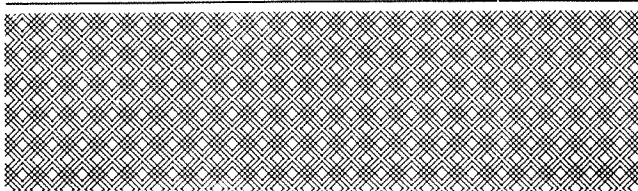
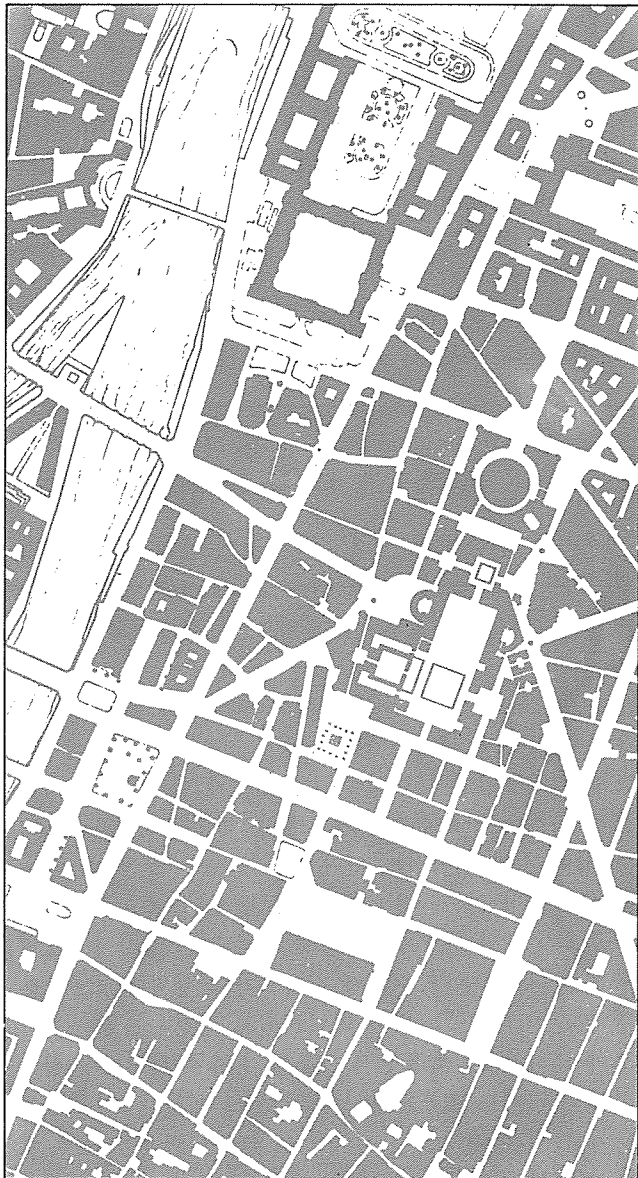


建築行政相談



81. 9. 1~9. 30



— 建築法에 関한 事項 —

- 문 1 : 열손실 방지를 위한 조치를 할 때 전시실을 거실로 볼 수 있는지요?
 답 : 법 제2조 제6호에 의하여 거실입니다.
- 문 2 : 3면이 지하에 있고 1면이 도로에서 노출되었는데 지하실로 간주됩니까?
 답 : 1면이 노출되면 지하층으로 인정되지 않습니다.
- 문 3 : 공사용 가설건축물은 규모가 얼마까지 신고가 가능합니까?
 답 : 1층으로서 연면적 1,000m²이하, 2층인 목조로서 연면적 1,000m²이하까지 가능합니다.
- 문 4 : 1.5m축대가 있고 3m 도로에 접한 대지에 건축할 시에 건축선은 어디입니까?
 답 : 도로 중심선으로부터 2m 후퇴한 선이 건축선입니다.
- 문 5 : 일단의 대지내에 2개의 건축물을 지을 수 있습니까?
 답 : 대지라 함은 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 대지를 말함으로 일단의 대지내에서의 건물 동수에 대한 제한은 없는 것입니다.
- 문 6 : 녹지지역의 제한 사항은?
 답 : 용도에 따른 제한과 건폐율 20% 용적율 60%입니다.
- 문 7 : 자기 대지경계내 담장을 축조코자 하는데 이웃의 진정이 있으면 쌓을 수 없는지요?
 답 : 자기 대지경계내에서는 담장 축조는 가능합니다.
- 문 8 : 도로폭 4m 미만인 경우 도로 중심선으로부터 2m 후퇴한 선을 건축선으로한 경우 후퇴로 제외된 대지 면적은 건폐율에 적용이 되는지요?
 답 : 도로 경계선과 건축선 사이의 부분은 대지면적에 포함되지 않으므로 건폐율 산정시에도 포함되지 않습니다.
- 문 9 : 교육 지구내 높이제한을 건축법 이외에 규정한 것이 있는지요?
 답 : 건축법 시행령 이외 별도로 제한 규정이 없습니다.

— 建築法施行令에 関한 事項 —

- 문 1 : 상업지역내에서 대지 경계선으로부터 얼마를 띄어서 건축하여야 합니까?
 답 : 상업지역에서는 건축물 높이에서 12미터를 감한 높이의 1/40에 0.5미터를 가산한 수평거리 이상을 띄어야 합니다.
- 문 2 : 주택의 일조권에 의한 높이제한 산정시 각 부분의 높이가 다를 때 평균치로 하는지요?
 답 : 일조권에 의한 높이제한 산정은 각 부분별로 산정해야 합니다.
- 문 3 : 8미터 이상 도로의 교차점에도 도로 모퉁이 각각 정리를 하여야 합니까?
 답 : 안해도 됩니다.
- 문 4 : 준공업지역에 단독주택이 가능한지요?
 답 : 시장이 토지이용상 지장이 있다고 인정하여 지정도시를 한 구역이 아니면 가능합니다.

- 문 5 : 6층 이하로 건축할 때 엘리베이터 시설을 안해도 되는지요?
 답 : 6층 이상의 바닥면적 150m² 미만일 때에 안해도 됩니다.
- 문 6 : 이웃 경계선과 1m 떨어져 창문을 설치하였는데 이웃집에서 차면시설을 요구하고 있는데 이것이 위법으로서 차면시설을 하여야 하는지요?
 답 : 이웃 경계선으로 2m 이내의 건축시 창문이 설치되어 이웃 내부가 보이는 것은 보이지 않도록 차면시설을 하도록 건축법 시행령 제12조에 규정되어 있습니다.
- 문 7 : 지하층 면적이 50m² 이상일 때는 옥외로 통하는 계단을 꼭 설치하여야 하는지요?
 답 : 건축법 제22조의 3의 규정에 의하여, 설치되는 지하층은 바닥면적 50m² 이상인 경우에는 직통계단이 외에 지상으로 통하는 비상탈출구를 설치하여야 함.
- 문 8 : 지하층 부분을 용적을 산정시 제외하는지요?
 답 : 건축법 시행령 개정안에 포함되어 있으므로 개정 공포후에 시행 가능합니다.
- 문 9 : 독서실이 특수 건축물인가요? 근린생활시설 내의 사무실을 독서실로 변경시 허가 여부?
 답 : 특수 건축물에, 포함하지 않습니다. 용도변경중 근린생활시설 상호간의 변경은 허가나 신고없이 가능합니다.
- 문 10 : 옥상의 물탱크실, 기계실, 계단실이 연면적에 포함되는지요?
 답 : 건축법 시행령 제 3조에 계단실, 기계실, 물탱크실은 연면적에 포함되지 않도록 규정되어 있습니다.
- 문 11 : 10,000평 건축물을 건축할시 대지경계선으로부터 몇 m 떨어져야 합니까?
 답 : 3m 이상 떨어져야 합니다.
- 문 12 : 건축법 시행령이 개정된다는데 개정되면 2,000m² 이상 건축시 몇 %를 조정해야 됩니까?
 답 : 건축법 시행령 개정안에는 2,000m² 이상 건축시는 15% 이상으로 되어 있습니다.
- 문 13 : 주거지역내 건축물을 건축할 때 옥탑이 건축면적의 1/8미만인 경우에도 일조권 규정에 저축을 받는지요?
 답 : 건축법 시행령 제167조 제 1항 단서에 의거령 제 3조 제 1항 제 5호 규정에 의하여 높이에 산입되지 아니하는 부분에 대하여서는 일조권 규정을 적용하지 않아도 됩니다.
- 문 14 : 대수선 범위를 알려 주십시오.
 답 : 건축법 시행령 제 2 조 제 13항 규정을 참고하시기 바랍니다.
- 문 15 : 건축물을 연립으로 A, B 각 소유로 허가를 득하여 A 지분이 먼저 공사를 완공하여 가사용 승인을 신청할 수 있는지. 또한 허가당시 대지면적 최소한도 규정 미달로 허가를 득했다고 가사용 승인을 할 수 없는지요?
 답 : 가사용은 건축공사가 완료되지 아니한 건축물을 사용하고자 할 때 허가부서에 신청하는 것으로 건축법 시행령 제 9 조 규정에 적합하면 승인처리 가능합니다.
 허가는 금지사항을 해제하는 행위로 이미 허가된 건축물은 적법한 것으로 보아 처리되어야 할것입니다.

- 建築條例에 關한 事項 -

- 문 1 : 당구장이 위락시설이라고 하는데 사실입니까?
 답 : 건축법상 당구장은 위락시설이 아니나 보건사회부에서 81. 6. 2 일자에 의하면 당구장을 유키장에 분류하고 있습니다.
- 문 2 : 공동주택 20세대 미만일 때도 6m 이상 도로에 접하여야 합니까?
 답 : 주차장 설치를 위하여 6m 도로에 접하여야 합니다.
- 문 3 : 개발제한 구역내에서는 몇 m² 까지 건축이 가능한지요?
 답 : 개발제한 구역내에서는 원칙적으로 건축이 금지되어 있으며, 기존 건축물의 증, 개축은 30평까지 가능토록 되어 있습니다.
- 문 4 : 비상용 승강기의 1대 크기는?
 답 : 승용승강기 1대의 크기와 같습니다. (8인용)
- 문 5 : 옥외 주차 비율은?
 답 : 주차대수의 50% 이상이며 아래 전폐율 이하일때는
 4대문내 : 40~45%
 기타지역 : 50%
- 문 6 : 주택 25평을 시공후 채무 채권 관계로 소유권을 변경코자 하는데 가능한지요?
 답 : 건축물의 시공공정이 30% 이상이 되면 명의변경을 할 수 없습니다.

- 其他規程에 關한 事項 -

- 문 1 : 2종 미관지구인데 건물 층수 제한이 있습니까?
 답 : 2종 미관지구는 3층 이상 지어야 됩니다.
- 문 2 : 주거지역, 풍치지구내 건축 가능한 층수 및 높이는 얼마입니까?
 답 : 2층 또는 8m 까지 입니다.
- 문 3 : 2종 공지지구의 용적율, 전폐율은 얼마입니까?
 답 : 2종 공지지구는 전폐율 30% 용적율 60% 입니다.
- 문 4 : 서울시 공동주택의 조폐에 관한 규정이 조례 개정으로 없어졌는데 주택 전설관제법에만 맞게 하면 되는지요?
 답 : 조례 개정으로 삭제 되었어도 종전 규정에 의거 행정 방침으로 시행되고 있습니다.
- 문 5 : 풍치지구내 별동으로 10평 미만의 방만 증축이 가능한지요?
 답 : 가능합니다.
- 문 6 : 50세대 미만의 연립주택의 인동간의 거리는?
 답 : 건물높이의 1.25배이고 경계와의 거리는 0.625배 입니다.
- 문 7 : 대수선 허가를 득하고자 하는데 미관지구의 경우도 심의를 받아야 됩니까?
 답 : 대수선 허가도 심의를 득하여야 합니다.
- 문 8 : 고도지구의 전폐율, 대지면적 최소한도는 얼마입니까?
 답 : 전폐율은 3/10이상, 대지면적은 600m² 이상입니다.
- 문 9 : 주거지역, 2종 미관지구내 대지 50평 주택의 2층 증축 가능여부는?
 답 : 2종 미관지구 대지면적 최소한도가 330m² 이므로 50평 대지에서는 건축행위를 할 수 없습니다.