

제4장 건축물의 대지와 도로

1. 대지의 조건

1.1 대지의 안전(법40조, 규칙25조)

1) 대지의 안전

- 인접하는 도로면보다 낮아서는 안 됨(배수 지장이 없거나 건축 용도상 방습 불필요시 예외).
- 습한 토지, 물이 나올 우려 토지, 쓰레기 매립토지
→ 성토, 지반개량 등 필요 조치 요
- 대지 내 빗물, 오수 배출 처리 위한 하수관, 하수구, 저수탱크 등 시설 설치
- 옹벽설치(건축사/구조기술사 안전확인 시 예외)
 - * 경사도가 1:1.5 이상으로 높이 1m이상 부분
 - * 높이 2m 이상 옹벽은 콘크리트 구조로(기술적 기준에 적합 시 예외)
 - * 외벽면에는 지지, 배수를 위한 시설 외 구조물 돌출 no
 - * 옹벽 배수(윗가장자리 2m 이내 새지 않는 배수관설치)
- 성토는 인접대지보다 0.5m이상 금지

- 옹벽 기술적 기준

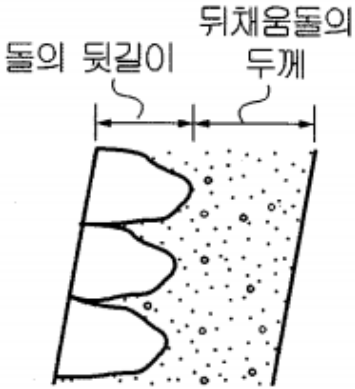
* 석축 옹벽의 경사도, 이하

	1.5m까지	3m까지	5m까지
멧쌓기	1:0.30	1:0.35	1:0.40
찰쌓기	1:0.25	1:0.30	1:0.35

* 석축 옹벽 윗가장자리, 건축물 외벽면 이격거리

층수	1층	2층	3층 이상
이격거리(m)	1.5m	2m	3m

cf. 건물기초가 석축 기초 이하인 경우 예외



* 석축 옹벽의 돌의 뒷길이, 이상

		1.5m까지	3m까지	5m까지
석축용돌 뒷길이(cm)		30	40	50
뒤채움 돌두께(cm)	상부	30	30	30
	하부	40	50	50

제4장 건축물의 대지와 도로

1. 대지의 조건

1.1 대지의 안전(법40조, 규칙25조)

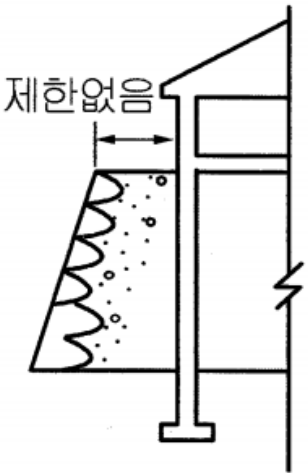
1) 대지의 안전

* 석축 옹벽의 경사도

높이 방식	1.5m까지	3m까지	5m까지
멧쌓기			
찰쌓기			

* 석축 옹벽 윗가장자리, 건축물 외벽면 이격거리

cf. 건물기초가 석축 기초 이하인 경우 예외



건축물 층수	1층	2층	3층 이상
떨어는 거리	1.5m이상	2m이상	3m이상
그림 상세			

제4장 건축물의 대지와 도로

1. 대지의 조건

1.2 토지굴착 부분에 대한 조치(법41조, 규26조)

1) 토지굴착

- 굴착 부분에 대한 현장 게시
 - * 공사 시공자는 대지 조성하거나 건축공사에 수반하는 토지를 굴착하는 경우, 위험 발생방지, 환경보존 등의 조치를 한 후 현장에 그 사실을 게시해야 함
- 게시 위반자에 대한 조치
 - * 시장/군수/구청장은 위반자에 대해 의무이행에 필요한 조치 명할 수 있음

2) 위험 발생 방지 조치

- 지중 수도관, 하수도관, 가스관, 케이블 등 파손 no
- 건축물, 공작물 근접 굴착 시 지반 구조내력 약화방지, 급격한 배수 피하는 등 토지붕괴 위해 방지
- 깊이 1.5m 이상 굴착 시 경사도 비율 이하로 하거나, 흙막이 설치(단, 지장이 없다고 인정 시 예외)
eg. 1:x → 경암(0.5), 연암(1), 모래(1.8), 모래질흙(1.2), 점토/점성토(1.2), 암괴/호박돌 섞인 점성토(1.5)

3) 환경 보존을 위한 조치

- 배수를 위한 수로는 돌/콘크리트를 사용, 토양 유실 방지
- 높이 3m 이내마다 비탈면적 1/5이상 면적 (단, 허가권자가 토질/경사도 고려, 붕괴 없다고 인정 시 예외)
- 비탈면에 토양 유실방지, 미관유지 나무/잔디(나무/잔디만으로 불안전 시 돌붙이기, 콘크리트 블록격자 등 구조물 설치)

제4장 건축물의 대지와 도로

2. 조경 및 공개공지

2.1 대지의 조경(법42조, 영27조, 규칙26조)

1) 대지의 조경 대상

- 면적 200m² 이상인 대지에 건축 시 건축조례 기준에 따라 설치
eg. ~1,000m²: 5%, 1,000~2,000m²: 10%, 이상: 15%

2) 대지의 조경 대상 제외

- 녹지지역에 건축
- 공장 : 5,000m² 미만 대지 건축 시 / 연면적 합 1,500m²미만 시 / 산업단지 건축 시
- 염분이 함유된 대지
- 용도 특성상 조경 조치 불합리한 경우(조례지정)
- 축사, 허가대상 가설 건축물
- 연면적 1,500m²미만 물류시설(주거, 상업지역 제외)
- 자연환경보존지역, 농림지역 또는 관리지역(지구단위계획구역 제외)의 건축물
- 조례 지정 건축물: 관광시설(관광지/단지, 관광/휴양 지구단위계획구역 내) / 전문휴양업시설, 종합휴양업시설 / 골프장

3) 조경 면적 기준(완화 시 조례에 의함)

공장	연면적 2,000m ² 이상: 대지면적 10% 이상
물류시설(주거/상업지역 제외)	연면적 1,500m ² ~2,000m ² 미만: 대지면적 5% 이상
공항시설	대지면적 10%이상(이/착륙시설 면적 제외)
철도건설법 역시설	대지면적 10%이상(선로, 승강장 제외 면적 기준)
200이상~300m ² 미만 대지의 건축물	대지면적 10%이상

4) 옥상조경

옥상에 조경한 경우	옥상조경면적의 2/3 조경면적 산정
최대 인정면적	법적 전체조경 면적의 50% 이내

eg. 즉, 기준면적의 ½은 반드시 지표면에 설치

제4장 건축물의 대지와 도로

2. 조경 및 공개공지

2.2 공개공지 등의 확보(법43조, 영27조)

1) 대상지역

- 일반주거/준주거/상업/준공업지역
- 특별자치시장/도지사, 시장/군수/구청장이 도시화 가능성이 크다고 인정·지정·공고한 지역

2) 대상 용도 및 규모

- 바닥면적 합 5,000m² 이상 문화/집회시설, 종교시설, 판매(농수산물유통시설 외)/운수/업무/숙박시설
- 다중이 이용하는 시설로 조례로 정하는 건축물

3) 면적

- 대지면적의 10% 이하 범위(조례로 정함)
- 조경면적을 공개공지(간) 면적으로 가능

4) 설치시설

- 긴 의자, 파고라 등 공중이 이용할 수 있는 시설 건축조례로 정하는 시설, 필로티 구조 가능
- 연간 60일 이내 문화 행사 등 가능

5) 완화적용

- 건축물 용적률을 해당 용적률의 1.2배 완화
- 건축물 높이제한을 당해 높이 기준의 1.2배 완화
- 건축물로서 대상이 아니어도 공개공지 설치 시 완화적용 가능

제4장 건축물의 대지와 도로

3. 대지와 도로

3.1 대지와 도로의 관계(법44조, 영28조)

1) 대지가 도로에 접하는 길이

- 대지는 2m 이상 도로(자동차 전용도로 제외)에 접해야 한다.

cf. 예외 * 건축물의 출입에 지장이 없다 인정되는 경우 * 농지법에 따라 농막을 건축하는 경우

* 건축물의 주변에 관장하고 있는 유물인지 그 밖의 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지에 접한 경우

2) 일정규모 이상의 건축물 대지와 도로

- 연면적의 합 2,000m² 이상인 건축물(공장 3,000m²)의 대지는 너비 6m 이상의 도로(자동차 전용도로제외)에 4m 이상을 접해야 함

cf. 예외 * 축사, 작물 재배사 등 조례로 정하는 건축물

3.2 도로의 지정·폐지 또는 변경(법45조, 규칙26조)

1) 허가권자가 도로의 위치를 지정·공고할 때

- 당해 도로의 이해 관계인의 동의를 받아야 함

cf. 예외 * 이해 관계인이 해외 거주 등 동의를 받기가 곤란하다고 허가권자가 인정하는 경우

* 주민이 장기간 통행로로 이용, 사실상 도로로서 조례로 정하는 경우

2) 허가권자가 지정한 도로를 폐지·변경할 때

- 당해 도로의 이해 관계인의 동의를 받아야 함

- 해당 도로에 편입된 토지 소유자, 건축주 등이 허가권자에게 지정된 도로의 폐지 또는 변경을 신청하는 경우에도 이해관계인의 동의를 받아야 함

3) 도로대장에 기재

- 지정, 변경 시 도로관리대장에 기재, 관리

제4장 건축물의 대지와 도로

3. 대지와 도로

3.3 건축선의 지정(법46조, 영31조)

1) 건축선의 정의

- 도로와 접한 부분에 있어 건축물을 건축할 수 있는 선
- 원칙: 대지와 도로의 경계선

2) 소요너비에 미달되는 도로의 건축선

- 도로 양쪽에 대지가 있을 때: 도로 중심선에서 소요너비의 1/2의 수평거리 후퇴 선
- 도로 반대쪽 경사지, 하천, 철도, 선로부지 등: 반대 도로경계선에서 소요너비 수평거리 후퇴선

3) 막다른 도로의 너비(건축선)

- 10m 미만: 2m 이상
- 10m 이상~35m 미만: 3m 이상
- 35m 이상: 6m 이상(읍/면 지역 4m)

4) 도로모퉁이 지정건축선(가각전제선)

- 8m 미만의 좁은 도로 모퉁이 → 통행, 시야 확보

교차각	당해도로 너비		교차도로 너비
	6m 이상 8m 미만	4m 이상 6m 미만	
90° 미만	4m	3m	6m 이상 8m 미만
	3m	2m	4m 이상 6m 미만
90° 이상 120° 미만	3m	2m	6m 이상 8m 미만
	2m	2m	4m 이상 6m 미만

5) 지정건축선(by 특별자치도지사, 시장/군수/구청장)

- 4m의 범위 안에서 따로 지정 가능(for 건축물 위치/환경 정비)
- 지정 시 미리 그 내용을 30일 이상 공고

제4장 건축물의 대지와 도로

3. 대지와 도로

3.4 건축선에 의한 건축제한(법47조)

- 건축물과 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 안 된다. 다만, 지표 아래는 제외
- 도로면으로부터 높이 4.5m 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖의 이와 유사한 구조물은 개폐 시 건축선의 수직면을 넘는 구조로 할 수 없음

