

질의응답

□ 건축법

- **☞** 직통계단 설치에 따른 시행령 변경으로 완화되었다고 하는데 사실인지요?
☞ 건축법 시행령 개정으로 보행거리 30미터에서 구조부를 내화구조로 할 경우 50미터로 완화되었습니다.
- **☞** 지하 1층 지상 2층은 R.C조 3층은 조적조인 경우 구조계산을 해야 하는지요?
☞ 3층 이상이면 구조에 관계없이 구조계산을 하여야 합니다.
- **☞** 판매시설이 1,000제곱미터 이상은 건축선으로부터 4미터를 후퇴하도록 되어 있는바 주차 건물도 이에 해당되어 후퇴하여야 하는지요?
☞ 경비용 건물 100제곱미터 이하인 경우가 아닌 건축물은 본 건물에 준하여 후퇴하여야 됩니다.
- **☞** 제 1종 미관지구인데 대지가 도시계획으로 철거되고 잔여대지가 150평인 경우 몇층까지 가능한지요?
☞ 서울시 건축조례에 자투리 땅인 경우 제 1종 미관지구는 5층 이하만 허가 가능합니다.
- **☞** 대지내 통로 규정이 개정 되었다고 하는데 설명하여 주십시오.
☞ 연면적 5,000제곱미터 이상의 건축물을 건축할 때는 대지내 통로 폭 3미터 이상을 확보해야 하고 피난 계단으로부터 공지에 이르는 통로폭도 3미터 이상 확보해야 합니다.
- **☞** 주거지역내 40미터 도로변에 접한 대지는 상호 대지간에 일조권 규정은 적용하지 않습니까?
☞ 20미터 이상 도로변에 접하는 대지 상호간에는 일조권 규정을 적용하지 않습니다.
- **☞** 일단의 대지가 2개 이상의 도로에 접하였을 때 높이 제한은 어느 도로에 준하여 적용합니까?
☞ 건축법 시행령 제88조 규정에 의하여 그 대지가 12미터 이상 접하고 그 접한 길이가 대지 둘레의 1/6 이상에 해당하는 경우는 가장 넓은 도로를 전면도로폭과 같은 것으로 봅니다.
- **☞** 조경 산정에서 높이 2미터 이상인 옥외부분이나 온실 같은 곳은 면적을 얼마나 산정합니까?
☞ 문의하신 부분에 조경한 면적의 1/2을 인정하며 상업지역내에서는 조경부분 전체를 산입합니다.
- **☞** 제 4종 미관지구로써 층수 규제가 4층일 경우 대지 고저가 도로변보다 5.0미터 낮아서 4층을 설계할시 도로변에서는 3층이고 대지측에서는 4층일 경우 어떻게 적용하는지요?
☞ 대지측에서 4층인 것을 적용합니다.
 도로 4종 (미관지구) 대지 지 1 2 3 4
- **☞** 건축허가를 득하여 착공치 않고 있는 경우 유효 기간은?
☞ 허가를 득하여 미 착공상태인 경우 유효 기간은 1년이며 3개월에 한하여 1차 연기할 수 있습니다.
- **☞** 건축법 시행령 개정에 따라 직통계단의 이격거리 규정이 생겼다는데 거리는?
☞ 직통 계단은 10미터 이상 서로 떨어져 있어야 합니다.
- **☞** 자투리대지 완화 대상에 구획정리 사업으로 인한 자투리 대지도 똑같이 포함됩니까?
☞ 구획정리 사업 지구로 인한 기존미달대지라도 도시계획 시설 설치로 인한 자투리 대지와 같이 건축기준이 완화됩니다.
- **☞** 공해 공장의 정의는?
☞ 건축법상 공해 공장은 환경 보전법에 의한 배출 시설 설치허가를 받아야 하는 공장입니다.
- **☞** 중간검사 기준이 완화 되었다고 하는데 사실인지요?
☞ 중건법에는 기초와 옥상 2차에 걸쳐 받았으나 지금은 기초 1회만 받습니다.
- **☞** 5층이하 건축물로 여유 공간이 있는 경우 지하층을 설치 하는지 아니하여도 되는지요?
☞ 5층이하 건축물로 법정 공지의 1/8 이상의 여유 공간이 있는 경우는 지하층을 설치하지 아니하여도 됩니다.
- **☞** 상주공사 감리대상 건축물은?
☞ 연면적 3000제곱미터 이상이거나 5개층 이상 건축물입니다.
- **☞** 사선제한의 완화 규정은 없는지요?
☞ 건축법 시행령 제89조 규정에 따라 상업지역인 경우 도로로부터 각각 6미터 이상 후퇴하고 대지 둘레의 1/2이상이 도로에 접한 경우는 1.8배까지 완화받습니다.
- **☞** 구내통신선로설비 기준은 얼마 이상의 면적과 층수에

적용 되는지요?

답 연면적 100제곱미터 이상의 건축물에 대하여 구내통신 설비를 하여야 합니다.

문 바닥면적 산정시 다스트슈트는 면적에서 제외되는게 옳습니까?

답 바닥면적 산정에서 제외되는 부분은 옥상 및 옥외의 배관팩트 및 닥트와 이와 유사한 부분을 말하며 공동주택(아파트)에서는 산입됩니다.

문 기념탑을 건립하는데 건축법의 적용을 받습니까?

답 기념탑의 높이 6미터가 초과되면 건축허가를 받아야 합니다.

문 대지와 도로가 접하는 부분이 2미터인 경우 본인명의로 된 사도인 때와 일단의 대지에 포함되는 부지 연장인 경우 건축허가시 어떻게 다른지요?

답 도로는 최소폭이 4미터 이상 되어야 하고 대지는 도로에 2미터 이상 접하면 건축 가능하므로 전자는 건축선 후퇴후 건축가능하고 후자는 일반소규모건축은 가능합니다.

문 지역지구에 주용도가 합당한 건축물의부속용도로서 용도제한 대상 용도로 건축 가능한지요?

답 불가능합니다.

□ 건축행정

문 일단의 대지내 주거용 건물 2동이 허가 가능한지요?

답 주택은 일단의 대지내 2동이상 가능합니다.

문 주거지역에 엘, 피, 지 충전소를 설계하려 합니다. 가능한지요?

답 가능하나 기존 엘, 피, 지 건물과의 거리는 시 연료과에 문의하시고 저장 용량 10톤이하로서 지하에 저장 탱크를 설치토록 설계하여야 합니다.

문 복욕탕을 신축하려고 하는데 제반 규제 조건이 있습니까?

답 충전에는 기존 업소와의 직선거리를 규제하여 왔으나 현재는 전지역 거리제한 없이 허가 가능하며 용도 가능지역에만 적합하면 됩니다.

문 공부상토지와 측량상 토지면적이 상이할 경우 허가 면적 적용은?

답 실제 대지면적을 적용합니다.

문 제척예정지구란 어떤 것인지요?

답 구획정리 사업에서 미완료된 땅 즉 환지 확정되지 않은 땅으로 건축이 보류됩니다.

문 도시계획 확인원에 중앙 도매시장이라고 찍혀 있는데 다른 건축물을 건축할수 있나요?

답 도시계획 시설로 결정된 것이므로 도시계획시설인 시장을 건축하여야 합니다.

문 지방에 콘도미니엄 허가를 득한 후 서울에 콘도미니엄 분양을 위한 모델하우스를 지어 분양하려 합니다. 서울에서 가설 건축물 허가가 가능한지요.

답 모델하우스는 전시장으로서 가설 건축물 허가가 가능합니다.

문 도시계획법 제정 이전의 기존시장을 헐고 다시 지으려고 하는데 도시계획시설(시장) 결정을 득하여야 합니까?

답 도시계획시설(시장) 결정 이전의 시장이라도 증축이나 개축 재축시에는 도시계획사업(시장) 시설결정을 득하여야 합니다.

□ 주차장법

문 주차장 면적이 얼마 이상인 경우에 출구와 입구를 분리합니까?

답 주차면적이 6,000제곱미터를 초과하는 경우에 출구나 입구를 분리합니다.

문 관람시설인 경우 주차장 대수는?

답 서울시에서는 150제곱미터당 1 대입니다.

문 기계주차로 옥내주차로 계획시 전면 공지는 얼마를 계획하여야 하는지요?

답 기계주차의 전면공지는 소형자동차의 경우 9.8미터이상으로 계획하여야 합니다

□ 기타규정

문 단독사무소에서 주택을 설계할 수 있다고 하는데 가능한지요?

답 단독 사무소에서 단독 주택설계가 가능합니다.

문 연립주택의 세대별 면적 규모는?

답 연립주택은 세대별 전용 면적이 40제곱미터 이상 되어야 합니다.

문 연립주택 인동간의 거리는 얼마입니까?

답 서울시에서는 인동간의 거리를 1.25배로 합니다.

문 콘도미니엄은 용도가 건축법상 호텔입니까? 아니면 여관에 해당됩니까?

답 콘도미니엄은 호텔의 용도로 간주됩니다.

문 아파트 비상 급수시설로 지하수를 이용하지 아니할 경우 지하수 용량의 얼마 이상을 설치해야 되는지요?

답 3 배 이상입니다.

문 공동주택의 건물길이의 한계가 있는지요?

답 공동주택은 주택 건설기준에 관한 규칙에서 건물 1동의 길이가 120미터로 제한되어 있습니다.

문 연면적 1,000평방미터인 건축물을 용도 변경시 건설업법에서 정하고 있는 공사시공자를 선정하여야 하는지, 또는 대수선을 포함하는 경우의 적용은?

답 용도변경인 경우에는 공사 시공자 선정이 필요없으나 대수선인 경우에는 공사 시공자 선정을 하여야 합니다.

문 개발제한구역내 사설 유아원 건축이 가능한지요?

답 건축 불가능합니다.