

I 총칙 | 용도분류 및 적용 등

3. 제1종 근린생활시설 (하나의 대지에 2동 이상의 건축물이 있는 경우 이를 같은 건축물로 본다. 이하 동일)	⑤ 탁구장·체육도장	바닥면적의 합계 500㎡ 미만인 것
	⑥ 지역자치센터·파출소·지구대·소방서·우체국·방송국·보건소·공공도서관·건강보험공단사무소 등 공공업무시설	바닥면적의 합계 1,000㎡ 미만인 것
	⑦ 마을회관·마을공동작업소·마을공동구관장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하는 것은 제외한다) 등 주민이 공동으로 이용하는 시설	-
	⑧ 변전소·양수장·정수장·도시가스 배관시설	-
	⑨ 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 업무시설	바닥면적의 합계 30㎡ 미만인 것
	⑩ 통신용시설	바닥면적의 합계 1,000㎡ 미만인 것
	① 일반음식점·기원·독서실	-
	② 휴게음식점·제과점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니한 것	바닥면적의 합계 300㎡ 이상인 것
	③ 서점· 자동차영업소	바닥면적의 합계 1,000㎡ 이상
	④ 자동차 관련시설 바닥면적합계 1,000㎡미만인 것	
4. 제2종 근린생활시설	⑤ ① 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·탁구실내경기센터·골프연습장·물놀이형시설 기타 이와 유사한 것	바닥면적의 합계 500㎡ 미만인 것
	⑥ ② 종교집회장·공연장	
	⑦ ③ 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등의 소개업소, 출판사 기타 이와 유사한 것	
	⑧ ④ 제조업소, 수리점, 기타 이와 유사한 것으로서 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만이고 a, b의 요건 중 어느 하나에 해당되는 시설	a. 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고를 요하지 않는 것 b. 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 의한 설치허가 또는 신고대상 시설이나, 귀금속·장신구 및 관련제품 제조시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것
	⑨ ⑤ 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소 등	바닥면적의 합계 500㎡ 미만인 것



4. 제2종 근린생활시설	⑩ ⑧ 사진관·표구점·학원·직업훈련소(바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것으로서, 운전·정비관련 직업훈련소 제외)·장의사·동물병원·동물미용실·충포판매소 기타 이와 유사한 것	학원의 경우 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원은 제외함
	⑪ ⑨ 단란주점	바닥면적의 합계가 150㎡ 미만인 것
	⑫ ⑪ 안마시술소·노래 연습장	-
	⑬ ⑫ 다중생활시설(고시원업의 시설로서 독립된 주거형태를 갖추지 않은 것)	같은층에 해당용도 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것
5. 문화 및 집회시설	① 공연장	제2종 근린생활시설에 해당하지 아니한 것
	② 집회장	예식장·공회당·회의장·마권장의발매소·마권전화투표소 기타 이와 유사한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니한 것
	③ 관람장	경마장·경륜장·경정장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장
	④ 전시장	박물관·미술관·과학관·문화관·체험관·기념관·산업전시장·박람회장 기타 이와 유사한 것
	⑤ 동·식물원	동물원, 식물원, 수족관 기타 이와 유사한 것
6. 종교시설	① 종교집회장	교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당, 기타 이와 유사한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
	② 봉안당	종교집회장(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것) 안에 설치한 것
7. 판매시설	① 도매시장	농수산물 도매시장, 농수산물 공판장, 기타 이와 유사한 것
	② 소매시장	대규모점포 기타 이와 유사한 것
	③ 상점	식품, 잡화, 건축자재, 의약품, 의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점
	④ 청소년게임제공업의 시설, 복합유통게임제공업소 등	바닥면적의 합계 1,000㎡ 이상인 것
8. 운수시설	① 여객자동차터미널	-
	② 철도시설	-
	③ 공항시설	-
	④ 항만시설	-

<p>2. 제1호의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우</p> <p>3. 제21조에 따른 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 경과한 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우 <신설 2017.1.17></p> <p>⑧ 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항과 제12조제1항의 관계 법령을 관장하는 중앙행정기관의 장은 그 처리기준을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. 처리기준을 변경한 경우에도 또한 같다. <개정 2013.3.23></p> <p>⑨ 국토교통부장관은 제8항에 따라 처리기준을 통보받은 때에는 이를 통합하여 고시하여야 한다. <개정 2013.3.23></p> <p>⑩ 제4조제1항에 따른 건축위원회의 심의를 받은 자가 심의 결과를 통지 받은 날로부터 2년 이내에 건축허가를 신청하지 아니하면 건축위원회 심의의 효력이 상실된다. <신설 2011.5.30></p>	
---	--

(1) 건축허가의 취소

2년 6	건축허가의 취소사유	비 고
<p>1. 허가 후 1년(공장의 경우 3년)이내 착공하지 아니한 경우 (단, 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 1년간 연장가능)</p> <p>2. 공사의 완료가 불가능하다고 인정한 경우</p> <p>3. 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 경과한 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우</p>	<p>허가권자가 청문 절차없이 허가 취소한다.</p>	

(2) 건축위원회 심의의 실효

건축위원회 심의를 받은 자가 심의결과를 통지받은 날로부터 2년 이내에 건축허가를 신청하지 아니하면 건축위원회 심의의 효력이 상실된다.

8 건축복합민원 일괄협의회

법	시 행 령
<p>제12조 【건축복합민원 일괄협의회】 ① 허가권자는 제11조에 따라 허가를 하려면 해당 용도·규모 또는 형태의 건축물을 건축하려는 대지에 건축하는 것이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조, 제56조부터 제62조까지 및 제76조부터 제82조까지의 규정과 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정에 맞는</p>	<p>제10조 【건축복합민원 일괄협의회】</p> <p>② 허가권자는 법 제12조에 따른 건축복합민원 일괄협의회(이하 "협의회"라 한다)의 회의를 법 제10조제1항에 따른 사전결정 신청일 또는 법 제11조제1항에 따른 건축허가 신청일로부터 10일 이내에 개최하여야 한다.</p>



■ 허가·신고사항의 변경

19. 이미 건축허가를 받았거나 신고한 사항을 다시 변경하고자 하는 경우에 변경 후 사용승인시 일괄하여 신고할 수 있는 것이 아닌 것은? 【05】

- ㉠ 건축물의 동수나 층수를 변경하지 않고 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 85㎡ 이하인 경우
- ㉡ 건축물의 동수나 층수를 변경하지 않고 변경되는 부분의 연면적 합계가 1/10 이하인 경우
- ㉢ 대수선에 해당하는 경우
- ㉣ 변경되는 부분의 위치가 1m 이하인 경우

20. 건축허가 또는 신고사항의 변경에서 대통령령이 정하는 사항 중 사용승인 신청시 일괄하여 신고할 수 있는 사항으로 가장 타당한 것은? 【06】

- ㉠ 변경되는 부분의 바닥면적 합계가 60㎡ 이하인 경우
- ㉡ 변경되는 부분의 높이가 2m 이하인 경우
- ㉢ 변경되는 부분의 위치가 1m 이하인 경우
- ㉣ 변경되는 부분의 연면적 합계가 1/5 이하인 경우

21. 건축법령상 건축허가에 관한 설명으로 가장 적합하지 않은 것은? 【12】

- ㉠ 허가권자는 정당한 사유없이 허가를 받은 자가 건축허가를 받은 날로부터 1년 이내 공사에 착수하지 아니한 경우 허가를 취소하여야 한다. **2년**
- ㉡ 시장·군수는 초고층 건축물의 건축을 허가하려면 미리 도지사의 승인을 받아야 한다.
- ㉢ 건축허가를 받은 후 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축에 해당하는 변경은 허가를 받아야 한다.
- ㉣ 건축허가를 제한하는 경우 그 제한기간은 2년 이내로 하며, 다만 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 연장할 수 있다.

■ 용도변경

22. 건축물의 용도변경을 위한 시설군의 조합으로 가장 부적당한 것은? 【05】

- ㉠ 영업시설군 - 업무시설
- ㉡ 산업 등 시설군 - 창고시설
- ㉢ 문화 집회시설군 - 관광휴게시설
- ㉣ 주거 업무시설군 - 교정 및 군사시설

해설 19

바닥면적의 합계 50㎡ 이하의 변경

해설 20

- ㉠ 50㎡ 이하
- ㉡ 1m 이하이거나 전체높이의 1/10 이하
- ㉢ 1/10 이하

해설 21

바닥면적 합계 85㎡ 이내의 증축·개축에 해당되는 행위는 재신고 대상이다.

해설 22

업무시설은 주거 업무시설군에 속한다.

정답

19. ㉠ 20. ㉢ 21. ㉠ 22. ㉠



13. 건축허가에 관련한 다음 내용 중 현저히 부적당한 것은?

- ㉠ 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우에는 건축허가 취소 사유가 된다.
- ㉡ 허가권자는 건축허가를 받은 자가 1년 이내에 공사에 착공하지 않을 경우 허가를 취소하여야 한다.
- ㉢ "㉡"의 경우 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 1년의 범위내에서 그 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.
- ㉣ 건축주는 당해 건축공사의 현장에 건축허가 표지를 설치해야 한다.

해설] 건축허가 표지판 설치의무자는 시공자이다.

14. 건축허가 후 착공하지 않아 허가를 취소하여야 하는 최대기간으로 가장 적당한 것은?

- ㉠ 12개월
- ㉡ 15개월
- ㉢ 18개월
- ㉣ 24개월

해설] 건축허가 후 1년 이내에 착공하지 아니한 경우 건축허가를 취소할 수 있으나 정당한 사유가 인정되는 경우 1년간 연장이 가능하다.

15. 「건축법」상 건축복합민원 일괄협의회의 개최에 관한 설명으로 부적합한 것은?

- ㉠ 허가권자는 건축허가를 하고자 하는 경우 관계법령의 규정에 적합한 지의 여부를 확인하기 위하여 건축복합민원 일괄협의회를 개최하여야 한다.
- ㉡ 허가권자는 건축복합민원 일괄협의회의 회의를 사전결정 신청일 및 건축허가 신청일로부터 7일 이내에 개최하여야 한다.
- ㉢ 허가권자는 협의회 개최 3일 전에 협의회 개최 사실을 관계 행정기관 및 관계부서에 통보하여야 한다.
- ㉣ 사전결정 또는 건축허가의 관계 행정기관 및 관계부서는 그 협의회의 회의를 개최한 날로부터 5일 이내에 동의 또는 부동의 의견을 허가권자에게 제출하여야 한다.

해설] 허가권자는 건축복합민원 일괄협의회의 회의를 사전결정 신청일 및 건축허가 신청일로부터 10일 이내에 개최하여야 한다.

■ 허가의 거부

16. 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 거부할 수 있는 대상으로 옳게 조합된 것은?

- | | | |
|--------|--------|------------|
| ① 위락시설 | ② 숙박시설 | ③ 업무시설 |
| ④ 방재지구 | ⑤ 방화지구 | ⑥ 자연재해위험지역 |

- ㉠ ①, ②, ④, ⑤
- ㉡ ①, ②, ④, ⑥
- ㉢ ①, ③, ④, ⑤
- ㉣ ①, ③, ④, ⑥

해설] 건축허가 거부 대상 건축물

1. 위락시설, 숙박시설
2. 방재지구, 자연재해위험지구 등 상습 침수(우려)지역

■ 건축신고

17. 2층 이하의 건축물로서 연면적 합계가 500㎡ 이하인 공장을 신고로서 건축할 수 있는 대상지역에 해당되지 않는 것은?

- ㉠ 도시지역내 준공업지역
- ㉡ 지구단위계획구역내 산업축진지구
- ㉢ 산업단지
- ㉣ 도시환경 정비구역

해설] 도시·군관리계획에 의한 공업지역, 지구단위계획구역과 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지가 이에 속한다.

18. 다음 중 미리 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장에게 국토교통부령이 정하는 바에 의하여 신고함으로써 건축허가를 받은 것으로 보는 경우가 아닌 것은?

- ㉠ 바다면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축·개축 또는 재축
- ㉡ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 농림지역안에서 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축
- ㉢ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 계획관리지역안의 연면적 150㎡이고 층수가 2층인 단독주택의 건축
- ㉣ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 공업지역 안에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적의 합계가 500㎡ 이하인 건축물의 건축

해설] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 공업지역, 지구단위계획구역(산업·유통형에 한한다) 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지 안에서 건축하는 2층 이하인 건

1 용도제한의 원칙

동일한 건축물 안에 공동주택의 시설과 위락시설 등의 시설을 함께 설치할 수 없다.

공동주택 등	위락시설 등	예 외	공동주택 등과 위락시설 등의 필요조치
<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 • 의료시설 • 아동관련시설 • 노인복지시설 • 장례시설 • 산후조리원 	<ul style="list-style-type: none"> • 위락시설 • 위험물저장 및 처리시설 • 공장 • 자동차정비 공장 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 기숙사와 공장이 같은 건축물 2. 중심상업지역·일반상업지역 또는 근린상업지역에서 도시 및 주거환경정비법에 의한 도 시환경정비사업을 시행하는 경우 재개발사업을 3. 공동주택과 위락시설이 같은 초고층 건축물에 있는 경우 4. 지식산업센터와 직장어린이집 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 출입구는 서로 그 보행거리가 30m 이상되도록 설치 2. 내화구조의 바닥 및 벽으로 구획하여 차단 (출입통로포함) 3. 서로 이웃하지 않게 배치할 것 4. 건축물의 주요구조부를 내화구조로 할 것 5. <ul style="list-style-type: none"> • 거실의 벽 및 반자가 실내에 면하는 부분의 마감 - 불연재료·준불연재료·난연재료 • 복도·계단 그밖의 통로의 벽 및 반자가 실내에 면하는 부분의 마감 - 불연재료 또는 준불연재료

2 용도제한의 강화

다음의 용도시설은 어떠한 경우라도 같은 건축물안에 설치할 수 없다.

1. 아동관련시설, 노인복지시설	도, 소매 시장
2. 공동주택, 다가구주택, 다중주택, 조산원, 산후조리원	다중생활시설 (2종근린생활시설인 고시원을 말한다.)

2 주요구조부를 내화구조로 하여야 하는 건축물

법	시행령
<p>제50조 【건축물의 내화구조와 방화벽】 ① 문화 및 집회 시설, 의료시설, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 주요구조부를 내화(耐火)구조로 하여야 한다.</p> <p>〈개정 2013.3.23〉</p>	<p>제56조 【건축물의 내화구조】 ① 법 제50조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물(제5호에 해당하는 건축물로서 2층 이하인 건축물은 지하층 부분만 해당한다)의 주요구조부는 내화구조로 하여야 한다. 다만, 연면적이 50제곱미터 이하인 단층의 부속건축물로서 외벽 및 처마 밑면을 방화구조로 한 것과 무대의 바닥은 그러하지 아니하다.</p> <p>〈개정 2013.3.23, 2014.3.24, 2017.2.3〉</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제2종 근린생활시설 중 공연장·종교집회장(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 각각 300제곱미터 이상인 경우만 해당한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다), 종교시설, 위락시설 중 유흥주점 및 장례시설의 용도로 쓰는 건축물로서 관람석 또는 집회실의 바닥면적의 합계가 200제곱미터(옥외



6. 건축법령상 특별건축구역에서 대지안의 조경, 건폐율 등의 특례사항을 적용하여 건축할 수 있는 건축물로 가장 부적합한 것은? 【16】

- ㉠ 국가 또는 지방자치단체가 건축하는 건축물
- ㉡ 한국토지주택공사가 건축하는 건축물
- ㉢ 연면적 2,000m²인 문화 및 집회시설
- ㉣ 연면적 1,000m²인 숙박시설

7. 다음 괄호 안에 들어갈 내용으로 가장 적합한 것은? 【08】

건축법상 특별건축구역에 건축하는 건축물에 대하여는 대지안의 조경, (), 용적률, 대지안의 공지, 건축물 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 및 주택법의 일부 규정을 적용하지 않을 수 있다.

- ㉠ 대지의 분할 제한
- ㉡ 건폐율
- ㉢ 공개공지의 확보
- ㉣ 건축선에 의한 건축제한

8. 건축법상 특별건축구역에서 관계 법령의 규정을 적용하지 않고 특별건축구역 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있는 규정으로 가장 부적합한 것은? 【10】

- ㉠ 「문화예술진흥법」에 따른 건축물에 대한 미술장식의 설치
- ㉡ 「주차장법」에 따른 부설주차장의 설치
- ㉢ 「하수도법」에 따른 배수설비의 설치
- ㉣ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원의 설치

■ 건축협정

9. 건축법령상 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서 관계 법령의 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있는 것으로 가장 부적합한 것은? 【15】

- ㉠ 대지의 조경
- ㉡ 대지와 도로와의 관계
- ㉢ 건축물의 높이 제한
- ㉣ 지하층의 설치

해설 및 정답

해설 6

특례적용 대상 건축물 중 숙박시설의 경우 연면적 3,000m² 이상이다.

해설 7

특별건축구역내 건축법의 배제조항

- ① 대지안의 조경
- ② 건폐율
- ③ 용적률
- ④ 대지안의 공지
- ⑤ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
- ⑥ 건축물의 높이제한

해설 8

통합설계대상

- 1. 미술장식
- 2. 부설주차장
- 3. 공원

해설 9

건축협정구역내 통합 적용규정

1. 건축법	대지의 조경	계단의 설치
	대지와 도로와의 관계	건폐율
	지하층의 설치	용적률
2. 주차장법	부설주차장의 설치	
3. 우편법	우편수취함의 설치	
3. ㉣ 하수도법	개인하수처리시설의 설치	

정답

6. ㉣ 7. ㉡ 8. ㉢ 9. ㉣

핵심 PLUS

(2) 구분 및 지정목적

(2018. 4. 19 시행예정)

구분	지정목적
	<ul style="list-style-type: none"> • 자연경관지구 (산지·구릉지 등 자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치를 유지하기 위하여 필요한 지구) • 수변경관지구 (지역내 주요 수계의 수변 자연경관을 보호·유지하기 위하여 필요한 지구) • 시가지경관지구 (주거지역의 양호한 환경조성과 시가지의 도시경관을 보호하기 위하여 필요한 지구)
2. 고도지구	쾌적한 환경조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
3. 방화지구	화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
4. 방재지구	<ul style="list-style-type: none"> • 시가지방재지구 (건축물·인구가 밀집되어 있는 지역으로서 시설 개선 등을 통하여 재해예방이 필요한 지구) • 자연방재지구 (토지의 이용도가 낮은 해안변, 하천변, 급경사지 주변 등의 지역으로서 건축제한 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구)
	<ul style="list-style-type: none"> • 역사문화환경보존지구 (문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존을 위하여 필요한 지구) • 중요시설물보존지구 (국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구) • 생태계보존지구 (야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구)
6. 취락지구	<ul style="list-style-type: none"> • 자연취락지구 (녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구) • 집단취락지구 (개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구)

• 특화경관지구
지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

중요시설물의 보호와 기능유지 및 증진 등을 위하여 필요한 지구

을 보호하거나

보호

핵심 PLUS

4 지구단위계획

(1) 지구단위계획의 수립

1) 지구단위계획의 수립시 고려사항

1. 도시의 정비, 관리, 보전, 개발 등 지구단위계획구역의 지정목적
2. 주거, 산업, 유통, 관광휴양, 복합 등 지구단위계획구역의 중심기능
3. 해당용도지역의 특성
4. 지역 공동체의 활성화
5. 안전하고 지속가능한 생활권의 조성
6. 해당 지역 및 인근 지역의 토지 이용을 고려한 토지이용계획과 건축계획의 조화

2) 지구단위계획 수립기준

지구단위계획 수립기준은 국토교통부장관이 정한다.

1. 개발제한구역에 지구단위계획을 수립할 때에는 개발제한구역의 지정 목적이나 주변환경이 훼손되지 아니하도록 하고, [개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법]을 우선하여 적용할 것
2. 지구단위계획의 내용 중 기존의 용도지역 또는 용도지구를 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경하는 사항이 포함되어 있는 경우 변경되는 구역의 용적률은 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하되, 공공시설부지의 제공현황 등을 고려하여 용적률을 완화할 수 있도록 계획할 것
3. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 복합적 토지이용의 증진이 필요한 지역은 지정 목적을 복합용도개발형으로 구분하되, 3개 이상의 중심기능을 포함하여야 하고, 중심기능 중 어느 하나에 집중되지 아니하도록 계획할 것
4. 도시지역 외의 지역에 지정하는 지구단위계획구역은 해당 구역의 중심기능에 따라 주거형, 산업유통형, 관광·휴양형 또는 복합형 등으로 지정 목적을 구분할 것 등

■ 지구단위계획의 주요내용

1. 건축물 등의 용도제한, 건축물의 건폐율 및 용적률과 높이의 최고한도 및 최저한도
2. 건축물의 배치, 형태, 색채와 건축선에 관한 계획
3. 교통처리계획
4. 경관계획
5. 기반시설의 배치와 규모 등

(2) 지구단위계획의 내용

내 용	작성범위
1. 용도지역 또는 용도지구 고도지구 제외 를 세분하거나 변경하는 사항	2호, 4호를 반드시 포함하여야 하며, 이외의 사항은 필요에 따라 포함시킬 수 있다.
2. 기반시설의 배치와 규모	
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 계획된 일단의 토지의 규모와 조성계획	
4. 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율의 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도	
5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획	
6. 환경관리계획 또는 경관계획	



5. 지구단위계획의 내용에 해당되지 않는 것은?

- ㉠ 건축물 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
- ㉡ 경관계획
- ㉢ 교통처리계획
- ㉣ 건축물의 안전에 관한 계획

【03】

해설 5,6,7

지구단위계획 내용

1. 용도지역, 지구 세분, 변경
2. 기반시설 배치
3. 일단의 토지구모
4. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이
5. 건축물의 배치, 형태, 색채, 건축선
6. 환경, 경관계획
7. 교통처리계획

6. 지구단위계획의 내용에 포함되지 않는 것은?

- ㉠ 토지의 이용 및 개발에 관한 사항
- ㉡ 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
- ㉢ 환경관리계획 또는 경관계획
- ㉣ 교통처리계획

【07】

7. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획의 내용에 포함되지 않는 것은? 【12】

- ㉠ 환경관리계획 또는 경관계획
- ㉡ 교통처리계획
- ㉢ 건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률
- ㉣ 재건축·재개발에 관한 계획

8. 지구단위계획에 포함되는 내용으로 가장 적합하지 않은 것은?

- ㉠ 환경관리계획
- ㉡ 경관계획
- ㉢ 토지의 용도별 수요 및 공급에 관한 계획
- ㉣ 건축물의 배치 형태 색채 또는 건축선에 관한 계획

【13】

해설 8

지구단위계획내용

1. 용도지역 또는 용도지구를 세분하거나 변경하는 사항
2. 기반시설의 배치와 규모
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 계획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
4. 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율의 또는 용적률·건축물의 높이의 최고 한도 또는 최저한도
5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
6. 환경관리계획 또는 경관계획
7. 교통처리계획
8. 토지이용의 합리화, 도시 또는 농·산·어촌의 기능증진 등에 필요한 사항

9. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상의 지구단위계획에 내용에 대한 사항으로 가장 부적합한 것은? 【15】

- ㉠ 용도지역 또는 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분화하거나 변경하는 사항
- ㉡ 용도지구 중 고도지구의 세분 또는 변경에 대한 사항
- ㉢ 환경
- ㉣ 건축

시·도지사·대도시시장은 도시·군관리계획 결정으로 경관지구·방재지구·보호지구·취락지구 및 개발진흥지구를 세분하여 지정할 수 있다.

해설 9

지구단위계획은 고도지구를 제외한 용도지구를 세분하거나 변경할 수 있다.

정답 5. ㉠ 6. ㉡ 7. ㉢ 8. ㉣ 9. ㉠



22. 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지하기 위하여 필요할 때 지정하는 지구는?

(2018. 4. 18까지 유효한 문제임)

- ㉠ 중심지미관지구
- ㉡ 역사문화미관지구
- ㉢ 전통문화미관지구
- ㉣ 일반미관지구

23. 주거기능·상업기능·공업기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구는?

- ㉠ 경관지구
- ㉡ 시설보호지구
- ㉢ 취락지구
- ㉣ 개발진흥지구

24. 국토의계획및이용에관한법률의 용도지구의 지정에서 제외되어 있지 않은 지구는?

- ㉠ 취락지구 ㉡ 방재지구
- ㉢ 방화지구 ㉣ 취락지구

해설 세분되는 용도지구의 종류

- 경관·보호·방재
- 시설보호 취락·개발진흥지구

■ 용도구역

25. 국토의계획및이용에관한법에 의한 도시·군관리계획으로 결정 및 관리할 수 있는 구역으로 적합한 것은?

- ㉠ 군사시설보호구역
- ㉡ 재해위험구역
- ㉢ 시가화조정구역
- ㉣ 문화재보호구역

해설 도시·군관리계획으로 지정하는 용도구역

1. 개발제한구역
2. 시가화조정구역
3. 수산지원보호구역
4. 도시자연공원구역

26. 개발제한구역의 지정목적에 해당되지 않는 것은?

- ㉠ 도시의 무질서한 확산방지
- ㉡ 도시의 계획적 개발도모
- ㉢ 도시민의 건전한 생활환경 확보
- ㉣ 국방부장관의 보안상 요청

해설 ㉢항은 시가화조정구역의 지정목적이다.

27. 시가화 조정구역의 지정목적으로 가장 타당한 것은?

- ㉠ 도시주변의 자연환경보전을 위하여 지정
- ㉡ 도시지역과 그 주변지역의 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 지정
- ㉢ 보안상 필요에 의하여 도시개발을 제한하기 위하여 지정
- ㉣ 도시민의 건전한 생활환경 확보를 위하여 지정

해설 시가화조정구역 지정목적

- ① 무질서한 시가화 방지
- ② 계획적, 단계적 개발

28. 시가화조정구역에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ㉠ 도시지역의 무질서한 시가화를 방지하기 위하여 지정
- ㉡ 도시지역의 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 지정
- ㉢ 보안상 필요에 의하여 도시개발을 제한하기 위하여 지정
- ㉣ 5년 이상 20년 이내의 기간동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정될 때 지정

해설 보안상 필요에 의하여 도시개발을 제한하기 위하여는 개발제한구역을 지정한다.

29. 시가화조정구역의 시가화 유보기간으로 정할 수 있는 범위는?

- ㉠ 3년 이상 10년 이내 ㉡ 3년 이상 20년 이내
- ㉢ 5년 이상 10년 이내 ㉣ 5년 이상 20년 이내

해설 시가화조정구역

시가화조정구역에서의 시가화 유보기간은 당해구역안의 인구의 동태·토지의 이용상황 및 산업발전 상황 등을 고려하여 5년 이상 20년 이내의 범위안에서 도시·군관리계획으로 정한다.

핵심 PLUS

- 4. 「건축법」에 따른 건축물의 유지관리 및 「건설산업기본법」에 따른 건설사업관리에 관한 사항
- 5. 「건축법」에 따른 특별건축구역의 건축물에 대한 모니터링 및 보고서 작성 등에 관한 사항
- 6. 「건축사법」 또는 「건축법」과 「건축사법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 기준 등에서 건축사의 업무로 규정한 사항
- 7. 그 밖에 다른 법령에서 건축사의 업무로 규정한 사항

9.

- 7. 「건축서비스산업진흥법」에 따른 사업계획서의 작성 및 공공사업의 기획 등에 관한 사항
- 8. 「건축법」에 따른 건축주가 건축물의 건축 등을 하려는 경우 인가·허가·승인·신청 등 업무대행에 관한 사항

건축법 제23조 규정에 의한 건축물의 건축 등을 위한 설계는 신고를 한 건축사 또는 건축사사무소에 소속된 건축사가 아니면 이를 할 수 없다.

■ 건축법 제23조에 의한 건축사설계대상

다음의 건축물은 건축사에 의한 설계를 하여야 한다.

건축사 설계 대상	건축사 설계 대상 제외
다음 건축물의 건축등을 위한 설계 ① 건축허가 대상 건축물 ② 건축신고 대상 건축물 ③ 「주택법」에 따른 리모델링을 하는 건축물 ④ 허가대상 가설건축물	1. 바닥면적의 합계가 85㎡ 미만의 증축·개축 또는 재축 2. 연면적이 200㎡ 미만이고 층수가 3층 미만인 건축물의 대수선 3. 신고대상 가설건축물 등

2. 건축사 공사감리대상

건축법 제25조 규정에 의하여 건축사를 공사감리자로 지정하는 건축물의 건축 등에 대한 공사감리는 신고를 한 건축사 또는 건축사사무소에 소속된 건축사가 아니면 이를 할 수 없다.

02 업무

핵심 PLUS

■ 건축사업무 및 보수기준에 따른 주요업무내용

① 건축물(조경도면)이 설계

1. 기본 설계	· 배치도, 평면도, 단면도, 일반단면도 · 건축 구조, 설비 등의 설계설명서 · 공사비계산서
2. 실시 설계	· 부지안내도, 배치도, 각종 평면도, 단면도, 단면도, 상세도 · 구조도 및 구조계산서 · 주차장 평면도, 소방설비도, 건축계획서 등 · 공사시방서 공배 배설서 · 건축대가 신청서

② 건축물이 공사감리

1. 시공계획 및 공정보 고도
2. 시공도 등의 적합성 검토
3. 공사도급계약의 확인
4. 설계변경사항의 검토
5. 구조물의 위치와 규격 및 사용재료의 적합성 검토
6. 주요기재의 적합성 검토
7. 시공자가 제시하는 시량상과표의 검사 및 확인
8. 누수·단열 및 방음에 관한 시공성 검토
9. 공사의 확인
10. 공사비지출 심사·확인
11. 시공감사신청서 사용도서의 확인
12. 공사감리완료보고

1 건축사의 업무내용

1. 건축사의 업무

건축사의 업무내용은 다음과 같다.

1. 건축물의 설계와 공사감리
2. 건축물의 조사 또는 감정에 관한 사항
3. 건축물의 현장조사·검사 및 확인에 관한 사항
4. 건축물의 유지·관리 및 전설사업관리에 관한 사항
5. 특별건축구역의 건축물에 대한 모니터링 및 보고서 작성 등에 관한 사항
6. 「건축사법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 기준 등에서 건축사의 업무로 규정한 사항
9. ~~7. 그 밖에 다른 법령에서 건축사의 업무로 규정한 사항~~

2. 건축사업무

- ① 건축사는 **7. 사업계획서의 작성 및 공공건축 사업의 기획 등에 관한 사항**
8. 건축물의 건축의 인·허가, 승인·신청 등 업무대행에 관한 사항 및 미관여 지장이 없도록 업무를 성실히 수행하여야 한다.
- ② 건축사가 업무를 수행함에 있어 고의 또는 과실로 인하여 건축주에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ③ 건축사는 제②항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 다음과 같은 기준으로 보험 또는 공제에 가입하여야 한다.

1 가입기간	전설공사의 착공일로부터 완공일까지의 기간
2 가입대상	건축물의 설계 및 공사감리
3 가입금액	건축물의 설계 및 공사감리의 계약금액

비고 건축사가 건축물의 설계 및 공사감리 계약을 체결할 때에는 보험증서 또는 공제증서를 건축주에게 제출하여야 한다.

3. 건축사보 업무수행 기준

건축사보는 건축사의 업무를 보조함에 있어 건축사법 또는 건축법에 적합하도록 그 업무를 성실히 수행하여야 한다.



2. 증축유형

1. 규모	각 세대의 증축가능면적을 합산한 면적 범위에서 기존 세대수의 15/100 이내에서 세대수를 증가할 수 있다.
2. 유형	<ul style="list-style-type: none"> • 세대수 증가형 리모델링 • 수직 증축형 리모델링

3. 수직 증축형 리모델링 허용기준

1. 증축개층	3개층 이하일 것 (대상 건축물의 기존 층수가 14층 이하인 경우 : 2개층 이하)
2. 보유도면	대상 건축물 건축 당시의 구조도를 보유할 것

4. 공동주택 리모델링 절차

(1) 리모델링 허가 신청

리모델링 주택조합 등은 허가기준에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

(2) 공동주택 리모델링 허가기준

1) 동의비율

① 입주자·사용자 또는 관리주체의 경우

공사기간, 공사방법 등이 적혀 있는 동의서에 입주자 전체의 동의를 받아야 한다.

② 리모델링 주택조합의 경우

구분	동 의	비 고
단지 전체	<ul style="list-style-type: none"> • 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 80% 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50% 이상의 동의를 얻어야 한다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 다음의 사항이 기재된 결의서에 동의를 얻어야 한다. 1. 리모델링 설계의 개요 2. 공사비 3. 조합원의 비용분담내역
각 동별	<ul style="list-style-type: none"> • 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 80% 이상의 동의를 얻어야 한다. 	

③ 입주자대표회의 경우

입주자대표회의는 주택단지의 주택소유자 전원의 동의를 얻어 리모델링을 할 수 있다.

2) 허용행위

① 공동주택

1. 리모델링은 주택단지별 또는 동별로 한다.
2. 복리시설을 분양하기 위한 것이 아니어야 한다. 다만, 1층을 필로티 구조로 전용하여 세대의 일부 또는 전부를 부대시설 및 복리시설 등으로 이용하는 경우에는 그렇지 않다.



핵심 PLUS

구 분	공동사업주체	비 고
1. 토지소유자가 주택을 건설하는 경우	토지소유자가 등록사업자	
2. 주택조합(세대수를 증가하지 아니하는 리모델링주택조합 제외)이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우	주택조합과 등록사업자(지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사 포함)	등록사업자와 공동으로 사업을 시행할 수 있다.
3. 고용자가 그 근로자의 주택을 건설하는 경우	고용자와 등록사업자	등록사업자와 공동으로 사업을 시행하여야 한다.

■ 공동 사업주체 시공자의 시공보증서 제출

1. 주택조합이 선정한 시공자는 총 공사금액의 50% 이하의 범위에서 시공보증서를 조합에 제출하여야 한다.
2. 시공보증서의 범위
 - 공제조합 보증서
 - 주택도시보증공사 보증서
 - 금융기관 보증서
 - 보증 보험증권

3. 등록기준

1. 자본금	3억(개인의 경우 자산평가액 6억) 이상 * 주택사업 공제조합의 출자증권을 매입한 경우에는 그 매입금과 동일한 금액을 자본금·자산평가액으로 인정한다.		
2. 기술자 보유	주택건설사업자	건축분야 기술자 1인 이상	* 주택건설사업자와 대지조성사업자를 함께 등록할 경우에는 해당하는 기술자를 각각 확보해야 한다.
	대지조성사업자	토목분야 기술자 1인 이상	
3. 사무실 면적	사업에 필요한 면적		

4. 등록절차

- ① 주택건설사업자 또는 대지조성사업로 등록을 하고자 하는 자는 등록신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ② 등록증을 교부받은 자(이하 “등록업자”라 한다)는 등록사항에 변경이 있을 때에는 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이를 신고하여야 한다.
예외 국토교통부령이 정하는 다음의 경미한 사항은 그러하지 아니하다.

-
1. 자본금의 증액
 2. 사무실 면적이 증가된 경우
-



우수등급 이상의 인증을

(3) 장수명 주택의 기준의 완화

장수명 주택 등급 인정을 받은 경우 다음의 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 견폐율	기준값 대비 115% 이하
2. 용적률	

5. 공동주택의 성능등급의 표시

사업주체가 1,000세대 이상의 공동주택을 공급할 때에는 주택의 성능 및 품질을 입주자가 알 수 있도록 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 다음 각 호의 공동주택성능에 대한 등급을 발급받아 입주자 모집공고에 표시하여야 한다.

- | |
|--|
| 1. 경량충격음 · 중량충격음 · 화장실소음 · 경계소음 등 소음 관련 등급 |
| 2. 리모델링 등에 대비한 가변성 및 수리 용이성 등 구조 관련 등급 |
| 3. 조경 · 일조확보율 · 실내공기질 · 에너지절약 등 환경 관련 등급 |
| 4. 커뮤니티시설, 사회적 약자 배려, 홈네트워크, 방범안전 등 생활환경 관련 등급 |
| 5. 화재 · 소방 · 피난안전 등 화재 · 소방 관련 등급 |

6. 소음방지 대책

(1) 실외소음도

사업주체는 공동주택을 건설하는 지점의 실외 소음도가 65데시벨 미만이 되도록 하되, 65데시벨 이상인 경우에는 방음벽 · 수림대 등의 방음시설을 설치하여 소음도가 65데시벨 미만이 되도록 소음방지대책을 수립하여야 한다.

■ 실내소음도

모든 창호를 닫은 상태에서 45데시벨 이하일 것

(2) 공동주택 층간소음 방지(화장실 바닥 제외)

1) 바닥 충격음

1. 경량충격음	58데시벨 이하
2. 중량충격음	50데시벨 이하

■ 경량충격음

비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음

■ 중량충격음

무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음

예외 1. 라멘구조의 공동주택

2. 1호 이외의 공동주택 등 다음의 부분 : 발코니, 현관, 세탁실, 대피공간, 벽으로 구획된 창고

2) 바닥판 두께

콘크리트 바닥판 두께는 210mm 이상으로 하되 라멘구조의 경우 150mm 이상으로 한다.

핵심 PLUS

■ 사업계획승인의 법률적 효력
시·도지사 등의 사업계획승인은 건축법상 건축허가법 제11조를 갈음하는 효력을 갖게된다. 따라서, 일정규모 이상의 주택을 건설하고자 하는 사업주체는 시·도지사 등으로부터 사업계획승인을 받음으로써 주택건설의 권리뿐만 아니라 주택법이 갖고 있는 사업수행을 위한 보호(예 : 주택건설기금의 차용, 국·공유지의 우선매입 등)의 기준을 적용하게 된다.

■ 대도시
특별시, 광역시, 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 시

■ 분할시행
주택건설사업을 분할하여 시행하려는 자는 사업계획승인신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.
1. 공구별 공사계획서
2. 입주자모집계획서
3. 사용검사계획서

4 사업계획승인

1. 사업계획승인

(1) 사업계획승인 대상

① 다음의 규모 이상의 사업을 하고자 하는 사업주체는 주택, 부대시설, 복리시설의 배치도 등을 작성하여 사업계획승인권자의 승인을 받아야 한다. (1건 사업규모)

1. 단독주택	• 30호 이상	50호 이상	
	• 공공택지에서 건축하는 경우 • 한옥		
2. 공동주택	• 30세대 이상 (증가하는 세대수가 30세대 이상인 리모델링 포함)	50세대 이상	
	• 단지형 연립주택 • 단지형 다세대주택		세대별 주거전용면적 30㎡ 이상으로서 해당 주택단지 진입 도로폭이 6m 이상인 경우
	• 주거환경개선사업, 주거환경관리사업인 공동주택		
3. 대지조성	• 1만㎡ 이상		

- 예외 1. 도시지역 중 상업지역(유통상업지역 제외) 및 준주거지역 안에서 주택이외의 시설과 주택을 동일 건축물로 300세대 미만 건축하는 경우로서 당해 건축물의 연면적에 대한 주택연면적의 합계의 비율이 90% 미만인 경우
2. 농어촌 주거환경개선사업중 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 주택사업을 시행하는 경우

- ② 동일한 사업주체가 주택단지를 수개의 공구로 구분하여 주택을 건설하고자 하는 때에는 단위규모의 건설공구가 상기 ①의 규정에 의한 규모에 미달되는 경우에도 전체공구의 주택건설호수 또는 세대수의 규모에 따라 상기 ①항의 규정을 준용한다.
③ 사업계획은 건강하고 문화적인 주거생활을 영위하는데 적합하도록 작성되어야 하며 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획이 포함되어야 한다.

(2) 주택단지의 분할 건설·공급

전체 세대 수 600세대 이상인 주택단지는 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다.

(3) 사업계획승인 신청시기

1. 원칙	해당 주택건설대지의 소유권을 100% 확보하여야 한다.
2. 예외	① 지구단위계획의 경우 해당 대지면적의 80% 이상의 사용권원(리모델링 조합을 제외한 주택조합은 95% 이상의 소유권)을 확보한 경우
	② 사업주체가 주택건설대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 해당 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우
	③ 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택건설사업을 하는 경우



6. 주택법령상 주택건설기준의 내용에 포함되지 아니한 것은? 【16】

- ㉠ 주택의 배치, 세대 간의 경계벽, 구조내력 등에 관한 기준
- ㉡ 주택의 리모델링에 관한 기준
- ㉢ 주택의 규모 및 규모별 건설 비율
- ㉣ 부대시설 및 복리시설의 설치기준

7. 주택법령에 따른 공동주택단지의 총 세대수에 따른 기간도로와 접한 폭 또는 진입도로의 폭으로 가장 부적합한 것은? 【16】

	주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭
㉠	300세대 미만	4m 이상
㉡	300세대 이상 500세대 미만	8m 이상
㉢	500세대 이상 1,000세대 미만	12m 이상
㉣	1,000세대 이상 2,000세대 미만	15m 이상

8. 주택법령상 장수명 주택건설기준과 인증제도에 대한 설명 중 가장 적합한 것은? 【17】

- ㉠ 사업주체가 800세대 이상의 주택을 공급하고자 하는 경우에는 장수명 주택인증을 받아야 한다.
- ㉡ 국가 및 지방자치단체는 장수명 주택을 공급하는 사업주체에게 행정상 지원은 가능하나 세제상의 지원은 할 수 없다.
- ㉢ 국토교통부장관은 인증제도를 시행하기 위하여 인증기관을 지정하고 관련 업무를 위탁할 수 있다.
- ㉣ 장수명 주택등급 중 양호등급 이상을 인정받은 경우에만 건축물의 높이제한을 완화받을 수 있다.

■ 사업계획승인

9. 주택법령에 의하여 사업계획승인 대상의 기준이 되는 단독주택의 세대수는? 【02】

- ㉠ 100세대
- ㉡ 50세대
- ㉢ 30세대
- ㉣ 20세대

10. 주택법상 사업계획 승인을 받아야 할 공동주택 중 아파트 세대수의 최저기준은? 【08】

- ㉠ 10세대 이상
- ㉡ 20세대 이상
- ㉢ 30세대 이상
- ㉣ 40세대 이상

해설 7

300세대 미만인 주택단지는 6m 이상의 기간도로 또는 진입도로에 접하여야 한다.

해설 8

- ① 1,000세대 이상의 공동주택을 대상으로 한다.
- ② 장수면주택에 대해서는 행정상, 세제상 지원을 할 수 있다.

④ 우수등급 이상의 경우 건폐율과 용적률에 대하여 기준값 대비 115% 이하로 완화할 수 있다.

해설 9

사업계획승인대상

주 택	30세대 이상
대 지	10,000m ² 이상

해설 10

30세대 이상의 공동주택 건설사업은 시·도지사 또는 국토교통부장관 등의 사업계획 승인을 받아야 한다.

정답 6. ㉡ 7. ㉠ 8. ㉢ 9. ㉢ 10. ㉢



15. 건축법령상 건축허가에 관한 설명으로 가장 적합하지 않은 것은?

- ㉠ 허가권자는 **2년** 동안 **자유없이** 허가를 받은 자가 건축허가를 받은 날부터 **1년** 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우 허가를 취소하여야 한다.
- ㉡ 시장·군수는 초고층 건축물의 건축을 허가하려면 미리 도지사의 승인을 받아야 한다.
- ㉢ 건축허가를 받은 후 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축에 해당하는 변경은 허가를 받아야 한다.
- ㉣ 건축허가를 제한하는 경우 그 제한기간은 2년 이내로 하며, 다만 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 연장할 수 있다.

해설 바닥면적합계 85㎡ 이내의 증축·개축에 해당되는 행위는 재신고대상이다.

16. 건축법령상 층수 산정에 관한 설명 중 가장 적합하지 않은 것은?

- ㉠ 지하층은 층수에 산입하지 아니한다.
- ㉡ 건축물의 각 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수로 한다.
- ㉢ 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물의 경우 높이 4m 보다 하나의 층으로 산정한다.
- ㉣ 승강기탑, 장식탑 등의 옥상부분으로서 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 평균 바닥면적의 1/8 이하인 것은 층수에 산입하지 아니한다.

해설 승강기탑, 장식탑 등의 바닥면적의 합계가 건축면적의 1/8 이하인 경우 층수산정에서 제외된다.

17. 건축법령상 거실의 채광 및 환기를 위한 창문이나 설비를 설치해야 하는 대상이 아닌 것은?

- ㉠ 학교의 교실
- ㉡ 의료시설의 수술실
- ㉢ 숙박시설의 객실
- ㉣ 공동주택의 거실

해설 채광, 환기설비 대상 건축물
 ① 단독주택, 공동주택의 거실
 ② 의료시설의 병실

- ㉢ 학교의 교실
- ㉣ 숙박시설의 객실

18. 건축법령상 비상용승강기의 승강장 및 승강로의 구조에 관한 설명 중 가장 적합하지 않은 것은?

- ㉠ 승강장은 각 층의 내부와 연결될 수 있도록 하되 그 출입구에는 울충방화문을 설치할 것(승강로의 출입구, 피난층은 제외)
- ㉡ 승강로는 당해 건축물의 다른 부분과 내화구조로 구획할 것
- ㉢ 승강장 구조는 노대 또는 외부로 향해 열 수 있는 창문이나 배연설비를 설치할 것
- ㉣ 승강장의 바닥면적은 비상용승강기 1대에 대하여 6㎡ 이상으로 할 것(옥외에 승강장을 설치하는 경우 제외)

해설 비상용 승강기 승강장의 출입구는 감충방화문으로 구획하여야 한다.

19. 건축법령상 용도별 건축물의 종류가 서로 잘못 연결된 것은?

- ㉠ 운동시설 - 체육관으로서 관람석이 없거나 관람석 바닥면적이 1,000㎡ 미만인 것
- ㉡ 숙박시설 - 청소년활동진흥법에 따른 유스호스텔
- ㉢ 동물 및 식물관련시설 - 종묘배양시설
- ㉣ 교정 및 군사시설 - 소년원 및 소년분류심사원

해설 유스호스텔 - 수련시설

20. 건축법령상 기존 건축물이 있는 대지에서 증축으로 볼 수 없는 것은?

- ㉠ 대지면적의 증가
- ㉡ 연면적의 증가
- ㉢ 건축면적 증가
- ㉣ 층수의 증가

해설 증축
 기존건축물이 있는 대지안에서 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 증가시키는 것



- ㉔ 층수가 11층 이상인 건축물로서 11층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 10,000m² 이상인 건축물이 경사지붕인 경우에는 별도의 대피공간은 확보하지 않아도 된다.

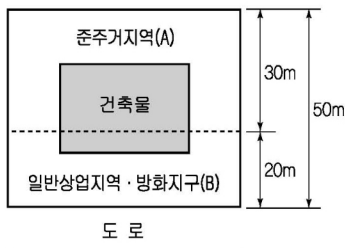
해설 11층 이상층 바닥면적합계 10,000m² 이상인 경우
 • 평지붕 : 헬리포트 설치
 • 경사지붕 : 대피공간 설치

18. 건축법령상 피난용승강기의 설치기준으로 가장 부적합한 것은?

- ㉔ 피난용승강기의 전용 예비전원은 초고층 건축물의 경우 정전시 1시간 이상 작동 가능한 용량을 갖추어야 한다.
- ㉒ 피난용승강기 승강로는 해당 건축물의 다른 부분과 대화 구조로 구획해야 한다.
- ㉓ 피난용승강기 승강장의 바닥면적은 피난용승강기 1대당 6m² 이상이어야 한다.
- ㉑ 피난용승강기 기계실의 출입구에는 갑종방화문을 설치해야 한다.

해설 예비전원 확보
 • 초고층 건축물: 2시간 이상
 • 준초고층 건축물: 1시간 이상

19. 건축법령상 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우, 아래의 대지에 적용하는 용도지역과 용도지구에 대한 설명으로 가장 적합한 것은?



- ㉔ A부분은 준주거지역, B부분은 일반상업지역과 방화지구를 적용한다.
- ㉒ 대지의 전부에 대하여 일반상업지역을 적용하며, 방화지구는 B부분에만 적용한다.
- ㉓ 대지의 전부에 대하여 준주거지역을 적용하며, 건축물에

대하여는 방화지구 제한을 적용한다.

- ㉑ 대지의 전부에 대하여 일반상업지역과 방화지구를 적용한다.
- 해설** 1. 용도지역의 적용 : 준주거지역 (대지의 과반이 속한 용도지역을 적용한다.)
 2. 용도지구의 적용 : 방화지구 (건축물의 일부가 방화지구에 속할 경우 그 건축물에 대하여 방화지구 규정을 적용한다.)

20. 건축법령상 건축선에 대한 설명으로 가장 부적합한 것은?

- ㉒ 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선을 말한다.
- ㉓ 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.
- ㉑ 건축물과 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니된다.
- ㉑ 도로면으로부터 높이 4.5m 이하에 있는 창문은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘을 수 있다.

해설 도로면으로부터 높이 4.5m 이하의 부분은 건축선의 수직면을 넘을 수 없다.

21. 건축법령상 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서 관계 법령의 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있는 것으로 가장 부적합한 것은?

- ㉒ 대지의 조정
- ㉒ 대지와 도로와의 관계
- ㉑ 건축물의 높이 제한
- ㉑ 지하층의 설치

해설 건축협정구역내 통합 적용규정

1. 건축법	대지의 조정
	대지와 도로와의 관계
	지하층의 설치
	건폐율
2. 주차장법	부설주차장의 설치
3. 우편법	우편수취함의 설치
3. 하수도법	개인하수처리시설의 설치



- ㉔ 리모델링을 하려는 자는 안전진단 후 구조설계의 변경 등이 필요한 경우에는 건축사로 하여금 이를 보완하도록 하여야 한다.
- ㉕ 안전진단을 의뢰받은 기관은 안전진단 결과 보고서를 작성하여 안전진단을 요청한 자와 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

해설 안전진단 후 구조설계의 변경 등이 필요한 경우에는 건축구조기술사로 하여금 이를 보완하도록 한다.

34. 주택법령상 세대구분형 공동주택의 기준에 대한 설명으로 가장 부적합한 것은?

- ㉑ 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것
- ㉒ 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용 면적이 24m² 이상일 것
- ㉓ 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것
- ㉔ 세대구분형 공동주택은 주택단지 공동주택 전체 호수의 3분의 1을 넘지 아니할 것

해설 세대구분형 공동주택의 세대별 주거전용면적은 국토교통부장관이 정한다.

35. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 입지규제최소구역의 지정 가능지역에 대한 설명으로 가장 부적합한 것은?

- ㉑ 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역
- ㉒ 노후·불량건축물이 밀집한 주거지역 또는 공업지역으로 정비가 시급한 지역
- ㉓ 지역의 거점 역할을 수행하는 철도역사를 중심으로 주변 지역을 집중적으로 정비할 필요가 있는 지역
- ㉔ 두개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1km 이내에 위치한 지역

해설 세계 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1km 이내에 위치한 지역이 해당된다.

36. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상의 지구단위계획에 내용에 대한 사항으로 가장 부적합한 것은?

- ㉑ 용도지역 또는 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분화하거나 변경하는 사항
- ㉒ 용도지구 중 고도지구의 세분 또는 변경에 대한 사항
- ㉓ 환경관리계획 또는 경관계획
- ㉔ 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

해설 시·도지사·대도시시장은 도시·군관리계획 결정으로 경관지구·방재지구·보호지구·취학지구 및 개발진흥지구를 세분하여 지정할 수 있다.

37. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획에 포함되어야 하는 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㉑ 토지의 용도별 수요 및 공급에 관한 사항
- ㉒ 환경의 보전 및 관리에 관한 사항
- ㉓ 기후변화 대응에 관한 사항
- ㉔ 기반시설에 관한 사항

- ㉑ 가, 다
- ㉒ 나, 다
- ㉓ 가, 나, 다
- ㉔ 가, 나, 다, 라

38. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상의 용어에 대한 설명으로 가장 부적합한 것은?

- ㉑ “지구단위계획”이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부를 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.
- ㉒ “도시·군계획시설”이란 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.
- ㉓ “용도지구”란 토지의 이용 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정하는 지역을 말한다.
- ㉔ “공공시설”이란 도로·공원·철도·수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공용 시설을 말한다.

해설 ㉑항은 용도구역에 대한 정의이다.



- ㉔ 주택조합은 지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합으로 구분된다.
- ㉕ 세대구분형 공동주택이란 공간의 일부를 구분소유할 수 있는 주택을 말한다.

해설 국민주택

1. 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설하는 주택
2. 국가, 지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금에 의한 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택
3. 호당(또는 세대당) 85㎡ 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면지역에서는 100㎡ 이하)

30. 주택법령상 주택건설사업 시행자가 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있는 최소 세대규모는?

- ㉑ 300세대 이상
- ㉒ 400세대 이상
- ㉓ 500세대 이상
- ㉔ 600세대 이상

해설 주택단지의 분할 건설·공급

전체 세대 수 600세대 이상인 주택단지는 300세대 이상의 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다.

31. 주택법령상 장수명 주택건설기준과 인증제도에 대한 설명 중 가장 적합한 것은?

- ㉑ 사업주체가 800세대 이상의 주택을 공급하고자 하는 경우에는 장수명 주택인증을 받아야 한다.
- ㉒ 국가 및 지방자치단체는 장수명 주택을 공급하는 사업주체에게 행정상 지원은 가능하나 세제상의 지원은 할 수 없다.
- ㉓ 국토교통부장관은 인증제도를 시행하기 위하여 인증기관을 지정하고 관련 업무를 위탁할 수 있다.
- ㉔ 장수명 주택등급 중 양호등급 이상을 인정받은 경우에만 건축물의 높이제한을 완화 받을 수 있다.

- 해설** ① 1,000세대 이상의 공동주택을 대상으로 한다. ② 장수명주택에 대해서는 행정상, 세제상 지원을 할 수 있다. ④ 건폐율과 용적률에 대하여 기준값 대비 110% 이하로 완화할 수 있다.

32. 주택법령상 도시형 생활주택에 대한 설명으로 가장 적합한 것은?

- ㉑ 500세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 원룸형 주택은 도시형 생활주택에 해당한다.
- ㉒ 원룸형 주택의 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하이어야 한다.
- ㉓ 단지형 다세대주택은 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 층수를 6개층까지 건축할 수 있다.
- ㉔ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다.

- 해설** ① 300세대 미만 ② 50㎡ 이하 ③ 주택으로 쓰는 층수는 5개층 이하

33. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역 구분이 아닌 것은?

- ㉑ 도시지역
- ㉒ 준도시지역
- ㉓ 관리지역
- ㉔ 농림지역

해설 용도지역의 구분

1. 도시지역
2. 관리지역
3. 농림지역
4. 자연환경보전지역

34. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지구에서의 건축제한 등에 대한 설명 중 가장 부적합한 것은?

- ㉑ 고도지구 안에서의 도시·군계획으로 정하는 높이를 초과하거나 미달하는 건축물을 건축할 수 없다.
- ㉒ 미관지구 안에서의 건축물의 높이 및 규모에 관하여는 도시·군계획조례로 정한다.
- ㉓ 생태보존지구는 문화재보호법의 적용을 받는 문화재를 보호·관리하기 위하여 지정하는 지구이다.
- ㉔ 경관지구 안에서의 건축물의 용적률에 관여서는 도시·군계획조례로 정한다.

<p>⑦ 안전영향평가를 실시하여야 하는 건축물이 다른 법률에 따라 구조안전과 인접 대지의 안전에 미치는 영향을 평가 받은 경우에는 안전영향평가의 해당 항목을 평가 받은 것으로 본다. [본조신설 2016.2.3, 시행 2017.2.4]</p>	<p>3. 지반조사 방법 및 지내력(地耐力) 산정결과의 적정성 4. 굴착공사에 따른 지하수위 변화 및 지반 안전성에 관한 사항 5. 그 밖에 건축물의 안전영향평가를 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항</p> <p>④ 안전영향평가기관은 안전영향평가를 의뢰받은 날부터 30일 이내에 안전영향평가 결과를 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 20일의 범위에서 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있다.</p> <p>⑤ 제2항에 따라 안전영향평가를 의뢰한 자가 보완하는 기간 및 공휴일·토요일은 제4항에 따른 기간의 산정에서 제외한다.</p> <p>⑥ 허가권자는 제4항에 따라 안전영향평가 결과를 제출 받은 경우에는 지체 없이 제2항에 따라 안전영향평가를 의뢰한 자에게 그 내용을 통보하여야 한다.</p> <p>⑦ 안전영향평가에 드는 비용은 제2항에 따라 안전영향평가를 의뢰한 자가 부담한다.</p> <p>⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 안전영향평가에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. [본조신설 2017.2.3]</p>
	<p>시행규칙</p> <p>제9조의2 【건축물 안전영향평가】 ① 영 제10조의3제2항제1호에서 "건축계획서 및 기본설계도서 등 국토교통부령으로 정하는 도서"란 별표 3의 도서를 말한다.</p> <p>② 법 제13조의2제6항에서 "국토교통부령으로 정하는 방법"이란 해당 지방자치단체의 공보에 게시하는 방법을 말한다. 이 경우 게시 내용에 「개인정보 보호법」 제2조제1호에 따른 개인정보를 포함하여서는 아니된다. [본조신설 2017.2.3.]</p>

(1) 평가대상

이상이며 16층

-
1. 초고층 건축물
 2. 건축물 한동의 연면적이 10만㎡ 이상인 건축물
-

(2) 평가절차

- ① 건축주는 건축허가를 신청하기 전에 다음 각호의 서류를 첨부하여 허가권자에게 건축물 안전영향평가를 신청하여야 한다.

(2) 건축법 적용의 제외

구 분	제외 내용	법조항
1. 일반적인 경우	• 건축물대장	법 제38조
2. 시장의 공지 또는 도로에 설치하는 차양시설	• 건축선의 지정	법 제46조
	• 건축물의 견폐율	법 제55조
3. 도시·군계획 예정 도로에 건축하는 경우	• 도로의 지정·폐지 또는 변경	법 제45조
	• 건축선의 지정	법 제46조
	• 건축선에 따른 건축제한	법 제47조

(3) 제출서류

1. 건축허가신청서
2. 대지의 범위와 소유 또는 그 사용에 관한 권리를 증명하는 서류
3. 건축계획서, 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 구조도, 구조계산서, 소방설비도, 토지굴착 및 옹벽도
4. 건축법 제11조제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고하기 위하여 관련법에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류

비고 가설건축물 관리대장의 기재·관리 : 시장 등은 가설건축물의 건축허가를 접수한 때에는 가설건축물 관리대장에 이를 기재하고 관리하여야 함.

2 신고대상 가설건축물

② 신고를 받은 시장 등은 신고를 받은 날로부터 5일 이내에 신고수리여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

(1) 축조 및 기가의 연장신고

- ① 재해복구·총행·전람회·공사용가설건축물 등의 가설건축물을 축조하고자 하는 자는 그 건축물의 준치기간을 정하여 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ③ ~~②~~ 신고한 가설건축물의 준치기간을 3년 이내로 하되 연장하고자 하는 자는 준치기간 만료 7일 전(허가대상인 경우에는 14일 전)에 시장 등에게 신고하여야 한다.
- ④ ~~③~~ 시장 등은 준치기간 만료일 30일전까지 건축주에게 준치기간 만료일을 통지하여야 한다.

(2) 신고대상

1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장이 지정하는 구역안에서 일시 사용을 위하여 건축하는 것
2. 특별자치시장, 특별자치도지사 및 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 농수산물 직거래용 가설점포, 가설전람회장 등
3. 공사에 필요한 규모의 범위 안의 공사용 가설건축물 및 공작물
4. 전시를 위한 견본주택 등
5. 조립식구조로 된 경비용에 쓰이는 가설건축물로서 연면적이 10m² 이하인 것
6. 조립식경량구조로 된 외벽이 없는 임시자동차차고



6. 건축허가신청에 필요한 기본설계도서 중 건축계획서에 표시하여야 할 사항으로 가장 부적당한 것은? 【07】

- ㉠ 공개공지 및 조경계획
- ㉡ 지역·지구 및 도시·군계획 사항
- ㉢ 건축물의 용도별 면적
- ㉣ 주차장 규모

7. 건축허가신청에 필요한 기본설계도서 중 배치도에 표시하여야 할 사항이 아닌 것은? 【06】

- ㉠ 주차동선 및 옥외주차계획
- ㉡ 승강기의 위치
- ㉢ 공개공지 및 조경계획
- ㉣ 축척 및 방위

■ 건축허가의 효력

8. 건축허가를 받는 경우 건축법령에 의하여 복합민원으로 허가나 신고를 처리할 수 없는 것은? 【04】

- ㉠ 공사용 가설건축물의 축조신고
- ㉡ 도로의 점용허가
- ㉢ 상수도 공급신청
- ㉣ 소방협의 동의

9. 건축법령상 건축물의 안전영향평가에 관한 설명으로 가장 부적합한 것은? 【17】

- ㉠ 건축물의 안전영향평가는 건축허가를 하기 전에 건축물의 구조안전과 인접 대지의 안전에 미치는 영향 등을 평가하는 것이다.
- ㉡ 고층 건축물은 안전영향평가 의무대상이 아니다.
- ㉢ 연면적이 5만제곱미터인 건축물은 안전영향평가 대상이다.
- ㉣ 안전영향평가 결과는 건축위원회의 심의를 거쳐 확정한다.

■ 건축신고 대상

10. 건축법령상 건축신고 대상이 아닌 것은? 【11】

- ㉠ 주요구조부를 해체하는 대수선
- ㉡ 바닥면적의 합계가 85m² 이내의 개축
- ㉢ 연면적의 합계가 100m² 이하인 건축물의 건축
- ㉣ 건축물의 높이를 3m 이하의 범위에서 증축

해설 및 정답

【해설】 6 건축계획서 표시내용

- ① 개요(위치·대지면적 등)
- ② 지역·지구 및 도시·군계획사항
- ③ 건축물의 규모(건축면적·연면적·높이·층수 등)
- ④ 건축물의 용도별 면적
- ⑤ 주차장 규모
- ⑥ 에너지절약계획서(해당 건축물에 한한다)

【해설】 7 배치도 표시 내용

- ① 축척 및 방위
- ② 대지에 접한 도로의 길이 및 너비
- ③ 대지의 종·횡단면도
- ④ 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리
- ⑤ 주차동선 및 옥외주차계획
- ⑥ 공개공지 및 조경계획

【해설】 8 소방동의 대상 건축물

- ① 연면적 400m² 이상
- ② 연면적 200m² 이상인 청소년시설 및 노유자시설
- ③ 위험물제조소 또는 취급소 등
- 소방협의 동의는 건축허가 또는 건축신고에 의한 의제사항이 아니다.

【해설】 9 안전영향평가 대상

- 1. 초고층 건축물
- 2. 연면적 10만m² 이상인 건축물

이상이며 16층

【해설】 10

연면적 200m² 미만이며 3층 미만인 건축물에 대한 대수선이 건축신고 대상이다.

정답

6. ㉠ 7. ㉡ 8. ㉢ 9. ㉡ 10. ㉠

② 6개월 이내의 업무정지 등

대상 건축물	위반사항		업무정지기간	
<ul style="list-style-type: none"> • 다중이용건축물 • 준다중이용건축물 	<ul style="list-style-type: none"> • 대지의 안전(40조) • 토지굴착부분에 대한 조치 등(41조) • 건축물의 구조(48조) • 건축물의 피난시설 및 용도제한 등(49조) • 건축물의 내화구조와 방화벽(50조) • 고층건축물의 피난 및 안전관리(50조의2) • 방화지구안의 건축물(51조) • 건축물의 마감재료(52조) • 복합자재의 품질관리 등(52조의3) 	기초 및 주요구조부에 중대한 손괴를 일으켜 1억원 이상으로서 (하)도급금액의 10% 이상의 재산상의 피해가 발생한 경우	• 최초 위반의 경우	6개월 이내
			• 2년 이내에 동일한 현장에서 위반이 재발된 경우	1년 이내

(2) 시정명령

① 시정명령

위 반 사 항	시 정 명 령
<ul style="list-style-type: none"> • 대지의 안전(40조) • 토지굴착부분에 대한 조치 등(41조) • 건축물의 구조(48조) • 건축물의 피난시설 및 용도제한 등(49조) • 건축물의 내화구조와 방화벽(50조) • 고층건축물의 피난 및 안전관리(50조의2) • 방화지구안의 건축물(51조) • 건축물의 마감재료(52조) • 복합자재의 품질관리 등(52조의3) • 공사현장의 위해방지 등(28조) 위반에 따른 가설건축물의 붕괴 	가설건축물이 붕괴된 경우 기간을 정하여 시정을 명하거나 필요한 지시

② 시정명령 불응의 경우

허가권자는 ①항에 따른 시정명령 등에도 불구하고 특별한 이유 없이 이를 이행하지 아니한 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기간 이내의 범위에서 이 법에 의한 업무를 수행할 수 없도록 업무정지를 명하거나 건축관계자 등에게 과징금을 부과할 수 있다.

위 반 사 항	조 치 기 준
<ul style="list-style-type: none"> • ①항의 위반이 최초인 경우에 대한 불응 • 2년 이내에 ①항의 위반이 동일 현장에서 2차례 발생한 경우에 대한 불응 	3개월 이내의 업무정지 또는 3억원 이하의 과징금
<ul style="list-style-type: none"> • 2년 이내에 ①항의 위반이 동일 현장에서 3차례 발생한 경우에 대한 불응 	1년 이내의 업무정지 또는 10억원 이하의 과징금

(3) 업무정지처분에 대한 업무수행

건축관계자 등은 업무정지처분에 불구하고 그 처분을 받기 전에 계약을 체결하였거나 관계 법령에 따라 허가, 인가 등을 받아 착수한 업무는 사용승인을 받은 때까지 계속 수행할 수 있다.

3 점검항목

정기점검 및 수시점검의 항목은 다음과 같다.

항 목	점검내용(적합여부 확인 대상 규정)
1. 대지	건축법 제40조(대지의 안전 등), 제42조(대지의 조경), 제43조(공개 공지 등의 확보), 제44조(대지와 도로의 관계), 제47조(건축선에 따른 건축제한)
2. 높이 및 형태	건축법 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
3. 구조안전	건축법 제48조(구조내력 등)
4. 화재안전	건축법 제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등), 제50조(건축물의 내화구조와 방화벽), 제50조의2(고층건축물의 피난 및 안전관리), 제51조(방화지구 안의 건축물), 제52조(건축물의 마감재료), 제52조의2(실내건축), 제53조(지하층)
5. 건축설비	건축법 제62조(건축설비기준 등), 제63조(온돌 및 난방설비 등의 시공), 제64조(승강기)
6. 에너지 및 친환경 관리 등	건축법 제65조의2(지능형건축물의 인증) 인증 및 제로에너지 건축물 녹색건축물 조성 지원법 제15조제1항(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 건축의 활성화위한 유지·관리 등 기준고시), 제16조(녹색건축의 인증), 제17조(건축물의 에너지효율등급 인증)

비고 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 정기점검결과 위법사항이 없고 점검결과가 우수하다고 인정되는 건축물에 대해서는 정기점검을 다음 한차례에 한정하여 면제할 수 있다.

4 허가권자의 안전점검

(1) 안전점검 대상

허가권자는 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 다음의 건축물에 대하여 직권으로 안전점검을 실시하거나 당해 건축물의 소유자, 관리자에게 안전점검을 요구할 수 있다.

1. 사용승인 후 20년 이상일 것	12의 요건을 모두 갖춘 건축물조례로 정하는 사항
2. 유지관리 점검대상 건축물이 아닐 것	

(2) 안전점검 절차

- ① 허가권자가 안전점검을 실시할 경우 그 절차를 미리 해당 건축물의 소유자나 관리자에게 통지하여야 한다.
- ② 안전점검 요구를 받은 경우 소유자나 관리자는 다음에 해당되는 자로 하여금 안전점검 업무를 수행하도록 하여야 한다.

1. 건축사사무소개설신고를 한 자
2. 건설기술용역업자
3. 건축 분야 안전진단전문기관

제48조의3 【건축물의 내진능력 공개】 ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하고자 하는 자는 제22조에 따른 사용승인을 받는 즉시 건축물이 지진 발생 시에 견딜 수 있는 능력(이하 “내진능력”이라 한다)을 공개하여야 한다.

1. 16층 이상인 건축물
2. 바닥면적이 5,000제곱미터 이상인 건축물
3. 그 밖에 건축물의 규모와 중요도를 고려하여 대통령령으로 하는 건축물

② 제1항에 내진능력의 산정기준과 공개방법 등 세부사항은 국토교통부령으로 정한다.
 <본조신설 2016.1.19>

건축물은 고정하중, 적재하중, 풍압, 지진 기타의 진동 및 충격 등에 안전한 구조를 가져야 한다. 따라서, 일정규모 이상의 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에 건축물에 작용하는 하중에 대한 안전여부를 구조계산을 통하여 사전에 구조안전에 대한 확인을 필요로 한다.

1 구조계산에 의한 구조안전 확인 대상 건축물

다음에 해당하는 건축물의 건축주는 착공신고시 설계자로부터 받은 구조안전확인서를 허가권자에게 제출하여야 한다.

6 200m²(목구조인 경우 500m²)

1. 연면적	500m ² 이상 (창고, 축사, 작물재배사, 표준설계도서 건축물 제외)
2. 층 수	2층 이상 (기둥과 보가 목재인 목구조인 경우에는 3층 이상)
3. 건축물의 높이	13m 이상
4. 처마높이	9m 이상
5. 경 간	10m 이상
6. 지진구역 1의 지역에 건축하는	중요도(특) 또는 중요도(1)에 해당되는 건축물
7. 국가적 문화유산으로서 보존가치가 있는 연면적 합계 5,000m ² 이상인 박물관, 기념관 등	
8. 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 보, 차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3m 이상 돌출된 건축물	
9. 특수한 설계, 시공 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 건축물	

10. 단독주택 및 공동주택

핵심기출문제

V 건축물의 구조 및 재료 | 구조내력 등



■ 구조안전의 확인

1. 건축법의 규정에 의한 구조의 안전여부를 확인해야 하는 대상건축물이 아닌 것은?

【05】

- ㉠ 층수가 2층 이상인 건축물
- ㉡ 연면적이 1,000㎡인 건축물
- ㉢ 처마높이가 9m인 건축물
- ㉣ 내력벽과 내력벽의 사이가 9m인 건축물

2. 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 구조안전을 확인하여야 하는 건축물의 기준으로 가장 타당한 것은?

【07】

— [조건] —

200㎡

- ㉠ 층수가 3층 이상인 건축물
- ㉡ 연면적이 500㎡ 이상인 건축물
- ㉢ 높이가 10m 이상인 건축물
- ㉣ 기둥과 기둥 사이의 거리가 10m 이상인 건축물

- ㉠ ㉠, ㉡
- ㉡ ㉡, ㉢
- ㉢ ㉢, ㉣
- ㉣ ㉣, ㉤

3. 건축법상 구조기준 및 구조계산에 따라 구조의 안전을 확인해야 하는 대상 건축물이 아닌 것은?

【09】

- ㉠ 연면적 1,200㎡인 건축물
- ㉡ 기둥과 기둥 사이의 거리가 8m인 건축물
- ㉢ 건축물의 높이가 15m인 건축물
- ㉣ 처마높이가 10m인 건축물

4. 건축법령상 구조안전 및 내진설계 확인서를 제출하여야 하는 대상 건축물로 가장 적합한 것은?

【14】

- ① 처마높이가 9m 이상인 건축물
- ② 층수가 2층 이상인 건축물
- ③ 높이가 13m 이상인 건축물
- ④ 기둥과 기둥 사이의 거리가 5m 이상인 건축물

- ㉠ ①, ②, ④
- ㉡ ①, ③, ④
- ㉢ ①, ②, ③
- ㉣ ②, ③, ④

해설 및 정답

해설 1

기둥과 기둥 사이가 10m 이상인 건축물

해설 2

구조안전의 확인대상 건축물

- ① 연면적 500㎡ 이상
- ② 층수 : 2층 이상
- ③ 건축물 높이 : 13m 이상
- ④ 처마 높이 : 9m 이상
- ⑤ 경간 : 10m 이상

해설 3

기둥과 기둥 사이의 거리 10m 이상의 경우 구조안전의 확인대상이 된다.

해설 4

기둥과 기둥 사이의 거리는 10m 이상인 경우이다.

정답 1. ㉣ 2. ㉣ 3. ㉡ 4. ㉢



5. 건축법령상 착공신고 시 구조안전 확인서류를 허가권자에게 의무적으로 제출해야 하는 건축물이 아닌 것은? 【17】

- ㉠ 높이가 10미터인 음식점
- ㉡ 연면적이 600제곱미터인 주택
- ㉢ 기둥과 기둥 사이의 거리가 15미터인 도서관
- ㉣ 처마높이가 10미터인 상점

6. 구조기술사 또는 이와 동등이상의 기술능력이나 자격을 갖춘자의 협력을 받아 구조 안전을 확인해야 하는 건축물의 범위가 아닌 것은 어느 것인가? 【02】

- ㉠ 층수가 6층 이상인 건축물
- ㉡ 다중이용건축물
- ㉢ 기둥과 기둥사이의 거리가 20m 이상인 건축물
- ㉣ 연면적 10,000㎡ 이상인 업무시설

7. 건축법령상 설계자가 건축구조기술사의 협력을 받아 구조의 안전을 확인해야 하는 건축물의 기준이 아닌 것은? 【11】

- ㉠ 기둥과 기둥사이의 거리가 30m 이상인 건축물
- ㉡ 6층 이상인 건축물
- ㉢ 다중이용 건축물
- ㉣ 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 차양이 외벽의 중심선으로부터 3m 돌출된 건축물

■ 거실의 시설기준

8. 건축법의 거실 채광기준 적용대상이 아닌 것은? 【04】

- ㉠ 학교의 교실
- ㉡ 숙박시설의 객실
- ㉢ 의료시설의 병실
- ㉣ 판매시설의 판매장

9. 건축법령상 거실의 채광 및 환기를 위한 창문이나 설비를 설치해야 하는 대상이 아닌 것은? 【12】

- ㉠ 학교의 교실
- ㉡ 의료시설의 수술실
- ㉢ 숙박시설의 객실
- ㉣ 공동주택의 거실

해설 및 정답

해설 5

- 구조안전확인서 제출대상 200㎡
1. 2층 이상
 2. 연면적 500㎡ 이상
 3. 건축물 높이 13m 이상 등

해설 6

업무시설은 규모와 관계없이 다중이용건축물 또는 준다중이용건축물에 해당되지 않는다.

해설 7

기둥과 기둥사이의 거리 20m 이상인 경우 구조기술사의 협력을 받는다.

해설 8,9

채광 및 환기기준

대 상	구분	거실바닥면적에 대한 창문의 면적
• 주택의 거실 • 학교의 교실 • 의료시설의 병실 • 숙박시설의 객실	채광	1/10 이상
	환기	1/20 이상

정답 5. ㉠ 6. ㉡ 7. ㉠ 8. ㉡ 9. ㉢

1 용도지역의 운영

- ① 시 또는 군지역에 있어서 도시기능 유지를 위하여 국토교통부장관 등은 국토의계획및이용에관한법에 의한 도시·군관리계획으로 지역 또는 지구를 결정할 수 있다.
- ② 대지가 2개 이상의 지역, 지구 등에 걸쳐 있을 경우 당해 대지안에 있는 건축물에 대한 건축제한은 당해 대지의 과반이 속한 지역 또는 지구의 건축제한에 따른다.
- ③ 건축물의 일부가 방화지구에 걸치는 경우에는 대지면적의 과반에 관계없이 **미관지구 및 방화지구** 제한을 적용한다.

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법에 의한 지역, 지구의 종류

지 역		지 구	
1. 도시지역	주거 지역	1종전용주거지역	<ul style="list-style-type: none"> • 경관지구 • 고도지구 • 방화지구 • 방재지구 • 보호지구 • 취락지구 • 개발진흥지구 • 특정용도제한지구 • 복합용도지구
		2종전용주거지역	
		1종일반주거지역	
		2종일반주거지역	
		3종일반주거지역	
		준 주거지역	
	상업 지역	중심상업지역	
		일반상업지역	
		근린상업지역	
		유통상업지역	
	공업 지역	전용공업지역	
		일반공업지역	
		준공업지역	
	녹지 지역	보전녹지지역	
		생산녹지지역	
		자연녹지지역	
	2. 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역		

2 적용의 원칙

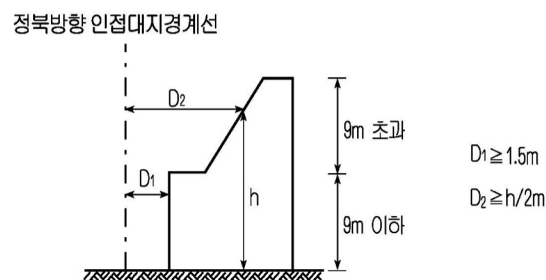
대지가 2개 이상의 지역 등에 걸치는 경우에 있어서는 건축물 및 대지전체에 대하여 그 대지의 과반이 속하는 지역, 지구 또는 구역안의 건축제한을 적용한다.

예외 녹지지역은 걸쳐진 면적에 관계없이 각각의 지역, 지구에 관한 규정을 적용한다.

	<p>당 시설을 포함한다)에 접한 경우</p> <p>가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 및 같은 항 제2호에 따른 미관지구</p> <p>나. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역</p> <p>다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역</p> <p>라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공공하는 구역</p> <p>2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물 (법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우</p> <p>3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우</p>
--	--

일조 등의 확보를 위해 건축물의 각부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 다음의 범위안에서 건축조례가 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

대 상	띄움거리의 기준(조례로 정함)	
	높이 9m 이하인 부분	1.5m이상
	높이 9m를 초과하는 부분	인접대지경계선으로부터 당해건축물의 각부분의 높이의 1/2 이상
<ul style="list-style-type: none"> • 전용주거지역 • 일반주거지역] 안의 건축물	예외 ① 다음 구역안에서 너비 20m 이상의 도로(자동차전용도로, 도로에 녹지 등이 있는 경우 포함한다)에 접한 대지 상호간에 건축하는 경우	
	1. 지구단위계획구역, 경관지구, 미관지구 (국토의 계획 및 이용에 관한 법)	
	2. 중점경관관리구역 (경관법)	
	3. 특별가로구역 (건축법)	
	4. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정, 공고하는 구역	
	② 건축협정구역 내 건축물	
	③ 정북방향 인접대지가 전용주거지역, 일반주거지역이 아닌 경우	



2 건축구조기술사의 협력

대상 건축물	<ol style="list-style-type: none"> 1. 층수가 6층 이상인 건축물 2. 기둥과 기둥사이의 거리가 20m 이상인 건축물 3. 다중이용건축물 4. 준다중이용건축물 5. 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽은 지지되지 아니한 구조로 된 차양 등이 외벽의 중심선에서 3m 이상 돌출된 건축물 6. 지진구역1 안의 중요도 특 또는 중요도 1인 건축물
설계도서 등에 서명날인	<ol style="list-style-type: none"> 1. 설계자가 구조안전을 확인하여야 하는 건축물의 설계자에게 협력한 건축구조기술사는 구조의 안전을 확인한 건축물의 구조도 등 구조관련서류에 설계자와 함께 서명·날인하여야 함. 2. 설계자 및 공사감리자에게 협력한 구조기술사 등은 설계자 및 공사감리자가 작성한 설계도서 또는 감리중간보고서 및 감리완료보고서에 함께 서명·날인하여야 함.

3 건축설비관련기술사의 협력

다음에 관한 부속구조물 및 건축설비의 설치 등을 위한 건축물의 설계 및 공사감리를 하는 경우 설계자 및 공사감리자는 건축설비 분야별 관계전문기술사의 협력을 받아야 한다.

대 상	1. 연면적이 10,000㎡ 이상인 건축물(창고시설 제외한 모든 용도 해당)		
	2. 에너지를 대량으로 소비하는 건축물	① 냉동냉장시설·향온향습시설 또는 특수청정시설로서 당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상인 건축물	
		② 아파트 및 연립주택	
		③ 목욕장, 실내수영장, 실내물놀이형시설 그 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상	
		④ 기숙사, 의료시설, 유스호스텔, 숙박시설 등으로서 그 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2,000㎡ 이상	
		⑤ 연구소·업무시설, 판매시설 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상	
⑥ 문화 및 집회시설(동·식물원 제외), 종교시설, 장례식장, 교육연구시설(연구소 제외) 등으로서 바닥면적의 합계가 10,000㎡ 이상			
관계전문기술사	구 분	기술자격	설비분야
	1. 전기	건축전기설비기술사	전기, 승강기(전기분야만 해당) 및 피뢰침
		발송배전기술사	
	2. 기계	건축기계설비기술사	급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·소화(消火)·배연(排煙)·오물처리의 설비 및 승강기(기계분야만 해당)
공조냉동기계기술사			
3. 가스	건축기계설비기술사, 공조냉동기계기술사, 가스기술사		
서명날인	설계자 및 공사감리자에게 협력한 기술사는 설계자 및 공사감리자가 작성한 설계도서 또는 감리중간보고서 및 감리완료보고서에 함께 서명·날인하여야 함.		
협력사항	<ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물에 급수·배수·냉방·난방 및 환기의 건축설비를 설치하는 경우에는 건축사가 해당 건축물의 설계를 총괄하고, 기술사가 건축사와 협력하여 설계를 하여야 함. 2. 건축물에 건축기계설비를 설치한 경우에는 기술사가 그 설치상태를 확인한 후 건축주 및 공사감리자에게 건축기계설비설치확인서를 제출하여야 함. 		

2 개별난방설비

법	시행령
<p>【설비규칙】</p> <p>제13조 【개별난방설비】 ① 영 제87조제2항의 규정에 의하여 공동주택과 오피스텔의 난방설비를 개별난방 방식으로 하는 경우에는 다음 각호의 기준에 적합하여야 한다. <개정 2001.1.17></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 보일러는 거실외의 곳에 설치하되, 보일러를 설치하는 곳과 거실사이의 경계벽은 출입구를 제외하고는 내화구조의 벽으로 구획할 것 2. 보일러실의 윗부분에는 그 면적이 0.5제곱미터 이상인 환기창을 설치하고, 보일러실의 윗부분과 아랫부분에는 각각 지름 10센티미터 이상의 공기흡입구 및 배기구를 항상 열려있는 상태로 바깥공기에 접하도록 설치할 것. 다만, 전기보일러의 경우에는 그러하지 아니하다. 3. 삭제 <1999.5.11> 4. 보일러실과 거실사이의 출입구는 그 출입구가 닫힌 경우에는 보일러가스가 거실에 들어갈 수 없는 구조로 할 것 5. 기름보일러를 설치하는 경우에는 기름저장소를 보일러실외의 다른 곳에 설치할 것 6. 오피스텔의 경우에는 난방구획마다 내화구조로 된 벽·바닥과 감종방화문으로 된 출입문으로 구획할 것 7. 보일러의 연도는 내화구조로서 공동연도로 설치할 것 <p>② 가스보일러에 의한 난방설비를 설치하고 가스를 중앙 집중공급방식으로 공급하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 가스관계법령이 정하는 기준에 의하되, 오피스텔의 경우에는 난방구획마다 내화구조로 된 벽·바닥과 감종방화문으로 된 출입문으로 구획하여야 한다. <신설 1999.5.11></p>	<p>제87조 【건축설비 설치의 원칙】 ② 건축물에 설치하는 급수·배수·냉방·난방·환기·피뢰 등 건축설비의 설치에 관한 기술적 기준은 국토교통부령으로 정하되, 에너지 이용 합리화와 관련한 건축설비의 기술적 기준에 관하여는 산업통상자원부장관과 협의하여 정한다. <개정 2013.3.23></p>

1 개별난방설비 기준

공동주택과 오피스텔의 난방설비를 개별난방 방식으로 하는 경우에는 다음의 기준에 적합하여야 한다.

구분	구조 및 설치내용
1. 보일러실의 위치	<ul style="list-style-type: none"> • 거실외의 곳에 설치 • 보일러실과 거실사이에는 내화구조의 벽으로 구획(출입구 제외)
2. 보일러실의 환기	<ul style="list-style-type: none"> • 윗부분에 0.5m² 이상의 환기창 설치 • 지름 10cm 이상의 공기흡입구 및 배기구를 항상 개방상태로 외기에 접하도록 설치할 것 <p style="text-align: right;">} 동시충족</p> <p>예외 전기보일러의 경우는 제외</p>
3. 보일러실과 거실사이의 출입구	출입구가 닫힌 경우에는 보일러가스가 거실에 들어갈 수 없는 구조로 할 것
4. 기름저장소	기름보일러의 기름저장소는 보일러실 외의 곳에 설치할 것
5. 보일러 연도	내화구조로서 공동연도로 설치할 것
6. 오피스텔 난방구획	난방구획마다 내화구조의 벽, 바닥, 감종방화문으로 출입문 구획

방화구획으로 구획할 것

<p>는 평상시에 사용하지 아니하는 굴뚝에 연결할 것</p> <p>2. 배연구에 설치하는 수동개방장치 또는 자동개방장치 (열감지기 또는 연기감지기에 의한 것을 말한다)는 손으로도 열고 닫을 수 있도록 할 것</p> <p>3. 배연구는 평상시에는 닫힌 상태를 유지하고, 연 경우에는 배연에 의한 기류로 인하여 닫히지 아니하도록 할 것</p> <p>4. 배연구가 외기에 접하지 아니하는 경우에는 배연기를 설치할 것</p> <p>5. 배연기는 배연구의 열림에 따라 자동적으로 작동하고, 충분한 공기배출 또는 가압능력이 있을 것</p> <p>6. 배연기에는 예비전원을 설치할 것</p> <p>7. 공기유입방식을 급기가압방식 또는 급·배기방식으로 하는 경우에는 제1호 내지 제6호의 규정에 불구하고 소방관계법령의 규정에 적합하게 할 것</p>	
--	--

1 거실에 설치하는 배연설비기준

구 모	건축물의 용도	구 분	구 조 기 준
① 6층 이상의 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회시설 • 의료시설 • 운동시설 • 숙박시설 • 관광휴게시설 • 종교시설 • 운수시설 • 판매시설 • 연구소 • 아동관련시설 • 노인복지시설 • 유스호스텔 • 업무시설 • 위락시설 • 장례시설 • 다중생활시설(고시원) 	배연창의 위치	건축물에 방화구획이 설치된 경우 - 그 구획마다 1개소 이상의 배연창을 설치하되 배연창의 상변과 천장 또는 반자로부터 수직거리가 0.9m 이내일 것 다만, 반자높이가 3m 이상인 경우 배연창의 하변이 바닥으로부터 2.1m 이상의 위치에 놓이도록 설치
		배연창의 유효면적	<ul style="list-style-type: none"> • 1m² 이상으로서 바닥면적의 1/100 이상 예외 방화구획이 된 경우 거실바닥면적의 1/20 이상으로 환기창을 설치한 거실의 바닥면적을 제외
		배연구의 구조	<ul style="list-style-type: none"> • 연기감지기, 열감지기에 의해 자동으로 열 수 있는 구조로 하되 손으로 여닫을 수 있도록 할 것 • 예비전원에 의해 열 수 있도록 할 것
		기계식 배연설비	<ul style="list-style-type: none"> • 소방관계법령의 규정을 따른다.
② 모든 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 요양병원 • 정신병원 • 노인요양시설 • 장애인거주시설 • 장애인 의료재활시설 		

예외 피난층의 경우 제외한다.

2 건축물의 냉방설비 배기구 위치제한 (설비규칙 제23조)

상업지역, 주거지역에서 도로(길이 10m 미만 막다른 도로 제외)에 면한 배기구는 도로면으로부터 2m 이상의 위치에 설치하여야 한다.

3 환기구 안전기준 (설비규칙 제11조의2)

건축물의 환기설비에 부착된 급기 및 배기를 위한 건축구조물의 개구부인 환기구는 다음의 기준에 따라야 한다.

① 보행자 및 건축물 이용자의 안전이 확보되도록 바닥으로부터 2m 이상의 높이에 설치할 것

예외 • 환기구를 벽면에 설치하는 등 사람이 올라설 수 없는 구조로 설치하는 경우

(배기를 위한 환기구는 배출되는 공기가 보행자 및 건축물 이용자에게 직접 닿지 않도록 설치할 것)

• 안전펜스 또는 조정 등을 이용하여 접근을 차단하는 구조로 하는 경우

② 모든 환기구에는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 강도(強度) 이상의 덮개와 덮개 걸침턱 등 추락방지시설을 설치할 것

4 배관설비 (설비규칙 제17조 등)

배관구분	기 준
1. 급수·배수용 배관설비	<ul style="list-style-type: none"> • 배관설비를 콘크리트에 묻는 경우 부식의 우려가 있는 재료는 부식방지조치를 할 것 • 건축물의 주요부분을 관통하여 배관하는 경우에는 건축물의 구조내력에 지장이 없도록 할 것 • 승강기의 승강로 안에는 승강기의 운행에 필요한 배관설비외의 배관설비를 설치하지 아니할 것 • 압력탱크 및 급탕설비에는 폭발 등의 위험을 막을 수 있는 시설을 설치할 것
2. 배수용 배관설비	<ul style="list-style-type: none"> • 1.항의 구조기준에 충족할 것 • 배관설비의 오수에 접하는 부분은 내수재료를 사용할 것 • 우수관과 오수관은 분리하여 배관할 것 • 콘크리트 구조체에 배관을 매설하거나 배관이 콘크리트 구조체를 관통할 경우에는 구조체에 덧관을 미리 매설하는 등 배관의 부식을 방지하고 그 수선 및 교체가 용이하도록 할 것
3. 음용수용 배관설비	<ul style="list-style-type: none"> • 1.항의 구조기준에 충족할 것 • 음용수용 배관설비는 다른 용도의 배관설비와 직접연결하지 아니할 것 • 음용수의 급수관의 지름은 건축물의 용도 및 규모에 적절한 규격 이상으로 할 것

1 특별가로구역의 지정

중 미관유지가 필요한 구역

1. 지정목적	도로에 인접한 건축물의 건축을 통한 조화로운 도시경관의 창출
2. 지정대상	경관지구 또는 지구단위계획구역에서 다음의 도로에 접한 대지의 일정구역 ① 건축선을 후퇴한 대지에 접한 도로로서 허가권자가 건축조례로 정하는 도로 ② 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역안의 도로 ③ 보행자전용도로로서 도시미관 개선을 위하여 허가권자가 건축조례로 정하는 도로 ④ 「지역문화진흥법」에 따른 문화지구안의 도로 ⑤ 그 밖에 조화로운 도시경관 창출을 위하여 필요하다고 인정하여 국토교통부장관이 고시하거나 허가권자가 건축조례로 정하는 도로
3. 지정권자	국토교통부장관 및 허가권자
4. 지정절차	지정권자는 다음의 사안에 대한 건축위원회의 심의를 거쳐 지정(변경, 해제 포함) 후 주민에게 알려야 한다. ① 특별가로구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항 ② 특별가로구역의 지정 목적 및 필요성 ③ 특별가로구역 내 건축물의 규모 및 용도 등에 관한 사항 ④ 건축물의 지붕 및 외벽의 형태나 색채 등에 관한 사항 ⑤ 건축물의 배치, 대지의 출입구 및 조경의 위치에 관한 사항 ⑥ 건축선 후퇴 공간 및 공개공지 등의 관리에 관한 사항

2 특별가로구역내 건축기준 적용 특례

(1) 적용의 배제

1. 대지의 조경	지구단위계획구역 내에서는 적용함.
2. 건축물의 건폐율	
3. 건축물의 용적률	
4. 대지 안의 공지	
5. 건축물의 높이제한	
6. 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	
7. 「주택법」의 주택건설기준	

1 건축협정 의의

토지 또는 건축물의 소유자 등이 관계법령의 일정한 완화를 받기 위하여 자율적으로 지역의 특성에 맞는 건축물의 건축방안을 행정청과 건축허가 전에 협약하는 제도이다.

2 건축협정 대상지역

토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 및 소유자의 동의를 받은 이해관계자는 전원의 합의로 다음의 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정을 체결할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 지구단위계획구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」의 주거환경개선사업 정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」의 준치지역
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 도시재생활성화지역
5. 그 밖에 건축협정인가권자가 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역 (시·도지사의 경우 지정구역 관할 시장, 군수, 구청장의 의견을 들어 건축협정구역을 지정한다)

비고 건축협정인가권자 : 시·도지사 및 시장, 군수, 구청장

2. 1~4의 지역에 대하여 인가권자는 건축협정 집중구역을 지정할 수 있다.

3 건축협정 운영회

- ① 협정체결자(토지, 건축물의 소유자 등)는 건축협정서 작성 및 건축협정 관리 등을 위하여 필요한 경우 협정체결자 간의 자율적 기구로서 “건축협정운영회”를 설립할 수 있다.
- ② 건축협정운영회를 설립하려면 협정체결자 과반수의 동의를 받아 건축협정운영회의 대표자를 선임하고, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축협정인가권자에게 신고하여야 한다.

4. 기계식 주차장 바닥면 조도

150

1. 주차구획	최소조도 50 력스 이상
2. 출입구	최소조도 50 력스 이상

비고 벽면으로부터 50cm 이내의 바닥면 제외

5. 주차관리인 배치

20대 이상의 기계식 주차장치가 설치된 때에는 기계식 주차장치 관리인을 두어야 한다.

6. 기계식 주차장치 안내문 내용

1. 차량의 입고 및 출고방법
2. 긴급상황 발생시 조치방법
3. 긴급상황 발생시 연락처(응급 의료기관 및 기계식 주차장치 보수업체 등의 연락처를 포함한다.)
4. 기계식 주차장치 관리인의 성명 및 연락처

2 기계식주차장의 안전도 인정 등

기계식주차장치를 설치하고자 하는 자는 당해 기계식주차장치의 안전도에 관하여 시장·군수, 구청장의 인정을 받아야 하며, 시장, 군수, 구청장은 안전기준에 적합하다고 인정되는 경우에는 제작자 등에게 기계식주차장치의 안전도인정서를 교부하여야 한다.

1. 안전도 인정서 신청 및 교부절차

1. 안전도 심사신청		국토교통부장관이 지정·고시하는 검사기관
신청자 기계식 주차장치를 제작, 설치 등을 하는 자	신청서류 기계식주차장치의 전체조립도 등(규 16조의 4)	
2. 안전도 인정신청		시장, 군수, 구청장
신청자 기계식 주차장치를 제작, 설치 등을 하는 자	신청서류 기계식주차장치의 안전도 인정 신청서 등(규 16조의 3)	
3. 안전도 인정서 교부 및 공고		시장, 군수, 구청장

2017년 과년도 출제문제



1. 건축법령상 건축물의 안전영향평가에 관한 설명으로 가장 부적합한 것은?

- ㉠ 건축물의 안전영향평가는 건축허가를 하기 전에 건축물의 구조안전과 인접 대지의 안전에 미치는 영향 등을 평가하는 것이다.
- ㉡ 고층 건축물은 안전영향평가 의무대상이 아니다.
- ㉢ 연면적이 5만제곱미터인 건축물은 안전영향평가 대상이다.
- ㉣ 안전영향평가 결과는 건축위원회의 심의를 거쳐 확정한다.

해설] 안전영향평가 대상

- | |
|---------------------|
| 1. 초고층 건축물 |
| 2. 연면적 10만㎡ 이상인 건축물 |

이상이며 16층

2. 건축법령상 결합건축의 대상지역에 해당하지 않는 것은?

- ㉠ 시가화예정구역
- ㉡ 건축협정구역
- ㉢ 리모델링 활성화구역
- ㉣ 특별건축구역

해설] 결합건축대상지역

- | |
|----------------|
| 1. 상업지역 |
| 2. 역세권개발구역 |
| 3. 주거환경관리사업 구역 |
| 4. 건축협정구역 |
| 5. 특별건축구역 |
| 6. 리모델링활성화구역 |
| 7. 도시재생생활화 지역 |
| 8. 건축자산진흥구역 |

3. 건축법령상 착공신고 시 구조안전 확인서류를 허가권자에게 의무적으로 제출해야 하는 건축물이 아닌 것은?

- ㉠ 높이가 10미터인 음식점
- ㉡ 연면적이 600제곱미터인 주택
- ㉢ 기둥과 기둥 사이의 거리가 15미터인 도서관
- ㉣ 처마높이가 10미터인 상점

해설] 구조안전확인서 제출대상

- | |
|--------------------|
| 1. 2층 이상 200㎡ |
| 2. 연면적 500㎡ 이상 |
| 3. 건축물 높이 13m 이상 등 |

4. 건축법령상 신고를 하면 허가를 받은 것으로 보는 경우가 아닌 것은?

- ㉠ 연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
- ㉡ 주요 구조부의 해체가 없는 방화벽의 수선
- ㉢ 연면적 합계 200제곱미터인 건축물의 건축
- ㉣ 건축물의 높이를 2미터 증축

해설] 연면적 합계 100㎡ 이하인 건축물의 건축이 신고대상에 해당된다.

5. 건축법령에 따른 건축물의 용도분류 중 가장 부적합한 것은?

- ㉠ 바닥면적이 900제곱미터인 의류를 판매하는 소매점 - 제1종 근린생활시설
- ㉡ 바닥면적이 800제곱미터인 교회 - 제2종 근린생활시설
- ㉢ 바닥면적이 500제곱미터인 사무소 - 업무시설
- ㉣ 바닥면적이 300제곱미터인 단란주점 - 위락시설

해설] 교회

- 용도바닥면적 500㎡ 미만 : 제2종 근린생활시설
- 용도바닥면적 500㎡ 이상 : 종교시설

6. 건축법령상 건축물의 지하층에 환기설비를 설치해야 하는 층의 거실바닥면적 합계의 최소 기준으로 맞는 것은?

- ㉠ 500제곱미터 이상
- ㉡ 1,000제곱미터 이상
- ㉢ 1,500제곱미터 이상
- ㉣ 2,000제곱미터 이상

해설] 거실바닥면적 합계 1,000㎡ 이상인 지하층에는 환기설비를 설치하여야 한다.

정답 1. ㉠ 2. ㉡ 3. ㉢ 4. ㉣ 5. ㉡ 6. ㉣