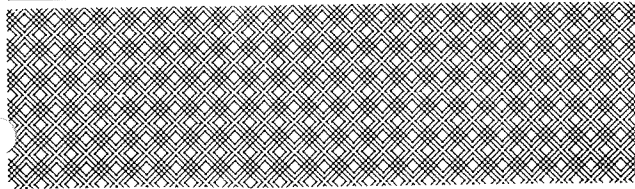
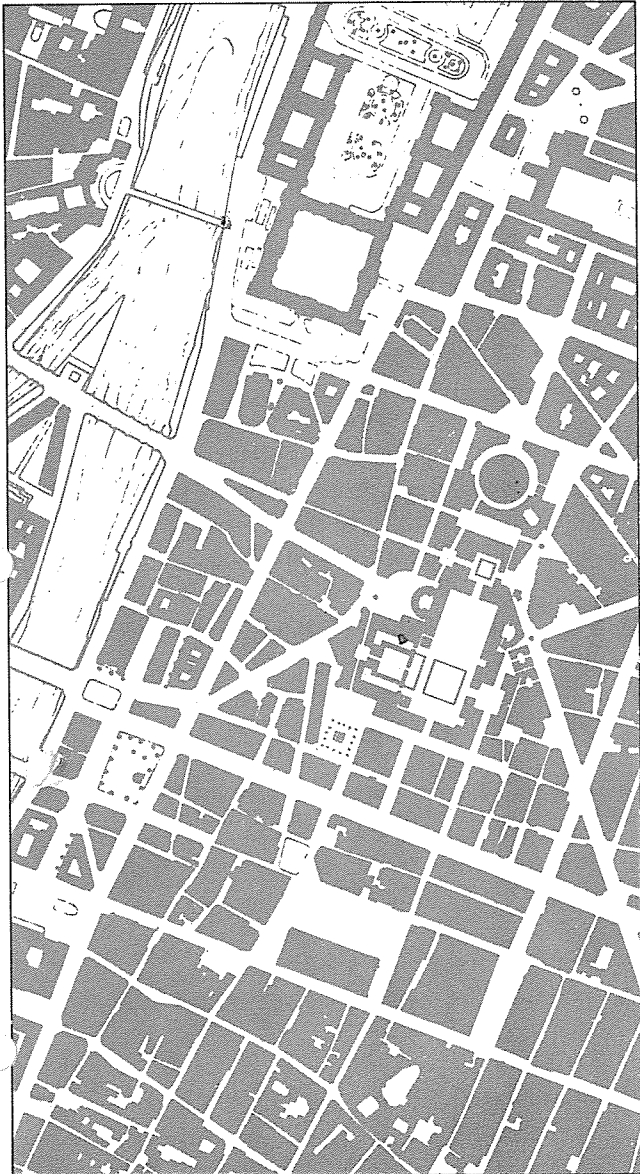


建築行政相談



81. 6. 11 ~ 7. 10



－ 建築法에 關한 事項

- 문 1 : 건축허가 착수기간 및 근거법령은?
 답 : 법 제42조 1항 및 령169조의 2에 의거 허가후 1년내 내 착공하지 않으면 허가 취소할 수 있고 3월 범위내에서 1회에 한하여 착공기간을 연기할 수 있습니다.
- 문 2 : 도로에 대한 건축물의 높이제한에 옥탑이 적용하는지?
 답 : 건축물의 각부분에 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대측의 경계선까지의 수평거리 1.5배의 높이를 초과할 수 없기 때문에 옥탑이 사선에 저축되면 안됩니다.
- 문 3 : 경사지 대지에 4면중 일면이 노출되어 차고를 설치할 경우 지하실로 볼수 있는지?
 답 : 4면중 일부분이라고 그층고 높이에 3분의 1이상이 지상으로 노출되면 지하층이 아닙니다.
- 문 4 : 주거지역에서 1.5m도로와 접한대지에 여관건축이 가능한지요?
 답 : 건축법상 가능합니다.
 관제부서인 위생과및 교육위원회의 심의로 받는것도 있음)
- 문 5 : 3면이 지하에 있고 1면이 도로에서 노출되었는데 지하실로 간주되니까?
 답 : 1면이 노출되면 지하층으로 인정되지 않습니다.
- 문 6 : 상업지역내 기존 2층건축물인데 3층증축이 가능합니까?
 답 : 기존 2층 건축물이 종전규정에 적합한 건축물이면 현 규정범위내에서 3층으로 수직증축이 가능합니다.

－ 建築法施行令에 關한 事項

- 문 1 : 공사용 가설건축물은 규모가 얼마까지 신고가 가능합니까?
 답 : 1층으로서 1,000㎡이하 목조로서 2층이상 1,000㎡이하까지 가능합니다.
- 문 2 : 아파트의 편복도와 같이 공동사용으로 사용하는 부분은 건축물 바닥면적에서 제외되는지요?
 답 : 법 시행령 제 3조 제 1항 제 3호 규정에 의하면 복도는 바닥면적에 포함됩니다.
- 문 3 : 공업지역에서 기존공장의 화장실 증축은 경계선에서 얼마의 거리를 두는지?
 (1m소정거리로 두면 되는지)
 답 : 건축법 168의 2항에 따라 준공업지역은 1.0m두어도 좋습니다.
- 문 4 : 창고를 판매시설로 변경할때 용도변경하여야 하는 법적 근거는?
 답 : 법제48조 및 시행령 제 174조의 2의 규정에 의하여 용도변경허가를 득하여야 합니다.
- 문 5 : 용도변경에 필요한 신청서류는?
 답 : 허가신청서, 변경층의 전,후평면도, 대지 및 건물의 범위에 관한 증빙서류등입니다.

문 6 : 기존공용건축물로서 연면적 2,000m² 6층인 건물인데 건축물 유지관리 대상에서 제외되니까?

답 : 대상에서 제외되지 않습니다.

문 7 : 아파트의 노인정은 공유면적에 속하는지요?

답 : 편의시설이므로 공유면적입니다.

문 8 : 기본할된 대지의 70%적용은 법 제 몇조에 명시되어 있으며 현재 적용하고 있는지?

답 : 건축법 시행령 제 180조 4항에 명시되어 있으며 현재 주위에 건물이 있고 빈공터가 없을 경우 70%를 적용받습니다.

문 9 : 건축연면적이 1,000m²이상인데 건물위치, 계단위치만 변경하는데 신고처리로 가능한지?

답 : 건축연면적의 1/10미만 변경도 신고처리가 가능합니다.

문 10 : 기존건물이 있고 전면에 2층이상의 건축물이 있는데 창문으로 인해서 기존건물의 마루방 관망에 대한 조치는 없는지?

답 : 건축법 시행령 제 12조에 의하면 인접대지 경계선으로부터 2m이내에 이웃주택의 내부를 관망할 때는 차면시설을 설치토록 해야 합니다.

문 11 : 주거지역에서 건축물의 높이가 7.5m인데 대지경계선에서 얼마나 거리를 두어야 하는지?

답 : 건축법 시행령 제 167조 규정에 의해서 건축물의 높이 8m미만일때에는 그 높이의 1/4 미만의 거리를 두면된다.

문 12 : 40m 막다른 골목에 위치한 대지인데 기존건축물을 철거하고 신축코자 하는데 6m확보하여야 한다고 하는데 해야 하는지?

답 : 막다른 도로 35m이상의 위치에 있는 대지는 6m확보하여야 건축허가가 가능합니다.

문 13 : 내부칸막이(주택)를 변경하고자 하는데 허가나 신고를 받아야하는지요?

답 : 주택에 있어서 내력벽이 아닌 내부칸막이 변경은 허가나 신고없이 할수 없습니다.

문 14 : 15m의 건축물에서 저층부(8m이하)에서는 얼마를 띄어야 합니까?

답 : 건축물 각부분으로부터 건축물 높이의 2분의 1 이상을 대지경계선으로 띄어야 합니다.

문 15 : 근린생활중시설중 1호에 대한 500m²한계는 2호에만 적용되는지 아니면 근린생활용도를 포함한 전면적에 500m² 이상이면 안되는지?

답 : 근린생활시설 1호의 500m²한계는 2호에만 적용되며 그 외 것은 해당없습니다.

문 16 : 1층 기존건축물에 2층증축을 하려는데 북쪽에 얼마를 띄어야 합니까?

답 : 2층까지의 높이가 8m미만이면 각 부분으로부터 높이의 4분의 1을 띄어야 합니다.

문 17 : 한증막을 주거지역내 할 수 있는지요?

답 : 한증막은 위락시설에 해당됨으로 주거지역내서는 불가합니다.

- 建築條例에 關한 事項 -

문 1 : 용도변경시에 주차장 설치를 하여야 건축허가되는지요?

답 : 기존 건축물의 용도 변경시 변경(건축)하는 면적이 150m² 이상의 변경은 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례에 따라 건축물에 부설되는 주차장 기준이 강화되는 쪽으로 용도변경할 때는 강화되는기준만큼 추가로 주차장을 설치하여야 용도변경 가능합니다.

문 2 : 풍치지구내 기술학원은 몇 층까지 건축이 가능합니까?

답 : 기술학원이 중,고등학교와 준하는 교육기관으로 부지확보상 곤란하다고 시장이 인정하는 경우 5층(해발 50m 이하 근역)까지 가능함.

문 3 : 2층 미관지구내 50m남측 도로변에 접한 대지상의 정북방향에 일조권을 위한 건축물 높이 제한을 하여야 합니까?

답 : 20m 이상도로에 접한 대지 상호간만 제외됩니다.

문 4 : 미관도로 아닌 30m도로 주거 지역에서 도로경계선에 얼마나 떨어져야 하는지?

답 : 미관지구외에서 어떤규정으로 셋트 백한것은 없으나 구청 심의위원회에서 주위여건에 따라 결정함.

문 5 : 2층 미관지구에서 잔여부지면적 38평으로 건축이 가능한지. 그렇지 않으면 대수선이 가능한지? (대지계획에서 잔여부지임)

답 : 신.재축은 불가능하나 구청장에게 의견을 첨부해서 대수선 허가는 가능함.

문 6 : 공동주택인 연립주택 동간의 거리는 얼마입니까?

답 : 동당거리는 (대향부 상호간 개구부가 없을 때는 제외) 그 높이만큼 띄우도록 규정되어 있으며 서울에서는 그 높이의 1.25배를 띄우도록 되어 있습니다.

문 7 : 2층 미관지구에 5층건축허가를 받아 5층골조공사하고 3층까지 가사용 승인을 득할 수 있는지?

답 : 2층미관지구는 3층이상의 건축물이면 가능하므로 가사용 승인이 가능합니다.

문 8 : 1층미관지구, 상업지역에 건축 연면적 2,500m²을 건폐율 58%일 때 주차장 면적은?

답 : 건폐율이 50%이상이면 옥내50%이상 옥외50%이상의 주차장시설을 확보하여야 합니다.

문 9 : 연립주택 건폐율과 용적율은?

답 : 서울시에서 연립주택 건폐율30%, 용적율100%로 적용하고 있습니다.

문 10 : 미관지구인데 2면이상이 도로에 접하고 나머지 2면은 인접대지내 접하여 있는경우 일정규모이상의 건축물에 대하여 대지경계선과의 이격거리에 대한 면적의 한계는?

답 : 건축법 시행령에 의하면 대규모 건축물의 경우 연면적이 6,000m² 이상인 경우 경계선으로부터 3m는 확보하여야 하고 그 이하인 경우는 미관지구조례에 준하여 확보하면 됩니다.

문11: 주거지역 2종 미관지구인데 2면은 도로 2면은 기존 건물이 있는데 대지면적은 58평입니다. 건축이 가능한지요?

답 : 주위여건으로보아 대지확보가 불가능하고 도시계획으로 인하여 기준면적에 미달되는 경우에는 기준면적의 5/10 범위 내에서는 가능합니다.

문12: 미관지구인데 대지가 미관지구 대지면적에 미달되는 경우인데 허가가 가능한지?

답 : 미관지구 대지최소 면적의 70%까지 가능합니다.

문13: 풍치지구조례 개정내용중 풍치지구내 건축물과 용적율은 얼마인가요?

답 : 건축물은 20%이하이나 다만 주거지역내 풍치지구는 건축물은 30% 용적율은 90%이하입니다.

- 其他規程에 關한 事項 -

문1 : 지적도의 축척이 다른 필지도 반드시합필 하여야건축 허가가 가능한지?

답 : 지적법에 의거합필이 불가능함으로 합필없이 건축허가가 가능합니다.

문2 : 주차장시설을 옥내에서 카리프트로서 가능여부?

답 : 가능합니다.

문3 : 점포 (3층)와주택병용 건축하였을 때 주차장 시설관계는?

답 : 건축물이 업무용 시설이므로 건축면적에 대하여 150m² 당 1대1 비율로 산정합니다.

문4 : 대지면적이 350평인데 도시계획에 의해서 50평이 잘라졌는데, 기존 3층 4층으로 1개층 증축하는데 주차장 시설이 부족하는데 가능한지?

답 : 주차장 시설이 부족하면 증축이 불가능합니다.

문5 : 현재 본인소유인데 골목으로되어 주민이 통행하고 있는데 제재할수 있는방법은 없는지?

답 : 현재 도로화 되어 주민이 통행하고 있으면 관습상의 도로인 바 통행에 지장을 주는 제재는 가할 수 없습니다.

문6 : 충청도 지방인데 임야에 건축을 하려고 합니다. 건축이 가능한지요?

답 : 형질변경을 하여 대지조성 완료된 후 용도지역 지구에 맞는 건축물이면 가능합니다.

문7 : 기존건축물이 미관지구에 저촉되어 창호와 외장타일로 바꾸어서 건축허가를 받아야 하는지?

답 : 건축위원회 심의 결과에 따라 결정하고 건축허가를 받지 않습니다.

문8 : 건축허가를 갑 건축사에게 의뢰하여 허가를 받았는데 그 간 갑의 건축사가 영업정지로 받았다면 준공 처리시에 다른 건축사로 변경하여야 하는지?

답 : 당초 감리자가 계속 감리를 할 수 있으며 새로운 허가만 제한 받습니다.

문9 : 주거지역에서 기존 2층건물 연면적 500m²으로 증전법에 적합하게 된 건축물로서 용도변경이 가능한지?

답 : 증전법에 적합되었으면 주차장법에 관계없이 가능합니다.

문10 : 각각 사거리에 예식장건축이 가능한지요?

답 : 각각 노타리지점에서 교통이 번잡하지 않고 주변 여건이 필요하다고 인정할 때 기관의견에 따라 가능하나 교통이 번잡한 지역은 불가능합니다.

문11 : 주차장면적이 1,000m²이상인 경우 주차진입로 적용은? (지하실 주차장 경우)

답 : 지하주차장 면적이 1,000m²이상인 경우 입구와 출구를 분리하여 시설하여야 합니다.

문12 : 2층건축물인데 1층은 허가부분이고 2층은 무허가 건축부분인데 재축시에는 어느 범위까지 해야 됩니까?

답 : 동일규모 범위내에서 재해로 인한 건축하는 행위므로 1층으로 1층과 동일면적 범위내를 말합니다.

문13 : 공동주택의 지하실은 전용면적에 해당됩니까? 공유면적에 해당됩니까?

답 : 지하실의 2세대 이상 공동으로 사용할 경우는 공유면적으로 산정하여야 합니다.

문14 : 옥외 기계식 주차장 시설을 인정하는지요?

답 : 옥내 기계식 주차시설만 인정됩니다.

문15 : 전면35m 미관도로에 기존건물이 있고 후면공지에 목욕탕, 여관을 증축코져 하는데 가능한지요?

답 : 주차장법 규정에 적합해야 증축이 가능합니다. 전면 35m도로에 주차장 진입로가 확보되어 있지 않으면 후면 4m도로로서는 증축 불가능합니다.

문16 : 연립주택의 대지최소한도는 얼마인지요?

답 : 연립주택은 1,000m²이상이어야 합니다.

문17 : 착공전 명의변경이 가능한지?

어느 규정을 적용하나요?

답 : 가능합니다. 민원편람을 참고 하십시오.

문18 : 주거전용지역에서 연립주택이 가능한지 여부와 대지면적 최소한도는?

답 : 주거전용지역내에서도 연립주택의 건축은 불가능하며 대지면적은 1,000m²이상 이어야하나 50세대이상은 사업승인에 앞서 입지심의를 득하여야 합니다.