

## 건축행정 / 질의응답



### □ 시도지부 문의

- 문** 건축법 시행령 제10조 제1항 및 같은법 시행규칙 제7조 제1항의 규정에 의하여 건축주가 이행하여야 할 중간검사를 신청에 있어서 중간검사 신청서상에 건축사(공사 감리자)의 날인을 받아 두고도 이를 허가 관서에 제출하지 않고 공사를 계속 진행하였을 경우 건축사법 제28조의 규정에 의한 건축사 행정처분 등의 귀책 사유가 될 수 있는지의 여부?
- 답** 건축법 제7조의2의 규정에 의한 중간검사는 건축주가 받아야 할 의무규정이며, 행정청이 중간검사를 실시하지 않을 때는 계속 공사를 할 수 있는 것으로 보아 공사감리자는 중간검사 신청서에 날인한 사실이 있는 경우라면 건축주의 절차 불이행으로 인한 위법 행위에 까지 건축사의 귀책사유로 보아 건축사법 제28조에 의한 행정처분은 할 수 없다 할 것입니다. 다만, 공사감리자(건축사)란 당해공사 시공을 확인하고 지도하는자 이므로 중간 검사의 실시가 되지 않은 경우에 계속하여 공사를 할 때에는 절차 결여 유무를 확인하는등 업무의 만전을 기함이 건축사로서의 책무를 다하는 것이라 사료됩니다 (건설부)
- 문** 주택건설 촉진법 시행령의 규정에 의거 국민주택 채권을 매입 소화함에 있어 건축물의 건축허가 신청서를 접수하여 건축허가(건축 허가서 교부)후에 국민주택 채권을 매입 소화함이 타당할 것으로 사료되는바 귀견 여부?
- (지금까지는 건축 허가후 국민주택 채권을 매입 소화

하여 왔으나 1981. 12. 10일 이후 부산직할시의 자체 지침으로 건축허가 신청시에 주택 채권을 매입·소화토록 하므로서 불 허가시 동 채권을 반환하여야 하므로 업무처리에 불편을 초래하고 있음)

**답** 주택건설 촉진법 시행령 제17조 규정에 의한 국민주택 채권의 매입은 “국가 또는 지방자치 단체의 장이 면허·허가 또는 인가를 하거나 등기 또는 등록을 하게 하는 경우……”로 되어 있는바 건축허가에 따른 주택채권 매입기준은 본 행위후에 소화함이 타당할 것입니다. (기술부)

**문** 본대지의 지역은 건축법 시행령 제159조 제1항 제1호의 규정에 의한 상업지역으로서 대지면적은 138.8평방미터이며 같은법 시행령 제180조 제4항 단서의 규정에 해당되는 대지로서

대지면적이 60평 이상이거나 또는 같은법 시행령 제180조 제4항의 규정을 적용한 42평 이상이면 건축허가가 가능할 것으로 생각되며, 이 경우 평을 평방미터로 환산하면 42평은 138.8436 평방미터 이므로 140 평방미터에 미달될 것이나 평의 개념에 의거 건축허가가 가능한지 귀견여부?

(전남지부)

**답** 건축법 시행령 제159조에 관한 귀 질의에 대하여는 상업지역의 대지면적 최소 한도가 200 평방미터로서 이를 같은법 시행령 제180조 제4항 단서의 규정을 적용하면 140평방미터가 될것인바, 현행 규정상 대지면적은 평(坪)의 단위로 환산하여 산정 할 수 없음이 사료되며, 다만, 질의의 대지가 당해 지방자치 단체의 조례로 정하는 비율에 적용 시킬 수 있는 경우이면(기준면적의 5/10 또는 6/10일 경우) 건축이 가능할 것입니다. (기술부)

**문** 본협회 정관 제10조의 규정에 의한 자격정지처분을 받은 건축사는 그 기간동안 정관 제8조에 의한 권리가 정지 되는 것인지 또는 자격정지라 함은 건축사로서 모든 업무와 제반 권리가 상실되며, 그 정지기간 동안은 건축사협회의 회원자격도 동시에 정지되는 것인지의 여부와

건축사법 시행령 제34조의 규정에 의거 비위 회원의 징계 사항을 건설부 장관에게 보고하면 법적으로 유효한 것으로 사료되는바 귀견여부?

(부천분소)

**답** 본 협회 윤리 위원회에서 결정한 회원의 자격정지 처분은 건축사법 시행령 제32조 제5,6항에 의하여 같은법 제38조에 의거 건설부 장관의 승인을 받은 협회 정관 제8조 및 제10조에 의한 것이며, 사법 시행령 제34조의 규정에 의한 건설부 장관에의 보고 사항인바, 자격정지란 본협회 정관 제11조의 규정에 의하여 회원의 모든 권리가 상실되는 것이므로 건축사법 제22조

에 의한 협회의 도서 신고는 동 처분 기간 중에는 그 신고 행위를 할수없는 것입니다. (다만, 건축사법 시행규칙 별지 제34호 서식에 의한 수탁 업무에 대하여는 제외 됩니다) (기술부)

문 그림과 같이 도로면보다 10. 2m의 고저차가 있는 대지에 병원을 신축코자 할때 1층은 임대점포 2·3층은 식당및 휴게실, 4·5층은 한방의료시설, 6층은 의사 숙소인 건축물의 경우 승용 승강기의 설치에 대한 의견 여부? (충북회원)

답 귀 질의에 대하여는 건축법 시행령 제129조 단서의 규정에 의거 6층인 건축물로서 각층의 거실의 용도로 쓰이는 바닥면적 300㎡ 마다 1개 이상의 직통계단이 설치된 경우에는 승용 승강기를 설치할 필요가 없도록 규정되어 있는바 질의의 건축물의 경우 6층으로서 최대층 바닥면적이 243㎡ 이므로 위 규정에 적용 시킬수 있습니다. (기술부)

문 건축법 제53조의 7 제 2항의 특례규정을 운용함에 있어서 같은법 시행령 제180조 제 5항의 규정의 적용에 있어서는 기존의 대지면적이 기존 면적의 적합여부에 관계없이 도시계획 시설의 설치로 인하여 감소 되었을 경우의 의견 여부와 도시 계획 시설의 설치라 함은 도시 계획선을 지정한 것도 포함되는 것인지의 여부? (전북지부)

답 건축법 시행령 제159조의 규정에 의한 대지면적의 최소한도에 미달된 대지가 도시계획 시설의 설치로 인하여 더욱 미달된 경우에 동 조례에서 정하는 기준면적이상이면 건축법 제53조의 7 제 2항 및 동 시행령 제180조 제 5항의 규정에 의한 건축이 가능한 것입니다. (건설부)  
도시 계획 시설의 설치라 함은 도시계획법 제12조 제 4항의 규정에 의거 고시한 모든 경우가 포함되는 것입니다. (기술부)

□ 건축법

- 문 아파트의 인동간격 산정에 있어 건물 높이의 기준은 어디입니까?
- 답 건축물의 각부분 높이로 산정하여야 합니다.
- 문 용도변경을 하면서 간막이벽의 일부를 해체할 수 있는 지요?
- 답 건축법 시행령 제2조 제1항 제13호에 의한 대수선에 해당되지 않는 범위내에서 가능합니다.
- 문 일조권에 의한 높이 제한은 남북쪽 방향에 다 같이 적용되는지요?

답 건축법 시행령 제167조 제1항에 의한 높이 제한은 건축물의 각부분의 정북방향에만 적용됩니다.

문 건물의 일부분에 무허가 증축된 부분이 있는데 기존건물을 용도변경하여 영업허가가 가능한지요?

답 무허가 증축부분이 아니고 가옥 대장에 등재되어 적법하게 준공처리된 부분은 용도변경 가능합니다.

문 대지의 고저차가 있을 경우 일조권 후퇴 방법은?

답 건축물의 높이가 8m이상일 경우 정북방향으로 높이의 1/2을 띄어야 하며 그 계산은 고저차의 1/2로 환산 합니다.

문 지반이 암반으로 되었을 경우 지하실을 설치하지 않아도 됩니까?

답 5층 이하의 건물로서 건축물에 필요한 건폐율을 제외한 공지면적이 연면적의 1/8이상인 경우 지하층을 설치하지 않아도 가능하며, 지내력이 장기허용 용역도 200t/㎡이상일 경우 적용의 특례를 받을 수 있습니다.

문 주거지역내 방앗간 설치가 가능한지요?

답 근린 생활시설로 분류되는 바닥면적 200㎡이내의 방앗간은 설치할 수 있습니다.

문 시장내 식용류 제조소(기름집)를 설치하고자 하는데 용도변경 허가를 받아야 하는지요?

답 용도변경 허가 없이 설치할 수 있습니다.

문 석축으로 조성된 대지위에 건축할 경우 건축물은 석축에서 얼마를 이격하여 건축하여야 합니까?

답 1층의 경우 1.5m, 2층은 2m, 3층이상은 3m되어야 하나 건축물의 기초가 석축기초 이하에 둘 경우는 예외가 되겠습니다.

문 개인명의로 된 도시계획상 도로에 공작물(담장등)을 설치할 수 있는지요?

답 건축법 제2조 제15호 규정에서 예정도로도 건축법상 도로로 인정되므로 공작물등을 설치 할 수 없습니다.

□ 건축법시행령

문 건축법 시행령에서 대지면적 최소한도 기준에 미달되는 경우로 부득이한 경우 기준면적의 7/10까지는 건축할 수 있다고 하는데 부득이한 경우란 어떤 경우인지요?

답 대지의 추가확보가 불가능한 경우를 말합니다. 주위에 건물이 있다던가, 건축이 불가능한 공간이 있다던가 하는 경우입니다. 다만 소유자가 다른 경우로 분할이 되지 않아 추가확보가 불가능한 대지는 제외되겠습니다.

문 미관지구 도로변 건물의 외장변경을 할 경우 건축미관 심의를 득하여야 합니까?

답 미관지구내 건축물의 외장변경은 건축심의를 득하여야

합니다.

- ☞ 주거지역 6m도로변에 사무실 건축이 가능한지요?
- ☞ 주거지역에 업무시설의 건축은 폭 12m이상의 도로에 6m이상 접한 대지에만 가능합니다.

### □ 주차장법

- ☞ 주차장 정비지구내 4m도로변에 건축이 가능합니까?
- ☞ 서울시 주차장 관리 및 설치조례 규정에 의거 6m이상 도로에 접하여야 주차장 진입로로 사용할 수 있습니다.
- ☞ 아파트에서의 주차산정 대수는?  
(아파트와 상가에 대해서 알고 싶습니다)
- ☞ 아파트는 연면적 200㎡당 1대꼴로 산정하고, 상가는 150㎡당 1대로 산정합니다.
- ☞ 주차장 면적 산정에 지하층의 대피소가 포함되는지요?
- ☞ 주차장법 시행령 제6조 제1항의 규정에 의하여 지하층의 주차장 면적 이외의 연면적은 주차장 설치 면적 산정시 포함시킬 수 있습니다.
- ☞ 음식점의 주차장 설치기준은 얼마입니까?
- ☞ 연면적 150㎡마다 1대로 산정합니다.
- ☞ 주차장 출입구는 폭 몇m가 확보되어야 합니까?
- ☞ 1 방향 통행로는 3.5m이상,  
2 방향 통행로는 5.5m이상 확보되어야 합니다.

### □ 건축조례

- ☞ 4대문내 간선도로변 용적율과 전폐율은 얼마입니까?
- ☞ 4대문내 간선도로변의 용적율은 670%이고 전폐율40%이며, 간선도로변 이외는 용적율 670%이고 전폐율 45%입니다.
- ☞ 연립주택의 인동 간격 및 대지안의 공지관계는?
- ☞ 공동주택의 인동간격은 높이의 1.25배이며 대향 부양측에 창등 채광시설이 없을때는 6m(2층이하 4m), 인동의 경우 높이의 0.625배이고 대지안의 공지는 높이의 0.625배인 동시에 외벽에서 3m(2층이하 2m), 처마에서 2m(2층이하 1.5m) 이상입니다.
- ☞ 건축조례의 풍치지구내의 대지안의 공지지구 규정에 후면 경계선이란 어느쪽을 말하는지요?
- ☞ 대지의 전면(건축선)도로측과 반대인 면을 말합니다.

### □ 건축행정

- ☞ 건축물 준공 신고시 시멘트 제품 시험성과표를 첨부하여야 됩니까?
- ☞ 시멘트제품 시험성과표는 법정 구비서류가 아니므로

첨부하지 않습니다.

- ☞ 건축물 준공시 정화조 검사필증이 필요없다고 하는데 사실인지요?
- ☞ 건축법 개정 이후에는 검사필증이 필요없지만 잠정적으로 첨부되며, 82. 1월부터는 정화조 업무를구청 건축과에서 취급합니다.
- ☞ 건축허가시 신청소유자의 토지등기부상에 가압류가 있을 경우 허가에 대한 동의서를 징구하여야 하는지요?
- ☞ 가압류는 동의서가 필요없으며, 건축허가가 불허가되는 소유권 제재기준임
  - ① 지상권 설정
  - ② 공공기관의 압류
  - ③ 채무관계에 의한 건축허가 행위에 대한 금지조치조목이 삽입된 압류는 해당됨.
- ☞ 타인소유의 환지에정지에 건축허가시 첨부서류는?
- ☞ 대지등기부 등본과 소유자 사용 승낙서 및 환지에정증명서 각 1통입니다.

### □ 기타규정

- ☞ 10층 이하의 아파트 허가는 어디에서 합니까?
- ☞ '81. 12. 1일 이후 아파트 입지심의 및 건축승인은 구청장이 하도록 되었습니다.
- ☞ 벽면 외부창에 반사유리를 설치하여 건축하는 것을 규제하고 있는지요?
- ☞ 벽면재료 및 창문재료에 관하여는 별도 규제는 없으며 미관지구내 건축 계획심의로 주변의 건물조화 및 교통장애에 대한 검토는 하고 있습니다.
- ☞ 20세대 미만의 연립주택을 건축하고자 할 때 입지심의 및 사업승인을 받아야 하는지요?
- ☞ 20세대 이상의 공동주택만 입지심의 및 사업승인을 주택건설 촉진법에 의하여 받아야 하고 20세대미만은 건축법에 의한 허가절차를 득하시면 됩니다.
- ☞ 폭 2.0m도로가 포장이 되어 4.0m로 확장 사용시 지목은 대지로 되었을 경우 현재 도로 적용여부는?
- ☞ 지목이 대지일지라도 공공의 통행이 유일하게 이용하면 현재도로로써 적용가능합니다.  
(건축사 현장조사서에 현재 도로임을 기재하여야 함)
- ☞ 회사원용 공동주택도 공사감리 및 시공자 선정을 하여야 하는지?
- ☞ 공동주택은 3층이하를 연립주택, 4층 이상을 아파트라 하며, 회사원용이라고 건축법 및 주택건설 촉진법 적용에서 배제되는 사항이 아닙니다.
- ☞ 용도변경을 하려는데 건축사가 도면을 그리지 않고 개인이 도면을 그려도 가능합니까?
- ☞ 가능합니다.