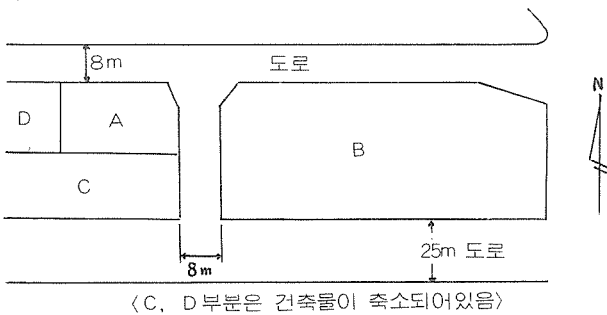


건축행정 / 질의응답

문 도로 및 대지의 형상이 그림과 같이 분할되어 상업지역 정류장지구로 고시가 된 지역으로 도면의 B, C, D, 부분은 고속버스 터미널로 사용되고 있고 A대지(151.8m²)에 건축하고자 하는바 시 당국에서는 동정류장 지구에 대한 조례설정이 되어 있지 않을 경우 위 A대지에 상업지역에 적합한 건축물을 건축할 수 있는 것으로 사료되는바 취견 여부?



답 A대지가 이미 도시계획상 정류장 시설로 결정된 구역에 포함된다면 당해 정류장 시설에 적합하지 아니한 건축물의 건축 또는 이용시설의 설치는 불가합니다. (건설부)

문 건축법 시행령 제 7 조를 적용함에 증축하고자 하는 건축물의 연면적은 300m² 미만이며 기존 건물과 합한 연면적은 300m² 이상으로 평면증축할 경우 공사감리자의 선정 여부? (단 증축하고자 하는 건물의 최고 높이는 13m이하, 처마높이 9m 이하임).

답 기존 건축물에 붙여 증축하는 부분의 면적이 공사감리 대상 면적 이하인 건축물은 건축법 시행령 제 7 조의 규정에 의한 공사감리 대상 건축물이 아닙니다. (건설부)

문 건축법 시행령 제 140 조의 2 의 적용에 관하여 경사도 12° 정도의 구릉지를 개발한 대지로서 23m 미만의 막다른 도로의 지점에 계단이 설치되고 사실상 차량통행이 불가능한 경우에도 각각전체를 하여야 하는지의 여부?

답 건축법 시행령 제 140 조의 2 의 규정에 의거 도로 모퉁이 부분에 건축선을 정하여 각각 전제를 하여야 하는 때 지라 하더라도 도로모퉁이 부분에 차량통행이 불가능한

계단등의 시설이 있을 때에는 동 제 140 조의 2 의 규정에 의한 건축선에 관계없이 건축할 수 있는 것입니다.

(건설부)

□ 건축법

문 주택 2층건물로 2층부분에 5평정도 증축하고자 하는데 건축허가를 받아야 하는지요? (시민전화)

답 건축법에 적합한 범위내에서 신고로 가능합니다. (구청 건축과에서 처리중임)

문 6m 및 8m 도로변에 있는 대지로 8m 도로변에 타인대지가 11평 있는데 구입해야만 건축이 가능한가?

(시민방문)

답 귀하의 대지가 기준면적 이상인 경우 구입하지 않아도 진입할 수 있도록 도로에 접한 경우는 구입하지 아니하여도 건축허가 가능함.

문 4m 도로가 있을 때 도로의 사선제한은 받지 않는지요?

(회원전화)

답 4m 도로의 반대편 경계선에서 건축물 외곽선까지의 거리의 1.5배까지 제한을 받습니다.

문 구획정리를 한 상업지역의 대지면적이 150m² 인데 건축이 가능합니까?

(시민방문)

답 현재로서는 구획정리를 도시계획사업의 실시로 인정되지 않고 있어 건축이 불가함. (건축법이 개정되어 1982. 7. 1 이후 가능함)

문 미관지구와 아닌 지역에 걸쳐 있을때 지역지구는 어디에 적용되는지요?

(시민방문)

답 원칙적으로 동 대지의 과반이상이 해당되는 지역지구의 적용을 받지만 떠모양으로 설치된 미관 지구에서는 건축물의 전부 또는 일부가 미관지구 건축할때는 당해 미관지구의 적용을 받습니다.

문 건축법 개정으로 건축허가시 정화조 설치신고를 포함한다는데 언제부터 시행하는지요?

(시민전화)

답 건축허가 및 준공시 건축물에 부수되는 시설의 신고나 검사를 동시에 처리토록 되어 있으나 1982. 7. 1 부터 시행토록 되어 있습니다.

문 건축법 제 52 조가 개정됨에 따라 노선 상업지역의 명칭이 빠졌는데 노선상업지역에 걸칠 경우 과반수 이상 걸치는 지역은 적용을 받습니까?

(시민전화)

답 개정 건축법에 의하면 노선 상업지역에 걸칠 경우 과반수 이상 걸치는 지역의 건축제한을 받습니다.

문 축대 상단에서 띄워야 할 거리는?

(시민전화)

답 건축하고자 하는 건물의 층수가 2층일 경우 2m, 3층일 경우 3m 이상 띄워야 합니다.

□ 시행령

문 막다른 도로의 길이가 50m 인데 현재 도로는 3m 입니다. 건축허가가 가능한지요?

(시민전화)

답 령 제 138 조에 의하면 막다른 도로가 35m 이상일 때 도로의 폭은 6m 이상으로 확보하도록 되어 있습니다. 따라서 귀하의 경우 도로 중심선으로부터 1.5m 이상을 후퇴하신 후면 건축이 가능합니다.

문 법에 의한 지하층을 파려면 기계실 등도 포함을 시키는지요? (시민전화)

답 지하층 중 건축설비 및 운전제 전용되는 부분 등은 지하층 설치규정에 의한 바닥면적에 산입하지 않습니다.

문 뚝치지구 및 주거지역 내 대지면적이 170㎡인데 전폐율 30%를 지을 경우 건축면적이 51㎡로서 기준에 부적합한데 구제방법은? (시민방문)

답 령제180조 제 4 항에 의한 경우 즉 도시계획의 결정 변경으로 인하여 대지면적 최소한도에 부적합한 경우라면 건축면적이 51㎡ 라도 가능합니다.

문 조경면적 산정에 있어서 령제168조의3 제 2 항 제 2 호의 조경면적의 1/2이란 무슨 뜻입니까? (회원전화)

답 령제168조의 3 에 의한 조경기준의 50%만 계산한다는 내용입니다. 즉 옥상의 경우(지표면으로 2m 이상) 기준 이상의 조경을 설치한다 해도 기준산정에 있어서의 50%만 인정을 해준다는 뜻입니다.

문 공해공장의 대지경계선과의 거리는? (회원전화)

답 외벽 각 부분으로부터 직각방향 수평거리 4m 이상, 처마끝으로부터 직각방향 수평거리 3m 이상입니다.

문 동일대지안에 2동 이상의 건축물이 있는 경우에는 각 동마다 지하층을 설치해야 합니까? (회원전화)

답 동일 대지안에 2동 이상의 건축물이 있는 경우는 그 연면적의 합계를 기준으로 하여 건축법 시행령 제113조 규정에 의한 면적이상의 지하층을 어느 동에든 설치하면 됩니다.

문 공사감리를 할 때 꼭 상주를 하여야 되는지요? (시민전화)

답 연면적이 3,000㎡ 이상이거나 5층이상인 건축물을 건축할 때는 상주공사감리를 하여야 합니다.

문 인접대지 경계가 축대로 되어 있는데 일조권을 적용하여 북측에 거리를 띄어야 되는지요? (시민전화)

답 시행령 제167조의 규정에 따라 일정 거리를 띄어야 합니다.

문 동별대지내 수동의 건물을 신축할 경우 동별준공이 가능합니까? 가능하다면 법적 근거는? (시민전화)

답 동별 준공점사는 가능합니다. 법적 근거는 건축법 시행령 제8조에 의거 행하고 있습니다.

문 준공업지역 내에서 공장증축이 가능한지요? (시민전화)

답 환경보전법에 따른 배출시설의 설치허가를 받아야 하는 공장을 제외한 공장은 가능합니다.

문 아파트의 발코니는 바닥면적에 산입되는지요? (시민전화)

답 난간벽의 면적이 바닥의 외곽선으로부터 지붕 등에 이르는 수직면의 면적의 1/2미만에는 면적에서 제외됩니다.

문 아파트 건축시 2개 이상의 전면도로가 각각 20m일 경우 모든 건축선으로부터 피어야 합니까? (회원전화)

답 각 도로경계선(건축선)으로부터 6m 이상 또는 건축물 높이의 1/2이상 피어야 합니다.

문 상업지역내에서 대지경계선과의 이격거리는 얼마입니까? (시민전화)

답 높이의 12m를 감하여 그것을 40으로 나눈 값에 0.5m를 더하면 띄우는 거리가 나옵니다.

문 주택의 다락방은 면적에 포함되는지요? (시민전화)

답 다락방의 반자높이가 1.8m 미만일때는 바닥 면적에서 제외됩니다.

문 피난거리 30m란 실의 구석으로부터 피난계단까지의 거리로 계산합니까? (회원전화)

답 실의 각 부분으로부터 각실의 문 등을 통한 보행거리 30m 이내에 피난계단을 설치하여야 합니다.

문 주거지역안의 대지 옆으로 2m 도로가 통하고 있는데 2층을 지을 경우 얼마나 후퇴해야 하나요? (시민전화)

답 통과도로일 경우 건축선에서 1m를 띄우셔야 합니다.

문 기존건물을 목욕탕으로 용도변경 하려 합니다. (기존 건물은 6m 도로에 접한 점포 2층) 기존 목욕탕과의 거리제한과 용도변경 가능 여부? (시민전화)

답 기존업소와의 거리제한은 없으며 기존건축물이 적법건축물인 경우 용도변경 가능함.

문 동측의 3층 건물 신축으로 일조권피해가 있을경우 이의 대책은? (서대문구 창천동 시민방문)

답 주거지역 내 동서측은 일조권으로부터 보호를 받지 못합니다.

문 APT 설계시 단지내 고저차로 인한 일조권 계산은? (회원전화)

답 고저차의 평균높이를 건물에 가산하여 건물높이의 1.25배를 이격하면 됩니다.

문 시행령 제167조 일조권 등의 제한에서 주거지역의 범위는? (주거전용, 주거, 준주거 등 3지역이 포함되는지 여부) (회원전화)

답 주거지역만이 해당됩니다.

문 일단의 대지내에 단독주택 2개 동을 건축할 경우 2개 동의 인동거리는 얼마입니까? (회원전화)

답 동일 대지안의 2개 이상의 건축물 상호간의 이격거리는 3m 이상 떨어져야 합니다.

문 지하층 규정적용에 있어 차고 등의 일면이 완전 노출되었을 경우 삼면이 모두 흠속에 묻혔다면 지하층이라고 해도 되는지요? (회원전화)

답 삼면이 모두 흠속에 묻혔을 경우에도 1면이 완전 노출되었다면 지하층으로 볼 수 없습니다.

문 용도의 제한은 없이 모든 용도가 복합으로 설치될 수 있나요? (시민전화)

답 용도지역에 따른 제한도 있으며 시행령 제98조의 2의 규정에 의거 방화상 유해한 복합용도의 제한도 있습니다.

문 직통계단구조가 동일평면 내에 있지 않을 경우에는 직통계단으로 인정되는지요? (시민방문)

답 직통계단은 오르내림이 동일 평면내에 있어서 수직되게 피난층까지 설치되어야 직통계단으로 인정됩니다. 즉 동일층에서 계단의 위치가 바뀌어지면 인정치 않습니다.

문 지하 옥내에서 주차면적이 400㎡를 초과합니다. 방화구획을 설치하여야 합니까? (시민전화)

답 용도상 불가피한 경우는 방화구획을 설치하지 아니하여도 됩니다.

문 지하실의 비상계단은 방화구획되는 부분마다 설치하여야 합니까? (시민전화)

답 방화구획이 설치되는 부분마다 1개소 이상 설치하여야 합니다.

문 지하층 설치 규정에서 8 층이면 바닥면적의 2배를 설치하여야 합니까? (시민방문)

답 16층 미만일 경우 지상층 연면적의 1/10이상이면 가능합니다.

문 6 층 280㎡ 건축물에 계단이 1개 있을 경우 승강기를 설치하여야 하는지요? (대전지방)

답 6 층인 건물에서는 거실의 합계가 300㎡ 이내에서 직통계단이 있으면 승강기 설치없이 가능합니다.

문 지하층 설치 없이 가능한 여유공지가 얼마입니까? (회원방문)

답 5 층이하의 건축물로 건폐율에 의한 공지 이외 당해건물 연면적의 1/8 이상 공지가 있을 경우 지하층을 설치하지 않을 수 있습니다.

문 연립주택의 공원과 경계에서 띄워야 할 거리는 얼마입니까? (회원전화)

답 공동주택은 대지경계선에서 외벽지까지 3m, 처마 끝까지 2m 이상(2 층 이하에서는 2m, 1.5m 이상) 띄어야 합니다.

문 주택(주거 지역) 건축시 정북방향에 띄워야 할 거리는? (일반방문)

답 건물의 각 부분에서 1/2 이상 띄워야 하고 건물의 최고 높이가 8m일 경우 1/4 이상 띄워야 합니다.

문 한증탕은 건축비용도 분류시 어디에 포함되나요? (시민전화)

답 공중이 사용토록 계획된 것이라면 근린생활시설에, 공동탕 이외의 것이라면 위락시설에 포함됩니다.

문 4 층 건물 각층 바닥면적을 240㎡로 건축하고자 하는데 2 개 이상의 계단이 필요한지요? (사무실 용도임) (시민전화)

답 사무실 3 층 이상의 층의 바닥면적 200㎡ 이상일 경우 2 개 이상 직통계단을 설치해야 합니다. (단, 주요 구조부를 내화고도로 할 경우는 400㎡ 이상이므로 필요 없습니다.)

문 K. S 제품을 사용하여야 하는데 제품은 어떤것이 있습니까? (시민방문)

답 한국공업규격 표시품을 사용해야 하는 재료는 건축법 제25조에 의거 건축법시행령 제22조 별표 10에 규정된 포틀랜드시멘트, 콘센트 및 플러그, 복층유리 등이 있습니다.

문 연면적 1200㎡인 점포 음식점일 경우 건축선후퇴는 얼마를 하여야 하는지요? (시민전화)

답 바닥면적 1000㎡를 넘는 판매시설일 경우에는 4m 이상 건축선을 후퇴하여야 됩니다.

문 업무지구에서 종합병원을 신축하려 합니다. 저축사향은? (시민전화)

답 종합병원의 성격이 격리 병원(전염병원, 정신병원 등)이 아니면 가능합니다.

문 12.0m 도로변 3 층 건물을 신축시 북쪽에 일조권 저축에 완화를 받는다는데 사실인지요? (시민전화)

답 시행령 제167조에 의거 폭 20m 도로변 이상이어야 합니다.

문 바닥면적 500㎡인 건물 4 층에 층고 1.8m로 창고를 증축할 경우 면적에 산입됩니까? (시민방문)

답 거실용도가 아닌 경우라도 1.8m이면 층으로 간주되고 이 경우 바닥 면적에도 산입됩니다.

문 1 층 바닥면적이 150㎡인 5 층 건물의 방화구획은 어떻게 합니까? (시민전화)

답 연면적 1000㎡ 이하이라도 3 층 이상인 경우 3 층 이상 부분에 대하여는 층별 방화구획을 하여야 합니다.

문 학교에서 조경면적 산출은? (시민전화)

답 조경면적 산출은 용도에 따라 정해져 있지 않고 대지면적에 따라 다릅니다. 대개 학교대지가 2,000㎡ 이상이므로 대지면적의 15%가 해당됩니다.

문 옥상의 승강기탑, 장식탑, 옥탑 등이 바닥면적의 1/8 이상이 넘어 층수에는 산입이 되는데 바닥면적에는 산입이 안된다는게 사실인지요? (시민전화)

답 바닥면적의 1/8 이상이 되어 층수에 산입되더라도 승강기탑, 장식탑, 옥탑은 바닥면적에서 제외됩니다.

문 주택의 지하실의 높이가 1.5m입니다. 바닥면적에 산입합니까? (시민전화)

답 지하실을 창고의 용도에 사용될 경우 바닥면적에 사용하지 않습니다.

문 옥의 비상계단을 쉐일레버 구조로 설치코자 합니다. 이 경우 바닥면적과 건축면적은? (시민전화)

답 바닥면적 산정시 1m 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투명 면적으로 하며 건축면적은 전체 수평 투명면적으로 합니다.

문 피난상 보행거리 30.0m로 되어 있으며 거실 각 부분으로부터 되어 있는데 거실 이외는 해당되지 않는지요? (회원전화)

답 거실 이외는 해당되지 않습니다.

□ 건축조례

문 숙박시설이 주거지역 안에서는 노폭에 따라 제한되나요? (시민방문)

답 주거지역 안에서 12m 미만 도로에서는 숙박시설이 설치될 수 없도록 행정지도하고 있습니다.

문 서울 시내에 공동주택(아파트) 건립시 용적율은 얼마이며 지하실 면적이 용적율에 산입되는지요? (시민전화)

답 서울시에서는 공동주택(아파트) 건축시의 용적율은 180%이며 지하실의 면적은 연면적에는 산입되나 용적율 산정시는 제외됩니다.

문 마포인데 증전 규정에는 15층 이하로 층수를 제한하고 있었는데 현재도 적용되는지요? (시민전화)

답 서울 도심(4대문) 고도기준 조정후 해당지역이 아니므로 건축법령에 적합하면 15층 이상도 가능합니다.

문 12m 도로에 접하는 대지인데 건축선으로부터 띄우는

거리(서울시조례)를 지킴에 있어 담장도 해당되는지요?

(회원전화)

답 담장도 건축선으로부터 1.5m 이상 후퇴하여야 합니다.

문 주거지역이고 제 4 종 미관지구로서 30m 도로확장으로 360㎡의 땅이 148㎡가 되었을 경우 건폐율, 용적율 및 도로에서 3m 후퇴여부?

(회원전화)

답 도시계획 시설설치로 인한 자투리 땅에 대하여는 건폐율은 당해지역지구 건폐율+10%, 용적율은 당해 용적율의 2배 이하이며 전면도로에서 띄어야 할 거리는 인접건축물의 건축선으로부터 후퇴거리 이상으로 건축위원회의 심의를 거쳐 인정되는 거리로 완화 적용되고 있습니다.

문 제 2 종 미관지구내 400㎡ 대지에 300㎡의 건물이 있을 경우 별동으로 증축이 가능한지요?

(회원전화)

답 현행 건축법규에 맞추어 증축할 수 있으나 별동 건물을 전면에 증축할 경우 건축조례의 규정 이상의 건축물을 지을 수 있을지는 예의 검토하여야 할 것입니다.

문 대지내 조경에 있어 100㎡에 교목 30본과 관목 50본을 동시에 식재하여야 하는지요?

(회원전화)

답 100㎡를 조경할 경우 관목으로 50본 이상 또는 교목으로 30본 이상 심으면 되며 동시에 심는것은 아니며, 되도록이면 교목을 식재 면적의 50% 이상 심도록 권장하고 있습니다.

문 제 2 종 미관지구내 도시계획으로 대지가 200㎡로 되었을 경우 현 60㎡ 건물을 증축할 수 있는지요?

(시민전화)

답 증축 가능합니다.

문 자투리 땅으로 적용받는 대지인데(제 2 종미관지구) 4층을 지을 수 있나요?

(시민전화)

답 3층까지 지으셔야 합니다.

문 제 4 종미관지구로 주위에 기존건물이 있는 100㎡도 신축 가능합니다?

(시민전화)

답 제 4 종 미관지구에는 인접주위에 기존 건물이 있어도 100㎡에는 건축허가(신축)가 불가합니다.

문 미관지구내 건축할 경우 3m 이상 후퇴하여야 하는데 이 부분에 주차가 가능한지?

(시민전화)

답 원칙적으로 통행에 지장을 초래하는 주차시설은 불가합니다.

문 2 종 미관지구내 대지면적 최소한도에 미달되는 대지입니다. 5층을 건축할 수 있습니까?

(회원전화)

답 도시계획 시설의 설치로 인하여 기준미달 대지가 되었을 경우에 한하여 3층 건축이 가능합니다.

□ 주차장법

문 옥외 2 단주차 가능한지요?

(회원전화)

답 옥외주차를 일정비율로 설치하도록 한 것은 옥외 공간 확보를 위한 것이므로 2 단주차장은 구조물이므로 옥외주차장으로 볼 수 없습니다.

문 지하실 165㎡, 지상층 330㎡를 지을 때 주차대수는?

(회원전화)

답 4 대가 필요합니다.

문 연립주택을 4m 도로변에 지을 수 없다는데 이유는 무엇입니까?

(시민방문)

답 서울시내 일원에 주차장 정비지구로 지정 주차장을 연면적 200㎡마다 1 대씩 설치하여야 하나 6m미만 도로에는 주차장 입구를 설치 못하므로 건축이 불가능합니다.

문 주차장 설치 및 관리조례가 어떤 내용으로 개정되었는지요?

(회원전화)

답 시행공포가 될 예정으로 알고 있습니다. 주요 골자는 연면적 1,000㎡ 미만의 특정건축물일 경우 진입로가 6m 미만도 가능합니다.

문 주차장 램프의 폭은 얼마이어야 합니까?

(시민방문)

답 출입구가 1개일 경우 5.5m 이상이어야 합니다.

문 1,000㎡ 이하의 건축물을 건축하는 경우 4m도로에 주차장 입구를 설치할 수 있습니까?

(시민전화)

답 1,000㎡ 이하의 건축물의 주차장 출입구는 4m도로에 설치 가능합니다.

문 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제 13조의 진입로의 1 차선인 경우와 2 차선인 경우는 각각 무엇을 말하는 것입니까?

(시민전화)

답 주차장의 입구와 출구가 있어 일방통행 될 수 있는 경우로 3.5m이면 가능하며, 출입구가 1 개소로 출입하는 경우 5.5m 이상 확보하여야 합니다.

문 대지 145㎡에 66㎡의 1 층점포와 그 위 주택을 건축하고자 할 때 주차장을 설치하여야 하는지요?

(시민전화)

답 필요 없습니다. 주택과 점포는 별도로 주차면적을 산출하므로 해당 없습니다.

문 주차장 면적이 좀 큰편인데 주차장 출입구에 대한 제한은 없는지요?

(시민전화)

답 주차장 면적이 6000㎡ 이상일 경우는 주차장으로서의 출구 및 입구를 따로 설치하셔야 합니다.

□ 건축행정

문 시청에서 건축허가를 받은것에 대한 준공은 어디서 받나요?

(시민전화)

답 관할구청 건축과에서 준공검사를 받으시기 바랍니다.

문 제 2 종 미관지구내 건축물입니다. 현재 법령에는 저층되나 과거에는 적법한 절차를 득하여 신축한 건물로 외장이 퇴색되어 외장변경을 하고자 합니다. 가능할까요?

(시민방문)

답 미관지구내 외장변경은 대수선 사항이므로 건축허가를 득하여야 하며 미관심의를 거쳐야 합니다. 건축위원회의 심의를 필하면 외장변경이 가능합니다.

문 500평의 대지에 3인의 공동 소유자가 단독주택 3동을 지으려 하는데 가능여부?

(시민전화)

답 각 단독주택의 최소 대지면적 이상인 대지는 3동 건축이 가능합니다.

문 본인 대지는 10㎡, 타인대지는 53㎡인데 집이 낡아서 고치려고 할 때 대지주인의 승낙없이 고칠 수 있나요?

(시민방문)

답 대지주의 사용승낙 등 필요한 절차에 의해서 건축해서

야 합니다.

☞ 목욕탕 건축시 거리제한이 별도로 시행되고 있나요?
(시민방문)

답) 거리제한은 없으며 제반 법규정에 적합하면 됩니다.

☞ 인근의 건물에 위법사항이 발생할 경우 이의 시정요청은 어디에 합니까?
(시민전화)

답) 관할구청 건축과에 시정을 요청하시기 바랍니다.

☞ 고층건물의 준공검사에 도면의 마이크로 필림화는 꼭 제출하여야 하는지요?
(회원전화)

답) 법적으로 준공 검사시에 허가도면의 마이크로 필림을 제출하도록 되어 있지 않으나 서울시에서는 비상시의 활용을 위하여 10층 이상의 건축물의 준공시에 허가도면의 마이크로 필림을 첨부하도록 행정 유도하고 있으니 협조 바랍니다.

☞ 전기안전진단 필증은 첨부를 해야 하나요?
(시민전화)

답) 전기안전 진단필증은 준공검사 신청서에 첨부하지 않도록 개선되었습니다.

☞ 준공을 받지 못한 공사중인 건축물로 용도상 출입문 및 계단을 변경 설치하려는데 준공을 필한 후 시공해야 하는지요?
(시민방문)

답) 경미한 변경사항(대수선에 해당되지 않는 변경)은 임의 변경할 수 있으나 변경으로 인하여 인접대지 피해, 구조적 불합리, 미관지구 등으로 외관변경 등이 되는 경우는 준공전 건축허가(설계변경) 후 시공가능함.

☞ 5년전 5층 건축설계와 허가를 득한 후 3층까지만 짓고 준공을 필하였음. 금년에 4,5층을 증축코자 할 때 구청에서 구조상 불안하다고 허가를 불가로 처리하였으므로 그 해결방안은?
(시민전화)

답) 구청에서의 민원서류 보관년수는 3년이므로 옛서류가 없으므로 구조기술사의 기존건물 구조 검토 확인 및 안전진단 결과 후 가능하면 허가할 수 있음.

☞ 주거지역내 여관건축 허가시 거리제한은?
(시민전화)

답) 여관 상호간의 거리제한은 없습니다.

☞ 미관지구인데 앞면을 보기 좋게 바꾸려고 합니다. 수속절차를 알려 주십시오.
(시민전화)

답) 건축심의를 받으신 후 대수선 허가를 받으시면 됩니다.

☞ 옥탑으로서 연면적에 포함되지 않는 경우는 가옥 대장 등에 등재하지요?
(시민전화)

답) 건축법상 연면적에 산입되지 않는 부분은 등재되지 않습니다.

☞ 지정 인폐율 이하로서 여유공지가 충분히 있을시 공동주택을 설계하려면 지하층 면세 규정의 혜택을 받는지요?
(시민전화)

답) 공동주택은 여유공지가 충분히 있더라도 밀집 주거 환경이므로 민방위법에서 제정한 1인당 대피 면적을 계산하여 최소치의 대피소는 있도록 행정 유도합니다.

☞ 입지심도와 계획 미관심도가 어떻게 다르며 어떤것을 먼저합니까?
(시민전화)

답) 입지심도는 신청건물로 인한 주위환경의 변화와 미치는 영향을 검토하며, 계획(미관)심도는 신청건물의 기능 및 외관을 심의하고 공동주택은 입지심도의 후 계획심도가

이루어지며, 일반건물은 계획심의 후 입지심도가 이루어 집니다.

☞ 지역이나 직장 예비군관계 무기고를 지을 때 건축에 관한 세부사항이 있는지요?
(시민전화)

답) 건축관계 법 규정에는 특별한 시설 제한이나 기준이 없습니다.

☞ 한대지에 3동의 단독주택을 지을 수 있나요?
(시민전화)

답) 한동을 지을 수 있는 대지면적×3이상의 대지인 경우 지을 수 있습니다.

☞ 연립주택을 건축하고자 하는데 타인 대지를 사용 승낙 받아도 가능합니까?
(시민방문)

답) 연립주택에 한하여 대지 사용승낙은 불가합니다.그 이유는 연립주택 분양시 대지소유권 이전 분쟁이 자주 야기 되어 취해진 조치입니다.

☞ 건물안전도를 검사받고 싶는데 어떻게 하면 됩니까?
(시민방문)

답) 인근건축사 설계 사무소나 대한건축사협회에 건물안전진단의뢰를 신청하면 됩니다.

☞ 주거지역내 주택의 조경면적은?
(시민전화)

답) 법상 5% 이상이면 가능하나 10% 이상으로 행정 유도하고 있습니다.

☞ 서울시에서는 지하층 규정에서 여유공지를 인정합니까?
(시민방문)

답) 인정합니다.

□ 기타규정

☞ 건축사법 시행령 제25조의 업무범위에서 연면적을 1동의 연면적으로 봅니까?
(회원전화)

답) 연면적에 대한 정의는 건축법에 의하여 건축법상 연면적이라고 함은 하나의 건축물의 각층 바닥면적의 합계이므로 특별한 경우를 제외하고는 1동의 바닥면적 합계를 말합니다.

☞ 주거지역, 풍치지구내에서 지목이전일 경우, 형질 변경없이 사업승인이 가능한 범위는?
(회원전화)

답) 주택건설 촉진법의 규정에 따라 사업승인할 경우 토지의 3/10 범위내에서 도로, 주차장 등을 포함, 형질 변경 없이 가능합니다.

☞ 도시계획법에 의한 도로가 아닐 경우는 도로로 볼 수 없는지요?
(시민전화)

답) 도시계획법뿐만 아니라 도로법, 사도법 등에 의하여 고시된 도로 또는 건축허가시 시장, 군수가 그 위치를 지정한 도로도 건축법에서 정한 도로에 포함됩니다.

☞ 지하층은 대지 경계선에서 얼마나 띄워야 합니까?
(시민전화)

답) 서울시 건축공사 안전규칙에 의하면 1m 이상 띄워야 합니다.

☞ 주택조합의 구성원의 자격에 있어서 일반 무주택자로서도 가능합니까?
(시민방문)

답) 주택건설 촉진법에 의하면 지역조합이나 직장 조합에 한해서 주택조합이 가능합니다.