

건축행정상담

□ 건축법

- **㉠** 신림동에 사는 주민입니다. 1층 주택에다 2층 증축을 하려고 건축허가 신청을 했더니 불가능하다고 합니다(일조권 저축). 2층으로 증축할 수 있는 길은 없습니까?
답 현행법에는 기존건축물이 일조권 등에 저축되면 그 건물에 대하여는 증축 등의 행위를 하지 못하도록 되어 있습니다. 귀하의 경우 기존 건축물의 일조권 저축 부분을 시정하시면 2층 증축이 가능합니다.
- **㉠** 주거지역내 보령장을 건립하려고 합니다. 가능 한지요?
답 건축법 시행령 부표에 용도분류에도 누락이 되었고 유기장법에도 누락이 되었습니다. 그러므로 관계 기관의 유권해석이 있을 때까지 기다려 주시기 바랍니다.
- **㉠** 지상 1.0미터 높이 위에 조경을 설치하려고 합니다. 옥상조경에 해당 됩니까?
답 지상 1.0미터의 높이의 조경은 지상조경에 해당됩니다.
- **㉠** 대지면적에 45° 주차하고 남은 삼각형 대지에 교목을 식재 하려고 합니다. 조경면적으로 산입할 수 있습니까?
답 네, 조경면적에 산입할 수 있습니다.
- **㉠** 아파트 지구내 기존 건축물(지구지정 이전)의 용도 변경은 건축법에 따라 처리가능 한지요?
답 아파트지구 기본계획에 적합하여야 용도변경 가능합니다.
- **㉠** 낙하물방지 보조철망은 건축물 높이 몇미터 이상에 설치하여야 합니까?
답 높이 10미터 이상인 건축물은 돌출길이 3미터 이상, 15° 각도로 보도철망을 설치하고 수평거리 5미터 이내이고 높이 7미터 이상인 경우에는 보도철망 휘장막 등을 설치하여야 합니다.
- **㉠** 20미터 도로 상호간에 접한 대지입니다. 일조권 규정을 적용합니까?
답 건축법 시행령 제90조 규정에 의해 일조권등의 규정은 적용되지 않습니다.
- **㉠** 업무시설인 11,000제곱미터 중에 일부가 (200 제곱미터)대중음식점인 경우 용도변경 절차없이 당구장으로 사용할 수 있는지의 여부?
답 당해 건축물의 규모 및 용도를 상세히 파악해야 결정할 수 있는 사안이오니 가옥대장을 가지시고 해당 구청에 문의하시기 바랍니다.

- **㉠** 주거지역 안에서 슈퍼마켓 건축이 가능합니까?
답 당해 용도에 쓰이는 건축물의 규모가 500제곱미터 이상이면 불가합니다.
- **㉠** 주거지역내에서 건축할 수 있는 관광숙박 시설이란 어떤 것입니까?
답 첫째 : 대지경계선으로부터 100미터 이내에 200세대 이상의 기존주택이 위치하지 않고
둘째 : 대지는 폭 12미터 이상 도로에 12미터 이상 접하고
셋째 : 건폐율은 40%를 넘지 않고
네째 : 조경면적은 20%이상 주거환경에 저해 되지 않도록 하여야 합니다.
- **㉠** 건축물에 붙여서 폭 1미터의 골뚝을 설치하는 경우 건축면적에 포함시켜야 합니까?
답 연면적에는 산정되지 않으나 건축면적에는 산정되어야 합니다.
- **㉠** 연면적이 5,000제곱미터 이상으로 대지주위에 3미터 이상 통로를 설치토록 되어있는데 이 통로상에 조경을 하는 경우 조경면적에 산정할 수 있습니까?
답 소화상 필요한 통로가 아닌 경우 조경할 수 있습니다.
- **㉠** 상업지역내에서 도로폭에 의한 높이 제한의 완화를 받고자 하는 경우 건축선에서 몇 미터를 후퇴 배치하여야 합니까?
답 6미터 이상 후퇴 배치하여야 합니다.
- **㉠** 기존 건축물이 건폐율에 위반되는 경우 증축할 수 있습니까?
답 증축하는 부분이 현행 건폐율에 맞게 수직 증축 가능합니다.
- **㉠** 주거지역내 학원용도로 건축 가능합니까?
답 주거지역내에는 사설강습소로 건축이 불가능합니다. 사설강습소는 사설강습법에 규정된 용도전체를 포함합니다.
- **㉠** 기존건축물의 공지내에 자동차주차를 위한 가건물을 건축코자 합니다. 이 경우 기존건축물을 포함한 건폐율에 맞아야 합니까?
답 가설 건축물로 건축은 원칙적으로 불가능합니다. 특별한 경우(공장내 제품, 야적장 등)에도 건폐율에는 산정하여야 합니다.
- **㉠** 5층인 공동주택을 건축하는 경우 건축선에서 건물은 몇미터를 띄워서 건축하여야 합니까?
답 6미터 이상 띄워야 합니다.
- **㉠** 본인이 상가건물을 짓고자 하나 피난계단이 대지의 모퉁이에 위치하게 됩니다. 가능합니까?
답 피난계단의 출입구로부터는 건축이 금지된 공지 또는 도로에 통하도록 3미터 이상의 통로가 설치되어야 합니다.
- **㉠** 토지구획 정리사업 지구로서 대지면적이 모자라는데 건축이 가능한지요.
답 건축법에서는 토지구획 정리사업으로 인하여 대지최소면적에 미달된 땅에 대하여는 그 기준을 완화 건축허가를 할 수 있도록 되어 있습니다. 다만 구획정리

- 사업이 82. 7. 1. 이전에 완료된 땅에 한해도 적용 받을 수 있습니다.
- 처마 높이가 7.5미터인 박공지붕의 경우(최고높이 10미터) 처마 높이에서의 일조권 적용은 어떻게 하는지요?
 일조권은 그 기준을 건축물의 높이로 산정하고 있는 바 귀하의 건축물의 높이는 10미터로서 처마 높이가 8미터미만이라 하더라도 각 부분으로부터 즉 7.5미터의 1/2을 띄워서 건축하셔야 합니다.
 - 준주거 지역의 일조권 적용은 어떻게 적용하는지요?
 일조권 적용은 주거전용지역 또는 주거지역안에 건축물과 공동주택, 기숙사의 경우에만 적용합니다. 준주거지역의 경우에는 법 시행령 제92조제 2항 규정에 의한 공지확보를 하시면 됩니다.
 - 도시계획에 저축된 대지내에 가설건축물을 건축할 수 있는지요. 이 경우 규모제한은 어느정도 인니까?
 건축법 제47조에 의거 도시계획 시설 또는 예정지 내에는 가설건축물을 건축할 수 있습니다. 그 규모는 주요 구조부가 철근콘크리트, 철골철근콘크리트가 아니어야 하고 층수는 3층이하이며 대지조건은 전기, 가스, 수도 등의 새로운 간선공급 시설의 설치를 요하지 않는 것이면 됩니다.
 - 주거전용 지역에서 점포(근린생활시설)와 점포간의 상호거리는 얼마인가?
 근린생활시설 상호간의 거리는 없습니다.
 - 준공업지역에서 창고건축이 가능한지요? 면적 제한은?
 가능합니다. 면적제한은 없습니다.
 - 6층 아파트를 건축할 경우 연탄보이라실을 하여도 되는지요?
 6층이상으로 건축하는 경우는 난방을 보이랴로 할 수 없습니다.
 - 지목이 도로인 사유지에 건축이 가능한지요?
 지목이 도로라면 사도라 할지라도 건축이 불가합니다.
 - 아파트지구 내 유치원 부지인데 교회를 지을수 있는지요?
 아파트 지구내의 건축물은 아파트 지구 기본 계획에 적합하여야 하므로 교회건축이 불가합니다.
 - 준주거 지역내 옥상조경은 얼마까지 기준조경 면적에 산정할 수 있습니까?
 지상에 설치하는 조경은 조경면적의 1/2까지만 기준조경 면적에 산입할 수 있습니다.
 - 자연녹지 지역내에서 연립주택 건축이 가능합니까?
 예, 가능합니다.
 - 준주거 지역내 옥상조경은 얼마까지 기준조경 면적에 산정할 수 있습니까?
 지상에 설치하는 조경면적의 1/2까지만 기준조경 면적에 산입할 수 있습니다.
 - 기존건물이 공장 및 사무실인 경우 후생복지 시설로 증축이 가능합니까?
 예, 가능합니다.

- 일반적으로 노선상업지역의 지정폭은 얼마입니까?
 일반적인 지정폭은 12미터 입니다.
- 대지 경계선에 담장을 설치하고자 합니다. 건축 준공후에도 가능합니까?
 건축법 시행령 제92조제 2항에 의하면 담장은 대지 경계선에 설치가 가능하며 높이 2미터 미만은 동사무소에 신고하면 됩니다.
- 대지가 지역지구에 걸치는 경우 적용되는 지역지구는 어떻게 합니까?
 대지가 과반이 속하는 지역, 지구의 규정을 적용합니다. 다만, 대지가 띠 모양으로 지정된 미관 지구 상업지역 또는 고도지구는 예외가 됩니다.
- 2개이상의 전면도로가 있는 경우 가장 넓은 도로에 의한 사선제한 범위는?
 건축선으로부터 35미터 이내로서 도로반대편 까지 거리의 2배 이내 부분은 가장 넓은 도로측의 사선 제한을 받습니다.
- 주거지역내 주택을 지을 경우 대지 경계선에서 건축물 최외단 까지는 얼마를 띄워야 합니까?
 20센티미터 이상 띄워서 건축하셔야 합니다.
- 여관은 주거용 건물로 볼 수 있습니까?
 주거용 건물은 단독주택과 공동주택을 말하므로 여관은 주거용 건물로 볼 수 없습니다.
- 바닥면적 산정에 있어 건물내부에 있는 수직 닥트는 바닥면적에 제외하여 용적율에 계산하지 않아도 됩니까?
 건축법 시행령 제101조제 1항제 3호 라목에 의하면 배관핏트 및 닥트는 바닥면적 산정에서 제외한다고 되어 있으나 이 경우는 옥상 또는 지하에 설치하는 경우로 보아야 하며 옥내의 수직닥트는 바닥면적에 산정해야 합니다.
- 전면도로가 2개 이상으로 서로 대지의 지표면과 고저차가 다른 경우 건축물의 높이 제한은 각각 도로에서 어떻게 산정합니까?
 각각 도로에서 건축물이 면하는 부분도로의 평균도로면에서 높이 제한 적용을 해야합니다.
- 동일 건축물 내에서 판매시설 사무소 용도의 복합 건물을 건축하는 경우 당해 건축물 연면적이 1,000제곱미터 이상이면 건축선에서 4미터를 후퇴 배치하여야 합니까?
 판매시설, 숙박시설, 관람집회시설 기타 이와 유사한 용도에 사용되는 부분의 바닥면적이 1,000제곱미터 이상이면 건축선에서 4미터 후퇴 배치하여야 합니다.
- 주거지역내 각종 학원용도의 건축이 가능합니까?
 사설 강습소는 건축이 불가합니다.
- 주거지역안에서 단일 용도로 대중음식점을 1,000제곱미터 이상 되도록 건축하고자 합니다. 가능합니까?
 대지가 6미터 이상도로에 6미터이상 접하거나 또는 4미터 이상을 두곳에 접한 대지이면 건축 가능합니다.

- **○** 주거지역내에서 인접대지 경계선까지의 거리를 얼마나 띄어야 하나요?
답 일조권 적용을 받는 정북방향인 경우 외벽에서 50센티미터를 띄어야 합니다.
- **○** 한 필지의 대지내 점포와 주택을 2 동으로 건축할 때 점포와 주택의 사이 거리는 얼마나 띄어야 하나요?
답 어느 건물이 한 건물의 부속건물이 아닌 경우 각 건물의 높이만큼 띄어야 합니다.
- **○** 기존 건축물이 일조권 규정에 저촉되면 용도 변경을 할 수 없습니까?
답 건축법 시행령 제102조제 2 항에 의하면 용도 변경을 포함한 건축이 불가하다고 되어 있습니다.
- **○** 건축물 연면적이 1,200제곱미터이 조정면적은 얼마를 해야 하나요?
답 대지면적의 15% 이상을 지상 또는 옥상에 설치하여야 합니다. 다만, 옥상에 설치하는 면적은 상업지역 내에서는 지상조정면적의 1/2까지만 해당면적에 산입할 수 있습니다.
- **○** 건물을 신축하면서 창문을 낼 때 꼭 차면시설을 해야 하나요?
답 대지 경계선에서 2미터 이내에 창을 설치할 때에는 차면시설을 해야 합니다.
- **○** 25.0미터 도로변에 극장을 설계하려 합니다. 도로변에 접한 대지인데도 시행령 제67조 2 항에 의한 1/5 이상을 도로면에 접하여야 하나요?
답 판매시설, 관람시설은 대지둘레의 1/5 이상을 소정의 도로폭 및 면에 접하여야 합니다.
- **○** 준주거지역인데 판매시설 및 위락시설이 가능 한지요?
답 판매시설은 가능하나 위락시설은 불가합니다.
- **○** 상주공사감리를 해야 하는 건축물의 규모는 얼마입니까?
답 연속된 5 개층 이상 또는 건축연면적이 3,000 제곱미터 이상입니다.
- **○** 상업지역내에서 도로에 의한 높이 제한을 완화 받을 수 있는 조건은?
답 대지둘레의 1/2 이상이 도로에 접하고 건축물이 모든 건축선에서 각각 6 미터이상 후퇴 배치하는 경우입니다.
- **○** 동일 건축물로 공동주택과 위락시설을 건축할 수 있습니까?
답 건축법 시행령 제35조 규정에 의해 건축 불가합니다.
- **○** 5 층인 건축물로 사무실인 경우 한층의 바닥면적이 몇제곱미터인 경우 직통계단을 2 개소 이상 설치 해야 하나요?
답 2 층의 바닥면적의 합계가 400제곱미터 이상이면 2 개소 설치해야 합니다.
- **○** 적법 2 층 건축물에 3 층을 증축하려 하는데 가능한지요?
답 일조권에 적합하여야 가능 합니다.
- **○** 상업지역으로 높이 16미터의 건축물을 지으려면 얼마

- 마를 띄어야 하나요?
답 12미터가 넘는 건물은 건물 높이에서 12미터를 뺀 1/40에 0.5미터를 더한 거리를 띄어야 합니다. 0.6미터를 띄우면 됩니다.
- **○** 기존 건축물이 대지안의 공지규정에 적합하지 않은 경우 수직증축이 가능합니까?
답 기존건축물이 준공후 3년이 경과한 경우에 수직증축이 가능합니다.
- **○** 공동주택과 근린생활시설을 동일건축물내 복합 용도로 건축이 가능합니까?
답 공동주택내에는 지하실에 설치하는 대피소, 주차장, 관리사무소 이외에는 복합용도의 건축물로 건축할 수 없습니다.
- **○** 아파트의 발코니 부분을 건축면적 및 바닥 면적에 산정해야 하나요?
답 발코니가 면한 부분(옥내면을 제외) 수직면의 면적의 1/2이상이 공간으로 되어 있는 경우 발코니 끝에서 1미터를 제외한 부분을 신입하여야 하며 바닥면적에 포함되지 않습니다.
- **○** 건축허가시 1년 이내에 착공하지 않을 때 건축허가 취소를 하여야 하는 규정을 알려 주십시오.
답 건축법 제 4 조제 1 항제 4 호와 건축법 시행령 제94 조를 참고하십시오.
- **○** 대지에 고저차가 있는 경우 일조권 산정에 있어서 높이는 어떻게 산정 하나요?
답 대지의 고저차가 있는 부분의 1/2위치에서 당해 건축물 높이를 가산하여 높이로 합니다.
- **○** 한 필지의 대지내 상업지역 주거지역이 중복 지정된 경우 당해 대지에 적용하는 지역은?
답 당해 대지의 과반이상에 속하는 지역에 대한 건축법 적용을 받게 됩니다.
- **○** 대지의 전면도로 반대측에 건축이 금지된 공지가 있는 경우 건축물의 높이 제한 용적은?
답 건축선에서 건축이 금지된 공지 반대측까지의 거리에 따라 높이 제한을 적용하면 됩니다.
- **○** 11층의 아파트 건축시 지하층은 얼마나 확보 하면 됩니까?
답 각층의 평면 바닥면적 만큼만 설치하면 됩니다.
- **○** 준공업 지역내 공동주택인 아파트 건축이 가능 합니까?
답 예, 가능합니다.
- **○** 주거지역내 관광호텔을 건축하는 경우 조정면적은 얼마를 해야 하나요?
답 건설부공고 제79호(82. 10. 14)에 의하면 대지 면적의 20% 이상을 하도록 되어 있습니다.
- **○** 가사용 승인을 득할 수 있는 기간에 대해 알려 주십시오.
답 특별히 법에 규정된 내용은 없으나 가사용 승인 당시 공사가 미완료 부분 공사 완료 예정기간을 가사용 기간으로 보아야 할 것입니다.
- **○** 지하3 층에 직통계단을 설치시 지하3 층에서 지하 1 층까지 올라와서 1 층에 이르는 직통계단과 연결하

는 경우 직통계단으로 인정되니까?

☑ 직통계단은 피난층 외의 층에서 피난층까지 연결되도록 하여야 합니다.

- ☐ 공용건축물에 대해서 준공검사는 누가 실시하게 됩니까?

☑ 공용건축물을 발주한 기관에서 실시합니다.

- ☐ 주거지역내에서 옥상에 조정부분은 얼마까지 인정받을 수 있습니까?

☑ 지상 조정면적의 1/2까지만 법상 조정면적에 인정받을 수 있습니다.

- ☐ 단독주택인 기존건축물로서 적법한 절차를 거쳐 준공된 건축물을 증축(수평) 하려고 하는데 가능한지요.

☑ 건축법 시행령 제102조에 의하면 법개정으로 인하여 법령에 부적합한 건축물은 10년간에 한하여 증축등을 할 수 있으나 기존건축물이 일조권 등에 저촉되면 수직증축은 물론 수평증축도 불가합니다.

- ☐ 동일대지내에서 고저차가 있는 경우 2동이상 주택을 지으려고 하는데 인동간격 산정은 어떻게 하면 되는지요?

☑ 대지내에 고저차가 있을 경우에는 건축물의 높이 산정에 있어서는 고저차를 2등분한 선을 평균지표면으로 산정하여 건물의 높이를 산정한 후 높이에 따른 인동간격을 피어서 건축하면 됩니다.

- ☐ 1필지의 대지내에서 2동의 단독주택을 지으려고 하는데 띄어야 할 건물거리는 얼마인지요. 일부에서는 3미터 또는 건물 높이 만큼 띄우면 된다 하는데 어느 쪽이 정확한지요?

☑ 1필지내 2동의 단독주택은 건축법 제41조 및 동법시행령 제90조 규정에 따라 주거전용, 주거상업 지역에서는 건물 높이 만큼 기타지역에 있어서는 대지내의 통로인 3미터 이상만 확보하면 됩니다.

- ☐ 5,000제곱미터 이상 건물을 건축할 경우 주위에 3미터 통로를 설치해야 하는데 3미터 통로 부분에 조경이 가능한지요?

☑ 대규모 건축물의 통로에 조경은 인정되지 않습니다.

- ☐ 건축법 시행령 별표5에서 주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 중 숙박 시설에 보면 교통부장관이 인정하는 관광숙박시설은 제외한다라고 되어 있는바 관광숙박시설이란 어떤것인가요?

☑ 주거지역안에서 건축할 수 있는 관광숙박시설이란 첫째 대지경계선으로 부터 100미터 이내에 200세대(서울시는 300) 이상의 기존주택이 없고 둘째, 건폐율은 40%이하 세째, 대지는 폭 12미터이상 도로에 12미터이상 접할것 등입니다. 기타 자세한 것은 82년도 10월에 공고된 건설부공고 제79호를 참조하시기 바랍니다.

□ 건축조례

- ☐ 풍치지구 주거전용 지역의 경우 대지가 330 제곱미터인데 대지최소면적이 가능한지요?

☑ 서울시 건축조례에 의하면 주거지역 이외의 풍치지구로서 대지주변에 기존 건축물이 있다던가, 또는

도로 등이 있어 대지의 추가확보가 어려울 경우에는 200제곱미터 이상만 되어도 건축이 가능합니다.

- ☐ 1종미관지구로서 대지면적이 102 평인데 건축이 가능한지요?

☑ 1종미관지구내 대지 최소면적은 600 제곱미터이나 도시계획시설의 설치나 토지 구획 정리사업의 시행으로 인하여 600제곱미터에 미달될 경우에는 서울시 건축조례에서 정하는 기준에 따라 건축이 가능합니다.

- ☐ 미관지구내에서 건축자재상을 하려고 하는데 가능합니까?

☑ 서울시 건축조례 제12조 규정에 의거 미관지구내 건재상설치는 불가능 합니다.

- ☐ 미관지구내 도시계획의 결정으로 대지면적이 부적합한 경우 서울시 건축조례에 의한 층수의 제한을 받는지요?

☑ 귀하의 경우에는 층수의 제한을 받지 않습니다. 다만, 3층이상의 경우는 건축위원회의 동의를 얻은 후에야 가능 합니다(주위의 미관에 지장이 없는 경우에 한함).

- ☐ 풍치지구내 132제곱미터인 대지내 건축이 가능한지요?

☑ 주거지역내에 설치된 풍치지구인 경우 서울시 건축조례 제50조에 해당되는 경우 건축할 수 있습니다.

- ☐ 미관지구내에서 도로의 양측 부분은 얼마씩 띄워야 합니까?

☑ 당해 지역지구의 대지 안의 공지 규정에 적합하도록 하여야 합니다.

- ☐ 주거전용지역으로서 대지면적이 3,000제곱미터가 조금 못되는데 건축이 가능한지요?
(풍치지구일 경우)

☑ 풍치지구내의 대지면적 최소한도는 600 제곱미터입니다. 또한 주거지역에 풍치지구는 200제곱미터입니다. 다만, 주거지역 이외의 풍치지구로서 주변에 기존 건축물이나 대지의 추가 확보가 불가능할 경우 (도로 등이 있을 경우)에는 200제곱미터 이상만 되면 건축이 가능합니다.

- ☐ 주거 풍치지구내의 건폐율, 용적율, 높이 등은 얼마입니까?

☑ 건폐율은 30%이며 용적율은 83.5.4. 서울시 건축조례에서 삭제되어 제한 규정이 없습니다.

- ☐ 제4종 미관지구내 용도변경시 건축심의를 받아야 하는지요?

☑ 미관심의를 필요없습니다.

- ☐ 미관지구내 건축물 층수에 따라 건축면적 제한이 있습니까?

☑ 서울특별시 건축조례 제16조제3항을 참고하시기 바랍니다. 예를들어 6층인 건축물을 신축할 경우 건축면적은 300제곱미터 이상 되도록 계획되어야 합니다.

- ☐ 풍치지구내의 용적율은 얼마입니까?

☑ 당해 지역 지구에 준하는 용적율 범위대로 계산하면 됩니다. 다만, 건폐율은 40%이내입니다.

- ☐ 대지안의 조경에 있어 수종의 식재기준을 알려 주

십시오.

답 조경면적 제곱미터당 관목이 0.5본, 교목이 0.3본 이상을 식재하여야 합니다.

- **문** 서울 특별시 건축조례에 의하면 종전에는 기준미달 대지에 대해서는 미관지구에 있어서 5층이하로 건축하도록 되어 있었으나 현재 이 규정이 없어졌는데 5층이상으로도 건축이 가능합니까?

답 서울 특별시 건축조례 제16조제 3항에 맞게 (층의 수에 따른 건축면적 기준) 건축하여야 합니다.

- **문** 풍치지구내에서 3층연립 주택 건축이 가능합니까?

답 제반 법규정에 맞는 경우 건축이 가능합니다.

- **문** 준주거 지역내 대지로서 도로확장으로 인하여 남은 대지가 39미터인데 건축이 가능합니까?

답 서울시 건축조례 제36조에 의하면 도시계획 시설의 설치로 인한 기준미달 대지는 45제곱미터 이상으로서 당해 지역 지구 최소대지 면적의 1/4이상일 경우에만 건축 가능토록 되어 있습니다.

- **문** 풍치지구로서 자투리 대지면적 100제곱미터 입니다. 건축허가 가능한지요?

답 풍치지구라도 기준 대지면적의 1/4이상 45제곱미터 일 경우 건축허가가 가능합니다.

- **문** 미관지구 후퇴부분도 건폐율 산정에서 제외합니까?

답 건폐율에 산정할 수 있습니다.

- **문** 서울시의 경우 강북지역의 용적율은 얼마입니까?

답 주거지역인 경우 250% 입니다.

- **문** 미관지구 대지면적 최소한도가 1종인 경우 660 제곱미터인 것이 600제곱미터로 바뀐시기는?

답 83. 5. 4. 조례 제1766호로 개정되었습니다.

- **문** 제 2종 미관지구내 대지 최소면적은 최소한 얼마 이상으로 하여야 합니까?

답 대지최소면적은 300제곱미터 이상이며 건축면적은 200제곱미터 이상으로 하여야 합니다.

- **문** 풍치지구이고 미관지구인 경우 건축선에서 건축물은 얼마를 이격하여 건축하여야 합니까?

답 3.0미터이상 후퇴배치 하여야 합니다.

- **문** 도시계획 시행으로 인하여 42제곱미터만 남은 주거지역내 대지인데 건축이 가능한지요?

답 귀하의 대지는 서울시 조례 제36조 규정에 의거 건축이 불가능 합니다.

□ 주차장법

- **문** 재개발지구 내 주차장 설치에 있어 옥외주차 비율은 몇%이상 설치하여야 합니까?

답 재개발 지구 옥외주차 비율은 25%이상 확보하면 됩니다.

- **문** 기계식 주차장을 설치하려는데 별도기준이 있는지요?

답 건설부령 제499조(80. 11. 17) 기계식 주차장 설치기준에 관한 규정을 참고하시기 바랍니다.

- **문** 4미터 도로에 직각주차 배치를 하는 경우 도로에 붙여서 직각배치할 수 있는지의 여부?

답 4미터 도로를 포함한 7.6미터 후퇴한 부분에서 직

각 주차 배치할 수 있습니다.

- **문** 주차장 대상 건물의 용도가 복합건물일 때 주차대수 산정 방법은?

답 용도가 복합일 때는 각 용도별로 산정된 주차대수의 합계대수를 확보해야 됩니다.

- **문** 신청대지내 주차장을 설치할 수 없을 경우 인근에 공동으로 설치할 수 있습니까?

답 건축물의 부설주차장을 신청대지내 또는 건물내에만 설치하여야 합니다.

- **문** 1층 피로티 밑 부분에 주차장을 하고자 합니다.

옥외주차장으로 간주할 수 있습니까?

답 피로티 부분은 건축면적에 가산되므로 옥외 주차로 볼 수 없습니다.

- **문** 1,000제곱미터의 경우 주차장을 설치하지 않아도 되니까?

답 서울시 경우 대부분 주차장 정비지구로 주택 이외의 용도의 경우 150제곱미터 이상이면 150제곱미터 마다 1대씩의 주차장을 설치해야 합니다.

- **문** 단독주택을 지을 때도 주차장을 확보해야 합니까?

답 250제곱미터이상 당 1대의 주차장만 있습니다.

- **문** 주차장법 시행령 제 6조에서 자동차의 주차시설을 위한 면적중 1개층이 주차장과 코아부분만 있다면 주차면적은 실주차부분만 해당되는지?

답 1개층에 주차장과 코아부분 이외에 거실이 없다면 1개층 전체가 주차시설을 위한 면적으로 연면적에서 제외됩니다.

- **문** 옥탑부분이 건축면적의 1/8이상으로 층수에 산입되면 주차면적 산정시 포함되는지요?

답 옥탑부분이 계단실과 물 탱크설치를 위한 구조물만 있다면 주차면적에서 제외됩니다.

- **문** 기계식 주차장인 경우 여유공지는 어디에다 얼마만큼 확보해야 됩니까?

답 교통 진출입이 원활한 장소에 기계식 주차 20대 당 1대분 이상의 여유공지를 확보되어야 합니다.

- **문** 주차장 면적 산출에 있어 기계식 옥탑 등의 면적도 주차면적에 산출되니까?

답 건축물 연면적에 포함되는(주차를 위한 면적제외) 면적은 모두 주차장 면적산출에 포함되어야 합니다.

- **문** 서울 특별시 주차장 설치 및 관리조례에 의하면 주차면적이 1,000제곱미터 이상이면 출입구를 분리 설치토록 되어 있는데 이 경우 주차면적 산출은 어떻게 합니까? (예로 여러층을 사용하는 경우)

답 각층 또는 지상에 설치하는 주차의 차로가 각각 다른 도로 또는 출입구가 별도로 있는 경우에는 각층 또는 지상면적만 가지고 산정하나 각층의 차로가 1개의 차로로 진출입하는 경우 각층 또는 지상까지 면적의 합계로 산출해야 합니다.

- **문** 공동주택을 신축하는 대지내 주차면적 산출은 어떻게 합니까?

답 공동주택을 신축하는 대지가 상업지역인 경우 200제곱미터마다 1대분, 기타 지역인 경우 250제곱미터마다 대문을 설치하면 됩니다.

- 주차장을 옥상에 설치코자 합니다. 옥외주차를 인정할 수 있습니까?
 옥내주차로 인정됩니다.
- 기계식 3단주차는 가능합니까?
 아직 공인기관의 인준을 받지못하였으므로 불가능합니다.
- 주차장 경사로 설치기준에 대해 설명해 주십시오.
 주차장은 1/8이상의 경사각도로 설치해야 하며 회전되는 부분의 단경은 5미터 이상이어야 합니다.
- 상업지역내에서 6미터미만 도로에는 주차장 설치가 불가합니까?
 예, 불가합니다.
- 기존건축물에 증축을 하려는데 주차장을 인근에 설치 가능한지요?
 동일대지내에 설치하여야 증축 가능합니다.
- 기계식 주차장으로 계획할 때 전면공지 규정에 대해 알려주십시오.
 전면공지는 주차하고 있는 자동차가 방향전환을 할 수 있는 공지로 차로의 폭은 최소 8.7미터 이상되어야 하며 방향전환 장치를 설치하는 경우 외부반경이 6.1미터 이상되어야 합니다.
- 옥외에다 2단주차하는 경우 2단 주차 부분이 옥외주차 비율로 인정받을 수 있습니까?
 건물 전면에 돌출되는 옥외 다단식 주차는 도시미관상 허용을 제한하고 있으며 옥외주차로 볼 수 없습니다.
- 기계식 주차장을 설치시 전면공지는 최소한 얼마가 되어야 합니까?
 8.7미터이상 되어야 합니다.
- 기계식 주차장 설치를 할 경우 여유주차를 얼마나 두어야 하는지요?
 기계식 주차 20대에 1대의 여유주차 공간을 확보하여야 합니다.

□ 건축행정

- 건축허가를 득하여 공사중인 주택인데 공정이 50% 정도 진행되고 있습니다. 명의변경을 하려고 하는데 가능한지요?
 현행 규정상 공정이 30%이상이면 명의 변경이 불가능합니다. 다만, 특별한 경우에는 공정에 관계없이 명의변경이 가능합니다.
- 건축물의 용도를 근린생활시설로만 포기하여 건축허가를 득할 수 있습니까?
 건축물의 용도는 건축법 시행령 부표 각각 각호에 정한 용도를 명확히 기재하여야 합니다.
- 기존건축물이 있는 대지상 공지에 가설건축물 허가를 득할 수 있는지요?
 건축법 제47조 제2항 규정에 의한 동 시행 규칙 제16조에 정한 용도 이외로 가설건축물은 허가처리되지 않습니다.
- 건축허가를 받은 날로부터 언제까지 유효합니까?
 1년간 입니다.

- 건축허가에 필요한 전기도면은 어떤 것입니까?
 일반적으로 전기도면은 건축허가서에 첨부하지 않고 비상조명 장치와 전기설비 용량만 확인하고 있습니다.
- 공부상면적과 실제면적의 차이가 있는 경우 증축 등 행위를 하고자 할 때 어느면적을 기준으로 법령등을 적용해야 합니까?
 실제면적으로 법령 등에 적합하게 하여야 합니다.
- 표준설계도에 따라 건축하려는데 허가없이 가능한지요?
 표준설계도로 건축하더라도 허가를 득하여야 합니다.
- 기존건축물의 담장 신설할 때 허가절차를 알려 주십시오.
 담장의 높이가 2미터 이하이면 동사무소에 신고로 하고 2미터 이상이면 구청의 허가를 받아서 축조하여야 합니다.
- 시장용지 기존건축물(시장)에 증축아파트로 사용 가능합니까?
 공동주택내에 판매시설 설치가 불가하므로 공동주택으로 증축불가 합니다.
- 건축공사를 착공할 때 건축주가 착공계를 제출하는 시기는?
 공사 착공 후 7일이내에 허가청에 제출하여야 합니다.
- 단독주택을 매입하였는데 하자보증은 몇년간 합니까?
 분양을 목적으로 건축한 건축물에 대하여만 하자보증기간이 있으며 개인간에 매매된 단독주택이라면 매도자와 약정이 없으면 하자보수는 매입자가 하여야 할 것입니다.

□ 기타규정

- 건축허가를 득하고 지하층을 파려하나 땅이 암반인 경우 꼭 지하층을 파야 되는지요?
 암반으로 되어 있는 지반의 장기응력에 대한 허용응력도가 1제곱미터 당 200톤이상일 경우에는 지하층을 구축하지 않아도 됩니다.
- 주택을 짓고자 하는데 통신공사는 반드시 통신공사시공자가 설치해야 되는지요?
 연면적이 330제곱미터 이상일 경우에만 전기 통신공사업법에 의한 시공자가 시공토록 되어 있습니다. 그 이하는 관계없습니다.
- 공원내 근린생활시설을 건축하려고 하는데 어떤 방법이 있습니까?
 공원안에서는 자연공원법에 의한 공원계획이나 도시공원법에 의거 설치하는 공원시설, 그리고 공원 점용허가를 받아 설치하는 건축물만이 가능합니다.
- 연립주택 설계는 합동사무소에서만 할 수 있는지요?
 종합건축사무소에서는 공동주택을 설계할 수 없습니다.