

建築行政相談

1980년 4월
相談電話는 72-7653
72-7685

법에 관한 事項

상 담 요 지

답 변 내 용

1. 2층 지붕 부분에 다락방 설치시 건축 연면적에 가산해야 되는지요?
2. 영등포 관내 주거지역인데 시장을 건축시 전폐율은 상업지역내 전폐율을 적용할 수 있는지요?
3. 지적상에 없는 현재 도로 막다른 대지에 건축코저하는바 도로를 사서 건축허가를 내야 하는지요?
4. 도봉구 미아동인데 대지가 48평에 건물이 30평이 건축되어 있습니다. 5평을 증축 신고하고자 하는데 동회에 가서 하면 되는지요?
5. 주거 지역에 주차장 정비지구입니다. 연 건축면적 1,200평 정도의 연립주택을 건축하고자 합니다. 얼마의 주차장이 필요한지요
6. 중구 쌍리동에 대지를 가지고 있는데 주차장 (영업용)을 하려고 합니다. 어디에 가서 어떻게 하여야 하는지요?
7. 주거 지역내 대지 35평이 각각 20, 15평씩 공유지분으로 되어 있습니다. 15평 대지에 단독으로 건축할 수 있나요?
8. 지옥이 임야이고 도시계획법상 자연 녹지지역 공원으로 되어 있을때 병원건축이 가능합니까?
9. 아파트 건축에서 발코니 부분도 인동간격 선정시 포함되는지요?
10. 녹지 지역내에서 아파트를 건축할 수 있습니까?

1. 높이 1.8m 이하인 다락방은 연면적에 산입되지 않습니다.
2. 시장이라 하더라도 용도지역인 주거지역의 전폐율을 적용해야 됩니다.
3. 지적상에는 없어도 현재 도로로 사용되고 있으면 현관 측량을 하여 당해도로가 시장이 인정한 도로로 간주하여 건축할 수 있습니다.
4. 귀하는 증축신고를 할수 없습니다. 왜냐하면 현재 기존 건물이 거폐율 위반되게 건축되어 있으므로 1평도 증축할 수가 없습니다.
5. 옥내 주차대상 면적을 제외한 연면적에 대하여 200 M²당 1대 이상의 주차장을 설치하여야 합니다.
6. 주차장법 제12조에 의하여노외 주차장 설치허가를 득하여야 하며 우선 도시계획법에 의하여(24조 제1항) 주차장 설치허가를 위한 도시계획 사업시행허가를 선행하여야 합니다.
7. 대지 면적의 기준에 미달됩니다.
8. 공원 경역내라면 공원법 규정에 의한 공원시설만 가능하므로 병원건축은 불가합니다.
9. 건축법 및 관계규정에 의하면 건축물의 각 부분에서 건물 높이의 1.25배 이상 띄우게 되었으므로 발코니 부분도 포함된다고 봅니다.
10. 아파트 건축은 할수 없습니다.

- | | |
|--|---|
| <p>11. 용적율 산정시 지하실은 전부 연면적에서 제외시키는지요?</p> <p>12. 재개발 지역내 약국 용도 변경이 가능한지요?</p> <p>13. 시공자 선정 기준은?</p> <p>14. 준공업 지역내 일조권을 위한 소정거리는?</p> <p>15. 5명이 되는 증축을 신고로서 처리한다는데 어디에 신고합니까?</p> <p>16. 망우 2동에 단층집을 갖고 있습니다. 15평 정도 2층을 더 지을경우 신고로 됩니까?</p> <p>17. 대지는 한국인 소유인데 대지 사용 승낙서를 외국인 대사관을 건축할 수 있는지요?</p> <p>18. 은평구 음암동에 시장을 건축하려고 합니다. 몇층이나 지을수 있으며 고도제한이 있습니까?</p> <p>19. 도시 계획상 용도지역 미지정 지역내의 건폐율은 얼마인지요?</p> <p>20. 상업 지역내 3층 건축물을 건축할때 최소한 얼마를 띄어서 건축을 해야 합니까? 용도는 점포입니다.</p> <p>21. 건축물 유지관리에 있어서 1동의 건축물 소유가 2인으로 되어 있는데 각 소유별로 보고를 합니까?</p> <p>22. 계단실과 물탱크는 바닥면적에 삽입합니까?</p> <p>23. 주거 지역내에 여관건축이 가능합니까?</p> <p>24. 지하층의 주차장 면적은 필요 주차대수 산정시 포함되나요?</p> <p>25. 준공업 지역내도 연립주택 허가가 가능한가요?</p> | <p>11. 지하에 있는 주차장과 대피호에 한하여 용적율 산정시 연면적에서 제외되고 있음</p> <p>12. 약국은 근린생활 시설로서 재개발 지구내 용도 변경이 가능함.</p> <p>13. 80. 2.4일부터 일반건물 200평 특수건물 150평이상에 대해 시공업자를 선정하고 있습니다.</p> <p>14. 용도상 제한을 받는것 외에는 일조권을 위한 소정거리는 제한이 없습니다.</p> <p>15. 구청에 신고하시기 바람에 신고서식과 소유권 증빙서류를 첨부하셔야 합니다.</p> <p>16. 15평 정도의 면적 증평이나 2층 증축은 건축허가를 득해야 합니다.</p> <p>17. 가능 합니다.</p> <p>18. 도시계획법상 시장으로 시설결정을 득한 후 시행허가를 득해야 건축이 가능하며 주거지역이라면 층수제한은 없습니다.</p> <p>19. 지역 지정이 없는 지역에서는 60% 이하의 건폐율을 적용합니다.</p> <p>20. 상업지역내에서 12m 미만인 경우 0.5m만 띄워서 건축하면 됩니다.</p> <p>21. 1동의 건축물에 대한 유지관리 상태를 각각 구분하여 보고하는 것이 아니라 1동의 건축물 유지관리 상태를 공동으로 보고하면 됩니다.</p> <p>22. 건축법 시행령 제 3조에 의거 바닥면적에 삽입하지 않습니다.</p> <p>23. 주거지역이라면 여관을 건축할 수 없고 상업·준주거지역에서 가능합니다.</p> <p>24. 주차장으로 쓰이는 지하층 면적은 필요주차 대수 산정시 연면적에서 제외하여 산정합니다.</p> <p>25. 가능 합니다.</p> |
|--|---|

숙에 관한 事項

- | | |
|--|--|
| <p>1. 주거 지역내 연립주택을 건축할 경우 인동 가격은 얼마입니까?</p> <p>2. 9평까지의 증축은 언제부터 어디에서 취급 하는지요?</p> <p>3. 주거지역 주택 건물의 일부를 미장원으로 변경코저 하는데 수속절차는?</p> | <p>1. 건축법 시행령 제 167조에 1배 이상 피우도록 규정되어 있으며 서울시에서는 1.25배 이상 피우도록 권장하고 있습니다.</p> <p>2. 3평 미만은 종전과 같이 관할 동장이 취급하며 3평이상 9평까지는 구청에서 S 근무 시간내에 처리하게 됩니다.</p> <p>3. 우선 주택 일부를 근권생활시설로 용도 변경허가를 받고 그후 구청 위생과에서 영업허가를 받아야 함.</p> |
|--|--|

상 담 요 지

답 변 내 용

4. 2층에 약간의 면적을 증축코저 하는데 신고처리가 되는지요?
 5. 75년도에 7평을 증축하였습니다. 1평 신고를 더할 수 있는지요?
 6. S층 건물의 입면을 알미늄 샷쉬를 철거하고 Tile로 마감코저 하는데 수속은? (미관 지구임)
 7. 4종 미관지구내(주거지역) 일조권 적용은?
 8. 기존건물에 추너를 경계선까지 증가시킬 수 있는지요?
 9. 단층기와집을 Slale 구조를 수선하여 2층으로 증축 하자 하는데 신고만하면 되는지요?
 10. 준 주거 지역내 40M도로변에 점포 사무실을 건축 하고자 하는데 일조권 및 층 수제한은 어떻게 됩니까?
 11. 주거 전용지역에서도 일조권을 적용해야 됩니까? (점포를 건축할 경우)
 12. 건축주가 회사일때 청부서류는 무엇입니까?
 13. 주거지역내 대지면적 최소한도가 아직도 50평 이상 인니까? (정능동) 대지에 인접한 계단으로 된 도로가 2M일때도 4M를 확보키 위하여 1M를 후퇴해야 합니까?
 14. 주거지역내 극장을 슈퍼마켓으로 용도변경하려고 하는데 전폐율이 68%일때 가능합니까?
 15. 극장식당은 건축법 용도 분류시 어느 것에 속합니까?
 16. 공사도중 시공자가 변동되었고 내부구조를 다소 바꾸고자 하는데 절차는?
 17. 아파트를 건축하고자 하는데 건축선으로부터 피어야 할 거리는 얼마나 됩니까?
 18. 일부 구청에서는 전화선 인입에 대한 통신설비 준공 검사를 받아야 준공을 해주고 있는데 어떠한 규정이 있
4. 2층에 증평을 하고저 할때는 건축허가를 득해야 합니다
 5. 증축허가를 받아서 건축하였다면 앞으로 1회에 한 하여 신고할 수 있습니다.
 6. 미관심의를 필한 후 대수선 허가를 받으시기 바랍니다.
 7. 영 167조의 규정에 의거 높이 8M 이상이면 높이의 1/2 이상 높이 8m 미만이면 높이의 1/4이상을 피어야 합니다. 주거지역에 준하고 미관지구는 의미가 없습니다.
 8. 건축법 시행령에 보면 주거지역 내에서 대지경계선 부터 벽체까지는 0.5M 추너끝까지는 0.3M 거리를 두어야 함.
 9. 신고분은 동일구조, 동일재료로 단층에 9평이내 증 축시 가능하며 귀하의 경우 건축허가를 득하셔야 합니다.
 10. 준 주거 지역이라면 일조권 제한을 받지 않고 미관 지구 중별 및 대지구모에 따라 건축물의 규모와 층수가 결정됩니다.
 11. 주거전용 지역 점포인 경우에 정남, 정북 방향은 8 M이하인 경우 높이의 1/4을 대지 경계선에서 피워야 합니다.
 12. 건축주가 회사이면 ○○회사 대표 ○○○로 신청하여야하고 법인동기를 첨부하여 사실유무를 확인할 수 있도록 하여야 합니다.
 13. 현재는 정능동 일대는 27평 이상입니다. 계단으로 된 도로도 도로와 같이 인정받아야 하므로 1M를 후 퇴해야 합니다.
 14. 당해 건물의 건축시 건축법의 규정에 적합한 건물 이라면 용도변경은 가능합니다.
예 : 종전에는 60%이하였는데 도시계획 도로 확장에 의거 대지의 일부가 도로로 편입되어 전폐율이 68 %가 되었다.
 15. 무도장으로서 위락시설에 속합니다.
 16. 설계가 변동되었다면 반드시 설계변경 절차를 밟아야 하며 시공자는 새로운 건축허가(설계변경)시 변경 할 수 있습니다.
 17. 건축선으로부터 6M이상 건축물 높이의 1/2이상 피 어야 합니다.
 18. 시행령 제 135조에 100M² 이상 건축물일 경우 전화 국선이 인입되도록 배관, 배선 및 단자함을 설치하도록

는지요?

- 19. 4층 건축물의 옥상에 3평 가량 증축하였는데 신고로서 가능합니까?
- 20. 승용승강기 산출시 거실면적은 1층에서부터 모든층까지 포함합니까?

록 되어 있어 허가시 반드시 통신설비 도면이 첨부되어야 하며 준공시 확인 방법에 대하여는 별도의 방침을 결정하여 시행할 예정입니다.

- 19. 4층 건축물이라면 증축허가를 득한 후 시공해야 되므로 귀하의 경우는 옥상 무허가 건물로서 철거 대상이 되겠습니다.
- 20. 6층 이상의 층의 거실면적의 합계만 포함됩니다.

서울특별시 建築條例에 관한 事項

- 1. 영동 간선도로변 상업지역에 여관을 건축할 수 없습니까?
- 2. 강남구 길동 주거지역내에 6M도로면에 건축물 높이는 얼마까지 건축할 수 있습니까?
- 3. 성북구 성북동에 대지가 320평이 있습니다. 단독주택 건축허가 가능한지요?
- 4. 여의도지역 전폐율 용적율은 얼마냐?
- 5. 용산구 갈월동의 전폐율, 용적율은 얼마입니까?
- 6. 종로 4가 대로변에 몇층까지 건축할 수 있는지요?
- 7. 여의도 지역인데 상업지역으로 최대 용적율과 층수는 얼마까지입니까?
- 8. 20M 도로변에 연립주택을 지을 경우 건축선으로부터 피원야 할 거리는?
- 9. 잠실 구획 정리지구내 128²평 대지를 2필지로 분할이 가능합니까?
- 10. 장안평에 나 대지에 당장을 설치할 수 있습니까?
- 11. 신문에 주유소 건축이 4종 미관지구내도 가능하다고 하는데 사실입니까?

- 1. 주거 환경개선, 도시미관제고, 거리질서 확보 등 도시발전을 위하여 영동지구 상업지역중 간선도로 변에는 여관 건축을 할수 없습니다.
- 2. 5M에 도로경계선에서 띄운 거리를 합한 거리에1.5배까지 건축할수 있습니다.
- 3. 대지면적이 250평 이상이면 단독주택 허가 처리될수 없습니다. 76. 9. 27 서울시 공고 233호에 의하여 건축연면적(단독주택) 150평이상 또는 대지면적 250평 이상에 대하여는 건축을 제한하고 있습니다.
- 4. 전폐율 50%
용적율 10000%
- 5 전폐율 50%, 용적율 670% 입니다.
- 6. 고품건물 규제방안에 4대문내 간선도로변은 15층까지 건축할 수 있습니다.
- 7. 여의도 상업지역의 용적율은 1,000%이며 층수는 5층이상 20층 이하입니다.
- 8. 6M이상으로 당해 건축물 높이의 1/2이상에 해당하는 거리를 띄우면 됩니다.
- 9. 잠실 주거지역내에서는 지역의 과밀화 방지를 위하여 대지면적 최소한도를 70평으로 하고 있으므로 70평 이하의 분할은 불가합니다.
- 10. 본청 건축위원회의 심의를 득하고 동에서 신고철리를 받아야 가능하며 수림대나 투시형 담장만 가능합니다.
- 11. 서울시 미관지구 건축조례를 개정하여야 가능한 사항입니다. 개정작업을 연구중에 있습니다.