

# 사전 컨설팅감사 결과 의견서

(의견서 번호 : 20-51)

기관 및 부서명	경기도 감사총괄담당관실
건 명	건축법 제44조제1항제1호 접도의무 예외사항 적용 요건

## 1. 검토개요

- 건축물의 대지가 도로에 접하지 않아 대지에서 도로까지의 구간을 공유수면 점용·사용허가로 진출입로(통로)를 확보한 경우가 「건축법」 제44조제1항제1호의 '해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우'에 해당하는지 여부

## 2. 주요내용 및 사전 컨설팅 감사요청 사유

- 민원인은 도로에 접하지 않는 ○○시 ○○구 ○○동 1\*-3\*번지외 1필지에 대해 공유수면 점용·사용허가(‘2\*.1\*’)로 진출입로(통로)를 개설(계획)하고 제2종근린생활시설 부지조성 목적의 개발행위허가(‘1\*.1\*.1\*’)를 득함.
- 그리고 제2종근린생활시설(사무소) 목적의 건축신고(신축) 신청서류를 ○○시 권○○구(건축과)에 접수하였으나 허가권자는 “신청부지에 진입도로가 없으므로 진입도로를 개설하여 「건축법」 제44조 규정에 적합하게 신청”하라는 내용으로 보완을 요구함.
- 이와 같이 건축물의 대지가 도로에 접하지 않아 공유수면 점용·사용허가로 진출입로(통로)를 확보한 경우에 대해 「건축법」 제44조제1항 단서의 접도의무 예외사항은 건축허가 신청 시 사실상의 도로가 있는 경우에 한하여 인정되는 규정이므로 사실상의 도로가 없는 해당 부지에 대해서는 적용할 사항이 아니라는 의견과
- 건축법상 도로는 아니나 공유수면 점용·사용허가를 통해 진입도로(너비 6미터)를 개설할 예정으로 「건축법」 제44조제1항 단서의 접도의무 예외사항에 해당하므로 건축법상 도로에 접할 것을 요구해서는 안 된다는 민원인의 의견이 서로 대립됨.

## 3. 검토의견서

- 「건축법」 제44조제1항에서 건축물의 대지는 원칙적으로 2미터 이상이 도로에 접하여야 하는(이하 ‘접도의무’)데 이는 건축물의 이용자로 하여금 교통상·피난상·방화상·위생상 안전한 상태를 유지·보존케 하기 위해 건축물의 대지와 도로와의 관계를 특별히 규제하여 도로에 접하지 않은 토지에는 건축물의 건축행위를 허용하지 않으려는 것임.
- 그런데 같은 항 단서 제1호에서 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우

등에는 위의 접도의무의 예외를 인정하고 있는데, 이는 건축물에서 도로까지의 구간에 피난상·방화상 등에 필요한 통로를 확보해 안전을 도모하기 위한 「건축법」 제44조 제1항 본문의 취지를 고려해 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우 등에는 건축물의 대지가 도로에 접하지 않더라도 건축행위를 허용하려는 것임.

- 따라서 건축물의 대지가 도로에 접하지 않아 별도의 진출입로를 확보(계획)하는 것으로 건축신고 신청서류가 접수된 경우 허가권자는 해당 건축물에서 도로까지의 진출입에 지장이 없는지 등 「건축법」 제44조제1항 단서의 접도의무 예외사항에 해당하는지 여부를 검토하여 만약, 이 예외사항에 해당한다면 건축물의 대지가 도로에 접하지 않더라도 건축행위를 허용하여야 함.
- 이 사안의 경우와 같이 공유수면 점용·사용허가로 진출입로(통로)를 확보한 경우가 「건축법」 제44조제1항 단서의 ‘해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우’에 해당하는지 여부는 허가권자가 해당 건축물의 종류와 규모, 건축물에서 도로까지의 구간 중 통행을 방해하는 장애물이 있는지 여부, 향후 진출입로로의 계속사용 여부 등 제반사정을 고려해 개별적으로 판단하여야 할 사항임. 끝.