

건축행정상담

□ 건축법

- **㉞** 연립주택의 지하실을 주거용으로 사용할 수 있는지, 또한 기존무허가 건축물을 철거하지 아니하고도 준공될 수 있는지 여부?
답 지하실을 주거용으로 사용할 수는 있으나 용도변경허가 절차를 거치지 않고 용도변경 하였다면 무단용도변경 사항으로 법적인 위반 사항이며 준공시 철거조건으로 건축허가가 되었다면 기존 무허가는 당연히 철거되어야 합니다.
- **㉞** 연면적 750제곱미터를 건축하고자 하는데 조정면적은?
답 건축법시행령 제15조 제1항 제3호에 의하면 대지면적의 5% 이상을 조정하여야 합니다.
- **㉞** 단일용도에 사용되는 근린 생활시설인 경우(예: 목욕탕) 연면적이 500제곱미터 이상이면 판매시설에 속하는지요?
답 근린 생활시설에 속합니다.
- **㉞** 도시계획(도로확장)으로 인하여 준공업지역내에 있는 기존대지가 15명이 났다면 건축이 가능합니까?
답 도시계획으로 인하여 기준미달의 대지가 된 경우에도 기준대지면적의 1/3이상인 경우에는 건축이 가능하나 당해 지방자치 단체의 조례 규정에 합당하여야 합니다.
- **㉞** 주거지역내의 기존 숙박시설은 증·개축이 가능합니까?
답 법령 등의 개정으로 인하여 지역내 용도제한에 부적합하게 된 기존건축물의 증·개축은 기준시로부터 10년안에 한해 건축이 가능하나 일조권 등은 현행법에 맞게 하여야 합니다.
- **㉞** 증축코자 하는 부분이 22제곱미터인데 수속절차는?
답 관할구청에서 신고필증을 받아 증축하실 수 있습니다.
- **㉞** 500제곱미터의 창고를 공장으로 용도변경시 필요한 수속절차는?
답 건축허가를 받으셔야 합니다.
- **㉞** 시장건축물로서 통로위에 차양시설을 설치할 수 있는지 여부?
답 건축법시행령 제98조 제1항 제3호에 의해 설치가 가능하도록 되어 있습니다.
- **㉞** 40미터 도로에 접한 대지로서 주거지역인데 진북간 일조권 규정은 적용하지 않는지요?
답 20미터이상 도로에 접한 상호간의 대지에는 일조권

- 규정을 적용하지 않습니다.
- **㉞** 도로에 대한 사선제한 완화를 받아야 할때의 조건은?
답 전면도로가 대지둘레의 1/6이상 접하고 접한 길이가 12미터 이상 접해 있으면 다른 도로도 일정한 기준에 의해 전면도로의 폭으로 봅니다.
- **㉞** 연립주택도 건축선에서 6미터를 띄워야 하나요?
답 연립주택은 건축선으로부터 띄우는 특별한 규정이 없고 사선제한 등 제반규정에 따르면 됩니다.
- **㉞** 여관의 각종 바닥면적이 239.4제곱미터 일때 직통계단은 몇개를 설치하여야 합니까?
답 직통계단 2개를 설치하시면 됩니다.
- **㉞** 주택에서 일조권 계산시 벽면선에서 합니까, 처마선에서 합니까?
답 처마선에서 합니다.
- **㉞** 시멘트 벽돌로 담장을 4미터까지 쌓으려 합니다. 가능한지요.
답 조적조 담은 3미터 이하로 하여야 합니다.
- **㉞** 연립주택에 하자사항이 있어 시공자에게 보수를 요구하였으나 시행되지 않고 있습니다. 하자사항에 대한 보수의무 규정이 있는지 알고 싶습니다.
답 건축법시행령 제93조에 의하면 준공검사를 필한 날로부터 2년간 하자보수를 해 주도록 되어 있습니다. 하자보수 사항에 대하여는 건축법 시행규칙 제28조를 참조해 주시기 바랍니다.
- **㉞** 지하실을 설치할 때 인접대지 경계선으로부터 띄워야 할 거리는?
답 건축법 제 53조의 2에 의하면 지하층의 설치는 민법 제244조 제1항의 규정을 적용하지 않지만 다만 필요한 조치를 하여 위해방지를 하여야 합니다.
- **㉞** 지하 기름탱크가 바닥면적에 산입되는지 여부?
답 건축법시행령제101조 제1항 제3호 라목에 의하면 지하에 설치하는 기름탱크는 바닥면적에 산입하지 않습니다.
- **㉞** 건축물을 건축하고자 하는 경우 식수등 조경에 필요한 조치를 하여야 하는지요?
답 건축법 시행령 제15조 규정에 의하여 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 합니다.
- **㉞** 방화지구 내에서 연소할 우려가 있는 범위 내에는 창유리를 망입유리로 꼭 하여야 합니까?
답 꼭 망입유리로 하여야 합니다.
- **㉞** 지하실내에는 꼭 난방시설을 해야 하는지요? 또한 지하실을 설치하지 않는 경우에도 열손실 방지조치를 해야 하는지요?
답 지하실내에 꼭 난방시설을 하여야 하는 규정은 없습니다만 지하실을 설치하지 않는 경우라면 건축법 제 23조 4의 규정에 의하여 건축물의 열손실 방지조치를 하여야 합니다.
- **㉞** 상업지역에서 옥상 조경면적은 얼마까지 가능합니까?
답 소요면적의 1/2까지 옥상에 확보할 수 있습니다.
- **㉞** 신고로 처리할 수 있는 범위 중 바닥면적의 1 / 10

로 형질변경 준공후 미관심의를 받으시길 바랍니다.

- **㉟** 바닥면적 200제곱미터 미만인 대수선인 경우에도 설계도서를 첨부해야 하는지요?

㉟ 대수선인 경우는 설계도서를 건축법시행규칙 별표 2의 서식에 따라 제출하여야 합니다. 다만 용도변경인 경우 연면적 200제곱미터 미만인 경우에는 필요없습니다.

- **㉟** 주거지역내 일반시장(도시계획시설 결정이 아님)의 일부분인 사무실 용도를 특정건축물로 정리하고자 하는데 대상이 되는지요?

㉟ 도시계획시설이 아니라면 대상 건축물이나 도시계획시설에 부합되는 용도라면 도시계획 시설내의 특정 건축물도 구제대상이 됩니다.

- **㉟** 재개발지구내 특정 건축물인데 신고를 하지 않아도 처벌되지 않는지요?

㉟ 재개발지구는 본법대상이 되지 않으므로 신고하지 않아도 처벌되지 않습니다.

- **㉟** 990제곱미터 이상의 건축물을 건축하려면 시공업자를 선정하여야 된다고 하는데 착공신고때 선정해야 하나?

㉟ 시공업자가 시공토록 된 건축물은 착공시에 건설업면허를 보유한 시공업자를 선정하여 착공신고서를 제출하여야 합니다.

- **㉟** 사업승인을 받지 않고 18세대의 연립주택을 건설하였는데 준공시 의무적으로 하자예치금을 납부하여야 되는지요?

㉟ 사업승인대상 건축물이 아니라도 건축법시행령 제93조에 의거 2년간은 하자보수를 하도록 되어 있으며 공사비의 3 / 100을 하자예치금으로 예치토록 되어 있습니다.

- **㉟** 건축허가신청시에 정화조 및 구내 통신설비의 설치계획이 첨부되어야 하나?

㉟ 첨부되어야 합니다.

- **㉟** 사업승인을 받은 20세대 이상의 연립주택을 건축하여 준공단계에 있는데 하자보증금은 얼마나 되며 어떻게 예치하여야 하나?

㉟ 공동주택관리령 제 17조에 의하면 대지소지비 및 조성비를 공제한 사업비총액의 3/100을 예치해야 하며 현금, 은행지급보증, 하자이행 보증보험을 준공검사권자 명의로 2년간 예치하여야 합니다.

- **㉟** 토지의 굴착허가를 받아야하는 절차를 상세히 알려 주십시오.

㉟ 토지의굴착허가를 별도로 받도록 되어 있는 않습니다. 다만 지하 5미터 이상의 굴토를 수반하는 건축공사에 있어서는 착공전에 기초분야 기술사가 작성한 설계도서를 허가청에 제출후 착공토록 하고 있습니다. 이 경우 기초분야 기술사는 토질 및 기초나 응용지질분야기술사가 작성한 자질조사 보고서에 의해 토질 및 기초 또는 토목구조 기술사가 설계도서를 작성하여야 합니다. 다만 상기에 해당하는 기술사를 보유하고 있는 건설업체에는 자체설계도 가능합니다.

- **㉟** 사립중학교로써 증축허가를 받으려고 합니다. 허가

가능한지요?

- **㉟** 수도권 심의위원회의 심의를 득하여야만 가능합니다.

□ 기타규정

- **㉟** 주거용건축물을 신축할 경우 건설업법 규정에 의거 시공자를 선정시공하여야 할 규모는?

㉟ 연면적이 660제곱미터 이상은 건설업법이 정한 시공자가 시공하여야 합니다.

- **㉟** 특정건축물 정리에 관한 특별조치법에 의거 신고건축물을 설계하려고 합니다. 도면의 축척은 어떻게 하나?

㉟ 건축법시행규칙 별표1에 의한 도면의 축척과 동일합니다.

- **㉟** 연립주택의 대지경계선까지의 띄워야 할 거리와 하자보수요청 및 물tank설치 여부?

㉟ 대지경계선까지의 거리는 서울시인 경우 건물높이의 0.625배를 띄워야 하며 하자보수 관계는 공동주택관리령에 의해 2년동안 하자보수요청을 사업주체에 요구할 수 있습니다. 물tank설치는 주택건설 기준에 관한 규칙에 의하여 세대당 3 Ton의 용량을 의무적으로 비상저수 시설을 하여야 합니다.

- **㉟** 회사사옥내 강당을 포함해서 신축코자 합니다. 공연법에 저촉되니까?

㉟ 건축법과 공연법에 충족하여야 합니다.

- **㉟** 연립주택을 건축하는 경우 대지최소면적의 규정이 있습니까?

㉟ 주축법에 의해 사업승인(20세대 이상)을 받아야 하는 규모는 대지최소면적이 2,000제곱미터 이상 되어야 합니다.

- **㉟** 대지가 25미터(전면) 및 8미터에 접해있는 위치에 3층여관(연면적 1,500제곱미터)을 건축하고자 하는데 도로면에서 얼마나 띄우면 됩니까?

㉟ 건축법시행령 제 92조에 의하면 여관은 숙박시설로서 당해용도에 쓰이는 바닥면적이 1,000제곱미터 이상이면 건축선에서 4미터이상 띄워야 합니다. 즉 25미터 도로변에서 4미터 후퇴해야 하며 8미터 도로변에서도 4미터 띄워야 합니다.

- **㉟** 아파트지구 이외에서도 아파트건축을 할수 있습니까?

㉟ 주택건설촉진법 및 건축법의 제규정에 적합한 대지이면 지역지구에 관계없이 아파트를 건축하실 수가 있습니다.

- **㉟** 주거지역내에서 자동차 여행자를 위한 호텔(모텔) 건축이 가능합니까?

㉟ 건설부 공고 제79호(82.10.14)의 규정에 적합하고 관광숙박 시설로 교통부장관의 승인을 얻은 경우라면 가능합니다.

- **㉟** 시장건물을 건축할 경우 꼭 도시계획 사업으로만 가능합니까?

㉟ 소매시장으로 연면적이 3300제곱미터 이하인 경우에는 도시계획 사업으로 하지 아니하여도 됩니다.

이라 함은 어느면적의 1/10을 말합니까?

답 기허가를 받은 면적의 1/10이내의 증감은 신고합니다.

● 미관지구내 건축물을 용도변경하고자 하는데 가능한지요?

답 건축법시행령 제80조 규정에 의거 주택건설 촉진법 제20조 규정에 의한 아파트지구개발 기본계획에 위반된 건축물은 용도변경이 불가합니다.

● 73년도 사무실(280제곱미터)과 점포(250제곱미터)인 용도로 쓰이던 건축물인데 점포를 사무실로 바꾸려 합니다. 용도변경을 하여야 하는지, 또한 용도변경에 따른 주차장을 확보해야 하는지의 여부?

답 건축법시행령 부표 제 4 항 제 6 호의 사무실과 제 1 항 점포를 변경할 경우 530제곱미터의 업무시설이 되기 때문에 용도변경하여야 하며 주차장은 별도 추가 확보하지 않아도 됩니다.

● 아파트 건축시 인동간 거리 H 만큼 띄워야 하는데 물탱크 및 옥탑층 높이를 포함하여 H 를 산정 하는지 여부?

답 건축물의 높이 산정은 건축법시행령 제101조 제1항 제 5 호 다목에 의하면 계단탑은 당해 건축물의 건축면적의 1/8이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 부분에 한하여만 높이로 산입이 됩니다.

● 막다른 도로의 길이가 38미터이고 도로폭은 3미터로 되어 있습니다. 몇 미터 후퇴하여야 건축이 가능한지요?

답 건축법시행령 제92조에 의하면 35미터 이상 막다른 도로일 때는 6미터의 도로폭을 확보해야 하므로 도로 중심선에서 3미터 후퇴하면 되겠습니다. 즉 3미터 도로이므로 1.3미터 후퇴하면 됩니다.

● 자연녹지 지역내에서 연립주택 건축이 가능합니까? 답 가능합니다.

● 1층에 물탱크실을 두는 경우 바닥면적에 삽입되니까?

답 옥상 옥외 지하실에 설치하는 물탱크는 바닥면적산정에서 제외되나 귀질외의 경우 바닥면적에 산입하여야 합니다.

□ 건축조례

● 주거지역 풍차지구의 대지면적 최소한도와 전폐율을 알고 싶습니다.

답 주거지역 풍차지구 대지면적 최소한도는 200제곱미터 전폐율은 3/10미만입니다.

● 미관도로변에서 건축선은 얼마나 후퇴하여야 됩니까?

답 통상 3미터 후퇴하도록 되어 있습니다. 다만, 건축물의 용도(예: 숙박시설이나 관람집회 시설등으로 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상되는 경우)에 따라 4미터 이상을 후퇴해서 건축하여야 하는 경우도 있습니다.

● 공항지구에서의 용도제한 규정은 어디에 있습니까? 답 서울시 건축조례 제 8 장에 있습니다.

● 미관지구내 건축선 후퇴부분의 식수는 불가합니까? 답 화단설치는 불가하나 낙엽교목의 식재는 가능합니다.

● 주거지역내 풍차지구인 대지에 건축물을 건축할때 건축선에서 띄워야 할 거리 및 대지경계선에서 띄워야 할 거리는?

답 서울시 건축조례 제 8 조에 의하면 1층일 경우에는 도로경계선에서 2.5미터 양측면 경계선으로부터 1.5미터 후면경계선으로부터 1.5미터의 거리를 띄워야 합니다. 2층일 때는 후면경계선으로부터의 거리 2.0미터를 띄워야 합니다.

● 준주거지역내 옥상조경은 얼마까지 기준조경면적에 산정할 수 있습니까?

답 지상에 설치하는 조경면적의 1/2까지만 기준조경면적에 산입할 수 있습니다.

□ 주차장법

● 지하실면적도 주차장 기준에 해당하는 주차 공간을 확보해야 합니까?

답 연면적에 산정되는 부분은 모두 해당주차장을 확보해야 합니다.

● 주차진입을 8미터 도로에서 할때 진입로 경사부분을 도로경계선부터 설치하여도 가능한지요? 띄워야 한다면 별도로 지정된 소정거리가 있는지요?

답 미관도로에서 후퇴한 건축선 후퇴부분에 경사로 설치하는 불가하나 기타 도로라면 별도 규정된 사항이 없습니다.

● 주차장에는 입구와 출구를 꼭 따로 설치하여야 되는지요?

답 서울특별시 주차장설치 및 관리조례 제13조 제 3 항에 의하면 건축물부설 주차장의 1개소의 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 경우 출구와 입구로 따로 설치하여야 합니다.

● 병원건축을 하고자 하는데 주차장은 얼마나 설치하여야 합니까?

답 건축연면적에 대하여 150제곱미터마다 1대꼴의 주차장을 설치하여야 합니다.

● 주차계획시 옥상주차는 옥내주차로 인정합니까? 답 옥내주차로 인정합니다.

● 기존건물위에 증축하려고 합니다. 기존건물도 현행 법상 주차면적을 확보하여야 합니까?

답 기존건물의 허가당시 주차면적에 증축부분에 해당하는 주차면적만을 확보하면 가능합니다.

● 신청대지내 주차장을 설치할 수 없는 경우 인근에 공동으로 설치할 수 있습니까?

답 건축물의 부설주차장은 신청대지내 또는 건물내에만 설치하여야 합니다.

□ 건축행정

● 미관지구내 지목이 잡종지로서 형질변경중 심의를 받으려고 합니다. 지장이 없는지요?

답 형질변경을 하면 지적(대지면적)의 증감이 있으므로