

제5강 : 용어의 정의(1)

법을 이해하는 가장 중요한 일은 용어를 바로 아는 일이다. 아마 용어를 완전히 이해했다면 절반은 성공한 것으로 볼 수 있을 것이다. 그런데 많은 사람들이 이를 어려워하고 있다는 점이다.

1. 대 지(하나의 대지)

대지란 건축할 수 있는 땅을 말한다. 대지는 지적법에 의한 지목과 특별한 관계를 가지지 않는다. 田畓일지라도 형질변경 허가를 받으면 건축이 가능한 땅으로 변경되기 때문이다. 대지는 건축 허가를 위해서는 그 범위가 설정되어야 한다. 대지의 범위를 규정하는 목적은 건폐율·용적률 등 건축기준을 적용하여 건축규모가 결정하기 위해서이다. 우리는 이를 하나의 대지라고 부른다.

대지란 원칙적으로 지적상 1필지로 구획된 토지(하나의 대지)를 말한다. 그러나 2필지 이상이더라도 건축물이 해당 필지에 걸치거나, 설령 건축물이 걸치지 않더라도 지적법상 합필이 불가능한 경우(각 필지의 지번·지역과 도면 축척이 다르거나 지반이 연속되지 아니한 경우), 도시계획시설이 설치되는 일단의 토지, 주축법에 의한 사업승인을 얻어 건축되는 일단의 토지는 하나의 대지로 본다. 또한 사용승인 할 때까지 합필 할 조건으로 건축허가 한 경우는 하나의 대지로 본다.

반대로 하나의 필지라하더라도 일부분만 점용허가·형질변경허가 등을 받은 경우와 사용승인시 분필할 것을 전제로 허가를 받은 그 부분과 도로의 지표하에 건축하는 경우로 시장·군수·구청장이 당해 건축물이 건축되는 토지로 정하는 토지는 하나의 대지로 보도록 되어 있다.

○ 1 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있는 경우

- 농지법 제36조의 규정에 의한 농지전용허가를 받은 경우
- 산림법 제90조의 규정에 의한 산림형질변경허가를 받은 경우
- 도시계획법 제4조의 규정에 의한 토질형질변경허가를 받은 경우
- 건축물의 사용승인을 신청하는 때에 분필 할 것을 조건으로 하여 건축허가를 하는 경우

1.1. 도시계획시설이 설치되는 여러 필지

도시계획시설이 설치되는 토지는 설령 여러 필지로 이루어져 있다하더라도 건축법을 적용함에 있어 이를 하나의 대지로 본다. 도시계획시설이란 도시계획법 제3조 제6호의 도시기반시설(도로, 운동장, 유원지, 공용의 청사, 학교, 도서관, 시장 등)중에서 도시계획으로 결정된 시설을 말한다.

뿐만 아니라 일단의 주택지조성사업, 시가지조성사업, 일단의 공업용지조성사업 또는 재개발사업에 관한 계획에 의하여 설치되는 시설도 도시계획시설에 해당한다.

1.2. 도로로 양분된 주축법에 의한 주택단지의 정의

주택건설촉진법에 의한 사업계획승인 대상 주택단지를 하나의 대지로 본다. 그 대지의 범위와 면적산입 방법은 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제1호 및 제7호의 규정에서 정하고 있는데 철도·고속도로·자동차전용도로·기간도로와 폭 20m 이상의 일반도로·폭 8m 이상인 도시계획예정도로('99.4.30 개정)로 분리된 경우는 각각 별개의 주택단지로 보도록 규정하고 있다.

그러나 위의 도로가 아닌 소규모 도로로 양분되어 사실상 2개 이상으로 구획되어 있다하더라도 주축법에선 일단의 단지로, 건축법에선 하나의 대지로 본다. 여기서 기간도로라 함은 도시계획법에 의한 주간선도로(도시내 주요지역간, 도시간 또는 주요지방간을 연결하는 도로로서 대량통과 교통의 처리를 목적으로 하는 도시내의 골격을 형성하는 도로), 보조간선도로(주간선도로의 집산도로 또는 주요교통발생원을 연결하는 도로로서 근린주거생활권의 골격을 형성하고, 근린주거생활권내 교통의 집산기능을 하는 도로), 그리고 너비 8m 이상의 집산도로(근린주거생활권의 교통을 보조간선도로에 연결하는 도로로서 근린주거생활권의 골격을 형성하고, 근린주거생활권내 교통의 집산기능을 하는 도로)와 도로법에 의한 일반국도와 지방도를 말한다.

1.3. 건축법상의 「대지」와 지적법상의 「대(垓)」와의 관계

건축법에서 말하는 대지와 지적법시행령 제14조에서 정하는 지목 「대(垓)」와는 성격이 다르다. 앞에서 설명한 것처럼 건축법에서 「대지」라함은 건축할 수 있는 모든 토지를 말하며, 지적법상의 「대(垓)」는 지적법에서 토지의 주된 사용목적에 따라 정한 지목 중의 하나를 말한다. 지목이 전·답이라면 여기엔 건축이 불가능하다. 그러나 전·답이라도 형질변경허가를 얻은 경우 건축이 가능하고, 바로 대지가 된다.

1.4. 타법에 의한 전용허가 등을 받은 토지

어떤 토지가 농지전용허가·토지형질변경허가·공유수면 점용허가 등을 받은 때에는 그 준공이 있어야만 지적 분할되어 독립된 하나의 대지가 되는데 그 때까지 건축을 할 수 없다면 이중 공사비의 부담 등 시간상·재산상 손실이 생길 것이다. 만약 형질변경과 동시에 건축이 가능하게 된다면 이의 손실을 막을 수 있을 것이다. 그래서 타법에 의한 전용허가등을 받은 토지의 경우 건축허가를 할 경우 이를 전용허가 등을 받은 부분만을 하나의 대지로 인정하여 건축이 가능하게 허용하고 있다. 이 때 건축공사가 완료되면 사용승인 신청전에 전용허가등을 받은 부분만 토지를 분할할 수도 있다. 그러나 분할된(조성된) 대지면적이 당초 허가면적과 다른 경우는 건축법 제10조 [허가·신고사항의 변경]의 규정에 의하여 설계변경허가를 받은 후에야 사용승인을 처리할 수 있다. 그러나 분할된 대지면적이 건폐율·용적률 등 건축기준에 미달된 경우에는 사용승인이 불가함으로 유의하지 않으면 안된다.

1.5. 토지면적과 대지면적의 차이

토지대장상의 “토지면적”과 건축물 관리대장상의 “대지면적”이 서로 다를 수가 있다. “토지면적”이라 함은 건축을 하거나 하지 않거나 관계없이 지적상 1필지로 구획된 부분의 전체면적을 말하며, “대지면적”이라 함은 건축법에 의한 건축을 위한 대지로서 형질변경한 부분만을 말하거나 건축법 제36조 제1항의 규정에 의한 건축선 후퇴부분과 도시계획시설로 결정된 부분을 제외한 건폐율산정을 위한 순수한 면적만을 말하기 때문에 그만큼의 차이가 날 수 있다.

1.6. 토지의 형질변경

토지를 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하거나 공유수면을 매립하는 행위를 형질변경이라 하는데 도시계획구역안에서 이러한 형질을 변경하고자 할 경우 도시계획법 제46조 규정에 의해 개발행위 허가를 받아야만 가능하다. 즉 형질변경 허가를 받아야만 건축법에 의한 대지가 되는 것이다. 이는 별도의 허가를 신청할 수도 있지만 건축허가 신청과 동시에 할 수도 있다. 형질변경허가를 처리함에 있어 도시계획법 제49조 및 동 시행령 제50조 별표 1의 기준에 적합해야 한다. 구체적인 내용은 지방자치단체 도시계획조례에서 기준을 정하고 있는데 서울시의 경우는 도시계획위원회 심의를 거치도록 되어 있다.

2. 건축물

건축물을 정의하는 일은 건축법의 적용여부를 결정짓는 것으로 매우 중요하다. 이를 정리하면 우선 ① 토지에 정착해야 하며, ② 지붕과 기둥 또는 지붕과 벽체가 있어야 건축물이라 한다. ③ 이에 부수되는 시설물, 지하와 고가에 설치되는 사무소 등을 건축물이라 한다. 한 때 “공중의 용에 공하는 관람시설”과 “철도·궤도부지내에 있는 운전보안시설, 과선교, 플랫폼의 지붕과 당해 철도 또는 궤도 사업용 급수·급탄·급유시설”은 건축물의 범주에 포함시키지 아니하였으나, '91. 5. 1자 개정 건축법에서는 건축물에는 포함시키고 반면에 건축법을 적용하지 않도록 하였다.

그러나 철도부지 안에 있는 역사, 종합사령실, 신호실, 통신실 등은 건축법을 적용해야 한다.(건축법 제58조 제5항 58550—2563. 95. 6. 20)

2.1. 토지에 정착하지 아니한 건축물

토지에 정착하지 아니하면 설령 건축물의 형태를 갖추었다 하더라도 건축법에 의한 건축물로 볼 수 없다. 자유로이 이동이 가능한 선상 주택이나 차량을 이용한 이동 주택(Mobil House)은 토지에 정착하지 않았으므로 건축물이라 하지 않는다. 그러나 기차의 객실을 이용한 커피숍이나 폐선박을 이용한 카페를 토지에 고정시키면 건축법의 적용대상이 된다. 이때 “토지에 정착한다”함은 실질적 임의적 이동이 불가능하거나, 이동이 가

능하다 하더라도 실질적 이동의 실익이 없어서 상당한 기간 현저한 이동이 추정되지 않는 것을 뜻한다.(서울시건지 58501-01407. 97. 12. 31)

3. 건축설비

“건축설비”라 함은 건축물에 설치하는 전기·전화·가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·소화·배연 및 오물처리의 설비와 굴뚝·승강기·피뢰침·국기계양대·공동시청안테나·유선방송수신시설·우편물수취함 등 기타 건설교통부령이 정하는 설비를 말하는데, 여기서 건설교통부령이라 함은 건축물의 설비기준등에 관한 규칙을 말한다.

종전에는 위에서 열거한 건축설비에 대한 기준을 시행령이나 동 규칙에서 정하고 있었으나 99.5.8자 개정시행 될 때 비상급수·절수·환기·위생·구내통신선로·공동시청안테나·우편물수취함·국기계양대 등의 시설기준이 삭제되고, 건축주나 설계자의 자유의사에 따라 설치할 수 있도록 하였다.

4 지하층

지하층이라 함은 지표 아래에 있는 층으로 층고의 1/2이상이 지표 아래에 있어야 한다. 이 기준은 처음부터 그런 것이 아니라 시대에 따라 변화를 보이고 있다. '62년 건축법의 제정시에는 지하층의 천장높이까지 1/3 이상이 지하에 있어야 했지만, '72년엔 천장높이의 2/3가 지하에 있도록 강화되었고, '84년엔 다세대주택과 단독주택에 대해서는 지하층고의 1/2이 지하에 위치하도록 기준을 완화하였다. 여기서 그 기준이 천장높이에서 층고로 변하게 되었다.

'99.2.8자로 건축법이 개정되면서 모든 건축물이 지하층고의 1/2이 지하에 있을 경우 지하층으로 보도록 기준을 완화하였다. 그리고 건축물의 규모에 따라 일정한 비율의 지하층을 확보토록 한 의무규정도 폐지되고 말았다.

지하실의 설치에 유사시 대피호의 역할을 하도록 한 것으로 시대상황이 바뀐 지금에도 계속적으로 강제할 필요성이 있는가하는 의문이 있었고, 또 강제하지 않더라도 건축주 스스로 지하공간개발을 하고 있는 점을 감안하여 동 규정을 완화하거나 폐지하게 된 것이다.

4.1. 지하층의 지표면 산정

대지의 고저차 때문에 지하층의 노출정도가 각기 다른 경우 산정방법은 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중 평균한 높이의 수평면을 지표면으로 하여 산정한다. 그러나 한면이 완전 노출되었을 때 이를 지하층으로 인정할 것인가의 여부를 두고 그 동안 ‘가능하다’, ‘불가능하다’는 질의회신 때문에 이를 적용하는 실무자는 혼선을 빚어 왔었다. 노출여부와 관계없이 가중평균한 지표면을 기준으로 산정하여 층고의 1/2이상이 지표하에 있을 경우는 지하층으로 인정한다. 종전에는 지하층의 벽체는 콘

크리트로 하되 층수에 따른 두께까지 규정하였으나 폐지된 이상 노출된 부분의 벽체가 어떠한 하나의 기준에만 적합하면 지하층으로 인정한다.

4.1. 지반의 성토 높이

조성된 대지에 건축을 위하여 토지를 굴토하는 경우는 도시계획법에 의한 토지의 형질 변경과 관련한 개발행위허가 대상이 아니다. 그러나 성토를 하는 경우는 동법에 의한 개발행위허가 대상이 된다. 그러나 높이 50cm 이내 또는 깊이 50cm 이내에서 토지의 형질을 변경하는 경우는 허가대상에서 제외한다. 건축법에서도 대지의 안전 등에 지장이 없는 한 인접대지 지표면보다 높게 성토할 수 있지만 그 높이는 0.5m 이상 높지 않게 해야 한다고 건축법시행규칙 제25조〔별표 6〕에서 규정하고 있다. 그래서 가끔 지하층을 노출 시공한 경우 이를 합법화하기 위하여 성토하는 경우가 있는데 이 때에도 0.5m를 넘을 수는 없다.

5. 거 실

거실이라 함은 일반적으로는 주거용의 거실(Living Room)만을 의미하는 것으로 알고 있으나 건축법에서는 거주·집무·작업·집회·오락 등의 목적에 사용되는 모든 실을 말한다. 그러므로 현관이나 복도·계단·부속창고·기계실·화장실·욕실·다락 등은 거실이 될 수 없다.

극장이나 예식장 등도 거실에 해당하고, 물품창고도 거실에 해당한다.

건축법에서 거실을 정의하는 목적은 위생·환경등의 건축기준 등을 정하기 위해서이다. 그 외에도 승강기 설치 대상산정, 직통계단의 설치 등에 있어서도 거실면적과 관계가 있다.

● 거실과 관련된 건축기준

구 분	대 상 용 도	기 준
거실의 반자 높이	공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 동물 및 식물관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 또는 묘지관련시설 이외의 시설	2.1m 이상
	문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 장례식장, 주점영업의 용도에 쓰이는 관람석 또는 집회실로서 그 바닥면적이 200m ² 이상인 경우	4.0m 이상(노대 아랫부분은 2.7m 이상) ※ 기계환기장치를 설치한 경우는 그러하지 아니함.

거실의 채광 및 환기를 위한 창문	단독주택 및 공동주택의 거실, 학교의 교실, 의료시설의 병실, 숙박시설의 객실	— 채광창문의 면적은 거실면적의 1/10 이상 ※ 별표 규정에 의한 조도 확보시에는 그러하지 않음.
		— 환기창문 면적은 거실면적의 1/20 이상 ※ 기계환기장치 및 중앙관리방식의 공기조화설비를 설치한 경우는 그러하지 않음. ※ 수시로 개방할 수 있는 미닫이로 구획된 2개의 거실은 채광창·환기창 면적 산정시 1개의 거실로 봄
배연설비	6층 이상의 건축물로서 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 의료시설, 연구소·아동관련시설·노인복지시설 및 유스호스텔, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 관광휴게시설 ※ 피난층은 제외	— 방화구획별 1개소 이상의 배연구를 바닥에서 1m 이상 높게 설치 — 배연구의 유효면적은 1m ² 이상으로 구획된 바닥면적의 1/100 이상 ※ 거실바닥면적의 1/20 이상을 환기창으로 설치한 거실은 이에 산입하지 않음. — 연기감지기 또는 열감지기에 의하여 자동으로 열 수 있는 구조로하되 손으로 열고 닫을 수 있는 구조 — 예비전원에 의하여 열 수 있도록
방습설비	— 최하층의 거실(목조바닥에 한함)	— 거실의 바닥 높이 45cm 이상 ※ 지표면을 콘크리트바닥 등으로 방습조치를 한 경우는 그러하지 않음.
	— 제1종 근생 중 일반목욕장의 욕실과 휴게음식점의 조리장 — 제2종 근생 중 일반음식점 및 휴게음식점의 조리장과 숙박시설의 욕실	— 바닥과 바닥으로부터 1m까지 안벽마감은 내수 재료로 시공하여야 함.

6. 주요구조부

“주요구조부”라 함은 내력벽·기둥·바닥·보·지붕틀 및 주계단을 말한다. 사이기둥·최하층바닥·작은보·차양·옥외계단 기타 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 주요구조부가 아니다. 그러나 건축물의 구조기준등에 관한 규칙에서 정하는 “구조내력상 주요한 부분”은 이와 다르다. 건축물의 기초·벽·기둥·바닥판·지붕틀·토대·사재(가새·버팀대·귀잡이 기타)·가로재(보·도리 기타)등의 구조부재로서 건축물에 작용하는 자중·적재하중·적설하중·풍하중·토압·수압·지진하중 기타의 진동 충격에 대하여 건축물을 안전하게 지지하는 기능을 가지는 건축물의 부분을 말한다. 이는 구조안전을 확보하기 위한 계산 등을 함에 있어 그 기준을 적용하기 위해서이다.

7. 건 축

“건축”이라 함은 건축물을 신축·증축·개축·재축 또는 이전하는 것을 말한다. 이를 정의함은 건축이란 행위가 전제되어야만 건축허가신청이라는 행정행위가 가능하기 때문이다. 건축이 아니라면 건축법의 적용대상도 아니고, 건축허가 대상도 아니란 말이 되기 때문에 매우 중요한 용어가 아닐 수 없다. 구체적으로 알아보도록 하자.

7.1. 신 축

“신축”은 말 그대로 새로이 건축하는 것을 말한다. 건축물이 없는 대지(기존건축물이 철거 또는 멸실된 대지를 포함)에 새로이 건축물을 축조하는 경우에 이를 신축이라 한다. 그러나 기존 건축물이 있는 경우 별도의 건축물을 건축하거나 기존 건축물에 연속하여 건축하는 것은 신축이 아니라 증축에 해당한다. 다만 기존의 건축물이 부속 건축물이라면 이 때 주된 건축물을 건축하는 경우는 신축에 해당한다 할 것이다.

뒤에서 설명하겠지만 개축이나 재축의 범위(종전규모 이하)를 벗어나는 재건축은 모두 신축에 해당된다. 참고로 위에서 철거와 멸실이라는 말이 나오는데 “철거”라 함은 스스로 계획에 의하여 허무는 것을 말하고, “멸실”은 본인의 의사와 관계없이 화재나 수해 등 각종 재해에 허물어지는 행위를 말한다.

7.2. 증 축

“증축”은 기존건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 증가시키는 것을 말한다. 앞에서 설명한 것처럼 부속건축물이 있는 대지에 주된 건축물을 건축하는 경우는 신축에 해당된다. 이 때 눈여겨볼 것은 바닥면적의 증가 없이 건축물의 높이만 증가하더라도 이를 증축에 해당한다는 점이다. 예를 들어 건축물 높이 산정시 포함되는 파라펫을 높여도 증축으로 보아 건축법 제반 규정을 지켜야 한다는 것이다.

가령 간판을 달기 위해 옥상의 파라펫을 올렸다면 이는 증축에 해당하고, 허가 또는 신고를 받지 않으면 안된다. 반면에 바닥면적의 증가 없는 단순한 옥탑이나 물탱크 등(건축면적의 1/8 이하로서 높이 산정에 포함되지 아니하는 한도)을 설치하는 경우는 증축이 아니다. 그러나 건축면적의 1/8이하라도 그 높이가 12m 이상이라면 높이의 증가가 인정되어 증축에 해당한다.

7.3. 개축

기존 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 종전규모와 같거나 작게 건축하는 행위를 개축이라 한다. 여기서 종전규모 이하라 함은 건축면적, 연면적, 층수가 종전과 동일한 것을 말하며, 동일 대지 안에서 건축물의 위치를 옮기거나 구조를 변경하는 것은 문제가 되지 않는다.

가령, 기존 연면적 300㎡ 2층 벽돌조 주택을 1층 300㎡로 건축하였다면 이는 개축에 해당하고, 3층 300㎡로 건축하였다면 이는 신축에 해당한다. 만약 1층으로 310㎡ 건축할 경우에도 이는 신축에 해당된다고 본다.

여기서 개축(재축도 마찬가지임)을 정의하는 이유는 기존 건축물에 대한 기득권을 보호하기 위해서이다. 그러나 일선 행정에서는 기득권을 보호하려 하지 않는 것이 현실이다. 개축할 경우 종전규모 이하임으로 현행 건폐율이나 주차장 기준등이 적법하지 아니하더라도 개축을 허용해야 하는 것이 전제로 개축을 정의했지만 현실은 그렇지 않다. ‘99년 개정 시행된 건축법에서는 개축하고자 하는 부분이 현행법령 등의 규정에 적합할 경우에만 건축을 허용하도록 적용의 특례규정을 보완하긴 하였지만 미흡하지 않을 수 없다.

7.4. 재축

“재축”이라 함은 건축물이 천재·지변 기타 재해에 의하여 멸실된 경우에 그 대지 안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 다시 축조하는 것을 말한다. 개축과 재축은 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 다시 축조하는 점은 같으나, 개축은 자의에 의한 반면 재축은 본인의 의사와 관계없이 재해에 의하여 다시 축조하는 점이 다르다.

재축도 개축과 마찬가지로 기존 건축물에 대한 기득권을 보호하기 위하여 정의하고 있다. ‘99년 개정된 건축법 적용의 특례규정에서 재축의 경우, 현행법령과 관계없이 건축할 수 있도록 하였다.

7.5. 이전

“이전”이라 함은 건축물을 그 주요구조부를 해체하지 아니하고 동일한 대지 안의 다른 위치로 옮기는 것을 말한다. 그러나 건축물이 있는 타대지로 이전하는 경우는 “증축”에 해당되며, 건축물이 없는 타대지로 이전하는 경우는 “신축”에 해당된다.

개발제한구역에서 “이축”이라는 용어를 사용하고 있다. 이는 건축법의 이전과는 다른 뜻을 지니고 있다. 종전의 구조·규모 등에 관계없이 이미 있었던 사실에 대한 “권리” 정도로 해석함이 타당할 것이다.

7.6. 대수선

대수선이란 다음의 주요구조부에 대하여 해체하여 수선(낡은 것을 고치는 것) 또는 변경하는 것과 미관지구안에서 건축물의 외부형태를 변경하는 다음의 사항을 말한다. 그러나 아래 사항이 아닌 내용의 변경은 수선에 해당하여 신고없이 변경이 가능하다.

종전('99.5.9 이전)에는 대수선일지라도 그 규모에 따라 허가사항과 신고사항으로 구분하였으나 모두 신고사항으로 변경되었다. 그렇게 됨에 따라 기존 건축물의 구조안전을 체크할 수 없어 문제가 생길 수 있다. 그러나 안전은 건축주 스스로 챙겨야 한다. 전문가의 도움을 받아 해결해야 할 것이다.

구 분	대수선의 범위
건축물의 주요구조부에 대한 변경 또는 수선	다음에 해당하는 규모를 해체하여 수선 또는 변경하는 것 1. 내력벽 벽면적의 30m ² 이상 2. 기둥 3개 이상 3. 보 3개 이상 4. 지붕틀 3개 이상 5. 방화벽 또는 방화구획 6. 주계단·피난계단·특별피난계단
건축물의 외부형태의 변경	미관지구 안에서 건축물의 외부형태나 담장을 변경하는 것

8. 도 로

도로를 정의하기가 가장 어렵다. 보편적으로 도로의 형태를 갖추고 있다해서 모두 도로라고 할 수는 없다. 건축법에서 적용되는 도로는 그 목적과 성격이 분명하기 때문이다.

건축이 가능한 대지는 반드시 도로에 접해야만 하는데 도로가 없는 땅은 건축이 불가능하다.

다음의 도로중 개설되거나 그 예정도로까지도 건축법에선 도로로 인정하고 있다.

- ① 도시계획법·도로법·사도법·기타 관계법령에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로
- ② 위 1항에서 정하는 이외의 도로로서 건축허가나 신고시에 시장·군수·구청장이 그 위치를 지정하는 도로

8.1 보행+자동차 통행이 가능한 도로

건축법의 도로는 원칙적으로 보행과 자동차 통행이 동시에 가능해야 하며, 통과되는 도

로로서 그 너비가 4m 이상이어야 한다. 그러나 예외 규정도 있다.

● 보행만 가능한 도로

계단이나 급경사지 등의 지형적인 조건으로 실제 자동차 통행이 불가능한 도로에 접한 대지의 경우 시장·군수·구청장이 그 위치를 지정·공고하는 경우 건축허가가 가능하다. 이 때 지정·공고한 구간은 도로너비를 4m를 확보하지 않아도 된다. 가령, 막다른 도로의 길이가 10m 이상 35m 미만이라면 3m만 확보하면 된다(막다른 도로 길이가 10m 미만인 때에는 너비 2m 이상)

그런데 문제는 도로가 좁은 경우는 주차장을 확보해야 할 건축물의 주차장을 확보할 수 없기 때문에 문제가 생긴다. 그렇다고 주차장을 설치하지 않아도 될 적은 규모의 건축물만 건축할 수도 없고, 이 경우 주차장법에 의한 주차장 면제신청을 하거나 대지로부터 직선거리 300m 이내 또는 도보거리 600m 이내에 별도의 부설주차장을 확보한다면 건축을 할 수 있을 것이다.

● 자동차 통행만 가능한 도로

반대로 보행은 불가능하지만 차량 전용의 도로만 접한 경우에는 건축이 불가능하다. 가령 고속도로·고가도로·자동차 전용도로(예: 강변도로 등)는 대지에 접했다 하더라도 진출입이 불가능하기 때문에 건축법에 의한 도로로 인정되지 아니한다.

8.2. 막다른 도로

막다른 도로도 원칙적으로 보행과 차량의 통행이 동시에 가능한 구조이어야 한다. 그러나 위의 설명과 같이 보행은 가능하지만 자동차 통행이 불가능한 경우에도 건축은 가능하다.

막다른 도로의 너비는 그 길이에 따라 다음과 같이 확보해야 한다.

막다른 도로의 길이	도로의 너비
10m 미만	2m
10m 이상 35m 미만	3m
35m 이상	6m (도시계획구역이 아닌 읍·면지역에서는 4m)

여기서 막다른 도로의 길이가 35m 이상인 경우는 너비 6m 이상을 확보하여야 하지만 자동차통행이 불가능한 도로라면 위에서 설명한 것과 같이 시장·군수·구청장이 그 위치를 지정하여 공고할 경우엔 너비 3m만 확보하면 된다.

이처럼 막다른 도로의 길이에 따른 너비를 정함은 피난활동과 원활한 소방활동을 위해 고려된 수치라고 보면 된다.

8.3. 미개설된 도로

도로의 기능을 감안한다면 원칙적으로 개설되어야 마땅하지만 건축법에선 도시계획법, 도로법, 사도법 기타 관계법령의 규정에 의한 예정도로도 도로로 인정하고 있다는 점이다. 그렇다 하더라도 건축물이 건축될 때까지 그 대지에 출입할 도로가 개설되지 않는다면 예정도로만으로 건축할 수 없겠지만, 사실상 출입할 수 있는 도로(주차장 해당건물은 주차통행이 가능한 도로) 또는 통로가 따로 있다면 건축은 가능하다고 할 것이다.

이 때 적용되는 건축기준은 예정도로를 기준으로 하여 산정하며, 도시계획 예정도로의 소유자에게 별도의 동의를 받을 필요는 없다.(건설부건축 01254-20733. 90.8.11)

8.4. 시장·군수·구청장이 위치를 지정한 도로

도로를 바로 이해한다는 것은 결코 쉽지가 않다. 그 중 ‘시장·군수·구청장이 건축허가나 신고시에 위치를 지정한 도로’를 이해한다는 것은 그 절반을 이해한 것이나 다름없다. 도시계획법·도로법·사도법에 의한 도로는 그 형상과 지목이 다른 토지와는 달리 확연히 구분되어 논란의 대상은 아니라고 본다. 그러나 사실상의 현황도로가 건축법에 의한 도로냐 아니냐에 따라 건축이 가능하기도 불가능하기도 하기 때문에 이를 결정하는 것은 대단히 중요하다.

우선 건축법에 의한 도로가 인정되기 위해서는 건축허가 신청시 당해 도로에 대한 이해관계자의 동의를 얻어야 한다. 그리고 시장·군수·구청장이 이를 도로로 지정·공고하고 도로대장에 기록·비치를 해야만 도로로서의 효력이 발생한다. 여기서 이해관계자라 함은 직접 도로로 사용되어지는 토지소유자는 물론이고, 그 도로를 설치함으로써 불이익을 받게 될 인접지 해당 주민들도 포함해야 할 것이다.

가령, 현재의 막다른 도로 길이가 30m인 경우를 연장하여 36m가 된다고 하자. 연장되는 길이 6m 토지소유자의 동의를 받아야 함은 물론이고, 그 36m 도로변에 속한 모든 대지소유자의 동의도 받아야 한다. 왜냐하면 막다른 도로 길이가 30m일 때는 도로너비가 3m면 되지만 길이가 36m가 됨으로서 그 도로에 접한 모든 대지는 너비 6m가 되게 건축선을 후퇴해야 하는 부담이 생기기 때문이다.

8.5. 도로와 통로

도로와 통로는 그 성격이 분명히 다르다. 도로는 위에서 설명한 것처럼 도시계획법·도로법·사도법·기타 관계법령에서 지정된 것이거나 시장·군수·구청장이 위치를 지정하는 것을 말하지만 통로는 그런 절차와 관계없이 사실상 다닐 수 있는 통행로를 말한다.

대지가 도로에 접하지 않으면 건축이 불가능하다. 다만 그 접한 도로의 너비가 부족할 경우 건축법 제36조 규정에 의한 건축선을 확보할 의무가 생기지만 통로만 접한 대지는 건축허가가 불가능하고, 그 통로를 도로로 볼 수도 없고, 또 건축선 후퇴 의무도 없다.

통로 규정은 민법 제219조에 있다. 어떤 토지가 특정한 필지를 거치지 아니하고는 공로로 직접통할 수 없을 때는 그 특정필지는 통로를 내어주어야 하는 의무가 발생하는데 그 통로는 특정필지의 손해가 가장 적은 곳을 택하여 내어주는데 해당 필지의 건축허가를 위한 소정의 너비(통과 도로인 경우는 4m의 너비)만큼 내어줄 의무가 있는 것은 아니다.

그러니까 여기서 통로가 있다하여 반드시 건축이 가능한 것은 아니다. 여기서 그 통로를 이용하는 사람은 그 통로 소유자의 손해를 배상해주어야 할 의무가 생긴다.

8.6. 시장·군수·구청장이 지정한 도로와 건축선의 지정과의 차이점

도로와 건축선의 지정은 밀접한 관계를 갖고 있고 또한 그 기능이 동일하므로 차이가 없는 것으로 혼돈할 수 있으나 엄연히 다르다. 건축법 제2조 제11호 나목 규정은 당초부터 도로가 없는 대지, 즉 건축이 불가능한 대지에 허가나 신고시 지정함으로 비로소 건축이 가능하는 효력을 가지는 반면, 건축선의 지정은 처음부터 대지에 도로가 접하여 건축 가능한 상태이나, 다만 도로너비가 부족한 경우 소요도로 너비만큼 건축할 수 있는 한계선을 지정하는 것으로 도로와는 다르다.

그렇기 때문에 건축법 제35조 규정에 의한 도로의 폐지나 변경대상은 시장·군수·구청장이 위치를 지정한 도로만 해당되며, 건축선 지정부분의 폐지와 변경은 법 제35조 규정을 적용하지 않는다.

8.7. 도로의 변경과 폐지

도시계획법·도로법·사도법에 의한 도로의 변경이나 폐지는 해당 법규정의 절차에 의해서만 가능하다. 반면 시장·군수·구청장이 건축허가·신고시 지정한 도로는 건축법 제35조 규정에 의한 변경·폐지절차에 따라 변경 폐지가 가능하다. 그러므로 건축허가시 지정한 도로는 쓸모가 없게 되었다해서 소유자 임의로 이를 변경 사용할 수는 없다.

8.8. 도로의 정의의 변천(법을 기준 하여)

변경일	내 용
62. 1. 20 제정	도로라 함은 폭 4m 이상의 도로를 말한다. 시장·군수가 도로의 신설 또는 변경에 관한 계획의 고시를 하였거나, 위치의 지정을 한 도로도 또한 같다.
93. 6. 8	도로라 함은 폭 4m 이상의 도로를 말한다. 폭 4m 미만으로서 시장·군수가 도로의 신설 또는 변경에 관한 계획의 고시를 하였거나, 위치의 지정을 하였으나 기타 특히 필요하다고 인정한 도로도 또한 같다.
67. 3. 30	도로라 함은 폭 4m 이상의 도로와 다음에 계기하는 것의 하나에 해당하는 예정도로로서 폭 4m 이상의 것을 말한다. 폭 4m 미만의 도로로서 시장(서울특별시장, 부산시장)을 포함한다. 이하 같다)·군수가 지정한 도로도 또한 같다. 가. 도시계획법, 도로법 기타 관계법령의 규정에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 되었거나 시장·군수가 지정한 도로 나. 건축허가를 할 때에 시장·군수가 그 위치를 지정한 도로
75. 12. 31	“도로”라 함은 보행 및 자동차 통행이 가능한 폭 4m 이상의 도로(막다른 도로에 있어서는 대통령령으로 정하는 구조 및 폭의 도로)로서 다음에 계기하는 것의 하나에 해당하는 도로 또는 그 예정도로를 말한다. 가. 도시계획법, 도로법, 사도법 기타 관계법령의 규정에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 것 나. 건축허가시 시장(서울특별시장, 부산시장)을 포함한다. 이하 같다)·군수가 그 위치를 지정한 도로
82. 4. 3	“도로”라 함은 보행 및 자동차 통행이 가능한 폭 4m 이상의 도로(막다른 도로에 있어서는 대통령령으로 정하는 구조 및 폭의 도로)로서 다음에 계기하는 것의 하나에 해당하는 도로 또는 그 예정도로를 말한다. 가. 도시계획법, 도로법, 사도법 기타 관계법령의 규정에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 것 나. 건축허가시 시장(서울특별시장, 부산시장)을 포함한다. 이하 같다) 또는 군수가 그 위치를 지정한 도로
86. 12. 31	“도로”라 함은 보행 및 자동차 통행이 가능한 폭 4m 이상의 도로(지형적인 조건 또는 지역의 특성으로 인하여 자동차 통행이 불가능한 도로와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조 및 폭의 도로)로서 다음에 계기하는 것의 하나에 해당하는 도로 또는 그 예정도로를 말한다. 가. 도시계획법, 도로법, 사도법 기타 관계법령의 규정에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 것 나. 건축허가시 시장(서울특별시장, 부산시장)을 포함한다. 이하 같다) 또는 군수가 그 위치를 지정한 도로
91. 5. 31	“도로”라 함은 보행 및 자동차 통행이 가능한 폭 4m 이상의 도로(지형적 조건으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령이 정하는 구조 및 너비의 도로)로서 다음 각목의 1에 해당하는 도로 또는 그 예정도로를 말한다. 가. 도시계획법, 도로법, 사도법 기타 관계법령의 규정에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 것 나. 건축허가 또는 신고시 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)이 그 위치를 지정한 도로

9. 부속건축물

“부속건축물”이라 함은 동일한 대지 안에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물의 이용 또는 관리에 필요한 건축물을 말한다. 부속건축물의 용도가 주된 건축물의 기능유지를 위해 반드시 필요한 경우라면 그것이 당해 지역, 지구의 용도에 부적합하더라도 건축이 가능하다.

가령, 공장이라는 주된 건축물과 분리된 부속건축물이 공장의 업무에 필요한 기숙사, 식당, 사무실 및 창고 등이라 하더라도 이들 용도를 건축법시행령〔별표 1〕 2호, 4호, 10호 및 14호에 의한 공동주택, 제2종근린생활시설, 업무시설 및 창고시설로 보지 아니하며〔별표 1〕 13호 공장의 용도로 보아야 한다.

10. 부속용도

부속용도란 주된 건축물의 용도의 기능에 필수적인 용도로서 아래에서 정하는 것을 말한다. 종전에는 부속용도의 규모를 주된 용도 면적의 50% 미만으로 제한한 적이 있으나 주용도와 주종관계에 있는 용도라면 비율과 관계없이 설치할 수가 있다.

- 건축물의 설비·대피 및 위생 기타 이와 유사한 시설의 용도
- 사무·작업·집회·물품저장·주차 기타 이와 유사한 시설의 용도
- 구내식당·구내탁아소·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설 및 구내소각시설 기타 이와 유사한 시설의 용도
- 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 그 설치를 의무화하고 있는 시설의 용도

부속건축물을 주된 건축물로 변경할 때에는 용도변경에 해당되지만 부속용도를 주된 용도로 변경하는 것은 용도변경 대상이 아니고, 건축주 임의사항이다.

11. 다중이용건축물

다중이용건축물이란 다음의 건축물을 말한다.

- ① 문화 및 집회(전시장 및 동·식물원 제외), 판매 및 영업, 종합병원 또는 관광숙박시설의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 건축물
- ② 16층 이상인 건축물

다중이용 건축물을 따로 규정하는 이유는 일반 건축물과 규정을 달리 적용하기 위해서이다. 가령 구

조의 안전이라던가 시설물의 유지관리 관련법령에서 일반건축물과 다른 규정을 적용 받는다. 가령, 다중이용건축물의 구조설계는 다음의 자격이 있는 자가 하여야 합니다.

- 구조기술사
- 건축구조분야 공학박사 학위자로 3년 이상 건축구조분야 업무수행자
- 건축구조분야 공학석사 학위자로 9년 이상 건축구조분야 업무수행자
- 건축기사 1급 자격자로 10년 이상 건축구조분야 업무수행자

다중이용건축물의 공사감리자는 건기법에 의한 건축감리전문회사, 종합감리전문회사만 할 수 있으며, 다만 건축사 건기법시행령 제52조에서 정하는 감리원을 배치하는 경우는 건축사도 감리를 할 수 있게 되어한다.

12. 내수재료

“내수재료”라 함은 벽돌·자연석·인조석·콘크리트·아스팔트·도자기·유리 기타 이와 유사한 내수성이 있는 건축재료를 말한다.

13. 방화구조

“방화구조”라 함은 화염의 확산을 막을 수 있는 성능을 가진 구조로서 다음과 같다.

1. 철망모르타르로서 그 바름두께가 2cm 이상인 것
2. 석면시멘트판 또는 석고판위에 시멘트모르타르 또는 회반죽을 바른 것으로서 그 두께의 합계가 2.5cm 이상인 것
3. 시멘트모르타르위에 타일을 붙인 것으로서 그 두께의 합계가 2.5cm 이상인 것
4. 두께 1.2cm 이상의 석고판위에 석면시멘트판을 붙인 것
5. 두께 2.5cm 이상의 암면보온판위에 석면시멘트판을 붙인 것
6. 심벽에 흙으로 맞벽치기한 것
7. 산업표준화법에 의한 한국산업규격이 정하는 바에 의하여 시험한 결과 방화 2급 이상에 해당하는 것

14. 내화구조

내화구조라 함은 화재에 견딜 수 있는 성능을 가진 것으로 다음 표와 같다.

(*표는 구조종별 자체를 인정, -표는 해당사항 없음)

구조부 종별	구조 종별	1. 철근콘크리 트조 2. 철골철근콘 크리트조	1. 철골조	1. 무근콘크리트조 2. 콘크리트블록조 3. 벽돌조 4. 석조	철재로 보강된 1. 콘크리트블록조 2. 벽돌조 3. 석조	기 타
1. 벽		두께 10cm 이상	• 두께 4cm 이상 철망 모르타르 양면바름 • 두께 5cm 이상 콘크리트블록· 벽돌·석재로 덮 은 것	• 두께 19cm 이 상의 벽돌조	• 철재에 덮은 콘 크리트블록 등 의 두께가 5cm 이상인 것	• 고온고압증기 양생된 경량기 포콘크리트 패 널 경량기포 콘크리트블록 조로 두께 10 cm 이상인 것
2. 외벽중 비내력벽		두께 7cm 이상	• 두께 3cm 이상 의 철망모르타르 양면바름 • 두께 4cm 이상 의 콘크리트블 록·벽돌·석재 로 덮은 것	• 두께 7cm 이상	• 철재에 덮은 콘 크리트블록 등 의 두께가 4cm 이상인 것	—
3. 기둥 (작은지름이 25cm 이상)		*	• 두께 6(5)cm 이 상의 철망모르타 르 바름 • 두께 7cm 이상 의 콘크리트블 록·벽돌·석재 로 덮음 • 두께 5cm 이상 의 콘크리트 덮음	—	—	—
4. 바닥		두께 10cm 이상		—	• 철재에 덮은 두 께가 5cm 이상 인 것	• 철재 양면을 두 께 5cm 이상 철망모르타르 또는 콘크리트 를 덮은 것
5. 보		*	• 두께 6(5)cm 이 상 철망모르타르 바름 • 두께 5cm 이상 의 콘크리트 덮 음	—		철골조의 지붕틀로서 • 바닥으로부터 그 아랫부분까지의 높이가 4m 이상 아면서 바로 아래 반자가 없거나 불 연재로 된 반자 가 있는 것

구조부 종별	구조 종별	1. 철근콘크리트조 2. 철골철근콘크리트조	1. 철골조	1. 무근콘크리트조 2. 콘크리트블록조 3. 벽돌조 4. 석조	철재로 보강된 1. 콘크리트블록조 2. 벽돌조 3. 석조	기 타
6. 지붕	*	—	—	*	• 철재로 보강된 유리블록 또는 망입 유리로 된 것	
7. 계단	*	*	*	*	—	
8. 기타	기타 건설교통부장관이 정하는 것으로서 건설교통부장관이 고시하는 기준에 따라 건설교통부장관이 지정하는 자 또는 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률 제8조의 규정에 의하여 설립된 한국건설기술연구원(이하 “한국건설기술연구원”이라 한다)이 실시하는 품질시험에서 그 성능이 확인되고 건설교통부장관이 지정하는 자가 행하는 품질감사에 합격된 것					

(주) 1. “철망모르타르”는 그 바름 바탕을 불연재료로 한 것에 한한다.

2. ()는 경량골재를 사용한 경우이다.

□ 내화구조의 성능기준(내화구조의 인정 및 관리기준/ 건교부고시 제2000-93호2000.4.20)

용도				구성 부재		벽						보·기둥	바닥	지붕
						외벽			내벽					
						내력벽	비내력		내력벽	비내력				
연소 우려 가 있는 부분 (가)	연소 우려 가 없는 부분 (나)	간막 이벽 (다)	샤 프 트 실 구 획 벽 (라)											
용도구분 (1)				용도규모(2) 층수/최고높이 (m)(3)										
일반 시설	업무시설, 판매 및 영업시설, 공공용시설중 군사시설·방송국·발전소·전신전화국·촬영소 기타 이와 유사한 것, 통신용시설, 관광휴게시설, 운동시설, 문화 및 집회시설, 제1종 및 제2종근린생활시설, 위락시설, 묘지관련시설 중 화장장, 교육연구 및 복지시설·자동차관련시설(정비공장 제외)			12/50	초과	3	2	1/2	3	2	2	3	2	1
				이하	2	1	1/2	2	1 1/2	1 1/2	2	2	1/2	
				4/20 이하		1	1	1/2	1	1	1	1	1	1/2
주거 시설	단독주택중 다중주택·다가구주택·공관, 공동주택, 숙박시설, 의료시설			12/50	초과	2	1	1/2	2	2	2	3	2	1
				이하	2	1	1/2	2	1	1	2	2	1/2	
				4/20 이하		1	1	1/2	1	1	1	1	1	1/2
산업 시설	공장, 창고시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 자동차관련시설중 정비공장,위험물 저장 및 처리시설			12/50	초과	2	1 1/2	1/2	2	1 1/2	1 1/2	3	2	1
				이하	2	1	1/2	2	1	1	2	2	1/2	
				4/20 이하		1	1	1/2	1	1	1	1	1	1/2

비고 1 : (1) 건축물이 하나 이상의 용도로 사용될 경우, 가장 높은 내화시간의 용도를 적용한다.

- 건축물의 부분별 층수가 상이할 경우, 부분별 최고높이 또는 최고 층수로서 당해 용도 규모에 따라 상기 표에서 제시한 부위별 내화시간에 따른다.

(2) 건축물 전체의 규모가 상기 표에서 제시한 층수, 또는 최고높이에 해당될 경우, 부위별 내화시간을 건축물 전체에 동일하게 적용한다.

(3) 건축물의 층수와 최고높이 산정은 건축법시행령 제119조에 의하되 다만, 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 기타 이와 유사한 부분은 건축물의 높이 산정에서 제외한다.

비고 2 : (가) 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제22조 제2항의 규정에 의한 부분

(나) 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제22조 제2항의 규정에 의한 부분을 제외한 부분

(다) 건축법령에 의하여 내화구조로 하여야 하는 벽을 말한다.

(라) 승강기, 계단실의 수직벽

15. 불연재료

“불연재료”라 함은 불에 타지 아니하는 성질을 가진 재료로서 다음에 정하는 기준에 적합한 재료를 말한다.

- 콘크리트·석재·벽돌·기와·석면판·철강·알루미늄·유리·시멘트모르타르·회 및 기타 이와 유사한 불연성의 재료
- 산업표준화법에 의한 한국산업규격이 정하는 바에 의하여 시험한 결과 난연 1급에 해당하는 것

16. 준불연재료

“준불연재료”라 함은 불연재료에 준하는 성질을 가진 재료로서 산업표준화법에 의한 한국산업규격이 정하는 바에 의하여 시험한 결과 난연 2급에 해당하는 것을 말한다.

17. 난연재료

“난연재료”라 함은 불에 잘 타지 아니하는 성질을 가진 재료로서 산업표준화법에 의한 한국산업규격이 정하는 바에 의하여 시험한 결과 난연 3급에 해당하는 것을 말한다.

18. 건축물의 용도

“건축물의 용도”라 함은 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로서 건축법에서는 21개군으로 분류한다. 이를 크게 6개 군으로 묶어 상위그룹으로의 변경시에만 용도변경신고를 받게 하고, 지역지구에 허용되는 용도. 용도에 따른 건축기준들이 각각 다름으로 이를 분명히 해두는 것은 매우 중요하다.

또한 대부분의 용도는 다른 관련법률에 의해 기준이 정해져 있기 때문에 이를 이해하는 것만으로도 많은 것을 함께 이해하게 될 것이다.

이 용도규정을 적용함에 있어 당해 용도에 쓰이는 바닥면적이란 용어가 있는데 여기서 당해 용도라 함은 그 용도에 쓰이는 순수한 면적만을 말하는 것이 아니라 주된 용도에 부수되는 계단·화장실 등 부속용도도 그 면적에 비례하여 합한 면적을 말함을 참고하기 바란다.

18.1. 단독주택

1. 단독주택

가. 단독주택(가정보육시설을 포함한다)

나. 다중주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택을 말한다

- (1) 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것
- (2) 독립된 주거의 형태가 아닐 것
- (3) 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하일 것

다. 다가구주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

- (1) 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티부분을 층수에서 제외한다.
- (2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터 이하일 것
- (3) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것

라. 공관

가. 다가구주택의 다세대주택으로 용도변경(건교부 지시사항)

개정 건축법령에서 다세대주택의 일조기준이 완화되고, 주차장법령에서도 다세대주택의 주차장설치 기준이 다가구주택 수준으로 완화됨에 따라 건축법령이 시행되는 '99.5.9 부터는 다세대주택으로 용도변경하는 사례가 증가될 것으로 예상되므로, 다음과 같은 절차에 따라 처리하여 민원을 예방.

- 건교부에서는 다세대주택으로 변경되는 경우 주민등록상 주소지가 변경되어 주택임대차보호법 제3조 제1항의 규정의 확정일자에 의한 대항력을 잃게될 우려에 대비하여 “건축물대장규칙”을 개정하여
- 건축물대장의 전환신청시 변경사실 통지 확인서 또는 우편물 내용증명을 첨부하여 신청(거주호수와 신청호수가 일치되어야 함)토록 하고,

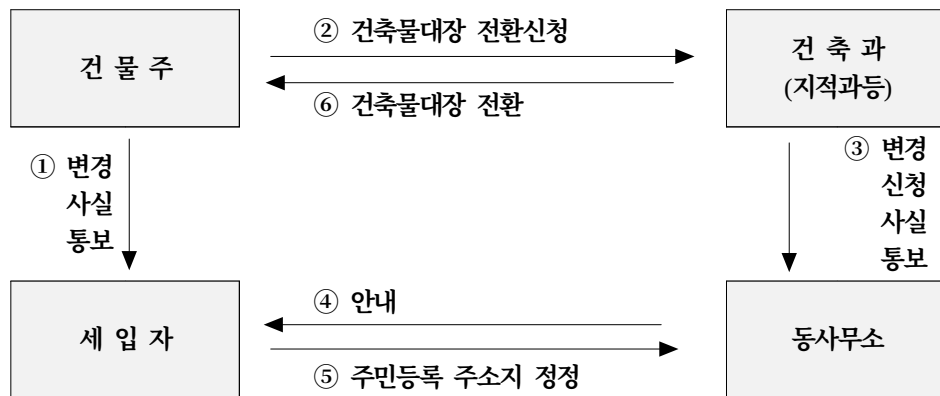
변경사실 통지확인서

세입자명(호주)	주민등록번호	거주호수	서명	전화번호

건물주 (인)

- ※ 세입자 통지사실확인서 첨부이 곤란한 경우에는 우편물 내용증명서 첨부로 갈음할 수 있음
- 건축물대장 소관부서에서는 건축물 대장을 전환하기 전에 이러한 사실을 동사무소에 통보(FAX로 가능)함.
 - 동사무소에서는 이러한 사실을 세입자에게 안내(전화로 가능)하고,
 - 세입자가 주민등록 정정신청시 건축물대장 등본을 첨부하지 아니하여도 신청내용과 거주호수가 일치하는 경우 주소지 정정을 해 주도록 함.

다가구주택의 다세대주택으로 용도변경 관련 절차



나. 다중주택

학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있으면서 다음의 요건 모두 갖추어야 한다.

- ① 독립된 주거의 형태가 아닐 것
- ② 연면적이 330㎡ 이하이고 층수가 3층 이하일 것

다. 다가구주택

다가구주택은 공동주택이 아닐뿐더러 분양도 할 수 없다. 그 동안 이에 대한 논란이 적

지 않았으나 이번 기회에 이를 분명히 하였다. 일단 다음의 요건을 모두 충족하여야만 한다.

- ① 주택으로 쓰이는 층수(지하층 제외)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티부분을 층수에서 제외함.
- ② 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적 제외)의 합계가 660m² 이하일 것
- ③ 19세대 이하가 거주할 수 있을 것

18.2. 공동주택

2. 공동주택(가정보육시설을 포함하며, 층수를 산정함에 있어서 1층전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티부분을 층수에서 제외한다)

가. 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택

나. 연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택

다. 다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택

라. 기숙사 : 학교 또는 공장등의 학생 또는 종업원등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것

가. 공동주택의 종류

공동주택의 종류는 다음 표와 같으며, 이 때 공동주택안에 설치하는 가정보육시설을 포함한다. 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외한다.

구 분	아파트	연립주택	다세대주택	기 숙 사
주택으로 쓰이는 면적	제한없음	660m ² 초과	660m ² 이하	· 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것 · 공동취사 등을 할 수 있는 구조 · 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것
주택으로 쓰이는 층수	5개층 이상	4개층 이하	4개층 이하	

나. 사업승인대상이 아닌 공동주택의 지하층의 주거용 허용

공동주택의 지하층에 주거용 건축물을 설치할 수 있느냐 하는 문제가 있다. 서울시에서는 1990.

5. 12 모든 공동주택의 지하층에 주거용을 설치할 수 있도록 방침을 정하여 시행하던 중(서울특별시 주기 30420—586), 1991. 1. 15자로 제정된 주택건설기준에 관한 규정(대통령령 제13252호) 제 11조에서 공동주택의 지하층의 활용범위를 정하면서 주거용 부분이 제외됨에 따라 서울특별시에 서도 91. 1. 24부터 사업승인을 받는 공동주택의 지하층에는 주거용으로 사용치 않도록 지시되었다.(서울특별시 주기 30420—112), 그러나 사업승인 대상이 아닌 건축허가를 받는 공동주택의 경우 별도 제한을 하지 않는다.

다. 공동주택의 사업승인대상 세대수의 변천과정(주택건설촉진법)

시 행 기 간	사 업 승 인 대 상
72. 12. 30 77. 3. 13	100세대 이상
77. 3. 14 81. 8. 23	단독주택 50호 이상 집단주택 50세대 이상
81. 8. 24 84. 11. 2	단독주택 20호 이상 공동주택 20세대 이상
84. 11. 3 86. 6. 15	단독주택 20호 이상 공동주택 10세대 이상
86. 6. 16 현재	단독주택 20호 이상 공동주택 20세대 이상

라. 주상복합 건축물의 건축기준

구 분	건축 가능 구역	비 고
일반건축허가 대상건축물 • 공동주택 20세대 미만 • 상업지역·준주거지역안 — 주택비율 90% 미만일 것 • 중소기업청장이 지정한 시장 재건축	• 공동주택이나 복합건축물 용도가 허용되는 지역·지구	※ '98. 4. 30 주택비율 변경 70%→90% 미만 ※ '99. 12. 7 평균 세대면적 150m ² 기준 폐지
사업승인대상 건축물 • 공동주택 20세대 이상 • 기타 건축허가규모 이상	• 복합건축물일 경우 상업지역 이외 지역으로 너비 12m 이상 도로에 연결할 것 (단, 규정 제6조 제1항의 용도와 복합되는 경우는 예외)	주택건설기준에 관한 규정 제6조 제2항

마. 주상복합건축물의 건축기준의 변천과정(건축법과 주택건설촉진법을 기준하여)

관련법규	개 정 일	내 용
주축법시행령 별표4	81.8.24 (별표신설)	○ 주택의 건설기준 공동주택에 주거 이외의 시설을 설치하는 최초의 근거가 마련됨
주축법시행령 제32조 제1항	82.5.20 개정	(사업계획의 승인대상 등) ○ 상업지역에 주상복합의 건축시 사업승인 대상 ┌ 주택비율 50% 이상 → 20세대 이상 └ 주택비율 50% 미만 → 100세대 이상
주택건설기준 에 관한 규칙 제4조 제1항	82.5.25 개정	○ 공동주택과 같이 건축할 수 있는 용도 — 대상 : 상업지역, 특정지구정비지구, 도심재개발구역 안의 공동주택 — 같이 건축할 수 있는 용도 : 근린생활시설, 업무시설, 판매시설과 주택관리업무시설
주택건설기준 에 관한 규칙 제4조 제1항	89.9.27 개정	○ 공동주택과 다른 용도와 같이 건축할 수 있는 대상의 확대 — 상업지역, 특정지구정비지구, 도심재개발구역 안의 건축물 — 시장과 복합건축물로 건설하는 공동주택 — 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지개발공사 또는 도시개발 사업을 목적으로 하는 공법인이 건설하는 세대당 전용면적이 60㎡ 이하인 공동주택
건축법시행령 제66조 제5항	89.11.20	○ 시장과 공동주택의 복합건축이 가능함을 건축법에 도입
주택건설기준 에 관한 규정 제12조	91.1.15	※ 주택건설기준에 관한 규칙 폐지후 동 규정 신설 ○ 주택과의 복합건축시 불허용도만 규정하고 대상은 폐지됨 — 숙박시설, 위락시설, 공연장, 공장이나 위험물저장 및 처리시설은 주 택과 복합건축 불허
건축법시행령 별표 3	92.5.30	※ 건축법시행령 전면 개정으로 종전 시행령 제66조는 폐지 ○ 일반주거지역에서 기존 도매시장 또는 소매시장의 재건축시 시장의 면 적이 종전의 면적의 2배를 넘지 않는 범위내에서 건축은 가능하도록 됨
주택건설기준 에 관한 기준 제12조	92.7.25 개정	○ 주택과의 복합건축시 불허용도 일지라도 도심재개발사업구역의 재건축 시에는 예외로 함
주축법시행령 제32조 제1항	94.7.30 개정	〈사업계획의 승인대상 등〉 ○ 상업지역, 준주거지역에서 다음 요건 충족시 사업승인 제외 — 규 모 : 주거전용면적을 전체세대수로 나눈 면적이 150㎡ 이하 — 주택비율 : 50% 미만일 것 — 주택호수 : 200세대 미만일 것
주축법시행령 제32조 제1항	95.10.5 개정	〈사업계획의 승인대상 등〉 ○ 상업지역, 준주거지역에서 다음 요건 충족시 사업승인 제외 — 규 모 : 위와 같음 — 주택비율 : 70% 미만일 것 ※ 주택호수 제한 없음

관련법규	개 정 일	내 용
건축법시행령 별표 3	95. 12. 30 개정	○ 일반주거지역의 기존의 도·소매시장과 재건축시 — 판매시설의 면적을 2배의 범위내 건축가능 — 시장 등이 인근의 주거환경과 시장의 기능회복을 감안하여 지자체의 조례로 정할시에는 4배 이내까지 가능
주축법시행령 제32조 제1항	98. 4. 30 개정	〈사업계획의 승인대상 등〉 ○ 상업지역·준주거지역에서 다음 요건 충족시 사업승인 제외 — 규모 : 주거전용면적을 전체 세대수로 나눈 면적이 150m ² 이하 — 주택비율 : 90% 미만
건축법제53조 제2항	99.2.8 개정	〈일조규정의 삭제〉 ○ 일반상업지역과 중심상업지역안의 공동주택에 대한 일조기준 삭제
주축법시행령 제32조 제1항	99. 12. 7 개정	〈사업계획의 승인대상 등〉 ○ 상업지역·준주거지역에서 다음 요건 충족시 사업승인 제외 — 주택비율 : 90% 미만
도시계획법시 행령 별표	2000.7.1	〈일반주거지역안의 시장 재건축〉 ○ 재건축시 시장의 연면적 : 기존 시장면적의 4배이하 또는 기존 시장부 지 면적의 2배이하의 범위안에서 조례로 정하는 면적 이하

바. 일반주거지역안의 공동주택에 대한 건축기준 변천과정(서울시를 기준으로)

연도별 구분		'73	"77. 7. 1	'79. 3. 20	'85. 10. 1	'90. 4. 10	'90. 11. 14	'98. 4. 30
건 폐 율	-	25%	5층이하 20% 6층이상 :18%	5층이하 30% 6층이상 :25%	30%	60%	좌동	
용 적 륜	-	200%	180%	250%	300%	400%	300%	
인동간격	공동주택 주방 향 전후에 건 립하는 건축물 의 높이 이하	1.25H	좌동	1H	1.0H (16층이상의 탑상형 0.8H)	좌동	좌 동	
인접대지 와의거리	0.625H	좌동	좌동	0.5H	좌동	좌동	좌 동	
근 거	건축법시행 령 제167조	서울시아파 트 건축조례 ('77. 7. 1제 정)	시장방침 제14호('79.3. 5) 공동주택사 업 승인심의 기준	시장방침 제2,016호 ('85. 9. 30) 주택건설부 진타개방안	서울시건축 조례('90. 3. 31)	서울시건축 조례('90. 11. 14)	서울시건축조 례('98. 4. 30) ※서울시도시 계획조례(200 0.7.15)에의거 2003.6.30까지 300%로 인정	

사. 시장 재개발·재건축

중소기업의 구조개선 및 경영안정지원을 위한 특별조치법규정에 의하여 기존의 시장중에서 시장의 유통현대화를 촉진하고 시장기능의 회복을 위하여 중소기업청장이 지정한 시장에 대하여는 융자등의 비용을 지원하고, 시장재개발사업의 경우는 재개발법령에, 재건축의 경우 주택건설촉진법에 의한 사업승인대상임에도 건축법 제8조 규정에 의한 건축허가로 처리하도록 특례규정을 두고 있다.

그러나 이 시장 재개발·재건축은 주상복합 건축물로의 개발이 됨으로 오히려 시장의 기능이 약화되는 문제를 안고 있다. 그 내용을 요약하면 다음과 같다.

● 시장재개발·재건축사업 시행대상 시장(영제5조)

- 건축물의 노후화와 편의시설 등의 부족으로 경쟁력을 상실하여 재개발·재건축이 시급한 시장
- 인구 또는 산업 등의 집중으로 건축물 및 시설의 확장이 시급한 시장
- 화재 또는 수해 등으로 재개발·재건축이 시급한 시장
- 건축물의 안전상의 문제로 재개발·재건축이 시급한 시장
- 그밖에 유통산업의 개방 등으로 재개발·재건축이 시급하다고 중소기업청장이 인정하는 시장

※ 도시재개발법 제22조의 규정에 의한 재개발사업 시행인가·건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가·주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻은 시장은 제외

※ 시장의 주위여건 및 토지이용의 효율화를 위하여 당해 시장의 인근구역을 시장구역에 합병하여 개발할 필요가 있다고 인정되고 인근구역의 토지 및 건축물 등의 소유자 전원이 당해 시장재개발·재건축사업의 시행에 동의하는 경우에는 당해 시장에 그 인근구역을 포함한 구역을 시장재개발·재건축사업 시행구역으로 할 수 있음

● 시장재개발·재건축에 관한 특례(법 제6조)

① 비용의 지원

시장·군수 또는 구청장의 추천을 받아 시장재개발사업 시행구역 및 시장재건축사업 시행구역을 선정되면, 예산의 범위안에서 사업시행자인 토지등의 소유자, 시장재개발조합 또는 시장재건축조합에 사업비용의 일부를 지원

② 조합설립 인가·사업시행계획 등의 인가·사업계획승인 및 건축허가에 따른 동의에 대한 특례

토지 등의 소유자는 다른 법률의 규정에 불구하고 당해 구역의 토지면적의 3/5이상에 해당하는 토지소유자의 동의와 토지소유자 총수(1필지의 토지를 수인이 공유하는 경우 그 수인은 1인으로 봄) 및 건축물소유자 총수(집합건물인 시장의 경우에는 구분소유자 각자를 1인의 소유자로 봄)의 각 3/5 이상의 동의가 있는 경우 시장·군수·구청장의 인가를 받아 시장재개발조합 또는 시장재건축조합을 설립하고, 사업시행계획 등의 인가·사업계획승인 및 건축허가를 할 수 있음

③ 임시시장을 마련 영업활동 계속에 따른 지원

정부 및 지방자치단체는 사업시행구역의 시장재개발·재건축을 하는 동안 시장입점상이 영업활동을 계속할 수 있도록 임시시장을 마련하는 등 시장재개발·재건축 추진을 위한 지원방안을 강구할 수 있음

● 사업승인대상에서의 제외-건축허가(법 제6조)

점포와 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 주택건설촉진법시행령 제32조제1항 각호의 요건을 모두 충족하는 때에는 그 시장에 대하여는 주택건설촉진법 제33조제1항의 규정에 불구하고 사업계획승인 대상에서 제외하고 건축법에 의하여 처리한다.

18.3. 제1종 근린생활시설

3. 제1종 근린생활시설

- 가. 슈퍼마켓과 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품류 등) 등의 소매점으로서 동일한 건축물(하나의 대지 안에 2동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 동일한 건축물로 본다. 이하 같다) 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
- 나. 휴게음식점으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것
- 다. 이용원·미용원·일반목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것을 제외한다)
- 라. 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원 및 조산소
- 마. 탁구장 및 체육도장으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
- 바. 동사무소·경찰관파출소·소방서·우체국·전신전화국·방송국·보건소·공공도서관·지역의료보험조합 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
- 사. 마을공회당·마을공동작업소·마을공동구판장 기타 이와 유사한 것
- 아. 변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실 기타 이와 유사한 것

가. 목욕장업·이용업·미용업(공중위생관리법시행규칙 별표 1)

● 목욕장업

- ① 탈의실·욕실·욕조 및 샤워기를 설치.
- ② 발한실을 설치하는 경우에는 실내가 보일 수 있어야 함.
- ③ 탈의실·욕실 및 휴식실(설치하는 경우에 한한다)은 그 설치여부 또는 구조를 쉽게 알아볼 수 없는 형태로 구획하여서는 아니됨.
- ④ 욕조수를 순환여과시키는 경우에는 자동유입기에 의한 염소소독 장치를 설치.

● 이용업

- ① 이용기구는 소독을 한 기구와 소독을 하지 아니한 기구를 구분하여 보관할 수 있는 용기를 비치.
- ② 소독기·자외선살균기 등 이용기구를 소독하는 장비를 비치.
- ③ 응접장소와 작업장소 또는 의자와 의자를 구획하는 커튼·칸막이 기타 이와 유사한 장애물을 설치 금지.
- ④ 영업소안에는 별실 기타 이와 유사한 시설을 설치 금지

● 미용업

- ① 미용기구는 소독을 한 기구와 소독을 하지 아니한 기구를 구분하여 보관할 수 있는 용기를 비치.
- ② 소독기·자외선살균기 등 미용기구를 소독하는 장비를 갖추어야 함.

18-4 제2종 근린생활시설

4. 제2종 근린생활시설

가. 일반음식점·기원

나. 휴게음식점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

다. 서점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

라. 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

마. 종교집회장 및 공연장으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

바. 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

사. 제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 대기환경보전법, 수질환경보전법 또는 소음·진동규제법에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고를 요하지 아니하는 것

아. 게임제공업소(음반·비디오물 및 게임물에 관한 법률 제2조 제5호 다목의 규정에 의한 게임제공업에 사용되는 시설을 말한다. 이하 같다)로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

자. 사진관·표구점·학원(동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원을 제외한다)·장 의사·동물병원·총포 판매소 기타 이와 유사한 것

차. 단란주점으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 150제곱미터 미만인 것

카. 의약품도매점 및 자동차영업소로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

타. 안마시술소 및 노래연습장

가. 휴게음식점과 일반음식점(식품위생법시행규칙 별표 9)

① 일반음식점의 객실에는 잠금장치를 설치할 수 없음

② 휴게음식점에는 객실을 둘 수 없으며, 객실에는 높이 1.5m 미만의 간막이(이동식 또는 고정식)를 설치할 수 있음. 이 경우 2면 이상을 완전히 차단하지 아니하여야 하고, 다른 객실에서 내부가 서로 보이도록 하여야 함

③ 기차·자동차·선박 또는 수상구조물로 된 유선장·도선장을 이용하는 경우 갖추어야 할 시설

(1) 1일의 영업시간에 사용할 수 있는 충분한 양의 물을 저장할 수 있는 내구성이 있는 식수탱크

- (2) 1일의 영업시간에 발생할 수 있는 음식물 찌꺼기 등을 처리하기에 충분한 크기의 오물통 및 폐수탱크
- (3) 음식물의 재료(원료)를 위생적으로 보관할 수 있는 시설
- ④ 일반음식점 중 그 영업소가 지하층에 위치하고 있는 것으로 소방법시행령 제4조의 2의 규정에 의한 영업장으로 사용하는 바닥면적의 합계가 66m² 이상인 업소의 경우에는 “소방법령이 정하는 소방·방화시설 등을 갖추어야 함
- ⑤ 손님이 이용할 수 있는 자막용 영상장치 또는 자동반주장치의 설치 금지
- ⑥ 일반음식점안의 객실안에 무대장치, 음향 및 반주시설, 우주볼등의 특수조명시설 설치 금지

나. 단란주점(식품위생법시행규칙 별표 9)

- ① 영업장 안에 객실이나 칸막이를 설치하고자 하는 경우의 기준
 - (1) 객실을 설치하는 경우 주된 객장의 중앙에서 객실내부가 전체적으로 흰하게 보일 수 있도록 투명한 유리로만 설비, 통로형태 또는 복도형태로 설비 금지
 - (2) 객실로 설치할 수 있는 면적은 객석면적의 1/2 초과 금지
 - (3) 주된 객장안에서는 높이 1.5m 미만의 칸막이(이동식 또는 고정식)를 설치 가능. 이 경우 2면 이상을 완전히 차단하지 아니하여야 하고, 다른 객석에서 내부가 서로 보이도록 하여야 함
- ② 객실에는 잠금장치 설치 금지
- ③ 소방법령이 정하는 소방·방화시설

다. 게임제공업 및 노래연습장업의 시설기준(음반·비디오물 및 게임물에 관한 법률 시행규칙 별표2)

● 게임제공업의 시설기준

구 분	시 설 기 준
게임제공업소	· 다른 용도의 영업장과 완전히 구획되어야 하고, 별도의 전용 외부출입문(실내출입문은 제외)을 설치 · 높이 1.3m 이상의 칸막이를 설치금지 · 실내 조명은 40룩스 이상. 다만, 조명효과를 이용하는 게임시설 또는 게임기구를 설치하는 장소에는 그러하지 아니함. · 인터넷전용선과 근거리통신망(LAN)으로 연결된 컴퓨터 설치(멀티게임장에 한함)
종합게임장	· 전용바닥면적이 500m² 이상 · 18세이용가 게임물의 이용공간은 1.3m 높이의 칸막이로 별도 구획

● 노래연습장업의 시설기준

구 분	시 설 기 준
통 로	· 통로의 너비는 1m 이상
칸 막 이	· 통로를 접한 1면에는 바닥으로부터 1m(또는 0.8m) 이상 부분에 1m ² 이상의 투명유리창을 설치하여 외부에서 훤히 볼 수 있도록 하여야 함
연 소 자 실 (연소자실을 설치하는 경우에 한함)	· 연소자실은 업주가 잘 볼 수 있는 곳에 배치하되, 통로를 접한 1면에는 바닥으로부터 1m 이상 2m 이하(또는 0.8m 이상 1.8m 이하) 부분에 1/2 이상의 면적을 투명유리창으로 설치 · 노래연습장 출입구에는 “연소자 출입가능업소” 표시판을, 연소자실 출입문에는 “연소자실” 표시판을 부착
조 명 시 설	· 우주볼(Mirror ball)외에 축광조절장치·유색조명등 등의 특수조명시설의 설치 금지 · 바닥으로부터 85cm 높이의 조도가 30룩스(연소자실의 경우에는 40룩스) 이상이 되도록 함

라. 골프연습장

골프연습장 종류	규 모	용도 분류	관련 근거
실내골프연습장	바닥면적 500m ² 미만	제2종 근린생활시설	건설부건축 01254-4102 92. 11. 23
	바닥면적 500m ² 이상	운동시설	
실외골프연습장	관람석 바닥면적 1,000m ² 미만	운동시설	서울시건지 30420-2472 92. 11. 30
	관람석 바닥면적 1,000m ² 이상	관람집회시설	

마. 안마시술소(안마사에 관한 규칙)

- ① 연면적 : 830m² 이하
- ② 부대시설의 설치
욕실 및 발한실(바닥면적 합계 90m² 이하)
- ③ 호텔·농원여관·여관 및 여인숙이 있는 건축물에 개설할 수 없음.

18-5 문화 및 집회시설

5. 문화 및 집회시설

- 가. 종교집회장(교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당 기타 이와 유사한 것을 말한다)과 종교집회장 안에 설치하는 납골당으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- 나. 공연장(극장·영화관·연예장·음악당·서커스장 기타 이와 유사한 것을 말한다)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- 다. 집회장(예식장·공회당·회의장·마권장외발매소·마권전화투표소 기타 이와 유사한 것을 말한다)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- 라. 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것을 말한다) <2001. 9. 15 개정>
- 마. 전시장(박물관·미술관·과학관·기념관·산업전시장·박람회장 기타 이와 유사한 것을 말한다)
- 바. 동·식물원(동물원·식물원·수족관 기타 이와 유사한 것을 말한다)

가. 공연장의 종류별 시설기준(공연법시행규칙 별표 1)

① 공통기준

- ㉠ 조명시설
- ㉡ 음향시설
- ㉢ 방음시설

② 공연장의 종류별 개별기준

㉠ 영화 또는 비디오를 전용으로 사용하는 공연장

- (1) 영사막: 최전열 의자와 영사막과의 평균거리는 스크린너비의 1/2 이상일 것
- (2) 최소면적: 객석이 30석 이상이거나 객석의 바닥면적이 60m² 이상일 것
- (3) 통로

(가) 세로방향으로 20석마다 폭 1m 이상의 가로통로를 설치할 것

(나) 관람석과 내부벽 사이에 폭 1m 이상의 통로를 설치할 것. 다만, 벽쪽 가로열 관람석을 6석 이하로 하는 경우에는 그러하지 아니함

㉡ 야외영화상영관(자동차극장)

- (1) 주차공간: 주차장법에 의한 노외주차장의 시설기준을 갖출 것
- (2) 영사막(고정시설일 경우)

(가) 영사막의 구조내력: 건축법 제72조 및 동법시행령 제118조의 규정에 의한 옹벽 등 공작물의 구조내력기준에 적합할 것

- (나) 영사막의 위치: 영사막과 최전열 자동차간의 거리는 영사막의 높이 이상일 것
- (3) 기타: 규모에 따른 화장실 등 편의시설, 소방시설을 갖출 것

나. 비디오 감상실업의 시설기준(음반·비디오물 및 게임물에 관한 법률 시행규칙 별표2)

구 분	시 설 기 준
통 로	· 시청실간 통로의 너비는 0.9m 이상(시청실을 벽면 등으로 구획하는 경우에 한함) · 통로 바닥으로부터 1m 높이의 조도가 20룩스 이상
시 청 실	· 시청실을 구획하는 벽면의 높이가 1.3m를 초과하는 경우에는 통로에 접한 1면에는 바닥으로부터 1.2m 이상 2m 이하의 부분 전체에 투명유리창을 설치하여 외부에서 시청실 내부를 훤히 볼 수 있도록 하여야 함. · 시청거리는 1.6m 이상 확보. 다만, 이용자가 직접 컴퓨터 등 전자기기를 작동하여 시청하는 경우에는 그러하지 아니함 · 시청실 바닥으로부터 1m 높이의 조도가 20룩스 이상. 다만, 빔 프로젝트를 이용하는 경우에는 그러하지 아니함
시청시설 등	· 비디오물 재생기기는 1장소에서 각각 시청제공할 수 있도록 집중설치하여야 함(중앙집중식). 다만, 이용자가 직접 컴퓨터 등 전자기기를 작동하여 시청하는 경우에는 그러하지 아니함 · 침대 또는 침대형태로 변형된 의자를 비치하여서는 아니됨

다. 관람장과 운동시설과의 관계

관 랑 장	운 동 시 설
- 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000m² 이상인 것 1. 경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 2. 체육관 3. 운동장	- 관람석이 없거나 바닥면적의 합계가 1,000m² 이상인 것 1. 체육관 2. 운동장(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프장 등)

18-6 판매 및 영업시설

6. 판매 및 영업시설

가. 도매시장

나. 소매시장(유통산업발전법에 의한 시장·대형점·대규모소매점 기타 이와 유사한 것을 말한다)

다. 상점(제3호 가목의 용도로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것을 말한다)과 제4호 아목의 규정에 해당하지 아니하는 게임제공업소

라. 여객자동차터미널 및 화물터미널

마. 철도역사

바. 공항시설

사. 항만시설 및 종합여객시설

가. 대규모 점포(유통산업발전법시행령 별표 1)

업 태	정 의
1. 시 장	다수의 점포에 도·소매업 및 용역업이 혼재되어 있는 매장
2. 대 형 점	상품을 통상의 소매가격보다 저렴한 가격으로 계속하여 소매하는 매장으로서는 명칭을 할인점·전문점·편의점 기타 양판점 등으로 하는 것
3. 백 화 점	다양한 상품을 구매할 수 있도록 현대적 판매시설과 소비자편익시설이 설치된 직영위주의 형태로 운영되는 매장
4. 쇼핑센터	다수의 대규모점포 또는 소매점포와 각종 편의시설이 일체적으로 설치된 매장으로서는 직영 또는 임대형태로 운영되는 매장
5. 도매센터	동일 또는 유사한 상품을 도매위주로 판매하는 매장
6. 기타 대규모 점포	제1호 내지 제5호에 해당하지 아니하는 대규모점포

나. 시장의 설치(도시계획시설기준에 관한 규칙)

● 시장의 종류

- ① 유통산업발전법 제2조제3호 및 제4호의 규정에 의한 대규모점포 및 정기시장
- ② 농수산물유통및가격안정에관한법률 제2조제2호·제5호 및 제12호의 규정에 의한 농수산물도매시장·농수산물공판장 및 농수산물종합유통센터
- ③ 축산법 제27조의 규정에 의한 가축시장

● 시장의 결정기준

- ① 주로 지역간에 수급이 이루어지는 물품을 취급하는 시장은 유통업무설비와 연계하여 설치할 것
- ② 도매기능의 시장은 교통수단의 연결이 쉬운 철도역·고속도로 또는 도시내의 주간선도로에

가까운 도시의 변두리에 설치할 것

- ③ 소매기능의 시장은 주민이 쉽게 접근할 수 있도록 적절한 배치간격을 유지할 것
- ④ 다수인의 집산으로 인한 교통체증의 발생 등으로 시장의 기능이 저하되지 아니하도록 원활한 교통소통을 기할 수 있는 교통수단을 연결시킬 것
- ⑤ 시장의 원활한 기능을 위하여 주차장·관리사무소 등을 합리적으로 설치할 것
- ⑥ 주간선도로의 교차지점이나 인구가 밀집한 지역에 설치되지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려할 것
- ⑦ 대규모점포(대형점에 한한다)·정기시장·농수산물도매시장·농수산물공판장·농수산물종합유통센터 및 가축시장은 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·유통상업지역 및 준공업지역 및 자연녹지지역에 한하여 설치하고, 대형점포의 대규모점포는 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·유통상업지역 및 준공업지역에 한하여 설치할 것
- ⑧ 시장의 규모는 유통산업발전법 또는 농수산물유통및가격안정에관한법률이 정하는 바에 의할 것

● 시장의 구조 및 설치기준

유통산업발전법·농수산물유통및가격안정에관한법률 또는 축산법이 정하는 바에 의함

다. 여객자동차터미널 및 화물터미널(도시계획시설기준에 관한 규칙)

● 자동차정류장의 종류

- ① 여객자동차터미널 : 여객자동차운수사업법 제2조제5호의 규정에 의한 여객자동차터미널로서 여객자동차터미널사업자가 시내버스운송사업·농어촌버스운송사업·시외버스운송사업 또는 전세버스운송사업에 제공하기 위하여 설치하는 터미널
- ② 화물터미널 : 화물유통촉진법 제2조제7호의 규정에 의한 화물터미널로서 화물터미널사업자가 화물자동차운수사업법시행령 제3조제1호의 규정에 의한 일반화물자동차운송사업 또는 해운법 제2조제3호의 규정에 의한 해상화물운송사업에 제공하기 위하여 설치하는 터미널
- ③ 공영차고지
 - ㉠ 여객자동차운수사업용 공영차고지 : 여객자동차운수사업법시행규칙 제65조제1호의 규정에 의한 공영터미널
 - ㉡ 화물자동차운수사업용 공영차고지 : 화물자동차운수사업법 제2조제6호의 규정에 의한 공영차고지

● 자동차정류장의 결정기준

① 여객자동차터미널 및 여객자동차운수사업용 공영차고지

- ㉠ 주간선도로 또는 다른 교통수단과의 유기적인 연결이 가능한 지역에 설치할 것
- ㉡ 여객수요가 집중되는 지역으로서 이용자가 접근하기 쉬운 지역에 설치할 것
- ㉢ 고속도로를 주로 이용하는 자동차를 위한 자동차정류장의 경우에는 고속도로와 쉽게 연결 되도록 할 것. 다만, 당해 자동차정류장의 전용도로를 설치하는 경우에는 그러하지 아니함
- ㉣ 여객자동차터미널 및 여객자동차운수사업용 공영차고지의 소음권에 평온을 요하는 지역이 포함되지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려할 것
- ㉤ 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·유통상업지역 및 준공업지역에 한하여 설치할 것. 다만, 시내버스운송사업용 여객자동차터미널은 제2종일반주거지역·제3종일반주거지역·생산녹지지역 및 자연녹지지역에도 설치할 수 있으며, 시외버스운송사업용 여객자동차터미널·전세버스운송사업용 여객자동차터미널 및 여객자동차운수사업용 공영차고지는 자연녹지지역에도 설치할 수 있음.

② 화물터미널 및 화물자동차운수사업용 공영차고지

- ㉠ 주요간선도로 또는 다른 교통수단과의 유기적인 연결이 가능한 지역에 결정할 것
- ㉡ 고속도로를 주로 이용하는 자동차를 위한 자동차정류장의 경우에는 고속도로와 쉽게 연결 되도록 할 것. 다만, 당해 자동차정류장의 전용도로를 설치하는 경우에는 그러하지 아니함
- ㉢ 도시의 현황 또는 장래에 있어서의 도시구조·산업활동 및 물동량을 고려하여 유통의 원활을 기할 수 있을 것
- ㉣ 용지를 확보하기 쉽고 지역간의 교통이 편리한 도시의 변두리에 설치할 것
- ㉤ 수송능률을 높이고 모든 교통시설과의 연결이 쉽도록 인근의 토지이용계획을 고려할 것
- ㉥ 중심상업지역·일반상업지역·유통상업지역·일반공업지역 및 준공업지역에 한하여 설치할 것. 다만, 그 도시의 토지이용계획상 불가피한 경우로서 지역간을 연결하는 주간선도로 또는 고속도로와의 연결이 쉬운 인접지역에 2만제곱미터 이상의 규모로 설치하는 때에는 환경오염방지대책을 수립한 경우에 한하여 자연녹지지역에도 설치할 수 있음.

● 자동차정류장의 구조 및 설치기준

- ① 부대시설 : 주유소, 가스충전소, 변전실, 보일러실, 공해방지시설, 자동차정비시설, 방송실, 배차실, 안내실, 차고, 세차장, 종업원용 휴게실, 종업원용 목욕실, 종업원용 기숙사, 승무원대기실 등 자동차정류장의 기능발휘를 위하여 필요한 시설
 - ② 편익시설 : 식당, 다방, 매점, 약국, 이용실, 미용실, 휴게실, 소화물취급소 등 이용자의 편익증진을 위하여 필요한 시설
- ※ 위 사항외에 자동차정류장의 구조 및 설치에 관하여는 여객자동차운수사업법·화물자동차운수사업법 또는 화물유통촉진법이 정하는 바에 의함

18-7 의료시설

7. 의료시설

- 가. 병원(종합병원·병원·치과병원·한방병원·정신병원 및 요양소를 말한다)
- 나. 격리병원(전염병원·마약진료소 기타 이와 유사한 것을 말한다)
- 다. 장례식장

가. 의료기관의 종류와 시설기준

● 의료기관의 종류(의료법 제3조)

- ① 종합병원 : 의사 및 치과의사가 의료를 행하는 곳
 - ㉠ 입원환자 100인이상을 수용할 수 있는 시설
 - ㉡ 내과·일반외과·소아과·산부인과·진단방사선과·마취과, 임상병리과 또는 해부병리과, 정신과(300병상이상) 및 치과를 포함한 9개이상의 진료과목
- ② 병원·치과병원·한방병원 : 의사·치과의사 또는 한의사가 각각 그 의료를 행하는 곳으로서 입원환자 30인이상을 수용할 수 있는 시설을 갖추고 주로 입원환자에 대하여 의료를 행할 목적으로 개설하는 의료기관을 말함.
※ 치과병원의 경우에는 그 입원시설의 제한을 받지 아니함
- ③ 요양병원 : 의사 또는 한의사가 그 의료를 행하는 곳으로서 요양환자 30인이상을 수용할 수 있는 시설을 갖추고 주로 장기요양을 요하는 입원환자에 대하여 의료를 행할 목적으로 개설하는 의료기관을 말함
- ④ 의원·치과의의원·한의원 : 의사·치과의사 또는 한의사가 각각 그 의료를 행하는 곳으로서 진료에 지장이 없는 시설을 갖추고 주로 외래환자에 대하여 의료를 행할 목적으로 개설하는 의료기관을 말함
- ⑤ 조산원 : 조산사가 조산과 임부·해산부·산욕부 및 신생아에 대한 보건과 양호지도를 행하는 곳으로서, 조산에 지장이 없는 시설을 갖춘 의료기관을 말함

● 종합의료시설(종합병원)의 결정기준(도시계획시설기준에관한 규칙)

- ① 인근의 토지이용계획을 고려하여 의료행위에 지장을 주는 매연·소음·진동 등의 저해요소가 없고 일조·통풍 및 배수가 잘 되는 장소에 설치할 것
- ② 제2종일반주거지역·제3종일반주거지역·준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·준공업지역 및 자연녹지지역에 한하여 설치할 것
- ③ 이용자, 특히 구급환자가 쉽게 접근할 수 있도록 도심부에 설치하되, 각종 교통기관

과 연결되도록 할 것

- ④ 시각적으로 불쾌감을 주는 사물에 대하여는 은폐시설을 하여야 하며, 주변에 충분한 녹지시설을 하여 평온한 환경을 유지할 수 있도록 할 것
- ⑤ 기존 의료시설의 배치상황을 기능별로 검토하여 이용자가 중복되지 아니하도록 할 것
- ⑥ 주차장·휴게소·구내매점·식당·세면장·화장실 등 이용자를 위한 편의시설을 설치할 것

● 의료기관의 시설규격(의료법시행규칙 별표 3)

1. 입원실

- 가. 3층 이상 설치 금지. 다만, 건축법시행령 제56조의 규정에 의한 내화구조인 경우에는 3층 이상에 설치할 수 있음
- 나. 입원실의 면적은 환자 1인을 수용하는 것에 있어서는 6.3m^2 이상, 환자 2인 이상을 수용하는 것에 있어서는 환자 1인에 대하여 4.3m^2 이상
- 다. 소아만을 수용하는 입원실의 면적은 위 “나”의 입원실의 면적의 $2/3$ 이상. 다만, 하나의 입원실의 면적은 6.3m^2 이상
- 라. 전염성 질환자의 입원실은 타인 또는 외부에 대하여 전염예방을 위한 차단 등 필요한 조치

2. 수술실

수술실은 환자의 감염을 방지하기 위해 먼지 및 세균 등이 제거된 청정한 공기를 공급할 수 있는 공기정화설비를 갖추고, 내부벽면은 불침투질로 하여야 하며 적당한 난방, 조명, 멸균수세, 수술용 피복, 붕대재료, 기계기구, 의료가스, 소독 및 배수 등 필요한 시설을 갖추어야 하고, 바닥은 접지가 되도록 하여야 하며, 콘센트의 높이는 1m 이상을 유지하게 하고, 호흡장치의 안전관리시설을 갖추어야 함

3. 응급실

외부로부터 교통이 편리한 곳에 위치하고 산실 또는 수술실로부터 격리되어야 하며, 구급용 시설을 갖추어야 함

4. 임상검사실

임상검사실을 자체적으로 검사에 필요한 시설·장비를 갖추어야 함

5. 방사선 장치

- 가. 방사선 촬영 투시 및 치료를 하는데 지장이 없는 면적, 방사선 위해 방호시설
- 나. 방사선 사진 필름을 현상건조하는데 지장이 없는 면적, 이에 필요한 시설을 갖춘 건조실
- 다. 방사선 사진필름을 판독하는데 지장이 없는 면적, 이에 필요한 설비가 있는 판독실

6. 회복실

수술후 환자의 회복과 사후처리를 하는데 지장이 없는 면적, 이에 필요한 시설

7. 물리치료실

물리요법 시술에 지장이 없는 면적과 기능회복·재활훈련·환자의 안전관리 등에 필요한 시설

8. 한방요법실

경락자극요법시설 등 한방요법시설과 특수생약을 증기, 탕요법에 의하여 치료하는 시설

9. 병리해부실

병리·병원에 관한 세포학검사·생검 및 해부를 할 수 있는 시설과 기구 비치

10. 조제실

약품의 소분 혼합조제 및 생약의 보관, 혼합약제에 필요한 조제대 등 필요한 시설

11. 의무기록실

의무기록(외래, 입원, 응급환자 등의 기록)을 보존기간대로 비치하여 기록관리 및 보관할 수 있는 서가 등 필요한 시설을 설치

12. 소독시설

증기·가스장치 및 소독약품 등의 자재와 소독용 기계·기구를 비치하고, 위생재료·붕대 등을 집중 공급하는데 적합한 시설

13. 급식시설

가. 조리실은 식품의 운반과 배식이 편리한 곳에 위치하고, 조리·보관·식기세정·소독 등 식품을 위생적으로 처리할 수 있는 설비 및 공간

나. 식품저장실은 환기와 통풍이 잘되는 곳에 두되, 식품과 식품재료를 위생적으로 보관할 수 있는 시설

다. 급식관련 종사자가 이용하기 편리한 준비실·탈의실 및 옷장

14. 세탁물 처리시설

의료기관 세탁물 관리규칙이 정하는 적합한 시설 및 규모

15. 시체실

시체의 부패방지를 위한 냉장시설과 소독시설

16. 적출물 처리시설

적출물 등 처리규칙이 정하는 시설 및 규모

17. 자가발전시설

공공전기시설을 사용하지 아니하더라도 당해 의료기관의 필요한 곳에 공급할 수 있는 자가발전시설

18. 구급자동차

보건복지부장관이 정하는 산소통·산소호흡기 기타 필요한 장비를 갖추고 환자를 운반할 수 있어야 함

다. 장례식장 (도시계획시설기준에 관한 규칙)

● 장례식장의 정의 : 장사등에관한법률 제25조제1항의 규정에 의한 장례식장

※장사등에관한법률 제25조제1항의 규정 (장례식장영업)

① 시장·군수·구청장은 관할 구역안에 장례의식을 행하는 장소(이하 "장례식장"이라 한다)를 제공하는 것을 업으로 하는 자(이하 "장례식장영업자"라 한다)의 사업자등록 현황에 관한 자료를 유지·관리하여야 한다.

● 장례식장의 결정기준

- ① 인근의 토지이용계획을 고려하여 설치하되, 인구밀집지역이나 학교·연구소·청소년시설 또는 도서관 등과 가까운 곳에는 설치하지 아니할 것
- ② 주위의 다른 건축물 등과 차단되도록 외곽에 녹지대 또는 조경시설을 둘 것
- ③ 교통수단과의 연결이 쉬운 곳에 설치할 것
- ④ 준주거지역·일반상업지역·근린상업지역·준공업지역 및 자연녹지지역에 한하여 설치할 것

● 장례식장의 구조 및 설치기준

장사등에관한법률이 정하는 바에 의함.

18.8. 교육연구 및 복지시설

8. 교육연구 및 복지시설

- 가. 학교(초등학교·중학교·고등학교·전문대학·대학·대학교 기타 이에 준하는 각종 학교를 말한다)
- 나. 교육원(연수원 기타 이와 유사한 것을 포함한다)
- 다. 직업훈련소
- 라. 학원(자동차학원 및 무도학원을 제외한다)
- 마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함한다)
- 바. 도서관
- 사. 아동관련시설(아동복지시설·영유아보육시설·유치원 그밖의 이와 유사한 것을 말한다) 및 노인복지시설과 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설 <2001. 9. 15 개정>
- 아. 생활권수련시설(청소년수련원·청소년 문화의 집·유스호스텔 기타 이와 유사한 것을 말한다) <99.8.7 개정>
- 자. 자연권수련시설(청소년수련원·청소년수련의 집·청소년야영장 기타 이와 유사한 것을 말한다) <99.8.7 개정>

가. 학교

● 학교의 종류

- ① 초등학교, 중학교, 고등학교, 대학
- ② 교육대학, 사범대학
- ③ 전문대학, 방송통신대학, 개방대학
- ④ 기술학교, 고등기술학교
- ⑤ 공민학교, 고등공민학교
- ⑥ 특별학교
- ⑦ 유치원
- ⑧ 각종 학교

● 학교의 결정기준(도시계획시설기준에 관한 규칙)

- ① 건전한 교육목적을 달성할 수 있도록 통학권의 범위, 주변환경의 정비상태 등을 종합적으로 검토하여 시민의 문화교육향상에 기여할 수 있는 중심시설이 되도록 할 것
- ② 도시 전체의 인구규모 및 취학률을 감안한 학생수를 추정하여 지역별 인구밀도에 따라 적절한 배치간격을 유지할 것
- ③ 급경사지·저지대 등 재해발생의 우려가 있는 지역에는 설치하지 아니할 것
- ④ 위생·교육·보안상 지장을 초래하는 공장·쓰레기처리장·유해업소 및 관람장과 소음·진동 등으로 정온을 요하는 교육활동에 장애가 되는 고속도로·철도 등에 근접한 지역에는 설치하지 아니할 것. 다만, 근로청소년의 교육을 위하여 산업체가 당해 산업체안에 부설학교를 설치하는 경우에는 그러하지 아니함.
- ⑤ 통학에 위험하거나 지장이 되는 요인이 없어야 하며, 교통이 빈번한 도로·철도 등이 관통하지 아니하는 곳에 설치할 것
- ⑥ 일조·통풍 및 배수가 잘 되는 지역에 설치할 것
- ⑦ 학교주변에는 녹지 등 차단공간을 둘 것
- ⑧ 옥외체육장은 원칙적으로 교사부지와 연결된 곳에 설치할 것. 다만, 주변에 적정규모의 옥외체육장 및 운동장이 있어 이를 이용하는 경우에는 그러하지 아니함.
- ⑨ 도서관·강당 등 일반시민들이 사용할 수 있는 시설을 설치하는 경우에는 관리상 또는 방화상 지장이 없도록 할 것
- ⑩ 초등학교는 근린주거구역단위로 설치하되, 근린주거구역의 중심시설이 되도록 할 것. 다만, 관할교육장이 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 근린주거구역단위 미만인 경우에도 초등학교를 설치할 수 있음.

- ⑪ 초등학교의 통학거리는 1천m 이내로 하되, 학생들이 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 다른 공공시설의 이용관계를 고려할 것
- ⑫ 중학교 및 고등학교는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율로 배치하되, 당해 지역의 인구밀도·가구당 인구수·진학률·주거형태 등과 설치하고자 하는 학교의 규모에 따라 적절히 조정할 것
- ⑬ 대학은 당해 대학의 기능과 특성에 적합하도록 하여야 하며, 대학의 배치에 관한 도시전체의 기본계획을 고려할 것

※ 근린주거구역의 범위 : 이미 개발된 지역의 경우에는 개발현황에 따라 정하고, 새로이 개발되는 지역(재개발 또는 재건축되는 지역 포함)의 경우에는 2천세대 내지 3천세대를 1개 근린주거구역으로 함. 다만, 인접한 지역의 개발여건을 고려하여 필요한 경우에는 2천세대 미만인 지역을 근린주거구역으로 할 수 있음

● 학교시설 및 설비기준(고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정)

- ① 교사(교실·도서실 등 교수·학습활동에 직·간접적으로 필요한 시설물)

(단위 : m²)

학 교		학생수별 기준면적		
유 치 원		40명 이하	41명 이상	
		5N	80+3N	
초등학교·공민학교 및 이에 준하는 각종학교		240명 이하	241명 이상 960명 이하	961명 이상
		7N	720+4N	1,680+3N
중학교·고등공민학교·기술학교 및 이에 준하는 각종학교		120명 이하	121명 이상 720명 이하	721명 이상
		14N	1,080+5N	1,800+4N
고등학교·고등기술학교 및 이에 준하는 각종학교	계 열 별	120명 이하	121명 이상 720명 이하	721명 이상
	인문계열	14N	960+6N	1,680+5N
	실업계열		720+8N	2,160+6N
	예·체능계열		480+10N	1,920+8N

비고 : 1. N은 각급학교의 전학년의 학생정원을 말한다.

- 2. 위 표의 고등학교 계열구분은 시·도교육감이 정하는 바에 의하되, 동일고등학교에 2 이상의 계열이 있는 경우에는 총학생정원을 각각의 계열로 산정한 결과 소요면적이 많은 계열을 기준으로 한다.
- 3. 교육법 제85조의 2의 규정에 의한 통합·운영학교 및 동일구내에 2 이상의 각급학교가 위치하는 경우에는 총학생정원을 최상급학교의 학생정원으로 보아 적용한다.
- 4. 주간수업과 야간수업을 겸하여 행하는 학교에 대하여는 그중 인가학생정원이 많은 것을 기준으로 한다.

② 교사용 대지

건축법령의 건폐율 및 용적률에 관한 규정에 따라 산출한 면적

③ 체육장

(단위 : m²)

학 교	학생수별 기준면적		
	40명 이하	41명 이상	
유 치 원	160	120+N	
초등학교·공민학교 및 이에 준하는 각종학교	600명 이하	601명 이상 1,800명 이하	1,801명 이상
	3,000	1,800+2N	13,600+N
중학교·고등공민학교·기술학교 및 이에 준하는 각종학교	600명 이하	601명 이상 1,800명 이하	1,801명 이상
	4,200	3,000+5N	4,800+N
고등학교·고등기술학교 및 이에 준 하는 각종학교	600명 이하	601명 이상 1,800명 이하	1,801명 이상
	4,800	3,600+2N	5,400+N

비고 : 1. N은 각급학교의 전학년의 학생정원을 말한다.

2. 교내에 수영장·체육관·강당·무용실 등 실내체육시설이 있는 경우 실내체육시설 바닥 면적의 2배의 면적을 제외할 수 있다.
3. 교육법 제85조의 2의 규정에 의한 통합·운영학교 및 동일구내에 2 이상의 각급학교가 위치하는 경우에는 총학생정원을 최상급학교의 학생정원으로 보아 적용한다.
4. 주간수업과 야간수업을 겸하여 행하는 학교에 대하여는 그중 인가학생정원이 많은 것을 기준으로 한다.

※ 체육장의 설치면제(기준완화) 대상

1. 새로이 설립되는 각급학교가 교육법 제61조의 규정에 의한 학교의 체육장 또는 공공체육시설 등과 인접하여 공공사용이 용이한 경우
2. 도서·벽지 등 지역의 여건상 기준면적 규모의 체육장의 확보가 곤란한 경우
3. 교육법시행령 제69조의 2 제4항 제4호의 규정에 의한 특성화 고등학교(이하 “특성화 고등학교”라 한다)를 설립하는 경우

④ 교사의 내부환경

- ① 조도(책상면) : 300lux 이상
- ② 소음 : 55dB 이하
- ③ 온도 : 18°C 이상

나. 학원

● 학원의 종류(학원의 설립·운영에 관한 법률시행령)

분 야	계 열	교 습 과 정
직 업 기 술	산업기반기술	기계, 자동차, 금속, 화공 및 세라믹, 전기, 통신, 전자, 조선, 항공, 토목, 건축, 의복·섬유, 광업자원, 국토개발, 농림, 해양, 에너지, 환경, 공예, 교통, 안전관리
	산업응용기술	디자인, 이·미용, 식음료품, 포장, 인쇄, 사진, 피아노 조율
	정보처리기술	통신기기, 소프트웨어, 멀티미디어, 정보통신, 인터넷, 컴퓨터
	간호보조기술	간호조무사
	문 화 관 광	출판, 영상·음반, 영화, 방송, 광고, 캐릭터, 관광
국 제 실 무	외 국 어	어학, 통역, 번역
인 문 · 사 회	인 문 사 회	행정, 경영, 회계, 통계, 성인고시
경 영 실 무	경 영 관 리	금융, 보험, 유통, 부동산
	사 무 관 리	부기, 속기, 속독, 속셈, 워드프로세스, 주산, 비서, 경리, 펜글씨
예 능	예 능	국악, 전통무용, 서예, 음악, 미술, 무용, 웅변, 화술, 모델, 만화, 연극, 바둑, 꽃꽂이, 꽃기에
입 시 · 검 정	보 통 교 과	중학교 및 고등학교의 교육과정에 속하는 교과로서 예·체능 및 실업계 고등학교의 전문교과 제외
독 서 실	독서실	

● 학원시설의 기준

① 강의실

- 30m²(자동차운전교습 60m²) 135m²(보통 교과계열의 종합반 85m²)
- 1m²당 수용인원은 1.2인 이하
- 교습의 편의를 위해 15m² 이상 칸막이 설치가능

② 열람실

- 60m² 이상
- 1m²당 수용인원 0.8인 이하로, 남녀별 좌석 구분
- 이용자의 편의를 위해 15m² 이상 칸막이 설치가능

③ 실험·실습실

- 45m² 이상
- 실습의 편의를 위해 15m² 이상 칸막이 설치가능
- 음악 및 피아노조율의 학원은 3m² 이상 칸막이 설치가능

④ 화장실 : 남녀구분 설치

⑤ 급수시설 : 상수도 또는 먹는물 관리법 제5조 제3항 기준의 수질에 적합할 것

⑥ 채광, 조명, 환기, 냉·난방시설

— 보건위생적으로 절적인 시설

— 야간 교습학원의 조명시설(책상면과 흑판면의 조도는 150lux 이상)

⑦ 방음·소방시설

- 소음·진동규제법의 규정에 의한 생활소음규제기준에 적합한 방음시설과 소방법의 규정에 의한 소화기구·경보설비·피난설비등 방화 및 소방에 필요한 시설을 갖추는 것

다. 청소년수련시설

● 청소년수련시설의 종류 (청소년기본법시행령 제27조)

구 분	세부시설	내 용
생활권수련시설	청소년수련관	다양한 수련거리를 실시할 수 있는 각종 시설 및 설비를 갖춘 종합수련시설
	청소년 문화의 집	간단한 수련활동을 실시할 수 있는 시설 및 설비를 갖춘 정보·문화·예술중심의 수련시설
자연권수련시설	청소년수련원	생활관(숙박기능을 갖춘 것을 말함)과 다양한 수련거리를 실시할 수 있는 각종 시설 및 설비를 갖춘 종합수련시설
	청소년 야영장	야영에 적합한 시설 및 설비를 갖추고 수련거리를 실시하거나 야영편의를 제공하는 수련시설
유 스 호 스 텔		청소년의 숙박 및 체재에 적합한 시설·설비에 부대·편익시설을 갖추고 숙식편의 제공, 여행청소년의 수련활동지원 등을 주된 기능으로 하는 시설

● 청소년수련시설의 결정기준(도시계획시설기준에관한 규칙)

- ① 유흥업소 기타 청소년의 건전한 인격형성에 지장을 초래하는 시설과 가까운 곳이 아닐 것
- ② 지역별 인구밀도를 감안하여 청소년이 쉽게 접근할 수 있도록 적절한 배치간격을 유지할 것
- ③ 규모가 작은 청소년수련시설은 청소년이 쉽게 접근할 수 있도록 생활권을 고려할 것
- ④ 주변의 토지이용계획 및 건축물과 조화를 이룰 것
- ⑤ 제1종전용주거지역·제2종전용주거지역·전용공업지역·보전녹지지역 및 생산녹지지역외의 지역에 설치할 것

● 유스호스텔

구 분	기 준
(1) 숙박실	○ 각각의 숙박실은 20인 이하, 2인실 이하의 숙박정원의 합계는 전체 숙박정원의 40/ 100 초과 금지 ○ 청소년을 동반한 가족 등에게 제공하기 위한 가족실. 이 경우 그 숙박정원의 합계는 전체 숙박정원의 30/ 100 초과 금지
(2) 대화·정보실	○ 여행·문화정보 등을 제공하고 만남의 공간으로 활용될 수 있도록 조성
(3) 자가취사장	○ 숙박정원 50인당 1조 이상의 취사설비. 다만, 그 합계가 5조를 초과하는 경우에는 5조로 할 수 있음
(4) 휴게실	○ 1개소 이상 설치
(5) 지도자실	○ 1개소 이상 설치
(6) 난방시설	○ 난방설비
(7) 비상설비	○ 비상조명 설비 또는 기구를 갖추어야 한다. ○ 비상급수설비 설치
(8) 기타시설	○ 방송설비·공중전화 및 물품보관시설

18.9. 운동시설

9. 운동시설

- 가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프 연습장 기타 이와 유사한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- 나. 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것) <2001. 9. 15 개정>
- 다. 운동장(육상·구기·볼링·수영·스케이트·롤러스케이트·승마·사격·궁도·골프장 등과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것) <2001. 9. 15 개정>

가. 체육시설

● 체육시설업의 종류 (체육시설의 설치·이용에 관한 법률시행령 제7조)

- ① 스키장업 : 눈·잔디 기타 천연 또는 인공의 재료로 된 슬로프를 갖춘 스키장을 경영하는 업
- ② 썰매장업 : 눈·잔디 기타 천연 또는 인공의 재료로 된 슬로프를 갖춘 썰매장(산림법에 의하여 조성된 자연휴양림안의 썰매장을 제외)을 경영하는 업
- ③ 요트장업 : 바람의 힘으로 추진되는 선박(보조추진장치로서 엔진을 부착한 선박을 포함)으로서 체육활동을 위한 선박을 갖춘 요트장을 경영하는 업
- ④ 빙상장업 : 제빙시설을 갖춘 빙상장을 경영하는 업
- ⑤ 종합체육 : 신고체육시설업의 시설중 실내수영장을 포함한 2종이상의 체육시설을 동일인이

한 장소에 설치하여 하나의 단위체육시설로 경영하는 업

- ⑥ 체육도장업 : 문화관광부령이 정하는 종목의 운동을 하는 체육도장을 경영하는 업
- ⑦ 테니스장업 : 3면이상의 코트를 갖춘 테니스장을 경영하는 업
- ⑧ 무도학원업 : 수강료 등을 받고 국제표준무도(볼룸댄스) 과정을 교습하는 업(사회교육법·노인복지법 기타 다른 법률에 의하여 허가·등록·신고 등을 필요하고 교양강좌로 설치·운영하는 경우와 학원의 설립·운영에관한법률에 의한 학원을 제외)
- ⑨ 무도장업 : 입장료 등을 받고 국제표준무도(볼룸댄스)를 할 수 있는 장소를 제공하는 업

● 체육시설물 설치의 제한사항(체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령)

구 분	업 종	제 한 내 용
설치금지 시설물	가. 스키장업·요트장업을 제외한 체육시설업	업소안에는 공중위생관리법 제2조 제1항 제2호의 규정에 의한 숙박업의 시설물 설치 금지
	나. 골프장업	골프장안에는 공중위생관리법 제2조 제1항 제2호의 규정에 의한 숙박업의 시설물 설치 금지. 다만, 다음의 요건에 적합한 경우에는 숙박시설을 설치할 수 있음 (1) 골프장사업계획지가 환경정책기본법 제22조의 규정에 의한 특별대책지역, 수도권정비계획법 제6조의 규정에 의한 자연보전권역, 자연공원법 제4조 내지 제6조의 규정에 의하여 자연공원으로 지정된 구역이 아닐 것 (2) 골프장사업계획지가 광역상수도구역으로부터 상류방향으로 유하거리 4km 이내 지역 일방 수질보전구역으로부터 상류방향으로 유하거리 2km 이내 지역 취수장공중이 이용하는 것에 한함으로부터 상류방향으로 유하거리 3km 그 하류방향으로 유하거리 1km 이내 지역이 아닐 것 (3) 골프장사업계획지가 수질환경보전법시행령 제36조의 규정에 의하여 수질기준 1등급으로 고시된 하천으로부터 상류방향으로 유하거리 20km 이내의 지역이 아닐 것 (4) 숙박시설을 설치하고자 하는 예정부지가 환경영향평가협의시 녹지를 보전하도록 협의된 지역이 아닐 것(사업계획승인 당시 숙박시설이 설치되지 아니한 골프장에 한함) (5) 골프장 규모가 18홀 이상일 것 (6) 골프장의 방류수의 수질이 BOD 5mg/l 를 초과하지 아니할 것 (7) 숙박시설과 수영장을 함께 설치할 경우에는 수영조의 바닥면적이 200m² (시·군의 경우에는 100m²)를 초과하지 아니하고, 숙박시설과 눈썰매장을 함께 설치할 경우에는 슬로프 면적이 1,800m²를 초과하지 아니할 것 (8) 숙박시설 건물의 층수는 5층을 초과하지 아니할 것

시설물의 규모제한	골프장업	(1) 클럽하우스의 연건축면적의 기준은 다음과 같으며, 이를 초과하여 설치 금지 (가) 9홀 미만의 골프장 : 500m² 이하 (나) 9홀 이상 18홀 미만의 골프장 : 600m² 이하 (다) 18홀의 골프장 : 3,300m² 이하로 하되, 법 제14조 본문의 규정에 의한 병설 대중골프장과 회원제골프장이 클럽하우스를 공동으로 사용하는 경우에는 400m² 이내의 면적을 추가할 수 있음. (라) 18홀을 초과하는 골프장 : 3,300m²에 18홀을 초과하는 9홀마다 600m²를 추가한 면적 이하로 하되, 법 제14조 본문의 규정에 의한 병설 대중골프장과 회원제골프장이 클럽하우스를 공동으로 사용하는 경우에는 400m² 이내의 면적을 추가할 수 있음. (마) 2 이상의 골프장이 클럽하우스를 공동으로 사용하는 경우(병설 대중골프장과 회원제골프장이 클럽하우스를 공동 사용하는 경우를 제외한다)에는 (가) 내지 (라)의 규정에 따라 각각의 골프장이 설치할 수 있는 클럽하우스의 연면적을 합한 면적 이하
--------------	------	---

비고 : “클럽하우스”라 함은 골프장부지안의 건축물로서 화장실, 탈의실, 샤워실, 식당, 매점, 휴게실, 사무실, 복도, 계단 등 이용자의 편의제공 또는 골프장의 관리·운영의 용도에 사용되는 건축물(카트고, 수위실, 중장비고, 정비고, 창고, 가설건축물, 태양열이용설비, 상수저장탱크, 소각장, 오수처리시설, 전기실, 기계실, 골프코스 사이의 휴게소, 실내주차장, 수영장, 테니스장, 골프연습장, 연수시설 등을 위한 건축물을 제외한다)을 말한다.

● 체육시설 부지면적의 제한(체육시설의 설치·이용에 관한 법률시행령)

업 종	제 한 내 용
가. 골프장업	골프장의 부지면적(초과금지) (1) 6홀 미만의 골프장 : 6만m²의 면적에 3홀을 초과하는 1홀마다 1만3천m²의 면적을 추가한 면적 (2) 6홀 이상 9홀 미만의 골프장 : 34만m²의 면적에 6홀을 초과하는 1홀마다 1만5천m²의 면적을 추가한 면적 (3) 9홀 이상 18홀 미만의 골프장 : 50만m²의 면적에 9홀을 초과하는 1홀마다 2만m²를 추가한 면적 (4) 18홀 이상의 골프장 : 108만m²의 면적에 18홀을 초과하는 9홀마다 46만8천m²의 면적을 추가한 면적
나. 스키장업	스키장의 부지면적 스키장의 부지면적 = 전체 슬로프 길이(미터) × 50m × 4
다. 자동차경주장업	자동차경주장의 부지면적 = (트랙면적 + 안전지대면적) × 6배 이내
라. 골프연습장업(실외 골프연습장업에 한함)	골프연습장의 부지면적 = (타석면적 + 보호망을 설치한 토지면적) × 2배 이내 다만, 골프코스를 설치하는 경우에는 골프코스 1홀마다 1만3천m²를, 피칭 및 퍼팅 연습용코스를 설치하는 경우에는 이에 해당하는 면적을 각각 추가할 수 있음.
마. 썰매장업	썰매장의 부지면적 = 슬로프면적의 3배

● 체육시설업의 시설기준(체육시설의 설치·이용에 관한 법률시행규칙 별표 4)

가. 공통기준

구 분	시 설 기 준
가. 필수시설	
(1) 편의시설	○ 수용인원에 적절한 주차장(등록체육시설업에 한함) 및 화장실. 다만, 당해 체육시설이 다른 시설물과 동일부지에 위치하거나 복합건물내에 위치한 경우로서 그 다른 시설물과 공동사용하는 주차장 및 화장실이 있는 때에는 별도로 갖추지 아니할 수 있음. ○ 수용인원에 적절한 탈의실·샤워실 및 급수시설. 다만, 신고체육시설업(수영장업을 제외)과 빙상장업 및 자동차경주장업에는 탈의실·샤워실을 대신하여 세면실을 설치
(2) 안전시설	○ 체육시설(무도학원 및 무도장업 제외)내의 조도는 산업표준화법에 의한 조도기준에 적합 ○ 상병자의 구호를 위한 응급실 및 구급약품. 다만, 신고체육시설업(수영장업을 제외)과 골프장업에는 응급실을 갖추지 아니할 수 있음. ○ 적절한 환기시설
(3) 관리시설	○ 등록체육시설업에는 매표소·사무실·휴게실 등 해당체육시설의 유지·관리에 필요한 시설 설치
나. 임의시설	
(1) 편의시설	○ 관람석 설치 ○ 체육용품의 판매·수선 또는 대여점 설치 ○ 관계법령의 규정에 따라 식당·목욕시설·매점 등 편의시설(무도학원업 및 무도장업 제외) ○ 관계법령의 규정에 따라 식당·목욕시설·매점등 편의시설 설치
(2) 운동시설	○ 등록체육시설업에는 그 체육시설의 이용에 지장이 없는 범위안에서 해당 체육시설외에 다른 종류의 체육시설을 설치 ○ 하나의 체육시설을 계절 또는 시간에 따라 체육종목을 달리하여 운영하는 경우에는 각각 해당체육시설업의 시설기준에 적합

나. 운동장의 설치(도시계획시설기준에관한 규칙)

● 운동장의 종류

- ① 체육시설의설치·이용에관한법률에서 정하는 체육시설중 공공용으로 사용하기 위하여 설치하는 운동장
- ② 골프장(9홀 이상인 것에 한함)
- ③ 종합운동장(국제경기종목으로 채택된 경기를 위한 운동장중 육상경기장과 1종목 이상의 운동경기장을 함께 설치하는 것이나 3종목 이상의 운동경기장을 함께 설치하는 것을 말함). 다만, 관람석의 수가 1천석 이하인 소규모 실내운동장을 제외함.

● 운동장의 결정기준

- ① 주요시설물의 주변이나 인구밀집지역에 설치하지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려할 것
- ② 제1종전용주거지역(시장·군수 또는 구청장이 설치하는 생활체육시설을 제외한다)·전용공업지역·일반공업지역·유통상업지역 및 보전녹지지역외의 지역에 설치할 것
- ③ 이용자의 접근과 분산이 쉬워야 하며, 특히 종합운동장과 대규모운동장의 경우에는 다수의 이용자가 단시간내에 집산할 수 있도록 도시내 교통수단과의 연계를 고려할 것
- ④ 종합운동장 또는 대규모운동장의 경우에는 지역간의 교통연결이 편리하도록 할 것
- ⑤ 평탄한 지형·지대에 설치하되, 기복이 있는 토지의 경사면은 부대시설 등으로 적절히 이용할 수 있도록 할 것
- ⑥ 운동장(실내운동장을 제외한다)에 대하여는 도시의 공간체계의 일환으로 설치하며, 풍향과 풍속이 비교적 일정하고 기상조건이 급변하지 아니하는 지역에 설치할 것
- ⑦ 여러 시설을 집결시키되, 부득이한 경우에는 대규모경기장의 운영과 관람자의 이용에 지장을 초래하지 아니하는 범위안에서 시설을 분산시킬 것

● 운동장의 구조 및 설치기준

- ① 운동장은 국제적으로 통용되는 규격으로 설치하되, 그 규모는 도시의 여건에 따라 적정하게 정할 것. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 주민이 자유롭게 이용할 수 있도록 설치하는 생활체육시설에 대하여는 그러하지 아니함.
 - ② 운동장에는 그 기능에 따라 다음 각목의 시설을 설치할 것
 - ㉠ 관중석
 - ㉡ 관리시설 : 관리사무소, 창고, 매표소, 안내소, 조명시설, 급수시설, 배수시설, 방수시설, 각종 표지판, 쓰레기장
 - ㉢ 편익시설 : 주차장, 휴게실, 매점, 휴게음식점, 탈의실, 욕실, 화장실
- ※ 운동장에는 운동장의 이용에 지장이 없는 범위안에서 운동장의 활용을 높이기 위한 시설을 설치할 수 있음.

● 운동장에 설치할 수 있는 다른 용도

대상 운동장	설치 가능한 용도
1. 면적이 100만㎡ 이상이고 6종목 이상의 국제규격의 경기시설을 갖춘 경기장이 있는 운동장으로서 주위에 사적과 휴식 공간이 있어 휴식·교양 및 관람에 이용할 수 있는 운동장	· 과학·문화·교양시설, 소매시장, 상점, 유스호스텔, 관광숙박시설, 관광휴게시설 · 운동장의 관리에 필요한 재정을 지원하기 위한 수익시설
2. 2002년월드컵축구대회지원법 제2조제1호의 규정에 의한 경기장시설	· 선수전용숙소 · 운동장의 관리에 필요한 재정을 지원하기 위한 수익시설
3. 면적이 10만㎡ 이상인 제14회아시아경기대회지원법 제2조의 규정에 의한 경기장시설(골프장을 제외)	· 선수전용숙소 · 운동장의 관리에 필요한 재정을 지원하기 위한 수익시설

18.10. 업무시설

10. 업무시설

- 가. 공공업무시설 : 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 <2001.9.15 개정>
- 나. 일반업무시설 : 금융업소·사무소·신문사·오피스텔(업무와 주거를 함께 할 수 있는 건축물로서 건설교통부장관이 고시하는 것을 말한다) 그밖에 이와 유사한 것으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 <2001.9.15 개정>

가. 공공청사(도시계획시설기준에 관한 규칙)

● 공공청사의 정의

- ① 공공업무를 수행하기 위하여 설치·관리하는 국가 또는 지방자치단체의 청사
- ② 우리나라와 외교관계를 수립한 나라의 외교업무수행을 위하여 정부가 설치하여 주한외교관에게 빌려주는 공관
- ③ 교정시설(교도소·구치소·소년원 및 소년분류심사원에 한함)

● 공공청사의 결정기준 및 구조·설치기준

- ① 교통을 편리하게 하여 이용자가 쉽게 접근할 수 있고 직원이 원활하게 업무를 수행할 수 있도록 하기 위하여 각종 교통수단의 배치상황을 고려할 것
- ② 교통이 혼잡한 상점가나 번화가에 설치하여서는 아니되며, 공무집행에 적합한 환경

을 유지할 수 있도록 인근의 토지이용현황을 고려할 것

- ③ 중추적인 시설은 도심지에 단독형으로 설치하고, 국지적인 시설은 이용자의 분포상황을 고려하여 분산형으로 할 것
- ④ 유사한 기능의 공공청사는 일정한 지역에 집단화할 수 있도록 기존 공공청사의 배치상황을 고려할 것
- ⑤ 주차장·휴게소·공중전화실·구내매점 등 이용자를 위한 편의시설과 안내실·업무대기실·화장실 등 부대시설을 충분히 확보할 것
- ⑥ 장래의 업무수요의 증가에 대비하여 시설확충이 가능하도록 할 것

나. 오피스텔 건축기준(건교부고시 1998-161. 98.6.8)

- ① 각 사무구획별 전용면적중 업무부분이 50% 이상일 것
- ② 욕조가 있는 욕실은 설치금지
- ③ 각 사무구획별 노대(발코니) 설치금지
- ④ 타용도와 복합건축물인 경우 오피스텔의 전용출입구를 별도설치

18-11 숙박시설

11. 숙박시설

가. 일반숙박시설(호텔·여관 및 여인숙)

나. 관광숙박시설(관광호텔·수상관광호텔·한국전통호텔·가족호텔 및 휴양콘도미니엄)

다. 기타 가목 및 나목의 시설과 유사한 것

가. 관광숙박시설

● 관광숙박시설의 종류(관광진흥법)

- ① 호텔업 : 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하거나 숙박에 부수되는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업
- ② 휴양콘도미니엄업 : 관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 당해 시설의 회원·공유자 기타 관광객에게 제공하거나 숙박에 부수되는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업

● 관광숙박 시설기준(관광숙박시설지원등에관한특별법시행규칙 별표1)

① 건축구조 및 주위환경 : 다음 각목의 요건을 갖추 것

- ㉠ 건물은 철근 콘크리트조 또는 고유의 한옥으로서 외관상 깨끗할 것
- ㉡ 주위에 유해가스·악취·먼지·연기 및 소음공해를 발생하는 유해업소가 없을 것
- ㉢ 진입로는 포장되어 있고, 주위는 나무를 심거나 화분등으로 조경이 가꾸어져 있을 것
- ㉣ 건물의 내·외벽은 잘 도색되어 있을 것
- ㉤ 교통이 편리하고 인근에 주차장이 구비되어 있을 것
- ㉥ 자체식당이 없는 경우에는 가까운 곳에 식당이 있을 것

② 객실 : 다음 각목의 요건을 갖추 것

- ㉠ 객실에는 침대가 비치되어 있거나, 방석이 충분히 비치되어 있을 것
- ㉡ 옷장·전화·천연색텔레비전 수상기·식수·컵·메모지·항공봉투·필기류등이 비치되어 있을 것
- ㉢ 출입문의 자물쇠는 자동 또는 반자동 폐쇄장치가 되어 있고, 출입문에는 안전 폐쇄기가 설치되어 있을 것
- ㉣ 창문에는 커튼등 차양막이 설치되어 있을 것

③ 객실내 욕실 : 다음 각목의 요건을 갖추 것

- ㉠ 욕조·샤워시설·세면대·수세식 변기 및 거울이 설치되어 있을 것
- ㉡ 냉·온수를 항상 이용할 수 있도록 설비되어 있을 것
- ㉢ 수건은 용도별로 2장이상 비치되어 있을 것

④ 현관로비 : 이용객이 대기할 수 있는 의자가 비치되어 있을 것

⑤ 난방시설 : 중앙집중난방식의 시설이 구비되어 있을 것

⑥ 기타사항 : 다음 각목의 요건을 갖추 것

- ㉠ 종업원은 명찰(국·영문)을 부착한 제복을 입고 근무할 수 있는 체제가 갖추어져 있을 것
- ㉡ 시트는 매일 갈아 끼울 수 있는 체제가 갖추어져 있을 것
- ㉢ 객실등은 항상 청결하게 유지될 수 있는 체제가 구비되어 있을 것
- ㉣ 국·영문으로된 이용약관은 손님이 보기 쉬운 곳에 비치되어 있을 것

18.12. 위탁시설

12. 위탁시설

- 가. 단란주점으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- 나. 주점영업(유흥주점과 이와 유사한 것을 포함한다)
- 다. 특수목욕장
- 라. 관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종 근린생활시설에 해당하는 것을 제외한다) <2001.9. 15 개정>
- 마. 투전기업소 및 카지노업소
- 바. 무도장과 무도학원

18.13. 공 장

13. 공장

물품의 제조·가공(염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것

가. 공해공장

- 대기환경보전법시행규칙 별표3 — 대기오염물질 배출시설
- 수질환경보전법시행규칙 별표3 — 폐수 배출시설
- 소음·진동규제법시행규칙 별표1 — 소음·진동 배출시설

나. 공장(공업배치 및 공장설립에 관한 법률요약)

① 공장(법 제2조 제1호)

건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설(이하 “제조시설 등”)을 갖추고 제조업을 영위하기 위한 사업장

② 아파트형 공장(법 제2조 제6호)

동일건축물안에 다수의 공장이 동시에 입주할 수 있는 다층형 집합건축물

③ 공장의 범위(영 제2조)

- ㉠ 제조업을 영위함에 필요한 제조시설(물품의 가공·조립·수리시설을 포함) 및 시험생산시설
- ㉡ 제조업을 영위함에 있어서 그 제조시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 공장 용지 안에 설치하는 부대시설로서 산업자원부령이 정하는 것

㉔ 제조업을 영위함에 있어서 관계법령에 의하여 설치가 의무화된 시설

㉕ 제㉑호 내지 제㉔호의 시설이 설치된 공장용지

④ 공장의 부대시설의 범위(규칙 제2조)

㉑ 사무실·창고·경비실·전망대·주차장·화장실 및 자전거보관시설

㉒ 수조·저유조·싸이로 및 저장조 등 저장용 옥외구축물

㉓ 송유관, 옥외주유시설, 급·배수시설, 변전실, 기계실 및 펌프실

㉔ 폐기물처리시설 및 환경오염방지시설

㉕ 시험연구시설 및 에너지이용효율 증대를 위한 시설

㉖ 공동산업안전시설 및 보건관리시설

㉗ 식당·휴게실·목욕실·세탁장·의료실·옥외체육시설 및 기숙사 등 종업원의 복지후생증진에 필요한 시설

㉘ 제품전시·판매장, 원자재 및 완제품 등의 적하차를 위한 호이스트

㉙ 기타 당해 제도시설의 관리·지원, 종업원의 복지후생을 위하여 필요하다고 산업자원부장관이 인정하는 시설

⑤ 공장의 신설제한(법 제20조)

㉑ 과밀억제권역, 성장관리권역 및 자연보전권역 안에서는 공장건축면적 500m² 이상의 공장을 신설, 증설 또는 이전·업종변경 행위불가

㉒ 단, 국민경제의 발전과 지역주민의 생활환경조성 등을 위하여 부득이한 경우 구청장(시장·군수)의 허가를 받아야 함.

⑥ 공장설립신고에서 등록까지

법률(99. 2. 8)	영(99. 8. 9)	규칙(99. 8. 9)	비 고
* 법률 제13조 공장설립신고 ○대 상 • 공장면적 500m² 이상 공장의 신설·증설 ※ 공장설립승인으로 건축법 제8조, 제9조에 의한 건축허가·건축신고를 받은 것으로 봄. ※ 공장설립신고시 건축허가를 받지 아니한 경우는 다음 아래 절차를 이행함.	* 영 제19조 공장설립승인신청서를 구청장에게 제출 공장설립 승인서 교부 ※ 공장건축면적 제조시설로 사용되는 기계 또는 장치를 설치하기 위한 건축물이나 사업장의 각층의 바닥면적의 합계	* 규칙 제6조 별지 제5호서식(공장설립 등의 승인 신청서) • 사업계획서 • 의제 허가·승인·면허 등의 명세서 • 토지·건물의 사용권을 증빙할 서류 • 공장등록증사본(이전 승인신청의 경우) * 규칙 제7조 ① 회사명 또는 대표자 성명 ② 공장부지면적(면적감소와 20% 이내의 증가는 제외) ③ 공장건축물면적(기준 공장 면적을 범위안의 감소와 20%이내의 증가는 제외) ④ 부대시설면적(기준공장 면적을 범위안의 변경제외)	※ 공장설립 등의 승인취소 사유(영 제19조의 4) ① 공장설립 등의 승인을 얻은 날로부터 3년(농지전용 허가 또는 신고가 의제된 경우에는 2년)이 경과할 때까지 공장의 착공을 하지 아니하는 경우 ② 토지형질변경허가 등이 취소되어 공장설립 등이 불가능하게 된 경우 ③ 공장설립승인을 얻은 부지 또는 건축물을 공장외의 용도로 활용하고 있는 경우 ④ 법 제13조 제1항의 규정에 의한 공장설립 등의 승인기준에 미달하게 된 경우
* 법률 제20조 과밀억제지역 성장관리지역 자연보전지역 구청장허가 ↓	○대 상 영 제26조 영 제27조 영 제27조의 2		
* 법률 제14조 건축허가 • 건축법 제8조에 의한 건축허가 ↓	※ 법률 제13조에 의한 공장의 신설·증설 또는 이전의 신고를 하지 아니한 경우는 건축허가 불가함.(법률 제50조)		

법률(99. 2. 8)	영(99. 8. 9)	규칙(99. 8. 9)	비 고
* 법률 제14조의 2 사용승인 • 건축법 제18조에 의한 사용승인 ↓			
* 법률 제15조 공장설립 완료신고 ↓	* 영 제20조 ○ 완료신고기간 • 사용검사후 2개월 이 내 구청장에게 제출	* 규칙 제9조 별지 제7호서식 (공장설립완료신고서)	
* 법률 제16조 공장등록증 교부 • 공장등록증 교부후 공장설립대장에 기재		* 규칙 제10조 • 별지 제8호서식 • 공장설립완료보고후 10일 이내 공장등록 증 교부	

다. 용도지역별 공장설립 관련법 관리체계

구 분	지역별 세분		적 용 법 률
도시지역	도시계획구역		도시계획법, 건축법
	산업단지(국가 및 지방산업단지)		산업입지 및 개발에 관한 법률
	택지개발예정지구		택지개발촉진법
	전원개발사업구역		전원개발에 관한 특례법
준도시지역	취락지구		개발계획
	운동·휴양지구		개발계획
	집단묘지지구		개발계획
	시설용지지구		개발계획
	농어촌산업지구	농공단지	산업입지 및 개발에 관한 법률
		기타지역	개발계획
농림지역	농업진흥지역		농지법
	보전임지		산림법
	초지조성지구 및 단지조성지구		초지법
준농림지역	준농림지역		국토이용관리법
자연환경보전지역	공원(보호)구역		자연공원법
	상수원보호구역		수도법
	문화재보호구역		문화재보호법
	이외지역(수산자원보전지구)		국토이용관리법
농지전용의 허용 및 제한범위			농지법

18.14. 창고시설

14. 창고시설

위험물저장 및 처리시설 또는 그 부속용도에 해당하지 아니하는 시설로서 다음 각목의 1에 해당하는 것

- 가. 창고(물품저장시설로서 냉장·냉동창고를 포함한다)
- 나. 하역장

18.15. 위험물저장 및 처리시설

15. 위험물저장 및 처리시설

소방법, 석유사업법, 도시가스사업법, 고압가스안전관리법, 액화석유가스의 안전 및 사업관리법, 총포·도검·화약류 등 단속법, 유해 화학물질 관리법에 의하여 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음 각목의 1에 해당하는 것. 다만, 자가난방·자가발전과 이와 유사한 목적에 쓰이는 저장시설을 제외한다.

- 가. 주유소
- 나. 액화석유가스충전소
- 다. 위험물제조소
- 라. 위험물저장소
- 마. 액화가스취급소
- 바. 액화가스판매소
- 사. 유독물 보관·저장시설
- 아. 고압가스 충전·저장소
- 자. 기타 가목 내지 아목의 시설과 유사한 것

가. 주유취급소의 설치기준(소방기술기준에 관한 규칙 제233 246조, 2001.1.9)

① 주유취급소와 가연성 가스시설과의 거리

주유취급소의 담·벽(대지경계선)으로부터 고압가스안전관리법·액화석유가스의 안전 및 사업관리법 또는 도시가스사업법에 의한 가연성 가스의 제조 또는 저장까지의 거리는 동법이 정하는 바에 의함

② 주유취급소의 공지

- 고정주유설비(펌프기기 및 호스기기로 되어 있는 것으로서 현수식 주유설비 포함) 주위에 주유를 받으려는 자동차 등이 출입할 수 있도록 너비 15m 이상, 길이 6m 이상의 콘크리트포장 공지를 보유하여야 함
- 콘크리트포장 공지는 주위지면보다 높게, 그 표면은 경사지게 하여 새어나온 기름 등이 외부로 유출되지 아니하도록 배수구·저유설비 및 유분리시설을 하여야 함

③ 주유취급소의 지하 매설탱크[옥외의 지하 또는 캐노피 아래의 지하(캐노피 기둥의 하부를 제외)에 매설]

탱크의 종류	용량(1개의 용량)
자동차 등에 직접 주유하기 위한 고정주유설비에 직접 접속하는 탱크	5만ℓ 이하
등유용고정주유설비에 직접 접속하는 탱크	5만ℓ 이하
보일러 등에 직접 접속하는 탱크	1만ℓ 이하
자동차 작업장 등(주유취급소안에 설치된 것)에서 사용하는 폐유 · 윤활유 등의 위험물을 저장하는 탱크	2천ℓ 이하

④ 고정주유설비의 설치기준(고정주유설비의 외측으로부터의 거리)

- 도로경계선에서 4m 이상, 대지경계선과 건축물의 벽에서 2m 이상, 개구부가 없는 벽에서 1m 이상 떨어져야 함.
- 고정주유설비와 등유용고정주유설비의 사이에는 4m 이상 떨어져야 함.

⑤ 주유취급소의 고정주유설비 · 등유용고정주유설비의 구조 기준

- 펌프기기는 주유관의 선단에서의 최대토출량이 제1석유류의 경우에는 분당 50ℓ 이하, 경유의 경우에는 분당 180ℓ 이하, 등유의 경우에는 분당 80ℓ 이하인 것으로 할 것(다만, 이동저장탱크에 주입하기 위한 등유용고정주유설비의 펌프기기는 최대토출량이 분당 300ℓ 이하인 것으로 할 수 있으며, 분당 토출량이 200ℓ 이상인 것의 경우에는 주유설비에 관계된 모든 배관의 안지름을 40mm 이상으로 하여야 함)
- 이동저장탱크의 상부를 통하여 주입하는 등유용고정주유설비의 주유관에는 당해 탱크의 밑부분에 달하는 주입관을 설치하고, 그 토출량이 분당 80ℓ를 초과하는 등유용주유설비는 이동저장탱크에 주입하는 용도로만 사용할 것
- 고정주유설비는 난연성 재료로 만들어진 외장을 설치할 것. 다만, 펌프실에 설치한 펌프기 또는 액중펌프에 있어서는 그러하지 아니함.

⑥ 주유취급소에 함께 설치할 수 있는 건축물과 시설물

종 류	기 준
1. 주유 또는 등유·경유를 채우기 위한 작업장 2. 주유취급소의 업무를 행하기 위한 사무소 3. 자동차 등의 점검 및 간이 정비를 위한 작업장 4. 자동차 등의 세정을 위한 작업장 5. 주유취급소에 출입하는 사람을 대상으로 한 점포·휴게음식점 또는 전시장 6. 주유취급소의 관계자가 거주하는 주거시설 7. 그 밖의 주유취급에 관련된 용도로서 행정자치부장관이 정하여 고시하는 건축물 또는 시설	1. 주유취급소로 사용되는 부분의 벽·기둥·바닥·보 및 상층의 바닥은 내화구조로 하고, 그 건축물에 상층이 없는 경우에는 지붕을 내화구조 또는 불연재료로 할 것 2. 주유취급소로 사용되는 부분의 2개이상의 방면에는 벽을 설치하지 아니할 것 3. 주유취급소로 사용되는 부분의 그 상층 및 하층으로 통하는 계단·통로 그밖의 유증기가 체류할 우려가 있는 구멍 또는 구덩이 등을 설치하지 아니할 것 4. 높이 1m 이하의 창 등은 밀폐하여 가연성 증기가 흘러들지 않도록 할 것

⑦ 주유취급소와 함께 설치할 수 없는 건축물

옥내주유 취급소	함께 설치할 수 없는 용도
1. 건축물안에 설치하는 주유취급소 2. 주유취급소의 용도에 사용하는 부분의 수평 투영면적에서 건축물중 주유취급소의 용도에 사용하는 부분(바닥 및 벽으로 구획된 부분에 한함)의 1층 바닥면적을 뺀 면적이 주유취급소의 부지면적에서 주유취급소의 용도에 사용하는 부분의 1층 바닥면적을 뺀 면적의 1/3을 초과하는 주유취급소	영 별표 1의 특수장소중 위락시설·판매시설·노유자시설·의료시설·아파트·기숙사·교육연구시설·공장과 근린생활시설중 단란주점·노래연습장·비디오물감상실, 지하층에 설치된 일반음식점(영업장으로 사용하는 바닥면적의 합계가 66㎡ 이상인 것에 한함) 및 음반·비디오물및게임물에관한법률 제2조의 규정에 의한 게임제공업의 용도

⑧ 주유취급소의 건축물 등의 구조

- 건축물은 벽·기둥·바닥·보 및 지붕을 내화구조 또는 불연재료로 하고, 창 및 출입구(자동차 등의 점검 및 간이 정비를 위한 작업장과 자동차 등의 세정을 위한 작업장등의 부분에 설치한 자동차 등의 출입구를 제외)에는 방화문 또는 불연재료로 된 문을 설치할 것
- 주유취급소의 관계자가 거주하는 주거시설의 용도에 사용하는 부분은 개구부가 없는 내화구조의 바닥 또는 벽으로 당해 건축물의 다른 부분과 구획하는 한편 주유를 위한 작업장 등 위험물취급장소에 면한 쪽의 벽에는 출입구를 설치하지 아니할 것

- 사무실 등의 창 및 출입구에 유리를 사용하는 경우에는 망입유리 또는 강화유리로 할 것.
이 경우 강화유리의 두께는 창에는 8mm 이상, 출입구에는 12mm 이상으로 하여야 함
- 건축물중 사무실 그밖의 화기를 사용하는 곳(자동차 등의 점검 및 간이 정비를 위한 작업장과 자동차 등의 세정을 위한 작업장등에 사용하는 부분을 제외)은 누설한 가연성의 증기가 그 내부에 유입되지 아니하도록 다음 각목의 기준에 적합한 구조로 할 것
 - 출입구는 건축물의 안에서 밖으로 수시로 개방할 수 있는 자동 폐쇄식의 것으로 할 것
 - 출입구 또는 사이통로의 문턱의 높이를 15cm 이상으로 할 것
 - 높이 1m 이하의 부분에 있는 창 등은 밀폐시킬 것
- 자동차 등의 점검·정비를 행하는 설비는 다음 각목의 기준에 적합하게 할 것
 - 고정주유설비로부터 4m 이상, 도로경계선으로부터 2m 이상 떨어지게 할 것(다만, 자동차 등의 점검 및 간이 정비를 위한 작업장중 바닥 및 벽으로 구획된 옥내의 작업장에 설치하는 경우에는 그러하지 아니함)
 - 위험물을 취급하는 설비는 위험물의 누설·넘침 또는 비산을 방지할 수 있는 구조로 할 것
- 자동차등의 세정을 행하는 설비는 다음 각목의 기준에 적합하게 할 것
 - 증기세차기를 설치하는 경우에는 그 주위에 불연재료로 된 높이 1m 이상의 담을 설치하고 출입구가 고정주유설비에 면하지 아니하도록 할 것(이 경우 담은 고정주유설비로부터 4m 이상 떨어지게 하여야 함)
 - 증기세차기외의 세차기를 설치하는 경우에는 고정주유설비로부터 4m 이상, 도로 경계선으로부터 2m 이상 떨어지게 할 것(다만, 자동차 등의 세정을 위한 작업장등이 바닥 및 벽으로 구획된 옥내의 작업장에 설치하는 경우에는 그러하지 아니함)

⑨ 주유취급소의 업무를 행하기 위한 사무소가 있는 옥내주유취급소의 기준

위⑧항의 기준에 적합해야 하면서 다음 각호에서 정하는 기준에 적합하여야 함

- 건축물에서 옥내주유취급소의 용도에 사용하는 부분은 벽·기둥·바닥·보 및 지붕을 내화구조로 하고, 개구부가 없는 내화구조의 바닥 또는 벽으로 당해 건축물의 다른 부분과 구획할 것(다만, 건축물의 옥내주유취급소의 용도에 사용하는 부분의 상부에 상층이 없는 경우에는 지붕을 불연재료로 할 수 있음)
- 건축물에서 옥내주유취급소(건축물안에 설치하는 것에 한함)의 용도에 사용하는 부분의 2 이상의 방면은 자동차 등이 출입하는 측 또는 통풍 및 피난상 필요한 공지에 접하도록 하고 벽을 설치하지 아니할 것
- 건축물에서 옥내주유취급소의 용도에 사용하는 부분에는 가연성증기가 체류할 우려가 있는 구멍·구덩이 등이 없도록 할 것
- 건축물에서 옥내주유취급소의 용도에 사용하는 부분에 상층이 있는 경우에는 상층으로의 연소를 방지하기 위하여 다음 각목의 기준에 적합하게 내화구조로 된 캔틸레버를 설치할 것

- 옥내주유취급소의 용도에 사용하는 부분(고정주유설비와 접하는 방향 및 위 제2호의 규정에 의하여 벽이 개방된 부분에 한함)의 바로 윗층의 바닥에 이어서 1.5m 이상 내어 붙일 것(다만, 바로 윗층의 바닥으로부터 높이 7m 이내에 있는 윗층의 외벽에 개구부가 없는 경우에는 그러하지 아니함)

- 위의 캔틸레버 선단과 윗층의 개구부(열지 못하게 만든 방화문과 연소방지상 필요한 조치를 한 것을 제외)까지의 사이에는 7m에서 당해 캔틸레버의 내어 붙인 거리를 뺀 길이 이상의 거리를 보유할 것

- 건축물중 옥내주유취급소의 용도에 사용하는 부분외에는 주유를 위한 작업장 등 위험물취급장소와 접하는 외벽에 창 및 출입구를 설치하지 아니할 것

⑩ 주유취급소의 담 또는 벽

- 자동차 출입을 위한 이외의 대지경계선에는 높이 2m 이상의 내화구조 또는 불연재료의 담 또는 벽을 설치

⑪ 주유취급소의 캐노피

- 배관이 캐노피 내부를 통과할 경우에는 1개이상의 점검구를 설치할 것
- 캐노피 외부의 배관으로서 점검이 곤란한 장소에는 용접이음으로 할 것
- 캐노피 외부의 배관이 일광열의 영향을 받을 우려가 있는 경우에는 단열재로 피복할 것

18.16. 자동차관련시설

16. 자동차관련시설(건설기계관련시설을 포함한다)

- 가. 주차장
- 나. 세차장
- 다. 폐차장
- 라. 검사장
- 마. 매매장
- 바. 정비공장
- 사. 운전학원 · 정비학원
- 아. 여객자동차운수사업법 · 화물자동차운수사업법 및 건설기계관리법에 의한 차고 및 주기장

가. 폐차장(도시계획시설기준에 관한 규칙)

● 폐차장

자동차관리법 제53조의 규정에 의한 자동차관리사업중 자동차폐차업의 등록을 한 자가 설치하는 사업장

● 폐차장의 결정기준

- ① 인구밀집지역이나 공공기관·학교·연구시설·의료시설·종교시설 등과 인접한 곳에는 설치하지 아니하며, 주거환경에 나쁜 영향을 주지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려할 것
- ② 대형차량의 출입에 지장이 없고 배수가 쉬우며, 시민의 보건위생에 위해를 끼칠 우려가 없는 지역에 설치할 것
- ③ 대기·수질오염 등 각종 환경오염문제를 고려하여 설치할 것
- ④ 공업지역에 한하여 설치할 것

● 폐차영업소의 시설기준(자동차관리법시행규칙 별표 28)

- ① 대 지 : 300m² 이상
- ② 사무소 : 33m² 이상

나. 자동차 및 건설기계검사시설(도시계획시설기준에 관한 규칙)

● 자동차 및 건설기계검사시설

- ① 자동차관리법시행규칙 제73조의 규정에 의한 자동차검사시설
- ② 건설기계관리법시행규칙 제32조의 규정에 의한 건설기계검사소

● 자동차 및 건설기계검사시설의 결정기준

- ① 검사를 받기 위한 자동차 및 건설기계가 접근하기 쉽고 교통이 편리한 곳일 것
- ② 검사를 받기 위한 자동차 및 건설기계의 출입으로 인하여 교통체증이 발생되지 아니할 것
- ③ 준주거지역·근린상업지역·일반공업지역·준공업지역 및 자연녹지지역에 한하여 설치할 것

● 자동차 및 건설기계검사시설의 구조 및 설치기준

- ① 설치할 수 있는 편익시설
 - ㉠ 식당, 매점
 - ㉡ 휴게실, 다방
 - ㉢ 종업원용 숙소사
- ② 위 규정된 사항외에 자동차 및 건설기계검사시설의 설치에 관하여는 자동차관리법 또는 건설기계관리법이 정하는 바에 의함.

다. 자동차 및 건설기계운전학원(도시계획시설기준에 관한 규칙)

● 자동차 및 건설기계운전학원

학원의 설립·운영에 관한 법률 제6조의 규정에 의하여 등록된 자동차운전학원 및 건설기계운전학원

● 자동차 및 건설기계운전학원의 결정기준

- ① 차량 및 건설기계의 출입에 지장이 없고 배수가 쉽게 이루어지며, 인근의 주거환경에 위해를 끼칠 우려가 없는 지역에 설치할 것
- ② 소음·대기오염 등 환경오염문제를 고려할 것
- ③ 준주거지역·일반상업지역·일반공업지역·준공업지역 및 자연녹지지역에 한하여 설치할 것

라. 차 고(여객자동차운수사업법)

① 면허기준대수

업 종	지역별 자동차면허기준대수			
	특 별 시	광 역 시	시	군
가. 시내버스운송사업	40대 이상	40대 이상	30대 이상	—
나. 농어촌버스운송사업	—	—	30대 이상	10대 이상
다. 시외버스운송사업	—	—	30대 이상	30대 이상
라. 일반택시운송사업	50대 이상(부산광역시 포함)	30대 이상	30대 이상	10대 이상

② 보유차고의 면적기준

업 종	대 당 면 적 (최저)
가. 시내버스운송사업·농어촌버스운송사업 및 시외버스운송사업	
(1) 대 형	36m ² 40m ²
(2) 중 형	23m ² 26m ²
(3) 소 형	15m ² 18m ²
나. 택시운송사업	
(1) 일반택시	13m ² 15m ²
(2) 개인택시	10m ² 13m ²

비고 : 1. 차고는 자기소유일 것, 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우 전용으로 사용하는 부분은 자기소유로 본다.

- 가. 운송사업자가 터미널의 주차장소를 차고로 사용하는 계약을 체결한 경우
- 나. 운송사업자가 국가 또는 지방자치단체가 관리·운영하는 토지를 사용허가 등을 받아 차고지로 사용하는 경우
- 다. 타인이 소유한 토지(차고지를 포함한다)를 2년 이상 장기 임대하여 차고로 사용하는 경우
2. 차고부대시설의 면적은 차고면적에 산입하지 아니한다. 다만, 자동차정비업을 겸영하고 있는 경우에는 당해 정비업에 지장이 없는 범위안에서 정비업에 사용되는 차고시설을 위 표에 의한 차고기준면적으로 인정할 수 있다.
3. 개인택시운송사업자가 자기소유외의 주차장·차고시설 등을 6월 이상 전용으로 사용하는 계약을 체결한 경우에는 위 기준에 적합한 것으로 본다.
4. 한정면허를 받은 운송사업자가 자기소유외의 주차장·차고시설 등을 한정면허기간의 만료시까지 전용으로 사용하는 계약을 체결한 경우에는 위 기준에 적합한 것으로 본다.
5. 차고면적기준은 면허 또는 인가를 받은 자동차외에 예비자동차에도 이를 적용한다.
6. 주차장법시행규칙 제2조의 규정에 의한 자주식 주차장 및 기계식 주차장과 건축법령에 의한 용도가 주차장인 건축물을 택시운송사업의 차고로 사용하고자 하는 때에는 개별주차구획 및 그 연면적을 기준으로 하여 보유차고의 최저면적기준을 적용한다. 이 경우 차고로 사용하는 주차장은 주차장법 제19조의 6 내지 제19조의 10의 규정에 의한 안전도인정·사용검사 및 정기검사를 받아야 한다.
7. 일반택시운송사업에 필요한 차고면적은 시·도지사가 인정하는 경우에는 보유차고의 최저면적기준의 25퍼센트의 범위안에서 이를 경감하여 적용할 수 있다.
8. 보유차고의 면적기준은 차고의 위치, 보유한 자동차의 종류, 자동차의 원활한 출입여부 등을 참작하여 위 표에 의한 대당면적기준의 범위안에서 관할관청이 정한다.

③ 운송부대시설

구 분	시 설 기 준
가. 사무실 및 영업소	(1) 수입금 및 배차의 관리 등 여객자동차운송사업의 수행에 필요한 사무설비 및 통신수단을 갖추어 것 (2) 운행계통의 기점·종점 및 운행경로 등 여객자동차운송사업의 경영상 필요한 장소에 설치할 것
나. 정류소	정류소는 여객의 이용에 편리한 장소에 설치하되, 매표시설 및 표지등을 설치할 것
다. 차고설비 및 차고부대시설	(1) 차고는 포장을 할 것 (2) 차고에는 일상의 점검·정비 및 세차를 할 수 있는 시설을 갖추어 것. 다만, 차고부지외의 지역에 점검·정비시설 또는 세차시설을 설치하거나 임차사용하는 경우에는 자동차의 안전·배차 기타 운송사업에 지장이 없다고 인정되는 경우에 한하여 이를 기준에 적합한 것으로 본다.
라. 휴게실 및 대기실	운송종사자가 대기하거나 휴식을 하기 위하여 사용할 수 있는 규모의 설비를 갖추어 것
마. 교육훈련시설	안전운행과 서비스의 향상 등 운수종사자에 대한 교육을 수시로 실시할 수 있는 교육시설을 갖추어 것

비고 : 1. 운수종사자 5인 이하인 경우에는 가목중 사무실과 다목의 차고설비 및 차고부대시설의 시설기준에 한하여 적용한다.

2. 일반택시운송사업자에 대하여는 위 표에 의한 기준 중 정류소의 기준을 적용하지 아니하며, 한정면허를 받은 운송사업자나 개인택시운송사업자에 대하여는 위 표에 의한 기준을 적용하지 아니한다. 다만, 관할관청이 필요하다고 인정하는 경우에는 부대시설을 기준을 따로 정할 수 있다.

18.17. 동물 및 식물관련시설

17. 동물 및 식물관련시설

- 가. 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 등을 포함한다)
- 나. 가축시설(가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험 동물사육시설 기타 이와 유사한 것을 말한다)
- 다. 도축장
- 라. 도계장
- 마. 버섯재배사
- 바. 종묘배양시설
- 사. 화초 및 분재 등의 온실
- 아. 식물과 관련된 마목 내지 사목의 시설과 유사한 것(동·식물원을 제외한다)

가. 도축장(도시계획시설기준에 관한 규칙)

● 도축장

축산물가공처리법 제2조제9호의 규정에 의한 도축장

● 도축장의 결정기준

- ① 인구밀집지역이나 학교·연구시설·의료시설·종교시설 등 정온을 요하는 시설에 근접하여 설치하지 아니하도록 인근의 토지이용계획을 고려할 것
- ② 도축장의 효율성을 높이기 위하여 필요한 경우에는 축산물가공처리법 제2조제9호의 규정에 의한 집유장·축산물가공장 또는 축산물보관장을 함께 설치할 것
- ③ 일반공업지역·준공업지역·생산녹지지역 및 자연녹지지역에 한하여 설치할 것. 다만, 축산물가공장 또는 축산물보관장을 함께 설치하는 경우에는 일반공업지역·준공업지역 및 자연녹지지역에 한하여 설치할 것
- ④ 도축장의 설치로 인하여 시민의 보건위생과 생활환경이 저해되지 아니하도록 필요한 위생시설과 환경보호시설을 하여야 하며, 인구밀집지역이 아닌 곳에 설치할 것
- ⑤ 공급대상자의 소비인구·소비량 등을 충분히 조사하여 적절한 규모를 정하여야 하며, 가축의 반입과 수육의 반출이 쉽고 교통이 편리한 곳에 설치할 것
- ⑥ 용수와 동력을 쉽게 확보할 수 있고 배수와 오물처리를 원활하게 할 수 있는 곳에 설치할 것

18.18. 분뇨 및 쓰레기처리시설

18. 분뇨 및 쓰레기처리시설

- 가. 분뇨·폐기물처리시설
- 나. 고물상
- 다. 폐기물 재활용시설

가. 폐기물처리시설(도시계획시설기준에관한 규칙)

● 폐기물처리시설

- ① 폐기물관리법 제2조제7호의 규정에 의한 폐기물처리시설중 다음 각목의 1에 해당하는 자가 설치하는 시설
 - ㉠ 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)
 - ㉡ 폐기물관리법 제26조제3항의 규정에 의한 폐기물처리업의 허가를 받은 자
 - ㉢ 폐기물관리법 제26조제3항의 규정에 의한 폐기물처리업의 허가를 받고자 하는 자로서 동 법 제26조제2항의 규정에 의하여 사업계획의 적합통보를 받은 자
- ② 폐기물관리법 제5조의 규정에 의한 광역폐기물처리시설
 - ※ 폐기물관리법시행규칙 제20조의4 각호의 시설은 제외.

● 폐기물처리시설의 결정기준

- ① 인구밀집지역이나 공공기관·학교·연구시설·의료시설·종교시설 등과 가깝지 아니하고 주거환경에 나쁜 영향을 주지 아니하도록 인근의 토지이용계획을 고려할 것. 다만, 대기환경보전법에 의한 배출허용기준에 적합한 시설을 갖춘 경우에는 그러하지 아니함.
- ② 풍향을 고려하여야 하며, 배수가 잘되고 시민의 보건위생에 위해를 끼칠 우려가 없는 지역에 설치할 것
- ③ 대기 및 수질오염 등 각종 환경오염문제를 고려하여야 하며, 주위에 담장·수림대 등의 차단공간을 둘 것
- ④ 용수와 동력을 확보하기 쉽고 자동차가 접근하기 쉬운 지역에 설치할 것
- ⑤ 매립의 방법으로 처리하는 시설은 지형상 저지대·저습지·협곡·계곡·공유수면매립예정지 등에 설치하여야 하며, 매립후의 토지이용계획을 미리 고려할 것
- ⑥ 지정폐기물외의 폐기물이나 감염성폐기물을 처리하는 폐기물처리시설은 전용공업지역·일반공업지역·준공업지역 및 자연녹지지역에 한하여 설치할 것. 다만, 다음 각목의 시설은 제2종일반주거지역·제3종일반주거지역·준주거지역 및 일반상업지역에도 설치할 수 있음.
 - ㉠ 폐기물관리법시행령 별표 2 제1호가목의 소각시설로서 1일처리능력이 2천톤 이하인 시설
 - ㉡ 폐기물관리법시행령 별표 2 제1호나목의 기계적 처리시설(압축시설 및 파쇄·분쇄시설에

한한다)로서 1일처리능력이 1천톤 이하이고 대기환경보전법에 의한 배출허용기준에 적합한 시설

- ⑦ 감염성폐기물외의 지정폐기물을 처리하는 폐기물처리시설은 전용공업지역·일반공업지역 및 준공업지역(매립의 방법에 의한 지정폐기물처리시설을 제외한다)에 한하여 설치할 것. 다만, 산업입지및개발에관한법률에 의한 산업단지인 경우에는 동법에 의하여 수립되는 산업단지개발계획이 정하는 바에 의함.

● 폐기물처리시설의 구조 및 설치기준

- ① 소각시설의 경우에는 대기환경보전법에 의한 배출허용기준에 적합한 시설을 갖출 것
- ② 소각장의 폐열을 사용하는 주민편익시설 등을 설치할 수 있도록 할 것
- ③ 위의 규정된 사항외에 폐기물처리시설의 설치에 관하여는 폐기물관리법이 정하는 바에 의할 것

18.19. 공공용시설

19. 공공용시설

- 가. 교도소(구치소·소년원 및 소년분류심사원을 포함한다) <2001.9.15 개정>
- 나. 감화원 기타 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설
- 다. 군사시설
- 라. 발전소(집단에너지공급시설을 포함한다)
- 마. 방송국(방송프로그램제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함한다)
- 바. 전신전화국
- 사. 촬영소 기타 이와 유사한 것
- 아. 통신용시설

18-20 묘지관련시설

20. 묘지관련시설

- 가. 화장장
- 나. 납골당(문화 및 집회시설에 해당하는 것을 제외한다)
- 다. 묘지에 부수되는 건축물

가. 납골당허용지역의 확대

종전(99.5.8 이전)에는 준공업·보전녹지·생산녹지지역에 한하며 허용되던 납골당이 종교집회장 안에 설치하는 납골당의 경우는 위 지역이외에 종교집화장이 허용되는 전용주거·준주거·근린상업·유통상업지역과 자연녹지지

역에까지 설치가능 지역이 확대되었다.

앞으로 화장이 늘어날 수 있도록 함으로 장묘문화의 일대 변혁을 가져올 것이다.

나. 화장장(도시계획시설기준에 관한 규칙)

● 화장장

- ① 장사등에관한법률 제12조제1항의 규정에 의한 공설화장장
- ② 장사등에관한법률 제14조제1항의 규정에 의한 사설화장장중 일반의 사용에 제공하는 화장장

● 화장장의 결정기준

- ① 토지의 취득과 화장장의 관리·운영이 쉽고 장래에 확장이 가능한 지역에 설치할 것
- ② 지형상 배수가 잘되는 장소에 설치할 것
- ③ 화장장과 그 주변지역에는 녹화 또는 조경을 하고 필요한 편익시설을 설치할 것
- ④ 이용자가 불편하지 아니하도록 진입도로를 충분한 규모로 설치할 것

● 화장장의 구조 및 설치기준

- ① 화장장에는 일반의 사용에 제공하는 납골시설과 장례식장을 설치할 수 있음
- ② 위 사항외에 화장장의 설치에 관하여는 장사등에관한법률이 정하는 바에 의함.

18- 21 관광휴게시설

21. 관광휴게시설

- 가. 야외음악당
- 나. 야외극장
- 다. 어린이회관
- 라. 관망탑
- 마. 휴게소
- 바. 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설