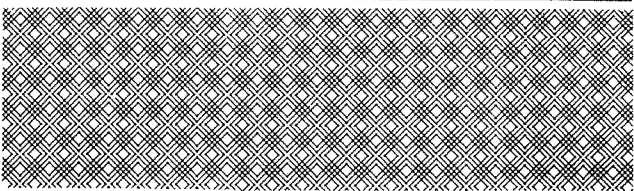
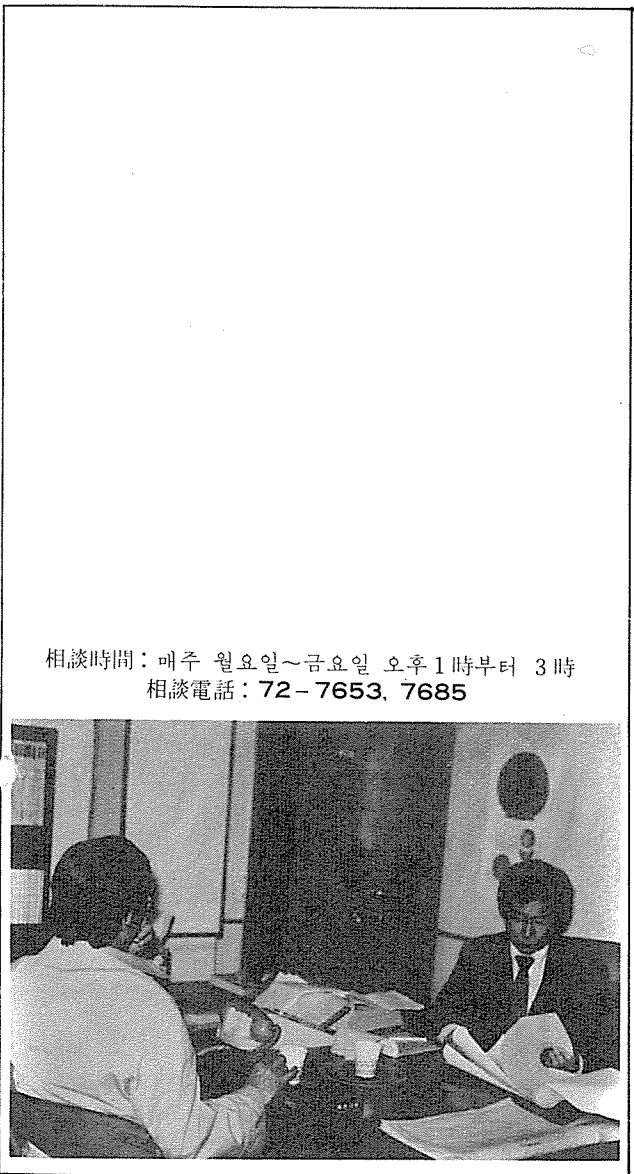


## 建築行政相談



1981. 1. 1 ~ 1. 30



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 1 : 15M의 도로변 주거지역에 여관 건축이 가능한지요.  
답 : 건축이 가능합니다.

문 2 : 옥탑의 면적이 건축면적의  $\frac{1}{8}$  이상일 때 동옥상층의 기계실 계단실 물탱크실 등은 연면적 산정에서 제외할 수 있습니까?  
답 : 옥탑의 면적이 건축면적의  $\frac{1}{8}$  이상이면 건축물의 층수 산정에 포함되므로 이 경우 전부 연면적산정에 포함시켜야 하겠습니다.

### — 建築法の 施行令에 관한 事項 —

문 1 : 관악구 봉천동 주거지역 및 교육 및 연구지구 주차장 정비 지구내에 있는 대지인데 여관건축이 가능한지요.  
답 : 80년 11월 12일 개정된 건축법 시행령에서 주거지역내 여관 건축이 가능토록 완화되었으나, 교육 및 연구지역내에서는 건축법 시행령 제147조에 의거 여관을 포함한 모든 숙박시설 건축이 불가 합니다.

문 2 : 주택의 일조권에 의한 높이 제한 산정시각 부분의 높이가 다를때 평균치로 하는지요?  
답 : 일조권에 의한 높이제한 산정시 각부분 별로 산정하여야 함.

문 3 : 판매시설의 상점의 범위는 어떠한가요?  
건축법 시행령 개정된것중 판매시설의 상점의범위는 어떠한가요?  
답 : 근린 생활 시설중 식당 당구장 등의 2 가지 이상용도의 바닥 면적의 합계가 500M<sup>2</sup> 이상을 말함.

문 4 : 개정된 시행령상에 20M도로변에 접한 대지 상호간은 일조권 확보가 배제한다고 되어있는데 대지 상호간은 무엇을 뜻하는 것입니까?  
답 : 그림의 경우와 같이 "AB"선분상의 대지와 "DE"선분상의 대지는 두대지가 20M이상 도로변에 접하였으므로 일조권 확보가 제외되고 "DC" "BC" 선분상의 대지는 타인대지가 20M도로변에 접하지 아니하였으므로 일조권 확보를 하여야 함.

문 5 : 대지가 도로에 면한 부분이 2 M인데 대지 연장길이가 30M입니다. 건축이 가능한지요.  
답 : 막다른 도로에 규정을 적용하여야 하는 대지로서 폭원이 3 M 이상이어야 건축이 가능합니다.

문 6 : 건물연면적 3,000M<sup>2</sup> 이상이면 대지경계선에서 3 M

이상 통로를 확보하여야 하고 지하 주차장도 연면적에 포함하는지요.

답 : 건축법 시행령이 개정되어 6,000M<sup>2</sup> 이상일 경우 3M 통로를 확보하고 지하주차장은 건물 연면적에 포함됨.

문 7 : 준공업지역내 공장부속 건물인 창고를 공장으로서 사용할 수 있습니까. ?

답 : 용도변경 허가를 받은후에야 사용할 수 있습니다.

문 8 : 소규모 사무실을 기원으로 변경 사용코저 하는데 허가를 받아야 합니까?

문 : 동일 건물내 300M<sup>2</sup> 미만의 사무실이라면 200M<sup>2</sup> 미만의 기원으로 사용하는데는 허가가 필요없습니다.

문 9 : 피난층의 바닥 면적이 1,100m<sup>2</sup> 인데 방화, 구획을 하여야 합니까?

답 : 피난층이라 하더라도 바닥 면적이 1,000m<sup>2</sup> 이상이면 1,000M<sup>2</sup> 이내마다 방화구획을 하여야 합니다.

문 10 : 강서구 관내 주거 지역인데 기존자동차정비업소의 증축은 가능합니까?

답 : 주거지역내 자동차 관련 시설의 건축은 불가능합니다.

문 11 : 일조권에 의한 높이제한시 적용할 때 어느 지역에 해당합니까?

답 : 주거지역안에서 건축하는 건축물에 적용됩니다.

문 12 : 주거지역내에서 여관이 가능한지요.

답 : 학교거리 300M 이상 도로폭이 12M 이상이 접한 대지에는 가능합니다.

문 13 : 지하층 산정 규정에 대한 것으로서 1면은 반정도 묻혀있고 3면은 완전 지하에 있을 때 지하실로 볼 수 있는지요.

답 : 1면이 완전 개방되고 3면이 완전 지하에 있을 경우에는 지하실로 볼 수 없지만 1면이 반정도 지하에 있으면 지하실로 볼 수 있음.

문 14 : 주거지역내 대지 20평에 건축허가가 가능한지요.

답 : 대지면적 최소한도는 27평 이상으로서 규정이 있기에 분할된 대지는 7/10 이상으로 가능함.

문 15 : 대중 음식점 47평에 당구장으로 용도변경이 가능한지요.

답 : 한 건물내에 당구장이 별도로 있을 경우는 근린생활시설이 아니고 위락시설로써 용도변경을 받아야

148 : 학교 주거지역은 불가하다 상업지역에서는 가능함

문 16 : 건축법 시행령에 피난거리가 50M까지로 알고 있는데 현재는 어떻게 개정되었는지요.

문 : 건축법 시행령이 80, 11, 12자 개정되면서 30M로 규정되었고 종전과 같이 단서규정도 없게 되었습니다.

문 17 : 주거지역의 용적율은 얼마이고 14층 정도 건물은 허가를 어디서 받는지요?

답 : 주거지역 용적율은 300%이고 14층은 시청에서 건축허가를 처리하고 있음.

문 18 : 주거지역내 정남북이외의 높이제한에 대해서 설명하여 주십시오.

답 : 인접대지 경계선까지의 수평거리 2배+12M 이하의 높이로 해야 합니다.

문 19 : 현재 서울시 상업지역내 대지 최소한도는?

답 : 현재 대지면적 최소한도는 330M<sup>2</sup>로 시행하고 있습니다.

문 20 : 자연녹지지역내 기존 공장용도를 도축장으로 용도변경코자 하는데 건축법상 가능합니까?

답 : 건축법상으로는 가능하나 관계부서의 협의가 선행되어야 합니다.

문 21 : 최하층의 용도가 다용도실, 창고 등으로 사용하는 건축물의 바닥, 벽에도 규정상의 단열재를 사용합니까?

답 : 최하층 용도가 거실일 경우에 규정상 소정의 단열재에 의한 단열시공을 합니다.

문 22 : 주거지역 20M 도로가 남쪽으로 접한 대지의 정북 방향의 일조권은 확보하지 않아도 됩니까?

답 : 확보하여야 합니다. 20M 도로에 접한 대지 상호간만 제외하도록 되어 있습니다.

문 23 : 5층이상 건물을 설계할때 1개층 바닥면적이 400M<sup>2</sup>이면 1, 2층은 방화구획을 설치하지 않아도 되는지요?

답 : 5층이상 건물의 직통계단은 피난계단 또는 특별 피난계단으로 설치하게 되어 있으므로 층별 방화구획을 설치하여야 합니다.

문 24 : 소유주가 다른 2필지이상에 공동으로 건축허가를 등할시 1개 건물로 보는지 아니면 별개의 건물로 보는지 단 1개 건물로 볼 때 주차장이 해당되는데 설치여부는?

답 : 소유주가 다르더라도 공동으로 건축할시 1개 건



문 12 : 여의도 업무 지구내에 건축하는 건축물의 주차장으로 옥내, 옥외의 비율에 대하여는 어떻습니까?

답 : 옥내, 옥외 주차장 비율은 원칙은 50 : 50이나 견제율이 50%이하일 경우 옥외 주차장 비율은 26%이상입니다.

문 13 : 13인 지분의 공유지상의 건축 절차와 30M<sup>2</sup>의 증축 건물에 대한 절차를 알고 싶습니다.

답 : 인접 공유소유자를 비롯한 공유자의 2/3이상의 날인을 득하여 건축허가 신청을 하시면 되고 30M<sup>2</sup> 증축은 관할 구청에 신고 받으신 후 건축할 수 있습니다.

문 14 : 대지 59평에 기존 건축물에 증축을 하려는데 2종 미관지구이고 교육 연구지구입니다. 1층에 3층 증축이 가능한지요.

답 : 도시계획 시설 결정이나 변경으로 인하여 대지면적 최소한도에 저축이 되는 경우는 미관지구 조례 규정에 기준 면적에 2분의 1이상이면 가능토록 되어 있으므로 가능합니다.

문 15 : 종로구 낙원동에 2종미관지구인데 2층 면적이 80평인데 건축할 수 있는지요.

답 : 건축법 시행령 제180조제 4항 규정에 의거 기준 대지면적의 10분의 7이면 건축이 가능토록 되어 있으므로 귀하의 경우도 70평 이상의 대지는 건축이 가능합니다.

문 16 : 주차장 정비 지구 내에서 주차 산정방법은? (숙박시설인 경우)

답 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례에 의하여 연면적 150M<sup>2</sup>마다 1대 기준으로 설치합니다.

문 17 : 2종 미관지구내에서 대지면적 최소한도는?

답 : 100평 (300M<sup>2</sup>)입니다.

문 18 : 연면적 7,000M<sup>2</sup>인 업무용 건물위에 800M<sup>2</sup>를 더 증축코저 하는데 주차장 설치는 증축부분만 현행 규정에 의거 확보하면 됩니까?

답 : 증축 부분만 현행 규정을 적용하는 것이 아니고 연면적에 적용 합니다.

또한 증축을 하지 않는다 하더라도 주차장법 제 19조 3항 및 동법 시행령 7조의 규정에 의거 특정 건축물 (업무용 5,000M<sup>2</sup>이상 건축물)에 현행 규정보다 더 강화하여 추가로 설치토록 명할 수 있는 규정이 있습니다.

문 19 : 영등포 관내 2종 미관지구에 접한 대지면적이 45

평위에 기존 한옥이 있는데 건물이 노후 위험 하여 대수선 하고자할 경우 가능한지요.

답 : 기존 건축물의 대수선하는 경우는 미관지구 대지면적 최소한도의 규정을 적용하지 않습니다.

문 20 : 주차장을 계획함에 있어 출입구가 1개인 평행주차할 경우 정확한 통로폭은 얼마입니까?

답 : 출입구가 1개일때는 5.5m이상이라야 되며 2개일때는 3.5m이상이면 가능합니다.

문 21 : 주차장을 설치함에 있어 지하 기계실이 있을 경우 주차장 면적 계산에서 제외되는지요?

답 : 옥내 주차장면적 이외에는 주차장 면적 계산에서 제외시킬 수 없으므로 기계실은 주차장 면적 계산에 삽입하여야 합니다.

문 22 : 복합용도일 경우 건축물 부설 주차장 산정기준은?

답 : 용도별로 산정합니다.

문 23 : 잠실 주거지역을 주거 전용지역으로 규제해 오던 것이 해제되었는지요?

답 : 잠실 구획정리내에서는 주거지역내 건축규정에 적합하면 건축할 수 있습니다.

문 24 : 평창동에 음식점 용도를 건축허가 받을 수 있습니까?

답 : 반경 5km 이내는 도시계획 시설에 저축되어 철거를 당한 음식점에 한해서만 신규허가를 받을 수 있습니다.

### — 其他規程에 關한 事項 —

문 1 : 지방에 호텔을 건축코저 하는데 200미터거리에 학교가 있습니다. 건축허가가 가능한지요.

답 : 학교로부터 300미터이내는 정화 구역으로 학교법 제 19조에 의해 사전에 정화위원회 심의를 거친후 그 결과에 의거 조치 할 사항입니다.

문 2 : 보도에 의하면 건축물 준공시 건축물 표찰부착을 의무화 하도록 되어 있는데 그 내용은 무엇인지요?

답 : 주거용 건축물 (단독주택, 연립주택, 아파트)에 한해서 입주자 보호 및 시공자의 책임시공을 위하여 「건축물의 허가 준공 년, 월, 일, 규모, 설계자, 감리자, 전기, 수도, 보일러, 시공자의 주소, 성명, 전화번호」등을 기재한 건축물 표찰을 부착토록 되어있으나 홍보기간을 두고 표찰을 보급한뒤 2월 초순부터 시행할 예정입니다.

문 3 : 준공업 지역내 비공해 공장 건축이 가능합니까?

답 : 건축법상 지장은 없으나 서울 지역에서는 공업배치법에 위배 되므로 건축이 불가 합니다.

문 4 : 농협지소 건물을 건축코저 허가를 받았는데 주택채권을 사야 하는지요?

답 : 주택 건설 촉진법에 의하여 주택 채권매입 대상에서 제외되는지를 확인 하여야 할 사항으로 종교용 국가 투자기관등임.

문 5 : 도시 설계 구역이 건축법 시행령에 명시되어 있는데 현재 서울시내에 동 지정구역이 있는지요?

답 : 현재 지정된 구역이 없습니다.

문 6 : 경기도 성남시 그린벨트내 학교 증축이 가능합니까? (주변 비행장)

답 : 그린벨트내의 국민학교 중학교는 증축이 가능하나 비행장 주변이라면 군당국의 협의가 선행되어야 합니다.

문 7 : 수원시인데 대지면적의 상한선이 있는지요?

답 : 서울에서는 녹지지역이나 풍치지구는 360평이고 기타 지역은 250평입니다.  
수원에서는 500평일것인데 수원시에 자세한 것을 문의해 보십시오.

문 8 : 건축허가된후 허가증을 수령하지 못한것을 설계변경할 수 있는지요?

답 : 허가증을 수령하지 않는것은 설계변경을 불허하고 있으며 1년이 경과되면 허가가 취소됩니다.

문 9 : 변두리 재개발 지구내의 건축허가시 필요한 절차에 대하여 알고 싶습니다.

답 : 재개발 지구내 행위 완화 승인을 받은 다음 일반 건축허가와 같은 절차를 받습니다.

문 10 : 건축행위시 근저당 설정된 사항은 동의서 첨부하는지요.

답 : 건축허가시 근저당 설정된 것은 첨부서류에 동의서가 필요없습니다.

문 11 : 주거지역내 시장용지에 5층 건물의 3층 부분에 예식장으로 용도 변경할 수 있는지요.

답 : 시장용지는 도시계획 시설로서 시장 건물은 도시계획 실시계획 인가를 받아 건물의 용도, 규모, 위치를 정한 다음 건축허가를 받아 건축하는것으로서 도시계획 실시 인가 변경이 선행되어야 함.

문 12 : 연립주택의 최고 층수는?

답 : 주택건설 촉진법 시행령에 의거 3층 이하입니다.

문 13 : 건축사 사무소에 관한 업무는 시청 어디에서 처리합니까?

답 : 서울시의 경우 건축행정과에서 처리합니다.

문 14 : 연립주택을 3층으로 건축 하려고 하는데 가능한지요? (대지는 300평입니다)

답 : 현재 연립주택은 3층이하로 규정하고 있으므로 3층은 가능합니다.

문 15 : 도시계획시설 설치로 인하여 부적합하게된 대지에 건축허가를 신청하고자 할 경우 어떤 절차를 밟아야 합니까?

답 : 일반 건축허가와 동일한 절차이지만 먼저 도시계획 인원을 신청하여 지역 지구를 확인 구제 가능한 대지인가를 알아 보셔야 합니다.

문 16 : 강북지역 아파트 입지 심의에 필요한 첨부서류를 알고 싶습니다.

답 : ○신청서 ○도시계획 확인원  
○1/5000지적도  
○배치도, 위치도, 구역도  
○지목이 임야인 경우는 콘타도면 첨부

문 17 : 준공미필 특별 조치법상에 있어서 겸용 주택의 기준은 어떻게 됩니까? 또 지목이전인 편입지구내의 기존 건축물도 대상이 됩니까?

답 : 지하층을 제외한 연면적의 1/2이상이 주거용이면 겸용주택도 대상이되며 지목 이전인 편입지구 내의 기존 건축물도 대상에 포함됩니다.

문 18 : 건축심의 한계가 완화되었다는데 그 내용은 무엇이며 현재 시행하고 있습니까?

답 : 법정 심의 사항만 심의하고 현재 시행하고 있습니다.

문 19 : 승용승강기의 설치 기준은 무슨 규정에 기재되었습니까?

답 : 건축법 시행규칙 제22조에 기재되어 있습니다.

문 20 : 경기도 지역에 전화국을 (기계실) 신축하고자 하는데 주차장 설치기준을 알고 싶습니다.

답 : 도시계획 구역내라면 주차장 법령(시행령) 6조를 참고할 것.