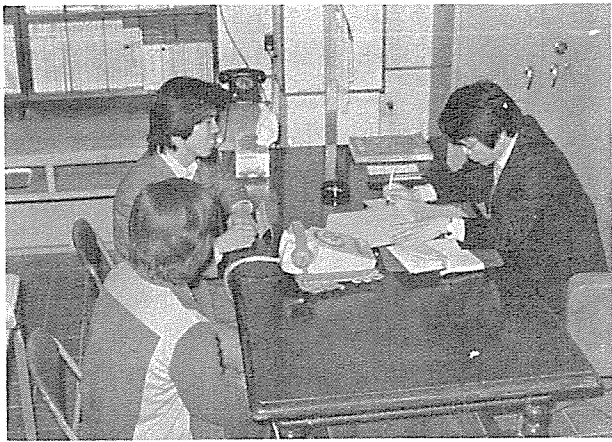


— 建築法에 關한 事項 —

建築行政相談

1980. 12. 1 ~ 12. 30

相談時間 : 매주 월요일~금요일 오후 1시부터 3時  
相談電話 : 72 - 7653, 7685



문 1 : 주차장전용 건축물은 옥내로 보는지 옥외로 보는지요?

답 : 주차장전용 건축물은 옥내로 봅니다.

문 2 : 주거지역내에서 여관건축이 가능한지요?

답 : 시행령 개정으로 여관건축이 가능함.

문 3 : 상기미준공 건물설계도서를 건축사 협회를 경유하는지요?

답 : 경유하여 건축심의를 해당구청에 필하여 허가하고 있습니다.

문 4 : 사무실 200평인데 60평정도 당구장을 하고자 하는데 용도변경을 받아야 하는지요?

답 : 220평사무실은 업무시설이므로 60평의 당구장은 근린생활 시설이므로 용도변경 허가를 받아야 합니다.

문 5 : 상업지역 골목길에 32평대지에 상가건물건축이 가능한지요?

답 : 대지면적 최소한도인 60평미만이고 7/0인 47평이 미달되므로 불가능합니다.

문 6 : 공릉동에 시장을 허가받을까 합니다. 어떻게 해야 하나요?

답 : 우선 도시계획법에 의한시설(시장) 결정을 선행하여야 하며 그 이후에 건축허가를 받으시면 됩니다.

문 7 : 20<sup>m</sup>도로변에 연립주택을 지을경우 건축선으로부터 띄워야할 거리는?

답 : 6<sup>m</sup>이상으로 당해 건축물높이의 1/2 이상에 해당하는 거리를 띄우면 됩니다.

문 8 : 건축허가후 얼마가 지나면 무효가 되는지요?

답 : 1년 이내에 착공하여야 합니다.

문 9 : 강북지역 신설동의 상업지역의 용적율은얼마인가요?

답 : 강북지역 4대문이되는 상업지역에서 90%입니다.

문 10 : 로라스케트장인데 주거지역에서 건축이 가능한지요?

답 : 로라스케트장은 유기장법에 유기시설이며 건축법 상에는 위락시설로 주거지역에서는 건축할 수 없습니다.

- 문 11: 건축허가신청을 한후 건축사 서명날인, 준공신고를 할 수 있습니까?  
 답 : 법 제 7조제 1항의 규정에의거 반드시 신고할 때는 감리자인 건축사의 서명날인이 있어야 합니다.
- 문 12: 상업지역인데 간선도로변 제 1종미관지구 대지가 27평 있는데 허가 가능한지요?  
 답 : 건축법시행령 제18조제 5항 규정에 의하면 도시계획 확장으로 귀대지가 도로에 편입되었을때 법정 대지면적의 1/4까지 가능하도록 되어 있으나 미관지구 대지면적 최소가 200평이상인 경우 2 1/4인 50평이상이 되어야 가능합니다.
- 문 13: 갯투리땅 건축허가 가능한지요?  
 답 : 별도 지방자치단체에서 조례로 정하도록 규정하고 있으므로 조례가 제정되면 갯투리땅에 대한 허가 가능여부가 확정될 것입니다.
- 문 14: 기계식 주차장을 설치코저하는데 절차를 알고싶습니다.  
 답 : 건설부장관이 정한 기준에 따라 시장의 인정을 받아 설치할 수 있습니다.
- 문 15: 허가후 3개월의 범위안에서 1회에 한하여 연기할 수 있다고 하는데 어떤 경우인가요?  
 답 : 허가받은날로부터 1년 이내에 착공하지 아니할 경우 시장은 허가를 취소할 수 있으나 정당한 사유가 있다고 인정되면 1회에 한하여 연기할 수 있습니다.
- 문 16: 자연녹지지역내 연립주택이 가능한지요?  
 답 : 건축법상 연립주택이 가능합니다.
- 문 17: 공장단지내 공장 100평을 허가를 득하여 추가로 60평을 더 증축하여 설계변경코저 할 경우 시공업자를 선정해야 되는지요?  
 답 : 일단의 대지내 건축연면적이, 특수건물 연면적이 495㎡이상인 경우 시공업자를 선정하여야 됩니다.
- 문 18: 신문에 보도되기로는 착공신고서가 변경 되었다는데 종전허가를 득한 건축물의 착공보고서는 어떤 양식을 사용합니까?  
 답 : 착공신고서 양식은 "81년11월 1일 이후 신고분에만 적용합니다. <신고시기 기준임>
- 문 19: 건축심사가 축소조정 되었는데 그 내용은 무엇입니까?  
 답 : 미관지구내 건축물 재개발구역 및 특정가구 정비 지구내 건축물 건설부장관의 승인대상건축물 10세대 이상 공동주택 도시설계 수립구역내 건축물11층이상 건축물만 건축심의를 필하여야 하며 미관지구이외의 3층이상 연면적 300평이상 건축물의 심의는 필하지 않고 바로 건축허가를 신청할 수 있습니다.
- 문 20: 준공업지역내 공장부속건물인 창고를 공장으로 사용할 수 있습니까?  
 답 : 용도 변경 허가를 받은후에야 사용할 수 있습니다.
- 문 21: 소규모사무실을 기원으로 변경사용코저 하는데 허가를 받아야 합니까?  
 답 : 동일건물내 500㎡미만의 사무실이라면 200㎡미만의 기원으로 사용하는데는 허가가 필요없습니다.
- 문 22: 피난층의 바닥면적이 1100㎡인데 방화구획을 하여야 합니까?  
 답 : 피난층이라 하더라도 바닥면적이 1,000㎡ 이상이면 1000㎡이내마다 방화구획을 하여야 합니다.
- 문 23: 철골구조인 3층 연면적 4,500㎡의 전화국 기계실로 사용하는 건축물인데 노출 철골보로 시공하여야 가능한지요?  
 답 : 용도상 전화국 기계실은 방화구획을 할수가 없는데 방화구획을 하지 않을 경우에는 벽 및 반자동 실내에 면하는부분의 마감이 불연 또는 준불연재료로 시공을 하셔야 합니다.
- 문 24: 6층 허가를 받고 지상 4층까지 공사가 완료되어 가사용승인을 받았는데 가사용 부분을 가옥대장에 등재가 가능한지요?  
 답 : 시울시경우 가옥대장등에는 준공검사필증이 있어야 등재가됨으로 가사용 승인만은 가옥대장 등재가 안됩니다.
- 문 25: 막다른 골목도로의 길이가 35m 이상인데 경사가 30° 되는 계단입니다. 이를 막다른 도로로 볼수 있는지요?  
 답 : 계단이나 통행이 불가능한 계단은 막다른 도로로 볼수 없습니다.
- 문 26: 아파트를 건축할 경우 6m 인도로가 있을때는 도로 경계선에서 6m 이상 띄워야 합니까?  
 답 : 15m가 넘는 경우에만 도로경계선에서 6m 이상을 띄웁니다.
- 문 27: 건물의 단열재시공에 있어서 공장 및 사무실의 용

도의 단일건물에서는 단열재를 사용하여야 하는지요?

답 : 사무실은 단열재로 벽 천정바닥을 시공하고 공장 부분은 규정이 없으므로 용도별로 구분하여 시공하면 된다고 봅니다.

문 28 : 공장건물의 식수면적은 얼마로하는지요?

답 : 공장건물의 면적이 3,000㎡이상일 경우 대지면적의 15% 이상을 조경면적으로 하여야 합니다.

문 29 : 주거지역내 대로변에 일조권에의한 높이제한이 완화된것의 내용이 무엇입니까?

답 : 주거지역내 20㎡이상 도로에 접한 대지로는 일조권에 의한 높이제한의 규정이없음.

문 30 : 단열재의 규격에 대하여 알고싶습니다.

답 : 재료에 따라 다른데 유리면등은 50mm 이상 이어야 합니다.

문 31 : 건축심의 한계가 완화되었다는데 그 내용은 무엇이며 현재시행하고 있습니까?

답 : 법정심의사항만 심의하고 현재시행하고 있습니다.

문 32 : 방화구획에 방화샷다를 설치하면 가능한지요?

답 : 방화성능이 있다고 건설부장관이 인정하는것은 가능합니다.

문 33 : 용도변경 허가를 받고저 하는데 절차는?

답 : 용도변경은 건축법상 허가사항이므로 건축법에 의한 허가를 받아야 합니다.

문 34 : 도시계획시설 절차로 인하여 부적합하게된 대지에 건축허가를 신청하고자 할 경우 어떤 절차를 밟아야 합니까?

답 : 일반허가와 동일한 절차이지만 먼저 도시계획 확인원을 신청하여 지역지구를 확인 구제가능한 대지인가를 알아보셔야 합니다.

문 35 : 건물설계시 단열재표시를 해야되는지요?

답 : 단열재를 사용토록 해야 됩니다.

문 36 : 주택의 지하실의 보일러실도 용적을 산정시 포함되는지요?

답 : 용적율산정은 바닥면적의 합계임으로 대피소나 주차장이외는 용적율에 포함됩니다.

### — 建築施行令에 關한 事項 —

(서울特別市)

문 1 : 아파트단지내 보일러실 입니다. 바닥면적이 지하 1층으로서 약700㎡인데 비상계단을 몇개나 해야 하는지요?

답 : 냉난방을 위한 기계실을 건축법시행령 제113조의규정에 의한 지하층으로 보지않으므로 비상계단은 1개만 있어도 됩니다.

문 2 : 도시계획시설 설치로 인하여 대지최소 면적에 저촉되었는데 규제받을수 있습니까?

답 : 시행령의 범위안에서 지방자치단체의 조례를 정하여 시행토록 되었는데 아직 조례제정 공포가 안되었읍니다.

### — 建築條例에 關한 事項 —

문 1 : 주차장법이 상업지역에서 특정건물이 아닌(제 1호에게기하는 용도)의 주차장대상 건축물의 규모는 얼마인가요?

답 : 연면적2,000㎡이상인 건축물은 주차장 설치대상입니다.

문 2 : 미관지구내 내부용도변경만 되는것도 건축심을 다시받아야 하는지요?

답 : 경미한 내부변경은 받지않아도 됩니다.

문 3 : 주차장정비지구내에서 관람집회시설이나 숙박시설 등을 150㎡ 당 1대로 기타용도는 250㎡ 당 1대로 주차대수를 계산하도록 되어있는데 기타 용도와 관람집회시설용도면적이 약간 많긴하나 복합사용하는 경우에는 어떻게 산출해야 하나요?

답 : 복합용도건물에서의 주차대수 산출에 관하여는 명확한 규정은 없으나 주차장 정비지구의 지정목적에 비추어 기타용도는 관람집회시설에 준하여 산출함이 바람직합니다.

문 4 : 불량지구 재개발지구 건축은?

답 : 해당구청 재개발계획에 의하여 신청하시기 바랍니다.

문 5 : 주차배치에 있어 도로에서 직접들어오고 나갈수 있나요?

답 : 도로에서 직접들어와서 그대로 뒤로 나가는식의 배치는 안됩니다.

문 6 : 대지 추가확보가 불가능한 120평인 대지가 2종미관지구내에 위치할때 건축물의 규모제한없이 건축할 수 있나요?

답 : 대지 추가확보 불가능한 경우는 건축물의 규모제한을 받지않고 건축할 수 있습니다.

문 7 : 옥외주차장 비율규정이 변경되었나요?  
답 : 시장이 인정하는 예외의 경우 옥외 주차장은 20% 이상 확보해야 합니다.

문 8 : 재개발지구내 아파트건축이 가능한지요?  
답 : 재개발지역내는 재개발사업계획 지장유무를 검토해야 하므로 재개발 2 과에 우선 상의해 주십시오.

문 9 : 서울시 아파트용적율은 100%인지요?  
답 : 서울시 아파트지구 조례에서 용적율은 200% 이고 100%는 연립주택 용적율입니다.

문 10 : 강남지역에서는 영동개발 방안에의거 12㎡만 도로변에는 비주거용 건축물을 불허하고 있는데 지역개발을 위하여 완화할 계획은 없는지요?  
답 : 시민재산권에 관한규제는 법적뒷받침이 있을 경우에만 가능한 것이므로 건축행정규제 일제정비시 검토해서 반영할 생각입니다.

문 11 : 종로구 관철동 상업지역 전폐율은?  
답 : 간선도로변이 아닌 4 대문내의 전폐율은 45% 입니다.

문 12 : 최고 고도지구는 어떤지구입니까?  
답 : 예를들어 여의도지역과 같이 최고고도를 지정하여 도시경관 및 지역개발을 도모하는 지구입니다.

문 13 : 도시계획 확인원에 풍치지구 결정지구인데 풍치지구 조례규정을 적용하는지요?  
답 : 풍치지구 결정지역은 지적고시후에 건축을 하시거나 그 이전이라도 풍치지구 조례규정을 적용하여 건축하여야 합니다.

문 14 : 일단의 주택단지 조정사업을 할시에 복지시설을 해야 하는지요?  
답 : 일단의 주택단지 조성사업허가시 공공복지시설은 기준에 적합하도록 적용합니다.

문 15 : 주차장의 평행주차시 2.5㎡×7.5㎡로 해야 하는지? 2.5㎡×6㎡로 하는근거는 무엇입니까?  
답 : 종전에 주차장에 대한규정이 건축법에 있을때는 2.5㎡×7.5㎡이었으나 주차장법이 제정되면서 2.5㎡×6㎡로 되었습니다.

문 16 : 여의도 1 종 집단미관지구에 143평 대지상에 건축이 가능한지요?  
답 : 1 종미관지구 대지가 200평 이상이고 5 층이상이어야 하므로 건축이불가능합니다.

문 17 : 강북지역 아파트 입지심의에 필요한 첨부서류를 알고 싶습니다.

답 : 신청서 도시계획확인원 1/5000지적도 배치도 위치도 구적도 지목이 임야인 경우는 콘타도면첨부.

문 18 : 준공미필 특별조치법 대상에 있어서 겸용주택의 기준은 어떻게 됩니까?  
또 지목이전인 편입지구내의 기존건축물도 대상이 됩니까?

답 : 지하층을 제외한 연면적의 1/2이상이 주거용이면 겸용주택도 대상이 되며 지목이전인 편입지구 내의 기존건축물도 대상에 포함됩니다.

문 19 : 서울시내 상업지역에서 전폐율을 어떻게 적용하고 있습니까?

답 : 4 대문외의 지역은 60%  
4 대문내 간선도로변은 40%  
4 대문 간선도로변이외는 45%를 적용합니다.

문 20 : 잠실주거지역을 주거전용지역으로 규제해오던 것이 해제되었는지요?

답 : 잠실구획정리지구내에서는 주거지역내 건축규정에 적당하면 건축할 수 있습니다.

### —其他規程에 關한 事項—

문 1 : 설계도서 작성시 평면도를 1/200로 작성가능한지요?

답 : 건축법 시행규칙에 의하면 1/50~1/300 범위이므로 가능합니다.

문 2 : 문화재주변에 건축물을 신축코저할 때 건설부장관의 승인을 득하여야 합니까?

답 : 문화재주변 건축물승인업무가 서울시에 위임 되었기 때문에 관할구청에서 건축심의를 필한후 본청 문화재 담당관실에서 문화재위원회의 심의를 필하여야 승인이 됩니다.

문 3 : 시멘트 가공제품 시험성과표 첨부제가 부활되었는지요?

답 : 건축허가되는 건축물과 미착공 건축물을 완공후 준공시에는 시험성과표는 첨부토록 하고 있습니다.

문 4 : 비상조명 시설에 있어서 유도등을 말하는 것인지요? 또한 학교건물도 비상조명장치를 하여야 하는지

답 : 유도등도 필요하지만 5 층이상 및 3 층이상 특수 건물은 복도에 비상전원으로 조명장치를 시설하여야 하며 학교건물은 해당 없습니다.