

건축행정 / 질의응답



□ 시·도지부 문의

㉞ 건축법 시행령 제134조의 규정에 대하여 소방법상 규정된 유도등 또는 발신기(위치 표시등 포함) 등이 있을 경우에는 별도의 비상용 조명장치를 설치하여야 하는지 또는 소방법의 규정에 의한 설비가 없을 경우에만 설치하여야 하는지의 여부와 비상조명장치를 설치하는 위치는?

(서울지부)

답 ① 건축법 시행령 제134조의 규정에 의한 비상조명장치는 화재시의 안전한 탈출을 유도하기 위하여 설치토록 하는 것이므로 소방법의 규정에 의한 유도등으로서 조건을 충족시킨다면 겸용이 가능한 것이며

② 비상조명장치는 그 위치, 개수, 광도등을 설계자가 판단 설계하여 건축법 시행령 제134조 제 2항의 규정에 적합하게 바닥면에서 1룩스 이상의 조도가 되도록 설치하여야 하는 것입니다.

(건설부)

㉞ ① 상업지역과 준주거지역 내에서 건폐율 6/10을 초과한 기존 건축물이 있는 대지에 주거용이나 공업용 건축물을 증축(수평이나 수직)코자할 경우 주거용이나 공업용 면적이 기존과 증축을 합하여 과반수 미달이면 건축법 제39조 제 3항의 6/10에 불구하고 제 1항에 의하여 7/10 건축이 가능한지의 여부와

② 상업지역 방화지구내에 주거용 및 상업용 건축물을 건축코자 하는바 다음과 같은 복합용도일 경우 주차장법 시행령 제 6 조의 규정에 의한 주차대수 산정방법에 있어 초과대수와 미달대수의 산입여부?

(경남지부)

용도별 면적 : 업무시설(사무실) - 152m²
 근린운동시설(탁구장) - 190m²
 근린생활시설(점포) - 170m²
 주 택 (2 세대) - 530 m²
 계 1042m²

답 ① 건축법 제39조 제 3 항의 규정에 의한 건폐율을 적용함에 있어 동일건축물에 주거용 또는 공업용과 타용도가 겸용 되었을 경우에는 주거 또는 공업용 부분의 바닥면적의 합계가 당해 건축물 연면적의 2분의 1 미만인 경우에는 동조 제 3 항을 적용하지 아니하여야 할 것이며

② 주차장법 시행령 제 6 조 제 1 항 제 1 호의 규정에 의하여 상업지역내에서 연면적 1000m² 이상인 건축물로서 업무시설등으로 쓰이는 건축물을 건축하는 경우에는 그 용도의 연면적 150m²마다 주차대수 1 대의 비율로 산정하여야 하므로, 질의의 경우 사무실에 대한 주차대수는 2 대로 하여야 하며, 기타 근린 생활시설(탁구장, 점포) 또는 주택(단독주택에 한함)에 대하여는 주차장 면적의 확보를 요하지 아니하나, 주차장 정비지구 내에서는 동 조례의 규정에도 적합하여야 할 것입니다.

(건설부)

□ 건축법시행령

㉞ 건축물 옥상에 광고탑을 설치코자 하는데 일조권등 사선 제한을 받는지요?

(시민전화)

답 광고탑의 수평투영면적이 당해 건축면적의 1/8 이상이거나 또는 1/8 이내인 경우로서 그 높이가 12m를 넘는 부분에 대해 일조권 및 사선제한 적용을 받습니다.

㉞ 교회건물 지하층을 유치원으로 사용코자 하는데 거실

반자높이는 얼마로 해야 합니까? (시민전화)

답 바닥면적이 50㎡이상이면 3.0m이상이어야 합니다.

문 3층 연립주택의 허가를 신청코자 하는데 구조계산서를 첨부하여야 하는지요? (회원전화)

답 건축법 시행령 제51조 규정에 적합하게 설계된 경우에는 첨부하지 않아도 됩니다.

문 일조권에 의한 소정거리 확보는 인접지가 그린벨트 등 건축할 수 없을 경우에도 확보하여야 하는지요? (회원전화)

답 현재 건축하고자 하는 대지에 대하여 인접대지와 의 이격거리이므로 이행하여야 합니다.

문 L. P. G 지하 저장소는 바닥면적에 산입하는지요? (회원전화)

답 산입합니다.

문 공동주택은 대지경계선으로부터 얼마의 거리를 띄어야 합니까? (시민전화)

답 채광상 필요한 개구부가 향하는 부분은 높이의 1/2이상입니다.

문 1·2층에는 여관, 3층에는 2세대의 주택을 건축코자 합니다. 가능한지요? (시민방문)

답 건축법시행령 제98조의 2에 숙박시설과 공동주택은 겸할 수 없도록 되어있습니다.

문 주거전용지역내 교회건축이 가능합니까? (시민전화)

답 연면적 1,000㎡ 미만으로 타종시설이 없는 경우에 건축이 가능합니다.

문 굴뚝, 계단등은 높이에 산정하지 않으므로 건축법 시행령 제167조에 의한 대지경계선과 띄어야 할 거리의 제한을 받지않는지요? (회원전화)

답 건축법 시행령 제3조 제5항 마목에 의하여 50cm이하 돌출된 굴뚝, 계단은 접한 벽면의 1/10 길이 이하일 때 적용되지 않습니다.

문 주거전용지역 풍치지구인데 의원 건축이 가능합니까? 또한 용적율 산정시 지하층도 포함시키는지요? (회원전화)

답 의원건축이 가능하며 지하층은 용적율 산정시에 포함시키지 않습니다.

문 6층건물을 건축하고자 하는데 대지내에 충분한 여유공지가 있는데 지하층을 따로 설치하지 않아도 되는지요? (회원방문)

답 건축법 시행령 제113조에 의하면 연면적 200㎡이상인 건축물에는 연면적의 1/10에 해당하는 면적과 16층이상은 각층의 평균면적의 2배에 해당하는 지하층을 설치해야 하나 다만 5층 이하의 건축물로서 법에 정해진 건폐율외에 연면적의 1/8이상에 해당하는 여유공지가 있을 경우에 한해서만 그러하지 아니한다라고 규정되어 있어 귀

하의 경우는 연면적의 1/10에 해당하는 지하층을 설치하여야 합니다.

문 학교건물의 경우 동별준공이 가능한지요? 가능하다면 그 근거는? 착공 현장조사시 위법 사실이 발견 되면 보고하여야 하는지요? (회원전화)

답 건축법 시행령 제8조 제1항의 규정에 의거 가능합니다. 건축법 시행규칙 제4조에 의거 공사감리자는 지체없이 시장 군수에게 보고하여야 하며 감리자로 선정되지 않았을 경우도 마찬가지 입니다.

문 주거지역에 연립주택 (20세대미만) 과 근린생활 시설을 한 필지내에 건립할 경우 건폐율과 용적율은? (시민전화)

답 건폐율은 40%, 용적율은 200%입니다.

문 주거지역내 목욕탕과 여관건축이 가능한지요? (시민전화)

답 여관은 12m이상 도로에 접할 경우 건축이 가능하며, 목욕탕은 주차장 설치장소가 확보되면 가능합니다.

문 학교건물의 출입문 개폐 방향을 내부로 열도록 설치하여도 가능한지의 여부와, 증축인 경우 기존건물과 띄워야 하는 거리는? (회원방문)

답 건축법시행령 제102조 규정에 의하면 관람시설, 기타 이하 유사한 용도는 집회실로부터 출입의 문은 안여달이로 할 수 없도록 되어 있어 학교의 경우 특수 건축물로서 피난방향으로 설치해야 한다고 판단되며 증축인 경우는 기존건물과 띄어야하는 규정이 없으므로 하나의 건물로 건축이 가능합니다.

문 구획정리지구내 12m폭 도로 상호간 거리가 175m인데 8m인 중간도로에 접한 대지의 사선제한은 어떻게 적용하는지요? (시민방문)

답 8m도로에 의한 사선제한을 받아야 합니다.

문 공장 건축물을 신축시 피로티를 둘 경우 대지안의 공지 규정은 어디서부터 띄어야 합니까? (회원전화)

답 피로티 끝에서 띄어야 합니다.

문 건축법상 의료시설에 대하여 설명해 주십시오. (시민전화)

답 근린생활시설 용도에 의한 의원과 병원, 종합병원, 격리병원등이 의료시설에 해당됩니다.

문 주거지역내 대지안의 공지규정을 알려주십시오. (시민방문)

답 외벽에서 대지경계선까지 0.5m, 처마끝에서 0.2m 이상 피어서 건축하여야 합니다.

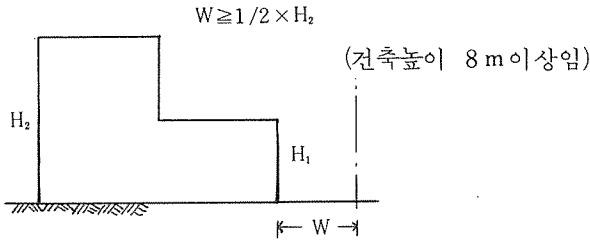
문 지내력 200t/㎡이상인 지반의 건축물은 지하층 설치 없이 가능한지요? (회원전화)

답 지반이 암반등으로 지하층을 팔 수 없는 경우 장기허용지내력 200t/㎡ 이상의 지반에서는 지하층 설치없이 건축이 가능합니다.

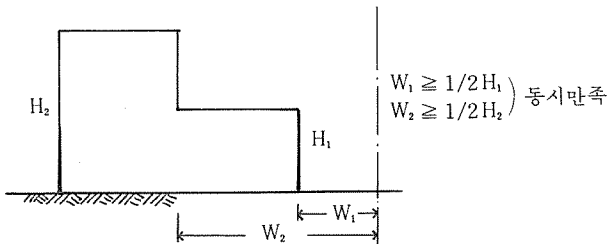
㉔ 12m도로에 접한 주거지역내의 대지에 점포 건축이 가능한지요? (시민전화)

㉕ 근린생활시설에 속하는 점포만 가능하며 판매 시설에 속하는 점포는 불가능 합니다.

㉖ 일조권 적용에 있어 건물 최고 높이의 1/2을 외벽에서 피어야 하는지요? (회원방문)



㉗ 건축물의 각 부분의 높이의 1/2을 그 부분에서 인접대지 경계까지 피어야 합니다.



㉘ 주거지역인데 주유소 신축이 가능합니까? (시민전화)

㉙ 지하에 위험물을 저장할 경우에 한해서 주유소 신축이 가능합니다.

㉚ 자연녹지지역내의 기존 차고에 세차장을 증축하려고 하는데 어떤 절차를 밟아야 하는지요? (시민방문)

㉛ 건축법 시행령 제142조에 의하면 자동차 관련 시설인 세차장의 건축은 자연녹지지역 내에서는 불가능합니다.

㉜ 법당건물 전면에 5층건물을 신축하는데 후면 창문을 못내게 할 수 없는지요? (시민방문)

㉝ 대지경계선으로부터 2m이상 떨어져 건축할 경우 차면시설의 설치의무가 없으므로 쌍방향의하에 원만히 처리할 사항입니다.

㉞ 아파트지구내 수영장 및 헬스크럽이 가능한지요? (시민전화)

㉟ 건축법 시행령 제155조의 2에 보면 주택건설촉진법 제20조 규정에 의한 아파트 기본계획에 해당되는 건축물만 가능한 것으로 되어있음을 참고하시기 바랍니다.

㊱ 상업지역 방화지구에서 인접대지 경계선에 붙여서 건축이 가능한지요? (시민방문)

㊲ 건축법 제53조의 2에서는 상업방화지구에서 민법 제242조를 적용하지 않는 것으로 되어 있으나, 시행령 제

167조 제 2항에서는 12m이상 건축물에 대하여는 일정거리를 피도록 되어있습니다.

㊳ 옥탑 연면적 산정에 있어 1/8기준이 적용되니까? (시민방문)

㊴ 1/8기준은 높이를 산정할때 사용되므로 옥탑이 건축법 시행령 제 3조에서 규정한 승강기탑, 계단탑, 물탱크 등 설비의 설치를 위한 구조물 등인 경우는 바닥면적에 산입되지 않으며 높이는 건축면적의 1/8을 초과하면 산입됩니다.

㊵ 20m도로에 접한 상업지역, 방화지역내의 대지에서 건물높이를 반대편도로 경계선에서 1.8배까지 가능한지요? (회원전화)

㊶ 건축법 시행령 제166조 제 2항에 의하여 폭 12m 이상인 도로가 2개이상에 접한 대지로서 대지둘레가 1/4이상 도로에 접하고 연면적 1,000㎡이상 건축물로 전체율 6/10이하라면 가능합니다.

㊷ 철골구조에서 기둥을 메탈라스와 mortar로 하여 피복두께 7cm일 경우 내화구조로 인정 가능여부? (회원전화)

㊸ 철골구조 기둥의 내화구조는 철골에 대한 콘크리트의 피복두께가 5cm 이상이거나, 두께 7cm 이상의 벽돌, 돌, 또는 콘크리트 블록으로 덮은 것입니다.

㊹ 지하층 면적이 용적을 산정시 제외된 법적근거는? (시민전화)

㊺ 81. 10. 8일자 건축법 시행령 개정시 변경되었습니다.

㊻ 한 대지가 25m도로와 6m도로 사이에 위치할 때의 전면도로는? (시민전화)

㊼ 25m 도로입니다.

□ 건축조례

㊽ 미관지구 후퇴부분에 화단설치가 가능한지요? (시민전화)

㊾ 후퇴부분에는 시설물을 설치하지 못하도록 되어 있으나 화단설치가 아닌 식수는 가능합니다.

㊿ 제 2종 미관지구내의 대지가 80평인데 건축이 가능한지요? (회원전화)

㊰ 제 2종 미관지구내 대지최소 면적은 100평이므로 건축이 불가능하나 도시계획 시설설치로 인하여 미달된 대지는 최소면적의 1/3이상이면 가능합니다.

㊱ 연립주택 건축시 인접대지 경계선에서 피어야 하는 거리와 도로가 있을 경우 도로경계선에서 피어야 하는 거리는 얼마인지요? (회원전화)

㊲ 대지 경계선에서 건축물 높이의 0.625배이며 서울특별시 연립주택 개선방안에 따르면 도로에서 2m 이상 확보하도록 되어 있습니다.

☞ 미관지구 건축물구조중 제 4종 미관지구의 측면 및 전면길이는 얼마입니까? (시민전화)

☞ 서울특별시 건축조례에 제 4종 미관지구의 건축물 규모에 대하여는 규정이 없으며 2~4층 범위내에서 가능합니다.

☞ 제 2종 미관지구에 떡방앗간의 영업이 가능합니까? (시민전화)

☞ 서울시 건축조례에 의하면 제 2종 미관지구 내에서는 식품 가공업 및 양곡 가공업소의 건축을 금하고 있어 떡방앗간의 영업은 불가합니다.

☞ 서울시에서 연립주택 층수를 2층으로 제한하고 있나요? (시민전화)

☞ 그렇지 않습니다.

□ 주차장법

☞ 기존 건축물위에 수직증축을 할 경우 주차장확보는 증축부분만 하여도 될까요? (회원전화)

☞ 건물 전체의 연면적으로 주차장 설치면적을 계산하여 현재 설치된 주차장 면적을 제외한 면적을 설치하여야 합니다.

☞ 울진에 호텔을 건축할 경우 주차장을 설치하여야 하는지의 여부와 그 설치기준은? (회원전화)

☞ 도시계획 구역내에서는 150m²당 1대 기준으로 건축물 부설 주차장을 설치하여야 하며, 도시계획 구역이 아닐경우 도시계획시설 사업승인시 건축물 부설 주차장 설치를 명할 수 있습니다.

☞ 주차장을 300명이하의 건물일 경우에는 설치하지 않아도 된다는 발표를 본적이 있는데 사실여부? (시민전화)

☞ 아직 법 개정이 되지않았으므로 설치하여야 합니다.

☞ 주차대수를 산정한 결과 3.5대가 나왔는데 몇대를 설치하여야 하는지요? (회원전화)

☞ 4대 크기의 면적을 설치하여야 합니다.

☞ 4m도로에 접한 200평 대지에 2세대 연립주택이 가능한지요? (시민전화)

☞ 가능합니다. 그러나 연면적 150m²이상 건축하실 때는 주차장을 설치하여야 하므로 현 주차장 관계규정에 의하여 건축할 수 없습니다.

☞ 여관의 보일러실의 주차장 면적 산정시 포함 여부는? (시민전화)

☞ 주차대수 산정시의 면적에는 주차에 소요되는 바닥면적을 제외한 부분은 면적에 삽입됩니다.

☞ 주차장을 지하에 설치하려고 합니다. 차도의 폭을 35m로 하면 가능합니까? (시민전화)

☞ 출구가 따로 있으면 가능하나 출입구가 1개소일 때는 5.5m이상이어야 합니다.

☞ 주차장 확보에 있어서 막다른 도로일 경우 건축선을 후퇴하여 6m도로로 계획된 경우라면 진입도로로서 적합한가요? (회원전화)

☞ 6m도로로 계획된 경우와 실제 6m도로확보와는 차이가 있으므로 귀하의 경우는 자기대지를 상대편 대지가 후퇴하는 부분을 포함하여 사실상 6m도로가 되게 후퇴되었다면 적합할 수 있겠지만 대로에서 바로 연결되는 부분이 아닌 경우라면 이 논리도 성립되지 않습니다.

☞ 건축물 부설주차장 설치시 지하에 2단씩 기계주차장은 가능한지요? (시민전화)

☞ 건축물의 층고가 2단주차에 지장이 없을 때 지하층에 기계식 2단 주차장은 인정합니다.

□ 기타규정

☞ 공사시공자를 선정하여야 하는 건축물의 범위를 알려 주십시오. (시민방문)

☞ 건설업법에 의하여 일반 건축물은 연면적 661m², 특수 건축물은 495m²이상이면 건설업법 규정에 정한 공사시공자 선정대상 건축물입니다. (다만 1982년 7월 1일 이후에는 주거용 건축물로서 661m², 기타의 건축물로서 495m² 이상으로 변경됩니다.)

☞ “시설녹지지역”의 건축제한은? (회원방문)

☞ 건축법 및 도시계획법상 “시설녹지지역”으로는 구분되어 있지않고 도시계획으로 설치된 녹지지역을 “시설녹지지역”이라 하므로 건축법 시행령 제157조에 의하여 건축법의 용도를 적용하지 않고 도시계획시설 목적으로만 사용할 수 있습니다.

☞ 일단의 대지에 공원 예정지 일부가 저촉되었을 경우 견제율은 포함시켜 산정 할 수 있습니까? (회원전화)

☞ 포함시켜 산정할 수 없습니다.

☞ 아파트 용도변경을 하고자 하는데 어떤 법규를 보면 알 수 있습니까? (시민전화)

☞ 건축법 및 주택건설 촉진법, 공동주택 관리령에 규정되어 있습니다.

☞ 상업지구내 4층의 호텔을 건축할 때 엘리베이터를 설치하여야 하는지요? (회원전화)

☞ 건축법상 6층 이상에는 엘리베이터를 설치토록 되어 있으나 호텔 허가를 득하기 위해서는 관광사업법에 의한 엘리베이터 설치 규정에 따라야 합니다.

☞ 공장건물의 건축허가시 국민주택채권을 매입하여야 하는지요? (시민전화)

☞ 공업단지 및 공업배치법상 유치지역내에서 신, 증축하는 공장용 건축물은 주택채권매입 대상에서 제외됩니다.

☞ 여유공지가 있을경우 지하층을 설치하지 아니 하여도 가능한지요? (시민전화)

답 서울의 경우 지반이 암반이거나 수중등 특수한 경우를 제외하고 대피호는 필히 설치하여야 함.

문 병원과 주택용도로 건축할 경우 시공자 선정은 몇 m² 이상일때 대상이 되는지요? (시민전화)

답 병원이 주용도이면 연면적 495m²이상일 경우 공사시공자(건설업자)를 선정해야 됩니다.

문 특수건축물로 당초허가 당시 490m²의 허가를 득하여 착공중 설계변경으로 495m² 이상이 되었읍니다. 시공자선정을 하여야 하는지요? (시민방문)

답 설계변경으로 연면적이 495m² 이상이면 건설업법에 규정된 공사시공자를 선정하여야 합니다.

문 호화주택의 규모는 얼마입니까? (시민전화)

답 연면적 150평 이상 또는 대지면적 250평 이상의 주택을 말합니다.

문 집중지에 건축이 가능한지요? (회원전화)

답 기존주택가내 100평 미만일 경우 건축이 가능하나 그 이외의 경우에는 형질변경허가를 선행하여야 합니다.

문 아파트 단지의 최고폭은 얼마입니까? (시민전화)

답 최고폭 50m 입니다.

문 상업지역내에서 건축물 옥상에 있는 조경면적은 얼마나 인정 됩니까? (시민전화)

답 상업지역내의 옥상조경은 조경면적으로 전부 인정됩니다.

문 건축법시행령 제159조 제5항을 적용하여 2동 이상의 단독주택을 건축할 경우 주택채권 매입은 각 동별 또는 전체 연면적 중 어느것을 적용하는가? (회원전화)

답 국민주택채권 매입기준에서 단독주택의 연면적은 동별 연면적이므로 동별로 주택채권을 매입하여야 한다고 판단 됩니다.

□ 건축행정

문 대지에 도시계획시설 저촉여부를 확인코자 하는데 어떻게 하면 알 수 있는지요? (시민전화)

답 해당구청 시민봉사실에서 도시계획 확인원을 발급받으시면 알 수 있습니다.

문 25평인 주택을 신축코자 하는데 허가 수수료는 얼마입니까? (시민전화)

답 허가 수수료는 없습니다.

문 근린생활시설의 준공검사 신청시 건축사 연대 날인을 하여야 하는지요? (시민전화)

답 주택인 경우 건축사연대 날인하여 준공 신고합니다.

문 서울에서 4대문내 기존 건폐율이 70%인 건물의 수직증축이 가능한지요? (회원전화)

답 기존건축물의 수직증축은 증축부분이 법령에 위배되지 않을 때 증축이 가능합니다.

문 기존건축물에 일부 증축을 하였는데 준공검사가 가능한지요? 구청에서는 4 월경 구제한다고 하는데 확실한 시기는 언제입니까? (회원방문)

답 건축허가 사항과 위법사항이 없으면 준공검사가 가능합니다. 구청의 답변은 장기 미준공 건축물에 대한 것 같은데 현재 시행 기준 수립중이므로 정확한 시기는 알 수가 없습니다.

문 미관심의를 받는데 투시도가 필요치 않다고 하는데 사실입니까? (회원전화)

답 건축물 규모가 11층이상 또는 연면적 10,000m² 이상일 경우에는 투시도를 제출해야 하며 기타의 경우에는 투시도 없이 심의를 받읍니다.

문 속초지역에 연립주택 200세대를 건축하고자 하는데 관계법령은? (회원전화)

답 주택건설촉진법에 따르고 지방자치단체인 속초시의 규제사항등을 알아보고 설계하시기 바랍니다.

문 미관도르가 아닌데 심의를 받아야 한다는데 일반적으로 심의라는것은 미관심의의뿐인 것을 말합니까?(시민방문)

답 건축법상 심의는 건축물의 기능, 외관등 건축물의 제요소를 심의하는 것이므로 미관지구내가 아니더라도 일정규모이상의 건축물은 건축심의를 받게 되어 있습니다.

문 주거지역에서 기존건물 옥상에 난간벽을 2m 이상으로 할 경우 건축허가를 받아야 하나요? (시민전화)

답 건축면적, 연면적의 증가뿐만 아니라 건축물의 용적, 연장의 증가도 증축에 해당되므로 건축허가를 득하여야 하며, 도로의 사선제한, 일조권 관계등 고려되어야 합니다.

문 하천을 복개하여 상가점포를 신축하는데 건축허가 유무? (회원전화)

답 하천위 복개 건축허가는 건축법을 떠나 도시 계획상 검토될 사항이며 건축법에는 바다위나 하천위에 건축금지 조항은 없으며 허가금지가 하천의 기능을 판단하여 종합적으로 검토할 사항입니다.

문 주택을 연서로서 건축허가를 받은 후 감리자 선정을 하지 않고 시공하여 위법이 발생하였을 때 설계자가 제재를 받아야 하는지요? (회원전화)

답 당해 위법건축물에 감리자로 행정청에 보고되지 않았을때는 설계자에 대하여 처벌할 규정은 없는 것이나 아직 감리자도 선정되지 않은 건축물에 위법사항이 발생된 것을 설계자, 즉 건축사가 발견하였을시 위법 건축물 방지를 위하여 해당관청에 보고하여야 함이 타당할 것입니다.

문 가옥대장에 등재된 평수가 전폐율을 초과하였을 때 수직증축은 기존건물 그대로 가능한가요? (시민전화)

답 전폐율을 초과한 기존건물의 수직증축은 가능하나, 증축하고자 하는 바닥면적은 현행법상 가능한 용적률 범위 내에서 가능할 것입니다.