

# 건축행정상담

## □ 건축법

- **Q** 주택건설 촉진법 시행령 제32조 제5항에 의하면 동일한 사업주체가 일단의 주택단지를 수개의 공구로 구분하여 순차로 주택을 건설하고자 하는 때에는 단위 규모의 건설 공구가 주택건설사업 계획 승인 대상 호수에 미달되는 경우에도 전체 공구의 주택건설 호수 또는 세대수의 규모에 따라 사업계획 승인을 받아야 한다고 규정하고 있는바 토지구획 정리 사업이 완료된 지구로서 소필지의 단독필지로 구획되어 있는 경우에도 일단의 주택단지로 보아 사업계획 승인을 받아야 하는지의 여부? (83. 5. 25 동신건축)
- A** 주택건설 촉진법 시행령 제32조 제5항에 의한 “일단의 대지”라 함은 도시계획 도로나 타인의 토지 등으로 분리되지 아니하고 연이은 대지를 말하는 것이며, 이는 구획정리 사업 지구나 단독필지 등 모든 지구에 적용되는 것임. [건설부장관(주관 125-9328) 83.5.27]
- **Q** 사무실 건축을 하는데 외벽에 단열시공을 하여야 됩니까?
- A** 건축법 시행규칙 제19조에 의하면 건축물의 난방설비를 하는 거실의 벽, 반자, 지붕, 바닥 및 개구부에는 단열 시공을 하여야 합니다. 사무실은 난방 설비가 필요한 건축물이므로 외벽에는 열관류율이 0.5Kcal/mh℃ 이하인 구조로 하여야 하는데 보통 단열재인 스티로폼 50% 정도로 시공하면 되겠습니다.
- **Q** 사무실 지하실에 전기실, 기계실 용도는 주차장 면적에 산입하는지 여부?
- A** 지하실의 용도가 주차장 용도 외에는 주차장 면적에 산입되고 있습니다.
- **Q** 옥탑이 2층으로 옥탑수평 투영 면적은 건축면적의 1/8미만인데 바닥면적에 산입되는지요?
- A** 건축법 시행령 제101조 제1항 제3호 라목에 의하면 옥탑이 기계실 등으로 2층이 되어 있더라도 수평 투영면적이 건축면적의 1/8미만이면 바닥면적에 산입되지 않습니다.
- **Q** 주거지역인데 429제곱미터 대지에 사무실 건축이 가능한지 여부?
- A** 주거지역내에 사무실 허가를 받을수 있는 대지조건은 폭 12미터 이상 도로에 6미터 이상 접한 대지라야 사무실 건축이 가능한바 귀하의 대지가 상기조건에 적합한지 여부를 확인해 보십시오.

- **Q** 영등포구 신길동에 2필지 상에 걸쳐 건축하고자 하는데 각각 독립된 건축물을 붙여서 건축 가능 한지요?
- A** 각각 독립된 건축물이라면 건축법 시행령 제92조 규정에 의한 일정거리를 띄워서 건축하여야 합니다.
- **Q** 31미터를 넘는 건축물에 비상승강기 설치는 그 층의 바닥 높이가 31미터 미만이라면 설치하지 않아도 되는지요. 또 물탱크 기계실까지 포함하여 500제곱미터 이상이면 설치대상이 되는지요?
- A** 31미터를 넘는 층의 바닥 면적이니까 바닥 높이가 30미터라 하여도 31미터를 넘는 층이 될수있는 것이며, 물탱크 기계실은 제외하고 500제곱미터 이상인 경우가 설치대상이 됩니다.
- **Q** 주택 베란다에 유리창을 설치하여 사용하는데 법적 위반인지요?
- A** 전폐울 등에 따라 위반 여부를 판단하여야 할 것이며 설치한 규모등에 따라 경미한 사항이라면 지장 없습니다.
- **Q** 제 1종 미관지구이면서 제 4종 미관지구인 대지는 어느 지구의 제한을 받아야 하는지요.
- A** 제 1종 미관지구의 제한을 받습니다.
- **Q** 건축물의 외부로 돌출된 굴뚝등은 연면적에 포함되는지요? (물탱크 포함)
- A** 연면적이라 하면 각층의 바닥 면적의 합계를 말하는 것으로서 바닥면적 산정시 굴뚝, 다락등과 옥상, 옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크 등의 면적은 바닥면적에서 제외됩니다. 따라서 귀하의 문의사항은 연면적에 포함되지 않습니다.
- **Q** 한 필지에 2동의 주택을 건축하려 하는데 건물간의 간격은 얼마나 띄어야 하는지요?
- A** 건축법 시행령 제46조 규정에 의거 간격은 3미터 이상 확보하여야 합니다.
- **Q** 호텔 건축을 하려면 건축선에서 일정거리를 띄워서 건축하여야 한다고 하는데 얼마를 띄워야 합니까?
- A** 건축하고자 하는 부분의 호텔에 사용되는 바닥면적이 1,000제곱미터 이상이면 모든 건축선으로부터 4.0미터 이상 띄워서 건축하여야 합니다.
- **Q** 주거지역내 주택을 지을 경우 대지경계선에서 건축물 최외단 까지는 얼마를 띄워야 합니까?
- A** 20센티미터 이상 띄워서 건축하셔야 합니다.
- **Q** 공장내 물품야적장인데 가설 건축물로 신고수리가 가능합니까? 이 경우 전폐울 산정은 어떻게 합니까?
- A** 신고로써 가능합니다. 이 경우 전폐울은 기존건축물을 포함한 전폐울이 법에 적합하여야 합니다.
- **Q** 기존 건물을 헐고 새로 건축하는 경우 건축신청은 어떻게 해야 합니까?
- A** 새로운 건축으로 신축에 해당 됩니다.
- **Q** 승강기탑 또는 승강장 부분의 면적은 바닥면적에 산정되니까?
- A** 옥상에 설치하는 승강기탑은 바닥면적 산정에서 제외되나 실내부에 있는 승강장의 부분은 각층의 바닥면적에 산정해야 합니다.

- **☞** 20미터 이상 도로에 접한 대지로 주거지역이 아닌 상업지역인 경우 도로에 접한 대지 상호간의 일조권을 위한 높이 제한 규정이 적용되니까?  
**답** 주거지역 내에서만 일조권을 위한 높이제한 규정이 배제되고 상업지역인 경우는 건물 높이에 12미터를 감한 높이의  $\frac{1}{4}$ 에 0.5미터를 가산한 만큼의 거리를 띄워야 합니다.
- **☞** 주거지역내 공중목욕탕과 이용원, 음식점 등으로 1,000제곱미터 정도 건축코져 합니다. 가능한지?  
**답** 건축법 시행령 부표 제 4 항 제 1 호와 공중목욕탕, 이용원 등이 합쳐서 500제곱미터 이상이 되면 판매시설에 해당되어 건축할 수 없으나 제 2 호 및 제 3 호 용도와 합쳐서 1,000제곱미터 이상 되어도 근린생활 시설이 되므로 건축 가능합니다.
- **☞** 대지의 진북 방향에 축대가 있는 경우 일조권 산정을 위한 높이는 어떻게 산정합니까?  
**답** 대지 고저차의 중간(가상 지표면)에서 건물 높이가지를 일조권 산정을 위한 높이로 정합니다.
- **☞** 기존 건축물이 일조권에 저촉된 경우라도 증축하는 부분이 적합하면 증축 가능한지요?  
**답** 건축법 시행령 제102조 제 2 항에 보면 제 14 조, 제 46 조, 제90 조 규정에 부적합하게 된 기존 건축물은 증축이 불가하도록 되어 있습니다.
- **☞** 당해 용도에 사용되는 바닥 면적이라 하면 그 건축물의 복도, 계단, 변소등을 모두 제외하는지요?  
**답** 당해 용도에 사용되는 부수시설 면적도 포함하여야 할것입니다.

## □ 건축조례

- **☞** 도봉구 쌍문동 대로변의 건폐율은 얼마입니까?  
**답** 주거지역이라면 5/10미만, 상업지역 이라면 6/10 미만입니다.
- **☞** 집단미관 지구내 10미터 도로변에 있는 대지입니다. 건축선에서 얼마나 띄워야 건축이 가능한지요?  
**답** 집단으로 지정된 미관지구 내에서의 도로폭이 15미터 미만인 경우는 건축선으로 부터의 거리규정은 조례 개정으로 건축법에 적용을 받도록 되어 있으므로 도로 경계선 까지 건축이 가능하겠습니다.
- **☞** 상업지역 내에 대지가 도시계획으로 인하여 100 제곱미터 남았습니디. 건축이 가능한지요. 가능하다면 건폐율은 몇%입니까?  
**답** 건축조례에 의하면 도시 계획으로 인하여 기준미달된 대지는 45제곱미터 이상이어야 하며 당해지역 대지면적 최소한도(330제곱미터)의  $\frac{1}{2}$ 이하인 경우에는 당해 건폐율에  $\frac{1}{2}$  가산한 비율 이하로 건폐율이 적용되는바 80(60+20)%로 건축허가를 받을수 있습니다.
- **☞** 제 2 종 미관 지구로서 대지 최소면적 완화를 받을수 있는 건축물의 높이를 4 층까지 건축하려고 하는데 가능한지요?  
**답** 도시 계획의 결정, 변경으로 인하여 대지최소 면적에 부적합한 대지의 완화의 경우 제 2 종 미관 지구내에서는 종전에는 3 층까지만 허용 하였으나 서울시 조

례 개정으로 인하여 시장은 위원회의 심의를 거쳐 4 층으로 건축할수 있습니다. 따라서 귀 질의가 관계 규정에 적합한 경우라면 4 층까지도 건축을 하실수 있습니다.

- **☞** 여의도 업무 지구내 테니스장 건축허가가 가능한지요?  
**답** 테니스장의 건축허가는 별도로 받아야 할 필요는 없지만 부속건물(관리실, 부대시설)은 허가 대상으로서 업무지구내 가능합니다.
- **☞** 주거전용 지역내 풍치지구의 건폐율은 얼마입니까?  
**답**  $\frac{3}{10}$ 입니다.
- **☞** 풍치지구(주거지역)에서는 몇층까지 건축이 가능한지요. 또 여관 허가를 받고자 하는데 가능한지요?  
**답** 풍치지구내 건축물의 층수는 3층까지 가능하며 높이도 12미터까지 건축될 수 있으나 여관 용도의 허가는 불가능합니다.
- **☞** 미관지구 조례가 바뀌었다 하는데 제 1, 2 종 미관지구의 대지 최소 면적은 얼마입니까?  
**답** 미관지구 조례가 개정되었습니다. 제 1 종 미관지구의 대지 최소면적은 600제곱미터 이상 이고 제 2 종 미관지구대지 최소면적은 300제곱미터 이상입니다.
- **☞** 미관지구안의 건축물의 건축면적은 층의 수에 따라 제한을 받습니까?  
**답** 서울특별시 건축조례 제16조 제 3 항을 참고하시기 바랍니다. 예를들어 6 층인 건축물을 신축할 경우 건축 면적은 300제곱미터 이상 되도록 계획되어야 합니다.

## □ 건축행정

- **☞** 계획도로에 저촉된 부분을 건폐율 등에서 제외하고 기부 채납등을 하여야 준공이 가능한지?  
**답** 도시 계획에 저촉된 대지의 건폐율은 저촉된 부분을 제외하고 산정하나 허가사항에 따라 건축 하였다면 기부 채납없이 준공이 가능합니다.
- **☞** 여의도 최고 고도 지구내 건물의 높이가 지표면 40미터 내로 규정되어 있는바 이는 절대높이 인지요, 상대높이 인지요?  
**답** 여의도 최고 고도 지구내 높이는 상대높이로서 건물의 옥상 난간까지 40미터이면 가능합니다.
- **☞** 10제곱미터 미만을 동사무소에 신고하려고 하는데 이 경우 기존건물을 포함한 현행 건폐율에 적합하여야 합니까?  
**답** 신고하고자 하는 부분이 현행 건축법의 건폐율 등 제 규정에 적합하여야 신고가 가능합니다.
- **☞** 공부상 면적과 실제면적의 차이가 있는 경우 증축 등 행위를 하고자 할 때 어느 면적을 기준으로 법령등을 적용해야 합니까?  
**답** 실제 면적으로 법령등에 적합하게 하여야 합니다.
- **☞** 허가 신청서에 있어서 정본 및 부분을 제출함에 부분에만 중요도면을 붙여서 제출하여도 되는지?  
**답** 허가 신청서의 정부분은 동일하여야 합니다.
- **☞** 입지심의 신청시 상하수도 설계가 제출되어야 합니

까?

답 간선시설은 표시되어야 합니다.

● **답** 주거지역내 일반숙박시설인 호텔 건축이 가능합니까?

답 주거지역내 12미터 이상의 도로에 대지가 접한 경우 여관 및 관광 사업법에 의한 관광 숙박시설만 건축이 가능하므로 일반 호텔은 불가합니다.

● **답** 4대문내 위락시설로 신규 허가가 가능합니까?

답 무도장, 나이트클럽 등 위락시설은 4대문내 신규허가를 해주지 않고 있습니다.

● **답** 아파트 옥상방수는 어떻게 하여야 합니까. 부천에 있는 삼익아파트인데 옥상 방수가 되지 않아 보수하려 하는데 좋은 방법을 가르쳐 주십시오.

답 관리 사무소에 보관하고 있는 설계도서를 보아 종전 방수가 무엇으로 되었나 확인하신후 부분적으로 보수가 가능한가 전체보수를 하여야 하는가를 결정 하셔야 할것입니다. 또 2년이하인 경우 사업 주체인 삼익에서 하자 보수를 하도록 되었으니 협의 처리 하시면 됩니다.

## □ 주차장법

● **답** 기존 건축물에 증축을 할 경우 주차장은 얼마나 확보를 해야 하는지요?

답 기존 건축물의 증축인 경우 증축으로 인하여 부족하게 되는 부분의 주차장만을 확보하면 됩니다.

● **답** 1층 점포, 2층 사무실, 3층 주택인 350제곱미터의 건축물인데 주차장은 몇대분을 설치해야 합니까?

답 점포, 사무실은 150제곱미터당 1대, 주택인 경우 250제곱미터당 1대 이상 설치해야 합니다.

● **답** 지하층에 주차장을 설치하는데 운전기사 대기실은 주차장 면적에 포함시키는지요.

답 주차장 면적에 포함 됩니다.

● **답** 옥내 주차장 면적 산정에 있어 지하 주차장의 면적 합계가 1,000제곱미터 이상이면 출구와 입구를 따로 설치하여야 합니까?

답 서울특별시 주차장 설치및 관리조례 제13조에 의하면 건축물 부설주차장의 1개소의 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 경우 출구와 입구를 따로 설치하도록 규정되어 있으므로 지하 2층, 3층의 바닥면적이 1,000제곱미터 이상 이라면 출구와 입구를 따로 설치하여야 합니다.

## □ 기타규정

● **답** 아파트 설계에 있어 거실, 방, 부엌, 욕실등에 대하여는 30센티미터 모듈을 적용해야 되는지 여부, 그리고 계단폭의 적용은 어떻게 하면 됩니까?

답 주택건설 기준에 관한 규칙에 의하면 거실, 방, 부엌, 욕실 등에는 가로변 및 세로변에 대하여 30센티미터 모듈화 되어야 하며, 계단폭은 1.2미터 이상, 10센티미터 단위로 설계하면 되겠습니다.

● **답** 주거 전용 지역내 풍치지구 일때 건축물과 용적율은 얼마입니까?

답 건축물은 10분의 3 이고 용적율은 건축법에 규정된 70%입니다. 70%는 강북지역으로 서울시 고시 용적율입니다.

● **답** 풍치지구내 호화주택 규모 제한 대지면적은 얼마입니까?

답 호화주택의 연면적 제한은 495제곱미터 이상이며 대지면적은 825제곱미터 이상입니다. 다만 풍치지구에서는 조례의 규정에 의한 대지 최소면적의 2배가 넘는 대지가 해당됩니다.

● **답** 주거용 건축물을 건축하고자 하는데 종합건설업자가 건축해야 하는 면적은 얼마인지요?

답 건설업법에 의하면 661제곱미터 이상이면 종합건설 면허 소지자가 건축하여야 합니다.

● **답** 외국에서 건축사 면허를 취득한 경우 국내에서 동등한 건축사로 인정됩니까?

답 건축사법에 의거 일부 시험과목 면제를 두도록 하고 있습니다.

● **답** 공동주택의 하자보수 보증금의 산출방법은?

답 사업승인시 사업주체가 사업계획서에서 정한 공동주택 등의 총 공사비에 3/100으로 산출합니다.

● **답** 쌍문동의 주거지역으로 지목 임야인 경우, 대지가 4미터 도로에 접할때 공동주택 사업승인이 가능합니까?

답 사업승인을 받아야 하는 공동주택 또는 단독주택으로 20세대 이상인 경우에는 도로가 6미터 이상 대지에 접해야 합니다.

● **답** 아파트 지구내 유치원 부지인데 교회를 지을수 있는지요?

답 아파트 지구내의 건축물은 아파트 지구 기본 계획에 적합하여야 하므로 교회건축이 불가함.