

建築行政相談

1980년 2월

相談電話는 72-7653

- 法令에 관한 事項 -

1. 준공업 지역내에서 사무실 건축시 일조권에 의한 제한이 있는지요? (영 167조 저축여부)
1. 준공업 지역에서 사무실 건축시 시행령 제 167조 일조권에 의한 제한을 받지 않습니다.
2. 주거 전용 지역내에서 주택건축이 가능한 규모는?
2. 높이는 8m, 층수는 2층 이하이어야 합니다.
3. 건설업법 개정으로 건설업자 선정 대상이 변경 되는 것이 시행되는 날자는?
3. 80. 2. 4일부터 개정된 기준에 의해 시행됩니다.
4. 지목이 전일 경우 주택건설 촉진법에 의한 아파트를 건축할 경우 형질변경을 선행하여야 하는지?
4. 주택 건설 촉진법에 의한 아파트 사업 승인시 분야별로 관계부서에 협의를 받아 동시에 처리하고 있습니다.
5. 대규모 건축물의 통로폭원이 건축법 시행령 112조에 3m로 규정되어 있는데 3m통로에 옥외 피난 계단이나 램프 시설을 할 수 있는지요?
5. 통로의 유효폭을 말하는 것으로 통로내에 건축물이나 부수시설이 설치되어 통로의 역할을 저해 할수는 없으므로 설치 할 수 없습니다.
6. 기존 건물이 일조권에 저축되는 건물인데 3층에 주택을 증축 하고저 할때 기존 건물이 일조권에 저축되는바 증축이 가능한지요?
6. 기존 건물 건축 당시에 일조권에 의한 제한을 받을 경우는 증축이 불가하고 법 개정 이전에 신축한 건물이면 증축 가능함.
7. 연면적 4,000m² 정도의 7층 건물을 건축하고자 하는데 지하실은 얼마나 설치하여야 하는지요?
7. 6층 이상의 건물이라면 1층 바닥 면적 이상을 확보하면 됩니다. (단 노대, 기타 유사한 면적은 제외되며 지하층 면적중 급 배수시설을 위한 바닥 면적은 지하층 면적으로 인정할 수 없음.)

8. 특별 피난 계단 설치시 옥내에서 계단으로 통하는 문은 철제문으로 하여야 한다는데 사실인가요?

9. 점포, 사무실, 건물에 있어 단열재를 사용하여야 되는지요?

10. 자연 녹지 지역에서 주유소 건축이 가능한지요. 대지면적 최소한도는 얼마인지요?

11. 일조권 적용은 1/2, 1/4 어떻게 합니까?
주거지역에서 최고 높이가 10m, 7m되는 건물입니다.

12. 건설업법이 개정되어 시공자 선정 기준이 개정되었는데 기 허가 받은 800m²(특수 건축물)건물은 미 착공일때 선정하여야 합니까?

13. 보행거리 산정에 있어서 거실로부터 에레베이터 및 계단까지 둘 다 적용할 수 있는지요? 보행거리는 얼마로 개정되었는지요.

14. 단독 건축사가 할수 없는 업무한계는 얼마입니까?

15. 대지안의 공지 규정은 적용함에 있어 판매 시설의 경우는?

16. 9평 신고에 대한 건축법이 개정되었다는데 언제부터 시행합니까?

17. 건축물의 연면적에서 옥탑 면적과 물탱크 면적이 제외된다는데 사실입니까?

18. 주거 지역내에서 10m높이의 건축물을 건축할시 대지 경계선으로부터 건축물까지의 거리는 얼마입니까?

19. 동별 준공 검사가 가능한지요?

20. 비상용 승강기 설치시 1대의 최소 바닥 면적은 얼마인가요?

21. 유지 관리 보고는 몇년마다 하는지?

8 ① 11층 이상 또는 지하 3층 이하의 층으로부터 피난층 또는 지상에 통하는 직통 계단은 특별 피난 계단(시행령 107조에 적합한)으로 하여야 하며

② 옥내로부터 계단에 통하는 출입구에 “갑종 방화문”으로 구획 하여야 합니다.

9. 점포 사무실도 단열재를 사용 하여야만 건축허가 가능합니다.

10. 자연 녹지 지역에서 주유소 건축은 가능합니다. 대지면적 최소한도는 600m² 이상입니다.

11. 건물 높이가 8m 이상이므로 당해 건물의 각 부분에서의 일조권 적용은 1/2을 기준으로 하여야 합니다.
∴ 10m×1/2=5m
7m×1/2=3.5m

12. 개정된 건설업법의 규정에 의거 현재 미 착공 중이라던 착공때 시공자 선정할 후 신고 하여야 합니다.

13. 건축법 시행령 104조 규정에 의한 보행거리라 함은 거실의 각 부분으로부터 피난층 또는 지상에 통하는 직통 계단까지의 거리를 말하며 보행거리는 30m로 개정되었습니다.

14. 단독주택과 15,000m² 이상의 특수건물 20층이상 연면적 30,000m² 이상의 건축물은 단독건축사가 할 수 없습니다.

15. 건축법 시행령 제168조의 2에 의해 3m에 당해 용도에 쓰이는 연면적 1,000m² 초과마다 1m를 가산한 거리를 띄어야 합니다.

16. 시행일자는 4월 4일부터 입니다.

17. 옥상, 옥외, 지하에 설치하는 물탱크실과 계단탑 승강기탑은 건축물의 바닥 면적에서 제외 됩니다.

18. 정남, 정북 방향에는 높이의 1/2인 5m 이상을 띄어서 건축해야 합니다.

19. 건축법 시행령 8조 규정에 의거 동별 준공검사가 가능합니다.

20. 최소 6m² 이상이어야 합니다.

21. 법 제 7조 3항에 의거 연면적 1,000m² 및 5층 이상인 건물에 대해서는 2년마다 유지 관리 보고를 하여야 합니다.

23. 허가를 득하여 미착공일 경우 건축주 명의 변경이 되는지요. 그 절차는?
24. 대지 증명에 도시계획 미 확정 지구라고 한바 건축가 능한지요?
25. 태양열 주택을 지을려면 어떤 절차를 밟아야 되며 또 한 어떤 혜택이 있습니까?
23. 가능합니다. 명의 변경 신청 서식에 의해 허가청에 신청하시면 됩니다.
24. 대지증명에 도시계획 미확정 지구라고 지적되어 있으면 도시계획이 확정되어 있지않아 건축불가하나 별도 도시계획 관계부서에 협의하여 확정전이라도 건축할 수 있음.
25. 가) 신청 절차
 ① 태양열 에너지 연구소 또는 태양열 에너지 협회의 추천
 ② 각 구청 건축과에 접수
 나) 혜택
 ① 용자 15평 미만; 900만원
 15평 이상; 950 "
 ② 지방세 5년간 면세
 ③ 주택 채권 매입 면제
 다) 용자 절차
 추천서 사본 첨부 } 주택 은행에 신청
 허가증 " }

- 서울특별시 建築條例에 관한事項 -

- | | |
|--|---|
| <p>1. 연립 주택 건축시 건폐율에 관해 말씀해 주십시오.</p> <p>2. 잠실 구획 정리 사업 지구내 65평 대지에 건축이 가능합니까?</p> <p>3. 50세대 이상 연립 주택을 건축할시에 사업 승인 부서는 어디입니까?</p> <p>4. 주차장 해당 건물인데 용도가 여관입니다. 몇 m² 당 1대의 주차장을 설치해야 되는지요?</p> <p>5. 강남구 테헤란로 변인데 현재 지하철 공사중에 있습니다. 건축허가가 가능한지요?</p> <p>6. 자연 환경 보전 지구내 건축물의 제한 중 조례로 정하도록 되어 있는 내용이 있는데 조례가 제정되었습니까?</p> <p>7. 4종 미관 지구내 목욕탕 점포가 가능합니까?</p> <p>8. 평행 주차인 경우 주차 통로의 폭은 얼마입니까?</p> | <p>1. 현재 서울에서는 50세대 미만은 40% 50세대 이상은 30%로 행정지도하고 있습니다.</p> <p>2. 잠실 주거 지역도 대지 면적 최소 한도를 강화 하여 70평으로 시행하고 있으나 분할된 대지에 관한 사항을 신중히 검토중에 있습니다.</p> <p>3. 구청 건축과에서 승인 처리하고 있습니다.</p> <p>4. 여관은 200m²당 1대의 주차장을 설치하여야 합니다.</p> <p>5. 지하철 공사에 지장이 없다면 건축 허가 가능합니다.</p> <p>6. 조례는 아직 제정 않았지만 금년중엔 제정을 할 예정입니다.</p> <p>7. 가능합니다.</p> <p>7. 출입구가 1개일 때는 5m
 " 2 " 3.5m
 이상의 통로를 확보해야 합니다.</p> |
|--|---|

- 10 용산구 주거 지역내 건폐율은?
10. 50% 미만입니다.
11. 승용 승강기 설치 기준이 바뀐줄 아는데 업무 시설일 경우에 어떻게 산정되는지요?
11. 6층 이상의 층의 거실 면적 합계가 3,000m² 이하일 때는 1대이며 3,000m²를 초과하는 2,000m² 이내마다 1대의 비율로 가산합니다.
- 12 남부 순환도로변(신림동)의 대지 면적 최소 한도와 건폐율은?
12. 남부 순환도로변의 대지 최소 면적은 100평이며 건폐율은 50% 미만입니다.
13. 자연 녹지 지역 건폐율 용적율은 얼마입니까?
13. 건폐율 : 20% 용적율 : 60%
14. 서울시에서 옥 내외 주차장 비율은 20 : 80 인니까?
14. 연면적 10,000m² 이상일 경우 50 : 50이고 10,000m² 미만이면 20 : 80입니다.
15. 주차장 정비 지구내에서 업무시설인 경우 주차장 설치 기준은 얼마입니까?
15. 연면적 150m²당 1대의 비율로 가산한 주차장 면적을 확보해야 합니다.
16. 관악구 신림동 남부 순환도로 변인데 제 2종 미관지구에 주거 지역으로서 대지 면적이 75평인데 사무실 및 점포 허가가 가능한지요?
16. 2종 미관지구이면 대지 면적이 최소한 100평 이상으로 3층 이상을 건축하여야 하는데 귀하가 질문하는 대지는 100평 미만이므로 서울시 미관지구 조례에 의하여 대지 면적은 단서를 적용하여 가능하나 건축 바닥 면적이 150m² 미달됨으로 건축이 불허됩니다.
17. 5종 미관 지구인데 이지구도 전면도로에서 후퇴하여야 하는지?
17. 5종 미관지구도 전면도로에서 3m 후퇴하여 건물을 배치하여야 합니다.
18. 아파트의 건폐율과 용적율 관계는?
18. 서울시의 경우 아파트는 건폐율 18~20%이고 용적율은 200% 있다.
19. 풍치지구내 건폐율과 용적율은 얼마인지?
19. 서울시 풍치지구 조례에 의하면 건폐율은 대지면적 300M²까지는 40%, 300~500M²까지는 20%. 500M² 이상인 경우는 10%이며 용적율은 60% 임.
20. 수출공단 지역인데 건폐율은?
20. 서울시 건폐율은 전 지역 지구에 대해서 50% 미만이나 지방인 경우는 그 지방 자치단체에서 별도 건폐율 조정안이 없는 한 60%입니다.
21. 2종 미관지구내 대지 길이가 12M 인바 건축가능한지요?
21. 서울시 미관지구 조례에 의하면 건물의 길이가 12M 폭이 6M 이상 되어야 2종 미관지구내에서 건축가능하므로 건축이 불가능 합니다.

**검소한 생활로 물가고를 이기자
하루위해 낭비말고 백년위해 저축하자**