

건축법 질의·회신

An Authoritative Interpretation of the Building Law

건설부 건축계획과

▶ 질의

건축법 제2조 제2호에서 규정한 건축물이라 함은 사실상 사용할 수 있는 상태를 말하는지, 사용검사를 필한 상태를 말하는지 또는 기둥, 벽, 지붕이 완성된 상태를 말하는 것인지의 여부 (건축 58560 - 313, 질의자 : '93. 2. 4 국제심판소장)

▶ 회신

가. 건축법 제2조 제2호에서 건축물이라함은 토지에 정착하는 공작물중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물을 말하는 것인 바, 동 건축물의 정의는 건축법상의 각종 기준의 적용 및 질차등을 적용하기 위하여 규정한 것이며, 나. 건축법령상 건축물로 보는 기준의 시점은 건축물의 완성도를 감안, 무허가 건축의 단속, 착공신고, 감리자의 선정등 개별 규정에 따라 적용하고 있는 사항이므로 귀 질의와 같은 국세등 징수와 관련된 건축물의 인정시점에 대하여는 당해 관계법령의 목적 및 취지에 따라 판단하여야 하는 것임을 회신합니다.

▶ 질의

상업지역안에서 1991년 5월 4일 근린생활시설로 건축허가받아 1991년 12월에 준공된 건축물을 위락시설로 용도변경 하고자 할 때 건축허가 제한과 관계없이 가능한지 여부 (건축 58070 - 299, 질의자 : '93. 2. 3 서울 마포 최현숙)

▶ 회신

질의와 같이 1992년 6월 30일 이전에 건축허가되어 준공된 건축물을 현재 건축연면적 증가가 없는 경우 건축허가 제한중인 위락시설로의 용도변경은 가능한 것입니다.

▶ 질의

수도권 신도시 택지개발예정지구안의 단독주택필지에 단독주택을 건축하고자 할 때 일조등의 확보를 위한 높이제한시 정남방향의 인접대지 경계선에 띄우는 방법은? (건축 58070 - 298, 질의자 : '93. 2. 3 서울 강남 최영기)

▶ 회신

질의와 같이 택지개발예정지구안에서 건축하는 건축물에 대하여는 건축법시행령 제86조 제1호 단서규정에서 정남방향으로의 인접대지 경계선으로부터 띄어 건축하게 할 수 있다라고 규정하고 있으므로 정남방향으로 띄어 건축허용가능여부는 당해허가권자가 결정하는 것입니다.

▶ 질의

건축허가를 받아 공사중 건축주 및 건축사(설계 및 감리담당)가 사망한 경우로서 동 건축물은 완공되었으나 이를 준공하기 위한 방안은? (건축 58070 - 325, 질의자 : '93. 2. 4 대구 북구 박문길)

▶ 회신

질의와 같이 건축주 및 공사감리자가 사망한 경우에는 건축법시행규칙 제11조에 의하여 건축주의 명의변경을 하고, 건축법 제21조 제1항에 의하여 새로이 다른 건축사를 공사감리자로 변경하여 신고한 후 건축물의 사용검사신청이 가능할 것입니다.

▶ 질의

도시설계구역이며 미관지구안에 지하 1층, 지상 7층 건축물을 미관심의 및 건축허가를 받았으나, 지하 1층이 기계수평순환식인 주차장과 기계실이었으나 주차장 확보를 위하여 지상층의 외관 및 규모는 변경없이 지하 2층을 추가로 설치(증가되는 면적은 10분의 1 이내임)하고자 할 때 새로이 미관심의를 받은 후 설계변경허가를 하여야 하는지 여부 (건축 58070 - 331, 질의자 : '93. 2. 4 서울 구로 최영태)

▶ 회신

미관지구안의 건축제한은 건축조례로 정하도록 되어 있으므로 허가권자가 판단할 사항이나, 질의와 같이 설계변경하고자 하는 건축물이 지상층은 외관이나 규모등의 변화가 없고 지하층의 규모만 증가하는 경우라면 동 지구의 지정 목적등을 감안할 때 새로운 미관심의를 받지 않아도 될 것으로 추정됩니다.

▶ **질의** —————

약사법령의 규정에 의한 의약품 도매업이 건축법령상 어느 용도에 해당되는지 여부 (건축 58070 - 324, 질의자 : '93. 2. 4 서울 성동 박용철)

▶ **질의** —————

건축물의 일부를 무허가로 증축하였을 경우 사후에 무허가건축물의 양성화차원에서 증축허가가 가능한지 여부와 그 절차는 (건축 58070 - 342, 질의자 : '93. 2. 5 건설부 도시정비과장)

▶ **질의** —————

도로와 접한 바다(임항지구)에 말뚝을 박아 그 위에 콘크리트 바닥을 설치한 후 당조합의 층무위판장 건축을 위해 경량철골조의 차양시설 및 경량철골조의 사무실을 설치할 수 있도록 해운항만청장의 허가를 받은 동 건축물을 건축하고자 할 때 건축허가를 받아야 하는지 여부 (건축 58070 - 344, 질의자 : '93. 2. 6 부산 제1, 2지구 잠수기 수산업협동조합장)

▶ **질의** —————

증축허가받아 공사중인 건축물을 법원으로부터 경락받아 등기이전을 완료하였는바, 구 건축주의 동의를 얻어야 건축주명의 변경가능한지 여부 및 설계자 및 공사시공자의 변경은 가능한지 여부 (건축 58070 - 345, 질의자 : '93. 2. 6 인천 남동 김익근)

▶ **질의** —————

지하층은 다방, 1 ~2층은 대중음식점, 3층은 사무실, 4층은 주거용으로 사용중인 건축물의 2층을 주거용으로 용도변경하고자 할 때 동 주택의 건축법령상 용도분류는? (건축 58070 - 364, 질의자 : '93. 2. 8 서울 종로 김동호)

▶ **질의** —————

건축물을 건축하고자 하는 대지의 과반미만이 고도지구에 저촉되는 경우 그 대지 전부에 대하여 적용하는지 또는 지상건축물에 대하여 적용하는지 여부 (건축 58070 - 365, 질의자 : '93. 2. 8 서울 강남 이순조)

▶ **질의** —————

국가지정 문화재로 지정되어 전통사찰로 등록된 사찰 경내의 건축복원 및 신·개축하려고 할 경우 문화부장관의 허가만 받으면 가능한지 여부 (건축 58070 - 354, 질의자 : '93. 2. 8 건설부 녹지공원과장)

▶ **질의** —————

전용주거지역안의 대지에 2단의 자주식으로서 높이 6미터 이하이며 외벽이 없는 주차공작물을 설치할 수 있는지 여부 (건축 58070 - 489, 질의자 : '93. 2. 19 서울 강남 이진배)

▶ **회신**

질의의 경우 의약품도매업은 건축법시행령 별표 1 제13호의 판매시설에 해당하는 것입니다.

▶ **회신**

질의와 같이 건축허가를 받지 아니한 증축부분은 무허가 증축행위에 대하여 사직당국에 건축법의 벌칙규정에 의하여 고발조치 후, 동 건축물에 대하여는 건축법 등 관계법령에 적합한 것이 확인된 때에는 새로운 증축허가를 받을 수 있는 것이며, 그 절차등은 일반 증축의 허가절차와 같습니다.

▶ **회신**

질의와 같은 임항지구안에서 해운항만청장의 허가를 받아 설치하고자 하는 건축물인 경우 건축법 제8조의 규정에 의해 당해 시장의 건축허가를 받은 후 건축하여야 할 것인 바, 이 경우 건축물 및 대지는 건축법령의 제기준에 합하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**

질의와 같이 공사중인 건축물의 권리관계의 변동사실이 확실한 경우라면 건축법시행규칙 제11조의 규정에 의해 별도로 구건축주의 동의없이 건축주 명의 변경신고가 가능한 것이며, 동법 제21조 제5항의 규정에 의해 공사감리자 및 공사시공자의 변경은 가능한 것이므로 동법시행규칙 별지 제23호 서식에 따라 신고하시기 바랍니다.

▶ **회신**

질의와 같은 건축물은 근린생활시설과 다세대주택의 복합용도 건축물로 보아야 할 것으로 판단됩니다.

▶ **회신**

질의와 같은 경우 건축법 제46조 제1항의 규정에 의해 그 대지의 과반이 속하는 지역, 지구안의 건축물 및 대지등에 관한 규정을 적용하는 것이나 건축물이 고도지구에 걸치는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 고도지구안의 건축물 및 대지등에 관한 규정을 적용하는 것입니다.

▶ **회신**

건축법 제3조의 규정에 의하여 문화재보호법에 의한 지정·가지정 문화재 및 전통사찰보존법에 의한 전통사찰인 건축물에 대하여는 건축법을 적용하지 아니한 것이므로 질의의 건축물이 이에 해당되는지의 여부는 문화부장관이 검토하여 결정하여야 할 사항으로 판단됩니다.

▶ **회신**

질의의 높이 6미터 이하이며 외벽이 없는 2단의 자주식 주차장이 철골조립식인 경우라면 이는 건축법시행령 제118조의 제1항의 규정에 의해 공작물에 해당되는 것으로서 공작물은 동법 제45조 제1항의 규정을 준용하지 아니하므로 전용주거지역안에 설치할 수 있을 것이나 동법 제47조의 규정은 준용하여야 하는 것이므로 동 주차장의 수평투영면적은 건폐율에 산입하는 것입니다.

▶ 질의

공동주택을 건축하는 대지의 경계선이 지적측량상 대지경계선과 기존 건축물의 담장선과 일치하지 아니할 때 사선제한 및 인접대지경계로부터 띄우는 거리 산정 방법은? (건축 58070 - 385, 질의자 : '93. 2. 9 광주 서구 김우곤)

▶ 질의

전용주거지역안에 모텔하우스를 건축할 수 있는지 여부 (건축 58070 - 380, 질의자 : '93. 2. 9 대구 동구 박영규)

▶ 질의

하나의 건축물에 근린생활시설과 다세대주택이 복합된 경우 각 용도별로 인접대지 경계선으로부터 띄우는 거리가 다른지 여부 (건축 58070 - 404, 질의자 : '93. 2. 10 건설부 도시정비과장)

▶ 질의

건축물 자체의 높이는 7.8미터이나 인접대지와 고저차가 있어 가중평균한 지표면에 따라 산정한 높이가 9.8미터일 때 종전건축법령에 의한 높이의 4분의 1만 인접대지 경계선으로부터 띄우면 가능한지 여부 (건축 58070 - 386, 질의자 : '93. 2. 9 서울 관악 김영환)

▶ 질의

위해방지시설의 정의 및 시설의 종류와 시공방법등은? (건축 58070 - 445, 질의자 : '93. 2. 15 서울 서초 박찬주)

▶ 질의

아파트 건축물의 "임시사용승인"과 "준공필"의 차이점은? (건축 58070 - 459, 질의자 : '93. 2. 17 서울 노원 최린)

▶ 질의

서울시내 상업지역에 숙박업소 (여관이나 여인숙)를 건축하고자 하는 바, 건축허가 제한과 관계있는지 여부 (건축 58070 - 462, 질의자 : '93. 2. 17 서울 영등포 송방엽)

▶ 질의

공동주택 2동 (1동은 15층, 1동은 9층)을 남동향으로 건축하고자 하는바, 일조권 적용을 위한 인동간 거리는? (건축 58070 - 351, 질의자 : '93. 2. 6 경남 마산 윤권봉)

▶ 회신

질의와 같은 경우 대지경계선은 지적법령상의 지적경계선을 경계선으로 하여 건축법령을 적용하여야 하는 것입니다.

▶ 회신

질의와 같은 견본주택의 경우 건축법시행령 제15조 제4항 및 제5항의 규정에 의하여 전용주거지역 안에서 견본주택의 건축은 가능한 것입니다.

▶ 회신

건축물의 건축시 인접대지경계선으로부터 띄우는 대지안의 공지에 대하여는 건축법 시행령 제81조 제2호의 규정에 의하는 것인 바, 동 부칙 제3조의 규정에 따라 건축조례가 정해지지 아니한 때에는 종전의 건축법시행령 제92조의 규정을 적용하는 것이므로 근린생활시설의 용도와 다세대주택의 용도에 대하여는 용도지역에 따라 달리 적용되는 것입니다.

▶ 회신

질의와 같은 경우 건축법시행령 제119조 제1항 제5호 나목의 규정에 따라 높이산정을 하는 것이므로 인접대지 경계선으로부터 높이의 2분의 1이상을 띄어야 하는 것입니다.

▶ 회신

질의와 같은 위해방지에 대한 구체적인 정의나 시설의 종류에 대하여는 건축법령에서 규정하고 있지 아니하나, 건축물의 지하층 건축시 굴착부분에 대한 조치등은 건축법 제31조 및 동법시행규칙 제26조에서 규정하고 있습니다.

▶ 회신

질의의 "준공필"이란 건축법 제18조의 규정에 의한 건축물의 사용검사필증을 교부받은 것을 말하는 것으로서 이는 건축물의 공사를 허가받은대로 완료하여 허가권자의 사용검사에 합격된 경우를 말하는 것이나, "임시사용승인"은 허가받은대로 공사가 완료되지 아니하였으나 사용검사필증을 교부받기전에 공사가 완료된 부분에 한하여 동법시행령 제17조의 규정에 따라 임시로 사용을 승인한 경우를 말하는 것입니다.

▶ 회신

질의의 숙박시설의 경우 건축법 제12조의 규정에 의한 건축허가제한 대상에 해당되지 아니하므로 건축허가 제한과 관계없이 건축가능한 것입니다.

▶ 회신

건축법시행령 제86조 제2호의 규정에 의한 일조권적용을 위한 공동주택의 인동간 거리는 건축조례가 정하는 바에 따라야 하는 것이나, 조례가 제정되지 않은 경우에는 동법 시행령 부칙 제3조의 규정에 의하여 종전의 규정이 적용되는 것인바, 종전건축법시행령 제90조 제3호의 규정에 의하여 공동주택의 인동간 거리는 각각의 공동주택의 높이 이상 (문의의 경우 높은 건축물의 높이 이상) 띄어 건축하여야 하는 것입니다.

▶ **질의**

가. 종전 건축법시행령 제63조의 규정에서 연면적 1천제곱미터 이상인 건축물의 대지는 폭 6미터 이상의 도로 또는 광장에 6미터 이상을 접하거나 4미터 이상을 2곳 이상 접하여야 하는 규정의 구체적 내용은?

나. 현행 건축법시행령 제28조에서 연면적 1천제곱미터 이상인 건축물의 대지는 너비 4미터 이상인 도로에 접하도록 조례에서 규정하게 되어 있는 바, 건축물의 규모에 따라 도로의 너비를 6미터, 8미터 등으로 정할 수 있는지 여부 (건축 58070-454, 질의자 : '93. 2. 17 서울 송파 박준규)

▶ **질의**

1등의 건물안에 건축법령상의 판매시설에 해당하는 구매시설 (면적 850㎡)과 근린생활시설에 해당되는 생활시설(면적 850㎡)이 있는 경우

- 가. 상기 건축물의 건축법령상 용도분류는,
- 나. 상기 건축물의 3층과 4층의 생활시설이 각각 400제곱미터 미만이므로 건축법시행령 제34조 제2항의 적용배제가능여부
- 다. 상기건축물의 부설주차장 설치시 적용하는 용도는? (건축 58070-475, 질의자 : '93. 2. 18 서울 강서 허계훈)

▶ **질의**

주상건축물의 신축시 하층부의 근린생활시설과 상층부의 공동주택의 중간층에 설치되는 피로티가 바닥면적에 산입되는지 여부 및 산입되는 경우 공용면적에 포함여부 (건축 58070-485, 질의자 : '93. 2. 19 서울 성동 전창수)

▶ **질의**

수원시내에 건축물을 건축하기 위해 건축법 제7조 제1항의 규정에 따라 도시계획사업의 시행인가를 복합민원처리하기 위하여 사전 결정을 신청한 바, 건축조례가 개정되지 아니하여 이를 처리할 수 없다고 하는데 처리가 불가능한지 여부 (건축 58070-487, 질의자 : '93. 2. 19 서울 강남 차동명)

▶ **질의**

공동주택을 재건축하기 위해 철거신고를 한 후 기존의 공동주택을 철거한 경우 착공으로 보는지 또는 기존 공동주택을 동별로 철거하여 모두 철거한 후 굴토 및 단지 조성등 기타공사를 할 때를 착공으로 보는지 여부 (건축 58070-488, 질의자 : '93. 2. 19 서울 송파 김환성)

▶ **질의**

종전의 건축법 제39조 제1항 제6호의 규정은 현행 건축법시행령 부칙 제5조 1항의 규정에 의해 '93. 5. 31까지 적용할 수 있는지 여부 (건축 58070-484, 질의자 : '93. 2. 19 대전 대덕 이은석)

▶ **질의**

국토이용관리법상 경지지역내에서 계사 173평, 계분건조장 5평등 178평을 건축하고자 하는 경우 건축허가대상인지의 여부 (건축 58070-357, 질의자 : '93. 2. 8 충남 예산 전태곤)

▶ **회신**

- 가. 질의의 경우 폭 6미터 이상의 도로 또는 광장에 6미터 이상을 접하거나, 폭 6미터 이상의 도로 또는 광장에 4미터 이상을 2곳 이상 접하여야 하는 것이며,
- 나. 건축조례에서 건축물의 규모 등에 따라 너비 4미터 이상 (예 : 6미터, 8미터등)으로 정할 수 있는 것입니다.

▶ **회신**

- 가. 질의의 경우 건축법시행령 별표 1 제13호의 규정에 의하여 판매시설 (면적 1,700㎡)에 해당하는 것이며,
- 나. 건축물의 피난층외의 층이 판매시설의 용도에 쓰이는 3층 이상의 층으로서 그층의 당해용도에 쓰이는 거실바닥면적의 합계가 200㎡이상인 경우에는 건축법시행령 제34조의 규정에 의하여 그층으로부터 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 2개소이상 설치하여야 하며,
- 다. 질의의 경우 주택건설기준등에 관한 규정에 특별한 규정이 없는 경우라면 건축법령의 규정에 의한 용도분류 즉, 판매시설에 대한 부설주차 설치기준을 적용하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**

질의의 경우 건축법시행령 제119조 제1항 제3호의 규정에 따라 바닥면적에 산입되는 것으로 판단되는 바, 이경우 주택공급에 관한 규칙 제2조 제8호의 규정에 따라 주택의 공급면적중 공용면적에 포함되며, 세대별 면적산정은 근린생활시설과 공동주택부분임을 감안하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등에 따라 배분하여야 할 것입니다.

▶ **회신**

질의와 같이 건축에 관한 사전결정의 대상은 건축법시행령 제7조 제1항의 규정에 따라 층수가 5층 이상 또는 연면적 2천 제곱미터 이상으로서 건축조례가 정하는 용도 및 규모의 건축물을 말하는 것이므로 건축조례가 정해지지 아니한 경우에는 이를 운용할 수 없는 것입니다.

▶ **회신**

건축물의 철거는 건축법 제27조의 규정에 따라 철거예정일 7일전에 신고하여야 하는 것으로서 동법 제16조의 규정에 따른 착공신고와는 별개의 것입니다.

▶ **회신**

질의와 같은 경우 건축법시행령 부칙 제5조 제1항의 규정에 따라 중심상업지역과 일반상업지역안의 건폐율에 대하여는 건축법시행령 제78조 제1항의 규정에 불구하고 '93. 5. 31까지는 종전의 규정을 적용하는 것입니다.

▶ **회신**

귀 문의의 경우 건축물의 연면적이 200제곱미터 이상이므로 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가를 득하여야 하는 것입니다.

▶ **질의**

질의서의 그림과 같은 대지에 연립주택을 건축하고자 하는 바, 동 대지의 지하부분에 지하철이 통과하게 되어 지하철 관통부위에 지상권 (지하공작물설치)을 설정하는 경우, 대지의 전체면적에 대하여 건폐율 및 용적률을 산정할 수 있는지 여부 (건축 58070 - 513, 질의자 : '93. 2. 20 서울 서초 천제홍)

▶ **질의**

방갈로의 건축법령상 용도분류는? (건축 58070 - 500, 질의자 : '93. 2. 20 서울 강남 안동수)

▶ **질의**

가. 주차전용빌딩 (타워파크)의 신축시 동 건축물의 바닥면적을 높이 4미터마다 1개층으로 하여 산정할 수 있는지 여부
나. 지표면의 심한 고저차로 인하여 3개층의 2면 이상이 실제 지표면아래에 있고 최하층은 1면이 노출되어 있을 때에는 지하층으로 인정받을 수 있는지 여부 (건축 58070 - 510, 질의자 : '93. 2. 20 서울 강남 이재정)

▶ **질의**

가. 건축하고자 하는 대지는 전면도로와 수평이나 동 대지의 뒷편대지가 높은 경우 가상 지표면을 산정하여 높이제한 가능한지 여부
나. 단독주택과 200제곱미터 미만인 근린생활시설인 건축물의 지하층설치 여부는? (건축 58070 - 525, 질의자 : '93. 2. 22 서울 서초 김익태)

▶ **질의**

31개 필지를 하나의 대지로 보아 건축법령상의 인, 허가를 받아 활용중이며 이중 13필지는 지상권이 설정되어 있는바, 공장증설을 위해 건축허가신청시 당해 건물이 위치하지 않은 대지의 지상권이 설정된 필지에 대하여도 지상권자의 동의서를 받아 첨부하여야 하는지 여부 (건축 58070 - 526, 질의자 : '93. 2. 22 인천 남구 권석명)

▶ **질의**

한국전력공사 및 한국담배인삼공사의 업무용 건축물의 용도분류는? (건축 58070 - 319, 질의자 : '93. 2. 4 충남 홍성 김태수)

▶ **질의**

건축물을 건축중 대지가 법원의 경락으로 타인에게 소유권이 이전된 경우로서 건축물의 건축주를 경락받은 자에게 변경의 가능여부 (건축 58070 - 308, 질의자 : '93. 2. 3 경남 마산 이해술)

▶ **회신**

질의와 같이 대지의 지하부분에 대한 지상권 (지하공작물설치)을 설정하는 경우에도 당해 대지에 대한 대지면적은 전체면적을 기준하여 건폐율 및 용적률을 산정할 수 있는 것이나, 동 대지안에 건축물의 건축시에 건축법령 및 기타 관계 법령에서 정한 기준에도 모두 적합하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**

질의의 방갈로에 숙박업을 하는 용도라면 공중위생법령이 정하는 바에 따라 건축법령에서 용도를 일반숙박시설로 분류함이 타당할 것이나, 공중위생법령의 적용대상이 아닌 경우라면 당해 건축물의 이용형태에 따라 건축법령상 용도분류를 하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**

가. 층의 구획이 없는 주차전용 건축물은 건축법령상 최하층 부분의 바닥면적을 산정하는 것이며,
나. 질의와 같이 지표면의 1면이 완전하게 지상에 돌출되는 경우 원칙적으로 지하층의 외벽은 동법시행령 제63조 제2항의 규정에 의하여 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조로 층수에 따라 벽체를 설치하여야 하는 것임. 다만, 노출된 부분에는 주차용 출입구 또는 당해 지하층에 이용하는 사용자의 출입문과 통풍을 위한 개구부 (환기창 또는 진열창등 제외)의 설치가 부분적으로 가능하다고 할 것이나, 이는 노출되지 않는 부분에 설치할 수 없는 경우에 한하여 설치가 가능하다고 할 것이며 또한 설치한다하더라도 최소한이 되어야만 유사시 대피목적으로 사용토록 의무화한 지하층 규정의 목적을 달성할 수 있을 것이므로 이와 관련한 보다 구체적인 사항은 당해허가권자가 판단할 사항입니다.

▶ **회신**

가. 질의와 같은 경우 건축법 제53조의 규정에 의한 높이제한시에는 동법시행령 제119조 제1항 제5호 나목의 규정에 따라 인접대지와와의 평균수평면을 지표면으로 보아 높이산정하는 것이며,
나. 질의와 같은 건축물은 건축법시행령 제62조 제1항 표의 내용에 적합한 규모의 지하층을 설치하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**

건축물의 건축허가신청시에는 건축할 대지의 범위를 증명하는 서류, 즉 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리를 증명하는 서류를 건축허가권자에게 제출하여야 하는 것인 바, 질의의 지상권이 설정된 대지가 건축법령상의 대지범위에 포함되는 경우라면 동 대지의 사용에 관한 권리를 증명하는 서류를 제출하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**

귀 질의의 경우 건축법시행령 “별표 1” 제11호 나목의 규정에 의한 일반업무시설에 해당하는 것입니다.

▶ **회신**

건축법시행규칙 제11조의 규정에 의하여 건축주명의 변경시에는 구건축주의 명의변경 동의서 또는 권리관계의 변동사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하도록 규정하고 있는바, 질의의 경우에도 동 규정에 적합하여야 하는 것입니다.

▶ 질의

지하 4층, 지상 12층의 바닥면적 1,925미터, 연면적 22,905㎡인 건축물중 1~6층은 판매시설, 7~11층은 근린생활시설, 12층은 위락시설인 경우 당해 건축물의 용도분류는? (건축 58070 - 490, 질의자 : '93. 2. 19 건설부 건축행정과장)

▶ 질의

기계식 주차장의 바닥면적 산정방법은? (건축 58070 - 557, 질의자 : '93. 2. 24 부산 동구 정병화)

▶ 질의

개정되어 시행중인 건축법시행령 제81조 제1호에서 500제곱미터 이상인 창고에 대하여만 건축조례에서 정하는 바에 따라 건축선으로부터 일정거리 이상을 띄어 건축토록 규정하고 있으므로 창고의 바닥면적의 합계가 440제곱미터인 경우에는 건축선으로부터 띄우지 아니하고 건축할 수 있는지 여부 (건축 58070 - 499, 질의자 : '93. 2. 20 서울 구로 윤창옥)

▶ 질의

국토이용관리법령상 경지지역안에서 4,000제곱미터의 공해공장과 900제곱미터의 물품저장창고가 있을때 창고를 공장의 부속용도로도 볼 수 있는지 여부와 부속건축물의 경우 대지안의 공지규정을 예외인정할 수 있는지 여부 (건축 58070 - 577, 질의자 : '93. 2. 24 대구 동구 광기룡)

▶ 질의

부산수영만 상업지역 도시설계 내용에는 “지역내 건축물의 최대 건폐율은 50%이하로 한다”라고 규정되어 있는바, 건축법시행령 제108조의 규정에 따라 건폐율을 60%이하로 건축할 수 있는지 여부 (건축 58070 - 575, 질의자 : '93. 2. 24 서울 영등포 엄웅)

▶ 질의

가. 건축법시행령 별표 1 제4호 가목 (1)의 “당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계”의 의미는?
나. 당구장 (100㎡)과 청소년 전자유기장 (150㎡)인 경우 근린생활시설에 해당되는지 여부 (건축 58070 - 565, 질의자 : '93. 2. 24 대전 대덕 손석진)

▶ 질의

근린생활시설의 용도가 건축법시행령 개정 ('92. 5. 31)시 제1종 및 제2종으로 구분되어 있는바, 학원의 설립시 기존근린생활 시설의 건축물 대장을 변경하여야 하는가? (건축 58070 - 360, 질의자 : '93. 2. 8 전북 전주 최성휘)

▶ 질의

분양을 목적으로 하는 20세대 미만의 공동주택을 건축하고자 하는 경우 건축주와 대지주가 다른 경우 건축허가 가능여부? (건축 58070 - 349, 질의자 : '93. 2. 6 경북 포항 이종호)

▶ 회신

질의와 같은 경우 건축법시행령 별표 1 제13호 및 제14호의 규정에 의해 1층~11층은 판매시설, 12층은 위락시설에 해당하는 것입니다.

▶ 회신

층의 구획이 없는 기계식주차장 건축물 (타워파크)의 건축법령상 바닥면적산정은 최하층부분의 면적을 바닥면적으로 산정하는 것이나, 교통부 회신의 경우 주차장법령의 규정목적에 따라 산정방법에 차이가 있는 것입니다.

▶ 회신

질의의 창고의 바닥면적의 합계가 440제곱미터인 경우일지라도 건축법령 제81조 제1호의 규정중 도로의 기능을 저해하는 것으로서 건축조례가 정하는 건축물은 건축조례에서 1미터이상 띄우도록 규정할 수 있으므로 건축조례가 정해지지 아니한 경우에는 동법시행령 부칙 제3조의 규정에 따라 종전의 건축법시행령의 규정을 적용하여야 하는 것입니다.

▶ 회신

질의의 창고가 부속용도에 해당되는지의 여부는 건축법시행령 제2조 제1항 제14호의 규정에 따라 당해허가권자가 이에 해당되는지의 여부를 검토, 판단할 사항이며 또한 공해공장의 경우 동법시행령 제81조의 규정에 따른 대지안의 공지규정을 적용하는 것인바, 이때 부속용도인 경우라도 주용도의 건축기준을 적용하는 것입니다.

▶ 회신

질의와 같은 경우 동 도시설계구역에 대한 설계내용에 따라야 할 사항으로서 건축법시행령 제108조는 도시설계를 수립할 때 적용하는 기준인 것입니다.

▶ 회신

가. 질의의 당해용도란 슈퍼마켓과 식품, 잡화등 일용품 소매점의 용도에 사용되는 각각을 합한 바닥면적을 말하는 것이며,
나. 질의와 같은 경우 건축법시행령 별표 1 제4호 나목 (8)의 규정에 해당하는 근린생활시설은 해당하지 아니한 것으로서 동별표 1 제14호 다목의 규정에 의한 위락시설에 해당하는 것입니다.

▶ 회신

제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설 상호간에는 용도변경허가 또는 신고를 받지 않아도 되므로 건축물 대장을 정정하지 않아도 되는 것이나 학원의 설립가능 여부등 자세한 사항은 당해허가권자에게 직접 문의하시기 바랍니다.

▶ 회신

주택건설촉진법에 의한 사업계획승인 대상이 아닌 공동주택을 건축시 건축주와 대지소유주가 서로 다른 경우에는 건축허가를 금지토록 당부, 건축 455-23489 ('84. 12. 15)호로 시·도에 행정지시한 바 있습니다.

▶ **질의**

기존 건축물의 건축허가시 사용동의받은 대지가 일부 포함되었으나 동 건축물의 증축시 사용동의받은 대지에는 건축되지 아니하므로 사용동의를 필요없는지 여부 (건축 58070 - 557, 질의자 : '93. 2. 24 부산 동구 정병화)

▶ **질의**

건축허가 대상지역이 아닌 국토이용 계획상 경지지역에서 축사 (건축면적 200제곱미터미만, 연면적 200제곱미터미만) 를 건축할 시 건축가능 여부와 이 경우 건축법에 의해 의제 처리되는 관계법령은? (건축 58070 - 293, 질의자 : '93. 2. 2 경남 김해 허영록)

▶ **질의**

다중주택 및 기타용도의 건축물의 연면적이 100평 이하인 경우 다중주택으로 인정하는지 여부 (건축 58070 - 305, 질의자 : '93. 2. 3 경북 경주 임일중)

▶ **질의**

해운항만청 소유의 대지에 항만시설 사용허가를 받아 수산업협동조합 위관장을 건축하려고 하나, 항만시설 사용규칙에 따라 시설설치허가가 1년의 기한으로 승인 (매년 연차적으로 1년씩 연장 승인됨) 되는 경우, 항만시설 (부지) 사용허가 기간에 관계없이 건축허가가 가능한지 여부 (건축 58070 - 279, 질의자 : '93. 2. 1 전북 군산 김용훈)

▶ **질의**

건축법시행령 제88조 2의 제1항에서 규정한 가장 넓은 도로의 폭과 같은 것으로 본다라함은 건축물이 후퇴한 부분과 도로의 너비를 합한 거리를 말하는지 여부 (건축 58070 - 278, 질의자 : '93. 2. 1 경기 의정부 양희춘)

▶ **질의**

상가건축물을 건축하여 분양한 후 건축주가 도피하여 소재불명인 때 사실상 동건축물을 분양받은자로 구성된 수습대책위원회의 명의로 건축주 명의변경이 가능한지 여부와 허가권자의 직권으로 동건허가취소가 가능한지 여부 (건축 58070 - 281, 질의자 : '93. 2. 1 경기 의정부 이순재)

▶ **회신**

질의의 기존건축물 건축시 사용동의받은 대지가 대지면적에 산입되어 이에 따라 건폐율, 용적률 등 건축법령의 제기준이 적용된 경우라면 이의 증축시에도 대지의 범위를 증명하는 서류, 즉 귀하의 경우 사용승락서 등을 첨부하여 제출하여야 할 것입니다.

▶ **회신**

가. 건축법 제8조 제1항 및 동법시행령 제8조 제1항의 규정에 의한 건축허가 대상지역이 아닌 국토이용관리법상 경지지역에서 축사 (건축면적 200제곱미터미만, 연면적 200제곱미터미만) 를 건축할 경우, 건축법 제8조 제1항 및 제9조 제1항과 동법시행령 제8조 제1항 및 제11조 제1항의 규정에 의한 건축허가 또는 신고절차 이행없이 건축법 제16조의 규정에 의한 건축착공 신고만으로 건축이 가능한 것이며, 나. 상기 건축착공 신고의 경우, 건축법 제9조 제2항 및 건축법 제8조 제4항의 복합민원처리에 대하여는 별도의 허가 또는 신고된 것으로 볼 수 없으므로 개별법령이 정한바에 따라 사전허가 또는 신고를 필하신 후 건축착공 신고하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**

다중주택은 100평 이하의 주택을 말하는 것인바, 질의의 건축물의 전체연면적이 100평 이하라면 주택의 부분은 다중주택으로 볼 수 있는 것입니다.

▶ **회신**

건축허가를 신청하고자 하는 자는 건축허가 신청서에 대지의 범위를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여야 하는바, 이는 건축할 대지의 권리확보 유무를 확인하기 위한 것인바, 질의의 경우 건축허가신청때에 동 대지에 건축물을 건축하는 권리가 확보된 경우라면 건축허가 신청은 가능한 것입니다.

▶ **회신**

중전 ('92. 6. 1 이전) 건축법시행령 제88조 제1항의 규정에 의하여 건축물의 전면 도로가 2이상이 있어, 도로너비에 따른 건축물 높이제한을 적용할 때 당해부분에 대한 전면도로의 폭은 가장 넓은 도로의 폭과 같은 것으로 보는바, 이경우 가장 넓은도로는 당해 대지에 접한 가장넓은도로 너비를 말하고 건축물이 후퇴한 부분까지 합한 거리를 말하는 것은 아닙니다.

▶ **회신**

현재 건축중인 건축물에 대한 건축주의 명의를 변경하고자 하는 경우 건축법 시행규칙 제11조의 규정에 의하여 별지 제8호 서식의 건축주 명의변경신고서에 구건축주의 명의변경동의서 또는 권리관계의 변동사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 하는바, 질의의 경우에는 구건축주가 소재불명인 상태이고, 건축중인 관계로 공부상 등재가 되지 아니한 경우이므로 민법등 관련법에 의한 권리관계의 변동사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 제출하여야 할 것이며, 당해 시장·군수·구청장은 건축법 제8조 제8항의 규정에 의하여 동법 동조 제1항의 규정에 의한 허가를 받은자가 허가를 받은 날로부터 1년이내에 공사를 착수하지 아니하거나 공사의 완료가 불가능하다고 인정하는 경우에는 그 허가를 취소하는 것입니다.