

# 신림동 103-219,221 리모델링 계획안

2018.04.

신림동 고시원 리모델링(용도변경을 수반하는 대수선) 관련 법규검토

대지위치 : 서울특별시 관악구 신림동 103-219대, 103-221대 (407㎡)  
지역·지구 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 학교시설보호지구(해제입안),  
토지이용규제 : 중점경관관리구역 (주요산 주변)

연번	검토항목	관련법규	적용방안
1	용도지역안에서의 건폐율	「도시계획조례」 제54조(용도지역안에서의 건폐율) · 제3종일반주거지역 : 50% 「국토계획법시행령」 제93조(기존 건축물에 대한 특례) 현행 용적률 규정에 부적합하더라도 건폐율·용적률이 증가하지 않는 범위 내 재축 또는 대수선 가능	· 기존 건폐율 (55.15%) 유지
2	용도지역안에서의 용적률	「도시계획조례」 제55조(용도지역안에서의 용적률) · 제3종일반주거지역 : 250% 「국토계획법시행령」 제93조(기존 건축물에 대한 특례) · 현행 용적률 규정에 부적합하더라도 건폐율·용적률이 증가하지 않는 범위 내 재축 또는 대수선 가능	· 기존 용적률 (299.00%) 이내에서 계획 → 정북일조 사선제한, 발코니 계획 등으로 연면적 일부 감소 ※ 첨부 도서 참조
3	건축물의 용도	「국토계획법시행령」 별표6 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 (제71조제1항 관련) · 「건축법 시행령」 별포 1 제2호의 공동주택	· 용도변경을 수반하는 대수선 : 근생 → 연립주택 - 지상 4개층 이용, 면적 660㎡ 초과로 연립주택 해당 - 세대 전용면적 85㎡ 초과로 도생 미해당 · 연립주택 : 지상 2~5층, 지하1층 부대시설(커뮤니티, 주차장) · 근린생활시설 : 지상 1층, 6층
4	대지안의 조경	「건축조례」 제24조(대지안의 조경) · 대지면적 1천제곱미터 미만 : 대지면적의 5% 이상	· 기존 조경율 (10.6%) 유지
5	대지안의 공지	「건축조례」 제30조 [별표4] 대지안의 공지 기준 · 공동주택(아파트) : 3m 이상 「건축조례」 제4조(기존의 건축물 등에 대한 특례) · 2007년 5월 전에 건축된 건축물은 대지안의 공지 기준에 미달되더라도 용도변경 가능	· 인접대지경계선에서 0.5m 이격 (건축허가 : 2001년 4월 17일)
6	건축물의 높이	「건축법시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 정북방향에 의한 높이제한 ③ 채광방향, 인동거리에 의한 높이제한 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제17조(채광 및 환기를 위한 창문등) · 채광창의 면적은 거실 바닥면적의 10분의 1 이상	· 용도변경에 따라 도로 중심선을 기준으로 높이제한 사선 검토 · 주도로에 접하는 북측면에 채광창 설치 · 인접대지 인접면은 0.5㎡ 미만 환기창만 설치 ※ 첨부 도서 및 국토부 질의회신 사례 참조
7	부설주차장의 설치기준	「주차장 설치 및 관리조례」 제20조 [별표2] · 공동주택 : 주택건설기준등에 관한 규정 27조에 따름 - 전용85이하 75㎡당 1대, 전용85초과 65㎡ 당 1대 (소수점 이하 끝수는 올림) · 근린생활시설 : 134㎡당 1대 (소수점 이하 끝수는 반올림) 「주차장법 시행령」 제6조 [별표1] · 장애인전용 주차구획은 주차대수의 2~4% 범위내로 구분 설치 · 경형자동차 전용주차구획은 전체 주차단위구획 수의 10%까지 인정	· 관련기준에 맞추어 주차대수 계획 - (기존) 일반주차 10대 - (변경) 일반주차 9대, 경형 1대, 장애인 1대 → 총 11대 ※ 첨부 도서 참조
8	장애인 편의시설	「장애인·노인·임산부등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제3조 [별표1] 편의시설 설치 대상시설 · 공동주택 중 세대수가 10세대 이상인 연립주택, 다세대주택 · 300㎡이상인 일반음식점, 500㎡ 이상인 전시장 및 업무시설, 1,000㎡이상인 판매시설	· 8세대 규모의 연립주택으로 설치 대상시설에 미해당 · 근린생활시설 면적이 기준면적 이하로 대상시설에 미해당
9	정화조 용량	건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법 (환경부고시 제2015-133호)	· 수용인원 감소 (72명→36명)로 기존 250인조에서 증가없이 사용 가능
10	주택법 적용 관련	「주택법」제15조, 「주택법 시행령」 제27조(사업계획의 승인) · 공동주택 중 30세대 이상일 경우 주택건설사업계획 승인 대상 「주택건설기준등에 관한 규정」, 「주택건설기준등에 관한 규칙」 · 9조 (소음방지대책의 수립), 12조(주택과의복합건축), 13조(기준척도), 14조의2(바닥구조) 등	· 8세대 규모로 주택건설사업계획 승인 대상이 아님 → 건축허가 대상 - 「주택건설기준등에 관한 규정」, 「주택건설기준등에 관한 규칙」 미적용 ※ 국토부 질의회신 사례 참조





HAN SHIN  
종합건축사사무소  
한신건축  
TEL(02) 489-4253/4  
FAX(02) 489-4254

공사명/PROJECT TITLE

신림동 103-219, 221호  
근린생활시설및단독주택  
신축공사

기타/NOTE

도면명/DRAWING TITLE

지표면 산출전개도

날짜/DATE  
2001. 4 .

축척/SCALE  
1 / 200

저도/DRAWING

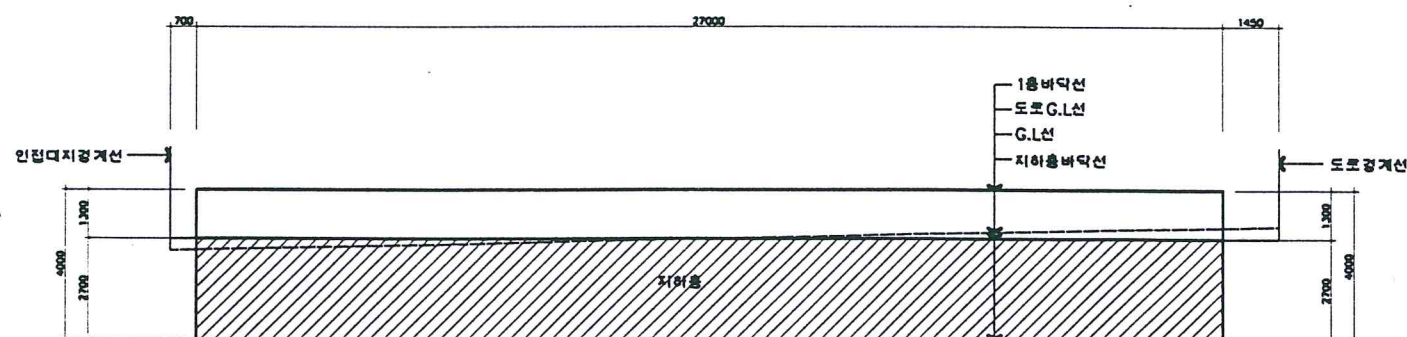
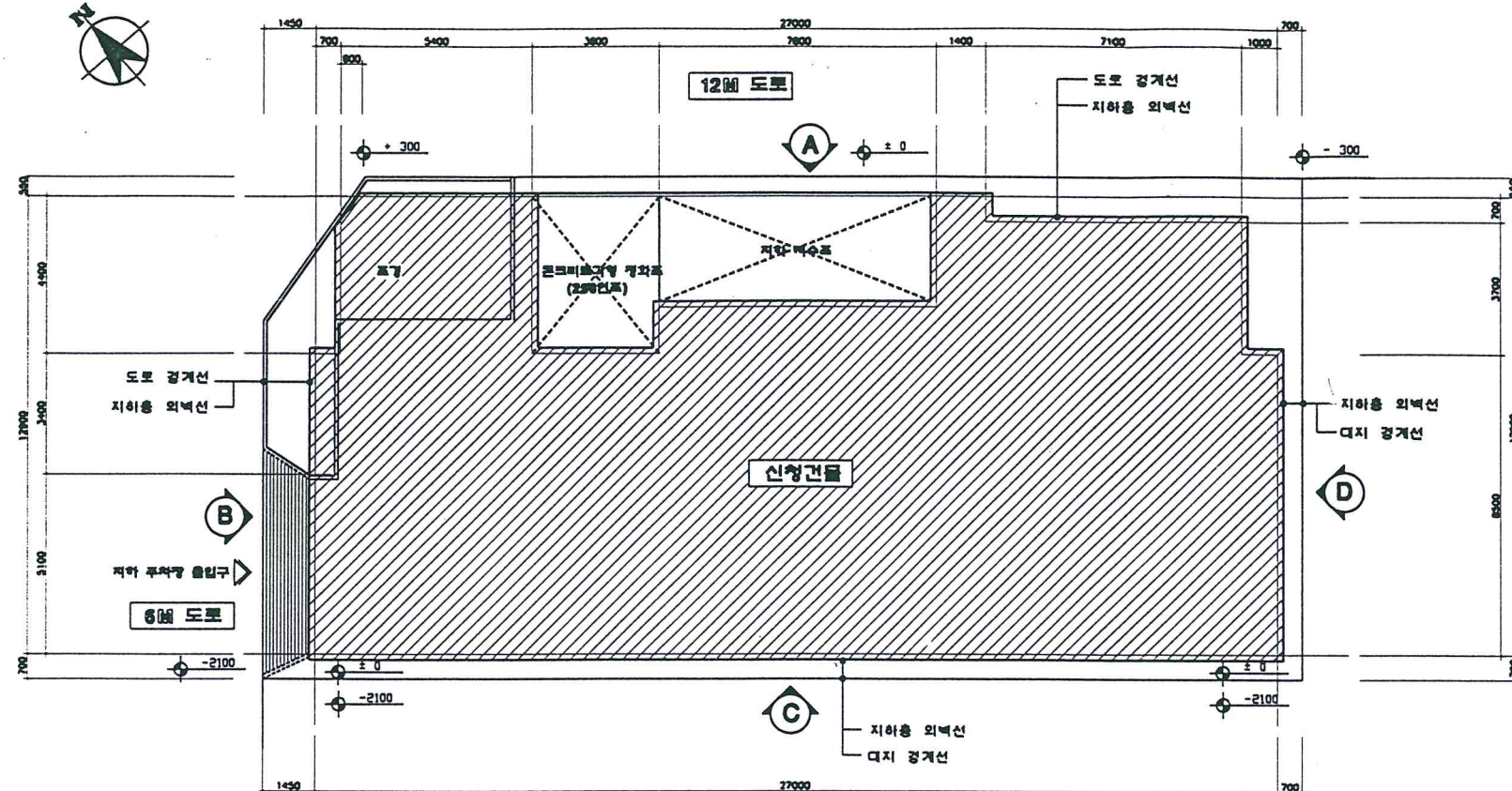
검토/CHECKED BY

승인/APPROVED BY

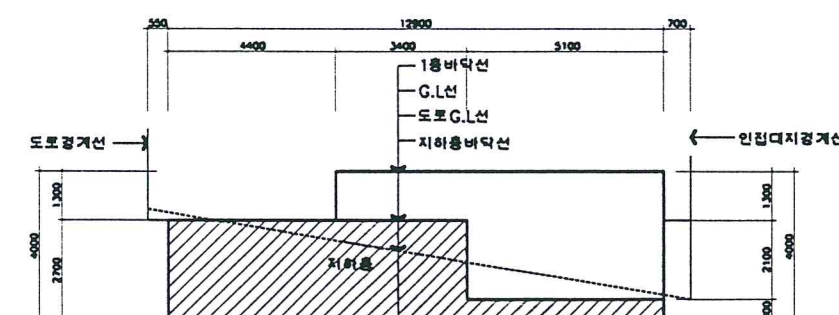
DRAWING NO  
A - 03-1

SHEET NO  
03-1

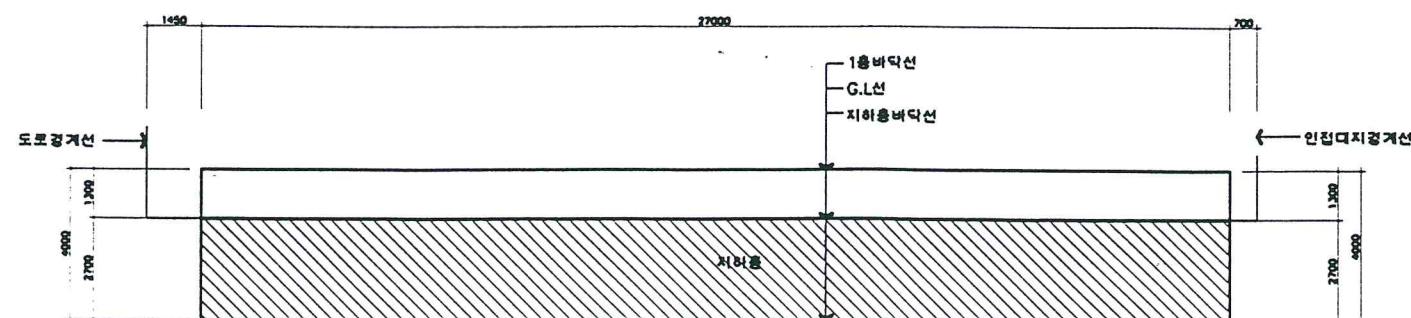
전개부분	산출근거
산출식	대지에접한 건물길이 x 지하층돌출부분 대지에접한 건물길이
①	$\frac{27.0 \times 2.7}{27.00} = \frac{72.90}{27.00}$
②	$\frac{(7.8 \times 2.7) + (5.1 \times 0.6)}{12.90} = \frac{24.12}{12.90}$
③	$\frac{27.0 \times 2.7}{27.00} = \frac{72.90}{27.00}$
④	$\frac{(8.5 \times 1.4) + (4.4 \times 2.7)}{12.90} = \frac{23.78}{12.90}$
계	지하층 층고: 4.0 M 가중평균지표면 = A + B + C + D = $\frac{193.70}{79.80}$ = 2.43 ∴ 4.0 - 2.43 = 1.57 노출 (지표면이하로 1/2이상) 지하층산정



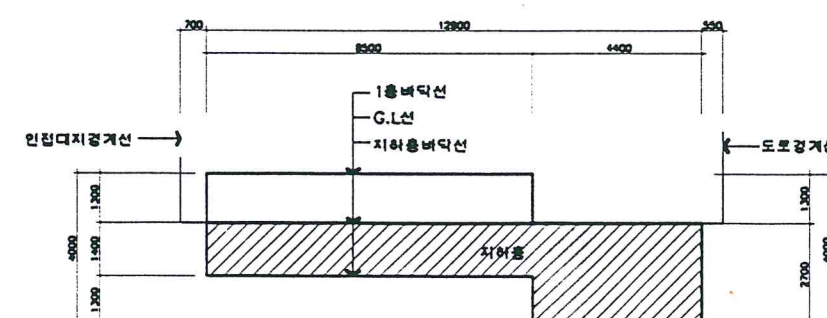
①



②



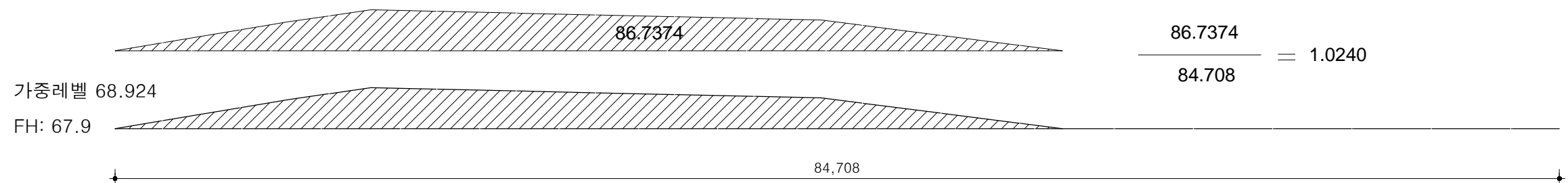
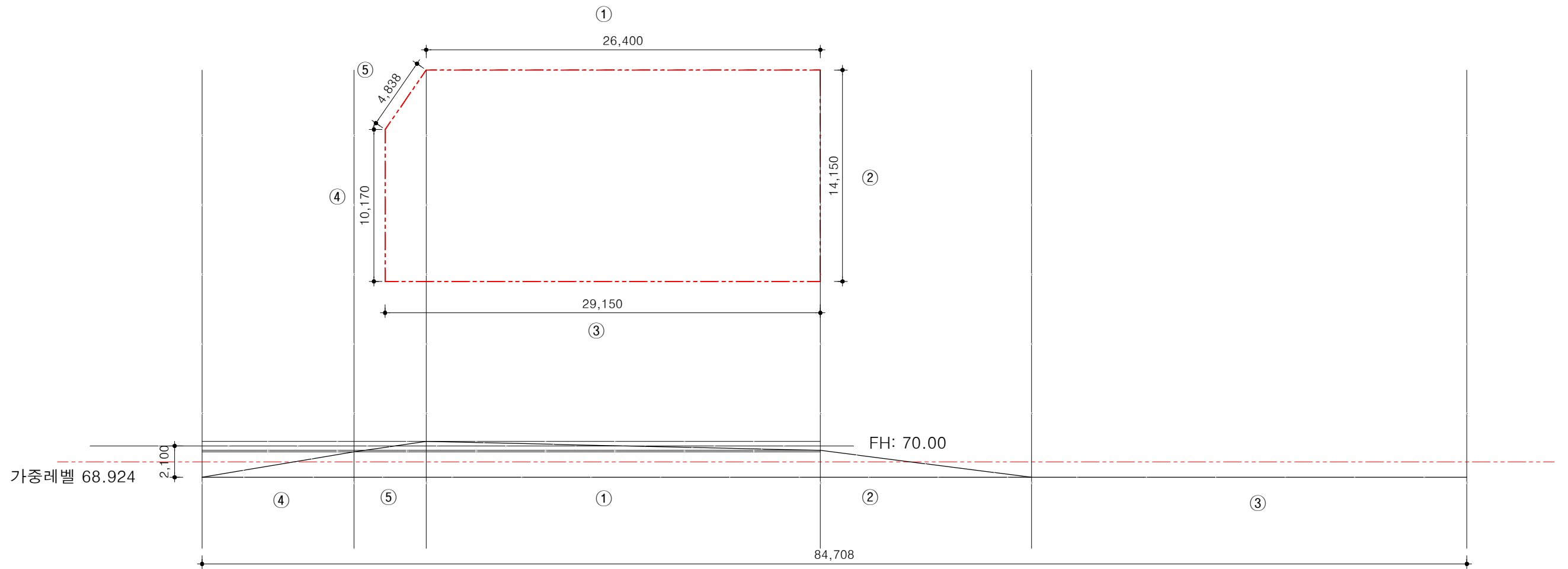
③



④

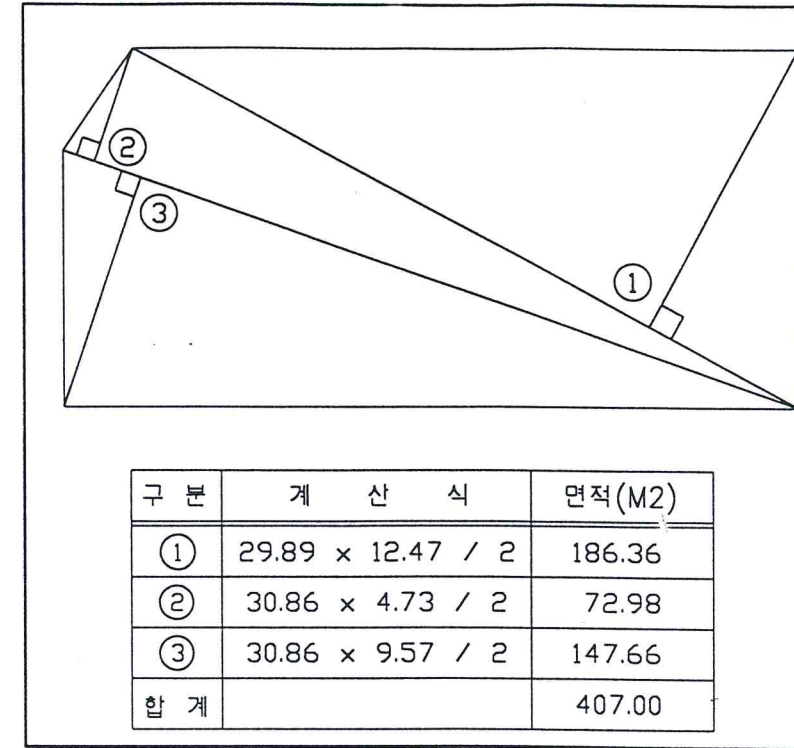
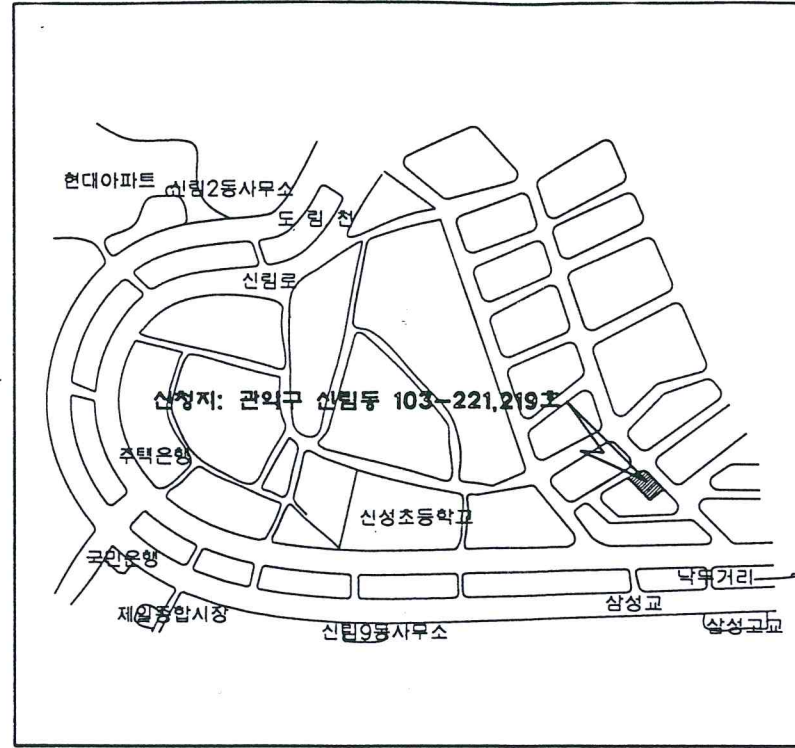
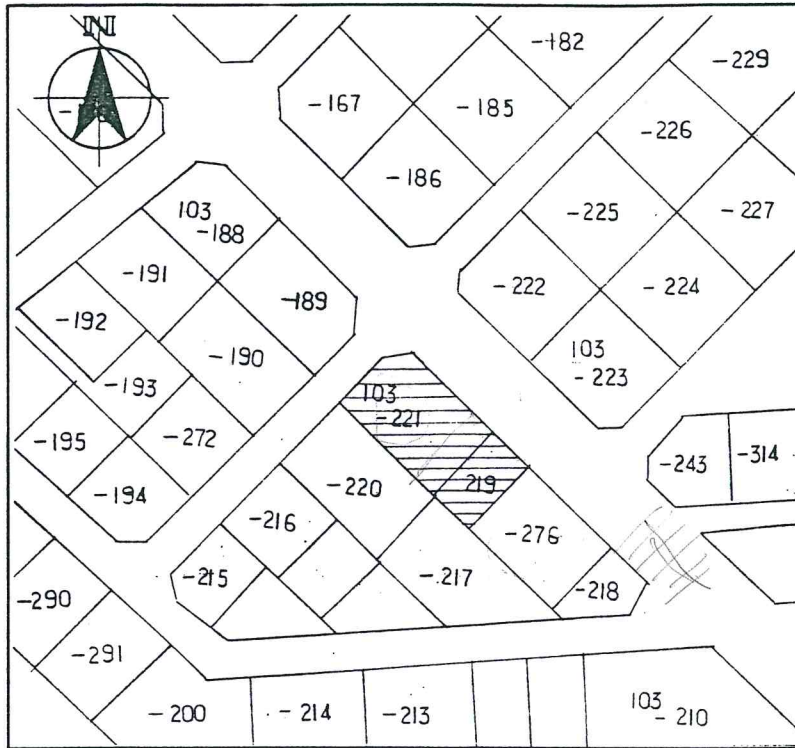
1 지표면 산출전개도  
SCALE 1/200

지하층몰하아할곳



PROJECT TITLE	NAME OF DRAWING	SCALE	SHEET NUMBER
신림동 103-219,221 기본계획	대지 가중평균	1/300	

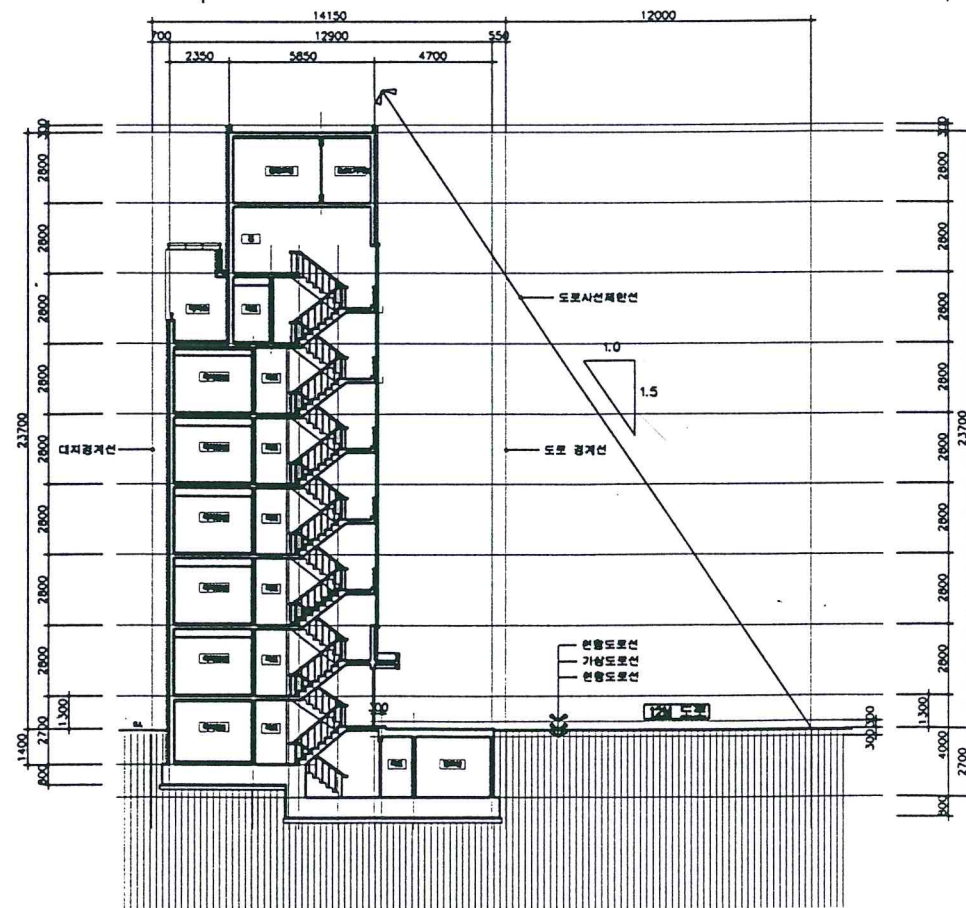




01 지 적 도  
A 03 축척: 1/600

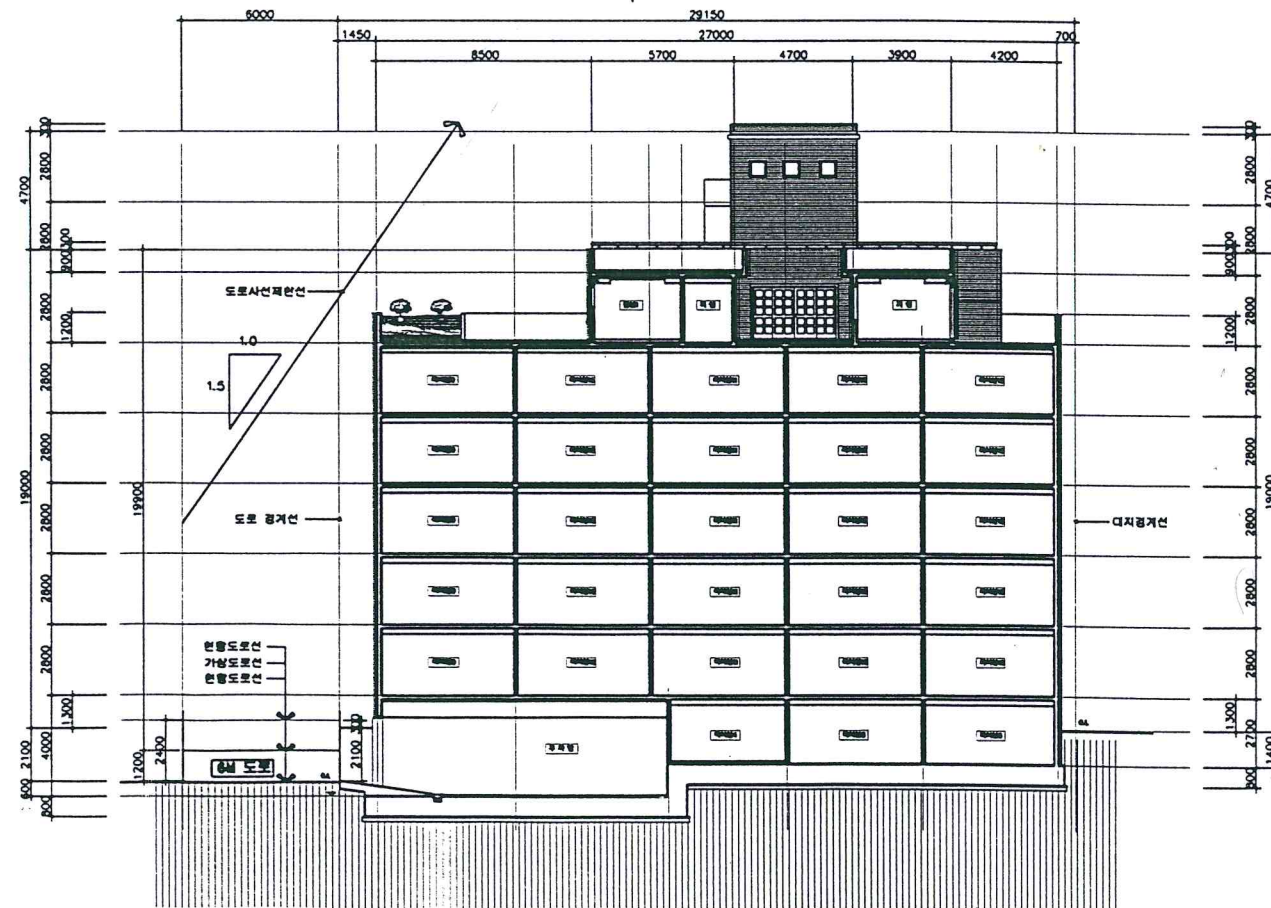
02 안 내 도  
A 03 축척: NONE

03 구 적 도 및 구 적 표  
A 03 축척: 1/300

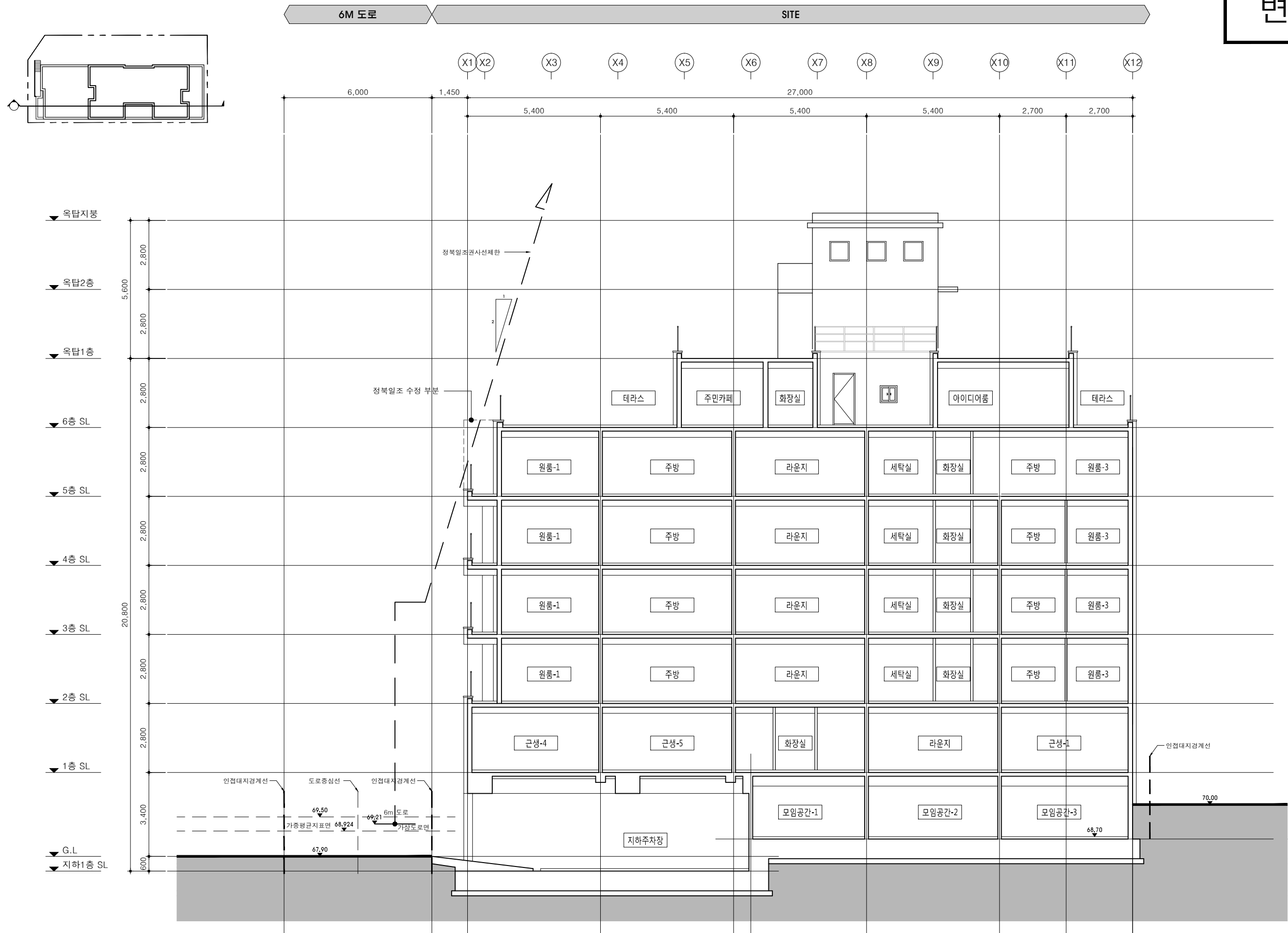


- 측량지점 벽역선
- 측량2점 벽역선
- 지점 벽역선
- 지점6점 벽역선
- 지점5점 벽역선
- 지점4점 벽역선
- 지점3점 벽역선
- 지점2점 벽역선
- 지점1점 벽역선
- 지점1점 벽역선

04 종 단 면 도  
A 03 축척: 1/300



05 횡 단 면 도  
A 03 축척: 1/300





## □ 건축 개요

구 분		내 용
공사 개요	공사명	근린생활시설 및 단독주택 신축 공사
	대지위치	서울특별시 관악구 신림동 102-219호, 221호
	용도	근린생활시설 및 단독주택
	지역지구	일반주거지역, 학교시설보호지구
	대지면적	407.0 M <sup>2</sup> ( 123.12 PY )
건물 개요	건축면적	224.45 M <sup>2</sup> ( 67.90 PY )
	연면적	1515.38 M <sup>2</sup> ( 458.40 PY )
	건폐율	224.45 / 407.0 X 100 = 55.15 %
	용적율	1219.59 / 407.0 X 100 = 299.65 %
	층수	지하 1 층 , 지상 6 층
	구조	철근 콘크리트 라멘조(R.C조)
	외장재료	적벽돌치장쌓기
정화조용량		콘크리트각형정화조 250 인조
물탱크용량		지하저수조 25 TON
주차대수		옥외 자주식 6대 , 옥내 자주식 4대 * 총 10 대
조경면적		대지면적의 10 % 이상 43.15 M <sup>2</sup>
비 고		

## □ 층별면적 및 주요용도

층별 구분	바 닥 면 적		주 요 용 도	비 고
	면 적 (M <sup>2</sup> )	평 수 (PY)		
지 하 층	295.79	89.47	근린생활시설 :172.48 주 차 장 :123.31	1277.93
1 층	221.09	66.88	근린생활시설	
2 층	221.09	66.88	근린생활시설	
3 층	221.09	66.88	근린생활시설	
4 층	221.09	66.88	근린생활시설	
5 층	221.09	66.88	근린생활시설	
6 층	114.14	34.53	단 독 주 택	114.14
옥 탑 1 층	27.50	8.32	물탱크실, 계단실	(1/8미만 연면적제외)
옥 탑 2 층	27.50	8.32	E.V 기계실	
합 계	1515.38	458.40	근린생활시설 및 단독주택	

## □ 주차대수 및 조경면적 산출근거

구 분		산 출 근 거	
주차대수	근린생활시설	1401.24-123.31 / 134 = 9.54	10.49 대
	단 독 주 택	114.14 / 120 = 0.95	
	합 계	옥외 자주식 6대 , 옥내 자주식 4대 * 총 10 대	
조경면적	법 정 조 경	407.0 M <sup>2</sup> X 10% = 40.70 M <sup>2</sup> 이상	
	계 획 조 경	43.15 M <sup>2</sup>	

공사명/PROJECT TITLE  
 신림동 103-219, 221호  
 근린생활시설 및 단독주택  
 신축공사

기타/NOTE

도면명/DRAWING TITLE

건축개요서

날짜/DATE

2001. 4 .

속도/SCALE

NONE

제도/DRAWING

검토/CHECKED BY

승인/APPROVED BY

DRAWING NO

A - 01

SHEET NO

01



설계 개요

구 분		내 용		
사 업 명		서울시 관악구 신림동 103-219, 221 리모델링 사업		
대지위치		서울시 관악구 신림동 103-219, 221		
지역지구		제3종일반주거지역, 도시지역, 학교시설보호지구		
용 도		사회주택		
규 모		지상6층		
최고높이		18.4M		
지역구분		제3종일반주거지역	(기 존 면적)	
대지면적		407.00㎡ (123.1 평)		
건축면적		224.45㎡ (67.9 평)		
용적률산정 연면적		1,172.42㎡ (354.7 평)	1,219.59㎡	-47.17㎡
건폐율		55.1% (법정50%)	55.15%	
용적률		288.06% (법정250%)	299.65%	-11.59%
연면적	지하	279.99㎡ (84.7 평)		
	지상	1,172.42㎡ (354.7 평)		
	합계	1,452.41㎡ (439.4 평)		
주차대수		공동주택	3.43대	법정: 3.43대 85이하 1/75
			5.52대	법정: 5.52대 85초과 1/65
		근린생활시설	2.13대	법정: 2.13대 1/134㎡
		합계	11대	법정: 11.13대

용도별 면적표

구 분	전용면적	공용면적	합계	비율
공동주택	615.49 ㎡	272.38 ㎡	887.87 ㎡	75.73%
근린생활시설	238.96 ㎡	45.58 ㎡	284.55 ㎡	24.27%
합 계	854.46 ㎡	317.96 ㎡	1,172.42 ㎡	100.00%

부대시설

구 분	-	계 획
지하1층	커뮤니티 시설	131.13㎡
합 계		131.13 ㎡

층별개요

층 별	공동주택		근린생활시설		기계실	부대시설	주차장	합계
	전용	공용	전용	공용				
6층			91.59 ㎡	29.14 ㎡				120.73㎡
5층	153.87 ㎡	57.51 ㎡						211.38㎡
4층	153.87 ㎡	57.51 ㎡						211.38㎡
3층	153.87 ㎡	57.51 ㎡						211.38㎡
2층	153.87 ㎡	57.51 ㎡						211.38㎡
1층		42.36 ㎡	147.37 ㎡	16.45 ㎡				206.18㎡
소 계	615.49 ㎡	272.38 ㎡	238.96 ㎡	45.58 ㎡	0.00 ㎡	0.00 ㎡	0.00 ㎡	1,172.42 ㎡
지하1층	0.00 ㎡	0.00 ㎡			17.67 ㎡	131.13 ㎡	131.19 ㎡	279.99㎡
소 계	0.00 ㎡	0.00 ㎡	0.00 ㎡	0.00 ㎡	17.67 ㎡	131.13 ㎡	131.19 ㎡	279.99 ㎡
합 계	615.49 ㎡	272.38 ㎡	238.96 ㎡	45.58 ㎡	17.67 ㎡	131.13 ㎡	131.19 ㎡	1,452.41 ㎡

공동주택 분양면적표

형 별	세대수	전용면적	공용면적	분양면적	기타공용면적			계약면적
					기계실	부대시설	주차장	
64A	4	64.24㎡	28.43㎡	92.67㎡	1.84㎡	13.69㎡	13.69㎡	121.89㎡
89A	4	89.63㎡	39.67㎡	129.30㎡	2.57㎡	19.10㎡	19.11㎡	170.07㎡
32(인)	8	615.49㎡	272.38㎡	887.87㎡	17.67㎡	131.13㎡	131.19㎡	1,167.86㎡





HAN SHIN  
종합건축사사무소  
한신건축  
TEL(02) 489-4253/4  
FAX(02) 489-4254

공시명/PROJECT TITLE

신림동 103-219,221호  
근린생활시설및단독주택  
신축공사

기타/NOTE

제1회설계변경

도면명/DRAWING TITLE

배치도

날짜/DATE  
2001. 4 .

축척/SCALE  
1 / 150

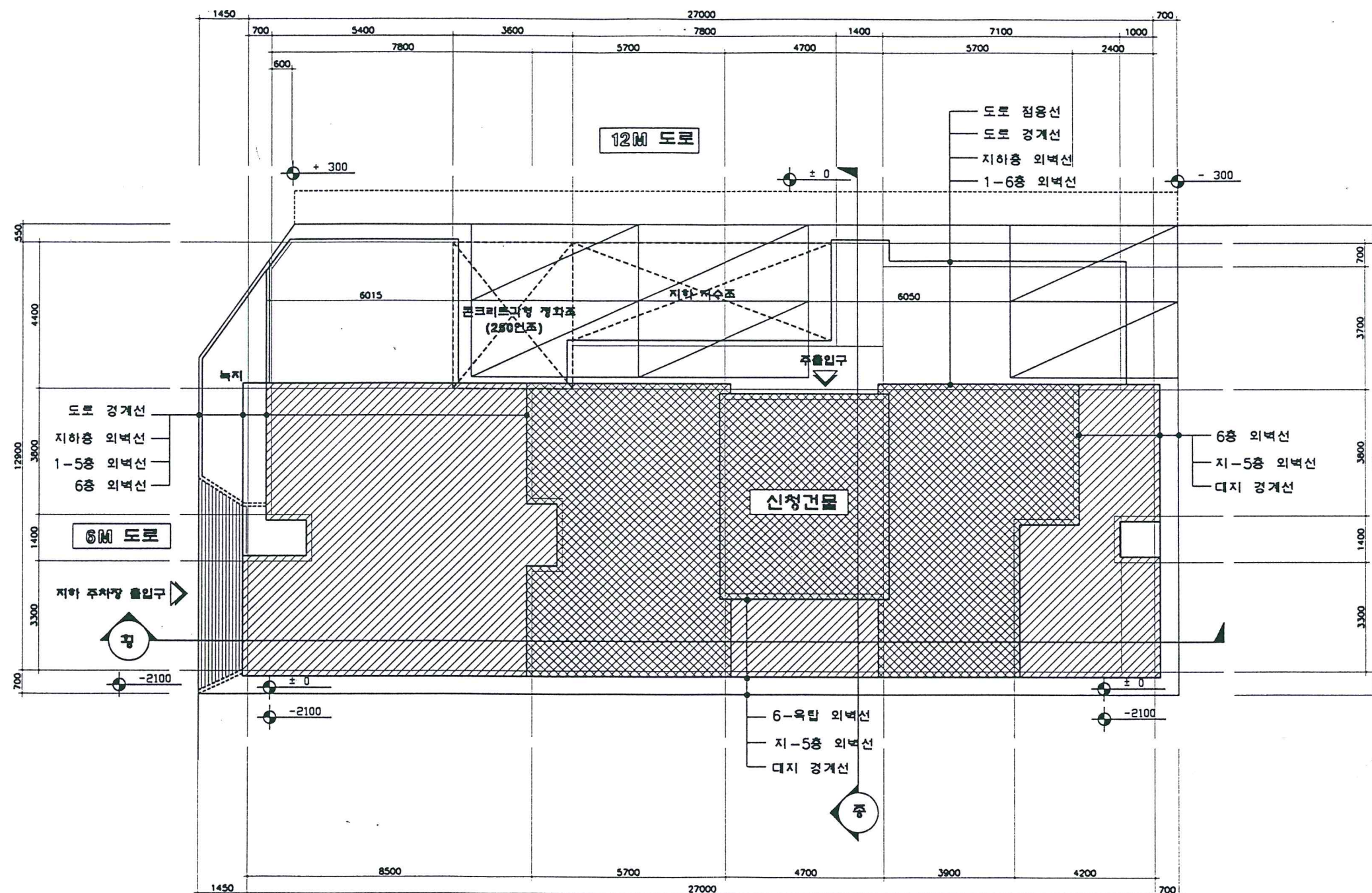
저도/DRAWING

검토/CHECKED BY

승인/APPROVED BY

DRAWING NO  
A - 02

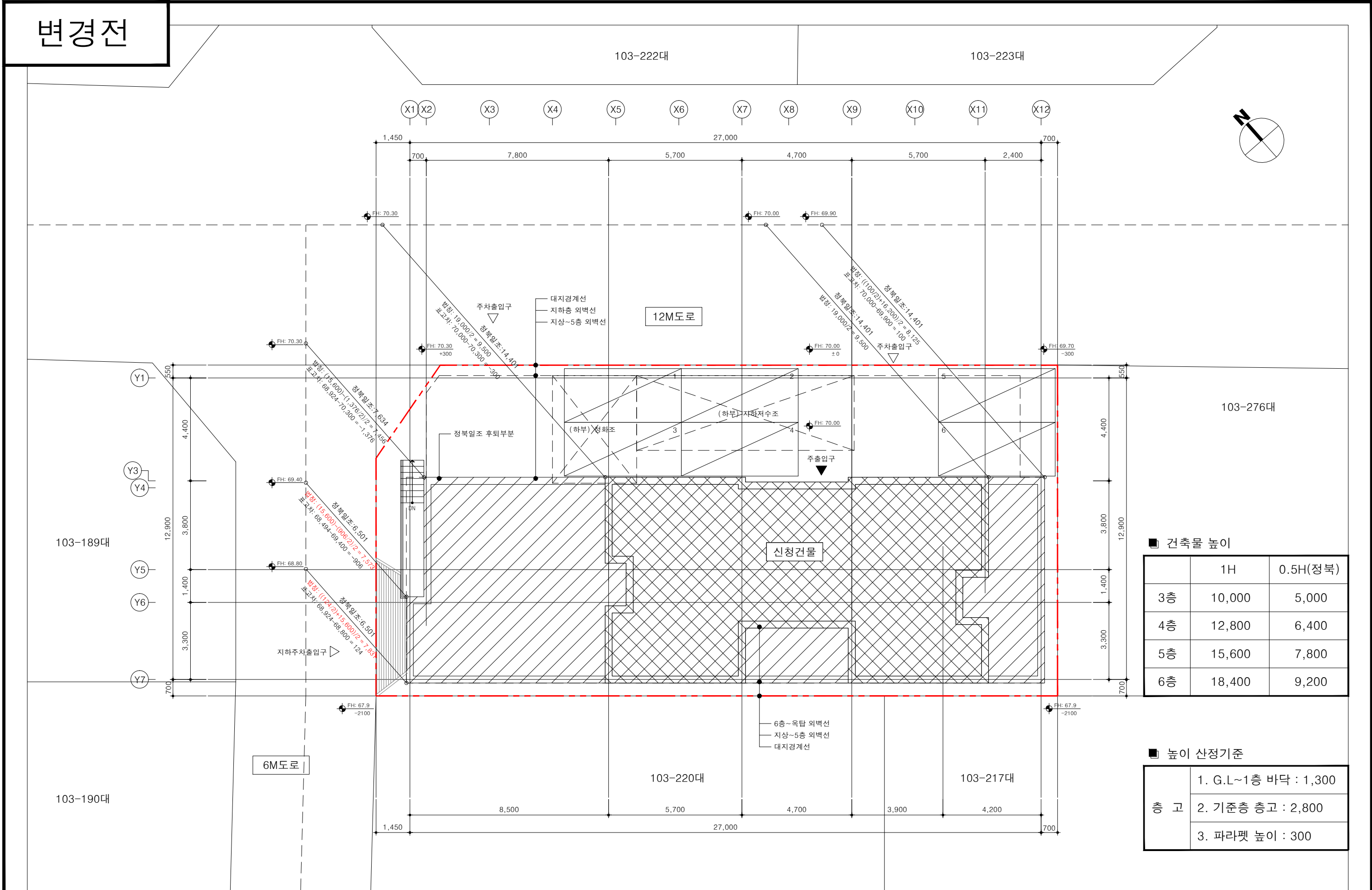
SHEET NO  
02



번	례
	지 주
	2~5층
	6 층
	옥탑층

1  
A 02  
배치도  
축척: 1 / 150

## 변경전

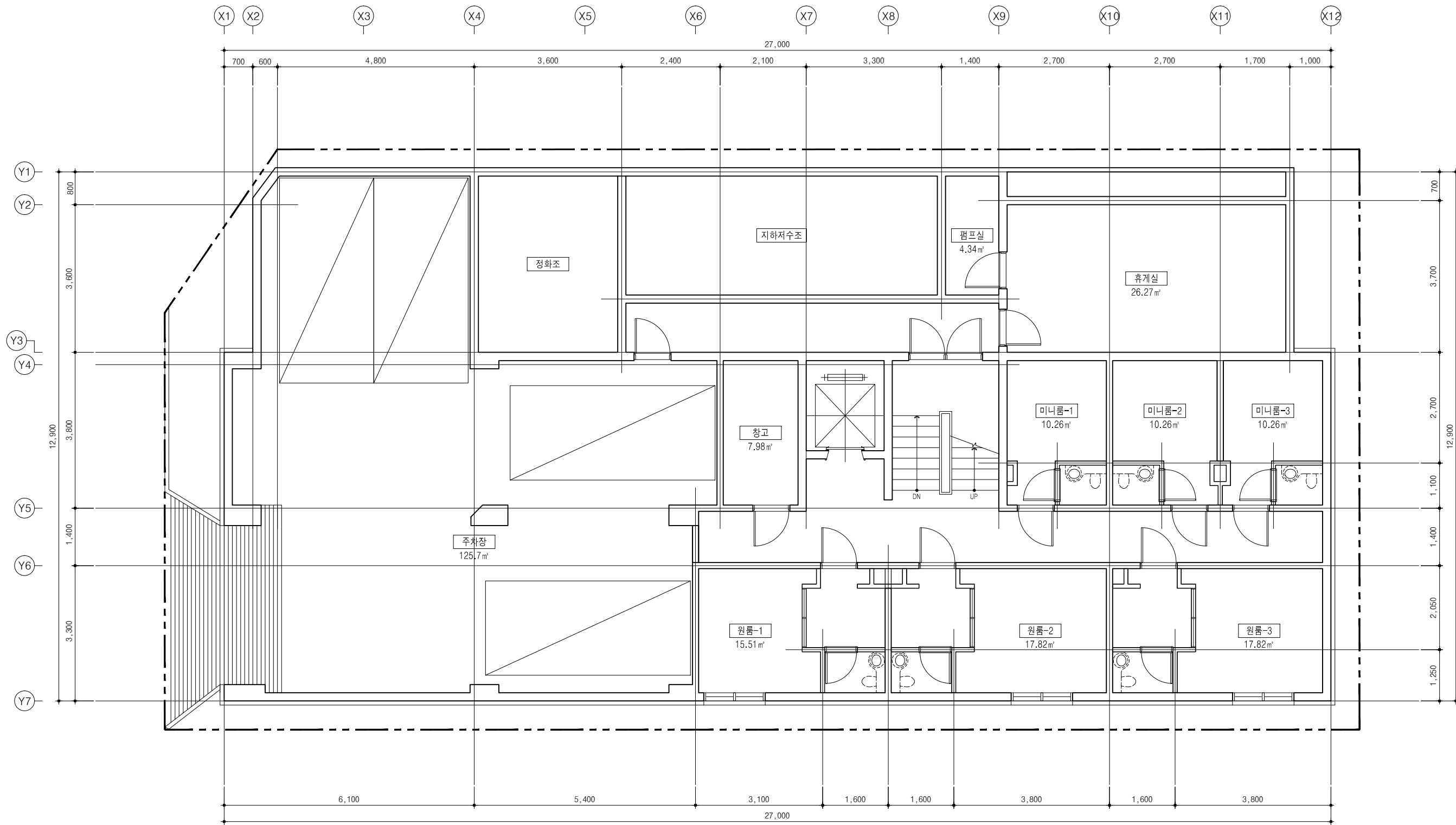


■ 건축물 높이		
	1H	0.5H(정북)
3층	10,000	5,000
4층	12,800	6,400
5층	15,600	7,800
6층	18,400	9,200

층 고	1. G.L~1층 바닥 : 1,300
	2. 기준층 층고 : 2,800
	3. 파라펫 높이 : 300

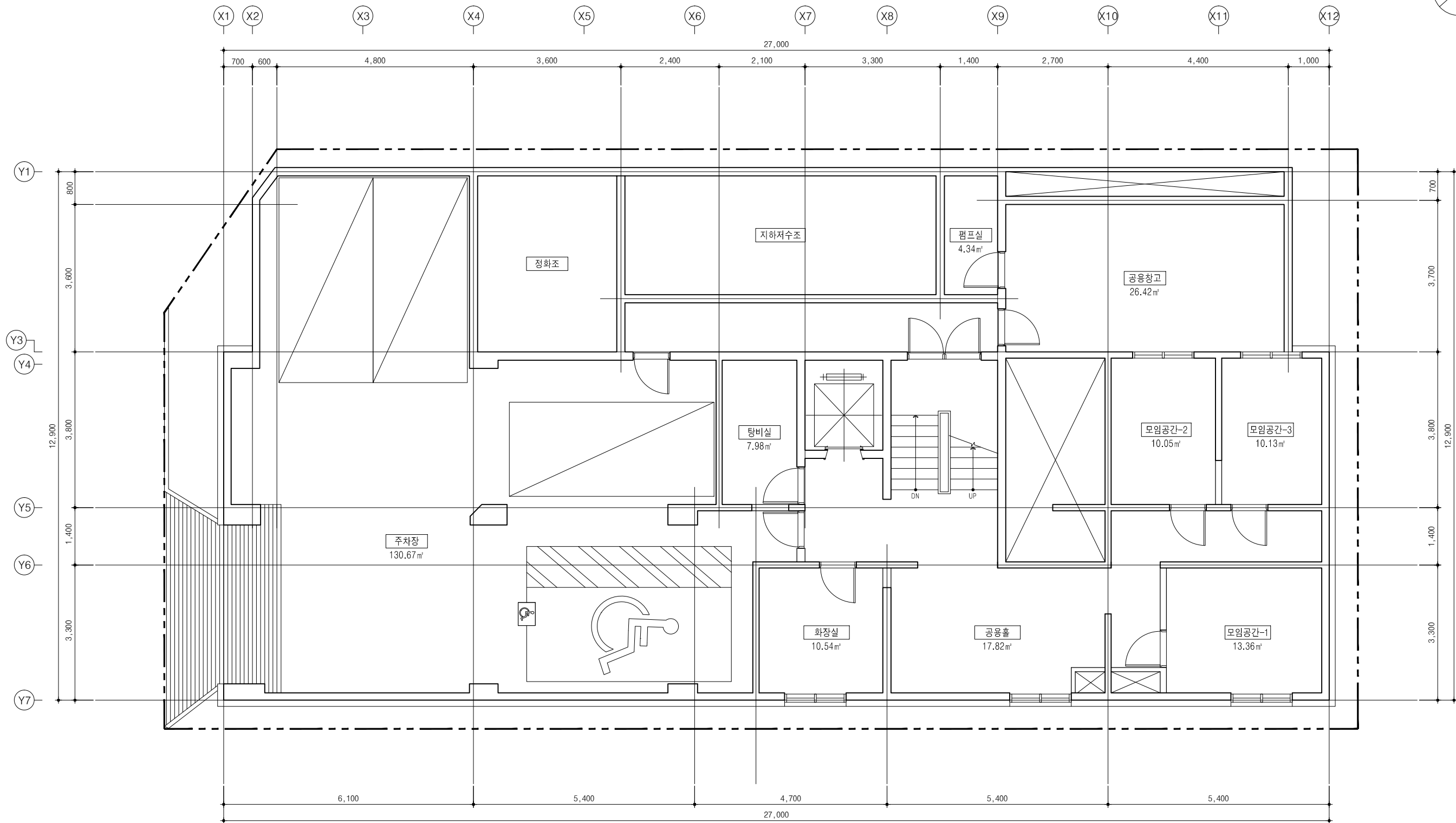
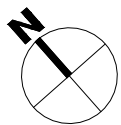






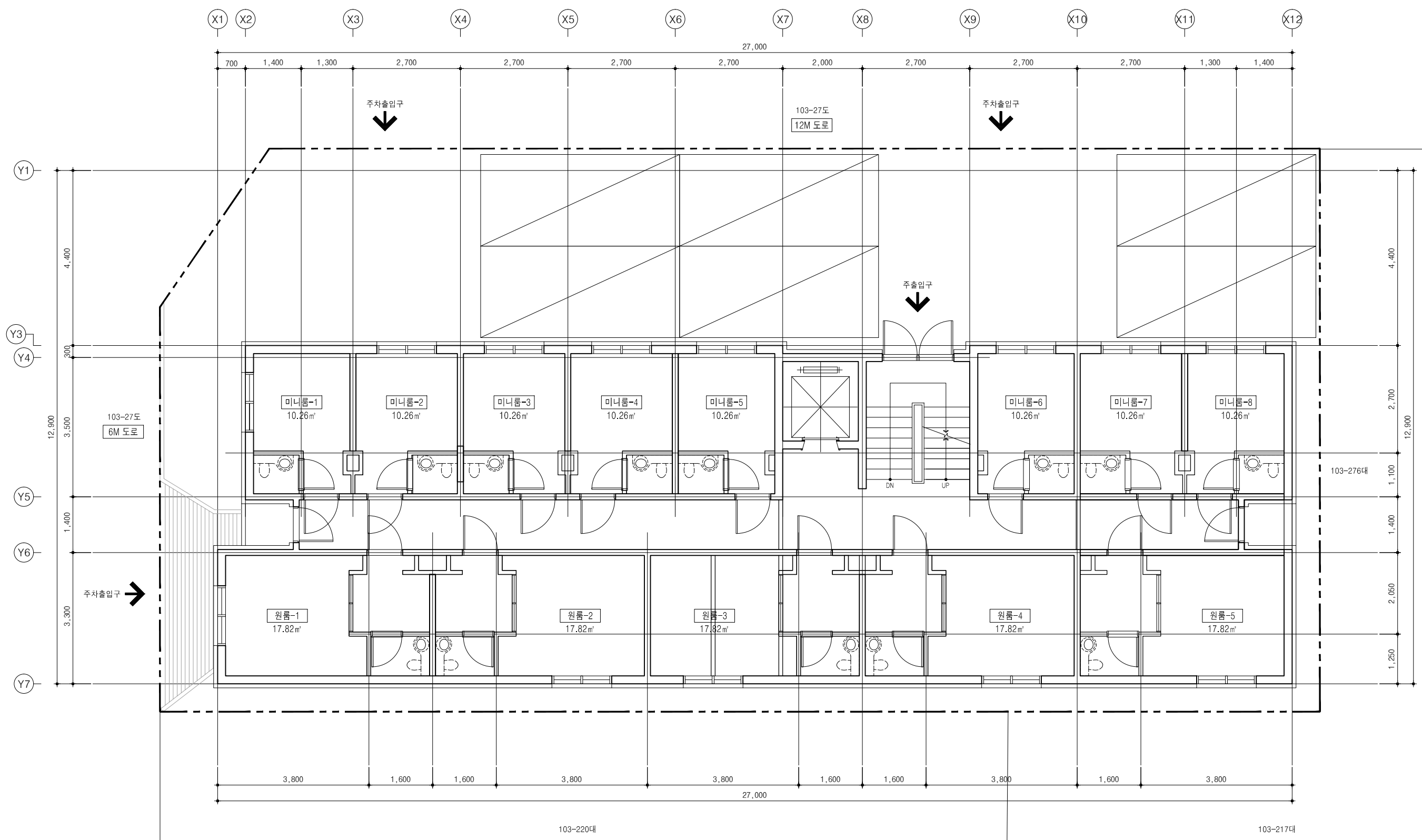


변경후



PROJECT TITLE	NAME OF DRAWING	SCALE	SHEET NUMBER
신림동 103-219,221 기본계획	지하1층 평면도	1/100	A-000

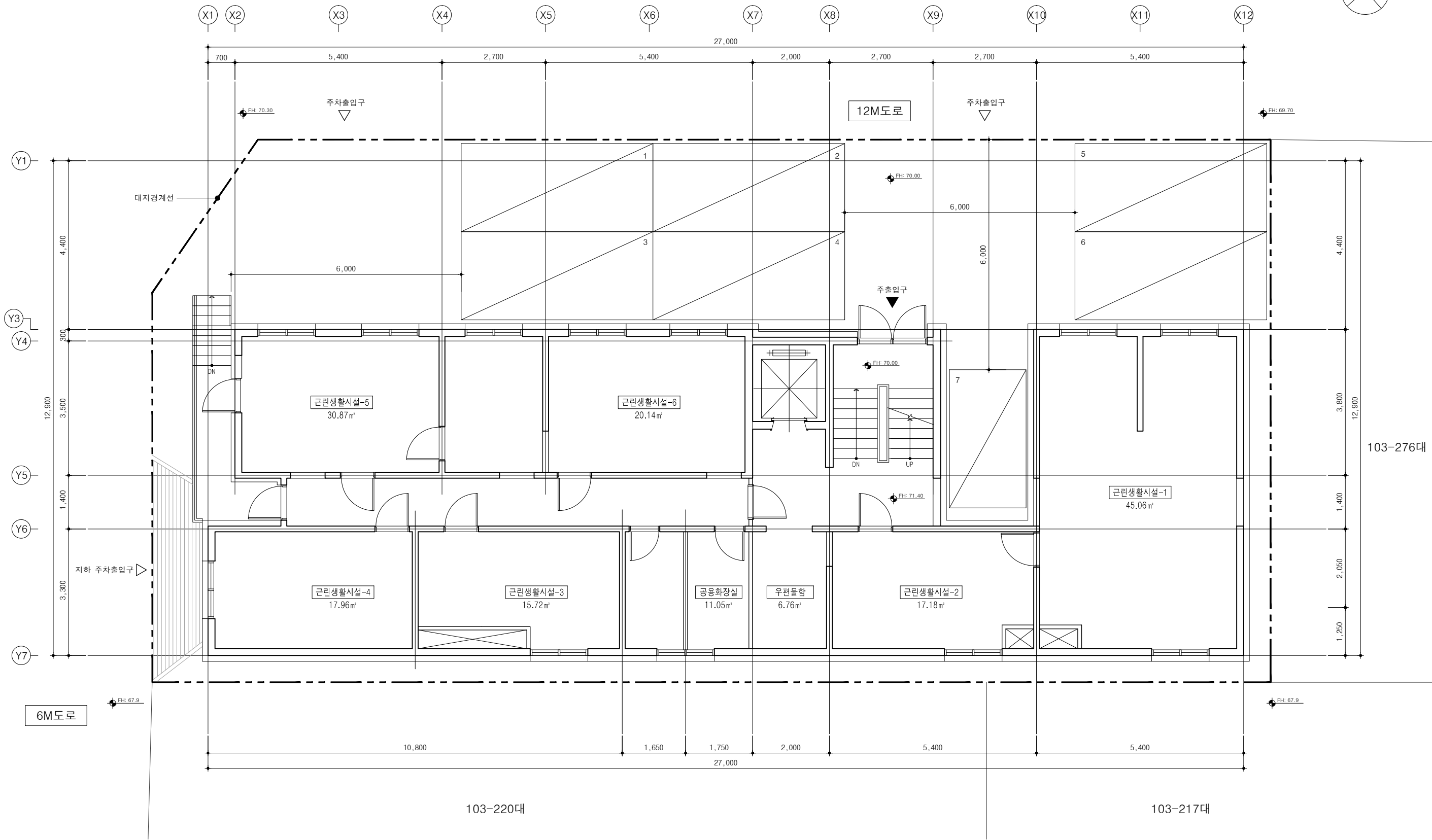
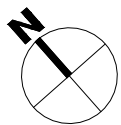
변경전



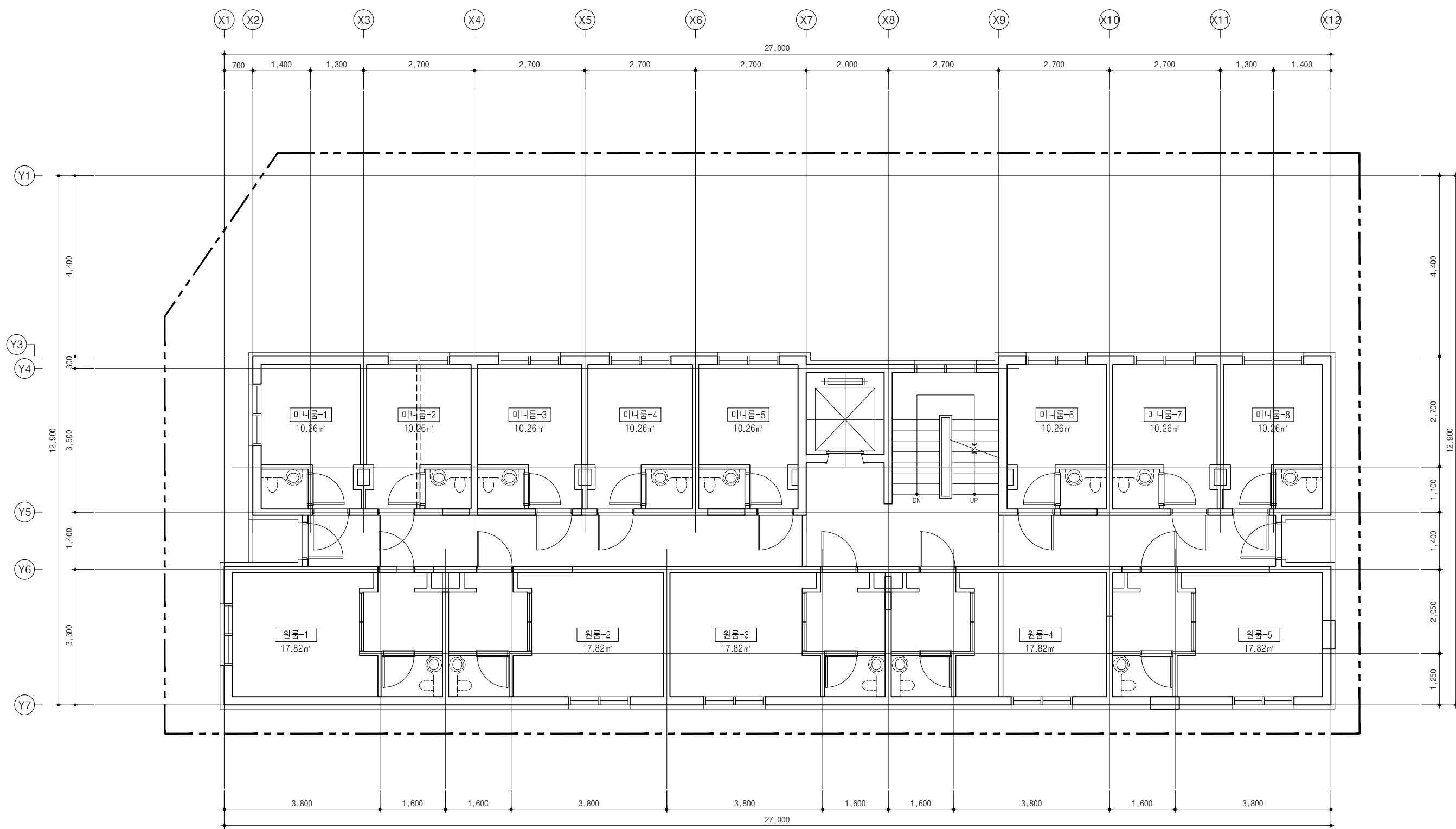
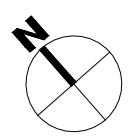
PROJECT TITLE	신림동 103-219,221 기본계획	NAME OF DRAWING	지상1층 평면도	SCALE	1/100	SHEET NUMBER	A-000
---------------	----------------------	-----------------	----------	-------	-------	--------------	-------



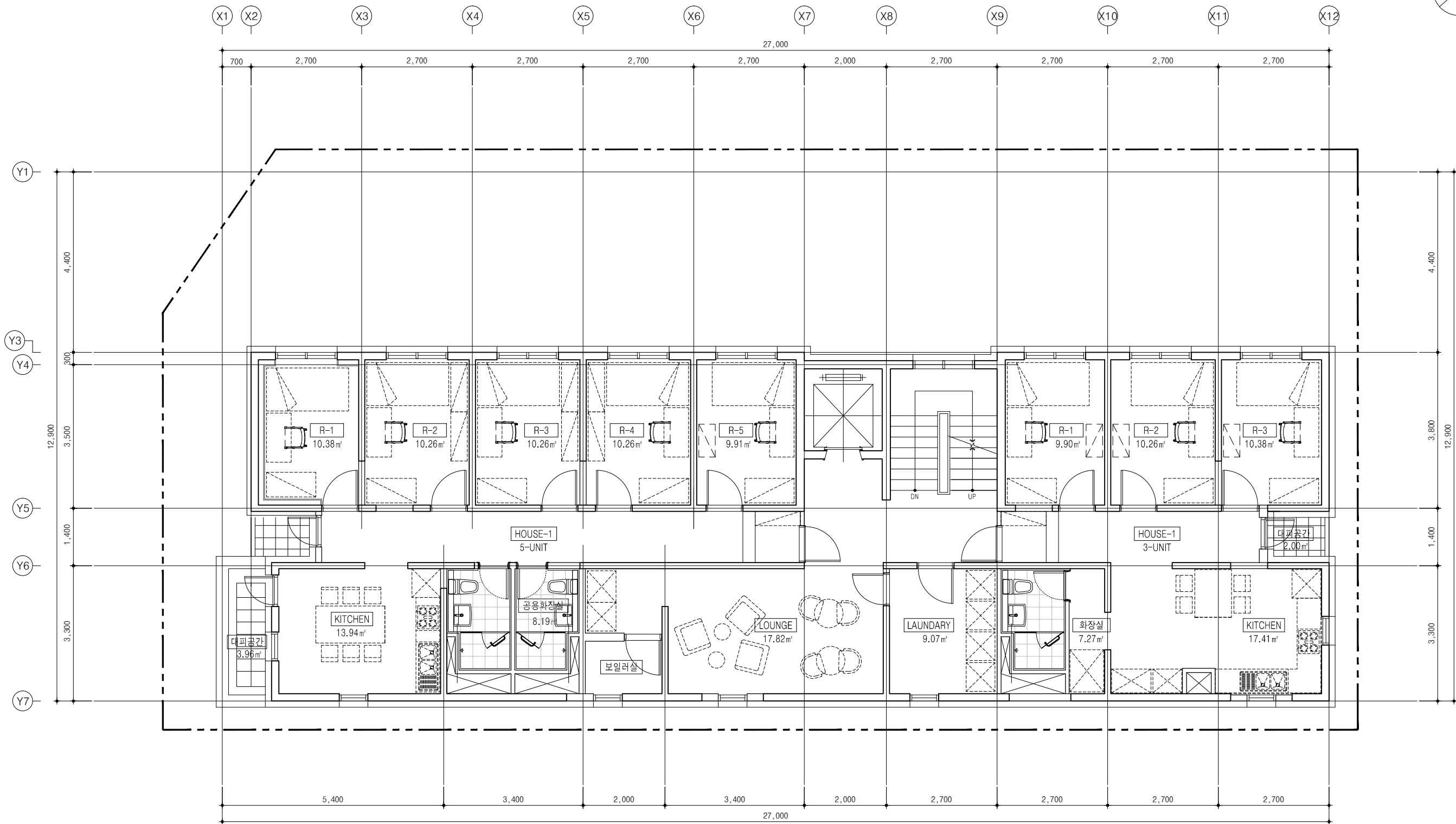
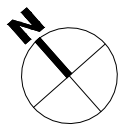
변경후



PROJECT TITLE	NAME OF DRAWING	SCALE	SHEET NUMBER
신림동 103-219,221 기본계획	지상1층 평면도	1/100	A-000

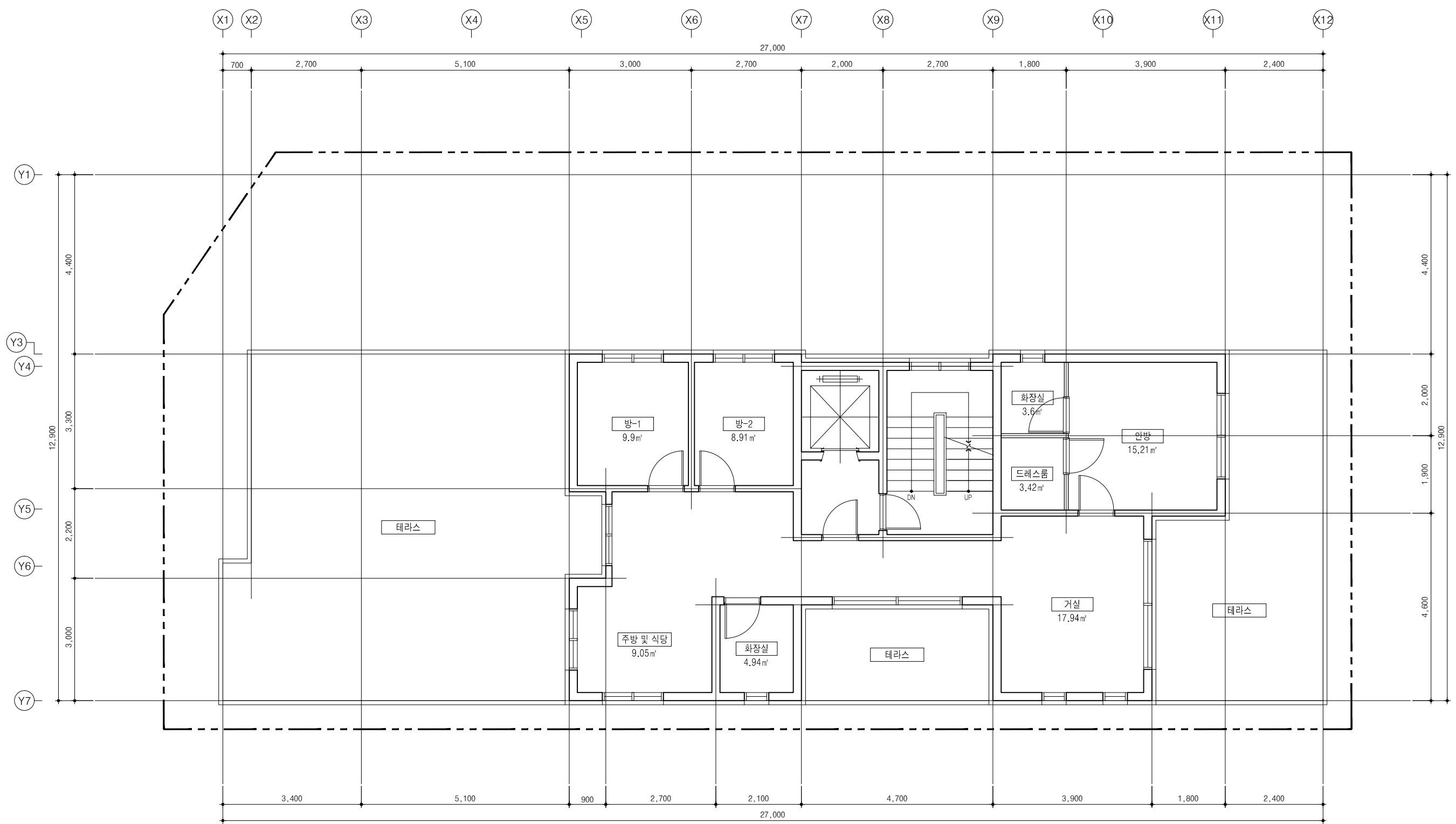


변경후

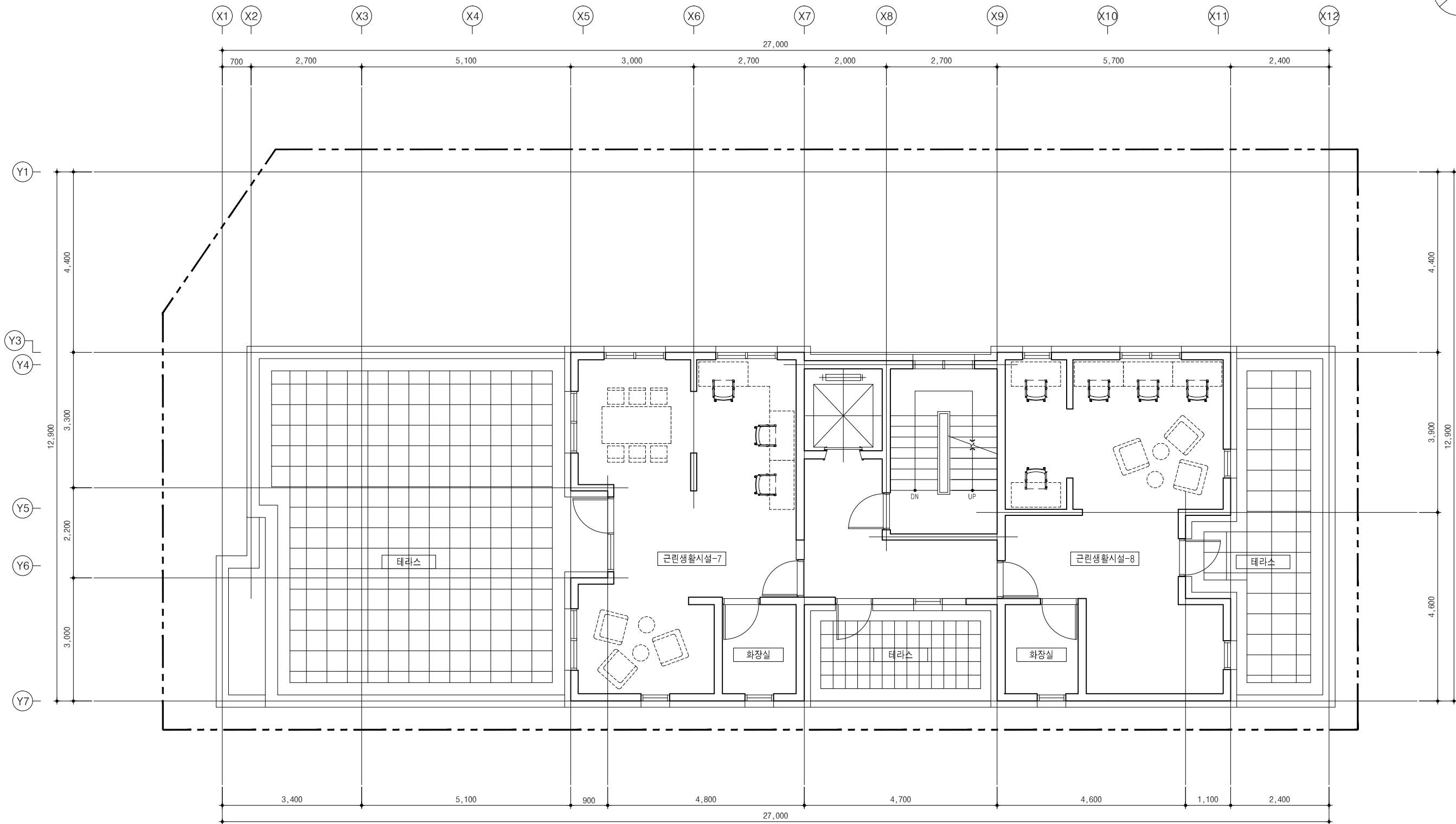
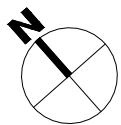


PROJECT TITLE	신림동 103-219,221 기본계획	NAME OF DRAWING	지상2~5층 평면도	SCALE	1/100	SHEET NUMBER	A-000
---------------	----------------------	-----------------	------------	-------	-------	--------------	-------





변경후



PROJECT TITLE

신림동 103-219,221 기본계획

NAME OF DRAWING

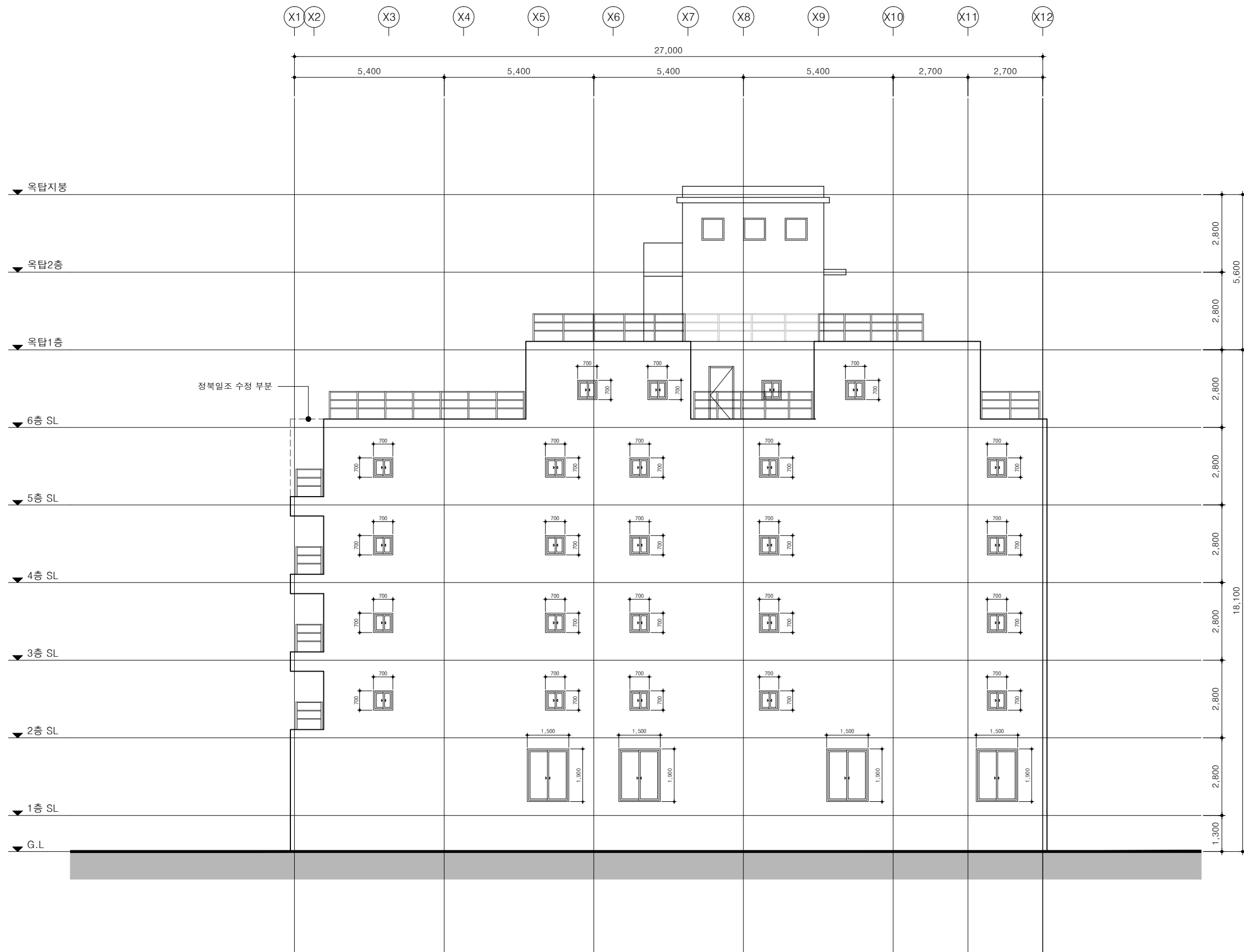
지상6층 평면도

SCALE

1/100

SHEET NUMBER

A-000



PROJECT TITLE

신림동 103-219,221 기본계획

NAME OF DRAWING

창호검토도(배면도)

SCALE

1/150

SHEET NUMBER



