흐름잡는 부동산공법 고상철 교수

※ 신고대상 공작물

공 작 물	높이·바닥면적
옹벽, 담장	2m를 넘는 것
광고탑, 광고판, 장식탑, 기념탑, 첨탑 등	4m를 넘는 것
태양에너지 발전설비 등	5m를 넘는 것
굴뚝, 골프연습장, 운동시설철탑 등	6m를 넘는 것
기계식 주차장 및 철골조립식 주차장으로서 외벽 없는 것	8m를 넘는 것
고가수조	8m를 넘는 것
지하대피호	바면 30㎡를 넘는 것
제조시설·저장시설(시멘트 저장용 싸이로를 포함)·유희시설 등 건축조례가 정하는 것	

★참고로 정리

1. 분쟁조정위원회
2. 건축위원회
3. 특별건축구역(국장, 시.도지사 지정)
4. 건축협정제도, 결합건축, 빈집 정비 등 참고

※ 도지사 사전승인대상 (절대 허가권자X)

① 21층 이상 ②연·합 10만㎡이상 (공장,창고,심의X)		(연면적30% 증축포함)	
③자연환경 수질보호	도지사가 지정·공고	3층이상/연면적 합계 1천㎡↑	위락시설·숙박시설·공동주택·일반음식점·일반업무시설
④주거환경 교육환경		위락시설·숙박시설 (규모제한 X) 주교위숙	

※ 허가권자

① 원칙 : 특자시,특도지사,시·군·구청장
② 예외 : 특별시장·광역시장
㉮ 21층 이상
㉯ 연면적10만㎡ 이상 (공장, 창고 및 지방건축위 심의거친 건축물은 제외)

[대수선]:건축/대수선은 특시,특도,시·군·구의 허가.

1. 내력벽을 증설·해체하거나 벽면적을 30㎡이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥,보,지붕틀(각각)을 증설·해체하거나 3개이상 수선 또는 변경하는 것
3. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설하거나 해체하여 수선 또는 변경하는 것
4. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설하거나 해체하여 수선 또는 변경하는 것
5. 다가구주택 및 다세대주택의 가구 및 세대간 경계벽을 증설·해체하거나 수선 또는 변경
6. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것(신설규정)

Key: 주요구조부를 증설해체는 개수상관X, 수선변경은 333,30, , 다가구와 다세대 다중X (가세라함),방방계단~~~은 건드리면 대수선으로 허가를 받아야 한다.

※ 용도변경(자산전문가 영교가 근방주그따~~~)

시설군	건축물의 용도(29개)	허가	신고	건축사 설계	사용승인
1.자동차관련 시설군	자동차관련시설	아래에서위로 용도변경시 ↑	위에서아래로 용도변경시 ↓	허가 바닥면적의 합계 500㎡ 이상인 용도변경	허가·신고 바닥면적의 합계 100㎡ 이상인 용도변경
2.산업등 시설군	① 운수시설 ② 창고시설 ③ 공장 ④ 위험물저장 및 처리시설 ⑤ 자원순환관련시설 ⑥ 묘지관련시설 ⑦ 장례시설				
3.전기통신시설군	① 방송통신시설 ② 발전시설				
4.문화집회시설군	① 문화 및 집회시설 ② 종교시설 ③ 관광휴게시설 ④ 위락시설				
5.영업시설군	① 판매시설 ② 운동시설 ③ 숙박시설(다중생활시설O)				
6.교육및복지시설군	① 의료시설 ② 교육연구시설 ③ 노유자시설 ④ 수련시설 ⑤야영장시설				
7.근린생활시설군	① 제1종 근린생활시설 ② 제2종 근린생활시설(다중생활시설X)				
8.주거업무시설군	① 단독주택 ② 공동주택 ③ 업무시설 ④ 교정 및 군사시설	동일시설군 간 변경 ↔ 건축물기재사항 변경신청			
9.그 밖의 시설군	① 동물 및 식물관련시설				

용도변경

건축법 체계도

1.설계자 2.시공자 3.감리자 → 건축주 계약 → 설계

허가 / 신고 / 협의

취소 / 제한

미착수 2년(공장 3년), 착공후 ⇨ 완료 불능, 착공신고전 경.공매소유권

상실 6월이내 착수불가능시 ⇨ 취소 Must

허용오차: 벽바거3%, 건:0.5%, 용:1%, 나머지는 모두 2% 로!!

착공신고(전) → 시공 → 사용승인(허가권자) → 사용유지 → 철거/멸실(건축물관리법)

감리: 감리 有(7일내검사후 합격 하면 교부) / 감리 無(7일검사후 교부)

일괄신고

바합 50↓, 1m↓ 10%↓,대수선

※ 신고(암기):⇨ 신고합니다. 연이3미는 도시외건축과 대수선을 85일부로 3표 오이공장에서 연100과 2창을 마치고 4축착함을 신고합니다.)

※공개공지※
대상:일준·상·준·도
설치:휴식시설(피로티가능)
완화: 용적률/높이 ⇨1.2배
※설비규정 중 승강기※
승강기: 6층↑+ 연2천↑
비상용승강기: 높이 31m초과

★구조안전확인 대상★
1.구조안전확인서류 제출
⇨ 2, 이, 13, 구, 십, 지, 문, 3, 특, 주
2. 구조기술사 협력대상
→6,특,다,준,필지

건축주

※건축물의 높이제한

1. 최고높이 지정공고: 허가권자가 가로구역별로 지정(특광시 조례로 可)
→ 가로구역내에서 높이 다르게 정함 可
2. 일조높이제한: 전용주거/일반주거지역의 모든 건축물(정북방향 제한)
3. 공동주택의 일조제한: 중심상업/일반상업지역 제외(벽측8, 측측4)

1.입지/규모 사전결정신청

① 허가신청전 건축가능여부를 사전에 허가권자에 문의
② 교통영향평가를 동시신청 可

2. 사전결정의 효과

① 인허가의제(산지/농지전용.개발행위.하천점용허가)기출
② 통지 받은날로부터 2년내 허가신청이 없으면 효력상실

1.건축협정제도

2.토지,건축물,지상권자등의 전원합의
3.지구단위계획구역, 주거환경개선구역, 재촉지구 존치지역, 조례 지역
4. 맞벽건축·공동허가신청
5. 완화 및 통합적용 可

건축허가의 제한

①국토부장관:국토관리상
②특,광.도지사:지역계획 및 도시·군계획상 필요
- 제한기간 : 2년
(연장:1회,1년이내)
(착공제한도 2년,1년)
cf)개발행위의 허가제한
:3년(연장2년)

공용건축물
(허가 받지 X, 사용승인 도 받지X)

(주요구조부 해체X)
1.내력벽 30㎡이상
2.기둥,보,지붕틀3개이상
3.방화벽,방화구획
4.주계단,피난계단,특별피난계단 수선

1. 바닥면적의 합계가 85㎡이내의 증축·개축 또는 재축(3층↑10%이내)
2. 관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안에서 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 지구,방재,붕괴위험지역 제외.
3. 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선(해체없는) 3,3,8,30,방방계단
4. 연면적의 합계가 100㎡ 이하인 건축물
5. 건축물의 높이를 3m이하의 범위안에서 증축하는 건축물
6. 표준설계도서 + 건축조례로 정하는 건축물
7. 공업지역, 지구단위(산업형) 및 산업단지안에서 2층 이하이면서 연면적의 합계가 500㎡ 이하인 공장(오이공장)
8. 농업 또는 수산업을 영위하기 위하여 읍면지역에서 건축하는 연면적 200㎡ 이하의 창고 및 연면적 400㎡ 이하의 축사작물재배사(2창 4축축)

[이행강제금]

구 분	건 축 법	농 지 법
부과권자	허가권자	시·군구
부과사유	위반건축물의 조치 미이행	처분 명령후 미처분
부과금액	시가표준액의 50%(10%)	토지가액의 20%
반복부과	2회 이내에서 조례가 정함/1년	1회 / 1년
비 고	60㎡이하 주거용(1/2감액) , 가중 100%	매수청구(한국농어촌공사)

[건축법상 주요용어의 정의]

1. 주요구조부:내력벽·기둥·바닥·보·지붕틀 및 주계단(내기바보지주)
주요구조부X:사이기둥·최하층의 바닥·작은보·차양·옥외계단
cf) 거실:거주·집무·작업·집회·오락 등의 목적으로 사용하는 방(장기간 거주용)
2. 지하층:건축물바닥 ⇨ 지표면 아래 ⇨ 바닥으로부터 지표면까지의 "평균높이"가 당해 층높이의 "1/2" 이상(층수X, 연면적O, 용적률의 연면적X), 고층:30층이상
3. 초고층건축물(50층↑or 200m↑이상 + 30개층마다 1개소이상 피난안전구역 설치)
4. "준초고층 건축물"이란 고층건축물 중 초고층 건축물이 아닌 것을 말한다.
5. 다중이용건축물(16층 이상 or 바합5천 이상으로 문화집회,종교,판매,숙박시설등)

★연면적은 하나의 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계로 한다. 다만, 용적률의 산정시 다음에 해당하는 면적을, 연면적에서 제외
㉠ 지하층의 면적 ㉡ 지상층의 주차용으로 사용되는 면적 (당해 건축물의 부속용도인 경우에 한한다) ㉢ 초고층 건축물 및 준 초고층건축물의 피난안전구역 ㉣ 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적

① 헬리포트(경사지붕아래 대피공간확보기준 포함): 1층↑층의 바합→1만㎡이상, ② 특별건축구역: 개발예정지⇨규제(완화,배제,통합적용(미술장식,부설주차장,공원), 보전대상지는 지정X, 도시·군관리계획포함하여 지정, 국토장or시도지사가 심의 거쳐 지정(← 중앙,시도.시군구:지정신청기관)

[건축법 제정목적]

대지·설비·구조기준 + 용도 ⇒ 건축물의 안전, 기능, 미관 + 환경 향상 ⇒ 공공복리증진

※ 최소 대지분할 제한면적(암기)
주거,미지정지역- 60㎡ 미만
상업, 공업지역- 150㎡ 미만
녹지지역- 200㎡ 미만