

# 地域別 建築行爲 規制事項

## 서울市 建築行爲 規制 近況

서울市에서는 健全하고 秩序와 計劃있는 都市發展과 市民 福利를 위하여 서울市內 全域을 地域과 地區 및 區域으로 區分하여 建築行爲를 規制하고 있는바 地域에는 住居地域, 商業地域, 綠地地域, 準工業地域, 專用工業地域, 都市計劃 未指定地域 및 混合地域으로 區分하고 地區 및 區域은 住居區域, 風致地區 美觀地區, 教育地區, 業務地區, 再開發地區, 高度地區, 文化財보호구역 등으로 區分하여 建築行爲를 制限하고 있다.

여기 各 地域과 地區 및 區域 別 規制內容을 열거하면 다음과 같다.

### 1. 住居地域 및 住居區域

住居地域과 區域의 區分은 건폐율의 차이뿐 其外는 規制 內容이 같으며 垜地의 最小한도는 90m<sup>2</sup>, 住居地域의 건폐율=垜地面積-30m<sup>2</sup>× $\frac{1}{10}$ , 住居區域의 건폐율=垜地面積× $\frac{1}{10}$ 이다. 容積率은 共히 400%이며, 用途別 建物抑制 內容을 建築法 후미의 別表 1項에서 規制하고 있다.

### 2. 商業地域

商業地域을 防火地區 및 防火以外의 地區 등으로 區分하고 垜地의 最小한도는 共히 90m<sup>2</sup>이며 건폐율은 防火 以外의 地區~70% 防火地區~80% 防火地區中 6m以上の 2面도로에 接하고 2面道路의 巾의 合計가 15m 以上이며 道路에 接하는 二面의 길이의 合計가 垜地全 둘레의 총以上인 경우에는 90%까지 許用된다. 容積率은 防火以外의 地區에서 800% 防火地區에서 巾 12m의 道路에 接할 경우 1,700% 까지 許用되며 特히 建築面積이 660m<sup>2</sup> 以上에서 土地利用上 부득이 하다고 생각될 때 2,200%까지 允될 수 있다. 그러나 放火地區에서 巾 12m 以下의 도로에 接할 경우는 1,000%까지만 허용된다.

本地域內의 用途別 建築制限 規定은 建築法 후미의 別表 2項에서 規制하고 있다.

### 3. 專用工業地域

이 地域內 垜地最小한도는 330m<sup>2</sup>이며 建폐율은 垜地面積에서 30m<sup>2</sup> 이하까지 許用되고 容積率은 500%까지다. 本地域內 用途別 建築制限은 建築法 후미의 別表 4項에서 規制하고 있는 準工業地域에서 建築行爲할 수 없는 以外의 工場 建物에 限한다.

### 4. 準工業地域

垜地面積의 最小限度는 330m<sup>2</sup>이며 建폐율~垜地面積-30× $\frac{1}{10}$ 이고 容積率은 500%까지 許用됨. 用途別 建築制限은 建築法 후미 別表4項에서 規制하고 있는 以外의 建物에 限한다.

### 5. 綠地地域

垜地의 最小한도 330m<sup>2</sup>  
건폐율은 " 20%  
容積率은 500%까지 許容되고 用途別 建築制限은 建築法 후미 別表 3項에서 規制하고 있다.

### 6. 混合地域

垜地의 最小한도는 90m<sup>2</sup>이고 건폐율은 垜地面積-30× $\frac{1}{10}$ , 용적율 500%까지 許用됨. 用途別 建築制限은 建築法 후미 別表5項에서 規制하고 있다.

### 7. 都市計劃 未指定地域

垜地의 最小限度~90m<sup>2</sup>  
건폐율~垜地面積-30× $\frac{1}{10}$   
容積率~500%까지 許用  
用途別 建築制限은 都市計劃課의 사전협의를 得하여 處理한다.

### 8. 風致地區

垜地의 最小限度~330m<sup>2</sup>  
건폐율은 40%  
용적율은 500%

用途別 建築物 規制는 建築法 후미 別表 1項, 4項 및 6項에 規制된 建築物은 이를 建築할 수 없다.

### 9. 美觀地區

垡地의 最小限度는 330m<sup>2</sup>이며 건폐율과 容積率은 當該 地域에 準한다. 特히 美觀地區에 對한 建築行爲는 條例를 규정하고 있고 美觀地區調整 委員會가 이의 規制를 補強하고 있는바 規制 內容은 다음과 같다. 우선 美觀地區의 種別은 4種이 있으며 都心部重要한 位置의 1種, 都心部에서 副都心部 公항, 고속교통로 위성도시로 연결되는 道路區의 2種, 主要觀光路區의 3種 우리나라 고유의 建築美와 民族的 정서감의 보존地 區인 4種으로 區分한다.

垡地의 條件으로는 所有權에 관계없이 또는 施工의 時期를 불문하고 1種~도로에 接한길이 18m 巾 9m 2-3種 도로에 接한길이 12m 巾 6m이며 建物의 높이는 1種~5층以上

2種~3층以上이며

관광도로면 보다 낮은 地域은 지붕 높이가 路面 以下되게 해야하며, 高度地區와 중복이 될 경우는 高度地區에 따라야 한다.

用途別 建築物 制限은 建築法 후미 別表 2·4에 해당하는 建物, 공장, 창고업을 하는 창고 고물 류 및 철물류의 店舖, 저탄장, 교도소, 전염병원, 정신병원, 마약환자 진료소, 장의사 等이며 垡地 美觀을 害하는 各種施設物도 禁하고 있다.

### 10. 敎育地區

垡地의 最小限度~90m<sup>2</sup>이며 건폐율과 容積率은 各 地域別에 準한다. 用途別 建築制限은 各 地域의 規制事項에 依하되 特히 다음 事項은 建築行爲를 억제한다.

1. 빠, 요리점, 카바레
2. 호텔, 여관,
3. 극장, 영화관,
4. 시장
5. 유기장(다만 학교부속의 것은 除外)
6. 建築法 別表 2에 揭記된 建築物.

### 11. 業務地區

垡地의 最小限度는 330m<sup>2</sup>이고

건폐율 및 容積率

用途別 規制內容은 各 地域에서 規制하는 事項에 따른다.

### 12. 再開發地區

垡地의 最小限度는 330m<sup>2</sup>이고

건폐율과 容積率은 各 地域의 條件에 準하며 用途別 역시 各 地域의 條件에 準하되 現在 一切의 建築行爲가 禁止되어 있다.

전면도로 4m 이상이고 반대측에 공원 광장 수면 기타 이와 유사한 것이 있을 때는 도로와 공원, 광장, 수면폭을 합산하여 계산 도로 巾 10m 以上 垡地面積 330m<sup>2</sup> 以上의 경우 建築法 41條 1項 규정을 적용받지 않는다. (단, 공원 광장 수면등에 접했을 때도→전면도로의 巾으로 본다.)

### 13. 高度地區

本地區는 都市 美觀 및 利用효율을 높이기 위한 것으로서 垡地의 最小限度는 330m<sup>2</sup>이고 건폐율 容積率 및 用途別은 各 地域의 條件에 準한다.

### 14. 文化財 保護區域

本區域의 規制 條件은 文公部에서 定하는 바에 依하여 적용된다.

## 用途別 建築物 制院 規制事項

建築法 및 同法施行令 또는 條例에서 規制된 事項以外에 政府와 서울시가 健全한 都市發展, 市民 福利 및 國民經濟의 成長을 돕기 위하여 政策的으로 規制하는 內容을 主題로 열거하면 다음과 같다.

1. 政策的인 面에서의 用途別 建築行爲의 制限 經濟의 成長을 직접, 간접으로 도울수 있도록하고 건전한 社會풍조를 조장키 위하여 사치성 建物을 抑制하고 있으며 下記와 같다.

가. 서울 全地域 抑制對像 建物

- ① 公共團體의 事務所 및 公共기관이 投資하는 建物 其他이와 유사한 建築物

② 民間投資 建築物中 興行場(극장, 영화관, 뽀, 카바레, 요정, 다방등 사치성욕탕, 事務室用建物 및 單獨住宅으로서 延面積 330 m<sup>2</sup> 以上の 建物에 限하여 이의 建築行爲를 抑制하고 있다.

나. 서울市内 中心部에서 5km 순환선 以內에서 抑制되고 있는 上記以外의 建築物

- ① 旅館, 百貨店, 禮式場, 會館, 講堂, 골프장, 動植物園, 오락시설.
- ② 30坪 以上の 倉庫
- ③ 100坪 以上の 病院
- ④ 관광용 以外의 Hotel
- ⑤ 2層以上 및 50坪 以上の 店舖 等이다.

다. 종로 중구 및 서대문구에서 억제되고 있는 건축물 목록당.

2. 其他 市民福利와 인구분산과 교통난 해소 健全한 都市發展을 위해 주차장 전용 건물에 對해서는 高層建物 抑制對像에서 해소하고 現在建築行爲를 抑制하고 있는 興行用途의 建築物를 20% 以內에서 行爲를 許用하고 있으며 주유소 建物 역시 이의 許可條件은

- ① 간선도로로 20m 이상의 기존도로 및 계획도로)에 許可.
- ② 교통이 번잡한 곳에서는 다음 소정거리를 확보.
  - ㉠ 학교에서 인접한 通학로 50m 이상
  - ㉡ 學校正門에서 100m 이상
  - ㉢ 육교에서 50m 이상
  - ㉣ 고가도로 진입로에서 50m 이상
  - ㉤ 버스정류장에서 50m 이상  
(단 가정에서 2方向 垜地 境界선 까지의 거리)

## 會 告

### 特別贊助會員

- |    |                           |      |
|----|---------------------------|------|
| 1. | 崔 泰 涉 氏                   | 代表理事 |
|    | 韓國유리工業株式會社                |      |
| 2. | 金 在 云 氏                   | 社 長  |
|    | 韓國세라믹스工業株式會社              |      |
| 3. | 韋 相 植 氏                   | 代表理事 |
|    | 보루네오通商株式會社                |      |
| 4. | 鄭 周 永 氏                   | 會 長  |
|    | 現代建設株式會社                  |      |
|    | 鄭 仁 永 氏                   | 社 長  |
|    | 現代建設株式會社                  |      |
| 5. | 金 連 俊 博士                  | 總 長  |
|    | 漢 陽 大 學 校                 |      |
| 6. | 元 鍾 睦 氏                   | 代表理事 |
|    | 東洋에라베이터株式會社               |      |
| 7. | 黃 弼 周 氏                   | 社 長  |
|    | 大成木材工業株式會社                |      |
| 8. | 李 相 淳 氏                   | 代表理事 |
|    | 大韓洋灰工業株式會社                |      |
|    | ※大韓洋灰(株) 本社 事務室 移轉        |      |
|    | 移轉日字: 1971年 8月 20日        |      |
|    | 移轉場所: 小公洞 大韓商工会議所 건너편     |      |
|    | 三元빌딩 2層                   |      |
|    | 電話: 社長室 22-9572           |      |
|    | 營業部 22-1382               |      |
|    | 以上은 8月31日 現在 本協會 理事會에서 特別 |      |
|    | 贊助會員으로서 推載된 名單입니다.        |      |
|    | 大韓建築士協會                   |      |
|    | 會長 姜 奉 辰                  |      |