

# 質 疑 · 応 答

(건축관계 법령에 대한 각지부 회원의 질의와 본 협회의 답변 요지)

(질의 1) : 개발제한구역에 A동 주택 90.84㎡ B동 우사 및 창고 28.62㎡를 허가받아 시공중이며 G.B 구역에는 주거용면적이 30평을 초과치 못하게 되어 있으므로 B동인 우사 및 창고에 방을 넣으면 B동 전체를 주거용으로 간주하여야 한다는 사례가 있는바 이에 대한 유권해석. (경남지부)

(답변 1) : 건축사법 시행규칙 제18조의 규정에 의하면 주거이외의 용도와 병용되는 건축물로서 주거의 용도로 사용되는 바닥면적이 연면적의 1/2 이상인 경우에만 주거용 건축물로서의 개념을 적용시킬수 있는바, 우사 및 창고(B동)는 도시계획법 시행규칙 제2조 제1항 제2호 나목의 규정에 해당하는 사항으로서 33㎡를 초과하지 않는 범위의 부속건축물의 용도로 적의 처리할수 있습니다.

(질의 2) : 건축물 유지관리 보수요율표중(주) 1에 명시된 “공사비”의 개념에 대한 유권해석. (주식회사 스매크)

(답변 2) : 건축물 유지관리 보고의 보수산정시 공사비는 유지관리보고 시점에서 환산한 건물공사비를 적용함이 타당합니다.

(질의 3) : 건축법시행령 제180 조사항 단서 규정중 지방자치단체의 조례로 정하는 대지면적 최소한도의 5/10에 대한 유권해석.

- 1) 대지면적 최소한도 규정에 부적합한 대지는 시 조례로 정한 경과조치로 5/10이상이면 건축이 가능하다고 사료되는데 귀견여부.
- 2) 당대지는 상업지역 제2종 미관지구이며, 73년 9월 1일 전 기분할되었고 기타 시 조례규정에 적합한 면적 210㎡ 대지임. (제주도 지부)

(답변 3) : 대지면적의 최소한도에 관한 지방자치단체의 조례의 규정 [건축조례준칙 : 건설부령 제503

(81. 12. 22) 참조] 부칙 제4조(경과조치)의 적용은 건축법 시행령 제180조(적용의 특례) 제4항 단서의 규정에 의하여 건축할수 있도록 되어 있는바, 이는 동 시행령 동조동항 본문이 제시하고 있는 기준시의 조건을 적의 도입시켜야할줄 사료되으며, 귀 질의 2)의 사항중 기준시가 불분명하므로 정확한 회신이 곤란합니다.

(질의 4) : 합동건축사 사무소일 경우 건축사법 시행령 제28조(등록사항등의 신고)규정에 의거 신고자의 범위가 소속건축사 전원이 서명날인(규칙 제7조의 별지 제13호 서식)하여야 신고사항이 가능한지의 여부를 회시요망. (부산시지부)

(답변 4) : 건축사법 제23조의 규정에 의거 합동으로 건축사 사무소로 등록한 건축사가 동법 제27조에 의거 등록사항의 변경 또는 휴, 폐업등의 신고를 함에 있어서는 등록건축사 전원이 서명날인하여야 하는 것입니다.

(질의 5) : 건설업법 제4조 2항을 적용함에 있어서 다음 사항을 질의하오니 회신하여 주시기 바랍니다.  
1) 별동으로 495㎡ 미만이 되는 건물을 증축하는데 건설업 면허소지자만이 시공할수 있는지의 여부

2) 495㎡ 이상되는 기존건물에 495㎡ 미만을 이어서 한 건물로 증축할때에는 건설업면허소지자만이 시공할수 있는지의 여부

3) 495㎡ 미만의 기존건축물에 495㎡ 미만을 증축함으로써 495㎡ 이상이 될때에는? (전북지부)

(답변 5) : 건설업법 제4조 2항에 관한 시공업자 선정여부에 대하여 일반건축물 661㎡, 특수 건축물 495㎡ 이상이면 기존건축물과 관계없이 신청연면적에 준함을 회시합니다.

(질의 6) : 회원이 “건축(증축, 개축) 신고서”(별지3호 서식)에 의하여 도서신고를 요구할때 다음과 같은 의문 사항이 있어 질의하오니 회신바랍니다.

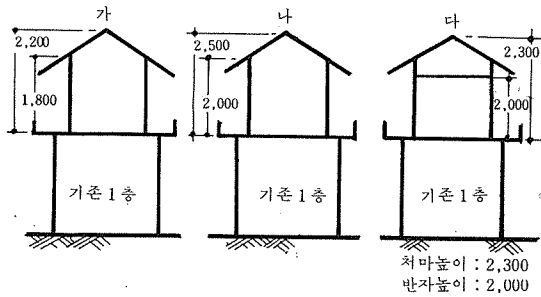
다 음

1. 신고서에 건축사의 날인하는 곳이 없음에도 도서신고를 할수 있는지의 여부.
2. 도면에만 건축사의 날인이 되어있다면 도서신고할 수 있는지의 여부.
3. 도서신고를 한다면 실측비는 면적에 따라 징수하는 것이 타당한지 여부.
4. 30㎡미만은 건축사가 아니더라도 설계 및 신고를 할수 있는데 협회에서는 실적회비

를 징수하지 않고 신고를 할수 있는지 여부 (경상북도지부)

(답변 6) : 건축물을 증축, 개축, 재축 또는 대수선 하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 30m<sup>2</sup> 이내일 경우에는 건축법 제5조 ①항에 의거 허가사항이 아닌 신고사항이며 30m<sup>2</sup>를 초과하지 않는 건축물로서 건축물의 건축 또는 대수선하는 경우 건축사법 제 4조에 의거 건축사가 아니라도 설계, 감리를 할수있도록 규정되어 있는 바, 귀질의에 대한 요지는 위와같은 관계법령에 해당하는 조건의 경우에 있어서 비록 신고서에 건축사의 날인여부를 불구하고 건축사이건 건축사가 아니건 허가 관청에 의한 신고로서 만족할수 있으며 다만 건축사가 설계를 한 경우라면 이미 건축주와 본건에 대한 수입의 과정을 거쳤으므로 도서신고의 의무를 행하여야 하겠으며 도서신고의 경우 실적회비는 귀질의 3과 같이 조치하여야 할 것입니다.

(질의 7) : 기존 1층위에 아래도표와 같은 층을 건축하고자 하는바 중 2층으로 보는지 2층으로 보는지 그 구분을 회시바람. (경남지부)



(답변 7) : 상기질의에 대한 층수산정은 건축법시행령제 3조 제 1항 3호 라목에 관련하여 동항7호(반자높이) 및 8호(층수)에 의거검토되어야 할 사항인바,

1. “가”도면 : 평균반자높이가 1.8m 이상이 되며 “나”“다”도면 : 반자높이가 1.8m 이상이 되므로 하나의 층으로 간주되어야 함.
2. 따라서 하나의 층으로서 거실의 용도로 이용되기 위해서는 동령 제14조(거실의 반자높이)의 규정에 만족시켜야 할 것으로 사료됨.

(질의 8) : 건설부령 제447호 제 4조 별표3의 제 2항 제 2호 건축물의 높이 및 인접대지 경계선 또는 동일 대지의 인접건물까지의 거리를 위반하여

허가보다 1m이상 초과되었을시 1회에 한하여 6개월로 처벌규정한다, 건물의 위치가 상업지역으로 건축법및 관계법령에 위반되지 아니하고 건축물의 높이가 허가보다 1.3m 초과되었을시 상기규정에 처벌을 받아야 하는지 여부? (경상북도지부)

(답변 8) : 상기질의에 대하여 당해 건축물이 건축법 및 동시행령에 의한 제 규정에 위법되지 않았을 경우일지라도 허가사항에 위반될 경우에는 건설부 훈령 제447(79.9.6)호 제 4조의 규정에 따라 별표3의 제 2항 2호 다목에 의거 처벌됩니다.

(질의 9) : 건축법시행령 제23조 5항에 대한 구조계산자의 자격제한(20층이상이거나 경간30미터 이상인 건축물)에 해당되는지의 여부? (처마높이 56m, 최고높이 57m, 스패ن 23m) (협화건축)

(답변 9) : 건축법시행령 제23조제 5항 2호 규정에 의하면 20층이상이거나 경간30미터이상인 건축물에 대하여는 국가기술자격법의 규정에 의한 구조기술사의 구조계산에 의하여 구조의 안전을 확인하게 되어있는바, 질의한 건축물의 높이는 지상에서 최고높이가 57m로 층수구분이 불명확한 건물로 건축법시행령 제 3조 제 1항 8호 규정에 의하여 건물의 높이 4m마다 하나의 층으로 산정하게 되어있으므로 (57m ÷ 4m = 14.25 = 15) 층으로 산정되어 20층에 미달되며 건물 경간은 23m로 30m에 미달되므로 건축법시행령 제23조 제 5항 2호의 규정에 의한 구조기술사의 구조계산 해당 사항이 아닙니다.

(질의10) : 건축법 제 7조3 (건축물유지관리)의 규정에 의거 건축물의 대지구조, 건축설비, 형태 및 용도에 관하여 건설부령으로 정하는 바에 따라 정기적으로 그 상태를 조사하여 그 결과를 할시장, 군수에게 보고하여야 하는바, 연면적이 1천평방미터 이상인 특수건축물 또는 5층 이상의 건축물에 대한 유지관리업무를 종전의 규정에 의한 2급건축사가 행할수 있는지 여부? (경기지부)

(답변10) : 건축법 제 7조 3(건축물 유지관리)에 대한 보고는 사법부칙(77. 12. 31)③호에 의한 업무범위에 의해 행 할수 있습니다.