

## 건축행정상담

- **☞** 6년전에 3층으로 신축된 건폐율 6/10의 건축물에 4층을 증축할 시 현행 5/10 건폐율을 지켜야 하는지요.  
**☞** 맞습니다. 증축되는 부분만이라도 현행 건폐율 5/10를 준수해야 합니다.
- **☞** 최상층옥상부분에 캔틸레바 구조로 2미터가 나와 있을 때 건축면적, 건축연면적의 적용은?  
**☞** 캔틸레바 구조에 대하여는 건축면적에 자유단에선 1미터를 공제한 나머지 부분의 수평투영면적을 건축면적에 포함하여, 연면적 산출은 각 층의 바닥면적의 합계로 산출하므로 연면적에는 포함되지 않습니다.
- **☞** 대지 약 20제곱미터를 인접건물이 침범하고 있습니다. 이 대지에 건축을 하려는데 침범된 땅도 공지비로 이용할 수 있는지요.  
**☞** 현상태를 공지비로 이용할 수 없습니다. 민사적으로 대지를 확보한 후(철거 등)라면 가능하고 확보할 수 없다면 침범된 부분을 매도하든가 하여 대지면적에서 제척하고 나머지 대지면적에 건폐율을 적용하여야 합니다.
- **☞** 특정건축물로 가옥대장 등재된 후 지하실에 주거용으로 방을 축조하여 용도변경이 되었을 경우 증축이 가능한지요?  
**☞** 지하실에 방을 축조 용도변경이 되었기 때문에 이를 시정치 않고는 증축이 불가능하겠습니다. 지하실을 적법하게 조치한 후야 허가 가능합니다.
- **☞** 기존건물이 7.9미터 높이로 건축되어 일조권 거리를 2미터 확보되어 있는데 그 상부에 4층 증축이 가능한지요? (건축년도는 73년도)  
**☞** 3층상부에 4층을 축조하면 건축물 높이가 8미터를 넘게 되어 기존건물이 높이의 1/2이 떨어져 있지 않기 때문에 건축법시행령 102조 2항에 의거 증축이 불가능합니다.
- **☞** 도로부분에 건축공사를 하기 위하여 땅을 굴착할 경우 어느 정도의 거리를 띄어서 건축하여야 합니까?  
**☞** 도로경계선(건축선)으로부터 1미터이상 띄어서 건축한다라고 되어 있으나 도로의 점용이나 훼손을 하지 않을 경우에는 그러하지 아니한다라고 되어 있습니다.
- **☞** 건축물에 설치하는 승강기를 설치하려면 건물의 규모는 어느정도 이상이면 설치하여야 하는지요?  
**☞** 건물 높이가 31미터 이상 건축물에 비상용 승강기를 설치하여야 합니다.

- **☞** 건축물을 수직 증축할 경우 지하실을 설치하여야 하는지요?  
**☞** 기존건축물에서 수직으로 증축할 경우는 지하실을 설치하지 않아도 허가 가능합니다.
- **☞** 건축허가 내용증 주차장, 일조권, 건물높이 산정방법 등에 관하여 알고 싶습니다.  
**☞** 주차장 설치 대수와 진입로 폭은 일반목욕탕일 경우 주차장정비지구에서 연면적 150제곱미터당 1대의 비율이고 1차선인 경우 폭 3.5미터 이상 진입로를 설치하여야 하며 일조권의 산정은 건물외벽으로부터 대지 경계선까지 정북방향으로 건물높이의 1/4(8미터 이하) 또는 1/2(8미터 이상)를 띄어야 하며 건물높이 산정은 도로면과 대지면이 1미터 이상 고저차가 있을 경우 1미터를 제외한 나머지 높이의 1/2만큼의 높이에 도로가 있는 것으로 간주하여 산정합니다. 건축시공중에 있는 건축물의 공사중지 등 행정처분은 이해당사자의 요청에 의하여 하는 것이 아니고 감리건축사의 요청이 있을 때 행합니다.
- **☞** 대지 825제곱미터 중 약 198제곱미터는 상업지역이고 나머지는 주거 지역인데 건물은 전면도로에서 3미터 떨어져 있는 기존 건물입니다. 지하실(상업지역쪽)을 유흥음식점으로 용도변경 가능한지요?  
**☞** 대지의 과반이 주거지역이라서 주거지역 용도 제한을 받기 때문에 유흥음식점 용도변경은 불가능 하겠습니다.
- **☞** 전면도로 쪽이 8미터인데서 대지에 4층건물을 신축하고 있는데 높이가 얼마까지가 적법인지요?  
**☞** 신축하고 있는 대지의 반대측 도로경계선에서 신축 중인 건축물까지의 거리의 1.5배까지 허용되는 사선 제한을 받게 됩니다.
- **☞** 주거지역 내 1층 건물이 건폐율 6/10인데 (73년도 건물) 증축이 가능한지요?  
**☞** 증축 부분만 현행법에 적합하게 5/10로 건축하시면 가능하겠습니다만 일조권 등도 적법하여야 합니다.
- **☞** 부지증명상 6미터 사도에 저축되어 있는데 건축할 경우 특별한 규제 사항이 있는지요?  
**☞** 측량에 의하여 사도에 저축된 부분을 대지면적에서 제외시켜야 합니다.
- **☞** 시행령 제90조제 1 항제 2 호의 기숙사라 하면 여관·호텔 등도 포함되는지요?  
**☞** 그렇지 않습니다. 기숙사는 특정인이 집단거주하는 곳을 말합니다.
- **☞** 주거지역내 93제곱미터 대지에 주택을 건축코자 하는 바 벽체두께는 1배로 할 수 있으며 옥상을 평스라브로 시공할 수 있고 지하실을 건폐율 이상으로 넓게 시공할 수 있는지요?  
 또 창문은 어느 곳이든 낼수 있는지요?  
**☞** 벽체두께는 R·C조가 아닌 경우는 1.5배로 쌓아야 하며 옥상은 구청에서 특별히 방침을 정해서 권장하는 경우 외에는 법상으로 평스라브로 가능하며 지하실은 지상으로 1미터 이하로 돌출될 때 건폐율에 관계없이 넓게 시공할 수 있습니다.

일조권은 건물 높이가 8미터를 넘을 때는 건물높이의 1/2를, 8미터 이하일 때는 높이의 1/4을 대지 경계선으로부터 이격 건축하여야 합니다. 창문은 어디에도 설치할 수 있으나 경계로부터 2미터 내이고 인접가옥의 내부가 보이면 적당한 차면시설을 해야 합니다.

● **㉞** 20미터에 접한 대지의 일조권을 적용함에 있어 인접대지가 20미터 도로에 접하지 않은 후면 북측인 경우에도 적용하지 않아도 되는지요?  
**답** 양대지가 20미터에 접해 있어서 일조권을 적용하면 보기싫은 공간이 생길 경우만 일조권을 적용하지 않는다는 법의 취지로 보아 후면의 일조권은 확보하여야 합니다.

● **㉟** 쓰레기 저장고(아파트)는 바닥면적이나 건축면적에 산입되는지요?  
**답** 1미터 이상 지상으로 돌출되어 있으면 건축면적에는 산입이 되나 바닥면적에는 산입하지 않습니다.

● **㊱** 특정건물로 준공된 건물로 일조권 규정이 생기기 전에 건축된 건물인데 2층을 증축하려는 경우 이때도 1층 부분이 일조권에 저촉될 경우 증축이 불가능한지요?  
**답** 물론 증축 부분은 일조권에 적합하게 계획되었습니다. 건축법 시행령 제 102조 제 2항의 규정에 의하여 기존건물의 건축 연도에 상관없이 일조권에 저촉되면 증축이 불가능합니다.

● **㊲** 이층 테라스에 3미터정도 기둥을 세워서 지붕을 하려고 하는데 바닥면적에 산입되는지요?  
**답** 기둥이 있고 지붕이 있으면 당연히 건축면적에 산입됩니다.

● **㊳** 전면도로 8미터인데 건물 높이를 얼마나 지을수 있는지요?  
**답** 도로폭이 8미터이면 반대측 경계선에서 건물 신축하는 부분까지의 거리의 1.5배 높이만큼 건축할 수 있습니다.

● **㊴** 막힌도로의 가도에 있는 집에 건축을 하려면 각각정리를 해야 하는지요? 전면도로 폭은 6미터이고 막힌도로의 폭은 3~4미터입니다.  
**답** 막힌도로 폭이 4미터 이상이면 각각정리를 하여야 하고 4미터미만이면 하지 않아도 됩니다.

● **㊵** 30미터도로 계획선에 저촉되어, 저촉된 부분을 분할하고 나머지 대지가 106제곱미터이고 2층 미관지구이며 주거 지역입니다. 대지측면과 후면에 막힌 길이가 35미터가 넘는 4미터 도로가 있습니다. 이 대지에 건축할 경우 건폐율에 따라 얼마나 건축할 수 있는지요.  
**답** 도시계획의 시행으로 인하여 대지 면적의 최소한도 규정에 적합하지 않게 된 대지이므로 측면과 후면의 4미터도로 중심선에서 3미터까지 후퇴하고, 그 교차부분에 3미터까지 각각 정리하여 남은 대지가 75제곱미터 이상일 때는 그 대지에 대하여 주거지역의 건폐율 5/10에, 대지 면적의 최소한도의 1/2미만으로 2/10를 더한 7/10까지 건폐율이 완화됩니다. 75제곱미터미만이면 건축은 불가능합니다.

● **㊶** 81년도 건축법시행령에 연면적 3만 제곱미터 이상

의 건축물은 설비 기술사가 설계토록 되어 있는데 현재제도 변함없는지요?  
**답** 현행 건축법시행령중 제49조 2항에 의하면 현재도 3만제곱미터 이상은 설비 기술사가 설계하도록 되어 있습니다.

● **㊷** 인접대지에 3층을 신축하고 있는데 옥외계단을 설치하고 있는 바 적법한 것인지요?  
**답** 옥외계단을 법상 금지사항은 아니라서 설치할 수 있으나 현재 서울시에서는 외관상 문제, 인접가옥과의 문제 등을 고려하여 억제만하고 있는 실정인바 해당 구청 건축과에 가서서 설계상 설치되어 있는지를 확인한 후 조치를 취하시기 바랍니다.

● **㊸** 신축건물의 북측 소정거리는 얼마인지요?  
**답** 건물 높이가 8미터를 넘으면 높이의 1/2, 8미터 이하이면 높이의 1/4이상의 거리를 두어야 합니다.

● **㊹** 20미터, 12미터, 4미터의 3면도로에 접해진 대지에 관람집회시설을 건축하려면 모든 도로 경계선으로부터 4미터 이상을 띄워야 하는지요? (연면적 1000제곱미터 이상)  
**답** 건축법 시행령 92조 1항에 의하면 건축선으로부터 띄워야 할 거리를 명시하고 있으므로 모든 건축선에서 띄워야 할 것입니다.

● **㊺** 건축물 구조 안전확인 대상 건축물 중 구조 기술사의 구조 계산에 의하여 구조 안전을 확인할 경우 연면적 3,500제곱미터인 건축물이 대상이 되는지?  
**답** 구조 기술사의 구조 계산에 의하여 구조안전 확인을 하여야 할 대상건축물은 21층 이상이거나 경간이 30미터 이상인 경우에 한하며 연면적과는 관계가 없습니다(건축법 시행령 제16조).

● **㊻** 목조 건물로서 1층인 연면적 3,200제곱미터의 건축물을 건축할 수 있습니까?  
**답** 주요 구조부를 목조로 할 수 있는 규모는 높이 13미터미만, 처마 높이 9미터, 연면적 3,000 제곱미터미만인 경우만 가능합니다. (건축법 제11조 참조)

● **㊼** 전면 도로면이 20미터 이상인 경우 진북방향 소정거리를 띄우지 않아도 되는지?  
**답** 주거지역내 폭 20미터 이상인 도로에 접한 대지 상호간에 있어서 정북방향의 일조권 적용이 배제되는 후면에 있어서는 확보하여야 합니다.

● **㊽** 지하 1층 지상 7층 건물인데 지상층에서 지하실을 일단 내려갔다가 다른 계단으로 지상으로 올라가도록 되어 있는데 이것을 피난계단으로 볼 수 있는지요?  
**답** 정확한 평면이나 계통도를 볼 수 없어 판단하기 난하나 피난층까지 보기 힘들겠습니다. 도면을 가지고 군이나 읍에 가서 검토하여 보시기 바랍니다.

● **㊾** 미관지구에 대지를 소유하고 있는데 미관도로 쪽이 북측입니다. 인접한 대지가 나의 소유 대지가 도로에 접한 부분쪽에 폭 4미터, 길이 4미터정도 좁이 나의대지 앞쪽에 있어서 일조권 거리를 띄워야 하는데 얼마나 띄워야 하나요? 또 그 대지가 미관도로에 접하여 폭 4미터밖에 되지 않아 3미터 후퇴하고나면 1미터밖에 남지않아 실지로 건축을 할 수 없다고 판단되는

데도 일조권을 띄워야 하는지요?

답 그 대지에 건축을 할 수 있고 없고에 관계없이 일조권에 의한 높이 제한을 받게 되며 건축하는 건축물의 높이가 8미터 이상이면 그 높이의 1/2을 띄워야 하고 8미터 미만이면 1/4을 띄워서 건축하여야 합니다. 일단 건축의 높이가 8미터를 넘는 부분이 있으면 8미터 이하되는 부분도 그 높이의 1/2을 띄워야 함을 명심하시기 바랍니다.

● 문 주거전용지역의 용도제한 면적 산정시 코아 부분이 당해 바닥면적에 산입되는지요?

답 당해면적에는 그 용도의 건물을 사용하기 위한 화장실 통로 등이 포함됩니다.

● 기존 건물이 현행법에 저촉될 시 어떤 제한을 받게 되는지요?

답 건축법 시행령 102조 2항을 참고 하시기 바랍니다. 대지조성, 대지안의 통로, 일조권만 위배되지 않았다면 다른 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 증축 부분만 현 건축법의 적용을 받습니다.

● 문 대지안의 공지인 건축법 시행령 제92조제1항 제2호의 경우 건축하고자 하는 숙박시설 1층의 바닥면적이 500제곱미터(지하층 슈퍼마켓, 1층 은행, 2층 사무실, 3층~7층 숙박시설)인 7층 건축물을 건축할 경우 건축선으로부터 4미터 띄어야 하는지요?

답 귀하가 건축하고자 하는 건물은 건축선으로부터 4미터 이상 띄어서 건축하여야 합니다.

● 문 주택건축물 지하층의 층고가 2.6미터이고, 천정(반자) 높이가 2.1미터이며 지하 바닥에서 지표면까지의 높이는 1.4미터입니다. 지하층 규정 높이에 적합한지요?

답 지하층이란 지하층의 바닥에서 지표면까지의 높이가 그 층의 천정높이가 2/3이상 되어야 합니다. 귀하의 경우는  $1.4/2.1=2/3$ 이므로 적합합니다.

● 문 건축물의 대지와 전면도로의 높이가 2미터차이 있을 경우 건축물의 높이 산정을 어떻게 하는지요?

답 전면도로의 높이는 2미터 - 1미터 / 2 = 0.5미터 이므로 전면도로가 0.5미터 만큼 위에 있는 것으로 가상하여 건물 높이를 산정합니다.

● 문 기존 1층에 2층을 증축하고자 하는데 북측 경계선에서 60미터 떨어져 있는데 설계사무소나 구청에서 70미터가 되지못하기 때문에 지을 수 없다는데 사실인지요?

답 기존 건물이라도 진북방향은 건물높이(증축후) 8미터미만일 경우 높이의 1/4을 띄워야 하는데 건물높이가 2.80미터 정도되는 것 같습니다. 이 경우 70미터를 꼭 확보해야 하므로 대지를 매입하던가 기존건물을 법에 맞도록 고치는 방법으로 라도 법에 맞춰야 합니다. 허가서와 도시계획 확인원이 있으면 더 자세한 말씀을 드릴수가 있습니다.

● 문 피뢰침 설치에 대하여 건축법에 정하고 있는 바를 알려 주십시오?

답 건축법 제2조에 건물높이 20미터를 넘을 때는 피뢰설치를 하도록 되어 있습니다.

● 문 한 대지에 독립주택을 여러동 지을 때 이를 공동주택으로 보는지요?

답 그렇지 않고 단독 주택으로 봅니다.

● 문 법적용도 단독으로 봅니까?

답 그렇습니다.

● 문 개발제한 구역이 대지의 일부를 지날 때 그 경계선으로부터 정해진 소정거리가 있는지요? (일반구역의 면적이 큼니다.)

답 개발제한 구역선을 대지 경계선으로 보고 설계하시면 됩니다.

● 문 현재 시장부지로 되어 있는데 공동주택과 상가의 복합용도의 건축이 불가능한지요?

답 시장용지는 시장용도 밖에 건축할 수 없습니다.

● 문 주거지역내 12미터에 접한 대지에 안마시술소가 되는지?

답 주거지역내 안마시술소 허가는 가능하나 육조의 규격 등을 제한하고 있습니다.

● 문 4필지의 대지중 1필지가 주차장용지로 되어 있는데 건축이 가능한지요?

답 도시계획상 주차장 용지로 지정되었다면 주차장용도 이외의 건축물을 건축할 수 없습니다. 주차장도 도시계획사업 시행승인을 받은 후 다시 건축허가를 받아야만 건축이 가능합니다.

● 문 포항지방에 건축하려는데 연면적 1000제곱미터 미만인 건축물이 여러동 있습니다. 이때 시행규칙 19조에 의하여 단열재료를 사용하지 않아도 되는지요?

답 84.3.17 시행규칙이 개정되어 제주도 이외 지방은(중전에는 포항지방도 포함되었으나) 단열재료로 시공하여야 합니다.

● 문 4미터도로와 3미터 막다른 도로에 접한 대지인데 막다른 도로의 길이가 35미터 이상이면 중심선에서 3미터(대지경계선에서 1.5미터)를 후퇴하여야 하는데 이때도 각각 정리를 해야 하는지요?

답 당연히 각각정리를 하여야 합니다. 다만 기존건물의 수직 방향의 증축은 그러하지 않습니다.

● 문 자연녹지 지역안에서 사설강습소(자동차계 사설강습소)를 건축할 수 있는지요?

답 건축법 시행령 개정시(84.5.7) 자연녹지내에 자동차계 사설강습소를 건축 가능토록 개정되었습니다.

● 문 건축법 시행령 제92조 건축선에서 후퇴해야 하는 경우 가장 도로폭이 넓은 도로에서만 후퇴하면 되는지요?

답 건축하는 대지가 폭 8미터 이상도로에 3면이 접하고 있을 때에는 진입구가 설치되어 있는 도로와 그 이외 도로중 가장 넓은 도로에서 후퇴합니다.

● 문 건축연면적 200제곱미터 미만의 건축물 공사시에도 공사감리 건축사를 선정하여야 하는지요?

답 건축법 시행령 제8조 제1항에 의하면 3층 이상 또는 200제곱미터 이상의 건축물은 건축사로 하여금 조사 및 검사업무를 대행케 하는 건축물까지 공사감리토록 규정하고 있습니다.

● 문 주거전용지역내 근린생활 시설의 '용도 건축물을 건

축할 시에 근린생활 시설의 용도부분이 90제곱미터 이고 옥내 주차장면적이 200제곱미터인 경우 건축이 가능한지요?

답 주거전용지역 내 근린생활 시설의 규모는 당해 용도의 면적이 천제곱미터 미만에 한하여 건축이 가능합니다.

● 문 주거지역 내에 음식점 건축허가가 가능한지요?

답 주거지역 내에서는 1500제곱미터 미만의 집회장(음식장) 허가를 받으실 수 있습니다(4대문 밖).

● 문 특정건축물 정리에 관한 특별조치법에 의하여 가옥 대장에 등재된 건축물로 견결을 소정거리 등이 현 건축법에 위배된 단층 건물에 2층을 증축할 경우 건축법 102조 2항을 적용하여 증축이 가능한지요?

(건축년도 1974년 신축되었으나 무허가 부분을 이번에 정리한 건물임)

답 이 건물은 건축 당시 법에 부적합하여 즉 법에 개정이나, 제정 도시계획의 결정이나 변경으로 인하여 현행법에 부적합하게 된 건축물이 아니기 때문에 시행령 102조 제 2항의 적용을 받을 수 없는 건물로 증축이 불가능 하겠습니까.

● 문 연면적 1000제곱미터 이상의 건축물을 건축할 때 4미터 이상 도로에 두 곳 이상을 접하면 건축허가가 가능한지요?

답 건축법 시행령 63조에 의하면 연면적이 1000제곱미터를 넘으면 6미터 이상의 도로나 광장에 6미터 이상을 접하거나, 6미터 이상을 접하지 못하면 폭 6미터 이상 도로에 접한 길이가 4미터 이상 도로로 2개소 이상에서 접하고 있어야 하므로 도로폭이 4미터라면 1000제곱미터 이상의 건축물은 이를 건축할 수 없습니다.

● 문 대지 297제곱미터에 건평 132제곱미터의 단층건물에 2층 66제곱미터를 증축하려는데 지하실을 반드시 설치하여야 하는지요? 1층은 개축합니다.

답 종전에는 지상층 연면적이 200제곱미터 미만일 때에는 건축법상에는 지하실 설치규정이 없고 민방위 차원에서 3.3-16.5제곱미터의 대피용 지하실만 설치하도록 유도하였으나, 84. 5. 7 건축법 시행령이 개정되면서 수도권 안에서는 200제곱미터 미만의 건축물도 200제곱미터 이상의 건축물과 같이 지하실 설치를 규정하고 있으므로 귀하의 경우 규정된 지하실을 설치하셔야 되겠습니까.

● 문 기존 1층 건축물이 당시법에는 적합하였으나 현재는 일조권에 저촉되는 경우 2층을 증축하려는데 가능한지요?

답 건축법 시행령 102조 2항에 법의 개정이나 제정 도시계획의 결정이나 변경으로 인하여 법령에 부적합하게 된 건축물은 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 증축 부분이 현재 법에 적합하면 증축이 가능합니다, 대지조성 대지안의 통로, 일조권에 저촉되는 경우는 제외 시키고 있어 일조권 저촉부분을 시정(철거 또는 대지매입)치 않고는 증축이 불가능 합니다.

● 문 어린이 놀이터 폭은 6미터 이상 이라고 되어 있는

데 대지가 요철이 있어 일부 6미터가 안되는 부분이 있는데 가능한지요?

답 불가능 합니다.

● 문 한 대지에 점포와 주택을 별동으로 시공하고자 하는데 시행령 46조 2항의 규정을 어떻게 적용받는지요?

답 한 대지에 두 건축물이 건축되는 경우 시행령 46조에 의하여 3미터 이상의 통로를 설치하여야 하며 주의할 것은 시행령 90조 3항의 규정인 주거용 건축물 높이만큼 떨어져야 한다는 규정도 지켜야 되므로 주거용과 비주거용을 건축할 때(귀하의 경우)는 통로주거용 건축물높이 만큼의 대지안의 공지도 확보되어야 합니다.

● 문 계획하고 있는 대지가 자연녹지 지역인데 대지내에 조그만 언덕이 있어 수목이 많이 있는데 구청에서 이를 보존하라고 하여 보존하여 계획하는데 이 경우 이 언덕에 식수된 수도도 본수로 하여 법상 식재수목보다 많으면 식수를 하지 않아도 되는지요?

답 법에서 정한 본수 이상이고 또 종류별(고목, 관목, 낙엽수, 상록수) 비유까지도 맞는다면 따로 식수를 하지 않아도 되겠습니다.

● 문 대지가 도로면보다 약 3미터가 낮을 경우 건축물의 높이 산정은 어떻게 되는지요?

답 대지가 도로면보다 1미터 이상 높을 때는 그 높은 높이에서 1미터를 감하여 그로 나눈 높이만큼 도로면이 상승된 것으로 보고 높이 산정을 하나(도로쪽에 의한 높이 제한 적용시) 대지가 도로면보다 낮을 때는 도로쪽에 의한 높이제한 적용에서는 현 도로면에서의 높이가 적용되는 것입니다.

● 문 126제곱미터 주거지역 주차장 정비지역인데 건물을 몇층까지 또 몇평까지 지을 수 있는지요?

답 먼저 건축면적은 63제곱미터까지 가능하고 연면적은 대지 면적의 250%까지 가능하며(지하실 면적은 제외하고) 가능 층수는 대지의 모양이나 도로에 의한 또 진북방향의 일조권을 위한 높이 제한에 저촉되지 않는 범위 내에서 몇층까지도 건축할 수 있으나 귀하의 경우는 2층은 가능하겠으나 그 이상은 가능할지는 대지의 모양 방향을 알아서 설계를 해 보아야만 알 수 있으니 가까운 구청 건축과에 가서 도시계획 확인원을 발급받아 이것을 지참 방문 문의하시면 자세히 알려드릴 수 있겠습니다.

● 문 대지의 동, 서 양쪽에 폭 2.4미터의 부지 연장이 있는 대지인데 도로 후퇴를 하여야 하는지요?

답 부지연장 즉 대지이고 한집만이 쓰는 부지 연장인 경우 후퇴하지 않아도 됩니다.

● 문 건축코자하는 대지의 전면과 후면에 6미터 도로가 있고 본 대지의 1번에 주거부지(폭 2미터)가 있어 건축허가를 받았는데 건축과에서 조사후 주거부지폭을 1미터 후퇴하는 설계변경을 하자하는데 맞는 것인지요?

답 시유로 되어 있는 주거부지나 하천부지에 도로의 형태가 갖추어져 있고 사람이 통행하고 있다면 도로로 보아야 하므로 후퇴하는 것이 당연 합니다.

건축조례

- **문** 공동주택의 인접대지경계선으로부터 얼마나 띄어야 합니까?  
**답** 서울인 경우 건물높이의 0.625배 만큼 띄어야 합니다.
- **문** 2층인 목조건축물인데 허가가 가능한지요. 그리고 풍치 지구내 건폐율은 얼마인지요?  
**답** 높이 13미터 이상 또는 처마높이 9미터 이상이거나 연면적 3,000제곱미터 이상 건축물은 건축이 불가능합니다. 풍치지구내의 건폐율은 3/10이하 입니다.
- **문** 상업지역에서 아파트와 점포의 복합 건축물이 가능한지요?  
**답** 아직 복합건축물은 허용되지 않고 있습니다.
- **문** 미관지구내의 건축선 후퇴한 3미터 부분에 조정시설, 주차장 기타 등을 설치할수 있는지요?  
**답** 서울시 조례에 의하여 조정, 주차계단, 담장 등을 일체 설치할 수 없고 단 하나의 예외는 보호 구역일 경우 진지 설치조건이 있을때 이는 허용됩니다.
- **문** 풍치지구내에 800제곱미터 가량의 대지를 소유하고 있는데 여기에 주택을 신축할 경우 호화 주택으로 되는지요?  
**답** 825제곱미터 이하는 호화주택으로 보지 않습니다.
- **문** 전면도로에 6미터가 접해져 있는데 전면 도로폭이 일부는 6미터 일부는 3미터 일때, 연립주택 (1000제곱미터이상)을 건축할 수 있는지요?  
**답** 전면 도로폭이 6미터 이하인 부분에접한 것을 합하여 대지가 도로에 6미터만 접해 있다면 연립건축이 불가능하겠습니다.
- **문** 도시계획상 교육 연구지구내 여관이 건축 가능한지요?  
**답** 숙박시설은 교육연구지구내 건축할 수 없도록 규정되어 있습니다.
- **문** 연립주택을 신축하려 하는데 도로측을 제외한 도면의 인접대지가 본 대지보다 약 3미터 - 5미터 높은 데도 0.625배를 띄어야 합니까?  
**답** 인접대지 경계선에서 0.625배 건물(공동주택)간 1.25배 하는 것은 일조권 개념이 아닌 대지안의 공지이므로 이웃 대지와 고저차에 상관없이 0.625배를 이역해야 합니다.
- **문** 풍치지구내에 위치한 지목전에 주거지역일 경우 면적이 3300제곱미터 정도인데 토지형질 변경없이 건축이 가능한지요?  
**답** 토지형질변경을 하셔야 건축허가가 가능하고 단, 주택건설 촉진법에 의한 주거용을 건립하시려면 입지심의를 받아서 형질변경과 동시 건축할 수도 있습니다.
- **문** 주택을 건축할시 옥외계단을 설치할 수 없는지요?  
**답** 옥외계단은 법상 금지사항은 아니나 외관 인접 과육과의 관계 등을 고려, 서울시에서는 외부계단의 설치를 억제하고 있습니다.
- **문** 대지증명에 풍치지구 8미터 도로 저축공원 결정지역으로 되어 있는데 건축이 가능한지요?

**답** 공원 결정지역이라면 도시공원법에 의한 공원용도 외의 건축물은 이를 건축할 수가 없습니다.

- **문** 상업지역 2종 미관지구내 자투리 땅에 건폐율과 용적율을 알고 싶습니다.  
**답** 서울시 건축조례 36조에 규정된 것을 보면 건폐율은 당해지역 재지면적 최소한도의 1/2이하이므로 2/10를 가산하여 적용받고 용적율은 당해지역지구의 대지면적 최소한도의 1/2이하이므로 당해 용적율의 2배까지 건축할 수 있습니다.
- **문** 미관지구내에 두 도로 교차점에 있는 대지인데 각각전지된 모양에 따라 건물을 건축할 수 있는지요?  
**답** 서울시 건축조례가 83.5.4자로 변경되면서 건물의 평면은 직사각형·정사각형·원형 또는 타원형으로 하여야 한다. 다만 시장이 건축위원회의 심의를 거쳐 그 지구의 미관유지에 장애가 되지 않는다고 인정하는 때에는 그러하지 않다고 규정되어 있으므로 귀하의 경우는 심의를 받아서 그 결과에 따르셔야 되겠습니다.
- **문** 녹지지역내 25미터 도로 계획선안에 있는 담에 가설 건축물 허가가 가능한지요?  
**답** 지목이 담이라면 허가가 불가능합니다.
- **문** 연립주택을 신축하는데 대지경계선에서 0.625배는 벽체선까지 인지 발코니까지 인지요?  
**답** 발코니까지 입니다.
- **문** 상업지역 주차정비지구 방화지구인 종로구 관수동의 대지인데 건폐율 용적율은 어떻게 되는지요?  
**답** 건폐율은 상업지역으로 60%이며 용적율은 4대문안 지역인 경우 670%입니다.
- **문** 3종 미관지구 주차장 정비지구인 208제곱미터의 대지를 가지고 있는데 건축허가가 가능하며 얼마까지 건축이 가능한지요? 도시계획에 따라 6년전 약 66제곱미터 도로로 분할된 대지입니다.  
**답** 대지면적이 기준 면적 300제곱미터에 부족하나 도시계획으로 인하여 도로도 분할되었기 때문에 서울시 건축조례에 따라 건축허가가 가능하며 건폐율은 6/10까지 용적율은 250×300/63×33한 비율만큼 건축이 가능하고 층 수는 1층이상으로 상기한 건폐율 및 용적율의 범위안에서 대지의 모양이나 도로의 방향 등을 보고 제반법규에서 결정되므로 일단 설계사무소에 설계의뢰를 하여 보십시오.
- **문** 풍치지구 주거전용지역에서의 건폐율과 용적율은 어떻게 됩니까?  
**답** 건폐율은 풍치지구에서 3/10, 주거전용지역에서 4/10이므로 3/10을 적용하고 용적율은 풍치지구에서는 높이 제한에 따라 결정될 것이며 주거전용지역에서는 100%이나 2층 이하 높이 8미터 이하의 건물만 허용된다는 것을 유념하십시오.

주차장법

- **문** 연면적 1,000제곱미터 미만액 건축물에 대한 주차진입로는 얼마나 확보하면 되는지요?  
**답** 1차선인 경우에는 3.5미터를 확보하면 가능합니다.
- **문** 주차장 대수 산정시 기계실 및 창고 부분의 면적은

제외되는지요?

답 건축물 부설 주차장 설치대수 바닥면적 산정시에는 건축물내에 설치되는 주차장부분의 면적만 제외됩니다.

● 문 평행주차대 1대의 주차면적 치수가 어떻게 되는지요?

답 개정된 법에 따르면 평행주차도 2.5미터×6미터로 되어 있습니다.

● 문 주차장법 시행령 7조 제2항을 적용하여 근린생활 시설이나 근린 공공시설의 주차장도 200제곱미터 이내에 주차장을 따로 설치할 수 있나요?

답 소지하실 도시계획 확인원에 의하면 주거지역 또는 준주거지역이므로 상업지역이 아니라서 불가능합니다.

● 문 옥외 2단 주차장도 건폐율에 산입되는지요?

답 산입됩니다.

● 문 서울시 주차장 조례 제13조 제3항의 1000제곱미터 이상인 건축물은 주차장 출입구를 2개를 만들라는 경우 인지 아니면 건축물의 주차장 바닥면적이 1000제곱미터인 경우 주차장 진입로를 2개 만들라는 경우 인지요?

답 서울시 주차장 조례 제13조의 경우는 건축물의 부설 주차장의 바닥면적이 1000제곱미터 이상인 경우 출입구를 따로 설치하라는 규정입니다. 건축물 면적(연면적)과는 관계 없습니다.

● 문 기존 3층 여관에 여관을 증축하려고 하는데 주차장은 어떻게 확보하여야 하는지요?

답 기존건물 건축당시 정한 주차대수에 증축부분에 필요한 주차대수를 합한 주차대수를 확보하시면 됩니다. 다만 시장군수가 특별히 정하여 주차장 확보를 지시한 지역은 다릅니다.

● 문 건물은 신축하였는데 주차통로가 3.5미터에서 0.25미터가량 모자랍니다. 이를 이유로 준공검사를 해주지 않는데 구제방법이 없겠습니까?

답 측량결과 틀림없이 25센티미터가 부족되었다면 구청에서 준공을 거부할 것입니다. 구제방법은 인접대지를 매입하거나 건물의 일부를 철거하여 확보하셔야 되며 측량결과에 의심이 간다면 삼각측량을 의뢰하여 확인하십시오.

● 문 4종미관지구 근린생활시설을 계획하였는데 전면도로에서 8미터를 후퇴하여 건축선 후퇴부분 이외의 대지인 5미터에 2단주차설치로 계획하여 심의 제출한바 주차계획 부적격으로 재심토록 되었는데 왜 되지 않는지요?

답 서울시 건축위원회 심의지침에 간선 도로변에서 가시되는 곳에는 기계식 2단 주차는 억제토록 되어 있어 그렇게된 것입니다. 심의 제출하였던 부서에 가서 상의하여 보시기 바랍니다.

● 문 주거전용지역에 있는 대지에 근린생활시설을 계획하는데 주차장은 몇 제곱미터마다 1대꼴로 계획해야 하는지요?

답 서울시 주차장지구 건축조례에 주거용은 250 제곱미터마다 기타 근린생활시설은 150제곱미터마다 1대를 확보토록 되어 있습니다.

### □ 건축행정

● 문 대지 188제곱미터를 3인이 공유하고 있으며 저의 지분은 99제곱미터입니다. 어떤 절차로 건축허가를 받을 수 있는지요?

답 측량도가 첨부된 공유지분 동의서를 첨부하여 건축허가를 신청하시면 됩니다.

● 문 춘천시에 건축허가를 신청코자 하는데 필요한 경비는 얼마인지요?

답 건축허가 신청시 허가 수수료 각종 채권(주택채권, 상수도공채) 등이 필요한데 허가청인 춘천시의 수입증지와 춘천시의 상수도 공채 매입 규정에 따른 상수도 공채금액과 주택건설 촉진법 시행령 규정에 의한 주택채권금액을 매입하여야 하며 서울지부에 회원확인서를 발급받아 강원지부에 도서신고를 하여야 합니다.

● 문 설계변경허가를 받으려면 원허가 서류가 꼭 있어야 되는지요?

답 건축허가를 받을 때에는 없어도 가능하나 건축사협회 회를 경유하려면 원허가시 경유한 일자, 번호 등을 아셔야 편리합니다.

● 문 80년도에 건축물을 매입하였는데 건물대의 등기만 되어 있고 가옥대장이 없어 특정건물 정리에 관한 특별조치법으로 신고하고자 구청에 찾아가 문의한바 그 중 등기가 될 우려가 있어 불가능하다는데 사실인지?

답 말씀하신 특별조치법은 바로 그러한 건축물을 정리하기 위한 법이므로 그법에 의하여 가옥대장등재가 가능하고 (구비조건이 맞을 경우) 등기 문제는 정정하는 방법 등으로 처리하시면 되겠습니다. 그러므로 1차 서류를 접수하십시오.

● 문 안방이 좁아 7제곱미터쯤 증평하려 하는데 어떤 절차를 받아야 되는지요?

답 7제곱미터라면 10제곱미터 이내이므로 신고서(소정양식) 도시계획확인원 토지등기부 등본 가옥대장과 양식도면을 그려 동사무소에 신고하셔서 신고필증을 교부 받으신 다음에 공사하면 되겠습니다.

● 문 아파트내 상가에 예능계 강습소를 하고자 용도변경을 하려고 하는데 그 아파트가 기사용승인을 받은 건물입니다. 어떤 절차를 밟아야 하는지요?

답 아파트 사업승인을 받은 부서에서 설계변경 허가를 득하여야 가능합니다.

● 문 토지대장상 156제곱미터로 되어 있는데 지적도상으로 산출하면 10제곱미터가 모자라는데, 어떻게 제 평수를 찾을 수 있는지요?

답 지적도상의 거리를 재어서는 정확한 평수를 산정할 수는 없는 것이므로 정확한 것은 측정을 통하여 확인하시기 바랍니다.

● 문 아파트를 분양받아 거주하고 있는데 분양받은 1년 후 건설업자가 대문 담장 등을 철거하고 있습니다. 그 이유인 즉 인접대지를 침범하였다고 하는데 준공 후에 어떻게 시설물을 철거할 수 있는지요?

답 대지 경계관계는 민사문제이오니 당사자 간에 해결하시기 바랍니다.