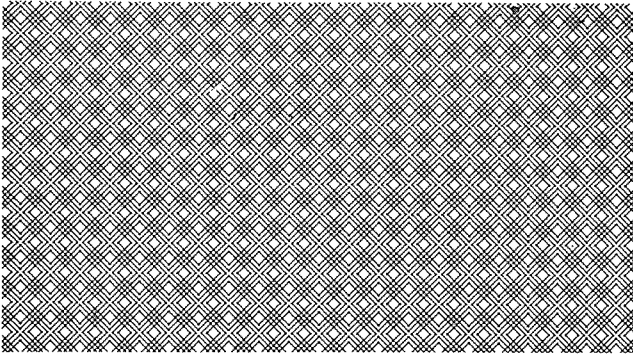
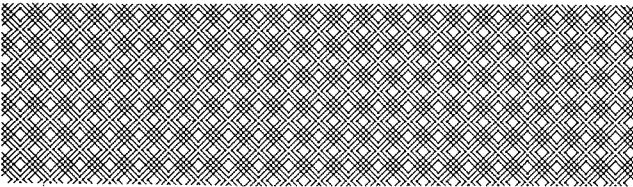


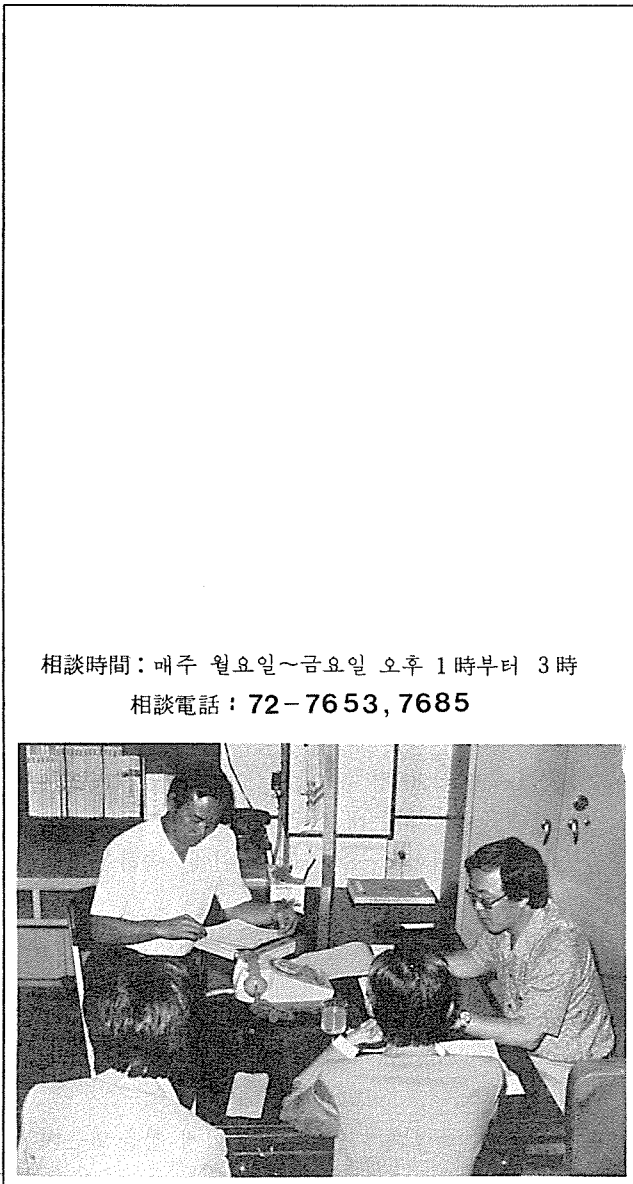
— 施行令에 관한 事項 —



建築行政相談



'80. 8. 1. — 8. 31.



相談時間 : 매주 월요일~금요일 오후 1시부터 3時  
 相談電話 : 72-7653, 7685

문1 : 국립대학 건축물을 설계만 하였는데 준공검사 신청서에 날인할 의무가 있습니까?

답 : 공사감리자로 선정되었을 경우에만 당해 건축공사의 완료에 관한 신고서에 서명하도록 의무화 되었습니다. 그리고 공용 건축물은 법 7조제 2항을 적용하지 않습니다.

문2 : 일조권등을 위한 건축물의 높이 제한에 있어서 1항 1호의 8m란 그 부분의 높이를 기준하는 것인지요? 그리고 신문에 보도된 일조권 완화규정은 지금 시행하고 있습니까?

답 : 8m란 그 건축물의 부분 높이가 아니고 최고 높이를 기준하는 것이며 일조권 완화에 대한 내용은 건축법 시행령이 개정되어야 시행하게 됩니다.

문3 : 아파트 지구내의 대도로변에 판매시설 용도의 건축물을 건축할수 있습니까?

답 : 시장 군수가 지정 고시하는 구역내의 판매시설은 아파트 지구내도 건축할수 있습니다.

문4 : 방송국등은 어느 시설에 포함되며 지대가 급경사지일 경우 지표면은 어떻게 계산하는지요?

답 : 업무시설에 포함되며 지표면에 고저차가 심할경우 3m이내마다 그 지표면을 산정합니다.

문5 : 별동 부속 건축물을 건축시 몇 m<sup>2</sup>까지 대지 경계선에서 띄우지 않습니까?

답 : 10m<sup>2</sup>미만의 부속 건축물.

문6 : 건물높이 제한에서 도로와 대지가 고저차가 있을때 어디를 기준하여야 하는지요?

답 : 도로와 대지의 고저차가 있을시는 1m를 감하고 나머지 차이를 1/2한 높이에 도로 가상면으로 하여 산정합니다.

문7 : 주거지역 2중 미관지구 76평 대지인데 건축이 가능한지요?

답 : 대지 면적 최소한도는 100평 이상이어야하며 건축법 시행령 제180조 제 4항 단서규정에 의거 대지 면적 최소한도를 구제 받을수 있다하더라도 미관지구 건축조례 제 6조 및 7조 3항의 규정과 주거지역 건폐율 50%를 적용하게 되면 2중 미관지구에서의 최저층수인 3층인 경우 건축면적 150m<sup>2</sup>가 확보될수 없으므로 건축이 불가합니다.

문8 : 기존 2층 건축물이 전폐율 60%인데 건축당시에는 적합하였는데 3층으로 증축코저 하는데 3층 증축부분을 현행 건축법 전폐율에 맞추어야 하는지요?

답 : 기존건축물의 수직증축은 증축부분이 현행 건축법 규정을 더 악화시키지 않는 범위내에서 증축이 가능합니다.

문9 : 상업지역이 광장으로 도시계획이 변경된 지역에 기존건물 용도 변경이 가능한지요?

답 : 용도지역에 더 악화되지 않는 범위내에서 용도변경은 가능합니다.

문10 : 주거용과 비주거용 구분은?

답 : 주택, 연립주택, Apt. 이외는 비주거용으로 봅니다.

문11 : 노선상업지역과 주거지역이 겹치는 대지인데 어느 지역에 대한 건축제한 규정을 적용하여야 합니까?

답 : 건축법 제52조 단서규정에 의거 건축물의 일부가 노선 상업지역에 걸친다면 전체대지는 노선상업지역의 건축제한 규정을 적용받아야 합니다.

문12 : 그린벨트내에서 공작물도 건축허가를 받아야 하는지요?

답 : 그린벨트(개발제한구역)내에서의 건축행위는 형질변경허가를 선행한 후라야 가능합니다.

문13 : 일조권 완화 규정은 언제부터 시행하게 되며 법에 적합한 기존 2층 건물위에 3층을 증축하는데도 현행법대로 확보하여야 됩니까?

답 : 시행령이 개정되어야 하므로 현재는 완화가 안되어 있고 기존 건축물이 적법하게 건축하였다손 치더라도 증축시에 현행법대로 증축부분은 확보 하여야 됩니다.

문14 : 300평 대지상의 기존주택이 있는데 가정형편상 독립주택을 증축하고자 하는데 어떻게 하여야 합니까?

답 : 용도상 불가분의 관계가 있는 건물이 아니면 현행법상 적합하게 분할후 신축으로 하셔야 합니다.

문15 : 연립주택을 계단식이 아닌 복도식으로 해도 되는지요?

답 : 공동주택의 형태는 계단식, 복도식중층형식등 그형태는 얼마든지 있을수 있습니다. 건축가의 아이디어에 따라서 좋은 형태의 공동주택이 있을수 있는것입니다.

문16 : 기존건물에 증축을 할때 시공자 선정은 어떻게 합니까?

답 : 증축하고자 하는 연면적이 특수건축물인 경우 495m<sup>2</sup> 일반건축물인 경우 661m<sup>2</sup> 이하이면 시공자 선정하지 않아도 좋습니다.

문17 : 근린생활시설에 면적제한이 있나요?

답 : 일상생활에 필요한 물품 또는 건축자재의 소매점, 이발관, 미용원, 세탁소, 소개업소, 수리점, 기원, 사진관, 목공소에 있어서는 300평방미터 미만에만 근린생활시설로 봅니다.

문18 : 기히 계약된 설계를 하는중 사무소 폐쇄명을 받을 때 설계를 계속 진행할 수 있는지요?

답 : 기히 계약신고된 설계는 할 수 있습니다.

문19 : 지하층 설치 대상건물이 아니라 지하층을 포함한 허가를 받았을 경우 지하층 구조에 맞게 시공하여야 되는지요?

답 : 지하층의 구조는 철근 20cm이상 두께, 반자높이 2m, 50m<sup>2</sup>이상 일때 주계단외 비상방출구를 설치하는 구조여야 하므로 지하층 설치대상 이외 건물이라도 지하층을 설치할때는 법령에 맞는 구조를 시공하여야 합니다.

문20 : 주거 전용지역내 인접대지 경계선의 소정거리는 얼마인가요?

답 : 처마끝에서 1.0m 이상 외벽에서 1.5m 이상 종교용 건물은 10m 이상 소정 거리를 두고 있습니다.

문21 : 주거지역인 공대지 입니다. 지하실만 건축하고자 하는데 꼭 주거용으로만 사용하여야 하는지요? 아니면 가내공장 용도를 사용해도 되는지요?

답 : 주거지역이므로 건축법 규정에 의한 채광상, 환기상 지장이 없다면 지하실에도 주거용으로 건축하여 사용할 수 있습니다. 그러나 가내공업이라도 공장의 용도로는 불가합니다.

문22 : 주거지역에 200평 대지를 소유하고 있습니다. 주택을 지을려고 하는데 작은대지로 분할을 해야 하는지요?그냥 지어도 호화주택 범위에 속하는 것은 아닌지요?

답 : 분할하실 필요없이 그냥200평 대지에 건축하셔도 됩니다. 현재 정부에서 규제하고 있는 호화주택의 범위는 대지면적 250평 건축연면적 150평으로 되어 있습니다.

문23 : 이웃집의 내부가 다 들여다 보이게 창을 냈는데 편찮은지요?

답 :대지경계선에서 2m이내에 이웃집의 내부가 들어다 볼수 있는 개구부를 설치할때는 차면상 유효한 시설을 하여야 합니다.

문24 :25m도로변 주거지역에 건축할시 일조권 확보를 위한 높이제한 규정과 신문지상에 일조권 완화한다는 내용은 무엇이며 현재 시행하고 있습니까?

답 :건축물의 높이가 8m이상일 경우 높이의 한도  $H \leq 4D$  8M이하일 경우  $H \leq 4D$ (정남, 정북)이고 일조권 완화에 대하여는 시행령이 개정 공포후에야 알 수 있습니다.

문25 :건축허가시 채권을 구입한후 사정에 의하여 2/1로 면적이 줄었을 경우 채권액을 환불 받을수 있습니까?

답 :허가청에서 미사용 증명원(주택은행 소정양식)을 교부받아 해당은행에 환불 받을수 있습니다. (단 준공검사필증 교부전)

문26 :주택지내 사무실을 건축할때 주택내부가 관망되는 문제등을 어떻게 처리하여야 합니까?

답 :건축법 시행령 제12조에 인접대지 경계선으로부터 2m이내에 이웃주택의 내부를 관망할 수 있는 개구부를 설치하는 경우에는 이에 차면상 유효한 시설을 설치하도록 하고 있습니다.

문27 :자연 녹지지역에서 연립주택 건축이 가능한지요?

답 :2층이하의 연립주택 건축이 가능합니다.

문28 :탁구장을 하던 장소를 간이음식점으로 변경사용코자 합니다. 어떻게 해야 하는지요?

답 :관할구청에서 용도변경 허가를 받으셔야 합니다.

문29 :기회 계약한 설계를 하던중 건축사 사무소 행정처분을 받았읍니다. 기 계약 설계도 못하는지요?

답 :행정처분일 이전에 이미 수탁한 설계는 동행정처분에 불구하고 계속 수행할수 있습니다.

문30 :연립주택 3층이 가능합니까?

답 :3층으로 가능하며 80.5월부터 시행하고 있습니다.

문31 :계획중인데 300m를 건축 계획중인데 허가시 소방시설을 해야 하나요?

답 :소방법 규정에 의거 사업장 200m<sup>2</sup>이상인 건축물은 소방시설을 해야하나 축사(계사, 돈사, 우사등)는 사업장의 범위에서 제외되어 있습니다. 따라서 소방시설 설치대상은 아닙니다.

문32 :건축허가시 전화시설에 관한 도면도 제출하여야 하는지 허가과정에서 행정관서가 전화국과 협의를 하는지요?

답 :허가 신청시에는 전화시설 배선도는 제출하지 않아도 좋으며 전화국과 협의하지 않고 건물 준공신고서 제출시에 건축주가 전화국에 신청하여 구내 통신설비 준공검사필증을 발급받아 첨부하시면 됩니다.

문33 :유치권으로서 연면적 180평을 기초공사중인데 건축주가 행정청에 이행하여야 할 사항은 무엇이 있는지요?

답 :특수 건축물 건축시에는 기초의 철근, 배근, 완료한때와 옥상층의 철근, 배근, 완료한때 3일이내에 허가청에 중간검사 신청을 하여 허가청으로부터 중간검사필증을 교부받은후 공사를 계속할 수 있습니다.

## — 서울특별시 建築條例에 관한 事項 —

문1 :연립주택의 세대상 면적기준을 규정하는 사항이 있습니까?

답 :법적으로 규정하는 사항은 없읍니다만 건축심의시 1세대당 대지면적을 25평 정도를 기준심의하고 있습니다.

문2 :주거지역 2종 미관지구 76평 대지인데 건축이 가능한지요?

답 :대지 면적 최소한도는 100평 이상이어야하며 건축법 시행령 제180조 제 4항 단서규정에 의거 대지면적 최소한도를 구제 받을수 있다 하더라도 미관지구 건축조례 제 6조 및 7조 3항의 규정과 주거지역 건축을 50%를 적용하게 되면 2종 미관지구에서의 최저층인 3층인 경우 건축면적 150m<sup>2</sup>가 확보될 수없으므로 건축이 불가합니다. ■