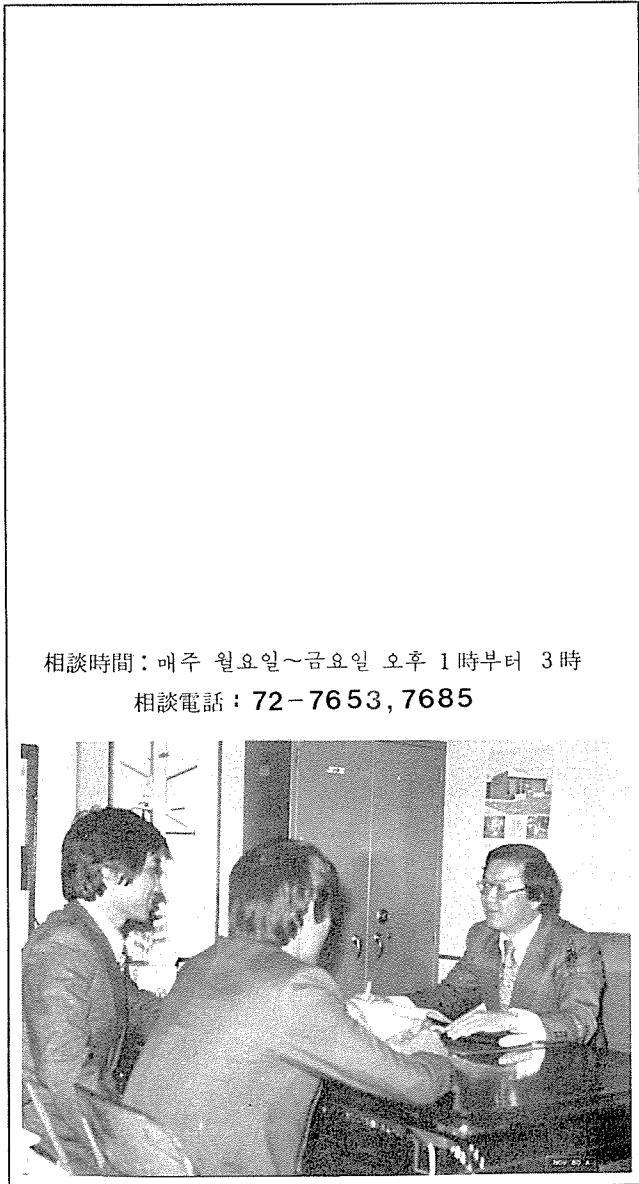


建築行政相談

1980. 10. 1 ~ 10. 31



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

문 1 : 주택의 지하실에 있어서 지면에서 얼마나 땅속으로 들어가야 합니까?

답 : 지하실 천정높이의 2/3 이상이 지표면 이하에 묻혀야 합니다.

문 2 : 합동건축 사무소에서 아파트 감리를 할수 있습니까?

답 : 아파트의 감리는 종합설계사무소에서만 가능합니다.

문 3 : 4종 미관지구 1층인데 건축선에서 3m 후퇴가 되지 않은 기존건축물인데 2층 증축이 가능합니까?

답 : 기존건축물에 대한 수직증축은 3m 후퇴되지 않아도 됩니다. 단 기존건물이 법에 적합해야 합니다.

문 4 : 연립주택은 몇층까지를 말합니까?

5층건물도 연립주택이라고 할수 있는지요.

답 : 연립주택은 3층까지만 지을수 있고 5층인 공동주택은 아파트라고 봅니다.

문 5 : 공업지역내 기존공장에 수위실을 증축할수 있습니까?

답 : 공장시설이나 증축에 해당되지 않는 시설이므로 가능합니다.

문 6 : 상업지역에서 예식장허가가 가능합니까?

답 : 건축법상으로 가능하나 서울시 방침상 잠정적으로 유보상태에 있습니다.

문 7 : 교회도 준공미필 건물특별조치대상에 포함됩니까?

답 : 비주거용 건물은 본 특별조치법에 해당되지 않습니다.

문 8 : 건축사 연대 책임제로 주택 건축허가 및 준공하는 제도는 언제부터 시행하고 있습니까?

답 : 국무총리 훈령 제 8호에 의거 76. 12월에 서울 시내 일부 및 77년 부터는 전국적으로 시행하고 있습니다.

문 9 : 건축허가를 받은후 얼마기간내에 착공을 하여야 합니까?

답 : 착공기간은 명시한것은 없으나 1년이내에는 착공을 하여야 허가 취소를 받지 않습니다.

문10 : 건축 연면적이 3,000 m² 이상이고 바닥면적도 1,000m² 이상인 판매시설(시장)을 계획 중인데 8m, 6m, 6m 등 3면이 도로에 접한 대지인 경우 건축선에서 얼마씩 떨어져 건축해야 합니까?

답 : 건축법 시행령 제168조의 규정에 의거 건축물의 출입을 위하여 주로 이용되는 도로의 경계선에서 3m에 1,000m² 초과마다 1m를 가산한거리 이상을 피어서 건축하면 됩니다.

문11 : 일조권 완화규정은 지상에 보도된대로 현재 시행하고 있습니까?

답 : 현재 시행되지 않고 있습니다.

문12 : 도로확장으로 대지면적 최소한도에 저축되는 경우 어떤 방법으로 건축할수 있습니까?

답 : 서울시의 경우 확장도로변정비 지침에 의거 도로 폭에 따라 잠정적으로 가건축을 허가하고 있는데 앞으로 건축법 제53조의 7의 규정에 의거 시행령이 개정되면 완화가 할수가 있습니다.

문13 : 지역지구가 결정되지 않은 지방에 건축하려고 하는데 전폐율은 얼마로 하여야 됩니까?

답 : 전폐율은 6/10을 초과할수 없습니다.

문14 : 사립국민학교를 주거지역에 건축할 경우 층수 제한은 얼마입니까?

답 : 건축법상 학교 건축물에 대한 층수제한 규정은 없으며 가로 형태 제한을 할수 있는 전폐율 용적을 높이 제한 일조건 등을 적용합니다.

문15 : 연립주택 50세대 이상은 건축허가입니까? 승인입니까?

답 : 50세대 이상은 주택건설 촉진법에 의한 승인사항입니다.

문16 : 충신로(사육신묘 앞)번 25평 대지에 건축할수 있는 지요. (2종미관도로변 확장도로) 지상보도에는 가능.

답 : 2종미관 지구내임으로 현행규정상은 대지최소면적 330m²의 5/10이상은 되어야 건축허가가 가능하며 앞으로 시행령 개정 결과에 따라 완화에부를 확인할수 있습니다.

문17 : 주거지역에서 16m 도로측변이4m 도로인 경우 가각 정리를 어떻게 해야 합니까?

답 : 8m이하도로에서만 가각 정리를 하도록 규정되어 있습니다.

문18 : 건물유지 관리보고는 어떻게 해야 합니까?

답 : 준공검사후 매 2년에 한번씩 건축사로 하여금 조사케하여 변경된 건축물의 구조 설비등의 도서를 작성하여 구청 건축과에 보고하여야 합니다.

문19 : 연립주택 50세대 미만이 사업승인제도로 바뀌었는데 사실입니까?

답 : 50세대 미만 연립주택은 건축허가를 받은것으로서 사업 승인제도로 변경되지 않았습니다.

문20 : 주차장 면적산정시 주차장 설치 부분을 포함하여 주차댓수를 산정합니까?

답 : 주차장으로 쓰이는 면적은 제외된 면적으로 주차장 면적을 산정합니다.

문21 : 주거지역내 시장을 건축하려하는데 가능 합니까?

답 : 건축법상에는 주거지역내에서는 시장이 불가하나 도시계획법에 의하여 시장시설 용지로 결정고시되면 가능합니다.

문22 : 대지 38평 건물 15평 단층에 2층 5평을 증축 할수 있습니까?

답 : 일조권 및 대지안의 공지법에 적합하면 증축이 가능합니다.

문23 : 3층 연립주택에서 채광을 받지않는 부분의 대항 벽까지의 인동간의 거리는 얼마입니까?

답 : 채광을 받지 않는 대량부의 인동거리는 6m 이상을 띄어야 합니다.

문24 : 대지 54평에 건축할수가 있습니까? 종로지역은 주거지역이며 4층을 건축 하려고 합니다.

답 : 대지 54평에 건축할수가 있으며 전폐율 50% 용적을 250% 범위내에서 설계를 하여야하며 층수에 대해서는 설계서에 건축면적 연면적 일조권에 의해 결정할 사항입니다.

문25 : 경사로의 구매는 얼마로 해야 하며 계단 참 난간 등의 규정은 어디에 있습니까?

답 : 계단에 대치되는 경사로는 경사도가 1/8이하로 해야하며, 일반 계단에 관한 참 난간등의 규정을 경사로에 적용하며 근거규정은 건축법 시행령 제 20조에 명문화되어 있습니다.

문26 : 주거전용지역내 차고를 건축할수 있습니까?

답 : 주거전용지역내 근린생활시설인 차고는 50m² 까지 건축이 가능합니다.

문27 : 주거용 건축물이 아닌 공장용도의 건축물인데 외

벽에 단열재를 사용해야 입니까?

답 : 건축법 시행 규칙 제25조의 규정에 의거 주거용 건축물 이외의 건축물의 외벽에도 단열재를 사용해야 하며 단열재의 두께는 시행규칙 법률에 상세히 표기되어 있습니다.

문28 : 연면적이 약 500평방미터인 창고 건물인데 도로 경계선에서 얼마나 떨어져야 합니까?

답 : 6m 이상 떨어져서 건축해야 합니다.

—— 建築條例에 관한 事項 ——

(서울特別市)

문 1 : 신설동에서 고층으로 사무실건물을 계획중에 있습니다. 상업지역이고 주차장 정비지구입니다. 주차대수 산정기준과 대지의 이용율을 높이기 위해 Car-Lift를 사용코져하는데 가능여부를 말씀해 주십시오.

답 : 주차대수 산정방법은 상업지역, 주차장 정비지구 내에서의 업무시설이므로 연면적에 대해 150m² 당 1대분으로 산출하시면 되며 산출된 주차대수의 50% 이상을 옥외주차장으로 계획하셔야 합니다.

Car-lift는 대지 이용율을 높이는점에서는 장점이 있으나 주차 이용율의 측면에서는 바람직하지 못하므로 최소한 주차수요가 많은데서의 행정청에서는 가급적 Ramp-Way로 처리토록 권장하고 있습니다만 Car-Lift를 절대로 사용해서는 안된다는 법적인 규정은 없습니다.

문 2 : 단독주택을 짓고 싶는데 얼마전 대지 면적의 제한이 조정되었다는데 일반지역은 어떻게 변경 됐습니까?

답 : 일반지역은 250평으로 변동이 없고 다만 녹지지역은 1,200m²이내 풍치지구도 현재는 1,200m² 이내는 단독주택을 지을수 있습니다.

문 3 : 강남지역의 상업지역인데 전폐율도 아직은 50%입니다.

답 : 상업지역(강남지구)에서는 60%로 완화된어 시행중에 있습니다.

문 4 : 1종 미관지구 후퇴와 전면 대지에 주차장으로 사용할수 있습니까?

답 : 주차장 설치 규정에 적합하면 가능합니다.

문 5 : 연립주택 4세대 건축시도 대지 경계선에서 높이의 0.625배를 띄우니까?

답 : 높이의 0.625배를 띄우셔야 합니다.

문 6 : 미관지구내 건축선 후퇴부분에 계단을 설치할수 있으며 주차장도 가능 합니까?

답 : 건축선 후퇴 부분에는 계단등을 설치할수 없으며 주차장 규정에 맞는 범위내에서 주차는 가능합니다.

문 7 : 장안평 준주거지역내 주차장 옥내의 비율 및 면적비는 얼마입니까?

답 : 옥내의 비율은 연면적10,000m²이상일 경우 50%이고 주차장 면적의 비율은 없습니다.

문 8 : 2종 미관지구로서 50m 도로변 주거지역인데 1층 목욕탕 2,3층 여관 건축이 가능 합니까?

답 : 주거지역에서는 여관 건축을 할수 없으며 다만 준공한 대중 목욕탕은 가능합니다.

문 9 : 일반병원으로 허가를 받고자 할때 주차장 설치기준은 얼마입니까?

답 : 종합병원이 아니므로 250m² 당 1대입니다.

문10 : 예식장 건축허가가 가능합니까? 예식장 허가지 주차장 시설기준이 다르다는데 어떠한지요.

답 : 도심 5Km 밖에서는 예식장허가가 가능하며 주차장 시설기준은 주차장 법상 연면적 150m²당 1대이나 예식장은 66m² 1대의 비율로 서울시에서 방침을 정하여 적용하고 있습니다.

문11 : 주차장 정비지구내에서는 용도지역별로 구분 해도 주차장 설치기준이 있습니까?

답 : 서울시 주차장 설치 및 관리조례에는 주차장 정비지구내에서는 용도지역에 관계없이 건축물의 용도에 따라 주차장 설치기준이 있으며 주차장 정비지구의 예서는 상업지역과 기타지역으로 구분되어 기준이 용도별로 설정되어있습니다.

문12 : 강남주거지역 전폐율 및 용적율은 현재얼마입니까?

답 : 전폐율 50%, 용적율 300%입니다.

문13 : 미관지구 조례중 대지면적건물규모 소정거리 등이 개정된 내용이 어떠 합니까?

답 : 개정된 내용은 대지면적 최소한도 및 건물의 규모가 종전과 변경되었으나 소정 거리는 변경되지 않았습니다.

문14 : 대지 100평에 연립주택을 지을수 있습니까?

답 : 주거지역의 경우 1세대당 25평을 기준으로 연립주택 건축이 가능합니다.