

건축상담

本協會에서 施行하고 있는 建築行政相談記事는 其間 本誌 事情으로 中斷됐던 것을 다시 補完掲載케 되었음을 알립니다.

1979년 10월 2일

문의 1 : 연립주택의 세대당 대지면적의 한계평수는?

답변 : 연립주택의 대지면적은 세대당 25평으로 함.

문의 2 : 동대문구 신설동인데 주택 점포건축이 가능한지요?

답변 : 지상 40평 이하의 단독주택 건축은 가능하며 판매장 면적 300m²이하인 근린생활 시설에 속하는 점포는 가능합니다.

문의 3 : 풍치 지구내 대지가 있는데 분할은 몇평으로 가능한가?

답변 : 700평방미터 미만으로 분할될 수 없습니다.

문의 4 : 건축법 제22조 3 규정에 의해 설치된 지하실을 주차장법에 의한 주차장으로 사용할 수 있는지요?

답변 : 22조의 3 규정에 설치된 지하실을 주차장으로 사용할 수가 있습니다.

문의 5 : 신축건물에 단열재 사용은 언제부터 시행하는지요?

답변 : 단열재 사용은 9월15일부터 시행되며 진행중인것은 종전대로 시행하게 됩니다.

문의 6 : 여의도에 대지가 290평이 있는데 건축허가가 되는지요?

답변 : 여의도 개발 방안에 보면 건축면적이 250평이상이고 건폐율이 50%이므로 최소 대지 500평이 되어야 건축 가능합니다.

1979년 10월 4일

문의 1 : 대지가 비행 안전구역에 걸쳐 있는바 비행 안전

구역에 포함되는 대지로 건폐율, 용적율 산정시 포함시키는지요?

답변 : 비행안전 구역내에는 건축을 할 수는 없지만 공지는 사용할 수 있으므로 건폐율이나 용적율산정에 대지로 포함할 수 있다고 봅니다.

문의 2 : 피뢰침의 설치대상층 철탑(건물위)이 50cm이면 해당되느냐?

답변 : 건축법 제21조의 규정에 의거 20cm 이상에 포함되므로 설치하여야 합니다.

문의 3 : 주택을 신축코져 하는데 일조권등을 위한 높이제한 규정을 알고 싶습니다.

답변 : 주거지역인 경우 높이가 8m를 넘는 건물은 남북방향으로 높이의 1/2이상을 대지경계에서 띄어야 하고 높이가 8m이하인 건물은 남북방향으로 높이의 1/4이상을 대지 경계선에서 띄면 됩니다.

문의 4 : 강북지역 4대문내 간선도로변지역의 건축물 규모를 알고져 하는데요?

답변 : 4대문내 간선도로변지역의 건축물 규모는 층수는 15층, 건폐율 40%, 용적율 670%입니다.

1979년 10월 8일

문의 1 : 준공업 지역내에 냉동공장 증축이 허가되는지?

답변 : 수도권내에서는 공장증축은 억제되며 다만 부수시설인 기숙사, 식당, 화장실, 창고등의 증축은 가능함.

문의 2 : 태양열 이용 주택을 건축하고자 하는데 추천을 받는 곳은?

답변 : KIST 부설 태양 에너지 연구소와 태양열 협회입니다.

1979년 10월 10일

문의1 : 지하층을 200m²이상일때 1/10이상 건축하여야 하는데 보이러실을 지하실로 보는지요?

답변 : 지하실에 기계실등을 대피호로 인정되지 않음으로써 보이러실로 기계실로 인정되므로 지하층으로 불수 없음.

문의2 : 공사감리를 한 건물이 완공되어 준공검사를 받지않고 사전입주 되었을 경우 감리자로서는 처벌을 받는지요?

답변 : 사전입주에 대한 건축사의 책임한계는 없으나 당연히 준공을 받도록 건물주에게 조치하고 이행하지 않을경우에는 허가관청에 신고하여야 할 사항입니다.

문의3 : 지하1층, 지상4층 연면적 3,000평정도 건물허가는 구청인지 시청에서 하는지요?

답변 : 시청에서 처리되는 것은 1.2종 미관지구와 지상11층 이상 건물만 취급하고 기타는 전부 구청에서 허가 처리하고 있습니다.

문의4 : 2종 미관지구내 주유소 건축이 가능한지요?

답변 : 주유소 건축은 층수에 관계없이 가능함.

1979년 10월 12일

문의1 : 건축법상 공용의용에 공하는 피로티는 건축면적에서 제외된다고 했는데 건물자체에 주차 통로로 사용하는 피로티도 면적에서 제외되는것인지요?

답변 : 제외되지 않습니다.

문의2 : 옆 대지에서 공사를 하느라고 지하실을 파서 우리집에 금이 가고 무너지려하는데 피해보상을 받으려면 어떻게 해야 됩니까?

건축허가 담당 행정청에서는 보상받도록 조치해 줄 수 있는지요?

답변 : 피해보상지불등에 관하여는 당사자간에 민사로 해결해야 하며 행정청에서 관여할 사항은 아닙니다.

문의3 : 서울시 본청과 구청의 건축위원회 심의대상범위 구분은?

답변 : 본청

가. 제1종~제2종 미관지구내 건축물

나. 11층 이상의 건축물

다. 아파트

라. 기타 시장이 부의하는 사항(재개발 지구의 건축계획 등)

구청

가. 제3종~제5종 미관지구 건축물

나. 10세대 이상 연립주택

다. 미관지구와의 건축물은 3층이상이거나 연면적1,000m²이상인 건축물

문의4 : 연면적 1,000m²미만 건축물에도 주차장을 확보해야 합니까?

답변 : 확보해야 하는 규정은 없으며 건축행정을 담당하고 있는 행정청에서 1,000m²미만의 건축물에도 가급적이면 2대 정도의 차량은 자기 대지내에서 주차시킬수 있는 Space 를 확보하고 건축하도록 권고하고 있습니다.

1979년 10월 15일

문의1 : 1종 미관지구내 대지가 120평인데 건축 허가가 되는지?

답변 : 1종 미관지구는 대지면적이 최소 200평의 7할, 즉 140평 이상이어야 합니다.

문의2 : 시장근처의 주거전용지역의 대지에 창고 건축이 가능합니까?

답변 : 주택에 부속된 창고가 아닌 영업용 창고는 건축할 수가 없습니다.

문의3 : 미관지구내 전면도로에서 3m 후퇴하여 건축토록 한 것은 어느 규정에 의한 것인가.

답변 : 건축법이나 미관지구 조례에 규정된바는 없으나 도로의 이용효율과 도시경관을 참작하여 건축토록 건축 지도하고 있습니다.

1979년 10월 16일

문의1 : 태양열 주택 건축허가를 득하고자 하는데 태양열 주택 규모내에는 지하층 면적이 포함되는지요?

답변 : 태양열 주택은 지하층 면적 포함하여 100평까지 가능합니다.

문의2 : 2종 미관지구의 대지가 200평있는데 허가를 받을 수 있는지요?

답변 : 2종 미관지구는 건물고가 3층이상이어야하고200평인 경우는 허가가 가능합니다.

문의3 : 상업지역내 점포를 건축할시 조경면적은?

답변 : 상업지역내 대지 1,500m²이상이거나 기타지역에서는 200m²이상일 경우에 한하여 조경면적은 10% 이상을 하게 되며 공장일 경우는 15%이상입니다.

문의4 : 주거지역에 주택을 건축하고 있는바 처마 및 외벽에서 피어야 하는 소정거리는 얼마입니까?

답변 : 대지 경계선에서 처마끝까지는 0.3m이며 외벽부분으로부터는 0.5m 이상 피어야 합니다.

문의 5 : 옥탑층의 면적은 연면적에서 제외되니까?

답변 : 옥탑의 물탱크, 계단탑등의 면적은 제외됩니다.

1979년 10월 18일

문의 1 : 관악구 관내 점포 건축허가를 할 수 있는지요?

(주거지역)

답변 : 건축 억제 조치에 의하여 점포는 건축을 300m² 이상은 억제하고 있으므로 건축허가를 300m² 이상은 할 수 없습니다.

문의 2 : 명동에 건축을 하려는데 건축선에서 얼마나 후퇴해야 하는지?

답변 : 주로 사용하는 건축선에서 3m + 연면적/1,000m²로 계산한 거리만큼 피어야 합니다.

문의 3 : 피로티부분을 옥외주차장으로 사용할 수 있느냐

답변 : 피로티는 공용 통행로로 사용될때 쓰이는 부분으로 옥외 주차장으로 볼 수 없음.

문의 4 : 대형 건물에 방화 구획을 계획하는데 스프링클러 시설이 있을시는 방화구획 면적이 완화되는지요?

답변 : 스프링클러 시설일 경우 1,000m²에 1/3을 감한 면적으로 한다고 규정하므로 3,000m²까지 방화 구획을 할 수 있음.

1979년 10월 19일

문의 1 : 주차를 위한 진입램프의 높이는?

답변 : 서울시 주차장 정비지구 건축 조례의 규정에 의거 램프의 높이는 2.3m입니다.

문의 2 : 지하층에 거실을 설치할 수 있느냐?

답변 : 환기·채광등의 필요한 시설을 하게 되면 설치 가능합니다.

1979년 10월 22일

문의 1 : 성동구 중곡동의 주거지역에 판매시설이 가능하다고 하는데 이 내용에 의거 가능 여부?

답변 : 주거지역내는 건축법 규정에 의거 판매시설은 불가능하므로 건축할 수 없으나 판매시설(점포의 바닥면적이 300m² 이상인것, 슈퍼·백화점·시장)이 아닌 근린생활시설(점포의 바닥면적이 300m² 이하인 경우)의 건축이 가능하므로 소규모의 점포 건축은 가능하다.

문의 2 : 강남구 반포동인데 대지 1,500평에 10층 정도의 사무실및 점포를 건축하고자 하는데 건축허가 가능여부?

답변 : 79. 8. 1 이후 강남지역에는 사무실, 점포 건축이 가능합니다.

문의 3 : 동대문구 신설동인데 점포 건축이 가능한지요?

답변 : 판매장 면적 300m² 이하의 근린생활시설에 포함되는소 점포는 가능합니다.

문의 4 : 연립주택 50세대를 건립코져 하는데 건폐율, 용적율은?

답변 : 건폐율은 40%, 용적율은 100%입니다.

1979년 10월 24일

문의 1 : 태양열 주택은 100평까지 건축할 수 있는바 이는 지하실 면적도 포함해서인지요?

답변 : 건축 억제 대상중 태양열 주택은 100평까지 건축가능토록 된 것은 지하를 하는지 여부가 결정되어 있지 않음으로 지하를 포함하여 100평으로 보고 있습니다. 규

문의 2 : 준공업 지역에 공장증축이 가능한지요?

답변 : 공장 증축은 불가하고 부대시설(창고, 식당 등)은 가능합니다.

1979년 10월 25일

문의 1 : 옥상에 설치되는 물탱크및 승강기탑이 건물 연면적에 포함되는지요?

답변 : 옥상에 설치하는 것으로서 수용인원의 증가를 가져오지 않는 옥탑층 즉 계단탑·승강기탑 옥내, 옥외에 설치하는 물탱크, 기름탱크 및 1.8m 이하의 다락방은 건물 연면적에 산입되지 않습니다.

문의 2 : 영등포구 시흥동인데 예식장 건축허가 가능한지요?

답변 : 건축법상에는 현재 제한 대상이 아니오라 당시 방침상 현재는 예식장 신규허가 금지하고 있습니다.

문의 3 : 성북구 보문동 3가에 목욕탕 건축허가 하려하는데 가능한지요? 기타 제한사항을 문의합니다.

답변 : 성북구 보문 3가이면 주거지역이므로 원칙상 목욕탕 가능하며

1) 대지면적은 공중목욕탕 시행규칙 2조 1에 의한 공중욕장시설 기준을 충분히 설치할 수 있는 기준 이상 대지이어야 하며

2) 기존 목욕탕과의 최소한 300m 이상 거리를 두어야 하고

- 3) 학교 정문에서 50m 이상의 거리에 위치해야 하며
- 4) 전폐율 50%이하, 용적율 250%이하입니다.

1979년 10월 26일

문의 1 : 40평 대지에 기존 24평 주택의 2층 증축허가가 가능한지요? (가옥대장상에는 18평)

답변 : 1층 부분이 위법 증축이 되었으므로 1층위법 부분 시정후에 건축허가 신청하실것. 전폐율은 50%입니다.

문의 2 : 주차장 설치에 있어서 옥외확보는 어떻게 하나?

답변 : 서울시는 현 조례인 주차장 정비지구 건축 조례가 폐지될 것이므로 주차장법에 기인된 조례를 제정중에 있으며 조례 제정전까지 옥외확보를 주차대수의 20% 잠정 시행하고 있음.

문의 3 : 주거지역인데 점포를 얼마나 지을수 있는가?

답변 : 점포의 면적은 300m²를 넘을 수 없으나 근린생활 시설로는 건축할 수 있습니다.

문의 4 : 2종 미관지구내 주유소 건축이 가능한지요?

답변 : 주유소 건축은 층수에 관계없이 가능합니다.

1979년 10월 29일

문의 1 : 대지가 주거지역과 노선 상업지역이 같이 걸쳐 있는 경우 어느 지역 규정을 적용해야 합니까?

답변 : 건축법 52조에 보면 지역지구가 2 이상이 같이 걸쳐 있을때는 과반이 넘는 지역지구를 따라가게 되어 있으나 노선상업·미관지구·고도지구와 같이 걸쳐있고 동 지역 지구에 건물이 걸칠때는 노선 상업, 미관지구, 고도 지구의 규정을 적용받아야 합니다.

문의 2 : 단열재 사용은 모든 건물에 다 적용이 되나요?

답변 : 용도별로 배제한다는 단서 규정이 없는한 모든 용도의 건물에 적용하여야 할 것입니다. 그러나 불필요한 용도의 건물에는 뺄 수 있는 방안이 강구되어야 할것 같

습니다.

1979년 10월 30일

문의 1 : 주거 지역인데 건물 높이가 3층인데 얼마나 후퇴를 하여야 하는지?

답변 : 주거지역의 진북방향은 8m 이상을 높이의 1/2 이상 후퇴하여야 하고 8m 미만이면 높이의 1/4을 후퇴하여야 하므로 1/2을 후퇴하는 것이 타당함.

1979년 10월 31일

문의 1 : A.P.T 인동 간격을 계산할 경우 어느부분을 기준으로 합니까?

답변 : A.P.T 발코니가 있으면 발코니부터 계산하고 추녀등이 있으면 많이 돌출된 부분까지의 거리임.

문의 2 : 자연 녹지 지역에 용적율이 얼마인지요?

답변 : 자연 녹지지역에서는 전폐율과 용적율이 20%이나 학교등 특정건물은 60%까지 가능함.

문의 3 : 기술사도 건설공사의 감리를 할 수 있는지?

답변 : 건축사법에 의거 건축공사의 감리는 건축사만이 할 수 있으므로 기술사는 감리를 할 수 없습니다.

문의 4 : 대단위 필지에 토지분할없이 단독주택을 지을수 있느냐?

답변 : 1 필지 1 주택 원칙에 의거 필지별로 분할해야만 단독주택을 건축할 수 있습니다.

문의 5 : 건물에 램프 계단을 설치할 경우 이를 계단으로 인정되는지요?

답변 : 계단으로 인정됩니다.

문의 6 : 에레베이터를 설치코져 하는데 몇층이상에 설치하는가요?

답변 : 승강기는 6층이상의 건축물에 대하여는 승강기를 설치하여야 합니다.

相談室전화는

72~7653