建築法 質疑応答(5)

建設部建築課

解說：韓 奎 峯

48. 用途変更과 駐車場의 設置

(質疑要旨)

適法하게 建築許可를 받아 建築한 既存建築物에 駐車場이 없을때 法 第22條의 2의 規定에 関係없이 用途変更을 할 수 있는가?

(質疑者：大韓建築士協會)

(回信内容)

建築444.1～17051(76. 8. 24)

令 第22條의 駐車場設置基準에 不適合한 既存 建築物이 建築当時의 法令에 適合하게 建築된것이고 令 第142條의 規定에 依한 当該 地域의 建築制限에 適合한 建築物로 用途変更을 하는 경우로서 令 第22條 第1項에 該当하는 建築物 相互間의 用途変更·同 第2号에 該当하는 建築物相互間의 用途変更 및 第1項에 該当하는 既存建築物을 同第2項에 該当하는 建築物로 用途変更할 때에는 駐車場을 設置하지 아니하여도 用途変更이 可能함 —끝—

(解 說)

法 第48條에서 "用途変更"을 "建築"으로 規定하고 있으나 이는 令 第142條(用途制限)의 規定에 適合한 用途로 使用하려 하는가를 체크하기 為하여 許可를 받도록 하는 것이므로 商業地域에서 駐車場의 設置義務規定이 없을 当時에 建築한 카바레를 展示場으로 用途変更하고자 할 때에는 駐車場의 設置를 義務化할 수 는 없다. 이는 駐車場의 需要가 類似한 建築物 끼리는 用途変更許可의 前後 어느쪽이든 "駐車場이 없는 状態"나 "駐車場의 需要"가 같기 때문인 것이다.

令 第22條 第1, 2項에는 駐車場의 需要가 類似한 建築物을 分離하여 各項에 게기하였다. 그럼으로 同 第2項에 該当하는 建築物을 第1項에 該当하는 建築物로 用途変更할 때에는 駐車場의 需要가 많은 建築物로 使用 하려는 것임으로 令 第22條의 規定에 依據 주차장을 設置하여야 한다.

49. 都市計劃施設로 決定된 区域에서의 建築

(質疑要旨)

商業地域에서 停留場地区로 決定 告示된 区域内에 있는 4個의 垈地中 3個의 垈地는 이미 高速뻐스 터미날로使用되고 있으며 残余 1個垈地가 空垈地로 있을때 이 垈地에 商業地域의 用途制限에 適合한 建築物을 建築할 수 있는가?

(質疑者：大韓建築士協会)

(回信内容)

建築444.1～16628(76. 8. 7)

貴問의 空垈地가 이미 都市計劃上 停留場施設로 決定된 区域에 包含된다면 当該 停留場施設에 適合하지 아니 한 建築物의 建築 또는 用途変更하는 것은 不可함. —끝—

50. 增築面積과 工事監理

(質疑要旨)

既存建築物을 平面으로 增築할 때 增築部分의 延面積은 工事監理의 対象이 되지 아니하나 既存의 部分과 合하면 그 延面積이 工事監理対象이 될때 이 建築物은 令 第7條의 規定에 依한 工事監理対象이 되는가?

(質疑者：大韓建築士協会)

(回信内容)

建築444.1～16628(76. 8. 7)

既存建築物에 붙여 增築하는 部分의 面積이 工事監理対象面積 以下인 建築物은 令 第7條의 規定에 依한 工事監理対象 建築物이 아님. —끝—

(解 說)

工事監理는 構造의 安全上의 重要性과 違法建築의 防止

를 目的으로 그 対象範囲를 定하고 있다.

그럼으로 回信内容과 같이 既存建築物에 붙여서 平面으로 増築하는 경우는 既存建築物의 構造에 미치는 영향이 크지 아니함으로 既存面積과 合한 面積에 依하지 아니하나 垂直으로 増築하거나 令 第167條 第2項 但書의 規定을 適用하여 建築할 때에는 既存 또는 隣接垈地上의 建築物의 面積을 合한 面積을 基準으로 監理対象 如否를 決定해야 할 것이다.

※ 一般的으로 보아 令 第167條 第2項 但書의 規定을 適用하는 경우에는 外観上 및 構造的으로 하나의 建築物이다.

51. 工業地域内에서의 教會建築

(質疑要旨)

都市計劃区域内의 工業地域에서는 建築法 施行令 第142條 "別表6" 第9項의 規定에 依據 宗教用建築物은 建築할 수 없다고 되어 있으나 都市計劃法 第16條 및 第25條의 規定에 依據 一団의 工業用地造成事業으로 造成된 工場의 垈地内에 同会社에 근무하는 종업원의 福祉 施設인 教會를 建築할 수 있는가?

(質疑者 : 全羅南道)

(回信内容)

建築444.1~16223(76. 8. 11)

令 第142條 "別表6" 第9項에 宗教用建築物은 工業地域内에 建築할 수 없다고 規定하고 있으나 이는 工場地帶의 公害가 大衆이 集結하는 教會等의 宗教用 宗教集會場에 주는 被害를 防止하려는 취지인바 貴質疑上의 教會가 工場이 있는 同一垈地内에 従業員만을 為한 宗教集會場으로서의 工場附属建築物이라면 그 建築이 可能한 것임.

52. 街角剪除의 例外

(質疑要旨)

丘陵地를 開発하여 宅地化한 垈地로서 令 第140條의 2의 規定에 依據 가로 모퉁이 部分에 建築線을 指定 하여야할 垈地가 가로 모퉁이 部分에 階段이 있을때 街角剪除를 하여야 하는가?

(質疑者 : 大韓建築士協会)

(回信内容)

建築444.1~16222(76. 8. 11)

令 第140條의 2의 規定에 依據 道路의 모퉁이 部分에 建築線을 定하여 街角剪除를 하여야 하는 垈地라 하드라도 道路 모퉁이 部分에 車輛通行이 不可能한 階段等의 施設이 있을 때에는 同 第140條의 2의 規定에 依한 建築線에 関係없이 建築할 수 있는것임.

(解 説)

令 第140條의 2에서 回信内容과 같이 例外規定을 定하고 있지않으나 質疑와 같은 경우의 垈地는 街角剪除를 하드라도 自動車의 円滑한 소통을 為한 同規定의 취지에는 無関한 것임으로 街角剪除를 하여야 할 바로 그 位置에 自動車 通行이 不可能한 階段等의 施設物이 있을 때에는 例外로 한 것이다.

53. 土地의 形質変工事 施工中의 建築許可

(質疑要旨)

都市計劃法 第4條의 規定에 依據 土地의 形質変更 許可를 받아 施工中에 있는 垈地에 同 工事를 竣工하기 前에 建築許可를 받을 수 있는가?

(質疑者 : 建築主)

(回信内容)

建築125~15946(76. 8. 9)

都市計劃法 第4條의 規定에 依據 土地의 形質変更 許可를 받아 施工中인 土地라면 土地의 形質変更許可와 建築許可를 同時에 할 수 있도록 建築法施行規則 第1條에 規定하고 있으므로 土地의 形質変更이 竣工되기 前에 建築許可를 받을 수 있읍니다.

54. 開設되지 아니한 都市計劃道路에만 接한 垈地

(質疑要旨)

開設되지 아니한 都市計劃道路에 接해 있으나 通路 가 없을때에도 이 垈地에 建築許可를 받을 수 있는가?

(質疑者 : 建築主)

(回信内容)

建築125~16554(76. 8. 16)

貴問의 垈地에 接한 道路가 都市計劃으로 決定 告示된 道路라 하드라도 建築法上 適法한 道路이나 都市計劃으로 決定 告示된 道路가 開設되기 前에 同垈地에 出入할 수있는 通路가 없으면 建築할 수 없읍니다. (끝)

55. 共同所有인 垈地에 各人의 所有를 区分하여 建築할 때의 地下層 및 駐車場의 設置規定等

(質疑要旨)

① 2人 共同所有로 登記된 商業地域内에 있는 하나의 垈地에 2人이 共同建築主로 하나의 建築物을 建築 하는 경우 各人의 所有部分을 防火壁으로 区劃하여 区分하였을 때에도 두사람의 所有를 合한 延面積을 基準으로 駐車場과 地下層을 設置하여야 하는가?

② 工場의 垈地内에서 警備用建築物에 事務室을 겸하여 建築할 때에도 垈地境界線과 建築線에서 一定한 距離를띄어야 하는가?

③ 令 第159條의 規定에 不適合한 垈地에 大統領令 第8090号(76. 4. 15)로 建築法 施行令이 改正 公布 되기 前에 建築許可를 받아 施工中 垈地를 追加 確保하여 設計変更(増坪)을 하고져 할 때 可能한가?

(質疑者 : 建築主)

(回信內容)

建築125～16553(76. 8. 16)

① 質疑 ①에 対하여

공유지분인 대지상에 2人의 建築主가 共同建築主로 하나의 建築物을 建築하는 경우 同建築物에 対하여 法 第22條의 2 (駐車場의 設置) 및 第22條의 3 (地下層의 設置)의 規定이 適用되는 것이며

② 質疑 ②에 対하여

令 第168條의 2의 但書規定에 依據 工場의 警備用建築物은 例外規定을 두고 있으나 貴質疑와 같이 事務室을 겸하는 警備用建築物은 例外 規定이 適用되지 아니합니다.

③ 質疑 ③에 対하여

大統領令 第8090号 (76. 4. 15) 公布·施行以前에 許可를 받은 基準未達垈地上에 施工中인 建築物을 設計 変更하기 為하여 垈地를 追加로 確保하였을 경우라 하드라도 令 第159條 또는 第142條 第11項 第1号의 規定에 適合하지 않으면 增坪을 為한 設計変更을 할 수 없읍니다. (끝)

(解 說)

令 第167條 第2項 但書의 規定을 適用하여 建築할 때에는 防火壁으로 区劃하는 것을 原則으로 하고 있을 뿐만 아니라 各各의 垈地를 適法한 垈地로 보는것임으로 外観上 하나의 建築物이라는 点에 関係없이 各 垈地上의 建築物을 単位로 그 延面積에 따라 駐車場 및 地下層의 設置規定을 適用하는 것이지만

質疑內容 ①과 같은 경우에는 外観上으로는 勿論 이고 機能上으로도 하나의 建築物을 하나의 垈地에 建築하는 것임으로 建物을 所有別로 区分하였다 하드라도 建築物 全体의 延面積에 따라 令 第22條 및 第113條에 適法한駐車場과 地下層을 設置하여야 한다.

56. 街角剪除를 하여야 할 垈地上에 施工中인 建築物의 地下層設置를 為한 設計変更 許可

(質疑要旨)

令 第140條의 2의 規定에 依하여 道路의 모퉁이 部分에 建築線을 指定하여 街角剪除를 하여야하는 垈地이 나 76. 4. 15. 建築法施行令이 改正 公布되기 前에 建築許可를 받아 施工中인 建築物에 地下層을 設置하기 為하여 設計変更을 하고자 할때 이미 施工된 部分을 撤去하여 街角剪除를 하지아니하여도 地下層設置를 為한 設計 変更許可를 받을 수 있는가?

(質疑者: 建築主)

(回信內容)

建築125～16638(76. 8. 17)

法 第30條 第1項 및 令 第140條의 2의 規定에 依據街路 모퉁이 部分에 建築線을 指定(街角剪除) 하여야 하는 垈地라 하드라도 大統領 令 第8090号(76. 4. 15)로 令이 改正 公布되기 前에 建築許可를 받아 施工中인 建築物에 地下層設置를 為한 設計変更을 하려는 경우 地下層의 높이·처마높이·建築面積等의 変更없이 地下層만을 設置한다면 設計変更이 可能합니다. (끝)

57. 막다른 道路와 垈地안의 通路

(質疑要旨)

그림과 같이 A垈地에 建築하고자 할때 B垈地의 通路가 1m에 不過한 경우라면 이 通路의 中心線에서 一定한 距離를 후퇴하여 建築하여야 하는가?

166 (C) 436－62(A) 436－172 (B) (質疑者: 建築主)

(回信內容)

建築125－17262(76. 8. 26) ～

貴質疑上의 垈地 "B"는 道路에 2m以上 接하지 아니하였으므로 法 第27條 第1項의 規定에 依據 建築할 수없는 垈地이며, 同 "B"垈地로 通하는 通路가 垈地의 一部라면 이는 建築法施行令 第111條의 規定을 適用하여야하는 垈地안의 通路인바 "A"垈地에 建築할 때 同通路의中心線에서 通路所要幅의 1/2에 相当하는 距離를 후퇴할 義務가 없는것이며 "B"垈地의 所有者가 適法한 幅의 通路를 確保하여야 합니다. (끝)

(解 說)

垈地안의 通路는 法 第2條 第15号의 規定에 依한 道路가 아니며 따라서 道路로서 令 第138條의 規定을 適用하는 것이 아니라 通路의 길이가 10m以上일 때에는 同第138條에서 定하는 막다른 道路의 幅과 같은 너비의 通路를 確保하도록 令 第111條에서 準用規定으로 定하고 있다.

그럼으로 "B"垈地의 所有者 個人을 為하여 "A"垈地의 所有者가 희생할 수 없는것이며 "B"垈地의 所有者가"A" 또는 "C"垈地의 所有者로 부터 通路에 必要한 面積을 買入하거나 양도를 받아야 할것이다.

"B"垈地와 같은 모양의 垈地를 所有한 者가 "A" 또는 "C"로 부터 땅을 뺏으려고 하는 경우가 있을 것으로 予想되기도 하나 建築法은 公道로 自己의 땅을 提供 하도록 規定하고 있을 뿐이지 一 個人을 為하여 自己의 땅을 提供토록 強要하는 것이 아님을 分明히 하고 싶다.

58. 工事監理의 責任限界

(質疑要旨)

※ 質疑한 內容에 関係없이 回信內容을 中心으로 質疑要旨를 作成하였음.

① 建築主가 工事監理者에게 工事着工日時를 通報하지 아니하고 着工하여 許可事項대로 施工하지 아니 하였을때 工事監理者가 責任을 져야 하는가?

② 工事監理 途中 監理者에게 不得已한 事由가 있어 工事盜理를 하지 아니하는 동안에 違反事項이 発生된 경우에도 監理者에게 責任이 있는가?

(質疑者: 建築士?)

(回信内容)

建築125～17313(76. 8. 26)

① 質疑 ①에 対하여

工事監理의 業務限界에 対하서 令 第2條 第3項에 規定하고 있는바 同業務에 関聯되는 工事가 始作되는 始点부터 工事監理에 임해야 할 것임으로 着工申告에 関係없이 工事着工의 如点부터 工事監理의 責任이 있으며 建築主가 工事監理者에게 着工日時를 通知하지 아니하고 着工하였을 때에는 建築主가 法 第55條의 規定에 規定에 의거 처벌되어야 할 것임.

② 質疑 ②에 対하여

工事監理 途中 建築士에게 不得已한 경우가 발생하였을 경우라 하드라도 工事監理의 契約을 解約하지 아니하였을 때 監理의 業務에 속하는 工事에서 違反事項이 発生하였다면 建築士(監理者)에게 吹責事由가 있는 것임.

(解 説)

建築主가 工事監理者에게 着工日時를 알리지 않고 着工하였을 경우는 法 第6條 第2項 및 令 第7條의 規定을 違反한 것임으로 法 第55條의 規定에 의거 処罰되어야할 것이며 建築許可 申請書에 工事監理者로서 서명·날인한 경우에는 工事監理의 契約이나 着工申告(서명·날인) 에 関係없이 建築法上으로는 工事監理者로 보아야 한다. 그럼으로 建築許可時에 設計者 및 工事監理者로서 署名·捺印한 建築士가 当該建築工事의 監理를 担当하지 않을것임을 許可庁에 通報하지 않는限 着工時点부터 工事監理者가 되는 것이다.

質疑者인 建築士(?)가 願하는 解釋으로 予想되는 "着工申告를 하기前이고 建築主로 부터 着工日을 通報 받지 못할 때에는 建築士에게 責任이 없다"라고 解釋한다면 工事着手 7日前에만 着工届를 提出하면 되도록 規定(法第7條)하고 있으므로 令 "別表12" 第1項 내지 第4項 에 規定한 監理者의 重要業務는 監理者가 없는 状態에서 7日동안에 適法하지 않게 이루어 질 수도 있을것이며 同第1項 내지 第4項에서 定한 業務를 工事監理의 業務限界에 包含한 意義가 없게 되는것이다.

建築士가 工事監理를 하기 前에 発生한 違反事項에 対하여는 事例에 따라 다를것이나 一般的으로 建築法에 依한 罰則에는 該当되지 아니할 것이다.

59. 道路幅의 基準에 未達된 垈地上에 있는 既存建築物의 用途変更

(質疑要旨)

既存建築이 있는 垈地가 一面은 8m道路에 接해 있으나 他 一面은 2m道路에 接하여 이 2m道路의 中心線에서 2m 후퇴하지 아니하고 建築된 既存建築物 (許可를받아 建築한 것임)을 用途変更할 수 있는가?

(質疑者 : 建築主)

(回信内容)

建築125～17451(76. 8. 28)

用途変更하고자 하는 貴 質疑上의 建築物을 令 第142條의 規定에 適合한 用途로 用途変更하려는 경우라면 貴 質疑上의 垈地에 接한 道路의 幅이 基準幅에 未達된다 하드라도 用途変更은 可能합니다. (끝)

60. 商業地域안의 高層地区内에서의 再築

(質疑要旨)

商業地域이고 높이 9m以上으로 建築하여야 하는 40坪 垈地上에 있는 既存 1層建物이 火災로 滅失되였을 경우 3層으로 再築할 수 있는가?

(質疑者 : 建築主)

(回信内容)

建築125～17575(76. 8. 31)

① 貴質疑上의 建築物이 商業地域内에 있고 垈地面積의 最小限界에 未達되는 垈地로서 火災로 滅失되었다면 令第142條 第10項 第3号 "나" 目의 規定에 依據 令 第2條 第4号의 規定에 依한 再築은 可能하나

② 最低高層地区가 겹친 垈地라면 위 第1項과 같은 再築도 不可하니 令 第167條 第2項 但書의 規定에 依해서 建築하는 것을 検討하기 바랍니다.

61. 垈地의 基準面積에 適合하게 할 수 없는 特殊性

(質疑要旨)

住居地域内에 있는 垈地가 当初 148m²였으나 都市計劃事業으로 道路로 짤려 86m²가 남았을 경우 이 垈地에 令 第142條 第11項 第1号의 規定을 適用하여 建築할 수 있는가?

(回信内容)

建築125～17618(76. 8. 31)

貴質疑와 같이 当初 148m²인 住居地域内에 있는 垈地가 都市計劃事業으로 道路가 拡張됨에 따라 垈地面積이 86m²로 되였다면 令 第142條 第11項 第1号의 規定을 適用하여 建築할 수 있읍니다. (끝)

(解 説)

垈地面積의 最小限度에 適合하던 垈地가 都市計劃 事業으로 垈地의 一部가 짤림으로 因하여 基準面積에 未達될 때에는 隣接 空垈地의 有無에 関係없이 基準面積의 70% 以上이 되면 許可权者의 재량으로 許可할 수 있도록 한것이다.

그러나 当初부터 基準에 未達되는 垈地가 都市計劃 으로 짤려서 基準面積의 70%以上이 되였을 때에는 "隣接空垈地의 有無에 関係없이"가 適用되지 아니할 것이다.

이는 집을 지을 수 있는 垈地를 억울하게(?) 내 땅을 道路로 짤리고 집을 못 짓게 되는 事例를 "特殊한 事情"으로 解釋한 것이다.