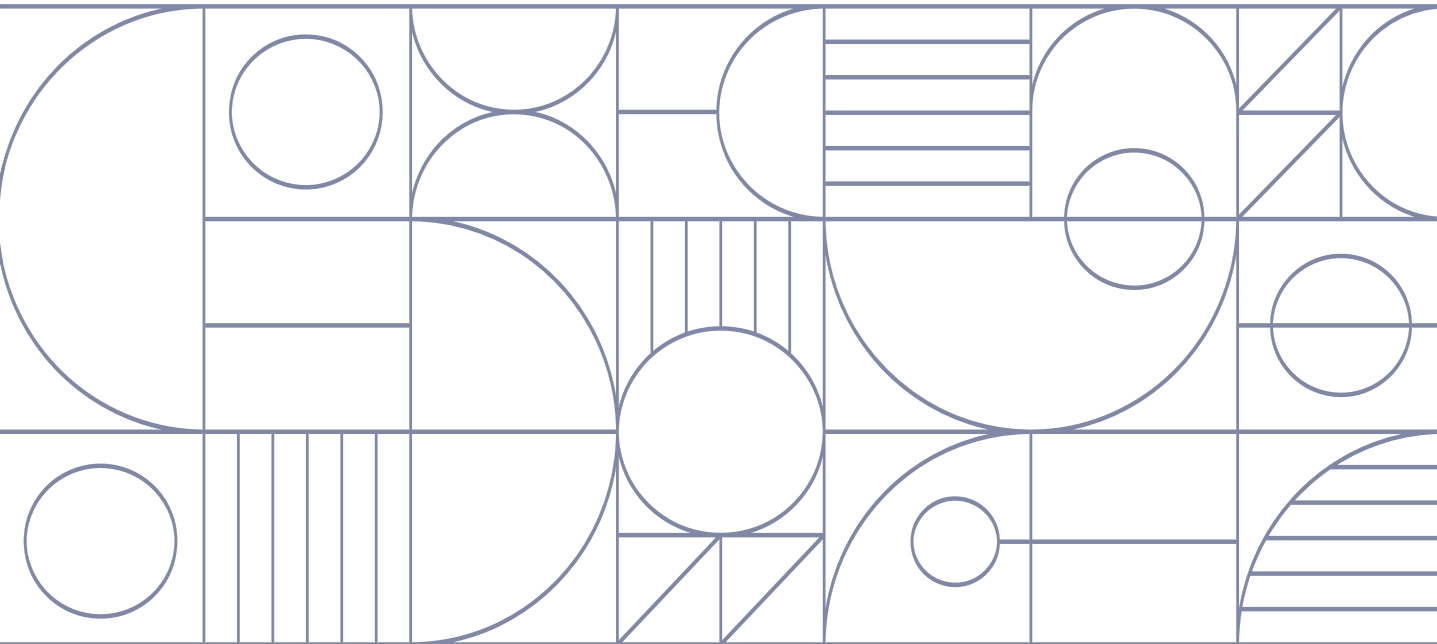


# 해석례로 읽는 건축법 2024 Q&A

Architecture & Urban Research Institute



# Contents

## I. 개요

1. 발간 배경 및 목적	8
2. 대상 및 범위	9
3. 협업체계	10
4. '해석례로 읽는 건축법' 읽는 법	12
5. 건축법령 해석을 요청하는 방법	14
6. 법령관련 규제 개선 요청	16

## II. 키워드로 보는 「건축법」 해석례 동향

1. 건축법 해석례 키워드 분석 방법	20
2. 법령해석례 키워드	25

### III. 「건축법」 해석례

<b>제3장 건축물의 유지와 관리</b>	<b>38</b>
제38조 건축물대장	38
제39조 등기축탁	66
<b>제4장 건축물의 대지와 도로</b>	<b>69</b>
제43조 공개 공지 등의 확보	69
제44조 대지와 도로의 관계	76
제45조 도로의 지정·폐지 또는 변경	82
<b>제5장 건축물의 구조 및 재료 등</b>	<b>93</b>
제48조 구조내력 등	93
제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 등	99
제50조 건축물의 내화구조와 방화벽	122
제50조의2 고층건축물의 피난 및 안전관리	125
제51조 방화지구 안의 건축물	127
제52조 건축물의 마감재료 등	130
<b>제6장 건축물의 대지와 도로</b>	<b>136</b>
제54조 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치	136
제57조 대지의 분할 제한	141
제58조 대지 안의 공지	144
제59조 맞벽 건축과 연결복도	148
제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	152
정북방향 인접 대지경계선 기준	152
정북방향 인접 대지경계선 적용 제외	156
공동주택 인동거리	163
정북방향 인접 대지경계선 적용 완화	172

<b>제7장 건축설비</b>	<b>180</b>
제64조 승강기	180
제67조 관계전문기술자	186
<b>제8장 특별건축구역 등</b>	<b>194</b>
제72조 특별건축구역 내 건축물의 심의 등	194
<b>제8장의2 건축협정</b>	<b>196</b>
제77조의4 건축협정의 체결	196
제77조의6 건축협정의 인가	199
제77조의13 건축협정에 따른 특례	206
<b>제9장 보칙</b>	<b>210</b>
제79조 위반 건축물 등에 대한 조치 등	213
위반건축물 대상	215
위반건축물에 대한 조치	219
영업 등 제한 요청	223
건축물 대장 위반사항 등재	225
제80조 이행강제금	227
이행강제금 부과	228
이행강제금 가중 부과	238
이행강제금 부과 전 문서 계고	240
이행강제금 경과조치	242



제80조의2 이행강제금 부과에 관한 특례	248
제83조 옹벽 등의 공작물예의 준용	251
공작물 축조 신고대상	254
준용 규정	262
기타	264
제84조 면적·높이 및 층수의 산정	267
건축면적	273
바닥면적	281
건축물의 높이	290
층수	293
지하층의 지표면	298
축사 적법화	299
제87조 보고와 검사 등	300
<b>제10장 벌칙</b>	<b>304</b>
제106조 벌칙	304
제110조 벌칙	306
제111조 벌칙	309

I.

## 개요

(a u r<sub>i</sub>)

1. 발간 배경 및 목적
2. 대상 및 범위
3. 협업체계
4. ‘해석례로 읽는 건축법’ 읽는 법
5. 건축법령 해석을 요청하는 방법
6. 법령관련 규제 개선 요청

# 1. 발간 배경 및 목적

## 발간 배경

### 건축 민원의 대다수는 건축법제 해석 및 적용에 관한 민원

- 건축 관계 법령의 체계가 복잡하여 건축허가 과정에서 검토해야 할 법조문이 200개가 넘어 건축법제를 해석하는데 건축실무자 및 행정 공무원이 실무적 어려움을 겪고 있는 실정임
- 최근 건축·주택 관련 민원은 연간 약 100만 건으로 타 분야에 비해 상당히 높은 수준이며, 건축민원의 약 89%는 법령 해석에 대한 질의 민원에 해당함 (이여경 외, 2017, p.47)

### 건축법제 해석 정보에 대한 공유 미흡

- 2013년 국토교통부에서 「건축행정 길라잡이」를 발간한 이후 중앙정부 차원의 건축법 해석례에 대한 아카이브 구축 및 정보 제공은 부재하였음
- 「건축법」 해석에 대한 요구가 늘어나고 있으나 관련 해석 정보는 적시에 공유되지 못하고 있는 실정임
- 이로 인해 건축실무자 또는 지자체, 나아가 건축주가 유사한 내용의 법령해석 요청을 반복하는 악순환을 초래하며, 이는 국민 불편 및 행정 업무 부담을 야기함

### 건축법제 해석 정보에 대한 아카이브 구축 필요

- 행정 담당자에 따라 동일 안전에 대한 해석이 달라지는 사례가 발생하여 건축 현장에서 혼선을 야기하기도 함
- 향후 건축법제에 대한 일관된 해석 및 주기적인 정보 공유를 위한 아카이브 구축이 필요함

## 발간 목적

건축실무자 및 지자체에  
건축법 해석례를 제공하여 건축법제에 대한 이해도 제고



건축법 해석례에 대한 아카이브 구축

## 2. 대상 및 범위

### 대상

#### 「건축법」 관련 국토교통부의 관원회신

- 2017~2022년 최근 6년간 「건축법」 관련 국토교통부 관원회신 자료 577건 중 검토위원회 검토를 거쳐 선별함

#### 「건축법」 관련 법제처 법령해석 자료

- 2017~2022년 최근 6년간 「건축법」 관련 법제처 법령해석 자료 109건 중 검토위원회 검토를 거쳐 선별함

[표 1-1] 「해석례로 읽는 건축법 2023」 검토 대상

유형	소관부처	자료 수집 기간	검토건수	자료 출처
관원회신	국토교통부	2017~2022	577건	국토교통부
법령해석례	법제처	2017~2022	109건	법제처

국토교통부 관원회신 및 법제처 법령해석례와 연계한 판례 및 현재결정례 관련 정보를 부가적으로 제공

출처: 연구진 작성

### 범위

#### 「건축법」 제3장~제10장 관련 해석례

- 「건축법」 관련 해석례 자료가 방대하여 연차별로 해석례를 나누어 발간할 예정임
- 2023년에는 제1장 총칙 내 제1조~제9조 관련 질의회신 130건과 제2장 건축물의 건축 내 제10조~제34조 관련 질의회신 113건을 대상으로 하였음
- 2024년에는 제3장 건축물의 유지와 관리부터 제10장 벌칙 관련 질의회신 329건을 대상으로 하였음

[표 1-2] 「해석례로 읽는 건축법 2023~2024」 수록 범위

구분	검토건수	수록건수	발간 연도
제1장 총칙 ~ 제2장 건축물의 건축	357건 - 국토부 관원회신 312건 - 법제처 법령해석례 45건	214건 29건	2023
제3장 건축물의 유지와 관리 ~ 제10장 벌칙	329건 - 국토부 관원회신 265건 - 법제처 법령해석례 64건	117건 51건	2024

출처: 연구진 작성

# 3. 협업체계

## 정부부처 협업

### 국토교통부 및 법제처의 「건축법」 관련 해석 자료 공유 및 검토

- 「해석례로 읽는 건축법 2024」 발간을 위하여 국토교통부 및 법제처로부터 「건축법」 관련 해석 자료를 공유받아 작성함  
(※ 국민신문고 등을 통한 일반 건축민원이 아닌 관원회신 자료를 중심으로 정리)
- 동일한 주제에 대해 회신 내용이 다른 경우에는 「건축법」 소관부처인 국토교통부 건축정책과와 협의를 통하여 내용을 일관성 있게 정리함

## 검토위원회 운영

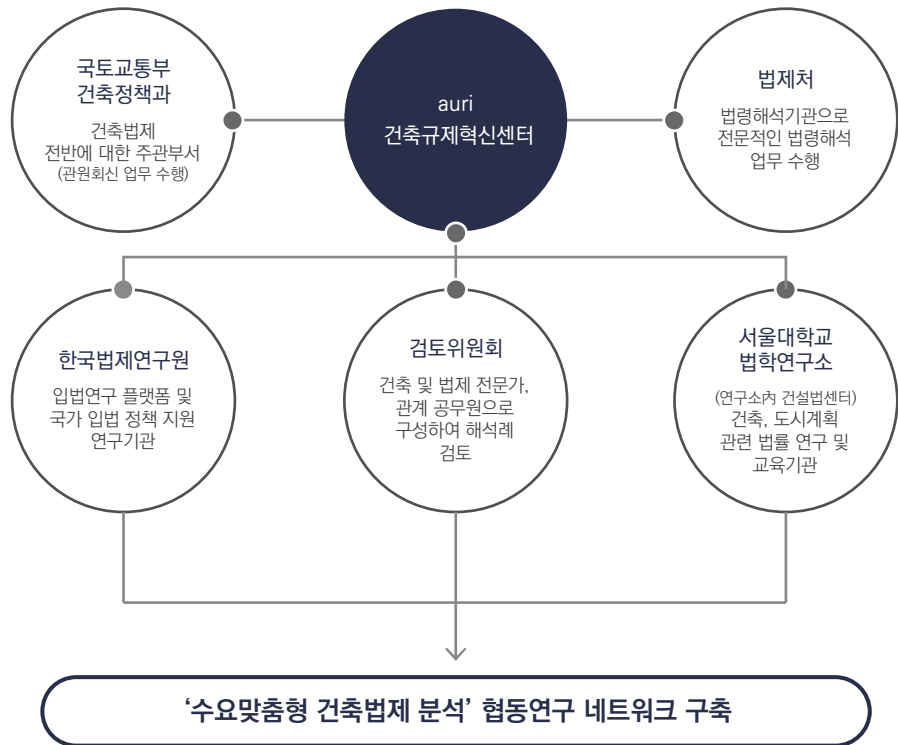
### 이해하기 쉬운 「건축법」 해석례 정보 제공을 위한 전문가 검토위원회 운영

- 독자들이 이해하기 쉬운 「건축법」 해석례(3장) 정보를 제공하기 위해 단행본 구성 및 내용을 검토하는 전문가 검토위원회를 다음과 같이 구성하여 운영함

[표 1-3] 「해석례로 읽는 건축법 2024」 검토위원회 구성

구분	검토위원(소속)	
건축 전문가	윤혁경 대표(ANU건축사사무소)	김지엽 교수(성균관대학교)
건축·소방 전문가	박재성 교수(송실사이버대학교 소방방재학과)	황금숙 사업부장((주)하이맥 소방사업부)
	김종천 선임연구원(한국법제연구원)	배기철 교수(경희대학교 법학전문대학원)
법제 전문가	신동철 변호사(포스코건설 법무팀)	이민우 변호사(법무법인 YK)
	주동진 교수(경희대학교 법학전문대학원)	
공무원	최정우 사무관(국토교통부 건축정책과)	김진성 주무관(국토교통부 건축정책과)

출처: 연구진 작성



[그림 1-1] 협동 네트워크 구축(안)

출처: 연구진 작성

# 4. '해석례로 읽는 건축법' 읽는 법

## 해석례로 읽는 건축법의 기본 구성

- 「건축법」 장·조문 순서와 관련 주제어 맞춰 해당하는 질의회신 사례를 수록함으로써 독자 원하는 정보의 위치를 파악할 수 있도록 구성함

제51조

방화지구 안의 건축물 - 02

2017 국토부 관원회신

**Tip**

해석례 관련 주제어와 해당 법령 명칭 및 조항 표기

방화지구 안의 건축물

**건축법 제51조**

Q

**방화지구 내 건축물 외벽에 설치하는 창호**

질의요청 기관
(경상북도)

방화지구내 건축물 외벽에 설치하는 창호를 내화구조로 하여야 하는지

회신부서 및 회신일자
| 건축정책과-3679, 2017.3.10. |

A

» 「건축법」 제51조 제1항에 따르면 방화지구 안에서는 건축물의 주요구조부와 외벽을 내화구조로 하도록 하고 있으나 외벽의 개구부에 설치되는 창호는 외벽으로 보지 않음에 따라 내화구조로 하지 아니하여도 무방함을 알려드립니다.

**참고법령**

「건축법 시행령」 제58조(방화지구의 건축물)

제58조(방화지구의 건축물) 법 제51조제1항에 따라 그 주요구조부 및 외벽을 내화구조로 하지 아니할 수 있는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 연면적 30제곱미터 미만인 단층 부속건축물로서 외벽 및 처마면이 내화구조 또는 불연재료로 된 것
2. 도매시장의 용도로 쓰는 건축물로서 그 주요구조부가 불연재료로 된 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

**Tip**

건축법 질의 내용 및 답변

**Tip**

해석례에서 인용한 법령, 규칙의 조문 내용 제공



- 건축법 질의 및 회신내용에 대한 독자의 이해를 도울 수 있도록 해당되는 법령의 기본 정보(제·개정 목적), 관련 법령해석례와 행정심판례 등의 사례를 함께 제공
- 질의회신과 관련된 주제어와 관련 하위법령·규칙을 함께 표기하여 법령간 관계도 함께 파악할 수 있도록 함

건축물대장 발급 및 열람
건축법 제38조
건축법 시행령 제25조
건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제11조

#### 건축물대장-4

2022 국토부 관원회신

제38조

Q

해당 건축물의 임차인이 건축물대장 현황도 발급을 신청할 수 있는지 여부

(경기도)

상가 건축물의 경우 건축물 소유자의 동의 없이 임차인 본인의 임차계약서만을 첨부하여 해당 층 및 전체 평면도 발급이 가능한지?

| 건축정책과-2399, 2022.3.17.1

해당 페이지의  
위치와 관련  
법령을 확인할  
수 있도록  
인덱스 표기

A

» 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」(이하 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」) 제11조 제3항은 건축물 평면도의 발급으로 건축물의 내부가 공개되어 범죄의 이용 또는 사생활 침해 우려로 인한 제한 필요로 해당 조항이 2007년에 개정되었으며, 동항 제5호에 따르면 해당 건축물에 거주하는 임차인의 경우 건축물 소유자의 동의 없이 건축물현황도 중 평면도 및 단위세대평면도 발급이 가능토록 규정하고 있음.

#### 관련 법령해석례

평면도 발급

**Tip**

관련 법령의 목적, 취지와  
조문 해석의 이해를  
도울 수 있도록  
관련 법령해석례, 판례 등의  
정보를 함께 제공함

질의	공동주택 공용부분의 평면도를 발급받기 위해 다른 구분소유자의 동의를 얻어야 하는지(「건축물대장의 기재 및 관리에 관한 규칙, 제11조제3항 등)
질의요지	「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙, 제11조제3항에서는 같은 조 제1항에 따라 발급하거나 열람하게 하는 건축물현황도 중 평면도 및 단위세대별 평면도는 건축물 소유자의 동의를 얻거나 건축물 소유자의 배우자와 직계 존·비속 및 그 배우자(제1호) 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신청하는 경우에 한하여 발급하거나 열람하게 할 수 있다고 규정하고 있는바, 공동주택의 구분소유자가 해당 공동주택의 주민공동시설과 같은 공용부분에 대한 평면도를 발급받으려는 경우, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙, 제11조제3항에 따라 다른 구분소유자의 동의를 얻어야 하는지?
회답	다른 구분소유자의 동의를 얻어야 함.
이유 (요약)	「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙, 제11조제3항의 개정(건설교통부령 제547호) 취지는 상·하수도 및 도시가스 배관의 인입(引入) 현황을 포함한 도면으로서 건축물의 현황 등에 대한 구체적인 도면에 해당하는 평면도의 발급으로 인해 건축물의 내부가 공개되어 범죄의 이용 또는 사생활 침해의 우려가 있는 것을 방지하고자 건축물 소유자의 동의를 얻은 경우 등으로 그 발급을 제한하려는 것이라고 할 것인데(2007.1.16. 건설교통부령 제547호로 전부개정되어 같은 해 2.1. 시행된 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙, 개정이유서 참조), 공동주택의 주민공동시설과 같은 공용부분이라고 하더라도 범죄의 발생이나 사생활 침해의 여지가 없다고 단정하기 어렵다고 할 것이므로, 해당 공용부분 사용자의 안전과 사생활의 보장 등을 위하여 공동주택의 공용부분에 대한 평면도의 발급에 대해서도 다른 구분소유자의 동의를 받아야 한다고 해석하는 것이 위와 같은 해당 규정의 취지에 부합하는 해석이라고 할 것임.

※ 출처: 법제처 법령해석례 16-0045, 2016.9.21.

# 5. 건축법령 해석을 요청하는 방법

## 건축법령 해석 관련 국토교통부 관원회신 요청 방법

### 국토교통부 민원마당을 이용한 민원신청

- 건축법령 해석을 위한 국토교통부 관원회신을 요청하고자 할 경우 ‘국토교통부’ 민원마당-‘민원신청’을 통해 전자민원 신청 가능
- 전자민원은 행정기관 민원서비스 통합에 따라 국민권익위원회의 국민신문고(www.epeople.go.kr) 시스템을 이용
- 민원인이 원하는 업무분야와 관련 FAQ, 전자민원 처리공개를 우선 확인하고 해당되는 사항이 없을 시에 해당 부서에 민원 신청

### 전자민원처리공개

전자민원(국민신문고)으로 제출하신 처리내역입니다.  
고객님의 궁금증과 문제점을 신속하고 정확하게 해결하기 위해 노력하겠습니다.

신청분야: 전체  
검색어: 제목  
기간: 2024-06-14 ~ 2024-06-21 선택

검색 초기화

총 7건 등록 (1/1) 10개씩

제목	담당부서	등록일	처리상태
부동산개발업 등록사업자와 공동협약을 체결...	부동산개발산업과	2024.06.18	완료
분양 전무 시, 입주자사전점검 시행 여부	주택건설공급과	2024.06.17	완료
건축면적 산입	건축정책과	2024.06.17	완료
특수구조물을 포함하는 해체계획서를 작성한 ...	건축안전과	2024.06.16	완료

**[그림 1-2] 국토교통부 전자민원처리 사례**  
출처: 국토교통부 민원마당 홈페이지 - 민원신청 - 전자민원처리공개,  
<https://eminwon.molit.go.kr/onCmptPrcsOpenList.do?> (검색일 : 2024.6.10.)

## 신청 전 확인

민원신청 전 자주하는 질문(FAQ) 정보를 확인

원하는 정보가 없을 시 전자민원 처리공개 확인

## 부서별 신청 및 유사사례 조회

아래 분야별 업무 확인 후 민원신청 (분야를 모를 경우 기타분야선택)

<b>건축정책</b> 업무설명 건축법, 위반건축물, 건축감리, 용도변경, 인터넷건축행정시스템(세움터), 건축물대장	<b>건축안전</b> 업무설명 피난, 내화구조, 방화, 마감재료, 구조기준	<b>녹색건축</b> 업무설명 건축물설비기, 배연창, 에너지절약 설계기준	<b>주택정책</b> 업무설명 주택종합계획, 주택거래신고, 투기과열지구, 공동주택 후분양 및 상한제, 전매제한, 분양원가
<b>주택정비</b> 업무설명 건축법, 위반건축물, 건축감리, 용도변경, 인터넷건축행정시스템(세움터), 건축물대장	<b>주택건설공급</b> 업무설명 공동주택사업 및 관리, 주택관리사, 도시형 생활주택, 친환경주택 등	<b>주택기금</b> 업무설명 주택공급(청약, 분양) 규칙, 청약가점제, 국민주택 기금 및 채권, 주택보증관련, 입주자 저축제도 관련 등	<b>도시정책</b> 업무설명 국토계획법(도시계획, 도시계획시설, 지구단위계획, 용도지역, 토지분할, 개발행위, 기반시설부담금)
<b>녹색도시(환경)</b> 업무설명 개발제한구역, 도시공원(시설, 완충, 경관녹지), 토지구획정리, 도시개발사업 분야	<b>토지정책</b> 업무설명 공익사업 손실보상, 토지거래허가제도, 외국인토지취득분야, 부동산실거래 제도, 개발부담금 등	<b>물류산업</b> 업무설명 화물자동차 관련, 택배(이륜), 콜벤, 렉카, 복합운송수산업	<b>건설정책</b> 업무설명 건설산업기본법령(시공 능력)분야, 계약, 보증, 현장대리인
<b>건설산업</b> 업무설명 골재채취법, 건설기계관리, 설비, 건설인력관리, 건설자재, 건설인력정책, 건설업등록, 건설분쟁, 하도급	<b>건설안전</b> 업무설명 건설기초진흥법, 건설사업관리 및 감리, 부실시공 신고 및 부실발점 제도, 품질관리, 레미콘, 공장인증관련	<b>도로정책</b> 업무설명 도로법, 도로정책수립, 고속도로계획예산, 도로사업연구개발, 통행료, 사도법, 국가지원도로	<b>기타분야</b> 업무설명 국토교통부 관련 기타 업무(민원실에서 직접 분류)

[그림 1-3] 「건축법」 관련 국토교통부 관원회신 신청

출처: 국토교통부 민원마당 홈페이지, <https://eminwon.molit.go.kr/cmptReg.do?>(검색일 : 2024.5.30.)

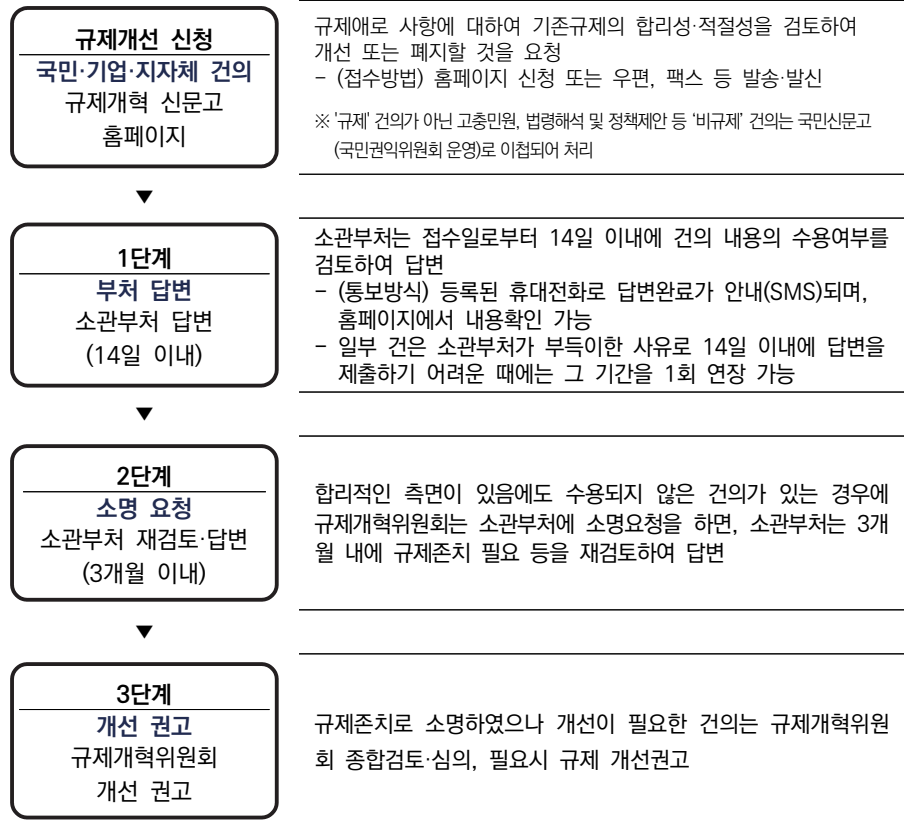
# 6. 법령관련 규제 개선 요청

국민권익위원회  
고충민원제도  
(국민신문고)

## 규제개혁신문고 국민제안을 통한 법령 개정 등 제도개선 요청

- 규제개혁신문고는 「행정규제기본법」에 따른 '규제' 개선건의를 접수
- 지자체 공무원이 일선 행정현장에서 발굴한 불합리한 규제나 해당지역 주민·기업 등의 규제 애로를 건의하고자 할 경우 '지자체 규제개혁신문고' 전용공간을 활용(규제개혁신문고-규제건의-규제건의 신청 - 지자체 규제개혁신문고)

## 규제개혁신문고 처리절차



[그림 1-4] 국무조정실 규제개혁신문고 규제개선 건의 및 처리 절차

출처 : <https://www.sinmungo.go.kr/sz2/ntc/procsDsGuid.jsp> (검색일 : 2024.5.27.)

## 참고법령

「행정규제기본법」

### 행정규제의 정의 (법 제2조 제1항 제1호)

- 행정규제라 함은 국가 또는 지방자치단체가 특정한 행정목적 실현하기 위하여 국민의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 것으로서 법령 등 또는 조례·규칙에 규제되는 사항

### 행정규제의 범위 (법 시행령 제2조 제1항)

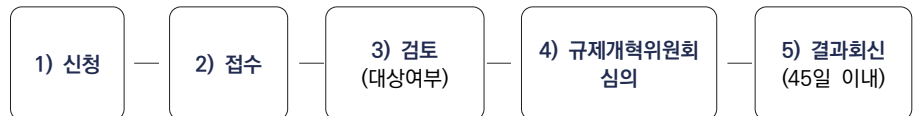
- 허가·인가·특허·면허·승인·지정·인정·시험·검사·검정·확인·증명 등 일정한 요건과 기준을 정하여 놓고 행정기관이 국민으로부터 신청을 받아 처리하는 행정처분 또는 이와 유사한 사항
- 허가취소·영업정지·등록말소·시정명령·확인·조사·단속·과태료·부과·과징금 부과 등 행정의무의 이행을 확보하기 위하여 행정기관이 행하는 행정처분 또는 감독에 관한 사항
- 고용의무·신고의무·등록의무·보고의무·공급의무·출자금지·명의대여 금지 기타 영업 등과 관련하여 일정한 작위 또는 부작위 의무를 부과하는 사항
- 기타 국민의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 행정행위(사실행위를 포함한다)에 관한 사항

※ 출처: 「행정규제기본법」 법률 제19213호, 2023. 1. 17., 타법개정

## 국토교통 규제개혁위원회 규제개선 건의

### 국토교통 개선 위원회 안건 상정 절차

- 국토교통분야 규제개선 건의사항에 대한 소관부서 검토의견의 적절성을 심의하는 ‘국토교통 규제개혁위원회’ 운영
  - 국토교통부 홈페이지 - 국민참여 - 국토교통 규제개선 건의를 통해 안건 상정을 요청하면 소관부서의 검토를 거쳐 규제개혁위원회 심의
- ※ 위원회 심의 안건으로 상정되지 않는 경우 : 규제개선 건의가 아닌 단순 민원 사항, 규제강화를 요청하거나 이미 위원회 심의를 거쳐 특별히 상황 변경이 생기지 않은 사항



[그림 1-5] 국토교통부 국토교통 규제개혁위원회 규제개선 건의 및 처리 절차

출처 : [https://www.molit.go.kr/USR/WPGE0201/m\\_37043/DTL.jsp](https://www.molit.go.kr/USR/WPGE0201/m_37043/DTL.jsp) (검색일 : 2024.5.27.)

# II.

## 키워드로 보는 「건축법」 해석례 동향

1. 건축법 해석례 키워드 분석 방법
2. 법령해석례 키워드

# 1. 건축법 해석례 키워드 분석 방법

## 분석 대상

### 「건축법」 각 장·조문에 해당하는 해석 요청 내용 및 회신 결과

구분	내용
----	----

분석 대상

2017~2022년 국토교통부 관원회신, 법제처 법령해석 사례 데이터 686건  
건축별 장·조문별 해석 '요청내용'과 '회신결과'의 주요 등장 키워드

질의내용

제1장 총칙	제2장 건축물의 건축	제3장 건축물의 유지와 관리	제4장 건축물의 대지와 도로	제5장 건축물의 구조 및 재료 등
제6장 지역 및 지구의 건축물	제7장 건축설비	제8장 특별 건축구역 등	제9장 보칙	제10장 벌칙
		제8장의 2 건축협정		
		제8장의 3 결합건축		

분석 내용

장	법조문	질의제목 (예시)	질의 (예시)
제1장	제2조	해수양식장으로 사용되는 철근콘크리트 수조가 영구시설물인 지 여부 (질의요청 기관)	양식업자가 해수양 식장 수조를 철근콘크리트조로 축조하고 기둥 및 지붕틀을 설치하고 천막으로 덮는 방법으로 가설 건축물 축조 신고(농·어업용 고정식 온실)하여 해당 기관에서 수리하여 축조 완료한 상태에서, 양식업자가 축조한 수조 철근 콘크리트 구조물은 가설건축 물이 아닌 영구시설물로 볼 수 있는지 여부  (건축정책과-회신번호,2022.12.8)

회신 결과 (예시)

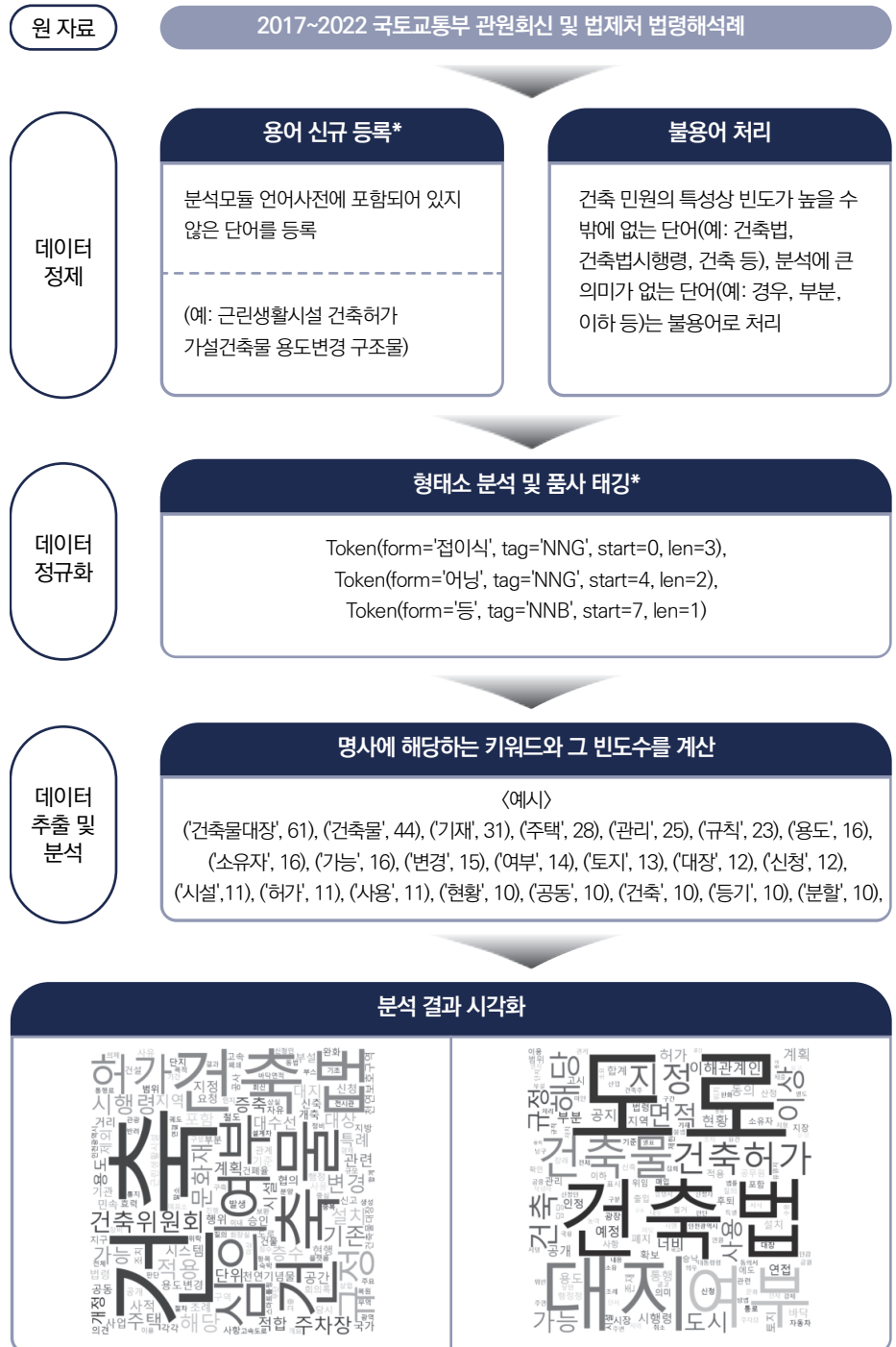
「건축법 시행령」 제15조 제5항 제11호에서는 “농업·어업용 고정식 온실” 및 간이작업장, 가축 양육실을 가설건축물의 축조신고 대상으로 규정하고 있음.

위의 제11호에서 정하고 있는 “어업용”이란 수산·동·식물을 포획·채취하거나 양식하는 산업 등을 말하며, “고정식”에 대하여 건축법령에서 별도로 규정하고 있지 아니하나, “고정식”이란 일반적으로 토지에 견고하게 정착되어 움직이지 않게 하는 방식으로 판단됨.



## 분석 방법

## 건축법 해석례 데이터 정제 및 키워드 분석



\* 한글 형태소 분석을 위해 python Kiwi(Korean Intelligent Word Identifier)모듈을 활용

기관별 질의  
현황

건축법 해석요청 기관 조문별 현황

- 「건축법」 관련하여 2017년부터 2022년까지 국토교통부 관원회신, 법제처 법령해석 요청 건 총 686건이며, 지자체가 전체 건수의 66.2%를 차지함
- 장별·조문별로 분류하면 다음과 같음

[표 II-1] 건축법 조문별 해석요청 기관 현황

구분	미상 (법제처회신)	공공기관	법원	정부		지자체	총합계
				행정기관	위원회		
제1장 총칙	19 10.98%	3 1.73%	6 3.47%	21 12.14%	9 5.20%	115 66.47%	173 100%
제2조	13	2	6	21	9	93	144
제3조	-	1	-	-	-	4	5
제4조	1	-	-	-	-	10	11
제4조의2	1	-	-	-	-	-	1
제5조	1	-	-	-	-	8	9
제6조	2	-	-	-	-	-	2
제8조	1	-	-	-	-	-	1
제2장 건축물의 건축	26 14.05%	1 0.54%	7 3.78%	9 4.86%	13 7.03%	129 69.73%	185 100%
제11조	9	-	1	2	2	34	48
제12조	-	-	-	-	-	1	1
제13조	2	-	-	-	-	-	2
제13조의2	-	-	-	-	-	1	1
제14조	1	-	-	-	-	4	5
제16조	1	-	1	-	1	11	14
제19조	3	-	2	1	3	20	29
제20조	1	-	2	4	6	24	37
제21조	-	-	-	-	-	5	5
제22조	-	1	1	-	1	10	13
제23조	-	-	-	1	-	1	2
제24조	1	-	-	-	-	1	2
제25조	5	-	-	-	-	12	17
제26조	1	-	-	-	-	-	1
제27조	1	-	-	-	-	2	3
제29조	1	-	-	1	-	2	4
제32조	-	-	-	-	-	1	1

출처: 연구진 작성

[표 II-2] 건축법 조문별 해석요청 기관 현황(계속)

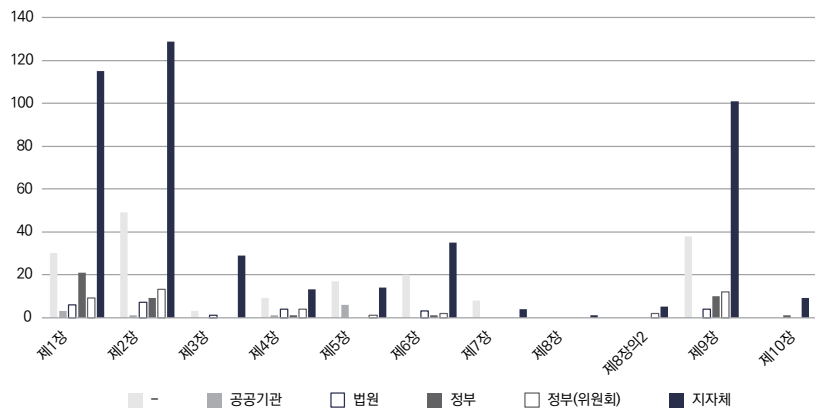
구분	미상 (법제처 회신)	공공기관	법원	정부		지자체	총합계
				행정기관	위원회		
제3장 건축물의 유지와 관리	1 3.23%	-	1 3.23%	-	-	29 93.55%	31 100%
제38조	1	-	1	-	-	29	31
제4장 건축물의 대지와 도로	5 17.86%	1 3.57%	4 14.29%	1 3.57%	4 14.29%	13 46.43%	28 100%
제43조	2	-	-	-	-	3	5
제44조	2	-	-	-	1	2	5
제45조	1	-	3	1	1	5	11
제46조	-	1	1	-	-	3	5
제47조	-	-	-	-	2	-	2
제5장 건축물의 구조 및 재료 등	16 43.24%	6 16.22%	-	-	1 2.70%	14 37.84%	37 100%
제48조	2	1	-	-	-	1	4
제49조	5	5	-	-	1	8	19
제50조	1	-	-	-	-	2	3
제50조의2	1	-	-	-	-	-	1
제51조	-	-	-	-	-	2	2
제52조	7	-	-	-	-	1	8
제6장 지역 및 지구의 건축물	15 26.79%	-	3 5.36%	1 1.79%	2 3.57%	35 62.50%	56 100%
제54조	1	-	-	-	-	2	3
제57조	2	-	1	1	-	-	4
제58조	1	-	1	-	-	1	3
제59조	-	-	-	-	-	4	4
제61조	11	-	1	-	2	28	42
제7장 건축설비	8 66.67%	-	-	-	-	4 33.33%	12 100%
제64조	6	-	-	-	-	-	6
제67조	2	-	-	-	-	4	6
제8장 특별건축구역 등	-	-	-	-	-	1 100%	1 100%
제72조	-	-	-	-	-	1	1
제8장의2 건축협정	-	-	-	-	2 28.57%	5 71.43%	7 100%
제77조의13	-	-	-	-	-	1	1
제77조의13등	-	-	-	-	1	1	2
제77조의4	-	-	-	-	-	1	1

출처: 연구진 작성

[표 II-3] 건축법 조문별 해석요청 기관 현황(계속)

구분	미상 (법제처 회신)	공공기관	법원	정부		지자체	총합계
				행정기관	위원회		
제77조의6	-	-	-	-	-	2	2
제77조의6등	-	-	-	-	1	-	1
제9장 보칙	20 13.70%	-	4 2.74%	10 6.85%	12 8.22%	100 68.49%	146 100%
제79조	3	-	1	4	5	26	39
제80조	7	-	1	-	4	19	31
제80조의2	1	-	-	-	-	2	3
제83조	2	-	2	2	-	13	19
제84조	7	-	-	3	3	29	42
제87조	-	-	-	1	-	11	12
제10장 벌칙	-	-	-	1 10%	-	9 90%	10 100%
(관련조문 미상)	-	-	-	1	-	1	2
제105조	-	-	-	-	-	1	1
제106조	-	-	-	-	-	1	1
제106조, 제111조	-	-	-	-	-	1	1
제108조	-	-	-	-	-	1	1
제110조	-	-	-	-	-	1	1
제110조, 제112조	-	-	-	-	-	1	1
제111조	-	-	-	-	-	2	2
총합계	110 16.03%	11 1.60%	25 3.64%	43 6.27%	43 6.27%	454 66.18%	686 100%

출처: 연구진 작성



[그림 II-1] 건축법 장별 질의기관 현황

출처: 연구진 작성

# 2. 법령해석례 키워드

## 제1장

[표 II-3] 「건축법」 제1장 해석례 주요 키워드

- 제2조(정의)
- 제3조(적용 제외)
- 제4조(건축위원회)
- 제5조(적용의 완화)
- 제6조  
(기존의 건축물 등에  
관한 특례)
- 제8조(리모델링에  
대비한 특례 등)



출처: 연구진 작성

[표 II-4] 제1장 해석례 상위 빈도 키워드

순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도
1	용도	450	16	건축허가	77	31	세대	56
2	별표	233	17	유사	75	32	영업	56
3	분류	165	18	종합	73	33	주차장	55
4	이용	158	19	종류	73	34	기능	54
5	도로	137	20	학원	70	35	조례	51
6	근린생활시설	135	21	기존	69	36	용도변경	50
7	심의	128	22	부속용도	63	37	개정	50
8	형태	117	23	변경	63	38	요건	49
9	구조	117	24	범위	61	39	대상	48
10	주택	111	25	신고	61	40	지정	47
11	허가권자	101	26	공동주택	59	41	현황	46
12	건축위원회	99	27	계획	58	42	지역	46
13	대지	98	28	검토	57	43	숙박	46
14	관계	95	29	바닥면적	57	44	일반	45
15	목적	93	30	허가	57	45	공간	45

출처: 연구진 작성



### 제3장

### 건축물의 유지와 관리

#### 제38조 건축물대장

[표 II-7] 「건축법」 제3장 해석례 주요 키워드



출처: 연구진 작성

[표 II-8] 제3장 해석례 상위 빈도 키워드

순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도
1	건축물대장	199	16	명칭	29	31	관계	16
2	기재	98	17	공동주택	28	32	아파트	16
3	변경	88	18	확인	27	33	자료	15
4	관리	74	19	대지	27	34	구분	15
5	소유자	65	20	생성	27	35	부분	15
6	내용	58	21	분할	25	36	직권	14
7	대장	57	22	작성	22	37	적합	14
8	신청	49	23	정정	21	38	전유부	14
9	용도	48	24	토지	19	39	서류	14
10	허가권자	47	25	위반	19	40	별표	13
11	현황	46	26	기존	19	41	제한	13
12	등기	41	27	개정	18	42	허가	13
13	표시	37	28	지번	18	43	사실	12
14	사용승인	35	29	실제	17	44	첨부	12
15	주택	31	30	발급	16	45	분류	12

출처: 연구진 작성

제4장

[표 II-9] 「건축법」 제4장 해석례 주요 키워드

건축물의 대지와 도로

제43조  
공개 공지 등의 확보

제44조  
대지와 도로의 관계

제45조  
도로의 지정·폐지 또는 변경

제46조  
건축선의 지정

제47조  
건축선에 따른 건축제한



출처: 연구진 작성

[표 II-10] 제4장 해석례 상위 빈도 키워드

순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도
1	도로	260	16	지역	21	31	출입	15
2	지정	87	17	계획	21	32	의미	14
3	대지	76	18	공개공지	20	33	사실	14
4	허가권자	52	19	위치	20	34	완화	13
5	건축허가	41	20	공지	19	35	별도	13
6	너비	35	21	토지	19	36	시장	13
7	동의	35	22	예정	18	37	단서	13
8	이해관계인	31	23	공고	17	38	높이	12
9	건축선	28	24	의무	17	39	바닥면적	12
10	부분	26	25	시장	17	40	합계	12
11	통행	26	26	이용	17	41	조례	12
12	용도	25	27	제한	16	42	관리	12
13	인정	23	28	면적	16	43	자동차	12
14	도시	23	29	소요	16	44	폐지	12
15	현황	23	30	관계	15	45	용적률	11

출처: 연구진 작성



## 제5장

### 건축물의 구조 및 재료 등

- 제48조 구조내력 등
- 제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 등
- 제50조 건축물의 내화구조와 방화벽
- 제50조의2 고층건축물의 피난 및 안전관리
- 제51조 방화지구 안의 건축물
- 제52조 건축물의 마감재료 등

[표 II-11] 「건축법」 제5장 해석례 주요 키워드



출처: 연구진 작성

[표 II-12] 제5장 해석례 상위 빈도 키워드

순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도
1	구조	66	16	신청	28	31	용도	19
2	재료	66	17	특별피난계단	27	32	출입구	18
3	외벽	56	18	방화구획	27	33	공동주택	17
4	내화구조	44	19	계단	26	34	대수선	17
5	피난	43	20	복도	26	35	구조물	17
6	부분	42	21	용도변경	26	36	지상	17
7	마감	42	22	공간	25	37	화재	17
8	직통계단	41	23	피난층	24	38	적합	17
9	방화구조	38	24	바닥면적	24	39	일부	16
10	방화	33	25	대피	23	40	대상	15
11	바닥	32	26	방화문	21	41	허가	15
12	구획	31	27	창문	21	42	주요구조부	15
13	안전	29	28	피난계단	20	43	인정	15
14	개정	28	29	성능	20	44	확인	14
15	창호	28	30	이후	19	45	변경	14

출처: 연구진 작성

제6장

지역 및 지구의  
건축물

- 제54조 건축물의  
대지가 지역·지구 또는  
구역에 걸치는 경우의  
조치
- 제57조 대지의 분할  
제한
- 제58조 대지 안의 공지
- 제59조 맞벽 건축과  
연결복도
- 제61조 일조 등의  
확보를 위한 건축물의  
높이 제한

[표 II-13] 「건축법」 제6장 해석례 주요 키워드



출처: 연구진 작성

[표 II-14] 제6장 해석례 상위 빈도 키워드

순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도
1	대지	299	16	대지경계선	46	31	지역	27
2	도로	127	17	정북방향	44	32	일조권	27
3	부분	80	18	사이	44	33	연결	27
4	계획	72	19	용도지역	43	34	이격거리	26
5	너비	69	20	공동주택	41	35	상호간	26
6	인접	66	21	용도	38	36	전체	25
7	도시	62	22	건축허가	37	37	일반주거지역	25
8	확보	61	23	방향	36	38	고려	24
9	거리	60	24	채광	34	39	높이제한	24
10	분할	57	25	구역	33	40	변경	24
11	일조	54	26	창문	32	41	측벽	24
12	벽면	50	27	면적	31	42	허가권자	23
13	높이	49	28	공지	29	43	전용	23
14	토지	48	29	일정	28	44	녹지	22
15	제한	46	30	지표면	28	45	이용	22

출처: 연구진 작성



제8장  
특별건축구역 등

제8장의2  
건축협정

[표 II-17] 「건축법」 제8장 해석례 주요 키워드



출처: 연구진 작성

[표 II-18] 제8장 해석례 상위 빈도 키워드

순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도
1	건축협정	19	16	지구단위계획	3	31	지역	1
2	체결	10	17	합병	3	32	개방	1
3	공동	4	18	이용	2	33	특별	1
4	구역	4	19	지정	2	34	건축허가	1
5	대지	4	20	연접	2	35	신청	1
6	공유	4	21	직통계단	2	36	대지경계선	1
7	토지	4	22	바닥면적	2	37	위치	1
8	인가	4	23	합계	2	38	승강기	1
9	특례	3	24	근저당	2	39	용도	1
10	필지	3	25	조건	2	40	각각	1
11	계단	3	26	획지	2	41	정비	1
12	경계	3	27	분할	2	42	해제	1
13	별도	3	28	구청장	2	43	범위	1
14	통합	3	29	위임	2	44	건축물대장	1
15	심의	3	30	주민	1	45	표기	1

출처: 연구진 작성

제9장

보칙

[표 II-19] 「건축법」 제9장 해석례 주요 키워드



출처: 연구진 작성

[표 II-20] 제9장 해석례 상위 빈도 키워드

순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도	순위	키워드	빈도
1	이행강제금	260	16	대지	97	31	증축	54
2	위반	259	17	공작물	95	32	구조	54
3	부과	205	18	용도	87	33	공동주택	54
4	산정	181	19	지표면	82	34	내용	52
5	허가	168	20	건축주	80	35	기간	51
6	부분	166	21	대상	78	36	행정	50
7	시정명령	149	22	층수	78	37	용도변경	50
8	허가권자	145	23	산입	71	38	조치	49
9	신고	121	24	제외	70	39	절차	48
10	면적	115	25	개정	66	40	장애인	46
11	바닥면적	113	26	행위	60	41	사용승인	45
12	이행	107	27	처분	59	42	조례	45
13	주택	107	28	제한	58	43	관계	43
14	높이	104	29	위반건축물	57	44	별표	43
15	변경	98	30	건축허가	55	45	이용	43

출처: 연구진 작성





# III.

## 「건축법」 해석례



제3장 건축물의 유지와 관리  
제4장 건축물의 대지와 도로  
제5장 건축물의 구조 및 재료 등  
제6장 건축물의 대지와 도로  
제7장 건축설비  
제8장 특별건축구역 등  
제8장의2 건축협정  
제9장 보칙  
제10장 벌칙

# 제3장 건축물의 유지와 관리(제38조 ~ 제39조)

제38조

건축물대장

건축물대장  
기재

건축법  
제38조

건축법 시행령  
제25조

건축물대장의  
기재 및 관리  
등에 관한 규칙  
제3조

2017 국토부 관원회신

## Q

도로점용 관련 사항을 건축물대장에 기재할 수 있는지 여부

(서울특별시)

도로점용료 및 도로점용변상금 부과사항 등 도로점용사항을 건축물대장에 기재할 수 있는지?

| 녹색건축과-6804, 2017.11.21. |

## A

- » 건축물대장은 「건축법」 제38조에 따라 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초자료로 활용하기 위하여 건축물과 그 대지의 현황 및 구조내력에 관한 정보 등을 적어서 보관하는 공부임.
- » 질의와 같이 「도로법」에 따른 도로점용허가 사항 등 건축법령 이외의 개별 법령 인허가 등의 사항은 건축물대장에 기재할 수 없으며, 개별 법령에서 정하고 있는 인허가 관리 대장 등을 통하여 해당 사항을 확인하여야 할 것으로 판단됨.

## 참고법령

「건축법」

제8조(건축물대장)

제38조(건축물대장) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황 및 국토교통부령으로 정하는 건축물의 구조내력(構造耐力)에 관한 정보를 적어서 보관하고 이를 지속적으로 정비하여야 한다.

1. 제22조제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우
  2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우
  3. 삭제 <2019. 4. 30.>
  4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물대장의 작성·보관 및 정비를 위하여 필요한 자료나 정보의 제공을 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료나 정보의 제공을 요청받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 건축물대장의 서식, 기재 내용, 기재 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」

제2조(용어의 정의)

제4호 및 제3조

(건축물대장의 기재)

제2조(용어의 정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

4. “건축물대장의 기재내용”이라 함은 건축물의 표시 및 소유자 현황에 관한 사항을 말한다.

제3조(건축물대장의 기재) 「건축법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제25조제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 건축물의 증축·개축·재축·이전·대수선 및 용도변경에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항이 변경된 경우
2. 건축물의 소유권에 관한 사항이 변경된 경우
3. 법 및 관계 법령에 따른 조사·점검 등에 따른 건축물의 현황과 건축물대장의 기재내용이 일치하지 않는 경우

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

건축물대장  
작성방법

건축법  
제38조

건축법 시행령  
제25조

건축물대장의  
기재 및 관리  
등에 관한 규칙  
제5조

2021 법제처 법령해석

Q

주차전용건축물의 집합건축물대장 중 건축물현황도란에 표기되어 있는 부대시설에 관한 사항은 같은 대장의 용도란에도 반드시 표기해야 하는지 여부

[21-0773, 2021.11.25.]

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」(이하 “건축물대장규칙”이라 함) 제5조 제1항 및 제4항에 따르면 건축물대장은 건축물마다 작성하고, 건축물대장에는 건축물현황도가 포함되는데, 「주차장법」 제2조 제11호에 따른 주차전용건축물(이하 “주차전용건축물”이라 함)에 대한 집합건축물대장의 건축물현황도란에 같은 법 시행규칙 제6조 제4항에 따른 부대시설에 관한 사항이 표기되어 있는 경우, 같은 대장의 용도란에도 해당 사항을 반드시 표기해야 하는지?

A

» 집합건축물대장의 건축물현황도란에 「주차장법 시행규칙」 제6조 제4항에 따른 부대시설에 관한 사항이 표기되어 있더라도, 같은 대장의 용도란에 해당 사항을 반드시 표기해야 하는 것은 아님.

» 건축물대장의 용도란은 건축물이 실제 쓰이는 용도를 기재하는 것으로, 그 기재 내용은 해당 건축물에 대한 구체적인 현황 및 정보 등을 확인하기 위한 자료로서, 「건축물대장규칙」 제5조 제1항에서는 건축물대장은 건축물 1동을 단위로 하여 각 건축물마다 별표에 따라 작성한다고 규정하고 있고, 같은 규칙 별표 제2호 가목 3) 가)에서는 집합건축물대장의 작성방법 중 ‘용도’의 작성요령을 ‘층·구조·용도별로 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 용도를 적고, 괄호 안에 구체적인 명칭을 적을 것’이라고 규정하고 있으므로, 「건축물대장규칙」 [별지 제5호서식]에 따른 ‘용도’란은 건축법령에서 정하는 바에 따라 작성해야 함.

» 그런데 「건축법」 제2조 제1항 제3호에서는 “건축물의 용도”를 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로 정의하면서, 같은 조 제2항에서는 건축물의 용도는 단독주택(제1호), 공동주택(제2호), 제2종 근린생활시설(제4호) 및 자동차 관련 시설(제20호) 등으로 구분하고 있고, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 별표 1에서는 법률의 규정에 따른 용도와 그 세부 용도를 제2종 근린생활시설 중 일반음식점(제4호자목), 자동차 관련 시설 중 주차장(제20호가목) 등으로 각각 규정하고 있으며, 건축물대장규칙 별표 제2호가목3)가)에서는 건축물 용도별로 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 용도를 적고 괄호 안에 구체적인 명칭을 적도록 하면서 그 예시로 ‘제2종 근린생활시설(일반음식점)’을 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 이 사안과 같은 주차전용건축물의 집합건축물대장의 경우, 건축물의 용도인 ‘자동차 관련 시설’과 그 세부 용도인 ‘주차장’을 법령에 따라 용도란에 ‘자동차 관련 시설(주차장)’과 같이 기재하면 될 것임.

# A

» 또한 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 「건축법」 제38조제1항에서는 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황 등에 관한 정보를 적어서 보관하도록 규정하고 있는바, 이 사안과 같이 건축물대장규칙 제5조제4항 및 별지 제5호서식에 따라 집합건축물대장에 포함된 건축물현황도란에 부대시설에 관한 사항이 표기되어 있다면, 건축물현황도를 포함하고 있는 건축물대장을 통하여 건축물의 실제 현황을 확인할 수 있고, 건축행정의 기초자료로서 건축물에 대한 사실을 증명하기 위한 자료로 활용될 수 있으므로, 부대시설에 관한 사항을 반드시 같은 대장의 용도란에 별도로 표기해야 할 필요가 있다고 보기 어려움.

## 참고법령

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」  
제5조(건축물대장의 작성방법) 및 [별표] 건축물대장의 작성방법

### 제5조(건축물대장의 작성방법)

- ① 건축물대장은 건축물 1동을 단위로 하여 각 건축물마다 별표에 따라 작성하고, 부속건축물이 있는 경우 부속건축물은 주된 건축물대장에 포함하여 작성한다.
- ② 집합건축물대장은 표제부와 전용부(專有部)로 나누어 작성한다.
- ③ 하나의 대지에 2 이상의 건축물(부속건축물을 제외한다)이 있는 경우에는 총괄표제부를 작성하여야 한다.
- ④ 건축물대장에는 건축물현황도가 포함된다.
- ⑤ 건축물이 다가구주택인 경우에는 다가구주택의 호(가구)별 면적대장을 작성해야 한다.

### [별표] 건축물대장의 작성방법

제2호 집합건축물대장

가. 건축물 현황

3) 용도

가) 층·구조·용도별로 영 별표 1에 따른 용도를 적고, 괄호 안에 구체적인 명칭을 적되, 영 별표 1에 규정되어 있지 않은 용도인 경우에는 영 별표 1에 규정된 용도 중 가장 유사한 용도를 적을 것 (예) 제2종 근린생활시설(일반음식점))

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

위반건축물  
기재

건축법  
제38조

건축법 시행령  
제25조

건축물대장의  
기재 및 관리  
등에 관한 규칙  
제8조

2017 국토부 관원회신

Q

재난위험시설로 지정된 경우 건축물대장에 기재해야 하는지 여부

(서울특별시)

「재난 및 안전관리 기본법」(이하 재난안전법)에 따라 특정관리대상시설등이 재난위험시설로 지정된 경우 해당 건축물에 대하여 “재난위험시설”로 지정된 사실을 건축물대장에 기재할 수 있는지

| 녹색건축과-3131, 2017.5.30. |

A

- » 「건축법」 제79조 제1항에 따라 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있으며, 같은 조 제4항에 따라 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 건축물대장에 위반내용을 적어야 함.
- » 같은 법 제38조에 따라 허가권자는 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 사용승인서를 내준 경우, 건축허가(신고)대상 건축물 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우 등에 해당할 때 건축물대장을 작성함.
- » 질의와 같이 「재난안전법」에 따른 특정관리대상시설 등에 해당하는 건축물이 안전도 미흡 또는 불량으로 안전등급을 받는 경우에는 「건축법」 제79조 제4항에 따라 같은 조 제1항에 따른 위반사항 및 시정명령에 해당하지 아니하므로, 관련 내용을 건축물대장에 기재할 수 없을 것으로 판단됨.
- » 다만, 「건축법」 제35조(건축물의 유지·관리), 제79조(위반건축물에 대한 조치 등), 제81조(기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등) 등 건축법령에 따라 허가권자가 해당 건축물에 대하여 위반사항 또는 붕괴 등으로 다중에게 위해를 줄 우려가 크다고 인정하여 시정명령을 하는 등의 경우에는 관련 위반사항 또는 시정명령을 기재할 수 있을 것으로 판단됨.

### 참고법령

「건축법」  
제79조(위반 건축물  
등에 대한 조치 등)

- 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.
- ② ~ ③ (생략)
- ④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다.
- ⑤ ~ ⑥ (생략)

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

### 참고법령

「건축물대장의 기재 및  
관리 등에 관한 규칙」  
제8조(위반건축물의  
기재)

- 제8조(위반건축물의 기재) ① 허가권자는 법 제79조제4항에 따라 시정명령을 할 때마다 건축물대장에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.
1. “위반건축물”이라는 표시
  2. 위반일자
  3. 위반내용
  4. 시정명령한 내용
- ② 제1항제1호의 “위반건축물”의 표시는 별지 제1호서식·제3호서식·제5호서식 및 제7호서식의 첫째면 장번호란 위에 하여야 한다.
- ③ 건축물대장의 변동사항란에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.
1. “위반건축물”이라는 표기를 한 사실
  2. 제1항제2호 내지 제4호의 내용
  3. 제1항의 위반내용이 시정되거나 관계 법령 등의 변경으로 적법하게 된 경우 그 내용
- ④ 제3항제3호의 경우에는 제2항의 “위반건축물”의 표시를 삭제하여야 한다.

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

### 보완설명

» 본 질의회신 이후에 「건축물관리법」이 제정(법률 제16416호, 2019. 4. 30.)됨에 따라, 「건축법」(법률 제16416호, 2019. 4. 30)이 개정되어 본 회신 내용에 언급된 「건축법」 제35조(건축물의 유지·관리), 제81조(기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등)은 「건축물관리법」의 제12조(건축물의 유지·관리) 등으로 이관되었습니다.

건축물대장  
발급 및 열람

건축법  
제38조

건축법 시행령  
제25조

건축물대장의  
기재 및 관리  
등에 관한 규칙  
제11조

2022 국토부 관원회신

Q

해당 건축물의 임차인이 건축물대장 현황도 발급을 신청할 수 있는지 여부

(경기도)

상가 건축물의 경우 건축물 소유자의 동의 없이 임차인 본인의 임차계약서만을 첨부하여 해당 층 및 전체 평면도 발급이 가능한지?

| 건축정책과-2399, 2022.3.17. |

A

- » 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」(이하 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」) 제11조 제3항은 건축물 평면도의 발급으로 건축물의 내부가 공개되어 범죄의 이용 또는 사생활 침해 우려로 인한 제한 필요로 해당 조항이 2007년도에 개정되었으며, 동항 제5호에 따르면 해당 건축물에 거주하는 임차인의 경우 건축물 소유자의 동의 없이 건축물현황도 중 평면도 및 단위세대평면도 발급이 가능토록 규정하고 있음.
- » 참고로 공동주택의 구분소유자가 해당 공동주택의 주민공동시설과 같은 공용부분에 대한 평면도를 발급받으려는 경우, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조 제3항에 따라 다른 구분소유자의 동의를 얻어야 한다고 해석하고 있음(법제처 2016. 9. 21. 회신 16-0045 해석례 참조).
- » 따라서 위 법제처 해석례를 참고하여 건축물현황도 발급 세대(호)의 임차계약사항 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단하여야 할 것으로 사료됨.

참고법령

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제정·개정이유

◇ 주요내용

다. 건축물현황도 중 평면도의 발급규정을 구체화(제11조제3항)

- (1) 건축물 평면도의 발급으로 건축물의 내부가 공개되어 범죄에의 이용 또는 사생활의 침해가 우려되므로 그 발급을 제한할 필요가 있음.
- (2) 평면도의 발급을 건축물 소유자의 동의를 얻은 자나 소유자의 직계 존·비속 및 그 배우자가 신청하거나 그 건축물이 경매·공매 중인 경우 등으로 제한함.

※ 출처 : 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제정·개정이유. 건설교통부령 제547호, 2007. 1. 16., 전부개정



**참고법령**

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조(건축물대장 등본·초본의 발급 및 열람)

**제11조(건축물대장 등본·초본의 발급 및 열람)**

- ① ~ ② 생략
- ③ 제1항에 따라 발급하거나 열람하게 하는 건축물현황도 중 평면도 및 단위세대평면도는 건축물 소유자의 동의를 얻거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 발급하거나 열람하게 할 수 있다.
  - 1. 건축물 소유자의 배우자와 직계 존·비속 및 그 배우자가 신청하는 경우
  - 2. 국가 또는 지방자치단체가 신청하는 경우
  - 3. 건축물이 경매·공매 중이거나 건축물에 대한 법원의 감정 촉탁이 있는 경우
  - 4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 그 의뢰사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부해 신청하는 경우
    - 가. 건축물의 소유자로부터 건축물의 설계·시공 또는 중개 등을 의뢰받은 자
    - 나. 건축물의 관리자로부터 건축물의 점검을 의뢰받은 자
  - 5. 해당 건축물의 임차인(賃借人)이 신청하는 경우
  - 6. 건축물 소유자 또는 건축물 소유자를 위해 금융기관, 공공사업의 시행자 등으로부터 감정평가를 의뢰받은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호의 감정평가법인등이 그 사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부해 신청하는 경우
  - 7. 영 제2조제17호가목의 다중이용 건축물(주거용으로 사용하는 층은 제외한다)로서 이용자의 안전, 장애인 등의 이용 편의, 그 밖의 공익 목적을 위해 별지 제9호의2서식에 따라 신청하는 경우

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

**관련 법령해석례**

**평면도 발급**

<b>질의</b>	공동주택 공용부분의 평면도를 발급받기 위해 다른 구분소유자의 동의를 얻어야 하는지(「건축물대장의 기재 및 관리에 관한 규칙」 제11조제3항 등)
<b>질의요지</b>	「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제3항에서는 같은 조 제1항에 따라 발급하거나 열람하게 하는 건축물현황도 중 평면도 및 단위세대별 평면도는 건축물 소유자의 동의를 얻거나 건축물 소유자의 배우자와 직계 존·비속 및 그 배우자(제1호) 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신청하는 경우에 한하여 발급하거나 열람하게 할 수 있다고 규정하고 있는바, 공동주택의 구분소유자가 해당 공동주택의 주민공동시설과 같은 공용부분에 대한 평면도를 발급받으려는 경우, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제3항에 따라 다른 구분소유자의 동의를 얻어야 하는지?
<b>회답</b>	다른 구분소유자의 동의를 얻어야 함.
<b>이유 (요약)</b>	「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제3항의 개정(건설교통부령 제547호) 취지는 상·하수도 및 도시가스 배관의 인입(引入) 현황을 포함한 도면으로서 건축물의 현황 등에 대한 구체적인 도면에 해당하는 평면도의 발급으로 인해 건축물의 내부가 공개되어 범죄에의 이용 또는 사생활 침해의 우려가 있는 것을 방지하고자 건축물 소유자의 동의를 얻은 경우 등으로 그 발급을 제한하려는 것이라고 할 것인데(2007.1.16. 건설교통부령 제547호로 전부개정되어 같은 해 2.1. 시행된 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 개정이유서 참조), 공동주택의 주민공동시설과 같은 공용부분이라고 하더라도 범죄의 발생이나 사생활 침해의 여지가 없다고 단정하기 어렵다고 할 것이므로, 해당 공용부분 사용자의 안전과 사생활의 보장 등을 위하여 공동주택의 공용부분에 대한 평면도의 발급에 대해서도 다른 구분소유자의 동의를 받아야 한다고 해석하는 것이 위와 같은 해당 규정의 취지에 부합하는 해석이라고 할 것임.

※ 출처: 법제처 법령해석례 16-0045, 2016.9.21.

건축물대장  
생성\_1

건축법  
제38조

건축법 시행령  
제25조

건축물대장의  
기재 및 관리  
등에 관한 규칙  
제12조

2019 국토부 관원회신

Q

건축물대장 규칙(2007. 1. 16.) 이전 건축물에 대한 건축물대장  
생성 방법

(서울특별시)

전통사찰보존지 내 기존건축물의 건축물대장을 생성하고자 할 경우 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관  
한 규칙」 부칙 제5조를 적용받는지 여부 및 당해 건축물의 건축연도가 「건축법」 시행 이전임을 확인하고  
자 할 경우 향측 자료 이외에 별도 자료가 필요한지 여부 혹은 입증자료 요건

| 녹색건축과-2454, 2019.4.4. |

A

- » 건축법 적용 대상 건축물이 아니거나 「건축법」 시행 이전 건축물인 경우에도 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」(이하 대장 규칙) 제12조 제2항 및 제3항, 부칙(제547호, 2007.1.16.) 제5조에 따라 건축물대장의 생성 검토가 가능할 것임.
- » 「건축법」 시행 이전 건축물인 경우에는 건축연도가 「건축법」 시행 이전임을 확인 가능하고, 건축 당시 상태로 현재 유지 및 관리된 경우 건축물대장의 생성이 가능할 것임.
- » 다만, 건축 당시와 다르게 건축물 현황이 변경된 경우에는 변경 행위 당시 건축 법령을 충족한 경우 건축물대장의 생성이 가능할 것이며
- » 건축연도의 확인은 대장 규칙에서 규정하고 있지는 않지만 당시 세무자료, 위성 사진 등을 통해 건축연도를 확인 가능할 것으로 판단됨.

## 참고법령

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」  
제12조(건축물대장의 생성)

제12조(건축물대장의 생성) ① 생략

- ② 제1항 외의 건축물의 공사를 완료한 자는 별지 제10호서식의 건축물대장 생성·재작성 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다.
1. 대지의 범위와 그 대지의 사용에 관한 권리를 증명하는 서류
  2. 건축물현황도
  3. 현황측량성과도(경계복원측량도로 갈음할 수 있다)
- ③ 제2항에 따라 건축물대장생성 신청을 받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 신청내용이 건축물 및 대지의 실제 현황과 합치되고 건축법령이 정한 건축기준 및 관계 법령 등의 규정에 적합한 건축물에 대하여 건축물대장을 생성하여야 한다.
- ④ ~ ⑤ 생략

부칙<건설교통부령 제547호, 2007. 1. 16.>

제5조 (기존 건축물의 건축물대장에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 당시의 건축물로서 건축물대장 또는 기존건축물공부가 작성되어 있지 아니한 건축물의 소유자는 시장·군수·구청장에게 이 규칙에 따른 건축물대장을 작성하여 줄 것을 신청할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 해당 건축물이 건축(용도변경을 포함한다. 이하 같다) 당시 허가(허가에 갈음하는 신고를 포함한다. 이하 같다)를 받아야 하는 건축물로서 허가를 받지 아니하고 건축하였거나 허가된 내용과 다르게 건축한 경우를 제외하고는 건축물대장을 생성하여야 한다.

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

건축물대장  
생성\_2

건축법  
제38조

건축법 시행령  
제25조

건축물대장의  
기재 및 관리  
등에 관한 규칙  
제12조

2019 국토부 관원회신

Q

건축물 등기가 있는 건축물에 대한 건축물대장 생성 방법

(인천광역시)

소유권보존(건물) 등기는 있으나, 건축물대장이 없는 건축물에 대한 건축물대장 생성 가능 여부

| 녹색건축과-2077, 2019.3.20. |

A

- » 건축물대장과 등기 내용이 상이한 경우 건축물현황은 건축물대장이, 소유권현황은 등기가 우선(대법원 판례)하며,
- » 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」(이하 대장규칙)에서는 등기는 되어 있으나 건축물대장(기존 건축물 공부인 가옥대장, 건축물관리대장 포함)이 존재하지 않는 경우 등기를 근거로 건축물대장을 생성할 수 있는 내용을 별도 규정하고 있지 않음.
- » 따라서 당해 건축물의 경우에는 대장 규칙 부칙 제5호에 따라 건축물대장의 생성 가능 여부를 검토하여야 할 것으로 판단되며,
- » 대장 규칙 부칙 <건설교통부령 제547호, 2007.1.16.> 제5조에 따르면 이 규칙 시행 당시의 건축물로서 건축물대장 또는 기존 건축물공부가 작성되어 있지 아니한 건축물의 소유자는 허가권자에게 이 규칙에 따른 건축물대장을 작성하여 줄 것을 신청할 수 있으며, 이 경우 허가권자는 해당 건축물이 건축(용도변경 포함) 당시 허가(허가에 갈음하는 신고 포함)를 받아야 하는 건축물로서 허가를 받지 아니하고 건축하였거나 허가된 내용과 다르게 건축한 경우를 제외하고는 건축물대장을 생성하여야 함.
- » 아울러, 상기 법령을 충족하나 실제 건축물 현황이 등기 내용과 다른 경우에는 건축물대장을 생성 후 건축대상상 건축물 현황에 맞게 등기 내용을 변경하여야 할 것으로 판단됨.

## 참고법령

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」  
제12조(건축물대장의 생성)

제12조(건축물대장의 생성) ① 생략

- ② 제1항 외의 건축물의 공사를 완료한 자는 별지 제10호서식의 건축물대장 생성·재작성 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다.
1. 대지의 범위와 그 대지의 사용에 관한 권리를 증명하는 서류
  2. 건축물현황도
  3. 현황측량성과도(경계복원측량도로 갈음할 수 있다)
- ③ 제2항에 따라 건축물대장생성 신청을 받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 신청내용이 건축물 및 대지의 실제 현황과 합치되고 건축법령이 정한 건축기준 및 관계 법령 등의 규정에 적합한 건축물에 대하여 건축물대장을 생성하여야 한다.
- ④ ~ ⑤ 생략

부칙<건설교통부령 제547호, 2007. 1. 16.>

제5조 (기존 건축물의 건축물대장에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 당시의 건축물로서 건축물대장 또는 기존건축물공부가 작성되어 있지 아니한 건축물의 소유자는 시장·군수·구청장에게 이 규칙에 따른 건축물대장을 작성하여 줄 것을 신청할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 해당 건축물이 건축(용도변경을 포함한다. 이하 같다) 당시 허가(허가에 갈음하는 신고를 포함한다. 이하 같다)를 받아야 하는 건축물로서 허가를 받지 아니하고 건축하였거나 허가된 내용과 다르게 건축한 경우를 제외하고는 건축물대장을 생성하여야 한다.

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

건축물대장  
생성\_3

건축법  
제38조

건축법 시행령  
제25조

건축물대장의  
기재 및 관리  
등에 관한 규칙  
제12조

2019 국토부 관원회신

Q

공용건축물의 건축물대장 생성 방법

(전라남도)

공용건축물로서 건립은 기 완료('18.4월)되어 이를 건축물대장에 등재코자 하는데 외부 태양광 설비가 미 설치('19.7월 설치예정)된 경우 건축물대장 생성이 가능한지

| 녹색건축과-2036, 2019.3.20. |

A

- » 건축물대장은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 허가권자가 사용승인(다른 법령에 따라 사용승인이 의제되는 준공검사·준공인가 등을 포함)을 하는 경우에 사용승인된 내용에 따라 생성되는 것으로, 당해 사용승인된 내용은 건축주가 사용승인을 신청하여 사용승인된 내용에 따라 생성된 것임.
- » 또한, 「건축법」 제29조 제3항에 따르면 제1항에 따라 협의한 건축물에는 제22조 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니함. 다만, 건축물의 공사가 끝난 경우에는 지체없이 허가권자에게 통보하여야 함.
- » 상기법령에 따라 건축물 공사를 완료하여 허가권자에게 이를 통보한 경우에는 허가권자는 건축법에 따른 사용승인(다른 법령에 따라 사용승인이 의제되는 준공검사·준공인가 등을 포함)을 득한 것으로 볼 수 있을 것으로 판단되며, 이에 따라 허가권자는 건축물대장을 생성할 수 있을 것으로 사료되며
- » 따라서 건축물대장의 생성은 당해 건축물의 외부 태양광 집열판 설치공사의 미시공 여부와 관계없이 건축물 공사의 완료 통보 여부에 따라 결정할 수 있을 것으로 판단됨.

## 참고법령

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」  
제12조(건축물대장의 생성)

제12조(건축물대장의 생성) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 구분에 따라 건축물대장을 생성하여야 한다. 다만, 법 제20조에 따른 가설건축물은 제외한다.

1. 법 제22조제2항에 따라 사용승인(다른 법령에 따라 사용승인으로 의제되는 준공검사·준공인가 등을 포함한다. 이하 같다)을 하는 경우: 사용승인된 내용에 따라 생성
  2. 법 제29조에 따른 공용건축물의 공사완료를 통보받은 경우: 영 제22조제3항 및 「건축법 시행규칙」 제22조제2항에 따라 제출된 서류에 따라 생성
  3. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제8조에 따라 반환되는 공여구역의 건축물에 대하여 국방부장관의 요청이 있는 경우: 해당 건축물에 대한 국유재산대장부분 및 건물배치도에 따라 생성
- ② ~ ⑤ 생략

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

## 참고법령

「건축법」  
제29조(공용건축물에 대한 특례)

제29조(공용건축물에 대한 특례) ① 국가나 지방자치단체는 제11조, 제14조, 제19조, 제20조 및 제83조에 따른 건축물을 건축·대수선·용도변경하거나 가설건축물을 건축하거나 공작물을 축조하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의하여야 한다.

- ② 국가나 지방자치단체가 제1항에 따라 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의한 경우에는 제11조, 제14조, 제19조, 제20조 및 제83조에 따른 허가를 받았거나 신고한 것으로 본다.
- ③ 제1항에 따라 협의한 건축물에는 제22조제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니한다. 다만, 건축물의 공사가 끝난 경우에는 지체 없이 허가권자에게 통보하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제22조(공용건축물에 대한 특례)

제22조(공용건축물에 대한 특례)

- ③ 국가 또는 지방자치단체는 법 제29조제3항 단서에 따라 건축물의 공사가 완료되었음을 허가권자에게 통보하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 관계 서류를 첨부하여야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34370호, 2024. 3. 29., 타법개정

## 참고법령

「건축법 시행규칙」  
제22조(공용건축물의 건축에 있어서의 제출서류)

제22조(공용건축물의 건축에 있어서의 제출서류) ① 영 제22조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 관계 서류”란 제6조·제12조·제12조의2의 규정에 의한 관계도서 및 서류(전자문서를 포함한다)를 말한다.

- ② 영 제22조제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 관계 서류”란 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 말한다.
  1. 별지 제17호서식의 사용승인신청서. 이 경우 구비서류는 현황도면에 한한다.
  2. 별지 제24호서식의 사용승인조사 및 검사조서

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1268호, 2023. 11. 1., 일부개정

건축물대장  
분리·결합

건축법  
제38조

건축법 시행령  
제25조

건축물대장의  
기재 및 관리  
등에 관한 규칙  
제13조

2019 국토부 관원회신

Q

건축물대장 등재 후 분할된 경우 건축물대장의 분리가능 여부

(인천광역시)

- 「공유토지분할에 관한 특례법」에 따라 공유토지 분할된 공동주택 단지 내 유치원 건축물에 대하여 소유자로부터 '건축물대장 분리신청서'가 행정관청에 제출되는 경우 이에 따라 건축물대장 분리를 하여야 하는지
- 「공유토지분할에 관한 특례법」 제6조(토지분할제한에 관한 적용 제외)에 따라 공유토지가 분할되었다 하더라도 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제13조에 따라 위 제외 규정 외에 관련법 규정 검토 후 적합한 경우 건축물대장을 분리하여야 하는지

| 녹색건축과-1443, 2019.2.27. |

A

- » 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제13조 제2항에서는 '②특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계 법령에 적합한 때에만 제1항에 따라 건축물대장을 나누거나 합칠 수 있다'고 규정하고 있으며, 여기에서 규정하는 법률(법령)은 건축물이 위치한 대지의 분할과 관련한 사항을 규정하고 있는 법률 및 법령을 말하는 것으로 해석하고 있음.
- » 따라서, 「건축법」에서 대지의 분할을 제한하는 규정은 제57조(대지의 분할 제한)에서만 규정하고 있으므로, 동 조항 이외의 규정으로 대지의 분할이 불가하다 할 수 없을 것으로 판단됨. 아울러, 건축물이 있는 대지가 적법하게 분할된 경우에는 건축물대장이 분리됨으로써 대지의 분할이 완료되는 것이며, 건축물대장 또한 대지 단위에 따라 총괄표제부 등이 작성됨으로 적법한 대지의 분할에 대하여는 그 결과에 따라 건축물대장이 분리되어야 할 것임.
- » 다만, 「공유토지분할에 관한 특례법」에 따라 분할된 공유토지의 건축물대장을 분리할 때, 건축물대장의 “변동 사항” 또는 “그 밖의 기재사항”란에 해당 건축물대장의 분리가 「공유토지분할에 관한 특례법」에 따른 토지분할로 건축물대장이 분리되었다는 내용과, 건축물대장의 분리에 따른 관계법령 부적합 사항 등을 표기하여, 분리 후 해당 건축물에 대한 신규 건축 인허가 시에는 신청 당시의 규정에 적합하게 이루어질 수 있도록 하여야 하며, 건축물의 거래 및 소유자 변경 등에 있어 선의의 피해가 발생하지 않도록 조치하여야 할 것으로 판단됨.



**참고법령**

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제13조(건축물이 있는 대지의 변동에 따른 건축물대장 변경)

제13조(건축물이 있는 대지의 변동에 따른 건축물대장 변경) ① 건축물의 소유자는 건축물이 있는 대지의 분할이나 합병에 따라 건축물대장을 나누거나 합치려는 경우 또는 대지가 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 이미 분할이나 합병된 경우에는 별지 제11호서식의 건축물대장의 분리·합신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다.

1. 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에 한한다)
  2. 현황측량성과도(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제23조제1항에 따라 지적측량을 실시하여야 하는 경우에 한정하며, 경계복원측량도로 같음할 수 있다)
  3. 토지 등기사항증명서(등기필증의 제시로 같음할 수 있다)
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계 법령에 적합한 때에만 제1항에 따라 건축물대장을 나누거나 합칠 수 있다.
- ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항의 신청에 의하여 건축물대장을 나누거나 합친 때에는 기존 건축물대장을 폐쇄하여야 한다. 다만, 분할이나 합병된 대지에 있는 건축물에 대한 건축물대장 중 하나는 기존 건축물대장의 기재내용을 변경하는 방법으로 작성할 수 있으며, 이 경우에는 기재내용이 변경된 건축물대장을 폐쇄하지 아니한다.

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

**참고법령**

「건축법」 제57조(대지의 분할 제한)

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

- ② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.
- ③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

**참고법령**

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 [별지 제7호서식] 건축물대장 총괄표제부(갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] (3쪽 중 제2쪽)													
대지위치		명칭				특이사항							
지번	지번 관련 주소	도로명주소				도로명주소 관련 주소							
구분	성명 또는 명칭	연예(등록)번호	주차장				승강기		인허가 시기				
건축주	후후	후후	구분	목내	목외	인근	연제	승용	대	미상용	대	허가일	후후
실계자	후후	후후	자주식	대	대	대	대	위수차리시설	대	금수설비(지수조)	대	착공일	후후
공사감독자	후후	후후	기계식	대	대	대	대	형식	구분	수량 및 총 용량	개	시공승인일	후후
공사시공자	후후	후후	전기차	대	대	대	대	용량	지하	개	개	후후	후후
건축물 인종 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황						
인종명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부				내진능력		관리계획 수립 여부				
			후후				후후		후후 (해당, 미해당)				
			특수구조 건축물				지하수위		건축물 관리점검 현황				
			[해당(유형: ), 미해당]				G.L. m		후후				
			기초형식: 후후				구조설계해석법: 후후		중류				
			[ ] 지내력기초( /m)				[ ] 동가정해석법		점용유효기간				
			[ ] 파일기초				[ ] 동적해석법						
변동사항													
변동일	변동내용 및 원인				변동일	변동내용 및 원인							
그 밖의 기재사항													

※ 후 후 표시 항목은 동일 내용이 같은 경우에만 '지오' 동일 내용이 다른 경우에는 '일련번호(대지번호)' 및 '집합건축물(표제부, 갑)에' 적용됩니다.

**[그림] 건축물대장 총괄표제부(갑) 2쪽**

출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

건축물대장  
전환\_1

건축법  
제38조

건축법 시행령  
제25조

건축물대장의  
기재 및 관리  
등에 관한 규칙  
제11조

2017 국토부 관원회신

Q

다가구주택을 집합건축물대장으로 전환 가능한지 여부

(경기도)

단독주택(다가구주택) 용도의 건축물의 경우 가구별 구분등기를 위하여 집합건축물대장으로 전환할 수 있는지

| 녹색건축과-7711, 2017.12.29. |

A

» 구분소유가 불가한 단독주택(다가구주택)의 경우에는 집합건축물대장으로 전환(가구별 전유부 분할)할 수 없으며, 반드시 공동주택(다세대주택 등)으로 용도변경의 절차를 이행하여야 함.

보완설명

» 본 질의회신과 관련하여 “건축물대장에 다가구용 주택으로 등록된 건축물을 구분건물로 등기할 수 있는지 여부”(제정 1996. 12. 4. [등기선례 제5-789호, 시행])를 소개합니다.

» 단독주택으로 건축허가를 받아 준공검사필증과 건축물관리대장에 다가구용 단독주택으로 등재되어 있는 건물이 설계 및 건축단계에서부터 여러 세대가 살수 있도록 물리적으로 구획되어 있고 각 세대단위마다 독립하여 방실과 생활시설이 설치되어 있어서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있도록 되어 있으며 대지, 벽, 계단, 복도 기타 설비등은 여러 세대가 공동으로 사용하도록 되어 있다면 그 실질에 비추어 이를 다세대주택과 유사한 공동주택으로 보아야 하므로, 위와 같은 요건을 구비한 다가구용 단독주택은 소유자가 용도변경허가를 얻어 다세대주택으로 변경하거나, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 정하는 절차에 의하여 가구별로 구분등기가 가능하다. (1996. 12. 4. 등기 3402-930 질의회답)

※ 출처: 건축물대장에 다가구용 주택으로 등록된 건물을 구분건물로 등기할 수 있는지 여부 제정 1996. 12. 4. [등기선례 제5-789호, 시행] > 종합법률정보 규칙, [https://glaw.scourt.go.kr/wsjo/gchick/sjo330.do?contId=1859724&q=%EB%8B%A4%EA%B0%80%EA%B5%AC%EC%9A%A9%20%EC%A3%BC%ED%83%9D%20%EA%B5%AC%EB%B6%84%EB%93%B1%EA%B8%B0&nq=&w=yegu&section=yegu\\_tot&subw=&subsection=&subld=1&csq=&groups=2,7&category=&outmax=1&mssort=&onlycount=&sp=&d1=&d2=&d3=&d4=&d5=&pg=1&p1=&p2=01&p3=&p4=&p5=&p6=&p7=&p8=&p9=&p10=&p11=&p12=&sysCd=&tabGbnCd=&saNo=&joNo=&lawNm=&hanjaYn=N&userSrchHistNo=&poption=&srch=&range=&daewbyn=N&smpryn=N&idgJyul=01&newsimyn=Y&trtyNm=&tblId=&save=Y&bubNm=#undefined](https://glaw.scourt.go.kr/wsjo/gchick/sjo330.do?contId=1859724&q=%EB%8B%A4%EA%B0%80%EA%B5%AC%EC%9A%A9%20%EC%A3%BC%ED%83%9D%20%EA%B5%AC%EB%B6%84%EB%93%B1%EA%B8%B0&nq=&w=yegu&section=yegu_tot&subw=&subsection=&subld=1&csq=&groups=2,7&category=&outmax=1&mssort=&onlycount=&sp=&d1=&d2=&d3=&d4=&d5=&pg=1&p1=&p2=01&p3=&p4=&p5=&p6=&p7=&p8=&p9=&p10=&p11=&p12=&sysCd=&tabGbnCd=&saNo=&joNo=&lawNm=&hanjaYn=N&userSrchHistNo=&poption=&srch=&range=&daewbyn=N&smpryn=N&idgJyul=01&newsimyn=Y&trtyNm=&tblId=&save=Y&bubNm=#undefined) (검색일: 2024.4.22.)

유사질의회신

(전라남도 질의) (녹색건축과-6803, 2017.11.21.)  
판결로 구분 등기된 다가구주택의 전유부를 분할가능한지 여부

# Q

「택지개발업무처리지침」에 따른 단독형 집합주택의 건축물대장에 어떤 용도로 기재해야 하는지 여부

(경기도)

- 「택지개발업무처리지침」에 따른 블록형 단독주택용지에 건축하는 단독형 집합주택은 「건축법」에 따른 단독주택인지 공동주택인지
- 단독형 집합주택의 용도가 단독주택인 경우 집합건축물대장으로 전환이 가능한지

| 녹색건축과-1739, 2017.3.24. |

# A

- » 「택지개발업무처리지침」 제16조 제3항에 따르면 블록형 단독주택용지에는 택지개발계획에서 정하는 주택건설계획에 따라 단독주택(한옥을 포함한다), 단독형 집합주택 또는 3층 이하의 공동주택 등을(이에 부수되는 입주자 전용의 공동이용시설을 포함한다) 실수요자의 선호도와 자연지형 등 입지여건에 따라 선택하여 건축할 수 있다고 규정하고 있으나, 단독형 집합주택은 「건축법」에 따른 건축물의 용도 구분이 아님.
- » 이 경우 건축법령에 따른 건축허가 및 사용승인 내용으로 해당 건축물의 용도를 판단할 수 있을 것으로 사료됨.
- » 질의와 같이 다가구주택 등 「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호에 따른 단독주택은 해당 주택부분을 2 이상의 전유부로 나눌 수 없음. 다만, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 주택부분을 2 이상으로 구분소유하려는 경우에는 해당 건축물을 건축법 등 관계 법령에 적합하게 공동주택의 용도로 변경한 후에 가능할 것으로 판단됨.

### 참고법령

「택지개발업무처리지침」  
제16조(블록형  
단독주택용지 계획 등)

#### 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등)

- ③ 블록형 단독주택용지에는 택지개발계획에서 정하는 주택건설계획에 따라 단독주택(한옥을 포함한다), 단독형 집합주택 또는 3층 이하의 공동주택 등을(이에 부수되는 입주자 전용의 공동이용시설을 포함한다) 실수요자의 선호도와 자연지형 등 입지여건에 따라 선택하여 건축할 수 있다.
- ④ 제3항에서 "단독형 집합주택"이란 블록형 단독주택용지로 공급되는 단위 블록내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유하되 주택을 소유하기 위한 대기 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써 진입로·주차장 등 기반시설, 상하수도·전기·가스 등 공급처리시설, 관리시설·어린이놀이터 등 공동이용시설의 설치·이용 및 관리상의 효율성을 제고할 수 있도록 블록단위로 주택을 집합화한 주거형태를 말한다.

※ 출처: 「택지개발업무처리지침」 국토교통부훈령 제1678호, 2023. 11. 20., 일부개정

### 참고법령

「건축물대장의 기재 및  
관리 등에 관한 규칙」  
제15조(건축물대장의  
전환)

제15조(건축물대장의 전환) ① 건축물의 소유자는 건축물대장의 전환을 하려는 경우에는 별지 제12호서식의 건축물대장전환신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 해당 건축물대장의 전환을 신청하여야 한다.

1. 전환하려는 건축물의 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에 한한다)
  2. 전환하려는 건축물의 등기사항증명서(등기필증의 제시로 갈음할 수 있다)
  3. 해당 건축물에 거주하는 임차인에게 그 건축물의 용도변경으로 인하여 동 번호 및 호수 등이 변경된다는 사실을 통지하였음을 증명하는 서류
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물대장을 전환하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계 법령에 적합한지를 검토하여야 한다.
- ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항의 신청에 의하여 건축물대장을 전환한 때에는 기존 건축물대장을 폐쇄하여야 한다.

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

# Q

## 주택법으로 사용승인된 공동주택을 도시형 생활주택으로 건축물대장 표시변경이 가능한지 여부

(제주특별자치도)

「주택법」 개정(2009. 4. 21.) 전 「건축법」으로 사용승인된 공동주택이 현재 도시형 생활주택 기준에 적합한 경우 도시형 생활주택으로 건축물대장 표시변경 가능 여부

| 건축정책과-4392, 2022.5.4. |

# A

- » 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조 제1항에 따라 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용 중 건축물 표시사항을 변경하려는 때에는 신청서와 관련 서류를 첨부하여 허가권자에게 신청하여야 하며, 동조 제2항에 따라 허가권자는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하여야 한다고 규정하고 있음.
- » 질의하신 도시형 생활주택은 「주택법 시행령」 제10조 제1항에 따른 기준과 「건축법」 제19조 제1항에 따라 변경하려는 용도의 기준에 적합하여야 하며, 동 제3항에 따라 [별표 1]의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경인 경우 건축물대장 기재내용의 변경을 신청할 수 있도록 규정하고 있어 관련 법령을 종합적으로 검토하여 적합한 경우라면 가능할 것으로 사료됨.

### 참고법령

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조(건축물대장의 표시사항 변경)

제18조(건축물대장의 표시사항 변경) ① 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용 중 건축물 표시사항을 변경(지번의 변경은 제20조에 따르고, 도로명주소의 변경은 제20조의2에 따른다)하려는 때에는 별지 제15호서식의 건축물표시 변경신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다. 다만, 법 제22조제2항에 따라 사용승인된 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 직권으로 사용승인서에 따라 변경한다.

1. 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에 한한다)
  2. 건축물의 표시에 관한 사항이 변경되었음을 증명하는 서류
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 건축물표시 변경신청에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항을 변경하려는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하여야 한다.

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

## 참고법령

「건축법」

제19조(용도변경)

### 제19조(용도변경)

- ③ 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 시설군은 다음 각 호와 같고 각 시설군에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.
  1. 자동차 관련 시설군
  2. 산업 등의 시설군
  3. 전기통신시설군
  4. 문화 및 집회시설군
  5. 영업시설군
  6. 교육 및 복지시설군
  7. 근린생활시설군
  8. 주거업무시설군
  9. 그 밖의 시설군

※ 출처: 「건축법」 법률 제19846호, 2023. 12. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법 시행령」

제14조(용도변경)

### 제14조(용도변경) ①~③ 생략

- ④ 법 제19조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 상호 간의 용도변경을 말한다. 다만, 별표 1 제3호다목(목욕장만 해당한다)·라목, 같은 표 제4호가목·사목·카목·파목(골프연습장, 놀이형시설만 해당한다)·더목·러목·머목, 같은 표 제7호다목2), 같은 표 제15호가목(생활숙박시설만 해당한다) 및 같은 표 제16호가목·나목에 해당하는 용도로 변경하는 경우는 제외한다.
  1. 별표 1의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경
  2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34370호, 2024. 3. 29., 타법개정

# Q

종전에 공동주택(아파트)로 준공된 건축물이 현행 공동주택(연립주택 또는 다세대주택) 기준에 적합할 경우 건축물대장 기재변경 가능한지 여부

(경기도)

기존 「주택건설촉진법 시행령」 제30조 및 기존 「건축법 시행령」 제2조에 따라 공동주택 중 아파트의 용도로 건축된 건축물(1979.4.30 건축허가, 1979.9.24 사용승인)에 대하여, 현행 건축법령에 따른 용도분류 기준에 따라 연립주택 또는 다세대주택으로 건축물대장 기재내용의 변경이 가능한지 여부

| 건축정책과-379, 2019.1.18. |

# A

- » 2000.6.27. 「건축법 시행령」 개정(대통령령 제16874호) 이전에는 공동주택의 종류와 범위를 기존 「주택건설촉진법 시행령」에서 규정하고 있었으며, 개정 이후 공동주택의 분류 기준(층수 및 바닥면적)이 변경되지 아니하였고,
- » 기존 「주택건설촉진법 시행령」에서 공동주택의 규모에 따른 아파트·연립주택·다세대주택의 분류 기준을 개정하면서 해당 개정내용에 대한 별도의 적용례 또는 경과조치 규정을 두지 않은 점을 고려할 때 기존에 건축된 공동주택의 경우 분류 기준이 개정된 시점에서 개정된 기준에 따라 재분류하는 것이 타당할 것으로 판단됨.
- » 따라서 건축허가 당시의 「주택건설촉진법 시행령」 기준에 따라 공동주택 중 아파트로 용도가 분류되었고 현재까지 건축물대장에 기존의 용도가 기재된 건축물의 경우(증·개축 등 용도가 변경될 수 있는 행위가 없는 경우), 기존 「주택건설촉진법 시행령」 개정에 따라 재분류된 용도와 일치하는 현행 건축법령의 용도분류 기준에 따라 건축물대장의 기재내용을 변경할 수 있음.

건축물대장 표시사항 변경\_3

건축법 제38조

건축법 시행령 제25조

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제18조

2018 국토부 관원회신

Q

현행법 「건축법」 용도기준에 맞춘 건축물 표시변경 가능한지 여부

(경기도 감사실)

1979년 건축허가 및 사용승인되어 건축물명칭이 00아파트로 건축물대장상 용도가 "공동주택(아파트)"으로 되어 있는 건축물에 대하여 위와 같이 대지 분리하여 지적정리를 완료하였다는 전제로 현행 「건축법」의 용도기준에 맞춰 "공동주택(다세대주택)/공동주택(연립주택)"으로 건축물 표시변경이 가능한지 여부

| 녹색건축과-8969 2018.12.18. |

A

- » 건축물대장의 표시사항 변경은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조 제1항에 따라 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용 중 건축물 표시사항을 변경(지번의 변경은 제20조에 따르고, 도로명주소의 변경은 제20조의2에 따른다)하려는 때에는 별지 제15호서식의 건축물표시 변경신청서에 다음 각 호의 서류(생략)를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 하며, 동조 제2항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 건축물표시 변경신청에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항을 변경하려는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치하는지 여부를 대조·확인하여야 함.
- » 귀청에서 질의하신 건축물대장의 표시사항 변경은 건축물대장상 “주용도”의 기재내용 변경이므로 이는 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 용도별 건축물의 종류에 따라 기존 아파트 용도로 사용승인된 건축물에 대하여 현행법 기준을 적용하여 다가구 및 연립주택 용도로써 변경 가능 여부를 선행 검토하고 그 결과에 따라 표시사항 변경을 진행하여야 할 것으로 판단됨.
- » 다만, 상기와 같이 용도의 분류 등에 관한 사항은 건축물대장규칙에서 규정하고 있지 않은바, 이에 대한 법령해석 등 구체적인 사항은 건축법령 소관부서와 협의하여 주시기 바람.



# Q

## 건축물대장의 지번과 실제 건축된 지번이 다를 경우 건축물대장 기재내용 정정 가능 여부

(경상북도)

건축물대장의 지번과 실제 건축물이 위치한 대지가 달라 건축물대장 지번을 직권으로 삭제 가능한지 여부와 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(이하 건축물대장규칙)」 제20조 및 제21조 중 어느 조항을 적용해야 하는지?

| 건축정책과-966, 2021.1.29. |

# A

- » 건축물대장규칙 제21조(건축물대장 기초자료의 관리 및 건축물대장의 기재내용 정정) 제2항 규정은 건축물대장 관리기관이 기초자료 등을 통해 건축물대장의 기재내용에 잘못이 있거나 기재내용이 누락되어 있음을 발견한 경우에, 그 사실을 확인한 후 직권으로 이를 정정하거나 기재할 수 있도록 되어 있으며,
- » 동조 제3항에서는 건축물의 소유자는 기재내용에 잘못이 있음을 발견한 경우 서류를 첨부하여 정정을 신청할 수 있도록 하고, 동조 제4항 규정에 의거 건축물대장 관리기관은 신청내용이 건축물 및 대지의 실제 현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하도록 되어 있음.
- » 아울러, 건축물대장 관리기관은 해당 건축물대장의 기초자료(기존 건축물 공부로서 가옥대장, 건축물관리대장, 사용승인서 등)를 바탕으로 건축물대장을 생성(이기)하는 과정에서 내용을 잘못 기재하거나 누락된 여부 등 건축물 적법 여부 확인(지번 포함)에 대한 사실관계가 사전 검토되어야 할 것이며,
- » 사실관계 확인 이후 제21조 2항에 의한 직권 정정, 동조 제3항에 의한 건축물 소유자의 정정신청으로 실제 현황과 합치 여부 확인 후 처리할 수 있음.
- » 또한, 건축법 제38조 규정에 의거 건축물대장 관리기관은 건축물과 그 대지의 현황 등 이를 지속적으로 정비하여야 하므로, 그 조사 결과에 따라 처리하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

## 참고법령

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」  
제21조(건축물대장 기초자료의 관리 및 건축물대장의 기재내용 정정)

- 제21조(건축물대장 기초자료의 관리 및 건축물대장의 기재내용 정정) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물대장의 기재누락이나 소유권 불일치와 같은 오류사항 등을 조사하여 건축물대장 기초자료를 작성·관리할 수 있으며, 국토교통부장관은 이에 필요한 세부기준을 정할 수 있다.
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항의 건축물대장 기초자료 등을 통해 건축물대장의 기재내용에 잘못이 있거나 기재내용이 누락되어 있음을 발견한 경우에는 그 사실을 확인한 후 직권으로 이를 정정하거나 기재할 수 있다. 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지체 없이 그 내용을 건축물의 소유자에게 통지하여야 한다.
- ③ 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용에 잘못이 있음을 발견한 경우에는 별지 제15호서식의 건축물표시 정정신청서, 별지 제16호서식의 건축물소유자 정정신청서, 별지 제17호서식의 건축물지번 정정신청서 또는 별지 제17호의2서식의 건축물도로명주소 정정신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 그 잘못된 부분의 정정을 신청할 수 있다.
1. 건축물대장의 표시사항을 정정하려는 경우에는 잘못이 있는 부분의 건축물현황도면과 이를 증명하는 서류
  2. 건축물대장의 소유자에 관한 사항을 정정하려는 경우에는 건물 등기사항증명서(등기필증의 제시로 갈음할 수 있다)
  3. 건축물대장의 지번에 관한 사항을 정정하려는 경우에는 토지대장 또는 임야대장. 이 경우 건축물의 대지위치에 관한 사항일 경우에는 현황측량성과도(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제23조제1항에 따라 지적측량을 실시하는 경우에 한정하며, 경계복원측량도로 갈음할 수 있다)를 포함한다.
  4. 건축물대장에 도로명주소에 관한 사항을 정정하려는 경우에는 도로명주소개별대장
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 건축물의 기재내용을 정정하려는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제 현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하여야 한다.
- ⑤ 제12조제5항은 제2항 후단의 통지에 관하여 준용한다.

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

Q

위락시설(경마장발매소)에서 문화 및 집회시설(마권장외발매소)로 건축물대장을 직권 정정 가능한지 여부

(인천광역시)

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제21조 규정을 적용하여 위락시설(경마장발매소)에서 문화 및 집회시설(마권장외발매소)로 직권으로 정정할 수 있는지

| 녹색건축과-2255, 2019.3.27. |

A

- » 건축물대장 기재내용의 직권 정정은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제21조 제2항에 따라 지자체 허가권자는 제1항의 기초자료 등을 통해 건축물대장의 기재내용에 잘못이 있거나 기재내용이 누락되어 있음을 발견한 경우에는 그 사실을 확인 후 직권으로 이를 정정하거나 기재할 수 있으며, 이 경우 지자체 허가권자는 지체없이 그 내용을 건축물의 소유자에게 통지하여야 함.
- » 상기법령에 따라 허가권자는 당해 민원내용과 같이 용도의 기재가 동조 제1항에 따른 오류사항 등에 해당한다고 판단한다면 기재내용의 직권 정정이 가능할 것으로 판단됨.

### 유사질의회신

(인천광역시 질의) (건축정책과-654, 2019.1.31.)

건축물의 위락시설(경마장의 장외발매소)의 용도를 문화 및 집회시설의 용도로 직권 정정할 수 있는지 여부

건축물대장  
기재내용  
정정\_3

건축법  
제38조

건축법 시행령  
제25조

건축물대장의  
기재 및 관리  
등에 관한 규칙  
제21조

2019 국토부 관원회신

Q

건축물 지번 정정 신청 가능 여부와 건축물 현황의 일치 여부

(세종특별자치시)

- 건축물대장의 지번과 실제 건축물이 위치한 대지가 달라 건축물대장의 소유자가 지번 정정 신청을 할 경우, 반드시 해당 대지 소유자의 동의를 받아야 하는 것인지
- 건축물대장 지번 정정을 하는 경우, 새로이 생성된 것으로 보아 건축물 현황(동수 및 면적) 및 대지 현황을 일치시켜야 하는 것인지

| 녹색건축과-1019, 2019.2.12. |

A

- » 건축물 소유자의 신청에 의한 건축물대장의 지번 정정은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」(이하 대장규칙) 제21조 제3항에 따라 건축물대장의 기재 내용에 잘못이 있음을 발견한 경우 건축물지번 정정신청서에 법령에 정한 서류를 첨부하여 지자체 허가권자에게 잘못된 부분의 정정을 신청할 수 있으며
- » 상기법령에 따라 당해 민원을 건축물대장의 지번 정정으로 처리하는 경우에는 대지 소유자의 동의서를 필요로 하고 있지 않음.
- » 아울러, 상기법령 내용 중 “기재내용에 잘못”이란 건축물대장의 기초자료(기존 건축물공부로서 가옥대장·건축물관리대장 사용승인서 등)를 바탕으로 건축물대장을 생성(이기)하는 과정에서 내용을 잘못 기재하거나 누락한 것으로 해석하고 있으며
- » 또한 대장규칙 제21조 제4항에 따라 정정을 신청한 내용에 한하여 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하여야 할 것으로 판단됨.

## 참고법령

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」  
제21조(건축물대장 기초자료의 관리 및 건축물대장의 기재내용 정정)

### 제21조(건축물대장 기초자료의 관리 및 건축물대장의 기재내용 정정)

- ③ 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용에 잘못이 있음을 발견한 경우에는 별지 제15호서식의 건축물표시 정정신청서, 별지 제16호서식의 건축물소유자 정정신청서, 별지 제17호서식의 건축물지번 정정신청서 또는 별지 제17호의2서식의 건축물도로명주소 정정신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 그 잘못된 부분의 정정을 신청할 수 있다.
1. 건축물대장의 표시사항을 정정하려는 경우에는 잘못이 있는 부분의 건축물현황도면과 이를 증명하는 서류
  2. 건축물대장의 소유자에 관한 사항을 정정하려는 경우에는 건물 등기사항증명서(등기필증의 제시로 갈음할 수 있다)
  3. 건축물대장의 지번에 관한 사항을 정정하려는 경우에는 토지대장 또는 임야대장. 이 경우 건축물의 대지위치에 관한 사항일 경우에는 현황측량성과도(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제23조제1항에 따라 지적측량을 실시하는 경우에 한정하며, 경계복원측량도로 갈음할 수 있다)를 포함한다.
  4. 건축물대장에 도로명주소에 관한 사항을 정정하려는 경우에는 도로명주소개별대장
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 건축물의 기재내용을 정정하려는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제 현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하여야 한다.

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정



# A

- » 다. 대장규칙 제26조 제1항에 따라 건축법 제39조 제1항에 따른 등기축탁 대상 건축물의 소유자 또는 건축주는 사용승인서를 교부받은 날 또는 건축물대장이 말소된 날부터 7일 이내(이하 기한)에 등록면허세 영수필 확인서 등 각 호의 서류를 허가권자에게 제출하여야 함.

  - 이 경우 건물표시변경 등기축탁 대상 건축물의 소유자가 등기를 위한 서류를 기한내에 제출하지 아니하였다 하여 허가권자의 등기축탁 의무가 없어지는 것이 아니므로, 허가권자는 등기축탁 대상 건축물의 소유자에게 필요 서류를 계속 요구하여 관련 절차에 따라 관할 등기소에 건물표시변경 등기를 축탁하여야 함.
- » 라. 「건축법」 제39조 제1항 제1호와 제4호에 따른 등기축탁은 지방자치단체가 자기를 위하여 하는 등기로 보며, 이는 건축물 소유자의 원에 의하여 발생하는 변경이 아닌 경우로서 지번 변경이 이루어진 경우 또는 행정구역의 명칭이 변경된 경우와 재해 등으로 건축물이 멸실된 경우가 이에 해당함.

  - 질의와 같이 허가권자가 건축물대장을 직권으로 말소하거나 정정하는 경우 또는 건축물의 소유자가 지번변경을 신청하여 지번변경이 이루어진 경우에는 **그 건물표시변경등기는 지자체가 자기를 위하여 하는 등기로 보아 등록면허세가 면제되어 허가권자가 건물표시변경 등기를 축탁할 수 있는 것으로 판단됨.**

## 참고법령

「건축법」  
제39조(등기축탁)

제39조(등기축탁) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 건축물대장의 기재 내용이 변경되는 경우(제2호의 경우 신규 등록은 제외한다) 관할 등기소에 그 등기를 축탁하여야 한다. 이 경우 제1호와 제4호의 등기축탁은 지방자치단체가 자기를 위하여 하는 등기로 본다.

1. 지번이나 행정구역의 명칭이 변경된 경우
  2. 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 사용승인 내용 중 건축물의 면적·구조·용도 및 층수가 변경된 경우
  3. 「건축물관리법」 제30조에 따라 건축물을 해체한 경우
  4. 「건축물관리법」 제34조에 따른 건축물의 멸실 후 멸실신고를 한 경우
- ② 제1항에 따른 등기축탁의 절차에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

## 참고법령

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제26조(등기축탁의 절차 등)

개정 전 (「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제435호, 2017. 7. 18, 일부개정)	개정 후 (「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1, 일부개정)
<p>① 법 제39조제1항에 따른 등기축탁 대상 건축물의 소유자 또는 건축주는 사용승인서를 교부받은 날 또는 건축물대장이 말소된 날부터 <b>7일 이내</b>에 다음 각 호의 서류를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 해당 건축물에 대한 등기가 없는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 등록면허세영수필 확인서 및 통지서(「지방세법」 제26조제1항 본문에 따라 등록면허세 부과가 면제되는 경우는 제외한다)</p> <p>2. 건물 등기사항증명서 등 등기에 필요한 서류</p> <p>② 제1항에 따른 서류를 제출받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물대장을 변경한 날 또는 건축물대장을 말소한 날부터 <b>1월 이내</b>에 별지 제25호서식의 건물표시변경 등기축탁서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 관할 등기소에 등기를 축탁하여야 한다.</p> <p>1. 건축물대장 등본 2. 등기축탁서 부분 3. 등록면허세영수필 확인서 및 통지서(「지방세법」 제26조제1항 본문에 따라 등록면허세 부과가 면제되는 경우는 제외한다) 4. 삭제</p> <p>③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 등기축탁 내용을 별지 제26호서식의 건물표시변경등기축탁대장에 기재하여야 한다.</p>	<p>① 법 제39조제1항에 따른 등기축탁 대상 건축물의 소유자 또는 건축주는 사용승인서를 교부받은 날 또는 건축물대장이 말소된 날부터 <b>1개월 이내</b>에 다음 각 호의 서류를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 해당 건축물에 대한 등기가 없는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. (좌 동)</p> <p>2. (좌 동)</p> <p>② 제1항에 따른 서류를 제출받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물대장을 변경한 날 또는 건축물대장을 말소한 날부터 <b>1개월 이내</b>에 별지 제25호서식의 건물표시변경 등기축탁서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 관할 등기소에 등기를 축탁하여야 한다.</p> <p style="text-align: right;">(이 하 좌 동)</p>

## 보완설명

등기축탁 대상 관련 서류 제출 기한 연장

- » 본 질의회신 이후에 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」(국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1)이 일부개정되었습니다. 개정 전에는 등기축탁 대상 건축물의 소유자 또는 건축주는 사용승인서를 교부받은 날 또는 건축물 대장이 말소된 날부터 “7일 이내” 관계 서류를 허가권자에 제출하여야 했지만, 개정 후에는 “1개월 이내”로 변경되어 「부동산등기법」에 따른 (열실)등기 신청 기간과 일치하게 되었습니다.



# 제4장 건축물의 대지와 도로(제43조 ~ 제45조)

제43조

공개 공지 등의 확보\_1

건축법 제43조

건축법 시행령 제27조의2

## 공개 공지 등의 확보

2022 법제처 법령해석

### Q

공개 공지 등의 설치 시 건축물의 용적률 및 높이 제한을 반드시 완화해야 하는지 여부

[22-0293, 2022.7.6]

건축물의 대지에 공개공지등을 설치하는 경우에 해당 건축물에 대한 용적률 및 높이 제한 기준을 반드시 완화하여 적용해야 하는지?

### A

» 건축물에 대한 용적률 및 높이 제한 기준을 반드시 완화하여 적용해야 하는 것은 아님.

» 「건축법」 제43조 제2항에서는 같은 조 제1항에 따라 공개공지등을 설치하는 경우에는 건축물의 건폐율, 용적률 및 높이 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 “완화하여 적용할 수 있다”고 규정하여, 그 문언상 공개공지등을 설치하는 경우 용적률 등의 건축기준을 완화하여 적용할 것인지 여부에 대해 재량이 인정될 수 있도록 규정하고 있음.

» 그런데 「건축법」 제43조 제2항의 위임에 따라 같은 법 시행령 제27조의2 제4항에서는 공개공지등을 설치하는 경우에는 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하(제1호) 및 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하(제2호)의 범위에서 대지면적에 대한 공개공지등 면적 비율에 따라 용적률 및 높이 제한을 “완화하여 적용한다”고 규정하고 있는데, 같은 항 각 호는 대지면적에 대한 공개공지등 면적 비율별로 건축기준의 완화 정도를 구체적으로 규정하여 그 면적 비율에 따라 적용할 기준을 바로 도출할 수 있도록 규정하고 있지 않고, 대지면적에 대한 공개공지등 면적 비율을 고려하여 건축기준을 완화할 수 있도록 완화의 범위만 정한 것으로서, 같은 항에 따르더라도 그 재량 범위는 건축물의 용적률 및 높이 기준의 1배에서 1.2배가 되고, 건축물의 용적률 및 높이 기준의 1배로 적용하는 것은 그 기준을 완화하지 않는 결정에 해당하는바, 같은 법 제43조 제2항 및 같은 법 시행령 제27조의2 제4항의 규정체계를 종합하여 볼 때, 건축물에 공개공지등을 설치하는 경우에 해당 건축물에 대한 용적률 및 높이 제한 기준을 반드시 완화하여 적용해야 하는 것은 아니라고 할 것임.

## 참고법령

「건축법」

제43조(공개 공지 등의 확보) 제1항 및 제2항

제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간(이하 “공개공지등”이라 한다)을 설치하여야 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 지역

② 제1항에 따라 공개공지등을 설치하는 경우에는 제55조\*, 제56조\*\*와 제60조\*\*\*를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

- \* 건축물의 건폐율
- \*\* 건축물의 용적률
- \*\*\* 건축물의 높이 제한

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

## 참고법령

「건축법 시행령」

제27조의2(공개 공지 등의 확보) 제1항 및 제4항

제27조의2(공개 공지 등의 확보) ① 법 제43조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 이 조에서 “공개공지등”이라 한다)을 설치해야 한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다.

④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우에는 법 제43조제2항에 따라 다음 각 호의 범위에서 대지면적에 대한 공개공지등 면적 비율에 따라 법 제56조 및 제60조를 완화하여 적용한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정한 기준이 완화 비율보다 큰 경우에는 해당 건축조례로 정하는 바에 따른다.

1. 법 제56조에 따른 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하
2. 법 제60조에 따른 높이 제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34370호, 2024. 3. 29., 타법개정

Q

공개 공지 설치 의무 대상의 판단 기준이 되는 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”의 산정방법

[21-0640, 2021.11.18.]

「건축법」 제43조 제1항 및 같은 법 시행령 제27조의2 제1항 제1호에서는 문화 및 집회시설, 종교시설 등으로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 “공개공지등”이라 함)을 설치해야 한다고 규정하고 있고, 용도별 건축물의 종류를 규정한 같은 영 [별표 1] 비고 제1호에서는 같은 별표 제3호 및 제4호의 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 부설 주차장 면적을 제외한 실(實) 사용면적에 공용부분 면적(복도, 계단, 화장실 등의 면적을 말함)을 비례 배분한 면적을 합한 면적으로 규정하고 있는바, 「건축법 시행령」 제27조의2 제1항 제1호에 따른 문화 및 집회시설 등으로서 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 부설 주차장의 면적을 포함해야 하는지?

제43조

A

» 「건축법 시행령」 제27조의2 제1항 제1호에 따른 문화 및 집회시설 등으로서 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 부설 주차장의 면적을 포함해야 함.

» 건축법 시행령 제27조의2 제1항 제1호에서는 문화 및 집회시설, 종교시설 및 판매시설 등으로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물에 공개공지등을 설치해야 한다고 규정하면서, “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 부설 주차장의 면적을 제외하는지 여부에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않은데, 같은 영 제2조 제13호에서는 “부속용도”를 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로 정의하면서 같은 호 나목에서 주차 용도를 부속 용도의 하나로 규정하고 있는바, 부속용도는 주된 용도에 부수되는 개념으로서 별도의 용도를 구성하지 않고 주된 용도를 따르는 것이므로, 같은 영에서의 “용도”는 그 의미를 한정하는 특별한 규정이 없는 한, 주차 등 부속용도를 포함하는 의미로 보는 것이 원칙이라고 할 것임.

» 그리고 「건축법 시행령」 제27조의2 제1항 제1호에서 건축물의 규모에 따라 공개공지등을 설치하도록 규정한 것은 도심에서 불특정 다수인이 이용하는 대형 건축물에 일반 대중이 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있는 공간을 확보하기 위한 취지라는 점에 비추어 볼 때, 같은 호에 따른 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”의 의미는 건축물의 일부를 배제하지 않은 전체 규모를 기준으로 해석해야 할 것이므로, 공개공지등의 설치 의무 대상 건축물인지의 판단 기준이 되는 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 부설 주차장의 면적이 제외된다고 보기는 어려움.

# A

- ▶ 한편 「건축법 시행령」 [별표 1]에서는 용도별 건축물의 종류를 규정하면서 같은 별표 비교 제1호에서는 같은 별표 제3호에 따른 제1종 근린생활시설 및 제4호에 따른 제2종 근린생활시설의 경우 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”에 부설 주차장 면적을 제외하도록 규정하고 있으므로, 같은 영 제27조의2 제1항 제1호의 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”에서도 부설 주차장 면적이 제외된다는 의견이 있으나, 같은 영 [별표 1]은 건축물의 용도 분류를 위한 규정으로, 같은 별표 비교 제1호에서는 같은 별표 “제3호 및 제4호에서”의 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”에서 부설 주차장 면적을 제외하여 건축물의 용도를 구분하도록 한정하고 있는 바, 같은 별표 비교 제1호에 따른 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”의 산정방법은 같은 별표 내에서 적용되는 규정으로 보아야 하고, 이와 목적이 다른 별개의 규정에 대해서도 같은 기준을 적용할 수 있다고 확대하여 해석할 수는 없으므로, 그러한 의견은 타당하지 않음.
- ▶ 아울러 「건축법」의 적용 대상이 되는 건축물 등의 면적 산정 시 일정한 부분을 제외할 필요성이 있는 경우, 같은 법 시행령에서는 제27조 제2항 제2호(대지면적에서 활주로 등 시설 면적 제외), 제61조 제1항 단서(바닥면적 산정 시 소화설비 면적 제외) 및 제107조의2 제3항 제1호(토지 면적에서 국유지·공유지 면적 제외) 등과 같이 해당 조문에서 그 부분이 제외된다는 점을 명확하게 규정하고 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.
- ▶ 따라서 이 사안의 경우 「건축법 시행령」 제27조의2 제1항제1호에 따른 문화 및 집회시설 등으로서 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 부설 주차장의 면적을 포함해야 함.

## 참고법령

「건축법」  
제43조(공개 공지 등의 확보) 제1항

제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간(이하 “공개공지등”이라 한다)을 설치하여야 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비が必要하다고 인정하여 지정·공고하는 지역

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제27조의2(공개 공지 등의 확보) 제1항

제27조의2(공개 공지 등의 확보) ① 법 제43조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 이 조에서 “공개공지등”이라 한다)을 설치해야 한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다.

1. 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물
2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34370호, 2024. 3. 29., 타법개정

# Q

## 공개공지 관련 조례 제정 가능 범위

(경기도)

「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보)에서 지방자치단체 조례로 위임한 사항이 없더라도 공개공지 관리 대장 제출, 시장의 확인관리, 보조금 지원 등을 조례로 정할 수 있는지

| 건축정책과-5109, 2019.7.23. |

제43조

# A

- » 「건축법」 제43조에서 일정 건축물의 건축할 때 공개공지(공간) 설치 의무를 규정하고, 「건축법 시행령」 제27조의2 제2항에서 공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정하도록 규정하고 있으나, 공개공지(공간)에 대한 관리대장 작성, 리모델링 비용 지원에 대하여는 조례에서 정하도록 위임하고 있지 않음.
- » 또한, 공개공지(공간)가 건축법령에 위반이 있는 경우 「건축법」 제79조에 따라 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있으며, 여기서 건축법령에 위반여부 확인·관리 방법 등에 대하여는 허가권자가 행정여건 등을 고려하여 판단해야 할 사항임.
- » 아울러, 「건축법」 제43조 제3항을 개정('19.4.23 개정, '19.10.24 시행)하여 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역 내 공개공지등에 대한 점검 등 유지·관리에 관한 사항을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있도록 하였음.

### 참고법령

「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보)

#### 제43조(공개 공지 등의 확보)

- ③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역 내 공개공지등에 대한 점검 등 유지·관리에 관한 사항을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

공개 공지 등의 확보\_4

건축법 제43조

건축법 시행령 제27조의2

# Q

## 공개공지 설치 의무지역이 아닌 경우 건축기준 완화 적용 여부

(경기도)

공개 공지 설치 의무지역이 아닌 지역에 공개 공지를 설치하는 경우 용적률 및 높이 완화가능 여부

| 건축정책과-704, 2018.2.4. |

# A

- » 「건축법」 제43조 제1항에 공개 공지를 설치하여야 하는 지역을 규정하고 있으며, 제2항에 따르면 제1항에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다고 규정되어 있는바, 제1항에서 정한 지역 외의 지역에 공개 공지를 설치하는 경우라면 「건축법 시행령」 제27조의2 제4항 및 5항에 따른 용적률 및 높이의 완화를 적용할 수 없을 것임.
- » 다만, 일반공업지역으로서 해당 지역의 허가권자가 도시화의 가능성이 크다고 인정하는 경우, 공개 공지 설치 시 「건축법 시행령」 제27조의2 제5항을 적용할 수 있도록 운용 중에 있음.

## 참고법령

「건축법」

제43조(공개 공지 등의 확보)

제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간(이하 "공개공지등"이라 한다)을 설치하여야 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역
  2. 상업지역
  3. 준공업지역
  4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 지역
- ② 제1항에 따라 공개공지등을 설치하는 경우에는 제55조\*, 제56조\*\*와 제60조\*\*\*를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

- \* 건축물의 건폐율
- \*\* 건축물의 용적률
- \*\*\* 건축물의 높이 제한

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

## 참고법령

「건축법 시행령」

제27조의2(공개 공지 등의 확보)

제27조의2(공개 공지 등의 확보)

- ④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우에는 법 제43조제2항에 따라 다음 각 호의 범위에서 대지면적에 대한 공개공지등 면적 비율에 따라 법 제56조 및 제60조를 완화하여 적용한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정한 기준이 완화 비율보다 큰 경우에는 해당 건축조례로 정하는 바에 따른다.
1. 법 제56조에 따른 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하
  2. 법 제60조에 따른 높이 제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하
- ⑤ 제1항에 따른 공개공지등의 설치대상이 아닌 건축물(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 것 외의 공동주택은 제외한다)의 대지에 법 제43조제4항, 이 조 제2항 및 제3항에 적합한 공개 공지를 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34370호, 2024. 3. 29., 타법개정

제44조

대지와 도로의  
관계\_1

건축법  
제44조

건축법 시행령  
제28조

대지와 도로의 관계

2022국토부 관원회신

Q

대지와 도로 사이 높이차로 인해 통행이 곤란한 경우  
도로에 접한 대지 해당 여부

(국민권익위원회)

건축허가를 신청하려는 대지(표고 93미터, 이하 '대지')에 인접하여 도시계획도로(표고 78미터, '도시계획 예정도로')가 계획되어 있으나, 대지와 도시계획예정도로와의 높이 차로 인하여 해당 대지에는 차량 등의 통행이 곤란한 경우 해당 대지가 「건축법」 제44조에 따른 도로에 접한 대지로 볼 수 있는지 여부

| 건축정책과-1376, 2022.4.5. |

A

- » 「건축법」 제2조 제1항 제11호에 따라 “도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로로 규정하고 있고 같은 법 제44조 제1항에 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로에 접하도록 규정하고 있음.
- » 질의하신 내용과 같이 건축허가 신청 시 대지와 도시계획도로나 도시계획예정 도로에 보행과 자동차의 통행이 곤란할 정도의 대지고저차가 있다면 건축법상 도로로 볼 수 없으며 또한 「건축법」 제44조의 접도면무 규정에도 부합되지 않을 것으로 판단됨.

참고법령

「건축법」  
제2조(정의) 제1항  
제11호 및  
제44조(대지와 도로의  
관계)

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. “도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로

나. 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 위치를 지정하여 공고한 도로

제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
  2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우
  3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우
- ② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정



# Q

## 접도의무 규정 중 “출입”의 정의

(경기도)

가. 「건축법」 제44조 제1항 제1호의 “출입”의 의미  
나. 「건축법 시행령」 제28조 제1항의 “광장 등”, “공중의 통행”, “허가권자가 인정한 것”의 의미

| 건축정책과-2931, 2020.4.14. |

# A

» 「건축법」 제44조 제1항에서 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 하지만, 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우 또는 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우"에는 그러하지 아니한다고 하면서 같은 법 시행령 제28조 제1항에서는 '대통령령으로 정하는 공지'란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다고 규정하고 있음.

(질의 '가'와 '나'에 대하여)

» 같은 법 제44조 및 같은 법 제28조에서 "출입"이나 "공중의 통행"이란 기본적으로 해당 건축물에 출입을 위한 보행을 의미함.

(질의 '나'에 대하여)

» 같은 법 제28조에서 광장, 공원, 유원지란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 따른 기반시설만이 아닌 관련 법령에 따라 정하여진 시설을 포함하는 것으로, 허가권자는 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지에 대해 접도 의무 예외를 적용할 수 있는지 검토하여 결정해야 하는 것으로 사료됨.

### 참고법령

「건축법」  
제44조(대지와 도로의  
관계)

제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
  2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우
  3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우
- ② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제28조(대지와 도로의  
관계)

제28조(대지와 도로의 관계) ① 법 제44조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 공지”란  
광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는  
공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34370호, 2024. 3. 29., 타법개정

### 참고법령

「국토의 계획 및 이용에  
관한 법률」 제2조(정의)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “기반시설”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.  
나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

※ 출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제19117호, 2022. 12. 27., 타법개정

### 참고법령

「도시·군계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙」  
제49조(광장),  
제52조(공원),  
제56조(유원지)

제49조(광장) ① 이 절에서 “광장”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」  
제2조제2항제3호 각목의 교통광장·일반광장·경관광장·지하광장 및 건축물부설광장을  
말한다.

② 교통광장은 교차점광장·역전광장 및 주요시설광장으로 구분하고, 일반광장은 중심대광장  
및 근린광장으로 구분한다.

제52조(공원) 이 절에서 “공원”이라 함은 다음 각 호의 시설을 말한다.

- 1. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조제1항 각 호의 공원
- 2. 도시지역 외의 지역에 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」을 준용하여 설치하는 공원

제56조(유원지) 이 절에서 “유원지”라 함은 주로 주민의 복지향상에 기여하기 위하여  
설치하는 오락과 휴양을 위한 시설을 말한다.

※ 출처: 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제1288호, 2023. 12. 22., 일부개정

### 보완설명

접도 요건 규정 취지  
관련 판례

» 본 질의회신과 관련된 대법원 판례(대법원 2017. 10. 26. 선고 2017두50843 판결)가  
있어 이를 소개합니다. “건축법 제44조 제1항이 건축물 대지의 접도 요건을 규정한 취지  
는, 건축물 이용자로 하여금 교통상·피난상·방화상·위생상 안전한 상태를 유지·보존하도  
록 하기 위하여 건축물의 대지와 도로와의 관계를 특별히 규제하여 도로에 접하지 아니하  
는 토지에는 건축물을 건축하는 행위를 허용하지 않으려는 데 있다. 그러므로 그 단서 제1  
호의 ‘해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우’에 해당하는지는 이러한 취지에  
비추어 건축허가 대상 건축물의 종류와 규모, 대지가 접하고 있는 시설물의 종류 등 구체  
적인 사정을 고려하여 개별적으로 판단하여야 한다.”

※ 출처: 건축허가취소처분취소[대법원 2017. 10. 26. 선고 2017두50843 판결]

# Q

건축물의 접도의무 규정이 적용되지 않는 「건축법 시행령」 제28조 제1항에 따른 광장, 공원, 유원지에 대하여 허가권자의 인정이 필요한지 여부

[21-0521, 2021.10.20.]

「건축법」 제44조 제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호에서는 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우에는 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로에 접하지 않아도 된다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 제28조 제1항에서는 “대통령령으로 정하는 공지”란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다고 규정하고 있는바, 건축물의 주변에 광장, 공원, 유원지(이하 “광장등”이라 함)가 있으나, 「건축법 시행령」 제28조 제1항에 따른 허가권자의 인정은 없는 경우에도 그 건축물의 대지에 대하여 「건축법」 제44조 제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호가 적용되는지?

# A

» 이 건축물의 대지에 대하여 「건축법」 제44조 제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호가 적용되지 않음.

» 「건축법」 제44조 제1항 제2호 및 같은 법 시행령 제28조 제1항은 원칙적으로 건축물의 대지가 2미터 이상 도로에 접해야 하는 의무(이하 “접도의무”라 함)를 규정한 같은 법 제44조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 대한 예외규정으로, 건축 법령에서 건축물 대지의 접도의무를 규정한 취지가 건축물의 이용자에게 교통상·피난상·방화상·위생상 안전한 상태를 제공하기 위하여 도로에 접하지 않는 대지에 건축물을 건축하는 행위를 허용하지 않으려는 데에 있다는 점에 비추어 볼 때(각주: 대법원 2003. 12. 26. 선고 2003두6382 판결례, 법제처 2018. 6. 12. 회신 18-0087 해석례 참조), 예외적으로 접도의무 규정이 적용되지 않는 경우는 건축물의 대지가 2미터 이상 도로에 접하지 않더라도 교통상·피난상·방화상·위생상 문제가 발생할 소지가 없는 경우로 제한된다고 보아야 함.

» 그렇다면 허가권자가 「건축법」 제44조 제1항 제2호 및 같은 법 시행령 제28조 제1항에 따라 접도의무 규정을 적용하지 않고 건축행위를 허용하는 경우, 건축물의 종류와 규모, 건축물에서 도로까지의 구간 중에 통행을 방해하는 장애물이 있는지 여부, 인접 대지의 통행 가능 여부 등 제반 사정을 고려(각주: 대법원 2003. 12. 26. 선고 2003두6382 판결례, 법제처 2018. 6. 12. 회신 18-0087 해석례 참조)하여 이러한 예외 사유에 해당하는지를 판단할 필요가 있는바, “광장등”은 그 면적, 통행량, 접근성 등이 각각 다르고, 특히 공원·유원지는 「건축법 시행령」 제3조의5 및 [별표 1] 제27호 바목에 따른 건축물의 일종인 관광 휴게시설로서 다수의 공중이 이용하는 등 교통상·피난상·방화상·위생상 문제가 발생할 소지가 있는 만큼, 허가권자가 사전에 확인하여 접도의무 규정의 적용 제외 여부를 결정하기 위한 “허가권자의 인정” 절차가 필요하다고 할 것임.

# A

- > 아울러 「건축법 시행령」 제28조 제1항의 “로서”와 같은 조사는 지위나 신분 또는 자격을 나타낼 때 체언(體言)(각주: 조사의 도움을 받아 문장에서 주체의 역할을 하는 명사·대명사·수사의 총칭)이나 부사, 어미 따위에 붙어 그 말과 다른 말과의 문법적 관계를 표시하거나 그 말의 뜻을 도와주는 품사(각주: 국립국어원 표준국어대사전 참조)인바, 같은 항은 쉼표(,)로 대등하게 연결된 “광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지”라는 체언 전부를 “로서”가 수식하여 “허가권자가 인정한 것”에 포함시키고 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함. 따라서 건축물의 주변에 있는 “광장등”에 대해 허가권자의 인정이 없는 경우에는 그 건축물의 대지에 대하여 「건축법」 제44조 제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호가 적용되지 않음.
- > ※ 법령정비 권고사항 「건축법 시행령」 제28조제1항에 따른 “광장등”에 대해서도 “허가권자의 인정”이 필요하다는 점을 보다 명확히 하기 위해 인정의 대상을 각 호로 두는 등 관련 규정을 정비할 필요가 있음.

## 참고법령

「건축법」  
제44조(대지와 도로의  
관계)

제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
  2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우
  3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우
- ② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제28조(대지와 도로의  
관계)

제28조(대지와 도로의 관계) ① 법 제44조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 공지”란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34370호, 2024. 3. 29., 타법개정

## 관련 법령해석례

### 접도 의무 의미

질의	건축물 대지의 접도의무 규정의 의미
질의요지	건축물 대지의 2미터 이상이 「건축법」 제2조 제11호에 따른 도로에 접해 있으나 해당 건축물에서 해당 도로까지 통로로 사용되는 구간 중 너비가 2미터 미만인 곳이 있는 경우가 건축물 대지의 2미터 이상이 도로에 접할 것을 규정하고 있는 같은 법 제44조 제1항에 위반되는지?
회답	해당 건축물에서 해당 도로까지 통로로 사용되는 구간이 제반 사정을 고려할때 건축물에서 도로로의 출입에 지장이 없다면 건축법 제44조제1항에 위반되지 않음.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축법 제44조제1항 단서에서는 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우나 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우 등에는 같은 항 본문에 따른 접도의무의 예외를 인정하고 있는데, 이는 건축물에서 도로까지의 구간에 피난상·방화상 등에 필요한 통로를 확보해 안전을 도모하기 위한 건축법 제44조제1항 본문의 취지를 고려해 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우 등에는 건축물의 대지가 도로에 접하지 않거나, 접하는 부분이 2미터 미만이라도 건축행위를 허용하려는 것임.</li> <li>- 그러한 예외사항에 해당하는지 여부는 건축물의 종류와 규모, 건축물에서 도로까지의 구간 중에 통행을 방해하는 장애물이 있는지 여부, 인접 대지의 통행 가능 여부 등 제반 사정을 고려해 판단해야 하는데,</li> <li>- 만약 예외사항에 해당한다면 건축물의 대지와 도로가 접하는 부분이 반드시 2미터 이상이어야 할 필요는 없는 것이므로, 비록 건축물에서 도로까지의 구간 중에 너비가 2미터 미만인 부분이 있더라도 해당 구간을 통해 건축물의 출입에 지장이 없다면 「건축법」 제44조제1항을 위반한 것은 아니라고 보아야 함.</li> </ul>

※ 출처: 법제처 법령해석례 18-0087, 2018.6.12.

제45조

도로 지정·폐지·변경\_1

건축법 제45조

건축법 시행규칙 제26조의4

도로의 지정·폐지 또는 변경

2022 국토부 관원회신

Q

도로관리대장의 작성자란 및 이해관계인 동의 관련하여 담당공무원의 서명해야하는지

(광주지방법원)

- 가. 「건축법 시행규칙」 [별지 제27호서식(도로관리대장)]의 작성자와 확인자란에는 담당공무원이 서명 또는 날인해야 하는 것이 맞는지, 담당공무원 이외의 자가 작성자나 확인자로 서명 또는 날인하는 것도 가능한지
- 나. 「건축법 시행규칙」 [별지 제27호서식(도로관리대장)]에는 도로지정에 대한 이해 관계인의 동의를 얻는 부분이 포함되어 있는데, 도로지정에 대한 이해관계인의 동의를 받는 것을 담당공무원이 직접하지 아니하고 도로지정신청인에게 위임할 수 있는지
- 다. 담당공무원이 이해관계인의 동의서 징구를 도로지정신청인에게 위임하는 것이 가능하다고 할 경우, 그 방법과 필요 서류(예컨대, 위임장 등)가 있는지
- 라. 도로지정을 위한 이해관계인 동의서에 첨부된 인감증명서의 용도란에 '도로지정동의용'이라고 기재되어 있지 아니하고, '도로사용승낙용'이라고 기재된 경우에 해당 인감증명서를 도로지정용도로 사용할 수 있는지

| 건축정책과-3885, 2022.4.29. |

A

- » 가. 「건축법」 제45조 및 같은 법 시행규칙 제26조의4 [별지 제27호서식(도로관리대장)]의 작성자와 확인자란에는 담당공무원이 서명 또는 날인하도록 규정하고 있음.
- » 나. 도로 지정에 대한 이해관계인의 동의를 받는 경우 건축법에 위임 규정을 별도로 두고 있지 않으나, 행정적으로 도로관리대장의 동의서 징구를 신청인에게 위임한다는 것이 아니라 건축주가 건축허가를 위해 도로지정이 필요로 하여 도로지정을 위한 토지 주인의 동의를 도로대장에 서명 또는 날인하여 제출되면 작성자와 확인자란에 담당공무원이 서명 또는 날인하고 있음.
- » 다. 「건축법」에 도로지정신청인에게 위임하도록 규정되어 있지 않음.
- » 라. 도로지정동의서가 있고 인감증명서의 용도란에 '도로지정동의용' 또는 '도로사용승낙용'의 표기는 도로지정에 있어 동의한 것으로 판단됨.

## 참고법령

「건축법」

제45조(도로의  
지정·폐지 또는 변경)

제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경) ① 허가권자는 제2조제1항제11호나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다.

1. 허가권자가 이해관계인이 해외에 거주하는 등의 사유로 이해관계인의 동의를 받기가 곤란하다고 인정하는 경우
  2. 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우
- ② 허가권자는 제1항에 따라 지정한 도로를 폐지하거나 변경하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 그 도로에 편입된 토지의 소유자, 건축주 등이 허가권자에게 제1항에 따라 지정된 도로의 폐지나 변경을 신청하는 경우에도 또한 같다.
- ③ 허가권자는 제1항과 제2항에 따라 도로를 지정하거나 변경하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 도로관리대장에 이를 적어서 관리하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

도로 지정·폐지·변경\_2

건축법 제45조

건축법 시행규칙 제26조의4

# Q

## 도로의 위치지정 관련 이해관계인의 범위

(의정부지방법원)

「건축법」 제45조 제1항 중 이해관계인의 범위를 판단하는 근거법령이나 내부지침이 없다면 이해관계인의 범위는 민법의 원칙을 적용하여 판단할 수 있는지

| 건축정책과-9838, 2021.9.9. |

# A

- » 「건축법」 제45조 제1항에 따라 도로 지정 시 동의를 받아야 하는 이해관계인의 범위에 대하여 건축법령에서 규정하고 있지 아니하나 특정 토지를 도로로 지정·공고하는 경우 재산권 및 사용상 권리 등이 제한되므로
- » “이해관계인”은 도로로 지정하고자 하는 토지의 소유자 및 이와 접한 토지·건축물 소유자 사실상 사용권한이 있는 점유자가 있는 경우 해당 점유자 등으로 적용함이 타당함을 알려드립니다.

### 참고법령

「건축법」  
제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경)

제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경) ① 허가권자는 제2조제1항제11호나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다.

1. 허가권자가 이해관계인이 해외에 거주하는 등의 사유로 이해관계인의 동의를 받기가 곤란하다고 인정하는 경우
2. 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우
- ② 허가권자는 제1항에 따라 지정한 도로를 폐지하거나 변경하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 그 도로에 편입된 토지의 소유자, 건축주 등이 허가권자에게 제1항에 따라 지정된 도로의 폐지나 변경을 신청하는 경우에도 또한 같다.
- ③ 허가권자는 제1항과 제2항에 따라 도로를 지정하거나 변경하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 도로관리대장에 이를 적어서 관리하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정



# Q

## 건축허가 시 지정된 도로를 폐지할 경우 이해관계인의 범위

(인천광역시)

「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 건축허가 건에 대하여 건축주가 취소신청서를 제출하였을 때, 건축허가 시 「건축법」 제45조에 따라 지정된 도로의 폐지와 관련한 질의

- 가. 건축허가 취소와 지정 도로의 폐지가 일괄 처리 사항인지 별도의 처리사항인지
- 나. 지정된 도로 폐지 시 이해관계인 동의 여부
- 다. 지정된 도로를 폐지하는 경우 이해관계인의 범위

| 건축정책과-1622, 2021.2.19. |

# A

(질의 '가'와 '나'에 대하여)

- » 국토교통부 건축정책과-404호(2021.1.13.)로 기 배포해 드린 건축법령 관원회신 사례집 참고(건축정책과-374호(2019.1.18.))하시기 바람이며, 앞으로 위의 사례집을 적극 활용하시어 유사한 사례의 관원질의가 반복되지 않도록 협조하여 주시기 바람.

(질의 '다'에 대하여)

- » 「건축법」 제45조 제2항에 따르면 허가권자는 제2조 제1항 제11호 나목에 따라 건축허가시에 위치를 지정하여 공고한 도로를 폐지하거나 변경하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 하며, 그 도로에 편입된 토지의 소유자, 건축주 등이 허가권자에게 제1항에 따라 지정된 도로의 폐지나 변경을 신청하는 경우에도 또한 동일하게 적용하도록 규정하고 있음.
- » 이때, '이해관계인'이란 건축법령에서 별도로 규정하고 있지 아니하나, 당해 도로부지의 소유자와 동 도로와 접하고 있는 대지의 소유자, 건축주 등을 말하는 것으로 이에 대한 사실판단은 그간의 진행상황, 도로의 주변현황 등을 종합적으로 고려하여 해당지역 허가권자가 판단하여야 할 것으로 사료됨.

## 참고법령

「건축법」  
제45조(도로의  
지정·폐지 또는 변경)

제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경) ① 허가권자는 제2조제1항제11호나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다.

1. 허가권자가 이해관계인이 해외에 거주하는 등의 사유로 이해관계인의 동의를 받기가 곤란하다고 인정하는 경우
  2. 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우
- ② 허가권자는 제1항에 따라 지정한 도로를 폐지하거나 변경하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 그 도로에 편입된 토지의 소유자, 건축주 등이 허가권자에게 제1항에 따라 지정된 도로의 폐지나 변경을 신청하는 경우에도 또한 같다.
- ③ 허가권자는 제1항과 제2항에 따라 도로를 지정하거나 변경하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 도로관리대장에 이를 적어서 관리하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

## 보완설명

건축허가와 건축법에  
따라 지정된 도로의  
폐지의 행정 절차

- » 본 질의회신에 언급된 건축법령 관원회신 사례집(건축정책과-374호(2019.1.18.)) 중 질의 ‘가’에 해당하는 회신 내용을 소개합니다.
- » 건축허가 시 「건축법」 제2조 제1항 제11호 나목에 따라 도로를 지정·공고하고 도로개설을 위한 개발행위허가를 의제처리한 경우 건축허가가 취소되면 의제처리된 개발행위허가는 취소되는 것이 일반적이나 도로의 지정공고는 건축허가와 별개의 절차로서 건축허가 취소 시 자동으로 취소되는 것이 아니며 또한 해당 도로를 폐지하려는 경우 「건축법」 제45조 제2항에 따라 이해관계인의 동의를 받아야 합니다.
- » 보다 더 자세한 내용은 「해석례로 읽는 건축법 2023」 182쪽(「건축법」 제2조(정의) ‘도로’ 관련)을 참고하시길 바랍니다.

※ 출처: 국토교통부 건축정책과 관원회신(건축정책과-374, 2019.1.18., 이어경 외. (2023). 「해석례로 읽는 건축법 2023」, 건축공간연구원. p.182.

# Q

## 건축법상 부적합한 막다른 도로의 지정폐지 여부

(경기도 감사실)

막다른 도로의 지정폐지 시 건축법령에 부적합하게 되는 경우 폐지 가능여부

| 건축정책과-1960, 2020.3.11. |

# A

» 허가권자는 건축법상 도로에 해당하는 “건축허가시 지정한 도로”를 주변여건 변화와 실효성의 상실 등의 여러 사유에 따라 이해관계인의 동의를 받아 폐지할 수 있을 것이나 이로 인해 인접대지에서 건축물의 높이 제한 등 유지관리 규정에 부적합하게 되는 경우에는 위반건축물이 발생될 수 있으므로, 제반기준에 적합한 선 조치 등이 필요할 것임.

» 본 질의회신과 관련된 대법원 판례는 막다른 도로에 관하여 “막다른 골목길을 유일한 통행 도로로 하고 있는 부지에 대한 건축허가 또는 신고나 준공검사가 있었다 하더라도 건축법 제 33조 제1항이 건축물의 대지는 2m 이상을 도로에 접하여야 한다고 규정하고 있음을 들어 위 골목길에 대한 도로로서의 위치 지정이 있었던 것으로 추정할 수 없다.”고 보고 있습니다(대법원 2017. 10. 26. 선고 2017두50843 판결, 대법원 1999. 2. 9. 선고 98두 12802 판결 등).

※ 출처: 건축허가취소처분취소[대법원 2017. 10. 26. 선고 2017두50843 판결],  
건축허가신청반려처분취소[대법원 1999. 2. 9. 선고 98두 12802 판결]

### 보완설명

막다른 도로를  
통행로로 하는 부지에  
대한 건축허가 관련  
판례

도로 지정·  
폐지·변경\_5

건축법  
제45조

건축법 시행규칙  
제26조의4

# Q

## 「건축법」 제45조 제1항 제2호에 해당하는 경우에도 같은 법 제2조 제1항 제11호에 따른 도로의 너비 요건을 갖추어야 하는지 여부

[19-0541, 2020.1.23.]

「건축법」 제45조 제1항 제2호에 따라 허가권자(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장을 말하며, 이하 같음.)가 이해관계인의 동의를 받지 않고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있는 경우에도 해당 도로는 같은 법 제2조 제1항 제11호 각 목 외의 부분에서 규정하고 있는 보행과 자동차 통행이 가능한 “너비 4미터 이상”인 도로의 요건을 갖추어야 하는지(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우가 아님을 전제함.)

# A

» 해당 도로는 「건축법」 제2조 제1항 제11호 각 목 외의 부분에서 규정하는 “너비 4미터 이상”의 요건을 갖추어야 함.

» 「건축법」 제2조 제1항 제11호에서는 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로로서 건축허가 또는 신고 시에 시·도지사(각주: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사를 말함.) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함)이 위치를 지정하여 공고한 도로(나목) 등을 이 법에서 사용하는 “도로”로 정의하고 있는바, 이러한 정의 규정은 법령에서 쓰고 있는 용어 중 개념상 중요한 용어에 대하여 법령 자체에서 그 의미를 명확하게 할 목적으로 두는 것으로 법령 전체에 효력을 미친다는 점을 고려할 때 「건축법」에서 사용되는 “도로”의 의미는 개별 조항에서 달리 규정하고 있지 않는 한 같은 법 제2조 제1항 제11호 각 목 외의 부분에 따른 너비 요건을 충족해야 함.

» 그런데 「건축법」 제45조 제1항에서는 허가권자가 같은 법 제2조 제1항 제11호 나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 그 도로에 대해 이해관계인의 동의를 받도록 하면서(각 호 외의 부분 본문) 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우에 해당하면 이해관계인의 동의를 받지 않고 건축위원회 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다고 규정(각 호 외의 부분 단서 및 제2호)하고 있는바, 이는 도로의 지정 절차와 관련하여 이해관계인의 동의를 생략하고 건축위원회 심의로 그 절차를 대신할 수 있도록 하는 것일 뿐이고 도로 지정의 요건을 달리 규정한 것은 아님.

» 아울러 「건축법」은 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리를 증진하는 것을 목적으로 하는 법률로서 같은 법에서 정의하고 있는 도로는 특히 건축물의 건축과 관련하여 필요한 특정한 성질을 갖춘 도로에 대해 규정한 것으로, 건축물이 원활하게 활용되기 위해서는 사람과 자동차의 통행이 자유로워야 한다는 점을 감안하여 건축과 관련된 도로의 너비를 4미터 이상으로 규정한 것이라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.

## 참고법령

「건축법」  
제2조(정의) 제1항  
제11호(도로)

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. “도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.
  - 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로
  - 나. 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 위치를 지정하여 공고한 도로

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

## 참고법령

「건축법」  
제45조(도로의  
지정·폐지 또는 변경)

제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경) ① 허가권자는 제2조제1항제11호나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다.

1. 허가권자가 이해관계인이 해외에 거주하는 등의 사유로 이해관계인의 동의를 받기가 곤란하다고 인정하는 경우
  2. 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우
- ② ~ ③ (생략)

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

도로 지정·  
폐지·변경\_6

건축법  
제45조

건축법 시행규칙  
제26조의4

# Q

## 통행이 가능한 도로 인정 및 공고된 도로 이용제한 시정조치 방법

(국민권익위원회)

- 가. 허가권자가 「건축법」에 따라 도로의 위치를 지정하지는 않았지만, 동 도로로 통행이 가능하여 건축허가가 가능한지 여부
- 나. 건축허가 또는 신고시 허가권자가 위치를 지정·공고한 도로에 말뚝을 설치하여 타인의 이용을 제한하고 있는 경우 허가권자가 시정조치를 할 수 있는지 여부 및 기타 조치할 수 있는 방법이 있는지 여부

| 건축정책과-13984, 2017.10.18. |

# A

(질의 '가'에 대하여)

- » 「건축법」 제45조 제1항에 따르면 허가권자는 제2조 제1항 제11호 나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 국토교통부령이 정하는 바에 따라 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 하므로, 질의의 경우 건축법령에서 정한 도로의 지정절차를 거치지 않은 경우라면 건축법령상 도로로 볼 수 없음.
- » 다만, 같은 법 제45조 제1항 단서규정에 따라 이해관계인의 동의를 받기가 곤란하거나 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우로서 건축위원회의 심의를 거쳐 도로로 지정한 경우라면 건축법령상 도로로 볼 수 있으며, 질의의 경우 건축법령상 도로인지 여부는 상기 규정과 이용현황 등 사실관계를 바탕으로 허가권자가 판단할 사항임.

(질의 '나'에 대하여)

- » 「건축법」 제45조 제1항에 따라 허가권자는 제2조 제1항 제11호 나목에 의한 도로의 위치를 지정·공고하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 함.
- » 건축법령에서는 도로의 지정에 대한 행정절차를 상기와 같이 규정하고 있으나, 도로의 유지·관리에 대한 세부사항은 별도로 규정하고 있지 않으므로, 질의의 경우에는 당해 도로의 지정권자(허가권자)가 이해관계인의 동의내용 등을 바탕으로 「민법」등 관계법령에 따라 판단할 사항임.

# Q

## 현황도로의 건축법상 도로 인정 여부

(경상남도)

현황도로를 건축법상 도로로 볼 수 있는지

| 건축정책과-8794, 2017.6.8. |

# A

- » 「건축법」 제45조 제1항에 따르면, 허가권자는 제2조 제1항 제11호 나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 국토교통부령이 정하는 바에 따라 그 도로에 대한 이해관계자의 동의를 받아야 함.
- » 질의의 경우가 건축법령에 정한 도로의 지정절차를 거치지 않는 경우라면 상기 규정에 따른 건축법상 도로로 볼 수 없음.
- » 다만, 동 법 제45조 제1항의 단서규정에 따라 이해관계자의 동의를 받기 곤란하거나 주민의 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우로서 건축위원회의 심의를 거쳐 도로로 지정할 경우라면 건축법상 도로로 볼 수 있음을 알려드리오니, 건축법상 도로여부는 상기 규정과 이용현황 등 사실 관계를 바탕으로 허가권자가 판단할 사항임.

### 참고법령

「건축법」  
제2조(정의) 제1항  
제11호(도로)

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. “도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로

나. 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 위치를 지정하여 공고한 도로

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

## 참고법령

「건축법」

제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경)

제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경) ① 허가권자는 제2조제1항제11호나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다.

1. 허가권자가 이해관계인이 해외에 거주하는 등의 사유로 이해관계인의 동의를 받기가 곤란하다고 인정하는 경우
2. 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

## 유사질의회신

(전라남도 질의) (건축정책과-4906, 2020.6.24.)

도시계획 예정도로 폐지 후 기준 미달 현황도로에 대한 건축선 후퇴 여부

(서울주택도시공사 질의) (건축정책과-6075, 2017.4.17.)

현황도로도 건축선 후퇴를 하는지 여부



# 제5장 건축물의 구조 및 재료 등(제48조~제52조)

제48조

구조내력 등

구조내력\_1

건축법  
제48조

건축법 시행령  
제32조

건축물의  
구조기준 등에  
관한 규칙  
제58조

2019 국토부 관원회신

## Q

### 기존 구조물에 연결된 증축 구조물의 구조안전 확인 대상인지 여부

(인천광역시)

현 시점에서 기존 1층 단독주택(구조:벽돌구조)과 연결되는 창고(구조:경량판넬) 증축 시에도 「건축법 시행령」 제32조 제2항 제9호 및 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제58조에 따라 구조안전 및 내진설계 확인서를 제출하는지

| 건축정책과-5215, 2019.7.25. |

## A

- ▶ 「건축법 시행령」 제32조 제2항 각 호의 어느 하나(2층 이상, 연면적이 200㎡ 이상, 단독주택 및 공동주택 등)에 해당하는 건축물을 건축(신축·증축·개축·재축 등)하거나 대수선하는 경우 구조 안전 확인서류를 허가권자에게 제출하도록 규정하고 있으며, 「건축구조기준」(KDS 41 17 00, 건축물 내진설계기준) 1.9.1(독립증축) 및 1.9.2(일체증축)에 따라 지진에 대한 안전성을 고려하기 위해 산정하는 지진하중의 경우 기존 구조물과 구조적으로 독립된 증축 구조물은 신축 구조물로 취급하여 설계 및 시공하도록 하고 있으며,
- ▶ 기존 구조물과 구조적으로 독립되지 않은 증축구조물의 경우에는 전체 구조물을 신축구조물로 취급하여 설계 및 시공하도록 규정(단, 기존 부분에 대해서는 전체 구조물로서 증가된 하중을 포함한 소요강도가 기존 부재 구조내력 보다 5% 미만의 범위 내에서 증가하는 경우는 허용)하고 있음.
- ▶ 상기 규정에 따라 질의의 구조물이 기존 구조물과 구조적으로 독립된 증축 구조물일 경우 증축 구조물 부분에 대하여 구조안전을 확인하여야 할 것이나, 기존 구조물과 구조적으로 독립되지 않은 증축구조물의 경우에는 전체 구조물에 대하여 구조안전을 확인하여야 할 것으로 사료되며,
- ▶ 기존 부분에 대해서는 전체 구조물로서 증가된 하중을 포함한 소요강도가 기존 부재의 구조내력보다 5% 미만의 범위 내에서 증가하는 경우는 허용하도록 규정하고 있으므로 질의의 경우가 이에 해당하는지 여부를 관계전문기술자 등 관련전문가의 확인을 통하여 판단하여야 할 것으로 사료됨.

제48조

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제32조 제2항 제9호  
(구조 안전의 확인)

제32조(구조 안전의 확인) ① 법 제48조제2항에 따라 법 제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 해당 건축물의 설계자는 국토교통부령으로 정하는 구조기준 등에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 한다.

1~7호 삭제 <2014. 11. 28.>

② 제1항에 따라 구조 안전을 확인한 건축물 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 법 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 그 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물은 제외한다.

1. ~ 8. (생략)

9. 별표 1 제1호의 단독주택 및 같은 표 제2호의 공동주택

③ 제6조제1항제6호다목에 따라 기존 건축물을 건축 또는 대수선하려는 건축주는 법 제5조제1항에 따라 적용의 완화를 요청할 때 구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34370호, 2024. 3. 29., 타법개정

### 참고법령

「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」  
제58조  
(구조안전확인서 제출)

제58조(구조안전확인서 제출) 영 제32조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 같은 조 제1항에 따라 구조안전의 확인(지진에 대한 구조안전 포함한다)을 한 건축물에 대해서는 법 제21조에 따른 착공신고를 하는 경우에 다음 각 호의 구분에 따른 구조안전 및 내진설계 확인서를 작성하여 제출하여야 한다.

- 1. 6층 이상 건축물: 별지 제1호서식에 따른 구조안전 및 내진설계 확인서
- 2. 소규모건축물: 별지 제2호서식에 따른 구조안전 및 내진설계 확인서 또는 별지 제3호서식에 따른 구조안전 및 내진설계 확인서
- 3. 제1호 및 제2호 외의 건축물: 별지 제2호서식에 따른 구조안전 및 내진설계 확인서

※ 출처: 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제919호, 2021. 12. 9., 일부개정

### 보완설명

중축 구조물의 내진 설계 기준

≫ KDS 41 00 00 : 2022 건축물 내진설계기준(2022.10.11. 개정)은 건축법과 주택법에 따라 건축하거나 대수선 및 유지·관리하는 건축물 및 건축외구조물의 구조체와 부구조체 및 비구조요소의 내진설계 적용에 관한 사항을 규정함.

≫ 본 기준에서는 '중축 구조물의 설계'는 '독립중축'과 '일체중축'을 구분하여 내진설계 기준을 적시하고 있음.

1.9 중축 구조물의 설계	
1.9.1 독립중축	- 기존 구조물과 구조적으로 독립된 중축구조물은 신축구조물로 취급하여 이 장에 따라 설계 및 시공하여야 한다.
1.9.2 일체중축	- 기존 구조물과 구조적으로 독립되지 않은 중축구조물의 경우에는 전체 구조물을 신축구조물로 취급하여 이 장에 따라 설계 및 시공하여야 한다. - 단, 기존 부분에 대해서는 전체 구조물로서 증가된 하중을 포함한 소요강도가 기존 부재의 구조내력을 5% 미만까지 초과하는 것은 허용된다.

※ 출처: KDS 41 00 00 : 2022 건축물 내진설계기준.(국토교통부, 대한건축학회, 2022..., p.8.)

## Q

건축신고로 건축하는 건축물은 구조 안전의 확인을 해야 하는지 여부

[18-0049, 2018.3.26.]

「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호의 단독주택 및 같은 표 제2호의 공동주택을 「건축법」 제14조 제1항에 따라 건축신고를 통해 건축하는 경우, 같은 법 제48조 제2항에 따라 구조 안전의 확인을 해야 하는지?

## A

» 「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호의 단독주택 및 같은 표 제2호의 공동주택을 「건축법」 제14조 제1항에 따라 건축신고를 통해 건축하는 경우, 같은 법 제48조 제2항에 따라 구조 안전의 확인을 해야 함.

» 「건축법」 제14조 제1항은 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 원칙적으로 같은 법 제11조에 따른 허가를 받아야 하나, 소규모의 건축이나 대수선의 경우에는 신고라는 보다 간략한 절차를 거치면 같은 법 제11조에 따른 허가를 받은 것으로 보아 해당 건축행위를 허용하려는 취지인 반면,

» 「건축법」 제48조 제2항은 건축물의 규모에 관계없이 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 건축물의 구조 안전을 확인하도록 하여 건축물 사용자의 안전을 보장하기 위한 취지의 규정인바,

» 「건축법」 제14조 제1항에 따른 신고를 통하여 건축허가를 받은 것으로 보는 건축물은 명문의 규정이 없는 한 같은 법 제48조 제2항에 따른 구조 안전의 확인 대상 건축물의 범위인 “같은 법 제11조 제1항에 따른 건축물”에 해당하지 않는 것으로 보기는 어렵다고 할 것임.

### 참고법령

「건축법」  
제48조제2항  
(구조내력 등)

제48조(구조내력 등) ① 건축물은 고정하중, 적재하중(積載荷重), 적설하중(積雪荷重), 풍압(風壓), 지진, 그 밖의 진동 및 충격 등에 대하여 안전한 구조를 가져야 한다.

② 제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 구조의 안전을 확인하여야 한다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 구조 안전 확인 대상 건축물에 대하여 허가 등을 하는 경우 내진(耐震)성능 확보 여부를 확인하여야 한다.

④ 제1항에 따른 구조내력의 기준과 구조 계산의 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34370호, 2024. 3. 29., 타법개정

### 참고법령

「건축법」  
제11조제1항  
(건축허가)

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

### 참고법령

「건축법」  
제14조제1항  
(건축신고)

제14조(건축신고) ① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 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. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역에서의 건축은 제외한다.

가. 지구단위계획구역

나. 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 구역

3. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선

4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선

5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

Q

목구조인 단독주택을 건축하려는 경우 「건축법 시행령」 제32조 제2항에 따라 구조 안전의 확인 서류를 제출해야 하는지

[20-0707, 2021.1.22]

목(木)구조인 단독주택을 「건축법」 제11조 제1항에 따라 건축하려는 경우, 해당 단독주택의 건축주는 같은 법 시행령 제32조 제2항 제9호에 따라 구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출해야 하는지?

A

» 「건축법」 제11조 제1항에 따라 목구조인 단독주택을 건축하려는 건축주는 같은 법 시행령 제32조 제2항 제9호에 따라 구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출해야 함.

» 「건축법 시행령」 제32조 제2항 제1호 및 제2호에서는 단독주택이 아닌 건축물의 경우 층수가 2층 이상이거나 연면적이 200제곱미터 이상인 건축물은 구조 안전의 확인 서류를 제출하도록 하면서 목구조 건축물에 대해서는 기준을 완화하고 있지만, 같은 항 제9호에서는 단독주택 및 공동주택의 경우 규모나 구조 등 기준을 달리 정하고 있지 않으므로 같은 영 별표 1 제1호의 단독주택이라면 목구조인지 여부와 상관없이 구조 안전의 확인 서류를 제출해야 하는 대상에 해당한다고 보아야 함.

» 또한 「건축법 시행령」 제32조 제2항 제9호는 국내외에서 발생하는 잦은 지진에 대한 전문가 진단 등을 고려하여 신규로 건축하는 모든 주택을 내진설계 의무대상에 포함하기 위해 신설된 규정인바, 단독주택을 건축하는 경우에는 해당 주택이 목구조라고 하더라도 건축주는 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 이를 허가권자에게 제출해야 한다고 보는 것이 규정 취지에도 부합하는 해석임.

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제32조 제2항 제9호  
(구조 안전의 확인)

제32조(구조 안전의 확인) ① 법 제48조제2항에 따라 법 제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 해당 건축물의 설계자는 국토교통부령으로 정하는 구조기준 등에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 한다.

1~7호 삭제 <2014. 11. 28.>

② 제1항에 따라 구조 안전을 확인한 건축물 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 법 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 그 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물은 제외한다.

- 1. 층수가 2층[주요구조부인 기둥과 보를 설치하는 건축물로서 그 기둥과 보가 목재인 목구조 건축물(이하 “목구조 건축물”이라 한다)의 경우에는 3층] 이상인 건축물
- 2. 연면적이 200제곱미터(목구조 건축물의 경우에는 500제곱미터) 이상인 건축물. 다만, 창고, 축사, 작물 재배사는 제외한다.
- 3. ~ 8. (생략)
- 9. 별표 1 제1호의 단독주택 및 같은 표 제2호의 공동주택

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34370호, 2024. 3. 29., 타법개정

### 참고법령

「건축법」  
제11조 제1항  
(건축허가)

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다

※ 출처: 「건축법」 법률 제20037호, 2024. 1. 16., 일부개정

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제32조제2항  
제 개정 이유

» 2017년 발생한 포항 지진 등 사회적 이슈 반영과 자연재해로부터 국민의 생명 보호를 위해 「건축법 시행령」을 개정, 기존의 구조 안전 확인 서류 대상 범위를 확대하였습니다.

» 시행령 개정을 통해 구조 안전의 확인 서류 제출 대상 건축물에 소규모 건축물(연면적 200㎡ 이상) 과 주택(단독, 공동)이 신규로 포함되었습니다.

» ◇ 개정이유

» 건축물의 구조안전 및 대지의 지반안전에 미치는 부정적 영향이 적은 16층 미만의 건축물은 연면적의 규모와 관계없이 안전영향평가의 대상에서 제외하여 건축주의 건축비용 부담을 줄여주는 한편, 건축 또는 대수선하는 경우 구조 안전의 확인 서류를 제출하여야 하는 건축물의 범위를 현행 연면적 500제곱미터 이상 건축물에서 연면적 200제곱미터 이상 건축물 등으로 확대하여 지진 등 자연재해로부터 국민의 생명을 보호하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완

» ◇ 주요내용

» 나. 구조 안전 확인 서류 제출 대상 건축물 확대(제32조제2항)

» 건축 또는 대수선을 하는 경우 구조 안전의 확인 서류를 제출하여야 하는 건축물을 연면적 500제곱미터 이상 건축물에서 연면적 200제곱미터 이상 건축물로 확대하고, 건축물 소재지의 지진구역 등급과 관계없이 건축물의 용도 및 규모를 고려한 중요도가 높은 건축물 및 단독·공동 주택을 구조 안전의 확인 서류 제출 대상 건축물에 추가함.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제28397호, 2017. 10. 24., 일부개정 제 개정이유

## 건축물의 피난시설 및 용도제한 등

2021 국토부 관원회신

## Q

## 휴게음식점의 거실 내부 칸막이 구획 및 설치 기준

(경기도)

- ① 휴게음식점 용도 건축물의 거실 내부를 칸막이로 구획하는 경우 '구획하는 가로 칸막이의 수평투영면적은 그 층의 해당용도로 쓰는 바닥면적의 30/100 이내'로 규정하고 있는데, 이때 해당용도로 쓰는 바닥면적은 공용부분 면적을 합산한 면적인지 여부
- ② 휴게음식점 거실 내부에 칸막이 설치 시 수직으로 구획한 공간의 높이를 1.7미터 이하로 하도록 규정하고 있는데 상·하 공간의 반자 높이의 합이 3.4미터를 초과하는 경우에도 칸막이 설치가 가능한지 여부

| 건축정책과-9849, 2021.9.10. |

## A

- » ① 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」은 바닥면적을 별도로 정의하고 있지 않으나, 「건축법 시행령」 [별표 1] 비고 제1호에 따르면 제3호 및 제4호에서 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”이란 부설 주차장 면적을 제외한 실(實) 사용면적에 공용부분 면적(복도 계단 화장실 등의 면적을 말한다)을 비례 배분한 면적을 합한 면적을 말한다고 규정하고 있는 바 「건축법 시행령」 [별표 1] 비고 제1호를 적용하는 것이 타당할 것으로 사료됨
- » ② 기 배부한 ‘휴게음식점 거실 내부 칸막이 관련 실내건축구조기준 FAQ’ Q6.을 참고하시기 바라며 1.7m 이하 높이 기준은 두 층 모두에 적용하여야 함을 알려드립니다.

### 참고법령

「건축법」  
제52조의2(실내건축)

제52조의2(실내건축) ① 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 실내건축은 방화에 지장이 없고 사용자의 안전에 문제가 없는 구조 및 재료로 시공하여야 한다.

- ② 실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준은 국토교통부령으로 정한다.
- ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항에 따라 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 검사하여야 한다. 이 경우 검사하는 대상 건축물과 주기(週期)는 건축조례로 정한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제61조의2(실내건축)

제61조의2(실내건축) 법 제52조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

- 1. 다중이용 건축물
- 2. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물
- 3. 별표 1 제3호나목 및 같은 표 제4호아목에 따른 건축물(칸막이로 거실의 일부를 가로로 구획하거나 가로 및 세로로 구획하는 경우만 해당한다)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34491호, 2024. 5. 7., 타법개정

### 참고법령

「건축법 시행령」  
[별표 1] 비고 제1호

비고

- 1. 제3호 및 제4호에서 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”이란 부설 주차장 면적을 제외한 실(實) 사용면적에 공용부분 면적(복도, 계단, 화장실 등의 면적을 말한다)를 비례 배분한 면적을 합한 면적을 말한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34491호, 2024. 5. 7., 타법개정

### 참고법령

「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」  
제9조(거실 내부 칸막이 등)

제9조(거실 내부 칸막이 등)

- ① 거실 내부에 고정식 칸막이를 설치하는 경우 통로(공동주택, 오피스텔은 제외한다.)의 유효너비는 피난 등을 위해 120cm이상으로 하고, 칸막이 재료를 유리로 하는 경우에는 안전유리로 설치한다.
- ② 구획된 실로부터 출입구 등으로의 통로는 비상시 이용이 용이하도록 가능한 꺾이지 않는 구조로 한다.
- ③ 제2조 제3호에 따라 일부 용도의 건축물 거실 내부를 칸막이로 구획하는 경우 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치한다.
  - 1. 구획하는 공간은 상·하 2개 이하로 하고, 그 바닥면에서 천장면까지의 높이는 1.7미터 이하로 할 것
  - 2. 칸막이는 기둥·보 등의 주요구조부와 구조적으로 연속적이지 않으며, 분리·해체 등이 가능한 구조로 할 것
  - 3. 구획하는 가로 칸막이의 수평투영면적(외벽 중심선으로부터 칸막이 끝부분까지의 면적)은 그 층의 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 30/100 이내일 것(최대 100제곱미터를 초과할 수 없다)
- 4~9호 (생략)
- ④ (생략)

※ 출처: 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」, 국토교통부고시 제2020-742호, 2020. 10. 22., 일부개정



## 참고법령

「건축법 시행령」  
제61조의2제3호  
제·개정 이유

건축법 시행령 일부 개정(2020.4.21.)으로 건축물의 거실 내부 구획에 대한 제61조의2제3호가 신설되었습니다. 이와 관련하여 휴게음식점 등의 거실 칸막이 구획을 허용하면서 방화에 지장이 없고 사용자의 안전에 문제가 없는 구조 및 재료로 시공하도록 내부구획 칸막이의 시공기준(「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」)이 마련되었습니다.

### 【제정·개정이유】

다. 건축물의 거실 내부 구획(제61조의2제3호 신설)  
휴게음식점, 제과점 등 음료 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설에서 더욱 창의적이고 다양한 휴게공간을 제공할 수 있도록 하기 위하여 칸막이로 그 거실의 일부를 가로로 구획하거나 가로 및 세로로 구획할 수 있도록 함.

※ 출처 : 「건축법 시행령」 대통령령 제30626호, 2020. 4. 21., 일부개정 제정·개정 사유

## 참고법령

「실내건축의  
구조·시공방법 등에  
관한 기준」  
제9조제3항 제1호,  
제2호, 제3호 제·개정  
이유

### 【제정·개정이유】

#### ◇ 제·개정 이유

○ 휴게음식점 등의 운영 활성화를 위해 창의적이고 다양한 휴게공간을 제공할 수 있도록 그 거실의 일부를 칸막이로 구획하는 경우 구조적으로 안전하고 방화에 지장이 없는 재료로 시공하고, 건축허가 등을 위한 건축물의 평면도 등에 구획하는 부분을 표시할 수 있도록 하는 등 제도운영 상의 미비점을 보완하고자 함.

#### ◇ 주요내용

나. 내부구획 칸막이의 시공기준 마련(안 제9조제3항 제1호, 제2호, 제3호 신설)  
휴게음식점 등의 시설에서 다양한 휴게공간을 제공하기 위해 칸막이로 그 거실의 일부를 구획하는 경우 사용자의 편의, 건축물 안전에 문제가 없도록 바닥에서 천장면까지 높이를 1.7미터 이하, 면적은 최대 100제곱미터 까지 허용하고, 기둥·보 등의 주요구조부와 분리·해체 등이 가능한 구조로 설치하도록 함.

※ 출처 : 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준」, 국토교통부고시 제2020-742호, 2020. 10. 22., 일부개정 제·개정 이유

## 보완설명

휴게음식점 거실  
내부 칸막이 관련  
실내건축구조기준  
FAQ

### [ 휴게음식점 거실 내부 칸막이 관련 FAQ ]

Q4. 천장면까지의 높이 산정은 바닥 마감면 상부부터 반자 하부까지의 높이인지, 바닥 구조체 윗면에서 윗층 바닥 구조체의 윗면 까지인지?

☞ 1.7m 이하 높이 기준은 바닥 마감면 상부부터 반자 하부까지의 높이를 의미합니다.

Q6. 상·하 구획 공간 모두 바닥면에서 천장면까지의 높이를 1.7m이하로 설치하는지?

☞ 1.7m 이하 높이 기준은 두 층 모두 적용합니다.

※ 출처: 국토교통부(2021), 휴게음식점 거실 내부 칸막이 관련 실내건축구조기준 FAQ, [https://www.a-news.kr/bbs/view.html?idxno=422&sc\\_category=\(검색일 : 2024.5.27.\)](https://www.a-news.kr/bbs/view.html?idxno=422&sc_category=(검색일 : 2024.5.27.))



### [그림 실내건축 구조·시공방법 등에 관한 기준]에 따른 거실 내부 칸막이 시공기준

출처 : 국토교통부(2021), 휴게음식점 거실 내부 칸막이 관련 실내건축구조기준 FAQ, [https://www.a-news.kr/bbs/view.html?idxno=422&sc\\_category=\(검색일 : 2024.5.27.\)](https://www.a-news.kr/bbs/view.html?idxno=422&sc_category=(검색일 : 2024.5.27.))



### [그림 휴게음식점 내부 칸막이 시공 사례

※ 출처 : 국토교통부 보도자료(2020.7.7.), '건축공사 안전 강화된다...건축법 시행령 개정안 입법예고, p.4. [https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/dtl.jsp?lcmepage=11&id=95084120](https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmepage=11&id=95084120) (검색일 :2024.5.2.)

# Q

교습소가 직통계단 2개소 설치 대상인지 여부

(대전광역시교육청)

「건축법 시행령」 제34조 제2항에 따른 직통계단 2개소 이상 설치 대상 여부 판단 시, 교습소를 학원과 유사한 것으로 보아 동 기준을 적용하여야 하는지

| 건축정책과-3817, 2017.3.13. |

# A

- » 「건축법 시행령」 제34조제2항에서 직통계단을 2개소 이상 설치하여야 하는 건축물의 용도 및 규모에 대하여 규정하고 있으며 교습소에 대하여는 별도로 규정하고 있지 아니함.
- » 또한, 「건축법 시행령」 [별표1] 제4호에 따르면 학원과 교습소를 별도의 세부 용도로 규정하고 있음에 따라 교습소는 「건축법 시행령」 제34조 제2항의 규정에 따른 학원으로 볼 수 없을 것임.

**보완설명**

직통계단 2개소  
설치 대상

» 「건축법 시행령」 제34조 제2항 제4호는 제1호 내지 제3호에 해당하지 않는 건축물의 경우에도 3층 이상의 층으로서 바닥면적의 합계가 400 제곱미터 이상일 경우 직통계단 2개소를 설치하도록 규정하고 있습니다. 다만, 「건축법 시행령」 제34조 제2항 제4호에 따라 '교습소' 용도로 이용되더라도 3층 이상의 층으로서 그 층 거실의 바닥면적이 400 제곱미터 이상일 경우에는 직통계단 2개소 설치 대상에 해당할 수 있습니다.

**[ 직통계단 2개소 설치 대상 용도(「건축법 시행령」 제34조 제2항)**

구분	세부용도	해당용도 바닥면적	근거조문
제2종 근린생활시설	공연장·종교집회장, 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설, 위락시설 중 주점영업 또는 장례시설의 용도로 쓰는 층	200㎡ 이상 (공연장·종교집회장은 각각 300㎡ 이상)	「건축법 시행령」 제34조 제2항 제1호
	인터넷컴퓨터게임시설제공업소(해당 용도 바닥면적의 합계 300㎡ 이상)·학원·독서실, 판매시설, 운수시설(여객용 시설만 해당), 의료시설(입원실이 없는 치과병원은 제외)	-	「건축법 시행령」 제34조 제2항 제2호
공동주택	(총당 4세대 이하 제외)	해당 용도로 쓰는 거실의 바닥면적의 합계가 300㎡ 이상)	「건축법 시행령」 제34조 제2항 제3호
업무시설	오피스텔 용도	-	-
단독주택	다중주택·다가구주택	-	-
제1종 근린생활시설	정신과의원 (입원실이 있는 경우로 한정)	-	-
교육연구시설	학원	-	-
노유자시설	아동 관련 시설·노인복지시설·장애인 거주시설*, 장애인 의료재활시설* * 「장애인복지법」 제58조 제1항 근거	-	「건축법 시행령」 제34조 제2항 제2호
수련시설	유스호스텔 또는 숙박시설의 용도	3층 이상의 층으로서 그 층의 해당 용도로 쓰는 거실의 바닥면적의 합계가 200㎡ 이상	-
지하층	-	그 층 거실의 바닥면적의 합계가 200㎡ 이상	「건축법 시행령」 제34조 제2항 제5호
기타	제1호부터 제3호까지의 용도로 쓰지 아니하는 3층 이상의 층	해당 층 거실의 바닥면적의 합계가 400㎡ 이상	「건축법 시행령」 제34조 제2항 제4호

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정, 제34조 제2항 내용을 참고하여 작성

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제34조(직통계단의  
설치)

### 제34조(직통계단의 설치)

- ① 건축물의 피난층(직접 지상으로 통하는 출입구가 있는 층 및 제3항과 제4항에 따른 피난안전구역을 말한다. 이하 같다) 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단(경사로를 포함한다. 이하 같다)을 거실의 각 부분으로부터 계단(거실로부터 가장 가까운 거리에 있는 1개소의 계단을 말한다)에 이르는 보행거리가 30미터 이하가 되도록 설치해야 한다. 다만, 건축물(지하층에 설치하는 것으로서 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 공연장·집회장·관람장 및 전시장은 제외한다)의 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물은 그 보행거리가 50미터(층수가 16층 이상인 공동주택의 경우 16층 이상인 층에 대해서는 40미터) 이하가 되도록 설치할 수 있으며, 자동화 생산시설에 스프링클러 등 자동식 소화설비를 설치한 공장으로서 국토교통부령으로 정하는 공장인 경우에는 그 보행거리가 75미터(무인화 공장인 경우에는 100미터) 이하가 되도록 설치할 수 있다.
- ② 법 제49조제1항에 따라 피난층 외의 층이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도 및 규모의 건축물에는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 2개소 이상 설치하여야 한다.
  1. ~ 4. (생략)
  5. 지하층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이상인 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34491호, 2024. 5. 7., 타법개정

## 참고법령

「건축법 시행령」  
[별표 1] 제4호 및  
제10호

### 4. 제2종 근린생활시설

- 가. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
10. 교육연구시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)
  - 가. 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그 밖에 이에 준하는 각종 학교를 말한다)
  - 나. 교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)
  - 다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외한다)
  - 라. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

## 보완설명

### 직통계단의 설치

직통계단: 벽이나 복도 등의 장애물 없이 건축물의 아래·위층을 수직으로 관통하여 연결함으로써 피난층이 아닌 층에서 피난층이나 지상까지 신속하게 대피할 수 있도록 하는 계단이나 경사로(법제처 유권해설: 안건번호 16-0002, 회신일자 2016.5.12.)

**[그림] 직통계단의 설치(직통계단)**

출처 : 「건축법 시행령」 제34조, 국가법령정보센터 한눈보기 서비스, <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttinfnSeq=2426248900119&flGubun=1>(검색일 : 2024.5.30.)

## 관련 법령해석례

### 직통계단 설치 기준

질의	「건축법 시행령」 제34조제2항에 따라 직통계단을 2개소 이상 설치 해야 하는 범위(「건축법 시행령」 제34조제2항 등)
질의요지	- 건축물의 일부 층이 「건축법 시행령」 제34조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 층으로부터 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 2개소 이상 설치하면 되는지, 아니면 해당 건축물 전체에 대해 직통계단을 2개소 이상 설치해야 하는지?
회답	건축물의 일부 층이 「건축법 시행령」 제34조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 층으로부터 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 2개소 이상 설치하면 됨.
이유 (요약)	- 「건축법 시행령」 제34조제1항에서는 건축물의 피난층 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치해야 한다고 규정하여 직통계단은 “피난층 외의 층에서 피난층 또는 지상으로 통하는 계단”을 의미하는 것임을 분명히 하고 있으므로, 같은 조 제2항에 따라 2개소 이상 설치해야 하는 직통계단 또한 직통계단을 설치하는 층을 기준으로 피난층 또는 지상으로 통하도록 설치하면 되는 것이고, 건축물의 최상층을 기준으로 피난층 또는 지상으로 통하도록 설치해야 하는 것은 아니라고 보아야 함. - 그리고 건축물에서 직통계단은 벽이나 복도 등의 장애물 없이 건축물의 아래·위층을 수직으로 관통하여 연결함으로써 피난층이 아닌 층에서 피난층이나 지상까지 신속하게 대피할 수 있도록 하는 계단이나 경사로를 말하는 것으로, 화재·지진 등 급히 대피해야 하는 재난이 발생하는 경우 사람들이 신속하게 안전한 피난층이나 건축물 밖으로 대피할 수 있도록 건축물에 설치하는 피난시설의 일종인바, 「건축법 시행령」 제34조제2항에서 직통계단을 2개소 이상 설치해야 한다고 규정한 것은 공연장 등과 같이 재난 시 동시에 피난해야 하는 사람들의 수가 많거나 해당 층의 면적이 넓어 한 개소의 직통계단만으로는 신속한 대피가 어려울 수 있기 때문임.

※ 출처: 법제처 법령해석례 20-0472, 2020.11.19

# Q

## 필로티 및 선크 등에 설치된 경우 피난계단 또는 특별피난계단 대상인지 여부

(대전광역시)

가. 주차장과 복도 및 화장실과의 경계를 방화구획하여야 하는지  
나. 「건축법 시행령」 제34조에 따라 설치하여야 하는 직통계단이 아닌 편익상 필로티 하부 및 선크 등에 설치된 계단까지 피난계단 또는 특별피난계단의 구조로 하여야 하는지

| 건축정책과-7111, 2018.12.3. |

# A

(질의 '가'에 대하여)

- » 「건축법 시행령」 제46조 제2항 제6호에 따라 주요구조부가 내화구조 또는 불연재로 된 주차장은 사용에 지장이 없는 범위에서 방화구획을 완화할 수 있는 것이나 그 외의 용도로 사용되는 부분까지 함께 방화구획을 완화하여 적용할 수 있는 것은 아님.
- » 따라서 질의의 주차장의 바닥면적이 1,000㎡(스프링클러 등을 설치한 경우 3,000㎡)를 초과한 경우에 해당하여 제46조제2항제6호에 따라 방화구획을 완화하여 적용한 경우라면 그 외의 용도로 사용되는 부분과는 방화구획으로 구획되어야 하며
- » 다만 질의의 복도 및 화장실이 주차장에 부속되는 부분으로서 주차장 이용에 불가피한 경우라면 제46조 제3항에 따라 위에서 말하는 그 외의 용도로 보지 않을 수 있는 것이므로 사용형태 등에 대한 개별 현황 검토가 필요할 것으로 사료됨.

(질의 '나'에 대하여)

- » 「건축법 시행령」 제35조 제1항 및 제2항에 해당하는 경우에는 제34조에 따라 설치하였는지 여부와 관계없이 당해 건축물에 설치된 모든 직통계단은 피난계단 또는 특별피난계단의 구조로 하여야 하는 것임.
- » 다만 건축법령에 따른 계단 설치기준을 적용하여야 하는 계단은 건축물 내에서의 층간이동을 위하여 설치된 계단 또는 피난층이 아닌 층에서 지상(건축물 바깥쪽 지표면 윗부분을 말함)으로 이동하기 위하여 설치된 계단을 말하는 것으로
- » 단순히 고저차가 있는 대지의 각 부분 상호간 이동을 위하여 설치되는 계단은 건축법령에 따른 계단 설치 기준을 적용하지 않는 바 질의의 계단이 건축법령에 따른 기준을 적용하여야 하는지 여부는 개별 검토가 필요할 것임.
- » 한편 질의의 경우가 「건축법 시행령」 제35조 제1항 및 제2항에 따라 피난계단 또는 특별피난계단을 설치하여야 하는 경우가 아닌 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제25조 제1항 제2호에 따라 피난계단 또는 특별피난계단의 구조로 하여야 하는 경우에는 각 방화구획 별로 1개소 이상의 피난계단 또는 특별피난계단을 설치하여야 하는 것이며 반드시 모든 직통계단을 피난계단 또는 특별피난계단의 구조로 하여야 하는 것은 아님.

제49조

## 유사질의회신

(경상북도 질의) (건축정책과-6548, 2017.4.25.)

동일 건축물 내에 의료시설과 부속용도인 주차장이 있는 경우 방화구획 관련

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제35조(피난계단의  
설치) 제1항 및 제2항

제35조(피난계단의 설치) ① 법 제49조제1항에 따라 5층 이상 또는 지하 2층 이하인 층에 설치하는 직통계단은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치하여야 한다. 다만, 건축물의 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 되어 있는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. ~ 2. (생략)
- ② 건축물(갯복도식 공동주택은 제외한다)의 11층(공동주택의 경우에는 16층) 이상인 층(바닥면적이 400제곱미터 미만인 층은 제외한다) 또는 지하 3층 이하인 층(바닥면적이 400제곱미터 미만인 층은 제외한다)으로부터 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단은 제1항에도 불구하고 특별피난계단으로 설치하여야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」, 대통령령 제34491호, 2024. 5. 7., 타법개정

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제46조(방화구획 등의  
설치) 제1항 및 제2항

제46조(방화구획 등의 설치) ① 법 제49조제2항 본문에 따라 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물로서 연면적이 1천 제곱미터를 넘는 것은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 다음 각 호의 구조물로 구획(이하 “방화구획”이라 한다)을 해야 한다. 다만, 「원자력안전법」 제2조제8호 및 제10호에 따른 원자로 및 관계시설은 같은 법에서 정하는 바에 따른다.

1. ~ 2. (생략)
- ② 다음 각 호에 해당하는 건축물의 부분에는 제1항을 적용하지 않거나 그 사용에 지장이 없는 범위에서 제1항을 완화하여 적용할 수 있다.
1. ~ 5. (생략)
6. 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 주차장
7. ~ 8. (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」, 대통령령 제34491호, 2024. 5. 7., 타법개정

## 참고법령

「건축물의 피난·방화구조  
등의 기준에 관한 규칙」  
제14조(방화구획의  
설치기준) 제1호

제14조(방화구획의 설치기준) ① 제46조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 건축물에 설치하는 방화구획은 다음 각 호의 기준에 적합해야 한다.

1. 10층 이하의 층은 바닥면적 1천제곱미터(스프링클러 기타 이와 유사한 자동식 소화설비를 설치한 경우에는 바닥면적 3천제곱미터)이내마다 구획할 것

※ 출처: 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」, 국토교통부령 제1247호, 2023. 8. 31., 일부개정

## 참고법령

「건축물의  
피난·방화구조 등의  
기준에 관한 규칙」  
제25조(지하층의 구조)

제25조(지하층의 구조) ① 법 제53조에 따라 건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. ~ 1의2. (생략)
2. 바닥면적이 1천제곱미터이상인 층에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 영 제46조의 규정에 의한 방화구획으로 구획되는 각 부분마다 1개소 이상 설치하되, 이를 피난계단 또는 특별피난계단의 구조로 할 것
3. ~ 4. (생략)

※ 출처: 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」, 국토교통부령 제1247호, 2023. 8. 31., 일부개정



# Q

## 특별피난계단의 부속실과 비상용승강기의 승강장 검용시 계단실 출입구의 방화문 종류

(서울특별시)

특별피난계단의 부속실과 비상용승강기 승강장을 검용하는 경우 피난층의 승강장에서 계단실로 통하는 출입구에는 어떠한 방화문을 설치하여야 하는지

| 건축정책과-3091, 2017.2.28. |

# A

- » 건축물의 「피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제9조제2항제3호자목에 따르면 부속실로부터 계단실로 통하는 출입구에는 감종방화문 또는 울종방화문을 설치하도록 규정하고 있음.
- » 특별피난계단의 부속실과 비상용승강기 승강장을 검용하지 않는 경우라면 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제10조제2호나목 단서의 규정을 적용할 수 있을 것이나, 검용한 경우라면 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙에서 규정하고 있는 특별피난계단의 설치 기준에도 적합하여야 하므로, 제9조 제2항제3호자목에 적합하여야 할 것임.

### 참고법령

「건축물의  
피난·방화구조 등의  
기준에 관한 규칙」  
제9조  
(피난계단 및  
특별피난계단의 구조)

제9조(피난계단 및 특별피난계단의 구조) ① (생략)

② 제1항에 따른 피난계단 및 특별피난계단의 구조는 다음 각 호의 기준에 적합해야 한다.

1. ~ 2. (생략)

3. 특별피난계단의 구조

가. ~ 사. (생략)

아. 노대 및 부속실에는 계단실외의 건축물의 내부와 접하는 창문등(출입구를 제외한다)을 설치하지 아니할 것

자. 건축물의 내부에서 노대 또는 부속실로 통하는 출입구에는 60+방화문 또는 60분방화문을 설치하고, 노대 또는 부속실로부터 계단실로 통하는 출입구에는 60+방화문, 60분방화문 또는 영 제64조제1항제3호의 30분 방화문을 설치할 것. 이 경우 방화문은 언제나 닫힌 상태를 유지하거나 화재로 인한 연기 또는 불꽃을 감지하여 자동적으로 닫히는 구조로 해야 하고, 연기 또는 불꽃으로 감지하여 자동적으로 닫히는 구조로 할 수 없는 경우에는 온도를 감지하여 자동적으로 닫히는 구조로 할 수 있다.

차. ~ 카. (생략)

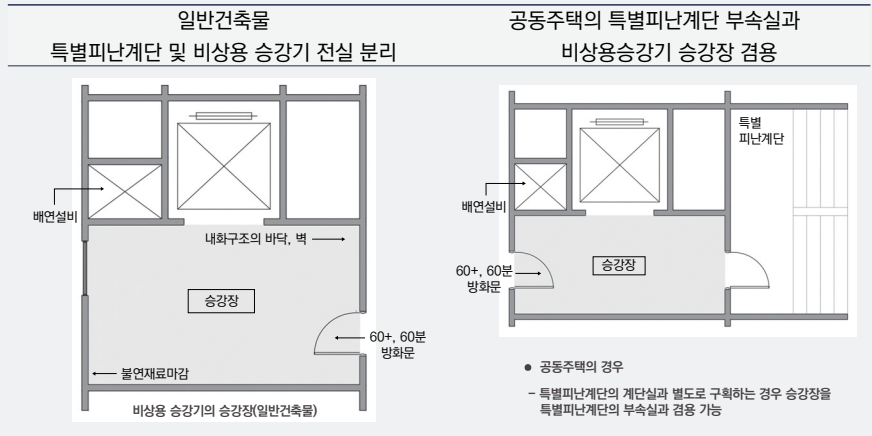
※ 출처: 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제1247호, 2023. 8. 31., 일부개정

제49조

### 보완설명

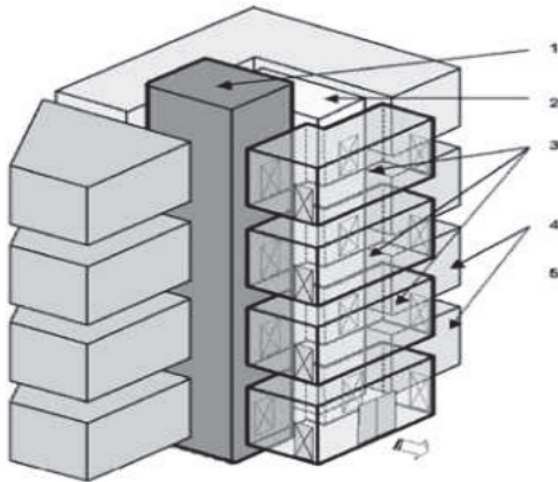
특별피난계단의 계단실 및 부속실 제연설비의 화재안전기준 소방청 (2020)

- » 승강로는 당해 건축물의 다른 부분과 내화구조로 구획되어야 하며, 각 층으로부터 피난층 까지 이르는 승강로를 단일구조로서 연결하여 설치해야 합니다.
- » 비상용 승강기 승강장은 승강로를 포함하여 방화구획으로 설치하여야 합니다. 다만, 공동주택의 경우에는 승강장과 특별피난계단의 부속실과의 경용부분을 특별피난계단의 계단실과 별도로 구획하는 때에는 승강장을 특별피난계단의 부속실과 겸용할 수 있습니다.



[그림] 특별피난계단 및 비상용 승강기 설치 유형

출처: 연구진 작성



1. 승강기 승강로: 승강로와 연결된 모든 승강장은 바닥을 기준으로 방화구획으로 구성
2. 계단(피난 통로): 계단은 다른 부분과 방화구획으로 구성
3. 승강장: 승강장 바닥을 방화구획으로 구성
4. 유공 구역: 방화구획 된 로비를 통해서만 비상용 승강장에 연결
5. 기계실: 상기 그림에는 나타나 있지 않지만, 일반적으로 승강기 승강로와 동일한 방화구획에 속함

[그림] 방화구획의 개념

출처: 소방청. (2020). 2020년도 국가화재 안전기준 해설서 (5권). p.159.

[https://www.nfa.go.kr/nfa/publicrelations/legalinformation/archives/?boardId=bbs\\_0000000000000018&mode=view&cntId=19&category=&pageIdx=3&searchCondition=all&searchKeyword=\(검색일 : 2024.5.30.\)](https://www.nfa.go.kr/nfa/publicrelations/legalinformation/archives/?boardId=bbs_0000000000000018&mode=view&cntId=19&category=&pageIdx=3&searchCondition=all&searchKeyword=(검색일 : 2024.5.30.))

## 참고법령

「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제10조 (비상용승강기의 승강장 및 승강로의 구조)

제10조(비상용승강기의 승강장 및 승강로의 구조) 법 제64조제2항에 따른 비상용승강기의 승강장 및 승강로의 구조는 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 삭제 <1996. 2. 9.>
2. 비상용승강기 승강장의 구조
  - 가. 승강장의 창문·출입구 기타 개구부를 제외한 부분은 당해 건축물의 다른 부분과 내화구조의 바닥 및 벽으로 구획할 것. 다만, 공동주택의 경우에는 승강장과 특별피난계단(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제9조의 규정에 의한 특별피난계단을 말한다. 이하 같다)의 부속실과의 겸용부분을 특별피난계단의 계단실과 별도로 구획하는 때에는 승강장을 특별피난계단의 부속실과 겸용할 수 있다.
  - 나. 승강장은 각층의 내부와 연결될 수 있도록 하되, 그 출입구(승강로의 출입구를 제외한다)에는 갑종방화문을 설치할 것. 다만, 피난층에는 갑종방화문을 설치하지 아니할 수 있다.
- 다.~ 아. (생략)
3. 비상용승강기의 승강로의 구조
  - 가. 승강로는 당해 건축물의 다른 부분과 내화구조로 구획할 것
  - 나. 각층으로부터 피난층까지 이르는 승강로를 단일구조로 연결하여 설치할 것

※ 출처: 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1316호, 2024. 3. 21., 일부개정

## 보완설명

방화문 분류체계 변경

2020년 10월 「건축법 시행령」 개정으로 방화문 방화 성능을 알 수 있도록 분류체계를 개정하였습니다. 이에 따라 갑종·을종 방화문은 60분+ 방화문, 60분 방화문 및 30분 방화문으로 변경하였습니다.

「건축법 시행령」(대통령령 제31100호, 2020. 10. 8., 일부개정)

### 【제정·개정이유】

라. 방화문의 분류체계 개선(제64조)

방화문의 명칭으로 방화 성능을 알 수 있도록 연기 및 불꽃을 차단할 수 있는 시간과 열을 차단할 수 있는 시간을 기준으로 60분+ 방화문, 60분 방화문 및 30분 방화문으로 방화문 종류를 구분하도록 함.

「건축법 시행령」 [대통령령 제24443호, 2013. 3. 23, 타법개정]	「건축법 시행령」 [대통령령 제31100호, 2020. 10. 8, 일부개정]
제64조 (방화문의 구조) ① 방화문은 갑종방화문 및 을종방화문으로 구분한다.	제64조(방화문의 구분) ① 방화문은 다음 각 호와 같이 구분한다. 1. 60분+ 방화문: 연기 및 불꽃을 차단할 수 있는 시간이 60분 이상이고, 열을 차단할 수 있는 시간이 30분 이상인 방화문 2. 60분 방화문: 연기 및 불꽃을 차단할 수 있는 시간이 60분 이상인 방화문 3. 30분 방화문: 연기 및 불꽃을 차단할 수 있는 시간이 30분 이상 60분 미만인 방화문 ② 제1항 각 호의 구분에 따른 방화문 인정 기준은 국토교통부령으로 정한다.

피난시설 및 용도제한 등\_5

건축법 제49조

건축법 시행령 제46조

발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준 제3조

2017 국토부 관원회신

Q

외기에 32.5% 이상 상시 개방된 경우 갯복도형 아파트에 해당하는지 여부

(한국토지주택공사)

판상형 아파트 중 외기에 노출된 갯복도에 복도 창호를 설치하여 32.5% 이상 외기에 상시 개방구조가 되는 경우 이를 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제9조제4항에서 규정한 갯복도형 아파트로 볼 수 있는 지 여부

| 건축정책과-10086, 2017.7.3. |

A

- » 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제9조제4항에 따라 “갯복도식 공동주택”이라 함은 각 층의 계단실 및 승강기에서 각 세대로 통하는 복도의 한 쪽 면이 외기에 개방된 구조의 공동주택을 말하는 것임.
- » 갯복도에 창호를 설치한 후 32.5% 이상 상시 개방되는 구조로서 아파트의 평면과 창호의 형태, 개방 면적과 기타 안전시설 등을 고려하여 화재 시 연기배출에 문제가 없다고 판단되는 경우에는 이를 갯복도로 볼 수 있을 것임을 알려드리니 질의의 경우가 여기에 해당하는지에 대하여는 당해지역 허가권자 등에게 문의하여 주시기 바랍니다.

보완설명

갯복도형 공동주택

- » 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제9조제4항에 따라 “갯복도식 공동주택”에 해당할 경우 화재 시 연기 등이 외부로 직접 배출돼 계단실에 미치는 영향이 거의 없다고 보기 때문에, 특별피난계단 설치 규정을 완화받을 수 있습니다.
- » 그러나 갯복도 형태의 공동주택은 외기와 개방된 부분이 외부 기후로부터 직접 영향을 받기 때문에 완공 후 갯복도의 외기와 면하는 개방공간에 창호를 설치하는 사례가 발생하고 있습니다.
- » 창호 등으로 구획된 갯복도 부분은 건축물의 바닥면적에 포함되므로 건축법 위반건축물로 검토될 가능성이 있고, 세대 내 또는 복도공간에서 화재가 발생할 경우 유독가스와 열기로 인해 세대 거주자 피난에 상당한 장애가 될 수 있습니다.
- » 이에 따라 외기와 개방된 갯복도 부분을 창호 등에 의해 구획할 경우 직통계단식 공동주택으로 인정되지 않으며, 위법건축물 또는 제연설비 미설치 등 관계규정 미준수로 인한 행정처분 조치를 받을 수 있습니다.

※ 출처 : 안성호(2024). FPN(소방방재신문사·119플러스) 보도자료 인용, <https://www.fpn119.co.kr/209631>



**[그림 갯복도식 아파트(창호 설치 전후) 및 내부 사진**

출처 : 안성호(2024). 건축 소방의 이해 - XXI. FPN(소방방재신문사·119플러스).  
<https://www.fpn119.co.kr/209631> (검색일 : 2024.5.3.)

**참고법령**

「건축법 시행령」  
 제35조  
 (피난계단의 설치)

- 제35조(피난계단의 설치) ①항 생략  
 ② 건축물(갯복도식 공동주택은 제외한다)의 11층(공동주택의 경우에는 16층) 이상인 층(바닥면적이 400제곱미터 미만인 층은 제외한다) 또는 지하 3층 이하인 층(바닥면적이 400제곱미터미만인 층은 제외한다)으로부터 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단은 제1항에도 불구하고 특별피난계단으로 설치하여야 한다.

### 참고법령

「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제9조(피난계단 및 특별피난계단의 구조)

제9조(피난계단 및 특별피난계단의 구조) ①~③항 생략

④ 영 제35조제2항에서 “갓복도식 공동주택”이라 함은 각 층의 계단실 및 승강기에서 각 세대로 통하는 복도의 한쪽 면이 외기에 개방된 구조의 공동주택을 말한다. <신설 2006. 6. 29., 2021. 9. 3.>

### 참고법령

「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제9조제4항 제·개정 이유

◇ 개정이유 및 주요내용

나. 갓복도식 공동주택의 범위(제9조제4항 신설)

- (1) 「건축법 시행령」에서 배연기능이 우수한 갓복도식 공동주택을 제외한 일정 규모 이상의 건축물의 경우에는 피난계단보다 대피가 용이한 구조로 하여 지상 또는 피난층으로 통하게 하는 특별피난계단을 설치하도록 규정하고 있으나, 갓복도식 공동주택의 범위가 명확하지 아니하여 계단실형 공동주택에도 피난계단만 설치되는 사례가 빈발하고 건축물의 화재안전성이 저하되는 문제가 있음.
- (2) 갓복도식 공동주택을 각 층의 계단실 및 승강기에서 각 세대로 통하는 복도의 한쪽 면이 외기(外氣)에 개방된 구조의 공동주택으로 정함.

※ 출처: 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 건설교통부령 제523호, 2006. 6. 29., 일부개정 제·개정이유

Q

의무적으로 설치하는 직통계단 외에 추가로 설치하는 직통계단을  
피난계단 등으로 설치해야 하는지 여부

[20-0035, 2020.4.27.]

「건축법 시행령」 제34조제1항 및 제2항에 따라 의무적으로 설치해야 하는 직통계단(「건축법 시행령」 제34조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 구조, 용도 및 규모에 따라 반드시 설치해야 하는 최소한의 직통계단을 말함.) 외에 추가로 설치하는 직통계단에 대해서도 같은 영 제35조제1항 본문을 적용하여 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치해야 하는지?

A

» 추가로 설치하는 직통계단에 대해서도 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치해야 함.

» 「건축법 시행령」 제34조제1항에서는 건축물의 피난층(직접 지상으로 통하는 출입구가 있는 층 및 「건축법 시행령」 제34조제3항과 제4항에 따른 피난안전구역)을 말하며, 이하 같은.) 외의 층에 대해 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단(경사로를 포함함) 설치 의무를, 같은 조 제2항에서는 피난층 외의 층이 일정 용도와 규모 등에 해당하는 경우에 대해 직통계단을 2개소 이상 설치할 의무를 각각 규정하고 있음.

» 한편 「건축법 시행령」 제35조제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 “5층 이상 또는 지하 2층 이하인 층에 설치하는 직통계단”은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치해야 한다고 규정하여, 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치해야 하는 대상을 같은 영 제34조제1항 및 제2항에 따라 의무적으로 설치해야 하는 직통계단으로 제한하고 있지 않음.

» 만약 「건축법 시행령」 제34조제1항 및 제2항에 따라 의무적으로 설치해야 하는 직통계단 외에 추가로 설치하는 직통계단에 대해서는 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치하지 않아도 된다고 한다면, 같은 영 제35조제1항 또는 제2항에 해당하는 층에서 피난계단 또는 특별피난계단이 아닌 직통계단을 이용하여 대피하는 사람들의 안전을 담보하기 어렵게 된다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.

피난시설 및  
용도제한 등\_7

건축법  
제49조

건축법 시행령  
제34조 및  
제35조

# Q

층수가 16층 이상이고 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 공동주택의 15층 이하의 층의 직통계단 설치 기준

[19-0443, 2019.11.21.]

「건축법 시행령」 제34조제1항 단서에 따라 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 층수가 16층 이상인 공동주택의 피난층 외의 층에 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우, 15층 이하의 층에서는 거실의 각 부분으로부터 가장 가까운 거리에 있는 직통계단에 이르는 보행거리가 50미터 이하가 되도록 설치하면 되는지 아니면 40미터 이하가 되도록 설치해야 하는지?

# A

- » 50미터 이하가 되도록 설치하면 됨.
- » 「건축법 시행령」 제34조제1항 단서의 괄호 부분에서 보행거리가 40미터 이하가 되도록 직통계단을 설치하게 한 것은 16층 이상의 공동주택에서 15층 이하의 층과 16층 이상의 층에 동일하게 적용하기 위한 것으로 보는 것은 타당하지 않으며, 16층 이상의 층의 경우에는 어린이와 노약자를 비롯한 다수의 주민들이 화재 등 재난 발생 시 대피 시간을 단축하기 위해 보행거리가 40미터 이하가 되도록 직통계단 설치기준을 다시 강화한 것으로 보아야 함.
- » 피난계단의 설치에 대해 규정하고 있는 「건축법 시행령」 제35조제1항에서는 직통계단을 피난계단이나 특별피난계단으로 설치해야 하는 5층 이상 또는 지하 2층 이하의 층이라도(분문) 건축물의 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 되어 있는 경우로서 5층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이하인 경우 등에는 직통계단을 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치하지 않아도 된다고 예외를 인정(단서 및 각 호)하고 있음에도 불구하고,
- » 같은 조 제2항에서는 공동주택의 16층 이상의 층(바닥면적이 400제곱미터 미만인 층은 제외함) 또는 지하 3층 이하의 층(바닥면적이 400제곱미터 미만인 층은 제외함)에 설치하는 직통계단은 특별피난계단으로 설치하도록 하여 공동주택의 16층 이상의 층에 대한 피난계단의 설치기준을 달리 규정하고 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.



## 참고법령

「건축법 시행령」  
제34조(직통계단의  
설치)

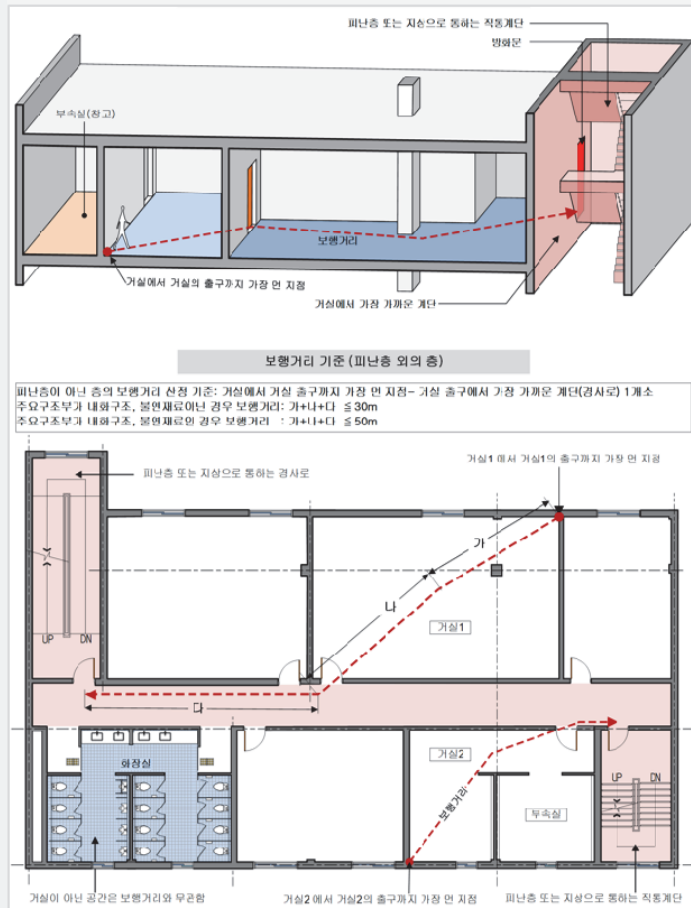
### 제34조(직통계단의 설치)

- ① 건축물의 피난층(직접 지상으로 통하는 출입구가 있는 층 및 제3항과 제4항에 따른 피난안전구역을 말한다. 이하 같다) 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단(경사로를 포함한다. 이하 같다)을 거실의 각 부분으로부터 계단(거실로부터 가장 가까운 거리에 있는 1개소의 계단을 말한다)에 이르는 보행거리가 30미터 이하가 되도록 설치해야 한다. 다만, 건축물(지하층에 설치하는 것으로서 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 공연장·집회장·관람장 및 전시장은 제외한다)의 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물은 그 보행거리가 50미터(층수가 16층 이상인 공동주택의 경우 16층 이상인 층에 대해서는 40미터) 이하가 되도록 설치할 수 있으며, 자동화 생산시설에 스프링클러 등 자동식 소화설비를 설치한 공장으로서 국토교통부령으로 정하는 공장인 경우에는 그 보행거리가 75미터(무인화 공장인 경우에는 100미터) 이하가 되도록 설치할 수 있다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34491호, 2024. 5. 7., 타법개정

## 보완설명

직통계단 피난거리  
기준



보행거리 기준 (피난층 외의 층)

피난층이 아닌 층의 보행거리 선정 기준: 거실에서 거실 출구까지 가장 먼 지점- 거실 출구에서 가장 가까운 계단(경사로) 1개소  
주요구조부와 내화구조, 불연재료이던 경우 보행거리: 거+나+다 ≤ 30m  
주요구조부와 내화구조, 불연재료인 경우 보행거리 : 거+나+다 ≤ 50m

[그림] 피난층 외의 보행거리(개념)

출처: 「건축법 시행령」 제34조, 건축법령정보센터 한눈보기 서비스, <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=2426248900074&flGubun=1>(검색일: 2024.5.28.)

피난시설 및  
용도제한 등\_8

건축법  
제49조

건축법 시행령  
제34조 및  
제119조

# Q

## 아파트 대피공간의 바닥면적 계산 방법

[19-0050, 2019.5.14]

「건축법」 제84조 및 같은 법 시행령 제119조제1항제3호에서는 건축물의 바닥면적 산정방법을 규정하고 있는데, 같은 영 제46조제4항제3호에 따라 아파트의 발코니에 설치한 대피공간의 바닥면적을 산정할 때 같은 영 제119조제1항제3호나목에 따른 바닥면적 산정방법을 적용해야 하는지?

# A

» 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호나목에 따른 바닥면적 산정방법이 적용되지 않음.

» 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 건축물의 “바닥면적”은 건축신고의 대상을 정하거나(「건축법」 제14조제1항제1호) 건축물의 용도를 구별(「건축법 시행령」 별표 1)하는 등 건축행정에서 중요한 기준이 되는 것으로 같은 영 제119조제1항제3호나목은 반 내부, 반 외부의 공간이면서 동시에 주택의 내부공간으로 편입될 수 있는 중립적인 공간인 발코니(노대)의 특성을 고려하여 건축물의 “바닥면적”에 발코니(노대)를 산입하는 방법에 대하여 별도로 규정한 것이고, 같은 영 제46조제4항제3호는 아파트 입주자의 안전을 확보하기 위해 설치해야 할 대피공간으로 구획된 내부 바닥면적의 기준을 규정한 것으로 두 규정은 입법취지와 목적을 달리하는 규정임.

» 「건축법 시행령」 제46조제4항제3호에 따라 아파트의 발코니에 설치한 “대피공간의 바닥면적”은 실제로 대피공간으로 활용할 수 있는 구획된 내부 공간의 바닥을 기준으로 산정해야 하고, 같은 영 제119조제1항제3호나목은 적용되지 않는다고 보는 것이 타당함.

## 참고법령

「건축법 시행령」

제46조

(방화구획 등의 설치)

### 제46조(방화구획 등의 설치)

(①~③항 중략)

- ④ 공동주택 중 아파트로서 4층 이상인 층의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우에는 발코니(발코니의 외부에 접하는 경우를 포함한다)에 인접 세대와 공동으로 또는 각 세대별로 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 대피공간을 하나 이상 설치해야 한다. 이 경우 인접 세대와 공동으로 설치하는 대피공간은 인접 세대를 통하여 2개 이상의 직통계단을 쓸 수 있는 위치에 우선 설치되어야 한다.
1. 대피공간은 바깥의 공기와 접할 것
  2. 대피공간은 실내의 다른 부분과 방화구획으로 구획될 것
  3. 대피공간의 바닥면적은 인접 세대와 공동으로 설치하는 경우에는 3제곱미터 이상, 각 세대별로 설치하는 경우에는 2제곱미터 이상일 것
  4. 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합할 것
- ⑤ 제4항에도 불구하고 아파트의 4층 이상인 층에서 발코니(제4호의 경우에는 발코니의 외부에 접하는 경우를 포함한다)에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구조 또는 시설을 갖춘 경우에는 대피공간을 설치하지 않을 수 있다.
1. 발코니와 인접 세대와의 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조 등인 경우
  2. 발코니의 경계벽에 피난구를 설치한 경우
  3. 발코니의 바닥에 국토교통부령으로 정하는 하향식 피난구를 설치한 경우
  4. 국토교통부장관이 제4항에 따른 대피공간과 동일하거나 그 이상의 성능이 있다고 인정하여 고시하는 구조 또는 시설(이하 이 호에서 “대체시설”이라 한다)을 갖춘 경우. 이 경우 국토교통부장관은 대체시설의 성능에 대해 미리 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조제1항에 따라 설립된 한국건설기술연구원(이하 “한국건설기술연구원”이라 한다)의 기술검토를 받은 후 고시해야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

## 참고법령

「건축법 시행령」

제119조

(면적 등의 산정방법)

제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

1~2호 생략

3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.

나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.

(다.~하. 생략)

거. 제46조제4항제3호에 따른 대피공간의 바닥면적은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽의 내부선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

너. 제46조제5항제3호 또는 제4호에 따른 구조 또는 시설(해당 세대 밖으로 대피할 수 있는 구조 또는 시설만 해당한다)을 같은 조 제4항에 따른 대피공간에 설치하는 경우 또는 같은 조 제5항제4호에 따른 대체시설을 발코니(발코니의 외부에 접하는 경우를 포함한다. 이하 같다)에 설치하는 경우에는 해당 구조 또는 시설이 설치되는 대피공간 또는 발코니의 면적 중 다음의 구분에 따른 면적까지를 바닥면적에 산입하지 않는다.

1) 인접세대와 공동으로 설치하는 경우: 4제곱미터

2) 각 세대별로 설치하는 경우: 3제곱미터

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

## 보완설명

아파트 대피공간

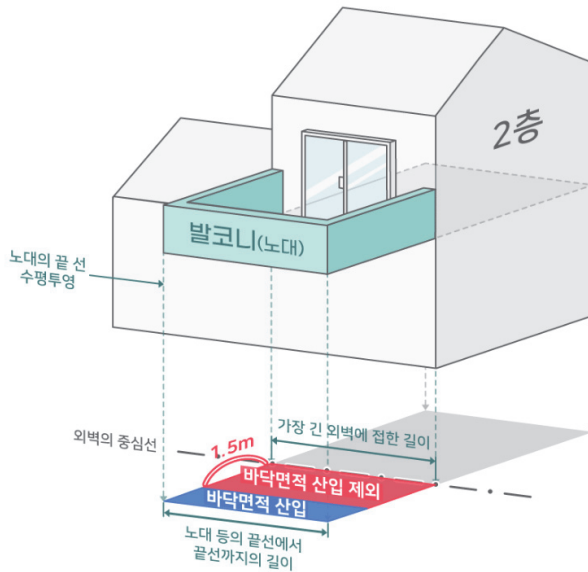


[그림] 아파트 대피공간, 관련 구조·시설물

출처: 연합뉴스 보도자료(2020), '아파트 화재 시 이렇게!'...대피공간 활용한 화재 대피 훈련, <https://m.yna.co.kr/view/IPT20200218000015365> (검색일 :2024.5.30.); 한국소방안전원(2022), 공동주택 피난설비 사용법 - 종합, <https://youtu.be/OXeKPFvKibY>(검색일 :2024.5.30.)

## 보완설명

「건축법 시행령」  
제119조제1항제3호나  
목에 따른 발코니(노대)  
바닥면적 산정 방법



[그림] 바닥면적: 건축물의 노대 등

출처: 「건축법 시행령」 제119조, 건축법령정보센터, <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=2426248900013&flGubun=1> (검색일 :2024.2.15.)

제50조

건축물의  
내화구조와  
방화벽

건축법  
제50조

건축물의  
피난·방화구조  
등의 기준에  
관한 규칙  
[별표 1]

건축물의 내화구조와 방화벽

2017 국토부 관원회신

Q

무량판 슬래브를 내화구조로 할 경우 보의 내화 성능기준을 적용해야하는지 여부

(서울특별시 감사위원회)

보를 별도로 설치하지 않는 무량판 슬래브를 내화구조로 하는 경우 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 [별표1]에 따른 성능기준 적용 시 보·기둥의 성능 시간을 적용하여야 하는지, 또는 바닥의 성능 기준을 적용하여야 하는지

| 건축정책과-14214, 2017.10.26. |

A

- » 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 [별표1]에서 12층 또는 높이 50m 이상의 건축물에 대하여 바닥 및 보·기둥의 내화 성능기준을 각각 3시간 및 2시간으로 규정하고 있음.
- » 이는 화재 시 2시간이 경과되어 바닥의 일부가 붕괴 되더라도 바닥의 하중을 지지하는 보의 붕괴를 지연시켜 바닥의 완전 붕괴를 방지하기 위한 것인 바,
- » 보를 설치하지 아니하고 기둥과 바닥으로 구성되는 경우라면 당해 바닥은 보의 역할 또한 수행하여야 하므로 보의 내화 성능기준을 적용하는 것이 타당할 것임.

유사질의회신

(서울특별시 감사위원회 질의) (건축정책과-1187, 2018.2.26.)  
슬래브 및 무량판 구조의 내화구조 적합 여부

## 참고법령

「건축물의  
피난·방화구조 등의  
기준에 관한 규칙」  
[별표 1]

### 1. 일반기준

(단위 : 시간)

용도	구성 부재		벽						보 · 기둥	바닥	지방· 지붕 · 통틀
			외벽			내벽					
			내 력 벽	비내력벽		내 력 벽	비내력벽				
연소우려 있는 부분	연소우려 없는 부분	간막 이벽		승강기 · 계단실의 수직벽							
용도구분	용도규모 층수 / 최고높이 (m)										
<b>1) 일반시설</b> 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 위락시설, 자동차 관련 시설(정비공장 제외), 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사 시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 관광 휴게시설, 장례시설	12/	초과	3	1	0.5	3	2	2	3	2	1
	50	이하	2	1	0.5	2	1.5	1.5	2	2	0.5
	4/20 이하		1	1	0.5	1	1	1	1	1	0.5
<b>2) 주거시설</b> 단독주택, 공동주택, 숙박시설, 의료시설	12/	초과	2	1	0.5	2	2	2	3	2	1
	50	이하	2	1	0.5	2	1	1	2	2	0.5
	4/20 이하		1	1	0.5	1	1	1	1	1	0.5
<b>3) 산업시설</b> 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설 중 정비공장, 자연순환 관련 시설	12/	초과	2	1.5	0.5	2	1.5	1.5	3	2	1
	50	이하	2	1	0.5	2	1	1	2	2	0.5
	4/20 이하		1	1	0.5	1	1	1	1	1	0.5

### 2. 적용기준

가. 용도

- 1) 건축물이 하나 이상의 용도로 사용될 경우 위 표의 용도구분에 따른 기준 중 가장 높은 내화시간의 용도를 적용한다.
- 2) 건축물의 부분별 높이 또는 층수가 다를 경우 최고 높이 또는 최고 층수를 기준으로 제1호에 따른 구성 부재별 내화시간을 건축물 전체에 동일하게 적용한다.
- 3) 용도규모에서 건축물의 층수와 높이의 산정은 「건축법 시행령」 제119조에 따른다. 다만, 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 그 밖에 이와 유사한 부분은 건축물의 높이와 층수의 산정에서 제외한다.

나. 구성 부재

- 1) 외벽 중 비내력벽으로서 연소우려가 있는 부분은 제22조제2항에 따른 부분을 말한다.
- 2) 외벽 중 비내력벽으로서 연소우려가 없는 부분은 제22조제2항에 따른 부분을 제외한 부분을 말한다.
- 3) 내벽 중 비내력벽인 간막이벽은 건축법령에 따라 내화구조로 해야 하는 벽을 말한다.

다. 그 밖의 기준

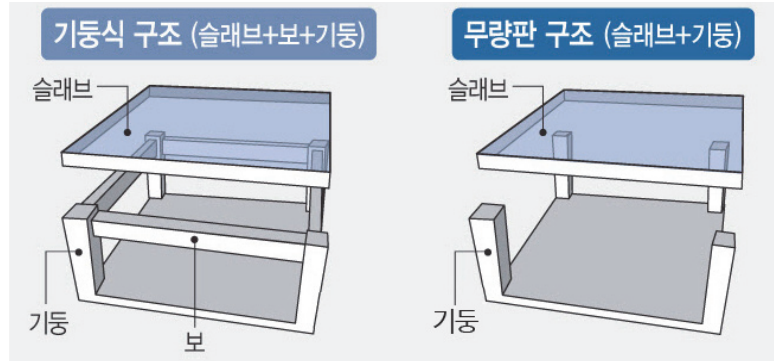
- 1) 화재의 위험이 적은 제철·제강공장 등으로서 품질확보를 위해 불가피한 경우에는 지방건축위원회의 심의를 받아 주요구조부의 내화시간을 완화하여 적용할 수 있다.
- 2) 외벽의 내화성능 시험은 건축물 내부면을 가열하는 것으로 한다.

※ 출처: 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제1247호, 2023. 8. 31., 일부개정

**보완설명**

무량판 구조

» 무량판(無梁板) 슬래브 : 보(girder) 없이 기둥위에 바로 바닥판을 얹은 구조형태로 보의 높이만큼 층고와 구조체·공사물량을 줄일 수 있는 이점이 있습니다. 그러나 보를 없애는 대신 보의 기능을 슬래브가 감당해야 하므로 슬래브 두께가 더 두꺼워져야 하며, 뚫림 전단(Punching shear) 방지를 위해 전단 보강근을 추가하는 등의 조치가 필요합니다.



[그림] 아파트 바닥 구조 비교(기둥식, 무량판 구조)

출처 : 박지애(2023), 이데일리 보도자료, 'LH 지하주차장 무량판 공법...실제 건설현장 적용에 어려움 <https://m.edaily.co.kr/news/read?newsId=01138166635712240&mediaCodeNo=257>(검색일 : 2024.5.26.)

**관련 법령해석례**

건축물 내화구조 적용 범위

질의	건축물에서 내화구조로 해야 하는 부분의 범위 (「건축법」 제50조제1항 등 관련)
질의요지	「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」(이하 “건축물방화구조규칙”이라 함) 제3조제5호다목에서는 바닥으로부터 그 아랫부분까지의 높이가 4미터 이상인 철골조의 지붕틀로서 바로 아래에 반자가 없거나 불연재료로 된 반자가 있는 경우 내화구조를 갖춘 것으로 규정하고 있는바, - 바닥으로부터 그 아랫부분까지의 높이가 4미터 이상인 철골조의 지붕틀로서 바로 아래에 반자가 없거나 불연재료로 된 반자가 있는 지붕틀에 설치하는 지붕의 경우에도 「건축법」 제50조제1항 및 건축물방화구조규칙 제3조에 따른 내화구조로 해야 하는지?
회답	지붕의 경우 「건축법」 제50조제1항 및 건축물방화구조규칙 제3조에 따른 내화구조로 해야 함.
이유 (요약)	- 「건축법」 제2조제1항제7호에서는 “주요구조부”를 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)으로 정의하고 있고, 같은 법 제50조제1항 본문에서는 문화 및 집회시설, 의료시설, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물은 주요구조부와 지붕을 내화구조로 해야 한다고 규정하면서, 같은 항 단서 및 같은 법 시행령 제56조제2항에서는 막구조의 건축물은 주요구조부에만 내화구조로 할 수 있다고 규정하고 있는바, 법령의 문언상 막구조의 건축물이 아닌 건축물이라면 내력벽, 기둥, 바닥, 보 및 지붕틀 등 각각의 주요구조부와 지붕 모두를 내화구조로 해야 한다는 점이 분명함. - 그리고 「건축법 시행령」 제2조제7호에서는 내화구조(耐火構造)를 화재에 견딜 수 있는 성능을 가진 구조로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 구조라고 정의하고 있고, 이에 따라 내화구조의 구체적인 기준을 정하고 있는 건축물방화구조규칙 제3조 각 호에서는 주요구조부 중 보(지붕틀을 포함함, 제5호)와 지붕(제6호)이 내화구조에 해당하는 경우를 구분하여 규정하고 있으며, 「건축법」 제50조제1항에서는 문화 및 집회시설, 의료시설, 공동주택 등의 건축물은 주요구조부와 지붕 모두를 내화구조로 해야 한다고 규정하고 있는바, 이 사안과 같이 지붕틀이 건축물방화구조규칙 제3조제5호다목에 해당하는 내화구조를 갖추었다고 하여 지붕틀과 별개의 구조물인 지붕을 내화구조로 하지 않아도 된다고 볼 수 있는 근거는 없음.

※ 출처: 법제처 법령해석례 21-0478, 2021.9.14



## 고층건축물의 피난 및 안전관리

2021 법제처 법령해석

Q

「건축법 시행령」 제34조 제4항 단서에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우, 피난안전구역의 설치가 금지되는지 여부

[21-0267, 2021.6.8]

「건축법 시행령」 제34조 제4항 본문에서는 준초고층 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 해당 건축물 전체 층수의 2분의 1에 해당하는 층으로부터 상하 5개층 이내에 1개소 이상 설치하여야 한다고 규정하면서, 같은 항 단서에서는 “국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다”라고 규정하고 있는 바, 준초고층 건축물에 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우, 해당 건축물에 피난안전구역을 설치할 수 없는지?

A

› 준초고층 건축물에 피난안전구역을 설치할 수 있음.

- › 「건축법」 제50조의2 제1항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제34조 제4항에서는 고층건축물의 피난 및 안전관리를 위하여 준초고층 건축물에 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 설치하도록 하면서, 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있는바,
- › 법령의 문언상 위 규정은 준초고층 건축물에 국토교통부령으로 정하는 일정한 기준을 충족하여 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치한 경우에는 예외적으로 피난안전구역 설치의무가 면제된다는 의미일 뿐, 피난안전구역 설치를 금지하는 새로운 의무를 부과하는 의미로 해석하기는 어려움.

## 참고법령

「건축법」  
제50조의2  
(고층건축물의 피난 및  
안전관리) 제1항

제50조의2(고층건축물의 피난 및 안전관리) ① 고층건축물에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 피난안전구역을 설치하거나 대피공간을 확보한 계단을 설치하여야 한다. 이 경우 피난안전구역의 설치 기준, 계단의 설치 기준과 구조 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제34조 제4항  
(직통계단의 설치)

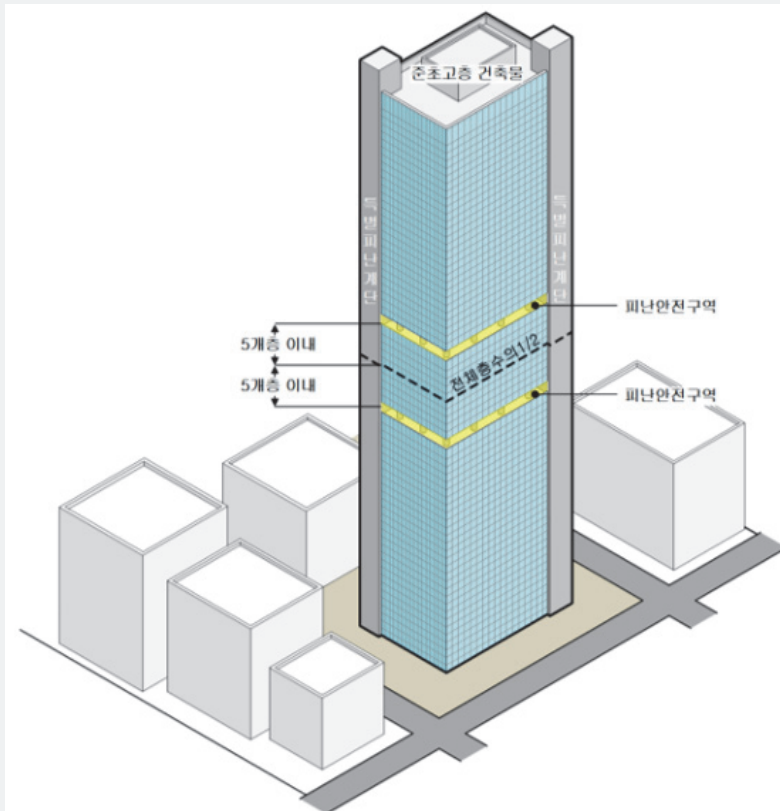
### 제34조(직통계단의 설치)

- ④ 준초고층 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 해당 건축물 전체 층수의 2분의 1에 해당하는 층으로부터 상하 5개층 이내에 1개소 이상 설치하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

## 보완설명

준초고층 건축물의  
피난안전구역 설치



[그림] 준초고층 건축물의 피난안전구역 설치기준

출처: 「건축법 시행령」 제34조, 국가법령정보센터, 한눈보기 서비스, <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttinfSeq=2426248900078&flGubun=1> (검색일 :2024.5.30.)

※ 준초고층 건축물 : 거층건축물 중 초고층 건축물이 아닌 것으로 「건축법 시행령」 제2조 제15의2에 의함

## 방화지구 안의 건축물

2018 국토부 관원회신

## Q

방화지구 내 건축물 외벽 내측에 드렌처 설치가 위법한지 여부

(대구광역시)

방화지구 내 건축물에 드렌처를 설치하는 경우 건축물 외벽 내측에 설치하는 것은 건축법령을 위반한 것인지

| 건축정책과-3507, 2018.6.26. |

## A

- » 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제23조제2항에서 방화지구 내 건축물의 인접대지경계선에 접하는 외벽에 설치하는 창문등으로서 연소할 우려가 있는 부분에는 방화문드렌처 등 각 호의 방화설비를 하도록 하고 있음
- » 건축물 간 화재확산을 방지하기 위하여 드렌처를 설치하도록 한 취지를 고려해 보았을 때 드렌처는 건축물의 외벽 외측에 설치하는 것이 바람직할 것임. 다만, 건축법령에서는 이에 대하여 명시적으로 규정하고 있지 않으며 소방관계법령에서 별도로 정한 사항이 있는지 검토가 필요할 것으로 사료됨.

## 참고법령

「건축물의  
피난·방화구조 등의  
기준에 관한 규칙」  
제23조(방화지구안의  
지붕·방화문 및 외벽등)

제23조(방화지구안의 지붕·방화문 및 외벽등) ①법 제51조제3항에 따라 방화지구 내 건축물의 지붕으로서 내화구조가 아닌 것은 불연재료로 하여야 한다.

②법 제51조제3항에 따라 방화지구 내 건축물의 인접대지경계선에 접하는 외벽에 설치하는 창문등으로서 제22조제2항에 따른 연소할 우려가 있는 부분에는 다음 각 호의 방화설비를 설치해야 한다.

1. 60+방화문 또는 60분방화문
2. 소방법령이 정하는 기준에 적합하게 창문등에 설치하는 드렌처
3. 당해 창문등과 연소할 우려가 있는 다른 건축물의 부분을 차단하는 내화구조나 불연재료로 된 벽·담장 기타 이와 유사한 방화설비
4. 환기구멍에 설치하는 불연재료로 된 방화커버 또는 그물눈이 2밀리미터 이하인 금속망

※ 출처: 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제1247호, 2023. 8. 31., 일부개정

## 보완설명

드렌처 설비 설치 장소

- » 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 등 드렌처 설비와 관련된 소방관계법령에서 드렌처 설비는 외벽의 내측 또는 외측에 설치해야 한다고 명확히 규정한 바는 없습니다. 다만, 부산광역시 소방재난본부에서 작성한 「방화지구 내 건축물 드렌처 설비 설치 적용지침」에 따르면, 소규모건축물(스프링클러 설비가 설치되지 않는 건물) 외에는 외벽에 드렌처 헤드를 설치하도록 하고 있습니다.

※ 출처: 부산광역시 소방재난본부. (2020). 「방화지구 내 건축물 드렌처설비 설치 적용지침」, p. 14.

방화지구 안의  
건축물\_2  
건축법  
제51조

2017 국토부 관원회신



방화지구 내 건축물 외벽에 설치하는 창고가 내화구조여야 하는지 여부

(경상북도)

방화지구내 건축물 외벽에 설치하는 창고를 내화구조로 하여야 하는지

| 건축정책과-3679, 2017.3.10.|



» 「건축법」 제51조 제1항에 따르면 방화지구 안에서는 건축물의 주요구조부와 외벽을 내화구조로 하도록 하고 있으나 외벽의 개구부에 설치되는 창호는 외벽으로 보지 않음에 따라 내화구조로 하지 아니하여도 무방함을 알려드립니다.

참고법령

「건축법」 제51조  
(방화지구 안의 건축물)

- 제51조(방화지구 안의 건축물) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제3호에 따른 방화지구(이하 “방화지구”라 한다) 안에서는 건축물의 주요구조부와 지붕·외벽을 내화구조로 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 방화지구 안의 공작물로서 간판, 광고탑, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공작물 중 건축물의 지붕 위에 설치하는 공작물이나 높이 3미터 이상의 공작물은 주요부를 불연(不燃)재료로 하여야 한다.
- ③ 방화지구 안의 지붕·방화문 및 인접 대지 경계선에 접하는 외벽은 국토교통부령으로 정하는 구조 및 재료로 하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

참고법령

「건축법 시행령」  
제58조(방화지구의  
건축물)

- 제58조(방화지구의 건축물) 법 제51조제1항에 따라 그 주요구조부 및 외벽을 내화구조로 하지 아니할 수 있는 건축물은 다음 각 호와 같다.
1. 연면적 30제곱미터 미만인 단층 부속건축물로서 외벽 및 처마면이 내화구조 또는 불연재료로 된 것
  2. 도매시장의 용도로 쓰는 건축물로서 그 주요구조부가 불연재료로 된 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제33466호, 2023. 5. 15., 일부개정

## 참고법령

「건축물의  
피난·방화구조 등의  
기준에 관한 규칙」  
제23조(방화지구안의  
지붕·방화문 및 외벽등)

제23조(방화지구안의 지붕·방화문 및 외벽등) ① 법 제51조제3항에 따라 방화지구 내 건축물의 지붕으로서 내화구조가 아닌 것은 불연재료로 하여야 한다.

② 법 제51조제3항에 따라 방화지구 내 건축물의 인접대지경계선에 접하는 외벽에 설치하는 창문등으로서 제22조제2항에 따른 연소할 우려가 있는 부분에는 다음 각 호의 방화설비를 설치해야 한다.

1. 60+방화문 또는 60분방화문
2. 소방법령이 정하는 기준에 적합하게 창문등에 설치하는 드렌처
3. 당해 창문등과 연소할 우려가 있는 다른 건축물의 부분을 차단하는 내화구조나 불연재료로 된 벽·담장 기타 이와 유사한 방화설비
4. 환기구멍에 설치하는 불연재료로 된 방화커버 또는 그물눈이 2밀리미터 이하인 금속망

※ 출처: 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 국토교통부령 제1247호, 2023. 8. 31., 일부개정

제52조

건축물의 마감재료 등

건축물의  
마감재료 등\_1

건축법  
제52조

건축법 시행령  
제44조  
및 제55조

2022 법제처 법령해석

Q

「건축법 시행령」 제55조에 따른 “창문 등”의 의미

[22-0156, 2022.8.19]

» 「건축법 시행령」 제44조에서는 창문, 출입구, 그 밖의 개구부(開口部)를 “창문등”으로 약칭하여 규정하고 있는 한편, 같은 영 제55조에서는 인접 대지경계선으로부터 직선거리 2미터 이내에 이웃 주택의 내부가 보이는 “창문 등”을 설치하는 경우에는 차면시설(遮面施設)을 설치해야 한다고 규정하고 있는바, 인접 대지경계선으로부터 직선거리 2미터 이내에 이웃 주택의 내부가 보이는 출입구를 설치하는 경우 그 출입구도 「건축법 시행령」 제55조에 따른 “창문 등”에 포함된다고 보아 해당 출입구에 같은 조에 따라 차면시설을 설치해야 하는지?

A

» 「건축법 시행령」 제44조에서 약칭하는 “창문등”과 달리 같은 영 제55조에 따른 “창문 등”에는 출입구가 포함되지 않으므로 이 사안의 출입구에는 차면시설을 설치하지 않아도 됨.

» 「건축법 시행령」 제44조에서는 “건축물이 창문, 출입구, 그 밖의 개구부(이하 “창문등”이라 함)가 없는 내화구조의 바닥 또는 벽으로 구획되어 있는 경우에는 그 구획된 각 부분을 각각 별개의 건축물로 보아 제34조부터 제41조까지 및 제48조를 적용한다”고 규정하여, 창문, 출입구, 그 밖의 개구부를 약칭한 “창문 등”이라는 표현을 사용하고 있는 반면, 같은 영 제55조에서는 인접 대지경계선으로부터 직선거리 2미터 이내에 이웃 주택의 내부가 보이는 창문 등을 설치하는 경우에는 차면시설을 설치하여야 한다고 규정하여 “창문 등”이라는 표현을 사용하고 있음.

» 더 나아가 차면시설은 일반적으로 고정된 형태로 설치되는 점에 비추어 볼 때, 환기나 채광 목적으로 설치하는 창문과는 달리 통행 및 피난의 용도로 사용되는 출입구에 반드시 차면시설을 설치해야 한다고 볼 경우 출입구를 통한 통행 및 피난이 용이하지 않아 현실적인 불편과 더불어 거주자의 안전을 확보하기 어려운 결과가 초래될 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.

# Q

## 건축물의 외벽에 설치되는 창호를 방화유리창으로 해야 하는 용도변경의 범위(「건축법」 제52조제4항 등 관련)

[22-0475, 22-0065, 2022.7.15]

- >> 2021년 6월 23일 시행된 「건축법 시행령」(이하 “구 건축법 시행령”이라 함) 제61조제3항에  
 서는 방화성능을 갖춘 창호를 설치해야 하는 건축물을 같은 조 제2항 각 호의 건축물로 규정하면서,
  - 「건축법」 제52조제4항의 위임에 따라 2021년 7월 5일 국토교통부령 제868호로 일부개정  
 되어 같은 날 시행된 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」(이하 “구 건축물방화  
 구조규칙”이라 함) 제24조제9항 본문에서는 “영 제61조제2항 각 호에 해당하는 건축물의  
 인접대지경계선에 접하는 외벽에 설치하는 창호와 인접대지경계선 간의 거리가 1.5미터 이  
 내인 경우 해당 창호는 방화유리창 「산업표준화법」에 따른 한국산업표준 KS F 2845(유리구  
 획 부분의 내화 시험방법)에 규정된 방법에 따라 시험한 결과 비차열 20분 이상의 성능이 있  
 는 것으로 한정하며, 이하 같음으로 설치해야 한다”고 규정하고 있고,
- >> 같은 규칙 부칙 제2조에서는 건축물의 방화유리창 설치에 관한 적용례를 두어 “제24조제9항  
 의 개정규정은 이 규칙의 시행 이후 법 제11조에 따른 건축허가의 신청, 법 제14조에 따른 건  
 축신고 또는 법 제19조에 따른 용도변경 허가를 신청(같은 조에 따른 용도변경 신고 및 건축  
 물대장 기재내용의 변경신청을 포함함)하는 경우부터 적용한다”고 규정하고 있는바,
  - 2021년 7월 5일 이후에 건축물의 외벽에 설치하는 창호의 신설·교체·변경 등(이하 “수선등”  
 이라 함)이 수반되지 않는 용도변경 이후를 기준으로 해당 건축물이 「건축법 시행령」 제61조  
 제2항 각 호에 해당하는 경우를 말함을 하려는 경우로서,
- >> 가. 「건축법」 제19조제2항에 따라 용도변경 허가를 신청하거나 용도변경 신고를 하는 경우  
 같은 법 제52조제4항에 따라 건축물의 외벽에 설치되는 창호를 방화유리창으로 해야 하  
 는지?
- >> 나. 「건축법」 제19조제3항 본문에 따라 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하려는 경우 같은  
 법 제52조제4항에 따라 건축물의 외벽에 설치되는 창호를 방화유리창으로 해야 하는지?

(질의 ‘가’에 대하여)

# A

- >> 2021년 7월 5일 이후 건축물의 외벽에 설치하는 창호의 수선등이 수반되지 않  
 는 용도변경 허가를 신청하거나 용도변경 신고를 하는 경우에도 「건축법」 제52  
 조제4항에 따라 건축물의 외벽에 설치되는 창호를 방화유리창으로 해야 함.

(질의 ‘나’에 대하여)

- >> 2021년 7월 5일 이후 건축물의 외벽에 설치하는 창호의 수선등이 수반되지 않  
 는 용도변경을 위해 건축물 기재내용의 변경신청을 하는 경우에도 「건축법」 제  
 52조제4항에 따라 건축물의 외벽에 설치되는 창호를 방화유리창으로 해야 함.

# Q

## 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 방화재료로 해야 하는 용도변경의 범위

[22-0411, 22-0185, 2022.7.6]

- » 「건축법」 제52조제2항에서는 대통령령으로 정하는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료(이하 “방화재료”라 함)로 해야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제61조제2항에서는 외벽의 마감재료를 방화재료로 해야 하는 건축물을 규정하고 있는데,

  - 같은 영이 2015년 9월 22일 대통령령 제26542호로 일부개정되어 “6층 이상 또는 높이 22미터 이상인 건축물”로 규정하면서 같은 영 부칙 제2조제8호에서는 해당 개정규정은 같은 영 시행 이후 건축허가를 신청하거나 용도변경 허가를 신청(용도변경 신고 및 건축물대장 기재 내용의 변경 신청을 포함함)하는 경우부터 적용한다고 규정하고 있는바,
  - 2015년 9월 22일 이후에 건축물 외벽의 수선(각주: 「건축법 시행령」 제3조의2제9호에 따른 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 증설 또는 해체하거나 벽 면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것을 전제하며, 이하 같음)이 수반되지 않는 용도변경을 하려는 경우로서,
- » 가. 「건축법」 제19조제2항에 따라 용도변경 허가를 신청하거나 용도변경 신고를 하는 경우 같은 법 제52조제2항에 따라 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 방화재료로 해야 하는지?
- » 나. 「건축법」 제19조제3항에 따라 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 하는 경우 같은 법 제52조제2항에 따라 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 방화재료로 해야 하는지?

# A

(질의 ‘가’에 대하여)

- » 건축물 외벽의 수선이 수반되지 않는 용도변경 허가를 신청하거나 용도변경 신고를 하는 경우에도 「건축법」 제52조제2항에 따라 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 방화재료로 해야 함.

(질의 ‘나’에 대하여)

- » 건축물 외벽의 수선이 수반되지 않는 용도변경을 위해 건축물 기재내용의 변경 신청을 하는 경우에도 「건축법」 제52조제2항에 따라 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 방화재료로 해야 함.

(질의 ‘가’에 대하여)

- » 용도변경 허가 신청 또는 용도변경 신고의 범위를 건축물 외벽의 수선이 수반되는 경우로 한정하여 규정하고 있지 않음.

(질의 ‘나’에 대하여)

- » 용도변경을 위한 건축물대장 기재내용 변경 신청의 범위를 건축물 외벽의 수선이 수반되는 경우로 한정하여 규정하고 있지 않음.



# Q

건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 방화재료로 해야 하는  
대수선행가 신청의 범위

[22-0361, 2022.6.23]

» 「건축법」 제52조제2항에서는 대통령령으로 정하는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료로 해야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제61조제2항제3호에서는 2019년 8월 6일 대통령령 제30030호로 일부개정되기 전의 구 「건축법 시행령」에서 6층 이상 또는 높이 22미터 이상인 건축물로 규정하던 것을, 같은 영이 2019년 8월 6일 대통령령 제30030호로 일부개정되면서 3층 이상 또는 높이 9미터 이상인 건축물로 규정한 것으로, 같은 영 부칙 제5조에서는 해당 개정규정은 같은 영의 시행일 이후 건축허가 또는 “대수선행가를 신청”하거나 건축신고를 하는 경우부터 적용한다고 규정하고 있는바, - 2019년 11월 7일 이후에 대수선행하려는 경우로서, 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료의 증설 또는 해체 외의 사유로 대수선행하는 경우에도 「건축법」 제52조제2항에 따라 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료로 해야 하는지?

# A

» 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료의 증설 또는 해체 외의 사유로 대수선행하는 경우에도 「건축법」 제52조제2항에 따라 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료로 해야 함.

» “대수선행”은 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료의 증설 또는 해체 외에도 더 넓은 범위의 수선·변경 또는 증설을 포함하는데, 개정 「건축법 시행령」 부칙 제5조에서는 같은 영 제61조제2항의 개정규정은 같은 영 시행일 이후 “대수선행”가를 신청하는 경우부터 적용한다고 규정하여 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 증설하거나 해체하는 형태의 대수선행으로 그 범위를 한정하지 않고 있는 바, 2019년 11월 7일 이후에 3층 이상 또는 높이 9미터 이상인 건축물에 대한 대수선행가를 신청하여 그 건축물을 대수선행하는 경우라면 「건축법」 제52조제2항에 따라 외벽에 사용하는 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료로 해야 할 것임.

## 유사질의회신

(국토교통부 질의) (법제처 20-0100, 2020.5.4.)

건축물 대수선행의 범위와 관련하여 “건축물의 외벽에 사용하는 마감재료”는 “방화에 지장이 없는 재료”이어야 하는지 여부

# Q

## 외벽에 설치되는 창호가 건축물의 외벽에 포함되는지

[15-0710, 2016.3.15.]

» 「건축법」제52조제2항에서는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료는 방화에 지장이 없는 재료로 하여야 하고, 마감재료의 기준은 국토교통부령으로 정하도록 규정하고 있는바, 건축물의 외벽에 설치되는 창호가 「건축법」 제52조 제2항에 따른 건축물의 외벽에 포함되는지?

# A

» 건축물의 외벽에 설치되는 창호는 「건축법」 제52조 제2항에 따른 건축물 외벽에 포함되지 않음.

» 「건축법」 제52조 제2항의 입법 연혁을 살펴보면, 2009.12.29.일 법률 제 9858호로 「건축법」이 일부개정되면서 신설된 해당 규정은 최초 발의(의안번호 제1804504호 건축법 일부개정법률안, 발의자 강창일 의원 등 11인)될 때에는 “건축물의 외부 마감재료”라고 규정되어 있었으나, 해당 법률안에 대한 소관 상임위원회의 심사 과정에서 “대통령령으로 정하는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료”로 수정되었음.

» 이는 외부 마감재료에 대한 사용제한 규정이 처음으로 도입되는 점을 감안하여 그 적용대상과 대상별 사용재료에 대해서 보다 구체적으로 검토한 후 그 범위와 내용을 대통령령으로 반영할 수 있도록 하려는 취지인 바(2009년 12월 29일 법률 제9858호로 개정된 「건축법」 국회 심사보고서 참조), 이와 같이 건축물의 외부 전체가 아니라 외벽으로 대상을 한정된 입법 경위에 비추어 보더라도, 외벽에는 창호가 포함되지 않는다고 할 것임,

» 한편 「건축법」 제51조제3항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제23조 제2항에서는 방화지구 내 건축물의 인접대지경계선에 접하는 외벽에 설치하는 창문 등으로서 연소할 우려가 있는 부분에는 방화문 등 방화설비를 하도록 규정하고 있으므로, 창호가 외벽에 포함된다는 의견이 있을 수 있으나 위 규정은 창호가 외벽에 포함된다는 의미가 아니라 인접 건물로 화재가 확산되는 것을 방지하기 위하여 방화문 등 별도의 방화설비를 하도록 규정한 것이므로, 그러한 의견은 타당하지 않다고 할 것임.

## 참고법령

「건축법」 제51조  
(방화지구 안의 건축물)

회신 당시 (「건축법」 법률 제13601호, 2015. 12. 22, 타법개정)	개정 후 (「건축법」 법률 제17733호, 2020. 12. 22, 일부개정)
① 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 벽, 반자, 지붕(반자가 없는 경우에 한정한다) 등 내부의 마감재로는 방화에 지장이 없는 재료로 하되, 「실내공기질 관리법」 제5조 및 제6조에 따른 실내공기질 유지기준 및 권고기준을 고려하고 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 따른 것이어야 한다. ② 대통령령으로 정하는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재로는 방화에 지장이 없는 재료로 하여야 한다. 이 경우 마감재료의 기준은 국토교통부령으로 정한다. ③ 욕실, 화장실, 목욕장 등의 바닥 마감재로는 미끄러움을 방지할 수 있도록 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하여야 한다. <신 설>	<좌 동>  ④ 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 <b>건축물 외벽에 설치되는 창호(窓戶)</b> 는 방화에 지장이 없도록 인접 대지와 이격거리를 고려하여 방화성능 등이 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하여야 한다.

## 보완설명

건축물의 외벽과 창호  
구분

» 본 질의회신 이후에 「건축법」 제52조 제4항이 신설되면서 건축물의 외벽에 설치되는 창호가 「건축법」 제52조 제2항에 따른 건축물의 외벽에 포함되지 않는다는 것이 명확해졌습니다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제17733호, 2020. 12. 22, 일부개정

# 제6장 건축물의 대지와 도로(제54조 ~ 제61조)

제54조

건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치

지역·지구  
·구역\_1

2020 국토부 관원회신

건축법  
제54조

## Q

하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 건축기준 적용방법

(전라남도)

건축법 시행령  
제77조

하나의 대지가 서로 다른 용도지역에 걸치는 경우로서 그중 하나의 용도지역의 면적이 대지의 과반이고 가장 작은 용도지역의 규모가 330㎡를 초과하는 경우(걸치는 용도지역이 일반주거지역과 일반상업지역) 업무시설 1개 동을 건축함에 있어 일조 등의 건축법 적용시 대지의 과반이 속하는 용도지역의 기준을 따라야 하는지 아니면 각각의 용도지역의 기준을 적용하여야 하는지

| 건축정책과-9424, 2020.11.6. |

## A

- » 「건축법」 제54조 제1항에 따르면 대지가 지역·지구 등에 걸치는 경우로서 같은 조 제4항에 따른 당해 지방자치단체의 조례로 달리 정한 바가 없다면, **그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 대지의 과반이 속하는 지역·지구안의 건축물 및 대지 등에 관한 규정을 적용하도록 규정하고 있음.**
- » 해당 규정은 높이 제한, 일조권 등 건축법의 규정을 적용하기 위한 것이며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조는 용적률, 건폐율, 용도지역에서의 건축물의 건축 제한 등 해당 법 규정을 적용하기 위한 것이므로, **질문의 대지가 일반주거지역과 일반상업지역에 걸치는 경우 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 그 대지의 과반이상이 속하는 용도지역 안의 건축 기준을 그 대지 전체에 적용하여야 하며, 용적률, 건폐율, 건축 제한 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 기준에 따라 적용함을 알려드립니다.**

## 참고법령

「건축법」  
제54조(건축물의  
대지가 지역·지구 또는  
구역에 걸치는 경우의  
조치)

제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치) ① 대지가 이 법이나 다른 법률에 따른 지역·지구(녹지지역과 방화지구는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 구역에 걸치는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반(過半)이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지 등에 관한 이 법의 규정을 적용한다.

- ② 하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의 구역에 걸치는 경우에는 그 전부에 대하여 방화지구 안의 건축물에 관한 이 법의 규정을 적용한다. 다만, 건축물의 방화지구에 속한 부분과 그 밖의 구역에 속한 부분의 경계가 방화벽으로 구획되는 경우 그 밖의 구역에 있는 부분에 대하여는 그러하지 아니하다.
- ③ 대지가 녹지지역과 그 밖의 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우에는 각 지역·지구 또는 구역 안의 건축물과 대지에 관한 이 법의 규정을 적용한다. 다만, 녹지지역 안의 건축물이 방화지구에 걸치는 경우에는 제2항에 따른다.
- ④ 제1항에도 불구하고 해당 대지의 규모와 그 대지가 속한 용도지역·지구 또는 구역의 성격 등 그 대지에 관한 주변여건상 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 적용방법을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

지역·지구  
구역\_2

건축법  
제54조

건축법 시행령  
제77조

# Q

## 두 개의 행정구역에 걸친 대지에 대한 건축허가 처리

(충청북도)

» 「건축법 시행령」 제2조 제2호의 증축의 정의에서 ‘기존 건축물이 있는 대지’에 대하여 추가로 확보한 토지(지번 부여 지역이 다른 필지)를 기존의 대지로 인정하여 증축을 할 수 있는지

| 건축정책과-9341, 2020.11.5. |

# A

- » 건축법상 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 할 수 있는 경우로서 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 합병이 불가능한 경우에 해당하는 경우 그 합병이 불가능한 필지의 토지를 합한 토지로 규정하고 있음.
- » 다만, 토지의 소유자가 서로 다르거나 소유권 외의 권리관계가 서로 다른 경우는 하나의 대지로 볼 수 없도록 규정하고 있음.
- » 질의의 경우가 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 할 수 있는 요건을 갖춘 경우로서 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 면적을 늘리는 것은 증축 행위에 해당되며, 이와 같은 경우 해당 대지의 과반이 속하는 행정구역의 건축허가권자에게 건축허가를 신청하고, 당해 허가권자는 타 행정구역의 허가권자와 협의 후 처리하여야 할 것으로 사료됨.

### 참고법령

「건축법」  
제2조(정의) 제1항

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “대지(垓地)”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제2조(정의) 제2호

제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “증축”이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

## Q

건축물의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에 대한  
건폐율과 용적률 산정 방법

[19-0392, 2019.9.26.]

하나의 대지가 서로 다른 용도지역에 걸치는 경우로서 그중 하나의 용도지역의 면적이 대지의 과반이고 가장 작은 용도지역의 규모가 330㎡를 초과하는 경우(걸치는 용도지역이 녹지지역이 아니며, 「국토계획법」 제84조 제1항 단서 및 같은 법 시행령 제94조 단서에 해당하는 경우가 아님) 건폐율과 용적률은 「건축법」 제54조 제1항을 적용하여 대지의 과반이 속하는 용도지역의 건폐율과 용적률 기준에 따라야 하는지?

## A

» 「건축법」 제54조 제1항을 적용하여 대지의 과반이 속하는 용도지역의 건폐율과 용적률 기준에 따라야 하는 것이 아니라 각각의 용도지역에 따른 건폐율과 용적률 기준에 따라야 함.

- » 특정 지역이나 지구 등에서 건폐율이나 용적률의 기준을 정하는 것은 토지의 경제적·효율적 이용과 관련된 것이므로 국토계획법에서 특정 용도지역에 포함되는 대지의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항을 용도지역별로 명확하게 구분하여 규정하면서 건폐율 및 용적률의 최대한도의 범위를 같은 법 제77조 및 제78조에서 용도지역별로 세부적으로 구분하여 규정하고 있음.
- » 그리고 국토계획법 제84조 제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모(330㎡) 이하인 경우 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하도록 규정하고 있음.
- » 위와 같은 국토계획법의 규정 체계를 고려하면 용도지역에서의 건폐율 및 용적률은 각 용도지역에 따른 건폐율 및 용적률을 적용하는 것이 원칙이고, 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역등에 걸치는 경우라 하더라도 국토계획법 제84조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 경우를 제외하고는 각각의 용도지역에 관한 건폐율 및 용적률 규정이 그 대지의 해당 부분에 적용되는 것이 원칙이라 하겠음.

### 참고법령

「건축법」  
제54조(건축물의  
대지가 지역·지구 또는  
구역에 걸치는 경우의  
조치)

제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치) ① 대지가 이 법이나 다른 법률에 따른 지역·지구(녹지지역과 방화지구는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 구역에 걸치는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반(過半)이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지 등에 관한 이 법의 규정을 적용한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

### 참고법령

「국토의 계획 및 이용에  
관한 법률」 제84조  
(둘 이상의  
용도지역·용도지구·용  
도구역에 걸치는  
대지에 대한 적용 기준)

제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준) ① 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 이 항에서 “용도지역등”이라 한다)에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용한다. 다만, 건축물이 고도지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용한다.

1. 가중평균한 건폐율 =  $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$ . 이 경우  $f_1$ 부터  $f_n$ 까지는 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적을 말하고,  $x_1$ 부터  $x_n$ 까지는 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 건폐율을 말하며,  $n$ 은 용도지역등에 걸치는 각 토지 부분의 총 개수를 말한다.
2. 가중평균한 용적률 =  $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$ . 이 경우  $f_1$ 부터  $f_n$ 까지는 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적을 말하고,  $x_1$ 부터  $x_n$ 까지는 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 용적률을 말하며,  $n$ 은 용도지역등에 걸치는 각 토지 부분의 총 개수를 말한다.

※ 출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제19590호, 2023. 8. 8., 타법개정

### 참고법령

「국토의 계획 및 이용에  
관한 법률 시행령」 제94  
조(2 이상의 용도지역·용  
도지구·용도구역에 걸치는  
토지에 대한 적용 기준)

제94조(2 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준) 법 제84조제1항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 조 제3항 본문에서 “대통령령으로 정하는 규모”라 함은 330제곱미터를 말한다. 다만, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660제곱미터를 말한다.

※ 출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 대통령령 제34531호, 2024. 5. 28., 일부개정

### 보완설명

- ≫ 본 질의회신과 관련한 대법원 판례가 있어 이를 소개합니다.
- ≫ “건축법 제54조 제3항 본문에서는 “대지가 녹지지역과 그 밖의 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우에는 각 지역·지구 또는 구역 안의 건축물과 대지에 관한 이 법의 규정을 적용한다.” 라고 규정하고 있으나, 용도지역별 건축물의 용도 제한에 대하여는 건축법이 아니라 국토계획법이 규율하고 있으므로, 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역 등에 걸치는 경우 용도지역별 건축물의 용도 제한에 관하여는 건축법 제54조 제3항 본문이 적용되지 아니한다.”

※ 출처: 대법원 2014. 11. 27. 선고 2013두16111 판결.



## 대지의 분할 제한

2021 법제처 법령해석

Q

「건축법」 제57조의 “건축물이 있는 대지”의 지목의 범위

[20-0560, 2021.1.22.]

「건축법」 제57조 제1항 및 제2항에서 정하고 있는 대지의 분할 제한과 관련하여 “건축물이 있는 대지”는 해당 건축물의 용도에 적합하도록 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」(이하 “공간정보관리법”이라 함)에 따른 지목변경이 이루어진 토지만을 의미하는지?

A

- » 「건축법」 제57조 제1항 및 제2항의 “건축물이 있는 대지”는 건축물의 용도에 적합하도록 지목변경이 이루어진 토지만 의미하는 것은 아님.
- » 「건축법」 제2조 제1항에서는 공간정보관리법에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 “대지”라고 정의하고 있을 뿐 특정한 지목의 토지로 한정하고 있지 않으므로, 건축물이 있는 대지의 분할 제한에 대해 규정하고 있는 같은 법 제57조 제1항 및 제2항의 “건축물이 있는 대지”는 공간정보관리법에 따라 각 필지로 나눈 토지로서 건축물이 있는 토지를 의미한다고 보아야 할 것이고, 명문의 근거 없이 해당 대지를 건축물의 용도에 적합하도록 지목변경이 이루어진 토지로 한정할 수는 없음.
- » 또한 공간정보관리법 제79조 제2항에서는 지적공부에 등록된 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경된 경우 토지소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 용도가 변경된 날부터 60일 이내에 지적소관청에 토지의 분할을 신청해야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제65조 제2항에서는 같은 법 제79조 제2항에 따라 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경되어 토지의 분할을 신청할 때에는 지목변경 신청서를 함께 제출해야 한다고 규정하여, 지적공부에 등록된 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경된 경우에는 해당 토지의 분할 신청과 지목변경 신청이 동시에 이루어질 수 있도록 규정하고 있는바, 공간정보관리법령에 따르더라도 토지의 분할 신청 시 지목변경이 먼저 이루어질 것을 전제하고 있지 않음.

### 참고법령

「건축법」  
제57조(대지의 분할 제한)

- 제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.
- ② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.
- ③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

### 참고법령

「건축법」  
제2조(정의)

- 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. “대지(垆地)”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

### 참고법령

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」  
제79조(분할 신청)

- 제79조(분할 신청) ① 토지소유자는 토지를 분할하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지적소관청에 분할을 신청하여야 한다.
- ② 토지소유자는 지적공부에 등록된 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경된 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 용도가 변경된 날부터 60일 이내에 지적소관청에 토지의 분할을 신청하여야 한다.

※ 출처: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 법률 제19047호, 2022. 11. 15., 일부개정

### 참고법령

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」  
제65조(분할 신청)

- 제65조(분할 신청) ① 법 제79조제1항에 따라 분할을 신청할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다. 다만, 관계 법령에 따라 해당 토지에 대한 분할이 개발행위 허가 등의 대상인 경우에는 개발행위 허가 등을 받은 이후에 분할을 신청할 수 있다.
1. 소유권이전, 매매 등을 위하여 필요한 경우
  2. 토지이용상 불합리한 지상 경계를 시정하기 위한 경우
  3. 삭제 <2020. 6. 9.>
- ② 토지소유자는 법 제79조에 따라 토지의 분할을 신청할 때에는 분할 사유를 적은 신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 지적소관청에 제출하여야 한다. 이 경우 법 제79조제2항에 따라 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경되어 분할을 신청할 때에는 제67조제2항에 따른 지목변경 신청서를 함께 제출하여야 한다.

※ 출처: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 대통령령 제34487호, 2024. 5. 7., 타법개정

# Q

## 인접 대지와 합병을 전제로 한 분할제한 최소면적으로 분할 가능 여부 (중소벤처기업부)

건축물이 있는 대지의 일부를 인접 대지와 합병을 전제로 분할하는 경우 「건축법 시행령」 제80조에서 정하는 면적 이하로 분할이 가능한지 여부

| 건축정책과-6471, 2018.11.6. |

# A

» 건축물이 있는 대지는 「건축법 시행령」 제80조에서 정하는 기준 면적에 미치지 못하게 분할할 수 없는 것이나, 인접 대지와 합병을 전제로 건축물이 있는 대지의 일부를 분할하는 경우라면 상기 기준 면적 미만으로 분할이 가능한 것이며, 다만 분할 및 합병 후 각 대지는 「건축법」 제57조 및 같은 법 시행령 제80조 기준에 적합하여야 함.

### 참고법령

「건축법」  
제57조(대지의 분할  
제한)

- 제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.
- ② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.
- ③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제80조(건축물이 있는  
대지의 분할제한)

- 제80조(건축물이 있는 대지의 분할 제한) 법 제57조제1항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상을 말한다.
1. 주거지역: 60제곱미터
  2. 상업지역: 150제곱미터
  3. 공업지역: 150제곱미터
  4. 녹지지역: 200제곱미터
  5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역: 60제곱미터

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

제58조

대지 안의  
공지\_1

건축법  
제58조

건축법 시행령  
제80조의2

대지 안의 공지

2022 국토부 관원허신

Q

대지의 공지 기준 적용 제외 범위

(경상북도)

「건축법 시행령」 제80조의2(대지 안의 공지) [별표2] 비고 2)의 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 적용 제외 범위에 대한 질의

| 건축정책과-11203, 2022.9.19. |

A

- » 「건축법 시행령」 [별표 2] 비고 2)에 따라 제1호에 해당하는 건축물(별표 1 제1호, 제2호 및 제17호부터 제19호까지의 건축물은 제외한다)이 너비가 20미터 이상인 도로를 포함하여 2개 이상의 도로에 접한 경우로서 너비가 20미터 이상인 도로(도로와 접한 공공공지 및 녹지를 포함한다)면에 접한 건축물에 대해서는 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리를 적용하지 않음.
- » 따라서, 너비가 20미터 이상인 도로를 포함하여 2개 이상의 도로에 접한 건축물 중 너비 20미터 이상의 도로면에 접한 건축물에 대해서는 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리를 적용하지 않을 수 있으나, 너비 20미터 미만의 도로면에 접한 건축물은 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리를 적용하여야 함.

참고법령

「건축법」  
제58조(대지 안의  
공지)

제58조(대지 안의 공지) 건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

참고법령

「건축법 시행령」  
제80조의2(대지 안의  
공지)

제80조의2(대지 안의 공지) 법 제58조에 따라 건축선(법 제46조제1항에 따른 건축선을 말한다. 이하 같다) 및 인접 대지경계선(대지와 대지 사이에 공원, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다)으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 별표 2와 같다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

참고법령

「건축법 시행령」  
[별표 2] 대지의 공지  
기준(제80조의2 관련)

비고

2) 제1호에 해당하는 건축물(별표 1 제1호, 제2호 및 제17호부터 제19호까지의 건축물은 제외한다)이 너비가 20미터 이상인 도로를 포함하여 2개 이상의 도로에 접한 경우로서 너비가 20미터 이상인 도로(도로와 접한 공공공지 및 녹지를 포함한다)면에 접한 건축물에 대해서는 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리를 적용하지 않는다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

# Q

## 대지의 공지 기준이 적용되는 판매시설의 범위

[21-0917, 2022.6.10.]

「건축법 시행령」 [별표 2] 제1호 다목에 따른 “해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설”은 건축물 전체가 판매시설인 경우로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 경우로 한정되는지, 아니면 여러 용도가 복합된 건축물로서 그 건축물에 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설이 있는 경우를 포함하는지?

# A

» 「건축법 시행령」 [별표 2] 제1호 다목에 따른 “해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설”에는 여러 용도가 복합된 건축물로서 그 건축물에 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설이 있는 경우도 포함됨.

» 「건축법 시행령」 [별표 2] 제1호 다목에서는 건축선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄워야 하는 거리의 기준을 적용받는 대상 건축물을 “해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계”가 1,000제곱미터 이상인 “판매시설”이라고 규정하고 있을 뿐, 대상 건축물 전체를 판매시설의 단일한 용도로 제한하고 있지 않음.

» 그리고 「건축법」 제58조에서 건축물을 건축하는 경우 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 일정 거리 이상을 띄우도록 하여 대지 안의 공지를 확보하도록 한 취지는, 대지 내 채광·통풍을 원활하게 하고 개방감을 확보하여 쾌적한 도시 및 주거환경을 조성하고, 피난 및 소화 활동에 필요한 최소한의 공지 확보를 통해 건축물의 안전을 향상시키며 도로의 기능을 보호하기 위한 것으로, 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 대규모 판매시설이 있는 건축물은 구매 수요가 있는 다수가 이용하는 시설로서, 해당 건축물의 안전 향상 등을 위해 대지 안의 공지를 확보해야 할 필요성은 건축물 전체의 용도가 판매시설로서 그 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 건축물의 경우뿐만 아니라 여러 용도가 복합되어 있는 건축물의 일부 용도가 판매시설로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 경우에도 다르지 않다고 할 것임.

### 참고법령

「건축법」  
제58조(대지 안의  
공지)

제58조(대지 안의 공지) 건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제80조의2(대지 안의  
공지)

제80조의2(대지 안의 공지) 법 제58조에 따라 건축선(법 제46조제1항에 따른 건축선을 말한다. 이하 같다) 및 인접 대지경계선(대지와 대지 사이에 공원, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다)으로부터 건축물의 각 부분까지 띄워야 하는 거리의 기준은 별표 2와 같다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

### 참고법령

「건축법 시행령」  
[별표 2] 대지의 공지  
기준(제80조의2 관련)

#### 1. 건축선으로부터 건축물까지 띄워야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
가. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 공장은 제외한다)으로서 건축조례로 정하는 건축물	· 준공업지역: 1.5미터 이상 6미터 이하 · 준공업지역 외의 지역: 3미터 이상 6미터 이하
나. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 창고는 제외한다)로서 건축조례로 정하는 건축물	· 준공업지역: 1.5미터 이상 6미터 이하 · 준공업지역 외의 지역: 3미터 이상 6미터 이하
다. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다) 및 종교시설	· 3미터 이상 6미터 이하
라. 다중이 이용하는 건축물로서 건축조례로 정하는 건축물	· 3미터 이상 6미터 이하
마. 공동주택	· 아파트: 2미터 이상 6미터 이하 · 연립주택: 2미터 이상 5미터 이하 · 다세대주택: 1미터 이상 4미터 이하
바. 그 밖에 건축조례로 정하는 건축물	· 1미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

# Q

## 대지 안의 규정 적용시 지하구조물도 적용하는지 여부

(서울중앙지방법원)

가. 지하 구조물도 대지 안의 공지 규정에 따라 인접대지선으로부터 일정 거리를 띄어야 하는지 여부  
나. 설계도면 상 지하층으로 되어 있으나, 사실상 지상에 돌출되어 있는 건물인바, 이러한 경우 인접대지선으로부터 일정 거리를 띄어야 하는 것인지 여부

| 건축정책과-11972, 2021.11.15. |

# A

- » 「건축법」 제58조에 따른 '대지 안의 공지'는 대지 안의 통풍, 개방감을 확보하여 도시 및 주거환경을 보호하고 화재발생 시 인접대지 및 건축물로의 연소 확산 예방과 피난통로를 확보하며 도로의 기능을 보호하기 위한 규정으로서, 건축물을 건축하는 경우에는 건축선 및 인접대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄우도록 규정하고 있음.
- » 이와 관련, 상기 규정의 취지를 고려할 때 질의의 지상에 돌출되지 않는 지하구조물의 경우에는 대지안의 공지 규정을 적용하지 않는 것이나, 지하층의 경우에도 지상에 돌출되는 부분은 상기 규정에 적합하여야 할 것으로 사료됨.

제59조

맞벽 건축과 연결복도\_1

건축법 제59조

건축법 시행령 제81조

맞벽 건축과 연결복도

2021 국토부 관원회신

Q

연결복도 설치시 연결되는 건축물들의 바닥면적 산정 기준 및 대지면적 합계 기준

(경기도)

- 가. 동일인이 인접하고 있는 4개의 필지에 동일 용도[제1종 근린생활시설(소매점)]가 포함된 각 4개 건축물을 준공을 받은 후 '연결복도'를 설치하고자 하는 경우 동일 용도의 바닥면적은 각 4개 건축물의 '해당 용도로 쓰는 바닥면적' 합계로 보아야 하는지 여부. 아울러 그 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 이상이 되는 경우 '판매시설'로 보아야 하는지 여부
- 나. 자연녹지지역 내 개발행위가 준공된 4개 대지에서 각각 건축허가를 받은 4개의 건축물에 '연결복도'를 설치하고자 하는 경우 연결복도가 설치된 대지면적의 합계를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조에 따른 개발행위 최대 규모 이하로 제한하여야 하는지 여부

| 건축정책과-5015, 2021.5.7. |

A

(질의 '가'에 대하여)

- » 「건축법」 제59조 제1항 제2호에서는 「건축법 시행령」 제81조 제5항으로 정하는 기준에 따라 인근 건축물과 이어지는 연결복도나 연결통로를 설치하는 경우, 질의의 건축물이 각각의 독립된 건축물로서 「건축법」 제59조 제1항 제2호 및 「건축법 시행령」 제81조 제5항·제6항의 규정에 적합하고 연결통로를 설치하더라도 구조 및 이용상 별개의 건축물로 인정할 수 있는 것으로 허가권자가 인정하는 경우라면 별개의 건축물로 보아 각각의 대지에 해당하는 부분에 대한 면적을 해당 건축물의 바닥면적에 산입하여야 할 것으로 사료되나,
- » 질의의 건축물이 연결통로를 통해 구조, 기능, 형태, 이용목적 및 관리 측면에서 서로 연결되어 공유되거나, 연결통로가 과도하게 설치되어 하나의 통합된 건축물로 인정되는 경우에는 이를 하나의 건축물로 보아 건축법령의 기준이 적용되어야 할 것으로 판단되는바, 이에 대한 적용에 대해서는 시설물 현황, 설계도면, 이용목적 및 형태 등 현지현황과 건축법령 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단할 사항으로 사료됨.

(질의 '나'에 대하여)

- » 「건축법 시행령」 제81조 제5항·제6호에 따르면 연결복도가 설치된 대지 면적의 합계가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조에 따른 개발행위의 최대 규모 이하여야 되며, 다만, 지구단위계획구역에서는 그러하지 아니하고 규정하고 있음을 알려드립니다.



## 참고법령

「건축법」

제59조(맞벽 건축과 연결복도)

제59조(맞벽 건축과 연결복도) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제58조, 제61조 및 「민법」 제242조를 적용하지 아니한다.

1. 대통령령으로 정하는 지역에서 도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 건축하는 경우
  2. 대통령령으로 정하는 기준에 따라 인근 건축물과 이어지는 연결복도나 연결통로를 설치하는 경우
- ② 제1항 각 호에 따른 맞벽, 연결복도, 연결통로의 구조·크기 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

## 참고법령

「건축법 시행령」

제81조(맞벽건축 및 연결복도)

제81조(맞벽건축 및 연결복도)

- ⑤ 법 제59조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.
  - 1 ~ 5. (생략)
  6. 연결복도가 설치된 대지 면적의 합계가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조에 따른 개발행위의 최대 규모 이하일 것. 다만, 지구단위계획구역에서는 그러하지 아니하다.
- ⑥ 법 제59조제1항제2호에 따른 연결복도나 연결통로는 건축사 또는 건축구조기술사로부터 안전에 관한 확인을 받아야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

## 참고법령

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」  
제55조(개발행위허가의 규모)

제55조(개발행위허가의 규모)

- ① 법 제58조제1항제1호 본문에서 “대통령령으로 정하는 개발행위의 규모”란 다음 각호에 해당하는 토지의 형질변경면적을 말한다. 다만, 관리지역 및 농림지역에 대하여는 제2호 및 제3호의 규정에 의한 면적의 범위안에서 당해 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 정할 수 있다.
  1. 도시지역
    - 가. 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만제곱미터 미만
    - 나. 공업지역 : 3만제곱미터 미만
    - 다. 보전녹지지역 : 5천제곱미터 미만
  2. 관리지역 : 3만제곱미터 미만
  3. 농림지역 : 3만제곱미터 미만
  4. 자연환경보전지역 : 5천제곱미터 미만

※ 출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 대통령령 제34531호, 2024. 5. 28., 일부개정

맞벽 건축과  
연결복도\_2

건축법  
제59조

건축법 시행령  
제81조

# Q

## 건축허가 시 민법상 이격거리 적용 대상인지 여부

(충청북도)

건축법령에 따라 인허가 및 사용승인 시 「민법」 제242조에 따른 이격거리를 적용하여야 하는지

| 건축정책과-4661, 2018.8.20.

# A

- » 「건축법」에서는 제59조에 따른 맞벽 건축 및 연결 복도 설치와 제77조의3에 따른 특별가로구역 안의 건축물에 대하여 배치기준을 따로 정하는 경우에만 「민법」 제242조를 적용하지 않을 수 있도록 규정하고 있으며, 「민법」 제242조 제1항에서는 건물을 축조시 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반 미터 이상의 거리를 두도록 규정하고 있음.
- » 따라서, 「건축법」 제59조 및 제77조의3 규정을 따르는 건축물을 제외하고는 인접대지경계선으로부터 건축물의 외벽(노대 등 포함) 끝까지 50cm 이상을 이격하여 건축하는 것이 적합하다고 할 것임.
- » 또한, 「건축법」 제22조 제2항 제1호에 따라 허가권자가 사용승인신청을 받은 경우 해당 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여 사용승인서를 내주도록 하고 있는바, 건축허가 또는 신고 시 제출된 설계도서에 「민법」 제242조에 따른 이격거리 등도 반영되어 있는 경우에는 동 사항도 설계도서대로 시공되었는지의 여부를 검사할 대상에 포함되는 것임.

### 참고법령

「건축법」  
제59조(맞벽 건축과  
연결복도)

제59조(맞벽 건축과 연결복도) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제58조, 제61조 및 「민법」 제242조를 적용하지 아니한다.

1. 대통령령으로 정하는 지역에서 도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 건축하는 경우
  2. 대통령령으로 정하는 기준에 따라 인근 건축물과 이어지는 연결복도나 연결통로를 설치하는 경우
- ② 제1항 각 호에 따른 맞벽, 연결복도, 연결통로의 구조·크기 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

## 참고법령

「건축법」

제77조의3(특별가로구역의 관리 및 건축물의 건축기준 적용 특례 등)  
건축기준 적용 특례 등)

### 제77조의3(특별가로구역의 관리 및 건축물의 건축기준 적용 특례 등)

- ③ 특별가로구역 안의 건축물에 대하여 국토교통부장관 또는 허가권자가 배치기준을 따로 정하는 경우에는 제46조 및 「민법」 제242조를 적용하지 아니한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

## 참고법령

「민법」

제242조(경계선부근의 건축)

제242조(경계선부근의 건축) ① 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반미터 이상의 거리를 두어야 한다.

- ② 인접지소유자는 전항의 규정에 위반한 자에 대하여 건물의 변경이나 철거를 청구할 수 있다. 그러나 건축에 착수한 후 1년을 경과하거나 건물이 완성된 후에는 손해배상만을 청구할 수 있다.

※ 출처: 「민법」 법률 제19409호, 2023. 5. 16., 타법개정

제61조

정북방향 인접  
대지경계선  
기준\_1

건축법  
제61조

건축법 시행령  
제86조

일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한

2022 법제처 법령해석

Q

일조 등 확보를 위한 이격거리 기준이 배제되는 요건

[22-0088, 2022.4.20.]

「건축법 시행령」 제86조 제2항 제1호에서는 같은 호 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호 간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로에 접한 경우에는 같은 조 제1항에 따른 일조(日照) 등 확보를 위한 인접 대지경계선으로부터의 이격거리 제한을 적용하지 않는다고 규정하고 있는바, 「건축법 시행령」 제86조 제2항 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하지 않는 구역 안의 대지 상호 간에 건축물을 건축하는 경우로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로에 접한 경우 같은 조 제1항을 적용하지 않을 수 있는지?

A

» 「건축법 시행령」 제86조 제1항을 적용해야 함.

» 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없다고 할 것인데, 「건축법」 제61조 제1항 및 같은 법 시행령 제86조 제1항에서는 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우 일조 등의 확보를 위해 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접 대지경계선으로부터 일정 거리 이상을 띄어 건축해야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제86조 제2항 제1호에서는 “다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호 간에 건축하는 건축물로서” 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로에 접한 경우에 같은 조 제1항을 적용하지 않는다고 규정하고 있는바, 인접 대지경계선으로부터의 이격거리 제한을 적용받지 않기 위해서는 해당 대지가 같은 조 제2항 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안에 있어야 함이 문언상 명백함.

» 또한 「건축법」 제61조 제1항 및 같은 법 시행령 제86조 제1항은 인접한 건축물과의 사이에 일정한 공간을 두어 주거생활에 있어서 가장 중요한 일조·채광·통풍 등을 확보할 수 있도록 하려는 건축기준인 바, 이에 대한 예외 사유를 해석할 때에는 합리적인 이유 없이 문언의 의미를 확대하여 해석해서는 안 된다(각주: 법제처 2021. 5. 12. 회신 21-0081 해석례 참조)고 할 것이고, 같은 법 시행령 제86조 제2항 제1호에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조 제1항 제1호에 따른 경관지구(가목), 「경관법」 제9조 제1항 제4호에 따른 중점경관관리구역(나목) 등의 구역을 한정하여 그 구역 안의 대지가 너비 20미터 이상의 도로에 접한 경우에만 「건축법 시행령」 제86조 제1항을 적용하지 않도록 규정한 것은, 일조·채광·통풍 등의 확보와 일정 지역의 경관 관리를 조화롭게 추구하려는 취지(각주: 2015. 7. 6. 대통령령 제26384호로 개정된 「건축법 시행령」 조문별 개정이유서 참조)인바, 같은 조 제1항 및 제2항 제1호의 규정 취지에 비추어 볼 때, 이 사안과 같이 같은 조 제2항 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하지 않는 구역 안의 대지 상호간에 건축물을 건축하려는 경우에도 같은 조 제1항의 적용이 배제된다고 볼 수는 없음.

## 참고법령

「건축법」  
제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구

나. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역

다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역

라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

정북방향 인접  
대지경계선  
기준\_2

건축법  
제61조

건축법 시행령  
제86조

# Q

## 너비 20m 이상 도로에 일부분(1/6)만 접한 경우 일조기준 배제 적용가능 여부

(국민권익위원회)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역 안의 대지 A에 건축물을 건축하려는 경우로서 대지 A는 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 모두 접하였으나, 대지 A의 정북방향 대지 B는 해당 너비 20미터 이상의 도로 등에 일부(약 1/6)만 접한 경우 「건축법 시행령」 제86조 제1항을 적용하지 아니할 수 있는지 여부

| 건축정책과-2303, 2022.3.15. |

# A

- » 「건축법 시행령」 제86조 제2항 제1호에 따르면 지구단위계획구역, 경관지구, 허가권자가 지정·공고하는 구역 등의 구역안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우 같은 조 제1항에 따른 정북방향 이격규정을 적용하지 아니하도록 규정하고 있음.
- » 위 정북방향 일조기준 적용 배제 규정은 일정 너비 이상의 넓은 도로에 연속하여 접한 두 대지의 경우 도로 방향으로 일조권 확보가 비교적 용이하다는 점을 고려하여, 도로변 건축물의 연속성을 유지하고 건축물의 미관을 향상하기 위해 완화 적용하도록 한 것임.
- » 이와 관련, “대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로에 접한 경우”라 함은 “건축물을 건축하려는 상호간의 두 대지가 모두 너비 20미터 이상의 도로에 연속하여 접한 경우를 의미한다”라고 보아야 함[참고: 법제처 법령해석(안건번호 21-0081, 21. 05. 12.)].
- » 따라서, 위 규정 구역 안에서 건축물을 건축하려는 A 대지는 너비 20미터 이상의 도로에 접하더라도 해당 대지 정북방향 B 대지는 너비 20미터 이상의 도로에 연속하여 접하지 않아 대지 상호 간에 「건축법 시행령」 제86조 제1항의 정북방향 일조권을 적용하여야 할 것으로 판단됨.

### 유사질의회신

(서울특별시 질의) (건축정책과-11970, 2021.11.15.)

20m 이상 도로의 일부분을 접한 인접대지의 일조기준 관련

(전라북도 질의) (건축정책과-11137, 2021.10.19.)

정북방향 일조기준 적용 관련

(인천광역시 질의) (건축정책과-1736, 2021.2.23.)

정북방향 일조기준 적용 배제 관련

참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 제1항 및 제2항

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
  2. 높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우
    - 가. 「국도의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구
    - 나. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역
    - 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역
    - 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

관련 법령해석례

질 의	일조 등 확보를 위한 이격 거리 기준이 배제되는 요건 중 너비 20미터 이상의 도로에 접하는 대지의 범위
질 의 요 지	「건축법 시행령」 제86조제2항제1호에서는 지구단위계획구역 등 같은 호 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로에 접한 경우에는 같은 조 제1항에 따른 일조(日照) 등 확보를 위한 인접 대지경계선으로부터의 이격 거리 제한을 적용하지 않는다고 규정하고 있는바, 이는 상호간의 두 대지가 모두 너비 20미터 이상의 도로에 연속하여 접하는 경우를 의미하는지?
회 답	「건축법 시행령」 제86조제2항제1호 각 목 외의 부분은 상호간의 두 대지가 모두 너비 20미터 이상의 도로에 연속하여 접하는 경우를 의미함.
이 유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호 각 목 외의 부분에서는 일정 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로에 접한 경우에는 같은 조 제1항을 적용하지 않는다고 규정하고 있는바, 너비 20미터 이상의 도로에 접하는 대상인 “해당 대지”는 앞에서 수식하고 있는 건축물을 건축하기 위한 상호간의 두 대지 모두를 의미하는 것이 문언상 분명함.</li> <li>- 그리고 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호는 일정 너비 이상의 넓은 도로에 접한 두 대지 상호간에는 정북방향으로의 이격 거리 제한을 적용하지 않더라도 두 대지가 접한 도로 방향으로 일조권 확보가 비교적 용이하다는 점을 고려(각주: 법제처 2015. 1. 26. 화신 14-0840 해석례 참조)하여 같은 조 제1항에 따른 이격 거리 제한의 적용 예외를 인정한 것이므로, 이러한 규정취지에 비추어 보더라도 연속하는 상호간의 대지가 모두 너비 20미터 이상의 도로에 접해야 한다고 보는 것이 타당함.</li> <li>- 또한 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호 각 목 외의 부분은 2016년 7월 19일 「건축법 시행령」이 대통령령 제27365호로 일부개정되기 전에는 “다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 너비 20미터 이상의 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물의 경우”라고 규정하고 있었으나, 대통령령 제27365호로 개정될 당시 각 목의 구역 안에 있는 상호간의 대지가 있다면 너비 20미터 이상의 도로는 각 목의 구역 안에 위치하지 않더라도 이격 거리 제한의 적용을 배제하려는 취지(각주: 2016. 7. 19. 대통령령 제27365호로 일부개정된 건축법 시행령 일부개정령안에 대한 조문별 제 개정이유서 참조)에서 해당 규정을 현행과 같이 개정하면서 “도로에 접한 대지 상호간”이라는 표현이 변경된 것인바, 이를 상호간의 대지가 모두 너비 20미터 이상의 도로에 접해야 한다는 요건을 완화하기 위해 개정된 것으로 볼 수는 없음.</li> </ul>

※ 출처: 법제처 법령해석례 21-0081, 2021.5.12.

정북방향 인접  
대지경계선  
적용 제외\_1

건축법  
제61조

건축법 시행령  
제86조

# Q

## 「건축법 시행령」 제86조 제2항 제1호에 따른 “도로”에 포함되는 공공공지, 녹지, 광장의 범위

[22-0155, 2022.6.17.]

「건축법 시행령」 제86조 제2항 제1호에 따른 “공공공지, 녹지, 광장”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”이라 함)인 공공공지, 녹지, 광장으로 한정되는지?

# A

- » 「건축법 시행령」 제86조 제2항 제1호에 따른 “공공공지, 녹지, 광장”은 도시·군계획시설인 공공공지, 녹지, 광장으로 한정됨.
- » 도시·군계획시설은 국토계획법 제43조에 따라 도시·군관리계획으로 결정된 시설로서, 해당 시설의 설치가 결정된 부지에서는 원칙적으로 그 도시·군계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치가 금지되고(제64조), 도시·군계획시설사업에 필요한 토지가 국공유지인 경우 매각 또는 양도가 제한(제97조)되는 등 도시·군계획시설로 결정된 공공공지, 녹지, 광장에서는 임의적인 개발행위 및 그 처분이 제한되는 반면, 도시·군계획시설이 아닌 공공공지, 녹지, 광장은 현재 해당 부지에 건축물이 건축되어 있지 않더라도 장래의 사정 변경에 따라 해당 부지에 건축물이 건축될 가능성이 도시·군계획시설인 경우보다 훨씬 크다고 할 것인바, 만약 도시·군계획시설이 아닌 공공공지, 녹지 및 광장까지 「건축법 시행령」 제86조 제2항 제1호에 따른 “공공공지, 녹지, 광장”에 포함된다면 해당 시설에 접한 대지의 건축물의 높이 제한 기준의 적용을 배제하게 되면, 예외 사유의 범위가 과도하게 확장될 수 있고, 주거생활의 일조·채광·통풍 등의 확보를 목적으로 하는 「건축법 시행령」 제86조제1항의 입법 취지에 반하는 결과를 초래하게 됨.
- » 아울러 「건축법 시행령」의 입법연혁을 살펴보면, 2014년 11월 11일 대통령령 제25716호로 일부개정되기 전의 구 「건축법 시행령」 제86조제1항 단서에서는 건축물의 높이 제한 기준을 적용하지 않는 대지에 접하는 도로 외의 시설로 “도시·군계획시설인 완충녹지”만 규정했던 것을, 2014년 11월 11일 대통령령 제25716호로 같은 영을 개정하여 그 시설의 범위를 현행과 같이 “공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설”로 확대하여 규정했는데, 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호에서 “공공공지, 녹지, 광장”을 규정한 것은 건축물의 높이 제한 기준이 배제되는 경우의 대지가 접한 시설을 도로 외에 완충녹지에서 공공공지, 녹지, 광장 등의 도시·군계획시설로 확대하기 위한 취지이지, 도시·군계획시설이 아닌 시설까지로 확대하려는 취지가 아니라는 점(각주: 2014. 11. 11. 대통령령 제25716호로 일부개정된 「건축법 시행령」 개정이유 및 조문별 제·개정이유서 참조)에서 “도시·군계획시설이 아닌 공공공지, 녹지, 광장”은 같은 항에 따른 “공공공지, 녹지, 광장”에 포함된다고 보기는 어려움.



Q

너비 20미터 이상의 도로에 접하는 두 대지 사이에 건축이 금지된  
공지가 있는 경우 일조 등 확보를 위한 이격거리 기준이 배제되는지 여부

[21-0710, 2022.1.27.]

「건축법 시행령」 제86조 제2항 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지로서 너비 20미터 이상의 도로에 접하고 있는 두 대지 사이에 건축이 금지된 공지가 있는 경우, 두 대지에 건축하는 건축물에 같은 조 제1항에 따른 거리 기준이 적용되는지?

A

» 너비 20미터 이상의 도로에 접하고 있는 두 대지 사이에 건축이 금지된 공지가 있는 경우 두 대지에 건축하는 건축물에 대하여는 「건축법 시행령」 제86조 제1항에 따른 거리 기준이 적용되지 않음.

» 「건축법 시행령」 제86조 제2항 제1호는 일정 너비 이상의 넓은 도로에 접한 두 대지의 경우에는 도로 방향으로 일조권 확보가 비교적 용이하다는 점을 고려하여, 도로 변에 위치하고 있는 건축물의 연속성을 유지하고 이와 더불어 일조권 규제로 인해 건축물이 계단식으로 건축됨에 따라 도시 미관을 해치는 것을 방지하기 위해 일조 등의 확보를 위한 높이 제한 규제를 완화하려는 취지(각주: 법제처 2015. 1. 26. 회신 14-0840 해석례 참조)의 규정인데,

» 이 사안의 경우에는 건축물을 건축하기 위한 두 대지가 이미 너비 20미터 이상의 도로에 접하고 있어 도로 방향으로의 일조권 확보가 용이한 경우이고, 추가적으로 두 대지 사이에 건축이 금지된 공지가 있는 경우에 해당하므로, 건축물을 건축할 때 인접 대지경계선으로부터 일정 거리를 띄어 건축하지 않아도 된다고 보는 것이 같은 규정의 취지에도 부합하는 해석임.

정북방향 인접  
대지경계선  
적용 제외\_3

건축법  
제61조

건축법 시행령  
제86조

2021 국토부 관원회신

# Q

## 정북방향 일조기준 적용 배제가 가능한 유원지의 범위

(강원도)

「건축법 시행령」 제86조 제2항 제1호에 따라 너비 20m 이상의 도로(자동차, 보행자, 자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우에서, “그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설”에 유원지가 포함되는지 여부

| 건축정책과-8456, 2021.8.4. |

# A

- » 「건축법 시행령」 제86조 제1항 제1호에 따르면 지구단위계획구역, 경관지구 등의 구역안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우 같은 조 제1항에 따른 정북방향 이격규정을 적용하지 아니하도록 규정하고 있음.
- » 상기 규정의 정북방향 일조기준 적용배제는 일정 너비 이상의 넓은 도로에 연속하여 접한 두 대지의 경우 도로 방향으로 일조권 확보가 비교적 용이하다는 점을 고려하여, 도로변 건축물의 연속성을 유지하고 건축물의 미관을 향상하기 위해 완화 적용하도록 한 것이므로,
- » 질의의 당해 너비 15m 도로와 접한 ‘유원지’가 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설로 결정된 경우라면 정북방향 일조기준을 적용하지 아니할 것으로 사료되나, 유원지 세부시설에 대한 조성계획이 건축미관에 지장이 없는지 여부 등 현지의 제반상황 및 입법취지를 종합적으로 고려하여, 당해 도시·군계획시설 결정권자 및 건축 허가권자가 완화 적용여부를 결정하여야 할 사항임을 알려 드림.

# Q

## 지구단위계획구역 내 서로 다른 도로에 접한 대지 상호간 건축물의 일조권 예외규정 적용 여부

(경기도)

지구단위계획구역 안에서 인접한 대지가 서로 다른 너비 20미터 이상의 도로에 접한 경우 대지 상호간에 건축하는 건축물에 대하여 「건축법 시행령」 제86조 제2항에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 적용을 배제할 수 있는지?

※ 해당 대지의 지구단위계획에 따라 정남방향의 인접대지 경계선에서 이격하여야 함

| 건축정책과-7012, 2021.6.28|

# A

- » 「건축법」 제61조 제1항 및 같은 법 시행령 제86조 제1항 각 호외의 부분에서는 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우 일조 등의 확보를 위해 건축물의 각 부분을 정북 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 일정 거리 이상을 띄워 건축해야 한다고 규정하고 있고,
- » 「건축법 시행령」 제86조 제2항에서는 같은 조 제1항을 적용하지 않는 경우를 각 호로 열거하여 규정하고 있는데, 이는 정북 방향으로의 인접 대지경계선으로 이격하여야 하는 거리와 동 규정의 적용을 제외할 수 있는 경우에 대해서 규정하고 있는 것이며,
- » 한편, 정남방향의 인접 대지경계선으로부터 이격거리에 대해서는 「건축법」 제61조 제3항 및 「건축법 시행령」 제86조 제4항에 따라 같은 조 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말하고 있으므로, 정남방향을 기준으로 일조기준 적용 시 「건축법 시행령」 제86조 제2항에 따른 정북방향 일조권 예외규정을 적용하는 것이 아님을 알려드립니다.

### 참고법령

「건축법」  
제61조(일조 등의  
확보를 위한 건축물의  
높이 제한)

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

### 참고법령

「건축법」  
제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

#### 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다.
  1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
  2. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우
  3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우
  4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
  5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우
  6. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우
  7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
  8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

※ 출처: 「건축법」 법률 제20194호, 2024. 2. 6., 타법개정

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北)방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

- 1. ~ 2. (생략)
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.
  1. ~ 3. (생략)
- ③ (생략)
- ④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 높이”란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다.
- ⑤ ~ ⑦ (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

# Q

## 정북방향의 대지가 주거지역과 상업지역이 혼재한 경우 일조기준 적용 여부

(서울특별시)

일반주거지역에 건축물을 건축시 정북방향의 대지가 일반주거지역과 상업지역이 혼재되어 있는 경우 정북 방향의 일조기준을 적용하는지 여부

| 건축정책과-6536, 2017.4.25. |

# A

- » 「건축법 시행령」 제86조 제2항 제3호에 따르면 건축물의 정북방향의 인접대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당되는 경우 「건축법」 제61조에 의한 정북방향의 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한을 적용하지 않음.
- » 질의의 경우 정북방향의 인접대지가 일반주거지역인 경우라면 「건축법」 제61조 제1항에 의한 정북방향의 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한을 적용하여야 함.

### 유사질의회신

#### (서울특별시 질의) (건축정책과-5658, 2017.4.11.)

일반주거지역의 정북방향 대지가 주거지역과 상업지역이 혼재한 경우 일조기준 적용 기준

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의  
확보를 위한 건축물의  
높이 제한)

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
  2. 높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.
1. ~ 2. (생략)
  3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우
- ③ ~ ⑦ (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

관련 법령해석례

질의	건축물의 정북방향의 인접 대지가 “전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역인 경우”의 의미
질의요지	일반주거지역 안에서 건축물을 신축할 때, 그 건축물의 정북방향과 인접한 대지가 일반주거지역과 일반상업지역에 걸쳐 있고 그 중 일반상업지역이 과반을 차지하는 경우, 그 인접대지를 「건축법 시행령」 제86조 제2항 제3호에 따른 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우로 볼 수 있는지?
회답	이 사안의 경우 그 인접 대지를 「건축법 시행령」 제86조 제2항 제3호에 따른 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우로 볼 수 없음
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 제86조 제1항에서 전용주거지역 또는 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우 정북방향 인접 대지경계선까지 일정한 거리를 띄우도록 규정한 입법 취지는 국토계획법에 따른 “주거지역”의 경우 거주자의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역이므로(제36조 제1항 제1호 가목),</li> <li>- 그 지역에서 주거생활을 유지하는 데 있어서 가장 중요한 요소라고 할 수 있는 일조·채광·통풍 등을 보장하기 위해서 인접한 건축물과의 사이에 일정한 공간을 확보하도록 하려는 것이고,</li> <li>- 다만, 건축하는 건축물의 정북방향에 위치한 대지가 주거와 상관없는 용도지역임에도 불구하고 주거지역인 경우와 같은 기준을 적용하는 것이 불합리한 측면이 있으므로, 「건축법 시행령」 제86조 제2항 제3호를 두어 정북방향의 인접 대지가 전용주거지역 또는 일반주거지역이 아닌 용도지역인 경우에는 일조 등을 위한 이격거리 제한을 적용하지 않도록 한 것이라 할 것임.</li> <li>- 그렇다면, 신축하는 건축물과 같이 정북방향의 인접 대지가 일반상업지역과 일반주거지역에 걸치는 경우는 일조 등을 위한 건축물 간의 이격거리 기준이 적용되지 않는 「건축법 시행령」 제86조 제2항 제3호의 정북방향의 인접 대지가 “전용주거지역 또는 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우”에 해당하지 않는다고 할 것임.</li> <li>- 따라서, 일반주거지역 안에서 건축물을 신축할 때 그 건축물의 정북방향과 인접한 대지가 일반주거지역과 일반상업지역에 걸쳐 있고 그 중 일반상업지역이 과반을 차지하는 경우, 그 인접대지를 「건축법 시행령」 제86조제2항제3호에 따른 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우로 볼 수 없다고 할 것임.</li> </ul>

※ 출처: 법제처 법령해석례 17-0245, 2017.8.8

# Q

## 창 넓이가 0.5제곱미터 미만인 창이 마주보고 있는 공동주택 두 동의 이격거리 기준

[21-0590, 2021.12.1.]

각각 창 넓이가 0.5제곱미터 미만인 창이 있는 벽면이 서로 마주보고 있는 공동주택 두 동의 경우, 동 사이의 거리 기준을 적용할 때 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호 가목을 적용해야 하는지, 아니면 같은 호 마목을 적용해야 하는지?

# A

» 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호 가목에 따른 건축물 사이의 거리 규정을 적용해야 함.

» 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호 라목에서는 “채광창”을 창 넓이가 0.5제곱미터 이상인 창으로 규정하여 같은 목의 적용 대상인 창 넓이를 명확하게 규정하고 있는 반면, 같은 호 가목에서는 같은 규정의 적용대상을 “채광을 위한 창문 등이 있는 벽면”으로만 규정하고 있는데, 문언상 “채광을 위한 창문 등이 있는 벽면”은 창 넓이와 관계없이 일조·채광·통풍 등을 위한 개구부가 있는 벽면을 모두 포함한다고 보아야 할 것인바, 두 동의 건축물이 마주보는 경우로서 창문 등을 비롯한 개구부가 있는 경우에는 원칙적으로 같은 호 가목이 적용되나, 같은 호 나목부터 마목까지의 요건에 해당하는 경우라면 예외적으로 같은 호 가목의 적용이 배제된다고 보아야 함.

» 이 사안과 같이 0.5제곱미터 미만의 창이 마주보고 있는 건축물의 경우가 같은 호 나목부터 마목까지의 예외 규정에 해당되는지 여부를 살펴보아야 하고, 창문 등이 있는 벽면과 관련해서는 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호 라목에 따른 채광창이 없는 벽면과 축벽이 마주보는 경우나 같은 호 마목에 따른 축벽과 축벽이 마주보는 경우에 해당하는지 여부를 판단해야 할 것인데, 이를 위해서는 같은 호 라목 및 마목에 따른 “축벽”의 의미를 파악할 필요가 있음.

# A

» 그런데 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호 라목에서는 채광창이 없는 벽면과 측벽을 구분하여 규정하면서, 채광창이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우 건축물 사이의 간격을 8미터 이상으로 규정한 반면, 같은 호 라목에서는 측벽과 측벽이 마주보는 경우 건축물 사이의 간격을 4미터 이상으로 규정하여 완화된 거리 규정을 적용하고 있고, 같은 목의 괄호 부분에서는 “하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 않은 일정 규모 이하의 발코니를 설치하는 경우”를 측벽에 포함하고 있는 점에 비추어 볼 때, 측벽은 0.5제곱미터 미만의 창을 포함한 창문 등이 없는 벽면을 말한다고 보아야 할 것인바, 이 사안과 같이 0.5제곱미터 미만의 창이 있는 벽면을 측벽으로 볼 수는 없으므로, 이러한 벽면이 서로 마주보는 경우가 같은 호 라목에 따른 채광창이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우 또는 같은 호 라목에 따른 측벽과 측벽이 마주보는 경우에 해당한다고 할 수 없음.

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

### 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다.
1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
  2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.
    - 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
    - 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
    - 다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상
    - 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상
    - 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상
  3. 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정



# Q

## 마주보는 건축물을 띄어 건축해야 하는 기준인 “건축물 각 부분의 높이”의 범위

[21-0403, 2021.10.15.]

「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호 각 목 외의 부분 본문 및 같은 호 가목에 따르면 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 채광을 위한 창문 등(이하 “채광창등”이라 함)이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축해야 하는바,

같은 대지에서 두 동의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우로서, 채광창등이 있는 벽면으로 된 건축물(A 건축물)과 채광창등이 없는 측벽으로 된 건축물(B 건축물)이 서로 마주보고 있는 경우, 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호 각 목 외의 부분 본문에 따른 “건축물 각 부분 사이의 거리”는 채광창등이 있는 벽면으로 된 건축물(A건축물)의 높이만을 기준으로 하여 산정해야 하는지?

# A

» 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호에 따른 “건축물 각 부분 사이의 거리”는 채광창등이 없는 측벽으로 된 건축물(B 건축물)의 높이도 기준으로 하여 산정해야 함.

» 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호 각 목 외의 부분 본문에서는 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에는 해당 두 동 이상의 마주보고 있는 건축물 각 부분 사이의 거리를 일정 거리 이상으로 할 것을 규정하고 있고, 같은 호 가목에 대한 예외규정을 둔 같은 호 나목에서는 “높은 건축물”, “낮은 건축물”과 같이 명시적으로 두 건축물의 높이를 모두 고려하도록 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 이 사안이 적용되는 같은 항 제2호 가목의 “건축물 각 부분 높이”에서 “건축물의 각 부분”은 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우 각각의 건축물 부분을 가리키는 것으로 보아야 하므로, 건축물 각 부분 높이 모두를 기준으로 하여 이격거리를 산정해야 할 것임.

» 만일 이 사안에서 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호 각 목 외의 부분의 “건축물 각 부분 사이의 거리”를 채광창등이 있는 벽면으로 된 건축물(A 건축물)의 높이만을 기준으로 산정하게 되면, 채광창등이 있는 벽면으로 된 건축물(A 건축물)의 높이가 채광창등이 없는 측벽으로 된 건축물(B 건축물)의 높이보다 낮은 경우에는 B 건축물의 높이까지 기준으로 산정한 거리보다 더 짧은 거리로 이격거리가 산정되어 A 건축물 세대의 일조권 등이 충분히 보장받지 못하게 되는바, 이는 일조권 등을 확보하기 위해 최소한의 기준을 두려는 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호의 입법 취지에 부합하지 않는 해석임.

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의  
확보를 위한 건축물의  
높이 제한) 제3항

### 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다.
1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
  2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.
    - 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
    - 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
    - 다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상
    - 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 축벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상
    - 마. 축벽과 축벽이 마주보는 경우[마주보는 축벽 중 하나의 축벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상
  3. 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

# Q

## 대지 내 공동주택 2동의 지표면 높이가 다른 경우 채광방향 일조권 적용을 위한 높이 산정 기준면 적용 기준

(충청남도)

하나의 대지 내에서 건축하고자 하는 2동의 공동주택 각 동의 지표면 높이가 다른 경우 2동간 채광방향 일조권 적용을 위한 높이 산정 기준면은 각 동 지표면의 평균 수평면으로 적용하는 것인지, 각 동의 건축물이 접하는 지표면 기준으로 적용하는 것인지 여부

| 건축정책과-8534, 2020.10.8. |

# A

- » 「건축법 시행령」 제119조 제2항에서는 건축물의 높이를 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우에는 “건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이”를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다고 규정하고 있는 바, 지표면에 고저차가 있는 하나의 대지에 두 동의 공동주택이 있는 경우 건축물의 높이는 각 동의 건축물이 접하는 지표면을 기준으로 산정해야 할 것으로 사료되으나,
- » 예외적으로, 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호 나목을 적용함에 있어 남쪽 방향의 건축물이 높이가 낮음에도 불구하고 높은 지표면에 위치하여 전체 높이가 마주보는 건축물보다 더 높은 경우에는 우리 부에서 기 시달한 “공동주택 채광방향 일조기준 적용관련 운영 지침”에 따라 각 지표면의 평균수평면을 당해 건축물의 지표면으로 보아야 할 것임.

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 제3항

### 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다.
1. (생략)
  2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.
  - 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
  - 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
- 다. ~ 마. (생략)
3. (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

## 보완설명

- ≫ 본 질의회신 내용 중 국토교통부가 시달한 “공동주택 채광방향 일조기준 적용관련 운영 지침”은 다음과 같습니다.

최근 하나의 대지에 공동주택이 마주보는 경우 채광방향 일조기준 적용(건축법 시행령 제86조제3항제2호나목)관련 질의가 많고 지자체별로 운용을 달리한다는 등의 민원이 있어 다음과 같이 알려드리오니, 향후 허가업무 처리시 운영(지침시달후 최초로 건축허가 신청시 적용)에 착오 없으시길 바랍니다.

질의요지	하나의 대지에서 2동의 공동주택(북측 A동, 남측 B동)이 마주보는 경우로서 A동이 B동보다 건축물 자체 높이는 높으나, B동 건축물이 접한 지표면이 높아 A동이 접한 지표면을 기준으로 하는 경우 전체 높이는 B동이 더 높은 경우, A동 및 B동 건축물 높이 산정(건축법시행령 제86조제3항제2호나목 관련)시 지표면 기준
검토의견	하나의 대지에 있는 두 동의 건축물이 접하고 있는 각 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 각 지표면의 평균수평면을 당해 건축물(A,B동)의 지표면으로 봄.

※ 출처: 국토교통부 건축정책과. (2015). 공동주택 채광방향 일조기준 적용관련 운영지침(2015.12.17.). [https://www.aik.or.kr/board/board\\_schview.jsp?ncode=d001&num=3740](https://www.aik.or.kr/board/board_schview.jsp?ncode=d001&num=3740)(검색일: 2024.07.01)

# Q

## 「건축법 시행령」에 따른 ‘채광 위한 창문 등이 있는 벽면’ 기준 적용에 관한 질의

(경기도)

건축법 시행령」 제86조 제3항 단서규정에서 ‘채광을 위한 창문 등이 있는 벽면’을 단위세대 기준으로 보아야 하는지 또는 각 실별로 보아야 하는지?

| 건축정책과-14579, 2017.11.8|

# A

- » 「건축법 시행령」 제86조 제3항 단서규정에 따르면 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니함.
- » 질의하신 ‘채광을 위한 창문 등이 있는 벽면’의 기준은 상기 규정이 공동주택의 채광을 확보하기 위한 점을 고려할 때 단위세대에 채광창이 있는 경우라면 단위세대 전체를 기준으로 보아야 함.

제61조

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의  
확보를 위한 건축물의  
높이 제한)

#### 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다.
1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
  2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.  
가. ~ 마. (생략)
  3. 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

관련 법령해석례

질의	같은 대지에서 두 동의 건축물이 마주보고 있는 경우 건축물 간 띄어야 하는 거리를 산정할 때 적용되는 “채광을 위한 창문 등이 있는 벽면”의 의미
질의요지	한 세대의 벽면에 창문이 없는 벽면과 창문이 있는 벽면이 같은 방향으로 구분되어 설치되어 있고, 그 중 창문이 없는 벽면만 서로 마주보는 형태로 두 동(棟)의 건축물을 건축하는 경우 일조 등의 확보를 위해 건축물의 높이를 제한하고 있는 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호가목이 적용되는지?
회답	이 사안의 경우 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호가목이 적용됨
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호는 「건축법」 제61조제2항의 위임에 따라 일조 등을 확보하기 위해 마주보는 건축물 간 띄어야 할 최소한의 거리에 관하여 규정하면서 “채광을 위한 창문 등이 있는 벽면”, “채광창이 없는 벽면” 등 채광과 관련 있는 벽면인지 여부를 기준으로 건축물 간 이격거리를 각각 규정하고 있는데, 건축법령에서는 “벽면”의 의미에 관하여 별도로 규정하고 있지 않은바, 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호 각 목에 따른 “벽면”을 판단할 때 마주보는 면에 위치한 벽면을 의미하는지, 아니면 마주보는 세대의 벽면을 의미하는지가 문제될 수 있음.</li> <li>- 그런데 「건축법 시행령」 제86조제3항은 공동주택에서 주거생활을 유지하는 데에 있어 가장 중요한 요소라고 할 수 있는 일조(日照)·채광·통풍 등을 보장하기 위해 인접한 건축물과의 사이에 일정한 공간을 확보하도록 하려는 것으로서, 이러한 일조이익(日照利益) 등에 대해서는 객관적인 생활이익으로서 가치가 있다고 인정되는 경우 법적 보호 대상이 되어 손해배상청구 등이 인정될 뿐만 아니라 모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가진다고 선언한 「대한민국헌법」 제35조제1항에 비추어 쾌적한 환경에서 생활할 개인의 인격권과도 관련되어 있다는 점에서(각주: 대법원 2008. 4. 17. 선고 2006다35865 판결례 및 법제처 2012. 5. 25. 회신 12-0257 해석례 참조) 그 적용기준은 국민의 주거환경 보호라는 관점에서 엄격히 해석해야 함.</li> <li>- 그리고 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호에서는 같은 대지에서 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우 같은 호 각 목의 거리 이상(이하 “인동간격”이라 함)을 띄어 건축하도록 규정하면서(본문), 예외적으로 그 대지의 모든 “세대”가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다고 규정하여(단서) “건축물”이 마주보는 경우 “세대”에 일정 기준 이상 일조를 확보할 수 있도록 기준을 정하고 있으므로 같은 호 가목을 적용할 때 인동간격의 기준점이 되는 “채광을 위한 창문 등이 있는 벽면”도 마주보는 건축물에 있는 “각 세대”를 기준으로 판단해야 함.</li> <li>- 그렇다면 이 사안과 같이 창문이 없는 벽면만 서로 마주보는 형태로 두 동의 건축물을 건축한다고 하더라도 “마주보는 벽면이 속한 세대”에 창문이 없는 벽면과 같은 방향으로 창문이 있는 벽면이 설치되어 있다면, 이는 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호가목에 따른 “채광을 위한 창문 등이 있는 벽면”에 해당한다고 보아 인동간격을 확보하도록 하는 것이 그 건축물에 위치한 모든 세대의 일조권을 일정 수준으로 보호하려는 해당 규정의 입법 취지에 부합함.</li> </ul>

※ 출처: 법제처 법령해석례 18-0122, 2018.6.11.

유사질의회신

**(광주광역시 질의) (건축정책과-3550, 2018.6.27.)**

채광을 위한 창문 등이 있는 벽면 관련

# Q

## 건축물 인동간격 계산 시 기준 높이에 대한 질의

(인천광역시)

A동(20층)의 채광창 등이 있는 벽면과 B동(30층)의 측벽(채광창 등이 없음)이 서로 마주보고 있을 경우, 건축물의 각 부분의 사이의 거리는 채광창 등이 있는 A동(20층)으로 하는지 아니면 측벽인 B동(30층)으로 하는지 여부

| 건축정책과-13408, 2017.9.21. |

# A

- » 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호 가목에 따라 같은 대지에서 두동 이상의 건축물이 서로 마주보는 경우에는 건축물 각 부분 사이의 거리는 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리) 이상 이격하여야 함.
- » 질의의 경우가 채광창 등이 있는 벽면과 채광창 등이 없는 벽면의 건축물이 서로 마주보는 경우라면 건축물 각 부분 사이의 거리는 채광을 위한 창문 등이 있는 건축물의 높이를 기준으로 적용함을 알려드리오니, 보다 구체적인 사항은 상기 규정을 바탕으로 건축조례 제정·운영권자인 허가권자가 판단할 사항임.

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 제3항

#### 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다.
1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
  2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.
- 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
- 나. ~ 마. (생략)
3. (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

정북방향 인접  
대지경계선  
적용 완화\_1

건축법  
제61조

건축법 시행령  
제86조

2021 국토부 관원회신

Q

주차장 부지 인접대지 건축물의 정북방향 일조기준 적용 완화 여부

(전라북도)

「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 제6항에 따라 주차장 부지의 일조기준 적용 완화 가능여부

| 건축정책과-9913, 2021.9.13. |

A

- » 「건축법 시행령」 제86조 제6항에 따르면 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 공원, 도로, 철도 등 시설, 너비나 면적이 일정 기준 이하인 대지 및 그 밖에 건축이 허용되지 않는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다고 하면서 이격거리 제한을 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- » 상기 규정에서 공원, 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지에 대하여는 일조 확보, 대지안의 개방감과 통풍 확보, 사생활 보호 등 주거환경에 필요한 최소한의 공간이 확보될 수 있다고 보아 완화 적용하도록 한 것이므로,
- » 질의의 당해 사업부지와 접하고 있는 주차장 부지에 건축물 건축 허용여부 등 현지의 제반상황 및 입법취지를 종합적으로 고려하여, 당해 도시·군계획시설 결정권자 및 건축 허가권자가 완화 적용여부를 결정하여야 할 사항임.

참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의  
확보를 위한 건축물의  
높이 제한)

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- ⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다.
  1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지
  2. 다음 각 목에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정한다)
    - 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지
    - 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지
  3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정



# Q

## 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한

(인천광역시)

「건축법 시행령」 제86조 제6항에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한적용시 인접대지경계선 완화규정과 관련하여 같은 항 제2호 다음 각목에 해당하는 대지,

가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지, 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지를 해석할 때 가목과 나목을 모두 충족해야 하는지, 아니면 가목과 나목 둘 중 하나만 충족해도 되는지에 대한 해석

| 건축정책과-479, 2021.1.15. |

# A

- » 「건축법 시행령」 제86조 제6항에 따르면 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 공원, 도로, 철도 등 시설, 너비나 면적이 일정 기준 이하인 대지 및 그밖에 건축이 허용되지 않는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선을 인접대지경계선으로 한다고 하면서 이격 거리 제한을 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- » 이때, 「건축법 시행령」 제86조 제6항 제2호는 너비가 2미터 이하이거나 면적이 같은 영 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준인 대지의 경우 대지가 협소하여 사실상 건축물의 건축이 어렵거나 건축이 허용되지 않는 부지로 보아 이격 거리 제한을 완화한 것으로서, 동 규정을 적용할 때 제2호 각 목에서 규정한 너비 또는 면적의 어느 하나에 해당하는 경우를 말하며, 이 경우 '해당 대지에 이미 건축물이 있어 해당 건축물의 일조 등 확보가 필요한 경우라면 동 규정을 적용하여 건축물을 건축하려는 대지 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 볼 수 없다'는 법제처 법령해석이 있음을 알려드립니다(법제처 법령해석 안건번호 20-0620(2020. 12. 30.) 참고).

관련 법령해석례

질의	일조 등 확보를 위한 인접 대지경계선으로부터의 이격거리 기준 적용 시 대지경계선의 범위
질의요지	건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 대지가 있는 경우로 사이에 있는 대지의 면적이 분할제한 기준 이하이고 건축물이 건축되어 있는 경우, 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호나목을 적용하여 건축물을 건축하려는 대지 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 할 수 있는지?
회답	「건축법 시행령」 제86조제6항제2호나목을 적용하여 건축물을 건축하려는 대지 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 할 수 없음
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호는 너비가 2미터 이하이거나 면적이 같은 영 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준인 대지의 경우 대지가 협소하여 사실상 건축물의 건축이 어렵거나 건축이 허용되지 않는 부지임에도 불구하고 인접대지에 위치한 건축물의 일조 등 확보를 위한 이격 거리 제한이 적용되는 문제가 있어, 인접 대지에 공원, 도로 등 시설이 있는 경우 또는 인접 대지가 건축이 허용되지 않는 공지인 경우와 마찬가지로 이격 거리 제한을 완화할 수 있게 신설된 규정(2014. 11. 11. 대통령령 제25716호로 일부개정된 「건축법 시행령」 개정이유 및 주요내용 참조)임에 비추어 보면, 같은 영 제86조제6항제2호 각 목에서 일정 너비 또는 면적 이하인 대지를 규정한 것은 해당 대지에 건축물이 건축되어 있지 않은 경우를 전제한 것으로 보아야 함.</li> <li>- 즉 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호 각 목에서 규정한 너비 또는 면적 이하의 대지가 있더라도 그 대지에 이미 건축물이 있는 경우라면 해당 건축물의 일조 등 확보를 위해서는 여전히 「건축법」 제61조제1항 및 같은 법 시행령 제86조제1항에 따라 건축하려는 대지의 인접 대지경계선을 기준으로 이격 거리 제한이 적용될 필요가 있음.</li> </ul>

※ 출처: 법제처 법령해석례 20-0602, 0620, 2020.12.30

관련 법령해석례

질의	인접대지경계선을 반대편의 대지경계선으로 하기 위한 대지의 요건
질의요지	건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 대지가 있는 경우로서 사이에 있는 대지의 너비가 2미터를 초과하지만 면적이 「건축법 시행령」 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 경우, 같은 영 제86조제6항제2호를 적용하여 건축물을 건축하려는 대지 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 할 수 있는지?
회답	「건축법 시행령」 제86조제6항제2호를 적용하여 건축물을 건축하려는 대지 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 할 수 있음.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 제86조제6항에서는 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 공원, 도로, 철도 등 시설(제1호), 너비나 면적이 일정 기준 이하인 대지(제2호) 및 그 밖에 건축이 허용되지 않는 공지(제3호)가 있는 경우에는 건축물을 건축하려는 대지 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 한다고 규정하여, 이격 거리 제한을 완화하여 적용할 수 있는 예외를 허용하고 있음.</li> <li>- 그런데 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호에서 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 목에 해당하는 대지가 있는 경우에 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 하도록 규정한 취지는, 인접 대지에 공원, 도로 등 시설이 있는 경우 또는 인접 대지가 건축이 허용되지 않는 공지인 경우와 마찬가지로 대지가 협소하여 사실상 건축물의 건축이 어려운 경우에는 인접 대지의 일조 등 확보를 위한 이격 거리 제한을 완화할 수 있도록 하려는 것인바, 같은 호 각 목의 너비가 2미터 이하인 대지(가목) 및 면적이 분할제한 기준 이하인 대지(나목)는 사실상 건축물의 건축이 어려운 협소한 대지의 유형을 열거한 것으로 보는 것이 해당 규정취지에 부합하는 해석임.</li> </ul>

※ 출처: 법제처 법령해석례 21-0054, 2021.3.15

# Q

## 장기미집행 도시계획시설 실효 전후 건축허가 신청 및 변경 시 일조권 적용 기준 질의

(울산광역시)

가. 장기미집행 도시계획시설 일몰(실효)제 시행(2020.7.1.) 전에 「건축법」 제4조의2(건축위원회건축 심의 등), 「건축법」 제11조(건축허가), 「주택법」 제15조(사업계획의 승인)에 따라 건축심의 신청, 건축허가 신청, 주택건설사업계획승인 신청이 접수된 경우 「건축법 시행령」 제86조 제1항 및 제3항을 적용함에 있어 실효된 공원, 도로, 녹지 등 도시계획시설에 대해 「건축법 시행령」 제86조 제6항을 적용할 수 있는지

나. 장기미집행 도시계획시설 일몰(실효)제 시행(2020.7.1.) 전에 「건축법」 제11조(건축허가) 및 「주택법」 제15조(사업계획의 승인)에 따라 건축허가 및 주택건설사업계획승인되었으나 2020.7.1. 이후 「건축법」 제16조(허가와 신고사항의 변경) 및 「주택법 시행규칙」 제13조(사업계획의 변경승인신청 등)에 따라 허가사항 변경 및 주택건설사업계획 변경 승인신청이 있을 경우, 「건축법 시행령」 제86조 제1항 및 제3항을 적용함에 있어 현재는 실효된 공원, 도로, 녹지 등 도시계획시설이지만 최초 건축허가 및 주택건설사업계획 승인 시에는 도시계획시설 결정이 있었던 공원, 도로, 녹지 등 도시계획시설을 기준으로 「건축법 시행령」 제86조 제6항을 적용할 수 있는지

| 건축정책과-8535, 2020.10.8. |

# A

(질의 '가'에 대하여)

- » 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호 및 같은 법률 시행령 제2조에 따른 기반시설은 도시·군계획으로 결정하고 「건축법」에서는 도로 높이제한 등의 건축기준에 도시계획 예정시설을 포함하여 적용하고 있으나 예정된 기반시설이 해제된 경우 건축기준적용에 대한 경과규정을 별도로 두고 있지 않음.
- » 또한 미개설된 도시·군계획 기반시설에 대해서는 개설을 전제로 개발행위 또는 건축허가를 하는 것임을 감안하면 질의와 같이 건축허가 신청 중에 예정된 기반시설이 해제된 경우에는 적용할 기반시설이 없으므로 이를 감안하여 건축기준을 적용하는 것은 부적절한 것으로 사료됨.

# A

(질의 '나'에 대하여)

- » 「건축법」 제16조 제1항에 따른 건축허가의 변경허가신청은 기존 건축허가의 내용을 변경하는 새로운 허가신청으로 보아야 할 것인 바 원칙적으로 도시계획 예정시설이 해제되어 적용할 기반시설이 없어진 경우 건축허가사항을 변경하는 허가는 종전 허가 시 인정했던 도시계획시설을 기준으로 「건축법 시행령」 제86조 제6항을 적용할 수 없을 것으로 사료되오나
- » 장기미집행 도시계획시설 등의 해제로 인한 건축허가 등의 행정행위 실효 여부에 대하여는 변경내용·사유 향후 도시계획시설 설치계획 주거환경 등을 종합적으로 고려하여 도시·군관리계획 결정권자 및 건축 인허가권자인 지자체장의 판단이 필요할 것으로 사료됨.
- » 참고로 「건축법」 제18조에 따르면 광역시장은 지역계획이나 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있음을 알려드립니다.

## 유사질의회신

(광주광역시 질의) (건축정책과-3550, 2018.6.27.)

채광을 위한 창문 등이 있는 벽면 관련

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

### 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- ⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다.
  1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지
  2. 다음 각 목에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정한다)
    - 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지
    - 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지
  3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

# Q

「건축법 시행령」 제86조 제6항 제3호의 “건축이 허용되지 아니하는 공지”의 의미

[19-0503, 2019.12.5]

「건축법」 제44조에 따른 건축물의 대지가 도로에 접하여야 하는 요건(이하 “접도요건”이라 함)을 충족하지 못하는 대지가 「건축법 시행령」 제86조 제6항 제3호의 “건축이 허용되지 아니하는 공지”에 해당하는지?

# A

» 접도요건을 충족하지 못하는 대지는 「건축법 시행령」 제86조 제6항 제3호의 “건축이 허용되지 아니하는 공지”에 해당하지 않음.

» 「건축법 시행령」 제86조 제6항은 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 있는 시설이나 부지에 건축물이 건축될 여지가 없는 경우 인접대지경계선을 기준으로 일조 등의 확보가능성을 판단할 필요가 없다는 점을 고려하여 일정한 요건을 충족하는 경우 반대편의 대지경계선을 인접대지경계선으로 보아 건축물의 높이 제한을 산정할 수 있도록 한 규정이므로, 같은 항 제3호에 따른 “건축이 허용되지 아니하는 공지”는 같은 항 제1호 및 제2호에 따른 공원, 도로 등 시설과 너비가 2미터 이하인 대지 등과 같이 그 속성상 건축을 할 수 없는 공지로 한정하여 해석할 필요가 있음.

» 그런데 「건축법」 제44조는 건축물의 이용자로 하여금 교통상, 피난상 안전한 상태를 유지할 수 있도록 도로에 접하지 아니하는 토지에는 건축물을 건축하는 행위를 허용하지 않도록 하는 규정이므로 해당 규정에 따른 접도요건을 충족하지 못하는 대지는 현재 대지의 현황상 건축허가를 받지 못하는 것일 뿐 향후 도로로 사용할 인접 토지를 매입하는 등의 방법을 통해 접도요건을 충족하게 될 경우에는 건축허가를 받을 수도 있는 대지이므로 「건축법 시행령」 제86조 제6항 제1호 및 제2호와 같이 그 속성상 건축을 할 수 없는 공지로 볼 수 없고, 따라서 접도요건을 충족하지 못한 대지는 같은 항 제3호의 “건축이 허용되지 아니하는 공지”에 해당하지 않음.

정북방향 인접  
대지경계선  
적용 완화\_5

건축법  
제61조

건축법 시행령  
제86조

2019 국토부 관원회신

# Q

## “「건축법」 시행령 제86조 개정(2014)에 따른 철도부지에 대한 일조기준 적용 완화 기준 적용의 가능 여부” 질의

(국민권익위원회)

- 가. 2014.11.11. 「건축법 시행령」 제86조 제5항(현 제86조 제6항) 개정 시 도로나 철도 등의 기반시설 뿐만 아니라 해당 부지를 포함하도록 개정된 취지
- 나. 「건축법 시행령」 제86조 제6항 관련, 철도 등의 시설이 도시계획시설로 결정된 경우에만 적용이 가능한지 여부 및 부지의 범위
- 다. 질의의 토지(철도 용지, 도시지역, 제2종일반주거지역)를 「건축법 시행령」 제86조 제6항의 철도로 볼 수 있는지 여부

| 건축정책과-1659, 2019.3.14. |

# A

(질의 '가'에 대하여)

» 2014.11.11. 「건축법 시행령」 제86조 제5항 개정 내용은 해당 조항의 적용 범위를 확대한 것으로서 사실상 건축이 불가능하거나 건축이 가능하더라도 일조 등을 확보할 필요성이 낮은 대지를 요건에 추가한 것이며, 기존의 적용 요건에는 변경 사항이 없음을 알려드립니다.

(질의 '나'에 대하여)

» 「건축법 시행령」 제86조 제6항 제1호의 철도 등의 시설은 도시·군관리계획 등을 통해 도시계획시설의 설치가 결정된 경우를 포함하는 것이나, 설치가 결정된 경우에만 국한되는 것으로 보기는 어려우며 예정 중인 계획의 실행 가능 여부 또한 검토하여야 할 것임.

(질의 '다'에 대하여)

» 질의의 토지가 「건축법 시행령」 제86조 제6항 제1호에 따른 철도에 해당되는지의 여부는 지목이나 용도지역만으로는 판단하기 어려우며, 도시·군관리계획 등을 포함한 현지의 확정된 개발계획 및 법령의 취지 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

### 유사질의회신

(광주광역시 질의) (건축정책과-3550, 2018.6.27.)  
채광을 위한 창문 등이 있는 벽면 관련

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의  
확보를 위한 건축물의  
높이 제한) 제5항 개정  
전후 비교

개정 전	개정 후
「건축법 시행령」 대통령령 제25652호, 2014. 10. 14., 일부개정	「건축법 시행령」 대통령령 제25716호, 2014. 11. 11., 일부개정
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ⑥ 제1항부터 제4항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용 도로, 유원지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다.	제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ⑤ 제1항부터 제4항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. 1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지 2. 다음 각 목에 해당하는 대지 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지 3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의  
확보를 위한 건축물의  
높이 제한)

### 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- ⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다.
1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지
  2. 다음 각 목에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정한다)
    - 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지
    - 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지
  3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

## 보완설명

- » 본 질의회신에 언급된 「건축법 시행령」 대통령령 제25716호(2014. 11. 11., 일부개정) 이 법 시행령 제86조 제5항의 법제처가 제공하는 개정이유는 다음과 같습니다.
- » 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 기준을 적용할 때, 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 하는 요건으로 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 공원, 도로 등의 시설이 있는 경우 외에 대지와 대지 사이에 너비가 2미터 이하인 대지 등 사실상 건축이 허용되지 아니하는 부지가 있는 경우를 추가하였습니다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제25716호, 2014. 11. 11., 일부개정

# 제7장 건축설비(제64조, 제67조)

제64조

승강기

승강기\_1

건축법  
제64조

건축법 시행령  
제89조~제91조

2022 법제처 법령해석

## Q

### 비상용승강기의 설치 대수 산정기준인 “바닥면적”의 의미

[21-0854, 2022.1.19.]

「건축법」 제64조 제2항 본문에서는 높이 31미터를 초과하는 건축물에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 비상용승강기를 추가로 설치해야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제90조 제1항 각호에서는 높이 31미터를 넘는 각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적에 따라 비상용승강기의 설치 대수를 산정하도록 규정하고 있는바, 같은 법 시행령 제90조 제1항 각호의 “바닥면적”은 거실의 바닥면적만을 의미하는지, 아니면 거실 외의 용도의 바닥면적도 포함하는지?

## A

» 「건축법 시행령」 제90조 제1항 각호의 “바닥면적”은 거실 외의 용도의 바닥면적을 포함함.

» 「건축법」 제64조 제2항 및 같은 법 시행령 제90조 제1항에서는 높이 31미터를 넘는 건축물에는 높이 31미터를 넘는 각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적이 1천 500제곱미터 이하인 경우 1대 이상(제1호), 높이 31미터를 넘는 각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적이 1천500제곱미터를 넘는 경우에는 1대에 1천500제곱미터를 넘는 3천 제곱미터 이내마다 1대씩 더한 대수 이상(제2호)의 비상용승강기를 설치하도록 규정하여, 비상용승강기 설치 대수의 산정기준으로 높이 31미터를 넘는 “각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적”을 규정하고 있는데, “바닥면적”을 산정할 때 거실의 바닥면적으로만 제한하여 산정하도록 규정하고 있지 않음



## Q

건축물의 용도가 복합된 경우로서 각 용도로 쓰는 부분이 구조상 독립된 경우 비상용승강기의 설치 기준

[21-0540, 2021.12.16.]

전체 건축물의 높이가 31미터를 초과하는 경우로서 1층부터 8층까지는 주택 외의 시설, 9층 이상은 공동주택으로 이루어진 복합 건축물의 경우에, 1층부터 8층까지에 대해서도 「건축법」 제64조 제2항에 따라 비상용승강기를 설치해야 하는지?

## A

» 1층부터 8층까지에 대해서도 「건축법」 제64조 제2항에 따라 비상용승강기를 설치해야 함.

» 「건축법」 제64조 제1항·제2항 및 같은 법 시행령 제90조 제1항의 규정을 종합해 보면, 높이 31미터를 초과하는 건축물에는 같은 법 제64조 제1항에 따른 승강기에 추가하여 같은 조 제2항의 비상용승강기를 설치해야 하고, 이 경우 비상용승강기는 높이 31미터를 넘는 각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적에 따라 일정 대수 이상 설치해야 하는데, 건축법령에서는 건축물의 용도 구분이나 특성에 따라 위 규정의 적용대상을 한정하고 있지 않으므로, 「건축법」 제64조 제2항의 요건에 해당하는 건축물의 각 부분의 용도가 다르고 구조상 분리되어 있는 경우라 하더라도 그 일부에 대해서 비상용승강기 설치 의무 규정의 적용이 배제된다고 볼 수는 없음.

» 또한 「건축법 시행령」 제90조 제3항에서는 비상용승강기의 구조 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하도록 위임하고 있고, 그 위임에 따라 비상용승강기의 승강장 구조를 규정한 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제10조 제2호 나목에서는 승강장은 각 층의 내부와 연결될 수 있도록 해야 한다고 규정하면서 각 층의 의미를 제한하는 규정을 두지 않았는바, 이와 같은 비상용승강기의 승강장 구조 기준에 비추어 보아도 비상용승강기의 설치의무가 있는 건축물의 경우에는 그 건축물의 모든 층에 대해 비상용승강기의 승강장을 설치하여 각 층의 내부와 연결될 수 있도록 해야 할 것임.

승강기\_3

건축법 제64조

건축법 시행령 제89조~제91조

2021 법제처 법령해석

Q

「건축법」 제64조 제3항에 따른 피난용승강기 설치 대상에 「주택법」에 따라 건설·공급하는 공동주택이 포함되는지 여부

[20-0604, 2021.2.9]

「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 승인을 받아 건설하는 10층 이상인 공동주택이 「건축법」 제2조 제1항 제19호에 따른 고층건축물에 해당하는 경우, 「건축법」 제64조 제3항에 따라 해당 공동주택에 피난용승강기를 설치해야 하는지?

A

- » 「건축법」 제64조 제3항에 따라 해당 공동주택에 피난용승강기를 설치해야 함.
- » 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제8조 제3항에서는 주택의 건설기준, 부대시설·복리시설의 설치기준에 관하여 같은 영에서 규정한 사항 외에는 「건축법」 등이 정하는 바에 따른다고 규정하고 있음.
- » 그런데 「건축법」 제64조에서는 6층 이상으로서 연면적이 2천 제곱미터 이상인 건축물의 건축에 대해 승강기 설치 의무를 부과하면서(제1항) 높이 31미터를 초과하는 건축물에는 비상용승강기를 추가로 설치하도록 하고(제2항), 층수가 30층 이상이거나 높이가 120미터 이상인 고층건축물(이하 “고층건축물”이라 함)에 설치하는 승용승강기 중 1대 이상은 피난용승강기로 설치하도록 규정하여(제3항), 고층건축물을 대상으로 비상용승강기와 피난용승강기를 구분하여 피난용승강기를 별도로 설치하도록 기준을 정하고 있는 한편,
- » 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제15조에서는 6층 이상인 공동주택에 대해 승용승강기 설치 의무를 부과하면서(제1항), 10층 이상인 공동주택에는 승용승강기를 비상용승강기의 구조로 해야 한다고 규정하고 있을 뿐(제2항), 피난용승강기 설치에 대해서는 별도의 기준을 정하지 않고 있음.
- » 「건축법」 제64조 제3항의 피난용승강기 설치에 관한 규정은 주택법령에서 규정하지 않은 일반적인 건축 기준으로 보는 것이 타당한바, 「건축법」 제64조 제3항이 적용되는 고층건축물의 범위에서 「주택법」 제15조에 따라 사업계획 승인을 받아 건설하는 공동주택을 제외하는 규정을 두고 있지 않는 한 공동주택에 대해서도 적용된다고 보아야 함.

Q

비상용승강기의 구조로 설치한 16인승 이상의 승용승강기 1대를 2대의 비상용승강기로 볼 수 있는지 여부

[20-0219, 2020.6.22.]

「건축법」 제64조 제2항 본문 및 같은 법 시행령 제90조 제1항 각호 외의 부분 단서에 따라 비상용승강기(비상용 승강기의 승강장 및 승강로를 포함하며, 이하 같음.)를 설치하는 대신 승용승강기를 비상용승강기의 구조로 하여 설치하는 경우, 16인승 이상의 승용승강기 1대당 2대의 비상용승강기를 설치한 것으로 볼 수 있는지?

A

» 16인승 이상의 승용승강기 1대당 2대의 비상용승강기를 설치한 것으로 볼 수 없음.

» 「건축법」 제64조에서는 건축주의 승강기 설치 의무를 규정하면서 제1항에서는 승용승강기의 설치 의무를, 제2항 본문에서는 승용승강기 외에 비상용승강기를 추가로 설치할 의무를 각각 구분하고 있는데, 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」(이하 “건축물설비기준규칙”이라 함) 제5조 및 별표 1의2에서는 「건축법」 제64조 제1항에 따라 건축물에 설치하는 “승용승강기”의 설치기준을 정하면서 같은 별표 비고 제1호에서는 승강기의 대수를 계산할 때 16인승 이상의 승강기는 2대의 승강기로 본다 고 규정하고 있으므로, 해당 규정에 따른 승강기 대수를 계산하는 기준은 「건축법」 제64조 제1항에 따른 승용승강기에 적용되는 것이 분명하고, 명문의 근거 없이 「건축법」 제64조 제2항 본문에 따라 설치하는 비상용승강기의 설치 대수를 산정하는 경우에도 적용된다고 볼 수 없음.

» 또한 「건축법」 제2조 제1항 제3호 및 같은 법 시행령 제87조 제1항에 따르면 건축물의 승강기는 건축설비로서 건축물의 안전·방화 등에 지장이 없도록 설치해야 하고, 특히 비상용승강기는 소방구조용 엘리베이터로서 화재 등 비상시 소방관의 소화활동이나 구조활동에 적합하게 제조·설치되며[「승강기 안전관리법 시행규칙」 별표 1 제2호 가목 5), 2대 이상의 비상용승강기를 설치하는 경우에는 화재가 났을 때 소화에 지장이 없도록 일정한 간격을 두고 설치(「건축법 시행령」 제90조 제2항)해야 함을 고려하면, 승강기에 탑승할 수 있는 인원의 규모를 감안하여 16인승 이상의 승용승강기 1대를 2대의 승용승강기로 보아 승강기 설치 부담을 완화하려는 건축물설비기준규칙 [별표 1의2] 비고 제1호의 규정을, 비상용승강기를 설치하는 경우까지 확대하여 적용하는 것은 화재 등 비상시 안전에 대비하여 비상용승강기에 관한 설치 기준을 둔 입법취지에도 반하는 해석임.

승강기\_5

건축법 제64조

건축법 시행령 제89조~제91조



승용승강기 설치기준에서 “거실 면적의 합계”를 산정할 때 입주민 전용 주민복지시설 면적이 포함되는지 여부

[20-0025, 2020.4.21.]

공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상이 아닌 공동주택을 말함.) 또는 주거용 오피스텔 등 주거 목적의 건축물을 건축하는 건축주가 「건축법」 제64조 제1항에 따라 승강기를 설치하기 위해 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 [별표 1의2]에 따라 6층 이상의 거실 면적의 합계를 산정하는 경우,

입주민만 전용으로 사용하여 승용승강기를 이용하는 총 인원수에는 영향을 미치지 않는 주민복지시설(「건축법」 제2조 제1항 제6호에 따른 “거실”에 해당하는 경우를 전제함.)의 면적도 포함하여 산정해야 하는지?



» 승용승강기를 이용하는 총 인원수에 영향을 미치지 않는 주민복지 시설의 면적도 포함하여 거실 면적을 산정해야 함.

» 건축물설비기준규칙 [별표 1의2]에서 승용승강기 설치 대수를 정하는 기준 중 하나로 규정하고 있는 6층 이상의 “거실 면적의 합계”는 「건축법」 제2조 제1항 제6호에서 정의하고 있는 “거실”(건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방)에 해당하면 이를 포함하여 산정해야 하는 것이 문언상 명백함.

» 한편 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제4조에서는 세대수를 고려하여 공동주택의 승강기 설치기준을 규정하고 있으므로 「건축법」에 따른 건축허가를 받아 건축하는 공동주택 또는 주거용 오피스텔의 경우에도 해당 승용승강기를 이용하는 총 인원수를 고려해야 한다는 의견이 있으나, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」은 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인을 받아 건설하는 공동주택의 건설기준 및 설비기준 등을 정한 것이고 건축물설비기준규칙은 「건축법」에 따른 건축허가 및 건축신고 대상인 건축물의 건축설비 기준 등을 정한 것이므로 양 규정은 적용대상을 달리하는 별개의 법령이라는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않음.

## Q

## 건축물의 용도가 복합된 경우 승강기 설치기준

[18-0486, 2018.11.8.]

연면적 2,000㎡ 이상이고 전체 층수가 6층 이상이며 그중 1층부터 3층까지는 주택 외의 시설이고 4층 이상은 공동주택인 복합건축물이 「주택법」 제15조 제1항에 따른 사업계획의 승인 대상 건축물에 해당하는 경우

「주택건설기준 등에 관한 규정」 제15조에 따라 해당 건축물의 1층 및 4층 이상을 연결하는 공동주택 전용 승강기를 설치한 것 외에 1층부터 3층까지에 대해서도 「건축법」 제64조 제1항에 따라 별도의 승강기를 설치해야 하는지?

## A

» 이 사안의 경우 별도의 승강기를 설치해야 하는 것은 아님.

» 「건축법」 제64조 제1항에서는 건축주는 6층 이상으로서 연면적이 2천 제곱미터 이상인 건축물을 건축하려면 승강기를 설치해야 한다고 규정하고 있는바, 이 사안의 건축물에서 주택건설기준의 적용을 받는 부분을 제외한 나머지 부분은 6층 미만이므로 해당 부분에 대해서는 「건축법」에 따른 승강기 설치의무가 없다고 보아야 함.

» 만약, 이 사안의 건축물 전체가 “6층 이상으로서 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물”에 해당하므로 「건축법」 제64조 제1항에 따라 1층부터 3층까지에 대해서도 승강기 설치의무가 있다고 본다면, 해당 건축물 중 주택건설기준의 적용을 받는 4층 이상의 부분을 다시 「건축법」의 적용을 받는 “건축물”의 범위에 포함 시킴으로써 동일한 부분에 대하여 주택법령 및 건축법령을 중복하여 적용하는 것이 되는데, 이는 이미 주택법령에 따라 승강기를 설치한 부분을 다시 건축법령에 따른 승강기 설치 대상 건축물의 범위에 포함시키는 것이므로 타당하지 않음.

제67조

관계전문  
기술자\_1

건축법  
제67조

건축법 시행령  
제91조의3

관계전문기술자

2022 법제처 법령해석

Q

건축법 시행령 제91조의3제6항의 관계전문기술자가  
개인일 경우의 자격

[22-0636, 2022.9.8.]

「건축법 시행령」 제91조의3제6항의 ‘관계전문기술자’가 법인이 아닌 개인인 경우 「건설기술 진흥법 시행령」 [별표 1] 제3호 라목 1)에 따른 건축구조 분야의 특급 또는 고급기술자여야 하는 것은 아닌지?

A

- » 「건축법 시행령」 제91조의3 제6항의 ‘관계전문기술자’는 같은 법 제67조 제1항 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하면 되고, 「건설기술 진흥법 시행령」 [별표 1] 제3호 라목 1)에 따른 건축구조 분야의 특급 또는 고급기술자일 필요는 없음.
- » 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없다고 할 것인데(대법원 2009. 4. 23. 선고 2006다81035 판결례 참조), 「건축법 시행령」 제91조의3 제6항 전단에서 3층 이상인 필로티형식 건축물의 공사감리자가 건축물의 구조상 안전을 위한 공사감리를 할 때 협력을 받도록 한 관계전문기술자는 같은 법 제67조 제1항 제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 ‘건설기술 진흥법」에 따라 건설엔지니어링사업자로 등록된 자’ 등으로 규정되어 있고, 「건축법 시행령」 제91조의3 제6항 후단에서는 관계전문기술자가 「건설기술 진흥법 시행령」 [별표 1] 제3호 라목 1)에 따른 건축구조 분야의 특급 또는 고급기술자의 자격요건을 갖춘 소속 기술자로 하여금 업무를 수행하게 할 수 있다고 규정하고 있는바,
- » 「건축법 시행령」 제91조의3 제6항은 일정한 자격요건을 갖춘 관계전문기술자로 하여금 「건설기술진흥법 시행령」에 따른 건축구조 분야의 특급 또는 고급기술자를 소속 기술자로 두어 공사감리 협력 업무를 할 수 있도록 하는 의미의 규정이지, 관계전문기술자가 반드시 건축구조 분야의 특급 또는 고급기술자여야 한다는 규정이 아님이 문언상 명백함.

# A

» 그리고 「건축법 시행령」 제91조의3 제6항은 2018년 12월 4일 대통령령 제 29332호로 일부개정(이하 “2018년 개정”이라 함)되어 같은 날 시행된 구 「건축법 시행령」에서 신설된 규정으로서, 2017년 포항 지진 발생 당시 심각한 균열이 발생한 건축물이 대부분 필로티형식 건축물임에 따라 필로티형식 건축물에 나타난 문제점을 개선하기 위해 설계·시공·감리 등 건축과정의 관리·감독을 강화하려는 취지에서 마련된 규정 중 하나로(각주: 2018. 11. 26. 국토교통부 보도자료, 2018. 12. 4. 대통령령 제29332호로 일부개정되어 같은 날 시행된 구 「건축법 시행령」 조문별 제·개정이유서 및 심사경과보고서 참조), 「건축법」 제67조제1항 각 호(각주: 2016. 2. 3. 법률 제14016호로 일부개정되어 8. 4. 시행된 구 「건축법」에서 관계전문기술자의 자격요건을 한정하고자 같은 법 제 67조제1항 각 호를 신설하였으며, 2021. 3. 16. 법률 제17939호로 타법개정된 구 「건축법」에서 같은 항 제2호의 ‘건설기술용역업자’를 ‘건설엔지니어링사업자’로 개정된 것 이외에는 별도의 개정없이 현행의 규정에 이르고 있음.)에 해당하는 관계전문기술자는 「건설기술 진흥법」에 따라 건설엔지니어링사업자로 등록한 자 등으로서 개인인 경우뿐만 아니라 자본금 및 전문 인력 등 일정 요건을 갖춘 법인 등도 될 수 있다는 점과 실제 업무는 소속 전문인력이 수행한다는 점을 전제로 하여, 실제 업무를 수행하는 소속 기술자의 자격기준을 건축구조 분야의 고급 이상의 자격을 갖춘 기술자로 규정한 것인바(각주: 2018. 12. 4. 대통령령 제29332호로 일부개정되어 같은 날 시행된 구 「건축법 시행령」 규제영향분석서 및 심사경과보고서 참조), 이러한 입법연혁과 입법취지에 비추어 볼 때, 관계전문기술자의 자격요건이 건축구조 분야의 고급 이상 기술자로 한정되는 것으로는 볼 수 없음.

# Q

「건축법」 제67조 제1항 제3호 및 같은 법 시행령 제91조의3 제1항 또는 제5항에 따른 협력 대상 관계전문기술자의 범위

[21-0427, 21-0530, 2021.11.11.]

엔지니어링사업자가 기술인력으로 건축구조기술사를 보유한 경우, 그 보유 인력인 건축구조기술사를 통해 「건축법」 제67조 제1항 제3호 및 같은 법 시행령 제91조의3 제1항·제5항에 따라 협력 업무를 수행하는 것이 가능한지?

# A

» 엔지니어링사업자가 기술인력으로 건축구조기술사를 보유한 경우, 그 보유 인력인 건축구조기술사를 통해 「건축법」 제67조 제1항 제3호 및 같은 법 시행령 제91조의3 제1항·제5항에 따라 협력 업무를 수행할 수 있음.

» 「건축법」 제67조 제1항 제3호에서는 건축물의 구조상 안전 등을 위한 설계 및 공사감리를 할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 협력을 받아야 하는 관계전문 기술자의 자격요건 중 하나로 엔지니어링사업자를 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제91조의3에서는 6층 이상인 건축물, 특수구조 건축물 등의 설계자가 건축물에 대한 구조의 안전을 확인하는 경우(제1항)와 특수구조 건축물 및 고층건축물의 공사감리자가 일정한 공정에 다다를 때(제5항) “건축구조기술사”의 협력을 받아야 한다고 규정하고 있는데, 설계자 또는 공사감리자가 협력을 받아야 하는 건축구조기술사의 범위를 같은 법 제67조 제1항 각 호의 어느 하나의 자격 중 특정 자격을 갖춘 자로 한정하고 있지 않으므로, 엔지니어링사업자이면서 건축구조기술사인 자는 「건축법 시행령」 제91조의3 제1항 및 제5항에 따라 설계자 또는 공사감리자가 협력을 받아야 하는 건축구조기술사에 해당한다고 할 수 있음.

» 그런데 「건축법」 제67조제1항제3호에 따른 자격요건인 "엔지니어링사업자"의 경우 엔지니어링산업법령에 따라 일정한 기술인력과 사무실을 갖추어 신고한 "개인 또는 법인 사업자"인 반면, 「건축법 시행령」 제91조의3제1항 및 제5항에 따른 "건축구조기술사"의 경우 건축구조 기술 분야에 관한 고도의 전문지식과 실무경험에 입각한 응용능력을 보유하고 「국가기술자격법」 제10조에 따라 건축구조기술사 자격을 취득한 사람으로서 "자연인"에 해당하는데, 자연인이 아닌 "법인"은 "건축구조기술사"가 될 수 없고, 법인과 그 법인의 대표자는 별개의 인격체로서 별도의 법령상 근거가 없는 한 대표자가 건축구조기술사인 경우라도 그 법인이 건축구조기술사에 해당하는 것으로 볼 수도 없는바, 이 사안과 같이 엔지니어링사업자가 기술인력으로 건축구조기술사를 보유하고 있는 경우 그 보유인력을 통해 협력 업무를 수행할 수 있는지 여부에 대해서는 엔지니어링산업법과 「건축법」 규정의 취지와 목적 등을 종합적으로 고려하여 조화롭게 해석할 필요가 있음.



# Q

## 관계전문기술자의 협력대상 건축물의 설계도서에 건축사와 관계전문기술자의 공동날인이 필요한지 여부

(강원도)

건축구조기술사의 협력을 받아 작성한 건축물의 구조도 등 구조 관련 서류 전체에 대하여 설계자와 함께 서명날인하여야 하는지

\* '건축물의 구조도 등 구조관련 서류'란 「건축법 시행규칙」 [별표 2]의 건축허가신청에 필요한 설계도서 중 구조도 및 구조계산서를 말하는지

| 건축정책과-5198, 2019.7.25. |

# A

- » 「건축법 시행령」 제91조의3 제7항에서 제1항부터 제6항까지의 규정에 따라 설계자 또는 공사감리자에게 협력한 관계전문기술자는 공사 현장을 확인하고, 그가 작성한 설계도서 또는 감리중간보고서 및 감리완료보고서에 설계자 또는 공사감리자와 함께 서명날인하도록 하고 있으며, 제8항에서 제32조 제1항에 따른 구조 안전의 확인에 관하여 설계자에게 협력한 건축구조기술사는 구조의 안전을 확인한 건축물의 구조도 등 구조 관련 서류에 설계자와 함께 서명날인하도록 규정하고 있음.
- » 상기 규정에 따른 경우 구조 안전의 확인에 관하여 설계자에게 협력한 건축구조기술사는 구조의 안전을 확인한 건축물의 구조도 등 구조 관련 서류(「건축법 시행규칙」 [별표 2] 및 [별표 4의2]에 따른 건축허가신청 및 착공신고에 필요한 설계도서 중 구조안전 및 내진설계 확인서, 구조계산서, 구조도 등)에 설계자와 함께 서명날인하여야 하는 것임.

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제91조의3(관계전문기술자와의 협력)

#### 제91조의3(관계전문기술자와의 협력)

- ⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따라 설계자 또는 공사감리자에게 협력한 관계전문기술자는 공사 현장을 확인하고, 그가 작성한 설계도서 또는 감리중간보고서 및 감리완료보고서에 설계자 또는 공사감리자와 함께 서명날인하여야 한다.
- ⑧ 제32조제1항에 따른 구조 안전의 확인에 관하여 설계자에게 협력한 건축구조기술사는 구조의 안전을 인한 건축물의 구조도 등 구조 관련 서류에 설계자와 함께 서명날인하여야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

## 참고법령

「건축법 시행규칙」

[별표 2] (건축허가신청에 필요한 설계도서) 및 [별표 4의2] (착공신고에 필요한 설계도서)

[별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서

- 구조 관련 도서 목록

도서의 종류	도서의 축척	표시하여야 할 사항
구조도(구조안전 확인 또는 내진설계 대상 건축물)	임의	1. 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 2. 주요부분의 상세도면 3. 구조안전확인서
구조계산서(구조안전 확인 또는 내진설계 대상 건축물)	임의	1. 구조계산서 목록표(총괄표, 구조계획서, 설계하중, 주요 구조도, 배근도 등) 2. 구조내력상 주요한 부분의 응력 및 단면 산정 과정 3. 내진설계의 내용(지진에 대한 안전 여부 확인 대상 건축물)

[별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서

- 구조 관련 도서 목록

분야	도서의 종류	내용
3. 구조	가. 도면 목록표	-
	나. 기초 일람표	-
	다. 구조 평면·입면·단면도(구조안전 확인 대상 건축물)	1) 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 2) 주요부분의 상세도면(배근상세, 접합상세, 배근 시 주의사항 표기) 3) 구조안전확인서
	라. 구조가구도	골조의 단면 상태를 표현하는 도면으로 골조의 상호 연관관계를 표현
	마. 앵커(Anchor) 배치도 및 베이스 플레이트(Base Plate) 설치도	-
	바. 기둥 일람표	-
	사. 보 일람표	-
	아. 슬래브(Slab) 일람표	-
	자. 옹벽 일람표	-
	차. 계단배근 일람표	-
카. 주심도	-	

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1344호, 2024. 7. 1., 일부개정

# Q

## 구조안전을 확인한 건축구조기술자의 구조관련 설계도서에 날인 여부

(수원지방검찰청검사장)

- 가. 구조도 등 구조안전 관련 설계도서에 건축구조기술사의 날인 여부 및 책임
- 나. 건축구조기준상 '책임구조기술자'의 배치 기준 및 역할

| 건축정책과-630, 2018.1.31. |

# A

- 가. 「건축법 시행령」 제91조의3 제1항에 따라 6층 이상 건축물 등 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 설계하는 설계자는 구조안전을 확인하는 경우 건축구조기술사의 협력을 받아야 하며, 제7항에 따라 구조 안전의 확인에 관하여 설계자에게 협력한 건축구조기술사는 구조의 안전을 확인한 건축물의 구조도 등 구조 관련 서류에 설계자와 함께 서명날인토록 하고 있음을 알려드리며, 동 사항을 위반한 설계자, 건축구조기술사는 법 제110조 제9호에 따라 2년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있음.
- 나. 한편, 건축구조기준상 '책임구조기술자'란 건축구조분야에 대한 전문적인 지식, 풍부한 경험과 식견을 가진 전문가로서 건축구조물의 구조에 대한 구조설계 및 구조검토, 구조검사 및 실험, 시공 등 관련 업무를 책임지고 수행하는 기술자를 말하는 것으로 특정 자격을 규정한 것은 아닌 바, 질의하신 배치기준 및 역할에 대해서는 건축구조기준에서 별도로 정하고 있지 아니함.

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제91조의3(관계전문기술자와의 협력) 제1항  
및 제7항

제91조의3(관계전문기술자와의 협력) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 설계자는 제32조제1항에 따라 해당 건축물에 대한 구조의 안전을 확인하는 경우에는 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다.

- 1. ~ 6. (생략)
- ② ~ ⑥ (생략)
- ⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따라 설계자 또는 공사감리자에게 협력한 관계전문기술자는 공사 현장을 확인하고, 그가 작성한 설계도서 또는 감리중간보고서 및 감리완료보고서에 설계자 또는 공사감리자와 함께 서명날인하여야 한다.
- ⑧ ~ ⑨ (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

제67조

## 참고법령

「건축법」

제110조(벌칙) 제9호

제110조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

9. 제48조를 위반한 설계자, 공사감리자, 공사시공자 및 제67조에 따른 관계전문기술자

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축구조기준」 중

책임구조기술자 관련 규정

개정 전(화신 당시) 「건축구조기준」 국토교통부고시 제2017-890호, 2017. 12. 28., 일부개정(건축구조기준, p.3)	개정 후 「건축구조기준」 국토교통부고시 제2022-570호, 2022. 10. 11., 전부개정 (건축구조기준 총칙, p.13)
책임구조기술자 : 건축구조분야에 대한 전문적인 지식, 풍부한 경험과 식견을 가진 전문가로서 이 기준에 따라 건축구조물의 구조에 대한 구조설계 및 구조검토, 구조검사 및 실험, 시공, 구조감리, 안전진단 등 관련업무를 책임지고 수행하는 기술자	<p>7. 책임구조기술자</p> <p>7.1 책임구조기술자의 자격</p> <p>(1) 책임구조기술자는 건축구조물의 구조에 대한 설계, 시공, 감리, 안전진단 등 관련 업무를 각각 책임지고 수행하는 기술자로서, 책임구조기술자의 자격은 건축 관련 법령에 따른다.</p> <p>7.2 책임구조기술자의 책무</p> <p>(1) 이 기준의 적용을 받는 건축구조물의 구조에 대한 구조설계도서(구조계획서, 구조설계서, 구조설계도 및 구조제공사시방서)의 작성, 시공, 시공상세도서의 구조적합성 검토, 공사 단계에서의 구조적합성과 구조안전의 확인, 유지·관리 단계에서의 구조안전확인, 구조감리 및 안전진단 등은 해당 업무별 책임구조기술자의 책임 아래 수행하여야 한다.</p> <p>7.3 책임구조기술자의 서명·날인</p> <p>(1) 구조설계도서와 구조시공상세도서, 구조분야 감리보고서 및 안전진단보고서 등은 해당 업무별 책임구조기술자의 서명·날인이 있어야 유효하다.</p> <p>(2) 건축주와 시공자 및 감리자는 책임구조기술자가 서명·날인한 설계도서와 시공상세도서 등으로 각종 인·허가행위 및 시공·감리를 하여야 한다.</p>

## 보완설명

» 본 질의회신 이후 「건축구조기준」이 전부개정되었습니다.(국토교통부고시 제2022-570호, 2022.10.11.) 개정 이유는 건축에 대한 다양한 수요와 기후변화에 대응하고 신재료·신기술 등에 관한 최근 연구결과 및 해외기준 등을 반영하여 구조 설계기준을 마련함으로써 건축물의 안전을 확보하기 위함입니다. 전부개정에 따라 책임구조기술자의 자격, 책무, 서명·날인에 관한 내용이 추가되었으며, 이 기준의 주요 개정 내용은 다음과 같습니다.

주요 개정 항목	세부 내용
분류체계 개편	건설기준으로서 분류체계의 일관성을 확보하고, 향후 기준 신설 등의 확장 가능성을 고려하여 대분류 확대 등 체계 조정
재료기준 신설	건축구조기준 내에 합성구조(강?콘크리트합성구조, 합성목구조) 및 기타재료구조(알루미늄구조, 유리구조)를 신설하고, 세부기준으로 냉간성형강 및 스테인리스강 등의 다양한 강구조, 고온고압증기양생기포콘크리트(ALC)구조, 중목구조 기준을 마련
설계하중 개선	태풍·홍수 등의 극한기후에 대비하여 풍하중 개선 및 홍수하중 신설
기초구조 설계기준 구체화	국내 건축물과 기초구조설계 현황을 반영하여 지반조사 요구사항 및 깊은 기초의 허용응력 등 관련 규정을 구체화

※ 출처: 「건축구조기준」 국토교통부고시 제2022-570호, 2022.10.11. 전부개정-제정·개정이유

# Q

옹벽을 각각 5m 이하로 여러 개의 단으로 시공하여 전체 높이가 5m를 초과할 경우 기술사의 협력 대상인인지 여부

(충남 지방경찰청)

보강도 옹벽을 높이 10미터(1단 4미터, 2단 4미터, 3단 2미터) 규모로 설치한 경우 「건축법 시행령」 제 91조의3 제3항에 규정하고 있는 '높이 5미터 이상의 옹벽'은 옹벽 전체의 높이를 말하는 것인지 또는 각 단의 높이를 말하는 것인지

| 건축정책과-14812, 2017.11.19. |

# A

» 「건축법 시행령」 제91조의3 제3항에 따르면 깊이 10미터 이상의 토지 굴착공사 또는 높이 5미터 이상의 옹벽 등의 공사를 수반하는 건축물의 설계자 및 공사감리자는 토지굴착 등에 관하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 「기술사법」에 따라 등록된 토목 분야 기술사 또는 국토개발 분야의 지질 및 기반 기술사의 협력을 받아야 함.

» 질의의 경우 각 단에 설치된 옹벽이 구조·이용형태상 연결되어 있는 경우라면 하나의 옹벽으로 보아 높이를 산정하여야 할 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 현지현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 사항임.

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제91조의3(관계전문기술자와의 협력) 제3항

## 참고법령

건축법 시행규칙  
제36조의2(관계전문기술자)  
술자)

### 제91조의3(관계전문기술자와의 협력)

③ 깊이 10미터 이상의 토지 굴착공사 또는 높이 5미터 이상의 옹벽 등의 공사를 수반하는 건축물의 설계자 및 공사감리자는 토지 굴착 등에 관하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 「기술사법」에 따라 등록된 토목 분야 기술사 또는 국토개발 분야의 지질 및 기반 기술사의 협력을 받아야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

### 제36조의2(관계전문기술자) ① 삭제

② 영 제91조의3제3항에 따라 건축물의 설계자 및 공사감리자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 「기술사법」에 따라 등록된 토목 분야 기술사 또는 국토개발 분야의 지질 및 기반 기술사의 협력을 받아야 한다.

1. 지질조사
2. 토공사의 설계 및 감리
3. 흙막이벽·옹벽설치등에 관한 위해방지 및 기타 필요한 사항

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1344호, 2024. 7. 1., 일부개정

제67조

# 제8장 특별건축구역 등(제72조)

제72조

특별건축구역  
건축물 심의

건축법  
제72조

건축법 시행령  
제108조

## 특별건축구역 내 건축물의 심의 등

2017 국토부 관원회신

# Q

주민공동이용시설의 설치로 특별건축구역이 지정된 경우  
이의 폐쇄 시 시정명령 가능여부

(서울특별시)

- 가. 주민공동이용시설의 지역개방이 해당 특별건축구역 지정을 통해 특례(「건축법」 제61조 적용배제)를 적용한 직접적인 사유가 될 수 있는지의 여부
- 나. 특별건축구역 내 재건축사업 준공 후 주민공동시설의 지역개방을 이행하지 않을 경우 건축법에 의한 시정명령 및 이행강제금 부과 가능 여부

| 건축정책과-13109, 2017.9.8. |

# A

- » 가. 「건축법」 제61조를 적용하지 아니한 해당 특별건축구역에서의 특례 적용취지(중·저층 및 고층이 조화되는 다양한 스카이라인 및 가로변 휴먼스케일의 공동주택 건축유도)를 고려할 때 주민공동시설의 지역개방은 상기 특례를 적용한 직접적인 사유로 보기는 어려울 것임.
- » 나. 「건축법」 제72조 제1항에 따르면 특별건축구역에서의 특례사항을 적용하여 건축허가를 신청하고자 하는 자는 건축물의 공사 및 유지·관리 등에 관한 계획을 포함한 특례적용계획서를 첨부하여 건축허가를 신청하도록 규정하고 있는 바, 주민공동시설의 지역개방이 특례적용계획서에 포함된 사항으로서 이를 이행하지 않은 경우라면 「건축법」 제79조에 따른 시정명령 등의 조치를 할 수 있을 것으로 사료되으나 해당 건축물의 건축허가 및 특례적용계획서의 내용 등을 허가권자가 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 사료됨.

## 참고법령

「건축법」

제72조(특별건축구역 내 건축물의 심의 등)

제72조(특별건축구역 내 건축물의 심의) ① 특별건축구역에서 제73조에 따라 건축기준 등의 특례사항을 적용하여 건축허가를 신청하고자 하는 자(이하 이 조에서 “허가신청자”라 한다)는 다음 각 호의 사항이 포함된 특례적용계획서를 첨부하여 제11조에 따라 해당 허가권자에게 건축허가를 신청하여야 한다. 이 경우 특례적용계획서의 작성방법 및 제출서류 등은 국토교통부령으로 정한다.

1. 제5조에 따라 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하는 사항
2. 제71조에 따른 특별건축구역의 지정요건에 관한 사항
3. 제73조제1항의 적용배제 특례를 적용한 사유 및 예상효과 등
4. 제73조제2항의 완화적용 특례의 동등 이상의 성능에 대한 증빙내용
5. 건축물의 공사 및 유지·관리 등에 관한 계획

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법」

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

- ② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다. 다만, 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.
- ④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다.
- ⑤ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 조사를 할 수 있다.
- ⑥ 제5항에 따른 실태조사의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

# 제8장의2 건축협정(제77조의4, 6, 13)

제77조의4

건축협정의  
체결

건축법  
제77조의4

건축법 시행령  
제110조의3

## 건축협정의 체결

2017 국토부 관원회신

# Q

합병이 불가능한 토지간의 건축협정 가능여부 및  
허가권자가 건축협정을 거부할 수 있는지 여부

(경기도)

- 가. 지구단위계획에 따라 합병이 불가능한 토지 간의 건축협정 가능 여부 및 건축협정에 따른 특례 적용 가능 여부
- 나. 「건축법」에 저촉되는 바가 없어도 건축위원회 심의를 통해 토지이용계획의 취지, 목적 및 주변과의 조화 등을 고려하여 인가를 부결할 수 있는지 여부

| 건축정책과-12532, 2017.8.14. |

# A

- » 가. 「건축법」 제77조의4 제1항 제1호에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역에서 건축협정이 가능하도록 규정하고 있고, 제5항에 따른 특례 적용은 해당 대지를 하나의 대지로 보아 건축법 기준을 통합 적용할 수 있는 것이나 대지의 합병을 의미하는 것은 아닌 바, 도시·군관리계획에 따라 지정된 해당 지역의 지구단위계획 등에서 정한 내용에 적합한 범위 내에서 건축협정의 체결 및 특례 적용이 가능할 것임.
- » 나. 건축협정의 인가에 대하여는 건축위원회의 심의를 통해 건축법령 및 관계법령에의 적합 여부, 토지이용계획의 취지나 목적 등을 종합적으로 고려하여 해당 허가권자가 판단할 사항으로 사료됨.



## 참고법령

「건축법」제77조의4  
(건축협정의 체결)  
제1항 및 제5항

제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 “소유자등”이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 “건축협정”이라 한다)을 체결할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
  2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
  3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
  4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
  5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 “건축협정인가권자”라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역
- ⑤ 소유자등이 건축협정을 체결하는 경우에는 건축협정서를 작성하여야 하며, 건축협정서에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 한다.
1. 건축협정의 명칭
  2. 건축협정 대상 지역의 위치 및 범위
  3. 건축협정의 목적
  4. 건축협정의 내용
  5. 제1항 및 제2항에 따라 건축협정을 체결하는 자(이하 “협정체결자”라 한다)의 성명, 주소 및 생년월일(법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다. 이하 제6호에서 같다)
  6. 제77조의5제1항에 따른 건축협정운영회가 구성되어 있는 경우에는 그 명칭, 대표자 성명, 주소 및 생년월일
  7. 건축협정의 유효기간
  8. 건축협정 위반 시 제재에 관한 사항
  9. 그 밖에 건축협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법 시행령」 제110조의3  
(건축협정의 체결)

제110조의3(건축협정의 체결) ① 법 제77조의4제1항 각 호 외의 부분에서 “토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 토지 또는 건축물의 소유자(공유자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)
2. 토지 또는 건축물의 지상권자
3. 그 밖에 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자로서 건축조례로 정하는 자 중 그 토지 또는 건축물 소유자의 동의를 받은 자

② 법 제77조의4제4항제2호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 건축선
2. 건축물 및 건축설비의 위치
3. 건축물의 용도, 높이 및 층수
4. 건축물의 지붕 및 외벽의 형태
5. 건폐율 및 용적률
6. 담장, 대문, 조경, 주차장 등 부대시설의 위치 및 형태
7. 차양시설, 차면시설 등 건축물에 부착하는 시설물의 형태
8. 법 제59조제1항제1호에 따른 맞벽 건축의 구조 및 형태
9. 그 밖에 건축물의 위치, 용도, 형태 또는 부대시설에 관하여 건축조례로 정하는 사항

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

## 건축협정의 인가

2021 국토부 관원회신

Q

건축협정 권한을 자치구가 아닌 구청장(면장·동장)에게 위임할 수 있는지 여부

(경기도)

「건축법」 제82조에 따라 시장이 「건축법 시행령」 제117조 제3항 제1호에 관한 권한을 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장) 또는 동장·읍장·면장에게 위임한 조항이 「건축법」 제77조의6에 따른 건축협정의 인가 권도 함께 위임하는 것으로 볼 수 있는지

| 건축정책과-11325, 2021.10.25. |

A

- » 「정부조직법」 제6조 제1항에서 행정기관은 법령으로 정하는 바에 따라 그 소관 사무의 일부를 보조기관 또는 하급행정기관에 위임하거나 다른 행정기관·지방자치단체 또는 그 기관에 위탁 또는 위임할 수 있고, 위임 또는 위탁을 받은 기관은 특히 필요한 경우에는 법령으로 정하는 바에 따라 위임 또는 위탁 받은 사무의 일부를 보조기관 또는 하급행정기관에 재위임할 수 있다 정하고 있음.
- » 이에 따라, 「건축법」(이하 “법”) 제82조 제3항 및 같은 법 시행령 제117조 제3항에서 시장·군수·구청장이 자치구가 아닌 구의 구청장(이하 “구청장”)·동장·읍장 또는 면장에게 위임할 수 있는 권한을 6층 이하로서 연면적 2천제곱미터 이하인 건축물의 건축·대수선 및 용도변경에 관한 권한 및 기존 건축물 연면적의 10분의 3 미만의 범위에서 하는 증축에 관한 권한으로 규정하고 있음.
- » 한편, 건축협정은 법 제77조의4 제1항에 따라 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자등이 전원 합의로 특정 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관하여 체결한 협정으로서, 이의 인가는 건축허가·신고 전에 당사자간 체결한 건축계획에 대한 협정 내용을 법률적 행위로 인정해 줌으로써 행위를 할 수 있도록 하는 행위임.
- » 따라서, 건축협정의 인가는 법령으로써 구청장·동장·읍장 또는 면장에게 위임할 수 있는 권한의 위임 범위에 포함되지 않으므로, 건축협정의 내용이 구청장·동장·읍장 또는 면장에게 위임할 수 있는 권한(일정 규모 이하인 건축물의 건축·대수선 및 용도변경 등)에 상당한 영향을 줄 수 있을 것이나, 행정 효율성 제고 등을 위하여 법령에 근거 없이 하급 행정기관에 재위임할 수 없을 것으로 판단됨.

## 참고법령

「건축법」제77조의6  
(건축협정의 인가)

- 제77조의6(건축협정의 인가) ① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정서를 작성하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다. 이 경우 인가신청을 받은 건축협정인가권자는 인가를 하기 전에 건축협정인가권자가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ② 제1항에 따른 건축협정 체결 대상 토지가 둘 이상의 특별자치시 또는 시·군·구에 걸치는 경우 건축협정 체결 대상 토지면적의 과반(過半)이 속하는 건축협정인가권자에게 인가를 신청할 수 있다. 이 경우 인가 신청을 받은 건축협정인가권자는 건축협정을 인가하기 전에 다른 특별자치시장 또는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.
- ③ 건축협정인가권자는 제1항에 따라 건축협정을 인가하였을 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 공고하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법」  
제82조(권한의 위임과 위탁)

- 제82조(권한의 위임과 위탁) ① 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있다.
- ② 시·도지사는 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장(행정시의 시장을 포함하며, 이하 이 조에서 같다)·군수·구청장에게 위임할 수 있다.
- ③ 시장·군수·구청장은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 말한다)·동장·읍장 또는 면장에게 위임할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 제31조제1항과 제32조제1항에 따라 건축허가 업무 등을 효율적으로 처리하기 위하여 구축하는 전자정보처리 시스템의 운영을 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법 시행령」

제117조(권한의 위임·위탁)

제117조(권한의 위임·위탁) ① 국토교통부장관은 법 제82조제1항에 따라 법 제69조 및 제71조(제6항은 제외한다)에 따른 특별건축구역의 지정, 변경 및 해제에 관한 권한을 시·도지사에게 위임한다.

② 삭제

③ 법 제82조제3항에 따라 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 말한다) 또는 동장·읍장·면장(「지방자치단체의 행정기구와 정원기준 등에 관한 규정」 별표 3 비고 제2호에 따라 행정안전부장관이 시장·군수·구청장과 협의하여 정하는 동장·읍장·면장으로 한정한다)에게 위임할 수 있는 권한은 다음 각 호와 같다.

1. 6층 이하로서 연면적 2천제곱미터 이하인 건축물의 건축·대수선 및 용도변경에 관한 권한
2. 기존 건축물 연면적의 10분의 3 미만의 범위에서 하는 증축에 관한 권한

④ 법 제82조제3항에 따라 동장·읍장 또는 면장에게 위임할 수 있는 권한은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제14조에 따른 건축물의 건축 및 대수선에 관한 권한
2. 법 제20조제3항에 따른 가설건축물의 축조 및 이 영 제15조의2에 따른 가설건축물의 존치기간 연장에 관한 권한

3. 삭제

4. 법 제83조에 따른 옹벽 등의 공작물 축조에 관한 권한

⑤ 법 제82조제4항에서 “대통령령으로 정하는 기관 또는 단체”란 다음 각 호의 기관 또는 단체 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기관 또는 단체를 말한다.

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업
2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 및 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 연구기관

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

건축협정  
인가\_2

건축법  
제77조의6

건축법 시행규칙  
제38조의9

2019 국토부 관원회신

# Q

## 건축협정의 조건 및 건축협정인가권자의 재량행위 여부

(국민권익위원회)

가. 건축협정 체결이 가능한 조건을 별도로 규정하고 있는지 여부(개별 필지별 건축이 가능한 여건임에도 건축협정 체결이 가능한지 여부)

나. 건축협정의 인가는 건축협정인가권자의 재량적 판단이 가능한지 여부

| 건축정책과-28, 2019.1.2. |

# A

(질의 '가'에 대하여)

» 건축협정의 체결이 가능한 지역·구역과 건축협정 시 건축법령 및 관계법령(계획)의 준수에 대하여는 「건축법」 제77조의4에서 규정하고 있으나, 그 밖의 조건 등에 대하여는 별도로 제한하고 있지 아니하며, 개별 필지별 건축이 불가능한 경우만을 건축협정의 대상으로 한정하지 않음.

(질의 '나'에 대하여)

» 건축협정의 인가 여부는 관계법령 및 도시·군관리계획 등 적합 여부 등에 대한 검토와 「건축법」 제77조의6 제1항에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐 건축협정 인가권자가 최종 판단할 사항임을 알려드립니다.

### 참고법령

「건축법」  
제77조의4  
(건축협정의 체결) 제1항

제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 "소유자등"이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법」  
제77조의6  
(건축협정의 인가)

- 제77조의6(건축협정의 인가) ① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정서를 작성하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다. 이 경우 인가신청을 받은 건축협정인가권자는 인가를 하기 전에 건축협정인가권자가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ② 제1항에 따른 건축협정 체결 대상 토지가 둘 이상의 특별자치시 또는 시·군·구에 걸치는 경우 건축협정 체결 대상 토지면적의 과반(過半)이 속하는 건축협정인가권자에게 인가를 신청할 수 있다. 이 경우 인가 신청을 받은 건축협정인가권자는 건축협정을 인가하기 전에 다른 특별자치시장 또는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.
- ③ 건축협정인가권자는 제1항에 따라 건축협정을 인가하였을 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 공고하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법 시행규칙」  
제38조의9  
(건축협정의 인가 등)

- 제38조의9(건축협정의 인가 등) ① 법 제77조의4제1항 및 제2항에 따라 건축협정을 체결하는 자(이하 “협정체결자”라 한다) 또는 건축협정운영회의 대표자가 법 제77조의6제1항에 따라 건축협정의 인가를 받으려는 경우에는 별지 제27호의8서식의 건축협정 인가신청서를 건축협정인가권자에게 제출하여야 한다.
- ② 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자가 법 제77조의7제1항 본문에 따라 건축협정을 변경하려는 경우에는 별지 제27호의8서식의 건축협정 변경인가신청서를 건축협정인가권자에게 제출하여야 한다.
- ③ 건축협정인가권자는 법 제77조의6 및 제77조의7에 따라 건축협정을 인가하거나 변경인가한 때에는 해당 지방자치단체의 공보에 공고하여야 하며, 건축협정서 등 관계 서류를 건축협정 유효기간 만료일까지 해당 특별자치시·특별자치도 또는 시·군·구에 비치하여 열람할 수 있도록 하여야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1344호, 2024. 7. 1., 일부개정

건축협정  
인가\_3

건축법  
제77조의6

건축법 시행규칙  
제38조의9

# Q

## 지구단위계획과 달리 필지의 분할·합병을 건축협정으로 정할 수 있는지 여부

(울산광역시)

지구단위계획구역 내에서 건축협정을 체결하여 2개의 획지에 걸쳐 하나의 건축물을 건축할 수 있는지, 또 건축협정을 통해 토지의 분할·합병이 가능한지 여부(지구단위계획상 획지의 분할·합병이 불가하며 건축협정 및 공동개발에 관한 별도 규정이 없음)

| 건축정책과-2856, 2017.2.22. |

# A

(건축정책과 답변)

- » 「건축법」 제77조의4 제1항에 따르면, 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등은 전원의 합의로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역 등에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있도록 규정하고 있으며
- » 같은 법 제77조의13 제5항에 따르면 건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 특례를 적용하며 해당 대지를 하나의 대지로 보아 이 법의 기준을 개별 건축물 마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있도록 규정하고 있고
- » 또한 같은 법 제57조 제3항에 따르면 건축물이 있는 대지는 조례로 정하는 면적에 못미치게 분할할 수 없으나 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있도록 규정하고 있음.
- » 다만 지구단위계획구역의 경우 해당 지구단위계획에서 정하는 바에도 적합하여야 할 것으로 그에 적합한 범위 내에서 건축협정의 체결을 통한 건축기준 특례 적용이 가능할 것으로 판단됨.

(도시정책과 답변)

- » 지구단위계획에서 획지는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지를 의미하는데 지구단위계획수립지침(국토교통부 훈령) 3-7-1(2) '획지계획'에 따르면 건축물의 용도에 맞게 적절한 규모가 되도록 획지규모를 정하고 공동주택단지는 근린편의시설과 공급처리시설의 이용편의·효율성·경제성 및 교통량의 분산 등을 고려하여 적절한 규모가 되도록 하며 조화로운 가로경관 조성을 위하여 가구별로 비슷한 규모로 획지를 정함으로써 가로를 따라 고른 규모의 건축물이 건축되도록 정하고 있음을 알려드립니다.



# A

➤ 아울러 국토계획법 제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등)에 따르면 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다라고 정하고 있음을 알려드립니다.

## 참고법령

「건축법」  
제77조의4(건축협정의 체결)  
제1항

제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 "소유자등"이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법」  
제77조의13(건축협정에 따른 특례)  
제5항

제77조의13(건축협정에 따른 특례)

- ⑤ 건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 특례를 적용하며, 해당 대지를 하나의 대지로 보아 이 법의 기준을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법」  
제57조(대지의 분할 제한)

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

- ② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.
- ③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「지구단위계획수립지침」  
“획지계획”

(2) 획지계획

- ① 건축물의 용도에 맞게 적절한 규모가 되도록 획지구역을 정한다.
- ② 공동주택단지는 근린편의시설과 공급처리시설의 이용편의·효율성·경제성 및 교통량의 분산 등을 고려하여 적절한 규모가 되도록 한다.
- ③ 조화로운 가로경관 조성을 위하여 가구별로 비슷한 규모로 획지를 정함으로써 가로를 따라 고른 규모의 건축물이 건축되도록 한다.

※ 출처: 「지구단위계획수립지침」 국토교통부훈령 제1765호, 2024. 5. 29., 일부개정

제77조의13

건축협정  
특례\_1

건축법  
제77조의13

건축법 시행령  
제110조의7

건축협정에 따른 특례

2019 국토부 관원회신

Q

건축협정한 건축물이 하나의 건축물인지 각각의 건축물인지 등  
협정기준에 관한 질의

(국민권익위원회)

- 가. 연접한 대지 간 건축협정을 체결하여 경계벽을 공유하여 건축하는 경우, 승강기 및 계단 등을 공유할 수 있는지 여부
- 나. 상기의 경우, 건축물의 용도는 대지별로 각각의 건축물로 보아 별도로 판단하는지, 또는 하나의 건축물로 보아 판단하는지 여부
- 다. 「건축법」 제77조의4 제1항 제2호에 따른 정비구역이 지정되었다가 해제된 경우에도 건축협정 체결이 가능한 구역으로 볼 수 있는지 여부
- 라. 「건축법」 제77조의13 제5항 관련 건축협정이 가능한 범위의 명확화 및 건축물대장에 건축협정 건축물의 표기 의무화 제도개선 필요 여부에 대한 의견

| 건축정책과-1754, 2019.3.20. |

A

(질의 '가'와 '나'에 대하여)

- » 「건축법」 제77조의13 제5항에 따르면 건축협정을 체결하여 건축물의 경계벽의 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우에는, 해당 대지를 하나의 대지로 보아 건축법령의 기준을 통합 적용할 수 있음.
- » 이에 따라 승강기 및 계단도 공동으로 설치 및 이용이 가능한 것이며, 이 경우 건축물 간에 공유하는 경계벽이나 엘리베이터 및 계단은 대지의 경계선상에 위치하여야 할 것임. 그리고 공유하는 부분이 있는 경우라도 이를 하나의 건축물로 보는 것은 아닌 바, 각 대지의 건축물별로 용도를 분류하는 것임.

(질의 '다'에 대하여)

- » 건축협정은 「건축법」 제77조의4 제1항 각호에 해당되는 지역 또는 구역에 한하여 가능하므로(조례로 정하는 구역 포함), 기존에 이에 해당되는 지역 또는 구역 이더라도 건축협정을 체결하려는 시점에서 해당되지 않는 경우라면 건축협정의 체결이 불가능함을 알려드립니다.

# A

(질의 '라'에 대하여)

» 건축협정 인가 후 건축허가를 받는 경우에도 각 대지별로 건축허가를 받아야 하는 것으로서(공동 신청도 가능), 대지의 합필을 통한 건축물의 건축과는 명확히 구분되는 것임. 또한, 「건축법」 제77조의13 제5항에 따른 특례는 같은 조 제1항부터 제4항까지의 특례 적용 및 건축법령의 모든 기준을 통합적용할 수 있는 것이며, 통합적용을 위하여 건축협정을 체결한 대지를 하나의 대지로 간주하는 것을 말하는 바, 이를 별도로 명확화하는 것은 불필요할 것으로 사료되며, 다만 지자체의 인허가 과정에서 해당 내용에 대한 해석이 필요한 경우 명확히 안내할 수 있도록 하겠음. 그리고 건축물대장에 건축협정상항 기재를 의무화하는 의견에 대하여는 제도개선이 가능할 것으로도 사료되나, 관련 시스템의 정비 소요 시간 등 제반 여건을 고려하여 조치하여야 할 것으로 판단됨.

## 참고법령

「건축법」  
제77조의4(건축협정의 체결)  
제1항

제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 "소유자등"이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법」  
제77조의13(건축협정에 따른 특례) 제5항

제77조의13(건축협정에 따른 특례)

⑤ 건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 특례를 적용하며, 해당 대지를 하나의 대지로 보아 이 법의 기준을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

건축협정  
특례\_2

건축법  
제77조의13

건축법 시행령  
제110조의7

2017 국토부 관원회신

# Q

## 건축협정한 건축물의 대지경계선에 공동의 직통계단설치 가능여부 등에 관한 질의

(경기도)

- 가. 건축협정을 체결한 경우 직통계단을 대지 경계에 걸쳐 공동으로 설치하는 것이 가능한지 여부
- 나. 직통계단 공동 설치가 가능할 경우 피난계단 또는 특별피난계단 설치 여부를 판단하기 위한 바닥면적의 합계는 계단을 공유하는 각 건축물 전체 층의 바닥면적 합계로 보아야 하는지 여부
- 다. 건축협정을 체결하고 분양 신고대상이 아닌 공동주택을 건축하려고 할 때 해당 토지에 근저당권이 있는 경우, 근저당권을 말소하여야 하는지 여부 및 해당 근저당권자도 협정을 체결할 수 있는지 여부
- 라. 건축협정을 통해 통합 적용가능한 기준을 건축심의 시 심의조건으로 통합 적용하지 않을 수 있는지 여부
- 마. 건축협정을 체결하여 경계벽을 공유하는 경우 소방 등 타 법령에서 정한 기준도 통합하여 적용할 수 있는지 여부

| 건축정책과-15329, 2017.12.8. |

# A

- ▶ 가. 건축협정 체결을 통해 건축물의 경계벽을 공유하여 건축하는 경우라면 공동으로 사용하는 계단을 대지경계선에 걸쳐 설치할 수 있음.
- ▶ 나. 건축물의 경계벽을 공유하는 경우 피난계단 설치 기준도 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합 적용이 가능하나, 이로 인해 피난계단 설치 개수가 감소하는 경우로서 피난계단을 공유하는 건축물의 바닥면적 대비 피난 기준을 모두 만족하지 못할 경우라면 각 건축물의 바닥면적을 기준으로 피난계단을 설치하는 것이 보다 합리적일 것으로 사료됨.
- ▶ 다. 근저당권 말소 여부는 해당 근저당권이 대지 소유자의 사용권을 제한하는 효력이 있는지 여부에 따라 판단하여야 할 것임. 그리고 근저당권자가 「건축법 시행령」 제110조의3 제1항 제3호에 해당되는 경우가 아니라면 건축협정이 가능한 자로 보기 어려울 것임.
- ▶ 라. 건축협정을 통한 「건축법」 기준을 통합하여 적용하는 경우, 해당 건축물의 구조나 안전등이 통합 적용하지 않는 경우보다 불리할 수 있는 경우라면, 건축위원회 심의 시 해당기준을 통합 적용하지 않도록 할 수 있을 것임.
- ▶ 마. 「건축법」 제77조의13에서 명시되지 않은 법령의 기준을 통합하여 적용하는 것은 어려울 것으로 사료됨.

## 참고법령

「건축법」

제77조의13(건축협정에 따른 특례) 제1항~제5항

- 제77조의13(건축협정에 따른 특례) ① 제77조의4제1항에 따라 건축협정을 체결하여 제59조제1항제1호에 따라 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 하여 건축하려는 경우 맞벽으로 건축하려는 자는 공동으로 제11조에 따른 건축허가를 신청할 수 있다.
- ② 제1항의 경우에 제17조, 제21조, 제22조 및 제25조에 관하여는 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다..
- ③ 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서 연접한 대지에 대하여는 다음 각 호의 관계 법령의 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.
1. 제42조에 따른 대지의 조경
  2. 제44조에 따른 대지와 도로와의 관계
  3. 삭제
  4. 제53조에 따른 지하층의 설치
  5. 제55조에 따른 건폐율
  6. 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치
  7. 삭제
  8. 「하수도법」 제34조에 따른 개인하수처리시설의 설치
- ④ 제3항에 따라 관계 법령의 규정을 적용하려는 경우에는 건축협정구역 전부 또는 일부에 대하여 조경 및 부설주차장에 대한 기준을 이 법 및 「주차장법」에서 정한 기준 이상으로 산정하여 적용하여야 한다.
- ⑤ 건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 특례를 적용하며, 해당 대지를 하나의 대지로 보아 이 법의 기준을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법 시행령」

제110조의3(건축협정의 체결)

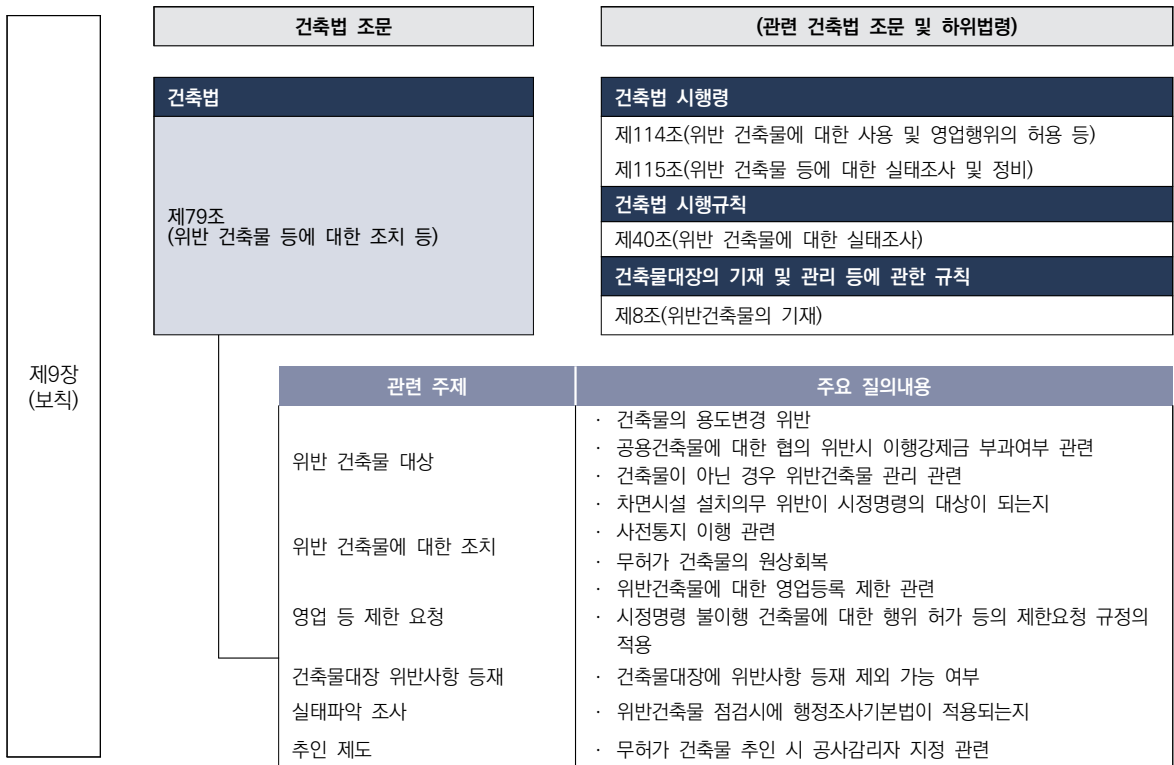
- 제110조의3(건축협정의 체결) ① 법 제77조의4제1항 각 호 외의 부분에서 “토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.
1. 토지 또는 건축물의 소유자(공유자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)
  2. 토지 또는 건축물의 지상권자
  3. 그 밖에 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자로서 건축조례로 정하는 자 중 그 토지 또는 건축물 소유자의 동의를 받은 자

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

# 제9장 보칙(제79조~제87조)

## 제9장 보칙 관련 질의회신 현황

- 법령의 총칙과 실제 규정에 규정하기에는 적합하지 않은 절차적·기술적·보충적 사항을 규정<sup>1)</sup>하는 것으로, 「건축법」의 보칙은 주로 행정조치(위반건축물, 이행강제금), 보고, 건축기준(면적·높이·층수 산정) 적용 등의 내용을 포함
- 건축법 제9장 보칙(제79조~제105) 중 질의회신이 이루어진 제79조(위반건축물에 대한 조치 등), 제80조(이행강제금), 제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례), 제83조(옹벽 등의 공작물예외의 준용), 제84조(면적·높이 및 층수의 산정), 제87조(보고와 검사 등)에 관한 사례를 수록함



1) 정부입법지원센터 홈페이지. 법제지식-법령입안심사기준, <https://www.lawmaking.go.kr/lmKnlg/jdgStd/info?astSeq=2265&astClsCd=CF0101> (검색일 : 2024.5.16.)

제9장 (보칙)

건축법
제80조(이행강제금)

건축법 시행령
제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수)
제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영)
건축법 시행규칙
제40조의2(이행강제금의 부과 및 징수절차)

관련 주제	주요 질의내용
이행강제금 부과	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 이행강제금의 산정기준</li> <li>· 존치기간 경과 가설건축물 연장신고 위반 시 이행강제금 부과 기준</li> <li>· 건축물 유지관리 위반 이행강제금 부과 관련</li> <li>· 단독주택 이행강제금 감경기준 적용여부 관련</li> <li>· 사용승인 신청 전에 건축면적 및 세대수를 변경한 경우 이행강제금 산정 기준</li> <li>· 이행강제금의 금액 가중요건인 상습적 위반의 범위</li> <li>· 이행강제금의 부과 절차</li> <li>· 이행강제금 부과 이력이 있는 위반 건축물 이행강제금 반복 부과 기준</li> <li>· 건축법 일부개정에 따른 종전 이행강제금 부과 기준 적용</li> </ul>
이행강제금 가중 부과	
이행강제금 부과 전 문서 계고	
이행강제금 반복 부과 징수 부칙 제3조	

건축법 조문

(관련 건축법 조문 및 하위법령)

건축법
제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례)

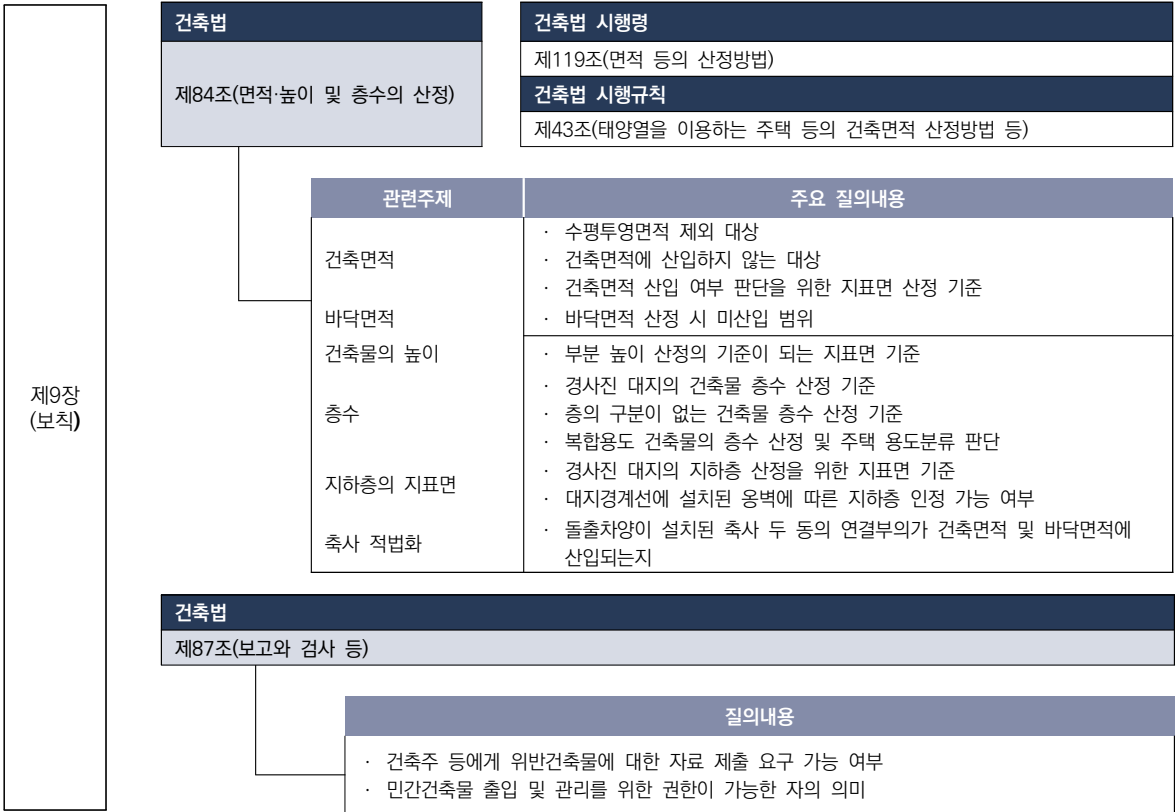
건축법 시행령
제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수)
제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영)
제115조의4(이행강제금의 감경)
건축법 시행규칙
제40조의2(이행강제금의 부과 및 징수절차)

주요 질의내용
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 이행강제금 감경 특례 중첩 적용 가능 여부</li> <li>· 이행강제금 감경 규정 적용</li> </ul>

건축법
제83조(옹벽 등의 공작물예의 준용)

건축법 시행령
제118조(옹벽 등의 공작물예의 준용)
건축법 시행규칙
제41조(공작물축조신고)

관련 주제	주요 질의내용
공작물 축조 신고대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공작물 축조신고 대상 범위</li> <li>· 무인자동기상관측장비, 태양광 발전설비, 차양대, 기타 토지에 정착된 설비 등의 설치 관련</li> <li>· 타 법령에 따라 허가·신고를 한 공작물의 축조신고 대상 여부</li> <li>· 특정 공작물의 견폐물 및 용적률 산정</li> <li>· 일조 등의 확보를 위한 높이 제한 적용 여부</li> <li>· 신고행위의 의미</li> <li>· 철골 조립식 주차장의 공작물 해당, 건축물 이격거리 기준 적용여부</li> <li>· 공작물 축조신고 시설물의 일반 건축물 전환 가능여부</li> </ul>
준용 규정	
기타	





## 「건축법」 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

- ② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다. 다만, 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.
- ④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다.
- ⑤ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 조사를 할 수 있다.
- ⑥ 제5항에 따른 실태조사의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 「건축법 시행령」 제114조(위반 건축물에 대한 사용 및 영업행위의 허용 등)

제114조(위반 건축물에 대한 사용 및 영업행위의 허용 등) 법 제79조제2항 단서에서 대통령령으로 정하는 경우”란 바닥면적의 합계가 400제곱미터 미만인 축사와 바닥면적의 합계가 400제곱미터 미만인 농업용·임업용·축산업용 및 수산업용 창고를 말한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

## 「건축법 시행령」 제115조(위반 건축물 등에 대한 실태조사 및 정비)

제115조(위반 건축물 등에 대한 실태조사 및 정비) ① 허가권자는 법 제79조제5항에 따른 실태조사를 매년 정기적으로 하며, 위반행위의 예방 또는 확인을 위하여 수시로 실태조사를 할 수 있다.

② 허가권자는 제1항에 따른 조사를 하려는 경우에는 조사 목적·기간·대상 및 방법 등이 포함된 실태조사 계획을 수립해야 한다.

③ 제1항에 따른 조사는 서면 또는 현장조사의 방법으로 실시할 수 있다.

④ 허가권자는 제1항에 따른 조사를 한 경우 법 제79조에 따른 시정조치를 하기 위하여 정비계획을 수립·시행해야 하며, 그 결과를 시·도지사(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)에게 보고해야 한다.

⑤ 허가권자는 위반 건축물의 체계적인 사후 관리와 정비를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 위반 건축물 관리대장을 작성·관리해야 한다. 이 경우 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 법 제32조제1항에 따른 전자정보처리 시스템을 이용하여 작성·관리해야 한다.<개정 2021. 11. 2.>

⑥ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 실태조사의 방법·절차에 필요한 세부적인 사항은 건축조례로 정할 수 있다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정

## 「건축법 시행규칙」 제40조(위반 건축물에 대한 실태조사)

제40조(위반 건축물에 대한 실태조사) ① 허가권자는 영 제115조제1항에 따른 실태조사 결과를 기록·관리해야 한다.

② 영 제115조제5항 전단에 따른 위반 건축물 관리대장은 별지 제29호서식에 따른다.

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1416호, 2024. 12. 16., 일부개정

## 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제8조(위반건축물의 기재)

제8조(위반건축물의 기재) ① 허가권자는 법 제79조제4항에 따라 시정명령을 할 때마다 건축물대장에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. “위반건축물”이라는 표시
2. 위반일자
3. 위반내용
4. 시정명령한 내용

② 제1항제1호의 “위반건축물”의 표시는 별지 제1호서식·제3호서식·제5호서식 및 제7호서식의 첫째면 장번호란 위에 하여야 한다.

③ 건축물대장의 변동사항란에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. “위반건축물”이라는 표기를 한 사실
2. 제1항제2호 내지 제4호의 내용
3. 제1항의 위반내용이 시정되거나 관계 법령 등의 변경으로 적법하게 된 경우 그 내용
- ④ 제3항제3호의 경우에는 제2항의 “위반건축물”의 표시를 삭제하여야 한다.

※ 출처: 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 국토교통부령 제1235호, 2023. 8. 1., 일부개정

# Q

단독주택을 다가구주택으로 사용할 경우 불법 대수선으로 단속이 가능한지

(경기도)

- ① 건축물대장상 단독주택으로 기재되어 있으나 사실상 다가구주택으로 사용하고 있는 건축물을 「건축법 시행령」 제3조의 2(대수선의 범위) 8호에 따라 다가구주택의 불법 대수선(가구간 경계벽 증설)으로 단속 가능한지?
- ② ①이 불가능하다면 단속가능한 규정이 있는지?

| 건축정책과-7258, 2021.7.2. |

# A

- » 대법원 판례에 따르면, 실제 어떤 용도로 사용되고 있는지에 따라 용도와 다르게 사용하고 있는 경우 해당 건축물의 용도를 실제 사용 용도로 보는 것으로 판시하고 있음.(대법원 1989.12.26.선고 89누5812) 따라서 건축물대장상 단독주택으로 등재되어 있다 하더라도, 실제 사용 용도가 다가구주택과 같다면 다가구 주택으로 보는 것이 적절함.
- » 이에 따라, 실제 사용 용도가 다가구주택인 경계벽 증설은 「건축법 시행령」 제3조의2 제8호 “다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것”에 해당하는바 별도 허가나 신고 절차를 거쳐야 할 것으로 사료되며 이러한 절차 없이 시공하는 경우 불법 대수선으로 판단하여 단속이 가능할 것으로 사료됨.
- » 아울러 단독주택을 다가구주택으로 사용하고자 한다면 건축법에서 요하는 다가구주택에 대한 각종 기준을 충족하여야 함에 따라 「건축법 시행령」 제34조에 따른 직통계단 설치 기준, 제52조에 따른 경계벽 구조 제한, 제56조에 따른 내화구조, 제61조에 따른 마감재료 기준 등을 충족하여야 하오니 해당 건축물이 이러한 요건을 미충족한다면 이에 대하여도 단속이 가능할 것으로 사료되오니 참고하시기 바람.

## 참고법령

「건축법 시행령」

제3조의 2(대수선의 범위)

제3조의2(대수선의 범위) 법 제2조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 삭제 <2019. 10. 22.>
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

# Q

## 공용건축물에 대한 협의 위반시 이행강제금 부과 가능한지 여부

(경기도)

「건축법」 제29조에 따라 협의를 하지 않고 시공 완료한 공용건축물에 대하여 동법 제79조 및 제80조에 의거하여 시정명령 조치 및 이행강제금 부과를 할 수 있는지

| 건축정책과-5418, 2019.8.1. |

# A

- » 「건축법」 제29조 제1항에 따르면 국가나 지방자치단체는 건축물을 건축·대수선·용도변경하거나 가설건축물을 건축하거나 공작물을 축조하려는 경우에는 미리 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의하여야 한다고 되어 있고, 「건축법」 제79조 제1항에 따르면 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 시정명령을 할 수 있고, 이를 시정하지 아니하면 「건축법」 제80조 제1항에 따라 이행강제금을 부과한다고 되어 있음.
- » 따라서, 건축협의를 실질은 지방자치단체 등에 대한 건축허가와 다르지 아니하고 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되는 공용건축물에 대하여 시정명령 및 이행강제금 부과와 관련하여 건축법령에서 특별히 제외 규정을 두고 있지 아니하므로 상기 규정에 따라 지방자치단체에 시정명령 및 이행강제금을 부과할 수 있을 것으로 사료됨.

### 참고법령

「건축법」  
제29조(공용건축물에 대한  
특례)

제29조(공용건축물에 대한 특례) ① 국가나 지방자치단체는 제11조, 제14조, 제19조, 제20조 및 제83조에 따른 건축물을 건축·대수선·용도변경하거나 가설건축물을 건축하거나 공작물을 축조하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의하여야 한다.

- ② 국가나 지방자치단체가 제1항에 따라 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의한 경우에는 제11조, 제14조, 제19조, 제20조 및 제83조에 따른 허가를 받았거나 신고한 것으로 본다.
- ③ 제1항에 따라 협의한 건축물에는 제22조제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니한다. 다만, 건축물의 공사가 끝난 경우에는 지체 없이 허가권자에게 통보하여야 한다.
- ④ 국가나 지방자치단체가 소유한 대지의 지상 또는 지하 여유공간에 구분지상권을 설정하여 주민편의시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 설치하고자 하는 경우 허가권자는 구분지상권자를 건축주로 보고 구분지상권이 설정된 부분을 제2조제1항제1호의 대지로 보아 건축허가를 할 수 있다. 이 경우 구분지상권 설정의 대상 및 범위, 기간 등은 「공유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에 적합하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

# Q

## 차면시설 설치의무 위반이 시정명령의 대상이 되는지

[18-0323, 2018.11.2.]

「건축법 시행령」 제55조에 따른 차면시설(遮面施設) 설치 대상 건축물에 대하여 허가권자가 「건축법」 제22조에 따라 사용승인을 한 이후 건축주가 임의로 차면시설을 철거한 경우 이를 「건축법」 제79조 제1항의 “이 법 또는 이 법에 따른 명령” 위반으로 보아 시정명령을 할 수 있는지?

# A

» 이 사안의 경우 차면시설의 철거에 대하여 시정명령을 할 수 있음.

» 「건축법」에서는 “건축설비”를 환기·굴뚝·방범시설 등 건축물에 설치하는 각종 설비를 지칭하는 것으로 규정하면서(제2조 제4호) 건축설비의 설치 및 구조에 관한 기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 포괄적으로 위임하고 있고(제62조), 같은 법 제62조의 위임에 따른 「건축법 시행령」에서는 건축설비 설치의 원칙을 정하면서(제87조) 건축설비 중 건축물에 설치하는 굴뚝의 기준에 관한 사항과 차면시설의 설치에 관한 사항을 각각 규정(제54조 및 제55조)하고 있는바, 이와 같은 건축법령의 규정체계를 고려하면 「건축법 시행령」 제55조는 「건축법」 제62조의 위임에 따라 이를 구체화하기 위한 규정으로 보아야 함.

» 「건축법」 제22조 제2항 제1호에서는 허가권자가 사용승인을 할 때에 “사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지 여부”를 확인하도록 하고 있으므로, 같은 법 시행령 제55조 등 건축법령을 준수하여 같은 법 제22조에 따른 사용승인을 받은 이후에 임의로 차면시설을 철거한 것은 같은 법 제79조 제1항에 따른 “이 법 또는 이 법에 따른 명령”을 위반한 것에 해당한다고 보는 것이 관련 규정체계에 부합하는 해석임.

» 아울러, 「건축법」 제22조에 따라 건축물의 사용승인을 받은 이후 해당 건축물의 건축주가 「건축법 시행령」 제55조에 따른 차면시설을 철거한 경우에도 시정명령이 불가능한 것으로 본다면 차면시설을 임의로 철거하여도 이를 제재할 수단이 없으므로 해당 규정이 사실상 무력화된다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.

# Q

위반건축물 등 시정명령 시 사전통지 이행 여부

(부산광역시)

위반건축물 등에 대한 시정명령시 사전에 「행정절차법」에 따른 처분의 사전통지 절차를 거쳐야 하는지

| 건축정책과-1395, 2020.2.21. |

# A

» 최근 판례에서는 시정명령을 침해적 행정처분으로 보아 당사자에게 사전통지를 하거나 의견제출의 기회를 주지 아니하였다면 예외적인 경우에 해당하지 아니하는 한 그 처분은 위법하여 취소를 면할 수 없다고 판결한 바 있음. (대법원 2013.5.23. 선고 2011두25555판결)

### 참고법령

「행정절차법」 제21조  
(처분의 사전 통지)

제21조(처분의 사전 통지) ① 행정청은 당사자에게 의무를 부과하거나 권익을 제한하는 처분을 하는 경우에는 미리 다음 각 호의 사항을 당사자들에게 통지하여야 한다.

1. 처분의 제목
  2. 당사자의 성명 또는 명칭과 주소
  3. 처분하려는 원인이 되는 사실과 처분의 내용 및 법적 근거
  4. 제3호에 대하여 의견을 제출할 수 있다는 뜻과 의견을 제출하지 아니하는 경우의 처리방법
  5. 의견제출기관의 명칭과 주소
  6. 의견제출기한
  7. 그 밖에 필요한 사항
- ② 행정청은 청문을 하려면 청문이 시작되는 날부터 10일 전까지 제1항 각 호의 사항을 당사자들에게 통지하여야 한다. 이 경우 제1항제4호부터 제6호까지의 사항은 청문 주재자의 소속·직위 및 성명, 청문의 일시 및 장소, 청문에 응하지 아니하는 경우의 처리방법 등 청문에 필요한 사항으로 갈음한다.
- ③ 제1항제6호에 따른 기한은 의견제출에 필요한 기간을 10일 이상으로 고려하여 정하여야 한다.
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 통지를 하지 아니할 수 있다.
1. 공공의 안전 또는 복리를 위하여 긴급히 처분을 할 필요가 있는 경우
  2. 법령등에서 요구된 자격이 없거나 없어지게 되면 반드시 일정한 처분을 하여야 하는 경우에 그 자격이 없거나 없어지게 된 사실이 법원의 재판 등에 의하여 객관적으로 증명된 경우
  3. 해당 처분의 성질상 의견청취가 현저히 곤란하거나 명백히 불필요하다고 인정될 만한 상당한 이유가 있는 경우
- ⑤ 처분의 전제가 되는 사실이 법원의 재판 등에 의하여 객관적으로 증명된 경우 등 제4항에 따른 사전 통지를 하지 아니할 수 있는 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑥ 제4항에 따라 사전 통지를 하지 아니하는 경우 행정청은 처분을 할 때 당사자들에게 통지를 하지 아니한 사유를 알려야 한다. 다만, 신속한 처분이 필요한 경우에는 처분 후 그 사유를 알릴 수 있다.
- ⑦ 제6항에 따라 당사자들에게 알리는 경우에는 제24조를 준용한다.

※ 출처: 「행정절차법」 법률 제18748호, 2022. 1. 11., 일부개정

### 보완설명

» 본 회신내용에 언급된 대법원 판례를 소개합니다.

<b>판시 사항</b>	행정청이 침해적 행정처분을 하면서 당사자에게 구 행정절차법에서 정한 사전통지를 하거나 의견제출의 기회를 주지 않은 경우, 처분의 적법 여부(원칙적 소극)
<b>전문 이유 일부</b>	행정청이 침해적 행정처분을 하면서 당사자에게 사전통지를 하거나 의견제출의 기회를 주지 아니하였다면, 사전통지를 아니하거나 의견제출의 기회를 주지 아니하여도 되는 예외적인 경우에 해당하지 아니하는 한, 그 처분은 위법하여 취소를 면할 수 없다(대법원 2013. 1. 16. 선고 2011두30687 판결 등 참조).

※ 출처: 위반 건축물 시정명령 등 취소(대법원 2013. 5. 23. 선고 2011두25555 판결),

<https://www.law.go.kr/precSc.do?section=&menuld=7&subMenuld=47&tabMenuld=213&eventGubun=060101&query=2011%EB%91%9025555#AJAX>(검색일: 2024.09.05)



# Q

## 위반건축물에 대한 조치와 근거 법령에 관한 질의

(평택소방서)

가. 지하 2층을 고시원 형태로 불법용도 변경하여 지진, 수해, 화재 시 재해 위험이 높은 영업장에 대하여 건축허가권자가 사용금지(폐쇄) 및 행정대집행 의무가 있는지

나. 「건축법」 위반대상에 대해 타 법령에서도 같은 내용의 조치가 가능하다면 「건축법」과 타법 중 우선 적용 법률은

| 건축정책과-1889, 2018.4.2. |

# A

- 가. 「건축법」 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)에 따르면 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주등에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있고, 또한 허가권자는 위 항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 위 항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있고 그 요청을 받은 자는 특별한 이유 없으면 요청에 따라야 함을 알려드립니다.
- 나. 입법목적을 달리하는 법률들이 일정한 행위에 관한 요건을 각각 규정하고 있는 경우에는 어느 법률이 다른 법률에 우선하여 배타적으로 적용된다고 해석되지 않는 이상 그 행위에 관하여 각 법률의 규정에 따른 요건을 갖추어야 할 것임.

# Q

## 무허가 건축물의 위반 사항 시정 범위에 관한 질의

(서울특별시)

가. 위반 건축물(무허가 건축)과 관련하여, 해당 건축물의 지하층을 이루던 구조물(벽체 및 바닥) 및 굴착된 지하층 부분도 원상복구하여야 위반 사항이 시정되었다고 볼 수 있는지 여부

나. 무허가 건축물의 지하층을 이루던 구조물이 남아 있는 부지에 건축허가가 가능한지 여부

| 건축정책과-13981, 2017.10.17. |

# A

» 가. 무허가 건축물의 원상복구는 대지 등의 여건을 위반 이전의 상황으로 회복하는 것으로 볼 수 있는 바 위반 사항이 발생한 건축물 및 대지에 대하여 이를 적용함이 타당할 것으로 사료되오며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 법령에 위반되는 사실도 없어야 할 것임.

» 나. 무허가 건축물이 원상복구되지 않아 「건축법」 위반사항이 해소되지 않은 경우라면 해당 대지에 「건축법」에 따른 건축허가 등을 할 수 없음.

# Q

## 위반건축물에 대한 영업등록 제한 관련

(식품의약품안전처)

위반건축물인 다가구주택에 대하여 「수입식품안전관리 특별법」에 따른 영업 등록을 허용하는 것이 「건축법」에 위반되는지 여부

| 건축정책과-3316, 2021.4.1. |

# A

- » 「건축법」 제79조 제2항에 따르면 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물(위반 건축물)에 대하여 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있습니다. 따라서, 허가 등의 제한 요청은 허가권자가 건축주등의 위반사항 시정여부 등을 고려하여 조치할 사항으로 사료됨.
- » 또한, 질의의 경우 대상 건축물은 「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호 다목에 따른 다가구주택임에 따라 주거용으로 사용하여야 하는 것이며, 「건축법」 제19조 및 같은 법 시행규칙 제12조의2에 따른 용도변경 절차 없이 타법에 따른 영업등록 등을 통해 식품 판매 등을 위한 타 용도로 사용할 경우 「건축법」 제19조 위반인 불법 용도변경에 해당할 수 있음을 알려드리니 업무에 참고하시기 바람.

Q

시정명령 불이행 건축물에 대한 행위 허가 등의 제한요청 규정의 적용 대상

[16-0663, 2017.1.23.]

「건축법」 제79조 제2항에 따라 허가권자가 다른 법령에 따른 영업 등의 행위 허가 등을 하지 않도록 요청할 수 있는 경우에는 같은 조 제1항에 따른 시정명령을 받은 자가 해당 건축물에서 영업 등을 하기 위해 다른 법령에 따라 행위 허가 등을 신청한 경우뿐만 아니라, 같은 조 제1항에 따른 시정명령을 받은 자 외의 제3자가 해당 건축물에서 영업 등을 하기 위해 다른 법령에 따라 행위 허가 등을 신청한 경우도 포함되는 것인지?

A

» 시정명령을 받은 자가 해당 건축물에서 영업 등을 하기 위해 다른 법령에 따라 행위 허가 등을 신청한 경우뿐만 아니라, 같은 조 제1항에 따른 시정명령을 받은 자 외의 제3자가 해당 건축물에서 영업 등을 하기 위해 다른 법령에 따라 행위 허가 등을 신청한 경우도 포함됨.

» 「건축법」 제79조 제2항에서는 허가권자가 같은 조 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 “건축물”에 대하여 다른 법령에 따른 영업 등에 대한 허가 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다고 규정하고 있으므로, 그 문언상 해당 조항에 따라 허가권자가 허가 등의 제한을 요청할 수 있는 경우는 시정명령 대상 “건축물”을 사용하여 영업 등을 하기 위해 허가 등을 신청한 경우를 의미하는 것으로 보아야 할 것이고(법제처 2015. 6. 4. 회신 15-0181 해석례 참조), 그 “시정명령 대상자가 직접” 해당 건축물을 사용하여 영업 등을 하기 위해 허가를 신청한 경우로 한정되는 것은 아니라고 할 것임.

» 「건축법」 제79조 제2항은 위법 건축물에 대한 조치를 강화하고 시정명령의 실효성을 확보하기 위해 1972.12.30. 일부개정되어 1973.7.1. 시행된 「건축법」 제42조 제2항에서 신설된 규정으로(법률 제2434호로 공포·시행된 건축법 일부개정법률안 제안이유 및 주요골자 참조), 그 당시에도 “건축물을 사용하여 행할 다른 법령에 의한 영업 기타 행위를 허가할 수 없다”고 규정함으로써 해당 건축물을 사용하여 영업 등을 하기 위해 허가 등을 신청한 자이기만 하면 그 자가 「건축법」을 위반하여 시정명령을 받은 자에 해당하는지 여부와 상관없이 해당 허가 등을 할 수 없도록 규정하고 있었고, 그 취지 및 내용 등에 본질적인 변경 없이 일부 표현 등의 수정을 거쳐 현재에 이르게 되었으므로 현행 「건축법」 제79조 제2항을 해석할 때에도 해당 건축물을 기준으로 다른 법령에 따른 영업 등의 행위 허가 등을 하지 않도록 요청할 수 있는지 여부를 판단하여야 할 것임.

# Q

## 건축법 위반사항에 대한 건축물대장 등재 의무 및 제외 가능 여부

(서울특별시)

허가권자가 건축법 위반사항에 대해 사안별로 판단하여 건축물대장에 위반사항을 등재하지 않을 수 있는지 여부

| 건축정책과-14133, 2017.10.24. |

# A

» 「건축법」 제79조 제4항에 따르면 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다고 규정되어 있으며 상기 조항은 시정명령 후 건축물대장에 위반건축물 기재를 제외할 수 있는 경우에 대하여는 규정하고 있지 아니하므로, **그 위반사항이 해소(시정명령의 이행)되지 않은 경우라면 건축물대장에 위반사항을 등재하여야 하며 임의로 해당 내용을 수정할 수 없음.**

건축물대장  
위반사항  
등재\_2

건축법  
제79조

건축물대장의  
기재 및 관리  
등에 관한 규칙  
제8조

2017 국토부 관원회신

Q

집합건축물 공용부분 위반사항 발생 시 건축물대장 위반사항 기재 범위

(서울특별시)

집합건축물의 공용부분에 위반사항이 있는 경우 건축물대장의 위반사항 표시는 위반행위를 한 해당 전유부에만 하는지? 전체 전유부에 하는지?

| 녹색건축과-3991, 2017.7.10. |

A

- » 「건축법」 제79조에 따라 허가권자는 대지나 건축물이 건축법령 등에 위반되어 시정명령을 하는 경우 건축물대장에 위반내용을 적어야 하며, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제8조 제2항에 따라 집합건축물은 총괄표제부(대지 내에 여러 동이 있는 경우), 표제부 및 전유부에 각각 위반건축물의 표시를 하여야 함.
- » 집합건축물대장의 전유부에 위반건축물의 표시를 하는 경우로서 특정 전유부분에 위반사항이 있는 경우에는 해당 전유부에, 공용부분에 위반사항이 있는 경우에는 각각의 전유부에 위반건축물을 표시하여야 함.
- » 다만, 질의와 같이 공용부분에 대하여 특정 전유부의 소유자가 위반한 것이 명백한 경우라면 당해 위반사항을 행한 그 전유부에 위반내용을 기재하고 위법에 대한 벌칙이 부과되어야 할 것이며, 공용부분에 위반사항이 있다는 사유로 선의의 다른 전유부 소유자에게 불이익을 전가할 수 없을 것으로 판단됨.

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액
  2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액
- ② 허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다.
- ③ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고(戒告)하여야 한다.
- ④ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과하는 경우 금액, 부과 사유, 납부기한, 수납기관, 이의제기 방법 및 이의제기 기관 등을 구체적으로 밝힌 문서로 하여야 한다.
- ⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.
- ⑥ 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 자가 이를 이행하면 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.
- ⑦ 허가권자는 제4항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

이행강제금  
부과\_1

건축법  
제80조

건축법 시행령  
제115조의2

Q

건축물의 피난시설 등이 법령 등의 기준에 적합하지 않은 경우, 건축주 등에 대해 부과하는 이행강제금의 산정기준

[21-0233, 2021.6.8.]

「건축법」 제80조, 같은 법 시행령 제115조의2 제2항 및 같은 영 [별표 15] 제6호에서는 피난시설, 건축물의 용도·구조의 제한, 방화구획, 계단, 거실의 반자 높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등이 법령 등의 기준에 적합하지 아니한 건축물의 경우 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액을 이행강제금으로 부과한다고 규정하고 있는바,

같은 호에 해당하는 건축물에 대한 이행강제금의 산정기준이 되는 “시가표준액”은 그 건축물 전체에 대한 시가표준액을 의미하는지, 아니면 법령 등의 기준에 적합하지 아니한 부분의 시가표준액을 의미하는지?

A

- » 시가표준액은 건축물 전체에 대한 시가표준액을 의미함.
- » 「건축법」 제80조 제1항 제2호에서는 시정명령을 이행하지 않은 건축주등(각주: 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자를 말함)에 대해 부과하는 이행강제금의 산정기준을 “그 건축물에 적용되는 시가표준액”으로 규정하고 있고, 같은 호의 위임에 따라 이행강제금의 구체적인 산정기준을 정하고 있는 같은 법 시행령 [별표 15] 제6호에서는 피난시설, 건축물의 용도·구조의 제한, 방화구획 등이 법령 등의 기준에 적합하지 아니한 건축물의 경우 “시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액”을 이행강제금으로 부과한다고 규정하고 있는데, 하위법령에서 “시가표준액”이라는 용어를 사용하면서 그 의미나 범위를 특별히 한정하고 있지 않으므로, 이 경우의 시가표준액은 법률에서 규정한 “그 건축물에 적용되는 시가표준액”을 의미한다고 보는 것이 건축법령의 체계에 부합하는 해석임.
- » 또한 「건축법 시행령」 [별표 15]에서는 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 용도변경을 한 건축물의 경우에는 “허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 용도변경을 한 부분의 시가표준액”의 100분의 10에 해당하는 금액을(제1호의2), 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 건축물에 대해서는 “조경의무를 위반한 면적에 해당하는 바닥면적의 시가표준액”의 100분의 10에 해당하는 금액(제3호)을 각각 이행강제금의 금액으로 규정하고 있는 것에 비추어 볼 때, 같은 표 제6호에 해당하는 건축물의 경우 명시적으로 이행강제금의 산정기준을 특정한 부분이나 면적으로 한정하지 않고 “시가표준액”만으로 정하고 있음에도 불구하고 그 의미를 임의로 제한하여 해석할 수는 없다고 할 것임.



# Q

## 존치기간 경과 가설건축물 연장신고 관련

(경기도)

가설건축물의 존치기간이 이미 경과된 상태에서 연장신고서가 접수된 경우, 이행강제금 부과 후 연장신고를 수리해야 하는지

| 건축정책과-9340, 2020.11.5. |

# A

- » 「건축법」 제20조 및 같은 법 시행령 제15조의 규정에 의한 가설건축물은 그 구조·용도·존치기간 등에 있어 임시적·한시적으로 사용하기 위한 것으로 존치기간이 만료되면 허가 또는 신고 없이 축조한 것이 되어 철거하여야 하는 건축물로서, 위반시 「건축법」 제79조에 따른 시정명령 및 같은 법 제80조 제1항 제1호에 따른 이행강제금 부과 대상이 됨.
- » 이와 관련, 이행강제금 부과를 하기 위해서 「건축법」 제79조 제1항, 제80조 제1항에 따라 허가권자는 먼저 건축주 등에 대하여 상당한 기간을 정하여 시정명령을 하고, 건축주 등이 그 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니하면 다시 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행할 기회를 주어 계고를 하며, 그럼에도 시정명령을 이행하지 않은 경우 비로소 이행강제금을 부과할 수 있으며, 적법한 이행강제금을 부과하기 위한 전제조건으로 「건축법」 제79조에 따른 시정명령과 같은 법 제80조에 따른 시정명령의 이행기한을 부여하는 등 절차요건 준수가 요구됨.
- » 질의와 같이 존치기간이 경과된 후 시정명령 및 이행강제금 부과 처분 이전 또는 시정명령 기간에 가설건축물 존치기간 연장 신고서가 접수된 경우에는, 허가권자가 「건축법 시행령」 제15조의2에 따라 건축주에게 가설건축물의 존치기간 연장 안내 시 존치기간 연장 가능 여부, 같은 법 제79조 제1항에 따른 시정명령 시 조치내용 등을 종합적으로 판단하여 존치기간 연장이 가능한 경우라면, 시정명령 요건이 이미 충족된 것으로 보아 이행강제금 부과처분을 할 수 없을 것임.

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제15조의2(가설건축물의  
존치기간 연장) 제1항

제15조의2(가설건축물의 존치기간 연장) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제20조에 따른 가설건축물의 존치기간 만료일 30일 전까지 해당 가설건축물의 건축주에게 다음 각 호의 사항을 알려야 한다

1. 존치기간 만료일
2. 존치기간 연장 가능 여부
3. 제15조의3에 따라 존치기간이 연장될 수 있다는 사실(같은 조 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 가설건축물에 한정한다)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

이행강제금  
부과\_3  
건축법  
제80조

2020 국토부 관원회신

# Q

## 건축물 유지관리 위반 이행강제금 부과 관련

(서울특별시)

가. 「건축법」 제42조(대지의 조경), 제43조(공개 공지 확보) 의무를 위반하여 건축물을 유지·관리하는 경우 「건축법」 제80조(이행강제금)에 따라 이행강제금을 부과할 수 있는지

나. 「건축물관리법」이 시행되기 전의 의무 위반 행위가 「건축물관리법」 시행 후에도 계속되는 경우 이행강제금을 부과할 수 있는지

| 건축정책과-8080, 2020.9.23. |

# A

(질의 '가'에 대하여)

» 「건축법」 제42조(대지의 조경) 및 제43조(공개 공지 등의 확보)의 규정은 건축허가 및 사용승인 시에만 준수해야 하는 것이 아니라, 지속적으로 지켜야 하는 건축기준이므로 이 규정을 위반 시에는 「건축법 시행령」 [별표 15]의 제13호(그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물)에 따라 이행강제금 부과가 가능할 것으로 사료됨.

(질의 '나'에 대하여)

» 「건축물관리법」이 제정되기 전에 유지·관리의무 위반행위가 적발되어 「건축법」에 따른 이행강제금 부과 처분이 있었던 경우로서 위반행위가 계속되는 경우에는 「건축법 시행령」 [별표 15]의 제13호(그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물)에 따라 이행강제금 부과가 가능할 것으로 사료됨.

» 참고로, 2020.10월 공포 예정인 「건축법 시행령」 개정사항에 대지의 조경 위반에 대한 이행강제금 산정기준이 [별표 15]의 제3호로 신설될 예정임을 알려드립니다.

### 참고법령

「건축법 시행령」 [별표 15]  
(이행강제금의 산정기준)  
제3호, 제13호

위반건축물	해당 법조문	이행강제금의 금액
3. 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 건축물	법 제42조	시가표준액(조경의무를 위반한 면적에 해당하는 바닥면적의 시가표준액)의 100분의 10에 해당하는 금액
13. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물	-	시가표준액의 100분의 3 이하로서 위반행위의 종류에 따라 건축조례로 정하는 금액(건축조례로 규정하지 아니한 경우에는 100분의 3으로 한다)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

# Q

과거에 무허가 증축한 건축물을 30년 이상 경과하여 적발한 경우  
이행강제금 부과 가능 여부

(국민권익위원회)

1983년 무허가 증축한 사항에 대하여 2015년에 적발하여 이행강제금 부과가 가능한지 여부

| 건축정책과-6856, 2020.8.19. |

# A

- » 「건축법」(법률 제3558호, 시행 1982.7.1.) 제5조 제1항 따르면 도시계획구역·국도이용관리법에 의하여 지정된 공업지역 및 취락지구와 대통령령이 정하는 구역 안에 있어서의 건축물과 기타 구역안에 있어서의 연면적 200평방미터 이상이거나 3층 이상인 건축물을 건축(증축의 경우에는 그 증축으로 인하여 당해 건축물의 연면적이 200평방미터 이상이 되거나 3층 이상이 되는 경우를 포함한다)하거나 대수선하고자 하는 자는 미리 시장 또는 군수의 허가를 받아야 하고, 같은 조 제2항에 따르면 바닥면적의 합계가 30평방미터 이내의 증축·개축·재축 또는 대수선과 이미 건축허가를 받은 건축물로서 바닥면적의 합계가 30평방미터 이내 또는 연면적의 10분의 1 이내의 바닥면적의 증감을 위한 설계변경이나 대수선에 해당하는 설계변경의 경우 이를 미리 시장 또는 군수에게 신고하여야 함. **질의를 건축물이 증축 당시 위와 같은 허가 또는 신고사항에 해당함에도 이러한 절차를 거치지 않고 증축하였다면 위반건축물에 해당할 수 있음.**
- » 또한, 이행강제금은 과거의 위반행위에 대한 제재가 아니라 「건축법」 제79조에 따른 허가권자의 시정명령을 받은 의무자가 그 시정명령을 이행하지 않으면 부과하는 행정벌임에 따라 **1983년도에 위반행위가 있었다 하더라도 2015년 위반행위 적발에 따른 시정명령을 이행하지 않았다면 이행강제금 부과가 가능할 것으로 사료됨.**
- » 다만, 이행강제금 제도 시행(1992.6.1.) 이전 과태료가 부과된 이력이 있는지 여부, 이행강제금 부과횟수 제한 특례 폐지(2019.4.23.) 이전 이행강제금이 부과되었던 이력이 있는지 여부(특례 대상일 경우로 한함)에 따라 부과대상인지 여부 및 부과 가능횟수가 달라질 수 있으니 참고하시기 바람.

이행강제금  
부과\_5

건축법  
제80조

2019 국토부 관원회신

Q

단독주택이 일부 포함된 건축물의 이행강제금 감경기준  
적용 여부 질의

(대구광역시)

연면적 400㎡의 건축물 중 단독주택 부분이 50㎡일 경우 소규모 주거용 건축물로 보아 「건축법」 제80조 제1항 단서조항을 적용 가능한지

| 건축정책과-8052, 2019.10.23. |

A

- » 구 「건축법」(2019. 4. 23. 법률 제16380호로 개정되기 전의 것) 제80조 제1항 단서 중 “연면적이 85㎡ 이하인 주거용 건축물”의 입법 취지는 소규모 위법주택의 경우에는 현실적으로 그 시정이 용이하지 않을 뿐만 아니라 그 건축주 등인 영세민에 대하여는 이행강제금이 과중한 경제적 부담을 안겨 줄 수 있으므로 이를 덜어주기 위함(대법원 2011. 11. 10. 선고 2009두22942 판결)에 있으며, “연면적”이란 「건축법」 제119조에 따라 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계를 말함.
- » 따라서, 불법증축 후 건축물의 연면적이 85㎡를 초과하는 단독주택에 대하여는 구 「건축법」 제80조 제1항 단서에 따른 감경기준과 부과 횟수제한 규정에 해당하지 않는 것으로 사료되며, 참고로 “주거용 건축물”이란 복합용도가 아닌 순수한 주택용 건축물을 의미함.

## 참고법령

「건축법」

제80조(이행강제금) 제1항  
개정 전·후 비교

건축법 개정 전	건축법 개정 후
[법을 제15992호, 2018. 12. 18, 일부개정]	[법을 제16380호, 2019. 4. 23, 일부개정]
제80조(이행강제금)	제80조(이행강제금)
<p>① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, <b>연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 85제곱미터 이하</b>인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p>② 허가권자는 영리목적에 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 50의 범위에서 가중할 수 있다.</p> <p>③·④ (생략)</p> <p>⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. 다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하면 총 부과 횟수가 5회를 넘지 아니하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 부과 횟수를 따로 정할 수 있다.</p> <p>⑥·⑦ (생략)</p>	<p>① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, <b>연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하</b>인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>② 허가권자는 영리목적에 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 가중할 수 있다.</p> <p>③·④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. &lt;단서 삭제&gt;</p> <p>⑥·⑦ (현행과 같음)</p>

## 참고법령

「건축법 시행령」

제119조(면적 등의 산정방법) 제1항제4호

4. 연면적: **하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계**로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.

가. 지하층의 면적

나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적

다. 삭제 <2012. 12. 12.>

라. 삭제 <2012. 12. 12.>

마. 제34조제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적

바. 제40조제4항제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

이행강제금  
부과\_6

건축법  
제80조

건축법 시행령  
제115조의2

2019 법제처 법령해석

Q

사용승인을 받지 않고 사용한 건축물에 대한 이행강제금 산정 기준

[18-0714, 2019.1.16.]

건축허가를 받고 건축공사가 완료되었으나 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받지 않은 건축물 일부를 사용하는 경우(「건축법」 제22조 제3항 각 호에 해당하지 아니하는 경우를 전제로 함.)

같은 법 제80조 제1항 제2호에 따른 이행강제금은 건축물 전체 면적을 기준으로 산정해야 하는지 아니면 사용승인을 받지 않고 사용하는 면적을 기준으로 산정해야 하는지?

A

» 이 사안의 경우 이행강제금은 사용승인을 받아야 하는 건축물 전체 면적을 기준으로 산정해야 함.

» 「건축법」 제80조 제1항 제2호의 위임에 따라 위반내용에 따른 이행강제금의 산정기준을 정하고 있는 「건축법 시행령」 [별표 15]에서는 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 용도변경을 한 건축물의 경우에는 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 “용도변경을 한 부분”의 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액을(제1호의2), 유지·관리 상태가 「건축법」 제42조에 따른 기준에 적합하지 않은 건축물의 경우에는, “위반한 조경의무면적에 해당하는 바닥면적”의 시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액을(제3호) 각각 이행강제금으로 산정하도록 규정하여 이행강제금의 부과 대상을 전체 건축물 중 위반행위가 존재하는 부분으로 한정하고 있는 반면, 사용승인을 받지 않고 사용 중인 건축물에 대해서는 “시가표준액의 100분의 2”에 해당하는 금액이라고 규정하여 그 부과 대상을 한정하고 있지 않음(제2호).

» 따라서 사용승인을 받지 않고 사용 중인 건축물의 경우 사용승인을 받아야 하는 건축물 전체에 대해서 그 시가표준액을 기준으로 이행강제금을 산정하라는 의미로 보는 것이 「건축법 시행령」 별표 15 제2호의 문언에 충실한 해석임.

## 참고법령

「건축법 시행령」 [별표 15]  
이행강제금의 산정기준

위반건축물	해당 법조문	이행강제금의 금액
1. 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 제3조의2제8호에 따른 증설 또는 해체로 대수선을 한 건축물	법 제11조, 법 제14조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
1의2. 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 용도변경을 한 건축물	법 제19조	허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 용도변경을 한 부분의 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
2. 사용승인을 받지 아니하고 사용 중인 건축물	법 제22조	시가표준액의 100분의 2에 해당하는 금액
3. 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 건축물	법 제42조	시가표준액(조경의무를 위반한 면적에 해당하는 바닥면적의 시가표준액)의 100분의 10에 해당하는 금액
4. 건축선에 적합하지 아니한 건축물	법 제47조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
5. 구조내력기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제48조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
6. 피난시설, 건축물의 용도·구조의 제한, 방화구획, 계단, 거실의 반사 높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등이 법령등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제49조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
7. 내화구조 및 방화벽이 법령등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제50조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
8. 방화지구 안의 건축물에 관한 법령등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제51조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
9. 법령등에 적합하지 않은 마감재료를 사용한 건축물	법 제52조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
10. 높이 제한을 위반한 건축물	법 제60조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
11. 일조 등의 확보를 위한 높이제한을 위반한 건축물	법 제61조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
12. 건축설비의 설치·구조에 관한 기준과 그 설계 및 공사감리에 관한 법령 등의 기준을 위반한 건축물	법 제62조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
13. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물		시가표준액의 100분의 3 이하로서 위반행위의 종류에 따라 건축조례로 정하는 금액(건축조례로 규정하지 아니한 경우에는 100분의 3으로 한다)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

이행강제금 부과_7
건축법 제80조
건축법 시행령 제115조의2

# Q

## 사용승인 신청 전에 건축면적 및 세대수를 변경한 경우 이행강제금 산정 기준

[17-0664, 2018.4.16.]

건축면적이 180㎡ 3세대 다가구주택으로 건축허가를 받았으나, 사용승인 신청 전에 건축면적을 30㎡만큼 초과하여 건축(「건축법 시행령」 제12조 제3항 제1호, 제2호, 제4호, 제5호에 따른 일괄신고 사항에 해당하지 않는 경우로 한정)하면서 건축허가를 받은 부분(180㎡)에 가구 간 경계벽을 증설하여 세대 수를 3세대에서 6세대로 변경한 건축주에게 허가권자가 이행강제금을 부과하려는 경우, 「건축법」 제80조 제1항 제1호에 따라 이행강제금을 산정할 때의 위반면적은 당초 건축허가를 받은 부분보다 초과하여 건축한 부분인지(30㎡), 아니면 건축물의 전체 면적인지(210㎡)?

# A

» 「건축법」 제80조 제1항 제1호에 따라 이행강제금을 산정할 때의 위반면적은 당초 건축허가를 받은 부분보다 초과하여 건축한 부분(30㎡)임.

» 건축허가를 받은 건축면적을 초과하여 건축하면서 그러한 변경을 하기 전에 「건축법」 제16조에 따라 건축허가사항의 변경허가를 받거나 변경신고를 하지 않았다면 이는 “허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축”한 경우로서 같은 법 제79조 제1항에 따른 시정명령 대상에 해당하고, 이에 대하여 시정명령을 받은 후 허가권자가 정한 이행기한까지 시정명령을 이행하지 않은 경우 허가권자는 당초 건축허가를 받은 부분보다 초과하여 건축한 부분을 같은 법 제80조 제1항제1호에 따른 “위반면적”으로 보아 이행강제금을 산정하여 부과할 수 있다고 할 것임.

» 다음으로, 다가구주택의 가구 간 경계벽의 증설은 「건축법 시행령」 제3조의2 제8호에 따른 대수선에 해당하고, 다가구주택의 가구 간 경계벽의 증설은 같은 법 제80조 제1항 제1호에 따른 “건축”에 해당하지 않는다고 할 것인바, 가구 간 경계벽을 증설한 부분은 향후 사용승인 시 같은 법 제16조 제2항, 같은 법 시행령 제3조의2 제8호 및 제12조 제3항 제3호에 따라 일괄신고 하면 될 사항이므로, 가구 간 경계벽을 증설한 부분을 「건축법」 제80조 제1항 제1호에 따른 “위반면적”으로 볼 수는 없음.

### 유사질의회신

(법제처 17-0039, 2017.3.20.)

「건축법」 제80조 제1항에 따른 이행강제금 부과 방법의 결정



# Q

## 가설건축물 연장신고 위반시 이행강제금 부과기준

(인천광역시)

「건축법」상 신고대상이 되는 가설건축물 연장신고 위반시 이행강제금 부과 기준을 「건축법」 제80조 제1항 제1호를 적용해야 하는지 여부

| 건축정책과-1907, 2018.4.2. |

# A

- » 「건축법」 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)는 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할수 있다고 규정하고 있음.
- » 한편, 「건축법」상의 이행강제금은 허가 대상 건축물뿐만 아니라 신고 대상 건축물에 대해서도 부과할 수 있고, 한편 신고(연장신고 포함)를 하지 않은 가설건축물에 대해서도 동법 제80조 제1항 제1호에 따라 이행강제금이 부과될 수 있음을 알려드립니다.

# Q

## 무단 증축 후 분할 사용 중인 다세대주택의 이행강제금 부과 범위

(서울특별시)

무단 증축 후 2세대로 분할하여 사용 중(해당 다세대주택의 건축물대장상 1개 세대인 부분)인 위반사항에 대하여 각 세대별로 위반 면적을 분리하여 이행강제금을 산정 부과하여야 하는지 여부

| 건축정책과-14230, 2017.10.27. |

# A

- » 하나의 건축물(집합건축물의 개별 전유부 포함)에서 서로 다른 부분에 발생한 동일한 위반 사항을 별개의 사안으로 볼 수는 없을 것이며, 1인이 소유한 세대를 무단 증축 후 별개의 세대로 사용하는 경우라도 상기 사항과 동일하게 적용하여야 할 것으로 사료되나, 해당 건축물의 현황 및 위반 내용에 대한 사실관계 파악을 통하여 허가권자가 판단할 사항임.

# Q

## 이행강제금의 금액 가중요건인 상습적 위반의 범위

[21-0876, 2022.5.4.]

「건축법」 제79조 제1항에 따른 시정명령을 받은 건축주 등이 그 시정명령을 이행하지 않아 같은 법 제80조 제5항에 따라 그 시정명령이 이행될 때까지 이행강제금을 반복하여 부과받는 경우가 같은 법 시행령 제115조의3 제2항 제4호에 따른 이행강제금의 금액 가중요건에 해당하는지?

# A

- » 이 사안의 경우 「건축법 시행령」 제115조의3 제2항 제4호에 따른 이행강제금의 금액 가중요건에 해당하지 않음.
- » 시정명령의 원인이 되는 위반행위에 대해 시정이 이루어지지 않아 위법상태가 지속됨에 따라 허가권자가 같은 법 제80조 제5항에 따라 이행강제금을 반복하여 부과한 경우는 시정명령의 원인이 된 위반행위가 있는 후 추가적인 위반행위가 새로 발생한 경우는 아니므로 같은 법 시행령 제115조의3 제2항 제4호에 따른 이행강제금의 금액 가중요건에 해당하지 않는다고 할 것임.
- » 그리고 「건축법」 제80조 제1항에 따른 이행강제금은 시정명령을 이행하지 않고 있는 건축주 등이 일정한 기한까지 시정명령을 이행하지 않을 때에는 일정한 금전적 부담을 과할 뜻을 미리 계고함으로써 의무자에게 심리적 압박을 주어 장애에 그 의무를 이행하게 하려는 행정상 간접적인 강제집행 수단으로서, 같은 조 제5항에서 허가권자가 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 일정 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있도록 규정한 것은 “최초의 시정명령”에 따른 의무 이행의 실효성을 확보하기 위한 취지라고 할 것인데, 이와 같은 이행강제금 제도 및 반복 부과 규정을 둔 취지에 비추어 볼 때 이행강제금을 반복하여 부과·징수할 때마다 최초의 시정명령과 다른 시정명령이 있는 것은 아니라고 할 것이므로, 이행강제금을 반복하여 부과·징수했다고 하여 그 때마다 동일인이 새로운 위반행위를 했다고 보기도 어려움.

## A

» 또한 「건축법」 제80조 제1항에 따른 이행강제금은 행정상 간접강제로서 국민의 자유와 권리를 제한하는 침익적 행정행위이고, 같은 조 제2항 및 같은 법 시행령 제115조의3 제2항 제4호에 따라 이행강제금의 금액을 가중하는 것은 동일인이 3년 이내 「건축법」에 따른 위반행위를 2회이상 한 경우에 대해 보다 무거운 처분을 하려는 것이므로, 이러한 침익적 행정행위의 근거가 되는 행정법규는 엄격하게 해석·적용해야 하고 행정처분의 상대방에게 불리한 방향으로 확장 해석하거나 유추해석해서는 안 된다고 할 것(각주: 대법원 2013. 12. 12. 선고 2011두3388 판결례 참조 )인바, 최초의 시정명령이 있을 후 시정명령이 이행 될 때까지 이행강제금을 반복하여 부과·징수하는 경우는 새로운 위반행위는 없는 경우이므로 같은 법 시행령 제115조의3 제2항 제4호에 따른 “동일인이 3년 이내 2회 이상 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우”에 포함된다고 해석할 수는 없을 것임.

## 참고법령

「건축법 시행령」  
제115조의3(이행강제금의  
탄력적 운영) 제2항 제4호

## 제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영)

- ② 법 제80조제2항에서 “영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우는 제외한다.
4. 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

이행강제금  
부과 전  
문서 계고

건축법  
제80조

# Q

## 「건축법」상 이행강제금 부과 절차 및 관련 행정절차 질의

[20-0590, 2021.2.24.]

- 가) 「건축법」 제80조 제1항에 따라 이행강제금을 부과하기 위하여 시정명령의 이행에 필요한 상당한 기한을 정하여 통보하는 행위(이하 “이행기간의 부여”라 함)에 대해 「행정절차법」 제21조에 따른 사전 통지를 해야 하는지?
- 나) 「건축법」 제80조 제1항에 따른 이행기간의 부여는 반드시 같은 조 제3항에 따른 계고와 별개의 절차로 해야 하는지?
- 다) 「건축법」 제80조 제5항에 따라 허가권자가 이행강제금을 재부과하려는 경우 같은 법 제79조 제1항에 따른 시정명령을 다시 거처야 하는지?

# A

- » 가) 「건축법」 제80조 제1항에 따른 이행기간의 부여에 대해 「행정절차법」 제21조에 따른 사전 통지를 하지 않아도 됨.
  - » 나) 「건축법」 제80조 제1항에 따른 이행기간의 부여는 같은 조 제3항에 따른 계고 절차에 포함하여 할 수 있음.
  - » 다) 「건축법」 제79조 제1항에 따른 시정명령은 다시 거처지 않아도 됨.
- 
- » 가) 「행정절차법」 제2조 제2호에서는 행정청이 행하는 구체적 사실에 관한 법집행으로서의 공권력의 행사 또는 그 거부와 그 밖에 이에 준하는 행정작용을 “처분”이라고 정의하고 있는 반면, 「건축법」 제80조 제1항에 따른 이행기간의 부여는 같은 법 제79조 제1항에 따른 시정명령을 통해 부여된 의무에 대해 일정 기간 내에 이행하지 않으면 이행강제금이 부과될 수 있다는 사실을 통지하는 것에 불과하고, 같은 법 제80조 제1항에서 일정 기한까지 이행하도록 한 시정명령은 같은 법 제79조 제1항에 따른 시정명령인바, 이행기간의 부여로 인해 새롭게 의무가 부과되는 것으로 볼 수 없음. 따라서 「건축법」 제80조제1항에 따른 이행기간의 부여는 「행정절차법」 제21조에 따른 사전 통지 대상에 해당하지 않는다고 보아야 함. 아울러 「행정절차법」 제21조 제1항에 따른 처분의 사전 통지 절차는 처분의 원인과 처분의 내용 등을 사전에 안내하여 미리 방어 기회를 부여함으로써 당사자들의 권익을 보호하기 위한 것인데, 「건축법」 제80조 제1항에 따른 이행기간의 부여의 경우에는 그에 앞서 같은 법 제79조 제1항에 따른 시정명령 및 해당 시정명령의 사전 통지 등 이행기간 부여의 상대방이 인지할 수 있는 절차가 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.

## A

- » 나) 「건축법」 제80조 제1항에서 허가권자는 같은 법 제79조 제1항에 따른 시정 명령을 받고 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 않은 건축주등(각주: 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자를 말하며, 이하 같음.)에 대해 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 않으면 이행강제금을 부과한다고 규정하고, 같은 조 제3항에서는 이행강제금을 부과하기 전에 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고해야 한다고 규정하여, 이행강제금을 부과하기 전에 이행기간의 부여와 계고를 이행하도록 하고 있으나 이행기간의 부여를 반드시 계고와 별도의 절차로 하도록 명시하고 있지는 않음. 또한 계고의 절차를 규정하고 있는 입법례(각주: 「행정대집행법」, 「도로법」, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 등)을 살펴보면 시정명령을 이행하지 않은 자에 대해 이행강제금을 부과하기 전에 상당한 기간을 정하여 그 기한까지 이행되지 않는 경우 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로 계고하도록 하여 이행기간의 부여와 계고를 함께 규정하는 것이 일반적이나, 이행강제금 부과를 위한 이행기간의 부여 및 계고가 절차적 성격상 반드시 별도로 이루어져야 하는 것으로 보기 어렵다는 점을 고려할 때, 「건축법」 제80조 제1항 및 제3항에서 조문을 분리하여 규정하고 있다는 이유만으로 이행기간의 부여를 반드시 계고와 별개의 절차로 해야 한다고 보는 것은 타당하지 않음.
- » 다) 「건축법」 제80조 제5항에서는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 같은 조 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다고 규정하고 있는데, 「건축법」 제80조 제1항(각주: 「건축법」 제80조 제2항은 같은 조 제1항에 따른 이행강제금을 가중할 수 있는 근거 규정임.)에서는 같은 법 제79조 제1항에 따른 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 않은 건축주등에 대해 이행기간을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 않으면 이행강제금을 부과하도록 규정하고 있는바, 「건축법」 제80조 제5항에 따라 반복하여 부과·징수할 수 있는 이행강제금은 문언상 이미 같은 법 제79조 제1항에 따른 시정명령을 받고도 이를 이행하지 않은 경우를 전제로 하는 것임. 이행강제금의 부과 전에 이행기간의 부여를 통해 의무를 이행할 수 있는 기회를 제공한 이상 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 때마다 시정명령 절차부터 다시 거쳐야 한다고 볼 수는 없음.(대법원 2013. 12. 12. 선고 2012두20397 판결례 참조)

이행강제금  
경과조치\_1

건축법  
제80조

2020 법제처 법령해석



「건축법」 개정(2019년) 이후 소규모주택에 대한 이행강제금 총 부과 횟수 제한 여부

[20-0149, 2020.6.22]

「건축법」이 2019년 4월 23일 법률 제16380호로 개정(이하 “개정 건축법”이라 함)되면서 소규모주택에 대한 이행강제금의 총 부과 횟수를 5회의 범위에서 조례로 정할 수 있도록 한 종전의 제80조 제5항 단서 부분이 삭제되었는바, 개정 건축법 제80조 제5항이 시행된 2019년 4월 23일부터 소규모주택에 대한 이행강제금의 총 부과 횟수를 제한하던 지방자치단체의 조례가 개정되어 시행된 날까지의 기간 중에 소규모주택에 대해 최초로 부과된 이행강제금의 경우 총 부과 횟수가 제한되는지?



- » 이행강제금의 총 부과 횟수가 제한되지 않음.
- » 2019년 4월 23일 법률 제16380호로 개정되기 전의 「건축법」(이하 “구 건축법”이라 함) 제80조 제5항에서는 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 1년에 2회 이내의 범위에서 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 같은 조 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과 징수할 수 있도록 하면서(본문), 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하면 총 부과 횟수가 5회를 넘지 않는 범위에서 조례로 부과 횟수를 따로 정할 수 있도록 규정하여(단서), 소규모주택에 대해서는 이행강제금의 총 부과 횟수를 5회를 넘지 않는 범위에서 조례로 정할 수 있도록 위임하고 있었음.
- » 그런데 소규모주택에 대한 이행강제금의 수위가 낮아 불법 건축물의 건축주등(각주: 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자를 말하며, 이하 같음.)이 시정명령을 이행하기보다 이행강제금을 내며 위법 상태를 지속하는 문제가 있자,(각주: 「건축법」이 2019. 4. 23. 법률 제16380호로 개정될 당시 국회 국토교통위원회 검토보고서(의안번호 제2015532호 관련) 참조) 「건축법」이 2019년 4월 23일 법률 제16380호로 개정되면서 제80조 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 소규모주택의 규모를 축소하고, 소규모주택에 대한 이행강제금의 총 부과 횟수를 제한하던 구 건축법 제80조 제5항 단서를 삭제하여 소규모주택에 대해서도 시정명령이 이행될 때까지 이행강제금 총 부과 횟수의 제한 없이 계속 부과할 수 있도록 하였으며, 부칙 제3조에서는 이미 구 건축법 규정에 따라 이행강제금을 부과받던 대상자의 신뢰를 보호하고자 같은 법 시행 전 종전의 규정에 따라 부과되고 있는 이행강제금에 대해 제80조 제5항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따르도록 경과규정을 두었음.

## A

- » 그렇다면 이 사안과 같이 2019년 4월 23일 이후에 최초로 부과된 이행강제금은 개정 건축법 부칙 제3조의 경과규정의 적용 대상에 해당하지 않는 것이 문언상 명백하므로, 이행강제금 부과 처분 당시 시행 중인 개정 건축법 제80조 제5항에 따라 이행강제금의 총 부과 횟수가 제한되지 않음.
- » 또한 개정 건축법 제80조 제5항에서는 건축물 종류의 제한 없이 “시정명령이 이행될 때까지” 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있도록 하면서 1년에 2회 이내의 범위에서 부과할 수 있는 이행강제금의 횟수에 대해서만 조례에 위임하고 있을 뿐이므로, 이 사안과 같이 개정 건축법이 시행되었음에도 불구하고 구 건축법 제80조 제5항 단서에 따라 소규모주택에 대한 이행강제금의 총 부과 횟수를 제한하던 조례가 개정되지 않은 경우 해당 조례의 규정은 법률의 위임이 없는 사항을 정한 것인바, 이를 근거로 이행강제금의 총 부과 횟수가 제한된다고 볼 수는 없음.

## 참고법령

「건축법」  
제80조(이행강제금) 제5항  
개정 전·후 비교

개정 전 (「건축법」 법률 제13471호, 2015. 8. 11, 일부개정)	개정 후 (「건축법」 제16380호, 2019. 4. 23, 일부개정)
제80조(이행강제금) ⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. 다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하면 총 부과 횟수가 5회를 넘지 아니하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 부과 횟수를 따로 정할 수 있다.	제80조(이행강제금) ⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. <b>(삭제)</b>

## 참고법령

「건축법」 부칙  
제3조(이행강제금 부과에  
관한 경과조치)

부칙<법률 제16380호, 2019. 4. 23.>  
제3조(이행강제금 부과에 관한 경과조치) 이 법 시행 전 종전의 규정에 따라 부과되고 있는 이행강제금에 대하여는 제80조제1항·제2항 및 제5항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제16380호, 2019. 4. 23., 일부개정

# Q

## 부칙에 규정된 “종전의 규정에 따라 부과되고 있는 이행강제금”의 적용범위

[19-046, 19-0617, 2019.11.11.]

- 가) 2019년 4월 23일 전에 구 「건축법」(2019. 4. 23. 법률 제16380호로 일부개정되어 같은 날 시행되기 전의 것을 말하며, 이하 같음) 제79조 제1항에 따라 시정명령을 하였으나, 그 시정명령을 이행하지 아니하여 2019년 4월 23일 이후에 이행강제금을 부과하는 경우 구 「건축법」의 이행강제금 규정이 적용되는지?
- 나) 2019년 4월 23일 전에 구 「건축법」 제80조 제3항에 따른 계고(戒告)를 하고, 2019년 4월 23일 이후에 이행강제금을 부과하는 경우 구 「건축법」의 이행강제금 규정이 적용되는지?

# A

- » 가) 구 「건축법」의 이행강제금 규정이 적용되지 않음.
- » 나) 구 「건축법」의 이행강제금 규정이 적용되지 않음.

(질의 ‘가’에 대하여)

- » 2019년 4월 23일 법률 제16380호로 일부개정된 「건축법」(이하 “개정 「건축법」”이라 함) 제80조는 위반 건축물(각주: 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반된 건축물을 말하며, 이하 같음.)에 대한 이행강제금의 내용 중 이행강제금의 감경 대상이 되는 주거용 건축물의 연면적을 85제곱미터 이하에서 60제곱미터 이하로 축소하고(제1항), 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등의 경우에 대한 가중 금액의 상한을 이행강제금 부과금액의 100분의 50에서 100분의 100으로 상향하며(제2항), 이행강제금의 총 부과 횟수를 제한하던 내용을 삭제(제5항)하는 등 이행강제금 실효성 제고를 위해 그 부과 기준을 강화하는 방향으로 개정되었음.
- » 이와 같이 이행강제금 관련 규정이 개정되면서 개정 「건축법」 부칙 제3조에서는 “이 법 시행 전 종전의 규정에 따라 부과되고 있는 이행강제금”에 대하여는 제80조제1항·제2항 및 제5항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따르도록 하는 경과조치를 두었는바, 이는 구 「건축법」 제80조에 따라 이행강제금이 부과되고 있던 경우에 이행강제금 부과 대상자의 신뢰보호와 법적 안정성을 위한 것임.



## A

» 그런데 개정 「건축법」 부칙 제3조에서는 “부과되고 있는 이행강제금”으로 표현하고 있으므로 구 「건축법」이 적용되는 대상은 2019년 4월 23일 전에 구 「건축법」 제80조에 따라 이행강제금이 부과된 경우임이 문언상 명백하고, 「건축법」 제79조에 따라 허가권자가 위반 건축물의 건축주등에게 명할 수 있는 시정 명령은 의무위반자에게 자발적으로 의무를 이행하도록 명하는 것으로서 의무를 이행하지 않을 경우 그 의무를 강제적으로 이행하도록 하기 위해 이행강제금을 부과하는 것과는 별개의 처분이므로 개정 「건축법」 부칙 제3조에 따른 경과조치를 구 「건축법」에 따라 시정명령을 한 경우까지 확대하여 적용하는 것은 문언에 반하는 해석임.

(질의 ‘나’에 대하여)

- » 앞에서 살펴본 바와 같이 개정 「건축법」 부칙 제3조에서 “이 법 시행 전 종전의 규정에 따라 부과되고 있는 이행강제금”에 대하여는 제80조제1항·제2항 및 제5항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따르도록 하는 경과조치를 둔 것은 구 「건축법」 제80조에 따라 이행강제금이 부과되고 있던 경우에 이행강제금 부과 대상자의 신뢰보호와 법적 안정성을 위한 것임.
- » 그런데 개정 「건축법」 부칙 제3조에서는 “부과되고 있는 이행강제금”으로 표현하고 있으므로 구 「건축법」이 적용되는 대상은 2019년 4월 23일 전에 구 「건축법」 제80조에 따라 이행강제금이 부과된 경우임이 문언상 명백함.
- » 그리고 「건축법」 제80조 제3항에 따르면 허가권자는 이행강제금을 부과하기 전에 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고하여야 하는바, 이때의 계고는 이행강제금 부과를 위한 절차 중 하나로 이행강제금을 부과·징수할 것을 미리 알려주는 동시에 실제 이행강제금이 부과되기 전까지 그 시정명령을 이행하도록 하려는 것으로서 이행강제금의 부과와는 구분되므로 개정 「건축법」 부칙 제3조에 따른 경과조치를 구 「건축법」에 따라 이행강제금을 부과·징수한다고 계고한 경우까지 확대하여 적용하는 것은 문언에 반하는 해석임.

이행강제금  
경과조치\_3  
건축법  
제80조

2019 국토부 관원회신

Q

「건축법」 개정(2019.4.23.) 이후 이행강제금 부과 시 감경 및  
부과횟수 제한 규정 적용 여부

(서울특별시)

공동주택 1세대의 연면적이 104㎡인 위반건축물에 대하여 이행강제금을 부과하던 중 2019.4.23. 이후  
위반부분을 일부 시정하여 연면적이 84㎡가 된 경우에도 2019.4.23. 개정된 「건축법」(법률 16380호로  
개정된 것) 부칙 제3조(이행강제금 부과에 관한 경과조치)에 따라 종전의 규정에 따라 일정규모(85㎡) 이  
하 주거용 건축물에 대한 감경 및 부과횟수 제한 규정을 적용할 수 있는지 여부

| 건축정책과-3051, 2019.5.16. |

A

» 2019.4.23. 「건축법」 제80조 제1항 및 제5항이 개정되어 주거용 건축물에 대  
한 이행강제금 감경면적 축소(85㎡→60㎡) 및 일정규모(85㎡) 이하 주거용 건  
축물에 대한 부과횟수 제한규정을 삭제하였는바, 위 위반건축물은 '19.4.23.  
「건축법」 제80조 제1항 및 제5항이 개정되기 전에 일정규모(85㎡) 이하 주거용  
건축물이 아니므로 위 「건축법」 부칙 제3조에 따른 종전의 규정에 따라 감경 및  
부과횟수 제한 규정을 적용받을 수 없어 현재 개정된 건축법을 적용받아야 함.

## 참고법령

「건축법」  
제80조(이행강제금) 제5항  
개정 전·후 비교

개정 전 (「건축법」 법률 제15992호, 2018. 12. 18. 일부개정)	개정 후 (「건축법」 법률 제16380호, 2019. 4. 23. 일부개정)
<p><b>제80조(이행강제금)</b></p> <p>① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 <b>85제곱미터</b> 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.</p> <p>1.2. (생략)</p> <p>② 허가권자는 영리목적에 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 <b>100분의 50의 범위</b>에서 가중할 수 있다.</p> <p>③·④ (생략)</p> <p>⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. <b>다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하면 총 부과 횟수가 5회를 넘지 아니하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 부과 횟수를 따로 정할 수 있다.</b></p> <p>⑥·⑦ (생략)</p>	<p><b>제80조(이행강제금)</b></p> <p>① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 <b>60제곱미터</b> 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.</p> <p>1.2. (현행과 같음)</p> <p>② 허가권자는 영리목적에 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 <b>100분의 100의 범위</b>에서 가중할 수 있다.</p> <p>③·④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. <b>&lt;단서 삭제&gt;</b></p> <p>⑥·⑦ (현행과 같음)</p>

제80조의2

「건축법」 제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례)

제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서는 1천제곱미터) 이하인 경우는 5분의 1을 감경
  2. 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우(제80조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 100분의 75의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경
- ② 허가권자는 법률 제4381호 건축법개정법률의 시행일(1992년 6월 1일을 말한다) 이전에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 주거용 건축물에 관하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제80조에 따른 이행강제금을 감경할 수 있다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 「건축법 시행령」 제115조의4(이행강제금의 감경)

제115조의4(이행강제금의 감경) ① 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 위반행위 후 소유권이 변경된 경우
  2. 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우(법 제79조 제1항에 따른 최초의 시정명령 전에 이미 임대차계약을 체결한 경우로서 해당 계약이 종료되거나 갱신되는 경우는 제외한다) 등 상황의 특수성이 인정되는 경우
  3. 위반면적이 30제곱미터 이하인 경우(별표 1 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물은 제외한다)
  4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물의 구분소유자가 위반한 면적이 5제곱미터 이하인 경우(별표 1 제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정한다)
  5. 법 제22조에 따른 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우
  6. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 따라 같은 조 제1항 각 호에 따른 기간(같은 조 제3항에 따른 환경부령으로 정하는 규모 미만의 시설의 경우 같은 항에 따른 환경부령으로 정하는 기한을 말한다) 내에 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고를 하려는 배출시설(처리시설을 포함한다)의 경우
    - 6의2. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제10조의2에 따라 같은 조 제1항에 따른 기한까지 환경부장관이 정하는 바에 따라 허가신청을 하였거나 신고한 배출시설(개 사육시설은 제외하되, 처리시설은 포함한다)의 경우
  7. 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우
- ② 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우에는 같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따른 금액의 100분의 50을 말한다.
1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제6호의2의 경우: 100분의 75
  2. 제1항제7호의 경우: 건축조례로 정하는 비율
- ③ 법 제80조의2제2항에 따른 이행강제금의 감경 비율은 다음 각 호와 같다.
1. 연면적 85제곱미터 이하 주거용 건축물의 경우: 100분의 80
  2. 연면적 85제곱미터 초과 주거용 건축물의 경우: 100분의 60

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

이행강제금  
부과 특례

건축법  
제80조의2

2018 법제처 법령해석

Q

이행강제금 감경 특례를 중첩적으로 적용할 수 있는지

[18-0466, 2018.11.26.]

「건축법」 제80조의2 제1항 제2호에 따른 감경 요건과 같은 조 제2항에 따른 감경 요건을 동시에 충족하는 건축물의 경우 같은 법 시행령 제115조의4 제2항의 이행강제금 감경 비율과 같은 조 제3항의 이행강제금 감경 비율을 중첩하여 적용할 수 있는지?

A

- » 이 사안의 경우 이행강제금 감경 비율을 중첩하여 적용할 수 없음.
- » 「건축법」 제80조의2 제1항 및 같은 조 제2항 중 어느 규정을 적용하여 이행강제금을 감경하더라도 “같은 법 제80조에 따른 이행강제금”이 그 기준이고 각각의 감경 규정을 중첩하여 적용할 수 있다는 명시적인 규정이 없으므로 같은 법 제80조에 따른 이행강제금을 기준으로 하여 같은 법 시행령 제115조의4 제2항과 제3항에서 정해진 감경 비율 중 어느 하나를 적용하여 이행강제금을 감경할 수 있다고 보는 것이 원칙적으로 이행강제금을 부과하되 예외적으로 감경하고 있는 건축법령의 체계에 부합하는 해석임.
- » 그리고 「건축법」 제80조의2 제2항에 따른 이행강제금 감경 요건에 해당하는 경우에는 같은 조 제1항에 해당하는 경우 적용되는 감경 비율인 “100분의 50”보다 높은 감경비율인 “100분의 60” 또는 “100분의 80”을 적용하는 것은 이행강제금 제도 도입(1992년 6월 1일) 전의 위반 행위는 위반 행위 당시 이행강제금이 부과될 것을 예상할 수 없었으므로 일반적인 감경 사유인 「건축법」 제80조의2 제1항에 해당하는 경우보다 더 높은 비율의 감경이 필요하다고 보아 더 높은 비율로 이행강제금을 감경받도록 하려는 것으로 볼 수 있음.
- » 또한 「건축법」 제80조의2 제1항 제2호 및 같은 조 제2항을 중첩 적용하여 이행강제금을 감경할 수 있다고 본다면 같은 법 제80조의2 제1항 본문에 따라 “같은 법 제80조에 따른 이행강제금”에 대해 같은 법 시행령 제115조의4 제2항 제1호에 따른 감경 비율인 “100분의 50”을 감경하면서, 추가로 같은 법 제80조의2 제2항에 따라 “같은 법 제80조에 따른 이행강제금”을 기준으로 같은 법 시행령 제115조의4 제2항 제1호에 따른 감경 비율인 “100분의 60” 또는 “100분의 80”만큼 감경할 수 있고 이를 합하여 적용하면 최대 “100분의 130”의 감경이 가능하게 되어 이행강제금의 전액 면제를 초과하는 비율로 감경하는 결과를 초래할 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.

## 「건축법」 제83조(옹벽 등의 공작물에서의 준용)

제83조(옹벽 등의 공작물에서의 준용) ① 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하 대피호, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 공작물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

② 삭제

③ 제14조, 제21조제5항, 제29조, 제40조제4항, 제41조, 제47조, 제48조, 제55조, 제58조, 제60조, 제61조, 제79조, 제84조, 제85조, 제87조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항의 경우에 준용한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 「건축법 시행령」 제118조(옹벽 등의 공작물예의 준용)

제118조(옹벽 등의 공작물예의 준용) ① 법 제83조제1항에 따라 공작물을 축조(건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)할 때 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 하는 공작물은 다음 각 호와 같다.

1. 높이 6미터를 넘는 굴뚝
2. 삭제
3. 높이 4미터를 넘는 장식탑, 기념탑, 첨탑, 광고탑, 광고판, 그 밖에 이와 비슷한 것
4. 높이 8미터를 넘는 고가수조나 그 밖에 이와 비슷한 것
5. 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장
6. 바닥면적 30제곱미터를 넘는 지하대피호
7. 높이 6미터를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑, 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것
8. 높이 8미터(위험을 방지하기 위한 난간의 높이는 제외한다) 이하의 기계식 주차장 및 철골 조립식 주차장(바닥면이 조립식이 아닌 것을 포함한다)으로서 외벽이 없는 것
9. 건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설(시멘트사일로를 포함한다), 유희시설, 그 밖에 이와 비슷한 것
10. 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례로 정하는 것
11. 높이 5미터를 넘는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」

제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것

- ② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물을 축조하려는 자는 공작물 축조신고서와 국토교통부령으로 정하는 설계도서를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다.
- ③ 제1항 각 호의 공작물에 관하여는 법 제83조제3항에 따라 법 제14조, 제21조제5항, 제29조, 제40조제4항, 제41조, 제47조, 제48조, 제55조, 제58조, 제60조, 제61조, 제79조, 제84조, 제85조, 제87조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조를 준용한다. 다만, 제1항제3호의 공작물로서 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」에 따라 허가를 받거나 신고를 한 공작물에 관하여는 법 제14조를 준용하지 않고, 제1항제5호의 공작물에 관하여는 법 제58조를 준용하지 않으며, 제1항제8호의 공작물에 관하여는 법 제55조를 준용하지 않고, 제1항제3호·제8호의 공작물에 대해서만 법 제61조를 준용한다.
- ④ 제3항 본문에 따라 법 제48조를 준용하는 경우 해당 공작물에 대한 구조 안전 확인의 내용 및 방법 등은 국토교통부령으로 정한다.
- ⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 공작물 축조신고를 받았으면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공작물 관리대장에 그 내용을 작성하고 관리하여야 한다.
- ⑥ 제5항에 따른 공작물 관리대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성하고 관리하여야 한다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정



## 「건축법 시행규칙」 제41조(공작물축조신고)

제41조(공작물축조신고) ① 법 제83조 및 영 제118조에 따라 옹벽 등 공작물의 축조신고를 하려는 자는 별지 제30호서식의 공작물축조신고서에 다음 각 호의 서류 및 도서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)해야 한다. 다만, 제6조제1항에 따라 건축허가를 신청할 때 건축물의 건축에 관한 사항과 함께 공작물의 축조신고에 관한 사항을 제출한 경우에는 공작물축조신고서의 제출을 생략한다.

1. 공작물의 배치도
  2. 공작물의 구조도
  3. 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 별지 제2호서식의 구조안전 및 내진설계 확인서(높이가 8미터 이상인 공작물인 경우에만 첨부한다)
  4. 별지 제30호의2서식의 공작물 내풍설계 확인서(높이가 8미터 이상인 공작물인 경우에만 첨부한다)
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 공작물축조신고서를 받은 때에는 영 제118조제4항에 따라 별지 제30호의3서식의 공작물의 구조 안전 점검표를 작성·검토한 후 별지 제31호서식의 공작물축조신고필증을 신고인에게 발급하여야 한다.
- ③ 삭제
- ④ 영 제118조제5항의 규정에 의한 공작물관리대장은 별지 제32호서식에 의한다.

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1344호, 2024. 7. 1., 일부개정

공작물 축조 신고대상\_1

건축법 제83조

건축법 시행령 제118조

건축법 시행규칙 제41조

# Q

## 대학교 옥상에 설치하는 태양광 발전설비에 대한 공작물 축조신고 여부

(교육부)

사립대학교 교사 옥상에 설치하는 수익용(판매용) 태양광 발전설비는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 편익시설이 아닌 부속 건축설비로서 학교에 설치가 가능한 시설인지 여부

| 건축정책과-6446, 2022.6.20. |

# A

- » 「건축법」 제83조 및 같은 법 시행령 제118조 제1항 제11호에서는 높이가 5미터를 넘는 태양에너지 발전설비 등을 공작물 축조신고 대상으로 규정하고 있음.(‘16.1.19. 제도 신설)
- » 이와 관련하여 건축법령에서는 태양에너지 발전설비의 경우 자가용, 판매용 등 그 용도와 무관하게 높이가 5미터를 기준으로 건축법에 따른 공작물 축조신고 대상 여부를 규정하고 있는 것이며, 태양에너지 발전설비를 설치하는 경우라면 「건축법」뿐 아니라 국토계획법, 신재생에너지법 등 개별 법령에서 규정하고 있는 사항에 대해서는 해당 법령에서 정하는 바에 따라야 할 것임.
- » 따라서 질의의 태양광 발전설비가 높이가 5미터를 넘는 경우라면 「건축법」에 따른 공작물 축조신고 후 설치가 가능한 것이며, 해당 시설이 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 적합한지 여부 등은 도시·군계획시설의 설치·관리, 개발행위 등을 규율하고 있는 국토계획법에서 규정한 바에 따라야 할 것임.
- » 참고로 질의의 보도자료·지침(‘15.11.6.) 내용은 건축물에 설치하는 태양광 발전설비와 관련하여 지자체별로 행정처리 등을 달리 운영하는 문제를 해결하고 안전한 설치·관리를 유도하기 위한 최소한의 안전기준 등을 안내한 사항으로, 이로 인해 국토계획법이나 사립학교법 등 개별 법령에서 규정하고 있는 사항을 배제하거나 달리 적용할 수 있는 것은 아님.

### 보완설명

» 본 질의회신에 언급된 보도자료·지침(‘15.11.6.)의 내용을 다음과 같이 간략히 소개합니다.

» “이전에는 건축물에 설치되는 태양광 발전설비가 자가용이면 건축물의 부속시설, 판매용이면 발전설비로 지자체별로 다르게 해석하여 혼란스럽고, 태양광 발전설비 보급을 저해한다는 민원이 빈번히 발생하였다. 이에 장관주재로 국토교통 규제개혁 현장점검회의(‘15.10.1)를 개최하여 회의결과에 따라 국토교통부(장관 유일호)는 태양광 발전설비는 자가용·판매용과 무관하게 건축물의 부속 건축설비로 간주하여 쉽게 설치되도록 운영지침을 전국 지자체에 시달(‘15.11.6)하였고 특히, 옥상에 설치하는 태양광 발전설비에 대하여는 안전 등을 고려하여 구체적인 설치기준을 함께 시달하였다.”

※ 출처: 국토교통부. (2015). 건축물에 태양광발전설비 설치 쉬워진다. 11월 6일 보도자료. [https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95076525](https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95076525)(검색일: 2024.10.29)

# Q

## 높이 10m인 무인자동기상관측장비(AWS)의 철탑등 공작물 인정여부

(제주특별자치도)

- 가. 한국기상산업기술원에서 높이 10m의 무인자동기상관측장비(AWS) 철탑을 계획관리지역에 설치하고자 함
- 나. 「건축법 시행령」 제118조 제1항 제7호에 따르면 높이 6미터를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑, 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것으로 해당 하는 공작물은 축조신고 대상임
- 다. 무인자동기상관측장비(AWS)가 「건축법 시행령」 제118조 제1항 제7호의 그 밖에 이와 비슷한 것의 공작물 범주로 봐야하는지 여부

| 건축정책과-6395, 2021.6.10. |

제83조

# A

(질의 '가'와 '나'와 '다'에 대하여)

- » 「건축법 시행령」 제118조 제1항 제7호에 따르면 “높이 6미터를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑, 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것”으로서 건축물과 분리하여 축조하는 경우 공작물 축조신고 대상으로 규정하고 있음.
- » 질의의 높이 10미터의 무인자동기상관측장비 철탑은 상규정에 따라 “통신용 철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것”으로 분류될 것으로 사료되며, 다만, 이를 주거지역 및 상업지역에 설치하는 경우가 아니라면 건축법상 공작물 축조신고 없이 설치 가능할 것이나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함)에 따른 개발행위 허가(국토계획법상 공작물 포함) 등 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단할 사항으로 사료됨.

공작물 축조 신고대상\_3

건축법 제83조

건축법 시행령 제118조

건축법 시행규칙 제41조

2021 국토부 관원회신

Q

건축물과 결합된 수직축 풍력발전기의 건축물 해당 여부 및 공작물 축조신고 대상 여부

(제주특별자치도)

건축물과 결합된 수직축 풍력발전기가 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물에 해당하여 건축면적 바닥면적 총수 높이를 산정하여야 하는지와 건축물에 해당하지 아니한다면 같은법 시행령 제118조 제1항 제11호에 따른 가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것에 해당하여 공작물 축조 신고 대상인지 여부

| 건축정책과-6315 2021.6.9. |

A

- » 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따라 건축물이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물 등으로 정의하고 있으며,
- » 같은 법 제83조 제1항 및 「건축법 시행령」 제118조 제1항 제11호에 따르면 “높이 5미터를 넘는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조 제2호 가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것”으로서 건축물과 분리하여 축조하는 경우 공작물 축조신고대상으로 규정하고 있음.
- » **질문의 건축물과 결합된 수직축 풍력발전시설물은 「건축법 시행령」 제118조 제1항 제11호에 따른 “태양에너지를 이용하는 발전설비”와 비슷한 구조 설치형태를 하고 있지 아니하여 “그 밖에 이와 비슷한 것”으로 보기 어려우며 그 구조가 건축물과 일체화되어 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 경우에는 건축물로 보아야 할 것으로 사료되으나 이에 해당되는지 여부는 당해 허가권자가 건축물의 구체적 인 이용형태 구조 기능 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것으로 사료됨.**

# Q

## 토지에 정착한 골재 선별기와 파쇄기가 공작물인지 여부

(경상북도)

광물 채굴 후 파쇄 및 선별을 위하여 토지에 정착된 선별기 및 파쇄기가 「건축법」 제83조 및 「안동시 건축조례」 제45조에 의거한 공작물에 해당하는지 여부

| 건축정책과-478, 2021.1.15. |

# A

- » 「건축법 시행령」 제118조 제1항 제9호에 따르면 건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설(시멘트사일로를 포함한다), 유희시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설로서 건축물과 분리하여 축조하는 경우 공작물 축조신고대상으로 규정하고 있음.
- » 이때, 제조시설을 건축조례로 정하도록 한 것은 공공의 안전을 보호하기 위해 특별히 통제할 필요성이 있는 공작물을 해당 지역의 여건, 실정 및 특수성 등을 고려하여 해당 지방자치단체에서 동 규정의 취지에 맞게 자율적으로 정하도록 하려는 것임.
- » 따라서, 질의의 선별기 및 파쇄기가 공작물인지 여부는 해당 시설의 구조, 설치 형태, 이용목적 등을 종합적으로 고려하여 건축조례에 따라 허가권자가 판단할 사항으로 사료됨.

제83조

### 참고법령

「안동시 건축 조례」  
제45조(옹벽 및 공작물  
등에의 준용)

- 제45조(옹벽 및 공작물 등에의 준용) ① 영 제118조제1항제9호에서 “건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설(시멘트사일로를 포함한다), 유희시설, 그 밖에 이와 비슷한 것”이란 지붕, 벽 또는 기둥을 식별하기 곤란한 것으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물을 말한다.
1. 높이 6미터를 넘는 제조시설로서 배처플랜트, 석유화학제품 제조시설, 호이스트(공사용 호이스트와 건축물 내 설치하는 것은 제외한다) 그 밖에 이와 비슷한 것
  2. 높이 6미터를 넘는 저장시설로서 시멘트 저장용 사일로, 건조시설, 유류저장시설, 석탄 저장시설, 그 밖에 이와 비슷한 것
  3. 유희시설로서 「관광진흥법」 제5조제2항에 따른 유원시설업의 허가를 받아 설치하는 유 기시설 및 유기기구
  4. 소각시설(굴뚝을 포함한 시설물의 높이가 10미터 이상인 것으로 한정한다)
- ② 영 제118조제1항제10호에서 “건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례로 정하는 것”이란 지상 2층 이상인 건축물의 옥상에 설치하는 10톤 이상(2회 이상 나누어 설치하는 경우에는 이미 설치한 부분의 중량을 포함한다)인 냉각탑, 증탑, 물탱크, 변전설비, 화물인양기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이 경우 공작물 설치를 위한 구조물의 하중을 포함하며, 화물인양기의 경우에는 인양기의 최대 하중 인양제원을 기준으로 하중을 산정한다.

※ 출처: 「안동시 건축 조례」 경상북도안동시조례 제2029호, 2024. 6. 7. 일부개정

공작물 축조  
신고대상\_5

건축법  
제83조

건축법 시행령  
제118조

건축법  
시행규칙  
제41조

2019 국토부 관원회신

# Q

## 지구단위계획의 건축한계선과 「건축법」의 건축선과의 관계

(서울특별시)

지구단위계획구역 건축한계선 내 담장(공작물신고대상 제외) 설치시 위반기준

| 건축정책과-10046, 2019.12.24. |

# A

- » 건축한계선이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 정하여 운영하는 것으로, 「건축법」 제46조에 따른 건축선의 지정이나 같은 법 제58조에 따른 대지 안의 공지 규정과는 별개의 것이며 또한, 높이 2미터 미만의 담장은 「건축법」 제83조에 따른 공작물 축조 신고대상에 해당하지 아니함.
- » 따라서, 지구단위계획에 따른 건축한계선 내에 「건축법」에 따른 공작물에 해당하지 아니하는 높이 2미터 미만의 담장 설치에 대해서는, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(지구단위계획구역에서의 건축 등) 제54조에 대한 위반 여부를 검토하여야 할 것으로 사료됨.

# Q

## 공작물인 주차장에 태양광설치 시 공작물의 높이 산정

(충청북도)

기존 공작물인 철골조립식 주차장 상부에 태양광 발전시설을 설치할 경우 전체 높이에서 태양광발전시설의 높이 제외 가능 여부

| 건축정책과-2123, 2019.4.9. |

# A

- » 「건축법」 제83조 및 같은 법 시행령 제118조에 따르면 건축물이 있는 대지에 특정 공작물을 건축물과는 별도로 축조하려는 경우 허가권자에게 신고 후 축조하여야 하는 것으로서, 높이 8미터 이하의 철골 조립식 주차장 및 높이 5미터를 넘는 태양광 발전설비는 축조신고 대상 공작물에 해당되는 것임.
- » 이때 축조신고 대상 공작물의 높이는 각 공작물마다 별도로 산정하여야 하는 것이므로 철골 조립식 주차장 상부에 태양광 발전설비를 분리하여 독립된 구조로 설치하는 경우, 태양광 발전설비의 높이를 철골 조립식 주차장 높이에 합산하지 아니함을 알려드립니다.

공작물 축조  
신고대상\_7

건축법  
제83조

건축법 시행령  
제118조

건축법  
시행규칙  
제41조

2017 국토부 관원회신

# Q

## 애견호텔의 용도분류와 높이 5m 이내의 태양광 발전설비가 공작물인지 여부

(경기도)

- 가. 태양광 발전소 설치시 높이 5미터 이내로 설치하였으나 태양광 발전설비를 옥상간(벽) 내에서 50cm(벽에 근접) 이내에 설치할 경우 공작물 축조신고 대상인지 여부
- 나. 건축물대장상의 용도가 축사, 단독주택인 건축물에서 불법 용도변경을 하여 애견호텔의 영업을 하고 있다는 민원이 접수되었는데, 건축물의 용도분류상 애견호텔의 용도는 무엇인지

| 건축정책과-14811, 2017.11.19. |

# A

(질의 '가' 에 대하여)

- » 「건축법 시행령」 제118조 제1항에 따르면 법 제83조 제1항에 따라 공작물을 축조(건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다)할 때 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 하는 공작물은 동항 각 호와 같으며, 제11호에 높이 5미터를 넘는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조 제2호 가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것을 규정하고 있음.
- » 질의의 경우 태양에너지를 이용하는 발전설비가 높이 5미터를 넘지 아니할 경우에는 건축법령상 공작물 축조신고대상으로 볼 수 없음을 알려드립니다.

(질의 '나'에 대하여)

- » 「건축법 시행령」 [별표 1] '용도별 건축물의 종류' 제4호(제2종 근린생활시설) 차목에 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것을 규정하고 있으며, 제21호(동물 및 식물 관련시설) 가목에 축사를 규정하고 있음.
- » 질의의 경우 건축물의 용도는 해당 건축물의 구조, 기능, 이용형태 및 「동물보호법」 등 관계법령을 종합적으로 검토하여 제2종 근린생활시설 또는 동물 및 식물 관련시설로 분류하여야 할 것으로 사료됨.



# Q

## 비산먼지 방지를 위한 높이 2m를 넘는 가림막의 공작물 축조신고 대상여부

(경상남도)

조선소 부지에 인근마을로의 비산먼지 등의 피해 발생을 줄이고자 높이 2미터 이상의 가림막(H빔, 판넬)을 설치한 경우 「건축법 시행령」 제118조 제1항 제5호에 따른 공작물 축조신고 대상인 '높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장'에 해당되는지

| 건축정책과-14810, 2017.11.19. |

# A

- » 「건축법 시행령」 제118조 제1항에 따르면 법 제83조 제1항에 따라 공작물을 축조(건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다)할 때 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 하는 공작물은 동항 각 호와 같으며, 제5호에 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장을 규정하고 있음.
- » 일반적으로 옹벽이란 토사가 무너지는 것을 방지하기 위하여 설치하는 구조물을 말하며, '담장'이란 건축물의 둘레를 둘러막는 구조물을 말하는 것으로서 질의의 경우 당해 시설물이 이에 해당되고 높이 2미터를 넘는 경우에는 건축법령상 공작물 축조신고 대상으로 보아야 할 것으로 사료됨.

준용 규정\_1

건축법 제83조

건축법 시행령 제118조

건축법 시행규칙 제41조

2022 국토부 관원회신

# Q

## 특정 공작물의 건축면적 및 건폐율 포함 여부

(의정부지방법원)

축대가 건폐율 산정시 건축면적에 포함되는지 여부

| 건축정책과-13164, 2022.10.26. |

# A

- » 가. 「건축법」 제83조 제1항에 따라 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장은 법 제 83조에 따라 축조 전 신고하여야 하며 이 경우 법 제55조(건축물의 건폐율) 등을 준용하나 제56조(건축물의 용적률)은 준용 대상 조문이 아님.
- » 또한 법 제55조는 건폐율에 대하여 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계)로 정하며,
- » 「건축법」 제84조 및 같은 법 시행령 제119조 제1항 제2호는 건축면적을 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우 외곽 부분의 기둥)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 하되 영 제119조 제1항 제2호각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 목에서 정하는 기준에 따라 산정하도록 정하고 있음.
- » 나. 따라서 사실조회 대상 축대가 상기 2미터를 넘는 옹벽으로서 건축법령에 따른 축조신고 대상 공작물에 해당하는 경우 시행령 제119조 제1항 제2호에서 정하는 바에 따라 산정한 건축면적은 건폐율에 산입되어야 할 것임을 알려드립니다.
- » 다만 해당 공작물의 건축면적 산정 등 사실조회 내용과 관련된 구체적인 사항은 해당 축대의 설치목적 위치 구조 및 형태 인허가 사항 등 사실확인이 요구되므로 관련 인허가 행정 등을 소관하는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 사실조회를 요청하시기 바랍니다.

건축법  
제83조

건축법 시행령  
제118조

건축법  
시행규칙  
제41조

Q

자연녹지지역 안에 높이 4미터를 넘는 광고탑을 축조하려는 경우 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 적용 여부

[20-0617, 2020.12.29.]

자연녹지지역 안에서 높이 4미터를 넘는 광고탑을 축조하려는 경우 「건축법」 제83조 제3항에 따라 같은 법 제61조를 준용하여 인접대지경계선으로부터 일정한 거리를 띄어야 하는지?

A

» 「건축법」 제61조를 준용하여 인접 대지경계선으로부터 일정한 거리를 띄어야 하는 것은 아님.

» 「건축법」 제61조 제1항 및 같은 법 시행령 제86조 제1항 각 호 외의 부분에서는 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우 일조(日照) 등의 확보를 위해 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 일정 거리 이상을 띄어 건축해야 한다고 규정하고 있는바, 일조 등 확보를 위한 인접 대지경계선으로부터의 이격 거리 제한은 전용주거지역이나 일반주거지역을 적용 대상으로 하고 있음이 문언상 명백함.

» 그리고 인접 대지경계선으로부터의 이격 거리 제한은 주거생활에 있어서 가장 중요한 일조·채광·통풍 등을 위해 인접한 건축물과의 사이에 일정한 공간을 확보하기 위한 취지(각주: 법제처 2011. 11. 24. 회신 11-0475 해석례 참조)임을 고려하여, 「건축법 시행령」 제86조 제2항에서는 해당 건축제한의 적용이 배제되는 경우의 하나로 건축물 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우(제3호)를 규정한 것이므로, 전용주거지역 및 일반주거지역이 아닌 도시의 녹지공간 확보를 위한 자연녹지지역에서까지 일조 등 확보를 위한 건축제한 규정이 적용된다고 볼 수는 없음.

» 또한 준용이란 특정 조문을 그와 성질이 유사한 규율 대상에 대해 그 성질에 따라 다소 수정해 적용하는 것을 의미하는바, 「건축법」 제83조 제3항 및 같은 법 시행령 제118조 제3항에서 높이 4미터를 넘는 광고탑 등 같은 조 제1항 각 호의 공작물에 대해 같은 법 제61조를 준용한다고 규정한 것은, 공작물을 축조하려는 경우에도 건축물을 건축하려는 경우에 준하여 「건축법」 제61조 및 같은 법 시행령 제86조에 따른 일조 등 확보를 위한 건축제한을 적용하려는 취지임.

기타\_1

건축법 제83조

건축법 시행령 제118조

건축법 시행규칙 제41조

2018 국토부 관원회신

Q

공작물 축조신고가 건축법상 수리를 요하는 신고 해당하는지

(경기 화성서부경찰서)

「건축법」 제83조(옹벽 등의 공작물예의 준용) 제1항에 의하면 ‘특별자치시장 등에게 신고하여야 한다’라고 규정되어 있는바, 동 법상의 ‘신고하여야 한다’는 의미가 민원인이 신고서 및 설계도를 제출한 후 인지도 혹은 신고서를 제출한 후 관할청으로부터 수리를 요하는 신고인지 여부

| 건축정책과-5824, 2018.10.10. |

A

» 「건축법 시행규칙」 제41조 제1항에 따르면 옹벽 등 공작물의 축조신고를 하려는 자는 공작물축조신고서에 공작물의 배치도, 구조도를 첨부하여 제출하여야 하며, 같은 법 시행규칙 제41조 제2항에 따르면 시장등은 공작물축조신고서를 받은 때에는 공작물의 구조 안전 점검표를 작성·검토한 후 공작물축조신고필증을 신고인에게 발급하도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

참고법령

「건축법」 제83조(옹벽 및 공작물 등예의 준용)

제83조(옹벽 등의 공작물예의 준용) ① 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하 대피호, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 공작물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

② 삭제 <2019. 4. 30.>

③ 제14조, 제21조제5항, 제29조, 제40조제4항, 제41조, 제47조, 제48조, 제55조, 제58조, 제60조, 제61조, 제79조, 제84조, 제85조, 제87조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항의 경우에 준용한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

보완설명

» 공작물축조신고는 「건축법」 제83조 제3항에 따라 「건축법」 제14조(건축신고)를 준용하도록 규정하고 있습니다.

» 해당 조문의 제3항에서 “특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하여야 한다. 다만, 이 법 또는 다른 법령에 따라 심의, 동의, 협의, 확인 등이 필요한 경우에는 20일 이내에 통지하여야 한다.”라고 규정하고 있으므로 공작물축조신고는 수리를 요하는 신고라고 볼 수 있습니다.

## Q

## 철골 조립식 주차장은 건축물과 반드시 이격하여 축조해야 하는지

[18-0034, 2018.3.14.]

「건축법 시행령」 제118조 제1항 제8호에 따른 철골 조립식 주차장을 축조하려는 경우 반드시 건축물과 이격(離隔)하여 축조해야 하는지?

## 《질의 배경》

민원인은 자신이 거주하는 공동주택 근처에 있는 건축물에 연접하여 축조된 철골 조립식 주차장으로 인하여 조망권의 침해를 받게 되자, 「건축법 시행령」 제118조 제1항 제8호에 따른 신고대상 공작물인 철골 조립식 주차장의 범위는 건축물과 이격하여 축조하는 경우로 한정되는 것이므로 해당 주차장은 신고대상 공작물이 아니라 건축물의 증축에 해당한다고 생각하여 법령해석 요청.

## A

- » 「건축법 시행령」 제118조 제1항 제8호에 따른 철골 조립식 주차장을 축조하려는 경우 반드시 건축물과 이격하여 축조해야 하는 것은 아님.
- » 「건축법 시행령」 제118조 제1항에서는 높이 8미터 이하의 기계식 주차장 및 철골 조립식 주차장으로서 외벽이 없는 것(제8호) 등의 공작물이 건축물과 분리하여 축조되는 경우 신고하도록 규정하고 있을 뿐, 해당 공작물을 건축물과 이격하여 축조하는 공작물만으로 제한하는 규정을 별도로 두고 있지 않은바,
- » 공작물이 건축물과 이격하여 축조되었는지 여부에 따라 해당 공작물을 신고해야 하는지 여부를 달리 판단해야 할 합리적인 이유가 없다는 점(수원지방법원 2012. 5. 4. 선고 2011노3428 판결례 참조)을 고려할 때, 같은 규정에 따른 공작물이 건축물과 반드시 이격되어야 한다는 것이 전제된다고 보기는 어려움.
- » 그리고, 「건축법 시행령」 제118조 제1항 각 호에서는 굴뚝, 장식탑·기념탑, 광고탑·광고판 등 일반적으로 건축물의 옥상에 설치되는 공작물을 포함하여 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 같은 항 각 호 외의 부분에서 “건축물과 분리하여 축조”하도록 규정한 것이 건축물과 반드시 이격하여 축조하도록 규정한 것으로 볼 수도 없다고 할 것임.

# Q

## 공작물 축조신고 처리된 시설물의 일반 건축물 전환 가능여부

(경기도)

「건축법」 제83조에 따라 공작물 축조신고 처리된 시설물을 일반 건축물로 전환이 가능한지 여부

| 건축정책과-15292, 2017.12.6. |

# A

» 해당 공작물이 건축법 및 관계 법령에 따른 절차 및 관련 기준에 적합하게 축조 되었으며 현행 건축법 및 관계 법령에 적합한 경우라면 건축허가 등의 절차를 거쳐 건축물로 전환이 가능할 것으로 사료됨.

### 보완설명

- » 공작물축조신고는 「건축법」 제83조 제3항에 따라 「건축법」 제14조(건축신고)를 준용하도록 규정하고 있습니다.
- » 해당 조문의 제3항에서 “특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하여야 한다. 다만, 이 법 또는 다른 법령에 따라 심의, 동의, 협의, 확인 등이 필요한 경우에는 20일 이내에 통지하여야 한다.”라고 규정하고 있으므로 공작물축조신고는 수리를 요하는 신고라고 볼 수 있습니다.

## 「건축법」 제84조(면적·높이 및 층수의 산정)

제84조(면적·높이 및 층수의 산정) 건축물의 대지면적, 연면적, 바닥면적, 높이, 처마, 천장, 바닥 및 층수의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법)

제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

1. 대지면적: 대지의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 면적은 제외한다.
  - 가. 법 제46조제1항 단서에 따라 대지에 건축선이 정하여진 경우: 그 건축선과 도로 사이의 대지면적
  - 나. 대지에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우: 그 도시·군계획시설에 포함되는 대지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따라 건축물 또는 공작물을 설치하는 도시·군계획시설의 부지는 제외한다)면적
2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥으로 한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.
  - 가. 처마, 차양, 부연(附椽), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 다음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
    - 1) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰: 4미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
    - 2) 사료 투여, 가축 이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위하여 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 축사: 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리를 말한다)
    - 3) 한옥: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
    - 4) 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의5에 따른 충전시설(그에 딸린 충전 전용 주차구획을 포함한다)의 설치를 목적으로 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상으로 한정한다): 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
    - 5) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비(신·재생에너지를 생산하거나 이용하기 위한 것만 해당한다)를 설치하기 위하여 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

6) 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제9호의 수소연료공급시설을 설치하기 위하여 처마, 차양, 부연 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 별표 1 제19호가목의 주유소, 같은 호 나목의 액화석유가스 충전소 또는 같은 호 바목의 고압가스 충전소: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

7) 그 밖의 건축물: 1미터

나. 다음의 건축물의 건축면적은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한다.

- 1) 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택
- 2) 창고 또는 공장 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 않는 구조로 설치된 돌출차양
- 3) 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물

다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 않는다.

- 1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)
- 2) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율의 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)
- 3) 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로
- 4) 지하주차장의 경사로
- 5) 건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분을 말한다)
- 6) 생활폐기물 보관시설(음식물쓰레기, 의류 등의 수거시설을 말한다. 이하 같다)
- 7) 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)
- 8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로
- 9) 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설
- 10) 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장유산 보호 및 전시에 전용되는 부분
- 11) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제12조제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설로 한정한다)
- 12) 「영유아보육법」 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 같음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)



3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.
- 가. 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.
  - 나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.
  - 다. 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.
  - 라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간(각 세대나 실별로 외부 공기에 직접 닿는 곳에 설치하는 경우로서 1제곱미터 이하로 한정한다), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 않는다.
  - 마. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조정시설 및 생활폐기물 보관시설의 면적은 바닥면적에 산입하지 않는다.
  - 바. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구(에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
  - 사. 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
  - 아. 제1항제2호나목3)의 건축물의 경우에는 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 바닥면적으로 한다.
  - 자. 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구(에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 면적은 바닥면적(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 아니한다.
  - 차. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로는 바닥면적에 산입하지 아니한다.
  - 카. 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

- 다. 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장유산 보호 및 전시에 전용되는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 파. 「영유아보육법」 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 같음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단의 면적은 바닥면적(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 않는다.
- 하. 지하주차장의 경사로(지상층에서 지하 1층으로 내려가는 부분으로 한정한다)는 바닥면적에 산입하지 않는다.
- 거. 제46조제4항제3호에 따른 대피공간의 바닥면적은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽의 내부선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
- 너. 제46조제5항제3호 또는 제4호에 따른 구조 또는 시설(해당 세대 밖으로 대피할 수 있는 구조 또는 시설만 해당한다)을 같은 조 제4항에 따른 대피공간에 설치하는 경우 또는 같은 조 제5항제4호에 따른 대체시설을 발코니(발코니의 외부에 접하는 경우를 포함한다. 이하 같다)에 설치하는 경우에는 해당 구조 또는 시설이 설치되는 대피공간 또는 발코니의 면적 중 다음의 구분에 따른 면적까지를 바닥면적에 산입하지 않는다.
- 1) 인접세대와 공동으로 설치하는 경우: 4제곱미터
  - 2) 각 세대별로 설치하는 경우: 3제곱미터
4. 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.
- 가. 지하층의 면적
- 나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적
- 다. 삭제
- 라. 삭제
- 마. 제34조제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적
- 바. 제40조제4항제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적
5. 건축물의 높이: 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 법 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이]로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.
- 가. 법 제60조에 따른 건축물의 높이는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 산정한다. 다만, 전면도로가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따라 산정한다.
- 1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 그 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.
  - 2) 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의 높이만큼 올라온 위치에 그 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.
- 나. 법 제61조에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 본다. 다만, 법 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 해당 대지의 지표면을 지표면으로 보고, 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표면으로 본다.

- 다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다)·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분만 해당 건축물의 높이에 산입한다.
- 라. 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당한다)은 그 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.
6. 처마높이: 지표면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽·깔도리 또는 기둥의 상단까지의 높이로 한다.
7. 반자높이: 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 반자높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 반자면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.
8. 층고: 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.
9. 층수: 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.
10. 지하층의 지표면: 법 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다.
- ② 제1항 각 호(제10호는 제외한다)에 따른 기준에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등을 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정한다.
- ③ 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물의 견폐율을 산정할 때에는 제1항제2호에도 불구하고 지방건축위원회의 심의를 통해 제2호에 따른 개방 부분의 상부에 해당하는 면적을 건축면적에서 제외할 수 있다.
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상일 것
    - 가. 문화 및 집회시설(공연장·관람장·전시장만 해당한다)
    - 나. 교육연구시설(학교·연구소·도서관만 해당한다)
    - 다. 수련시설 중 생활권 수련시설, 업무시설 중 공공업무시설
  2. 지면과 접하는 저층의 일부를 높이 8미터 이상으로 개방하여 보행통로나 공지 등으로 활용할 수 있는 구조·형태일 것
- ④ 제1항제5호다목 또는 제1항제9호에 따른 수평투영면적의 산정은 제1항제2호에 따른 건축면적의 산정방법에 따른다.
- ⑤ 국토교통부장관은 제1항부터 제4항까지에서 규정한 건축물의 면적, 높이 및 층수 등의 산정방법에 관한 구체적인 적용사례 및 적용방법 등을 작성하여 공개할 수 있다.

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

## 「건축법 시행규칙」 제43조(태양열을 이용하는 주택 등의 건축면적 산정방법 등)

제43조(태양열을 이용하는 주택 등의 건축면적 산정방법 등) ① 영 제119조제1항제2호나목1) 및 3)에 따라 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택의 건축면적과 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물의 건축면적은 건축물의 외벽중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 한다. 이 경우 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택의 범위는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따른다.

② 영 제119조제1항제2호나목2)에 따라 창고 또는 공장 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 설치하는 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 않은 구조로 된 돌출차양의 면적 중 건축면적에 산입하는 면적은 다음 각 호에 따라 산정한 면적 중 작은 값으로 한다.

1. 해당 돌출차양을 제외한 창고의 건축면적의 10퍼센트를 초과하는 면적
2. 해당 돌출차양의 끝부분으로부터 수평거리 6미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적

※ 출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1344호, 2024. 7. 1., 일부개정

Q

건축물의 높이 및 층수 산정 시 수평투영면적의 합계에서 장애인용 승강기의 승강기탑의 수평투영면적이 제외되는지 여부

[22-0172, 2022.6.2]

장애인용 승강기의 승강기탑이 건축물의 옥상에 설치되는 경우, 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호 다목 및 같은 항 제9호에 따라 승강기탑 등의 수평투영면적의 합계를 산정할 때 장애인용 승강기의 승강기탑의 수평투영면적은 제외되는지?

A

» 장애인용 승강기의 승강기탑의 수평투영면적은 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호 다목 및 같은 항 제9호에 따라 승강기탑 등의 수평투영면적의 합계를 산정할 때 제외되지 않음.

» 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호 다목 및 같은 항 제9호에 따라 건축물의 높이에 승강기탑 등의 높이 중 일부만 산입하거나 건축물의 층수에 승강기탑 등의 부분을 산입하지 않을 수 있는지 여부를 판단하기 위해서는 먼저 옥상에 설치되는 승강기탑 등의 수평투영면적을 합산해야 할 것인데, 해당 규정에서 승강기탑이 장애인용 승강기의 승강기탑인 경우 수평투영면적의 합계 산정 대상에서 제외한다는 별도의 규정을 두고 있지 않는 이상, 건축물의 높이나 층수 산정을 위한 기준으로서의 수평투영면적의 합계를 산정할 때에 장애인용 승강기의 승강기탑의 수평투영면적은 제외되지 않음.

» 그리고 「건축법 시행령」 제119조 제4항에서는 같은 조 제1항 제5호 다목 및 같은 항 제9호에 따른 수평투영면적의 산정은 같은 항 제2호에 따른 건축면적의 산정방법에 따른다고 규정하고 있는데, 같은 항 제2호 본문에서는 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분을 수평투영면적으로 한다고 규정하여 원칙적인 건축면적 산정방법을 정하고 있고, 같은 호 단서 및 같은 호 다목 8)은 건축물의 건축면적에 산입하지 않는 예외적인 경우를 규정한 것이므로, 같은 항 제5호 다목 및 같은 항 제9호에 따라 건축물 옥상 부분 승강기탑 등의 수평투영면적을 산정할 때에는 같은 항 제2호 본문에 따라 승강기탑 등 각각의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분을 측정하여 그 면적을 산정하면 된다고 할 것이고, 건축물의 건축면적 산정과는 별개인 건축물의 높이 및 층수 산정에 대해 같은 항 제2호 단서 및 같은 호 다목 8)이 적용된다고 보아 승강기탑 등의 수평투영면적을 합산할 때 장애인용 승강기의 승강기탑 부분의 수평투영면적이 제외된다고 해석할 수는 없을 것임.

# A

» 또한 건축물의 높이나 층수는 지표면 또는 지하로부터 그 건축물의 상단까지를 측정하는 것이 원칙이라고 할 것이나, 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호 다목 및 같은 항 제9호는 옥상에 설치되는 승강기탑 등의 수평투영면적의 합계가 건축물 건축면적의 8분의 1 이하인 경우에는 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우 그 넘는 부분만을 해당 건축물의 높이에 산입하거나 층수 산정에서 제외하려는 예외규정으로서(각주: 법제처 2012. 4. 27. 회신 12-0207 해석례), 그러한 예외규정을 해석할 때에는 합리적인 이유 없이 문언의 의미를 확대하여 해석해서는 안 되고 보다 엄격하게 해석할 필요(각주: 법제처 2012. 11. 3. 회신 12-0596 해석례)가 있다고 할 것인바, 같은 항 제2호 다 목8) 및 제3호 차 목에서 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로의 면적을 건축면적과 바닥면적에 산입하지 않도록 명시적으로 규정하고 있는 것과 달리, 건축물의 높이 및 층수 산정에 대해서는 이와 같은 명시적 규정이 없으므로 승강기탑 등의 수평투영면적 합계 산정 대상에서 장애인용 승강기의 승강기탑의 수평투영면적이 제외되는 것으로 볼 수는 없음.

Q

건축면적에 산입하지 않는 “건축물 지상층에 차량이 통행할 수 있도록 설치한 차량통로”의 의미

[21-0263, 2021.6.24.]

건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 일부이면서 그 상부에 지붕이 설치되어 있는 경우로서, 지상 1층과 주차장인 지상 2층 이상의 층간을 연결하는 차량통행용 경사로는 같은 호 다목 3)에 따라 건축면적에 산입하지 않는 차량통로에 해당하는지?

A

» 이 사안의 경우 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호 다목 3)에 따라 건축면적에 산입하지 않는 차량통로에 해당하지 않음.

» 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호 다목 3)에서는 모든 보행통로나 차량통로가 아닌 “일반인이나 차량”이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로로 한정하여 건축면적 산정의 예외를 인정하고 있고, 여기서의 “일반인”은 해당 건축물의 이용과 직접 관련되지 않은 불특정 다수의 사람도 포함한다고 보아야 하므로, 같은 규정 내의 “차량”의 의미도 해당 건축물의 이용 여부와 상관없이 일반적으로 통행하는 차량을 의미한다고 보아야 할 것인바, 이 사안과 같이 건축물 내에서 해당 건축물의 이용에 사용되는 차량통행용 경사로는 같은 호 3)에서 규정하고 있는 사람이나 차량의 일반적인 이용에 제공되는 경우에 해당한다고 하기 어려움.

» 또한 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호에 따른 건축면적은 같은 법 제55조에 따라 대지면적에 대한 건축면적의 비율로 산정되는 건축물의 건폐율과 관련된 것이고, 건폐율은 같은 법 제56조에 따른 용적률 등과 함께 개발밀도를 판단하는 개념인 점에 비추어 볼 때, 같은 법 시행령 제119조 제1항 제2호 다목 3)에서 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로를 건축면적에 산입하지 않는다고 규정한 것은 불특정 다수의 사람과 차량이 통행에 사용하는 면적은 개발밀도와의 연관성이 낮아 이를 제외하도록 하는 한편, 민간건축물에 공공기능을 부여하기 위한 취지라고 할 것인바, 이러한 기능을 수행하지 않고 단지 해당 건축물 내에 주차하기 위한 목적으로 진입하기 위해 설치된 통로를 건축면적에 산입하지 않는 차량통로로 보는 것은 위 규정의 입법취지에 부합하지 않는 해석임.

건축면적\_3

건축법 제84조

건축법 시행령 제119조

건축법 시행규칙 제43조

2020 국토부 관원회신

Q

장애인용 승강기의 건축면적 및 바닥면적 산정제외 여부

(인천광역시)

당초 신축시 장애인용 승강기를 면적에 산입하였으나 증축시 제외 가능한지

| 건축정책과-4314, 2020.6.4. |

A

» 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호 다목 8) 및 차목('16.7.19. 개정)에서 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 [별표 2]의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어 리프트 또는 경사로는 건축면적 및 바닥면적에 산입하지 아니한다고 규정하고 있는바

※ 건축법에 따른 건축(바닥)면적 산정시 장애인용 승강기 등의 면적제외 규정 연혁

» '14.11.28. (공공건물 및 공중이용시설인 경우 제외) → '16.1.19. (공동주택 제외 추가) → '16.7.19. (현행과 같음)

» '16.7.19. 이전 건축허가시에 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 [별표 2]의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기 등에 대해 건축면적 및 바닥면적을 산입한 경우, 증축 신청시 면적에서 제외하고자 하는 경우에는 개정규정에 따라 가능한 것으로 사료됨.



# Q

## 단 차이가 있는 다락의 가중평균한 층고 산정 여부

(국민권익위원회)

다락의 바닥에 단 차이가 있고, 공간이 일부 구획되어 있는 등 하나의 다락으로 보기 어려운 경우에도 차이나는 바닥을 모두 포함하여 가중 평균하여 층고를 산정하는 것이 맞는지

| 건축정책과-8424, 2019.11.5. |

# A

- » 건축법령에서 '다락'의 정의에 대하여 별도로 규정하고 있지는 아니하나, 일반적으로 '다락'이란 건축물 지붕 속의 공간을 가로막아 물건 등을 저장·보관하기 위하여 사용하는 공간으로, 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목에 적합한 경우 바닥면적에 산입하지 아니하며, 이때 층고는 같은법 시행령 제119조 제1항 제8호의 단서에 따라 한방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 함.
- » 다만, 별도로 구획되어 있고 실제 거주가능한 거실공간으로 구성되는 경우에는 제도의 취지상 다락으로 보기 어려울 것으로 사료되므로, **질의를 바닥을 모두 포함해 이를 가중평균하여 층고를 산정하는 것은 맞지 않는 것으로 사료되며, 다락은 허가권자가 해당 실의 구조, 기능, 이용형태 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 사항임.**

건축면적\_5

건축법 제84조

건축법 시행령 제119조

건축법 시행규칙 제43조

2019 국토부 관원회신

Q

다락이 반드시 건축물의 최상층에 위치하여야 하는지 여부

(제주특별자치도)

건축법상 다락의 용도, 설치 위치 및 장소의 인정 여부

| 건축정책과-5569, 2019.8.8. |

A

- » 「건축법」 제84조 및 같은 법 시행령 제119조 제1항 제3호 라목에서 다락의 경우 바닥면적에 산입하지 아니한다고 규정하면서, 다락의 층고를 1.5미터(경사진 지붕의 경우 1.8미터)이하인 것이라고 규정하고 있고, 법령상 다락의 용어 정의는 없으나 통상적으로 주로 부엌 위에 이층처럼 만들어서 물건을 넣어두는 공간을 말함.
- » 따라서 건축법령상 다락의 설치장소나 위치를 반드시 건축물의 최상층으로 제한하고 있지는 않으며, 다락은 거실의 용도가 아닌 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간임.

건축면적\_6

건축법 제84조

건축법 시행령 제119조

건축법 시행규칙 제43조

2019 국토부 관원회신

Q

다락을 통하여 외부 출입이 가능한 경우 다락으로 인정 여부

(인천광역시)

다락을 통하여 외부 출입이 가능한지 여부

| 건축정책과-4662, 2019.7.8. |

A

- » 일반적으로 다락이라 함은 지붕과 천장 사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간을 말하는 것으로서, 해당 공간을 주된 통로로 이용하는 경우라면 부수적으로 사용하기 위한 공간으로 보기는 어려울 것으로 판단됨.

건축면적\_7

건축법 제84조

건축법 시행령 제119조

건축법 시행규칙 제43조

2018 국토부 관원회신

Q

지표면의 고저차가 있는 경우의 건축면적 산정을 위한 지표면 산정방법

(전라남도)

대지의 지표면에 고저차가 있는 경우 건축면적 산입 여부를 판단하기 위한 지표면의 산정 기준

| 건축정책과-1997, 2018.4.5. |

A

- » 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호 나목 1)에 따르면 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)은 건축면적에 산입하지 아니하는 것으로서,
- » 같은 조 제2항에 따르면 제1항 각 호(제10호는 제외)에 따른 기준에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등을 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보며, 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정하는 것임을 알려 드림.

제84조

건축면적\_8

건축법 제84조

건축법 시행령 제119조

건축법 시행규칙 제43조

2017 국토부 관원회신

Q

다락에 바닥 난방 및 주방시설 설치가 가능한지 여부

(경상남도)

다락의 내부에 바닥 난방과 음식물 조리가 가능한 주방시설(싱크대 등)을 설치하여 거실로 사용하는 경우 다락으로 볼 수 있는지 여부

| 건축정책과-12899, 2017.8.31. |

A

- » 일반적으로 ‘다락’이라 함은 지붕과 천정사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간이므로 거실에 해당하지 않아 건축기준(바닥 면적 등)의 적용을 제외하고 있음.
- » 질의의 경우 거실로 사용하기 위해 바닥 난방과 주방시설을 다락에 설치하는 경우라면 상기규정에 따른 다락으로 볼 수 없음을 알려드림.

건축면적\_9

건축법 제84조

건축법 시행령 제119조

건축법 시행규칙 제43조

2017 국토부 관원회신

Q

다락의 설치를 전용면적에 비례해야 하는지 여부

(경기도)

오피스텔 내 다락을 설치하는 경우 해당 실의 전용면적 대비 30%로 다락 설치면적을 제한할 수 있는지 여부

| 건축정책과-8792, 2017.6.8. |

A

» 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목에 따르면 층고가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터)이하인 다락은 바닥면적에 산입하지 않으며, 상기 규정에 적합한 다락인 경우라면 그 설치면적을 건축법령에서 별도로 제한하고 있지 않음.

건축면적\_10

건축법 제84조

건축법 시행령 제119조

건축법 시행규칙 제43조

2017 국토부 관원회신

Q

장애인 승강기 바닥면적 산정제외 적용 이전 허가 건축물에 대한 산정제외 적용 가능 여부

(경기도)

「건축법 시행령」 개정 전 건축허가를 득하고 2016.1.19일 개정 「건축법 시행령」 공포·시행 후 설계변경을 하는 경우 공동주택 장애인 등 편의시설에 대한 면적산정(건축면적, 바닥면적)을 개정규정을 적용할 있는지 여부

| 건축정책과-1880, 2017.2.8. |

A

» 「건축법 시행령」(대통령령 제26909호) 제119조 제1항 및 부칙 제3조에서 이 영 시행 전에 법 제11조에 따른 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 법 제4조의2에 따른 건축위원회 심의를 신청한 경우를 포함한다)하거나 법 제14조에 따른 건축신고를 한 공동주택의 장애인 등 편의시설에 대한 건축면적 및 바닥면적 산정방법과 옥상 승강장에 대한 바닥면적 및 층수 산정방법에 대해서는 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따르도록 하고 있음.

» 이와 관련, 귀 질의한 내용과 같이 개정 건축법령 시행 후 동법 제16조에 따른 허가사항 등의 변경을 하는 경우에는 개정규정(장애인 등 면적산정) 적용이 가능함을 알려드립니다.

## Q

## 차량 이동 경사로의 용적률 산입 제외 여부

(경기도)

지상층 주차용으로 쓰는 면적은 건축물의 용적률 산정용 연면적에서 제외하도록 규정하고 있는데, 주차용으로 쓰는 면적에 층간 차량 이동에 사용되는 경사로(램프) 면적이 포함되는지 여부

| 건축정책과-3350, 2022.4.13. |

## A

- » 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제4호 나목에 따라 연면적이란 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당)으로 쓰는 면적은 제외하는 것으로 규정하고 있음.
- » 이때, “부속용도”란 같은 법 시행령 제2조 제13호 나목에 따라 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 사무, 작업, 집회, 물품저장, 주차, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도를 말하는 것임.
- » 이와 관련, 질의의 차량이동 경사로(램프)가 지상층의 당해 건축물의 부설주차장으로 부속용도에 해당하는 주차용으로만 사용하는 경우에는 용적률을 산정할 때 제외하는 것임을 알려드립니다.

바닥면적\_2

건축법 제84조

건축법 시행령 제119조

건축법 시행규칙 제43조

**Q** 바닥면적 산정 시 산입되지 않는 공동주택 필로티의 범위

[20-0536, 2020.12.2]

「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 다목에서는 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 않는다고 규정하고 있는바, 공동주택 중 연립주택의 경우 바닥면적 산정에서 제외되는 필로티 부분은 해당 필로티를 주차 용도로 사용하는 경우로 한정되는지?

**A** > 바닥면적 산정에서 제외되는 필로티 부분은 해당 필로티를 주차 용도로 사용하는 경우로 한정되지 않음.

- > 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 다목에서는 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(이하 “필로티등”이라 함)의 부분에 대한 건축물의 바닥면적을 산정하는 방법으로 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 않는다고 규정하여, 바닥면적에 산입하지 않는 필로티등 부분은 그 부분의 용도를 기준으로 하는 경우와 필로티등 구조로 된 건축물의 종류를 기준으로 하는 경우로 구분하고 있는바,
- > 전자의 경우에는 필로티등 부분이 “공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우”로 그 용도가 한정되지만 “공동주택의 경우”에는 필로티등 부분의 용도와 관계없이 바닥면적에 산입하지 않는 것이 문언상 분명함.
- > 또한 필로티등의 용도에 따른 바닥면적 산정 기준에서도 주차 용도 외에 공중이나 차량이 통행하는 용도로 사용되는 경우를 포함하고 있는데 공동주택인 경우의 필로티등에 대해서만 그 용도가 주차 용도로 제한된다고 보는 것은 타당하지 않으며, 공동주택의 경우 필로티등 부분은 공동주택 주민의 통행 등 공동주택 주민의 필요에 따라 활용될 것이 예상된다는 점에 비추어 그 용도를 제한하지 않은 것으로 보아야 함.
- > 아울러 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 단서에서 아파트 또는 연립주택의 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외한다고 규정하고 있더라도 이는 아파트 또는 연립주택 등을 층수에 따라 공동주택으로 분류하도록 용도별 건축물의 종류를 정한 것으로, 건축물의 바닥면적 산정방법을 정한 같은 영 제119조 제1항 제3호와는 구분되는 별개의 규정이므로, 같은 별표 규정을 근거로 공동주택의 필로티 부분이 주차 용도로 사용되는 경우에만 바닥면적에서 제외된다고 볼 수는 없음.

## Q

## 필로티 구조 주차구획에 장막설치시 바닥면적 산정 관련

(경상북도)

숙박시설 필로티 구조 주차장에 스크린 장막 시설물 설치시 바닥면적 산정은

| 건축정책과-7880, 2019.10.18. |

## A

- » 바닥면적은 「건축법 시행령」 제119조에 따라 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 하고 있으나, 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상 이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에 한해 바닥면적에서 제외함.
- » 따라서, 필로티 구조 등이 채광, 통풍, 개방, 피난, 방화, 주차공간 확대 등을 위해 조성되고 일부 건축기준을 완화하여 적용되었음을 감안하여, 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 당초 목적에 어긋나지 않도록 유지관리되어야 할 것임.

바닥면적\_4

건축법 제84조

건축법 시행령 제119조

건축법 시행규칙 제43조

2019 국토부 관원회신

Q

물탱크 보관을 위한 물탱크실의 바닥면적 산정여부

(서울특별시)

건축물대장상 준공도면에 미표기된 물탱크실이 필로티 구조물 내에 위치한 바, 이 구조물이 물탱크실로만 사용된다면, 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목에 따라 바닥면적 산입에서 제외되는지 여부

| 건축정책과-5214, 2019.7.25. |

A

- » 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 라목 본문에서 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다고 규정하고 있음.
- » 상기 규정에 따라 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물에 해당할 경우 바닥면적에 산입하지 않아도 될 것이나, 질의와 같이 필로티구조로 바닥면적에 산입하지 않은 옥내 공간에 물탱크를 관리하기 위하여 조성하는 공간인 경우에는 바닥면적에 산입하는 것이 타당할 것임.



## Q

## 필로티형식 건축물 바닥면적, 층수 산입여부 관련

(경기도)

「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 다목에 따라 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우의 바닥면적 산입에서 제외되고, 「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호 다목 및 제2호에 따른 다가구·공동주택의 층수에서 제외되는지 여부

| 건축정책과-5045, 2019.7.22. |

## A

- » 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 다목에서 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당함)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니하도록 규정하고 있으므로,
- » 질의의 경우가 이에 해당하는 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조로서 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에 해당한다면 바닥면적 산입에서 제외되는 것임.
- » 또한, 「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호 다목에서 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하도록 규정하고,
- » 같은 [별표 1] 제2호에서 아파트와 연립주택의 경우 주택으로 쓰는 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고,
- » 다세대주택의 경우 주택으로 쓰는 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하도록 규정하고 있으므로,
- » 질의의 경우가 이에 해당하는 필로티구조로서 주차장으로 사용하는 등 상기 요건에 충족되는 경우에는 주택의 층수에서 제외되는 것임.

## 참고법령

「건축법 시행령」 [별표  
1] 용도별 건축물의  
종류  
제1호 다목 및 제2호

### 1. 단독주택

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제1호에 따른 소형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

가. 아파트: (생략)

나. 연립주택: (생략)

다. 다세대주택: (생략)

라. 기숙사: (생략)

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정

## 유사질의회신

(경기도) (건축정책과-3433, 2019.5.30.)

필로티 건축물의 바닥면적 산정 관련

## Q

다락을 최상층이 아닌 중간층에 설치할 수 있는지 여부

[17-0184, 2017.6.1.]

「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목에 따라 바닥면적에 산입되지 않는 “다락”의 설치 장소가 건축물의 최상층으로 제한되는지?

## A

- » 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목에 따라 바닥면적에 산입되지 않는 “다락”의 설치 장소는 건축물의 최상층으로 제한되지 않음.
- » 「건축법」 제84조 및 같은 법 시행령 제119조제1항제3호라목에서는 다락의 경우 바닥면적에 산입하지 아니한다고 규정하면서, 그러한 다락의 층고를 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터를 말함) 이하인 것이라고만 규정하고 있는바, 통상적으로 다락이 주로 부엌 위에 2층처럼 만들어서 물건을 넣어두는 곳이라는 의미로 사용되는 점에 비추어 볼 때(국립국어원 표준국어대사전 참조),
- » 구체적인 다락의 의미, 다락의 설치 장소나 위치 등에 대한 건축법령상 명문의 규정이 없음에도 불구하고, 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목의 규정에서 다락의 설치 장소나 위치가 반드시 건축물의 최상층으로 제한된다고 보기는 어렵다고 할 것임.
- » 그리고, 바닥면적 산정에서 제외되는 다락을 건축물의 최상층에만 설치할 수 있다고 해석한다면, 다락과 같은 형태의 구조물이 최상층이 아닌 층에 설치되는 경우, 그 면적은 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목에 따른 다락이라고 볼 수 없어 바닥면적 산정에 포함될 것이고, 그로 인해 같은 항 제4호에 따른 건축물의 연면적이나 「건축법」 제56조에 따른 용적을 적용에도 영향을 미치게 되어 건축법령상 강화된 규제가 적용될 수 있어, 결과적으로 법령상 명시적 근거도 없이 같은 형태의 구조물을 그 위치에 따라 달리 취급하게 되는 불합리한 결과가 초래될 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려하여야 할 것임.

바닥면적\_7

건축법 제84조

건축법 시행령 제119조

건축법 시행규칙 제43조

2018 국토부 관원회신

Q

거실 바닥면적 산정시 전용면적만 산정하는지 여부 및 구분 소유된 내부에서 복도 규정을 지켜야 하는지 여부

(서울특별시교육청)

- 가. 거실 바닥면적 합계는 건축물대장 공용면적을 제외한 전용면적인지 또는 그 내부의 부분 중 칸막이를 설치하여 구성된 각 실의 합계인지
- 나. 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의2에 따른 복도 설치 기준을 구분 소유된 부분 내부의 복도에 대하여도 적용하여야 하는지

| 건축정책과-6558, 2018.11.8. |

A

(질의 '가'에 대하여)

- » 거실이란 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말하는 것으로, 집합건축물에서 공용으로 사용되는 계단 복도 등은 거실에 해당되지 않을 수 있으나,
- » 일반적으로 구분소유된 부분 내에서 칸막이벽의 설치 등으로 복도를 구성한다 하여 해당 복도를 거실이 아닌 부분으로 보기 어려운 바 이 또한 거실 바닥면적의 합계로 하여야 할 것이며, 이때 바닥면적은 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호에 따라 벽, 기둥 등 구획의 중심선을 기준으로 산정함.

(질의 '나'에 대하여)

- » 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의2 규정은 연면적 200㎡를 초과하는 건축물에 대하여 적용하는 것이며, 구분소유된 각 부분 내라 하더라도 복도에 해당하는 부분에는 적용되어야 하는 것임.

## Q

## 바닥면적 산정 시 장애인용 승강기 등의 면적을 제외하는 규정의 적용 범위

[18-0246, 2018.9.3.]

건축물 바닥면적 산정 시 장애인용 승강기 등의 면적을 제외하도록 한 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 차목이 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 [별표 2] 제3호 및 제4호에 따른 시설에 장애인용 승강기 등을 설치하는 경우에만 적용되는지, 아니면 그 밖의 시설에 장애인용 승강기 등을 설치하는 경우에도 적용되는지?

## A

» 그 밖의 시설에 장애인용 승강기 등을 설치하는 경우에도 적용됨.

» 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 차목은 「건축법」 제84조의 위임에 따라 “건축물의 바닥면적 산정방법”을 구체적으로 정하고 있는 규정으로서 같은 법 제2조 제1항 제2호에서는 “건축물”을 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것이라고 정의하고 있는바, 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 차목에서 정한 방법에 따라 바닥면적을 산정해야 하는 “건축물”은 그 범위를 달리 정하고 있는 특별한 규정이 없는 한 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물 모두를 의미함.

» 그리고 2016.7.19. 대통령령 제27365호로 개정 전 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 차목에서는 “장애인등편의법 시행령 별표 2 제3호가목(6) 및 같은 표 제4호가목(6)에 따른 장애인용 승강기 등”에 한정하여 바닥면적에 산입하지 않는다고 규정하고 있었으나, 단독주택 등 그 밖의 건축물에 장애인용 승강기 등을 설치하는 건축주와의 형평성 문제가 제기되자 2016.7.19. 대통령령 제27365호로 개정된 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 차목에서 해당 규정의 적용 대상을 현행과 같이 모든 건축물로 확대한 것인바, 이러한 입법 연혁에 비추어 볼 때에도 같은 목의 적용 대상이 특정 건축물이나 시설에 한정되는 것이 아님.

건축물의  
높이\_1

건축법  
제84조

건축법 시행령  
제119조

건축법  
시행규칙  
제43조

2019 국토부 관원회신

Q

장애인용 승강기탑의 높이산정 제외 여부 관련

(서울특별시)

건축면적 및 바닥면적에 산입하지 아니하는 장애인용 승강기의 승강기탑의 경우, 건축물의 높이산정 시에도 제외되는지 여부

| 건축정책과-1107, 2019.2.20. |

A

» 건축물의 높이는 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호에서 정하는 바에 따라 산정하는 것으로서, 장애인용 승강기의 승강기탑과 관련된 높이 산정 제외 규정을 두고 있지 아니한 바, 동 호 다목에서 정하는 바에 따라 승강기탑의 높이를 산정함을 알려 드림.

# Q

## 복합 건축물의 각 부분 높이 산정의 기준이 되는 지표면의 의미

[18-0172, 2018.5.26.]

「건축법」 제61조 제2항 제2호에 따른 하나의 대지에 건축된 두 동(棟)의 공동주택에 A층 미만인 층에는 업무시설만, B층 이상인 층에는 공동주택만 위치하고 있고, A층 이상부터 B층 미만까지의 모든 층에는 공동주택과 업무시설이 복합되어 있으나 같은 대지의 다른 건축물과 마주 보는 부분에는 업무시설만 위치하고 있는 공동주택에 대해, 「건축법 시행령」 제86조 제3항 제2호 가목에 따른 건축물 각 부분 높이를 같은 영 제119조 제1항 제5호 나목 단서에 따라 산정하는 경우 그 기준이 되는 지표면은 해당 건축물에 있는 “공동주택의 가장 낮은 부분”인지 아니면 “다른 건축물과 마주보는 부분에 위치한 공동주택의 가장 낮은 부분”인지?

# A

» 이 사안의 경우 그 기준이 되는 지표면은 해당 건축물에 있는 “공동주택의 가장 낮은 부분”임.

» 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호 나목 단서에서 **공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우 「건축법」 제61조 제2항에 따른 높이를 산정할 때 그 건축물의 지표면으로 보는 기준으로 “공동주택의 가장 낮은 부분”을 규정하면서 건축물 내에서 공동주택의 배치를 고려하여 이를 결정하도록 하는 별도의 규정을 두고 있지 않으므로 “공동주택의 가장 낮은 부분”은 해당 건축물에 있는 공동주택의 가장 낮은 부분으로 보는 것이 그 문언에 따른 해석임.**

» 「건축법」 제61조 제2항에서 제2호를 규정한 취지는 하나의 대지에 두 동 이상의 건축물을 건축하는 경우 공동주택에서 이루어지는 주거생활에 중요한 영향을 미치는 채광, 통풍 등을 일정 수준으로 확보할 수 있도록 그 공동주택의 높이를 일정한 수준 이하로 제한하려는 것이고, 같은 법 시행령 제86조 제3항에서 이러한 높이 제한의 방안으로 같은 대지의 건축물 사이에 이격해야 하는 거리를 건축물의 높이를 기준으로 하여 규정한 것임을 고려해 볼 때도 같은 법 시행령 제119조 제1항 제5호 나목 단서의 “**공동주택의 가장 낮은 부분”은 “전체 건축물에 있는 공동주택의 가장 낮은 부분”을 의미하는 것으로 보는 것이, 지표면으로부터 산정하는 건축물 높이 산정의 원칙에 대한 예외로서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우 그 지표면보다 높은 위치한 공동주택의 가장 낮은 부분을 지표면으로 보아 이를 기준으로 높이를 산정할 수 있도록 한 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호 나목 단서에 부합하는 해석임.**

### 참고법령

「건축법」  
제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 제2항

#### 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.
  1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우
  2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024.3. 26., 일부개정

### 참고법령

「건축법 시행령」  
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 제3항 제1호 및 제2호

#### 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

- ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다.
  1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
  2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.
    - 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
    - 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
    - 다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상
    - 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상
    - 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상

※ 출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제34785호, 2024. 7. 30., 타법개정



# Q

## 경사진 대지에 테라스형으로 건축시 지표면 산정방법

(강원도)

「건축법 시행령」 제119조 제1항 제9호, 제10호 및 제2항에 의한 건축물의 층수 등의 산정과 관련하여, 경사진 대지에서 계단식 테라스형태의 건축물의 층수를 3미터 이내 부분마다 지표면을 산정하여 산정할 수 있는지 여부

| 건축정책과-5146, 2019.7.24. |

# A

- » 경사진 대지의 지형을 이용하여 계단식의 테라스 형태로 건축하는 경우 동 부분에 대한 건축법상 층수는 지표면에 고저차가 있는 경우 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면을 기준으로 산정하되,
- » 「건축법 시행령」 제119조 제2항 단서규정 **그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정하여 개별적으로 층수를 산정할 수 있음.**

층수\_2

건축법 제84조

건축법 시행령 제119조

건축법 시행규칙 제43조

2018 국토부 관원회신

# Q

## 불법 증축한 옥탑의 층수 산입 여부

(서울지방법국세청)

- 가. 허가를 받거나 신고를 하지 않고 증축한 옥탑이 건축면적의 8분의 1을 초과한 경우 해당 옥탑을 건축물의 층수에 산입해야 하는지 여부
- 나. 옥탑이 층수에 산입되는 경우 주택으로 사용하는 층수가 4층 이상에 해당하여 「건축법」에 따른 다가구주택의 요건을 충족하지 못하는 것인지 여부

| 건축정책과-2582, 2018.5.4. |

# A

(질의 '가'에 대하여)

- » 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제9호에 따르면 건축물의 옥탑은 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조 제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85㎡ 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 경우에 건축물의 층수에 산입하지 아니한다고 규정하고 있는 바, 허가나 신고의 절차를 이행하지 아니하고 옥탑을 증축한 경우로서 「건축법」상 건축물의 층수 산정이 필요한 경우 상기 규정에 따라 건축물의 층수를 산정할 수 있을 것임.

(질의 '나'에 대하여)

- » 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 제1호 다목에 따르면 '주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하일 것'을 다가구주택의 요건으로 명시하고 있는 바, 허가나 신고의 절차를 이행하지 아니한 옥탑의 증축으로 인해 다가구주택의 층수 요건을 만족하지 못하게 된 경우라면 해당 건축물의 용도를 다가구주택으로 볼 수 없음을 알려드립니다.

## Q

## 경사진 대지에 건축하는 계단식 형 건축물의 층수산정 방법

(법제처)

경사진 대지에 계단형 주택과 수직형 주택(공동주택)을 복합하여 건축하는 경우 건축물의 층수 산정 및 용도분류를 위한 층수 산정기준

| 건축정책과-5344, 2017.4.4. |

## A

## 가. 건축물의 층수관련

- » 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제9호에 따르면 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 보며, 제2항에 따르면 제1항 각 호(제10호는 제외한다)에 따른 기준에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등을 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보며, 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정하여 산정함.
- » 이와 관련하여, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 보며, 경사진 대지의 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 3미터 이내의 부분마다 지표면을 산정하여 그 지표면을 기준으로 건축물의 층수 산정하는 것임.

## 나. 건축물의 용도 관련

- » 주택의 용도분류시 건축법령에서 주택의 층수에 대한 특별한 산정기준을 명시하고 있지 아니하므로 건축물의 층수 산정방법을 준용하여 지표면의 고저차가 3미터이상인 경우에는 건축물의 층수와 동일하게 각 지표면별로 주택의 층수를 산정하고, 지표면별로 그 층수가 다른 경우 가장 많은 층수를 건축물의 층수로 보는 것과 같이 주택의 층수가 다른 경우 가장 많은 주택의 층수를 기준으로 주택의 용도를 분류하여야 함.

층수\_4

건축법 제84조

건축법 시행령 제119조

건축법 시행규칙 제43조

2017 국토부 관원회신

# Q

## 주상복합 건축물의 층수 산정 및 주택용도 판단

(법제처)

- 가. 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 나목(연립주택)은 주택과 상가 등의 용도가 병존하는 복합건축물(1층 상가, 2~5층 연립주택)로서 [별표 1]에 따른 요건을 갖출 경우 연립주택으로 인정할 수 있는지 여부
  - 이 경우 1층은 연립주택 층수 산정에서 제외되는지 여부
  - 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하(1~3층 상가, 4~7층 연립주택)일 경우 건물 전체의 층수에 관계없이 연립주택으로 인정될 수 있는지 여부
- 나. 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 각 목 외의 부분에서 '주택 외의 용도'란 무엇을 의미하는지
  - 「건축법 시행령」 [별표 1] 각호에서 규정하고 있는 각각의 독립된 용도를 의미하는지 또는 주차장에 창고, 보일러실 등 부속용도도 포함되는지 여부
- 다. 복합건축물에서 1층 전체가 상가인 경우 해당 층은 주택이 아니므로 연립주택 층수에서 제외되는데, 1층 중 일부가 필로티 구조의 주차장이고 나머지 일부가 상가(근린생활시설)일 경우 연립주택의 층수에 포함하는 이유는

| 건축정책과-3650, 2017.3.9. |

# A

(질의 '가'에 대하여)

- » 질의의 경우 복합건축물(1층 상가, 2~5층 연립주택 또는 1~3층 상가, 4~7층 연립주택)이 「건축법 시행령」 [별표 1]에 규정하고 있는 연립주택의 요건을 갖추고 상가가 주택의 용도가 아닐 경우에는 연립주택으로 인정할 수 있으며, 이 경우 상가는 주택의 층수에서 제외함을 알려드립니다.

(질의 '나'에 대하여)

- » 질의하신 '주택 외의 용도'란 주택으로 사용하지 아니하는 용도를 말하는 것이며, 다만 창고, 보일러실 등이 「건축법 시행령」 제2조 제13호에서 규정하고 있는 부속용도로서 주택의 부속용도에 해당될 경우에는 주된 건축물인 주택의 용도로 보아야 할 것으로 사료됨.

(질의 '다'에 대하여)

- » 건축법령상 아파트나 연립주택의 경우 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고 있으며, 동 규정은 주택공급 확대 및 주거지역의 주차난 해소 등 주거환경 향상을 위하여 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에 한정하여 완화규정을 적용하고 있음을 알려드립니다.

# Q

## 경사진 대지에 건축하는 테라스형 주택의 층수 산정 방법

(강원도)

경사진 대지의 고저차(3미터 이상)를 이용하여 테라스하우스의 상부에 연립주택을 건축하는 경우 층수 산정

| 건축정책과-2167, 2017.2.13. |

# A

- » 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제9호 및 제2항에 따르면 건축물의 층수는 지표면으로부터 산정하며, 건축물의 부분에 따라 그 층수가 다른 경우 그중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수이며 층수 산정에서 지하층은 제외되며, 건축물의 층수를 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면의 부분의 높이를 그 지표면 수평거리를 따라 가중평균한 높이를 지표면으로 보며 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터이내의 부분마다 그 지표면을 정함.
- » 질의의 경우도 상기 규정에 따라 경사진 대지의 고저차가 3미터 이상이라면 3미터 이내의 부분마다 지표면을 산정하고, 건축물의 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 가장 많은 층수가 그 건축물의 층수임.
- » 다만, 테라스형태 주택의 바닥이 지표면 아래의 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균 높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 경우에는 지하층(법 제2조 제1항 제5호)에 해당되어 건축물 층수 산정시 제외하나, 이에 해당되지 않을 경우에는 층수에 산정하여야 함을 알려드리오니 보다 구체적인 사항은 관련 서류를 갖추어 해당지역 허가권자와 판단할 사항임을 알려드립니다.

### 유사질의회신

(경기도) (건축정책과-11359, 2020.12.30.)

경사진 대지의 연립주택 층수산정 방법

(강원도) (건축정책과-5146, 2019.7.24.)

경사진 대지에 테라스형으로 건축시 지표면 산정방법

지하층의 지표면
건축법 제84조
건축법 시행령 제119조
건축법 시행규칙 제43조

# Q

## 인위적으로 설치한 옹벽을 기준으로 한 지표면 산정이 적법한지 여부

(국민권익위원회)

민원인 토지에 인접하여 과도하게 높은 주택이 건축되는 부분에 대해 이의제기하는 것으로 불필요한 옹벽을 지하층 판정을 받기 위해 인위적으로 설치하여 지구단위계획상 건축제한(옹벽률 60% 이하, 건폐율 20% 이하, 층수 3층 이하)을 회피하는 수단으로 이용될 여지가 있어 보이며, 지하층 산정시 옹벽 기준이 아니라 실제 외부에서 보이는 지반선을 기준으로 지하층 해당 여부를 검토하는 것이 적법한 것이라는 의견

| 건축정책과-7508, 2020.9.8. |

# A

- › 지하층이라 함은 「건축법」 제2조 제1항 제5호의 규정에 의하여 건축물의 바닥 이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균 높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말하고 지하층의 지표면 산정은 같은법 시행령 제 119조 제1항 제10호에 의하여 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정하도록 규정하고 있음.
- › 대지조성을 위해 대지 경계선에 옹벽을 설치하고 건축물의 벽체와의 사이에 흙을 매립한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 따라 개발행위허가를 받아 적합하게 성토하여 대지를 조성한 경우라면, 그 조성된 면을 지표면으로 보아 지표면으로 산정할 수 있을 것으로 사료됨.
- › 다만, 의도적으로 지구단위계획이나 건축법 관련 규정을 회피하기 위해서 불필요한 옹벽을 설치하여 인위적인 지표면을 조성한 경우는 지하층으로 인정하기 어려울 것으로 사료됨.

### 참고법령

「건축법」  
제2조(정의) 제1항 제5호

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.  
5. “지하층”이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024.3. 26., 일부개정

# Q

## 축사 차양 연결부위 건축 및 바닥면적 완화 기준 관련

(경상남도)

「건축법 시행령」 제119조 제1항 제2호 가목 2)에서 사료 투여, 가축 이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위하여 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 돌출차양이 설치된 축사에 대하여 3m 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6m 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리를 말한다)의 범위에서 해당 부분을 건축면적에 제외하는 규정 중 두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에 대한 해석을 질의함

| 건축정책과-5146, 2019.7.24. |

# A

- » 벽체 사이 간격이 6미터 이내로서 차양만이 연결되는 경우라면 건축면적 및 바닥면적에 산입되지 않을 것으로 판단되며, 다만 두 동 사이의 상부가 구조체로 연결된다면 경우에 따라서는 건축물 상부의 지붕에 해당되고 이는 하나의 건축물일 것인 바, 건축면적 및 바닥면적에 산입할 수 있음.

제87조

「건축법」 제87조(보고와 검사 등)

제87조(보고와 검사 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장, 그 소속 공무원, 제27조에 따른 업무대행자 또는 제37조에 따른 건축지도원은 건축물의 건축주등, 공사감리자, 공사시공자 또는 관계전문기술자에게 필요한 자료의 제출이나 보고를 요구할 수 있으며, 건축물·대지 또는 건축공사장에 출입하여 그 건축물, 건축설비, 그 밖에 건축공사에 관련되는 물건을 검사하거나 필요한 시험을 할 수 있다.

② 제1항에 따라 검사나 시험을 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

③ 허가권자는 건축관계자등과의 계약 내용을 검토할 수 있으며, 검토결과 불공정 또는 불합리한 사항이 있어 부실설계·시공·감리가 될 우려가 있는 경우에는 해당 건축주에게 그 사실을 통보하고 해당 건축물의 건축공사 현장을 특별히 지도·감독하여야 한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정



# Q

## 위반한 자에게 위법건축물에 대한 자료제출 요구가 가능한지 여부

(인천광역시)

건축주 등에게 위반건축물에 대한 자료의 제출을 요구할 수 있는지

| 건축정책과-2932, 2020.4.7. |

# A

- » 「건축법」 제87조 제1항에서 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장, 그 소속 공무원, 제27조에 따른 업무대행자 또는 제37조에 따른 건축지도원은 건축물의 건축주등, 공사감리자, 공사시공자 또는 관계전문기술자에게 필요한 자료의 제출이나 보고를 요구할 수 있다고 규정하고 있으며,
- » 같은 법 제37조 제1항에서는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물의 발생을 예방하기 위하여 건축지도원을 지정할 수 있다고 규정하고 있음.
- » 이 경우 위반건축물 단속업무를 담당하는 소속공무원 및 건축지도원은 직무를 수행하는 데 필요한 자료를 수집하기 위하여 건축주등에게 필요한 자료의 제출이나 보고를 요구할 수 있을 것이나,
- » 이는 위반건축물로 단속이 되거나 확증이 있는 경우 등에 한해 「행정조사기본법」 제10조의 절차 등에 따라 시행되어야 하는 것으로, 이에 대해서는 허가권자가 위반현황과 사실여부, 조사내용 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 사항으로 사료됨.
- » 또한, 자료의 제출 또는 보고를 하여야 하는 건축주등이 이에 따르지 아니한 경우에는 같은 법 제113조 제2항 제9호 및 같은 법 시행령 [별표 16]에 따라 과태료 부과대상에 해당할 것으로 사료됨.

### 참고법령

「건축법」  
제37조(정의) 제1항 및  
제113조(과태료) 제2항  
제9호

제37조(건축지도원) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물의 발생을 예방하고 건축물을 적법하게 유지·관리하도록 지도하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축지도원을 지정할 수 있다.

#### 제113조(과태료)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

9. 제87조제1항에 따른 자료의 제출 또는 보고를 하지 아니하거나 거짓 자료를 제출하거나 거짓 보고를 한 자

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024.3. 26., 일부개정

## 참고법령

「행정조사기본법」  
제10조(보고요구와  
자료제출의 요구)

제10조(보고요구와 자료제출의 요구) ① 행정기관의 장은 조사대상자에게 조사사항에 대하여 보고를 요구하는 때에는 다음 각 호의 사항이 포함된 보고요구서를 발송하여야 한다.

1. 일시와 장소
  2. 조사의 목적과 범위
  3. 보고하여야 하는 내용
  4. 보고거부에 대한 제재(근거법령 및 조항 포함)
  5. 그 밖에 당해 행정조사와 관련하여 필요한 사항
- ② 행정기관의 장은 조사대상자에게 장부·서류나 그 밖의 자료를 제출하도록 요구하는 때에는 다음 각 호의 사항이 기재된 자료제출요구서를 발송하여야 한다.
1. 제출기간
  2. 제출요청사유
  3. 제출서류
  4. 제출서류의 반환 여부
  5. 제출거부에 대한 제재(근거 법령 및 조항 포함)
  6. 그 밖에 당해 행정조사와 관련하여 필요한 사항

※ 출처: 「행정조사기본법」 법률 제19213호, 2023.1. 27., 타법개정

# Q

건축물에 출입·점검할 수 있는 공무원에 대한 자격

(부산광역시)

「건축법」 제87조 및 같은 법 시행령 제115조 제1항에 따라 건축지령 외의 공무원 또는 건축부서 소속 공무원이 아닌 자(산림녹지와 녹지직렬)도 사용승인 등을 받은 민간 건축물에 출입하여 점검 및 조사, 행정 조치 등 관리하는 것이 가능한지 여부

| 건축정책과-4309, 2018.7.31. |

# A

» 「건축법」 제87조제1항에 따라 질의하신 건축물 등에 출입하여 검사나 시험을 할 수 있는 자는 국토교통부 및 허가권자의 소속 공무원 및 건축지도원 등으로서 건축물출입검사원증을 소지한 자를 말하는 것임.

# 제10장 벌칙(제106조, 제110조, 제111조)

## 벌칙

벌칙\_1

건축법  
제106조

2018 국토부 관원회신

# Q

### 변경된 설계도서와 달리 시공한 공사시공자에 대한 처벌 규정

(창원 서부경찰서)

사전설계 대상으로 시공자가 변경된 허가 설계도서와 다르게 시공한 경우 처벌 규정

| 건축정책과-6794, 2018.11.20. |

# A

» 「건축법」 제24조에 따르면 공사시공자는 건축주와 계약대로 성실하게 공사를 수행하여야 함을 규정하고 있고, 동법 제106조 및 제111조는 위 규정을 위반한 건축주 및 공사시공자는 10년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처함.

## 참고법령

「건축법」  
제24조(건축시공) 제1항,  
제3항~제4항, 제6항

제24조(건축시공) ① 공사시공자는 제15조제2항에 따른 계약대로 성실하게 공사를 수행하여야 하며, 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞게 건축물을 건축하여 건축주에게 인도하여야 한다.

② (생략)

③ 공사시공자는 설계도서가 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞지 아니하거나 공사의 여건상 불합리하다고 인정되면 건축주와 공사감리자의 동의를 받아 서면으로 설계자에게 설계를 변경하도록 요청할 수 있다. 이 경우 설계자는 정당한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

④ 공사시공자는 공사를 하는 데에 필요하다고 인정하거나 제25조제5항에 따라 공사감리자로부터 상세시공도면을 작성하도록 요청을 받으면 상세시공도면을 작성하여 공사감리자의 확인을 받아야 하며, 이에 따라 공사를 하여야 한다.

⑤ (생략)

⑥ 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물의 건축주는 공사 현장의 공정 및 안전을 관리하기 위하여 같은 법 제2조제15호에 따른 건설기술인 1명을 현장관리인으로 지정하여야 한다. 이 경우 현장관리인은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공정 및 안전 관리 업무를 수행하여야 하며, 건축주의 승낙을 받지 아니하고는 정당한 사유 없이 그 공사 현장을 이탈하여서는 아니 된다.

⑦ (생략)

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법」  
제106조(벌칙) 및  
111조(벌칙)

- 제106조(벌칙) ① 제23조, 제24조제1항, 제25조제3항, 제52조의3제1항 및 제52조의5제2항을 위반하여 설계·시공·공사감리 및 유지·관리와 건축자재의 제조 및 유통을 함으로써 건축물이 부실하게 되어 착공 후 「건설산업기본법」 제28조에 따른 하자담보책임 기간에 건축물의 기초와 주요구조부에 중대한 손괴를 일으켜 일반인을 위험에 처하게 한 설계자·감리자·시공자·제조업자·유통업자·관계전문기술자 및 건축주는 10년 이하의 징역에 처한다.
- ② 제1항의 죄를 범하여 사람을 죽거나 다치게 한 자는 무기징역이나 3년 이상의 징역에 처한다.

제111조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제14조, 제16조(변경신고 사항만 해당한다), 제20조제3항, 제21조제1항, 제22조제1항 또는 제83조제1항에 따른 신고 또는 신청을 하지 아니하거나 거짓으로 신고하거나 신청한 자
2. 제24조제3항을 위반하여 설계 변경을 요청받고도 정당한 사유 없이 따르지 아니한 설계자
3. 제24조제4항을 위반하여 공사감리자로부터 상세시공도면을 작성하도록 요청받고도 이를 작성하지 아니하거나 시공도면에 따라 공사하지 아니한 자
  - 3의2. 제24조제6항을 위반하여 현장관리인을 지정하지 아니하거나 착공신고서에 이를 거짓으로 기재한 자
  - 3의3. 삭제
4. 제28조제1항을 위반한 공사시공자
5. 제41조나 제42조를 위반한 건축주 및 공사시공자
  - 5의2. 제43조제4항을 위반하여 공개공지등의 활용을 저해하는 행위를 한 자
6. 제52조의2를 위반하여 실내건축을 한 건축주 및 공사시공자
  - 6의2. 제52조의4제5항을 위반하여 건축자재에 대한 정보를 표시하지 아니하거나 거짓으로 표시한 자
7. 삭제
8. 삭제

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

# Q

## 건축주와 소유자가 다른 경우 위법시 처벌 대상자에 대한 질의

(경상북도)

건축주가 아닌 건축물 소유자를 「건축법」 제110조 제2호에 해당하는 자로 보고 고발할 수 있는지(사용승인 전 소유권 보존등기 후 소유권이전 등기가 이뤄졌으나, 건축주 명의로는 소유자에게로 이전되지 않고 현재 사용승인을 득하지 않고 건축물을 사용 중임)

| 건축정책과-10052, 2020.11.26. |

# A

- » 「건축법」 제110조 제2호는 제22조 제3항을 위반한 “건축주”에 대하여 2년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금에 처할 수 있도록 규정하고 있음.
- » 이때, “건축주”란 건축법 제2조 제1항 제12호에 따라 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 “건축물의 건축등”이라 한다)에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자로 정의 하고 있음.
- » 질의의 경우, 사용승인 전 소유권보존등기가 되고 소유권이전등기가 이뤄졌으나 건축허가서 상의 건축주 명의로는 소유자에게 이전되지 않고 기존 건축주에게 남아있는 경우로서 상기 처벌 규정을 적용함에 있어 해당 건축물의 공사에 현장 관리인을 두어 그 공사를 하는 등 공사에 실제 참여하여 건축주의 권한을 행사한 자를 건축주로 보아야 할 것으로 사료됨.

### 참고법령

「건축법」  
제2조(정의) 제12호

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “건축주”란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 “건축물의 건축등”이라 한다)에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말한다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

### 참고법령

「건축법」  
제22조(건축물의 사용승인)  
제3항

제22조(건축물의 사용승인) ③ 건축주는 제2항에 따라 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 허가권자가 제2항에 따른 기간 내에 사용승인서를 교부하지 아니한 경우
2. 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분이 견폐울, 용적률, 설비, 피난·방화 등 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우로서 기간을 정하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 임시로 사용의 승인을 한 경우

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

## 참고법령

「건축법」

제110조(벌칙) 제2호

제110조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

2. 제16조(변경허가 사항만 해당한다), 제21조제5항, 제22조제3항 또는 제25조제7항을 위반한 건축주 및 공사시공자

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

# Q

## 위법 시공한 공사시공자에 대한 처벌시 건축주에 대한 처벌 가능여부

(장원 중부경찰서)

- 시공사가 건축주로부터 위임을 받아 위반한 사항(허가와 신고사항의 변경)에 대하여 시공사를 처벌할 수 있는지
- 건축주는 시공사가 위반행위를 방지하기 위한 상당한 주의와 감독을 하지 않은 사실이 확인됨에도 위와 같이 시공사에게 위임을 하였다는 이유로 본법 적용을 피해갈 수 있는지

| 건축정책과-6038, 2018.10.17. |

# A

- » 「건축법」 제110조 제2호에서 동법 제16조(변경허가 사항만 해당한다)를 위반한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처함을 규정함.
- » 「건축법」 제112조 제4항에서는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 개인의 업무에 관하여 제107조부터 제111조까지의 규정에 따른 위반행위를 하면 행위자를 처벌할 뿐만 아니라 그 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과하도록 규정하고 있음.

### 참고법령

「건축법」  
제110조(벌칙) 제2호

제110조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

2. 제16조(변경허가 사항만 해당한다), 제21조제5항, 제22조제3항 또는 제25조제7항을 위반한 건축주 및 공사시공자

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

### 참고법령

「건축법」  
제112조(양벌규정) 제4항

제112조(양벌규정) ④ 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 개인의 업무에 관하여 제 107조부터 제111조까지의 규정에 따른 위반행위를 하면 행위자를 벌할 뿐만 아니라 그 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과한다. 다만, 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다.

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정



Q

건축신고 내용을 위반한 행위자와 건축주가 다를 경우  
처벌 대상자는?

(서울영등포경찰서)

「건축법」 제111조 제1호에 따르면 제14조에 따른 신고를 하지 아니한 자를 처벌한다고 규정하고 있는데, 실제로 증축을 한 행위자와 건물 소유주(건축주)가 다를 경우 누구를 처벌해야 하는지

| 건축정책과-9101, 2017.6.14. |

A

- » 「건축법 시행규칙」 제12조 제1항에 따르면 법 제14조 제1항 및 제16조 제1항에 따라 건축물의 건축·대수선 또는 설계변경의 신고를 하려는 자는 [별지 제6호서식]의 건축·대수선·용도변경신고서에 동항 각 호의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 하며, [별지 제6호서식]에 의한 건축신고 의무자는 건축주임.
- » 같은 법 제2조 제1항 제12호에 따르면 ‘건축주’란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말함.
- » 질의의 경우 건축신고 의무자는 상기 규정에 의거 건축물의 건축에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자임을 알려드리며, 보다 구체적인 사항은 사실관계 등 현지 현황과 건축법령(건축조례 포함) 및 관계 법령을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 것으로 사료됨.

참고법령

「건축법」  
제111조(벌칙) 제1호

제111조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제14조, 제16조(변경신고 사항만 해당한다), 제20조제3항, 제21조제1항, 제22조제1항 또는 제83조제1항에 따른 신고 또는 신청을 하지 아니하거나 거짓으로 신고하거나 신청한 자

※ 출처: 「건축법」 법률 제20424호, 2024. 3. 26., 일부개정

# 해석례로 읽는 건축법 2024

발행일	2024년 12월 29일
발행처	건축공간연구원
펴낸이	이영범
엮은이	건축공간연구원 건축규제혁신센터
지은이	이화영, 배선훈, 홍예은
도움주신 분들	김종천 한국법제연구원 선임연구위원 김지엽 성균관대학교 건축학과 교수 박재성 숭실사이버대학교 교수 배기철 경희대학교 법학전문대학원 교수 신동철 포스코건설 변호사 윤혁경 ANU 대표 이민우 법무법인 YK 변호사 주동진 경희대학교 법학전문대학원 교수 황금숙 (주)하이맥 소방사업부장
자료 제공	국토교통부 건축정책과
주소	30116, 세종특별자치시 가름로 143, 8층
홈페이지	www.auri.re.kr brb.auri.re.kr
디자인·제작	HAN COMPANY
ISBN	979-11-5659-485-7
비매품	

© 2024, 건축공간연구원  
이 책의 저작권은 건축공간연구원에 있으며, 비매품입니다.  
저작권법에 의해 보호를 받는 저작물이므로  
무단전재와 무단 복제를 금합니다.

# 해석례로 읽는 건축법 2024 Q&A

비매출/무료  
93540



9 791156 594857  
ISBN 979-11-5659-485-7