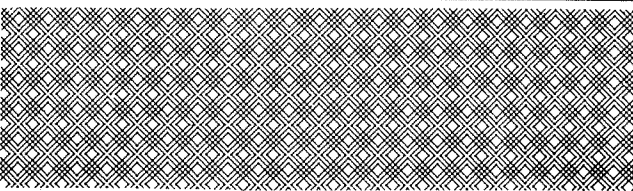
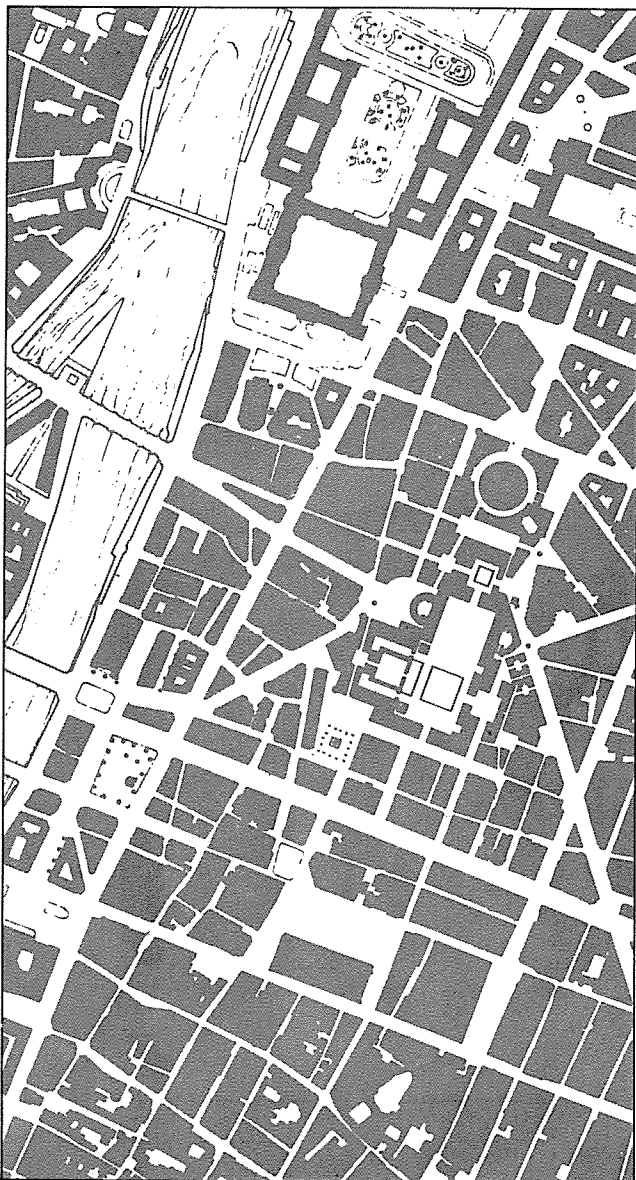


## 建築行政相談



81. 5. 11 ~ 6. 10



### - 建築法에 관한 事項 -

- 문 1 : 여유허지가 많아서 지하층을 설치하지 않아도 가능한 경우에 어떠한 때인지요?  
 답 : 건축법 제39조 규정된 건폐율에 의한 공지외에 당해 건물 연면적의 8분의 1 이상의 따로 지하층을 구축할 수 있는 여유허지가 있을 경우 지하층을 설치하지 않아도 됩니다.
- 문 2 : 주거지역에서 12m도로에 접한 대지는 여관신축은 가능한 것으로 알고 있는데.  
 답 : 건축법상에 가능하며 인근 학교와의 300m이상 거리를 두어야 합니다.
- 문 3 : 34평대지에 10평정도 주택을 짓고 별도로 10평을 증축, 세를 줄라고 하는데 가능합니까?  
 답 : 1단의 대지안에 부속건물이 아닌 별도건축물은 허가할 수 없습니다.
- 문 4 : 노선상업지역과 주거지역에 대지가 걸쳐 있을 때 건축법의 제한은 어떤 곳에 준하여 적용합니까?  
 답 : 건축법 제52조 규정에 의하여 대지안의 건축물및 대지의 전부에 대하여 그 대지의 과반이 속하는 지역에 관한 규정을 적용합니다.

### - 建築法施行令에 관한 事項

- 문 1 : 주거지역에서 수영장 건축이 가능한지요.  
 답 : 운동시설이므로 1,000㎡ 미만에서 가능합니다.
- 문 2 : 주택지하실에서 2.4m까지 봤는데 조적도는 되는지요.  
 답 : 2.5m까지 조적도가 가능합니다.
- 문 3 : 연면적 산정시 창고부분은 용적을 계산시 포함되지 않는지요.  
 답 : 건축법 시행령의 용어 해석중 연면적은 각종의 바닥면적의 합계로 하고 다만 지하의 주차장 대피호 거실 이외의 부분은 제외한다고 하므로 창고부분은 지하실 경우 거실이 아니므로 제외됩니다.
- 문 4 : 옥외계단이 바닥면적에 산입됩니까?  
 답 : 건폐율 계산을 위한 건축면적에는 산입되나 바닥면적에는 산입되지 않습니다.
- 문 5 : 기계실등 거실 이외의 용도로 쓰이는 지하층 면적은 연면적에 포함되는지.  
 답 : 예. 연면적에는 포함되나 용적율(평160조) 계산에 있어서의 면적에 포함 않습니다.
- 문 6 : 합숙소 신축시 건축선 인접대지 경계선으로부터 얼마나 띄워야 합니까?  
 답 : 기숙사에 준하여 건축선:도로의 반대측 수평거리의 1.5배 높이 이하 인접대지의 경계선:평167조 1항 각호규정 참조
- 문 7 : 주거지역안에서 기존건축물 증축시에 일조권의 높이제한을 적용할 때 기존건축물에 수직증축이 가능한지요.

답 : 주거지역안에서 일조권에 의한 높이제한을 적용할 시는 기존건축물을 포함한 건축물의 각 부분에서 건축물 전체의 1/2 또는 1/4 이 되도록 정북방향의 인접거리까지 떠야 합니다.

문 8 : 공장건축에서 대피소면적 산정

답 : 건축면적의 1/10이상의 지하실이 있는 것으로 물탱크, 보이라실(기름탱크) 배관리트등은 제외됨.

문 9 : 옥탑 면적이 연면적에 산입 여부

답 : 승강기탑, 계단탑, 망루, 옥상 또는 지하에 설치 하는 물탱크, 기름탱크, 배관리트등의 설비를 구조물은 면적에 산입하지 않는다.

문 10 : 학교 건축에서 천정고는

답 : 천정에 보가 없으면 천정까지며 보가 있을 때는 보밑까지를 높이로 한다.

문 11 : 2층집 150m<sup>2</sup>을 질려고 할때 지하실의 면적을 얼마로

답 : 건축연면적 200m<sup>2</sup> 이상이면 지상면적의 1/10이상 지하실 면적을 설치하는 것으로 되어 있고 200m<sup>2</sup>이하는 3.3m<sup>2</sup>~16.5m<sup>2</sup>을 지하실 면적이거나 무개호, 유개호를 설치해야 합니다.

문 12 : 주거지역에서 20m 도로에 접한 대지에 지하실용도를 소주장(관람시설)이 가능여부 (1,000m<sup>2</sup>)

답 : 주거지역에서 1,500m<sup>2</sup>미만으로서 관람집회시설이 가능하나 문화공보실(시청)과 협의한 결과에 따릅니다.

문 13 : 주거전용지역에 연립주택 가능여부

답 : 건축법 시행령 제14조 제1항 별표 1항에 해당되는 건축만 가능하므로 연립주택은 불가합니다.

문 14 : 공공목욕탕 건축시 창호등에 열손실 방지조치를 하여야 합니까?

답 : 예. 열손실방지조치를 하여야 합니다.

문 15 : 물탱크는 바닥면적에 포함됩니까?

답 : 옥상, 옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크는 바닥면적에 포함하지 않습니다.

문 16 : 주거지역내에서 당구장은 허가되며 몇평까지 가능한지요.

답 : 주거지역내에서 근린생활시설에 해당되는 동일 건축물 안에서 60평이내의 당구장용도만이 있을 경우는 가능합니다.

문 17 : 주거지역에서 6m 도로변에 업무용 건축물이 가능한지요.

답 : 일반 업무용 건축물은 12m이상 도로에 접하여야 함.

문 18 : 반자높이 1.8m이하인 다락방은 바닥면적에서 제외되는 것으로 아는데 반자높이란 평균높이를 말합니까?

답 : 예. 평균높이를 말합니다.

문 2 : 연립주택의 대지최소한도는 얼마인지요

답 : 연립주택은 1,000m<sup>2</sup> 이상이어야 합니다.

문 3 : 미관지구내 지하층만 건축하려는데 미관심의를 받아야 하는지요.

답 : 네. 미관지구내 건축허가는 사전에 미관심의를 필해야 합니다.

문 4 : 주차장 1대 소요면적은 얼마인지요.

답 : 2.5m×6m 이상입니다.

문 5 : 도심내의 건축물 증축시 주차장을 인근 200M이내에 확보할 수는 없는지요.

답 : 건축물 부설주차장은 대지내 있어야 합니다. (기존건축물의 주차시설확보 제외)

문 6 : 아파트의 노인정은 공유면적에 속하는지요.

답 : 편의시설이므로 공유면적입니다.

문 7 : A. P. T건축에 인동간격은?

답 : 건물과 건물(전면) 사이는 1.25배 (건물높이) 측면은 0.625배 이상된다. (대지경계선에서도)

문 8 : 풍치지구내 기존 60m<sup>2</sup>이상의 주택에 별동 60m 이하의 거실을 설치할 수 있는지요.

답 : 규정의 건폐율, 용적율 한도 내에서 증축 가능합니다.

문 9 : 50세대미만의 연립주택의 인동간의 거리는?

답 : 건물높이의 1.25배이고 경계와의 거리는 0.625배 입니다.

문 10 : 강북지역의 4대문내(서대문) 주거지역 건폐율이 얼마입니까?

답 : 간선도로변은 40%이며 간선도로변 이외의 지역은 45%로 시행중입니다.

문 11 : 미관지구내에서 12m를 벗어난 구역에 건축할 경우 미관지구내 건축기준을 적용 안해도 되지요.

답 : 80. 7.25개정된 서울시 건축조례에 미관지구 도로에서 12m를 벗어난 구역에 건축할 경우의 예외규정이 삭제되었으므로 귀하의 경우 미관지구내 건축기준을 적용하게 됩니다.

문 12 : 주거지역 2종미관지구내에서 예식장을 건축시 제한되는 내용은 어떤것인지요.

답 : 1. 도심반경 5km이내의 신규 예식장은 규제하고 있으며  
2. 건축물 부설주차장의 설치기준을 65m<sup>2</sup>당 1대씩의 기준으로 설치하여야 하고  
3. 예식장별로 예식실 면적의 1/3이 되는 별도의 대기실을 두셔야 합니다.

문 13 : 도로에 접한 대지상에 직각주차 배치가 가능여부

답 : 도심지 보행, 차량이 번잡하므로 서울시에서는 직각주차 배치는 불가함.

문 14 : 미관지구내 도로와의 이격거리는?

답 : 3m 이상입니다.

문 15 : 상업지역, 2종미관지구의 건폐율 높이제한은?

답 : 건폐율 50%이하로 3층이상의 건축물을 지을 수 있습니다.

### - 建築條例에 관한 事項 -

문 1 : 25M도로에 연립주택을 시공코자 할 경우 6m 후퇴하여야 하는지요

답 : 연립주택은 6m 후퇴하지 않아도 됩니다.

- 문16 : 아파트 건축시 1단지내의 어린이 공원 경계선으로부터 일조권을 확보하여야 합니까 ?  
 답 : 1단지내라고 하더라도 어린이공원 경계선으로부터 5m 이상 떨어져 배치하여야 됩니다.
- 문17 : 2종미관지구내 50m 남측도로변에 접한 대지상의 정북 방향에 일조권을 위한 건축물 높이제한을 하여야 합니까 ?  
 답 : 20m 이상도로변에 접한 대지 상호간만 제외됩니다.
- 문18 : 강남 상업지역내에 전폐율을 50%로 적용하는지요 ?  
 답 : 한수이남에 한하여 상업지역내의 전폐율은 60%로 적용 시행하고 있습니다.
- 문19 : 근린생활시설인데 주차장 면적을 250m<sup>2</sup> 당 1 대 비율로 시설하여야 하는지요.  
 답 : 근린생활시설의 주차장 면적은 150m<sup>2</sup> 당 1 대 비율로 주차장 시설면적을 확보하여야 함.
- 문20 : 3, 8 대의 건축물 부설주차장이 계산상 소요되는데 몇 대를 확보하여야 합니까 ?  
 답 : 주차대수 1 대 미만은 산점하지 않으므로 3 대분의 주차장을 확보하면 됩니다.

## - 其他規程에 관한 事項 -

- 문 1 : 공사용 가설건축물은 규모가 얼마까지 신고가 가능합니까 ?  
 답 : 1 층으로서 1,000m<sup>2</sup> 이하 2 층이상 1,000m<sup>2</sup> 이하까지 가능합니다.
- 문 2 : 지방에 빌딩을 건축하는 사람인데 공사감리자의 책임은 건축허가를 받은 날로부터 유효한지요.  
 답 : 감리자의 날인 후 착공신고를 한 날로부터 유효합니다.
- 문 3 : 기존건축물을 헐고 집을 짓고자 하는데 철거는 어떤 절차를 받아 해야 합니까 ?  
 답 : 철거는 허가없이 가능한데 철거 완료후 구청에 멸실신고를 하셔야 합니다.
- 문 4 : 집을 짓고자하여 설계도면까지 나왔는데 사정에 의해 짓지 못하게 되었을 경우 1년간 유효하며 3개월간 연기가 가능한데 그 1년 3개월 후의 주택채권과 설계도면은 어떻게 되는지요.  
 답 : 허가가 취소됩니다.
- 문 5 : 지목이 대지인 현재도로를 적용 건축허가가 가능합니까 ?  
 답 : 반드시 도로법등의 규정에 의거 고시가 되지않은 도로라도 기허 건축허가시 시장, 군수가 위치를 지정한 도로라면 건축허가가 가능합니다.
- 문 6 : 기존공용 건축물로서 연면적 2,000m<sup>2</sup> 6 층인 건물인데 건축물 유지관리대상에서 제외됩니까 ?

답 : 대상에서 제외되지 않습니다.

- 문 7 : 타인소유의 대지에 있는 건축물을 헐고 신축할 경우 대지의 소유권을 이전후에 건축이 가능합니까 ?  
 답 : 관할 구청에 기존건축물의 멸실 신고후 대지소유자의 대지사용 승락서만으로도 건축이 가능합니다.
- 문 8 : 주거지역에서 3 층건축하는데 1 층점토 2·3 층을 주택으로 하며 외부계단으로 처리되는지  
 답 : 당 시청방침에서 외부계단은 불가함.
- 문 9 : 기존 4 층건물에 수평증축 하였을 때 2 급건축사 설계가능여부  
 답 : 불가능합니다.
- 문 10 : 여러필지가 있을때 합병하지 않고 건축허가가 가능한지.  
 답 : 동일인 소유일 때 합병한 후 건축허가 가능하며 타대지일때 사용승락서로서 여러필지로 가능하나 건물 포함 되어야 합니다.
- 문 11 : 산문에 무허가건물 양성화한다고 하였는데 가옥대장 면적보다 초과되는 건물도 구제가 됩니까 ?  
 답 : 현행규정으로는 구제할 수가 없습니다.
- 문 12 : 건축물 유지관리보고를 할 경우 대지내 여러 건물이 있을 경우 건축별로 기준을 적용하여 기준미만이면 보고 대상에서 제외됩니까 ?  
 답 : 전체 연면적이 건축물유지, 관리보고 기준이 되면 보고를 해야합니다.
- 문 13 : 연립주택의 인동간격은 ?  
 답 : 당해 건축물의 추너로부터 높이의 1.25배의 간격을 두어야 합니다.
- 문 14 : 규칙 제10조 1항 4 조에 따라 석축에서 의무적으로 띄워야 하는지요.  
 답 : 예, 경사로 이상으로 석축을 쌓아 대지를 조성한 경우에만 띄워야 합니다.
- 문 15 : 80. 9. 20 공동주택허가를 받았는데 공사감리를 별도로 받아야 하는지.  
 답 : 80. 10. 1 부터 법이 발효됨에 따라 10월 이후 착공하거나 허가되는 공동주택은 종합사무실에서 공사감리를 하여야 함.
- 문 16 : 72년 40세대 A. P. T를 지하, 지상 5 층을 건립되었는데 그 때 지하실은 대피소인데 상가로 용도변경이 가능한지.  
 답 : 동일건물에 지하실을 복합용도의 건축물이 불가하므로 용도변경(상가)이 불가함.
- 문 17 : 연립주택을 건립하고자 하는데 대지 및 도로경계선에서 피어야 할 거리. 전폐율, 용적율, 기타사항은 ?  
 답 인접대지경계선에서는 건물 높이의 0.625배를 띄우고 도로경계선에서는 일조권에 의한 높이제한에 저촉되지 않으면 되고 전폐율 40% 용적율 100% 기타사항의 시설은 주택건설촉진법에 준용하면 됨.