

# 建築行政相談

## 서울시지부편

### 7 월중 건축 행정 상담 내용

1. 연립주택 건축에 대한 문의	22건
2. 미판지구 건축 조례 문의	5건
3. 주택 채권에 대한 문의	7건
4. 소정거리에 대한 문의	14건
5. 지하실 설치 문의	5건
6. 풍치지구 건축 조례 문의	16건
7. 건축 행정 (기간 및 첨부서류 등) 문의	7건
8. 대지면적 최소한도 문의	2건
9. 높이제한 문의	3건
10. 용도 지역 저축여부 문의	3건
11. 주차장 설치에 관한 문의	9건
12. 아파트 지구 건축 조례에 대한 문의	9건
13. 건축공사로 인한 분쟁 등 문의	1건
14. 건축물 건축 억제에 대한 문의	9건
15. 증축 여부에 관한 문의	7건
16. 건축사 시험에 대한 문의	2건
17. 전폐율, 용적율에 대한 문의	21건
18. 도로에 대한 문의	3건
19. 예치에 대한 문의	3건
20. 건축물 면적 산정에 대한 문의	3건
21. 면허세에 대한 문의의 기타	
합 계	177건

1978년 7월 3일 (월)요일	서울시: 박준길
상담자주소, 신청자성명	건축사: 정성교
<p>상담요지:</p> <p>1. 시민(전화) 주거전용지역에서 경계선으로부터 이격거리</p> <p>2. 회원(전화) 연립주택 대지 최소 면적 및 다른 규제사항</p> <p>3. 회원(전화) 풍치지구의 전폐율?</p>	<p>답변내용:</p> <p>1. 처마끝에서 1M외벽에서 1.5미터 띄어야 합니다.</p> <p>2. 대지면적 1,000평방미터이상 전폐율 40% 세대수 50세대 이상은 건축심의를 거쳐 시청 주택 행정과에서 취급. 위 대지 미만은 본청의 건축 심의를 거쳐 관할구청에서 건축허가 취급.</p> <p>3. (1) <math>\frac{2}{10}</math> (700평방미터) 이상 (2) 지정이전 건물 (230평방미터)     ㄱ. 대지면적 300평방미터까지 <math>\frac{4}{10}</math>     ㄴ. 300평방미터 초과부분 200평방미터까지 <math>\frac{2}{10}</math>     ㄷ. 500평방미터 초과부분은 <math>\frac{1}{10}</math></p>

4. 시민(전화)

옹벽 축조허가 신청시 필요한 서류는?

4. 축조허가 신청서 정, 부분에 당해 대지의 범위를 증명하는 서류와 도서를 첨부하여 시장, 군수에게 제출합니다.

도서의 종류: 부근 안내도 및 배치도 입면도 단면도 구조상세도 구조계산서.

5. 시민(전화)

높이 8미터 넘는 고가수조를 조적조로 하려고 하는데 가능한지요?

5. 높이 8미터를 넘으면 철근콘크리트 구조로 해야 함.

6. 회원(전화)

피로티구조로 그 부분이 공중의 통행으로 이용되고 있는데..... 바닥면적에 산입되는지?

6. 공중의 통행으로 사용되는 것은 바닥 면적에 산입하지 않습니다.

1978년 7월 4일 (화)요일

서울시 시: 조 태 중

상담자주소, 신청자성명

건축사:

상담요지:

답변내용:

1. 회원(전화)

건축물의 높이 산정(일조권의 높이)에 있어 옥탑층의 면적이 당해 건축면적의  $\frac{1}{8}$  이하이고 그 높이가 12미터를 넘을 때 산정방법?

1. 건축법 시행령 제3조에 의거 12미터를 뺀 높이만 포함시켜 산출합니다.

2. 회원(전화)

대지에 접한 도로가 8미터와 3미터의 두 도로가 있는데 3미터 도로도 후퇴하여야 하느냐(계단임)

2. 계단으로 된 3미터 도로도 후퇴하여야 함.

3. 시민(내방)

몇일전에 준공된 집을 구입하였는데 누수가 심해서 도서를 보아야 되겠고 시공에 따른 책임도 물어야 겠습니다.

3. 사협회는 도서보관 장소가 아니고 관할구청 건축과에 가서서 열람할 수 있으며 하자에 대한 보수문제는 건축주와 협의하여 원만히 처리할 수 있도록 하여 주시고 원만한 타협이 없을 시는 관할구청에 진정서를 제출하여 현장조사를 요구하여 해결토록 하여 주십시오.

4. 시민(내방)

대지 200평인데 연립주택 건축 가능여부?

4. 최소 면적은 1,000평방미터이므로 미달됩니다. 그러나 미달되더라도 본청 건축심의에 의거 통과되면 가능합니다.

5. 회원(전화)

연립주택 건축에 필요한 조건을 설명하여 주십시오?

5. 대지 최소 300평(1000평방미터)이상 전폐율 40%. 용적율 100%로 이하로 함. 건물 이동거리는 최소 1배이상 1.2배를 띄울것.

6. 시민(내방)

지하실이 가옥대장 평수보다 큰데 등기를 정정할 수 있는지요?

6. 사전 공사로 하여 허가를 신청하면 고발한 후 규정에 적합하면 허가하여 줍니다.

7. 시민(내방)

공장 건물을 여러동 지었는데 일부는 등기가 되었고 3동은 등기가 없습니다. 왜 그런지 알려주십시오.

7. 여러 동중 그 당시 준공이 된것이 일부였기 때문에 일부 준공된것만 등재되고 나머지 추후 준공 검사를 필하지 않았기 때문입니다. 그러므로 준공검사 필한 후 등재하시기 바랍니다.

1978년 7월 5일 (수)요일	서울시: 한수창
상담자주소, 신청자성명	건축사: 정성교
<b>상담요지:</b> 1. 시민(전화) 공장 사옥 증축이 가능한지 도시계획 저축이라고 부지증명에 표시되었는데 옥상층에다 증축여부? (금강산업 건축부장 정성우씨) 2. 회원(전화) 연립주택 건립지 대지 최소면적 3. 시민(전화) 일반 대지 27평 채비지 33평이 있는데 건축허가가 되는지요? 4. 시민(내방) 등기부상은 16평 토지대장은 48평인데 이것을 불하받았습니다. 동회에 신고하여 담장을 쌓았는데 실제 불하 평수는 16평입니다. 담장은 어떻게 됩니까? 5. 시민(전화) 주거전용지역내의 건축물인데 처마끝에서 인접대지 경계선까지의 거리는? 6. 시민(전화) 풍치지구 조례가 언제 개정됐는지요. 7. 시민(전화) 풍치지구내 4층건물 건축가능 여부? 8. 회원(전화) 풍치지구내에서의 높이제한은? 9. 회원(전화) 40평 이상의 주택허가 가능한지요?	<b>답변내용:</b> 1. 건축 억제책으로 $\frac{1}{10}$ 이내에 증축은 가능 도시계획 저축된 건물을 증축 불가 2. 300평 이상 확보 (1,000m <sup>2</sup> 이상) 3. 네 됩니다. 합필이 되지 않기 때문에 그 필지를 일 단 대지로 하여 신청하면 관계없습니다. 4. 토지대장과 등기부와 상이함은 토지대장이 잘못된 것 같습니다. 실제 귀하가 불하받은 대지내의 담장축 조는 타당하여도 불하받지 않은 곳은 불법으로 생각 됩니다. 5. 1미터 입니다. 6. 78년 6월10일자 개정되었습니다. 7. 풍치지구에서는 건물높이 8m 이상 바닥면적2,000 평방미터를 초과해서 건축할 수 없습니다. 8. 8미터 초과할 수 없습니다. 9. 40평 이상의 주택은 규제하고 있습니다. ((이때의 40평은 지하실을 뺀 면적임)

1978년 7월 6일 (목)요일	서울시:
상담자주소, 신청자성명	건축사: 정성교
<b>상담요지:</b> 1. 시민(전화) 자연녹지지역인데 대지가 700평인데 용적율은? 2. 회원(전화) 용적율 완화 받을수 있는 조건은?	<b>답변내용:</b> 1. 자연녹지 지역은 20%가 용적율입니다. 2. (1) 대지의 두면 이상이 12미터 이상의 도로에 접하고 건축면적이 1,000평방미터이상일 때 (2) 토지구획정리 사업지구 또는 이에 준하는 구역으로서 다음 조건에 적합한 때 (3) 대지가 3면 이상 도로에 접하고 이들 도로 중 2이상의 폭이 12평방미터 이상일것. (4) 도로폭이 합계가 50미터 이상일것. (5) 건축면적이 500평방미터 이상일것.

3. 회원(전화) 풍치지구 지정 이전에 분활된 대지로서 그 면적이 533평방미터인 경우의 전폐율?	3. 300평방미터까지 4/10 301-500평방미터 2/10 500평방미터 초과부분은 1/10의 전폐율을 적용하면 됩니다.
4. 회원(전화) 풍치지구 지정 이전에 분활된 대지로 그 면적이 430미방미터인 경우의 전폐율은?	4. 2/10
5. 회원(전화) 건축사법 시행령이 공포되었는지요?	5. 아직 미공포된 상태입니다.
6. 시민(전화) 40평 이상은 주택허가가 안되는지요?	6. 40평 이상은 허가되지 않습니다. (지하실 제외)
7. 시민(전화) 5층건물로 학원을 지으려고 하는데 가능한지요?	7. 현재 건축허가 되지 않습니다. (건축규제 조치로 인한것임)
8. 회원(전화) 풍치지구 대지면적 1,500평방미터인데 전폐율은?	8. $\frac{2}{10}$ 입니다.

1978년 7월 7일 (금)요일 서울시: 김 광 석

상담자주소, 신청자성명 건축사: 정 성 교

상담요지:	답변내용:
1. 회원(전화) 미관심의 통과된 점포 사무실 허가 가능 여부?	1. 6.29 이후는 심의 통과된 것도 허가 불허함.
2. 회원(전화) 개정 건축사법 시행령 공포 되었는지요?	2. 아직 공포되지 않았습니다.
3. 회원(전화) 연립주택 최소 대지면적은?	4. 1,000m <sup>2</sup> 이상(300평이상)입니다.
4. 회원(전화) 아파트의 인동가격은?	4. 인동간격 1.2배 이상 측면 6미터 이상
5. 시민(전화) 영등포 양평동에 창고 300평을 짓는데 지하실 설치 여부?	5. 10% 이상 설치해야 함.
6. 회원(전화) 도시계획법에 상업지역과 노선 상업지역이 있는데 그 차이는?	6. 도로변에서 2미터까지 노선 상업지역으로 되어있는데 법규의 적용에 있어서는 다를바 없습니다.

1978년 7월 10일 (월)요일 서울시: 이 달 섭

상담자주소, 신청자성명 건축사:

상담요지:	답변내용:
1. 시민(전화) 대지 120평인데 연립주택을 지으려고 합니다. 어떻게 하면 가능한지요?	1. 연립주택은 최소 1,000평방미터 이상입니다. 미만일 경우 주위 현황을 참작하여 서울시 본청에서 건축 심의하여 결정되면 가능합니다.

2. 시민(전화)

건축허가 받은지 6개월이 되는데 연건평 50평 입니다.

3. 시민(전화)

교회건물 건축허가 가능 여부(쌍문동)?

4. 시민(전화)

아파트 사업단지내 공지비는? (주거지역내 주차장정 비지구)

5. 회원(전화)

건축허가 규제내용중 상가건물 건축 가능 및 주택의 연면적?

6. 시민(전화)

대지 300평 연립주택을 지을 경우 각 세대마다 도로에 접하여야 하는지?

7. 회원(전화)

공장의 여유 공지 적용하여 건축한 건축물로 증축일 경우 지하실 면적 확보 여부?

8. 시민(전화)

주거전용 지역의 용적율은?

2. 기허 허가 받은 사항은 지장없습니다. 착공제를 제출하고 공사하시기 바랍니다.

3. 교회는 연면적 1,000평 이상은 규제하고 있습니다. (6, 29 규제조치에 따른것임)

4. 대지 최소한도 300평방미터

건폐율 18-20%

용적율 200%

5. 상가(점포) 및 복합 건축물은 건축허가 규제하고 있으며 주거용일 경우 지상 연면적 40평 이상은 규제.

6. 연립주택은 일단의 대지내에 들어가기 때문에 각 세대마다 도로에 면하여 있지 않아도 가함.

7. 건축 면적의  $\frac{1}{10}$  이상 확보하여야 함.

8. 80%입니다.

1978년 7월 11일

(화)요일

서울시 :

상답자주소, 신청자명단

건축사: 정 성 교

상답요지 :

답변내용 :

1. 회원(전화)

풍치지구내 대지130평(400평방미터) 정도인데 건폐율은?

1. 300평방미터까지는 5%이므로 120평방미터, 301평방미터이상 500평방미터까지는 2%이므로 300-400%는 20평방미터  
계 140평방미터까지 가능합니다.

2. 회원(전화)

후면 경계선까지의 띄는 거리 2층일때

2. 건축선에서 2.5미터 후면에서 2.0미터 양측 경계선에서 1.5미터 띄면 가함.

3. 시민(전화)

서교동 주거지역내 대지73평이고 일층64평 2층 64평 3층 11평의 여관 및 목욕탕인데 3층에 더 증축할 수 있는지요?

3. 과거 60% 건축할 당시부터 위반된 건물이기 때문에 증축은 불가합니다.

4. 시민(전화)

주택채권에 있어 먼저 허가된 것이 61평이고 4평이 증축되어 설계 변경하는데 이 경우 채권매입은?

4. 평당 15,000원으로 4평분을 사야합니다.

5. 시민(내방)

삼청동인데 대지증명에 고도 지구라고 되어 있는데 이것은 무엇입니까?

5. 높이에 대한 제한으로 신원진술서등을 첨부허가하는데 협의후라야 허가가 됩니다.

6. 시민(내방)

대지 경계선 띄는 거리인데 처마끝에 물 홈통을 달았을 경우 경계선으로부터의 거리?

6. 처마 끝 홈통부터 30센치미터 이상 떨어져야 합니다.

<p>7. 회원(전화) 설계 변경할때 몇평방미터 이상 예치합니까?</p>	<p>7. 30평방미터 이상이면 예치해야 합니다.</p>
<p>1978년 7월 12일 (수)요일</p>	<p>서울시 :</p>
<p>상담자주소, 신청자성명</p>	<p>건축사: 정 성 교</p>
<p><b>상담요지 :</b></p> <p>1. 시민(전화) 관공서의 직원이 설계한 것도 협회 경유하여야 승인 신청할수 있는지요?</p> <p>2. 시민(전화) 부산에서 주거지역내 대지 80평인데 고층빌딩 지을 수 있는지 여부?</p> <p>3. 시민(전화) 여의도 내 건물을 지으려고 하는데 3미터 후퇴한곳 LAMP를 후퇴않고 고층으로 올라갈수 있는지 여부?</p> <p>4. 시민(전화) 기존 건물 30평인데 5층만 증축하면 3층만 증축이 가능한지요?</p> <p>5. 회원(전화) 아파트 인동간의 거리에 있어 높이만큼 떨어지는데 층고가 다를 경우 평균높이만큼 떨어지면 가능한지요?</p> <p>6. 회원(전화) 건설업자 선정 한계는?</p> <p>7.. 시민(전화) 건축물의 변적 산정은?</p>	<p><b>답변내용 :</b></p> <p>1. 공직자가 설계한 것은 재직증명(면허증사본) 등을 첨부하여 협회 경유없이 신청하면 됨.</p> <p>2. 건축물 건축 억제 대상이므로 불가함.</p> <p>3. LAMP도 계단과 마찬가지로 후퇴해야 함.</p> <p>4. 40평이 한도이므로 3평 더 증축이 가능합니다.</p> <p>5. 층고가 다를 경우 높은 건물의 높이 이상 띄어야 합니다.</p> <p>6. 특수 건물은 825평방미터 이상 일반 건물은 1125 평방미터 이상입니다.</p> <p>7. 외곽으로 둘러 쌓인 외벽의 투영면적을 건축면적으로 봅니다.</p>
<p>1978년 7월 13일 (목)요일</p>	<p>서울시 :</p>
<p>상담자주소, 신청자성명</p>	<p>건축사: 정 성 교</p>
<p><b>상담요지 :</b></p> <p>1. 시민(전화) 풍치지구 전폐율에 대하여 알려주십시오?</p> <p>2. 회원(전화) 풍치지구내 120평인데 건축면적은?</p> <p>3. 회원(전화) 대지 20평인데 연립주택 건축가능여부?</p> <p>4. 시민(전화) 세대수 몇개까지 개인이 건축할 수 있습니까</p>	<p><b>답변내용 :</b></p> <p>1. 대지 300평방미터까지는 50% 300-500 " 50% 500-700 " 50% 700평방미터이상은 50%입니다.</p> <p>2. 120×3.3=396평방미터이므로 300×50%=150평방미터      합계 96×10=960평방미터 139.2평방미터까지 건축면적이 가함.</p> <p>3. 대지 300평미만은 본청 심의에서 통과하면 가능합니다.</p> <p>4. 10세대 미만이라야 하고 이상은 건설업체에 맡겨야 합니다.</p>

5. 시민(전화)  
지하실 설치할 경우 허가를 득하여야 하는지요?

5. 구조물의 경우니까 허가를 득하여야 합니다.

6. (시민(전화)  
상업지역 전폐율은 얼마인지?

6. 법령에서 70% 이상이나(서울시 방침은 전지역적으로 50%미만)

7. 회원(전화)  
주차장 설치기준은 어떻게 되는지요?

7. 시행령 22조 1항 1호의 규정에 옥외는 200평방미터당 1대인데 주차대수산정보이라실 면적을 포함하여 연면적 산정에 의거 주차대수를 정하여야 하며 옥외는 200평방미터당 1대 옥내는 150평방미터당 1대꼴로 산정하면 됨

1978년 7월 14일

(금요일)

서울시 :

상담자주소, 신청자명단 성명

건축사: 정 성 교

상담요지 :

답변내용 :

1. 시민(전화)  
주차장 정비지구내 옥외 옥내 주차장 한계는?

1. 10,000평방미터 이상은 옥내 50%이상 10,000평방미터 미만은 옥외 20%이상 각각 설치하여야 함.

2. 시민(전화)  
피난계단 설치할시 허가 여부는?

2. 피난 계단은 허가사항입니다.

3. 회원(전화)  
경기도의 경우 소정거리 관계는?

3. 그 지방 자치단체에서 조례제정에 의거 별도 규제 사항이 없는한 제반 건축법에 준하게 됨.

4. 시민(전화)  
지하실 30평 지상 40평인데 채권은

4. 지상 40평 이하이면 주택인 경우 평당 4,000 원씩 이고 41평 - 50평이면 7,000원입니다.

5. 회원(전화)  
풍치지구 소정거리 관계는?

5. 1층은 양측면 1.5미터 이상 후면 1.5이상 피어아하고 2층은 양측면 5미터 이상 후면 2.0미터 이상 이어야 함.

7. 회원(전화)  
예치금에 대해서?

7. 100평 넘는 경우 설계비 예치금은 감리비를 뺀 설계비의 30%가 예치금입니다. (평수에 따른 구분이 있음)

8. 시민(전화)  
주택지하실 면적의 채권매입 여부?

8. 주택인 경우 순수주거 면적을 산출하여 채권을 매입할 경우 85평방미터 이상이어야 하고 비주거용인 지하실은 채권 매입에서 제외됨.

9. 시민(전화)  
제 2 종 미관지구내 대지 제한에 대해서?

9. 대지 최소한도는 330평방미터 (100평)인데 대지 최소한도에 미달인 경우 인접부분 3면이 건물에 있을 경우 70%에 해당하면 가합니다. 그리고 건물은 12 x 6미터는 되어야 함.

10. 시민(전화)  
대지 50평이상 건축허가가 완화되었는지?  
(34평 건축가능 여부)

10. 완화되었다는 공문은 없으나 서대문구청의 경우 건축심의로 완화하고 있다고 하오니 건축심의를 일단 받아보시기 바랍니다.

11. 시민(전화)  
허가일로부터 얼마나 지나야 취소되는지?

11. 1년입니다.

1978년 7월 18일	(화)요일	서울시 :
상담자주소, 신청자성명		건축사: 정 성 교
<b>상담요지 :</b> 1. 시민(전화) 풍치지구내의 높이 제한은?  2. 시민(전화) 대지가 경사진 땅인데 면적은 어떻게 보는지요?  3. 회원(전화) 구조계산에 대하여 안전을 확인하여야 할 건축물은?  4. 시민(전화) 8층인 건축물의 지하층 설치는?  5. 회원(전화) 주차장 정비지구내 옥외 옥내주차장의 한계는?  6. 회원(전화) 피난 계단 설치할시 허가 여부는?  7. 회원(전화) 경기도의 경우 소정거리 관계는?  8. 시민(전화) 지하실 30평 지상 40평인데 채권은?  9. 회원(전화) 아파트의 전폐율은?  10. 회원(전화) 상업지구의 전폐율과 용적율은?  11. 회원(전화) 연립주택을 지으려고 합니다. 전폐율은?	<b>답변내용 :</b> 1. 풍치지구내에서는 8미터 이하로 지어야 합니다. 단 해발 50미터이하의 구역에서 학교를 건축하는 경우에는 16미터까지 할 수 있음. 2. 대지의 수평 투영 면적을 대지 면적으로 산정하는데 다음과 같은 경우에는 대지면적에서 제외됩니다. ㄱ. 예정도로의 부분 ㄴ. 사도의 부분 ㄷ. 기준폭 미달도로의 건축선과 도로경계선 사이의 부분. 3. ㄱ. 3층이상인 목조건축물 ㄴ. 3층이상인 목조이외의 구조인 건축물 ㄷ. 연면적 3,300평방미터 이상의 목조 이외의 구조인 건축물 ㄹ. 경탑 8미터 이상인 건축물 ㅁ. 층고 6미터이상인 건축물 4. 6층이상부터 15층까지는 1층면적만큼의 지하실을 두어야 하며 16층이상인때는 1층 바닥면적의 2배이상인 면적의 지하층 설치 5. 10,000평방미터 이상은 옥외 50% 이상. 10,000평방미터 미만은 옥외 20%이상 각각 설치해야함. 6. 피난계단은 허가 사항임 7. 그 지방 자치단체내의 조례 제정에 의거 별도 규제 사항이 없는 한 제반 건축법에 준하게 됨. 8. 지상 40평 이하이면 주택인 경우 평당 4,000원씩 이고 41평-50평이면 7,000원 입니다. 9. 18~20% 임. 10. 전폐율은 50%이고 용적율은 강남 1,000% 강북은 900%입니다. 11. 서울의 경우 40%이고 타지방은 60% 범위내에서 가능합니다.	
1978년 7월 19일 (수)요일		서울 시 : 최 경 환
상담자주소, 신청자성명		건축사: 정 성 교
<b>상담요지 :</b> 1. 시민(전화)	<b>답변내용 :</b> 1. 도로라함은 4미터 이상이므로 도로 중심에서 2	



2미터 도로에 접한 대지인데 여기에 증축할 경우(2층) 앞마당 1미터 후퇴하여야 합니까?  
그대로 두고 증축 아니하면 관계없습니까?

미터 되어야 하므로 현재 대지에서 1미터 후퇴하여야 증축허가가 됩니다.  
관계없습니다. 언제든지 증축 또는 재축할 때에는 후퇴하셔야 합니다.

2. 회원(전화)

갑종 방화문의 규격?

2. 갑종 방화문이라 함은 다음과 같은 규격으로서 수시로 열수있고 자동 폐쇄장치가 있는 것을 말한다.  
ㄱ. 골구를 철제로 하고 그 양면에 각각 두께 0.5미터 이상의 철판을 붙인것.  
ㄴ. 철제로서 그 절단의 두께가 1.5밀리미터 이상인것.  
ㄷ. 철판 콘크리트제 또는 철근 콘크리트로서 그 두께가 3.5센치미터 이상인것.  
ㄹ. 흙담조로서 그 두께가 15센치미터 이상인것.  
ㅁ. 건설부 장관이 이와 동등 이상의 방화성능을 가지고 있다고 인정하는 것.

3. 시민(전화)

상업지역인데 전폐율은?

3. 50%입니다.

4. 회원(전화)

주차장 통로 폭에 대하여 직각 주차로 출입구가 2개 이상일 경우의 폭은?

4. 7.6미터 이상으로 하면 됩니다.

5. 회원(전화)

아파트 대지면적 최소한도?

5. 3,000평방미터 입니다.

6. 시민(전화)

상업지역 용적율은?

6. 강북 900%  
강남 1,000% 입니다.

7. 시민(전화)

영동 주거지역인데 전폐율은 얼마입니까?

7. 영동의 주거지역은 40%입니다.

8. 회원(전화)

건축물 층수 산정은?

8. 승강기탑 장식탑 망두 옥탑 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영 면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의  $\frac{1}{8}$  이하인 것과 지하층은 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 산정하며 건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우에는 그중 가장 많은 층수로 한다.

1978년 7월 19일 (목)요일 20

서울시: 성 이 현

상담자주소, 신청자성명

건축사: 정 성 교

상담요지:

답변내용:

1. 회원(전화)

주거지역내 주차장 정비지구인데 연면적 1,400 평방미터인데 주차설치는?

2. 연면적 400평방미터마다 1대씩 해야함.

2. 시민(전화)

주택 45평인데 면허세는?

2. 16,200원 입니다.

3. 시민(전화)

건축기사 응시원서는 어디서 구합니까?

3. 검정기술공단

4. 시민(전화) 주거지역내 미관지구이며 대지 45평 입니다. 규제사항은?	4. 대지 200평방미터 이상이어야 하고 도로 경계선에서 3미터 해야 합니다.
5. 시민(전화) 노선미관지구 연립주택 건축 가능여부?	5. 건축심의 후 허가처리.
6. 회원(전화) 연립주택 8미터 이상시 대지 경계선으로부터의 거리는?	6. 대지 경계선 전후면 방향은 높이의 $\frac{1}{4}$ 이상의 거리를 둡니다.
7. 시민(전화) 구법에 적합하나 현행법에 저촉되는 경우 증축 가능여부.	7. 가능함.
8. 시민(전화) 주거지역인데 소정거리가 어떻게 됩니까?	8. 진북방향 높이 8미터 미만이면 $\frac{1}{4}$ 을 후퇴시키고 8m이상이면 $\frac{1}{2}$ 후퇴하면됨. 단, 동서쪽은 처마까지 0.3m 외벽은 0.5미터 후퇴해야 함.
9. 시민(전화) 연립주택을 지을 경우 전폐율은?	9. 서울은 40% 지방은 60% 범위내에서 가능.
10. 시민(전화) 주택채권 구입시 지하층의 면적도 산정해야 하는지요?	10. 지하실은 채권 매입 대상이 아닙니다.

1978년 7월 21일 (금) 서울시 :

상담자주소, 신청자성명 건축사: 정성교

상담요지:	답변내용:
1. 시민(전화) 미관 1.2종인데 꼭 3미터를 후퇴하여야 합니까?	1. 건축조례는 후퇴 아니하는 것으로 되어 있습니다. 미관상(건축심의시)지장이 없을 때는 관계없고 그렇지 않을 경우 후퇴를 요구합니다.
2. 시민(전화) 주거지역내 풍치지구인데 잡종지로 되어있습니다. 그대로 허가여부?	2. 형질변경후 지옥변경을 하여 허가됩니다.
3. 시민(전화) 2년전 허가를 득하여 연기하였는데 건축 공사에 지장 없습니까?	3. 착공계(연기기간내) 제출후 공사하면 가합니다.
4. 시민(전화) A가 건축허가를 득한후 B가 취득하여 기초공사 중인데 C가 B로부터 취득하였을 경우 C의 명의변경이 가합니까?	4. 공정 30% 미만이면 명의 변경 가합니다.
5. 시민(전화) 아파트 면적 최소한도는?	5. 3,000평방미터 입니다.
6. 회원(전화) 연립주택 대지면적 1,000평방미터 이하이면 어디서 심의허가 합니까?	6. 1,000평방미터 미만이면 시청에서 심의합니다. 허가는 구청에서 합니다.

7. 회원(전화)

주거전용지역의 용적율은 얼마입니까?

7. 서울시의 경우 70% 입니다.

8. 회원(전화)

백화점 건축시 대지 경계선으로부터 피어야 할 거리는?

8. 3미터 후퇴한 곳에서 연면적 1,000평방미터 마다 1미터를 가산한 만큼 띄고 20미터를 넘지않게 하면 됩니다.

9. 회원(전화)

연면적 6,000평방미터의 백화점 건물인 경우 승용 승강기의 설치는 몇대입니까?

9. 3,300평방미터~6,600평방미터 미만인 경우에는 3대를 설치해야 합니다.

10. 시민(전화)

주차장 1대의 면적은?

10. 2.5미터×6.0미터 입니다.

11. 시민(전화)

연립주택의 건폐율 용적율은?

11. 건폐율 40% 용적율 100% 임.

12. 회원(전화)

제 3종 미관지구인데 대지면적의 최소한도는?

12. 제 3종 미관지구는 330평방미터 입니다.

13. 시민(전화)

120평방미터인 단독주택입니다. 주택채권의 매입은?

13. 100~132평방미터까지 평당 4,000원의 주택채권을 매입하셔야 됨. (단 지하층 면적은 제외)

14. 시민(전화)

자동차 주차장의 통로 높이는?

14. 2.3미터 이상입니다.

15. 회원(전화)

상업지역 방화지구 모퉁이 대지인데 건폐율은?

15. 내화구조로 할 경우 90% 까지 가합니다.

1978년 7월 24일 (월)요일	서울시: 여 찬 수
상담자주소, 신청자성명	건축사:
<p>상담요지:</p> <p>1. 회원(전화) 대수선 건축허가 신청시 A사무실에서 심의를 득한 후 영업정지 되었는데 B설계사무실에서 건축 허가 신청 가능여부?</p> <p>2. 회원(전화) 기존 건축물에 각각설치 여부?</p> <p>3. 시민(전화) 연립주택 3층으로 할수 있는지요?</p> <p>4. 회원(전화) 건축면적 산정시 외벽과 기둥 어느것을 표준으로 하느냐?</p> <p>5. 회원(전화) 돌음 계단부분에 있어서의 단 나비는 어떻게 측정하는지요?</p> <p>6. 시민(전화) 도로를 폐지하려고 합니다. 구비서류는?</p>	<p>답변내용:</p> <p>1. A설계사무실 동의 득한후 가능.</p> <p>2. 기존 건축물에는 각각 설치 안할 수 있음.</p> <p>3. 불가함.</p> <p>4. 외측에 있는 외벽 또는 기둥을 표준으로 함.</p> <p>5. 단의 좁은쪽의 끝부분으로부터 30센치미터 위치에서 측정함.</p> <p>6. 다음의 서류를 시장군수에게 제출합니다. 1. 구간 2. 연장 3. 폭 4. 폐지내용과 이유 5.</p>

7. 시민(내방) 지하층이 건축선 밖으로 나갔을 경우의 조치는?	위치도 6. 당해 도로에 관련되는 주민의 폐지. 동의서.
8. 회원(전화) 연립주택 300평 미만 대지에 건축 가능한지요?	7. 건축물과 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니된다. 다만 지표하의 부분은 그러하지 아니하다.
9. 회원(전화) 주거전용지역의 대지면적 최소한도는? 건폐율은? 용적율은?	8. 300평 이하의 대지인 경우 시청의 심의를 득한 후 구청에서 허가함. (단, 대지의 특수성으로 인함)
10. 회원(전화) 생산녹지 지역의 건폐율과 용적율은?	9. 200평방미터 임.
1978년 7월 25일 (화)요일	서울시의 경우 40% 70% 임.
상담자주소, 신청자성명	10. 건폐율 20% 용적율 150% 임.
상담요지:	서울시: 건축사: 정성교
1. 회원(전화) 공업지역의 건폐율은?	답변내용:
2. 회원(전화) 수도권내 기존 공장의 창고가 있는데 이것을 용도변경 사료공장으로 할 경우 용도 변경 가능여부?	1. 법상엔 60%로 되어있으나 서울시 방침으로 50% 규제하고 있습니다.
3. 회원(전화) 일차건축 억제당시 심의된 것은 허가하여 준다고 하였는데 그때 사무실 심의를 마친것입니다. 허가여부?	2. 수도권내이며 용도가 공장으로 변경되므로 건설부 심의를 거쳐야 가능합니다.
4. 회원(전화) 연립주택을 건축하려고 하는데 대지가 292평입니다. 허가 가능한지요?	3. 서울시에 문의한 바 2차 억제당시 (78. 6.26) 부로 일체 중지하라고(건설부 지시)하여 허가되지 않습니다.
5. 회원(전화) 풍치지구내 대지 200평방미터인데 구청에서 허가되지 않는다고 합니다. 가능한 방법은 없습니까?	4. 대지 300평 미만이면 서울시의 심의를 통한후 구청에서 허가합니다.
6. 회원(내방) 자연 녹지 지역의 건폐율과 용적율은?	5. 풍치지구 이전에 분할된 토지 230평방미터 이상이여야 하고 여기에 부적당할 경우 시행령142조 1항에 준용할 수 있게 되어 있으므로 다시 한번 상의해보시기 바랍니다.
7. 시민(내방) 주거지역인데 소정거리는?	6. 건폐율 20% 용적율 20% 입니다.
8. 시민(내방) 주거지역의 건폐율은?	7. 진북방향 높이 8미터 미만이면 $\frac{1}{4}$ 을 후퇴, 8미터 이상이면 $\frac{1}{2}$ 후퇴하면 됨.
9. 시민(전화) 풍치지구내 건축규제는? 몇층까지 가능한지요?	8. 영동지역 40% 타지역 50%
10. 회원(전화) 주택 40평 이상인데 증축 가능한지요?	9. 풍치지구에서는 바닥면적 2,000평방미터 3층 이상을 초과해서 건축할 수 없습니다.
	10. $\frac{1}{10}$ 이내의 증축 가능?

1978년 7월 26일 (수)요일	서울시:
상담자주소, 신청자성명	건축사: 정성교
<p>상담요지:</p> <p>1. 시민(전화) 연립주택의 대지면적 최소한도는?</p> <p>2. 시민(내방) 주거전용 지역인데 처마끝에서 인접대지 경계선까지의 거리는?</p> <p>3. 시민(전화) 제 4 종 미관지구인데 건축물의 높이는 몇미터까지 가능한지요?</p> <p>4. 회원(전화) 아파트 전세율은?</p> <p>5. 회원(전화) 기존건물 30평인데 70평까지 증축할 수 있습니까?</p> <p>6. 시민(전화) 설계비 중 기본설계까지 한 경우는 어떻게 됩니까?</p> <p>7. 시민(전화) 풍치지구인데 대지면적 최소한도는?</p>	<p>답변내용:</p> <p>1. 1,000평방미터 입니다.</p> <p>2. 1미터 이상 띄어야 함.</p> <p>3. 12미터 미만입니다.</p> <p>4. 18~20%입니다.</p> <p>5. 단독 주택의 경우 40평까지 가능합니다.</p> <p>6. 본 설계비의 30%입니다.</p> <p>7. 풍치지구의 대지면적 최소한도는 700평방미터입니다.</p>
1978년 7월 27일 (목)요일	서울시: 최광수
상담자주소, 신청자성명	건축사: 정성교
<p>상담요지:</p> <p>1. 회원(전화) 2종 미관지구내 연립주택이 가능한지요?</p> <p>2. 시민(전화) 53평 대지상에 숙전 고압이 지나갈 때 건축허가 여부?</p> <p>3. 시민(전화) 대지에 무허가 건축물이 있을시 건축허가 여부?</p> <p>4. 회원(전화) 증축 및 대수선을 할 경우 예치는?</p> <p>5. 시민(전화) 지목이 밭으로 되어있는 토지상의 건축허가절차는?</p> <p>6. 시민(전화) 기존건물(주택) 30평이 있는데 증축하려 합니다. 얼마까지 가능한지요?</p>	<p>답변내용:</p> <p>답변내용:</p> <p>1. 2종 미관지구는 3층 이상이어야 하므로 연립주택은 2층까지만 가능하므로 연립주택은 불가능합니다.</p> <p>2. 한국전력에 협의하여 지장없다는 확인을 득하면 높이 제한에 맞추어 허가 가능합니다.</p> <p>3. 무허가 건물 철거 후 허가신청 하시오.</p> <p>4. 증축은 면적에 의하여 계산하고 대수선은 공사비를 산출하여 계산하면 예치액이 나옵니다.</p> <p>5. 형질 변경 허가를 득하여 한후 지목변경을 하여야 건축허가 가능합니다.</p> <p>6. 증축 면적이 10평 합계 40평까지 가능합니다.</p>

7. 시민(전화) 상업지역 건폐율은 얼마인지요?	7. 서울시는 50%입니다. (시행령에는 70%로 되어 있으며 지방 장관이 조정할 수 있음)
8. 회원(전화) 주차장 설치기준은 어떻게 되나요?	8. 시행령 22조 1항 1호의 규정에 옥외는 200 평방미터당 1대인데 주차 대수산정은 보이로실 면적을 포함하여 연면적 산정에 의거 주차대수를 정하여야 하며 옥외는 200평방미터당 1대 옥내는 150평방미터당 1대꼴로 산정함.
9. 시민(전화) 주거전용 지역에 도서관 건축이 가능한지요?	9. 도서관은 불가합니다.

1978년 7월 28일 (금)요일	서울시: 박 용 목
상담자주소, 신청자성명	건축사: 정 성 교

상담요지:	답변내용:
1. 회원(전화) 풍치지구 지정 이전에 분활된 대지로 480평인데 건폐율 관계는?	1. 300평방미터까지는 $\frac{4}{10}$ 301~500 $\frac{2}{10}$ 로 계산하시면 됩니다.
2. 시민(전화) 실내장식은 몇종입니까?	2. 5종에 속합니다.
3. 회원(전화) 연립주택 300평 미만인데 어디서 심의합니까?	3. 시청에서 심의하고 구청에서 허가합니다.
4. 시민(전화) 옥내의 주차장의 설치기준은?	4. 주차장 정비지구내에서 연면적 1,000평방미터 이상의 건축시 옥내는 150평방미터마다 1대 옥외는 200m <sup>2</sup> 마다 1대를 설치하셔야 합니다.
5. 시민(전화) 시행령 22조 1항 1호의 건물이란?	5. 극장 영화관 연예장 관람장 집회장 전시장 여관 호텔 음식점 무도장 빠 카바레 유기장 공중목장 공동주택 체육관 백화점 사무소 병원 농수산물 도매시장 창고 등.
6. 시민(전화) 지상 연면적 120평방미터 지하실 20평방미터인데 주택채권은?	6. 지하실은 안사셔도 되고 지상 연면적 120평방미터 이므로 평당 4,000원씩 매입하시면 됩니다.
7. 시민(전화) 지역 지정이 없는데 건폐율은 어떻게 됩니까?	7. 서울시의 경우 50%로 규제하고 있음.
8. 시민(전화) 연립주택 1. 2층 세대별로 쓰도록 할수 있는지요?	8. 할수 있습니다.
9. 시민(전화) 주거전용 지역에서 높이 제한은?	9. 인접대지 경계선에서 건축물까지의 거리(도로측의 부분에서는 도로 반대 경계선에서 건축물까지의 거리)의 2배까지 가함(8미터 이상인 경우)

1978년 7월 31일 (월)요일

서울시: 변영진

상담자주소, 신청자성명

건축사: 정성교

상담요지:

답변내용:

- |   |   |
|---|---|
| <p>1. 회원(전화)<br/>연립주택 50세대 이상 심의는 어디서 합니까?</p> <p>2. 회원(전화)<br/>아파트의 건폐율은?</p> <p>3. 회원(전화)<br/>아파트의 인동간의 거리는?</p> <p>4. 시민(전화)<br/>연립주택 1,000평방미터 미만 심의는 어디서 합니까?</p> <p>5. 회원(전화)<br/>연립주택의 대지 최소 면적은?</p> <p>6. 회원(전화)<br/>아파트의 대지면적 최소한도는 어떻게 됩니까?</p> <p>7. 회원(전화)<br/>풍치지구에 있어서 높이제한은?</p> <p>8. 회원(전화)<br/>주거전용 지역에 연립주택 건축 가능한지요?</p> <p>9. 회원(전화)<br/>제 5 종 미관지구에서 대지면적 최소한도는?</p> <p>10. 회원(전화)<br/>창고를 지으려는 처마끝에서 건축선까지 몇미터를 띄우고 건축해야 하는지요?</p> <p>11. 시민(전화)<br/>주거전용 지역에서 건폐율과 용적율은?</p> <p>12. 회원(전화)<br/>상업지역의 건폐율은?</p> | <p>1. 시청에서 심의함.</p> <p>2. 18~20% 임.</p> <p>3. 1.2배 이상임.</p> <p>4. 시청에서 심의함.</p> <p>5. 1,000평방미터 이상이어야 하나 1,000평방미터 미만인 경우라도 시청심의를 득하면 건축할 수 있음.</p> <p>6. 3,000평방미터임.</p> <p>7. 8미터 미만으로 지으시면 됨.</p> <p>8. 연립주택은 공동주택에 속하므로 주거전용 지역에 서는 불가함.</p> <p>9. 250평방미터입니다.</p> <p>10. 6미터 이상 띄우고 건축해야 함.</p> <p>11. 건폐율 40%<br/>용적율 70% 임.</p> <p>12. 서울시에서 60%로 규제하고 있습니다.</p> |
|---|---|