

**건축법시행령 일부개정령**

(대통령령 제19163호, 2005년 12월 2일)

**■ 개정이유**

입주자의 편의와 주거의 질적 향상을 위하여 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간인 발코니 중 주택에 설치되는 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등 다양한 용도로 사용할 수 있도록 하되, 아파트의 4층 이상의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우에는 입주자의 안전을 위하여 대피공간을 인접세대와 공동으로 설치하거나 각 세대별로 설치하게 하고, 주택의 발코니 등은 간이화단의 설치 여부와 관계없이 발코니 등의 면적에서 발코니 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입하도록 그 기준을 일원화하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

**■ 시행일**

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

건축법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항에 제15호를 다음과 같이 신설한다.

15. “발코니”라 함은 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망·휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 건설교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등 다양한 용도로 사용할 수 있다.

제46조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ㉞ 동 주택 중 아파트로서 4층 이상의 층의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우에는 인접세대와 공동으로 각 세대

간 경계부분의 발코니에 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 대피공간을 하나 이상 설치하여야 한다. 이 경우 대피공간은 인접세대를 통하여 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 있는 위치에 우선 설치되어야 한다.

1. 대피공간은 바깥의 공기와 접할 것
2. 대피공간은 실내의 다른 부분과 방화구획으로 구획될 것
3. 대피공간의 바닥면적은 3제곱미터 이상일 것
4. 건설교통부장관이 정하는 기준에 적합할 것
- ⑤ 제4항의 규정에 불구하고 아파트의 4층 이상의 층의 어느 세대가 인접세대와 접하지 아니하거나 한 면만 접하는 경우에는 바닥면적이 2제곱미터 이상이고 제4항제1호·제2호 및 제4호의 요건을 모두 갖춘 대피공간을 각 세대별로 설치할 수 있고, 발코니에 설치하는 인접세대와의 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조 등이거나 경계벽에 피난구를 설치한 경우에는 대피공간을 설치하지 아니할 수 있다.

제119조제1항제3호다목을 다음과 같이 한다.

- 다. 주택의 발코니 등 건축물의 노대 그 밖의 이와 유사한 것(이하 “노대등”이라 한다)의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다.

**부 칙**

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(기존 건축물의 발코니 구조변경에 대한 경과조치) ① 이 영 시행 전에 건축허가를 신청한 경우와 건축신고를 하거나 건축허가를 받은 주택에 설치된 발코니(중전의 제119조제1항제3호다목의 규정에 의한 간이화단 부분을 포함한다)의 경우에는 제2조제15호의 개정규정에 의하여 거실·침실·창고 등으로 사용할 수 있다. 이 경우 1992년 6월 1일 이전에 건

축신고를 하거나 건축허가를 받은 주택에 설치된 발코니를 제2조제15호의 개정규정에 의하여 거실·침실·창고 등으로 사용하고자 하는 경우에는 건축사 또는 건축구조기술사의 구조안전점검을 받은 후 구조안전확인서를 당해 허가권자에게 제출하여야 한다.

②이 영 시행 전에 건축허가를 신청한 경우와 건축신고를 하거나 건축허가를 받은 공동주택 중 아파트에 설치된 발코니를 제1항의 규정에 의하여 거실·침실·창고 등으로 사용하고자

하는 경우에는 제46조제4항 및 제5항의 개정규정에 적합한 대피공간을 설치하여야 한다. 다만, 실내의 다른 부분과 구획된 바닥면적 2제곱미터 이상의 실의 출입문 또는 실내와 접한 부분에 전면 유리창이 설치되지 아니한 발코니의 출입문에 제64조의 규정에 의한 갑종 방화문을 설치하는 경우에는 제46조제4항 및 제5항의 개정규정에 의한 대피공간을 설치한 것으로 본다.

제3조(바닥면적의 산정방법에 관한 경과조치)

이 영 시행 전에 건축허가를 신청한 경우와 건축신고를 하거나 건축허가를 받은 건축물의 노대등에 대한 바닥면적의 산정방법에 대하여는 제19조제1항제3호다목의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다. 이 경우 부칙 제2조제1항의 규정에 의하여 구조변경된 부분의 경우에도 구조변경이 되지 아니한 것으로 보아 종전의 규정에 의하여 바닥면적을 산정한다.

신·구조문비표

| 현 행  | 개 정 안  |
|--|--|
| 제2조(정의) ①이 영에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.<br>1. ~ 14. (생략)<br>(신설)                                 | 제2조(정의) ① _____<br>_____<br>1. ~ 14. (현행과 같음)<br>15. "발코니"라 함은 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망·휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 건설교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등 다양한 용도로 사용할 수 있다.   |
| 제46조(방화구획의 설치) ① ~ ③ (생략)<br>(신설)  | 제46조(방화구획의 설치) ① ~ ③ (현행과 같음)<br>㉔ 동 주택 중 아파트로서 4층 이상의 층의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우에는 인접세대와 공동으로 각 세대간 경계부분의 발코니에 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 대피공간을 하나 이상 설치하여야 한다. 이 경우 대피공간은 인접세대를 통하여 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 있는 위치에 우선 설치되어야 한다.<br>1. 대피공간은 바깥의 공기와 접할 것<br>2. 대피공간은 실내의 다른 부분과 방화구획으로 구획될 것<br>3. 대피공간의 바닥면적은 3제곱미터 이상일 것<br>4. 건설교통부장관이 정하는 기준에 적합할 것<br>⑤ 제4항의 규정에 불구하고 아파트의 4층 이상의 층의 어느 세대가 인접세대와 접하지 아니하거나 한 면만 접하는 경우에는 바닥면적이 2제곱미터 이상이고 제4항제호·제2호 및 제4호의 요건을 모두 갖춘 대피공간을 각 세대별로 설치할 수 있고, 발코니에 설치하는 인접세대와의 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조 등이거나 경계벽에 피난구를 설치한 경우에는 대피공간을 설치하지 아니할 수 있다. |
| 제19조(면적·높이 등의 산정방법) ① 법 제73조의 규정에 의하여 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 의하여 산정한다.<br>1.·2. (생략) | 제19조(면적·높이 등의 산정방법) ① _____<br>_____<br>1.·2. (현행과 같음)   |

| 현 행   | 개 정 안  |
|---|--|
| 3. 바닥면적 : 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목이 규정하는 바에 의한다.<br>가. (생략)<br>다. 건축물의 노대 기타 이와 유사한 것(이하 "노대등"이라 한다)의 바닥은 난간등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값주요 채광방향의 벽면이 있는 노대등의 난간등의 바깥부분에 간이화단을 노대등의 면적의 100분의 15이상 설치한 경우에는 기둥 또는 내력벽의 설치여부와 관계없이 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 2미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다.<br>라. ~ 바. (생략)<br>4. ~ 10. (생략)<br>②· ③(생략) | 3. _____<br>_____<br>_____<br>_____<br>_____<br>가. (현행과 같음)<br>다. 주택의 발코니 등 건축물의 노대 그 밖의 이와 유사한 것(이하 "노대등"이라 한다)의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계 없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다.<br>라. ~ 바. (현행과 같음)<br>4. ~ 10. (현행과 같음)<br>②· ③(현행과 같음) |

## 건본주택건축기준일부개정

(건설교통부고시 제2005-397호, 2005년 12월 7일)

### ■ 개정이유

'05. 11. 17 주택공급에관한규칙이 개정되어 인터넷 건본주택 제도가 도입되고 '05. 12. 2일부터 발코니를 거실등으로 확장하는 것을 허용하는 건축법시행령이 개정되어 건본주택 건축기준을 일부 기준을 개정·보완한 것임

### ■ 건본주택건축기준

제1조(목적) 이 기준은 주택공급에관한규칙 제8조제8항의 규정에 의한 건본주택의 배치·구조 및 유지관리 등에 관하여 필요한 사항과 사이버건본주택(인터넷을 활용하여 운영하는 건본주택을 말한다. 이하 같다)의 운용에 관한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(배치기준) 건본주택은 그 건본주택이 건설되는 대지와 인접한 대지의 경계선으로부터 3미터 이상 이격하여 건축하여야 한다. 다만, 다음 각호의 경우에는 1미터 이상으로 이격하여 건축할 수 있다.

1. 건본주택의 외벽과 처마면이 내화구조 및 불연재로 된 경우
2. 도로·공원·광장 등 건축이 금지된 공지인 인접대지에 접하고 있는 경우

제3조(구조형태 등) (현 본 주택에 설치하는 각 세대의 내부평면은 주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인 또는 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가를 받을 때 제출한 설계도서에 따라 설치하여야 한다.

(중) 택법에 의한 사업주체 또는 건축법에 의한 건축주(이하 "사업주체등"이라 한다)는 제1항의 규정에 의한 설계도서에 따라 건본주택과 사이버건본주택에 발코니를 설치하는 경우에는 발코니 부분을 표시하여야 한다.

(현) 본 주택의 외부구조는 도시미관에 지장이 없어야 한다.

제4조(건본주택내 선택제품 설치등) (현) 본 주택의 내부에 사용되는 마감자재는 공급하고자 하는 주택과 동일한 품질의 재료로 시공하여야 하며, 주택건설공사의 평면도 및 시방서를 비치하여야 한다. 다만, 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

(차) 업주체등은 제1항 단서의 규정에 의하여 공급하고자 하는 주택과 다른 품질의 재료로 시공한 경우와 주택공급에관한규칙(이하 "규칙"이라 한다) 제8조제6항의 규정에 의하여 입주자가 개별적으로 구입하여 설치가 가능한 제품(분양계약시 분양가격 이외에 입주자가 추가로 비용을 부담하여 설치여부를 선택할 수 있는 제품을 말한다)을 건본주택에 전시하는 경우에는 일반인이 그 사실을 알 수 있도록 당해 품목 등에 가로 25센티미터, 세로 15센티미터 이상의 표지를 설치하되 당해 품목의 공급가격을 표시하여야 한다.

제5조(자료의 제출 등) (현) 본 주택을 건설한 사업주체등은 규칙 제8조 및 제8조외2의 규정에 의한 입주자모집공고승인 신청(국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 사업주체의 경우는 입주자모집내용통보를 말한다)을 하는 때에 건본주택에 사용된 마감자재의 목록표와 건본주택의 각실 내부를 촬영한 영상물(사진을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 제작하여 소개책자와 함께 승인권자에게 제출하여야 한다.

(2) 제1항의 규정에 의한 마감자재의 목록표에는 마감자재별로 제품명·규격·제조사명 및 모델명을 기재(사업주체가 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 경우는 제조사명 및 모델명을 기재하는 것을 생략할 수 있다)하여야 하며, 영상물에는 건본주택의 바닥·벽·천정 및 분양내용에 포함된 설비·마감자재 등을 모두 기록하여야 한다.

(차) 업주체등은 입주예정자의 입주가 완료된 때부터 1년 이상 제1항의 규정에 의한 마감자재의 목록표, 영상물 및 소개책자를 보관하고, 입주자의 요구가 있을 때에는 이를 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제6조(완공확인) 사용검사권자는 주택법 제29조의 규정에 의하여 사용검사를 하는 때에는 제5조의 규정에 의하여 제출된 마감자재의 목록표, 영상물 및 소개책자(사이버건본주택을 운용한 경우에는 제8조제1항의 규정에 의하여 디스켓·디스크 또는 컴퓨터통신 등으로 제출한 내용을 포함한다)와 비교하여 그 동일성 여부를 확인하여야 한다.

제7조(유지관리) (현) 본 주택은 이를 다른 용도로 사용할 수 없다.

(현) 본 주택에는 각 세대에서 외부로 직접 대

피할 수 있는 출구를 1개소 이상 설치하고, 직접 지상으로 통하는 직통계단을 설치하여야 하며, 건본주택의 각 세대안에는 소방기술기준에관한규칙 제2조의 규정에 의한 능력단위 1 이상의 소화기 2개 이상을 배치하여야 한다.

제8조(사이버건본주택의 운용) (차) 업주체등이 사이버건본주택을 운용하고자 하는 경우에는 그 내용을 디스켓·디스크 또는 컴퓨터통신 등의 방법으로 입주자모집공고승인권자에게 제출한 후 이를 인터넷상에 게재하여야 한다. 사이버건본주택의 내용을 변경하고자 하는 경우에도 이와 같다.

(2) 제1항의 규정에 의한 사이버건본주택에는 다음에 해당하는 내용이 포함되어야 한다.

1. 입주자모집공고내용
2. 단지 위치도, 배치도 및 조감도
3. 동별 입면도, 투시도, 평형별 위치도
4. 각 세대별 평면도
5. 마감자재 목록 및 자재별 사진
6. 선택품목 목록 및 품목별 사진
7. 전시품목(분양가격 및 선택품목에 포함되지 아니하는 품목으로서 건본주택에 전시하는 품목) 목록

(3) 제2항의 규정에 의한 마감재료 등의 목록표에는 제품명·규격·제조사명 및 모델명을 기재(사업주체가 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 경우는 제조사명 및 모델명을 기재하는 것을 생략할 수 있다)하여야 하며, 선택품목등의 공급가격 표시등에 대하여는 제4조제2항의 규정을 준용한다.

(현) 입주자모집공고승인권자는 사이버건본주택의 구성내용이 당해 사업계획승인내용 및 건본주택 내용과 상이하거나 제2항의 규정에 의한 사항이 누락된 경우에는 시정조치를 명할 수 있다.

(현) 국주택협회 및 대한주택건설협회는 사업주체별로 운영하고 있는 사이버건본주택을 비교할 수 있는 통합사이트를 운영할 수 있다.

### 부 칙

- ①(시행일) 이 기준은 고시한 날부터 시행한다.
- ②(사이버 건본주택의 경과조치) 제8조의 개정규정은 동 기준 시행후 주택공급에관한규칙 제8조의 규정에 의한 입주자 모집공고안 승인 신청을 하는 주택건설사업부터 적용한다.