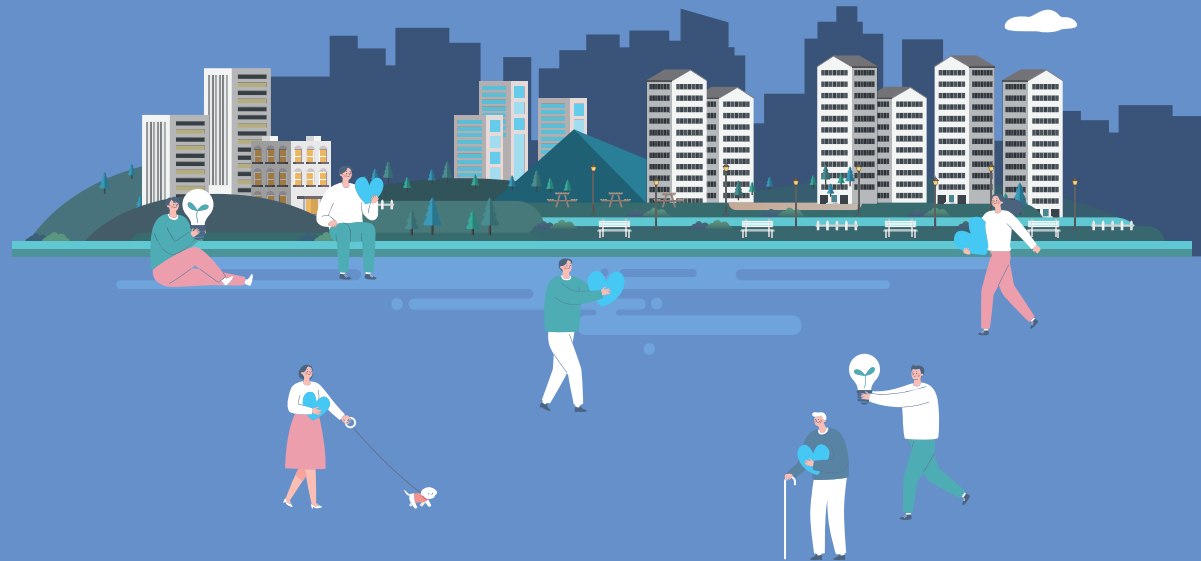
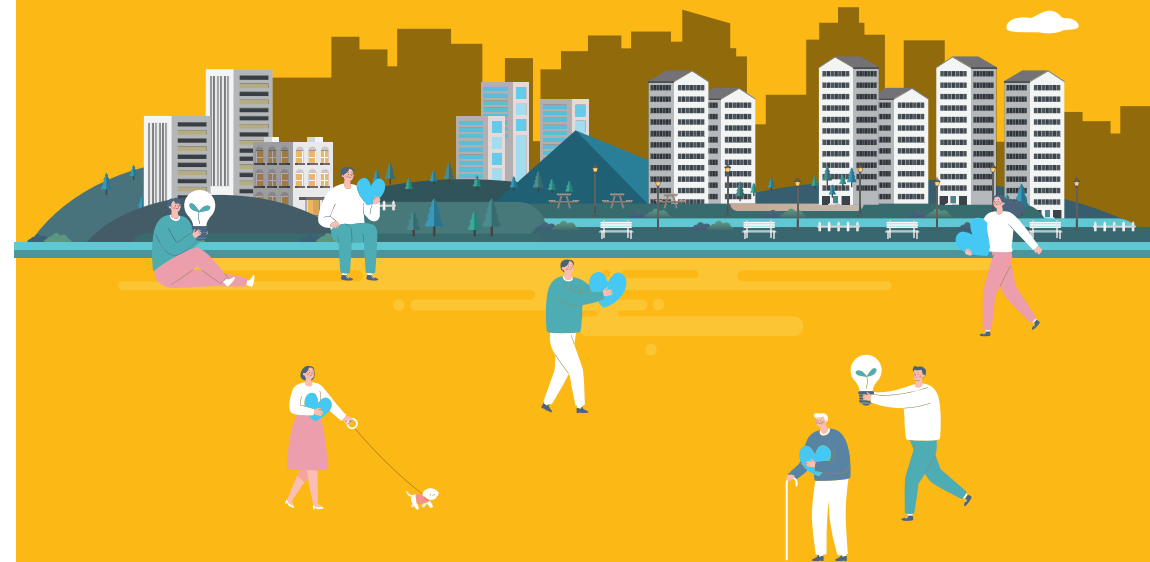


“ 쉽게 배우고 즐기는
건축이야기 ”

“ 쉽게 배우고 즐기는
건축이야기 ”



“ 쉽게 배우고 즐기는
건축이야기 ”



목차

제 1 장

건축행정 툏아보기

- 1 건축물의 생애주기 8
- 2 건축신고-허가 10
- 3 대수선 신고-허가 13
- 4 가설건축물 축조신고-허가 15
- 5 건축 피해예방 17
- 6 건축사의 역할 18

제 2 장

유용한 연락처

자주 묻는 민원사항 및 해결방법

- 1 건축물 해체를 내가 직접 해도 되나요? 22
- 2 석면도 제가 제거하면 안 되나요? 24
- 3 집을 내 맘대로 지어도 될까? 26
- 4 토지면적과 건축대장의 면적이 왜 다르죠? 28
- 5 경계측량을 했는데 현황과 상이할 때 어떻게 하죠? 30
- 6 경계측량을 한 담장이 경계를 넘어와 있는데 임의 철거해도 될까요? 31
- 7 아무 때나 공사하면 안 되나요? 34
- 8 공사하기 전에 준비해야 할 것이 있을까요? 36
- 9 옆집이랑 너무 가까운데 차면시설을 왜 설치하지 않나요? 38
- 10 저희 집의 층고가 높는데 다락으로 만들어도 되나요? 40
- 11 우리 집 근처 공사장, 강풍 대비는 되고 있는 걸까? 42
- 12 에어컨 실외기를 건물 옆에 달아도 되나요? 44
- 13 집수리(리모델링)하려고 하는데 구청에 신고해야 하나요? 46
- 14 발코니 확장하고 싶는데 그냥 해도 되나요? 48
- 15 다주택자로 되어 있어서 세금이 많이 나오는데, 다세대에서 다가구로
용도변경하고 싶어요 50
- 16 우리 집 내진설계 되어 있나요? 52



“쉽게 배우고 즐기는 건축이야기”는 건축행정 절차 및 자주 묻는 민원 사항 등을 이해하기 쉽도록 삽화와 함께 구성한 책자입니다.

그동안 어렵게 느껴지던 건축법과 행정절차로 인하여 어떤 것이 건축법에 맞는지 아닌지에 대한 의문이 있으셨다면, 이 책자가 서초구민을 비롯한 우리구에서 건축관련 업무를 보시는 모든 분들에게 도움이 되기를 바랍니다.

일반적인 건축사항과 더불어 우리구에서만 시행하고 있는 행정사항에 대한 사항도 수록되어 있어 서초구 건축행정절차에 대한 안내가 또한 되기를 바랍니다.

2023년 5월
서초구청장

제 1 장

건축행정
툓아보기

”

- 1 건축물의 생애주기
- 2 건축신고·허가
- 3 대수선 신고·허가
- 4 가설건축물 축조신고·허가
- 5 건축 피해예방
- 6 건축사의 역할

1 건축물의 생애주기

인간의 생애처럼 건축물도 처음 지어져서 유용하게 쓰인 후 낡고 쓸모를 다해 철거하기까지의 생애가 있습니다.



1 대지확보

집을 지으려면 접근이 가능한 도로에 접하고 안전이 확보된 빈 땅이 있어야 합니다.



2 설계

국가공인 건축가인 건축사에게 설계를 의뢰합니다.



3 허가

건축사에게 위임하여 건축 등 해당부서 협의를 거쳐 허가를 득합니다.



4 착공

착공신고를 한 후 공사를 시작합니다.



8 소유권등기

법원에 소유자의 인적사항과 소유 지분에 관한 내용으로 등기 신청을 합니다.



7 건축물대장 생성

건축물의 배치상태와 평면 형상을 도면화하여 건축물 대장을 생성합니다.



6 사용승인

허가도서대로 시공한 후 건축사 등에 의해 적법성을 확인한 후 사용승인을 받습니다.



5 시공

구조적으로 안전하고 기능적으로 뛰어나며 미려하게 시공을 합니다.



9 건축물유지관리

오래도록 건강한 집으로 사용하기 위해서는 적절한 시점에 유지관리를 해야 합니다.



10 해체(철거)

건축물의 사용 목적이 없어지거나 노후화되면 관청에 해체신고를 한 후 철거를 해야 합니다.

2 건축신고·허가

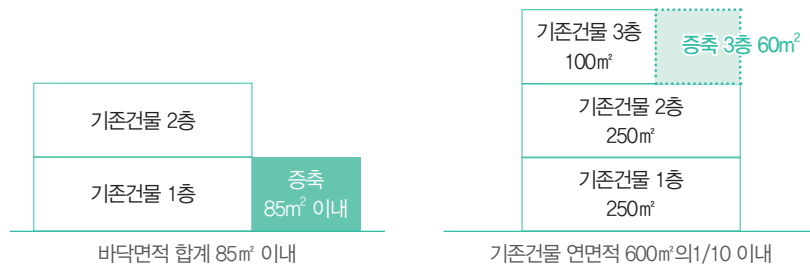
1 건축신고

건축신고는?

소규모 건축물(아래 대상 건축물)에 대하여 허가권자에게 관계서류를 제출하고 협의를 간소화한 건축행위를 말합니다.

건축신고 대상 건축물

바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축, 개축, 재축. 다만 3층 이상 건축물인 경우에는 증축, 개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 1/10 이내인 경우



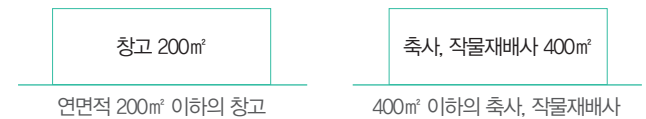
관리지역, 농림지역 또는 자연환경 보전지역에서 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축



연면적의 합계가 100㎡ 이하인 건축물의 신축·기존건물



읍면지역에서 건축하는 연면적 200㎡ 이하의 창고 및 400㎡ 이하의 축사, 작물재배사



행정절차



건축용어사전

- **신축** | 건축물이 없는 대지에 새로이 건축물을 축조하는 것을 말합니다.
- **증축** | 기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말합니다.
- **개축** | 기존 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 종전 규모와 같거나 작게 건축하는 행위를 말합니다.
- **재축** | 천재지변이나 그 밖의 재해로 건축물이 멸실된 경우에 그 대지에 종전 규모의 범위에서 다시 축조하는 것을 말합니다.
- **이전** | 기존 건축물의 주요 구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지 내에서 다른 위치로 옮기는 것을 말합니다.

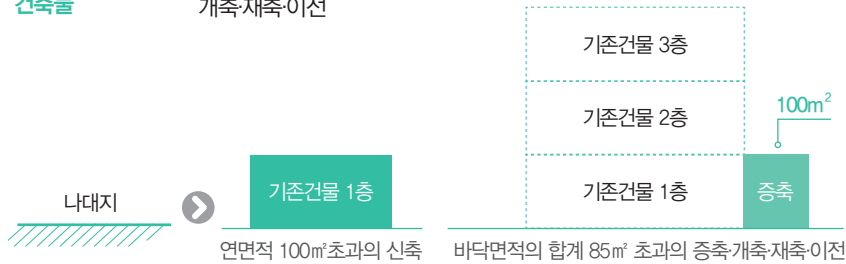
2 건축허가

건축허가는?

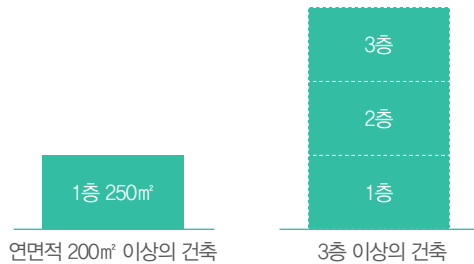
일반 건축물에 대하여 허가권자에게 관계서류를 제출하고 여러 분야의 협의를 받아야 하는 건축행위를 말합니다.

건축허가 대상 건축물

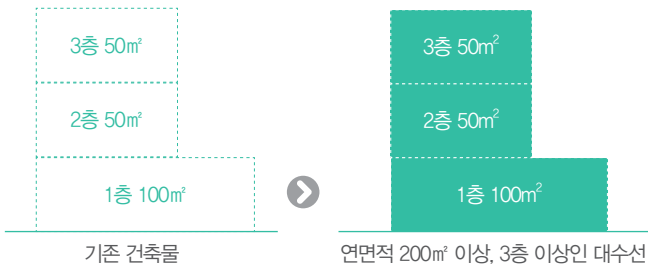
연면적 100㎡ 초과와 신축, 바닥면적의 합계 85㎡ 초과와 증축·개축·재축·이전



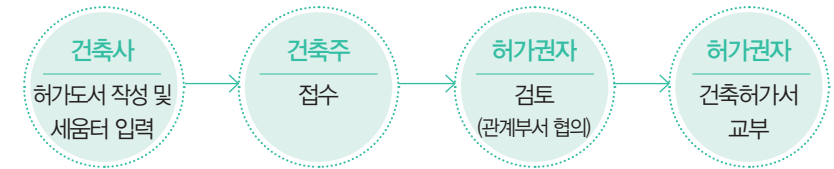
관리지역, 농림지역 또는 자연환경 보전지역에서 연면적이 200㎡ 이상 이고 3층 이상인 건축물의 건축



읍·면지역에서 건축하는 연면적 200㎡ 이하의 창고 및 400㎡ 이하의 창사, 작물재배사



행정절차



건축용어사전

- 연면적** | 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계를 말합니다. 연면적은 원칙적으로 모든 층의 바닥면적이 포함됩니다. 다만, 용적률 산정을 위한 연면적에는 지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 쓰는 면적, 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난 안전구역의 면적, 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적은 제외합니다.

3 대수선 신고·허가

1 대수선신고

대수선이란?

건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설·해체하는 것으로서 증축, 개축 또는 재축에 해당하지 않는 건축행위를 말합니다

대수선신고 대상 건축물

가. 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선

- 내력벽을 증설, 해체하거나 벽면적을 30㎡ 이상 수선, 변경하는 것
- 기둥, 보, 지붕틀을 각각 증설, 해체하거나 세 개 이상 수선, 변경하는 것
- 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설, 해체하거나 수선, 변경하는 것
- 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장을 포함)를 변경하는 것
- 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설, 해체하거나 수선, 변경하는 것

나. 주요구조부의 해체가 없는 대수선

- 내력벽의 면적을 30㎡ 이상 수선하는 것
- 기둥, 보, 지붕틀을 각각 세 개 이상 수선하는 것
- 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 수선하는 것
- 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 수선하는 것

행정절차



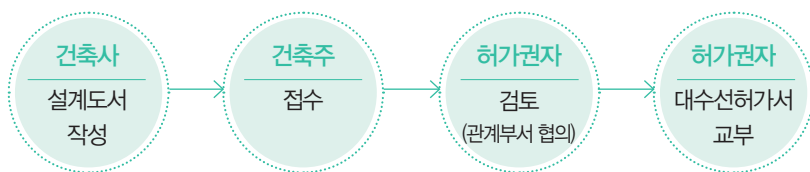
2 대수선허가

대수선허가
대상 건축물

연면적 200㎡ 이상이거나 3층 이상인 건축물의 대수선

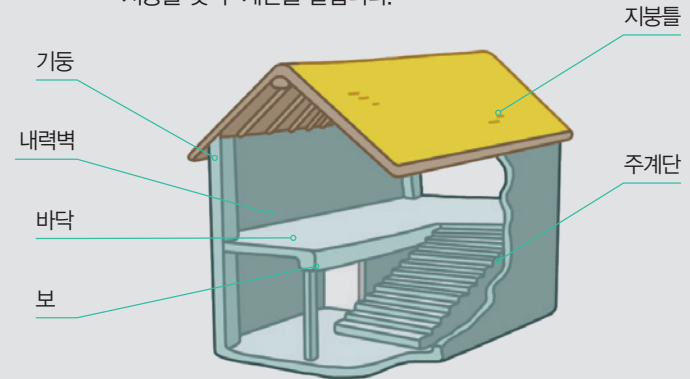
- 내력벽을 증설, 해체하거나 벽면적을 30㎡ 이상 변경하는 것
- 기둥, 보, 지붕틀을 각각 증설, 해체하거나 세 개 이상 변경하는 것
- 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설, 해체, 변경하는 것
- 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설, 해체, 변경하는 것
- 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장을 포함)를 변경하는 것
- 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설, 해체, 수선, 변경하는 것
- 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(방화에 지장이 없는 재료)를 증설, 해체하거나 벽면적 30㎡ 이상 수선, 변경하는 것 (6층 이상 또는 높이 22m 이상인 건축물에 한함)

행정절차



건축용어사전

- **주요구조부** | 건축물의 구조상 중요한 부분으로서 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주 계단을 말합니다.



4 가설건축물 축조신고·허가

1 가설건축물 축조신고

가설건축물은?

임시적, 한시적 사용을 목적으로 존치기간은 3년 이내 이어야 하며, 전가·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니하며, 공동주택·판매 시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닌 것을 말합니다.

신고대상
건축물

재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 등의 가설건축물로서 다음의 용도

- 일시사용하는 건축물(재해가 발생한 구역)
- 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 가설행랑장
- 조립식 구조로 된 경비용(연면적 10㎡ 이하), 자동차 차고
- 컨테이너로 된 임시사무소, 임시창고, 임시숙소
- 농업·어업용 비닐하우스(연면적 100㎡ 이상): 도시지역 중 주거상업공업지역에 설치

- 축사용 등 비닐하우스(연면적 100㎡ 이상)
 - 농업·어업용 고정식 온실, 간이작업장, 가축양육실
 - 물품저장용 등 천막/유원지 등의 한시적 문화행사 등 천막
 - 야외전시시설 및 촬영시설/야외 휴연실(연면적 50㎡ 이하)
- 건축조례로 정하는 건축물

행정절차



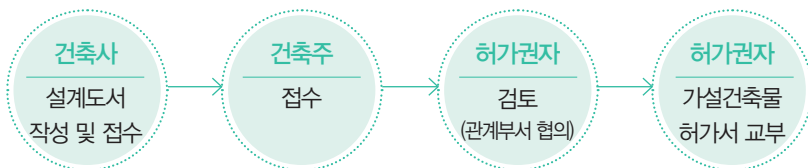
2 가설건축물 건축허가

가설건축물 건축허가 대상 건축물

도시군계획시설 및 도시군계획시설예정지에 임시로 사용하기 위한 가설건축물로서 다음의 경우

- 도시군계획시설 부지에서의 개발행위에 위배되지 않는 경우
- 3층 이하인 경우
- 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
- 존치기간 3년 이내일 것. 다만, 도시군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
- 전기수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
- 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

행정절차



5 건축 피해예방

1 부동산 매입 전에 건축관련 전문가(건축사 등)와 상담하세요.

- 매입 예정지가 건축 가능한지를 확인받을 수 있습니다.
- 건축물이 관계법령에 적합한지를 확인받을 수 있습니다.

2 건축행정 절차를 준수하세요.

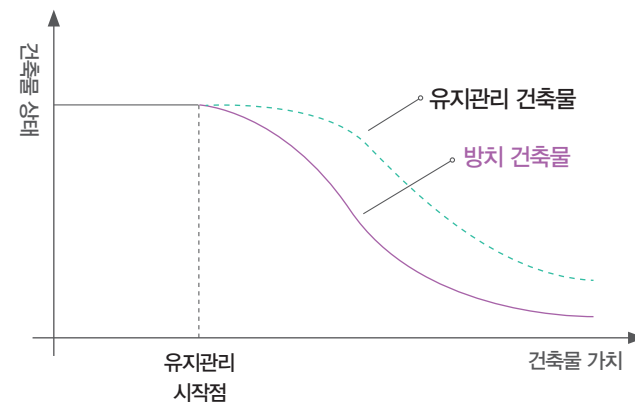
- 건축법에서 정한 절차를 준수하여야만 건축물의 안전, 기능, 품질 등이 확보될 수 있습니다.
- 사용승인 이후 재산권의 확보를 위해서는 부동산 등기를 하여야 합니다.

3 건설업체와 도급공사계약을 체결하세요.

- 공사중에 발생할 수 있는 산재안전 사고에 대비할 수 있습니다.
- 건축물에 하자 발생 시 하자 담보 책임을 보장받을 수 있습니다.
- 책임시공을 통해 부실공사를 사전에 예방할 수 있습니다.

4 건축물 유지관리에 힘쓰세요.

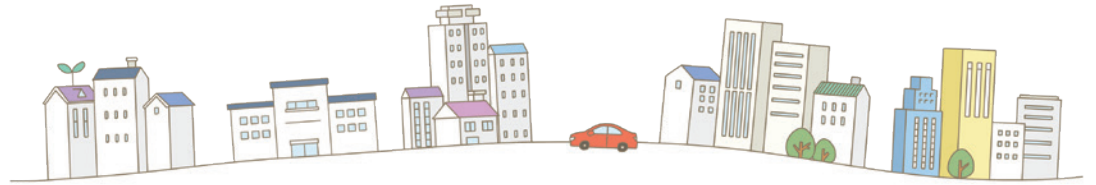
- 건축물의 노후화로 인한 관리비용을 절감할 수 있습니다.
- 건축물의 기능, 구조, 공간환경 등을 회복할 수 있게 되어 건축물의 가치가 향상됩니다.



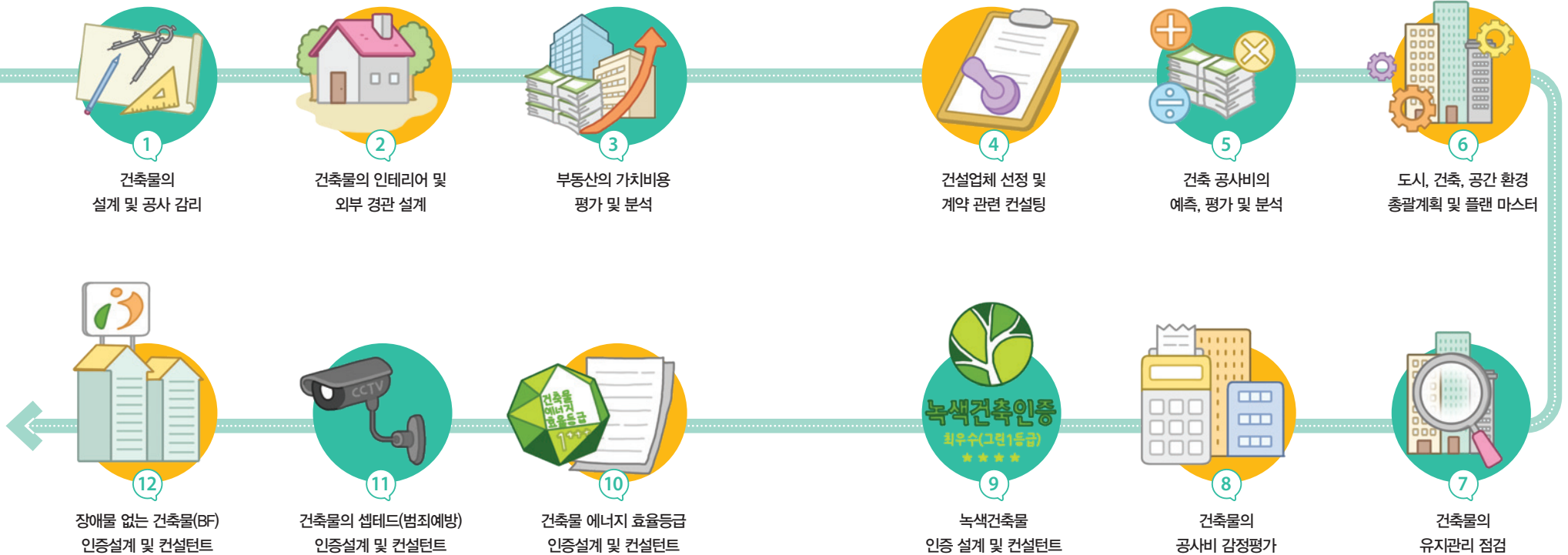
6 건축사의 역할

건축사란?

건축사법에 의거, 대학 5년제 건축학과 또는 이와 동등한 학위 과정을 이수하고 건축사사무소에서 3년의 실무 수련 과정을 수행한 후 국토교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 사람으로서 건축물의 설계와 공사감리의 업무를 수행하는 국가전문자격자를 말합니다. 건축사자격시험에 합격하고 건축사등록원에 건축사자격 등록을 마친 사람만이 건축사사무소를 개설하거나 건축사사무소에 소속되어 건축사업무를 수행할 수 있습니다. (p.27 참조)



건축사가 하는 일

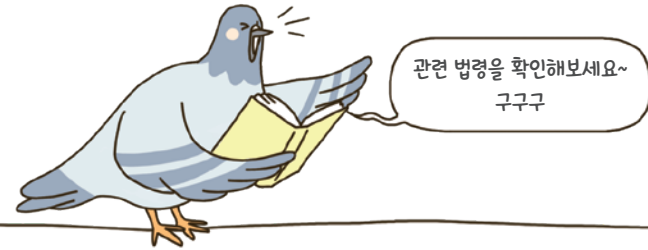


제 2장

자주 묻는 민원사항 및 해결방법

“ 쉽게 배우고 즐기는
건축이야기 ”

- 1 건축물 해체를 내가 직접 해도 되나요?
- 2 석면도 제거 제거하면 안 되나요?
- 3 집을 내 맘대로 지어도 될까?
- 4 토지면적과 건축대장의 면적이 왜 다르죠?
- 5 경계측량을 했는데 현황과 상이할 때 어떻게 하죠?
- 6 경계측량을 한 담장이 경계를 넘어와 있는데 임의 철거해도 될까요?
- 7 아무 때나 공사하면 안 되나요?
- 8 공사하기 전에 준비해야 할 것이 있을까요?
- 9 옆집이랑 너무 가까운데 차면시설을 왜 설치하지 않나요?
- 10 저희 집의 층고가 높는데 다락으로 만들어도 되나요?
- 11 우리 집 근처 공사장, 강풍 대비는 되고 있는 걸까?
- 12 에어컨 실외기를 건물 옆에 달아도 되나요?
- 13 집수리(리모델링)하려고 하는데 구청에 신고해야 하나요?
- 14 발코니 확장하고 싶는데 그냥 해도 되나요?
- 15 다주택자로 되어 있어서 세금이 많이 나오는데,
다세대에서 다가구로 용도변경하고 싶어요
- 16 우리 집 내진설계 되어 있나요?



건축물관리법

제30조(건축물 해체의 허가)

① 관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 “허가권자”라 한다)의 허가를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 허가를 받은 것으로 본다. <개정 2020. 4. 7.>

1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 해체하는 경우
2. 다음 각 목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우
 - 가. 연면적 500제곱미터 미만의 건축물
 - 나. 건축물의 높이가 12미터 미만인 건축물
 - 다. 지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하인 건축물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 해체하는 경우

※이 외에는 모두 허가 대상이며, 허가 대상은 심의 대상으로 허가 접수 전 해체심의를 받으셔야 합니다.





관련 법규와
예외 사항을 확인하세요!

제23조(건축물의 설계)

- 제11조제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 제14조제1항에 따라 건축신고를 하여야 하는 건축물 또는 「주택법」 제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링을 하는 건축물의 건축등을 위한 설계는 건축사가 아니면 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
〈개정 2014. 5. 28., 2016. 1. 19.〉
 - 바닥면적의 합계가 85제곱미터 미만인 증축·개축 또는 재축
 - 연면적이 200제곱미터 미만이고 층수가 3층 미만인 건축물의 대수선
 - 그 밖에 건축물의 특수성과 용도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 건축물의 건축등
- 설계자는 건축물이 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞고 안전·기능 및 미관에 지장이 없도록 설계하여야 하며, 국토교통부장관이 정하여 고시하는 설계도서 작성기준에 따라 설계도서를 작성하여야 한다.
다만, 해당 건축물의 공법(工法) 등이 특수한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거친 때에는 그러하지 아니하다. 〈개정 2013. 3. 23.〉
- 제2항에 따라 설계도서를 작성한 설계자는 설계가 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞게 작성되었는지를 확인한 후 설계도서에 서명날인하여야 한다.
- 국토교통부장관이 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 작성하거나 인정하는 표준설계도서나 특수한 공법을 적용한 설계도서에 따라 건축물을 건축하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 〈개정 2013. 3. 23.〉



법정 소요 너비에 미달되는 너비의 도로가 대지에 접하고 있으며, 그 도로의 중심선으로부터 당해 소요너비의 2분의 1 상당하는 수평거리를 후퇴한 선을 건축선으로 하여야 하며, 이에 따라 대지면적 제외 부분이 발생하게 됩니다.

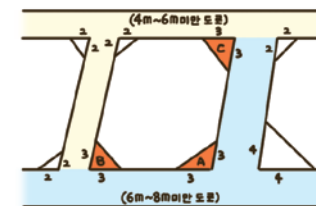


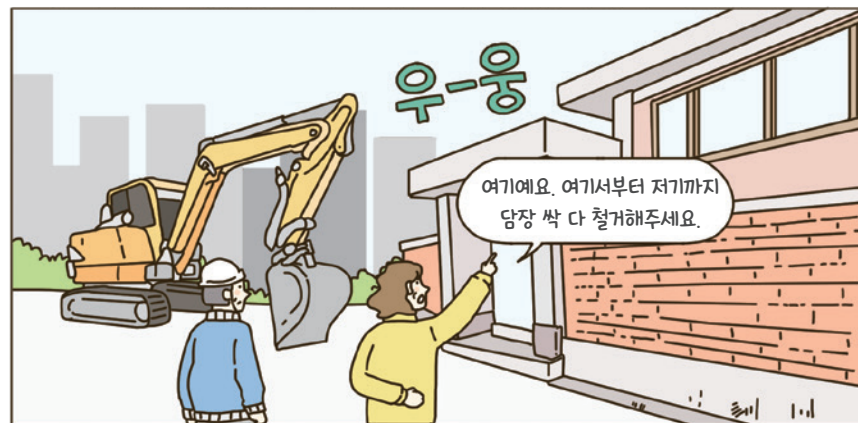
대지위에 건축물을 건축할때 건축물을 건축할 수 있는 선을 건축선이라고 합니다.

건축법 제31조에 따라 너비 8미터 미만 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 따른 거리를 각각 후퇴한 두 점을 연결한 선으로 합니다.

(단위: 미터)

도로의 교차각	해당 도로의 너비		교차되는 도로의 너비
	6 이상 8 미만	4 이상 6 미만	
90° 미만	4	3	6 이상 8 미만
	3	2	4 이상 6 미만
90° 이상 120° 미만	3	2	6 이상 8 미만
	2	2	4 이상 6 미만





경계측량이란?

지적공부에 등록된 토지의 경계점을 지상에 복원하기 위한 측량입니다.
건축 또는 담장 설치를 위한 경계확인, 인접토지와 경계확인을 위해서 주로 실시합니다.

경계측량은 어느 때 실시하나요?

건축물 건축(신축, 증축, 개축)을 위한 경계확인
담장, 옹벽, 울타리 등의 구조물 설치를 위한 경계확인
인접토지와 경계확인
토지매매 시 경계확인
임야개간, 묘지조성, 벌목을 위한 경계확인

현황측량이란?

토지, 지상구조물 또는 지형지물 등이 점유하는 위치현황(점, 선, 구역)이나 면적을 지적도 및 임야도에 등록된 경계와 대비하여 도면상에 표시하기 위한 측량입니다.
건축물 준공, 점유면적 확인, 구조물 위치 확인 시 주로 실시합니다.

현황측량은 어느 때 실시하나요?

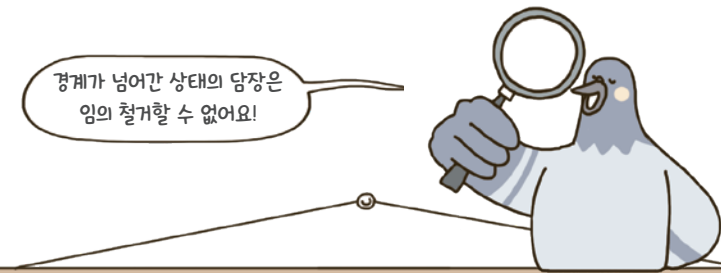
- 건축물 위치현황(준공검사, 건축물대장 등재 등)
- 담장, 옹벽, 전신주, 묘지 등 구조물의 위치 및 점유면적 확인
- 인접토지에서의 침범면적 확인
- 도로, 구거 등의 위치 및 점유면적 확인
- 국공유지 점유면적 확인(대부, 불하, 점용, 사용료 등)
- 계획선 및 선지정에 의한 면적 확인
- 묘지 허가설치준공을 위한 현황측량

경계측량은 언제 해야 하나요?

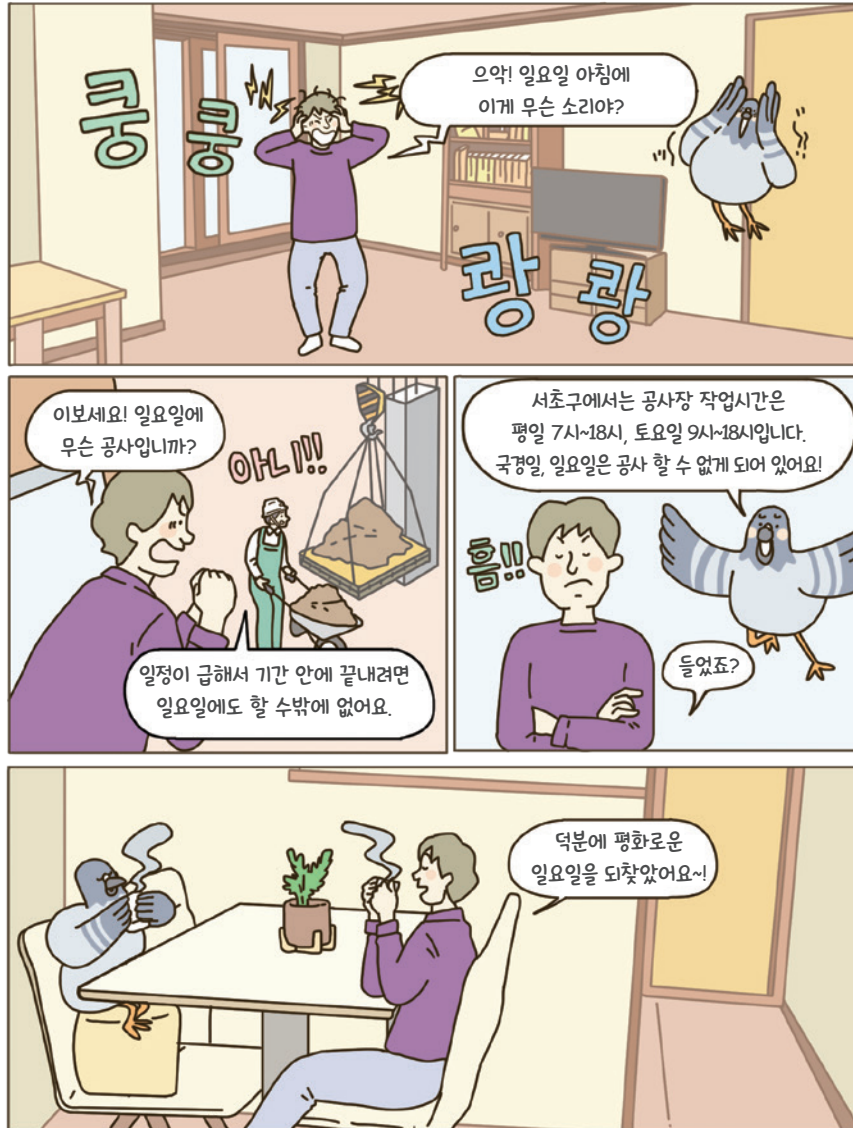
경계측량성과도가 착공신고 시 제출하여야 하기 때문에 경계측량은 착공 전 실시해야 합니다.

현황측량 신청 방법

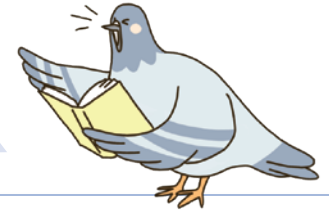
- 측량사 또는 측량사무소에 신청하는 경우: 측량사 또는 측량사무소의 계약 조건에 따라 현황측량 실시
- 국토정보공사에 의뢰하는 경우
 - 방문 : 지적측량접수창구(구청 민원실)
 - 인터넷 : 지적측량바로처리센터(<http://baro.lx.or.kr/>)
 - 전화 : 바로처리콜센터(1588-7704)

**관련 법규를 확인하세요!****민법 제237조(경계표, 담의 설치권)**

- ① 인접하여 토지를 소유한 자는 공동비용으로 통상의 경계표나 담을 설치할 수 있다.
- ② 전항의 비용은 쌍방이 절반하여 부담한다. 그러나 측량비용은 토지의 면적에 비례하여 부담한다.
- ③ 전2항의 규정은 다른 관습이 있으면 그 관습에 의한다.



건축법 등 정해진 규정은 없지만
서초구에서만 주민들을 위해 시행하고 있는 제도예요.



주민들의 정온한 주거환경을 위한 공사문화 강화방안

건축공사로 발생하는 소음·진동 및 분진 관련 민원유발 공사장은 규제기준을 위반할 경우 공사중지 등 행정조치를 받게 되오니, 소음·진동 및 비산분진 분야의 규제기준을 반드시 숙지하여 이행하여야 합니다.

- 주거지역에서 5개층 이상 건축공사장 또는 연면적 1,000㎡ 이상 건축공사장은 착공 전 특정공사 사전신고를 하여야 함
- 공사장 작업시간 제한

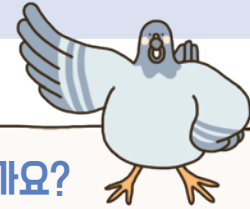
구분	평일	토요일	국경일·일요일
작업시간	07:00~18:00 (권장: 08:00~18:00)	09:00~18:00	공사중지

※ 다만, 소음 미발생공사, 부득이한 사정으로 건축허가권자의 사전승인을 받은 경우 및 인접지 거주자 동의를 받은 경우 제외한다.

- 공사시간 미준수 공사장은 공사장 3-OUT제에 따라 단계별로 공사중지 등의 행정조치를 받을 수 있으니 공사장 작업시간을 준수하여야 함



사전조사는 무엇인가요?



공사 중 발생하는 진동(굴착진동, 차량진동)에 의해 주변 시설물에 발생하는 균열의 진행 여부와 기울기 상태를 파악하기 위한 작업입니다. 사전조사는 국토교통부 「안전점검 및 정밀안전진단 세부지침(건축물)」상 공사 전 과업으로 현장 주변 시설물에 대한 균열조사를 수행하며, 작업에 따른 시설물의 균열 발달상태를 파악하고 분석하는 데 기초 자료로 활용합니다. 현장 주변 시설물에서의 균열발달 결과를 분석하여 민원에 대비하고 근거자료로 활용할 뿐만 아니라 공사 진행 방법을 조정하는 데 자료로 활용합니다.

관련 근거

- 국토교통부 지침[안전점검 및 정밀안전진단 세부지침(건축물)]에 의거 수행
- 공사시방 및 설계보고서 명기 사항
- 공사로 인한 구조물 피해 발생 시 민원에 대한 객관적 근거 및 자료 제출 (법원 등)

공사 전 사전조사 절차

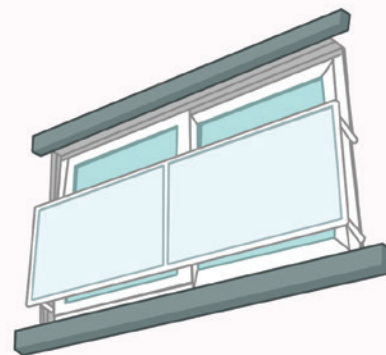
항목	내용
사전조사 대상 구조물 파악을 위한 기초조사	• 사전협의(주변건물관계인) • 조사대상 구조물 대상 및 구조물수 산출
구조물의 균열 및 기울기 조사	• 구조물 균열조사 - 기존 균열의 연장 및 이격조사 - 위험부위 대표적 균열상태 파악 • 구조물의 기울기 조사 • 균열상태 사진 및 사진 촬영
크랙 게이지 설치 및 초기값 측정	• 균열발생 지점 크랙 게이지 설치 • 디지털 크랙미터를 이용하여 초기값 측정

옆집이랑 너무 가까운데 차면시설을 왜 설치하지 않나요?

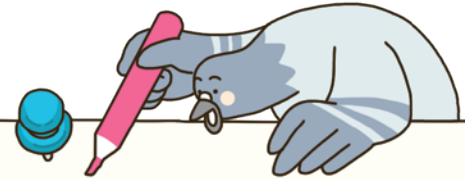


관련 규정을 확인하세요!

건축법 시행령 제55조(창문 등의 차면시설)
인접 대지경계선으로부터 직선거리 2미터 이내에 이웃 주택의 내부가 보이는 창문 등을 설치하는 경우에는 차면시설(遮面施設)을 설치하여야 한다.



저희 집의 층고가 높는데 다락으로 만들어도 되나요?



다락이란?

다락은 일반적으로 지붕과 천장 사이의 공간을 막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 곳으로 그 기능상 거실로 사용하지 않는 공간을 말합니다. 건축법 시행령 제119조에 따라 층고가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하는 바닥면적에 산입되지 않아 다락을 만들 수 있습니다.

다락 설치기준

다락은 주택의 부속용도로써 물건의 저장 등을 위한 수납공간으로서의 목적에 충실하도록 계획하고 도시미관 및 안전을 고려하여 설치해야 합니다.

- 다락의 지붕 층고는 평지붕일 경우 1.5m 이하, 경사지붕일 경우 가중평균 1.8m 이하로 계획하되, 주거용으로 전용될 우려가 있는 과도한 높이는 지양(경사지붕 반자높이가 2.1m 초과하는 경우 높이 1m이하 부분은 가중평균 산정에서 제외)
- 최상층의 다락은 지붕 전체가 경사지붕일 때 한해 그 내부에 설치하고 다락에서 계단실 또는 외부(옥상) 등으로 직접 출입하는 출입구 및 창호 설치 금지

※ 대수선 등을 수반하는 경우 구청에 신고·허가 하여야 함 (p.13~p.14 참고)

우리 집 근처 공사장, 강풍 대비는 되고 있는 걸까?



'서초 건축알림이' 주요 기능



앱 초기 화면



현장 실시간 소통



건축물관리자 실시간 소통



건축물관리 정보



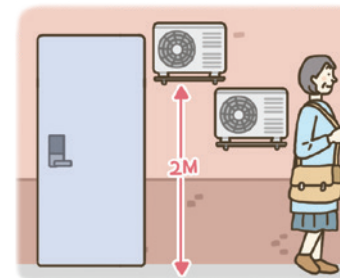
푸쉬알림



재난행동요령



참고하세요!
에어컨 실외기 단속 대상



도로면에서 2미터 이하로
설치한 경우



실외기의 열기가 보행자에게
직접 닿는 경우

서울시 실외기 설치 지침

냉방설비의 배기장치(실외기)는 건축물 내(內)에 설치할 수 있는 공간 확보

- 설비용량 증설 및 유지보수를 고려한 설계 시 설치 개소의 30% 이상 공간 추가 확보

- 실내공간에 에어컨실외기 설치

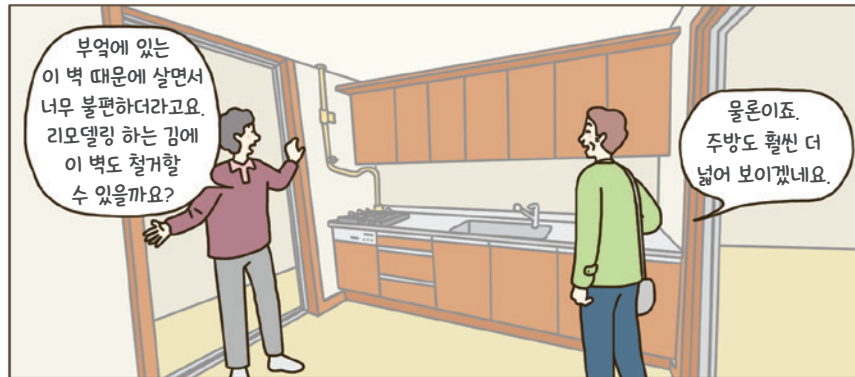
발코니, 노대 등에 노출하여 설치 시 차폐시설(30% 이상) 설치

- 옥상 및 지붕설치 시 건너편 도로면에서 보이지 않는 위치에 설치하거나 차폐시설 설치

냉방설비의 응축수·냉매배관의 외부 노출 금지

- 냉매 배관 및 응축수 설치를 위한 샤프트 공간 설치

집수리(리모델링)하려고 하는데 구청에 신고해야 하나요?



리모델링이란?

건축법상 '리모델링'이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말합니다. 건물을 증축하거나 대수선하려는 경우 증축 면적, 대수선 범위 등에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 해야 합니다.

▶ 건축허가와 신고 관련 내용은 14~17P를 참고해 주세요!

○ 건축물을 고쳐 쓰는 행위: 수선 ○

개축

"개축"이란 기존 건축물의 전부 또는 일부를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말합니다.



대수선

"대수선"이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것을 말합니다.



리모델링

"리모델링"이란 주택법 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 행위를 말합니다. [주택법 제2조(정의) 참고]





Q&A

Q: 발코니도 바닥면적에 산정되나요?

A: 주택의 발코니는 건축법에 따라 일부는 바닥면적에 산입하고, 일부는 바닥면적에서 제외하도록 규정하고 있습니다. 또한 확장한 발코니의 외벽은 마감재의 종류(외단열재 포함)와 관계없이 발코니 끝선을 기준으로 바닥면적을 산정합니다.

발코니 면적 산정 기준

주택의 발코니 등 건축물의 노대나 그 밖에 이와 비슷한 것(이하 “노대등”)의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대 등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.

〈건축법 시행령〉 제119조 제1항 제3호 나목)

발코니를 거실 등으로 구조변경한 공동주택의 발코니 외벽에 “단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법”을 사용하는 경우, 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호나목에 따른 ‘노대등의 끝’은 설치된 단열재의 바깥 면을 의미합니다.

법제처 법령해석총괄과 - 1154(2015. 3. 23.)



내진설계 의무대상 건물

우리나라는 1988년에 건축물 내진설계 의무규정을 도입한 후 그 대상을 지속적으로 확대하고 있습니다.

건축시기	내진설계 의무대상 건축물	건축시기	내진설계 의무대상 건축물
1988년	6층 이상 100,000㎡ 이상	2015년	3층 이상 500㎡ 이상
1995년	6층 이상 10,000㎡ 이상	2017년 2월	2층 이상 또는 500㎡ 이상
2005년	3층 이상 1,000㎡ 이상	2017년 12월	2층 이상 또는 200㎡ 이상, 모든 주택

내진설계 확인 대상 건축물

- 층수가 2층 이상인 건축물
 - 연면적이 200㎡ 이상인 건축물(목구조 건축물의 경우에는 500㎡). 다만 창고, 축사, 작물재배사는 제외
 - 높이가 13m 이상인 건축물
 - 처마높이가 9m 이상인 건축물
 - 기둥과 기둥 사이의 거리가 10m 이상인 건축물
 - 건축물의 용도 및 규모를 고려한 중요도가 높은 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 건축물
 - 국가적 문화유산으로 보존할 가치가 있는 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 것
 - 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 보, 차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3m 이상 돌출된 건축물
 - 특수한 설계시공방법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물
- ※ 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조의3(건축물의 구조내력에 관한 정보)는 2015년 7월 7일에 신설되었기에, 그 이전에 작성된 건축물대장에는 내진설계 적용 여부 등에 대한 정보가 기록되지 않은 경우도 있음.

유용한 연락처

건축과

전화 번호	02-2155-6820
주요 업무	· 민간건축물 건축허가 및 사용승인 · 공공건축물 건축설계 및 감독 · 건축위원회 운영 · 위법건축물 단속계획수립 및 운영 · 중대형 건축물 유지관리 · 시설위험시설물 및 공사장 안전관리 · 다중이용시설물 점검관리 · 건축사무소 관리 (개설신고 및 변경, 건축사행정처분) · 건축물 용도변경 허가(신고)처리

도시계획과

전화 번호	02-2155-6780
주요 업무	· 도시계획시설 입안·결정·고시 · 개발행위 허가, 기반시설부담금, 온천관련업무 · 도시개발사업, 지구단위계획, 체비지관리 · 옥외광고물 허가신고처리, 옥외광고업 관리 · 간판개선 및 LED 전자현수막 게시대 관리 · 불법 광고물 단속정비 · 불법 옥외광고물 이행강제금 및 과태료 부과 징수

도로과

전화 번호	02-2155-6970
주요 업무	· 도로 토목공사 계획수립 집행, 도로 토목공사 설계 시공 감독 · 도로 보도 포장 및 시설물 유지관리, 제설작업 · 도로 굴착복구 · 도로 조명시설물 설치 및 유지관리

공동주택관리과

전화 번호	02-2155-7301
주요 업무	아파트지원팀 · 공동주택활성화 사업 · 공동주택 지원사업 · 공동주택 관리 자문단 운영 · 행위허가 · 소규모 공동주택 안전관리(아파트민원팀) · 공동주택민원처리 · 주택관리업 및 주택관리사 관리 주택정비팀 · 무허가건축물 단속 및 관리 임대사업관리팀 · 임대사업자 등록 및 변경 · 임대사업자 양도, 말소 · 임대차 계약신고 · 임대사업자 과태료 부과 및 관리

부동산정보과

전화 번호	02-2155-6900
주요 업무	부동산행정팀 · 부동산중개업 등록 및 행정처분 · 개업공인중개사 등 연수교육 · 1인가구 전월세 안심동행서비스 운영 토지관리팀 · 부동산거래신고 · 부동산실명법조사 · 부동산등기해태 · 외국인토지 취득허가, 토지거래허가 지적관리팀 · 지적측량 성과 검사 · 토지 이동 · 지적재조사 · 조상땅찾기 지가조사팀 · 개별공시지가 산정 및 결정공시 · 개발부담금 부과 도로명주소팀 · 도로명주소 시설물 설치 및 관리 · 건물번호 부여 변경 · 건축물대장 관리

공원녹지과

전화 번호	02-2155-7320
주요 업무	공원팀 · 공원조성계획 수립, 공원 시설 확충 정비 · 어린이 공원, 근린공원 유지관리 조경팀 · 가로수, 녹지(시설녹지 포함) 조성 관리 · 우리동네꽃동네사업, 옥상녹화사업, 꽃묘식재 · 공동주택 및 건축물 조정 협의 자연생태팀 · 산지형 공원 관리(우면산, 서리풀, 방배근린, 도구머리 등) · 산림병해충 관리, 위험수목 정비 · 소나무류 이동 및 반출입 관리 산림관리팀 · 도시자연공원관리(청계산, 구룡산, 인능산, 말죽거리 등) · 지정보호수 관리, 야생조류 보호 그린벨트팀 · 개발제한구역 관리계획 및 지도 단속 등 · 행위허가 및 위법행위 단속 도시농업팀 · 농가지원 사업 및 도시텃밭 운영 · 농지전용 협의, 농지취득 자격, 불법농지 단속 등

재건축사업과

전화 번호	02-2155-7320
주요 업무	· 주택행정 주요정책 수립 · 정비구역(계획)지정 · 사업시행인가(사업계획승인) · 관리처분계획인가 · 착공신고 · 감리자지정 · 공동주택 준공인가 · 정비구역 해제 · 재건축 안전진단 · 조합설립추진위원회 · 조합설립인가 · 변경 · 해산 · 지도감독 및 행정처분 · 정비계획수립 및 정비구역 지정 및 해제에 관한 사항 · 가로주택정비사업에 관한 사항

가로행정과

전화 번호	02-2155-6930
주요 업무	도로점용팀 · 국공유지 전수조사 및 도로부지 점용허가 관리 · 보행환경 개선사업(지중화, 공중선) · 지상시설물 및 지하매설물 점용허가 관리(용지관리팀) · 국공유지(하천, 구거, 제방) 점용허가 및 용도폐지 · 공공용지 취득 및 손실보상 · 유희부지 조사 및 발굴(가로정비팀) · 노점상 및 노상적치물 단속 · 보도상 영업시설물 관리 · 일시도로점용허가 관리(건설기계팀) · 건설기계등록 및 관리 · 전문건설업(골재채취업) 등록 및 행정처분

기후환경과

전화 번호	02-2155-6473
주요 업무	환경정책팀 · 기후변화대응 및 환경마스터플랜 추진 · 환경단체 및 환경정책위원회 관리 · 환경교육 및 행사 추진 · 환경개선부담금 부과 징수 에너지관리팀 · 액화석유가스 충전사업 등의 허가 및 관리 · 신재생에너지 보급 및 확대 · 에너지 수급 및 조절 수질보전팀 · 환경오염물질 배출시설 관리 · 지정폐기물 처리확인 및 관리 · 저수조 청소업 및 하천수질 관리 대기관리팀 · 공사장 소음측정 및 민원 업무 · 공사장 석면 철거업무 · 생활소음, 진동, 악취 지도단속 및 행정처분 · 자동차배출가스 단속 및 행정처분 · 대기배출업소의 허가신고 및 변경 · 이륜자동차 정기검사에 관한 업무 · 어린이활동공간 등 다중이용시설의 실내공기질 관리업무

“ 쉽게 배우고 즐기는
건축이야기 ”

발행인 | 서초구청장

기획제작 | 건축과

발행일 | 2023년 5월

디자인 · 편집 | **AandF** communication

이 책의 저작권 및 판권은 서초구에 있습니다.

이 책은 저작권법에 따라 보호를 받는 저작물이므로 무단 전재나 복제를 금합니다.