

解説：韓奎峯

26. 法令 施行当時 既存建築物의 限界

(質疑要旨)

令 附則 第3項에서 “이 令 施行当時 第168條의 2의 規定에 不適合한 既存建築物은 第142條 第10項의 規定을 準用한다”고 하였으므로 同 第10項 第2号의 規定에 依據 垂直増築은 可能한데 76. 4. 15以前에 許可를 받아 4. 15일以後에 竣工한 建築物도 附則 第3項의 既存建物에 포함되는가

(質疑者：建築士)

(回信内容)

建築 125~11551 (76. 6. 10)

令 第142條 및 同附則 第3項의 規定中“既存建築物”이라 함은 大統領令 第8090号(76. 4. 15) 公布 施行以前에 竣工處理된 建築物을 말하는바 貴問의 建築物은 垂直増築이 不可합니다. 끝

(解説)

施行當時의 既存建築物에는 建築許可를 받은 建築物이나 施工中인 建築物은 包含되지 아니하며 工事を完了하여 竣工檢를 필한 建築物만을 말하는 것이다.

27. 地下層設置를 為한 設計變更

(質疑要旨)

76. 4. 15建築法施行令 改正前에 建築許可된것 및 許可되어 施工中인 建築物로서 地上層의 높이 및 面積을 變更하지 아니하고 地下層을 増坪하고자 할때 設計變更이 可能한가? 이 建物은 商業地域內에 있으며 垡地面積의 最少限度에 不適合함.

(質疑者：建築主)

(回信内容)

建築 125~11727 (76. 6. 12)

令 第159條(垡地面積의 最少限度)의 規定에 不適合한 垡地에 大統領令 第8090号(76. 4. 15) 公布以前에 許可를 받은 質疑上의 建築物을 地下層 設置를 為하여 設計變更을 하고자 할 때에는 建築物의 높이가 許可된 높이를 넘지 아니하는限 從前의 規定에 따라 設計變更이 可能합니다.

28. 垡地안의 空地에 關한 例外規定

(質疑要旨)

(1) 工場의 機械設備上 不得已한 事情으로 因하여 道路境界線에서 1M以上 띄울 수 없는 경우에도 꼭 6M를 띄어야 하는지?

(2) 既存 工場建物이 있는 垡地에 工場이 아닌 附屬建築物인 倉庫와 事務室을 増築할 때에도 令 第168條의 2의 規定을 適用하여야 하는가?

(回信内容)

建築 125~11748 (76. 6. 12)

(1) 質疑(1)에 對하여

垡地의 特殊性으로 因하여 令 第168條의 2의 規定에 依한 所定距離의 確保가 어렵다 하더라도 工場의 警備用建築物 以外에는 例外規定이 없습니다.

(2) 質疑(2)에 對하여

既存工場이 있는 垡地안에 附屬建築物인 倉庫와 事務室을 増築할 때에도 令 第168條의 2의 規定을 적용하여야 합니다. 끝

(解説)

처마끝이나 外壁 各部分으로 부터 建築線 또는 隣接垡地境界線까지 띄워야 할 距離에 關하여는 例外로 할 수 있는 範圍가 좁다.

工場인 경우 工場으로 直接 使用하는 建築物 뿐만아니라 그 工場의 垡地안에 있는 모든 附屬建築物도 適用을 받아야하며 工場建築物의 配置上 不可避한 警備用建物(수위실)만을 例外로 하고 있으며 住居 및 準住居地域과 住居專用地域內에서 住宅을 建築하는 경우에 높이 2M以下이고 6M² 以下인 倉庫·장독대 및 便所를 例外로 하고 있으나 民法 第242條는 適用을 받아야 함으로 相互間에 合議가 되어야 隣接垡地境界線에 붙여 지을 수 있다.

註：工場의 수위실은 隣接垡地境界線에서 띄어야 한다.

29. 竣工後 用途地域上 不適合하게된 建築物의 使用

(質疑要旨)

準工業地域內에서 建築許可를 받아 建築하여 竣工檢査를 畢한後에 綠地地域으로 變更되어 用途地域上으로 不適合한 建築物이 되었을때 이 建築物을 食品製造工場으로 使用할 수 있는가?

(質疑者：建築主)

(回信內容)

建築 125~12058(76. 6. 16)

竣工檢査를 畢한 後에 準工業地域이 綠地地域으로 變更되었다 하더라도 適法하게 建築許可를 받아 建築하고 竣工檢査를 받은 建築物이라면 同 工場建築物을 食品製造工場으로 使用할 수 있습니다. 끝

(解 說)

当初 準工業地域일때 建築許可를 받았으므로 工場建築物로서의 効力은 지속될 것이나 準工業地域內에서 建築할 수 있는 工場의 用途로 使用하여야 할 것이다.

30. 私有地上의 通行路

(質疑要旨)

個人 私有의 막다른 道路를 이웃이 使用하려고 할 때(所有者와 아무런 의논도 없이) 이 道路를 使用하지 못하게 할 수 있는가?

(質疑者：建築主)

(回信內容)

建築 125-12285(76. 6. 19)

法 第 2 條의 規定에 依하면 垡地는 道路에 2 M以上 接하여야 建築許可를 받을 수 있으며 同 第 2 條 第 1 号 “나”목의 規定에 依하면 建築許可時 市長·郡守가 그 位置를 指定한 道路도 法上의 道路로 規定하고 있는 바 質疑上의 道路가 貴下의 所有라 하더라도 公道로 利用되어야 함으로 貴計酬과 같이 담을 쌓아 通行을 못하게 할 수 는 없는것입니다.

31. 道路計酬線 變更에 따른 設計 變更許可

(質疑要旨)

建築法施行令이 改正되기 前에 道路計酬線으로 因한 垡地의 一部를 除外한 垡地上에 建築許可를 받아 施工中 同 道路計酬線이 變更되어 本人 所有의 垡地面積은 더 넓어 졌으나 令의 改正으로 垡地面積의 最少限度에 未達되는 垡地입니다. 이 경우 令 第 159條의 規定에 不拘하고 設計變更 許可를 받을 수 있는가?

(質疑者：建築主)

(回信內容)

建築 125~12594(76. 6. 23)

從前의 道路計酬線에 맞추어 建築許可를 받아 建築中 道路計酬線의 變更으로 이 計酬線에 맞추어 設計變更을 하려는 경우 同 垡地가 令 第 159條(垡地面積의 最少限度) 規定에 不適合하다 하더라도 設計變更이 可能합니다.

(解 說)

1976. 4. 15令이 改正되기 前에 適法하게 建築許可를 받아 施工中에 令 第 159條 第 1 項 第 1 号의 改正으로 商業地域內의 垡地面積最少限度가 90M²에서 200 M²(12M以上의 道路에 接한 垡地는 330M²)로 되어 同 垡地가 이 基準에는 未達 된다 하더라도 許可當時의 垡地面積보다 더 넓어지게 된 그 原因이 公益事業인 都市計酬事業에 依한 것이며 垡地面積의 最少限度基準을 定한 目的에 보다 適合하여지게 規模가 큰 建築物을 建築하게 되는 것임으로 設計變更은 許容되어야 할 것이다.

32. 住居地域內의 家畜市場 設置

(質疑要旨)

住居地域內에 家畜市場을 設置할 수 있는가?

(質疑者：慶尙北道)

(回信內容)

建築 444. 1~12544(76. 6. 23)

住居地域內에 家畜市場의 設置는 可能하나, 家畜市場用의 建築物을 建築할 때에는 同 建築物이 直接 판매장의 용으로 使用되는 것은 아니라 하더라도 令 第 142條 第 2 項(別表 2) 第 5 項의 規定에 適合하여야 할 것이며 住居의 安寧을 저해하지 않도록 유념하여야 할 것임.

33. 竣工申告書의 工事施工者

(質疑要旨)

建設業免許 所持者가 個人이 發注하는 工事의 骨體 工事단을 受注하여 同 骨體工事단을 施工하고 其他의 工事は 建築主 또는 다른 免許業者가 施工하였을때 骨體工事を 施工한 建設業者가 竣工申告書에 서명 날인 하여야 하는가?

(質疑者：大韓建設協會)

(回信内容)

建築 444.1~12701(76. 6. 24)

(1) 建設業法 第4條의 規定에 依據 建設業免許 所持者가 施工하여야 할 建築物은 建築法 第7條의 2의 規定에 依據 中間檢査를 받아야 하는 建築物 範圍內에 屬하며, 同 施行令 第10條의 規定에 依據 骨体工事を 完了하면 中間檢査를 받아야 하는 것이므로 骨体 工事を 施工한 施工者는 自己의 施工部分에 對한 檢査를 中間檢査로서 畢하는 것이므로 竣工檢査를 申請할 때의 施工者가 되지 아니합니다.

(2) 建設業法 第4條의 規定에 依據 建設業免許所持者가 施工하여야 할 建築物은 工種別로 分割하여 免許所持者가 아닌 個人에게 施工하게 할 수는 없는것입니다.

(3) 竣工申告 또는 假使用承認申請을 할 때 建築主 또는 그 代理人이 注意로 事實上의 施工者가 아닌 者를 記載하는것을 防止하기 爲하여 서명 날인하여야 할 것입니다.

34. 民防衛施設命令과 建築許可

(質疑要旨)

民防衛基本法 第14條 第3項 및 同 施行令 第14條第 2項 第3号에 依하면 中央官署의 長은 民防衛計劃에 따라 建築物 및 大統領令으로 定하는 施設物의 所有者·占有者 또는 管理者에게 우물(井) 또는 이에 같은 할 수 있는 施設을 命할 수 있다고 되어 있는바 建築許可時에 우물을 設置토록 命할 수 있는지의 如否?

(質疑者：慶尙北道)

(回信内容)

建築 444.1~12703(76. 6. 24)

民防衛基本法 第14條 및 同施行令 第14條의 規定에 依하여 우물 또는 이에 같은 할 수 있는 施設을 하도록 命令할 수 있는 規定은 建築法에 依한 建築許可等과는 別個의 事業입니다.

建築許可를 할 때 許可條件으로 할 수는 없다는 回信임.

35. 商業地域內의 垡地가 2個以上의 道路에 接해 있을때의 垡地面積最少限度

(質疑要旨)

商業地域內에 있는 垡地가 幅20M 및 8M인 道路에 接하고 있을때 이 垡地의 垡地面積最少限度는 (令 第159條 第1項 第1号를 適用함에 있어) 어느 道路를 이 垡地에 接한 것으로 보아 定하여 지는가?

(質疑者：大韓建築士協會)

(回信内容)

建築 444.1~12696(76. 6. 24)

商業地域에 있는 垡地가 12M以上인 道路와 12M 未滿인 道路에 接한 경우 令 第159條 第1項 第1号를 適用함에 있어서는 道路에 接한 垡地의 길이와 긴 쪽의 前面道路의 幅에 따라 垡地面積의 最少限度가 決定되는 것이며, 이 경우 긴쪽의 前面道路를 建築物의 길이 方向으로 建築하여야함.

(解 說)

回信内容과 같은 경우 垡地面積의 最少限度를 定하는 道路以外의 모든 道路도 이 垡地의 前面道路로 보아 道路幅에 依한 높이 制限規定을 適用하며.

垡地面積의 最少限度를 定하는 道路를 建築物의 길이 方向으로 하여 建築하게 되는것은 극히 一般的인 것으로 생각된다.

예를들어 30M道路에 接한 垡地의 길이 20M 이고 8M道路에 接한 길이 21M 일때로서 30M道路 쪽을 向하여 建築物을 建築하고자 하는 경우라면 幅12M 以上의 道路에 接한 垡地面積을 330M² 以上으로 規定한 취지에 어긋나는것이므로 設計나 許可過程에서 유의하여 할 것이다.

36. 垡地面積의 最少限度에 未達된 垡地上의 垂直増築 (質疑要旨)

商業地域內에 있는 垡地面積의 最少限度에 未達되는 垡地에 道築許可를 받아 施工中인 建築을 垂直으로 増築할 수 있는가?

(質疑者：建築主)

(回信内容)

建築 125~12804(76. 6. 26)

貴 質疑上의 垡地가 商業地域內에 있는 幅 12M以上의 道路에 接한 垡地이고 令이 改正 公布된 1976. 4. 15 以前에 建築許可를 받아 施工中이라면 그 垡地面積이 231M² 以上인 경우에 限하여 令 第142條 第11項 第1号의 規定에 依據 増築이 可能하며 其地의 경우는 増築할 수 없습니다. 끝.