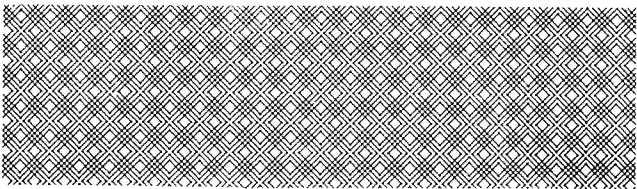
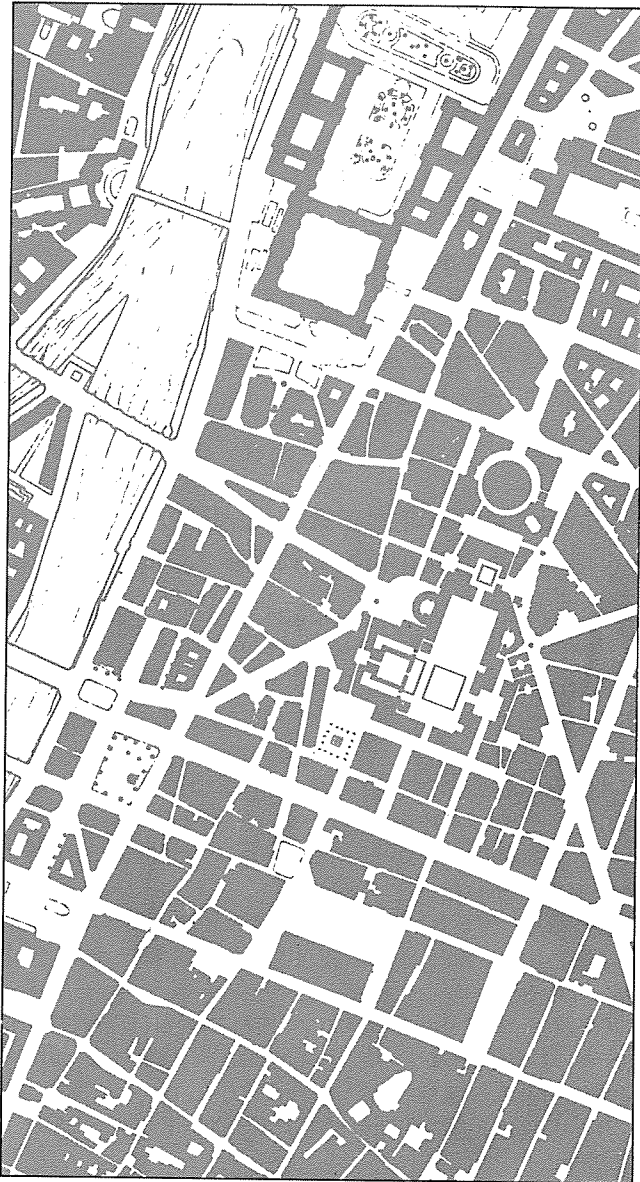


建築行政相談



1981. 4. 11 ~ 5. 10



- 建築法에 관한 事項 -

- 문 1 : 공동주택의 개구부가 없는 측면은 대지경계선에서의 정거리는 얼마인가요?
 답 : 정북방향의 높이제한 규정에 저촉여부확인하고 기타 건축법의 규정에 의한 소정거리명시가 되어있는 규정을 적용하여야 함.
- 문 2 : 15평대지내에 7평의 소규모 주택을 짓고자 하는데 신고로 가능 한지요?
 답 : 신고는 9평이내의 증축, 개축, 재축 일 경우만 가능하며 대지면적최소한도 전체울 대지안의 공지등 건축법의 제반규정에 적합한 경우에 가능한 것이므로 귀하의 경우는 건축이 불가합니다.
- 문 3 : 주거지역안에서 주택(기존)에 별도도로 점포를 증축할 수 있는지요?
 답 : 주거지역안에서 건축법이 허용하는 용도의 별도 점포는 기타 건축법의 제한에 지장이 없을 때는 증축이 가능합니다.
- 문 4 : 용적을 산정에 있어 지하대피소도 포함산정합니까?
 답 : 건축법 22조의 3 규정에 의한 지하층은 용적율 산정시 제외됩니다.
- 문 5 : 주거지역내 대지 100평인데 타인이 10평을 침범하였는데 침범된 부분을 분활치 않고 90평 대지에만 건축할 수 있는지요?
 답 : 분활을 하여 대지안에 공지등을 확보토록하여 건축을 하여야하며 분활치 않은 경우에는 기존건물을 철거하시거나 기존건물 면적을 포함하여 증축으로 하여야 합니다.
- 문 6 : 건축공사는 완료되었으나 대지내 조경공사가 늦어져서 준공이 안 될 경우 건축물을 사용할 수 있는 방법은 없습니까?
 답 : 조경기준도 건축법상 규정으로 당연히 조경공사가 완료되어야 준공검사를 받을 수 있습니다. 다만 서울시 건축조례 3조에 의거 준공후 조경공사를 미예치할 경우는 준공검사를 받을 수 있습니다.
- 문 7 : 재개발예정지구로 묶여있다가 해제된 지역내 20평정도의 기존단층주택을 2층으로 증축할 수 있습니까?
 답 : 재개발지구 이외라면 건축법 주차장법등 건축관계 제법 규에 적합한 범위내에서 증축 가능합니다.
- 문 8 : 기허가받아 공사중인 건물을 연면적의 1/10범위내에서 1개층을 증축하는설계변경을 하고자 하는데 신고로서가 합니까?
 답 : 공사중인 건물의 연면적 1/10범위내에 설계변경은 신고도 가능하나, 귀하의 경우처럼 동수가 변경되는 설계변경은 새로운 건축허가를 득하여야 합니다.
- 문 9 : 노선상업지역과 주거지역에 걸쳐 있는 대지는 어느지역으로 적용하는지요?
 답 : 2개지구가 결합때는 과반이상이 걸친 지역이나 때 모양의 상업지구는 전체상업지역으로 적용함.

문10: 15M 높이의 건축물에서 저층부(8 M이하)에서는 얼마를 띄어야 합니까?

답 : 건축물 각 부분으로부터 건축물 높이의 2분의 1 이상을 대지경계선으로 띄어야 합니다.

문11: 6 M도로를 사이에 두고 기존 교회건물이 있는데 허가가 되는지요?

답 : 규정상 허가가 안될 사유가 없음.

문12: 병원의 일부를 주택으로 용도를 변경하고자 하는데 허가사항인지요.

답 : 예 용도변경허가를 받아 변경하셔야 합니다.

- 建築法施行令에 관한 事項 -

문 1 : 상업지역내 12m이하의 건축물이 인접경계로부터 띄어야 할 거리의 규정을 알고 싶습니다?

답 : 시행령 111조 및 112조의 규정을 검토하여야 합니다.

문 2 : 피난계단 거리는 얼마입니까?

답 : 시행령 104조에 의거 거실의 각 부분으로부터 피난계단에 이르는 보행거리 30m이하이어야 합니다.

문 3 : 여관의 중앙복도폭은 얼마로 하면 됩니까?

답 : 200m²가 넘는 층에 있어서 160cm 이상입니다.

문 4 : 남, 북중에 일조권 적용 배제된 곳이 어디 있습니까?

답 : 남쪽은 일조권 제한이 없습니다.

문 5 : 주유소는 인접경계로부터 얼마나 띄워 건축하여야 합니까?

답 : 외벽은 4.0M
처마끝은 3.0M이상 확보하여야 합니다.

문 6 : 9,000m²이상 건축물을 건축하고자 하는데 주위 3 m 확보 후 화단을 만들수 있습니까?

답 : 3 m이상의 통로를 설치하여야하므로 화단을 설치할 수 없습니다.

문 7 : 주거지역내에 220m²이상의 택시 차고를 설치하고자 하는데 가능합니까?

답 : 주거지역내 150m²이상의 차고는 불가능합니다.

문 8 : 대지에 고저차가 있을 경우 건물 높이 산정시 어느곳을 기준으로 하는가요?

답 : 대지의 고저차가 있을경우는 가장 평균의 지반선을 산정함.

문 9 : 교회건물의 증축으로 1,000m² 이상될때 6 m이상 도로에 접해야 되는지요?

답 : 예 시행령 139조에 의해 6 m도로에 6 m이상 접해야 됩니다.

문10: 상업지역인데 건축대지면적이 40평인데 건축이 가능한지요?

답 : 대지면적 최도한도가 60평인데 기하 분할된 대지로 7할인 42평이상이어야하므로 이에 미달되어 건축을 할수가 없습니다.

문11: 인근북측에 10평 대지가 있는데 건축물이 없습니다. 건축을 할 때 이 대지경계선에서도 일조권에 필요한 거리를 띄어야 합니까?

답 : 띄어야 합니다.

문12: 근린생활시설 용도에 식당이나 의원은 면적한도는 없는지요?

답 : 면적제한 없습니다.

문13: 피난계단의 단폭은 얼마로 해야 하는지요?

답 : 피난계단의 폭은 90cm이상으로 하여야 합니다.

문14: 15m도로에 2면에 접한 대지상의 판매시설 (1,500m²)을 건축시 2면도로로부터 각각 4 m이상을 확보하여야 하는지요?

답 : 주 출입도로에서만 4.0m이상 확보하면 됩니다.
(단, 기타관계 규정에 저촉되지 않을 경우)

문15: 8 m길이의 막다른 골목인데 도로폭은 얼마를 확보해야 됩니까?

답 : 막다른 도로의 길이가 10m미만인 경우는 도로폭은 2m 이상이어야 합니다.

문16: 경사진 대지에 4 면중 일면이 노출되어 차고를 설치할 경우 지하실로 볼수 있는지요?

답 : 4 면중 일부분이라도 그 층고높이에 3분의 1 이상이 지상으로 노출되면 지하층이 아닙니다.

문17: 주거전용지구에서 대지경계선에 띄우는 거리는 얼마인가요?

답 : 진북방향에 대하여는 일조권에 의한 높이제한과 관련이 있고 대지경계선에서는 1.5m추녀끝에서는 1 m이상임.

- 建築條例에 관한 事項 -

문 1 : 2 종미관지구 주거지역내 4 층건물 200평 정도를 지으려하는데 건물모양은 아취형으로 가능한지요?

답 : 가능하나 미관심의를 받아야 합니다.

문 2 : 지상보도에 연면적 1,000m²이상의 건축물에 한하여 부설주차장을 설치한다고 하였는데 사실입니까?

답 : 서울시의 경우 주차장 연면적 정비지구임으로 150m²이상의 건축물은 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례에 의거 부설주차장을 설치하여야 합니다.

문 3 : 주차장을 설치함에 있어서 지하 기계실이 있을 경우 주차장면적 계산에서 제외되는지요?

답 : 옥내 주차장 면적 이외에는 주차장 면적 계산에서 제외시킬수 없으므로 기계실은 주차장 면적계산에 산입하여야 합니다.

문 4 : 강북지역 주거지역에서 용적율·전폐율은 얼마입니까?

답 : 전폐율 50%, 용적율 250%를 적용합니다.

문 5 : 을지로 2 가 대지 80평에 상업용 건물을 지으려하는데어떻게 하면 됩니까?

답 : 대지의 도시계획원을 구청에서 확인하여 상업지역이면 건축사에 의뢰 지을수 있으며 그 지역은 미관지구내 일 것으로 사전 본 청 건축심의를 받아야 합니다.

문 6 : 복합용도의 건축물의 주차장 설치면적 산정은 어떻게 합니까?

답 : 각 용도별로 산정하여 합계면적으로 합니다.

문 7 : 주차장의 옥내에 설치할 수 있는 한도는 얼마입니까?

답 : 옥내주차장은 소요면적의 50%만 가능합니다.

문 8 : 주차장 면적이 1,000m² 이상인 경우에는 입구와 출구가 따로 있어야 하는지요?

답 : 입구와 출구가 따로 있어야 합니다.

문 9 : 주차장 대수 산정시 예식장인 경우에는 얼마로 해야 합니까?

답 : 도심지의 주차난을 해소방안으로 다중집중인 예식장은 건물 연면적 20평당 1대의 비율로 산정해야 됩니다.

문 10 : 기존건축물의 용도를 변경코자 할 때 소요주차대수 산정을 어떻게 합니까?

답 : 용도변경코자 하는 부분이 종전용도 보다 주차수요가 더클 경우 그 증가분에 대해서만 확보하시면 됩니다.

문 11 : 기존건축물의 주차장 일부를 타용도로 변경할 수 있습니까?

답 : 주차장법상 주차장 용도부분은 타용도로 사용할 수 없습니다.

문 12 : 4대문내에 전폐율은 얼마입니까?

답 : 간선도로변은 40% 간선도로변 이외는 45%로 규제하고 있습니다.

문 13 : 2종미관지구내 점포가 9개정도인데 변소의 남녀구별을 하여야 하는지요?

답 : 법령등 규정된 바는 없으나 건축물의 이용상 편리하고 지장이 없도록 계획을 하여야 하는것으로서 필요에 따라 정하는 것입니다.

문 14 : 미관지구내 4층정도를 건축하고자 하는데 1개층 면적을 얼마로 하여야 하는지요?

답 : 서울시 건축조례에 의하면 200m²(60평) 이상이어야 함.

문 15 : 도시계획선에 의하여 자투리땅을 건축하고자 할 때 내지 최소한도는?

답 : 지역지구에 합당한 면적에 4분지 1의 범위내에서 시조례로 정하게 되어 있으나 서울시에서는 지금 작업중에 있습니다.

문 16 : 주차장의 통로를 5.5m 이상 확보하여야 된다고 하는데 규정은 어떠한지요?

답 : 서울시 주차장조례에 1,000m² 이상의 주차장 진출입 통로 5.5m 확보하고 그 이하는 3.5m 확보하면 됩니다.

문 17 : 풍치지구내 연립주택을 건축하고자 할 때 전폐율, 용적율 높이제한은 어떤지요?

답 : 풍치지구내에서는 전폐율 20% 용적율 60% 높이는 2층 또는 8m를 초과할 수 없습니다.

문 18 : 기존 2층 건물을 5층으로 증축하고자 하는데 주차장은 증축하는 부분만 설정하는지요?

답 : 주차장법의 규정에 의하면 기존 건물을 포함하여 150m² 당 1대의 비율로 주차장을 확보하여야 합니다.

문 19 : 주거지역 4종미관지구내 지목이 담이고 80평 대지에 건축허가가 가능한지요?

답 : 토지형질변경을 건축허가와 동시 시행하여 건축가능 합니다.

문 1 : 옥상의 해리포트를 설치할 경우 H자의 글자폭이 1.5cm 인지 또는 15cm 인지요?

답 : 착륙대의 중앙부분에는 4m를 지름으로 하는 "㉠" 표시를 백색으로, 착륙대의 한계선은 폭 1.5m의 두께의 백색선으로 각각 표시하여야 합니다.

문 2 : 건물의 유지관리보고서 도면작성은 어떠한 것을 하는지요?

답 : 건물의 변경전 후 평면도를 작성하여 제출합니다.

문 3 : 공동주택의 동별간격산정시 에레베타 130X도 계산하여야 하는지요?

답 : 계산하여야 합니다.

문 4 : 300평의 건물을 지으려하는데 식수면적은?

답 : 10% 이상 30평은 지어야 합니다.

문 5 : 우리나라에 거주하는 외국인이 건축허가를 받을수 있습니까?

답 : 외국인 토지법이 규정에 의한 토지에 관한 권리취득허가증 또는 신고필증을 첨부건축허가를 받을 수 있습니다.

문 6 : 연립주택에 대하여 3층 이상의 건축이 가능한지요. 전폐율은?

답 : 불가합니다.

50세대 이상인 경우 30%, 50세대 미만인 경우 40%.

문 7 : 공중목욕탕과 학교와의 거리는 얼마입니까?

답 : 학교정문에서 50m 이상이어야 합니다.

문 8 : 등촌동 아파트지구내 공동주택을 건축하려 하는데 전폐율, 용적율은 얼마인지요?

답 : 아파트 지구내 6층이상의 아파트를 건축할 때 전폐율은 18%, 용적율은 180%입니다. 다만 5층이하의 아파트의 경우는 전폐율 20%이며 연립주택을 건축할시는 전폐율 30%, 용적율 100%를 적용하시면 됩니다.

문 9 : 건축이 불가한 그린벨트(지목: 임야)에 인접한 대지에 연립주택을 건축하고자 할 때도 매지경계선까지의 이력거리를 띄어야 하는지요?

답 : 인접대지 경계선까지 거리를 건축물 높이의 0.325배를 띄우는 취지는 주변의 주거환경보호를 목적으로 하는 것으로 건축이 불가한 공원, 주차장 또는 그린 벨트에 인접할 경우는 적용하지 아니하는게 합리적입니다.

문 10 : 착공전 명예변경이 가능합니까? 어느 규정을 적용하나요?

답 : 가능합니다. 민원편람을 참고하십시오.

문 11 : 아파트지구와 인접하여 기존학교가 있을때, 아파트 사업승인전에 학교측의 사전동의를 받아야 합니까?

답 : 학교와 인접하여 공동주택을 건축할 경우 일조권 시비가 발생할 우려가 많으므로 서울시에서는 학교, 인근 아파트의 입지상의 때는 교육위원회 관계자를 참여토록하고 있습니다.

문 12 : 상업지구 방화지구내에서 내부창과 반자돌림대를 목조가 가능한가요.

답 : 반자돌림대와 창호는 불연재로 하는 규정이 없음.

— 其他規程에 關한 事項 —

문13 : 지방의 주차장 정비지구의 조례가 없는 도시에서는 어떠한 규정을 적용하는지요?

답 : 조례가 제정되어 있지 않으면 주차장법 및 동 시행령에 규정대로만 적용하면 됩니다.

문14 : 여관으로 3층 149평일때 건축허가시 소방설비를 하여야 되는지요?

답 : 여관용도이므로 소방법에 의하여 설치하여야 합니다.

문15 : 연립주택의 급수시설을 하여야 하는지요? (상수도 미급수지역임)

답 : 급수시설은 꼭 되어야하며 상수도 설치가 안될시에는 자가수도로 용량 및 수질검사를 하여야 합니다.

문16 : 주택내 담장높이를 넘지않는 20m²의 차고를 지으려 하는데 옆집과의 띄워야 할 거리는?

답 : 50cm이상입니다.

문17 : 아파트단지내 2종미관지구인데 쇼핑센터가 허가가 되는지요?

답 : 아파트 지구내인 경우 아파트 사업계획에 포함된 경우에는 건축할 수 있습니다.

문18 : 지하실은 주택채권을 사지않는 것으로서 작업장 용도도 사지않는지요?

답 : 지하실내에 거실은 주택채권을 사야하므로 작업장도 거실에 포함됩니다.

문19 : 연립주택의 세대당 대지면적의 한계평수가 있는지요?

답 : 연립주택의 대지면적에 대한 별도 규정은 없습니다.

문20 : 허가를 득한후 허가증사본이 필요한 곳이 어디입니까?

답 : 전기, 수도, 정화조 공사나 벽돌, 자재 판매확인등의 경우 허가증 사본이 필요합니다.

문21 : 전파 장애지역내 건축물제한 규정이 있습니까?

답 : 전파장애지역내에서 35m이상의 건축물을 건축할 시에는 전파관리국에 협의하여 건축허가를 처리합니다.

문22 : 건설업자를 선정해서 공사를 해야할 기준은 어떤것인가요

답 : 건설업법의 규정에 의거 건축물의 연면적이 특수건물 150평 이상 일반건물 200평 이상인 경우에는 건설업자를 선정하여 공사를 하셔야 됩니다.

문23 : 연립주택의 대지경계선에서의 소정거리는?

답 : 건물높이의 0.625배 입니다.

문24 : 지적상 도로가 아닌 현재도로를 적용 건축허가시 시행령 138조 1항의 규정을 준용합니까?

답 : 도시계획법등의 규정에 의한 고시가 없는 도로라하더라도 시장군수가 건축허가시 지정한 도로라면 동 조항의 규정을 적용합니다.

문25 : 연약지반으로 지하실 구축시 인근건물에 피해가 극심할 경우 지하실 설치규정의 예외는 없습니까?

답 : 없습니다.

문26 : 건축물 부설주차장에서 사용료를 징수할 수 있습니까?

답 : 건축물 부설주차장은 주차장법에 의한 의무시설이므로 그 건물의 사용자, 방문객, 임차자들은 무료로 사용할 수 있습니다. 다만 건물과 관계없는 외래인의 경우는 사용료로 매 30분당 230원을 내고 있습니다.

문27 : 주택채권매입 대상에 지하실 면적도 포함되는지요. (이하 5.0평 정도)

답 : 네. 지하실면적도 포함하여 구입하여야 합니다.<*>

| | | |
|----------------|----------|-------------|
| 서울支部電話番号変更 | 73-8059 | 723-8059 |
| (81. 6. 6. 변경) | 74-0334 | 724-0334 |
| 중전 변경 | 74-0748 | 734-0748 |
| 72-7653 | 722-7653 | 74-8524 |
| 72-7685 | 722-7685 | 724-8524 |
| 73-6258 | 723-6258 | 建築行政相談室電話変更 |
| 73-6392 | 723-6392 | 72-7653 |
| | | 722-7653 |
| | | 72-7685 |
| | | 722-7685 |