

해석례로 읽는

건축법 2023

QA

CONTENTS

I. 개요

1. 발간 배경 및 목적	2
2. 대상 및 범위	3
3. 협업체계	4

II. 「건축법」 해석례를 읽는 기본 지식

1. 「건축법」에 대한 기본 이해	8
2. 「건축법」 조문 읽는 방법	10
3. 해석례 등의 기능과 역할	17
4. 법령해석 절차	19

III. 「건축법」 해석례 동향

1. 국토교통부 관원회신 동향	26
2. 법제처 법령해석례 동향	32

IV. 「건축법」 해석례

제1장 총칙	38
제2조 정의	38
건축물	38
건축물의 용도	57
부속용도	153
거실	168
개축	169
대수선	172
리모델링	176
도로	178
발코니	187
다중이용 건축물	192
제3조 적용 제외	194
제4조 건축위원회	199
제5조 적용의 완화	208
제6조 기존의 건축물 등에 관한 특례	210
제2장 건축물의 건축	217
제11조 건축허가	217
허가신고 대상	217
의제처리	237

소유권	243
허가취소	254
제13조 건축 공사현장 안전관리 예치금 등	260
제13조의2 건축물 안전영향평가	263
제14조 건축신고	265
제16조 허가와 신고사항의 변경	270
제19조 용도변경	282
제20조 가설건축물	310
허가신고 대상	310
연장신고	333
명의변경	337
기타	339
제21조 착공신고 등	352
제22조 건축물의 사용승인	356
제23조 건축물의 설계	363
제24조 건축시공	364
제25조 건축물의 공사감리	368
제26조 허용 오차	388
제27조 현장조사·검사 및 확인업무의 대행	390
제29조 공용건축물에 대한 특례	392
제32조 건축허가 업무 등의 전산처리 등	396

List of tables

[표 I-1]	「해석례로 읽는 건축법 2023」 검토 대상	3
[표 I-2]	「해석례로 읽는 건축법 2023」 수록 범위	3
[표 I-3]	「해석례로 읽는 건축법 2023」 검토위원회 구성(안)	4
[표 II-1]	「건축법」 조문 개관	8
[표 II-2]	건축법제를 구성하는 법규명령과 행정규칙	9
[표 II-3]	인허가 의제의 분류	13
[표 III-1]	「건축법」 관련 국토교통부 관원회신 장별·연도별 통계	26
[표 III-2]	「건축법」 제1장 관련 국토교통부 관원회신 조문별·연도별 통계	27
[표 III-3]	「건축법」 제2조(정의) 관련 국토교통부 관원회신 세부 유형 동향	28
[표 III-4]	「건축법」 제2장 관련 국토교통부 관원회신 조문별·연도별 통계	29
[표 III-5]	「건축법」 제11조(건축허가) 관련 국토교통부 관원회신 세부 유형 동향	29
[표 III-6]	「건축법」 제20조(가설건축물) 관련 국토교통부 관원회신 세부 유형 동향	30
[표 III-7]	「건축법」 제9장 관련 국토교통부 관원회신 조문별·연도별 통계	30
[표 III-8]	「건축법」 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) 관련 국토교통부 관원회신 세부 유형 동향	31
[표 III-9]	「건축법」 제84조(면적·높이 및 층수의 산정) 관련 국토교통부 관원회신 세부 유형 동향	31
[표 III-10]	「건축법」 관련 법제처 법령해석례 장별·연도별 통계	32
[표 III-11]	「건축법」 제1장 관련 법제처 법령해석례 조문별 동향	33
[표 III-12]	「건축법」 제2조(정의) 관련 법제처 법령해석례 세부 유형 동향	34
[표 III-13]	「건축법」 제2장 관련 법제처 법령해석례 조문별 동향	34
[표 III-14]	「건축법」 제11조(건축허가) 관련 법제처 법령해석례 세부 유형 동향	35
[표 III-15]	「건축법」 제9장 관련 법제처 법령해석례 조문별 동향	35
[표 III-16]	「건축법」 제84조(면적·높이 및 층수의 산정) 관련 법제처 법령해석례 세부 유형 동향	35

List of figures

[그림 I-1] 협동 네트워크 구축(안)	5
[그림 II-1] 중앙행정기관의 법령질의회신 절차도	20
[그림 II-2] 법령해석기관(법제처)의 법령질의회신 절차도	22
[그림 III-1] 「건축법」 관련 국토교통부 관원회신의 연도별 건수	26
[그림 III-2] 「건축법」 관련 국토교통부 관원회신의 장별 비율	27
[그림 III-3] 「건축법」 관련 법제처 법령해석례의 연도별 건수	32
[그림 III-4] 「건축법」 관련 법제처 법령해석례의 장별 비율	33
[그림 IV-1] 도마일랜드 현장 설치 광경	49
[그림 IV-2] 건축물: 건축물에 딸린 시설물	51
[그림 IV-3] 부유식 건축물	53
[그림 IV-4] 부속건축물: 주된 건축물 이용 및 관리에 필요한 부속건축물	157
[그림 IV-5] 개축: 건축물 전부를 해체하는 경우	171
[그림 IV-6] 발코니	191
[그림 IV-7] 필로티 바닥면적 산입	219
[그림 IV-8] 건축물이 없는 대지에 새로운 건축물 축조	231
[그림 IV-9] 부속건축물만 있는 대지에 새로운 주 건축물 축조	231
[그림 IV-10] 증축 높이를 늘리는 경우	235
[그림 IV-11] 가설건축물 축조신고 처리절차	315
[그림 IV-12] 가설건축물 축조신고 처리절차 중 신고필증 교부 단계	349
[그림 IV-13] 총괄 감리 책임자 및 건축사보(공종별 감리 책임자) 서명란	376
[그림 IV-14] 건축허용오차(대지 관련, 건축물 관련)	389
[그림 IV-15] 대리인 위임장	398

해석례로 읽는
건축법 2023 Q&A

I

개요



1. 발간 배경 및 목적
2. 대상 및 범위
3. 협업체계

1. 발간 배경 및 목적

발간 배경

건축 민원의 대다수는 건축법제 해석 및 적용에 관한 민원

- 건축 관계 법령의 체계가 복잡하여 건축허가 과정에서 검토해야 할 법조문이 200개가 넘어 건축법제를 해석하는데 건축실무자 및 행정 공무원이 실무적 어려움을 겪고 있는 실정임
- 최근 건축·주택 관련 민원은 연간 약 100만 건으로 타 분야에 비해 상당히 높은 수준이며, 건축 민원의 약 89%는 법령 해석에 대한 질의 민원에 해당 (이여경 외, 2017, p.47)

건축법제 해석 정보에 대한 공유 미흡

- 2013년 국토교통부에서 「건축행정 길라잡이」를 발간한 이후 중앙정부 차원의 건축법 해석례에 대한 아카이브 구축 및 정보 제공은 부재하였음
- 「건축법」 해석에 대한 요구가 늘어나고 있으나 관련 해석 정보는 적시에 공유되지 못하고 있는 실정임
- 이로 인해 건축실무자 또는 지자체, 나아가 건축주가 유사한 내용의 법령해석 요청을 반복하는 악순환을 초래하며, 이는 국민 불편 및 행정 업무 부담 야기

건축법제 해석 정보에 대한 아카이브 구축 필요

- 행정 담당자에 따라 동일 안전에 대한 해석이 달라지는 사례가 발생하여 건축 현장에서 혼선을 야기하기도 함
- 향후 건축법제에 대한 일관된 해석 및 주기적인 정보 공유를 위한 아카이브 구축 필요

발간목적

건축실무자 및 지자체에
건축법 해석례를 제공하여 건축법제에 대한 이해도 제고



건축법 해석례에 대한 아카이브 구축

2. 대상 및 범위

대상

「건축법」 관련 국토교통부의 관원회신

- 2017~2022년 최근 6년간 「건축법」 관련 국토교통부 관원회신 자료 577건 중 검토위원회 검토를 거쳐 선별

「건축법」 관련 법제처 법령해석 자료

- 2017~2022년 최근 6년간 「건축법」 관련 법제처 법령해석 자료 109건 중 검토위원회 검토를 거쳐 선별

[표 1-1] 「해석례로 읽는 건축법 2023」 검토 대상

유형	소관부처	자료 수집 기간	검토건수	자료 출처
관원회신	국토교통부	2017~2022	577건	국토교통부
법령해석례	법제처	2017~2022	109건	법제처

국토교통부 관원회신 및 법제처 법령해석례와 연계한 판례 및 현재결정례 관련 정보를 부가적으로 제공
출처: 연구진 작성

범위

「건축법」 제1장~제2장 관련 해석례

- 「건축법」 관련 해석례 자료가 방대하여 연차별로 해석례를 나누어 발간할 예정
- 2023년에는 제1장 총칙 내 제1조~제9조 관련 질의회신 130건과 제2장 건축물의 건축 내 제 10조~제34조 관련 질의회신 113건을 대상으로 함

[표 1-2] 「해석례로 읽는 건축법 2023」 수록 범위

구분	검토건수	수록건수	발간 연도
제1장 총칙 ~ 제2장 건축물의 건축	357건 - 국토부 관원회신 312건 - 법제처 법령해석례 45건	214건 29건	2023
제3장 건축물의 유지와 관리 ~ 제10장 벌칙	329건 - 국토부 관원회신 265건 - 법제처 법령해석례 64건	(검토 예정)	2024

출처: 연구진 작성

3. 협업체계

정부부처 협업

국토교통부 및 법제처의 「건축법」 관련 해석 자료 공유 및 검토

- 「해석례로 읽는 건축법 2023」 발간을 위하여 국토교통부 및 법제처로부터 「건축법」 관련 해석 자료를 공유받아 작성함
(※ 국민신문고 등을 통한 일반 건축민원이 아닌 관원회신 자료를 중심으로 정리)
- 동일한 주제에 대해 회신 내용이 다른 경우에는 「건축법」 소관부처인 국토교통부 건축정책과와 협의를 통하여 내용을 일관성 있게 정리함

법제 전문기관 협업

「건축법」 해석례를 읽는 기본지식 작성 관련 서울대 법학연구소와 협업

- 「건축법」 관련 해석례를 읽는 기본 지식에 관한 내용은 법제 전문기관인 서울대 법학연구소 건설법센터와 협업을 통하여 공동 집필함

검토위원회 운영

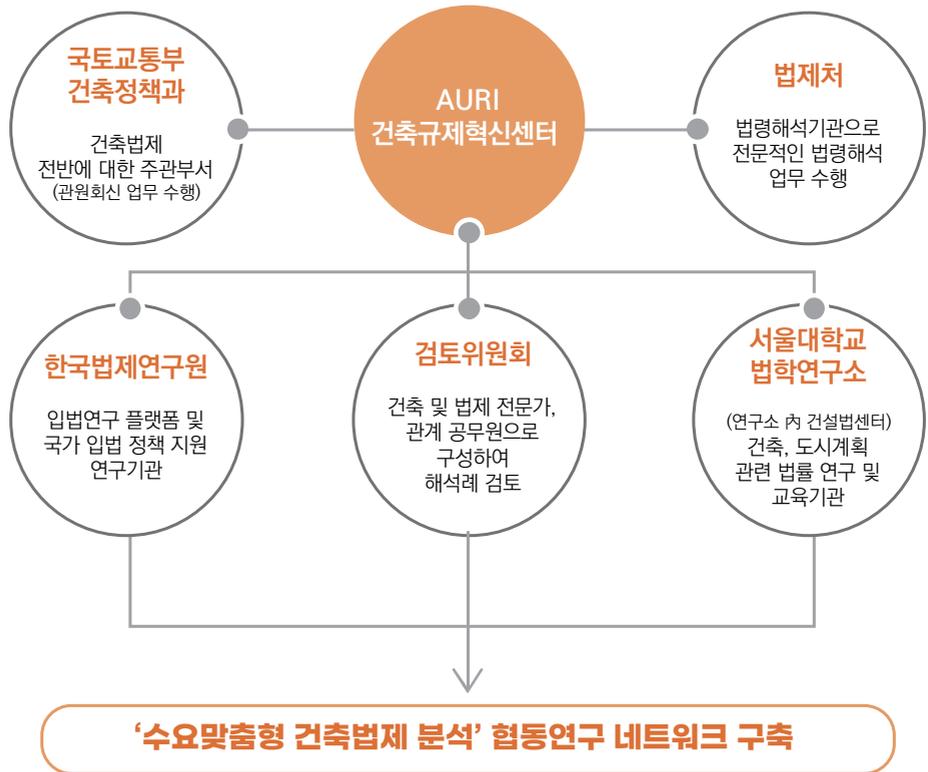
이해하기 쉬운 「건축법」 해석례 정보 제공을 위한 전문가 검토위원회 운영

- 독자들이 이해하기 쉬운 「건축법」 해석례(4장) 정보를 제공하기 위해 단행본 구성 및 내용을 검토하는 전문가 검토위원회를 다음과 같이 구성하여 운영함

[표 1-3] 「해석례로 읽는 건축법 2023」 검토위원회 구성(안)

구분	검토위원(소속)	
건축 전문가	윤혁경 대표(ANU건축사사무소)	김지엽 교수(성균관대학교)
	김진욱 대표(예지학)	
법제 전문가	김종천 선임연구위원(한국법제연구원)	김은정 박사(서울대 법학연구소)
	이민우 변호사(법무법인 YK)	신동철 변호사(포스코건설 법무팀)
공무원	임승규 사무관(국토교통부 건축정책과)	이채훈 사무관(국토교통부 건축정책과)
	김진성 주무관(국토교통부 건축정책과)	

출처: 연구진 작성



[그림 1-1] 협동 네트워크 구축(안)

출처: 연구진 작성

해석례로 읽는
건축법 2023 Q&A

II

「건축법」 해석례를 읽는 기본 지식



1. 「건축법」에 대한 기본 이해
2. 「건축법」 조문 읽는 방법
3. 해석례 등의 기능과 역할
4. 법령해석 절차

1. 「건축법」에 대한 기본 이해

「건축법」의 의의

「건축법」은 국민의 안전과 공공질서 유지를 위한 공법

- 「건축법」은 건축물로부터 발생하는 위험으로부터 국민의 생명·신체의 안전 등을 보호하기 위해 위험방지요건을 규정한 법임¹⁾
- 자신의 토지 위에 건축물을 짓는다고 해도 건축주의 재산권은 「건축법」에서 규정하고 있는 위험방지요건 즉, 건축허가요건의 제한을 받게 되는 것임

「건축법」의 구성 체계

「건축법」은 주로 건축허가 요건, 절차, 처벌규정 등으로 구성

- 「건축법」은 건축물로부터 발생가능한 위험의 방지라는 목적을 ‘건축허가’로서 규율하며, 이를 위하여 건축허가요건 규정, 허가 발급을 위한 절차 규정, 이를 강제하기 위한 형사처벌규정 등을 주요 골자로 함
- 세부적으로 보면, ① 법령의 적용을 위한 총칙 조항, ② 위험방지요건을 규정한 건축허가요건 조항, ③ 건축절차에 관한 조항, ④ 이와 같은 「건축법」상 내용들을 강제하기 위한 시정명령·벌칙에 관한 조항들로 이루어져 있음

[표 II-1] 「건축법」 조문 개관

장 제목	조문	내용
제1장 총칙	제1조 ~ 제9조	법령의 목적과 용어의 정의, 법의 적용 범위 등 법령 전반에 관한 사항
제2장 건축물의 건축	제10조 ~ 제34조	허가 절차에 관한 사항
제3장 건축물의 유지와 관리	제35조 ~ 제39조	건축물 유지·관리를 위한 건축물대장 관련 사항
제4장 건축물의 대지와 도로	제40조 ~ 제47조	대지, 도로와 관련된 허가요건
제5장 건축물의 구조 및 재료 등	제48조 ~ 제53조의2	건축물의 안전과 관련된 허가요건
제6장 지역 및 지구의 건축물	제54조 ~ 제61조	건축물의 형태 등과 관련된 허가요건
제7장 건축설비	제62조 ~ 제68조의3	건축설비의 설치, 구조에 관한 허가요건
제8장 특별건축구역 등	제69조 ~ 제77조의3	특별건축구역 관련 사항
제8장의2 건축협정	제77조의4 ~ 제77조의14	건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정 관련 사항

1) 김종보. (2023). 건설법의 이해(제7판). 북포레, p.8

장 제목	조문	내용
제8장의3 결합건축	제77조의15 ~ 제77조의17	2개의 대지를 대상으로 하는 결합건축 관련 사항
제9장 보칙	제78조 ~ 제105조	감독, 시정명령, 이행강제금 등 「건축법」 위반에 관한 조치 관련 사항
제10장 벌칙	제106조 ~ 제113조	벌칙, 과태료 등

**「건축법」 관련
법령 및 규칙**

- 건축물로부터의 위험을 방지하기 하기 위한 건축법제는 다음과 같은 법령 및 규칙들로 이루어져 있음
- 법과 시행령, 시행규칙과 같은 법규명령은 대외적 구속력이 있고, 고시, 지침과 같은 행정규칙은 행정 내부적인 규범이므로 대외적 구속력이 없는 것이 원칙임. 그러나 아래 나열한 행정규칙과 같이 모법의 위임을 받아 작성된 고시 등은 법령과 동일한 대외적 구속력이 있다는 점을 알아두어야 함
- 행정규칙이 행정 내부에서만 효력이 있을 때와 대외적 구속력이 있을 때는 어떠한 차이점이 있을까? 가장 큰 차이점은 해당 규칙에 근거한 행정청의 행위가 있었고, 그것의 적법성이 다투어졌을 때 드러남. 만약 행정 내부적인 효력만 있다면 해당 규칙을 위반한 것만으로는 위법한 행위가 되지는 않음
- 법원은 신뢰보호의 원칙, 평등의 원칙, 비례의 원칙 등을 기준으로 행정청의 행위가 지나친 재량권의 행사였는지 검토하게 됨. 반면 행정규칙에 대외적 구속력이 있다면, 해당 규칙을 위반한 행정청의 처분은 곧바로 위법한 행위가 됨

[표 11-2] 건축법제를 구성하는 법규명령과 행정규칙

구분	종류
법	- 건축법
시행령 (대통령령)	- 건축법 시행령
시행규칙 (부령)	- 건축법 시행규칙 - 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 - 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 - 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙
행정규칙 (고시, 예규, 지침 등)	- 건축관련 통합기준 - 건축물 안전영향평가 세부기준 - 건축물의 설계도서 작성기준 - 건축공사 감리세부기준 - 조경기준 - 건축자재등 품질인정 및 관리기준 - 범죄예방 건축기준 고시 - 지능형건축물 인증기준 - 건축구조기준 등

2. 「건축법」 조문 읽는 방법

법조문의 구성 : 요건과 효과

- 법령의 문장은 일반의 문장들과 달리 명확한 목표를 지니고 있음
- 어떠한 사실이 요건을 충족하면, 그에 해당하는 법적 효과가 발생하도록 규율하는 것이 법조문의 기능임
- 법조문을 나누어 살펴보면, 행위의 요건을 정하는 요건규정과 행위의 여부 또는 그 종류를 정하는 효과규정으로 구성되어 있음
- 예를 들어, 「건축법」 제11조 제7항에서 규정하고 있는 법률효과는 허가권자의 건축허가의 취소임. 법률요건은 각호에 해당하는 요건들이고, “다만” 이하는 법률효과의 발생에 관한 예외에 해당함

「건축법」 제11조(건축허가)

⑦ 허가권자는 제1항에 따른 허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면(요건) / 허가를 취소하여야 한다(효과). / 다만, 제1호에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다(예외).

1. 허가를 받은 날부터 2년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우
2. 제1호의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우
3. 제21조에 따른 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 지난 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022. 6. 10. 일부개정)

법조문 해석을 통한 행위의 구분 : 기속행위와 재량행위

기속행위와 재량행위의 개념

- 법령상 규정하고 있는 요건과 효과에 관하여 행정청이 어느 정도의 판단 또는 결정을 할 수 있는지 여부에 따라 기속행위와 재량행위가 구별됨²⁾
- 법률이 어떠한 요건 하에서 어떠한 행위를 할 것인지 일의적으로 규정하고 있어 행정청은 기계적으로 그 법률을 적용하는 것에 불과한 경우, 그 행위를 기속행위라고 함
- 이와 반대로 요건의 판단, 효과의 결정에 관하여 행정청이 일정한 판단권이 있는 경우, 그 행위는 재량행위라고 함. 구체적으로 행정청이 그 행위를 할 것인지 판단할 수 있는 것은 결정

2) 김동희, 최계영. (2021). 행정법I. 박영사, p.254

재량, 할 수 있는 여러 행위 중에 특정 행위를 할 것인지 정하는 독자적인 판단권은 선택재량이라 일컬음³⁾

- 기속행위와 재량행위를 구별하는 가장 큰 실익은 법원이 행정청을 통제하는 범위와 방식이 다르다는 데 있음. 기속행위는 행정청이 법령을 해석하고 적용하는 과정에서 잘못이 없었는지 법원이 판단하고, 잘못된 판단이 개입되어 있다면 해당 행위는 곧 위법한 행위가 됨
- 반면, 재량행위는 재량권 한계 내에서라면 잘못된 판단이 개입되어 있더라도 부당한 행위는 될 수 있어도 위법한 행위가 되지는 않음. 재량권이 일탈·남용에 이른 경우에만 위법한 행위가 되어 법원의 사법통제 대상이 됨
- 또 다른 구별실익은 행정청이 부관을 부가하여 처분을 할 수 있는 여부가 달라진다는 데 있음. 행정청에 재량권이 인정되는 경우, 행정청은 조건이나 부담을 지우는 부담을 처분에 붙일 수 있음. 하지만 기속행위인 경우 행정청은 요건 충족시 일의적으로 처분을 발급할 의무를 지므로 부관을 붙일 수 없음
- 이처럼 기속행위와 재량행위 개념은 행정청이 처분을 발급하는 방식에서도 그 차이가 있다고 할 수 있음

건축허가의 법적 성질: 기속행위일까? 재량행위일까?

- 「건축법」상 건축허가는 기속행위일까? 재량행위일까?
- 해당 조문을 보면, 건축허가와 관련된 절차 등이 주로 규정되어 있을 뿐이고 건축허가의 법적 성질을 명시적으로 밝힌 내용은 없음
- 다만, 제11조 제4항에서 건축허가신청 내용이 「건축법」상 건축허가요건을 갖추고, 「건축기본법」 제25조에 따른 한국건축규정을 준수하였으면 허가권자는 건축허가를 발급해야 한다고 해석할 수 있음. 즉, 단서에서 제4항 각호에 해당하면 건축허가의 발급을 거부할 수 있다고 규정하고 있기 때문에 그 반대해석으로 각호에 해당하지 않으면 발급을 거부할 수 없다고 해석됨

「건축법」 제11조(건축허가)

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

(중략)

③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 설계도서와 제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 관계 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 관계 행정기관의 장과 협의하여 국토교통부령으로 정하는 신청서 및 구비서류는 제21조에 따른 착공신고 전까지 제출할 수 있다.

3) 김동희, 최계영. (2021). 행정법I. 박영사, p.269

④ 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하고자 하는 때에 「건축기본법」 제25조에 따른 한국건축규정의 준수 여부를 확인하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다.

1. 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구(이하 “방재지구”라 한다) 및 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

(이하 생략)

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022. 6. 10. 일부개정)

- 헌법적인 관점에서 건축허가는 원칙적으로 기속행위로 보고 있음. 「건축법」상 건축허가는 원칙적으로 국민에게 건축의 자유가 있는데 이를 위험방지의 목적으로 잠시 묶어두고 있는 것이기 때문임. 그러므로 위험한 건축물에 해당하지 않는다면 건축주의 자유로운 재산권 행사 영역에 해당하여 행정청은 건축허가를 발급하여야 할 의무를 가짐
- 대법원 또한 “「건축법」 소정의 건축허가권자는 건축허가신청이 「건축법」, 도시계획법 등 관계 법규에서 정하는 어떠한 제한에 배치되지 않는 이상 당연히 같은 법조 소정의 건축허가를 하여야 하므로, 법률상의 근거 없이 그 신청이 관계 법규에서 정한 제한에 배치되는지의 여부에 대한 심사를 거부할 수 없고, 심사 결과 그 신청이 법정요건에 합치하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 이를 허가하여야 하며, 공익상 필요가 없음에도 불구하고 요건을 갖춘 자에 대한 허가를 관계 법령에서 정하는 제한사유 이외의 사유를 들어 거부할 수 없다.”고 하여 원칙적으로 건축허가가 기속행위임을 명시적으로 밝혀 왔음⁴⁾
- 그러나 일률적으로 모든 건축허가가 기속행위라고 보기에는 무리가 있음. 우선 「건축법」 제11조 제4항에서 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우 등 각호에 해당하는 경우엔 건축위원회 심의를 거쳐 거부할 수 있는 재량이 행정청에 주어져 있음
- 도시계획적 상황 전체에 영향을 주는 대규모 건축물을 짓기 위한 건축허가 또한 기속행위라 보기에는 무리가 있음. 대규모 주상복합건축물과 같은 경우 교통영향, 기반시설의 수용능력 등 행정청의 재량이 개입할 여지가 많기 때문임⁵⁾
- 이 경우 행정청은 건축주가 건축허가요건을 다 갖추었다고 하더라도 재량에 따라 거부할 수 있고, 건축허가를 발급하며 부관을 붙이는 것도 가능함
- 개발행위를 포함한 건축허가도 마찬가지임.⁶⁾ 건축허가 속에 많은 재량행위들이 의제되고 있으므로 이를 포함하는 건축허가를 기속행위라 보기 어려움. 대법원도 이 경우 건축허가는 재량행위임을 실시한 바 있음⁷⁾

4) 대법원 1995. 6. 13. 선고 94다56883 판결 참조.

5) 김중보. (2023). 건설법의 이해(제7판). 북포레, p.114

6) 김중보. (2023). 건설법의 이해(제7판). 북포레, p.114

7) 대법원 2010. 2. 25. 선고 2009두19960 판결 참조.

대법원 2005. 7. 14. 선고 2004두6181 판결 참조

국토계획법에서 정한 도시지역 안에서 토지의 형질변경행위를 수반하는 건축허가는 「건축법」 제8조 제1항의 규정에 의한 건축허가와 국토계획법 제56조 제1항 제2호의 규정에 의한 토지의 형질변경허가의 성질을 아울러 갖는 것으로 보아야 할 것이고, 국토계획법 제58조 제1항 제4호, 제3항, 국토계획법 시행령 제56조 제1항 [별표 1의2] 제1호 (가)목 (3), (라)목 (1), (마)목 (1)의 각 규정을 종합하면, 국토계획법 제56조 제1항 제2호의 규정에 의한 토지의 형질변경허가는 그 금지요건이 불확정개념으로 규정되어 있어 그 금지요건에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서 행정청에게 재량권이 부여되어 있다고 할 것이므로, **국토계획법에 의하여 지정된 도시지역 안에서 토지의 형질변경행위를 수반하는 건축허가는 결국 재량행위에 속한다.**

※ 출처: 건축허가신청반려처분취소 [대법원 2005. 7. 14. 선고 2004두6181, 판결] 요약 작성

인·허가 의제

인허가 의제의 개념

- 「건축법」 등 행정법령들을 보다 보면 하나의 인허가로 그와 관련된 여러 개의 인허가를 받는 것으로 본다는 조문이 존재하며, 이를 인허가의의제 조항이라고 함 (행정기본법 제24조 제1항)
- 건축물을 짓는 것과 같이 주된 인허가(건축허가) 외에 여러 관련된 인허가들의 발급이 필요한 경우에 인허가 의제 제도가 활용되고 있음. 신청인은 인허가 의제를 통해 각 인허가를 개별적으로 받는 것이 아니라 주된 인허가를 관할하는 행정청에 받고자 하는 인허가 서류들을 갖춰 신청하는 것으로 족하고, 신청을 받은 행정청은 관련 인허가를 담당하는 행정청과 협의하여 관련 인허가가 의제된 주된 인허가를 발급해주게 됨

[표 II-3] 인허가 의제의 분류

종류	주된 인허가에 의제되는 처분	당사자 신청 필요 여부	관련 인허가
절차간소화 의제	당사자가 신청한 관련 인허가 (예: 건축허가에 의제되는 개발행위허가, 농지전용허가 등)	필요	절차는 생략되나 허가요건은 존재
필수적 요소 의제	법체계상 주된 인허가 발급에 필수적 요소가 되는 인허가 (예: 도로구역 결정고시에 의제되는 도시계획시설(도로) 결정)	신청과 무관 (법을 규정으로 의제)	

출처: 김은정 박사 원고를 토대로 연구진 작성

「건축법」상 인허가 의제

- 「건축법」에는 제11조 제5항에서 건축허가로 의제되는 관련된 인허가들을 나열
- 「건축법」상 인허가의의제 조항은 절차 간소화를 위한 조항으로 해석됨. 건축허가 신청자는 의제 받고자 하는 처분을 위한 신청서류도 함께 준비하여 제출하여야 관련 인허가를 의제하는 건축허가를 받을 수 있음
- 예를 들어, 건축물을 짓기 위해 건축허가뿐만 아니라 산지전용허가도 함께 받아야 하는 경우라면, 신청인은 건축허가 관할 행정기관에 「산지관리법」에 따른 산지전용허가를 위한 서류

도 건축허가 신청서류와 함께 제출하여 신청하여야 산지전용허가가 의제된 건축허가를 받을 수 있음

- 건축허가권자인 행정청은 관련 인허가가 다른 행정기관의 권한인 경우, 그 행정기관의 장과 미리 협의한 후 관련 인허가를 의제한 건축허가를 발급하여야 함
- 관계 행정기관의 비협조로 인해 허가 절차가 지연되는 것을 방지하기 위하여 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 하고, 처리기준이 아닌 사유로 협의를 거부할 수도 없으며, 기간 내에 의견을 제출하지 않을 시 협의가 이루어진 것으로 간주함

「건축법」 제11조(건축허가) ⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.

1. 제20조제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고
2. 제83조에 따른 공작물의 축조신고
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따른 시행자의 지정과 같은 법 제88조제2항에 따른 실시계획의 인가
5. 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지 일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당된다.
6. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)개설허가
7. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의
8. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제52조제1항에 따른 도로와 다른 시설의 연결 허가

(이하 생략)

⑥ 허가권자는 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 제8항에 따른 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없고, 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호(2022. 6. 10. 일부개정)

부칙
: 시행일과
경과규정

- 법규를 해석하고 적용하는 과정에서 간과하기 쉬운 부분이 바로 법령 가장 뒷부분에 위치하고 있는 부칙임
- 부칙 규정을 유념해서 봐야하는 이유는 법령해석에서 중요한 개정된 법령의 시행시점 및 경과조치가 명시되어 있기 때문임
- 아래 부칙은 2008년 전부개정된 「건축법」의 부칙을 일부 발췌해 온 것이며, 이를 기준으로 하나씩 상세하게 설명하고자 함

시행일

- 보통 부칙 제1조에서 제·개정된 법령의 시행일을 명시함. 「법령 등 공포에 관한 법률」 제13조에 따르면, “대통령령, 총리령 및 부령은 특별한 규정이 없으면 공포한 날부터 20일이 경과함으로써 효력을 발생한다”고 규정하고 있으나 이와 달리 시행시기를 달리 정하는 경우가 많으므로 부칙에서 명시적으로 시행일을 정함
- 법질서에 미치는 영향이 큰 경우에는 준비할 수 있는 기간을 좀 더 확보해주고, 관련 법령, 시행령 등과의 연계가 필요한 경우에는 그 개정시기에 맞춰 시행일을 정하는 것이 그 예라고 할 수 있음
- 일반적으로 ① 공포일부터 시행하도록 하는 방식, ② 공포일부터 일정 기간을 경과한 날부터 시행하게 하는 방식, ③ 특정한 날부터 시행하게 하는 방식, ④ 특정한 사실의 발생과 연계하여 시행하게 하는 방식으로 부칙에 시행일을 규정함⁸⁾
- 2008년 전부개정된 「건축법」의 부칙 제1조를 보면, 원칙적으로는 공포일을 시행일로 하되 시행일을 조정해야할 필요성이 있는 조문별로 특정일을 정해둔 것을 확인할 수 있음

「건축법」 부칙 <법률 제8974호, 2008. 3. 21.>

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 부칙 제13조제62항의 개정규정은 2008년 4월 7일부터 시행하고, 부칙 제13조제43항의 개정규정은 2008년 4월 11일부터 시행하며, 부칙 제13조제5항의 개정규정은 2008년 6월 8일부터 시행하고, 부칙 제13조제70항의 개정규정은 2008년 6월 28일부터 시행하며, 제22조제4항제4호의 개정규정은 2008년 8월 28일부터 시행하고, 제69조제2항제5호의 개정규정은 2008년 9월 22일부터 시행하며, 부칙 제13조제67항, 제13조제68항 및 제13조제69항의 개정규정은 각각 2008년 12월 28일부터 시행한다.

경과규정

- 법령의 제·개정으로 법질서가 변경되는 경우, 종전의 법령을 적용받는 사람들의 법률관계 또한 변화하게 됨. 이는 수범자들의 신뢰를 해치고 재산권 등에 막대한 피해를 끼치는 등의 결과를 초래할 수 있음
- 개인에게 미치는 피해가 클 것이 예상되는 법령의 제·개정일수록 헌법적으로 그 침해를 최소화시킬 과도기적 조치를 요구하게 되며, 이를 경과조치라 하고, 경과조치가 반영된 규정을 경과규정이라 함⁹⁾
- 아래 표에 있는 「건축법」의 전부개정에 따른 경과조치들을 보면, 전부개정으로 법질서의 변화 폭이 커 「건축법」은 수범자의 재산권 등과 밀접한 관련이 있으므로 이례적으로 수많은 경과조치를 마련한 것을 볼 수 있음

8) 법제처. (2022). 법령 입안·심사 기준 2022, pp.612~614 참조.

9) 정부입법지원센터의 입법기준 안내 참조

(<https://www.lawmaking.go.kr/lmKnlng/jdgStd/info?astSeq=91&astClsCd=CF0101>, 검색일: 2023. 6. 9.)

- 예를 들어 부칙 제4조를 보면, 이미 종전의 「건축법」 시행시 건축허가를 받은 건축주는 개정된 「건축법」에 따른 건축기준에 맞추어 설계를 바꾸어야 하는 것이 아니라 종전의 건축기준에 따라 건축물을 지으면 됨. 다만, 개정된 법령이 건축주에게 더 유리한 경우에는 개정된 건축기준을 따르도록 하여 조금 일찍 건축허가를 받았다고 해서 불이익을 받아야 하는 상황을 예방하고 있음

「건축법」 부칙 <법률 제8974호, 2008. 3. 21.>

제2조(시행일에 관한 경과조치) 부칙 제1조 단서에 따라 제22조제4항제4호 및 제69조제2항제5호의 개정규정이 시행되기 전까지는 그에 해당하는 종전의 제18조제4항제6호 및 제60조제2항제5호부터 제7호까지의 규정을 적용한다.

제3조(복합단지에서의 건축물의 높이 제한에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」(법률 제7695호 지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제5호에 따른 복합단지에 대하여는 제61조제3항제3호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용한다.

제4조(건축기준 등에 관한 경과조치) 법률 제7696호 「건축법」 중 개정법률(이하 “종전법”이라 한다)의 시행 일인 2006년 5월 9일 전에 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정(제21조제4항은 제외한다)에 비하여 건축주·시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.

제5조(건축허가 신청 등에 관한 경과조치) 종전법 시행 당시 종전의 규정에 따라 시장·군수·구청장에게 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능한 건축물을 건축 중인 경우에는 제11조제1항 또는 제14조제1항의 개정규정에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 한 것으로 본다. (이하 생략)

3. 해석례 등의 기능과 역할

정부유권 해석례의 개념과 기능

정부유권해석의 개념

- 법치주의의 원리상 행정청의 업무는 법령에 기반하고 있어야 함. 따라서 법령을 해석하고 적용하는 것은 행정 업무에 있어 중요한 부분을 차지함. 그런 만큼 법령을 입법의 취지에 따라 체계적으로 해석하고 일관된 해석을 유지하는 것이 중요한데, 행정부 내에서 이와 같은 기능을 하는 것이 '정부유권해석'임

정부유권 해석례의 기능

- 정부유권 해석례는 부처 간 엇갈리는 법령 해석을 통일시키고, 해석의 여지가 있는 법령에 명확한 가이드를 제시하는 등의 역할을 함
- 이는 정부의 소관 부처나 법령 해석에 전문성을 지닌 법제처, 지방자치단체 등에서 제공하고 있음
- 해석례에 관하여 주의할 점은 법원의 판결과 달리 관계 행정기관에 대한 법적 구속력이 없다는 점임. 즉, 해석례가 법령을 잘못 해석한 위법한 것이었다면 해석례를 따랐다고 하더라도 위법한 행정처분이 되고, 반대로 해석례를 따르지 않았다는 것만으로 위법한 처분이 되는 것이 아니라는 의미임(행정기관의 재량권 일탈·남용에 해당하였다고 판단될 가능성은 높음)
- 다만, 행정부 내부에서는 해석례와 다른 해석이 부적절한 집행에 해당하여 내부 징계나 감사원의 감사가 문제 될 수 있다는 점에서 해석례가 관계 행정기관에 대하여는 사실상 구속력을 가진다고 볼 수 있을 것임¹⁰⁾
- 법원의 판단이 담긴 판례와 정부유권해석례의 가장 큰 차이점은 법적 구속력의 유무임. 정부유권해석례는 소송에 이른 특정 사안이 아닌 해당 업무 전반에 대하여 효율적으로 행정 목적을 수행하기 위한 것임에 반하여 판례는 소송에 이른 특정한 사안에 법규범을 적용하여 법적 구속력 있는 사법적 판단을 내리는 것을 목적으로 함

판례· 헌재결정례의 개념과 기능

대법원의 법령 해석 - 판례

- 법원이 판결을 내리는 과정에서 한 법규범의 해석은 원칙적으로 해당 사안에만 적용됨
- 영미법 국가에서는 판례가 선례구속 원리(doctrine of stare decisis)에 따라 판례의 구속력이 인정되는 반면, 우리나라가 속한 대륙법계 국가에서는 선례구속 원리가 인정되지 않음

10) 법제처 홈페이지, 법령해석 안내 페이지 참조
(<https://www.moleg.go.kr/menu.es?mid=a10106010000>, 검색일: 2023. 6. 9.)

- 원칙에 따르면 법원이 앞선 판례에 구속되지 않고 개별 사안에 법규범을 다르게 적용해도 된다는 이야기인데 이렇게 판례의 규범적 구속력을 단칼에 인정하지 않기란 쉽지 않음. 현행 제도상 대법원 판례가 하급심 및 대법원 재판들에도 사실적이지만 상당한 영향력을 미치고 있기 때문임¹¹⁾
- 기존의 판례 법리에 따라 많은 사법적 판단이 이루어지고 있으며, 만일 그 법리를 변경하고자 할 때에는 대법관 전원의 합의를 요하는 전원합의체 판결의 형식으로 판결이 내려짐

헌법재판소의 법령 해석 - 헌법재판소 결정례

- 헌법재판소와 법원은 재판을 행하는 영역이 다름
- 대법원은 구체적 사건에 대해서 법률을 해석하여 적용하는 것에 권한을 갖는다면, 헌법재판소는 ① 법원의 위헌제청에 따른 **위헌법률심판**, ② 헌법소원심판(공권력 행사 또는 불행사로 인하여 헌법상 보장된 기본권을 침해받은 자가 청구하는 헌법재판소법 제68조 제1항의 헌법소원심판과 위헌제청신청을 하였으나 기각된 때 청구하는 헌법재판소법 제68조 제2항의 헌법소원심판), ③ 고위공직자에 대한 국회의 탄핵소추에 따른 **탄핵심판**, ④ 정부의 정당해산심판청구에 따른 **정당해산심판**, ⑤ 국가기관 상호간, 국가기관과 지방자치단체 간, 지방자치단체 상호간의 권한쟁의가 있을 때 해당 국가기관 또는 지방자치단체의 청구에 따른 **권한쟁의심판**을 관장함
- 이중 법령의 해석과 관련하여 헌법재판소의 결정례는 헌법과 상충되는 법령의 효력을 무효화시키는 ① 위헌법률심판과 관련이 깊음. 위헌법률심판이란 최고법인 헌법과 충돌하는 법률이 재판의 전제가 되었을 때 법원의 직권 또는 당사자의 신청에 의하여 위헌 여부를 가리는 심판을 말함(헌법재판소법 제41조 제1항). 해당 법령이 헌법과 배치될 때 (단순) 위헌 결정을 내려 선고와 즉시 법령의 효력을 무효화시키기도 하고, 변형결정을 내려 ‘~ 해석하는 한 위헌이다’와 같은 한정위헌결정, 해당 법령의 적용을 중지하고 새로운 입법까지 보류하는 헌법불합치결정이 내려지기도 함
- 예를 들어, 헌법재판소가 1997년 “「건축법」 제79조 제4호 중 ‘제26조의 규정을 위반한 자’ 부분은 위임입법의 한계를 규정한 헌법 제75조와 죄형법정주의를 규정한 헌법 제12조 제1항, 제13조 제1항에 위반할 뿐만 아니라 헌법 제37조 제2항의 비례의 원칙 내지 과잉입법금지의 원칙에 위반한다.”라고 위헌결정을 함으로써 위 「건축법」 제79조 제4호의 효력은 결정 즉시 무효화되고, 이를 근거로 내려진 피고인에 대한 처벌은 부적법한 것이 됨¹²⁾

11) 송민경. (2018). 판례의 규범력에 관한 연구, 저스티스. v.167. p.243.
 12) 헌법재판소 1997. 9. 25. 선고 96헌가16 전원재판부 결정.

4. 법령해석 절차

- 법령해석 절차는 크게 2가지로 구분할 수 있음
- 첫 번째로는 「건축법」 소관 중앙행정기관인 국토교통부와 법령해석기관인 법제처의 법령질의 회신 절차임
- 두 번째로는 법원 판단해석 절차인데, 국토교통부와 법제처의 법령질의회신 절차와는 다르게 법원의 판례를 통해서 사건에 대한 법령의 적용과 해석을 파악할 수 있음

중앙행정기관 (국토교통부)의 법령질의회신 절차¹³⁾

Step 1) 소관과 접수

- 내부 업무분장에 따라 업무소관 담당과(팀) 단위에서 법령 질의를 접수함

Step 2-3) 내부 검토 및 법무팀 협의

- 내부의 법제 또는 법령해석업무를 담당하는 기관의 검토를 받도록 하고, 가능한 한 경험이 풍부한 변호사 또는 법령해석전문가(법령해석 관련 분야의 행정업무경력자)의 의견을 충분히 수렴하여 해당 법령 규정에 대한 입법 취지 등 전반적인 검토를 거쳐 답변을 작성함

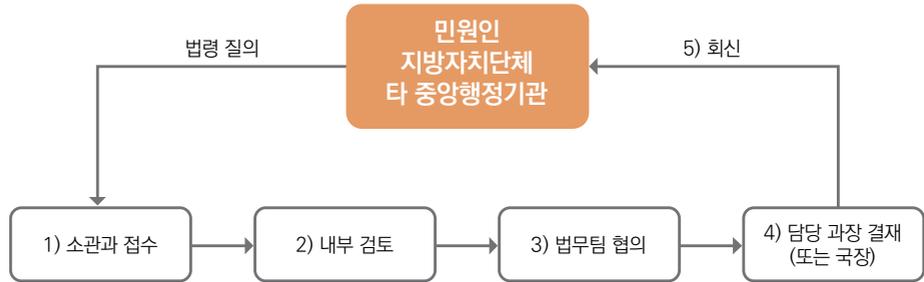
Step 4) 담당 과장(또는 국장) 결재

- 결재권자(보통 담당 과장 또는 팀장)의 결재를 받아 회신함

Step 5) 회신

- 민원인의 법령질의의 경우 「민원사무처리에 관한 법률 시행령」 제20조제1항제2호에서 “14일 이내”에 처리하도록 되어 있음
- 부득이한 경우에는 같은 법 시행령 제17조제1항의 규정에서와 같이 처리기간을 1회 연장하여 처리하도록 하되, 처리기간이 연장된 사실과 그 사유를 즉시 통보
- 타 중앙행정기관 및 지자체의 질의라고 하더라도 대개 일반 국민의 민원과 직·간접적으로 관련되어 있으므로 “14일 이내”에 회신받을 수 있도록 해야 함

13) 법제처. (2006). 법령질의회신매뉴얼. pp.15~19를 참고하여 연구진 작성



[그림 II-1] 중앙행정기관의 법령질의회신 절차도

출처: 법제처. (2006). 법령질의회신매뉴얼. p.17를 참고하여 연구진 작성

※ 법령해석기관(법제처)의 정부유권 해석제도 활용

- 중앙행정기관은 상기한 절차 이외에 그 내용이 여러 부처와 관련되거나 쉽게 해석의견을 제시하기 어려운 질의인 경우에 법령해석기관인 법제처의 정부유권 해석제도를 적극 활용할 수 있음
- 법령질의회신 절차와 관련하여 법제처는 질의자를 중앙행정기관, 지방자치단체, 민원인으로 구분

법령해석기관
(법제처)의
법령질의회신
절차¹⁴⁾

Case 1) 중앙행정기관이 직접 요청하는 경우

- 법령 소관 중앙행정기관(각 부·처·청 및 위원회)의 장은 지방자치단체의 장 또는 민원인으로부터 법률적 판단을 요하는 질의를 받거나 법령을 운영·집행하는 과정에서 해석상 의문이 있는 경우에 법령해석기관인 법제처에 해석을 요청하여야 함¹⁵⁾

Case 2) 지방자치단체가 요청하는 경우

- 법령 소관 중앙행정기관의 법령해석이 불명확하거나 잘못이 있다고 판단되는 경우에 당해 중앙행정기관의 회신내용을 첨부하여 직접 법제처에 법령해석을 요청할 수 있음
- 다만, 이 경우 법령 소관 중앙행정기관의 장에게 법제처에 법령해석을 요청한 사실을 통보하여 중앙행정기관으로 하여금 다시 한번 질의내용을 검토할 수 있는 기회를 주도록 함 (「법제업무 운영규정」 제26조제3항)

Case 3) 민원인 의뢰로 중앙행정기관이 요청하는 경우

- 민원인은 법령 소관 중앙행정기관의 해석이 법령에 위반된다고 판단하는 경우에 당해 중앙행정기관의 장에게 법제처에 법령해석을 요청하도록 의뢰할 수 있음
- 민원인으로부터 법령해석의 요청을 의뢰받은 중앙행정기관의 장은 민원인에 대한 당초 회신내용에 당해 기관의 추가의견이 있는 경우 그 의견을 첨부하여 지체 없이 법제처에 법령해석을 요청하여야 함

14) 법제처. (2006). 법령질의회신매뉴얼. pp.24-31 및 법제처 홈페이지, <https://www.moleg.go.kr/menu.es?mid=a10106010000>(검색일: 2023.6.9.)를 참고하여 연구진 작성

Step 1) 법제처 접수

- 법제처에 제출된 법령해석 요청안은 법제처 법령해석국 법령해석총괄과에서 접수함

Step 2) 내부 검토

- 법령해석 안건에 따라 행정법령해석과, 경제법령해석1과, 경제법령해석2과, 사회문화법령해석과로 전달됨
- 질의요지의 명확화, 관련 사실관계 등 질의배경의 파악, 관계 법령의 발견, 대립되는 의견의 정리, 소관부처와 관계부처의 의견 수렴, 관계되는 해석례·판례·행정법 이론·입법자료 등을 종합적으로 검토하여 법리적인 검토를 거쳐 검토의견서를 작성함

Step 3) 법령해석심의위원회 심의

- 법령해석 안건은 위원장인 법제처 차장을 포함하여 9명으로 구성된 법령해석심의위원회에서 심도 있는 논의를 거쳐 의결함
- 법령해석심의위원회의 회의는 원칙적으로 구성원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결함. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 출석위원 6명 이상의 찬성으로 의결하도록 함

「법제업무 운영규정」 제27조의3 제5항

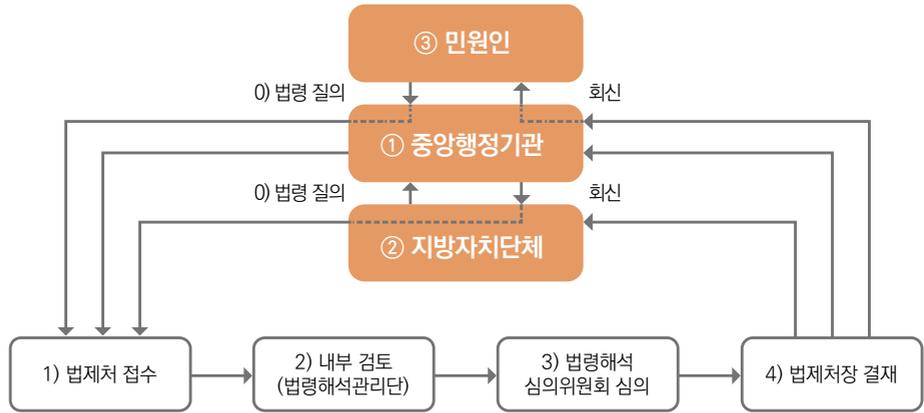
1. 지방자치단체의 장이 요청한 법령해석사안에 대한 법령 소관 중앙행정기관의 장의 당초 회신내용(법령해석이 불명확한 경우와 회신은 있으나 사실상 의견이 없는 경우는 제외함)과 다른 해석을 하려는 경우
2. 법제처가 받은 중앙행정기관의 장의 법령해석 내용(법령해석이 불명확한 경우는 제외함)과 다른 해석을 하려는 경우
3. 민원인의 해석 요청 의뢰를 받아 중앙행정기관의 장이 법제처에 요청하거나 민원인이 직접 법제처에 요청한 법령해석 사안에 대하여 법령 소관 중앙행정기관의 장의 당초 회신내용(법령해석이 불명확한 경우는 제외한다)과 다른 해석을 하려는 경우

※ 출처: 「법제업무 운영규정」 대통령령 제33605호, 2023. 6. 27., 일부개정

Step 4) 법제처장 결재 및 회신

- 법제처장은 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장으로부터 법령해석의 요청을 받은 때에는 법령의 운영·집행에 차질이 없도록 신속히 회신하여야 함
- 지방자치단체의 장이 요청한 법령해석에 대한 회신을 하는 때에는 그 회신내용을 해당 법령 소관 중앙행정기관의 장에게도 통보하여 법령집행의 혼선이 없도록 하고 있음
- 특별한 회신기간이 정해져 있지는 않지만 법령해석요청서의 접수부터 회신까지 통상 50일 정도 소요되고 있음

15) 여기서 주의할 것은 법령소관 중앙행정기관의 경우에 한정되므로 중앙행정기관의 산하기관 과장 등의 전결로는 해석요청을 할 수 없고 해당 중앙행정기관의 해당 부서에서 해석요청을 해야 함. 이는 적어도 당해 법령과 정책을 소관하는 부서가 주관이 되어 해석요청을 하여야 한다는 의미임 (법제처, (2006). 법령질의회신매뉴얼, p.25)



[그림 11-2] 법령해석기관(법제처)의 법령질의회신 절차도

출처: 법제처. (2006). 법령질의회신매뉴얼. p.24를 참고하여 연구진 작성

법령해석요청이 반려되는 대표적 사례

1. 법제처에 법령해석을 요청할 때에는 법령소관 중앙행정기관(부·처·청·위원회 등 포함)의 의견을 반드시 첨부해야 합니다. 법령소관 중앙행정기관 의견을 첨부하지 않으면 반려됩니다.
2. 민원인 의견이 법령소관 중앙행정기관 의견과 동일하거나, 민원인 의견이 없는 법령해석 요청은 반려됩니다.
3. 「형법」, 「민법」, 「행정소송법」, 「질서위반행위규제법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 법무부 소관 법령과 형벌 또는 과태료 규정은 법제처 법령해석 대상이 아닙니다.
4. 법률이 헌법에 위반되는지, 시행령·시행규칙이 헌법·법률·시행령에 위반되는지 여부는 법제처 법령해석 대상이 아닙니다.
5. 법령해석 요청시 해석 대상 법령 조문을 특정해야 합니다.
(예시) 개발제한구역 내의 도시계획시설의 경우 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」 중 어느 법률을 우선하여 적용하는지?
→ 법률의 조문이 특정되지 않아 법령해석 진행 불가
6. 법령 조문의 해석이 아닌 구체적 사실 인정 여부에 관한 사항은 법제처 법령해석 대상이 아닙니다.
(예시 1) 타인 소유의 산림에 어떤 물건을 쌓아 두었고, 쌓여 있는 물건이 버려진 형상으로 놓여있는 상황이 지속되는 경우를 「산림보호법」 제16호제1호에 따른 ‘오물이나 쓰레기를 버리는 행위’로 볼 수 있는지?
→ 쌓여 있는 물건의 종류, 상태 등 구체적 사실 행위를 판단해야 하는 것이므로 법령해석 진행 불가
(예시 2) 개발제한구역 내 집단취락지역이 도시계획시설로 지정된 경우 가설건축물을 설치할 수 있는지?
→ 해당 지역의 도시·군계획의 내용, 지목 현황, 시설의 설치 목적 등 구체적 사실관계에 따라 판단되는 사항이므로 법령해석 진행 불가
7. 이미 이루어진 처분이나 행위가 위법 또는 부당한지 여부는 법제처 법령해석 대상이 아닙니다.
(예시) 건축허가를 받은 임야에서 대체산림자원조성비를 납부하고 대지를 조성하던 중 건축허가를 철회하고 주택건설사업 승인을 받았는데 다시 대체산림자원조성비를 부과한 것은 부당하지 않은지?
→ 이미 이루어진 처분이므로 부당한지 여부에 대하여는 법령해석 진행 불가

※ 출처: 법제처 홈페이지, 법령해석 안내-요청방법.
<https://www.moleg.go.kr/menu.es?mid=a10106010000>(검색일: 2023.6.9.)

법원 판단 해석

- 법원에서 이루어지는 법령해석은 행정부 내부의 해석절차와 달리 구체적 분쟁이 발생하였을 경우 이루어진다는 점에서 차이가 있음
- 법원의 법령해석은 해당 사건과 관련된 법령을 구체적 사실관계와 결부시키는 과정에서 추상적 법규의 해석과 적용 절차를 밟게 됨. 민사에서는 권리·의무와 관련된 법적 근거를 검토하여 원고 또는 피고의 청구를 판단하고, 형사에서는 피고인의 범죄의 근거가 되는 처벌규정을 해석하여 피고인의 행위가 범죄를 구성하는지 검토함. 행정청의 처분과 관련된 행정사건이라면 처분의 근거가 된 법령을 해석하고 적용하여 원고의 청구를 인용할지 여부를 심사함

행정사건

- 건축법규와 관련되어서는 행정청의 건축허가, 시정명령 등을 다투는 행정소송이 많음. 행정사건인 경우 법원의 심사대상은 행정청이 법규에 근거하여 행한 처분이 적법했는지 여부를 판단하는 것임
- 예를 들어, 행정청이 행정법규를 적용하는 과정은 다음과 같음. 우선, 법령을 적용하기 위한 사실을 확정하고(건축물을 짓고자 하는 행위), 해당 법조문의 내용을 해석하여 요건을 도출함(건축허가를 위한 요건). 그 다음 해당 사실이 법률요건에 해당하는지 판단한 후 그에 따른 법률효과를 결정(해당 건축물을 지을 수 있도록 하는 건축허가의 발급여부 결정)함. 이때, 법원은 행정청이 적용한 근거법령이 적정했는지, 요건과 효과에 대한 해석과 결정에 위법이 없는지 판단함

형사소송

- 형사사건에서는 주로 법령에서 처벌대상으로 규정한 법령의 요건에 피고인의 행위가 들어맞는지 판단하는 절차를 거침

민사소송

- 민사소송에서는 당사자들간의 권리·의무를 명확히 하는데 당사자간 계약, 관련 법령에 대한 해석이 이루어짐

해석례로 읽는
건축법 2023 Q&A

III

「건축법」 해석례 동향

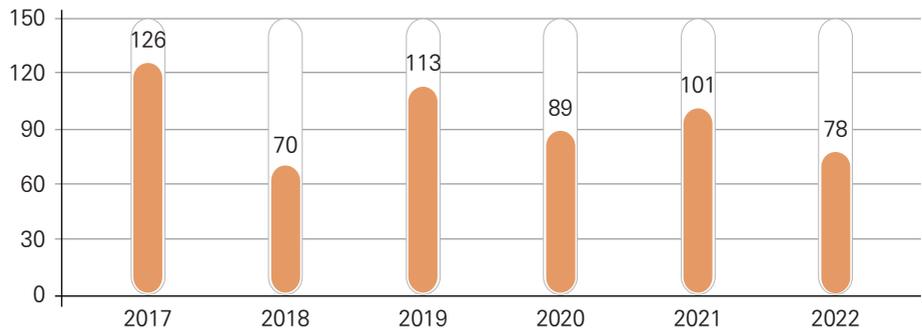


1. 국토교통부 관원회신 동향
2. 법제처 법령해석례 동향

1. 국토교통부 관원회신 동향

연도별 질의건수

매년 증감되고 있으며 5년 전인 2017년에 비해서는 감소



[그림 Ⅲ-1] 「건축법」 관련 국토교통부 관원회신의 연도별 건수

출처: 연구진 작성

장별 질의건수

제1장 총칙과 제2장 건축물의 건축 관련 질의가 약 54%로 과반수 이상 차지

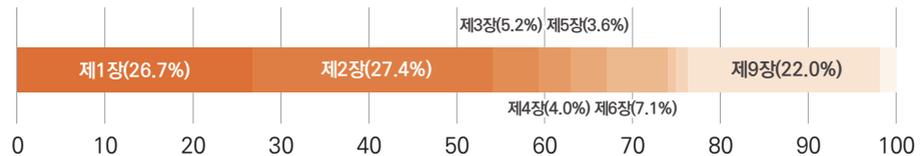
- 「건축법」 관련하여 국토교통부의 관원회신 자료는 2017년부터 2022년까지 총 577건이며, 장별·연도별로 분류하면 다음과 같음

[표 Ⅲ-1] 「건축법」 관련 국토교통부 관원회신 장별·연도별 통계

구분	'17	'18	'19	'20	'21	'22	합계(건)	비율(%)
제1장 총칙	26	17	37	32	22	20	154	26.7
제2장 건축물의 건축	25	18	27	19	39	31	159	27.4
제3장 건축물의 유지와 관리	9	1	10	-	2	8	30	5.2
제4장 건축물의 대지와 도로	6	1	3	6	5	2	23	4.0
제5장 건축물의 구조 및 재료 등	14	4	2	-	1	-	21	3.6
제6장 지역 및 지구의 건축물	5	4	6	10	10	6	41	7.1
제7장 건축설비	1	1	2	-	-	-	4	0.7
제8장 특별건축구역 등	1	-	-	-	-	-	1	0.2
제8장의2 건축협정	3	-	2	-	1	1	7	1.3

구분	'17	'18	'19	'20	'21	'22	합계(건)	비율(%)
제8장의3 결합건축	-	-	-	-	-	-	-	-
제9장 보칙	34	21	23	20	19	10	127	22.0
제10장 벌칙	2	3	1	2	2	-	10	1.7
합계	126	70	113	89	101	78	577	100

출처: 연구진 작성



[그림 III-2] 「건축법」 관련 국토교통부 관원회신의 장별 비율

출처: 연구진 작성

- 「건축법」은 제1장 총칙부터 제10장 벌칙까지 총 12개 장(제8장의2, 제8장의3 포함)으로 구성되어 있으며, 이 중 가장 많은 관원회신 건수는 제2장(건축물의 건축)에서 발생하였고 총 158건(27.4%)인 것으로 나타남
- 다음으로 제1장(총칙)이 154건(26.7%)으로 두 장의 관원회신 건수(312건, 54.1%)가 전체 관원회신의 과반수 이상을 차지
- 다음 순위로 제9장(보칙)이 127건(22.0%)으로 뒤따르며, 이외의 장들은 전체 관원회신의 10% 이하의 비율을 차지

<1장 총칙> 관련 주요 내용

‘정의’ 규정에 대한 관원회신 사례가 85%로 대부분을 차지

- 제1장(총칙)의 경우, 제2조(정의) 관련한 질의 및 관원회신이 131건(85.1%)으로 압도적인 비율로 많았으며, 그 뒤를 이어 제4조(건축위원회)가 10건(6.4%), 제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례)가 6건(3.9%)임

[표 III-2] 「건축법」 제1장 관련 국토교통부 관원회신 조문별·연도별 통계

구분	'17	'18	'19	'20	'21	'22	합계(건)	비율(%)
제2조(정의)	23	17	34	28	14	15	131	85.1
제3조(적용 제외)	3	-	-	1	1	-	5	3.2
제1장 총칙								
제4조(건축위원회)	-	-	-	2	5	3	10	6.4
제5조(적용의 완화)	-	-	-	-	1	-	1	0.6
제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례)	-	-	3	1	1	1	6	3.9
제8조(리모델링에 대비한 특례 등)	-	-	-	-	-	1	1	0.6
계	26	17	37	32	22	20	154	100

출처: 연구진 작성

‘정의’와 관련하여 ‘건축물 용도’에 대한 질의가 약 70%

- 제2조(정의)와 관련된 131건의 관원회신 중에서 제1항제3호의 건축물의 용도에 대한 질의가 91건으로 69.5%를 차지
- 다음으로는 제2호 건축물(17건, 13%), 제11호 도로(8건, 6.1%) 순으로 나타남

[표 III-3] 「건축법」 제2조(정의) 관련 국토교통부 관원회신 세부 유형 동향

		구분	건수	비율(%)
제1장 총칙	제2조 (정의)	제1항 제1호 대지	2	1.5
		제1항 제2호 건축물	17	13.0
		제1항 제3호 건축물의 용도	91	69.5
		주택	18	-
		근린생활시설	22	-
		신규용도	7	-
		기타	30	-
		부속용도(「건축법 시행령」 제2조 제13호)	14	-
		제1항 제6호 거실	2	1.5
		제1항 제9호 대수선	3	2.3
		제1항 제10호 리모델링	2	1.5
		제1항 제11호 도로	8	6.1
		시행령 제2조 제14호 발코니	5	3.8
		시행령 제2조 제17호 다중이용건축물	1	0.8
		합계	131	100

출처: 연구진 작성

‘건축물의 용도’ 중 ‘근린생활시설’ 및 ‘주택’ 관련 질의가 절반을 차지

- 근린생활시설 관련 관원회신은 주로 학원 및 교습소의 용도분류, 면적 등에 관한 질의가 많았으며, 그 외로는 작은 도서관, 독서실 등의 용도분류 관련 질의가 주를 이룸

**〈2장 건축물의 건축〉 ‘건축허가’ 및 ‘가설건축물’ 관련 관원회신 사례가 각각 24.5%, 22.6% 차지
관련 주요 내용**

- 제2장(건축물의 건축)의 경우, 가장 많은 질의 및 관원회신이 있는 조문은 제11조(건축허가)가 39건(24.5%)이며, 다음 순위로 제20조(가설건축물)가 36건(22.6%), 제19조(용도변경)가 26건(16.4%)임

[표 III-4] 「건축법」 제2장 관련 국토교통부 관원회신 조문별·연도별 통계

구분		'17	'18	'19	'20	'21	'22	합계(건)	비율(%)
제2장 건축물의 건축	제11조(건축허가)	3	6	10	4	8	8	39	24.5
	제12조(건축복합민원 일괄협의회)	-	-	1	-	-	-	1	0.6
	제13조의2(건축물 안전영향평가)	1	-	-	-	-	-	1	0.6
	제14조(건축신고)	-	2	1	-	1	-	4	2.5
	제16조(허가와 신고사항의 변경)	3	2	2	2	1	3	13	8.2
	제19조(용도변경)	3	1	7	5	5	5	26	16.4
	제20조(가설건축물)	6	3	3	4	13	7	36	22.6
	제21조(착공신고)	1	1	-	-	1	2	5	3.1
	제22조(건축물의 사용승인)	4	1	1	3	3	1	13	8.2
	제23조(건축물의 설계)	-	-	-	-	1	1	2	1.3
	제24조(건축시공)	-	-	-	-	-	1	1	0.6
	제25조(건축물의 공사감리)	4	2	1	-	4	1	12	7.5
	제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)	-	-	1	-	1	-	2	1.3
	제29조(공용건축물에 대한 특례)	-	-	-	1	1	1	3	1.9
	제32조(건축허가 업무 등의 전산처리 등)	-	-	-	-	-	1	1	0.6
계		25	18	27	19	39	31	159	100

출처: 연구진 작성

‘건축허가’와 관련하여 ‘허가(신고) 대상’에 대한 질의가 41% 차지

- 제11조(건축허가)와 관련된 39건의 관원회신을 세부 유형으로 분류하면 허가(신고) 대상, 의제처리, 소유권, (건축허가)취소 등으로 구분할 수 있음
- 이 중 가장 높은 비율을 차지하는 관원회신은 ‘건축허가 및 건축신고 대상’ 관련 질의회신이 16건(41.0%), 다음으로 ‘소유권’ 관련 질의회신이 15건(38.4%)임

[표 III-5] 「건축법」 제11조(건축허가) 관련 국토교통부 관원회신 세부 유형 동향

구분		건수	비율(%)
제2장 건축물의 건축	제11조 (건축허가)	허가신고 대상	16 41.0
	의제처리	4 10.3	
	소유권	15 38.4	
	건축허가 취소	4 10.3	
	합계	39 100	

출처: 연구진 작성

‘가설건축물’ 관련하여 ‘허가(신고) 대상’에 대한 질의가 41.7% 차지

- 제20조(가설건축물)와 관련된 36건의 관원회신을 세부 유형으로 분류하면 허가(신고) 대상, 정의, 연장 신고, 행위허용 범위 등으로 구분할 수 있음

- 이 중 가장 높은 비율을 차지하는 관원회신은 ‘가설건축물 허가(신고) 대상’ 관련 질의회신이 15건(41.7%)임

[표 III-6] 「건축법」 제20조(가설건축물) 관련 국토교통부 관원회신 세부 유형 동향

구분		건수	비율(%)	
제2장 건축물의 건축	제20조 (가설건축물)	허가(신고) 대상	15	41.7
		정의	3	8.3
		연장신고	3	8.3
		행위허용 범위	2	5.6
		기타(관리대장, 용도분류 등)	13	36.1
		합계	36	100

출처: 연구진 작성

〈9장 보칙〉
관련 주요 내용

‘위반 건축물 등에 대한 조치 등’에 대한 관원회신 사례가 29.1% 차지

- 제9장(보칙)의 경우, 가장 많은 질의 및 관원회신이 있는 조문은 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)로 37건(29.1%) 있으며, 다음 순위로 제84조(면적·높이 및 층수의 산정)가 35건(27.6%), 제80조(이행강제금)가 24건(18.9%)임

[표 III-7] 「건축법」 제9장 관련 국토교통부 관원회신 조문별·연도별 통계

구분		'17	'18	'19	'20	'21	'22	합계(건)	비율(%)
제9장 보칙	제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)	17	7	2	3	7	1	37	29.1
	제80조(이행강제금)	1	4	4	7	4	4	24	18.9
	제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례)	2	-	-	-	-	-	2	1.6
	제83조(옹벽 등의 공작물예의 준용)	4	1	4	2	4	2	17	13.4
	제84조(면적·높이 및 층수의 산정)	8	5	12	5	2	3	35	27.6
	제87조(보고와 검사 등)	2	4	1	3	2	-	12	9.4
계		34	21	23	20	19	10	127	100

출처: 연구진 작성

‘위반 건축물 등에 대한 조치 등’ 관련하여 ‘대상’에 대한 질의가 24.3% 차지

- 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)와 관련된 37건의 관원회신을 세부 유형으로 분류하면 위반 건축물 대상, 위반 건축물에 대한 조치, 이행강제금 부과 대상, 시정명령, 영업 등 제한 요청 등으로 구분할 수 있음
- 이 중 가장 높은 비율을 차지하는 ‘위반 건축물 대상’ 관련 질의회신이 9건(24.3%), 다음으로 ‘위반 건축물에 대한 조치’ 관련 질의회신이 7건(18.0%)임

[표 III-8] 「건축법」 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) 관련 국토교통부 관원회신 세부 유형 동향

		구분	건수	비율(%)
제9장 보칙	제79조 (위반 건축물 등에 대한 조치 등)	위반 건축물 대상	9	24.3
		위반 건축물에 대한 조치	7	18.0
		이행강제금 부과 대상	4	10.8
		시정명령	4	10.8
		영업 등 제한 요청	3	8.1
		건축물대장 위반사항 등재	3	8.1
		(민법상) 추인 제도	3	8.1
		기타	4	10.8
		합계	37	100

출처: 연구진 작성

‘면적·높이 및 층수의 산정’ 관련하여 ‘건축·바닥면적’ 질의가 65.7% 차지

- 제84조(면적·높이 및 층수의 산정)는 제9장(보칙)에서 두 번째로 관원회신이 많은 조문이며, 여기에 해당하는 35건의 관원회신을 세부 유형으로 분류하면 건축면적, 바닥면적, 건축물의 높이, 층수, 지하층의 지표면 등으로 구분할 수 있음
- 이 중 ‘건축면적’과 ‘바닥면적’ 관련 질의회신이 23건으로 전체의 65.7% 차지

[표 III-9] 「건축법」 제84조(면적·높이 및 층수의 산정) 관련 국토교통부 관원회신 세부 유형 동향

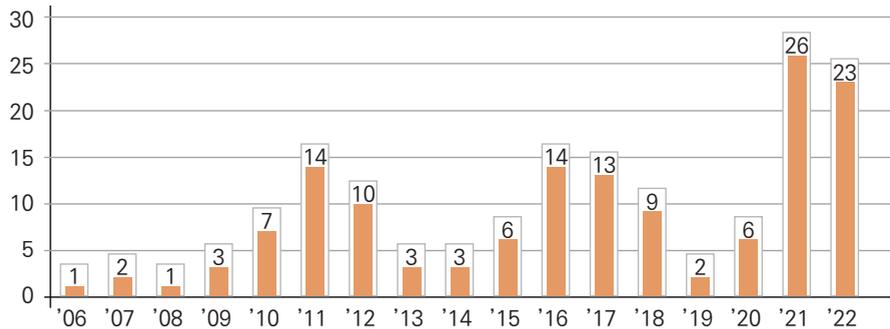
		구분	건수	비율(%)
제9장 보칙	제84조 (면적·높이 및 층수의 산정)	건축면적	12	34.3
		바닥면적	11	31.4
		건축물의 높이	3	8.6
		층수	7	20.0
		지하층의 지표면	2	5.7
		합계	35	100

출처: 연구진 작성

2. 법제처 법령해석례 동향

연도별 질의건수

매년 증감되고 있으며 최근 2년 동안 급증



[그림 III-3] 「건축법」 관련 법제처 법령해석례의 연도별 건수

출처: 연구진 작성

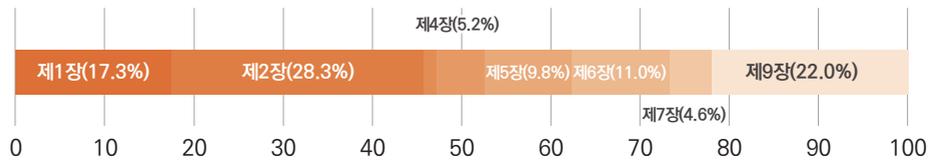
장별 질의건수

제1장 총칙과 제2장 건축물의 건축 관련 질의가 약 46%로 절반 차지

[표 III-10] 「건축법」 관련 법제처 법령해석례 장별·연도별 통계

구분	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	합계(건)	비율(%)	
제1장 총칙	-	-	-	-	1	2	2	1	-	2	3	3	5	3	3	3	2	30	17.3	
제2장 건축물의 건축	1	1	0	1	5	7	3	0	1	2	2	5	3	3	3	5	7	49	28.3	
제3장 건축물의 유지와 관리	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	3	1.7	
제4장 건축물의 대지와 도로	-	-	-	-	-	-	1	-	1	-	2	-	1	-	1	2	1	9	5.2	
제5장 건축물의 구조 및 재료 등	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	2	3	4	5	17	9.8	
제6장 지역 및 지구의 건축물	-	1	-	-	-	-	1	-	-	1	2	1	1	2	1	5	4	19	11.0	
제7장 건축설비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	3	2	8	4.6
제8장 특별건축구역 등	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	
제8장의2 건축협정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	
제8장의3 결합건축	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	
제9장 보칙	-	-	-	2	1	5	3	2	1	1	3	4	6	2	3	3	2	38	22.0	
제10장 벌칙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	
합계	1	2	1	3	7	14	10	3	3	6	14	13	19	12	16	26	23	173	100	
비율	0.6	1.2	0.6	1.7	4.0	8.1	5.8	1.7	1.7	3.5	8.1	7.5	11.0	6.9	9.2	15.0	13.3	100	-	

출처: 연구진 작성



[그림 III-4] 「건축법」 관련 법제처 법령해석례의 장별 비율

출처: 연구진 작성

- 「건축법」은 제1장 총칙부터 제10장 벌칙까지 총 12개 장(제8장의2, 제8장의3 포함)으로 구성되어 있으며, 이 중 가장 많은 법령해석 건수는 제2장(건축물의 건축)에서 발생하였고 총 49건(28.3%)인 것으로 나타남
- 다음으로 제9장(보칙)이 38건(22.0%)으로 두 장의 법령해석 건수(87건, 50.2%)가 전체의 과반수 이상을 차지
- 다음 순위로 제1장(총칙)이 30건(17.3%)으로 뒤따르며, 이외의 장들은 전체 법령해석례의 11% 이하의 비율을 차지

**<1장 총칙>
관련 주요 내용**

‘정의’ 규정에 대한 법령해석 사례가 76.7%로 대부분을 차지

- 제1장(총칙)의 경우, 제2조(정의) 관련한 법령해석례가 23건(76.7%)으로 과반의 비율을 차지하며, 그 이외 조문들은 1~2건 정도의 법령해석례 존재

[표 III-11] 「건축법」 제1장 관련 법제처 법령해석례 조문별 동향

구분	건수	비율(%)
제2조(정의)	23	76.7
제4조(건축위원회)	2	6.7
제1장 총칙		
제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등)	1	3.4
제5조(적용의 완화)	1	3.4
제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례)	2	6.7
제8조(리모델링에 대비한 특례 등)	1	3.4
소계	30	100

출처: 연구진 작성

‘정의’와 관련하여 ‘건축물 용도’에 대한 질의가 73.9%

- 제2조(정의)와 관련된 23건의 법령해석례 중에서 제1항제3호의 ‘건축물의 용도’에 대한 사례가 17건으로 73.9%를 차지
- 다음으로는 제11호 도로(2건, 8.7%), 시행령 제2조제2호 증축 및 제3호 개축(2건, 8.7%) 순으로 나타남

[표 III-12] 「건축법」 제2조(정의) 관련 법제처 법령해석례 세부 유형 동향

구분		건수	비율(%)	
제1장 총칙	제2조 (정의)	제1항 제3호 건축물의 용도	17	73.9
		주택	4	-
		근린생활시설	4	-
		신규용도	1	-
		기타	7	-
		부속용도(「건축법 시행령」 제2조 제13호)	1	-
		제1항 제11호 도로	2	8.7
		시행령 제2조 제2호 증축 및 제3호 개축	2	8.7
		시행령 제2조 제12호 부속건축물	1	4.3
		시행령 부칙 제3조	1	4.3
		합계	23	100

출처: 연구진 작성

‘건축물의 용도’ 중 ‘주택’ 및 ‘근린생활시설’ 관련 질의가 절반을 차지

- ‘건축물의 용도’ 중 근린생활시설과 주택 관련 법령해석례가 절반을 차지하고 이외 신규용도, 부속용도, 기타로 분류할 수 있음

**〈2장 건축물의 건축〉 ‘건축허가’ 관련 법령해석례가 38.8% 차지
관련 주요 내용**

- 제2장(건축물의 건축)의 경우, 가장 많은 법령해석례가 있는 조문은 제11조(건축허가)로 19건(38.8%) 있으며, 다음 순위로 제25조(건축물의 공사감리)가 7건(14.3%), 제19조(용도변경)가 5건(10.2%)임

[표 III-13] 「건축법」 제2장 관련 법제처 법령해석례 조문별 동향

구분		건수	비율(%)	
제2장 건축물의 건축		제11조(건축허가)	19	38.8
		제13조(건축 공사현장 안전관리 예치금 등)	2	4.1
		제14조(건축신고)	4	8.2
		제16조(허가와 신고사항의 변경)	4	8.2
		제19조(용도변경)	5	10.2
		제20조(가설건축물)	1	2.0
		제23조(건축물의 설계)	1	2.0
		제24조(건축시공)	1	2.0
		제25조(건축물의 공사감리)	7	14.3
		제26조(허용 오차)	2	4.1
		제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)	1	2.0
		제29조(공용건축물에 대한 특례)	2	4.1
		합계	49	100

출처: 연구진 작성

‘건축허가’와 관련하여 ‘허가(신고) 대상’, ‘소유권’에 대한 질의가 각각 26.3%

- 제11조(건축허가)와 관련된 19건의 법령해석례를 세부 유형으로 분류하면 허가(신고) 대상, 의제처리, 소유권, 건축허가 취소, 기타로 구분할 수 있음

- 이 중 '건축허가 및 건축신고 대상'과 '소유권' 관련 법령해석례가 각각 5건(26.3%)이며, 다음으로 '취소' 관련 법령해석례가 4건(21.1%)임

[표 III-14] 「건축법」 제11조(건축허가) 관련 법제처 법령해석례 세부 유형 동향

		구분	건수	비율(%)
제2장 건축물의 건축	제11조 (건축허가)	허가(신고) 대상	5	26.3
		의제처리	2	10.5
		소유권	5	26.3
		취소	4	21.1
		기타(건축관계자 변경 등)	3	15.8
		합계	19	100

출처: 연구진 작성

**<9장 보칙>
관련 주요 내용**

'면적·높이 및 층수의 산정' 법령해석례가 42.1% 차지

- 제9장(보칙)의 경우, 법령해석례가 가장 많은 조문은 제84조(면적·높이 및 층수의 산정)로 16건(42.1%) 있으며, 다음 순위로 제80조(이행강제금)가 11건(28.9%), 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)가 6건임

[표 III-15] 「건축법」 제9장 관련 법제처 법령해석례 조문별 동향

		구분	건수	비율(%)
제9장 보칙		제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)	6	15.8
		제80조(이행강제금)	11	28.9
		제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례)	1	2.6
		제83조(옹벽 등의 공작물예의 준용)	4	10.5
		제84조(면적·높이 및 층수의 산정)	16	42.1
		합계	38	100

출처: 연구진 작성

'면적·높이 및 층수의 산정' 과 관련하여 '건축·바닥면적' 법령해석례가 68.8% 차지

- 제84조(면적·높이 및 층수의 산정)와 관련된 16건의 법령해석례를 세부 유형으로 분류하면 건축면적, 바닥면적, 건축물의 높이, 층수, 지하층의 지표면 등으로 구분할 수 있음
- 이 중 가장 높은 비율을 차지하는 세부 유형은 '바닥면적' 관련 법령해석례가 9건으로 전체의 56.3% 차지

[표 III-16] 「건축법」 제84조(면적·높이 및 층수의 산정) 관련 법제처 법령해석례 세부 유형 동향

		구분	건수	비율(%)
제9장 보칙	제84조 (면적·높이 및 층수의 산정)	건축면적	2	12.5
		바닥면적	9	56.3
		건축물의 높이	3	18.8
		층수	1	6.3
		지하층의 지표면	1	6.3
		합계	16	100

출처: 연구진 작성

해석례로 읽는
건축법 2023 Q&A

IV

「건축법」 해석례



제1장 총칙

제2장 건축물의 건축

제1장 총칙

제2조

정의

건축물_1

2022 국토부 관원회신

건축법
제2조
제1항
제2호

Q

해수양식장으로 사용되는 철근콘크리트 수조가 영구시설물인지 여부 (국민권익위원회)

양식업자가 해수양식장 수조를 철근콘크리트조로 축조하고 기둥 및 지붕들을 설치하고 천막으로 덮는 방법으로 가설건축물 축조신고(농·어업용 고정식 온실)하여 해당 기관에서 수리하여 축조 완료한 상태로서, 양식업자가 축조한 수조 철근콘크리트 구조물은 가설건축물이 아닌 영구시설물로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-15390, 2022.12.8)

A

- » 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제11호에서는 “농업·어업용 고정식 온실” 및 간이작업장, 가축양육실을 가설건축물의 축조신고 대상으로 규정하고 있음.
- » 위의 제11호에서 정하고 있는 “어업용”이란 수산·동·식물을 포획·채취하거나 양식하는 산업 등을 말하며, “고정식”에 대하여 건축법령에서 별도로 규정하고 있지 아니하나, “고정식”이란 일반적으로 토지에 견고하게 정착되어 움직이지 않게 하는 방식으로 판단됨.
- » 이와 관련, 철근콘크리트조인 양식장 수조를 바닥 및 기초로 활용하여 상부 기둥이나 지붕을 지지하는 형태인 경우라면 「건축법 시행령」 제15조 제1항 제1호에 따른 “철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것”에 적합하지 않으며, 임시적·한시적인 가설건축물의 취지에도 맞지 않는 것으로 사료됨.
- » 다만, 이에 대한 구체적인 사실판단은 허가권자가 위 제도의 취지와 관계법령(해당 지자체 조례 포함), 현지현황과 설계도면 등을 검토하여 종합적으로 판단하여야 함.



참고법령

「건축법 시행령」
제15조(가설건축물)
제5항 제11호 규정

제15조(가설건축물) ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것
2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설흥행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물
4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것
5. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것
6. 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것
7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고
8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다)
9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것
10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다)구조 건축물
11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실
12. 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다), 그 밖에 이와 비슷한 것
13. 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것
14. 야외전시시설 및 촬영시설
15. 야외흡연실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터 이하인 것
16. 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물_2
건축법 제2조 제1항 제2호

2022 국토부 관원허신

Q 철골구조로 된 셀프주차장이 건축물인지 여부 (수원지방법원)

셀프주차장 철골구조물이 건축물에 해당하는지 여부
(건축정책과-11556, 2022.9.26)

A >> 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따라 “건축물”이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물로 규정하고 있는바 당해 시설이 동 요건을 갖춘 경우에는 건축물로 볼 수 있는 것임.
>> 이와 관련 상부에 지붕을 형태의 구조물이 있는 경우에는 지붕이 있는 건축물로 보아 건축법령의 규정을 적용하여야 할 것으로 사료됨.



보완설명

>> 「건축법」상 건축물의 정의를 파악하기 위해서 관련된 판례를 소개합니다.
>> 「건축법」 제2조 제2항 소정의 “토지에 정착하는 공작물”의 의미를 판시한 대법원 91도945 판결은 벽과 지붕이 철재로 되고 건평 29.7㎡ 인 “콘테이너 하우스”가 건축물과 같은 형태로 공터에 설치되어 1년 동안 밧데리 수리상의 사무실 및 창고로 사용되었으며, 이를 보통 사람의 힘만으로는 이동할 수 없다면, 위 “콘테이너 하우스”는 「건축법」 제2조 제2호가 규정하는 “건축물”에 해당한다고 본 사례입니다.
>> 구체적으로 판결요지에서는 “「건축법」 제2조 제2항 소정의 “토지에 정착하는 공작물”이란 반드시 토지에 고정되어 이동이 불가능한 공작물만을 가리키는 것은 아니고, 물리적으로는 이동이 가능하게 토지에 붙어 있어도 그 붙어 있는 상태가 보통의 방법으로는 토지와 분리하여 이를 이동하는 것이 용이하지 아니하고, 그 본래의 용도가 일정한 장소에 상당기간 정착되어 있어야 하고 또 그렇게 보여지는 상태로 붙어 있는 경우를 포함한다.”고 밝히고 있습니다.
※ 출처: 국가법령정보센터, 대법원 1991. 6. 11. 선고 91도 945판결 [건축법위반], <https://www.law.go.kr/LSW/precInfoP.do?mode=0&precSeq=108826&검색일:2023.8.7.> 참고하여 연구진 작성

건축물_3

건축법
제2조
제1항
제2호

2021 국토부 관원회신

Q 지하주차장으로 연결된 2개 동이 하나의 건축물인지 여부
(대도시권광역교통위원회)

인접한 두 필지에 한 건의 건축허가(공동주택 2동 각 10세대, 근린생활시설 각 1호)로 승인을 득하고, 각각의 (주택+비주택)복합건축물의 지하주차장을 연결한 경우, 동일 건축물로 볼 것인지 여부

(건축정책과-13438, 2021.12.30.)

- A**
- » 건축법령상 하나의 건축물에 대하여 별도 규정하고 있지는 아니하나, 일반적으로 “하나의 건축물”이라 함은 건축물의 구조, 기능, 이용형태 상 건축물이 연결되어 공유하고 있는 경우를 말하는 것으로서, 기초·기둥·내력벽 등이 구조적으로 연결되어 기능상 공유하고 있는 경우라면 하나의 건축물로 보아야 할 것으로 사료되나,
 - » 질의의 경우가 하나의 건축물에 해당하는지 여부는 해당 건축물의 구조, 기능, 이용형태 등 현지현황과 주택법 등 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단할 사항임을 알려드립니다.
 - » 한편, 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 나목(연립주택) 및 다목(다세대주택)에서 ‘2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다’라고 규정한 사항은 건축물의 용도를 분류하기 위해 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 등을 산정하는 기준으로 판단하도록 하는 규정임을 알려드립니다.

건축물_4

2021 국토부 관원허신

건축법
제2조
제1항
제2호

Q

접이식 어닝 등이 건축물에 해당하는지 여부

(제주특별자치도)

접이식·개폐식 지붕을 가지고 있는 구조물*인 경우 사용하지 아니할 때에는 건축물의 형태를 갖 추지 않고 있는데, 이 경우 「건축법」 제2조 제1항 제2호 “건축물”에 해당하는지 여부

- * 예시 ① : 캔틸레버 구조물(접이식 어닝)
- ② : 외벽이 없는 철골구조물(개폐식 지붕)

(건축정책과-1735, 2021.2.23.)

A

- » 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따르면 ‘건축물’이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물 등을 건축물로 정의하고 있음.
- » (질의 예시①) 접이식 어닝의 경우 어닝 하부를 거실의 용도나 물건 적치 등 상 시적으로 내부공간과 같이 이용하는 경우가 아니라면 건축물에 해당하지 않을 것으로 사료됨,
- » (질의 예시②) 개폐식 지붕 구조물의 경우 구조물이 개폐식으로서 일시적으로 건축물의 정의에 해당되지 않더라도 그 구조가 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것에 해당되고 실내 공간과 마찬가지로 이용한다면 이를 건축물로 볼 수 있을 것으로 사료됨.

건축물_5

2020 국토부 관원회신

건축법
제2조
제1항
제2호

Q 석축, 모래주머니 등으로 구축된 리베트먼트에 지붕이 설치된 경우 건축물인지 여부

(국방부)

본 사업은 기존의 리베트먼트에 지지 기둥을 세우고 지붕을 설치하는 사업으로 항공기(헬기)를 적의 사격이나 폭격, 우천 등으로부터 보호 목적으로 하는 사업임

- * 리베트먼트(군사용어사전): 석축, 시멘트, 모래주머니 등으로 구축된 업체물
- * 업체호(군사용어사전): 비행기, 중기 등을 세워두는 곳을 적의 사격이나 폭격에서 보호할 수 있도록 벽과 지붕을 콘크리트나 벽돌 등으로 두껍고 견고하게 만드는 호

본 사업의 목적물이 「건축법」의 적용을 받는 건축물 또는 공작물에 해당 여부, 아니면 국토이용계획법에 따른 공작물에 해당 여부

(건축정책과-10308, 2020.12.2.)

- A**
- » 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따라 “건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등으로 정의하고 있음.
 - » 질의의 시설물이 항공기 또는 헬기 등을 세워두기 위한 곳으로서 토지에 정착하고 기둥과 지붕이 있는 경우에는 **상기 규정에 따른 건축물에 해당됨을 알려드립니다.**



참고법령

「건축법 시행령」
[별표 1] 중
국방·군사시설 관련 규정

개정 전(회신 당시) (「건축법 시행령」 대통령령 제33004호, 2020. 4. 21. 일부개정)	개정 후 (「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15. 일부개정)
23. 교정 및 군사시설 (제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다) 가. ~ 다. (생략) 라. 국방·군사시설	23. 교정시설 (제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다) 가. ~ 다. (좌동) 라. 삭제
<신설>	23의2 국방·군사시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다) 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 국방·군사시설

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33004호, 2020. 4. 21. 일부개정, 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15. 일부개정



참고법령

「국방·군사시설
사업에 관한 법률」
제2조(정의) 규정

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “국방·군사시설”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

가. 군사작전, 전투준비, 교육·훈련, 병영생활 등에 필요한 시설

나. 국방·군사에 관한 연구 및 시험 시설

다. 군용 유류(油類) 및 폭발물의 저장·처리 시설

라. 진지(陣地) 구축시설

마. 군사 목적을 위한 장애물 또는 폭발물에 관한 시설

바. 대한민국에 주둔하는 외국군대의 부대시설(部隊施設)과 그 구성원·군무원·가족의 거주를 위한 주택시설 등 군사 목적을 위하여 필요한 시설

사. 그 밖에 군부대에 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설

※ 출처: 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 법률 제17171호, 2020. 3. 31., 타법개정



보완설명

➤ 2023년 5월 15일 「건축법 시행령」 [별표 1] ‘용도별 건축물의 종류’의 개정 이유는 “건축물 간에 구조나 이용 목적 등의 유사성이 낮음에도 하나의 용도로 분류되었던 “교정 및 군사시설”을 “교정시설”과 “국방·군사시설”로 나누어 규정하는 내용으로 「건축법」이 개정(법률 제19045호, 2022. 11. 15. 공포, 2023. 5. 16. 시행)됨에 따라, 주거업무시설군에 속하는 건축물의 세부 용도도 그에 맞게 “교정시설”과 “국방·군사시설”로 나누어 규정하는 등 관련 규정을 정비하려는 것”입니다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15. 일부개정-제정·개정이유를 참고하여 연구진 작성

건축물_6

2020 국토부 관원허신

건축법
제2조
제1항
제2호

Q 차양막 등 조립식으로 축조된 셀프세차장이 건축물인지 여부
(제주특별자치도)

차양막(단순 햇빛 차단, 빗물 투과)이 개폐가 가능하고 조립식으로 축조된 철골구조물이 「건축법」 상 인허가(신고) 받아야 하는 대상인지 여부

* 트러스 형태의 보를 설치한 철골구조물이 연결된 상태이며, 상부에 구멍 뚫린 햇빛 가리개를 설치하여 주야간 차양막을 개폐 사용, 야간에 조명기구 설치 사용

(건축정책과-8954, 2020.10.22.)

- A**
- » 「건축법」 제2조 1항 제2호에 따르면 '건축물'이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물 등으로 규정하고 있음.
 - » 이와 관련, 질의의 구조물 상부의 덮개가 지붕 역할을 하고 기둥 또는 벽이 있는 구조물로 설치하는 경우, 질의의 구조물을 건축물로 보아야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

건축물_7

2020 국토부 관원허신

건축법 제2조 제1항 제2호

Q 나무 위에 축조된 구조물이 건축물인지 여부 (제주특별자치도)

나무 위 축조된 구조물을 건축물로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-7850, 2020.9.18.)

A

- » “건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말하는 것으로 규정하고 있음.
- » 이 경우 토지에 정착한다는 의미는 설치된 시설물이 사실상 이동이 불가능하거나 이동이 가능하다 할지라도 이동의 실익이 없어 상당한 기간 현저한 이동이 추정되지 아니한 경우라면 건축물로 볼 수 있는 것을 것으로 사료되나 질의의 경우가 이에 해당되는지 여부는 해당 시설의 구조·이용 형태·설치목적 등 현지현황과 관계 법령을 종합적으로 검토하여 해당 허가권자가 판단할 사항으로 사료됨.



보완설명

- » 「건축법」상 건축물의 정의를 파악하기 위해서 관련된 판례를 소개합니다.
- » 「건축법」 제2조 제2항 소정의 “토지에 정착하는 공작물”의 의미를 판시한 대법원 91도 945 판결은 벽과 지붕이 철재로 되고 건평 29.7㎡ 인 “콘테이너 하우스”가 건축물과 같은 형태로 공터에 설치되어 1년 동안 배터리 수리상의 사무실 및 창고로 사용되었으며, 이를 보통 사람의 힘만으로는 이동할 수 없다면, 위 “콘테이너 하우스”는 「건축법」 제2조 제2호가 규정하는 “건축물”에 해당한다고 본 사례입니다.
- » 구체적으로 판결요지에서는 “「건축법」 제2조 제2항 소정의 “토지에 정착하는 공작물”이란 반드시 토지에 고정되어 이동이 불가능한 공작물만을 가리키는 것은 아니고, 물리적으로는 이동이 가능하게 토지에 붙어 있어도 그 붙어 있는 상태가 보통의 방법으로는 토지와 분리하여 이를 이동하는 것이 용이하지 아니하고, 그 본래의 용도가 일정한 장소에 상당기간 정착되어 있어야 하고 또 그렇게 보여지는 상태로 붙어 있는 경우를 포함한다.”고 밝히고 있습니다.

※ 출처: 국가법령정보센터, 대법원 1991. 6. 11.. 선고, 91도 945판결 [건축법위반], <https://www.law.go.kr/LSW/preInfoP.do?mode=0&precSeq=108826>(검색일: 2023.8.7.) 참고하여 연구진 작성

건축물_8

건축법
제2조
제1항
제2호

2020 국토부 관원허신

Q

베란다에 설치된 개폐가능한 구조물이 건축물인지 여부

(경기도)

주택의 베란다에 접이식 샷시와 개폐 가능한 덮개를 이용한 시설이 건축물에 해당하는지

(건축정책과-2956, 2020.4.16.)

A

- » 「건축법」 제2조 제2호에서 “건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물 등을 말한다고 규정하고 있으며
- » 이 경우 “토지에 정착하는 공작물”이란 반드시 토지에 고정되어 이동이 불가능한 것만을 가리키는 것은 아니고 물리적으로는 이동이 가능하여도 그 붙어 있는 상태가 보통의 방법으로는 이를 이동하는 것이 용이하지 아니하고 그 본래의 용도가 일정한 장소에 상당 기간 정착되어 있어야 하고 또 그렇게 보여지는 상태로 붙어 있는 경우를 포함함.
- » 따라서 접이식 샷시(벽체부분)와 자동 및 수동으로 개폐가능한 덮개(지붕부분)로 구성된 시설을 설치하는 경우 닫힌 상태가 되면 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 공작물이 되고 시설물 설치에 따른 틀(기둥 보 등)의 형태에 따라 정착상태로 보아 건축물로 인정될 수도 있을 것으로 사료되는 바 이에 대해서는 허가권자가 현지 현황과 사실여부 시설물 설치에 따른 실익 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 사항으로 사료됨.

건축물_9

2020 국토부 관원허신

건축법 제2조 제1항 제2호

Q

야영장에 설치된 돔아일랜드가 건축물인지 여부

(문화체육관광부)

야영장에 설치하는 돔아일랜드가 건축물에 해당하는지

(건축정책과-1805, 2020.3.5.)

A

- » 「건축법」 제2조 제2호에서 “토지에 정착하는 공작물”이란 반드시 토지에 고정되어 이동이 불가능한 것만을 가리키는 것은 아니고 물리적으로는 이동이 가능하여도 그 붙어 있는 상태가 보통의 방법으로는 이를 이동하는 것이 용이하지 아니하고 그 본래의 용도가 일정한 장소에 상당 기간 정착되어 있어야 하고 또 그렇게 보여지는 상태로 붙어 있는 경우를 포함함
- » 따라서 질의의 시설물은 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 공작물로 보여지므로 「관광진흥법」상 야영장에 설치하고자 하는 경우에는 토지에 정착하는지에 따라 건축물에 해당될 수 있으며 이에 대해서는 허가권자가 현지현황과 사실여부 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 사항임
- » 참고로 유원지 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적으로 관광·문화행사 등을 목적으로 사용하고자 하는 경우에는 「건축법 시행령」 제15조에 따라 가설건축물 축조신고를 통해 설치할 수 있을 것임



보완설명

- » 본 질의회신에 언급된 “돔아일랜드”는 2020년 4월 27일 규제샌드박스 제도의 실증특례를 통해 의결되었습니다. 이를 통해 소비자 선택권 확대 및 야영장 활성화 등 긍정적 효과가 기대되며 소재의 안전기준 마련, 숙박업 시장과 형평성 등을 종합 점검하기로 했습니다.
- » 연 최대 200개 판매 한정, 복층구조 제한 및 동별 면적 24㎡ 이하 등 조건부를 충족하면서 2020년 5월부터 2년간 설치가 가능할 수 있게 되었습니다. 이후 관련 법령정비 후 허가 획득 시 시장 출시가 가능합니다.

※ 출처: 중소벤처기업부 홈페이지, <http://rfz.go.kr/?menuno=69#none>(검색일: 2023.5.25.), 김민철(2020. 4월 27일 기사), <http://www.chemicalnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=2143> (검색일: 2023.5.25.) 참고하여 연구진 작성



[그림 IV-1] 돔아일랜드 현장 설치 광경

출처: 돔아일랜드 홈페이지 카탈로그, <http://domeisland.co.kr/catalog/>(검색일: 2023.5.25.)

건축물_10

건축법 제2조 제1항 제2호

2020 국토부 관원희신

Q 건축물의 기초 콘크리트가 건축물인지 여부 (경기도)

지내력이 약한 지반에 건물의 중량 및 각종 하중을 안전하게 고정시키기 위하여 건축물 바닥 전체에 걸쳐 콘크리트 기초를 설치한 경우, '기초 콘크리트'를 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-5141, 2019.7.24.)

- A**
- » 건축법령에서는 기초에 대하여 별도로 정의하고 있지 않으나, 일반적으로 '기초'란 기둥, 벽, 토대 및 동바리 등으로부터의 하중을 지반 등에 전하기 위해 두는 구조 부분을 말하며, 「건축법」 제2조 제1항 제2호에서 "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 그 밖에 대통령령으로 정하는 것으로 정의하고 있음.
 - » 상기 규정에 따라 **질문의 '기초'가 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물 등의 일부로서 기둥 벽 토대 및 동바리 등으로부터의 하중을 지반 등에 전하기 위한 구조적 기능을 가진 경우에는 건축물의 일부에 포함된다**고 볼 수 있을 것으로 사료됨.



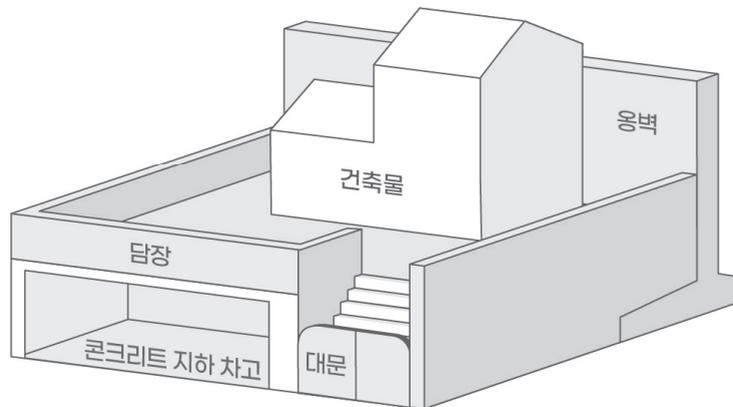
보완설명

- » 「건축법」상 건축물에 딸린 시설물의 정의를 파악하기 위해서 관련된 2개의 판례를 소개합니다.
- » 대법원 2016두43640 판결에 따르면 “담장이 ‘토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것’(이하 ‘건물’이라 한다)과 물리적 또는 기능적으로 일체가 되어 독립성을 상실한 것으로서 ‘건물에 딸린 시설물’에 해당하는 경우에는 「건축법」 제2조 제1항 제2호가 정한 ‘건축물’에 해당”한다고 판시하고 있습니다.
- » 또한 대법원 2013도13062 판결에 따르면 “‘대지를 조성하기 위한 옹벽’이 법 제2조 제1항 제2호에서 규정한 건축물과 함께 축조되는 경우에는 별도로 법 제83조에 따른 신고를 할 필요가 없지만, 건축물과 무관하게 미리 축조되거나 건축물이 건축된 이후 별도로 축조되는 경우에는 건축물의 허가 또는 신고와는 따로 신고를 하여야 한다고 해석되는데, ‘대지를 조성하기 위한 옹벽’은 법 제83조 제1항에 따라 신고대상이 되는 공작물에 해당할 뿐 법 제23조 제1항에서 규정된 건축물, 즉 법 제11조 제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 제14조 제1항에 따라 건축신고를 하여야 하는 법 제2조 제1항 제2호의 건축물에 해당하지는 아니한다”고 판시하고 있습니다.
- » 결론적으로 건축물과 함께 축조되면서 물리적 또는 기능적으로 일체가 되어 독립성을 상실한 ‘건축물에 딸린 시설물’, 곧 옹벽, 담장, 대문, 기초 등은 건축물의 일부로 포함되어 별도로 허가 또는 신고를 하지 않아도 됩니다.

※ 출처: 국가법령정보센터, 대법원 2016. 10. 27., 선고, 2016두43640, 판결 [시정명령취소청고의소], <https://www.law.go.kr/LSW/preclnfoP.do?mode=0&precSeq=183611>(검색일: 2023.8.7.), 국가법령정보센터, 대법원 2014. 7. 24., 선고, 2013도13062, 판결 [건축법위반·건축사법위반]을 참고하여 연구진 작성

건축물: 건축물에 딸린 시설물

건축물과 연결된 옹벽, 담장, 대문 등



* 본 콘텐츠는 2022년 4월 20일 기준이며, 어떠한 법적효력도 없음을 알려드립니다.



[그림 IV-2] 건축물: 건축물에 딸린 시설물

출처: 「건축법」 제2조제1항제2호, 국가법령정보센터 한눈보기 서비스,

<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttinfSeq=269&flGubun=1>(검색일: 2023.5.3.)

건축물_11

2019 국토부 관원희신

건축법 제2조 제1항 제2호

Q 백사장에 설치된 쥘트랙 탑승장이 부유식 건축물 해당하는지 여부 (충청남도)

백사장에 설치된 건축물(쥘트랙 탑승장)을 부유식 건축물로 볼 수 있는지 여부 및 견해를 산정 기준은?
(건축정책과-651, 2019.1.31.)

A

- » 「건축법」 제6조의3에 따르면 부유식 건축물은 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면 위에 고정된 인공대지를 설치하고 그 위에 설치한 건축물을 말하는 것인바, 인공대지를 설치하지 않고 공유수면 위에 건축된 건축물을 부유식 건축물로 보기는 어려울 것임.
- » 그리고 「건축법」 제5조 제1항 및 같은 법 시행령 제6조 제1항 제1호에서 정하는 바에 따라, 수면 위에 건축하는 건축물 등 대지의 범위를 설정하기 곤란한 경우 건축관계자는 「건축법」 제40조부터 제47조까지, 제55조부터 제57조까지, 제60조 및 제61조에 따른 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있음을 알려드립니다.



참고법령

「건축법」 제6조의3 (부유식 건축물의 특례) 제1항 및 제2항 규정

제6조의3(부유식 건축물의 특례) ① 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면 위에 고정된 인공대지(제2조제1항제1호의 “대지”로 본다)를 설치하고 그 위에 설치한 건축물(이하 “부유식 건축물”이라 한다)은 제40조부터 제44조까지, 제46조 및 제47조를 적용할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 달리 적용할 수 있다.
② 부유식 건축물의 설계, 시공 및 유지관리 등에 대하여 이 법을 적용하기 어려운 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 변경하여 적용할 수 있다.
※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조 (공유수면의 점용·사용허가) 제2항 규정

제8조(공유수면의 점용·사용허가)
② 공유수면관리청은 제1항제1호에 따른 건축물의 신축·개축 및 증축을 위한 허가를 할 때에는 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여만 허가하여야 한다.
※ 출처: 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 법률 제19133호, 2022. 12. 27., 일부개정



참고법령

「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률 시행령」 제6조 (건축물의 범위) 규정

제6조(건축물의 범위 등) ① 법 제8조제2항에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 공유수면 또는 공유수면 밑의 지하에 설치되거나 공유수면에 떠 있는 건축물 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 항만 및 어항의 운영에 필요한 건축물
2. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호에 따른 관광숙박업에 필요한 건축물
3. 「해양공간계획 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 해양공간계획 또는 「연안관리법」 제21조에 따른 연안정비기본계획에 적합하고 공유수면관리청이 공유수면의 관리에 지장이 없다고 인정하는 건축물
4. 삭제 (2019. 6. 18.)
5. 「전기사업법」 제2조제16호에 따른 전기설비 중 송전선로 및 그 부대설비

※ 출처: 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률 시행령」 대통령령 제33540호, 2023. 6. 13., 일부개정



보완설명

» 부유식 건축물에 대하여 미적용되는 규정은 「건축법」 제41조(토지 굴착 부분에 대한 조치 등), 제42조(대지의 조경), 제43조(공개 공지 등의 확보), 제44조(대지와 도로의 관계, 단, 부유식 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정하는 경우에만), 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선에 따른 건축 제한)입니다. 반면에 부유식 건축물에 대하여 적용되는 규정은 「건축법」 제40조(대지의 안전 등, 오수의 배출 및 처리에 관한 부분만 적용)입니다.

※ 출처: 「건축법」 제6조의3, 국가법령정보센터 한눈보기 서비스, <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttinfnSeq=2223630300013&flGubun=1> (검색일: 2023.5.25.) 참고하여 연구진 작성

부유식 건축물



* 본 콘텐츠는 2022년 4월 20일 기준이며, 어떠한 법적효력도 없음을 알려드립니다.



[그림 IV-3] 부유식 건축물

출처: 「건축법」 제6조의3, 국가법령정보센터 한눈보기 서비스, <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttinfnSeq=2223630300013&flGubun=1> (검색일: 2023.5.25.)

건축물_12

2018 국토부 관원희신

건축법 제2조 제1항 제2호

Q 화장실, 침구를 갖춘 글램핑이 건축물인지 여부 (제주특별자치도)

화장실, 침구 등의 편의시설을 갖춘 글램핑이 「건축법」상 건축물에 해당되는지 여부

(건축정책과-5716, 2018.10.4.)

- A**
- » 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따르면 “건축물”이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물을 말하는 것인바
 - » 질의의 글램핑 시설이 「관광진흥법」에 따른 시설로서 특정 토지에 정착의 목적을 가지지 않고 언제나 설치 철거 또는 이동이 가능한 시설물이라면 이를 「건축법」상 건축물로 보기는 어려우며 야영장 내 설치하는 시설물의 안전·위생기준 등은 「관광진흥법」에서 규정하고 있는 사항임을 알려드립니다.

건축물_13

2018 국토부 관원희신

건축법 제2조 제1항 제2호

Q 방파제 구조물의 이동통로가 건축물인지 여부 (제주특별자치도)

방파제 구조물에 승객 이동통로로 활용하기 위한 공간을 건축물로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-5716, 2018.10.4.)

- A**
- » 질의의 경우가 「항만법」에 따른 대합실, 창고 등의 건축물과 그 부속건축물에 해당하지 않고, 단순히 방파제에 부수되는 통행 등의 목적으로 설치한 도로·교량 등 임항교통시설로서 육교나 지하차도와 유사한 구조, 기능 등을 가진 시설이라면 상기 규정에 따른 건축물로 보기 어려울 것이나, 이에 해당하는지 여부는 설치 현황 등 사실관계를 바탕으로 해당지역 허가권자가 판단할 사항임.

건축물_14

2018 국토부 관원회신

건축법
제2조
제1항
제2호

Q 지붕틀 형태의 구조물에 천막을 설치한 것이 건축물인지 여부
(충남 당진경찰서)

지붕틀 형태의 구조물에 접이식 천막을 설치한 것이 건축물인지 여부

(건축정책과-4480, 2018.8.9.)

A > 질의의 경우와 같이 대지에 정착하여 지붕틀 형태의 구조물 등이 **건축물의 요소**를 갖춘 경우 건축물로 보아 건축법령의 규정을 적용하여야 할 것임.

건축물_15

2018 국토부 관원회신

건축법
제2조
제1항
제2호

Q 철골조 지붕틀만 남은 것이 건축물인지 여부
(경기도)

지붕재를 철거하고 철골조 지붕틀만 남은 경우, 이를 지붕으로 보아 건축물의 요건을 충족하는 것으로 볼 수 있는지

(건축정책과-3564, 2018.6.28.)

A > “건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물을 말하는 것으로서
> 벽체나 기둥 상부에 지붕틀 형태의 구조물이 있는 경우로서 해당 구조물을 미관을 위한 장식 등으로 볼 수 없는 경우라면 이를 지붕으로 보아 건축물의 요건을 충족하는 것으로 볼 수 있음.

건축물_16

2017 국토부 관원회신

건축법 제2조 제1항 제2호

Q 수면 위에 설치된 구조물이 건축물인지 여부

(충청남도)

일부만 토지에 정착되어 있는 시설물(뉴시터 시설) 또는 토지에 정착되지 아니하고 수면 위에 떠 있는 시설물(물리적 이동은 가능하나 장기간 움직이지 않고 사용)이 건축물에 해당되는지 여부

(건축정책과-14813, 2017.11.20.)

- A**
- » 「건축법」 제6조의3에 따라 공유수면 위에 고정된 인공대지에 설치하는 것은 건축물(부유식 건축물)로 보고 있으며, 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따라 '건축물' 해당 여부의 판단 기준 중 하나는 토지에 '정착' 여부로서,
 - » '정착'이라 함은 이동이 불가능한 것뿐만 아니라 이동이 가능하더라도 사용상 이동할 사유가 적거나, 일정 장소에 상당기간 이동이 추정되지 않는 경우도 포함하고 있는바, 일부라도 토지에 정착된 경우도 '정착'의 범위에 해당되는 것임.
 - » 따라서, 수면 위 시설물이 부유식 건축물에 해당되는지 여부는 당해 지역 허가권자가 현지현황 및 관계법령(공유수면법 등) 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것으로 사료됨.



유사질의회신

(경기도 질의) (건축정책과-2049, 2018 4. 9.)
뉴시터업을 허가받은 뉴시터의 “수상좌대”에 대해 「건축법」을 적용할 수 있는지 여부

건축물의 용도

2022 국토부 관원희신

단독주택 1

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q 하나의 필지에 단독주택 여러 동 건축 시 다가구주택 해당 여부 (강원도)

하나의 대지에 한 명의 소유로 단독주택을 여러 동(19동 이하) 건축 시 용도별 건축물의 분류상 단독주택에 해당하는지 아니면 다가구주택에 해당하는지 여부

(건축정책과-3125, 2022.4.6.)

A > 하나의 대지 안에 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 제1호 가목에 해당하는 단독주택이 여러 동이 있는 경우, 이를 동 [별표 1] 제1호 가목의 **단독주택으로 볼 수 있음.**



보완설명

- » 단독주택인지 다가구주택인지의 판단 기준은 하나의 건축물에 몇 세대가 사는지에 따라 구분됩니다. 하나의 건축물에 한 가구 또는 한세대가 거주한다면 단독주택이며, 하나의 건축물에 둘 이상의 가구·세대가 거주한다면 다가구주택일 것입니다.
- » 다음의 표는 단독주택과 공동주택을 세부적으로 연면적·층수·세대 기준과 주거 형태에 따라 다중주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트로 구분하였습니다.

주택 종류		연면적 기준	주택 층수 기준	세대 기준	주거 형태
단독 주택	다중 주택	660㎡ 이하	3개층 이하	-	독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것 (각 실별 욕실은 설치할 수 있으나, 취사 시설은 설치하지 않은 것)
	다가구 주택	660㎡ 이하	3개층 이하	19세대 이하	
공동 주택	다세대 주택	660㎡ 이하	4개층 이하	세대 규모 제한 없음	각 세대가 독립된 주거의 형태
	연립 주택	660㎡ 초과			
	아파트	-	5개층 이상	-	

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15. 일부개정 [별표 1]을 참고하여 연구진 작성



유사질의회신

(경기도 감사실 질의) (건축정책과-378, 2020 1. 18.)

하나의 대지에 여러 동의 단독주택을 건축하는 경우 건축물의 용도를 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 제1호 가목의 단독주택으로 볼 수 있는지 여부

(제주특별자치도 질의) (건축정책과-1995, 2018. 4. 5.)

하나의 대지에 분양을 목적으로 단독주택 15동을 건축하고자 할 때의 용도 분류

건축물의 용도

단독주택 2

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q 다중주택 거주자를 위한 공동취사시설을 갖춘 다중주택의 건립 가능 여부 (서울중앙지방법원)

단독주택을 건축함에 있어서 건축주(소위 '주인 세대')는 취사 시설을 설치하여 거주하고, 나머지 방은 욕실만 있고 취사 시설 없는 것으로 하여 임대할 의사를 가지고 있음.

1. 다중주택을 건축하면, 1세대('주인세대')에 취사시설을 설치할 수 있는지 여부
2. 위 불가능하다면, "1세대 취사시설+다른 세대 취사시설 없이 임대"하려면, 어떤 주택을 건축하여야 하는지
3. 위 각 근거 법령

(건축정책과-4611, 2021.4.27)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 용도별 건축물의 종류에 따라 단독주택은 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공간으로 세부적으로 구분하고 있음.
 - » 동 [별표 1]의 제1호 가목의 단독주택은 하나의 건축물이 한 세대가 살 수 있는 구조, 이용 형태 등을 갖춘 것을 말하며, 나목에 따른 다중주택은 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있고, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사 시설은 설치하지 아니한 것을 말한다)으로서 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하인 주택을 말함.
 - » 먼저, 질의 내용이 구체적이지 않아, 정확한 답변이 어려우며, 질의의 건축물의 용도가 다중주택인 경우 상규정에 따른 요건을 모두 충족하여야 하는 것이며,
 - » 질의의 '주인 세대'가 취사 시설을 갖추고 해당 시설을 다른 세대와 공유하지 않는 독립된 형태를 갖추었다면, 이는 독립된 주거의 형태로서, 다중주택에는 포함할 수 없는 주거 형태라 할 것임.
 - » 다만, 질의의 경우 3개층 주택에 주인이 거주하면서 다중주택 거주자를 위한 공용 주방시설을 갖추고 식사 제공 등을 위한 형태라면 독립된 주거의 형태라 볼 수 없을 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 이용목적, 설계현황, 관계법령 등에 따라 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단할 사항이니, 관련 자료를 갖추어 당해지역 시장, 군수, 구청장 등 종합행정을 담당하고 있는 허가권자에게 문의하시기 바람.



유사질의회신

(인천광역시 질의) (건축정책과-4662, 2019. 7. 8.)

- 가. 다중주택에 공동취사시설 설치가 반드시 필요한지 여부
- 나. 다중주택에 공동취사시설을 설치할 경우 구획된 실에 설치가 가능한지 여부
- 다. 다중주택 상부에 근린생활시설을 복합해서 건축할 경우 별도의 계단 등으로 분리하여야 하는지 여부

건축물의 용도

2020 법제처 법령 해석례

단독주택 3

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

**Q 「건축법」에 따른 용도가 단독주택인 건축물은 목재수입 유통업 등
등록기준인 “사무실 및 보관시설”로 인정될 수 있는지**

[19-0645, 2020.3.4.]

「건축법」에 따른 용도가 단독주택인 건축물은 「목재의 지속가능한 이용에 관한 법률」(이하 “목재이용법”이라 함) 제24조 및 같은 법 시행령 [별표 2] 제3호에 따라 목재수입유통업을 등록하기 위해 갖춰야 하는 “사무실 및 보관시설”로 인정될 수 있는지?

A

» 「건축법」에 따른 용도가 단독주택인 건축물은 목재수입유통업의 등록기준인 “사무실 및 보관시설”로 인정될 수 없음.

» 「건축법」이란 건축물의 용도에 따른 건축기준을 정함으로써 건축물의 안정성 및 기능을 확보하기 위한 것임을 고려하면 「건축법」 제3조에 따라 「건축법」의 적용이 제외되는 건축물에 해당하지 않는 한 건축물의 이용은 건축법령에 따른 용도에 부합해야 할 것(법제처 2010. 12. 23. 회신 10-0447 해석례 참고)임.

» 그렇다면 「건축법 시행령」 [별표 1]에서 단독주택과 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설 및 창고시설을 각각 용도를 구분하여 정하고 있으므로, 건축법령에 따른 용도가 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하는 사무소인 경우 목재이용법 시행령 [별표 2] 제3호에 따른 ‘사무실’로 인정될 수 있고, (법제처 2010. 12. 23. 회신 10-0447 해석례 참고) 건축법령에 따른 용도가 창고시설인 경우 같은 영 [별표 2] 제3호에 따른 ‘보관시설’로 인정될 수 있다고 할 것임.

» 그러나 이 사안과 같이 「건축법」에 따른 용도가 단독주택인 건축물은 그 용도가 주거로 정해져 있으므로 해당 단독주택을 다른 용도로 사용하기 위해서는 같은 법 제19조에 따른 용도변경을 하거나 제19조의2에 따른 복수 용도를 인정받지 않는 한 단독주택 용도인 상태로 목재수입유통업의 등록기준인 “사무실 및 보관시설”로 인정될 수 없음.

건축물의 용도

단독주택 4

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2020 국토부 관원희신

Q 다가구주택이 4개 층이 된 경우 다세대주택인지 여부 (기획재정부)

다가구주택이 4개 층이 된 경우 다세대주택에 해당하는지

(건축정책과-1809, 2020.3.5.)

- A**
- » 다세대주택은 다가구주택과 달리 세대별로 구분소유가 가능한 공동주택에 해당함을 감안하면, 다가구주택이 층수나 면적 제한 등의 시설요건에 초과되는 경우 그 사유만으로 다세대주택에 해당되는 것은 아니며, 이는 「건축법」상 적법한 다가구주택으로 볼 수 없는 위반건축물에 해당하는 것임.
 - » 참고로, 다가구주택을 다세대주택으로 변경하고자 하는 경우에는 용도변경(기재사항 변경신청)과 함께 집합건축물대장으로 전환(세대별 전유부 분할)의 절차를 거쳐야 함.

건축물의 용도

2018 국토부 관원회신

단독주택 5

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 주택에서 점, 곳 등 영업행위시 용도변경이 필요한지 여부 (중앙토지수용위원회)

주택의 일부에서 점, 곳 등을 주로 하는 영업을 행할 경우 「건축법」상 용도변경 등의 절차를 거쳐야 하는지 여부

(건축정책과-3279, 2018.6.14.)

A >> 질의의 경우가 주택의 기능을 훼손하지 아니하는 등 주택의 용도를 크게 반하지 아니한 경우에는 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따라 건축물의 용도를 주택(단독주택 또는 공동주택)으로 볼 수 있을 것으로 사료되나, 질의의 경우 영업 현황, 사실관계 확인, 관련법령 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

건축물의 용도

단독주택 6

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2017 국토부 관원회신

Q 분할을 전제로 다가구주택 건립시 세대수 산정기준은 분할 후인지 여부 (강원도)

건축물 사용승인시 필지를 나눌 것을 전제로 다가구 주택을 건축하는 경우 대지 내 동별 세대수 합산은 분할 전 필지인지 분할 후 필지인지?

(건축정책과-1879, 2017.2.8.)

A

- » 「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호 다목에 따르면 다가구 주택에는 19세대 이하(대지 내 세대수를 합산 세대)가 거주할 수 있고, 동 법 시행령 제3조 제2항 제5호에 따르면 법 22조에 따른 사용승인 신청할 때 필지를 나누는 것으로 건축허가가 가능함.
- » 질의의 경우가 사용승인 신청할 때 필지를 나누어 대지로 확정하는 것으로 건축허가를 받는 경우라면 분할 전 필지가 아닌 분할 후 필지를 기준으로 동별 세대수를 합산하여야 함을 알려드립니다.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호 다목(다가구주택) 관련 규정 개정

개정 전(회신 당시)	개정 후
「건축법 시행령」 [별표 1] 대통령령 제27832호, 2017. 2. 3., 일부개정	「건축법 시행령」 [별표 1] 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정
1. 단독주택 다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다. 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다. 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하일 것 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것	1. 단독주택 다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다. 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다. 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제27832호, 2017. 2. 3., 일부개정, 「건축법 시행령」 대통령령 제33446호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제3조
(대지의 범위)
제2항 제5호 규정

제3조(대지의 범위)

- ② 법 제2조제1항제1호 단서에 따라 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있는 토지는 다음 각 호와 같다.
 - 1. ~ 4. (생략)
 - 5. 법 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 필지를 나눌 것을 조건으로 건축허가를 하는 경우: 그 필지가 나누어지는 토지

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



관련 법령해석례

질의	<p>다가구주택의 세대수 요건 판단기준</p> <p>전체 사업부지 내의 세대수가 19세대를 초과하는 주택을 건축하려는 경우로서 사용승인을 신청할 때 필지별 세대수가 19세대 이하가 되도록 필지를 분할하는 것을 조건으로 건축허가를 하는 경우, 해당 주택은 분할 예정인 필지 내의 세대수를 기준으로 하여 「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호 목에 따른 다가구주택에 해당하든지, 아니면 전체 사업부지의 세대수를 기준으로 하여 같은 [별표 1] 제2호에 따른 공동주택에 해당하든지?</p>
회답	<p>주택은 분할 예정인 필지 내의 세대수를 기준으로 해야 하므로, 「건축법」 제2조제2항제1호 및 같은 법 시행령 [별표 1] 제1호다목에 따른 다가구주택에 해당함.</p> <p>「건축법」 제2조 2항에서는 건축물의 용도를 단독주택, 공동주택 등으로 구분하고 있고, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 [별표 1] 제1호 다목에서는 단독주택 중 하나로 다가구주택을 규정하면서, 다가구주택은 일정한 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 않는 것을 말한다 고 규정하고 있는데, 같은 목 3)에서는 다가구주택의 요건 중 하나로 “19세대 (대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것”을 규정하고 있는 바, 법령의 문언상 19세대 이하의 요건을 충족하였는지 여부는 “대지”를 단위로 판단한다고 보아야 함.</p>
이유 (요약)	<p>그런데 「건축법」 제2조 제1항 제1호 본문에서는 “대지”를 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지로 정의하고 있고, 같은 호 단서 및 같은 법 시행령 제3조 제2항에서는 예외적으로 하나 이상의 필지 일부를 하나의 대지로 할 수 있는 토지를 규정하면서, 같은 항 제5호에서는 사용승인을 신청할 때 필지를 나눌 것을 조건으로 건축허가를 하는 경우 그 필지가 나누어지는 토지를 하나의 대지로 할 수 있다고 규정하고 있는바, 이러한 경우에는 분할 예정인 해당 필지의 단위를 하나의 대지로 하여 같은 영 [별표 1] 제1호다목3에 따라 다세대주택의 요건으로서 19세대 이하의 요건을 충족하는지 여부를 판단해야 할 것임.</p>

※ 출처: 법제처 법령해석례 21-0594, 2021.12.7.

2020 국토부 관원허신

건축물의 용도

공동주택 1

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q

기숙사를 분양할 수 있는지 여부

(부산광역시)

공동주택 중 기숙사를 일반 개인에게 실별로 분양 가능 여부

(건축정책과-1391, 2020.2.21.)

A

- » 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 라목에 따르면 기숙사는 “학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것”으로 규정하고 있으며
- » 동 규정의 제도 취지상 ① 공급자 또는 운영자의 요건, ② 입주자 또는 사용자의 요건, ③ 세부 시설요건으로 구성되어 있다고 볼 수 있음.
- » 따라서, 기숙사는 상기 3가지 요건을 모두 충족해야 하며 그렇지 아니한 경우에는 「건축법 시행령」 [별표 1] 에서 정하는 바에 따라 유사한 용도로 재분류해야 하고, 동 규정을 운영함에 있어 특정 개인이 임대 또는 영업을 목적으로 하는 경우에 대하여 기숙사로 인정하기 어렵다고 해석·운영하고 있음.
- » 질의의 요건이 이에 해당하는지에 대해서는 허가권자가 현지 현황과 관련규정 등을 종합 검토하여 처리하여야 할 사항임.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 라목(기숙사) 관련 규정 개정

개정 전(회신 당시)
「건축법 시행령」 대통령령 제30423호,
2020. 2. 18., 타법개정

개정 후
「건축법 시행령」 대통령령 제33249호,
2023. 2. 14., 일부개정

2. 공동주택

라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다.)

2. 공동주택

라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 **국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.**

1) 일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수(건축물의 일부를 기숙사로 사용하는 경우에는 기숙사로 사용하는 세대 수로 한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

2) **임대형기숙사**: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로 **임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것**

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제30423호, 2020. 2. 18., 타법개정, 「건축법 시행령」 대통령령 제33249호, 2023. 2. 14., 일부개정



보완설명

- 본 질의회신 이후 기숙사 관련하여 2023년 2월 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 라목이 개정되었습니다. 개정 전에는 ‘기숙사’에 대한 규정만 있었으나, 개정 후에는 ‘일반기숙사’와 별도로 ‘임대형기숙사’가 신설되었습니다.
- 법제처가 제공하는 개정 이유에 따르면, 부엌·거실 등을 공동으로 이용하는 기숙사 형태의 주거수요가 증가함에 따라 이를 뒷받침하기 위하여 건축물의 용도 중 기숙사에 공공주택사업자 등이 임대하는 임대형기숙사를 추가하는 한편, 쾌적하고 안전한 주거환경을 확보하기 위하여 기숙사의 공간 구성과 규모 등에 관한 기준의 근거를 마련하고, 기숙사가 투기의 방편으로 이용되는 것을 방지하기 위하여 앞으로는 구분소유된 개별 실(室)은 기숙사에서 제외되도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하기 위해 개정되었습니다.
- 이에 따라 기숙사에 대한 건축기준을 정한 「기숙사 건축기준」(국토교통부고시 제2023-151호, 2023. 3. 15., 제정)도 2023년 3월 제정되었습니다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33249호, 2023. 2. 14., 일부개정-제정-개정이유를 참고하여 연구진 작성

건축물의 용도

공동주택 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2018 국토부 관원회신

Q 아파트 1세대를 쉐어하우스로 사용한 경우 다중생활시설(고시원)에 해당하는지 여부

(서울특별시)

공동주택(아파트) 단지 내 1세대를 별도의 구조변경 없이 학생, 직장인 등 다양한 유형의 사람들이 월세를 내고 거주하면서 공동으로 주방(취사)과 화장실을 이용하고 있는 다중생활시설(고시원)과 유사한 쉐어하우스로 사용할 경우 「건축법」상 용도는?

(건축정책과-3407, 2018.6.20.)

- A**
- » 「건축법」 제2조 제2항 및 같은 법 시행령 제3조의4에 따라 건축물 용도는 유사한 구조, 이용목적 및 형태별로 그 용도별 건축물의 종류를 분류하고 있으며,
 - » 이에 따라, “주택”의 경우 단독주택과 공동주택으로, “다중생활시설”(고시원)은 제2종 근린생활시설 또는 숙박시설로 분류하고 있음.
 - » “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물을 말하고(「주택법」 제2조 제1호) 이 중 “공동주택”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택(「주택법」 제2조 제3호)이라 하고 있으며
 - » 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 거목의 다중생활시설은 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조 제7의2호에 따라 구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업(고시원업) 시설로서 각 실의 경계벽 등 관계시설은 ‘다중생활시설 건축기준’(국토교통부고시 제2015-897호)에 적합한 구조이어야 함.
 - » 따라서 해당 건축물의 구조·이용형태 및 관계법령에 따른 영업규제 등을 종합적으로 고려할 때 **질의하신 시설은 “다중생활시설”로 보기 어려울 것으로 사료되**으나 구체적인 사항은 허가권자가 건축물의 이용형태 등 사실관계와 관계법령을 감안하여 판단할 사항임.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 거목(다중생활시설) 관련 규정 개정

개정 전(회신 당시)	개정 후
「건축법 시행령」 [별표 1] 대통령령 제28553호, 2017. 12. 29., 타법개정	「건축법 시행령」 [별표 1] 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

4. 제2종 근린생활시설 거. 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다. 이하 같다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것	4. 제2종 근린생활시설 거. 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준과 그 기준에 위배되지 않는 범위에서 적정한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 것을 말한다. 이하 같다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
---	---

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제28553호, 2017. 12. 29., 타법개정, 「건축법 시행령」 대통령령 제33446호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조 제7의2호 규정

제2조(다중이용업) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항 제1호에서 “대통령령으로 정하는 영업”이란 다음 각 호의 영업을 말한다. 다만, 영업을 옥외 시설 또는 옥외 장소에서 하는 경우 그 영업은 제외한다.

7의2. 고시원업[구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업]

※ 출처: 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제33004호, 2022. 11. 29., 타법개정

건축물의 용도

공동주택 3

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q

군 관사가 국방·군사시설에 해당하는지 여부

(국방부)

군 관사는 건축법령상 건축물의 용도 분류시 교정 및 군사시설로서 국방·군사시설에 해당하지만, 지상 5층 이상인 아파트 구조로 건축된 군부대 관사시설의 경우 공동주택 중 아파트의 성격도 가지고 있는 것으로 보아 군 관사는 공동주택이면서 국방·군사시설이라는 이중적인 성격을 가지고 있는데, 이 경우 군 관사의 건축법령상 용도분류는 무엇인지?

(건축정책과-8108, 2017.5.25.)

A

- » 「건축법 시행령」 제2조 제12호에 따르면 ‘부속건축물’이란 같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물을 이용 또는 관리하는 데에 필요한 건축물을 말하며, 제13호에 따르면 ‘부속용도’란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 사무, 작업, 물품저장, 주차, 구내식당 등이나 관계 법령에서 함.
- » **질의의 경우 군 관사가 국방·군사시설의 기능에 필수적인 용도로서 「국방·군사시설사업에 관한 법률」 등에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설에 해당될 경우에는 건축법령상 부속용도로 보아 국방·군사시설로 볼 수 있을 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임.**



관련 법령해석례

질의	아파트 구조로 건축되는 군부대 관사시설의 「건축법」상 건축물 용도
질의요지	군부대 영외 지역에서 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 민간투자사업으로 건축되는 지상 5층 이상인 아파트 구조의 군부대 관사시설의 경우, 「건축법」상 건축물의 용도는 같은 법 시행령 [별표 1] 제2호가목에 따른 아파트인지 , 아니면 같은 표 제23호 라목에 따른 국방·군사시설인지?
회답	「건축법」상 건축물의 용도는 같은 법 제2조 제2항 제23호에 따른 교정 및 군사 시설로서 같은 법 시행령 [별표 1] 제23호 라목에 따른 국방·군사시설에 해당함.
이유 (요약)	군부대 관사시설의 경우에는 공동주택 중 아파트와 같거나 유사한 구조를 가지고 있다고 하더라도 군인 또는 군인 가족의 주거가 그 해당 건축물의 주된 이용 목적이 된다고 할 것 이고, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조 제1호 초목에 따르면, 군영 외에 건립되는 군부대 관사시설을 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조 제2호에 따른 군사시설의 하나로 보아 민간투자사업의 대상으로 규정하고 있음. 또한, 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조 제1항 제7호에 따르면, 군부대에 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설을 국방·군사시설의 하나로 규정하고 있는데, 여기서 “군부대에 부속된 시설”이 같은 대지에 있을 것을 전제로 하는 「건축법 시행령」 제2조 제12호에 따른 부속건축물을 의미한다고 볼 수는 없다고 할 것 이고, 군인은 비상시 신속한 출동에 대비하여 군의 영내나 근접지 거주 필요성이 크고, 군주둔지 주변의 주거사정이 열악한 점 등의 특수한 사정을 고려할 때 군 장교 및 하사관과 그 가족들의 주거용으로 쓰는 아파트 구조의 관사시설도 군사상 긴요한 시설로 보아야 할 것 (대법원 1993. 9. 14. 선고 92다32012 판결례 참조)임.

※ 출처: 법제처 법령해석례 10-0389, 2010.11.18.

건축물의 용도

2020 법제처 법령 해석례

주택 관련 기타 1

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 「청소년복지 지원법」에 따른 청소년복지시설을 설치할 수 있는 건축물의 범위
(「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호 및 제2호 등) [20-0508, 0675, 2020.12.30.]

가. 「청소년복지 지원법」 제31조 제1호에 따른 청소년쉼터(이하 “청소년쉼터”라 함)를 공동생활 가정에 해당하는 것으로 보아 「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호 또는 제2호에 따른 단독주택 또는 공동주택에 설치할 수 있는지?

나. 청소년복지법 제31조 제2호에 따른 청소년자립지원관을 공동생활가정에 해당하는 것으로 보아 「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호 또는 제2호에 따른 단독주택 또는 공동주택에 설치할 수 있는지?

A > 가. 청소년쉼터는 공동생활가정에 해당하는 것으로 보아 「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호 또는 제2호에 따른 단독주택 또는 공동주택에 설치할 수 있음.

> 나. 청소년자립지원관은 공동생활가정에 해당하는 것으로 보아 「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호 또는 제2호에 따른 단독주택 또는 공동주택에 설치할 수 있음.

> 가. 「청소년복지법」 제31조에서는 「청소년기본법」 제17조에 따른 청소년복지시설의 종류를 구분하면서 가출청소년에 대하여 가정·학교·사회로 복귀하여 생활할 수 있도록 일정 기간 보호하면서 상담·주거·학업·자립 등을 지원하는 시설을 청소년쉼터(제1호)라고 규정하고 있고, 구체적으로 청소년쉼터에서는 가출청소년의 일시보호 및 숙식제공, 상담·선도, 학업 및 직업훈련 지원활동을 주요 업무로 하고 있다는 점에 비추어 보면, 청소년쉼터는 공동생활가정의 개념에 준하여 가출청소년에게 가정과 같은 주거여건과 보호를 제공하는 것으로 볼 수 있음.

> 나. 「청소년복지법」 제31조에서는 「청소년기본법」 제17조에 따른 청소년복지시설의 종류를 구분하면서 일정 기간 청소년쉼터 또는 청소년회복지원시설의 지원을 받았는데도 가정·학교·사회로 복귀하여 생활할 수 없는 청소년에게 자립하여 생활할 수 있는 능력과 여건을 갖추도록 지원하는 시설을 청소년자립지원관(제2호)이라고 규정하고 있고, 구체적으로 청소년자립지원관에서는 자립준비청소년이 안정적으로 자립생활을 영위할 수 있도록 일상생활, 학업, 취업지원 및 주거지원 서비스를 제공하고 있다는 점에 비추어 보면, 청소년자립지원관은 공동생활가정의 개념에 준하여 자립준비청소년에게 가정과 같은 주거여건과 보호를 제공하는 것으로 볼 수 있음.



참고법령

「청소년복지 지원법」
제31조(청소년복지시설의
종류) 제1호 및 제2호

제31조(청소년복지시설의 종류) 「청소년기본법」 제17조에 따른 청소년복지시설(이하 “청소년복지시설”이라 한다)의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. **청소년쉼터**: 가정 밖 청소년에 대하여 가정·학교·사회로 복귀하여 생활할 수 있도록 일정 기간 보호하면서 상담·주거·학업·자립 등을 지원하는 시설
2. **청소년자립지원관**: 일정 기간 청소년쉼터 또는 청소년회복지원시설의 지원을 받았는데도 가정·학교·사회로 복귀하여 생활할 수 없는 청소년에게 자립하여 생활할 수 있는 능력과 여건을 갖추도록 지원하는 시설

※ 출처: 「청소년복지 지원법」 법률 제18101호, 2021. 4. 20., 일부개정



참고법령

「아동복지법」 제52조
(아동복지시설의 종류) 제1항
제4호 ‘공동생활가정의 정의’

4. **공동생활가정**: 보호대상아동에게 가정과 같은 주거여건과 보호, 양육, 자립지원 서비스를 제공하는 것을 목적으로 하는 시설

※ 출처: 「아동복지법」 법률 제17784호, 2020. 12. 29., 일부개정

건축물의 용도

2020 국토부 관원회신

주택 관련 기타 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 옥탑을 주거용으로 사용하는 경우 주택의 층수 산입 여부 (서울지방법국세청)

옥상 부분을 옥탑방 등으로 사용하는 경우 주택으로 쓰는 층수에 해당하는지

(건축정책과-1808, 2020.3.5.)

A > 다가구주택의 바닥면적과 층수에서 제외되었던 옥상 부분을 물탱크실 등으로 사용하지 않으면 바닥면적과 층수에 산입하여야 하고, 이 부분을 주거용(부속용도 포함)으로 사용하는 경우에는 “주택으로 쓰는 층수”에 산입하여야 할 것임.



보완설명

> 본 질의회신은 서울지방법국세청에서 질의하였고, 세금과 관련하여 2019년 11월에 조세심판원결정(심사-양도-2019-0096 (2019.11.13.))이 있었으므로 이를 소개합니다.

> 해당 심판에서는 ‘옥탑방을 층수 계산에서 제외하여 3층 다가구주택으로 보아 1세대1주택 비과세 규정을 적용하여야 하는지’에 대하여 ‘옥탑방의 면적이 건축물 수평투영면적의 8분의 1 이상으로 「건축법」상 건축물 층수에 산입하여야 한다’고 하며 옥탑방 면적에 따라 층수 산입여부를 결정하였습니다. 또한 ‘쟁점부동산 옥탑은 3층의 부속건물로 하나의 주택으로 보아 1세대1주택 비과세를 적용하여야 한다’고 결정하였습니다.

※ 출처: 국세법령정보시스템, 심사-양도-2019-0096[심사], https://txsi.hometax.go.kr/docs_new/customer/case/inspect_new_view.jsp?log_main_kind=%EC%B5%9C%EC%8B%A0%EC%8B%AC%EC%82%AC.%EC%8B%AC%ED%8C%90&gubun=54?gubun=54&docu_no=465014&docu_kind=%EC%8B%AC%EC%82%AC&docu_no_str=%EC%8B%AC%EC%82%AC-%EC%96%91%EB%8F%84-2019-0096&andSearchWord=&textItem=null&textItemNm=%EC%A0%84%EC%B2%B4&cpage=4&keytype=taxitem_cd&keyword=null&where_str=&&body=1&juje_law_id=null&Sorttype= (검색일: 2023.8.7.) 참고하여 연구진 작성

2017 국토부 관원회신

건축물의 용도

주택 관련 기타 3

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q 주거용 건축물을 화장품 제조판매업 사업장으로 등록 가능한지 여부 (식품의약품안전처)

주거용 건축물(단독·공동주택)을 화장품 제조판매업 사업장 소재지로 등록이 가능한지 여부

(건축정책과-15122, 2017.11.30.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 [별표 1] ‘용도별 건축물의 종류’에 따르면 제1호에 단독주택, 제2호에 공동주택, 제3호(제1종 근린생활시설) 가목에 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것을 규정하고 있음.
 - » 건축법령상 ‘건축물의 용도’란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 건축물의 용도에 맞게 사용하여야 하므로, **질문의 경우 당해 시설이 일용품을 판매하는 소매점에 해당될 경우에는 제1종 근린생활시설로 보아야 하며, 물품의 제조를 위한 시설에 해당될 경우에는 제2종 근린생활시설로 보아야 할 것으로** 사료됨.
 - » 아울러, 특정 영업을 위한 사업장 등록여부에 대하여는 관련법령에서 「건축법」상 건축물의 용도제한, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 용도지역의 입지제한제도 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임.

건축물의 용도

2017 법제처 법령 해석례

주택 관련 기타 4

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 연립주택 1층 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 1층 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우 그 1층은 “주택으로 쓰는 층수”에 포함되는지

[17-0041, 2017.3.31.]

「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 각호 외의 부분 단서에서는 연립주택의 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외한다고 규정하고 있음.

한편, 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제2호에서는 도시지역에 건설하는 단지형 연립주택(원룸형 주택이 아닌 연립주택)을 도시형 생활주택의 하나로 규정하면서, 「건축법」 제5조 제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개 층까지 건축할 수 있다고 규정하고 있는바,

단지형 연립주택 1층의 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우 그 1층은 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제2호 단서의 “주택으로 쓰는 층수”에 포함되는지?

A

» 이 사안의 경우 “주택으로 쓰는 층수”에 포함됨.

» 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호에서는 연립주택의 경우 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에 해당 층을 층수에서 제외하도록 규정하고 있는바, 이는 공동주택 주차장의 경우 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 부속 용도에 속하는 시설로서, 부속용도는 별도의 용도로 분류되지 않고 “주된 용도”에 포함되므로 공동주택 주차장의 용도는 주된 용도인 “공동주택”에 해당하고, 주차장으로 사용되는 층 또한 주택으로 쓰는 층수에 포함되는 것이 원칙이지만,

» 1층 필로티 주차장을 장려하기 위하여 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 층수에서 제외하도록 한 것이므로,

» 1층 중 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 그 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에 그 1층은 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 나목에 따른 연립주택의 “층수”에서 제외되지 않는다고 할 것이고, 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제2호에 따라 5개 층까지 건축할 수 있는 “주택으로 쓰는 층수”에도 포함된다고 할 것임.



참고법령

「건축법 시행령」
[별표 1] 중
공동주택 필로티 층수 산정
관련 규정

2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제3조제1항에 따른 원룸형 주택을 포함한다]. 다만, **가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.**

- 가. 아파트
- 나. 연립주택**
- 다. 다세대주택
- 라. 기숙사

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33446호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제2조
(정의) 제12호(부속용도)
관련 규정

12. “부속용도”란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도를 말한다.

- 가. 건축물의 설비, 대피, 위생, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
- 나. 사무, 작업, 집회, 물품저장, **주차**, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
- 다. 구내식당·직장어린이집·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설, 구내소각시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도. 이 경우 다음의 요건을 모두 갖춘 휴게음식점([별표 1] 제3호의 제 1종 근린생활시설 중 같은 호 나목에 따른 휴게음식점을 말한다)은 구내식당에 포함되는 것으로 본다.
 - 1) 구내식당 내부에 설치할 것
 - 2) 설치면적이 구내식당 전체 면적의 3분의 1 이하로서 50제곱미터 이하일 것
 - 3) 다류(茶類)를 조리·판매하는 휴게음식점일 것
- 라. 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설, 그 밖에 국토교통부장관이 이와 유사하다고 인정하여 고시하는 시설의 용도

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33446호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물의 용도

2019 국토부 관원허신

제1종 근생 1

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 작은 도서관이 제1종 근린생활시설에 해당되는지 여부 (문화체육관광부)

도서관법령에 따른 작은도서관의 건축물 용도분류가 제1종근린생활시설에 포함 여부 (건축정책과-5209, 2019.7.25.)

A >> 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 「건축법 시행령」 [별표 1] 제3호 바목에 의하면 **지역자치센터 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것은 제1종 근린생활시설로 분류함.**
>> 따라서, **질의 시설이 도서관법령에 따른 공공도서관에 포함되고 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 그 면적이 1천 제곱미터 미만인 것은 '제1종 근린생활시설'로 볼 수 있을 것으로 사료되나, 구체적인 사항은 해당 지역 허가권자가 해당 시설의 구조, 이용 목적 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 사항임.**



참고법령

「도서관법」 제4조 (도서관의 구분) 제2항 제1호 가목 규정

제4조(도서관의 구분)
 ② 도서관은 그 설립목적 및 대상에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.
 1. 공공도서관: 공중의 정보이용·독서활동·문화활동 및 평생학습을 주된 목적으로 하는 도서관을 말하며, 다음 각 목의 시설을 포함한다.
 가. 주민의 참여와 자치를 기반으로 **지역사회의 생활 친화적 도서관문화의 향상을 주된 목적으로 하는 작은도서관**
 나. 어린이, 장애인, 노인, 다문화가족 등에게 도서관서비스를 제공하는 것을 주된 목적으로 하는 도서관

※ 출처: 「도서관법」 법률 제18547호, 2021. 12. 7., 전부개정



참고법령

「건축법 시행령」
[별표 1]에 따른
작은도서관 용도분류 규정

3. 제1종 근린생활시설

바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

10. 교육연구시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다.)

바. 도서관

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「도서관법 시행령」 [별표 6]
도서관 시설 및
도서관자료의 기준 규정

[별표 6] 도서관 시설 및 도서관자료의 기준(제33조제2항)

1. 시설 기준

가. 국공립 공공도서관(법 제4조제2항제1호 각 목의 도서관은 제외한다. 이하 이 표에서 같다): 도서관 면적이 330제곱미터 이상일 것

나. 국공립 및 사립 작은도서관: 도서관 면적이 33제곱미터 이상일 것

※ 출처: 「도서관법 시행령」 대통령령 제33023호, 2022. 12. 6., 전부개정

건축물의 용도

2017 국토부 관원희신

제1종 근생 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q

한복대여점을 할 수 있는 건축물의 용도

(전라북도)

한복대여점(해당용도 쓰는 바닥면적 1,000㎡ 이하)의 건축물의 용도

(건축정책과-13552, 2017.9.26.)

A

- » 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 「건축법 시행령」 [별표 1]에서 정하고 있는 용도와 가장 유사한 것으로 분류하는 것임.
- » 질의의 한복대여점이 물품을 대여하거나 판매하고 그 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 이하라면 「건축법 시행령」 [별표 1] 제3호(제1종 근린생활시설) 가목으로 볼 수 있을 것이나, 이에 해당되는 여부는 상기규정을 바탕으로 해당지역 허가권자가 판단할 사항임.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 소매점 용도분류

3. 제1종 근린생활시설

가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로 **서** 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물의 용도

2021 국토부 관원허신

제2종 근생 1

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q

치과기공소 건축물 용도 관련

(부산광역시)

치과기공소가 「건축법 시행령」 제3조의5 및 [별표 1]의 17. 공장에 적합하지 여부

(건축정책과-5772, 2021.5.26.)

A

- » 「건축법」 제2조 제1항 제3호에서는 “건축물의 용도”란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다고 규정하고 있고, 「건축법 시행령」 제3조의5에서는 「건축법」 제2조 제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 같은 영 [별표 1]과 같다고 말하고 있음.
- » 이에 따라, 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 너목에서는 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 1) 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것, 또는 2) 「물환경보전법」 제33조 제1항 본문에 따라 폐수배출시설의 설치 허가를 받거나 신고해야 하는 시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것에 해당하는 것을 “제2종근린생활시설”로 규정하고 있으며, 같은 표 제17호에서는 물품의 제조·가공(염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함함) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것을 “공장”으로 규정하고 있음.
- » 이와 관련하여, 「건축법 시행령」 개정(2014. 3. 24. 대통령령 제25273호)으로 근린생활시설 용도분류 산정방법과 관련하여, [별표 1]에 비고를 신설하여 건축물의 내부를 여러 개의 부분으로 구분하여 구분소유자(임대한 경우에는 임차인으로 본다)별로 독립하여 운영하는 경우에는 그 구분된 면적 단위로 바닥면적을 산정하여 용도 분류하며, 다만, 같은 표1 비고 제2호 각목에 해당하는 경우에는 모두 합산하여 산정하도록 하였음.
- » 질의의 치과기공소가 같은 표 제4호 너목에 따른 요건을 갖춰 기존 공장의 내부를 구분하여 독립적으로 사용하려는 경우, 상기 규정에 따라 구분소유자(임차인)별로 각각 면적을 산정하여 500㎡ 미만인 것은 제2종 근린생활시설로, 500㎡ 이상인 것은 공장으로 분류되므로,
- » 「건축법」 제19조에 따라 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 용도변경 절차가 필요할 것으로 사료되나, 다만, 「건축법 시행령」 [별표 1] 비고 제2호 각 목에 해당하는 경우에는 모두 합산하여 용도를 분류하므로, 이에 대한 적용에 대해서는 허가권자가 건축물의 구조, 사용실태 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호(제2종 근린생활시설) 및 제17호(공장) 규정

4. 제2종 근린생활시설

- 나. 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 다음 요건 중 어느 하나에 해당하는 것
 - 1) 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것
 - 2) 「물환경보전법」 제33조제1항 본문에 따라 폐수배출시설의 설치 허가를 받거나 신고해야 하는 시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것

17. 공장

물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 6. 15., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 비교 제1호 및 제2호 규정

1. 제3호 및 제4호에서 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”이란 부설 주차장 면적을 제외한 실(實) 사용면적에 공용부분 면적(복도, 계단, 화장실 등의 면적을 말한다)을 비례 배분한 면적을 합한 면적을 말한다.
2. 비교 제1호에 따라 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 건축물의 내부를 여러 개의 부분으로 구분하여 독립한 건축물로 사용하는 경우에는 그 구분된 면적 단위로 바닥면적을 산정한다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 각 목에서 정한 기준에 따른다.
 - 가. ~ 다. (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 6. 15., 일부개정

건축물의 용도

제2종 근생 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2021 국토부 관원회신

Q 「평생교육법」에 따른 평생교육시설이 제2종 근린생활시설 또는 교육연구시설에 해당하는지 여부

(세종특별자치시)

- 가. 「평생교육법」에 따른 평생교육시설을 「건축법 시행령」 [별표 1] '용도별 건축물의 종류' 중 설치·운영가능한 건축물의 용도는?
- 나. 건축물의 용도가 판매시설, 업무시설인 건축물에 원격교육 형태의 평생교육시설을 설치·운영 가능한지 여부

(건축정책과-1787, 2021.2.24.)

A (질의 “가”에 대하여)

» 건축법령에 의한 “건축물의 용도”는 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따라 분류하는 것으로서, 이에 정하여지지 않은 건축물의 용도는 당해 건축허가권자가 그 시설의 구조·기능·규모와 이용형태 및 관계법령 등을 종합적으로 고려하여 「건축법 시행령」 [별표 1]에서 규정하고 있는 용도와 가장 유사한 용도로 분류하는 것으로, 평생교육시설의 구조·이용목적 등이 학원과 유사한 경우에는 그 규모에 따라 제2종근린생활시설 또는 교육연구시설의 용도로 분류될 것으로 사료됨.

(질의 “나”에 대하여)

- » 원격교육 형태의 평생교육시설이 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」에 따라 학원의 교육환경과 위생시설, 학습에 필요한 시설과 설비 등이 설치되지 아니한 것으로서, 학원 내 학생이 없으나 인터넷을 통한 화상으로 강의를 진행하는 경우로서 일반적인 사무실과 유사한 시설이라면 그 규모·형태에 따라 제2종근린생활시설의 사무소 또는 업무시설로 볼 수 있을 것으로 사료됨.
- » 다만, 「건축법 시행령」 [별표 1] 제7호에 따르면 판매시설(도매시장, 소매시장, 상점) 안에 설치된 근린생활시설은 판매시설에 포함되므로, **질의의 시설이 제2종 근린생활시설에 해당하는 경우로서 판매시설 안에 설치되는 경우라면 이를 판매시설로 볼 수 있으나**, 이에 해당되는지 여부는 판매시설과 근린생활시설의 배치 관계 등 신청내용을 검토하여 허가권자가 판단하여야 할 것으로 사료됨.



보완설명

» 본 질의회신을 근거하여 교육부는 2021년 12월 30일에 시도교육청과 기초자치단체에 평생교육시설 구분에 따라 설치 및 운영 가능한 건축물의 용도를 다음과 같이 안내하였습니다.

시설 구분	건축물의 용도
원격평생교육시설	제2종 근린생활시설, 업무시설, 판매시설
그 외 평생교육시설	제2종 근린생활시설(500㎡ 미만), 교육연구시설(500㎡ 이상)

※ 출처: 서울특별시서부교육지원청, 행정정보마당, 평생교육시설안내, http://sbedu.sen.go.kr/CMS/admininfo/admininfo03/admininfo0301/1322112_1379.html
(검색일: 2023.8.8.) 참고하여 연구진 작성

건축물의 용도

2021 국토부 관원희신

제2종 근생 3

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q

지식산업센터에 건축사사무소 개설이 가능한지

(서울특별시교육감)

지식산업센터에 「건축사법」 제23조 제1항에 따른 건축사사무소 개설신고가 가능한지 여부

(건축정책과-403, 2021.1.13)

A

» 「건축법」 제2조 제1항 제3호에서 “건축물의 용도”는 건축물의 종류를 유사한 구조 이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다고 규정하고 있으며 「건축법 시행령」 [별표 1]에서는 용도별 건축물의 분류를 보다 세부적으로 구분하고 있습니다. 그러나 동 [별표]에서 별도로 명시하고 있지 않는 용도는 당해 건축물의 구조·기능·규모·이용형태 및 관계 법령 등을 종합적으로 고려하여 동 [별표]에서 구분하고 있는 용도와 가장 유사한 용도로 구분하여야 함.

» 지식산업센터는 「건축법」에 따라 분류하고 있는 용도가 아님에 따라 위에서 기술한 것처럼 동 [별표]에서 구분하고 있는 용도와 가장 유사한 용도로 구분하여야 하며 건축사사무소는 건축문화경관과-4051(2020.11.6.)호에서 기획신한 바와 같이 제2종근린생활시설(사무소) 또는 업무시설에 유사한 시설임을 알려드리며 입주자가 가능한지 여부에 대하여는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」등 관계 법령에 따른 검토가 필요할 것으로 사료됨.



참고법령

「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제18호 (입주기업체) 규정

제2조(정의)

18. “입주기업체”란 산업단지에 입주하여 제조업, 지식산업, 정보통신산업, 자원비축시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 산업을 운영하려는 자 중 대통령령으로 정하는 자격을 가진 자로서 제38조제1항 또는 제3항에 따라 입주계약을 체결한 기업체를 말한다.

※ 출처: 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 법률 제19430호, 2023. 6. 9., 타법개정



참고법령

「산업집적활성화 및
공장설립에 관한 법률
시행령」 제6조
(산업단지의 입주자격) 규정

제6조(산업단지의 입주자격)

② 법 제2조제18호에서 “지식산업”이란 창의적 정신활동에 의하여 고부가가치의 지식서비스를 창출하는 산업으로서 다음 각 호의 산업을 말한다.

4. **건축기술**, 엔지니어링 및 그 밖의 과학기술서비스업

※ 출처: 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 대통령령 제33621호, 2023. 7. 7., 타법개정



참고법령

「한국표준산업분류」의
건축사사무소 분류

M. 전문, 과학 및 기술 서비스업(70~73)

72. 건축 기술, 엔지니어링 및 관련 기술 서비스업

721. **건축 기술**, 엔지니어링 및 관련 기술서비스업

7211.1 건축 설계 및 관련 서비스업

(설명) 건축 설계, 건설 공정, 건축 법규 및 건설 자재 등에 관한 지식을 이용하여 각종 건물 또는 구축물의 기획 및 설계를 수행하는 산업활동을 말한다.

(예시) **건축사사무소**, 건축 상담, 건축물 설계(엔지니어링 설계 제외)

※ 출처: 한국표준산업분류,

[http://kssc.kostat.go.kr/ksscNew_web/kssc/common/ClassificationContent.do?gubun=1&strCategoryNameCode=001&categoryMenu=007&addGubun=no\(검색일: 2023.8.8.\)](http://kssc.kostat.go.kr/ksscNew_web/kssc/common/ClassificationContent.do?gubun=1&strCategoryNameCode=001&categoryMenu=007&addGubun=no(검색일: 2023.8.8.))

건축물의 용도

제2종 근생 4

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2020 국토부 관원희신

Q 제2종 근린생활시설인 휴게음식점·제과점 등에 주류제조·가공업 설치가 가능한지 여부

(식품의약품안전처)

「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 아목에 ‘휴게음식점, 제과점 등’에 주류를 제조하여 유통·판매하는 ‘식품(주류)제조·가공업’이 포함되는지 및 ‘음료·차·음식·빵·과자 등’에 주류가 포함되는지?

(건축정책과-2955, 2020.7.13.)

A >> 「건축법」 제2조 제1항 제3호에 따라 “건축물의 용도”란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어서 분류한 것을 말하며, 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 아목에 따라 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것으로 규정하고 있음.

>> 그리고 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 너목은 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만 면적 기준과 함께 인정요건으로 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 대하여 1) 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것 또는 2) 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것 중 어느 하나에 해당하여야 하며, 제17호 공장은 물품의 제조·가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것으로 규정하고 있음.

>> 주류를 전문적으로 제조하여 주류 제조·가공·판매하는 시설은 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 너목 및 제17호에 따라 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것은 “제조업소”, 그 이상의 것은 “공장”으로 볼 수 있을 것으로 사료되으나, 식품제조·가공 및 휴게음식점에 대한 영업 등록 및 신고 요건과 관련된 사항은 「식품위생법」에서 검토되어야 할 사항임을 알려드립니다.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호(제2종 근린생활시설) 아목 규정

4. 제2종 근린생활시설

아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「식품위생법 시행령」
제21조(영업의 종류)
제8호(식품접객업) 규정

제21조(영업의 종류) 법 제36조제1항 각 호에 따른 영업의 세부 종류와 그 범위는 다음 각 호와 같다.

8. 식품접객업

- 가. 휴게음식점영업: 주로 다류(茶類), 아이스크림류 등을 조리·판매하거나 패스트푸드점, 분식점 형태의 영업 등 음식류를 조리·판매하는 영업으로서 **음주행위가 허용되지 아니하는 영업**. 다만, 편의점, 슈퍼마켓, 휴게소, 그 밖에 음식류를 판매하는 장소(만화가게 및 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업을 하는 영업소 등 음식류를 부수적으로 판매하는 장소를 포함한다)에서 컵라면, 일회용 다류 또는 그 밖의 음식류에 물을 부어 주는 경우는 제외한다.
- 나. 일반음식점영업: 음식류를 조리·판매하는 영업으로서 식사와 함께 부수적으로 음주행위가 허용되는 영업
- 다. 단란주점영업: 주로 주류를 조리·판매하는 영업으로서 손님이 노래를 부르는 행위가 허용되는 영업
- 라. 유흥주점영업: 주로 주류를 조리·판매하는 영업으로서 유흥종사자를 두거나 유흥시설을 설치할 수 있고 손님이 노래를 부르거나 춤을 추는 행위가 허용되는 영업
- 마. 위탁급식영업: 집단급식소를 설치·운영하는 자와의 계약에 따라 그 집단급식소에서 음식류를 조리하여 제공하는 영업
- 바. 제과점영업: 주로 빵, 떡, 과자 등을 제조·판매하는 영업으로서 음주행위가 허용되지 아니하는 영업

※ 출처: 「식품위생법 시행령」 대통령령 제33647호, 2023. 7. 25., 일부개정

건축물의 용도

제2종 근생 5

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2020 국토부 관원허신

Q 판매시설 안에 제2종 근린생활시설인 학원의 설치 가능 여부 (경기도 교육청)

'20. 1. 23. 이후 학원 설립·허가할 경우 학원으로 기재사항 변경해야 하는지?

판매시설 내 학원의 설립이 불가하고, 근린생활시설에서만 가능한지?

중장비학원의 건축물 용도분류는?

(건축정책과-259, 2020.1.10.)

A

- » 「건축법 시행령」 제14조 개정('20.1.23. 시행)사항은, 건축물의 체계적인 관리를 위해 건축물의 용도를 불특정 다수인이 이용하는 시설로서 화재 등 재난 발생 시 피해 우려가 높은 용도로 변경하는 경우에는 건축물 기재내용의 변경을 신청하도록 하는 것이며 이에 따라, '20.1.23. 이후 같은 법 시행령 [별표 1] 제4호 카목(학원 등)의 용도로 변경하고자 하는 경우, 종전 건축물의 용도가 제2종근린생활시설 카목에 해당하지 않는 경우에는 용도변경 허가·신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 하여야 함.
- » 판매시설은 그 안에 있는 근린생활시설을 포함하고 있으므로, 제2종 근린생활시설 규모의 학원은 판매시설 내에 설치가 가능함.
- » 같은 표1 제4호 제2종 근린생활시설 및 제10호 교육연구시설중 “학원”에서는 ‘자동차학원’을 제외하고 있고, 제20호 자동차관련시설에는 건설기계 관련시설을 포함하면서 “운전학원 및 정비학원”을 세부 용도로 분류하고 있음.
- » 따라서, 문의한 중장비운전학원이 건설기계 관련 운전학원을 말한다면, 자동차 관련 운전학원과 함께 건축법령상 같은 표1 제20호의 자동차관련시설로 용도분류하여야 할 것임.



참고법령

「건축법」 제19조
(용도변경)
제3항 규정
「건축법 시행령」 제14조
(용도변경)
제4항 규정

제19조(용도변경)

③ 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. **다만, 대통령령으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.**

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

개정 전 (「건축법 시행령」 대통령령 제30337호, 2020. 1. 7., 타법개정) [시행 2020.1.7.]	개정 후 (「건축법 시행령」 대통령령 제30145호, 2019. 10. 22., 일부개정) [시행 2020.1.23.]
<p>④ 법 제19조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 상호 간의 용도변경을 말한다. 〈단서 신설〉</p> <ol style="list-style-type: none"> [별표 1]의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경 	<p>④ 법 제19조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 상호 간의 용도변경을 말한다. 다만, [별표 1] 제3호다목(목욕장만 해당한다)·라목, 같은 표 제4호가목·사목·카목·파목(골프연습장, 놀이형시설만 해당한다)·더목·러목, 같은 표 제7호다목2) 및 같은 표 제16호가목·나목에 해당하는 용도로 변경하는 경우는 제외한다.</p> <p>1.~ 2. (좌 동)</p>

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제30337호, 2020. 1. 7., 타법개정, 「건축법 시행령」 대통령령 제30145호, 2019. 10. 22., 일부개정



보완설명

- 본 질의회신에서 인용된 「건축법 시행령」 제14조(용도변경) 개정의 자세한 이유는 다음과 같습니다.
- 건축물의 체계적인 관리를 위해 건축물의 용도를 불특정 다수인이 이용하는 시설로서 화재 등 재난 발생 시 피해 우려가 높은 용도로 변경하는 경우에는 **같은 시설군 안에서 같은 용도로 변경하는 등의 경우에도 건축물 대장 기재내용의 변경을 신청하도록 하였습니다.**

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제30145호, 2019. 10. 22., 일부개정 [시행 2020.1.23.]- 제정·개정이유를 참고하여 연구진 작성

건축물의 용도

2019 국토부 관원희신

제2종 근생 6

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 단순 사무업무만을 하는 의약품도매상 영업소의 용도분류 (경기도)

의약품 도매상 허가관련 영업소의 용도분류는?

(건축정책과-10047, 2019.12.24.)

- A**
- > 「건축법」 제2조 제1항 제3호에서 “건축물의 용도”라 함은 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다고 되어 있는바, 건축법령에서 건축물의 용도를 구분하는 것은 건축물의 안전성 및 기능 확보를 위하여 건축물의 용도에 따라 건축허가요건을 규정하기 위한 것임.
 - > 의약품 도매상의 구비시설인 영업소 및 창고 중 “영업소”의 건축물 용도분류에 대해서는 **영업소가 단순히 사무적인 업무만을 하는 공간이라면 제2종 근린생활시설(사무소)이나 업무시설로 분류될 수 있을 것으로** 사료됨.
 - > 참고로, 영업소와 창고의 분리 설치 가능 여부에 대해서는 건축법령에 별도로 정하는 바가 없으므로 의약품 판매업의 허가와 관련한 약사법을 주관하는 부처(보건복지부)의 법령해석이 필요한 사항임.

건축물의 용도

제2종 근생 7

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q 버섯 수확 후 사료화·퇴비화 등을 위한 버섯배지관리센터의 용도분류 (경상북도)

수확 후 배지 수거, 건조, 보관, 판매 및 사료화·퇴비화 등으로 재활용하는 ‘버섯배지관리센터’의 건축물의 용도분류는?

(건축정책과-5570, 2019.8.8.)

- A**
- » 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말하는 것으로 시대적·사회적인 변화에 유동적으로 대응이 가능한 대표적이고 공통적인 용어 중심으로 명시하는 것이며, 타 법령에서 정하는 시설의 종류를 열거 방식으로 표기하지는 않음.
 - » 따라서 일반적으로 「폐기물관리법」 제2조 제8호에 따른 폐기물처리시설에 해당하지 않는 사료, 퇴비 등 물품의 제조·가공 등을 위하여 이용되는 건축물이라면 관련 요건에 따라 제2종 근린생활시설이나 공장의 용도로 분류할 수 있을 것임.
 - » 다만, 사용용도, 제반여건, 사실관계 파악 등을 종합적으로 검토하여 이에 부합하는지를 건축허가권자가 판단할 사항임.



참고법령

「폐기물관리법」
제2조(정의) 제8호 규정

제2조(정의)

8. “폐기물처리시설”이란 폐기물의 중간처분시설, 최종처분시설 및 재활용시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

※ 출처: 「폐기물관리법」 법률 제18853호, 2022. 4. 26., 타법개정



참고법령

「폐기물관리법 시행령」
제5조(폐기물처리시설) 규정

제5조(폐기물처리시설) 법 제2조제8호에 따른 폐기물처리시설은 [별표 3]과 같다.

※ 출처: 「폐기물관리법 시행령」 대통령령 제33011호, 2022. 11. 29., 일부개정



참고법령

「폐기물관리법 시행령」
[별표 3] 폐기물 처리시설의
종류 규정

[별표 3] 폐기물 처리시설의 종류

1. 중간처분시설
2. 최종 처분시설
3. 재활용시설
 - 가. 기계적 재활용시설
 - 나. 화학적 재활용시설
 - 다. 생물학적 재활용시설
 - 1) 1일 재활용 능력이 100킬로그램 이상인 다음의 시설
 - 2) 호기성·혐기성 분해시설
 - 3) 버섯재배시설

(후 략)

※ 출처: 「폐기물관리법 시행령」 대통령령 제33011호, 2022. 11. 29., 일부개정

건축물의 용도

2019 국토부 관원회신

제2종 근생 8

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 의료기기 수리업이 제2종 근린생활시설(제조업소 등) 또는 공장에서만 가능한지 여부 (경기도)

의료기기 수리업 신고를 하고자 하는 경우 영업소의 건축물 용도가 '근린생활시설' 및 '공장'으로 되어 있는 경우에만 신고수리 가능한지?

(건축정책과-5106, 2019.7.23.)

- A**
- » 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 「건축법 시행령」 [별표 1]에서 정하고 있으며, 이는 특정 수리업의 신고 수리여부에 따른 분류체계가 아님.
 - » 질의의 시설이 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것 등에 해당하는 경우 등 [별표 1] 제4호 너목에 따른 '제2종 근린생활시설'로 분류하고, 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상이거나 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 등에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 시설인 경우에는 등 [별표 1] 제17호에 따른 '공장'으로 분류함.
 - » 따라서, 당해 건축물의 용도가 특정 수리업에 적합한 경우 신고수리가 가능하나, 수리업과 일치하지 아니한 경우 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 절차를 거쳐 사용할 수 있으므로 의료기기수리업 신고수리 가능여부는 소관 법령에서 「건축법」 상 용도분류 등 관계기준을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 사항임.

건축물의 용도

2019 국토부 관원희신

제2종 근생 9

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 바닥면적 300㎡ 미만인 실내사격장의 용도분류 (광주광역시)

바닥면적 합계 300제곱미터 미만인 실내사격장의 「건축법」상 용도분류는?

(건축정책과-5048, 2019.7.22.)

- A**
- » 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 「건축법 시행령」 [별표 1]에서 정하고 있으며, 동 [별표 1] 제4호 파목에서 테니스장 등 주민의 체육활동을 위한 시설(제3호마목의 시설은 제외함)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것은 제2종 근린생활시설로 분류하고, 이에 해당되지 아니하는 시설, 체육관으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천 제곱미터 미만인 것 및 운동장으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천 제곱미터 미만인 것은 동 [별표 1] 제13호의 '운동시설'로 분류하고 있음.
 - » 따라서, 질의의 경우가 국제 경기 등을 목적으로 하는 전문 실내사격장이 아닌 골프연습장 등과 유사하게 일반인의 체육활동을 위한 시설로서 그 면적이 500제곱미터 미만인 경우이라면 '제2종 근린생활시설'로 볼 수 있으나, 이에 해당하는지 여부는 당해 허가권자가 해당 시설과 관계법령에 대한 검토 및 사실관계를 종합하여 판단하여야 할 사항임.

건축물의 용도

제2종 근생 10

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2019 국토부 관원회신

Q 제2종 근린생활시설에 독서실 등록 가능 여부 (국민권익위원회)

「학원법」 제2조 및 동법 시행령 제2조에 따르면 “독서실”이란 학습장소로 제공되는 학원인 시설을 말한다고 규정되어 있음.

교육연구시설 용도의 건축물에서 학원법상 독서실의 등록이 가능한지 여부

제2종 근린생활시설 용도의 건축물에서만 학원법상 독서실의 등록이 가능한지 여부 및 이유

(건축정책과-1755 2019.3.20.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 및 제10호에 따르면 독서실은 제2종 근린생활시설의 용도로 분류하고 있으며, 학원은 제2종 근린생활시설 또는 교육연구시설로 분류하고 있음.
 - » 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말하는 것으로서 시대적·사회적인 변화에 유동적으로 대응이 가능한 대표적이고 공통적인 용어 중심으로 명시하는 것이며, 타 법령에서 정하는 영업이나 시설의 종류를 열거 방식으로 표기하지는 않음.
 - » 따라서 「학원법」에서 독서실을 학원으로 규정하고 있는 것과는 별개로, 「건축법 시행령」 [별표 1]에서는 독서실과 학원을 서로 다른 용도로 분류하고 있는바, 교육연구시설 용도의 건축물을 독서실로 사용하기 위해서는 제2종 근린생활시설로 용도를 변경하여야 함을 알려드립니다.



유사질의회신

(충북 청주교육지원청 질의) (건축정책과-5117, 2017. 3. 31.)
독서실을 제2종 근린생활시설로 볼 수 있는지 여부



참고법령

「건축법 시행령」
[별표 1]에 따른
독서실 및 학원
용도분류 관련 규정

4. 제2종 근린생활시설

- 가. **학원**(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
- 타. **독서실, 기원**

10. 교육연구시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

- 가. 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그 밖에 이에 준하는 각종 학교를 말한다)
- 나. 교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)
- 다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외한다)
- 라. **학원**(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다)
- 마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함한다)
- 바. 도서관

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



관련 법령해석례

질의	건축물의 용도가 “교육연구시설” 인 건축물을 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령」 제2조제1항제4호에 따른 독서실로 사용가능한지 여부
질의요지	건축물의 용도가 「건축법 시행령」 [별표 1] 제10호에 따른 교육연구시설인 건축물을 용도 변경 없이 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령」 제2조 제1항 제4호에 따른 “독서실” 로 사용할 수 있는지?
회답	교육연구시설인 건축물을 용도변경 없이 독서실로 사용할 수 없음.
이유 (요약)	두 법은 입법목적 및 규율대상이 서로 다르고 학원법령에서 건축법령을 배제하는 규정을 두고 있지 않으므로 독서실에 관해서는 학원법령과 건축법령이 모두 적용되어야 함. 따라서 학원법 및 같은 법 시행령에서 독서실을 “학원인 시설”로 규정하고 있더라도 독서실은 학원법령과는 별개로 건축법령에 따른 요건을 기본적으로 갖추어야 하는 것이고, 독서실의 용도에 대해서는 건축물의 용도에 대해 규정하고 있는 건축법령의 규정에 따라 판단해야지 학원법령의 규정을 근거로 판단할 수는 없다고 할 것임. 그런데 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호에서는 “제2종 근린생활시설”의 종류 중 하나로 독서실(타목) 을 학원과 별도로 규정하면서 “학원(카목)”과 달리 적용 범위에 있어 아무런 제한을 두고 있지 않으며, 같은 [별표] 제10호에서는 “교육연구시설” 용도의 건축물 종류를 규정하면서 “제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다”고 명문으로 규정하고 있는바, 해당 규정의 문언상 “제2종 근린생활시설”로 분류되는 건축물인 독서실은 그 용도가 “교육연구시설”에는 해당하지 않는다고 보아야 함.

※ 출처: 법제처 법령해석례 19-0162, 2019.5.20.

건축물의 용도

2018 국토부 관원회신

제2종 근생 11

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q

식용란 선별포장업 영업허가 관련

(경기도)

식용란 선별포장업 허가가 가능한 건축물의 용도는?

(건축정책과-3510, 2018.6.26.)

A

- » 「건축법 시행령」 [별표 1] ‘용도별 건축물의 종류’에 따르면 제4호(제2종근린생활 시설) 너목에 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 각호 요건 중 어느 하나에 해당하는 것, 제17호(공장)에 물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것을 규정하고 있음.
- » 같은 법 시행령 제2조 제13호에 따르면 ‘부속용도’란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 사무, 작업, 물품저장, 주차, 구내식당 등이나 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설의 용도 등을 말함
- » 질의의 경우 당해 건축물이 물품 제조를 주로 하는 제조업에 해당될 경우에는 바닥면적의 합계에 따라 제2종 근린생활시설 또는 공장으로 분류하지만, 부속용도에 해당될 경우에는 주된 건축물의 용도로 볼 수 있을 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임.



유사질의회신

(행안부 감사실 질의) (건축정책과-3431, 2019. 5. 30.)

- 식용란 선별포장업 허가가 가능한 건축물의 용도는 무엇인지?
- 식용란 수집판매업 신고를 하고 운영 중인 사업장의 건축물 용도가 참고시설이나 제1종 근린생활시설인 경우 식용란 선별포장업 허가가 가능한 건축물의 용도로 볼 수 있는지 여부



참고법령

「건축법 시행령」
[별표 1]에 따른
제조업소 용도분류 규정

4. 제2종 근린생활시설

- 나. 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 다음 요건 중 어느 하나에 해당하는 것
 - 1) 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것
 - 2) 「물환경보전법」 제33조제1항 본문에 따라 폐수배출시설의 설치 허가를 받거나 신고해야 하는 시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것

17. 공장

물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「도서관법 시행령」
[별표 6] 도서관 시설 및
도서관자료의 기준 규정

[별표 6] 도서관 시설 및 도서관자료의 기준(제33조제2항)

1. 시설 기준

- 가. 국공립 공공도서관(법 제4조제2항제1호 각 목의 도서관은 제외한다. 이하 이 표에서 같다): 도서관 면적이 330제곱미터 이상일 것
- 나. 국공립 및 사립 작은도서관: 도서관 면적이 33제곱미터 이상일 것

※ 출처: 「도서관법 시행령」 대통령령 제33023호, 2022. 12. 6., 전부개정

건축물의 용도

2017 국토부 관원허신

제2종 근생 12

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 오피스텔에서 체형관리 서비스업 및 필라테스업의 가능 여부 (서울특별시)

업무시설(오피스텔)에서 체형관리 서비스업 및 필라테스업 가능 여부(해당 업은 체육시설업의 설치·이용에 관한 법률에 따른 체육시설업종에 포함되지 아니함)

(건축정책과-15294, 2017.12.7.)

- A**
- » 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]에서 정하고 있는 용도와 가장 유사한 것으로 분류하는 것임.
 - » 질의의 체형관리 서비스업 및 필라테스업의 구체적인 이용형태, 기능 등을 알 수 없으나, 주민의 체육활동을 위한 시설로서 그 구조·이용형태 등에 따라 동 [별표 1] 제4호의 '제2종 근린생활시설' 또는 제13호의 '운동시설'로 분류할 수 있을 것으로 사료되며, 구체적인 사항은 해당 허가권자가 사실관계를 확인하여 판단하여야 할 사항임.
 - » 또한, 업무시설(오피스텔)을 제2종 근린생활시설 또는 운동시설 용도로 사용하고 자 하는 경우 「건축법」 제19조에 따라 용도변경 절차를 거쳐야 함.

건축물의 용도

2017 국토부 관원허신

제2종 근생 13

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 공장 용도에 출판사 신고 가능 여부

(부산광역시)

출판사의 용도 및 공장용도인 건축물에서 「출판문화산업 진흥법」에 따른 출판사 신고를 할 수 있는지 여부

(건축정책과-14585, 2017.11.9.)

A

- » 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따라 분류하며, [별표 1]에 따르면 출판사는 규모 등에 따라 제1·2종 근린생활시설 또는 업무시설로 분류되고, 물품의 인쇄 등에 이용되는 건축물의 경우 그 규모 등에 따라 제2종 근린생활시설 또는 공장 용도로 분류하고 있음.
- » 질의의 출판사가 어느 용도에 해당되는지 여부는 허가권자가 당해 건축물의 이용 형태·목적 및 관계법령에 신고 등의 여부를 확인하여 종합적으로 판단하여야 할 사항임.

건축물의 용도

2017 국토부 관원허신

제2종 근생 14

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q

워킹댄스장의 건축물 용도분류

(서울특별시)

남녀가 음악에 맞춰 손만 잡는 워킹댄스장의 건축물 용도는?

(건축정책과-2920, 2017.2.23.)

A

- » '건축물의 용도'란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 그 종류는 「건축법 시행령」 [별표 1]에 의하는 것이며, 이에 정하여지지 아니한 건축물의 용도는 [별표 1]에서 정하고 있는 용도와 가장 유사한 것으로 분류하는 것임.
- » 질의의 시설이 체력단련장, 에어로빅장 그 밖에 이와 유사한 것으로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 경우에는 상기 [별표 1] 제4호 파목의 '제2종 근린생활시설'로, 그 이상은 제13호 가목의 '운동시설'로 볼 수 있을 것으로 사료되나,
- » 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 의한 체육시설업 신고대상에 해당되지 아니하더라도 무도장, 무도학원 등과 같은 용도의 영업을 사실상 행하는 경우와 주거환경의 훼손 및 미풍양속을 저해하는 경우에는 '위락시설'의 일종으로 분류하여야 할 것임.
- » 따라서, 당해 시설에 대한 건축물의 용도를 적용함에 있어서는 허가권자가 관계법령과 사실상의 영업행위 및 실질적인 이용목적, 기능·주변현황·구조 등을 종합적으로 검토하여 분류해야 하는 사항을 알려드립니다.

건축물의 용도

2017 법제처 법령 해석례

제2종 근생 15

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설이 제2종 근린생활시설에 해당함에도 해당 용도를 공장으로 하여 건축허가 할 수 있는지

[16-0545, 2017.1.5.]

「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 너목에서는 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 500㎡ 미만이고 일정한 요건에 해당하는 것을 “제2종 근린생활시설”로 규정하고 있고, 같은 표 제17호에서는 물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함함] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종 근린생활시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것을 “공장”으로 규정하고 있는바,

제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설이 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 너목에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 경우 해당 건축물의 용도를 같은 표 제17호에 따른 “공장”으로 하여 건축허가를 할 수 있는지?

A

» 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설이 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호너목에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 경우에는 해당 건축물의 용도를 같은 표 제17호에 따른 “공장”으로 하여 건축허가를 할 수 없음.

» 「건축법 시행령」 [별표 1] 제17호에서는 “공장”을 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 “제2종 근린생활시설” 등으로 따로 분류되지 않은 것으로 규정하고 있는바, 해당 규정의 문언상 같은 표 제4호너목에 따른 요건을 갖추어 “제2종 근린생활시설”로 분류되는 건축물은 그 용도가 “공장”에 해당하지 않는 것이 분명하다 할 것이므로,

» 해당 건축물의 용도를 “공장”으로 하여 허가하는 것은 건축법령에서 정한 바와 다른 내용의 허가를 하는 것이 되므로 허용되지 않는다고 할 것임.

건축물의 용도

판매시설 1

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q 판매시설 안에 제1종 근린생활시설인 의원원의 설치 가능 여부 (서울특별시)

2019.10.22. 「건축법 시행령」 제14조(용도변경) 제4항에 따라 의료기관을 개설하려는 경우 동일한 근린생활시설이라도 건축물대장상 용도를 제1종 근린생활시설(의원)로 변경하도록 개정됨.

「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류 중 7. 판매시설 나.소매시장(「유통산업발전법」 제2호 제3호에 따른 대규모 점포, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다.)에 의거하여 대규모 점포 용역의 제공 범위에 근린생활시설(의원)이 속하므로 건축물 용도변경 없이 판매시설에서 의료기관 개설신고가 가능한지?

「유통산업발전법」에 따라 대규모 점포 용역의 제공 장소가 건축물 용도를 의미한다고 볼 수 없으므로 의료기관 개설신고 시 「건축법」을 우선적으로 적용하여 제1종 근린생활시설(의원)로 용도변경 후 의료기관 개설신고를 해야 하는지?

(건축정책과-8525, 2020.10.8.)

A

- » 「건축법 시행령」 [별표 1] ‘용도별 건축물의 종류’ 제7호 나목에서 판매시설에 해당하는 소매시장 안에 있는 근린생활시설은 ‘판매시설’로 규정하고 있는 바,
- » 질의의 시설(의원 : 제1종 근린생활시설에 해당)이 판매시설 안에 있는 경우라면 ‘판매시설’에 해당하는 것이므로 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 절차 없이 사용이 가능한 것이며, 판매시설(소매시장) 부분과 구분하여 분리된 시설인 경우라면 동 [별표 1] 제3호 다목의 제1종근린생활시설로 분류됨을 알려드립니다.

건축물의 용도

2017 국토부 관원희신

판매시설 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 일반게임제공업소가 판매시설에 해당하는지 여부 (강원도)

일반게임제공업소의 건축물의 용도는?

(건축정책과-13548, 2017.9.26.)

- A**
- » 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 「건축법 시행령」 [별표 1]에서 정하고 있는 용도와 가장 유사한 것으로 분류하는 것임.
 - » 질의의 일반게임제공업소가 청소년이 이용불가 게임물과 전체 이용가능한 게임물이 함께 설치하는 경우라면 설치 면적과 관계없이 건축물 용도는 판매시설에 해당함을 알려드리오니 구체적인 내용은 해당시설의 성격 등을 바탕으로 해당지역 허가권자가 판단할 사항임.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 제7호(판매시설) 관련 규정

7. 판매시설

- 가. 도매시장(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)
- 나. 소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모 점포, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)
- 다. 상점(그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)으로서 다음의 요건 중 어느 하나에 해당하는 것
 - 1) 제3호가목에 해당하는 용도(서점은 제외한다)로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
 - 2) 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설, 같은 호 나목에 따른 일반게임제공업의 시설, 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물의 용도

판매시설 3

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2017 국토부 관원허신

Q 판매시설 안의 근린생활시설도 판매시설이 되는지 여부 (서울특별시)

판매시설 내 근린생활시설(제2종)인 복합유통게임제공업소의 건축물의 용도는?
(건축정책과-7620, 2017.5.17.)

A >> 판매시설의 안에 근린생활시설이 포함되어 있는 경우의 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 [별표 1] 제7호에 따라 근린생활시설을 모두 포함하여 판매시설로 구분함.

>> 따라서 질의의 경우와 같이 판매시설 안에 있는 복합유통게임제공업소(제2종 근린생활시설)의 건축물 용도는 상기 규정에 따라 판매시설에 해당함을 알려드리오니 건축물의 구조, 기능 및 이용형태 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단할 사항임.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 제7호(판매시설) 관련 규정

7. 판매시설

가. 도매시장(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)

나. 소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모 점포, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)

다. 상점(그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)으로서 다음의 요건 중 어느 하나에 해당하는 것

- 1) 제3호가목에 해당하는 용도(서점은 제외한다)로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- 2) 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설, 같은 호 나목에 따른 일반게임제공업의 시설, 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물의 용도

2022 국토부 관원회신

의료시설 1

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 알코올질환전문병원이 의료시설(병원/정신병원)에 해당되는지 여부 (충청북도)

알코올질환전문병원이 「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류 제9호 가목의 병원(정신병원)인지, 나목의 격리병원(그밖의 시설)에 해당되는지 여부

(건축정책과-1142, 2022.2.10.)

- A**
- » 「건축법」 제2조 제1항 제3호에 따라 “건축물의 용도”란 건축물의 종류를 유사한 구조 이용 목적 및 형태별로 묶어 같은 법 시행령 제3조의5 [별표 1] 제9호 가목에 따라 병원(정신병원)으로 구분하고 있고 나목에 격리병원으로 구분하고 있음.
 - » 알코올질환전문병원이 「의료법」 및 「정신건강증진 및 정신질환환자 복지서비스 지원에 관한 법률」 제3조 제5호의 정신의료기관 중 정신병원으로 의료기관 개설허가를 득하였다면 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 제9호 가목에 따라 의료시설(병원/정신병원)에 해당될 것으로 판단됨.
 - » 참고로 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 제9호 나목에 따른 격리병원(전염병원 마약진료소. 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에서 규정하는 시설과 유사한 것으로 감염병의 연구·예방 전문가 양성 및 교육 환자의 진료 및 치료 등으로 위한 시설(예시: 감염병전문병원 감염병연구원 마약진료소 감염병관리시설 등)로 구분할 수 있을 것으로 판단됨.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류 제9호(의료시설)



참고법령

「정신건강증진 및 정신질환환자 복지 서비스 지원에 관한 법률」 제3조 제5호

9. 의료시설
 가. 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원을 말한다)
 나. 격리병원(전염병원, 마약진료소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제32344호, 2022. 1. 18., 타법개정

제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 5. “정신의료기관”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관을 말한다.
 가. 「의료법」에 따른 정신병원
 나. 「의료법」에 따른 의료기관 중 제19조제1항 후단에 따른 기준에 적합하게 설치된 의원
 다. 「의료법」에 따른 병원급 의료기관에 설치된 정신건강의학과로서 제19조제1항 후단에 따른 기준에 적합한 기관

※ 출처: 「정신건강증진 및 정신질환환자 복지서비스 지원에 관한 법률」 법률 제17217호, 2020. 4. 7., 일부개정

건축물의 용도

의료시설 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2021 국토부 관원희신

Q 기존 건축물(장례식장)의 용도분류에 관한 경과조치 적용대상에 해당되는지 여부

(인천광역시)

「건축법 시행령」 개정 이전(2008년)부터 건축물대장상 의료시설(병원) 용도였으나, 실제 사용용도는 의료시설 내 장례식장으로 사용하였을 경우 「건축법 시행령」 부칙<대통령령 제20647호, 2008.2.22.> 제5조(기존 건축물의 용도분류에 관한 경과조치) 적용 가능 여부

(건축정책과-11576, 2021.11.2.)

A >> 「건축법 시행령」 개정(대통령령 제20647호, 2008.2.22.)에 따라 종전의 '장례식장' 용도는 [별표 1] 제9호(의료시설) 다목에서 제28호로 변경되었고, 부칙 제5조에 따르면 '종전의 제14조 제5항 제6호 가목의 의료시설 중 장례식장의 용도에 해당하는 건축물은 제14조 제5항 제9호의 개정규정에 따른 장례식장의 용도에 해당하는 것으로 보고, 종전의 [별표 1] 제9호 다목의 장례식장의 용도에 해당하는 건축물은 [별표 1] 제28호의 개정규정에 따른 장례식장의 용도에 해당하는 것으로 본다.'라고 규정하고 있음.

>> 따라서, 질의의 상기 부칙 제5조(기존 건축물의 용도분류에 관한 경과조치)에 따른 '종전의 장례식장 용도에 해당하는 건축물'이라 함은 「건축법 시행령」 개정(대통령령 제20647호, 2008.2.22.) 이전의 [별표 1] '용도별 건축물의 종류' 제9호(의료시설) 다목의 '장례식장'으로 적법하게 분류된 건축물임.

>> 참고로, 건축물의 용도는 「건축법」 제2조 제1항 제3호에 따라 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 같은 법 시행령 제3조의5 [별표 1]에서 분류하고 있는 것으로서, 건축법령에서 건축물의 용도를 구분하는 것은 건축물의 안전성 및 기능 확보를 위하여 건축물의 용도에 따라 건축허가요건을 규정하기 위한 것으로,

>> 실제 건축물이 건축법령상 어떠한 용도로 분류될 것인지 여부는 건축법령 뿐만 아니라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 건축물 용도의 입지제한 등 관계법령에서 정한 건축기준 적합여부 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 하는 것임.



보완설명

» 「건축법 시행령」(대통령령 제20647호, 2008. 2. 22., 일부개정) 장례식장 용도 분류 관련 개정 이유는 다음과 같습니다. 장례식장은 「장사 등에 관한 법률」에서 규정하고 있으나, 현재 「의료법」에서 규정하고 있는 병원 등과 함께 의료시설로 분류되어 있었기 때문에 의료시설에서 「장사 등에 관한 법률」에 의한 장례식장을 분리하여 건축물의 구조, 기능 및 이용형태 등에 따른 용도분류 체계를 명확히 하였습니다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제20647호, 2008. 2. 22., 일부개정, 제정·개정이유를 참고하여 연구진 작성



참고법령

「건축법 시행령」
부칙 제5조
(기존 건축물의
용도분류에 관한
경과조치) 관련 규정

제5조 (기존 건축물의 용도분류에 관한 경과조치) 종전의 제14조제5항제6호가목의 의료시설 중 장례식장의 용도에 해당하는 건축물은 제14조제5항제9호의 개정규정에 따른 장례식장의 용도에 해당하는 것으로 보고, 종전의 [별표 1] 제9호다목의 장례식장의 용도에 해당하는 건축물은 [별표 1] 제28호의 개정규정에 따른 장례식장의 용도에 해당하는 것으로 본다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제20647호, 2008. 2. 22., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제14조
(용도변경) 제5항 제9호
관련 개정 전·후 비교

개정 전 (「건축법 시행령」 대통령령 제20506호, 2007. 12. 31., 타법개정)	개정 후 (「건축법 시행령」 대통령령 제20647호, 2008. 2. 22., 일부개정)
9. 그 밖의 시설군 동물 및 식물관련시설 〈신 설〉	9. 그 밖의 시설군 가. 동물 및 식물관련시설 나. 장례식장



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1]
제9호 및 제28호
장례식장 관련 개정
전·후 비교

개정 전 (「건축법 시행령」 대통령령 제20506호, 2007. 12. 31., 타법개정)	개정 후 (「건축법 시행령」 대통령령 제20647호, 2008. 2. 22., 일부개정)
9. 의료시설 가. 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양소를 말한다) 나. 격리병원(전염병원, 마약진료소, 기타 이와 유사한 것을 말한다) 다. 장례식장 〈신 설〉	9. 의료시설 가. 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양소를 말한다) 나. 격리병원(전염병원, 마약진료소, 기타 이와 유사한 것을 말한다) 다. 〈삭제〉 28. 장례식장

건축물의 용도

의료시설 3

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2021 국토부 관원허신

Q 병원(의원) 내 의료폐기물 멸균분쇄시설이 병원(의원)의 부속용도로 볼 수 있는지 여부

(경기도)

병원(의원) 내 ‘의료폐기물 멸균분쇄시설’을 설치(기존 공간, 증축)하는 경우 병원(의원)의 부속용도로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-5736, 2021.5.25.)

A

- » 「건축법 시행령」 [별표 1] 제9호에 따라 병원은 의료시설의 하나로서 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원을 말한다고 규정하고 있음.
- » 질의의 **의료폐기물 멸균분쇄시설이 「의료법」 상 의료기관(병원)에 설치하여야 할 의무시설에 해당하는 경우라면 주된 용도에 포함되므로 “의료시설(병원)”의 용도로 분류될 것으로** 사료되나 병원 내 설치와 관련해서는 「폐기물관리법」 등 관계 법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단할 사항으로 사료됨.

건축물의 용도

2021 국토부 관원희신

교육연구시설 1

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 교육연구시설에 500㎡ 미만 학원 및 교습소 설립이 가능한지 여부 (서울특별시교육감)

「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 용도별 건축물의 종류 제10호 교육연구시설에서 “제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다”라는 문구의 해석에 대한 질의

건축물의 용도가 교육연구시설인 경우에는 개별 학원이나 교습소가 500㎡ 이상인 경우만 설립이 가능한 것인지, 아니면 면적(500㎡)에 관계없이 학원·교습소의 설립이 가능한지 여부

(건축정책과-2542, 2021.3.16.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 [별표 1] 제10호에서는 “교육연구시설” 용도의 건축물 종류를 규정하면서 “제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다”고 규정하고 있음. 해당 규정의 문언 그대로 “제2종 근린생활시설”로 분류되는 건축물인 학원과 교습소는 그 용도가 “교육연구시설”에는 해당하지 않는다는 것을 의미함을 알려드립니다.
 - » 참고로, 「건축법 시행령」 개정(2014. 3. 24. 대통령령 제25273호)으로 학원과 교습소가 각각 500㎡ 미만인 것은 제2종 근린생활시설로 분류*하면서, [별표 1]에 비고를 신설하여 여러 개의 부분으로 구분하여 독립한 건축물로 사용하는 경우에는 그 구분된 면적 단위로 바닥면적을 산정하여 용도 분류하도록 하였음. (* 개정 전에는 학원과 교습소를 모두 합산하여 500㎡ 이상인 경우 교육연구시설 해당)
 - » 근린생활시설이 시행령 개정 전에는 기존에 창업자가 있는 경우 후발 유사업종 창업자의 사업장 면적을 합산하도록 하고 있어 근린생활시설 면적을 초과하는 경우 후발 창업자는 입점할 수 없었으나, 시행령 개정으로 기존 창업자 존재 여부와 무관하게 후발 창업자의 사업장 면적만으로 근린생활시설 여부를 판단하므로 창업이 쉬워지도록 규제가 완화된 사항을 알려드립니다.



유사질의희신

(충남 천안교육지원청 질의) (건축정책과-4347, 2020. 6. 5.)
 가. 교습소는 제2종 근린생활시설에서만 가능 여부 및 그 이유
 나. 법령해석에서 교습소를 학원과 같은 용도로 보아 교육연구시설에서도 가능하다 했는데 해석을 달리하는 이유는?

(교육부 질의) (건축정책과-1807, 2020. 3. 5.)
 제2종 근린생활시설 교습소를 교육연구시설에 설치 가능한지



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호(제2종 근린생활시설) 학원 관련 규정 개정

개정 전	개정 후
「건축법 시행령」 대통령령 제25050호, 2013. 12. 30., 타법개정	「건축법 시행령」 대통령령 제25273호, 2014. 3. 24., 일부개정
<p>자. 사진관, 표구점, 학원(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것만 해당되며, 자동차학원 및 무도학원을 제외한다), 직업훈련소(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것을 말하되, 운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매사, 그 밖에 이와 비슷한 것</p>	<p>가. 학원(자동차학원 및 무도학원은 제외한다), 교습소(자동차 교습 및 무도 교습을 위한 시설은 제외한다), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것</p>
신설	<p>〈비고 신설〉</p> <p>2. 비고 제1호에 따라 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 건축물의 내부를 여러 개의 부분으로 구분하여 독립한 건축물로 사용하는 경우에는 그 구분된 면적 단위로 바닥면적을 산정한다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 각 목에서 정한 기준에 따른다.</p> <p>가. 제4호너머목에 해당하는 건축물의 경우에는 내부가 여러 개의 부분으로 구분되어 있더라도 해당 용도로 쓰는 바닥면적을 모두 합산하여 산정한다.</p> <p>나. 동일인이 둘 이상의 구분된 건축물을 같은 세부 용도로 사용하는 경우에는 연결되어 있지 않더라도 이를 모두 합산하여 산정한다.</p> <p>다. 구분 소유자가 다른 경우에도 구분된 건축물을 같은 세부 용도로 연계하여 함께 사용하는 경우(통로, 창고 등을 공동으로 활용하는 경우 또는 명칭의 일부를 동일하게 사용하여 홍보하거나 관리하는 경우 등을 말한다)에는 연결되어 있지 않더라도 연계하여 함께 사용하는 바닥면적을 모두 합산하여 산정한다.</p>

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제25050호, 2013. 12. 30., 타법개정, 「건축법 시행령」 대통령령 제25273호, 2014. 3. 24., 일부개정

건축물의 용도

2017 국토부 관원희신

교육연구시설 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 교육연구시설 학원 용도에서 제2종 근린생활시설 학원 설립이 가능한지 여부

(교육부)

가. 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]에 따라 학원 용도로 사용할 수 있는 시설은 근린생활시설(제2종-500㎡ 미만), 교육연구시설(제2종 근린생활시설 제외), 판매시설로 규정하고 있는 바, 교육연구시설 내 바닥 면적 500㎡ 미만의 면적을 제2종 근린생활시설로 용도변경해서 학원을 설립·운영할 수 있는지 여부

나. 「건축법 시행령」 개정 전에 교육연구시설에서 설립·운영되고 있는 학원(200㎡)이 같은 법 시행령 개정(‘14.03.24.) 이후 해당 시설의 일부를 축소하거나 확장(250㎡)하는 경우 기존에 운영 중인 학원시설의 용도를 근린생활시설로 용도변경을 해야 하는지 여부

(건축정책과-14563, 2017.11.8.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 [별표 1] ‘용도별 건축물의 종류’ 비고 제2호에 따르면 비고 제1호에 따라 ‘해당 용도로 쓰는 바닥면적’을 산정할 때 건축물의 내부를 여러 개의 부분으로 구분하여 독립한 건축물로 사용하는 경우에는 그 구분된 면적 단위로 바닥면적을 산정하며, 다만 동호 각 목에 해당하는 경우에는 각 목에서 정한 기준에 따름.
 - » 2014.03.24. 개정된 「건축법 시행령」에 따라 근린생활시설의 경우 바닥면적 산정방법에 대한 상기 규정은 부칙의 적용례에 의거 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 경우부터 적용하는 것인 바, 건축물의 용도변경도 같은 법 제19조 제7항에 따라 건축허가나 건축신고 규정을 준용하도록 규정하고 있으므로 상기 규정을 적용할 수 있음.
 - » 질의의 경우 「건축법 시행령」 개정(‘14.03.24.) 이후 용도변경을 하는 경우에는 상기 규정에 따라 소유자별 합산으로 바닥면적을 산정한 후 건축물의 용도를 분류할 수 있으며, 건축법령 및 관계법령에 적합할 경우에는 건축물의 용도변경이 가능할 것으로 사료됨
 - » 아울러, 건축물의 용도가 교육연구시설에서 근린생활시설로 변경될 경우에는 하위군에 해당하는 용도로 변경하는 경우에 해당되므로 허가권자에게 신고를 하여야 할 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」 부칙 제2조 규정

제2조(용도별 건축물의 종류에 관한 적용례) [별표 1]의 개정규정은 이 영 시행 후 법 제11조에 따른 건축허가·대수선허가를 신청(법 제11조에 따른 건축허가·대수선허가를 신청하기 위하여 제5조 또는 제5조의5에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우를 포함한다)하거나 법 제14조에 따른 건축신고·대수선신고를 하는 경우부터 적용한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제25273호, 2014. 3. 24., 일부개정

건축물의 용도

교육연구시설 3

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2019 국토부 관원허신

Q 사립유치원을 노유자시설로 분류할 수 있는지 여부
(경상남도 통영교육지원청)

건축물의 용도 중 교육연구시설이 아닌 노유자시설에서 유치원시설 인가 허용 여부

(건축정책과-5216, 2019.7.25.)

- A**
- » 특정 영업허가나 신고를 위한 시설 등의 기준은 해당 영업과 관련된 개별법령에서 정하는 것으로서, 건축법령에서는 영업의 인허가와 관련된 내용을 규정하고 있지 않음.
 - » 다만, 건축물에서 특정 영업을 하기 위해서는 영업과 관련된 규정과 건축물의 사용과 관련된 규정에 모두 적합하여야 하는 것으로서 기존 건축물의 용도와 다르게 이용하려는 경우 「건축법」 제19조에 따른 용도변경의 절차를 이행하여야 함.
 - » 또한, 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따라 분류한 것으로서, 이는 「건축법」상의 구조안전·위생·방화 등의 건축기준을 적용하는 기준이 되고 있으므로, 입지제한이나 시설 인가를 목적으로 [별표 1] 제10호의 '교육연구시설'로 분류되는 '유치원'을 [별표 1] 제11호의 '노유자시설'로 분류하는 것은 곤란함.

건축물의 용도

노유자시설

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2018 법제처 법령 해석례

Q 민간어린이집의 「건축법」상 용도는?

[18-0195, 2018.5.21.]

「영유아보육법」 제10조 제7호에 따른 민간어린이집이 「건축법 시행령」 [별표 1] 제3호사목에 따른 “지역아동센터 등 주민이 공동으로 이용하는 시설”에 해당하는지?

A > 「영유아보육법」 제10조 제7호에 따른 민간어린이집은 「건축법 시행령」 [별표 1] 제3호 사목에 따른 “지역아동센터 등 주민이 공동으로 이용하는 시설”에 해당하지 않음.

> 「건축법 시행령」 [별표 1]에서는 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집은 단독주택(제1호)으로, 공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집은 공동주택(제2호)으로, 그 외의 어린이집은 노유자시설(제11호)로 각각 규정하고 있으므로

> 가정어린이집이 아닌 민간어린이집은 「건축법 시행령」 [별표 1] 제11호에 따른 노유자시설에만 해당한다고 보아야 하고,

> 그렇다면 어린이집을 같은 [별표 1] 제3호의 제1종 근린생활시설로 볼 수 있는 “주민이 공동으로 이용하는 시설”에 해당한다고 볼 여지는 없음.



참고법령

「영유아보육법」 제10조 (어린이집의 종류) 규정

제10조(어린이집의 종류) 어린이집의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 국공립어린이집: 국가나 지방자치단체가 설치·운영하는 어린이집
2. 사회복지법인어린이집: 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인(이하 “사회복지법인”이라 한다)이 설치·운영하는 어린이집
3. 법인·단체등어린이집: 각종 법인(사회복지법인을 제외한 비영리법인)이나 단체 등이 설치·운영하는 어린이집으로서 대통령령으로 정하는 어린이집
4. 직장어린이집: 사업주가 사업장의 근로자를 위하여 설치·운영하는 어린이집(국가나 지방자치단체의 장이 소속 공무원 및 국가나 지방자치단체의 장과 근로계약을 체결한 자로서 공무원이 아닌 자를 위하여 설치·운영하는 어린이집을 포함한다)
5. 가정어린이집: 개인이 가정이나 그에 준하는 곳에 설치·운영하는 어린이집
6. 협동어린이집: 보호자 또는 보호자와 보육교직원이 조합(영리를 목적으로 하지 아니하는 조합에 한정한다)을 결성하여 설치·운영하는 어린이집
7. 민간어린이집: 제1호부터 제6호까지의 규정에 해당하지 아니하는 어린이집

※ 출처: 「영유아보육법」 법률 제19606호, 2023. 8. 8., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1]
어린이집 관련 용도분류

1. **단독주택**[**단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집**·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터(「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터를 말한다. 이하 같다)·작은도서관(「도서관법」 제4조제2항제1호가목에 따른 작은도서관을 말하며, 해당 주택의 1층에 설치한 경우만 해당
 2. **공동주택**[**공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집**·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 소형 주택을 포함한다]. (단서조항 생략)
- 11. 소유자 시설**
- 가. 아동 관련 시설(**어린이집**, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물의 용도

2020 국토부 관원희신

업무시설

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 소방청 재난대응 훈련장 등의 「건축법」상 용도분류 (소방청)

소방청 중앙긴급구조통제단 재난대응 훈련장(화재조사 분석실 등) 및 특수차량 차고용 건축물의 연면적이 1천 제곱미터 이상인 경우 업무시설(공공업무시설)에 해당하는지 여부

(건축정책과-2124, 2020.3.18.)

A > 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 이상인 청사의 경우에는 업무시설(공공업무시설)의 용도에 해당하는 것임.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류 중 공공업무시설 관련 규정

3. 제1종 근린생활시설

바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

14. 업무시설

가. 공공업무시설: 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활 시설에 해당하지 아니하는 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제20509호, 2020. 3. 3., 타법개정

건축물의 용도

숙박시설 1

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q 일반숙박시설(호텔)을 주거시설로 사용 가능한지?

(부산지방법원)

가. 건축물대장 및 등기부등본상 건축물용도가 일반숙박시설(호텔)인 경우 해당 건축물을 주거시설 및 주거공간으로 사용하는 것이 허용되는지 여부

나. 국토교통부가 파악하고 있는 범위 내에서 분양사업자가 일반숙박시설(호텔)을 분양한 이후 수분양자로 하여금 해당 객실을 주거시설로 사용하도록 공급한 사례가 존재하는지, 만일 존재한다면 이러한 사례가 「건축법」상 허용되는 것인지 여부, 이러한 경우 관할 행정청이 해당 시설에 대해 어떠한 조치를 내려야 하는지

(건축정책과-1642 2022.2.23.)

- A**
- » 가. 「건축법」상 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]에서 분류하고 있는 것으로, 건축물 용도에 적합하게 사용하여야 하며, 동 [별표 1] 제15호 가목에 **일반숙박시설은 숙박시설로 용도를 분류하고 있음. 따라서 일반숙박시설은 숙박을 위해 사용되어야 하므로 주거시설 및 주거공간으로 사용될 수 없음.**
 - » 나. 건축물에 대한 인·허가 및 관리는 허가권자의 소관으로, 전국에 건축되는 개별 숙박시설에 대한 이용실태를 국토교통부에서 모니터링하는 것은 어려운 사항임.
 - » 한편, **숙박시설을 숙박업 신고없이 주거용으로 사용하는 것은 불법 용도변경에 해당하며, 이러한 사항이 위반건축물 단속을 통하여 적발될 경우 「건축법」 제79조 및 제80조에 따라 허가권자의 시정명령을 받을 수 있으며, 시정명령을 이행하지 아니한 경우는 이행강제금 부과 대상에 해당함.**

건축물의 용도

숙박시설 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2017 법제처 법령 해석례

Q 다중생활시설(숙박시설)에서의 고시원 영업이 「공중위생관리법」에 따른 숙박업에 해당하는지 여부

[17-0207, 2017.7.13.]

건축물의 용도가 「건축법 시행령」 [별표 1] 제15호 다목에 따른 숙박시설에 해당하는 다중생활시설에서 「다중이용업소법 시행령」 제2조 제7호의2에 따라 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태로 이루어지는 고시원 영업이 「공중위생관리법」 제2조 제1항 제2호에 따른 숙박업에 해당하는지?

A

» 「건축법 시행령」 [별표 1] 제15호 다목에 따른 숙박시설에 해당하는 다중생활시설에서 「다중이용업소법 시행령」 제2조 제7호의2에 따라 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태로 이루어지는 **고시원업 영업은 「공중위생관리법」 제2조 제1항 제2호에 따른 숙박업에 해당하지 않음.**

» 「공중위생관리법」 제2조 제1항 제2호에 따른 숙박업 정의 규정 중 “잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공”한다는 문언의 의미는 **침구, 욕실 또는 샤워시설, 창문 등 환기시설, 난방시설 등이 갖추어진 방실 및 숙박에 필수적인 침구, 수건 등의 세탁 또는 교환, 객실 청소 등의 부대서비스를 제공하는 것이라 할 것인데,**

» 「공중위생관리법 시행규칙」 [별표 4] 제1호가목(2)에서 공중위생영업자 중 숙박업자가 준수하여야 하는 위생관리기준으로 요·이불·베개 등 침구의 포와 수건은 숙박자 1인이 사용할 때마다 세탁하여야 하고, 수시로 일광 그 밖의 방법에 따라 건조시켜야 한다는 객실·침구의 청결에 관한 내용 등을 포함시키고 있는 것은 그러한 부대서비스 제공의 의미를 전제로 하고 있다고 볼 수 있는데 비하여,

» 「다중이용업소법 시행령」 제2조제7호의2에 따른 고시원업은 “**구획된 실 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업**”으로 규정되어 있을 뿐 숙박업과 같이 침구 세탁, 객실 청소 등 숙박에 필수적인 부대 서비스의 제공을 전제로 한다고 보기는 어려울 것임.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1]
제15호(숙박시설)
관련 규정

15. 숙박시설

- 가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요건을 갖춘 시설을 말한다)
- 나. 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료 관광호텔 및 휴양 콘도미니엄)
- 다. 다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)**
- 라. 그 밖에 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「공중위생관리법」 제2조
(정의) 제2호 숙박업
관련 규정

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 2. “숙박업”이라 함은 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비의 서비스를 제공하는 영업을 말한다. 다만, 농어촌에 소재하는 민박등 대통령령이 정하는 경우를 제외한다.

※ 출처: 「공중위생관리법」 법률 제18605호, 2021. 12. 21., 일부개정



참고법령

「공중위생관리법 시행규칙」
[별표 4] 공중위생영업자가
준수하여야 하는
위생관리기준 등 관련 규정

1. 숙박업자

- 가. 객실·침구 등의 청결
- (2) 요·이불·베개 등 침구의 포와 수건은 숙박자 1인이 사용할 때마다 세탁하여야 하며, 수시로 일광 그 밖의 방법에 따라 건조시켜야 한다.**

※ 출처: 「공중위생관리법 시행규칙」 보건복지부령 제890호, 2022. 6. 22., 일부개정



참고법령

「다중이용업소의 안전관리에
관한 특별법 시행령」 중
고시원 관련 규정

제2조(다중이용업) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항 제1호에서 “대통령령으로 정하는 영업”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 영업을 말한다.
7의2. 고시원업[구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업]

※ 출처: 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제33004호, 2022. 11. 29...타법개정

건축물의 용도

공장

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2022 국토부 관원희신

Q 지식산업센터 내 공장을 건설업체 사무실로 사용하는 것이 「건축법」 위반인지 여부

(서울특별시)

지식산업센터 내 ‘공장’을 건설업체 사무실로 사용하려는 경우 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 대상에 해당하여 「건축법」 위반인지 여부

(건축정책과-5443, 2022.5.31.)

- A**
- » 건축법령에 의한 “건축물의 용도”는 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]에 따라 분류하는 것으로, 동 [별표 1]에 명시되어 있지 않는 용도는 해당지역 허가권자가 당해 시설의 구조·기능·규모와 이용형태 및 관계법령 등을 종합적으로 고려하여 동 [별표 1]에서 규정하고 있는 용도와 가장 유사한 용도로 분류하여야 함.
 - » 또한, 동 [별표 1] 제17호에 따르면 공장은 물품의 제조·가공[염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것을 의미함.
 - » 따라서 해당 건축물의 용도가 “공장”으로 분류되었다면 건축법령에 따른 공장 규정에 적합한 이용형태여야 할 것이며, 공장으로 분류된 건축물을 별도의 용도변경 절차없이 사무소로 사용한다면 이는 불법 용도변경에 해당할 수 있을 것이나,
 - » 지식산업센터는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다중형 건축물을 말하는 것으로서, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 입주요건 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 해당 건축물의 인허가권자가 최종 판단하여야 할 것으로 사료됨.

건축물의 용도

창고시설

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q 물류터미널의 물류창고가 창고시설인지 물류터미널인지 (경기도)

「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률(이하 “물류시설법”라 한다)」 제2조 제5의2호에 따른 물류창고가 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 제18호 가목에 창고시설인지 아니면 다목의 물류터미널에 해당하는지?

(건축정책과-1754 2022.2.25.)

- A**
- » 「건축법」 제2조 제1항 제3호에 따라 건축물의 종류를 유사한 구조 이용 목적 및 형태별로 묶어 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 제18호 가목에 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다)로 분류하고 다목에 「물류시설법」에 따른 물류터미널을 구분하고 있음.
 - » “물류창고”란 「물류시설법」 제2조 제5의2호에 따라 화물의 저장·관리 집하·배송 및 수급조정 등을 위한 보관시설·보관장소 또는 이와 관련된 하역·분류·포장·상표부착 등에 필요한 기능을 갖춘 시설로 규정하고 있음.
 - » 물류터미널의 구조 및 설비기준은 「물류시설법 시행규칙」 제9조에 따라 [별표 1]에서 구조의 내구력 구내차도 및 조차장소 자동차의 입구 및 출구 화물취급장 창고 및 배송센터 주차장 등으로 규정하고 있음.
 - » 따라서 상기 내용과 같이 물류창고가 시설의 구조·기능·규모와 이용형태 등을 관계서류 개별법률 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단하여야 할 것으로 판단됨.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1]
용도별 건축물의 종류
제18호(창고시설)

18. 창고시설(위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외한다)
가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다)
나. 하역장
다. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널
라. 집배송 시설

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제32411호, 2022. 2. 11., 타법개정



참고법령

「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조 및 제5의2조

2. “물류터미널”이란 화물의 집화(集貨)·하역(荷役) 및 이와 관련된 분류·포장·보관·가공·조립 또는 통관 등에 필요한 기능을 갖춘 시설물을 말한다. 다만, 가공·조립 시설은 대통령령으로 정하는 규모 이하의 것이어야 한다.

5의2. “물류창고”란 화물의 저장·관리, 집화·배송 및 수급조정 등을 위한 보관시설·보관장소 또는 이와 관련된 하역·분류·포장·상표부착 등에 필요한 기능을 갖춘 시설을 말한다.

※ 출처: 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 법률 제17549호, 2020. 10. 20., 일부개정



보완설명

» 「건축법 시행령」 [별표 1]과 「물류시설법」에서 각각 창고와 물류시설의 정의를 비교하면 포함하는 기능 측면에서는 크게 다르지 않습니다. 다만 비중을 두고 있는 기능이 어떠한지에 따라 달라집니다. 창고는 보관 기능의 측면으로, 물류터미널은 교통 기능의 측면으로 치중된 시설로 판단될 수 있을 것입니다.

» 참고로 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」을 살펴봐도, 물류터미널은 교통시설 중 자동차정류장(제31조 제2호)으로, 창고는 유통업무설비(제62조)로 규정되어 있습니다.

건축물의 용도

위험물 시설 1

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q 유해화학물질 영업허가 면제 취급시설이 위험물 저장 및 처리시설에 해당하는지 여부

(화학물질안전원)

「화학물질관리법」 제29조 유해화학물질 영업허가 면제 취급시설이 건축물임에도 제24조에 따라 검사 대상이면 「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호의 위험물 저장 및 처리시설에 해당되는지 여부

(건축정책과-2129, 2021.3.5.)

A > 「건축법」상 '위험물저장 및 처리시설'은 「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호의 규정에 따라 「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「화학물질관리법」 등에 의하여 설치 또는 영업을 허가받아야 하는 건축물로서 주유소 및 석유판매소, 액화석유가스충전소, 위험물제조소·저장소·취급소 등에 해당하는 것을 말함.

> 질의의 '유해화학물질 취급시설'이 「화학물질 관리법」에 의하여 유해화학물질 영업허가의 면제 대상에 해당되지만, 동법의 기준에 따라 설치되어야 하는 건축물에 해당하는 경우라면 「건축법」상 '위험물저장 및 처리시설'의 용도로 분류될 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류 제19호(위험물 저장 및 처리 시설)

19. 위험물 저장 및 처리 시설

「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「화학물질관리법」 등에 따라 설치 또는 영업을 허가받아야 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 자가난방, 자가발전, 그 밖에 이와 비슷한 목적으로 쓰는 저장시설은 제외한다.

- 가. 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소
- 나. 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비를 포함한다)
- 다. 위험물 제조소·저장소·취급소**
- 라. 액화가스 취급소·판매소
- 마. 유독물 보관·저장·판매시설
- 바. 고압가스 충전소·판매소·저장소
- 사. 도료류 판매소
- 아. 도시가스 제조시설
- 자. 화약류 저장소
- 차. 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제31100호, 2020. 10. 8., 일부개정



참고법령

「화학물질관리법」 제24조
(취급시설의 배치·설치 및
관리 기준 등) 및 제29조
(유해화학물질 영업허가의
면제) 규정

제24조(취급시설의 배치·설치 및 관리 기준 등) ① 유해화학물질 취급시설은 환경부령으로 정하는 배치·설치 및 관리 기준 등에 따라 설치·운영되어야 한다.

② 유해화학물질 취급시설의 설치를 마친 자는 환경부령으로 정하는 검사기관에서 검사를 받고 그 결과를 환경부장관에게 제출하여야 한다.

③ ~ ⑤ (생략)

제29조(유해화학물질 영업허가의 면제) 제28조에도 불구하고 다음 각 호 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 제28조를 적용하지 아니한다.

1. 기계나 장치에 내장되어 있는 유해화학물질을 판매, 보관·저장, 운반 또는 사용하는 영업을 하는 자
2. 유해화학물질에 해당하는 시험용·연구용·검사용 시약을 그 목적으로 판매, 보관·저장, 운반 또는 사용하는 영업을 하는 자
3. 항만, 역구내(驛區內) 등 일정한 구역에서 유해화학물질을 하역하거나 운반하는 자
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하여 유해화학물질 영업허가가 필요 없다고 인정하여 환경부령으로 정한 자

※ 출처: 「화학물질관리법」 법률 제18420호, 2021. 8. 17., 일부개정

건축물의 용도

2019 국토부 관원회신

위험물 시설 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 2009. 7. 16. 이전 액화석유가스 판매소 및 고압가스 판매소가 위험물 저장 및 처리 시설에 해당하는지 여부

(서울특별시)

2009.7.16. 「건축법 시행령」 개정 이전 액화석유가스판매사업 및 고압가스판매사업으로 등록하여 사용 중인 건축물(건축물대장 상 근린생활시설) 관련, 해당 건축물의 용도를 현행 기준에 따라 위험물 저장 및 처리 시설로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-1623, 2019.3.12.)

A

- » 기존에는 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」에 따라 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 액화석유가스 충전소, 고압가스 충전·저장소를 위험물 저장 및 처리 시설로 분류하였으며, 2009.7.16. 「건축법 시행령」 개정(대통령령 제21629호, 2009.7.16 시행)을 통하여 액화석유가스 판매소·저장소 및 고압가스 판매소를 위험물 저장 및 처리 시설의 세부 분류에 포함하였음.
- » 「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호의 위험물 저장 및 처리시설은 동 호 각 목의 시설과 비슷한 것을 포함하고 있는 바, 액화석유가스 판매소·저장소 및 고압가스 판매소는 상기 「건축법 시행령」 개정 이전에도 위험물 저장 및 처리시설로 분류하여야 하는 것으로서 상기 개정사항은 이를 구체적으로 명시한 것으로 보아야 하는 바,
- » 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」에 따라 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 액화석유가스 판매소 및 고압가스 판매소는 **위험물 저장 및 처리시설의 용도로 분류하여야 할 것으로** 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1]
위험물 저장 및 처리 시설
관련 개정 전·후 비교

개정 전 (「건축법 시행령」 대통령령 제21626호, 2009. 7. 7. 타법개정)	개정 후 (「건축법 시행령」 대통령령 제21629호, 2009. 7. 16. 일부개정)
<p>19. 위험물 저장 및 처리 시설 「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「유해화학물질 관리법」 등에 따라 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 자가난방·자가발전과 이와 비슷한 목적으로 쓰는 저장시설은 제외한다.</p> <p>가. 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소</p> <p>나. 액화석유가스 충전소(기계식 세차설비를 포함한다)</p> <p>다. 위험물 제조소</p> <p>라. 위험물 저장소</p> <p>마. 위험물 취급소</p> <p>바. 액화가스 취급소</p> <p>사. 액화가스 판매소</p> <p>아. 유독물 보관·저장시설</p> <p>자. 고압가스 충전·저장소</p> <p>차. 도료류 판매소</p> <p>카. 그 밖에 가목부터 차목까지의 시설과 비슷한 것</p>	<p>19. 위험물 저장 및 처리 시설 「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「유해화학물질 관리법」 등에 따라 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 자가난방, 자가발전, 그 밖에 이와 비슷한 목적으로 쓰는 저장시설은 제외한다.</p> <p>가. 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소</p> <p>나. 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비를 포함한다)</p> <p>다. 위험물 제조소·저장소·취급소</p> <p>라. 액화가스 취급소·판매소</p> <p>마. 유독물 보관·저장·판매시설</p> <p>바. 고압가스 충전소·판매소·저장소</p> <p>사. 도료류 판매소</p> <p>아. 도시가스 공급시설</p> <p>자. 화약류 저장소</p> <p>차. 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것</p>

건축물의 용도

위험물 시설 3

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q

유독물 제조·사용시설의 건축물의 용도는?

(영산강유역환경청)

「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호 마목에 따르면 유독물 보관·저장·판매시설로만 되어 있고 제조, 사용시설에 대한 내용은 없는데, 동 시설이 제외된 사유 및 건축물의 용도는 어떻게 되는지?

(건축정책과-15126, 2017.11.30.)

A

- » ‘건축물의 용도’란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호 마목에 따르면 유독물 보관·저장·판매시설을 규정하고 있으며, 차목에 따르면 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것을 규정하고 있음.
- » 또한, 제17호에 따르면 공장은 물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것을 규정하고 있음.
- » 질의의 경우 유독물 보관·저장·판매시설과 비슷한 경우 건축물의 용도는 ‘위험물 저장 및 처리시설’로 분류하여야 하며, 이에 해당되지 아니하는 경우에는 ‘공장’으로 분류하여야 할 것으로 사료되나, 구체적인 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1]

제17호 및 제19호

관련 규정

17. 공장

물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것

19. 위험물 저장 및 처리 시설

「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「화학물질 관리법」 등에 따라 설치 또는 영업을 허가받아야 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 자가난방, 자가발전, 그 밖에 이와 비슷한 목적으로 쓰는 저장시설은 제외한다.

- 가. 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소
- 나. 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비를 포함한다)
- 다. 위험물 제조소·저장소·취급소
- 라. 액화가스 취급소·판매소
- 마. 유독물 보관·저장·판매시설**
- 바. 고압가스 충전소·판매소·저장소
- 사. 도료류 판매소
- 아. 도시가스 제조시설
- 자. 화약류 저장소
- 차. 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물의 용도

자동차 시설 1

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q 위험물저장 및 처리시설(주유소 내 기계식 세차설비) 용도 분류 (울산광역시)

위험물 저장 및 처리시설(주유소)에 설치된 경량철골조 내 기계식 세차 설비가 「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호 가목에 따른 위험물 저장 및 처리시설(주유소(기계식 세차설비를 포함한다))로 볼 수 있는지

(건축정책과-1673, 2022.2.23.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호 가목에 따라 주유소에 설치하는 기계식 세차설비를 별도로 분리해서 규정하고 있지 않고 주유소(기계식 세차설비를 포함한다)라고 규정한 것은 주유소를 이용하는 자의 편의를 증진하기 위하여 주유소를 설치하는 경우에 그에 부수되는 지붕, 기둥 및 벽 없이 기계식 세차설비를 설치하는 경우에 주유소 내 설치가 가능하다고 해석하고 있음.(법제처 2010. 3. 11. 회신 10-0015 해석례 참조)
 - » 또한, 보전관리지역에서 주유소의 기계식 세차설비를 덮기 위한 별도의 철골구조물을 설치할 수 있는지에 대한 법제처 해석은 “위험물저장 및 처리시설”에 해당되지 않는다고 해석하고 있음.(법제처 2015.7.28. 회신 15-0350)
 - » 참고로 「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호 가목에 따라 주유소는 「위험물안전관리법 시행령」 [별표 3] 제1호에 따른 주유취급소에 해당하게 되는데 「위험물안전관리법 시행규칙」 주유소취급소의 위치구조 및 설비의 기준 [별표 13] V. 제1호 라목에 따라 주유취급소에 설치할 수 있는 주유 또는 그에 부대하는 업무를 위하여 사용되는 건축물이나 공작물의 하나로 “자동차의 세정을 위한 작업장”을 규정하고 있으므로 일반적으로 주유소에서 부대하는 업무를 위하여 자동차의 세정을 위한 기계식 세차설비를 규정하고 있음.
 - » 따라서 기계식 세차설비를 위한 별도의 경량철골조로 별도의 구조물을 설치하였다면 「건축법 시행령」 제20호 나목에 따라 자동차 관련 시설(세차장)로 구분하여야 할 것으로 판단됨.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1]
제19호 및 제20호
관련 규정

19. 위험물 저장 및 처리 시설

「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「화학물질 관리법」 등에 따라 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 자가난방, 자가발전, 그 밖에 이와 비슷한 목적으로 쓰는 저장시설은 제외한다.

- 가. **주유소(기계식 세차설비를 포함한다)** 및 석유 판매소
- 나. ~ 차. (생략)

20. 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설을 포함한다)

- 가. 주차장
- 나. **세차장**
- 다. ~ 자. (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



관련 법령해석례

질의	보전관리지역에서 주유소의 기계식 세차설비를 덮기 위한 별도의 철골구조물을 설치할 수 있는지
질의요지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [별표 18] 제2호아목에 따라 보전관리지역에서 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있는 「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호의 위험물저장 및 처리시설인 주유소에 기계식 세차설비를 덮기 위한 별도의 건축행위가 수반되는 구조물을 설치할 수 있는지?
회답	주유소에 설치되는 기계식 세차설비 외에 기계식 세차설비를 덮기 위한 별도의 건축행위가 수반되는 구조물을 설치하는 것은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [별표 18] 제2호아목에 따라 보전관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물인 「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호의 「 위험물저장 및 처리시설 」에 해당하지 않음.
이유 (요약)	「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호가목에서 주유소에 설치하는 기계식 세차설비를 별도로 분리해서 규정하고 있지 않고 “주유소(기계식 세차설비를 포함한다)”라고 규정한 것은 주유소를 이용하는 자의 편의를 증진하기 위하여 주유소를 설치하는 경우에 그에 부수하여 기계식 세차설비도 함께 설치할 수 있다는 의미라고 할 것임(법제처 2010. 3. 11. 회신 10-0015 해석례 참조). 또한, 「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호가목에 따른 주유소는 「위험물안전관리법 시행령」 [별표 3] 제1호에 따른 주유취급소에 해당하게 되는데, 「위험물안전관리법 시행규칙」 [별표 13] V. 제1호라목에서는 주유취급소에 설치할 수 있는 주유 또는 그에 부대하는 업무를 위하여 사용되는 건축물이나 공작물의 하나로 “자동차의 세정을 위한 작업장”을 규정하고 있으므로, 일반적으로 「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호가목에 따른 주유소에는 주유에 부대하는 업무를 위하여 자동차의 세정을 위한 기계식 세차설비를 부수적으로 함께 설치할 수 있다고 할 것임. 따라서 기계식 세차설비가 기계식 세차설비 외의 형태를 갖추게 됨으로써 실질적으로 “세차장”을 설치하는 것과 같은 행위는 허용되지 않는다고 할 것임.

※ 출처: 법제처 법령해석례 15-0305, 2015.7.28.

건축물의 용도

자동차 시설 2

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q 「건축법」상 주차장과 「주차장법」상 주차장이 같은 개념인지 여부 (서울중앙지방법원)

건축법령상 자동차 관련 시설 중 세부 용도로서 ‘주차장’과 ‘주차장법’상 주차장’이 같은 개념인지 여부

(건축정책과-8536, 2020.10.8)

- A**
- » 건축물의 용도는 건축물의 구조, 이용형태, 이용자 등을 중심으로 「건축법」 제2조 제2항 및 같은 법 시행령 제3조의5 규정에 따라 분류한 것으로 건축물의 구조안전, 위생, 피난시설 등의 건축기준 적용을 위한 것으로,
 - » 같은 법 시행령 [별표 1] 제20호가목에 따르면 ‘주차장’을 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설을 포함)로 분류하고 있으며, 건축법령에서는 동 규정에 따른 주차장을 「주차장법」 제2조제1호에 따른 주차장으로 특정하고 있지는 않으나, 특별한 사유가 없는 한 「주차장법」에 따른 주차장으로 볼 수 있을 것으로 사료됨.

※ 「주차장법」 관련 사실조회 내용은 해당법령 소관 부서(생활교통과)에서 별도 회신 예정



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1]
용도별 건축물의 종류
제20호(자동차 관련 시설)

20. 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설을 포함한다)

가. 주차장

나. 세차장

다. 폐차장

라. 검사장

마. 매매장

바. 정비공장

사. 운전학원 및 정비학원(운전 및 정비 관련 직업훈련시설을 포함한다)

아. 「여객자동차 운수사업법」, 「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 따른 차고 및 주기장(駐機場)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제20626호, 2020. 4. 21., 일부개정



참고법령

「주차장법」 제2조(정의)에
따른 주차장 정의

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. **“주차장”**이란 자동차의 주차를 위한 시설로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 종류의 것을 말한다.
 - 가. **노상주차장**(路上駐車場): 도로의 노면 또는 교통광장(교차점광장만 해당한다. 이하 같다)의 일정한 구역에 설치된 주차장으로서 일반(一般)의 이용에 제공되는 것
 - 나. **노외주차장**(路外駐車場): 도로의 노면 및 교통광장 외의 장소에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것
 - 다. **부설주차장**: 제19조에 따라 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설에 부대(附帶)하여 설치된 주차장으로서 해당 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것
3. **“기계식주차장”**이란 기계식주차장치를 설치한 노외주차장 및 부설주차장을 말한다.

※ 출처: 「주차장법」 법률 제16951호, 2020. 2. 4., 일부개정

건축물의 용도

자동차 시설 3

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2019 국토부 관원허신

Q 중장비운전학원의 건축법상 용도분류

(인천광역시)

중장비운전학원의 용도가 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 카목에 따른 학원에 해당하는지, 제20호 자동차관련시설에 해당하는지

(건축정책과-7884, 2019.10.18.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 제2종 근린생활시설 중 학원에서는 “자동차학원”을 제외하고 있고, “운전학원 및 정비학원”은 같은 표 1 제20호 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설을 포함)로 분류하고 있음.
 - » 또한, 「건축법」상 자동차관련시설에는 건설기계 관련시설을 포함하고 있으며 이때 건설기계는 「건설기계관리법」 제2조에 따라 소형 건설기계 등을 포함하고 있으므로, 중장비 등 건설기계와 관련한 운전학원 및 정비학원은 「건축법 시행령」 [별표 1] 제20호의 자동차 관련 시설로 분류하여야 할 것임.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 중장비운전학원 관련 규정

4. 제2종 근린생활시설

- 가. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

20. 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설을 포함한다)

- 가. 주차장
- 나. 세차장
- 다. 폐차장
- 라. 검사장
- 마. 매매장
- 바. 정비공장
- 사. 운전학원 및 정비학원(운전 및 정비 관련 직업훈련시설을 포함한다)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제30030호, 2019. 8. 6., 일부개정

건축물의 용도

2019 국토부 관원허신

동식물 시설 1

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 지렁이 먹이 및 분변토 저장·보관시설이 동물 및 식물 관련 시설에 해당하는지 (충청남도)

비닐하우스 구조의 지렁이 사육시설이 있는 동일 부지 내 새로이 유기성 오니(지렁이 먹이 등) 또는 분변토(지렁이 배설물 등) 보관용 건축물을 신축하는 경우 건축물의 용도

(건축정책과-5204, 2019.7.25.)

A

- › 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 「건축법 시행령」 [별표 1]에서 정하고 있음.
- › 질의의 시설이 지렁이 사육과정에서 발생한 유용한 분변토 등을 단순 저장·보관하는 건축물인 경우 동 [별표 1] 제21호에 따른 ‘동물 및 식물관련시설’로 볼 수 있을 것으로 사료되나, 구체적인 사항은 허가권자가 해당 건축물의 구조, 이용형태 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 사항임을 회신드립니다.

건축물의 용도

2017 국토부 관원허신

동식물 시설 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 곤충생산업, 곤충 가공업 및 곤충 유통업의 건축물 용도분류 (서울특별시)

「곤충산업의 육성 및 지원에 관한 법률」 제12조 제1항에 신고대상 곤충산업은 곤충생산업, 곤충가공업 및 곤충 유통업으로 구분하여 신고하도록 규정하고 있는데 위 3가지의 업종에 대한 건축물 용도는?

(건축정책과-3150, 2017.2.28.)

- A**
- » ‘건축물의 용도’란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 그 종류는 「건축법 시행령」 [별표 1]에 의하는 것이며, 구체적으로 명시되지 아니한 건축물의 용도는 [별표 1]에서 정하고 있는 용도와 가장 유사한 것으로 분류하는 것임.
 - » 곤충의 산물 또는 부산물을 생산하는 곤충생산시설은 양잠·양봉 등의 시설 등과 유사한 것으로 볼 수 있어 상기 [별표 1] 제21호(동물 및 식물관련 시설)의 가목(축사)으로 볼 수 있을 것으로 사료되며,
 - » 곤충 관련 가공시설은 식품의 가공 등을 위한 제조시설과 유사한 것으로 볼 수 있어 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이면서 [별표 1] 제4호 너목의 각 호에 해당되는 경우라면 제2종근린생활시설, [별표 1] 제4호 너목의 각 호에 해당하지 않는 경우에는 제17호의 공장으로 볼 수 있을 것으로 사료됨.
 - » 또한, 곤충과 관련한 판매 등의 유통시설은 식품의 유통 또는 판매시설과 유사한 것으로 볼 수 있어 해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만이면 제1종 근린생활시설, 그 이상이면 제7호의 판매시설로 볼 수 있을 것으로 사료되나, 해당 건축물의 용도분류는 그 건축물의 구조, 이용형태, 목적 등을 종합적으로 허가권자가 사실 판단하여야 할 사항임.



보완설명

「곤충산업법」 및 「건축법」상
곤충 관련 산업 분류
(질의회신 당시 기준)

「곤충산업법」상 곤충산업 분류	「건축법」상 건축물 용도 (「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류)	
곤충생산업	21. 동물 및 식물 관련 시설 가. 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 등을 포함한다)	
곤충가공업	제4호 너목에 해당 (제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설)	4. 제2종 근린생활시설
	제4호 너목에 해당하지 않음	17. 공장
곤충유통업	해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만	3. 제1종 근린생활시설
	해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상	7. 판매시설

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제27832호, 2017. 2. 3., 일부개정
「곤충산업의 육성 및 지원에 관한 법률 시행령」 대통령령 제27751호, 2016. 12. 30., 타법개정

- 본 질의회신 이후 2018년 9월 4일 「건축법 시행령」 일부개정을 통해 [별표 1] 제21호(동물 및 식물 관련 시설)의 세부 용도를 구체적으로 정했습니다.
- 법제처가 제공한 개정이유에 따르면, 사회·경제적 환경 변화를 반영하여 건축물의 세부 용도에 곤충 사육시설 등 신산업 관련 시설을 추가하였습니다. 구체적으로는 [별표 1] 제21호 가목(축사)에 ‘양돈·양계·곤충사육 시설’이 추가되었고, 아목에 ‘동물과 관련된 가목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것’이라는 규정이 추가되었습니다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제29136호, 2018. 9. 4., 일부개정-제정·개정이유를 참고하여 연구진 작성

2019 국토부 관원허신

건축물의 용도

자원순환시설 1

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q 폐기물처리신고 대상이 아닌 2천㎡ 미만의 고물처리사업장이
자원순환시설에 해당하는지 여부

(전라남도)

「건축법 시행령」 [별표 1] 제22호나목의 고물상의 정의 및 범위는?

「폐기물관리법」에 따라 폐기물처리신고 대상이 아닌 2천㎡ 미만의 고물 처리사업장이 「건축법 시행령」 [별표 1] 제22호나목의 고물상에 해당되는지 여부

(건축정책과-1111, 2019.2.20.)

A >> 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따라 고물상은 자원순환 관련 시설 용도의 하나로 분류하고 있으나 고물상의 정의 및 범위, 폐기물처리신고 필요 여부에 대하여 건축법령에서 별도로 정하고 있지 아니함을 알려드립니다.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1]
용도별 건축물의 종류 중
고물상 관련 규정

22. 자원순환 관련 시설

가. 하수 등 처리시설

나. 고물상

다. 폐기물재활용시설

라. 폐기물 처분시설

마. 폐기물감량화시설

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



보완설명

- >> 「건축법」에서는 고물상을 정의하고 있지 않지만, 구 「고물영업법」에서 정의한 적이 있었습니다.
- >> 구 「고물영업법」 제1조(정의) 제2항에서 “고물상이라 함은 고물을 매매(賣渡人에게 還買할 權利를 保有시키면서 買收하는 것을 제외한다) 또는 교환하거나 위탁을 받아 매매 또는 교환하는 것을 영업으로 하는 자로서 제2조제1항의 규정에 의한 허가를 받은 자를 말한다”라고 정의합니다.
- >> 해당 법령은 1993년에 폐지되었고 「건축법 시행령」이 전부개정(1992. 5. 30.)되면서 같은 법 [별표 1] 제23호(분뇨·쓰레기처리시설) 나목에 고물상이 추가되었습니다.

건축물의 용도

2018 국토부 관원회신

자원순환시설 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 폐의류를 수리·수선하여 본래의 용도로 사용하는 경우 자원순환 관련 시설에 해당하는지 여부

(인천광역시)

폐의류를 수리·수선하여 본래의 용도로 사용하는 경우로서, 폐기물 처분시설 또는 재활용시설을 갖추지 않은 경우 '고물상'으로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-4112, 2018.7.23.)

A > 질의하신 시설물이 「폐기물관리법」 등 관계법령에 따라 폐기물을 처분하거나 재활용을 위한 용도로 사용되는 경우라면 「건축법 시행령」 [별표 1] 제22호에 따른 자원순환 관련 시설(폐기물 처분시설 또는 폐기물재활용시설)로 분류하여야 할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류 중 자원순환 관련 시설 관련 규정

22. 자원순환 관련 시설

- 가. 하수 등 처리시설
- 나. 고물상
- 다. 폐기물재활용시설
- 라. 폐기물 처분시설
- 마. 폐기물감량화시설

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물의 용도

자원순환시설 3

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2017 국토부 관원허신

Q 의료폐기물 수집·운반업이 자원순환 관련 시설에 해당하는지 여부 (금강유역환경청)

의료폐기물 수집·운반업의 건축물 용도를 「건축법」상 ‘용도별 건축물의 종류’ 중 폐기물 처분시설로 볼 수 있는지 여부 및 동 시설을 폐기물 처분시설로 보기 어렵다면 건축법령상 어떤 용도에 해당되는지?

(건축정책과-5995, 2017.4.14.)

A >> 질의의 경우 「폐기물관리법」상 폐기물 처분시설 또는 이와 유사한 시설인 경우라면 「건축법 시행령」 [별표 1] ‘용도별 건축물의 종류’에서 **자원순환 관련시설(폐기물 처분시설)**로 분류하여야 할 것으로 사료되나, 당해 시설이 폐기물 처분시설에 해당하는지 여부 등에 대한 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 「폐기물관리법」 등 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단할 사항임.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 자원순환 관련 시설 관련 규정

22. 자원순환 관련 시설

- 가. 하수 등 처리시설
- 나. 고물상
- 다. 폐기물재활용시설
- 라. 폐기물 처분시설**
- 마. 폐기물감량화시설

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물의 용도

2021 국토부 관원희신

기타 1

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q

다중생활시설 건축기준의 상위법 위반 여부

(서울특별시)

다중생활시설 창문 설치 규정을 조례에 신설할 경우 상위법(「건축법 시행령」 제3조의5 및 [별표 1] 제4호거목)에 위배되는지 여부

(건축정책과-7494, 2021.7.9.)

A

- » 「건축법 시행령」 제3조의5(용도별 건축물의 종류) 및 [별표 1] 제4호거목에 따라 “다중생활시설”이란 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준과 그 기준에 위배되지 않는 범위에서 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 것으로 정의하고 있으며
- » 「다중생활시설 건축기준」 제3조(지역별 기준 설정)에 따르면 “지방자치단체장은 제2조의 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 다중생활시설의 최소실 면적 창 설치 등의 기준을 정하여 권장할 수 있다”로 규정하고 있음.
- » 따라서 질의의 다중생활시설 창문설치 조례 신설은 「다중생활시설 건축기준」 제3조 및 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호 거목에 따라 상위법(「건축법 시행령」) 위반사항이 아니라고 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호(제2종 근린생활시설) 거목 규정

4. 제2종 근린생활시설

거. 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준과 그 기준에 위배되지 않는 범위에서 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 것을 말한다. 이하 같다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제31382호, 2021. 1. 8., 일부개정



참고법령

「다중생활시설 건축기준」 중
창문 설치 관련 규정

제1조(목적) 이 기준은 「건축법 시행령」 제3조의5 및 [별표1] 제4호거목에 따른 다중생활시설에 대한 건축기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(건축기준) 다중생활시설은 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업종 고시원업의 시설로서 다음 각 호의 기준에 적합한 구조이어야 한다.

1. 각 실별 취사시설 및 욕조 설치는 설치하지 말 것(단, 샤워부스는 가능)
2. 다중생활시설(공용시설 제외)을 지하층에 두지 말 것
3. 각 실별로 학습자가 공부할 수 있는 시설(책상 등)을 갖출 것
4. 시설내 공용시설(세탁실, 휴게실, 취사시설 등)을 설치할 것
5. 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여닫을 수 있는 창문(0.5제곱미터 이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터이상의 난간이나 이와 유사한 추락방지를 위한 안전시설을 설치할 것
6. 복도 최소폭은 편복도 1.2미터이상, 중복도 1.5미터이상으로 할 것
7. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」에 적합할 것
8. 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄예방 건축기준」에 적합할 것

제3조(지역별 기준 설정) 지방자치단체의 장은 제2조의 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 다중생활시설의 최소실 면적, 창 설치 등의 기준을 정하여 권장할 수 있다.

※ 출처: 「다중생활시설 건축기준」 국토교통부고시 제2020-248호, 2020. 3. 4., 일부개정

건축물의 용도

2020 국토부 관원희신

기타 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 임차인이 각각 다른 소매장 면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 경우의 용도분류 방법 (광주광역시)

임차인이 다른 전체 소매점을 합한 면적은 1,000㎡가 넘지만 각각의 구분된 소매점으로는 1,000㎡ 미만인 경우에 용도분류는?

건축주가 총별로 구분하여 테니스장, 체력단련장 등 모두 1,000㎡를 사용하고자 하는 경우 용도분류는?

(건축정책과-258, 2020.1.10.)

- A** >> 전체 면적 1,000㎡ 이상인 소매점을 임차인이 다른 각각 구분된 소매점으로 사용하고자 하는 경우의 용도분류는 **창고 등의 공동 활용, 명칭의 활용실태 등을 허가권자가 종합적으로 고려하여 판단하여야 함.**
- >> 동일인이 총별로 구분하여 테니스장, 체력단련장 등 같은 세부용도로 사용하는 등 같은 표1 비고 제2호 나목에 해당하는 경우에는 **이를 모두 합산하여 500㎡ 이상인 경우 운동시설로 분류함이 타당함.**



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 비고 제2호 나목, 다목 규정

2. 비고 제1호에 따라 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 건축물의 내부를 여러 개의 부분으로 구분하여 독립한 건축물로 사용하는 경우에는 그 구분된 면적 단위로 바닥면적을 산정한다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 각 목에서 정한 기준에 따른다.

가. 제4호더목에 해당하는 건축물의 경우에는 내부가 여러 개의 부분으로 구분되어 있더라도 해당 용도로 쓰는 바닥면적을 모두 합산하여 산정한다.

나. 동일인이 둘 이상의 구분된 건축물을 같은 세부 용도로 사용하는 경우에는 **연접되어 있지 않더라도 이를 모두 합산하여 산정한다.**

다. 구분 소유자(임차인을 포함한다)가 다른 경우에도 구분된 건축물을 같은 세부 용도로 연계하여 함께 사용하는 경우(통로, 창고 등을 공동으로 활용하는 경우 또는 명칭의 일부를 동일하게 사용하여 홍보하거나 관리하는 경우 등을 말한다)에는 **연접되어 있지 않더라도 연계하여 함께 사용하는 바닥면적을 모두 합산하여 산정한다.**

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물의 용도

2019 국토부 관원허신

기타 3

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 해당 용도로 쓰는 바닥면적 산정 시 적용기준 (인천광역시)

「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 건축물의 용도 분류를 위하여 해당 용도로 쓰는 바닥면적 산정 시, 집합건축물의 경우에도 동 [별표] 비고 제1호에 따라 전용부분의 면적 및 공용부분의 면적(부설주차장 제외)의 합으로 산정하여야 하는지 여부

(건축정책과-4123, 2019.6.24.)

A >> 「건축법 시행령」 [별표 1] 비고 제1호는 근린생활시설의 용도분류를 위한 바닥면적 산정 시에는 부설주차장의 면적은 제외하고 공용부분의 면적은 비례 배분함을 말하는 내용으로서 집합건축물과 일반건축물에 동일하게 적용되는 기준임.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 비고 제1호 관련 규정

1. 제3호 및 제4호에서 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”이란 부설 주차장 면적을 제외한 실(實) 사용면적에 공용부분 면적(복도, 계단, 화장실 등의 면적을 말한다)을 비례 배분한 면적을 합한 면적을 말한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물의 용도

2019 국토부 관원희신

기타 4

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 건축물 용도분류 관련

(인천광역시)

집합건축물의 경우 건축물의 용도 분류 시 제1, 2종 근린생활시설의 ‘해당용도로 쓰는 바닥면적’ 산정 방법 관련, 「건축법 시행령」 [별표 1] 비고 제1호와 제2호 중 어디에 해당하는지

(건축정책과-2292, 2019.4.19.)

A >> 건축법 시행령 [별표 1] 비고 제1호는 제3호 및 제4호의 “해당용도로 쓰는 바닥면적”을 산정하는 기본적인 기준으로서 비고 제1호에 따라 면적을 산정할 때 건축물의 내부를 여러 개의 부분으로 구분하여 독립한 건축물로 사용하는 경우라면 그 구분된 면적 단위로 산정하는 것인바 비고 제1호 및 비고 제2호 기준은 상충되는 것이 아님을 알려드립니다.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 비고 제1호 및 제2호 관련 규정

1. 제3호 및 제4호에서 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”이란 부설 주차장 면적을 제외한 실(實) 사용면적에 공용부분 면적(복도, 계단, 화장실 등의 면적을 말한다)을 비례 배분한 면적을 합한 면적을 말한다.
2. 비고 제1호에 따라 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 건축물의 내부를 여러 개의 부분으로 구분하여 독립한 건축물로 사용하는 경우에는 그 구분된 면적 단위로 바닥면적을 산정한다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 각 목에서 정한 기준에 따른다.
 - 가. 제4호더목에 해당하는 건축물의 경우에는 내부가 여러 개의 부분으로 구분되어 있더라도 해당 용도로 쓰는 바닥면적을 모두 합산하여 산정한다.
 - 나. 동일인이 둘 이상의 구분된 건축물을 같은 세부 용도로 사용하는 경우에는 연접되어 있지 않더라도 이를 모두 합산하여 산정한다.
 - 다. 구분 소유자(임차인을 포함한다)가 다른 경우에도 구분된 건축물을 같은 세부 용도로 연계하여 함께 사용하는 경우(통로, 창고 등을 공동으로 활용하는 경우 또는 명칭의 일부를 동일하게 사용하여 홍보하거나 관리하는 경우 등을 말한다)에는 연접되어 있지 않더라도 연계하여 함께 사용하는 바닥면적을 모두 합산하여 산정한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물의 용도

기타 5

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2019 국토부 관원허신

Q 위락시설이 있는 건축물의 다른 부분에 노유자시설 설치 가능한지 여부 (인천광역시)

기존 「건축법 시행령」에 따른 용도 분류에 따라 건축물대장상 위락시설(경마장의 장외발매소)의 용도로 기재된 전유부가 있는 집합건축물(1991.6.17 건축허가, 1995.6.5 사용승인)에 대하여,

해당 건축물의 타 전유부를 노유자시설로 사용하려는 경우, 「건축법 시행령」 제47조에 따른 용도 제한의 대상에 해당되는지 여부

(건축정책과-654, 2019.1.31.)

- A**
- » 1995.12.30. 「건축법 시행령」 개정(대통령령 제14891호, 1996.1.6. 시행)을 통해 이전에는 위락시설로 분류하던 경마장의 장외발매소는 관람집회시설로 분류하는 경마장에 포함되도록 변경되었으며, 개정령 시행 전에 건축허가를 받은 것에 대하여는 종전의 규정에 따르도록 경과조치를 두었음.
 - » 따라서, 1996.1.6. 이전에 건축되어 당시 건축법령의 기준에 따라 위락시설로 용도가 분류되었고, 현재까지 건축물대장에 위락시설로 용도가 기재된 건축물의 경우(용도변경 또는 증·개축 등 용도가 변경될 수 있는 행위가 없는 경우)라면 현시점에서 이를 위락시설의 용도로 보아야 하는 것이며,
 - » 「건축법 시행령」 제47조 제1항에 따라 노유자시설(아동 관련 시설 및 노인복지 시설만 해당)과 위락시설은 같은 건축물에 함께 설치할 수 없음을 알려드립니다.



참고법령

「건축법 시행령」 제47조 (방화에 장애가 되는 용도의 제한) 규정

제47조(방화에 장애가 되는 용도의 제한) ① 법 제49조제2항 본문에 따라 의료시설, 노유자시설(아동 관련 시설 및 노인복지시설만 해당한다), 공동주택, 장례시설 또는 제1종 근린생활시설(산후조리원만 해당한다)과 위락시설, 위험물저장 및 처리시설, 공장 또는 자동차 관련 시설(정비공장만 해당한다)은 같은 건축물에 함께 설치할 수 없다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우에는 같은 건축물에 함께 설치할 수 있다.

1. ~ 4. (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축물의 용도

2020 국토부 관원허신

신규용도 1

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 제2종 근린생활시설(사진관)에서 렌탈스튜디오로 이용 가능한지 여부 (경기도)

「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 제2종 근린생활시설(사진관)에서 촬영이나 독립적인 공간을 일정기간 임대하여 사용하는 것(일명 렌탈스튜디오)이 가능한지 여부

* 렌탈 스튜디오 : 단기 및 장기적으로 사진과 영상 촬영을 위해 공간과 소품을 대여하는 것

(건축정책과-7579, 2020.9.11.)

- A**
- » “건축물의 용도” 는 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따라 분류하는 것으로서, 동 [별표 1]에 명시되지 아니한 새로운 업태 등의 용도분류는 해당 건축물의 구조, 이용목적, 형태 및 관계법령 등을 종합적으로 고려하여 동 시행령 [별표 1]에서 규정하고 있는 용도와 가장 유사한 용도로 분류하는 것임.
 - » 질의의 시설물이 일정한 시설을 갖추고 사진을 촬영하기 위한 용도로 사용하는 경우라면 “제2종 근린생활시설(사진관)” 용도로 볼 수 있을 것이며, 방송통신 및 영화 등의 관계법령에 따라 제작에 필요한 설비를 갖추고 사용하는 경우라면 “방송통신시설(촬영소)” 용도로 분류할 수 있을 것으로 사료되오나, 구체적인 현지현황 파악을 통하여 해당 지역의 허가권자가 최종 판단할 사항임.
 - » 당해 건축물에 활용되는 용도가 사진관의 용도와 다르게 이용하고자 할 경우에는 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 절차를 통해 사용하고자 하는 목적에 맞게 변경하여 사용하여야 하며, 필요에 따라 같은 법 제19조의 2에 따라 복수용도로의 지정 절차를 이행하여야 할 것으로 사료됨.

건축물의 용도

신규용도 2

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

2019 법제처 법령 해석례

Q 건축물의 용도가 “동물 및 식물 관련 시설”인 건축물을 「동물보호법」 제32조 제1항 제6호에 따른 동물위탁관리업을 위한 시설로 사용할 수 있는지?

[19-0589, 2019.12.27]

건축물의 용도가 「건축법 시행령」 [별표 1] 제21호에 따른 동물 및 식물 관련 시설인 건축물을 용도변경 없이 「동물보호법」 제32조 제1항 제6호에 따른 동물위탁관리업을 위한 시설로 사용할 수 있는지?

A

- » 용도별 건축물의 종류에 따르면 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호의 제2종 근린생활시설은 국민의 생활에 근접하여 직접 편의를 제공하는 시설을 의미하고 같은 호 차목의 “동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 시설”도 가정에서 반려(伴侶)의 목적으로 기르는 동물에 대하여 각종 편의를 제공하는 시설인 반면, 같은 [별표] 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 동물 관련 시설은 주로 가축을 위한 시설로서 가축의 번식, 사육, 도축 및 판매를 위한 행위가 이루어지는 시설로 세부 용도가 구분됨.
- » 「동물보호법 시행규칙」 제36조 제6호에서는 반려동물 소유자의 위탁을 받아 반려동물을 영업장 내에서 일시적으로 사육, 훈련 또는 보호하는 영업을 동물위탁관리업의 세부 영업범위로 규정하고 있는바, 동물위탁관리업은 반려동물 소유자 및 반려동물에게 일시적으로 편의를 제공하는 영업에 해당함.
- » 이러한 점을 종합적으로 고려하면 동물위탁관리업 시설은 동물병원과 같이 제2종 근린생활시설 용도에 해당하며 동물 및 식물 관련 시설에 해당한다고 보기는 어려우므로, 이 사안의 경우 동물 및 식물 관련 시설인 건축물을 용도변경 없이 동물위탁관리업을 위한 시설로 사용할 수 없음.



보완설명

» 해당 법령해석례 회신 이후(2019. 12. 27) 「건축법 시행령」 [별표 1]의 제4호(제2종 근린생활시설) 차목에 “「동물보호법」 제32조 제1항 제6호에 따른 동물위탁관리업을 위한 시설”을 추가하여 반복적인 질의를 예방하고 법조문의 명확성을 높였습니다.



참고법령

「건축법 시행령」
[별표 1]에 따른
동물위탁관리업 관련
개정 전·후 비교

개정 전(회신 당시) 〔「건축법 시행령」 대통령령 제30030호, 2019. 8. 6. 일부개정〕	개정 후 〔「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15. 일부개정〕
[별표 1] 4. 제2종 근린생활시설 차. 장의사, 동물병원, 동물미용실, <신설> 그 밖에 이와 유사한 것	[별표 1] 4. 제2종 근린생활시설 차. 장의사, 동물병원, 동물미용실, <동물보호법> 제 73조제1항제2호에 따른 동물위탁관리업을 위 한 시설, 그 밖에 이와 유사한 것



참고법령

「동물보호법」 제73조
(영업의 등록) 중
동물위탁관리업 규정

제73조(영업의 등록) ① 동물과 관련된 다음 각 호의 영업을 하려는 자는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 등록하여야 한다.

1. 동물전시업
2. 동물위탁관리업
3. 동물미용업
4. 동물운송업

② 제1항 각 호에 따른 영업의 세부 범위는 농림축산식품부령으로 정한다.

③ 제1항에 따른 영업의 등록을 신청하려는 자는 영업장의 시설 및 인력 등 농림축산식품부령으로 정하는 기준을 갖추어야 한다.

④ 제1항에 따라 영업을 등록한 자가 등록사항을 변경하는 경우에는 변경등록을 하여야 한다. 다만, 농림축산식품부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

※ 출처: 「동물보호법」 법률 제19486호, 2023. 6. 20., 일부개정



참고법령

「동물보호법 시행규칙」
제43조(등록영업의
세부 범위) 중
동물위탁관리업 규정

제43조(등록영업의 세부 범위) 법 제73조제2항에 따른 등록영업의 세부 범위는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 동물전시업: 반려동물을 보여주거나 접촉하게 할 목적으로 영업자 소유의 동물을 5마리 이상 전시하는 영업. 다만, 「동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 동물원은 제외한다.
2. 동물위탁관리업: 반려동물 소유자의 위탁을 받아 반려동물을 영업장 내에서 일시적으로 사육, 훈련 또는 보호하는 영업
3. 동물미용업: 반려동물의 털, 피부 또는 발톱 등을 손질하거나 위생적으로 관리하는 영업
4. 동물운송업: 「자동차관리법」 제2조제1호의 자동차를 이용하여 반려동물을 운송하는 영업

※ 출처: 「동물보호법 시행규칙」 농림축산식품부령 제584호, 2023.4. 27., 전부개정

건축물의 용도

2019 국토부 관원허신

신규용도 3

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 제1종 근린생활시설(산후조리원)을 세어하우스로 사용할 경우 용도변경 필요 여부

(광주광역시)

제1종 근린생활시설(산후조리원) 용도의 건축물을 세어하우스로 이용하는 경우 용도변경 필요 여부 및 세어하우스의 용도는?

(건축정책과-4659, 2019.7.8.)

A

- » 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따라 분류하는 것으로서, 동 [별표 1]에 명시되지 않은 용도에 대하여는 해당 시설의 구조·이용목적 및 형태 등을 종합적으로 검토하여 가장 유사한 용도로 분류하는 것임.
- » **특정 시설의 용도 분류는 해당 시설에 대한 사실관계 파악을 통하여 허가권자가 판단할 사항이며, 질의의 시설이 주거나 숙박을 주목적으로 하는 등 산후조리원의 용도와 다르게 이용하는 경우라면 「건축법」 제19조에 따른 용도변경의 절차를 이행하여야 할 것으로 판단됨.**

건축물의 용도

2019 국토부 관원희신

신규용도 4

건축법 제2조 제1항 제3호

건축법 시행령 제3조의5 별표1

Q 주택에서 의료기기 통신판매업의 신고 수리가 가능한지 여부 (경기도)

주택 용도의 건축물에 의료기기 통신판매업의 신고 수리가 가능한지 여부

(건축정책과-26, 2019.1.2.)

- A**
- » 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]에 따라 분류하는 것이며, 기존 건축물의 용도와 다른 용도로 건축물을 사용하려는 경우 「건축법」 제19조에 따른 용도변경의 절차를 이행하여야 하는 것임.
 - » 다만, 주거를 주목적으로 이용하여 주택의 용도에 벗어나지 아니하는 범위로서, 통신판매를 위하여 영업을 위한 물품창고나 영업장 등의 시설을 별도로 갖추지 않고, 구매자와의 직접 접촉(방문 등)에 의한 전시·판매 등의 영업행위가 이루어지지 않는 경우라면 기존 건축물의 용도와 다르게 건축물을 사용하는 것으로 보기는 어려운 바, 용도변경의 절차가 불필요한 것이며,
 - » 참고로 특정 영업을 허가·신고 관련 법령에서 허가·신고의 조건으로 특정 건축물의 용도를 정하지 아니한 경우라면, 영업허가·신고 가능여부와 건축물의 용도 적합여부는 따로 검토(건축허가권자 협의 등)하여야 할 사항임을 알려드립니다.

건축물의 용도

신규용도 5

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q

다함께 돌봄센터의 「건축법」상 용도분류

(보건복지부)

가. 건축물의 용도분류 시 “다함께 돌봄센터*”의 용도

* 지자체가 공공시설, 아파트 커뮤니티센터 등의 가용공간을 리모델링하여 만 6-12세(초등학생) 아동 대상으로 상시·일시돌봄, 프로그램 운영 등 하원지원, 간식지원 등 다양한 형태의 맞춤형 돌봄서비스를 제공하는 시설

나. 공동주택, 제1종 및 제2종근린생활시설, 교육연구시설, 업무시설 등 기존 건축물에 다함께 돌봄센터를 설치하고자 할 때 용도변경 대상 여부 및 용도변경 대상인 경우 변경 절차

(건축정책과-6080, 2018.10.19.)

A

(질의 가에 대하여)

- » 건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서, 「건축법 시행령」 [별표 1]에 명시되지 않은 용도에 대하여는 해당 건축물의 구조, 이용목적, 형태 및 관계법령 등을 종합적으로 고려하여 [별표 1]에서 규정하고 있는 용도와 가장 유사한 용도로 분류하는 것임.
- » 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따르면 지역아동센터는 제1종 근린생활시설로, 어린이집이나 아동복지시설 등은 노유자시설로 분류하고 있으며, 해당 시설이 단독주택이나 공동주택의 형태를 갖춘 경우는 단독주택 및 공동주택으로 분류하고 있음.
- » 질의의 시설에 대하여 시설기준 등이 관계법령에서 상세히 정해지지 않아 구체적인 답변 드리기는 어려우나 상기 건축물의 용도와 유사한 경우 해당 용도로 분류할 수 있을 것으로 사료되오며, 다만 구체적인 현지현황 파악을 통하여 해당 지역의 허가권자가 최종 판단할 사항임.

(질의 나에 대하여)

- » 다함께 돌봄센터의 용도가 기존 건축물의 용도와 다른 경우라면 「건축법」 제19조에 따른 용도변경의 절차를 이행하여야 하며, 건축물의 용도 분류(부속용도 해당 여부 포함)에 따라 판단될 사항이니, 해당 시설을 설치하려는 지역의 허가권자와 상의가 필요함.



보완설명

» “다함께돌봄센터” 관련 규정은 2019년 1월 15일 「아동복지법」 개정을 통하여 제44조의 2로 신설되었습니다. 관련 규정이 신설되기 전인 2017년 7월부터 행정안전부와 보건복지부의 공동 공모사업 “다함께돌봄사업”이 10개소로 먼저 시작하였습니다. 그 후 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설)에 다함께돌봄센터 관련 조항이 신설됨에 따라 500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 다함께돌봄센터를 의무적으로 설치하게 되었습니다.

» 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있습니다. (「주택건설기준규정」 제55조의2 제3항의 단서조항)

※ 출처: 「주택건설기준규정」 대통령령 제33023호, 2022. 12. 6., 타법개정, 아동권리보장원 홈페이지-다함께돌봄사업 추진경과, https://dadol.or.kr/biz/biz_intro(검색일: 2023.6.12.)
참고하여 연구진 작성



참고법령

「아동복지법」 제44조의2 (다함께돌봄센터)에 따른 다함께돌봄센터 관련 규정

제44조의2(다함께돌봄센터) ① 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 **초등학교의 정규교육 이외의 시간 동안 다음 각 호의 돌봄서비스(이하 “방과 후 돌봄서비스”라 한다)**를 실시하기 위하여 다함께돌봄센터를 설치·운영할 수 있다.

⑤ 다함께돌봄센터의 설치기준과 운영, 종사자의 자격 등에 관한 사항은 보건복지부령으로 정한다

※ 출처: 「아동복지법」 법률 제17784호, 2020. 12. 29., 일부개정



참고법령

「아동복지법 시행규칙」 제21조의2 (다함께돌봄센터의 설치·운영기준 등)

제21조의2(다함께돌봄센터의 설치·운영기준 등) 법 제44조의2제1항에 따른 다함께돌봄센터의 설치·운영기준 및 종사자의 자격기준은 **[별표 1의2]**와 같다.

※ 출처: 「아동복지법 시행규칙」 보건복지부령 제893호, 2022. 6. 22., 일부개정



참고법령

「아동복지법 시행규칙」 [별표 1의2] 다함께돌봄센터의 설치·운영 기준 및 종사자의 자격기준

1. 설치기준

가. 전용면적이 최소 66제곱미터 이상일 것

나. 놀이 공간 또는 활동실, 사무 공간, 화장실 및 조리 공간을 각각 갖출 것

※ 출처: 「아동복지법 시행규칙」 보건복지부령 제893호, 2022. 6. 22., 일부개정

건축물의 용도

신규용도 6

건축법
제2조
제1항
제3호

건축법
시행령
제3조의5
별표1

Q 관상어양식업이 동물 및 식물 관련 시설(축사)로 볼 수 있는지 여부 (서울특별시)

「관상어산업의 육성 및 지원에 관한 법률」에 관상어양식업의 건축물 용도는?

(건축정책과-6670, 2017.4.27.)

- A**
- » ‘건축물의 용도’란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 그 종류는 건축법 시행령 [별표 1]에 의하는 것이며, 구체적으로 명시되지 아니한 건축물의 용도는 [별표 1]에서 정하고 있는 용도와 가장 유사한 것으로 분류하는 것임.
 - » 관상어를 양식하거나 수산종자 생산하는 하는 관상어양식업 시설이 양어시설과 유사한 시설형태를 갖춘 경우라면 상기 [별표 1] 제21호(동물 및 식물관련시설)의 가목(축사)으로 볼 수 있을 것으로 사료되나, 해당 건축물의 용도분류는 그 건축물의 구조, 이용형태, 목적 등을 종합적으로 허가권자가 사실 판단하여야 할 사항임.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 동물 및 식물 관련 시설 개정 전·후 비교

개정 전(회신 당시) (「건축법 시행령」 대통령령 제27972호, 2017. 3. 29. 일부개정)	개정 후 (「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15. 일부개정)
<p>[별표 1]</p> <p>21. 동물 및 식물 관련 시설</p> <p>가. 축사(양장·양봉·양어시설 및 부화장 등을 포함한다)</p> <p>나. 가축시설[가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사(管理舍), 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다]</p> <p>다. 도축장</p> <p>라. 도계장</p> <p>마. 작물 재배사</p> <p>바. 종묘배양시설</p> <p>사. 화초 및 분재 등의 온실</p> <p>아. 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것(동·식물원은 제외한다)</p>	<p>[별표 1]</p> <p>21. 동물 및 식물 관련 시설</p> <p>가. 축사(양장·양봉·양어·양돈·양계·곤충사육 시설 및 부화장 등을 포함한다)</p> <p>나. 가축시설[가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사(管理舍), 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다]</p> <p>다. 도축장</p> <p>라. 도계장</p> <p>마. 작물 재배사</p> <p>바. 종묘배양시설</p> <p>사. 화초 및 분재 등의 온실</p> <p>아. 동물 또는 식물과 관련된 가목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것(동·식물원은 제외한다)</p>



참고법령

「관상어산업의 육성 및
지원에 관한 법률」
제2조(정의) 관련 규정

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ‘관상어’(觀賞魚)란 열대어, 비단잉어, 금붕어 등 수계(水界)에 서식하는 생물 중 보고 즐기는 것을 목적으로 일정한 공간에서 사육 가능한 생물을 말한다.
2. “관상어산업”이란 관상어의 양식·생산·유통·판매·수출입과 관상어를 활용한 전시, 체험, 연구, 그 밖에 대통령령으로 정하는 관상어와 관련된 재화나 용역을 생산·제공하는 산업을 말한다.
3. “관상어사업자”란 관상어산업을 경영하는 자를 말한다.
4. “관상어양식업”이란 관상어를 양식하거나 수산종자를 생산하는 어업을 말한다.
5. “관상어양식업자”란 관상어양식업을 경영하는 자를 말한다.

출처: 「관상어산업의 육성 및 지원에 관한 법률」 법률 제17020호, 2020. 2. 18., 일부개정



보완설명

- » 본 질의회신 이후 2018년 9월 4일 「건축법 시행령」 일부개정을 통해 [별표 1] 제21호(동물 및 식물 관련 시설)의 세부 용도를 구체적으로 정했습니다.
- » 법제처가 제공한 개정이유에 따르면, 사회·경제적 환경 변화를 반영하여 건축물의 세부 용도에 곤충 사육시설 등 신산업 관련 시설을 추가하였습니다. 구체적으로는 [별표 1] 제21호 가목(축사)에 ‘양돈·양계·곤충사육 시설’이 추가되었고, 아목에 ‘동물과 관련된 가목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것’이라는 규정이 추가되었습니다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제29136호, 2018. 9. 4., 일부개정-제정·개정이유를 참고하여 연구진 작성

부속용도_1

건축법
시행령
제2조
제13호

2022 국토부 관원허신

Q

숙소를 공장의 부속용도로 인정 가능 여부

(충청남도)

공장 내 설치되는 숙소를 공장의 부속용도로 보아야 하는지, 공동주택 기숙사로 보아야 하는지

(건축정책과-7749, 2022.7.14)

A

- » 「건축법 시행령」 제2조 제13호에 따르면 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도를 “부속용도”라고 하면서 구내식당·직장어린이집·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도(다목)와 관계법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설(라목)을 포함하고 있음.
- » 따라서 **질의의 숙소(기숙사)가 「건축법」상 주용도(공장)의 기능에 필수적인 용도로서 「산업집적법」 등 관계법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있도록 규정하고 있는 시설에 해당한다면 부속용도로 볼 수 있을 것이나, 부속용도 해당 여부는 현지현황 및 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임.**
- » 다만, 부속용도는 일반적으로 주용도의 건축기준에 따르는 것이나, 재실자의 안전을 위해 마감재료, 경계벽 등 건축법령에서 정하는 피난·방화관련 기준은 실제 사용하는 용도를 기준으로 적용함이 적절할 것으로 사료됨.



참고법령

「산업집적활성화 및
공장설립에 관한 법률」
제2조에 따른 ‘공장’ 및
‘그 부대시설’ 관련 규정

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공장”이란 건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 **제조시설과 그 부대시설**(이하 “제조시설등”이라 한다)을 갖추고 대통령령으로 정하는 제조업을 하기 위한 사업장으로서 **대통령령**으로 정하는 것을 말한다.

※ 출처: 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 법률 제18661호, 2021. 12. 28., 타법개정



참고법령

「산업집적법 시행령」
제2조에 따른
‘공장의 범위’
관련 규정

제2조(공장의 범위) ① (생략)

② 법 제2조제1호에 따른 공장의 범위에 포함되는 것은 다음 각 호와 같다.

1. 제조업을 하기 위하여 필요한 제조시설(물품의 가공·조립·수리시설을 포함한다. 이하 같다) 및 시험생산시설
2. 제조업을 하는 경우 그 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 해당 공장부지 안에 설치하는 부대시설로서 산업통상자원부령으로 정하는 것
3. 제조업을 하는 경우 관계 법령에 따라 설치가 의무화된 시설
4. 제1호부터 제3호까지의 시설이 설치된 공장부지

※ 출처: 「산업집적법 시행령」 대통령령 제32733호, 2022. 6. 28., 타법개정



참고법령

「산업집적법 시행령」
제2조에 따른
‘부대시설’ 관련 규정

제2조(부대시설의 범위) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조제2항제2호에 따른 부대시설은 다음 각 호와 같다.

- 1.~ 6. (생략)
- 6의2. 보육시설 및 기숙사(둘 이상의 입주기업체가 공동으로 이용하는 보육시설 및 기숙사를 포함한다)
- 7.~ 9. (생략)

※ 출처: 「산업집적법 시행규칙」 산업통상자원부령 제424호, 2021. 6. 9., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」
[별표 1]에 따른
‘기숙사’ 관련 규정

라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분 소유된 개별 실(室)은 제외한다.

- 1) 일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수(건축물의 일부를 기숙사로 사용하는 경우에는 기숙사로 사용하는 세대 수로 한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

※ 출처: 「건축법 시행령」 [별표 1], 대통령령 제33249호, 2023. 2. 14., 일부개정

부속용도_2

건축법
시행령
제2조
제13호

2022 국토부 관원희신

Q 「주차장법」에 따른 인근설치 부설주차장이 부속건축물인지 자동차 관련 시설인지 여부

(전라북도)

「주차장법」 제19조 제4항에 따라 시설물의 부지 인근에 설치하는 부설주차장(인근 설치 부설주차장)을 「건축법 시행령」 [별표 1] 제20호 자동차 관련 시설 중 가목에 따른 주차장으로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-152, 2022.1.6.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제2조 제13호에 따르면 “부속용도”는 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 각 목(가~라. 생략)의 어느 하나에 해당하는 용도로 규정하고 있으며, 같은 조 제12호에서 “부속건축물”이란 같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물을 이용 또는 관리하는 데에 필요한 건축물이라고 정의하고 있음.
 - » 따라서, 질의의 인근설치 부설주차장이 주된 용도의 건축물이 건축된 동일 대지 내에 부수되지 않고 인근 부지에 설치되는 경우에는 상기규정에 따라 주된 건축물의 부속용도로 볼 수 없을 것으로 판단되므로, 이 경우 [별표 1] 제20호가목에 따른 자동차 관련 시설(주차장)로 보는 것이 타당할 것으로 사료됨.

부속용도_3

건축법
시행령
제2조
제13호

2021 국토부 관원희신

Q

직장어린이집 부속용도 관련

(경기도)

A지역에 본사가 있는 회사에서 타 지역 B에 위치한 건축물에 사무실(지하 1층)과 직장어린이집 (지상 1층~4층)을 설치하는 경우에 해당 직장어린이집이 「건축법 시행령」 제2조 제13호에 따른 “부속용도”에 해당하는지 여부(B지역 건축물의 직장어린이집은 주로 A지역 본사 종업원을 위한 후생복지시설(직장어린이집)로 운영 예정)

(건축정책과-3349, 2021.4.2.)

A

- » 「건축법 시행령」 제2조 제13호에 따르면 “부속용도”는 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 각 목(가.~라. 생략)의 어느 하나에 해당하는 용도로 규정하고 있으며, 같은 조 제12호에서 “부속건축물”이란 “같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도”의 건축물로서 주된 건축물을 이용 또는 관리하는 데에 필요한 건축물이라고 정의하고 있음.
- » 질의의 직장어린이집이 주된 용도인 본사가 건축된 동일 대지 내에 부수되지 않고 다른 곳에 설치되는 경우에는 상기규정에 따라 해당 본사의 부속용도로 볼 수 없을 것으로 사료됨.

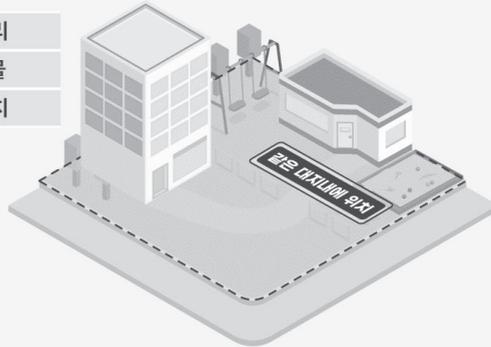


참고그림

부속건축물: 주된 건축물 이용에 필요한 건축물

부속건축물의 요건

- ✓ 주된 건축물과 분리
- ✓ 부속용도의 건축물
- ✓ 같은 대지내에 위치



주된 건축물 이용에 필요한 부속건축물의 예시

주된 건축물	부속건축물
문화 및 집회시설	매표소
판매시설	물품저장창고
학교	기숙사, 체육관
공장	기숙사
기타	직장어린이집, 구내식당, 안내시설



주된 건축물 관리에 필요한 부속건축물의 예시

주된 건축물	부속건축물
공장, 학교 등	관리실(관리사무소)
판매시설	주차관리실



* 본 콘텐츠는 2022년 5월 3일 기준이며, 어떠한 법적효력도 없음을 알려드립니다.



[그림 IV-4] 부속건축물: 주된 건축물 이용 및 관리에 필요한 부속건축물

출처: 「건축법 시행령」 제2조제12호, 국가법령정보센터 한눈보기 서비스,

<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttinfSeq=2324809700225&fGubun=1>,

<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttinfSeq=2324809700226&fGubun=1>

(검색일: 2023.5.11.)

부속용도_4

건축법
시행령
제2조
제13호

2020 국토부 관원허신

Q

의료시설의 부속용도로 기숙사 인정 관련

(경기도)

기숙사를 의료시설의 부속용도로 인정할 수 있는지

(건축정책과-4315, 2020.6.4.)

A

- » 「건축법」 제2조 제1항에서 “건축물의 용도”란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이 용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것이라고 규정하고
- » 같은 법 시행령 제2조 제10호에서는 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도를 “부속용도”라고 하면서, “구내식당·직장어린이집·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설 그밖에 이와 비슷한 시설의 용도”를 포함하고 있으며
- » 같은 법 시행령 [별표 1] 제2호 라목에 따르면 “기숙사”란 “학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것”으로 규정하고 있는바
- » 이 경우 건축기준에 적합한 기숙사를 의료시설에 근무하는 종업원(의사, 간호사 등)들의 후생복지시설로 사용하는 경우에는 「건축법」상 주용도(의료시설)에 따른 부속용도(기숙사)로 볼 수 있을 것으로 사료되며
- » 지구단위계획구역 내에서의 입지에 대해서는 당해 지구단위계획을 수립·운영하는 지자체에서 현지 현황과 관련규정 등을 종합 검토하여 판단할 사항으로 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」
[별표 1]에 따른
기숙사 관련 규정
개정 전·후 비교

회신 당시 (「건축법 시행령」 대통령령 제30645호, 2020. 4. 28. 타법개정)	개정 후 (「건축법 시행령」 대통령령 제33249호, 2023. 2. 14. 일부개정)
<p>2. 공동주택</p> <p>라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)</p>	<p>2. 공동주택</p> <p>라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분 소유된 개별 실(實)은 제외한다.</p> <p>1) 일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수(건축물의 일부를 기숙사로 사용하는 경우에는 기숙사로 사용하는 세대 수로 한다. 이하 같다.)의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)</p> <p>2) 임대형기숙사: (생략)</p>



보완설명

- 본 질의회신 이후 「건축법 시행령」이 2023년 2월 14일 일부개정되어 [별표 1] 제2호 라목에 기존 기숙사에 대한 내용은 1) 일반기숙사로 개정되었고, 2) 임대형기숙사가 신설되었습니다.
 - 법제처가 제공한 개정 이유에 따르면 “쾌적하고 안전한 주거환경을 확보하기 위하여 기숙사의 공간 구성과 규모 등에 관한 기준의 근거를 마련하고, 기숙사가 투기의 방편으로 이용되는 것을 방지하기 위하여 앞으로는 구분소유된 개별 실(實)은 기숙사에서 제외되도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선하고 보완하려는 것”입니다.
- ※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33249호, 2023. 2. 14., 일부개정-제정 개정이유를 참고하여 연구진 작성

부속용도_5

건축법
시행령
제2조
제13호

2020 국토부 관원회신

Q 야영장 안의 매점이 근린생활시설(소매점)인지 부속용도인지 여부

(문화체육관광부)

야영장 내 매점이 제1종 근린생활시설(소매점)에 해당하는지

(건축정책과-1806, 2020.3.5.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제2조 제10호에서는 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도를 “부속용도”라고 하면서, “관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설”도 포함하고 있으며
 - » 「관광진흥법 시행규칙」 [별표 1] (야영장 시설의 종류)에서는 편의시설로 매점, 바비큐장 등을 설치할 수 있다고 규정되어 있음.
 - » 따라서, 편의시설 중 “매점”은 「건축법」상 제1종 근린생활시설에 따른 소매점에 해당할 수 있으나, 야영장 시설의 부수시설에 해당하는 시설인 경우에는 주용도(야영장 시설)의 부속용도(매점)로 설치할 수도 있을 것임.



참고법령

「관광진흥법 시행규칙」
[별표 1]에 따른 ‘야영장
시설의 종류’ 관련 규정

구분	시설의 종류
1. 기본시설	야영덱(텐트를 설치할 수 있는 공간)을 포함한 일반야영장 및 자동차야영장 등
2. 편의시설	야영시설(주재료를 천막으로 하여 바닥의 기초와 기둥을 갖추고 지면에 설치되어야 한다)·야영용 트레일러(동력이 있는 자동차에 견인되어 육상을 이동할 수 있는 형태를 갖추어야 한다)·관리실·방문자안내소·매점·바비큐장·문화예술체험장·야외쉼터·야외공연장 및 주차장 등
3. 위생시설	취사장·오물처리장·화장실·개수대·배수시설·오수정화시설 및 샤워장 등
4. 체육시설	실외에 설치되는 철봉·평행봉·그네·족구장·배드민턴장·어린이놀이터·놀이형시설·수영장 및 운동장 등
5. 안전·전기·가스시설	소방시설·전기시설·가스시설·잔불처리시설·재해방지시설·조명시설·폐쇄회로텔레비전시설(CCTV)·긴급방송시설 및 대피소 등

※ 출처: 「관광진흥법 시행규칙」 문화체육관광부령 제502호, 2023. 2. 2., 일부개정

부속용도_6

2019 국토부 관원허신

건축법
시행령
제2조
제13호

Q 주유소에 별도로 설치한 세차장이 주유소의 부속용도인지 여부 (인천광역시)

「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호에 따른 주유소(기계식 세차설비를 포함한다)에 기계식 세차설비가 아닌 건축물에 해당하는 세차장을 설치하는 경우 주유소의 부속용도에 해당되는지

(건축정책과-7881, 2019.10.18.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제2조 제13호에서는 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 관계법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설은 주된 용도의 부속용도로 규정하고 있음.
 - » 또한, 「위험물안전관리법 시행규칙」 [별표 13] V. 제1호에서는 “주유취급소에 주유 또는 그에 부대하는 업무를 위하여 사용되는 건축물 또는 시설”을 정하면서 “자동차 등의 세정을 위한 작업장”을 허용하고 있음.
 - » 따라서, “건축물에 해당하는 세차장”이 「위험물안전관리법」에서 “자동차 등의 세정을 위한 작업장”으로서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설에 해당한다면, 이는 주유소의 부속용도(또는 부속건축물)로 볼 수 있을 것임.



참고법령

「위험물안전관리법
시행규칙」 [별표 13]
V. 제1호에 따른
주유취급소의
부대시설관련 규정

- I. ~ IV. (생략)
- V. 건축물 등의 제한 등
 1. 주유취급소에는 주유 또는 그에 부대하는 업무를 위하여 사용되는 다음 각목의 건축물 또는 시설 외에는 다른 건축물 그 밖의 공작물을 설치할 수 없다.
 - 가. ~다. (생략)
 - 라. 자동차 등의 세정을 위한 작업장
 - 마. ~아. (생략)
- VI. ~ XVI. (생략)

※ 출처: 「위험물안전관리법 시행규칙」 행정안전부령 제409호, 2023. 6. 29., 일부개정

부속용도_7

2019 국토부 관원회신

건축법
시행령
제2조
제13호

Q

정부청사 안에 설치한 수소충전소가 부속용도에 해당하는지 여부

(행정중심복합도시건설청)

정부청사 내에 수소충전소 설치 시 「건축법 시행령」 제2조 제13호에 따른 공공업무시설의 부속용도에 해당되는지 여부

(건축정책과-5206, 2019.7.25.)

A

» 「건축법 시행령」 제2조 제13호에서 “부속용도”란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 ① 건축물의 설비 대피 위생 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도 ② 사무·작업·집회·물품저장·주차 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도 ③ 구내식당·직장어린이집·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도 ④ 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설로 규정하고 있음.

» 따라서 **질의의 수소충전소가 정부청사의 기능에 필수적인 용도로서 상기 규정에 해당하는 경우 부속용도로 볼 수 있으나 구체적인 사항은 허가권자가 해당 시설의 구조·이용 형태 등을 종합적으로 판단할 사항임.**



참고법령

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조에 따른 수소연료공급시설 관련 규정

제95조(공공청사의 결정기준 및 구조·설치기준)

① (생략)

② 공공청사에는 다음 각 호의 편익시설(제1항제6호의 편익시설은 제외한다)을 설치할 수 있다. (1~6호 중략)

7. 「건축법 시행령」 [별표 1] 제19호바목의 시설 중 「**환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률**」 제2조제9호에 따른 수소연료공급시설

※ 출처: 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제679호, 2019. 12. 27., 일부개정

부속용도_8

건축법
시행령
제2조
제13호

2019 국토부 관원허신

Q 교육연구시설(대학교) 안에 설치된 휴게음식점이 부속용도인지 여부 (경기도)

대학교 내 교육연구시설에 휴게음식점 영업신고 시 용도변경 없이 영업신고 가능 여부

(건축정책과-5205, 2019.7.25.)

- A**
- » 휴게음식점 영업신고에 대하여는 「식품위생법」 제37조(영업허가 등) 제4항, 같은 법 시행규칙 제42조(영업의 신고 등) 제1항에 정하고 있는 사항이므로 해당 법령에서 판단하여야 할 사항임.
 - » 다만, 질의의 '휴게음식점'이 「건축법 시행령」 제2조 제13호에 따른 당해 교육연구시설(대학교)의 부속용도(건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 구내 식당 등 후생복지시설, 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설 등)에 해당되는 경우 '교육연구시설'로 볼 수 있으므로 별도의 용도변경이 필요하지 아니할 것으로 사료되나
 - » 질의의 시설이 교육연구시설의 부속용도에 해당되는 지 여부는 허가권자가 해당 시설의 구조, 이용형태 등과 관계법령을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 사항임.

부속용도_9

건축법
시행령
제2조
제13호

2018 국토부 관원회신

Q 유독물을 연구하는 연구소에 설치된 유독물보관창고가 부속용도인지 여부

(경기도)

유해화학물질 영업허가 대상인 유독물보관창고를 연구소(교육연구시설)의 부속용도로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-4208, 2018.7.26.)

A > 질의의 유독물보관창고가 주된 용도(연구소)의 기능에 필수적인 용도로서 물품저장 등에 해당하는 경우라면 주된 용도의 부속용도로 볼 수 있으나, 부속용도에 해당하는지 여부는 시설 현황, 사용목적, 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 해당 지역 허가권자가 판단할 사항임.



참고법령

「대학설립·운영 규정」
[별표 2]에 따른
‘교사시설의 구분’
관련 규정

교사시설	구분
교육기본시설	강의실·실험실습실·교수연구실·행정실·도서관·학생회관·체육관(체육관으로 병용되는 형태의 강당을 포함한다)·대학본부 및 그 부대시설로 하며, 도서관에는 다음 각 호의 시설을 두어야 한다. 1. 열람실·정기간행물실·참고도서열람실·서고 및 사무실 2. 열람실에는 학생정원의 20퍼센트 이상을 수용할 수 있는 좌석
지원시설	강당·전자계산소·실습공장·학생기숙사 등 학생 주거용 시설 및 그 부대시설로 한다.
연구시설	연구용 실험실·대학원 연구실·대학부설 연구소 및 그 부대시설로 한다.
부속시설	공통 박물관, 교수·직원·대학원생·연구원의 주택 또는 아파트, 공간, 연수원, 산학협력단의 시설과 그 부대시설, 학교기업의 시설과 그 부대시설 및 부속학교 (생략)

「대학설립·운영 규정」 대통령령 제28971호, 2018. 6. 19., 일부개정

부속용도_10

2018 국토부 관원회신

건축법
시행령
제2조
제13호

Q 제2종 근린생활시설(종교집회장)에 설치하는 봉안당의 용도분류 (경상남도)

500제곱미터 미만인 종교집회장 안에 설치하는 봉안당의 용도분류

(건축정책과-4207, 2018.7.26.)

A > 질의의 봉안당이 종교집회장의 기능에 필수적인 용도로서 관계법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있는 경우라면, 동 시설을 종교집회장의 부속용도로 보아 주 용도인 종교집회장의 용도(제2종 근린생활시설 또는 종교시설)로 분류해야 할 것으로 사료되나, 부속용도에 해당되는지 여부는 건축물의 이용형태, 구조, 기능, 관계법령에서 정하고 있는 내용 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단할 사항임



참고법령

「건축법 시행령」
[별표 1]에 종교시설 내
봉안당 관련 규정

4. 제2종 근린생활시설

가. (생략)

나. **종교집회장**[교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다]으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 **500제곱미터 미만인 것**

다. ~러. (생략)

6. 종교시설

가. 종교집회장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. **종교집회장(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)에 설치하는 봉안당(奉安堂)**

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제29004호, 2018. 6. 26., 일부개정

부속용도_11

2017 국토부 관원회신

건축법
시행령
제2조
제13호

Q 정수에 필요한 액화염소의 취급시설이 정수장의 부속용도인지 여부 (한국수자원공사)

정수장의 부속시설인 액화염소 취급시설이 정수장의 용도와는 별도로 위험물 저장 및 처리시설의 용도에 해당되는지 여부

(건축정책과-15293, 2017.12.6.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제2조 제13호에 따르면 부속용도란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설을 말하는 것임.
 - » 질의의 액화염소 취급시설이 정수장의 기능에 필수적인 용도로서 정수장 관련 법령에서 부수시설로 설치할 수 있는 경우라면 이를 부속용도로 볼 수 있을 것으로 사료되오니, 이에 해당되는지의 여부는 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 해당 지역의 허가권자가 판단할 사항임.

부속용도_12

2017 국토부 관원회신

건축법
시행령
제2조
제13호

Q 의료시설에 설치하는 서점, 문구점, 일반음식점이 부속용도인지 여부 (전라남도)

의료시설에 서점, 문구점, 일반음식점 등 근린생활시설을 함께 설치하는 경우 상기 근린생활시설을 의료시설의 부속용도로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-15293, 2017.9.26.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제2조 제13호에 따르면 “부속용도”란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 관계법령에서 주된 용도의 부대시설로 설치할 수 있도록 규정하고 시설임.
 - » 질의의 근린생활시설이 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 의료관련 법령에서 부대시설로 설치할 수 있는 경우라면 부속용도로 볼 수 있으나, 부속용도에 해당여부는 관계법령 등을 종합 검토하여 해당지역 허가권자가 판단할 사항임.



참고법령

「의료법」 제49조
(부대사업)에 따른
부대시설 관련 규정

제49조(부대사업) ① 의료법인은 그 법인이 개설하는 의료기관에서 의료업무 외에 다음의 부대 사업을 할 수 있다. 이 경우 부대사업으로 얻은 수익에 관한 회계는 의료법인의 다른 회계와 구분하여 계산하여야 한다.

1. 의료인과 의료관계자 양성이나 보수교육
2. 의료나 의학에 관한 조사 연구
3. 「노인복지법」 제31조제2호에 따른 노인의료복지시설의 설치·운영
4. 「장사 등에 관한 법률」 제29조제1항에 따른 장례식장의 설치·운영
5. 「주차장법」 제19조제1항에 따른 부설주차장의 설치·운영
6. 의료업 수행에 수반되는 의료정보시스템 개발·운영사업 중 대통령령으로 정하는 사업
7. 그 밖에 **휴게음식점영업, 일반음식점영업, 이용업, 미용업 등 환자 또는 의료법인이 개설한 의료기관 종사자 등의 편의를 위하여 보건복지부령으로 정하는 사업**

※ 출처: 「의료법」 법률 제19421호, 2023. 5. 19., 일부개정



참고법령

「의료법 시행규칙」
제60조(부대사업)에 따른
부대시설 관련 규정

제60조(부대사업) 법 제49조제1항제7호에서 “휴게음식점영업, 일반음식점영업, 이용업, 미용업 등 환자 또는 의료법인이 개설한 의료기관 종사자 등의 편의를 위하여 보건복지부령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

1. 휴게음식점영업, **일반음식점영업**, 제과점영업, 위탁급식영업
2. 소매업 중 편의점, 슈퍼마켓, 자동판매기영업 및 **서점**
- 2의2. 의류 등 생활용품 판매업 및 식품판매업(건강기능식품 판매업은 제외한다). 다만, 의료법인이 직접 영위하는 경우는 제외한다.
3. 산후조리업
4. 목욕장업
5. 의료기기 임대·판매업. 다만, 의료법인이 직접 영위하는 경우는 제외한다.
6. 숙박업, 여행업 및 외국인환자 유치업
7. 수영장업, 체력단련장업 및 종합체육시설업
8. 장애인보조기구의 제조·개조·수리업
9. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 업무를 하려는 자에게 의료법인이 개설하는 의료기관의 건물을 임대하는 사업
 - 가. 이용업 및 미용업
 - 나. 안경 조제·판매업
 - 다. 은행업
 - 라. 의원급 의료기관 개설·운영(의료관광호텔에 부대시설로 설치하는 경우로서 진료과목이 의료법인이 개설하는 의료기관과 동일하지 아니한 경우로 한정한다)

※ 출처: 「의료법 시행규칙」 보건복지부령 제918호, 2022. 11. 22., 타법개정



보완설명

➤ 질의에서 언급한 ‘일반음식점’과 ‘서점’은 「의료법 시행규칙」 제60조(부대사업) 제1호 및 제2호에 따라 의료법인이 할 수 있는 부대사업으로 규정되어 있으므로 의료시설의 부속시설로 볼 수 있으나, ‘문구점’은 관련 규정에서 명시되어 있지 않습니다.

거실

건축법
제2조
제1항
제6호

2017 국토부 관원회신

Q 만화방 안에서 오락목적을 위해 구획된 방이 거실에 해당하는지 여부
(서울특별시)

만화방 내 책 읽는 등 오락을 목적으로 일부를 구획하여 방으로 사용하는 경우 거실에 해당하는지 여부

(건축정책과-7619, 2017.5.17.)

A

- » 「건축법」 제2조 제1항 제6호에 따르면 거실은 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적으로 사용하는 방으로 규정하고 있으므로
- » 질의의 경우와 같이 건축공간이 책을 읽는 등의 주된 목적을 실현하기 위한 방으로 구획되는 경우라면 상기 규정에 따른 거실로 볼 수 있음을 알려드리오니, 이용 형태 등 사실관계를 바탕으로 허가권자가 판단할 사항임.

개축_1

건축법
시행령
제2조
제3호

2022 법제처 법령 해석례

Q 기존 건축물의 일부를 해체하고 건축물을 다시 축조하면서 동(棟)수를 늘리는 행위가 개축에 해당하는지?

[21-0681, 2022.1.19.]

「건축법 시행령」 제2조 제3호에서는 “개축”을 기존 건축물의 전부 또는 일부를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다고 정의하고 있는바, 기존 건축물의 일부를 해체하고 그 대지에 연면적 합계는 종전 범위 내로 유지하면서 종전의 동(棟)수를 초과하여 건축물을 축조하는 경우가 같은 호에 따른 개축에 해당하는지?

A

» 「건축법 시행령」 제2조 제3호에 따른 개축에 해당하지 않음.

» 「건축법 시행령」 제2조 제2호 및 제3호에서 규정한 “기존 건축물”은 하나의 건축물을 의미하는 것으로 대지 내 여러 건축물이 있는 경우라면 그 각각의 건축물을 기준으로 그 규모의 변경 여부를 판단해야 할 것인바, 개축은 개별 건축물 단위로 기존에 존재하던 건축물과 같은 규모, 즉 건축면적, 연면적, 층수 및 높이가 늘어나지 않는 범위에서 건축물의 축조가 이루어지는 것으로서, 이 사안과 같이 기존 건축물과 같은 대지에서 동수를 늘려 건축물을 축조하는 것은 대지에 종전에는 존재하지 않던 건축물을 새로 축조하는 것이므로, 이러한 경우가 개축의 개념에 포함된다고 볼 수는 없음.

» 따라서 기존 건축물의 일부를 해체하고 그 대지에 연면적 합계를 종전 범위 내로 유지하면서 종전의 동수를 초과하여 건축물을 축조하는 경우는 「건축법 시행령」 제2조제3호에 따른 개축에 해당하지 않는다고 보아야 함.

개축_2

2021 법제처 법령 해석례

건축법
시행령
제2조
제3호

Q 기존 건축물의 전부를 해체하고 건축물을 다시 축조하면서 높이를 늘리는 행위가 「건축법 시행령」 제2조 제3호에 따른 개축에 해당하는지 여부

[21-0527, 2021. 9. 29.]

「건축법 시행령」 제2조 제3호에서는 “개축”을 기존 건축물의 전부 또는 일부를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것으로 정의하고 있는바,

기존 건축물의 전부를 해체하고 그 대지에 기존 건축물과 연면적 합계는 동일하지만 기존 건축물의 높이를 초과하는 건축물을 다시 축조하는 경우가 「건축법 시행령」 제2조 제3호에 따른 개축에 해당하는지?

A

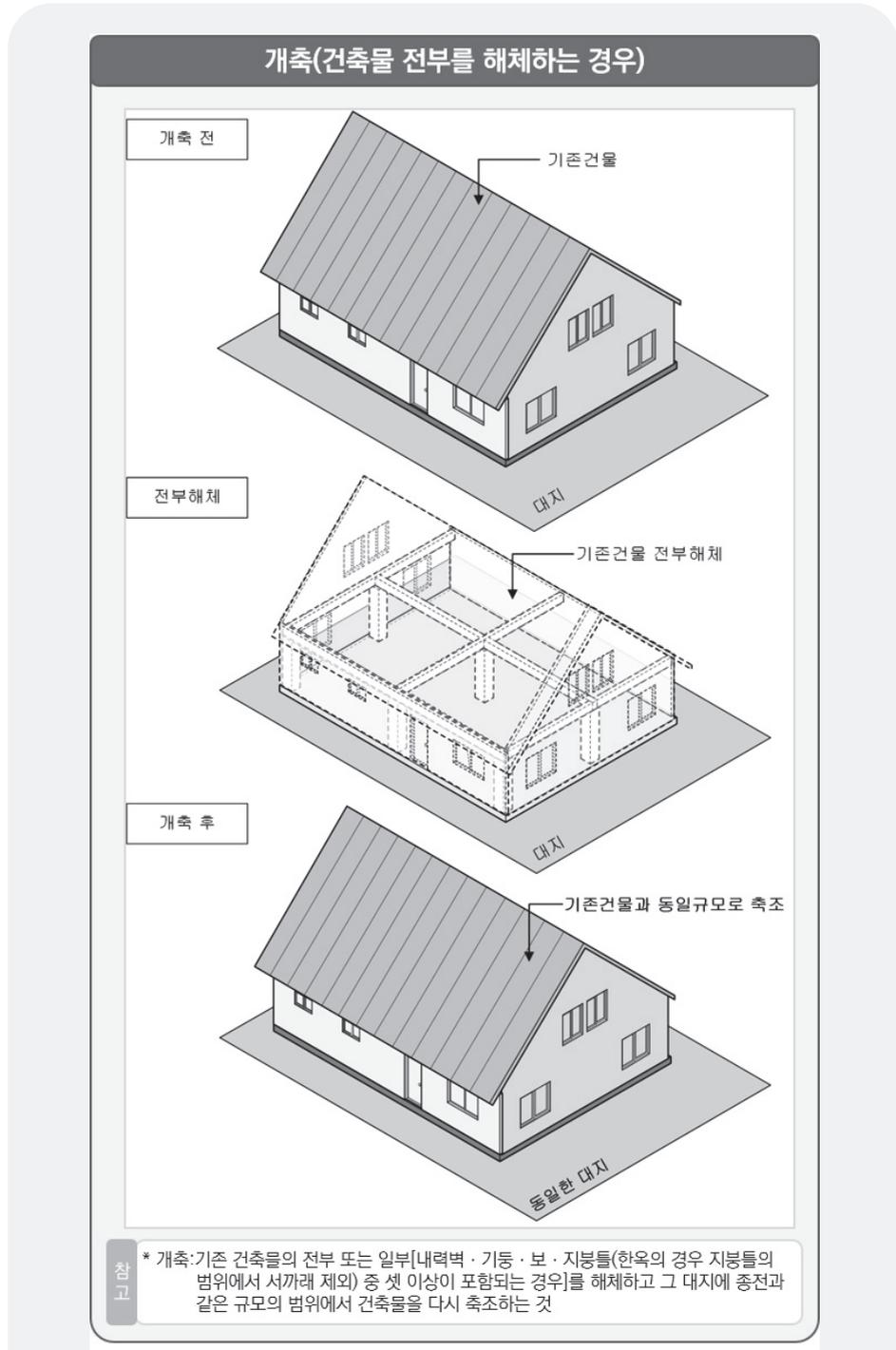
» 「건축법 시행령」 제2조 제3호에 따른 개축에 해당하지 않음.

» 특정한 건축 행위가 개축에 해당하기 위해서는 “종전과 같은 규모”가 유지되어야 하는데, 「건축법 시행령」 제2조 제2호에서는 “증축”을 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것으로 규정하여 증축 여부의 판단 기준을 제시하고 있는 점에 비추어 볼 때, 연면적, 층수 및 높이 모두가 종전과 같거나 그 이하로 유지되어야 “종전과 같은 규모의 범위”라는 기준을 충족하게 된다고 할 것임.

» 더욱이 「건축법」 제11조 제3항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행규칙 제6조 제1항 및 [별표 2]에서는 건축허가신청에 필요한 설계도서인 건축계획서에 표시하여야 할 사항으로 건축물의 규모를 건축면적·연면적·층수·높이 등으로 규정하고 있는 바, 「건축법 시행령」 제2조 제2호 및 제3호와의 규정 체계상 건축물의 “규모”는 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 및 높이를 의미한다고 할 것이므로, 종전 건축물의 규모를 구성하는 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이 중 어느 하나를 늘려서 건축물을 다시 축조한다면 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 축조한 것으로 볼 수 없음.



참고그림



[그림 IV-5] 개축: 건축물 전부를 해체하는 경우

출처: 「건축법 시행령」 제2조 제3호, 국가법령정보센터 한눈보기 서비스,

<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttinfSeq=2324809700200&fGubun=1>
(검색일: 2023.5.12.)

대수선_1

2020 국토부 관원희신

건축법 제2조 제1항 제9호

건축법 시행령 제3조의2

Q 리프트 설치를 위해 기존 바닥을 해체하는 공사가 대수선에 해당되는지 여부

(서울특별시)

리프트 설치에 따른 바닥 해체, 철골부재 설치가 대수선에 해당하는지

(건축정책과-2329, 2020.3.26.)

A

- » 「건축법」 제2조 제9호의 “대수선”이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부형태를 수선·변경하거나 증설하는 것을 말하는 바
- » 기둥, 보와 관련해서 건축물의 기둥, 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경없이 질의와 같이 소규모 리프트 등 건축설비의 설치를 위해 철골부재를 시공하거나 또는 바닥과 관련하여 「건축법 시행령」 제46조에 따라 연면적 1,000㎡ 미만인 건축물로서 방화구획과 관련 없는 바닥을 일부 철거하는 경우에는 이를 대수선으로 보기 어려운 것으로 사료되므로 보다 구체적인 판단은 허가권자가 종합적으로 고려하여 처리하여야 할 사항으로 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」 제3조의2 (대수선의 범위) 규정

제3조의2(대수선의 범위) 법 제2조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 삭제 <2019. 10. 22.>
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

대수선_2

건축법
제2조
제1항
제9호

건축법
시행령
제3조의2

2019 국토부 관원회신

Q 기존 건축물의 내진보강 공사가 대수선에 해당되는지 여부 (대전시 교육청)

교육시설에 내진보강공법으로 추진하는 내진보강사업이 「건축법」상 대수선 범위에 해당하는지 여부

(건축정책과-8051, 2019.10.23.)

A >> “대수선”이란 「건축법」 제2조 제9호에 따라 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로, 대수선의 범위는 같은 법 시행령 제3조의2에 따라 규정하고 있음.

>> 따라서, 「학교시설 내진성능평가 및 보강 매뉴얼」에 따라 “내진보강공법”을 시행하면서 내력벽(부축벽, 날개벽, 전단벽, 채움벽 등) 증설 또는 기둥 증설 등을 하고자 하는 경우에는 “대수선”에 해당됨.



보완설명

- >> 「학교시설 내진성능평가 및 보강 매뉴얼」은 「학교시설 내진설계기준」에 따른 내진성능평가 및 내진보강설계의 절차와 기술적인 세부사항을 규정하고 있으며, '18. 1. 31. 제정되어 '19. 1. 1., '21. 10. 1. 두 번의 개정을 거쳤습니다.
- >> 매뉴얼에 따르면 상기의 답변에 언급된 “내진보강공법”은 총 8가지 유형으로 구분될 수 있습니다. 이는 시스템보강 일반공법, 기존 철근콘크리트 부재 보강, 기본 비보강 조적조 및 조적채움벽의 보강, 기존 강구조 및 합성구조의 보강, 기존 구조-보강재 연결부, 기초 및 지반의 보강, 비구조요소의 내진보강, 특수공법 등입니다.
- >> 매뉴얼의 '2장 내진보강 사업절차 및 유지관리'에서는 ‘대수선의 「건축법」 적용’ 내용이 있으며, 주요 내용으로 1) 내진보강사업의 대수선 판단여부는 「건축법」을 따른다. 2) ~ 5)는 건축사 및 구조기술사, 구조전문가 등 관련 전문가가 해당 절차를 수행해야 한다는 내용을 담고 있습니다.
- >> 위 내용을 비추어 볼 때, 내진보강사업을 시행한다는 것 자체로는 「건축법」상 대수선 범위에 해당하느니 파악할 수 없고 「건축법 시행령」 제3조의2(대수선의 범위)에 따라 해당 내진보강사업이 대수선의 범위에 해당하느니 여부를 파악해야 합니다.

※ 출처: 교육부(2021), 「학교시설 내진성능평가 및 보강 매뉴얼」, p.4, 19, 37 참고하여 연구진 작성

대수선_3

2019 국토부 관원허신

건축법 제2조 제1항 제9호

건축법 시행령 제3조의2

Q 다중주택을 다가구주택으로 용도변경시 대수선에 해당되는지 여부 (강원도)

다중주택을 다가구주택으로 용도변경하려는 경우, 실질적인 벽체의 증설이나 수선·변경이 없더라도 이를 「건축법 시행령」 제3조의2 제8호에 따른 대수선으로 볼 수 있는지 여부

* 용도변경 시 「건축법 시행령」 제53조에 따른 다가구주택의 경계벽 기준 적합여부 확인 관련

(건축정책과-4826, 2019.7.12.)

A >> 「건축법 시행령」 제3조의2 제8호에 해당되는 대수선은 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것으로서 다중주택 경계벽의 수선 등을 대상으로 하고 있지 않으며, 또한 실질적인 경계벽의 증설·해체·수선·변경이 없는 경우가 이에 해당되는 것으로 보기는 어려울 것으로 판단됨.



참고법령

「건축법 시행령」 제3조의2 (대수선의 범위) 규정

제3조의2(대수선의 범위) 법 제2조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 삭제 <2019. 10. 22.>
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1]
용도별 건축물의
종류(제3조의5 관련)의
다중주택, 다가구주택
관련 규정

나. 다중주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.

- 1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
- 2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다)
- 3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 4) 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

- 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것
- 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대) 이하가 거주할 수 있을 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

리모델링_1

2020 국토부 관원허신

건축법
제2조
제1항
제10호

Q

증축과 개축을 포함하는 리모델링 가능 여부

(외교부)

「건축법」상 “증축 또는 개축하는 행위”인 리모델링의 정의를 “증축과 개축을 모두 포함하는 행위”로 해석할 수 있는지 여부

(건축정책과-10309, 2020.12.2.)

A

- » 「건축법」 제2조 제1항 제10호에 따르면, “리모델링”이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말하는 것으로 규정하고 있음.
- » 이와 관련하여, 노후화된 건축물의 일부분을 증축 또는 개축하거나 건축물 일부분의 증축과 개축이 모두 포함된 경우에도 리모델링으로 볼 수 있음을 알려드립니다.



참고법령

「건축법」 제2조(정의) 중 ‘리모델링’ 관련 규정

제2(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “리모델링”이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

리모델링_2

건축법
제2조
제1항
제10호

2020 국토부 관원희신

Q 건축물의 대수선이 「주차장법」의 특례적용 대상 리모델링에 해당되는지 여부

(경기도)

기존 건축물을 대수선(다가구주택 가구수 증가)하는 것이 「주차장법」 부칙 제2조를 적용받을 수 있는 리모델링에 해당하는지와 「건축법」상 리모델링으로 인정받기 위한 ‘노후화 억제, 기능 향상 등’의 요건은 무엇인지

(건축정책과-2296, 2020.3.24.)

- A**
- » 질의와 같은 대수선(다가구주택의 가구수 증가) 허가신청시 「주차장법」 부칙 제2조의 특례를 적용받기 위해서는 「건축법」에 따른 리모델링에 해당하여야 하는바
 - » 이 경우 「건축법」 및 「주차장법」에서는 리모델링에 해당하는지를 판단하기 위한 ‘노후화 억제 또는 기능향상 등’에 대한 구체적인 요건을 별도로 정하고 있지 않음.
 - » 따라서, 대수선의 경우 허가권자가 허가현황·공사목적·효과 등을 검토하여 ‘노후화 억제 또는 기능향상 등’에 부합하는 경우라면 「건축법」상 ‘리모델링’으로 인정할 수 있는 것이며
 - » 「주차장법」 부칙 제2조에 따른 특례적용에 대해서는 「주차장법」에서 정하는 바에 따라야 할 것임.



참고법령

「주차장법 시행규칙」
부칙 제2조 ‘리모델링’
관련 규정

제1조(시행일) 이 규칙은 2018년 3월 22일부터 시행한다. 다만, 제3조제1항제2호의 개정규정은 2019년 3월 1일부터 시행한다.

제2조(주차장의 주차구획 기준 확대에 관한 특례) 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 당시 기존 건축물을 리모델링(「건축법」 제2조제1항제10호 및 「주택법」 제2조제25호에 따른 리모델링을 말한다)하는 경우로서 주차구획이 건축물의 기둥과 벽 또는 기둥과 기둥 사이에 위치하여 주차구획의 확대가 명백하게 곤란한 경우에는 해당 주차구획에 한하여 제3조제1항제2호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

※ 출처: 「주차장법 시행규칙」 국토교통부령 제498호, 2018. 3. 21., 일부개정

도로_1

2022 국토부 관원허신

건축법
제2조
제1항
제11호

건축법
시행령
제3조의3

Q

차 없는 거리로 지정된 도로가 「건축법」에 따른 도로인지 여부

(경기도)

“차 없는 거리”로 지정·공고한 도로를 이용한 건축허가 신청 시 「건축법」 제2조 제1항 제11호에 따른 도로로 인정 가능한지의 여부?

(건축정책과-1174 2022.2.11.)

A

- » 「건축법」 제2조 제1항 제11호에 따라 “도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 「도로법」 「사도법」 그 밖의 관계법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시된 도로 및 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도시사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 위치를 지정하여 공고한 도로에 해당하는 도로나 그 예정도로로 규정하고 있음
- » “차 없는 거리” 지정 당시 지자체에서 도로를 영구적으로 폐쇄하여 운영 목적이 있었는지와 기존 건축물의 도로 폐쇄로 인한 「건축법」상의 맹지로 건축 행위의 제한 등 검토가 필요한 사항으로 해당 도로 지정권자인 지자체에서 현지 여건 및 행정의 일관성 등을 종합적으로 검토하여 도시계획도로 인정 여부를 판단하시기 바람.

도로_2

2020 국토부 관원회신

건축법
제2조
제1항
제11호

건축법
시행령
제3조의3

Q '75.12.31 이전 조성된 폭 4m 이상의 현황도로가 「건축법」에 따른 도로인지 여부

(국민권익위원회)

가. 도시계획시설(도로) 변경으로 도시계획시설이 폐지되고, 도로지정(공고)이 되어있지 않은 민원 도로를 「건축법」 법률 제2852호 부칙 제2항에 따라 「건축법」상 도로로 인정하는 것이 타당한지

나. 상기 민원도로에 건축자재 등을 적치하여 공공의 통행을 방해하는 등의 행위가 「건축법」 제2조, 제47조의 규정을 위반한 것인지

(건축정책과-4658, 2020.6.16.)

- A**
- » 「건축법」 제2조의 “도로”에 대한 정의에서 “폭 4미터 이상의 도로”에 대한 규정은 법률 제2852호 개정(’75.12.31.)으로 삭제되었으나 부칙 제2항에 따라 종전의 규정에 의한 도로를 인정하는 것으로 경과조치를 둔 바 있으며, 같은 법 제79조에서 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대해서는 시정명령을 하고 이행하지 않으면 이행강제금을 부과하도록 규정하고 있음.
 - » (질의 가에 대하여) 법률 제2852호의 개정시 부칙 제2항의 경과조치에 따라 종전의 “폭 4미터 이상의 도로”는 「건축법」상의 도로로 볼 수 있으나
 - » 이 경우 “폭 4미터 이상의 도로”에 해당하였는지에 대해서는 허가권자가 당시의 현황과 실태 등과 도로로서의 기능과 형태를 갖추었는지를 종합 검토하여 판단하여야 할 것으로 사료되며
 - » (질의 나에 대하여) 같은 법 제79조 제1항의 규정은 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 적용하는 것으로
 - » 질의의 민원도로의 경우 건축자재 적치 등으로는 위반건축물 등에 해당한다고 보기 어려울 것인바 이에 대해서는 허가권자가 위반여부에 대해 건축법령 현황 사용 실태 등을 종합 검토하여 판단하여야 할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법」 제47조에 따른 건축선 관련 규정

제47조(건축선에 따른 건축제한) ① 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 아니하다.
 ② 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법」 법률 제2852호로 개정하기 전과 후 ‘도로’ 정의 규정 비교

개정 전 〔「건축법」 법률 제2434호, 1972. 12. 30. 일부개정〕	개정 후 〔「건축법」 법률 제2852호, 1975. 12. 31. 일부개정〕
제2조(용어의 정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 15. 도로라 함은 폭 4미터이상의 도로와 다음에 계기하는 것의 하나에 해당하는 예정도로로서 폭 4미터이상의 것을 말한다. 폭 4미터미만의 도로로서 시장(서울特別市長·釜山市長을 포함한다. 이하 같다)·군수가 지정한 도로도 또한 같다.	제2조(용어의 정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 15. “도로”라 함은 보행 및 자동차통행이 가능한 폭 4미터이상의 도로(막다른 道路에 있어서는 大統領令으로 정하는 構造 및 幅의 道路)로서 다음에 계기하는 것의 하나에 해당하는 도로 또는 그 예정도로를 말한다.
가. 도시계획법·도로법 기타 관계법령의 규정에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 되었거나 시장·군수가 지정한 도로	가. 도시계획법·도로법·사도법 기타 관계법령의 규정에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 것
나. 건축허가를 할 때에 시장·군수가 그 위치를 지정한 도로	나. 건축허가시 시장(서울特別市長·釜山市長을 포함한다. 이하 같다)·군수가 그 위치를 지정한 도로
-	부칙 ② (기존도로에 대한 경과조치) 이 법 시행당시 종전의 규정에 의한 도로로서 제2조제15호의 규정에 적합하지 아니한 것은 동규정에 불구하고 이를 도로로 본다.



보완설명

- » 본 질의회신의 질의 나)와 관련하여, 도로 위의 건축자재 적치 자체는 건축행위가 아니므로 건축선을 침범하는 행위로 보기에는 어렵다고 할 수 있습니다. 따라서, 관련 규정은 「건축법」의 위반 건축물에 해당하기보다는 「도로교통법」 제68조(도로에서의 금지행위 등) 제2항 “누구든지 교통에 방해가 될 만한 물건을 도로에 함부로 내버려 두어서는 아니 된다”에 해당 될 것으로 보입니다.
- » 상기 규정을 위반하여 물건을 도로에 내버려 둔 사람에게 대하여 동법 제71조(도로의 위법 인공구조물에 대한 조치) 제1항에 따라 경찰서장은 위반행위를 시정하도록 하거나 그 위반행위로 인하여 생긴 교통장애를 제거할 것을 명할 수 있으며, 「형법」 제185조(일반교통방해)에 따른 일반교통방해죄 해당 여부를 검토할 수 있습니다.

※ 출처: 「도로교통법」 법률 제19158호, 2023. 1. 3., 일부개정.
「형법」 법률 제19582호, 2023. 8. 8., 일부개정을 참고하여 연구진 작성

도로_3

2020 국토부 관원허신

건축법 제2조 제1항 제11호

건축법 시행령 제3조의3

Q 지구단위계획으로 정한 공동주차 출입구가 「건축법」에 따른 도로인지 여부 (국민권익위원회)

지구단위계획상 개인소유의 공동주차출입구가 「건축법」상 도로에 해당하는지

(건축정책과-2127, 2020.3.18.)

A > 지구단위계획상 공동주차통행로는 관련 법률에 따라 도로로 고시되거나 허가권자가 지정하여 공고한 도로에 해당하지 않아 「건축법」상 도로로 볼 수 없는 것임,

도로_4

2019 국토부 관원허신

건축법 제2조 제1항 제11호

건축법 시행령 제3조의3

Q

개설되지 않은 예정도로에 접한 대지에 건축허가 가능 여부

(경상남도)

건축물 사용승인 전으로서 건축허가 시 지정·공고한 도로가 아직 개설되지 않은 경우, 해당 도로에 접한 타 대지에 건축허가가 가능한지 여부

* 기존 건축허가가 취소될 경우 타 대지가 도로에 접하지 않게 되는 점 감안, 건축허가와 복합민원으로 개발행위허가를 받아 개설하는 도로의 경우, 공사가 어느 정도 진행되어 보행과 자동차 통행이 가능한 것만을 의미하는지 여부

(건축정책과-374, 2019.1.18.)

A

- » 「건축법」 제2조 제1항 제11호에 따르면 “도로”는 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로로서 관계법령에 따라 신설·변경 고시가 된 도로 및 건축허가·신고 시 지정공고된 도로나 예정도로를 말하는 것임.
- » 해당 조항에서 “보행과 자동차 통행이 가능”이라 함은 일정 이상의 너비를 갖추어야 함을 의미하는 것이며 예정도로를 포함하도록 규정하고 있는바 **고시 또는 공고된 후 아직 개설공사 등을 하지 않은 경우라도 「건축법」상의 도로로 보아야 하는 것임.**
- » 그리고 **건축허가 시 「건축법」 제2조 제1항 제11호** 나목에 따라 **도로를 지정·공고하고 도로개설을 위한 개발행위허가를 의제처리한 경우 건축허가가 취소되면 의제처리된 개발행위허가는 취소되는 것이 일반적이나**
- » **도로의 지정공고는 건축허가와 별개의 절차로서 건축허가 취소 시 자동으로 취소되는 것이 아니며 또한 해당 도로를 폐지하려는 경우 「건축법」 제45조 제2항에 따라 이해관계인의 동의를 받아야 함.**



참고법령

「건축법」 제45조 (도로의 지정·폐지 또는 변경)에 따른 도로의 폐지 관련 규정

제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경)

② 허가권자는 제1항에 따라 지정한 도로를 폐지하거나 변경하려면 **그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다.** 그 도로에 편입된 토지의 소유자, 건축주 등이 허가권자에게 제1항에 따라 지정된 도로의 폐지나 변경을 신청하는 경우에도 또한 같다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

도로_5

건축법
제2조
제1항
제11호

건축법
시행령
제3조의3

2018 국토부 관원회신

Q 차량통행금지구역으로 결정된 도로가 「건축법」에 따른 도로인지 여부 (서울특별시)

당해 도로는 2012년 12월에 일반도로로 지정·고시되었으며, 2014년 9월 경찰서의 교통안전시설 심의결과 차량통행금지구역으로 지정·운영되고 있는데, 이 경우 「건축법」 제2조 제1항 제11호의 도로에 해당되는지 여부 및 건축허가가 가능한지 여부

(건축정책과-948, 2018.2.14.)

- A**
- » 「건축법」 제2조 제1항 제11호에 따르면 “도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로나 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 위치를 지정하여 공고한 도로나 그 예정도로를 말함.
 - » 질의의 경우 당해 도로가 관계법령에 따라 고시가 되었더라도 자동차 통행이 불가능하게 된 경우에는 건축법령상 도로로 볼 수 없으므로, 「건축법」 제44조에 따른 대지와 도로의 관계기준에 적합하지 아니한 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임.

도로_6

2018 법제처 법령해석

건축법 제2조 제1항 제11호

건축법 시행령 제3조의3

Q 동·읍이 아닌 지역에서 개발행위허가로 설치된 진입도로가 「건축법」에 따른 도로인지 여부

[17-0651, 2018.1.22.]

「국토계획법」에 따른 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서 같은 법 제56조 제1항에 따른 건축물 건축을 위한 개발행위허가 시 같은 법 시행령 [별표 1의2]에 따라 진입 도로가 설치된 경우,

「건축법」 제2조 제1항 제11호 나목에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 등이 건축허가 시에 그 진입 도로의 위치를 지정하여 공고하지 않더라도 해당 진입도로를 「건축법」에 따른 도로로 볼 수 있는지?

A >> 「건축법」 제2조 제1항 제11호 나목에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 등이 건축허가 시에 그 진입 도로의 위치를 지정하여 공고하지 않았다면 해당 진입도로를 「건축법」에 따른 도로로 볼 수 없음.

>> 「건축법」 제3조 제2항은 비도시 면지역의 경우 해당 지역의 규모나 지역적 특성 등에 비추어 볼 때, 해당 구역에 소재한 건축물의 대지에 대하여 「건축법」상의 도로와 접하도록 하는(제44조) 등 일반적인 건축물 및 그 대지와 도로의 관계를 적용하는 것은 현실적으로 어렵다는 정책적 판단에 따른 것인바(법제처 2012.10.31. 12-0559 해석례 참조)

>> 「건축법」 제3조 제2항에서 같은 법 제45조를 적용하지 않는다는 것은 비도시 면 지역에 대해서는 건축허가나 신고 시에 해당 건축물의 출입 등에 필요한 도로의 위치를 지정하지 않더라도 건축물을 건축할 수 있도록 하려는 취지이지, 도로의 위치 지정·공고가 없는 도로를 「건축법」에 따른 도로에 포함하려는 취지는 아니라고 할 것이므로, 그러한 의견은 타당하지 않다고 할 것임.



참고법령

「건축법」 제3조 (적용 제외) 제2항 규정

제3조(적용 제외)

- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역(이하 “지구단위계획구역”이라 한다) 외의 지역으로서 동이나 읍(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우만 해당된다)이 아닌 지역은 제44조부터 제47조까지, 제51조 및 제57조를 적용하지 아니한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



보완설명

- » 본 법령해석례 회신 이유에서 참고한 법제처 해석례(12-0559, 2012. 10. 31., 국토해양부)의 질의 제목은 “건축물의 대지가 반드시 「건축법」상 도로에 접하여야 하는지”이었습니다.
- » 구체적으로 당시 국토해양부는 「건축법」 제3조 제2항에서 일정 지역에서는 같은 법 제44조를 적용하지 아니한다고 규정하고 있는데 여기에서 “적용하지 아니한다”의 의미를 질의하였고, 이에 대하여 법제처는 “접도의무를 면제한다”는 의미로 해석하였습니다.
- » 또한 「건축법」 제3조 제2항에서 일정 지역에 대하여 건축물 대지의 접도의무 적용을 배제하고 있는 취지로서, 동법 제2조 11호에 따른 도로의 일반적인 정의 요건을 충족하는 것이 현실적으로 어렵다는 정책적 판단에 따른 것이라 할 것이라고 덧붙였습니다.

※ 출처: 법제처 해석례(12-0559, 2012.10.31., 국토해양부)를 참고하여 연구진 작성

도로_7

건축법 제2조 제1항 제11호

건축법 시행령 제3조의3

2017 국토부 관원허신

Q 적층식 랙 건축기준 적용 여부 등 (경기도)

근린생활시설 창고 내 적층식 랙 설치시 건축기준 반영여부

(건축정책과-13322, 2017.9.18.)

- A**
- » 한국산업규격(KS A 2163)에 정의된 산업용 랙은 물품의 보관 및 유통가공(포장·해체 등) 등의 물류업무 수행에 필요한 물류설비(장치)의 일종으로서 필요에 따라 기존 건축물에 구조적 영향이 없이 설치·해체·이전 등이 가능하며,
 - » 적층식 랙 자체만으로 토지에 정착하거나 구조적으로 기존 건축물에 영속적으로 일체화되는 구조물로 볼 수 없으므로, 물류창고 등의 건축물 바닥면적 산정시 제외하고 있음.
 - » 질의의 경우 근린생활시설 내 창고에 설치한 적층식 랙이 상기의 이용목적 및 설치현황 등을 충족하는 경우라면 건축물의 바닥면적 산정시 제외되며,
 - » 건축물의 증축·개축·대수선 등의 행위가 없는 경우라면 별도의 건축허가 또는 신고가 필요하지 않을 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 현지현황과 「건축법」(건축조례 포함) 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 건축물의 증축행위가 있는지 여부 등에 대하여 사실판단하여야 할 사항임.



참고법령

「건축법 시행령」 제3조의3 (지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비) 규정

제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비) 법 제2조제1항제11호 각 목 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다.

1. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지형적 조건으로 인하여 차량 통행을 위한 도로의 설치가 곤란하다고 인정하여 그 위치를 지정·공고하는 구간의 너비 3미터 이상(길이가 10미터 미만인 막다른 도로인 경우에는 너비 2미터 이상)인 도로
2. 제1호에 해당하지 아니하는 막다른 도로로서 그 도로의 너비가 그 길이에 따라 각각 다음 표에 정하는 기준 이상인 도로

막다른 도로의 길이	도로의 너비
10미터 미만	2미터
10미터 이상 35미터 미만	3미터
35미터 이상	6미터(도시지역이 아닌 읍·면지역은 4미터)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

발코니_1

건축법
시행령
제2조
제14호

2022 국토부 관원허신

Q

일반숙박시설(호텔)의 발코니 확장 여부

(부산지방법원)

(발코니의 확장 가능성에 관한 사실조회 사항)

- 가. 건축물대장 및 등기부등본상 건축물 용도가 “일반숙박시설(호텔)”인 경우 분양사업자가 기존 발코니 부분을 객실 내부 공간(예를 들어 침실공간 거실공간)으로 전용(轉用)하여 사용할 수 있도록 해당 발코니를 확장할 수 있는지 여부
- 나. 분양사업자가 “일반숙박시설(호텔)”을 분양하면서 설계도면과 다르게 해당 객실의 발코니를 확장함으로써 기존 발코니 부분을 객실 내부공간(침실공간 거실공간)으로 시공한 후 이를 공급하는 것이 가능한 것인지 여부
- 다. 만일 관할 행정청이 ‘분양사업자가 사용승인 전에 일반숙박시설(호텔) 객실의 발코니를 확장한 후 수분양자들로 하여금 기존 발코니 부분을 객실공간 침실공간으로 사용할 수 있도록 한 사실’을 발견하였을 때 위 건축물에 대한 사용승인 처분이 내려질 수 있는지
- 라. 만일 관할 행정청이 ‘분양사업자가 사용승인 전에 일반숙박시설(호텔) 객실의 발코니를 확장한 후 수분양자들로 하여금 기존 발코니 부분을 객실공간 침실공간으로 사용할 수 있도록 한 사실’을 발견하였을 때 관할 행정청이 해당 분양 사업자에게 어떠한 조치를 내려야 하는지

(건축정책과-1642 2022.2.23.)

A

(질의 가)

» 「건축법 시행령」 제2조 제14호에 따르면 “발코니”란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등을 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말하며 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다고 규정하고 있으며, 숙박시설의 경우 발코니 설치를 제한하고 있지 아니하나 구조변경을 통해 해당 공간을 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 없음.

(질의 나, 다)

» 「건축법」 제16조 제1항에 따르면 건축주는 당초 건축허가나 신고사항에서 변경이 있을 경우 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며 다만 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다고 규정하면서 같은 조 제2항에서는 제1항 본문에 따른 허가나 신고사항 중 대통령령으로 정하는 사항의 변경은 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있다고 규정하고 있음.

A

» 따라서 당초 허가(신고)사항과 달리 변경하고자 하는 사항이 있다면 위와 같은 절차가 선행되어야 하며 「건축법」 제22조 제2항 제1호에 따르면 허가권자는 사용승인 검사 시 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부를 확인하도록 규정하고 있음.

(질의 라)

» 「건축법」 제79조 제1항에 따르면 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공사·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다고 되어 있고

» 「건축법」 제110조 제2호에 따르면 법 제16조(변경허가 사항만 해당)를 위반한 건축주 및 건축시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있으며 「건축법」 제111조 제1호에 따르면 법 제16조(변경신고 사항만 해당)에 따른 신고 또는 신청을 하지 아니하거나 거짓으로 신고하거나 신청한 자는 5천만 원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있음.



참고법령

「건축법」 제16조(허가와 신고사항의 변경) 규정

제16조(허가와 신고사항의 변경) ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

② 제1항 본문에 따른 허가나 신고사항 중 대통령령으로 정하는 사항의 변경은 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있다.

③ 제1항에 따른 허가 사항의 변경허가에 관하여는 제11조제5항 및 제6항을 준용한다.

④ 제1항에 따른 신고 사항의 변경신고에 관하여는 제11조제5항·제6항 및 제14조제3항·제4항을 준용한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제12조
(허가·신고의 변경 등) 규정

제12조(허가·신고사항의 변경 등) ① 법 제16조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 다음 각 호의 구분에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

② 법 제16조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 신축·증축·개축·재축·이전·대수선 또는 용도변경에 해당하지 아니하는 변경을 말한다.

③ 법 제16조제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.

1. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하인 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

가. ~ 다. (생략)

2. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분이 연면적 합계의 10분의 1 이하인 경우(연면적이 5천 제곱미터 이상인 건축물은 각 층의 바닥면적이 50제곱미터 이하의 범위에서 변경되는 경우만 해당한다). 다만, 제4호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.

3. 대수선에 해당하는 경우

4. 건축물의 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하인 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.

5. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치가 1미터 이내에서 변경되는 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제4호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.

④ 제1항에 따른 허가나 신고사항의 변경에 관하여는 제9조를 준용한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

발코니_2

건축법
시행령
제2조
제14호

2018 국토부 관원허신

Q 발코니 정의 관련

(경기도, 제주특별자치도)

건축물의 각 층별 배치로 인하여 형성된 공간에 거실 등을 확장하여 설치하는 경우 이를 발코니로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-5075, 5076, 2018.9.7.)

A

- » 「건축법 시행령」 제2조 제14호에 따르면 “발코니”란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말하는 것임.
- » 질의의 경우가 건축물의 각 층별 배치로 인하여 형성된 공간이라도 상기 발코니의 조건에 충족되며 건축물의 소음방지나 에너지 절약 및 안전보호 등의 물리적 기능과 함께 거주자에게 안정감을 주고자 하는 심리적 기능 등에 필요한 역할을 수행하도록 건축되어 완충공간으로서의 성격을 가지는 경우라면 이를 발코니로 볼 수 있을 것으로 사료되며
- » 다만 구조변경한 발코니를 원상복구하였을 때 정상적 주거활동이 불가능한 경우나 외기와 접하는 부분을 내력벽으로 하여 실내공간화되는 경우 등이라면 해당 공간을 발코니로 보기 어려운바 이에 대한 검토가 필요한 사항이므로 해당 건축물의 구조나 형태 이용 목적 등을 종합적으로 고려하여 허가권자가 판단할 사항임을 알려 드림.



참고그림

*주택에서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 경우 발코니를 거실·침실·창고 등의 용도로 사용 할 수 있음

<p>발코니 (일반)</p>	<p>발코니 (거실·침실·창고 등의 용도로 사용)</p>

참고

* 발코니: 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간
 - 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용 가능

[그림 IV-6] 발코니

출처: 「건축법 시행령」 제2조 제14호, 국가법령정보센터 한눈보기 서비스,
<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewIlgm.do?oneviewPttninfSeq=2325071900009&flGubun=1>
 (검색일: 2023.7.19.)

다중이용
건축물

건축법
시행령
제2조
제14호

2019 국토부 관원허신

Q 5,000㎡ 이상의 운수시설에 해당하나 대합실 등 여객이용시설이 5,000㎡ 미만일 때, 다중이용 건축물인지 여부

(행정안전부)

운수시설의 용도에 해당되는 건축물(항만시설, 지하2층/지상3층)로서 바닥면적의 합계는 5,000㎡ 이상이나, 대합실의 바닥면적이 1,874㎡이고 나머지 면적은 중앙감시실, 기계실, 전기실, 식당, 사무실로 이용하는 건축물을 다중이용 건축물로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-653, 2019.1.31.)

A

- » 「건축법 시행령」 제2조 제17호 및 제17의2호에 따르면 운수시설 중 여객용 시설로서, 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 경우는 다중이용 건축물로, 1,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만인 경우는 준다중이용 건축물로 정하고 있는 바,
- » 운수시설의 용도로 사용되는 건축물 중, 대합실 등 여객이 이용하는 시설 및 그에 부수되는 시설의 바닥면적 합계가 5,000㎡ 미만인 경우라면, 이를 다중이용 건축물로 볼 수는 없음을 알려드립니다.



참고법령

「건축법 시행령」 제2조
(정의) 중 ‘다중이용 건축물’
및 ‘준다중이용 건축물’

제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

17. “**다중이용 건축물**”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 **바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물**

- 1) 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원은 제외한다)
- 2) 종교시설
- 3) 판매시설
- 4) 운수시설 중 여객용 시설
- 5) 의료시설 중 종합병원
- 6) 숙박시설 중 관광숙박시설

나. 16층 이상인 건축물

17의2. “**준다중이용 건축물**”이란 다중이용 건축물 외의 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 **바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물**을 말한다.

가. 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원은 제외한다)

나. 종교시설

다. 판매시설

라. 운수시설 중 여객용 시설

마. 의료시설 중 종합병원

바. 교육연구시설

사. 노유자시설

아. 운동시설

자. 숙박시설 중 관광숙박시설

차. 위락시설

카. 관광 휴게시설

타. 장례시설

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

제3조

적용 제외

적용 제외_1

건축법 제3조

2021 국토부 관원회신

Q 유원시설로 사용되는 폐철도 위의 관광열차가 「건축법」 적용제외 대상인지 여부 (강원도)

「건축법」 제3조(적용 제외) 제1항 제2호 다목의 플랫폼이 폐철도를 이용한 관광사업 목적의 철도 또는 궤도에 설치된 것도 이에 해당되어 건축 허가(신고) 대상에서 제외할 수 있는지 여부

(건축정책과-2731 2021.3.19.)

- A >> 「건축법」 제3조 제1항에 따르면 철도나 궤도의 선로 부지에 있는 운전보안시설, 철도선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설, 플랫폼, 해당 철도 또는 궤도사업용 급수·급탄 및 급유시설에 해당하는 건축물에는 「건축법」을 적용하지 아니한다고 규정하고 있음.
- >> 이때, 철도나 궤도의 선로 부지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반 시설(철도, 궤도 등 교통시설) 중 도시·군관리계획으로 결정된 도시·군계획시설*로 보아야 할 것으로 사료됨. (*「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제22조(철도) 및 제34조(궤도)의 정의 참조)
- >> 따라서, 질의의 폐철도를 이용한 「관광진흥법」에 따른 유원시설업(관광열차)은 「건축법」 제3조의 적용 제외 대상에 해당하지 아니함을 알려드립니다.



참고법령

「건축법」 제3조(적용 제외) 제1항에 따른 「건축법」 적용 제외 대상 관련 규정

제3조(적용 제외) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에는 이 법을 적용하지 아니한다.

1. 「문화재보호법」에 따른 지정문화재나 임시지정문화재
2. 철도나 궤도의 선로 부지(敷地)에 있는 다음 각 목의 시설
 - 가. 운전보안시설
 - 나. 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설
 - 다. 플랫폼
 - 라. 해당 철도 또는 궤도사업용 급수(給水)·급탄(給炭) 및 급유(給油) 시설
3. 고속도로 통행료 징수시설
4. 컨테이너를 이용한 간이창고(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 용도로서 사용되는 건축물의 대지에 설치하는 것으로서 이동이 쉬운 것만 해당된다)
5. 「하천법」에 따른 하천구역 내의 수문조작실

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「관광진흥법」 제3조
(관광사업의 종류) 중
‘유원시설’ 관련 규정

제3조(관광사업의 종류) ①관광사업의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 여행업: (설명 생략)
2. 관광숙박업: (설명 생략)
3. 관광객 이용시설업: (설명 생략)
4. 국제회의업: (설명 생략)
5. 카지노업: (설명 생략)
6. 유원시설업(遊園施設業) : 유기시설(遊技施設)이나 유기기구(遊技機具)를 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업(다른 영업을 경영하면서 관광객의 유치 또는 광고 등을 목적으로 유기시설이나 유기기구를 설치하여 이를 이용하게 하는 경우를 포함한다)
7. 관광 편의시설업: (설명 생략)

※ 출처: 「관광진흥법」 법률 제19117호, 2022. 12. 27., 타법개정

적용 제외_2

건축법 제3조

2020 국토부 관원회신

Q 지정문화재 경내에 설치한 전시관·매표소 등이 건축허가(신고) 대상인지 여부

(제주특별자치도)

가. 면 단위의 공간 문화재(지정문화재-사적, 천연기념물(천연보호구역), 국가민속문화재 등) 내 고중에 의하여 복원하는 건축물이 아닌 전시관, 매표소, 화장실, 근린생활시설 등을 건축(증축, 신축 등)하거나 대수선, 용도변경등의 행위를 하는 경우 「건축법」 제11조 등 관련 규정에 따른 건축 허가(신고) 등의 절차 적용 여부

나. 면 단위의 공간 문화재(지정문화재-사적, 천연기념물(천연보호구역), 국가민속문화재 등) 내 무단 신축, 증축, 용도변경등의 행위를 하는 경우, 「건축법」 제79조 등 관련 규정에 따른 조치 가능 여부

다. 면 단위의 공간 문화재(지정문화재-사적, 천연기념물(천연보호구역), 국가민속문화재 등) 내 건축(증축, 신축 등), 대수선, 용도변경등 행위를 하는 경우 「건축법」 제38조 등 관련 규정에 따른 건축물대장 생성, 변경가능 여부와 기존 건축물의 건축물대장 정비(말소·폐쇄) 여부

(건축정책과-10307, 2020.12.2.)

A (질의 '가'에 대하여)

» 「건축법」 제3조 제1항 제1호의 규정에 따르면 「문화재보호법」에 따른 지정문화재나 가지정문화재에 해당하는 건축물은 「건축법」을 적용하지 아니하는 것으로 「문화재보호법」의 소관부처 및 허가권자가 질의의 건축물이 지정·가지정문화재에 해당한다고 판단하는 경우 건축법령을 적용하지 않을 수 있음을 알려드립니다.

(질의 '나'에 대하여)

» 「건축법」 제3조 제1항 제1호에 따른 지정문화재나 가지정문화재에 해당하는 건축물이 아닌 경우로서, 「건축법」에 따라 허가를 받거나 신고를 하지 아니하고 「건축법」을 위반한 행위를 한다면 「건축법」 제79조에 따라 시정명령 조치를 할 수 있음.

(질의 '다'에 대하여)

» 「건축법」 제3조 제1항 제1호에 따라 문화재보호법에 따른 지정문화재나 가지정문화재에 대해서는 「건축법」이 적용되지 않으므로 건축물대장을 생성하지 아니하나, 건축물 소유자의 필요에 의하여 건축물대장을 생성하고자 하는 경우에는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제12조 제2항의 절차에 따라 대지의 범위와 그 대지 사용에 관한 권리를 증명하는 서류, 건축물현황도, 현황측량성과도(경계복원측량도)를 첨부하여 건축물대장을 생성할 수 있으며, 또한 같은 법 시행규칙 제12조 제1항에 따라 사용승인이 완료되어 생성된 건축물대장의 변경, 정비 등도 가능할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」
제12조(건축물대장의 생성) 규정

제3조

제12조(건축물대장의 생성) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 구분에 따라 건축물대장을 생성하여야 한다. 다만, 법 제20조에 따른 가설건축물은 제외한다.

1. 법 제22조제2항에 따라 사용승인(다른 법령에 따라 사용승인으로 의제되는 준공검사·준공인가 등을 포함한다. 이하 같다)을 하는 경우: 사용승인된 내용에 따라 생성
 2. 법 제29조에 따른 공용건축물의 공사완료를 통보받은 경우: 영 제22조제3항 및 「건축법 시행규칙」 제22조제2항에 따라 제출된 서류에 따라 생성
 3. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제8조에 따라 반환되는 공여구역의 건축물에 대하여 국방부장관의 요청이 있는 경우: 해당 건축물에 대한 국유재산대장부분 및 건물배치도에 따라 생성
- ② 제1항 외의 건축물의 공사를 완료한 자는 [별지 제10호서식]의 건축물대장 생성·재작성 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다.
1. 대지의 범위와 그 대지의 사용에 관한 권리를 증명하는 서류
 2. 건축물현황도
 3. 현황측량성과도(경계복원측량도로 갈음할 수 있다)

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리에 관한 규칙」 국토교통부령 제882호, 2021. 8. 27., 타법개정

적용 제외_3

건축법 제3조

2017 국토부 관원회신

Q 고속도로 옆에 설치한 통행료 시스템장비 부스가 「건축법」 적용제외 대상인지 여부

(한국도로공사)

고속도로상의 스마트톨링 시스템 구축을 위하여 동 시스템과 연결하여 고속도로 옆에 설치하는 시스템장비 부스가 「건축법」 제3조 제1항 제3호에 의한 고속도로 통행료 징수시설에 해당되어 「건축법」 적용 제외 대상으로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-15128, 2017.11.30.)

A >> 「건축법」 제3조 제1항에 따르면 동항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에는 이 법을 적용하지 아니하며, 제3호에 고속도로 통행료 징수시설을 규정하고 있음.

>> 질의의 경우 당해 시설물이 고속도로 통행료 징수시설(이하 '징수시설')과 연결되어 징수시설의 기능을 수행하는 경우라면 상기 규정에 따라 건축법령을 적용하지 아니하여도 될 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임.



참고법령

「건축법」 제3조(적용 제외) 제1항에 따른 「건축법」 적용 제외 대상 관련 규정

제3조(적용 제외) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에는 이 법을 적용하지 아니한다.

1. 「문화재보호법」에 따른 지정문화재나 임시지정문화재
2. 철도나 궤도의 선로 부지(敷地)에 있는 다음 각 목의 시설
 - 가. 운전보안시설
 - 나. 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설
 - 다. 플랫폼
 - 라. 해당 철도 또는 궤도사업용 급수(給水)·급탄(給炭) 및 급유(給油) 시설
3. 고속도로 통행료 징수시설
4. 컨테이너를 이용한 간이창고(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 용도뿐만 사용되는 건축물의 대지에 설치하는 것으로서 이동이 쉬운 것만 해당된다)
5. 「하천법」에 따른 하천구역 내의 수문조작실

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

제4조

건축위원회

건축위원회_1

건축법
제4조건축법
시행령
제5조의5

2022 국토부 관원회신

제4조

Q

건축심의대상이 광역지자체와 기초지자체가 중복될 경우 각각 심의를
해야 하는지 여부

(전라남도)

「건축법 시행령」 제5조의5 제1항 제8호 규정에 따른 지방건축위원회 심의대상이 광역과 기초에서 중복될 경우 양 기관에서 각각 심의를 진행할 수 있는지

(건축정책과-3126, 2022.4.6.)

A

- » 「건축법」 제4조 제1항에 따라 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 건축심의 등을 진행하기 위해 건축위원회를 두어야 하며 같은 법 제4조 제5항에 따라 지방건축위원회의 조직·운영 등에 대해서는 지방자치단체의 조례로 정해야 함.
- » 전라남도 건축조례 제4조 제2항에는 “도건축위원회의 심의 등을 거친 건축물에 대해서는 청·시·군 건축위원회의 심의를 생략한다.”라고 규정하고 있으며,
- » 순천시 건축조례 제9조 제2호에서는 “중앙건축위원회와 도 건축위원회에 심의를 거친 건축물에 대하여는 건축위원회 심의를 생략한다.”라고 규정하고 있음.
- » 전라남도과 순천시 건축조례 모두 도 건축위원회의 심의를 거친 경우 시 건축위원회 심의를 생략하도록 규정하고 있으며 반대로 시 건축위원회 심의를 거치더라도 도 건축위원회 심의는 필요하므로 중복안건에 대해서는 전라남도에서 심의를 진행하는 것이 국민불편을 최소화하는 방안으로 사료되으나
- » 「건축법」에 따라 지방건축위원회의 운영은 조례에 따라야 하고 양 지방자치단체의 조례에서 심의대상이 중복되는 경우에 시 건축위원회 심의진행을 제한하고 있지는 않으므로 순천시 건축위원회 심의의 필요여부는 양 지방자치단체에서 협의의 통해 종합적으로 검토해야 할 것으로 사료됨.

건축위원회_2

건축법 제4조

건축법 시행령 제5조의5

2021 국토부 관원희신

Q 자유무역지역과 경제자유구역 안의 건축심의를 위한 건축위원회 구성 주체

(부산광역시)

자유무역지역이면서 경제자유구역인 지역 내 건축위원회 심의를(건축물의 특수구조건축물의 구조안전에 관한 사항) 하고자 하는 경우 해당 지역의 건축허가 인허가권자인 해양수산부장관(부산 지방해양수산청)이 직접 건축위원회를 구성하여 심의해야 하는지 부산·진해 경제자유구역청 혹은 강서구청에서 심의해야 하는지 여부

(건축정책과-12829, 2021.12.13.)

A

- » 「건축법」 제4조 제1항에 따르면 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 ‘건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항 및 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항 등’ 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 “심의등”이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두도록 하고 있으며,
- » 또한, 같은 법 시행령 제5조의5 제1항에 따르면 법 제4조 제1항에 따라 지방건축위원회는 ‘특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항 및 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당법령에서 규정한 심의사항 등’ 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다고 규정하고 있음.
- » 따라서, 지방건축위원회 심의는 상기 규정에 따라 「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」과 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 등에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항에 대하여 위원회 심의가 가능할 것으로 사료되며, 지방건축위원회의 구성 및 심의 등의 주체는 허가권자를 말하는 것임을 알려드립니다.

건축위원회_3

건축법
제4조건축법
시행령
제5조의5

2021 법제처 법령해석

제4조

Q 공동주택 단지에서 건축심의를 생략할 수 있는 층수변경 기준의 적용방법

[21-0674, 2021.12.1.]

각각의 층수가 다른 여러 개의 동(棟)으로 구성된 공동주택단지 전체가 지방건축위원회의 심의 등을 받은 후 건축물의 규모를 변경하는 경우, 심의 등을 받은 건축물의 층수가 10분의 1을 넘지 않는 범위의 변경인지 여부를 판단할 때 층수가 변경되는 해당 동의 층수를 기준으로 해야 하는지, 아니면 공동주택단지 내 가장 높은 동 등 다른 동의 층수를 기준으로 할 수 있는지?

A

» 건축물의 층수가 10분의 1을 넘지 않는 범위의 변경인지 여부는 **층수가 변경되는 해당 동의 층수를 기준으로 판단해야 함.**

- » 「건축법 시행령」 제5조의5 제2항에 따라 지방건축위원회의 심의등을 생략할 수 있는 대상에 해당하려면 심의등을 받은 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이에서 10분의 1의 범위를 넘지 않는 변경이어야 할 것인데, 「건축법」 제2조 제1항 제2호에서는 건축물을 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물 등으로 정의하고 있고, 같은 법 시행령 제119조 제1항 제4호에서는 연면적을 “하나의 건축물” 각 층의 바닥면적의 합계로 규정하고 있으며, 「건축법」 제55조와 제56조에서는 건축물의 건폐율과 용적률에 대해 규정하면서 **대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 건축면적과 연면적이 각각 “건축면적의 합계”와 “연면적의 합계”를 의미한다고 규정하고 있는 점** 등에 비추어 볼 때,
- » 건축법령에서 일반적으로 사용하는 “건축물”은 개별 건축물을 의미한다고 할 것 인바, 지방건축위원회의 심의등을 받은 후 그 건축물 규모의 변경 여부 및 범위를 판단할 때에도 변경이 발생한 해당 동의 규모를 기준으로 판단해야 함.
- » 또한 건축물의 규모 중 이 사안에서 문제가 된 층수의 경우, 「건축법 시행령」 제 119조제1항제9호에서는 일정한 요건을 갖춘 옥상 부분과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 않고, 층의 구분이 명확하지 않은 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보아 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다라고 규정하고 있는바, 이는 건축물의 층수를 산정하는 경우 하나의 건축물을 기준으로 한다는 점을 전제하고 있다고 보아야 하므로, 대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우, 각 건축물의 층수를 합산하여 전체 규모를 산정한다거나 층수가 다른 여러 동으로 구성된 공동주택단지의 경우 최저층이나 최고층을 기준으로 개별 동의 층수 변경 범위를 판단할 수 있다는 명시적인 규정이 없는 이상, 개별 건축물을 기준으로 층수의 산정 및 그 변경 여부를 판단해야 할 것임.

A

- » 아울러 「건축법 시행령」 제5조의5제2항의 입법 취지는 이미 지방건축위원회의 심의를 받은 건축물에 대한 경미한 변경이 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 다시 거치지 않게 하려는 것으로, 심의를 받은 건축물 규모의 10분의 1 이내의 변경이 경미한 변경에 해당한다는 점을 명확히 규정한 것인바, 만약 층수가 다른 여러 동으로 구성된 공동주택단지 중 가장 높은 동 등 다른 동의 층수를 기준으로 10분의 1의 변경 범위 이내인지를 판단한다면, 낮은 층의 건축물의 경우 가장 높은 건축물 층수의 10분의 1을 넘지 않는 변경이라면 심의를 받은 해당 동의 기존 규모를 넘어서는 대규모의 변경이 발생하더라도 지방건축위원회의 심의를 생략할 수 있다는 의미가 되어, 건축물 규모의 경미한 변경의 경우에만 심의를 생략하게 하려는 위 규정의 입법 취지에 반하는 결과를 초래한다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.
- » 한편 「건축법 시행규칙」 제2조의4제1항 및 같은 규칙 [별지 제1호서식]에서는 지방건축위원회에 제출하는 심의신청서에 세대수 및 동수를 기재하도록 하여 여러 건축물로 구성된 공동주택단지 등은 그 전체를 하나의 건으로 심의할 수 있도록 하면서, 층수는 건축물별 구분 없이 하나의 란에 기재하도록 하고 있으므로 이 사안의 경우 공동주택단지 내 가장 높은 동 등 다른 동을 기준으로 규모를 판단할 수 있다는 의견이 있으나, 같은 서식의 심의신청서는 지방건축위원회의 심의를 받는 대상 정보를 개괄적으로 적는 것에 불과하고, 첨부서류로 제출되는 배치도·평면도·입면도·주단면도 등 간략설계도에 따라 개별 건축물 각각의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이에 관한 정보가 제공되며, 제공된 구체적인 정보를 바탕으로 지방건축위원회의 심의가 이루어진다는 점에 비추어 볼 때, 그러한 의견은 타당하지 않음.
- » 따라서 이 사안의 경우 건축물의 층수가 10분의 1을 넘지 않는 범위의 변경인지 여부는 층수가 변경되는 해당 동의 층수를 기준으로 판단해야 함.



참고법령

「건축법 시행령」 제5조의5
(지방건축위원회)
제2항 규정

제5조의 5(지방건축위원회) ② 제1항에 따라 심의를 받은 건축물이 제5조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 건축물의 건축등에 관한 지방건축위원회의 심의를 생략할 수 있다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제5조
(중앙건축위원회의 설치 등)
제2항 규정

제5조(중앙건축위원회의 설치 등) ② 제1항에 따라 심의등을 받은 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 건축물의 건축등에 관한 중앙건축위원회의 심의등을 생략할 수 있다.

1. 건축물의 규모를 변경하는 것으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
 - 가. 건축위원회의 심의등의 결과에 위반되지 아니할 것
 - 나. 심의등을 받은 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 아니하는 범위에서 변경할 것
2. 중앙건축위원회의 심의등의 결과를 반영하기 위하여 건축물의 건축등에 관한 사항을 변경하는 경우

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「건축법」 제55조
(건축물의 건폐율) 및
제56조(건축물의
용적률) 규정

제55조(건축물의 건폐율) 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율(이하 “건폐율”이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

제56조(건축물의 용적률) 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율(이하 “용적률”이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

건축위원회_4

건축법 제4조

건축법 시행령 제5조의5

2021 국토부 관원회신

Q

건축위원회 심의 회의록 공개 여부

(경기도)

건축위원회 심의 신청인(설계자 포함)이 아닌 자가 건축위원회 심의회의록 공개를 요청하는 경우 회의록 공개가 가능한지 여부

(건축정책과-8427, 2021.8.4.)

A

- » 「건축법」 제4조의3 및 같은 법 시행령 제5조의8 제1항에 따르면 “법 제4조의2 제1항에 따른 심의(같은 조 제3항에 따른 재심의를 포함한다)를 신청한 자가 지방건축위원회의 회의록 공개를 요청하는 경우에는 지방건축위원회의 심의 결과를 통보한 날부터 6개월까지 공개를 요청한 자에게 건축위원회 심의의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 기록된 회의록을 열람 또는 사본을 제공하는 방법으로 공개하여야 한다”고 규정하고 있으며,
- » 국토교통부고시 「건축위원회 심의기준」 II. 5.4에서는 “심의 신청인(설계자 포함)으로부터 회의록 공개 요청(열람 또는 사본 제공)이 있는 경우에는 개인식별(이름, 소속 등)에 관한 사항을 제외하고는 공개하도록 한다. 다만, 회의록의 공개 요청은 위원회로부터 심의 결과를 받은 날로부터 6개월까지로 한다”라고 하고 있음.
- » 또한, 같은 기준 9.5에 따르면 위원회 심의 후 7일 이내에 심의결과를 신청인 등에게 문서로 통보하여야 하며, 법령 등 규정상 특별한 사유가 없는 한 10일 이내에 심의 주요 결과를 홈페이지에 공개하도록 하고 있음.
- » 따라서, 지방건축위원회의 회의록 공개를 요청할 수 있는 자는 「건축법」 제4조의3 및 같은 법 시행령 제5조의8 제1항에 따라 “법 제4조2 제1항에 따른 심의(같은 조 제3항에 따른 재심의를 포함한다)를 신청한 자”임을 알려드립니다.
- » 한편, 지방의회에서 지자체의 장에게 서류(회의록)의 제출을 요구하는 경우와 국민이 공공기관에 정보공개를 청구하는 경우에는 「지방자치법」 및 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」에 따라 당해 지방자치단체의 장이 회의록의 제출 및 공개 여부를 판단하여야 할 사항으로 사료됨.

건축위원회_5

건축법
제4조건축법
시행령
제5조의5

2021 국토부 관원희신

제4조

Q 건축위원회 심의 후 건축허가를 신청해서 보완사유로 2년이 경과한 경우 심의효력 상실 여부

(서울특별시)

「건축법」 제11조 제10항의 '건축위원회의 심의를 받은 자가 심의 결과를 통지받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청하지 아니하면 건축위원회 심의의 효력이 상실된다'는 규정에 따라 건축허가 신청 후 보완, 반려 등으로 인한 심의 효력기간에 대한 의견이 상이하여 질의함

(건축정책과-4093, 2021.4.16.)

A

- » 「건축법」 제11조 제10항에 따르면 '건축위원회의 심의를 받은 자가 심의 결과를 통지받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청하지 아니하면 건축위원회 심의의 효력이 상실된다'고 규정하고 있음.
- » 상기 규정은 건축위원회 심의 후 장기간 건축을 개시하지 않아 건축물이 주변 환경의 변화나 건축법령의 개정 사항을 반영하지 못하게 되는 현상을 방지하려는 취지임.
- » 이에 따라, 질의의 건축허가 신청과 관련된 보완요구를 이행하지 않아 당해 허가권자가 신청서를 반려함으로써 건축위원회 심의 효력기간이 경과된 경우에는 건축위원회 심의를 다시 받아야 할 것으로 사료됨.

건축위원회_6

건축법 제4조

건축법 시행령 제5조의5

2020 국토부 관원허신

Q 주거환경·교육환경에 부적합한 위락·숙박시설 거부를 위한 허가권자의 별도 건축심의 가능 여부

(인천광역시)

「건축법」 제4조에 의한 건축위원회 심의*를 득한 경우, 「건축법」 제11조 제4항에 의한 건축위원회 심의를 할 수 있는지 여부

* 기 건축 심의 항목 : 「건축법」 제4조 및 같은 법 시행령 제5조의5, 「인천광역시 건축 조례」 제7조에 의한 건축물의 건축에 관한 사항 (분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상 건축물)

<건축개요>

- 위 치 : ○구 ○○동 / 지역/지구: 중심상업, 제1종 지구단위계획구역
- 주요용도 : 근린생활시설, 위락시설, 숙박시설

(건축정책과-11216, 2020.12.28.)

A

- » 「건축법」 제4조 및 구 「건축법 시행령」(대통령령 제30626호, 2020. 4. 21.) 제5조의5 규정에 따라 지방건축위원회는 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항을 심의하도록 규정하고 있음.
- » 또한, 「건축법」 제11조 제4항에 따르면, 허가권자는 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우에 해당하면 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있음.
- » 질의의 경우 「건축법」 제4조에 의한 건축심의를 개최하였으나, 해당 건축물이 같은 법 제11조 제4항 제1호에 해당하는 경우로서 같은 호 본문에서 정하고 있는 사항을 함께 심의하지 아니한 경우라면 이와는 별개로 「건축법」 제11조 제4항에 따라 '허가권자'는 건축위원회 심의를 할 수 있을 것으로 사료됨.

건축위원회_7

건축법
제4조

건축법
시행령
제5조의5

2018 법제처 법령해석

제4조

Q 주택건설사업계획 승인과정에 건축허가 협의를 건축위원회 심의 후
통보해야 하는지 여부

[18-0438, 2018.12.14.]

주택건설 사업계획 승인권자가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인으로 「건축법」 제11조에 따른 허가를 의제받기 위해 「주택법」 제19조 제1항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우

협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 그 협의에 의견을 회신하기 전에 건축위원회의 심의를 반드시 거쳐야 하는지?

A

» 이 사안의 경우 건축위원회의 심의를 반드시 거쳐야 함.

» 「주택법」 제19조 제1항 제1호에 따르면 주택건설 사업계획의 승인권자가 그 사업계획의 승인을 할 때 「건축법」 제11조에 따른 건축허가에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 경우 그 협의한 사항에 대하여는 해당 건축허가를 받은 것으로 의제 되는바,

» 이러한 인허가 의제 제도는 대규모 개발사업과 같이 하나의 목적 사업을 수행하기 위해 여러 법률에서 규정된 허가, 인가, 결정, 승인 또는 신고 등이 필요한 경우 그 창구를 단일화하고 절차를 간소화하며 비용과 시간을 절감함으로써 국민의 권익을 보호하려는 취지에서 도입된 것임.

» 그런데 「건축법」에서는 일정한 규모·용도의 건축물을 건축하려는 자는 같은 법 제11조에 따른 “건축허가” 신청과는 별도로 같은 법 제4조의2에 따른 “건축위원회 심의” 신청을 하도록 하고 있어 규정 체계상 건축허가 절차와 건축위원회 심의 절차는 구분되고 실무상으로도 두 절차가 분리·운영되고 있어 건축위원회의 심의를 일반적인 건축허가 절차의 일부분으로 보기는 어려우므로

» “건축허가”를 의제 받기 위한 이 사안의 경우에 “건축위원회 심의” 절차를 생략할 수는 없다고 보아야 하고, 그와 같이 해석하는 것이 건축허가의 공정성·전문성을 확보하기 위해 도입한 건축위원회 심의 제도의 취지에 부합함.

제5조

적용의 완화

적용의 완화

2021 국토부 관원회신

건축법 제5조

건축법 시행령 제6조

경사진 대지에 건축하는 테라스형 건축물의 건폐율 완화 가능 여부 (경기도)

「건축법」 제5조 및 동법 시행령 제6조 제1항 제5호 규정에 따른 건축물의 건폐율 완화와 관련하여 경사진 대지에 계단식으로 건축하는 공동주택으로서 지면에서 직접 각 세대가 있는 모든 층으로의 출입이 가능해야 건폐율 완화 규정을 적용할 수 있는지 여부

(건축정책과-1734, 2021.2.23.)

A

- » 「건축법 시행령」 제6조 제1항 제5호에서는 경사진 대지에 계단식으로 건축하는 공동주택으로서 지면에서 직접 각 세대가 있는 층으로의 출입이 가능하고, 위층 세대가 아래층 세대의 지붕을 정원 등으로 활용하는 것이 가능한 형태의 건축물인 경우 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 기준을 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- » 이에 따른 건폐율 기준을 완화하여 적용하기 위해서는 1동의 공동주택 전부가 경사진 대지에 계단식으로 건축되어야 하고, 지면에서 직접 동일한 세대가 있는 층으로의 출입이 각각 가능해야 하며, 모든 위층 세대가 아래층 세대의 지붕을 정원 등으로 활용할 수 있어야 하는 요건을 모두 갖춘 경우에 한하여 「건축법」 제5조에 따라 건폐율 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있는 건축물에 해당할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」 제6조 (적용의 완화) 제1항 제5호 규정

제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.

- 경사진 대지에 계단식으로 건축하는 공동주택으로서 지면에서 직접 각 세대가 있는 층으로의 출입이 가능하고, 위층 세대가 아래층 세대의 지붕을 정원 등으로 활용하는 것이 가능한 형태의 건축물과 초고층 건축물인 경우: 법 제55조에 따른 기준

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



관련 법령해석례

제5조

질의	1동의 공동주택 일부만 건폐율 완화 요건을 갖춘 경우 해당 공동 주택이 건폐율 완화 적용 대상에 해당하는지
질의요지	1동의 공동주택 일부가 경사진 대지에 계단식으로 건축되어 그 일부 세대에 대해서만 지면에서 직접 각 층으로의 출입이 가능하고 위층 세대가 아래층 세대의 지붕을 정원 등으로 활용하는 것이 가능한 경우, 해당 공동주택이 「건축법 시행령」 제6조 제1항 제5호에 따라 건폐율 기준을 완화하여 적용하는 건축물에 해당하는지?
회답	건폐율 기준을 완화하여 적용하는 건축물에 해당하지 않음.
이유 (요약)	「건축법 시행령」 제6조 제1항 제5호에서는 완화된 건폐율 기준을 적용할 수 있는 건축물의 요건 중 하나로 경사진 대지에 계단식으로 건축하는 공동주택으로서 지면에서 직접 각 세대가 있는 층으로의 출입이 가능하고 위층 세대가 아래층 세대의 지붕을 정원 등으로 활용하는 것이 가능한 형태의 건축물을 규정하고 있는바, 해당 규정에서는 명시적으로 공동주택의 “전부”가 위와 같은 요건을 갖춘 것을 규정하고 있지는 않지만 그 문언상 건폐율 기준을 완화하여 적용하기 위해서는 1동의 공동주택 전부가 경사진 대지에 계단식으로 건축되어야 하고 , 각 세대가 있는 모든 층에 대해 지면에서 직접 출입이 가능해야 하며, 모든 위층 세대가 아래층 세대의 지붕을 정원 등으로 활용할 수 있어야 할 것이므로, 이 사안과 같이 공동주택 일부에 대해서만 위의 요건을 갖춘 경우 해당 공동주택은 건폐율 기준을 완화하여 적용하는 건축물에 해당하지 않음.

※ 출처: 법제처 법령해석례 18-0225, 2018.7.9.

제6조

기존의 건축물 등에 관한 특례

기존 건축물 특례_1

건축법 제6조

건축법 시행령 제6조의2

2022 국토부 관원회신

Q 도시관리계획 결정으로 부적합하게 된 건축물을 법령에 적합한 증개축한 후에 다시 개축할 경우 '적용의 특례' 적용이 가능한지 여부 (경기도)

「건축법 시행령」 제6조의2에 따르면 기존 건축물 및 대지가 도시·군관리계획 결정 변경 등의 사유로 법령등에 부적합하더라도 증·개축하려는 부분이 법령등에 적합한 경우 건축을 허가할 수 있다고 규정하고 있는 바, 기존 건축물을 증·개축한 이후 개축할 건축물에 대하여 또다시 「건축법 시행령」 제6조의2 '기존의 건축물 등에 대한 특례' 규정을 적용할 수 있는지 여부

(건축정책과-4826, 2022.5.18)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제6조의2 제2항 제2호에 따르면 허가권자는 기존 건축물 및 대지가 법령의 제정·개정이나 제1항 각 호의 사유로 법령 등에 부적합하더라도 기존 건축물을 증축하거나 개축하려는 부분이 법령등에 적합한 경우에는 건축을 허가할 수 있도록 규정하고 있음.
 - » 따라서 질의의 경우 위 규정의 문언대로 증축하거나 개축하려는 부분이 법령등에 적합한 경우에 기존 건축물 등에 대한 특례규정을 적용할 수 있을 것으로서, 보다 세부적인 내용은 허가권자가 현황 및 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 사실 판단할 사항임.



참고법령

「건축법 시행령」 제6조의2
(기존의 건축물 등에 대한
특례) 제1항 및 제2항 규정

제6조

제6조의2(기존의 건축물 등에 대한 특례) ① 법 제6조에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 도시·군관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경이 있는 경우
 2. 도시·군계획시설의 설치, 도시개발사업의 시행 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치가 있는 경우
 3. 그 밖에 제1호 및 제2호와 비슷한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우
- ② 허가권자는 기존 건축물 및 대지가 법령의 제정·개정이나 제1항 각 호의 사유로 법령등에 부적합하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축을 허가할 수 있다.
1. 기존 건축물을 재축하는 경우
 2. 증축하거나 개축하려는 부분이 법령등에 적합한 경우
 3. 기존 건축물의 대지가 도시·군계획시설의 설치 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제57조에 따라 해당 지방자치단체가 정하는 면적에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 연면적 합계의 범위에서 증축하거나 개축하는 경우
 4. 기존 건축물이 도시·군계획시설 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제55조 또는 법 제56조에 부적합하게 된 경우로서 화장실·계단·승강기의 설치 등 그 건축물의 기능을 유지하기 위하여 그 기존 건축물의 연면적 합계의 범위에서 증축하는 경우
 5. 법률 제7696호 「건축법」 일부개정법을 제50조의 개정규정에 따라 최초로 개정된 해당 지방자치단체의 조례 시행일 이전에 건축된 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 그 조례로 정하는 거리에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 건축 당시의 법령에 위반되지 않는 범위에서 수직으로 증축하는 경우
 6. 기존 한옥을 개축하는 경우
 7. 건축물 대지의 전부 또는 일부가 「자연재해대책법」 제12조에 따른 자연재해위험개선지구 에 포함되고 법 제22조에 따른 사용승인 후 20년이 지난 기존 건축물을 재해로 인한 피해 예방을 위하여 연면적의 합계 범위에서 개축하는 경우

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

기존 건축물
특례_2

건축법
제6조

건축법
시행령
제6조의2

2020 국토부 관원허신

Q 대지 안의 공지 규정에 저축된 건축물의 외벽 두께를 더하는 대수선이 가능한지 여부

(경기도)

'88. 7. 7에 사용승인된 건축물의 외벽 마감을 증설하고자 대수선 허가를 신청한 사안에 대하여 「건축법 시행령」 제6조의2에 따라 대수선 공사도 기존 건축물에 관한 특례를 적용할 수 있는지 여부

해당 건축물의 건축 당시 별도 규정이 없는 바, 건축물과 건축선이 맞닿아도 되는지? 기존 건축물과 건축선으로부터의 이격거리를 현재 축조된 상태로 유지하여야 할지 여부

(건축정책과-8224, 2020.9.29.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제6조의2 제2항 제5호에 따르면 건축조례 시행일 이전에 건축된 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지 경계선으로부터의 거리가 그 조례로 정하는 거리에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 건축 당시의 법령에 위반하지 아니하는 범위에서 증축하는 경우를 기존 건축물에 대한 특례의 하나로 규정하고 있으며, 현행법령에 부적합한 기존 건축물 및 대지에 대해 예외적으로 건축을 허용하는 특례 규정에 해당됨.
 - » 이와 관련하여 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 규정에 따른 이격거리 기준에 부적합하게 된 기존 건축물에 대하여 종전의 건축물의 규모를 벗어나지 않는 제한적인 범위에서 기존 건축물에 대한 특례를 정한 것으로서, **질의를 경우와 같이 외벽 마감재료의 두께가 증가하여 대지 안의 공지 기준이 더욱 열악해지는 경우에는 「건축법 시행령」 제6조의2 제2항 제5호의 규정의 취지에 적합하지 않음을 알려드립니다.**

기존 건축물
특례_3건축법
제6조건축법
시행령
제6조의2

2020 법제처 법령해석

Q 대지 안의 공지 규정이 신설되기 전의 기존 건축물에 수평증축이 가능한지 여부

[20-0308, 2020.8.10.]

제6조

「건축법 시행령」 제6조의2 제2항 제5호에 따른 건축조례 시행일 이전에 건축된 건축물로서 그 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 해당 건축조례로 정하는 거리에 미달된 경우 같은 규정에 따라 허용되는 증축의 범위에 수평증축이 포함되는지?

A

» 「건축법 시행령」 제6조의2 제2항 제5호에 따라 허용되는 증축의 범위에 수평증축은 포함되지 않음.

» 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 규정은 대지 안 통풍·개방감을 확보하여 도시 및 주거환경을 보호하고 화재발생 시 인접대지 및 건축물로의 연소 확산 예방과 피난통로를 확보하며 도로의 기능을 보호하기 위한 취지임을 고려하면, 이미 해당 규정에 따른 이격거리 기준에 부적합하게 된 기존 건축물에 대해 수평증축을 허용하여 현행 법령에 따른 기준을 더욱 위반하게 하는 것은 대지 안의 공지 규정을 신설한 취지에 반할 뿐 아니라 종전의 건축물의 규모를 벗어나지 않거나 법령 등에 적합하도록 하는 등 제한적인 범위에서 기존 건축물에 대한 특례를 정한 「건축법」 제6조 및 같은 법 시행령 제6조의2제2항의 한계를 벗어나는 해석임.

» 따라서 이 사안과 같이 「건축법 시행령」 제6조의2 제2항 제5호에 따른 건축조례 시행일 이전에 건축된 건축물로서 그 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 해당 건축조례로 정하는 거리에 미달된 경우 같은 규정에 따라 허용되는 증축의 범위는 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리를 유지하는 범위에서 수직증축만 허용되는 것으로 보는 것이 타당함.

기존 건축물
특례_4

건축법
제6조

건축법
시행령
제6조의2

2019 국토부 관원회신

Q 건축물의 용도시설군이 변경되어 부적합하게 된 기존 건축물의 특례규정 적용 여부

(경기도)

가. 「건축법」 개정에 따라 건축물의 용도시설군이 변경되어 현행 건축법령에 부적합하게 된 경우 「건축법」 제6조의 기존의 건축물 등에 관한 특례 적용 가능 여부

나. 건축법령 개정 시 부칙에서 정한 경과조치(시행령 제20647호, 2008.2.22) 적용 시 공부상 건축물 용도뿐 아니라 실제 사용하는 용도까지 포함하는지

(건축정책과-5216, 2019.7.25.)

A (질의 '가'에 대하여)

» 「건축법」 제6조에 의하면 허가권자는 법령의 제정·개정의 사유로 대지나 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있도록 규정하고, 같은 법 제19조 제7항에서 용도변경에 관하여는 상기 제6조를 준용하도록 하고 있으므로 「건축법」 개정에 따라 현행 건축법령에 부적합하게 된 경우 준용규정에 따라 「건축법」 제6조에 따른 기존건축물의 특례 준용할 수 있음.

(질의 '나'에 대하여)

» 건축법령 개정 시 부칙에서 정한 경과조치(시행령 제20647호, 2008.2.22) 규정은 실제 당해 건축물의 용도를 기준으로 적용하는 것임.



참고법령

「건축법」 제19조
(용도변경)
제7항 규정

제19조(용도변경)

⑦ 제1항과 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여는 제3조, 제5조, 제6조, 제7조, 제11조 제2항부터 제9항까지, 제12조, 제14조부터 제16조까지, 제18조, 제20조, 제27조, 제29조, 제38조, 제42조부터 제44조까지, 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제56조까지, 제58조, 제60조부터 제64조까지, 제67조, 제68조, 제78조부터 제87조까지의 규정과 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 준용한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

2019 국토부 관원회신

기존 건축물
특례_5

건축법
제6조

건축법
시행령
제6조의2

제6조

Q 허가받아 공사 중 대지에 공유토지분할로 건폐율이 초과된 경우 설계변경허가 가능 여부

(경기도)

공유토지 분할을 사유로 건축허가를 받은 대지의 일부를 제척(해당 지역에서의 건폐율 한도를 초과)하는 사항을 포함하여 건축허가 내용을 변경하려는 경우, 「건축법」 제6조에 따른 기존의 건축물 등에 대한 특례를 적용하여 변경허가가 가능한지 여부

(건축정책과-3430, 2019.5.30.)

- A**
- » 「건축법」 제6조에서는 법령의 제·개정이나 같은 법 시행령 제6조의2 제1항에서 정하는 사유로 대지나 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 일정 범위에서 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있다고 규정되어 있음.
 - » 상기 규정은 법령의 제·개정 등으로 인해 기존에 건축된 건축물이나 그 대지가 현행 건축법령 기준에 적합하지 않게 된 경우에 적용하는 것이며, **건폐율의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따르는 것임.**
 - » 따라서 **건폐율의 한도를 초과하는 사항은 건축법령에 적합하지 않게 된 경우에 해당되지 아니하므로, 「건축법」 제6조를 적용하는 것은 곤란할 것으로 사료됨.**

기존 건축물
특례_6

건축법
제6조

건축법
시행령
제6조의2

Q 「주차장법」 개정으로 설치기준에 부적합한 건축물의 재축 가능 여부

[19-0022, 2019.5.29.]

기존 건축물이 「주차장법」 개정으로 같은 법 제19조에 따른 부설주차장 설치기준에 적합하지 않게 된 경우, 「건축법 시행령」 제6조의2 제2항 제1호에 따라 해당 건축물을 재축할 때 현행 「주차장법」 제19조에 반하더라도 건축허가를 할 수 있는지?

《질의 배경》

A 건물은 건축허가 당시 「주차장법」상 부설주차장 설치 대상이 아니었다가 법 개정으로 설치 대상에 해당하게 됨. 그 후 인근 건설공사 과정에서 진동이 발생하여 A 건물의 지반이 붕괴되는 재해가 발생하여, 멸실 후 재축을 위해 현행 「주차장법」의 부설주차장 설치요건에 맞지 않아도 「건축법」 제6조에 따라 건축허가가 가능한지 법령해석을 요청함.

A

» 이 사안의 경우 건축허가를 할 수 없음.

» 「건축법」 제12조 제1항 및 같은 법 시행령 제10조 제1항에서 허가권자가 건축허가를 하려면 건축복합민원 일괄협의회를 개최하여 해당 건축물이 「주차장법」 제19조 등 관계 법령의 규정에 맞는지 확인하도록 하고 있고,

» 「건축법 시행규칙」 [별지 제1호의4서식]에 따른 “건축허가신청서” 및 같은 규칙 [별표 2]에 따른 “건축허가신청에 필요한 설계도서”에는 각각 주차장의 설치에 관한 사항이 포함되어 있는바, 이러한 관련 규정들을 종합적으로 고려할 때 건축허가 신청의 내용은 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장 설치기준에 적합해야 함.

» 그리고 「건축법 시행령」 제6조의2제2항에 따르면 허가권자는 기존 건축물이 법령의 제정·개정 등으로 “법령등”에 부적합하더라도 해당 건축물을 재축하는 경우에는 건축을 허가할 수 있는데, 같은 영 제2조 제4호 나목2)에서는 「건축법」, 같은 법 시행령 또는 건축조례를 “법령등”으로 약칭하여 「건축법 시행령」에서 사용하도록 하고 있고,

» 「주차장법」은 이러한 “법령등”의 범위에 포함되지 않으므로 허가권자는 현행 「주차장법」에 반하는 기존 건축물의 재축에 대하여 「건축법 시행령」 제6조의2제2항 제1호를 적용할 수 있다고 보기는 어려움.

제2장 건축물의 건축

제11조

제11조

건축허가

허가신고 대상_1

건축법
제11조

건축법
시행령
제8조

2022 국토부 관원회신

Q 「건축법」 적용대상 관련 사찰부지 밖에 설치하는 일주문에 대한 건축허가(신고) 여부

(경상남도)

사찰 부지 외에 설치되는 박공지붕(한옥) 형태의 일주문이 「건축법」에 따른 건축물에 해당하는지, 건축허가(신고) 대상인지 여부

(건축정책과-11252, 2022.9.19)

A

- » 질의하신 사항은 해당 시설의 구조, 이용 형태, 설치 위치 등 구체적인 사실관계 확인을 통해 건축물 해당 여부 등을 판단해야 할 사항이나, 일반적으로 사찰 등에 불교 상징물의 기능을 위해 설치하는 장식탑, 기념탑 등의 형태로 설치하는 시설이라면 공작물에 해당할 것으로 판단되며, 「건축법」 제83조 및 같은 법 시행령 제118조 제1항 제3호에 따르면 높이 4미터를 넘는 장식탑, 기념탑 등은 공작물 축조신고 대상으로 규정하고 있음.
- » 다만, 질의의 시설이 일반적인 장식탑, 기념탑의 형태·기능이 아닌 공중의 이용 등을 목적으로 건축물 형태 등으로 설치하는 경우라면 「건축법」 제11조 등에 따른 건축허가(신고)의 절차를 거쳐 건축해야 할 것으로 판단되며,
- » 이와 관련하여 같은 법 시행령 제119조 제1항 제3호 가목에서는 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 바닥면적을 산정하도록 규정하고 있고, 같은 호 다목 규정과 관련하여 필로티는 일반적으로 건물을 지상에서 들어 올려 건물을 지상에서 분리 시킴으로써 만들어지는 공간 또는 기둥으로서 필로티 구조는 상부에 건축물이 있는 경우를 전제로 하는 개념임을 알려드리니 건축행정 업무에 참고하시기 바람.



참고법령

「건축법」 제83조
(옹벽 등의 공작물예의 준용) '공작물' 관련 규정

제83조(옹벽 등의 공작물예의 준용)

① 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하 대피호, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 공작물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제118조
(옹벽 등 공작물예의 준용) '축조신고' 대상 공작물

제118조(옹벽 등의 공작물예의 준용) ① 법 제83조제1항에 따라 공작물을 축조(건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)할 때 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 하는 공작물은 다음 각 호와 같다.

1. 높이 6미터를 넘는 굴뚝
2. 삭제 <2020. 12. 15.>
3. 높이 4미터를 넘는 장식탑, 기념탑, 첨탑, 광고탑, 광고판, 그 밖에 이와 비슷한 것
4. 높이 8미터를 넘는 고가수조나 그 밖에 이와 비슷한 것
5. 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장
6. 바닥면적 30제곱미터를 넘는 지하대피호
7. 높이 6미터를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑, 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것
8. 높이 8미터(위험을 방지하기 위한 난간의 높이는 제외한다) 이하의 기계식 주차장 및 철골조립식 주차장(바닥면이 조립식이 아닌 것을 포함한다)으로서 외벽이 없는 것
9. 건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설(시멘트사일로를 포함한다), 유희시설, 그 밖에 이와 비슷한 것
10. 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례로 정하는 것
11. 높이 5미터를 넘는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제119조
(면적 등의 산정방법) 제1항 바닥면적 관련 규정

제119조(면적 등의 산정방법)

① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.

나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.

다. 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다. (라~하목 생략)

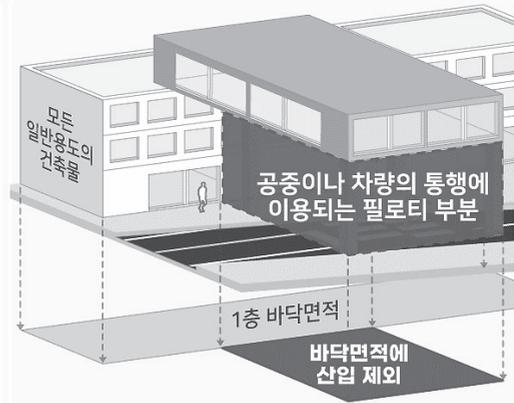
※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고그림

바닥면적 산입 제외 ; 공중이나 차량의 통행에 이용되는 필로티

[필로티의 형태적 조건]



제11조

[필로티 구조에 대한 유권해석]

- 필로티는 필로티 상부에 건축물이 있는 경우를 전제로 하는 개념으로, 그 상부에 건축물이 없는 경우는 바닥면적에 일정 부분 산입함.

(법제처 유권해석 : 안건번호 11-0674, 회신일자 2011.12.15.)

[그림 IV-7] 필로티 바닥면적 산입

출처: 「건축법 시행령」 제119조 면적 등의 산정방법(바닥면적 산입 제외: 공중이나 차량의 통행에 이용되는 필로티), 국가법령정보센터 한눈보기 서비스, <https://www.law.go.kr/LSW/oneViewIimg.do?oneviewPttninfSeq=2325071900120&flGubun=1> (검색일: 2023.7.25.)

허가신고
대상_2

건축법
제11조

건축법
시행령
제8조

2022 국토부 관원허신

Q 기존 숙박시설에 건축하는 주상복합을 주거환경 저해를 이유로 건축위원회 심의로 거부할 수 있는지 여부

(경기도)

기존 숙박시설과 인접하여 주상복합 건축물(공동주택, 오피스텔)을 건축하려는 경우 「건축법」 제 11조 제4항 제1호를 적용하여 건축위원회 심의를 거쳐 주상복합 건축물에 대한 건축허가를 하지 않을 수 있는지 여부

(건축정책과-2897, 2022.3.30)

A >> 「건축법」 제11조 제4항 제1호 규정은 '위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가'하는 경우로서 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우라면, 「건축법」이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 않을 수 있도록 한 것으로, 상기 규정은 위락시설, 숙박시설 용도에 해당하는 건축물의 건축허가 시 제한적으로 적용 가능할 것임.



참고법령

「건축법」 제11조(건축허가)
제4항 중 '건축허가 제한'
관련 규정

제11조(건축허가) ④ 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하고자 하는 때에 「건축기본법」 제 25조에 따른 한국건축규정의 준수 여부를 확인하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다.

1. 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구(이하 "방재지구"라 한다) 및 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



보완설명

>> 건축허가 시 생활환경 유해요인으로부터 국민의 주거환경 및 교육환경을 철저히 보호할 수 있도록 하기위하여 위락시설 및 숙박시설 등의 무분별한 건축을 제한할 수 있는 조항을 신설하였습니다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제6370호, 2001. 1. 16., 일부개정·제정·개정 이유

허가신고
대상_3

건축법
제11조

건축법
시행령
제8조

Q 21층 이상 10만㎡이상인 기존 건축물의 연면적 3/10 미만 증축시 특별·광역시장 허가인지 여부

(광주광역시)

층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물을 연면적의 10분의 3 미만 증축 시 특별시장 또는 광역시장의 허가를 받아야 하는지

(건축정책과-2199, 2022.3.11)

제11조

- A**
- » 「건축법」 제2조 제1항 제2호에서는 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것을 ‘건축’으로 정의하고 있고, 같은 법 제11조 제1항 및 같은 법 시행령 제8조 제1항에서는 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물의 건축(연면적의 10분의 3 이상을 증축하여 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상으로 되는 경우를 포함)을 특별시장 또는 광역시장 허가 대상으로 규정하고 있음.
 - » 따라서 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 기존 건축물을 증축하는 경우에는 그 규모가 연면적의 10분의 3 미만이라 할지라도 특별시장 또는 광역시장 허가 대상으로 보는 것이 타당할 것으로 사료되며, 이는 대형 건축물의 건축(신축, 증축 등)에 대해서는 도시계획, 교통체증, 인구집중 등의 영향을 특별시·광역시 차원에서 검토할 수 있도록 하는데 그 취지가 있다 할 것임.



참고법령

「건축법」 제11조(건축허가)
제11항 중 ‘특별시장 또는
광역시장의 허가 대상’ 규정

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제8조
(건축허가) 제1항
‘특별시장 또는 광역시장의
허가 대상’ 규정

제8조(건축허가) ① 법 제11조제1항 단서에 따라 특별시장 또는 광역시장의 허가를 받아야 하는 건축물의 건축은 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물의 건축(연면적의 10분의 3 이상을 증축하여 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상으로 되는 경우를 포함한다)을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축은 제외한다.

1. 공장 2. 창고
3. 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물(특별시 또는 광역시의 건축조례로 정하는 바에 따라 해당 지방건축위원회의 심의사항으로 할 수 있는 건축물에 한정하며, 초고층 건축물은 제외)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「지방자치분권 및 지역균형 발전에 관한 특별법」 제59조(특례시의 사무특례) 규정

제59조(특례시의 사무특례) 특례시의 장은 관계 법률의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 사무를 처리할 수 있다.

1. 「지방공기업법」 제19조제2항에 따른 지역개발채권의 발행. 이 경우 미리 지방의회의 승인을 받아야 한다.
2. 「건축법」 제11조제2항제1호에 따른 건축물에 대한 허가. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우에는 미리 도지사의 승인을 받아야 한다.
 - 가. 51층 이상인 건축물(연면적의 100분의 30 이상을 증축하여 층수가 51층 이상이 되는 경우를 포함한다)
 - 나. 연면적 합계가 20만제곱미터 이상인 건축물(연면적의 100분의 30 이상을 증축하여 연면적 합계가 20만제곱미터 이상이 되는 경우를 포함한다)

※ 출처: 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 법률 제19514호, 2023. 7. 4., 타법개정



보완설명

- 1999년 4월 30일 「건축법 시행령」의 건축허가 전 사전승인 대상(특별시장·광역시장 또는 도지사 승인) 건축물 범위 기준이 개정되었습니다. 당초 층수가 21층 이상 또는 연면적 합계 10만㎡ 이상 건축물의 경우 연면적 10분의 3 범위 내 증축 시에는 사전승인 대상에 해당하지 않았으나, 1999년 개정 이후 승인대상에 포함되었습니다.
- 이 외에 각 지자체별 도지사 사전승인 대상 기준이 상이하므로 관련 조례를 반드시 확인하여야 하며, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법(지방분권균형발전법)」(법률 제 19514호, 2023. 7. 4., 타법개정)에 따라 특별시와 광역시가 아닌 인구 100만 이상 대도시(특례시)의 경우 사전승인 대상에 대한 기준을 확인해야 합니다.



유사질의회신

(서울특별시 질의)(건축정책과-4094, 2021.4.16.)
특별시장의 건축허가대상 범위 관련 질의

허가신고
대상_4건축법
제11조건축법
시행령
제8조

2021 국토부 관원허신

Q 60㎡인 경량철골구조 건축물을 부지 안으로 무단으로 이전시 「건축법」 위반 여부

(제주동부경찰서)

피고발인이 2018. 1. 29.경 ○○시 ○○○동 ○○-○○번지 내 60제곱미터의 건축물(경량철골 구조)을 관계기관에 신고하지 않고 같은 대지의 다른 위치로 이전한 사안으로, 제주시청 건축과에서 위와 관련하여 고발한 사건임 ※ 건축물 구조의 변동사항은 전혀 없는 것으로 확인됨

제주시청 건축과에서는 본 건 혐의 사실과 관련하여 피고발인이 「건축법」 제14조, 제111조 제1호를 위반하였고, 건축물 이전도 「건축법」 제14조(건축신고)에 해당한다고 하여 고발하였으나,

「건축법」 제14조(건축신고) 규정에는 건축물 이전과 관련된 내용은 확인되지 않아 피고발인이 60제곱미터 건축물을 신고하지 않고 같은 대지의 다른 위치로 이전한 사안이 「건축법」 위반에 해당 여부에 대한 법령 해석

(건축정책과-5095, 2021.5.10)

제11조

A

- » 「건축법」 제2조 제8호에 따르면 “건축”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것을 말하며, 이때, “이전”이란 같은 법 시행령 제2조 제5호에서 건축물의 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말함.
- » “주요구조부”란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외함.(「건축법」 제2조 제7호)
- » 또한, 「건축법」 제11조 제1항에 따르면 건축물을 “건축”하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다고 규정하면서, 같은 법 제14조 제1항에서는 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다라고 규정하고 있음.
- » 질의의 건축물이 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것으로서, 「건축법」 제14조 제1항 제5호에 해당하는 소규모 건축물의 “건축”인 경우 「건축법」 제14조에 따라 건축신고 대상에 해당되며, 이 규정을 위반한 경우 같은 법 제111조는 5천만원 이하의 벌금에 처하도록 벌칙을 규정하고 있음.

A

- » 「건축법」 제20조 제3항에 따르면 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 하고,
- » 같은 법 시행령 제15조 제5항의 각호에서 가설건축물의 용도, 구조 등에 관한 사항을 규정하고 있으며, 같은 항 제16호에서 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물을 가설건축물 신고 대상으로 규정하고 있음.
- » 질의의 산림경영관리사가 상기 법령(건축조례 포함)에 따른 콘테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 임시창고 등에 해당되는 경우라면 가설건축물 축조 신고가 가능할 것으로 사료되나, 이에 적합한지 여부는 해당 시설의 구조, 이용형태, 설치목적 등 현지현황과 관계법령을 종합적으로 검토하여 해당 허가권자의 사실판단이 필요한 사항임을 알려드립니다.



참고법령

「건축법」 제20조
(가설건축물) 규정

- 제20조(가설건축물) ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우
 2. 4층 이상인 경우
 3. 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우
 4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우
- ③ 제1항에도 불구하고 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 규정

제15조(가설건축물) ① 법 제20조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것
- ② 제1항에 따른 가설건축물에 대하여는 법 제38조를 적용하지 아니한다.
- ③ 제1항에 따른 가설건축물 중 시장의 공지 또는 도로에 설치하는 차양시설에 대하여는 법 제46조 및 법 제55조를 적용하지 아니한다.
- ④ 제1항에 따른 가설건축물을 도시·군계획 예정 도로에 건축하는 경우에는 법 제45조부터 제47조를 적용하지 아니한다.
- ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1~7 생략

8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

제11조



참고법령

「건축법 시행령」 제11조
(건축신고) 중 ‘소규모 건축물의 건축’ 관련 규정

제11조(건축신고) ③ 법 제14조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 건축물
2. 건축물의 높이를 3미터 이하의 범위에서 증축하는 건축물
3. 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서(이하 “표준설계도서”라 한다)에 따라 건축하는 건축물로서 그 용도 및 규모가 주위환경이나 미관에 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 건축물
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호다목에 따른 공업지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역(같은 법 시행령 제48조제10호에 따른 산업·유통형만 해당한다) 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적 합계 500제곱미터 이하인 공장([별표 1] 제4호너머목에 따른 제조업소 등 물품의 제조·가공을 위한 시설을 포함한다)
5. 농업이나 수산업을 경영하기 위하여 읍·면지역(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수가 지역계획 또는 도시·군계획에 지장이 있다고 지정·공고한 구역은 제외한다)에서 건축하는 연면적 200제곱미터 이하의 창고 및 연면적 400제곱미터 이하의 축사, 작물재배사(作物栽培舍), 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

허가신고
대상_5

건축법
제11조

건축법
시행령
제8조

2021 국토부 관원회신

Q 벽식구조 건축물의 일부를 해체하고 같은 규모로 축조할 경우 개축에 해당하는지 여부

(국토교통부)

벽식구조의 아파트처럼 주부재가 내력벽, 슬래브로만 이루어진 건축물의 일부를 해체(철거되는 부분에 내력벽, 슬래브 포함)하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 경우 “개축”에 해당하는지 아니면 “대수선”에 해당하는지 여부

(예시) 일부경간 기존 부재 모두 철거·기초보강·기존부재 그대로 재시공

(건축정책과-4921, 2021.5.4.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제2조 제3호에 따르면 “개축”이란 기존 건축물의 전부 또는 일부[내력벽·기둥·보·지붕틀(제16호에 따른 한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말한다]를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말하고 있으며,
 - » 또한, 「건축법」 제2조 제1항 제9호에서 “대수선”이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것을 말하며, 동법 시행령 제3조의2에 따라 정하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것으로 규정하고 있음.
 - » 질의의 벽식구조는 기둥이나 보가 없이 내력벽으로 하중을 지탱하는 구조로서, 바닥, 지붕 및 벽으로 구성된 벽식구조 건축물의 일부에 대하여 구조부재를 남기지 않고 전부 해체하여 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 경우에는 “개축” 행위에 해당할 것으로 사료됨.



보완설명

개축과 대수선의 구분

구분	정의	관련 조문
개축	건축물의 전부 또는 일부(내력벽, 기둥, 보, 지붕틀 중 셋 이상 포함하는 경우)를 해체하고 다시 축조하는 경우	「건축법 시행령」 제2조제3호
대수선	증축·개축 또는 재축의 정도에 이르지 아니한 주요구조부의 수선 또는 변경	「건축법」 제2조제1항제9호 및 「동법 시행령」 제3조의2

※ 출처: 국가법령정보센터 한눈보기 서비스, 「건축법」 제2조 정의(주요구조부), <https://www.law.go.kr/oneViewImg.do?oneviewPttinfnSeq=2223630300065&flGubun=1> (검색일 : 2023.8.1.)

허가신고
대상_6건축법
제11조건축법
시행령
제8조

2021 국토부 관원희신

Q 다가구주택의 일부층 4가구를 2가구로 변경하는 경우 대수선에 해당하는지 여부

(수원지방법원)

○○시 ○○구 ○○동 ○○○○-○번지 지상 다가구 주택(이하 '이 사건 건물'이라고 합니다.)의 건축물대장을 보면, 가구 수가 총 16가구(지하 1층 4가구 포함)로 되어 있고, 최초 허가 당시 건축물현황도를 보더라도, 지하 1층은 원룸이 4개로 구성되어 있는 것을 알 수 있습니다. 그런데, 이 사건 건물 지하 1층의 실제 현황은 불법으로 구조변경되어 4가구를 2가구로 변경되어 있습니다.

- ① 이 사건과 같이 경계벽을 해체하여 4가구를 2가구로 변경하는 것, 즉, 「건축법 시행령」 제3조의 2 제8호)에 해당하는 경우에는 「건축법」 제11조에 따라 허가를 받아야 하는 것이 맞는지
- ② 위와 같이 「건축법」에 따라 허가를 받아야 하는 경우, 「건축법 시행규칙」 [별지 제1호의4서식]에 따라 건축·대수선·용도변경 허가 신청서를 제출하여 '허가'를 받아야 하는 것이 맞는지
- ③ 위와 같은 허가사항에 대하여 건축·대수선·용도변경 신고 수리로 갈음할 수 있는지
- ④ 위와 같이 경계벽을 해체하여 4가구를 2가구로 무단 변경한 위법행위에 대하여, 추인 절차에 의하여 적법하게 사용승인하는 것이 가능한지
- ⑤ 2014년 1월 17일부터 2015년 1월 16일까지 한시적으로 시행된 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」은 '2012년 12월 31일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물 중 단독주택 : 연면적 165㎡ 이하, 다가구주택 : 연면적 330㎡ 이하, 다세대주택 : 세대당 전용면적 85㎡ 이하'를 그 적용대상으로 하고 있는데, 다가구 주택의 경우는 위 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 연면적 330㎡ 이하의 경우에 불법건축물이 양성화가 가능한바, 추인절차에 의할 경우에는 위와 같은 연면적 제한이 없이 불법건축물이 양성화 될 수 있는지

(건축정책과-4427, 2021.4.22)

제11조

A

(질의 ①, ③에 대하여)

- ▶ 「건축법 시행령」 제3조의2에서 정하고 있는 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 대수선으로 규정하고 있음.
- ▶ 「건축법」 제14조에 따르면 같은 법 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다 하고 하면서 대수선 신고범위에 대하여 면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선(제3호), 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선(제4호)을 각각 규정하고 있음.
- ▶ 질의의 다가구주택 건축물(지상3층/연면적 514.04㎡)에 대하여 지하1층에 있는 가구 간 경계벽을 해체하여 변경(4가구→2가구)하는 경우에는, 상기 규정에 따른 건축신고 대상 대수선 범위에 해당되지 않을 것으로 보이며, 「건축법」 제11조에 따라 허가를 받아야 할 것으로 사료됨.

(질의 ②에 대하여)

- ▶ 「건축법」 제11조 제1항에 따라 건축물의 대수선 허가를 받으려는 자는 [별지 제1호 의4서식]의 건축·대수선·용도변경(변경)허가 신청서에 각 호의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출해야 함.

(질의 ④에 대하여)

- ▶ 건축법령에는 추진제도를 별도로 마련해 두고 있지 않으나, 민법상 제도로써 추진 제도를 통해 건축물이 단순히 건축법령이 정하는 절차(허가 또는 신고)를 이행하지 아니한 경우로서 현행 건축법령에 적합한 경우 고발 및 이행강제금 부과 등 행정조치를 선행한 후 양성화 시켜주도록 운용 중에 있음.

(질의 ⑤에 대하여)

- ▶ '13년 7월 16일 불법건축물 양성화를 위한 “특정건축물 정리에 관한 특별조치법”이 제정되어 '14년 1월 17일부터 '15년 1월 16일까지 한시적으로 운영된 것으로 현재는 폐지되었음.



참고법령

「건축법 시행령」
제3조의2
(대수선의 범위)

제3조의2(대수선의 범위) 법 제2조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 삭제 <2019. 10. 22.>
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

제11조



보완설명

추인허가 제도 관련
정부입법지원센터
법령해석

위반건축물을 추인함에 있어서 건축허가(신고)를 득하지 아니하고 건축한 위반건축물이 **현행 건축법령 및 관계법령에 적합한 경우에는** 동 위법 행위자에 대한 행정처분 등 필요한 조치가 선행된 후 추인이 가능한 것이며, **건축물이 개정된 현행 건축법령 및 관계법령에 적합한 경우에는** 바로 추인이 가능합니다.

※ 출처: 정부입법지원센터 법령해석례,
<https://www.lawmaking.go.kr/nl4li/ls1tptEmp/32259?mode=all&pageIndex=507>
(검색일: 2023. 7. 28.)

허가신고
대상_7

건축법
제11조

건축법
시행령
제8조

2020 국토부 관원허신

Q 부속건축물이 있는 대지에 주된 건축물의 건축시 신축인지, 증축인지 여부

(강원도)

「건축법 시행령」 제2조 제1호 “신축”의 정의에 부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하도록 하고 있으나 부속건축물을 선시공하여 건축물대장이 작성되어 있다면 주 건축물을 건축하고자 할 경우 건축구분을 “증축”으로 할 수 있는지 여부

(건축정책과-9342, 2020.11.5.)

A

- » 「건축법 시행령」 제2조 제1호에 따르면, ‘신축’이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함)에 새로 건축물을 축조하는 것(부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축 또는 재축하는 것은 제외)으로 정하고 있으며, 같은 조 제2호에 따르면, ‘증축’이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것으로 규정하고 있음.
- » 또한, 「건축법 시행령」 제2조 제12호에 의하여 ‘부속건축물’이란 같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 ‘부속용도’의 건축물로서 주된 건축물을 이용 또는 관리하는데 필요한 건축물을 말하며, ‘부속용도’란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 사무, 작업, 건축물의 설비, 위생, 기타 이와 유사한 시설의 용도로 사용하는 경우에는 당해 건축물의 부속용도로 볼 수 있음.
- » 이에 따라, 기존 건축물이 건축하려는 주된 건축물과 분리되어 부속용도에 해당하는 기능을 한다면 부속건축물로 볼 수 있으며, 부속건축물이 있는 대지에 주된 건축물을 축조하는 것은 신축행위로 보아야 할 것임.
- » 다만, 주된 건축물의 건축허가 신청 시 부속건축물의 용도가 주된 건축물의 부속 용도가 되도록 용도변경 절차가 함께 이루어져야 할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」 제2조 (정의) 중 ‘신축’ 관련 규정

제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “신축”이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 해체되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조(築造)하는 것[부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축(改築) 또는 재축(再築)하는 것은 제외한다]을 말한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

제11조



참고법령

「건축법 시행령」 제2조 (정의) 중 ‘부속건축물’, ‘부속용도’ 관련 규정

제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

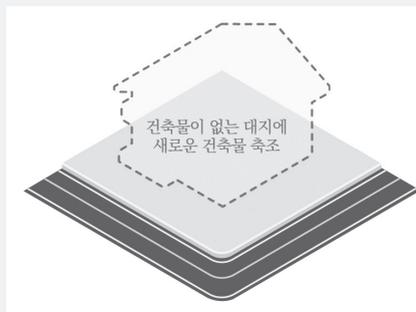
- 1~11호 중략
12. “부속건축물”이란 같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물을 이용 또는 관리하는 데에 필요한 건축물을 말한다.
13. “부속용도”란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도를 말한다.

- 가. 건축물의 설비, 대피, 위생, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
- 나. 사무, 작업, 집회, 물품저장, 주차, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
- 다. 구내식당·직장어린이집·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설, 구내소각시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도. 이 경우 다음의 요건을 모두 갖춘 휴게음식점(별표 1) 제3호의 제1종 근린생활시설 중 같은 호 나목에 따른 휴게음식점을 말한다(은 구내식당에 포함되는 것으로 본다.
 - 1) 구내식당 내부에 설치할 것
 - 2) 설치면적이 구내식당 전체 면적의 3분의 1 이하로서 50제곱미터 이하일 것
 - 3) 다류(茶類)를 조리·판매하는 휴게음식점일 것
- 라. 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설, 그 밖에 국토교통부장관이 이와 유사하다고 인정하여 고시하는 시설의 용도

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고그림



[그림 IV-8] 건축물이 없는 대지에 새로운 건축물 축조

출처: 국가법령정보센터 한눈보기 서비스,
<https://www.law.go.kr/oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=2325071900013&flGubun=1>
 (검색일: 2023.7.25.)



[그림 IV-9] 부속건축물만 있는 대지에 새로운 주 건축물 축조

출처: 국가법령정보센터 한눈보기 서비스,
<https://www.law.go.kr/oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=2325071900012&flGubun=1>
 (검색일: 2023.7.25.)



관련 법령해석례

질의	하나의 대지에 여러 동의 건축물을 증축하려는 경우 「건축법」 제14조 제1항 제1호에 따른 건축신고 기준인 “바닥면적의 합계”의 의미
질의요지	건축물이 있는 하나의 대지에 바닥면적이 30제곱미터인 단층 건축물 3동을 증축하려는 경우(「건축법」 제14조 제1항 제2호부터 제5호까지의 요건의 어느 하나에 해당하지 않는 경우를 전제함.) 「건축법」 제14조 제1항 제1호에 따른 건축신고 대상에 해당하는지 아니면 같은 법 제11조에 따른 건축허가 대상인지?
회답	「건축법」 제11조에 따른 건축허가 대상임. - 「건축법 시행령」 제2조 제2호에서는 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 “증축”이라고 정의하여 대지를 기준으로 증축 여부를 판단하도록 하고 있고, 「건축법」 제55조 및 제56조에서는 대지면적에 대한 건축면적의 비율과 대지면적에 대한 연면적의 비율을 각각 건폐율과 용적률이라고 하면서 대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계를 건축면적으로, 이들 연면적의 합계를 연면적으로 한다고 규정하고 있는바, 하나의 대지에 건축물이 둘 이상이 있는 경우에는 증축하는 바닥면적의 합계를 대지를 기준으로 산정한다고 보는 것이 건축법령의 체계에 부합하는 해석임.
이유 (요약)	- 또한 「건축법」은 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적(제1조)으로 하는 법률로서 건축물을 건축하려면 원칙적으로 허가(제11조)를 받아야 하지만 소규모 증축 등의 경우에는 건축물의 안전·기능 등에 미치는 영향이 상대적으로 적다는 점을 고려하여 신고만으로 건축할 수 있도록(제14조) 규제를 완화한 것인데, - 만약 「건축법」 제14조 제1항 제1호의 “바닥면적의 합계”를 개별 건축물을 기준으로 산정한다고 본다면 대지를 기준으로 85제곱미터를 아무리 초과하는 증축이더라도 동일 대지 내에 여러 건축물로 쪼개어 증축하는 경우에는 건축신고만으로 건축할 수 있게 되어 건축물의 안전과 기능 등을 향상시키려는 건축법령의 목적에도 반하게 됨.

※ 출처: 법제처 법령해석례 20-0047, 2020.5.4

허가신고
대상_8

건축법
제11조

건축법
시행령
제8조

Q 공유수면 내 건축물을 축조시 건축허가 대상 여부 관련 (경기도)

공유수면 내 건축물을 축조하는 경우 건축허가 대상에 해당되는지 또는 공작물 축조신고 대상에 해당되는지 여부

(건축정책과-4832, 2019.7.12.)

제11조

- A**
- » 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따르면 “건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물을 말하는 것으로서 같은 법 제6조의2에 따르면 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면 위에 고정된 인공대지를 설치하고 그 위에 설치하는 건축물에 대하여는 일정 특례를 적용할 수 있음.
 - » 건축물(부유식 건축물 포함)을 건축하려는 경우에는 건축허가 또는 신고의 절차를 이행하여야 하는 것이며 질의 경우가 이에 해당되는지의 여부는 사실관계 파악을 통하여 판단할 사항이므로 귀 시의 건축허가 담당 부서에 문의바람.



참고법령

「건축법」 제6조의3
(부유식 건축물의 특례)
관련 규정

제6조의3(부유식 건축물의 특례)

- ① 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면 위에 고정된 인공대지(제2조 제1항제1호의 “대지”로 본다)를 설치하고 그 위에 설치한 건축물(이하 “부유식 건축물”이라 한다)은 제40조부터 제44조까지, 제46조 및 제47조를 적용할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 달리 적용할 수 있다.
- ② 부유식 건축물의 설계, 시공 및 유지관리 등에 대하여 이 법을 적용하기 어려운 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 변경하여 적용할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



보완설명

구분	부유식 건축물의 특례
미적용	제41조(토지 굴착 부분에 대한 조치 등), 제42조(대지의 조정), 제43조(공개공지 등의 확보), 제44조(대지와 도로의 관계, 단 부유식 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정하는 경우), 제46조(건축선의 지정), 제47조(건축선에 따른 건축제한)
적용	제40조(대지에 안전 등) : 오수의 배출 및 처리에 관한 부분만 적용

※ 출처: 국가법령정보센터 한눈보기 서비스,
<https://www.law.go.kr/oneView/mg.do?oneviewPttninSeq=2223630300072&flGubun=1>
(검색일 : 2023.8.1.)

허가신고
대상_9

건축법
제11조

건축법
시행령
제8조

2018 국토부 관원희신

Q 평지붕 방수를 위해 경사지붕을 축조하는 경우 증축에 해당하는지 여부 (국민권익위원회)

가. 단독주택(평지붕, 1층)의 옥상에 방수 목적으로 경사지붕을 설치(하부는 사용하지 않음)하는 경우 증축에 해당되는지 여부

나. 「건축법 시행령」 제32조 제2항 개정에 따라 구조안전의 확인서류 제출 대상에 단독주택이 포함(17.12.1 시행)되었는데, 기존 단독주택을 증축하는 경우에도 적용하는지 여부

다. 기존 건축물의 증축 시 개정 규정의 적용으로 인한 민원 해소방안 또는 대안이 존재하는지 여부

(건축정책과-7027, 2018.11.30.)

A

(질의 “가”에 대하여)

» 「건축법 시행령」 제2조 제2호에 따르면 “증축”이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적 연면적 총수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다 고 규정되어 있는 바 지붕의 설치로 인하여 해당 건축물의 높이가 증가하는 등 상기 규정에 해당되는 경우라면 이를 증축으로 보아야 하는 것임.

(질의 “나”에 대하여)

» 「건축법 시행령」 부칙(대통령령 제28397호 2017.10.24)에 따르면 제32조 제2항의 개정규정은 2017년12월1일부터 시행하며 다만 시행일 이전에 건축·대수선·용도변경의 허가를 신청하거나 신고를 한 경우에는 종전의 규정에 따른다고 규정되어 있는 바 시행일 이후에 증축을 위하여 건축허가를 신청하거나 신고를 하는 경우에는 개정규정에 따르는 것임.

(질의 “다”에 대하여)

» 「건축법」 제6조 및 같은 법 시행령 제6조의2에서 법령의 제·개정이나 도시·군관리계획의 변경 등으로 인해 대지나 건축물이 「건축법」에 맞지 아니하게 된 경우에도 증축하려는 부분이 법령등에 적합한 경우 건축을 허가할 수 있도록 규정되어 있음을 알려 드림.



참고법령

「건축법」 제6조
(기존 건축물 등에 관한
특례) 관련 규정

제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례)

허가권자는 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

제11조



참고법령

「건축법 시행령」 제6조의2
(기존 건축물 등에 대한
특례) 관련 규정

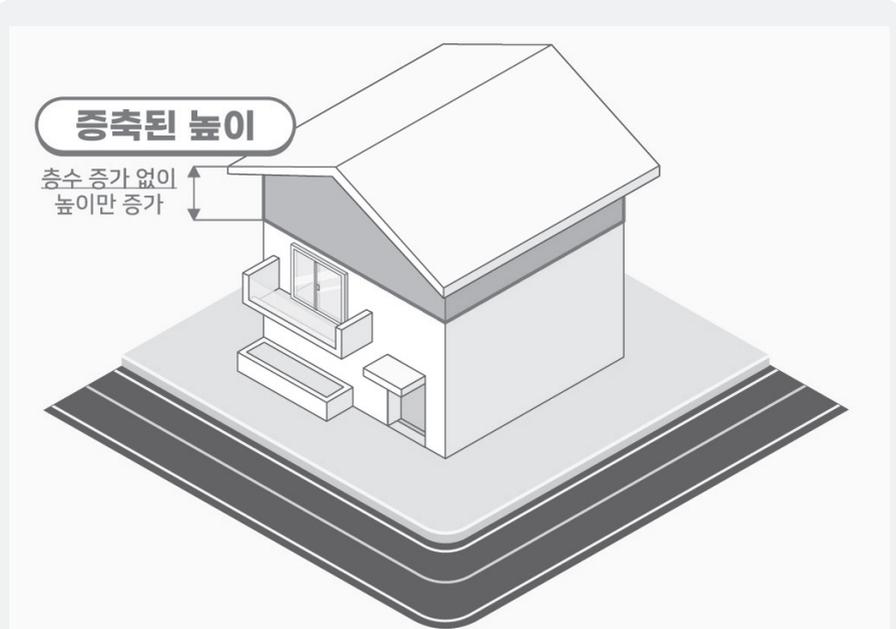
제6조의2(기존의 건축물 등에 대한 특례) ① 법 제6조에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 도시·군관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경이 있는 경우
2. 도시·군계획시설의 설치, 도시개발사업의 시행 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치가 있는 경우
3. 그 밖에 제1호 및 제2호와 비슷한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고그림



건축의 층수는 증가시키지 않고 건축물의 높이만 증가시키는 행위(건축물의 연면적에 변동이 없는 경우)도 증축에 해당함(출처: 법제처 유권해석(안건번호 18-0262))

[그림 IV-10] 증축 높이를 늘리는 경우

출처: 국가법령정보센터 한눈보기 서비스,

<https://www.law.go.kr/oneView/mg.do?oneviewPttninfSeq=2325071900014&flGubun=1>

(검색일: 2023.7.25.)

허가신고
대상_10

건축법
제11조

건축법
시행령
제8조

2018 국토부 관원허신

Q 건축허가시 의제인·허가를 받지 않고 개별법에 따른 인·허가 신청가능 여부

(경기도)

「건축법」 제11조 제1항에 따라 공장건축물의 건축허가시 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조 제1항 각호에서 정하는 의제처리 사항에 대하여 허가 신청자가 의제 받는 것을 원하지 않는 경우 별도의 개별법에 따라 인·허가가 가능한지 여부

(건축정책과-3509, 2018.6.26.)

A

- » 「건축법」 제11조 제5항에 따르면 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가 등이나 허가 등을 받은 것으로 봄.
- » 의제처리란 본질은 같지 않지만 법률에서 다를 때는 동일한 것으로 처리하여 동일한 효과를 주는 행위를 말하는데, 개별 법률에 의하여 각각 이행하여야 하는 인·허가를 일괄처리 될 수 있도록 함으로써 행정업무의 효율성을 높이고 대국민 서비스를 개선하고자 하는 제도임.
- » 따라서, 건축허가에 따른 의제처리사항에 대하여 별도로 인·허가 절차를 진행하고자 하는 경우에는 개별 법령에 따라 처리가 가능할 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임을 알려드립니다.



참고법령

「건축법」 제11조(건축허가)
중 '공장건축물에 대한 의제' 관련 규정

제11조(건축허가)

⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

의제처리_1

건축법
제11조

건축법
시행령
제8조

2019 국토부 관원허신

Q 개발행위허가 신청사항이 누락된 건축신고를 허가권자가 협의한 경우 개발행위허가 인정 여부

(경기도)

건축신고 시 개발행위허가에 대한 일괄처리사항 신청이 누락되었으나, 허가권자가 건축행정시스템(세움터)을 통하여 개발행위에 대한 협의를 한 경우 개발행위허가를 받은 것으로 볼 수 있는지

(건축정책과-5202, 2019.7.25.)

제11조

A

- » 「건축법」 제11조 제5항에 따르면 건축허가를 받으면 개발행위허가 등 같은 항 각 호에서 정하는 관련 법률의 인·허가등을 받은 것으로 보는 것으로서, 같은 법 제14조에 따른 건축신고 시에도 이를 준용하는 것임.
- » 상기 규정에 따른 개발행위 등의 의제처리는 허가권자가 관계기관(부서) 협의를 통하여 인·허가사항 해당 여부 및 관련 법령에의 적합 여부를 검토하여 결정하는 사항인 바, 건축신고 시 건축주가 일괄처리사항의 신청을 누락하였더라도 허가권자가 건축행정시스템 등을 통하여 협의를 한 경우라면 해당 인·허가 등을 받은 것으로 볼 수 있음을 알려드립니다.
- » 그리고, 허가 신청 시 민원서류에 미흡한 사항이 있는 경우 허가권자 또는 민원 신청인이 허가 과정에서 보완 등의 조치를 할 사항으로 사료됨.



참고법령

「건축법」 제11조
(건축허가) 중 건축허가
의제사항 관련 규정

제11조(건축허가) ⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.

1. 제20조제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고
2. 제83조에 따른 공작물의 축조신고
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따른 시행자의 지정과 같은 법 제88조 제2항에 따른 실시계획의 인가
5. 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당된다.
6. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)개설허가
7. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의
8. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제52조제1항에 따른 도로와 다른 시설의 연결 허가
9. 「도로법」 제61조에 따른 도로의 점용 허가

10. 「하천법」 제33조에 따른 하천점용 등의 허가
 11. 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비(配水設備)의 설치신고
 12. 「하수도법」 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
 13. 「수도법」 제38조에 따라 수도사업자가 지방자치단체인 경우 그 지방자치단체가 정한 조례에 따른 상수도 공급신청
 14. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고
 15. 「물환경보전법」 제33조에 따른 수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고
 16. 「대기환경보전법」 제23조에 따른 대기오염물질 배출시설설치의 허가나 신고
 17. 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고
 18. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 배출시설 설치허가나 신고
 19. 「자연공원법」 제23조에 따른 행위허가
 20. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조에 따른 도시공원의 점용허가
 21. 「토양환경보전법」 제12조에 따른 특정토양오염관리대상시설의 신고
 22. 「수산자원관리법」 제52조제2항에 따른 행위의 허가
 23. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가 및 신고
- ⑥ 허가권자는 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 제8항에 따른 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없고, 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.
- ⑦ 허가권자는 제1항에 따른 허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하여야 한다. 다만, 제1호에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



관련 법령해석례

질의요약	건축허가 시 공사용 가설건축물 축조신고 의제
질의요지	「건축법」 제11조 제1항에 따른 건축허가 신청 시 공사용 가설건축물의 축조신고에 필요한 서류를 별도로 제출하지 않은 경우 건축허가를 받으면 같은 조 제5항제1호에 따라 공사용 가설건축물의 축조신고를 한 것으로 의제되는지?
회답	건축허가를 받더라도 공사용 가설건축물의 축조신고를 한 것으로 의제되지 않음.
이유 (요약)	「건축법」 제11조 제3항에서는 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 설계도서와 같은 조 제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 관계 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하도록 규정하고 있음. 그리고 「건축법 시행령」 제15조제8항 및 「건축법 시행규칙」 제13조제1항에서는 「건축법」 제20조제3항에 따라 신고해야 하는 가설건축물을 축조하려는 자는 가설건축물 축조신고서(전자문서로 된 신고서를 포함함), 배치도·평면도 및 대지사용승낙서(다른 사람이 소유한 대지인 경우만 해당함)를 시장·군수 또는 구청장에게 제출하도록 규정하고 있음. 따라서 위 규정에 따르면 건축허가를 받으면서 공사용 가설건축물의 축조신고를 한 것으로 보기 위해서는 건축허가를 신청할 때 가설건축물의 축조신고 시 제출하도록 건축법령에 규정되어 있는 관련 서류를 함께 제출해야 하는 것이 문언상 분명함.

※ 출처: 법제처 법령해석례 19-0546, 2020.1.23.

의제처리_2

건축법 제11조

건축법 시행령 제8조

2019 국토부 관원허신

Q 개축허가 신청시 도로, 상·하수도 등 기반시설 검토가 필요한지 여부 (경기도)

가. 개축을 위한 건축허가 시 도로나 상·하수도 등 기반시설에 대한 검토(관련 설치기준 등 적합 여부)가 필요한지 여부

나. 건축허가 후 해당 대지에 인접한 필지를 대지에 포함하고 건축물의 위치를 이동하는 경우 이를 「건축법」 제16조에 따른 허가사항의 변경으로 볼 수 있는지 여부

다. 「건축법」 제16조에 따른 허가사항의 변경 시 도로지정 공고가 가능한지 여부

(건축정책과-975, 2019.2.20.)

제11조

- A**
- » (질의 '가'에 대하여) 건축물을 건축하려는 경우 「건축법」에서 정하는 기준 뿐만 아니라 「수도법」 등 타 법률에서 정하는 기준에도 적합하여야 하는 것이며, 「건축법」 제11조 제5항에 따라 의제처리되는 관련 법률의 인·허가 등이 불가능한 경우라면 허가권자는 건축허가를 하지 않을 수 있음.
 - » (질의 '나'에 대하여) 건축허가 이후 대지가 변경되는 경우로서 변경되는 대지가 기존 허가 시 대지의 전부 또는 일부를 포함하는 경우라면 이는 허가사항의 변경으로 볼 수 있음을 알려 드림.
 - » (질의 '다'에 대하여) 「건축법」 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로는 건축허가 또는 신고 시에 허가권자가 지정할 수 있으므로, 「건축법」 제16조에 따른 허가나 신고 시에도 가능함을 알려 드림.



참고법령

「건축법」 제16조(허가와 신고사항의 변경)

제16조(허가와 신고사항의 변경) ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

- ② 제1항 본문에 따른 허가나 신고사항 중 대통령령으로 정하는 사항의 변경은 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 허가 사항의 변경허가에 관하여는 제11조제5항 및 제6항을 준용한다.
- ④ 제1항에 따른 신고 사항의 변경신고에 관하여는 제11조제5항·제6항 및 제14조제3항·제4항을 준용한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제12조
(허가·신고사항의 변경 등)
관련 규정

제12조(허가·신고사항의 변경 등) ① 법 제16조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 다음 각 호의 구분에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 신축·증축·개축에 해당하는 변경인 경우에는 허가를 받고, 그 밖의 경우에는 신고할 것
 2. 법 제14조제1항제2호 또는 제5호에 따라 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대하여는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 제1호에도 불구하고 신고할 것
 3. 건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자(이하 “건축관계자”라 한다)를 변경하는 경우에는 신고할 것
- ② 법 제16조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 신축·증축·개축·재축·이전·대수선 또는 용도변경에 해당하지 아니하는 변경을 말한다.
- ③ 법 제16조제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.
1. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하인 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
 - 가. 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하일 것
 - 나. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치 변경범위가 1미터 이내일 것
 - 다. 법 제14조제1항에 따라 신고를 하면 법 제11조에 따른 건축허가를 받은 것으로 보는 규모에서 건축허가를 받아야 하는 규모로의 변경이 아닐 것
 2. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분이 연면적 합계의 10분의 1 이하인 경우(연면적이 5천 제곱미터 이상인 건축물은 각 층의 바닥면적이 50제곱미터 이하의 범위에서 변경되는 경우만 해당한다). 다만, 제4호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.
 3. 대수선에 해당하는 경우
 4. 건축물의 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하인 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.
 5. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치가 1미터 이내에서 변경되는 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제4호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.
- ④ 제1항에 따른 허가나 신고사항의 변경에 관하여는 제9조를 준용한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

의제처리_3

건축법 제11조

건축법 시행령 제8조

2018 국토부 관원허신

Q 착공 후 공사진행 상태에서 건축허가기간이 종료된 경우 건축허가 취소대상인지 여부

(경기도)

착공계 제출 이후 공사가 진행 중인 상황에서 건축허가 기간이 종료된 경우 준공시까지 건축허가가 유효한 것으로 볼 수 있는 지 여부

건축허가시 개발행위허가 의제 후, 착공계 제출 이후 공사가 진행 중인 상황에서 개발행위허가 기간이 종료된 경우 개발행위기간이 공사완료시까지 유효한 지

(건축정책과-5616, 2018.10.1.)

제11조

- A**
- » 「건축법」 제11조 제7항에 허가권자는 허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하지 아니하거나, 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우 허가를 취소하여야 한다고 규정하고 있으며
 - » 따라서, 공사가 정상적으로 진행되고 있는 경우라면 상기 규정에 따른 건축취소 대상으로 보기 어려울 것으로 사료됨.
 - » 또한, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제133조 제1항 제5호의2에 따르면 시장·군수는 같은 법 제56조에 따라 개발행위허가 또는 변경허가를 받고 그 허가받은 사업기간 동안 개발행위를 완료하지 아니한 자에게 같은 법에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다고 규정하고 있음.



참고법령

「건축법」 제11조 (건축허가) 중 '건축허가 취소' 관련 규정

제11조(건축허가) ⑦ 허가권자는 제1항에 따른 허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하여야 한다. 다만, 제1호에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

1. 허가를 받은 날부터 2년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우
2. 제1호의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우
3. 제21조에 따른 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 지난 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

의제처리_4

건축법 제11조

건축법 시행령 제8조

2018 국토부 관원허신

Q 건축허가를 받은 경우 배출시설 설치허가를 받은 것으로 인정되는지 여부 (군산경찰서)

가. 건축허가를 받으면 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 배출시설의 설치 허가를 받거나 신고를 한 것으로 볼 수 있는지 여부

나. 배출시설의 설치허가를 받거나 신고를 한 이후에 건축허가가 가능한 것인지 여부

다. 증축허가 이후 배출시설의 설치허가나 신고의 절차를 이행할 수 있는지 여부

(건축정책과-3567, 2018.6.28.)

A (질의 가 에 대하여)

- » 「건축법」 제11조 제5항에 따르면 건축허가 시 관련법령에 따른 인·허가를 의제 처리할 수 있도록 규정되어 있으며, 의제처리를 위해서는 같은 조 제6항에 따라 해당 인·허가 업무를 소관하고 있는 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하는 바,
- » 「건축법」 제11조 제5항 제18호에서 명시되어 있는 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 배출시설의 설치허가나 신고가 의제처리되었는지의 여부는 관계기관과의 협의 여부 및 그 결과에 따라 판단할 사항임.

(질의 나, 다 에 대하여)

- » 건축허가 시 의제처리할 수 있는 인·허가 사항에 대하여, 건축허가 절차와는 별도로 해당 인·허가의 절차를 이행할 수 있음. 다만 해당 별도의 인·허가절차를 거친 경우라도 「건축법」 제11조 제5항 및 제6항에 따른 의제처리 절차를 준수하여야 함.



참고법령

「건축법」 제11조 (건축허가) 규정

제11조(건축허가) ⑥ 허가권자는 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 제8항에 따른 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없고, 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

소유권_1

건축법
제11조건축법
시행령
제8조

2022 법제처 법령해석

Q “대지를 사용할 수 있는 권원” 판단시, 그 권원의 유효기간을 고려할 수 있는지 여부

[22-0030, 2022.6.23]

건축주가 「건축법」 제11조 제11항 제1호 본문에 따른 건축허가의 요건인 “대지를 사용할 수 있는 권원”을 확보했는지를 판단할 때, 허가권자는 그 권원의 유효기간을 고려할 수 있는지?

제11조

A

» 허가권자는 그 권원의 유효기간을 고려할 수 있음.

» 「건축법」 제11조 제11항 제1호 본문에서는 건축주가 “대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보”한 경우 건축허가의 요건을 갖춘 것으로 규정하고 있는데, 같은 조의 내용이 건축물의 건축 또는 대수선을 하려는 경우 받아야 하는 건축허가에 관한 것임에 비추어 보면, 여기서의 ‘대지 사용 권원’은 그 대지의 사용 목적에 해당하는 건축물의 “건축”이나 “대수선”을 충분히 가능하게 하는 권원을 의미한다고 보는 것이 타당함.

» 그리고 건축주가 대지 사용권을 확보하여 건축을 하는 경우 건축 대상 대지의 소유권자 등의 권리 행사를 제한하는 측면이 있고, 건축물과 대지는 분리된 별개의 물건으로서 각각에 대하여 다양한 권리관계가 발생할 수 있는바, 「건축법」 제11조 제11항에서 건축허가의 요건으로 대지의 소유권 또는 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하도록 규정한 것은 허가권자로 하여금 건축주가 건축 대상 대지의 소유권이나 사용 권원을 확보하였는지를 관련 자료를 기초로 살펴보도록 하여, 건축이나 대수선으로 발생할 수 있는 건축주와 대지 소유자 등 대지 권리자 사이의 분쟁을 미연에 방지하고, 건축이나 대수선이 완료된 후 해당 건축물에 대한 권리를 가지게 되는 이해관계인이 피해를 입지 않도록 보호하려는 취지가 있다고 보아야 함.

» 이에 더하여 법령에서 일정한 원칙에 관한 규정을 둔 후 원칙에 대한 예외규정을 두는 경우, 이러한 예외규정을 해석할 때에는 합리적인 이유 없이 문언의 의미를 확대하여 해석해서는 안 되고 보다 엄격하게 해석할 필요가 있다고 할 것인데, 「건축법」 제11조 제11항 제1호는 같은 항 본문에서 건축주가 건축 대상 ‘대지의 소유권’을 확보하도록 한 원칙에 대한 예외를 규정한 것인바, 대지 소유권이 있는 경우 기간의 제한 없이 대지에 대한 사용이 가능하다는 점에 비추어 볼 때, 예외적인 요건인 ‘대지 사용 권원을 확보한 상태’ 역시 대지 소유권을 확보한 것에 준할 정도로 건축허가의 대상인 건축이나 대수선이 충분히 가능한 상태를 의미한다고 “제한적”으로 해석할 필요가 있음.

A

- » 그렇다면 건축주가 건축허가를 신청하면서 대지 소유권이 아닌 대지 사용 권원을 확보한 상태로서, 그 대지 사용 권원에 유효기간이 설정되어 있는 경우에는 그 허가 신청 대상인 건축이나 대수선의 구체적인 내용에 비추어 해당 권원의 유효기간이 건축이나 대수선이 허용될 수 있을 정도로 적정한지 여부를 허가권자가 살펴보고, 건축허가 여부를 판단할 수 있다고 보는 것이 「건축법」의 체계와 관련 규정의 취지에 부합하는 해석임.
- » 만약 이와 달리 대지 사용 권원에 유효기간이 설정되어 있더라도 허가권자가 그 내용을 전혀 고려하지 않고 건축허가를 해야 하는 것으로 보면, 그 대지를 사용할 수 있는 기간이 매우 짧은 경우라도 허가권자는 일률적으로 건축허가를 해야 한다는 결론에 이르게 되는데, 이 경우 건축공사가 완료되지 않은 상태에서 대지 사용 권원이 소멸되어 이에 따른 건축·대수선에 지장이 발생할 수 있고, 이후 건축주와 대지의 권리자 간의 대지 사용을 둘러싼 갈등·분쟁이 발생할 수 있어 결과적으로 건축주에게 대지의 소유권 또는 사용권을 확보하여 건축과 대수선을 하도록 규정한 「건축법」 제11조 제11항의 규정 취지에 부합하지 않게 됨. 따라서 이 사안의 경우 허가권자는 그 권원의 유효기간을 고려할 수 있음.

소유권_2

건축법 제11조

건축법 시행령 제8조

2021 국토부 관원희신

Q 분양 목적의 기숙사가 있는 지식산업센터를 ‘대지의 사용권원’만으로 건축허가 가능 여부

(충청남도)

분양을 목적으로 하는 공동주택(기숙사)을 포함하는 지식산업센터의 건축허가 시 「건축법」 제11조 제11항 3호에 따라 주택 및 주택 외의 용도를 동일 건축물로 건축하는 경우로 해석하여 「주택법」 제21조를 준용하여 대지의 소유권이 아니라 대지의 사용권원만 확보하여도 건축허가가 가능한지 여부

(건축정책과-12836, 2021.12.14.)

제11조

- A**
- » 「건축법」 제11조 제11항에 따르면 ‘건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다’라고 하면서,
 - » 제1호에서는 ‘건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외’라고 하고, 제3호에서는 ‘건축주가 제1항에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「주택법」 제21조를 준용한 대지 소유 등의 권리관계를 증명한 경우. 다만, 「주택법」 제15조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 대통령령으로 정하는 호수 이상으로 건설·공급하는 경우에 한정한다.’라고 규정하고 있음.
 - » 이때, 제3호에서 ‘주택’이란 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택을 말하는 것이며 (기숙사는 「주택법 시행령」 제4조 제1호에 따라 준주택으로 분류), 「주택법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제27조 제1항에 따라 단독주택 30호(한옥 등은 50호) 및 공동주택 30세대(단지형 연립주택 등은 50세대) 이상으로 건설·공급하는 경우에 한정하여 적용하는 것임.
 - » 따라서, 질의의 분양을 목적으로 하는 공동주택(기숙사)을 포함하는 지식산업센터의 건축허가 시 기숙사는 「주택법」에서 공동주택이 아닌 준주택으로 정의하고 있어, 상기 규정에 따라 「건축법」 제11조 제11항 제3호의 규정을 적용할 수 없음.



유사질의희신

(경기도 질의) (건축정책과-11354, 2020. 12. 30.)
 「건축법」 제11조 제11항 제1호에 따라 건축허가 시 해당 대지의 소유권을 확보하여야 하는 ‘분양을 목적으로 하는 공동주택’을 판단하는 기준에 대하여 질의



참고법령

「건축법」 제11조(건축허가)
제11항 제1호 규정

제11조(건축허가)

- ① 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다
 1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. **다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외한다.**

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「주택법」 제2조(정의) 규정

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**주택**”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
2. “**단독주택**”이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
3. “**공동주택**”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
4. “**준주택**”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

※ 출처: 「주택법」 법률 제19117호, 2022. 12. 27., 타법개정



참고법령

「주택법 시행령」 제4조
(준주택의 종류와 범위)
제1호 규정

제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호라목에 따른 기숙사
2. 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 [별표 1] 제11호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항 제3호의 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 [별표 1] 제14호나목2)에 따른 오피스텔

※ 출처: 「주택법 시행령」 대통령령 제33456호, 2023. 5. 9., 타법개정

소유권_3

건축법 제11조

건축법 시행령 제8조

2021 국토부 관원허신

Q 국·공유지인 도시군계획시설 예정지에 건축하는 가설건축물 건축시 '대지의 사용권원'에 대한 질의

(경기도)

「건축법」 제20조 제1항에 따라 도시·군계획시설(예정지)에서 가설건축물 건축허가를 받고자 하는 경우 해당 토지소유권 인정 여부에 관하여 사용수익허가 등을 통한 토지사용권원을 확보하면 가능한지, 아니면 「건축법 시행규칙」 제6조 제1항 제1호의2 가목에 따라 허가권자가 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인하여야만 인정될 수 있는지 여부

(건축정책과-12346, 2021.11.29.)

제11조

A >> 「건축법 시행규칙」 제6조 제1항에 따르면 법 제20조 제1항에 따라 **가설건축물의 건축허가 등을 받으려는 자는 [별지 제1호의4서식]의 건축·대수선·용도변경 허가 신청서에 건축할 대지의 소유에 관한 권리 또는 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류 등을 첨부하여 허가권자에게 제출해야 한다고 규정하고 있음.**

>> 이와 관련, 질의의 국·공유지에 「건축법」 제20조 제1항에 따른 가설건축물 건축 허가를 받고자 하는 경우 **상기 규정에 따라 '건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류(다만, 건축할 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대해서는 건축주가 아닌 허가권자가 해당 토지의 관리청과 협의하여 해당 토지를 건축주에게 매각 또는 양여할 것을 확인한 서류로 갈음할 수 있음) 또는 '건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류' 등을 첨부하여 허가권자에게 신청서를 제출해야 하는 것임.**



참고법령

「건축법 시행규칙」 제6조
(건축허가 등의 신청)
제1항 규정

제6조(건축허가 등의 신청) ①법 제11조제1항·제3항, 제20조제1항, 영 제9조제1항 및 제15조 제8항에 따라 건축물의 건축·대수선 허가 또는 가설건축물의 건축허가를 받으려는 자는 [별지 제1호의4서식]의 건축·대수선·용도변경(변경)허가 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)해야 한다. 이 경우 허가권자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용(이하 “행정정보의 공동이용”이라 한다)을 통해 제1호의2의 서류 중 토지등기사항증명서를 확인해야 한다.

1. 건축할 대지의 범위에 관한 서류

1의2. 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그에 따른 서류로 갈음할 수 있다.

가. 건축할 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대해서는 허가권자가 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류

나. 집합건물의 공용부분을 변경하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명하는 서류

다. 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축하는 경우에는 그 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 법 제11조에 따라 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 건축허가를 받아 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 건설·공급하는 경우 대지의 소유권에 관한 사항은 「주택법」 제21조를 준용한다.

1의3. 법 제11조제11항제1호에 해당하는 경우에는 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류

1의4. 법 제11조제11항제2호 및 영 제9조의2제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 다음 각 목의 서류

가. 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 서면동의서: 공유자가 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부해야 한다. 다만, 공유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 허가권자가 인정하는 경우에는 공유자가 인감도장을 날인하거나 서명한 서면동의서에 해당 인감증명서나 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 본인서명사실확인서 또는 같은 법 제7조제7항에 따른 전자본인서명확인서의 발급증을 첨부하는 방법으로 할 수 있다.

나. 가목에 따라 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상임을 증명하는 서류

다. 영 제9조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명하는 서류

라. 해당 건축물의 개요

1의5. 제5조에 따른 사전결정서(법 제10조에 따라 건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서를 받은 경우만 해당한다)

2. ~ 4. (생략)

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호, 2023. 6. 9., 일부개정

소유권_4

건축법 제11조

건축법 시행령 제8조

2020 국토부 관원허신

Q 대지 소유권을 착공신고 전까지 확보하는 조건으로 건축허가할 수 있는지 여부

(경기도)

가. 도시개발사업 실시계획 인가에 따른 건축허가 의제협의 시 해당 건축부지의 소유권을 착공신고 전까지 확보하는 조건으로 의제협의 할 수 있는지

나. 도시개발사업 구역 내 각각의 토지소유자를 「건축법」 제11조 제11항 제2호의 건축물 및 해당 대지의 공유자로 봐서 건축허가 소유권 확보요건을 완화하여 적용할 수 있는지

(건축정책과-9427, 2020.11.6.)

제11조

A (질의 “가”에 대하여)

- » 타 법령에 따른 인가 시 「건축법」에 따른 건축허가를 의제하고 있는 경우에 건축허가 의제를 받기 위해서는 의제 받는 허가의 법률상 요건을 모두 충족하여야 하며 관련 법률에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서와 구비서류를 제출하여야 함.
- » 대지의 소유권과 관련하여, 「건축법」 제11조 제11항에서 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 하나, 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우 등에는 그러하지 아니한다고 규정하면서, 같은 법 시행령 제6조 제1항에서는 건축허가를 받으려는 자는 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류 또는 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류를 제출하도록 규정하고 있음.

(질의 “나”에 대하여)

- » 「건축법」 제11조 제11항 제2호에 따르면, 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 하는 것이나, 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동意的한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우에는 그러하지 아니하도록 규정하고 있음.
- » 이 때, 상기의 ‘건축물 및 해당 대지의 공유자’라 함은 동일한 건축물 또는 토지를 공동으로 소유하고 있는 공동 소유자를 뜻하는 것이므로, 도시개발사업구역 전체를 하나의 대지로 보고 해당 조항을 적용하는 것은 적합하지 않음.



참고법령

「건축법」 제11조(건축허가)
제11항 제2호 규정

제11조(건축허가)

- ① 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다
- 2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동意的한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제9조의2
(건축허가 신청 시 소유권 확보 예외 사유) 규정

제9조의2(건축허가 신청 시 소유권 확보 예외 사유) ① 법 제11조제11항제2호에서 “건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유”란 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

- 1. 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·벽 등의 노후화나 손상으로 그 기능 유지가 곤란할 것으로 우려되는 경우
- 2. 건축물의 노후화로 내구성에 영향을 주는 기능적 결함이나 구조적 결함이 있는 경우
- 3. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 등 그 밖의 안전사고가 우려되는 경우
- 4. 천재지변이나 그 밖의 재해로 붕괴되어 다시 신축하거나 재축하려는 경우

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

소유권_5

건축법 제11조

건축법 시행령 제8조

2019 국토부 관원허신

Q 가설건축물 축조신고서 서류 중 대지사용승낙서 대신 부동산임대차계약서 제출 가능 여부

(경상남도)

대지소유자, 대지사용자, 대지사용기간, 대지사용목적이 기재된 부동산임대차계약서를 「건축법 시행규칙」 제13조에서의 대지사용승낙서로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-4831, 2019.7.12.)

제11조

- A**
- » 「건축법」 제30조 제3항 및 같은 법 시행규칙 제13조 제1항에 따르면 다른 사람이 소유한 대지에 신고대상 가설건축물을 축조하려는 자는 신고 시 신청서류에 대지사용승낙서를 첨부하도록 규정하고 있음.
 - » 상기 규정에 따른 대지사용승낙서의 내용이나 서식 등에 대하여 건축법령에서 구체적으로 명시하고 있지는 않으나, 대지사용승낙서를 제출하도록 한 것은 당해 대지를 사용하여 가설건축물을 축조할 수 있는 권원을 확보하도록 한 것이므로, 권원을 확보한 것으로 볼 수 있는지의 여부는 민법 등 소유관계법령에 따라 판단할 사항임.



참고법령

「건축법 시행규칙」
제13조(가설건축물)
제1항 규정

제13조(가설건축물) ①법 제20조제3항에 따라 신고하여야 하는 가설건축물을 축조하려는 자는 영 제15조제8항에 따라 [별지 제8호서식]의 가설건축물 축조신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다)에 배치도·평면도 및 대지사용승낙서(다른 사람이 소유한 대지인 경우만 해당한다)를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1268호, 2023. 11. 1., 일부개정

소유권_6

건축법 제11조

건축법 시행령 제8조

2018 국토부 관원회신

Q 집합건축물 개축시 공유지분의 변동이 없을 경우에도 구분소유자 동의를 필요하지 여부

(인천광역시)

집합건물의 건축허가(개축)시 건축물대장상 공용면적이나 등기부등본 상 대지권 비율의 변동이 없다고 하여 「건축법 시행규칙」 제6조 제1항 제1의2호에 따른 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류(구분소유자의 동의)를 제출하지 않더라도 건축허가(개축)가 가능한지 여부

(건축정책과-28105, 2018.5.16.)

- A**
- » 「건축법 시행규칙」 제6조 제1항에 따르면 법 제11조 제1항·제3항 및 영 제9조 제1항에 따라 건축물(법 제20조 제1항에 따른 가설건축물을 포함)의 건축허가를 받으려는 자는 [별지 제1호의4서식]의 건축·대수선·용도변경허가신청서에 동항 각 호의 도서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 하며, 제1의2호에 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류, 제1의3호에 법 제11조 제11항 제1호에 해당하는 경우에는 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류를 규정하고 있음.
 - » 질의의 경우 건축허가를 받으려는 경우에는 건축할 대지의 소유권 또는 사용권을 확보한 증명서류를 허가권자에게 제출하여야 할 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임을 알려드립니다.

소유권_7

건축법 제11조

건축법 시행령 제8조

2017 국토부 관원허신

Q 분양 목적의 공동주택 사용승인시 대지소유권 확보 확인 여부 (경기도)

분양을 목적으로 한 공동주택의 사용승인시 대지의 소유권 확보해야 하는지 여부

(건축정책과-10940, 2017.7.14.)

제11조

A

- » 「건축법」 제22조의 규정에 의한 건축물의 사용승인시 토지의 소유관계서류 제출과 관련한 명문화된 규정은 없으나, **분양을 목적으로 하는 건축물의 건축허가시 소유권을 확보하도록 한 것은 분양에 따른 권리변동에 의한 소유권 분쟁 등을 방지하고 피분양자의 권리를 보호하고자 한 취지로서 허가제도 취지상 당초 건축허가된 내용이 사용승인까지 유지되어야 할 것으로 판단되며,**
- » 당해 건축물이 분양을 목적으로 하는 공동주택인 경우 당초 허가내용(요건)에 충족되지 아니하여 건축허가에 흠결이 발생하거나 사용승인 시 건축물과 대지(토지)에 대한 구분소유 등의 권리관계를 등재하는 공부(건축물대장, 등기부 등)의 생성에 지장을 초래하지 않도록 허가내용이 유지되어야 할 것이며, 아울러 보다 구체적인 사항은 상기내용과 당해 토지의 권리관계 등을 바탕으로 허가권자가 판단할 사항임.

허가취소_1

건축법 제11조

건축법 시행령 제8조

2021 법제처 법령해석

Q 건축허가 유효기간 2년 산정시 설계변경 허가시점도 포함되는지 여부 [21-0454, 2021.9.1.]

「건축법」 제11조 제1항에 따라 허가를 받은 자가 허가사항 중 설계에 관한 사항을 변경하기 위해 같은 법 제16조 제1항에 따른 허가(이하 “변경허가”라 함)를 받은 경우, 같은 법 제11조 제7항 제1호에 따른 “허가를 받은 날”의 의미를 “최초 허가를 받은 날”로 보아야 하는지, 아니면 “변경 허가를 받은 날”로 보아야 하는지?

A >> 「건축법」 제11조 제7항 제1호에 따른 “허가를 받은 날”은 “최초 허가를 받은 날”로 보아야 함.

>> 「건축법」 제11조 제7항 제1호에서는 같은 조 제1항에 따른 허가를 받은 자가 허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사를 착수하지 아니한 경우 허가를 취소하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제16조 제3항에서는 같은 조 제1항에 따른 허가 사항의 “변경”에 대하여 같은 법 제11조 제5항 및 제6항만을 준용하도록 규정하고 있어 변경허가의 경우에는 같은 조 제7항 제1호가 준용되지 않는다는 점에 비추어 볼 때, 같은 호에서의 “허가”는 같은 조 제1항에 따라 받은 “최초의 허가”를 의미한다는 점이 문언상 분명하므로, 같은 조 제7항 제1호에 따른 “허가를 받은 날”이 “변경허가를 받은 날”까지 포함하는 의미라고 보기는 어려움.

>> 또한 「건축법」 제11조 제7항 제1호는 같은 조 제1항에 따른 허가를 받은 내용대로 사업을 조속히 착수하도록 하여 건축허가의 행정목적은 신속하게 달성하도록 함과 동시에 토지 및 건축물의 효율적인 사용을 유도하기 위한 취지의 규정인바, 만약 같은 호의 허가를 받은 날을 “변경허가를 받은 날”로 해석하는 경우, 건축주 또는 사업자가 최초 허가를 받은 후 2년간 공사에 착수하지 않으면서 변경허가를 통해 공사에 착수하여야 하는 기간을 계속 연장하는 등 같은 조 제7항을 악용할 소지가 있다는 점에서 위와 같은 입법 취지에 부합하지 않음.



참고법령

「건축법」 제11조(건축허가) 제7항 제1호 규정

제11조(건축허가)

⑦ 허가권자는 제1항에 따른 허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하여야 한다. 다만, 제1호에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

1. 허가를 받은 날부터 2년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

허가취소_2

건축법
제11조

건축법
시행령
제8조

2021 국토부 관원허신

Q 의제허가를 받은 건축허가의 착공 2년 유효기간 산정 방법 (경상북도)

「건축법」 제11조 제7항에 따라 허가권자는 건축허가를 받은 자가 허가를 받은 날부터 2년 이내에 “공사에 착수하지 아니한 경우” 허가를 취소하여야 한다고 규정하고 있음.

건축허가 시 의제처리한 개발행위나 산지전용 허가에 따라 부지조성이 이루어졌을 경우 공사에 “착수”한 것으로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-1819, 2021.2.25.)

제11조

- A**
- » 「건축법」 제21조의 규정에 따르면 같은 법 제11조에 따라 허가를 받은 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사계획을 신고하여야 한다고 규정하고 있으며,
 - » 또한, 「건축법」 제11조 제7항에 따르면 허가권자는 건축허가를 받은 자가 허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우 허가를 취소하여야 한다고 규정하고 있음.
 - » 이때, 공사의 착수시점은 해당 건축물의 공사를 착수하기 위하여 「건축법」 제21조에 따라 착공신고를 한 후 그 착공신고에 포함된 건축공사 범위와 관련한 터파기 공사(터파기 공사를 위한 측량, 기준틀 설치 등 포함)를 시작하는 시점으로 보아야 할 것으로 사료되며, 이에 해당하는지 여부는 현지상황 등 구체적인 사실관계를 파악하여 허가권자가 판단할 사항임을 알려드립니다.



참고법령

「건축법」 제21조
(착공신고 등) 제1항 규정

제21조(착공신고 등) ① 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사계획을 신고하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

허가취소_3

2019 국토부 관원허신

건축법 제11조

건축법 시행령 제8조

Q 의제허가 대상이 취소된 경우 건축허가(신고)도 취소되는지 여부 (경기도)

가. 산지전용허가를 의제처리하여 건축신고를 수리한 이후 「산지관리법」 제20조에 따른 산지전용허가의 취소 사유에 해당되는 경우 건축신고를 취소할 수 있는지 여부

나. 건축물의 건축이 진행되는 중에도 건축신고를 취소할 수 있는지 여부

(건축정책과-5207, 2019.7.26.)

- A**
- » (질의 가에 대하여) 「건축법」 제11조 제5항 및 제14조 제2항에 따라 건축신고 시 의제처리되는 관계법령의 인·허가가 불가능한 경우 허가권자는 건축신고를 수리하지 않을 수 있으며, 건축신고 시 의제처리된 관련 인·허가의 취소 사유가 발생한 경우에도 건축신고의 내용에 미치는 영향 등을 고려하여 건축신고를 취소할 수 있음.
 - » (질의 나에 대하여) 건축물의 건축이 진행되는 중에 건축허가나 신고를 취소할 수 있음.



참고법령

「건축법」 제11조(건축허가) 제5항 제5호 규정

제11조(건축허가)

- ⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.
- 5. 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당된다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「산지관리법」 제20조
(산지전용허가의 취소) 규정

제20조(산지전용허가의 취소 등) ① 산림청장등은 제14조에 따른 산지전용허가 또는 제15조의 2제1항에 따른 산지일시사용허가를 받거나 제15조에 따른 산지전용신고 또는 제15조의2제4항에 따른 산지일시사용신고를 한 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 허가를 취소하거나 목적사업의 중지, 시설물의 철거, 산지로의 복구, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 허가를 취소하거나 목적사업의 중지 등을 명하여야 한다.

1. ~ 6. (생략)

② 산림청장등은 다른 법률에 따라 산지전용허가·산지일시사용허가 또는 산지전용신고·산지일시사용신고가 의제되는 행정처분을 받은 자가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 산지전용 또는 산지일시사용의 중지를 명할 수 있다.

③ 산림청장등은 제2항에도 불구하고 다른 법률에 따라 산지전용허가·산지일시사용허가 또는 산지전용신고·산지일시사용신고가 의제되는 행정처분을 받은 자가 제1항제3호에 해당하는 경우에는 관계 행정기관의 장에게 그 목적사업에 관련된 승인·허가 등의 취소를 요청할 수 있다.

※ 출처: 「산지관리법」 법률 제18263호, 2021. 6. 15., 일부개정

제11조



관련 법령해석례

질의	건축허가로 의제된 개발행위허가의 취소 가능 여부
질의요지	토지의 형질변경 등 개발행위가 수반되는 건축물을 건축하기 위해 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가를 받으면서 같은 조 제5항제3호에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제56조에 따른 개발행위허가를 의제받은 자가 개발행위허가의 범위를 벗어난 개발행위를 한 경우, 국토계획법 제133조제1항에 따라 의제된 개발행위허가를 취소할 수 있는지?
회답	이 사안의 경우 「국토계획법」 제133조제1항에 따라 의제된 개발행위허가를 취소할 수 있음.
이유 (요약)	「건축법」 제11조제5항에서도 건축허가를 받으면 「국토계획법」 제56조에 따른 개발행위허가(제3호) 등을 받은 것으로 본다고 규정하고 있을 뿐, 해당 규정에 따라 의제되는 인·허가에 대해 건축허가권자가 사후에 관리·감독할 수 있도록 하거나 그 밖에 의제되는 인·허가의 근거 법률의 적용을 배제한다는 규정을 두고 있지 않은바, 이 사안과 같이 건축허가에 따라 개발행위허가가 의제된 경우 개발행위허가에 대한 사후의 법률관계는 의제되는 개발행위허가의 근거 법률인 국토계획법에 따라야 한다고 보는 것이 타당함. 그리고 「건축법」 제11조제3항에서는 같은 조 제1항에 따른 건축허가를 신청할 때 의제되는 인·허가를 받기 위해 관련 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류를 첨부해야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제6항에서는 인·허가 의제를 위해서는 해당 행정기관의 장과 미리 협의하도록 하고 있다는 점에 비추어 보더라도, 「국토계획법」에 따라 개발행위허가를 관리·감독함에 있어 해당 허가가 의제되는 경우와 「국토계획법」에 따라 개별적으로 개발행위허가를 받은 경우를 달리 볼 이유는 없음. 따라서 이 사안의 경우 「국토계획법」 제133조제1항에 따라 의제된 개발행위허가를 취소할 수 있다고 보아야 함.

※ 출처: 법제처 법령해석례 21-0002, 2021.5.4.



보완설명

- » 의제된 인허가만 취소(철회)함으로써 사업계획에 대한 승인의 효력은 유지하도록 한 대법원 판례를 소개합니다.
- » “사업계획승인으로 의제된 인허가 중 일부를 취소 또는 철회하면, 취소 또는 철회된 인허가를 제외한 나머지 인허가만 의제된 상태가 된다. 이 경우 당초 사업계획승인을 하면서 사업 관련 인허가 사항 중 일부에 대하여만 인허가가 의제되었다가 의제되지 않은 사항에 대한 인허가가 불가한 경우 사업계획승인을 취소할 수 있는 것처럼, 취소 또는 철회된 인허가 사항에 대한 재인허가가 불가한 경우 사업계획승인 자체를 취소할 수 있다.”고 판시하였습니다.
- » 이를 인용하면, 건축신고 역시 의제처리된 산지전용허가만을 별도로 취소할 수는 있으나, 그 산지전용허가의 취소사유로 건축신고를 유지하기 어려운 경우 건축신고 역시 취소할 수 있다고 해석할 수 있습니다.

※ 출처: 국가법령정보센터, 대법원 2018. 7. 12.. 선고, 2017두48734판결 [사업계획승인취소처분취소등], <https://www.law.go.kr/precSc.do?menuId=7&subMenuId=47&tabMenuId=213#licPrec199846>
(검색일: 2023.11.27.) 참고하여 연구진 작성

허가취소_4

건축법 제11조

건축법 시행령 제8조

2019 국토부 관원허신

Q 허위로 작성된 건축허가조사 및 검사조서에 따라 건축허가된 경우 허가 취소 가능 여부

(충청남도)

건축허가(증축) 신청 당시 신청대지에 위반건축물이 있었음에도 건축사가 ‘건축허가조사 및 검사조서’를 관계법령에 적합한 것으로 허위작성·제출하여 건축허가가 처리된 후에 건축주가 위반건축물을 철거하였으나, 위반건축물이 철거된 현 시점에서 허가권자가 「건축법」 제79조 제1항 규정에 따라 건축허가를 취소할 수 있는지 여부

(건축정책과-5108, 2019.7.23.)

제11조

- A**
- » 「건축법」 제79조 제1항에 따라 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주등에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있도록 규정하고 있음.
 - » 다만, 「건축법」 제11조 제7항에서 허가권자는 허가를 받은 자가 2년 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우 또는 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하도록 규정하고 있으나,
 - » 건축허가를 받고 공사를 시행하였으나 허가 자체에 하자가 있는 경우 그 건축허가를 취소할 수 있는지에 대하여는 당해 허가권자가 사안별로 건축허가내용·하자내용 및 관련법령에 대한 판례 등을 종합적으로 조사·검토하여 판단하는 것이 타당할 것으로 사료됨.

제13조

건축 공사현장 안전관리 예치금 등

2022 법제처 법령해석

건축 공사현장 안전관리 예치금 등_1

건축법 제13조

건축법 시행령 제10조의2

Q 신탁계약체결한 사용승인 전 분양하지 않는 건축물인 경우 ‘건축공사현장 안전관리금 예치’를 하지 않을 수 있는지 여부

[22-0476, 2022.8.29]

「자본시장법」에 따른 신탁업자와 신탁계약을 체결한 건축물이 사용승인 전에 분양하지 않는 건축물로서 「건축물분양법」 제3조 제1항에 따른 건축물에 해당하지 않는 경우 해당 건축물은 「건축법」 제13조 제2항에 따른 예치금의 예치 대상에 해당하는지?

A > 사용승인 전에 분양하지 않는 건축물로서 「건축물분양법」 제3조 제1항에 따른 건축물에 해당하지 않는 건축물은 「건축법」 제13조 제2항에 따른 예치금의 예치 대상에 해당함.

> 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없다고 할 것인바, 「건축법」 제13조 제2항에서는 「건축물분양법」 제4조 제1항 제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물은 예치금의 예치 대상에서 제외한다고 규정하고 있는데, 「건축물분양법」은 같은 법 제3조 제1항에 해당하는 일정 규모 이상의 건축물 등으로서 “사용승인 전에 분양하는 건축물”을 그 적용 대상으로 하므로, 이 사안과 같이 사용승인 전에 분양하지 않는 건축물로서 「건축물분양법」의 적용대상에 해당하지 않는 건축물은 분양보증이나 신탁계약 체결 여부와 관계없이 “건축물분양법 제4조 제1항 제1호에 따른” 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물로 볼 수 없다는 점은 분명함.



참고법령

「건축법」 제13조
(건축 공사현장 안전관리
예치금 등) 적용 제외
대상 규정

제13조(건축 공사현장 안전관리 예치금 등) ① 제11조에 따라 건축허가를 받은 자는 건축물의 건축공사를 중단하고 장기간 공사현장을 방치할 경우 공사현장의 미관 개선과 안전관리 등 필요한 조치를 하여야 한다.

② 허가권자는 연면적이 1천제곱미터 이상인 건축물(「주택도시보증공사 분양보증을 한 건축물, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물은 제외한다)로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물에 대하여는 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축주(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 건축사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사는 제외한다)에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용(대통령령으로 정하는 보증서를 포함하며, 이하 “예치금”이라 한다)을 건축공사비의 1퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있다.

③ ~ ⑦ (생략)

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

제13조



참고법령

「건축물의 분양에 관한
법률」 제3조(적용 범위) 규정

제3조(적용 범위) ① 이 법은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인서의 교부(이하 “사용승인”이라 한다) 전에 분양하는 건축물에 대하여 적용한다.

1. 분양하는 부분의 바닥면적(「건축법」 제84조에 따른 바닥면적을 말한다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물
 2. 업무시설 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다.
1. 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설
 2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터
 3. 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설
 4. 「노인복지법」에 따른 노인복지시설
 5. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 매입하는 업무용 건축물
 6. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 매입하는 업무용 건축물
- ③ 제2조제2호 단서 및 제2항에도 불구하고 제2조제2호 단서에 따라 분양에 해당하지 아니하는 방법으로 매입한 건축물과 제2항제5호 및 제6호에 해당하는 건축물의 전매 또는 전매 앞선에 대하여는 제6조의3제3항 및 제10조제2항제5호를 적용한다.

※ 출처: 「건축물의 분양에 관한 법률」 법률 제17007호, 2020. 2. 18., 타법개정

건축 공사현장
안전관리
예치금 등_2

건축법
제13조

건축법
시행령
제10조의2

2021 법제처 법령해석

Q 「자본시장법」에 따라 신탁계약을 체결한 주택과 복리시설일 때 ‘건축공사현장 안전관리금 예치’ 대상에 해당하는지 여부

[21-0618, 2021.11.11.]

「건축법」 제13조 제2항에서는 허가권자가 건축주에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용(이하 “예치금”이라 함)을 예치하게 할 수 있도록 하면서 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “건축물분양법”이라 함) 제4조 제1항 제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물의 경우 예치금의 예치 대상에서 제외한다고 규정하고 있을 때,

「자본시장법」에 따른 신탁업자와 신탁계약을 체결한 건축물이 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설인 경우, 「건축법」 제13조 제2항에 따른 예치금의 예치 대상에 해당하는지?

A

» 「자본시장법」에 따른 신탁업자와 신탁계약을 체결한 건축물이 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설인 경우, 「건축법」 제13조 제2항에 따른 예치금의 예치 대상에 해당함.

» 「건축법」 제13조 제2항에서는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 분양보증을 한 건축물과 「건축물분양법」 제4조 제1항 제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물은 예치금의 예치 대상에서 제외한다고 규정하고 있는데, 이 경우 「건축물분양법」의 적용을 받아 분양이 이루어지는 건축물로서 「자본시장법」에 따른 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 건축물 또는 금융기관 등으로부터 분양보증을 받은 건축물은 「건축물분양법」 제4조 제1항 제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물로서 예치금의 예치 대상에서 제외되는 것이 문언상 분명하다고 할 것인바, 「건축물분양법」 제3조 제2항 제1호에 따라 같은 법의 적용 대상에서 제외되는 「주택법」에 따른 주택이나 복리시설은 「자본시장법」에 따른 신탁업자와 신탁계약을 체결하였다고 하더라도 「건축물분양법」 제4조 제1항 제1호에 따른 신탁계약을 체결한 건축물에 해당한다고 볼 수 없음.

제13조의2

건축물 안전영향평가

건축물 안전영향
평가

건축법
제13조의2

건축법
시행령
제10조의3

2017 국토부 관원회신

Q 하나의 건축물에 익스팬션 조인트를 설치, 각각 10만㎡ 이하일 경우 '건축물 안전영향평가' 대상에서 제외되는지 여부
(인천광역시)

하나의 건축물에 익스팬션 조인트를 설치하여 분리된 각 부분의 바닥면적이 100,000㎡ 미만인 경우 건축물 안전영향평가 대상에서 제외되는지

(건축정책과-6637, 2017.4.26.)

제13조의2

- A**
- » 「건축법 시행령」 제10조의3 제1항 제2호에 따르면 연면적(하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 각각의 건축물의 연면적)이 100,000㎡ 이상인 건축물은 건축물 안전영향평가를 실시하도록 하고 있음.
 - » 「건축물 안전영향평가 세부기준」 제2조 제4항에 따라 '17.2에 작성된 건축물 안전영향평가 업무 매뉴얼에 따르면 둘 이상의 건축물이 구조적으로 상호작용에 의한 영향을 받지 않도록 분리된 경우(Seismic Expansion Joint 등의 설치, 횡력을 전달하지 않는 연결통로 등)에는 분리된 구역으로 각 동의 연면적을 산정할 수 있도록 하고 있음.
 - » 이는 기능적·형태적으로 분리된 둘 이상의 건축물의 일부가 연결되는 경우에 대하여 평가대상 여부를 판단하는 기준으로서, 하나의 건축물에 단순 익스팬션 조인트를 설치한 경우는 건축물 안전영향평가 제외 대상이 아님.



보완설명

- » 건축물 안전영향평가는 2016년 2월 「건축법」에 근거 규정이 신설되었고, 2017년 2월 「건축법 시행령」 제10조의3이 신설되면서 시행되었습니다.
- » 이에 따라 「건축물 안전영향평가 세부기준」이 마련되었고, 이 기준 제2조 제3항에 따라 운영협의회가 운영되고 있습니다. 또한 이 기준 제2조 제4항에 따라 운영협의회가 정한 「건축물 안전영향평가 업무 매뉴얼」은 2017년 2월에 마련되어 이후 2021년 12월, 2023년 1월에 각각 개정을 거쳤습니다.
- » 「건축물 안전영향평가 업무 매뉴얼」 1. 개요 중 1.2 대상 건축물 및 적용 범위에서 건축물 안전영향평가 대상 건축물을 다음과 같이 구체적으로 안내하고 있습니다.



보완설명

「건축물 안전영향평가 업무 매뉴얼」에 따른 건축물 안전영향평가 대상 건축물

1.2 대상 건축물 및 적용 범위

가. 본 매뉴얼은 영 제10조의3제1항에 따라 다음 각 목의 건축물에 대하여 건축물의 구조안전과 인접 대지의 안전에 미치는 영향 등의 평가에 적용한다.

- 1) 초고층 건축물
 - 2) 연면적(하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 각각의 건축물의 연면적을 말한다)이 10만 제곱미터 이상이면서 16층 이상인 건축물
- 나. 가호 2)목에 따른 하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우로서, 지하층 또는 지상부의 저층 등에서 일부 면적을 공유하는 때에는 허가권자가 건축물의 형태, 구조적 특성 등을 고려하여 공유 면적을 각각의 건축물에 구분, 편입하여 동별 연면적을 산정할 수 있다. 이 경우 허가권자는 대상 건축물을 구조나 기능상 별개로 구분하여 판단하는 근거에 대하여 건축구조기술사의 확인 등 관련 자료를 건축하려는 자로부터 제출받아 함께 검토하여야 한다.

비고

1. 연면적 산정 기준이 명확하지 않은 경우에는 공유 면적을 가진 연결층을 기준하여 아래 표에 따라 동별 연면적을 산정할 수 있다.

$\text{동별 연면적} = \text{연결층을 제외한 해당동 바닥면적의 합계} + \text{연결층 전체 바닥면적의 합계} \times (\text{연결층을 제외한 해당동 지상층 바닥면적의 합계} / \text{연결층을 제외한 전체동 지상층 바닥면적의 합계})$
--

2. 둘 이상의 건축물이 구조적으로 상호작용에 의한 영향을 받지 않도록 분리된 경우 (Seismic Expansion Joint 등의 설치, 횡력을 전달하지 않는 연결통로 등)에는 분리된 구역을 각각의 건축물에 구분, 편입하여 동별 연면적을 산정할 수 있다.

※ 출처: 건축물 안전영향평가 운영협의회(2023), 건축물 안전영향평가 업무 매뉴얼, p.1. 참고하여 연구진 작성

제14조

건축신고

건축신고_1

2021 국토부 관원회신

건축법
제14조

건축법
시행령
제11조

Q 관리지역에서 200㎡ 미만인 제실과 창고 건축시 건축신고 대상인지 여부
(파주경찰서)

시장·군수·구청장의 허가 없이 ○○시 ○○읍 ○○리 산 ○○○번지 국유림 192㎡에 건축물에 해당하는 제실(174㎡), 창고(18㎡)를 건축

- ① 「건축법」 제11조 제1항에 해당하여 허가사항에 해당하는지, 혹은 「건축법」 제14조 제1항 제2호에 해당하여 신고사항에 해당하는지
- ② 둘 중 어떤 법령을 적용하게 된다면, 해당 법령을 적용한 판단 근거는 어떤 것인지

(건축정책과-3511, 2021.4.6)

제14조

- A**
- » 「건축법」 제14조에 따르면 같은 법 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다고 규정하고 있는데, 같은 조 제2호에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축을 규정하고 있음.
 - » 질의의 해당지역은 첨부된 토지이용계획확인서상 보존관리지역 및 생산관리지역으로 지정되어 있으며, 상기 지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항에 따라 “관리지역”에 해당함.
 - » 따라서, 질의의 건축물이 관리지역에서 연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 경우 상기규정에 따라 「건축법」 제14조에 따른 건축신고 대상임.



참고법령

「건축법」 제14조
(건축신고) 제1항 규정

제14조(건축신고) ① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정한다.
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역에서의 건축은 제외한다.
 - 가. 지구단위계획구역
 - 나. 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 구역
 3. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
 4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선
 5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축
- ② ~ ⑤ (생략)

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조(국토의 용도 구분) 규정

제6조(국토의 용도 구분) 국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형 발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분한다.

1. 도시지역: 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역
2. 관리지역: 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역
3. 농림지역: 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역
4. 자연환경보전지역: 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

※ 출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제19117호, 2022. 12. 27., 타법개정



관련 법령해석례

제14조

질의요약	「건축법」 제14조 제1항 제1호의 규모를 초과하는 증축이지만 같은 항 제2호에 해당하는 경우 건축신고 대상인지 여부
질의요지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물을 증축하는 경우로서 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하여 증축하려는 경우, 「건축법」 제11조 제1항에 따른 허가 대상인지 아니면 같은 법 제14조 제1항에 따른 신고대상인지?
회답	「건축법」 제14조 제1항에 따른 신고대상임.
이유 (요약)	「건축법」 제14조 제1항 제1호에서는 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축을, 같은 항 제2호에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축을 각각 신고대상으로 규정하고 있는바, 이는 도시지역 외의 용도지역은 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되는 도시지역과는 토지의 이용실태 및 특성 등이 다르다는 점을 고려하여 별도로 규율한 것이므로 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서는 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 증축·개축 또는 재축에 해당하더라도 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축이라면 신고대상이라고 보는 것이 「건축법」 제14조의 입법취지에 부합하는 해석임. 또한 「건축법 시행령」 제12조 제1항에서는 「건축법」 제11조 및 제14조에 따른 허가 또는 신고사항의 변경에 대해 허가와 신고 대상으로 구분하면서 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 증축에 해당하는 변경인 경우에는 허가(제1호)를 받도록 하고, 같은 법 제14조 제1항 제2호에 따라 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대하여는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 제1호에도 불구하고 신고(제2호)하도록 규정하여, 같은 법 제14조 제1항 제2호에 따라 신고한 건축물은 변경 후 건축물의 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만일 경우에는 변경으로 증가하는 면적이 85제곱미터를 초과하더라도 허가가 아닌 신고대상으로 규율하고 있다는 점도 고려해야 함.

※ 출처: 법제처 법령해석례 20-0121, 2020.4.27.

건축신고_2

2019 국토부 관원회신

건축법 제14조

건축법 시행령 제11조

Q 건축물 최고 높이의 변경 없는 일부분의 높이 변경사항이 증축에 해당하는지 여부

(광주광역시)

지붕 개량시 높이 변동에 따른 「건축법」 위반사항 여부

(건축정책과-7882, 2019.10.18.)

A

- » 「건축법 시행령」 제11조 제3항 제2호에 따라 건축물의 높이를 3미터 이하의 범위에서 증축하는 건축물은 건축신고 대상이며, 이 경우 건축물의 높이는 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호에 따라 “지표면으로부터 건축물의 상단까지의 높이”를 의미함.
- » 따라서 건축물 상단까지의 높이(최고 높이)의 변경 없이 건축물의 각 부분의 높이가 변동된 사항은 「건축법 시행령」 제11조 제3항 제2호에 따른 증축에 해당하지 않음.



참고법령

「건축법 시행령」 제11조 (건축신고) 제3항 규정

제11조(건축신고)

③ 법 제14조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 건축물
2. 건축물의 높이를 3미터 이하의 범위에서 증축하는 건축물

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제119조 (면적 등의 산정방법) 제1항 제5호 규정

제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

5. 건축물의 높이: 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 법 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이]로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. ~ 라. (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

건축신고_3

건축법
제14조건축법
시행령
제11조

2018 국토부 관원회신

Q 기존 벽체를 허물어 건축면적 증가 시 증축 해당 여부 (춘천지방검찰검찰청)

기존에 축조된 벽체를 허무는 공사를 하여 해당 건축물의 건축면적을 79.2제곱미터 늘리는 행위가 「건축법」 제14조 제1항 제1호의 '증축'에 해당되는지 여부

(건축정책과-1906, 2018.4.2.)

제14조

- A**
- » 「건축법 시행령」 제2조 제2호에 따르면 '증축'이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말함.
 - » 질의의 경우 상기 규정에 해당될 경우에는 건축법령상 증축으로 볼 수 있을 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계 법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임을 알려드립니다.

제16조

허가와 신고사항의 변경

허가와 신고사항
변경_1

건축법
제16조

건축법
시행령
제12조

2022 국토부 관원회신

Q 매트기초를 허가사항과 달리 실로 구획된 공간이 생기도록 공사한 경우 사용승인 신청 시 일괄신고 대상인지 여부

(경상북도)

지하층 창고 부분 매트기초를 당초 허가받은 설계도면과 달리 시공하여, 기존 지하층 창고와 구획되어 있는 공간(室, 36.6㎡)이 생긴 경우 허가사항 변경 대상 또는 사용승인 시 일괄신고 대상인지 여부

(건축정책과-11248, 2022.9.19)

- A**
- » 「건축법」 제16조에서는 허가 등을 받은 사항을 변경하려면 변경하기 전에 허가권자의 허가를 받거나 신고하도록 규정하면서, 같은 법 시행령 제12조에서 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 신축·증축·개축에 해당하는 변경인 경우에는 허가를 받고 그 밖의 경우에는 신고하도록 규정하고 있으며, **대수선에 해당하는 경우 등 일부 소규모 변경에 대해서는 사용승인을 신청하는 경우 일괄하여 신고할 수 있도록 규정하고 있음.**
 - » **질의하신 내용은 법령의 해석과 관련한 사항이 아닌 개별 건축 인허가와 관련한 사항으로 사료되는 바, 해당 공간의 구조, 이용형태, 현지현황 등 구체적인 사실관계 확인을 통해 조치하여 주시기 바람.**



참고법령

「건축법」 제16조(허가와 신고사항의 변경) 규정

제16조(허가와 신고사항의 변경) ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 **신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에** 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 **신고하여야 한다.** 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

② **제1항 본문에 따른 허가나 신고사항 중 대통령령으로 정하는 사항의 변경은 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있다.**

③ 제1항에 따른 허가 사항의 변경허가에 관하여는 제11조제5항 및 제6항을 준용한다.

④ 제1항에 따른 신고 사항의 변경신고에 관하여는 제11조제5항·제6항 및 제14조제3항·제4항을 준용한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제12조
(허가·신고사항의
변경 등) 규정

제12조(허가·신고사항의 변경 등) ① 법 제16조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 다음 각 호의 구분에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 신축·증축·개축에 해당하는 변경인 경우에는 허가를 받고, 그 밖의 경우에는 신고할 것
 2. 법 제14조제1항제2호 또는 제5호에 따라 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대하여는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 제1호에도 불구하고 신고할 것
 3. 건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자(이하 “건축관계자”라 한다)를 변경하는 경우에는 신고할 것
- ② 법 제16조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 신축·증축·개축·재축·이전·대수선 또는 용도변경에 해당하지 아니하는 변경을 말한다.
- ③ 법 제16조제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.
1. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하인 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
 - 가. 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하일 것
 - 나. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치 변경범위가 1미터 이내일 것
 - 다. 법 제14조제1항에 따라 신고를 하면 법 제11조에 따른 건축허가를 받은 것으로 보는 규모에서 건축허가를 받아야 하는 규모로의 변경이 아닐 것
 2. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분이 연면적 합계의 10분의 1 이하인 경우(연면적이 5천 제곱미터 이상인 건축물은 각 층의 바닥면적이 50제곱미터 이하의 범위에서 변경되는 경우만 해당한다). 다만, 제4호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.
 3. 대수선에 해당하는 경우
 4. 건축물의 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하인 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.
 5. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치가 1미터 이내에서 변경되는 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제4호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.
- ④ 제1항에 따른 허가나 신고사항의 변경에 관하여는 제9조를 준용한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

허가와 신고사항 변경_2
건축법 제16조
건축법 시행령 제12조

Q 하나의 대지에 29동 단독주택 공사 중 대지를 둘로 나누어 설계변경과 신축으로 처리할 수 있는지 여부

(경기도)

하나의 대지에 단독주택 29동을 건축하는 계획으로 건축허가를 받아 착공하여 공정 약 90% 진행된 상황에서, 사업계획 변경에 따라 건축물이 건축된 대지를 둘로 나누어 허가사항 변경과 신규 건축허가로 처리 가능한지 여부 및 개정 건축법령 적용 방법

(건축정책과-8627, 2022.7.29)

- A**
- » 「건축법」 제11조에 따른 건축허가는 건축물을 건축하기 전 관계서류 등을 구비하여 허가권자의 허가를 받도록 규정하고 있고, 같은 법 제16조에 따른 허가사항의 변경 또한 허가받은 사항에 대한 변경이 필요한 경우 변경하기 전에 허가권자의 허가를 받도록 규정하고 있음.
 - » 이는 건축물을 건축하거나 허가받은 사항을 변경하기 전에 건축법령에서 규정하고 있는 기준이나 관계법령 등에 적합한지 여부에 대해 허가권자가 확인할 수 있도록 하여 주변 환경이나 토지 이용계획에 적합하고 안전한 건축물이 건축될 수 있도록 하기 위한 것임.
 - » 따라서 질의의 경우와 같이 건축허가를 받아 착공한 후 건축 공정이 90% 가량 진행된 상황이라면 실제 공사가 진행되지 않은 나머지 부분에 대해서만 허가받은 사항에 대한 변경 신청이 가능할 것이며,
 - » 개정 건축법령 적용은 개정 당시 부칙(적용례, 경과조치)에서 정한 바에 따라야 할 것이나, 개정 법령에서 별도 부칙을 규정하고 있지 않은 경우라면 허가사항 변경 또는 건축허가 신청 시점의 건축법령에 적합해야 할 것임.

허가와 신고사항
변경_3

건축법
제16조

건축법
시행령
제12조

Q 건축허가 시 농지전용 의제된 이후 농지 소유권이 변경된 경우
농지전용 변경허가 의제가 가능한지 여부

[21-0290, 21-0522, 21-0689, 21-0691, 21-0692, 21-0693,
21-0694, 21-0695, 21-0696, 21-0722, 21-0723, 2021.11.2.]

자기 소유 농지에 건축물을 건축하기 위해 「건축법」 제11조 제1항에 따른 건축허가를 받으면서 같은 조 제5항 제7호에 따라 「농지법」에 따른 농지전용허가를 의제 받아 건축물을 건축하던 중 해당 농지 및 그 농지에 건축 중인 건축물에 대한 소유권이 타인에게 이전된 경우,

「건축법」 제16조 제3항 및 제4항에서는 “허가 사항의 변경허가” 및 “신고 사항의 변경신고”에 관하여는 같은 법 제11조 제5항 및 제6항을 준용한다고 규정하고 있는데, 건축허가를 받은 자가 같은 법 제16조 제1항 본문 및 같은 법 시행령 제12조 제1항 제3호에 따라 건축주를 변경하기 위하여 건축주 변경신고를 함으로써 「농지법 시행령」 제32조 제5항 제3호에 따른 농지전용 변경허가를 의제받을 수 있는지?

제16조

A >> 「건축법 시행령」 제12조 제1항 제3호에 따른 건축주 변경신고를 통해 「농지법 시행령」 제32조 제5항 제3호에 따른 농지전용 변경허가를 의제받을 수 있음.

>> “변경신고”는 경미한 허가사항의 변경에 대한 규제를 완화하기 위하여 허가를 받는 대신 신고를 하도록 하는 제도이고, 「건축법」 제16조 제3항 및 제4항에서 인허가 의제 관련 규정을 준용하고 있는 것은 허가나 신고사항의 변경 시에도 관련 법률에 따른 각종 인허가 사항의 변경을 의제 처리할 수 있도록 함으로써 행정의 효율성을 높이고 국민의 편의를 증진하기 위한 취지인바, 해당 규정에서 인허가 의제 관련 규정이 준용되는 대상으로 “허가 사항의 변경신고”를 명시적으로 규정하고 있지 않더라도 허가사항의 변경허가의 경우와 마찬가지로 “변경신고” 시에도 관련 인허가 변경에 관한 의제가 가능하다고 보는 것이 법령의 규정 체계와 입법 취지에 부합하는 해석임.



참고법령

「건축법」 제16조(허가와 신고사항의 변경) 규정

제16조(허가와 신고사항의 변경) ①~② (생략)

③ 제1항에 따른 허가 사항의 변경허가에 관하여는 제11조제5항 및 제6항을 준용한다.

④ 제1항에 따른 신고 사항의 변경신고에 관하여는 제11조제5항·제6항 및 제14조제3항·제4항을 준용한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법」 제11조(건축허가)
제5항 및 제6항 규정

⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.

1. ~ 6. (생략)

7. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의

8. ~ 23. (생략)

⑥ 허가권자는 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 제8항에 따른 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없고, 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「농지법」 제34조
(농지의 전용허가·협의)
제1항 규정

제34조(농지의 전용허가·협의) ① 농지를 전용하려는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 농림축산식품부장관의 허가를 받아야 한다. 허가받은 농지의 면적 또는 경계 등 대통령령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

1. 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거쳐 농지를 전용하는 경우

2. ~ 5. (생략)

※ 출처: 「농지법」 법률 제18401호, 2021. 8. 17., 일부개정



참고법령

「농지법 시행령」 제32조
(농지전용허가의 신청)
제5항 규정

제32조(농지전용허가의 신청) ⑤ 법 제34조제1항 후단에서 “대통령령으로 정하는 중요사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. ~ 2. (생략)

3. 전용허가를 받은 자의 명의

4. ~ 5. (생략)

※ 출처: 「농지법 시행령」 대통령령 제33321호, 2023. 3. 7., 타법개정

허가와 신고사항
변경_4

건축법
제16조

건축법
시행령
제12조

Q 건축관계자(설계자)의 변경신고 시 전 설계자의 동의가 필요한지 여부 (충청남도)

(건축관계자의 변경 신고와 관련된 질의)

가. 건축관계자(설계자)의 동의·협의 등 절차가 있어야 하는지 여부

나. 「건축법 시행규칙」 제11조에 따른 건축관계자 변경신고서[별지 제4호서식] 내용 중 변경전 설계자 내용(법인명, 사무소명, 주소, 설계기간, 최초도급금액, 정산금액)을 기입해야 하는지 여부

다. 기입된 내용에 대한 근거서류를 제출받아 검토하고 적정여부를 판단하여 처리하여야 하는 것인지 여부

(건축정책과-5207, 2019.7.26.)

제16조

- A**
- » 「건축법 시행령」 제12조 제1항 제3호, 같은 법 시행규칙 제11조 제2항 및 제3항에서 건축주는 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자를 변경한 때에는 [별지 제4호서식]의 건축관계자변경신고서를 허가권자에게 제출하여야 하는바
 - » 이 경우 [별지 제4호서식]의 건축관계자 변경신고서에는 최초도급금액, 정산금액, 남은 계약금액 등을 기재하도록 하고 있으며, 허가권자는 건축관계자변경신고서를 받은 때에는 그 기재내용을 확인한 후 [별지 제5호서식]의 건축관계자변경신고필증을 신고인에게 교부하도록 하고 있음.
 - » 따라서, 건축주가 건축관계자(설계자)를 변경하고자 하는 경우 상기 규정에 따라 건축관계자변경 신고서를 제출하여야 하고, 허가권자는 기재내용을 확인하고 필증을 교부하여야 하나, 이 경우 설계자의 동의·협의를 받도록 명시하고 있지 아니함.



참고법령

「건축법 시행령」 제12조
(허가·신고사항의 변경 등)
제1항 제3호 규정

제12조(허가·신고사항의 변경 등) ① 법 제16조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 다음 각 호의 구분에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

1. ~ 2. (생략)

3. 건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자(이하 “건축관계자”라 한다)를 변경하는 경우에는 신고할 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「건축법 시행규칙」 제11조
(건축 관계자 변경신고)
제2항 및 제3항 규정

제11조(건축 관계자 변경신고)

- ② 건축주는 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자를 변경한 때에는 그 변경한 날부터 7일 이내에 [별지 제4호서식]의 건축관계자변경신고서를 허가권자에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다.
- ③ 허가권자는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 건축관계자변경신고서를 받은 때에는 그 기재내용을 확인한 후 [별지 제5호서식]의 건축관계자변경신고필증을 신고인에게 교부하여야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호, 2023. 6. 9., 일부개정



참고법령

「건축법 시행규칙」
[별지 제4호서식]
건축관계자
변경신고서 양식

■ 건축법 시행규칙 [별지 제4호서식] <개정 2018. 11. 29.> 세종터(www.eais.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

건축관계자 변경신고서

• 어두운 난()은 신고인이 작성하지 않으며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (앞쪽)

접수번호	접수일자	처리일자	처리기간	일
신청구분	[]건축주	[]설계자	[]공사감리자	[]공사시공자
허가(신고)번호				
대지위치				
① 건축주				
구분	변경 전	변경 후		
성명(법인명)	(전화번호:)	(전화번호:)		
생년월일(사업자·법인등록번호)				
주소				
② 설계자				
구분	변경 전	변경 후		
성명(법인명)	(자격번호:)	(자격번호:)		
사무소명	(신고번호:)	(신고번호:)		
주소	(전화번호:)	(전화번호:)		
설계기간	~	~		
최초 도급금액	원	도급계약일자		
정산금액	원	남은 계약금액		원
③ 공사감리자				
구분	변경 전	변경 후		
성명	(자격번호:)	(자격번호:)		
사무소명	(신고번호:)	(신고번호:)		
주소	(전화번호:)	(전화번호:)		
감리기간	~	~		
최초 도급금액	원	도급계약일자		
정산금액	원	남은 계약금액		원
④ 공사시공자				
구분	변경 전	변경 후		
대표자명				
회사명	(면허번호:)	(면허번호:)		
주소	(전화번호:)	(전화번호:)		
시공기간	~	~		
최초 도급금액	원	도급계약일자		
정산금액	원	남은 계약금액		원
「건축법 시행규칙」 제11조에 따라 위와 같이 건축관계자 변경신고서를 제출합니다.				
년 월 일				
신고인 (서명 또는 인)				
특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장 귀하				

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호, 2023. 6. 9., 일부개정

2019 국토부 관원허신

허가와 신고사항
변경_5

건축법
제16조

건축법
시행령
제12조

Q 건축허가 후 연면적·용도·평면·입면이 완전히 변경된 경우 설계변경허가 가능 여부

(인천광역시)

건축허가를 득한 후 건축물의 연면적, 용도, 입면, 평면까지 변경한 경우 허가사항 변경에 해당되는지 여부

건축허가를 득한 후 건축물의 용도를 변경하는 경우 허가사항 변경에 해당 여부

(건축정책과-5047, 2019.7.22.)

제16조

- A**
- » 「건축법」 제16조에 의하면 건축주가 같은 법 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 허가권자의 허가를 받거나 신고하고, 다만 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하도록 규정하고 있으며,
 - » 「건축법 시행령」 제12조 제3항에서 '대통령령으로 정하는 경미한 변경'이라 함은 신축·증축·개축·재축·이전·대수선 또는 용도변경에 해당하지 아니하는 변경을 말한다고 규정하고 있음.
 - » 따라서, 건축허가를 받은 후 건축물의 연면적, 용도, 입면, 평면을 변경하거나 용도변경에 해당하는 변경을 하는 경우 그 내용을 변경하는 경우라면 동 규정에 따라 변경절차를 거쳐야 하는 것임.



참고법령

「건축법」 제16조(허가와 신고사항의 변경) 규정

제16조(허가와 신고사항의 변경) ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

② ~ ④ (생략)

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제12조
(허가·신고사항의
변경 등) 규정

제12조(허가·신고사항의 변경 등) ① 법 제16조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 다음 각 호의 구분에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 신축·증축·개축에 해당하는 변경인 경우에는 허가를 받고, 그 밖의 경우에는 신고할 것
 2. 법 제14조제1항제2호 또는 제5호에 따라 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대하여는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 제1호에도 불구하고 신고할 것
 3. 건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자(이하 “건축관계자”라 한다)를 변경하는 경우에는 신고할 것
- ② 법 제16조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 신축·증축·개축·재축·이전·대수선 또는 용도변경에 해당하지 아니하는 변경을 말한다.
- ③ 법 제16조제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.
1. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하인 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
 - 가. 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하일 것
 - 나. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치 변경범위가 1미터 이내일 것
 - 다. 법 제14조제1항에 따라 신고를 하면 법 제11조에 따른 건축허가를 받은 것으로 보는 규모에서 건축허가를 받아야 하는 규모로의 변경이 아닐 것
 2. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분이 연면적 합계의 10분의 1 이하인 경우(연면적이 5천 제곱미터 이상인 건축물은 각 층의 바닥면적이 50제곱미터 이하의 범위에서 변경되는 경우만 해당한다). 다만, 제4호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.
 3. 대수선에 해당하는 경우
 4. 건축물의 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하인 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.
 5. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치가 1미터 이내에서 변경되는 경우. 다만, 변경되는 부분이 제1호 본문, 제2호 본문 및 제4호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당한다.
- ④ 제1항에 따른 허가나 신고사항의 변경에 관하여는 제9조를 준용한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

허가와 신고사항
변경_6

건축법
제16조

건축법
시행령
제12조

2018 국토부 관원회신

Q 건축관계자 상호 간의 계약이 아닌 공매로 인한 사항의 건축주 변경 가능 여부

(전라남도)

가. 건축관계자 상호 간의 계약이 아닌 공매로 인한 사항도 건축주 변경이 가능한지 여부

나. 공사시공자 변경 시 동의가 필요한지 여부

(건축정책과-7004, 2018.11.29.)

제16조

A (질의 가에 대하여)

- » 「건축법 시행규칙」 제11조 제1항 제1호에서 규정하고 있는 “허가를 받거나 신고를 한 건축주가 허가 또는 신고 대상 건축물을 양도한 경우”란 「건축법」 제11조 및 제14조에 따라 허가를 받거나 신고를 한 후 공사 중인 건축물의 권리관계가 제3자에게 변경된 경우를 말하는 것으로서 계약에 의한 양도만을 의미하는 것으로 보기 어려우며,
- » 질의의 공매 사항을 권리관계의 변경으로 볼 수 있는지의 여부는 해당 공매의 조건이나 범위, 내용 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 사항이며, 참고로 토지와 그 토지에 건축 중인 건축물에 대한 경매 절차상 확정된 매각허가 결정서 및 매각대금 완납서류는 「건축법 시행규칙」 제11조 제1항에 따른 “권리관계의 변경 사실을 증명할 수 있는 서류”로 인정[대법원 판례(2010.5.13, 선고, 2010두2296, 판결) 참고]되고 있음.

(질의 나에 대하여)

- » 건축관계자 변경 시의 절차는 건축법령에서 규정하고 있으나, 공사시공자 변경 시 동의 필요 여부에 대하여는 건축관계자 간의 계약으로 정할 사항임.



보완설명

- » 본 질의회신에서 참고로 언급된 대법원 판례(2010.5.13, 선고, 2010두2296, 판결)를 소개합니다. 이 판례에서 판시사항으로 “토지와 그 토지에 건축 중인 건축물에 대한 경매절차상의 확정된 매각허가결정서 및 그에 따른 매각대금 완납서류 등이, 건축관계자 변경신고에 관한 구 「건축법」 시행규칙 제11조 제1항 제1호에 규정한 ‘권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류’에 해당하는지 여부”에 대해서 다루었습니다.



보완설명

대법원 2010. 5. 13. 선고, 2010두2296 판결

» 구 「건축법」(2008. 3. 21. 법률 제8974호로 전부 개정되기 전의 것) 제10조 제1항 및 구 「건축법」 시행령(2008. 10. 29. 대통령령 제21098호로 개정되기 전의 것) 제12조 제1항 제3호 각 규정의 문언내용 및 형식, 건축허가는 대물적 성질을 갖는 것이어서 행정청으로서는 그 허가를 할 때에 건축주가 누구인가 등 인적 요소에 관하여는 형식적 심사만 하는 점, 건축허가는 허가대상 건축물에 대한 권리변동에 수반하여 자유로이 양도할 수 있는 것이고, 그에 따라 건축허가의 효과는 허가대상 건축물에 대한 권리변동에 수반하여 이전되며 별도의 승인처분에 의하여 이전되는 것이 아닌 점, 민사집행법에 따른 경매절차에서 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득하는 점 등의 사정을 종합하면, 토지와 그 토지에 건축 중인 건축물에 대한 경매절차상의 확정된 매각허가결정서 및 그에 따른 매각대금 완납서류 등은 건축관계자 변경신고에 관한 구 「건축법」 시행규칙(2007. 12. 13. 건설교통부령 제594호로 개정되기 전의 것) 제11조 제1항 제1호에 규정한 '권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류'에 해당한다고 봄이 상당하다.

※ 출처: 국가법령정보센터, 대법원 2010. 5. 13., 선고, 2010두2296판결 [건축관계자변경신고수리처분취소], <https://www.law.go.kr/precSc.do?menuId=7&subMenuId=47&tabMenuId=213#licPrec143998> (검색일: 2023.12.22.) 참고하여 연구진 정리



관련 법령해석례

질의	경락받은 토지의 매각허가 결정서 및 매각대금 완납서류를 허가 대상 건축물의 권리관계 변경사실 증명 서류로 인정할 수 있는지 여부
질의요지	건축허가 후 토목공사만 이루어져 외관상 건축물의 외형이 없는 상태의 토지를 경매로 낙찰받은 자가 제출한 해당 토지에 대한 매각허가 결정서 및 매각대금 완납서류를 「건축법 시행규칙」 제11조제1항제1호에 따른 "권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류"로 볼 수 있는지?
회답	건축허가 후 토목공사만 이루어져 외관상 건축물의 외형이 없는 상태의 토지를 경매로 낙찰받은 자가 제출한 해당 토지에 대한 매각허가 결정서 및 매각대금 완납서류를 「건축법 시행규칙」 제11조제1항제1호에 따른 "권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류"로 볼 수 없음.
이유 (요약)	「건축법 시행규칙」 제11조제1항제1호에 따라 건축주의 명의를 변경하려는 양수인이 제출하는 "권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류"는 허가대상 건축물에 관한 권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류를 의미한다고 할 것인데(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013두11475 판결례 참조), 건축허가 등을 받아 착공 신고한 뒤, 건축물로서의 외형을 전혀 갖추지 않은 상태에서 토목공사만 이루어진 토지를 경매로 낙찰받은 경우라면 아직 외형을 갖추지 못한 건축물은 해당 경매의 대상이 될 수 없을 뿐만 아니라, 매각허가결정에는 매각한 부동산을 적도록 규정하고 있는 「민사집행법」 제128조에 비추어 볼 때, 경매의 대상이 되지 않은 미완성 건축물은 매각허가결정서에 기재되어 있지 않을 것이므로 해당 토지에 대한 매각허가결정서 및 그에 따른 매각대금 완납서류로는 건축물의 권리관계의 변동사실을 증명할 수 없다고 할 것임.

※ 출처: 법제처 법령해석례 17-0124, 2017.4.13.

허가와 신고사항
변경_7

건축법
제16조

건축법
시행령
제12조

Q 「건축법 시행령」 개정시 경미한 변경사항에 ‘용도변경’이 제외된 사유 (국민권익위원회)

가. 「건축법 시행령」(대통령령 제24229호, 2012.12.12.시행) 제12조 제2항 개정으로 「건축법」 제16조 제1항 단서조항에서 허가나 신고 없이 할 수 있는 경미한 사항의 변경에 ‘용도변경’에 해당하지 아니하는 변경이 포함되었는데, 위와 같이 시행령을 개정된 사유는

나. 위 시행령 개정 이전의 시기에 용도변경 관련 허가나 신고사항 변경시 절차는 (사용승인 이후 용도변경 절차를 거쳐야 하는지, 사용승인 신청시 일괄 신고하면 되는지 등)

(건축정책과-2956, 2017.2.23.)

제16조

- A**
- » 가. 건축물을 건축(신축·증축·개축·재축·이전)하거나 대수선할 경우에는 「건축법」 제11조 및 제14조에 따라 허가권자의 건축허가를 받거나 신고를 하도록 규정하고 있으며, 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하는 경우에도 법 제19조에 따라 허가권자의 허가를 받거나 신고를 하도록 규정하고 있는 등 용도변경의 중요성을 감안하여 「건축법 시행령」 제12조 제2항에 용도변경을 포함하도록 규정하였음.
 - » 나. 「건축법」 제19조 제7항에 따르면 제1항과 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여는 제16조(허가와 신고사항의 변경)를 준용하도록 규정하고 있으므로, 용도변경 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 「건축법」 제16조에 따라 절차를 진행하여야 함을 알려드립니다.



참고법령

「건축법 시행령」 제12조
(허가·신고사항의 변경 등)
제2항 개정 전후 비교

개정 전	개정 후
(「건축법 시행령」 대통령령 제21668호, 2009. 8. 5, 일부개정)	(「건축법 시행령」 대통령령 제24229호, 2012. 12. 12, 일부개정)
② 법 제16조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 신축·증축·개축·재축·이전 또는 대수선에 해당하지 아니하는 변경을 말한다.	② 법 제16조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 신축·증축·개축·재축·이전·대수선 또는 용도변경에 해당하지 아니하는 변경을 말한다.

제19조

용도변경

용도변경_1

2022 국토부 관원회신

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

Q 제2종 근생의 학원에서 교습소로 변경시 건축물대장 기재사항 변경신청 대상인지 여부

(경상북도 교육청)

학원 등록시 학원 및 교습소의 경우 제2종 근린생활시설 카목에 속하는 것으로 학원에서 교습소로 등록하는 경우 기재사항변경 신청을 하여야 하는지 여부

(건축정책과-4976, 2022.5.23.)

A > 「건축법 시행령」 제3조의5 관련 [별표 1] 제4호 카목 내의 학원에서 교습소로 변경하는 경우에는 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경에 해당하지만, 같은 법 시행령 제14조 제4항 단서에 해당하는 것으로 보아 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 할 것으로 사료됨.

(참조: 법제처 유권해석(안건번호 21-0040(2021. 4. 6.)).



참고법령

「건축법」 제19조 (용도변경) 제3항 규정

제19조(용도변경)

③ 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제14조 (용도변경) 제4항 규정

제14조(용도변경)

④ 법 제19조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 상호 간의 용도변경을 말한다. 다만, [별표 1] 제3호다목(목욕장만 해당한다)·라목, 같은 표 제4호가목·사목·카목·파목(골프연습장, 놀이형시설만 해당한다)·더목·러목, 같은 표 제7호다목2), 같은 표 제15호가목(생활숙박시설만 해당한다) 및 같은 표 제16호가목·나목에 해당하는 용도로 변경하는 경우는 제외한다.

1. [별표 1]의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



관련 법령해석례

질의	「건축법 시행령」 제14조제4항 단서에 나열된 각 목 내의 변경이 건축물대장 기재내용의 변경 신청 대상인지 여부
질의요지	「건축법 시행령」 제14조제4항 단서에서는 같은 영 [별표 1] 제4호가목·사목 및 카목 등에 해당하는 용도로 변경하는 경우는 「건축법」 제19조제3항 단서에 따라 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하지 않아도 되는 대상에서 제외한다고 규정하고 있는바, 같은 영 [별표 1] 제4호가목 내의 “학원”에서 “교습소”로 건축물을 변경하려는 경우 같은 영 제14조제4항 단서에 해당하는 것으로 보아 건축물대장 기재내용의 변경을 신청해야 하는지?
회답	「건축법 시행령」 제14조제4항 단서에 해당하므로 건축물대장 기재내용의 변경을 신청해야 함.
이유 (요약)	「건축법 시행령」 [별표 1]의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경에 해당하더라도 같은 영 제14조제4항 단서에 해당하는 경우에는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청해야 하는데, 해당 단서에서는 [별표 1] 제3호다목(목욕장만 해당함)·라목 및 제4호가목·파목(골프연습장, 놀이형시설만 해당함) 등에 해당하는 용도로 변경하는 경우’라고 규정하여 변경 전의 용도가 무엇인지와 관계없이 변경의 결과를 기준으로 하고 있고, 특히 목욕장 및 골프연습장·놀이형시설과 같이 같은 목에 속한 건축물 중 일부에 대해서만 건축물대장 기재 내용의 변경 신청 대상으로 규정하고 있는바, 「건축법 시행령」 제14조제4항 단서는 같은 영 [별표 1] 각 호에 속하는 각 목 내의 변경인지 각 목 간의 변경인지 여부를 불문하고 변경 후의 용도가 같은 단서 규정에 나열된 용도에 해당하는 경우를 적용대상으로 한다고 보는 것이 문언과 체계에 부합하는 해석임.

※ 출처: 법제처 법령해석례 21-0040, 2021.4.6.

용도변경_2

2021 국토부 관원허신

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

Q 동물 및 식물 관련 시설 ‘관리사’를 ‘관리사-직원숙소’로 변경표기가 가능한지 여부

(제주특별자치도)

건축물대장상 건축물현황의 용도를 “동물 및 식물 관련 시설(관리사)”에서 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조에 따라 “동물 및 식물 관련 시설(관리사-직원숙소)로 병기하여 표시 변경 가능 여부

(건축정책과-9894, 2021.9.10.)

A >> 「건축법 시행령」 [별표 1](용도별 건축물의 종류) 제21호 동물 및 식물 관련 시설 중 나목의 ‘가축시설(관리사)’은 건축법령에서 별도로 정의하고 있지 않으나, 「농지법 시행규칙」 제24조 제3호에 따르면 축산업 영위 등에 필요한 축산업용 관리사는 ‘주거목적이 아닌 경우에 한정한다’라고 규정하고 있음.

>> 이와 관련, 질의의 가축시설(관리사)을 직원숙소(주택)로 용도를 변경하고자 하는 경우에는 「건축법」 제19조 제2항에 따라 허가를 받아야 하며, 이 경우 건축물의 용도변경은 건축법령 및 관계 법령에서 정한 건축기준과 입지기준 등에 적합하여야 함을 알려드립니다.

>> 참고로, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제5조 제1항 및 [별표]에 따르면 건축물대장에 표시하는 주용도 및 세부용도는 「건축법 시행령」 [별표] 구분에 따른 용도를 적고 괄호 안에 구체적인 명칭을 적되, [별표]에 규정되어 있지 않은 용도인 경우에는 [별표 1]에 규정된 용도 중 가장 유사한 용도를 적을 것으로 규정하고 있음.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1] 제21호 관련 규정

21. 동물 및 식물 관련 시설

가. 축사(양잠·양봉·양어·양돈·양계·곤충사육 시설 및 부화장 등을 포함한다)

나. 가축시설[가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사(管理舍), 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다]

다. ~ 아. (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 6. 15., 일부개정



참고법령

「농지법 시행규칙」 제24조
(농업·축산업 영위 등에
필요한 농업용·축산업용
시설의 범위) 제3호
관련 규정

제24조(농업·축산업 영위 등에 필요한 농업용·축산업용 시설의 범위) 영 제29조제5항제4호에
서 “농림축산식품부령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 탈곡장 및 잎담배건조실
2. 농업인 또는 농업법인이 자기의 농업경영에 사용하는 비료·종자·농약·농기구·사료 등의 농
업자재를 생산 또는 보관하기 위하여 설치하는 시설
3. 농업용·축산업용 관리사(주거목적이 아닌 경우에 한정한다)
4. 총부지의 면적이 1천500제곱미터 이하인 콩나물재배사

※ 출처: 「농지법 시행규칙」 농림축산식품부령 제603호, 2023. 8. 7., 타법개정



참고법령

「건축물대장의 기재 및
관리 등에 관한 규칙」
제5조(건축물대장의
작성방법) 제1항 관련 규정

제5조(건축물대장의 작성방법) ① 건축물대장은 건축물 1동을 단위로 하여 각 건축물마다 [별표]
에 따라 작성하고, 부속건축물이 있는 경우 부속건축물은 주된 건축물대장에 포함하여 작성한다.
② ~ ⑤ (생략)

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

제19조



참고법령

「건축물대장의 기재 및
관리 등에 관한 규칙」
[별표] 건축물대장의
작성방법 중 주용도
관련 규정

1. 일반건축물대장
하. 주용도
 - 1) 건축물의 용도를 영 [별표 1]의 구분에 따라 적되, 하나의 동이 둘 이상의 용도에 해당하는
경우 주된 용도만 적을 것
 - 2) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 경우에는 같은 법 제2조제2호·제3호·제
13호 및 제14호의 단독주택·공동주택·부대시설 및 복리시설 중 어느 하나를 적을 것

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정



보완설명

» 동물 및 식물관련시설 ‘관리사’를 용도변경하여 ‘직원숙소(주택)’로 사용할 수 있으나, 용도
변경하지 않고 동물 및 식물 관련 시설 ‘관리사’에 ‘직원숙소’를 병기할 수 없습니다.

용도변경_3

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

2021 국토부 관원허신

Q

학원시설의 용도변경 관련

(인천광역시 교육감)

건축물 용도가 교육연구시설(대학교)로 기재되어 있을 경우 학원 설립·운영 등록이 가능한지 여부

(건축정책과-6394, 2021.6.10.)

A

- » 「건축법」 제19조에 따르면 사용승인을 얻은 건축물의 용도를 변경하고자 하는 자는 용도변경을 허가받거나 신고하도록 하고, 「건축법」 제19조 및 같은 법 시행령 제14조에서 [별표 1]의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경 시 신고의무와 건축물대장 기재사항 변경신청을 면제하고 있음.
- » 「건축법 시행령」 [별표 1] 제10호에 따르면 “교육연구시설” 용도의 건축물 종류를 규정하면서 “제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다”라고 말하며, 라목에서는 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그 밖에 이에 준하는 각종 학교를 말한다), 라목에서는 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다)를 포함하고 있음.
- » 질의의 건축물대상상 건축물의 용도가 교육연구시설(대학교)로 되어 있는 건축물을 같은 호에 속하는 학원으로 용도를 변경하고자 하는 경우, 같은 법 시행령 제14조에 따라 건축물대장 기재사항 변경신청 절차를 요하지 아니하나, 다만, 당해 학교시설이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설인 경우 「도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서 규정하고 있는 학교의 구조 및 설치기준에도 적합하여야 할 것으로 이는 당해 허가권자가 관계법령을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 사료됨.



참고법령

「건축법」 제19조
(용도변경) 제3항 규정

제19조(용도변경)

- ③ 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제14조
(용도변경) 제4항 규정

제14조(용도변경)

- ④ 법 제19조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 상호 간의 용도변경을 말한다. 다만, [별표 1] 제3호다목(목욕장만 해당한다)·라목, 같은 표 제4호가목·사목·카목·파목(골프연습장, 놀이형시설만 해당한다)·더목·러목, 같은 표 제7호다목2), 같은 표 제15호가목(생활숙박시설만 해당한다) 및 같은 표 제16호가목·나목에 해당하는 용도로 변경하는 경우는 제외한다.

1. [별표 1]의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경

- 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 6. 15., 일부개정

제19조



참고법령

「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제90조
(학교의 구조 및 설치기준) 관련 규정

제90조(학교의 구조 및 설치기준)

- ① 학교(제88조제3호 및 제4호의 학교에 한정한다)에는 다음 각 호의 편의시설을 설치할 수 있다.
 - 1. 「건축법 시행령」 [별표 1] 제3호(같은 호 바목부터 아목까지는 제외한다)의 시설
 - 2. 「건축법 시행령」 [별표 1] 제4호가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장에 한정한다)·라목·바목·카목(직업훈련소에 한정한다)·파목(골프연습장은 제외한다) 및 하목(금융업소에 한정한다)의 시설
 - 3. 「건축법 시행령」 [별표 1] 제13호(골프장 및 골프연습장은 제외한다)의 시설
- ② 제1항에서 규정한 사항 외에 학교의 구조 및 설치에 관하여는 「유아교육법」·「초·중등교육법」 또는 「고등교육법」이 정하는 바에 따른다

※ 출처: 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제1239호, 2023. 8. 1., 일부개정

용도변경_4

건축법
제19조

건축법
시행령
제14조

건축법
시행규칙
제12조의2

2021 국토부 관원회신



기존 교육연구시설을 학원·교습소로 사용할 경우 임차인별로 해당 면적을 산정할 수 있는지 여부

(서울특별시)

「근린생활시설 용도분류 산정방법 관련 운영지침 시달(국토교통부 건축정책과-3674, 2014. 5. 8.)」 및 「관원 질의 회신(교습소의 용도분류 관련)(국토교통부 건축정책과-4347, 2020. 6. 5.)」에 따르면 “동일한 건축물 내에서 근린생활시설 용도를 분류함에 있어 ‘해당 용도로 쓰는 바닥면적’을 산정할 때 건축물 내부를 여러 개의 부분으로 구분하여 독립한 건축물로 사용하는 경우에는 임차인별로 그 구분된 면적 단위로 바닥면적을 각각 산정한다”라고 규정하고 있음.(「건축법 시행령」 [별표 1] 비고 2)

건축물대장상 이미 건축물 용도가 교육연구시설로 분류된 기존의 구분 독립한 건축물을 학원·교습소 용도로 사용하고자 할 경우에도 위에서 언급한 것처럼 임차인별로 ‘해당 용도로 쓰는 바닥면적’을 산정하여 500㎡ 미만인 것은 제2종 근린생활시설, 500㎡ 이상은 교육연구시설로 분류하여야 하는지?

아니면 상기 운영지침은 근린생활시설 용도분류 산정방법에만 적용하고 교육연구시설에서는 제외함으로써 아래 사례의 경우 용도변경 신고 없이 기존의 교육연구시설 용도로 학원·교습소를 사용할 수 있는지 여부

(건축정책과-4928, 2021.5.4.)

A

- » 「건축법 시행령」 [별표 1] 제9호에 따르면 학원, 교습소 등으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것은 “제2종 근린생활시설”에 포함되며, 제10호에서는 “교육연구시설” 용도의 건축물 종류를 규정하면서 “제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다”고 규정하고 있음. 해당 규정의 문언 그대로 “제2종 근린생활시설”로 분류되는 건축물인 학원과 교습소는 그 용도가 “교육연구시설”에는 해당하지 않는다는 것을 의미함.
- » 이와 관련하여, 「건축법 시행령」 개정(2014. 3. 24. 대통령령 제25273호)으로 학원과 교습소가 각각 500㎡ 미만인 것은 제2종 근린생활시설로 분류*하면서, [별표 1]에 비고를 신설하여 여러 개의 부분으로 구분하여 독립한 건축물로 사용하는 경우에는 그 구분된 면적 단위로 바닥면적을 산정하여 용도 분류하며, 다만, 같은 표1 비고 제2호 각목에 해당하는 경우에는 모두 합산하여 산정하도록 하였음.

* 개정 전에는 학원과 교습소를 모두 합산하여 500㎡ 이상인 경우 교육연구시설 해당

- » **질문의 “교육연구시설로 분류된 기존의 구분 독립한 건축물”을 학원·교습소 용도로 사용하려는 경우, 상기 규정에 따라 임차인별로 각각 면적을 산정하여 500㎡ 미만인 것은 제2종 근린생활시설로, 500㎡ 이상인 것은 교육연구시설로 분류**되므로, 「건축법」 제19조에 따라 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 용도변경 절차가 필요할 것으로 사료되나, 다만, 「건축법 시행령」 [별표 1] 비고 제2호 각목에 해당하는 경우에는 모두 합산하여 용도를 분류하므로, 이에 대한 적용에 대해서는 허가권자가 건축물의 구조, 사용실태 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것으로 사료됨.
- » 참고로, 근린생활시설이 시행령 개정 전에는 기존에 창업자가 있는 경우 후발 유사업종 창업자의 사업장 면적을 합산하도록 하고 있어 근린생활시설 면적을 초과하는 경우 후발 창업자는 입점할 수 없었으나, 시행령 개정으로 기존 창업자 존재 여부와 무관하게 후발 창업자의 사업장 면적만으로 근린생활시설 여부를 판단하므로 창업이 쉬워지도록 규제가 완화된 사항을 알려드립니다.

용도변경_5

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

2020 국토부 관원허신

Q 제2종근생(학원)을 제2종근생(교습소)로 변경시 건축물대장 기재변경을 신청해야 하는지 여부 (경상남도)

제2종 근린생활시설(학원)에서 제2종 근린생활시설(교습소)로 변경하고자 할 경우 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조에 따라 건축물대장의 기재내용 변경신청을 하여야 하는지 여부

(건축정책과-11358, 2020.12.30.)

- A**
- » 「건축법」 제19조 제3항에 따라 같은 시설군 안에서 용도변경을 하는 경우에는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 하며 다만, 같은 법 시행령 제14조 제4항 각호와 같이 '같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경'인 경우는 예외로 하였으나,
 - » 건축물의 체계적인 관리를 위해 건축물의 용도를 불특정 다수인이 이용하는 시설로서 화재 등 재난 발생 시 피해 우려가 높은 용도로 변경하는 경우에는 건축물 기재내용의 변경을 신청하도록 같은 법 시행령 제14조 제4항을 개정('20.1.23. 시행)함에 따라
 - » 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경에 해당하여도, [별표 1] 제3호 다목(목욕장만 해당한다)·라목, 제4호 가목·사목·카목·파목(골프연습장, 놀이형시설만 해당한다)·더목·러목, 제7호 다목2) 및 제16호 가목·나목에 해당하는 용도로 변경하는 경우"는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 함.
 - » 질의와 같이 제2종 근린생활시설 카목 내의 학원에서 교습소로 변경하는 경우는, 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경에 해당하지만 변경하고자 하는 용도가 [별표 1] 제4호 카목에 해당하므로 같은 법 시행령 제14조 제4항 본문 단서규정에 따라 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법」 제19조
(용도변경) 제3항 규정

제19조(용도변경)

③ 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제14조
(용도변경) 제4항 규정

제14조(용도변경)

④ 법 제19조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 상호 간의 용도변경을 말한다. 다만, [별표 1] 제3호다목(목욕장만 해당한다)·라목, 같은 표 제4호가목·사목·카목·파목(골프연습장, 놀이형시설만 해당한다)·더목·러목, 같은 표 제7호다목2), 같은 표 제15호가목(생활숙박시설만 해당한다) 및 같은 표 제16호가목·나목에 해당하는 용도로 변경하는 경우는 제외한다.

1. [별표 1]의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

제19조

용도변경_6

2020 국토부 관원허신

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

Q 집합건축물의 공용부분을 주된 용도로 변경시 용도변경 절차 이행 여부 (서울특별시)

다수의 주용도가 있는 집합건물의 전체 공용부분 중 부속용도 일부에서 특정한 용도의 점포로 전용하여 사용하고자 할 경우 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 대상인지 여부

(건축정책과-10054, 2020.11.26.)

- A**
- » 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서는 집합건물 공용부분의 관리와 사용 방법 등에 관하여 규정하고 있으며, 이때 「건축법」상 공용부분의 변경 사용에 대하여 「건축법」 적용을 받지 아니하도록 제외 규정을 두고 있지 않음.
 - » 따라서, 기존 집합건물의 공용부분을 다른 주된 용도로 변경 사용하려는 경우에는 「건축법」 제19조에 따른 용도변경의 절차(허가, 신고, 건축물대장 기재내용 변경 등)를 거쳐 사용하고자 하는 목적에 맞게 변경하여 사용하여야 하며, 이 경우 변경하려는 용도의 건축기준 등 관계법령에 적합하여야 함을 알려드립니다.

용도변경_7

건축법
제19조

건축법
시행령
제14조

건축법
시행규칙
제12조의2

2020 국토부 관원회신

Q 교육연구시설에서 일시적으로 종교(예배) 행위를 하는 경우 용도변경 대상인지 여부

(대구광역시)

종교 관련 교육시 예배를 보고 끝내는 경우 용도변경에 해당하는지

예배가 있는 날에만 종교집회장으로 사용하는 경우 용도변경에 해당하는지

(건축정책과-2930, 2020.4.14.)

A

» 「건축법」 제2조 제1항 제3호에서 “건축물의 용도”란 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것이라고 하고, 건축법령에서 건축물의 용도를 구분하는 것은 건축물의 안전성 및 기능 확보를 위하여 건축물의 용도에 따라 건축허가요건을 규정하기 위한 것이며, 같은 법 제19조 제2항 제1호에 따르면 **교육연구시설을 종교시설의 용도로 변경하는 경우는 용도변경 허가대상에 해당함.**

» 따라서 **건축물의 용도를 건축물 내에서의 일시적인 각종 행위에 따라 개별적으로 판단하는 것은 부적절할 수 있으나 “건축물의 용도” 정의와 같이 구조, 이용목적, 이용형태 및 시설현황 등이 교육연구의 목적보다 종교집회의 목적에 부합하는 경우라면 종교시설로 용도를 변경한 것으로 볼 수 있을 것으로 사료되므로, 이에 대해서는 허가권자가 현지현황과 사실여부 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 사항으로 사료됨.**

제19조

용도변경_8

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

2019 국토부 관원허신

Q 대학교 및 고등학교의 강당을 매주 정기적으로 종교시설로 사용시 불법용도변경인지 여부

(국민권익위원회)

대학교 및 고등학교 등 부속시설로 설치되는 강당 등을 종교시설로 정기적(매주 등)으로 활용하는 경우 교육연구시설을 종교시설로 불법용도변경 하였다고 볼 수 있는 것인지

(건축정책과-8422, 2019.11.5.)

A

- » 「건축법」 제2조 제1항 제3호에서 “건축물의 용도”라 함은 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다고 되어 있는바, 건축법령에서 건축물의 용도를 구분하는 것은 건축물의 안전성 및 기능 확보를 위하여 건축물의 용도에 따라 건축허가요건을 규정하기 위한 것임.
- » 따라서, 질의와 같이 해당시설이 종교 관련 학과 운영 등 교육목적의 시설, 교직원·학생들을 위한 복리시설, 교육 관련법령에서 부속시설로 정하고 있는 경우에는 ‘부속용도’로 보아 주된 용도인 교육연구시설(대학교)로 볼 수 있을 것이나,
- » 일반인을 대상으로 한 전형적인 종교활동을 주된 목적으로 사용하는 경우라면 교육연구시설(대학교)의 ‘부속용도’로 보기 어려울 것으로 사료되며, 이 경우 종교시설(500㎡ 이상시) 또는 근린생활시설(500㎡ 미만시)로 분류되어 용도변경 허가 또는 신고대상에 해당함.
- » 참고로, 실제 건축물이 건축법령상 어떠한 용도로 분류될 것인지 여부는 허가권자가 건축법령 뿐만아니라 실제현황과 개별법령에서 규정하고 있는 내용을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 사항임.

용도변경_9

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

2019 국토부 관원허신

Q 근린생활시설에서 성매매업소로 사용할 경우 무단 용도변경으로 보아야 하는지 여부

(서울특별시)

건축물대장상 주택, 근린생활시설 용도인 건축물을 성매매업소로 사용하고 있을 경우, 영업형태만으로 무단용도변경으로 보아 행정처분이 가능한지

(건축정책과-8049, 2019.10.23.)

A >> 「건축법」 제2조 제1항 제3호에서 “건축물의 용도”라 함은 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다고 되어 있는 바, 건축법령에서 건축물의 용도를 구분하는 것은 건축물의 안전성 및 기능 확보를 위하여 건축물의 용도에 따라 건축허가요건을 규정하기 위한 것으로

>> 실제 건축물이 건축법령상 어떠한 용도로 분류될 것인지 여부는 건축법령 뿐만 아니라 개별 법령에서 규율하고 있는 내용을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것인 바, 성매매업소 등과 같이 범죄에 사용되는 장소는 「건축법 시행령」 [별표 1]의 건축물용도 분류체계로 정할 수 없음.

>> 따라서, 위반건축물의 행정조치에 대하여는 같은 법 제19조 제1항에 따른 건축기준 준수 및 같은 법 제35조 제1항에 따른 건축물의 유지·관리 여부 등 당초 허가 및 사용승인 받은 대로 사용하지 않음에 따른 피난, 방화 등 「건축법」 제기준의 준수 여부에 대하여 허가권자가 위반사항을 종합적으로 판단하여야 할 것으로 사료됨.

제19조



참고법령

「건축법」 제35조
(건축물의 유지·관리)
제1항 개정 전·후 비교 및
「건축물관리법」 제12조
(건축물의 유지·관리) 규정

개정 전 (「건축법」 법률 제16380호, 2019. 4. 23, 일부개정)	개정 후 (「건축법」 법률 제16416호, 2019. 4. 30, 일부개정)
제35조(건축물의 유지·관리) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 제40조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지, 제65조의2, 제67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조부터 제17조까지의 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다. 이 경우 제65조의2 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조·제17조는 인증을 받은 경우로 한정한다.	제35조 삭제 (2019. 4. 30.)
② ~ ④ (생략)	

제정 (「건축물관리법」 법률 제19367호, 2023. 4. 18, 일부개정)	
-	제12조(건축물의 유지·관리) ① 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 「건축법」 제40조부터 제48조까지, 제48조의4, 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제53조, 제53조의2, 제54조부터 제58조까지, 제60조부터 제62조까지, 제64조, 제65조의2, 제67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조, 제15조의2, 제16조 및 제17조에 적합하도록 관리하여야 한다. 이 경우 「건축법」 제65조의2 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조·제17조는 인증을 받은 경우로 한정한다.
-	② 건축물의 구조, 재료, 형식, 공법 등이 특수한 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물은 제1항 또는 제13조부터 제15조까지의 규정을 적용할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물관리 방법·절차 및 점검기준을 강화 또는 변경하여 적용할 수 있다.



참고법령

「건축법」 제108조
(벌칙) 관련 규정

- 제108조(벌칙)
- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처한다.
1. 도시지역에서 제11조제1항, 제19조제1항 및 제2항, 제47조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조 또는 제77조의10을 위반하여 **건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자**
 2. 제52조제1항 및 제2항에 따른 방화에 지장이 없는 재료를 사용하지 아니한 공사시공자 또는 그 재료 사용에 책임이 있는 설계자나 공사감리자
 3. 제52조의3제1항을 위반한 건축자재의 제조업자 및 유통업자
 4. 제52조의4제1항을 위반하여 품질관리서를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 제조업자, 유통업자, 공사시공자 및 공사감리자
 5. 제52조의5제1항을 위반하여 품질인정기준에 적합하지 아니함에도 품질인정을 한 자
- ② 제1항의 경우 징역과 벌금은 병과(併科)할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법」 제110조
(벌칙) 관련 규정

제110조(벌칙)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

1. 도시지역 밖에서 제11조제1항, 제19조제1항 및 제2항, 제47조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조, 제77조의10을 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



보완설명

- 「건축물관리법」의 제정(2019. 4. 30.)으로 인하여 위 질의회신에 언급된 「건축법」 제35조를 비롯하여 제35조의2, 제36조, 제38조제1항제3호, 제81조, 제81조의2 및 제81조의3, 제83조제2항, 제110조제7호, 제111조제7호, 제113조제2항제3호 및 제4호가 삭제되었고, 해당 조항들은 「건축물관리법」으로 변경·이동되었습니다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제16416호, 2019. 4. 30., 타법개정-제정·개정이유 참고하여 연구진 작성

제19조



보완설명

- 「건축법」 제108조와 제110조 벌칙 규정에 따르면, 도시지역에서 「건축법」 제19조제1항 및 제2항 규정을 위반하여 건축물을 용도변경한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 해당합니다. 도시지역 밖에서 같은 행위를 한 경우에는 2년 이하의 징역 또는 1억 이하의 벌금에 해당합니다.

용도변경_10

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

2019 국토부 관원회신

Q 지구단위계획구역 안에서 건축물대장 표시변경이 지구단위계획과 관계있는지

(울산광역시)

「건축법」 제19조 제3항에 따라 건축물대장의 표시변경 신청을 하는 경우 동 조 제7항(「국토계획법」 제54조)의 적용을 받는지

(건축정책과-6920, 2019.9.19.)

A

- » 「건축법」 제19조 제7항 신설 이전(2005.11.8.) 관련 조항에 따르면 동일한 시설군에 해당하는 건축물의 용도변경의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조의 규정에 대하여 적용하도록 하였으며,
- » 관련 법제처 법령해석(안건번호 12-0112, 2012.3.22.)시 「건축법」 제19조 제3항에 따라 허가나 신고 없이 건축물대장 기재사항 변경으로 용도변경을 하는 경우에도 동조 제7항을 적용받는 것으로 해석한 바 있음.
- » 또한, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조의 경우 소관법령 부서의 의견에 따르면 지구단위계획구역 내에서 건축물의 용도변경은 「건축법」 제19조 제2항 및 제3항에 따른 용도변경의 구분과 관계없이 그 지구단위계획으로 정한 건축물의 용도에 맞도록 운영하고 있음.



참고법령

「건축법」 “용도변경” 관련
규정 개정 전·후 비교

개정 전 (「건축법」 법률 제7511호, 2005. 5. 26, 일부개정)	개정 후 (「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10, 일부개정)
<p>제14조 (용도변경) ①건축물의 용도변경은 변경하고자 하는 용도의 건축기준에 적합하게 하여야 한다.</p> <p>②제18조의 규정에 의하여 사용승인을 얻은 건축물의 용도를 변경하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 제3항의 규정에 의하여 동일한 시설군에 해당하는 건축물의 용도를 변경하는 경우 기타 대통령령이 정하는 경우에는 신고하지 아니하고 용도변경을 할 수 있다.</p> <p>③ ~ ④ (생략)</p> <p>⑤ 제3조, 제5조, 제5조의2, 제5조의3, 제6조, 제9조, 제9조의2, 제10조, 제12조, 제15조, 제23조, 제25조, 제26조, 제29조, 제32조, 제33조, 제38조 내지 제41조, 제43조, 제44조, 제46조 내지 제48조, 제51조, 제53조 내지 제55조, 제57조, 제59조, 제59조의2, 제59조의3, 제67조 내지 제76조, 제76조의2 내지 제76조의8 및 국토의계획및이용에관한법률 제54조의 규정은 제2항의 규정에 의한 건축물의 용도변경에 관하여 이를 준용한다.</p>	<p>제19조(용도변경) ① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다.</p> <p>② 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>③ 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>④ ~ ⑥ (생략)</p> <p>⑦ 제1항과 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여는 제3조, 제5조, 제6조, 제7조, 제11조제2항부터 제9항까지, 제12조, 제14조부터 제16조까지, 제18조, 제20조, 제27조, 제29조, 제38조, 제42조부터 제44조까지, 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제56조까지, 제58조, 제60조부터 제64조까지, 제67조, 제68조, 제78조부터 제87조까지의 규정과 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 준용한다.</p>

제19조



참고법령

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조
(지구단위계획구역에서의 건축 등) 규정

제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등) 지구단위계획구역에서 건축물(일정 기간 내 철거가 예상되는 경우 등 대통령령으로 정하는 가설건축물은 제외한다)을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

※ 출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제19117호, 2022. 12. 27., 타법개정



관련 법령해석례

<p>질의</p>	<p>「건축법」 제19조제3항에 따라 건축물의 용도변경을 하는 경우 같은 조 제7항을 적용받는지</p> <p>「건축법」 제19조제7항에 따르면 제1항과 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여는 같은 법 제3조, 제5조 등의 규정과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 준용한다고 규정하고 있는데,</p> <p>「건축법」 제19조제3항에 따라 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 건축물의 용도를 변경하려고 건축물대장 기재내용 변경을 신청하는 경우, 같은 조 제7항에 따라 같은 법 제3조, 제5조 등의 규정과 「국토계획법」 제54조를 준용하는지?</p>
<p>답</p>	<p>「건축법」 제19조제7항에 따라 같은 법 제3조, 제5조 등의 규정과 「국토계획법」 제54조를 준용한다고 할 것임.</p> <p>1999.5.9.부터 시행된 「건축법」 제14조제5항에 따라 같은 법 제3조 등의 규정을 준용받는 대상은 제2항에 따라 신고를 득하고 용도변경을 할 수 있는 경우와 신고하지 않고 용도변경을 할 수 있는 경우가 모두 포함되었다고 할 것인데,</p> <p>구 「건축법」이 2005년에 현행과 같이 개정되면서, 용도변경을 하는 경우 허가 및 신고 대상은 제14조제2항에, 신고하지 않고 건축물대장 기재사항 변경으로 용도변경을 할 수 있는 경우는 같은 조 제3항 본문에 규정하고, 같은 조 제7항에서 같은 법 제3조 등의 규정을 준용하는 대상을 “제1항 및 제2항의 규정에 의한 건축물의 용도변경”이라고 규정한 점에 비추어 보더라도, 「건축법」 제19조제3항에 따라 건축물대장 기재사항 변경으로 용도변경을 하는 경우 역시 변경하고자 하는 용도의 건축기준에 적합해야 할 것이므로 같은 조 제7항의 적용대상이 된다고 할 것임.</p> <p>따라서, 「건축법」 제19조제3항에 따라 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 건축물 용도를 변경하려고 건축물대장 기재내용 변경을 신청하는 경우, 같은 조 제7항에 따라 같은 법 제3조, 제5조 등의 규정과 「국토계획법」 제54조를 준용한다고 할 것임.</p>
<p>이유 (요약)</p>	

※ 출처: 법제처 법령해석례 12-0112, 2012.3.22.

용도변경_11

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

2019 국토부 관원회신

Q 용도변경시 성장관리방안의 용도제한 적용 여부

(경기도)

건축물의 용도변경 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조에 따른 성장관리방안의 용도제한을 적용해야 하는지 여부

(건축정책과-5140, 2019.7.24.)

- A**
- » 「건축법」 제19조(용도변경)에서 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 적합하도록 규정하고, 같은 법 시행규칙 제12조의2 제4항에서 시장·군수·구청장 등은 용도변경(변경)허가신청서를 받은 경우에는 같은 법 제12조 제1항 및 영 제10조 제1항에 따른 관계 법령에 적합한지를 확인한 후 용도변경 허가를 용도변경의 허가 또는 변경허가를 신청한 자에게 발급하도록 하고 있음.
 - » 따라서, 건축물의 용도변경 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조에 따른 성장관리방안의 용도제한에 관한 규정은 확인 대상이므로 해당 법령에서 적합여부를 판단하여야 할 사항임.

제19조



참고법령

「건축법」 제12조
(건축복합민원 일괄협의회)
및 제19조(용도변경)
제7항 관련 규정

제12조(건축복합민원 일괄협의회) ① 허가권자는 제11조에 따라 허가를 하려면 해당 용도·규모 또는 형태의 건축물을 건축하려는 대지에 건축하는 것이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조, 제56조부터 제62조까지 및 제76조부터 제82조까지의 규정과 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정에 맞는지 확인하고, 제10조제6항 각 호와 같은 조 제7항 또는 제11조제5항 각 호와 같은 조 제6항의 사항을 처리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축복합민원 일괄협의회를 개최하여야 한다.

② 제1항에 따라 확인이 요구되는 법령의 관계 행정기관의 장과 제10조제7항 및 제11조제6항에 따른 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 제1항에 따른 건축복합민원 일괄협의회에 참석하게 하여야 한다.

제19조(용도변경)

⑦ 제1항과 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여는 제3조, 제5조, 제6조, 제7조, 제11조 제2항부터 제9항까지, 제12조, 제14조부터 제16조까지, 제18조, 제20조, 제27조, 제29조, 제38조, 제42조부터 제44조까지, 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제56조까지, 제58조, 제60조부터 제64조까지, 제67조, 제68조, 제78조부터 제87조까지의 규정과 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 준용한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

용도변경_12

2019 국토부 관원회신

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

Q 제2종 근생(휴게음식점)을 일부 구획해서 제1종 근생(소매점)으로 사용시 용도변경 여부

(전라북도)

휴게음식점(제2종 근린생활시설) 1,760㎡를 진열대 등으로 구획하여 일부공간을 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만 규모인 '소매점'(제1종 근린생활시설) 용도로 사용한다면, 「건축법」 제19조 제2항 제1호에 따른 용도변경허가 대상인지 여부 (건축정책과-5139, 2019.7.24.)

A

- » 「건축법」 제19조 제3항에 따라 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하도록 하고 있으나, 같은 항 단서 및 시행령 제14조 제4항에 따라 [별표 1]의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종근린생활시설 상호 간의 용도변경의 경우에는 그러하지 아니하도록 규정하고 있음.
- » 이에 **질문의 경우가 근린생활시설군(제1종 근린생활시설 ↔ 제2종 근린생활시설(다중생활시설은 제외)) 안에서 용도를 변경하려는 경우**이라면 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 하는 것이나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경의 경우라면 그러하지 않을 수 있으며,
- » 이 경우 「건축법 시행령」 제53조에 따른 **경계벽의 설치 등 구획에 관한 제한이 없는 경우**로서 각 용도별로 사용하는 부분이 명확한 경우 각각의 용도로 인정받을 수 있음.

용도변경_13

2018 법제처 법령해석

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

Q 신고대상인 용도변경시 건축물대장의 기재변경 신청 여부

[18-0076, 2018.5.15.]

「건축법」 제19조 제5항 단서에 따라 사용승인을 받지 않아도 되는 건축물 용도변경의 신고를 한 후 그 용도변경에 따라 건축물대장의 표시사항을 변경하기 위해서는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조제1항 본문에 따라 건축물대장의 표시사항 변경 신청을 해야 하는지, 아니면 용도변경 신고를 수리한 행정청이 직권으로 건축물대장의 표시사항을 변경해야 하는지?

A > 사용승인을 받지 않아도 되는 건축물 용도변경의 신고를 한 후 그 용도변경에 따라 건축물대장의 표시사항을 변경하기 위해서는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조 제1항 본문에 따라 건축물대장의 표시사항 변경 신청을 해야 함.

제19조

> 건축법령의 규정 체계에 비추어 볼 때, 「건축법」 제22조 제2항에 따라 사용승인된 경우에 대해서만 시장 등이 직권으로 건축물대장의 표시사항을 변경할 수 있고, 사용승인을 받지 않는 용도변경의 경우에는 그러한 권한이 없다고 보아야 하므로, 건축물의 소유자는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조 제1항 본문에 따라 건축물표시 변경신청서 등 서류를 첨부하여 시장등에게 신청해야 함.

> 또한 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조 제2항에 따르면 시장 등은 건축물표시 변경 신청에 따라 건축물의 표시에 관한 사항을 변경하려는 때에는 신청 내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치하는지 여부를 대조·확인해야 하므로 신청 내용이 건축물 및 대지의 실제 현황과 일치하지 않는 경우에는 건축물대장의 표시사항이 변경되지 않을 것인데,

> 만약 건축물 소유자의 용도변경 신고만으로 행정청이 직권으로 건축물대장에 기재되어 있는 용도를 변경해야 한다고 해석한다면 건축물의 실제 현황에 대한 확인 없이 해당 건축물대장에 기재되어 있는 용도가 변경되어 건축물대장상의 용도와 실제 건축물의 용도가 불일치하는 결과를 초래할 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때에 고려해야 함.



참고법령

「건축법」 제19조(용도변경)
제5항 및 제22조
(건축물의 사용승인)
제2항 관련 규정

제19조(용도변경)

⑤ 제2항에 따른 허가나 신고 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 100 제곱미터 이상인 경우의 사용승인에 관하여는 제22조를 준용한다. 다만, 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만으로서 대수선에 해당되는 공사를 수반하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제22조(건축물의 사용승인)

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내출 수 있다.
1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」
제18조(건축물대장의 표시사항 변경) 관련 규정

제18조(건축물대장의 표시사항 변경) ① 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용 중 건축물 표시사항을 변경(지번의 변경은 제20조에 따르고, 도로명주소의 변경은 제20조의2에 따른다)하려는 때에는 [별지 제15호서식]의 건축물표시 변경신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다. 다만, 법 제22조제2항에 따라 사용승인된 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 직권으로 사용승인서에 따라 변경한다.

- 1. 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에 한한다)
 - 2. 건축물의 표시에 관한 사항이 변경되었음을 증명하는 서류
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 건축물표시 변경신청에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항을 변경하려는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하여야 한다.

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1236호, 2023. 8. 1., 일부개정

용도변경_14

건축법
제19조

건축법
시행령
제14조

건축법
시행규칙
제12조의2

2018 국토부 관원허신

Q 기존 건축물의 일부를 오피스텔로 용도변경시 오피스텔 전용출입구 설치 여부

(서울특별시)

기존 건축물(1~2층 판매시설, 3~4층 운동시설, 5~25층 오피스텔, 연면적 47,803.583㎡)의 운동시설(4층)을 오피스텔로 용도변경하는 경우 전용출입구 설치 여부

(건축정책과-306, 2018.1.12.)

- A**
- » 「오피스텔 건축기준」 제2조 제2호에 따르면 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우에는 오피스텔의 전용출입구를 별도로 설치하도록 규정하고 있음.
 - » 따라서, 오피스텔로 용도변경을 하는 경우에도 「건축법」 제19조 제1항에 따라 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 하는 것이며 다른 용도와 복합으로 건축물을 사용하는 경우라면 오피스텔의 전용출입구를 별도로 설치하여야 함.

제19조



참고법령

「오피스텔 건축기준」 제2조
(오피스텔의 건축기준)
제2호 관련 규정

- 제2조(오피스텔의 건축기준) 오피스텔은 다음 각호의 기준에 적합한 구조이어야 한다.
2. 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우(지상층 연면적 3천제곱미터 이하인 건축물은 제외한다)에는 오피스텔의 전용출입구를 별도로 설치할 것. 다만, 단독주택 및 공동주택을 복합으로 건축하는 경우에는 건축주가 주거기능 등을 고려하여 전용출입구를 설치하지 아니할 수 있다.

※ 출처: 「오피스텔 건축기준」 국토교통부고시 제2021-1227호, 2021. 11. 12., 일부개정

용도변경_15

2017 국토부 관원허신

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

Q

사용승인 신청 전에 건축물 용도변경이 가능한지 여부와 소유권이 서로 다른 2개 필지의 합병 가능 여부

(국민권익위원회)

가. 「건축법」 제22조에 따른 건축물의 사용승인 전 건축물의 용도변경이 가능한지 여부 및 관련 조항은?

나. 소유권이 다른 2개의 대지를 하나의 대지로 합병이 가능한지 여부

다. 농업용 유리온실(1층, 288㎡) 가설건축물 축조신고시 「건축법 시행령」 제15조 제6항 제1호 가목의 「건축법」 제48조 적용 제외에 해당하는지 여부

(건축정책과-8878, 2017.6.10.)

A

가. 질의요지 '가'에 대하여

» 「건축법」 제19조 제2항에 따르면 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 동항 각 호의 구분에 따라 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 신고를 하도록 규정하고 있는 바, **사용승인 전 허가 받은 사항을 시공 중에 변경하고자 하는 경우라면 같은 법 제16조에 따른 허가 및 신고사항의 변경으로 보아야 할 것으로 사료됨.**

나. 질의요지 '나'에 대하여

» 「건축법」 제2조 제1항 제1호에 따르면 '대지'란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말하며, 다만 대통령령으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있음.

» 같은 법 시행령 제3조 제1항 제6호에 따르면 법 제2조 제1항 제1호 단서에 따라 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 할 수 있는 토지는 법 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 건축허가를 하는 경우 그 필지가 합쳐지는 토지로 하며, 다만 토지의 소유자가 서로 다른 경우는 제외하도록 규정하고 있으므로, 질의의 경우가 단서 규정에 해당될 경우에는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 할 수 없을 것으로 사료됨.

다. 질의요지 '다'에 대하여

» 「건축법 시행령」 제15조 제6항 제1호에서 같은 법 제20조 제4항에 따라 가설건축물을 축조(제4호는 제외)하는 경우에는 법 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제47조까지, **제48조**, 제48조의2, 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제52조의3, 제53조, 제53조의2, 제54조부터 제58조까지, 제60조부터 제62조까지, 제64조, 제67조 및 제68조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조를 적용하지 아니하며, 단서규정에서는 **3층 이상 가설 건축물의 건축에 대해서도 지방건축위원회의 심의결과 구조 및 피난에 관한 안전성이 인정된 경우에 적용하지 아니하도록 규정하고 있음.**

용도변경_16

건축법 제19조

건축법 시행령 제14조

건축법 시행규칙 제12조의2

2017 법제처 법령해석

Q 구조안전확인대상 건축물의 용도변경시 구조안전확인 여부

[17-0107, 2017.5.1.]

「건축법 시행령」 제32조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 「건축법」 제11조 제1항에 따른 건축이나 대수선은 하지 않고 같은 법 제19조 제2항에 따라 용도변경하려는 경우에 해당 건축물의 건축주는 「건축법 시행령」 제32조 제2항에 따른 구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 하는지?

A

- » 구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 함.
- » 「건축법」 제19조 제1항 및 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여 같은 법 제48조를 준용한다고 규정하고 있는 같은 법 제19조 제7항은 건축물을 용도변경하는 경우에도 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우와 마찬가지로 같은 법 제48조 및 그 하위법령에 따른 건축물 구조의 안전 확인에 관한 사항을 적용하도록 한 것임.
- » 그 위임에 따른 「건축법 시행령」 제32조에서는 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 해당 건축물의 설계자는 그 구조의 안전을 국토교통부령으로 정하는 구조기준 등에 따라 확인하여야 하고(제1항), 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 그 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다(제2항)고 규정하고 있는바,
- » 준용의 의미와 취지를 고려하여 「건축법」 제19조 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 대하여 같은 법 제48조 및 그 위임에 따른 「건축법 시행령」 제32조를 적용해 보면, 「건축법」 제19조 제2항에 따라 용도변경하려는 경우에는 「건축법 시행령」 제32조에 따라 구조의 안전을 확인하여야 할 것이고, 그 용도변경하려는 건축물이 같은 영 제32조 제2항 각 호에 해당하는 경우에 해당 건축물의 건축주는 구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다고 할 것임.

제19조



참고법령

「건축법」 제19조
(용도변경) 제7항 및
제48조(구조내력 등)
제2항 관련 규정

제19조(용도변경)

⑦ 제1항과 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여는 제3조, 제5조, 제6조, 제7조, 제11조 제2항부터 제9항까지, 제12조, 제14조부터 제16조까지, 제18조, 제20조, 제27조, 제29조, 제38조, 제42조부터 제44조까지, 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제56조까지, 제58조, 제60조부터 제64조까지, 제67조, 제68조, 제78조부터 제87조까지의 규정과 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 준용한다.

제48조(구조내력 등)

② 제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 구조의 안전을 확인하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제32조
(구조 안전의 확인) 제1항
및 제2항 관련 규정

제32조(구조 안전의 확인) ① 법 제48조제2항에 따라 법 제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 해당 건축물의 설계자는 국토교통부령으로 정하는 구조기준 등에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 한다.

1. ~ 7. (생략)
- ② 제1항에 따라 구조 안전을 확인한 건축물 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 법 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 그 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물은 제외한다.
 1. 층수가 2층[주요구조부인 기둥과 보를 설치하는 건축물로서 그 기둥과 보가 목재인 목구조 건축물(이하 “목구조 건축물”이라 한다)의 경우에는 3층] 이상인 건축물
 2. 연면적이 200제곱미터(목구조 건축물의 경우에는 500제곱미터) 이상인 건축물. 다만, 창고, 축사, 작물 재배사는 제외한다.
 3. 높이가 13미터 이상인 건축물
 4. 처마높이가 9미터 이상인 건축물
 5. 기둥과 기둥 사이의 거리가 10미터 이상인 건축물
 6. 건축물의 용도 및 규모를 고려한 중요도가 높은 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 건축물
 7. 국가적 문화유산으로 보존할 가치가 있는 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 것
 8. 제2조제18호가목 및 다목의 건축물
 9. [별표 1] 제1호의 단독주택 및 같은 표 제2호의 공동주택

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

용도변경_17

2017 국토부 관원허신

건축법
제19조

건축법
시행령
제14조

건축법
시행규칙
제12조의2

Q 제2종 근생(골프연습장)을 운영 중인 자가 다른 층에 스크린골프 연습장을 설치 500㎡ 초과시 운동시설에 해당되는지 여부

(법제처)

동일인이 제2종 근린생활시설인 골프연습장(A)(바닥면적 합계 500㎡ 미만)을 임차하여 운영하다가 같은 건축물의 다른 층도 임차하여 해당 층을 스크린골프장(B)(바닥면적합계 500㎡ 미만)으로 용도변경하여 건축물 내 골프연습장(A+B)의 바닥면적 합계가 500㎡를 초과하게 된 경우,

현재, 제2종 근린생활시설인 골프연습장(A)의 경우 그 내부 시설·구조 등을 변경하지 않더라도 「건축법」 제19조 제2항 제1호에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아 '운동시설'로 용도변경을 해야 하는지

(건축정책과-451, 2017.1.10.)

제19조

A > 질의의 경우 동일인이 운영하는 골프연습장이 비록 층이 다르더라도 같은 용도로 사용하는 경우에는 「건축법 시행령」 [별표 1] '용도별 건축물의 종류' 비고 제2호 나목에 따라 이를 모두 합산하여 건축물의 용도를 분류하여야 하며, 이 경우 건축물의 용도가 변경될 경우에는 「건축법」 제19조에 따라 허가권자에게 용도변경 허가를 받거나 신고를 하여야 할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」 [별표 1]
비고 제2호 나목
관련 규정

비고

2. 비고 제1호에 따라 "해당 용도로 쓰는 바닥면적"을 산정할 때 건축물의 내부를 여러 개의 부분으로 구분하여 독립한 건축물로 사용하는 경우에는 그 구분된 면적 단위로 바닥면적을 산정한다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 각 목에서 정한 기준에 따른다.

나. 동일인이 둘 이상의 구분된 건축물을 같은 세부 용도로 사용하는 경우에는 연접되어 있지 않더라도 이를 모두 합산하여 산정한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

제20조

가설건축물

2022 국토부 관원회신

허가신고 대상_1

건축법 제20조

건축법 시행령 제15조

건축법 시행규칙 제13조

Q 공유수면 부지에 「건축법」 제20조에 따른 가설건축물 축조 허가 가능 여부

(강원도)

도시계획시설(유원지) 구역에만 포함되어 있고 세부시설 조성계획이 없는 공유수면 부지에 「건축법」 제20조에 따른 가설건축물 축조 허가 가능 여부

(건축정책과-15264, 2022.12.7.)

A

- » 「건축법」 제20조 제1항에 따르면 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 해당 지자체의 허가를 받아야 한다고 하면서 제2항에 해당하는 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다고 규정하고 있고, 동항 제3호에 따라 「건축법 시행령」 제15조 제1항에서 정한 기준의 범위에서 각 지자체마다 조례로 정하여 운영하고 있음.
- » 또한, 「건축법」 제20조 제7항에 제2항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가 신청 또는 축조신고를 받은 때에는 다른 법령에 따른 제한 규정에 대하여 확인이 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다고 규정하고 있음.
- » 따라서, 도시계획시설 내 가설건축물 허가는 건축법령(건축조례 포함)에서 정한 기준과 타 관계법령, 관계 행정기관장과의 협의 결과에 따라 가설건축물 허가 가능 여부를 판단해야 할 것으로 사료되는 바, 질의사항은 현지현황과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」등 관계법령을 종합적으로 협의 및 검토하여 허가권자가 판단하여야 할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법」 제20조
(가설건축물)
제1항~제3항 및
제7항 관련 규정

제20조(가설건축물) ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우
2. 4층 이상인 경우
3. 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우
4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우

③ ~ ⑥ (생략)

⑦ 제2항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가 신청 또는 축조신고를 받은 때에는 다른 법령에 따른 제한 규정에 대하여 확인이 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하고, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장이 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

제20조



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제1항
관련 규정

제15조(가설건축물) ① 법 제20조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

허가신고
대상_2

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

2022 국토부 관원허신

Q

천막이 가설건축물에 해당되는지 여부

(대전대덕경찰서)

천막은 설치 목적이 그늘 제공용으로 확인되고 임시로 설치한 것으로 가설건축물로 볼 수 있는지 여부

가설건축물로 볼 수 있다면 해당 천막이 신고가 필요한 천막인지 여부

가설건축물이 아니라면 「건축법」 제14조 제1항 제5호와 동법 시행령 제11조 제3항 제1호에서 규정하는 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 소형 건축물에 해당하여 신고가 필요한지 여부

(건축정책과-14502, 2022.11.22.)

A

- » 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따라 ‘건축물’이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등으로 정의하고 있음.
- » 이와 관련, 대법원은 「건축법」 제2조 제1항 제2호의 건축물의 정의 중 ‘토지에 정착하는 공작물’이란 “반드시 토지에 고정되어 이동이 불가능한 것만을 가리키는 것은 아니고, 물리적으로는 이동이 가능하여도 그 붙어 있는 상태가 보통의 방법으로서는 이를 이동하는 것이 용이하지 아니하고, 그 본래의 용도가 일정한 장소에 상당기간 정착되어 있어야 하고 또 그렇게 보여지는 상태로 붙어 있는 경우를 포함한다.”라고 판시한 사례(대법원 91도945, 1991. 6. 11.)가 있음.
- » 또한, 가설건축물은 임시적·한시적으로 사용하고 존치기간이 만료되면 철거하여야 하는 건축물로서 쉽게 설치, 이동, 해체가 가능한 구조이어야 하며, 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제1호에서 제15호, 제16호에 따른 해당 지자체 건축조례에서 정하는 용도, 구조, 규모 등 건축기준에 적합할 경우 가설건축물 축조 신고대상으로 정하고 있음.
- » 따라서, 질의 시설이 위 건축물 조건인 토지에 정착하고 기둥과 지붕이 있는 경우에는 건축물에 해당되어 「건축법」 제14조에 따른 건축허가 또는 제11조에 따른 건축신고 절차를 거쳐야 하는 것이며, 가설건축물 관련 「건축법 시행령」 제15조 제5항에 따른 건축기준에 적합하다면 축조 신고대상으로 처리하면 될 것으로 사료되나, 이에 대하여는 해당 시설의 설치 형태, 구조, 설치 목적 등 현지현황과 사실관계 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 사실판단을 하여야 할 사항임.

허가신고
대상_3

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

Q 농어업용 간이작업장의 입지 및 면적·구조 관련

(인천광역시)

「건축법 시행령」 제15조 제5항 제11호(농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실)에 따른 농·어업용 간이작업장의 입지 및 면적·구조에 대하여 질의

(건축정책과-14505, 2022.11.22.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제11호에서 명시하는 **농업·어업용 간이작업장은 농·어업인의 작업편의를 제고하고자 해당 농·어업행위를 임시·한시적으로 보조하는 시설로 볼 수 있으며, 가설건축물의 입법 취지에 맞게 해당 구조는 쉽게 설치·해체(철거)가 가능한 것이어야 할 것으로 판단됨.**
 - » 또한, **축조면적 또한 그 구조에 부합하고 허가권자가 농·어업을 하는 면적에 대비하여 간이작업장 면적이 적정한지를 판단하여야 할 것으로** 사료되며, 이에 대한 가설 건축물 축조신고 가능여부는 동 제도의 취지를 바탕으로 구조, 이용형태, 필요성 등 현지 현황과 농지법 등 관계법령을 종합 검토하여 허가권자가 판단하여야 할 것임.

제20조



참고법령

「건축법」 제20조
(가설건축물) 제3항
관련 규정

제20조(가설건축물)

- ③ 제1항에도 불구하고 **재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다.**

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제5항
제11호 관련 규정

제15조(가설건축물)

- ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

허가신고
대상_4

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

2022 국토부 관원허신

Q

기존 건축물 옥상에 가설건축물 축조가 가능한지 여부

(인천광역시)

- 1) 기존 건축물의 옥상에 가설건축물 축조 신고 가능 여부
- 2) 가설건축물 축조 신고가 '수리가 필요한 신고'에 해당 여부
- 3) 가설건축물 축조신고서를 제출받은 구청장의 현장 확인 의무

(건축정책과-3588, 2022.4.21.)

A

질의 1)에 대하여

- » 「건축법」상 가설건축물은 임시적, 한시적으로 사용하기 위한 건축물로서 존치기간이 만료되면 철거하여야 하며 쉽게 설치, 이동, 해체가 가능한 구조이어야 하고, 「건축법」 제20조 및 같은 법 시행령 제15조에서 정하는 용도, 구조, 규모 등에 적합하여야 함.
- » 이와 관련, 가설건축물 중 그 용도나 구조, 규모 등을 별도로 정하지 않은 사항에 대하여는 해당 내용을 건축법령에서 별도로 규제하지 아니하는 것으로, 가설건축물의 옥상 축조 가능여부도 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제8호 외에는 별도로 규정하고 있지 않으나, 건축물의 옥상에 축조가 가능한지 여부 등은 허가권자가 건축물 안전을 위한 구조, 이용형태, 설치목적 등 현지 현황과 다른 법령에 따른 제한 규정(필요시 관계 행정기관과의 협의)을 종합적 검토하여 판단할 사항임.

질의 2)에 대하여

- » 가설건축물 축조 신고에 관하여는 「건축법」 제20조 제4항에 따라 법 제14조(건축신고) 제3항 및 제4항을 준용하여야 하며, 같은 법 제5항 및 제7항에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 적용제의 사항과 및 다른 법령 제한 규정도 확실히 규정하고 있음.
- » 또한, 「건축법 시행규칙」 [별지 제8호] 가설건축물의 축조신고서 하단에 신고서 접수부터 필증교부까지 구체적인 절차를 명시하고 있는 등, 가설건축물 축조신고는 행정청에 일정 사항을 통지하고 행정청이 이를 수리함으로써 법적 효과가 발생하는 '수리가 필요한 신고'에 해당되므로 가설건축물을 축조신고를 한 자는 신고필증을 교부받은 후 축조하여야 함.

A

질의 3)에 대하여

- » 「건축법」 제20조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조 제5항에 따라 가설건축물을 축조 신고하려는 자가 가설건축물 축조신고서와 관계서류를 첨부하여 접수하면 같은 법 시행령 제15조 제9항에 따라 축조신고서를 제출받은 허가권자는 ‘그 내용을 확인한 후’ 신고인에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 가설건축물 축조 신고 필증을 주어야 함.
- » 상기 규정 중 ‘그 내용을 확인한 후’라고 명시된 것은 가설건축물의 구조, 규모, 용도 등에 대하여 가설건축물 제도의 취지 및 관련 건축기준 등에 부합되는 지를 관계서류 검토와 현장 상황 등을 종합적으로 고려하여 판단하라는 의미로 해석하는 것이 타당하다고 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제5항 제8호
및 제9항 관련 규정

제20조

제15조(가설건축물)

- ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
 8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다)
- ⑨ 제8항 본문에 따라 가설건축물 건축허가신청서 또는 가설건축물 축조신고서를 제출받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 그 내용을 확인한 후 신청인 또는 신고인에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 가설건축물 건축허가서 또는 가설건축물 축조 신고필증을 주어야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「건축법 시행규칙」
[별지 제8호서식]
(가설건축물 축조신고서) 중
처리절차

처리절차



[그림 IV-11] 가설건축물 축조신고 처리절차

출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호, 2023. 6. 9., 일부개정
[별지 제8호서식] 가설건축물 축조신고서

허가신고
대상_5

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

2021 국토부 관원희신

Q

농막의 가설건축물 축조신고 또는 건축신고 대상 여부

(국민권익위원회)

「농지법」에 따른 ‘농막’이 「건축법」 제14조에 따른 건축신고 대상인지, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물 축조신고 대상인지 여부

(건축정책과-10204, 2021.9.17.)

A

- » 건축법령에서는 농막에 대하여 별도로 규정하고 있지 아니하나, 「농지법 시행규칙」 제3조의2에 따르면 ‘농막’이란 농작업에 직접 필요한 농자재 및 농기계 보관, 수확 농산물 간이 처리 또는 농작업 중 일시 휴식을 위하여 설치하는 시설로서 연면적 20제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정하는 것으로 규정함.
- » 이와 관련, 농막 등 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 또는 제14조에 따른 건축신고의 절차를 거쳐야 하며, 같은 법 시행령 제15조 제5항에서 정하는 가설건축물에 해당하는 경우에는 건축법령 등 관계법령에 적합한 경우에 한하여 건축기준 완화 및 절차가 간소화된 가설건축물 축조신고를 거쳐 축조할 수 있는 것으로,
- » 이 경우, 가설건축물은 임시적, 한시적으로 사용하기 위한 건축물로서 존치기간이 만료되면 원칙적으로 철거하여야 하는 것이며, 쉽게 설치·이동·해체가 가능한 구조로서 「건축법 시행령」 제15조에서 정하는 용도·구조·규모 등에 적합하여야 하는 것임.
- » 따라서, 질의의 농막이 상기 규정에 적합한 경우에 가설건축물 축조신고가 가능할 것으로 사료되나, 이에 적합한지 여부는 해당 건축물의 구조, 이용형태, 설치목적 등 현지 현황과 관계법령을 종합적으로 검토하여 당해 허가권자가 사실 판단할 사항임을 알려드립니다.



참고법령

「농지법 시행규칙」
제3조의2(농막 등의 범위)
제1호 관련 규정

제3조의2(농막 등의 범위) 영 제2조제3항제2호라목 및 영 제29조제1항제7호에서 “농림축산식품부령으로 정하는 시설”이란 각각 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 농막: 농작업에 직접 필요한 농자재 및 농기계 보관, 수확 농산물 간이 처리 또는 농작업 중 일시 휴식을 위하여 설치하는 시설(연면적 20제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정한다)

※ 출처: 「농지법 시행규칙」 농림축산식품부령 제603호, 2023. 8. 7., 타법개정

허가신고
대상_6

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

Q 비도시지역의 우렁이 양식용 비닐하우스가 가설건축물에 해당하는지 여부

(경상남도)

비도시지역 내 연면적 100제곱미터 이상으로 기설치된 비고정식 무허가 양식장(우렁이양식용 비닐하우스)을 양성화하고자 하는데, 해당 양식장을 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제10호의 간이축사용으로 보아 가설건축물 축조신고(이하 '신고'라 한다)가 가능한지?

아니면, 위 양식장을 같은 법 시행령 제15조 제9호의 농·어업용 비닐하우스로 보아 도시지역(주거지역, 상업지역, 공업지역)이 아니므로, 신고 불가한지?

또는 같은 법 시행령 제15조 제11호의 농·어업용 고정식 온실 등이 아니므로, 신고가 불가한지?
(건축정책과-5312, 2021.5.14.)

제20조

A

- » 「건축법」 제20조 제3항에서는 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하도록 하고 있고,
- » 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제9호에서는 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 “농업·어업용 비닐하우스”로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것을, 같은 항 제10호에서는 연면적이 100제곱미터 이상인 “간이축사용”, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다) 구조 건축물을, 제11호에서는 “농업·어업용 고정식 온실” 및 간이작업장, 가축양육실을 가설건축물의 축조신고 대상으로 각각 규정하고 있음.
- » 이때, 위의 제9호와 제11호에서 정하고 있는 용도로서 “어업용”이란 수산동식물을 포획·채취하거나 양식하는 산업 등을 말하며, 제10호에서 정하고 있는 “간이축사용 등”의 용도는 축산 농가의 건축 편의를 제고하고자 축사의 기능을 보조하는 부대시설을 의미함.
- » 이에 따라, 질의의 “비고정식 양식용 비닐하우스”가 콘크리트구조 기초 없이 토지 위에 단순 설치된 구조로서 위의 어업용으로 사용되는 경우, 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제9호에 따른 “어업용 비닐하우스”로 보아야 할 것으로 사료되며, 그 설치지역이 주거지역·상업지역·공업지역 이외의 지역인 경우 가설건축물 축조신고 대상이 아님을 알려드립니다.



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제5항
제9호~제11호 관련 규정

제15조(가설건축물)

⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것
10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다)구조 건축물
11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

허가신고
대상_7

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

Q 비도시지역의 농업용 비닐하우스 설치 구조에 대한 질의 (경상북도)

「건축법 시행령」 제15조의 가설건축물에 대하여 비도시지역의 농업용 비닐하우스 중단동이 아닌 연동의 비닐하우스 구조로 만들기 위하여 바닥에 콘크리트 포장을 전체가 아닌 주요 구조체(골조) 각 하부에만 타설하여 고정할 경우 가설건축물 축조신고 대상인지 여부

(건축정책과-5014, 2021.5.7.)

- A**
- » 「건축법」 제20조 제3항에서는 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하도록 하고 있고,
 - » 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제9호에서는 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것을, 같은 항 제11호에서는 “농업·어업용 고정식 온실” 및 간이작업장 가축양육실을 가설건축물의 축조신고 대상으로 각각 규정하고 있음.
 - » 이때 “농업용 고정식 온실”의 “피복재료”(비닐 유리 경질판 등)와 “고정식”에 대하여 건축법령에서 별도로 규정하고 있지 아니하나 “고정식”이란 일반적으로 토지에 견고하게 정착되어 움직이지 않게 하는 방식으로 질의의 주요 구조체의 하부가 콘크리트기초 위에 설치됨으로써 토지에 견고하게 정착되어 있고 설치장소를 변경할 수 없는 형태라면 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제11호에 따른 “농업용 고정식 온실”로 보아야 할 것으로 사료됨.

제20조



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제5항
제11호 관련 규정

제15조(가설건축물)

⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

허가신고
대상_8

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

2021 국토부 관원허신

Q 높이 2m 이상의 공사용 가설울타리 설치가 가설건축물인지 공작물인지 여부

(경상북도)

높이 2미터 이상 공사용 가설울타리(EGI, RPP, STL 등) 임시적 설치에 대하여 「건축법」 제20조 제3항에 따른 가설건축물 축조신고 대상인지 또는 같은 법 제83조 제1항에 따른 공작물 축조신고 대상인지 여부

(건축정책과-2730 2021.3.19.)

A

- » 「건축법」 제20조 제3항 및 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제3호에 따르면 **공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물을 축조하고자 하는 경우 가설건축물 축조신고 대상으로 규정하고 있음.**
- » 이와 관련, **건축하는 대지에 공사로 인해 발생하는 소음 저감, 공사현장의 안전관리 등을 위해 높이 2미터를 넘는 가설울타리를 설치하는 경우 상기 규정에 따라 가설건축물 축조신고 대상에 해당할 것으로 사료되며,**
- » 참고로, 「건축법」 제20조 제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고는 건축허가 시 의제사항으로 「건축법 시행령」 제15조 제8항에 따라 건축허가를 신청할 때 **공사용 가설건축물의 건축에 관한 사항을 제출한 경우에는 별도의 가설건축물 축조신고서의 제출이 생략됨을 알려드립니다.**



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제8항
제11호 관련 규정

제15조(가설건축물)

- ⑧ 법 제20조제1항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가를 받거나 축조신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 가설건축물 건축허가신청서 또는 가설건축물 축조신고서에 관계 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. **다만, 건축물의 건축허가를 신청할 때 건축물의 건축에 관한 사항과 함께 공사용 가설건축물의 건축에 관한 사항을 제출한 경우에는 가설건축물 축조신고서의 제출을 생략한다.**

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

2021 국토부 관원허신

허가신고
대상_9

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

Q 자연녹지지역 지목 “답”에 설치하는 농업용 비닐하우스가 가설건축물에 해당하는지 여부 (중앙토지수용위원회)

자연녹지지역, 공부상 지목 “답”상에 설치된 연면적 275㎡의 농업용 비닐하우스가 가설건축물에 해당하는지 여부

(건축정책과-1788, 2021.2.24.)

- A**
- » 가설건축물은 임시적, 한시적으로 사용하기 위한 건축물로서 존치기간 만료 시 철거되어야 하며 쉽게 설치, 이동, 해체가 가능한 구조로서 「건축법」 제20조 및 「건축법 시행령」 제15조에서 정하는 용도, 구조, 규모 등에 적합하여야 함.
 - » 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제9호에 따르면 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 가설건축물을 축조하고자 하는 경우 「건축법」 제20조 제3항에 따라 해당 지역 허가권자에게 가설건축물 축조신고를 한 후 착공하도록 규정하고 있음.
 - » 질의의 자연녹지지역에 설치하는 농업용 비닐하우스는 주거지역·상업지역·공업지역 이외의 지역으로서 상기규정에 따른 가설건축물 축조신고 없이 축조가 가능함을 알려드립니다.

제20조



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제5항
제9호 관련 규정

제15조(가설건축물)

- ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

허가신고 대상_10
건축법 제20조
건축법 시행령 제15조
건축법 시행규칙 제13조

2021 국토부 관원회신

Q 도시계획시설(종합의료시설) 부지에 재난병원을 가설건축물로 축조가 가능한지 여부

(서울특별시)

코로나19 중증환자 전담치료를 위하여 긴급히 재난병원(서울시)을 설립하여야 하는 상황으로 도시계획시설(종합의료시설) 부지에 가설건축물 축조 신고로 처리가 가능한지 여부

(건축정책과-870, 2021.1.27.)

- A**
- » 「건축법」 제20조 제1항에 따르면 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있음.
 - » 상기 규정에도 불구하고 같은 조 제3항에서는 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하도록 하고 있음.
 - » 이와 관련하여, 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제1호에서는 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시 사용을 위하여 건축하는 것은 가설건축물 축조 신고 대상으로 규정하고 있음.
 - » 따라서, 코로나19 감염병 중증환자 치료를 위한 전담병상 설치가 위의 규정에 부합하는 것이라면 가설건축물 축조신고에 해당할 것으로 사료되며, 다만, 가설건축물 축조 위치에 대해서는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 지정이 필요할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제5항 제1호
관련 규정

제15조(가설건축물)
 ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
 1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

2020 국토부 관원회신

허가신고
대상_11

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

Q 합성수지 재질의 가설건축물을 근린생활시설에 설치할 수 있는지 여부

(인천광역시)

「건축법 시행령」 제15조(가설건축물) 제5항 제12호에 따라 합성수지 재질로 된 가설건축물을 근린생활시설(제조업소, 지목: 대)에 설치할 수 있는지 여부와 인접대지의 범위

(건축정책과-11219, 2020.12.28.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제12호에 따라 물품저장용, 간이포장용, 간이수선 작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치 하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다), 그 밖에 이와 비슷한 것은 가설건축물 축조신고대상이며,
 - » 이 때, 공장은 같은 법 시행령 [별표 1]에 따른 '공장'을 말하는 것이며, '인접 대지'란 당해 부지와 달아 있는 대지를 의미함을 알려드립니다.

제20조



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제5항
제12호 및 [별표 1]
제17호, 제18호 관련 규정

제15조(가설건축물)

⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

12. 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치 하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다), 그 밖에 이와 비슷한 것

[별표 1] 용도별 건축물의 종류

17. 공장

물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것

18. 창고시설(위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외한다)

가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다)

나. 하역장

다. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널

라. 집배송 시설

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

- 허가신고
대상_12
- 건축법
제20조
- 건축법
시행령
제15조
- 건축법
시행규칙
제13조

2020 국토부 관원허신

Q

산림경영관리사의 가설건축물 해당 여부 (산림청)

산림경영관리사가 「건축법」 제20조 제3항에 따른 가설건축물에 해당하는지 여부
(건축정책과-9737, 2020.11.18.)

- # A
- » 「건축법」상 가설건축물은 임시적, 한시적으로 사용하기 위한 건축물로, 존치기간이 만료되면 철거하여야 하는 건축물로서 쉽게 설치, 이동, 해체가 가능한 구조이어야 하며, 「건축법」 제20조 및 동법 시행령 제15조에서 정하는 용도, 구조, 규모 등에 적합하여야 함.
 - » 「건축법」 제20조 제3항에 따르면 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 하고,
 - » 같은 법 시행령 제15조 제5항의 각호에서 가설건축물의 용도, 구조 등에 관한 사항을 규정하고 있으며, 같은 항 제16호에서 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물을 가설건축물 신고 대상으로 규정하고 있음.
 - » **질문의 산림경영관리사가 상기 법령(건축조례 포함)에 따른 콘테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 임시창고 등에 해당되는 경우라면 가설건축물 축조 신고가 가능할 것으로 사료되나, 이에 적합한지 여부는 해당 시설의 구조, 이용형태, 설치목적 등 현지현황과 관계법령을 종합적으로 검토하여 해당 허가권자의 사실판단이 필요한 사항을 알려드립니다.**



참고법령

「산지관리법 시행령」
[별표 3의3]
산지일시사용신고의
대상시설·행위의 범위,
설치지역 및 설치조건
(제18조의3제4항 관련)
제1호 가목 관련 규정

1. 「건축법」에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상이 아닌 간이농림어업용 시설과 농림수산물 간이처리시설의 경우

대상시설·행위의 범위	설치지역	설치조건
가. 산림경영관리사	산지전용·일시사용제한지역이 아닌 산지	1) 임업인이 설치하는 시설로서 부지면적이 2백제곱미터 미만일 것 2) 주거용이 아닌 경우로서 작업대기 및 휴식공간이 바닥면적의 100분의 25 이하일 것

※ 출처: 「산지관리법 시행령」 대통령령 제33621호, 2023. 7. 7., 타법개정

- 허가신고 대상_13
- 건축법 제20조
- 건축법 시행령 제15조
- 건축법 시행규칙 제13조

2019 국토부 관원허신

Q

물류창고로 허가받은 대지 안에 물품저장용 가설건축물 축조가 가능한지 여부

(경상남도)

물류창고로 건축허가 받은 건축대지 내에 추가로 물품저장용 가설건축물 축조가 가능한지

(건축정책과-9489, 2019.12.5.)

A

- » 「건축법」 제20조(가설건축물) 등에 따라 기존 건축물이 설치된 부지 내에 가설건축물 추가 설치를 제한하는 별도의 규정은 없으며 또한, 물품저장용 등으로 쓰기 위한 시설에 대해서는 같은 법 시행령 제15조 제5항 제12호에 따라 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 경우 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함), 그 밖에 이와 비슷한 것에 한해 가설건축물로 인정하고 있음.
- » 다만, 가설건축물은 존치기간을 정하여 한시적으로 사용하기 위한 건축물로서 사용목적이 해소되거나 존치기간 등이 만료되면 철거하는 것을 원칙으로 하고, 건축허가·신고 기준 등을 회피할 목적으로 가설건축물을 축조하는 것은 동 법률의 취지에 적합하지 않은 것으로 판단되므로, 인허가권자는 법령에 따라 축조목적·시설기준 등에 부합되는지를 종합적으로 고려하여야 할 것으로 사료됨.

제20조



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제5항
제12호 관련 규정

제15조(가설건축물)

- ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
12. 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다), 그 밖에 이와 비슷한 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

허가신고
대상_14

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

2019 법제처 법령해석

Q 지구단위계획구역 안에서 축조하는 가설건축물이 지구단위계획에 적합해야 하는지 여부

[18-0584, 2019.2.8.]

「국토계획법」 제54조에 따라 지구단위계획구역에서 그 지구단위계획에 맞게 건축해야 하는 건축물에 「건축법」 제20조 제3항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 축조해야 하는 가설건축물이 포함되는지?

A

» 이 사안의 경우 가설건축물은 포함되지 않음.

» 가설건축물은 그 구조, 존치기간, 설치목적 등에 있어 건축물과 차이가 있고, 그 속성상 “임시적”인 것이어서 지속적으로 관리가 필요한 건축물이 아니며, 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 건축물의 용도를 갖추지 못하였으므로 건축물과 동일하게 「국토계획법」 제54조를 적용할 수는 없음.

» 그러나 「국토계획법」 제56조에 따른 개발행위허가는 사적인 개발행위가 각종 계획과 상충할 수 있는 문제점을 사전에 예방하고 계획적 개발을 유도하기 위하여 국민이 개별적으로 행위허가를 받아 재산권을 행사할 수 있도록 규정한 것으로,

» 같은 법 제54조와는 규율 범위가 다른 별개의 제도이므로 같은 법 제54조에 따라 지구단위계획에 적합해야 하는 건축물과 같은 법 제56조에 따라 개발행위허가를 받아야 하는 건축물은 동일하게 볼 수는 없다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않음.



참고법령

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등) 개정 전·후 비교

개정 전
(「국토계획법」 법률 제11922호,
2013. 7. 16, 일부개정)

제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등) 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

개정 후
(「국토계획법」 법률 제19117호,
2022. 12. 27, 타법개정)

제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등) 지구단위계획구역에서 건축물(일정 기간 내 철거가 예상되는 경우 등 대통령령으로 정하는 가설건축물은 제외한다)을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.



참고법령

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제50조의2 (지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물) 관련 규정

제50조의2(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물) 법 제54조 본문에서 “대통령령으로 정하는 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 가설건축물을 말한다.

1. 존치기간(연장된 존치기간을 포함한 총 존치기간을 말한다)이 3년의 범위에서 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한 존치기간 이내인 가설건축물. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 가설건축물의 경우에는 각각 다음 각 목의 기준에 따라 존치기간을 연장할 수 있다.
 - 가. 국가 또는 지방자치단체가 공의 목적으로 건축하는 가설건축물 또는 「건축법 시행령」 제15조제5항제4호에 따른 전시를 위한 건본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 가설건축물: 횡수별 3년의 범위에서 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 횡수만큼
 - 나. 「건축법」 제20조제1항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 건축하는 가설건축물: 도시·군계획사업이 시행될 때까지
2. 재해복구기간 중 이용하는 재해복구용 가설건축물
3. 공사기간 중 이용하는 공사용 가설건축물

※ 출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 대통령령 제33637호, 2023. 7. 18., 일부개정

제20조



보완설명

- 본 질의회신 이후 「국토계획법」 제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등)의 개정(법률 제17898호, 2021. 1. 12. 일부개정)이 이루어졌습니다. 법제처가 제공한 개정이유에 따르면, 지구단위계획구역에 맞게 건축해야 하는 건축물 범위에 포함되지 않는 대상으로서 “일정 기간 내 철거가 예상되는 경우 등 대통령령으로 정하는 가설건축물은 제외한다”라는 예외규정이 해당 조문에 포함되었습니다.
- 이에 따라 같은 법 시행령이 제50조의2(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물)도 신설(2021. 7. 6)되었습니다. 1) 존치기간이 3년의 범위에서 해당 지자체의 조례로 정한 존치기간 이내인 가설건축물, 2) 재해복구기간 중 이용하는 재해복구용 가설건축물, 3) 공사기간 중 이용하는 공사용 가설건축물은 지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물입니다.

※ 출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제17898호, 2021. 1. 12., 일부개정, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 대통령령 제31877호, 2021. 7. 6., 일부개정을 참고하여 연구진 작성

허가신고
대상_15

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

2018 국토부 관원허신

Q

케이블카 탑승장의 가설건축물 허가 가능 여부

(전라남도)

케이블카 탑승장을 건축허가(「건축법」 제11조)가 아닌 가설건축물 허가(「건축법」 제20조 제1항)로 처리가 가능한지 여부

(건축정책과-445, 2018.1.23.)

A

- » 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따르면 건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말하며, 가설건축물은 임시적·한시적으로 사용하기 위한 건축물로서 존치기간이 만료되면 철거하여야 함.
- » 질의의 경우 당해 시설물이 건축물의 요건을 갖추고 있고, 특히 사용자의 안전이 중요시되는 경우로서 임시적인 시설이 아닌 경우에는 건축물로 보아야 할 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임.

허가신고
대상_16

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

Q 호이스트가 가설건축물인지 여부

(경기도)

물품저장을 목적으로 별도의 기초 없이 천막구조의 상부에 철골구조의 호이스트(물건을 들어 올리는 장치)를 설치하는 경우 가설건축물로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-445, 2017.10.20.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제12호에 따르면 물품저장용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다)과 이와 유사한 것은 가설건축물로서 축조가 가능함.
 - » 질의의 경우 호이스트가 천막구조와 분리하지 않고 천막구조의 일부에 설치하는 경우라면 상기규정에 따른 가설건축물로 볼 수 있을 것이나, 보다 세부적인 사항은 도면 등 사실관계를 바탕으로 허가권자가 판단할 사항임을 알려드립니다.

제20조



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제5항
제12호 관련 규정

제15조(가설건축물)

⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

12. 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다), 그 밖에 이와 비슷한 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

허가신고
대상_17

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

2017 국토부 관원허신

Q

천막형 가설건축물에 경량철판 사용 가능 여부

(광주광역시)

경량철판을 천막과 같은 유사한 시설로 볼 수 있는지 여부

(건축정책과-5657, 2017.4.11.)

A

- » 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제12호에 따르면 물품저장용, 간이포장용, 간이 수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접대지에 설치하는 천막(벽 또는 기둥이 합성수지 재질로 된 것을 포함), 그 밖에 이와 비슷한 것은 가설건축물 축조신고를 거쳐 축조할 수 있는바,
- » 질의의 경우 경량철판은 천막과 구조·재질이 서로 상이하여 상기 규정에 의한 그 밖에 이와 유사한 것으로 볼 수 없음을 알려드립니다.

허가신고
대상_18

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

Q 도시지역(자연녹지역 제외)에 설치하는 연면적 100㎡ 미만의 가설 건축물 축조는?

(법제처)

가. 「건축법」 제2조에서는 건축물을 정의하면서 ‘토지에 정착하는 공작물 중~’이라는 표현을 사용하고 있는바, 「건축법」상 축조신고대상인 가설건축물은 그 구조상 모두 건축물에 해당하는지와 「건축법」상 허가나 축조신고대상에 해당하지 아니하는 가설건축물 중 그 구조상 「건축법」 제2조의 건축물에 해당하지 아니하는 가설건축물이 있을 수 있는지

나. 「건축법」에서는 가설건축물에 대한 별도의 정의 규정을 두고 있지 아니하고 있고, 같은 법 제20조에서 가설건축물의 건축허가 및 축조신고에 대하여 규정하고 있는 바, 같은 조 제3항에 따른 축조신고대상 가설건축물이 모두 「건축법」 제2조에 따른 건축물의 일종으로 볼 수 있는지와 만약 볼 수 있다면, 건축물에 해당하지 않는 공작물에 사용하는 표현인 ‘축조’라는 표현을 사용하고 있는 이유는 무엇인지

다. 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제9호에서는 축조신고대상 가설건축물로 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것을 규정하고 있는 바, 가설건축물이 「건축법」 제2조에 따른 건축물에 모두 해당한다면 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로 연면적이 100제곱미터 미만인 것은 그러한 행위를 하기 위하여 「건축법」상 건축신고 등을 하여야 축조할 수 있는지 아니면 별도의 건축신고 등의 대상인지

(건축정책과-2684, 2017.2.20.)

제20조

A

- » 가. 「건축물」의 정의에 대해서 「건축법」 제2조 제1항 제2호에서 규정하고 있는바, 동 조건을 충족하는 가설건축물은 모두 이에 해당된다고 볼 수 있음을 알려드립니다.
- » 나. ‘축조’의 정의에 대해서 사전적으로는 ‘쌓아서 만드는 것’을 의미하는 것으로 명시하고 있으나, 건축법령에서는 별도로 규정하고 있지 아니함을 알려드립니다.
- » 다. 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제9호에서 규정하고 있는 형태로서 연면적이 100제곱미터 미만인 가설건축물의 경우에는 축조신고대상이 아니며, 아울러 건축허가 및 신고대상으로 볼 수 없을 것으로 사료됨.

허가신고
대상_19

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

2017 국토부 관원허신

Q

주택 홍보관의 가설건축물 해당 여부

(서울특별시)

주택 홍보관을 가설건축물로 축조할 수 있는지 여부

(건축정책과-1882, 2017.2.8.)

A

- » 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제4호 및 제16호에 따르면 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 유사한 것, 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당되는 것과 비슷한 것으로 건축조례로 정하는 가설건축물은 축조신고대상으로 규정하고 있음.
- » 질의의 홍보관이 주택전시를 목적으로 임시적으로 사용하고, 건축법령 및 관계법령에 정한 기준에 적합한 경우라면 상기규정에 따른 가설건축물로 볼 수 있을 것이나, 이에 해당하는지 여부는 설치목적 등 이용현황을 바탕으로 허가권자가 판단할 사항임을 알려드립니다.

연장신고_1

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

2022 국토부 관원회신

Q 가설건축물의 존치기간 연장 시 다른 법령 제한규정 확인 의무 여부 (강원도)

가설건축물의 존치기간 연장 시 「건축법」 제20조 제7항에 의거 다른 법령에 따른 제한규정에 대하여 의무적으로 확인하여야 하는지 여부

(건축정책과-11554, 2022.9.26.)

- A**
- » 「건축법」 제20조 제7항에 따르면 “같은 조 제2항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가 신청 또는 축조신고를 받은 때에는 다른 법령에 따른 제한 규정에 대하여 확인이 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하고, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다.”라고 규정하고 있음.
 - » 또한, 「건축법 시행령」 제15조의2 제2항에 따르면 “존치기간을 연장하려는 신고 대상 가설건축물의 건축주는 존치기간 만료일 7일 전까지 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다”라고 규정하고 있으며, 같은 조 제3항에는 존치기간 연장신고에 관하여는 제15조 제8항 및 제9항을 준용하도록 되어 있음.
 - » 따라서, 가설건축물의 존치기간 연장신고도 축조신고 절차를 준용하여 처리하여야 하나, 「건축법」 제20조 제7항에는 다른 법령의 따른 제한 규정에 대하여 확인이 필요한 경우로 한정되어 있는 바,
 - » 다른 법령에 따른 제한규정을 확인(협의) 후 신고 처리된 가설건축물의 존치기간 연장 시, 다른 법령에 따른 별도 제한규정이 없는 경우라면 기신고 처리된 사항과 동일하게 존치기간만 연장되는 것이므로 다른 법령의 확인(협의) 의무는 없다고 사료됨.

제20조



참고법령

「건축법」 제20조
(가설건축물) 제7항
관련 규정

제20조(가설건축물)

- ① 제2항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가 신청 또는 축조신고를 받은 때에는 다른 법령에 따른 제한 규정에 대하여 확인이 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하고, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장이 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제15조의2
(가설건축물의 존치기간
연장) 제2항 및 제3항 규정

제15조의2(가설건축물의 존치기간 연장)

② 존치기간을 연장하려는 가설건축물의 건축주는 다음 각 호의 구분에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 허가를 신청하거나 신고하여야 한다.

1. 허가 대상 가설건축물: 존치기간 만료일 14일 전까지 허가 신청
2. 신고 대상 가설건축물: 존치기간 만료일 7일 전까지 신고

③ 제2항에 따른 존치기간 연장허가신청 또는 존치기간 연장신고에 관하여는 제15조제8항 본문 및 같은 조 제9항을 준용한다. 이 경우 “건축허가”는 “존치기간 연장허가”로, “축조신고”는 “존치기간 연장신고”로 본다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

연장신고_2

건축법 제20조

건축법 시행령 제15조

건축법 시행규칙 제13조

2021 국토부 관원회신

Q 가설건축물 존치기한 연장 관련 (국민권익위원회)

「건축법」 제20조 제1항 및 같은 법 시행령 제15조 제1항의 규정에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제7호에 따른 도시·군계획시설의 설치 예정지에 위락시설(무도장) 용도의 가설 건축물 허가를 받아 사용하고 있었는데, 도시·군계획시설 사업이 장기미집행으로 실효된 경우 해당 가설건축물에 대해 가설건축물 존치기간 연장신고 수리가 가능한지 여부

(건축정책과-9297, 2021.8.27.)

A

- » 「건축법」상 가설건축물은 임시적, 한시적으로 사용하기 위한 건축물로, 존치기간이 만료되면 철거하여야 하는 건축물로서 쉽게 설치, 이동, 해체가 가능한 구조이어야 하며, 「건축법」 제20조 제1항에 따르면 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설 예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하고,
- » 같은 조 제2항 및 같은 법 시행령 제15조 제1항에 따라 가설건축물의 존치기간은 3년 이내(다만, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.)로서 조례로 정하는 바에 따르도록 규정하고 있음.
- » 따라서, 가설건축물 건축허가의 입지요건인 도시·군계획시설예정지가 실효된 경우라면 가설건축물의 존치기간 연장허가는 어려운 것으로 사료됨.

제20조



참고법령

「건축법」 제20조 (가설건축물) 제1항 관련 규정

제20조(가설건축물)
 ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

연장신고_3

2018 국토부 관원회신

건축법 제20조

건축법 시행령 제15조

건축법 시행규칙 제13조

Q

가설건축물 존치기간 연장신고 수리의 적정성

(경기도)

가설건축물 존치기간 연장신고에 대하여 해당 가설건축물이 장기간 존치된 시설로 '임시'라는 목적 또는 기간에 위배되고, 계속하여 연장신고를 수리할 경우 무분별한 가설건축행위의 만연화로 건축물 통제의 어려움이 있다는 등의 사유로 해당 신고를 수리하지 않을 수 있는지 여부

(건축정책과-2522, 2018.5.1.)

A

- » 「건축법 시행규칙」 제13조 제5항에 따르면 영 제15조 제7항의 규정에 의하여 가설건축물의 존치기간을 연장하고자 하는 자는 가설건축물 존치기간 연장신고서를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 하며,
- » 같은 조 제6항에 따르면 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제5항의 규정에 의한 가설건축물 존치기간 연장신고서를 받은 때에는 그 기재내용을 확인한 후 가설건축물 존치기간 연장신고필증을 신고인에게 발급하여야 한다고 규정되어 있음.
- » 상기 규정에 따른 가설건축물 존치기간 연장신고는 일정한 사항을 통보만 하면 행정관청의 수리행위 등 별다른 조치를 기다릴 필요 없이 효력이 발생하는 신고로 보기 어려우며, 허가권자는 가설건축물의 법적 취지나 해당 가설건축물의 구조안전 문제 등을 고려하여 존치기간 연장 가능 여부를 판단하고 연장신고 수리 여부를 결정할 수 있음을 알려드립니다.



참고법령

「건축법 시행규칙」 제13조 (가설건축물) 제5항 및 제6항 관련 규정

제13조(가설건축물)

- ⑤ 영 제15조제7항의 규정에 의하여 가설건축물의 존치기간을 연장하고자 하는 자는 [별지 제11호서식]의 가설건축물 존치기간 연장신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다)를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
- ⑥ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제5항에 따른 가설건축물 존치기간 연장신고서를 받은 때에는 그 기재내용을 확인한 후 [별지 제12호서식]의 가설건축물 존치기간 연장 신고필증을 신고인에게 발급하여야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호, 2023. 6. 9., 일부개정

명의변경

건축법
제20조

건축법
시행령
제15조

건축법
시행규칙
제13조

Q 가설건축물 건축주 명의변경 신고가 가능한지 여부

(광주지방법원)

- 1) 가설건축물의 경우 「건축법」에 가설건축물의 축조신고만 가능한 것으로 되어 있고 가설건축물의 양도양수에 따른 건축관계자 변경(명의 변경)신고는 규정하고 있지 않는데, 이러한 가설건축물의 양도에 따른 건축주 명의 변경이 일반적으로 가능한지 여부
- 2) 가설건축물 명의변경이 가능하다면 그에 대한 근거 규정은 어느 근거로 하는지와 가설건축물 대상상의 건축주 명의변경(이전)을 할 수 있는 방법은 있는지
- 3) 가설건축물 대상상의 건축주 명의변경(이전)이 가능하지 않을 경우, 가설건축물 축조신고를 마친 기존 가설건축물에 대하여 양수인이 양도인(가설건축물 대상상의 건축주)으로부터 해당 가설건축물의 소유권을 취득하여 양수인이 현재 소유자라는 취지의 권리관계 서류(양도양수계약서, 소유권확인 판결 등)와 대지사용승낙서, 배치도, 평면도 등 서류를 첨부하여 양수인이 새로운 가설건축물 축조신고를 할 수 있는지 여부
- 4) 이 사건 가설건축물의 경우는 허가(신고)년월일이 2003년 4월 이어서 이미 존치기간인 3년이 훨씬 지난 현재 시점에서 가설건축물 대장에 대한 명의변경이 가능한 것인지 여부

(건축정책과-688, 2022.1.24.)

제20조

A [질의 1), 2), 3)에 대하여]

- » 「건축법」 제20조 및 같은 법 시행령 제15조에 따른 가설건축물은 원칙적으로 존치기간을 3년 이내로 하고 있는 바, 그 설치 목적과 구조, 용도 및 존치기간 등에 있어 임시적·한시적으로 사용하기 위한 것으로 존치기간이 만료되면 철거하여야 하는 건축물임.
- » 일반건축물의 경우 등기에 의한 소유자 변경을 통해 건축물대장상의 소유자 변경이 가능하나, 가설건축물은 「부동산등기법」에 따른 등기능력이 없는 한시적 건축물이므로 건축법령에 소유자 변경절차가 없음.
- » 다만, 가설건축물의 구조, 용도 등의 변경사항 없이 상속, 양도 등으로 불가피하게 건축주 변경이 있을 경우, 기존 가설건축물의 철거 없이 건축주 변경을 증명할 수 있는 계약서 등의 증빙서류를 구비하여 가설건축물 축조신고(별지 제8호서식)를 하면 가설건축물의 건축주 변경이 가능함.

2021 국토부 관원회신

기타_1

건축법 제20조

건축법 시행령 제15조

건축법 시행규칙 제13조

Q 농지에 설치하는 가설건축물에 전기·수도·가스 등 간선 공급설비의 허용 범위

(농림축산식품부)

농지에 설치하는 가설건축물에는 전기·수도·가스 등 간선 공급설비의 허용범위 질의

(건축정책과-11971, 2021.11.15.)

A >> 「건축법」상 가설건축물은 임시적, 한시적으로 사용하기 위한 건축물로서 존치기간이 만료되면 철거되어야 하며, 쉽게 설치·이동·해체가 가능한 구조이어야 함.

>> 이와 관련하여, 「건축법 시행령」 제15조 제1항 제3호에서 규정하고 있는 전기·수도·가스 등 “새로운 간선공급설비”의 설치를 필요로 하지 아니할 것이라 함은, 일반적으로 전기·수도·가스 등의 공급을 받기 위하여 기존의 간선공급설비 이외에 특정 지역과 지역단위로 전신주·배관 등을 추가적으로 설치하는 등의 새로운 간선공급설비(사용자에게 직접 공급하는 지선설비 제외)를 설치하지 아니하는 경우를 말하는 것임을 알려드립니다.

제20조



참고법령

「건축법 시행령」 제15조 (가설건축물) 제1항 제3호 관련 규정

제15조(가설건축물) ① 법 제20조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

기타_2

건축법 제20조

건축법 시행령 제15조

건축법 시행규칙 제13조

2021 국토부 관원허신

Q

신고대상 가설건축물의 용도변경이 가능한지 여부

(경산결찰서)

「건축법」 제20조 제1항 및 제3항에 따른 가설건축물에 대하여 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 허가 또는 신고 대상 여부

(건축정책과-10952, 2021.10.14.)

A

- » 「건축법」 제19조 제2항에 따르면 「건축법」 제22조에 따라 ‘사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장 등의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다’라고 규정하고 있고,
- » 같은 법 제22조 제1항에서는 건축주가 제11조, 제14조 또는 제20조 제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료한 후 그 건축물을 사용하려면 감리완료보고서 등을 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하도록 규정하고 있음.
- » 따라서, **질문의 가설건축물 용도변경 대상은 「건축법」 제19조 제2항, 제22조 제1항 및 제20조 제1항에 따라 허가를 받아야 하는 가설건축물임을 알려드립니다.**



참고법령

「건축법」 제19조 (용도변경) 제1항 및 제2항 관련 규정

- 제19조(용도변경) ① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다.
- ② 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.
1. 허가 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군(施設群)에 속하는 건축물의 용도를 상위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우
 2. 신고 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 큰 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

※ 출처: 「건축령」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법」 제20조
(가설건축물) 제5항
관련 규정

제20조(가설건축물)

- ⑤ 제1항과 제3항에 따른 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제64조까지, 제67조, 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 중 일부 규정을 적용하지 아니한다.

※ 출처: 「건축령」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

기타_3

건축법 제20조

건축법 시행령 제15조

건축법 시행규칙 제13조

2021 국토부 관원회신

Q 가설건축물 축조시 인접대지경계선 이격거리를 건축조례로 규제가능한지 여부

(충청북도)

「건축법」 제20조(가설건축물) 및 같은 법 시행령 제15조에서 규정한 공장 내 가설건축물 축조시 인접건축물 및 대지경계선으로부터 이격거리 제한규정 등 「건축법」에서 규제하지 않은 사항을 지자체 조례로 규제할 경우 상위법(「건축법」) 위반여부

(건축정책과-8488, 2021.8.5.)

A

- » 「건축법」상 가설건축물은 임시적, 한시적으로 사용하기 위한 건축물로, 존치기간이 만료되면 철거하여야 하는 건축물로서 쉽게 설치, 이동, 해체가 가능한 구조이어야 하며, 「건축법」 제20조 및 같은 법 시행령 제15조에서 정하는 용도, 구조, 규모 등에 적합하여야 하며, 「건축법」 제20조 제3항에 따르면 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하도록 하고 있고,
- » 같은 법 시행령 제15조 제5항 제12호에 따라 물품저장용, 간이포장용, 간이수선 작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다), 그 밖에 이와 비슷한 것은 가설건축물 축조신고대상으로 규정하고 있으며,
- » 같은 항 제16호에서 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물을 가설건축물 신고 대상으로 규정하고 있음.
- » 또한, 「건축법」 제20조 제5항 및 같은 법 시행령 제15조 제6항 제1호에 따르면 “제5항 각 호(제4호는 제외한다)의 가설건축물을 축조하는 경우에는 법 제58조(대지 안의 공지) 등을 적용하지 않는다”로 규정하고 있음.
- » 다만, 가설건축물의 화재예방 및 안전관리 등을 위하여 「건축법」 개정(2017.1.17., 법률 제14535호)을 통해 같은 법 제20조 제7항을 신설하여 “가설건축물의 건축허가 신청 또는 축조신고를 받은 때에는 다른 법령에 따른 제한 규정에 대하여 확인이 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하고, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장이 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.”라고 규정하고 있음을 알려드리며,
- » 아울러, 해당 시군에서 건축조례에 “공장 내 가설건축물 축조 시 인접 대지경계선으로부터 이격거리”를 규정한 사항에 대하여는 상위법(소방관련 법령 등) 위임근거 및 조례 개정 이유 등의 필요성 및 적정성 검토가 필요할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법」 제20조
(가설건축물) 제5항
관련 규정

제20조(가설건축물)

⑤ 제1항과 제3항에 따른 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제50조까지, 제50조의2, **제51조부터 제64조까지**, 제67조, 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 중 일부 규정을 **적용하지 아니한다**.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제6항 제1호
관련 규정

제15조(가설건축물)

⑥ 법 제20조제5항에 따라 가설건축물을 축조하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 관련 규정을 적용하지 않는다.

1. 제5항 각 호(제4호는 제외한다)의 가설건축물을 축조하는 경우에는 법 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제47조까지, 제48조, 제48조의2, 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제52조의4, 제53조, 제53조의2, 제54조부터 **제58조**까지, 제60조부터 제62조까지, 제64조, 제67조 및 제68조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조를 **적용하지 않는다**. 다만, 법 제48조, 제49조 및 제61조는 다음 각 목에 따른 경우에만 적용하지 않는다.

가. ~ 나. (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

제20조



보완설명

➤ 가설건축물을 축조하는 경우에는 「건축법」 제20조 제5항에 따라 제58조(대지 안의 공지)를 적용하지 않습니다. 「소방시설법」 등 소방 관계 법령에서도 가설건축물의 대지 안의 공지와 연관된 규정은 없습니다.

➤ 지자체 건축조례에서는 상위법인 「건축법」 및 관계법령의 위임범위를 넘어 규정할 수 없고 「건축법」에서 위임받지 않은 사항을 규정할 수 없습니다.

기타_4

건축법 제20조

건축법 시행령 제15조

건축법 시행규칙 제13조

2021 국토부 관원허신

Q 일시적으로 설치하는 방음벽이 가설건축물 축조신고대상인지 여부 (국민권익위원회)

가. 「소음·진동관리법」 제22조(특정공사의 사전신고 등)에 따라 사전신고한 방음시설(가설울타리)이 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제3호에 해당되는지 여부 및 해당되지 않는다면 「건축법」상 적용할 수 있는 조항이 있는지 여부 (방음시설 규모 : RPP(플라스틱) 6m(H)×142M(L) , 8m(H)×42M(L))

나. 「소음·진동관리법」 제22조에 따른 특정공사의 사전신고를 득하였을 경우 「건축법」 제11조(건축허가)의 의제사항에 해당되는지 여부

(건축정책과-928, 2021.1.29.)

A

(질의 '가'에 대하여)

- » 「건축법」 제20조 제3항 및 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제3호에 따르면 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물을 축조하고자 하는 경우 가설건축물 축조신고 대상으로 규정하고 있음.
- » 이와 관련, 건축하는 대지에 공사로 인해 발생하는 소음 방지 등을 위해 일시적으로 사용하는 방음벽(가설울타리)을 설치하는 경우라면 상기 규정에 따라 가설건축물 축조신고 대상에 해당할 것으로 사료됨.

(질의 '나'에 대하여)

- » 「건축법」 제11조 제5항에 따라 건축허가 때 「소음·진동관리법」 제22조에 따른 특정공사의 사전신고는 의제사항에 해당하지 않으며,
- » 다만, 「건축법」 제20조 제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고는 건축허가 시 의제사항으로 「건축법 시행령」 제15조 제8항에 따라 건축허가를 신청할 때 공사용 가설건축물의 건축에 관한 사항을 제출한 경우에는 별도의 가설건축물 축조신고서의 제출이 생략됨을 알려드립니다.



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제5항
제3호 및 제8항 관련 규정

제15조(가설건축물)

⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, **공사용 가설건축물** 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물

⑧ 법 제20조제1항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가를 받거나 축조신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 가설건축물 건축허가신청서 또는 가설건축물 축조신고서에 관계 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, **건축물의 건축허가를 신청할 때 건축물의 건축에 관한 사항과 함께 공사용 가설건축물의 건축에 관한 사항을 제출한 경우에는 가설건축물 축조신고서의 제출을 생략한다.**

※ 출처: 「건축령 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

기타_5
건축법 제20조
건축법 시행령 제15조
건축법 시행규칙 제13조

Q 가설건축물을 근로자의 임시숙소로 사용가능한지 여부 (고용노동부)

가. (가설건축물) 「건축법」 제20조 및 같은 법 시행령 제15조에 따른 가설건축물을 임시숙소로 사용이 불가능한지

- 1) 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제8호의 “임시숙소”의 정의와 범위
- 2) 위 “임시숙소”로서 구비해야 할 시설 기준
- 3) 건축법령에서 가설건축물을 임시적·한시적으로 3년 이내에 존치할 수 있다고 규정되어 있음. 외국인 근로자의 근로계약 기간은 1~3년 이내인데, 같은 법 시행령 제15조 제5항 제8호에 따른 “임시숙소”를 외국인 근로자의 숙소로 이용할 경우 건축법령상 임시숙소의 용도에 부합하는지 여부

나. (관리사) 「건축법 시행령」 [별표 1](제3조의5의 용도별 건축물의 종류)의 21호에 명시된 동물 및 식물 관련 시설 중 나. 가축시설의 관리사(管理舍)가 주거시설로 활용이 불가능한지

(건축정책과-756, 2021.1.22.)

A [질의‘가’에 대하여]

- » 1), 2) 「건축법 시행령」 제15조 제5항에서 “임시숙소”에 대하여 구체적으로 정의하고 있지 않으나, 가설건축물은 재해·홍행·전람회·공사용 가설건축물 등 일시사용을 위하여 임시·한시적으로 축조되는 것으로서, 일반건축물과 달리 구조, 존치기간, 설치목적 등을 별도로 규정하여 존치기간이 만료되면 철거하는 것을 원칙으로 하고 있음.
- » 3) 임시·한시적인 용도가 아닌 지속적으로 주거 용도로 사용하는 경우라면 가설건축물의 제도 취지와 맞지 않게 되므로 건축물과 이용자의 안전 등을 감안할 때 「건축법」 등 관련 법령에서 정하는 기준에 적합한 건축물로 건축하여 사용하는 것이 타당할 것임. 근로자 숙소 등을 가설건축물로 축조하여 임시 사용하기 위해 가설건축물 축조 및 연장 신고를 할 경우 이에 대한 적법 여부는 축조 신고 및 연장 신고를 처리하는 허가권자가 해당 가설건축물의 사용 목적, 사용 기간, 임시 시설로 사용할 필요성 등을 종합고려하여 적법 여부를 판단할 사항으로 사료됨.

[질의‘나’에 대하여]

- » 1) 「건축법 시행령」 [별표 1] (용도별 건축물의 종류) 제21호 동물 및 식물 관련 시설 나목의 ‘가축시설(관리사)’는 축사의 부속시설로서 주거목적이 아닌 가축의 관리를 위하여 설치하는 시설 등을 말함.
- » 2) 「건축법」 제19조 제1항에 따라 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다고 정하고 있으며, 같은 조 제2항에 따라 동물 및 식물 관련 시설에서 주거시설(주택)로 변경하려는 경우 용도변경 허가에 해당하며, 이때 같은 조 제7항에 따라 건축법령 및 관계법령에 적합하여야 함을 알려드립니다.



참고법령

「건축법 시행령」 제15조
(가설건축물) 제5항 제8호
관련 규정

제15조(가설건축물)

- ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
 8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

기타_6

건축법 제20조

건축법 시행령 제15조

건축법 시행규칙 제13조

2020 국토부 관원허신

Q 공사 중인 건축물의 현장사무실 사용 관련 (국민권익위원회)

건축허가 받아 시공 중인 현장에서 공사 중인 건축물의 일부를 공사용 현장사무실로 사용가능한지 여부
(건축정책과-2955, 2020.4.16.)

- A**
- » 「건축법」 제20조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조 제5항에 따라 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물을 축조하려는 자는 허가권자에게 신고를 한 후 해당공사의 완료일까지 존치할 수 있으며,
 - » 같은 법 제22조에서는 건축물의 건축공사를 완료한 후 또는 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분을 사용하고자 하는 경우에는 (임시)사용승인을 득한 후 사용하도록 규정하고 있음.
 - » 따라서, 건축허가를 받아 공사 중인 건축현장에서 건축물의 일부를 사용하기 위해서는 해당 허가권자에게 (임시)사용승인을 득하거나, 별도의 공사용 가설건축물을 설치하는 경우에는 가설건축물 축조신고를 득한 후 사용하여야 할 것으로 사료됨.

기타_7

건축법 제20조

건축법 시행령 제15조

건축법 시행규칙 제13조

2019 국토부 관원허신

Q 공장 옥상에 축조하는 가설건축물의 사용기간을 축조 신고필증 교부일을 기준으로 하는지 여부

(인천광역시)

「건축법 시행령」 제15조 제5항 제8호 내용 중 공장의 옥상에 축조 허용되는 기간에 해당되는지 여부를 판단할 때, 해당 가설건축물의 사용기간을 기준으로 하는지 또는 신고 시기를 기준으로 하는지 여부

(건축정책과-4657, 2019.7.8.)

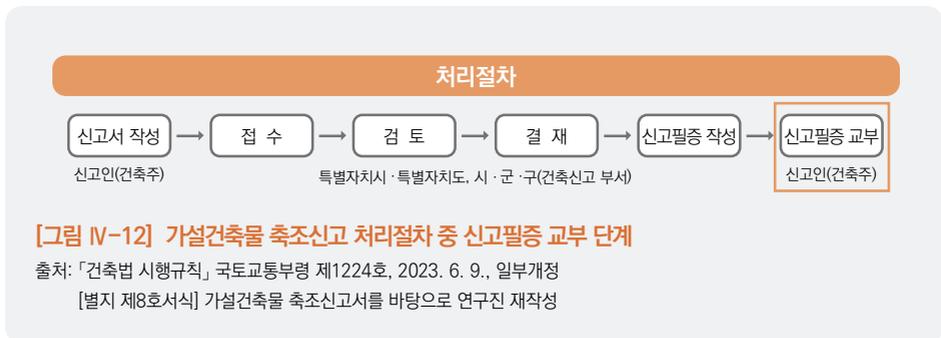
- A**
- » 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제8호에 따른 축조신고 대상 가설건축물은 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것을 말하는 것으로서, 건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외하는 것이 원칙이나 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함하는 것임.
 - » 상기 내용은 해당 가설건축물에 대해 허가권자가 가설건축물 축조 신고필증을 교부한 날을 기준으로 함.

제20조



참고법령

「건축법 시행규칙」
[별지 제8호서식]
(가설건축물 축조신고서)
가설건축물 축조신고
처리절차 중 신고필증
교부 단계



기타_8

건축법 제20조

건축법 시행령 제15조

건축법 시행규칙 제13조

2017 국토부 관원회신

Q 견본주택 제한 규정 취지 및 용도분류 (국민권익위원회)

가. 축조신고 대상 가설건축물에 해당하는 견본주택을 기타 신고 대상 가설건축물과 달리 여러 가지 규정을 적용하도록 개정된 취지

나. 상기의 견본주택을 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 용도 분류 중 어느 용도로 보아야 하는지

(건축정책과-9212, 2017.6.15.)

A

가. 견본주택은 분양시기에 일시적으로 많은 사람이 집중되며, 평상시에는 전시장, 세미나공간 등 복합문화시설로 사용됨에 따라 사고 발생 시 큰 피해가 우려되어 대지의 안전, 구조내력, 피난·방화 등 안전 관련 기준을 적용하도록 개정된 것임.

나. 「건축법 시행령」 [별표 1]에서 그 용도를 명시하여 규정하고 있지 않은 경우에는 그 사용형태 등을 고려하여 가장 유사한 것을 그 용도로 하고 있음. 문의의 견본주택의 경우 제5호라목에 따른 문화 및 집회시설 중 “전시장”으로 보아 관계 기준을 적용하는 것이 타당할 것임.



참고법령

「건축법 시행령」 제15조 (가설건축물) 제5항 제4호 관련 규정

제15조(가설건축물)

⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정



참고법령

「주택법」 제60조 (견본주택의 건축기준) 제3항 관련 규정

제60조(견본주택의 건축기준)

③ 견본주택에는 마감자재 목록표와 제15조에 따라 사업계획승인을 받은 서류 중 평면도와 시방서(示方書)를 갖춰 두어야 하며, 견본주택의 배치·구조 및 유지관리 등은 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞아야 한다.

※ 출처: 「주택법」 법률 제19117호, 2022. 12. 27., 타법개정



참고법령

「주택공급에 관한 규칙」
제22조(건본주택의
건축기준 등) 제2항 및
제4항 관련 규정

제22조(건본주택 건축기준 등)

- ② **가설건축물인 건본주택은 인접 대지의 경계선으로부터 3미터 이상 떨어진 곳에 건축하여야 한다.** 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1.5미터 이상 떨어진 곳에 건축할 수 있다.
 1. 건본주택의 외벽(外壁)과 처마가 내화구조 및 불연재료로 설치되는 경우
 2. 인접 대지가 도로, 공원, 광장 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지인 경우
- ④ **가설건축물인 건본주택은 다음 각 호의 요건을 모두 충족하여야 한다.**
 1. 각 세대에서 외부로 직접 대피할 수 있는 출구를 한 군데 이상 설치하고 직접 지상으로 통하는 직통계단을 설치할 것
 2. 각 세대 안에는 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 고시된 화재안전기준에 적합한 능력단위 1 이상의 소화기 두 개 이상을 배치할 것

※ 출처: 「주택공급에 관한 규칙」 국토교통부령 제1240호, 2023. 7. 31., 일부개정



보완설명

- 건본주택이 다른 가설건축물과 달리 여러 가지 규정이 적용되는 이유는 「주택법」과 「주택공급에 관한 규칙」의 건본주택의 건축기준이 신설된 당시의 법령 개정이유를 통해 파악할 수 있습니다.
- 「주택법」(법률 제8239호, 2007. 1. 11. 공포, 2007. 4. 12. 시행)의 개정이유에 따르면 “분양계약을 한 입주예정자의 권익을 보호하기 위하여 건본주택의 건축기준을 정하고 위반 시 벌칙을 부과하도록” 하였으며, 「주택공급에 관한 규칙」(건설교통부령 제554호, 2007. 4. 11. 일부개정, 2007. 4. 12. 시행)의 개정 이유에 따르면 “「주택법」이 개정(법률 제8289호, 2007. 1. 11. 공포, 2007. 4. 12. 시행)되어 건본주택에 사용되는 마감자재와 건본주택의 건축기준에 관한 규제를 강화함에 따라 같은 법에서 위임된 사항과 그 시행을 위하여 필요한 사항”을 정하게 되었습니다.
- 이에 따라 가설건축물인 건본주택은 현행 「주택법」(법률 제19117호, 2022. 12. 27. 타법개정, 2023. 6. 28. 시행)의 제60조(건본주택의 건축기준)과 「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령 제1240호, 2023. 7. 31. 일부개정, 2023. 7. 31. 시행)의 제22조(건본주택 건축기준 등)에 따라 건축하여야 합니다.

※ 출처: 「주택법」(법률 제8239호, 2007. 1. 11. 공포) 제정·개정이유, 「주택공급에 관한 규칙」(건설교통부령 제554호, 2007. 4. 11. 일부개정) 제정·개정이유, 「주택법」(법률 제19117호, 2022. 12. 27. 타법개정), 「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령 제1240호, 2023. 7. 31. 일부개정)을 참고하여 연구진 작성

제20조

제21조

착공신고 등

착공신고_1

2022 국토부 관원회신

건축법 제21조

건축법 시행규칙 제14조

Q

착공신고 후 수리 되기 전에 착공한 경우 처벌대상 여부

(서울노원경찰서)

건축허가를 득하고('22.2.28.) 착공신고서를 제출('22.10.14.)한 뒤 이의 수리('22.10.26.) 전 인 '22.10.18. 공사를 시작한 경우가 「건축법」 제111조 제1호에 따라 처벌 대상 또는 단순 과태료 사안인지

(건축정책과-15265, 2022.12.7.)

A

- » 현행 「건축법」 제21조 제1항에서는 제11조·제14조 또는 제20조 제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사계획을 신고하여야 한다 규정하고 있으며,
- » 같은 조 제3항에서 허가권자는 제1항 본문에 따른 신고를 받은 날부터 3일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하여야 하고, 제4항에서 허가권자가 제3항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다 정하고 있음.
- » 한편, 법령입안 심사기준(법제처 법제지원총괄과, 2021년)에서는 수리가 필요한 신고에 대해 행정청이 해당 신고를 형식적·실질적 요건을 모두 심사한 후 수리해야만 효력이 발생한다고 명기하고 있음.
- » 따라서 착공신고는 수리가 필요한 신고로서, 착공신고서가 접수된 후 3일 이내에 허가권자가 신고수리 여부 또는 처리기간의 연장 여부를 통지하지 아니하였다면 그 기간이 끝난 다음 날에 신고가 수리되어 효력이 발생한다 볼 수 있을 것으로 사료되며,
- » 질의에 대한 구체적인 사항은 「건축법」 및 민원 처리에 관한 법률 등에 대한 검토, 착공신고서 접수 및 착공신고 수리일시, 처리기간의 연장 통지 여부 및 공사 착수일시 등 관련 사실확인을 통한 판단이 요구됨.



유사질의회신

(부산 오정 경찰서 질의) (건축정책과-13985, 2017.10.18.)
착공신고 수리전 공사 진행 시 처벌 관련



참고법령

「건축법」 제21조
(착공신고 등) 제1항,
제3항 및 제4항
관련 규정

제21조(착공신고 등) ① 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사계획을 신고하여야 한다.

- ③ 허가권자는 제1항 본문에 따른 신고를 받은 날부터 3일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.
- ④ 허가권자가 제3항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「행정기본법」 제34조
(수리 여부에 따른
신고의 효력) 규정

제34조(수리 여부에 따른 신고의 효력) 법령등으로 정하는 바에 따라 행정청에 일정한 사항을 통지하여야 하는 신고로서 법률에 신고의 수리가 필요하다고 명시되어 있는 경우(행정기관의 내부 업무 처리 절차로서 수리를 규정한 경우는 제외한다)에는 행정청이 수리하여야 효력이 발생한다.

※ 출처: 「행정기본법」 법률 제19148호, 2022. 12. 27., 일부개정

제21조



보완설명

» 본 질의회신에 언급된 「법령 입안 심사 기준」(법제처, 2021)에서는 법률의 신고 제도를 ‘자기완결적 신고’와 ‘수리가 필요한 신고’를 구분하여 설명합니다. 착공신고는 ‘수리가 필요한 신고’로서, 행정청이 해당 신고를 형식적·실질적 요건을 모두 심사한 후 수리해야만 효력이 발생합니다.



보완설명

정부의 신고제
합리화 사업

- 개별 법률의 신고제도가 ‘자기완결적 신고’인지 ‘수리가 필요한 신고’인지 불분명한 경우가 많아 2016년부터 정부는 법률에 규정된 신고제도를 전수조사하여 수리가 필요한 신고 규정에 신고 수리 관련 내용을 명시하도록 하는 ‘신고제 합리화 사업’을 추진함
- 그 결과로서 「건축법」(법률 제14792호, 2017. 4. 18., 일부개정)에서도 착공신고를 비롯한 건축신고 등의 관련 규정이 개정됨
- 법제처가 제공하는 개정 이유에 따르면 “신고 민원의 투명하고 신속한 처리와 일선 행정기관의 적극행정을 유도하기 위하여 건축신고, 신고사항의 변경신고 및 가설건축물의 축조신고에 대하여 신고수리 여부 통지를 의무화하고, 건축물의 착공신고에 대해서는 신고수리 여부 통지와 함께 통지 기한 내에 통지를 하지 않은 경우 신고를 수리한 것으로 간주(看做)하는 제도를 도입”하기 위함임

※ 출처: 법제처(2021), 법령 입안 심사 기준, pp. 224-225, 「건축법」 법률 제14792호, 2017. 4. 18., 일부개정 제정·개정이유를 참고하여 연구진 작성

착공신고_2

건축법 제21조

건축법 시행규칙 제14조

2018 국토부 관원희신

Q 건축허가 제외 건축물을 착공신고만 한 상태에서 개정 「건축법」 적용 여부

(경기도)

구 「건축법」(법률 제5139호, 시행 1995.12.30.)(이하 “구 「건축법」”) 제8조 및 제9조에 따른 건축허가 및 건축신고 대상에 해당되지 않아(연면적 198㎡), 같은 법 제16조에 따라 착공신고(1996.11.1.)를 받은 후 실제 착공은 이행하지 않은 건축물을 2017.10월 공사를 진행하고자 하는 경우

현재 「건축법」에 따른 건축신고 대상에 해당되나 구 「건축법」에 따라 수리한 착공신고를 현재 시점에도 인정하여, 건축신고를 하지 않고 공사를 할 수 있는지 여부

(건축정책과-3604, 2018.7.2.)

A

- » 구 「건축법」에 따라 건축허가 및 건축신고 대상은 아니나, 착공신고 대상인 건축물이 「건축법」(법률 제7696호, 2005.11.8.) 제9조 제1항 제2호에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 농림지역 안에서 연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축(다만, 제2종지구단위계획구역 안에서의 건축 제외)에 해당되어 건축신고 대상이 된 경우,
- » 「건축법」(법률 제7696호, 2005.11.8.)은 공포 후 6월이 경과한 날부터 시행(2006.5.9.)토록 하고 있으며, 동 법률 부칙 제3조 건축허가 신청 등에 관한 경과 조치에 따르면, 이 법 시행 당시 종전의 규정에 의하여 건축허가 또는 신고 없이 건축이 가능한 건축물을 “건축 중인 경우”에는 제8조 제1항 또는 제9조 제1항의 개정규정에 의하여 건축허가를 받거나 건축신고를 한 것으로 본다고 규정하고 있음.
- » 따라서, 2006.5.9. 당시 “건축 중인 경우”가 아닌 경우, 「건축법」 부칙 <법률 제7696호, 2005.11.8.>에 따라 종전 규정을 적용받을 수 없는 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임.



참고법령

「건축법」 제9조(건축신고)
제1항 제2호,
부칙 제1조 및 제3조
관련 규정

제9조(건축신고) ①제8조의 규정에 해당하는 허가대상건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 시장·군수·구청장에게 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 신고함으로써 건축허가를 받은 것으로 본다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안에서 연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 제2종지구단위계획구역 안에서의 건축을 제외한다.

부칙<법률 제7696호, 2005. 11. 8.>

제1조(시행일) 이 법은 공포후 6월이 경과한 날부터 시행한다.

제3조(건축허가 신청 등에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 의하여 시장·군수·구청장에게 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능한 건축물을 건축 중인 경우에는 제8조제1항 또는 제9조제1항의 개정규정에 의하여 건축허가를 받거나 건축신고를 한 것으로 본다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제7696호, 2005. 11. 8., 일부개정

제22조

건축물의 사용승인

2021 국토부 관원회신

건축물의 사용승인_1

건축법 제22조

건축법 시행령 제17조

건축법 시행규칙 제16조 제17조

Q 건축허가시 위치를 지정한 도로에 차단기를 설치한 경우 건축물의 사용승인 가능 여부

(경기도)

- ① 건축주와 무관하게 「건축법」 제45조 규정에 따라 지정·공고된 도로의 토지주가 도로상에 차단기를 설치하여 부설주차장 출입에 제한이 따르는 경우, 허가권자가 「건축법」 제22조 규정에 따른 건축물의 사용승인을 내줄 수 있는지 여부
- ② 허가권자가 「건축법」상 도로에 차단기를 설치한 행위자에게 「건축법」 제47조(건축선에 따른 건축제한) 규정 위반으로 법 제79조에 따른 행정처분(시정명령)을 할 수 있는지 여부
(건축정책과-4145, 2021.4.19.)

A (질의 ①에 대하여)

- » 「건축법」 제22조 제2항에 따르면 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 사용승인을 신청한 건축물이 「건축법」에 따라 허가한 설계도서대로 시공되었는지의 여부, 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부 등에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다고 규정하고 있음.
- » 이와 관련하여, 건축물의 사용승인은 「건축법」 제11조에 따라 허가를 받은 사항이 건축법령 등의 규정에 적합하게 시공되었는지의 여부를 확인하고 건축물의 사용에 지장이 없는지를 확인하는 절차인 바,
- » 질의의 건축물에 대한 사용승인 가능여부는 상기규정에 따라 건축법령에 적합하고, 「주차장법」에 따른 부설주차장 설치기준 부합여부, 현지현황 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단할 사항임을 알려드립니다.

(질의 ②에 대하여)

- » 「건축법」 제2조 제1항 제11호에 의하면 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로로서 건축허가 또는 신고 시에 허가권자가 위치를 지정하여 공고한 도로는 「건축법」상 도로로 해당하며, 같은 법 제45조에 따라 상기 규정에 의하여 허가권자가 도로를 지정하고자 하는 경우에는 당해 도로에 대한 이해관계자의 동의를 받아야 한다고 규정하고 있음.
- » 또한, 「건축법」 제47조 제2항에서는 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 하도록 하여 통행상 지장이 없도록 하고 있으나, 「건축법」 제79조 제1항에 따른 시정명령은 대지 또는 건축물이 「건축법」의 규정에 의한 명령이나 처분에 위반한 경우 적용이 가능하며, 「건축법」상 도로'는 당해 토지소유권자에 의하여 적법하게 유지·관리되어야 하므로 허가권자는 지정된 도로가 질의의 차단기 설치로 인하여 공중의 통행에 지장을 초래하는 등 도로의 기능을 상실한 경우라면 건축허가 시 도로지정 취지, 목적 등을 고려하여 형법(일반교통방해) 등 관계법령에 따라 필요한 조치가 가능할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법」 제22조
(건축물의 사용승인)
제2항 관련 규정

제22조(건축물의 사용승인)

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다.

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「형법」 제185조
(일반교통방해) 규정

제185조(일반교통방해) **육로**, 수로 또는 교량을 손괴 또는 불통하게 하거나 기타 방법으로 **교통**을 방해한 자는 10년 이하의 징역 또는 1천500만원 이하의 벌금에 처한다.

※ 출처: 「형법」 법률 제19582호, 2023. 8. 8., 일부개정

건축물의
사용승인_2

건축법
제22조

건축법
시행령
제17조

건축법
시행규칙
제16조
제17조

2021 국토부 관원희신

Q 건축물의 사용승인을 받지 아니한 상태에서 침출수처리시설 승인을 할 수 있는지 여부

(전라북도 경찰청)

「건축법」 제22조(건축물의 사용승인) 제3항에 따라 사용승인을 받은 후가 아니면 건축주는 건축물을 사용하게 하거나 사용하게 할 수 없음에도 불구하고(단서 적용되지 않음)하고, 지자체 폐기물인·허가부서가 건축물의 사용승인 여부를 확인하지 않고 건축물 내 침출수처리시설 사용승인을 할 수 있는 것인지

(건축정책과-2128, 2021.3.4.)

- A**
- » 「건축법」 제22조 제2항에 따르면 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 사용승인을 신청한 건축물이 「건축법」에 따라 허가한 설계도서대로 시공되었는지의 여부, 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부 등에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인을 하도록 하고 있으며, 같은 조 제3항에서는 사용승인을 받은 후가 아니면 건축주는 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없도록 규정하고 있음.
 - » 이와 관련하여, 건축주가 건축물의 사용승인 시 「건축법」 제22조 제4항 각 호의 법령에 따른 의제처리를 받고자 하는 경우 같은 법 시행규칙 제16조 제1항 제5호에 따라 해당 관계법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 첨부서류를 제출하여야 함.
 - » 질의의 침출수처리시설의 사용승인은 건축물의 사용승인 시 「건축법」 제22조 제4항에서 규정하고 있는 의제대상이 아니며, 동 규정에서 정하고 있지 아니하는 개별 법률에 따른 사용승인·검사·등록 시 건축물의 사용승인 확인 필요 여부에 대해서는 개별 법률에서 정하는 바에 따라야 할 것으로 사료됨.

건축물의
사용승인_3

건축법
제22조

건축법
시행령
제17조

건축법
시행규칙
제16조
제17조

Q 건축허가시 위법한 상태로 허가된 건축물의 임시사용승인 가능 여부 (대전광역시)

건축허가 신청 당시부터 「건축법」 제2조(정의) 제1항 제1호 및 같은 법 시행령 제3조(대지의 범위) 규정에 따라 적법하게 설계되지 아니하고, 건축된 건축물을 같은 법 제22조(건축물의 사용승인) 제3항 규정에 따라 건축물을 임시로 사용할 수 있도록 같은 법 시행규칙 제17조(임시사용승인신청 등) 제3항에 따라 임시사용승인서를 교부할 수 있는지 여부

(건축정책과-405, 2021.1.13.)

- A**
- » 「건축법」 제22조 제2항에 따르면 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 사용승인을 신청한 건축물이 「건축법」에 따라 허가한 설계도서대로 시공되었는지의 여부, 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부 등에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인을 하도록 하고 있으며, 같은 조 제3항에서는 사용승인을 받은 후가 아니면 건축주는 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없도록 규정하고 있음.
 - » 다만, 같은 법 제22조 제3항 단서에서 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분이 견폐울, 용적률, 설비, 피난·방화 등 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우로서기간을 정하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 임시로 사용의 승인을 한 경우에는 예외적으로 건축물을 사용할 수 있도록 하고 있음.
 - » 이 경우 건축물의 (임시)사용승인은 「건축법」 제11조에 따라 적법하게 허가되어 공사가 완료된 경우에 한하여 (임시)사용승인을 하는 것으로서, 질의의 경우 대지의 범위, 기존 건축물의 현황 등에 대하여 허가권자는 건축허가 과정에서 「건축법」 등 관계법령에 적합하게 처리된 것인지 판단하여 「건축법」 제16조에 따른 허가사항 변경 등 「건축법」에서 정하고 있는 바에 따라 처리하여야 할 것으로 사료됨.

제22조

건축물의
사용승인_4

건축법
제22조

건축법
시행령
제17조

건축법
시행규칙
제16조
제17조

2018 국토부 관원허신

Q 사용승인을 받지 않고 임시로 사용한 경우 이행강제금 및 벌칙 부과
가능 여부

(인천국제공항경찰단)

사용승인을 받지 아니한 건축물을 임시로 사용한 행위가 「건축법」 제22조 제3항 제2호를 위반한
것에 해당하는지 여부

(건축정책과-3665, 2018.7.3.)

A >> 「건축법」 제22조 제3항 제2호에 따라 사용승인을 받기 전에 건축물을 사용하려
는 경우에는 임시사용승인을 득하여야 할 것인바, **질의에서는 사용승인 전이지만
실질적으로 공사를 완료한 상태로 판단되고 임시사용승인을 결하고 건축물을 사
용하였으므로 이행강제금 및 벌칙 부과가 가능할 것임.**

건축물의
사용승인_5

건축법
제22조

건축법
시행령
제17조

건축법
시행규칙
제16조
제17조

2017 국토부 관원회신

Q 사용승인 후 인접대지를 침범한 사실을 확인한 경우 시정명령과 이행강제금 부과 가능 여부

(제주특별자치도 감사위원회)

건축주는 신고대상 건축물(읍 지역 타운하우스 7동, 연면적 1,092㎡)을 건축신고 후 건축물 사용승인을 받고 사용하던 중 부지에 대한 경계측량을 한 결과 대지가 인접부지(전)에 침범한 사실(약 7평, 건축물은 침범하지 않음)을 알게 되었고, 인접 토지주와 보상을 협의하는 과정에서 터무니없는 가격을 제시하자 협상이 안 되고 있던 중 인접 토지주가 허가권자에게 대지 침범 사실에 대한 민원을 제출하였음.

이에 허가권자는 직접 경계를 측량하여 인접 부지 침범 사실을 확인하고 건축주에게 「건축법」 제22조를 위반하여 건축물 사용승인 신청을 거짓으로 하였다는 이유로 건축물 전체에 대하여 이행강제금(2천여만 원)을 부과하여 건축주는 허가권자의 이행강제금 부과에 대하여 부당함을 이유로 감사위원회에 민원을 접수하였는데, 이 경우 허가권자의 건축물 사용승인 및 이행강제금 부과가 적법한지 여부

(건축정책과-15131, 2017.12.1.)

제22조

A

- » 「건축법」 제22조 제2항에 따르면 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 기간에 동항 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 함.
- » 같은 법 제79조 제1항에 따르면 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주등에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있음.
- » 같은 법 제80조 제1항에 따르면 허가권자는 제79조 제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 동항 각 호에 따른 이행강제금을 부과함.
- » 건축주의 사용승인신청에 대하여 허가권자는 「건축법」 제22조 제2항에 따른 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여 사용승인서를 내주어야 하는 것이며, 질의의 경우 건축법령에 위반될 경우에는 같은 법 제79조 및 제80조에 따라 허가권자가 위반된 대지 및 건축물에 대하여 사용금지 등의 조치를 명할 수 있고, 시정명령을 이행하지 아니하면 이행강제금을 부과할 수 있을 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법」 제22조
(건축물의 사용승인)
제2항, 제79조(위반
건축물에 대한 조치 등),
제80조(이행강제금)
관련 규정

제22조(건축물의 사용승인)

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다.

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.

1. ~ 2. (생략)

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

제23조

건축물의 설계

건축물의 설계

2022 국토부 관원회신

건축법
제23조

건축법
시행령
제18조

Q

실내 전시공간 설계자의 자격

(전라남도경찰청)

주식회사 ○○○라는 어린이 테마파크 건축물에 대해서는 건축사를 통해 설계하였고, 실내 어린이 직업체험관 전시공사는 건축사가 아닌 실내건축기사 자격증을 보유하고 있는 건축사무소를 통해 설계하였는데, 어린이 직업체험관 실내 전시공사의 설계도 반드시 건축사만이 설계 가능한 것인지 여부

(건축정책과-12997, 2022.10.20)

A

- » 「건축법」 제23조 제1항에 따르면 일부 소규모 증축 등을 제외하고는 건축허가를 받아야 하거나 건축신고를 하여야 하는 건축물의 건축등을 위한 설계는 건축사가 하도록 규정하고 있음.
- » 질의의 경우는 어린이 직업체험관 실내 전시공사가 건축물의 건축 범위에 포함되는지 여부 등에 따라 판단할 수 있는 사항으로, 이는 건축계획, 설계도서, 인허가 내용 등 구체적인 사실관계 확인이 필요한 사항임.

제23조



참고법령

「건축법」 제23조
(건축물의 설계) 제1항
관련 규정

제23조(건축물의 설계) ① 제11조제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 제14조제1항에 따라 건축신고를 하여야 하는 건축물 또는 「주택법」 제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링을 하는 건축물의 건축등을 위한 설계는 건축사가 아니면 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 미만인 증축·개축 또는 재축
2. 연면적이 200제곱미터 미만이고 층수가 3층 미만인 건축물의 대수선
3. 그 밖에 건축물의 특수성과 용도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 건축물의 건축등

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

제24조

건축시공

건축시공_1

2022 법제처 법령해석

건축법 제24조

건축법 시행규칙 제18조의2

Q 건설기술인을 현장관리인으로 지정시 건축분야로 한정해야 하는지 여부 [22-0648, 2022.12.19]

건축주가 「건축법」 제24조 제6항에 따라 건설기술인을 현장관리인으로 지정하는 경우, 그 건설기술인의 직무분야는 「건설기술 진흥법 시행령」 [별표 1] 제3호 라목의 건축분야로 한정되는지

A >> 건축주가 「건축법」 제24조 제6항에 따라 건설기술인을 현장관리인으로 지정하는 경우, 그 건설기술인의 직무분야는 「건설기술 진흥법 시행령」 [별표 1] 제3호 라목의 건축분야로 한정됨.

>> 「건설산업기본법」 제2조 제15호에서는 건설기술인을 “관계 법령에 따라 건설공사에 관한 기술이나 기능을 가졌다고 인정된 사람”으로 규정하고 있고, 「건설기술 진흥법」 제2조 제8호에서는 건설기술인을 “건설공사 또는 건설엔지니어링에 관한 자격 등을 가진 사람”으로서 대통령령으로 정하는 사람으로 규정하고 있으며, 같은 조 제1호에서는 “건설공사”를 「건설산업기본법」 제2조 제4호에 따른 건설공사를 말한다고 규정하고 있고, 같은 호에서는 건축공사 외에도 토목공사, 산업설비공사, 조경공사, 환경시설공사, 그 밖에 시설물을 설치·유지·보수하는 공사 등도 “건설공사”에 포함되는 것으로 규정하고 있는데,

>> 「건축법」 제24조 제6항에 따른 현장관리인은 건축주가 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 관한 공사를 하는 경우 같은 법 제2조 제12호에 따른 공사 현장에 배치되는 자이므로, 그 건설기술인의 직무분야는 「건설기술 진흥법 시행령」 [별표 1] 제3호의 직무분야 중 라목의 “건축분야”로 한정된다고 보는 것이 건설기술인과 관련된 건축법령, 건설산업기본법령 및 건설기술 진흥법령 등 관련 법령의 체계에 부합하는 해석임.



참고법령

「건축법」 제24조
(건축시공) 제6항
관련 규정

제24조(건축시공)

⑥ 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물의 건축주는 공사 현장의 공정 및 안전을 관리하기 위하여 **같은 법 제2조제15호에 따른 건설기술인 1명을 현장관리인으로 지정하여야 한다.** 이 경우 **현장관리인은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공정 및 안전 관리 업무를 수행하여야 하며,** 건축주의 승낙을 받지 아니하고는 정당한 사유 없이 그 공사 현장을 이탈하여서는 아니 된다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건설기술 진흥법 시행령」
제4조(건설기술인의 범위) 및
[별표 1] 관련 규정

제4조(건설기술인의 범위) 법 제2조제8호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 [별표 1]에서 정하는 사람을 말한다.

[별표 1] 건설기술인의 범위

3. 건설기술인의 직무분야 및 전문분야

직무분야	전문분야	
라. 건축	1) 건축구조	2) 건축기계설비
	3) 건축시공	4) 실내건축
	5) 건축품질관리	6) 건축계획·설계

※ 출처: 「건설기술 진흥법 시행령」 대통령령 제33212호, 2023. 1. 6., 일부개정

건축시공_2

2021 국토부 관원희신

건축법 제24조

건축법 시행규칙 제18조의2

Q 자격증만 대여한 현장관리인에 대한 처벌 규정

(고성경찰서)

건축주가 착공신고서에 현장대리인으로 자격조건에 해당하는 지인으로 지정하였으나, 지정 현장 관리인은 자격증만 대여하고 실제 현장관리는 건축주 본인이 하였을 경우, 「건축법」 제111조 제3의2호와 관련 착공신고서에 이를 거짓으로 기재한 자에 해당하는지?

(건축정책과-5968, 2021.5.31)

A

- » 「건축법」 제24조 제6항에 따라 공사 현장의 공정 및 안전을 관리하기 위해 **자격조건을 갖춘 현장관리인을 지정하여야 하고 지정된 현장관리인은 「건축법 시행규칙」 제18조의2에 따른 업무를 수행해야 함.**
- » 질의의 경우, 지정된 현장관리인은 실제 공사현장의 공정 및 안전관리 업무를 수행해야함에도 불구하고 **자격증만 대여해주었지 실제 건축주가 현장관리인의 업무를 이행한 것으로, 이는 착공신고서를 거짓으로 작성한 자에 해당하여 「건축법」 제111조 제3의2호에 해당된다고 할 것임.**
- » 아울러, **지정된 현장관리인은 동법 제113조 제3항에 따라 공정 및 안전관리 업무를 수행하지 아니하여 50만원 이하의 과태료를 부과할 수 있을 것임.**



참고법령

「건축법」 제24조 (건축시공) 제6항 관련 규정

제24조(건축시공)

⑥ 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물의 건축주는 공사 현장의 공정 및 안전을 관리하기 위하여 **같은 법 제2조제15호에 따른 건설기술인 1명을 현장관리인으로 지정하여야 한다.** 이 경우 현장관리인은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공정 및 안전 관리 업무를 수행하여야 하며, 건축주의 승낙을 받지 아니하고는 정당한 사유 없이 그 공사 현장을 이탈하여서는 아니 된다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행규칙」 제18조의2 (현장관리인의 업무) 관련 규정

제18조의2(현장관리인의 업무) 현장관리인은 법 제24조제6항 후단에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 건축물 및 대지가 이 법 또는 관계 법령에 적합하도록 건축주를 지원하는 업무
2. 건축물의 위치와 규격 등이 설계도서에 따라 적정하게 시공되는 지에 대한 확인·관리
3. 시공계획 및 설계 변경에 관한 사항 검토 등 공정관리에 관한 업무
4. 안전시설의 적정 설치 및 안전기준 준수 여부의 점검·관리
5. 그 밖에 건축주와 계약으로 정하는 업무

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호, 2023. 6. 9., 일부개정



참고법령

「건축법」 제111조(벌칙)
제3의2호 관련 규정

제111조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

3의2. 제24조제6항을 위반하여 현장관리인을 지정하지 아니하거나 착공신고서에 이를 거짓
으로 기재한 자

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법」 제113조
(과태료) 제3항
관련 규정

제113조(과태료)

③ 제24조제6항을 위반하여 공정 및 안전 관리 업무를 수행하지 아니하거나 공사 현장을 이탈
한 현장관리인에게는 50만원 이하의 과태료를 부과한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

제25조

건축물의 공사감리

2022 법제처 법령해석

건축물의
공사감리_1

건축법
제25조

건축법
시행령
제19조

건축법
시행규칙
제19조

Q 공사가 완료된 다음 건축사보가 철수한 경우, 건축사보 배치현황을 허가권자에게 제출해야 하는지 여부

[22-0670, 2022.12.28.]

「건축법 시행령」 제19조 제10항 제3호에서는 공사현장에 건축사보를 두어 감리업무를 수행하게 하는 공사감리자는 건축사보가 철수한 경우 철수한 날부터 7일 이내에 건축사보의 배치현황을 허가권자에게 제출해야 한다고 규정하고 있는바,

공사가 완료되어 건축사보가 철수한 경우가 「건축법 시행령」 제19조 제10항 제3호에 따른 “건축사보가 철수한 경우”에 해당하는지?

A

» 공사가 완료되어 건축사보가 철수한 경우는 「건축법 시행령」 제19조 제10항 제3호에 따른 “건축사보가 철수한 경우”에 해당함.

» 공사감리자는 「건축법 시행령」 제19조 제8항에 따라 다른 공사현장이나 공정의 감리업무를 수행하고 있지 않는 건축사보로 하여금 감리업무를 수행하게 해야 하고, 허가권자는 같은 조 제11항에 따라 공사감리자로부터 제출받은 건축사보의 배치현황을 대한건축사협회에 보내야 하며, 배치현황을 받은 대한건축사협회는 같은 조 제12항에 따라 건축사보가 이중으로 배치된 사실 등을 발견한 경우에는 지체 없이 그 사실 등을 관계 시·도지사에게 알려야 하는데, 이는 공사현장의 안전관리 내실화 등을 위해 건축사보를 이중으로 배치할 수 없도록 건축사보의 배치현황 관리를 효과적으로 하기 위한 것인바,

» 만약 같은 조 제10항 제3호에 따른 “건축사보가 철수한 경우”가 공사 중 건축사보가 철수한 경우만을 의미한다고 보아 공사가 완료되어 건축사보가 철수한 경우에는 공사감리자가 건축사보의 배치현황을 허가권자에게 제출할 필요가 없다고 본다면, 공사가 완료되어 종전 공사현장에서 건축사보가 철수했음에도 불구하고 현황 통보가 되지 않는 경우 해당 건축사보는 같은 조 제8항·제12항에 따른 이중 배치 금지 규정에 따라 새로운 감리업무를 수행할 수 없게 되는 불합리한 결과가 발생할 수 있을 뿐 아니라, 건축사보 배치현황 관리가 정확하게 이루어지지 않아 공사현장의 안전관리 내실화를 위하여 건축사보의 배치현황을 효과적으로 관리하려는 규정취지에도 부합하지 않음.



참고법령

「건축법 시행령」 제19조
(공사감리) 제10항,
제11항 및 제12항
관련 규정

제19조(공사감리)

- ⑩ 제5항부터 제7항까지의 규정에 따라 공사현장에 건축사보를 두는 공사감리자는 다음 각 호의 구분에 따른 기간에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축사보의 배치현황을 허가권자에게 제출해야 한다.
1. 최초로 건축사보를 배치하는 경우에는 착공 예정일(제6항 또는 제7항에 따라 배치하는 경우에는 배치일을 말한다)부터 7일
 2. 건축사보의 배치가 변경된 경우에는 변경된 날부터 7일
 3. 건축사보가 철수한 경우에는 철수한 날부터 7일
- ⑪ 허가권자는 제10항에 따라 공사감리자로부터 건축사보의 배치현황을 받으면 지체 없이 그 배치현황을 「건축사법」 제31조에 따른 대한건축사협회에 보내야 한다.
- ⑫ 제11항에 따라 건축사보의 배치현황을 받은 대한건축사협회는 이를 관리해야 하며, 건축사보가 이중으로 배치된 사실 등을 발견한 경우에는 지체 없이 그 사실 등을 관계 시·도지사에게 알려야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호, 2023. 9. 12., 일부개정

건축물의
공사감리_2

건축법
제25조

건축법
시행령
제19조

건축법
시행규칙
제19조

Q 공사시공자의 범위 및 방화지구 내 감리자의 의무

(인천미추홀경찰서)

「건축법」 제51조 위반에 따른 동법 벌칙 제110조 8의2에 따르면 위반한 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자를 처벌하도록 규정하고 있는데, 이와 같은 법령해석에 대하여 아래와 같이 질의합니다.

1. 건축주, 설계자, 공사감리자 또는 감리자 외 시공자로부터 방화설비에 대하여 하청을 받아 업무를 처리한 업체에 대하여 위 법 규정의 적용이 가능한지
2. 법에서 규정하고 있는 공사시공자가 시공업체의 대표자인지 아니면 현장소장 등 대리인을 포괄하는 개념인지(처벌 주체확인)
3. 「건축법」 제51조에 따른 방화지구의 건축물의 건축 현장을 담당하는 감리가 일반적인 건설현장과 달리 방화지구에서 의무적으로 확인하여야 하는 사안이 특별히 존재하는지
4. 일반상업지역의 방화지구 내에서 건설된 건축물 천장 내부의 드렌처 설비가 미비한 채로 사용 승인 되는 것을 방지하기 위하여 방화지구인 만큼 감리가 천장 내부까지 일일이 확인할 의무가 있는지(비상주 감리)

(건축정책과-9473, 2022.8.17.)

A

[질의 (1), (2)에 대하여]

- » 「건축법」 제2조 제1항 제16호에 따르면 공사시공자란 「건설산업기본법」 제2조 제4호에 따른 건설공사를 하는 자를 말하는 것이며, 「건설산업기본법」 제2조 제4호에 따르면, 전기공사업법에 따른 전기공사, 정보통신공사업법에 따른 정보통신공사, 소방시설공사업법에 따른 소방시설공사, 문화재 수리 등에 관한 법률에 따른 문화재 수리공사를 제외한 토목공사, 건축공사, 산업설비공사, 조경공사, 환경시설공사, 그 밖에 명칭에 관계없이 시설물을 설치·유지·보수하는공사(시설물을 설치하기 위한 부지조성공사를 포함) 및 기계설비나 그 밖의 구조물의 설치 및 해체공사 등을 말하는 것으로 **질의 (1)의 하도급업체에 대하여 별도로 정한 사항은 없음.**
- » 질의 (2)와 관련, 「건축법」 제21조 제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조 제1항에 따라 건축공사의 착공신고를 하려는 자는 **[별지 제13호서식]에 따라 착공신고서를 허가권자에게 제출하여야 하며 위 서식 제③항 공사시공자에 시공업체와 대표자, 「건설산업기본법」 제40조에 따라 건설공사 현장에 배치하는 건설기술자를 명기하도록 규정하고 있음.**

A

[질의 (3), (4)에 대하여]

» 건축법령에서는 방화지구 내에서 의무적으로 확인해야 할 사항 등 특정지구 내 수행 업무에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않음. 다만, 「건축법 시행규칙」 제19조의2 제1항 1호, 2호 및 건축공사 감리세부기준(국토교통부 고시 제2020-1011호)에 따라, 공사감리자는 해당 건축물이 「건축법」 및 관계법령에서 정하는 바에 따라 설계도서의 내용대로 시공될 수 있도록 감리업무를 수행하여야 할 것임.



참고법령

「건축법 시행규칙」
제14조(착공신고등)
제1항 및 [별지 13호서식]
관련 규정

제14조(착공신고등) ① 법 제21조제1항에 따른 건축공사의 착공신고를 하려는 자는 [별지 제13호서식]의 착공신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류 및 도서를 첨부하여 허가권자에게 제출해야 한다.

1.~ 4. (생략)

[별지 13호서식] 착공신고서

③ 공사시공자	성명 (서명 또는 인)		도급계약일자	
	회사명		도급금액	원
	생년월일(법인등록번호)		등록번호	
	주소		(전화번호:)	
	현장 배치 건설기술자	성명	자격증	자격번호

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호, 2023. 6. 9., 일부개정

제25조



참고법령

「건축법」 제112조
(양벌규정) 제3항
관련 규정

제112조(양벌규정)

③ 법인의 대표자, 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인의 업무에 관하여 제107조부터 제111조까지의 규정에 따른 위반행위를 하면 행위자를 벌할 뿐만 아니라 그 법인에도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

건축물의
공사감리_3

건축법
제25조

건축법
시행령
제19조

건축법
시행규칙
제19조

2021 국토부 관원회신

Q 비상주감리 대상에 상주감리자를 지정한 경우 감리일지 허위 작성 시 처벌 가능 여부

(경상북도)

비상주감리 대상임에도 건축주의 요청에 따라 상주감리계약을 체결한 건축물에 대해 건축사보가 감리업무를 수행하면서 감리일지에 허위날인한 경우 「건축법」 제110조 제6호 및 「건축사법」 제20조 제1항에 의거하여 공사감리자를 처벌(징계)할 수 있는지

(건축정책과-10957, 2021.10.14.)

- A** >> 건축법령상 상주감리를 해야만 하는 건축물은 「건축법 시행령」 제19조 제5항 각 호에서 규정하고 있으며, 관원에 해당하는 건축물은 연면적이 2,509㎡이므로 「건축법 시행령」상 상주감리의 의무 대상은 아님.
- >> 하지만, 관원질의를 따르면 **건축주의 요청에 따라 상주감리가 진행되었고 이에 따라 착공신고시 상주감리 계약서가 제출되었으므로 건축법령상 상주감리 진행과정에서 지켜야 할 사항을 준수하여야 할 것으로 사료됨.**
- >> 「건축법」 제25조 제6항에 따라 공사감리자는 감리일지를 기록·유지해야하며, 공정에 따라 감리중간보고서를, 공사가 완료되었을 때는 감리완료보고서를 건축주에게 제출하여야 하며 **감리중간보고서·감리완료보고서를 거짓으로 작성하여 제출한 경우 「건축법」 제110조 제6호에 따른 조치 및 「건축사법」 제20조 제1항에 따른 징계의 대상이 됨.**
- >> 공사감리자가 **상주감리를 진행함에도 건축사보를 배치시키지 않고 감리일지 작성 시에는 건축사보가 현장에 상주한 것처럼 날인을 하였다면, 감리일지를 거짓으로 작성하였다고 보아야 할 것이므로, 해당 공사감리자에게 「건축법」 제110조 제6호에 따른 조치 및 「건축사법」 제20조 제1항에 따른 징계가 가능할 것으로 사료됨.**



참고법령

「건축법」 제25조
(건축물의 공사감리)
제6항 관련 규정

제25조(건축물의 공사감리)

⑥ **공사감리자**는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 **감리일지를 기록·유지**하여야 하고, 공사의 공정(工程)이 대통령령으로 정하는 진도에 다다른 경우에는 **감리중간보고서**를, 공사를 완료한 경우에는 **감리완료보고서**를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 각각 작성하여 **건축주에게 제출하여야 한다**. 이 경우 건축주는 감리중간보고서는 제출받은 때, 감리완료보고서는 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 제출하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법」 제110조(벌칙)
제6호 관련 규정

제110조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

- 6. 제25조제6항을 위반하여 정당한 사유 없이 감리중간보고서나 감리완료보고서를 제출하지 아니하거나 거짓으로 작성하여 제출한 자

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축사법」 제20조
(업무상의 성실 의무 등)
제1항 및 제30조3(징계)
제1항 제5호, 제2항
관련 규정

제20조(업무상의 성실 의무 등) ① 건축사는 이 법, 「건축법」 또는 그 밖의 관계 법령의 규정을 지키고, 건축물의 안전·기능 및 미관에 지장이 없도록 업무를 성실하게 수행하여야 한다.

제30조의3(징계) ① 국토교통부장관은 건축사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제30조의4에 따른 건축사징계위원회의 의결에 따라 제2항에서 정하는 징계를 할 수 있다. 다만, 제1호나 제10호에 해당하는 경우에는 제2항제1호에 따른 자격등록 취소를 하여야 한다.

- 5. 제20조제1항을 위반하여 건축사업무를 성실하게 수행하지 아니한 경우
- ② 건축사에 대한 징계의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 자격등록취소
2. 2년 이하의 업무정지
3. 견책

※ 출처: 「건축사법」 법률 제18826호, 2022. 2. 3., 일부개정



보완설명

» 본 질의회신과 같이 「건축사법」 제20조(업무상의 성실 의무 등) 제1항을 위반하여 건축사 업무를 성실하게 수행하지 아니한 경우에는 같은 조 제2항에 따라 건축사에 대한 징계로서 자격등록취소, 2년 이하의 업무정지 또는 견책이 가능합니다.

제25조

건축물의
공사감리_4

건축법
제25조

건축법
시행령
제19조

건축법
시행규칙
제19조

2021 국토부 관원허신

Q 상주감리업체 소속이 아닌 엔지니어링 사업자의 감리업무 수행 여부 (경기도)

「건축법 시행령」 제19조 제5항에 따라 배치되는 건축사보 중 토목, 기계분야의 건축사보가 발주청(지방자치단체)과 상주감리용역을 체결한 공사감리자의 건축사사무소 소속이 아닌 다른 엔지니어링 사업자의 소속이더라도 감리업무를 수행할 수 있는지

(건축정책과-10954, 2021.10.14.)

- A**
- » 「건축법 시행령」 제19조 제5항에서는 상주감리 현장에서 공사감리자는 수시로 또는 필요할 때 공사현장에서 감리업무를 수행해야 하고, 「건축사법」 제2조 제2호에 따른 건축사보(「기술사법」 제6조에 따른 기술사사무소 또는 「건축사법」 제23조 제9항 각 호의 건설엔지니어링사업자 등에 소속되어 있는 사람으로서 「국가기술자격법」에 따른 해당 분야 기술계 자격을 취득한 사람과 「건설기술 진흥법 시행령」 제4조에 따른 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 사람을 포함) 중 건축분야의 건축사보 한 명 이상을 전체 공사기간 동안, 토목·전기 또는 기계분야의 건축사보 한 명 이상을 각 분야별 해당 공사기간 동안 각각 공사현장에서 감리업무를 수행하도록 규정하고 있음.
 - » 상기 규정에서 감리업무를 수행하는 토목·전기 또는 기계분야의 건축사보를 공사감리의 건축사사무소 소속으로만 한정하고 있지 않으므로, 공사감리자가 자기책임 하에 공사감리를 진행하되 토목·전기 또는 기계분야 건축사보의 자격이 법령에 충족된다면 소속과 관계없이 배치가 가능할 것으로 사료됨.
 - » 다만, 공사감리자와 건축사보의 소속이 상이하여 감리업무에 소홀함이 발생하지 않도록 감리업무 관리에 만전을 기해져야 할 것으로 사료됨.

건축물의
공사감리_5

건축법
제25조

건축법
시행령
제19조

건축법
시행규칙
제19조

**Q 상주감리 건축분야 건축사보의 업무 범위에 토목·전기 등 타분야
건축사보의 확인·검토 업무가 포함된 것인지 여부**

(경기도)

「건축법 시행령」 제19조 제5항 각 호에 따른 상주감리 대상 건축공사에서 전체 공사기간 동안 배치되어 감리업무를 수행하는 건축 분야 건축사보의 업무 범위에 토목·전기 또는 기계 분야의 건축사보의 감리업무를 확인·검토·지도·감독 업무가 포함되는지 여부

(건축정책과-9980, 2021.9.15.)

A

- » 「건축법」 제2조 제1항 제15호에 따라 공사감리자란 자기의 책임(보조자의 도움을 받은 경우를 포함한다)으로 이 법으로 정하는 바에 따라 건축물 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고 품질관리·공사관리·안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 자를 말하며 「건축법」 제25조 제1항은 건축주가 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 공사감리자로 하여금 공사감리를 시행하도록 규정하고 있음.
- » 또한 「건축법 시행령」 제19조 제5항에서는 상주감리 현장에서 공사감리자는 수시로 또는 필요할 때 공사현장에서 감리업무를 수행해야 하고 건축분야의 건축사보 한 명 이상을 전체 공사기간 동안 토목·전기 또는 기계분야의 건축사보 한 명 이상을 각 분야별 해당 공사기간 동안 각각 공사현장에서 감리업무를 수행하도록 규정하고 있음.
- » 따라서 공사감리자가 자기책임 하에 공사감리를 진행하되 상주감리에 대해서는 필요시 분야별 건축사보를 두도록 한 법령의 취지와 국토교통부가 고시한 「건축공사 감리세부기준」의 [별표 1] 단계별 감리업무 체크리스트에 총괄 감리책임자와 건축사보(공종별 감리책임자)가 서명을 하고 있는 점을 감안할 때 토목·전기 또는 기계분야의 건축사보가 서명을 한 경우에는 해당 공종별 건축사보에게 책임을 부여하여야 할 것으로 사료됨.

제25조



참고법령

「건축법」 제2조(정의)
제1항 제15호
(공사감리자) 관련 규정

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

15. “공사감리자”란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다)으로 이 법으로 정하는 바에 따라 건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고, 품질관리·공사관리·안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 자를 말한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축공사 감리세부기준」
[별표 1] 단계별 감리
체크리스트 대장 중
단계별 감리업무
Check List

상기와 같이 단계별 감리업무에 따른 검토 사항을 확인하여 제출합니다.

총괄 감리 책임자 : (인)
건축사보(공중별 감리 책임자) : (인)

[그림 IV-13] 총괄 감리 책임자 및 건축사보(공중별 감리 책임자) 서명란

출처: 「건축공사 감리세부기준」 국토교통부고시 제2020-1011호, 2020. 12. 24., 일부개정

- 건축물의
공사감리_6
- 건축법
제25조
- 건축법
시행령
제19조
- 건축법
시행규칙
제19조

Q

신기술을 지정 및 적용할 경우 해당 설계자를 공사감리자로 지정할 수 있는 경우

(서울특별시)

「건축법」 제25조 제2항 및 동법 시행규칙 제19조의4 규정에 따라 건축물의 건축주가 ‘허가권자가 지정하는 감리대상 건축물 제외 신청서’를 허가권자에게 제출할 경우 허가권자의 결정 권한

(건축정책과-5005, 2019.7.19.)

A

- » 「건축법」 제25조 제2항 단서에서 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계한 건축물, 「건축서비스산업 진흥법」 제13조 제4항에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물, 설계공모를 통하여 설계한 건축물의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정하여 줄 것을 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다고 규정하고 있음.
- » 이에 질의와 같이 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계한 건축물의 건축주가 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정하여 줄 것을 신청하는 경우 허가권자가 신기술 지정 및 적용사항 등을 종합적으로 검토하여 공사감리자 지정 여부를 판단하는 것이 타당할 것으로 사료됨.



참고법령

「건축법」 제25조
(건축물의 공사감리)
제2항 관련 개정
전·후 비교

개정 전(회신 당시) (「건축법」 법률 제15721호, 2018. 8. 14, 일부개정)	개정 후 (「건축법」 법률 제17223호, 2020. 4. 7, 일부개정)
제25조(건축물의 공사감리) ② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다.	제25조(건축물의 공사감리) ② (좌 동)
1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계한 건축물 2. 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물 3. 설계공모를 통하여 설계한 건축물	1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술 중 대통령령으로 정하는 신기술을 보유한 자가 그 신기술을 적용하여 설계한 건축물 2. 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사로서 대통령령으로 정하는 건축사가 설계한 건축물 3. (좌 동)

제25조



참고법령

「건축법 시행령」 제19조의2
(허가권자가 공사감리자를
지정하는 건축물 등)
제6항 관련 규정

제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등)

⑥ 법 제25조제2항제1호에서 “**대통령령으로 정하는 신기술**”이란 건축물의 주요구조부 및 주요 구조부에 사용하는 마감재료에 적용하는 신기술을 말한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호, 2023. 9. 12., 일부개정



참고법령

「건축법 시행규칙」 제19조의
4(허가권자의 공사감리자
지정 제외 신청 절차 등)
제1항 제1호 관련 개정
전·후 비교

개정 전(회신 당시) 〔「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제344호, 2016. 7. 20, 일부개정〕	개정 후 〔「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제774호, 2020. 10. 28, 일부개정〕
제19조의4(허가권자의 공사감리자 지정 제외 신청 절차 등) ① 법 제25조제2항 단서에 따라 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정하여 줄 것을 신청하려는 건축주는 [별지 제22호의5서식]의 신청서에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.	제19조의4(허가권자의 공사감리자 지정 제외 신청 절차 등) ① 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정하여 줄 것을 신청하려는 건축주는 [별지 제22호의5서식]의 신청서에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.
1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계하였음을 증명하는 서류	1. 영 제19조의2제6항에 따른 신기술을 보유한 자가 신기술을 적용하여 설계했음을 증명하는 서류



보완설명

- 본 질의회신 이후 「건축법」 제25조(건축물의 공사감리) 제2항이 개정(「건축법」 법률 제17223호, 2020. 4. 7., 일부개정)되었습니다. 법제처가 제공하는 개정이유에 따르면 “내실 있는 감리업무를 통해 건축물의 안전을 강화하기 위하여 지정감리제를 적용하지 아니하는 대상을 한정·축소”하기 위함입니다.
- 또한 「건축법」 개정에 따라 「건축법 시행령」 제19조의2 제6항이 신설되어 “대통령령으로 정하는 신기술”을 건축물의 주요구조부 및 주요구조부에 사용하는 마감재료에 적용하는 신기술로 규정하여 신기술의 범위를 정하였습니다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제17223호, 2020. 4. 7., 일부개정-제정·개정이유, 「건축법 시행령」 대통령령 제31100호, 2020. 10. 8., 일부개정-제정·개정이유를 참고하여 연구진 작성

건축물의
공사감리_7

건축법
제25조

건축법
시행령
제19조

건축법
시행규칙
제19조

Q 공장 안에서 공장설비 조립행위가 공사감리자 업무에 해당되는지 여부

(창원서부경찰서)

가. 공장설비 조립 행위가 공사감리자의 감리업무 범위에 포함되는지

나. 「건축물의 공사감리 표준계약서」 제18조 제4항을 근거로 공사감리자가 건축주에게 계약 해지 의사를 밝힌 후 14일 동안은 공사감리자 없이 건축공사를 지속할 수 있는지

(건축정책과-7504, 2018.12.18.)

A (질의 가에 대하여)

- » 「건축법」 제2조 제1항 제15호에 따라 공사감리자는 건축물 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지 확인 업무 등을 수행하는 것이므로 건축설비가 건축물에 설치되는 작업에 대하여도 설계도서대로 시공되는지 확인하여야 하는 것임.
- » 질의의 경우가 건축설비를 건축물에 설치하는 작업에 해당된다면 이 또한 공사감리자의 업무범위로 보아야 할 것이나 설치되기 이전에 조립되는 과정이라면 별도로 계약으로 정하지 않는 한 공사감리자의 업무범위로 보기 어려울 것임.

(질의 나에 대하여)

- » 「건축물의 공사감리 표준계약서」 제19조 제4항에 따라 공사감리자는 계약을 해지하고자 할 때 그 뜻을 건축주에게 14일 전까지 통지하여야 하는 것이나 이는 건축주와 공사감리자가 이행하여야 할 의무에 해당되는 것일 뿐 14일의 기간이 도래하기 전에 공사감리 계약이 해지되었다 하여 공사감리자 지정 없이 공사를 계속할 수 있는 것은 아님.

제25조



참고법령

「건축물의 공사감리 표준계약서」 제19조 (“을”의 계약의 해제·해지) 제4항 관련 규정

제19조(“을”의 계약의 해제·해지)

④ “을”은 제1항의 규정에 의하여 계약을 해제·해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 “갑”에게 14일전까지 통지한다.

※ 출처: 「건축물의 공사감리 표준계약서」 국토교통부고시 제2019-971호, 2019. 12. 31., 일부개정

건축물의
공사감리_8

건축법
제25조

건축법
시행령
제19조

건축법
시행규칙
제19조

Q 사업계획승인 대상인 건축물 공사감리 시 「건축법」 제67조에 따른
관계전문기술자의 협력을 받아야 하는지

[18-0513, 2018.11.16.]

「건축법」 제25조 제10항에서는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인 대상인 건축물의 공사감리는 해당 법령으로 정하는 바에 따르도록 규정하고 있는데,

「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인 대상인 건축물의 감리자가 감리를 할 때에 「건축법」 제67조 제1항에 따라 관계전문기술자의 협력을 받아야 하는지?

A

» 이 사안의 경우 관계전문기술자의 협력을 받아야 함.

» 「건축법」 제25조에서는 공사감리자의 지정(제1항 및 제2항), 공사감리자의 시정·재시공 요청 및 공사중지 요청 권한(제3항), 보고 의무(제4항) 및 감리보고서 제출의무(제6항), 감리비용(제11항 및 제12항) 등 공사감리에 관한 일반적인 절차 및 감리자의 권한 등을 규정하고 있고,

» 같은 조 제10항에서는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인 대상인 건축물의 공사감리는 「건축법」 제25조 제1항부터 제9항까지, 제11항 및 제12항의 규정에도 불구하고 해당 법령으로 정하는 바에 따른다고 규정하고 있는바,

» 문언상 해당 규정에 따라 적용이 배제되는 공사감리에 관한 규정은 같은 조 제1항부터 제9항까지, 제11항 및 제12항에 따른 공사감리와 관련된 보고 절차·보고 종류 및 비용처리 등에 관한 규정일 뿐 공사감리와 관련한 「건축법」의 다른 규정까지 적용을 배제한다는 의미로 볼 수 없음.



참고법령

「건축법」 제25조
(건축물의 공사감리)
제10항 관련 규정

제25조(건축물의 공사감리)

⑩ 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인 대상과 「건설기술 진흥법」 제39조제2항에 따라 건설사업관리를 하게 하는 건축물의 공사감리는 제1항부터 제9항까지 및 제11항부터 제14항까지의 규정에도 불구하고 각각 해당 법령으로 정하는 바에 따른다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

건축물의
공사감리_9

건축법
제25조

건축법
시행령
제19조

건축법
시행규칙
제19조

Q 설계자를 공사감리자로 지정 신청한 경우 허가권자가 다른 설계자를
공사감리자로 지정할 수 있는지 여부

(대전광역시)

「건축법」 제25조 제2항 단서에 따라 건축주가 허가권자에게 설계자를 공사감리자로 지정할 것을 신청한 경우라 하더라도, 허가권자의 재량에 따라 설계에 참여하지 아니한 자를 공사감리자로 지정할 수 있는지

(건축정책과-6557, 2018.11.8.)

- A**
- » 공사감리자는 건축주가 지정하는 것이 원칙이나, 건축주와 공사시공자가 동일한 경우 등 독립된 감리업무 수행이 불가능한 경우를 특정하여 「건축법」 제25조 제2항에 따라 허가권자가 설계자가 아닌 자를 공사감리자로 지정하도록 한 것임.
 - » 다만, 설계자의 의도구현을 위하여 필요한 경우는 제2항 단서로 정하여 본문에도 불구하고 설계자를 공사감리자로 지정할 수 있도록 한 것으로, 동 기준에 따라 건축주가 설계자를 공사감리자로 지정할 것을 신청한 경우에는 허가권자는 「건축법 시행규칙」 제19조의4에서 정한 바에 따라 절차를 진행한 뒤 결격 사유가 없는 경우에는 설계자를 공사감리자로 지정하여야 함.

제25조



참고법령

「건축법」 제25조
(건축물의 공사감리)
제2항 관련 규정

제25조(건축물의 공사감리)

- ② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

건축물의
공사감리_10

건축법
제25조

건축법
시행령
제19조

건축법
시행규칙
제19조

Q 착공 후 설계변경으로 허가권자가 공사감리자를 지정하는 대상으로 변경된 경우 허가권자가 다른 설계자를 공사감리자로 지정할 수 있는지 여부

[17-0495, 2017.12.18.]

건축주가 「건축법」 제25조 제1항에 따라 공사감리자를 지정하고 착공 신고를 한 후, 그 건축공사의 내용이 변경되어 같은 법 제25조 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정해야 하는 건축물에 해당하게 된 경우,

건축주가 이미 지정한 공사감리자가 있음에도 허가권자가 새로 공사감리자를 지정해야 하는지?

A

» 건축주가 이미 지정한 공사감리자가 있어도 허가권자는 새로 공사감리자를 지정해야 함.

» 2016.2.3. 법률 제14016호로 일부개정되어 2017.2.4. 시행되기 전의 「건축법」 제25조에서는 공사감리자의 지정 주체를 건축주에만 규정하고 있었으나, 건축물 건축과정에서의 부실 설계·시공 등으로 인한 안전사고가 빈발하자 이러한 불법행위를 근절하기 위하여 원칙적으로 건축주가 공사감리자를 지정하되 감리에 취약할 수 있는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 분양목적 건축물 등에 대하여는 허가권자가 직접 공사감리자를 지정하도록 하는 예외 규정을 신설하게 된 것인바,

» 이러한 입법 취지에 비추어 볼 때 당초 「건축법」 제25조 제1항에 따라 건축주가 공사감리자를 지정하였더라도, 그 후 그 건축물이 같은 조 제2항의 적용을 받게 된다면 같은 규정에 따라 허가권자가 직접 공사감리자를 지정해야 한다고 할 것임.

» 「건축법 시행규칙」 제11조 제2항에 따르면 공사감리자를 변경한 경우 일정 기간 내에 건축관계자 변경신고를 해야 하는 점에 비추어 볼 때, 건축법령상 착공신고 이후에도 공사감리자를 변경하는 것이 가능하다고 할 것이므로, 이미 공사감리자를 지정하여 착공신고를 했다는 사정만으로 그 이후 공사감리자를 변경할 수 없는 것은 아니라고 할 것임.



참고법령

「건축법」 제25조
(건축물의 공사감리)
제1항 및 제2항 관련
개정 전·후 비교

개정 전 (「건축법」 법률 제13805호, 2016. 1. 19, 타법개정)	개정 후 (「건축법」 법률 제14016호, 2016. 2. 3, 일부개정)
<p>제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다. 이 경우 시공에 관한 감리에 대하여 건축사를 공사감리자로 지정하는 때에는 공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사를 공사감리자로 지정하여서는 아니 된다.</p> <p style="text-align: center;">〈신 설〉</p>	<p>제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계한 건축물 2. 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물 3. 설계공모를 통하여 설계한 건축물

제25조

건축물의
공사감리_11

건축법
제25조

건축법
시행령
제19조

건축법
시행규칙
제19조

Q 상주감리를 요하는 “연속된 5개 층 이상으로서 바닥면적 합계가 3,000㎡ 이상인 건축공사”의 의미

[16-0705, 2017.5.2.]

하나의 대지에 여러 동(棟)의 건축물을 건축하는 내용의 건축허가를 받은 경우, 「건축법 시행령」 제19조 제5항 제2호에 따른 “연속된 5개 층 이상으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축공사” 해당 여부?

건축허가를 받은 모든 건축물의 바닥면적을 기준으로 판단하여야 하는지, 아니면 건축허가를 받은 건축물 중 연속된 5개 층 이상으로 공사할 각 건축물의 바닥면적을 기준으로 판단하여야 하는지?

A

» 건축허가를 받은 건축물 중 연속된 5개 층 이상으로 공사할 각 건축물의 바닥면적을 기준으로 판단하여야 함.

» 「건축법 시행령」 제19조 제5항 제2호에서 사용하고 있는 “~로서”라는 문언은 지위나 신분 또는 자격을 나타내는 격조사(국립국어원 표준국어대사전 참조)이므로, 이를 달리 해석해야 할 특별한 사정이 없다면

» “연속된 5개 층 이상으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축공사”는 연속된 5개 층 이상인 건축물 중 하나의 건축물의 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 경우를 의미한다고 보는 것이 그 문언의 통상적인 의미에 맞는 해석이라고 할 것임.

» 여러 동을 건축하는 내용의 건축허가를 받아 건축물을 건축하는 경우, 「건축법 시행령」 제19조 제5항 제2호에 따른 “연속된 5개 층 이상으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축공사”에 해당하는지 여부는 건축허가를 받은 모든 건축물의 바닥면적을 기준으로 판단하여야 한다는 의견이 있을 수 있으나,

» 「건축법 시행령」 제19조 제5항 제2호에서는 “연속된 5개 층 이상으로서”라고 규정하여 연속된 5개 층 이상으로 건축되는 건축물로 그 범위를 한정하고 있으므로 그와 같은 의견은 타당하지 않다고 할 것임.



참고법령

「건축법 시행령」 제19조
(공사감리) 제5항 제2호
관련 규정

제19조(공사감리)

⑤ 공사감리자는 수시로 또는 필요할 때 공사현장에서 감리업무를 수행해야 하며, 다음 각 호의 건축공사를 감리하는 경우에는 「건축사법」 제2조제2호에 따른 건축사보(「기술사법」 제6조에 따른 기술사사무소 또는 「건축사법」 제23조제9항 각 호의 건설엔지니어링사업자 등에 소속되어 있는 사람으로서 「국가기술자격법」에 따른 해당 분야 기술계 자격을 취득한 사람과 「건설기술 진흥법 시행령」 제4조에 따른 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 사람을 포함한다. 이하 같다) 중 건축 분야의 건축사보 한 명 이상을 전체 공사기간 동안, 토목·전기 또는 기계 분야의 건축사보 한 명 이상을 각 분야별 해당 공사기간 동안 각각 공사현장에서 감리업무를 수행하게 해야 한다. 이 경우 건축사보는 해당 분야의 건축공사의 설계·시공·시험·검사·공사감독 또는 감리업무 등에 2년 이상 종사한 경력이 있는 사람이어야 한다.

1. 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축공사. 다만, 축사 또는 작물 재배사의 건축공사는 제외한다.

2. 연속된 5개 층(지하층을 포함한다) 이상으로서 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축공사

3. 아파트 건축공사

4. 준다중이용 건축물 건축공사

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호, 2023. 9. 12., 일부개정

건축물의 공사감리_12
건축법 제25조
건축법 시행령 제19조
건축법 시행규칙 제19조

2017 국토부 관원허신

Q 공사감리 중간보고서가 제출되지 않을 경우 사용승인 처리 여부 (당진경찰서)

변경 전 공사감리자가 감리중간보고서를 작성하지 않는 등의 사유로 제출이 불가능할 시 해당 건축물의 사용승인은 불가능한지 또한 감리중간보고서가 공문서에 해당되는지

(건축정책과-4835, 2017.3.10.)

A > 건축법령 상의 사용승인이라 함은 건축허가를 받은 사항이 건축법령 등의 규정 등에 적합하게 시공되었는지의 여부를 확인하고 건축물의 사용에 지장이 없는지를 확인하는 절차를 말하는 것임.

> 「건축법」 제25조 제6항에 따르면 건축주는 건축물의 사용승인을 신청할 때 감리중간보고서와 감리완료보고서를 첨부하여 허가권자에게 제출하도록 하고 있으나, 정당한 사유로 감리보고서를 작성·제출이 불가능할 경우(화재로 인한 자료의 소실, 사고로 인하여 감리보고서를 작성하기 곤란한 경우 등)와 기존 공사감리자가 자료 제출을 거부하는 경우 등에는 건축사 등 관계전문가를 통해 작성(포함)되어야 할 부분이 구조적으로 안전한지, 설계도면대로 시공되었는지, 건축물의 사용에 지장이 없는지, 관계법령에 적합한지 등을 종합적으로 검토·확인하여 그 결과에 따라 허가권자가 사용승인 여부를 결정하여야 할 것으로 사료되며 감리보고서의 공문서 해당 여부에 대하여는 건축법령에서 규정하고 있지 아니함을 알려드립니다.



참고법령

「건축법」 제25조
(건축물의 공사감리)
제6항 관련 규정

제25조(건축물의 공사감리)

⑥ 공사감리자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 감리일지를 기록·유지하여야 하고, 공사의 공정(工程)이 대통령령으로 정하는 진도에 다다른 경우에는 감리중간보고서를, 공사를 완료한 경우에는 감리완료보고서를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 각각 작성하여 건축주에게 제출하여야 한다. 이 경우 건축주는 감리중간보고서는 제출받은 때, 감리완료보고서는 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 제출하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



보완설명

- » 본 질의회신 내용 중 감리중간보고서가 공문서에 해당되는지 관련하여 참고할 만한 헌법재판소 판례를 소개합니다.
- » ‘헌법재판소 2003. 11. 27. 선고 2003헌마93 전원재판부 [불기소처분취소]’ 사건으로서, 대표이사의 위임을 받아 자신의 명의로 회사명의로 문서를 작성한 것이 문서위조에 해당하
는지 여부 등을 판시하였습니다. 결정요지에서 **공사감리자는 공무원도 아니고, 공사감리자
의 기성비 지급보고서는 「건축법」상 처벌대상이 되는 허위 중간감리보고서에 해당되지 아
니하므로, 공사감리자가 허위내용의 기성비 지급보고서를 작성하였다고 하여도 허위공문
서작성이나 「건축법」 위반으로 처벌하기 어렵다고 한 바 있습니다.**
- » 이에 따라 **감리중간보고서의 작성 주체는 감리자로, 감리자는 공무원이 아니기 때문에 감
리중간보고서는 공문서라고 볼 수 없습니다.**

※ 출처: CaseNote, 헌법재판소 2003. 11. 27. 선고 2003헌마93 전원재판부 [불기소처분취소] [헌공87, 1115],
<https://casenote.kr/%ED%97%8C%EB%B2%95%EC%9E%AC%ED%8C%90%EC%86%8C/2003%ED%97%8C%EB%A7%8893>(검색일: 2023.11.28.)
 참고하여 연구진 작성

제26조

허용 오차

허용 오차

2019 법제처 법령해석

건축법 제26조

건축법 시행규칙 제20조

허용오차 범위 내의 변경으로 건축법 기준에 벗어날 경우 허용 가능 여부

[19-0287, 2019.8.7.]

건축물의 건축 과정에서 부득이하게 발생하는 오차는 같은 법을 적용할 때 국토교통부령으로 정하는 범위에서 허용한다고 규정하고 있는바,

허가 당시 설계도서 수치와 실제 건축물의 수치에 차이가 발생한 경우 그 차이가 같은 법 시행규칙 [별표 5]에 따른 항목의 오차 범위 이내이면 해당 항목과 관련하여 「건축법」에서 정하고 있는 기준을 벗어났다고 하더라도 같은 법을 적용할 때 허용할 수 있는지?

A

이 사안의 경우 허가 당시 설계도서의 수치와 실제 건축물의 수치와의 차이가 허용 오차 범위 이내이면 해당 항목과 관련하여 건축기준을 벗어났다고 하더라도 「건축법」을 적용할 때 허용할 수 있음.

「건축법」에서는 허가권자가 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지 여부 등에 대한 검사에 합격한 건축물에 대해서만 사용승인서를 내주도록 규정(제22조 제2항 제1호)하고 있는 등 건축물을 시공하는 경우 개별 건축물별로 허가 또는 신고 당시의 설계도서를 기준으로 건축을 하도록 규정하고 있는 점을 볼 때 「건축법」 제26조의 허용 오차는 허가 또는 신고 당시 설계도서의 값과 완공된 건축물의 측정값 사이의 차이에 대하여 허용할 수 있는 범위를 정한 것으로 보아야 함.

또한 「건축법」 제26조에 따른 허용 오차 규정은 1991.5.31.(법률 제4381호)로 전부개정되어 1992.6.1. 시행된 「건축법」에서 측량과정과 건축물의 시공기술상 불가피하게 발생하는 오차를 일정 범위 안에서 제도적으로 수용해 주기 위해 신설된 것임(1991.2.12. 의안번호 제131185호로 발의된 「건축법」 개정법률안 국회 건설위원회 심사보고서 참조).

「건축법」 제26조에 따른 허용 오차 규정은 건축기준에 맞지 않는 상황이 있음을 전제로 허가 또는 신고 당시 설계도서의 값과 완공된 건축물의 측정값 사이에 차이가 발생하여 건축기준을 부득이하게 벗어났다고 하더라도 일정 범위의 오차에 대해서는 「건축법」에서 정한 규정을 적용할 때 허용한다는 의미의 규정으로 보는 것이 관련 규정 체계 및 취지에 부합하는 해석임.



참고법령

「건축법」 제26조
(허용 오차) 관련 규정

제26조(허용 오차) 대지의 측량(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지적측량은 제외한다)이나 건축물의 건축 과정에서 부득이하게 발생하는 오차는 이 법을 적용할 때 국토교통부령으로 정하는 범위에서 허용한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행규칙」
제20조(허용오차) 및
[별표 5] 건축허용오차
관련 규정

제20조(허용오차) 법 제26조에 따른 허용오차의 범위는 [별표 5]와 같다.

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1268호, 2023. 11. 1., 일부개정

[별표 5] 건축허용오차

■ 건축법 시행규칙 [별표 5] <개정 2010.8.5>

건축허용오차(제20조관련)

1. 대지관련 건축기준의 허용오차

항 목	허용되는 오차의 범위
건축선의 후퇴거리	3퍼센트 이내
인접대지 경계선과의 거리	3퍼센트 이내
인접건축물과의 거리	3퍼센트 이내
건 폐 율	0.5퍼센트 이내(건축면적 5제곱미터를 초과할 수 없다)
용 적 륜	1퍼센트 이내(연면적 30제곱미터를 초과할 수 없다)

2. 건축물관련 건축기준의 허용오차

항 목	허용되는 오차의 범위
건 축 물 높 이	2퍼센트 이내(1미터를 초과할 수 없다)
평 면 길 이	2퍼센트 이내(건축물 전체길이는 1미터를 초과할 수 없고, 벽으로 구획된 각실의 경우에는 10센티미터를 초과할 수 없다)
출 구 너 비	2퍼센트 이내
반 자 높 이	2퍼센트 이내
벽 체 두 께	3퍼센트 이내
바 닷 판 두 께	3퍼센트 이내

[그림 IV-14] 건축허용오차(대지 관련, 건축물 관련)

출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1268호, 2023. 11. 1., 일부개정

제26조

제27조

현장조사·검사 및 확인업무의 대행

업무 대행

2022 법제처 법령해석

건축법 제27조

건축법 시행령 제20조

건축법 시행규칙 제21조

Q 건축허가·건축신고 관련 업무대행건축사 지정 시 업무대행건축사 명부에 포함된 자 중에서만 지정할 수 있는지 여부

[22-0109, 2022.9.14]

허가권자가 「건축법」 제27조 제1항에 따라 건축조례로 정하는 건축물의 “건축허가 및 건축신고”와 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무(이하 “건축허가 현장조사 등”이라 함)를 건축사에게 대행하게 하려는 경우, 「건축법 시행령」 제20조 제2항 전단에 따른 업무대행건축사 명부에 포함되어 있지 않은 자를 업무대행건축사로 지정할 수 있는지?

A

» 허가권자는 「건축법 시행령」 제20조 제2항 전단에 따른 업무대행건축사 명부에 포함되어 있지 않은 자를 건축허가 현장조사 등을 대행할 건축사로 지정할 수 없음.

» 「건축법」 제27조 제1항에서는 허가권자는 “이 법에 따른 현장조사·검사 및 확인업무”를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있다고 규정하고 있고, 그 위임에 따른 「건축법 시행령」 제20조 제1항 전단에서는 대행 가능한 업무를 건축조례로 정하는 건축물의 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무로 규정하고 있으며,

» 같은 조 제2항 전단에서는 “현장조사·검사 및 확인업무를 대행하게 하는 건축사”를 “업무대행건축사”로 약칭하면서, 시·도지사가 업무대행건축사의 명부를 작성·관리해야 한다고 규정하고, 같은 조 제3항에서는 “허가권자는 제2항에 따른 명부에서 업무대행건축사를 지정해야 한다”고 규정하고 있는바, **허가권자가 건축물의 건축허가·건축신고와 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하게 할 수 있는 자는 같은 항에 따른 명부에서 지정해야 하는 “업무대행건축사”여야 한다는 점이 문언상 분명함.**

» 또한 「건축법 시행령」 제20조 제1항과 같은 조 제2항은 각각 「건축법」 제27조 제1항의 집행을 위한 것으로서, 같은 법 시행령 제20조 제1항의 전단에서는 허가권자가 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있는 업무의 범위에 건축허가 현장조사 등을 포함하고 있고, 같은 항 후단은 사용(임시사용)승인의 경우 추가적으로 적용되어야 하는 선정기준일 뿐이어서 **같은 조 제2항에 따른 업무대행건축사 명부의 작성·관리 대상이 되는 건축사의 범위에 영향을 미치지 않으며, 같은 조 제3항에 따라 허가권자는 같은 조 제2항에 따른 명부에서 업무대행건축사를 지정해야 하므로, 결국 허가권자는 건축허가 현장조사 등을 대행하게 하려는 경우 명부에 포함된 건축사 중에서 업무대행건축사를 지정해야 한다고 보는 것이 건축법령의 규정체계에 부합하는 해석임.**



참고법령

「건축법」 제27조
(현장조사·검사 및
확인업무의 대행) 제1항
관련 규정

제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① 허가권자는 이 법에 따른 현장조사·검사 및 확인 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행령」 제20조
(현장조사·검사 및
확인업무의 대행)
관련 규정

제20조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① 허가권자는 법 제27조제1항에 따라 건축조례로 정하는 건축물의 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 허가권자는 건축물의 사용승인 및 임시사용승인과 관련된 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 건축사를 다음 각 호의 기준에 따라 선정하여야 한다.

1. 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닐 것
 2. 건축주의 추천을 받지 아니하고 직접 선정할 것
- ② 시·도지사는 법 제27조제1항에 따라 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하게 하는 건축사(이하 이 조에서 “업무대행건축사”라 한다)의 명부를 모집공고를 거쳐 작성·관리해야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다.
- ③ 허가권자는 제2항에 따른 명부에서 업무대행건축사를 지정해야 한다.
- ④ 제2항 및 제3항에 따른 업무대행건축사 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33717호, 2023. 9. 12., 일부개정

제29조

공용건축물에 대한 특례

공용건축물 특례_1

건축법 제29조

건축법 시행령 제22조

건축법 시행규칙 제22조

2022 법제처 법령해석

Q 건축주와 허가권자가 같은 지방자치단체인 경우 건축협의를 해야 하는지 여부

[22-0649, 22-0850, 22-0851, 2022.12.19]

가. 지방자치단체가 건축물을 건축하려는 건축주이고 허가권자가 그 지방자치단체의 장인 경우에도 「건축법」 제29조 제1항에 따라 협의를 해야 하는지?

나. 지방자치단체가 위반건축물등을 건축한 건축주이고 허가권자가 그 지방자치단체의 장인 경우, 허가권자가 건축주인 지방자치단체에 대하여 ① 「건축법」 제79조 제1항에 따른 시정명령을 하거나, ② 같은 법 제80조 제1항에 따른 이행강제금을 부과할 수 있는지?

A

가. 「건축법」 제29조에 따라 협의를 해야 함.

나. 허가권자는 건축주인 지방자치단체에 대하여 「건축법」 제79조 제1항에 따른 시정명령을 할 수 없고, 같은 법 제80조 제1항에 따른 이행강제금 부과도 할 수 없음.

가. 건축주인 지방자치단체와 허가권자가 속한 지방자치단체가 동일한 경우라고 하여 같은 조에 따른 건축협의를 하지 않아도 된다는 등의 예외를 규정하지 않고 있으며, 지방자치단체와 지방자치단체의 장은 구분되는 개념이므로, 지방자치단체가 건축물을 건축하려는 건축주이고 허가권자가 그 지방자치단체의 장인 경우에도 「건축법」 제29조에 따른 건축협의를 대상이라고 할 것임.

나. 허가권자는 건축법령에 따른 허가 등의 주체로서, 건축물을 건축하려는 자가 허가권자에게 건축물의 건축허가 등을 신청하면 실제로 건축이 이루어지는 지방자치단체에서의 자연적·사회적·행정적 제약이나 환경 등의 지역적 특성을 반영하여 허가권자의 권한과 책임 아래 허가 여부를 판단하는 것이고, 건축주로서 지방자치단체의 행위도 결국 지방자치단체의 장이 행하게 된다는 점에 비추어 보면, 지방자치단체가 위반건축물등을 건축한 건축주인 경우, 지방자치단체의 장은 건축주인 지방자치단체의 집행기관으로서 건축으로 인한 법 위반상태를 스스로 시정해야 하는 것이지, 허가권자의 지위에서 지방자치단체를 상대로 「건축법」 제79조 제1항에 따른 시정명령을 하거나, 같은 법 제80조 제1항에 따른 이행강제금을 부과할 실익이 없다고 할 것임.



참고법령

「건축법」 제29조
(공용건축물에 대한 특례)
제1항~제3항,
제79조(위반 건축물 등에
대한 조치 등) 및
제80조(이행강제금)
관련 규정

제29조(공용건축물에 대한 특례) ① 국가나 지방자치단체는 제11조, 제14조, 제19조, 제20조 및 제83조에 따른 건축물을 건축·대수선·용도변경하거나 가설건축물을 건축하거나 공작물을 축조하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의하여야 한다.

② 국가나 지방자치단체가 제1항에 따라 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의한 경우에는 제11조, 제14조, 제19조, 제20조 및 제83조에 따른 허가를 받았거나 신고한 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 협의한 건축물에는 제22조제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니한다. 다만, 건축물의 공사가 끝난 경우에는 지체 없이 허가권자에게 통보하여야 한다.

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정

공용건축물
특례_2

건축법
제29조

건축법
시행령
제22조

건축법
시행규칙
제22조

2021 국토부 관원희신

Q 공용건축물 협의 위반자인 지방자치단체에 대한 형사처벌 가능 여부 (대전광역시경찰청)

「건축법」 제29조 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 공용건축물에 대한 특례 규정을 위반한 지방자치단체에게 「건축법」 제108조 제1항 제1호 벌칙규정을 적용하여 위반자들에 대한 형사처벌이 가능한지 여부

(건축정책과-8267, 2021.7.30)

- A**
- » 「건축법」 제29조 제1항에 따르면 “국가나 지방자치단체는 제11조, 제14조 등에 따른 건축물을 건축·대수선·용도변경 등을 하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의하여야 한다”라고 규정하고 있고,
 - » 같은 조 제2항에서는 제1항에 따라 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의한 경우에는 제11조, 제14조 등에 따른 허가를 받았거나 신고한 것으로 봄.
 - » 또한, 같은 법 제108조 제1항 제1호에 “도시지역에서 같은 법 제11조 제1항 등을 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나, 5억원 이하의 벌금에 처한다”라고 규정하고 있음.
 - » 이와 관련하여, 공용건축물의 건축·대수선 등을 위한 허가권자와 사전협의 규정을 위반한 사항에 대하여 법무부로 법령해석을 요청한 결과, “「건축법」 제108조 제1항에 따른 처벌 대상에 제11조 제1항을 위반한 경우는 포함하고 있으나 제29조 제1항을 위반한 경우는 포함하고 있지 아니하므로, 죄형법정주의 원칙상 허가권자와 사전협의를 거치지 않은 국가나 지자체는 처벌대상에 포함되지 않는다”고 해석하고 있음을 알려드리니 업무에 참고하시기 바람.



보완설명

법무부 법령해석 회신문

검토배경 '21. 6. 국토교통부 건축정책과에서 「건축법」상 벌칙 적용 관련 법령해석 요청

질의내용 지자체가 건축물을 건축하거나 대수선하려는 경우, 건축물 소재지 관할 허가권자(시장·도시·군수·구청장)와 협의하여야 하는데(「건축법」 제29조 제1항), 이를 생략한 채 공사에 착공하였다면 「건축법」 벌칙 규정(제108조 제1항)을 적용할 수 있는지 여부

(관련 규정의 취지) 「건축법」 제29조 제1항 및 제2항은 국가나 지자체의 경우 사전에 허가권자와 협의하도록 하면서, 사전 협의를 거친 경우에는 제11조 제1항의 허가를 받은 것으로 의제하고 있음.

- 이는 국가나 지자체의 건축하려는 건물은 그 용도가 공적인 점을 고려하여(건축법 제29조 제1항에서 '공용건축물'이라 표현) 「건축법」 제11조 제1항에 따른 허가 의무를 완화시켜 준 것으로 해석됨.
- 다만, 제29조는 사전협의를 거쳤을 경우 「건축법」 제11조 제1항에 따른 허가 의무를 면제해 주는 일종의 호혜적 특례를 규정한 것일 뿐, 사전협의 후 별도로 허가를 받는 것을 원천 금지하는 규정은 아닌 것으로 판단됨(즉, 국가나 지자체가 경우에 따라 사전협의 후 별도 허가를 받는 것도 가능하다고 보임)

(죄형법정주의 원칙) 죄형법정주의 원칙은 범죄와 형벌은 법률로써 규정되어야 한다는 원칙으로서, 법률이 처벌하고자 하는 행위가 무엇이며 그에 대한 형벌이 어떠한 것인지가 누구나 예견할 수 있고, 그에 따라 자신의 행위를 결정할 수 있도록 구성요건을 명확하게 규정할 것을 요구하는 바(93헌바65), 처벌 규정을 해석할 때도 유추·확대 해석을 지양하고 엄격하게 해석할 필요가 있음.

검토의견

- 「건축법」 제108조 제1항에 따른 처벌 대상에 제11조 제1항을 위반한 경우는 포함하고 있으나 제29조 제1항을 위반한 경우는 포함하고 있지 아니하므로, 죄형법정주의 원칙상 허가권자와 사전협의를 거치지 않은 국가나 지자체는 처벌대상에 포함되지 않는다고 해석해야 함.
- 제29조 제2항에 따라 '사전협의'가 '허가'로 의제된다 하더라도, 이는 행정절차를 완화해 주는 차원일 뿐이고, 사전협의를 거치지 않았다 하더라도 그와는 별도로 허가를 받게 되면 건축이나 대수선 등이 가능하다고 해석되는 이상, 위반의 대상을 판단함에 있어 '사전협의'와 '허가'는 별개로 봄이 상당함.
- 따라서 죄형법정주의 원칙상 「건축법」 제108조 제1항에 '제29조 제1항 위반'이 명시되어 있지 아니한 이상, 단지 사전협의를 거치지 않았다는 사유만으로는 「건축법」 제108조 제1항으로 처벌할 수 없다고 해석됨.

※ 본 검토는 수사기관이나 사법부와는 무관하게 이루어진 것으로서 해당 내용이 수사기관이나 사법부의 판단을 구속하지 아니함
 ※ 출처: 국토교통부 내부자료

제32조

건축허가 업무 등의 전산처리 등

건축행정 시스템

건축법 제32조

건축법 시행령 제22조의2

건축법 시행규칙 제22조의2

2022 국토부 관원희신

Q

세움터에 민원신청시 건축주가 건축사에게 위임한 경우, 건축사 소속 직원이 대리인으로 민원 신청할 수 있는지 여부

(서울특별시)

건축행정시스템(세움터)을 통한 민원 신청 관련하여 건축주가 건축사사무소 대표에게 모든 권한을 위임한 경우, 해당 건축사사무소 소속 직원이 대리인으로 민원을 작성, 신청할 수 있는지 여부

(건축정책과-6910, 2022.6.28.)

A

- » 「건축법」 제32조에 따라 허가권자는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 전자정보처리 시스템을 이용하여 이 법에 규정된 업무를 처리할 수 있도록 규정하고 있으며, 「건축법 시행규칙」 제22조의2에서 법 제32조 제1항에 따라 허가권자는 정보통신망 이용환경의 미비, 전산장애 등 불가피한 경우를 제외하고는 전자정보시스템을 이용하여 건축허가 등의 업무를 처리하여야 한다고 규정하고 있음.
- » 아울러, 「건축행정시스템 운영규정」 제26조에서 민원인 또는 [별지 5호서식]의 대리인 위임장을 제출한 대리인은 건축행정시스템을 통하여 건축·주택 관련 민원 업무 및 필증, 대장의 발급, 열람을 신청하여 접수할 수 있다고 규정하며, 동 규정 제2조에서 "대리인"이라 함은 조합, 건축사, 건축사사무소, 건설회사 등으로서 건축·주택관련 업무를 민원인으로부터 위임받아 수행하는 자연인 또는 법인을 말한다고 규정하고 있음.
- » 위와 같이 대리인의 범위 및 여부에 대한 판단은 「건축법」 및 「건축행정시스템 운영규정」에서 별도로 규정하고 있지 않으며, 개별 민원의 처리주체인 허가권자(건축행정시스템 운영부서)가 판단해야 할 사항임.



참고법령

「건축법」 제32조 (건축허가 업무 등의 전산처리 등) 제1항 관련 규정

제32조(건축허가 업무 등의 전산처리 등) ① 허가권자는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 전자정보처리 시스템을 이용하여 이 법에 규정된 업무를 처리할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제18935호, 2022. 6. 10., 일부개정



참고법령

「건축법 시행규칙」
제22조의2
(전자정보처리시스템의
이용) 관련 규정

제22조의2(전자정보처리시스템의 이용) ① 법 제32조제1항에 따라 허가권자는 정보통신망 이용환경의 미비, 전산장애 등 불가피한 경우를 제외하고는 전자정보시스템을 이용하여 건축허가 등의 업무를 처리하여야 한다.

② 제1항에 따른 전자정보처리시스템의 구축, 운영 및 관리에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다.

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1224호, 2023. 6. 9., 일부개정



참고법령

「건축행정시스템 운영규정」
제2조(정의) 및
제26조(민원접수)
관련 규정

제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

5. “대리인”이라 함은 조합, 건축사, 건축사사무소, 건설회사 등으로서 건축·주택관련 업무를 민원인으로부터 위임받아 수행하는 자연인 또는 법인을 말한다.

제26조 (민원접수) ① 민원인 또는 [별지 5호서식]의 대리인 위임장을 제출한 대리인은 건축행정시스템을 통하여 건축·주택 관련 민원업무 및 필증, 대장의 발급, 열람을 신청하여 접수할 수 있다.

② ~ ③ (생략)

④ 대리인이 건축행정시스템을 이용하여 신청, 접수하는 경우에는 [별지 제5호서식] 대리인 위임장이나 기타 위임관계를 증명할 수 있는 서류들을 작성한 후 당해 문서를 전자적으로 제출해야 한다. 단, 진위 확인이 반드시 필요한 경우에 한해 운영기관의 장은 대리인에게 원본서류를 요구할 수 있다.

⑤ 위임장에 기재된 대리인에 대한 위임의 유형이 ‘한정 위임’일 경우에는 당해 민원의 종결 시까지만 위임의 효력이 지속되고, ‘포괄 위임’인 경우에는 당해 민원을 포함하여 당해 허가번호(신고번호, 인가번호, 승인번호)와 직접 연결이 되는 모든 후속 민원이 종결될 때까지 위임의 효력이 지속되는 것으로 간주한다. 단, ‘한정 위임’ 혹은 ‘포괄 위임’ 여부를 명시하지 않은 경우에는 ‘한정 위임’에 속하는 것으로 본다.

※ 출처: 「건축행정시스템 운영규정」 국토교통부훈령 제1369호, 2021. 2. 18., 일부개정

해석례로 읽는 건축법 2023

발행일	2023년 12월 29일
발행처	건축공간연구원
펴낸이	이영범
역은이	건축공간연구원 건축규제혁신센터
지은이	이여경, 이화영, 홍예은
도움주신 분들	김은정 서울대학교 건설법센터 박사 김종천 한국법제연구원 선임연구위원 김지엽 성균관대학교 건축학과 교수 신동철 포스코건설 변호사 윤혁경 ANU 대표 이민우 법무법인 YK 변호사
자료 제공	국토교통부 건축정책과
주소	30116, 세종특별자치시 가름로 143, 8층
홈페이지	www.auri.re.kr brb.auri.re.kr
디자인·제작	HAN COMPANY
ISBN	979-11-5659-449-9
비매품	

© 2023, 건축공간연구원
이 책의 저작권은 건축공간연구원에 있으며, 비매품입니다.
저작권법에 의해 보호를 받는 저작물이므로
무단전재와 무단 복제를 금합니다.