

5. 建築法施行規則 改正令

建設部令 제504호 1992. 6. 1

건축법시행규칙을 다음과 같이 개정한다.

제 1 조 (목 적) 이 규칙은 건축법(이하 “법”이라 한다) 및 건축법시행령(이하 “영”이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (중앙건축위원회) ① 법 제4조제2항 및 영 제5조제1항의 규정에 의한 중앙건축위원회(이하 이 조에서 “위원회”라 한다)의 심의사항은 다음 각호와 같다.

1. 법 제8조제2항의 규정에 의한 건축허가의 승인에 관한 다음 각목의 사항
가. 지역·지구 및 주위환경과의 조화
나. 도시기반시설에 미치는 영향
다. 교통처리계획·차량동선계획 및 주차계획의 적정성
라. 설계기준 및 건축계획의 적정성
마. 구조계획의 합리성
바. 재료·공법 및 기술의 적정성

사. 각종 설비방식의 적정성

아. 에너지 절감 및 건축물 유지·관리의 적정성

자. 재해 또는 비상시의 안전성

차. 국가안보·항공 및 통신등에 미치는 영향

카. 기타 필요한 사항

2. 법 제62조제1항의 규정에 의한 도시설계의 승인에 관한 별표 1의 사항

② 위원회의 위원장은 위원중에서 건설부장관이 임명 또는 위촉한다.

③ 위원회의 위원은 관계 공무원과 건축에 관한 학식 또는 경험이 풍부한 사람중 건설부장관이 임명 또는 위촉하는 자가 된다.

④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다.

⑤ 위원회의 위원장은 위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.

⑥ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의

찬성으로 의결한다.

⑦ 위원회의 위원장은 업무수행을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관계 전문가를 위원회에 출석하게 하여 발언하게 하거나 관계기관·단체에 대하여 자료의 제출을 요구할 수 있다.

⑧ 위원회의 세부적인 사항의 심의를 위하여 필요한 경우에는 3인이상의 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다.

⑨ 위원회에 출석한 위원에 대하여는 예산의 범위안에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그의 소관업무와 직접적으로 관련하여 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제 3 조 (적용의 특례) ① 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)이 영 제6조제1항의 규정에 의하여 동항제1호의 규정을 적용함에 있어서 법·영 또는 조례(이하 “법령등”이라 한다)의 규정을 일부 완화하여 적용할 수 있는 규정은 법 제26조 내지 법 제29조, 법 제38조 내지 법 제44조, 법 제47조 내지 법 제59조와 법 제72조 및 법 제73조로 한다.

② 시장·군수·구청장(이하 “시장등”이라 한다)은 법령등의 제정·개정이나 도시계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경등으로 인하여 법령등의 규정에 적합하지 아니하게 된 건축물 및 대지에 대

하여 영 제6조제1항제2호 내지 제5호의 규정을 적용함에 있어서 기존건축물이 영 제26조 및 영 제43조의 규정에 적합하고, 건축하고자 하는 부분(제1호의 경우에는 용도제한에 부적합한 부분을 제외한다)이 법령등의 규정에 적합하며, 그 건축으로 인하여 당해 건축물이 법 제30조, 제31조, 법 제38조 내지 법 제44조, 법 제55조 내지 법 제67조 및 영 제86조의 규정에 위배되지 아니하는 범위안에서 다음 각호에 정하는 바에 따라 건축(용도변경을 포함한다)을 허가할 수 있다.

1. 지역·지구안에서의 용도제한에 적합하지 아니하게 된 건축물의 경우에는 그 적합하지 아니하게 된 때(중전의 특정건축물정리에관한특별조치법에 의하여 준공검사필증을 교부받은 건축물의 경우에는 그 준공검사필증을 교부받은 날을 말한다. 이하 “기준시”라 한다)로부터 10년간(나목의 경우에는 그러하지 아니하다)에 한하여 다음 각목의 1에 해당하는 경우에 증축·개축 또는 재축의 허가를 할 수 있다.

가. 기준시의 연면적(동일한 대지안에 2동이상의 건축물이 있는 경우에는 그 연면적의 합계로 한다. 이하 이 조에서 같다)의 10분의 1이내의 증축. 다만, 자연녹지지역·생산녹지

지역 또는 준공업지역안의 수출품의 생산 또는 가공을 위한 공장으로서 수출진흥과 경제발전에 크게 이바지할 수 있다고 인정하여 주무부장관이 건설부장관과 협의하여 추천한 공장의 경우에는 기준시 연면적의 2분의 1까지 증축할 수 있다.

나. 공장종업원의 후생복지를 위한 시설, 환경오염방지시설 또는 열병합 발전설비를 위한 시설의 설치를 위한 증축

다. 기준시 연면적의 2분의 1이내의 개축 또는 재축

2. 대지면적의 최소한도에 관한 규정에 적합하지 아니한 대지의 경우에는 개축·재축·용도변경 또는 증축(당해 개축 또는 재축으로 인하여 영 제62조의 규정에 의한 지하층을 설치하여야 하는 경우에 한한다)의 허가를 할 수 있다. 다만, 영 제80조의 규정에 의하여 대지면적 최소한도의 10분의 7(영 제80조외의 규정에 의하여 그 기준이 강화된 경우에는 그 강화된 기준의 10분의 5이상으로서 건축조례가 정하는 비율)이상에 해당하는 면적의 대지에 대하여는 건축(용도변경을 포함한다)을 허가할 수 있고, 건축하고자 하는 인접대지에 기존건축물 또는 도로·하천·광장등 건축이 금지된 공지가 있

어 대지면적최소한도에 적합한 대지의 확보가 불가능한 경우에는 영 제53조제3항의 규정에 의한 지방건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 건축을 허가할 수 있다.

3. 대지가 법 제36조제1항 단서의 규정에 의한 건축선을 후퇴함으로써 영 제80조의 규정에 의한 대지면적의 최소한도에 미달되는 경우에는 다음 각목의 범위안에서 건축조례가 정하는 바에 의하여 건폐율 또는 대지면적의 최소한도를 완화하여 적용할 수 있다.

가. 건폐율 : 10분의 9이하

나. 대지면적의 최소한도 : 당해 지역
· 지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 4분의 1이상

4. 제1호 및 제3호의 규정에 해당되지 아니하는 경우에는 증축·개축·재축 또는 용도변경을 허가할 수 있다.

제 4 조 (건축에 관한 계획의 사전결정)
법 제7조제1항 및 영 제7조제3항의 규정에 의하여 건축에 관한 계획의 사전결정을 신청하고자 하는 자는 별지 제1호서식의 건축계획사전결정신청서에 다음 각호의 서류 및 도서를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다.

1. 건축할 대지의 범위를 증명하는 서류 (대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리를 증명하는 서류를 포함한다. 이하

같다)

2. 별표 2의 1란의 도서중 배치도(1층평면이 표시되어야 한다) 및 입면도

3. 별표 2의 5란의 건축계획서

제 5 조 (건축계획 사전결정서등) ① 법 제7조제2항의 규정에 의한 건축에 관한 계획의 사전결정결과의 통지는 별지 제2호서식에 의한다.

② 제1항의 규정에 의한 사전결정결과통지서에는 법령등에의 적합여부와 법 제7조제3항의 규정에 의한 관계법에 의한 허가사항의 적합여부를 표시하여야 한다.

제 6 조 (건축허가신청등) ① 영 제9조제1항의 규정에 의하여 건축물(법 제15조제1항의 규정에 의한 가설건축물을 포함한다)의 건축허가를 받고 자 하는 자는 별지 제3호서식의 건축허가신청서에 다음 각호의 서류 및 도서를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다.

1. 건축할 대지의 범위를 증명하는 서류
 2. 별표 2의 1란의 도서(도시계획구역외에서 건축하는 건축물로서 연면적이 200제곱미터미만으로서 층수가 2층이하인 건축물의 경우에는 별표 2의 1란의 도서중 배치도 및 평면도에 한한다)
 3. 별표 2의 2란 내지 4란의 도서
- ② 제1항의 규정에 불구하고 건축사법시행령 제3조제1항의 규정에 의한 표준설

계도서에 의하여 건축하는 건축물에 있어서는 대지의 범위를 증명하는 서류 및 별표 2의 3란에 해당하는 도서만을 제출하고, 법 제7조의 규정에 의한 건축에 관한 계획의 사전결정을 받은 건축물의 경우에는 그 사전결정을 받은 건축물의 경우에는 그 사전결정 신청시 제출한 서류 및 도서와 동일한 서류 및 도서의 제출을 생략한다.

③ 영 제9조제1항의 규정에 의하여 대수선허가를 받고자 하는 자는 별지 제4호서식의 대수선허가신청서에 대수선을 하고자 하는 층의 평면도 및 단면도를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다.

④ 법 제14조 및 영 제14조의 규정에 의하여 건축물의 용도변경허가를 받고자 하는 자는 별지 제5호서식의 용도변경허가신청서에 다음 각호의 서류 및 도서를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다.

1. 용도를 변경하고자 하는 층의 변경, 전·후의 평면도
2. 외국인토지법에 의한 토지용도변경허가증(외국인 또는 외국법인의 경우에만한다)
3. 용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서

제 7 조 (건축허가 사전승인) ① 법 제8조제2항 및 영 제8조제2항의 규정에 의하

여 시장등은 건축허가 사전승인 대상건축물의 건축을 허가하고자 하는 경우에는 지방건축위원회의 심의결과 및 별표 3의 도서를 영 제8조제2항 각호의 규정에 의한 건축허가 승인권자에게 제출하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 사전승인의 신청을 받은 건축허가 승인권자는 승인요청을 받은 날부터 50일 이내에 승인여부를 시장등에게 통보하여야 한다. 다만, 건축물의 규모가 큰 경우등 불가피한 경우에는 30일의 범위내에서 그 기간을 연장할 수 있다.

제 8 조 (건축허가서등) ① 법 제8조 및 법 제14조의 규정에 의한 건축, 대수선 및 용도변경에 관한 허가서는 각각 별지 제3호서식·별지 제4호서식 및 별지 제5호서식에 의한다.

② 시장등은 제1항의 규정에 의한 건축허가서를 교부하는 때에는 별지 제6호서식의 건축허가대장을 건축물의 용도별 및 월별로 작성·관리하여야 한다.

제 9 조 (건축허가표지) ① 법 제8조제9항의 규정에 의한 건축허가표지는 별지 제7호서식에 의한다.

② 제1항의 규정에 의한 건축허가표지는 당해 건축공사 현장의 보기 쉬운 곳에 내걸어야 한다.

제10조 (건축허가등의 수수료) ① 법 제

11조제2항의 규정에 의하여 법 제8조 및 법 제10조의 규정에 의한 건축물의 건축허가를 받고자 하는 자와 허가받은 사항을 변경하고자 하는 자는 건축물의 면적에 따라 별표 4에 의한 금액의 범위안에서 건축조례가 정하는 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 재해복구를 위한 건축물의 건축에 있어서는 그러하지 아니하다.

② 법 제14조의 규정에 의하여 영 제14조제1항의 규정에 의한 용도변경허가를 받고자 하는 자는 용도변경하는 면적에 따라 별표 4에 의한 금액의 범위안에서 건축조례가 정하는 수수료를 납부하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 수수료는 당해 시·군·구(자치구를 말한다)의 수입증지로 납부하여야 하며, 납부한 수수료는 반환하지 아니한다.

제11조 (건축주 명의변경신고) 법 제8조 및 영 제8조의 규정에 의하여 건축·대수선·용도변경의 허가를 받은 자가 허가대상 건축물을 양도하거나 사망한 경우 또는 법인으로서 다른 법인과 합병이 있는 때에는 그 양수인·상속인 또는 합병후 존속하는 법인이나 합병에 의하여 설립되는 법인은 별지 제8호서식의 건축주명의변경신고서에 구건축주의 명의변경동의서 또는 권리관계의 변동사실을

증명할 수 있는 서류를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다.

제12조 (건축신고등) ① 법 제9조제1항제1호 및 법 제10조제1항의 규정에 의하여 증축·개축·재축·대수선 또는 설계변경의 신고를 하고자 하는 자는 별지 제9호서식의 증축등 신고서에 배치도·평면도 및 단면도를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다.

② 법 제9조제1항제2호·제4호 및 제5호의 규정에 의하여 건축물의 건축 또는 대수선의 신고를 하고자 하는 자는 별지 제10호서식의 신고서에 다음 각호의 도서를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다.

1. 대지의 범위를 증명하는 서류
2. 별표 2중 1란의 배치도 및 평면도(표준설계도서에 의하여 신고를 하는 경우에는 배치도에 한한다)

③ 법 제9조제1항제3호 및 영 제14조제1항 단서의 규정에 의하여 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 신고함으로써 허가를 받은 것으로 본다.

1. 영 별표 1 각호중 각목간의 용도변경.
다만, 영 별표 1 제4호 및 제5호의 각목간 용도변경은 허가 또는 신고없이 할 수 있다.
2. 영 별표 1 제8호의 규정에 의한 의료시설을 영 별표 1 제4호가목(4)의 용도

를 변경하는 경우

3. 영 별표 1 제9호라목의 규정에 의한 학원을 영 별표 1 제4호가목(5)의 탁구장·체육도장으로서 동일 건축물안에서 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것으로 변경하거나, 영 별표 1 제4호나목(9)의 예능계학원·기술계학원(주산·부기·타자·속기·경리·속셈·속독·웅변·변론·언어교정·컴퓨터에 한한다)으로 변경하는 경우
4. 영 별표 1 제10호의 규정에 의한 운동시설을 영 별표 1 제4호가목(5)의 탁구장·체육도장 및 영 별표 1 제4호나목(4)의 정구장·헬스클럽·볼링장·실내낚시터 기타 이와 유사한 용도의 것으로서 동일 건축물안에서 당해 용도에 이용하는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것으로 변경하는 경우
5. 영 별표 1 제11호의 규정에 의한 업무시설을 영 별표 1 제4호나목(6)의 용도로 변경하는 경우
6. 영 별표 1 제13호의 규정에 의한 판매시설을 영 별표 1 제4호의 용도로 변경하는 경우
7. 영 별표 1 제14호의 규정에 의한 위락시설을 영 별표 1 제4호의 용도로 변경하는 경우
8. 영 별표 1 제17호의 규정에 의한 공장을 영 별표 1 제4호나목(7)의 용도로

변경하는 경우

④ 제3항의 규정에 의하여 용도변경의 신고를 하고자 하는 자는 별지 제11호서식의 용도변경신고서에 다음 각호의 도서를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다.

1. 변경하고자 하는 층의 변경전후의 평면도 각 1부
2. 용도변경에 따라 변경되는 부분(대수선에 해당하지 아니하는 내화·내장·방화·피난·건축설비에 관한 부분에만 한한다)에 관한 사항을 표시한 도면 1부

⑤ 법 제72조 및 영 제118조의 규정에 의하여 용벽등 공작물(이하 “공작물등”이라 한다)의 축조신고를 하고자 하는 자는 별지 제12호서식의 공작물축조신고서에 다음 각호의 서류 및 도서를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다. 다만, 제6조제1항의 규정에 의한 건축허가의 신청시 건축물의 건축에 관한 사항과 함께 공작물등의 축조신고에 관한 사항을 제출한 경우에는 공작물축조신고서의 제출을 생략한다.

1. 대지의 범위를 증명하는 서류
2. 공작물등의 배치도
3. 공작물등의 구조도

⑥ 시장등은 제1항 내지 제5항의 규정에 의한 신고서를 접수한 때에는 그 기재내

용을 확인한 후, 그 신고의 내용에 따라 별지 제9호서식 내지 별지 제12호서식의 신고증을 신청인에게 교부하여야 한다.

제13조 (가설건축물) ① 법 제15조제2항의 규정에 의한 가설건축물을 축조하고자 하는 자는 별지 제13호서식의 가설건축물축조신고서에 배치도 및 평면도를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다. 다만, 건축물의 건축허가신청시 건축물의 건축에 관한 사항과 함께 공사용가설건축물의 건축에 관한 사항을 제출한 경우에는 가설건축물축조신고서의 제출을 생략한다.

② 시장등은 제1항의 규정에 의한 가설건축물축조신고서를 받은 때에는 그 기재내용을 확인한 후, 별지 제13호서식의 가설건축물축조신고증을 신고인에게 교부하여야 한다.

③ 시장등은 법 제15조제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 가설건축물의 건축허가 또는 건축신고를 접수한 때에는 별지 제14호서식의 가설건축물대장에 이를 기재하고 관리하여야 한다.

제14조 (착공신고등) ① 법 제16조제1항의 규정에 의한 건축공사의 착공신고는 별지 제15호서식에 의하며, 이 경우 지하 2층이상의 지하층을 설치하는 경우의 착공신고서에는 흠막이판 구조도면을 첨부하여야 한다.

② 건축주는 법 제8조제8항 단서의 규정에 의하여 공사착수시기를 연기하고자 하는 경우에는 별지 제16호서식의 착공 연기신청서를 시장등에게 제출하여야 한다.

③ 제1항의 규정에 의하여 지상 및 지하를 포함한 층수가 3개층이상으로서 연면적이 1천제곱미터이상인 건축물의 착공 신고를 하는 경우에는 별지 제17호서식의 공사계획서를 제출하여야 한다.

제15조 (중간검사) ① 영 제16조제1항의 규정에 의하여 중간검사를 받고자 하는 자는 별지 제18호서식의 중간검사신청서에 감리자의 공사감리보고서를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다.

② 영 제16조제4항의 규정에 의한 중간검사필증은 별지 제18호서식에 의한다.

제16조 (건축물의 사용검사의 신청) ① 법 제18조제1항(법 제14조 및 법 제72조의 규정에 의하여 준용되는 경우를 포함한다)의 규정에 의한 건축물의 사용검사에 관한 신청서 및 사용검사필증의 서식과 건축물의 용도변경 및 공작물의 사용검사신고서와 이에 따른 사용검사필증은 각각 별지 제19호서식 및 별지 제20호서식에 의하며, 이 경우 건축물의 사용검사신청서에는 설계도서를 첨부하여야 한다.

② 법 제18조제2항의 규정에 의한 사용

검사신청서에는 감리자의 공사감리보고서를 첨부하여야 한다.

제17조 (임시사용승인신청등) ① 영 제17조제1항의 규정에 의한 임시사용승인신청서는 별지 제21호서식에 의한다.

② 영 제17조제2항의 규정에 의한 시장등은 건축물의 일부가 법령등에 위반하여 건축된 경우에는 당해 건축물의 임시사용을 승인하여서는 아니된다.

제18조 (도서의 관리) 법 제20조제2항의 규정에 의하여 영 제23조의 규정에 의한 건축물의 유지·관리 상태를 조사하여 보고하여야 하는 건축물의 소유자 또는 관리자는 법 제8조의 규정에 의하여 허가 또는 변경허가를 받은 설계도서 및 제16조제1항의 규정에 의한 사용검사필증을 고정식 도서보관함(건축물의 벽면에 설치하여야 한다)에 보관·관리하여야 한다.

제19조 (위법사항의 보고등) ① 법 제21조제2항의 규정에 의하여 공사감리자가 건축공사기간중 발견한 위법사항에 관하여 시정요구를 하였음에도 불구하고 건축주 또는 공사시공자가 그 시정기간내에 시정하지 아니한 경우에는 7일 이내에 별지 제22호서식의 위법건축공사보고서를 시장등에게 제출하여야 한다.

② 법 제21조제5항의 규정에 의한 공사감리자 또는 공사시공자의 변경신고는

별지 제23호서식에 의한다.

제20조 (허용오차) 법 제22조의 규정에 의한 허용오차의 범위는 별표 5에 의한다.

제21조 (현장조사·검사업무의 대행) ① 법 제23조제2항의 규정에 의하여 현장조사·검사 또는 확인업무를 대행하는 자는 시장등에게 건축사법시행규칙 별지 제27호서식의 건축허가조사 및 검사조서와 건축사법시행규칙 별지 제27호의2서식의 건축물사용검사 및 검사조서를 각각 제출하여야 한다.

② 시장등은 제1항의 규정에 의하여 건축허가조사 및 검사조서등을 첨부한 허가신청서 또는 사용검사신청서(이하 이 조에서는 "신청서"라 한다)를 접수한 때에는 지체없이 건축허가서 또는 사용검사필증을 교부하여야 한다. 다만, 허가등을 신청한 건축물이 다음 각호의 건축물에 해당하는 경우에는 지방건축위원회의 심의 또는 승인권자의 승인을 얻어 허가서를 교부하여야 한다.

1. 법 제8조제2항의 규정에 의하여 건축허가의 사전승인대상 건축물
2. 미관지구·특정가구정비지구·아파트지구 또는 법 제61조의 규정에 의한 도시설계지구안에서 건축하는 건축물
3. 시장등은 법 제23조제3항의 규정에 의하여 현장조사·검사 및 확인업무를

대행하는 자에게 제10조의 규정에 의한 건축허가수수료의 10분의 3이하의 범위안에서 건축조례가 정하는 수수료를 지급하여야 한다.

제22조 (공용건축물의 건축에 있어서의 제출서류) 영 제22조제1항에서 "건설부령이 정하는 관계서류"라 함은 제6조 각항의 규정에 의한 관계도서 및 서류를 말한다. 이 경우 "허가신청서"는 "협의서"로 하고, "허가신청"은 "협의"로 본다.

제23조 (건축물의 유지관리) ① 법 제26조제2항의 규정에 의한 건축물의 유지·관리상태에 관한 조사의 구체적 기준은 다음 각호와 같다.

1. 대지:법 제30조 및 법 제31조의 규정에 의한 대지의 안전여부
2. 구조:법 제38조·법 제40조 및 법 제41조의 규정에 의한 건축물의 구조·안전여부
3. 설비:법 제39조·법 제57조 및 법 제58조의 규정에 의한 피난시설·승강기·비상급수설비등 건축설비에 관한 기준의 적합여부
4. 형태:법 제37조 및 법 제47조 내지 법 제53조의 규정에 의한 건축물 및 대지의 형태제한에 관한 적합여부
5. 용도:법 제45조의 규정에 의한 건축물의 용도제한에 관한 적합여부

② 법 제26조제2항의 규정에 의하여 영

제23조의 규정에 의한 건축물의 소유자 또는 관리자는 건축물의 사용검사필증을 교부받은 날부터 3년이 경과할 때마다 별지 제24조서식의 건축물유지·관리상태조사서에 다음 각호의 도서를 첨부하여 시장등에게 제출하여야 한다.

1. 평면도(변경이 있는 경우에는 변경 전후의 평면도를 포함한다)
2. 승강기등 건축설비에 대하여 법령등에서 규정하고 있는 사항에 대한 변경이 있는 경우에는 변경전후의 설계도서

제24조 (건축물 철거·멸실의 신고) ①

법 제27조제1항의 규정에 의하여 법 제8조의 규정에 의한 허가대상건축물을 철거하고자 하는 자는 철거예정일 7일전까지 별지 제25호서식의 건축물철거·멸실신고서를 시장등에게 제출하여야 한다. 이 경우 층수가 5층이상으로서 연면적이 3천제곱미터이사인 도시계획구역안의 건축물을 철거하고자 하는 때에는 철거에 따른 위해방지 계획서를 첨부하여 제출하여야 한다.

② 법 제27조제2항의 규정에 의하여 제1항의 규정에 의한 건축물이 멸실된 경우에는 별지 제25호서식의 건축물철거·멸실신고서를 시장등에게 제출하여야 한다.

제25조 (대지의 조성) 영 제26조제4호

의 규정에 의한 옹벽의 경사도·구조·시공방법 및 성토부분의 높이등에 관한 기술적 기준은 별표 6에 의한다.

제26조 (토지의 굴착부분에 대한 조치)

① 법 제31조제1항의 규정에 의하여 대지를 조성하거나 건축공사에 수반하는 토지를 굴착하는 경우에는 다음 각호의 규정에 의한 위험발생의 방지조치를 하여야 한다.

1. 지하에 묻은 수도관·하수도관·가스관 또는 케이블등이 토지굴착으로 인하여 파손되지 아니하도록 할 것
2. 건축물 및 공작물에 근접하여 토지를 굴착하는 경우에는 그 건축물 및 공작물의 기초 또는 지반의 구조내력의 약화를 방지하고 급격한 배수를 피하는 등 토지의 붕괴에 의한 위해를 방지하도록 할 것
3. 토지를 깊이 1.5미터이상 굴착하는 경우에는 그 경사도가 별표 7에 의한 비율이하이거나 주변환경에 비추어 위해방지에 지장이 없다고 인정되는 경우를 제외하고는 토압에 대하여 안전한 구조의 흙막이를 설치할 것
4. 굴착공사 및 흙막이 공사의 시공중에는 항상 점검을 하여 흙막이의 보강, 적절한 배수조치등 안전상태를 유지하도록 하고, 흙막이판을 제거하는 경우에는 주변지반의 내려앉음을 방지하도록

특 할 것

② 성토부분·절토부분 또는 되메우기를 하지 아니하는 굴착부분의 비탈면으로서 영 제26조의 규정에 의한 옹벽을 설치하지 아니하는 부분에 대하여는 법 제32조 제1항의 규정에 의하여 다음 각호에 의한 환경의 보전을 위한 조치를 하여야 한다.

1. 배수를 위한 수로는 돌 또는 콘크리트를 사용하여 토양의 유실을 막을 수 있도록 할 것
2. 높이가 3미터를 넘는 경우에는 높이 3미터이내마다 그 비탈면적의 5분의 1 이상에 해당하는 면적의 단을 만들 것. 다만, 시장등이 그 비탈면의 토질·경사도등을 고려하여 붕괴의 우려가 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 비탈면에는 토양의 유실방지와 미관의 유지를 위하여 나무 또는 잔디를 심을 것. 다만, 나무 또는 잔디를 심는 것으로는 비탈면의 안전을 유지할 수 없는 경우에는 돌붙이기를 하거나 콘크리트블록격자등의 구조물을 설치하여야 한다.

제27조 (헬리포트의 설치기준) 영 제40조 제3항의 규정에 의한 헬리포트의 설치기준은 다음 각호와 같다.

1. 헬리포트의 길이와 너비는 각각 22미

터이상으로 할 것. 다만, 건축물의 옥상바닥의 길이와 너비가 각각 22미터 이하인 경우에는 헬리포트의 길이와 너비를 각각 10미터까지 감축할 수 있다.

2. 헬리포트의 중심으로부터 반경 12미터이내에는 헬리콥터의 이·착륙에 장애가 되는 건축물 또는 공작물등을 설치하지 아니할 것. 다만, 난간벽으로서 높이 1.1미터를 넘지 아니하는 것은 그러하지 아니하다.
3. 헬리포트의 주위한계선을 백색으로 하되, 그 선너비는 38센티미터로 할 것
4. 헬리포트의 중앙부분에는 지름 8미터의 “H” 표지를 백색으로 하되, “H” 표지의 선너비는 38센티미터로, “O” 표지의 선너비는 60센티미터로 할 것

제28조 (복합건축물의 피난시설등) 영 제45조제1항의 규정에 의하여 같은 건축물 안에 공동주택·의료시설·아동시설·노인시설·다중주택·기숙사 또는 오피스텔(이하 이 조에서 “공동주택등”이라 한다)중 하나이상과 위락시설·공연장·위험물 저장 및 처리시설·숙박시설·유스호스텔·공장 또는 자동차정비공장(이하 이 조에서 “위락시설등”이라 한다)중 하나이상을 함께 설치하고자 하는 경우에는 다음 각호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 공동주택등의 출입구와 위락시설등의 출입구는 서로 그 보행거리가 30미터 이상이 되도록 설치할 것
2. 공동주택등(당해 공동주택등에 출입하는 통로를 포함한다)과 위락시설등(당해 위락시설등에 출입하는 통로를 포함한다)은 내화구조로된 바닥 및 벽으로 구획하여 서로 차단할 것
3. 공동주택등과 위락시설등은 서로 이웃하지 아니하도록 배치할 것
4. 건축물의 주요구조부가 내화구조일 것
5. 거실의 벽 및 반자가 실내에 면하는 부분(반자돌림대·창대·기타 이와 유사한 것을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 마감은 불연재료·준불연재료 또는 난연재료로 하여야 하며, 그 거실로부터 지상으로 통하는 주된 복도·계단 기타 통로의 벽 및 반자가 실내에 면하는 부분의 마감은 불연재료 또는 준불연재료로 할 것

제29조 (계단의 구조) ① 영 제48조제4항의 규정에 의한 계단 및 계단참의 너비, 계단의 단높이 및 단너비의 치수는 별표 8에서 정하는 바에 의한다. 다만, 옥외계단(주계단 또는 피난계단으로 사용하는 경우를 제외한다)의 너비는 60센티미터 이상, 주택의 계단(공동주택의 공용계단을 제외한다)의 단높이는 23센티미터이

하, 단너비는 15센티미터이상으로 할 수 있다.

② 제1항의 경우에 돌음계단의 단너비는 그 좁은 쪽의 끝부분으로부터 30센티미터의 위치에서 측정한다.

③ 공동주택·근린생활시설·종교시설·노유자시설·의료시설·업무시설·숙박시설·판매시설·위락시설·관람시설·전시시설·운수시설·관광휴게시설의 용도에 쓰이는 건축물의 주계단·피난계단 또는 특별피난계단에 설치하는 난간 및 바닥은 아동의 이용에 안전하고 노약자 및 신체장애인의 이용에 편리한 구조로 하여야 하며, 양측에 벽등이 있어 난간이 없는 경우에는 손잡이를 설치하여야 한다.

④ 제3항의 난간 및 벽체등의 손잡이와 바닥마감은 다음 각호의 규정에 적합하도록 설치하여야 한다.

1. 손잡이는 최대지름의 3.2센티미터 이상 3.8센티미터이하인 원형 또는 타원형의 단면으로 할 것
2. 손잡이는 벽등으로부터 5센티미터 이상, 계단으로부터 85센티미터의 위치에 설치할 것
3. 계단이 끝나는 수평부분에서의 손잡이는 30센티미터이상 밖으로 나오도록 설치할 것

제30조 (거실의 채광) 영 제51조제1항 단

서에서 “건설부령이 정하는 바에 의하여 조명장치를 한 경우”라 함은 주택의 거실, 학교의 교실, 의료시설의 병실, 숙박시설의 객실 및 기숙사의 침실외의 거실로서 거실의 용도에 따라 별표 9에서 정하는 조도이상의 조명장치를 설치한 경우를 말한다.

제31조 (경계벽 및 간막이벽의 차음구조)

영 제53조제2항의 규정에 의하여 경계벽 및 간막이벽은 다음 각호의 1에 해당하는 구조로 하여야 한다. 다만, 공동주택의 세대간의 경계벽의 경우는 주택건설기준등에관한규정이 정한 바에 의한다.

1. 철근콘크리트조·철골철근콘크리트조로서 두께가 10센티미터이상인 것
2. 무근콘크리트조·콘크리트블록조·벽돌조 또는 석조로서 두께가 10센티미터(시멘트모르타·회반죽 또는 석고플라스터의 바름두께를 포함한다)이상인 것
3. 제1호 및 제2호에 정한 것외에 건설부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 국립건설시험소장이 차음성능을 인정한 구조인 것

제32조 (건축재료의 품질) ① 법 제42조

에서 “건설부령이 정하는 건축재료”라 함은 별표 10의 건축재료(3층이상이거나 연면적이 5백제곱미터이상인 건축물에 사용하는 경우에 한하되, 동표 제87호의

경우에는 6층이상인 건축물에 사용하는 것에 한한다)를 말한다.

② 영 제60조제1호에서 “건설부령이 정하는 건축재료”라 함은 별표 10중 제87호·제98호 내지 제101호의 건축재료를 말한다.

제33조 (지하층을 설치하지 아니하는 건축물)

영 제62조제1항 단서에서 “건설부령이 정하는 건축물”이라 함은 양수장, 정수장, 공중화장실, 국민학교, 중학교, 고등학교, 관람장, 자동차관련시설, 동물관련시설, 식물관련시설, 분뇨·쓰레기처리시설, 묘지관련시설, 동·식물원, 야외음악당, 야외극장 및 관망탑과, 공장중 건설부장관이 상공부장관과 협의하여 고시하는 공장을 말한다.

제34조 (용도지역안 건축물 용도제한의 예외)

영 제76조제1항에서 “건설부령이 정하는 시설”이라 함은 도시계획법 제2조제1호나목의 규정에 의한 시설중 도시계획법시행령 제12조제1항 각호의 1에 해당하는 시설외의 시설을 말한다.

제35조 (도시설계 작성자) 법 제62조제1

항의 규정에 의하여 도시설계를 작성할 수 있는 자는 법령 또는 조례에 의하여 택지 또는 공업단지등을 개발하기 위하여 설립된 법인중 건설부장관이 인정하는 자로 한다.

제36조 (일조등의 확보를 위한 건축물의

높이제한) ① 영 제86조제1호 단서에서 “건설부령이 정하는 구역”이라 함은 시장등이 주거환경에 개선을 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 구역을 말한다.

② 영 제86조제1호 단서에서 “건설부령이 정하는 구역 및 기준”이라 함은 다음 각호의 구역 및 기준을 말한다.

1. 인접대지 경계선에 공원·도로·철도·하천·공장·공공공지·녹지 기타 건축이 허용되지 아니하는 공지(이하 “공원등”이라 한다)가 접하는 구역에서는 공원등의 너비가 20미터이상인 경우에는 당해 대지의 경계로부터 20미터 떨어진 각 지점을 연결한 선을 인접대지경계선으로 볼 것
2. 인접대지경계선에 공원등이 접하는 구역에서는 공원등의 너비가 10미터이상 20미터미만인 경우에는 공원등의 중심선을 인접대지경계선으로 볼 것
3. 인접대지경계선에 공원등이 접하는 구역에서는 공원등의 너비가 10미터미만인 경우에는 공원등의 반대편 경계선을 인접대지경계선으로 볼 것

제37조 (도시설계작성 세부기준) ① 영 제105조제3항의 규정에 의하여 도시설계는 다음 각호의 기준에 적합하게 작성하여야 한다.

1. 도시설계는 기본구상·시행지침 및

도시설계도의 3개부분으로 구분하여 작성할 것

2. 기본구상에는 영 제105조제2항 각호의 사항이 포함될 것

② 법 제62조제1항 및 영 제105조제3항의 규정에 의하여 도시설계작성자는 별표 11에 의한 도서를 작성하여 30일간 주민의 공람 또는 공청회를 거쳐 건설부장관에게 승인을 신청하되, 국가 또는 지방자치단체외의 자가 도시설계를 작성하는 경우에는 시장등의 검토의견서를 첨부하여 건설부장관에게 승인을 신청하여야 한다.

제38조 (경미한 사항의 변경) 영 제106조제1항 단서에서 “건설부령이 정하는 경미한 사항”이라 함은 별표 12에서 정하는 사항을 말한다.

제39조 (특별개발사업구역의 기본계획 등) 영 제111조제6항의 규정에 의하여 특별개발사업구역안의 건축에 관한 기본계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건축물의 배치계획
2. 건축물의 높이규제계획
3. 교통(자동차 및 보행자)처리계획
4. 건축물 외관에 관한 계획
5. 소공원등 공공시설의 배치계획

제40조 (위반건축물의 표지) 법 제69조제4항의 규정에 의한 위반건축물의 표지는

별지 제26호서식에 의한다.

제41조 (공작물관리대장) 영 제118조제3항의 규정에 의한 공작물관리대장은 별지 제27호서식에 의한다.

제42조 (출입검사원증) 법 제76조제2항의 규정에 의한 검사나 시험을 하는 자의 권한을 표시하는 증표는 별지 제28호서식에 의한다.

제43조 (태양열을 이용하는 주택의 건축면적 산정방법등) 영 제119조제1항제2호 단서의 규정에 의하여 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택의 건축면적은 건축물의 외벽중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 한다. 이 경우 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택의 범위는 건설부장관이 정하여 고시하는 바에 의한다.

제44조 (과태료 및 이행강제금액의 징수절차) 영 제120조제4항의 규정에 의한 과태료 및 영 제121조제2항의 규정에 의한 이행강제금의 징수절차에 관하여는 세입징수관사무처리규칙을 준용한다. 이 경우 납입고지서에는 이의신청방법 및 이의신청기간을 함께 기재하여야 한다.

부 칙

제 1 조 (시행일) 이 규칙은 1992년 6월 1일부터 시행한다.

제 2 조 (건축허가를 받은것 등에 관한 경

과조치) 이 규칙 시행전에 건축허가를 받았거나 건축허가신청을 한 것과 건축을 위한 신고를 한 것에 관하여는 종전의 규정에 의한다.

제 3 조 (조례에 위임된 사항에 관한 경과조치) 이 규칙에 의하여 새로이 건축조례에 위임된 사항은 이 규칙 시행일부터 1년의 범위내에서 건축조례가 제정될 때까지는 종전의 규정에 의한다.

제 4 조 (건축허가수수료에 관한 경과조치) 제10조의 개정규정에 의한 건축허가수수료는 이 규칙 시행일부터 1년의 범위내에서 건축조례가 제정될 때까지는 이 규칙에서 정한 하한액으로 한다.

제 5 조 (다른 법령의 개정등) ① 건축사법시행규칙중 다음과 같이 개정한다.

제18조제1항을 다음과 같이 한다.

① 영 제25조제3항에서 “건설부령이 정하는 건축물”이라 함은 4층이하로서 연면적이 2천제곱미터미만인 건축물을 말한다.

별지 제27호서식중 “준공검사”를 “사용검사”로 한다.

② 공동주택관리규칙중 다음과 같이 개정한다.

제4조제2호 및 제4호중 “건축법시행규칙 제2조”를 각각 “건축법시행규칙 제6조”로 한다.

③ 토지의형질변경등해위허가기준등에

관한규칙중 다음과 같이 개정한다.
제9조제2항제3호중 “건축법시행규칙 제 10조”를 “건축법시행규칙 제15조”로 한다.

④ 제1항 내지 제3항외에 이 규칙 시행

당시에 다른 법령에서 종전의 건축법시행규칙의 규정을 인용하고 있는 경우에 이 규칙중 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 종전의 규정에 갈음하여 이 규칙의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

□ 개정이유 □

건축법(1991. 5. 31. 법률 제4,381호) 및 동법시행령(1992. 5. 30. 대통령령 제13,655호)의 개정에 따라 대지의 측량과정 및 건축물의 시공과정에서 부득이 발생하는 오차의 허용범위와 신고로써 허가에 갈음하는 용도변경의 범위등 동법 및 동법시행령에서 위임된 사항을 정하고, 그 밖에 건축허가신청시 제출하는 도서중 일부서류를 줄임으로서 민원인의 편의를 도모하는등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

□ 주요골자 □

- 가. 건축허가신청시 현재는 구조계산서·조경계획도 및 시방서등을 허가신청서에 첨부하여 제출하도록 하고 있으나 앞으로는 이들 도서를 제출하지 아니하도록 함으로써 건축허가절차를 간소화함(제6조).
- 나. 건축조례가 정하도록 되어 있는 건축물의 건축허가시 또는 허가사항의 변경시 납부하여야 하는 건축허가수수료의 금액범위를 정함(제9조 및 별표 4).
- 다. 건축물의 용도변경시 종전에는 비슷한 용도끼리 변경을 하는 경우에도 허가를 받도록 하였으나 앞으로는 신고만으로 변경이 가능하도록 함으로써 용도변경절차를 간소화함(제12조제3항).
- 라. 허가대상 건축물을 철거하거나 멸실된 경우에는 시장·군수 또는 구청장에게 건축물 철거·멸실신고서를 제출함에 있어, 층수가 5층이상으로서 연면적이 3천제곱미터이상인 건축물을 철거하는 경우에는 위해방지계획서를 함께 제출하도록 함(제24조).
- 마. 시·도지사 및 시장등이 작성하는 도시설계작성의 세부기준과 건설부장관의 승인을 얻지 아니하고 시·도지사 및 시장등이 직접 변경할 수 있는 사항의 범위를 정함(제37조·제38조 및 별표 12). (건설부제공)