

건축법 시행규칙

[시행 2019. 11. 18] [국토교통부령 제671호, 2019. 11. 18, 일부개정]

개정이유

[일부개정]

◇ 개정이유 및 주요내용

착공신고를 할 때 방화구획의 계획에 관한 평면도, 방화문·자동방화셔터 등의 설치 계획에 관한 평면도 및 외벽 마감재료의 단면 상세도 등을 제출하도록 하여 화재에 안전한 건축물인지 여부를 검토할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

<국토교통부 제공>

개정문

○ 국토교통부령 제671호

건축법 시행규칙 일부개정령을 다음과 같이 공포한다.

2019년 11월 18일

국토교통부장관 (인)

건축법 시행규칙 일부개정령

건축법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항 각 호 외의 부분 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 허가권자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용(이하 "행정정보의 공동이용"이라 한다)을 통해 제1호의2의 서류 중 토지등기사항증명서를 확인해야 한다.

제6조제2항 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 허가권자는 행정정보의 공동이용을 통해 제1항제1호의2의 서류 중 토지등기사항증명서를 확인해야 한다.

제12조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 "하여야"를 "해야"로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 행정정보의 공동이용을 통해 제4호의 서류 중 토지등기사항증명서를 확인해야 한다.

제12조의2제2항 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 행정정보의 공동이용 또는 전산자료를 통해 평면도를 확인할 수 없는 경우에는 해당 서류를 제출하도록 해야 한다.

제18조의3을 제27조로 한다.

제27조(중전의 제18조의3) 제1항 각 호 외의 부분 중 "법 제24조의2제2항"을 "법 제52조의3제2항"으로, "수립하여야"를 "수립해야"로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 본문 중 "법 제24조의2제2항"을 "법 제52조의3제2항"으로 하며, 같은 조 제3항 중 "법 제24조의2제4항"을 "법 제52조의3제4항"으로, "보고하여야"를 "보고해야"로 하고, 같은 조 제4항 중 "영 제18조의2제1항"을 "영 제61조의3제1항"으로, "통보하여야"를 "통보해야"로 한다.

제38조의12 중 "법 제77조의15제1항"을 "법 제77조의16제1항"으로 한다.

별표 4의2 제1호마목란을 다음과 같이 한다.

| | |
|----------|--|
| 마. 마감재료표 | 바닥, 벽, 천정 등 실내 마감재료 및 외벽 마감재료(외벽에 설치하는 단열재를 포함한다)의 성능, 품명, 규격, 재질, 질감 및 색상 등의 구체적 표기 |
|----------|--|

별표 4의2 제1호아목의 내용란 2)를 다음과 같이 한다.

2) 방화구획 계획(방화문, 자동방화셔터, 내화충전구조 및 방화댐퍼의 설치 계획을 포함한다)

별표 4의2 제1호자목의 내용란 1) 중 "외부마감재료"를 "외벽 마감재료"로 하고, 같은 호 차목의 내용란에 3)을 다음과 같이 신설한다.

3) 방화구획 계획(방화문, 자동방화셔터, 내화충전구조 및 방화댐퍼의 설치 계획을 포함한다)

별표 4의2 제1호에 거목 및 너목을 각각 다음과 같이 신설한다.

| | |
|--------------------|---|
| 거. 방화구획 상세도 | 방화문, 자동방화셔터, 내화충전구조, 방화댐퍼 설치부분 상세도 |
| 너. 외벽 마감재료의 단면 상세도 | 외벽의 마감재료(외벽에 설치하는 단열재를 포함한다)의 종류별 단면 상세도(법 제52조제2항에 따른 건축물만 해당한다) |

별표 4의2의 비고란 중 "아니한다"를 "않는다"로 한다.

별지 제1호의4서식 제5쪽을 별지와 같이 한다.

별지 제6호서식 제6쪽을 별지와 같이 한다.

별지 제27호의11서식 제1쪽 중 "「건축법」 제77조의15제1항"을 "「건축법」 제77조의16제1항"으로 한다.

부칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 별표 4의2의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(착공신고에 필요한 설계도서에 관한 적용례) 별표 4의2의 개정규정은 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후 법 제11조에 따른 건축허가 또는 대수선허가를 신청(건축허가 또는 대수선허가를 신청하기 위해 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청하는 경우를 포함한다)하거나 법 제14조에 따른 건축신고를 하는 경우부터 적용한다.

■ 건축법 시행규칙 [별지 제1호의4서식]

(6쪽 중 제5쪽)

| 첨부서류 및 허가권자 확인사항 | | | |
|--|---|------|---|
| 1. 신축, 증축, 개축, 재축, 이전, 대수선 및 가설건축물의 건축 | 가. 건축할 대지의 범위에 관한 서류 | | |
| | 나. 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그에 따른 서류로 갈음할 수 있습니다. | | |
| | 1) 건축할 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대해서는 허가권자가 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류 | | |
| | 2) 집합건물의 공용부분을 변경하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명하는 서류 | | |
| | 3) 「건축법」 제11조에 따라 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 건축허가를 받아 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 건설·공급하는 경우 「주택법」 제21조제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명하는 서류 | | |
| | 다. 「건축법」 제11조제11항제1호에 해당하는 경우에는 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류 | | |
| | 라. 「건축법」 제11조제11항제2호 및 같은 법 시행령 제9조의2제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 다음 각 목의 서류 | | |
| | 1) 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 서면동의서: 공유자가 지장(指掌)을 날인하고 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부해야 합니다. 다만, 공유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 허가권자가 인정하는 경우에는 공유자의 인감도장을 날인한 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있습니다. | | |
| | 2) 가목에 따라 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상임을 증명하는 서류 | | |
| | 3) 「건축법 시행령」 제9조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명하는 서류 | | |
| 4) 해당 건축물의 개요 | | | |
| 마. 「건축법 시행규칙」 제5조에 따른 사전결정서(「건축법」 제10조에 따라 건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서를 받은 경우만 해당함) | | | |
| 바. 「건축법 시행규칙」 별표 2의 설계도서(실내마감도는 제외하며, 「건축법」 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우에는 건축계획서 및 배치도는 제외함). 다만, 「건축법」 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우에는 건축계획서 및 배치도만 제출함. | | | |
| 사. 「건축법」 제11조제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고하기 위해 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류(해당 사항이 있는 경우로 한정함) | | | |
| 아. 「건축법 시행규칙」 별지 제27호의11서식에 따른 결합건축협정서(해당 사항이 있는 경우로 한정함) | | | |
| 2. 허가사항 변경 | 변경하려는 부분에 대한 변경 전·후의 설계도서 | | |
| 3. 용도변경 | 가. 용도를 변경하려는 층의 변경 후의 평면도 나. 용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서 ※ 용도를 변경하려는 층의 변경 전 평면도는 행정정보의 공동이용 또는 「건축법」 제32조제1항에 따른 전산자료를 통해 확인되지 않는 경우 직접 제출해야 합니다. | | |
| 4. 허가권자 확인사항 | 가. 제1호나목: 토지등기사항증명서 나. 제3호: 건축물대장 또는 「건축법」 제32조제1항에 따른 전산자료를 통해 변경 전의 평면도 확인 | | |
| 허가안내 | | | |
| 제출하는 곳 | 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군·구 | 처리부서 | 건축허가 부서 |
| 수수료 | 「건축법 시행규칙」 별표 4 참조 | 처리기간 | 특별시·광역시: 40일 ~ 50일 특별자치시·특별자치도·시·군·구: 2일~15일(도지사 사전승인대상 70일) |
| 「건축법」 근거규정 | | | |
| 제11조 제1항 | 1. 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 합니다. 다만, 「건축법」 제14조제1항 및 같은 법 시행령 제11조제2항에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 같은 법 시행규칙 제12조에 따라 신고하면 건축허가를 받은 것으로 봅니다. 2. 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물(공장, 창고 및 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물(초고층 건축물은 제외)은 제외함)의 건축(연면적의 10분의 3 이상을 증축하여 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상으로 되는 경우를 포함함)을 특별시 또는 광역시에 하려면 특별시장 또는 광역시장의 허가를 받아야 합니다. | | |
| 제16조 제1항 | 허가받은 사항을 변경하려는 경우 | | |
| 제19조 제2항 | 용도변경(상위군으로의 용도변경을 말합니다) | | |
| 제20조 제1항 | 도시·군계획시설 또는 도시·군계획시설예정지에 가설건축물을 건축하려는 경우 | | |
| 유의사항 | | | |
| 「건축법」 제11조, 제19조, 제20조, 제108조 및 제110조 | 1. 건축 또는 용도변경 허가를 받은 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 허가가 취소됩니다. 가. 허가를 받은 날부터 2년(신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장 3년) 이내에 공사에 착수하지 않은 경우 나. 가목의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우 다. 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 경과한 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우 2. 도시지역에서 허가를 받지 않고 건축물을 건축·대수선 또는 용도변경을 한 경우에는 3년 이하의 징역 또는 5억원 이하의 벌금에 처하게 되며, 위반건축물은 위반사항이 시정될 때까지 연 2회 이내의 이행강제금이 부과됩니다. 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처하게 되며, 위반건축물은 위반사항이 시정될 때까지 연 2회 이내의 이행강제금이 부과됩니다. 가. 도시지역 밖에서 허가를 받지 않고 건축물을 건축·대수선 또는 용도변경을 한 경우 나. 허가받은 사항을 허가 없이 변경한 경우 다. 허가받지 않고 가설건축물을 건축한 경우 | | |

| 첨부서류 및 허가권자 확인사항 | |
|-----------------------------|---|
| 1. 신축, 증축, 개축, 재축, 이전 및 대수선 | <p>가. 「건축법 시행규칙」 별표 2 중 배치도·평면도(층별로 작성된 것만 해당합니다)·입면도 및 단면도. 다만, 다음 각 목의 경우에는 각 목의 구분에 따른 도서를 말합니다.</p> <p>1) 연면적의 합계가 100제곱미터를 초과하는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택을 건축하는 경우: 「건축법 시행규칙」 별표 2의 설계도서 중 건축계획서·배치도·평면도·입면도·단면도 및 구조도·구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면을 표시한 것만 해당합니다.</p> <p>2) 「건축법」 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우: 건축계획서 및 배치도</p> <p>3) 「건축법」 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우: 평면도</p> <p>나. 「건축법」 제11조제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위해 해당 법령에서 제출하도록 규정하고 있는 신청서 및 구비서류(해당 사항이 있는 경우로 한정합니다)</p> <p>다. 건축할 대지의 범위에 관한 서류</p> <p>라. 건축할 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 건축할 대지에 포함된 국유지·공유지에 대해서는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류로 그 토지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류를 갈음할 수 있으며, 집합건물의 공용부분을 변경하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명하는 서류로 갈음할 수 있습니다.</p> <p>※ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물을 건축하려는 대지에 재해의 위험이 있다고 인정하는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 「건축법 시행규칙」 별표 2의 서류 중 이미 제출된 서류를 제외한 나머지 서류를 추가로 제출하도록 요구할 수 있습니다.</p> <p>마. 「건축법」 제48조제2항에 따라 구조안전성을 확인해야 하는 건축·대수선의 경우: 「건축법 시행규칙」 별표 2에 따른 구조도 및 구조계산서. 다만 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따른 소규모건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 소규모건축구조기준에 따라 설계한 경우에는 구조도만 제출합니다.</p> |
| 2. 신고사항 변경 | 변경하려는 부분에 대한 변경 전·후의 설계도서 |
| 3. 용도변경 | <p>가. 용도를 변경하려는 층의 변경 후의 평면도</p> <p>나. 용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서</p> <p>※ 용도를 변경하려는 층의 변경 전 평면도는 행정정보의 공동이용 또는 「건축법」 제32조제1항에 따른 전산자료를 통해 확인되지 않는 경우 직접 제출해야 합니다.</p> |
| 4. 허가권자 확인사항 | <p>가. 제1호라목 관련: 토지등기사항증명서</p> <p>나. 제3호 중 용도를 변경하려는 층의 변경 전 평면도 건축물대장 또는 「건축법」 제32조제1항에 따른 전산자료</p> |

| 신고 안내 | | | |
|--------|--------------------|------|-------------------------|
| 제출하는 곳 | 특별자치시·특별자치도·시·군·구 | 처리부서 | 건축신고 부서 |
| 수수료 | 「건축법 시행규칙」 별표 4 참조 | 처리기간 | 5 일, 20 일(협의 등이 필요한 신고) |

| 「건축법」 근거규정 | |
|------------|---|
| 제14조 제1항 | <p>1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정합니다.</p> <p>2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만의 건축물의 건축. 다만, 지구단위계획구역 및 「건축법 시행령」 제11조제1항에 따른 지구 또는 지역에서의 건축은 제외합니다.</p> <p>3. 연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만의 건축물의 대수선</p> <p>4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 대수선</p> <p>가. 내력벽의 면적 30제곱미터 이상 수선, 나. 세 개 이상의 기둥 수선</p> <p>다. 세 개 이상의 보 수선, 라. 세 개 이상의 지붕틀 수선</p> <p>마. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽 수선, 바. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단 수선</p> <p>5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축</p> <p>가. 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 건축물, 나. 건축물의 높이를 3미터 이하의 범위에서 증축하는 건축물</p> <p>다. 「건축법」 제23조 제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물로서 그 용도·규모가 주위환경·미관상 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 건축물</p> <p>라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호다목에 따른 공업지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역(산업·유통형만 해당합니다) 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적의 합계가 500제곱미터 이하인 공장(「건축법 시행령」 별표 1 제4호다목에 따른 제조업소 등의 물품 제조·가공을 위한 시설을 포함합니다)</p> <p>마. 농업이나 수산업에 영위하기 위해 읍·면지역(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수가 지역계획 또는 도시·군계획에 지장이 있다고 인정·공고한 구역은 제외합니다)에서 건축하는 연면적 200제곱미터 이하의 창고 및 연면적 400제곱미터 이하의 축사·작물재배사(作物栽培舍), 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실</p> |
| 제16조제1항 | 신고한 사항을 변경하려는 경우 |
| 제19조제2항 | 용도변경(하위군으로의 용도변경을 말합니다) |

| 「건축법」에 따른 유의사항 | |
|----------------|--|
| 제14조·제19조 | 건축 또는 용도변경 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않으면 그 신고의 효력이 없어집니다. |
| 제80조·제108조 | 도시지역에서 신고 없이 용도변경을 한 경우에는 3년 이하의 징역 또는 5억원 이하의 벌금에 처하게 되며, 위반건축물은 위반사항이 시정될 때까지 연 2회 이내의 이행강제금이 부과됩니다. |
| 제80조·제110조 | 도시지역 밖에서 신고 없이 용도변경을 한 경우에는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처하게 되며, 위반건축물은 위반사항이 시정될 때까지 연 2회 이내의 이행강제금이 부과됩니다. |
| 제80조·제111조 | 신고 또는 변경신고 없이 건축물을 건축 또는 대수선하거나 거짓으로 신고한 경우에는 5천만원 이하의 벌금에 처하게 되며, 위반건축물은 위반사항이 시정될 때까지 연 2회 이내의 이행강제금이 부과됩니다. |