

## 건축행정 / 질의응답



### □ 시·도지부 문의

☞ 철근 콘크리트조 지상 3층의 학교 건축물로서 각 층고가 3.3m이고(각 실 바닥면적) 50㎡ 이상 교실바닥에서 직상층 바닥판 밑까지는 3.18m이며, 교실바닥에서 보 밑까지는 2.7m일 경우, 건축법 시행령 제3조 제1항 제7호의 규정에 의거 동 시행령 제14조 제2항의 규정에 적합한 교실로 볼 수 있는지의 여부?

☞ 교실의 규모 및 구조상세 등이 기재되어 있지 않아 정확한 회신이 불가하나, 건축법 시행령 제3조 제1항 제7호 규정의 취지는 채광, 통풍을 위한 실의 적정체적을 최소한 확보하고자 하는데 의의가 있는 것이므로, 천정면적에 비하여 가로 또는 세로로 걸쳐 있는 보의 수평면적이 현저히 적고, 또한 보의 수직 높이가 심하게 크지 않을 때는 이로 인한 실의 체적 감소가 경미할 것인바, 이러한 경우의 반자높이 산정은 직상층판 밑까지로 산정할 수 있을 것입니다. (건설부)

☞ ① 주거지역 내 단독주택 1동의 기존 건축물이 있는 하나의 동일 필지 내 공중목욕탕을 별동으로 증축코자 할 경우와

② 상업지역 내 건축법 시행 이전에 별동으로 단독주택 2동의 기존 건축물이 있는 동일 필지 내 상업용 건축물을 별동으로 건축코자 할 경우 관련법에 적법할 때 증축 가능 여부?

☞ 건축법상 하나의 대지에는 원칙적으로 하나의 건축물과 건축법 시행령 제2조 제1항 제14호에 계기한 부속 건축물만의 건축이 가능한 것입니다. (건설부)

☞ 농지의 보전 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호의 규정에 의한 상대농지에 동법 제4조 제1항의 규정에 의거 농지 전용허가를 받아 농가주택을 건축함에 있어 다음 질의사항에 대한 귀견여부?

① 농가 주택이라 함은 농가 단독주택 외에 농가 연립주택도 포함되는지?

② 농가 단독주택 및 농가 연립주택의 건축을 위한 대지 면적의 최소한도의 규정은?

☞ 농지의 보전 및 이용에 관한 법률 제4조 제1항 제2호의 규정에 의하여 상대농지를 임의 전용할 수 있는 농가주택이라 함은 영농을 위한 농촌주택을 지칭하는 것으로 도시형 연립주택은 동법 시행령 제3조의 규정에 의하여 농지전용 허가를 득한 후가 아니면 건축할 수가 없습니다. (농수산부)

☞ ① 건축법 시행령 제96조(방화구획) 제1항의 규정에 의하면 내화구조인 건축물로서 연면적 1,000㎡를 넘을 경우는 1,000㎡ 이내마다 방화구획을 하도록 되어 있으며,

② 동령 제91조(특수 건축물 등의 내장) 제1항 단서의 규정에 의하면(스프링클러 기타 이와 유사한 자동식 소화설비를 설치한 부분의 바닥 면적은 그 3분의 2를 감한 면적으로 한다. 이하 이장에서 같다)라고 되어 있는바 동령 제96조 제1항의 규정에도 이 단서의 규정을 적용할 수 있는지의 여부?

☞ 건축법 시행령 제91조 제1항 단서 전단의 규정은 동령 제96조 제1항의 규정에서도 적용됩니다. (건설부)

☞ 건축법 시행령 제3조 제1항 제3호 라목의 승강기탑, 계단탑, 망루 등은 바닥면적에 산입되지 않는다고 하는바

이 목의 “계단탑”과 동조동향 제 5호 다목의 승강기탑, 장식탑 등은 높이 산정에 따른 “계단실”과의 건축법 해석상의 차이점이 있을 것으로 판단되는 바 법상 정의는?

(서울지부)

㉠ 건축법 시행령 제 3조 제 1항 제 3호 라목의 “계단탑”은 면적산정시 사용하고, 제 5호 다목의 “계단실”은 높이 산정시 사용하는 용어로 유사 용어입니다. (기술부)

㉡ 건축법 제 5조 및 기타규정에 의하면 건축허가에 대한 규정은 있으나 건축허가를 받아 공사 도중 관계법의 개정이 있고 변경사항이 발생되어 설계변경 허가를 받고자 할 경우, 당초 건축허가 당시의 제규정에 의해 이미 상당히 공사가 진척된 상태로 개정법의 제규정에 적합하게 완공이 불가능하나 변경사항이 있어 설계변경 허가를 받는 경우만 개정법에 적합하게 규정함은 부당하다고 사료 되는바 귀견 여부?

㉢ 건축허가후 공사중 법령의 개정이 있을시는 동건축물에 대하여 개정 건축법에 의하여도 적법한 것으로 볼 수 있는바, 귀 질의의 경우와 같이 공사중 설계변경이 있는 경우 기허가 사항에 대하여는 허가시의 규정이 적용되는 것이며 다만, 변경되는 부분에 대하여만 개정법률이 적용되는 것입니다. (건설부)

㉣ 주차장법 제 19조 및 같은법 시행령 제 6조의 규정에 의하여 건축물에 부설하는 주차장을 설치함에 있어,

- ① 소요 주차장을 옥내로 하여 만족할 경우에도 반드시 옥외 주차장을 설치 하여야 하는지의 여부?
- ② 옥내 주차장의 승강로를 기계설비 형식의 주차장으로 설치할 수 있는지의 여부?
- ③ 당해 건축대지에 소요 주차장 면적이 부족하여 인접대지에 동 건축물 부설 주차장을 설치하는 경우 반드시 2개의 대지를 합필하여야만 하는지의 여부?

㉤ ① 주차장법 제 19조 제 1항의 규정에 의하여 설치하는 건축물 부설 주차장은 주차장 정비지구 내에서는 당해 지방 자치 단체의 조례로 옥내 및 옥외에 설치할 주차장 비율을 정한 경우에는 조례에 따라 옥내 및 옥외 주차장을 설치하여야 하는 것이나 주차장 정비지구 외에서는 옥내, 옥외 구별없이 동법 시행령 제 6조의 규정에서 정하는 면적 이상으로 설치하면 가능한 것이며,

② 건축물에 부설하는 주차장을 동일 건축물 내에 설치한다면 주차하는 계층까지 운반을 위한 기계식 승강 장치의 설치는 건축법이 정하는 범위 내에서 가능한 것이며, 건축물 부설 주차장의 기준에 관하여는 주차장법 시행규칙 제 4조 제 2항 제 3호 내지 제 10호의 규정을 준용토록 되어 있습니다.

③ 건축물 부설 주차장은 동법 시행령 제 6조 제 1항의 규정에 그 건축물 또는 대지 안에 주차장을 설치하도록 되어 있으므로 인접대지에 건축물 부설 주차장을 설치하고자 하는 경우 2개의 대지를 합필하여야 설치가 가능한 것입니다. (건설부)

㉥ 건축법 제 39조 (건폐율) 제 1항 본문에서 대지면적이란 함은 자연녹지, 생산녹지 지역 등의 경우 토지의 형질변경이 허가된 면적인지 아니면 토지 자체의 면적인지의 여부?

㉦ 자연녹지지역 (생산녹지지역 포함)에서 토지형질 변경한 대지상에 건축물을 건축할 경우 건폐율 등의 적용에 있어서는 형질변경이전의 일단의 토지 범위 내 면적까지 포함하여 대지면적으로 보아야 합니다. (건설부)

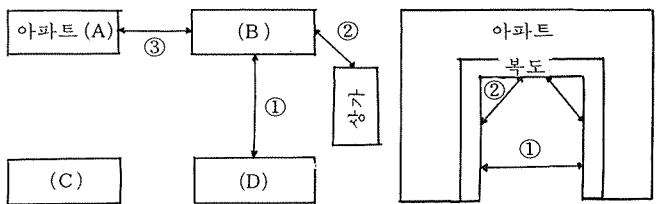
㉧ 건축사법 제 22조의 2 (등록의 취소 등에 따른 건축사의 업무 계속)규정에 의하면 폐쇄명령을 받은 건축사는 그 처분 전에 계약을 체결한 업무는 계속하여 이를 수행할 수 있다고 규정되어 있는 바 이에 따른 계약의 한계란가. 건축주와 건축사간에 서면계약 체결된 때를 말함인지나. 건축사 협회에 도서등록을 필한 때를 말함인지다. 건축허가 신청접수된 시기를 말함인지의 여부?

㉨ 건축사법 제 22조의 2의 규정에 의한 등록의 취소 등에 따른 건축사의 업무 계속에 있어서의 한계는 서면계약 (수탁계약)을 체결한 날을 말하는 것으로 사무소 등록 취소 또는 폐쇄 명령일 이전 체결된 업무에 한하여 건축주의 해제 조치가 없는 한 계속할 수 있는 것입니다. (건설부)

㉩ 주택건설 촉진법 시행령 제 17조 제 1항 별표 3, 제 8호에 의하면 지하실 면적을 제외한 주거전용 면적이 85㎡ 이상인 경우 주택채권을 매입하여야 하는바, 지하실 면적이 48㎡, 주거전용 면적이 82㎡, 계 130㎡인 경우 주택채권 매입 여부와 지하실의 일부에 차고, 기계실 등으로 복합되어 있을 경우 지하실이란 순수 지하실을 의미하는지의 여부?

㉪ 건축허가시 국민주택 채권 매입 기준은 주거전용 건축물인 단독주택의 경우 지하실 부분 면적을 제외한 건축연면적이 85㎡를 초과하는 때에 한하여 국민주택 채권을 매입하게 됩니다. 따라서 귀질의 경우 지하실 부분을 제외한 건축연면적이 85㎡ 이하인 때에는 국민주택 채권 매입 대상에서 제외되며 다만, 이 경우 지하실의 일부가 차고 또는 기계실로 사용되더라도 국민주택 채권 매입 기준의 적용에 있어서는 지하실 면적으로 보는 것입니다. (건설부)

㉫ 건축법 시행령 제 167조 제 3항의 본문 중 “동일대지 내에서 공동주택 등의 높이는 다른 건축물 또는 당해 건축물의 다른 부분의 대향부까지의 수평거리에 상당하는 높이 이하로 하여야 한다”에서 “당해 건축물의 다른 부분의 대향부”의 용어에 대한 귀견과 다음 그림과 같은 경우 대향부까지의 수평거리는 어느 것인가의 여부?



(그림 1)

(그림 2)

㉬ 건축법 시행령 제 167조 제 3항 중 “대향부까지의 수평거리”라 함은 정면으로 마주보는 부분까지의 수평거리를 말하므로 그림 1의 경우는 ① 및 ③, 그림 2의 경우는 ①의 거리가 됩니다. (건설부)

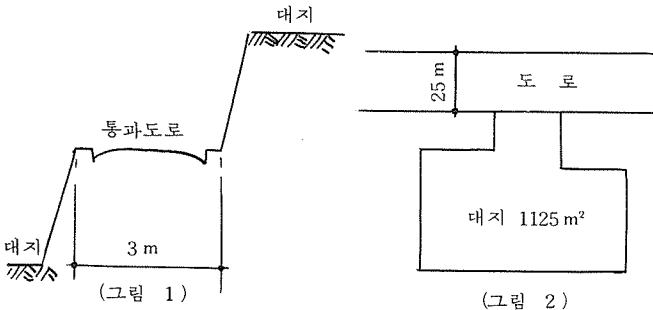
㉔ 현관의 효과를 살리기 위하여, 현관의 채양구조를 철골조로 골격을 구성 “캔틸레버”로 하고 상부를 유리로 덮어 햇빛이 투영하여 일조에 지장이 없을 때도 이부분(벽체에서 3m 돌출됨)을 건축 면적에 산정하여야 하는지의 여부?

㉕ 질의에 대하여는 건축법 시행령 제3조 제1항 제3호가목의 규정에 의거 “(3-1)m×길이”의 면적을 건축면적에 산입하여야 합니다. (기술부)

㉖ 곡물 또는 비료 등을 저장하기 위한 용도로서, 창고법에 의한 영업을 목적으로 하는 경우와 개인의 농·임업용 창고, 새마을 공동창고, 단위농협 창고 등 비영업용으로 건축하는 경우 및 주거용 건축물의 부속건축물로서 가사용 물품을 보관하기 위하여 건축허가를 득하는 경우 중 어느 것이 건축법 제2조 제3호에 의한 특수건축물이라 지칭하여야 하는지의 여부?

㉗ 창고의 개념 및 범위·규모 등에 대해서는 건축법에서 규정하나 없으나 물품의 보관 또는 저장 등을 하기 위한 용도의 건축물은 영업용·비영업용을 막론하고 건축법 제2조 제3호의 창고로 간주되며, 주거용 건축물의 부속건축물로 가사용 물품을 보관하기 위한 창고의 경우와 같이 주건물과 불가분의 관계에 있는 부속창고는 건축법 제2조 제3호에서 규정한 특수건축물이 아닙니다. (기술부)

㉘ ① 건축법 제30조 제1항의 규정을 적용함에 있어서 (그림 1)과 같은 조건의 도로와 대지와의 관계일 경우 건축선의 지정여부는?



② 상업지역 내(그림 2)와 같은 여건의 대지에 점포·사무실·공동주택 등의 복합건축물(1~3층: 점포, 사무실, 4~5층: 공동주택)을 1~5층까지 바닥면적을 동일하게 건축코자 하는바 연면적의 과반 이상이 점포·사무실이므로 남측대지 경계선에서의 이격거리 적용은 건축법시행령 제167조제2항을 적용함이 타당하지의 여부?

㉙ ① 도로의 양측에 고저를 두고 접한 질의상의 대지는 각 대지 공히 반대측 도로 경계선으로부터 소요폭을 확보할 수 있는 거리 이상을 후퇴한 선을 건축선으로 하여야 하며,

② 상업지역 내에서 복합용도로 건축되는 귀문의 건축물은 건축법 시행령 제167조 제1항 및 제2항 규정에 모두 적합하여야 합니다. (건설부)

㉚ 건축허가 신청자가 건축사라 할지라도 국무총리 훈령 주택건축허가 절차 개선책에 의거 연대책임 건축사 책임하에 신청하지 않았다는 사유로 건축허가 신청서가 반려된 경우에 대한 타당성여부?

㉛ 건축사 면허 소지자가 본인의 주택을 직접 설계하여 건축하는 경우 도서신고 및 연대책임 건축사의 연서 절차 없이 건축허가를 받을 수 있습니다.

㉜ 주택 건축허가 개선책에 의거 주택건축허가를 신청하여 허가청에서 건축허가의 일부절차는 끝났으나 건축주가 국민주택채권 매입을 하지 못하여 건축허가서를 수교치 못한 상태(면허세 등 제공과금도 미납)에서 건축사에게 착공할 의사를 통보치 않고 임의착공하여 설계상에도 없는 지하실 축조공사 중 인명사고가 발생하였을 때 건축허가 신청당시 공사감리의 업무를 담당하기로 허가 신청서에 서명 날인한 건축사에게는 사고의 책임이 없는 것으로 사료되는바 이에 대한 책임소재 여부?

㉝ 귀 질의는 구체적인 사안에 따라 개별적으로 판단되어야 할 것이나 일반적으로 공사감리자는 동 업무에 관련되는 공사가 시작되는 시점부터 공사감리에 임하여야 할 것이나, 절차, 현지 여건 등으로 보아 공사 착공 사실을 알 수 없었다는 사실이 판명 되었을 경우에는 건축사가 책임질 수 없을 것입니다. (건설부)

㉞ 지역지정 이전 적법한 기존건물로 용도는 공장(2,000m<sup>2</sup>)으로 공부상에 명시되어 있으며, 현재 실제 용도는 공해(소음·분진)가 극심한 석분공장으로 인근 주민의 진정 대상이 되고 있으므로 동 석분공장을 봉쇄공장으로 용도 변경하여 주거지역 내의 주거환경을 보다 순화시키고자할 때 용도변경이 가능하다고 판단되는 바 귀견여부?

㉟ 지역지정 이전에 적법하게 건축한 석분공장이 주거지역의 지정으로 건축법상 용도제한 규정에 부적합하게 된 경우 주거지역의 주거환경 순화를 위하여 이 건축물을 현 석분공장보다 공해요소가 적은 봉쇄공장으로 그 용도 변경탄을 하는 경우에는 용도변경 허가를 할 수 있습니다. (건설부)

㊱ ① 현재 주거지역으로서 도시계획 재정비지역이고, 산에 인접하여 지목상 전(田)으로서 정부 융자금으로 양곡보관창고 1동 연면적 660m<sup>2</sup>를 신축코자 하는 경우 현행 제규정으로는 적법하나, 허가 관청의 행정지시로 도시계획 재정비기간 중 당해지역의 건축허가를 유보하여 개인의 정당한 권리를 침해할 수 있는지의 여부?

② 건축설비(옥내전기, 난방방, 급수위생, 소화설비 등)의 설계감리를 할 수 있는 자격자의 한계는?

㊲ ① 도시계획 재정비 기간이라 하더라도 허가권자가 행정지시로 당해 지역의 건축허가를 유보할 수 없는 것입니다.

② 건축설비의 설계감리는 소방 및 전기 등 관계법령에 제한규정이 없는 한 건축사의 업무에 속하는 것으로서 건축사가 설계감리 업무를 수행할 수 있는 것입니다. (건설부)

## □ 건축법시행령

㊳ 연립주택 18세대의 택지의 일부가 임야인데 건축이 가능한지요? (회원전화)

㊴ 20세대 미만의 연립주택은 건축법에 의한 허가를 받아야 하며, 건축은 대지이어야 가능토록 규정되어 있으므로 불가능합니다.

㉞ 경사진 지반의 도로상에 건축물의 지하층이 노출되어 개구부를 설치할 경우, 1층으로 간주하는지요?

(회원방문)

㉟ 지하층은 지하에 2/3 이상 묻혀야하므로 4면 중 1면의 일부라도 노출되었다면 1층으로 보아야 할 것입니다.

㊀ 10×10×10m 정도의 물탱크를 지하에 설치코자 하는데 허가나 신고를 받아야 하는지요? (시민전화)

㉞ 물탱크를 지하에 설치하게 되므로 바닥면적에는 산입되지 않으나 허가는 받으셔야 합니다.

㉞ 상업지역과 주거지역이 겹쳐있는 대지로 주거지역 또는 상업지역에 의한 건축 중 어느지역에 적용하여야 합니까? (회원전화)

㉞ 건축법 제52조에 보면 도로에 떠모양으로 인하여 지정된 상업지역에서는 그들 지역지구에 건축물의 일부 또는 전부에 건축할 때는 상업지역으로 봅니다.

㉞ 주택에 지하실 차고를 설치코자 하는데, 가. 반자높이는 얼마로 해야 하는지요? 나. 견폐율, 용적을 산정이 되어야 하는지요? 다. 허가나 신고를 꼭해야 하는지요? (시민방문)

㉞ 가. 23m 이상. 나. 산경되지 않습니다. 다. 허가나 신고를 한 후 공사하여야 합니다.

㉞ 동일대지 내 2동 이상의 단독주택을 건축할 시 대지면적은 어떻게 산정하는지요? (시민전화)

㉞ 당해 지역지구 내 대지최소면적에 신축코자 하는 주택동수를 곱한 면적 이상이 되어야 합니다.

㉞ 주거지역 제 1종미관지구로 건축법 제52조 규정을 보면 떠모양으로 지정된 상업지역 미관지구 또는 고도지구와 기타의 지역지구가 겹치는 경우 건축물이 이들 지역지구에 걸칠 때 그 건축물 및 대지 전부에 대하여 상업지역 미관지구 또는 고도지구 내의 건축물에 관한 규정을 적용한다고 되어 있어 주거지역 제 1종미관지구가 건축할 수 있는 건축물(주거지역 관계없이)을 건축할 수 있습니까? (회원전화)

㉞ 주거지역에서 건축할 수 없는 건축물(시행령 부칙) 별표 2의 건축물)은 건축할 수 없습니다.

주거지역과 상업지역이 건축법 제52조 규정에서와 같을 경우라면 상업지역의 규정을 적용할 수 있으나 주거지역과 1종미관지구가 겹쳐 있는 경우 지역에서 규제되고 있는 건축물은 지구규정에 저촉되지 않더라도 건축이 불가능합니다.

㉞ 바닥면적 1,100m<sup>2</sup>의 학교건축물 계획시 방화구획을 하여야 하는지요? (회원전화)

㉞ 바닥면적 1,000m<sup>2</sup> 이내마다 방화구획을 하도록 규정되어 있으므로 방화구획을 하여야 합니다.

㉞ 일조권에 저촉되는 기존 건축물에 수직증축은 가능한지요? (회원전화)

㉞ 증축코자 하는 부분에 대한 높이제한 규정은 적용해야 합니다.

㉞ 일반공장인 경우도 대지 안의 공지규정에 의해 건축선으로부터 6m 이상 띄워야 하나요? (시민전화)

㉞ 일반공장인 경우는 해당되지 않습니다.

㉞ 지하층은 모든 건물에다 확보해야 하나요? (시민전화)

㉞ 건축법 시행령 제113조의 규정을 적용합니다.

㉞ 옥탑으로서 건축면적의 1/8을 넘을 때 층수 및 면적산입에 대해서 알고 싶습니다. (회원전화)

㉞ 물탱크 등 설비를 위한 구조물 등이 건축면적의 1/8을 넘을 때 면적은 제외되나 층수에는 산입됩니다.

㉞ 주택과 근린생활시설이 있는 복합 건물입니다. 이 경우 건물의 주용도는? (시민전화)

㉞ 건물의 주용도는 건물전체의 1/2 이상 차지하는 용도가 주용도가 됩니다.

### □ 건축조례

㉞ 여의도 지역인데 제 1종 집단미관지구라 함은 서울시 조례 어느 지구의 규정에 따릅니까? (시민전화)

㉞ 건축조례의 제 1종 미관지구 조례에 따르면 됩니다.

### □ 기타규정

㉞ 건설업법상 시공자 선정 기준이 변경되었다는데 그 규모와 범위는? (시민전화)

㉞ 건설업법 제 4조에 의하면 주거용 건축물은 200평 이상 비주거용 건축물은 연면적 150평 이상이면 건설업자를 선정토록 82. 7. 1부터 변경 시행됩니다.

㉞ 스프링클러시설은 어떤 이유로 설치하게 되나요? (회원전화)

㉞ 대형건축물의 방화, 내화 등을 필요로 설치되는 것입니다.

㉞ 미급수지역인데 자가 수도 개발의 건축허가가 가능한지 여부? (시민방문)

㉞ 과학기술처에 등록된 지하수 개발업체로부터 용량 및 수질검사를 득하여 건축허가가 가능하나 연립주택 등은 규제되고 있습니다.

㉞ 연립주택을 신축시 견폐율과 대지최소 면적은 규정되어 있는지요? (시민전화)

㉞ 견폐율은 20세대 이상 사업승인일 경우 30% 이하. 20세대 이하는 40% 적용하고, 대지 최소면적은 20세대 이상 사업승인일 경우 2,000m<sup>2</sup> 이상되어야 합니다.

㉞ 비상저수조는 학교인 경우 증축할 때 변동이 없어도 증축부분에 대한 저수조 설치의 필요합니까? (회원전화)

㉞ 비상저수조 설치의 학생수의 변동이 없어도 시설면적이 증가하므로 면적에 따라 설치하여야 함.

### □ 주차장법

㉞ 기존 건축물 옥상에 Parking을 계획 할려고 하는데 기제식으로 가능한지요? (시민전화)

㉞ 할 수 있습니다. 단 설비부분은 견폐율 용적을 등 관계기준에 적합해야 합니다.

㉞ 단독주택 78평인 경우 주차장을 설치해야 하는지요? (시민전화)

㉞ 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제4장 제12조 기타용도로 보아 250m<sup>2</sup> 이상이면 주차장 설치 대상입니다.

㉞ 주차장법 시행령 제6조에서 자동차의 주차시설을 위한 면적 중 1개층이 주차장과 코아부분만 있다면 실주차부분만 해당되는지요? (회원전화)

㉞ 1개층에 주차장과 코아부분 이외의 거실이 없다면 1개층 전체가 주차 시설을 위한 면적으로 연면적에서 제외됩니다.

㉞ 옥탑부분이 건축면적의 1/8 이상으로 층수에 산입되면 주차면적 산정시 포함되는가요? (시민전화)

㉞ 옥탑부분이 계단실과 물탱크 설치를 위한 구조물만 있다면 주차면적에서 제외됩니다.

㉞ 주차장 정비지구 외의 지구에 학교를 건축하고자 하는데 주차장 설치를 얼마나 하여야 합니까? 지역지구는 학교시설용지입니다. (회원전화)

㉞ 주차장법 시행령 제6조의 건축물에 부설하는 주차장 시설기준에 따르면 연면적 2,000m<sup>2</sup> 이상인 건축물을 건축하고자 할 때는 연면적 400m<sup>2</sup>마다 주차대수 1대의 비율로 산정한 면적 이상의 주차장을 설치하여야 합니다.

㉞ 주차장 경사로에서 회전되는 부분이 있습니다. 주차 경사로 경사를 어느 쪽으로 기준해서 설치하면 됩니까? (회원전화)

㉞ 주차장 경사로는 경사부의 중단구배가 17%를 초과하여서는 아니되므로 회전되는 부분이 있을 경우 중심선으로 설치하면 17%가 초과되는 부분이 있어 규정에 부적합하게 됨으로 가장 경사가 급한 부분이 17% 이하여야 됩니다.

## □ 건축행정

㉞ 개축과 증축을 동시에 건축허가 신청할 수 있는지요? (시민전화)

㉞ 가능합니다.

㉞ 잡종지 300평을 소유하고 있는데 형질변경 허가없이 건축허가를 득할 수 있나요? (시민전화)

㉞ 형질변경허가를 받은 후에 건축허가를 신고하면 됩니다.

㉞ 건물에 위법부분이 발생하여 공사 감리자는 행정처벌을 받고 공사 중지명령을 받았는데 건축주가 계속 공사를 강행할 경우 공사감리자는 어떻게 하여야 하나요? (회원전화)

㉞ 공사 중지명령은 위법부분 사정을 위한 조치이며 공사 감리가 중지되는 것이 아니므로 계속 공사를 할 경우 위법 건축물 발생보고를 하여야 합니다.

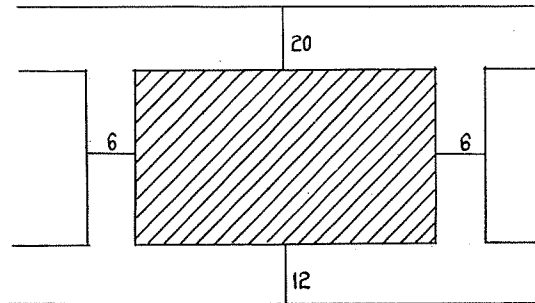
㉞ 주거지역 풍치지구를 형질변경을 하여 건축할 수 있는 면적은 대지 면적 1,000m<sup>2</sup>라면 주택건설 촉진법에 의한 사업승인인 경우는? (회원전화)

㉞ 풍치지구 내 형질변경은 대지면적의 3/10 이내에서 가능하며 도로 및 부대시설도 포함됩니다. 주택건설촉진법에 의함.

㉞ 담장의 설치는 어디에 하여야 합니까? (회원전화)

㉞ 일반주택과 주택 등의 사이에 설치하는 경우라면 대지 경계선에 설치할 수 있으나 미관지구 등 건축선이 후퇴되어 있는 경우는 건축선 후퇴 부분에 설치할 수 없으므로 건축선 후퇴 이의 부분에 설치해야 함.

㉞ 아래와 같은 경우 건축법 시행령 163조의 적용에 대하여 몇가지 알아보겠습니다.



가. 35m 이내로서 수평거리 2배 이내일 때 전면도로는? 나. 상기 경우 도로에서부터 건물 외곽선까지의 거리가 다를 경우의 높이 적용은?

다. 그렇다면 도로가 있으므로 오히려 불리해지는군요. (회원방문)

㉞가. 도시 중 가장 넓은 도로는 20m 도로이므로 6m·12m 도로도 다같이 20m 도로폭으로 간주하여 높이 산정한다. 가장 가까운 도로의 경계선으로부터 후퇴된 거리에 가장 넓은 도로폭을 합산한 거리에 따른 높이 제한을 산정합니다.

다. 예. 도로가 두개 이상 있으므로 하여 불리한 것을 다소 완화시켜 주기 위한 것이나 도로가 없을 경우보다는 불리합니다.

㉞ 준공업지역에 공동주택(아파트)을 건축할 경우 건축선으로부터 피어야 할 거리는? (시민전화)

㉞ 건축법 시행령 167 및 동 168조의 2를 적용받게 됩니다.

㉞ 예식장의 계단내부 치수에서 에리베이터가 있을 경우의 완화는? (회원전화)

㉞ 예식장 계단의 내부치수는 2m 이상이나 에리베이터를 시설하였을 경우는 적용에서 제외됩니다.

㉞ 자연녹지 지역과 공업지역에 걸친 대지일 경우 어느 지역 내의 건축물에 관한 규정을 적용받습니까. (시민전화)

㉞ 건축법 제52조에 의하면 대지의 과반이 속하는 구역, 지역 내의 건축물에 관한 규정을 적용받습니다.