

건축마당

건축상담  
question & answer

**Q :** 건축법시행 이후 건축허가 및 사용승인을 득하여 적법하게 사용중인 건축물이 노후화되어 개축하고자 하는 경우 현황도로는 있으나 건축법상 도로가 없는 경우 위 현황도로를 인정하여 허가 처리 가능 여부

**A :** 질의의 건축물이 당초 건축법령 및 관계법령에 의거 적법하게 건축된 건축물인 경우라면 건축법상 도로에 접하지 아니하여 현행 기준에 부적합한 경우라도 건축법 제5조의2(기존의 건축물등에 관한 특례) 및 동법시행령 제6조의2의 규정에 의하여 증·개축하고자 하는 부분이 법령 등의 규정에 적합한 경우에는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 개축이 가능할 것임.

〈건설교통부 건축과-3379 ; 2005. 6. 18〉

**Q :** 내력벽 30㎡이하, 기둥 2개, 보 3개이상, 지붕틀 3개이상을 해체 또는 변경 수선하는 경우로서 건축물의 면적은 일부 감소(44.09㎡ → 43.15㎡)하는 경우 대수선에 해당하는지 여부

**A :** 건축법시행령 제3조의2에 의거 “대수선”이라 함은 증·개축 등에 해당하지 않는 것으로서 내력벽을 30㎡이 상, 기둥·보·지붕틀을 각 3개이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것이며,

동법시행령 제2조제1항 제3호에 의거 “개축”이라 함은 기존건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3이상이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 그 대지안에 종전과 동일한 규모의 범위안에서 건축물을 다시 축조하는 것이므로, 질의의 경우 내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3이상을 해체하여 다시 축조하는 것으로서 증수, 높이 및 면적증가가 없다면 이는 개축에 해당하는 것으로 판단됨.

〈건설교통부 건축과-3264 ; 2005. 6. 14〉

※ 대수선의 범위(건축법시행령 제3조의2)

- 다음 각 1에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것
  - 내력벽의 벽면적을 30제곱미터이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것
  - 기둥을 3개이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것
  - 보를 3개이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것
  - 지붕틀을 3개이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것
  - 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 해체하여 수선 또는 변경하는 것
  - 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 해체하여 수선 또는 변경하는 것
  - 미관지구안에서 건축물의 외부형태(담장을 포함한다)를 변경하는 것
  - 다가구주택 및 다세대주택의 가구 및 세대간 주요구조부인 경계벽의 수선 또는 변경

(자료제공 : 건교부 건축서비스팀 02-2110-8437)

바로잡습니다

본지 2005년 7월호 중 '질의회신(125쪽)' 코너의 두 번째 질의에 대한 회신 중에 「이에 대한 적용시 일조 등의 확보를 위하여 남쪽에 있는 건축물의 높이의 0.8배 이상~(축약)~건축사가 하여야하는지 야 하는 것임.」을 「이에 대한 적용시 일조 등의 확보를 위하여 남쪽에 있는 건축물의 높이의 0.8배 이상으로 이격하여야 하는 것임.」으로 바로잡습니다.

이 난은  
건설교통부  
건축서비스팀에서  
상담한 내용중에서  
발췌하여  
게재하고 있습니다.