

# 建築行政相談

## □ 건축법에 관한 사항

- 문 : 동일 대지내 3동인 공장으로 3동의 합계가 1,200 m<sup>2</sup> 인데 건축물 유지 관리대상이 됩니까 ?
- 답 : 법 제 7 조의 3에 연면적이 1,000m<sup>2</sup> 이상의 특수건축물로 규정되어 있으므로 1동의 면적이 1,000m<sup>2</sup> 미만이면 대상에서 제외됩니다.
- 문 : 대지가 기조성된 3m 도로의 옆쪽에 하천이 있습니다. 이때 저의 대지는 얼마를 후퇴하여 건축해야 합니까 ?
- 답 : 도로의 반대측에 하천, 철도의 부지등이 있을 경우 도로의 반대측 경계선에서 소요도로폭을 확보해야 합니다.
- 문 : 경사지 땅에 지하층의 1면이 노출되었는데 지하층으로 간주되는지요 ?
- 답 : 한면의 지하층이 노출되면 지층으로 간주되지 않습니다.
- 문 : 주거지역내 지하층이 인접건물과 30cm 밖에 떨어지지 않아 위험한데 위법시공되는 것이 아닌지요 ?
- 답 : 건축법 제53조의 2에 소정거리는 피우지 않아도 되나 필요한 안전조치를 해야 합니다.
- 문 : 설계변경한 건축물의 착공기한을 설계변경일로부터 산정 가능합니까 ?
- 답 : 착공기한은 당초 허가기일로부터 1년 이내이고 그후 1회에 한하여 3개월간 연장가능하며 설계변경으로 새로이 계산할 수는 없습니다.

## □ 건축법시행령에 관한 사항

- 문 : 주거지역내 공중목욕탕과 바닥면적 200m<sup>2</sup>인 당구장을 동일건축물로 건축코자 하는데 가능한지요 ?
- 답 : 령 부표 제 4 항 1 항 내지 3 항 및 제 9 항 용도중 2 이상의 용도가 동일건축물내 사용되는 바닥면적 합계가 500m<sup>2</sup> 이상은 불가하나 문의 내용의 경우는 가능합니다.
- 문 : 주거지역내 600m<sup>2</sup>의 근린생활시설 용도로 건축하려고 하는데 조경을 해야 하는지요 ?
- 답 : 령 제 168 조 제 3 항의 규정에 대지면적이 상업지역이외의 지역에서는 200m<sup>2</sup> 이상이면 대지면적의 10%의 조경을 해야 합니다.
- 문 : 용적을 산정시 지하층은 어떻게 계산 됩니까 ?
- 답 : 령 제 3 조 규정에 저실이외의 용도는 용적을 산정시 제외 됩니다.
- 문 : 높이 20m 이상 건축물에 피뢰침을 설치하는데 건물높이에 산정되는지요 ?

- 답 : 령 제 3 조의 적용에서 제외된다고 규정되어 있습니다.
- 문 : 제 2 종 미관지구에 건축물의 외장을 변경코자 하는데 심의를 받아야 하는지요 ?
- 답 : 령 제 6 조 제 3 항에 의거 심의를 거쳐야 합니다.
- 문 : 주거지역내의 주택 신축의 경우 진북방향에서 대지경계선 까지의 띄어야 할 거리는 ?
- 답 : 건물높이의  $\frac{1}{4}$  이상이면 적법합니다.
- 문 : 계단을 공동으로 사용하지 않고 연립형식으로 주택을 신축할 경우 연립주택에 속하는지요 ?
- 답 : 건물 및 대지를 공유하고 동일대지내 하나의 건축물을 주거용으로 사용할 경우 연립주택으로 보아야 할 것입니다.
- 문 : 바닥면적 150평인 기숙사를 신축하였는데 통신설비를 설치해야 하는지요 ?
- 답 : 령 제 135 조에 체신부장관의 요청에 의해 건설부장관이 지정 고시하는 구역내 연면적 100m<sup>2</sup> 이상은 통신설비를 설치해야 합니다.
- 문 : 카바레는 위락시설에 속하는지, 관람시설에 속하는지요 ?
- 답 : 령 부표 제 14 항 제 5 호에 규정된 위락시설의 유기장에 속합니다.
- 문 : 옥상 광장에 지하층과 통하는 2 개의 직통계단을 설치해야 하는지요 ?
- 답 : 령 제 108 조 제 3 항에 옥상광장은 본조 적용에 있어 이를 층으로 본다고 규정된 것으로 보아 2 개의 피난계단을 설치해야 할 것입니다.
- 문 : 4 층조적조 건축물의 한면의 일부 전체를 철거하고 개수코자 하는데 허가를 받아야 하는지요 ?
- 답 : 령 제 2 조 제 13 호에 규정된 규모이상이면 대수선 허가를 받아야 할 것입니다.
- 문 : 도로에 의한 사선제한의 완화규정으로 2 이상의 도로에서 큰 도로의 사선제한만 받을 수 있는지요 ?
- 답 : 넓은 도로측 건물외곽에서 35m 이내로 당해도로의 반대측 경계선간의 수평거리의 2 배에 상당하는 수평거리이내에만 적용 가능합니다.
- 문 : 도로에 접한 대지로서 지반이 도로보다 낮으면 건물높이는 어떻게 산정하는지요 ?
- 답 : 도로중심선 지반면에서 1m 이상 고저차가 있을경우 고저차에서 1m 를 공제하고 그 높이의  $\frac{1}{2}$  위치에서 건축물 높이를 산정하면 됩니다.
- 문 : 14층의 공동주택은 지하층을 얼마나 확보해야 하는지요 ?
- 답 : 연면적의 1/10 이상에 해당하는 면적을 확보해야 합니다.
- 문 : 근린생활시설 용도물 구체적으로 알려주십시오.
- 답 : 건축법 시행령 부표 제 4 항에 규정되어 있습니다.
- 문 : 지붕을 수선코자 하는데 허가를 받아야 하는지요 ?
- 답 : 지붕 수평투영면적 30m<sup>2</sup> 이상을 해체 수선하는 경우 대수선 허가를 받아야 합니다.
- 문 : 건축물의 착공일로부터 언제까지 준공하면 됩니까 ?
- 답 : 현 건축법규에 준공기한은 명시되어 있지 않습니다.
- 문 : 준공업지역내 130m<sup>2</sup> 대지에 건축이 가능합니까 ?
- 답 : 대지 최소한도가 200m<sup>2</sup> 이므로 불가능합니다.
- 문 : 대지와 연결되는 도로가 지적상에 없는데 건축가능한지요 ?
- 답 : 불가능합니다.
- 문 : 조적조에서 벽길이의  $\frac{1}{2}$  이 창문으로 설치되어 있는데

건축허가를 하여주지 않습니다. 허가를 해 줄 수 없는지요?

답: 내력벽으로 벽질이  $\frac{1}{2}$ 이상의 개구부를 설치할 수 없도록 규정되어 있습니다.

문: 3층 건축물에 높이 10m인데 2층높이는 6.9m입니다. 2층부분에서 대지경계선까지 얼마를 띄워야 합니까?

답: 주거지역내 건물높이가 8m 이상이면 각 부분에서 진북 방향으로 각 부분 높이의  $\frac{1}{2}$ 을 띄워야 합니다.

문: 주거지역내의 전폐율은 얼마입니까?

답: 주거지역내 전폐율  $\frac{5}{10} \sim \frac{6}{10}$ 의 범위에서 지방 자치단체의 조례로 정하고 있습니다.

문: 기준 미달 대지에 기존건축물의 증축은 가능합니까?

답: 부적합하게된 때로부터 10년만에 한해서 종전의 규모범위내에서 개축이나 재축은 가능합니다. 다만 도시계획시설의 설치로 부적합한 경우는 현행 대지 최소 면적의  $\frac{7}{10}$  이상이면 허가할 수 있고  $\frac{5}{10}$  이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정해 허용하는 경우도 있습니다.

문: 주거지역내 기존공장에 공장종업원의 복리시설을 증축할 수 있습니까?

답: 건축법시행령이 개정(81. 10. 8)되어 도시계획의 결정변경으로 인하여 용도제한에 적합하지 않은 기존 건축물일지라도 기준시(종전은 기준시에서 10년만에 한하여 가능)에 관계없이 후생복지시설 및 공해방지시설의 설치를 위한 증축이 가능합니다.

문: 한필지에 2개동의 단독주택 건축이 가능한지요?

답: 대지의 범위는 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지이므로 건물동수에 대한 제한은 없으며 수개동 단독주택의 경우 대지 면적 최소한도는 지역, 지구의 대지면적 최소한도에 건물 동수를 곱한 면적 이상이어야 가능합니다.

문: 지하층을 용적을 산정시 제외하는지요?

답: 건축법 시행령이 개정(81. 10. 8)되어 지하층면적은용적을 산정면적에서 제외토록 되어 있습니다.

문: 연면적 2,500m<sup>2</sup>의 사무실을 건축코자 할 때 조경면적은 얼마입니까?

답: 50평(165m<sup>2</sup>) 이상의 건축물을 건축할때는 조경에 의무화되어 있으며, 600평(2,000m<sup>2</sup>) 이상의 건축물은 대지면적의 15% 이상의 조경면적을 확보하여야 합니다.

문: 령 제167조 적용에 있어 높이와 이격거리의 산정은 어떻게 합니까?

답: 건축물 각 부분으로부터의 높이를 산정하여야 합니다.

문: 앞집에서 신축하며 창을 내어 집내부가 보이는데조치할 방법이 없는지요?

답: 건축법상 기존건축물을 들여다볼 수 없도록 유효한 가리개를 설치토록 되어 있습니다.

문: 연면적 2,500평의 건축허가를 받아 공사중 200평정도 변경하려는데 신고로 가능한지요?

답: 형태변경 및 층수변경없는 단순한 증평은 가능합니다.

문: 제 4 종 미관지구내 대사관사택을 건립코자 하는데 건축선 3m 후퇴한 공지에 부속건축물이나 담장은 설치할 수 있는지요?

답: 부속건물 및 담장과 유사한 구조물 설치가 불가합니다.

문: 공동주택은 건축선에서 얼마를 후퇴하여 건축하여야 합니까?

답: 건축선이라함은 도로경계선입니다. 일반적으로 도로경

계선에서 후퇴할 거리는 도로반대측 경계선에서 건물높이의 0.625배, 도로경계선에서 3m 중 큰쪽을 후퇴하여야 하며 20m 이상 도로에서는 6m 이상 후퇴하여야 합니다.

문: 대지경계선에서 공장 건축은 얼마를 띄워 건축하여야 합니까?

답: 4m 이상 띄워 건축하여야 합니다.

문: 외벽에서 2m 정도 돌출한 기계실을 설치코자 하는데 건축면적에 산정되는지요?

답: 높이 1m 이상이면 건축면적에 산입됩니다.

문: 시장용 건축물의 반자높이는 얼마입니까?

답: 2.1m 이상이면 가능합니다.

문: 주거지역내 2대지내의 건축물은 양지주 합의하에 붙여 지을 수 있는지요?

답: 건축법 시행령 168조의 2 제 2 항에 의하여 대지경계선에서 처마끝 30cm 외벽에서 50cm로 규정되어 있습니다.

## □ 건축법시행규칙에 관한 사항

문: 근린생활시설 400m<sup>2</sup>의 건축물을 허가받아 신축중 기초 암반으로 지하실 구축이 불가한데 지하층을 구축해야 하는지요?

답: 지반의 장기허용 지내력이 200t/m<sup>2</sup> 이상이면 지하층 설치 예외규정을 적용받을 수 있습니다.

문: 주요 단열재의 두께기준이 어떻게 됩니까?

답: 건축법 시행규칙상 유리면: 50mm, 폴리우레탄폼: 50mm, 석면: 60mm, 퍼리이트: 100m 이상을 사용하여야 하며 동자부장관의 형식승인을 받아 생산한 보온재여야 합니다.

문: 열손실 방지조치에 주택 80m<sup>2</sup>인 경우 온돌로 시공할때 단열재를 사용해야 되는지요?

답: 시행규칙 개정(1980. 12. 22)으로 단열재를 사용하여야 합니다.

문: 가사용 승인신청서의 구비서류는 무엇입니까?

답: 가사용 승인신청서와 보안, 위생, 미관상 지장이 없는 관계증빙서류를 첨부하게 됩니다. 즉 소방검사필증, 전기안전검사필증, 수도확인, 시멘트제품검사필증등을 첨부하여야 할 경우에 있습니다.

문: 용도변경 신청서식을 알려주십시오.

답: 건축법 시행규칙 제 2 조 제 3 항의 규정에 의해 건축허가 신청서 정 부분에 변경하고자 하는 층의 변경전, 후 평면도가 필요합니다.

문: 허가당시 1층창고 2층주택으로 허가를 득하고 본인사정으로 2층공사를 완료하지 못하고 창고로 사용코자 하는데 건축주가 취해야 할 사항은?

답: 가사용승인을 득하거나 설계변경으로 준공을 득하여야만 되겠습니다.

문: 시멘트 판매확인서 대신 준공시멘트 검사필증으로 가능한지요?

답: 시멘트제품 검사필증에 사용위치가 기재되었으면 가능합니다.

## □ 건축조례에 관한 사항

문: 풍치지구내 대지면적의 최소한도는 얼마입니까?

답 : 180평입니다.  
 문 : 제 2종 미관지구내 공동주택 건축이 가능한지요  
 답 : 가능합니다.  
 문 : 풍치지구내 일조권제한을 알려주십시오.  
 답 : 풍치지구내에는 일조권 규정이 없고 소정거리를 띄우도록 규정되어 있으며 건축선으로부터는 2.5m 측면은 1.5m 후면 1.5m (1층인 경우)를 대지경계선에서 띄우면 됩니다.  
 문 : 제 4종 미관지구내에는 몇층까지 허가를 득할 수 있습니까?  
 답 : 2~4층 범위내 가능합니다.  
 문 : 제 2종 미관지구내 점포 1간의 간격은?  
 답 : 3.6m이상으로 권장하고 있습니다.  
 문 : 상업지역의 건폐율은?  
 답 : 4대문내는 45%이하이고 기타지역은 60%입니다.  
 문 : 미관도로변 건축물의 3m 후퇴한 부분이 대지면적이나 주차장용도로 사용할 수 있는지요?  
 답 : 대지면적이나 주차장으로 사용 가능합니다.  
 문 : 풍치지구내 학교를 신축코자 하는데 건폐율은 얼마입니까?  
 답 : 건폐율은  $\frac{2}{10}$ 이며 용적율 60%이나 학교설치기준에 따라 설치하는 학교(전문대학이상은 기존학교에 한함)로 주위 환경상 지장이 없는 경우로 시장이(서울특별 시장)이 인정하는 경우 용적율 100% 높이 5층(20m이하)까지 가능합니다.  
 문 : 제 2종 미관지구 도로변인데 도로변에서 후퇴하여야 할 거리는 얼마입니까?  
 답 : 도로변에서 3m 후퇴하면 가능합니다.  
 문 : 제 4종 미관지구내에서 외장변경을 하고자 하는데 건축 심의를 거쳐야 하는지요?  
 답 : 서울시 건축조례 규정에는 1~3종 미관지구내에서 외장의 변경만 포함한다고 규정되었으므로 심의를 거치지 않아도 되겠습니다.  
 문 : 풍치지구내 공지규정은 벽 또는 처마에서 적용해야 하는지요?  
 답 : 풍치지구내 이격거리는 외벽선에서부터 계산합니다.  
 문 : 미관지구 3, 4종이 겹쳐있을때 제한대지 및 높이는?  
 답 : 대지면적 330m<sup>2</sup>이상, 높이제한 2~4층

## □ 주차장법에 관한 사항

문 : 주거지역내 지하주차장을 설치할 수 있는지요?  
 답 : 가능합니다. 건축법 시행령 별표 2의 자동차 관련시설과 건축물 부설 주차장은 별개입니다.  
 문 : 공동주택 주차장은 연면적 몇m<sup>2</sup>마다 1대씩 설치하여야 합니까?  
 답 : 상업지역내에서는 200m<sup>2</sup>마다 기타는 250m<sup>2</sup>마다 1대씩 설치하면 됩니다.  
 문 : 지하주차장을 설치할 경우 령 제113조에 의한 지하층 설치면적에 해당되는지요?  
 답 : 개정령에 의하면 기계설비를 위한 면적 및 창고용도는 령 제113조에 의한 지하층 설치면적에 포함되어 규정되어 있으므로 지하주차장은 면적에 해당된다고 보아야겠습니다.  
 문 : 상업지역내 아파트와 상가를 짓고자 하는데 주차장 면

적은? (주차장 정비지역이 아님. 옥모지역) 의  
 답 : 바닥면적 1,000m<sup>2</sup>이상일 때 공동주택은 200m<sup>2</sup>당 1대, 판매시설은 150m<sup>2</sup>당 1대며 전체소요수량은 용도별 주차료를 각각 계산하여 산출합니다.  
 문 : 옥내주차장에 카리프트를 이용 설치 가능한지요?  
 답 : 주차장법 시행규칙 제 4조 2항 4호 내지 10호에 적합한 것이라면 가능합니다.

## □ 기타규정에 관한 사항

문 : 20세대이상의 연립주택 허가시 건축주는 개인이라도 가능합니까?  
 답 : 가능합니다.  
 문 : 대지면적 271평에 건축허가가 가능합니까?  
 답 : 중과세 대상입니다.  
 문 : m<sup>2</sup>를 평으로 환산은 어떻게 합니까?  
 답 : 3<sup>3058</sup>로 나눠주면 됩니다.  
 문 : 건축허가시 협의부서가 많은데 간소화 시킬 수 없는지요?  
 답 : 서울시에서는 건축허가 및 준공검사에 부수되는 별도의 허가 및 개별 준공절차를 간소화 시키는 방안을 연구중에 있으며, 허가시 검토기준을 허가 처리부서에서 검토하여 민원부서를 일원화시키는 방안도 검토중에 있습니다.  
 문 : 운하예정지역으로 된 대지에 건축이 가능합니까?  
 답 : 도시계획시설 예정지역이면 도시계획 사업시행시 까지 한부로 가설건축물로는 허가를 득할 수 있습니다.  
 문 : 개발제한 구역내 측사 신축이 가능합니까?  
 답 : 생업에 종사하는 자의 측사 신축은 가능하나 규모는 도시계획법에 규정에 따라야 합니다.  
 문 : 경기도에서 준주거지역내 연립주택을 신축코자 하는데 건폐율은 얼마입니까?  
 답 : 연립주택으로 20세대이상은 주택건설 촉진법의 적용을 받아야 합니다. 다만 20세대 이하로 지방자치단체의 조례로 규정되어 있지 않으면  $\frac{6}{10}$ 까지 가능합니다.  
 문 : 설계를 의뢰하여 준공시까지 건축주가 유의해야 할 사항을 알려주십시오.  
 답 : 설계도서에 따라 시공하시면 큰 무리가 없습니다. 수시로 감리자와 상의하여 좋은 건축물이 되도록 힘쓰십시오.  
 문 : 설계가 지연되고 있는데 조치할 방법이 없습니까?  
 답 : 설계사와 상의하여 빠른시일 내 훌륭한 설계가 되도록 노력 하십시오.  
 문 : 건축사의 면허대여를 하였을 때 벌칙규정은?  
 답 : 건축사법 제10조에 대여할 수 없다고 규정되어 있고 동법 제11조에 면허 최소를 할 수 있다고 규정되어 있으며 동법 제39조에 벌칙이 규정되어 있습니다.  
 문 : 인쇄소가 비공해공장에 속하는지요?  
 답 : 공업배치법 별표를 참조하시기 바랍니다.  
 문 : 가설건축물 허가를 받았는데 가옥 대장에 등재됩니까?  
 답 : 가옥대장에는 등재가 되지 않습니다.  
 문 : 공공건물(공공관서)의 설계와 시공 감리자는 건축사가 아니어도 가능한지요?  
 답 : 건축법 제 6조에 의하여 건축사가 설계 및 감리를 하여야 합니다.