



□ 건축법

- **문** 마포구 대흥동에 주거지역내 대지면적 58평인데 건축가능(여관)한지요? (시. 전)
답 주거지역내에서 여관 용도 건축은 가능합니다. 다만, 건축하고자 하는 대지가 12m 이상의 도로에 접하여 있을때 가능합니다.
- **문** 주거지역내 주택을 미용실 용도로 용도 변경 가능한지요? (회. 전)
답 예 가능합니다. 다만 용도 변경 부분 면적이 200㎡ 이상이면 허가를 득해야 하며 그 이하는 신고로서 가능합니다.
- **문** 지름 20m인 사이로를 건립시 건폐율, 용적율 등의 규정에 적합해야 하는지요? (시. 전)
답 건축면적에 해당되므로 건폐율 등을 산정해야 됩니다.
- **문** 지하실이란 어떤 것입니까? (시. 전)
답 지표이하에 있는 실을 말하며 지표면으로부터 반자 높이가 2/3 이상이 지표면 이하에 있는 것을 말합니다.
문 옥탑이 바닥 면적에 산정되는지요? (시. 전)
답 바닥 면적이 산정되지 않습니다. 다만 옥탑 부분의 면적이 건축면적의 1/8 이상일 경우 층수 및 건물 높이에 산정됩니다.
- **문** 주거지역내 교회를 건축시 면적 제한이 있습니까? (시. 전)
답 제한 없습니다.
- **문** 준공업 지역내 연립 주택 건축이 가능한지요? (시. 내)
답 가능합니다.
- **문** 4층 사무실 건축물로서 1층의 바닥 면적이 400㎡ 이면 직통 계단은 몇개 설치해야 하는지요? (시. 전)
답 2개소 이상 설치해야 합니다.
- **문** 전면도로가 건축물의 앞 뒤로 나란히 있는 경우, 2 이상의 전면도로가 있는 경우 높이 제한의 완화 규정을 적용 받을 수 있는지? (시. 전)
답 예 가능합니다.
- **문** 준주거지역내 법정 건폐율은 얼마입니까? (시. 전)
답 60%입니다.
- **문** 피난 계단으로부터 도로나 건축이 금지되는 공지에 접하는 소요폭이 없는 경우 건축물 일부로 피난통로의 설치가 가능합니까? (시. 전)
답 통행에 지장이 없는 구조로된 경우 가능합니다.

- **문** 주거지역내 소규모 공장 건축이 가능합니까? (시. 전)
답 불가능합니다.
- **문** 기존 건축물에 3평정도 증축코자 하는데 이 경우 신고로 할 수 있는때에도 기존 건축물을 포함한 전체율에 적합하여야 합니까? (시. 전)
답 예. 건폐율 범위내에서만 가능합니다.
- **문** 교육 및 연구지구내에 여관이나 가족탕으로 건축할 수 있는지요 (시. 내)
답 할 수 없습니다.
- **문** 구조계산을 작성시 구조 기준은 어디에 적용하여야 하는지요? (시. 전)
답 구조계산 기준(건설부령)에 명시되어 있습니다.
- **문** 건축선이란 무엇입니까? (시. 전)
답 도로 경계선을 말합니다. 즉 건축물이 제한되는 선이 됩니다.
- **문** 용적율 산정시 지하부분이 포함됩니까? (시. 전)
답 포함되지 아니합니다.
- **문** 건축물의 담장이 건축법에 위반되게 설치 되었을 시 도 건축법에 적용을 받습니까? (시. 전)
답 예. 건축물의 부수시설로 적용을 받아야 합니다.
문 영동의 상업 지역의 건폐율은 얼마입니까? (시. 전)
답 건폐율은 60%까지 가능합니다.
- **문** 11층 이상 건물로 특별 피난 계단을 설계시 전실이 외계와 접하면 S. T가 생략이 가능한지요? (시. 전)
답 전실이 외계와 접하여 비상시 환기가 될 수 있으면 SMOKE TOWER가 없어도 가능합니다.
- **문** 주거지역으로서 기본할된 21평의 대지가 주변에 집들이 다지어 있는 상태에서 건축허가 가능여부 (시. 내)
답 건축법 시행령 102조 4항에 의하여 건축가능합니다.
- **문** 도시계획(도로)확장으로 인하여 2/3가 철거된 건물에 대하여 잔여지 땅에 증축가능한지 여부 (시. 전)
답 건축법 시행령 102조 5항에 의거 증축가능합니다.
- **문** 기존 2층 건물에 3층으로 증축하고자 하는데 기존 2층 면적과 동일한 면적으로 증축가능한지 여부 (시. 전)
답 기존 건축물이 제 규정에 적법한 건축물이면 증축 가능하나 높이 제한(법 제41조) 및 시행령 90조 등에 적합해야 함.
- **문** 주거지역내에서 건축물 높이가 다른 경우 일조권 적용은? (시. 전)
답 건축물의 높이가 8m 이상이면 높이의 1/2, 8m 미만이면 1/3을 띄워야 합니다.
- **문** 보통 건축물을 건축할 경우 대지경계선까지는 얼마나 띄워야 합니까? (시. 전)
답 지역별 지구별로 다르게 규정되어 있으나 주거지역내에서 정북방향이면 외벽에서 50cm 이상 처마끝에서 20cm 이상 띄어 건축하여야 합니다.
- **문** 막다른 도로의 길이가 3.6m인 경우 도로의 폭이 얼마 이상되어야 건축할 수 있습니까? (시. 전)
답 6m 이상되어야 합니다. 현재 도로가 2m이라면 도로 중심선에서 귀하의 대지쪽으로 3m를 확보되어야 합니다.

- 저희 대지는 4m 도로가 교차하는 코너에 위치하고 있습니다. 건축허가 신청시에 각각을 하여야 하는지요?
 각각정리가 필요하지 않습니다.
- 옥외 피난 계단의 부분을 연면적에 포함시켜야 하나? (시. 전)
 연면적에는 포함되지 않습니다.
- 상업 지역내에서의 일조권등 규정은 어떻습니까?
(시. 전)
 정북방향에 의한 일조권 규정등은 없으나 높이가 12m를 초과할때는 $\frac{40-20}{H} + 0.5m$ 의 공식에 따라 산정되어지는 수치의 소정거리를 인접대지 경계선에 확보하여야 합니다.
- 용산쪽 주거지역의 용적율 및 건폐율은 얼마입니까?
(시. 전)
 건폐율 50% 용적율 250%입니다.
- 주차 진입도로가 4m 인데 건축 불가합니까? (1000㎡ 이상 건물) (회. 전)
 상업지역 이외의 지역으로서 주 출입구가 별도 형성되고 건축선으로부터 1m 이상 후퇴시는 가능합니다.
- 차고를 가설건축물로 지을수 있나요? (시. 전)
 도시계획 사업시행 예정지등에는 절차를 밟아 가설건축물로 지을수 있으나 말씀하시는 차고의 용도등(규모포함)에 따라 재고되어야 합니다.
- 소정의 도로폭을 확보함으로써 대지면적 최소한도에 부적합한 경우에도 건축허가 할 수 없습니까?(시. 전)
 건축선 후퇴 부분은 소요 대지 면적에 산정되지 않으므로 건축 불가합니다.
- 지표면의 고저차가 있는 경우 일조권등의 산정을 위한 건축물의 높이 산정은?(회. 전)
 인접대지 경계선의 지표면과 평균 수평면에서 산정한 높이에서 규정된 일조권 산정을 합니다.
- 공동주택의 공용의 복도는 연면적에 산정 됩니까?
(시. 전)
 예. 산정됩니다.
- 직통계단의 거리는 어떻게 산정합니까 (시. 전)
 직통계단 상호간 거리는 최단거리가 10m 이상 되어야 합니다.
- 호화주택의 범위? (시. 전)
 대지면적 250평 건물연면적 150평 이상입니다.
- 10년전에 지은 기존 주택에 수직 증축할시 진북방향에 대한 인접 대지 경계선과 이격거리? (시. 전)
 2층 증축부분에 한하여 건축법 제 90조에 의한 일정거리를 띄워야 합니다.

□ 건축행정

- 소유자가 다른 두필지상의 각필지에 건축물이 걸치지 않고 건축할 수 있는지? (시. 내)
 합병 선행된후 건축 가능합니다.
- 지적이 도로이고 소유자 개인 명의로 된 사도의 경우 소유자가 임의로 폐지 건축할 수 있는지요?(시. 전)
 할 수 없습니다.

- 램프의 내부반경은 무엇을 말합니까? (시. 전)
 반경을 원으로 이었을때 생기는 반경을 말합니다.
- APT와 시장을 복합 용도로 건축할수 있습니까?
 우선 도시 계획 사업 승인을 득해야 합니다.
- 1평이란 크기가 어느 정도 되는것 입니까?(시. 전)
 사방 6자입니다. 즉 3.3058㎡를 1평이라고 합니다
- 저희집 앞쪽 건물을 신축하면서 낮은 담장에 철조망을 설치하여 어린이들에게 위험한데 이를 조치할 수 없는지요?(시. 전)
 서울시 건축조례에 철조망, 유리파편등을 담장에 설치하지 못하도록 규정하고 있습니다.
- 공지 지구내 건폐율은 얼마입니까?(회. 전)
 1층 공지지구인 경우 20% 2층 공지지구인 경우 30% 3층 공지지구인 경우 40% 입니다.
- 막다른 도로의 끝쪽에 위치하는 부지로서 진입도로쪽에 소요폭 확보가 되지 않을 경우 저희 대지만 소요폭을 확보하고 건축가능 합니까? (시. 전)
 확보된후 건축 가능 합니다.
- 기존 건축물에 2층을 증축코자할 때 동일대지내 주차장을 확보가 불가할시 인근 필지를 매입하여 증축가능 합니까?(회. 전)
 일단의 대지(한필지로된)로 되는 경우만 가능합니다.
- 풍치지구내 건축물의 후면이란 무엇을 말하는지?
(시. 전)
 건축선의 후면입니다.
- 부채지주 땅에 법원 판결에 의거 재산 관리인이 선정되어 토지를 관리하던중 재산 관리인의 명의로 건축허가 가능 여부? (시. 전)
 민법 제25조, 118조에 의거 대리인(재산관리인)의 권한에 의하여 보존 행위와 개량 행위만이 가능하며 여타의 행위는 법원의 허가를 받아야만 가능합니다.
- 용도가 세분되기전 허가 및 준공을 득한 건물로 용도가 점포와 주거로 표기 되었기 이를 면적당 용도 표시를 하여 세금 감면을 받고자 합니다. (시. 전)
 용도가 세분전 건물의 면적당 용도 표시를 하는 방법은 구청 세무과에 가서서 세분 요청을 하면 직권 세분조정이 가능합니다.
- 지금 허가를 득한후 내년에 착공하려고 합니다. 가능합니까? (시. 전)
 허가일로 부터 1년간 유효합니다.
- 종전에 있던 집을 헐고 다시 지을려고 하는데 이 경우 건축법상의 적용에 대한 혜택이 있는지요?(시. 전)
 일부 경과 조치 규정에 대한 완화 조항은 있으나 별 혜택이 따로 부가되는건 아닙니다.
- 공지 지분인 대지에 본인 지분에 건축허가를 득하려고 하는데 동의서를 다 첨부해야 하는지 여부 (시. 전)
 건설부 유권해석에는 관계 법령등 제 규정에 적합한 경우에는 처분권자의 판단 결정에 의거 처분할 수 있는 것이며 별도의 조치가 없는한 확실성 있는 구속력과 공정력 및 공권력을 갖는 것이므로 공유지분 대지상의 건축 허가에 관하여는 신청인의 지분에 해당되는 대지 위치가 표시된 도면과 신청 대지의 주변 공유지

를 포함하여 전체 관련 토지공유자의 2/3에 해당하는 공유자의 동의서 첨부면 가능합니다.

- **㉠** 주택 건물에서 몇 평까지 국민 주택 채권 매입이 면제됩니다? (시. 전)
답 국민주택 규모인 25평(85m²)이하는 면제 됩니다.
- **㉡** 지목이 전으로 되어 있는 경우 형질 변경 등의 절차 없이 건축이 가능한 경우도 있습니까? (시. 전)
답 예. 가능한 경우는 도시계획 사업으로 하는 경우나 주택건설 촉진법에 의해 공동 주택 사업승인을 득하는 경우 토지 형질 변경의 선행 절차없이 건축허가와 동시에 처리 가능함.
- **㉢** 1종 미관 지구내 대지 면적 최소한도는 얼마인지요 (회. 전)
답 660m²입니다.

□ 건축조례

- **㉠** 영동의 3종 미관 지구인데 건폐율 및 용적율은? (시. 전)
답 건폐율 50% 용적율 300%입니다.
- **㉡** 4종 미관 지구내 기존 건축물의 외장 변경시 건축심의를 득해야 하는지? (시. 전)
답 건축심의 대상이 아닙니다.
- **㉢** 2000m²인 시장을 건축할때 조경면적은 얼마를 해야 하는지요 (시. 전)
답 조경면적이 필요하지 않습니다.
- **㉣** 풍치 지구내 대지 최소 면적은 얼마입니까 (시. 내)
답 600m²이상입니다. 다만 주거지역에 설정된 풍치지구내는 200m²이상입니다.
- **㉤** 건축선 지정으로 인하여 대지면적 최소한도 규정에 미달되는 경우 건축가능한지? (시. 전)
답 대지면적 최소한도 규정에 2/3이하인 경우이면 건축이 불가합니다.
- **㉥** 2종 미관 지구내 기존 미달대지의 최소한도는 얼마입니까 (시. 전)
답 330m²의 넓이상 즉 110m²이상이어야 합니다.
- **㉦** 4종 미관 지구내 기존 건축물의 외장을 변경하는 경우에는 건축 심의를 거쳐야 합니까 (시. 전)
답 미관 심의를 받으시지 않아도 됩니다.
- **㉧** 1종 미관 지구에 대지 150평인데 건축 가능한지요 (시. 전)
답 대지면적 200평이 (1종 미관지구)가능하지만 다만 동대지가 도시계획 시설로 인하여 자투리가 된 대지나 구획정리 사업 지구내 대지일때는 가능합니다.
- **㉨** 1종 미관 지구내 건축하는 건축물은 규모가 얼마나 되어야 합니까? (15층 건축예정) (시. 내)
답 15층을 건축하려면 건축면적이 500m²이상이어야 합니다.
- **㉩** 연면적 5.000m²이상 건물로 3.0m통로 부분에 조경이 가능한지요? (시. 전)
답 예. 조경은 가능하나 교목은 안되고 관목만이 가능합니다.

- **㉪** 2종 미관 지구에 있는 1층 건축물로서 2층만 증축이 가능한지 (시. 내)
답 미관지구 조례 제16조에 의거 2층만의 증축은 불가능합니다.
- **㉫** 여의도 국회의사당쪽 건폐율 및 용적율은 (시. 전)
답 건폐율 45% 용적율 67%
- **㉬** 풍치 지구내 후면대지 경계선간의 거리는 얼마 이상 떨어져야 합니까? (시. 내)
답 2층인 경우 2.0m이상 떨어져야 합니다.
- **㉭** 주차대수 산정시 소숫점 이하에 대하여는 어떻게 처리하는지 (시. 전)
답 서울시 주차장 설치 및 관리조례 제 12조 1항에 의하면 주차대수 1대미만은 버리도록 되어 있음.

□ 주차장법

- **㉠** 옥내 주차장은 꼭 지하에만 설치 가능한지요 지상 1층이나 2층에 기계식 주차장으로 가능한지요. (시. 전)
답 가능합니다.
- **㉡** 상업지역내 주차면적은 어떻게 산정합니까? (시. 내)
답 일반 건축물은 대부분 연면적 150m²마다 1대씩이나 공동주택은 200m²주택용도는 250m²에 식당 용도는 85m²마다 1대씩 주차장을 확보하여야함.
- **㉢** 주차배치를 차를 정면으로 보고 양쪽으로 배치할 경우 통로의 폭은 얼마나 있어야 합니까? (시. 전)
답 7.6m이상되어야 합니다.
- **㉣** 옥외 주차장은 꼭 설치해야 하는지 옥외에 한다면 옥내 비율은 얼마입니까 (시. 내)
답 옥외에 50%이상을 설치하여야 합니다. 다만 4대문내 간선도로 변으로 건폐율을 40%나 45%로 하는 경우에는 옥외 주차 비율을 25%까지 할수 있음.
- **㉤** car lift 설치로 주차장을 확보하려는데 가능한지와 이때 유의 사항은 (시. 내)
답 기계식 주차로 주차장 확보도 가능하며 car lift에서의 회전시 전면 공지 규정등 기계식 주차장 설치 기준(건설부령)에 따라야 합니다.

♣ 建築宣言文 / 建築 중에서

도 시계획은 3次元의 과학이지 2次元의 과학이 아니다. 높이라는 요소를 도입하여 만들어진 자유로운 공간의 활용을 통하여 현대의 교통문제, 또 餘暇善用 문제를 해결할 수 있게 될 것이다.

□ 한네·마이어 / Hannes Meyer