

(2) 구분 및 지정목적

(464p, 465p)

1) 2018. 4. 19 이후 시행되는 기준

구분	지정목적	
1. 경관지구	경관의 보전, 관리 및 형성을 위하여 필요한 지구	① 자연경관지구 : 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구 ② 시가지경관지구 : 지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구 ③ 특화경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구
2. 방재지구	풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구	① 시가지방재지구 : 건축물·인구가 밀집되어 있는 지역으로서 시설 개선 등을 통하여 재해예방이 필요한 지구 ② 자연방재지구 : 토지의 이용도가 낮은 해안변, 하천변, 급경사지 주변 등의 지역으로서 건축 제한 등을 통하여 재해예방이 필요한 지구
3. 보호지구	문화재, 중요시설물(항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설) 및 문화적·생태적으로 보존 가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구	① 역사문화환경보호지구 : 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구 ② 중요시설물보호지구 : 중요시설물(제1항에 따른 시설물을 말한다. 이하 같다)의 보호와 기능의 유지 및 증진을 위하여 필요한 지구 ③ 생태계보호지구 : 야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
4. 취락지구	녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구	① 자연취락지구 : 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구 ② 집단취락지구 : 개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구
5. 개발진흥지구	주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구	① 주거개발진흥지구 : 주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구 ② 산업·유통개발진흥지구 : 공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구 ③ 관광·휴양개발진흥지구 : 관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구 ④ 복합개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 중 2 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구 ⑤ 특정개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구
6. 고도지구	쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구	
7. 방화지구	화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구	
8. 특정용도제한지구	주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출 시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구	
9. 복합용도지구	지역의 토지이용상황, 개발수요 및 주변여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구	
10. 그 밖의 대통령령으로 정하는 지구		

[8] 건축허가의 취소 2년

건축허가의 취소사유	절 차
1. 허가 후 1년(공장의 경우 : 3년)이내 착공하지 아니한 경우 (단, 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 1년간 연장가능)	허가권자가 청문 절차없이 허가취소한다.
2. 공사의 원료가 불가능하다고 인정한 경우	
3. 착공신고 전에 경매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 경과한 후 착공이 불가능하다고 판단되는 경우	

[참고] 건축위원회 심의결과 통지를 받은 날로부터 2년 이내에 건축허가신청이 없으면 건축위원회 심의효력은 상실된다.

■ 건축허가의 유효기간

원칙	1년
최대	2년

* 공장 : 3년

3 건축신고

(1) 건축신고 대상

다음에 해당하는 건축물은 허가대상건축물이라 하더라도 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장에게 신고함으로써 건축허가를 받은 것으로 본다.

- ① 바닥면적 합계가 85㎡ 이내의 증축·개축 또는 재축. (다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정한다.)
- ② 읍·면지역에서 농·수산업에 필요한 다음 건축물의 건축

건축물	규 모
• 창고	연면적 200㎡ 이하
• 축사, 작물재배사	
• 종묘배양시설	
• 화초 및 분재 등의 온실	

- ③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안에서 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축 (다만, 지구단위계획구역, 방재지구 및 붕괴위험지역 안에서의 건축을 제외한다.)
- ④ 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
- ⑤ 주요구조부의 해체가 없는 다음에 해당하는 대수선

1. 내력벽의 면적을 30㎡ 이상 수선하는 것
2. 기둥을 3개 이상 수선하는 것
3. 보를 3개 이상 수선하는 것

■ 건축허가와 건축신고의 차이

건축허가(법 제11조)와 건축신고(법 제14조)는 법률적 효과(건축물 축조권리 회복, 타법의 의제, 허가의 취소 등)는 같으나, 건축허가는 신청된 건축물이 관계법령에 위반된 경우 행정청(허가권자)이 불허가처분을 할 수 있는데 비하여 건축신고는 거부할 수 없다.

해설 및 정답

14. 건축허가 또는 건축신고 효력의 취소 ^{2년}

- | |
|--------------------------------------|
| 1. 건축허가 : 허가일로부터 1년 이내(단, 1년 연장가능) |
| 2. 건축신고 : 신고일로부터 1년 이내 (단, 1년 연장 가능) |

15. 피난안전구역으로의 계단은 특별피난계단으로 하여야 한다.

16. 막다른 도로의 너비

- | | |
|--------|-------------------|
| 도로의 길이 | 10m 미만일 때 : 2m 이상 |
| | 10m 이상일 때 : 3m 이상 |
| | 35m 이상일 때 : 6m 이상 |

17. 건축물의 주요구조부를 내화구조로 하여야 한다.

18. 공사감리자의 자격

감리자의 자격	해당건축물의 용도·규모·구조
① 건축사	1. 건축허가를 받아야 하는 건축물
	2. 사용승인후 15년 이상 경과되어 리모델링을 하는 건축물
② 건설기술 용역업자	다중이용건축물을 건축하는 경우

19. 제1종 일반주거지역 안에서의 건축물은 4층이하로 하여야 한다. 따라서, 공동주택 중 아파트(주택으로 쓰이는 층이 5개층 이상)는 건축할 수 없다.

- | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. ② | 2. ④ | 3. ② | 4. ③ | 5. ① |
| 6. ② | 7. ③ | 8. ① | 9. ② | 10. ① |
| 11. ③ | 12. ③ | 13. ① | 14. ③ | 15. ③ |
| 16. ③ | 17. ① | 18. ① | 19. ④ | 20. ④ |

(2) 매도청구

- ① 대지소유권 확보에 대한 예외규정 중 노후화된 건축물 등의 경우에 따라 건축허가를 받은 건축주는 동의하지 아니한 공유자와 3개월 이상의 기간으로 매도협의를 하여야 한다.
- ② ①항에 따른 협의가 성립되지 아니한 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 규정에 따라 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.
- ③ 건축허가를 받은 건축주는 해당 건축물 또는 대지의 공유자가 거주하는 곳을 확인하기가 현저히 곤란한 경우에는 전국적으로 배포되는 둘 이상의 일간신문에 두 차례 이상 공고하고, 공고한 날부터 30일 이상이 지났을 때에는 매도청구 대상이 되는 건축물 또는 대지로 본다.
- ④ 건축주는 ③항에 따른 매도청구 대상 공유지분의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 착공할 수 있다.
- ⑤ ④항에 따른 공유지분의 감정평가액은 허가권자가 추천하는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 2명 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

[4] 건축물의 안전영향평가

(1) 평가대상 이상이며 16층

- 1. 초고층 건축물
- 2. 건축물 한동의 연면적이 10만㎡ 이상인 건축물

(2) 평가절차

- ① 건축주는 건축허가를 신청하기 전에 다음 각호의 서류를 첨부하여 허가권자에게 건축물 안전영향평가를 신청하여야 한다.
 - 1. 건축계획서 및 기본설계도서 등 국토교통부령으로 정하는 도서
 - 2. 인접 대지에 설치된 상수도·하수도 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 지하시설물의 현황도
 - 3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 자료
- ② 허가권자는 국토교통부장관이 지정·고시한 안전영향평가기관에 신청된 건축물에 대한 안전영향평가를 의뢰하여 실시하여야 한다.
- ③ 안전영향평가를 의뢰받은 안전영향평가기관은 건축물 안전영향평가를 의뢰받은 날부터 30일 이내에 평가결과를 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 20일의 범위에서 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있다. (이 경우 대상 건축물의 건축주가 안전영향평가 자료를 보완하는데 걸린 기간과 공휴일·토요일은 평가기관에 산입하지 아니한다.)

(2) 건축법 적용의 제외

법 적용제외 대상	적용되지 않는 규정
도시·군계획 예정도로 안에 건축하는 경우	법45조(도로의 지정 폐지 또는 변경) 법46조(건축선의 지정) 법47조(건축선에 의한 건축제한)

■ 규제의 재검토

국토교통부장관은 가설건축물에 대하여 3년마다 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

[2] 신고대상 가설건축물

② 신고를 받은 시장 등은 신고를 받은 날로부터 5일 이내에 신고수리여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

(1) 축조 및 기간의 연장신고

- ① 재래복구·~~홍행~~·전람회·공사용가설건축물 등의 가설건축물을 축조하고자 하는 자는 그 건축물의 존치기간을 정하여 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ③ ~~②~~ 신고한 가설건축물의 존치기간을 3년 이내로 하되 연장하고자 하는 자는 존치기간 만료 7일 전에 시장 등에게 신고하여야 한다.
- ④ ~~③~~ 시장 등은 존치기간 만료일 30일전까지 건축주에게 존치기간 만료일을 통지하여야 한다.

■ 가설건축물 축조신고서식

- 1. 가설건축물 축조신고서
- 2. 배치도
- 3. 평면도

(2) 신고대상

1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치도지사 및 시장·군수·구청장이 지정하는 구역안에서 일시 사용을 위하여 건축하는 것
2. 특별자치도지사 및 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 농수산물 직거래용 가설점포, 가설전람회장 등
3. 공사에 필요한 규모의 범위 안의 공사용 가설건축물 및 공작물
4. 전시를 위한 견본주택 등
5. 조립식구조로 된 경비용에 쓰이는 가설건축물로서 연면적이 10m² 이하인 것
6. 조립식경량구조로 된 외벽이 없는 임시자동차차고
7. 컨테이너, 폐차량으로 된 임시사무실·임시창고·임시숙소(건축물의 옥상에 설치하는 것 제외)
8. 도시지역 중 주거지역·상업지역·공업지역에 건축하는 농·어업용 비닐하우스로서 연면적 100m² 이상인 것
9. 연면적 100m² 이상인 간이축사용·가축운동용·가축 비가림용 비닐하우스·천막구조의 건축물
10. 농·어업용 고정식 온실 등

(2) 시정명령

① 시정명령

위반사항	시정명령
<ul style="list-style-type: none"> • 대지의 안전(40조) • 토지굴착부분에 대한 조치 등(41조) • 건축물의 구조(48조) • 건축물의 피난시설 및 용도제한 등(49조) • 건축물의 내화구조와 방화벽(50조) • 고층건축물의 피난 및 안전관리(50조의2) • 방화지구안의 건축물(51조) • 건축물의 마감재료(52조) • 복합자재의 품질관리 등(52조의3) • 공사현장의 위해방지 등(28조) 	<p>가설건축물이 붕괴된 경우</p> <p>기간을 정하여 시정을 명하거나 필요한 지시</p>

위반에 따른 가설건축물의 붕괴

② 시정명령 불응의 경우

허가권자는 ①항에 따른 시정명령 등에도 불구하고 특별한 이유 없이 이를 이행하지 아니한 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기간 이내의 범위에서 이 법에 의한 업무를 수행할 수 없도록 업무정지를 명하거나 건축관계자 등에게 과징금을 부과할 수 있다.

위반사항	조치기준
<ul style="list-style-type: none"> • ①항의 위반이 최초인 경우에 대한 불응 • 2년 이내에 ①항의 위반이 동일 현장에서 2차례 발생한 경우에 대한 불응 	3개월 이내의 업무정지 또는 3억원 이하의 과징금
<ul style="list-style-type: none"> • 2년 이내에 ①항의 위반이 동일 현장에서 3차례 발생한 경우에 대한 불응 	1년 이내의 업무정지 또는 10억원 이하의 과징금

(3) 업무정지처분에 대한 업무수행

건축관계자 등은 업무정지처분에도 불구하고 그 처분을 받기 전에 계약을 체결하였거나 관계 법령에 따라 허가, 인가 등을 받아 착수한 업무는 사용승인을 받은 때까지 계속 수행할 수 있다.

8 건축관계자 변경신고

내 용	신고자	기 타
① 건축 또는 대수선에 관한 허가를 받거나 신고한 자의 변동사항	• 건축 또는 대수선 중인 건축물을 양수한 경우 양수인	<ul style="list-style-type: none"> • 신고자는 허가권자에게 그 사실이 발생한 날로부터 7일 이내에 건축관계자 변경신고서를 제출 • 공사시공자 및 공사감리자의 변경은 변경한 날로부터 7일 이내에 신고
	• 허가를 받거나 신고를 한 건축주가 사망한 경우 상속인	
	• 허가를 받거나 신고를 한 법인이 다른 법인과 합병을 한 경우 법인	
② 설계자, 공사시공자 및 공사감리자의 변경	건축주	



1 구조내력 등

학습방향

건축물의 안전확인을 위한 구조설계에 대한 기준과 거실과 관련된 반지높이, 채광 및 환기, 간막이벽의 제한, 지하층의 구조기준 등에 대한 정확한 구분이 필요하다.

- ◆ 구조기술사 등의 구조안전협력대상 : 6층, 경간 30m, 다중이용건축물 등
- ◆ 200㎡ 이상 관람석 반지높이 : 4m(노대 : 2.7m) 이상
- ◆ 채광창 면적 : 바닥면적 1/10 이상, 환기창 면적 : 바닥면적 1/20 이상
- ◆ 지하층의 설비 : 거실바닥면적 1,000㎡ 이상(환기설비), 바닥면적 300㎡ 이상(급수전)
- ◆ 지하층 비상탈출구의 크기 : 0.75m(유효너비)×1.5m(유효높이)

1 구조내력

건축물은 고정하중, 적재하중, 풍압, 지진 기타의 진동 및 충격 등에 안전한 구조를 가져야 한다.

따라서, 일정규모이상의 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에 건축물에 작용하는 하중에 대한 안전여부를 구조계산을 통하여 사전에 구조안전에 대한 확인을 필요로 한다.

[1] 구조계산에 의한 구조안전 확인 대상 건축물

다음에 해당하는 건축물의 건축주는 착공신고시 설계자로부터 받은 구조안전확인서를 허가 **200㎡(목구조인 경우 500㎡)**

구분	구조계산을 요하는 건축물
1. 연면적	500㎡ 이상(창고, 축사, 작물재배사, 표준설계도서 건축물 제외)
2. 층수	2층 이상(기둥과 보가 목재인 목구조의 경우에는 3층 이상)
3. 건축물높이	13m 이상
4. 처미높이	9m 이상
5. 경간	10m 이상
6. 지진구역 1의 지역에서 중요도 「특」 또는 「1」인 건축물	
7. 국가적 문화유산으로서 보존가치가 있는 연면적 합계 5,000㎡ 이상인 박물관, 기념관 등	
8. 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 보, 차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3m 이상 돌출된 건축물	
9. 특수한 설계, 시공 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 건축물	

학습POINT

- 경간(Span)
 - 기둥과 기둥사이의 거리
 - 내력벽과 내력벽사이의 거리

10. 단독주택 및 공동주택

핵심문제

구조안전

1 구조기준 및 구조계산에 따라 구조의 안전을 확인하여야 하는 건축물의 기준으로 옳지 않은 것은? [09⑦07,09⑨]

- ① 층수 : 2층 이상
- ② 높이 : 12m 이상
- ③ 처마높이 : 9m 이상
- ④ 연면적 : 500m² 이상

2 건축물의 건축주가 착공신고를 할 때, 해당 건축물의 설계자로부터 받은 구조안전의 확인서류를 허가권자에게 제출하여야 하는 대상 건축물 기준으로 옳지 않은 것은? (단, 허가대상 건축물인 경우) [16②]

- ① 높이가 11m 이상인 건축물
- ② 처마높이가 9m 이상인 건축물
- ③ 국토교통부령으로 정하는 지진구역 안의 건축물
- ④ 기둥과 기둥 사이의 거리가 10m 이상인 건축물

3 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 국토교통부령으로 정하는 구조기준 등에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 하는 대상 건축물이 아닌 것은? [11,14②]

- ① 높이가 12m인 건축물
- ② 층수가 4층인 건축물
- ③ 처마높이가 9m인 건축물
- ④ 기둥과 기둥사이 거리가 15m인 건축물

4 다음 중 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에 지진에 대한 안전여부를 확인하여야 하는 대상 건축물을 기준 내용으로 옳지 않은 것은? [08⑨]

- ① 높이가 10m 이상인 건축물
- ② 연면적이 500m² 이상인 건축물
- ③ 층수가 2층 이상인 건축물
- ④ 국가적 문화유산을 보존할 가치가 있는 박물관, 기념관으로서 연면적의 합계가 5,000m² 이상인 건축물

5 지진에 대한 안전여부 확인대상 건축물의 기준이 아닌 것은? [03②]

- ① 6층 이상인 건축물
- ② 연면적 500m² 이상인 건축물
- ③ 국토교통부장관 200m² 지진구역안의 건축물
- ④ 국가적 문화유산으로서의 보존가치가 있는 박물관기념관으로 연면적 합계가 5,000m² 이상인 건축물

해설

해설 1 구조계산에 의한 구조안전 확인 대상 건축물

구분	구조계산을 요하는 건축물
1. 연면적	500m ² 이상
2. 층수	2층 이상
3. 건축물높이	13m 이상
4. 처마높이	9m 이상
5. 경간	10m 이상

200m²

해설 2 건축물 높이 13m 이상인 건축물

해설 3 건축물 높이 13m 이상인 경우 구조안전확인대상에 해당된다.

해설 4 지진에 대한 안전확인 대상 건축물

- 2층 이상 건축물 200m²
- 연면적 500m² 이상 건축물(창고, 축사, 직물제배사, 표준설계도서 건축물 제외)
- 건축물 높이 13m 이상인 건축물
- 국가적 문화유산으로서 보존가치가 있는 연면적 합계 5,000m² 이상인 박물관, 기념관 등
- 국토교통부령이 정하는 지진구역 안의 건축물 등

해설 5 2층 이상인 건축물에 해당

정답 1. ② 2. ① 3. ① 4. ① 5. ①

구조안전의 확인

1. 국토교통부령이 정하는 구조기준 및 구조계산에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 하는 기준으로 옳지 않은 것은?

- ① 층수가 2층 이상인 건축물
- ② 연면적이 1,000m² 이상인 건축물
- ③ 높이가 13m 이상인 건축물
- ④ 처마높이가 9m 이상인 건물

해설 구조계산에 의해 구조의 안전을 확인해야 하는 건축물 (건축사에 의해 작성되며, 허가신청시 구조계산서 첨부)

- ① 층수 2층 이상 **200m²**
- ② 연면적 **500m²** 이상
- ③ 높이 13m 이상
- ④ 처마높이 9m 이상(3층 미만 건축물도 해당)
- ⑤ 경간(span : 기둥과 기둥사이의 거리, 기둥이 없는 경우는 내력벽과 내력벽 사이의 거리) 10m 이상

2. 다음의 건축물 중 국가기술자격법에 의한 구조기술사의 협력을 받아 구조의 안전을 확인하여야 하는 건축물은?

- ① 5층인 건축물
- ② 경간이 20m인 건축물
- ③ 연면적이 500m²인 건축물
- ④ 높이가 21m인 건축물

해설 건축구조기술사의 협력을 받아 구조안전을 확인해야 하는 건축물

- 1. 6층 이상
- 2. 경간 20m 이상
- 3. 다중이용건축물
- 4. 준다중이용건축물
- 5. 내민구조의 처양길이가 3m 이상인 건축물
- 6. 지진구역1안의 중요도 「특」인 건축물

반자높이

3. 거실의 반자높이 확보규정대상 건축물 및 용도로서 옳은 것은?

- ① 공장의 작업실 ② 납골당의 안치실
- ③ 창고의 물품저장실 ④ 박람회장의 전시실

해설 공장, 창고, 위험물저장 및 처리시설, 동물 및 식물 관련시설, 자원순환관련시설, 묘지관련시설 제외

4. 기계환기장치를 설치하지 아니한 경우에 바닥면적이 200m²인 아래의 거실에 반자높이를 4m 이상으로 하여야 하는 것은?

- ① 전시장 ② 공연장
- ③ 동물원 ④ 식물원

해설 거실의 반자높이 4m 이상인 건축물의 용도 문화 및 집회시설(전시장, 동·식물원 제외), 종교시설, 장례식장, 유흥주점의 용도로 쓰이는 건축물의 관람석 또는 집회실로서 바닥면적의 합계 200m² 이상인 것

5. 거실 반자높이의 최소치로서 맞는 것은?

- ① 21m 이상 ② 23m 이상
- ③ 24m 이상 ④ 30m 이상

해설 거실의 반자높이

- ① 일반 용도의 거실-2.1m 이상
- ② 문화 및 집회시설(전시장, 동·식물원 제외), 종교시설, 장례식장 유흥주점 용도로 쓰이는 건축물의 관람석 또는 집회실로서 바닥면적이 200m² 이상인 것 - 4m 이상(기계환기장치를 설치한 경우는 예외로 함.)
- ③ '2'의 노대 아래 부분-2.7m 이상

6. 문화 및 집회시설의 관람석 또는 집회실로서 그 바닥면적이 200m² 이상인 것의 반자높이 얼마 이상이어야 하는가?

- ① 2.1m 이상 ② 2.4m 이상
- ③ 3.0m 이상 ④ 4.0m 이상

대지에 대하여는 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물 최고높이를 완화하여 적용할 수 있다.

[2] 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한

일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한규정은 지역적 범위와 건축물의 용도에 따라 다음과 같이 구분된다.

[예외] 2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에 대해서는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 적용하지 않을 수 있다.

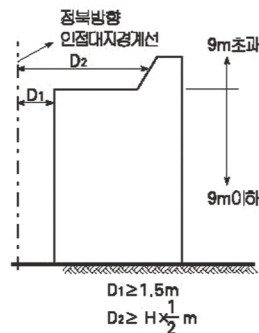
(1) 전용주거지역, 일반주거지역안에서의 일조 등의 확보

일조 등의 확보를 위해 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 다음의 범위안에서 건축조례가 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

대 상	띄움거리의 기준(조례로 정함)	
전용주거지역 일반주거지역 안의 건축물	높이 9m이하인 부분	1.5m이상
	높이 9m를 초과하는 부분	인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 1/2이상
[예외]		
① 다음 구역안에서 너비 20m 이상의 도로에 녹지 등이 있는 경우 포함한다.)에 접한 대지 상호간에 건축하는 경우		
1. 지구단위계획구역, 경관지구, 미관지구 국토의 계획 및 이용에 관한법)		
2. 중점경관 관리구역(경관법)		
3. 특별가로구역(건축법)		
4. 도시미관향상을 위하여 허가권자가 지정, 공고하는 구역		
② 건축협정구역내 건축물		
③ 정북방향 인접대지가 전용주거지역, 일반주거지역이 아닌 경우		

■ 일조 등의 확보시 건축물의 높이제한 관련사항

- ① 용도지역
- ② 정북방향
- ③ 인접대지경계선
- ④ 건축물의 높이
- ⑤ 연속일조시간
- ⑥ 띄우는 거리



1. 승강장	⑥ 승강장의 출입구 부근에는 피난용승강기임을 알리는 표지를 설치할 것
	⑦ 배연설비를 설치할 것(제연설비 설치시 제외)
2. 승강로	① 승강로는 해당 건축물의 다른 부분과 내화구조로 구획할 것
	② 각 층으로부터 피난층까지 이르는 승강로를 단일구조로 연결하여 설치할 것
	③ 배연설비를 설치할 것
3. 승강기 기계실	① 출입구를 제외한 부분은 해당 건축물의 다른 부분과 내화구조의 바닥 및 벽으로 구획할 것
	② 출입구에는 갑종방화문을 설치할 것
4. 전용예비 전원	① 정전시 피난용승강기, 기계실, 승강장 및 폐쇄회로 텔레비전 등의 설비를 작동할 수 있는 별도의 예비전원 설비를 설치할 것
	② 예비전원은 초고층 건축물의 경우에는 2시간 이상, 준초고층 건축물의 경우에는 1시간 이상 작동이 가능한 용량일 것
	③ 상용전원과 예비전원의 공급을 자동 또는 수동으로 전환이 가능한 설비를 갖출 것
	④ 전선관 및 배선은 고온에 견딜 수 있는 내열성 자재를 사용하고, 방수조치를 할 것

2 개별난방설비

[1] 개별난방설비 기준

공동주택과 오피스텔의 난방설비를 개별난방방식으로 하는 경우에는 다음의 기준에 적합하여야 한다.

구 분	구조 및 설치내용
1. 보일러설치 위치	<ul style="list-style-type: none"> 거실외의 곳에 설치 보일러실과 거실사이는 내화구조의 벽으로 구획(출입구 제외)
2. 보일러실의 환기	<ul style="list-style-type: none"> 윗부분에 0.5m² 이상의 환기창 설치 지름 10cm 이상의 공기흡입구 및 배기구를 항상 개방상태로 외기에 접하도록 설치할 것 예외 전기보일러의 경우는 제외
3. 보일러실과 거실 사이의 출입구	출입구가 닫힌 경우에는 보일러가스가 거실에 들어갈 수 없는 구조로 할 것
4. 기름저장소	기름보일러의 기름저장소는 보일러실 외의 곳에 설치할 것
5. 보일러 연도	내화구조로서 공동연도로 설치할 것
6. 오피스텔난방 구획	난방구획마다 내화구조의 벽, 바닥, 갑종방화문으로 출입문 구획

방화구획으로 구획할 것

[2] 가스보일러에 의한 난방설비를 설치하고 가스를 중앙집중공급 방식을 공급하는 경우

- ① 상기 [1]의 규정에도 불구하고 가스관계법령에 정하는 기준에 의한다.
- ② 오피스텔의 경우에는 난방구획마다 내화구조로 된 벽·바닥과 갑종방화문으로 된 출입문으로 구획한다.

3 배연설비

[1] 거실에 설치하는 배연설비기준

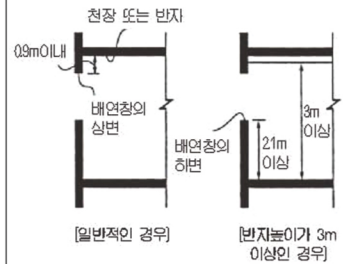
규모	건축물의 용도	구분	구조 기준
① 6층 이상의 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회시설 • 의료시설 • 운동시설 • 숙박시설 • 관광휴게시설 • 종교시설 • 운수시설 • 판매시설 • 연구소 • 아동관련시설 • 노인복지시설 • 유스호스텔 • 업무시설 • 위탁시설 • 장례식장 • 다중생활시설(제2종 근린생활시설) 	배연창의 위치	건축물에 방화구획이 설치된 경우 - 그 구획마다 1개소 이상의 배연창을 설치하되 배연창의 상면과 천장 또는 반자로부터 수직거리가 0.9m 이내일 것 다만, 반자높이가 3m 이상인 경우 배연창의 하변이 바닥으로부터 2.1m 이상의 위치에 놓이도록 설치
		배연창의 유효면적	<ul style="list-style-type: none"> • 1㎡ 이상으로서 바닥면적의 1/100 이상 예외 방화구획이 된 경우 거실바닥면적의 1/20 이상으로 환기창을 설치한 거실의 바닥면적을 제외
		배연창의 구조	<ul style="list-style-type: none"> • 연기감지기, 열감지기에 의해 자동으로 열 수 있는 구조로 하되 손으로 여닫을 수 있도록 할 것 • 예비전원에 의해 열 수 있도록 할 것
② 모든 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 요양병원 • 정신병원 • 노인요양시설 • 장애인거주시설 • 장애인의료재활시설 	기계식 배연설비	• 소방관계법령의 규정을 따른다.

예외 피난층의 경우 제외한다.

■ 배연설비 설치장소

- 6층 이상 건축물의 특정용도 거실
- 특별피난계단의 전실
- 비상용승강기의 승강장

■ 배연창의 위치



[4] 환기구 안전기준

건축물의 환기설비에 부착된 급기 및 배기를 위한 건축구조물의 개구부인 환기구는 다음의 기준에 따라야 한다.

① 보행자 및 건축물 이용자의 안전이 확보되도록 바닥으로부터 2m 이상의 높이에 설치할 것

☞ 환기구를 벽면에 설치하는 등 사람이 올라설 수 없는 구조로 설치하는 경우

(배기를 위한 환기구는 배출되는 공기가 보행자 및 건축물 이용자에게 직접 닿지 않도록 설치할 것)

• 안전펜스 또는 조경 등을 이용하여 접근을 차단하는 구조로 하는 경우

② 모든 환기구에는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 강도(強度) 이상의 덮개와 덮개 걸침턱 등 추락방지시설을 설치할 것

[5] 건축물의 냉방설비 배기구 위치제한

상업지역, 주거지역에서 도로(길이 10m 미만 막다른 도로제외)에 면한 배기구는 도로면으로부터 2m 이상의 위치에 설치하여야 한다.

4 배관설비

배관구분	기 준
① 급수·배수용 배관설비	<ul style="list-style-type: none"> • 배관설비를 콘크리트에 묻는 경우 부식의 우려가 있는 재료는 부식방지조치를 할 것 • 건축물의 주요부분을 관통하여 배관하는 경우에는 건축물의 구조내력에 지장이 없도록 할 것 • 승강기의 승강로 안에는 승강기의 운행에 필요한 배관설비의 배관설비를 설치하지 아니할 것 • 압력탱크 및 급탕설비에는 폭발 등의 위험을 막을 수 있는 시설을 설치할 것
② 배수용 배관설비	<ul style="list-style-type: none"> • ①항의 구조기준에 충족할 것 • 배관설비의 오수에 접하는 부분은 내수재료를 사용할 것 • 우수관과 오수관은 분리하여 배관할 것 • 콘크리트 구조체에 배관을 매설하거나 배관이 콘크리트 구조체를 관통할 경우에는 구조체에 덧판을 미리 매설하는 등 배관의 부식을 방지하고 그 수선 및 교체가 용이하도록 할 것
③ 음용수용 배관설비	<ul style="list-style-type: none"> • ①항의 구조기준에 충족할 것 • 음용수용 배관설비는 다른 용도의 배관설비와 직접연결하지 아니할 것 • 음용수의 급수관의 지름은 건축물의 용도 및 규모에 적절한 규격이상으로 할 것

■ 주거용 건축물의 급수관 지름

주거용 건축물은 당해 배관에 의하여 급수되는 가구수 또는 바닥면적의 합계에 따라 다음의 기준에 적합한 지름의 관으로 배관하여야 한다.

주거바닥면적에 따른 가구수	가구 또는 세대수	급수관 지름의 최소 기준(mm)
• 바닥면적 85㎡ 이하 : 1가구	1	15
• 바닥면적 85㎡ 초과 150㎡ 이하 3가구	2~3	20
• 바닥면적 150㎡ 초과 300㎡ 이하 5가구	4~5	25
• 바닥면적 300㎡ 초과 500㎡ 이하 : 16가구	6~8	32
• 바닥면적 500㎡ 초과 : 17가구	9~16	40
	17이상	50

☞ 기구압력 0.7kg/cm² 이상일 경우 위 기준을 적용하지 않을 수 있다.

■ 급수관 단열재 두께

관경(mm, 외경) 설계용외기온도(°C)	20미만	
	200미만	200이상~500미만
-10 미만	200	50
-5미만 ~ -10	100	40
0미만 ~ -5	40	25
0°C 이상유지	20	

1. 정류장 확보	주차대수가 20대를 초과하는 매 20대마다 1대분의 정류장 확보
2. 정류장 규모	중형기계주차장 : 5.05m(길이)×1.9m(너비)
	대형기계주차장 : 5.3m(길이)×2.15m(너비)
3. 완화규정	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장의 출구와 입구가 따로 설치되어 있거나 • 종단구배가 6%이하인 진입로의 너비가 6m이상인 경우 진입로 6m마다 1대분의 정류장을 확보한 것으로 인정

【4】 기계식주차장 바닥면 조도 50

1. 주차구획	최소조도 20럭스 이상
2. 출입구	최소조도 150럭스 이상

☐ 벽면으로부터 50cm 이내의 바닥면 제외

【5】 주차관리인 배치

20대 이상의 기계식주차장치가 설치된 때에는 기계식주차장치 관리인을 두어야 한다.

2 기계식주차장치의 안전도 인정 등

기계식주차장치를 설치하고자 하는 자는 당해 기계식주차장치의 안전도에 관하여 시장, 군수, 구청장의 인정을 받아야 하며, 시장, 군수, 구청장은 안전기준에 적합하다고 인정되는 경우에는 제작자 등에게 기계식주차장치의 안전도인정서를 교부하여야 한다.

【1】 안전도 인정서 신청 및 교부절차

