

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 용적율	「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 용적율 (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 (환기창 면적산정은 단위세대별 기준) ※ 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·임상부등의 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