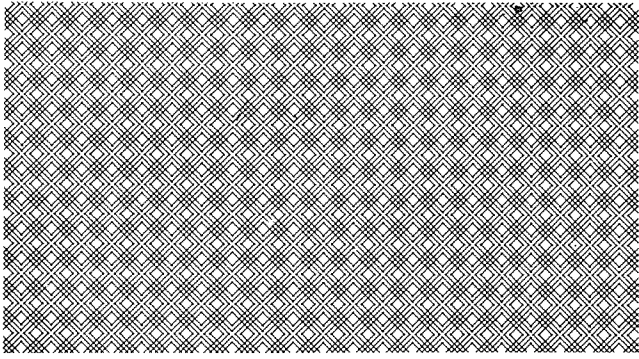
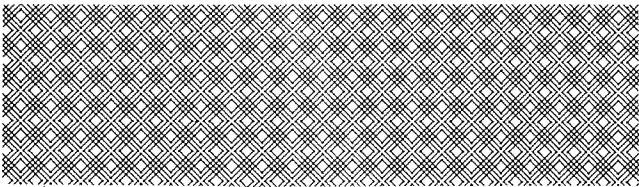


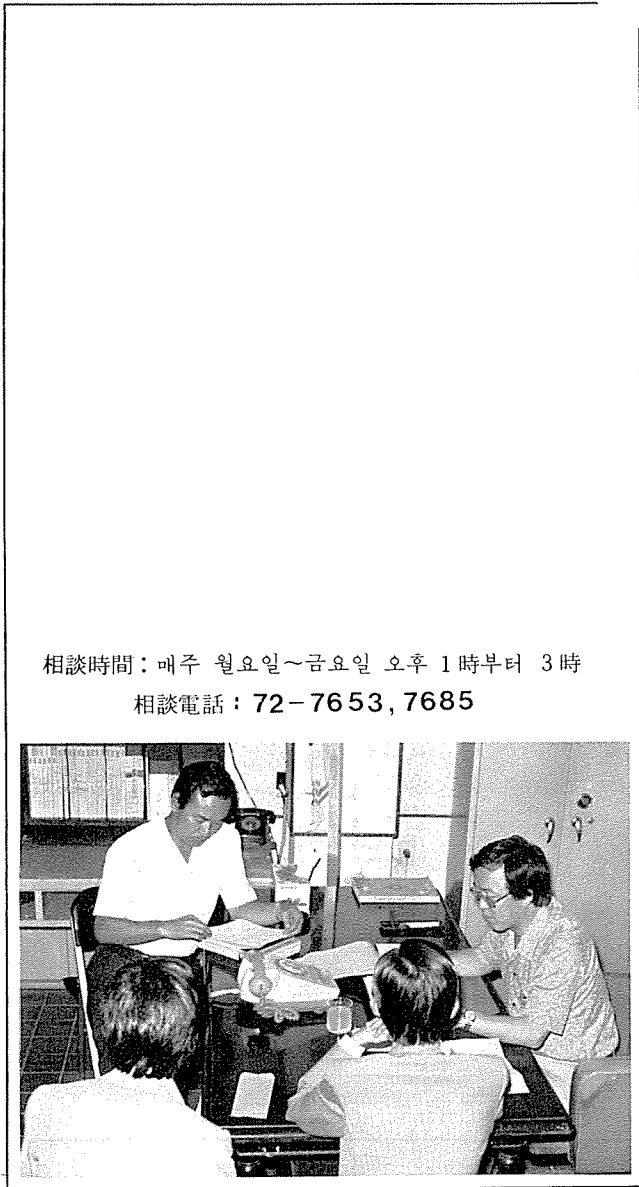
— 施行令에 관한 事項 —



建築行政相談



'80. 6. 1. — 7. 31.



相談時間: 매주 월요일~금요일 오후 1시부터 3시

相談電話: 72-7653, 7685

문 1 : 아파트 지구내에서 단독주택 허가가 가능합니까?
 답 : 건축법 시행령 제155조 2의 규정에 의해 단독주택은 건축이 불가합니다.

문 2 : 연립주택이 대지내 여러동 있을때 시공자 선정 면적 선정 방법은?
 답 : 전체 연면적이 492m² 이상이면 시공자 선정해야 합니다.

문 3 : 주거지역과 주거전용지역의 대표적인 차이점은 무엇인지요?
 답 :

	주거전용지역	주 거 지 역
대 지	60평 이상	27평 이상
건 폐 율	40%	50%
건 물 높 이	2 층이하	제한없음

문 4 : 건축허가시 감리자와 착공계 제출시 감리자가 상이한데 어떠한 절차가 필요한지요?
 답 : 착공계 제출시 감리자 변경 신고서와 같이 허가 신청에 제출하면 됩니다.

문 5 : 주거지역에 22평 대지가 있는데 허가 가능한지요?
 답 : 대지 최소한도는 27평 인바 7 할이상이므로 가능함.

문 6 : 주택사업자로 등록된 자연인이 직접 연립주택 공사를 할수 있는지요?
 아니면 별도로 건설업자를 선정하여야 하는지요?

답 : 주택 사업자로 등록된 자연인은 건축주가 될수는 있으나 연립주택 규모가 150평(연면적) 이상이면 건설법에 의한 건설업자를 별도로 지정하여야 합니다.

문 7 : 주차장 면적 산정시 기계실 및 보이라실, 전기실 면적이 제외되는지요?
 답 : 주차장 면적 산정시 옥내 주차 대상 면적만 제외됩니다.

문 8 : 성북구 종암동인데 여관건축 허가가 가능한지요?
 답 : 성북구 종암동은 주거지역이므로 여관건축 허가가 안됩니다.

문 9 : 주차빌딩을 건축할 경우 용적율 건폐율이 완화되는지요?
 답 : 주차빌딩이라도 건폐율, 용적율 완화규정은 없습니다.

문10: 주거지역인데 아파트 허가가 가능한지요?

답 : 주거지역에 아파트 허가가 가능합니다.

문11: 잡종지에 건축허가를 할 수 있는지요?

답 : 형질 변경 허가를 받은후 건축허가를 할수 있습니다.

문12: 연립주택에 있어 주택건설 사업 승인 규모가 변경 되었나요?

답 : 50세대 이상은 주택건설 사업 승인을 얻어야 하는 규정이 변경되지 않았습니다.

문13: 대지에 주거지역, 상업지역이 지정되어 있을때 이 대지의 지역은 어느것을 택합니까?

답 : 주거 상업지역중 이 대지에 많이 지정된 지역이 대지에 적용되는 지역으로 봅니다.

문14: 중공업 지역에서 창고를 지을경우 도로경계선에서 떨어뜨려야 할 거리는 얼마입니까?

답 : 300m²이상일 경우 6 m를 띄웁니다.

문15: 도시계획 미확정 지역에 건축할 수 있나요?

답 : 도시계획 확정시까지 건축이 통제됩니다.

문16: 상업지역내 2종 미관지구에 자동차정비고를 건축할 수 있는지요?

답 : 상업지역내는 자동차 정비 공장을 건축가능하나 2종 미관지구내는 불가능하므로 미관지구(12m)를 제외한 나머지 대지에 건축하면 가능합니다.

문17: 500평 정도의 상가를 건축할때 단종면허 소지자가 시공할 수 있는지요?

답 : 건설부에 등록된 종합 면허 소지자가 시공해야 합니다.

문18: 시공자를 선정하지 않아도 공사할 수 있는 규모는?

답 : 일반건물 200평, 특수건물 150평 이하의 공사는 시공업자 선정이 필요없습니다.

문19: 전화구내 설비 준공검사필증 발급 대상 면적은?

답 : 100m²이상입니다.

문20: 서울시에서는 현재 건축허가 신청시 전화설비 도면을 검토 체신청과 협의하나요?

답 : 체신청 협의는 없고 준공 검사시 체신청(전신전화국)에서 발부하는 구내 통신선로설비 준공검사필증을 첨부하고 있습니다.

문21: 별동 부속 건물을 건축시 몇 m²까지 대지경계선에서 띄우지 않습니까?

답 : 10m²미만의 부속건축물

문22: 저수지에 관광숙박시설을 허가없이 건축할 수 있는지요?

답 : 허가를 받아야 합니다.

문23: 건물높이 제한에서 도로와 대지가 고저차가 있을때 어디를 기준하여야 하는지요?

답 : 도로와 대지의 고저차가 있을시는 1m를 감하고 나머지 차이를 1/2한 높이에 도로 가상면으로 하여 산정 합니다.

문24: 상업지역내 건폐율을 지방장관이 임의로 강화하여 시행할 수 있습니까?

답 : 건축법 제39조에 의하면 상업지역내 건폐율이 7/10로 되어 있으나 동 시행령 제 158조의 2 규정에 의하여 시장이 지역계획 및 도시의 과밀화 방지를 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 구역을 정하고 6/10이상 7/10미만의 범위내에서 그 구역에 적합한 건폐율을 건설부 장관의 승인을 받아 따로 정하여 시행할 수 있도록 되어 있습니다.

문25: 1층을 바닥면적 300m²미만인 판매시설로 하고 2층을 다방으로하여 모두 300m²가 넘을때 이를 근린생활시설로 볼수 있는지요?

답 : 근린생활시설로 볼 수 있습니다.

문26: 옥상의 쿨링등 일조권을 위한 높이 제한 산정여부와 3,000m²이상의 건축물, 대지안에 있어서의 통로 확보에 대하여 출입이 불가능한 도로에 면한 경우 제외 됩니까?

답 : 높이제한에 산정하지 않으며 대지안의 통로확보는 소방상필요한 통로이므로 도로에 면한 부분은 제외 됩니다.

문27: 시장을 개설코자 하는데 어떤 절차를 밟아야 합니까?

답 : 시장개설을 위해서는 1 단계로 도시계획 시설 결정을 하여야 하고 2 단계 건축허가, 3 단계 시장개설 허가를 득하여야 됩니다.

문28: 도시계획 확인원에 시설녹지로 표시되었는데 무슨 뜻입니까?

답 : 도시계획 시설로서 "녹지"로 결정고시된 지역을 말하며 도로, 광장등과 같이 건축이 금지된 공지라 할 수 있습니다.

문29 : 일조권을 20m이상 도로변에서는 배제가 되는지요?

답 : 아직은 건축법 시행령 개정이 되지를 않아 적용을 하지 않고 있습니다.

문30 : 법 시행령 180조에 있어서의 대통령령이 정하는 기준의 지내력은 얼마입니까?

답 : 200t/m²입니다.

—서울특별시 建築條例에 관한 事項—

문1 : 주차장 정비지구가 조정되어 주차장 시설기준이 완화 되었다는데 언제부터 시행하는지요?

답 : 주차장 정비지구가 조정되지 않았읍니다. 금후 도심지 상업지역이나 지역적으로 주차 수요가 현저히 증가되는 지역으로 조정할 계획입니다.

문2 : 80세대 정도의 연립주택을 건설하고자 하는데 건폐율, 용적율, 층수가 어느정도 인지요? (주거지역임)

답 : 건폐율 : 30%이하
용적율 : 100%이하
층수 : 3층 이하입니다.

문3 : 영등포구 여의도동지역 대지 면적이 315평인데 허가가 가능한지요?

답 : 여의도동은 200평 이상이면 원칙적으로 허가 가능하나 사실상 5층이상 건축하려면 건축계획이 복잡할 것입니다.

문4 : 세차장 허가가 4종 미관지구내에서 가능한가요?

답 : 현재 미관지구 조례에 저촉되어 건축할 수 없습니다.

문5 : 풍치지구내에서 대지 분할면적은 얼마입니까?

답 : 서울시 풍치지구 조례 제 6 조에 의거 700m²이상이면 분할이 가능합니다.

문6 : 주거지역에서 아파트를 건축 하고자 할때 용적율은 얼마입니까?

답 : 영 160조 규정에 의거 200% 미만입니다.

문7 : 아파트 5층을 건축할때 건폐율은 얼마입니까?

답 : 20% 미만입니다.

문8 : 상업지역내 2종 미관지구에 자동차 정비고를 건축할 수 있는지요?

답 : 상업지역내는 자동차 정비 공장을 건축가능하나 2종 미관지구내에는 건축이 불가하므로 미관지구(12m)를 제외한 나머지 대지에 건축하면 가능 합니다.

문9 : 미관지구내에서 외부형태를 변경코저 할때 심의를 받아야 합니까?

답 : 대수선이며 미관심의를 받아야 합니다.

문10 : 소규모 2세대 연립주택인 경우 건축주가 직영한 경우에는 건축주의 명의를 예치합니까?

답 : 본인이 직영공사를 하여 본인이 입주하는 경우에는 예치를 하지 않아도 됩니다.

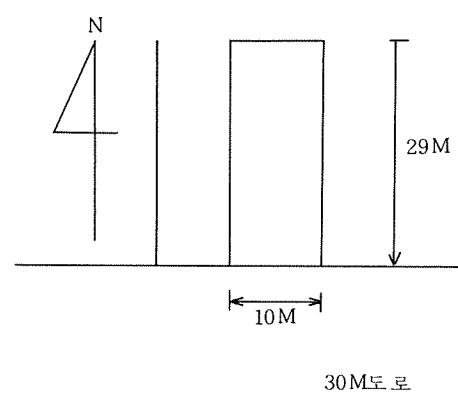
문11 : 대지가 협소하여 그대지를 합병하여 2세대를 지을 경우에도 연립주택 규정을 적용하는지요?

답 : 2세대 이상을 지을 경우에는 연립주택 규정을 적용합니다.

문12 : 3,000평 대지인데 연립주택과 단독주택을 혼합해서 50세대이상 건축하여도 사업승인 가능합니까?

답 : 가능합니다.

문13 : 주거지역 및 2종 미관지구에 위치한 신림동의 78평의 대지를 아래와 같은데 건축이 가능할까요?



답 : 서울시 미관지구 건축조례에 의하면 대지면적 최소한도에 미달되고 2종 미관지구에서는 3층이상 건축하여야하며 3층인 경우 건축면적이 150M² 이상이어야 하는데 이 경우는 건폐율 50% 적용시 150M²에 미달되므로 건축이 불가합니다.

문14 : 조합을 구성하여 강남에 연립주택을 짓고저하는데 대지주는 타인 소유로서 가능한가요?

답 : 서울시 방침에 의거 80. 5. 27부터 건축주와 대지주가 동일하여야 합니다.

문15: 경부 고속도로 주변은 몇m까지 건축이 통제되는지요?

답 : 서울시 방침에 의거 경부고속도로 시설녹지 경계선에서 50M이내는 건축규제 기준에 의거 건축을 억제하고 있습니다.

문16: 강남지역으로 상업지역인데 전폐율과 주차장 관계는?

답 : 전폐율50% 연면적 1,000M²이상인 건축물에 한해서 150M²당 1대의 비율로 계산합니다.

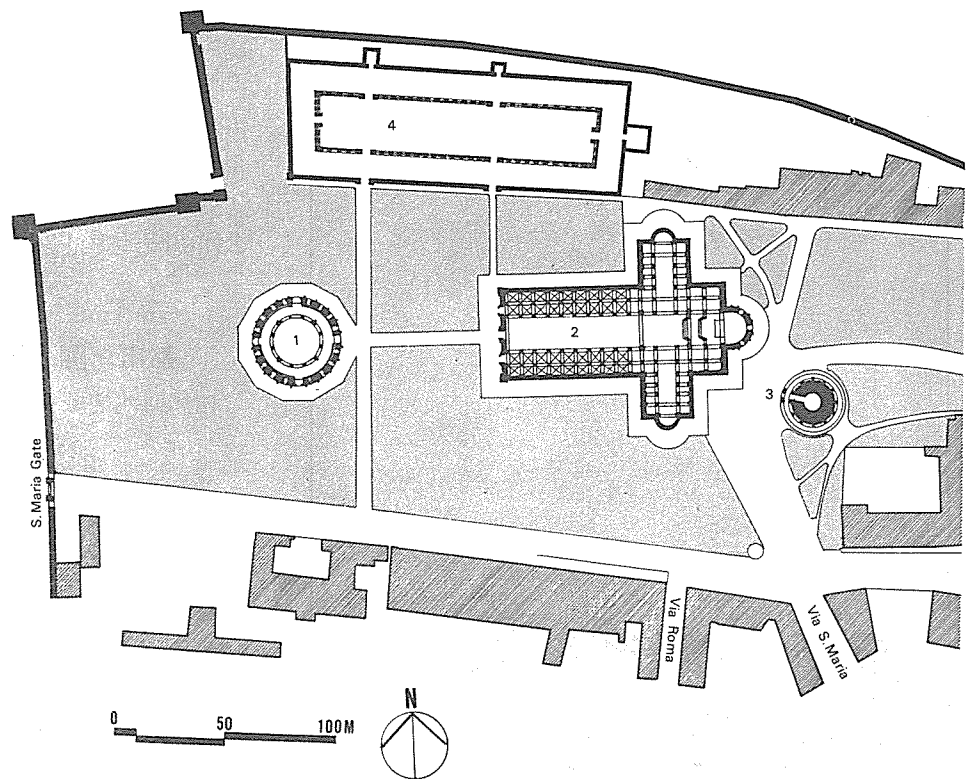
문17: 여의도 업무지구의 제한 규정을 알고 싶습니다.

답 : ○대지면적 5,000평이상 ○전폐율 50%이내
○층수 20층이하 ○용적율 1,000%이내
○용도 업무지구에 적합한 용도(사무실등).

訂正: 8月號 57페이지의 “試行令”을 “施行令”으로 訂正합니다.

南歐의 듀오모広場 Pisa
(PIAZZA DEL DVOMO)

- (上) 1. 세례장
- 2. 성당
- 3. 종각
- 4. 묘지
- (下) 1. 광장
- 2. 알로강
- 3. 정거장



성당 정면과 사탑조화

