

## 質疑 · 応答

(건축관계 법령에 대한 회원의 질의와 건설부 및 본 협회의 답변요지)

(질의 1) : 국가 기술 자격법에 의하여 취득한 열관리기사는 건축사법 제 2 조의 규정에 의하여 건축사보로 신고할 수 있는지 없는지의 여부 (경남회원)

(답변 1) : 국가 기술 자격법에 의하여 취득한 열관리기사는 건축사법 제 2 조의 규정에 의한 건축사보로 신고할 자격이 없습니다. (건설부)

(질의 2) : 상업지역내의 3 층 건축물로서 1. 2 층은 상업용 건축물이고 3 층을 주택으로 건립코저 할때 전폐율을 전체 60%로 적용해야 하는지의 여부 또는 2 층 건축물로서 1 층은 상업용 건축물이고 2 층을 주택으로 건립할시 전폐율의 적용 여부 (경기회원)

(답변 2) : 건축법 제39조①항의 적용이 타당할것입니다. (건설부)

(질의 3) : 상업용 건축물과 주거용 건축물의 병용 건축물을 건립할시 단독 건축사의 업무한계로 업무수행을 할 수 있는지의 여부. 할수있으면 상업용 건축물의 차지하는 규모의 범위. (경기회원)

(답변 3) : 상업용 건축물의 과반수 이상이면 단독 건축사 사무소의 업무 범위에 속함. (건설부)

(질의 4) : 미준공 건축물의 양성화에 따른 적용에 있어서  
① 1975년 건축한 건축물로서 전폐율 초과로 준공검사를 득하지 못하였던바 1979년 도시계획 결정고시로 인하여 도시계획가로망선에 저촉되어 있던차 금번 미준공 건축물 양성화에 따른 혜택을 받을 수 있는지의 여부.

② 건축허가를 득하였을시 당시에는 용도지역 지정이 없었는데 용도지역 결정으로 인하여 자연녹지지역으로 결정되어 대지 최소면적이 위배되는 경우, 위법의 한계를 어디에 기준을 두어야 하는지의 여부. (경기회원)

(답변 4) : ①에 대하여는 준공미필기준 건축물 정리에 관한 특별 조치법(80. 1. 4)제 4 조①항에 의거 도시계획 결정고시로 인하여 가로망선에 저촉되는 범위내는 혜택을 받을 수 없는것으로 사료됩니다.

②에 대하여는 건축법 제 5 조에 의거 건축허가를 득하고 동법 시행령 제 8 조 규정에 의거 진행중에 지역결정이 되

었을 경우 건축허가를 득할 당시의 법이 효력이 있다고사료됩니다. (건설부)

(질의 5) : 상업지역과 존주거지역내에서 전폐율 10분의 6을 초과한 기존건축물이 있는 대지에 주거용이나 공업용 건축물을 증축(수직이나 수평으로)코저할 경우 주거용이나 공업용 면적이 기준과 증축을 합하여 과반수 미달이면 건축법 제39조 3 항의 10분의 6에 불구하고 동시행령 제 1 항에 의하여 10분의 7 건축이 가능한지의 여부 (경남회원)

(답변 5) : 건축법 제39조제 3 항의 규정에 의한 전폐율을 적용함에 있어 동일 건축물에 주거용 또는 공업용과 타용도가 겸용 되었을 경우에는 주거 또는 공업용부분의 바닥면적의 합계가 당해 건축물의 연면적의 2분의 1 미만인 경우에는 동조 3 항을 적용하지 않아야 할 것입니다. (건설부)

(질의 6) : 상업지역 방화지구 내에 주거용 및 상업용 건축물을 건축코저 하는바 다음과 같은 복합용도일 경우 법정 전폐율 제39조 1 항 10분의 8 동 제 3 항 10분의 5 및 주차장법 시행령 제 6 조의 규정에 의한 주차대수 산정 방법에 있어 초과 대수와 미달수의 대수 산입여부. (경남회원)

용도	연면적(m <sup>2</sup> )	주차대수
업무 시설(사무실)	152m <sup>2</sup>	
근린 운동시설(탁구장)	190m <sup>2</sup>	
근린 생활시설(점포)	170m <sup>2</sup>	
주택(2세대)	530m <sup>2</sup>	
계	1,042m <sup>2</sup>	

(답변 6) : 주차장법 시행령 제 6 조 제 1 항 제 1 호의 규정에 의하여 상업지역내에서 연면적 1000평방미터이상인 건축물로서 업무시설등으로 쓰이는 건축물을 건축하는 경우에는 그 용도의 연면적 150평방미터마다 주차대수 1 대의 비율로 산정하여야 하므로 질의의 경우 사무실에 대한 주차 대수는 2 대로 이하하여야 하며 기타 근린 생활시설(탁구장, 점포) 또는 주택(단독주택에 한함)에 한하여는 주차장 면적의 확보를 요하지 아니하다. 주차장 정비 지구내에서는 동 조례의 규정에도 적용하여야할 것입니다. (건설부)

(질의 7) : 건축법 시행령 제134조의(비상조명장치) ①항에 의하여 5 층이상 또는 특수건물 3 층 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 당해 건물의 거실 및이로부터 지상에 통하는 주된 복도계단 기타의 통로에 비상용의 조명장치를 하여야 한다는 규정에 대하여,

① 소방법상에 규정된 유도등 또는 발신기(위치표시 등이 있음) 등이 있을시에도 별도의 비상용 조명장치를 또 달아야 하는지 여부?

소방법상에 의한 위설비가 없을시에만 달아야 하는지의 여부?

② 또 건축법에 의한 비상조명장치를 한다면 그 위치가 벽인지 또는 천정인지, 또 한개만 설치하는지 극장통로처럼 여러개를 하여야 하는지의 여부 (서울회원)

(답변 7) : ① 건축법시행령 제134조의 규정에 의한 비상조명 장치는 화재시의 안전한 탈출을 유도 하기 위하여 설치토록 하는 것이므로 소방법의 규정에 의한 유도등으로서 조건을 충족 시킨다면 겸용이 가능하며

② 비상조명장치는 그 위치, 개수, 광도등을 설계자가 판단 설계하여 건축법시행령 제134조 제 2 항의 규정에 적합하게 바닥면에서 1 룩스 이상의 조도가 되도록 설치하여야 합니다. (건설부)

(질의 8) : 허가청으로부터 건축허가를 득하지 않고 시공하여 현재 준공단계에 있는 건축물로서 감독관청으로부터 무허가 건물로 적발되어 사직당국에 고발조치 벌금형을 받고 벌금을 납부하였을때 합법적인 추진허가가 가능한지의 여부.

단, (가) 현재 시공한 건물이 건축법 및 관계법령에 저촉사항이없을경우, (나) 현재 시공한 건축물이 이격거리 및 견폐율을 위배 하여 시공되었을 경우. (강원회원)

(답변 8) : 무허가 건물을 축조하다 적발, 벌금형을 받고 벌금을 납부한 사실은 범법 행위에 대한 조치이지 합법화하는 과정이라 볼 수 없으며 질의한 건에 대한 사후처리는 허가청의 업무 소관으로 가부는 곤란합니다. (본협회)

(질의 9) : 건축법 제41조 4 항 및 동령 제167조 2 항에 의거 상업방화 지구내 건축물을 신축함에 있어 지상 4 층을 건축코저할시 높이 12m 이상이 되므로 높이 12m 이하의 건물(3 층까지)은 이격거리 없이 설계하고 높이 이상(4 층부분)은 이격거리를 계산하여 설계할 경우 적법 여부, 또한 높이 12m 라함은 최고 처마높이를 말하는 것인지 최저높이를 말하는 것인지의 여부. (경남회원)

(답변 9) : 지상 4 층으로 건축할시 높이 12m 이상이 되면 전체층에 대하여 소정거리를 확보하여야 되며 또한 높이 12m 라함은 최고 높이를 말하는 것입니다. (본협회)

(질의 10) : 구획정리지구내 환지 결정고시를 하면서 시장부지(용도지역 : 주거지역)로 확보되어 개인 약70명 앞으로 이전등기가 된 땅에 지상 1, 2 층은 시장으로 설계하고 지상 3, 4, 5 층은(세대당 전용면적 약 13평형, 전체 세대수 약 30세대)아파트로 설계할 경우의 적법여부. (경남회원)

(답변 10) : 건축법이나 도시계획법상에는 따로 규제하는 사항이 없습니다 (본협회)

(질의 11) : 건축사법 제19조(업무내용)의 업무라함은 건축사 사무소 등록을 한자의 영업행위인 업무를 말하는지의 여부 또한 국가, 지방자치단체 또는 국민주택 사업주체, 개인 기업체 등에서 건축사를 정식고용하여 건

축사법 제 4 조에의거 자가 건축물의 건축 설계 및 감리를 할 경우 동법 제19조 제 2 항의 규정에 의하여 건축에 관한 법령에 의한 절차이행 대리등을 동법 제22조(설계도

서의 신고)와 관계없이 건축사협회의 승인신청이나 건축허가 신청을 허가청에 바로 제출할 수 있는지의 여부 또한 인원수 등 요건만 구비하면 법 제23조(등록)의 규정에 의한 사무소등록없이 단독, 합동, 종합, 업무도 가능한지의 여부. (경남회원)

(답변 11) : 건축사는 건축사법 제23조에 의하여 개업등록을 한 경우가 아니면 면허소지자라 할지라도 본인주택 이외는 어떤 형태도 설계 영업행위를 할 수 없습니다. (본협회)

(질의 12) : 종합건축사 사무소의 공사감리 전담업무에 속하는 공동주택 및 국민주택의 최소 규모인 연면적, 세대수, 층수등 규정이 없으므로 주택건설 촉진법 제 3 조 동령 제 2 조를 준용하는지, 이 최소규모 미만의 공동주택등 설계, 감리는 종합여부에 관계없이 설계, 감리가 가능한지의 여부. (경남회원)

(답변 12) : 공동주택은 연면적, 세대수, 층수등에 관계없이 종합건축사 사무소가 아니면 감리업무를 행 할 수 없으며 주택건설 촉진법 제 3 조 제 1 호의 규정에 의한 국민주택 역시 종합 건축사 사무소가 아니면 감리업무를 할 수가 없습니다. (본협회)

(질의 13) : 건설부령 제279호로 (80.12.22) 개정된 건축법 시행규칙 별지 제 1 호 서식중 감리자와 시공자란이 없는바 이는 착공신고시에 선정날인케하는 것인지의 여부. (경남회원)

(답변 13) : 감리자와 시공자는 착공신고시 착공신고서에 선정토록 되어 있습니다. (본협회)

(질의 14) : 준공미필 대상건축물로서 공사완공후에 도시계획도로가 책정됨으로인하여 건축물과반이 도로에 저촉되었으나 도시계획사업 시행예정인 수년내로 확정되지 아니할경우 준공미필 신고가 가능한지의 여부. (경남회원)

(답변 14) : 준공미필 건축물로 도시계획 도로에 저촉된다면 신고가 불가능 할것으로 사료됩니다. (본협회)

(질의 15) : 준공미필 건축물로서 연면적 85m<sup>2</sup> 또는 165m<sup>2</sup> 이하라 함은 일단의 매지내의 주택용도로써 증축이나 다동(多棟)일 경우 기존건축물과 준공미필 신고 건축물을 합한 총연면적을 말하는 것인지 아니면 동별 연면적(기존 부분과 준공미필 신고부분을 합한것)을 말하는지 또한 준공미필 신고 연면적만을 말하는지의 여부. (경남회원)

(답변 15) : 준공미필 건축물에서 연면적은 건축법의 규정에 위배된 부분을 포함한 동당 연면적을 말합니다. (본협회)

(질의 16) : 현재 주거지역내 공장 가동(섬유봉제공장)을 하고 있는데 ①주거지역 내 후생복지 시설(오락시설, 실내체육시설, 도서실)은 가능한지의 여부. ② 대지 경계선에서(복지시설인 경우) 각 방향의 이격거리는 얼마나 피어야 하는지의 여부. ③ 지하실 설치는 건축면적의 1/8 공지가 있어도 설치하여야 하는지의 여부. ④ 관계 기관에서는 비공해 공장에 대한 공문 지시가 있어야 하는데 건축허가를 득할 방법이 있는지의 여부.

(충남회원)

(답변 16) : 주거지역 안에서는 공장 건축물은 건축할 수 없으며 상공부장관과 협의하여 건설부령으로 정하는 비공해공장(공업배치법 시행령 별표 2에 해당)에 대해서만 가능토록 되어 있으므로 비공해 공장으로서의 증빙이 선행되어야 건축허가가 가능할 것으로 사료됩니다.

(본협회)

(질의 17) : 대통령령 제 1062호(80. 11. 12)로 공포시행중인 건축법 시행령중 개정령 제 6조 3항에 의하면 "미관지구, 특정가구정비지구, 아파트지구 및 법 제 8조의 2의 규정에 의한 도시시설계 수립구역안의 건축물과 제 6조의 3의 규정에 의한 건설부장관의 승인을 요하는 건축물의 경우를 제외하고는 건축허가에 대하여는 건축위원회 심의를 거치게 할 수 없다고 규정되어 있으나 제주도에서는도 건축 미관심의 지침을 제정하고 모든 건축물과 시설물에 대하여 시, 군 건축위원회 심의를 거치게 하므로서 법령에 규정하는 이외의 모든 건축물까지도 심의를 받고 있습니다. 위의 경우 제주도 건축 미관심의 지침내용중 심의 대상을 모든 건축물로 지정하여 시행하는 것은 법령에 위배되는 불합리한 조치라고 사료되는바 건설부의 견해를 회시하여 주시기 바랍니다.

(제주회원)

(답변 17) : 현재 당부에서 인허가제도 개선 방안으로서 일선 행정기관의 건축 행정규제실태를 조사중에 있으므로 동건에 대하여도 이에 따라 현황을 조사후 조치할 계획이니 양지하시기 바랍니다. (건설부)

(질의 18) : ① 세대당 면적이 42.54m<sup>2</sup>이고 4세대 연립면적 170.16m<sup>2</sup>인 연립주택을 설계할 경우 연립주택은 세대당 85m<sup>2</sup> 미만의 아파트로 간주하여 2종을 적용하여야 하는지의 여부. ② 연립주택은 실질적인 내용면으로 보아서 아파트와는 달리 영세성을 내포하고 있으므로 세대당 85m<sup>2</sup> 미만인 경우에는 전체 연면적에 불구하고 단독주택에 준하여 1종으로 적용해야 하며 세대당 면적이 85m<sup>2</sup> 미만인 경우에는 2종을 적용해야 할 것으로 사료되는바 이에대한 회시를 바랍니다.

(제주회원)

(답변 18) : 공동주택의 종별 적용은 실적회비 산출기준표 "주9"에 명시된 바에 따라 세대당 85m<sup>2</sup> 미만은 2종 85m<sup>2</sup> - 165m<sup>2</sup>는 3종을 적용처리하시면 됩니다.

(본협회)

(질의 19) : 주거지역에 시장시설지구로 고시된 지역의 건폐율과 ② 주차장의 시설을 건폐율에 해당하는

공지내에 노의 주차장으로 설치할 수 있는지의 여부. ③ 고도지구의 인접대지(상업지역)를 포함하여 시장 시설이 가능한지의 여부. (강원회원)

(답변 19) : ① 건축법 시행령 제142조와 도시계획법 제18조에는 귀질의 내용과 같은 명문규정이 없는바 지방자치단체 조례에 의하여야 할 것이며 ② 건축법 제39조의 규정에 의한 건폐율을 초과하지 아니하고 여위 공지에 필요 주차장 면적을 확보하면 가능할 것이며 ③ 건축법 시행령 제146조 ④ 항에 의하여 지방자치단체의 조례로 정하게 되어 있습니다. (본협회)

(질의 20) : 건축사업 및 보수기준 별표 "1"의 건축물 종류 분류에 의하면 "야조관"에 대하여 종별 분류가 해당년이 없는바 동 "야조관"은 공원시설내 설치되는 것으로바 5종에 적용될 것으로 사료되는지의 그 여부 (서울지부)

(답변 20) : "야조관"에 대한 종별 적용은 공원시설내 보수되는 일종의 건물로서 건축사 업무보수기준 별표 "1"의 제 5종에 해당되는 것으로 사료됩니다.

(본협회)

(질의 21) : 국민주택 채권 매입대상에 있어서 ① 주택건설 촉진법 시행령 부표 8 (건축허가) 단독주택으로서 지하실에 방 2개, 거실 1, 욕실 1로서 1세대가 주거할 수 있는 시설이면 지하실도 채권매입을 해야하는지 여부. ② 주택건설 촉진법 시행령 별표 3 (국민주택채권매입 대상자와 매입기준) 동법시행령 별표 3 나항 1호에서 종교용(사찰) 건축물로서 문교부 사회단체 등록증에는 총본원 지주 앞으로 되어 있으나 건축주명의로는 경남 지주 명의로 건축할때의 채권매입 여부.

(경남회원)

(답변 21) : ① 지하실이라 하면 주거할 수 없는 일종의 대피호로써 채권매입 대상은 주거전용 면적을 말하며, ② 종교용 건축물로서 지방자치단체 명의로 건축할 경우 주택채권 매입대상에서 제외됩니다.

(본협회)

(질의 22) : 1979. 12. 27 서울 종로구 통인동 157-3의 대지에 2층, 지하 1층, 연면적 1,301,28m<sup>2</sup>의 규모로 건축허가를 득하고, 이에 대한 실시설계를 완료하였던바, 건축주의 대지 추가 매입으로 인하여 지상 2층 지하 1층, 연면적 1,775.45m<sup>2</sup>의 새로운 배치, 평면, 구조, 설비의 설계로 건축주가 결정함으로써 모든 작업이 처음부터 다시 이루어지게 된 바 이에 대한 설계업무 보수율에 대한 적용 여부. (서울회원)

(답변 22) : 기허 일정규모 대지 안에 건축물의 설계를 완료 납품된것으로 사료되며, 이미 실시한 실시설계도서가 사용불가하고 새로운 설계가 이루어져야 된다면 건축사 업무 보수 기준(건설부고시 제197호) 제17조 5항 규정에 불구하고 신 요율적용함이 타당합니다.

(본협회) ■