

건축법

테마 1

적용범위

1. 적용대상물

(1) 건축물 ⇨ 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 구조물 [지붕× → 공작물] (2) 건축설비

#. 건축법이 적용되지 않는 건축물

- ① 공장용도의 컨테이너 간이창고 ② 고속도로 통행료 징수시설 [과적차량검문소×]
③ 철도·선로 부지내의 시설물 [철도시설·철도역사 ×] ④ 문화재보호법상 문화재 [전통사찰보전법×]

(3) 공작물

#. 출조신고대상 공작물

옹벽·담장 → 2m초과/ 광고탑·판 → 4m초과/ 장식탑·기념탑·철탑·굴뚝 → 6m초과/ 고가수조 → 8m초과
지하대피호 → 30㎡ 초과, 제조·저장·유희시설·중량물 ※ 기계식·철골식 주차시설 ⇨ 8m이하

(4) 대지 ⇨ 지적···법에 따라 각 필지로 나눈 토지 (1필지-1대지)

#. 2이상의 필지를 하나의 대지로 할 수 있는 경우 ⇨ 2·도·단·지·합

- ① 건축물을 2필지 이상에 걸쳐 건축하는 경우 각 필지의 토지를 합한 토지
② 도시계획시설 부지 ③ 주택단지 ④ 도로의 지표아래 ⑤ 사용승인시까지 합필조건인 경우
⑥ 소유자와 소유권외의 권리관계가 서로 같은 경우로서 ⇨ 각 필지의 지번부여지역과 축척이 다르거나 지반이 연속되지 아니한 경우

#. 1이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있는 경우 ⇨ 도·농·산·개·나

도시계획시설, 농지전용허가, 산지전용허가, 개발행위허가, 나눌 조건으로 허가

2. 적용대상행위

(1) 건축

신축 : 나대지 → 건물축조, 철거·멸실된 대지에 종전규모이상 축조, 부속건축물有 ⇨ 주 건축물 건축
증축 : 건축면적·연면적·층수·높이 증가, 주 건축물 ⇨ 부속건축물 축조
개축 : 전부·일부(내력벽·기둥·보·지붕틀중 3개 이상)를 철거하고 동일한 규모 안에서 다시 축조하는 것
재축 : 멸실된 대지안에 종전과 동일한 규모 안에서 다시 축조하는 것
이전 : 건축물을 그 주요구조부를 해체하지 아니하고 동일한 대지안의 다른 위치로 옮기는 것

(2) 대수선

- ① 미관지구內 : 외부형태변경 [담장○, 색채·내부장식×]
② 다가구·다세대 → 경계벽의 증설·해체·수선·변경
③ 증설·해체 → 기둥·보·지붕틀·내력벽, 방화벽·바닥, 주·피난·특별피난계단
④ 수선·변경 → 3개이상(기둥·보·지붕틀·내력벽), 방화벽·바닥, 주·피난·특별피난계단

(3) 용도변경

시설군	건축물의 세부용도	↑ 허가	신고 ↓	같은 시설군 안에서 용도를 변경 ↓ 건축물대장기재사 항의 변경신청
1. 자동차관련시설군	자동차관련 군			
2. 산업등 시설군	공장, 운수, 창고, 위험물, 분뇨 및 쓰레기, 묘지			
3. 전기통신시설군	방송통신, 발전시설			
4. 문화집회시설군	문화 및 집회, 종교, 위락, 관광휴게시설			
5. 영업시설군	판매, 숙박, 운동시설			
6. 교육및복지시설군	의료, 교육연구, 노유자, 수련시설			
7. 근린생활시설군	제1종, 제2종 근린생활시설			
8. 주거업무시설군	단독, 공동주택, 업무, 교정 및 군사시설			
9. 기타 시설군	동물 및 식물관련시설, 장례식장			

- ① 동일한 용도에 속하는 건축물 상호간의 변경인 경우 ⇨ 허가·신고·대장기재사항변경 ×
② 1종·2종 근린생활시설 간의 용도변경 ⇨ 허가·신고·대장기재사항변경 ×
(단, 1종에서 2종: 단란주점, 안마시술소, 고시원으로의 변경 ⇨ 대장변경)
③ 허가·신고대상인 용도변경의 바닥면적의 합계가 100㎡ 이상인 경우 ⇨ 사용승인규정 준용
④ 허가대상인 용도변경의 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상인 경우 ⇨ 건축사에 의한 설계

1. 건축물의 용도

- (1) 단독주택 : ① 단독주택 ② 다중[3층↓, 연면적330㎡↓] ③ 다가구[3개층↓, 바닥승 660㎡↓, 19가구↓] ④ 공관
- (2) 공동주택 : ① 아파트[5개층↑] ② 연립[4개층↓, 바닥승 660㎡초과] ③ 다세대[4개층↓, 바닥승 660㎡↓] ④ 기숙사
※ 다가구·다세대 [1층: 1/2이상 피로티] 아파트·연립주택 [1층 전부 피로티] ⇨ 층수공제
- (3) 제1종 근린생활시설 : 필요한·건전한 생활시설
① 1천㎡미만 ⇨ 슈퍼마켓, 소매점, 동사무소 등의 공공업무시설 ② 300㎡미만 ⇨ 휴게음식점, 제과점
③ 500㎡미만 ⇨ 탁구장 및 체육도장
- (4) 제2종 근린생활시설 : 편리한 생활시설
① 일반음식점·장의사·동물병원·독서실·총포판매사·안마시술소·노래연습장 등
② 150㎡ 미만 ⇨ 단란주점, 300㎡ 미만 ⇨ 종교집회장, 공연장, 비디오감상실, 인터넷게임(pc)..
③ 500㎡ 미만 ⇨ 테니스장·체력단련장·당구장, 금융업소·사무소·제조업소·수리점·청소년게임(오락실), 학원 등
④ 1000㎡ 미만 ⇨ 고시원, 자동차영업소, 의약품도매점
※ 문화 및 집회시설 : 체육관·운동장의 관람석 바닥면적 합계 1천㎡이상(미만⇨운동시설), 동·식물원
※ 관광휴게시설 : ..야외음악당·야외극장·어린이회관 ※ 장례식장 : 의료시설 부설장례식장 제외

2. 건축법 적용특례

- (1) 건축법이 모두 적용되는 지역 ⇨ 도시지역 및 제2종 지구단위계획구역, 행정구역상 동·읍 지역(섬: 500인↑)
- (2) 일부 적용배제 조항 : 위 외의 지역에서
① 대지와 도로 ② 도로의 지정 등 ③ 건축선 지정 ④ 건축선에 의한 건축제한 ⑤ 대지의 분할제한 ⑥ 방화지구 제한
- (3) 리모델링에 대비한 특례
리모델링이 용이한 구조로 설계한 공동주택의 경우 건축허가를 신청하는 경우에 용적률·높이제한·일조높이제한을 120% 안에서 완화하여 적용할 수 있다.

3. 건축위원회 ⇨ 중앙·시도·시군구

- ※ 지방건축위원회의 심의사항
① 조례의 제·개정 ② 건축선의 지정 ③ 미관지구 내 건축심의 ④ 분양목적 건축 ⑤ 16층↑ ⑥ 바닥5천↑ 다중이용

지하층	바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지의 평균높이가 해당층 높이의 1/2이상인 것, 지하층의 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다.
거실	건축물안에서 거주·집무·작업·집회·오락 기타 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방
주요구조부	내력벽·기둥·바닥·보·지붕틀 및 주계단을 말한다. 다만, 사이기둥·최하층바닥·작은보·차양·옥외계단 기타 이와 유사한 것
발코니	전망·휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간. 주택에 설치되는 발코니로서 국토해양부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실 등 다양한 용도로 사용할 수 있다.
공사 감리자	자기 책임하에 건축법이 정하는 바에 의하여 건축물이 설계도서대로 시공되는지의 여부를 확인하고, 공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 자를 말한다.
리모델링	건축물의 노후화 억제, 기능향상 등을 위하여 대수선 또는 일부 증축하는 행위를 말한다.
내화구조	화재에 견딜 수 있는 성능을 가진 구조
방화구조	화염의 확산을 막을 수 있는 성능을 가진 구조
난연재료	불에 잘 타지 아니하는 성능을 가진 재료
불연재료	불에 타지 아니하는 성질을 가진 재료
부속건축물	같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물
초고층건축물	50층 이상이거나 높이가 200미터 이상인 건축물 [최대 30개층 마다 대피공간 설치]
한옥	기둥과 보가 목조구조이며, 한식지붕틀과 한식기와 등으로 마감된 전통양식의 건축물

- 대지면적** : 대지의 수평투영면적 (제외 ⇨ 건축선과 도로 사이의 대지면적, 도시계획시설에 포함되는 대지면적)
- 건축면적** : 건축물의 외벽(외곽기둥)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적
 - 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분 (창고 물품 접안시설 : 1.5m) 공제한다.
 - 처마, 차양 등 1m(전통사찰4m, 축사3m, 한옥2m), ③ 보행·차량통로, 지하출입구, 생활폐기물 보관함 - 공제함
- 바닥면적** : 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽(기둥)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적
 - 벽·기둥의 구획이 없는 건축물 ⇨ 지붕 끝에서 1m 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적을 산입한다.
 - 발코니(노대) 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적을 산입한다.
 - 피로티부분(공중·차량통행·주차장으로 사용, 공동주택의 경우) 공제한다.
 - 승강기탑·계단탑·장식탑·다락[1.5m(경사진 지붕 1.8m) 이하] 등 공제한다.
 - 공동주택 지상층에 설치한 기계실·전기실·어린이놀이터·조경시설 면적을 공제한다.
- 연면적** : 하나의 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계
cf. 용적률 산정시 제외 ⇨ 지하층, 지상층의 주차용(부속용도), 주민공동시설 면적, 초고층건축물의 피난안전구역
- 건축물의 높이** : 지표면으로부터 당해 건축물의 상단까지의 높이
 - 옥상의 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑등 ⇨ 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 1/8(사업계획승인 대상 공동주택-세대별 전용면적이 85㎡이하인 경우에는 1/6)이하인 부분의 높이가 12m를 넘는 경우 ⇨ 그 넘는 부분에 한하여 높이에 산입한다.
 - 옥상돌출물과 난간벽(1/2이상 공간인 경우)은 당해 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.
 - 처마높이는 지표면에서 지붕틀 등을 지지하는 벽·깔도리·기둥의 상단까지의 높이로 한다.
 - 반자높이는 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다.
 - 층고는 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다.
- 층수**
 - 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑등의 옥상부분 ⇨ 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 1/8(사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85㎡이하인 경우에는 1/6)이하인 부분과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니한다.
 - 층 구분이 명확하지 아니한 건축물은 높이 4m마다 하나의 층으로 산정한다.
 - 건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우에는 그중 가장 많은 층수로 한다.

$$\text{건폐율} = \frac{\text{건축면적}}{\text{대지면적}} \times 100\%$$

대지안의 공지확보 + 과밀화 방지 ⇨ 일조·통풍·방화 등

$$\text{용적률} = \frac{\text{연면적}}{\text{대지면적}} \times 100\%$$

건축물의 규모제한, 건폐율과 결합하여 ⇨ 높이제한(간접)

1. 사전결정

- 대상 : 허가 대상 건축물
- 건축위원회 심의와 교통영향분석 및 개선대책을 동시에 신청가능
- 효과 : 개발행위허가, 산지전용허가, 농지전용허가, 하천점용허가, 결정통지 2년내 건축허가신청의무 있음(×→ 실효)

2. 건축허가권자 ⇒ 특별자치도지사·시장·군수·구청장

- ※ 특별시장·광역시장 ⇨ 21층이상 or 연면적 10만㎡이상 or ← 연면적 30%이상 증축
- ※ 도지사의 사전승인 ⇨ 21층이상 or 연면적 10만㎡이상 or ← 연면적 30%이상 증축
 - * 자연·수질환경보호구역內 3층이상 or 연면적 1천㎡이상의 ⇨ 공동주택, 일반음식점, 일반업무·숙박·위락시설
 - * 주거·교육환경보호 구역內 ⇨ 숙박, 위락시설

3. 건축허가 거부 : 위락·숙박시설 ⇨ 주거·교육보호목적목적 + 건축위원회 심의 후 ⇨ 불허가처분 가능

4. 건축허가 효과 ⇨ 건축금지 해제, 1년 내 공사착공의무

5. 건축허가 제한 (2년, 1년 연장가능)

국토장관 ⇨ 허가권자의 허가·착공 (국토관리, 주무장관요청) 시·도지사 ⇨ 시·군·구청장의 허가·착공 (지역계획, 도시계획상)

1. 가설건축물

허가대상(도시계획시설예정부지 內) : 3년↓ 3층↓ 철근·콘크리트×, 신규간선설비×, 분양목적 × ⇨ 연장: 14일전 신청
신고대상 : 2년이하 ⇨ 연장 : 7일전 신고 [시·군·구 ⇨ 30일전까지 연장안내통지: 존치기간 + 연장가능유무]

2. 건축신고

- ① 바닥 합 85㎡↓ 증축·개축·재축 ② 연면적 합 100㎡↓ 건축 ③ 높이 3m↓ 증축 ④ 표준설계도서에 따른 건축
- ⑤ 읍·면지역에서 연면적 200㎡↓창고 및 400㎡↓ 축사·작물재배사
- ⑥ 공업지역, 제2종지구단위구역 및 산업단지 內 공장 건축 ⇨ 연면적 합 500㎡↓ + 2층 ↓
- ⑦ 관리·농림·자연환경보전지역에서 연면적 200㎡미만이고 3층미만의 건축, 다만, 제2종 지구단위계획구역에서는 제외한다.
- ⑧ 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선 또는 대수선행위 중 수선에 해당하는 경우

3. 공용건축물의 건축 : 허가(신고) ↔ 협의, 사용승인 ↔ 통보

4. 건축물의 철거 ⇨ 7일전 신고, 멸실 ⇨ 30일 내 신고

1. 대지의 조경

- ① 대상 : 대지면적이 200㎡ 이상인 경우
- ② 면제

- ① 자연녹지·관리·농림·자연환경보전지역에서 건축 ② 염분대지 ③ 축사 ④ 허가대상 가설건축물
- ⑤ 공장 : 대지 5천㎡ 미만, 연습 1천500㎡ 미만, 산업단지 안 ⑥ 물류시설 : 연습 1천500㎡미만(주거·상업지역 제외)

③ 옥상조경대체

옥상부분 조경면적의 2/3에 해당하는 면적을 대지조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 조경면적의 50/100을 초과할 수 없다.

2. 도로

- ① **통행도로** : 보행 및 자동차 통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로(예정도로)
- ② **지정도로** : 지형적 조건으로 차량통행이 불가능한 시·군·구청장이 지정·공고하는 너비 3m 이상인 도로
- ③ **막다른 도로** : 길이 10m미만 ⇨ 폭 2m↑, 35m미만 ⇨ 폭 3m↑, 35m이상 ⇨ 폭 6m↑

3. 대지와 도로의 관계

(1) 접도의무

- ① 대지는 2m 이상을 도로에 접하여야 한다(주변에 출입·통행이 가능한 공지가 있는 경우는 제외).
- ② 연면적의 합계 2000㎡ 이상인 건축물의 대지는 너비 6 m 이상의 도로에 4m 이상 접하여야 한다.

(2) 건축선 : 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선

- ① 원칙 : 대지와 도로의 경계선
- ② 소요너비에 미달되는 도로의 건축선
 - ㉠ 소요너비에 미달되는 도로인 경우에는 중심선에서 소요너비의 1/2 상당 수평거리를 후퇴한 선을 건축선으로 한다.
 - ㉡ 반대쪽에 경사지·하천 등이 있는 경우에는 그 쪽 도로경계선에서 소요너비 상당 후퇴한 선을 건축선으로 한다.
- ③ 도로의 모퉁이의 건축선
- ④ 지정건축선

시·군·구청장은 도시지역안에서 건축물의 환경정비등을 위하여 4m 범위안에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.

(3) 건축선에 의한 건축제한

건축물 및 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 안 되고 도로면으로부터 높이 4.5m 이하에 있는 출입구·창문 등 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘는 구조로 하여서는 아니 된다. 지표하의 부분은 그러하지 아니하다.

1. 건축물의 구조기준

※ 설계 ⇨ 구조안전 확인대상 건축물

① 3층↑ ② 연면적1천㎡↑ ③ 높이 13m↑ ④ 처마높이 9m↑ ⑤ 기둥간격 10m↑ ⑥ 지진구역 안 ⑦ 국가적 문화유산

사용승인후 5년경과된 건축물의 증축(연면적1/10內的 증축 또는 1개층 증축) 및 일부개축의 경우에는 지진에 대비한 기준 적용하지 않음

※ 구조기술사에 의한 구조안전의 확인 대상 건축물 ⇨ 16층↑, 다중이용건축물, 돌출 3m↑, 기둥간격 30m↑

2. 이동설비 : 승강기

승용승강기	6층↑+ 연면적2,000㎡↑ [면제:6층+각층300㎡이내마다 1개↑ 직통계단有]
비상용승강기	31m초과 건축물 ⇨ 승용승강기와 겸용가능

3. 대지의 분할제한

직접제한(건축물이 있는 대지)	간접제한
주거지역 : 60㎡ 미달되는 분할제한 상업지역 : 150㎡ 미달되는 분할제한 공업지역 : 150㎡ 미달되는 분할제한 녹지지역 : 200㎡ 미달되는 분할제한 기타지역 : 60㎡ 미달되는 분할제한	대지와 도로와의 관계(접도의무) 건폐율 · 용적률 대지안의 공지규정 건축물의 높이제한 일조확보를 위한 높이제한

4. 공개공지

설치대상지역	일반주거 · 준주거 · 상업 · 준공업 · 기타 시 · 군 · 구 지정지역
설치대상건축물	연면적의 합계 5000㎡↑(문화집회 · 종교 · 판매 · 운수 · 숙박 · 업무)
설치면적	대지면적의 10%이하(조경면적으로 가능) ⇨ 연간 60일 내 판촉활동 등 가능
설치시설	공중이용시설(긴의자 · 파고라 등), 피로티 구조로 가능
건축기준완화	용적률 · 높이제한 1.2배 內
준용	바닥면적 습 5,000㎡ 이상 건축물

5. 특별건축구역

지정지역	지정금지 지역 ⇨ 개발제한구역 · 자연공원 · 접도구역 · 보전산지 · 군사기지 · 군사시설보호구역
지정해제	신청기관요청, 거짓 · 부정지정, 지정5년내 착공X, 지정요건위반→시정불가
지정효과	도시관리계획의 결정 간주(용도지역 · 지구 · 구역 지정 · 변경 제외)
적용배제	대지안의조경 · 건폐율 · 건축물높이 · 일조높이 · 대지안의공지 · 주택건설기준
통합적용	부설주차장 · 미술장식 · 도시공원
모니터링	대상지정 : 국토해양부장관 건축주는 건축과정의 보고서를 사용승인시 허가권자에게 제출 → 허가권자가 국토장관에게 보고 사용승인 이후 유지·관리보고 → 정기적으로(5년內) 보고

5. 높이제한

가로구역별 높이제한	전면도로 너비에 의한 높이제한
가로구역별 최고높이 지정, 차등지정가능 시·군·구청장·자치도지사 : 높이 완화 가능 특별시장·광역시장 → 조례로 높이지정 가능	최고높이가 지정되지 않은 경우 → 건축물 각 부분의 높이는 전면도로반대편 경계선까지 거리 1.5배 초과금지

6. 일조 등 악보를 위한 건축물의 높이제한

전용 · 일반주거지역 안의 높이제한	공동주택의 높이제한
1.정북방향의 인지경계선으로 부터의 제한 ① 높이 4m↓ → 인지에서 1m↑ ② 높이 8m↓ → 인지에서 2m↑ ③ 높이 8m초과→ 인지에서 높이1/2↑ 20m↑도로에 접한 대지-적용하지 않음 2.정남방향의 인지경계선으로 부터의 제한 : 주택단지 개발사업 등.....	1. 인접대지 경계선으로 부터의 제한 높이는 인지까지거리 2배↓ (근린상업·준주거:4배↓) 2. 동일한 대지(단지)내 인동거리 제한 ① 채광창 ~ 건축물 각 부분 : 0.5배↑ ② 비채광창 ~ 측 벽 : 8m↑ ③ 측 벽 ~ 측 벽 : 4m↑ ④ 복리시설등 ~ 각 부분 : 복리시설등 1배↑ ※ 동지날(9~15시) 전층 2시간↑ 채광확보시 적용X

#. 2층이하 + 높이 8m이하 → 일조높이제한 적용하지 않음

#. 건폐율 + 용적률 → 간접적인 높이제한