

— 건축행정상담 —



□ 건축법

- **㉠** 작년엔 분양받은 연립주택에 하자가 발생되어 시공 자측에 하자보수요구를 하였더니 하자보수 사항이 아니라며 보수를 해주지 않고 있습니다. 좋은 방법은 없는지요?
㉡ 분양을 목적으로 지은 연립주택은 준공일로부터 2년 이내에 부실공사로 인한 하자가 발생되었을 경우에는 반드시 보수를 해주게끔 되어 있습니다. 그러나 입주자가 사용도중 사용상의 부주의로 발생한 하자에 대하여는 시공자에게 책임은 없습니다. 귀하의 경우 하자이유가 부실시공에서 온 것인지 아니면 사용시에 생긴 것인지부터 판단처리해야 합니다.
- **㉠** 도로폭 미달 대지내 기준 건축물도 용도변경이 가능한지요?
㉡ 도로폭 미달 대지라도 용도변경 가능합니다.
- **㉠** 8세대인 연립주택인데 도로 경계선에서 띄워야 할 거리는?
㉡ 도로경계선에서의 띄어야 할 거리는 일반 도로라면 사선제한 등에 적합하면 됩니다.
- **㉠** 지하층이 지표면상 노출부분을 산정함에 있어 바닥으로부터 지표면의 높이가 2층의 천정높이의 2/3이상인 것을 말하든바 지하층 내 반자가 설치되었을 시 천정높이는 반자 높이와 동일하게 취급할 수 있는지 여부?
㉡ 지하층 높이 규정에서 천정높이는 반자 유무와 관계없이 스라브 밑으로 산정합니다.
- **㉠** 목조기와 지붕을 스라브로 고칠시 개축 행위인가요 대수선인가요?
㉡ 벽체가 조적조이고 기와 지붕일때 스라브로 변경은

대수선 행위이고 벽체가 목조이고 기와지붕일 때 스라브로 변경은 개축행위입니다.

- **㉠** 일단의 택지조성 사업지구로써 기준미달 대지일 경우 자투리 땅의 적용을 받을 수 있습니까?
㉡ 일단의 택지조성 사업지구 내 기준미달 대지는 자투리 땅의 적용을 받지 않습니다.
- **㉠** 구획정리 완료 지구내 대지에 아카시아 같은 잡목이 일부 있습니다. 건축허가 가능한지요?
㉡ 토지구획정리 사업지구내 환지 처분된 지역이면 건축 가능하며 지장수목에 대하여는 건축허가 전 임목벌채 허가를 신청하여야 합니다.
- **㉠** 현재의 건물용도는 사무실로 되어 있습니다. 총포 판매업을 하고자 하는데 가능한지요?
㉡ 총포 판매업은 건축법 시행령 제19조 위험물 저장 및 처리시설의 범주에 속하며 총이 격납고, 실포격납장의 규모성격에 따라 위험물 저장 및 위험물 취급소로 분류되며 사무실을 동 용도로 사용코자 할 경우에는 건축법 시행령 제99조에 의거 용도 변경 허가를 받아야 합니다.
- **㉠** 본인 소유가옥이 단층 스라브 지붕으로서 2층을 증축코자 하는데 진북방향이 벽체로 부터 80센티미터 정도 떨어져 있습니다. 증축이 가능한지요?
㉡ 귀하의 경우 1층 부분도 건축법 시행령 제90조 제1항에 의한 일정거리를 띄워야 증축 가능합니다.
- **㉠** 주거지역에 지목이 임야로 되어 있는데 건축이 가능한지요?
㉡ 지목이 임야로서 택지조정이 되어 있지 않다면 토지형질 변경 허가를 선행하여야 합니다. 토지형질 변경 허가는 우선 지형의 구배가 30% 이상을 넘지 않아야 되고 형질 변경으로 인하여 미관 등의 저해가 없어야 합니다. 기타 사항은 건축법 규정에 적합하면 가능합니다.
- **㉠** 안마 시술소를 건축하려고 하는데 가능 한지요?
㉡ 안마 시술소는 건축법규에 의한 제반 규정에 적합하면 가능하나 서울시에서는 83. 6월 부터 안마시술소에 대한 지침을 정비하여 주거지역에서는 12미터 이상도로에 접하고 옥실바닥 면적 66제곱미터 미만만 가능토록 하고 기타 지역에서도 옥실바닥 면적 66제곱미터 미만만 가능토록 규제를 하고 있습니다.
- **㉠** 주거 전용지역내 대지에 3층 점포를 신축코자 합니다. 건축 가능합니까?
㉡ 건축법 제41조제 5항에 의거 주거 전용 지역 내의 건축물은 2층을 초과할 수 없습니다.
- **㉠** 복합용도인 건축물로서 용도가 근린생활 시설및 숙박 시설로서 전체 면적이 1,000제곱미터가 넘는데 건축선으로 부터 띄어야 할 거리는 얼마인지요?
㉡ 숙박시설인 경우 건축선으로 부터 띄어야 할 거리는 4미터 이상입니다. 다만 귀하의 경우와 같이 복합용도인 경우 숙박시설에 사용되는 면적이 1,000제곱미터가 넘을 때에만 동기준을 적용하시면 됩니다.
- **㉠** 특정한 건축물은 일정 거리 이상을 건축선으로 부터 띄어야 한다고 하는데 저의 경우 82년도에 지은 건

축물로서 용도가 여관입니다. 4층 증축을 하려고 하는데 가능한지요? 현재는 건축선으로 부터 3미터 정도 떨어져 있습니다.

☞ 숙박시설의 경우 연면적이 1,000제곱미터 이상이면 4미터 이상을 건축선으로 부터 띄어야 합니다. 다만 기존건축물의 경우 준공일로 부터 3년이 넘은것에 대하여는 동기준을 적용하지 않아도 됩니다만 귀하의 경우 준공된 지 1년 뿐이 되지 않기 때문에 완화 기준을 적용 받을 수가 없습니다. 따라서 증축은 불가능합니다.

● ☞ 기존 10여년간 사용하던 사도에 건축을 할 수 있는지요?

☞ 10여년간 통행을 하였다 하여도 지목상 대지이고 우회할 수 있는 별도의 도로가 있으면 건축을 할 수 있습니다.

● ☞ 높이 18미터의 건축물에 6미터 높이의 광고탑을 설치하는 경우 건축물의 높이는?

☞ 광고탑, 광고판의 경우 피뢰시설을 하는 경우 그 높이에 산입하여야 하는 바 건축물 높이는 24미터 임.

● ☞ 석축으로 조성된 대지에 건축하려 할 때 외벽을 얼마나 띄어야 하는지요? 옹벽으로 안전한 경우도 일정거리를 띄어야 하는지요?

☞ 건축물의 기초가 석축기초 이하인 경우와 옹벽 등으로 안전한 경우는 지장 없으며 석축인 경우는 1층 1.5미터, 2층 2미터, 3층 이상 3미터를 띄어야 합니다.

● ☞ 공동주택을 판매시설과 복합으로 건축 가능한지요. ☞ 공동주택에는 관리업무 시설 편의시설로 건설부령이 정하는 시설만 가능하므로 판매시설과 복합건물은 불가능합니다.

● ☞ 도시 계획 확인원을 보니 도시 설계 구역이란 말이 수록 되어 있습니다. 무슨 내용입니까?

☞ 도시설계는 건축법 제8조의 2 규정에 의하여 일정한 구역을 정하여 도시설계 구역을 정하고 사전에 도시의 기능 및 미관 증진 등을 위하여 종합적인 건축계획을 수립 공고한 구역입니다. 따라서 동구역 내에서는 건축을 하려면 도시설계 수립 내용에 적합토록 건축하셔야 합니다.

● ☞ 건폐율이 80%인 특정 건축물로 정리한 건축물입니다. 증축하여 3층을 일부 지을수 있는지요?

☞ 특정건축물로 정리된 건축물은 구제되었다 하더라도 증축 불가능합니다.

● ☞ 인접지에는 주택으로 둘러 싸여 있는 토지로 지목이 잡종지인 경우 형질변경 없이 건축이 가능한지요.

(99제곱미터와 264제곱미터 2 필지임)

☞ 330 제곱미터 이하 1 필지 1 건축만 가능합니다. 형질변경 대상이 됩니다.

● ☞ 지하에 저장탱크를 설치 하려는데 건축허가를 받아야 하는지요.

☞ 규모 및 용도에 따라 건축허가를 받아야 합니다. (높이 2미터 이상, 면적 : 30제곱미터 이상)

● ☞ 아파트 10층을 건축하는 경우 난방시설을 가스 난

로 등으로 개별 설치 가능한지요?

☞ 6층 이상인 건축물의 거실에는 화기를 직접 사용할 수 없습니다.

● ☞ 중국음식점을 하던 장소에 미용실을 하려면 용도변경 하는지요?

☞ 용도변경 허가 없이 변경 가능합니다.

● ☞ 건축당시 적법한 절차를 거쳐 지은 1층 주택을 증축하려 합니다만 현행 법규상 일조권에 맞지 않습니다. 증축이 불가능 한지요?

☞ 현행법은 기존 건축물이 대지 내의 통로나 일조권 등 현행기준에 부적합하면 그 건축물에 대하여는 증축 행위를 제한시켜 놓고 있습니다. 따라서 귀하의 경우 종전법에 적합하더라도 현재법에 저촉되기 때문에 증축은 불가능 합니다.

● ☞ 미관지구 내에서는 도로변의 건축선으로부터 3미터 이상 후퇴하여 건축해야 하는 것으로 알고 있습니다. 1미터 뿐이 되지 않는 기존 건물의 경우에도 기존건물을 철거하여 3미터를 확보해야 되는지요?

☞ 기존 건물 철거없이 증축이 가능합니다. 또한 도로 폭이 15미터 미만의 진단미관 지구 안에서는 3미터 후퇴없이도 건축이 가능합니다.

● ☞ 소규모의 점포를 지으려고 합니다. 지하 굴토층 암반으로 인하여 공사를 중지하고 있습니다. 꼭 지하층을 파야 되는지요?

☞ 건축법에서는 지반의 장기 허용응력이 1제곱미터당 200톤이상인 것에 대하여는 지하층을 파지 않아도 가능합니다. 따라서 현황사건 및 동기준을 증명 하는 관계 서류를 첨부하여 허가관청에 제출하시면 지하실을 설치 하지 않아도 가능합니다.

● ☞ 기존 건축물에 10제곱미터 이하를 신고를 통해 증축하였는데 10제곱미터 더 증축하려면 신고로 가능한지요?

☞ 3평(10제곱미터) 이내는 동신고로 가능하지만 동일 대지내 건축신고는 1 회에만 가능합니다.

□ 건축조례

● ☞ 대지의 일부가 도시계획 도로에 저촉되어 있으나 개설은 되지 아니하고 도시계획 도로에 저촉되지 아니한 부분의 면적이 법정 최소 대지 면적에 미달됩니다. 건축조례 제36조의 적용이 가능한지요?

☞ 귀하의 경우 서울시 건축조례 제26조 적용가능 합니다.

● ☞ 4종 미관지구로서 건축선 후퇴 부분에 담장을 설치하려고 하는데 건축심의를 받아야 하는지요?

☞ 미관지구 내 건축선 후퇴 부분에서는 개방감확보, 통행인의 출입용이 등을 위하여 담장 등을 설치할 수 없도록 되어 있습니다.

● ☞ 주거지역 풍치지구인 대지에 건축할 경우 조경 면적은 얼마입니까?

☞ 풍치지구에서는 관계기준에 관계없이 대지면적의 40% 이상의 조경에 필요한 조치를 하여야 합니다.

● ☞ 제 4종 미관지구로서 우체국을 지으려고 하는데 서

다음은 전기통신설비의 기술 기준에 관한 규칙 제 3 편 제 2 장의 구내통신 선로설비에 관한 질의에 대해 체신부가 회신한 내용을 소개한 것이다. 회원업무에 참고바란다.

질의 1 : 고층아파트(주거용)의 경우 단위세대당 회선수 산출기준은?

가. 세대당 실소요회선 1 회선과 단말기기등의 증설을 위한 1 회선을 합한 2 회선으로 해야 하는지?

나. 세대당 실소요회선 1 회선에 0.5배를 합한 1.5 회선을 설치해야 하는지?

다. 세대당 1.5회선으로 규정에 의한 산출은 되어 있으나 층별 세대 단자함에서 세대단말기기 까지 1.5회선을 설치하면 0.5회선은 실제 회선으로는 사용할 수 없기에 2 회선으로 하는지?

답 변 : 단위세대의 경우 1 회선 + [1회선 × 0.5배(예비회선)] = 1.5회선이 산출되나 1.5회선(3가닥)은 실제사용이 불가능하므로 2 회선(4 가닥)으로 하여야 함.

질의 2 : 층별 중간단자함(19세대일 경우) 내의 단자의 설치수량은?

가. 세대당 2 회선으로 산출하여 여기에 0.5 배의 예비선을 확보한 (19세대 × 2 회선) + (19세대 × 1 회선 × 0.5 배) = 47.5 회선 약 50 회선으로 해야 하는지?

나. 세대 실소요회선 1 회선에 예비선 0.5 배를 합한 (19세대 × 1 회선) + (19세대 × 1 회선 × 0.5 배) = 28.5 회선 약 30 회선으로 설치하고 이때 세대당 2 회선일 경우 30 회선으로 하면 세대인출회선에 모자라는 단자는 세대인출용 예비단자를 두어 40 회선용 단자함을 사용하면 되는지?

답 변 : 19세대의 경우 층별 중간단자함의 단자수는 국선측 회선수가 19세대 + (19세대 × 0.5 회선) = 28.5 = 29 회선이므로 이를 수용할 수 있으면 됨.

질의 3 : 19세대씩 3 개층을 조합하여 사용하는 경우 그 회선수는?

가. 19세대에 3 개층을 합하여 단위세대당 2 회선으로 하여 예비선 0.5 배를 합한 (19세대 × 3 개층 × 2 회선) + (19세대 × 3 개층 × 1 회선) = 171 회선을 180 회선으로 설치하면 되는지?

울시 건축조례에 2 · 4 층으로 제한되어 있다고 합니다. 꼭 2 · 4 층으로 지어야 되는지요. 다른 건물을 지을 수는 없는지요?

답 변 : 우체국은 서울시 건축조례에 관계없이 위원회(건축)의 심의를 거쳐 인정한다면 층수에는 관계없습니다. 또한 서울시 건축조례 제14조제 2 항 규정에 의한 용도의 건축물도 같습니다.

● 주거지역 및 풍치지구인 254제곱미터의 대지를 600 제곱미터 정도 지으려고 합니다. 조경 면적은 얼마나 해야 되는지요?

답 변 : 연면적 1,000 제곱미터 미만인 경우에는 대지면적의 5% 이상을 하도록 되어 있습니다. 단 서울시 건축조례 제 4 조 규정에 의거 풍치지구내에서는 대지 면적의 40% 이상을 식수 등 조경에 필요한 조치를 하도록 되어 있습니다.

● 미관지구내 건물 옥상에 일부 증축하여 관리실 및 창고로 사용하려 합니다. 가능 한지요?

답 변 : 미관지구내 옥탑에는 기계실, 계단실, 물탱크 이외에 해당하는 용도로 사용할 수 없습니다.

● 미관지구내에 3 미터 후퇴하여 건축되어야 한다던 지하부분도 후퇴하여야 하는지요?

답 변 : 지하굴착으로 도로의 점용 및 훼손이 없으면 후퇴하지 않아도 지장 없습니다.

● 4 종미관 지구에 아파트를 건축할 경우 몇층까지 가능한지요?

답 변 : 아파트 등 층수 제한을 적용하기 곤란한 건축물은 위원회의 심의를 거쳐 주위미관에 지장이 없다고 인정할 경우는 층수 제한이 완화됩니다.

● 주거전용 지역 풍치지구인 254제곱미터의 대지를 소유하고 있습니다. 건축허가가 가능한지 여부?

답 변 : 주거전용지역 풍치지구의 대지 최소면적은 서울시 건축조례 제 5 조에 의하면 600 제곱미터 이상이어야 합니다. 다만 대지주위에 기존 건축물 또는 도로등이 있어 대지 추가 확보가 불가능할 경우에는 200 제곱미터 이상이면 됩니다.

□ 주차장법

● 당초 건축허가 및 준공을 받을시 지하 1, 2 층에 주차장 설치를 하였으나 지하 1 층의 용도가 별도 필요해서 대지건너편 다른필지에 주차장을 설치하려고 하는데 지하 1 층의 용도변경 허가가 가능한지요.

답 변 : 건축물부설 주차장 설치에 의하면 건축물이 있는 대지가 건물에 설치 의무도록 되어 있으므로 별도 떨어져 설치될 수 없으므로 용도변경허가가 되지 않습니다.

● 4 대문내 간선도로변인 경우 건폐율 40% 라면 옥외 주차비율은?

답 변 : 25% 이상을 옥외에 설치하면 됩니다.

● 기계식주차장에 있어서 전면공지는 최소한 얼마이상 띄워야 합니까?

답 변 : 8.7 미터 이상 되어야 합니다.

● 기계식주차장을 지하에 설치할 경우 주차대수 100 대라면 관련제한 사항은 어떤 것이 있는지요.

답 변 : 기계식주차인 경우 출입구 또는 전면공지에 주차 20 대당 1 대분의 정류장을 설치할 여유공지가 있어야 하고 출구와 입구를 별도 설치하여야 할 것입니다.

나. 19세대 3개층을 합하여 단위세대 1회선에 예비선 0.5배를 합한(19세대×3층×1회선) + (19세대×3층×0.5회선) = 85.5회선을 90회선으로 산출하여 1동 주단자함에서 각층별 단자함까지 케이블 규격에 맞춰서 30회선을 3개층으로 배열하여 설치하면 되는지?

답 변 : 각종 19세대인 3개층을 합한 경우의 회선수는 국선측 회선이(19세대×3개층) + (19세대×3개층×0.5회선) = 85.5는 86회선이므로 이를 수용할 수 있으면 됨.

질의 4 : 고층아파트 228세대일 경우 동별 주단자함의 단자설치 수량과 동별 주단자함과 관리동 단자함의 회선수 산출기준은?

가. 단위세대당 2회선에 그 산출된 소요 회선의 0.5배 이상의 예비선을 확보한(228세대×2회선) + (228세대×2회선×0.5배) = 684 약 700 회선으로 해야 하는지?

나. 단위세대당 실소요회선을 1회선으로 산출하여 그 산출된 소요회선의 0.5배를 합한(228세대×1회선) + (228세대×1회선×0.5배) = 342 약 350 회선을 케이블규격에 맞춰서 300회선과 50

회선으로 사용 설치하면 되는지?

답 변 : 228세대의 동별 주단자함과 관리동 주배선반의 회선수 산출은 국선측 회선이(228세대×1회선) + (228세대×0.5회선) = 342회선이므로 이를 수용할 수 있으면 됨.

질의 5 : 고층아파트 384세대(1동 : 228세대, 2동 : 156세대)의 국선용 주단자함의 단자(보안기) 설치 수량은?

가. 단위세대당 2회선을 확보하여 384세대×2회선 = 768 약 800회선으로 보안기를 설치해야 하는지?

나. 단위세대당 1회선으로 하여 여기에 예비회선 0.5배 합한(384세대×1회선) + (384세대×1회선×0.5회선) = 576회선 약 600회선으로 보안기를 설치하면 되는지?

답 변 : 384세대의 회선을 수용하는 주배선반의 단자수는(384세대×1회선) + (384세대×0.5회선) = 576회선이므로 이를 수용할 수 있으면 됨.

*참고 : 단위세대로부터의 회선수를 가능한한 국선인입단자까지 연장하여 수요증가에 대비하는 것이 바람직 함.

<건설부령제499조(80. 11. 7)를 참조바랍니다>

● 기존 건물이 400제곱미터로 주차장이 없습니다. 1개층을 증축할 경우 주차장 확보는 얼마나 하여야 하는지요? (증축 면적 200제곱미터)

증축하고자 하는 면적에 해당되는 주차시설을 하여야 하므로 1대이상 주차면적을 확보하여야 함.

● 기존 건축물 증축에 있어 노상 주차장 설치로 증축 가능 한지요?

주차장 부설 명령을 받은 건축주가 주차시설 확보를 조건부로 잠정적으로 노상 주차를 인정하는 경우 증축은 불가합니다.

● 주차장의 출구와 입구를 구분하여야 하는 주차장 면적은 얼마입니까?

주차장 면적이 6,000제곱미터 이상인 경우 출구와 입구를 분리하되 10미터 이상 간격을 두어야 합니다.

□ 건축행정

● 연면적390제곱미터의 창고를 공장으로 용도변경할 시 건축사의 날인이 필요한지요.

연면적(신청면적) 200제곱미터 이상의 용도변경행위는 건축사의 날인이 필요합니다.

● 원호처건물로서 건축당시 해당구청에서 건축 협의를 통해 승인 득한 후 현재는 완공단계 있습니다. 준공검사절차는 어떤지요.

귀하의 경우와 같이 국가 또는 지방자치단체가 건축하는 건축물에 대하여는 준공검사, 중간검사 등을 배제토록 되어있습니다. 따라서 귀하의 경우에는 건축법 근거에 의한 준공검사는 받지 않아도 됩니다. 다

만 건물완공에 따른 공부정리등에 의한 절차만 필하면 됩니다.

● 건축허가에 따른 모든 협의절차는 허가시 일괄 처리하고 있으나 건축법 이외의 타법령에 저촉되는 사항에 대하여 이를 무시하고 건축허가로 일괄 처리할수 있는지요. 예를 들면 학교보건법 등에 의한 정화구역 협의 등에 대한 절차는 타법령에 관계없이 별도의 절차를 취해야 하는지요.

건축허가는 각종 관련업무를 종합적으로 처리해야 하는 복합민원업무입니다. 따라서 이와같이 불편을 해소하기 위해 82. 8. 국무총리 훈령제179호로 건축허가와 관련된 복합민원처리규정을 제정하여 일괄 처리하고 있습니다.

본규정에 타법령상의 각종 인, 허가를 간소화하여 민원인의 편의를 도모하고자 하였듯이 특별한 규정이 있는 경우 외에는 국무총리훈령에 의거 건축 허가시 일괄 검토처리하여 허가업무를 일원화 처리하는것이 바람직합니다.

● 지하 저수탱크를 설치 하려면 허가를 받아야 하는지요. 또 등기 되는지요?

규모에 따라 공작물 축조 허가를 받아야 할 것이며 건축물 관리대장 및 등기되어야 할 것입니다.

● 가설 건물도 준공후 등기 가능한지요?

가설 건축물은 준공되지 않습니다. 등기도 불가합니다.

● 소유권 이전 가등기 설정된 대지상에 가등기권자의 동의 없이 건축허가 가능한지요?

가등기 권자의 동의없이 건축허가 가능합니다.