

建築行政相談

1980년 3월

相談電話는 72-7653

法令에 관한 事項

1. 기존 건물 3층 병원건물에 개통을 더 등록하려고 하는데 전면도로에서 몇m의 간격을 두어야 하는가?
 1. 의료시설의 신축허가를 득하려면 건축코저하는 대지에 두개 이상의 도로가 접할때에는 건축허가시 시장·군수가 건축물의 출입을 위하여 주로 이용된다고 인정하는 도로의 건축선에서 기존 3m에 병원용도에 쓰이는 연면적 1,000m²초과마다 1m를 가산한 거리 이상을 피어야하며 다만 20m를 초과하지 않게 되어있으며 귀하가 문의하시는 기존 건축물의 수직방향 증축의 경우에는 상기 규정은 적용되지 않습니다.
2. 공업지역내에서 창고를 지을 경우 도로경계선에서 피어야 할 거리가 얼마인지요?
 2. 도로 경계선에서 8m 대지 경계선에서 위벽까지는 4m 처마 끝까지는 3m를 피어야 합니다.
3. 연립주택을 건립코저 설계중인데 소규모일 경우도 주차장이 해당이 되는지요?
 3. 건축법 시행령 제22조에 의거 연면적의 합계가 1,000m² 이상일 경우는 주차장을 설치하여야 합니다.
4. 연립주택 대지 최소한도는?
 4. 50세대 이상 주택 축진법에 의한 경우는 1,000m² 상이어야 하고 그 이하의 세대당 최소한 25명 이상을 보하여야 합니다.
5. 주거 지역내 대지 142평에 1층 79⁹⁴평, 2층 79⁹⁴평이 있습니다. 단층부분에 9평신고가 가능한지요?
 5. 주거 지역내 건폐율은 50% 이내이므로 현재 기존 건축물이 건폐율 50% 이상이므로 평면증축은 신고처리할 수 없습니다.
6. 교회 건축물과 이에 부속되는 건축물이 있을 인동간의 간격은 얼마인지요?
 6. 3,000m² 이상의 대규모 건축물인 경우에는 3m 이상 피어야하며 그 이하의 건축물은 인동간의 거리 제한이 없습니다.
7. 풍치 지구내에서 대지면적 최소한도 기준은 얼마입니까?
 7. 대지면적 최소한도는 700m² 이상이며 풍치 지구 지정이전에 이미 대지 조정된 대지는 230m² 이상입니다.
8. 2층 사무실, 1층 점포, 주택으로 구성된 건축물을 가지고 있습니다. 2층에 주택을 설치할 수 있습니까?
 8. 용도변경 허가를 득하면 가능합니다.
9. 지하에 보일러실을 3~4평정도 할 수 있습니까?
 9. 증축허가를 득해야 가능하고 신고로는 처리가 불가능합니다.
10. 용도변경 절차에 대해서 말씀해 주세요.
※ 점포를 주택으로 변경코저 함.
 10. 용도변경도 건축허가를 받아야 하므로 설계 도서를 의뢰, 작성하여 구청 건축과에 용도변경허가 신청서를 허가 신청서를 제출하시면 됩니다.
11. ① 단독으로 설계사무소를 운영하고 있는바 특수 건
 11. ① 건축법 제 2 조 제 3 호에 의한 특수건축물은

축물의 설계 가능 면적은?

15,000m² 이하입니다.

② 건축사법 시행령 개정일자?

② 79. 11. 5 일자 개정되었습니다.

12. 축대 위에 집을 지을려고 하는데 석축에서 얼마나 떨어져야 합니까?
13. 유흥 음식점으로 준공업 지역내에서 용도변경 할 수 있나요?
14. 주거지역내 기존건물(교회건물)에 평면 및 입체로 증축코저 하는바 증축부문도 일조권에 저촉여부를 확인하여야 하는지요?
15. 주거 지역내 관람집회 시설로 169m² 용도변경코저 하는데 가능한지요?
16. 외환은행에 속한 건축사가 직원으로서 외환은행 건축공사 감리를 할수 있는지요?
17. 주거 지역에 2층 부분은 2세대 주택이고 1층은 점포로서 대지는 108평인바 건축가능한지요?
. 주거전용 지역에서 태양열 주택을 건축할 경우 8m 이상을 건축할 수 있는지?
또한 일조권에 저촉 여부를 확인하는지요?
19. 공장 3,200m²인데 식수면적은?
20. 장의사 영업을 할려고 하는데 점포에 가능 여부는?
21. 자연녹지 지역내에서 주택을 건축하고자 하는데 대지면적 최소한도는?
22. 공동주택에서 전용면적과 공용면적의 구분은?
23. 기존 건물로서 증축코저 하는데 주차장 확보할 수 있는 대지가 인근 본인대지옆에 있으면 증축할 수 있나요?
24. 건축 시공기사 면허 신청은 어디다 합니까?
25. 건축법 시행령의 용어해석중 연면적은 각층의 바닥면적의 합계로하고 다만 지하의 주차장, 대피호, 거실외에는 제외되므로 창고부분은 지하일 경우 거실이 아니므로 포함되지 않습니다.
26. 연립주택을 3층으로 건축코저하는데 허가가 되는지요?
27. 39m 막다른 도로인 경우 도로의 폭은 얼마입니까?
28. 무허가 건물에 증축가능합니까?
29. 편복도 아파트에서 복도가 공용면적에 포함됩니까?
30. 돼지 31평 건물 15평중 10평 개축가능합니까?
주거 지역임

12. 1층일 경우는 연단에서 1.5m, 2층일 경우는 연단에서 2m, 3층 이상일 경우는 3m 이상을 띄어서 건축할 수 있습니다.
13. 준공업지역에서는 위락시설을 허가 받을 수 없으므로 유흥음식점 용도변경은 불가합니다.
14. 기존 건물에 증축하는 경우도 증축하는 부문은 일조권에 저촉되지 않아야 함.
15. 건축법 시행령 제 142조 별표 제 2항에 의하면 200m² 미만은 건축가능함.
16. 학교 법인 이외는 영업을 하는 건축사가 감리를 하여야 한다고 사료됨
17. 연립주택으로서 미주거용 건물과 합하여 건축할 수 없음.
18. 주거전용 지역에서 태양열 주택을 예외시키는 규정이 없고 바닥 0.5m까지 높일수 있고 물매 4/10변11m까지 가능 일조권도 적용하고 있음.
19. 3,000m² 이상인 경우는 대지 면적의 15% 이상의 식수를 하여야 하고 그 이하는 10%면 됩니다.
20. 건물의 용도가 장의사라고 되어 있어야 가능하므로 점포를 용도 변경하여야 이전이 가능합니다.
21. 우선 지목을 대지로 바꾸어야 하며 대지 면적이 600m² 이상이면 주택 건축은 가능합니다.
22. 일반적인 개념으로 전용면적은 자기세에만이 쓰는 부분이고 공용면적은 타세대와 같이 쓰는 부분을 말합니다.
23. 인근 지하의 대지 마로옆의 대지를 흡수하여 소요 주차장을 확보하시면 증축가능하며 확보된 대지는 타 용도로 사용할 수 없습니다.
24. 건설부 행정과에 소정의 서류를 구비하여 제출하고 건설협회에서 찾으시면 됩니다.
25. 연면적 산정시 창고부분은 용적을 계산시 포함 되는지요?
26. 건설부에서 규정을 하달하지 않고 있으므로 연립주택은 2층으로 전폐율은 40%로 건축허가되고 있습니다.
27. 35m 이상일 경우에는 6m이상이어야 합니다.
28. 불가합니다.
29. 포함됩니다
(건축법 시행령 제 3 조)
30. 주거 지역내에선 대지 27평 이상이면 건축법 및 관계법에 저촉되지 않는 범위내에서 10평 개축은

31. 건축법 시행령 142조 제11항을 건축법 시행령 제180조 4항으로 대체되니까?

32. 장독대 3평 증축 가능합니까?

33. 축대위에서 건물을 지을때 얼마를 떨어뜨려야 합니까?

34. 스테이트 지붕을 스라브로 개조하려고 합니다. 허가를 받아야 합니까?

35. 지하실의 높이가 비교적 많이 달라졌는데 설계 변경해야 됩니까?

36. 주거 지역내 지하층 72평 1,2층 각각 95평의 건물을 현재 다방, 점포등으로 사용하고 있는데 슈퍼마켓으로 용도변경 가능한지요?

37. 인접대지내에 주차장을 확보할 경우 주차장으로 인정되는지요?

38. 높이가 2m를 넘는 담을 쌓으려고 하는데 허가를 받아야 하는지요?

39. 높이가 8⁵m인 주탱을 지으려고 합니다. 대지 경계선에서 띄어야 할 거리중 북쪽방향은 얼마를 띄어야 합니까?

40. 주거 지역내 시장을 지을수 있는지요?

41. 녹지 지역내 건축가능한 도정공장의 한계인 1,000m² 이하라는 것은 부대시설 포함한 면적인지요?

42. 연구시설을 건축코저 하는데 자연 녹지 지역에 구입한 대지내 건축이 가능합니까?

43. 공장부지내 상수도 인입을 위한 60평 규모의 펌프실을 신축하고자 할 경우 건축법상 용도 분류를 어떻게 하는지요?

44. 준공업 지역의 대지에 단독주택을 지을 수 없는지요?

45. 천호동에 있는 완구 공장을 구의동에 있는 사무실 건물로 이전하려 하는데 가능한지요?

가능합니다.

31. 네, 그렇습니다. 완화조건이지요.

32. 건축법 및 관계규정이 허용하는 범위내에서 3평 증축 가능합니다.

33. 1층인 경우 1.5m이상, 2층인 경우 2m이상 띄웁니다.

34. 대 수선 허가를 받으시면 됩니다.

35. 네, 설계 변경하셔야 됩니다.

36. 판매장 바닥면적이 90평 이상이면 판매시설로서 주거지역이라면 용도변경 불가합니다.

37. 주차장범상 건축물에 부속되는 주차장은 동일대지내 또는 건물내에 확보하셔야 됩니다.

38. 네
허가를 받으셔야 합니다.

39. 북쪽에 향하는 건물높이의 1/2을 띄어야 합니다.

40. 도시계획 시설 결정된 지역이면 건축가능합니다.

41. 네 그렇습니다.

42. 자연녹지 지역내 연구시설은 건축할수 있습니다.

43. 현행법상 펌프실이라는 용도는 없으나 공장 이외의 작업장이라면 작업소를 분류할 수 있습니다.

44. 원칙적으로 주거 환경에 지장이 없는 경우 주택건축을 금지 할 수는 없으나 지역지정 목적 및 토지 이용상 지장이 있다고 인정하여 지정공고된 구역내에서는, 주택 건축은 불가합니다.

45. 주거 지역내에서는 공장이 금지되어 있으므로 공장으로의 용도변경 불가하고 따라서 이전을 할수 없습니다.

령

1. 태양열 난방 주택의 세제상 면세 혜택을 받을 수 있는 구문은?

1. 건축물의 난방을 요하는 면적의 1/3이상에 해당하는 면적을 집열판을 설치해서 그 집열판으로 난방을 하는 주택에 대해서 서울시 시세 면세에 관한 절차를 밟아 세제 혜택이 있습니다.

서울특별시 建築條例에 관한 事項

1. 학원 이전 계획에 따라 학원을 강남지역으로 이전하였는데 사무실로의 용도변경은 가능합니까?
2. 풍치 지구내에서 대지면적 최소한도 기준은 얼마입니까?
3. 학교단지로 도시 계획시설 결정지에 사업시행자 명의 변경을 하고자 할때 수속절차는?
4. 서울시 고층건물 규제 방안내용중 도심부 4대문 내 간선도로는 어느 도로인가요?
5. 4종 미관지구, 주거지역으로서 진북 방향이외의 측면의 소정거리는?
6. 미관지구내 기존공장의 일부를 창고로 용도변경 할 수 있습니까?
7. 2종 미관지구내 건축가능한 규모에 대해서 말씀해 주십시오.
8. 시장으로 도시 계획시설 고시되어 시장이 건축되어 있는데 이를 헐고 슈퍼마켓을 신축하려고 합니다. 절차는?
9. 2종 미관지구내 대지에 연립주택 허가가 가능합니까?
10. 주거지역내 시장용지 기존건물을 건축하고자 전폐음과 용적율은 얼마인지요? <수유리임>
11. 주차장 통로기준에 대해서 말씀해 주세요?
12. 2종 미관지구내 후면 경계선에서 피어야 할 거리는?
13. 문화재 보호구역 인접지 건 허가를 득하기 위해 심의 서류는 어디에 제출합니까?
14. 1종 미관지구내 층수 제한이 5층 이상으로 되어 있는바 완화할 수 있는 규정은?
15. 공동 주택인 경우 건축선으로부터 피어야 할 거리?
16. 연립 주택 건축시 전폐율은 얼마입니까? 세대당 얼마만큼의 대지 면적이 좋습니까?
1. 사무실로의 용도변경은 건축제한의 해제 대상이므로 가능합니다.
2. 대지면적 최소한도는 700m²이상이며 풍치 지구 지정 이전에 이미 대지 조성된 대지는 230m² 이상입니다.
3. 도시 계획시설 결정지에 실시계획인가는 해당 구청이므로 구청, 도시정비과에 시행자 변경신청서를 제출하시기 바랍니다.
4. 남대문로, 태평로, 퇴계로, 종로, 을지로등 간선도로로서 자세한 건은 해당 구청이나 서울시 건축지도과에 있는 지적 도면을 열람바랍니다.
5. 진북방향 이외의 측면은 50cm 소정거리를 두면 건축가능함.
6. 주거지역내 공장은 이전대상에 포함되므로 용도변경은 불가할 것 같습니다.
7. 3층 이상이며 3층일 경우 건축 면적 15. m² 4~5층은 200m² 6~10층은 300 m² 11~15층은 500m² 15층 이상은 900m² 이상이어야 하고 건축물의 앞면길이 12m, 옆면길이 6m 이상이어야 합니다.
8. 서울시 상정과에 사업시행 변경허가를 득하여 건축허가를 득하면 됩니다.
9. 2종 미관지구내에서 건축할 경우 층수제한이 3층 이상으로 되어 있으므로 연립주택은 주택건설 촉진법상 2층 이하로 되어 있어 건축이 불가합니다.
10. 강북지역으로서 전폐율은 50% 용적율은 250%임.
11. 평행 주차장인 경우 출입구가 1개일때 5m 2개일때 3.5m 이상.
직각 주차인 경우 7.6m 45° 대향주차인 경우 5m or 4.7m 이상
60° 대향 주차인 경우는 6m 이상을 확보하여야 합니다.
12. 당시 미관지구 조례에 의해서 후면 경계로부터 1m 이상 띄우고 지역에 대한 일조편등으로 확보가 더 필요할 때는 이 기준에 의해 피어야 합니다.
13. 허가 관청에 제출하시면 서울시에서 건설부에 전달하게 되어있습니다.
14. 건축선으로부터 12m 이상 후퇴하여 건축할때는 동규정을 적용하지 아니합니다.
15. 로폭 15m를 초과하는 도로의 건축선으로부터 6m 이상으로 당해 건축물 높이의 1/2 이상에 해당하는 거리를 피어야 합니다.
16. 50세대 이상 건축시는 30%미만이고 50세대 미만 건축시는 40% 미만이며 계획상 1세대당 대지면적은 25평 정도가 좋습니다.

- | | |
|--|---|
| 17. 주차장 정비 지구에 상업지역인 경우 주차대수 산정 기준은? | 17. 150m ² 당 1 대의 주차장을 확보해야 합니다. |
| 18. 여의도 상업지역인 경우 고도는 얼마까지 허용되나요? | 18. 여의도 서측에는 해발 60m 까지는 제한하고 있습니다. |
| 19. 연립주택에 대해서도 주차장 확보를 해야 합니까? (주거 지역임) | 19. 1,000m ² 이상이면 서울시가 거의 주차장 정비지구이므로 주차장 확보가 필요합니다. 필요대수는 250m ² 당 1 대임. |
| 20. 2종 대관지구내 대지 36평에 집이 있는데 대수선도 할수 있나요? | 20. 대수선은 할수 있으니 미관 심의를 필한 후 허가를 득하여 대수선 하시기 바랍니다. |
| 21. 용산구 이태원동 대지 30평 건평 15평 주택인데 약 3평가량 증축하려는데 가능한지요? | 21. 서울시 전역에서는 주거지역내 건폐율을 건축법 시행령 제158조의 그 규정에 의하여 50% 강화하여 시행되므로 증축불가합니다. |

알 림

회원 작품 기고는 다음 요령에 의해 원고를 작성 투고 바랍니다.

- 작성요령**
1. 도면작성은 트레싱 paper나, 켄트지에 inking할 것.
 2. 축척표기는 도표로하여 축소, 확대가 가능하도록 할 것.
(例 0 1 2 3)
 3. 1층 평면도와 배치도를 겸하는 것은 가급적 피할 것.
1. 도면작성 가) 평면도 ($\frac{1}{100}, \frac{1}{200}$) 다) 배치도 ($\frac{1}{200}, \frac{1}{300}, \frac{1}{600}$)
나) 단면도 ($\frac{1}{100}$) 라) 주요부분 상세도 ($\frac{1}{30}, \frac{1}{60}$) (必要時)
 2. 설계개요서: 일반적 기술보다는 계획과정과 계획개념 설명에 주안점을 두고 기술하기 바람. 200자 원고지 × 3 ~ 5매
 3. 사진: 가) 전경사진
나) 내장사진
다) 부분사진 (Detail Design 에 주안점을 줄것.)
라) 설계자사진 (명함판 사이즈로 프로필이나 가능한한 자연스러운 모습이 좋음).

회원 계획작품란 신설

*본지에 새로이 회원여러분의 설계 계획작품을 발표할 수 있는 란을 신설하여 회원여러분의 계획작품을 발표할 수 있는 페이지를 마련하였으니 많은 이용 바랍니다.

*설계 계획작품이란?

- 1) 시청, 구청의 건축심의를 제출한 작품.
- 2) 현상설계에 참여한 작품.

*구비도서 및 작성요령, 사진, 건물개요 및 계획설명의 작성요령은 회원 작품 원고작성요령에 준한다.