

# 質疑 · 応答

(건축관계 법령에 대한 각지부회원 및 일반인의 질의와 본협회의 답변 요지)

(질의 1) : 공업배치법·운용에 관한 질의(부산지부)

가. 기존공장 대지상에 제품등의 생산과는 직접적인 관계가 없는 공장부대 시설(일반사무실, 창고, 기숙사, 식당, 변소등)을 증축하는 경우 공업배치법 제 2조 제 1호의 규정에 의한 “용어의 정의”에 명시된 “공장”에 대한 입법취지로 보아 이를 “공장”의 증설로서는 볼 수 없는 것이므로 동법 제 7조 및 동시행령 제 7조의 규정에 의한 공장설치신고의 대상에서 제외될 것으로 사료되는바 유권해석을 바라며,  
나. 공업배치법 제 2조 제 3호 및 동시행령 제 3조의 규정에 의한 「제한정비지역」내의 기존 공장대지에 공장건축물이 아닌 부대시설을 증축하는 경우에는 그 지역 지정에 대한 입법취지로 보아 동법 제 13조 제 2항의 규정에 의거 허가를 받아야 할 것으로 사료되는바 이의 타당성 여부

(답변 1) : 귀 질의 “가”의 경우 공장의 부대시설(일반 사무실, 창고, 기숙사, 식당, 변소 등)의 증축은 동법 제 7조 제 1항 및 동시행령 제 6조 제 1항의 규정에 의한 “공장건축면적”의 개념속에 포함되는바, 이는 동법 제 2조 용어의 정의에 따른 “공장”의 증설로 간주하여 동시행령 제 7조의 규정에 의한 신고의 대상임.

귀 질의 “나”의 경우 “제한정비지역”내에서의 공장의 부대시설의 증축에 있어서는 동시행령 제 7조의 규정에 의한 신고사항으로 사료되는바 이는 “공장”으로서 기계장치를 설치하는 건축물 또는 사업장이 아니며 따라서 산업의 밀집도와 인구증가율을 수반하지 않는 공장의 부대시설의 증축이므로 “제한정비지역”의 의미를 적의 도입시켜 운용할 수 있습니다.

(질의 2) : 주택건설 촉진법 운용에 관한 질의(충북지부)

가. 주택건설촉진법에 의거 단독주택 55동을 사업승인을 받고자 하는데 주택건설촉진법 제 30조에 의거 단독주택을 건설하는 단지에는 대지면적의 1/10이상의 녹지시설을 하여야 하는데 세대별로 대지면적의 1/10이상 조경면적을 확보하고도 별도로 대지면적의 1/10이상을 확보하여야 하는지의 여부  
나. 어린이놀이터는 녹지시설로 포함할 수 있는지의 여부

(답변 2) : 주택건설기준에 관한 규칙 제 30조에 의한 녹지시설의 규정은 단독주택의 경우 50호 이상의 주택건설을 목적으로 사업승인을 위한 단지에는 전체 공지면적의 1/10이상 규모의 녹지시설을 확보하면 가능할 것이며 다만, 각 세대별 대지면적에 따른 녹지시설은 건축법시행령 제 168조의 3 (대지내의 조경) 규정에 의거 일정규모이상의 대지일때 식수등 조경에 필요한 조치를 하여야 함.

나. 어린이 놀이터는 주택건설촉진법 제 3조 제 7호의 규정에 의거 복리시설에 해당되며 녹지시설도 복리시설에 포함되는바 어린이 놀이터가 녹지시설은 아닙니다.

(질의 3) : 건축사법 위반 행위 질의(일반인)

가. 서울시 및 각 시도 구청, 군청까지도 동사무소, 새마을 회관 등을 구청 및 군청에서 임의 설계하여, 건축사협회도 경유하지도 않고 건축사 날인도 없으며 건축사 출신도 아닌 토목과 출신이 공사집행까지 하고 있는바 건축사법 위반에 해당되는지의 유무?  
나. 또한 위반되었다면 협회에서는 어떻게 할 것인지?

(답변 3) : 가. 건축법 제 6조 및 사법 제 4조에 명시된 일정 규모 (30평방미터, 2층이상 건축물, 설계를 수반하지 아니하는 용도변경) 이상의 설계 또는 공사감리 자는 건축사가 아니면 할수 없는 것이며 건설업법 제 4조에 의한 연면적 (일반건물 661㎡, 특수건물 495㎡) 이상이 면 공사집행을 건설업자가 시공하여야 하고 상기 규모 이하이면 건축사가 작성한 설계도서에 의하여 일반인도 행할 수 있는 것임.

나. 건축사법 제 22조에 의하여 본협회 회원이 제작한 설계도서는 건축사협회에 신고토록 되어 있으며 회원도 아닌 일반인 (건축사 자격소지자라야 함) 이 설계 시공 (건설업법 제 4조에 의한 범위내) 을 할수있는 경우에는 국가 및 지방자치단체 (정부투자기관 포함) 에 소속된 직원으로서 사법 제 22조의 규정에 의한 신고 없이 소속기관의 건축물에 대하여 설계, 감리 시공을 할수있는 것임.

(질의 4) : 국토이용관리법 경지지구내에서 건축가능 여부 (경남지부 동인건축)

국토이용관리법 제 16조 제 1항의 규정에 의하면 농업지역 (경지지구) 내에서의 행위 제한은 농지보존 및 이용에 관한 법률을 중용토록 되어 있으나 국토이용 관리법 부칙 제 3항의 규정에 의하면 지구지정 이전의 기존건축물 및 공작물에 대하여는 계속하여 그 효력을 인정하므로 기존 대지는 농지보존 및 이용에 관한 법률에 적용을 받지 않는다고 사료되며 경지지구내에서 가동중인 기존 공장의 운영상 창고 등 건물의 증축이 가능하다고 사료되는바 귀부의 의견 회시요망.

(답변 4) : 국토이용 관리법 제 15조 제 2항의 농업지역안의 행위제한에 관한 사항으로서 동법 부칙 제 3항 규정에 의거 “용도지역 또는 용도지구 지정당시 그 지역 또는 지구안에 있는 기존의 시설 건축물 등과 적법하게 시공중인 시설 건축물 등에 대하여는 계속하여 그 효력을 인정한다”로 되어있는바 이는 동시행령부칙 제

2항에서 규정하는 기간내에서만 해당되는 경우이며 본 질의사항은 용도지역 또는 용도지구의 지정목적에 부합되지 않으므로 동 시행령 제16조(허가의 기준)제1항 제1호에 규정되어 있습니다.

(질의 5) : 도서신고시 가설건축물 종별적용 질의(경북지부)  
가. 건축법 제47조 1항에 의한 허가의 종별 적용 여부  
나. 건축법 제47조 2항에 의한 신고의 종별 적용 여부

(답변 5) : “가”항의 허가를 위한 도서신고는 건축사 업무 및 보수기준 별표 1에 계기한 건축물의 종류별 구분에 의한 종별을 적용 “나”항의 신고를 위한 도서신고는 제 1종의 종별에 적용됨.

(질의 6) : 건축공사 기성고에 대한 공정율(%) 질의(일반인)  
발주자측은 85%의 기성고의 공정에 하자부분을 삽입하여 공정표를 작성하였고 시공자측은 96%의 공정표에 하자부분은 기성고에 삽입할 수 없고 하자보증금 및 준공후 보수하면 되기때문에 의견충돌이 있음.

(답변 6) : 가. 기성고에 대한 개념은 공사를 위하여 지불된 재료대, 지급된 노임과 공사완료 부분을 기본으로 하여 전체공사에 대한 공정의 진척상태를 경험적으로 판단하여 기성부분을 평가하는 것으로서  
나. 시공자는 설계도면과 시방서에 의하여 창의와 기술을 발휘하여 필요한 자재와 노력을 집중시켜 경제 원칙에 입각한건축물을 시공하여야 하며 공사기간중 하자 발생부분에 대하여는 즉시 시정 보완을 하면서 공사를 진행시켜야 하는것임.  
다. 하자보수 보증금이란 공사의 이행이 완료된후 일정기간 그 공사 목적물에 하자가 발생할 것을 대비하여 이에 대한 보험적 성격으로 일정금액을 예치시키는 것인바 기성고에 대한 공정율에 대하여는 공사기간중의 하자부분을 제외시켜야 타당할 것이므로 사료됨.

(질의 7) : 건축법 시행령 제159조(대지면적의 최소한도) 제1항 제1호에서(건설부 장관이 지정하는 인구10만 이하의 도시 및 읍, 면의 도시 계획구역내에서는 150m<sup>2</sup>) 이라함은 읍, 면도 건설부 장관이 지정하였을 경우에 한하여서 150m<sup>2</sup>를 적용하는지, 아니면 전국 읍, 면급은 당연히 150m<sup>2</sup>에 해당하는지 여부.

참조 : 김해읍은 인구 약68, 145명으로 81. 7. 1부터 김해시로 승격함에 있어 승격전 읍으로서 200m<sup>2</sup>와 150m<sup>2</sup>의 한계를 알고져 합입니다(경남지부)

(답변 7) : 대지면적 최소한도의 규정중 건설부 장관이 지정하는 인구10만 이하의 도시 및 읍·면의 도시계획 구역 이라함은 도시계획법 제3조에 그 적용 대상구역 이 명시되어 있는바 귀 질의의 김해시(승격전 김해읍 포함)는 건축법 시행령 제159조 제1항 제1호의 내용중에서 요구하는 “건설부 장관이 지정하는 인구 10만 이하의 시 또는 읍으로서의 도시계획 구역”(참고 법문 : 건축법 제3조 제2항 및 동령 제4조 제1항 제1호)에 적용 시킬수 있습니다.

(질의 8) : 건축법 시행령 제2조(용어의 정의)제3항에서 “일단의 토지의 범위”가 “대통령령이 정하는 토지”로 개정됨에 따라(건축을 전제로 사용 승낙을 얻은 경우, 지상권이 설정된 경우, 공동소유의 경우를 포함한다)가 삭제 되었다 할지라도 사용승낙제 등 인정은 민법상 유효한 것으로 사료되는 바 그 여부(경남지부)

(답변 8) : 건축법 제2조 제1호 “대지”에 대한 정의는 법의 운용과정중 불합리한 점이 노정되어 개선의 필요성이 요구됨에 따라 본 정의가 개정된 것으로 추이되어, 반드시 현행법이 규정하는 범위내에서 처리되어야 할 것으로 사료되고, 개정전의 사항은 적용시킬 수 없읍니다.

(질의 9) : 건축법 시행령 부표 제10항 운동 시설중 제1, 2호에서 바닥면적 1,000m<sup>2</sup>이상은 어느 시설에 속하는지 여부(경남지부)

(답변 9) : 건축법 시행령 부표 제10항(운동시설)중 관람석 바닥면적 1,000m<sup>2</sup> 이상으로서의 “체육관”과 “운동장”은 부표 제15장(관람 집회시설) 제3호의 관람장중 운동 경기 관람장 시설에 해당됩니다.

(질의10) : 건축법 시행령 제174조의 2(용도변경) 제1항 단서 제1호에서 제외된 부표 제4항과 제5항은 동항 각호 상호간의 용도변경은 허가없이 자율변경이 가능한지 여부(경남지부)

(답변10) : 건축법 시행령 제174조의 2(용도변경) 제1항 제1호에서의 규정중(부표 제4항 각호 및 제5항 각호의 경우를 제외한다)에서, 제4항(근린생활시설)과 제5항(근린공공시설) 각호 상호간의 용도변경이 건축물의 건축으로 보지않는다는 경우는 허가없이 자율적으로 변경이 가능하다는 의미가 아니고, 일상생활에서 필요한 시설과 주거지에 인접하여 위치한 공동이용시설이란 관점에서 각호 상호 호환성있는 용도변경(업종변경으로서의 견해)으로 간주되어 건축으로 보지않는다는 것이고 부표 각항 각호간의 용도변경 사항과는 그 개념을 달리하는바 각 지역별로 요구하는 건축물의 종류에 맞지 않은 경우가 아니됩니다.

(질의11) : 폭 20m의 도시계획도로(하천, 구 등)를 사이에 두고 상업지역과 주거지역으로 구분 부지증명 되었을 경우(경남지부)

가 도로중심선을 양지역간의 경계선으로 보아야 하는지, 아니면 도로폭 사이는 어느지역에도 속하지 아니하는 공백지역으로 간주하는지 여부.

나. 하천, 구 등이 이동(里洞) 경계로서 A이동(里洞)과 B이동(里洞)의 지역지구가 다를 경우 하천, 구 등의 중심선을 지역, 지구의 경계로 보는지 여부.

(답변11) : 도로·하천 등을 사이에 둔 지역·지구 경계구분은 해당지역의 도시계획에 관한 사항으로서 도시계획 입안권자에 의해서만이 명확한 유권 해석이 가능하며, 일반적으로 도시계획 도면에 표시된 구획경계선을 기준으로 적용할 수 있습니다.