

# 建築行政相談

## 서울지부편

1978년 9월 15일 (금)요일

상담요지 :	답변내용 :
1. 시민 위치가 부산인데 기허가 된 은행건물로서 건축제한 조치에 저촉되는지 여부(착공 가능여부)	1. 기허가 된 것으로서 착공 가능함.
2. 시민 시공중인 연립주택을 매입한 바 공사가 불실하여 해약코저 하는바 해약이 가능한지 여부.	2. 분실공사에 한계가 명확히 않고 당사자간에 계약상의 문제가 있는 것으로서 당사자간에 해결할 사항임.
3. 시민 4종 미관지구로서 심의서류 접수부서	3. 현재는 본청에서 접수하나 수일내 관할구청으로 이양계획임.
4. 시민 주거전용지역에서 높이 제한은?	4. 인접대지 경계선에서 건축물까지의 거리 (도로측의 부분에서는 도로 반대 경계선에서 건축물까지의 거리)의 2배까지 가함(8m 이상인 경우)
5. 시민 옥내외 주차장의 설치기준은?	5. 옥내는 150㎡마다 1대 옥외는 200㎡마다 1대를 설치하여야 합니다.
6. 주거지역의 대지면적 최소는 어떻게 됩니까?	6. 법상 90㎡로 되어있으나 구청별로 지역을 정하여 90㎡ 이상이면 되는곳도 있고 165㎡ 이상이어야만 되는 곳도 있습니다.
7. 시민 2종 미관지구내 연립주택이 가능한지요?	7. 2종 미관지구는 3층 이상 건물이어야 하므로 연립주택은 불가합니다.

1978년 9월 18일 (월)요일

상담요지 :	답변내용 :
1. 시민 심의를 신청했는데 풍치지구 대지 최소 미달로 반려되었는데 대지증명상 풍치지구와 주거지역에 걸쳐있는 경우 그것도 대지면적 미달에 저촉되는지?	1. 반려는 대지증명 지적상 구분을 하지 않았기 때문에 풍치지구로 봐서 반려된 것 같은데 지적상에 구분하여 주거지역과 풍치지구중 어느 부분이 많은지 보아 주거지역이 많으면 주거지역에 준하는 건폐율을 적용하되 그렇지 않을 경우에는 풍치지구해당되므로 그에 저촉을 받게 됩니다. 그것을 확인지적상에 표시해서 다시 제출하시기 바랍니다. (건축법 제52조를 참고하시기 바랍니다)

2. 시민  
아파트의 건폐율은?
3. 시민  
지목이 임야인데 허가받을 수 있는지요?
4. 풍치지구 지하실이 약 3평정도 증평되는데 그 증평으로 인한 용적율이 60% 이상되는 경우 허가 가능여부는?

2. 18%~20%입니다.
3. 지목이 임야인 경우는 지목을 형질변경을 선행한후 신청하시면 됩니다.
4. 지하실이 약 3평정도 증평된 경우도 APT의 경우는 지하실이 용적율에 제외되지만 그외 용도는 용적율에 포함되므로 증축은 불가합니다.

1978년 9 월 19일 (화)요일

**상담요지 :**

1. 시민  
주거전용지역에서 높이제한은?
2. 시민  
연립주택의 대지 최소면적은?
3. 2종미관에서 건축물의 규모제한은?
4. 시민  
주택채권에 대해서 지하실 면적도 주택 채권을 사야 되는지요?
5. 시민  
공업지역의 건폐율은?

**답변내용 :**

1. 인접대지 경계선에서 건축물까지의 거리(도로측의 부분에서는 도로 반대 경계선에서 건축물까지의 거리)의 2배까지 가함. (8m 이상인 경우)
2. 1,000㎡ 이상이어야 하나 1,000㎡ 미만인 경우라도 시청심의를 득하면 건축할 수 있음.
3. 건축물 앞면의 길이가 12m 이상, 옆면의 길이가 6m 이상 되어야 합니다.
4. 주택인 경우 지하실은 채권매입대상이 아닙니다.
5. 법상엔 60%로 되어있으나 서울시 방침으로 50%로 규제하고 있습니다.  
수도권내이며 용도가 공장으로 변경되므로 건설부 심의를 거쳐야 가능합니다.

1978년 9 월 20일 (수)요일

**상담요지 :**

1. 40평미만 주택은 건축심의를 받지않는다고 하는데 시행시기는 언제인가요?
2. 주택건축 허가를 득하여 준공단계인데 벌동 지하실 인 차고 12㎡를 암반으로 인하여 시공치 못하였는데 수속절차를 알려주십시오.
3. 그린벨트내 목장에 관리인 거주용 주택을 건축하고자 하는데 허가될 수 있는지?
4. 싸이로를 건축코자 하는데 공작물 축조허가를 하여야 하는지 또는 건축허가도 받아야 하는지요.

**답변내용 :**

1. 78. 9. 19일부터 각 구청에 서울시에서 시행하고 있습니다.
2. 차고가 10㎡ 미만일 때는 경미한 변경 신고서로써 처리되나 차고가 12㎡므로 설계변경 허가를 득한 후 준공검사를 받아야함.
3. 그린벨트내 축산업을 하는 사람의 주택일 경우 30평까지 건축할 수 있습니다.
4. 광의로 해석하면 공작물의 범위내에 건축물도 포함됨으로 싸이로의 규모는 벽과 지붕이 있지만 높이가 상당한 차이가 있으므로 건축물로 보기 보다는 공작물 축조허가에 해당된다고 봄.

**상담요지 :**

1. 역촌추가 환지 지구내 50.6평의 대지면적에 건축가능 한지요.  
단, 신청대지내에 아카시아 나무가 있음.
2. 대지10,000평에 기존건물이 288평이 있으며 앞으로 350평을 등록하고자 하는바 가능한지요.  
지역지구는 주거지역인 경우, 또는 공업지역인 경우 현재 기존건물이 발전소건물입니다.
3. 61. 3. 1. 학원으로 된 기존건물을 음식점, 다방으로 용도변경 가능한지요.  
단, 기존건물이 지하층이 없으며, 전폐율이 현재는 61.7%입니다.  
그당시는 지역지구는 노선상업지구임.

**답변내용 :**

1. 구획정리 사업상 공사완료에 미완료를 확인하기 위하여 허가신청시 시청, 구획정리과에 환지 지시측량도면 신청의뢰하면 건축가능에 불가능이 표시됨.  
•만일 건축가능이라고 표시된다면 건축허가 득할 수 있으나 현장에 아카시아 나무가 있으므로 임산물단속법에 의하여 직경(지름)이 5cm 이상 임목이라면 허가전 관계과 협의(구청녹지과) 후 벌채 또는 이식 후 허가 처리됩니다.
1. 만일 주거지역이라면 건축법시행령 142조의 지역지구용도 제한에 저촉됨으로 도시계획법 25조에 의거 도시계획사업시행 허가 득한다면 건축법시행령157조에 의거 건축법 31조 1항, 2항 제33조에 의거 지역지구의 용도제한을 받지않게 됨으로 건축(동축)이 가능하며, 공업지역이라면 건축(동축)이 가능합니다.  
•용도변경은 기존건물이 건축 및 당시의 시행된 관계법에 적합하게 건축된 기존건축물이라면 용도변경하고자 하는 현재의 시행되는 관계법에 구애됨이 없이 변경 허가가 가능하며,  
•지하층은 70. 3. 7 이전에 건축된 기존건물 이라면 지하층이 없다하여도 위법건물이 아닙니다.

**상담자요지 :**

1. 시민  
2. 종마관지구 내에서 ... 가능여부는?
2. 건축허가를 득한후 공사기간이 얼마이며 법조문은 ?
3. 아파트를 건립코져 하는바 도로면에서 얼마를 띄어서 배치하여야 하는지(단, 높이제한 및 일조권 등 건축법에 저촉되지 않음)
4. 시민  
준공업지역 주차장 정비지구인바 건물면적 몇m<sup>2</sup>마다 주차대수 1대로 계산하는지?
5. 40평미만 주택은 건축심의를 받지 않는다고 하는데 시행시기는 언제입니까?

**답변내용 :**

1. 12m 후퇴하여 배치시 가능함.
2. 건축법 제42조에 의거 1년입니다.
3. 특별한 규정은 없으나 약 2m 이상 띄우는 것이 바람직합니다.
4. 400m<sup>2</sup>마다 1대로 계산함.
5. 78. 9. 19일부터 각구청에 서울시에서 시달하여 지금 시행하고 있습니다.

상답요지 :

1. 동회에 3평미만 증축에 대하여 신고하고자 하는데 동사무소의 말로는 2층에서의 증축은 신고처리할 수 없다고 함. 사실인지?
2. 서울시 주차장 정비지구 조례에 용도에 따라 주차 소요대수 산정 방법이 다른데 사무실과 창고의 용도의 건축물에 대하여는 어떻게 산정하는지
3. 성북동 풍치지구내 대지 240평인 경우의 전폐율? 허용연면적?
4. 불요불급 건축제한 조치중 비영리 단체의 사무실은 건축허가 하도록 근래에 건축제한을 완화하였 다는데 일반기업의 전용사무실도 이에 해당되는지?
5. 건축허가후 착공이 불가하다고 판단될 경우 건축허가 취소할수 있다고 규정되어 있는 건축법상의 기간은? 근거조문은? 언제 본조문이 개정되었는지?
6. 가. 온실은 건축허가 대상이 아니라고 들었는데?  
나. 형질변경허가후 형질변경과 병행하여 건축허가를 득할수 있는지?  
학교시설 결정 후 도시계획 사업 실시 계획 인가를 득한후 건축 허가에 대하여는 어찌되는지?
7. 건축법 제18조 단서의 "상당하는 조명"이라고 되어 있는데 이에대한 기준은?

답변내용 :

1. 서울시가 마련한 3평미만 증축 신고요령에 의하면
  - ① 주거용에 한하여
  - ② 1 회만 신고를 접수하되
  - ③ 구조안전에 대하여 기술적으로 검토하기 위하여 1층의 수평증축만 신고 처리하고 2층이상에서의 증축은 구청에서 허가를 얻어 건축할 수 있도록 되어있음.
2. 건물의 주용도에 따라 선정하여야 하며 질문의 경우 사무실이 주용도이므로 사무실에 해당하는 소요대수로 산출할것.
3. 질문의 경우 대지로 조성되어있고 풍치지구 지정이후 분할되어 있으므로  

$$90\text{평} \times \frac{4}{10} = 36\text{평}$$

$$60\text{평} \times \frac{2}{10} = 12\text{평}$$

$$90\text{평} \times \frac{1}{10} = 9\text{평}$$


---

 140평 = 57평 (약23.7%)의 전폐율이 허용되며 허용연면적은 용적율이 60%이므로 144평임
4. 건축제한 완화 대상은 비영리단체 일반적으로 공기업의 사무실에 국한되므로 일반기업의 전용사무옥은 이에 해당되지 아니함.
5. ① 1년  
 ② 건축법 42조 제 1 항 제 4 호  
 ③ 75. 12. 31
6. "온실"이라는 용도를 정하여 건축허가 대상에서 예의시키도록 규정한 적은 없다. 다만 "온실"로서 건축법 제 2 조로제 2 호의 규정에 의한 건축물에 해당 안되는 구조라면 당연히 건축허가를 받을 필요가 없다. 원래 형질변경의 완료후 지목을 "대지"로 변경하여 건축허가를 득하여야 하며 다만 대지조성 작업과 건축공사의 굴토작업의 중복등을 이유로 대지조성 작업의 공정을 보나 건축허가를 받을수 있도록 처리가 가능할 것이나 이것은 사실판단에 의한 것이며, 형질변경의 허가만으로도(공사의 진행없이) 건축허가를 받을 수 없을 것임. 도시계획사업 실시계획 인가에 대하여도 같은 사안임.
7. 이에대한 기술적 기준은 없음.

8. 연립주택을 4층까지 허용한다고 하는데?
9. 대지가 도폭10m와 도폭 6m의 교차되는 도로에 접하는데 각각전제가 필요한지.
10. 영동일반 주거지역의 대지면적 최소한도는?
11. 상업지역 전폐율도 50%라고 하는데 근거는?

8. 건축법 시행령의 개정으로 4층까지 연립주택을 허용하도록 건설부에서 추진중임.
9. 필요없음(시행령 제140조의 2)
10. 50평
11. 서울시는 도시의 공간확보 및 도심의 과밀화 방지를 위하여 전폐율은 50%로 행정조치하고 있음. 즉 서울시의 예규적 성격의 행정방침에 의한 것임.

1978년 9월 26일 (화)요일

**상담요지 :**

1. 시민  
비주거용 건축물 허가서 지하철 채권 매입 여부는?
2. 시민  
주거용 이외의 건축물의 지하층 부분에 대한 채권 매입 여부는?
3. 시민  
상업지역의 전폐율은 몇%인지요?
4. 시민  
연립주택 40세대 규모는 어디서 심의를 받는지요?
5. 시민  
경기도 공장 증축할 경우 지하실 설치 규정은 어떠한지요?
6. 시민  
등기가 근저당 설정되었을시 건축허가때 동의서 첨부 여부는?
7. 시민  
안양에 대지를 구입하였는데 대지상에 가히 건축허가가 나온 상태입니다. 허가전에 대한 조치를 어떻게 하여야 하는지요?
8. 시민  
학교 건축물에 주택채권 매입 여부는?
9. 건축사가 자기집을 지을때 건축설계와 명의 연서여부는?

**답변내용 :**

1. 국민주택 채권만 매입하고 상수도 설치시 지하철 채권 매입하고 있습니다.
2. 주택에 한하여 지하층 부분만 주택채권매입에서 제외되고 그이외의 용도 건축물은 지하층 면적을 포함하여 주택채권을 매입합니다.
3. 건축법상으로는 60%이나 서울시 공간 확보를 위해 서울시에서는 50% 이하로 행정지도로 건축허가 처리하고 있음.
4. 구청에서 심의 처리하고 있습니다.
5. 여유공지가 있을 경우에는 (연면적의  $\frac{1}{8}$  이상) 지하실은 설치 않을수 있습니다.
6. 근저당은 동의서를 받지 않으며 지상권 설정만 동의서를 첨부 합니다.
7. 대지를 매입하였으며 건축허가권에 대한 사항도 전 건축 허가자에게 명의 변경 동의서를 맡아 건축주 명의변경을 하시면 됩니다.
8. 학교 건축물은 주택채권매입 면제 대상이므로 주택채권을 매입치 않아도 됩니다.
9. 건축사가 자기집을 지을 때는 본인 명의로 제출하며 연서도 하지않아도 됩니다.

**상담요지 :**

1. 주거전용지역에 교회 건축이 가능한지요?
2. 고층건물의 승용승강기 설치 기준을 말씀해 주시지요.

**답변내용 :**

1. 현재 시행되고 있는 건축법시행령 제142조 제1항 (별표1) 8조에 의거 주거전용 지역내에서 종교용 건축물이 허용되고 있으나 대지경계선에서 10M이상 띄우고 수림대 등 차음시설하고 연면적 1000M<sup>2</sup> 이하의 타종시설이 없는 종교용 건축물만 허용하고 있으며 건폐율 40%이하 용적율 70%이하 입니다.
2. 건축법 시행령 제129조 및 건설부령에 의거 설치기준은 6.동이상 건물로서 학교, 병원, 집회장, 전시장, 백화점, 여관, 호텔, 아파트, 기숙사, 사무실, 기타등으로

승용 승강기 산출기준

용도	3300~6600M <sup>2</sup>
집회장, 전시장 호텔, 병원, 백화점	3대
여관, 사무실	1대
기타	1대

로 되어 있으며 6600이상으로서 3300이후가 될때마다 1대씩 가산이되며, 상기 면적은 순수거실 면적 합계를 말하며  
 ○거실(6층이상으로서) 바닥면적이 150M 이하일 때는 상기 승강기 설치 기준이 적용되지 않습니다.

**상담요지 :**

1. 시민  
30평 대지상에 기존 건물단층이 25평 있는데 2층을 증축할수 있는지?
2. 시민  
연립주택 건축시 대지경계선에서 몇m를 띄어서 배치하여야 하는지?
3. 시민  
상업지역의 건폐율은 몇 %나로 되는지요?
4. 시민  
연립주택의 대지 최소 면적은 어떻게 되는지요?
5. 시민  
2종미관지구내에서 연립주택 가능여부는 어떻게 됩니까?

**답변내용**

1. 기존건물이 당시법에 부적합하므로 증축할 수 없습니다.
2. 2m 이상으로 \*일조권등에 저촉되지 않으면 가함.
3. 건축법상으로는 60%이나 서울시 공간 확보를 위해 서울시에서는 50% 이하로 행정지도로 건축허가 처리되고 있습니다.
4. 1,000m<sup>2</sup> 이상이어야 하나 1,000m<sup>2</sup> 미만일 경우라도 시청 심의를 득하면 건축할수 있습니다.
5. 12m 후퇴하여 배치시 가능합니다.

상답요지 :

1. 공장을 건축하는데 있어 지하층 설치규정은? 완화조항은?
2. 건축물의 설계변형에 대한 설계도서 작성은 종전건축사가 영업정지를 받았을 경우 계속 임무가 가능한지?  
용도변경의 허가신청시 예치금 받는지?  
  
이 경우 가옥대장의 첨부 여부는?
3. 연립주택의 건설업자를 선정하여 시공하도록 되어 있는 세대수인데 처음에는 건설업자 선정없이 공사가 거의 완성단계인데 이로서 건설업자 선정토록 규정이 요구하는바 이의처리는?
4. '76년도 매입 사용한 주택채권의 재사용이 가능한지?
5. 김포가도 공항로변 새로운 고도지구 설정이 요근래 된것은 없는지?
6. 연립주택 건축물의 건축제한? 4종 미관지구 이며 주거지역임.  
영동주거지역의 건폐율 용적율은?
7. 잠실주거지역 4m도로변에 주택을 건축하고자 하는데 건축선 후퇴는?
8. 공사감리자를 변경하고자 하는데 "건축사 업무및 보수기준"제 7은 규정에 의한 이사회의 인정을 받아야 하는지?
9. 천호지구 오금동의 지목이 전답인데 대지조성은?

답변내용 :

1. 60명 이상인 경우는 공장이라면 6층이하일 것이므로 연면적의  $\frac{1}{100}$  (생으로) 지하층설치를 하여야 함. 다만 건폐율(50%)에 의한 공지외에 따로 지하층을 구축할 수 있는 여유공지의 면적이 건축 연면적의  $\frac{1}{8}$  이상일 때에는 지하층 설치규정 완화함.
2. 영업정지의 행정처분은 처분 이후의 영업에 대한 정지이므로 계속 업무인 설계변경의 업무처리는 가능함?  
대수선을 수반하는 용도 변경은 예치금을 납부하여야 함.  
기존 건축물의 적법여부를 확인하기 위하여 가옥대장 첨부를 요구할 수 있음.
3. 건설업자 선정의무 규정은 악덕 주택업자로 부터 영세한 입주자를 보호하기 위한 조치인바 이 취지에 따라 관계구청과 협의의 처리할것.
4. 불가함.
5. 요근래 새로이 고도지정한 것은 없으며 자세한것은 시청 도시계획 1과 지역 1계에 문의할것.
6. 대지면적 300평 이상 건폐율 40% 용적율 100% (90%정도가 바람직함) 도로 경계선으로부터 3m이역 후퇴 대지경계선으로부터 2m이역 후퇴 건폐율 50% 용적율 250%
7. 구청에서 특별한 계획이 없는한 4m도로이면 적법함.
8. "건축사업무및 보수기준"은 건축사 상호간의 권익 보호를 위한 협약에 불과하므로 건축주나 "이사회"의 인정을 받아야 할 필요는 전혀 없으며 건축사 상호간의 동의와 행정청에 감리자 변경 신고의 접수와 수리만으로 처리 가능함.
9. 구획정리지구가 아니므로 대지주가 출장소에 신청하여 토지형질 변경허가를 받아 조성하여야 하며 이때 공공용지 부담율은 25%정도임.  
천호출장소에 문의하실것.

**상답요지 :**

1. APT 14층을 건축하는데 50평(세대당)일때 비상용 에레베타설치 규정에 대하여 알려주시지요.
2. 고층건물을 설계하는데 계단실, 에레베타, 굴뚝, 다스트 슈트도 각종 바닥면적에 포함하는지요.
3. 건축허가를 득하고 착공계를 제출하고 공사를 하지 않았는데 허가 시효기간은 얼마이고 건축법의 어디에 규정하고 있는지요.
4. 기존시장건물이 도시계획선에 일부 철거되고 580평에 건축코저 하는데 건물규모는 얼마나 건축 할 수 있는지요(불광동 통일로).
5. 관철동 1종미관지구 상업지구에 63평 대지에 주차 전용건물을 짓고자 하는데 가능한지요. 풍치지구내의 전폐율 용적율을 말씀해 주시지요.

**답변내용 :**

1. 14층이 넘을 경우 31M 이상으로써 세대당 방화구획이 되고 내장재를 불연재료로 할때는 비상용 에레베타설치는 안하여도 됨.
2. 우리나라 건축법에는 각종슈트, 굴뚝, 에레베타 계단도 각종 바닥면적에 포함하여 연면적 산정하고 있음. 최상층 굴뚝이 펜타하우스에 접하지않고 별도로 있을때는 면적 산정에서 제외되는 것으로 봄.
3. 착공신고서는 공사를 착공하고 7일 이내에 착공계를 제출하여야 하고 허가를 득하고 1년이 경과 하여도 착공치 않고 건축할 가망이 없다고 할때는 건축허가를 취소할 수 있음. 건축법 제42조규정에 의함.
4. 도시계 획선에 저축부분을 제외하고 대지의 50%를 건축 면적으로 하고 주차장 확보문제를 감안하여 층수 연면적을 정하여야 함.

5. 1종미관지구내에는 5층이상이고 대지면적 200평 이상이므로 주차장건물이라도 불가함. 풍치지구내의 전폐율은 원칙적으로  $\frac{2}{10}$  및 용적율은 60%가 원칙이며, 대지면적의 최소한도는 700M<sup>2</sup> 입니다.

그러나, 풍치지구 지정이전에 기허분활된 것으로서 대지조성의 제한을 받지 않거나 별도의 대조정 받은 것은 아래와 같이 전폐율이 완화하여 누진율로 산정 되겠습니다.

즉, 상기 말씀드린것으로서 최소한 230M까지도 허가가 가능하겠으며 230~300M<sup>2</sup>까지는  $\frac{4}{10}$ 이고 300M<sup>2</sup> 이상 으로서 200M<sup>2</sup> 초과할 때는  $\frac{2}{10}$ 가 적용되겠으며, 200 이상 100M<sup>2</sup> 초과 할때에는  $\frac{1}{10}$ 이 적용되어 이상과 같이 전폐율이 대지

면적의 크기에 따라 제각자 누진율로 적용되겠으며,

비상용 승강기 설치기준을 말씀해 주시지요.

면적의 크기에 따라 제각기 누진율로 적용되겠으며, 용적율은 60%가 원칙이나 다만 학교인 경우에는 80%까지 가능하고 높이는 15M까지 되겠습니다.

기타 건물의 높이는 8M까지 되겠습니다.

건축법 시행령 129조에 명시된 것으로서 원칙적으로 높이 31M 이상 건축물에 설치대상이 되겠으며, 해당층의 바닥면적이 1500M<sup>2</sup> 미만일때는 1대이며, 1500M<sup>2</sup>이상 3000M<sup>2</sup>까지는 1대가 가산되고,

① 높이 31M 이상으로서 각종 면적합계가 500M<sup>2</sup> 이 일때, 높이 31M,

② 이상이 거실 이외의 용도일때, 31M 이상이 100M<sup>2</sup>마다 갑종아 울중방화문으로 구획되었다면 상기비상용 승강기 설치대상이 아니되겠습니다.

비상용 승강기가 2개 이상 설치시에는 소화상 필요한 간격이 있어야 합니다.



<p><b>상담요지 :</b></p> <p>1. 회원 대지 형질변경허가를 득한후 준공검사를 필하지 않아도 건축허가를 득할 수 있는지?</p> <p>2. 시민 주거지역내에서 여인숙 건축이 가능한지요?</p> <p>3. 시민 연립주택 건축시 1층에 점포, 2층에 연립주택을 건축할 수 있는지요?</p> <p>4. 시민 연립주택 건축물의 건축제한은? (시종미관 지구이며 주거지역임)</p>	<p><b>답변내용 :</b></p> <p>1. 건축허가 가능함.</p> <p>2. 숙박업용 건축물로서 불가합니다.</p> <p>3. 복합용도 건물로서 불가합니다.</p> <p>4. 대지면적 300평 이상 전폐율 40% 용적율 100% 190% 정도가 바람직합니다.</p>
--	--

<p><b>상담요지 :</b></p> <p>1. 시민 상업지역내에서 여관건축을 할 수 있는지요?</p> <p>2. 시민 재개발 지구란 무엇인지요?</p> <p>3. 시민 풍치지구내 기허 용적율 91.6%로 허가(74년도 허가) 받아 준공된 건축물인데 증축을 하여 98%가 됩니다. 건축이 가능한지요?</p> <p>4. 시민 폭 4M도로 새길이 32M인 막다른 도로인데 건축할때 몇미터를 후퇴해야 됩니까?</p>	<p><b>답변내용 :</b></p> <p>1. 상업지역에서 여관건축이 가능합니다.</p> <p>2. 도시정비 사업의 일환으로 난립된 지적이나 건축물을 정비하여 토지이용도를 높일수 있는 개발 사업입니다.</p> <p>3. 풍치지구 조례 제정 이전에 허가된것으로서 그당시에는 용적율 300%까지 허용 되었으나 풍치지구조례 제정으로 인하여 용적율의 한도는 60% 입니다. 그러므로 증축허가는 되지 않고 다만 당초 허가된 용적율인 91.6% 범위내에서 개축은 가능합니다.</p> <p>4. 도로 중심선에서 2M를 후퇴하면 됩니다.</p>
---	---

<p><b>상담요지 :</b></p> <p>1. 시민 주거지역에서 영업용 창고 건축이 가능한가?</p> <p>2. 시민 가스배출기 구입및 설치 방법은?</p>	<p><b>답변내용 :</b></p> <p>1. 영업용 창고는 불가하며 165평방미터 미만의 창고는 가능합니다.</p> <p>2. 구입은 동네전재상에서 구입할 수 있으며 설치장소 : 개자리 부분의 설치는 시공의 잘못으로 인한 위험도와 연탄가스가 공기보다 질량이 무거워 지면쪽으로 낮게 퍼지는 문제가 있으므로권장할 수없고 굴뚝끝부분에 설치하여 풍력에 의하여 멀리 확산시키는 것이 좋습니다.</p>
--	--

3. 시민

1 종미관지구 상업지역에서의 인접 대지 경계선과의 소정거리는?

4. 시민

추인허가의 경우에도 건축사의 설계도서가 필요한가?

5. 시민

- ① 연면적 40평 이상 건축물의 해제시기
- ② 도시계획으로 철거된 경우의 건축가능 여부?
- ③ 상담실의 위치는?

6. 시민

74년도에 허가된 건축물인데 준공할 수 있는지 여부 (서울시청 건축지도과 허가분임)

7. 시민

도시계획 확인원에 기재내용이 철도 중앙에서 30m 이내의 지역은 도시계획 미확정 지역으로 되어 있을 경우 철도 중앙에서 30m 이내에도 가능한가요?

3. 상업지역에서 12미터 이상의 건축물의 경우 당해 건축물의 높이가 H 라면  $\frac{H-12m}{4.0} + 0.5m$  산정된 거리 이상을 띄어야 된다.

4. 추인허가의 경우에도 건축사의 설계도서를 첨부하여야 하며 건축사의 서명날인이 필요 합니다.

- 5. ① 해제시기는 아직 확정되지 않았읍니다.
- ② 도시계획으로 인하여 철거된 경우에는 건축물의 건축제한에 불구하고 건축가능 합니다.
- ③ 청계천 입구 광교에서 동아일보사 쪽으로 보면서 오른쪽에 있는 4 층건물 대한건축사협회 입니다.

6. 가. 서울시청 건축지도과에 래방하셔서 허가대장 열람하여 허가 취소여부 확인  
 나. 담당직원에게 건축허가 신청서를 열람한후 허가대로 시공되었는지 여부확인(허가서 분실했을 경우)  
 다. 허가대로 건물을 시공완료 하였다면 준공신고서를 제출하면 준공가능하며,  
 마. 만일허가대로 시공하지 못했다면 재 선정된 감리자로 설계변형허가 득한후 준공신고서를 제출하시면 준공가능 합니다.

7. 철도중앙에서 30m 이내 지역에 건축할수 있도록 설계하여 허가 신청하면 철도연변 계획을 수립중인 서울시청 도시계획 2과에 협의하여 가능하다는 내용이 확정되면 건축가능함.

1978년 10월 12일 (목)요일

상답요지 :

1. 시민

주거지역내에서의 인접대지 경계선에서 얼마나 거리를 두고 건축하여야 하나요?

2. 시민

주거지역내에서 제거식 변소와 우물과의 거리는 얼마인가요?

3. 시민

공덕동에 철거된 2 종미관 지구에 대지 45평인데 건축이 가능한가요?

답변내용 :

- 1. 주거지역 준주거지역은 처마끝에서 30cm, 외벽에서 50cm.  
 주거전용지역에서는 처마끝에서 1 M 이상, 외벽에서 4 M 이상.  
 공장용 지역지구 구애없이 처마끝에서 3 M 이상, 외벽에서 4 M 이상 띄어서 건축하여야 합니다.
- 2. 제거식 변소는 우물로부터 10M 이상 떨어져야 하며 지하에 배설된 폐쇄된 우물로서 그 도수관이 불침투질로 된 경우에는 3 M 이상으로 할 수 있습니다(단 그 도수관내경이 25cm 이상이어야 합니다).
- 3. 서울시 미관지구 조례에 의하여 제 2 종 미관지구내에서의 대지면적 최소 한도는 100평 이상이어야 하므로 45평대지 가지고는 건축이 불가합니다.

4. 시민

남부 순환도로(신림동)변에 대지 150평인데 건축이 가능한가요(점포 및 사무실).

5. 시민

자연녹지지역내에서의 기존 건축물을 지붕만 개량할수 있는지요(즉 기와지붕을 스라브로 개조하고 싶은데요)

6. 시민

자동차 정비공장을 건축할수 있는 지역은 어디인지요?

7. 시민

여의도 국회의사당 앞 건축규제 사항을 말씀해주십시오?

4. 질문하시는 위치는 제2종미관지구내 상업지역이므로 건축법상에는 건축허가가 가능하나 78. 5.22 6, 262 차에 걸쳐 규제된바 있는 불요불급 건축억제지침 관계로 사무실 및 점포 건축은 불가합니다.

5 기존 건축물건축 준공 당시시행된 건축법에 지장없이 건축된 적법 건축물이라면 지붕만 수선하는대수선 건축허가는 가능하겠으며 단독 주택의 경우라면 전폐율 용적율 20%이하의 범위내에서 신축허가도 가능하겠습니다.

6. 건축법상에는 공업지역 및 상업지역내에서 가능하나 상업지역내에서는 300M<sup>2</sup> 이하의 자동차수리공장만 가능하겠습니다.마는 당 서울시에서는 한수이북 및 4대문안에서는 교통체증등 인구분산책등을 고려하여 서울시외곽지역에만 건축할 수 있도록 (공업지역)행정지도를 하고 있습니다.

7. 해위치는 상업지역 업무지구로서 건축법상에는 상업지역 건축제한을 받고 있으나 당서울시에서 별도로 마련한 여의도 개발지침(76. 3.10 시행)에 의하여 대지면적 최소한도는 500평 이상이며 건축바닥면적이 최소한 250평이상이고 1종집단 미관지구이므로 5층이상 건축하여야 하며 건물높이는 표고 60M 이하이 나 국회 정문앞 100M 도로변은 40M(건물높이) 이하로 규제하고 있으며 용도는 일반 사무실용 건축물만 허용하며 관광사업진흥법에 의한 호텔인가된 사항도 건축이 가능합니다.

국회의사당 전면및 100M도로변은 건축허가시 국회의사무처 사전협의를 받아야 합니다. 전폐율 50%이하 용적율 900% 수도경비사령부 협의요함.