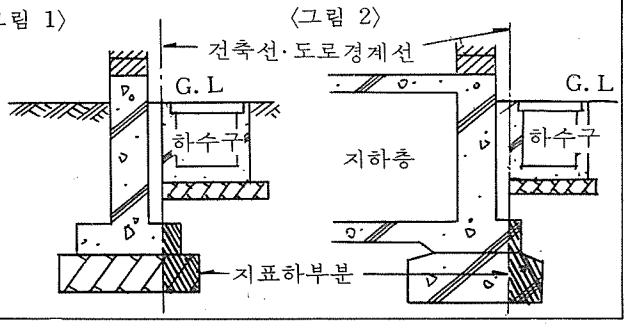
질의응답

〈건축관계법 / 건축행정〉

여기에 인용된 건축법 시행령은
개정(82. 8. 7) 이전의 조항임

● 문 건축법 제31조제 1 항 단서의 규정으로 "지표하의 부분은 그러하지 아니하다"를 적용함에 있어 다음 그림중 허용되지 아니하는 것은? (전북 · 건축주)

〈그림 1〉



〈그림 2〉

답 귀 질의에 있어서는 건축법 제30조제 1 항의 규정에 의하여 건축선과 도로 경계선이 동일하므로 같은법 제31조 제 1 항 단서의 규정을 적용한 지표하의 부분을 건축할 수 있는 것이 아니며 그림과 같은 경우 건축선이 곧 도로의 경계선이므로 같은법 제28조 단서의 규정에 해당되어 지표하의 부분에 대하여는 도로관리자의 허가를 받을 경우 건축이 가능할 것입니다. (협회 · 기술부)

● 문 1. 국토이용 관리법 제 9 조제 1 항 제 2 호에 의하면 산림보존 지구에는 목재의 생산 · 채종 및 재해나 공해의 방지등을 위하여 산림지구내 보존할 필요가 있는 지구라 명시되어 있고,

2. 같은법 제15조제 3 항의 규정에 의하면 산림지역내의 행위 제한에 관하여는 산림법의 규정을 적용토록 되어있으나 산림보존 지구내에서의 건축에 대한 별다른 규정이 없으므로

3. 산림보존 지구내에서 산림법의 적용을 받아 산림훼손 허가를 득한 부지에는 건축법에 적합할 경우 산림훼손 목적에 합당토록 건축을 할 수 있는 것이라 사료되며 토지 조성법의 규정에 의한 토지조성허가를 득한 경우에도 축사 건축이 가능하다고 사료 되는바 귀견은? (경남 · 동인건축)

답 1. 귀 질의를 검토한바 국토이용 관리법 제 9 조제 1 항 제 2 호 가목의 규정에 의한 산림보전지구는 같은법 제15조제 3 항의 규정을 적용하는바

2. 산림보전 지구에 대한 제한 규정은 산림법 제16조 내지 제20조에 명시되어 있고, 보전임지에 대한 전용제한은 같은법 시행령 제24조 각호의 규정을 적용하여야 하며

3. 산림훼손에 따른 허가 및 신고 사항에 대하여는 같은법 시행규칙 제90조의 허가제한 사항과 제91조 제 1 항 규정에 적합한 사업에만 적용할 수 있을것이므로

4. 질의의 산림보전지구는 건축법 및 도시계획법의 규정에 의한 지역 및 지구와는 그 개념이 같지 않은 것입니다. (협회 · 기술부)

● 문 본 회의소(안양상공회의소) 회관을 신축함에 있어 시공업무에 참고코자 다음 사항을 질의합니다.

가. 공사의 기성고는 현장 감독자와 공사 감리자 중 누가 사정하며 그 근거는?

나. 시공중 설계를 변경할 경우 공사비 증감 내역서는 설계내역서, 도급내역서, 현실공사가격 중 어느 것을 근거로 작성하여야 하며 그 근거는?

다. 공사 감리자를 선정할 시 당해 설계를 담당한 설계사무소 직원 이외에 다른 기술자를 지정해도 되는지의 여부와 그 근거는? (안양상공회의소)

답 1. 질의 "가"에 대하여는

계약사무처리 규칙 제65조의 규정에 따라 발주처로부터 사전 검사관의 임명에 의하여 기성고를 사정할 수 있음.

2. 질의 "나"에 대하여는

예산회계법 시행령 제95조의 3 의 규정에 의한 내역서상의 단가(도급 내역서)로 함.

3. 질의 "다"에 대하여는

공사 감리자라 함은 건축사법 제 2 조제 4 호의 규정에 의거 공사가 설계도서대로 시공되는가의 여부를 확인하고 공사 시공자를 지도하는 행위로서 건축법 제 6 조 제 2 항의 규정에 의한 건축주의 절차이행 대리 임무를 수행하는 것이므로 설계자 이외에 임의의 공사 감리자(건축사이어야 함)를 선정할 수 있읍니다. (협회 · 기술부)

● 문 주차장법 제19조에는 일정규모 이상의 건물에 건축물 부설 주차장 설치를 규정하고 있으며, 대구시 조례에는 주차 대수에 따른 일정비율 이상의 주차를 옥외 주차장으로 설치토록 규정하고 있는바 건축물의 1층을 필로티로 건축할 경우 옥외 주차장으로 인정되는지의 여부?

(대구시지부)

답 필로티(pilotis)라 함은 기초기둥을 지상 2~3미터까지 노출시키고 그 위에 세운 건물의 하부 부분으로서 건물 사용 인구의 자유 통행 및 건물내 광장의 용도로 활용되는 것인바 건축법 시행령 제 3 조제 1 항제 3 호 다목의 규정에 의하여 바닥면적으로는 산입되지 않을뿐 옥외 공간으로는 볼 수 없는 것입니다. (협회 · 기술부)

● 문 현재 실시하고 있는 건축허가 신청시 첨부하고 있는 증지에 대하여 내무부장관과 건설부장관의 유권해석이 각각 상이하여 다음 내용을 첨부하여 질의합니다.

가. 내무부장관의 회시문(경북법무 811—997 1980.10.20)
나. 건설부장관의 회시문(건설부건축 125—1979. 12.10)
(대구시지부)

답 수수료의 징수는 국가, 지방자치단체등이 타인을 위하여 행하는 공적역무에 대하여 그 보상으로 징수하는 요금인바 건축허가 수수료는 건축법에 의거 허가 신청자가 반드시 수입증지로서 납부토록 규제되어 있으며 허가·불허가(취하·반려포함)와는 관계없이 징수하는 것입니다.
(건설부·건축과)

● 문 1. 면급(面級) 도시계획구역 주거지역에 위치한 기존 공장(도정업)으로서 공장이 오래되어 개축코자 하던차 농수산부의 정부관리 양곡도정공장 통합 및 대형화 지침으로 시설을 개축코자 할 경우
2. 건축법 시행령 제142조 별표 2에 의하면 주거지역내는 공해공장을 건축할 수 없고 환경보전법에 의한 배출시설 허가를 받는 공장은 공해공장으로 규정하고 있는바
3. 도정공장은 30HP 이상일 때 배출시설 허가를 받아야 하나 본 공장은 허가를 받지 않았을 때〔현재 동력은 정미시설 : 65HP, 정맥시설 : 130HP, 압맥시설 : 13HP〕 공해방지 시설을 설치하면 현 위치에서 개축할 수 있는지의 여부?
(경남·건축주)

답 1. 도정공장으로서 30HP 이상의 동력을 사용할 경우는 환경보전법에 의한 "배출시설"에 해당되며 따라서 같은법 제15조제 1 항 내지 제 2 항의 규정에 의거 배출시설의 설치허가를 받아야 함과 동시에 공해방지 시설을 갖추어야 할 것인바
2. 질의의 기존 도정공장은 배출시설의 설치허가를 요하는 건축물로서 건축법 시행령 별표 2 제 9 항의 규정에 의거 주거지역 안에서는 증축·개축등 모든 건축행위는 할 수 없는 것입니다
(협회·기술부)

● 문 당 합동건축연구소에서는 지상 5 층의 건물을 설계·감리코자 설계비의 30% 금액으로 감리 계약을 체결한바
1. 건축사 업무 및 보수기준 제11조제 3 항에는 상주 감리시 상주 비용에 대하여는 건축주가 별도 부담하도록 되어있고
2. 건축사법 시행령 제 2 조 별표 1 에서 건축법 제 6 조 제 3 항의 규정에 의한 대상 건축물에는 건축사 또는 건축사보로 하여금 상주 감리키로 되어 있는바
3. 감리자는 설계비의 30% 해당금액으로 상주 감리를 해야 하는지 또는 상주 감리비를 별도 지급받고 상주 감리를 해야 하는지의 여부?
(서울·합동건축)

답 1. 공사의 규모 또는 건축주의 요구가 있을 경우에는 건축사 업무 및 보수기준 제11조제 3 항의 규정에 의거 상주감리 보조원을 둘 수 있는바 이 경우 동 기준 제20조제 1 항제 1 호의 규정에 의거 상주감리 보조원의 인건비와 이에 부수되는 현장 사무비 및 기타 경비를 건축주가 별도로 부담하여야 하며
2. 이를 거부할 경우 건축법 시행령 제 7 조제 3 항의 규정에 의한 상주 공사감리를 하여야 하는 의무사항을 위반하게 되므로 공사를 진행할 수 없을 것인바 위법사항에 대하여는 허가권자에게 보고하여 적절한 조치를 취하시기 바랍니다.
(협회·기술부)

● 문 기본설계 및 계획설계를 구분하여 설계를 의뢰 받았을 경우, 설계비 적용을 건축사 업무 및 보수기준 제15조에 의하면 공사비 총액에 해당요율을 곱한 금액으로 한다고 규정하고 있는바 실시설계가 완료되어 공사비 총액이 확정된 경우 계획 및 기본설계비 적용을 실시설계 완료시 공사비 총액을 적용, 설계비를 요구하여야 될 것으로 사료되는바 그 여부?
(서울시지부)

답 건축사 업무 및 보수기준에 의한 공사비 총액은 실시설계가 완료된후 확정된 공사비를 의미하는 것이며, 기본 및 계획설계의 구분 계약시 설계비 확정여부는 총 공사비에 따른 건축주와 건축사간의 가상 공사비를 적용하여 설계비를 산출할 수 있으며 차후 공사비가 확정됨에 따라 설계비 증감에 대하여는 정산하여 지급받을 수 있읍니다.
(협회·기술부)

● 문 일단의 공장부지내 여러동의 기존건물이 있고 그중 한동의 건물(A동)을 A건축사가 설계 시공중에 있으며(A동은 변경없음), 다시 별동의 건물(B동)을 B 건축사가 설계코자 하는바,
가. B동의 허가신청을 설계변경으로 신청하고 A동의 공사감리도 승계받아 최종설계 변경자인 B가 A동에 대한 최종 행정 책임까지 져야 할 것인지,
나. B동의 증축은 설계변경 허가보다 증축허가로 처리하고 동별로 설계감리자가 상이하므로 동별로 A, B설계자가 각각 처리함이 타당한지의 여부?
(경남지부)

답 일단의 대지내에 수개동의 건물을 축조함에 있어서 한동의 건물이라도 준공되지 아니한 상태에서 별동의 건물을 축조할 경우 이는 설계변경으로 처리함이 타당할 것이며, B동에 대한 설계자는 기시공되고 있는 A동에 대한 설계자의 동의를 받아 일건 서류로서 공사감리를 승계하여야 할 것입니다.
(협회·기술부)

● 문 특정 건축물 정리에 관한 특별조치법 제 2 조 제 2 호의 규정에 의한 "무허가 건축물"은 건축법 제 5 조의 규정에 의한 건축허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물을 뜻하고 있는바,
가. 건축법의 규정에 의한 정상적 건축허가후 준공검사를 득한 건축물에 약간의 증축(연탄창고·변소 등)을 한 건축물의 경우와
나. 역시 준공검사를 득한 건축물의 실제 연면적과 가옥대장 또는 등기부상의 연면적이 서로 다른 건축물의 경우에 있어서 "무허가 건축물"로 볼 수 있는지의 여부?
(협회·기술부)

답 건축법의 규정에 의해 정상적 건축허가후 준공검사를 득한 건축물에 약간의 증축(연탄창고, 변소등)을 한 건축물이라 하더라도 동법 제 5 조의 규정에 의한 허가 또는 신고를 하지 아니하고 무단 증축한 건축물이라면 무단증축한 부분을 무허가 건축물로 보아 특정 건축물 정리에 관한 특별조치법의 적용 대상이 되며, 준공검사를 득한 건축물의 실제 연면적과 가옥대장 또는 등기부상의 연면적이 다른 경우에는 그 상이한 부분을 무허가 건축물로 보아 특정건축물 정리에 관한 특별조치법의 적용 대상이 됩니다.
(건설부·기술지도과)

□ 건축법

● 문 일단의 대지가 과반이상의 주거지역과 미관지구에 걸치는 경우 건축법 적용은? (시민전화)

답 건축물의 전부 또는 일부가 미관지구에 걸치는 경우 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여는 미관지구의 규정을 적용합니다.

● 문 병실의 환기 면적은 얼마 이상 설치하여야 합니까? (시민전화)

답 건축법 제18조제 2 항의 규정에 의하여병실 바닥면적에 대하여 20분의1 이상으로 하며, 상당한 환기장치를 하여 위생상 지장이 없는 경우는 예외입니다.

● 문 도로에 1.5m 폭의 사도만 접한 경우 건축이 가능한지요? (시민내방)

답 대지는 도로와 2 m 이상 접해야 합니다.

● 문 도시계획구역 이외의 지역에서 철골 beam 제작 공장도 공장용도에 포함시켜야 하는지요? (시민전화)

답 건축법상 허가 대상이며 공장용도에 준해야 합니다.

□ 건축법시행령

● 문 공원내에 건축할 수 있는 건축물은 어떠한 것들 입니까? (회원전화)

답 자연공원법 및 도시공원법의 규정에 의한 공원 계획 또는 조성 계획에 따라 설치하는 공원시설과 공원점용허가를 받아 설치하는 건축물만 가능합니다.

● 문 주거 전용 지역에서 주택의 최고 높이가 지붕의 천창을 포함하여 11m 가량되면 건축이 가능합니까? (시민전화)

답 건축법시행령 제168조의 규정에 따라 지붕의 물매가 4/10이상이면 높이12 m 이하까지의 건축물을 건축할 수 있읍니다.

● 문 지하층은 꼭 설치해야 하나요? (시민전화)

답 건축법상 지하층 설치규정에 따르면 건축으로 인하여 주위 기존 건물에 심한 지장을 초래할 우려가 있거나 여유 공지가 있을 때(5 층이하)는 설치하지 않을 수 있읍니다.

● 문 주거지역 안에서 학교를 건축코자 할 때 일조권 규정 및 대지안의 공지 규정을 알고 싶읍니다 (시민전화)

답 높이가 8 m를 넘을 경우 정북 방향은 높이의 1/2 이상을 확보하고 대지 경계선에서는 외벽까지 50cm, 처마끝까지 20cm 이상을 확보해야 합니다.

● 문 부속 건축물이라 함은 어떤 경우를 말하는지요? (시민전화)

답 건축법시행령 제 2 조제 1 항 제14호에 게기한 동일 대지내에 위치하지 않으면 주된 건축물의 이용에 극히 지장을 초래하는 것과 주된 건축물의 운영에 필요한 적정한 규모의 것입니다.

□ 기타규정

● 문 일단의 대지에 수동의 단독주택을 건립시 채권매입은 어떻게 하는지 또한 시공자 선정은? (시민전화)

답 채권은 1동당 연면적을 기준하여 매입하시면 되고 시공자 선정은 일단의 대지내 연면적 합계를 기준하여 661 m² 를 초과하는 경우 건설업법에 규정한 공사 시공자를 선정하여야 합니다.

● 문 예식장을 건축코자 하는데 개략적인 규제 사항은? (시민전화)

답 강북지역(서울)의 신규허가는 불가하며 주거지역내에서는 예식장으로 사용되는 바닥면적이 1500m² 미만이어야 되며 간선도로 교차점에서 200m 이상 떨어진 곳이어야 합니다.

주차장 시설은 연면적 150m² 당 1 대의 주차공간을 확보해야 합니다.

● 문 합법적으로 준공필한 기존 건축물의 일부 무허가 건물도 특정 건축물 정리에 관한 특별조치법에 의거 구제 가능한지요? (시민내방)

답 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 제 3 조 및 제 4조에 의거 가능합니다.

● 문 일반적으로 공동주택의 하자 보수기간은 얼마입니까? (시민내방)

답 2 년입니다.

● 문 연립주택을 개인자격으로 시공할 수 있는 연면적은 얼마인지요? (시민전화)

답 개정된 건설업법에 의하면 661m² 이하 건축물(주거용)은 개인자격으로 시공이 가능합니다.

● 문 car lift 설치시 회전을 위한 전면 공지는 얼마나 있으면 됩니까? (시민전화)

답 소형차량의 경우 car lift 위치로부터 9.8m 이상의 거리를 확보하면 회전이 가능토록 기계식 주차장 설치기준에 규정되어 있읍니다.

● 문 개발 제한구역내 기존건축물의 개축은 가능한지요? (회원전화)

답 도시계획법 시행령 제20조 규정에 의한 기존 건축물의 동일 용도·규모 범위내에서 개축·재축은 가능합니다.

□ 건축행정

● 문 여관과 공동주택을 병용 건축할 수 있는지요? (회원전화)

답 숙박시설과 공동주택은 겸용하여 건축할 수 없읍니다

● 문 인근대지 건축주가 대지를 침범하여 건축하였는데 조치사항은? (시민내방)

답 정부 인정기관에 의한 대지측량후 해당 구청 건축과에 접수하시면 시정 명령이 하달됩니다.

● 문 공동주택 단지내의 상가의 내력벽에 문을 내려고 할 경우 그 절차는? (시민내방)

답 피난시설 확보에 의한 경우등은 자치관리 기구의 의결을거치며 대수선사항인 경우에는 구청에 건축허가를, 기타의 경우에는 동사무소의 신고로써 설치 가능합니다.

● 문 일반주택 건축허가시 대지 사용 승락서를 첨부하여 건축허가를 받을 수 있는지요? (시민전화)

답 가능합니다.