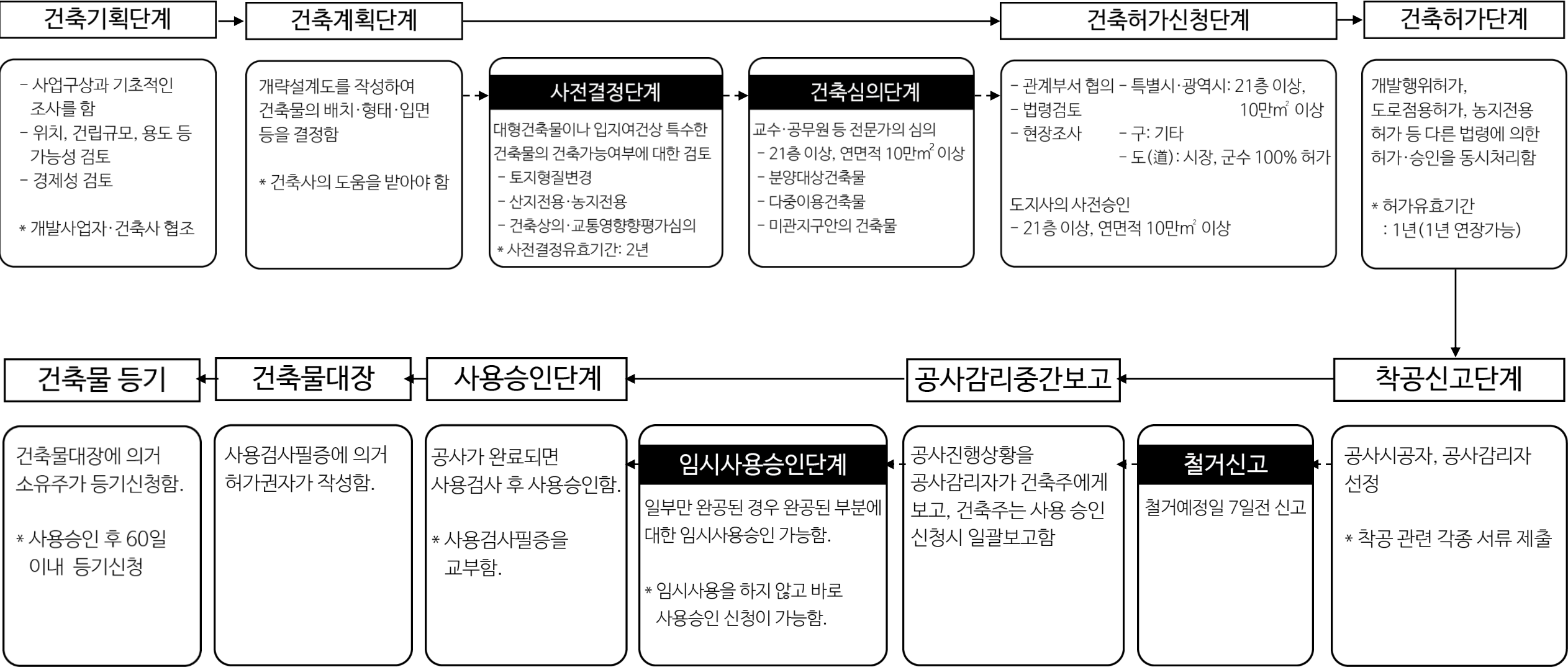


# 제2장 건축물의 건축

## 1. 건축허가, 신고

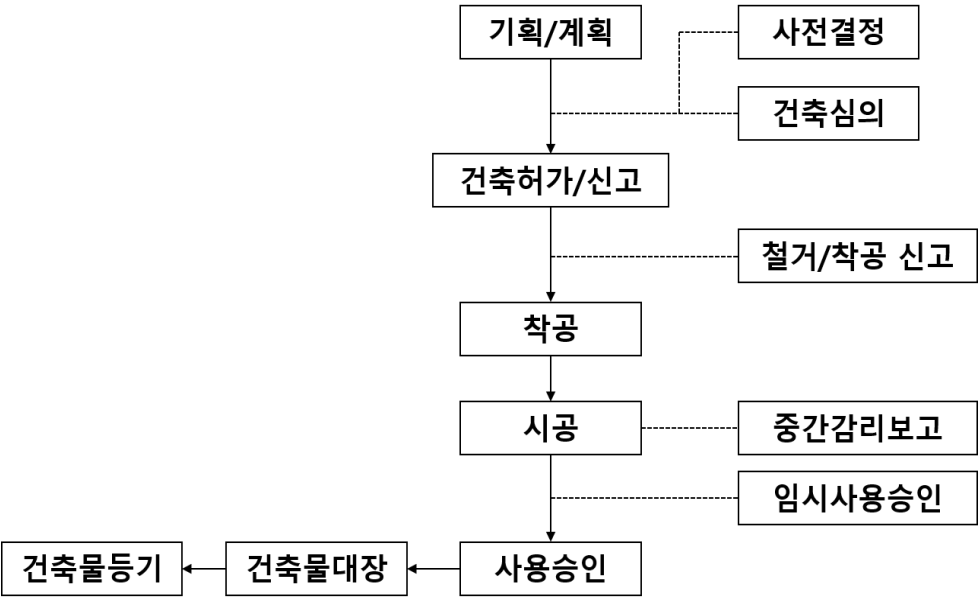
### 1.1 건축 Process



# 제2장 건축물의 건축

## 1. 건축허가, 신고

### 1.1 건축 Process



### 1.2 사전결정(법 제10조)

#### 1) 사전결정 신청

- 건축법 및 타 법령 허용되는지 사전 결정
- 대상 건축물의 건축주
- 건축허가 신청 전
- 건축위원회심의, 교통/환경영향평가 동시 가능

#### 2) 사전결정 통지

- 사전결정한 후 사전결정일부터 15일 이내
- 유효기간: 2년

# 제2장 건축물의 건축

## 1. 건축허가, 신고

### 1.3 건축허가(법 제11조)

#### 1) 건축허가 대상(일반)

- 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자
- 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장의 허가

#### 2) 특별시장, 광역시장 허가 대상(특별시, 광역시 내)

- 21층 이상
- 연면적 합계 10만㎡ 이상
- 연면적 3/10 이상 증축하여 21층 이상이 되거나 연면적이 합계 10만 ㎡ 이상이 되는 것

#### 3) 사전승인(특별시/광역시 외 지역)

- 시장·군수는 허가 전 도지사의 승인 요
- 사전승인 대상

##### 가. 대규모 건축물

- \* 21층 이상, 연면적 합계 10 만 ㎡ 이상 시
  - \* 연면적 3/10 이상 증축하여 21층 이상이 되거나 연면적이 합계 10만 ㎡ 이상이 되는 것
- cf. 예외: 공장, 창고, 지방건축심의위원회의 심의를 획득한 건축물

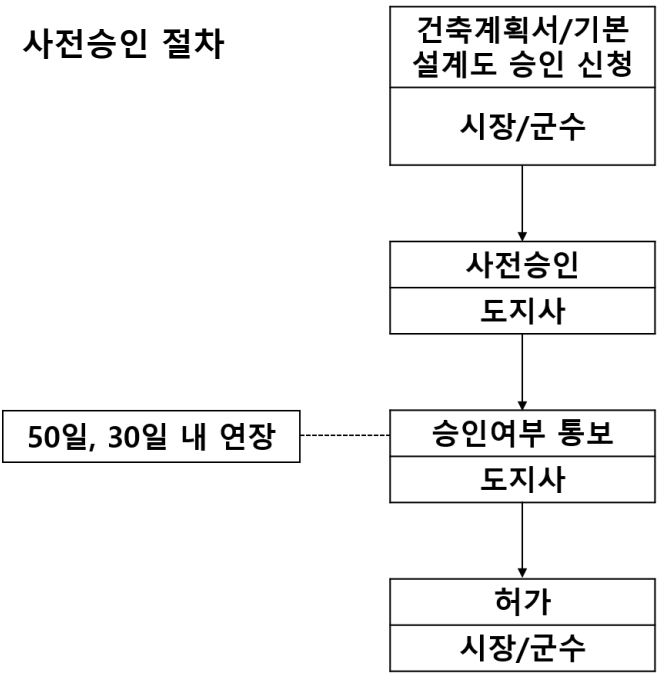
##### 나. 자연환경, 수질보호 위해 도지사 공고 지역 내

- \* 3층 이상, 연면적 1,000㎡이상
- + 공동주택, 일반음식점(2종 근생), 일반업무시설, 숙박시설, 위락시설

##### 다. 주거 및 교육환경 위해 도지사 공고 지역 내

- \* 숙박시설, 위락시설

### 사전승인 절차



#### - 제출도서

##### 가. 건축계획서

- \* 설계설명서, 구조계획서, 지질조사서, 시방서

##### 나. 기본설계도서

- \* 건축: 투시도, 평/입/단면도, 내외마감표, 주차장 평면도
- \* 설비: 건축/소방 설비도, 상/하수도 계통도

# 제2장 건축물의 건축

## 1. 건축허가, 신고

### 1.3 건축허가(법 제11조)

#### 4) 건축허가 신청

- 허가신청 서식 범위
  - \* 허가신청서
  - \* 토지권리관계증명서
  - \* 사전결정서
  - \* 허가신청에 필요한 설계도서

- 허가신청 설계도서
  - \* 건축계획서
  - \* 배치도·평면도·입면도·단면도
  - \* 구조도(구조안전확인 대상)
  - \* 구조계산서(구조안전확인, 내진설계 대상)
  - \* 건축설비도
  - \* 토지굴착 및 옹벽도
  - \* 기타: 시방서, 실내마감도, 소방설비도

가. 사전결정 받은 경우
  - 건축계획서, 배치도 제외

나. 표준설계도서 경우
  - 건축계획서, 배치도만 제출

cf. 공작물 축조 신고서 제출도서: 축조신고서, 배치도, 구조도

- 허가신청 설계도서(표시사항)

가. 건축계획서
  - \* 개요: 위치, 대지면적
  - \* 지역/지구 및 도시계획사항
  - \* 규모: 건축면적, 연면적, 높이, 층수 등
  - \* 건축물 용도별 면적
  - \* 주차장 규모
  - \* 에너지절약계획서, 장애인편의시설(해당 시)

## 제2장 건축물의 건축

### 1. 건축허가, 신고

#### 1.3 건축허가(법 제11조)

##### 5) 건축허가에 따른 타법의 의제

- 건축허가를 받은 경우 타법에 의한 허가/신고를 한 것으로 봄
  - \* 개발행위허가, 도시/군 계획사업 실시계획인가
  - \* 산지전용허가/신고(산지관리법)
  - \* 사도개설허가(사도법)
  - \* 도로점용허가(도로법)
  - \* 하천점용 등 허가(하천법)
  - \* 기타: 하수도법, 수도법, 전기사업법 etc.

##### 6) 건축허가 취소

- 허가 후 2년(공장 3년) 이내 공사 착수하지 않은 경우
- 2년 이내 공사 착수 후 준공이 불가능하다 인정 시
  - cf. 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년 연장. 원칙-2년, 최대-3년
- 착공신고전 대지 소유권 상실+6개월 지난 후 착공 불가능 판단 시
- 위원회 심의 결과 수령 + 2년 이내 건축허가 미신청 시 -> 심의 효력 상실

# 제2장 건축물의 건축

## 1. 건축허가, 신고

### 1.4 건축복합민원 일괄협의회(법 제12조)

- 관계법령에 적합한 지의 여부, 사전결정, 타법 의제규정 처리 위해 개최
- 절차
  - \* 사전결정/건축허가 신청일로부터 10일 이내 개최
  - \* 개최 3일 전까지 관계행정기관 등에 통보
  - \* 개최 날로부터 5일 이내 동의/부동의 의견 제출

### 1.5 건축신고(법 제14조)

#### 1) 건축신고 대상

- 바닥면적 합계 85m<sup>2</sup> 이내 증축, 개축, 재축  
(3층 이상일 때 연면적의 1/10 이내)
- 관리/농림/자연환경보전지역 내 연면적 200m<sup>2</sup>, 3층 미만
- 대수선(연면적 200m<sup>2</sup>, 3층 미만인 경우)
- 주요구조부의 해체가 없는 대수선
- 연면적 100m<sup>2</sup>이하,
- 높이 3m이하 범위에서 증축,
- 표준설계도서,
- 2층 이하( 연면적 500m<sup>2</sup>이하) 공장
- 연면적 200m<sup>2</sup>+창고, 연면적 400m<sup>2</sup>+축사 등 -> 읍/면지역

#### 2) 건축신고, 대수선, 용도변경 제출 서류

- 배치도, 평면도, 입면도, 단면도
  - \* 연면적100m<sup>2</sup>초과 단독주택: 건축계획서, 배치도, 평/입/단면도
  - \* 표준설계도서: 건축계획서, 배치도
  - \* 사전결정 받은 경우: 평면도
- 관련 법령에서 제출토록 한 신청서 및 구비서류
- 대지 범위, 소유, 사용 증명 서류
- 구조도, 구조계산서(구조안전 확인 필요시)

#### 3) 건축신고 취소

- 1년 이내 미착공시 취소(1년 이내의 범위에서 연장 가능)

# 제2장 건축물의 건축

## 1. 건축허가, 신고

### 1.6 허가, 신고사항 변경(법 제16조)

#### 1) 설계변경

- 바닥면적 합계 85m<sup>2</sup>초과 증축. 개축 ->재허가
- 그 외 경우 -> 재신고
- 신고로서 허가를 갈음하는 건축물 -> 재신고
- 건축주, 설계자, 시공자, 감리자 변경 -> 재신고

#### 2) 일괄변경 신고(사용승인 시)

- 변경 바닥면적 합계 50m<sup>2</sup>이하(층수, 동수 변경 無)
- 변경되는 부분이 연면적 1/10이하(층수, 동수 변경 無, 연면적 5,000m<sup>2</sup> 건물 중 각층 바닥면적 50m<sup>2</sup> 이하 변경인 경우)
- 대수선
- 변경되는 부분 높이 1m이하, 전체높이 1/10이하(층수 변경 無)
- 위치 변경 1m이내

### 1.7 건축허가 제한 등(법 제18조)

#### 1) 제한 사유 -> 허가 및 착공 제한

- 국토교통부 장관
  - \* 국토관리상 특히 필요하다고 인정한 경우
  - \* 주무장관이 국방. 문화재/환경보존. 국민 경제상 필요하다고 요청하는 경우
- 시·도지사
  - \* 지역계획, 도시/군 계획상 필요 시 → 장관보고

#### 2) 제한 절차

- 제한권자는 사유 상세히 명시
- 착공 제한 시 국토교통부 장관이나 시·도지사는 주민 의견 청취 후 건축위원회 심의를 거쳐 제한 가능

#### 3) 제한 방법

- 제한기간 2년 이내(연장 1년)

# 제2장 건축물의 건축

## 1. 건축허가, 신고

### 1.8 가설건축물(법 제20조)

#### 1) 허가 대상

- 대상 : 도시/군 계획시설 또는 예정지 내
- 설치기준
  - \* RC조, SRC조가 아닐 것
  - \* 존치 기간 3년 이내(기간 연장 만료 14일 전)
  - \* 전기, 수도, 가스 등 새로운 간선설비 설치 no
  - \* 4층 이하
  - \* 공동주택, 판매/운수시설 등 분양 목적 no
  - \* 도시/군 계획시설 부지 내 개발행위 적합
- 건축법 적용 제외
  - \* 도로의 지정/폐지, 변경(법45조)
  - \* 건축선의 지정(법46조)
  - \* 건축선에 의한 건축제한(법47조)
- 제출서류(건축허가 신청서류와 동일)

#### 2) 신고대상 -> 존치기간 3년 이내 + 3년 연장 가능(조례 규정)

- 재해 발생 구역, 인접 구역 내 일시 사용 건축
- 도시미관, 교통소통에 지장 없는 농수산물 직거래 가설점포, 가설전람회장
- 공사용 가설건축물 및 공작물
- 전시용 견본주택 및 유사한 것
- 조립식구조 경비용 가설건축물(면적10m<sup>2</sup>이하)
- 조립식 경량구조 외벽 없는 임시 자동차 차고
- 컨테이너, 폐차량 임시사무실/창고/숙소(옥상설치 제외)
- 주거/상업/공업지역 내 농/어업용 비닐하우스(면적100m<sup>2</sup>이상)
- 간이축사용, 가축운동용, 가축 비가림용 비닐하우스, 천막구조 (면적100m<sup>2</sup>이상)
- 농/어업용 고정식 온실 등
- 공장에 설치하는 창고 및 유사한 것
- 야외전시시설 및 촬영시설
- 야외 흡연시설(면적500m<sup>2</sup>이하)
- 건축법 적용 제외
  - \* 공사감리, 건축물대장, 대지 및 도로, 구조 및 재료, 지역/지구 안 건축물, 건축설비
- 제출서류 : 축조신고서, 배치도, 평면도, 대지사용승낙서(타인 소유인 경우)



## 제2장 건축물의 건축

### 2. 건축물의 용도

#### 2.1 용도분류(영 별표1)

##### 1) 단독주택

- 단독주택

cf. 단독주택 형태의 가정어린이집, 공동생활가정, 지역 아동센터, 노인복지시설 (노인복지주택 제외) 포함

- 다중주택

- \* 학생, 직장 등 여러 사람이 거주 구조
- \* 독립된 주거의 형태를 갖추지 않음(욕실은 가능, 취사시설은 불가)
- \* 연면적 330m<sup>2</sup>이하, 3층 이하

- 다가구주택(소유주 1인)

- \* 주택으로 쓰이는 층수 3층 이하(필로티 제외)
- \* 19세대(가구) 이하
- \* 주택 바닥면적 합 660m<sup>2</sup>이하

- 공관

##### 2) 공동주택

- 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수 5층 이상
- 연립주택 : 주택 바닥면적 합 660m<sup>2</sup> 초과, 4층 이하
- 다세대주택 : 주택 바닥면적 합 660m<sup>2</sup> 이하, 4층 이하 (소유주 다수)
- 기숙사 : 학교, 공장 등 공동취사 구조, 독립 주거형 불가

# 제2장 건축물의 건축

## 2. 건축물의 용도

### 2.1 용도분류(영 별표1)

#### 3) 근린생활시설(1종)

- 소매점: 식품, 잡화, 의류, 완구, 서적, 건축자재, 의약품, 의료기기 등(해당용도 면적 1,000m<sup>2</sup> 미만) -> 해당용도 면적 1,000m<sup>2</sup> 이상 (판매시설)
- 휴게음식점, 제과점 등(해당용도 면적 300m<sup>2</sup>미만) ) -> 해당용도 면적 300m<sup>2</sup> 이상 (2종 근생)
- 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등
- 의원(300병상 이상 병원), 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등
- 탁구장, 체육도장 (해당용도 면적 500m<sup>2</sup>미만)
- 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관 등 공공업무시설 (해당용도 면적 1,000m<sup>2</sup>미만)
- 마을회관/공동작업소/공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등 주민 공동 이용시설
- 변전소, 도시가스 배관시설, 정수장, 양수장 등
- 통신시설(바닥면적 합계 1000m<sup>2</sup>미만)

# 제2장 건축물의 건축

## 2. 건축물의 용도

### 2.1 용도분류(영 별표1)

#### 4) 근린생활시설(2종)

- 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장(해당용도 면적 500m<sup>2</sup>미만) ) -> 해당용도 면적 1,000m<sup>2</sup> 이상 (문화/집회시설)
- 종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원 등) (해당용도 면적 500m<sup>2</sup>미만) ) -> 해당용도 면적 1,000m<sup>2</sup> 이상 (종교시설)
- 자동차영업소(해당용도 면적 1,000m<sup>2</sup>미만)
- 서점(1종 시설(해당용도 면적 1,000m<sup>2</sup> 미만) 해당 않는 것)
- 총포판매소, 사진관, 표구점
- 청소년/복합유통/인터넷 컴퓨터 게임제공업소 등(해당용도 면적 500m<sup>2</sup>미만)
- 휴게음식점, 제과점 등(해당용도 면적 300m<sup>2</sup>이상)
- 일반음식점, 장의사, 동물병원/미용실. 등
- 학원(자동차/무도 학원 제외), 교습소(자동차/무도 교습 제외), 직업훈련소(운전/정비 제외) (해당용도 면적 500m<sup>2</sup>미만) )  
-> 해당용도 면적 500m<sup>2</sup> 이상 (교육/연구시설)
- 독서실, 기원
- 주민체육활동시설: 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장(해당용도 면적 500m<sup>2</sup>미만)
- 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 출판사 등 일반업무시설 (해당용도 면적 500m<sup>2</sup>미만) ) -> 해당용도 면적 30m<sup>2</sup> 미만 (1종 근생)
- 다중생활시설(Eg. 고시원-독립된 주거형태 no)(해당용도 면적 500m<sup>2</sup>미만) ) -> 해당용도 면적 500m<sup>2</sup> 이상 (숙박시설)
- 제조/가공/수리업소: 제조업소, 수리점(해당용도 면적 500m<sup>2</sup>미만) ) -> 카센터/카인테리어 면적 500m<sup>2</sup> 이상 (자동차관련시설)
- 단란주점(해당용도 면적 150m<sup>2</sup>미만)
- 안마시술소, 노래연습장

# 제2장 건축물의 건축

## 2. 건축물의 용도

### 2.1 용도분류(영 별표1)

#### 5) 문화 및 집회시설

- 공연장(2종 근생에 해당 않는 것, 500m<sup>2</sup>이상)
- 집회장: 예식장, 공회당 회의장 등(2종 근생에 해당 않는 것, 500m<sup>2</sup>이상)
- 관람장: 경마장, 경륜장, 관람석 등(관람석 면적 합계 1,000m<sup>2</sup>이상)
- 전시장: 박물관, 미술관, 체험관, 과학관, 박람회장
- 동/식물원, 수족관 등

#### 6) 종교시설

- 종교집회장(2종 근생에 해당 않는 것, 500m<sup>2</sup>이상)
- 종교집회장에 설치하는 봉안당(납골당) (2종 근생에 해당 않는 것, 500m<sup>2</sup>이상)

#### 7) 판매시설

- 도매시장: 농수산물도매시장, 공판장 등(내부 근생 포함)
- 소매시장: 대규모 점포 (내부 근생 포함)
- 상점(내부 근생 포함): 다음 요건 중 하나
  - \* 식품, 잡화, 의류, 완구, 건축자재, 의약품, 의료기기 등(해당 바닥면적 합 1,000m<sup>2</sup>이상)
  - \* 인터넷/게임제공 업소(해당 바닥면적 합 500m<sup>2</sup>이상)

#### 8) 운수시설

- 여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설

# 제2장 건축물의 건축

## 2. 건축물의 용도

### 2.1 용도분류(영 별표1)

#### 9) 의료시설

- 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방/정신/요양병원)
- 격리병원(전염병원, 마약진료소)

#### 10) 교육연구시설(2종 근생 제외-500m<sup>2</sup>이상)

- 학교: 유치원, 초등/중/고등학교, 대학
- 교육원(연수원)
- 직업훈련소(운전/정비 훈련소 제외)
- 학원(자동차/무도 학원 제외)
- 연구소
- 도서관

#### 11) 노유자시설

- 아동 관련 시설: 어린이집, 아동복지시설(단독/공동주택, 1종 근생 해당 않는 것)
- 노인복지시설(단독/공동주택 해당 않는 것)
- 그 외 사회 및 근로복지시설

#### 12) 수련시설

- 생활권수련시설: 청소년수련관/문화의 집 등
- 자연권수련시설: 청소년수련원/야영장 등
- 유스호스텔

# 제2장 건축물의 건축

## 2. 건축물의 용도

### 2.1 용도분류(영 별표1)

#### 13) 운동시설

- 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 골프연습장 등(1.2종 근생 제외→바닥면적 합 500m<sup>2</sup>이상)
- 체육관(관람석 바닥면적 1,000m<sup>2</sup>미만) ) -> 1,000m<sup>2</sup> 이상 (문화/집회시설)
- 운동장(관람석 바닥면적 1,000m<sup>2</sup>미만) -> 1,000m<sup>2</sup> 이상 (문화/집회시설)

#### 14) 업무시설

- 공공업무시설: 국가/지방자치단체 청사, 외국공관(1.2종 근생 제외→바닥면적 합 1,000m<sup>2</sup>이상)
- 일반업무시설
  - \* 금융업소, 사무소, 결혼상담소, 출판사, 신문사 등(2종 근생 해당 제외→ 500m<sup>2</sup>이상)
  - \* 오피스텔

#### 15) 숙박시설

- 일반/생활 숙박시설
- 관광숙박시설
  - \* 관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔, 휴양 콘도미니엄
- 다중생활시설(고시원-바닥면적 500m<sup>2</sup>이상) ) -> 해당용도 면적 500m<sup>2</sup> 미만 (2종 근생)
- 그 외 유사한 것

## 제2장 건축물의 건축

### 2. 건축물의 용도

#### 2.1 용도분류(영 별표1)

##### 16) 위락시설

- 단란주점(2종 근생 제외→바닥면적 합150m<sup>2</sup>이상)
- 유흥주점. 유사한 것
- 관광진흥법의 유원시설업의 시설(2종 근생, 운동시설 해당 제외)
- 무도장, 무도학원
- 카지노영업소

##### 17) 공장

- 물품 제조, 가공, 수리 건축물(근생, 위험물저장/처리시설, 자동차 관련 시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 분류 안 된 것)

##### 18) 창고시설

- 창고, 하역장, 물류터미널, 집배송시설

##### 19) 위험물 저장 및 처리시설

- 주유소, 석유판매소
- 액화석유가스 충전소, 판매소, 저장소
- 위험물 제조소, 저장소, 취급소
- 액화가스 취급소, 판매소
- 유독물 보관, 저장, 판매시설
- 고압가스 충전소, 판매소, 저장소
- 도료류 판매소
- 도시가스 제조시설 화약류 저장소 등

# 제2장 건축물의 건축

## 2. 건축물의 용도

### 2.1 용도분류(영 별표1)

#### 20) 자동차 관련시설(건설기계 관련 시설 포함)

- 주차장, 세차장, 폐차장
- 검사장, 매매장, 정비공장
- 운전학원, 정비학원(직업훈련소 포함)
- 차고 및 주기장(관련 법에 의한)

#### 21) 동물 및 식물 관련시설

- 축사(양잠, 양봉, 양어시설, 부화장), 가축시설, 도축장, 도계장
- 작물 재배사
- 종묘배양시설
- 화초 및 분재 등의 온실
- 기타 유사한 것(동/식물원 제외)

#### 22) 자원순환 관련시설

- 하수 등 처리시설
- 고물상, 폐기물 재활용시설/처분시설, 폐기물 감량화 시설

#### 23) 교정 및 군사시설

- 교정시설(보호감호소, 구치소, 교도소)
- 갱생보호시설
- 소년원, 소년분류심사원
- 국방, 군사시설

#### 24) 방송통신시설

- 방송국(송/수신/중계시설 포함), 전신전화국, 촬영소, 통신용 시설

#### 25) 발전시설

- 발전소로 사용되는 건축물(집단에너지 공급시설 포함)

#### 26) 묘지관련시설

- 화장시설, 봉안당(종교시설 해당 제외), 묘지와 자연장지에 부수 건축물

#### 27) 관광 휴게시설

- 야외음악당/극장, 어린이 회관, 관망탑, 휴게소, 공원, 유원지, 관광지에 부수되는 시설

#### 28) 장례식장

- (의료시설에 해당하는 것 제외)

#### 29) 야영장시설

- 관리동, 화장실, 샤워실, 대피소, 취사시설 등(해당용도 바닥면적 합 300m² 이상)



# 제2장 건축물의 건축

## 2. 건축물의 용도

### 2.2 용도변경(법19조, 영14조)

#### 1) 용도변경 시설 군(9개)

1	자동차 관련시설 군	자동차관련 시설
2	산업 등의 시설 군	운수시설, 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자연순환관련시설, 묘지관련시설, 장례시설
3	전기통신 시설 군	방송통신시설, 발전시설
4	문화 및 집회시설 군	문화 및 집회시설, 종교/위락/관광휴게시설
5	영업시설 군	판매/운동/숙박시설, 다중생활시설(2종 근생 중)
6	교육 및 복지시설 군	의료/교육연구/노유자/수련/야영장 시설
7	근린생활시설 군	1종 근생, 2종 근생(다중생활시설 제외)
8	주거업무시설 군	단독/공동/업무/교정 및 군사시설
9	그 밖의 시설 군	동물 및 식물관련 시설

#### 2) 허가대상

- 하위 군을 상위 군으로 용도 변경 시  
eg. 교육연구시설→판매시설

# 제2장 건축물의 건축

## 2. 건축물의 용도

### 2.2 용도변경(법19조, 영14조)

#### 3) 신고대상

- 상위 군을 하위 군으로 용도 변경 시
- eg. 판매시설 → 교육연구시설
- cf. 동일 군 내 변경 시 건축물대장 기재사항 변경신청

#### 4) 용도변경 준용기준

바닥면적 100m <sup>2</sup> 이상 용도변경	법22조(사용승인) 준용하여 사용승인 득
바닥면적 500m <sup>2</sup> 이상 용도변경	법23조(건축물의 설계)준용하여 건축사의 설계도서 첨부 허가 득 (단, 1층 축사/창고→공장 시 예외)

cf. 용도변경 시 현행 관련 법령에 적합해야 함(법19조⑦)

# 제2장 건축물의 건축

## 3. 건축절차

### 3.1 착공신고 등(법21조, 규칙14조)

#### 1) 착공신고 절차

- 허가/신고 대상 건축물(신고 대상 가설건축물 제외)의 공사를 착수하려면 공사계획을 신고하여야 함(공사 착수 전)  
(철거신고 시 착공예정일 기재한 경우 제외)
- 공사감리자/시공사 신고서에 함께 서명(if 공사감리의무대상 건축물)

#### 2) 착공신고 서류 및 설계도서

- 건축관계자 상호간의 계약서 사본(해당사항 시)
  - 시방서, 실내마감도, 건축설비도, 토지굴착 및 옹벽도(공장)
  - 흙막이 구조 도면(지하 2층 이상 지하층 설치 시)
  - 석면조사 결과 사본(if 석면조사대상 건축물)
- cf. 건설업자 시공 대상 건축물(건설 산업 기본법, 41조) : 연면적 200m<sup>2</sup> 초과

주거용	연면적 200m <sup>2</sup> 이하 <ul style="list-style-type: none"><li>-공동주택,</li><li>-단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관</li><li>-단독주택 형 가정어린이집, 지역아동센터 및 노인복지시설</li></ul>
비주거용	- 연면적 200m <sup>2</sup> 이하 <ul style="list-style-type: none"><li>-학교, 어린이집, 유치원</li><li>-특수교육기관 및 장애인평생교육시설, 평생교육시설, 학원</li><li>-유흥주점, 숙박시설, 다중생활시설, 병원, 업무시설</li><li>-관광숙박시설, 종합휴양시설 및 관광공연장</li></ul>

# 제2장 건축물의 건축

## 3. 건축절차

### 3.2 사용승인(법22조, 영17조, 규칙16조)

#### 1) 사용승인 절차

- 건축주 : 공사 완료 후 신청(감리자 지정 시 공사감리 완료보고서 첨부)
  - 허가권자 : 7일 이내 사용승인 검사 실시 합격된 건축물에 대해 사용승인서 교부
- cf. 사용승인 없이는 건축주/타인이 건물 사용을 할 수 없다

#### 2) 사용승인 의제 처리

배수설비 및 개인하수처리의 준공 검사	하수도법
지적공부 변동사항의 등록신청	측량, 수로 조사 및 지적에 관한 법률
개발행위 및 도시/군계획시설 사업 준공검사	국계법
승강기 완성검사	승강기시설 안전관리법
보일러 설치 검사	에너지이용 합리화법
전기설비 사용전 검사	전기사업법
정보통신공사 사용전 검사	정보통신공사법
도로 점용검사 완료 확인	도로법 등
수질 및 대기오염물질 배출시설 신고	물환경법, 대기환경보존법

#### 3) 동별 사용승인

- 하나의 대지에 2동 이상 건축 시 동 별 공사를 완료한 경우 동 별 사용승인 가능

#### 4) 임시 사용승인

- 사용승인서 교부 전 공사가 완료된 부분
  - 식수 등 조경이 부적합한 시기에 건축공사가 완료된 건축물
  - 임시 사용승인 기간은 2년 이내.
- 다만, 공사가 장기간인 대형/암반공사 건축물은 연장 가능
- 신청 후 7일 이내 교부

#### 5) 사용승인 받지 않는 건축물

- 공용 건축물(국가 등이 건축하는)
- 바닥면적 100m<sup>2</sup>미만 용도 변경
- 신고 대상 가설 건축물

## 제2장 건축물의 건축

### 3. 건축절차

#### 3.3 건축물의 설계(법23조, 영18조)

##### 1) 건축사 설계 대상

- 건축허가/신고 대상 건축물
- 주택법에 따른 리모델링 건축물
- 허가대상 가설 건축물
- 바닥면적 합 500m<sup>2</sup> 이상인 허가대상 용도변경 설계

##### 2) 건축사 설계 대상이 아닌 경우

- 바닥면적 합계 85m<sup>2</sup>미만 증축, 재축, 개축
- 연면적 200m<sup>2</sup>미만이고 층수가 3층 미만 건축물의 대수선
- 읍/면지역 연면적 200m<sup>2</sup>이하 창고 및 농막과 400m<sup>2</sup>이하인 축사, 재배사
- 신고대상 가설건축물
- 특수한 공법을 적용한 건축물
- 표준설계도서 건축물

##### 3) 설계도서 작성 기준

- 법령 규정에 적합, 안전, 기능 및 미관에 부합
- 설계도서작성기준에 따라 설계도서 작성
- 설계자는 설계도서에 서명날인

## 제2장 건축물의 건축

### 3. 건축절차

#### 3.4 건축시공(법24조)

##### 1) 시공자의 성실 의무

- 건축주와 계약에 따라 성실하게 공사 수행
- 건축법, 기타 관계 법령에 적합하게 건축하여 건축주에게 인도
- 공사현장에 설계도서 비치
- 건축공사를 착수한 경우, 현장에 건축허가 표지판 설치

##### 2) 시공자의 설계변경 요청

- 건축주, 감리자 동의를 얻어 서면으로 설계자에 설계변경 요청
  - \* 건축법 및 관계 법령 규정에 맞지 아니할 때
  - \* 공사 여건상 불합리하다고 인정되는 경우

##### 3) 시공자의 상세 시공도면 작성

- 다음 경우 상세시공도면 작성, 감리자 확인 요
  - \* 시공자가 필요하다고 인정하는 경우
  - \* 감리자로부터 상세시공도면 요청을 받은 경우

##### 4) 공사 현장의 위해 방지

- 시공 또는 철거 시 위해 방지 조치를 해야 함(by 산업안전보건에 관한 법)

# 제2장 건축물의 건축

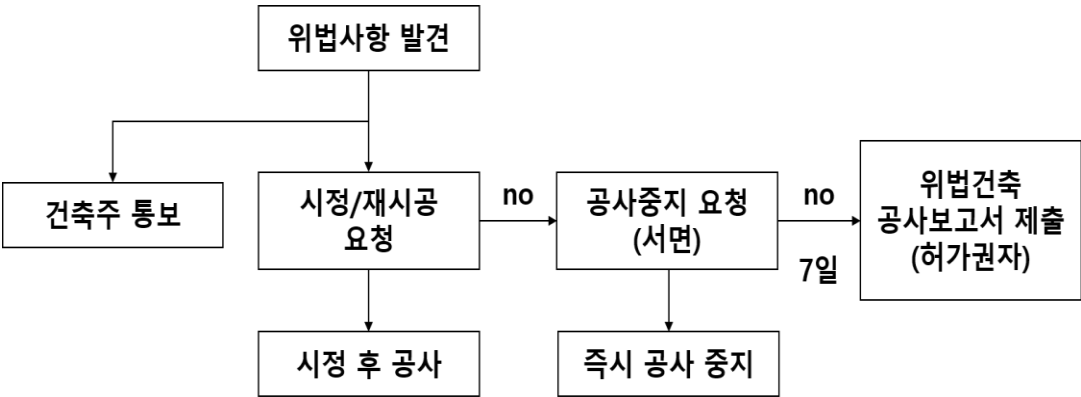
## 3. 건축절차

### 3.5 공사감리(법25조)

#### 1) 공사 감리대상

- 건축사 감리(일반공사 감리)
  - \* 건축허가를 받아야 하는 건축물
  - \* 사용승인 후 15년 경과 리모델링 건축물  
cf. 예외: 용도변경, 신고대상, 공작물
  - \* 리모델링 활성화 구역안 건축물의 리모델링
- 건축사 감리(상주공사 감리, 상시 건축사보 + 해당시 각 분야별)
  - \* 바닥면적 5,000m<sup>2</sup>이상인 건축물(축사, 제배사 제외)
  - \* 연속 5개 층 이상 + 바닥면적 3,000m<sup>2</sup>이상인 건축물
  - \* 아파트 30세대 미만 건축물
  - \* 준다중이용 건축물
- 건축/종합 전문감리회사 감리(건설기술관리법)
  - \* 다중이용건축물  
eg. 16층 이상 건축물  
eg. 5,000m<sup>2</sup>이상인 건축물 중
    - 문화/집회시설(전시장, 동/식물원 제외)
    - 판매/종교시설, 종합병원, 여객자동차터미널
    - 관광숙박시설

#### 2) 감리 업무절차



## 제2장 건축물의 건축

### 3. 건축절차

#### 3.5 공사감리(법25조)

##### 3) 감리 보고서

- 건축주는 사용승인 신청 시 중간 및 감리 완료 보고서를 감리자에게서 받아 허가권자에 제출
- 감리 중간 보고서 시기 및 제출

RC조, SRC조, S조 조적조, 블록조 보강Conc	기초공사	기초철근 배치 완료 시
	지붕공사	지붕슬라브 배근 완료 시
	5층 이상 건축물	지상 5개층 마다 상부슬라브 배근 완료 시
기타구조	기초공사	거푸집 또는 주춧돌 설치 완료 시

##### 4) 공사감리자 업무: 확인, 지도, 검토

- 설계도서에 적합 시공 여부 확인
- 건축자재 기준 적합 여부 확인
- 건축물, 대지 관계 법령 적합 지도
- 시공계획, 공사관리 적정 여부 확인
- 현장 안전관리 지도, 공정표 검토
- 상세시공도면/ 구조물 위치, 규격 적정 검토, 확인
- 품질시험 실시 여부, 시험성과 검토, 확인
- 설계변경 적정 여부 검토, 확인
- 기타 감리계약으로 정하는 사항

##### 5) 건축사보 배치현황 보고

- 공사감리자는 다음 기간 내 허가권자에 제출
  - \* 최초 건축사보 배치 시: 착공예정일로부터 7일
  - \* 건축사보 배치 변경 시: 변경된 날부터 7일
  - \* 허가권자 배치현황 건축사협회 송부
  - \* 건축사협회 배치 관리, 이종배치 발견 시 시/도지사에게 통보

##### 6) 건축주와의 관련

- 공사감리자는 건축주가 지정
- 건축주는 시공자/감리자/건축주 변경 시 변경한 날부터 7일 이내 허가권자에 제출



## 제2장 건축물의 건축

### 3. 건축절차

#### 3.6 허용오차(법26조)

##### 1) 대지관련 건축기준 허용오차

건축선 및 인접대지경계선의 후퇴거리	3% 이내
인접건축물과의 거리	3% 이내
건폐율	0.5% 이내(건축면적 5m <sup>2</sup> 초과 불가)
용적률	1% 이내(연면적 30m <sup>2</sup> 초과 불가)

##### 2) 건축물관련 건축기준 허용오차

건축물 높이	2% 이내(1m 초과 불가)
평면길이	2% 이내(전체 길이 1m 초과 불가, 벽 구획 각 실의 경우 10% 초과 불가)
출구너비	2% 이내
반자높이	2% 이내
벽체두께	3% 이내
바닥판두께	3% 이내

## 제2장 건축물의 건축

### 3. 건축절차

#### 3.7 현장조사. 검사 및 확인업무 대행(법27조)

##### 1) 업무대행 대상

- 허가권자는 현장조사, 검사 및 확인업무에 대해 다음과 같이 건축사에게 대행하게 할 수 있음
  - \* 건축허가 관련 현장조사, 검사/확인→건축사
  - \* 사용승인 관련 현장조사, 검사/확인→당해 건축물 설계자(감리자)가 아닌 건축사 또는 허가권자가 직접 선정

##### 2) 건축허가서/사용승인서 교부

- 허가권자는 업무대행자가 작성한 건축허가조서 사용승인조사 및 검사조서를 받은 때는 지체 없이 건축허가서 또는 사용승인서를 교부한다.  
cf. 승인대상 건축물 예외→도지사 승인

#### 3.8 공용건축물 특례(법28조)

##### 1) 공용건축물

- 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 건축물

##### 2) 특례

- 관할 허가권자와 협의함으로써 허가/신고를 받은 것으로 함
- 협의 건축물에 대한 사용승인 규정 적용 안 함
- 공사 완료 후 완료 사실 통보  
cf. 공사 착수 전 설계도서/관계 서류 허가권자에 제출

## 제2장 건축물의 건축

### 3. 건축절차

#### 3.9 건축종합민원실 설치(법 34조)

##### 1) 종합민원실

- 특별자치시장/도지사, 시장, 군수, 구청장은 허가/신고/사용승인 등 민원을 종합적으로 접수하여 처리할 수 있는 민원실을 설치, 운영

##### 2) 업무

- 사용승인, 임시사용승인, 건축물대장 관련
- 건축허가/신고, 용도변경 관련
- 복합민원처리, 건축관계자 사이 분쟁 상담 등