

# [2013 건축기사시리즈-건축법규] 정오표

[2013.1.24]

학습에 불편을 드려 죄송합니다.

책이 출간된 이후에도 건축관련법은 수시로 개정이 됩니다.

개정된 법은 수시로 반영하여

공지하여 드리도록 노력하겠습니다.

4. 전통사찰, 전통한옥 밀집지역으로서 시·도조례로 정한 지역의 건축물	도로의 정의
	건축선 지정
	대지와 도로와의 관계
	전면도로 폭에 의한 높이제한
5. 사용승인을 얻은 후 15년 이상 경과되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우	대지안의 조정
	건축선의 지정
	건폐율
	용적률
	건축물의 높이 제한
	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
6. 경사진 대지에 계단식 공동주택인 경우 및 초고층 건축물	공개공지의 확보
	건폐율
7. 기존건축물에 장애인등의 편의시설을 설치한 경우	건폐율
	용적률
8. 방재지구내 건축물로서 재해 예방 조치를 한 경우	건폐율
	용적률
	건축물의 높이제한
	일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
9. 허가권자가 인정한 창의적 건축물과 도시형 생활주택(아파트·연립주택 제외)	건축물의 높이제한
	일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
10. 보금자리주택	공동주택에 대한 일조권 제한

## (2) 완화여부 및 적용기준

허가권자는 적용의 완화여부 및 적용범위를 결정함에 있어서 다음의 기준을 준수하여야 한다.

대 상	적 용 기 준
1. 수면위에 건축하는 건축물등 대지의 범위를 설정하기 곤란한 경우	① 공공의 이익을 저해하지 아니하고, 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것 ② 도시의 미관이나 환경을 지나치게 저해하지 아니할 것
2. 거실이 없는 통신시설 및 기계·설비시설인 경우	
3. 31층이상인 건축물(공동주택 제외)과 발전소 및 제철소 및 운동시설 등 특수용도의 건축물	
4. 전통한옥 밀집지역	
5. 사용승인을 얻은 후 15년 이상 경과되어 리모델링이 필요한 경우	① 연면적의 증가(증축의 경우) 가. 공동주택, 원룸형 주택 : 건축위원회에서 정한 범위 내 나. 이외의 건축물 : 1/10 이내에서 건축위원회에서 정한 범위 내

### ■ 리모델링에 따른 증축 범위

- 기존 건축물 : 1/10 이내
- 리모델링 활성화가 필요하다고 인정된 지역 : 3/10 이내
- 원룸형 주택으로의 용도변경 : 건축위원회 심의 범위 이내

5. 사용승인을 얻은 후 15년 이상 경과되어 리모델링이 필요한 경우	② 증축할 수 있는 범위	
	가. 공동주택	ㄱ. 승강기·계단 및 복도 ㄴ. 각 세대내의 노대·화장실·창고 및 거실 ㄷ. 주택법에 의한 부대시설 ㄹ. 주택법에 의한 복리시설 ㄴ. 높이, 층수, 층별 세대수
	나. 공동주택 이외의 건축물	ㄱ. 승강기·계단 및 주차시설 ㄴ. 노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 ㄷ. 외부벽체 ㄹ. 통신시설·기계설비·화장실·정화조 및 오수처리시설 ㄴ. 높이, 층수, 거실
또는 <b>지반붕괴위험지역</b> 6. 방재지구내 건축물로서 재해에 방조치를 한 경우	③ 공동주택의 리모델링은 세대수를 늘리거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것	
	• 건폐율 • 용적률 • 건축물 높이제한 • 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한 → 기준값 × 1.4 이하의 범위에서 조례로 정함.	

### (3) 리모델링에 대비한 특례

리모델링이 용이한 구조의 공동주택에 대하여는 다음의 기준을 완화한다.

1. 용적률	120/100 범위내에서 대통령령으로 정함
2. 건축물의 높이제한	
3. 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	

## [3] 일정규모가 넘는 공작물에 대한 건축법 적용

### (1) 적용대상

- ① 높이 2m를 넘는 옹벽·담장
- ② 높이 4m를 넘는 광고탑·광고판
- ③ 높이 6m를 넘는 굴뚝·장식탑·기념탑, 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑 및 주거지역 및 상업지역안에 설치하는 통신용 철탑
- ④ 높이 8m를 넘는 고가수조
- ⑤ 높이 8m 이하인 기계식주차장 및 철골조립식주차장으로서 외벽이 없는 것 (단, 위험방지를 위한 난간높이 제외)

### ■ 리모델링이 용이한 구조

1. 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평방향으로 통합하거나 분할할 수 있을 것
2. 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것
3. 개별 세대 안에서 구획된 실의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것

### ■ 공작물에 대한 건축법의 적용

건축법상 인위적인 구조물은 건축물과 공작물로 구분되며, 건축물로 분류되면 건축법을 적용받게 된다.

다만, 건축법 제3조에 의거된 문화재 등에 대해서는 건축물임에도 불구하고 건축법을 적용하지 않으며, 법 제83조에 의거된 일정규모가 넘는 공작물에 대해서는 건축물이 아님에도 불구하고 건축법의 일부규정을 적용하게 된다.

건축물	건축법 적용
83조공작물	건축법의 일부규정 적용

## [2] 건축위원회의 조직

구 분	중앙건축위원회	지방건축위원회
설 치	• 국토해양부	• 특별시·광역시·도·시·군 및 자치구
위 원	• 70인 이내(위원장 포함)	• <del>조례에서 규정</del> <b>25명 이상 100명 이하 (위원장 포함)</b>
위원장	• 국토해양부장관이 임명	• <del>조례에서 규정</del> <b>시·도지사 및 시장, 군수, 구청장이 5명</b>
임 기	• 2년으로 하되 연임가능 (공무원 제외) <b>1회</b>	• 3년 이내(공무원 제외) <b>로 조례로 정하되 1회 연임가능</b>

### ■ 다중이용 건축물

- ① 16층 이상의 건축물
- ② 문화 및 집회시설(전시장, 동·식물원 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설(여객용시설만 해당), 종합병원, 관광숙박시설의 용도에 쓰이는 바닥면적 합계가 5,000㎡ 이상인 건축물

## [3] 건축위원회의 심의사항

중앙건축위원회	지방건축위원회
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법 및 시행령의 시행에 관한 사항</li> <li>• 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항</li> <li>• <del>국토해양부장관이 부의하는 사항</del></li> <li>• <b>동준설제도시의 인정에 관한사항</b></li> <li>• <b>다른 법령에서 심의를 받도록 한 사항</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축조례의 제정·개정에 관한 사항</li> <li>• 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항 (시·군·구 건축위원회 제외)</li> <li>• 건축선의 지정에 관한 사항</li> <li>• 다중이용건축물의 건축에 관한 사항</li> <li>• 분양을 목적으로 하는 건축물로서 조례로 정한 건축물의 건축에 관한 사항</li> <li>• 미관지구내 건축물의 건축에 관한 사항</li> </ul>

- ※ ① 다중이용건축물 중 **16층 이상** 또는 연면적 **10만㎡ 이상**인 다중이용건축물의 건축에 관한 사항인 경우에는 특별시·광역시 또는 도에 설치된 지방건축위원회의 심의사항으로 할 수 있다.
- ~~2. 50층 이상 또는 높이 200m 이상인 건축물로서 허가권자가 필요하다고 인정 한 건축물에 대해서는 중앙 건축위원회가 심의할 수 있다. (삭제)~~

## 2 공개공지의 확보

### [1] 공개공지 확보대상

다음의 용도 및 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 소규모 휴식시설 등의 공개공지를 설치하여야 한다.

대상지역	용도	규모
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반주거지역</li> <li>• 준주거지역</li> <li>• 상업지역</li> <li>• 준공업지역</li> <li>• 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화 및 집회시설</li> <li>• 판매시설(농·수산물 유통시설은 제외)</li> <li>• 업무시설</li> <li>• 숙박시설</li> <li>• 종교시설</li> <li>• 운수시설(여객용시설만 해당)</li> <li>• 다중이 이용하는 시설로서 건축조례가 정하는 건축물</li> </ul>	연면적의 합계 5,000㎡ 이상

### ■ 공개공지설치 목적

일반이 사용할 수 있는 소규모 휴식시설인 공개공지 또는 공개공간을 설치하여 상업지역 등의 환경을 쾌적하게 조성하기 위함

### [2] 공개공지 설치기준

#### (1) 공개공지 확보면적

대지면적의 10% 범위안에서 건축조례로 정한다.

#### (2) 공개공지에 확보해야 하는 시설

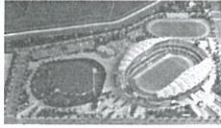
- ① 공개공지 또는 공개공간에는 건의자·파고라 등 공중이 이용할 수 있는 시설로서 건축조례가 정하는 시설을 설치하여야 한다.
- ② 공개공지는 피로티의 구조로 설치 할 수 있다.
- ③ 연간 60일 이내의 기간 동안 문화 행사 등을 할 수 있다.

### [3] 건축기준의 완화

- ① 공개공지를 설치한 대지내 건축물에 대해서는 아래의 범위안에서 건축조례가 정하는바에 의한다.

법 제56조	• 용적률	당해지역에 적용되는 용적률의 1.2배 이하
법 제60조	• 건축물 높이제한	당해건축물에 적용되는 높이기준에 1.2배 이하

- ② 바닥면적합계가 5,000㎡ 이상인 건축물로서 공개공지 설치대상건축물(주택법의 사업계획승인대상인 공동주택을 제외한다)이 아니더라도 설치기준에 적합하에 공개공지 등을 설치한 경우 완화규정을 준용한다.



### 3 방화규정

#### 학습방향

방화규정은 건축물에서 발생한 화재가 급속히 다른 부위로 확산되는 것을 방지하기 위한 기준이다. 따라서, 건축물의 용도에 따라 주요구조부를 내화구조로 하여야 하는 기준과 방화구획에 관한 기준을 정확히 학습하여야 하며, 내부마감재료에 관한 기준은 부위에 따른 사용재료 정도를 구분한다.

◆ 주요구조부의 내화구조 : 2,000㎡ 이상 공장, 3층이상, 지하층이 있는 건축물 (단, 단독주택 등 제외)

◆ 내화구조 건축물의 방화구획 :

총구획	지하층, 지상 3층이상 층마다
면적구획	1,000㎡
층과 면적의 합성구획	11층 이상 부분은 200㎡(불연재료 마감시 500㎡)

◆ 방화벽의 개구부 : 갑종방화문(2.5m×2.5m 이하)

◆ 방화지구내 연소우려가 있는 개구부 처리기준 : 갑종방화문, 드렌처, 2mm 이하의 금속망 등

◆ 내부마감재료제한의 예외 : 내화구조 건축물로서 200㎡ 이내마다 방화구획 설치시

#### 1 방화에 장애가 되는 용도의 제한

##### 【1】용도제한의 원칙

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

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

##### 【2】용도제한의 강화

다음의 용도시설은 어떠한 경우라도 같은 건축물 안에 설치할 수 없다.

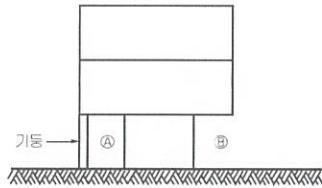
1. 아동관련시설, 노인복지시설	도·소매시장
2. 공동주택, 다가구주택, 다중주택, 조산원	고시원(2종 근린생활시설의 경우)

#### 학습POINT

##### ■ 용도제한의 판정

동일 건축물내의 용도	판정
의료시설 - 공동주택	허용
위락시설 - 정비공장	허용
의료시설 - 위락시설	불가

1. 공중의 통행에 전용되는 경우
2. 차량의 통행, 주차에 전용되는 경우
3. 공동주택의 경우



㉔부분 : 바닥면적에 산입(단, 공중의 통행에 전용되는 경우 등에서는 제외)  
 ㉕부분 : 바닥면적에서 제외

#### (2) 바닥면적 산정시 제외되는 부분

- ① 승강기탑 · 계단탑 · 장식탑 · 건축물 내외에 설치하는 설비덕트 · 굴뚝 · 더스트슈트 · 층고 1.5m(경사진 형태인 경우 1.8m) 이하인 다락 등
- ② 옥상, 옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크 · 기름탱크 · 냉각탑 · 정화조 · 도시가스정압기 등의 설치를 위한 구조물
- ③ 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실 · 전기실 · 어린이놀이터 · 조정시설 · 생활폐기물 보관함
- ④ 다중이용업소의 비상구에 연결하는 폭 1.5m 이하의 옥외피난계단
- ⑤ 리모델링시 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분

### [4] 연면적

#### (1) 연면적 산정기준

연면적은 하나의 건축물의 각 층 바닥면적의 합계로 한다.  
 따라서 바닥면적 산정시 제외되는 부분은 연면적 산정시에도 제외된다.

#### (2) 용적률 산정시의 연면적 기준

지하층의 면적 · 주차용(당해 건축물의 부속용도인 경우) 면적, 주택법에 의한 주민공동시설(상업지역내 200세대 이상 300세대 미만인 공동주택의 주민공동시설 포함)의 면적, 고층 건축물의 피난안전구역의 면적 및 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적을 제외한 바닥면적의 합계를 기준으로 한다.

#### ■ 연면적의 합계

동일대지 내에 2동 이상의 건축물이 있는 경우 각각의 건축물에 대한 연면적을 합한 면적을 말한다.

#### ■ 용적률 산정시 연면적에서 제외되는 부분

1. 지하층
2. 부속용도 주차장
3. 주민공동시설
3. 4. 고층 건축물의 피난안전구역
4. 5. 경사지붕의 대피공간

**(2) 지역별 건폐율의 기준**

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조의 규정을 적용한다.

**[2] 용적률**

용적률은 대지면적에 대한 연면적의 비율로서 동일대지내에 2동 이상의 건축물이 있는 경우에는 각동의 연면적을 합한 면적을 기준으로 한다. 따라서, 용적률의 제한이란 건축물의 연면적의 규모를 제한함으로써 도시공간의 과밀화 방지와 당해 대지의 채광, 통풍 등을 위한 공간을 확보하기 위한 건축물의 입체적 제한규정이다. 연면적은 하나의 건축물의 각층 바닥면적의 합으로 산정되나 용적률 적용시에는 부속용도로 사용되는 주차장면적 등을 제외한 면적을 기준으로 한다.

**(1) 용적률의 정의**

$$\text{용적률} = \frac{\text{연면적의 합계(지하층 바닥면적과 주차장, 주민공동시설면적 등 제외)}}{\text{대지면적}} \times 100(\%)$$

**(2) 지역별 용적률의 기준**

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조의 규정을 적용한다.

**[3] 대지의 분할제한****(1) 대지의 분할규모**

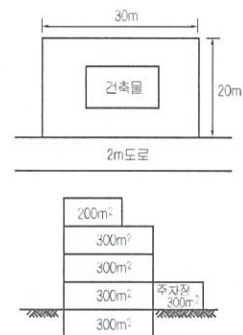
대지의 분할규모는 용도지역에 따라 다음의 범위안에서 건축조례로 정하는 지역별 분할규모 이상이어야 한다.

용도지역	분할규모
1. 주거지역	60m <sup>2</sup> 이상
2. 상업지역	150m <sup>2</sup> 이상
3. 공업지역	
4. 녹지지역	200m <sup>2</sup> 이상
5. 기타지역	60m <sup>2</sup> 이상

**(2) 대지분할의 제한**

건축물이 있는 대지는 다음의 기준에 미달되게 분할 할 수 없다.

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

**■ 용적률 산정**

- 대지면적  $A_1 = 30 \times 19 = 570\text{m}^2$
  - 용적률 산정시의 연면적  $A_2 = 300 \times 3 + 200 = 1,100\text{m}^2$
- $$\therefore \text{용적률} = \frac{1100}{570} \times 100 = 192.98\%$$

**■ 대지분할제한의 의의**

대지의 분할제한 규정은 이전의 용도지역별 대지면적의 최소한도 규정을 폐지하여 소규모 필지(자투리 땅)일지라고 건폐율, 용적률 등 건축기준에 적합한 경우에는 건축물의 건축을 허용하나 건축물이 있는 대지를 소규모로 필지분할하는 것을 금지하려는 것이다.

따라서, 건축물이 있는 대지를 분할하여 각각에 건축물을 건축하고자 할 때에는 분할되는 최소면적이 지역에 따른 기준면적 이상이어야만 한다.

#### [4] 맞벽 건축 및 연결복도

##### (1) 맞벽 및 연결복도에 대한 특례

다음에 해당하는 경우에는 대지안의 공지·일조권 및 이웃대지경계선에서 띄우는 거리(민법242조) 규정을 적용하지 않는다.

맞벽건축	대상지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>상업지역 <i>주거지역(소유자간 맞벽건축이 합의된 경우)</i></li> <li>특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 도시미관 등을 위하여 건축조례로 정하는 구역</li> </ul>
연결복도	건축물과 건축물을 연결하는 복도와 복도와 통로의 설치가능 (지역, 용도에 관계 없음)	

※ 민법 242조에서는 이웃대지 경계로부터 50cm 띄어 건축하도록 규정되어 있다.

*→ 허가권자가 도시미관 또는 한옥보전, 진흥을*

##### (2) 맞벽등의 구조제한

###### 1) 맞벽(대지경계선으로부터 50cm 이내인 벽)

- ① 방화벽으로 축조하여야 한다.
- ② 맞벽건축을 할 때 맞벽 대상 건축물의 용도, 맞벽 건축물의 수 및 층수 등 맞벽에 필요한 사항은 건축조례로 정한다.

###### 2) 연결복도 또는 연결통로

다음의 기준으로 하되, 건축사 또는 건축구조기술사로부터 안전에 관한 확인을 받아야 한다.

구분	기준
1. 주요구조부	내화구조
2. 마감재료	불연재료
3. 너비 및 높이	각각 5m 이하일 것 <b>예외</b> 허가권자가 건축물의 용도나 규모 등을 고려할 때 원활한 통행을 위하여 필요하다고 인정하면 지방건축위원회의 심의를 거쳐 완화 적용 가능
4. 밀폐된 구조인 경우	벽면적의 1/10 이상이 되는 창문을 설치 <b>예외</b> 지하층으로서 환기설비를 설치하는 경우
5. 건축물과 복도 또는 통로의 연결부분	방화셔터 또는 방화문을 설치
6. 연결복도가 설치된 대지면적의 합계	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제 55조에 따른 개발행위의 최대규모 이하일 것 <b>예외</b> 지구단위계획구역에서는 제외

■ 연결복도 아래부분에 도로가 위치하거나 타인의 토지를 건너갈 경우, 도로 점용 허가 또는 토지소유자의 사용승락을 받아야 함.

##### ■ 맞벽건축 인정의 의의

맞벽건축 등의 규정은 종전의 합벽건축을 맞벽(두벽의 사이가 50cm 미만인 경우 포함) 건축으로 용어를 변경하고 이웃건축물의 건축주와 합의한 경우 건축물과 건축물 사이에 연결복도의 설치를 가능하게 하여 건축물의 기능을 향상시키고 건축물 사용자의 편의를 증진시키고자 한다.

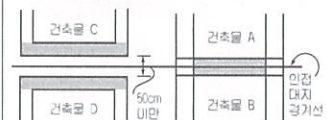
##### ■ 방화벽의 구조

1. 내화구조로서 홀로 설 수 있는 구조일 것
2. 방화벽의 양쪽 끝과 윗쪽 끝을 건축물의 외벽면 및 지붕면으로부터 0.5m 이상 튀어나오게 할 것
3. 방화벽에 설치하는 출입문의 너비 및 높이는 각각 2.5m 이하로 하고, 당해 출입문에는 감충방화문을 설치할 것

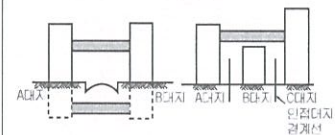


##### ■ 맞벽과 연결복도의 설치 예

###### - 맞벽(■부분)



###### - 연결복도 설치(■부분)



- 건축면적, 연면적 산정시 연결복도의 면적은 연결하는 두 건축물에 50%씩 배분되어야 한다.

19. 다음 중 바닥면적의 산정방법에 있어 조건에 관계없이 예외규정이 인정되지 않는 부위는? [04㉔]

- ㉑ 공동주택으로서 지상층에 설치한 어린이 놀이터  
 ㉒ 지상층에 설치한 물탱크  
 ㉓ 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실  
 ㉔ 공동주택의 피로티 부분

[해설] 물탱크 점유부위가 옥상·옥외·지하에 설치될 경우에 바닥면적 산정시 제외된다.

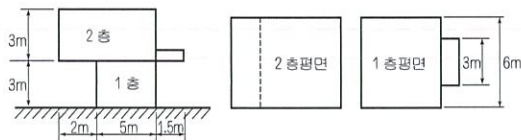
20. 건축물의 1층을 다음 용도로 사용하는 필로티의 경우 바닥면적에 산입되는 것은? [05㉔]

- ㉑ 공중의 통행에 전용되는 경우  
 ㉒ 차량의 주차에 전용되는 경우  
 ㉓ 휴게실로 사용하는 경우  
 ㉔ 공동주택의 경우

[해설] 바닥면적에서 제외되는 필로티의 사용범위 : 공중의 통행, 주차용, 공동주택의 경우

#### 연면적

21. 다음 그림의 건축물에 있어서 건축면적과 연면적이 올바르게 연결되어 있는 것은?



- |                      |                    |                        |                    |
|----------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| (건축면적)               | (연면적)              | (건축면적)                 | (연면적)              |
| ㉑ 30m <sup>2</sup> , | 72m <sup>2</sup>   | ㉒ 43.5m <sup>2</sup> , | 72m <sup>2</sup>   |
| ㉓ 42m <sup>2</sup> , | 72.5m <sup>2</sup> | ㉔ 43.5m <sup>2</sup> , | 76.5m <sup>2</sup> |

[해설] 연면적

- ① 하나의 건축물의 각층 바닥면적의 합계로 본다.  
 ② 용적률 산정시 연면적 산정 방법  
 ㉑ 동일 대지안에 2동 이상의 건축물이 있는 경우에는 그 연면적의 합계로 한다.  
 ㉒ 지하층 면적은 연면적에서 제외한다.  
 ㉓ 지상층의 주차용(당해 부속용도에 한함.)으로 사용되는 면적은 연면적에서 제외한다.

따라서,

• 건축면적  $(2+5) \times 6 + (1.5-1) \times 3 = 43.5\text{m}^2$

• 연면적

㉑ 1층 바닥면적 :  $5 \times 6 = 30\text{m}^2$

㉒ 2층 바닥면적 :  $7 \times 6 = 42\text{m}^2$

∴ ㉑ + ㉒ =  $30 + 42 = 72\text{m}^2$

22. 연면적 중 용적률 산정시 산입되는 면적은?

- ㉑ 층고 1.5m 이하인 다락방  
 ㉒ 고층건축물의 피난안전구역  
 ㉓ 지상층에 설치한 어린이 놀이터  
 ㉔ 지상층에 설치한 부설주차장

[해설] 연면적 중 용적률 산정시 제외되는 부분

- ① 바닥면적 산정에서 제외되는 부분  
 ② 지하층  
 ③ 지상층 — 부속용도 주차장  
                   — 주민공동시설 (산입함)  
                   — 고층건축물의 피난안전구역  
                   — 경사지붕 아래 대피공간

#### 건폐율, 용적률

23. 다음 중 용적률의 산정에 관한 기술로서 옳은 것은?

- ㉑ 지하층 면적은 제외되지 않는다.  
 ㉒ 지상층에 있는 부속용도인 주차장으로 사용되는 면적은 제외되지 않는다.  
 ㉓ 대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우 각각에 대하여 연면적을 합산하여 용적률을 구한다.  
 ㉔ 대지면적에 대한 건축물의 건축면적의 비율이다.

[해설] 용적률 산정시 연면적 산정방법

- ① 동일대지안에 2동 이상의 건축물이 있는 경우에는 그 연면적의 합계로 한다.  
 ② 지하층 면적은 연면적에서 제외한다.  
 ③ 지상층의 주차용(당해건축물의 부속용도에 한함.)으로 사용되는 면적은 연면적에서 제외한다.

해답 19. ㉔ 20. ㉔ 21. ㉔ 22. ㉔ 23. ㉔

## 4) 최고높이의 완화

특별시장, 광역시장은 도시관리를 위하여 필요한 경우 조례로 최고높이를 달리 정할 수 있다.

## (2) 최고높이가 정하여지지 않은 가로구역의 높이제한

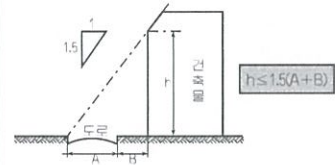
## 1) 원 칙

최고높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배이내로 하여야 한다.

## 2) 예 외

대지가 2이상의 도로·공원·광장·하천 등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 당해 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

## ■ 도로에 의한 사선제한



## [2] 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한

일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한규정은 지역적 범위와 건축물의 용도에 따라 다음과 같이 구분된다.

**예외** 2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에 대해서는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 적용하지 않을 수 있다.

## (1) 전용주거지역, 일반주거지역안에서의 일조등의 확보

일조등의 확보를 위해 건축물의 각부분을 정북방향의 인접대지 경계선으로부터 다음의 범위안에서 건축조례가 정하는 거리이상을 띄어 건축하여야 한다.

대 상	띄움거리의 기준(조례로 정함)	
전용주거지역 및 일반주거지역 내 건축물	높이 <del>4m</del> <sup>9m</sup> 이하인 부분	<del>1m 이상</del> <sup>1.5m 이상</sup>
	<del>높이 8m 이하인 부분</del>	<del>2m 이상</del> <sup>(상제함)</sup>
	높이 8m <sup>9m</sup> 를 초과하는 부분	인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 1/2 이상
	<b>예외</b> 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20m 이상의 도로(자동차전용도로 포함)로서 건축조례가 정하는 도로에 접한 대지상호간에 건축하는 건축물은 제외	

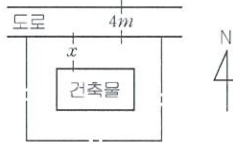
※ 대지와 대지사이에 공원·도로·철도·하천·광장·공공공지·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지 기타 건축이 허용되지 않는 공지가 있는 경우에는 그 반대편 경계선(공동주택의 경우에는 중심선)을 인접대지 경계선으로 한다.

## ■ 일조등의 확보시 건축물의 높이제한 관련사항

- ① 용도지역
- ② 정북방향
- ③ 인접대지경계선
- ④ 건축물의 높이
- ⑤ 연속일조시간
- ⑥ 띄우는 거리

- 16 일반주거지역내에 높이 7.5m의 2층 주택을 그림과 같이 건축할 경우 도로경계선으로부터 후퇴해야 할 최소한의 거리( $x$ )는? [09㉡]

- ㉠ 0m  
㉡ 1.0m  
㉢ 1.5m  
㉣ 3.0m



- 17 그림과 같은 대지에 높이 5m의 주택을 건축할 경우 정북방향의 인접 대지경계선으로부터 띄어야 할 최소 거리( $X$ )로서 맞는 것은? (단, 일반주거지역임)

- ㉠  $X=2.5m$   
㉡  $X=2.0m$  1.5m  
㉢  $X=1.0m$   
㉣  $X=0.5m$



- 18 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우 건축물의 높이 4m 이하인 부분은 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 최소 얼마 이상 띄어 건축하여야 하는가? [09㉡]

- ㉠ 1m  
㉡ 3m  
㉢ 2m 1.5m  
㉣ 5m

- 19 전용주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우 일조 등의 확보를 위해 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 띄어야 할 거리의 기본 원칙으로 옳지 않은 것은? (단, 공동주택이 아닌 경우) [11㉡]

- ㉠ 높이 4m의 부분 : 1m 이상  
㉡ 높이 6m의 부분 : 2m 이상  
㉢ 높이 8m의 부분 : 2m 이상  
㉣ 높이 10m의 부분 : 3m 이상

- 20 다음 중 일반주거지역 안에서 일반업무시설을 건축할 경우 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 사항에 맞지 않는 것은? [07㉡]

- ㉠ 너비 15m 이상의 도로에 접했을 경우는 제한을 받지 않는다.  
㉡ 높이 8m를 초과하는 부분은 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상 띄어야 한다.  
㉢ 높이 8m 이하인 부분은 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 2m 이상 띄어야 한다.  
㉣ 높이 4m 이하인 부분은 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 1m 이상 띄어야 한다.

## 해설

**해설 16** 도로에 따른 건축물의 높이 제한

최고높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없다.

**해설 17. 18. 19**

높이	인접대지 경계선으로부터 띄우는 거리
4m 이하인 부분	1m 이상 (삭제 3m)
8m 이하인 부분	2m 이상 1.5m 이상
8m를 초과하는 부분	당해 건축물 각 부분 높이의 1/2 이상

**해설 18** 전용주거지역·일반주거지역에서의 띄움거리

적용기준	띄움 거리의 기준(조례로 정함)
정북방향 인접 대지 경계선 까지	높이 4m 이하인 부분(1m 이상)
	높이 8m 이하인 부분(2m 이상)
	높이 8m를 초과하는 부분 (인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 1/2 이상)

**해설 19** 정북(정남)방향의 인접대지 경계선으로부터 띄우는 거리

높이	인접대지 경계선으로부터 띄우는 거리
4m 이하인 부분	1m 이상
8m 이하인 부분	2m 이상
8m를 초과하는 부분	당해 건축물 각 부분 높이의 1/2 이상

**예외** 미관향상을 위한 너비 20m 이상의 도로 등에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물은 제외

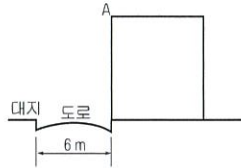
**해설 20**

너비 20m 이상의 도로에 접한 경우에 제한을 받지 아니한다.

**정답** 16. ㉡ 17. ㉡ 18. ㉡ 19. ㉡ 20. ㉡

24. 그림과 같은 대지에 건축물을 건축할 경우 A점의 최고 높이로서 맞는 것은? (단, 가로구역별 최고높이는 지정되지 않는다)

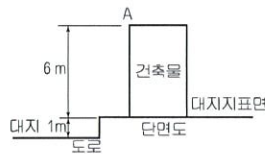
- ㉠ 6m  
㉡ 7m  
㉢ 8m  
㉣ 9m



**[해설]** 최고 높이가 정해지지 않은 가로구역의 건축물의 높이  
최고 높이가 정해지지 아니한 가로구역의 경우에는 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없다. (단서 - 대지가 2 이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 당해 지방자치단체 조례로 정할 수 있다.)  
∴ H = 6m × 1.5 = 9m

25. 다음 그림과 같은 대지 조건의 경우 이 건축물의 높이로서 옳은 것은? (단, 가로구역별 최고높이는 지정되지 않는다) [09㉡]

- ㉠ 6.5m  
㉡ 7m  
㉢ 8m  
㉣ 9m



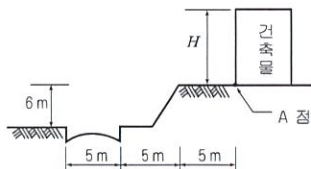
**[해설]** 건축물의 높이(H) 산정

건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 1/2의 높이만큼 올라온 위치에 당해 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.

- ① 건축물의 높이 6m  
②  $1 \times 1/2 = 0.5m$   
H = ① + ② = 6 + 0.5 = 6.5m

26. 그림과 같은 조건의 대지에 신축할 건축물로서 A점에서의 높이 H의 최고 한도는? (단, 가로구역별 최고높이는 지정되지 않는다)

- ㉠ 22m  
㉡ 20m  
㉢ 19.5m  
㉣ 16.5m



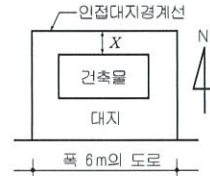
㉣

- [해설]** ① 건축물의 높이  $-H + \frac{6}{2}m$  (가상 도로면)  
② 건축물의 높이(H) 제한  
 $H = (5 + 5 + 5) \times 1.5 = 22.5m$   
①, ②에 의해서  $H + \frac{6}{2}m = 22.5 \therefore H = 19.5m$

### 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한

27. 일반주거지역내에서 그림과 같은 주택을 건축할 경우 인접대지경계선으로부터 띄어야 할 최소 거리 X는? (단, 9m 높이의 3층 주택임.)

- ㉠ 4.5m  
㉡ 3.0m  
㉢ 2.25m  
㉣ 0.5m



**[해설]** 정북방향 띄움거리  $x = \frac{H}{2} = 4.5m$

건축물 높이 9m 이하인 경우 1.5m 이상

28. 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한에 있어서 관련이 없는 것은?

- ㉠ 용도지역  
㉡ 건축물의 연면적  
㉢ 정북방향 및 인접대지경계선  
㉣ 건축물의 높이

**[해설]** 정북(정남)방향의 인접대지경계선으로부터 띄우는 거리

높이	인접대지 경계선으로부터 띄우는 거리
4m 이하인 부분	1m 이상
4m 이하인 부분	2m 이상
4m를 초과하는 부분	당해 건축물 각 부분 높이의 1/2 이상

**[예외]** 미관향상을 위한 너비 20m 이상의 도로 등에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물은 제외

29. 건축물의 일조 등의 확보를 위한 높이제한에 규정된 내용과 관계가 없는 것은?

- ㉠ 건축물의 층수  
㉡ 용도지역  
㉢ 연면적  
㉣ 인접대지 경계선

해답 24. ㉣ 25. ㉠ 26. ㉢ 27. ㉢ 28. ㉠ 29. ㉣

### 【3】주차장의 주차단위구획

구분	주차방식	단위주차구획
일반주차장	평행주차식 이외의 경우	2.3m×5m이상 확장형:2.5m×5.1m이상
	평행주차식인 경우	2m×6m이상
		2m×5m이상 주거지역의 보도와 차도의 구분이 없는 도로인 경우
지체장애인 전용주차장	3.3m×5m이상 (평행주차식의 경우는 제외)	-

□ 주차단위구획은 백색실선으로 표시하여야 한다. (단, 경형주차구획은 청색실선)

【비고】경형자동차(1000cc 미만) 주차구획

· 평행 : 1.7m×4.5m

· 기타 : 2m×3.6m

2.이륜자동차 주차구획 : 1.7m X 2.3m

### 【4】주차환경개선지구

#### (1) 지정

지정권자	지정대상지역
시장, 군수, 구청장	· 주거지역 · 주거지역과 인접한 조례로 정한 지역

#### (2) 관리계획의 내용

1. 주차환경개선지구의 지정구역 및 지정의 필요성
2. 주차환경개선지구의 관리목표 및 방법
3. 주차장의 수급실태 및 이용특성
4. 장단기 주차수요에 대한 예측
5. 연차별 주차장 확충 및 재원조달 계획
6. 노외주차장 우선 공급 등 주차환경개선지구의 지정목적을 달성하기 위하여 필요한 조치

#### (3) 주차장 수급실태

##### ① 조사 주기

특별자치도지사·시장·군수·구청장이 2년마다 실시한다.

##### ② 조사구역

- ㉠ 사각형 또는 삼각형 형태로 조사구역을 설정하되 조사구역 바깥 경계선의 최대거리 300m 이하
- ㉡ 각 조사구역은 「건축법」 규정에 의한 도로를 경계로 구분
- ㉢ 아파트단지와 단독주택단지가 혼재된 지역 또는 주거성능과 상업·업무기능이 혼재된 지역의 경우에는 주차시설수급의 작성성, 지역적 특성 등을 고려하여 동일한 특성을 가진 지역별로 조사구역을 설정

■ 주차환경개선지구 지정시 공청회 개최사유

1. 주차환경개선지구지정·관리계획을 수립시
2. 주차환경개선지구의 지정구역의 10% 이상 변경시
3. 예측된 주차수요를 30%이상 변경시

있는 사물의 식별이 가능하도록 설치하여 1월이상 보관하여야 한다.

#### (4) 자동차용 승강기의 설치

자동차용 승강기로 운반된 자동차가 주차구획까지 자주식으로 들어가는 노외주차장의 경우에는 주차대수 30대마다 1대의 자동차용 승강기를 설치하여야 한다.

#### (5) 추락방지용 안전시설

2층 이상의 건축물식 및 특별시장, 광역시장, 특별자치도지사 시장, 군수가 정하여 고시하는 주차장에는 자동차의 추락을 방지하기 위한 안전시설을 다음의 기준에 따라 설치하여야 한다.

- ① 2ton 차량이 시속 20km의 주행속도로 정면충돌하는 경우에 견딜 수 있는 강도의 구조물로서 구조계산에 의해 안전하다고 확인된 구조물
- ② 2ton 차량이 시속 20km의 주행속도로 정면충돌하는 경우에 견딜 수 있는 강도의 구조물로서 한국도로공사, 교통안전공단, 그 밖에 국토해양부장관이 정하여 고시하는 전문연구기관에서 인정하는 제품
- ③ 「도로법」에 따른 방호울타리
- ④ 그 밖에 국토해양부장관이 정하여 고시하는 추락방지 안전시설

#### (6) 주차단위 구획의 설치장소 등

- ① 노외주차장의 주차단위구획은 평평한 장소에 설치하여야 한다.  

예외

 경사도가 7% 이하인 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 안전에 지장이 없다고 인정하는 경우 제외
- ② 노외주차장에는 확장형 주차단위구획을 총주차단위구획수(평행주차형식의 주차단위구획수 제외)의 20% 이상 설치하여야 한다.

→ 30%

### 7 노외주차장에 설치할 수 있는 부대시설

노외주차장에 설치할 수 있는 부대시설은 다음과 같다. 다만, 그 설치하는 부대시설의 총면적은 주차장 총 시설면적의 20%를 초과하여서는 아니된다.

1. 관리사무소·휴게소 및 공중변소
2. 간이매점 및 자동차의 장식품판매점
3. 노외주차장의 관리, 운영상 필요한 편의시설
4. 특별자치도, 시·군 또는 구(자치구)의 조례가 정하는 이용자의 편의시설

#### ■ 부대시설의 설치

공공시설에 설치하는 노외주차장에 대한 부대시설의 종류 및 주차장 총 시설면적 중 부대시설이 차지하는 비율(40%를 초과할 수 없다)에 대하여는 특별시, 광역시, 시·군 또는 구의 조례로 따로 정할 수 있다.

## 핵심문제

1 노외 주차장인 주차전용 건축물을 건축할 때 특별시, 광역시, 시 또는 군의 조례로서 건축규제를 완화할 수 있는 기준으로 틀린 것은?

[06㉔02,04,05,07㉕]

- ㉔ 건폐율 : 90/100 이하
- ㉕ 용적률 : 1,500% 이하
- ㉖ 대지면적의 최소한도 : 50m<sup>2</sup> 이상
- ㉗ 높이제한 : 대지가 너비 12m 미만의 도로에 접하는 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 3배 이하

2 다음의 노외주차장의 구조 및 설비에 관한 기준 내용 중 ( )안에 알맞은 것은?

[11㉕]

노외주차장의 출구 부근의 구조는 해당 출구로부터 2m를 후퇴한 노외주차장의 차로의 중심선상 1.4m의 높이에서 도로의 중심선에 직각으로 향한 왼쪽 오른쪽 각각 ( )의 범위에서 해당 도로를 통행하는 자를 확인할 수 있어야 한다.

- ㉔ 15도
- ㉕ 30도
- ㉖ 45도
- ㉗ 60도

3 다음 중 노외주차장의 주차형식에 따른 차로의 너비가 가장 작은 것에서 큰 순서대로 올바르게 나열한 것은? (단, 출입구가 2개인 경우)

[08,09㉔08,09,11㉕]

- ㉔ 평행주차 - 직각주차 - 교차주차
- ㉕ 평행주차 - 교차주차 - 직각주차
- ㉖ 45° 대향주차 - 60° 대향주차 - 교차주차
- ㉗ 45° 대향주차 - 평행주차 - 60° 대향주차

→ 60° 대향

4 노외주차장의 주차 형식에 따른 차로의 너비 기준으로 옳지 않은 것은? (단, 출입구가 1개인 경우)

[10,11,12㉕]

- ㉔ 평행주차 : 5.0m
- ㉕ 직각주차 : 6.0m
- ㉖ 교차주차 : 5.0m
- ㉗ 60° 대향주차 : 6.0m

## 해설

### 해설 1

대지면적의 최소한도 : 45m<sup>2</sup> 이상

### 해설 2

노외주차장 출구기준(시설표보)  
: 좌우측 60° 범위안에서 시선 개방

### 해설 3,4 노외주차장 차로의 기준

주차형식	차로의 폭	
	출입구가 2개 이상인 경우	출입구가 2개 이상인 경우
평행주차	3.3m	5.0m
45° 대향주차	3.5m	5.0m
교차주차	3.5m	5.0m
60° 대향주차	4.5m	5.5m
직각주차	6.0m	6.0m

정답

1. ㉔ 2. ㉗ 3. ㉕ 4. ㉗

16. 전용주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우 일조 등의 확보를 위해 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 띄어야 할 거리의 기본 원칙으로 옳지 않은 것은? (단, 공동주택이 아닌 경우)

- ㉠ 높이 4m의 부분 : 1m 이상
- ㉡ 높이 6m의 부분 : 2m 이상
- ㉢ 높이 8m의 부분 : 2m 이상
- ㉣ 높이 10m의 부분 : 3m 이상

17. 높이 31m를 넘는 각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적이 3,000m<sup>2</sup>인 건축물에 원칙적으로 설치하여야 하는 비상용 승강기의 최소 설치 대수는?

- ㉠ 1대                      ㉡ 2대
- ㉢ 3대                      ㉣ 5대

18. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 제2종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물에 해당하지 않는 것은?

- ㉠ 숙박시설
- ㉡ 종교시설
- ㉢ 노유자시설
- ㉣ 제1종 근린생활시설

19. 다음 중 부설주차장에 설치하여야 하는 최소 주차대수가 가장 많은 시설물은?

- ㉠ 10타석을 갖춘 골프연습장
- ㉡ 정원이 100명인 옥외수영장
- ㉢ 시설면적이 700m<sup>2</sup>인 위락시설
- ㉣ 시설면적이 1,000m<sup>2</sup>인 판매시설

20. 공동주택 중 아파트는 주택으로 쓰는 층수가 최소 몇 개층 이상인 주택을 의미하는가? (단, 층수 산정시 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분은 층수에서 제외)

- ㉠ 4                          ㉡ 5
- ㉢ 7                          ㉣ 11

## 해설 및 정답

### 15. 지능형건축물에 대한 완화기준

법 제42조(대지안의 조경)	$\frac{85}{100}$ 범위안에서 적용
법 제56조(용적률) 법 제60조(건축물의 높이제한)	$\frac{85}{100}$ 범위안에서 적용

### 16. 정북(정남)방향의 인접대지경계선으로부터 띄우는 거리

높이	인접대지 경계선으로부터 띄우는 거리
9m 이하의 부분	1m 이상 1.5
8m 이하인 부분	2m 이상
8m를 초과하는 부분	당해 건축물 각 부분 높이의 1/2 이상

☞ 미관향상을 위한 너비 20m 이상의 도로 등에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물은 제외

### 17. 비상용승강기 설치기준

높이 31m 넘는 최대층 바닥면적 1,500㎡까지 1대에 1,500㎡를 넘는 3,000㎡마다 1대씩 추가 설치한다.

### 18. 2종 일반주거지역내 허용건축물

1. 단독주택
2. 공동주택(아파트를 제외함)
3. 제1종 근린생활시설
4. 유치원 · 초등학교 · 중학교 및 고등학교
5. 노유자시설
6. 종교시설

### 19. ㉠ 골프연습장 : 1타석당 1대 - 10대

- ㉡ 옥외수영장 : 15인당 1대 - 7대
- ㉢ 위락시설 : 100㎡당 1대 - 7대
- ㉣ 판매시설 : 150㎡당 1대 - 7대

### 20. 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 공동주택

- |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. 가  | 2. 나  | 3. 다  | 4. 다  | 5. 라  |
| 6. 나  | 7. 나  | 8. 다  | 9. 다  | 10. 라 |
| 11. 라 | 12. 나 | 13. 나 | 14. 다 | 15. 나 |
| 16. 라 | 17. 나 | 18. 가 | 19. 가 | 20. 나 |

## 해설 및 정답

### 1. 정북방향 띄움거리 기준

건축물 높이 9m	4m 이하인 부분	1m 이상
	8m 이하인 부분	2m 이상
	8m를 초과하는 부분	H/2 이상

### 2. 허용오차

- 건축선 후퇴거리 : 3% 이내
- 건축물 높이 : 2% 이내(1m를 초과할 수 없다.)
- 용적률 : 1% 이내(30m<sup>2</sup>를 초과할 수 없다.)
- 건폐율 : 0.5% 이내(5m<sup>2</sup>를 초과할 수 없다.)

### 3. 건축허가 신청시 설계도서

건축계획서, 배치도, 평면도, 실내마감도, 소방설비도 등

### 4. 멸실된 대지에 종전 규모와 같이 다시 축조하는 행위는 재축에 해당된다.

### 5. 지하층의 판정

바닥으로부터 지표면까지의 높이  $\geq$  층고 $\times$ 1/2

### 6. 옥내로부터의 출구

- 출구의 유효너비(B) =  $\frac{1,500 \times 0.6}{100} = 9m$
- 출구개소(N) =  $\frac{9}{2} = 4.5 \approx 5$ 개소

### 7. 공개공지 설치시 완화규정

• 용적률	기준값 1.2배
• 건축물 높이제한	

### 8. 용적률 산정시 연면적에서 제외되는 부분

- 지하층
- 지상층
  - 부설주차장 부분
  - 주민공동시설 부분
  - 고층 건축물의 피난안전구역 부분
  - 경사지붕아래 대피공간

### • 바닥면적 산정시 제외되는 부분

- 층고 1.5m 이하인 다락방
- 옥상, 옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 냉각탑 등
- 굴뚝, 승강기탑 등

$$\therefore \text{용적률 산정시 연면적(A)} = 100 + 70 + 50 = 220m^2$$

### 9. 일반음식점 - 제2종 근린생활시설

### 10. 다중이용건축물

- 문화 및 집회(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설(여객용시설만 해당), 의료시설 중 종합병원 또는 숙박시설 중 관광숙박시설의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5,000m<sup>2</sup> 이상인 건축물
- 16층 이상인 건축물

### 11. 승용승강기 설치기준

용 도	6층 이상의 거실 바닥면적의 합계(Am <sup>2</sup> )	
	① 3,000m <sup>2</sup> 이하 (기본대수)	② 3,000m <sup>2</sup> 초과부분 (가산대수)
• 공연장, 집회장, 관람장 • 도매시장, 소매시장, 상점 • 병원 및 격리병원	2대	$\frac{A-3,000m^2}{2,000m^2}$ (대)
• 전시장 및 동·식물원 • 업무시설 • 숙박시설 • 위락시설	1대	$\frac{A-3,000m^2}{2,000m^2}$ (대)
• 공동주택 • 교육연구 및 복지시설 • 기타	1대	$\frac{A-3,000m^2}{3,000m^2}$ (대)

### 12. 개별난방설비 기준

- 환기창 면적 : 0.5m<sup>2</sup> 이상
- 오피스텔 난방구획 구간 : 내화구조의 벽, 바닥 등으로 구획
- 보일러실과 거실과의 경계벽 : 내화구조 벽으로 구획

### 13. 비상용 승강장의 바닥면적은 승강기 1대당 6m<sup>2</sup> 이상으로 하되 옥외승강장의 경우에는 그러하지 아니하다. (임의규정)

## 해설 및 정답

### 14. 경사로의 종단구배

직선부분	17% 이하
곡선부분	14% 이하

### 15. 장애인 주차구획 (평행주차형식 제외)

너비 3.3m × 길이 5m

### 16. 일반주거지역의 구분

1종 일반주거지역	저층주택 중심
2종 일반주거지역	중층주택 중심
3종 일반주거지역	중·고층주택 중심

### 17. 출입구 너비 : 3.5m 이상

(50대 이상의 경우 : 5.5m 이상)

### 18. 시가화 유보기간 : 5년 이상 20년 이내

### 19. 공동구 설치목적

- 도시미관 개선
- 도로구조의 보전
- 교통의 원활한 소통

### 20. 차로의 기준

주차형식	차로의 폭(B)	
	출입구가 2개 이상인 경우	출입구가 1개인 경우
평행주차	3.3m	5.0m
45° 대향주차	3.5m	5.0m
교차주차	3.5m	5.0m
60° 대향주차	4.5m	5.5m
직각주차	6.0m	6.0m

- 5 4
- |       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1. 가  | 2. 라  | 3. 나  | 4. 다  | 5. 가  |
| 6. 다  | 7. 나  | 8. 가  | 9. 라  | 10. 라 |
| 11. 라 | 12. 가 | 13. 다 | 14. 나 | 15. 다 |
| 16. 가 | 17. 나 | 18. 라 | 19. 라 | 20. 라 |