

건축행정상담

- 전기통신 설비의 기술 기준에 관한 규칙 제83조(보안장치등) 제 1 호의 내용중 그 선로가 지중 통신선으로서 가공 통신선과 접촉되지 아니할 경우 또는 낙뢰 및 강전류 전선과의 접촉이나 유도등의 피해 우려가 없는 경우에는 그러하지 않는다고 되어 있는바 아파트 동별 국선 수용단자함에 보안 장치의 설치여부? [현대건설(현건전제83-526호) 83. 4. 6]
- 전기통신설비의 기술기준에 관한 규칙 제83조 제 1 항 단서의 규정은 국선이 직접 수용되지 아니하는 공동주택 단지내 동별의 경우등을 말하는 것이며, 동별 최초 단자까지 국선이 인입되는 국민주택 단지등에 있어서는 국선에 낙뢰 및 강전류 전선과의 접촉이나 유도등의 피해 우려를 완전 배제하기 어려우므로 동규칙 제85조의 2 제 1 항 제 2 호의 규정에 의한 보안기기를 설치하여야 함[채신부(통솔181.4-4344). 83. 4. 21]

□ 건축법

- 이웃간의 경계에 창문을 설치하고자 하는 경우 차면시설 설치를 해야 합니까?
 대지경계선에서 2미터 이내에 창을 들때는 차면시설을 해야 합니다.
- 옥탑층이 물탱크로 되어 있는 경우 건축물 층수에 산입됩니까?
 수평투명 면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 1/8이하인 경우에는 층수에 산입되지 않지만 1/8이 넘는 경우라면 층수에 산입됩니다.
- 연면적 1650제곱미터 정도의 건축을 하려고 하는데 현 대지가 4미터 도로의 전면에 접하고 후면에는 3미터 막다른 골목에 접해 있는데 건축이 가능한지의 여부?
 건축법시행령 제63조에 의하면 연면적 1,000제곱미터 이상의 건축물의 대지는 폭 6미터 이상의 도로 또는 광장에 6미터 이상을 접하거나 4미터 이상을 2곳이상 접해야 하므로 귀하의 대지에는 건축이 불가능한바 1,000제곱미터 미만의 건축물을 건축하여야 합니다.
- 대지 면적 최소한도 규정에 10분지7 이상인 대지(자연녹지)에 건축허가가 가능한지요?
 대지면적 최소한도의 10분지7 이상인 대지에 대하여는 그 기준시로부터 10년간에 한하여 건축을 허가할

수 있도록 규정되어 있습니다.

- 지반이 암반이라 지하실 공사가 아주 곤란한 지역입니다. 지하실 설계면제가 가능합니까?
 건축법 시행규칙 제35조에 의하면 지반의 장기허용 응력도가 200톤/제곱미터 이상이면 지하층 설치를 하지 않아도 됩니다.
- 옥상 광장은 어떤 규정에 의하여 얼마만큼 설치하여야 됩니까?
 건축법 시행령 제44조 제 2 항에 의해 5층 이상인 건축물로서 5층 이상의 층이 판매시설, 관람집회 시설, 기타 이와 유사한 경우에는 피난의 용도에 쓸 수 있는 옥상 광장을 설치하여야 합니다.
- 1개층의 층고가 4.5미터이고 그 일부분을 2.25미터로 층을 구분하여 사용하는 경우 층수 산정은 어떻게 하여야 하는지요?
 층수 구분이 명확하지 않는 경우에는 4미터 이내마다 산정하고 부분에 따라 층을 달리하는 경우는 가장 많은 층수로 합니다.
- 광장에정지에 1층이 이미 가설건축물로 건축되어 있는데 2층 증축허가 가능여부?
 건축법 시행령 제98조에 의하면 3층이하인 건축물은 가능하도록 되어 있으므로 2층 증축은 가능하나 건축법 및 다른 법령의 규정에 적합해야 합니다.
- 사업승인을 득하여 16동의 연립주택을 건축하다가 사정에 의해서 8동만 먼저 공사를 완료하였는데 준공을 받을 수 있는지 여부?
 주택건설촉진법 제33조에 의하면 공사를 완료한 부분에 대하여 동별 준공검사를 받을 수 있도록 되어 있으며 건축법 시행령 제 9 조에도 명시되어 있습니다.
- 미관도로변의 3미터 건축선 후퇴부분에는 계단을 설치할 수 있는지요?
 대지안의 공지 규정에 의해 건축선 후퇴부분에는 시설물을 설치하여서는 안됩니다.
- 자연녹지 지역에서 교회를 건축할 때 도로에서의 이격 거리등은 얼마를 띄어야 하는지요?
 1,000평방미터가 넘는 교회는 도로에서 4미터 이상 띄워야 하고 대지경계선으로 부터는 1미터 띄워야 합니다.
- 주택에 있어서 지하층의 반자높이가 1.8미터 미만일 경우 연면적에 산정되는지요?
(지하층용도: 보일러실, 창고)
 본 건은 연면적 산정 여부에 관계없이 건축계획상 법규상 부당한 허가 사항이 되므로 허가가 불허되며, 완공이 되었으면 위법건물이 됩니다.
- 상업지역으로서 대지면적이 50제곱미터고 기존건축물(단층)이 특조법에 의거 완성되었습니다. 수직 2층 증축이 가능한지요?
 증축이 불가능합니다.
- 유원지내 관광호텔 건축이 가능합니까?
 건축법 시행령 제68조의 규정에 의거 불가능합니다.
- 노선상업지역과 준공업 지역이 같이 지정되었을 때 상업지역으로 볼니까?

- ㉔ 2 개의 지역중 과반 이상 지정된 지역을 그 대지의 용도지역으로 봅니다.
- ㉕ 연립주택의 측면 인동 거리는 얼마입니까?
㉔ 서울특별시 연립주택 개선방향에 의하면 대지경계선에서 0.625배, 시행령 제90조 제 3 항에 의하면 인동 거리는 창 또는 개구부가 없는 경우 수평거리를 6 미터 (2 층이하 4 미터) 이상 띄워야 합니다.
- ㉖ 주거지구 4종미관 지구에 근린 생활 시설에 해당 하는 점포 1,200제곱미터를 건축코자 하는데 가능합니까?
㉔ 근린 생활시설인 소매점포가 500제곱미터 이상인 경우는 판매시설에 속하는바 주거지역 내에 판매시설의 건축은 불가합니다.
- ㉗ 76년도에 건폐율이 6/10인 적법 건축물의 증축이 가능한지요. 기존 건축물 층고가 높아 중간에 스라브를 설치하여 1 개층 증축하려 합니다.
㉔ 증전에 적법한 건축물이라 하더라도 일조권, 대지안의 통로 규정등에 부적합한 건물이라면 증축이 불가합니다.
- ㉘ 주거지역 풍치지구 2 종미관 지구인 경우 적용하여야 할 지역지구는?
㉔ 주거 지역내 풍치지구에 대한 규정 및 2 종 미관지구내 건축물의 모든 규정을 적용하여야 합니다.
- ㉙ 준공업 지역내 대지가 155.1제곱미터인데 건축 허가 가능한지 여부?
㉔ 건축법 시행령 제85조에 의하면 준공업지역의 대지 최소면적은 200제곱미터 이상 이어야 하나 동 시행령 제102조 제 4 항에 의하면 기준 면적의 70 이상이면 건축이 가능하도록 규정되어 있으므로 건축이 가능합니다. 단 분할된 대지가 도시계획의 결정, 변경이나 범행등의 제정, 개정된 시기로부터 10년간에 한합니다.
- ㉚ 주거지역인데 여관허가가 가능한지요?
㉔ 건축법 시행령 별표 5 에 의해 주거지역내 폭 12미터 이상의 도로에 6 미터 이상 접한 대지에는 여관 허가가 가능합니다.
- ㉛ 부산지방인데 두 면이 바다에 접하고 일면이 도로에 접한 대지에 공장을 건축하고자 하는데 바다에서 얼마나 띄워야 합니까?
㉔ 건축법 시행령 제92조 대지안의 공지 규정에 의거 바다 경계면에서는 외벽각 부분으로 부터 인접대지 경계선까지 직각 방향의 수평 거리를 4.0미터 이상 띄우면 되겠습니다.
- ㉜ 대로변에 접한 198제곱미터의 대지가 준주거지역에 66제곱미터, 주거지역에 132제곱미터 속해 있습니다. 건축허가를 받고자 하는데 어느 지역을 적용해야 합니까?
㉔ 건축법 제52조에 의하면 대지의 과반에 속하는 지역에 대지의 전부를 적용시켜야 하는 바 주거 지역에 적용하여 건축허가를 받아야 합니다.
- ㉝ 한필지내 2 동의 단독 주택을 건축하려고 하는데 인동간의 간격은 얼마나 띄워야 합니까?
㉔ 건축법 시행령 제46조 규정을 적용하여 3 미터 이상의 간격을 띄우면 되겠습니다.

- ㉞ 주택단지로 조성된 택지에 (단지로 조성된 대지) 주차장을 설치하려고 하는데 도로가 택지보다 낮을 경우 지하층으로 봐야 합니까? 일부 구청에서는 1층으로 해석하는데 어느 것이 맞는지요?
㉔ 지하층이라면 천정높이의 3분의2 이상인 것을 말하나 이 경우 1 면이 완전히 노출된 경우라면 지하층으로 볼 수 없다는 건설부의 유권해석이 있습니다. 따라서 질의하신 주차장은 지하층이 아닌 1층으로 보아야 타당할 것입니다.
- ㉟ 지목이 “대”로 된 관습상의 도로가 건축법상 도로로 가능한지요.
㉔ 관습상 도로가 사도법에 의한 도로이거나 건축허가시 시장이 위치를 지정할 경우는 건축법상 도로로 봅니다.
- ㊱ 지하실에 보일러실과 물탱크를 설치한 경우 바닥면에 산입되나요?
㉔ 지하실의 일부로서 설치될 때는 바닥 면적에 산입됩니다.
- ㊲ 20미터 이상 도로에 접한 상호간의 대지의 일조권 배제에 대한 상세한 설명을 부탁드립니다.
㉔ 각각의 대지가 도로에 접해 있는데 그 접해있는 도로폭이 20미터 이상인 경우 북쪽 방향이 대지 상호간에 걸치게 될 때는 일조권 규정을 적용하지 않는다는 뜻입니다.

□ 건축조례

- ㉕ 대지내에 조경식재에 있어 교목, 관목 본수에 대해 설명해 주십시오.
㉔ 전체필요 조경면적이 산출되면 산출면적(제곱미터) 당 0.3본씩의 교목과 0.5본씩의 관목을 심고 관목은 전체 교목의 50%를 높이 3m, 흉고직경 5센티미터의 것으로 식재해야 합니다.
- ㉖ 제 2 종 미관지구내 247.5제곱미터 대지에 건축하고자 합니다. 건축면적이 꼭 150제곱미터가 필요합니까?
㉔ 경과 조치를 받는 대지라면 건축면적이 150제곱미터가 안되더라도 관계없습니다.
- ㉗ 주거지역 내에 있는 대지가 8 미터 도시계획도로의 설치로 인하여 35제곱미터인 대지로 됐는데 건축이 가능한지?
㉔ 서울특별시 건축조례에 의하면 기준미달 대지에 대해서는 (도시계획 시설의 설치로 인함) 45제곱미터 이상으로서 당해지역 지구의 대지 최소 면적의 1/3 이상이 되어야 건축이 가능하다고 되어 있습니다.
- ㉘ 연립주택을 건축할 때 건폐율과 대지 경계선에서 띄워야 할 거리는?
㉔ 건폐율 40%, 대지 경계선에서는 건물 높이의 0.625 배를 띄웁니다.
- ㉙ 주거전용 풍치지구내 건폐율은?
㉔ 50%입니다.
- ㉚ 풍치 지구내 990제곱미터의 대지에 건축허가를 받고자 하는데 가능한지요. 또 호화 주택 건축이 가능한지요?

☑️ 풍치지구(주거지역 외의)인 경우 조례의 규정에 의한 대지면적 최소한도의 2배를 초과하는 대지에 대하여 제한하고 있습니다. 풍치지구 대지면적 최소 한도가 600제곱미터이므로 1,200제곱미터 미만의 대지는 허가 가능합니다.

- ☑️ 주거지역내 풍치지구인 대지 247.5제곱미터에 건축이 가능한지 여부. 가능하다면 건폐율, 용적율은 얼마입니까?
☑️ 서울특별시 조례 제6조 및 제5조에 의해 대지 면적이 200제곱미터 이상이어야 하고 건폐율은 15% 이내 용적율은 15% 이내로 건축하면 됩니다.
- ☑️ 미관지구(4종) 내 건축물의 높이 제한은?
☑️ 2층에서 4층까지 건축이 가능합니다.
- ☑️ 주거지역내 풍치지구인데 대지최소 면적과 건폐율은 얼마이며 2층 건축이 가능한지 여부?
☑️ 서울시 건축조례 제4조, 제6조, 제7조에 의하면 대지 최소 면적은 200제곱미터 이상 건폐율은 15% 이하고, 건축물 높이는 3층을 초과하거나 12미터를 초과할 수 없도록 규정되어 있으므로 2층 건축은 가능합니다.
- ☑️ 제5종 미관지구 내에서 기존 건축물을 철거하고 새로 건물을 지었는데 도로변 후퇴부분에 기존 담장이 있을 경우 철거하지 않아도 되는지요?
☑️ 제5종 미관지구 내에서는 건축선으로부터 3미터 이상을 후퇴해야 하는데 그 후퇴 부분에는 담장등을 설치할 수 없도록 규정되어 있는바 신축하는 건축물이라면 철거를 하셔야 합니다.

□ 주차장법

- ☑️ 건축물 부설주차장 설치에 관한 옥내의 설치 비율 규정이 있습니까?
☑️ 건폐율을 일정 비율(4대문 내의 경우 40%) 이하로 하는 경우 지상(옥외) 주차비율을 25% 이상 하도록 되어 있습니다.
- ☑️ 연면적이 1,000제곱미터를 넘지 않는 건물의 주차진입도로 폭은?
☑️ 4미터 도로면 주차 진입도로로 인정합니다.
- ☑️ 기존 건축물에 증축을 하려는 경우 주차장 확보는 어떻게 하여야 하는지요?
☑️ 증축으로 인하여 부족하게 되는 주차장만 확보하면 됩니다.
- ☑️ 강남구 상업지역에 건폐율 54%의 건축물과 연면적이 1,500평방미터의 업무용 건축물을 건축하고자 합니다. 옥외에 주차대수를 몇대 확보해야 됩니까?
☑️ 서울시 주차장 시설 및 관리조례 제12조 제3항에 의거 거폐율 50%초과하면 옥외 주차확보 비율은 소요 주차대수의 50%를 확보해야 하므로 10대의 소요 주차대수의 50%인 5대를 옥외에 설치해야 합니다.
- ☑️ 주차 RAMP의 경사는?
☑️ 17%를 초과하지 않아야 합니다.
- ☑️ 폭 1.5미터의 발코니 아래 주차하는 경우 옥외주차로 볼 수 있는 지 여부?

☑️ 옥외 주차로 봅니다.

- ☑️ 옥상 주차는 옥외주차로 인정 가능한지요?
☑️ 옥상 주차라면 옥내 주차로 산정하여야 합니다.

□ 건축행정

- ☑️ 건축주 명의변경을 하고자 하는데 그 절차는?
☑️ 건축주 명의변경 신청서에 의해 처리하고 있으며 건축공정의 30% 이내에서만 명의 변경 처리하고 있습니다.
- ☑️ 무허가 기존 건축물이 있는 대지내에 건축물을 신축할 경우 국민주택 채권을 매입하여야 합니까?
☑️ 국민주택채권은 새로 신축하는 경우라면 매입하여야 합니다.
- ☑️ 공사 시공자를 변경코자 할 때 절차는?
☑️ 건축법 시행규칙 별지 9호 양식에 의한 시공자 변경 신고서를 제출하여야 합니다.
- ☑️ 표준설계로서는 건축허가를 받을 수 있는지요. 또 구입 방법은?
☑️ 표준 설계도서는 건축허가를 받을 수 있으며 설계도 구입은 지정 설계사무소에서 구입하실 수 있습니다.
- ☑️ 준주거지역 주차장 정비 지구인데 여관 건축이 가능한지요. 또 심의를 받아야 하는지요?
☑️ 여관 건축이 가능하며 미관 지구가 아니면 건축심의를 받지 않습니다.

□ 기타규정

- ☑️ 기존 건축물에 무단 증축된 부분이 있어 특정 건축물 준공을 받으려는데 도로폭이 미달되는 경우 가능한지요?
☑️ 준공을 받으려는 부분이 미달되는 도로의 건축선에 저촉되지 않으면 준공이 가능합니다.
- ☑️ 연립주택을 100세대 건축하려는데 여러 동일 경우에도 (1동 1,600제곱미터 미만임) 오수정화조를 설치해야 하는지요?
☑️ 오물청소법 시행령 제5조 규정에 1,600제곱미터 이상인 건축물이라 함은 연립주택인 경우 단지내 건축물의 연면적으로 산정하여야 함으로 오수정화시설 대상이 됩니다.
- ☑️ 시설 녹지 주거지역인 대지에 건축이 가능한지?
☑️ 시설녹지는 도시계획 시설로써 도시 계획 시설에 부적합한 건축물은 불가합니다.
- ☑️ 오물 청소법 개정 이전에 건축 허가를 득하였는데 그 당시에는 오수 정화시설 대상이 아니었으나 법이 개정되면서 현재는 오수정화 시설 대상일 경우 어느 기준을 적용해야 되는지요?
☑️ 오물 청소법 개정 이전에 건축허가를 받았다 하더라도 개정 이후 현재까지 정화조 설치에 대한 착공을(신고) 하지 않았다면 현재 기준에 의거 오수정화 시설을 해야 합니다.
- ☑️ 연립주택 배치에 있어 ㄱ자형은 금지되어 있나요?
☑️ 원칙적인 금지는 없으나 대지형편에 따른 계획상의 제약이 있을 수는 있겠지요.