

二 건축행정상담 二



□ 건축법

- 건축법상 연면적 1,000제곱미터당 방화구획을 하도록 되어 있는데 스프링 클라를 설치하는 경우 조건 여부?
 스프링 클라를 설치할 경우 2 / 3 면적만큼 완화를 받을 수 있습니다.
- 막다른 골목길의 길이가 36미터이고 현 도로폭이 4미터인데 허가 가능한지요?
 건축법상 35미터 이상이 막다른 도로인 경우는 6미터이상의 도로폭을 확보하도록 되어 있습니다.
- 건축허가를 득하고 착공시까지의 기한 규정이 있는지요?
 건축법상 1년 이내에 착공하여야 하며 3개월에 한하여 연기할 수 있습니다.
- 4미터 도로인데 건축선 지정을 받아야 합니까?
 4미터이상 도로는 건축선 지정을 별도로 받을 필요가 없습니다.
- 근린생활시설로서 약 1,500제곱미터의 건축물을 건축하고자 할 때 조경면적은 얼마나 확보하여야 합니까?
 건축 연면적 1,000제곱미터에서 2,000제곱미터까지는 대지면적의 10%를 조경면적으로 하시면 됩니다.
- 고속도로에서 대지안의 공지 적용은?
 고속도로에서는 50미터이상 떨어져야 합니다.
- 도로 전면은 상업지역이고 후면이 주거지역인 경우 어느지역에 저축을 받습니까?
 상업지역과 주거지역이 겹쳐 있을 경우는 1 / 2 이상을 차지하는 지역에 저축을 받습니다.
- 대지가 경사인 곳에 건물을 신축코자 하는바 4면

- 중 1면이 노출되는 경우 지하층 적용은 어떻게 되는지요?
 지하실은 지면으로부터 2 / 3 이상 지하에 묻혀야 하므로 4면중 1면만 노출되어도 지하실 규정을 적용 받을 수 없습니다.
- 연립주택에 입주한지 6개월이 되었는데 하자 부분이 많아 시공자에게 책임을 묻고자 합니다. 가능 한지요?
 건축법에 하자보수 기간은 2년으로 되어 있으므로 하자보수를 요구할 수 있습니다.
- 최근 설계도면에 전기도면을 첨부토록 한다는데 첨부해야 합니까?
 건축법에 첨부토록 명시되어 있으니 첨부하셔야 합니다.
- 지방에 시공할 건축물인데 지하 6미터를 굴토 할 경우도 토질기술사 의견서를 첨부해야 합니까?
 지하 5미터이하를 굴토 할 경우 서울시의 경우는 토질 기술사 의견서를 첨부하셔야 합니다. 지방의 경우는 해당지역에 문의 바랍니다.
- 지하2층 지상3층의 경우 상주감리를 않는 것으로 알고 있는데 어떠한지요?
 연속 5개층 이상이면 상주 감리를 하여야 합니다.
- 건축 면적이 5,400제곱미터인데 주위의 소정 거리는 얼마입니까?
 연면적이 5,000제곱미터 이상의 건축물은 대지로부터 3미터이상 통로를 확보하여야 합니다.
- 지하에 설치되는 구조물의 경우도 건축허가를 받아야 하는지요?
 건축법상 연면적 30제곱미터를 넘는 지하 대피호는 허가 대상입니다.
- 준주거 지역인데 소정거리 관계는 어떠한지요?
 인접 경계선은 0.5미터이상 처마는 0.2미터이상 후퇴해야 됩니다.
- 연면적이 지하를 제하고 87제곱미터인데 주택 채권을 매입 하는지요?
 연면적 중지상 면적이 85제곱미터(지하실제외) 이상이면 채권매입하여야 함.
- 미관지구인데 전면 타일을 교체코자 합니다. 가능 한지요?
 미관지구 내의 외부형태와 타일을 교체할 경우는 대수선 허가를 받아야 합니다.
- 고속도로 인근에 접한 대지인데 건축허가를 받지않아도 되는지요?
 도시계획 구역이 아니라 하더라도 도로 중심선에서 500미터 이내는 도시계획 적용을 받습니다.
- 옥상부분도 중간 검사를 받습니까?
 종전에는 옥상까지 중간검사를 받았으나 지금은 기초 부분만 받으면 됩니다.
- 예식장의 거실의 반자높이는 얼마입니까?
 예식장은 집회시설이므로 바닥 면적이 200제곱미터 이상이면 반자높이는 4미터이상이어야 합니다.
- 구조계산의 적용기준은 어떤 규모 이상이어야 합니

까?

- 연면적 1,000제곱미터이상 3층 이상의 규모이면 구조계산을 하여야 합니다. 3층 미만이라도 높이 13미터 이상 처마높이 9미터 이상도 해당됩니다.
- 인조에 건축공사로 인하여 저회 거실이 보이는데 그에 대한 규제 사항은 없습니까?
 인조대지 경계선으로부터 2미터 이내의 경우는 차면 시설을 하도록 건축법에 명시되어 있습니다.
- 도시설계 단위 면적이 제한되어 있습니까?
 건축법상 도시설계 단위면적은 15,000제곱미터 이상으로 면적 제한이 되어 있습니다.
- 면적이 1,200제곱미터의 창고 건축물인데 방화구획을 해야합니까?
 건축연면적 1,000제곱미터 이상이면 방화구획을 하도록 되어 있으나 용도상 불가피한 경우는 제외토록 되어 있으므로 공장은 1,000제곱미터 구획 적용에서 제외 됩니다.
- 제거식 변수의 변조는 우물에서 몇미터 떨어져야 합니까?
 10미터 입니다.
- 지하층의 지내력은 얼마이상이면 제외됩니까?
 지내력 200톤/제곱미터 이상이면 제외됩니다.
- 항공장애등의 설치높이는 얼마인가?
 지표 또는 수표면으로부터 60미터이상 높이의 구조물설치시 설치합니다.
- 이웃간의 경계선에 창문을 설치하는 경우 차면 시설을 해야합니까?
 대지 경계선에서 2미터 이내에 창을 들때는 차면 시설을 해야 합니다.
- 공동주택(연립주택)의 준공후 몇년간 하자보수의 의무기간을 가집니까?
 건축법 시행령 제93조에 의하면 분양을 목적으로 하는 건축물은 준공을 마친후 2년간 하자보수 의무기간을 가집니다.
- 공동주택에 있어서 엘리베이터 샤프트, 다스트슈트 복도는 바닥면적 산정시 어떻게 됩니까?
 모두 바닥면적에 산입합니다.
- 주거지역내 각종학원 용도의 건축이 가능합니까?
 사설 강습소는 건축이 불가합니다.
- 대지안의 조경에 있어 수종의 식재기준을 알려주십시오.
 조경면적 제곱미터당 관목이 0.5본 교목이 0.3본 이상을 식재하여야 합니다.
- 풍치지구내에서 3층 연립주택 건축이 가능합니까?
 제반 법규정에 맞는경우 건축이 가능합니다.
- 준공업지역내 공동주택인 아파트 건축이 가능합니까?
 가능합니다.
- 11층인 아파트 건축시 지하층은 얼마나 확보하면 됩니까?
 각층의 평균바닥 면적만큼만 설치하면 됩니다.

- 주거지역, 풍치지구내에서 일조권 적용을 받아야 합니까?
 일조권 적용을 받아야 합니다.
- 지하에 설치하는 우수정화 시설면적은 바닥면적 산정시 포함하여야 합니까?
 바닥면적에 산정되지 않습니다.
- 상주공사 감리를 해야하는 건축물의 규모는 얼마입니까?
 연속된 5개층이상 또는 건축연면적이 3,000제곱미터 이상입니다.
- 주거지역내에서 옥상에 조경부분을 얼마까지 인정받을 수 있습니까?
 지상조경 면적의 1 / 2 까지만 법상 조경면적에 인정받을 수 있습니다.

□ 건축조례

- 풍치지구의 경우 건축선으로부터 후퇴 거리는?
 서울시 풍치지구 조례상 건축선으로부터 건축물 외곽선까지의 거리는 9.5미터 이상 후퇴하여야 합니다.
- 대지증명상에 공지지구로 되어 있는데 이에대한 규제사항은?
 공지지구는 건폐율과 용적율 대지면적의 최소한도와 대지안의 공지에 대한 규정을 서울시 조례로 정하고 있으므로 몇종지구 여하에 따라 규정을 달리 하고 있습니다.
- 풍치지구의 대지면적의 최소한도는 얼마이상입니까?
 서울시 조례에 의거 대지면적의 최소한도는 풍치지구의 경우 600제곱미터 이상이나 주거지역의 경우는 200제곱미터 이상이면 가능합니다.
- 미관지구에 접한 대지가 넓은 경우 뒷편에 전물을 신축할 때 미관 심의를 받아야 합니까?
 미관지구인 경우 심의를 받아야 합니다.
- 아파트의 건폐율과 용적율은 얼마입니까?
 건폐율은 18% 용적율은 180%입니다(서울시의 경우임).
- 2층미관지구내 4층건축물을 시공하고자 하는데 심의는 어디서 받습니까?
 4층 2종미관지구는 구청 건축과에서 심의 받으면 됩니다.
- 미관지구의 경우 건축선으로부터 몇미터 후퇴 됩니까?
 미관지구는 건축선으로부터 3미터 후퇴 합니다.
- 풍치지구내 대지면적의 최소치는?
 서울시내 풍치지구의 대지면적은 620제곱미터 주거지역은 200제곱미터이상임.
- 이종미관지구내 대지면적 최소한도는 얼마인가?
 330제곱미터이상 되어야 합니다.
- 주거전용지역내 건폐율 및 용적율은 얼마입니까?
 건폐율 40%, 용적율이 강북지역은 70% 강남은 80%입니다.

- 5층 아파트를 건축하고자 합니다. 건폐율 및 용적율을 적용은 얼마나 됩니까?
 서울시 방침에 의하면 건폐율은 20% 이내 용적율은 180% 이내입니다.
- 강북지구 4대문내의 건폐율 및 용적율에 대해 알려 주십시오.
 건폐율 45%, 용적율 670%입니다.
- 풍치지구내의 용적율은 얼마입니까?
 당해, 지역, 지구에 준하는 용적율 범위내를 계산하면 됩니다. 다만 건폐율은 40% 이내입니다.
- 서울시의 경우 강북지역의 용적율은 얼마입니까?
 주거지역인 경우 250%입니다.
- 주거지역내의 건폐율은 얼마입니까?
 서울시에서는 50%입니다.
- 일반적으로 노선상업 지역의 지정폭은 얼마입니까?
 일반적인 지정폭은 12미터입니다.

주차장법

- 공동주택을 지을 경우에도 주차장을 확보하여야 됩니까?
 공동주택인 경우는 연면적 250제곱미터당 1대의 비율로 주차장을 확보해야 됩니다.
- 주차장 통로폭은 얼마입니까?
 일방 통행은 3.5미터 이상 왕복통로는 5.5미터 이상입니다.
- 주차장법이 개정되었는지요?
 이번 국회에서 개정될 것으로 보며 내용은 확실히 모르겠으나 주차장을 확보할 수 없을 경우 일정금액을 납부하면 되는 것으로 개정되는 것으로 알고 있습니다.
- 상업 지역내 공동주택의 주차대수 규정은?
 서울시 주차장 정비지구의 상업지역은 200제곱미터당 1대의 비율로 산정하여야 합니다.
- 주차통로는 몇미터입니까?
 일방통로는 3.5미터이고 왕복통로는 5.5미터입니다.
- 4미터 기준도로의 대지가 있는데 주차장 통로로 사용하는 데 지장이 없는지요?
 건축연면적이 1,000제곱미터 미만인 경우는 4미터 도로면 가능하나 1,000제곱미터 이상은 6미터 도로를 확보하여야 합니다.
- 공동주택의 주차장 대수 산정여부?
 상업지역의 아파트는 200제곱미터 / 대이고 그외는 250제곱미터 / 대입니다.
- 연면적이 1,000제곱미터를 넘지 않는 건물의 주차 전입도로 폭은?
 4미터 도로면 주차 전입도로로 인정합니다.
- 주차장을 옥상에 설치하고자 합니다. 옥외주차로 인정할 수 있습니까?
 옥내 주차는 인정됩니다.
- 기계식주차장을 설치시 전면공지는 최소한 얼마가 되어야 됩니까?

8.7미터 이상 되어야 합니다.

- 기존 건축물에 증축을 하려는데 주차장을 인근에 설치 가능한지요?
 동일 대지내내 설치하여야 증축가능합니다.
- 신청대지내 주차장을 설치할 수 없는 경우 인근에 공동으로 설치할 수 있습니까?
 건축물의 부설주차장은 신청대지내 또는 건물내에만 설치하여야 합니다.
- 단독주택을 지을 때도 주차장을 확보해야 됩니까?
 250평방미터 이상 당 1대의 주차장만 있으면 됩니다.

건축행정

- 2종미관지구의 4층 건물의 심의는 어디에서 받지요?
 5층 이상 1종미관 지구는 시청이고 4층이하는 구청에서 심의 받습니다.
- 2종미관지구내 3층 건축물인데 심의는 어디서 받습니까?
 3층의 경우는 구청에서 받으시면 됩니다.
- 대지가 타인 소유인데 대지사용 승낙서를 받아 허가를 받을 수 있습니까?
 대지사용 승낙서를 득하면 건축허가를 받을 수 있습니다.
- 건축공사를 착공할 때 건축주가 착공계를 제출하는 시기는?
 공사착공후 7일 이내에 허가청에 제출하여야 합니다.
- 공용건축물에 대해서 준공검사는 누가 실시합니까?
 공용건축물은 발주한 기관에서 실시합니다.
- 기존건축물의 담장을 신설할 때 허가절차를 알고자 합니다.
 담장의 높이가 2미터 이하이면 동사무소에 신고하고 2미터 이상이면 구청의 허가를 받아서 축조하여야 합니다.

기타규정

- 국민주택 규모는 얼마 이상인지요?
 전용면적이 85제곱미터 이상에 해당됩니다.
- 허가 유효기간은?
 유효기간은 1년이며 3개월에 한하여 연기 할 수 있습니다.
- 연립주택 입지심의 기준이 20세대에서 10세대로 강화된다고 하는데 사실인지요?
 아직까지 20세대로 적용하고 있습니다.
- 연립주택 건물 동간 거리는 얼마입니까?
 서울시 공동주택 심의 기준에 의하면 건물 높이의 1.25배 이상 확보하여야 합니다.
- 공동주택 심의 세대 최소세대수는 얼마입니까?
 현재 주택건설 촉진법에 20세대 이상이어야 합니다.