

건축행정상담

□ 건축법

- 창고를 300제곱미터 이상으로 건축을 할려고 하는데 건축선으로 부터 떨어져 할 거리는?
 건축법 시행령 제92조 제1항에 의거 6미터 이상 떨어져야 합니다.
- 상업지역에서 사선제한을 완화 받을 수 있는 규정은?
 건축법시행령 제89조에 의하면
 1. 대지둘레 길이의 1/2 이상이 도로에 접한 대지에 모든 건축선으로 부터 6미터 이상 후퇴한 건축물은 전면도로의 반대측의 경계선까지의 수평거리 1.8배 이하
 2. 대지면적 1000제곱미터 이상인 대지에 건폐율을 $\frac{4}{10}$ 이하로 할 때 1.8배 적용을 받을 수 있습니다.
- 15층인 건축물을 건축하는 경우 지하층 설치면적은?
 각층의 평균 바닥에 해당하는 면적만큼 지하층을 설치하면 됩니다.
- 건폐율을 완화 받을 수 있는 조건은?
 상업 준주거지역내 방화지구인 경우로서 건축법 시행령 제83조에 규정된 도로에 대지가 접하는 경우입니다.
- 식재기준에 대해 알려 주십시오.
 식재는 조경면적 1제곱미터에 교목 0.3본과 관목 0.5본을 식재하되 교목은 활엽수를 50% 이상으로 해야 하고 또한 크기도 수고 3.0미터 이상, 흉고 직경 5센티미터 이상인 것을 50% 이상으로 식재하여야 합니다.
- 단일 대지에 2동의 건물을 지을 때 건축물의 규모에도 불구하고 통로를 확보해야 하나요?
 부속 건축물을 제외하고는 규모에 관계없이 통로를 3미터 확보해야 합니다.
- 피난계단과 복도부분을 갑종방화문 등으로 방화구획을 하여야 합니까?
 복도부분에서 다른 부분과 방화구획으로 되는 경우로서 용도상 불가피한 경우 층별 구획을 하지 않아도 됩니다.
- 자연녹지지역내에서 공연장 건축이 가능합니까?
 가능합니다.
- 중간검사를 받아야 하는 건축물의 규모는 얼마입니까?
 3층이상이거나 연면적 1000제곱미터 이상인 건축

물입니다.

- 건축물 높이는 31미터를 넘으나 각층의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이내이면 비상용 승강기를 설치하지 않아도 됩니까?
 가능합니다.
- 4미터 도로가 직각으로 교차하는 경우 가각전제는 얼마를 해야 합니까?
 2미터입니다.
- 대지가 공원에 접한 경우 건축물의 높이 제한규정을 적용합니까?
 건축물과 공원의 반대측 경계선까지의 거리에 의해 높이 제한규정을 적용합니다.
- 공동주택은 건축선에서 얼마를 띄어서 건축하여야 합니까?
 6미터 이상이고 고속국도에서는 50미터 이상 띄어서 건축하여야 합니다.
- 인접대지와 고저차가 있는 대지인데 성토를 하였을 경우 일조권 산정에 따른 높이 산정은 원형에서의 높이로 산정하는지 아니면 성토한 높이를 감하여 산정하는지 여부?
 인접대지와 고저차가 있는 대지의 건축물의 높이는 건축법 시행령 제101조 제1항 5호에 의거 평균지표면(가상지표면)을 산정하여야 합니다.
- 2층 건축물을 3층으로 증축하려 하는데 구조안전여부는 어떻게 알아야 합니까?
 연면적 1000제곱미터 이상이거나 3층 이상인 건축물은 구조계산에 의하여 구조안전을 확인하여야 함.
- 연면적 150평 이상의 주택은 호화주택으로 건축허가 불허대상인데 지하실 면적도 포함하여 150평인지요?
 지하실 면적을 포함하는 전체면적을 말합니다.
- 현관의 캐노피(길이 5미터)는 건축면적에 포함되어야 하는지요?
 건폐율 산정을 위한 건축면적에는 포함되어야 합니다.
- 지하층 설계에 있어 전면이 노출되고 다른 면은 모두 지표 이하로 묻힐 때 지하층으로 볼 수 있는지요?
 한면이 노출되면 지하층으로 볼 수 없습니다.
- 물탱크실은 바닥면적에 산입되는지 여부?
 건축법 시행령 101조 1항 3호 라목에 의하면 바닥면적에 산입되지 않습니다.
- 종교시설로 연면적은 1000제곱미터 이상이나 당해 용도에 쓰이는 바닥면적은 900제곱미터 정도인데 건축선으로 부터 4미터 이상을 띄어야 하는지요?
 건축법 시행령 제92조 규정에 의하면 당해용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 1000제곱미터 이상인 경우에 띄우도록 규정되어 있어 900제곱미터 라면 4미터 이상 띄우지 아니 하여도 지장이 없었습니다.
- 대지조성을 위한 성토높이는 얼마까지 가능한지요?
 대지의 안전을 위해 성토해야 할 경우 건축법 시행규칙에 의거 1미터 이내까지 성토할 수 있습니다.
- 대지 730평에 기존건축물 376평이 있습니다.

증축 가능합니까?

☑️ 지역이 상업준주거지역이외 지역이면 수평증축은 불가하며 수직증축은 가능합니다.

● ☑️ 옥상에 기계실, 옥탑, 물탱크등이 건축면적의 1/8 이 넘는 경우 연면적 산정 및 높이의 적용은 어떻게 합니까?

☑️ 바닥면적에는 포함되지 않으나 건축물의 높이에는 포함 산정하여야 합니다.

● ☑️ 3 면이 도로인 경우 1,000제곱미터 이상의 숙박시설 등을 건축할시 대지안의 공지규정은 어떻게 적용합니까?

☑️ 건축선으로부터 4 미터 이상 후퇴한 선에서 건축하여야 합니다.

● ☑️ 공동주택을 건축시 인접대지 경계선에서 건축물과의 거리를 얼마나 띄어야 합니까?

☑️ 건축법 시행령 제90조 제1 항 제2 호에 건물높이의 1/2을 띄워야 한다고 되어 있습니다. 다만, 서울시의 경우는 건물높이의 0.625 배 이상을 띄어야 합니다.

● ☑️ 옥상 베란다 위에 파고라를 설치하려는데 바닥면적에 산입하는지요?

☑️ 벽 면적의 2 분지1 이상이 공간으로 되어 있는 경우는 면적에 산입하지 아니합니다.

● ☑️ 사도를 낼 때에 규정은 어느 법에 따라야 하는지요?

☑️ 건축법 제2 조 제15호에 의하면 도로란 보행, 자동차 통행이 가능한 폭4 미터 이상의 도로를 말하므로 사도도 상기에 따라야 합니다.

● ☑️ 건축허가를 득하여 미착공 상태에서 일년이 경과되는데 어떤 조치를 하여야 합니까?

☑️ 착공을 하여 착공제를 내든지 아니면 건축법 시행령 제941조에 의하여 연기원을 1 회에 한하여 3 개월간 연기를 받을 수 있습니다.

● ☑️ 35미터 도로변에 5 층 여관을 신축하고자 하는데 전면도로에서 3 미터 후퇴하면 되는지요?

☑️ 건축법 시행령 제92조 제1 항 2 호에 의거 1,000제곱미터 이상인 건축물은 건축선으로부터 4 미터 이상 띄어야 합니다.

● ☑️ 건축법 시행령 제38조 규정에 의한 직통계단의 설치에 있어 제2 항 제4 호에 해당하는 건축물로 3 층 이상의 층이 400제곱미터 미만인 경우 계단설치는?

☑️ 3 층이상의 층의 바닥면적은 합계가 400제곱미터 미만인 경우 1 개소만 설치하여도 지장없습니다.

● ☑️ 준공업지역에서 창고 건축이 가능한지요?

☑️ 가능합니다.

● ☑️ 지하실 설치에 대하여 여유공지가 1/8 이상이면 지하층을 설치하지 않아도 됩니까?

☑️ 5 층 이하이고 당해지역 전폐율을 제외한 공지외에 여유공지가 건축물의 연면적의 1/8 이상 있으면 설치하지 않을 수 있습니다.

● ☑️ 대지와 도로와의 고저차가 1 미터 미만일 때 사선제한 산정방법은?

☑️ 건축법 시행령 제101조 제1 항 제5 호 가목에 의하여 전면도로면 중심선으로부터의 높이로 산정하여야

합니다.

● ☑️ 대지가 상업지역과 준공업지역에 걸치는 경우 건축법을 적용해야 하는 지역은?

☑️ 두개의 지역중 과반 이상에 속하는 지역에 대해 적용합니다.

● ☑️ 공동주택 설계시 다스트슈트를 바닥면적에 산입하는지요?

☑️ 산입합니다.

□ 주차장법

● ☑️ 직각 주차장 계획을 하는데 자동차와 대향부까지의 거리는?

☑️ 7.6 미터입니다.

● ☑️ 근린생활시설 300 제곱미터를 건축하려 하는데 소형 건축물에 대한 주차 완화 기준등은 없는지요? (소형 건축물의 주차장은 곤란한 점이 많습니다)

☑️ 주차장 정비지구내의 건축물은 150 제곱미터당 1 대 (근린생활시설) 이상 확보하여야 합니다.

소형 건축물에 대한 별도 완화는 없습니다.

● ☑️ 카리프트(car lift) 설치에 관한 공지확보 등 제반 규정은 어느 법에 있나요?

☑️ 기계식 주차장 설치기준에 관한 규정에 있습니다.

● ☑️ 주차장 정비지구내 주거지역인 경우 주차기준에 의해 설명바랍니다.

① 주차 1 대당 면적

② 설치해야 할 대상면적

☑️ 모든 건물에 해당되며 건물 연면적 150 제곱미터 당 1 대꼴로 1 대당 주차면적은 15 제곱미터 (단, 통로면적은 별도) 입니다.

● ☑️ 주차장 대상건물의 용도가 복합건물일 때 주차대수 산정방법은?

☑️ 용도가 복합건물일 때는 각 용도별로 산정된 주차대수의 합계 대수를 확보해야 됩니다.

● ☑️ 기존건물의 주차장 확보에 있어 현 주차장 용도를 타용도로 변경하고 대신 인근 200 미터 이내에 주차장을 확보할 수 있나요?

☑️ 아닙니다.

200 미터 이내에 주차장을 확보하는 제도는 기존의 주차장을 적법하게 확보하고 있는 건물에 대해 교통 유발을 대비하여 추가 주차장 확보 명령시 적용하는 것입니다.

● ☑️ 주차장 출입구를 입구와 출구를 분리시 주차면적의 1,000 제곱미터 이상시 해당되는지? 건물의 바닥면적 1,000 제곱미터 이상에 해당하는지요?

☑️ 서울시 주차장 조례에 의거 주차장 면적 1,000 제곱미터 이상시 입구와 출구를 분리합니다.

● ☑️ 지하주차장 진입 경사로는 도로면에서 최소 얼마를 이격 하여야만 됩니까?

☑️ 최소 이격거리는 2 미터 이상 도로에서 떨어져고 보통 6 미터 떨어져야 정상 주차소통이 가능합니다.

● ☑️ 옥외 주차대수가 12대로써 출입구 3.5 미터로 건축허가 가능한지요?

답 주차장 바닥면적 1,000제곱미터 이상일 경우 출입구와 입구를 분리하며 귀문의 경우 대지상에 옥외주차소통에 지장이 없으면 주차 출입구가 3.5미터 이라도 가능합니다.

● 주차 진입로의 폭에 대해서 알고 싶습니다.

답 1 차선인 경우 3.5미터, 2 차선인 경우 5.5미터의 통로를 형성해야 합니다.

□ 건축조례

● 제 4 종 미관지구인데 3 미터 Set Back은 도로마다 해야 되는지요?

답 미관도로변에만 3 미터 Set Back 시켜야 합니다.

● 건축조례 제17조(대지안의 공지)에서 후면 대지 경계선으로부터 띄우는 거리가 제 2 종 미관지구에서 1.0미터 이상인데 후면에 도로(6.0M)가 있을 경우에도 띄어야 합니까?

답 후면에는 대지경계선이나 도로경계선에서 1.0 미터 이상 띄어야 합니다.

● 서울 방배동의 경우 건폐율과 용적율은 얼마입니까? (주거지역)

답 건폐율 : 50%, 용적율 : 30%

● 고도지구내 건폐율은 얼마입니까?

답 서울시에서는 45%입니다.

● 풍치지구내 형질변경 규정은?

답 토지면적의 3/10 이내에서 가능합니다.

● 제 2 종 미관지구내 후면 대지 경계선에서 띄어야 할 거리는?

답 1.0 미터입니다.

● 제 2 종 미관지구내에서 55명의 바닥면적을 계획하고 있는데 층수가 가능한 것은?

답 5 층까지 가능합니다.

(단 대지면적 최소한도 규정에 맞는 경우)

● 서울 4 대문내 비간선도로변에 건축을 할려고 하는데 건폐율과 용적율은?

답 건폐율 45%, 용적율 670%

● 주거전용지역 풍치지구인데 건폐율이 3/10까지 가능합니다니까?

답 서울시 건축조례 제 4 조 규정에 의하면 풍치지구(주거전용지역) 이라면 2/10를 초과할 수 없습니다.

● 풍치지구내 주거전용지역의 건폐율은?

답 20%입니다.

● 미관지구 건축 조례중 명기되어 있지 않는 제빵공장은 건축가능한지요?

답 서울특별시 건축조례 제14조 제 1 항 제 7 호 중 식품가공공장 유사한 용도로 보아야 할 것이므로 불가합니다.

● 제 2 종 미관지구내 대지로서 5 층을 짓고자 할때 바닥면적(건축면적) 제한이 있는지요?

답 5 층을 짓고자 할때에는 건축면적 200 제곱미터 이상이 되어야 합니다.

● 고도지구내에서 건폐율은 얼마입니까?

답 45%입니다.

● 서울 여의도 국회의사당 부근 최고 고도지구인데 높이 제한은 얼마인가요?

답 40미터 까지 가능합니다.

● 지목이 전담으로써 풍치지구일 경우 형질변경의 범위는?

답 형질변경은 3/10까지 가능하며 위 범위내에서 건축물, 통로 주차장, 어린이 놀이터가 포함됩니다.

● 제 4 종 미관지구 내의 대지에 아파트 건축물을 하고자 하는데 높이 제한을 받는가?

답 서울시 건축조례 제16조에 의하면 아파트의 건축시는 위원회의 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우는 그러하지 아니하도록 되어 있습니다.

● 제 4 종 미관지구인데 대지면적과 층수의 기준은 얼마입니까?

답 서울특별시 건축조례 제15조 및 제16조 규정에 의하면 대지면적은 200제곱미터 이상 층수는 2~4 층까지 가능합니다.

□ 건축행정

● 비식수기인 요즈음 준공검사를 받으려고 하는데 나무를 심을 수 없는데 방법이 없을까요?

답 허가규모에 상응하는 식수량을 조정 기술사가 설계한 설계 금액을 산정하여 구청에 예치 준공검사를 득한 후 식수철에 조정공사를 하여 예치금을 찾으시면 됩니다.

● 한 대지내 2 동을 합하여 1000제곱미터 이상이 될 경우 1 개의 건물이 1000 제곱미터 미만 일 때 중간검사 대상이 되는지요?

답 중간검사 대상에서 제외됩니다.

● 도로확장으로 도로에 접하게 된 주택을 점포로 바꾸고자 합니다. 20평인데 어떤 절차를 거쳐야 하는지요?

답 용도변경 허가신청서를 작성 관할구청에 제출하시면 됩니다. 별도 도면은 필요 없으며 적법 건축물이면 변경하여 사용하실 수 있습니다.

● 지하 3 층 연면적 8,000 제곱미터 정도의 건축물을 건축하려 하는데 신문기사를 보니 착공시 지질조사 및 설계도를 작성해야 한다는데 좀더 상세히 알았으면 합니다.

답 지하굴토로 인한 공공시설물 및 인접지 피해를 방지하기 위해 지하굴착의 경우 지하 5 미터 이상 굴착하는 건축물에 대하여는 응용지질 또는 토목기초기술사로 과학교술처에 용역업체 등록을 필한자의 설계도서를 작성 착공신고를 하여야 합니다.

● 주거지역내 예식장을 건축코자합니다. 가능한지요?

답 예식장으로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,500 제곱미터 이하가 되어야 하고 대지가 8 미터 이상 도로에 6 미터 이상 접하는 경우만 가능합니다.

● 8,000 제곱미터 정도의 백화점을 건축코자 합니다. 허가절차를 알려 주십시오.

답 우선 도시계획 사업승인을 득해야 합니다.

● 개발제한 구역내에 호텔 건축이 가능한지요?

답 호텔과 같은 건축물은 금지되어 있습니다.

● 담장축조에 관한 허가 절차는?

- ☞ 동사무소에 신고하시기 바랍니다.
- ☞ 건축허가를 받았는데 착공시 형질변경허가(지하층) 굴토를 받아야 하는지 여부?
☞ 건축허가를 득하였으면 별도의 토지형질변경 허가 없이 지하실 굴토공사 가능합니다.
- ☞ A라는 건축사에게 당초 설계를 하였는데 B라는 건축사에게 설계변경을 하고 싶을 때 어떻게 하여야 하는지?
☞ A라는 건축사의 동의를 얻고 감리자 변경신고를 하면 가능합니다.
- ☞ 서울 삼일빌딩 옆 층수는 몇층까지 가능한지?
☞ 15층 지역입니다.
- ☞ 서울 잠실 도시설계 구역이라고 하는데 건축허가가 통제되고 있나요?
☞ 강동구청에 건축심의를 제출하시면 되며, 구청심 의가 아닌 경우 본청에 이송되어 건축심의를 받게 됩니다.
- ☞ 서울 4대문내 간선도로변은 주로 어느 도로입니까?
☞ 을지로·종로·청계로·퇴계로·의주로·소공로 등 입니다.
- ☞ 건축법 개정전(82. 8. 7)에 건축허가를 득하여 시 공중인데 옥상중간검사를 필하여야 하는지 여부?
☞ 건축법 시행령 제11조에 의하여 옥상 중간검사를 받 을 필요가 없습니다.
- ☞ 공사중 3명이 증가되었습니다. 허가절차를 거쳐야 합니까?
☞ 신고만으로 가능하며 양식은 건축법 시행규칙 별지 제6호 서식으로 허가부서에 신고하면 됩니다.
- ☞ 간선도로란 폭 몇미터 이상을 말하는지요?
☞ 간선도로란 일정한 폭을 기준하는 것이 아니라 주요 도로를 간선도로라 칭하고 있습니다.
- ☞ 건축중 당초 허가면적보다 약간 늘었습니다. 구제받 을 수 있습니까?
☞ 건축법 시행규칙 별지 제6호 서식에 의한 증축 등 신고서를 허가관청에 제출하면 됩니다.
- ☞ 연립주택 3세대 규모를 건축코자 할 때 건축심의를 받아야 합니까?
☞ 미관지구 이외의 경우라면 건축심의를 받지 않습니 다.
- ☞ 주거전용 지역에서 점포(근린시설)와 점포간의 상 호거리는 얼마인가요?
☞ 근린생활시설 상호간의 거리는 없습니다.
- ☞ “갑의” 대지에 “을”에게 대지사용승락서를 해줘서 “을”의 명의로 건축허가를 득하여 공사를 하던 중 “병”에게 집을 팔았습니다. 이 경우 명의변경시 대지사용 승락서를 “갑”에서 “병”으로 하여 명의변경 가능한지 요?
☞ “을”은 “갑”으로 부터 대지사용승락을 받아 건축허 가를 득하였으므로 “병”에게 명의변경시 대지부분을 “을”로 소유권 이전을 득한 후 “병”에게 사용승락을 하여야만이 가능합니다.
- ☞ 건축허가시 하수도관을 흠관으로 설계가 되었으나 피, 브이, 씨로 변경할 수 있는지요?

- ☞ 옥의 하수도는 오지토관과 흠관 이외에는 불가합니 다.
- ☞ 연립주택 150세대를 짓는데 행정상의 절차 사항은?
☞ 지목에 따라 다르지만 지목이 대지이고 임목이 없다면 구청 주택과에 입지심의를 제출하여 입지심의를 득 한 후 구청건축과에서 건축심의를 받아 구청주택과에서 사업승인을 받으면 됩니다.
- ☞ 주거지역에서 관광호텔을 신축시 카바레(무도장)를 포함하여 건립하려고 하는데 가능한지요?
☞ 지하에 소음이 유출되지 않는 장치를 하여야만 가능 합니다.
- ☞ 3필지상에 2개동의 건축허가를 득하여 동일한 구 모로 위치를 변경코자 하는데 가능한지?
☞ 건폐율, 주차장, 조경, 기타 대지안의 공지등 규정 에 적합하다면 위치변경신고로 처리 가능합니다.
- ☞ 4층으로 제2종 미관지구내에 건축코자 하는데 건 축심의부서는 어디입니까?
☞ 관할 구청에서 건축심의를 받으시고 5층이상인 경 우는 본청에서 심의를 받으시면 됩니다.

□ 기타규정

- ☞ 건축허가 조사 및 검사조서를 첨부해야 하는 건축 물은?
☞ 건축사법 제23조의 2에 해당되어 건축행정에 필요 한 조사 및 검사업무등을 행하는 단독주택 및 근린생활 시설(2층 이하로 1,000제곱미터 미만인 건축물)에 첨 부하여야 합니다.
- ☞ 연립주택의 대지 최소면적은 얼마입니까?
☞ 주택건설촉진법에 의해 건설되는(20호 이상) 연립주 택은 2,000제곱미터(605평) 이상입니다.
- ☞ 기존 공장 건축물을 아파트로 용도변경하고자 합니 다. 가능한지?
☞ 건축법 및 주택건설 촉진법에 적합한 경우에 가능합 니다.
- ☞ 3년전 건축한 주택으로 일조권에 저촉되는 경우 구 제방법은?
☞ 특정건축물 정리에 관한 특별조치법에 의거 '81. 12. 31일 이전 완공된 건축물은 준공 가능합니다.
- ☞ 도로를 침범한 특정건축물의 2층 부분에 대하여 준 공을 받을 수 있는지요?
☞ 건축법 제27조 및 제31조 위반 건축물은 대상건축물 이 아니라 도로 침범부분을 자진 철거하여 신고할 수 있으며 심의 기준에 적합하면 준공 가능합니다.
- ☞ 20세대 이상의 연립주택의 사업승인을 얻고자 하는 진입로 일부가 6미터 부분이 있는 데 가능한지요?
☞ 주택건설 기준에 관한 규칙을 보면 공동주택(연립 주택 포함)을 건축하고자 할 때의 진입로의 폭은 세대 수에 따라 정해지는데 최소한 6미터 이상의 진입도로 폭을 확보해야 됩니다.
- ☞ 아파트 단지내의 도로를 도로의 규정으로 보는가?
☞ 단지내 도로는 대지면적에 산입되므로 도로로 볼 수 없으며 도로의 규정을 적용받지 않습니다.