

建築行政相談

1980. 5. 1. ~ 5. 31.

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

建築法에 관한 事項

- 문 : 허가를 받고 1년동안 허가서를 찾지 못한 상태 일 때 허가 취소 여부는 어떻게 되느냐?
답 : 건축법에 허가취소에 관한 규정이 자세하게 명시되어 있지 않으나 42조에 허가를 받고 1년 이내에 공사를 착수하지 아니하거나 존중할 수 없을 때 취소할 수 있다고 임의규정이 있습니다. 귀하의 경우는 허가서를 빨리 교부받고 착공신고서를 제출하여 공사할 의사를 나타내면 합부로 행정청에서 허가취소 할 수 없습니다.

試行 令에 관한 事項

- 문 : 영 104조에 보행거리가 30m로 되어 있는데 체육관 공장등에서는 완화 조항이 없습니까?
답 : 현행 시행령상에는 완화조항이 없고 설계시 문제점등이 있어 개정이 요구된다면 사협회를 경유해서 건설부 건축과에 개정 건의를 하여 주십시오.
문 : 건축법 시행령 제63의 3 규정에 의거 문화재로부터 30m 이내의 건축물은 건설부 장관의 사전승인을 득하도록 되어 있는데 문화재의 종류를 알고 싶는데 어떻게 하여야 합니까?
답 : 서울시에서는 문화재 담당관실이나 건축지도과에 가시면 되고 각 구청은 총무과나 건축과에 가시면 열람이 가능합니다.

- 문 : 허가서를 제출할 때 대지 등기부 등본을 첨부하는 근거는 어디에 있습니까?
답 : 건축법 시행규칙 제1조에 대지의 범위를 증명하는 서류를 제출토록 되어 있으므로 당해대지의 범위를 알기위한 소유자 확인 서류인 대지등기부 등본을 첨부토록 하고 있습니다.
문 : 연립주택이 3층까지 됩니까?
답 : 주택건설촉진법에 연립주택은 2층까지로 되어 있습니다.
문 : 강남 주거지역에 건축허가시 주차장 시설 기준은 주차정비지구로 산정해야 되는지?
답 : 주차장 정비지구로 산정해야 됩니다.
문 : 연립주택일때도 주차장 확보 여부?
답 : 현재 주차장 법에 대하여 일부 조정중이나 연면적 1,000m² 이상 주거지역일때는 250m² 당 1대의 비율로 확보하여야 합니다.
문 : 지하실에 가겨실, 전기실, 보일러실 면적은 주차장 산출면적에 포함되는지요?
답 : 옥내 주차 대상면적만(통근포함) 주차장 산출면적에서 제외되므로 기계실, 전기실, 보일러실 면적은 주차장 면적에 포함됩니다.
문 : 교육 연구지구내에 연립주택 허가 가능한지요?
답 : 연립주택 건축허가 가능합니다.
문 : 주택 건축허가시 연서제 시행으로 위법 건축물 발생 및 책임 소재가 불명확으로 인하여 새로운 부조리가 있는데 이에 대한 대책이 없습니까?
답 : 연서제 시행으로 위법사항이 많아지는 경향이 있어 이에 대한 개선방안을 강구중에 있습니다.
문 : 직통 계단까지의 거래에 대한 규정이 변경되었는지요?
답 : 종전 건축법 시행령상에는 주요 구조 부재료등에 따라 각각 10m와 50m 되어있었는데 개정된 시행령으로는 구분 없이 보행거리는 30m 이하로 되어 있습니다.
문 : 방화 구획할 시 11층 미만인 경우에는 몇 평방미터마다 구획을 하여야 하는지요?
답 : 3층 이상은 층별마다 구획을 하고 1,000평방미터마다 방화구획을 하여야 합니다.

문 : 동남 방향으로 건축할 시 일조 거리는 몇미터를 띄어서 건축해야 되는지요? (3층인 경우 9m)

답 : 정남 정북 방향으로 높이에 1/2을 띄어서 건축해야 됩니다.

문 : 자연 녹지지역내 용적율은 얼마입니까?

답 : 60% 입니다.

문 : 여관은 중간검사를 받는 건축물인지요?

답 : 기초 및 옥상에 대한 중간 검사를 받아야 합니다.

문 : 동대문구에 3층 사무실을 소유하고 있는데 3층부분에 6평 증축할때 신고로서 가능합니까?

답 : 건축허가를 받으셔야 합니다.

문 : 설계변경을 할려고 할때 수수료를 신축과 같이 받는 이유는 무엇입니까?

답 : 허가 수수료를 납부하는 뜻은 허가 처리과정에서 야기되는 관계 규정검토, 입지여부에 따른 타당성 검토, 도시 미관제고에 부합되는지 여부등을 검토하는데 소요되는 비용 인건비등을 충성하는 경비를 의미한다고 사료되므로 설계 변경도 신축과 동일하게 절차를 거치는 경우이므로 신축과 같게 취급합니다.

문 : 주거지역내 동서간 폐지경계선에서의 소정거리는?

답 : 벽체까지 50cm 처마끝까지 30cm를 띄워야 합니다.

문 : 자연 녹지지역내 연립주택 허가가 가능한지요?

답 : 임업, 농업, 축산업등의 업에 종사하는 자의 연립주택만 가능합니다.

문 : 점돈, 사무실 용도로 5층 규모 약 1,000평 정도 건축코자 하는데 건물주변에 3m씩 띄워야 된다고 하는데 사실인지요?

답 : 건축법 시행령 제 112조의 개정에 따라 연면적 3,000㎡를 초과하는 건축물은 폭 3M이상의 통로를 설치하셔야만 됩니다.

문 : 2개 필지에 필지별 소유자가 다른 경우 건축허가 가능합니까?

답 : 각 대지 소유자의 사용승낙서를 첨부하고 각 필지에 걸쳐 건축이 가능합니다.

문 : 발코니를 바닥면적에 포함되는범위는 ?

답 : 옥내에 면한 이외의 3면의 벽 면적의 1/2 이상 이 공간인 경우에는 면적에 포함되지 않습니다.

문 : 지하실은 연면적대 대지면적의 비율 계산인 용적율 산정시 제외되나요?

답 : 주차장 및 대피용으로 쓰이는 지하실은 용적율 계산시 연면적에서 제외됩니다.

문 : 아파트 지구내 자투리땅 60평에 주택(단독)이 가능한가요?

답 : 영 1553의 그 규정에 의거 불가능합니다.

문 : 주거지역내 예식장 건축허가를 득할 수 있는지요?

답 : 현행법상 200㎡ 이하이면 가능합니다.

문 : 준공미될 기존 건축물에 관한 특별 조치법 시행령이 제정 공포되면 연립주택도 구제를 받을 수 있는지요?

답 : 공동주택의 경우 전용면적 50평 미만의 경우 위법된 사항의 경중에 따라 과태료 징수 후 준공할 수 있으나 다만 금년 1월 4일 이전에 완공분에 한하여 시행되었을 것입니다.

문 : 기존 건물의 옥내 계단까지의 보행거리가 종전법에 의하여 건축한 건물을 수직 증축할 경우 개정된 법령에 저촉되는바 증축이 가능한지요?

답 : 기존건물이 합법적으로 건축되었으면 수직증축으로 인하여 본 규정을 악화하지 않는 한 증축 가능함.

서울특별시 建築條例에 관한 事項

문 : 강북 준공업지역의 용적율은 얼마입니까?

답 : 250%입니다.

문 : 아파트를 건축하고자 합니다. 건폐율, 용적율은 어떻게 됩니까?

답 : 5층이하 아파트 건폐율 20%

용적율 180%

6층이상 아파트 건폐율 18%

용적율 180%

문 : 여의도에 온실 30평을 증축하고자 할때 허가부서는 어디입니까?

답 : 1종미관지구이기 때문에 서울시청 건축지도과에서 취급합니다.

문 : 강남구 역삼동이 상업지역 1종 미관지구 주차장 정비지구일때 건폐율 용적율은?

답 : 건폐율 50%, 용적율 670%입니다.

문 : 주거지역인데 상가 건축물을 건축할 경우 건폐율은 상업 지역과 같습니까?

답 : 상가 건축물일 경우도 주거 지역의 건폐율을 적용하며 건폐율은 50% 이하입니다.

문 : 여의도 지역에 대지면적 최소한도는 얼마입니까?

답 : 여의도는 1종 미관지구로 대지면적 최소한도는 200 평 이상입니다.

문 : 1,000m²미만의 건축을 하고자 하는데 주차장을 설치하여야 하는지요?

답 : 1,000m²(연면적) 미만 건축물의 주차장 설치의 의무조항이 아니고 권장사항이므로 설치하지 않아도 됩니다.

문 : 풍치 지구 지정이전에 기 분할된 대지의 면적이 300m²일때 건폐율은 얼마냐?

답 : 4/10 입니다.

문 : 여의도 지역에 대지 면적의 최소한도가 완화된다는데 얼마나 되는것입니까?

답 : 대지면적의 최소한도를 완화하려고 연구검토중에 있습니다.

문 : 일반 병원으로 허가를 받고자 할때 주차장 설치 기준은 얼마냐?

답 : 종합병원이 아니므로 250m² 당 1대입니다.

문 : 연립주택에 입주하고 있는 시민인데 부실 공사로 인하여 지하실에 물이 고이고 여러가지 하자가 발생하는데 악덕업자를 규제할수는 없는지요?

답 : 일부 영세업자들의 날림공사로 연립주택 입주자들이 선의의 피해를 입고 있는 사례가 있어 당국에서는 부실 연립주택 건축에 관한 대책을 금명간 결정 시행할 계획입니다.

문 : 철도청 연변에 건축할시에는 어느 절차를 밟아야 됩니까?

답 : 철도연변에는 철도 궤도운행에 지장 유무를 철도청과 협의하여 처리합니다.

문 : 주차장 정비지구 상업지역내 관람집회시설의 주

차장 면적 산출 기준은?

답 : 150m²당 1대의 기준으로 확보하시면 됩니다.

문 : 연립주택의 건폐율이 30% 40%라는 말이 있는데 법에 명시된 사항입니까?

답 : 서울시 방침내용입니다.

문 : 영동상업지역 80평에 허가가 남니까?

답 : 현재는 불가하나 연구 검토중에 있습니다.

문 : 풍치지구내 건폐율에 대해 알려 주십시오

답 : 풍치지구 지정이전에 분할된 대지는 300평방미터까지는 4/10이고 지정이후에 분할된 대지는 2/10를 초과할수 없습니다.

문 : 상업지역내 83평 대지에 건축허가가 가능한지요?

답 : 현재 서울시에서는 상업지역내 대지면적 최소한도를 100평으로 지도하고 있습니다.

문 : 42평 대지에 연립주택 2세대 (전평25평)가 살고 있는데 증축이 가능한지요?

답 : 서울시에서는 주거지역내 건폐율을 50%로 시행하고 있으므로 귀하의 경우는 건폐율 초과로 증축불가합니다.

문 : 주택 건축 가능한 연면적은?

답 : 150평 이상은 서울시 공고에 의해 건축이 통제되고 있습니다.

문 : 주차장 정비지구내 얼마이상의 건축물에 주차장 확보하는지요?

답 : 1,000m² 이상인 경우에는 규정에 의한 주차장을 확보해야 합니다.

문 : 잠실지구 건축규제가 완화 되었다는데 정말인가요?

답 : 현재까지 건축규제에 대한 완화조치가 없습니다.

문 : 4종 미관지구내 대지면적이 63평이면 허가가 가능하나요?

답 : 200m² 이상이면 가능합니다.

문 : 여의도 지역 대지면적 최소 한도가 완화되었습니까?

답 : 아직 완화시행을 하고있지 않습니다.

문 : 풍치지구내 교회를 건축하고자 할 때 대지 경계

선에서의 소정거리는 얼마를 확보하여야 하나?

답 : 1층인 경우 대지 경계선에서 1.5m 이상 확보
2층인 경우 후면대지 경계선에서는 2m
기타 대지 경계선에서는 1.5m 이상을 띄어야 합니다.

문 : 50세대 미만 연립주택 건축시에는 하자 보증금을 예치시킨다는 보소가 있는데 사실인지요?

답 : 소규모 연립주택도 하자보수 책임을 명확히 하기 위하여 준공후 2년간은 하자보수 보증보험을 자치운영회 명의로 가입하셔야 됩니다.
따라서 하자 발생시 시행자인 건축주가 보수하지 않으면 보험회사에서 보수금액을 지급하게 될 것입니다.

문 : 상업지역내에서 예식장 허가가 가능한지요?

답 : 수도권 인구 재배치 계획에 의거 서울시내에서 예식장 허가는 이전만 가능합니다.

문 : 연립주택 건축시 주차장 설치 기준은 타 건축물과 같이 적용하는지요?

답 : 주차장 정비지구에서는 150m² 당 1대에 비율로 주차장을 설치해야 합니다.

문 : 풍치지구 전폐율 산정에 대하여 설명해 주십시오.

답 : 대지면적에 따라
300m² 미만은 40% 500m² 미만은 30%
500m² 이상은 20% 로 산정하고 있습니다.

문 : 풍치지구 전폐율에 대한 규정이 완화된 바 있습니까?

답 : 풍치지구 조례개정이 된바 없습니다.

문 : 서울시 연립주택 개선방안이 반월공단에도 적용됩니까?

답 : 서울시 도시계획 구역내에서만 적용받습니다.

문 : 막다른 도로의 길이가 20M 정도일 때 현재 2M 도로변에서 얼마를 후퇴하여야 합니까?

답 : 도로 경계선에서 6m cm 후퇴하면 가능합니다.

문 : 2층 미관지구내 건물면적이 24평일 때 건축이 가능한가요?

답 : 건물면적이 45평 이상이어야 가능합니다.

문 : 연립주택 개선안 시행일자가 몇일부터입니까?

답 : 80. 5.27일 부터입니다.

문 : 기 허가 접수된 연립주택은 구제받지 못한다는 데 어떻게 된 내용입니까?

법에도 경과조치가 있지 않습니까?

답 : 구청에 하달된 지시내용은 경과규정이 없어서 구제 받을 수 없습니다.

문 : 주택 지붕을 경사지붕으로 건축토록 하는 규정이 있는지요?

답 : 영동지구는 경사지붕으로 한정되었고 기타지역은 허가권자가 주변여건에 따라 허가 처리하고 있음. ■