

“무엇이 궁금한가 ?”

/ 건축관계법령에 대한 각 지부회원 및 일반인의 질의에 대한 답변 /

〈기술부제공〉

(질의 1) : 건축사법 부칙('80. 1. 4) 제 3항의 규정에 의거 종전규정의 “건축보조사”가 80. 4. 1일 이후 부터 “건축사보”로 인정되어 같은법 제23조 제 1항[시행령 제23조 제 1항] 규정에 의하여 건축사보로서 등록 활용할 수 있을것이나 다만, 같은법 제23조 제 2항[시행령 제23조 제 2항]의 종합건축사 사무소 등록의 경우에 있어서 건축분야 건축사보는 국가기술자격을 취득한 건축사보 (건축기사 1, 2급 소지자)를 의미하는 것으로 풀이되는바 귀부의 지침여부? (기술부)

(답변 1) : 질의에 대하여는 귀견이 타당합니다. (건설부)

(질의 2) : 회원 설계사무소의 광고를(방송, 신문, 팜플렛, 안내문등)할 수 있는지의 여부? (총복지부)

(답변 2) : 건축사 사무소를 개설하여 운영하고 있는 회원이 신문, 방송, 출판물등의 매체를 이용하여 자기 설계사무소에 대한 광고 및 홍보활동을 함에 있어서는,

- ① 타인에 대한 중상, 비방등의 행위
- ② 사실무근한 과대 선전 행위
- ③ 윤리규약 제13조에 관련한 행위
- ④ 기타 부도덕한 행위 등

타인과의 이해관계를 전혀 배제하고 건축사의 품위를 보전할 수 있는 경우에 한해서 가능할 것입니다. (기술부)

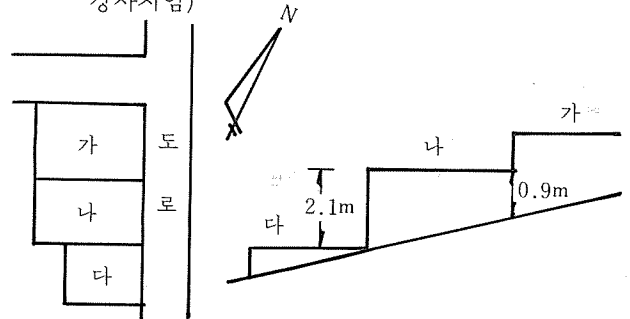
(질의 3) : 건축법 시행령 제159조(대지면적의 최소한도) 제 1항 제 1호에서(건설부장관이 지정하는 인구 10만이하의 도시 및 읍·면의 도시계획구역 내에서는 150m²)의 규정을 운용함에 있어서, 예컨대 삼천포시의 현재인구가 약 6만명 정도인바 위 규정의 적용여부와 아울러 시 전역이 도시계획구역이고, 자연녹지 지역안의 대지로서 지목이 전 혹은 답일경우 건축법 제 5조의 규정에 의한 건축허가를 득하고자할 때 농지전용허가를 필한후 건축허가를 신청하여야 할 것으로 사료되온바 귀견여부? (기술부)

(답변 3) : 건축법 시행령 제159조 제 1항 제 1호의 규정에 의한 건설부장관이 지정하는 인구 10만이하의 도시 및 읍·면의 도시계획 구역내의 대지면적의

최소한도 완화규정은 건설부장관이 지정하는 경우에 한하여 시행이 가능한 것이며, 동규정은 도시형태 및 시가지 규모등 당해구역의 지역 여건상 불가피한 경우에 한하여 지정하는 것입니다. 또한 도시계획 구역 내외를 불문하고 농지는 농지 보전 및 이용에 관한 법률 제 4조의 규정에 의한 농지전용 허가를 선행하여야 합니다. (건설부)

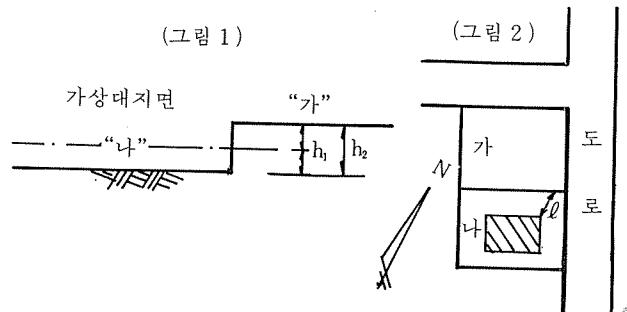
(질의 4) : 그림과 같은 상태의 대지에 대한 건축물 높이 산정시 “나” 대지의 지표면은 어느지점이 기준면이 되는지 귀견여부? (일반인)

(단, 주거지역이며 원래대지는 측면도로와 같은 경사지임)



(답변 4) : ① 귀 질의의 내용을 검토한바 주거지역내에서의 인접대지와 지표면의 고저차가 있을 경우(건축물 높이를 대지 경계선까지의 거리에 의해 제한하는 경우)이므로 “나”대지의 지표면은 건축법 시행령 제 3조 제 1항 제 5호 나목의 규정에 의거 “가”대지와 “나”대지 지표면의 평균 수평면을 지표면(그림 1)으로 보고 이로부터의 높이로 산정하며,

(그림 1)

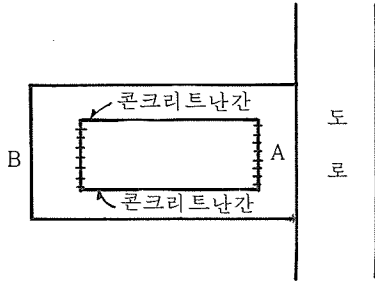


(그림 2)

② 정북방향에 따른 인접대지의 경계선까지의 거리는 같은법 시행령 제167조 제 1항 제 1호의 규정에 의거 그림 2에 표시한 거리 (l)를 확보하여야 할 것입니다. (기술부)

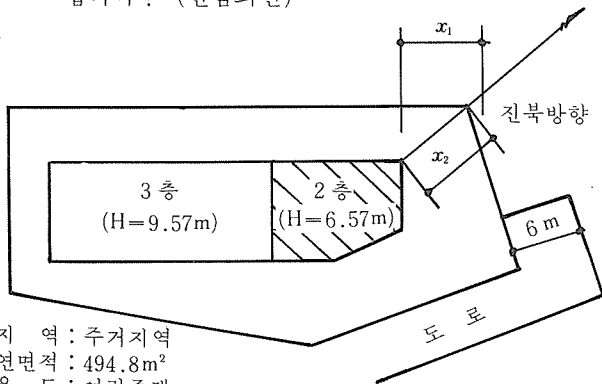
(질의 5) : 도로에 인접한 대지상에 건축하는 건축물의 도로에 면한 부분의 옥상에 그림과 같은 난간(A,B 부분은 철제 파이프 난간으로서 당해 부분면적의 1/2이상이 공간임)을 설치할 경우 건축물의 높이에 산정하지 않을것이며 따라서 법 제41조의 규정에 의한 도로폭에 의한 건축물의 사선제한(높이제한) 대상에는 제외될 것으로 사료되는바 귀

견여부? (부산지부)



- (답변 5) : ① 건축법 시행령 제 3조 제 1항 제 5호 라목의 규정을 운용함에 있어서 그림의 C, D부분의 난간벽은 각각 그 벽면의 1/2이상이 공간으로 되어있지 않기 때문에 해당 건축물의 높이에 산입되어야 하는 건축법 제 41조 제 4항[시행령 제 167조 제 2항]의 규정과 상관관계에 있으며,
 ② 건축법 제 41조 제 1항의 도로에 의한 사선제한 규정에 있어서 도시한 A부분의 난간(그 벽면의 1/2이상 공간)은 높이에 산입하지 아니하도록 규정되어 있는바 이는 A가 벽면일 경우 C, D부분은 A에 대한 대린벽의 개념으로서 각각의 벽면으로 간주 되어야 할 것입니다. (기술부)

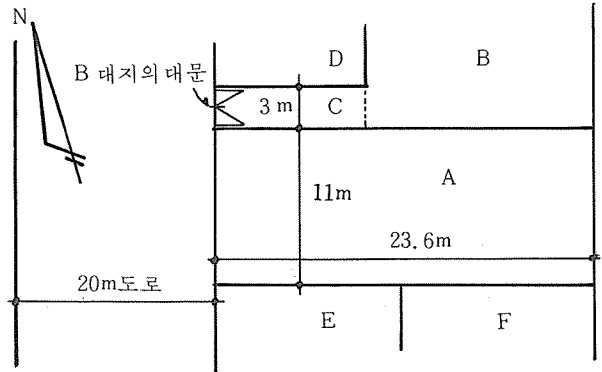
(질의 6) : 건축법 시행령 제 167조의 관련사항으로 그림과 같은 경우 x_1, x_2 의 이격거리는 얼마 확보 하여야 합니까? (전남회원)



지역 : 주거지역
 연면적 : 494.8m²
 용도 : 연립주택

- (답변 6) : ① 일조권등을 위한 건축물의 높이제한 규정을 운용함에 있어서 건축법 시행령 제 167조 제 1항 제 1호의 규정에 의거 그림의 2층 증축부분의 높이는 정북방향의 인접대지 경계선까지의 수평거리의 4배이하(그림의 x_2 의 거리는 1.65m이상)로 할 수 있을 것이나,
 ② 같은법 제 2호에 의거 공동주택의 경우에 있어서는 채광상 필요한 개구부가 향하는 방향에 따른 인접대지 경계선까지를 수평거리의 2배 이하로 규정하고 있는바, 2층부분의 북서측 방향에 채광을 위한 개구부가 있는 것으로 간주할 때 인접대지 경계선에 대한 수평거리는 위 제 2호의 규정에 의한 거리를 확보하여야 할 것으로 사료됩니다. (기술부)

(질의 7) : 그림과 같은 대지(A)의 경우 건축법제 41조(건축물의 높이제한)를 적용함에 있어, 전면 20m 도로에 의한 법적용을 받아야 함이 당연하다고 판단되나 하나의 대지(B)가 점유하고 있는 지번(C)의 대문과 담장이 구축된 현황이 도로가 아닌, 지적도상의 폭 3m사도를 적용하여 사선제한을 받아서 높이 4.5m이상의 건축은 건축할 수 없다는데 대한 의견 여부? (부산회원)



- (답변 7) : ① 건축물 각부분의 높이는 원칙적으로 건축법 제 41조 제 1항의 규정에 따라 전면도로에 의한 사선제한으로 적용받을 수 있을 것이다.
 가. 같은법 시행령 제 161조의 규정에 의한 건축물의 높이 제한과,
 나. 같은법 시행령 제 163조 제 1항의 규정에 의한 제한의 완화의 경우등 특수한 조건하에 있는 대지나 건축물에 대하여는 그 기준을 달리하여 적용할 수 있는바,
 ② A의 대지는 같은법 제 2조 제 15호 “도로”의 정의에서(사도법 제 2조 및 제 3조 단서의 규정에 의한 사도로서 적용을 받는 도로포함) 막다른 도로(2개이상 대지에 이용되는 통과도로가 아닌 도로)일 경우로서 위 “나”에 의한 높이제한의 완화규정에는 적용할 수 없을 것이며,
 ③ 따라서 A대지는 같은법 시행령 제 138조 제 1항의 규정에 의한 당해 막다른 도로의 소요폭 3m(막다른 도로의 길이 10m이상, 35m미만)에 연결한 대지로서 대지와 막다른 도로와의 경계선이 건축선이므로 위 “가”의 규정에 의하여 건축물 높이가 산정되어야 타당할 것입니다. (기술부)

(질의 8) : 건축사가 개업을 하지 아니하고 (휴업회원, 비회원등) 영업이 아닌 자기 개인 점포 및 주택을 설계하고 또 건축허가 절차 이행과 감리등이 가능한지의 여부?

(답변 8) : 건축사가 개업을 하지 않더라도 자기 개인 소유의 건축물에 대하여는 설계·감리 또는 건축허가 절차 이행등이 가능합니다. (기술부)