

건축 행정 상담

□ 건축법

- **문** 병원용도의 건축물로서 연면적 315제곱미터이고 5층일 때 직통계단과 피난계단 설치 규정은?
답 건축법 시행령 제38조제2항2호 규정에 의거 3층 이상의 층으로서 2층의 당해 용도로 쓰이는 거실 바닥면적이 200제곱미터 이상이면 직통 계단을 2개 이상 설치하여야 하며, 건축법 시행령 제39조 규정에 의거 피난계단 설치의무는 없다.
- **문** 주거지역 내에 198제곱미터 정도의 대지를 소유하고 있는데 사무실 용도 건축이 가능한지?
답 주거지역내에 업무용 사무실 300제곱미터 이상을 건축하고자 할 때는 대지가 폭 12미터 이상 도로에 6미터 이상을 접해야 하며 300제곱미터 이하의 근린생활 시설에 해당하는 사무실은 도로폭에 상관없이 건축이 가능하다.
- **문** 법 제46조에 의한 대규모 건축물의 통로부분 3미터에 조경을 할 시 면적에의 산입 여부는?
답 관목을 식재시 면적에 산입된다.
- **문** 위락시설 내 유흥음식점으로 건축허가를 득하여 준공 후 무도장으로 용도변경을 하려는데 허가를 받아야 하는가?
답 용도변경 허가 대상이다.
- **문** 건축허가상 복합용도의 건축물은 불가하다고 하는데 그 내용은?
답 건축법 시행령 제35조에 의거 공동주택, 기숙사, 노유자 시설, 의료시설과 숙박시설, 위락시설, 공연장, 공장 또는 위험물 저장 및 처리 시설을 함께 할 수 없다.
- **문** 건축허가 전 건축심의 대상은 어떤 경우인가?
답 미관지구 특정지구 정비지구 아파트지구 도시설계를 수립한 건축물, 건설부장관의 승인을 얻어야 하는 건축물과 기타 시장 등이 부의하는 사항은 건축심의 대상이 된다.
- **문** 주거용부분이 620제곱미터로써 660제곱미터 미만이고 비주거용 부분이 450제곱미터로서 495제곱미터미만인 복합건축물을 신축시 건설업법에 의한 건설업 면허소지자 시공여부?
답 복합용도의 건축물의 경우는 건축물 전체의 면적에 대하여 최다 면적용도의 건축물로서 간주하여 건설업 면허소지자 시공 의무를 결정토록 유권해석되므로 건설업 면허소지자가 시공하여야 한다.
- **문** 도시계획상 자연녹지 지역 내에 레이콘 제조공장의 신축이 건축법 관계 규정상에는 불가하고 공업 배치법 상에는 가능토록 규정되어 있는데 설치가능 여부?
답 공업배치법과 건축법의 입법치지는 서로 고유의 다른 입법치지를 가지고 있으므로 공업배치법 규정상 이전이 가능토록 허용되어 있다 하더라도 도시계획법의 지역지구내 용도 제한사항을 규정하고 있는 건축법에서 허용되지 않고 있으면 자연녹지 지역내에 레이콘 공장은 설치가 불가능하다.
- **문** 비상 승강기 설치 대상의 면적 산출방법은?
답 건물의 31미터를 넘는 부분의 전체 층의 바닥 면적 합계가 500제곱미터 이상되는 경우에는 비상용 승강기를 설치한다.
- **문** 연면적 5,000제곱미터 되는 건축물의 주차장 옥외의 비율을 완화받을 수 있는 경우는?
답 건폐율 40% 이하로 하면 옥외의 비율을 25%까지 완화 받을 수 있다.
- **문** 주거지역의 건폐율은 얼마인가?
답 50% 이하이다.
- **문** A필지에 A소유의 병원의 건축물이 있을 때 인접한 B필지에 B소유의 기숙사 건축물을 증축으로 가능한지?
답 필지가 각각 다르고 건축주가 서로 다를 경우는 기숙사는 병원건물의 증축이라 할 수 없고 필지에 대한 신축으로 건축이 가능하다.
- **문** 동일대지내에 3동의 공동주택을 신축시 동시에 착공치 않고 한 동씩 차례로 착공한다면 중간검사를 매동씩 받아야 하는지?
답 중간검사는 기초 철근배치를 완료한 때 건축주가 관할구청 시민봉사실에 신청서를 제출하며 동일 대지 안에 2동 이상의 건축물을 건축하는 경우나 기타 공사의 특수성으로 인하여 일시에 중간검사함이 부적당하다고 인정되는 경우 구분하여 중간검사를 받을 수 있음.
- **문** 가사용에 대해서 자세히 알고 싶다.
답 준공검사는 건축주가 신청서를 제출시 검사에 합격되어야 필증을 교부하며 건축법에 적합하고 안전 방화 위생 및 미관상 지장이 없을 때에는 그 기간을 정하여 가사용을 승인할 수 있다.
- **문** 영등포 공업단지내 창고인 건물 높이 9.6미터인 경우 관할구청에서는 2층으로 허가신청토록 요구하는 경우 1층에 해당되는지 아니면 2층에 해당되는지?
답 건축법 시행령 제101조제1항제8호에 의하면 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 높이 4미터마다 하나의 층으로 산정한다고 되었기 때문에 2층으로 산정하는 것이 타당하다.
- **문** 근린생활시설 건물인 지하대피소를 회의 집회장으로 쓸 수 있는지?
답 대피용 이외에는 쓸 수 없다. 만약 쓰고자 할 때는 건축법이 허용하는 범위내에서 용도변경허가를 득한 후 사용하시기 바람.(건축법 제48조)
- **문** 개설되지 아니한 도시계획 도로에만 접하여 있고 통로가 없는 대지에 건축이 가능한지?
답 도시계획으로 결정된 도로는 건축법상 적법한 도로

로 인정되나 그 도로가 개설되기 전까지는 건축주가 그 대지에 출입할 수 있는 통로를 확보하여야 한다.

- **㉞** 남쪽에 있는 대지가 북쪽에 있는 대지보다 낮을 때는 일조권을 위한 소정거리 띄우는 규정은 어떻게 적용하는지?

답 대지의 고저차의 1/2 높이 위치에서 건물 높이를 계산하여 일조권 소정거리를 띄어야 한다.

□ 건축조례

- **㉞** 대지의 일부가 4 종 미관지구에 걸쳐 있을 때 지구의 적용은?

답 건축물의 전부 또는 일부가 미관지구 또는 고도지구에 걸치는 경우 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구 또는 고도지구단의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용한다.

- **㉞** 주거지역 풍치지구내 대지면적의 상한선은 얼마인가?

답 주거지역 풍치지구내 단독주택의 건축제한 상한 면적은 825제곱미터임.

- **㉞** 강북상업지역에 숙박시설과 안마시술소가 해제되었다고 하는데 사실인지?

답 서울시 상업지역내 모든 규제사항이 해제되었고 주거지역내 숙박시설만이 해제가 되지 않았음.

- **㉞** 서울강북지역에 숙박시설의 건축이 가능한지?

답 강북지역의 상업지역 내에서만 숙박시설 설치가 가능하고 주거지역에 숙박시설은 종전과 같이 해제가 되지 않았으며 유흥음식점도 해제가 되지 않았다.

- **㉞** 시청 건축심의 대상은 규모가 얼마이고 준비서류는 무엇인지?

답 건축계획심의 중 본청심의 대상은 1·2 종 미관지구내의 5층이상 건축물이 되겠으며 도면은 15부를 작성 제출하고 건축사의 현장조사서를 첨부하여야 하며 현장조사서 내용에 인접 건축물과의 건축선 조정, 높이, 주차시설 외관, 예술장식품 등 주의환경조차 관계를 상세히 설명해야 함.

- **㉞** 미관지구내에서는 지하부분도 3미터 후퇴하여 건축을 하여야 하는지?

답 지하굴착으로 도로의 점용 및 훼손이 없으면 후퇴하지 않아도 된다.

- **㉞** 풍치지구안의 대지최소면적의 한도는 얼마인가?

답 주거지역에 한하여는 200제곱미터이고 그외 지역은 600제곱미터 임.

- **㉞** 간선도로변에 건축할 때는 인접건물과 나란히 건축선을 일치 시켜야 한다고 하는데 어떻게 하는건지?

답 도시와 가로변의 건축선이 일치되지 않으므로 인하여 도시 경관이 저해되는 사례가 있어 마련된 제도인데 미관지구의 200제곱미터 이상 도로변으로서 건축 심의를 신청할 때 인접건물의 건축선 배치관계 등의 현장조사서를 첨부하여 심의를 신청하면 건축위원회에서 건축선을 조정 결정한다.

- **㉞** 풍치지구의 건폐율과 용적율은 얼마인가?

답 건폐율 3/10 이하이고 용적율은 건물 높이로 제한하

고 있는데 3층이하 또는 건물높이 12미터 이하이다.

- **㉞** 1 종 미관지구의 3 면이 도로인 경우 건축선을 도로가 큰 전면도로면에만 3미터 이상을 띄우는지?

답 서울시 조례 제15조에 의하면 건축선으로부터 3미터 이상 띄어서 건축하여야 함.

□ 건축행정

- **㉞** 이웃 건축물이 대지 경계를 침범하였을 때 어떠한 절차를 밟아야 보호받을 수 있는가?

답 대지경계 현황 측량을 실시(침범 여·불가 명시되도록)하여 관할구청 건축과에 시정요청 또는 민사소송(지상물 철거 요구) 절차에 의거 보호받을 수 있다.

- **㉞** 공유지분으로써 6명 중 5명은 동의했으나 1명은 동의를 받지 못했을 경우 현황측량도에 의거 동의를 받지 못한자의 위치가 전혀 무관할 경우 건축허가를 받을 수 없는지?

답 공유지분 대상에 건축허가를 하고자 할 때에는 공유자 전원의 동의가 필요하다고 보며 지분권자 일개인이 공유대지를 측정한다 하더라도 분할등기를 하지 않았을 때는 법률상 그 특정한 효력이 없고 동특정 부분은 의당히 공유자 전원의 소유에 속하므로 타 공유자 전원의 동의가 있어야 건축이 가능하고 사료됨.

- **㉞** 전문대학졸업자로서 건축기사 2급 자격소지자인데 건축사보 신고자격 경력은 얼마인지?

답 건축사보 자격은 국가기술 자격을 취득한 자와 대학 졸업자로서 경력 2년이상인자 또는 전문대학 졸업자로서 4년이상 경력소지자라야만 가능하므로 귀하는 자격증 소지자로서 경력사항 없이 건축사보 신고가 가능하다.

- **㉞** 준공검사나 가사용시 조경이나 기타 부대시설이 완료치 못할 때 준공검사 및 가사용이 가능한지?

답 식수 등 조경에 필요한 조치가 불가능한 시기에 건축물을 준공하는 경우 시 조례에 의거 식수 등 조경에 필요한 비용을 금융기관에 예약시 준공검사가 가능하다.

- **㉞** 증축 동의 신고서를 제출하여 증축신고를 하고자 할 때에도 허가 수수료를 납부하여야 하는지?

답 소정의 수수료를 납부하여야 한다.

- **㉞** 지적공부상에는 35미터 이상되는 막다른 나 현지에는 통과도로로 되어있을 때 허가도로 쪽을 얼마를 확보하여야 하는지?

답 지적공사부 정리를 통과도로로 4미터 이상 선행하신 후에 건축허가 신청을 해야 한다.

□ 주차장법

- **㉞** 기계식 주차에 있어서 옥내 주차 진입을 주차 승강기로 운행할 때 기계식 주차기준 제 5조에 의한 여유 주차는 옥내와 옥외 중 어느곳에 설치하여야 하는가?

답 기계식 주차기준에 의한 여유 주차는 옥외에 설치하여야 한다.

- **㉞** 소규모 건축물 건축시 주차장 설치 비용을 납부하면 건축물 부설 주차장을 설치하지 않아도 된다고 하는데 1. 소규모 건축물의 범위는? 2. 인근에 공동 설

치할 경우 어느 곳에 설치하여야 하는지? 3. 납부방법은?

☞ 1983. 12. 31일자로 개정된 주차장법 제 19조에 의하면 일정규모 이하의 건축물은 부설 주차장을 설치하지 않고 주차장 설치 비용을 납부함으로써 부설 주차장 설치 의무를 면제토록 하고 있으나 부설 주차장 설치비용 납부대상 건축물의 규모 및 건축코자 하는 대지 경계선으로 부터 인근에 설치한 공동 주차장까지 거의 설치비용 납부 등에 관한 사항은 시행령 및 조례로 위임토록 되어 동법시행령 및 조례 개정후 자세한 내용을 알 수 있다.

● ☞ 옥외에 기계식 2단 주차장 설치시 건폐율에 산입되는지의 여부?

☞ 건축물 외부에 2단식 기계 주차장을 설치하는 경우 건폐율 산정시 포함되나 바닥면적 산정시에는 제외되며 건폐율 산정시 1대당 산정면적은 15제곱미터로 계산한다.

● ☞ 업무시설용 건축물로서 연면적이 1500제곱미터일때 주차장 출입구를 설치할 수 있는 도로폭은 얼마인가?

☞ 도로폭이 6미터 미만인 도로에는 설치불가능하다. (서울시 주차장 설치 및 관리조례 제13조 참조)

● ☞ 옥외 주차대수는 얼마인지?

☞ 건축물 부설 주차장 설치에 있어서는 소요 대수의 50% 이상을 옥외에 설치하여야 하며 건폐율을 50%미만으로 건축할 때에는 옥외설치 비율을 25%로 완화하고 있다.

● ☞ 상업지역에 주거용 건축물인 공동주택을 신축코자 하는데 주차장은 얼마나 확보하여야 하는가?

☞ 서울시 주차장 설치 및 관리조례 규정에 의하면 상업지역의 공동주택인 경우는 연면적 200제곱미터 당 한대를 설치토록 규정하고 있다.

● ☞ 연면적이 1,000제곱미터 미만인 건축물에 옥외 주차장을 확보할 경우 출입구의 주차폭은 얼마로 해야 하는가?

☞ 진입로가 1차선인 경우 3.5미터 이상만 확보 하면 가능.

● ☞ 주거지역의 주차장 정비지구에 걸칠 때 동일 건축물내 점포 용도 100제곱미터, 사무실용도 100제곱미터, 주택 100제곱미터일 경우 주차장은 얼마나 확보하여야 하는가?

☞ 근린생활 시설 용도 (점포·사무실) 부분이 200 제곱미터이므로 200 제곱미터 ÷ 150제곱미터 = 1대 (1대 미만 버림)로 산정하여 해당면적을 확보해야 한다.

● ☞ 도로폭 50미터 도로와 폭 35미터 도로가 교차하는 대지일 때 주차진입로는 어디에 설치하여야 하는가?

☞ 50미터 간선도로 보다는 35미터 도로에서 진입하도록 하고 교차로에서 5미터 이내에는 진입로를 설치하여서는 안된다.

● ☞ 기계식 2단 주차시 주차통로는 7.60미터 보다 더 확보해야 하는지...

☞ 기계식 2단 주차의 주차통로는 7.60미터에 1.10미터를 포함 8.70미터를 확보하여야 하며 이유는 주

차 진입을 위한 소정거리 때문이다.

● ☞ 증축으로 건축을 할 시에 주차대수 산정을 증축부분에 대해서만 하면 되는지?

☞ 기존부분과 증축부분의 면적을 합산하여 주차대수를 산정하여 주차장을 설치하여야 한다.

● ☞ 주차장 정비지구에서 청소년 이용회관 건축물을 연면적 6,600제곱미터 규모로 건축하고자 하는데 주차장 면적은 얼마를 확보해야 하나?

☞ 질의대상 건축물의 용도가 노유자 관련 시설이므로 건축면적 250제곱미터 당 1대의 주차대수를 확보하였는 것으로 6,600제곱미터 ÷ 250제곱미터 × 15 제곱미터 = 396제곱미터 이상의 주차장 면적을 확보하여 270대의 차량이 자유로이 출입이 가능하도록 주차가 되어야 한다.

□ 기타규정

● ☞ 준공검사시 첨부되는 단열재 사용여부, 사진 촬영방법과 유의 사항은?

☞ 촬영방법에는 2가지가 있다. 기성제품 시공과 내부충전식이 있고 기성제품 시공(예: 스티로폼)에 있어서는 자재적치 상태: 1매, 외벽: 2매 이상, 바닥, 천정: 각 1매 이상이며 유의사항은 공사현장을 배경으로 재료 두께를 확인, 가능하여야 하고 내부 충전식은 창틀설치 직전 공간을 확인 가능할 수 있어야 한다.

● ☞ 에너지 이용 합리화법 제24조(1)항에 의거 특정열기기 사용건물에서 준공시 사용 확인서를 제출하여야 하는 기준은?

☞ 1982. 6. 1 이후 착공된 건축물에 대하여 준공시 확인서를 첨부하여 사용된 기기의 형식승인 번호 지정 업자의 등록번호가 표기되어야 하고 시공업자·감리자(건축사)의 서명날인을 받아야 한다.

● ☞ 건축허가를 받아 주택을 건축할 경우 수압이 좋은데도 물탱크를 설치하여야 하는가?

☞ 비상용 물탱크를 설치하여야 하고 규모는 주택 면적이 85제곱미터 미만인 경우 1.2세제곱미터 이상 설치하고 주택면적이 85제곱미터 이상이면 주택연면적 1제곱미터 당 15리터 이상 설치하여야 한다. (건지 455-266. 83. 3. 24)

※ 주택 (85㎡ 미만) : 1.2㎡ 이상

주택 (85㎡ 이상) : 연면적 1㎡ 당 × 15ℓ

● ☞ 도봉구 쌍문동에 점포와 주택이 딸린 3층 건물을 매입하였는데 하자 사항이 발생했을 경우 하자보수요구를 어떻게 하는가?

☞ 분양을 목적으로 한 건축물에 대하여는 하자 보수기간이 2년으로 규정되어 있으나 귀하의 경우는 일반건축물이므로 매도자와 쌍방협의하여 해결해야 한다.

● ☞ 공동주택은 발주자가 조적 미장 철근, 창호 등을 무면허업자에게 하도급을 가능 여부?

☞ 공동주택은 주축법에 의거 방수 위생 및 냉난방설비 공사는 건설업법에 의한 건설업 면허를 받은 자가 아니면 시공할 수 없음.