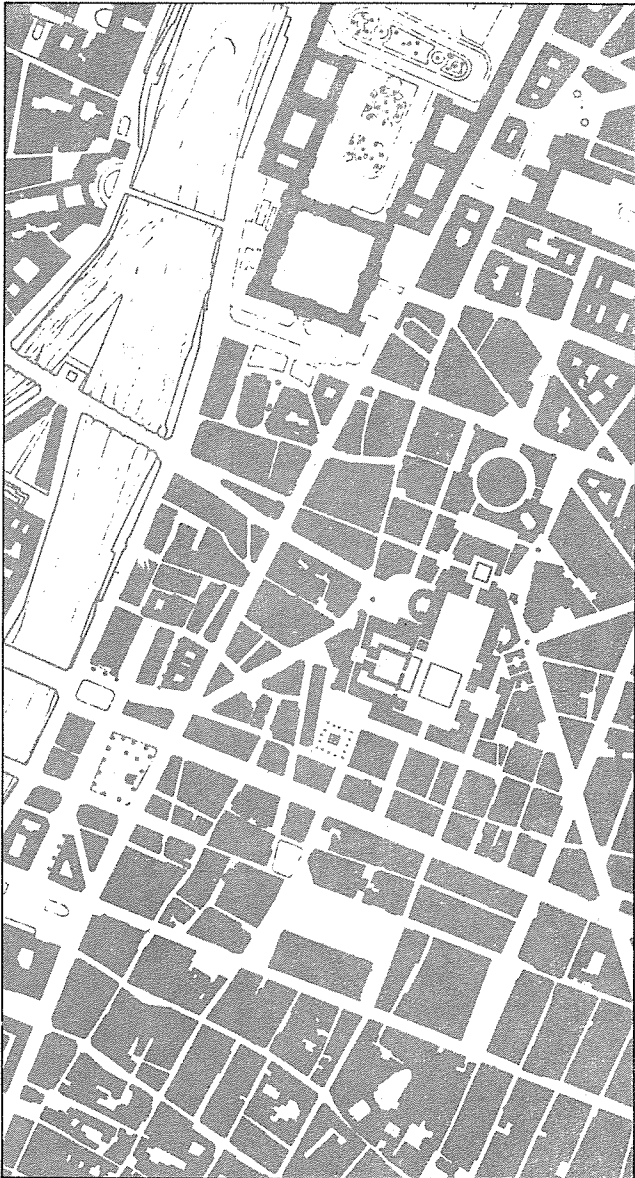
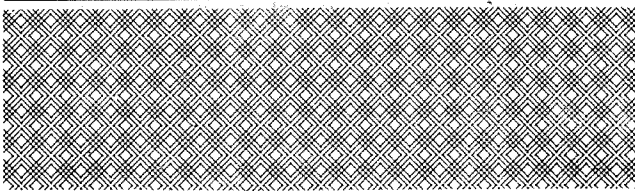


建築行政相談



□ 건축법에 관한 사항

- 문 1 : 도로보다 대지가 낮은 경우 건축허가가 가능한지요?
 답 : 건축법 제 9 조에는 대지는 배수에 지장이 없어야 하고 도로보다 낮아서는 아니되나 다만 배수에 지장이 없거나 방습의 필요가 없는 용도의 건축물은 가능합니다.
- 문 2 : 지적도상 2m 도로에 접한 대지인 경우, 건축선을 후퇴 건축할 수 있다고 하는데 공지비 적용에서는 합산할 수 있는지요?
 답 : 후퇴된 건축선부분은 대지면적 산출에서 제외하여야 합니다.
- 문 3 : 현행 준공신고서란에 설계자, 감리자, 시공자란이 있는데 준공신고서를 제출할 경우 각각 날인하여야 하는지요?
 답 : 건축물의 준공은 확인행위이고 건축법 제 7 조제 1 항에 건축공사의 착수 완료된 때에는 당해 감리자가 신고서에 서명토록 규정되어 있으므로 감리자가 시공자를 지도한다는 취지에서 감리자가 확인하는 경우 감리자의 서명으로 제출할 수 있습니다).

□ 건축법시행령에 관한 사항

- 문 1 : 도로폭에 의한 높이 제한의 완화규정을 적용 받을 수 있는 도로조건은?
 답 : 전면 도로폭이 12m 이상이고 대지와 전면도로가 접하는 길이가 대지 둘레의 $\frac{1}{6}$ 이상 되어야 합니다.
- 문 2 : 지하층 면적 산정시 제외되는 부분은?
 답 : 건축설비의 설치 및 운전에 전용되는 부분 및 창고는 지하층 면적에 산정되지 않습니다.
- 문 3 : 대지면적이 1,400평인 경우 조경면적은 얼마를 확보하여야 합니까?
 답 : 건축물 연면적이 2,000 m^2 이상이면 대지면적의 15%, 1,000~2,000 m^2 미만이면 10%, 1,000 m^2 미만이면 5%의 비율로 확보하여야 합니다.
- 문 4 : 미관지구내의 건축물을 내장, 외장 변경등 수리를 하고자 하는데 건축허가를 받아야 하는지요?
 답 : 대수선범위에 속하지 않는 내장 및 외장변경은 허가나 신고없이 가능하나 미관지구내 외장변경은 건축심의의 후허가를 득하여야 합니다.
- 문 5 : 아파트 건축이 도로에서 피어야 할 거리는?
 답 : 아파트 건축시 도로에서 피어야 할 거리는
 ① 높이에 의한 사선제한-높이의 1/2
 ② 진북방향의 1/2 이격
 ③ 건축선 도로에서 대지안의 공지 3.0m 이상, 처마에서는 2.0m 이상
 ④ 12m 이상 도로에서는 도로에서 6m 이상 이격하여야 합니다.
- 문 6 : 준공업지역내에서 단독주택 건축이 가능한지요?
 답 : 시장, 군수가 토지이용상 지장이 있다고 인정·공고하는 구역이외에서는 가능합니다.
- 문 7 : 주거지역내에서 공중목욕탕 400 m^2 와 잡화점 200 m^2 를 하나의 건축물로 건축할 수 있는지요?
 답 : 개정된 법 시행령부표 제13호의 규정에 판매시설 용도에 해당되므로 건축이 불가합니다.
- 문 8 : 풍치지구내의 건물과 대지경계선과 피어야 할 거리의 산정방법은 어떻게 합니까?

답 : 풍치지구내 대지안에 공지조향을 보면 건축물에서 띄우도록 되어 있으므로 건축물 각 부분 또는 기타 명시되지 않은 것은 건축법 시행령 제3조 제2항의 바닥면적에 삽입되는 부분의 외벽선으로부터 산정합니다.

문9 : 반자높이 산정에 있어 반자가 없을때는 슬랩바닥 또는 보밑등 어느 곳에서 산정합니까?

답 : 별도 반자가 없을때 보밑 또는 상층 슬랩 밑으로 규정되어 있으므로 보가 있을 경우 보밑까지, 보가 없을 경우 슬랩밑까지 산정합니다.

문10 : 상업지역내 대지면적 최소한도에 미달되는 주택을 사무실로 용도변경이 가능한지 여부?

답 : 기존건축물의 용도변경은 대지면적과 관계없이 지역내 용도에 적합하다면 가능합니다.

문11 : 79년 4월에 건축허가를 득한 후 본인사정으로 공사를 착공치 못하고 지금 착공할 경우 별도의 허가를 득하지 아니하고 착공할 수 있는지요?

답 : 건축법 시행령 제169조의 2의 규정에는 시장, 군수가 1년 이내에 착공하지 아니할 경우 취소하여야 한다고 규정되어 있으므로 우선 건축허가가 취소되었는지의 여부를 관할 허가청에 확인하여 보십시오.

문12 : 상업지역내에서 건축할 수 없는 사항은 무엇입니까? (묘지도 포함되어 있는지요)

답 : 법 시행령 부칙 별표 4에 의한 시설, 즉 격리병원, 폐차장 동물관련시설등이며 묘지에 따른 관련시설도 포함되어 있어 묘지는 설치할 수 없습니다.

문13 : 주거지역내 제 4종 미관지구내 주택은 가능하며 옥상의 조경설치규정은 어떠한지요?

답 : 제 4종 미관지구 및 주거지역내 주택은 가능하며 옥상의 조경기준은 건축법 시행령 제168조의 3 제2항에 의거 조경면적의 1/2에 해당하는 면적만 삽입토록 되어 있습니다.

□ 건축조례에 관한 사항

문1 : 20m 이상 도로로 미관지구에서 도로 양측 경계선에서 띄워야할 거리는?

답 : 서울시 건축조례 대지안의 공지규정에 의해 후면 대지 경계에서 1.5m 이상, 건축선 도로경계선에서 3.0m를 띄워야 합니다.

문2 : 미관지구내에서 주택을 건축할 경우 미관심의를 받아야 합니까?

답 : 단독주택의 경우 개정된 시행령에는 미관심의를 받지 않을 수 있도록 규정되어 있으나 현재 서울시에서 별도 조례, 방침상 제외규정이 없으므로 미관심의를 득하여야 합니다.

문3 : 주거지역안의 풍치지구에 대지 700평에 현재 300평의 건물 1층면적으로 120평이 있는데 증축이 가능한지요?

답 : 주거지역내 풍치지구에서 높이 12m 이하, 3층이하로 건폐율 30%이하, 용적율 90%이하로 건축할 수 있으므로 증축이 가능합니다.

문4 : 풍치지구내 건물과 대지경계선과의 거리는 얼마입니까?

답 : 풍치지구내 공지규정에 의하여 건축물은 건축 선으로부터 2.5m, 양측면경계로부터 1.5m, 후면 경계로부터 1층일 경우 1.5m, 2층이상은 2.0m 이상 띄워야 합니다.

문5 : '81. 6. 27 서울시 건축조례에 의하면 미관지구내에서 높이 규정을 적용함이 심히 곤란한 경우 완화할 수 있다고 되어 있는데 제 4종 미관지구내 기존 4층병원위에 교회를 증축하고자 할 경우 가능한지요?

답 : 서울시 건축조례 제16조 제2항의 규정은 건축물의 작품상 부득이한 경우로 특별히 인정할 경우 건축위원회의 심의를 거쳐 허용할 수 있다고 보는바 귀하의 경우 증축이나 신축의 경우에도 4층으로 구조실등 건축물이 불균형이 될 경우 불가합니다.

□ 주차장법에 관한 사항

문1 : 지하 2, 3개층에 주차장을 설치할 경우 2, 3개 층의 합계가 1,000m² 이상이면 출구와 입구를 분리해야 하는지요?

답 : 1개소당 바닥면적 1,000m² 이상의 부설주차장은 출구와 입구를 분리해야 합니다.

문2 : 주차장 정비지구내 건축물 부설 주차장 설치기준은 어디에 규정되어 있습니까?

답 : 주차장법 시행령 제6조 제2항에 지방자치단체의 조례로 접하도록 규정하고 있습니다.

문3 : 80년 허가당시 주차대수를 400m²당 1대로 산정하여 허가를 득하였으나, 지하실 면적이 줄어 설계변경하고자 하는데 현행 150m²당 1대를 적용할시는 주차대수가 증가되어 주차장 확보가 불가능한데 설계변경이 가능한지요?

답 : 지하실면적이 줄어 설계변경하는 경우라면 허가 당시 주차대수로 산정 가능합니다.

문4 : 건축물을 건축시 인근필지에 주차장을 확보토록 하는 조건으로 건축허가가 가능한지요?

답 : 건축물을 건축할시는 그 건축물 또는 대지안에 건축물 부설주차장을 설치하여야 하므로 불가능합니다.

문5 : 노외 주차장의 출구설치에 대해 제한하고 있는 사항을 알려주십시오?

답 : 주차장법 시행규칙 제3조 규정에 의거 도로교통법 제27조 및 제28조 각호에 계기하는 부분의 도로와 횡단보도에서 5m 이내의 도로, 교량, 터널 또는 폭 6m 미만의 도로와 종단구배가 10%를 초과하는 도로와 어린이의 전용시설등의 출구로부터 20m 도로의 부분에는 설치할 수 없습니다. 기타 자세한 사항은 주차장법을 참고해 주시기 바랍니다.

□ 기타규정에 관한 사항

문1 : 병용주택으로 660m² 미만 건축물로 주거용이 연면적의 1/2 이상이면 합동설계사무소에서 설계하여야 하는지요?

답 : 병용주택으로 주거용이 그 연면적의 1/2 이상이면 합동설계사무소에서 설계하여야 합니다.

문2 : 2필지내 건축물을 신축할 경우 시공자 선정대상은 어떻게 산정합니까?

답 : 2필지에 걸쳐서 하나의 건축물을 건축할 경우 특수건축물은 150명 일반건축물은 200명이상이면 건설업법에 규정된 (토목건축)공사 시공자를 선정하여야 합니다.

문3 : 2면도로인 경우 통상 전면도로는 어느쪽을 기준합니까?

답 : 주로 주출입에 사용되는 도로를 말합니다.