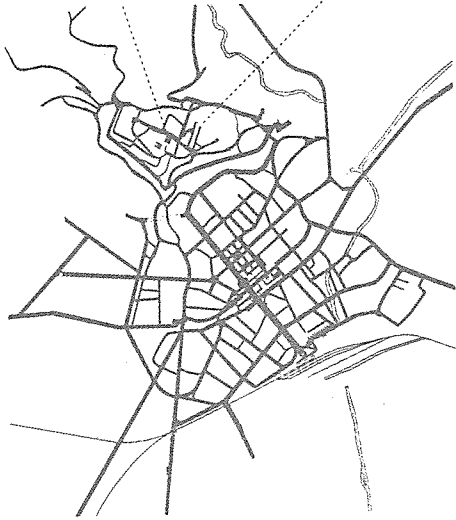


## == 건축행정상담 ==



### □ 건축법

- **㉠** 단독주택을 허가 득하여 시공중 지하층이 많이 돌출되어 성토를 하고자 합니다. 가능한지요?  
**답** 성토는 저습지 또는 주위보다 꺼진 땅에서만 가능하다고 봅니다. 다만 인접지대의 지표보다 1미터 이상 높지아니하게 성토하는 경우에는 가능합니다.
- **㉡** 지하에 설치하는 오수정화시설은 바닥면적 산정시 포함하여야 합니까?  
**답** 바닥면적에 산정되지 않습니다.
- **㉢** 인접대지와 대지의 고저차가 있는 경우 건축물 높이 산정은 어떻게 합니까?  
**답** 건축물의 높이는 건축법시행령 제101조제 1 항제 5 호규정을 참고하시기 바라며 다만 대지의 고저차가 있는 경우 일조권 산정을 위한 높이에 있어서는 고저차의 평균한 지점에서 건축물 각부분의 높이를 향하여 적용합니다.
- **㉣** 한층의 바닥면적이 300제곱미터이며 5층인 사무실용도의 건축물을 건축하는 경우 직통계단은 2 개소 이상 설치하여야 합니까?  
**답** 건축법시행령제38조 규정에 의해 1 개소만 설치하면 됩니다.
- **㉤** 건축물 지붕처마를 외벽에서 1.2미터 정도 돌출하는 경우 건축면적 산정은 어떻게 해야 됩니까?  
**답** 처마인 경우에도 외벽에서 1미터를 공제한 부분의 수평투영 면적은 건축면적에 산정하여야 합니다.
- **㉥** 건축물연면적이 1,000제곱미터 이상인 경우에는

대지가 몇미터이상 도로에 얼마만큼 접해야 합니까?  
**답** 폭 6미터이상의 도로에 6미터이상 접하거나 4미터이상을 두곳이상 대지에 접해야 합니다. 다만 건축법시행령제63조제 2 항에 해당하는 용도의 건축물인 경우에는 령 제63조를 참고하시기 바랍니다.

- **㉦** 연립주택 건축시 공원용지에 접한 대지의 소정거리도 0.625배를 띄워서 건축해야 되는지요?  
**답** 공원용지에 접한부분의 소정거리는 0.625배 규정에 관계없이 건축법규에 의한 일조권등의 기준을 적용하시면 됩니다.
- **㉧** 연립주택 건축시 중간검사는 몇회하는지요. 현행 법령에는 기초철근 배근 완료시 1회로 되어 있는데 구청에서는 4회를 받으라고 합니다. 어느 쪽이 확실한지요.  
**답** 건축법시행령 제11조규정에 의하면 철근 콘크리트 조 등은 기초철근 배근 완료시 1회에 한하고 있으나 서울시에서는 연립주택의 부실 시공방지를 위하여 4회 실시토록 하고 있습니다. 시기는 각층별 배근 완료시 검사토록 하고 있습니다.
- **㉨** 건축물내 계단대신 경사로를 설치코자 합니다. 경사도는 얼마로 하면 되고 설치가 가능한지요?  
**답** 건축법시행령 제22조규정에 의거 설치가능하며 경사로의 경사도는 1:8을 넘지 않아야 되며 표면은 거칠거나 미끄러지지 않는 구조로 하여야 합니다.
- **㉩** 부지증명을 발부 받아보니 자연녹지 지역입니다. 이곳에 공동주택(5층아파트)을 건축하고 싶습니다. 가능한지요?  
**답** 건축법시행령 별표3에 의하면 아파트는 건축이 불가 합니다.
- **㉪** 공동주택(연립주택)은 준공후 몇년간 하자보수 의무기간을 가집니까?  
**답** 건축법시행령 제93조에 의하면 분양을 목적으로 하는 건축물은 준공을 마친후 2년간 하자보수 의무기간을 가집니다.
- **㉫** 주거전용지역내 대지 1,500평을 소유하고 있습니다. 그곳에 연립주택을 건축하고자 합니다. 가능한지요? 가능하면 건폐율과 용적률 적용은 얼마나 받아야 합니까?  
**답** 건축법시행령 별표 1에 의하면 주거 전용지역에는 연립주택허가를 받을 수 없습니다.
- **㉬** 주거지역내 대지가 8미터 도로폭에 접해있는데 사무실 용도의 건축허가를 받을 수 있습니까?  
**답** 주거지역내 업무용사무실 300제곱미터 이상은 12미터도로에 6미터이상 접한대지에 한하여 가능하며 300제곱미터 이하의 근린생활 시설용 사무실은 가능합니다.
- **㉭** 건축법시행령 제102조제 2 항의 규정의 “그 건축하고자 하는 부분”에서 부분은 무엇을 말합니까?  
**답** 새로이 건축을 하고자 하는 부분으로 수평 또는 수직의 모든 부분을 말하며 이때 ‘부분’이 수평투영 부분으로 바닥만의 개념은 아닙니다.
- **㉮** 기존단층건축물에 2층을 증축하므로 일조권 규정

- 에 부적합한 경우 건축이 가능합니까?
- 건축물의 높이가 8미터 미만이면 기존건축물이 현행규정에 적합하고 증축하는 부분에서 거리가 현행일조권 규정에 적합하도록 하면 건축가능합니다.
- 공동주택에 있어서 엘리베이터 샤프트, 다스트슈터 복도는 바닥면적 산정시 어떻게 됩니까?  
 모두 바닥 면적에 산입합니다.
  - 주거지역으로서 1층에 근린생활시설과 2층에는 연립주택 2세대를 신축코자 할시 연립주택에 관한 규정 적용을 받는지요?  
 2세대 일지라도 연립주택규정에 적용을 받습니다.
  - 주택을 건축(2층)시 내부계단 말고 전용외부계단으로 설계시 가능한지요.  
 수직통로로 전용외부계단으로만 설계시는 단독주택이 아니고 공동주택에 적용받습니다.
  - 주거지역내의 필요한 조경면적이 150제곱미터라면 옥상등에 설치할 수 있는 조경면적은?  
 50제곱미터 이하로 설치하셔야 합니다.
  - 다방과 대중음식점을 합한 면적이 500제곱미터를 넘는 경우도 판매시설에 해당되는지요?  
 다방, 대중음식점은 면적제한이 없이 근린생활 시설에 해당됩니다.
  - 주거지역내 4층 사무실을 건축하고자 하는데 주차시설 면적이 부족하여 1층에 확보했습니다. 1층도 바닥면적에 산입되는지요?  
 바닥면적에 산입됩니다. 다만 주차장 면적 산정시에는 제외됩니다.
  - 3종미관 지구인데 도로계획선이 신설되어 당초130평의 땅이 80坪으로 줄어들었습니다. 5층 건축이 가능한지요?  
 3종미관지구의 대지면적 최소한도는 300 제곱미터 이상되어야 되나 건축법에서는 도시 결정으로 인하여 기준미달대지에 대하여 그 기준을 완화 건축허가 할 수 있도록 되어 있으며 5층가능 여부에 대하여는 심의위원회의 인정이 있을때는 가능하도록 되어 있습니다.
  - 전면도로폭이 8미터이면 경사도로로 되어 있습니다. 건축을 계획하다보니 건축물의 높이가 하단에는 13미터이며 윗면에는 11미터의 건축물이 되었습니다. 적법하게 설계되었는지요?  
 건축법시행령 41조 1항에 의하면 건축물의 각부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대측의 경계선까지의 수평거리의 1.5배의 높이를 초과할 수 없도록 규정되어 있으므로 하단의 13미터는 사선제한에 저촉되므로 부적격 설계된 것입니다.
  - 5층기준건물을 6층으로 증축하려고 하는데 승강기를 설치하여야 하는지요?  
 증축부분 포함 연면적이 2,000제곱미터가 넘고 6층이상인 건축물에만 해당됩니다. 따라서 귀하의 경우 총면적이 2,000제곱미터 미만이면 승강기설치는 하지 않아도 됩니다.
  - 주거지역내 조경면적 산정에 있어서 지상에 조경

- 기준면적의 50%를 하고 나머지 50%는 옥상에 설치하려고 하는데 가능한지요.
- 상업지역내에서는 가능합니다. 그러나 기타지역에서는 옥상의 조경면적을 지상의 1/2만 인정해주기 때문에 지상에 50%의 조경설치 경우 옥상에는 많은 조경면적을 확보해도 지상의 1/2, 즉 25%만 인정 됩니다. 따라서 나머지 25%는 지상에 설치해야만 가능합니다.
- 토지구획정리사업 예정지구 내에서도 가설 건축물을 지을수 있는지요.  
 건축법 제47조에 의하면 시장, 군수는 도시계획사업의 실시에 지장없는 범위내의 도시계획 시설 또는 예정지에서는 대통령령으로 정하는 가설건축물을 지을 수 있습니다. 구획정리 사업도 도시계획의 범위에 포함되는 것이기 때문에 귀하의 경우 대통령령으로 정하는 가설건축물은 가능합니다.
  - 예식장의 반자높이는 얼마이상으로 하여야 합니까?  
 예식장으로 쓰이는 바닥면적 합계가(당해층에서) 200제곱미터이상인 경우 4.0미터이상 되어야 합니다.
  - 주거지역내 주유소건축이 가능합니까?  
 가능합니다.
  - 미관지구내에서 건축선에서 6미터를 후퇴하여 건축물을 배치한 경우 조경을 할 수 있는 부분은?  
 3미터를 제외한 후면에 조경시설을 하는 경우 조경면적에 산입됩니다.
  - 주거전용지역내에 연립주택이 가능한지요?  
 주거전용지역에서는 연립주택건축은 불가능합니다.
  - 건축법시행령에서 건설부장관과 협의하여 정한 관광광속박시설은 주거지역내에서 가능토록 되어있지만 어떤 경우인지요.  
 주거지역에서 건축할 수 있는 관광속박시설은 대지가 폭12미터이상 도로에 12미터이상 접하여야 하고 건폐율은 40%를 초과하지 않아야 하며 대지경계로부터 100미터이내에 300세대(타지역은 200세대) 이상의 기준주택이 없어야 하며 기타주변의 주거환경 저해요인이 없는등의 조건을 갖추어야 합니다.
  - 건축법시행령 제92조의 규정에 의한 특정용도의 건축물은 건축선으로부터 일정거리 이상을 띄어서 건축토록 되어 있으나 상기기준에 저촉되는 기존건축물의 증축시에는 어떻게 해야되는지요?  
 동법시행령 제92조제 2항에 의하면 담장 및 연면적10제곱미터이하인 부속건축물의 건축과 수직방향으로 증축하는 기존건축물은 제외하고 있으므로 귀하의 경우 동법시행령 제92조에 의한 대지안의 공지는 적용시키지 않아도 가능합니다.
  - 상가 및 주택3층 건축물을 매입하였는데 하자 사항이 많이 있는경우 하자보수 요구를 어떻게 하여야 하는지요?  
 분양을 목적으로 한 건축물에 대하여는 하자 보수기간이 2년으로 규정되었으나 일반건축물은 매도자와 쌍방협의 해결하셔야 합니다.