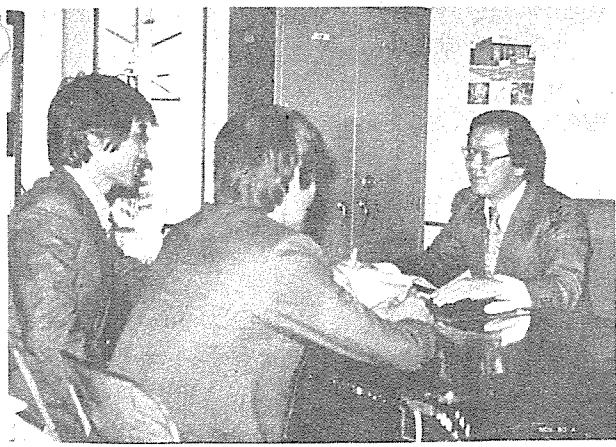


建築法 및 施行令에 關한 事項

建築行政相談

1980. 11. 1 ~ 11. 30

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



문 1 : 대규모 건축물인 연건평 3,000㎡ 이상은 대지 경계선에서 3㎡ 이상 띄우는 규정이 개정된다고 하는데 그 규모와 시행시기는?

답 : 연건평 6,000㎡ 이상으로 개정될 예정이며 시행시기는 시행령 공포일로부터 시행 예정입니다.

문 2 : 상업지역이며 20㎡ 도로변 인데 대지면적이 30평입니다. 건축허가가 가능한지요.

답 : 상업지역이며 20㎡ 이상도로변의 대지면적의 최소한도는 100평입니다.

문 3 : 근간 건축법시행령이 개정된다는 이야기가 있는데 사실인가요.

답 : 1980년 11월 12일자로 건축법시행령중 개정령이 발표되었습니다.

문 4 : 건축물옥상에 설치하는 물탱크는 연면적에 산입되는가요.

답 : 연면적 산정에서 빠집니다.

문 5 : 연립주택 단지내에 경비실을 짓고저하는데 신고제도가 가능한니까? (약 3평 정도)

답 : 전폐율이나 용적율등 기타 제규정범위내에서 신고처리할 수 있습니다.

문 6 : 주거지역내 건물높이를 8㎡ 미만으로하여 3층을건축코저하는데 건축법상 저축되는것은 없는지요.

답 : 법령상 저축은 없으나 허가청에서 주위 여건이나 구조적인 문제를 검토하고 허가처리할 사항입니다.

문 7 : 상가건물 300평을 건축중인데 시공업자가 무면허자이고 공사를 약 50% 시공중 부도를내고 행방을 감추었는데 앞으로 나머지공사를 어떤공사로 어떤방법으로 마추어야 할까요.

답 : 건축연면적 300평 이상이면 건설업면허 소지자에게 공사도금을 주어야하며 준공케 해야 합니다. 단지 당시 무면허자인 도망자와의 관계는 민사 문제로 해결할 일입니다.

문 8 : 기존건물 유지관리는 어떠한건물이 대상이며 몇부작성하여 제출해야 합니까?

답 : 대상 건축물은 300평 이상 특수건물 및 5층이상 건물로써 1부작성하여 해당구청에 제출하여야 합니다.

문9 : 상업지역내 건축물을 건축할시 인접대지 경계선으로부터 띄워야할 규정은 어느것이 있습니까?

답 : 시행령 167조의 일조권등을 위한 건축물의 높이제한 규정과 112조의 대규모 건축물등의 대지안에 있어서의 통로규정등이 있습니다.

문10 : 인접해서 목욕탕 건물을 건축하는데 옥상까지의 높이가 10m정도이고 옥상에는 중업원실등 2층 면적의 절반정도 되는데 정남방향으로 얼마나 떨어져야 됩니까?

답 : 건축물 각부분의 높이는 그 부분으로부터 인접대지 경계선까지의 수평거리에 2배 이상이어야 합니다.

문11 : 용도변경은 본인이 도서를 작성하여도 되는것으로 알고 있는데 2층 주택의 1층벽을 타서 점포로사용하려고 하는데 가능합니까?

답 : 벽면적 30m²이상의 내력벽을 해체하여 수선 또는 변경하는 행위는 대수선에 속함으로 건축사가 도서를 작성 건축허가를 믿으셔야 합니다.

문12 : 중고등학교라도 에레베이터를 설치해야 합니까?

답 : 6층이상 건축물이면 에레베이터를 설치 해야하며 다만 6층이상의 거실면적이 150m² 미만이면 설치하지 않아도 됩니다.

문13 : 자연녹지지역과 주거지역이 겹쳐있을때 주거지역이 큰 경우 주거지역의 규정을 적용하는지요.

답 : 건축법 제52조 규정에 의거 지역이 겹쳐 있을때는 과반이 넘는지역의 규정을 적용하므로 주거지역의 규정을 적용합니다.

문14 : 대지38평 건물15평 단층인데 2층에 5평을 증축할 수 있는지요.

답 : 일조권 및 대지안에 공지법에 적합하면 증축이 가능합니다.

문15 : 2종미관지구내 대지36평에 집이있는데 대수선을 할수있나요.

답 : 대수선은 할수있으며 미관심을 필한후 허가를 득하여 수선 하시기 바랍니다.

문16 : 점포사무실 건물에 있어 단열재를 사용하여야 되는지요.

답 : 점포사무실도 단열재를 사용하여야만 건축허가가 가능합니다.

문17 : 기존주택 1층에 2층을 증축코져 할경우 1층부분

기존건물이 진북방향 높이에 저촉되는데 허가 될수있는지요.

답 : 기존 1층건물이 현행법에 저촉이 되어도 법개정이 전법에 맞는 기존건물이면 증축부분만 일조권 의한 높이 저촉여부를 확인합니다.

문18 : 주거전용지역내 대지 경계선과의 소정거리는 얼마인가요.

답 : 외벽에서는 1.5m 추녀끝에서는 1.00m이상거리를 띄워야 합니다.

문19 : 자연녹지지역 교육연구지구내에 유치원을 건축할수 있는지요.

답 : 건축허가 가능합니다.

문20 : 타인소유토지에 토지사용 승락을 받아 건축허가된 건축물이 완공 되어 준공신고를 하였으나 동토지구 도시계획법에 의한 토지형질변경허가를 받아 정지중이라는 이유로 건물준공검사가 거부될 수 있는지요.

답 : 건축법에 의한 건축허가는 토지에 대한 소유권보다는 토지의범위 상태등이며 중요시되는 대물허가라고 볼수있으며 토지소유자로부터 사용승락을 받아 건축허가를 받고 완공하였다 하더라도 타법령에 의해 토지의 형질을 변경중에 있다면 동 변경내용이 완료된후에라야 건물준공이 가능합니다.

문21 : 동일건축물내에 위락시설과 공동주택은 건축허가가 가능합니까?

답 : 불가능합니다.

문22 : 주거지역내 20m이상도로변 대지인데 일조권 제한 규정은 완화 시행되고 있습니까?

답 : 80년 11월12일자 시행령 개정공포로 현재 시행되고 있습니다.

문23 : 사료공장의 싸이로는 허가 대상이 됩니까?

답 : 벽으로 둘러싸여 면적을 형성하므로 허가대상이 되어야 합니다.

문24 : 도시계획으로 철거된 경우 건축여부를 알려주십시오.

답 : 도시계획으로 인하여 철거된 경우에는 건축물의 건축제한에 불구하고 건축이 가능합니다.

문25 : 주거지역내의 시장을 건축하려하는데 가능한지요.

답 : 건축법상에는 주거지역내에서 시장허가가 불가하나 도시계획법에 의하여 시장시설용지로 결정고시되면

가능합니다.

문26 : 건축사와 건축기사의 차이는 무엇입니까?

답 : 건축사법에 의한 건축사는 건축설계 감리등을 할 수 있으며 건축기사는 건설업법에 의해 자격을 취득하여 시공분야 업무에 임하게 됩니다.

문27 : 구획정리 지구내 가각을 분할코저 하는데 어디서 하는지요?

답 : 구획정리지구 확정이전이며 시청구획 정리과에서 분할합니다.

문28 : 자연녹지 지역내 공중목욕탕이 가능합니까?

답 : 가능합니다.

문29 : 여관이 주거지역내에 가능합니까?

답 : 지금까지는 규제해 왔으나 80. 11. 12일자로 건축법시행령이 개정되어 주거지역에서도 여관이 가능하게 되었습니다.

문30 : 주거지역내 여관은 건축허가가 됩니까?

답 : 가능합니다.

문31 : 대지안의 통로확보 대상 건축물은 어떤가요.

답 : 연면적 6,000㎡ 이상 건축물입니다.

문32 : 건축물 유지관리 보고서식을 알고싶습니다.

답 : 신고서, 준공검사필증사본, 배치도 각층평면도(변경시전후) 변경시 변경전후의 마감재료, 기타 변경전후의 입면도, 단면도.

문33 : 주거용 건축물의 외벽에 단열재를 사용토록 명문되어 있는 시기와 명문된 일자를 알고싶습니다.

답 : 건축법시행령 규칙 제25조에 명시되어 있으며 79년 9월 5일자 건설부령 244호로 신설되었습니다.

문34 : 안마시술소는 건축법시행령 개정이후 어느용도에 들어갑니까?

답 : 위락시설에 속합니다.

문35 : 현재 강북지역의 준공업지역내 용적율은 얼마입니까?

답 : 200%입니다.

문36 : 공업지역내에서 L. P. G가스 주유소를 건축할수 있는지요?

답 : 공업지역내에서 L. P. G가스 주유소 건축이 가능합니다.

문37 : 개정건축법에 의하면 의료시설이 공동주택등에서 제외되었다 하는데 사실인지요?

답 : 건축법시행령 제167조에서 의료시설이 공동주택등에서 제외되었습니다.

문38 : 주거지역내에서 여관을 건축코저 하는데 건설부장관과 교통부장관이 협의하여 결정할 사항인지요?

답 : 여관은 사전승인없이 건축이 가능합니다.

문39 : 관람집회시설로서 바닥면적이 150㎡ 정도인데 피난계단을 몇개해야 합니까?

답 : 피난층 또는 지상에 통하는 2개이상의 직통계단을 설치해야 합니다.

문40 : 여의도(고도지구외)의 높이제한 규정은 건축법규정의에 별도로 규제하는것이 있습니까?

답 : 고도지구와 같이 특별한 경우를 제외하고는 법정규제 사항이외는 없습니다.

문41 : 건축허가의 유효기간을 알고 싶습니다.

답 : 허가를 받은날로부터 1년 이내에 착공하지 아니하거나 준공할수 없다고 인정될때 취소할수 있으며 미착공 사유가 정당하다고 인정시 3개월의 범위 안에서 1회에 한하여 연장할 수 있습니다.

문42 : 3층건물 병원용도로 쓰이는데 비상계단을 설치해야 됩니까?

답 : 의료시설용도로 쓰이는 3층이상의 층으로서 2층의 바닥면적이 150㎡(내부구조는 300㎡)이상일 경우 2개이상의 직통계단을 설치하여야 합니다.

- 建築條例에 關한 事項 -

(서울特別市)

문1 : 우물을 설치해야하는 대상은 어떤 경우입니까?

답 : 대지면적 50평 이상에 건축할때 우물을 설치해야 합니다.

문2 : 행정구역이 경기도 였을때 건축허가를 받지않아도 건축이 가능하여 주택을 지었는데 지금은 행정구역개편으로 서울특별시에 편입되었으나 가옥대장에 등재가 되지않아 재산권 행사를 못하고 있습니다. 가옥대장 등재와 등기를 할수 있는 방법은 없습니까?

답 : 1980. 1. 4일자 법률 제3259호로 준공미필 기준 건축물정리에 관한 특별조치법이 제정공포되어 귀하의 경우와 같은 건축물을 구제해 드리고 있습니다.

다. 현재관할구청에서 일제 신고를 받고 있으며 법정신고 마감 기한은 81. 1. 4까지 입니다.

문3 : 신문에 보도된 자투리 땅의 건축완화 규정은 지금 시행하고 있습니까?

답 : 현재 실시되지 않고 있습니다.

문4 : 재개발지역 2종 미관지구인데 건축이 가능한지요.

답 : 재개발지구는 재개발사업법에 의거 사업승인후 시행을 합니다.

문5 : 시내 4대문밖 상업지역에 전폐율은 얼마인가요?

답 : 현재 60%적용합니다.

문6 : 동교동 2종미관 지구내 대지가 도로 계획선에 일부 저촉되고 나머지는 73명인데 건축이 가능한지요?

답 : 2종미관지구는 대지가 100명이상이나 도시계획변경이 있을때는 그 1/2이상이면 되므로 50명 이상이면 가능합니다.

문7 : 최소 서울시 지시에 따라 연면적 1,000㎡미만인 건축물도 주차장정비지구내에서는 150㎡당 1대의 비율로 주차대수를 산정하여 주차장을 확인하고자 하는데 종전에 이미 건축허가를 받아 건축중인 건축물의 설계변경인 경우는 어떻게 해야 할까요?

답 : 면적이 증가되는 설계변경인 경우에는 연면적의 150㎡당 1대의 비율로 산정한 주차장을 확보하여야 합니다.

문8 : 주거지역내 예식장 허가가 가능한지요?

답 : 연면적 1,500㎡로서 반경 5km밖에 심의후 허가할 수 있습니다.

문9 : 그린벨트 학교신축이 가능한지요?

답 : 불가능합니다.

문10 : 공동주택 주차장 설치기준 산정시 지하실을 제외합니까. 또 종합병원이 아닌 일반의원용도의 주차장 설치기준은 어떻습니까?

답 : 지하실은 제외되지 않으며 건물용도가 일반의원일 경우 250㎡당 1대 기준으로 산정됩니다.

문11 : 도심권 5킬로미터 이내에서 예식장을 규제하는 법적인거는 무엇입니까?

답 : 수도권 재배치계획에 의거 도심권내 집회시설을 서울시 방침으로 규제하고 있습니다.

문12 : 문화재 보호구역으로 부터 약 200m 떨어져 있는 대지에 건축할때 미리 승인을 얻어야 합니까?

답 : 승인을 얻어야 할 대상이 아닙니다.

- 其他규정에 關한 事項 -

문1 : 아파트와 연립주택의 구분은 어떻게 하며 3층인 경우 아파트 규정에 따르는지요?

답 : 3층이하의 공동주택은 연립주택이며 주택건설 추진법에 關한 규정입니다.

문2 : 연립주택을 건립코져 하는데 다음사항을 알려주십시오.

- ① 소정거리는 얼마나 띄어야 됩니까?
- ② 감리는 종합사무실에서만 됩니까?

답 : ① 소정거리는 대지 경계선에서는 건물높이의 0.625배이고 동간거리는 1.25배 측면은 2층이하는 4m 2층이상은 6m를 띄워야 합니다.

② 공사 감리는 종합건축 사무소에서 하고 80. 11. 1일부터 시행합니다.

문3 : 연립주택의 허용층수 전폐율 용적율에 관해서 알려주십시오.

답 : 층수는 3층까지 전폐율은 40%이하 용적율은 100% 이하입니다.

문4 : 연립주택의 사업승인 범위는 몇세대 이상입니까?

답 : 50세대이상 입니다.

문5 : 연립주택인 경우 종합사무소에서만이 감리를 하여야 하는지요.

답 : 건축사법 시행령 제25조 규정에 의거 공동 주택은 감리를 하도록하게 되어있습니다.



會員諸位

새해 복많이 받으십시오

全國職員 一同

