

건축법 질의·회신

An Authoritative of the Building Law

건설부 건축계획과

▶ **질의**

상업지역내 건축물을 건축시 인접대지경계에 방화벽을 축조하는 경우 그 경우에 망입유리로 된 개구부를 설치하여도 되는지 여부와 가능시 개구부 갯수 제한 여부(질의자 : 전북 군산 정팔현)

▶ **질의**

가. 지상 6층, 연면적 3,000㎡의 건축물에 7층으로 25㎡를 증축하여 건축물의 관리사무실로 사용하고자 할 때 구청장에게 신고하면 가능한지 여부.

나. 건축법시행령 제62조의 규정에 의하여 지하층을 설치하는 면적을 산정할 때 증축하는 부분의 면적만을 말하는지 아니면 기존건축물과 증축부분의 면적을 합한 면적을 말하는지 여부

다. 근린생활시설인 태권도장(500㎡)에서 대학입시계 학원으로 변경하여 사용하고자 할 때와 업무시설을 대중음식점으로 용도변경하는 경우에는 허가 또는 신고는 어디에 해야 하는지 여부(질의자 : 경기 성남 장영진)

▶ **질의**

건축법 시행령 제86조 제1호의 단서규정에 의해 동법 동조 제2호의 규정을 적용하는 경우에는 도로의 중심선을 인접대지경계선으로 본다고 규정하고 있는바, 질의서의 그림과 같이 공동주택을 건축할 대지에 도로, 하천, 도로가 연이어 접해있는 때에 위의 규정을 적용시 도로중심선은 어디로 보는지 여부(질의자 : 경남 마산 이영수)

▶ **회신**(건축 58070-894, '93. 3. 24)

건축법 제6조 제1항은 상업지역등에서의 토지이용도를 높이기 위하여 관련 민법 규정의 적용을 배제할 수 있도록 하되, 이 경우 인접건축물간의 화재연소의 우려를 줄이기 위하여 인접대지와의 경계에 방화벽을 축조토록 한 것임. 그러나 방화벽을 축조하는 경우, 그 구조에 대하여는 명문의 규정이 없으므로 규정취지상 화재연소를 차단할 수 있도록 건축법시행령 제59조 제2항 각호의 규정에 적합한 구조로 하여야 할 것임. 따라서 동 방화벽에 설치하는 개구부는 동법시행령 제64조의 규정에 의한 갑종방화문 또는 을종방화문등으로 화재연소를 차단할 수 있는 조치를 하도록 하고, 이 경우 개구부의 갯수는 별도 제한할 필요가 없는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-882, '93. 3. 18)

질의 “가”에 대하여
바닥면적의 합계가 50㎡ 이내의 증축·개축·재축 또는 대수선은 건축법 제8조 제1항의 규정에 의하여 건축신고로서 건축이 가능하며, 이러한 건축신고는 동법시행령 제117조 제4항의 규정에 의해 읍·면·동에서 접수 처리하나, 당해 시·도의 실정에 따라 처리부서가 다를 수도 있는 것이니, 이에 대한 구체적인 내용은 당해 허가권자에게 문의하시기 바라며,

질의 “나”에 대하여
건축법시행령 제62조의 규정에 의한 지하층을 설치하기 위한 면적산정은 건축하고자 하는 부분의 바닥면적을 기준으로 하여 산정하는 것이며,
질의 “다”에 대하여
건축법시행령 별표1 제4호의 규정에 의한 근린생활시설을 동 별표1 제9호의 규정에 의한 학원으로 용도를 변경하는 경우와 동 별표1 제11호의 업무시설을 근린생활시설로 용도변경하는 경우에는 동법시행령 제14조의 규정에 의하여 용도변경허가를 받아야 하는바, 동 용도변경 허가신청은 시장·군수·구청장에게 하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-868, '93. 3. 22)

이 질의의 경우 건축조례가 정해져 시행중이라면 건축법시행령 제86조 제2호의 규정을 적용할 때의 도로중심선은 대지에 접한 도로와 하천 및 도로를 합한 거리의 중심선을 인접대지 경계선으로 보는 것이며, 건축조례가 정해지지 아니하여 종전 건축법시행령 제90조 제3호의 규정을 적용하는 경우 인접대지 경계선은 건축이 허용되지 않는 도로의 반대편 경계선으로 보는 것입니다.

▶ **질의**

근린생활시설(소매점)과 다가구주택이 복합으로 건축하는 건축물의 지하층 지표면 산정기준은?(질의자: 경기 수원 최중경)

▶ **질의**

개정건축법시행이전('92.5.30)에 건축허가대상 건축물을 허가없이 건축하여 '93.3월중에 고발된 경우 이행강제금 규정 적용여부(질의자: 전주 완산 안병식)

▶ **질의**

가. 건축법시행령 별표1 제4호 나목(9)의 규정에 의한 에너지 절약시설이라 함은?
나. 기존 복합건축물(판매시설, 근린생활시설, 교육연구시설)중 교육연구시설을 근린생활시설에 해당하는 용도로 변경하고자 할 때 변경부분을 근린 생활시설로 볼 수 있는지 여부(질의자: 경남 창원 진장일)

▶ **질의**

1층인 기존건축물(주택)에 종교시설의 용도로 2층을 증축허가받아 시공중에 부속용도인 화장실을 주 용도인 종교시설로 변경하고자 하는 경우 가능여부(종교시설부분의 화장실을 1층이 주택부분의 화장실을 사용하고 장차 별도로 화장실 증축예정)(질의자: 경남 남해 김만철)

▶ **질의**

지하층으로 통하는 지하외부계단에 대한 인접대지경계선에 띄어야 하는 거리 규정 적용여부(질의자: 경기 안양 박영무)

▶ **질의**

가. 부속용도의 면적이 주용도에 쓰이는 바닥면적 합계의 50%를 초과한 부분에 대해서도 건축법령상 부속용도로 인정되는지 여부.
나. 건축법시행령 제62조의 규정에 의하여 설치한 지하층을 주차시설 및 대피시설로 겸용하여 사용하고자 할 때 가능한지 여부(질의자: 경기 안양 송해준)

▶ **질의**

건축법령에 의한 건축설비 확인서의 경우 건축물의 사용검사신청서 제출서류에 포함되는 것인지 여부(질의자: 서울 서초 조동영)

▶ **회신**(건축 58070-845, '93. 3. 18)

이 질의의 경우 건축법시행령 제3조 제2항의 규정에 의하여 당해층의 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해층 높이의 3분의 2이상이어야 하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-915, '93. 3. 24)

이 질의의 경우 건축법 부칙 제6조의 규정에 의하여 이법 시행전에 종전의 규정에 위반한 건축물에 관한 처분에 관하여는 동법 제83조의 규정에 불구하고 종전의 규정에 의하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-911, '93. 3. 24)

가. 질의의 에너지 절약시설은 학원의 설립·운영에 관한 법률에서 규정한 에너지 절약시설을 말하며,
나. 질의의 경우 건축법시행령 별표1 제13호의 규정에 의하여 판매시설에 해당하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-895, '93. 3. 24)

동일 건축물내의 부속용도를 주용도로 변경하고자 하는 경우에는 용도변경허가 또는 신고대상이 아니나 변경하므로 인하여 대수선에 해당하는 경우에는 설계변경허가를 받거나 신고를 하여야 하는 것이며 아울러 주용도의 면적이 증가하는데 따른 관련규정에도 적합하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-893, '93. 3. 24)

건축선 및 인접대지경계선에서 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리는 건축법시행령 제81조의 규정에 의하여 건축조례가 정하는 바에 따라야 하나, 건축조례가 정해지지 아니한 때에는 동부칙 제3조의 규정에 의하여 종전규정이 적용되는 바, 종전 건축법시행령 제92조 제2항의 규정을 적용하여 일정거리를 띄어야 하는 것이며, 이는 지상에 노출되어 건축된 건축물에 대하여 적용되는 것이고, 지표하의 부분은 제외되는 것이나, 민법 등 관계법령에는 적합하여야 하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-750, '93. 3. 12)

질의 "가"에 대하여
부속용도라함은 건축물의 주된용도의 기능에 필수적인 용도로서 그 면적이 주된용도에 쓰이는 바닥면적 합계의 50%미만으로서 건축법시행령 제2조 제1항 제14호의 각목에 해당하는 용도를 말하는 것인바, 질의의 경우가 이에 해당되지 아니한 경우라면, 해당되지 아니한 부분은 별도의 주용도로서 건축하여야 할 것이며, 질의 "나"에 대하여
건축법 규정에 의하여 설치하는 지하층의 사용 용도에 대하여 건축법상 규정한 사항은 없으며, 다만 건축법시행령 제62조 제1항의 규정에 의한 지하층 면적을 산정함에 있어 건축설비의 설치 및 운전의 용도로만 쓰이는 지하층의 부분과 창고로만 쓰이는 지하층의 부분에 해당하는 면적은 이를 지하층의 면적에 산입하지 않는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-224, '93. 3. 13)

건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제3조의 규정에 의한 건축기계설비확인서는 건축주 및 공사감리자에게 제출토록 되어 있습니다.

▶ 질의

'92.5.15일에 건축허가받아 착공한 건축물과 '92.5.25일에 건축허가신청하여 '92.6.10일에 건축허가를 받아 시공중인 건축물의 중간검사는 현행법에 의하는지 또는 종전법령에 의하는지 여부(질의자 : 부산 남구 김동수)

▶ 질의

다세대주택 건축물의 최하층 부분이 반지하식(지하층)으로 주차전용공간으로 사용할 때(3면은 개방되고, 1면은 막혀있음) 이를 피로티구조로 보아 바닥면적 및 층수에서 제외되는지 여부와 동 건축물의 용도는?(질의자 : 경남 김해 김희성)

▶ 질의

읍·면지역(도시계획외지역)에서 기존 도자기공장 660㎡를 건구공장으로 업종변경할 경우 건축법령의 규정에 의한 용도변경허가를 받아야 하는지 여부(질의자 : 경기 광주 황호현)

▶ 질의

가. 건축법 제8조 제1항의 건축허가 규정에 의한 연면적 200㎡ 이상이거나 3층이상인 건축물의 규정중 연면적이라 함은?
나. 건축법 제8조 제1항 및 동법시행령 제8조 제1항의 규정에 의한 건축허가지역외의 구역에서 건축물의 건축시 착공신고만 하면 건축이 가능한지 여부(질의자 : 경기 광주 임운식)

▶ 질의

건축법시행령 제81조 제2호의 규정에 의한 위험물 제조소, 위험물저장소 등은 인접대지 경계선으로부터 2m이상 건축조례가 정하는 바에 의하여 일정거리를 띄어야 하는 바, 이 경우 띄는 거리는 위험물저장탱크로부터 띄는지 아니면 부속용도인 사무실, 화장실 등에서도 띄어야 하는지 여부(질의자 : 경기 고양 이재제)

▶ 질의

상업지역에서 신고로서 증축이 가능한 면적은 얼마인지 여부와 동일 건축물에 대하여 개축 및 증축은 몇번까지 할 수 있는지 여부(질의자 : 경남 함안 유덕춘)

▶ 질의

1.5m 고저차가 있는 동일대지에 건축된 공동주택의 일조확보를 위한 인동간 띄는거리 규정의 적용여부(질의자 : 충북 청주 김세진)

▶ 질의

건축물에 설치하는 돌출장이 건축법 제51조 및 제53조의 규정에

▶ 회신(건축 58070-792, '93. 3.17)

질의와 같이 종전 건축법시행령의 규정에 따라 건축허가를 받은 경우라하더라도 현행 건축법령의 시행중에 도래한 중간검사는 현행 법령의 규정에 따라야 하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-620, '93. 3.2)

피로티 구조라함은 건축물의 1층부분이 독립기둥으로만 되어있고 벽이없이 개방되어 지반과 직접 연결되는 구조를 말하는 것인 바, 질의와 같은 구조는 피로티구조라 할 수 없으며, 동부분은 건축법시행령 제119조 제3호 규정에 의하여 바닥면적에 산입하는 것이고, 질의의 구조가 지하층에 해당되는지 여부는 동법시행령 제3조 제2항의 규정을 적용하여 판단하여야 할 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-678, '93. 3.5)

질의의 경우 도시계획외의 지역에서 건축법시행령 별표1 제17호 각목간의 용도변경이 아닌 단순한 업종변경이라면 건축법시행령 제14조의 규정에 의한 용도변경 허가 또는 신고대상이 아니라, 국토 이용관리법 등 관계법령에는 적합하여야 하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-669, '93. 3.5)

가. 건축법 제8조 제1항에서 규정한 "연면적 200㎡"에서 연면적은 하나의 건축물의 각층 바닥면적합계 즉, 동일대지안에 여러동의 건축물을 건축할 경우 동별 건축물의 연면적을 말하는 것이며,
나. 건축법 제8조 제1항 및 동법시행령 제8조 제1항의 규정에 의한 건축허가 대상 지역외의 구역에서 연면적 200㎡미만, 2층이하인 건축물을 건축하는 경우에는 동법 제16조의 규정에 의한 착공신고로서 건축이 가능한 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-705, '93. 3.9)

건축법시행령 제81조 제2호의 규정에 의한 인접대지 경계선으로부터 띄는 거리는 건축조례가 정하는 바에 의하는 바, 건축조례가 정해지지 아니한 때에는 동부칙 제3조의 규정에 의해 종전 건축법시행령 제92조 제2항의 규정을 적용하는 바, 질의의 경우 주용도 및 부속용도인 사무실, 화장실 등의 외벽 각부분에서도 대지안의 공기확보를 위한 일정거리를 띄어야 하는 것이나, 연면적 10㎡ 이하의 부속건축물과 담장 등은 제외되는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-684, '93. 3.6)

건축물의 바닥면적 합계가 50㎡이내의 증축은 건축법 제9조 제1항 제1호의 규정에 의하여 건축신고로서 가능하며, 건축법령상 이러한 건축물을 사용검사 후에 개축 및 증축의 횟수를 제한하고 있지 않습니다.

▶ 회신(건축 58070-775, '93. 3.16)

건축법 제53조의 규정에 의한 건축물 높이산정은 건축법시행령 제119조 제1항 제5호 나목의 규정에 의해 하나의 대지안에 2동이상의 공동주택을 건축하는 경우에 그 대지의 지표면에 고저차가 있는 경우에는 각동의 공동주택의 지표면을 건축물의 높이를 산정하기 위한 지표면으로 보아 건축물 높이만큼 띄는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-774, '93. 3.16)

건축물의 각부분은 건축법 제51조의 규정에 의한 전면도로나비어

의한 건축물의 높이제한 규정에 저촉되는 경우 돌출창 설치가 가능한지 여부(질의자 : 경기 광명 박진일)

▶ 질의

가. 중간검사 신청서에 첨부하여 제출하는 감리보고서의 양식은?

나. 건축물의 바닥면적산정시 처마부분의 산정방법은?

다. 건축물을 50㎡ 이하로 증축할 경우 건축신고로 가능한지 여부

라. 대지의 내각이 120° 이하일 경우 건폐율 산정을 위한 대지면적 산정시 건축법상 완화규정이 있는지 여부(질의자 : 경남 창원 남세현)

▶ 질의

19세대 미만의 아파트 건축물을 건축하여 분양한 후 건축주의 사정으로 도피하여 소재불명일 때 사실상 동 건축물을 분양받은자인 19명 명의로 건축주 명의변경이 가능한지 여부(질의자 : 경남 진주 윤경만)

▶ 질의

소요너비에 미달된 막다른 도로에 막다르게 접한 대지에 건축을 하고자 할 때 동 막다른 도로변에 접한 인접대지에서 소요너비도로를 확보할 계획이 없다고 하는 바, 건축가능여부(질의자 : 경기 안양 허진석)

▶ 질의

한약도매업(기준면적 66㎡ 이상)시설이 건축법의 용도분류상 근린생활시설에 해당되는지 여부(질의자 : 경기 성남 전수경)

▶ 질의

면지역에서 농가주택을 99.0㎡, 축사 165㎡, 창고 60.0㎡를 건축할 때 건축신고로 건축이 가능한 지 여부(질의자 : 경기 광주 김상수)

▶ 질의

가. 건축법 제8조 제1항의 건축허가 규정에 의한 “연면적 200㎡이상이거나 3층이하인 건축물”의 규정중 연면적이라 함은?

나. 건축법 제8조 제1항 및 동법시행령 제8조 제1항의 규정에 의한 건축허가 지역외의 구역에서 건축물이 건축시 착공신고만 하면 건축이 가능한지 여부(질의자 : 경북 영천 김한나)

다른 건축물의 높이제한 규정 및 동법 제53조의 규정에 의해 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정사항이 모두 적용되어 적합하여야 하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-859, '93. 3. 22)

가. 건축법시행령 제16조 제1항의 규정에 의하여 중간검사를 신청시 첨부하는 공사감리자의 공사감리보고서는 그 양식을 건축법령에서 규정한 바 없으니 이에 대한 구체적인 사항은 당해허가권자와 협의하여 처리하시기 바라며,

나. 질의의 처마에 대한 구체적인 내용을 알 수 없어 정확한 회신이 곤란하나, 건축물의 바닥면적의 산정은 건축법시행령 제119조 제1항 제3호의 규정에 의하여 산정하는 것이고,

다. 건축법 제9조 제1항의 규정의 의하여 바닥면적합계가 50㎡ 이내의 증축은 건축신고로서 가능하며,

라. 대지면적 산정은 건축법시행령 제119조 제1항 제1호의 규정에 의하여 산정하는 것이며, 이는 대지와 도로와의 관계에 의하여 정해지는 것이고 대지의 형상에 따라 완화적용 되는 것은 아닙니다.

▶ 회신(건축 58070-860, '93. 3. 22)

현재 건축중인 건축물에 대한 건축주의 명의를 변경하고자 하는 때에는 건축법 시행규칙 제11조의 규정에 의하여 별지 제8호서식의 건축주 명의변경 신고서에 구건축주의 명의변경동의서 또는 권리관계의 변동사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 하는 바, 질의의 경우 구 건축주가 소재불명상태이므로 민법 등 관련법에 의한 권리관계의 변동사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 제출하여야 할 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-830, '93. 3. 18)

질의의 막다른 도로가 건축법 제2조 제11호의 규정에 의한 도로이고, 동 도로에 막다르게 접한 대지가 2m 이상 접한 경우에는 막다른 도로변에 접한 인접대지에서 소요너비의 도로를 확보하는 것과 관계없이 건축이 가능한 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-805, '93. 3. 17)

질의의 한약도매업은 건축법시행령 별표 13의 규정에 의한 판매시설에 해당하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-797, '93. 3. 17)

읍.면의 지역에서 농.어업을 영위하기 위한 연면적합계 100㎡미만인 주택과 연면적 합계가 200㎡ 미만인 축사, 창고 및 작물 재배사는 건축법시행령 제11조 제1항의 규정에 의하여 건축신고로서 건축이 가능한 바, 이는 기존건축물과 건축하고자 하는 주택 및 축사, 창고의 각 용도별 연면적의 합계를 말하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-669, '93. 3. 5)

가. 건축법 제8조 제1항에서 규정한 “연면적 200㎡”에서 연면적은 하나의 건축물의 각층 바닥면적합계. 즉, 동일대지안에 여러동의 건축물을 건축할 경우 동별 건축물의 연면적을 말하는 것이며,

나 건축법 제8조 제1항 및 동법시행령 제8조 제1항의 규정에 의한 건축허가대상 지역외의 구역에서 연면적 200㎡미만, 2층이하인 건축물을 건축하는 경우에는 동법 제16조의 규정에 의한 착공신고로서 건축이 가능한 것입니다.

▶ **질의**

가. 건축법시행령 제42조의 규정에 의한 대지안의 피난 및 소화에 필요한 통로를 설치할 때 당해 건축물의 1층부분에서만 위의 규정에 의한 통로를 확보하면 되는지 아니면, 2층이상의 층에도 확보해야 되는지 여부.

나. 막다른 도로에 접한 대지에 건축을 하고자 할 때 건축법시행령 제82조의 규정에 의한 2이상의 도로가 있는 건축물의 높이제한 완화규정을 적용할 수 있는지 여부(질의자 : 경기 미금 김천수)

▶ **질의**

건축법시행령 제12조 제1항 제1호에서 규정한 “바닥면적합계 50㎡”라 함은 건축허가때의 바닥면적과 설계변경되어 증감되는 면적과의 합계를 의미하는지 여부(질의자 : 경남 진해 구삼덕)

▶ **질의**

자동차학원 이전부지내 도시계획 도로의 일부면적이 포함되어 있는데, 동 도시계획도로에 건축물의 건축없이 자동차운전학원으로 사용할 수 있는지 여부(질의자 : 경기 부천 윤석홍)

▶ **질의**

중전('92.5.30)건축법시행령 제90조 제2호의 규정에 의한 일조권 등을 위한 건축물의 높이제한 규정이 현재 시행되는지 여부(질의자 : 경남 회원 정영태)

▶ **질의**

자연녹지지역안에서 건축물을 건축할 때 농지전용 경계선으로부터 정북방향으로 2m를 띄어서 건축하여야 하는지 여부(질의자 : 경기 안양 권영방)

▶ **회신**(건축 58070-746, '93. 3. 12)

질의 “가”에 대하여

건축물의 대지안에는 건축법시행령 제42조의 규정에 의해 그 건축물 바깥쪽으로는 주된 출구와 지상으로 통하는 피난계단 및 특별피난계단으로 부터 도로 또는 공지로 통하는 너비 3m이상의 통로를 설치하여야 하는바, 이는 당해건축물 전체에 대하여 적용되는 규정이며,

질의 “나”에 대하여

질의의 도로쪽에 의한 건축물의 높이제한 적용시 건축법시행령 제84조 제2항의 규정에 의하여 산정하는 것이며, 동법시행령 제82조의 규정에 의한 건축물의 높이제한 완화 규정은 건축하고자 하는 대지가 2이상의 도로, 공원, 광장, 하천 또는 바다에 직접 접한 경우를 말하므로 질의의 경우가 위의 규정에 의한 높이제한 완화여부를 받을 수 있는지 여부는 질의의 대지의 범위가 어디까지인지 여부등을 검토하여 판단하여야 할 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-656, '93. 3. 4)

질의의 경우 건축허가내용과 다르게 변경되는 부분만의 면적을 말하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-658, '93. 3. 4)

도시계획법 제14조의 2 제 4항의 규정에서 시장 또는 군수는 집행계획이 공고된 토지에 대하여 대통령령이 정하는 바에 따라 가설건축물의 건축을 허가할 수 있도록 규정하고 있고, 토지의 형질변경등 행위허가 기준등에 관한 규칙 제17조의 규정에서 당해 도시계획시설의 설치에 지장이 없는 가설 건축물, 공작물의 신축은 증축과 기존 건축물을 당해 용도지역의 지정목적에 부합되게 대수선 또는 용도변경하는 경우에는 허가할 수 있도록 되어 있으므로, 건축물의 건축이 없고 도시계획도로 설치에 지장이 없으며, 장차 도시계획사업이 시행될 경우 무상으로 이전하는 것을 조건으로 하는 때에는 자동차 운전학원으로 사용할 수 있으나, 허가여부는 허가권자인 부천시장이 판단하여야 할 사항이며, 참고로 도시계획예정도로는 건축법상 대지면적에 포함되지 않는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-648, '93. 3. 4)

일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한은 건축법시행령 제86조의 규정에 의해 새로이 건축조례에 위임된 사항은 이영 시행일로부터 1년의 범위내에서 당해 건축조례가 제정될 때 까지는 종전의 규정에 의하는 바, 위의 규정도 종전 건축법 제90조의 규정을 적용하여야 할 것이나, 질의의 경우 상업지역안에서 종전 건축법시행령 제90조 제2호의 규정은 개정건축법시행령 제86조에서 건축조례로 위임한 규정사항이 아니고 삭제된 규정이니 그리아시기 바랍니다.

▶ **회신**(건축 58070-1008, '93. 3. 31)

건축물을 건축하는 경우 건축법시행령 제81조의 규정을 적용하는 때에는 건축조례가 정하는 바에 따라 대지안의 공기확보를 하여야 하나 건축조례가 정해지지 아니한 경우에는 동 부칙 제3조의 규정에 의해 종전규정이 적용되는 바, 종전 건축법시행령 제92조 제2항의 규정에 의해 보전녹지지역, 자연녹지지역 또는 생산녹지지역안의 건축물은 외벽 각 부분으로부터 인접대지경계선까지 정북방향으로 수평거리 2m이상을 띄어야 하는 것입니다.

▶ **질의**

경지지역내에 교육연구시설의 부속건축물인 기숙사를 건축할 경우 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 적용하여 채광을 위한 개구부가 향하는 방향으로의 인접 경계선까지의 수평거리 2배를 띄어야 하는지 여부(질의자 : 경기 구리 서경덕)

▶ **질의**

가. 건축허가를 득하여 건축공사를 완료하고 사용검사를 신청할 경우 건축물이 건축법의 제반규정에 적합하게 시공되었으나, 건축물의 외부 및 실내 마감재료가 허가도서에 표기된 내용과 다르게 건축주 임의로 완료하였을 경우 사용검사가 가능한지 여부

나. 승강기탑, 계단탑, 옥탑 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1을 초과한 경우 층수에 산입되는지 여부(질의자 : 경남 창원 흥근수)

▶ **질의**

건축법시행령 제118조의 규정에 의한 공작물에 해당하는 주차장은 자주식의 주차장에 대해서만 건폐율 규정이 적용되는지 여부(질의자 : 경기 안양 함찬중)

▶ **질의**

건축물의 외벽에 외부계단을 설치시 건축면적 및 바닥면적의 산정방법(질의자 : 대한건축사협회장)

▶ **질의**

공중목욕탕을 '92.2.11 건축허가되어, 공정이 45%인 상태에서 공중위생법령에 의한 동 용도로의 영업허가가 불가능한 것을 발견한 경우 건축법령에 의한 건축허가를 취소하여야 하는지의 여부(질의자 : 전라남도지사)

▶ **질의**

건설업법에 의한 건설업자가 시공토록 되어 있는 일정규모이상의 건축물을 건축주가 직영할 경우 이러한 위법사항을 감리건축사가 위법보고를 할 의무가 있는지 여부(질의자 : 건설부 건축행정과장)

▶ **질의**

가. 일반주거지역안에서 건축하고자 하는 대지일부를 토지형질 변경허가를 받아 건축하고자 할 때, 건축법상 건폐율, 용적율 산정을 위한 대지면적은 토지형질 변경허가를 받은 부분만 산정하는지 여부.

나. 토지형질 변경허가를 받아 토지분할 이전에 대한지적공사에서 발행한 분할측량 성과도를 건축법 제2조 제1호의 규정에 의한 각각의 필지로 볼 수 있는지 여부(질의자 : 경기 평택 최용호)

▶ **회신**(건축 58070-988, '93. 3. 30)

질의의 기숙사 건축물은 건축법시행령 제86조의 규정에 의한 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정의 적용대상 건축물에 해당되지 않는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-960, '93. 3. 29)

가. 건축허가 받은 건축물이 건축법 및 관계법령에 적합하게 건축되었다면 건축법 제18조의 규정에 의한 사용검사는 가능한 것이나, 질의의 경우 건축물의 내·외부 마감공사의 구체적인 내용을 검토하여 사용검사 가능여부를 판단하여야 할 것입니다.

나. 질의의 경우 건축법시행령 제119조 제1항 제9호의 규정에 의하여 층수에 산입하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58070-1003, '93. 3. 31)

질의의 경우 건축법시행령 제118조 제1항의 규정에 의하여 주차방식과 관계없이 건폐율 규정이 적용되는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58550-871, '93. 3. 22)

건축물 외부계단의 경우 건축면적에는 건축법 제119조 제1항 제2호의 규정에 의하여 모두 산입하는 것이며, 바닥면적에는 동항 제3호 가목의 규정에 의하여 외부계단 끝부분으로부터 1m를 후퇴한 나머지 부분만을 산입하는 것입니다.

▶ **회신**(건축 58550-927, '93. 3. 27)

질의의 경우 건축법령에 의한 건축허가의 취소는 건축법 제69조의 규정에 의하여 건축법 또는 동법의 규정에 의한 명령이나 처분에 위반한 경우에 취소하도록 규정하고 있으므로, 건축법령에 의한 건축기준에 위반된 경우도 아니고, 관련법에 의한 건축의 허용여부를 정하는 법령이 아닌 건축물의 사용검사후 영업허가의 가능여부를 결정하는 공중위생법령의 규정에 의한 영업허가기준에 위반된 때 건축허가의 취소는 곤란할 것으로 사료되나, 건축주에게 이를 통보하여 적법한 용도로의 설계변경 등의 조치를 하는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다.

▶ **회신**(건축 12110-1002, '93. 3. 31)

건축법 제21조 제2항의 규정에 의하여 공사감리자는 건축법 또는 건축법의 규정에 의한 명령이나 처분에 위반된 사항에 대하여 시장·군수·구청장에게 보고하여야 할 것인 바, 질의의 예는 건축법 제16조 제2항의 규정에 따라 동법을 위반한 것이므로 보고하여야 할 사항에 포함된다 판단됩니다.

▶ **회신**(건축 58070-621, '93. 3. 2)

질의의 대지면적의 기준은 건축법 제2조 제1호의 규정에 의해 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지와 동법시행령 제3조 제1항에서 규정한 토지 등을 말하는 것인 바, 질의의 경우 토지형질변경된 부분을 지적법에 의하여 지적분할 하고 동 부분의 면적을 대지 면적으로 산정하여야 할 것입니다.

▶ 질의

가. 1976년 신축된 건축물을 관광진흥법에 의한 관광숙박업으로 등록하여 영업중에 있으나 건축물 대장상의 용도는 일반호텔로 등재되어 있는 경우 이를 관광숙박시설로 변경하고자 할 때의 방법은?

나. 상기의 건축물의 일부를 근린생활시설에 위탁시설로 용도변경할 경우 부설주차장 설치기준 적용여부는?(부산 부산진 길대봉)

▶ 질의

막다른 도로의 길이를 연장함으로써 전체의 길이가 36m가 되어 그 소요너비가 6m이어야 하는 바, 동 도로의 길이를 임의로 연장할 수 있는지 여부?(질의자: 대전 중구 김송식)

▶ 질의

가. 일조 등을 위한 건축물의 높이제한시 적용하는 기준은?

나. 너비 3m의 막다른 도로에 주차대수 1대의 주차장을 설치할 경우 대지안의 회전공간을 확보하여야 하는지 여부?(질의자: 서울 양천 선순희)

▶ 질의

공동주택의 건축공사와 관련하여 지하층공사중 공사시공자가 건축주의 도급계약해제 요청에 따라 이에 응하고 관할 관서에 착공포기서를 제출하였으나 건축주는 후임 공사시공자를 선정하지 않아 채권자들에 의해 동 부지가 경매되어 소유권이전된 상태일 때 공사현장의 관리책임자는(질의자: 서울 종로 정천일)

▶ 질의

질의의 그림과 같이 너비 2m, 길이 11m인 막다른 도로에 접한 대지인의 기존 건축물을 수직 증축할 수 있는지 여부(질의자: 부산 사하 윤순호)

▶ 질의

건축하고자 하는 부지가 도시계획예정도로 및 시설녹지와 이미 개설된 도로에 접하나 직접 면하는 도시계획예정도로의 사용을 위해 녹지의 일부분을 도로로 개설하여 건축하고자 할 때 가능한지 여부(질의자: 대구 달서 김윤동)

▶ 질의

질의의 그림과 같은 구조(V.U, -, -자 변형등)의 건축물이

▶ 회신(건축 58070-793, '93. 3.17)

가. 질의의 건축물이 관광숙박업으로 적법하게 건축허가 받았으나 건축물대장의 기재착오인 경우라면 이는 건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙에 따라 정정등재가 가능할 것이니 이에 관한 보다 구체적인 사항은 당해 허가권자에게 직접문의하시기 바라며,

나. 주차장법시행령 부칙 제5조의 규정에 의하면 이 영 시행당시('90.8.8)기존 건축물을 용도변경할 경우 부설주차장 설치기준이 같거나 낮은 용도로 용도변경하는 경우를 제외하고는 그 용도변경되는 부분에 대해서는 개정된 규정에 의한 부설주차장을 추가 설치토록 하고 있습니다.

▶ 회신(건축 58070-1000, '93. 3.31)

시장 등이 도로를 지정하고자 하는 경우에는 건축법시행령 제30조의 규정에 따라 당해도로에 대한 이해 관계자의 동의를 얻어야 하는바, 질의와 같이 막다른 도로의 길이가 연장된 사유 및 경우 등에 대하여는 당해 건축허가권자가 판단할 사항입니다.

▶ 회신(건축 58070-995, '93. 3.31)

가. 일조 등을 위한 건축물의 높이제한은 건축법시행령 제86조의 규정에 의하는 것이니 이와 관련한 구체적인 사항에 대하여는 건축설계도서 등을 갖추어 당해허가권자에게 직접 문의하시기 바라며,

나. 부설주차장의 진입도로의 너비에 관하여는 주차장 법령상 별도 규정하고 있지는 않으나, 당해 주차장 이용차량의 원활한 소통이 되어야 하는 것이며, 주차장법 시행규칙 제11조 제4항의 규정에 의하면 단독 및 다세대주택에 대해서는 당해 주차장 이용차량의 소통이 가능하다면, 주차구획만 갖추어도 부설주차장으로 인정토록하고 있고, 또한 총주차대수 규모가 5대이하인 자주식주차장에 있어서는 당해 지방자치단체의 조례로 설비기준을 완화할 수 있도록 하고 있으므로, 이에 대한 구체적인 사항은 조례 제정권자가 판단할 사항입니다.

▶ 회신(건축 58070-978, '93. 3.30)

공사시공자는 토지굴착부분에 대하여 건축법 제31조 제1항의 규정에 의한 위험발생의 방지등을 위한 조치를 하여야 할 것이나, 공사시공자는 착공포기서를 허가권자에게 제출하였으나 건축주가 후임 공사시공자를 선정하지 아니한 경우라면 건축주(그 승계인 포함)에게 현장관리 책임이 있을 것으로 판단됩니다.

▶ 회신(건축 58070-921, '93. 3.24)

길이 11m인 막다른 도로의 소요너비는 건축법시행령 제3조 제4항의 규정에 따라 3m이상이어야 할 것인 바, 이에 미달되는 질의와 같은 경우의 증축가능 여부에 대하여는 동법시행령 제6조 등의 규정을 검토하여 판단될 사항입니다.

▶ 회신(건축 58070- , '93. 3.25)

시설녹지를 가로지르는 진입도로의 경우 시장.군수의 허가를 받아 지상에 설치 가능하도록 되어 있으나 질의의 경우와 같이 건축하고자 하는 대지와 시설녹지사이에 도시계획도로가 결정되어 있는 경우라면 시설녹지상의 도로설치는 허용될 수 없는 사항인 것입니다.

▶ 회신(건축 58070- , '93. 3.25)

탐상형에 대하여는 건축법시행령 제90조 제3호 나목(2)의 규정에

중전 건축법시행령 제90조 제3호 나목(2)의 탑상형에 해당되는지 여부(질의자 : 서울 강남 한남수)

▶ 질의

건축법령상 대지가 지적법령상의 지목이 '대'인 토지를 말하는지 여부 및 자연녹지 지역안의 한 필지의 일부분을 토지형질변경 허가받아 건축하고자 할 때 동 형질변경 허가받은 부분만을 대지로 보아 이의 면적에 따른 조경면적을 확보하여야 하는지 여부(질의자 : 부산 서구 강석진)

▶ 질의

다가구용 단독주택의 지하층에 주거를 허용받을 수 있는지 여부(질의자 : 서울 성동 동선건축사사무소)

▶ 질의

10-20층의 기존건축물중 일부를 다세대 및 연립주택으로 용도변경하고자 하는바, 가능한지 여부(질의자 : 서울 강서 유재무)

▶ 질의

건축허가시 대지의 일부를 도로로 지정한 경우 사용검사신청시 이를 도로로 분할하여야 하는지 여부(질의자 : 부산 부산진 이상만)

▶ 질의

건축허가받은 건축물의 소유권은 변경하지 아니하고 구 건축주의 인감증명 및 명의변경 동의서만 첨부하여 건축주 명의변경이 가능한지 여부(질의자 : 광주 서구 김연신)

▶ 질의

골프연습장은 건축법령상 어느 용도에 해당되는지 여부(질의자 : 인천 북구 남원일)

▶ 질의

공유지분인 대지의 소유자 등이 나뉠대로 대지를 가 분할하여 신청인 소유의 대지 부분에는 무허가 건축물이 없고 다른 사람소유의 부분에 무허가 건축물이 있는 경우 증·개축 가능한지 여부(질의자 : 건설부 녹지공원과장)

▶ 질의

1968년도에 장류제조업의 공장을 건축하여 영업중 1972년도에 일반주거지역으로 변경되었는 바, 동 공장을 과자제조업으로 변경하고자 할 때 가능한지 여부(질의자 : 서울 성북 김대성)

의하여 단변과 장변의 비율이 4분의 1이상인 경우를 말하는 것으로, 동.서.남.북 각 방향에서 가장 짧은 부분이 단변, 가장 긴 부분이 장변이 되는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070- , '93. 3. 25)

건축법령상 대지라 함은 건축법 제2조 제1호의 규정에 의한 지적법에 의해 분할된 각 필지의 토지를 말하므로 지적법령에 의한 지목과 관계없는 것이며, 질의와 같이 하나의 필지를 부분적으로 토지형질변경허가받아 건축할 경우 동 토지형질변경된 부분의 면적을 건축법령상의 대지면적으로 보아 이를 기준으로 조경면적등을 산정하여야 하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-923, '93. 3. 24)

질의의 다가구용 단독주택의 지하층에 대하여 그 용도를 특별히 제한하고 있지 않습니다.

▶ 회신(건축 58070-920, '93. 3. 24)

질의와 같이 기존건축물의 일부를 공동주택인 다세대주택 또는 연립주택으로 용도변경하기 위하여는 현행법령에 적합하여야 하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-910, '93. 3. 24)

질의와 같이 건축허가시 건축법 제2조 제11호의 규정에 의하여 도로를 지정한 경우라 하더라도 동법령에서는 이를 분할하도록 의무화하고 있지 아니하나 지적법령 등의 규정에도 적합하여야 하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-907, '93. 3. 24)

건축물의 명의 변경은 건축허가를 받은 자가 허가대상 건축물을 양도하거나 사망한 경우 건축법시행규칙 별지 제8호서식의 건축주명의변경신고서에 명의변경동의서 또는 권리 관계의 변동사실을 증명하는 서류를 첨부하여 건축허가권자에게 제출하여야 하는 것인 바, 질의의 경우가 이에 해당하는 경우라면 건축주 명의변경이 가능할 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-908, '93. 3. 24)

동일 건축물안에서 질의의 골프연습장의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 경우 건축법시행령 별표1 제4호 나목(4)의 규정에 의한 근린생활시설에 해당되는 것이나, 상기의 규모를 초과하는 경우에는 동 별표1 제10호의 규정에 의한 운동시설에 해당합니다.

▶ 회신(건축 58070-848, '93. 3. 19)

질의와 같은 대지의 경우 지적법에 의해 분할된 필지의 토지가 건축법 제2조 제1호의 규정에 따라 하나의 대지에 해당되는 것인 바, 동법 제69조의 규정에 따라 위반건축물이 있는 대지안에서는 건축물의 증·개축 허가 등이 불가한 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-1014, '93. 3. 31)

공장의 업종변경은 건축법시행령 제14조의 규정에 의한 용도변경허가를 받아야 할 것인 바, 건축법시행령 부칙 제5조 제2항의 규정에 의거 중전 건축법시행령 별표2 제11항의 규정에 따라 질의의 과자제조업이 일반주거지역안에서 건축이 가능한 것인지 여부를 판단한 후 용도변경가능여부도 검토될 사항입니다.

▶ 질의

다세대주택의 옥내주차장의 면적이 다세대주택의 규모를 결정하는 연면적 660㎡에 포함되는지 여부(질의자 : 서울 관악 김기석)

▶ 질의

가. 길이가 22m 너비 3m인 현황 도로에 접한 대지에 건축 가능한지 여부
나. 상기와 같은 대지에 건축하고자 할 때 부설주차장 설치 가능한지 여부(질의자 : 서울 강남 이홍옥)

▶ 질의

하나의 대지에 지상 10층인 건축물을 건축허가받아 공사중 인접대지를 추가 매입하여 지상4층의 건축물을 무단 증축 시공하였는 바, 이의 추진절차 등은?(질의자 : 대구 달서 김미숙)

▶ 질의

주유소가 건축법시행령 제81조 제2호의 규정에 의한 위험물 제조소 또는 위험물저장소에 해당되는지 여부(질의자 : 서울 종로 이영호)

▶ 질의

도로면보다 1.4m 높은 대지에 다세대주택을 신축하고,
가. 3면은 지하에 2분의 1이상이 묻히나 1면은 완전노출된 경우 이를 지하층으로 인정하는지 여부
나. 건축법시행령 제119조의 규정에 의하여 바닥면적의 산입에 제외되는 부분이 층수 산정에도 제외되는지 여부(질의자 : 인천 서구 신태범)

▶ 질의

국민주택규모의 단독주택을 20호이상 주택건설사업계획승인받아 건축하고자 할 때,
가. 피로티부분이 바닥면적에 산입되는지 여부
나. 동 피로티부분이 전용면적에 포함되는지 여부 및 국민주택채권 매입 대상인지 여부(질의자 : 광주 북구 정호림)

▶ 질의

가. 토지형질변경허가를 받은후 건축허가를 받았을 때 토지형질변경공사와 함께 건축공사를 할 수 있는지 여부
나. 150평이상의 시공건설업자가 공사중 부도로 회사가 없어졌을 때 준공시 시공회사의 날인이 있어야만 준공이 되는지 여부

▶ 회신(건축 58070-799, '93. 3.17)

질의의 내용이 불분명하여 정확한 회신이 불가하나, 다세대주택의 옥내주차장의 구조가 건축법시행령 제119조 제1항 제3호의 규정에 의해 바닥면적의 산입에 제외되는 피로티 기타 이와 유사한 경우라면 바닥면적의 산입에 제외되므로 동 주차부분은 다세대주택의 규모와 관계없을 것입니다.

▶ 회신(건축 58070- , '93. 3.23)

가. 질의의 도로가 건축법 제2조 제11호 및 제36조 제1항의 규정에 적합한 도로인 경우라면 동 도로에 접한 대지에는 건축이 가능할 것으로 판단되는 바, 질의의 도로가 이에 해당되는지의 여부 등 보다 구체적인 사항은 당해 허가권자에게 직접 문의하시기 바라며,
나. 부설주차장의 진입도로 너비에 관하여는 주차장법령상 별도로 규정하고 있지 아니하나, 당해 주차장 이용차량은 원활한 소통이 되어야 하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070- , '93. 3.18)

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 절차 등은 일반증축의 허가절차와 같습니다.

▶ 회신(건축 58070- , '93. 3.22)

질의의 주유소는 위험물제조소나 위험물저장소와 같은 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설에 해당되나 세분류상으로 주유소는 위험물 제조소 및 위험물저장소와는 구별되는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070- , '93. 3.22)

가. 다세대주택의 지하층은 건축법시행령 제3조 제2항의 규정에 의해 당해바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해 층높이의 2분의 1이상이어야 하는 것인 바, 이의 지표면 산정방법은 건축법시행령 제119조의 제1항 제10호의 규정에 따라 산정하여야 하는 것이며,
나. 건축법시행령 제119조 제1항 제3호의 규정에 의해 바닥면적의 산입에 제외되는 부분이라 하더라도 층수의 산정은 건축법시행령 제119조 제1항 제9호의 규정에 의하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-881, '93. 3.23)

가. 질의의 피로티가 건축법시행령 제119조 제1항 제3호 라목의 규정에 해당하는 경우라면 이는 바닥면적에 산입하지 아니하는 것이나, 질의의 피로티가 이에 해당되는지 여부는 당해허가권자가 판단할 사항이며,
나. 단독주택의 단위규모는 주택건설촉진법시행규칙 제17조 제2항 제1호의 규정에서 지하실(거실로 사용되는 면적을 제외), 본건물과 분리된 창고, 차고 및 변소의 면적을 제외한 주거전용면적을 기준으로 산정토록 하고 있고, 단독주택의 건축허가시 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 경우 국민주택채권 매입대상입니다.

▶ 회신(건축 58070-798, '93. 3.17)

가. 토지의 형질변경공사와 건축공사를 같은 토지에서 하는 경우는 동시에 공사를 진행할 수 있을 것이나, 준공에 대하여는 각각의 허가조건에 따라야 할 것이며,
나. 건축물의 사용검사신청시에는 공사시공자의 날인을

다. 1,2층은 근린생활시설이고 3,4층은 연면적이 660㎡미만으로서 다가구주택일 때 건축허가 가능여부(질의자 : 부산 부산진 정성생)

▶ 질의

가. 신축건축물의 기초 철근배근의 중간검사 신청시 검사공무원이 확인하지 못하였다 하여 중간검사 신청을 반려시키면서 건물구조확인서를 제출토록 하였는 바, 구조기술사가 아닌 공사감리자인 건축사의 확인으로 가능한지 여부

나. 지상 8층의 건축물중 6-8층을 5가구의 다가구주택으로 건축허가를 가능한지 여부(질의자 : 부산 부산진 정성생)

▶ 질의

도시설계에 따라 일반주거지역에 소재하는 3필지의 토지에 걸쳐 공동개발토록 되어 있어 이에 따라 공동개발코자 할 때 인접대지 및 당해 대지(3필지에 걸쳐 공동개발하는 토지)의 전면도로가 너비 20m의 전면도로에 접하고 있을 때 건축법시행령 제86조 제3호의 규정에 따라 일조권의 규정을 배제할 수 있는지 여부(질의자 : 서울 마포 김원배)

▶ 질의

가. 강북 일반주거지역내에 4층 규모의 다세대나 연립주택을 신축하려고 할 때 인접 주민들과의 사전 조정회의를 하여야 한데 그 법적인 근거와 또한 하여야 한다면 조정회의시 참석하여야 하는 거주자의 범위는 어디까지인지?

나. 일반주거지역내에 4층 규모의 건축물로서 3층까지는 근린생활시설로 하고, 4층에 4세대 규모의 주택으로 할 때 인접대지경계선으로 부터 3층이상 에 있는 주택부분 외벽까지 뛰어야 하는 거리와 건물용도상 전체 연면적에서 근린생활시설의 용도가 차지하는 비율이 주택보다 더 클 때 건축법상 용도분류는?(질의자 : 서울 강남 가우건축)

▶ 질의

가. 옥상부분 계단실과 승강기 기계실 옆에 조그마한 창고의 바닥면적이 1/8이하이고 높이 12m 이하일 경우 층수 및 높이, 바닥면적에 산입되는지 여부

나. 일반주거지역 대지면적 합계가 1,000㎡인 대지에 A동 82㎡, B동 80㎡, 연면적 162.0㎡ 주택으로서 동당 85㎡ 미만으로서 신고대상이 되는지 여부

다. 옥상바닥에서 12m 이하인 옥상 콘크리트 물탱크는 건축물 높이에 산입되는지 여부(질의자 : 부산 부산진 김훈진)

▶ 질의

브라질에 거주하는 교민인 외국인이 국내인 소유의 토지를 사용승락받아 건축물의 건축가능한지 여부(질의자 : 광주 북구 권홍구)

의무화하고 있지 아니하며,

다. 다가구주택은 당해건축물의 규모가 660㎡ 이하이고 3층(1층을 주차장으로 사용하는 경우에는 4층)이하인 것을 말하는 바, 질의와 같은 규모의 건축물은 다가구주택으로서 건축허가가 불가능합니다.

▶ 회신(건축 58070- , '93. 3.18)

가. 질의와 같은 당해건축허가권자의 지시사항에 대하여는 당해 허가권자와 직접 협의하시기 바라며,

나. 다가구용 단독주택이란 당해 건축물의 연면적이 660㎡이하로서 3층(지상1층을 주차장으로 사용하는 경우는 4층)이하인 규모를 말하는 것이므로 질의의 경우 다가구 주택에 해당되지 아니한 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-764, '93. 3.15)

질의와 같이 3필지의 토지에 하나의 건축물을 걸쳐 건축하는 경우에는 건축법 제2조 제1호 및 동법시행령 제3조 제1항 제1호의 규정에 의해 하나의 대지에 해당되는 것인 바, 동법시행령 제86조 제3호의 규정에 따른 예외적용은 건축조례가 정하는 바에 의하여야 하는 것이나, 건축조례가 정해지지 아니하였다면 동법시행령 부칙 제3조의 규정에 따라 종전 건축법시행령 제90조 제1호 단서 규정을 적용할 수 있는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-768, '93. 3.15)

가. 질의의 조정회의에 대하여는 건축법령상 명문 규정이 없으며, 그리하시기 바라며,

나. 질의의 건축물의 경우 근린생활시설 및 주택의 용도가 각각 주용도에 해당하는 복합건축물로 판단됩니다.

▶ 회신(건축 58070-801, '93. 3.17)

가. 건축물의 면적, 높이 등의 산정은 건축법시행령 제119조의 규정에 의하여야 하는 바, 질의의 내용이 불분명하여 정확한 회신이 불가하나, 질의의 경우 승강기탑과 계단탑은 바닥면적의 산입에 제외되나 창고는 바닥면적에 산입되고, 높이 및 층수에는 모두 산입되는 것이며,

나. 질의의 경우 건축물 연면적의 합계가 85㎡를 초과하는 주택이므로 건축법시행령 제11조 제2항 제1호의 규정에 따라 건축허가후 건축하여야 할 것이며,

다. 질의의 옥상 콘크리트 물탱크는 동법시행령 제119조 제1항 제5호 라목의 규정에 의하여 건축물의 높이에 산입되어야 하는 것입니다.

▶ 회신(건축 58070-808, '93. 3.17)

건축물의 건축허가 신청시에는 건축할 대지의 범위를 증명하는 서류를 제출하여야 하는 것인 바, 건축법령에서는 특별히 건축허가신청자의 자격을 제한하고 있지 아니하나 이에 관여하는 다른 법령에서의 제한 규정이 있다면 동법령에 적합하여야 하는 것입니다.