

建築法令 및 建築條例參考文案內

서울특별시 지부제공

서울특별시 관내에 해당되는 건축법령 및 조례 등 회원업무에 밀접한 관계가 되는 건축허가 업무의 참고가 될 자료를 다음과 같이 소개하며, 지난 9. 19일자부터 민원해소를 위해 주택 40평 미만은 건축심의제도를 폐지 실시함과 일선구청으로 그 업무취급을 대폭 이양하므로서 종전사전 심의제도에서 오는 복잡성이 일부완화 되었다고 보겠으며 앞으로 건축허가 업무에 있어 관에서 민으로 향한 건축행정력과 질서확립태세를 갖추기위해 법령, 조례등을 수시연구 파악되어야 될줄 사료되며 앞으로 변경 시행하는 자료를 수록 예규집을 발간 예정으로 되어 있으며, 본 지부 주관으로 개설한 건축행정상담은 매일 오후 2시~4시까지 매일 실시하고 있으니 많은 활용을 바랍니다.

○건축허가계획서의 참고사항

| | 각 종 조 례 및 법 령 확 인 범 위 | 적 법 여 부 |
|----|---------------------------------|---------|
| 1 | 대지증명(지역, 지구, 평수 계획선) 확인 | |
| 2 | 대지등기부등본(소유자, 평수, 건축허가시동의 여부) 확인 | |
| 3 | 건폐율(법령 및 조례등) 범위확인 | |
| 4 | 용적율(법령, 한수이북, 조례에 의한 건물) 범위확인 | |
| 5 | 일조권저촉여부 | |
| 6 | 대지안의 공지(소정거리) | |
| 7 | 지역지구내(용도지역에 저촉여부건물) | |
| 8 | 도로에 의한 높이 제한 | |
| 9 | 각종 건축 조례확인 | |
| 10 | 도로(관통도로, 막다른도로, 가각정리) | |
| 11 | 해발 70m이상 대지여부 | |
| 12 | 위생과, 상공과, 방호과, 소방과등 각부서 협의 여부 | |
| 13 | 지하실 설치여부(해당건물) | |
| 14 | 주차장 설치여부(조례등) | |
| 15 | 승강기 설치여부 | |
| 16 | 피난계단 및 직통계단 설치여부 | |
| 17 | 헬포트장 설치여부 | |
| 18 | 방화구획 여부 | |
| 19 | 채광문제 및 반자높이 | |
| 20 | 구조설계 | |
| 21 | 특수건물의 내장 | |
| 22 | 정호설치여부 | |
| 23 | 식수문제(植樹) | |
| 24 | 타법령 저촉여부 | |
| 25 | 시공사 선정여부 | |
| 26 | 건축계획서 심의서류 작성여부(해당건물) | |
| 27 | 수도권내 공장건축(공업단지 가능) | |

○대지면적최소한도 및 용적률 (조례에 의한것은 별도참고)

| 지 역 | 대지면적최소한도 | 용적률()은서울한수이북 |
|-------------|-------------------------------------|---------------|
| 주 거 지 역 | 90M ² | 300%(250%) |
| 준 주 거 지 역 | 90M ² | 500%(450%) |
| 지역지정이 없는곳 | 90M ² | 300%(200%) |
| 주 거 전 용 지 역 | 200M ² | 80% (70%) |
| 준 공 업 지 역 | 200M ² | 300% (200%) |
| 생 산 룝 지 지 역 | 200M ² | 150% |
| 상 업 지 역 | 200M ² (단12M폭도로에접한대지) | 1,000%(900%) |
| | 330M ² | |
| 공업지역및전용공업지역 | 330M ² | 300%(200%) |
| 자 연 룝 지 지 역 | 660M ² | 20% |

○건폐율

| 지 역 | 건축법상 | | 방 화 지 구 | |
|-------------|-------|------|---------|-------|
| | 서울시경우 | 일반지역 | 방 화 지 구 | |
| | | | 일반지 | 가로모퉁이 |
| 상 업 지 역 | 50% | 70% | 80% | 90% |
| 준 주 거 지 역 | | | | |
| 주 거 전 용 지 역 | 40% | 50% | | |
| 주 거 지 역 | 50% | 60% | 80% | 90% |
| 공 업 지 역 | | | | |
| 준 공 업 지 역 | | | | |
| 전용공업지역 | | | | |
| 지역지정이 없는지역 | | | | |
| 생 산 룝 지 지 역 | 20% | 20% | 20% | 20% |
| 자 연 룝 지 지 역 | | | | |

○공지지구 조례

1) 대지면적최소한도

| 구 분 | 대지면적최소한도 | 용 적 율 |
|---------|-------------------|-------|
| 1종 공지지구 | 600M ² | 40% |
| 2종 공지지구 | 400M ² | 60% |
| 3종 공지지구 | 330M ² | 80% |

※건폐율은 서울시 일반지역 건폐율에 준함.

2) 대지안의 공지

| 구 분 | 건축선으로부터 거리 | 양측면경계선으로부터 거리 | 후면경계선으로부터거리 (M) |
|--------|------------|---------------|-----------------|
| 1종공지지구 | 6.0 | 2.0 | 4.0 |
| 2종 " | 4.0 | 1.5 | 3.0 |
| 3종 " | 3.0 | 1.0 | 2.0 |

○아파트지구 건축조례

| 용 도 | 대지면적최소한도 | 건 폐 율 | 용적률 |
|---------|---------------------|----------------------|------|
| 아 파 트 | 3,000M ² | 18% - 고층 20% - 저층 | 200% |
| 아파트이외건물 | 300M ² | 50% | 100% |
| 연 립 주 택 | 1,000M ² | 40% | 100% |

※아파트단지내는 50세대 이상이어야 하며 연립주택은 아파트기준에 적용됨.

※각 세대규모(연립주택)는 부엌, 변소, 방 2 칸 이상이여야 함.

○풍치지구 건축조례

1) 대지면적최소한도 및 건폐율, 용적률

| 대지면적최소한도 | 건폐율 | 용적률 | 최고건물높이 | 완 화 조 치 |
|--|-----|-------------|----------------------|-------------------------------------|
| 700M ² 이상 | 20% | 60% | 8M이하(단,해발 | 기조성된 대지는 대지면적 최소한도를 영 180조 4항에 준용함. |
| 300M ² 까지 | 40% | (단, 학교는80%) | 50M이하구역에서학교를 건축하는 경우 | |
| 300M ² ~500M ² | 20% | | 16M까지) | |
| 500M ² ~700M ² | 10% | | | |
| (단, 75. 5. 13이전 조성대지 230M ²) | | | | |

2) 대지안의 공지(단 주택에 한함)

| 구 분 | 건축선으로부터 거리 | 양측면경계선으로부터거리 | 후면경계선으로부터거리 |
|--|------------|--------------|-------------|
| 1층건물 | 2.5M | 1.5M | 1.5M |
| 2층건물 | 2.5M | 1.5M | 2.0M |
| 3) 3층이상 각층 바닥면적 2,000M ² 초과할수 없음. | | | |
| 4) 건물면적 60M ² 이하인 주택금지 | | | |
| 5) 건물형태 전면길이와 측면길이 비율 1 : 5 | | | |

○미관지구 건축조례

| 구 분 | 대지면적최소한도 | 건물층수 | 건축물규모 | | 대 지 안 공 지 | |
|--|-------------------|-------|-------|----|-----------|---------|
| | | | 전면 | 측면 | 건축선으로부터 | 후면경계선부터 |
| 1종미관지구 | 660M ² | 5층이상 | 18M | 9M | | 1.0M |
| 2종미관지구 | 330M ² | 3층 " | 12M | 6M | | 1.0M |
| 3종 " | 330M ² | 1층 " | 15M | 9M | 3.0M | 1.5M |
| 4종 " | 200M ² | 12M이하 | - | - | 3.0M | 1.5M |
| 5종 " | 250M ² | 2층이상 | 12M | 6M | 3.0M | 1.5M |
| 미관지구내 건축물 건축면적 : 3층 - 150M ² 11층 - 15층 - 500M ² 4층 - 5층 - 200M ² 15층이상 - 800M ² 6층 - 10층 - 330M ² | | | | | | |

○일조권에 의한 높이제한

| 지역 또는 건물의 종류 | 향 | 건축물높이(H)의한도 | |
|-------------------------------------|-----------|---------------|----------|
| | | 높이8M초과건물 | 높이8M미만건물 |
| 주거전용지역 | 정남정북방향 | H ≤ 2D | H ≤ 4D |
| | 건축물의전후면방향 | | 규정무 |
| | 기타방향 | H ≤ 1.5D + 8 | |
| 주거지역 | 정남정북방향 | H ≤ 2D | H ≤ 4D |
| | 건축물의전후면방향 | | 규정무 |
| | 기타방향 | H ≤ 1.5D + 17 | |
| 준주거지역 | 정남정북방향 | H ≤ 1.5D + 8 | H ≤ 4D |
| | 건축물의전후면방향 | | 규정무 |
| | 기타방향 | H ≤ 1.5D + 17 | |
| 상업지역내 아파트, 연립 주택, 기숙사, 병원등 | 정남정북방향 | H ≤ 2D | H ≤ 4D |
| | 건축물의전후면방향 | | 규정무 |
| | 기타방향 | H ≤ 1.5D + 17 | |

| 공 장 | 6.0M | 3.0M | 4.0M |
|---|------|------|------|
| 1. 연면적 300M ² 이상 창고 6M | | | |
| 2. 백화점, 호텔, 병원 : 3M에 연면적 1,000M ² 당 1M 가산거리 | | | |

2. 改善策

가. 改善方向

- 審議部署와 許可部署의 一致
- 建築審議時 立地와 件 同時審議 通報

나. 改善内容

- 1) 事務移讓(審議와 許可部署 一致)

| 移讓對象 | 移讓部署 |
|-----------------------|---|
| ○3,4,5種美觀地區 建築物 | 本庁-區庁 ○路幅12m未滿道路에 接한 4層以上 建築物 ○50世帶未滿 聯立住宅 |
| ○50世帶以上 聯立住宅 및 아파트 | 都市整備局→住宅局 |

○대지안의 공지

| 구 분 | 처마끝으로부터 건축선까지 | 처마끝으로부터 인접대지경계선까지 | 인접경계선으로부터 외벽까지 |
|---------------|------------------|----------------------|-------------------|
| 주거전용지역 | | 1.0M | 1.5M |
| 주거지역 준주거지역 | | 0.3M | 0.5M |

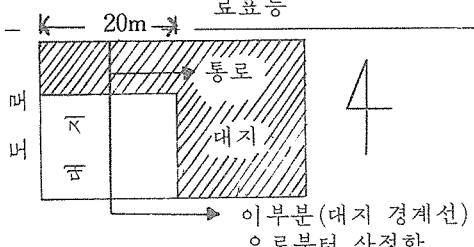
※ 區庁審議分中 地上層面積이 40坪未滿인 单独住宅은
審議省略으로 民怨解消

간단한 소방시설 대상건물규모

| 대상건물 구 분 | | 옥내소화전 | | 자동화재탐지설비 | | 옥외소화전 | | | 소방서 등의 제외건물범위 |
|-------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------|--|----------------------------|----------|----------|----------|--|
| | | 지층, 무 창층, 4 층이상 | | 지층, 무 창층, 3 층이상 | | ① 내화구조일때 | ② 방화구조일때 | ③ 기타구조일때 | |
| 1 | 가 공연장, 관람장 | 1,500m ² 이상 (500) | 300m ² 이상 (100) | 600m ² m ² (300) | | | | | 1. 공동주택, 여관, 하숙 진료소, 조산원... 300m ² 미만 |
| | 나 집회장 | | | | | | | | |
| 2 | 가 카바레 | | | | | | | | 2. 사업장...200m ² 미만 |
| | 나 유기장, 맨스홀 | | | | | | | | |
| 3 | 가 유흥음식점 | | | 1,000 (500) | | | | | 3. 주택...660m ² 미만 |
| | 나 음식점 | | | | | | | | |
| 3 | 백화점, 시장 | | | | | | | | 4. 차고...200m ² 미만 |
| 5 | 가 여관, 호텔, 여인숙 | 2,100 (700) | 450 (150) | 600 (300) | | | | | 5. 창고업 및 위험물 저 장이외의 용도에 공하 는 창고 |
| | 나 기숙사, 하숙, 공동 주택 | | | 1,000 (500) | | | | | |
| 6 | 가 병원, 의원, 조산소 양노시설 | | | 600 (300) | 600m ² (300) | | | | 6. 제1호~5호이 외의 것으로 연면적 150m ² 미만 |
| | 나 아동복지시설 | | | | | | | | |
| 7 | 다 유치원, 맹·농학교 학 교 | | | | | | | | |
| 8 | 도서관, 박물관, 미술관 과학관 | | | 1,000 (500) | | | | | |
| 9 | 공중목욕장 | | | | | | | | |

| | | | | | |
|----|-----------------------|------------------|--------------|------------------|--|
| 10 | 정차장, 합박대합실 | | | | |
| 11 | 사찰, 교회 | 3,000 (1,000) | 600 (200) | 2,000 (1,000) | |
| 12 | 가 공장 나 영화및텔레비존촬영소 | 2,100 (700) | 450 (150) | 1,000 (500) | |
| 13 | 가 차고, 주차장 나 비행기적납고 | | | 전 부 | |
| 14 | 창 고 | 2,100 (700) | 450 (150) | 1,000 (500) | |
| 15 | 사 업 장 | 3,000 (1,000) | 600 (200) | 2,000 (1,000) | |

※ ()은 비내화구조

| 질 의 내 용 | 회 신 내 용 | | | | | | | | |
|---|--|--------|------|----|------|--------|------|----|----|
| ○건축물 유지관리 구비도서 및 대상건물은 | 가) 대상건물 : 연면적 1,000m ² 이상 특수건축물 또는 5층이상 건물 나) 보고기간 : 준공검사필증교부후 매 2년마다 다) 서류및도서 : ○준공검사필증 사본 ○배치도 ○각층평면도(변경이 있을시는 준공검사필증 교부시의 각층평면도) ○변경이 있을 경우에는 거실 통로 부분의 변경전 변경후의 마감 재료표등 | | | | | | | | |
| ○부지연장부분이 진북방향에 있을때 진북부분의 경계선을 어느곳에서 정하는지 |  | | | | | | | | |
| ○기존 1층건물(주거지역)이 진북의 대지경계선에서 50cm 떨어져 일조권에 위법인데 2층허가를 득할 수 있는지 | ○기존건물이 증전법에 위배되지 않았다면 2층(증축)부분은 현행 법령에 적법하도록 증축할 수 있음. | | | | | | | | |
| ○축대위 대지에 건축을 할때 축대 연단으로부터 건축물 외벽까지 띄는 거리? | <table border="1"> <thead> <tr> <th>건물의 층수</th> <th>1층</th> <th>2층</th> <th>3층이상</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>띄어야할거리</td> <td>1.5m</td> <td>2m</td> <td>3m</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 단 건축물의 기초가 석축기초이하에 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> | 건물의 층수 | 1층 | 2층 | 3층이상 | 띄어야할거리 | 1.5m | 2m | 3m |
| 건물의 층수 | 1층 | 2층 | 3층이상 | | | | | | |
| 띄어야할거리 | 1.5m | 2m | 3m | | | | | | |
| ○전기 안전진단 검사를 요하는 대상건물은 | ① 5층이상 건축물 ② 3층이상으로 1,000m ² 이상건물 ③ 1,500m ² 이상건물(층수에 관계없음) | | | | | | | | |
| ○고압선으로부터 건물의 이격거리는 | 건물의 수직으로부터 3m 수평으로부터 1.5m | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| ○건축법시행령 제180조 4 항의 특수성이란 | ① 인접대지의 기존건축물의 유무 ② 대지고저차, 도로, 하천, 광장등 도시계획시설의 유무를 말함. |
| ○건축법시행령 제168조 2 의 단서 규정중 공장의 경비용 건축물이라함은 용도상 규제한 것으로, 서 치마높이 2m 이하이고 6m ² 이하의 규제와는 무한 것으로 사료되는바 그여하(예 : 초소는 높이 6 ~ 8m 될수 있음) | 공장의 경비용 건축물의 규모는 동 단서후단 규정의 부속건축물의 규모와 구분하여 적용되는것이나 동건축물의 용도 및 규모는 경비업무수행과 불가분 관계에 있고 필요되는 규모이어야함. 단 숙직실 경비자 또는 숙직자를 위한 변소는 수위실에 포함되거나 면회실, 예비군용 병기고는 제외됨. |
| ○현관의 채양구조를 철골구조로 골격을 구성 컨티레바로하고 동부분을 유리로 덮어 햇빛이 투영하여 일조에 지장없을때 동부분 건축면적 삽입 여부? (컨티레바 길이L) | (돌출전장L - 1m) 후퇴한 부분에 대하여 건축면적에 삽입 하여야 됩니다. (총-1m) |

新刊案内

디자인 感覺 10大要素와 10大原理
우리나라 아파트의 形成過程과 計劃의 要点
아파트 平面 660種

姜 明 求 編著