

건축행정상담

□ 건축법

- 공장 신축인 경우 대지경계선에서 얼마나 띄워야 하나?
 건축법 시행령 제92조 제1항 제1호 규정에 따라 공해공장 또는 300제곱미터 이상인 창고는 6미터 이상 확보하여야 합니다.
- 공동주택을 건축시 건축선으로 부터 띄워야 할 거리? (15미터 이상 도로에 접할 경우)
 건축법 시행령 제92조 제1항 제3호에 의하면 건축선으로 부터 6미터 이상 띄워야 합니다.
 (고속국도의 경우에는 50미터 이상)
- 각층의 바닥면적이 150제곱미터이고 4층으로 건축할시 직통계단은 2개소를 설치해야 하나?
 직통계단은 1개소 설치로 가능합니다.
- 기존건물이 공장 및 사무실인 경우 후생 복리시설로 증축이 가능하나?
 가능합니다.
- 기존건축물이 판매시설로서 건축선에서 3미터만 후퇴되어 건축이 되어 있습니다.
 수직증축이 가능하나?
 준공일로부터 3년이 경과된 건축물이면 수직증축은 가능합니다.
- 지하실에 기계실을 두는 경우 바닥면적 산정에 제외됩니다?
 바닥면적에 산정해야 합니다.
- 지하 4층의 피난계단의 상호간 거리는 얼마나 띄워야 하나?
 지하 4층의 경우는 특별 피난계단으로 하여야 하고 상호간 거리는 10미터 이상 유지되어야 됩니다.
- 지하층 구축하는 대상면적은 얼마입니까?
 지상층의 바닥면적의 합계가 200평방미터 이상인 경우는 지하층을 설치해야 합니다.
- 2개소 이상 직통계단 설치시 계단과 계단사이의 거리는 보행거리로 계산합니까 아니면 직선거리로 계산합니까?
 직통계단의 이격거리 10제곱미터는 직선거리로 산정하는 것이 타당합니다.
- 상업업무지구에서 당구장을 용도변경 하려고 합니다. 얼마까지 됩니까?
 상업업무지구내에서의 당구장은 바닥면적의 합계가 200제곱미터 미만일 때 가능합니다.
- 기존건축물(공장)에 오염방지시설을 하려고 하는데

- 전폐율이 초과되는데 설치가 가능한지요?
 건축법 시행령 부칙 제2조 규정에 의거 전폐율이 초과되어도 설치할 수 있습니다.
- 건축물의 용도 분류 부표 4항 2호의 용도를 4항 9호로 변경하고자 하는데 용도변경허가를 받아야 하나지요?
 부표 제4항 각호간의 용도변경은 허가를 받지 않아도 됩니다.
- 주거지역인데 시장용지로 결정된 부지에 전폐율과 용적률 적용은?
 주거지역내 시장용도로 결정된 사항은 도시계획으로 용도만 지정된 것으로 지역지구의 변경은 없으므로 주거지역에 준하여 전폐율 용적률을 따라야 합니다.
- 막다른 도로의 길이가 30미터인 경우 도로폭은 얼마나 되어야 하나?
 3미터 이상 되어야 합니다.
- 지역녹지지역내 전폐율은 얼마인지요?
 2/10입니다.
- 공원지역내 어떤 용도의 건축이 가능합니까?
 공원계획이나 공원조성계획에 따라 설치하는 건축물이나 공원 점용허가를 받아 설치하는 건축물만 가능합니다.
- 옥상조경면적은 얼마까지 적용할 수 있습니까?
 주거지역내에 건축물인 경우 옥상조경면적의 1/2 범위까지 인정됩니다.
- 기존건물로서 일조권 규정에 적합하지 아니하게 될 경우 증축은 가능한지요?
 건축법 시행령 개정으로 현행규정에 맞지 않을시 (일조권 규정) 증축은 불가합니다.
- 3층 연립주택설계시 고압벽돌(한성제품)을 사용하려고 합니다. 건축물의 구조 기준 등에 관한 규칙 제21조(내력벽의 두께)에 의거 소정의 두께 이상으로 하여야 하나?
 건축법 제11조 제2항에 의거 건축사의 구조안전을 검토하여 이상이 없으면 건축물의 구조 기준 등에 관한 규칙 제21조를 적용하지 않아도 가능합니다.
- 옥외주차장으로 2단주차시 전폐율에 산입되는 이유는 무엇입니까?
 공작물에 해당되며 높이가 1미터 이상으로써 수평투영면적에 포함되므로 전폐율에 산입됩니다.
- 의료시설인 7층 건축물을 건축하려 하는데 각층 2,500제곱미터이라면 승강기는 몇대 정도 필요한지요?
 6층 이상 거실면적의 합계가 5,000제곱미터이므로 3,000제곱미터 까지 2대, 3,000제곱미터를 초과하는 2,000제곱미터 마다 1대이므로 3대가 필요하며 16인승 이상인 경우는 2대로 계산합니다.
- 옹벽에 배수구를 어느 정도 설치해야 하나?
 옹벽은 3제곱미터 이내마다 하나 이상의 배수구를 설치하여야 함.
- 건축선과 대지경계선은 다른 것인지요?
 건축선은 도로경계선을 말하고 대지 경계선은 신청

대지의 경계선을 말합니다.

- 건축물의 주된 출구에서 도로 또는 공지에 이르는 통로는 폭 3미터 이상되어야 한다고 하는데 주된 출구란 구체적으로 어떤 것을 의미하는지요?

직통계단, 피난계단 또는 특별 피난계단과 연결되는 주된 출구를 말합니다.

- 지하층을 포함한 연면적이 5,000제곱미터 이상일 경우 건축물의 주위 소화 및 피난통로는 얼마나 띄워야 합니까?

3미터 이상의 통로를 설치하여야 합니다.

- 기존 1층 건축물이 북쪽 방향으로 수평거리가 50센티미터 정도 띄어져 있습니다. 이 경우 2층 증축이 가능합니까?

기존 건축물이 일조권 등을 위한 높이 제한에 위반되는 경우(허가 당시 적법하더라도 현행법에) 증축이 불가합니다.

- 현재 중간검사는 몇회 실시합니까?

1회 실시하며 기초 철근 배치가 완료된 때에 실시합니다.

- 노선 상업지역과 주거지역이 겹쳐 지정되었을 경우의 처리는?

2개의 지역중 많이 지정된 지역의 규정을 따르게 됩니다.

- 준공업지역에서 자동차 정비공장 등 건축이 금지되나요?

환경보전법의 규정에 의한 가스, 먼지 등 악취 배출 시설 설치허가를 받는 공장을 제외하고는 건축할 수 있습니다.

- 주거전용지역인데 다른 지역과 같이 근린생활 시설은 얼마든지 건축할 수 있나요?

주거전용지역에서는 근린생활시설이라 하더라도 1,000제곱미터 미만인 근린생활 시설로서 건축법 시행령 부표 4항 1호 내지 5호까지의 용도만 가능합니다.

- 전면 35미터 도로와 후면 6미터 도로가 있는 기존 건축물에 증축을 하려는데 후면도로의 사선제한적용을 받는지요?

건축법 시행령 제87조 규정을 보면 그 지구 안에 접한 모든 도로를 당해 건축물의 전면도로로 본대로 규정된 바 후면도로도 제한 규정을 적용합니다.

- 대지 경계선에 담장을 설치하고자 합니다. 건축 준공후에도 가능합니까?

건축법시행령 제92조 제2항에 의하면 담장은 대지 경계선에 설치가 가능하며 높이가 2미터 미만은 동사무소에 신고하면 됩니다.

- 상주 감리자를 선정해야 하는 대상 건축물은?

건축법 시행령 제8조 제2항에 의하면 바닥면적의 합계 3,000제곱미터 이상이거나 연속된 5개층 이상 건축물은 상주 감리자 선정 대상입니다.

- 단독주택 건축시 대지 경계선과의 거리는?

주거지역인 경우 진북방향은 높이에 따라 높이의 $\frac{1}{2}$ ~ $\frac{1}{4}$ 기타 대지 경계선까지는 외벽에서 50센티미터 처

마끝에서 20센티미터 띄워야 합니다.

- 건축법 시행령 제8조 제2항의 상주하여 공사감리를 보조하도록 규정된 내용에 3,000제곱미터 이상이거나 연속된 5개층이라 함은 지하층까지 포함하여 5개층을 말하는 것인지 5층 이상을 규정한 것인지요?

연속된 5개층이란 지층 등을 포함한 건축물의 모든 층을 말하는 것으로 보아야 할것임.

- 20미터 이상 도로에 접한 대지의 상호간의 일조권을 배제하고 있는데 4미터 도로가 대지와 대지 사이에 있는 경우도 적용이 되는지?

20미터 이상 도로에 접한 대지 상호간에 일조권 규정을 완화한 것은 미관등을 고려하여 규정된 사항으로 4미터 도로가 중간에 있다 하더라도 일조권 저축을 받지 않는 것임.

□ 주차장법

- 교회 건축물을 신축하려 하는데 진입도로가 4미터 인 경우에도 가능한지요?

건축물의 연면적에 따라 주차장을 설치하여야 하며 주차장 통로는 6미터 미만의 도로에 설치할 수 없어 신축이 불가할 것입니다.

- 4미터 도로변에 연립주택을 1,000제곱미터 미만으로 신축하려고 하는데 주차장 설치가 가능한지요?

1,000제곱미터 미만인 경우 건축선을 1미터 후퇴하고 이면도로에 출구와 입구를 설치할 경우 가능함.

- 옥외 주차를 기계식 주차로 설치할 때 옥외 주차 비율로 산정되니까?

옥외 주차를 기계식 주차로 설치할 경우 옥외 주차 비율로 산정되지 않습니다.

- 1,000제곱미터 이하인 경우 주차장을 설치하지 않아도 됩니까?

서울시의 경우는 주차장 정비지구로 주택이외의 용도의 경우 150제곱미터 이상이면 150제곱미터 마다 1대씩의 주차장을 설치해야 합니다.

- 1층 필로티 밑부분에 주차장을 하고자 합니다. 옥외 주차장으로 간주할 수 있습니까?

필로티 부분이 건축면적에 가산되므로 옥외 주차로 볼 수 없습니다.

- 기존 건축물을 증축시 주차장은 어떻게 설치해야 합니까?

기존 건축물의 허가 당시 대상 주차면적과 현행법에 의한 증축 부분의 대상 주차면적의 합계 만큼을 설치 하고 증축이 가능합니다.

- 지하실에 주차장을 설치하는 경우 연면적이 1,000제곱미터 이하이면 주차 통로 몇개소 설치하면 됩니까?

1개소만 설치하면 됩니다.

- 실내 수영장은 주차 대수 산정시 몇 제곱미터 마다 1대씩 계산합니까?

150 제곱미터 마다 1대씩 산정합니다.

- 전폐율 50% 이상인 건물에 부설 주차장을 설치 하는데 옥내만 설치하면 되는지요?

서울시 주차장 설치 및 관리조례 제12조 제3항에 의

하면 옥외에 50% 이상 주차대수를 설치해야 합니다.

- **☞** 연립주택을 신축하고자 하는데 주차장은 얼마나 확보하여야 하나?

☞ 서울시 주차장 설치 및 관리조례의 건축물 부설 주차장 설치 기준에 의하면 연면적 250제곱미터 마다 1대의 주차장을 설치하여야 합니다.

- **☞** 주차장 전용 건축물의 높이는 어떻게 산정합니까?
- ☞** 인접건물의 높이를 초과하지 않아야 하며 인접건물이 없는 경우에는 22미터를 초과하지 못합니다.
- **☞** 2면도로에 접한 대지로 대지의 고저차가 있어 2층 옥상과 후면도로의 고저차가 같아 2층 옥상에 주차를 배치코자 합니다.

이 경우 옥외 주차로 인정할 수 있는지요?

☞ 건축물의 옥상에 설치되면 옥내 주차장으로 간주합니다.

- **☞** 건축물의 부설 주차장의 자동차 진입로 폭은 얼마나 하여야 하나?

☞ 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제13조 2항에 의하면,

가. 진입로가 1차선인 경우 : 3.5미터 이상

나. 진입로가 2차선인 경우 : 5.5미터 이상

또 건축물 부설 주차장의 1개소 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 경우 출구, 입구를 별도로 설치하여야 합니다.

- **☞** 연면적 1,000제곱미터 이상 건축물을 건축할시 주차장의 출입구 폭이 4미터 도로인데 몇 미터로 확보하여야 되는지?

☞ 서울시 주차장 설치 및 관리조례 제13조 1에 의하면 연면적은 1,000제곱미터 이상의 건축물의 부설 주차장의 출입구는 6미터 이상의 도로에 설치해야 되도록 도로 폭은 6미터 확보하여야 함.

- **☞** 연립주택의 주차장 확보는 어떻게 하여야 하나?
- ☞** 연면적 250제곱미터 마다 1대 비율로 주차장을 확보하면 됩니다.

- **☞** 단독주택을 건축할 경우 주차장을 확보해야 하나요?

☞ 주거용은 연면적 250제곱미터당 1대의 주차장을 확보하면 되지만 대개의 단독주택은 주차장 확보 대상에서 제외되는 경우가 많습니다.

- **☞** 76년도에 건축한 건축물을 81년도에 적법한 절차로 증축허가 득하여 준공을 받은 건축물 지하실 110제곱미터를 용도변경하고자 하는데 주차장을 재확보하여야 하는지 여부?

☞ 81년 준공 당시 관계법령에 적합한 주차장을 확보하였다면 용도변경 면적이 주차장 확보 대상이 안되면 주차장 추가 확보없이 가능함.

- **☞** 옥외 주차 비율완화에 대해서 설명해 주십시오.

☞ 건폐율의 일정 비율 이하 도심재개발 도시설계 구역 내에서는 옥외 주차 비율을 25% 이상만 확보하시면 됩니다.

- **☞** Car lift 설치 갯수에 대한 규정은?

☞ 자동차 댓수에 대한 Car lift 설치 갯수가 명확히 규

정된 것은 없고 계획시에 15대 정도를 1개의 lift가 소화할 수 있다고 봅니다.

- **☞** Car lift를 12미터 도로에 바짝 붙여 설치할 수 있나요?

☞ 자기 대지에 대기할 차량이 들어 갈 수 있도록 도로에서 이격해서 설치해야 합니다.

- **☞** 개인 주택에 차고를 설치하였는데 차고의 높이 등이 주차장법 규정에 적합하여야 하는지요?

☞ 개인 차고로 사용한다면 주차장법 규정대로 설치하지 아니하여도 지장은 없겠으나 건축법 등의 규정에 적합하여야 할것임.

□ 건축조례

- **☞** 상업지역이며 방화지구이고 미관지구 일때 건폐율은 얼마입니까?

☞ 78. 3. 10 (건축 444.1~182호) 서울시 건폐율 지정공고에 의하면 건폐율은 60%입니다.

- **☞** 제3종 미관지구에 건축물을 소유하고 있는데 용도제한 사항은 무엇입니까?

☞ 서울특별시 건축조례 제14조 제3항에 기재되어 있습니다.

- **☞** 제2종 미관지구이고 주거지역인데 후면은 얼마나 떨어져야 하는지?

☞ 서울시 건축조례 제42조 제4호에 따르면 대지 경계선으로부터 0.5미터 이상으로서 당해지역, 지구 이격기준의 1/2 이상이면 가능합니다.

□ 건축행정

- **☞** 사무실 300명 정도 되는데 당구장으로 용도변경을 하고자 하는데 용도변경 없이 구청 위생과에 신고하면 됩니까?

☞ 건축법 시행령 제99조 제1항 제1호에 의하면 구청 건축과에 용도변경 허가를 득하여 위생과에 신고하여야 합니다.

- **☞** 일부 상업지역과 주거지역이 지정된 대지인바 용도지역 결정을 위해 편의적으로 대지를 분할 할 수 있는나요?

☞ 대지의 분할에 있어 용도지역내 기준에 맞추기 위한 편의적 분할은 성립되지 않으며 분할되는 대지 모두들이 당해 용도지역 지구등의 건축기준에 맞아 건축할수 있는 대지이어야 분할이 됩니다.

- **☞** 연립주택을 건축하고 있는데 여러 동중 일부가 완공된 상태인데 입주 가능한 방법은 없는지요?

☞ 동별로 가사용 승인(영 제10조 제1항 규정에 의거)을 득하여 준공전에 사용할 수 있으나 안전, 방화, 위생 및 미관상 지장이 없어야 합니다.

- **☞** 5종 미관지구 주거지역에 140명 대지를 가지고 있습니다. 주택을 2동 지으려는데 가능한지요?

☞ 미관지구 심의를 거쳐야 건축이 가능합니다.

- **☞** 3필지상에 건축코자 하는데 구획상의 제약은?

☞ 건물이 각필지에 걸치게 되지 않을 때는 대지를 합병하여야 합니다.

- 지목이 밭인데 건축할 수 있나요?
 지목을 대지로 변경한 후 건축할 수 있습니다.
- 단독주택을 2세대 사용할 수 있도록 설계하여 허가 받을 수 있습니까?
 연립주택으로 허가받으셔야 합니다.
- 용도변경하려는 건물이 도시계획선에 저촉되어 철거 예정입니까?
당해 건물의 용도변경 가능여부를 문의합니다.
 용도변경을 하더라도 도시계획사업에 의한 건물 철거시 하등의 지장이 없으면 가능합니다.
- 건축허가를 받아 공사중인 대지에 옹벽을 2미터 이상 설치하려는데 별도 허가를 받아야 하나?
 건축허가 신청서에 옹벽 축조사항을 부기하여 제출하였다면 별도허가를 받을 필요가 없으나 건축허가 신청서에 신청되지 않았다면 별도의 허가를 받아야 할 것입니다.
- 대지가 44평인데 건축은 얼마나 할 수 있으며 절차는 어떻게 거쳐야 하나?
 대지가 주거지역내에 있다면 1층에 22층까지 건축 가능하므로 지하층을 포함해서 지상 2층까지는 건축이 가능합니다.
절차는 우선 설계사무소에서 설계가 되어 관할 구청의 허가를 받은후 공사할 수 있습니다.
- 공유지분으로된 1필지 대지상에 공유자의 동의를 얻을 경우 건축이 가능하니까?
이 경우 공유자 지분에 무허가 건물이 있다면 어떤지요?
 공유지분 대지에 공유자의 지분에 대한 구획선을 표시한 동의서가 첨부된다면 건축가능하나 무허가 건물이 있다면 불가능합니다.
- 광명시에 종합병원을 건축중 수위실 13제곱미터를 증축하고자 하는 바 허가면적의 1/10 이하인 변경은 신고로 가능한 바 건축설계자의 날인없이 가능한지요?
 건축법 시행규칙 별지 제6호 서식에 의거 신고하고 신고서 서식의 구비서류 및 조건을 갖추시면 될 것입니다.
- 공사감리자가 착공신고를 허가관청에 제출한 후 1년이 경과되어도 건축주가 실제공사를 시행하지 않는 경우 어떤 조치를 해야하니까?
 착공제는 공사에 착수한 날로부터 7일이내에 허가청에 제출하는 서류로 정당한 사유없이 허가일로부터 1년 이내에 착공하지 않는 경우 허가 취소가 되오니 그 사실을 건축주에게 통지하여 감리에 충실을 기함이 옳을 것으로 판단됩니다.
- 높이가 2미터를 넘는 담장은 허가를 받도록 되어 있으나 건축허가를 받아 설치하는 담장도 허가를 받아야 하나?
 건축허가시 담장에 대한 도서가 제출되어 일괄 건축허가로 처리되므로 별도의 허가는 필요하지 않습니다.
- 300제곱미터 이상인 사무실을 일부만 의원으로 용도 변경하고자 합니다.
용도변경신청을 해야하니까?

업무시설을 근린생활시설로 바꾸는 경우에는 용도변경 절차를 밟아야 합니다.

□ 기타규정

- 일반적으로 노선 상업지역의 지정폭은 얼마입니까?
 일반적인 지정폭은 12미터입니다.
- 특정 건축물 정리에 관한 특별조치법에 해당되어 신청하려고 대지증명을 확인하니 도시계획에 저촉됩니다. 구제가 되는지요? 신고 안할시 처벌되니까?
 도시계획에 저촉시 특조법에 구제가 불가능합니다. 도시계획에 저촉되어 특조법에 의거 신고 안할시 법에 처벌되지 않습니다.
- 특정건축물 신고기간은 언제까지입니까?
 83년 3월 31일까지입니다.
- 풍치지구로서 대지면적 1,100제곱미터 인데 주택허가 가능한지요?
 주택의 건축허가 제한공고(80. 9. 17)에 의하면 대지면적은 풍치지구이며 조례의 규정에 의한 대지면적 최소한도의 2배를 초과하지 않으면 가능하도록 되어 있으므로 가능합니다.
- 근린생활 시설로서 연면적은 1,000제곱미터 미만이나 층수가 3층인 경우 건축허가 및 중간검사, 준공검사 등을 건축사 연서로서 처리할 수 있습니까?
 건축사법 시행령 제25조 및 동시행규칙 제18조에 의하면 건축사가 조사 및 검사업무를 대행할 수 있는 것은 단독 주택 및 2층 이하로서 연면적 1,000제곱미터 미만인 근린생활로 규정하고 있으므로 건축사 연서로 할 수 없습니다.
- 공동주택을 신축할 때 전폐율 및 용적률은 얼마입니까?
 연립주택은 전폐율이 40%(3층은 30%) 이하이고 용적률은 100%입니다.
아파트인 경우 4~5층인 경우 전폐율은 20% 이하이고 6층 이상은 18%입니다.
용적률은 180%입니다.
- 주거지역으로 상가아파트를 짓고 싶은데 가능한지 여부?
 주택건설 기준에 관한 규칙 제4조 제1항 제2호에 의하면 상업지역 특정가구 정비지구 도시재개발법의 규정에 의한 재개발 구역안에는 가능.
- 100평인 대지를 분할하여 2동의 주택을 건축하고자 하는데 얼마나 띄워야 하나요?
 분할하여 각각 50평씩의 대지 건축을 하고자 하면 분할된 대지 경계선의 방향에 따라 각각 띄우는 거리가 달리 적용되지만 만약 분할된 선이 동서로 분할되어 있다면 외벽으로부터 50센티미터씩 띄워야 합니다.
- 아파트를 건축할 경우 대지 최소면적을 규정한 것이 있습니까?
 3,000제곱미터 이상 되어야 합니다.
- 특정건축물 조치에 관한 규정에 따라 신고를 이행치 않을 경우?
 벌칙 규정에 의거 조치됩니다.