

建築行政相談

1980년 1월 7~
相談電話는 72~7653

1980년 1월 7일

문의 1 : 연립주택에 대하여

- 3층 이상의 건축이 가능한지?
- 건폐율은?
- 자연녹지지역내 건축은?
- 대지면적 최소한도는?
- 사용자료 제한은?

답 변 :

- 불가합니다.
- 50세대 이상인 경우 30%
" 미만인 경우 40%
- 자연녹지 지역내 용적율이 60%이므로 연립주택 의형성이 불가 합니다.
- 300평 이상
- 50세대 이상인 경우에 한함.

문의 2 : 서울시의 주차장 정비지구의 옥외 주차장 비율은?

답 변 : 10,000m² 이상이면 50%이상
10,000m² 미만이면 20%이상

문의 3 : 연립주택도 연서복명제의 대상이 되는지?

답 변 : 현재는 연립주택의 경우 연서대상이 아닙니다.

문의 4 : 여의도 상업지역인 경우 고도는 얼마까지 허용되
는지?

답 변 : 여의도 서측에는 해발 60m²까지는 제한하고 있
습니다.

1980년 1월 8일

문의 1 : 점포 및 주택 겸용 용도를 가옥대장에 등재된 경
우에 주용도는 어느 것인지?

답 변 : 점포 및 주택의 각각의 면적이 연면적의 1/2 이상
이 속하는 용도가 주용도 입니다.

문의 2 : 도로 폭원이 3m인 경우 건축선은 얼마입니까?

답 변 : 도로 중심선에서 2m 후퇴한 선이 건축선이 됩
니다.

문의 3 : 건축사와 건축기사의 차이는 무엇입니까?

답 변 : 건축사법에 의한 건축사는 건축설계 감리등을 할
수 있으며 건축기사는 건설업법에 의해 자격을
취득하여 시공분야에 업무를 하게 됩니다.

1980년 1월 9일

문의 1 : 연립주택인데 전면도로가 15m가 좀 넘는 경우
인데 그에 관한 규정은?

답 변 : 연립주택은 건축법시행령 제168조 2항에 의하
면 전면도로가 15m 이상이면 6m 후퇴 하여야 함.

문의 2 : 주거지역내 풍치지구인데 주거지역내만 적용 받
으면 됩니까?

답 변 : 주거지역의 풍치지구인 경우는 풍치지구내 저축
을 받으면 됨.

문의 3 : 건축물을 20,000m² 연면적을 시공코자 주차장의
옥외 옥내 비율 관계는?

답 변 : 서울시 주차장 조례에 의하면 연면적 10,000m²
이상인 경우는 옥외 옥내 주차 비율이 각각 50%
임

문의 4 : 연립주택 건폐율은?

답 변 : 서울시 연립주택 심의 건폐율은 30%이며 용적율
은 100%입니다.

1980년 1월 10일

문의 1 : 연립주택을 3층으로 건축하고자 하는데 허가가

되는지요?

답 변 : 건설부에서 규정을 하달되지 않고 있으므로 연립주택은 2층으로 건폐율 40% 건축허가되고 있습니다.

문의 2 : 풍치지구 내의 용적율이 얼마인지요?

답 변 : 서울시 풍치지구 조례에 의거 60%를 초과할 수 없으며 풍치지구 지정 이전에 분할된 토지는 80%까지는 가능합니다.

문의 3 : 주거전용 지역내에서 병원 허가가 가능한지요?

답 변 : 주거전용지역내에서는 건축법 시행령 142조 1항 별표 1에 의해서 병원 건축은 불가하며 다만 별표 1의 2항에 의거 근린시설에 속하는 '의원' 건축허가는 가능합니다.

문의 4 : 주거지역내 주차장 정비지구 건폐율은?

답 변 : 건축법에서는 50%에서 60%미만으로 규정되어 있으며 서울시에서는 50%로 적용토록 되어 있습니다.

1980년 1월 11일

문의 1 : 가사용승인을 받으면 가옥대장에 등재되는지요?

답 변 : 준공검사를 득한후 가옥대장에 등재됩니다.

문의 2 : 태양열주택의 허가신청은?

답 변 : 기 시행되는 허가신청 양식에 추천서등을 첨부 신청하시면 됩니다.

문의 3 : 주거전용지역에 연립주택 건축이 가능한지요?

답 변 : 법상 주거전용 지역에서는 연립주택은 허가가 불가 합니다.

문의 4 : 공중 목욕탕과 학교와의 거리는 얼마입니까?

답 변 : 학교와 공중 목욕탕의 거리는 50m 이상이어야 합니다. (학교정문에서) 직선거리)

문의 5 : 여의도 지역 대지면적의 최소한도는 얼마입니까?

답 변 : 개발 방안에 의해 최소 500평 이어야 합니다.

문의 6 : 주차장 정비지구의 해당여부(영등포구 당산동 일대)

답 변 : 해당지역 입니다.

1980년 1월 14일

문의 1 : 표준설계도서를 살 수 있는 장소가 어디입니까?

답 변 : 앞으로는 각 구청에서 판매하는 방식이 아니고 건설부에서 지정하는 각 시도별로 건축설계사무소에서 열람후 선별적으로 판매하는 방식을 채택 시행될 계획이며 현재는 서울시청 건축과로 가시면 열람은 할 수 있습니다.

문의 2 : 주차장법의 규정에 주거지역은 2,000m²이상의 건축물만 주차장을 설치토록 되어 있는데 1,000m²의 경우도 설치하여야 합니까?

답 변 : 법상은 2,000m²이지만 서울시는 1,000m²이상도 설치토록 행정지도하고 있습니다.

문의 3 : 1종 미관지구내 대지 110평은 건축가능합니까?

답 변 : 미관지구 건축조례에 200평이상으로 규정하고 있으므로 대지를 추가 확보하여 주시면 가능하겠읍니다.

문의 4 : 주차장 정비지구 조례에 보면 경사로 구배가 17%라는 뜻은 무엇입니까?

답 변 : 경사로의 구배가 1 : 6을 의미 합니다.

문의 5 : 등기부상 면적이 30평이고 실제평수가 39.6일때 증축전 부분을 구제받을 수 있습니까?

답 변 : 앞으로 준공미필 건축물에 대한 특별조치법이 시행 되면 가능합니다.

문의 6 : 연립주택 200세대를 건축할 수 있는 내용은?

가. 건폐율
나. 20m도로변에서 후퇴거리

답 변 : 가) 건폐율 30%이하
50세대 이하는 40%이하
나) 6m이상으로서 당해 건축물 높이의 2분의 1이상 입니다.

문의 7 : 연면적이 1,050m²이고 옥내 주차장 면적이 80m²일때 주차장 설치 기준은?

(주거지역 · 점포 사무실)

답 변 : 주차시설을 제외한 면적은 1,000m²미만이지만 400m²마다 1대꼴로 주차장을 설치하여야 하며 옥내던 옥외던 간에 소정의 주차통로는 확보하여야 합니다.

문의 8 : 장기위법 건축물을 구제해 준다는데 대상범위가 어떻습니까?

답 변 : 주거용 건축물에 연면적 50평 미만인 경우에 한 합니다.

1980년 1월 15일

문의 1 : 주거전용 지역에서 건폐율 용적율 대지 경계선에서 피어야할 거리는 얼마인지요

답 변 : 건폐율은 40% 용적율은 80% 대지경계선에 처마 끝에서 1.0 건축물 외벽에서 1.5를 피어야하며 별도로 영동지구 개발 방안이 있으니 허가시에 개발 방안을 참고하시기 바랍니다.

문의 2 : 주거전용 지역에서 주택의 건축물 높이는 얼마입니까?

답 변 : 건축물의 높이는 8m이고 층수는 2층 이하입니다.

문의 3 : 방화구획은 몇m²당 하여야 하는지?

답 변 : 1,000m²당 방화구획을 해야 하며 지하 2층 지상 3층일 경우에는 층별 방화구획 11층 이상일 때에는 100m²당 방화구획을 해야 함.

1980년 1월 16일

문의 1 : 연희동 풍치지구내 대지 2,000평인바 건폐율과 용적율은 얼마인가요?

답 변 : 건폐율은 대지 평수에 따라 다르므로 2,000평이면 10분지 2이고 용적율은 60%임

문의 2 : 상업지역내 66년도 건축한 건물을 용도변경하고자 하는바 그 당시 건폐율은 얼마였는지요?

답 변 : 66년도 상업지역은 건폐율이 70%였으므로 70% 미만이면 용도변경이 가능합니다.

문의 3 : 주거지역내 이나 50m 도로변인 간선도로변이라도 일조권을 적용하는지요?

답 변 : 도로폭에 따라 일조권을 적용하지 않고 지역에 의거 결정되므로 현재로서는 주거지역내 적용하여 일조권을 적용하여 건축하여야 함.

1980년 1월 17일

문의 1 : 연립주택의 최고 층수는?

답 변 : 주택건설촉진법 시행령에 의해 2층 이하입니다.

문의 2 : 건축사 사무소에 관한 업무는 시청 무슨 과에서 처리합니까?

답 변 : 서울시의 경우 건축행정과에서 처리합니다.

하의 높이로 해야 합니다.

문의 4 : 현재 서울시 상업지역내 대지 최소한도는?

답 변 : 현재 대지면적 최소한도는 330로 시행하고 있습니다.

문의 5 : 판매시설을 계획시 연면적 4,500m²라면 건축선에서 얼마 띄우며 그 일부가 판매시설이라도 마찬가지 인지요

답 변 : 기본 3m에 연면적 1,000m²당 1m씩 초과하므로 8m이며 당해용도로 쓰이는 면적 1,000m² 초과마다 1m씩 초과 됩니다.

문의 6 : 공용 승강기의 설치기준은 무슨 규정에 기재되어 있습니까?

답 변 : 건축법시행규칙 제222에 기재되어 있습니다.

1980년 1월 18일

문의 1 : 연립주택을 3층으로 건축하려고 하는데 가능한지요? (대지는 300평입니다.)

답 변 : 현재 연립주택은 2층 이하로 규정하고 있으므로 3층은 불가합니다.

문의 2 : 주차장을 계획함에 있어 출입구가 1개인 평행주차할 경우 정확한 통로 폭은 얼마입니까?

답 변 : 출입구가 1개일 때는 5.5m이상이라야 되며 2개일 때는 3.5m이상이면 가능 합니다.

문의 3 : 5층 이상 건물을 설계할때 1개층 바닥면적이 400m²이면 1.2층은 방화구획을 설치하지 않아도 되는지요?

답 변 : 5층 이상 건물의 직통 계단은 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치하게 되어 있으므로 층별 방화구획을 설치하여야 됩니다.

문의 4 : 소유가 다른 2필지 상에 공동으로 건축허가를 득할시 1개 건물로 보는지 아니면 별개의 건물로 보는지요

단 1개 건물로 볼 시는 주차장이 해당되는데 설치여부?

답 변 : 소유주가 다르더라도 공동으로 건축할시 1개 건물로 보게 되며 주차장을 설치하여야 합니다.

문의 5 : 주차장을 설치함에 있어 지하 기계실이 있을 경우 주차장 면적 계산에서 제외 되는지요?

답 변 : 옥내 주차장면적 이외에는 주차장 면적 계산에서 제외 시킬수 없으므로 기계실은 주차장 면적 계

산에 삽입하여야 합니다.

1980년 1월 21일

문의 1 : 풍치지구내 건축완화 보도가 있었는데 사실입니까?

답 변 : 현재로선 종전과 변동된 사항이 없으며 대지면적 최소한도 건폐율등 종합적으로 검토중에 있습니다.

문의 2 : 4대문 간선도로변 이외에 별도로 제한하고 있는 규정의 내용은 무엇인지요

답 변 : 건폐율 : 45%
용적율 : 670%
층수제한 : 12층으로 제한하고 있습니다.

문의 3 : 대지와 시설녹지가 연하는 경우 시설녹지 면적을 건폐율 산정시 인정되는지요?

답 변 : 시설녹지 면적을 일단의 토지의 범위에서 제외되므로 대지로 볼 수 없습니다.

1980년 1월 22일

문의 1 : 교육연구지구이며 주거지역인 경우 학교를 건축할때 대지 경계선외의 얼마를 띄어서 건축하여야 하는지요?

답 변 : 주거지역인 경우 건축물의 높이가 8m이하인 경우에는 건축물 높이의 1/4을 8m을 넘는 경우에는 건축물 높이의 1/2을 띄어야 합니다.

문의 2 : 학교와 학교와의 동간거리는 얼마입니까?

답 변 : 동간거리에 대한 제한은 건축법에 규정된바 없으며 다만 건축기능·일조·채광·통풍·소화·피난등에 지장이 없도록 합리적인 계획에 따라 건축하여야 합니다.

문의 3 : 옥탑이 있는 경우에 일조권 적용은 어떻게 하여야 합니까?

답 변 : 계단실 승강기 옥탑 등은 일조권 적용에서 제외됩니다.

문의 4 : 4면이 도로인 경우에 판매시설을 건축할때 도로 경계선에서 얼마를 떨어져야 합니까?

답 변 : 주로 사용하는 도로에서 3에 판매시설 해당용도에 쓰이는 연면적 1,000m²초과 마다 1m를 가산한 거리를 띄어야 하며 20m를 초과하지 않습니다.

문의 5 : 10,000m²이하인 건축물의 옥외 주차장 비율은 얼마입니까?

답 변 : 소요주차 대수의 20% 이상을 옥외에 설치해야 합니다.

1980년 1월 23일

문의 1 : 강남구 역삼동 주거지역으로서 8m도로변에 점포건축을 하고저 하는데 가능 한지요?

답 변 : 영동지구는 별로 개발 방안이 있어 12m도로 이상에 접한 대지야만 점포 및 사무실 허가되고 8m도로변은 주택을 건축하여야 함.

문의 2 : 주택건물은 평수 및 층수(3층정도) 제한이 있는지요?

답 변 : 주택건물은 연면적 150평 이상은 호화주택으로서 정부에서 건축억제하고 있으며 150평 이내에서 3층으로 건축하는 것은 규제가 없음.

문의 3 : 68년도에 주택 건축 허가를 받아 건축한 것을 지금에 와서 준공검사를 받을 수 있는지요?

답 변 : 허가 내용과 같이 건축하였으며 준공검사 신청을 제출하고 평수등 변경이 있으면 설계변경 허가를 받고 준공하시기 바람.

문의 4 : 지하 주차장 진입로를 도로에서 직접 램프처리가 불가하다고 하는바(이유)

답 변 : 지하 램프에서 차량이 도로에 진출입할때 통행하는 차량과 사고 우려및 불편을 느끼고 있음.

1980년 1월 24일

문의 1 : 풍치지구 7200명에 연립주택을 건축하고자 하는데 건폐율 용적율이 어느 정도 인가요?

답 변 : 건폐율은 20%이하이고 용적율은 60%이하입니다.

문의 2 : 여의도 국회 의사당 앞에 대지를 845평 소유하고 있는데 건축이 가능한지요?

답 변 : 해 위치는 상업지역 업무지역으로서 대지면적이 최소한 500평 이상이어야하며 건축물은 5층 이상 지상 50m이하(국회앞 100m도로변은 40m이하)이고 건폐율 50%이하 용적율 1,000%이하입니다.

문의 3 : 종로구 관훈동에 대지 480평 대지가 있는데 사무실 건축이 가능한지요. 규모 및 층수를 말씀하여 주세요?

답 변 : 12층 이하이고 건폐율은 50%이하이며 용적율은 670%이하이고 건축고저 하는 규모에 따라서 필요한 주차장 면적을 반드시 확보하여야 합니다.

1980년 1월 25일

문의 1 : 준공업 지역내에서 점포 사무실을 건축할시 건축법 시행령 제167조에 의한 일조권이 해당 되는지요?

답 변 : 준공업 지역내에서 건축법 시행령 제167조에 의한 일조권은 점포 사무실일 경우 해당 되지 않습니다.

문의 2 : 대지내 조경을 함에 있어 건축법 시행령 제168조의 2에 의하면 상업지역내 대지 1.500m 및 기타 지역 200m 이상일 경우 적용되는 것으로 아는데 어떤지요?

답 변 : 법적으로는 그렇게 되어 있으나 주택일 경우 15평당 1주 이상 기타 미관지구내에서도 녹지공간을 확보키 위하여 식수토록 하고 있습니다.

문의 3 : 준공업 지역내 용적율은 얼마입니까?

답 변 : 준공업 지역내 용적율은 300%입니다.

문의 4 : 평행주차를 하고저 하는데 주차의 길이를 7.5m로 하여야 되는지요?

답 변 : 평행주차일 경우 주차장법 개정으로 인하여 6m로 하면 가능 합니다.

문의 5 : 옥상에 계단실과 물탱크실을 설치할때 면적산입이 되는지요?

답 변 : 순수한 계단실과 물탱크실일 경우 면적 산입에서 제외 됩니다.

1980년 1월 28일

문의 1 : 불량지구 재개발 구역내 건축에 대해서 문의할 수 있는나?

답 변 : 불량지구 재개발구역내 건축계획은 자세히 알수 없으니 서울시청 재개발 2과에 가서 자세히 문의하면 되겠습니다.

문의 2 : 문화재보호 구역에서 몇m이내에는 협의대상인가?

답 변 : 령 6조의 3에 의거 문화재보호 구역에서 300m이내에 협의대상 입니다. (건설부장관 협의 단. 미관·풍치지구내 건축물은 예외 입니다.)

문의 3 : 사료공장의 사이로는 허가 대상이 됩니까?

답 변 : 벽으로 둘러싸여 면적을 형성하므로 허가대상이 되어야 합니다.

문의 4 : 4대문내로서 청계천 4가 입니다. 건폐율 용적율은 얼마 입니까? 간선도로 가변 아님

답 변 : 건폐율 45%
용적율 670%

문의 5 : 잠실지구인데 건축이 가능 합니까? 언제쯤이면 풀립니까?

(주거전용지역내 목욕탕 건축 가능 여부 내용임)

답 변 : 현재는 잠실구획정리 지구 종합계획에 의거 주택만 가능토록 되어 있습니다. 앞으로 목욕탕등의 건축에 관하여 계속 검토 연구할 예정 입니다.

1980년 1월 29일

문의 1 : 연립주택 건축물의 건축 제한?

답 변 : 대지면적 300평 이상
건폐율 40%
용적율 100% (90%)

문의 2 : 주거지역내에서 여인숙 건축이 가능한지요?

답 변 : 숙박업용 건축물로서 불가 합니다.

문의 3 : 상업지역내에서 여관 건축을 할수 있는지요?

답 변 : 상업지역내에서 여관 건축이 가능 합니다.

문의 4 : 폭 4m도로 새길이 32m인 막다른 도로인데 건축할때 몇m를 후퇴해야 되나요?

답 변 : 도로 중심선에서 2m를 후퇴하여야 함.

문의 5 : 1종 미관지구 상업지역에서의 인접매지 경계선과의 소정거리는?

답 변 : 상업지역에서 12m 이상의 건축물의 경우 당해 건축물 높이가 h라면

$$\frac{h-12m}{40} + 0.5m$$

로 산정된 거리이상을 띄어야 합니다.

문의 6 : 도시계획으로 철거된 경우 건축 가능 여부?

답 변 : 도시계획으로 인하여 철거된 경우에는 건축물의 건축 제한에 불구하고 건축이 가능 합니다.

1980년 1월 30일

문의 1 : 건설업자 선정기준이 변경되었다 하는데 그 변경 기준은?

답 변 : 건설업법이 80. 1. 4 자 개정 공포되어 80. 2. 5부터 효력이 발생되는데 특수건물 250명에서 150명으로 일반건물 350명에서 200명으로 강화 되었음.

문의 2 : 강남지역에 공동주택을 시공하려는 업자인데 공동주택에 따른 법적인 한계는?

답 변 : 공동주택은 건설부에서 공포된 주택건설촉진법및 동 시행령 동 규칙에 준하여 법적으로 규제하고 있으며 그에 따른 건폐율과 용적율은 18-20%나 200% 범위내에서 가능함.

문의 3 : 대지 전면에 소로가 있는데 동 대지내 주택을 짓고저 하는데 도로에 영향 받지 않고 시공할수 있는지?

답 변 : 건축법상 도로는 4m이상 이어야 하고 4m미만일 경우는 도로 중심선에서 각 2m씩 후퇴 한선을 기준으로 하며 2m후퇴한 선에 대지가 포함되는 경우는 대지면적에 삽입 되지 않습니다.

문의 4 : 방화구획 한계는?

답 변 : 방화구획은 바닥면적 1,000m²이내마다 구획되어야 합니다.

1980년 1월 31일

문의 1 : 장기 미준공건물(위법건물) 양성화 한다는 지상 보도가 있었는데 사실인지요?

답 변 : 50평 이하의 단독주택(주거용건물)에 한하여 도

시계획상 지장없는 한 양성화(합법화)하도록 의원 합법이 통과되었으므로 80. 6월 이전까지 조치가 될것 입니다.

문의 2 : 승용승강기 설치 기준은 승강기 1대는 몇인승을 기준으로 하며 몇층 부터 해당되는지요?

답 변 : 8인승을 1대로 기준하고 있으며 6층 이상의 건물로서 6층 이상의 거실 바닥면적 합계가 150m²이상이면 건설부령에 적합한 승용승강기를 설치하여야 합니다.

문의 3 : 건설업자 선정기준이 강화되었다는데 규모는 어느정도이며 시행은 언제부터 인가요?

답 변 : 일반 건축물은 200명 이상 특수건물 150명 이상이면 건설업자 선정대상이며 시행일자 80. 2. 4부터 시행 됩니다. 종전법에 의하여 건축허가된 사항도 착공이 되어야(80. 2. 4이전)합니다.

문의 4 : 주거지역내 "시장"을 건축하려 하는데 가능한지요?

답 변 : 건축법상에는 주거지역내에서 시장이 불가하나 도시계획법에 의하여 시장시설용지로 결정고시되면 가능 합니다.

문의 5 : 영등포구 양평동에 현재 기존 공장건물이 있는데 기존건물 철거후 호텔건축이 가능 한지요?

답 변 : 귀하가 문의하시는 위치는 준공업지역이므로 호텔 건축이 불가 합니다.