

건축행정상담

□ 건축법

- **문** 주거지역 제2종 미관지구로 대지모양이병모양이며 병목부분이 25미터 도로에 접하고 접한 부분의 폭이 5미터 접했을 경우 숙박시설 건축허가가 가능한지?
답 건축법 시행령(별표5) 주거지역안에서 건축할수 없는 건축물중 12미터이상 도로에 6미터이상 접한 대지일 경우에는 숙박시설을 건축할수 있다라 함은 주거지역에서 소도로에 숙박시설 허가를 해줌으로 토지의 불량지구화(우법지구)하는 것을 방지하기 위한 조항으로서 귀하의 문의는 25미터 도로에 접하였으므로 건축허가가 가능하나 허가권자가 입지여건을 검토하여 처리되어야 할 사항임.
- **문** 건축법 시행령 제39조 제5항에서 “5층이상의 층으로 판매시설 기타 이와 유사한 용도에 쓰이는 층에는 령38조의 규정의 직통계단의 그 바닥면적”에서 그 바닥면적이라 하면 5층이상의 1개층의 면적인지 아니면 5층이상의 바닥면적의 합계인지?
답 그 바닥면적이라함은 5층이상의 판매시설용도에 쓰이는 1개층 바닥면적임.
- **문** 남쪽에 있는 빈 대지인데 성토를 하므로 일조권등에 피해가 있으므로 성토하여 건축이 가능한지 여부?
답 건축허가를 득하면 도시계획법 제4조에 의한 허가도 동시에 받으므로 성토를 못하게는 할수 없으나 허가관청에서는 인접지 지표면과 동일하게 성토토록 유도하고 있으며 만약 성토가 되므로해서 인접지반과 고저차가 있을때는 고저차의 중간 지점으로 건축높이를 산정하여 건축법 시행령 제90조에 의한 일정거리를 확보하여야 할 것임.
- **문** 대지의 일부가 고도지구에 걸쳐 있으며 절친 대지의 부분은 전체대지 면적의 1/3 정도일 경우 고도지구의 적용을 받는지 여부?
답 건축법 제52조에 의하여 대지전체에 대하여 고도지구 적용을 받음.
- **문** 대지가 구역, 지역 또는 지구에 걸쳐 있을때는 어느 쪽의 건축제한을 받는지?
답 대지의 과반이 속하는 구역, 지역 또는 지구의 건축제한을 받으며 다만 미관지구나 고도지구에 걸칠때에는 대지전체에 대하여 미관 또는 고도지구에 대한 건축규정을 적용받게 됩니다.
- **문** 기존건물로 구법에 의거 직접 허가된 건물인데 신법에 의한 일조권의 높이제한에 저축시 용도변경이 가능한지?

답 개정된 건축법 시행령에 의하면 구법에 의해 직접허가 준공처리 됐을지라도 신법에 의한 일조권에 저축할때 용도 변경은 불가함.

- **문** 대지가 일부 도시계획으로 인해 도로로 편입되고 남은 대지가 준주거와 주거지역으로 지정되고 있는바 용도지역 지정은?
답 남은 대지에 지정된 용도지역중 많이 지정된 용도지역이 그대지의 용도지역이 됨.
- **문** 연면적 200제곱미터미만 건축물의 용도변경시는 도서첨부가 생략되었다는데?
답 '82. 10. 30개정 공포된 건축법 시행규칙 제2조 3항에 의거 도서첨부가 생략되었음.
- **문** 기존적법 건축물에 수직증축을 하고자 하는데 높이제한및 일조권등이 증축하게 되므로써 기존부분이 부적합한 경우 증축이 가능한지?
답 증축하므로써 기존건축물이 부적합하게 되면 증축이 불가함.
- **문** 아파트단지내 지형의 고저차가 있으며 북쪽으로 약간 경사져 있는데 인동간 거리 산정방법은?
답 건축법 시행령 제90조 제3항에 의하면 높이(H)만큼 떨어져 배치하여야 하나 서울시 방침에 의하면 건물높이(제일높은 건물)의 1.25H 만큼 떨어져 배치하여야 하는데 북쪽이 남쪽보다 낮은 경우 고저차의 1/2(h) 만큼 건물높이에 가산하여 띄워야 함.

$$\text{측} (H + \frac{h}{2}) \times 1.25 = \square$$
- **문** 건축법 시행령 개정으로 특별 피난계단 설치규정중 건축물의 11층이상 또는 지하 3층이상의 층으로 부터는 직통계단을 특별피난으로 해야하는 규정에서 공동주택은 제외되었는지?
답 건축물의 범위에서 공동주택이 제외되었음.
- **문** 주택을 허가 받아 시공중에 바닥면적이 1/10이내의 감도가 있는데 절차를 득하여 정리하는 방법은?
답 1/10이내의 증감은 신고에 의하여 처리될수 있음.
- **문** 건축물을 건축코자할때 도로가 접하지 않아도 되는지?
답 건축법에 의하면 최소한 2미터이상의 도로에 접해 있어야 하며, 자동차가 통행할수 있는 도로는 최소 4미터도로가 접해 있어야 합니다.
- **문** 2필지상에 각각 독립된 건축을 하면서 하나의 공동지하실로 설치가능한지?
답 동일대지 또는 건축물에 한하여 지하실을 설치하여야 하며 질의의 경우 불가함.
- **문** 대지면적이 1,400제곱미터인 경우 조경면적은 얼마나 있어야 하는지? 이 경우 식재방법은?
답 대지면적의 10%이상 즉 140제곱미터의 조경면적이 있어야하고 수종은 140제곱미터에 교목이 제곱미터당 0.3본 관목이 0.5본이상이 되도록 식재하여야 함. 또한 교목은 50%이상을 수고 3미터이상으로 하고 활엽수를 50%이상 식재하여야 함.
- **문** 준주거지역내 건폐율은 얼마인지?
답 건축법에는 70%로 규정되어 있으나 지방자치단체

의 장이 강화하여 적용하고 있는 경우가 있으며 서울시의 경우 60%를 적용하고 있음.

- 대지안의 공지 규정에 있어 260제곱미터되는 부속건물은 확보할 소정거리에서 제외되는지?
 연면적 100제곱미터미만 부속 건축물로 쓰이는 경우 용만 제외됨.
- 여관으로서 4층으로 바닥면적 180제곱미터일시 비상계단을 설치하여야 하는지?
 숙박시설로 3층이상의 층으로 당해 용도에 쓰이는 바닥면적 200제곱미터 이상일시에는 2개소 이상의 직통계단을 설치하여야 함.
- 막다른 도로의 폭이 4미터로서 길이 35미터이상 도로시 도로에 접해 있는 기존 건물위로 수직 증축시 건축선 후퇴의 방법은?
 기존건물은 후퇴할수 없으므로 증축부분만이 후퇴하여 증축 가능함.

□ 건축행정

- 기존 건축물을 용도변경하고자 하는데 (주택→음식점) 법적인 절차와 서류는 어떤것이 필요한지?
 연면적이 200제곱미터미만일 경우에는 첨부도면이 필요없으며 첨부서류는 용도변경전후 도면과 용도변경하므로서 변경되는 구조내력내화, 방화, 피난, 설비에 관한 도면을 첨부하시고 용도변경 허가 신청서에 변경사항을 기재하여 관할 구청에 제출하면 됨.
- 오수정화시설의 설계시 도면 종류는?
 오수 정화시설의 도면에는
 1. 구조계산서
 2. 처리 산정 인원 계산서
 3. 부하계산서
 4. 계통도
 5. 설비시방서(기계·전기)
 6. 평면 및 종횡단면도
 7. 하수계획도(공동 주택에 한함) 등이 첨부됨.
- 건축허가시 정화조 설치 신고를 하고 정화조를 설치하였는데 정화조검사 필요를 받아 준공 신고서를 제출해야 하는지 또는 준공시 정화조 검사까지 하는지?
 건축물 준공시 관할 구청 건축과에서 정화조 검사도 동시에 하고 있음.
- 건축허가시 정화조, 구내 통신허가도 별도로 받아야 되는지 여부?
 복합민원처리 규정에 의하면 건축허가시 정화조, 구내통신 설비허가도 동시에 처리됨.
- 도심반경 5킬로미터이내인 곳에 예식장을 건축할수 있는지?
 수도권 인구문제를 해결하기 위한 방안으로 도심반경 5킬로미터이내에서는 예식장건축이 금지되고 있으며 당분간 예식장 건축기준이 보완될때까지는 시 전역에 걸쳐 예식장건축이 유보되고 있음.
- 여관건축을 하려는바 건설부에서 공고한 주거지역안에서의 관광숙박시설로 정하는 규정을 적용하여야 하는지?

건설부 공고 제79호(82. 10. 14)로 공고한 것은 관광숙박시설의 설치 규정임.

- 건축사 현장조사서를 착공 및 준공 검사시에 첨부하고 있는바 근거는?
 건축사법 제23조의 2 및 동법시행령 제25조 규정에 의한 건축물은 별지 제27호 및 27호의 2 서식에 의한 현장조사서를 제출하여야 하는바 기타 일반건축물은 현장조사서를 첨부할 필요가 없음.
- 미관지구내 기계식 주차는 설치할수 없는지?
 미관지구라는 이유로 기계식 주차방법이 금지되는 일은 없음.
- 약 2,000제곱미터의 잡종지애다 예식장을 건축할수 있는지?
 지목을 대지로 변경한후라야예식장을 건축할수 있으며 관계법규에도 저촉되지 않아야 함.
- 기 건축물이 있는 공동 소유명의를 분할하는 경우 조건은 어떠한것이 있는지?
 기 건축물이 건축법 제규정에 맞게 분할되어야 하며 분할되는 부분이 대지면적 최소한도 규정에 저촉되지 않아야 함.
- 공사용 가설건축물은 자기대지가 아닌 인접지 대지에 설치할수 있는지 여부?
 인접지 대지주의 승인을 얻을때는 공사기간을 정하여 시장 군수에게 허가를 받을수 있음.
- 미관심의를 받은후 옥상에 별도의 집열판등 공작물을 설치하고자함. 다시 미관심의를 받아야 하는지 여부?
 옥상에 공작물을 설치함으로 미관상 지장 유무등과 도시미관 저해요인등 검토가 필요하므로 심의를 다시 득하여야 함.
- 건축물의 용도 변경시에도 주차장을 별도로 확보하여야 하는지?
 용도변경으로 인하여 추가되는 주차소요대수에 대하여는 설치하여야 함.
- 입지심의 대상은?
 연면적 1,000제곱미터이상이나 10층이상 건축물, 공동주택사업 승인대상은 입지심의의를 받음.
- 제 1종 미관지구내 L.P.G 충전소를 설치하고자 하는데 제한 규정은?
 지하저장 탱크가 있는 충전소는 설치가능하며, 미관지구 건축심의 등을 거쳐야 함.

□ 기타규정

- 주거지역에서 예식장의 규제는 어떠한지?
 연면적 1,500제곱미터미만에만 가능하며 교통 기타사항을 검토하여야 함.
- 설계도에 조경설계시 표기방법을 설명바람.
 조경계획도에는 식수 면적의 계산에 의한 식목의 수종, 수고, 수관폭, 수흉고를 도시하며 상록수와 활엽수의 비율은 각각 1/2씩이고, 교목의 경우 수고는 3미터 이상 수흉고 직경 5센티미터이상의 수목이 1/2이상이어야 함.

- 지하실을 설치하지 않아 준공을 받지 못한 건축물은 준공을 받을수 없는지?
 '81. 12. 31이전 완공된 건축물이라면 특정건축물 정리에 관한 특별조치법에 의거 '83. 3. 31까지 신고하시면 준공을 받으실수 있습니다. 상세한 것은 관할 구청 건축과에 문의하시기 바람.
- 도시계획상 보존지구로 되어있는데 건축허가가 가능한지? (주택을 지으려고 함)
 보존지구는 국방상 보존지구 문화재 보존 지구등이 있으며 보존 지구내의 건축물은 도시 계획법 제19조 제3항의 규정에 위배되는 건축물은 건축할수 없습니다. 국방상 보존지구는 국방부장관의 승인을 받아 국방상 지장이 없는 건축물에 한함.
- 주차장면적 산정시 지하 보일러실도 바닥면적에 포함하여 신입하는지 여부와 지상층 바닥면적 200제곱미터이상 건축물 건축시 1/6확보에 지하보일러실도 포함되는지 여부?
 주차장법 시행령 제6조 제1항 제1호에 의하면 연면적산입시 주차를 위한 시설 면적만 제외되므로 지하보일러실도 연면적에 산입하여 주차대수 산정을 하여야 하며 건축법 시행령 제47조에 의하면 지하실 1/6확보면적에서 보일러실은 제외됨.
- 6층 건물인데 옥상에 계단실, 물탱크실등 건축면적의 1/8이 초과될때 층수에 계산하는지?
 층수 산입됨.
- 아파트의 계벽을 설치하고자 하는데 설치기준은?
 주택건설촉진법중 주택건설기준에 관한 규칙 제7조 벽체등의 구조에 의하면 됨.
- 연립주택이 하자가 있어 보수하려고 하자 보증금을 찾았으나 하자에 대한 구분에 따라 보수하려는바 하자 구분에 규정은 별도 있는지?
 하자규정은 별도없는 것으로 주민과 자영회에서 우선 순위에 따라 보수하여야 할것임.
- 서울 4대문내의 상업지역입니다. 전폐율은 얼마인지?
 4대문내의 간선도로변은 40%이며기타지역은 45%

- 입.
- 건축허가를 득하여 개인이 직접 시공할수 있는 규모는 얼마인지?
 건설업법 제4조에 의하면 주거용 건축물 661제곱미터미만 기타의 건축물은 495제곱미터이하의 신축·증축·개축·재축·대수선시 직접 시공하여도 됨.
- 연립주택 150세대를 건축코자할때 일반건축법에 따라야 하는지?
 주택건설촉진법에 따라 사업승인을 얻어서 건축을 하셔야 함.
- 미관지구내 지하실도 3미터후퇴 실시하는지?
 지하실은 3미터후퇴하지 않아도 됨.
- 20세대 이상의 연립주택을 건축시 전면도로는 최소한 몇미터이상 되어야 하는지?
 6미터이상 도로에 대지가 접해야 함.
- 건축사보의 신고에 있어서 국가기술자격법에 의한 자격취득만으로 가능한지 면허를 득해야 가능한지?
 자격취득자로서 가능함.

□ 주차장법

- 노외주차장의 출구가 5.5미터 도로에는 가능한지 여부?
 주차장법 시행규칙 제3조 제3호 다목에 의하면 6미터미만 도로는 설치 불가함.
- 주차장 출구, 입구별로 설치기준은?
 주차장으로 쓰이는 면적이 6,000제곱미터 이상일때는 출구 입구를 별도 설치해야 함.
- 지하주차장 경사도의 구배및 회전반경은?
 주차장 경사도의 구배는 17%이하, 회전반경은 5미터이상이어야 함.
- 기존 건축물의 증축시에도 옥외주차장을 설치하여야 하는지?
 증축으로 인하여 추가되는 소요 주차대수의 50%이상을 옥외에 설치하여야 함.
- 4미터 도로에 직각으로 주차장을 설치할수 있는지?
 통로폭이 7.6미터를 확보하여야 가능함.

三大不正 심리를
추방하자!
* 부정부패심리
* 물가오름세심리
* 무질서심리