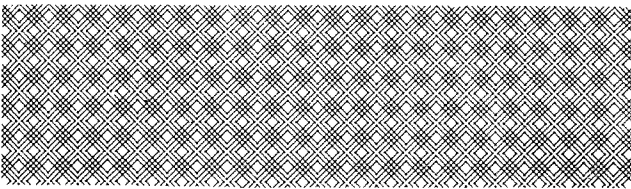
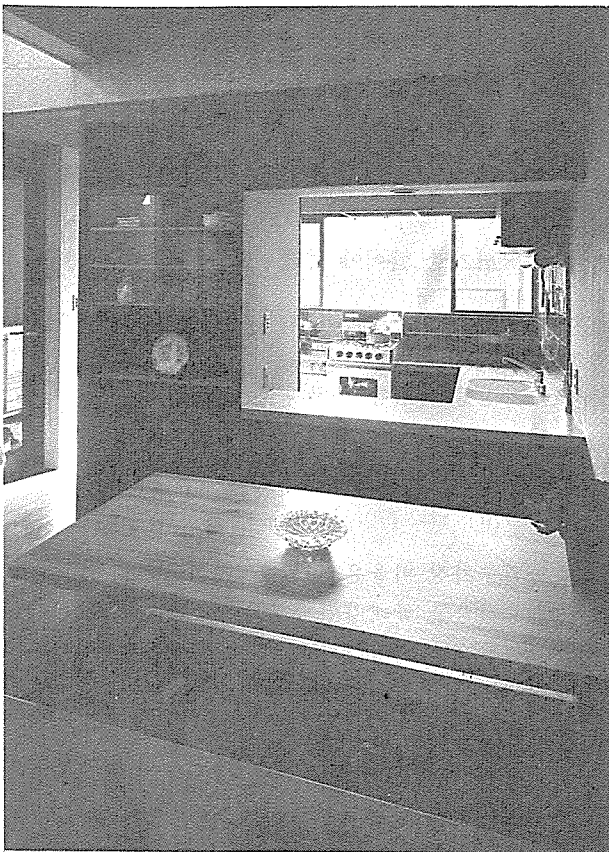


建築行政相談



1981. 2. 10 ~ 3. 10

相談時間 : 매주 월요일~금요일 오후 1시부터 3시
相談電話 : 72-7653, 7685



— 建築法에 關한 事項 —

- 문 1 : 상업지역내 2종미관지구의 매지 100평에 가설건축물 건축이 가능한지요.
답 : 도시계획 예정지에는 가건축이 가능하나 도시계획에 저촉되지 않고 건축법에 저촉되지 않고 건축법에 적합한 매지의 가건축규정은 없고 본건축을 하여야 합니다.
- 문 2 : 상가아파트는 현행법상 건축이 가능합니까?
답 : 가능합니다.
- 문 3 : 경사진 도로가 있을 경우 3면은 지표면으로 3면지 2이상 들어가 있고 도로에 면한 부분은 완전노출되었을 경우 지하층으로 볼수 있는지요.
답 : 3면중 1면이 지상으로 노출되었을 경우 지하층으로 볼수 없습니다.
- 문 4 : 2필지의 매지중 1필지를 공매지로 사용승락을받아 건축할 수 있는지요.
답 : 일단의 토지는 지적법상의 1구획지변을 말하며 건폐율을 적용하기 위해 사용승락을 받아 건축할 수 없으며 한 필지를 합병하던가 2필지상에 걸쳐 건축하는 경우에는 가능합니다.
- 문 5 : 매지면적 1,000평에 정구장을 설치하고 8평 정도의 휴게소를 설치코자 하는데 신고로서 처리가 가능합니까?
답 : 휴게소 건축은 신축임으로 허가를 받아 건축할수 없습니다.
- 문 6 : 공단의 건폐율은 얼마로 적용해야 되는지요.
답 : 도시계획법상 용도지역 지구에 따라 건축법 제39조 규정을 적용합니다.
- 문 7 : 피난상의 지하실로 4면중 1면의 일부가 외부와 직접연결되도록 지발을 낮췄을때 인정되는지요.
답 : 4면중 1면의 1M가 노출되었어도 피난상의 지하실로 볼 수 없습니다.

— 建築法 施行令에 關한 事項 —

- 문 1 : 로라스케이트장은 건축법시행령 부표에서 어느 용도로 분류하는지요.
답 : 건축법 시행령 부표14에 의거 위락시설중 유기장으로 분류하게 됩니다.
- 문 2 : 주거지역내 건축물을 건축할 때, 옥탑이 건축면적의 1/8미만인 경우에도 일조권 규정에 저촉을 받는지요.
답 : 건축법시행령 제167조 제 1항 단서에 의거 령제 3조 제 1항 제 5호규정에 의하여 높이에 산입되지 아

니하는 부분에 대하여서는 일조권 규정을 적용하지 않아도 됩니다.

문 3 : 대지 47평중 25평만 소유하고 있는데 분할하여 건축할 수 있습니까?

답 : 대지면적은 27평이상이어야 분할이 가능하며 건축은 공동으로 신청하여 건축할 수 있습니다.

문 4 : 아파트 지구내의 대로도변에 판매 시설용도의 건축물을 건축할 수 있습니까?

답 : 도로쪽에 따라 일조권을 적용하지 않고 지역지구에 의거 결정되므로 현재로서는 주거지역내 적용하여 일조권을 적용하여 건축하여야 합니다.

문 5 : 판매시설을 계획시 연면적 4,500m² 라면 건축선에서 얼마 띄우며 그 일부가 판매시설이라도 마찬가지인지요.

답 : 기본 3m에 연면적 1,000m² 상 1m씩 초과하므로 8m이며 당해용도로 쓰이는 면적 1,000m² 초과마다 1m씩 초과됩니다.

문 6 : 건물에 있어서 지하실의 식당과 기계실을 용적율 산정과 주차장 산정에 포함시켜야 하는지요.

답 : 용적율 산정에서는 식당은 산입하고 기계실은 제외하여야 하고 주차장 산정에 있어서는 기계실 식당을 전부 산입시켜야 합니다.

문 7 : 주거지역으로서 30미터 도로면에 위치한 토지인데 300평 사무실허가가 가능한지요.

답 : 12m이상 도로변 길가지역에서는 업무시설 건축이 가능합니다.

문 8 : 대지 14평을 소유하고 있는데 주거지역으로서 건축허가가 되는지요.

답 : 주거지역의 대지면적 최소한도가 27평인바 지역지구 지정 이전에 기허 분할되었거나 27평 이상으로 대지면적 최소한도 규정이 제정 이전에 분할되었으면 7할인 20평까지 허가되므로 14평은 건축 불가합니다.

문 9 : 2개이상 직통계단 설치규정중 제 3호에 계기한 내 용에 200m² 란 3층 이상의 층 바닥면적 합계를 말하는 것인지 1개층 바닥면적인지요.

답 : 3층 이상의 층중 1개층 바닥면적을 뜻하는 것입니다.

문 10 : 3층은 주택이고 1~2층은 의원시설인데 직통계단을 설치하여야 하는지요.

답 : 건축법 시행령 105조 규정에 의거 3층부분 주택이 200m² 이상인 경우는 직통계단을 설치하여야 합니다.

문 11 : 점포를 주택으로 용도변경코저하는데 허가를 받아

야 하는지요?

답 : 건축으로 바 용도변경허가를 받아야 합니다.

문 12 : 건축물 1층의 피로티구조에 주차장으로 사용할 경우 바닥면적에 제외되니까?

답 : 피로티구조부분에 공중의 통행에 전용될 경우에만 바닥면적에서 제외됩니다.

문 13 : 25M도로(동서)에 접한 대지의 정북방 향은 일조권등을 위한 높이제한 규정을 받지 않는것으로 알고 있습니다. 어떻습니까?

답 : 25M 동서도로에 접한 대지의 정북방향은 동규정의 제한을 받습니다.

문 14 : 자연녹지지역내에서 전폐율과 용적율은 각각 얼마입니까?

답 : 전폐율은 20% 용적율은 60%입니다.

문 15 : 기존 4층 건물에 2개층을 증축코자 하는 바 지하대피시설을 설치하여야 하는지요.

답 : 기존건축물의 건축년도가 73년이전이면(지하층 규정 신설이전) 수직증축은 지하층을 증가시키지 않고 건축 가능합니다.

문 16 : 영동지역의 상업지역 전폐율은 얼마인가요?

답 : 상업지역 전폐율은 최고 60%입니다.

문 17 : 화재로 손실된 목조건물을 규모가 같게 조적조로 지을때 재축에 해당하는지요.

답 : 형태 및 구조변경이므로 시행령 제 2조에 의한 신축으로 간주합니다.

문 18 : 주용도가 공장인데 이중부속 사무실을 쓰고 있는 부분을 공장으로 변경하고자 하는데 허가없이도 가능합니까?

답 : 건축허가를 받아야 변경 사용할 수 있습니다.

— 建築條例에 關한 事項 —

문 1 : 주차장법에 따른 주차장설치 기준적용시 복합용도인 경우에는 어떻게 적용하여야 하는지요.

답 : 해당용도별로 구분하여 산정후 합산한 주차대수로 적용합니다.

문 2 : 옥외주차장 비율은 50%이상으로 해야 합니까?

답 : 고층건축물 규제방안에 의한 전폐율 이하인 경우에는 옥외주차장 비율은 25%이상. 국제방안에 의한 전폐율이상인 경우에는 50%이상을 옥외에 설치하여야 합니다.

(고층건물 규제방안에 따로 전폐율은 4대문 내 간선도로변은 40% 간선도로변 이외는 45% 기타 지역은 50%임).

문 3 : 주차장 연면적 설정시 기계실이나 창고등의 면적을 제외하는지요.

답 : 주차장 면적산정에 있어서는 주차장 자체면적만 제외되고 기계실이나 창고등의 면적을 포함하여 연면적을 산정 합니다.

문 4 : 2종미관지구와 4종미관지구가 교차되는 각각부분의 대지에는 2종, 4종중 어떤 기준을 적용합니까?

답 : 미관도로가 교차되는 지점의 건축제한은 대지의 형태상에 따라 주전면도로를 기준한 건축조례를 적용하면 됩니다.

문 5 : 미관도로와 후면도로가 고저차가 심한경우 건축물의 층수제한은 어느 도로를 기준으로 산정하는지요.

답 : 건축물의 높이를 제한하는 목적은 주변환경과 주변 건축물과의 조화 균형을 이루고자 하는데 있으므로 미관도로변을 기준으로 하여 건축물 층수 제한 규정을 적용하는 것이 합리적입니다.

문 6 : 서울시 건축조례중 식재밀도에 관한 규정은 대지면적에 따른 기준인지 조경면적에 관한 기준인지를 말씀해 주십시오.

답 : 조례에서는 조경면적 1m² 당 교목 0.3본이상 관목 0.4본 이상을 식재토록 되어있습니다.

문 7 : 강북지역에서 억제한 목욕탕, 여관을 주거지역에서 건축허가 할 수 있는지요.

답 : 주거지역에서 여관은 12m도로에 인접 대지로서 가능하며 목욕탕은 건축법상 저축이 없으면 가능합니다.

문 8 : 영등포구 영등포동 571번지 상대지 45평으로 2종미관지구인데 현재 기존건축물이 노후된 건축물로서 대수선허가를 받을수 있는지요.

답 : 시청건축지도과에서 미관심의를 받은 후 대수선허가를 받을수 있습니다.

문 9 : 예식장계획에 있어 객실에 출입문의 수는 몇 개로 하여야 합니까?

답 : 예식장 영업허가 기준에 건물 전체의 출입구도 2개이상 각 객실의 출입문도 2개이상으로 하여야합니다.

문10 : 잠실에 예식장 허가가 가능합니까?

답 : 예식장의 면적이 450평 이하이면 가능합니다.

문11 : 건축계획시 옥외주차장 비율은 얼마나 하여야 합니까?

답 : 원칙은 주차대수의 50%이상을 옥외에 설치하여야 하나, 4대문내 간선도로변은 40% 4대문내 간선도로변 이외지역은 45%, 기타 서울시 전역에서 50

%이하의 전폐율로 할 경우는 25%이상의 주차 대수를 옥외에 설치하면 가능합니다.

문12 : 풍치지구내에서 건축물 높이는 얼마까지 가능합니까?

답 : 건축물은 2층을 초과하거나 8M를 초과할 수 없습니다. 다만 2층 건축물로서 지형상 부득이한경우는 높이를 10M까지 할 수 있습니다.

문13 : 2종 미관지구내에 현재 공사중인 용도 점포, 사무실을 예식장으로 변경가능합니까?

답 : 반경 5km이내에서는 예식장 신규허가는 받을 수 없으나 도시계획시설에 저축되어 철거되어 이전할 경우는 가능합니다.

문14 : 주차장법 관리조례중 옥외주차비율이 25%인지 또는 26%인지요.

답 : 주차장법 시행령 서울시 조례에는 옥외주차비율을 50% 이상이나 인구억제책에 의한 소정의 전폐율 이하로 건축할시는 26%이상으로 하여야 합니다.

문15 : 상기용도의 경우 서울시 주차장 조례중 주택부분을 제외한 면적에 대하여만 주차장 대수를 산정하여야 하는지요.

답 : 주택을 포함한 연면적에 대하여 주차장 대수를 산정하여야 됩니다.

문16 : 근린생활시설이나 업무시설이 복합된 건축물에 주차장 대수 산정시 어떻게 하는지요.

답 : 근린생활 시설이나 업무시설에 대한 주차장 설치 기준이 같으므로 건축연면적 150m² 당 한대의 비율로 산정해야 됩니다.

문17 : 요근래 주차장확보 규정이 변경된 내용은?

답 : 근린생활시설 용도 건축시 주차장정비지구내에서 150M당 1대의 주차공간을 확보해야 합니다.

문18 : 주차장 설치시 89평대지인데 모두 옥내에 계획하여도 되나요.

답 : 주차대수의 26%이상은 옥외에 배치하여야 합니다.

문19 : 건물의 용도가 1, 2층은 의원 3층주택일 경우 주차장은 어떤 비율로 설치하는지요.

답 : 주차장법의 개정으로 근린생활 시설(의원)도 주차장정비지구내에서는 150m² 당 1대의 주차장을 확보하여야 합니다.

문20 : 종로구 창신동 주거지역내 주차장 정비지구일때 주차장 설치면적은?

답 : 기타 건축물이므로 150M²/1대.

문21 : 강북 4대문 내 상업지역 전폐율은?

답 : 50% 이하.

문 1. 건축물 이력표찰을 부착한다는 보도가 있었는데 모든 건축물에 대하여 모두 적용하는지요.

답 : 건축물표찰은 단독주택, 연립주택, 병용주택, 아파트에 한하여 준공시에 부착토록 되어 있습니다.

문 2 : 강서구 신정동 754번지 「화물터미널부지」지목이 “답”인 경우 건축허가가 가능한지요.

답 : 도시계획법에 의거 도시계획시설 결정후 시행허가를 득하시면 지목에 관계없이 건축이 가능합니다.

문 3 : 영동상업지역인데 시장으로 건축허가를 받을 수 있는지요.

답 : 시장은 도시계획법에 의거 도시계획 시설 결정 및 시행허가를 득한후 시장용도로 건축허가가 가능합니다.

문 1 : 지목이 임야인 400평 대지상에 교회건축절차를 알고 싶습니다.

답 : 일반적으로 형질변경 허가를 득하여 지목을 '대지로 변경, 건축허가 신청을 하셔야 합니다.

문 5 : 판매점, 또는 휴게소건물은 열손실 방지조치를 하여야 됩니까?

답 : 근린생활시설은 열손실방지조치를 하여야 하나 휴게소는 관계없습니다.

문 6 : 일부완공된(7층 중 2층)부분에 대하여 가옥대장 등재가 가능한지?

답 : 일부완공부분에 대하여는 준공점사 필증을 교부할 수 없어 가옥대장 등재가 불가하나 가시용 승인을 받아 사용할 수 있습니다.

문 7 : 연립주택 3층 허가가 가능한지요. 따라서 대지면적 최소한도는 얼마인가요.

답 : 3층의 연립주택허가가 가능하며 대지면적의 최소한도는 용도지역지구에 적합하면 가능합니다.

문 8 : 동자동 재개발지구내에 건축시 참고사항을 알고 싶습니다.

답 : 기구단위로 건축계획을 수립하는데 토지소유자 2/3 이상, 대지면적 2/3 이상 동의를 득하면 건축계획을 수립 재개발사업 시행인가 신청을 하여 인가되면 건축허가신청을 하시면 됩니다.

문 9 : 전시용 식물원 수족관을 건축하고자 하는데 열손실 방지조치를 하여야 합니까?

답 : 전시 시설중에서 전시장만 열손실 방지조치를 하도록 되었으므로 식물원, 수족관은 법적으로 조치하도록 규제한 사항은 없습니다.

문10: 기숙사 건축시 종합건축사무소의 감리를 필요로 하는가요.

답 : 종합건축사무소만의 감리에 해당하는 건축물은,

1. 공동주택
2. 건축법 3조 1항에 해당하는 국민주택(분양 또는 임대면적)입니다.

문11: 태양열 주택 건축시 어떤 혜택을 받을수있습니까?

답 : ○용자를 받을수 있고
• 세제상의 혜택(취득세, 등록세면제)
• 주택 채권매입을 면제 받을수 있습니다.

문12: 지역지구가 걸쳐 있을때 어떻게 적용합니까?

답 : 과반이상이 포함되는 지역지구에 대한 규정을 적용해야 하며 다만 상업지역이나 미관지구인 경우는 도로에 띄 모양으로 된 일단의 대지는 상업지역이나 미관지구에 대한 규정을 적용해야 합니다.

문13: 성수동에 기존공장인데 증축하고자 하는데 가능한지요. 용도지역은 주거지역입니다.

답 : 공장은 수도권내에서는 공업재배치 계획법에 의거 증축을 할 수가 없습니다.

문14: 서울에서 주택건축시 최대건축면적은 얼마이며 대지면적의 최대한도는 얼마입니까?

답 : 대지면적은 250평 건축물의 연면적은 150평 이하입니다.

문15: 9평미만의 증축신고는 어떻게 하는지요.

답 : 3평이하의 증축은 관할 동사무소에 3평에서 9평까지와 별동으로 증축하는 경우는 관할구청에 신고하시면 담당직원의 현장답사후 처리됩니다.

문16: 주택 표준설계도를 구입하여 건축하고자 하는 바 수속절차는 어떻게 하는가요.

답 : 각 구청 건축과에서 표준설계도를 유형별로 보관하고 있으므로 그중 마음에 드는것을 골라 1,000원에 구입한 후 배치도를 작성하고 소유권 증빙서류 첨부하여 제출하면 됩니다.

문 17: 공동주택인데 주차장 대수산정 규정은?

답 : 공동주택은 250m² 당 1대이고 상업지역인 경우는 200m² 당 1대입니다.

문18: 연립주택을 시공코져 할 경우 3층이 가능한지요?

답 : 주택건설촉진법 시행령 개정으로 연립주택이 3층까지 가능합니다.

문19: 착공신고시 건설업자 선정보고에 필요한 서류는 무엇인지요.

답 : 건설업자 선정신고서만 제출하면 됩니다.

문20: 건축허가시 제출하는 서류를 알고 싶어왔습니다.

답 : 대지범위를 증명하는 서류 허가신청서 정 부분도면(배치도, 안내도등 포함) 등을 제출합니다.

— 其他規程에 關한 事項 —

- 문 1 : 건축물 이력표찰을 부착한다는 보도가 있었는데 모든 건축물에 대하여 모두 적용하는지요.
 답 : 건축물표찰은 단독주택, 연립주택, 병용주택, 아파트에 한하여 준공시에 부착토록 되어 있습니다.
- 문 2 : 강서구 신정동 754번지 「화물터미널부지」 지목이 “답”인 경우 건축허가가 가능한지요?
 답 : 도시계획법에 의거 도시계획시설 결정후 시행허가를 득하시면 지목에 관계없이 건축이 가능합니다.
- 문 3 : 영동상업지역인데 시장으로 건축허가를 받을 수 있는지요.
 답 : 시장은 도시계획법에 의거 도시계획시설 결정 및 시행허가를 득한 후 시장용도로 건축허가가 가능합니다.
- 문 4 : 지목이 임야인 400평 대지상에 교회 건축절차를 알고 싶습니다.
 답 : 일반적으로 형질변경 허가를 득하여 지목을 대지로 변경 건축허가 신청을 하셔야 합니다.
- 문 5 : 판매점 또는 휴게소 건물은 열손실 방지조치를 하여야 됩니까?
 답 : 근린생활시설은 열손실 방지조치를 하여야 하나 휴게소는 관계없습니다.
- 문 6 : 일부완공된(7층 중 2층) 부분에 대하여 가옥대장 등재가 가능한지요?
 답 : 일부완공부분에 대하여는 준공검사필증을 교부할 수 없어 가옥대장 등재가 불가하나 가사용 승인을 받아 사용할 수 있습니다.
- 문 7 : 연립주택 3층허가가 가능한지요. 따라서 대지면적 최소한도는 얼마인가요.
 답 : 3층의 연립주택허가가 가능하며 대지면적의 최소한도는 용도지역지구에 적합하면 가능합니다.
- 문 8 : 동자동 재개발지구내에 건축시 참고사항을 알고 싶습니다.
 답 : 가구단위로 건축계획을 수립하는데 토지소유자 2/3이상, 대지면적 2/3이상 동의를 득하면 건축계획을 수립 재개발사업 시행인가 신청을 하여 인가되면 건축허가신청을 하시면 됩니다.
- 문 9 : 전시용 식물원 수족관을 건축하고자 하는데 열손실 방지조치를 하여야 합니까?
 답 : 전시시설중에서 전시장만 열손실 방지조치를 하도록 되었으므로 식물원, 수족관은 법적으로 조치하도록 규제한 사항은 없습니다.
- 문10 : 기숙사 건축시 종합건축사무소의 감리를 필요로 하

는가요.

- 답 : 종합건축사무소만의 감리에 해당하는 건축물은
 1. 공동주택
 2. 주축법 3조 1항에 해당하는 국민주택(분양 또는 임대면적)입니다.
- 문11 : 태양열 주택 건축시 어떤 혜택을 받을 수 있습니까?
 답 : 용자를 받을 수 있고, 세계상의 혜택(취득세, 등록세 면제), 주택채권 매입을 면제받을 수 있습니다.
- 문12 : 지역지구가 걸쳐 있을때 어떻게 적용합니까?
 답 : 과반이상이 포함되는 지역지구에 대한 규정을 적용해야 하며 다만 상업지역이나 미관지구인 경우는 도로에 띄 모양으로 된 일단의 대지는 상업지역이나 미관지구에 대한 규정을 적용해야 합니다.
- 문13 : 성수동에 기존 공장인데 증축하고자 하는데 가능한지요. 용도지역은 주거지역입니다.
 답 : 공장은 수도권내에서는 공업재배치 계획법에 의거 증축을 할 수가 없습니다.
- 문14 : 서울에서 주택건축시 최대건축면적은 얼마이며 대지면적의 최대한도는 얼마입니까?
 답 : 대지면적은 250평 건축물과 연면적은 150평 이하입니다.
- 문15 : 9평미만의 증축신고는 어떻게 하는지요.
 답 : 3평이하의 증축은 관할동사무소에, 3평에서 9평까지의 별동으로 증축하는 경우는 관할구청에 신고하시면 담당직원의 현장답사후 처리됩니다.
- 문16 : 주택 표준설계도를 구입하여 건축하고자 하는바 수속절차는 어떻게 하는가요.
 답 : 각 구청 건축과에서 표준설계도를 유형별로 보관하고 있으므로 그중 마음에 드는것을 골라 1,000원에 구입한 후 배치도를 작성하고 소유권 증빙서류를 첨부하여 제출하면 됩니다.
- 문17 : 공동주택인데 주차장 대수산정 규정은?
 답 : 공동주택은 250m² 당 1대이고 상업지역인 경우는 200m² 당 1대입니다.
- 문18 : 연립주택을 시공코져 할 경우 3층이 가능한지요?
 답 : 주택건설촉진법 시행령 개정으로 연립주택이 3층까지 가능합니다.
- 문19 : 착공신고시 건설업자 선정보고에 필요한 서류는 무엇인지요.
 답 : 건설업자 선정신고서만 제출하면 됩니다. ■