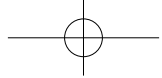


만화로 체험하는

# 알기쉬운 건축여행

이 알기쉬운 건축여행은

2017년 2월 4일 기준의 건축법령을 국민이 이해하기 쉽도록 만화로 제작하였습니다. 아울러, 이 책자의 발행 이후에도 건축법령이 개정될 수 있으므로 업무 적용시에는 반드시 현행법령에 대한 적합여부를 꼭 확인하시기 바랍니다.



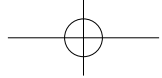
## 알기쉬운 건축여행

인간은 태어나서 죽을 때까지 건축물이라는 삶의 공간에서  
나고 자랍니다. 건축물도 처음 지어진 후 낡아 철거하기까지  
수많은 변화를 거치게 됩니다. 우리가 생활을 하면서 가장  
가깝게 접하게 되는 것 중 하나가 건축물입니다.  
건축물은 우리의 삶을 담은 그릇이며 우리는 그 속에서  
다양한 삶을 영위하고 있습니다.

편리한 집  
건강한 집  
안전한 집

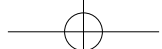
삶을 담은 집이야말로 행복한 삶만큼이나 중요한 요소입니다.  
건강한 신체에 건전한 정신이 깃드는 것처럼  
건강한 주택에 삶의 행복을 담을 수 있습니다.





집을 짓는 것은 일반 국민들에게 있어 평생의 꿈일 수 있습니다.  
잘못된 시작으로 평생 고통을 받을 수 있고  
철저한 준비로 소원하는 꿈을 이룰 수도 있습니다.  
이러한 꿈을 실현시키기 위해서는 건축전문가들의 참여와 협조를 받아  
편리하고 안전하며 법에 맞는 건축물을 지어야 합니다.





## 등장인물

### 건축주와 가족

정년퇴임하여  
건축물을 소유하게  
되었어요.

#### 아들

건축학을  
전공하고 있는  
대학생이죠.

#### 딸과 아내



### 건축사

국가공인 건축가로서  
설계·감리 업무를  
수행하고 있어요.



### 시공사

20년 넘는 시공 경험으로  
건축물을 시공하고 있어요.

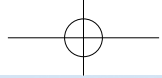
### 허가권자

공무원으로 복잡한  
건축물 민원업무를  
맡고 있어요.

### 임차인

사업을 위해 가게를  
알아보고 있어요.





### 이장

주민을 위해 헌신적으로 봉사하나 복잡한 지식은 잘 몰라요.



### 귀농인

도시생활을 접고 농촌에 정착한 새내기 농업인이에요.



### 공인중개사

자격증을 보유하고 부동산을 중개하고 있어요.



### 공장주

자수성가한 제조업계의 소상공인 사장이에요.



### 토지주

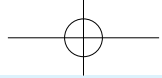
도시 외곽에 많은 땅을 갖고 있는 토지 소유자예요.

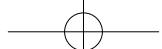


### 관리소장

건축물 관리업무에 최선을 다하고 있어요.



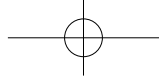




# 목 차

<b>1. 건축이란 무엇인가요</b> .....	<b>01</b>
1) 건축용어의 이해 .....	03
2) 건축물의 생애주기(건축허가) .....	15
<b>2. 이렇게 하면 안전해요</b> .....	<b>17</b>
1) 건축신고·허가 .....	19
2) 대수선신고·허가 .....	28
3) 용도변경신고·허가 .....	36
4) 가설건축물 축조신고·허가 .....	44
5) 착공신고 .....	51
6) 건축물의 공사감리 .....	54
7) 건축물의 사용승인 .....	58
8) 건축물 유지관리·점검 .....	60
9) 건축물 철거공사 시 안전관리 .....	62
10) 피해 예방 .....	64
<b>3. 부록</b> .....	<b>67</b>
1) 지진에 안전한 건축물 .....	69
2) 건축사의 역할 .....	71
3) 건축문화 주요행사 .....	74





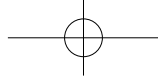
# 1 건축이란 무엇인가요

## 건축이란?

인간이 생활하는 데 필요한 다양한 형태의 기능을 제공하기 위해 구조적으로 안전하고 미적으로 아름답고 쾌적한 공간환경을 이루어 내는 종합예술행위입니다.

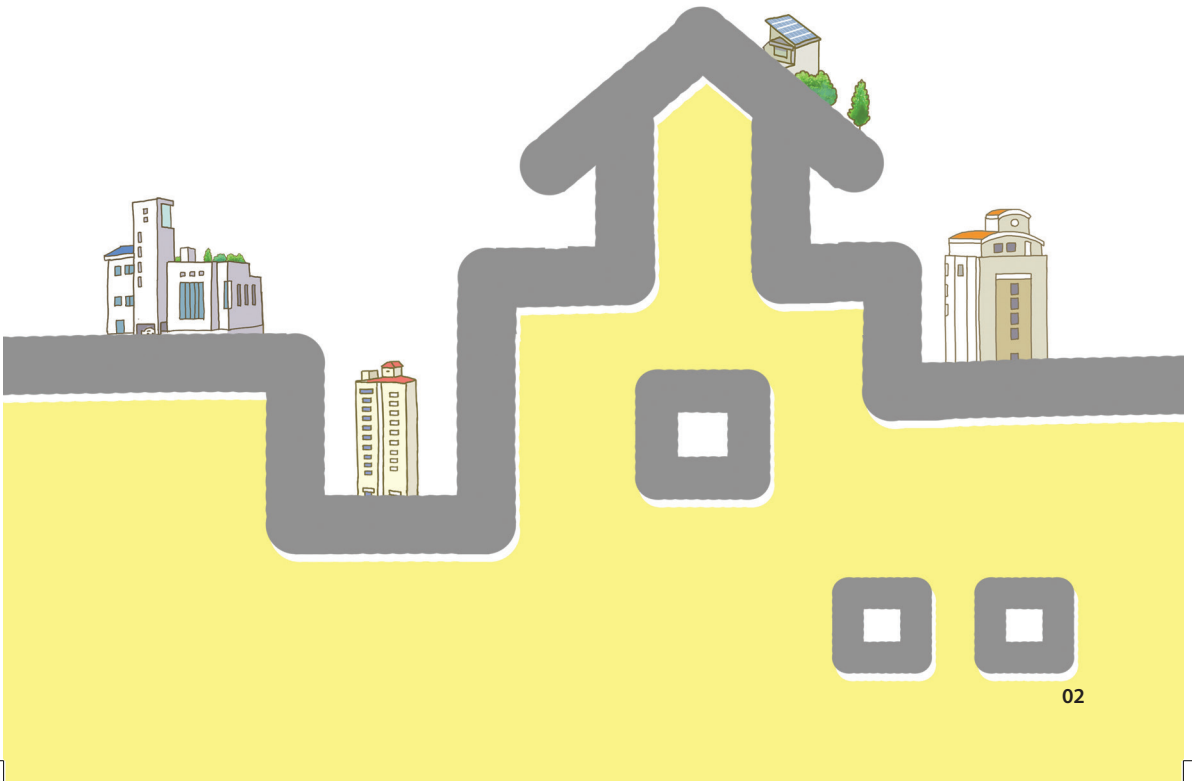


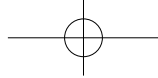
01



인간이 삶을 시작하면서 맹수로부터 몸을 보호하고 추위와 더위를 피하기 위해 움집형태의 주거형태가 생겼습니다. 이처럼 인류문명의 태동기에는 생존을 위한 건축이 이루어졌습니다.

시간이 흐르고 삶의 욕구가 다양해지면서 건축은 그 시대의 생활상을 담고 역사적 가치를 가지며 나날이 발전을 거듭하고 있습니다.

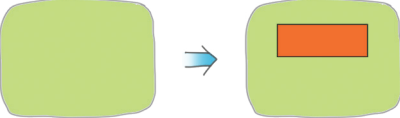




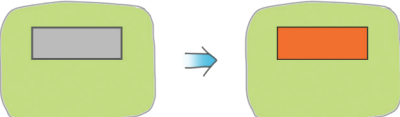
# 1 건축용어의 이해

## 1) 건축

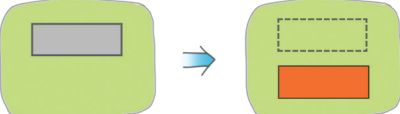
건축에는 신축, 증축, 개축, 재축, 이전이 있습니다.

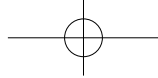
**신축**  ● 신축은 건축물이 없는 대지에 **새로이** 건축물을 축조하는 것을 말합니다.

**증축**  ● 증축은 기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 **늘리는** 것을 말합니다.

**개축**  ● 개축은 기존 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 **중전 규모와 같거나 작게** 건축하는 행위를 말합니다.

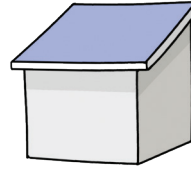
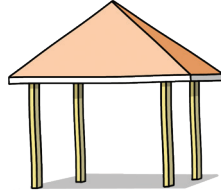
**재축**  ● 재축은 천재지변이나 그 밖의 재해로 건축물이 멸실된 경우에 그 대지에 **중전 규모**의 범위에서 다시 축조하는 것을 말합니다.

**이전**  ● 이전은 기존 건축물의 주요 구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지 내에서 **다른 위치**로 옮기는 것을 말합니다.



## 2) 건축물

토지에 정착하여 기둥(또는 벽)과 지붕으로 공간을 구성한 시설물을 말합니다.  
참고로 마을 입구의 정자, 지하상가, 고가철도 및 고가도로에 설치되는 시설물도 건축물에 해당됩니다.



바퀴가 달린 버스, 기차  
등을 재활용한 스낵카 등은  
건축물이 아니에요.



지기요~ 질문있어요!

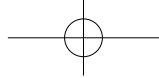


가설건축물도 건축물인가요?



당연합니다.

가설건축물은 일정한 기간만을 사용한 후 철거하는 건축물을 말합니다.



## 지기요~ 질문있어요!

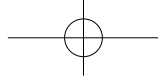


개축과 재축은 어떻게 다른가요?



개축과 재축은 종전 규모의 범위 내에서 다시 축조한다는 점은 같으나 개축은 자의에 의한 반면 재축은 본인의 의사와는 관계없이 재해로 인하여 다시 축조한다는 점이 다릅니다.

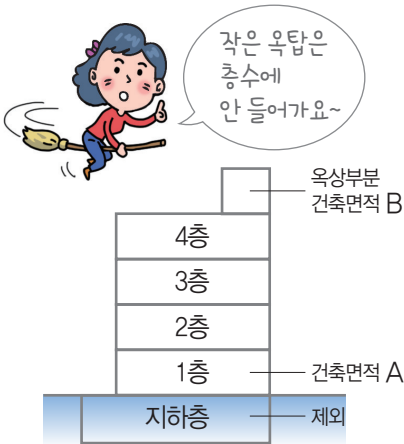




## 건축물의 층수 산정

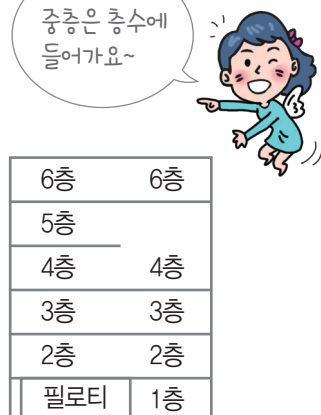
### 1) 건축물의 층수란 무엇인가요?

층수란 건축물의 층을 말하며 건축물의 지상층(지표면 위에 있는 층)만을 층수에 산정하고, 지표면 아래에 있는 지하층과 필로티, 그리고 일정 면적 이하의 옥상부분 건축물, 다락은 층수에서 제외됩니다.



$B \leq \frac{1}{2}A$ 일 때 : 4층 건축물

$B > \frac{1}{2}A$ 일 때 : 5층 건축물



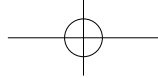
부분에 따라 층수가 다를 경우 가장 많은 층수로 한다. (즉, 6층 건축물)

### 잠깐!

필로티란 벽 면적의 공간이 1/2 이상으로 되어 있고 공중의 통행, 주차에 전용되는 공간을 말합니다.

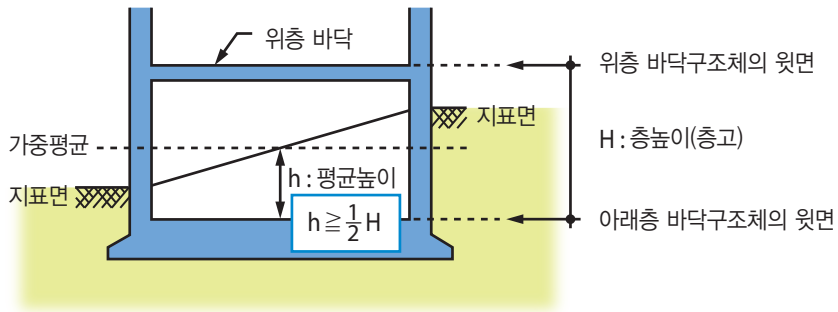


다락은 바닥면적 및 층수 산입에서 제외됩니다.



## 2) 지하층은 무엇을 말하는가요?

지하층이라 함은 지표 아래에 있는 층으로서 해당 층고의 1/2 이상이 지표 아래에 있어야 합니다. 경사지반일 경우에는 가중 평균 계산하여 1/2 이상이 지표 아래에 있어야 합니다.

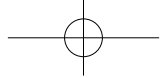


### 가중평균이란?

건축물의 땅속에 묻힌 표면적의 합을 둘레 길이로 나눈 값을 말합니다.

지하층은 평균 1/2 이상 지표면 아래로 묻혀야 지하층으로 인정받을 수 있습니다.

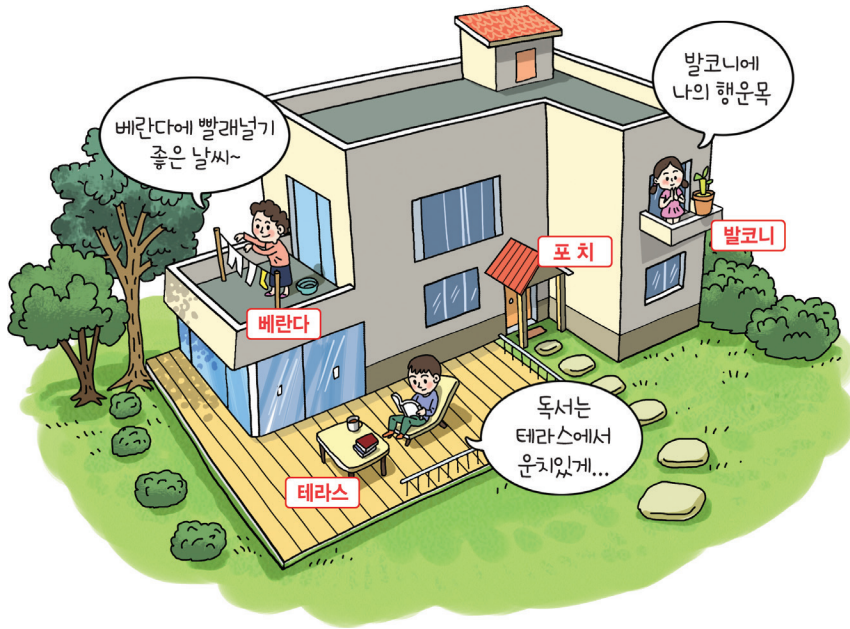




## 혼동하기 쉬운 건축용어

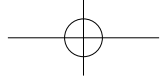
### 발코니, 베란다, 테라스, 포치 비교

- 발코니란 건축물의 외벽으로부터 튀어나온 실·내외 완충공간을 말합니다.
- 베란다란 아래층의 옥상 공간으로서 생긴 공간을 말합니다.
- 테라스란 지면에 만들어진 건축물의 외부공간을 말합니다.
- 포치란 외부 현관을 말합니다.



확장형 발코니란 거실이나 방, 주방을 공간으로 사용하기 위해서 넓은 발코니를 말합니다!





## 건폐율과 용적률

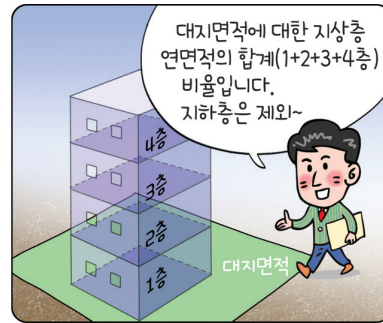
### 1) 건폐율

대지면적에 대한 건축물의 건축면적의 비율을 말합니다.



### 2) 용적률

대지면적에 대한 건축물의 지상층 연면적의 합계 비율을 말합니다.



### 지기요~ 질문있어요!



건축면적과 바닥면적은 다른 용어인가요?



네. 엄밀히 말하면 다릅니다. 바닥면적은 해당층 각각의 면적을 말하며, 건축면적은 건축물 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말합니다. 다만, 건축물 외벽에 돌출된 길이가 1m 미만인 경우 건축면적에 포함되지 않습니다.



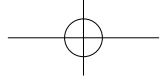
용적률이 높으면 좋은가요?



용적률이 높으면 지상층 사용면적이 많아져 사업성은 좋아지지만 너무 높거나 뻥뻥하게 지어져서 쾌적성은 떨어집니다.

### 잠깐!

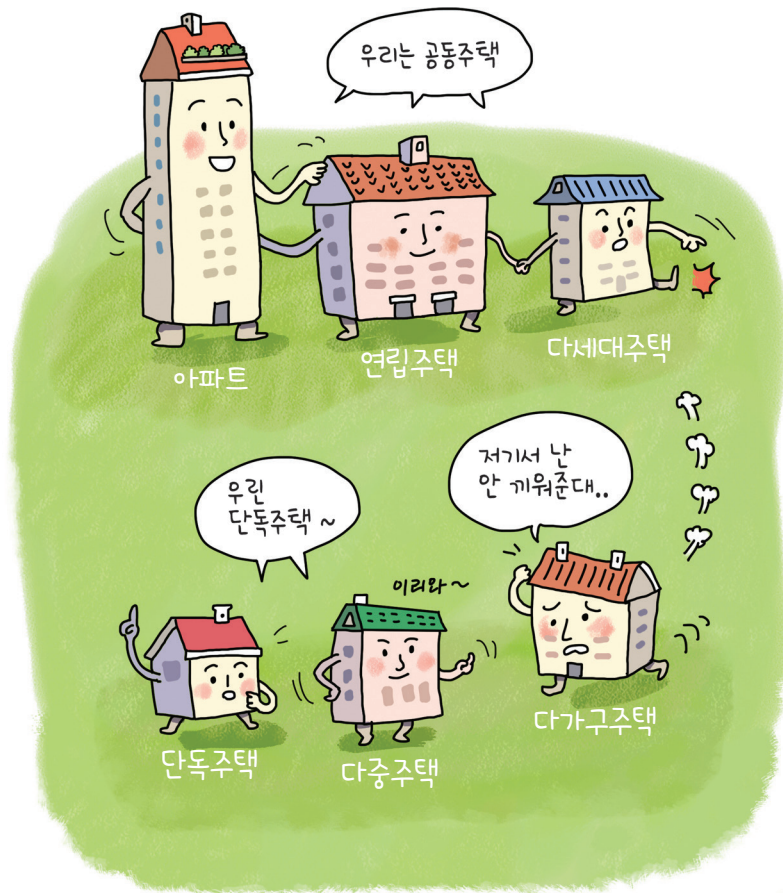
건축물의 발코니는 건축면적에 포함되며 건폐율과 관계가 있습니다. 다만, 외벽에서 1.5m를 넘는 경우, 바닥면적에 포함됩니다.

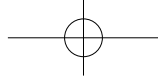


## 주택의 구분

### 1) 주택의 구분 방법

주택은 크게 단독주택과 공동주택으로 나누어집니다.  
단독주택에는 단독주택, 다중주택, 다가구주택이 있고  
공동주택에는 다세대주택, 연립주택, 아파트가 있습니다.





## 혼동하기 쉬운 주택

### 1) 다중주택과 다가구주택의 차이점

	다중주택	다가구주택
층수	3개층 이하	3개층 이하
연면적	330㎡ 이하	660㎡ 이하
주거형태	비독립가구	독립가구
개별취사시설	불가	가능

다중주택은  
공용취사 시설만  
허용돼요~



다중주택



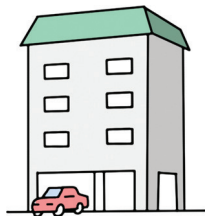
다가구주택



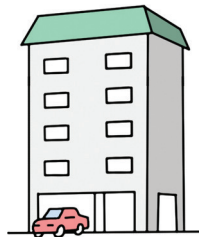
### 2) 다가구주택과 다세대주택의 차이점

	다가구주택	다세대주택
층수	3개층 이하	4개층 이하
연면적	660㎡ 이하	660㎡ 이하
소유권	단독 소유	구분 소유
분양권	각 가구별 분양 불가	각 세대별 분양 가능

다세대는  
다가구보다 1개층이  
더 많아요

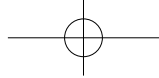


다가구주택



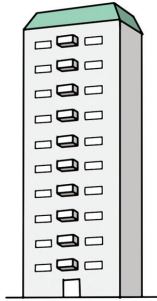
다세대주택



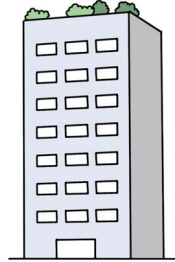


### 3) 아파트와 오피스텔의 차이점

	아파트	오피스텔
시설용도	공동주택	업무시설
소유권	구분 소유	구분 소유
난방시설	설치	전용 85㎡ 이상 불가
발코니	가능	허용불가



아파트



오피스텔

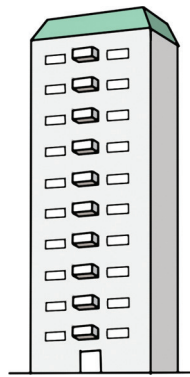


### 4) 연립주택과 아파트의 차이점

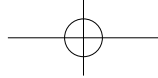
	연립주택	아파트
층수	4개층 이하	5개층 이상
연면적	660㎡ 초과	660㎡ 초과



연립주택



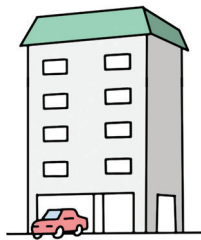
아파트



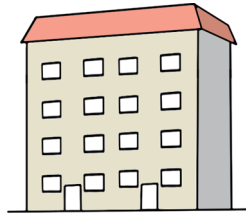
## 5) 다세대주택과 연립주택의 차이점

	다세대주택	연립주택
층수	4개층 이하	4개층 이하
연면적	660㎡ 이하	660㎡ 초과

연립주택은  
면적에 제한이  
없어요~



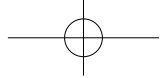
다세대주택



연립주택

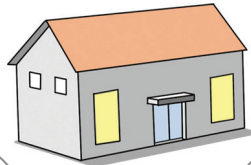


용어에서 이상, 이하, 초과, 미만이라 함은 『이상』과 『이하』는 기준점을 포함하여 그보다 많거나 적음을 표시하고, 『초과』와 『미만』은 기준점을 포함하지 않고 그보다 많거나 적음을 표시하는 것입니다.



## 복수용도란 무엇인가요?

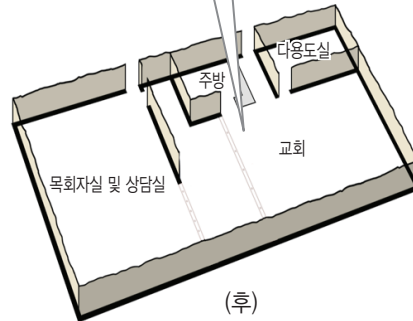
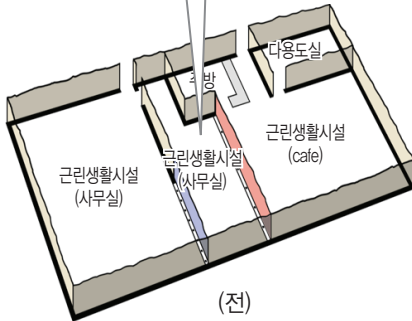
하나의 공간(실)이 2종류 이상의 용도시설인 것을 말합니다.  
예를 들면 평일에는 근린생활시설 사무소 및 Cafe로 사용하고 일요일에는 교회로 사용되는 복합용도 시설을 말합니다.



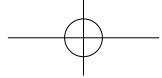
칸막이로 공간을 막으면  
아늑한 사무실이 되지요~



칸막이를 걷어내면  
넓은 교회로 변신하지요~

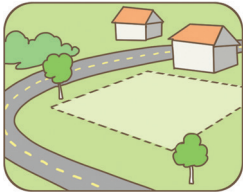


하나의 공간(실)이 복수용도 시설이라면 각 용도에 요구되는 시설기준, 건축법 및 관계법령을 만족해야 합니다.



## 2 건축물의 생애주기(건축허가)

**1. 대지확보 :** 집을 지으려면  
접근이 가능한 도로에 접하고  
안전이 확보된 빈 땅이 있어야  
합니다.



**2. 설계 :** 국가공인 건축가인  
건축사에게 설계를 의뢰합니다.



**10. 철거(소멸) :** 건축물의 사용  
목적이 없어지거나 노후화되면  
관청에 철거·멸실신고를 한 후  
철거·해체를 합니다.

### 건축물이 지어져서 소멸되기까지

인간이 태어나서 성장하고 사회의  
구성원으로 역할을 하다 생을 마감할  
때까지 삶을 영위하는 것을 생애라고  
합니다.

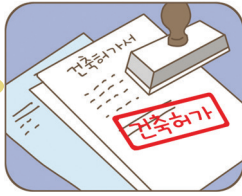


**9. 건축물유지관리 :**  
오래도록 건강한 집으로  
사용하기 위해서는 적절한  
시점에 유지관리를 해야  
합니다.

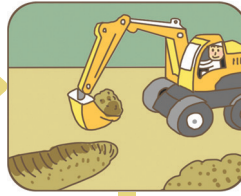


**8. 소유권등기 :** 법원에  
소유자의 인적사항과 소유  
지분에 관한 내용으로 등기  
신청을 합니다.

**3. 허가 :** 건축사에게 위임하여 건축 등 해당부서 협의를 거쳐 허가를 득합니다.



**4. 착공 :** 착공신고를 한 후 공사를 시작합니다.



### 어떤 절차로 진행되나요?

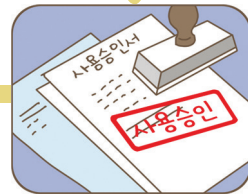
건축물도 처음 지어져서 인간의 다양한 삶을 도와주는 그릇으로서 역할을 하다가 낡거나 사용목적이 없어서 철거하기까지의 생애가 있습니다.



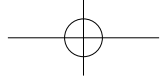
**5. 시공 :** 구조적으로 안전하고 기능적으로 뛰어나며 미려하게 시공을 합니다.



**7. 건축물대장 생성 :** 건축물의 배치상태와 평면 형상을 도면화하여 건축물 대장을 생성합니다.



**6. 사용승인 :** 허가도서대로 시공한 후 건축사 등에 의해 적법성을 확인한 후 사용승인을 받습니다.

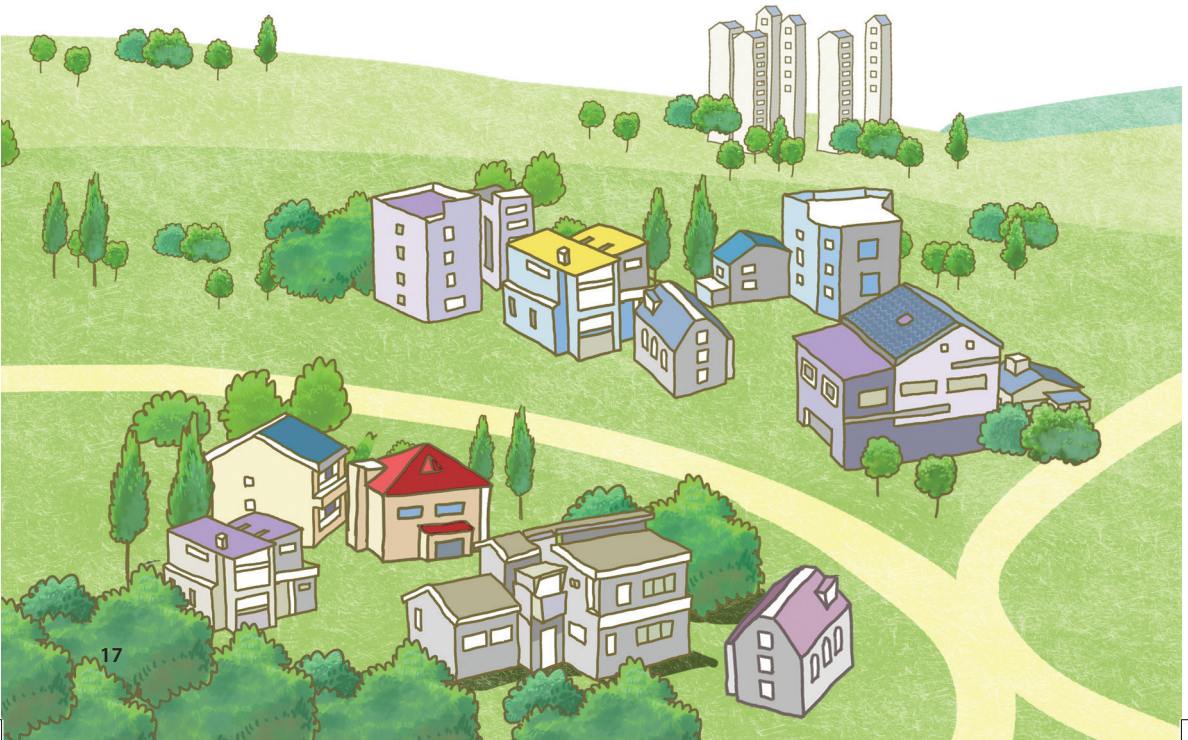


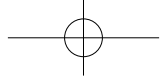
## 2 이렇게 하면 안전해요

### 안전한 건축물이란?

**안전한 건축물**이란 건축주와 설계자 및 시공자가 건축물을 지을 때 개인의 이익추구가 아닌 사회적 공공재로서 안전 의식을 가지고 법을 지켜 짓는 것을 말합니다.

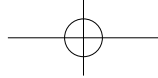
외부의 침입으로부터 안전하려면 방범기능을 수행하도록 설계되고 지어져야 하며 화재, 피난, 추락 등으로부터 안전하려면 관련규정을 잘 지켜야 하고 폭풍우, 눈, 추위, 더위와 같은 자연요소로부터 안전하려면 방수, 단열, 환기, 채광 등을 고려하여야 하며 뜻하지 않게 발생하는 지진으로부터 안전하려면 내진규정을 잘 지켜야 합니다.





이처럼 **안전한 건축물**은  
인간의 삶에서 필요로 하는 기능을 효율적으로 수행하고  
지속적인 유지관리로 보다 나은 환경을 조성하도록 성능을  
개선하여 삶의 질을 향상시킬 수 있도록 건강하게 지어진  
건축물을 말합니다.





# 1 건축신고·허가

## 1

### 건축신고

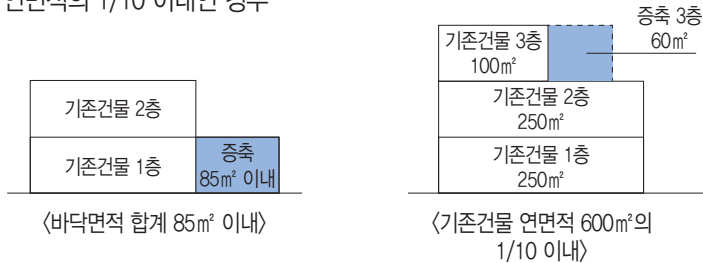
01 02

#### 건축신고는?

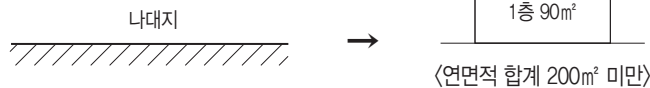
소규모 건축물(아래 대상 건축물)에 대하여 허가권자에게 관계서류를 제출하고 협의를 간소화한 건축행위를 말합니다.

#### 1) 건축신고 대상 건축물

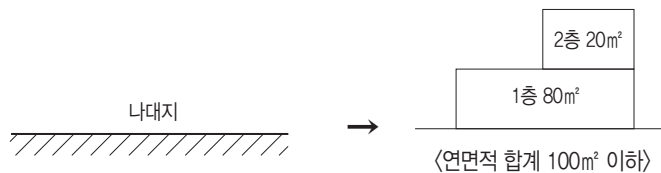
- 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축, 개축, 재축. 다만 3층 이상 건축물인 경우에는 증축, 개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 1/10 이내인 경우

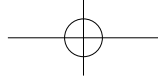


- 관리지역, 농림지역 또는 자연환경 보전지역에서 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축



- 연면적의 합계가 100㎡ 이하인 건축물의 신축



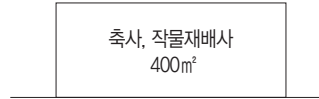


2. 이렇게 하면 안전해요

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



<연면적 200㎡ 이하의 창고>



<400㎡ 이하의 축사, 작물재배사>



지기요~ 질문있어요!

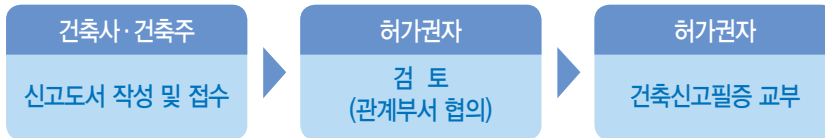


건축신고와 건축허가는 어떻게 다른가요?



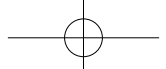
건축신고는 건축주가 직접 작성한 설계도서로도 건축 행정행위가 가능하며 공사 감리자의 지정이 없이도 공사가 가능할 수 있습니다.

## 2) 행정절차



잠깐!

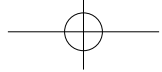
연면적이란 하나의 건축물, 각 층의 바닥면적의 합계를 말합니다.  
연면적의 합계란 둘 이상의 건축물, 각 동의 연면적 합계를 말합니다.



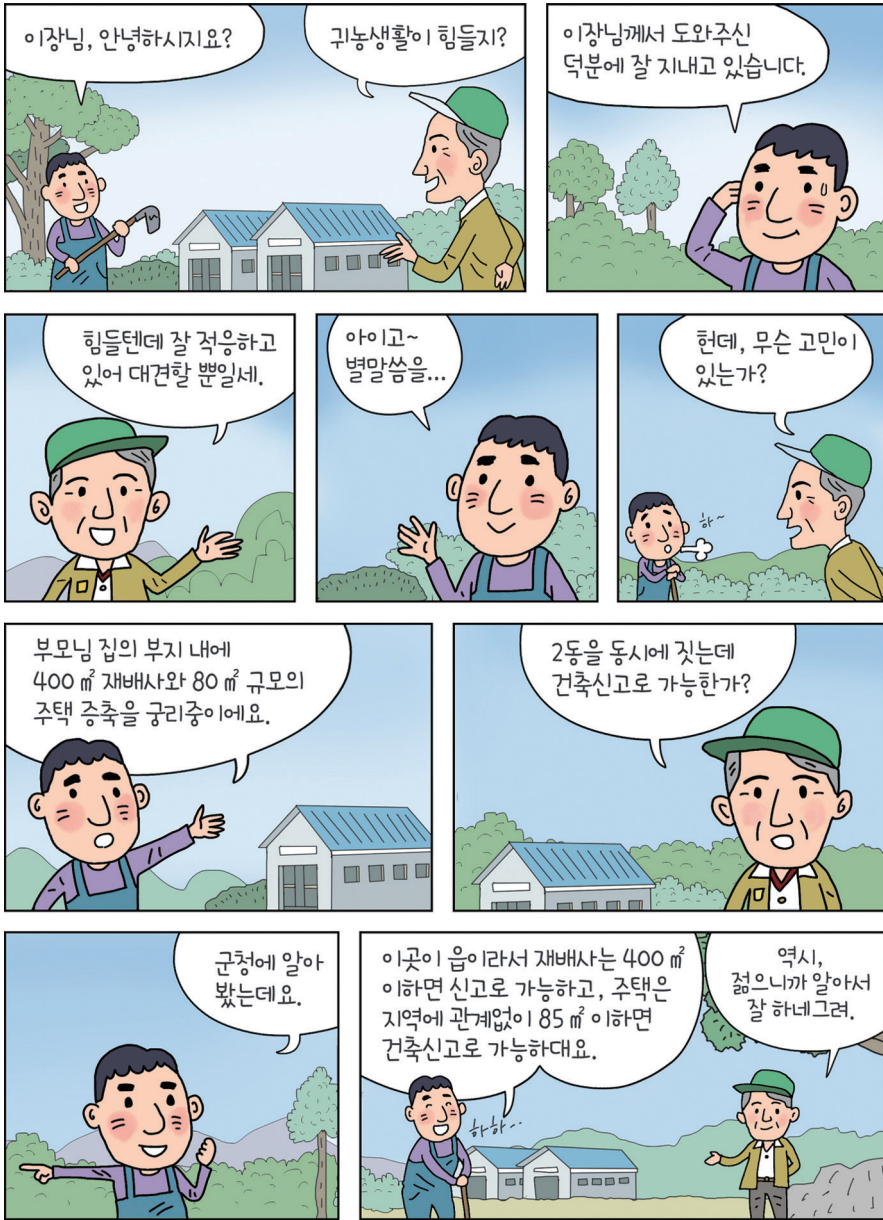
**사례 1** 관리지역에서 주택을 신축하는 경우



**tip** 관리지역에서의 건축행위에 대해서는 농림업의 진흥을 위해 도시지역에서의 건축행위와 달리 행정처리 절차와 규모를 완화하여 적용하고 있습니다.



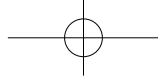
## 사례 2 버섯재배사와 주택을 함께 증축할 경우



2. 이렇게 하면 안전해요



농촌경제가 부흥하도록 읍·면지역에서의 건축행위를 쉽고 편하게 처리할 수 있도록 완화하여 적용합니다.



## 2 건축허가

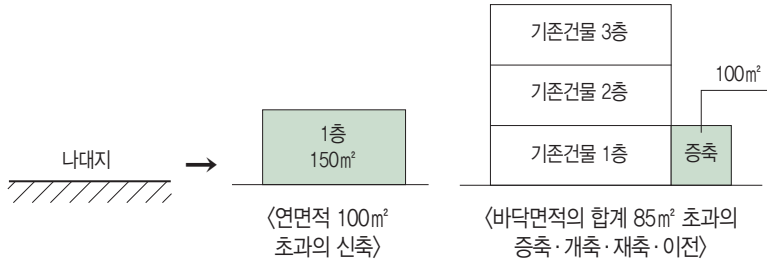
01 02

### 건축허가는?

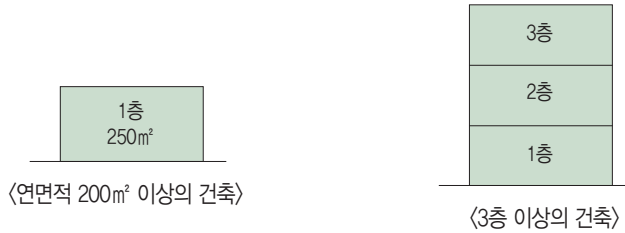
일반 건축물에 대하여 허가권자에게 관계서류를 제출하고 여러 분야의 협의를 받아야 하는 건축행위를 말합니다.

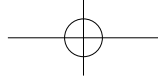
#### 1) 건축허가 대상 건축물

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

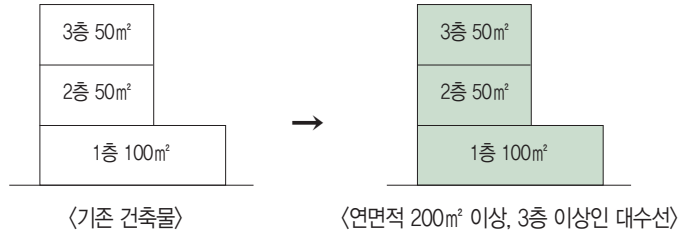


- 관리지역, 농림지역 또는 자연환경 보전지역에서 연면적이 200㎡ 이상이고 3층 이상인 건축물의 건축





- 연면적이 200㎡ 이상이고 3층 이상인 건축물의 대수선



2. 이렇게 하면 안전해요



지기요~ 질문있어요!

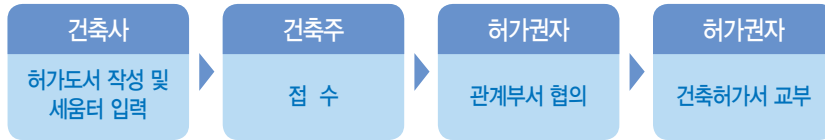


행정구역이 서울시와 하남시에 걸쳐 있는 대지일 경우 어느 지역에 건축허가를 신청해야 하나요?



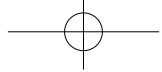
두 개의 행정구역에 걸쳐 있는 하나의 대지에 건축물을 건축하는 경우에는 당해 대지의 과반이 속하는 행정구역의 건축허가권자에게 건축허가를 신청하고, 당해 허가권자는 인접 행정구역의 허가권자와 협의 후 처리하게 됩니다.

## 2) 행정절차



세움터는 건축 인·허가 업무를 지원하는 행정전산화 프로그램입니다.

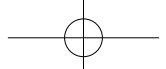




**사례 1** 근린생활시설 1층 내에 중간층을 설치할 경우



**tip** 근린생활시설 내에 중간층을 설치하면 구조적인 안전의 문제와 소방시설의 미설치 및 피난에 대한 문제가 있을 수 있어 허가를 받아야 합니다.

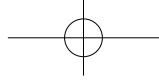


## 사례 2 3층 건축물에 증축할 경우



2. 이렇게 하면 안전해요

**tip** 3층 이상의 기존 건축물에 증축하려면 내진안전성, 중건방화구획, 설비 등 고려할 사항이 많기 때문에 일정규모 이상 증축의 경우에는 허가를 받아야 합니다.



### 3) 이것만은 꼭 확인!

- 건축공사 전에 건축허가와 착공신고를 완료
- 건축주 직접 시공시(소규모건축물) : 허가권자가 감리자 지정, 현장관리인 지정

건축허가에 관한 건축행위는  
안전, 기능, 품질 향상을 위해  
반드시 건축사가 설계를 해야  
합니다.

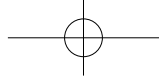


※건축허가(신고, 대수선, 용도변경)를 받은 날로부터 1년 이내 공사착수,  
1년 이내 범위내에서 공사착수기간 연장가능

- 건축신고 위반 - 5천만원 이하 벌금
- 건축허가 위반(허가, 신고, 대수선, 용도변경)  
(도시지역 외) 2년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금  
(도시지역 내) 3년 이하 징역 또는 5억원 이하 벌금



건축신고는 건축주가 직접 할 수 있지만  
건축행정 절차가 복잡해서 꼼꼼히 챙겨야겠어.



2. 이렇게 하면 안전해요



## 2 대수선신고·허가

### 대수선이란?

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

### 1

#### 대수선신고

01 02

#### 1) 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

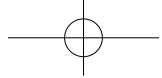
- 내력벽의 면적을 30㎡ 이상 수선하는 것
- 기둥, 보, 지붕틀을 각각 세 개 이상 수선하는 것
- 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 수선하는 것
- 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 수선하는 것

#### 2) 행정절차



내력벽이란 하중을 지탱하여 기초로 전달하기 위하여 만든 수직벽을 말합니다.





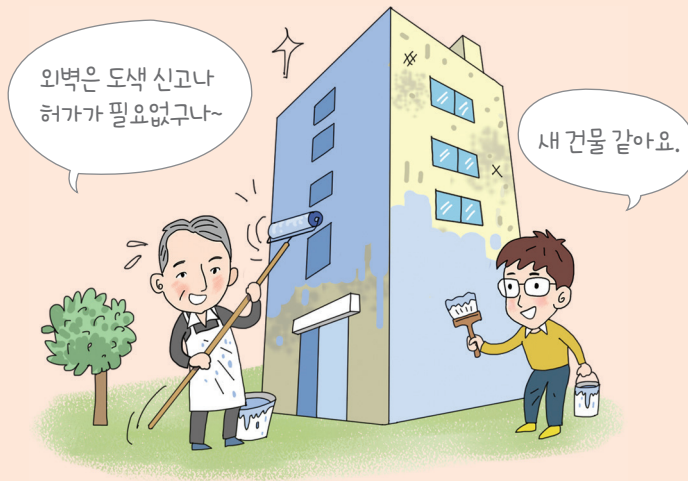
### 저기요~ 질문있어요!



기존건물 외벽의 마감재료를 해체하지 않고 도색을 다시 하려고 합니다. 허가를 받아야 하나요?



외벽의 도색을 변경하는 경우에는 신고나 허가 없이 공사하면 됩니다.



"리모델링"이란 무엇인가요?

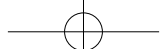


건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말하며, 대상 건축물의 규모와 수선 또는 증축 정도에 따라 행정처리절차를 달리합니다.

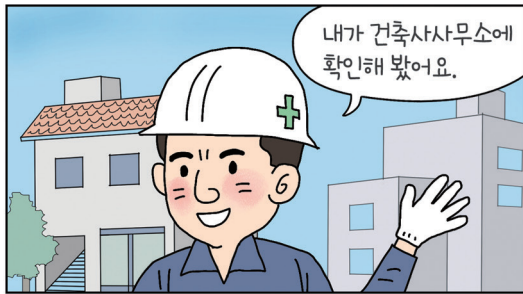
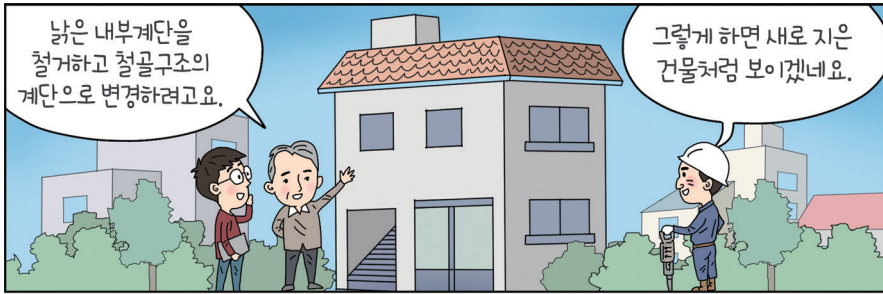


**잠깐!**

미관지구에서 외벽도색을 변경하는 경우에는 신고 또는 허가를 받아야 하고 그 외에는 신고나 허가 없이 공사하면 됩니다.

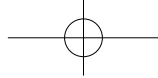


**사례 1** 연면적 200㎡ 미만이고, 3층 미만을 대수선할 경우



**tip** 주계단의 대수선은 피난 및 안전의 문제가 크기 때문에 건물 규모에 따라 신고 또는 허가를 받아야 합니다.

2. 이렇게 하면 안전해요



## 2 대수선허가

01 02

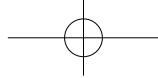
### 1) 대수선허가 대상 건축물

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)

6층 이상 또는 높이 22m 이상 건축물의 경우  
외벽 표면 마감재료는 물론 단열재까지도  
방화에 지장이 없는 재료로 마감하여야 합니다.





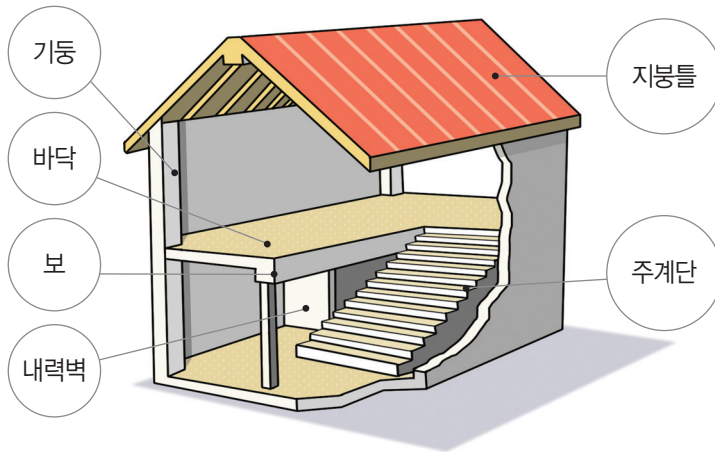
## 저기요~ 질문있어요!



주요구조부가 뭐예요?



주요구조부란 건축물의 구조상 중요한 부분으로서 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단을 말해요.

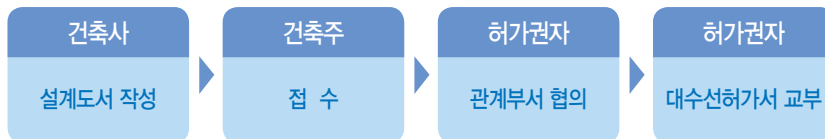


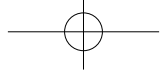
2. 이렇게 하면 안전해요



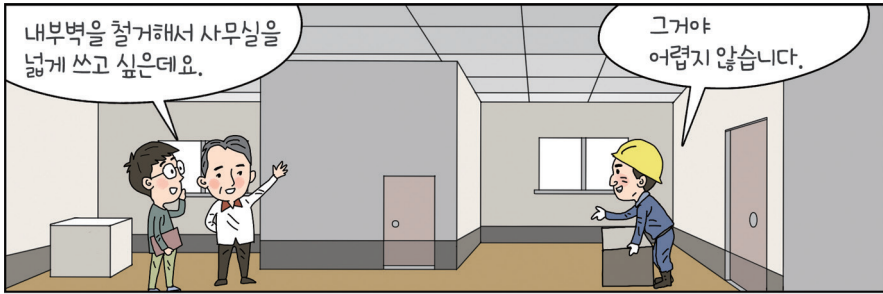
내력벽, 보, 기둥, 지붕틀에 대한 대수선 신고와 허가의 차이점을 알아보면 수선인 경우는 신고이고 증설, 해체, 변경인 경우는 허가입니다.

## 2) 행정절차

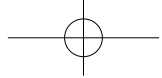




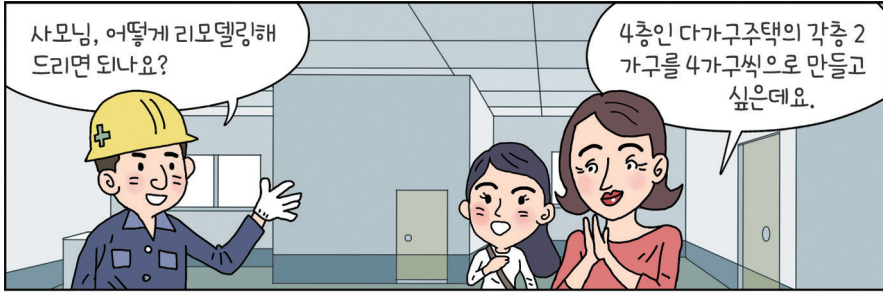
**사례 1** 건축물을 리모델링하면서 기둥을 새로이 설치할 경우



**tip** 내력벽을 철거하고 H빔 기둥으로 변경하는 경우에는 주요구조부를 변경하는 것이므로 대수선허가를 받아야 합니다.



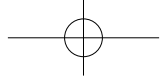
## 사례 2 다가구주택의 경계벽을 변경할 경우



2. 이렇게 하면 안전해요



**tip** 다가구주택의 경계벽을 증설하게 되면 가구수가 증가되고 주차대수의 증가 등 법적 요건이 바뀌게 되므로 반드시 대수선허가를 받아야 합니다.



### 3) 이것만은 꼭 확인!

- 주요구조부를 해체하는 경우에는 대수선에 해당되므로 대수선허가를 받아야 합니다.
- 다가구주택 또는 다세대주택의 경계벽의 수선·변경하는 경우에도 대수선 신고 또는 허가를 받아야 합니다.

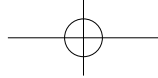


진주 리모델링 공사중 사고(2016. 8. 28)

원인 : 대수선 공사시 임의로 내력벽을 철거하여 인명사고가 발생한 사례



내력벽은 주로 계단실벽, 외벽, 세대간 경계벽 등이 해당되는 경우가 많습니다.



# 3 용도변경신고·허가

## 1 용도변경신고

01 02

### 용도변경은?

건축물대장 상의 건축물의 용도를 사용하고자 하는 건축물의 용도로 변경하는 행위를 말합니다.

### 1) 용도변경신고 대상 건축물

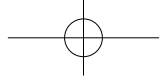
- 상위군 시설에 속하는 건축물의 용도를 하위군(건축기준이 약한 시설군)에 해당하는 용도로 변경하는 경우에는 신고 대상입니다.

2. 이렇게 하면 안전해요



### 2) 이런 경우에는...

- 용도변경하려는 부분의 바닥면적 합계가 100㎡ 이상인 경우에는 사용승인을 받아야 합니다.

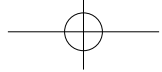


### 3) 행정절차



근린생활시설과 같은 시설군 안에서의 변경은 건축물대장 기재내용 변경을 신청하면 됩니다.



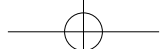


**사례 1** 근린생활시설(사무실)을 단독주택으로 변경할 경우



2. 이렇게 하면 안전해요

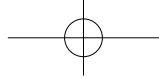
**tip** 근린생활시설을 주택으로 바꾸는 경우에는 용도시설군이 다르고 소방시설 기준이 약하게 적용되므로 용도변경 신고를 하면 됩니다.



## 사례 2 근린생활시설(대중음식점)을 업무시설(사무실)로 변경할 경우



**tip** 근린생활시설을 업무시설로 바꾸는 경우에는 용도시설권이 하위시설권이고 사용자의 구성원과 사용행태가 업무용이어서 복잡하지 않은 관계로 용도변경신고를 하면 됩니다.



## 2 용도변경허가

01 02

### 1) 용도변경허가 대상 건축물

- 하위군(건축기준이 약한 시설군)에 속하는 건축물의 용도를 상위군 시설에 해당하는 용도로 변경하는 경우에는 허가 대상입니다.



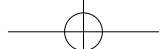
2. 이렇게 하면 안전해요

### 2) 이런 경우에는...

- 용도변경하려는 바닥면적 합계가 500㎡ 이상인 경우에는 건축사 사무소를 개설한 건축사가 설계하여야 합니다.

### 3) 행정절차

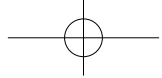




## 사례 1 단독주택을 근린생활시설(대중음식점)로 변경할 경우



**tip** 단독주택은 사용자의 구성원이 가족으로 한정되어 화재 등의 위험성이 적어 소방시설 등이 그다지 불필요하나, 근린생활시설은 사용행태가 다양하고 복잡하여 소방시설 등 피난 및 안전대책이 필요한 관계로 용도변경 허가를 받아야 합니다.



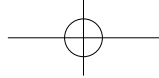
## 사례 2 업무시설(사무실)을 근린생활시설(당구장)로 변경할 경우



2. 이렇게 하면 안전해요



**tip** 업무시설은 사용자의 구성원, 업무행태가 유사하나 근린생활시설은 사용행태가 다양하고 복잡하여 소방시설 등 피난 및 안전대책이 필요한 관계로 용도변경 허가를 받아야 합니다.



#### 4) 이것만은 꼭 확인!

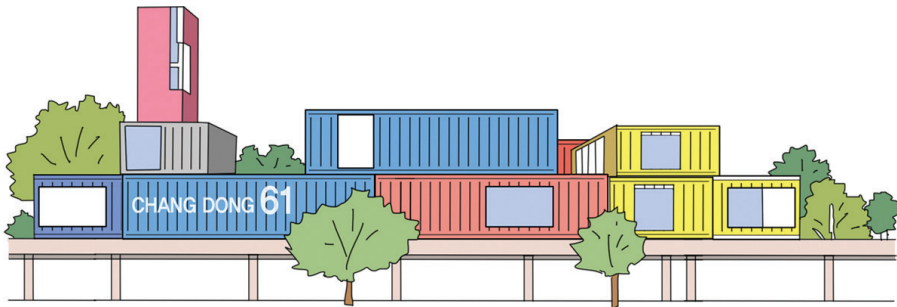
- 주택을 근린생활시설로 변경하는 경우에는 면적규모에 따라 소방시설 추가 설치를 검토해야 합니다.
- 근린생활시설 용도 중에서도 음식점은 정화조 용량이 커져야 하므로 기존 용량에 대한 추가 검토가 필요합니다.
- 근린생활시설을 다가구주택으로 변경하는 경우에는 주차장을 추가로 설치해야 하므로 검토가 필요합니다.
- 용도변경 과정에서 주요구조부를 수선 또는 변경하는 경우에는 대수선(신고·허가)에 대한 검토를 병행해야 합니다.

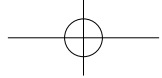


**잠깐!**

##### 주택에 설치하는 소방시설은

1. 소화기구는 세대별, 층별로 1개 이상 소화기를 설치합니다.
2. 단독경보형 감지기는 구획된 실마다 1개 이상 설치합니다.





## 4 가설건축물 축조신고·허가

### 가설건축물은?

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

### 1 가설건축물 축조신고

01 02

#### 1) 신고대상 건축물

재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 등의 가설건축물로서 다음의 용도

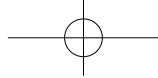
- 일시사용하는 건축물(재해가 발생한 구역)
- 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 가설흥행장
- 조립식 구조로 된 경비용(연면적 10㎡ 이하), 자동차 차고
- 컨테이너로 된 임시사무소, 임시창고, 임시숙소
- 농업·어업용 비닐하우스(연면적 100㎡ 이상): 도시지역 중 주거·상업·공업지역에 설치
- 축사용 등 비닐하우스(연면적 100㎡ 이상)
- 농업·어업용 고정식 온실, 간이작업장, 가축양육실
- 물품저장용 등 천막/유원지 등의 한시적 문화행사 등 천막
- 야외전시시설 및 촬영시설/야외 흡연실(연면적 50㎡ 이하)
- 건축조례로 정하는 건축물

컨테이너 임시창고는  
목상에 축조가 안되지만  
공장의 목상에는 축조가  
가능해요~



자동차 차고는 외벽이  
없는 경우에만 가설건축물로  
인정해요~





저기요~ 질문있어요!



가설건축물이 임시용 건축물인가요?



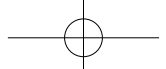
네 그렇습니다.

가설건축물(신고)은 한시적 목적을 고려하여 건축법을 엄격히 규정하지 않고 임시적, 일시적 완화 적용하는 건축물을 말하며, 건축물대장이 만들어지지 않고 등기축적도 이루어지지 않습니다.

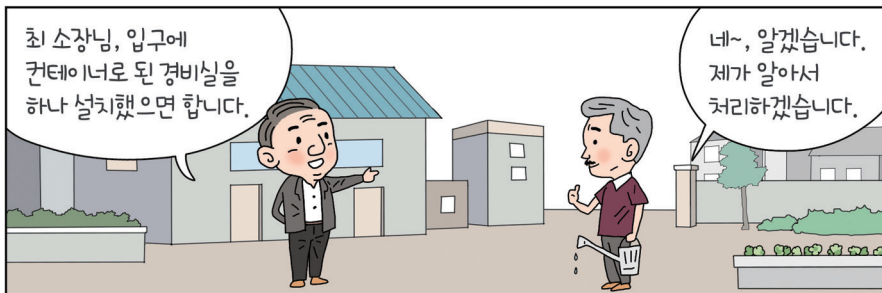
## 2) 행정절차



가설건축물 축조신고 대상 건축물의  
존치기간은 3년 이내입니다.

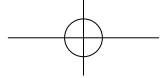


## 사례 1 컨테이너 경비실을 설치할 경우

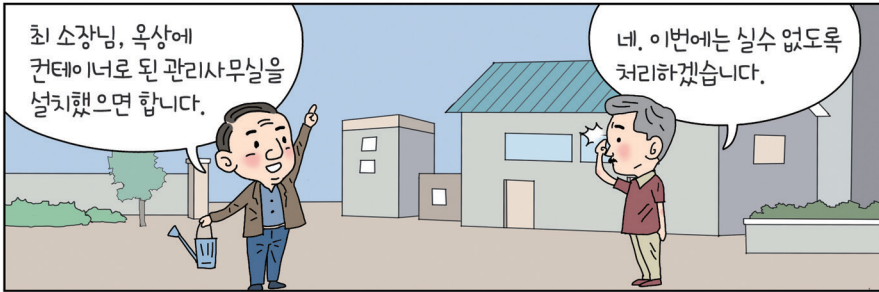


**tip** 경비실은 1층에 설치하고 오랜기간 동안 사용하는 관계로 미관과 시야확보 등 본래의 경비 기능을 원활하게 수행하도록 하여야 하기 때문에 컨테이너는 부적합합니다.

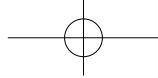
2. 이렇게 하면 안전해요



## 사례 2 컨테이너 관리사무실을 옥상에 설치할 경우



**tip** 가설건축물은 기존건축물 또는 인접건축물에 일조권 등 피해를 주거나 구조적인 위험성을 전가시키지 않아야 하기 때문에 기존건축물의 옥상에 설치할 수는 없고 지면에 달아야 합니다.



## 2 가설건축물 건축허가

01 02

### 1) 가설건축물 건축허가 대상 건축물

도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에 임시로 사용하기 위한 가설건축물로서 다음의 경우

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

2. 이렇게 하면 안전해요



지기요~ 질문있어요!



가설건축물도 건축주(소유자) 변경이 가능한가요?



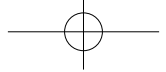
가설건축물은 한시적·임시적으로 설치하는 것이기 때문에 그 특성상 소유자 변경절차를 별도로 두기 어렵습니다. 이런 경우에는 가설건축물 축조신고(허가)를 다시 하는 방법으로 변경해야 합니다.

**잠깐!**

가설건축물의 존치기간이 경과했음에도 불구하고 철거하지 아니할 경우에는 시정명령과 이행강제금을 부과받을 수 있습니다.

### 2) 행정절차

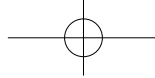




**사례 1** 도시계획예정도로에 창고를 설치할 경우



**tip** 도로계획 예정부지는 도로개설 시기가 명확하지 않아 가설건축물 허가를 받아 사용할 수 있으나, 도로공사가 시행되는 경우에는 가설건축물을 철거해야 합니다.



### 3) 이것만은 꼭 확인!

- 신고하여야 하는 가설건축물의 존치기간은 3년 이내로 정하고 있습니다. 신고기한을 잘 숙지하였다가 기간만료 전에 연장하여야 합니다.
- 가설건축물을 건축허가받지 아니하고 건축하는 경우에는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다.
- 가설건축물을 축조신고하지 아니하고 건축하는 경우에는 5천만원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다.

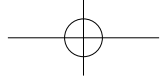
가설건축물의 경우에는 건축허가와 달리 많은 규정들을 적용하지 아니합니다.

#### ● 적용 제외 항목들

- 건축물의 공사감리
- 건축물대장
- 대지의 조경
- 대지와 도로의 관계
- 구조내력 등
- 건축물의 내화구조와 방화벽
- 건축물의 마감재료
- 복합자재의 품질관리 등
- 건축물의 건폐율
- 건축물의 용적률
- 대지안의 공지
- 건축물의 높이제한
- 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
- 승강기
- 건축물에 대한 효율적인 에너지관리와 녹색 건축물 조성의 활성화
- 에너지절약계획서 제출
- 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축제한 등

※ 가설건축물의 규모 등에 따라서 적용기준이 달라질 수 있습니다.





## 5 착공신고

### 착공신고란?

건축물공사를 착수하기 전에 허가받은 설계도서를 토대로 사용자재 등을 반영한 설계도서를 작성하여 관할 허가청에 신고하는 행위를 말합니다.

### 1) 착공신고 시 유의사항

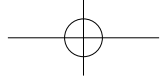
- 설계계약서, 감리계약서, 시공계약서 사본을 첨부합니다.
- 허가 또는 신고를 한 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않으면 허가가 취소됩니다. 다만, 허가권자가 정당한 이유가 있다고 인정하는 경우에는 1년의 범위에서 그 공사의 착수기간을 연장할 수 있습니다.
- 착공신고를 하지 않고 공사에 착수하면 5천만원 이하의 벌금에 처하여집니다.
- 인접대지의 지반이 침하되거나 균열이 발생하지 않도록 하기 위해 방지시설을 하여야 하며 굴토 전 주변현황(균열상태)을 면밀히 조사하여야 합니다.
- 현장 작업자의 안전을 보장하고 사고에 대비하기 위해 산재보험에 가입하여야 합니다.
- 사업주가 위험을 예방하기 위한 조치를 하지 않을 경우에는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금, 근로자를 사망에 이르게 한 자는 7년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처하게 됩니다.

### 잠깐!

공사 시작 전, 반드시 착공신고필증을 교부받은 후에 진행하여야 합니다.

### 2) 행정절차





**사례 1** 착공신고를 하지 않고 공사가 완공된 경우

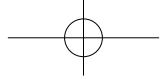


**tip** 착공신고는 단순히 공사를 시작하는 의미가 아니고 공사를 착공하면서 발생할 수 있는 제반사항들에 대하여 검토하고 착공하기를 바라는 것이며, 일정규모 이상이면 비산먼지 발생신고, 특정공사사전신고, 건설안전기술지도계약 등 착공 전 안전 및 환경에 대한 준비를 한 후에 공사를 하도록 하고 있습니다.

착공신고 시에는 건축자재 성능 및 품명, 규격 등을 표기한 설계도서를 제출해야 합니다.



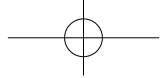
2. 이렇게 하면 안전해요



## 사례 2 동별로 착공신고 가능 여부



짓고자 하는 건축물이 여러 동일 경우에는 안전, 관리 등의 문제로 착공신고를 동별로 하지 않고 전체로 하도록 하고 있습니다.



## 6 건축물의 공사감리

### 공사감리란?

건축물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고, 품질관리·공사관리·안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 행위를 말합니다.

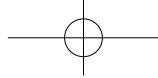
### 1) 공사감리 대상 건축물

- ① 건축사가 하여야 하는 공사감리 대상 건축물
  - 건축허가를 받아야 하는 건축물(건축신고 대상 건축물은 제외)
  - 건축물을 리모델링하는 경우
- ② 건축사 또는 건설기술용역업자가 하여야 하는 공사감리 대상 건축물
  - 다중이용 건축물
- ③ 허가권자가 감리자를 지정해야하는 대상 건축물
  - 연면적 661㎡ 이하 주거용 건축물(단독주택 중 단독주택 제외)
  - 연면적 495㎡ 이하 주거용 외의 건축물
  - 분양을 목적으로 하는 30세대 미만의 건축물(아파트, 연립주택, 다세대주택)
  - 복합건축물

2. 이렇게 하면 안전해요

건설업자가 시공하는 경우(분양건축물 제외)에는 허가권자가 감리자를 지정하지 않고 건축주가 지정합니다. 복합건축물인 단독주택과 근린생활시설(495㎡ 이하)의 공사감리자는 허가권자가 공사감리자를 지정합니다.





## 2) 현장관리인을 두어야 하는 건축물

- 건설업자가 시공하지 아니하는 소규모건축물



여기서 소규모 건축물이란 건설업자가 시공하지 않아도 되는 건축물이며, 이 경우 현장관리인은 건축주의 승낙을 받지 아니하고는 정당한 사유 없이 그 공사현장을 이탈하여서는 안 됩니다.

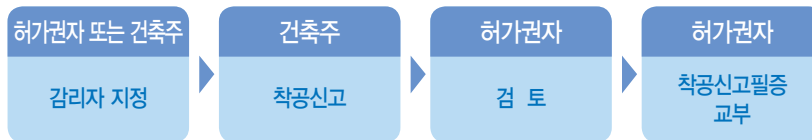
## 3) 현장관리인의 자격

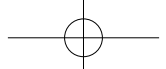
- 건축분야 기능사 이상 자격자
- 건축 관련학과 고등학교 이상 졸업자
- 건축 관련 교육과정을 수료한 자

## 4) 이런 경우에는...

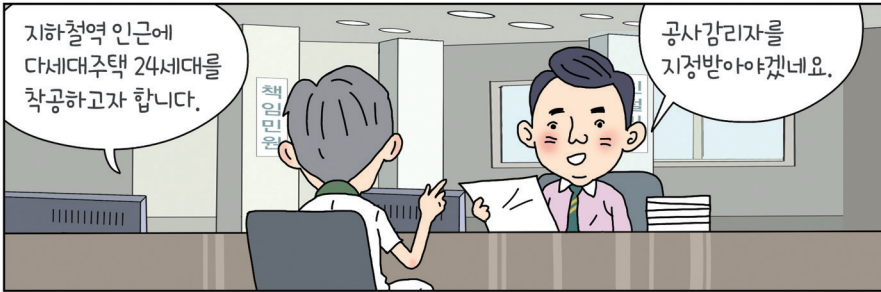
- 현장관리인을 지정하지 아니하거나 착공신고서에 이를 거짓으로 기재한 자는 5천만원 이하의 벌금에 처합니다.
- 공사 현장을 이탈한 현장관리인에게는 50만원 이하의 벌금을 부과하되, 1·2·3차 이상의 위반 시 각각 10만원, 20만원, 50만원을 부과합니다.

## 5) 행정절차



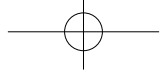


**사례 1** 도시지역에서 분양을 목적으로 하는 공동주택 신축의 경우



2. 이렇게 하면 안전해요

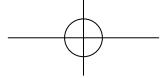
**tip** 건축주가 직접 시공하는 소규모 건축물의 경우에는 허가권자가 감리자를 지정하도록 되어 있고, 30세대 미만 공동주택의 경우에는 소규모는 아니지만 분양자의 재산보호, 품질 및 공정관리 등을 효율적으로 하기 위해 허가권자가 감리자를 지정하도록 하고 있습니다.



## 사례 2 도시지역에서 다가구주택을 신축하는 경우



**tip** 건설업자가 시공하지 아니하는 다가구주택의 경우에는 공사현장의 공정을 관리하기 위하여 건설기술자인 현장관리인을 두도록 하고 있습니다.



## 7 건축물의 사용승인

### 건축물의 사용승인이란?

건축물의 사용승인이란 건축물 공사가 완료되면 건축물의 사용을 위해 허가받은 행정기관에 사용승인서를 발급받는 행위를 말합니다.

#### 1) 사용승인 현장조사·검사 내용

- 건축물이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
- 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부
- 건축조례가 정하는 건축물은 제3의 건축사에게 위탁하여 사용승인 현장조사·검사를 하게 할 수 있습니다.

#### 2) 사용승인 신청 시 유의사항

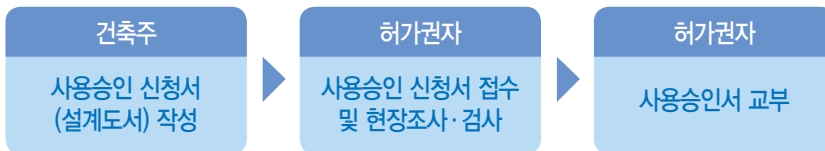
- 사용승인 신청 시에는 공사 중 변경된 사항을 반영한 설계도서를 제출해야 합니다.
- 허가조건에 따라 공정별로 확보한 사진(하수관 연결 등), 시험성적서(단열재 등), 제품 사양서(철골, 철근, 레미콘 등 주요자재) 등 사용승인에 필요한 자료를 감리자에게 제출해야 합니다.
- 사용승인을 득하지 아니하고 건축물을 사용하면 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처하게 됩니다.
- 건축허가 사항 및 사용승인 사항을 위반하여 무단용도변경 및 무단증축 적발 시에는 건축이행강제금이 부과되는 등 불이익 처분을 받게 됩니다.

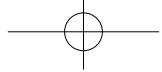
2. 이렇게 하면 안전해요



하나의 대지에 2동 이상의 건축물을 허가받아 건축하여 일부 동이 먼저 완공되었을 때에는 동별 승인이 가능합니다.

#### 3) 행정절차





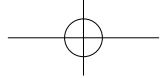
## 사례 1 | 건축물 사용승인 이전에 입주한 경우



**tip** 건축물이 공사가 완료된 경우라도 법 규정과 설계도서대로 안전하게, 기능적으로 문제없이 지어졌는지를 검토 확인한 후에 사용하도록 하고 있습니다.

### 4) 이것만은 꼭 확인!

- 사용승인을 얻은 후가 아니면 건축주는 그 건축물을 사용하거나 타인에게 사용하게 할 수 없습니다.
- 사용승인 규정을 위반한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처하게 됩니다.

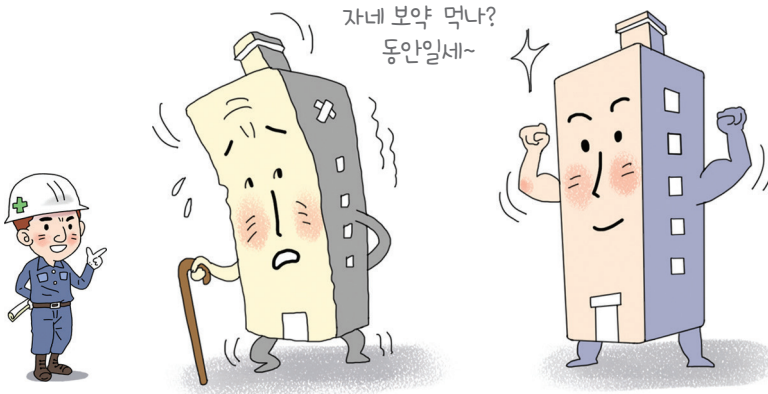


## 8 건축물 유지관리·점검

### 1) 유지관리·점검 대상 건축물

- 다중이용 건축물
- 집합건축물로서 연면적의 합계가 3000㎡ 이상인 건축물(관리주체 등이 관리하는 공동주택 제외)
- 다중이용업의 용도에 쓰는 건축물로서 건축조례로 정하는 건축물
- 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물

2. 이렇게 하면 안전해요

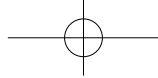


### 2) 언제 받아야 하나요

- 건축물의 사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날부터 2년마다 정기점검을 받아야 합니다.

### 3) 무엇을 점검하나요

- 대지, 높이 및 형태, 구조 안전, 화재 안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 장애인 편의시설의 설치 등 7개로 대분류되고 51개 세부항목으로 점검하도록 되어 있습니다.



#### 4) 누구에게 요청해야 하나요

- 건축사사무소개설 신고를 한 자
- 건설기술용역업자
- 안전진단 전문기관



저기요~ 질문있어요!



점검해줄 업체를 어떻게 찾아야 하나요?



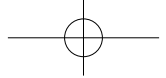
점검 교육을 받고 등록된 업체여야 하므로 관할청을 통해 안내를 받거나 관할청의 홈페이지에 접속하여 등록되어 있는 업체를 검색하시면 됩니다.

**잠깐!**

1. 건축물의 소유자나 관리자는 정기점검이나 수시점검을 실시하였을 때에는 그 점검을 마친 날부터 30일 이내에 결과를 관청에 보고하여야 합니다.
2. 점검결과에 대해서는 관청에서 시정명령 등을 하지 않습니다.
3. 점검비용, 계약에 관한 내용 등은 건축물유지관리점검 세부기준에 나와 있습니다.

#### 5) 행정절차

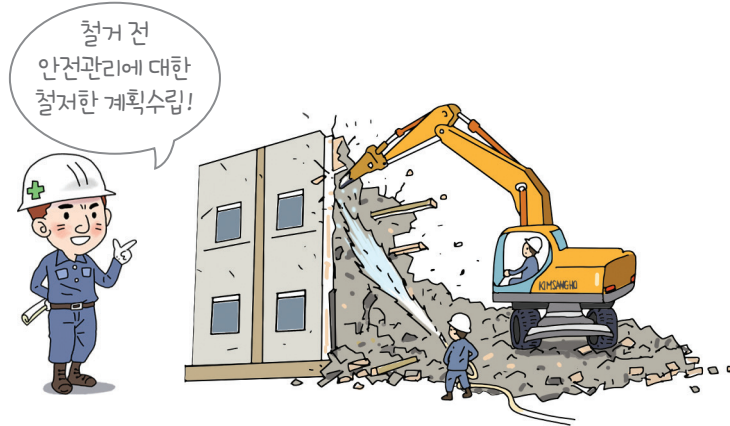




## 9 건축물 철거공사 시 안전관리

### 1) 기존건축물의 구조안전 확인

- 철거예정 건축물은 지상과 지하의 건축 및 토목 구조물의 안전을 위해 철거장비 설치위치, 인력관리, 인접지 피해방지, 안전관리 등에 대한 계획을 수립하여 철거를 진행하여야 합니다.

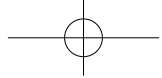


2. 이렇게 하면 안전해요

### 2) 지중 또는 지상에 설치된 지장물 유무 확인

- 지중에 설치된 가스관 및 매설된 각종 건축설비와 지상에 설치된 전신주 등을 확인하여야 합니다.





### 3) 철거건축물에 석면이 존재하는지도 살펴야 합니다.

- 철거 전 석면 존재 여부 조사
- 공사 기간 동안 석면 감리자 상주
- 특수 폐기물 처리업체에 의한 철거 공사
- 석면 철거 공사의 관할청 신고



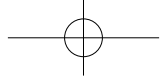
### 4) 이웃에 피해가 발생하지 않도록 주의해야 합니다.

- 분진 예방 조치
- 소음 예방 조치
- 교통 혼잡 예방 조치
- 주변 건축물에 대한 안전 예방 조치



### 5) 건축물 철거 신고는 철거예정일 7일 전까지 신고해야 합니다.

- 구비서류는 건축물 철거신고서, 해체공사계획서, 석면조사결과서가 필요합니다.



# 10 피해 예방

## 1) 부동산 매입 전에 건축관련 전문가(건축사 등)와 상담하세요.

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



2. 이렇게 하면 안전해요

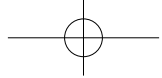
## 2) 건축행정 절차를 준수하세요.

- 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.

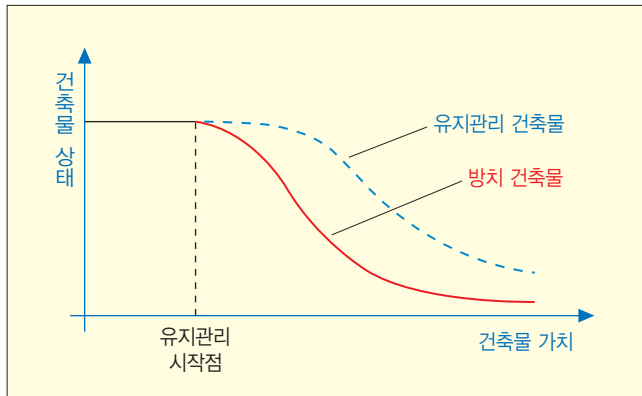
- 공사중에 발생할 수 있는 산재안전 사고에 대비할 수 있습니다.
- 건축물에 하자 발생 시 하자 담보 책임을 보장받을 수 있습니다.
- 책임시공을 통해 부실공사를 사전에 예방할 수 있습니다.

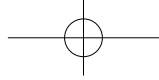




#### 4) 건축물 유지관리에 힘쓰세요.

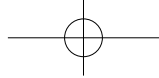
- 건축물의 노후화로 인한 관리비용을 절감할 수 있습니다.
- 건축물의 기능, 구조, 공간환경 등을 회복할 수 있게 되어 건축물의 가치가 향상됩니다.





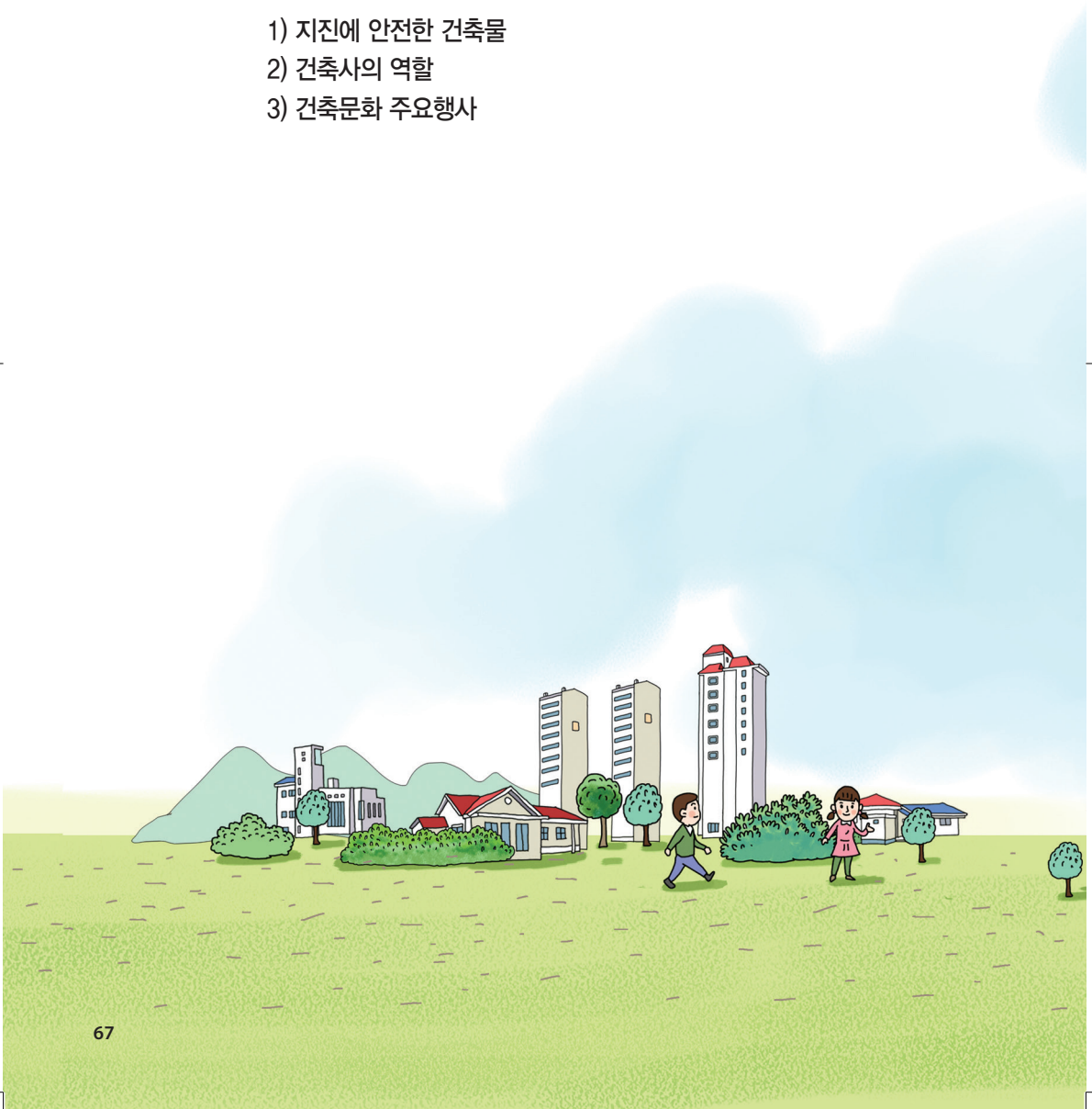
2. 이렇게 하면 안전해요

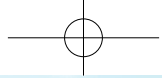




### 3 부록

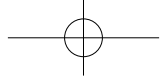
- 1) 지진에 안전한 건축물
- 2) 건축사의 역할
- 3) 건축문화 주요행사





3. 부록



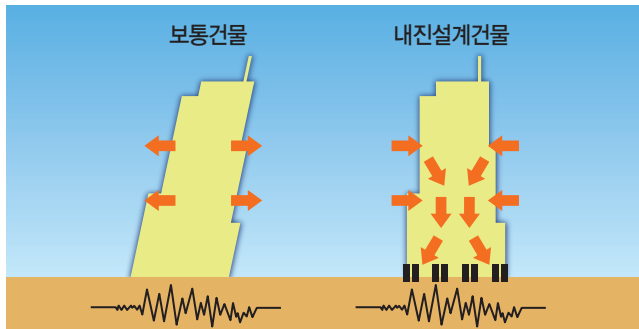


# 1 지진에 안전한 건축물

## 1 내진설계

01 02 03

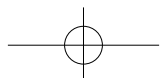
- 지진에 안전한 건축물이 되려면 내진설계를 하여 공사를 해야 합니다. 내진설계란 지진 발생이 건축물의 균열 또는 붕괴 사고로부터 안전하기 위해 내진을 적용한 설계를 말합니다.
- 1988. 08. 25부터 내진설계 의무대상 건축물을 규정하였으며 그 대상을 지속적으로 확대하고 있습니다.
- 건축하기 시 허가권자에게 내진구조 확인을 받아야 하는 대상 건축물이 규정되어 있습니다.

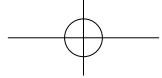


## 2 내진설계 확인 대상 건축물

01 02 03

- 층수가 2층 이상인 건축물
- 연면적이 500㎡ 이상인 건축물(연면적 200㎡ 이상의 건축물까지 확대, 입법예고중). 다만 창고, 축사, 작물재배사 및 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물은 제외한다.
- 높이가 13m 이상인 건축물
- 처마높이 9m 이상인 건축물
- 기둥과 기둥 사이의 거리가 10m 이상인 건축물
- 국토교통부령으로 정하는 지진구역 안의 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 설계·시공방법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물





### 저기요~ 질문있어요!



개인소유 건축물이 내진설계가 되어 있는지를 어떻게 알 수 있나요?



- ① 건축물대장의 표제부(갑지) 2페이지를 보면 "내진설계 적용여부" 란에 표시가 되어 있습니다.
- ② 건축물대장의 표제부에 표시가 없는 건축물은 허가신청일을 확인하여 추정할 수 있습니다.

## 3

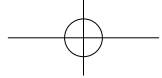
### 허가일자로 확인해 보는 내진설계 적용 여부

01 02 03

허가신청일	내진설계 적용 여부
1988. 03. 01 이전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 내진설계 미적용</li> </ul>
1988. 08. 25 ~ 1996. 01. 05	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6층 이상의 건축물</li> <li>• 연면적 10만㎡ 이상인 건축물</li> <li>• 건설교통부령이 정하는 건축물</li> </ul>
1996. 01. 06 ~ 2005. 07. 17	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6층 이상 건축물</li> <li>• 연면적 1만㎡ 이상 건축물</li> <li>• 건설교통부령이 정하는 건축물</li> </ul>
2005. 07. 18 ~ 2015. 09. 21	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3층 이상 건축물</li> <li>• 연면적 1천㎡ 이상 건축물</li> <li>• 건설교통부령이 정하는 건축물</li> </ul>
2015. 09. 22 ~ 2017. 02. 03	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3층 이상 건축물</li> <li>• 연면적 5백㎡ 이상 건축물</li> <li>• 국토교통부령이 정하는 건축물</li> </ul>
2017. 02. 04 ~	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2층 이상 건축물</li> <li>• 연면적 5백㎡ 이상 건축물</li> <li>• 국토교통부령이 정하는 건축물</li> </ul>

#### 잠깐!

내진설계로 건축되어 있지 아니한 건축물을 내진보강할 경우 지방자치단체의 조례에 따라 지방세(취득세, 재산세)를 일정기간 감면해 주는 제도를 시행하고 있습니다.



## 2 건축사의 역할

### 1

#### 건축사란

01 02 03

대학 5년제 건축학과 또는 이와 동등한 학위 과정을 이수하고 건축사사무소에서 3년의 실무 수련 과정을 수행한 후 국가 자격시험에 합격한 국가 공인 건축가를 말합니다.



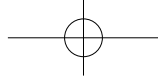
● 5년제 건축학과 졸업



● 3년 실무수련 과정

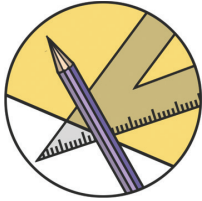


● 국가 자격시험 합격



## 2 건축사는 무슨 일을 하나요

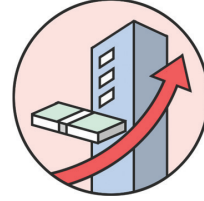
01 02 03



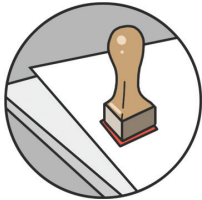
1. 건축물의 설계 및 공사 감리



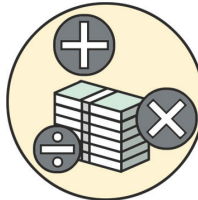
2. 건축물의 인테리어 및 외부 경관 설계



3. 부동산의 가치비용 평가 및 분석



4. 건설업체 선정 및 계약 관련 컨설팅



5. 건축 공사비의 예측, 평가 및 분석



6. 도시, 건축, 공간 환경 총괄계획 및 플랜 마스터



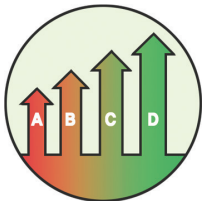
7. 건축물의 유지관리 점검



8. 건축물의 공사비 감정평가



9. 녹색건축물 인증 설계 및 컨설턴트



10. 건축물 에너지 효율등급 인증설계 및 컨설턴트

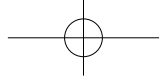


11. 건축물의 셉테드(범죄예방) 인증설계 및 컨설턴트



12. 장애물 없는 건축물(BF) 인증설계 및 컨설턴트

3. 부록



### 3 건축사사무소란

01 02 03

해당지역 허가권자에게 건축사법에 따라 건축사사무소 개설신고한 사무소를 말합니다.



저기요~ 질문있어요!



건축사와 건축가는 어떻게 다른가요?

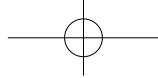


건축사는 국가공인 건축가이며, 사회 통념상 건축가로 불리는 사람은 건축에 종사하는 사람들의 총칭으로서 건축물의 설계 및 감리업무를 수행할 수 없습니다.

지금까지 생활 속의 건축 안전에 대해 알아 보았습니다. 더 궁금하신 점은 국토교통부나 대한건축사협회로 문의해 주세요~



Thank You!



## 3 건축문화 주요행사

대한건축사협회는 건축사의 품위 유지, 업무개선, 건축기술의 연구·개발을 통한 건축물의 질적 향상 및 건축문화의 발전에 앞장서고 있습니다.

### 1 대한민국건축사대회

01 02 03 04 05 06 07

전국의 회원이 한자리에 모여 서로의 친목을 도모하는 화합의 장으로, 대회기간 중에는 세미나, 건축자재 전시회 등 다양한 관계행사들이 함께 벌어져 회원 상호간 유대강화는 물론 각종 정보교환이 이루어집니다.

### 2 한국건축산업대전

01 02 03 04 05 06 07

문화와 산업이 어우러지는 전시회. 실질적인 건축 전문가들의 정보 교류와 비즈니스의 장을 펼쳐왔던 한국건축산업대전이 매년 개최되고 있습니다.

### 3 한국건축문화대상

01 02 03 04 05 06 07

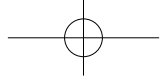
건축 저변을 확대하고 건축인의 창작의욕 고취를 통한 건축문화 창달에 이바지하기 위해 개최되는 건축제전으로서, 매년 건축사·신인·학생 등 부문별 우수작품을 선정해 전시합니다.

### 4 신진건축사대상

01 02 03 04 05 06 07

역량있는 신진 건축사(만 45세 이하이면서 건축사법에 따라 건축사 사무소를 개설한 자) 발굴을 위해 이들에게만 참여 기회를 주는 공모전으로, 신진건축사대상을 매년 개최하고 있습니다.

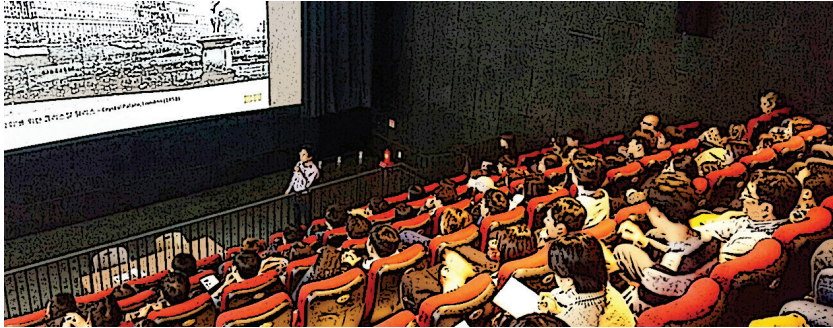




## 5 서울국제건축영화제

01 02 03 04 05 06 07

건축이 영화와 접목되는 문화로서의 가치가 새롭게 조명되고 건축을 창조해내는 건축사의 감성과 손길 등이 전달되고 있는 서울국제건축영화제가 매년 개최되고 있습니다.

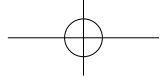


## 6 어린이 건축 창의 체험

01 02 03 04 05 06 07

어린이들에게 조기에 건축에 대한 이해심과 창의적인 체험을 하게 하는 프로그램을 운영하고 있습니다.





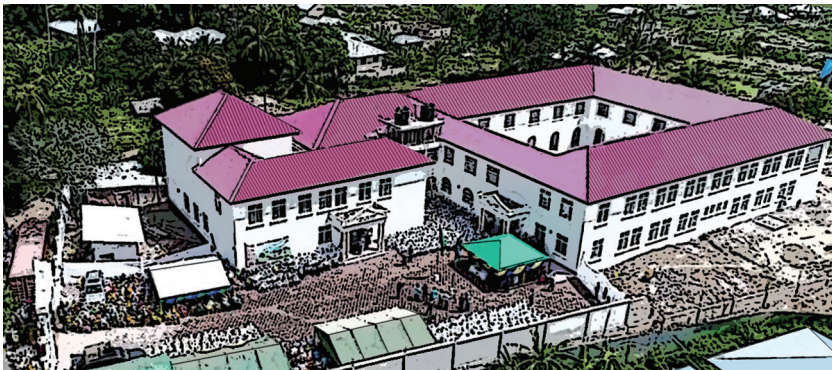
## 7 사회공헌사업

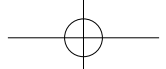
01 02 03 04 05 06 07

건축으로 희망을 설계하고 행복을 엮습니다.  
 SBS와 함께하는 공헌사업, 아프리카 잔지바르 공화국에 과라라 투마이니  
 중등학교 준공으로 100번째 희망학교를 열었습니다  
 대한건축사협회는 대한민국을 넘어 세계로 나아갑니다.



3. 부문





대한건축사협회 사회공헌 사업

우리는 전국에 「지역아동센터」를 지어야 합니다.

## 기부 캠페인

어린이는 우리나라의 미래입니다.

대한민국 건축사가 함께 합니다!

기부계좌 국민은행 484237-01-008320 (예금주: 대한건축사협회)

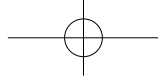
문의 대한건축사협회 홍보팀 (Tel: 02-3415-6824~26)

※ 기부운동에 참여하시는 분은 우리 협회에서 발행하는 <건축문화신문> 등에 게재됩니다.

대표전화 02)3415-6800 팩스 02)3415-6898~9 홈페이지 <http://www.kira.or.kr>  
주소 06643 서울특별시 서초구 효령로 317 (건축사회관 8, 9층)



대한건축사협회



# KAFF

한국건축산업대전 2017  
Korea Architecture Fair & Festival

# KAFF

코엑스 1층 B홀  
2017. 11. 15(수) ~ 18(토)

## 건축자재박람회

- 건축자재 전시
- 건축상담
- 건축강연
- 건축사 실무교육
- 서울국제건축영화제
- 건축자재 평가 및 추천
- 건축사 드로잉전
- 건축사 미술전시회
- 각종 친목 단체행사
- 기념품 판매

### ✓ 우수건축자재추천제

신청 : [www.kaff.biz](http://www.kaff.biz)

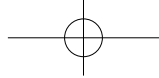
문의처 Tel. 02-3415-6866·6867



스티브잡스의 창이가 건축이라면,  
단말기 제조는 건설이다.



건축자재는  
설계도면에 표기하도록 법제화되었습니다.



만화로 체험하는

# 알기쉬운 건축여행

**펴낸기관** 국토교통부·대한건축사협회  
**펴낸이** 김현미 장관·조충기 회장  
**총괄관리** 국토교통부 남영우 건축정책과장  
**기획** 대한건축사협회 양성희 팀장(bok@kira.or.kr),  
 대한건축사협회 김현지 대리(nari@kira.or.kr)  
**원고작성** 대한건축사협회 김상호 건축위원장(dongwo21c@naver.com)  
 대한건축사협회 김형곤 건축위원회 위원(aweon7527@naver.com)  
 대한건축사협회 조병섭 건축위원회 위원(eldo4781@hanmail.net)  
**자문** 대한건축사협회 이기완 녹색건축위원장(kiwanlee333@naver.com)  
 대한건축사협회 백민석 법제전문위원(skytin100@gmail.com)  
**감수** 국토교통부 건축정책과  
**주소** 서울특별시 서초구 효령로 317(서초동)  
 건축사회관(우편번호 06643)  
**전화** 02-3415-6800  
**팩스** 02-3415-6899  
**웹사이트** <http://www.kira.or.kr>  
**편집디자인** 맥스트윈(임한영 만화가 / hanyoung8@hanmail.net)  
**인쇄** 삼일기획

※ 본 저작물의 저작권 및 판권은 대한건축사협회에 있습니다.