

## — 施行令에 관한 事項 —

문1 : 준 주거 지역의 건폐율은 얼마입니까?

답 : 서울시 에서는 건폐율은 일률적으로 50%로 되어 있습니다.

문2 : 30평 대지에 건축물을 건축코저 하는데 주택채권을 사야 하는지요?

답 : 25평 이상 건축시 사야하므로 귀한 주택채권을 사야만 합니다.

문3 : 도시계획 도로로 양문이 되는 Apt. 단지가 있는데 건폐율 용적율 등의 적용은 어떻게 하는지요?

답 : 용도 폐지할 수 없는 도로라면 별개의 대지로서 보아 각각 건폐율, 용적율을 적용하여야 합니다.

문4 : 연립주택이 3층이 가능합니까?

답 : 가능합니다.

문5 : 막다른 도로의 길이가 12m이고 폭이 3.0m에 접한 대지상에 2층 건물을 건축할 수 있습니까?

답 : 대지 조건에 따라 결정되는데 건축법 시행령 161조 2항의 규정에 적합하면 2층 건축을 할수 있습니다.

문6 : 당초 100명 허가를 받아 250명으로 설계변경을 하였는데 건설업 면허 소지자가 시공을 하여야 하는지요?

답 : 건설업 면허 소지자가 시공을 하여야 합니다.

문7 : 3인합동 설계 사무소에서 1인만 행정처분 당하였을 경우 도서신고를 비연서분도 하여야 하는지요?

답 : 신고할 필요가 없습니다.

문8 : 지하층의 반자높이는 최소 얼마로 하여야합니까?

답 : 2.1m이상이어야 합니다.

문9 : 막다른 도로의 폭을 무조건 4m이상 확보해야 합니까?

답 : 막다른 도로의 폭은 건축법 시행령 제138조의 규정에 의거 다음과 같이 확보하면 됩니다.

문10 : 재 개발 지구내에서 건축을 하고자 하는데 임의로 계획해서 행정 관서에 허가만 받으면 되는지요?

답 : 재 개발 지구내에서는 개별적인 건축 행위는 허용되지 않고 있으며 당해 토지를 관할하고 있는 행정관서(지방 자치단체)의 향이 건축계획을 수립하여 건설부장관의 승인을 받은후이에의거추진되어야 합니다.

문11 : 상업지역에 대지에서 층수10층 연면적이 5,000m<sup>2</sup>인 건축물을 계획하고 있습니다. 대지안의 공지 규정에 대해 말씀해 주십시오.

답 : 건축법 시행령 제11조 및 제167조제 2항의 규정에

## 建築行政相談

'80. 9. 1. — 9. 30

相談時間 : 매주 월요일~금요일 오후 1시부터 3시

相談電話 : 72-7653, 7685



의하여

가) 연면적 3,000m<sup>2</sup>이상인 건축물은 그 주위에 폭 3m이상의 통로를 설치하여야 합니다.

나) 높이112m이상의 건축물은  $\frac{H-12}{40} + 0.5$  m 만큼의 수평거리 이상을 인접대지 경계선에서 띄어서 건축하여야 하므로 귀하의 경우는 상기 (가) (나) 항의 모두를 만족하는 거리이상을 띄어서 건축해야 합니다. (단H:건축높이)

문12: 주거지역내의 여관 건축이 가능 합니까?

답 : 주거지역 이라면 여관을 건축할 수 없고 상업 준주거 지역에서 가능합니다.

문13: 건축할 때 경계선에 몇 미터 떨어져야 합니까?

답 : 도로 경계선에서 6 미터 이상 떨어져야 합니다.

문14: 건축법 시행령 168조의 (대지안의 위치) 규정에 의하면 판매장의 바닥면적의 1,000m<sup>2</sup>이상인 판매시설은 3m에 연면적 1,000m<sup>2</sup> 초과마다 1m를 가산한 거리를 건축선으로부터 띄어서 건축하라고 했는데 특정 용도지역에 관계없이 다 적용 되는 것이지요.

답 : 건축법 시행령 제168조의 제 1 항의 규정에 특별히 용도지역을 규정하지 않았으므로 모든지역에도 적용해야 합니다.

문15: 주거 지역내 지하층 72평 1.2층 각각 85평의 건물을 현재 다방 점포 등으로 사용하고 있는데 슈퍼마켓으로 용도 변경이 가능 한지요?

답 : 판매장 바닥면적이 90평 이상이면 판매시설로서 주거지역 이라면 용도변경이 불가합니다.

문16: 취락구조 개선사업으로 건축을 하였는데 무지로 위반하여 준공검사를 받지 못하였는데 구제 대책은 없습니까?

답 : 79년도 이전에 건축된 50평 미만의 신축 주택으로서 건축법에 위반된 건물은 준공미필 기존 건축물정리에 관한 특별 조치법 시행으로 할 수 있습니다.

문17: 건축면적 산정시 지하에 묻힌 부분을 제외하고 돌출된 부분이 1m이상일때 전부 건축면적에 삽입하는지요?

답 : 지하에 묻힌 부분 이외에 가중평균한 부분이 1층 이상 외는 부분의 수평 투영면적을 계산하여야 합니다.

문18: 재개발 사업 지구내에서도 건축법규를 적용하는지?

답 : 재개발 사업 승인 신청시 건축법에 적합한 건축물만을 신청하게 되면 재개발 사업지구 내에서도 건축법 적용을 받습니다.

문19: 녹지 지구내 3층 연립주택이 가능합니까?

답 : 건축법 시행령에 2층 이하의 공동주택만 가능토록

되어 있습니다.

문20: 지하실 300평인데 계단은 몇 개소를 설치해야 됩니까? 건축

답 : 2개소 이상 설치해야 합니다.

문21: 주거지역내 기존 여관이 있는데 3층에 주택 증축을 할수 있나요.

답 : 건축법 시행령 제180조 3 항에 의하여 법령의 개정이나 도시계획의 결정 변경으로 부적합 하게 용도의 건축물은 기준시로부터 10년간에 한해 1/10 이내의 증축만 할수 있습니다.

문22: 옥탑면적이 건축 면적의 1/8을 넘을 경우 일조권 적용 높이에 산입이 되는지요.

답 : 건축물의 높이에 산입되어 일조권 적용높이 산정시 계산이 되어야 합니다.

## — 建築條例에 관한 事項 —

(서울特別市)

문 1 : 남부 순환도로변 2층 미관 지구내에서의 건축선으로부터 띄어야 할 거리가 얼마나 되는지요?

답 : 서울 특별시 건축 조례의 규정에는 3.0m이상 띄도록 되어 있으나 대지폭 25m이상의 남부 순환도로변은 행정지도로 3.6m이상 후퇴하도록 하고 있습니다.

문 2 : 풍치지구 조례 제 7 조의 대지안의 공지는 외벽면으로 부터인가? 처마끝 부터인가?

답 : 벽면선으로 부터의 이격거리를 이야기 합니다.

문 3 : 연립주택의 대지 최소한도는 얼마인지요?

답 : 연립주택은 1,000m<sup>2</sup>이상이어야 합니다.

문 4 : 2층 미관지구내 대지 폭이 규정에 미달되나 건축할수 있는 방법은 없는지요.

답 : 2층 미관지구내 건물은 전면길이가 12m 폭이 6m 이상이어야 하나 주위 환경상 불가피할 경우는 건축위원회 심의를 득하여 건축 할수 있습니다.

문 5 : 건축법 시행령 제168도의 3 제 1 항의 규정에 의한 조경 기준에 대해 말씀해 주십시오.

구 분	식재밀도(m <sup>2</sup> )	구 분	식재밀도(m <sup>2</sup> )
교목(키가 큰 목질성 식물)	0.3분이상(상록수: 60%이상)	관목(키가 낮고 줄기가 가는 목본식물)	0.4분 이상

단, 교목의 경우 식재 당시를 기준하여 적어도 소  
수량의 60%는 높이 2m<sup>2</sup>이상이어야 합니다.

문6 : 복합용도일 경우 건축물 부설 주차장 산정기준은?  
답 : 용도별로 산정합니까?

문7 : 풍치지구인데 대지면적이 43평인데 건축허가가 가  
능 한지요?  
주위에 기존건물 및 도로로 둘러 싸여 있습니다.

답 : 종천 시행하는 (78.6.10 개정됨) 풍치지구 조례에  
는 단서 적용이 되었기 때문에 기준 면적의 50만 되  
면 건축 허가 가능하겠으나 현재 시행되고 있는 (78.  
6.10 조례 시정) 서울시 풍치지구 조례에 의하면 기준  
기준 미달되는 대지에 대한 단서 적용 규정이 삭제  
되었으므로 귀하가 문의 하는 대지는 건축허가 불가  
합니다. (최소한 70평 이상 가함)

문8 : 건축주 명의 변경은 하시더라도 가능합니까?

답 : 서울의 경우는 서울시의 내규에 의거 공정 30% 이  
내에 한해서 건축주 명의 변경이 가능합니다.

문9 : 강북지역의 4대문 밖 전폐율은 얼마입니까?  
(주거지역)

답 : 4대문 밖의 주거지역은 전폐율 50% 입니다.

문10: 건물 준공 검사시 건축선 후퇴 부분을 분할 및 지  
목 변경하여야 된다고 하는데 그 근거가 어디에 있는  
지요?

답 : 건축선으로 후퇴된 부분은 도로이므로 도로 상에는  
담장 등 시설을 할수 없고 분할 및 지목 변경은 하지  
않아도 담장만 후퇴면 준공 검사 처리하고 있습니다.

문11 : 4대문내 15m도로를 전폐율은 얼마 입니까?

답 : 상업지역이나 주거지역이나를 막론하고 45%로 전  
축허가 하고 있습니다.

문12 : 1종 미관지구내에서 건축물의 앞면 길이가 18m이  
하일 경우는 건축허가가 안됩니까?

답 : 인접하여 기존건물을 도로 등이 있어 부득이한 경  
우로서 위원회의 심의를 거쳐 지장이 없는 경우는 예  
외 입니다. ■

## 祝 發 展

### 1980年度 第2次 優秀建築資材展示館開館

회 사 명	출품 자재 명	회사 전화
한국유리공업(주)	판 유리, 복층유리	783-3711
(주) 흥 풍 기 업	방하샷다, 흙샷다	23-6052
아 남 산 업 (주)	배선기구류	445-9464
시성메틸타일상사	메탈 타일, 프레트	74-4252
코리아파트사	도어록크	591-3666
(주) 토탈에너지	태양에너지기기	778-0818
협성도어체크	도어체크	833-8426
삼 화 정 밀 (주)	도어체크	967-5800
강림 개 발 (주)	내장벽재	764-4669
고려 강철 (주)	보일러, 기름보일러	782-9296
태 원 물 산 (주)	석고판벽 석고플라스터	73-0241
한국포리탱크	물탱크	612-0754
동 서 산 업 (주)	각종타일	73-1708
영 진 보 일 러	기름보일러(연탄보일러)	445-9464

회 사 명	출품 자재 명	회사 전화
(주) 한 성	고압벽돌·판벽	777-6559
삼 화 질 석 (주)	연탄보일러, 질석벽돌	57-1890
동양 상 사 (주)	유리부력, FR(단열판)	266-2211
(주) 대 룡	우레아폼	72-5260
대 원 정 공	칼라웬스, 방화문	22-9330
은 성 양 행	유리부력	387-7974
고려세프티기업사	타일시멘트	267-2511
아 신 금 속	도어록크	966-5588
은 성 화 학 (주)	스치폴	782-5873
삼 광 열 기 산 업	연탄보일러	445-3051
세 계 설 비 기 연	배수설비	73-0778
경 동 기 계 (주)	보일러	72-0885
신한중기개발공사	증기보일러	447-5401
슈 퍼 보 일 러	연탄보일러	633-4044