

## 건축법 운영에 관한 질의 회신

(대 : 충청북도지사)

### 1. 질의 요지

건축허가를 받지 아니하고 건축한 건축물을 추진할 수 있는지의 여부.

### 2. 회답 및 이유

가. 건축법에는 건축허가의 추인에 관하여 규정하고 있는 바 없으나 건축법의 목적은 건축물의 배치, 구조, 설비 및 용도에 관한 사항을 규제함으로써 공공의 안전과 복리를 도모함에 있는 것이므로 허가를 받지 아니하고 건축한 건축물이 도시계획법의 용도지역 및 관계법에 저촉되지 아니하고 건축법의 제 규정에 위배되지 아니한다면 형사소송법 제234조 제2항 및 건축법 제54조의 규정에 의한 고발을 행한 후 새로운 건축허가로 취급하여야 할 것임.

나. 새로운 건축허가의 신청이 건축법 소정의 요건에 적합하고 또한 허가를 받지 아니하고 건축하였던 건축물이 신청된 내용과 동일할 경우에 한하여 허가할 수 있는 것임.

## 건축사업무에 대한 질의 회신

(대 : 경기도지사)

### 1. 질의 요지

가. 건축사법 제5조의 규정에 해당하지 않는 건축물과 건축사법 제4조1항 제2호의 규정에 해당하는 구조의 건축물로서 건축사법 제5조제2호의 연면적에 미달하는 건축물의 설계도서는 건축사협회의 등록을 필하지 아니하고도 사용할 수 있다고 사료되는데 귀견 여하

나. 사전공사후 건축허가를 득하고 착공신고서 수리와 동시에 준공신고서를 제출한 경우, 준공기간 도래전이라도 준공검사할 수 있는지의 여부.

### 2. 회답 및 이유

가. 건축사법 제22조의 규정은 건축사협회 회원의 설계도서의 내용(건축사가 설계하여야 할 건물이지 아니든) 여하를 불문하고 동 협회 회원이 그 설계도서를 행사하기 위하여서는 건축사협회에 등록하여야 하는 것임.

나. 준공기간은 건축물의 준공예정일을 말하는 것이므로 건축물이 완공되었다면 준공기간 도래전이라도 준공검사를 행할 수 있는 것임(건축허가전에 착공된 것에 대한 건축법 위반문제는 별론의 문제인 것임)

## 건축법 운영에 관한 질의 회신

(대 : 경상북도지사)

### 1. 질의 요지

풍치지구내에 자동차 검사장용 건축물(바닥면적의 합계가 50평방미터 이상이고 시험기에 부착된 원동기가 2HP임)을 건축허가할 수 있는 것인지, 또는 차고나 공장으로 보아 건축허가를 행할 수 없는 것인지.

### 2. 회답 및 이유

가. 건축법 제33조 및 동법시행령 제113조 제1항의 규정에 의하면 풍치지구내에서는 주거지역(별표의 1), 상업지역(별표의 2), 전용공업지역(별표의 4), 에서 건축할 수 없는 건축물은 건축할 수 없도록 열거 규정하고 있는 바, 차량검사장은 금지(제한) 건축물에 해당하지 아니하는 것이나

나. 도로운송법 제65조 및 동법시행 규칙 제126조의 규정에 의하면 자동차검사장의 시설기준으로서는 원동기가 필요없는 것으로 되어 있으니 원동기가 설치되는 자동차검사장에 대하여는 이를 감안하여 원동기의 용도를 구체적으로 고려하여 건축허가 여부를 결정하여야 할

것이며

다. 이상에서 말한 건축제한 이외에는 당해 지방자치단체의 조례로 정하도록 되어 있으므로 (건축법 시행령 제113조 제3항) 지방자치단체의 조례에 정하고 있는 제한규정에 해당되는지의 여부에 의하여 건축허가의 가능여부가 결정되는 것임.

**건축법 제48조의 해석에 관한 질의**

(대 : 경상북도지사)

**1. 질의 요지**

가. 건축법 제48조의 용도변경에는 일반건축물을 특수건축물로, 또는 특수건축물을 일반건축물로 변경하는 경우만을 말하는 것인지 아니면 건축물의 외형적인 변경없이 허가당시의 주요용도를 타 용도로 변경하는 경우도 포함하는지의 여부

나. 건축물의 준공후 건축허가서의 용도와 다른 용도로의 사용을 식품위생법에 의하여 사용허가할 수 있는지의 여부

**2. 회답 및 이유**

가. 건축법 제48조의 용도변경이라 함은 건축허가 당시에 지정된 용도를 변경하는 것을 말하는 것으로 건축물의 외형의 변경과는 무관한 것임

나. 건축법 제48조의 규정은 건축물의 준공후에만 적용되는 것이며 식품위생법에 의한 장소 및 시설 변경허가는 식품으로 인한 위생상의 위해방지를 위하여 행하여지는 허가처분이고 건축법에 의한 용도 변경허가는 변경시킬 건축물의 용도가 도시계획상의 용도지역 제에의 적합성, 건축물의 안전 및 인근에 미칠 영향을 감안하여 행하여지는 것이기 때문에 식품위생법에 의한 장소 및 시설의 변경허가로 건축법에 의한 용도변경허가를 갈음할 수는 없는 것임

**건축법상의 도로에 관한 질의**

(대 : 서울특별시 성동구 천호동 154-7 김 용달)

**1. 질의 요지**

가. 다음과 같은 도로가 건축법 제2조 제15호의 도로에 해당하는지의 여부

(1), 폭 2.5미터, 길이 12미터의 큰 도로에 연결되는 유일한 도로임.

(2), 현재 4호가 공동사용하고 있음.

(3), 도로부지의 소유는 위 4호중 1호로 되어 있음.

나. 위 도로상에 건축물(대문)을 축조할 수 있는지의 여부.

**2. 회답 및 이유**

가. 건축법 제2조 제15호의 규정에 의하면 건축법에서 도로라 함은 폭 4미터 이상의 도로와 도시계획법, 도로법 기타 관계법령의 규정에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 되었거나 시장 군수가 지정한 폭 4미터 이상의 예정도로, 건축허가를 할 때에 시장·군수가 그 위치를 지정한 폭 4미터 이상의 예정도로, 폭 4미터 미만의 도로로서 시장(서울특별시, 부산시장을 포함) 군수가 지정한 도로를 말한다고 되어 있고 건축법 제27조의 규정에 의하면 대지는 원칙적으로 2미터 이상 도로에 접하도록 되어 있으므로 귀문의 각 호(戶)를 건축할 당시 귀문의 도로를 대지에 접한 도로로 간주하고 시장, 군수가 건축허가를 행하였다면 귀문의 도로는 건축법 제2조 제15호 후문의 폭 4미터 미만의 도로로서 시장·군수가 지정한 도로에 해당하므로 건축법상의 도로로 보아야 하는 것임.

나. 건축법상의 도로에 건축물·옹벽·담 등을 설치하는 것은 공용 또는 공공용에 공하는 건축물로서 도로관리에 지장이 없는 경우를 제외하고는 건축법 제28조의 규정에 위배되어 불가함.

건설부 법무관실 제공