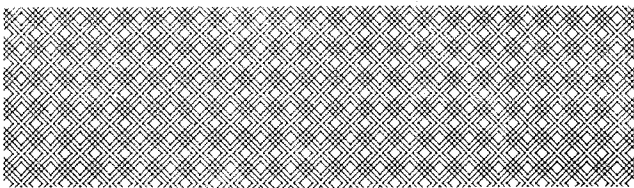
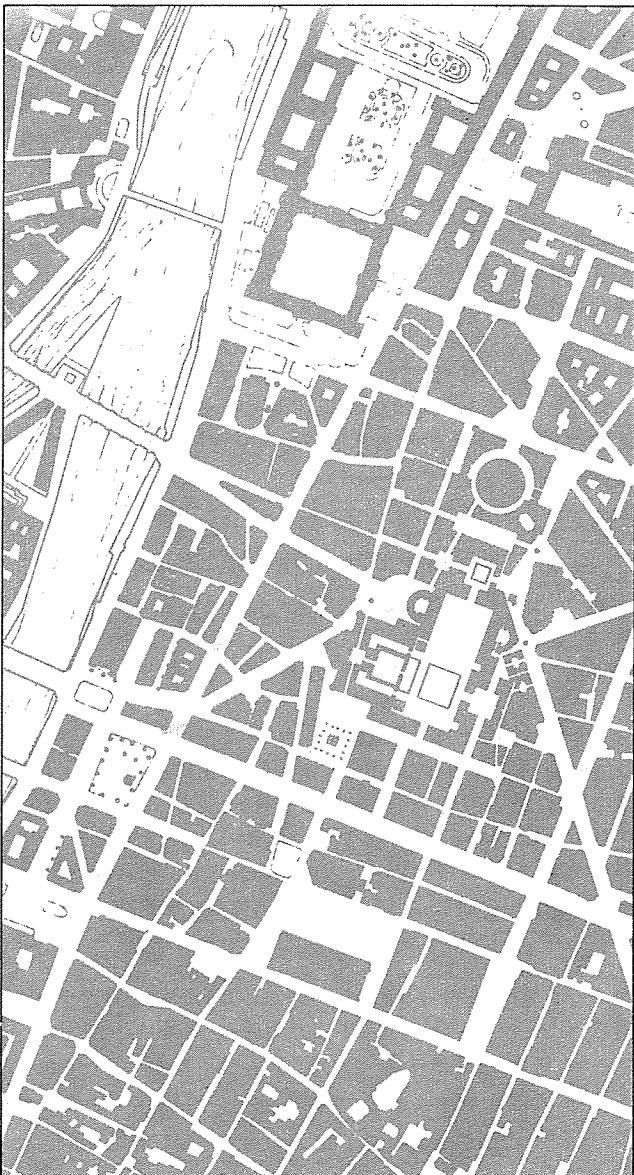


建築行政相談



1981. 3. 11 ~ 4. 10



— 建築法에 관한 事項 —

문 1 : 태양열 주택의 집열판 상부도 일조권에 의한 높이제한에 해당되는지?

답 : 당연히 해당됩니다.

문 2 : 세검정에 예식장을 지으려고 하면?

답 : 주거지역이면 1,500m²(450평)미만으로 주차장을 확보하여야 하고 건폐율은 50%이하입니다.

문 3 : 주거지역내 6m도로변에 건축하고자 하는데 건축선으로부터 얼마나 떨어져야 합니까? (법정거리내외의규정)

답 : 법정 사항외의 임의규제 사항은 없습니다.

문 4 : 이웃 건축물이 대지를 침범해서 그 대지를 사용승락 해주었는데 대지여유 공지에 건축하고자 하는데 어떻게 하여야 합니까?

답 : 적법절차를 받아 분할한 후 건축허가를 받아야 합니다.

문 5 : 대지 20평에 단층 20평의 건축물이 있는데 2층으로 증축할 수 있는지요?

답 : 기존건축물이 종전에 법이나 규정에 적합한 건축물이면 수직증축이 가능하나 종전법에 위반된 건축물이면 증축할 수 없습니다.

문 6 : 창고건축물은 특수건축물인지 일반건축물인지?

답 : 건축법 제 2 조 3 조에 창고는 특수건축물로 규정하고 있습니다.

문 7 : 지하실의 바닥면적 산정과 용적율은? (창고, 기계실, 물탱크, 보일러실.)

답 : 지하실의 용도가 물탱크, 기름탱크 등의 구조물은 바닥면적에 산입하지 않으며 용적율은 주차장과 법 제 22 조 3의 규정에 의한 지하실이외의 용도는 제외됩니다.

문 8 : 시행령 180조 4 항의 적용시기는?

답 : 기준시는 법령의 제정 개정이나 도시계획의 결정, 변경으로 인하여 대지면적 최소한도가 부적합하게 된때를 말합니다.

문 9 : 지하실을 이용원으로 설치 신고를 했는데 건축법 142조 위반이라고 취소되었으니 어떻게 하여야 합니까?

답 : 지하층의 용도가 근린생활 시설(이용원)으로 되어야 이용원설치가 가능하므로 구청에 용도변경허가를 득한후 지하셔야 합니다.

문 10 : 연립주택 건축시 주차장 설치기준은 지하실 포함 산정합니까?

답 : 네, 맞습니다.

문 11 : 주택의 옥외계단은 설치할 수 있습니까?

답 : 법상 설치할 수 있으나 경계선으로부터 2m이내의 이웃 집 내부를 관망할 수 있는 개구부 설치시 차면시설을 하여야 합니다.

문 12 : 상업지역에 기존건물이 있음. 대지면적 38평 건평 20평

용도가 대중음식점인데 전면을 파라벳트설치(기둥을 일 부갈고)할 수 있는지?

답 : 대수선허가로 처리됩니다.

문13 : 허가받아 시공중에 있는데(허가면적 보다 증가되게 시 공중에 있는데) 공사진행중에 변경이 가능한지요?

답 : 기허가를 특한 사항으로 시공중이나 지상 3층일때에는 기 초에 대한 중간검사를 필하지 않고는 계속 공사할 수 없 음으로 설계변경이 허가를 특한후 시공하여야 합니다.

문14 : 15m도로변이 주거지역인데 여관건축이 가능한지?

답 : 건축법상 가능합니다.

문15 : 택지가 36평인데 도로에 1.2m접하여 있는데 건축허가를 받을 수 없는지요?

답 : 대지는 법상 2m이상 도로에 접하도록 규정되어 있으 로 2m이상 도로에 접하여야 가능합니다.

문16 : 지하실 규정에서 한면이 노출되고 3면이 지하에 묻혀있 을 경우 지하실로 간주하지 않는다는데 사실인지?

답 : 4면중 1면이라도 지상에 노출될 경우 지하실로 간주하 지 않습니다.

문17 : 건축허가 유효기간은 얼마입니까?

답 : 건축법상 1년으로 규정하고 1회에 한하여 3개월간 연 장 가능합니다.

문18 : 폐수처리장을 설치하고자 할 때 건축허가를 받아야 합니 까?

답 : 폐수처리시설도 지하시설 및 지상으로 1m이상 노출되는 시설이므로 허가를 받아야 됩니다.

문19 : 작업장 용도로 건축허가를 받을 수 있습니까?

답 : 근린생활 시설에 해당되지 않는 용도는 일반공장 용도로 허가를 받아야 합니다.

문20 : 공업지역내에 공동주택을 건축할 수 있습니까?

답 : 시장 군수가 토지이용상 지장없다고 인정 지정 공고한 구 역은 가능합니다.

문21 : 한 대지내 연립주택과 단독주택을 같이 지을 수 있나요?

답 : 동일 대지내 주거용 건물을 2동이상 건축할 수 없습니다.

— 建築法施行令에 관한事項 —

문 1 : 지하에 물탱크, 기름탱크, 설비용 구조물인데 바닥면적에 포함되는지 포함되지 않는다면 보이라실도 포함되지 않는 지?

답 : 건축법 시행령 3 조에는 기름탱크나 물탱크 설비의 구조 물은 바닥면적에 포함되지 않도록 규정되었으므로 보이라 실은 바닥면적에 포함되어야 합니다.

문 2 : 승용승강기 설치시 20인승으로 설치하고자 하는데 몇대 로 간주됩니까?

답 : 8인승을 기준으로하여 2 대로 인정됩니다.

문 3 : 에베레타타 대수 산정시 건축물의 연면적은 전체 연면적 인지 6층이상의 연면적인지?

답 : 6층 이상층 거실의 연면적을 기준으로 하여 대수를 산 정하는것입니다.

문 4 : 50m도로에 접하고 준거주지역에 2, 3층 증축가능여부?

대지면적 : 70평

기존 : 40평

용도 : 여관

지역 : 한강이남

인접 : 도로와 기존건물

답 : 건축법 시행령 180조와 건축조례에 의해서 기존 1층위에 2, 3층까지만 가능함.

문 5 : 주거지역에서 연립주택의 건폐율과 용적율의 한계는?

답 : 건폐율 40%이내 용적율 100%이내

문 6 : 건축법시행 제 3 조에서 바닥면적을 산입하는지(목장, 거실 ... 바닥면적의 1/8이 넘는다) 옥상

답 : 옥상 승강기탑, 망루등의 구조물은 바닥면적에 산입하 지 않지만 옥상에 거실(사무실)용도로 사용되는 면적은 산입합니다.

문 7 : 미관지구 25m도로로에 일조편등 높이제한을 받는지요?

답 : 시행령 제167조 1 항의 단서에 의거 도로변에 접한 대지 상호간은 제외됩니다.

문 8 : 점포 사무실 용도로 계단의 위치를 변경하고자 하는데 허가없이도 가능 합니까?

답 : 주계단의 변경은 대수선에 해당하므로 허가를 받은 후 변 경하여야 합니다.

문 9 : 주거지역 6m도로변에 업무용 시설을 건축하고자 하는데 가능합니까?

답 : 일반업무시설은 12m이상 도로변에 접하여 건축이 가능합 니다.

문10 : 어떠한 경우라도 내력벽 벽돌로 2층벽은 어느 한벽만 법 규정에 적용합니까?

답 : 최상층에(1층 포함)위치한 벽의 높이가 3m미만이고 40cm 간격으로 상호 지지한 내력벽은 그 각벽 합계로 적용합 니다.

문11 : 공사를 감리할 때 건축사가 현장에 상주하여야 하는지 요?

답 : 현장에 상주하여 건축공사 감리를 해야 됩니다.

문12 : 자연 녹지지역의 건폐율 및 대지면적 최소한도는 얼마인 지요?

답 : 건축법 시행령이 개정됨에 따라 법이 정하는 범위 내에서 지방자치단체의 조례를 정하여 건축이 가능토록 되어있어 서울시에서는 조례제정을 위하여 연구중으로 조간만 시 행될 것입니다.

문14 : 중간 준공검사 신고시 건축사를 경유하여야 하는지?

답 : 건축공사 감리자는 건축법 시행령 별표 12호에 따라 시공 확인업무를 하기때문에 건축사(감리자)를 경유함.

문15 : 주거지역내 일조권거리는 얼마입니까?

답 : 주거지역내 북쪽은 건물 높이 8m이하 높이의 1/4 이며 8m이상은 높이의 1/2이상 후퇴하여야 합니다.

문16 : 주거지역 내 건축물(기존)이 있는데 8m도로 인접한 대지로 3층건물의 증축가능 여부?

답 : 법 41조 및 161조, 167조등에 합당하게 지을 수 있습니다.

문17 : 증축신고는 몇 평까지 가능한지요?

답 : 3평이하는 동회에 9평미만은 구청에 신고하십시오.

문18 : 점포, 사무실, 여관등 복합건물을 신고하고자할 때 건축선으로부터 띄어야 할 거리는 얼마입니까?

답 : 건축법 시행령 168조2 ①항 2에 의하여 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000평방미터이상이면 4m 이상 띄어야 합니다.

문19 : 지하실은 점포로 전혀 사용할 수 없나요?

답 : 지하실도 채광 환기등 제한규정에 적합하면 점포등 거실로 사용할 수 있습니다.

문20 : 연면적이 1,300m²인데 방화구획을 한다는데 하여야 하는지?

답 : 연면적 1,000m²이상의 경우는 1,000m²마다 방화구획을 하여야 합니다.

문21 : 상업지역내의 건물높이가 14m일 경우 인접대지 경계선으로부터 소정거리는?

답 : 상업지역 12m이상의 경우는

$$0.5 + \frac{H-12}{40} \text{ 을 적용시켜야 하므로 } 0.5 + \frac{14-12}{40} = 0.55\text{m만큼 확보하면 됩니다.}$$

문 4 : 미관지구내의 건축선으로부터 건축물을 3m 띄우는 경우 측면도로에서도 역시 띄우는지요?

답 : 미관도로의 주전면도로에서 띄우는것이므로 측면도로는 띄우지 않아도 됩니다.

문 5 : 기존건물이 2층 미관지구에서 1.0m후퇴되어 있는데 2, 3층 증축가능 여부?

답 : 인접대지 기존건물 3.0m 후퇴되어 있는데 기존 건물의 1.0m만 후퇴되어 있는데다가 2, 3층 증축하면 도시미관상 저해되므로 기준을 2.0m후퇴하여 증축하는 계획을 건축심의위원회에 상정하여 결정합니다.

문 6 : 음식점 건축에 주차장 확보는?

답 : 강북에서 20평당 1대 강남에서 25평당 1대 비율로 주차장 시설을 확보 해야 합니다.

문 7 : 6m의 도로에 면한 부분이 4m인 대지에 연립주택을 지으려 하는데 주차장 진입도로로 가능한지?

답 : 주차장 진입로는 2차선으로 할때 (출구가 1개소) 5.5m이상이어야 합니다. (1차선으로하면 보행자에 지장을 줌)

문 8 : 한국일보사 옆에 위치한 2종미관지구로 대지면적 450평에 30m 및 8m 도로가 접해 있습니다. 건폐율및 용적을 주차장 시설은?

답 : 옥외 26% 잔여옥내 주차장으로 무방함, 건폐율 40%, 용적율 670%

문 9 : 아파트 지구내 상가 건물을 시공할 경우 건폐율은 얼마입니까?

답 : 아파트 지구내 상업용 건축물의 건폐율은 서울시 조례상 50%입니다.

문10 : 2종 미관지구인데 몇층이상 가능합니까?

답 : 2종 미관지구는 3층 이상 가능합니다.

문11 : 2종 미관지구내의 기존건축물인데 인접 대지를 확보하여 증축하고자 하는데 주차장 설치기준은 어떻습니까? (용도는 점포)

답 : 기존건축물 포함 연면적 150m²당 1대 이상의 주차장을 설치하여야 합니다.

문12 : 도심지내 기계식 주차장을 건축할 수 있습니까?

답 : 주차장 법령의 정한 기준에 따라 시장의 인정을 받아 건축이 가능합니다.

문13 : 주거지역내 아파트를 시공하려고 하는데 인접대지 경계선까지의 소정 거리는 아파트지구내의 소정거리를 적용 시켜야 합니까?

답 : 주거지역내의 아파트는 서울시 아파트 지구 조례의 규정에 의거 인접대지 경계선에서 0.625배만큼 확보하여야 합니다.

— 建築條例에 關한 事項 — (서울特別市)

문 1 : 주차장을 설치하는데 옥내와 옥외로 걸친 경우는 주차장 설치 대수에서 제외되는지요?

답 : 주차설치 대수에 포함됩니다.

문 2 : 4종 미관지구변에 접한 대지에 아파트 5층을 건축할 수 있는지요.

답 : 4종 미관지구에서 4층까지 건축가능하므로 도로변에서 12m후퇴하여 건축하면 가능합니다.

문 3 : 주거전용 풍치지구내 최소대지면적과 소정거리는?

답 : 최소대지면적 600m²이상이고 령 167조 및 제 168의 2에 의거 북 2.0m기타 1.0처마끝 0.5이상 으로 8m²층 이하로 지어야 합니다.

문14 : 주차장의 통로를 1차선으로 하고자하는데 어떤때 가능한지요?

답 : 차량이 일방통행을 할 수 있도록 출구가 2개이상 있으면 가능합니다.

문15 : 2종미관지구, 상업지역으로 85평에 건축이 가능한지요?

답 : 2종 미관지구는 330m²(100평)이상의 대지만 건축이 가능합니다. 단기분할 된 토지로 추후 미관지구로 지정 되었을 경우 령180조 4항에 의하여 그 변경시로부터 10년간은 허가가 가능합니다.

문16 : 2종 미관지구내 46평 대지내 증축이 가능합니까?

답 : 2종 미관지구내 대지면적 기준이 100평이며 완화 조치를 받는 대지라도 70평 이상이어야 하므로 46평 대지는 증축이 불가합니다.

문17 : 풍치지구 전폐율과 용적율은?

답 : 전폐율은 20%
용적율 60%입니다.

문18 : 근린생활시설인데 주차장 면적은?

답 : 근린생활시설의 주차장은 150m²당 1대에 해당하는 주차장을 확보하여야 합니다.

— 其他 規程에 關한 事項 —

문 1 : 지목이 임야와 대지가 있는데 합병이 가능한지요?

답 : 지목이 다른경우는 합병이 되지않으니 지목을 같게 변경한 후에 합병을 하면 됩니다.

문 2 : 기존 아파트 지하대피호를 상가인 슈퍼마켓으로 용도변경 가능한지요?

답 : 주택건설 촉진법에 기타 아파트건설시에 세대당 필요한 상가건물이 건축되었으므로 추가 상가건축은 불가함.

문 3 : 9평미만은 건축신고로 가능하다고 하는데 공장 증축도 가능한지요?

답 : 공장 증축도 지역지구가 준공업이나 공업지역내에서 공장증축은 가능합니다.

문 4 : 연립주택을 건축코자 하는데 전폐율과 용적율은 얼마인가요.

답 : 2층 연립주택의 경우 전폐율은 40%미만
용적율은 100%미만.

문 5 : 연립주택을 건축코자 하는데 대지 및 도로경계선에서 피어야 할 거리는 얼마인가요?

답 : 인접 대지 경계선에서는 건물높이의 0.625배이고 도로 경계선에서는 도로폭에 대한 높이제한 및 반대 경계선까지의 일조권에 의한 높이제한에 저촉되지 않게하여야 합니다.

문 6 : 건설업자의 선정여부 188.6평(621.69m²)

용도 의원, 사무실, 기숙사, 주택

달답 : 450m²(150평)이상의 특수건축물(병원)만 해당됩니다.

문 7 : 업무용 건축물에 단 유리창두께 10m/m(라마넷트)로 사용시 건축허가가 가능합니까?

답 : 열관류율 값이 3.0kcal/m.r.c이하인 구조로 인정되면 허가가 가능합니다.

문 8 : 합동건축사무소의 건축사 1인이 휴업을 하고자 하는데 어떤 절차를 받아야 합니까.

답 : 폐업을 하신후 재등록을 하셔야 합니다.

문 9 : 건축허가 신청시 구비서류?

답 : 건축허가 신청서, 소유권 증명서류, 설계도면

문10 : 풍치지구에 연립주택 건축시 심의 여부?

답 : 풍치지구에 연립주택은 가능하나 구청 건축심의 위원회에 상정하여 결정합니다.

문11 : 준공 미필건축물의 신고일자가 6월까지 연기됐다고 하는데 사실입니까?

답 : 신고기간이 1월 5일로 끝났으며 기간연장은 건의중에 있으므로 와전된 것입니다.

문12 : 4대문안 건물고도제한이 해제되었다 하는데 어떻게 되었습니까?

답 : 고도제한 해제건의를 하였다는 것으로 현재는 해제되지 않았읍니다.

문13 : 4대문안에서 예식장 신규허가가 가능한지?

답 : 도시계획으로 철거된 것에 한하여 허가됩니다.

문14 : 강북지역의 근린생활 시설의 건축은 불요불급 건축물 억제조치에 불구하고 건축 가능한지요?

답1 : 7월31일 자 건설부 조치에 의하면 명문규정은 없으나 강북지역 도심 5km이내 도심의 판매시설을 제한하고 있으므로 가능한 것으로 판단하고 서울시는 건설부와 이를 협의중에 있으나 가능한것으로 판단하고 있습니다.

문15 : 종전 연서제에 의한 주택설계자인데 지금은 단독사무소입니다. 종전 업무의 처리는 어떻게 하는지요?

답 : 종전업무의 계속업무 즉 준공신고등은 가능하되 설계변경 (새로운 허가)은 안됩니다.

문16 : 도시계획이 시행되지 않고 있는 대지에 건축할 수 있는지요?

답 : 도시계획에 저촉된 대지에 본인이 차후에 도시계획이 실시됨에 따라 재산상의 피해를 감수할 경우 건축법에 적합한 가설건축물은 허가될 수 있습니다.

문17 : 기허가 된 건축주 명의 변경의 가능여부?

답 : 명의변경 신청서에 신, 구 건축주가 인장하고 구 건축주는 신 건축주에게 건축허가명의 양도(건축공정이 30%미만일 때)가 가능합니다.

문19 : 시청 건축지도과 허가사항은?

답 : 아파트 건축물 1.2종 미관지구 지상 11층이상의 건축물.

문20 : 강남지역에 예식장 건축과 주차장 관계는?

답 : 예식장은 가능한데 (건축면적 1,500m²이하만) 예식장의 주차장은 건물 면적당 (25평) 1대 비율로 확보.

문21 : 일조권 문제 (개축) 공유지분 20평 (30평단필지 100 평이 있는데 전면 15m도로에서 북쪽(공유지분이 있음) 으로 공유지분 경계선 이 확보 되는가?

답 : 공유지분의 동의(2/3)를 얻었을때에 공유지분경계선에서 소정거리를 확보되거나 공유지분등을 못얻었을때에는 대지 경계선에서 소정거리 두는것이 타당합니다.

문22 : 78년도 R, C조 사무실 건축물인데 주택채권 매입금액은 얼마인지?

답 : 78년도 R, C조 사무실 주택채권은 평당 4,000원입니다.

문23 : 점포, 사무실 160평을 시공코저하는데 시공업자 선정을 하여야 하는지?

답 : 일반건물은 200평이상 건물에 한하여 시공업자 선정을 하여야 합니다.

문24 : 서울시 4 대문 건물 층수 해제보도가 나왔는데 해제되었는지?

답 : 4 대문내 건물 층수 해제가 되지 않았습니다.

문25 : 단독종합 설계사무소에서 주택이 가능한지?

답 : 주택이 가능합니다.

문26 : 잡종지상에 공동주택을 건축하고자 하는데 별도 형질변경이 필요합니까?

답 : 주축법에 승인을 요하는 공동주택은 별도 형질변경 없이 사업승인으로 가능합니다.

문27 : 연립주택 세대당 대지면적 최소한도를 규정하고 있는지?

답 : 서울시 방침으로 연립주택은 세대당 25평으로 규정하고 있습니다.

문28 : 공동주택을 건축할 때 주차대수 산정기준은 얼마입니까?

답 : 공동주택의 경우 연면적 250m²마다 1 대씩 산정합니다.

문29 : 단독주택에 하자발생하였을때 제제규정은 없는지요?

답 : 주차용 표찰제를 시행함에 따라 시공자를 용이하게 찾을 수 있으므로 하자보수를 시킬 수 있습니다.

문30 : 78년봄에 건축된 연립주택인데 당시 건설업법에 따른 건설업자 선정기준은 얼마로 되어 있었나요?

답 : 종전 건설업에서는 특수 건축물 825m² 일반건축물 1155 m²이상이면 건설업자를 선정토록 되어있었습니다.

문31 : 상수도 불비지역 (종로구 평창동)으로 건축시 수질검사 및 용량검사를 필해야 되는지요?

답 : 네 그렇습니다.

문32 : 강북에 주거지역으로 개축 및 증축허가를 받았을때 공사시작을 하려면 어떻게 하는지요

답 : 해당 구청에 착공계를 제출하시고 허가 표시판을 게시

한 후 공사하십시오

문33 : 감리중인 건축물에 위법사항이 발생하여 감리포기하려 하는데 조치방법은?

답 : 일차로 건축주에게 시정지시를 하시고 허가 관청에 위법발생보고 및 감리포기 신청을 하시기 바랍니다.

문34 : 특수건축물로 연면적이 1,000평방미터 이하이고 5 층이하인 건축물의 유지관리보고를 해야 하는지요?

답 : 유지관리 보고는 특수건축물은 연면적 1,000평방 미터 이상이라야 보고합니다. 5 층이상 건축물은 전부 유지관리보고 대상이고 5 층이하는 안 합니다.

문35 : 71년도 건축허가를 받아 시공완료된 건축물인데 소유권 분쟁으로 준공검사를 받지 못하였는데 구제할 수 있는 방법은 없나요 (현재법정분쟁 완결됨)

답 : 건축허가가 유효하다면 허가신청과 상위하지 않을 경우 준공신고서를 제출하여 구제받을 수 있습니다.

문36 : 공동주택의 공사감리는 별도로 하여야 합니까?

답 : 80. 10. 1부터 법이 발효됨에 따라 그후 착공 및 허가되는 모든 공동주택은 종합사무실에서 공사감리를 하여야 합니다.

문37 : 건축허가를 받아 1년이 넘었는데 허가가 취소되는지

답 : 건축허가 기간은 1년내 준공할 수 없거나 착공되지 않았을 때는 건축허가를 취소할 수 있습니다.

문38 : 건축허가시 제출하는 서류를 알고 싶어왔습니다.

답 : 대지범위를 증명하는 서류 허가신청서 정 부분 도면(배치도, 안내도등 포함) 등을 제출합니다.

문39 : 아파트의 분양면적중 공유면적이라는 것은 무엇 말합니까?

답 : 독립세대만이 사용하는 부분이 아니고 여러세대가 같이 사용하는 계단, 복도등을 말합니다.

문40 : 주택건설촉진법에 조정면적은 공지면적의 10% 이상으로 되었으나 공지면적이라 함은 무엇을 말하는지요

답 : 공지면적은 건축물의 면적을 제외한 공지를 말하는것으로 사료됨.

문41 : 상업, 방화지구내에서 12m 이하의 건축물이 이웃의 동의를 얻어 경계선에서 떠우지 않고 건축이 가능한지요

답 : 민법 제242조에 의거 0.5m 이상 떠우야 함.

문42 : 대지중간에 사실상 구거 아닌 구거도 임부 구획된 대지를 포함 전폐물등을 선정할 수 있습니까?

답 : 지목상 구거가 일부 구획되었다하더라도 지적법에 의한 한 필지로 된 대지라면 포함 선정할 수 있습니다.

문43 : 갈현동 소재 4,000평 지목임야상에 아파트를 건립코자 하는데 절차를 알고 싶습니다.

답 : 일단 입지심의후 건축심의를 거쳐 사업승인을 하는데 주택건설 촉진법에 의거 별도 형질변경허가없이 본 사업승인으로 가름합니다.