

建築行政相談

1979년 11월 1일 ~ 11월 30일

相談電話는 72-7653

1979년 11월 1일

문의 1 : 장의사 영업을 하려하는데 점포에는 안되는지?
시민전화

답 변 : 건물의 용도가 장의사라고 되어야 가능하며 점포 용도변경하여야 이전이 가능합니다.

문의 2 : 2종 미관지구내에서 연립주택 가능여부는 어떻게 됩니까
시민전화

답 변 : 12m 후퇴하여 배치가 가능합니다.

문의 3 : 공원 용지상에 APT를 건립코자 하는데 가능한지요?
시민내방

답 변 : 공원 용지상에 APT 건립은 불가합니다. (도시계획상 공원요지를 주거지역등으로 변경할시 가능함)

문의 4 : 3종 미관지구 주거지역내에서 교회를 건축할때 몇m를 떨어져야 하는지요?
시민전화

답 변 : 도로에서 3m를 띄어서 건축을 하도록 행정처리하고 그내외는 건축법 시행령 제167조 규정에 맞도록 하면 됩니다.

1979년 11월 2일

문의 1 : 피로티 밑부분에 주차장을 설치할시 옥외주차장으로 인정을 받는지요?
시민전화

답 변 : 옥외주차장으로 인정을 받지 못하고 옥내주차장으로 인정됩니다.

문의 2 : 연립주택의 전체율은?
시민내방

답 변 : 50세대 이상인 경우 30%, 50세대 미만인 경우 40%

문의 3 : 주택건설 등록업자도 건축공사의 시공자로 가름할 수 있는지요?
시민전화

답 변 : 주택건설업자의 시공업자는 구분되므로 특수 건물 825m²이상 건축할시에는 건축 시공업자를 선정하여야 합니다. 축

문의 4 : 전면도로 20m 상업지역내에서 대지면적 최소한도는?
시민전화

답 변 : 20m 이상 도로에 접해 있는 경우에도 330m² 이상입니다.

1979년 11월 6일

문의 1 : 연립주택의 세대당 대지면적의 한계평수가 있는지요?
시민전화

답 변 : 서울시에서는 연립주택의 대지면적을 세대당 25평을 기준으로 하고 있습니다.

1979년 11월 8일

문의 1 : 풍치지구내 대지가 있는데 분할은 몇평으로 가능한가?
시민전화

답 변 : 700평방미터 미만으로 분할될 수 없습니다.

문의 2 : 1종미관지구내 대지가 120평인데 건축 허가가 되는지?
시민전화

답 변 : 1종 미관지구는 대지 면적이 최소 200평의 7할 즉 140평이상이어야 합니다.

문의 3 : 태양열 주택 규모내에는 지하층 면적이 포함되는지?
회원전화

답 변 : 태양열 주택은 지하층 면적 포함하여 100평까지 가능합니다.

1979년 11월 9일

문의 1 : 상업지역 시장을 개축하려 하는데 도로에서 후퇴하여야 할 거리?
시민전화

답 변 : 판매시설인 시장건물은 주로 통행에 이용되는 도로에서부터 계산하며 그 거리는

$$3 + \frac{\text{연면적}}{1,000} \text{입니다.}$$

문의2 : 건축공사 감리를 의뢰하려면? 시민전화

답 변 : 건축사법에 의거 건축공사의 감리는 건축사만이 할 수 있습니다.

문의3 : 건축사법에 의해 설치된 지하실을 주차장 법에 의한 주차장으로 사용할 수 있는지요? 회원전화

답 변 : 건축법 제22조3규정에 의해 설치된 지하실을 주차장으로 사용할 수 있습니다.

문의4 : 주거 지역인데 점포를 얼마나 지을수 있는가? 시민전화

답 변 : 점포의 면적은 300m²를 넘을 수 없으나 근린생활시설은 건축할 수 있습니다.

1979년 11월 12일

문의1 : 여의도 지역 대지 530평에 업무시설을 건축할수 있는지 여부? 회원전화

답 변 : 여의도 업무 지구내에서는 대지면적 500평 이상이면 건축 가능 합니다.

1979년 11월 13일

문의1 : 4 대문내에 건축물의 규모와 건폐율·용적율은 얼마인지요? 회원전화

답 변 : 서울시 고층 건축물 규제 방안에 의거 건축물의 층수는 12층~15층이며 건폐율은 45% 미만이며 용적율은 670%입니다.

문의2 : 주차장 정비 지구내 상업지역에서 병원을 신축하려 하는데 인근대지에 기존 건축물이 있고 인접대지에 연결해서 건립할 경우 필지가 다른데 신축으로 보는지 증축으로 보는지요? 회원내방

답 변 : 필지가 다르다 하더라도 동일 건축물일뿐아니라 기능적으로 보아 증축으로 봅니다.

1979년 11월 15일

문의1 : APT의 인동간의 거리는? 시민전화

답 변 : APT동단 거리는 높이의 1 : 25배입니다.

문의2 : 자연 녹지 지역내에서 주택을 건축하고자 하는데 대지면적 최소한도는? 시민내방

답 변 : 우선 지목을 대지로 바꾸어야 하며 대지 면적이 600m²이상이면 주택 건축은 가능함.

문의3 : 건축허가후 준공검사는 얼마간 기간내에 해야 하는가? 시민전화

답 변 : 건축허가후 1년내에 준공검사를 하여야만 합니다. 그 기간내에 하지 않을시에는 자동 허가취소가 됩니다.

문의4 : 2종 미관지구 상업지역안에 규제 관계는? 시민전화

답 변 : 2종 미관지구는 3종이상의 건물을 시공하여야 하고 건물깊이는 12m x 6m의 크기와 사전에 시청에서 미관지구 심의위원회 심의를 거친후라야 합니다.

문의5 : 상업지역의 소정거리 신출방법은? 시민전화

답 변 : 상업지역의 소정거리는 높이 12m 이상일 경우

$$0.5 + \frac{H-12}{40} \text{ 만큼 소정거리를 확보하여야 합니다.}$$

1979년 11월 16일

문의1 : 기존 공장에 기숙사를 증축할시 공장 배치법에 의하지 않아도 가능한지? 시민내방

답 변 : 일단 공장에 대한 증축으로서 공장 배치법에 의거 사전 허가를 득한후 건축허가가 가능합니다.

문의1 : 1종 미관지구의 건축허가 소관은? 시민내방

답 변 : 1~2종까지는 시청에서 심의받아서 허가를 받으시고 3~5종은 구청에서 심의받아 허가받으면 됩니다.

문의3 : 5종 미관지구인데 그 지구도 전면 도로에서 후퇴하여야 하는지? 시민전화

답 변 : 5종 미관지구도 전면도로에서 3m 후퇴하여 건물을 배치하여야 합니다.

1979년 11월 19일

문의1 : 쾨티레바 구조인데 바닥면적에 삽입되는지? 회원전화

답 변 : 쾨티레바인 경우는 그 끝부분으로부터 1m를 감한 나머지는 바닥 면적에 삽입됩니다.

문의2 : 주거지역내 일조조건은? 시민내방

답 변 : 주거지역 내에서는 8m 미만인 경우는 높이의 1/4후퇴하고 8m 이상인 경우는 높이의 1/2후퇴하여야 합니다.

문의3 : 로선 상업지역의 건폐율? 회원전화
답 변 : 서울시는 노선 상업지역이던 일반 상업지역이던 건폐율은 50%입니다.

1979년 11월 20일

문의1 : 40평미만 주택으로 건축허가를 받아 공사중인데 40평 이상으로 증축 설계 변경할 수 있 지요? 시민내방

답 변 : 건축법에 저촉되지 않는 범위내에서 40평이상으로 설계 변경하여 건축을 할 수 있습니다.

문의2 : 기존건물 40평인데 30평을 더 증축할수 있는지요? 시민전화

답 변 : 금년 억제 건축물해제에 따라 건축법 범위안에서 150평미만까지 건축이 가능합니다.

1979년 11월 21일

문의1 : 주택 40평이상 건축허가가 가능한지? 시민전화
답 변 : 가능합니다.

문의2 : 주거지역내 주차장 정비지구인 경우에 기준은? 시민전화

답 변 : 연면적 400m²당 1대의 비율로 가산한 주차장을 설치하여야 합니다.

1979년 11월 22일

문의1 : 주거지역내에서 점포는 어느 규모까지 가능한가? 시민전화

답 변 : 주거지역내에서는 판매 시설 규모의 점포가 불허됨으로 판매시설이란 300m²이상의 점포를 말하므로 (90평) 300m²이하의 점포만 가능합니다.

문의2 : 판매시설 면적이 2,800m²인데 도로에서 몇 m의 거리를 두어야 하는가요? 시민내방

답 변 : 기본 3m에 1,000m²초과시마다 1m가 가산되므로 5m 이상 건축선에서 후퇴하여야 합니다.

1979년 11월 26일

문의1 : 종로에 접한 대지에 건폐율, 용적율 기타 제한 사항을 말씀해 주십시오. ! 시민전화

답 변 : 가. 건폐율 : 40%미만
나. 용적율 : 670%미만
다. 층수 : 15층 이하
라. 주차장은 주차대수의 20%는 옥외에 설치하여야 함. (연면적이 10,000m²미만임)
마. 주차장 정비지구 건축조례에 의거 육교, 지하도 입구등에서 5m 이상 떨어져야 합니다.

문의2 : 2개의 대지에 두사람이 하나의 건물을 건축하고자 하는데 건축법 적용을 두사람 각각이 따로 적용받을 수 있는지? 시민전화

답 변 : 건물은 하나이므로 건축법을 따로 적용할 수 없습니다.

문의3 : 자연 녹지 지역의 용적은 얼마입니까? 회원전화

답 변 : 1979. 11. 24부로 개정된 건축법 시행령에 의거 60%입니다.

1979년 11월 27일

문의1 : 서울시 강북인데 사무실 허가를 받을 수 있는지? 시민전화

답 변 : 건축자재 수급으로 인하여 건축억제 조치를 취했던 강북지역의 사무실은 해제되어 허가가 가능합니다.

1979년 11월 30일

문의1 : 규제 해제되기 전에 주택을 45평(지상)시공을 했는데 이제 해제되었다고 하는데 그 절차는? 시민내방

답 변 : 우선 건축법에 저촉되니까 법에 따른 조치를 받으시고 다시 설계변경허가를 신청하여야 합니다.

문의2 : 슈퍼 마켓을 시공하려고 하는데 260평정도 시공하려고 하는데 이것도 시공업자가 해야 하는지? 회원전화

답 변 : 특수 건물인 경우 250평 이상은 시공업자가 시공하여야 합니다. 일반 건물은 350평 이상인 경우에 한하여 시공업자가 시공하여야 합니다.

문의3 : 자연 녹지의 건폐율은? 시민전화

답 변 : 이번 건축법 시행령으로 건폐율이 20%에서 60%로 완화되었습니다.