세계 반도체 수도 평택

건축인허가 업무 매뉴얼(2025)

도 시 주 택 국
(건 축 허 가 과)

[목 차]

Ⅰ. 건축허가・신고

1. 처리 절차 및 주요 내, 외부 협의부서 ---- 1
2. 건축허가 검토 체크리스트 ---- 3
3. 주요 반복 보완사항 ---- 7
4. 건축허가 제출서류 ---- 12
5. 비행안전 고도제한(K-55, K-6, K-13) ---- 13

Ⅱ. 착공신고

1. 처리 절차 ---- 14
2. 착공신고 시 제출 및 확인할 사항 ---- 15
3. 지반조사 보고서 ---- 20
4. 건설기술자 현장 배치 기준 및 착공연기 ---- 20
5. 현장관리인 현장배치 ---- 21
6. 착공신고 시 감리자 지정 및 공사 시공자 ---- 22
7. 공사 시 사진 동영상 촬영 대상 건축물 ---- 23
8. 안전관리계획 수립 및 안전점검 실시 체계도 ---- 24
9. 건축현장 SNS 단체방 운영 ---- 25

Ⅲ. 사용승인

1. 처리 절차 및 주요 검토 사항 ---- 26
2. 사용승인 시 감리보고서와 같이 제출할 서류 ---- 27
3. 건축자재등 품질인정 및 관리기준 개정관련 ---- 28

Ⅳ. 건축물 대장

1. 건축물 대장 생성(신축, 증축 등) 처리 절차 ---- 30
2. 건축물 대장 표시(용도)변경 정정 신고 ---- 30
3. 건축물 해체 허가・신고 ---- 31
4. 건축물 말소 및 부존재 ---- 32
5. 건축물대장 전환 및 합병 ---- 33
6. 집합건축물대장의 전유부 변경 ---- 33
7. 건축물대장 소유자변경 ---- 33
8. 건축물대장 지번 및 도로명 주소 변경 ---- 34
9. 건축물대장 분리 결합신청 ---- 34
10. 등기촉탁 ---- 35

Ⅴ. 건축 적용 기준

1. 발코니 설치 기준 ---- 36
2. 다락설치 ---- 38
3. 단독주택, 다가구주택 및 다중주택, 다중생활시설 평면계획 ---- 39
4. 주차장 관련 배치 권고 ---- 41
5. 옥상 층 조경계획 관련 사항 ---- 41
6. 돌음계단 유형 ---- 42
7. 표준바닥구조의 종류 ---- 42

8. 임대형기숙사 설치기준 및 건축위원회 심의실시 ---- 43
9. 아동친화형 건축물 추진 및 체크리스트 ---- 44
10. 승차구매점 건축위원회 심의실시 ---- 44
11. 주택단지 조성 시 건축허가 또는 사업승인 대상 ---- 45
12. 사용승인 시 설계변경 일괄처리 제외 대상 ---- 45
13. 건축공사장 안전 및 시민불편해소 ---- 45
14. 생활숙박시설 용도변경 ---- 45
15. 건축물 높이/층수 산정기준 ---- 46

Ⅵ. 건축법 상 도로

1. 건축법 상 도로 ---- 47
2. 건축법 상 도로의 연혁 ---- 47
3. 건축법 상 도로와 통행로의 개념 ---- 47
4. 건축법 상 도로 지정 · 공고 ---- 47

Ⅶ. 건축위원회 및 각종 평가

1. 건축위원회 및 건축구조안전 심의 ---- 49
2. 건축허가 관련 각종 영향평가 대상 ---- 53
3. 입주자모집공고 ---- 56
4. 분양신고 ---- 58
5. 경기도 공동주택 품질점검(공동주택, 오피스텔) ---- 60

Ⅷ. 기 타

1. 용도변경 ---- 61
2. 가설건축물 ---- 62
3. 안전관리계획 수립 및 안전점검 체계도 ---- 66
4. 건축물관리계획 수립 ---- 67
5. 오피스텔 건축허가 ---- 70
6. 에어컨실외기 설치계획 ---- 71
7. 건축조경계획 ---- 71
8. 경기도 역점사항 ---- 72
9. 건축사 재능기부 사업 ---- 72
10. 일반미관지구 해제 구역 건축선 지정 ---- 73
11. 기계설비법 안내 ---- 74
12. 집합건물법 안내 ---- 75
13. 신규 위반건축물 근절을 위한 중점 추진사항 ---- 76
14. 위반건축물 추인허가 시행방안 ---- 77
15. 평택시건축공사 부실방지 조례 신설 ---- 78
[참고 서식1, -1-1] 토지사용승락서(허가, 가설건축물) ---- 83
[참고 서식2] 건축공사 지역업체 이용실적 계획서 ---- 85
[참고 서식3] 건축허가표지판 및 공사현장 지역업체 참여실적 ---- 86
[참고 서식4] 건축공사 지역업체 이용실적 확인서 ---- 87
[참고 서식5] 건축사 재능기부사업 현장지도 결과서 ---- 88
[참고] 법개정 시행 ---- 89

[주요 변경사항]

1. 건축물 내장마감재료 대상 추가 (P 4)

2. 역량있는 건축사 인정 기간 변경 (P 22)

3. 하자이행보증보험 증권대상 확대 (P 26)

4. 사용승인 시 제출서류 추가(준공표지판 설치사진) (P 27)

5. 오피스텔 발코니 기준 변경 (P 36)

6. 생활숙박시설 용도변경시 건축위원회 심의 절차 안내 (P 45)

7. 건축물 높이 산정 적용 변경 (P 46)

8. 특수구조 건축물 확대(P 51)

9. 가설건축물 신고대상 확대(P 62)

10. 안전점검수행기관 지정 간소화 대상 수정 (P 66)

11. 평택시 건축공사 부실 방지 조례 제정 (P 78)

Ⅰ. 건축허가 · 신고

1. 처리 절차 및 주요 내·외부 협의부서

□ 처리절차 [처리기한 : 7일 – 30일]

설계자	건축허가, 신고 접수(도시계획심의 신청)	세움터
건축부서	인허가 관련부서 협의(외부기관 문서협의) ※건축부서는 건축도면 허가가능여부 검토하고, 보완사항은 설계자 전화통화 등 통지 후 세움터 협의 칸 진행사항 입력	8시간 이내 ※내부협의는 1회 문서 시행
협의부서	① 보완사항 설계자에 전화통지하고 진행사항 세움터에 입력 ※ 현장확인이 필요한 사항은 제출된 서류 이상유무만 검토 ※ 현장확인 후 보완요구사항(5일 이내)	문서접수 후 8시간 내
건축부서	② 보완사항 취합하여 총괄보완사항 입력	5일 이내 경미보완 5일 후 정식보완 입력
설계자	③ 협의부서 보완요구사항 전자문서 제출 후 부서 담당자 통보	
협의부서	④ 불가, 처리가능, 조건부처리 중 택일 결과 회신	처리기간 내
건축부서	건축허가(신고) 처리 ※ 협의 완료된 사항 가능한 8시간 내 처리	처리기간 내
	건축법 위반사항 설계자 행정조치	

□ 주요 내부 협의 사항 및 부서 ※ 외부 협의 사항 및 기관현황

협의부서	협의 항목	협의부서	협의항목
도시계획과	도시계획시설, 지구단위계획지침, 경관법 (심의: 5층이상, 연면적5천㎡ 이상, 협의건축물, 경관지구 / 자문: 공장·창고 4층 이하, 20m이상, 연면적5천㎡ 이상-조건 동시 충족시 심의 및 자문 대상)	**안전총괄과**	지하안전영향평가(10m이상굴착) 재해영향평가,자연재해대책법 (협의건축물: 우수유출저감대책수립 대지면적 2천㎡이상, 연면적 3000㎡이상 / 공장: 대지면적 2천㎡이상이고 연면적 500㎡이상)
도시개발과	도시개발사업	**정보통신과**	정보통신공사업법 (정보통신설비) - 150㎡ 미만, 신고건 제외
건축허가과	국토계획법(개발행위, 심의대상, 성장관리계획구역) 산지전용, 농지전용, 기계설비법, 공장총량제	**교통행정과**	부설주차장,교통영향평가,광역교통부담금
하수과	배수설비, 하수원인자부담금, 물재이용법	**수도계획과**	절수설비, 급수신청, 상수도부담금
환경정책과	배출시설허가, 가축분뇨, 가축사육제한, 실내공기질(100세대 이상 아파트, 연립주택, 기숙사-사용승인 시 입주예정자 확인 필요), 악취방지법	**문화유산 관광과**	문화재보호법(문화재 심의) 매장문화재지표조사(사업면적 3만㎡이상)
		문화예술과	미술장식품(1만㎡ 이상 해당용도)
기후에너지과	환경영향평가, 충전소(액화석유가스법), 친환경자동차 충전시설 관련	**한미국제교류과**	군소음대책구역 1종 (방음시설 설치조건)
환경지도과	비산먼지, 특정공사, 소음진동법	**기업투자과**	공장설립승인 협의, 지식산업센터 협의
		반도체AI과	산단 입주계약
생태하천과	수질오염총량, 정화조, 공공폐수처리시설 국유재산법, 하천법, 소하천정비법	**농업정책과**	목적외사용승인, 농업기반시설 국유재산 용도폐지
자원순환과	폐기물관리법, 건설폐기물법 공중화장실법(2천㎡이상), 생활폐기물보관시설(3천㎡이상/다중·다가구·다세대·오피)	**도로관리과**	도로법(점용·굴착), 자전거이용활성화 국유재산

협의부서	협의 항목	협의부서	협의항목
보건소	의료법(병원), 흡연실 설치	건설도로과	도로건설
공원과	공원구역, 공원저촉	산림녹지과	녹지 및 가로수 관련
노인장애인과	노인복지법, 장사법(묘지)	토지정보과	도로명주소법(건물번호판)
장애인센터	장애인편의시설 관련	일자리경제과	3,000㎡이상 판매시설(대형마트)
축산반려동물과	축산법, 초지법, 가축사육제한		
(출)건축녹지과	국토계획법(개발행위, 성장관관리계획구역), 건축법	교육청소년과	학교용지 부담금 부과대상(100세대 이상 공동주택오피스텔)
(출)건설도시과	하수도법(배수,오수,원인자부담금) 도로법, 공유수면 점용·사용허가(구거)	(출)지역경제과	공장관련, 농지전용, 충전소(액화석유가스법), 장사법(묘지)
주택과	**간판표시계획서(바닥면적합계 300㎡이상 근생, 판매시설, 숙박시설, 위락시설)**	(출)환경위생과	비산먼지, 소음진동, 악취방지법, 실내공기질, 폐기물관리법, 일반음식점 다량배출 사업자

기관명	담당업무	연락처	비고
수원국토관리사무소	국도 도로점용 협의	218-1746	
평택지방해양수산청	비관리청실시계획승인, 항만시설	680-7260	
평택시장애인편의증진기술지원센터	장애인편의시설	618-1327	
평택소방서(화재예방과)	소방협의	8053-6322	공장 (반도체, 디스플레이, 2차전지,바이오) 연면적 15,000㎡ 이상 → 소방재난본부 재난예방과와 협의
송탄소방서(화재예방과)	소방협의(청북포함)	685-8323	
한국농어촌공사(평택지사)	농어촌정비법 (용배수, 배수관련) 목적외 사용허가-사업운영부	680-5680(농어촌) 680-5611(목적외)	FAX) 681-5618 ※협의는 PDF 파일로 해야 함
K-6(공군제7항공통신전대)	비행안전협의	690-2013	제한보호구역 협의 방공관제사령부(계획과)
k-55(공군작전사령부 근무지원단 계획과장)		669-2613	
한국교육녹색환경연구원 한국생산성본부 한국부동산원 한국환경건축연구원	에너지절약계획서 검토(민간건물)	02-456-9452 02-6973-9059 02-2187-4095 02-558-8836	
에너지관리공단	에너지절약계획(공공건축물)	260-4619	
경기도평택교육지원청	학교보건법, 학원설립, 학교용지 확보 등에 관한 특례법	650-1294 650-1273	30~300세대:교육감에 분기별 통보 300세대이상 : 학교용지조성·개발
한국산업단지공단	국가산업단지(포승공단) 입주계약	070-8895-7571	(오성) 경기주택도시공사
평택산업단지관리공단	지방산업단지 입주계약 체결	611-9111	미준공 산업단지(미래첨단산업과)
한국산업안전보건공단	제조업. 유해위험 방지계획서 대상여부	031)259-7141	
한국자산관리공사(캠코)	국유재산매각	02-3420-5371	용도폐지는 시(해당부서)
국방시설본부	미군(국방부)소유 토지 인허가 협의	02-748-4255	
한국토지주택공사(LH)	택지개발사업(고덕)	612-8872	
대한송유관공사	송유관 협의	691-8113	국방부 군수기획과
한국도로공사	고속국도 협의	02-2084-1500	
국가철도공단	철도보호구역협의, 국유재산(재산운영처)	02-788-5078	협의파일 : 허가신청서PDF
국토안전관리원	시설물안전법(1·2종),안전점검종합보고서	055-771-1397	
경기고속도로(주)	평택-화성 고속도로 협의	1877-1505	
대한건축사협회	건축사보배치신고	02-3415-6800	FAX) 02-3415-6855
삼천리가스	가스공급	650-5991	
한국전력공사	전력공급	650-4283	
한국전력공사 평택전력지사	송전철탑 관련(철탑인근,선하지)	646-0356	
평택지역건축사회	간담회 등 업무 협의	657-6149	FAX) 657-3060 메일 : dud1230@nate.com
한국토지주택공사, 한국부동산원, 국토안전관리원, 한국건설기술연구원	건축물 안전영향평가		-초고층건축물(50층or200m 이상) -1동 10만㎡ 이상&16층 이상
한국수자원공사	지목(수도용지) 진출입 협의	031-270-9387	
한국지역난방공사 평택지사	집단에너지공급대상지역 관련	031-5182-8672	협의파일 : 허가신청서PDF

2. 건축허가 검토 체크리스트

검 토 항 목	결과	검 토 항 목	결과
• 토지소유권(집합건축물,대지의범위 확인),지상권자 확인 • 공간정보시스템(항공사진) 지적·도로·부지침범 현황 확인 • 토지이용계획열람 • 동일부지 내 건축허가 현황 확인 • 세움터 상 용도지역지구 확인		• 대지와 도로와의 관계(법 제44조, 영 제28조) -2천㎡ 이상(공장 3천㎡ 이상)은 6m도로에 4m이상 -막다른 도로(영 제3조의3) : 10m미만(2m), 35미만(3m), 35m이상(6m,읍면4m) ※ 단, 비도시지역이면서 면지역은 적용제외	
• 건축위원회(법 제4조,영 제5조의5,조례 제7조)(49p 참조) - 심의대상지역 지정 공고(22.08.18시행) - 건축(구조)심의 해당 건축물확인(51p 참조) ※ 건축(구조)심의대상 : 조치계획 제출 여부 확인		• 도로지정 대상 공고 단, 비도시지역이면서 면지역은 적용제외	
• 허가신청 설계도서 (규칙 [별표2]) -건축계획서, 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 구조도 구조계산서(확인서), 소방설비도 • 대리인위임장, 설계도서 인증 • 허가조사 및 검사조서 작성(법 제27조) - 신고건 포함 • 한국건축규정 체크리스트 작성 • 세움터 탭 의제협의사항 및 도로지정 입력 체크		• 건축선의 가각정리[8m 미만](법46조, 영31조) ※ 단, 비도시지역이면서 면지역은 적용제외	
		• 광역교통시설부담금 대상 여부 (주택 20세대이상 + 주택외시설)	
		• 공작물축조신고 대상 여부(2m 초과 옹벽) • 보강토 옹벽 등 대지안전 건축사 확인(구조도+배치도) (법 제40조,규칙 제25조) • 높이 8m 이상 공작물 (구조안전및 내진설계확인서, 내풍설계확인서 제출)	
• 용도별 건축물의 종류(영 제3조의5, [별표1])			
• 구조의 안전 확인(법 제48조, 영 제32조) - 2층 이상(목구조 3층) - 단독주택 및 공동주택 - 연면적 200㎡ 이상(목구조 500㎡)(축사,작물재배사×) - 높이 13미터 이상 - 처마높이 9미터 이상 - 기둥과 기둥 사이의 거리 10m 이상 - 중요도 특 또는 1 해당 건축물(구조규칙 별표11) - 박물관·기념관 등 연면적 합계 5천제곱미터 이상 - 특수구조(특수구조 건축물) - 3m 이상 캔틸레버 구조 - 무량판구조 - 공작물 8m 이상		• 배수구역외지역 최종방류계획 확인(건축,토목 도면 일치) • 공공하수시설 외 사유지, 농촌공사협의	
		• 의제 대상 여부 - 개발행위허가,농지전용,산지전용	
		• 문화재 현상변경 허가 대상 여부	
		• 군사시설보호법, 군용항공기지법협의	
		• 완충녹지·도로·하천점용·국유재산·목적외사용승인 해당여부 확인	
• 관계전문기술자와의 협력(법 제67조, 영 제91조의3) ☞ 각 서류, 설계도서에 서명날인 해야 함 * 구조기술사: 6층 이상, 특수구조, (준)다중이용건축물 3층이상 필로티형식, 중요토 특(구조규칙 별표11) ※ 중요도 특 :연면적 1,000㎡이상 위험물저장처리시설, 청사, 소방서, 방송국, 데이터센터, 병원(종합병원,응급) * 토목분야기술사 등: 토지굴착(10m), 옹벽(5m) * 건축전기(기계)설비기술사 등 ☞ 대상: ①연면적 1만㎡ 이상(창고×) ①냉동냉장,항온항습or특수청정설비 설치 건축물 500㎡ 이상 ③아파트 및 연립주택 ④목욕장,물놀이형시설(실내),수영장(실내) 500㎡ 이상 ⑤기숙사,의료시설,유스호스텔,숙박시설 2천㎡ 이상 ⑥판매시설,연구소,업무시설 3천㎡ 이상		• 공개공지 확보(법 제43조,영 제27조의2,조례 제30조) - 일반·준주거, 상업, 준공업지역 내 - 문화및집회·종교·판매·운수·업무·숙박·의료시설,운동시설 위락시설, 장례식장 해당 용도 바닥면적의 합계 5,000㎡이상	
		• 조경 (법 42조,영 27조,조례 29조)-대지면적200㎡이상 - 연면적 2,000㎡ 이상 : 15% - 연면적 1천㎡~ 2천㎡ : 10% - 연면적 1,000㎡ 미만 : 5% - 200㎡ 이상 300㎡ 미만 대지 : 3% ※ 비도시지역, 녹지지역, 대지면적5,000㎡미만 공장, 연면적합계 1,500㎡미만 공장,물류시설, 축사등 제외 ※ 조경 상세 기준 ☞ 70페이지 참조	
• 기계설비법 착공 전 확인 및 사용 전 검사 협의 -기계설비법 제15조, 영 제11조) (74p 참조) -대상 : 설비기술사 협력 대상과 동일 (⑥제외)		• 대지안의 공지(법 제58조,영 제80조의2,조례[별표3])	
• 대지의 범위 확인(영 제3조) - 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하는 경우		• 일조권(법제61조, 영86조) -정북 전용주거,일반주거,정북방향, 인접대지경계선에서 - 높이10m이하,1.5m이격,높이10m초과,높이1/2이격 * 공동주택은 채광창 방향 이격거리 적합 여부 검토	

검 토 항 목	결과
1) 건축물이 두 필지 이상에 걸쳐 건축하는 경우 (합병필수 아님. ex. 비전동 000번지 외 0필지) 2) 사용승인 신청 시 합병 조건으로 건축허가 하는 경우 ※ 토지 소유자가 다른 경우는 제외 - 하나 이상 필지 일부를 하나의 대지로 하는 경우 1) 농지·산지·개발행위 허가 받은 경우 2) 사용승인 신청 시 분할 조건으로 건축허가	
• 내화구조(법 제50조, 영 제56조) ☞ 주요구조부와 지붕 내화구조 적용 -제2종근생(공연장·종교집회장) 각각 300㎡ 이상 -문화 및 집회시설(전시장,동·식물원×),종교,위락(주점영업),장례→관람실or집회실 바닥면적의 합계 200㎡ 이상 (옥외관람석은 1천㎡) -전시장or동·식물원, 판매·운수·수련·창고·위험물저장 및 처리·자동차관련·관광휴게시설,교육연구시설(체육관·강당),운동시설(체육관·운동장),위락시설(주점×),방송통신시설 묘지관련시설(화장시설)→바닥면적 합 500㎡ 이상 -공장 바닥면적 합 2천㎡ 이상 -건축물의 2층이 다중·다가구·공동주택, 제1종근생(의료용도),제2종근생(다중생활시설),의료시설,노유자시설(아동관련시설 및 노인복지시설),수련시설, 업무시설(오피스텔),숙박시설,장례시설→바닥면적 합 400㎡ 이상 -3층 이상인 건축물 및 지하층이 있는 건축물 ※ 2층 이하인 건축물은 지하층 부분만 해당 ※ 제외:단독주택(다중·다가구×),동·식물관련시설 등 ※ 막구조의 건축물은 주요구조부에만 내화구조 적용	
• 직통계단 2개소 설치(영 제34조, 피난규칙 제8조) ★ 200㎡, 지하층, 3층 이상 시 반드시 확인필요 - 설치기준: 1)직통계단 2개소 출입구 간 가장 가까운 직선거리≧건축물 평면 최대 대각선 거리 1/2(스프링클러 등 소화설비 설치한 경우 1/3) 2)각 직통계단 간 각각 거실과 연결된 복도(통로) 설치 ※ 계단 출입구와 거실의 보행거리(30~100m) 확인 • (특별)피난계단 설치대상(법 제49조, 영 제35조) - 피난계단 대상 : 5층 이상, 지하2층 이하 - 특별피난계단 대상 : 11층 이상, 지하3층 이하 (특피 : 3㎡이상의 부속실 필요) ※ 피난층(1층)도 (특)피/11층이상→지하층도 특피 ※ (특별)피난계단은 돌음계단 불가 ☞ 38페이지 참조 • 옥외 피난계단(법 제49조, 영36조) - 대상: 피난층을 제외한 3층이상의 층으로서 공연장, 위락시설의 주점, 집회장이 있는 경우 반드시 확인	
• 계단·복도·출입구 설치(영 제48조, 피난규칙 제15조) - 연면적 200㎡초과 건축물	
• 피난 및 소화에 필요한 통로 설치(법제49조,령41조) - 문화,종교,의료,위락,장례시설 500㎡이상 3m이상 - 단독주택 0.9m이상 - 그 외 1.5m이상	

검 토 항 목	결과
- 도로 중심선에서 이격거리 확인	
• 건축법 제61조제3항 각호의 택지개발 등 지구단위계획 협의 - 남측일조권 적용, 주차장 등	
• 차면시설 설치대상 여부(령 제55조) - 인접대지 경계선으로부터 직선거리 2m 이내 이웃 주택 내부 보일 경우	
• 방화구획 (영 제46조, 피난규칙 제14조) - 10층 이하 1,000㎡이내 마다 구획 - 매층마다 구획(지하1층-지상연결 경사로 제외) - 11층 이상 200㎡이내 마다(스프링클러 600㎡) ※ 방화문 표기 개정:60분+/60분/30분 방화문	
• 방화에 장애가 되는 용도의 제한(영 제47조) - 의료시설, 노유자시설, 공동주택, 장례식장과 위락시설, 위험물시설, 공장, 자동차시설 불가 - 노유자시설과 도매,소매시장 불가 - 다중·다가구·공동주택,조산원,산후조리원과 고시원 불가	
• 건축물의 내장 마감 재료(법 제52조,영 제61조) -다중·다가구·공동주택 –발전·방송통신 시설 -제1종근생(의원,치과의원,한의원,조산원) -제2종근생(공연장·종교집회장·인터넷컴퓨터게임시설 제공업소·학원·독서실·당구장·다중생활시설) -공장, 창고·위험물저장및처리·자동차관련 시설 -5층 이상인 층 거실 바닥면적 합 500㎡ 이상 -문화및집회·종교·판매·운수·의료·노유자·수련·숙박·위락·장례시설,교육연구시설(학교·학원), 업무시설(오피스텔) -다중이용업 용도(다중이용업소법 제2조) ☞주요용도: 휴게·일반음식점 면적 100㎡ 이상(지하 66㎡) (제외:내부계단 연결 복층구조가 아니면서 영업장 주출입구가 외부 지면과 연결), 단란·유흥주점, 노래연습장 등	
• 건축물의 외부마감재료(영 제61조,피난규칙 제24조) (필로티 외부 천장 및 벽체,자재 포함) ☞ 외벽 마감재료(단열재,도장 등 코팅재료 등) 불연 또는 준불연 사용 1.상업지역(근상×) 중 -근생·문화및집회·종교·판매·운동·위락시설의 용도 바닥면적 합계 2000㎡이상 - 공장으로부터 6m 이내 건축물 2. 의료·교육연구·노유자·수련시설 3. 3층 이상 or 9m 이상 4. 1층 필로티구조 주차장 5. 공장·창고·위험물저장및처리·자동차관련 시설 ※ 5층 이하&높이22m 미만 ☞ 난연 사용 가능 (강판과 심재로 이뤄진 복합자재가 아닌 것으로 한정, 1층 필로티구조 주차장의 경우 제외)	
• 방화 창호(법52조, 영61조, 피난24조) -설치 대상: 1)외부마감재료 대상과 동일 2)창호와 인접대지경계선간 거리 1.5미터 이내 *제외: 창호로부터 스프링클러헤드 60cm 이내	

검 토 항 목	결과	검 토 항 목	결과
• 관람실 출구설치(영 제38조, 피난규칙 제10조) - 공연장·종교집회장(300㎡이상),문화집회,종교,위락,장례		• 소방관 진입창(법 제49조, 피난규칙 제18조의2) -2층 이상 11층 이하 층에 각각 1개소 이상 -수평거리 40m 이상→경우 40m 이내마다 추가 설치 -규격:폭90cm,높이1m이상,바닥면~창아래 80cm 이내 -유리:플로트판6mm이하or강화유리등5mm이하 등	
• 지하층의 구조(법 제53조, 피난규칙 제25조) -거실 바닥면적 50㎡ 이상: 피난층으로 통하는 비상탈출구·환기통 설치(직통계단2개소이상 제외) -직통계단 2개소 설치 대상 확인 -바닥면적 300㎡ 이상인 층→식수공급 위한 급수전 설치 -바닥면적 1천㎡ 이상인 층→환기설비, 방화구획 각 구획마다 피난층으로 가는 (특)피계단 1개소 이상 설치 • 지하공간 침수방지를 위한 수방기준		• 소방동의 대상 여부(400㎡ 이상) [소방시설설치및관리법 제6조, 영 제7조] - 노유자,수련 200㎡↑,6층이상 등 해당건축물 - 지하층,무창층 있는 건축물 바닥면적 150㎡↑	
• 단독주택, 공동주택 지하층 거실 설치 금지(법 제53조) - 조례 제외(아파트 관리사무소, 경비실, 용역원휴게실, 주민공동시설/단독주택 및 공관의 부속용도/부속창고)		• 승강기 설치[건축법 제64조] (건축물설비기준규칙 별표1의2 참조) - 6층이상, 연면적 2천제곱미터 이상 • 비상용승강기:높이 31미터 넘는 경우(영90조) • 피난용승강기:고층(30층↑,120m↑)건축물(피난규칙30조)	
• 경계벽 등의 설치(영 제53조, 피난규칙 제19조) -대상:다가구주택/공동주택(기숙사X)/공동주택(기숙사-침실)/의료시설-병실/학교-교실/숙박시설-객실/산후조리원-임산부실·신생아실/제2종근·생(다중생활시설)/노인복지주택/노인요양시설 -구조: 건축물의피난방화구조규칙 제19조 확인 ※다가구·공동주택 세대간 경계벽→「주택건설기준 등에 관한 규정」제14조 규정 따름 • 층간 바닥 구조 기준(영 제53조, 피난규칙 제19조) -대상:다가구주택/공동주택/오피스텔/제2종근·생(다중생활시설)/숙박시설(다중생활시설) -구조:「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조 기준」(국토부고시2018-585호) ☞ 42페이지 참조		• 배연설비 설치 (영51조2항, 설비규칙 제14조) - 6층 이상 중 300제곱이상 제2종근생(공연,종교,인터넷게임,다중생활), 문화집회, 종교, 판매, 운수, 의료, 연구소, 노유자(아동,노인복지), 유스호스텔, 운동,업무,숙박,위락, 관광휴게, 장례 - 의료(요양,정신병원)/제1종근생(산후조리원)/노유자(노인요양시설,장애인거주시설,의료재활시설)	
		• 피뢰설비 설치 (설비규칙 제20조) - 높이 20m 이상 건축물(공작물)	
		• 전기설비 설치공간 확보(설비규칙20조의2 별표3의3) - 연면적 500제곱미터 이상인 건축물 (건축물 내부 설치 금지)	
		• 공동주택,오피스텔 보일러 설치(개별난방 한정) - 설치 기준 → 설비규칙 제13조 참조	
• 거실의 반자높이(영 제50조, 피난규칙 제16조) -반자높이 2.1m이상 -문화및집회·종교·장례·위락시설(유흥주점) 등 관림실 또는 집회실 바닥면적 200㎡이상 → 4m이상		• 녹색건축물 조성지원법 제14조 – 에너지절약계획제출 (연면적500㎡ 이상 – 주거, 비주거 분리하여 동별로 산정) - 단독주택,동·식물원,냉·난방 미설치 시 제외 - 에너지 의무사항 점수 68점 이상일 경우 경기도녹색건축설계기준 검토서(별표6)에 날인하여 세움터 제출	
• 건축물 미술작품 설치 등 (문화예술진흥법 제9조, 영제12조) - 1만제곱 이상 공동주택/ 제1,2종근생/ 문화 및 집회시설(공연장,집회장,관람장)/판매/운수/병원/업무/숙박/위락/방송통신시설 ※ 미술작품설치 또는 문화예술진흥기금 출연		• 건축물의에너지절약설계기준 제21조-에너지소요량 평가서 제출 대상 -업무시설 중 연면적 합계 3천제곱 이상 -교육연구시설 중 연면적 합계 3천제곱 이상 (기준이상일 경우 EPI점수생략가능)	
• 교육환경보호구역에서의 금지행위(시설) ※ 교육환경법 제9조, 영 제22조 ☞평택교육지원청 협의 • 학원(교습소) 설치 관련 (동일건축물 내 유해업소×) ※ 학원법 제5조 - 연면적 1,650㎡ 이상 건축물 중 학원이 유해업소로부터 수평거리 20미터 이내(같은 층), 수평거리 6미터 이내(바로 위/아래 층) 적용		• 건축물의 열손실 방지 단열재 적합여부 ※ 에너지절약 설계기준(국토부 고시)	
		• 대지면적, 건축면적, 연면적 산출근거 층수제한, 건폐율, 용적률 적합여부	
		• EPS실,AV실 면적 산입(설비 점검·유지관리하기 위해 바닥이 형성된 공간인 경우에 한정)	

검 토 항 목	결과	검 토 항 목	결과
• 부동산개발업 등록대상[법 제4조, 령 제3조] - 연면적 3천㎡(연간5천㎡) 이상, 토지5천㎡(연간1만㎡) 이상 타인에게 공급(임대,판매)할 목적으로 개발 - 복합용도일 경우 주거외용도 3천㎡(연간5천㎡) 이상 (주거외 용도 연면적 합계 30%이상일 경우 한정) 1. 부동산개발업 등록사실 확인서 제출 2. 비등록대상 확인서 제출 3. 공동협약서 제출(토지주와 인허가자 동일해야 함) - 공동협약 체결현황보고서 및 협약서 사본제출 - 협약 체결 시 건축주가 토지소유권 확보해야함 ※ 비등록대상 확인서 제출 시 토지정보과(도) 및 인허가 신청자의 영업소(개인은 주소지) 소재지 관할 시도에 관련 서류 통보 ※ 비등록대상일 경우 관계자변경 안됨 (예외: 파산 등)		• 인근필지 사업승인 대상여부 확인(주택법 15조,영 27조) - 단독 30호·공동주택 30세대(도시형 50세대) - 일만㎡이상 대지조성 • 건축주 주택건설사업자 등록확인 - 건축허가 대상 주택건설사업자와 공동협약 불가능 - 1년 단독주택.공동주택 20세대(도시형 30세대) - 10,000㎡ 이상 대지조성(주택법제4조,영제14조) • 오피스텔 건축기준(국토교통부 고시) - 지상층 연면적 3천㎡ 초과 오피스텔 전용 별도출입구 설치 - 외벽의 내부선을 기준으로 산정(안목치수) - 경로당, 어린이집 부수시설로 설치 가능 - 16층이상 보행거리40m 이하, 경계벽 구조 확인	
• 갈등유발 예상시설 사전고지 - 대지면적 1천㎡이상인 위험물저장및처리시설 및 묘지관련시설, 대지면적 5백㎡이상인 동물및식물관련시설 및 자원순환 관련시설 (평택시 갈등유발 예상시설 사전고지 조례 세부용도 확인) - 사전고지 방법 (대상지역 확인 必) : 홈페이지, 해당 읍·면·동사무소 게시판을 통한 게재, 500세대 이상의 공동주택의 경우 입주자대표회, 공동주택 아닌 경우 이·통장에 서면 통지		• 범죄예방계획도 [시행령 63조의 7] 1. 다가구주택, 아파트, 연립주택 및 다세대주택 2. 제1종 근린생활시설 중 일용품을 판매하는 소매점 3. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설 4. 문화 및 집회시설(동·식물원은 제외한다) 5. 교육연구시설(연구소 및 도서관은 제외한다) 6. 노유자시설 7. 수련시설 8. 업무시설 중 오피스텔 9. 숙박시설 중 다중생활시설	
평택시 폐기물관리조례 ('24. 7. 5. 시행) - 생활폐기물 보관시설 지상설치 원칙. - 지하 설치 시 수거차량의 진·출입로의 높이를 바닥면으로부터 3.4m 이상, 상차작업이 행해지는 공간의 높이를 바닥면으로부터 4.8m 이상으로 하며 수거차량의 통행과 작업이 원활하도록 회전반경 등을 고려한 작업 공간이 확보된 곳에 설치		• 공동주택 전용면적 산정(주택법 시행규칙 제2조) - 외벽의 내부선을 기준으로 산정(안목치수) • 평택시 경관조례 [별표1~3] (심의) 경관지구, 공공건축물(2층 이상& 660㎡ 이상) 민간 지상5층 이상 & 연면적 5,000㎡ 이상) (자문) 300세대 이상 공동주택 지상4층이하 & 높이 20m이상이며, 지상층연면적 5,000㎡ 이상인 공장, 창고시설	
• 우수유출저감시설(자연재해대책법 령16조의2) - 대지 2,000㎡ (공장, 주택단지, 골프장, 공용건축물) - 공장 500㎡ 이상		• 장애인 편의시설 설치대상 여부 (법8조,령3조,별표1) - 근생 소매점,일반음식점 50㎡이상/ 학원,사무소,종교 500㎡이상 / 의원 100㎡이상	
• 물재이용설치 의무대상 - 공공업무시설, 공공청사, 골프장, 공장, 대규모점포 등			

※ 설계변경 시 도서 제출 및 실무협의

- 설계변경(허가,신고) 도서는 건축, 설비 포함 변경되는 사항에 대한 도서만 제출함
- 건축인허가 실무부서 협의는 변경되는 사항에 해당하는 부서만 협의 진행함

3. 주요 반복 보완사항

분야별	관계법령	반복보완 사항	주의사항	비고
건축	건축법 제53조 피난규칙 제25조	- 지하층 및 지하층의 구조	- 50㎡ 이상 직통계단 2개소 - 300㎡이상 급수전 1개소 - 직통계단의 피난계단설치 - 비상탈출구 설치 - 피난거리 확보 계획	
	건축법 제27조	-건축허가조사 및 검사조서	-허가조사 및 검사조서 미작성	
	건축법 시행령 제54조	- 차면시설	- 2m 이내 마주보이는 창문 차면시설 설치	
	건축법 제45조	- 건축법 상 도로 지정 공고	- 도로지정대상 있을 경우 세움터 도로지정 란에 정보 입력누락 - 건축허가·신고 시 지정공고	
	건축법 제11조제11항	- 공동주택 토지소유권 미확보(30세대 이상)	- 지상권자 동의서 - 토지소유권 확보	
	주차장법	- 주차장 진입 등 전면차로 중앙선 미표기로 주차장검토 불가	- 주차장 진입차로, 전면차로 현황 파악 제출	
	건축법 제11조	- 주택, 근생, 고시원 등 용도 부적합 평면	- 통상적 사용목적에 부합하는 건축평면, 입면 계획	
	건축법 영제87조제6항	- 전기설비 설치 공간 미확보	- 유지관리가 용이한 외부 대지상 확보 원칙(설비규칙 제20조의 2) - 연면적 500㎡이상	
	건축법 제48조, 영 제32조, 제91조의3 구조규칙 제56-60조 구조규칙 제61조	- 구조안전확인서 ※ 지반조사 결과 반영한 착공 시 구조안전확인서 - 구조기술사의 협력 (구조계산서, 구조안전확인서, 구조도면 일체 건축사와 공동 인증)	- 연면적과 구조확인서 불일치 - 구조기술사 날인 및 인증 누락 - 6층이상,특수구조,다중.준이용건물, 3층 이상의필로티형식 건축물 구조안전확인 구조기술사 협력 인증날인 - 구조안전확인서 상 비구조요소에 대한 부분 기재 확인 (비구조요소 고정철물)	
	건축법 영제119조 건축법 제2조 지하층	- 건축물 높이, 층고	- 지하층 층고, 지표면가중평균 법령에 의한 산출근거 제시	
	법제2조 건축물 용도	- 다가구주택	- 방쪼개기 불법조장 도면작성	
	건축법 시행령 제119조제1항제3호 라목	- 다락방	- 다락방 층고 법령 기준 산출 - 다락방 벽 및 측창 설치 부적합 - 외부 출입문 및 화장실 설치	
	건축법제83조	- 옹벽등 공작물 축조신고 누락	- 공작물축조 신고 누락 확인	
	민원사무처리에 관한 규정	- 세움터 민원 접수 시	- 개발행위, 산지, 농지전용 의제 처리복합민원 세움터 상 미체크	
	토지사용권원	- 토지사용 권원	- 토지사용승락서, 지상권동의 도로대장 인감날인 누락	
	건축법 시행규칙 제6조제1항 별표2	- 건축허가 신청 시 필요한 설계도서	- 내부, 외부 마감재료표 누락 - 단열표기 - 인접대지 레벨 표기 누락 - 부지 위치 안내도	
	건축법 제67조 및 영 제91조의3	- 관계전문기술자	- 관계전문기술자의 서명 날인한 도서 제출	
	건축법 제2조제1항14호	- 발코니 설치 계획 부적합	- 외기에 면한 부분 발코니 설치 - 주택이외 용도 발코니는 향후 거실로 활용되지 않도록 계획 - 발코니 면적 산정(확장,비확장발코니)	
	건축법 제2조제11호, 제44조, 시행령제28조	- 건축법 상 도로	- 도로와 대지 관계 부적합하게 적용한 계획 - 통행에 지장이 없는 경우 확대적용	사전 협의

분야별	관계법령	반복보완 사항	주의사항	비고
건축	건축법 제61조, 영86조	- 공동주택	- 세대별 전용, 공용면적 산출 - 정북방향 일조 등 이격확보외 동별, 측벽, 채광창 이격거리	
	군사시설 및 군사시설보호법 시행규칙 제7조	- 군항공기지법 협의 ※ 협의 구비서류 · 위치도(축척50000-5000/1) · 건축개요 · 임야도, 지적도 등본 · 시설배치평면도 1부 · 최고높이 표기 시설단면도 · 지반고(해발고도) 표기도	- 군항공기지법 협의 시 지반고도+건축물높이(피뢰침높이포함)=최고높이를 건축개요 상 작성 할 것 - 협의용 구비서류 pdf파일(5MB이하)(치수확인 등 선명한 해상도) - 비행안전 위탁구역 해당 시 개요표상 해발고도, 지반고, 건축고, 여유고 등 표기하여 자체검토	
	건축법 제50조, 영제56조 영제34조제2항 영제46조	- 내화구조, 방화문 - 직통계단, 피난계단	- 피난계단은 돌음계단 불가 - 내화구조 및 방화문 설치 - 방화구획면제 사유 명확히 기재	
	건축법시행령제41조	- 대지안의 피난통로 부적합	- 필로티 내 주출입구로부터 2m이상 통로 확보 - 그 외 건축물 공지까지 법적 피난통로 확보	
	피난방화규칙 제18조의2	- 소방관 진입창 미계획	- 2층이상 건축물 소방관 진입창 계획(창호평면도 표시, 창호일람표 제출)	
	피난방화규칙 제24조	- 방화유리창 미계획	- 인접대지경계선 1.5m이내 창호 설치 시 방화유리창 설치(비차열 20분이상 성능 확보)	
	피난방화규칙 제14조제6항	- 방화구획 완화대상 창고시설 화재방지설비 계획	대형창고시설 중 방화구획 완화 대상 (대형기기 등)인 경우 개구부, 개구부 외 부분 화재방지설비설치.	
개발행위	국토계획법 시행령 제56조 제4항 평택시 도시계획조례 제20조	- 진입도로의 확보	▷개발규모 별 진입도로 폭 확보 - 5,000㎡미만 : 4m이상 - 5,000㎡이상~30,000㎡ 미만 : 6m이상 - 30,000㎡ 이상 : 8m이상	
	국토계획법 영 제71조 제1항제3호, 평택시 도시계획조례 제30조	- 건축허용용도 및 지역 안에서 층수 제한 부적합	- 건축허용용도 확인 - 제1종일반주거지역, 관리지역 지상 4층 이하	
	국토계획법 시행규칙 제9조제1항	구비서류 미비	- 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류 (지상권설정동의서,토지사용동의서, 배수관매설사용동의서 등) - 설계도서 (교통처리계획도, 조경계획도, 하수처리계획도 등) - 건축물의 용도 및 규모를 기재 하는 서류 - 법 제57조제1항 규정에 의한 위해 방지 - 환경오염방지, 경관, 조경 등을 위한 설계도서 및 내역서 - 당초 개발행위(변경)허가 사항과 건축허가 신청내용이 상이	
	평택시 규모초과 시설 및 창고시설 개발행위허가 기준 (2023. 6. 8.개정)	- 입지조건 및 기반시설(도로,녹지) 확보기준 마련 - 건축물의 규모(길이,높이) 기준 - 기타 안전성(화재) 확보 기준	- 정온시설(주택지,학교,도서관등 등)의 경계로부터 200m 이상 이격 - 4,500㎡ 이상 창고시설의 경우 도로 폭원 8m 이상 연결되어야 하며, 직접 진·출입 불가시 8m 폭원 도로개설 (연장은 1km 이내로 함)	

분야별	관계법령	반복보완 사항	주의사항	비고
개발 행위	상동	상동	- 규모초과 이상의 경우 12m 이상 도로확보. - 건축물의 높이는 지하층 포함 50m 이내, 건축물의 길이는 150m 이내 2개동 이상 창고가 건축되는 경우에는 길이가 긴 건축물의 기준으로 1/5이상 이격 - 도로와 건축물사이에는 건축선 3미터 이상 후퇴하여 완충녹지 계획 - 규모초과 개발행위허가 대상은 경계부에 폭원10m 이상의 녹지대 설치 - 화재진압이 용이하도록 소방차 교행이 가능한 순환형 내부순환도로를 계획하여야 하며, 안전을 위해 소방도로 하부에는 지하층계획을 할 수 없음.	
	국토계획법 제62조(준공검사)	- 구비서류 미비	- 5m 미만의 보강토 및 콘크리트 옹벽에 대한 건축사의 확인서 필요 - 옹벽시공 후 설계서를 바탕으로 시공여부를 판단할 수허가자 및 시공사의 시공확인서 제출 필요. - 5미터 이상의 경우 토목구조기술사 구조검토 필요.	
교통	「주차장법시행규칙」 제12조	주차계획도 미첨부	- 주차구획도, 보도와 차도 구분여부, 도로점용구간, 도로중앙선 유무, 진출입구의 폭과 차량의 이동 동선 등을 자세히 표시한 주차계획도	
	「주차장법시행규칙」 제11조제5항제6호	출입문 등으로 인한 통행로 미확보	- 출입문 등으로 인하여 보행인의 통행로가 필요한 경우 시설물과 주차단위구획 사이에 0.5미터 이상의 거리를 확보	
	「주차장법시행규칙」 제6조1항2호	출구 구조	- 주차계획도 상에 출구 부근의 구조 및 시야 확보에 대한 사항을 도면에 표현	
	「주차장법시행규칙」 제6조제1항제5호나목	램프구간 내변 반경	- 주차계획도 상에 램프구간의 내변반경 기재	
	「주차장법시행규칙」 제6조제1항제5호라목	램프구간 경사도	- 주차계획도 상에 램프구간의 경사도 표기	
	「주차장법시행규칙」 제6조1항9호	지하주차장 조도	- 주차계획도 상에 지하주차장 내부의 조도 표기	
수도 절수 설비	수도법 15조, 평택시 물절약을 위한 화장실 절수설비등의 설치에 관한 조례 제5조	절수설비 설치확인서 미제출	- 절수설비 확인서와 환경표지 인증서 또는 시험성적서를 첨부하여 제출	
산지 전용	산지관리법 시행규칙 제10조	산지전용 구비서류	- 입목·죽의 벌채·굴취를 통한 이용 또는 처리 계획 - 토사처리계획,토공량산정서 - 재선충병 방제계획서 - 현장경계표시 - 산지의 전용면적이 과다하지 않게 할 것	
농지 전용	농지법시행령 제45조	농지전용부담금	- 농지전용부담금 납부 후 건축허가 처리	
	농지법 제34조	불법 농지전용	- 불법 농지전용 원상복구	

분야별	관계법령	반복보완 사항	주의사항	비고
지구 단위 계획	국토계획법 제54조	도면상에 지구별 지구단위계획 시행지침에 맞는 기준 및 적용(설계) 체크리스트 제출	- 건축한계선 적합여부 - 차량진출입불허구간 - 차량진출입 폭 - 전면공지 내 조성방안 - 지붕(경사지붕) 면적비율 - 태양광,태양열 제원 표기 - 발코니 플랜터 유무 등	
환경	수질환경보전법	- 수질오염배출량	- 수질오염배출량 최소화하여 사업계획 수립하고 사업시행 전후 오염배출량 정확히 산정하여 별도협의서류 첨부	
폐기물	폐기물관리법	- 자원순환시설 건축용도	- 사업목적, 시설공정, 용량, 원료 사용량 명기 - 쓰레기분리수거 설치 계획	
		- 사용승인 시	- 폐기물처리확인서, 처리신고필증첨부	
정보 통신	정보통신공사업법 방송통신설비 기술기준에 관한 규정	정보통신 설계도면 누락	- 신고 및 검사제외 대상 - 건축물도 적정설치 협의받아야 함	
		설계도면 미인증	- 정보통신 설계업체 인증과 업체 증명 서류제출	
		이동통신설비구축 의무화 미이행	- 의무화 대상"구축지원센터"협의 필요	
배수 설비	평택시 하수도 사용조례 제3조	우·오수계획도누락	- 우·오수계획도 첨부	
개인 하수 처리 시설	하수도법 제34조 및 같은법 시행규칙 제27조	구비서류 누락, 변경내용 미반영, 인증(협업) 누락	- 해당시설 설계도서, 배수계통도 첨부 - 오수발생량산정표작성(변경시,재작성) - 개인하수처리시설 설치(변경)신고서에 설계.시공업자의 인증(협업)처리타법 방류수수질강화기준이 있는 경우, 반드시 변경신고를 득할 것	
하수 원인자 부담금	평택시 하수도 사용조례 제19조	오수발생량 산정표 누락	- 하수도법 시행령 제24조제5항에 따른 오수발생량 산정표 작성 ※ 환경부고시 제2018-153호(18.9.28) 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조처리 대상인원 산정방법」	
물 재이용 시설	물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8~9조	물 재이용 시설 (빗물. 중수도) 설치계획도 누락 - 건축면적 1만이상 공동주택 - 공장 1일 폐수배출량 1500㎥ 이상 - 발전시설 1일 폐수배출량 1500㎥ 이상 - 연면적 6만이상 물류시설 등	- 물 재이용시설(빗물. 중수도) 설치가 의무대상인 경우 건축허가 시 설계도서 첨부 < 주 의 > - 건축 준공시 물 재이용 시설 설치기준을 충족하지 못하는 경우 설치확인서 발급불가 및 과태료 부과대상이나, 준공시점에서는 재이용시설의 설계변경(공사)이 불가능하여 허가 시 검토되어야 함.	

※ 이렇게 하시면 건축인허가 처리가 빨라집니다. (공통사항)

- **배치도에는 인접경계 이격거리, 도로와 대지경계, 도로후퇴면적 명확히 구분**
- **공공도로에서 신청대지까지 진출입하는 구간의 도로의 법적 여부 표기**
- **개요 도서에 의제처리사항, 각종영향평가 필요한 사항 표기**
- **개요 및 각 협의도서에 설계변경 시 변경되는 사항을 구체적으로 표기**
- **높이, 평면계획 변경, 대지면적 변경, 위치변경 등 단순 설계변경은 해당도서 만 제출**
- **공장, 개발행위허가, 산지전용, 입주계약, 국유재산 목적외 승인, 도로점용 등 사전 허가(절차)를 거친 사항은 허가공문과 협의조건 제출하면 건축허가 시 불필요한 협의부서를 줄일 수 있음.**

- 반복상시 보완사항을 숙지하여 설계 시 보완이 나오지 않도록 사전 검토 협조
- 기본 도서미비 등 보완사항이 있음을 알면서 건축인허가 접수 금지
- 모든 인허가 제출도서는 누구나 쉽게 알아 볼 수 있도록 작성
- 각 부서 담당자 보완요청 시 신속한 보완도서 제출 후 담당자 연락 협조
- 부서 보완요구에 이의가 있는 경우 의견조율 협조
- 농지전용부담금 납부가 지체되지 않도록 협조
- 모든 보완사항 제출 시 세움터 보완완료 클릭하여 주시기 바랍니다.

"신속한 건축인허가는 소통이 필요합니다."

4. 건축허가 제출서류[건축법 시행규칙 별표2(참고)]

연번	세움터 폴더명	제출(표시)하여야 할 도서 및 서류	비고
1	문서	- 도로.대지 토지소유 및 사용 증명서류(도로대장 포함) - 오수정화조, 배수, 도로, 개발행위허가 등 의제신청 서류 - 기타 건축허가 전 득한 각종 필증 - 부동산개발업등록(대상 건축물)	
2	건축계획서	- 개요(위치도,대지면적,지역지구, 도시계획 등) - 건축규모(건축,연면적,높이, 층수 등) - 건축물 용도별 면적, 주차장규모 및 산출근거 - 에너지절약계획서(해당건축물) - 노인 및 장애인 등을 위한 편익시설설치계획 및 도면 - 건축심의결과 조치사항(건축심의 받은 사항)	
3	배치도	- 축척,방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비, - 대지의 종.횡단면도, 건축선 및 대지경계선 이격거리 - 주차동선 및 옥외주차계획, 공개공지 및 조경계획 (사전환경성검토 이행사항 포함)	
4	평면도	- 1층 및 기준층 평면도(복도, 계단, 승강기, 기둥 벽, 등 표기) - 방화구획 및 방화문위치(면제 시 사유 표기)	
5	입면도	- 2면이상 입면계획, 외부마감재료 표기 - 간판 및 건물번호판의 설치계획(크기.위치)	
6	단면도	- 종.횡 단면도(각층 스라브 두께표기) - 각층의 높이, 각층의 높이 및 반자높이 표기 - 지하층, 다락층 가중평균 산출근거 표기	
7	구조도	- 구조평면, 단면, 주요부분 상세도면도서인증확인)-구조기술사(관계전문기술자 협력 대상 건축물) - 구조안전 및 내진설계확인서(건축, 공작물포함)	
8	구조계산서	- 구조계산서 목록표(총괄표, 구조계획서, 설계하중, 주요구조도, 배근도 등) - 구조내력상 주요한 부분의 응력 및 단면 산정 과정 - 내진설계의 내용	
9	소방설비도	- 소방법에 의한 소방관련 설비	

※ 건축관계자 변경신고

- 착공신고 된 건축주 변경 시 감리,설계,시공자 기존계약관계 승계여부를 포함여부 확인

※ 기존 건축주가 받은 토지・도로승락서, 지상권동의 징구하지 않음

※ 경매로 인한 토지주 변경 시 지상물권, 허가권 포함여부 확인할 것

- 기타관계자 변경 : 설계.감리.도급계약서 신청서 공란 없이 작성

5. 비행안전 고도제한(K-55, K-6, K-13)

□ k-55 비행안전 제한 고도높이(☎669-2613) - 오산공군기지(공군작전사령부근무지원단 계획과 협의)

구역별	제한 고도높이	비고(협의위탁범위)
제2구역	해발 11.88m+거리50m당 1m 제한 (최고163.88m)	
제3구역	해발 163.88m 수평제한	해발 140m 이하
제4구역	해발 11.88m+거리7m당 1m(최고 56.88m) 제한	
제5구역	해발 11.88+해발45m = 56.88m 수평높이 제한	9m 이하의 200㎡ 이하(둘다만족)
제6구역	해발 56.88m + 거리20m당 1m(최고163.88m)제한	해발56m ~ 140m 미만

□ k-6 비행안전 제한 고도높이(☎690-2013) - 캠프 험프리스(공군제7항공통신전대 계획과 협의)

구역별	제한 고도높이	비 고(협의위탁범위)
제2구역	해발 15.54m+거리50m당 1m(최고167.54m)제한	
제3구역	해발 167.54m 수평제한	해발 140m 이하
제4구역	해발 15.54m+거리7m당 1m 제한	
제5구역	해발 60.54m 수평높이 제한	
제6구역	해발 60.54m + 거리20m당 1m 제한	해발 45m 이하
위탁범위 내 협의요청	건축물·공작물 해발높이 판단이 어려운 경우/ 해발높이 초과하는 임시공작물(크레인 등)설치 전기(발전)사업과 관련한 공작물 설치 / 연막·증기를 발산하는 건축물	

□ k-13 비행안전 제한 고도높이(☎220-1015) - 수원공군기지(제10전투비행단 계획처 협의)

- 3구역만 해당되며 해발 178.21m 미만까지 위탁범위

□ 비행안전협의 시 구비서류(협의문서: pdf 파일 용량 6Mb 이하)

- 군사기지 및 군사시설 보호법 시행규칙 제7조(행정기관의 처분에 관한 협의 등) 제출해야 할 서류

1. 관련 허가신청서 1부
2. 사업계획 개요서 1부
3. 사업계획구역이 도시된 지적도 등본 또는 임야도 등본 1부
4. 시설배치 요도(평면) 1부
5. 시설단면 입면도 1부 (모든 장애물을 포함한 최고높이 표시)
6. 지반고(해발고도) 명기 도면 1부 (지표면 변경시 계획도 포함)

□ 비행안전 위탁범위 검토절차

1. 브이월드에서 해당 지번 해발고도 확인
   (브이월드 → 지도조회(2D) → 오른쪽상단 2D지도 선택 → 주제도 좌측하단 기타
   → 비행안전/장애물제한구역 → 지번검색 → 해당지번 클릭)
2. 설계도서(단면도)에 지반고, 해발고도 표기되었는지 확인
   ※ 예시 : 해발고도 100m, 지반고 30m일 경우 건물높이(피뢰침 등 포함) 70m까지 가능

Ⅱ. 착공신고 등

1. 처리 철차 [처리기한 3일]

건축주	감리자, 시공자 계약	
↓		
설계자	착공신고 접수	세움터
↓		
건축부서	착공 시 제출도서 및 구비서류 확인 인허가 시 착공 시 이행할 사항 확인	접수 후 8시간 내
	비산먼지발생사업장 신고, 도로점용 등	해당 될 경우
↓		
건축부서	착공신고 처리(해당부서 문서 통보)	처리기간 내

2. 착공 시 제출 및 확인할 사항

연번	세움터폴더	제출(표시)하여야 할 도서 및 서류
1	문서	- 설계·감리 보험증서 또는 공제증서의 사본(건축사법 시행령 제21조제2항) - 비용납부영수증 및 착공 전 필증(비산먼지, 특정공사, 도로점용 등) - 기계설비 착공 전 확인 필증 - 건축공사안전관리예치금(연면적 1000㎡ 이상 등) - 건축관계자 상호간 계약서(건축주,설계.감리.시공자) - 현장관리인 지정서(졸업증, 자격증, 계약서) - 건축허가 표지판 사진 - 산업안전보건법 재해예방 전문기관 기술지도계약서 - 지역업체이용계획서(1,000㎡ 이상, 공공발주, 단지조성) 50%이상 비율 준수 - 건축(구조)심의 대상 시 조치계획서
2	건축도서	- 지반조사서(2층이하 소규모 200㎡이하 건축물 S_5 등급 적용 시 제외) - 구조안전 및 내진설계확인서 및 구조계산서 - 인근 피해방지계획(가설휀스 및 가림막계획) - 토지굴착, 옹벽도 중 흙막이 구조도면(지하2층이상 해당) ※ 착공 시 토지굴착 사항을 매설물 관리기관에 통보 - 산업안전보건법 제38조의 2 석면조사결과서 ※ 석면함유 시 지방노동관서의 장 등에게 통보
3	시공자 관련서류	- 건설업등록증(시공자제한 건축물에 한함) - 현장대리인선임계(자격증사본) - 품질,안전관리계획서 기타 시공자 관련 서류
4	감리자	- 건축사보 배치신고서(해당분야 2년이상 건축분야 건축사보 전체 공정기간 상주, 토목, 전기, 기계분야별 건축사보 해당 공정기간 1명이상 상주) (아파트, 5000이상, 5개층연속 3000이상, 준다중이용 건축물) - 다중이용건축물 건기법에 의한 건설엔지니어링사업자가 감리 단 건기법영60조 건설사업관리기술인 배치 시 건축사 감리가능 - 설계의도 구현 계약서(공사감리 지정 대상)
5	관계전문기술자와의 협력	- 연면적 1만이상(창고제외), 에너지절약계획제출대상(아파트,연립주택 등)은 전기(승강기) 분야에서 건축전기설비기술사,발송배전기술사의 설계협력(인증) - 환기,난방 등 설비분야에서 건축기계설비기술사 또는 공조냉동기계기술사의 설계협력(인증) - 구조안전확인을 구조기술사가 한 경우 해당기술사 인증 ※ 설비규칙제2조제3조, 구조규칙제61조 등 관련법령 참조
기타		※ 법 제21조에 따라 건축물의 공사와 관련 없는 설계도서는 제출하지 아니한다. ※ 고용.산재보험관련 착공신고 처리시 (근로복지공단평택지사) 공문 통보 ※ **2025년도 표준건축공사비 2,380,000원**

□ 착공신고에 필요한 설계도서(제14조제1항 관련)(개정 21.8.27.)[별표4의2]

분 야	도서의 종류	내 용
1. 건축	가. 도면 목록표	공종 구분해서 분류 작성
	나. 안내도	방위, 도로, 대지주변 지물의 정보 수록
	다. 개요서	1) 개요(위치・대지면적 등) 2) 지역・지구 및 도시계획사항 3) 건축물의 규모(건축면적・연면적・높이・층수 등) 4) 건축물의 용도별 면적 5) 주차장 규모
	라. 구적도	대지면적에 대한 기술
	마. 실내재료마감표	1) 바닥, 벽, 천정 등 실내마감재료 및 외벽마감재료 2) 건축자재 성능 및 품명, 규격, 재질, 질감, 색상 등의 구체적 표기
	바. 배치도	축척 및 방위, 건축선, 대지경계선 및 대지가 정하는 도로의 위치와 폭, 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리, 신청 건물과 기존 건물과의 관계, 대지의 고저차, 부대시설물과의 관계
	사. 주차계획도	1) 법정 주차대수와 주차 확보대수의 대비표, 주차배치도 및 차량 동선도 차량진출입 관련 위치 및 구조 2) 옥외 및 지하 주차장 도면
	아. 각층 지붕평면도	1) 기둥・벽・창문 등의 위치 및 복도, 계단, 승강기 위치 2) 방화 구획 계획(방화문, 자동방화셔터, 내화충전구조 및 방화댐퍼의 설치계획 포함)
	자. 입면도(2면 이상)	1) 주요 내외벽, 중심선 또는 마감선 치수, 외벽마감재료 2) 건축자재 성능 및 품명, 규격, 재질, 질감, 색상 등의 구체적 표기 3) 간판 및 건물번호판의 설치계획(크기・위치)
	차.단면도(종・횡단도)	1) 건축물 최고높이, 각 층의 높이, 반자높이 2) 천정 안 배관 공간, 계단 등의 관계를 표현 3) 방화구획 계획(방화문, 자동방화셔터, 내와충전구조 및 방화댐퍼의 설치 계획을 포함)
	카. 수직동선상세도	1) 코아(Core) 상세도(코아 안의 각종 설비관련 시설물의 위치) 2) 계단 평면・단면 상세도 3) 주차경사로 평면・단면 상세도
	타. 부분상세도	1) 지상층 외벽 평면・입면・단면도 2) 지하층 부분 단면 상세도
	파. 창호도	창호 일람표, 창호 평면도, 창호 상세도, 창호 입면도
	하. 건축설비도	냉방・난방설비, 위생설비, 환경설비, 정화조, 승강설비 등 건축설비
	거. 방화구획 상세도	방화문, 자동방화셔터, 내화충전구조, 방화댐퍼 설치부분 상세도
	너. 외벽 마감재료의 단면 상세도	외벽의 마감재료(외벽에 설치하는 단열재를 포함)의 종류별 단면 상세도(법 제52조제2항에 따른 건축물만 해당)
2. 일반	가. 시방서	1) 시방내용(국토교통부장관이 작성한 표준시방서에 없는 공법인 경우만 해당) 2) 흙막이공법 및 도면

분 야	도서의 종류	내 용
3. 구조	가. 도면 목록표	
	나. 기초 일람표	
	다. 구조 평·입·단면도 (구조안전 확인 대상 건축물)	1) 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 2) 주요부분의 상세도면(배근상세, 접합상세, 배근 시 주의사항 표기) 3) 구조안전확인서
	라. 구조가구도	골조의 단면 상태를 표현하는 도면으로 골조의 상호 연관관계를 표현
	마. 앵커(Anchor)배치도 및 베이스 플레이트(Base Plate) 설치도	
	바. 기둥 일람표	
	사. 보 일람표	
	아. 슬래브(Slab)일람표	
	자. 옹벽 일람표	
	차. 계단배근 일람표	
	카. 주심도	
4. 기계	가. 도면 목록표	
	나. 장비일람표	규격, 수량을 상세히 기록
	다. 장비배치도	기계실, 공조실 등의 장비배치방안 계획
	라. 계통도	공조배관 설비, 덕트(Duct) 설비, 위생 설비 등 계통도
	마. 기준층 및 주요층 기구 평면도	공조배관 설비, 덕트 설비, 위생 설비 등 평면도
	바. 저수조 및 고가수조	저수조 및 고가수조의 설치기준을 표시
	사. 도시가스 인입 확인	도시가스 인입지역에 한해서 조사 및 확인
5. 전기	가. 도면 목록표	
	나. 배치도	옥외조명 설비 평면도
	다. 계통도	1) 전력 계통도
		2) 조명 계통도
	라. 평면도	조명 평면도
6. 통신	가. 도면 목록표	
	나. 배치도	옥외 CCTV설비와 옥외방송 평면도
	다. 계통도	1) 구내통신선로설비 계통도
		2) 방송공동수신설비 계통도
		3) 이동통신 구내선로설비 계통도
		4) CCTV설비 계통도
	라. 평면도	1) 구내통신선로설비 평면도
		2) 방송공동수신설비 평면도
		3) 이동통신 구내선로설비 평면도
		4) CCTV설비 평면도

분 야	도서의 종류	내 용
7. 토목	가. 도면 목록표	
	나. 각종 평면도	주요시설물 계획
	다. 토지굴착 및 옹벽도	1) 지하매설구조물 현황 2) 흙막이 구조(지하 2층 이상의 지하층을 설치하는 경우 또는 지하 1층을 설치하는 경우로서 법 제27조에 따른 건축허가 현장조사·검사 또는 확인시 굴착으로 인하여 인접대지 석축 및 건축물 등에 영향이 있어 조치가 필요하다고 인정된 경우만 해당한다) 3) 단면상세 4) 옹벽구조
	라. 대지 종·횡단면도	
	마. 포장계획 평면·단면도	
	바. 우수·오수 배수처리 평면·종단면도	
	사. 상하수 계통도	우수·오수 배수처리 구조물 위치 및 상세도, 공공하수도와의 연결방법, 상수도 인입계획, 정화조의 위치
	아. 지반조사 보고서	시추조사 결과, 지반분류, 지반반력계수 등 구조설계를 위한 지반자료 (주변 건축물의 지반조사 결과를 적용하여 별도의 지반조사가 필요 없는 경우, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따른 소규모건축물로 지반을 최저 등급으로 가정한 경우, 지반조사를 할 수 없는 경우 등 허가권자가 인정하는 경우에는 지반조사 보고서를 제출하지 않을 수 있다)
8. 조경	가. 도면 목록표 나. 조경 배치도 다. 식재 평면도 라. 단면도	법정 면적과 계획면적의 대비, 조경계획 및 식재 상세도

비고 법 제21조에 따라 착공신고하려는 건축물의 공사와 관련 없는 설계도서는 제출하지 않는다.

□ 착공신고서 검토사항 [해당사항에 한함]

검 토 사 항		비고
계약서 사본	도급계약서, 감리계약서, 설계계약서(설계·감리 보험증서 또는 공제증서 사본) 현장관리인 지정서류, 허가권자 감리지정 대상 설계자 설계구현 계획서 등 산업안전보건법 재해예방 전문기관 기술지도계약서 사본	
건설업면허대상	건설업등록증·면허수첩/사업자등록증/인감증명서/사용인감계/등기부등본 ※ 건설업자 시공대상 [건설산업기본법 제41조] - 연면적 200㎡ 초과 건축물, 연면적 200㎡ 이하 건축물 중 공동주택, 단독주택(다중·다가구주택, 공관 기타 건산법 시행령 제36조) 등	납세증명 (국세·지방세)
현장대리인 [건산법 시행령 별표5] 5억미만 인접시·군 2개현장 배치 가능 (건산법 시행령 제35조제3항)	700억 이상 : 기술사 (건설산업기본법 시행령 제88조 참조) 500억 이상 : 특급5년/기술사 또는 기능장 300억 이상 : 기사10년/특급3년/기술사 또는 기능장 100억 이상 : 기사 5년/특급/고급3년/산업기사7년/기술사 또는 기능장 30억 이상 : 기사 3년/산업기사 5년/고급/중급3년 30억 미만 : 산업기사 3년/중급/초급3년	***겸직불가*** 재직증명서 자격증사본 경력증명서 선임계약서 ***중복배치확인*** 착공신고-공사시공자-현장배치건설기술자현황에 각 건설기술자 입력하게 하여 전국배치현황조회 검색
품질관리자 [건기법 시행규칙 별표5]	특급 1000억이상or5만㎡이상 다중이용건축물/시험실50㎡/특급3년1,중급1,초급1 고급 품질관리계획 수립 대상/시험실 50㎡/고급2년1,중급1,초급1 중급 100억이상or5천㎡이상 다중이용건축물 /시험실 18㎡/중급1,초급1 초급 품질시험계획 대상 건축물/시험실 18㎡/초급1	
안전관리자 [산안법 시행령 제16조제1항 별표3]	50억~60억 미만: 1명(2023.7.1.적용) / 60억~80억 미만: 1명(2022.7.1.적용) 80억~100억 미만: 1명(2021.7.1.적용) / 100억 이상: 1명(2020.7.1. 적용) 800억~1,500억 미만 : 2명 / 1,500억~2,200억 미만 : 3명 2,200억~3,000억 미만 : 4명 ····· * 공사금액은 부가가치세 포함한 금액 * 안전관리자 자격요건 확인 – 산안법 시행령 [별표4]	
보건관리자 [산안법 시행령 제20조 별표5]	800억이상 : 1명 이상 (1400억 증가할때마다 1명씩 추가) → 의사, 간호사, 산업위생관리산업기사, 대기환경산업기사, 인간공학기사 산업보건 또는 산업위생분야 학위 취득자 선임 필요 ※ 1명 배치 가능(기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 제29조제4항)	
건설재해예방 전문지도기관 기술지도계약서 [산안법 제73조]	1억 이상 ~ 120억 미만 또는 제11조 건축허가 대상 건축공사 ※ 제외 대상: 1개월 미만 공사, 안전관리자의 자격을 가진 자 선임, 유해위험방지계획서 제출공사 ※ 고용노동부장관이 지정하는 전문기관이어야 함	
유해위험방지계획서 공단 접수증 [산안법 제42조]	지상31m 이상/ 연면적3만㎡/ 연면적5천㎡ 이상 문화 및 집회시설, 판매시설 운수시설, ·종교시설, 종합병원, 관광숙박시설, 지하도상가, 연면적5천㎡ 이상 냉동·냉장 창고시설의 설비 및 단열공사 / 깊이10미터 이상 굴착공사	한국산업안전 보건공단 (공사개시30일전)
안전관리예치금 [건축법 제13조, 건축조례 제20조]	동당 연면적 1,000㎡이상 건축물은 건축공사비(연면적X표준건축공사비) 1%이상 예치해야 함 공사기간에 12개월 가산 ※ 2025년 국토교통부 고시 표준건축공사비 : 2,380,000원	
품질관리계획서 [건기법 시행령 제89조제1항]	건설사업관리 대상 총공사비 500억, 다중이용 건축물 연면적 3만㎡ 이상 계약에 품질관리계획 수립하도록되어 있는 공사 * 공사감독자 또는 감리자 검토 확인 후 발주자 승인받아야 함	건설공사 품질관리 업무지침(국토교통부 고시 참조)
품질시험계획서 [건기법 시행령 제89조제2항/별표9]	총공사비 5억 토목공사, 연면적 660㎡ 이상, 총공사비 2억 이상 전문공사 * 공사감독자 또는 감리자 검토 확인 후 발주자 승인 받아야 함	

<table>
<tr><th colspan="3">검 토 사 항</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">안전관리계획 수립
[건기법 시행령 제98조]</td><td>시에서 선정한 기관에서 검토
(2022.10.4. 평택시 시행)

*제1·2종시설물은 국토안전관리원에 검토 의뢰</td><td rowspan="3">안전관리계획 수립 대상 건축물 (점검대상 건축물)
1. 시특법 제1종시설물 (시특법 시행령 별표1)
- 21층 이상 또는 연면적 5만㎡ 이상 등
2. 시특법 제2종시설물 (시특법 시행령 별표1)
- 16층 이상 또는 연면적 3만㎡ 이상 건축물
- 5천㎡ 이상 해당 용도 건축물
----
3. 지하10m 이상을 굴착하는 건설공사
4. 폭발물을 사용하는 건설공사
5. 10층이상 16층 미만 건설공사
6. 10층 이상인 건축물의 리모델링/해체공사
7. 수직증축형 리모델링(주택법 제2조제25호다목)
8. 건설기계 사용되는 건설공사
- 천공기(높이가 10미터 이상인 것만 해당)
- 항타 및 항발기 사용
- 타워크레인 사용
9. 가설구조물을 사용하는 건설공사
- 높이가 31미터 이상인 비계
- 브라켓(bracket) 비계
- 작업발판 일체형 거푸집 or 높이가 5미터 이상인 거푸집 및 동바리
- 터널의 지보공 또는 높이가 2미터 이상인 흙막이 지보공
- 동력을 이용하여 움직이는 가설구조물
- 높이 10미터 이상에서 외부작업을 하기 위해 작업발판 및 안전시설물 일체화하여 설치하는 가설구조물
- 공사현장에서 제작하여 조립·설치하는 복합형 가설구조물</td><td rowspan="3">24페이지 참조</td></tr>
<tr><td colspan="2">건설공사 안전점검
[건기법 시행령 영 제100조]</td><td>시에서 선정한 점검기관에서 실시
(2020.9.1. 평택시 시행)</td></tr>
<tr><td colspan="2">소규모 건설공사 안전관리계획 수립
[건기법 시행령 제101조의5]</td><td>- 연면적 1천㎡ 이상 공동주택, 근·생, 공장 (산단 내 공장 2천㎡)
- 연면적 5천㎡ 이상 창고
※ 2층 이상 10층 미만인 건축물에 한함</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공사감리</td><td>다중이용건축물
23페이지 참조</td><td colspan="3">「건설기술 진흥법」에 따른 건설엔지니어링사업자(공사시공자 본인이거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제12호에 따른 계열회사인 건설엔지니어링사업자는 제외한다) 또는 건축사(「건설기술 진흥법 시행령」 제60조에 따라 건설사업관리기술인을 배치하는 경우만 해당한다)</td></tr>
<tr><td>상주감리
[건축법 시행령 제19조 제5항]</td><td colspan="2">※ 건축, 토목, 전기 또는 기계분야, 감리경력 2년 이상
대상 : 바닥면적 5천㎡이상(축사제외)/ 아파트/ 준다중이용건축물/ 연속된 5개층(지하포함)이상으로 바닥면적 3천㎡이상
10m이상 토지굴착, 높이 5m이상 옹벽공사 : 시공감리 분야 건축사보만 인정
(20.10.22.이후 착공신고대상, 산업단지 5000이하 공장 제외)</td><td>- 감리전문회사 : 감리협회
- 그 외:대한건축사협회 (kira2@kira.or.kr)
- 건축사보 배치현황(건축법 시행규칙 별지 제22호의2서식)</td></tr>
<tr><td>감리지정</td><td colspan="3">허가권자 감리지정 대상 ☞ 20페이지 참조</td></tr>
<tr><td colspan="2">허가조건 중 착공 전까지 이행하여야 할 사항과 관련한 증빙서류</td><td colspan="3">비산먼지발생 / 특정공사신고필증 / 건설폐기물처리계획신고필증 / 도로점용 / 과적방지 하천점용 허가증빙서류 / 국유재산매입완료필증 / 오수설치신고필증 / 배수설비설치신고 건축허가표지판 설치 사진 / 지반조사보고서 / 기계설비공사 착공 전 확인
지역업체 이용 계획서 (적용대상 : 1,000㎡이상, 공공발주 현장, 단지조성 ☞ 「지역건축산업 이용활성화 행정지원 방안 추진」 / SNS 카톡 단체채팅방 개인정보 수집동의서</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">관계전문기술자
[건축법시행령 제91조의3]</td><td>건축구조기술사</td><td colspan="2">6층이상/span20m이상/준다중이용/특수구조/3층이상의 필로티형식 건축물</td></tr>
<tr><td>건축전기설비/발송배전
건축기계설비/공조냉동기계 기술사</td><td colspan="2">연면적 10,000㎡/에너지 대량소비건축물 ☞ 3페이지 참조</td></tr>
<tr><td>토목분야/지질및지반 기술사</td><td colspan="2">깊이10m이상 굴착/높이5m이상 옹벽</td></tr>
</table>

3. 지반조사 보고서

[2018년 12월 30일 이후 허가, 신고신청 시 적용]

□ 지반조사보고서를 제출하지 않아도 되는 경우

가. 주변 건축물의 지반조사 결과 적용 인정

○ 해당 건축부지와 접한 모든 토지의 지반조사 보고서 인정

나. 소규모 건축물로서 지반을 최저등급으로 가정

○ 「건축구조기준」에 따라 설계를 시행하고 지반의 종류를 S5등급(연약지반)으로 가정하여 구조안전확인서를 제출한 경우

다. 지반조사 할 수 없는 등 허가권자가 인정하는 경우

○ 건축법시행령 제32조 규정에 의한 구조안전확인 제출 비대상 건축물

○ 건축법 제14조 건축신고 대상 또는 소규모건축물로 설계자가 「소규모 건축구조 기준」을 적용하여 구조안전성을 확인한 경우

※ 소규모건축물 구조지침 적용 시 건축물의 구조안전성 확보 가능

○ 대수선, 수직 증축하는 경우로 토지이용 상 지반조사를 할 수 없는 경우
(기존 건축물 지반조사보고서 있는 경우 포함)

※ 건축전문위원회 구조안전심의 대상 건축물은 지반조사 내용에 탄성파 시험한 결과 값 반영

※ 구조안전확인 비대상 건축물

- 주택(박물관,중요도 특·1등급[위험물 저장 및 처리시설 등])용도가 아닌 2층 미만, 연면적 200㎡ 미만
- 1층이면서 [높이13m,처마9m,경간10m 미만]인 창고, 축사, 작물재배사

※ 소규모 건축물 (건축물 구조기준 등에 관한 규칙)[S5등급 구조안전확인서 또는 소규모구조안전확인서]

- 2층 이하이면서 연면적 500㎡ 미만으로 높이13이상, 처마높이9m이상, 기둥사이10m 이상, 한쪽지지 3m 돌출건축물, 특수공법구조건축물, 박물관 등 건축법 영제32조제2항3호내지8호에 해당하지 아니하는 건축물

4. 건설기술자의 현장배치 기준 및 착공연기

□ 건설기술자의 현장배치 기준

- 건설산업기본법 영제35조제1항 현장에 배치하는 건설기술자는 공사 공종에 상응하는 건설기술자여야 하며, 착수와 동시에 배치
- 건설산업기본법 영제35조제3항 각 호 해당하는 공사의 품질, 안전에 지장 없는 범위에서 발주자 승낙받아 1인이 2개 현장 배치 가능

- 공사예정금액 5억 미만의 동일한 종류의 공사(2개현장)

☞ 동일한 시.군의 관할지역에서 시행되는 공사

☞ 시.군을 달리하는 인접한 지역에서 시행되는 공사로서 발주자가 관리상 지장이 없다고 인정한 공사

- 이미 시공 중에 있는 공사의 현장에서 새로이 행하여지는 동일한 종류의 공사

□ 착공연기(건축허가, 건축신고)

- 건축허가(건축법제11조 제7항)
  - 허가를 받은 날부터 2년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년)

(2017년 7월 18일 시행

- 건축 신고(건축법 제14조 5항)
  - 건축신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다. 다만, 건축주의 요청에 따라 허가권자가 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있다.

(2016년 7월 20일 시행)

5. 현장관리인 현장배치 [2016. 2. 3. 신설, 2017. 2. 4. 시행]

□ 현장관리인 임무 (건축법 제24조제6항)

- 공정 및 안전 관리 업무를 수행
- 건축주의 승낙을 받지 않고 정당한 사유 없이 그 공사 현장을 이탈금지

□ 현장관리인 배치

- 배치대상 : 건설산업기본법제41조제1항 시공자 제한에 해당하지 않는 소규모 건축물
  ※ 예) 연면적 200㎡ 이하(공동주택, 다중주택, 다가구,공관 학교, 병원 등 제외)

□ 현장관리인 선임 제출서류

① 자격서류(교육등), 면허증 ※ 건설기술인 등급 인정 및 교육훈련 등에 관한 기준 별표1, 별표2 기준 충족 확인
② 현장관리인 연락처 정보기입(공인인증 필수)
③ 건축주 현장관리인 간 선임 계약서(현장 이탈 금지 등 법령 준수 사항 포함)
④ 현장관리인 건강보험 자격득실확인서
※ 현장관리인이 업체에 소속된 경우 건축주와 회사의 계약서 제출(겸업금지, 건설업면허의 최소조건 등 확인)

□ 현장관리인 가능 자격증

[기술사,건축사,기사,기능장]
건축구조 건축기계설비 건축시공 건축품질시험 건축사 건축일반시공 건축목재시공 목공예 금속도장 건축설비 건축 실내건축 건설재료시험 콘크리트
[산업기사, 기능사]
건축설비 건축도장 건축 실내건축 건축일반시공 도배 건축제도 비계 방수 건축목공 온수온돌 유리시공 철근 창호제작 건설재료시험 콘크리트 목공예 목재창호 금속도장 거푸집 건축도장 실내건축 미장 도배 전산응용건축제도 비계 방수 건축목공 조적 온수온돌 유리시공 철근 타일 금속재창호 플라스틱창호 건설재료시험 콘크리트 목공예 금속도장 건축배관
※ 다만, 표준공사비용 5,000만원이하 시 현장 관리인 선임하지 않아도 됨
(기준은 표준공사비용이지만 견적가액 타당할 경우 견적가액 사용가능)
※ 현장관리인 배치는 현장대리인 배치에 준하여 운영

6. 착공신고 시 감리자 지정 및 공사시공자

□ 착공신고 시 감리자 지정

- 시행령 제19조2 (허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물)

→ 건설업 면허 대상이 아닌 건축물 중 단독주택, 농업용 창고, 경미한 건설공사 등은 허가권자 감리 지정 제외됨

- **감리 지정 대상 건축물**

□ 역량있는 건축사 감리지정 제외 운영기준 (시행 2024. 4. 6.)

1. 역량 있는 건축사가 단독으로 설계한 건축물의 경우 인정
 - 역량 있는 건축사가 아닌 건축사와 공동으로 설계한 경우 인정 불가
2. 「건축법 시행령」 제19조의2제7항에 따라 당선되거나 최우수 작품으로 수상한 건축물의 용도와 감리 대상 건축물의 용도(시행령 별표1 각호)가 같은 경우 인정
 - 복합용도 건축물의 경우 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 연면적 합계의 50% 이상인 경우 인정
3. 허가권자 지정감리 제외 신청 시 아래의 설계비용 내역서 첨부
 - 건축주의 설계비용 지급 내역서(입출금 내역 확인서)
4. 역량 있는 건축사가 「건축사법」 위반으로 행정처분 받은 날로부터 6개월간 제외 인정 불가

※역량있는 건축사: 지정 신청하는 날로부터 최근 5년간 설계공모 또는 대회에서 당선 혹은 최우수 작품으로 수상한 실적이 있는 자(2026. 2. 27. 시행/ 이전은 10년 기준을 따름)

□ 공사시공자

○ 농업・임업・축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고・저장고・작업장・퇴비사・축사・양어장 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 모두 건축주가 시공가능 **○ 또한 200제곱미터 이하인 건축물 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 공동주택 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 제외하고 건축주 시공 가능**

- 연면적이 200제곱미터 이하 건축주 시공할 수 없는 건축물 종류 (건설산업기본법 제41조)

 가. 「건축법」에 따른 공동주택

 나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 학교, 어린이집, 유치원, 특수교육기관 및 장애인평생교육시설, 평생교육시설, 학원, 유흥주점, 숙박시설, 병원(종합병원·한방병원 및 요양병원 포함), 관광숙박시설, 전문휴양시설·종합휴양시설 및 관광공연장, 다중생활시설, 업무시설

- 기타 건설업자가 시공하여야 하는 공사 건설산업기본법 제41조(건설공사 시공자의 제한)

 1. 체육시설 : 골프장(9홀 이상), 스키장, 자동차경주장
 2. 도시 공원시설 : 공연장, 봉안시설(10㎡ 이상), 묘지(10만㎡ 이상)

※ 허가 신청일 기준 '18. 06. 27.이전은 아래사항 건축주 시공 불가

1. 연면적이 661 제곱미터를 초과하는 건축물
2. 연면적이 661 제곱미터 이하인 주거용 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

 가. 「건축법」에 따른 공동주택

 나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 대통령령으로 정하는 경우

3. 연면적이 495제곱미터를 초과하는 주거용 외의 건축물
4. 연면적이 495제곱미터 이하인 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물

7. 공사 시 사진 및 동영상 촬영 대상 건축물 (영 제18조의2)

□ 시행일자

- 건축법 시행령 시행(2018. 12. 4.) 이후 착공 신고를 하는 건축물부터 적용

□ 대상 및 촬영시기

1. 다중이용건축물

1. 해당 건축물의 구조가 철근콘크리트조·철골철근콘크리트조·조적조 또는 보강콘크리트블럭조인 경우
   가. 기초공사 시 철근배치를 완료한 경우
   나. 지붕슬래브배근을 완료한 경우
   다. 지상 5개 층마다 상부 슬래브배근을 완료한 경우
2. 해당 건축물의 구조가 철골조인 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 단계
   가. 기초공사 시 철근배치를 완료한 경우
   나. 지붕철골 조립을 완료한 경우
   다. 지상 3개 층마다 또는 높이 20미터마다 주요구조부의 조립을 완료한 경우
3. 해당 건축물의 구조가 제1호 또는 제2호 외의 구조인 경우: 기초공사에서 거푸집 또는 주춧돌의 설치를 완료한 단계
4. 제46조제1항에 따른 방화구획 설치 공사와 관련하여 국토교통부령으로 정하는 단계 [2024.12.19.시행]

2. 특수구조건축물

가. 매 층마다 상부 슬래브배근을 완료한 경우　　나. 매 층마다 주요구조부의 조립을 완료한 경우

3. 3층 이상 필로티형식 건축물

가. 기초공사 시 철근배치를 완료한 경우
나. 건축물 상층부의 하중이 상층부와 다른 구조형식의 하층부로 전달되는 다음의 어느 하나에 해당하는 부재(部材)의 철근배치를 완료한 경우
   1) 기둥 또는 벽체 중 하나　　2) 보 또는 슬래브 중 하나

※ 다중이용 건축물과 특수구조 건축물을 착공신고 전 구조안전 심의를 받아야 함.
(다중이용, 특수구조 건축물 및 구조안전 심의는 허가내용 참고)

※ 다중이용 건축물

가. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물
   1) 문화 및 집회시설(동·식물원은 제외)　2) 종교시설　3) 판매시설
   4) 운수시설 중 여객용 시설　5) 의료시설 중 종합병원　6) 숙박시설 중 관광숙박시설
나. 16층 이상인 건축물

※ 준다중이용 건축물

다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물

가. 문화 및 집회시설(동·식물원 제외)	나. 종교시설	다. 판매시설
라. 운수시설 중 여객용 시설	마. 의료시설 중 종합병원	바. 교육연구시설
사. 노유자시설	아. 운동시설	자. 숙박시설 중 관광숙박시설
차. 위락시설	카. 관광 휴게시설	타. 장례시설

8. 안전관리계획 수립 및 안전점검 실시 체계도

안전관리계획 수립 및 승인

건설사업자	안전관리계획서 수립
⇩	
공사감독자	안전관리계획서 검토·확인
⇩	
건설사업자	안전관리계획서 제출
⇩	
인·허가기관 (발주청)	접수 및 검토의뢰 (제1·2종 시설 : 국토안전관리원(csi), 기타 : 건설안전점검기관)
⇩	
검토기관	검토의견[1] 통보 : 적합, 부적합, 보완필요
⇩	
인·허가기관 (발주청)	승인서[2] 발급(공문) *제출일로부터 20일 이내 검토 결과 통보* 1. 적정: 안전에 필요한 조치가 구체적·명료하게 계획되어 안전성이 충분히 확보 2. 조건부 적정: 안전성 확보에 치명적인 영향을 미치지는 않지만 일부 보완이 필요 3. 부적정: 안전사고가 발생할 우려가 있거나 계획에 근본적인 결함 인정 → 승인X

csi (www.csi.go.kr)
∨
안전관리계획서 및 검토결과 제출
∨
시공사 작성
시공자 안전관리계획서 사본 제출
∨
감리사 확인
감리자 검토확인서 제출
∨
발주청 확인
인허가기관 승인서[2] 및 검토의견서[1] 제출
∨
국토교통부 (국토안전관리원)
검토결과 적정성 검토
→ 반려 or 접수

⇩

안전점검기관 지정

건설사업자	안전점검 수행기관 지정 신청서 접수 (건설공사 안전관리 업무수행 지침 별지 제9호 서식)
⇩	
인·허가기관 (발주청)	안전점검 수행기관 모집 공고 및 결과 통보
⇩	
점검기관	정기안전점검 실시
⇩	
시공사	점검 후 〉 국토교통부(CSI) 안전점검결과 제출 준공 시 〉 인·허가기관에 안전점검 종합보고서[3] 제출

FMS (www.fms.or.kr)
∨
설계도서/보고서
∨
안전점검종합보고서 제출
인·허가기관은 1·2종시설물 준공 후 3개월 이내에 안전점검 종합보고서[3] 제출해야 함

□ 건설기술 진흥법 제62조(건설공사의 안전관리), 시행령 제100조의2

□ 안전점검기관 지정 기관(선정) 간소화 추진 (2022. 4. 1. 시행)

기존 운영 내용	변경 운영 내용
- 1회 지정 후 3회 중복선정 제외 - 2회 이상 모집공고 후 유찰 시 허가권자가 순번대로 지정	- 기 운영 내용 유지하되, - 5개층(지하층 포함) 이하 또는 연면적 1,000㎡ 이하 - 점검비용 1,000만원 이하 1회 유찰시 ※ 시특법 대상 건축물 제외 ☞ **허가권자가 순번대로 지정**

9. 건축현장 SNS 단체방 운영

건축현장에 재난 상황 · 안전관리 등을 위한 허가부서와 건축관계자 간 실시간 소통을 통해 신속하고 원활하게 대응하고자 SNS(카카오톡 오픈채팅방) 소통방을 개설·운영

1) 활용용도

- 건축현장 안전사고 시 신속한 상황전파 및 초기대응
- 안전교육, 사건사고 사례 전파 등 안내하여 업무 공유 및 소통
- 안전관리 실태 및 상주감리자 정위치 근무 확인
- 태풍, 폭설, 화재, 폭우 등 재난 대비 비상연락체계 구축

2) 카카오톡 오픈채팅방 운영

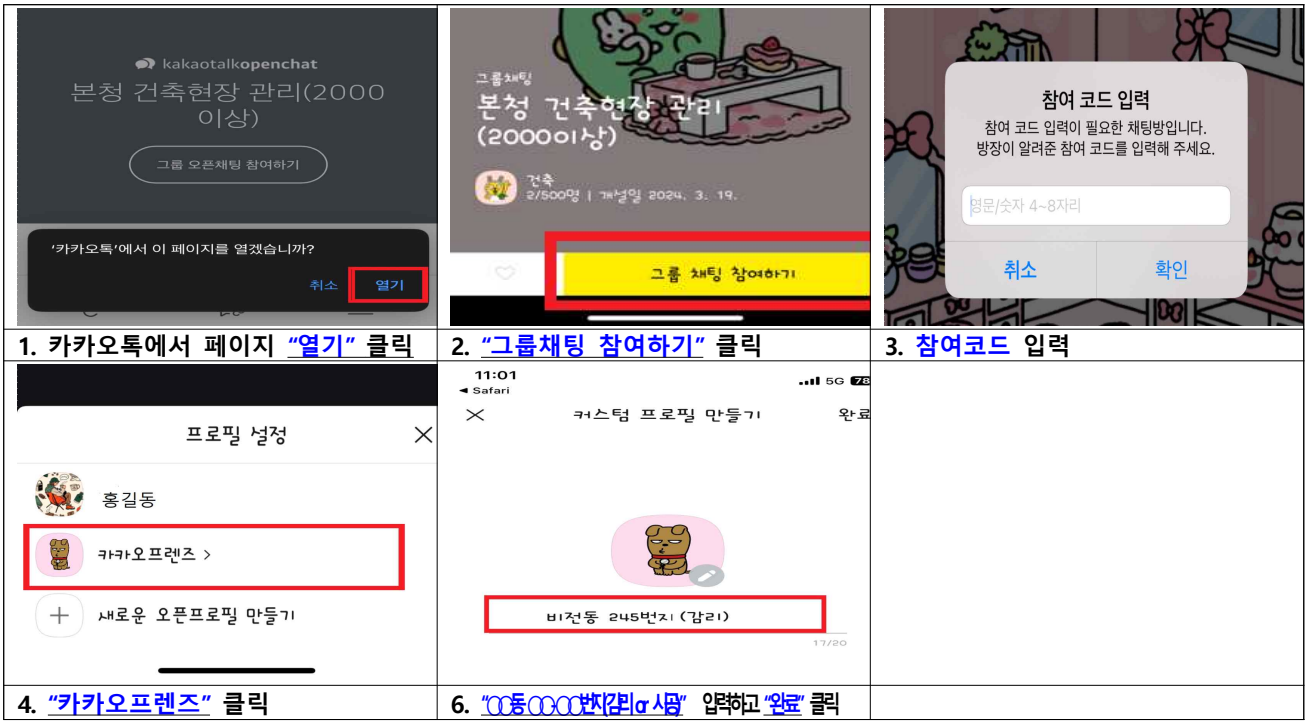
- 참여대상 : 건축허가 대상 건축물 공사 현장 감리자, 시공자
- 참여기간 : 건축 착공시부터 사용승인 시까지
- 공사 기간동안 참여 후 탈퇴(가입 시 개인정보수집동의서 징구)

3) 카카오톡 오픈채팅방 가입방법

- 참여 요청 문자메시지 클릭
- 관할구역 QR코드 사진 촬영

본청 상주감리	본청 비상주감리	송출 비상주감리	안출 비상주감리

※ 가입방법



1. 카카오톡에서 페이지 "열기" 클릭
2. "그룹채팅 참여하기" 클릭
3. 참여코드 입력
4. "카카오프렌즈" 클릭
6. "○○동○○-○○번지(감리or시공)" 입력하고 "완료" 클릭

Ⅲ. 사용승인

1. 처리 절차 및 주요 검토 사항

□ 처리절차 (처리기한 : 7일]

설계자	사용승인 신청	세움터
⇩		
건축부서	특검자 지정(평택건축사협회 명단 순서대로 담당자가 지정, 새움터에 지정된 건축사 권한 등록) 관련 부서 협의(배수, 개발행위, 산지 등 완공여부) 건축법 검토 후 보완사항 설계자 전달 후 진행과정 입력	8시간 내 ※ 내부협의는 1회만 실시
⇩		
특검자	특검결과 입력	지정 후 3일 내
협의부서	보완사항은 설계자에게 직접 보완요청하고 완공 등 적합여부 확인 후 결과 회신	3일 이내 경미보완 3일 후 정식보완 입력
⇩		
건축부서	사용승인 처리(대장생성은 1일 이내) ※ 협의완료 후 가급적 8근무 시간 내 처리	처리기간 내

□ 주요 검토 사항

연번	세움터폴더명	제출(표시)하여야 할 도서 및 서류
1	필증	- 소방시설 완공검사증명서 - 절수설비설치확인서 - 정보통신준공필증 - 배수설비준공신청(필증) - 오수정화조 준공 필증 - 전기사용전검사필증 - 고용·산재보험 완납증명원 - 기술지도완료증명서 - 도로명주소 부착사진 - 승강기 검사 합격 증명서(승강기 배상책임보험 사본) - 도로(굴착)점용 준공 - 산지전용준공필증, 개발행위 준공신청 - 기부체납 관련 서류(해당건축물) - 전기안전점검(전기안전관리법제13조) - 도시기반시설물 복구확인서 - 장애인 등 편익시설 설치 확인사진 및 도면 - 설계참여확인서(소규모 건축물 허가권자 지정대상) - 기계설비의 사용 전 검사 확인증 - 건축폐기물 수집, 운반확인서
2	건축관련 문서	- 사용승인 검사·조서(특검) - 토지이동신청서 - **건축설비설치확인서**(연면적 1만㎡이상 등) - 에너지절약계획 이행검토서(건축물에너지절약설계기준 별지 제3호-세움터 작성) - 이행하자보험증권(공동주택, **건축물대장 중 집합건축물대장 대상)** [2019.9.1.이후 제출대상]) 공사비3% → 평택시 홈페이지에 업로드 - 주택(다가구주택, 공동주택)은 세대별, 층별 소화기 설치 및 구획된 실마다 단독형 감지기 설치 사진 또는 납품확인서 - 감리자 확인(날인) 제출 (단열재, 창호, 문, 조경 등 납품 및 시공적정성 확인서 첨부 - 시공자, 감리자 날인) - 공사현황 사진 및 동영상[공동주택,다중,필로티 등] (2018.12.4.이후 착공) * 건축자재 품질관리서(복합자재,마감재료(단열재), 내화구조, 자동방화셔터 방화댐퍼, **방화문** 등(피난방화규칙 제24조의3) * 감리완료보고서 및 감리제출서류 ☞ 25페이지 하단 참조
3	관계전문기술자	- 협력한 관계전문기술자는 설계도서, 감리중간·완료보고서에 서명 날인 (세움터상에 설계,감리자와 함께 인증하게 할 것) ※ 건축구조기술사 및 건축구조관계전문기술사의 공정별 협력확인 - 3층 이상의 필로티형식 건축물 추가(18.12.4.이후 착공)
4	건축도면	- 배치도, 평면도, 기타 일괄처리 변경된 도면 - 건축개요 및 신청서 상 일괄처리 사항 확인

5	**건축구조**	- 최종시공된 구조도면 - 구조안전 및 내진설계확인서(내진능력을 공개해야하는 건축물) (구조안전확인자가 구조도면,구조계산이 적합한 여부를 확인하고, 감리자는 구조도면에 적법시공여부 확인)
6	**건축설비**	- 전기, 소방, 위생, 냉·난방, 급수, 환기 등 최종 시공된 도면
7	**기타**	- 공작물축조 복합 시 대장 작성 - 건축인허가 시 조건 부여 사항 이행 여부 확인 - 건축물관리계획수립 대상 세움터 작성 → '검토완료' 또는 '보완요청' - 공개공지 등 관리대장(건축조례 별지2호서식) - 지역업체 이용실적 확인서 - 토지합필여부 확인(시행령 제3조제1항제6호에 해당하는 경우) - 건축사 재능기부사업 현장지도 결과서(신고건만 해당) - 안전점검 종합보고서(안전관리계획 수립 대상 건축물-건기법 제62조제7항) ※ 1, 2종 시설물은 CSI 입력하여 국토안전관리원 승인 - 생활숙박시설 관련 확인서(건축물의 분양에 관한 법률 시행규칙 별지제2호의2서식) ※ 건축법 시행규칙 제16조 규정에 의거 사용승인 시 숙박업 신고 동의서 확인 의무화 - 설계자 참여확인서(소규모건축물감리자지정 대상) - 건축물대장 미리보기 하여 오기, 누락 등 사용승인 전 보완 요구 - 차면시설 설치 확인 - 개발행위복합 건축물 사용승인 시 최종 감리보고서 상 토목준공도서와 사용승인 현황도서, 시공이 일치함 표기 - 사용승인 처리 이후 세움터로 건축사보 철수신고 신청 - 건설산업기본법 제42조 제2항에 따라 종합공사 시공사 대상일 경우 **준공표지판 설치 후 사진제출** [건설산업기본법 시행규칙 제32조 참고]
각종 부담금 납부여부 확인		- 광역교통부담금(20세대 이상이고 타용도 복합) - 하수, 수도원인자부담금 등 - 감리비 완납증명서
도로지정여부 확인		허가 시 도로지정여부 확인하고 미정지정 시 사용승인 전 도로 지정 공고

2. 사용승인 시 감리완료보고서와 같이 제출할 서류[시행 2018. 12. 30 시행]

□ 근거 법령 : 건축법 시행규칙 제19조제4항

□ 적용 시기 : 심의,허가,신고 2018. 12. 30 이후 신청 적용

□ 제출할 서류

1. 건축공사감리 점검표
2. 공사감리일지 (2018.12.30.이후 접수적용)
3. 공사추진 실적 및 설계변경 종합
4. 품질시험성과 총괄표
5. 「산업표준화법」에 따른 산업표준인증을 받은 자재 및 국토교통부장관이 인정한 자재의 사용 총괄표
6. 공사현장 사진 및 동영상(법 제24조제7항에 따른 건축물만 해당) ☞ 22페이지 참조
7. 공사감리자가 제출한 의견 및 자료(제출한 의견 및 자료가 있는 경우만 해당)

> ※ 감리중간보고서 제출시기(시행 2020. 10. 8.)
> - 건축주는 감리중간보고서는 제출받은 때, 감리완료보고서는 사용승인 신청할 때 제출
> - 건축공사 감리세부기준 제출서류
> (공사감리중간보고서, 건축공사감리 체크리스트, 공사감리일지, 공사현황 사진 및 동영상 (해당 건축물에 한함))

3. 건축자재등 품질인정 및 관리기준 개정관련

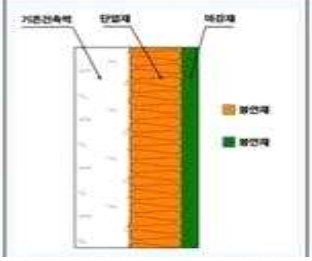
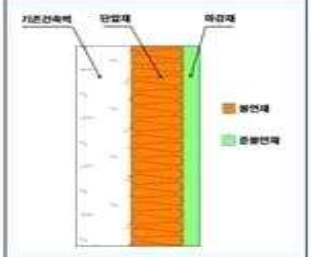
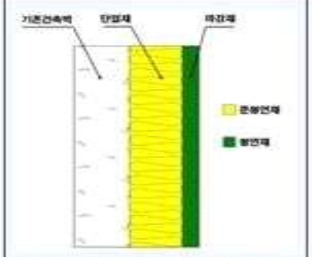
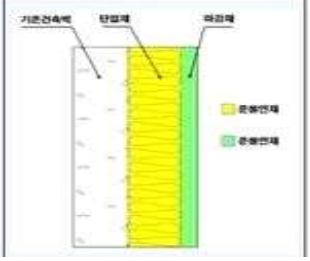
종류	시행일	내용
실물모형시험성적서	2021.12.23	복합자재랑 외벽마감재(둘 이상 재료)는 시험성적서 + 실물모형시험성적서 제출해야 함
* 한시적 적용 (2023.12.31까지 발급된 것에 한함) → 한국조선해양기자재연구원, ㈜한국건설방재시험연구원의 시험성적서는 KOLAS 인정표시 없어도 사용 가능		
* 표준모델업체 사용인증서 + 품질관리서 제출 시 실물모형 시험성적서 없이 해당 자재 사용 가능.		

인정번호	표준모델명	유효기간
KCSM-SP23-0130-1	준불연 강판+불연 그라스울 48K(135mm-250mm)	'23년 1월 30일 ~ '25년 1월 29일
KCSM-EC23-0406-1	(건식) 준불연 경질폴리우레탄 폼 단열재 (50mm-200mm+석재 마감재)	'23년 4월 6일 ~ '25년 4월 5일 **→ '24.1.31. ~ 2.29.까지 정지** **'24. 3. 1.부터 시공가능**
KCSM-SP23-0426-2	준불연 강판 + 준불연 EPS(측면화재확산방지구조)100mm-260mm	'23년 4월 26일 ~ '25년 4월 25일 **→ '24. 1.31.부터 취소**
KCSM-SP23-0428-3	준불연 강판 +준불연 EPS (포켓구조) 100mm-260mm	'23년 4월 28일 ~ '25년 4월 27일 **→ '24.1.31. ~ 2.29.까지 정지** **'24. 3. 1.부터 시공가능**

마감재료	마감재료 또는 단열재(복합자재x)	2022. 2.11.	시행일 전 발급받아 유효기간 도래하지 않은 시험성적서 → 종전규정
			시행일 전 허가(신고), 대수선허가, 심의, 용변허가(신고), 표시변경 → 종전규정
품질인정자재	내화구조		내화구조 인정서
	복합자재	2021.12.23.	시행일 전 발급받아 유효기간 도래하지 않은 시험성적서 → 종전규정
	내화채움		시행일 전 허가(신고), 대수선허가, 심의, 용변허가(신고), 표시변경 → 종전규정
	방화문	2021. 8 .7.	시행일 전 허가(신고), 대수선허가, 심의 → 종전규정
	방화셔터		

○ 아래 최종마감재료들은 단열재두께가 같으면 실물모형시험성적서 호환(금속류-금속류 변경, 비금속류-비금속류 변경)이 가능. (ex. 석재30mm + PF보드150mm = 벽돌30mm + PF보드 150mm)

1. 최종 마감재 (당연불연재료 – 비금속류) : 콘크리트, 석재, 벽돌, 기와, 유리, 도자기질타일, 시멘트모르타르 및 회
2. 최종 마감재 (당연불연재료 – 금속류) : 철강·합금강(스테인레스강, 크로뮴강, 니켈강, 니켈-크로뮴강, 망가니즈강, 텅스텐강

공법 / 항목	외부 마감시스템 [습식공법]			
	No. 1 [불연-불연]	No. 2 [불연-준불연]	No. 3 [준불연-불연]	No. 4 [준불연-준불연]
공법 개략도				

레이어별 마감재	단열재	최종마감재	단열재	최종마감재	단열재	최종마감재	단열재	최종마감재
외벽마간재 난연성능	불연재	불연재	불연재	준불연재	준불연재	준불연재	준불연재	준불연재
	당연불연재	당연불연재	당연불연재			당연불연재		
톤칼로미터 시험유무	YES	YES	YES	YES	YES	YES	YES	
	NO	NO	NO			NO		
실물모형 시험유무	NO	NO	YES		YES		YES	

❼ 마감재료 법령 적용

2) 품질인정 및 실물모형 적용

● 법 시행일 (21.12.23/22.02.11)
● 성적서 유효기간 (1년) ● 허가일 (허가신청 등)

1 허가일, 성적서 발급이 시행 전 인 경우

- 성적서 : 국토부고시 제2020-1053호 / 소형(콘,가스) 성적서 가능 / 실물모형 없어도 무방

2 시행 전이나 유효기간 외 허가일이 있는 경우

- 성적서 : 국토부고시 제2020-1053호 로 해당 현장 건 발급 (현장정보 기입 후 발급 가능)
  소형(콘,가스) 성적서 가능 / 실물모형 없어도 무방

❼ 마감재료 법령 적용

2) 품질인정 및 실물모형 적용

● 법 시행일 (21.12.23/22.02.11)
● 성적서 유효기간 (1년) ● 허가일 (허가신청 등)

3 성적서 유효기간 내, 허가일은 시행 후 인 경우

- 성적서 : 국토부고시 제2020-1053호 / 소형(콘,가스) 성적서 가능 / 실물모형 없어도 무방

4 시행 후 성적서(품질인정서)를 받는 경우

- 복합자재의 경우, 품질인정서 (성적서는 불가함) / 외벽복합 마감재(단열재)의 경우, 소형+실물 성적서
  국토부고시 제2023-24호(제2022-84호, 제2023-15호 동일) 적합 성적서만 사용 가능

Ⅳ. 건축물 대장

1. 건축물 대장 생성 처리 절차[처리기한 : 7일]

건축주	건축물 대장 생성신청 (대지소유사용증서, 건물현황도, 현황측량성과도)	세움터
담당부서	현황조사 및 관련부서 협의 및 회신 ※ 현황조사는 현황측량성과도로 대체할 수 있음	3일 내
담당부서	보완사항 없는 경우 생성 처리	협의완료 1일 내 처리

※ 사용승인에 의한 건축물대장 생성처리는 사용승인 후 1일내 처리

- 건축물대장은 층별 세대 및 가구수 표기, 건축법 상 도로지정 사항 관련지번, 지붕재료 및 형태, 에너지 성능지표점수 및 등급, 지내력, 구조해석법, 지하수위 기초형식 등 기재란에 최대한 공란이 없도록 표기 할 것.
- 관련 법령(환경정책법, 국토계획법)에 의한 조경시설 설치한 경우 건축물대장 갑지 그 밖의 기재사항란에 기재
- 건축법 22조2항에 따라 사용승인 하는 경우: 사용승인 된 내용에 따라 생성
- 건축법 29조에 따른 공용건축물의 공사완료를 통부 받은 경우: 영22조제3항 및 같은 법 시행규칙 제22조2항에 의거 제출된 서류에 따라 생성
- 국방부의 경우 발급제한[O] 체크 후 생성
- 기존 건축물 건축물대장 생성: 2006년 5월 8일 이전 비도시 지역 2층 이하 200㎡ 미만 건축물에 대하여 건축물 대장 생성 신청으로 대장 등재

※ 근거자료 : 가옥과세대장, 항공사진, 상량 표기일자 등 2006. 5. 8일 이전 건축물임을 입증 자료

2. 건축물 대장 표시변경·정정 신고 [처리기한 : 7일]

건축주	변경신청: 변경된 건물현황도, 표시변경 증명서류 정정신청 : 정정부분 증명서류	수기, 세움터
담당부서	관련부서 협의 및 회신	3일 내
담당부서	보완사항 없는 경우 변경 처리	협의완료 1일 내 처리

- 창고에서 타 용도로 변경 시 내장재료 적합여부, 단열적합여부 검토
- 내부칸막이 변경에 따른 2개소 직통계단 이용 등 피난 적합여부 검토
- 대지면적 줄이는 표시변경의 경우 이격거리(건축법 시행령 제80조2 대지안의 공지), 대지의 최소 분할제한(건축법 제57조), 맹지여부 확인, 주차대수 확인
- 부지증설의 경우 건축법시행령 제3조에 따라 토지합병을 선행확인 (사용승인단계 없으므로)
- 내부칸막이 변경(추가)시 건축법 제52조 규정에 의한 방화에 지장없는 마감재료 대상인지 여부 확인

3. 건축물 해체 허가·신고 [처리기한 : 7일]

○ 건축물 해체허가 (일부 처리절차 변경 2022. 8. 4.시행)

관 리 자		허가권자		허가권자		관 리 자		허가권자		관 리 자		허가권자
해체허가서 접수 (검토받은 해체계획서 첨부)	→	제출서류 확인·검토 후 건축위원회 심의	→	심의완료 후 해체공사 감리자 지정 및 처리	→	착공신고 (해체공사계약서·감리계약서 등 첨부)	→	현장점검	→	**해체공사 완료신고**	→	해체 완료 신고필증 교부

※ 건축물해체의 허가 또는 신고 사항변경이 생기는 경우 변경신고 득하여야 함.

○ 건축물 해체신고

관 리 자		허가권자		작 업 자		관 리 자		허가권자
해체신고서 접수 (해체계획서 첨부)	→	제출서류 확인·검토 (필증 발급)	→	해체공사 실시	→	**해체공사 완료신고**	→	해체 완료·멸실 신고필증 교부

※ 해체 대상지 관할에 접수

※ 해체공사 완료 후 30일 이내에 신고

※ 해체공사 금액 **<u>1,500만원 이상일 경우</u>** '비계·구조물해체 공사업' 자격이 있는 업체가 공사하여야 함. (건설산업기본법 제9조제1항)

※ 해체허가대상 중 2021.10.28.이후 실 해체공사에 착수하려는 관리자는 착공신고를 하여야 함.

※ 해체신고 대상 중 아래 어느 하나에 해당하는 경우는 감리자 지정대상.

1) 「건축법 시행령」 제2조제18호나목 또는 다목에 따른 특수구조 건축물
2) 건축물에 10톤 이상의 장비를 올려 해체하는 건축물
3) 폭파하여 해체하는 건축물
4) 해체하려는 건축물이 유동인구가 많거나 건물이 밀집되어 있는 곳에 있는 경우 등 허가권자가 해체작업의 안전한 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 건축물

※ 해체허가 · 신고 대상 중 아래에 해당하는 경우 감리원 배치.

기준	건축물 연면적	감리원 배치기준
해체허가대상 건축물	3,000㎡ 미만	1명 이상
	3,000㎡ 이상	2명 이상
해체신고대상 건축물 중 특수구조, 건축물에 10톤이상 장비올려 해체하는 경우, 폭파하여 해체하는 경우		1명이상

※ 감리원 자격기준 → 「건축사법」에 따른 건축사 · 건축사보 또는 건축분야의 건축사보등

※ **<u>멸실</u>** 신고는 건축물이 멸실된 날부터 30일 이내에 건축물 멸실신고 득하여야 함.

건축물이 해체, 노후화 및 재해 등으로 효용 및 형체를 완전히 상실한 상태

○ 건축물 해체 대상

구분	대 상		
해체신고	주요구조부 해체 없이 일부 해체	연면적500㎡미만·건축물높이 12m미만·3개층 이하 (지상, 지하층 포함)	건축신고 대상 또는 관리지역 등의 높이 12m 미만의 건축물
	- 녹지지역에 있는 높이 12미터 미만인 건축물 / 신고대상 가설건축물 (단, 2층 이하인 경우에 한하며, 컨테이너·철파이프 등 경미한 구조 제외) / 계단 또는 엘리베이터 설치위해 바닥일부 해체하는 건축물로서 구조안전확인되고 해체공사감리자 선임한 경우		
	- 2층 이하 500㎡미만 소규모 건축물로서 해체공사감리자를 선임한 경우와, 단층 건축물은 제7조에 따른 건축물 해체의 신고대상 (평택시 건축물관리 조례)		
해체허가	- 신고대상 제외한 대부분 건축물 - 해체대상 건축물 외벽으로부터 10m 이내에 버스정류장, 도시철도역사 출입구, 횡단보고, 육교 및 지하도 출입구, 택시정류장 있는 경우		

* 일부해체 1. 여러동 중 별동 해체 → 해당 동만 지정하여 처리 후 해체공사완료시 대장 직권정리
2. 한 개동에서 일부해체 → 해체공사완료신고 시 표시변경신청을 별도로 받아 건축물대장 내용 및 도면 정리

※ 건축허가(대수선) 수반되는 일부해체의 경우 건축허가(대수선)와 해체심의 동시진행. 이후 해체허가 득한 다음 절차 진행하되 대수선 사용승인으로 건축물대장 정리

- 신고시기 : 건축물해체 전 (「건축법」제11조 또는 같은법 제14조에 따른 건축허가·신고 시 함께 제출 가능)
- 신청자격 : 건축물의 소유자나 관리자
- 구비서류 : 해체계획서 (해체허가신청의 경우 「건축물관리법」 제30조제3항 및 같은 법 시행령 제21조 제4항에 따라 검토를 받아 제출)

※ 기관의뢰 석면조사 대상

- 일반건축물 연면적 합계 50㎡이상이면서, 해체하려는 부분면적 합계가 50㎡이상인 경우
- 주택(부속포함) 연면적 합계 2000㎡이상이면서, 해체하려는 부분면적 합계가 200㎡이상인 경우

4. 건축물 말소 및 부존재

□ 건축물 말소신고 [처리기한 : 7일]

구분	신청인	제출서류	처리
'20. 5. 1.이전 철거된 경우	소유자, 관리자	말소신청서	- 건축주가 철거한 경우 기 철거·멸실신고 대상 여부 확인하여 무단철거일 경우 과태료부과 - 도로보상 등 기타원인 철거된 경우는 말소처리
'20. 5. 1.이전 철거·멸실 신고된 경우	소유자, 관리자	철거 전·후 사진 폐기물처리확인서	- 철거·멸실 문서 확인 후 대장 말소 - 말소 문서 통지(세무부서, 건축주)
공공건축물	해당 기관장	- 철거멸실 사유 및 전·후 사진 ※ 국가보안시설은 확인서로 갈음	- 문서로 요청하며 문서 회신함
철거·멸실된 건축물에 대하여 말소신고가 없는 경우			- 시장 등 직권말소 할 수 있음 - 말소 후 소유자에게 지체없이 통지 (세무부서 포함)

□ 건축물 부존재증명서 발급 [처리기한 : 5일]

- 건물 등기사항은 존재하나, 해당 대지에 건축물 및 건축물대장(말소대장 포함)이 존재하지 않을 경우 건물멸실 등기
- 신청자격 : 대지의 소유자 또는 건축물의 소유명의인
- 현지조사를 실시하여 건축물부존재증명서 발급

5. 건축물대장 전환 및 합병

□ 건축물대장 전환 (일반->집합) [처리기한 : 7일]

- 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 관계법령 적합 검토 **(토지, 건축주 동일여부 확인)**
- 단독주택->공동주택(다세대) 경우 인접대지 이격거리, 주차확인
- 일반상가->분양상가: 분양표(전유, 공동부분) 전체합 확인, 주차장 공용에 다 나눠졌는지 확인

구비서류
1. 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우로 한정한다.) 1부 2. 전환하려는 건축물의 등기사항증명서(등기필증의 제시로 갈음) 3. 임차인에게 해당 건축물의 용도변경으로 동 번호 및 호수 등이 변경된 사실을 통지하였음을 증명하는 서류

□ 건축물대장 합병 (집합->일반) [처리기한 : 7일]

- 『부동산등기법』제42조 1항에 따른 합병의 등기를 할 수 없는 건축물 경우 합병불가

구비서류
1. 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우로 한정한다.) 1부 2. 전환하려는 건축물의 등기사항증명서(등기필증의 제시로 갈음)

6. 집합건축물대장의 전유부 변경(분할·합병) [처리기한 : 7일]

- 전유부 변경 후의 진출입 및 통로 확인
- 분할 시 공용부분 면적분배 확인
- 합병 시 등기사항증명서 상 근저당 등 소유권 외의 권리관계 및 등기접수 일자 동일 확인

구비서류
1. 건축물현황도 중 해당 층의 평면도 및 단위세대평면도 1부 2. 건물 등기사항증명서

7. 건축물대장 소유자변경 [처리기한: 즉시]

- 등기관서로부터 소유권 변동자료가 통지 된 때는 건축물대장의 소유자에 관한 사항을 정리
- 건축물의 소유자는 건축물대장이 건축법령에 적합하게 생성되었으나「부동산등기법」제29조 제2호에 해당하여 소유권보존등기를 할 수 없는 건축물의 경우에는 제2항에도 불구하고 별지 제16호서식의 건축물소유자 변경・정정 신청

구비서류
- 소유권보존등기를 할 수 있는 건축물의 경우: 없음 - 소유권보존등기를 할 수 없는 건축물의 경우 가.「부동산등기법」에 따라 등기가 되지 않는 것을 증명하는 서류(특별자치시장・특별자치도지사 또는 시장・군수・구청장이「부동산등기규칙」제166조에 따른 대법원예규로 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 갈음할 수 있음) 나. 건축물의 소유권에 관한 사항이 변경되었음을 증명하는 서류 다.「공증인법」제50조에 따른 증서의 등본 또는 같은 법 제57조에 따른 인증된 사서증서의 등본(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 부동산거래의 신고를 하고, 매매대금이 완납된 경우에는 같은 법에 따른 신고필증으로 갈음할 수 있음)

8. 건축물대장 지번 및 도로명주소 변경

□ 건축물 대장 지번변경 [처리기한 : 즉시]

- 토지대장 또는 임야대장 확인
- 건축물 소유자의 신청에 의하는 경우 외에 지번이 변경되었음을 증명하는 서류(토지이동정리결의서와 토지・임야 분할・합병신청서 사본 등을 말한다)가 첨부된 지적공부 소관청의 지적정리통지에 의하여 건축물대장의 지번을 직권으로 변경가능

구비서류
1. 변경신청의 경우 가. 현황측량성과도(「측량・수로조사 및 지적에 관한 법률」제23조제1항에 따라 지적측량을 실시하여야 하는 경우에 한정하며, 경계복원측량도로 갈음할 수 있습니다) 나. 대지 소유자의 동의서(변경되는 대지의 소유권자와 건축물의 소유권자가 다른 경우에 한합니다) 2. 정정신청의 경우 현황측량성과도(건축물의 대지위치에 관한 사항만 해당하고,「측량・수로조사 및 지적에 관한 법률」제23조제1항에 따라 지적측량을 실시하여야 하는 경우에 한정하며, 경계복원측량도로 갈음할 수 있습니다)

□ 건축물대장 도로명 주소 변경 [처리기한 : 즉시]

- 건축물 소유자가 신청하는 경우 외에 도로명주소개별대장이 첨부된 도로명주소 소관청의 도로명주소정리통지에 따라 건축물대장의 도로명주소를 직권으로 변경가능
- 건축물대장의 도로명주소를 직권으로 변경한 경우에는 해당 건축물의 소유자에게 그 사실 통지

9. 건축물대장 분리·결합 신청 [처리기한 : 7일]

- 건축물의 소유자가 건축물이 있는 대지의 분할이나 합병에 따라 건축물대장을 나누거나 합치려는 경우 또는 대지가「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 이미 분할이나 합병된 경우 신청
- 「건축법」,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」,「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등 관계 법령에 적합여부 확인

구비서류
1. 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에 한한다) 1부 2. 현황측량성과도(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」제23조제1항에 따라 지적측량을 실시해야 하는 경우에 한정하며, 경계복원측량도로 갈음할 수 있다) 1부

10. 등기촉탁

- 등기촉탁 대상(건축법 39조)

1. 지번이나 행정구역의 명칭이 변경된 경우
2. 건축법 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 사용승인 내용 중 건축물의 면적·구조·용도 및 층수가 변경된 경우
3. 건축물관리법 제30조 따라 건축물을 해체한 경우
4. 건축물관리법 제34조 따른 건축물의 멸실 후 멸실신고를 한 경우

- 등기촉탁 대상 건축물의 소유자 또는 건축주는 사용승인서를 교부받은 날 또는 건축물대장이 말소된 날부터 7일 이내 신청

※ 해당 건축물에 대한 등기가 없는 경우 제외

구비서류
1. 등록면허세영수필 확인서 및 통지서(「지방세법」 제26조제1항 본문에 따라 등록면허세 부과가 면제되는 경우는 제외한다) 2. 건물 등기사항증명서 등 등기에 필요한 서류

- 서류를 제출받은 담당자는 건축물대장을 변경한 날 또는 건축물대장을 말소한 날부터 1월 이내에 별지 제25호서식[건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙]의 건물표시변경 등기촉탁서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 관할 등기소에 등기를 촉탁

구비서류
1. 건축물대장 등본 2. 등기촉탁서 부본 3. 등록면허세영수필 확인서 및 통지서(「지방세법」 제26조제1항 본문에 따라 등록면허세 부과가 면제되는 경우는 제외한다)

- 건축물대장 표시변경에 따른 표시변경등기 전자촉탁 대상(건물표시변경 등기촉탁 전산화 서비스)

▷ 건축물 표시변경 및 건축물대장 말소 신청

① 지번이 변경된 경우,

② 사용승인 된 건축물 중 그 표시{건축물의 면적(감소), 구조, 용도, 층수(감소)}가 변경된 경우

③ 건축물을 철거, 멸실 신고하는 경우

◈ 전자 처리 예외사항 ◈

ㅇ 취득세 및 등록면허세 정율분 대상(서면으로 등기 촉탁)
- 대지권의 변경이 발생한 경우(대지권 등록 및 변경에 의한 취득세 납부대상)
- 건축물의 증축(증가면적에 대한 등록면허세 납부대상)

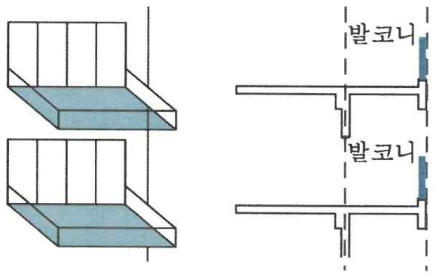
ㅇ 행정구역의 명칭이 변경된 경우(등기촉탁대상이 아님)
- 행정구역 변경의 경우 개인사정에 의하여 발생한 변경 건이 아니므로 허가권자가 직권으로 행정구역 명칭을 변경하고 등기촉탁 하지 않음

V. 건축 기준

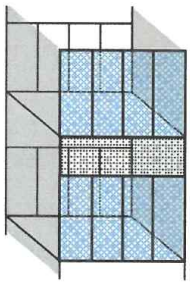
1. 오피스텔 발코니 설치기준 (2024. 2. 24. 이후 발코니 설치 가능)

- 기존 공동주택에서 허용되던 확장형 발코니 설치 불가
- 건축물의 주된 구조를 담당하는 외벽 및 기둥 등에 부가적으로 설치
- 발코니가 실내화되지 않도록 내부에 구조체로 벽체 설치 후 외부는 날개벽 최소화하여 단창 설치(외부에 창호 설치할 경우 전창으로 설치)
- 발코니 간 칸막이 벽체는 조적식 등 비내력벽으로 설치
- 실외기 및 보일러실 설치 금지
- 개방형으로 계획할 경우 경관을 고려하여 투시형난간 및 유리난간(강화유리)로 1.5m 이상 설치 권장 (콘크리트 난간 설치 금지)
- 발코니 유효폭은 인체 치수 및 공간 활용 범위 등을 고려하여 0.8m 이상으로 설치

2. 주택, 오피스텔 외 발코니 설치기준



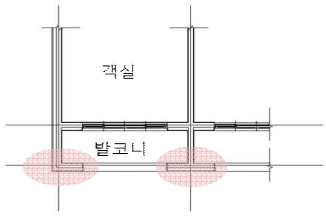
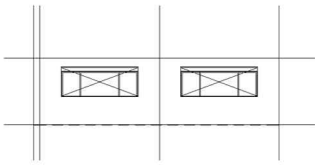
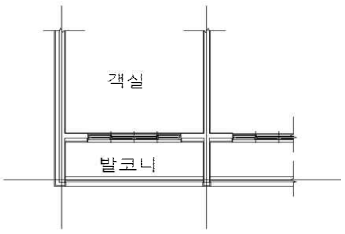
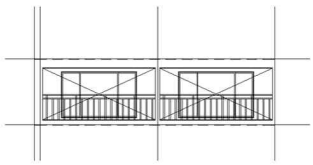
[외기에 개방된 노대 형태로 설치]



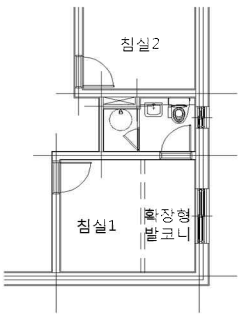
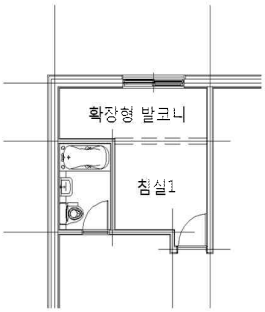
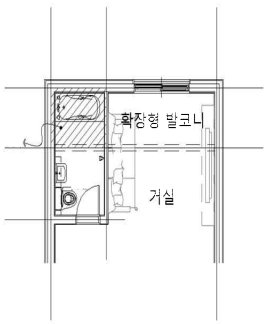
[실내 조성을 위한 창호 및 벽체 설치 금지]

- 주택 이외 용도 건축물은 거실로 사용할 수 없는 구조, 형태로 허가권자가 판단할 수 있어야 함.
- 건축물의 주된 구조를 담당하는 외벽 및 기둥 등에 부가적으로 외기에 개방된 노대 형태로 설치
- 실내 조성을 위한 창호 및 벽체 설치 금지
- 발코니 제거 시 단열, 에너지절약 계획, 침실 등 건축물 성능 유지가 가능하여야 함.
- 지하층 발코니 설치 불가
- 발코니의 내부 공간화(기둥 또는 벽체 설치 등) 및 확장사용(보일러실 등) 할 경우 면적산입
- 거실에 접한 발코니만 바닥면적 제외(화장실 및 보일러실 등에 접한 발코니는 바닥면적 산정)
- 경관을 고려하여 유리난간(강화유리)로 1.5m 이상 설치 권장, 콘크리트 난간 설치 금지
- 범죄예방 측면에서 숙박시설만 발코니 간 경계벽(비내력벽) 설치 가능

※ 숙박시설 발코니 예시

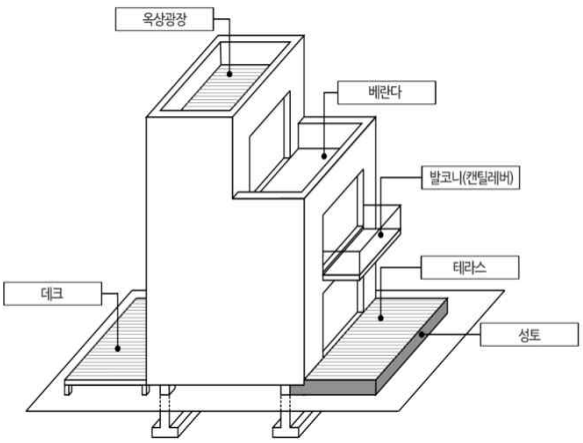
	
평면 (X): 날개벽 금지	**입면 (X): 안전난간의 옹벽처리 금지**
	
평면 (O): 외기에 전체 노출	**입면 (O): 투시형 안전난간 처리**

3. 확장형 발코니 설치 예시

		
발코니에서 출입 ○	확장형 발코니 화장실, 욕실 설치 X	화장실 내 발코니×

- 확장형 발코니 적용 시 최소 방의 규격 지정(2.1m)
- 발코니 유효폭은 인체 치수 및 공간 활용 범위 등을 고려하여 0.7m 이상으로 설치(검토필요)
- 건축구조 기준 등에 적학한 확장형 발코니 주택은 발코니 외부에 단열재를 시공시 일반 건축물 벽체와 동일하게 건축면적과 바닥면적을 산정

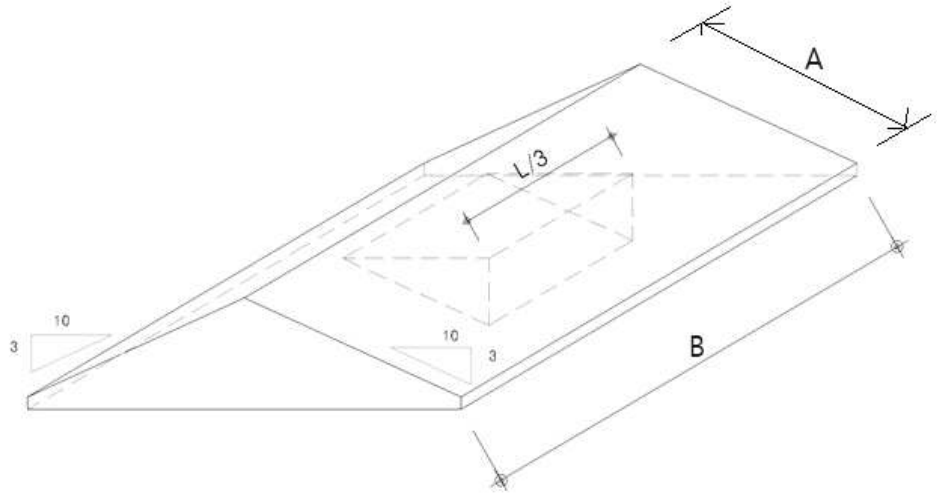
※ 발코니, 베란다, 테라스 차이



2. 다락 설치

□ **다락의 정의 :** 건축법 시행령제119조제1항제3호라목의 규정에 의하여 바닥면적에 산입하지 아니하는 다락은 층고가 1.5m(경사지붕1.8m)이하인 지붕과 천정사이에 공간을 물건의 저장 등 부수적으로 사용되는 공간으로 기능상 거실로 사용할 수 없음

- 경사지붕의 구배는 3/10 이상의 박공 및 모임지붕 형태만 인정 경관을 고려한 일부 뻐꾸기창은 경사면 1면당 길이의 1/3 이내 가능



※ 경사도3/10 미만이거나, 뻐꾸기창 길이 1/3 초과 시 전체를 평지붕으로 적용하여 층고를 산정하거나, 허가권자가 필요하다고 인정되는 경우 건축위원회 심의를 득하여 설치 할 수 있음.

- 옥상으로 출입문 또는 창문(F.L +1.2m 이상, 높이 0.8m 이하 제외)설치 금지
  (단, 계단실이 없는 옥상부분 예외)
- 난방, 통신, 위생, 수전 등 설비 금지(전열 가능)
  - 일반적으로 다락이라 함은 건축물의 최상층의 지붕 속에 설치하여 물품의 저장, 보관을 위한 공간으로 사용하는 곳
- 다락 외벽에 발코니 설치 금지
- 다락 칸막이벽 설치 금지 및 임의 폐쇄(VOID) 공간 설치 금지
- 다락은 경사지붕(경사도3/10 이상)에 한하여 원칙적으로 허용
- 세대 내부를 통한 출입만 허용(건물 주계단 출입 금지)
- 당해 세대 직상층 부분만 다락 설치 가능(공용부분 다락 설치 금지)
  → 단독주택(다가구주택, 다중주택, 공관) 제외
- 화장실, 욕실, 난방, 주방 설치 불가
- 다락 층의 일부 층고를 인위적으로 조정(바닥 단차이를 두는 행위, 지붕 중간에 경사면을 꺾어내려 벽면을 형성하는 행위, 반자높이 낮춤 등) 하여 가중 평균 높이를 낮게 하는 행위 금지

3. 단독주택, 다가구 및 다중주택, 다중생활시설 평면계획

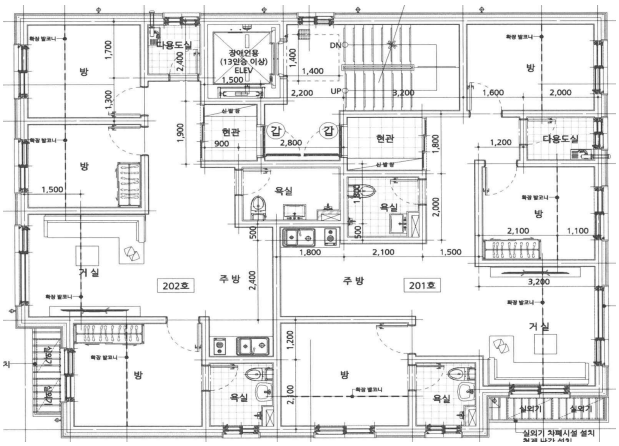
(1) 단독주택 검토사항

- 다수의 층이 있는 단독주택 허가 접수 시 향후 다가구로 이용할 수 있는 형태 여부 검토 철저 **(3개층을 1가구로 설계하여 지정감리를 회피하고, 향후 다가구로 표시 변경 신청함)**

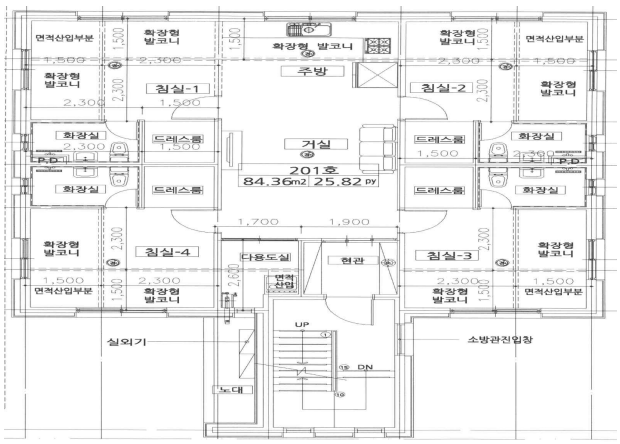
(2) 다가구주택 검토사항

- 각 실별 화장실 설치, 거실, 복도, 다용도실 등 형태, 구조, 기능을 종합적으로 판단
- 사용승인 후 방 쪼개기 평면계획 여부 검토 철저

※ 각 실 오배수관 설치, 임의구획, 난방설비 계획 검토

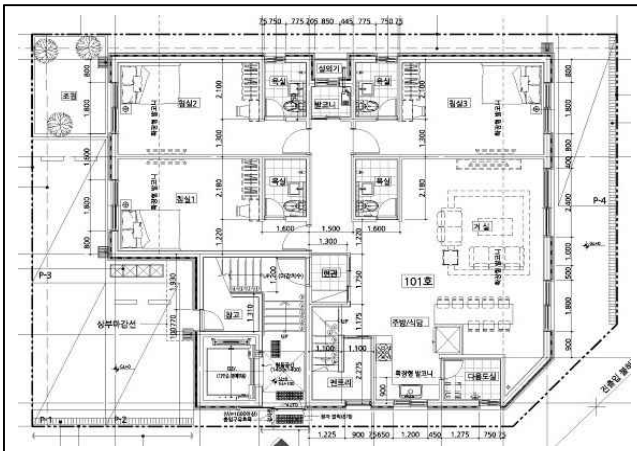


[1가구 화장실 2개소 설치 사례]

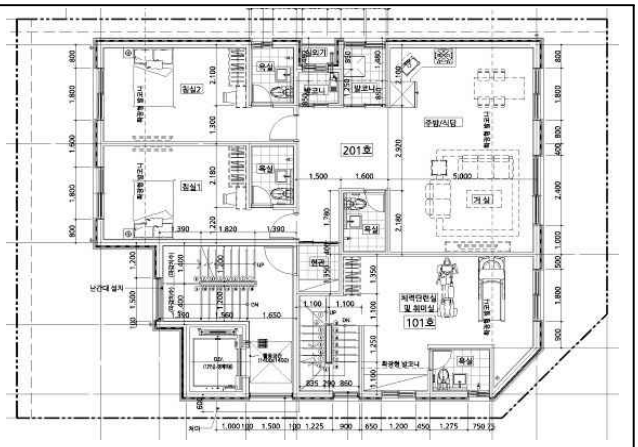


[1가구 실별 화장실 설치 사례]

- **인정불가**



[1층 평면도]



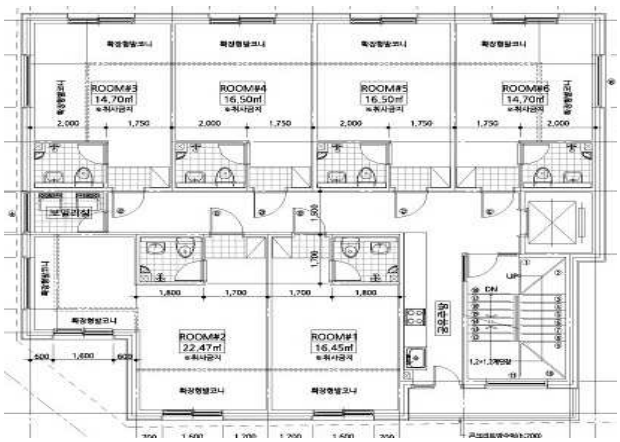
[2층 평면도]

[주요심의결과]
- 부부방, 자녀방, 서재 등 각 용도 별 기능에 맞도록 실별 크기를 다양하게 구획
- 1가구 최대 6개의 화장실 설치 등 과다한 화장실 설치 지양하고 1가구가 이용할 수 있도록 화장실 계획
- 다용도실, 발코니, 체력단련실 등을 거실로 임의 구획하거나 욕실로 변경하여 방으로 구획되지 않도록 건축(난방, 급수, 배수), 기계, 전기, 통신, 설비 계획 반영

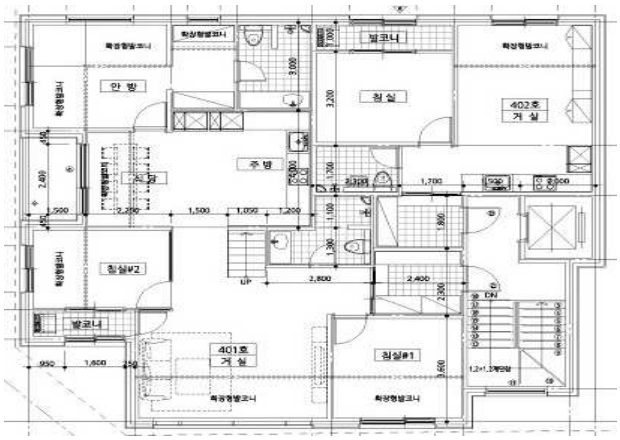
(3) 다중주택 검토사항

- 형태, 기능, 구조를 종합적으로 검토하여 각 실별 독립적 주거형태가 아니도록 할 것.
- 실내 욕실 제외하고 급배수 및 오배수관 설치 금지(세탁기 및 주방 등)
- 공용시설(세탁실, 휴게실, 취사시설) 실 규모에 맞게 적정 설치하고 개방된 형태로 각 실에서 이용하기 편리한 위치에 설치
- 다중주택과 타용도 혼용되어 있을 시 계단 및 ELEV 앞 별도 현관 설치
- 다중주택 운영·관리를 위한 별도 관리사무소 설치(CCTV 관재 등 포함)
- 층별 중앙 냉난방으로 계획하여 단일통합관리 운영체계 마련

• **인정불가**



[2층 평면도]



[4층 평면도]

[주요심의결과]

- 2, 3층 다중주택 계단실과 엘리베이터 앞 별도 출입구 및 신발장 설치
- 실 규모를 고려하여 공유주방 확장 (좌측하단 ROOM 2의 좌측 공간 활용 검토)

※ 다중주택 건축 기준 (평택시 건축조례 2022. 8. 12. 시행)

1) 실별 최소 면적은 전용면적 14㎡ 이상으로 할 것
2) 실별 창문은 외기에 접해야 하고 유효면적 1㎡ 이상 크기로 1개소 이상 설치 할 것

(4) 다중생활시설 건축기준(국토교통부 고시 제2021-951호)

1) 독립적 거주 형태가 아닐 것.
   ※ 각 실별 취사시설 및 욕조 설치는 설치하지 말 것(단, 샤워부스는 가능)
2) 다중생활시설(공용시설 제외)을 지하층에 두지 말 것
3) 각 실별로 학습자가 공부할 수 있는 시설(책상 등)을 갖출 것
4) 시설 내 공용시설(세탁실, 휴게실, 취사시설 등)을 설치할 것
5) 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여닫을 수 있는 창문(0.5㎡이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터이상의 난간이나 이와 유사한 추락방지를 위한 안전시설을 설치할 것

6) 복도 최소폭은 편복도 1.2미터이상, 중복도 1.5미터이상으로 할 것
7) 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단구조기준」에 적합할 것
8) 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여「범죄예방 건축기준」에 적합할 것

※ 다중생활시설 건축 기준 (평택시 건축조례 2022. 8. 12. 시행)

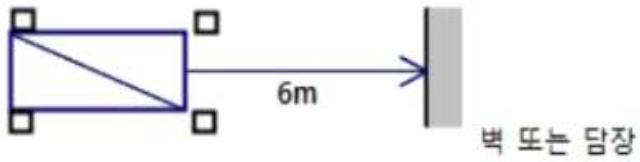
1) 실별 최소 면적은 전용면적 12㎡ 이상으로 할 것
2) 실별 창문은 외기에 접해야 하고 유효면적 0.5㎡ 이상 크기로 1개소 이상 설치 할 것

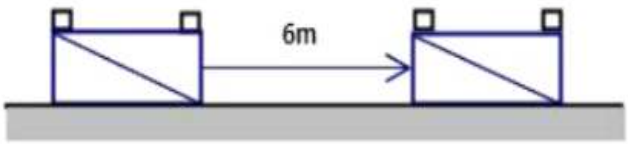
※ 다중생활시설 건축 기준 (경기도 건축조례 2023. 9. 5. 시행)

1) 각 실에 욕실을 설치하는 경우 욕실의 면적은 3제곱미터 이상 확보
2) 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것

4. 주차장 관련 권장사항

- 부설주차장 설치가 부적합하여 주차 기피로 인한 주차난 가중
- 차로 기준
  - 차로에 기둥 및 벽체 돌출 (사실상 주차 곤란하므로 지양)
  - 주차장 끝부문 회로차로 설치 (사실상 주차 곤란하므로 지양)





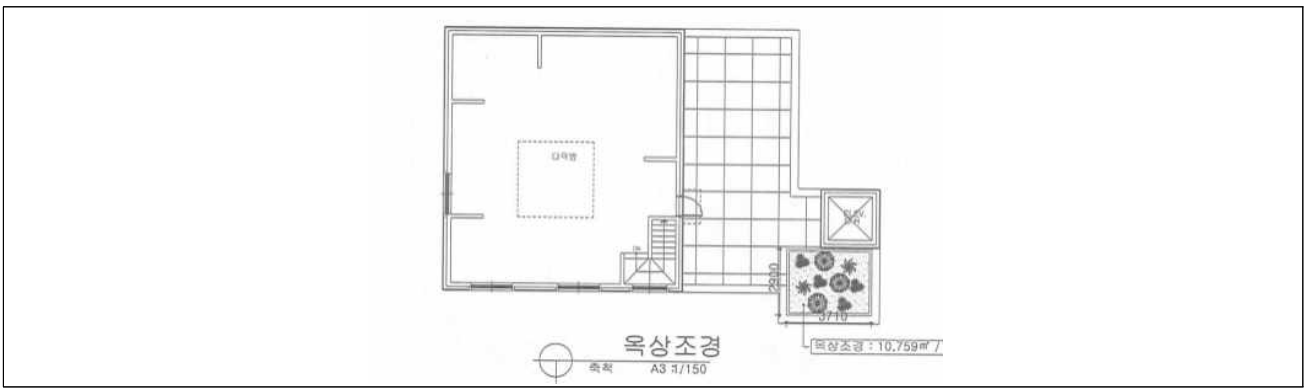
- 주차구획 : 기둥, 담장, 외벽 등 마감을 고려하여 주차구획
- 보행인의 통행로가 필요한 경우에는 시설물과 주차구획 사이에 0.5미터 이상의 거리 유지

5. 옥상층 조경계획 관련 사항

- **다가구주택, 다세대주택 등 다락을 통해서만 출입가능한 옥상조경(법적조경) 설치 금지**

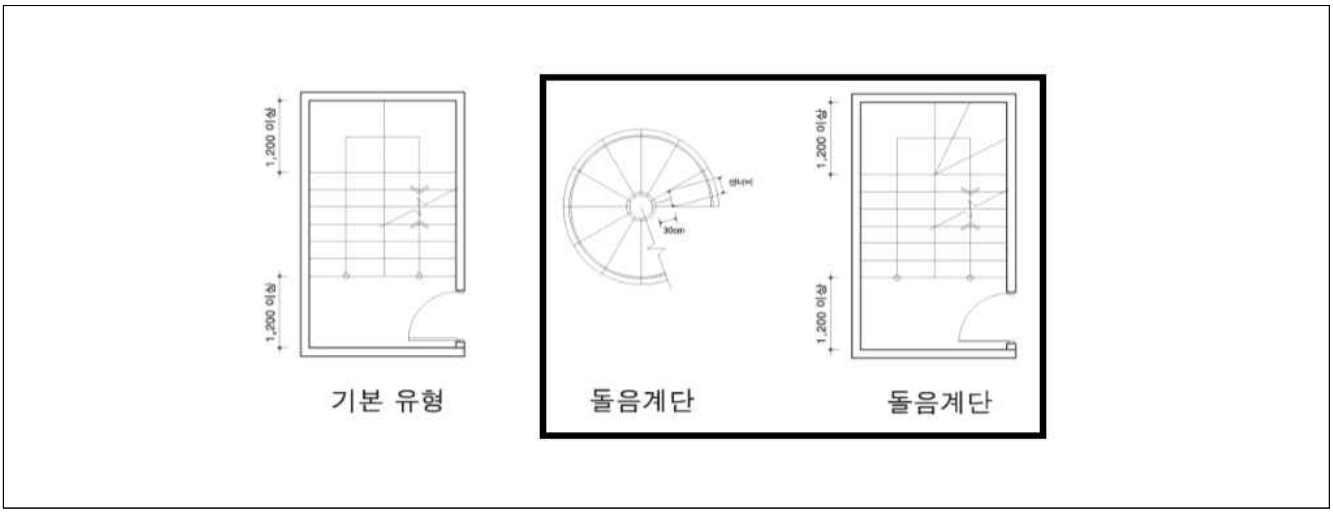
: 옥상조경은 안전구조물을 설치하여야 하고 이를 정기적으로 점검, 유지관리하여야 하므로 출입이 용이한 건축계획 및 공용부분으로의 출입계획이 필요한 사항임.

- 다락으로 출입하는 옥상조경 예시(설치금지X)



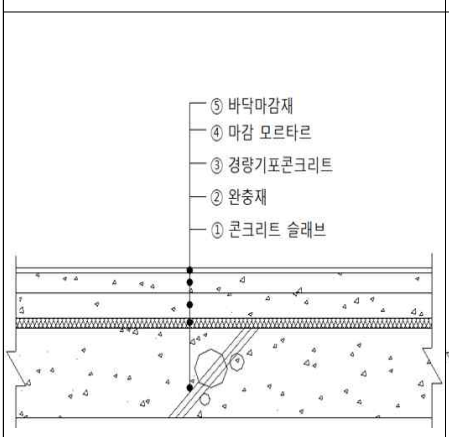
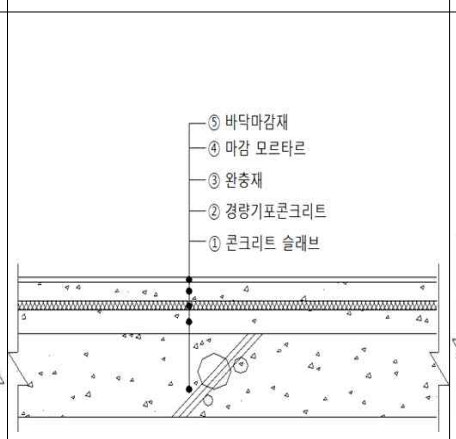
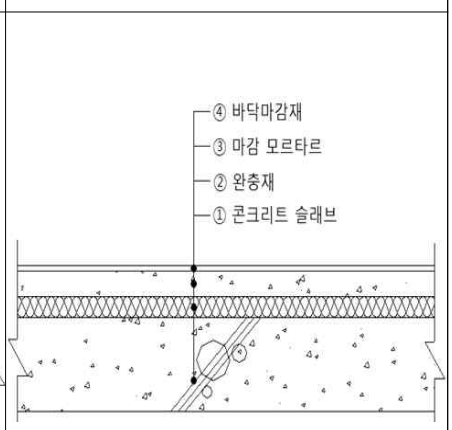
6. 돌음계단 유형

- **피난 또는 특별피난계단은 돌음계단으로 해서는 안 됨 (건축물방화구조규칙 제9조제3항)**



7. 표준바닥구조의 종류

(단위 mm)

표준바닥구조 1					표준바닥구조 2					표준바닥구조 3			
													
구조	①	②	③	④	구조	①	②	③	④	구조	①	②	③
벽식 및 혼합	210 이상	20 이상	40 이상 또는 없음	40 이상	벽식 및 혼합	210 이상	40 이상 또는 없음	20 이상	40 이상	벽식 및 혼합	210 이상	40 이상	50 이상
라멘	150 이상				라멘	150 이상				라멘	150 이상		
무량판	180 이상				무량판	180 이상				무량판	180 이상		

8. 임대형기숙사 설치 기준 및 건축위원회 심의 실시(시행일 : 2023. 5. 11.)

- 대　　상 : 20실 이상 임대형 기숙사 건축허가 및 용도변경(표시사항 변경 포함)
- 대상지역 : 도시지역(지구단위계획구역, 일반산업단지 포함)
  ※ 시장이 공익상 필요 인정하는 경우(건축조례 제7조제1항12호)
- 임대형기숙사 신청 시 도시계획과 도시계획위원회 심의기준 관련 사전검토 필요

▣ 임대형 기숙사 건축허가 등 운영기준

용어	국토교통부 건축 기준	평택시 운영 기준	비고
개인실	· 1인 기준 7㎡ 이상, 욕실 2.5㎡ 이상	· 1인 기준 12㎡ 이상, 욕실 3㎡ 이상, 1인 추가 시 7㎡ 추가	
공유공간	· 거주자 공용으로 사용하는 거실, 주방, 욕실, 다목적실, 취미실 등	. 거주자 공용으로 사용하는 거실, 주방, 욕실, 세탁실, 운영관리실, 휴게실, 다목적실, 취미실 등 통합 및 개방된 형태로 계획. (단 욕실, 운영관리실 예외)	
단일관리 운영체계	. 구체적 기준 없이 갖추도록 만 규정	. 주차 통제가 용이하도록 지상 1층에 운영관리실을 둘 것. . 이용 세대 수의 50%이상 공동취사 시설 이용계획 제시 . 기숙사 옥외광고물 1개 설치	
가스, 전기 수도 계량기	· 기준 없음	· 1건물 1계량기 설치 원칙 (전기, 가스, 수도 공용계량기 1개 추가 가능) * 각 실별 설치 불가	
임차인 자격요건	· 자동차 소유제한 . 주차 제한에 대한 사항	· 설치 주차대수 범위 이내 거주자 주차제한 및 소유제한에 대한 계획 구체적으로 제시 (건축허가 및 사용승인 시 제시)	
운영 관리실	· 기준 없음	· 관리실 7㎡ 이상, . 화장실3㎡ 이상 별도 출입문 구획 . 지상1층에 설치	

[주요심의결과]

· 극심한 주차난 발생이 예상되므로 주변 여건을 고려한 주차계획 수립

· 기숙사 건축기준제2조제2호 차목 및 카목의 규정을 실현할 수 있는 계획 수립 필요

- 주차 및 차량 소유 제한에 대한 실현 가능성 및 실천 방안 구체적으로 제시
- 실행력을 확보할 수 있는 방안 필요

· 운영관리실 CCTV 등을 단일체계로 관리 가능하도록 공간 및 설비시설 확충하고 층별 보일러실 및 실외기실 설치

· 공용공간 및 운영관리실 운영을 위한 구체적인 운영 주체 마련

· 입주자들을 위한 각층 휴게시설 등 편의시설 확충

· 1층 우편물수취함 및 택배보관함 등을 포함할 수 있도록 주출입구 홀 확대

9. 아동친화형 건축물 추진계획

우리시 아동친화도시조성 관련 건축분야에 대한 안전과 편의성을 반영한 아동친화적 건축공간을 조성하기 위해 **아동친화형 건축 체크리스트(안)을 수립 적용**

· **적용대상 : 모든 용도 건축물**

- 동식물관련시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장처리시설, 자원순환관련시설, 교정시설, 발전시설, 단독주택(건축법 시행령 별표1 제1호가목) 제외

[아동 친화형 건축물 체크리스트(안)]

아동 친화형 건축물 체크리스트(건축허가 및 신고, 사용승인 시 확인 제출)				
건 축 주				
대지위치				
항 목		반영사항	적용	비고
아동 친화형 시설 (설치권장)	공개공지	휴게공간 확보, 편의시설 설치 (벤치, 조경, 자전거보관소 등)		
	안내표지	건축물 안내표지판 또는 건물내부 안내지도		
	옥상조경	휴게공간 확보 및 편의시설 설치(파고라, 조경, 벤치 등)		
	건축실내	친화 도시 활용 공간 확보 (어린이도서관, 실내놀이시설, 휴식시설 등)		
공통사항				
건축물 실외시설	주출입구	- 턱낮추기(단차제거)		
		- 바닥마감(미끄럽지 않은 재료사용)		
		- 출입문(손끼임방지장치, 도어체크, 손잡이)		
건축물 실내시설	복 도	- 바닥마감(미끄럽지 않은 재료사용)		
		- 보행장애물 최소화		
		- 기둥, 벽면 모서리(가감처리, 둥글게)		
	계 단	- 바닥마감(미끄럽지 않은 재료사용)		
		- 논슬립패드(또는 줄눈넣기)		
		- 계단 난간사이 간격(10cm이하)		
	실별 출입문	- 단차제거(문턱제거)		
		- 손끼임 방지장치		
		- 도어체크 설치		
2025. 00. 00. 건축허가 및 신고시) 설계자 : 000 (인) /사용승인 시) 감리자 : 000 (인)				

10. 승차구매점 건축위원회 심의 실시(시행일 : 2023. 11. 20.)

심의대상	심의위원회	심의방법	심의도서	심의지역	중점 심의사항
승차구매점	건축계획(3인)+ 교통(2인) 전문위원회	대면 또는 서면심의	건축개요,배치도, 각층평면도 진출입 및 주차계획	도시 지역	대기공간 부지 내 확보 및 교통처리 계획

※ 시장이 공익상 필요 인정하는 경우(건축조례 제7조제1항12호)

[주요심의결과]

· 부지 옆 4미터 도로를 적극 활용하여 전면6차선 도로의 교통부담을 줄일 수 있도록 검토

· 교통성 검토 등 세부자료 제시

- 교통량 및 대기행렬길이 산정하여 서비스 수준 분석
- 진출입구 진입부 분리 운영체계 검토하여 부지 내 적합한 체계로 계획

· 주차장 내부 대기차량 공간 추가 확보

11. 주택단지 조성 시 건축허가 또는 사업승인 대상

- 부지면적 1만㎡ 이상 또는 공동주택 30세대(단독주택 : 30호) 이상 주택단지 조성
  - 동일 사업주체로 보는 경우 : 건축주(개인)와 배우자 및 직계존비속, 건축주(법인)와 법인의 임원

※ 단독주택(다가구주택)은 1동을 1호로 산정

※ 허가나 신고 후 근생 용도를 주택으로 설계변경 할 경우도 30호 이상, 1만㎡ 이상은 사업계획승인 대상임

※「주택법 시행령」제27조 제1항 제2호 단서규정에 해당하는 경우에는 50세대

12. 사용승인 시 설계변경 일괄처리 제외 대상

- 건축물의 지붕형태, 건축물 입면형태 및 재료, 다락(실사용 목적 내부평면 변경 등) 창호기능 및 형태 변경(위치, 치수 등 경미한 변경 제외)
- 기초구조 및 건축물 구조 변경(구조심의 된 사항 및 구조감리 해당 포함)
  - 대수선 범위에서 기둥 등 구조변경 일괄 처리 가능
- 다가구, 다세대, 다중주택 등 내부평면 및 설비계획 변경으로 방쪼개기로 인정될 경우
- 기타 건축법령 등 관계규정에 저촉되거나 허가권자가 필요하다고 인정되는 사항

13. 건축 공사장 안전 및 시민불편해소

- 착공 전 까지 공사용 가설휀스 설치 일시도로점용허가 완료
  - 무분별한 도로점유로 통행불편 및 도로 미관저해로 끊임없이 민원발생
- 공사 안전막 설치 기준(부직포사용 제한)
  - 가설울타리는 주요도로 변 경관을 고려하고, 건물 가림막은 부직포 사용 제한
- 현장대리인 배치기준 완화
  - 동일 단지안 공사현장에 대하여 건설산업기본법 제 35조 제 3항 2호 규정에 의거 공사 품질 및 안전에 지장이 없다고 감리자가 인정하여 발주자의 승낙을 받은 경우 공사예정 금액 5억이상의 공사인 경우에도 **2**개의 건설공사현장에 배치 가능

14. 생활숙박시설→오피스텔 용도변경 시 복도설치기준 (시행 2025. 7. 16.)

- **피난 및 방화규칙에 의거하여 양옆 복도가 있을 경우 복도폭 1.8미터 확보하여야 하지만, 아래의 조건을 모두 충족할 경우 1.5미터 이상으로 할 수 있음.**

- 2024년 10월 16일 이전에 해당 생활숙박시설에 대한 건축허가를 신청한 경우(건축허가를 신청하기 위해 법 제4조의2제1항에 따라 시・도지사 또는 시장・군수・구청장에게 지방건축위원회의 심의를 신청한 경우를 포함한다)일 것
- 해당 생활숙박시설의 소재지를 관할하는 소방서장이 화재위험성 및 피난안전성 검토를 거쳐 오피스텔로의 용도변경에 따른 안전성이 확보되었다고 인정하였을 것. 이 경우 화재위험성 및 피난안전성 검토에 필요한 사항은 국토교통부장관과 소방청장이 협의하여 공동으로 고시한다.
- 제2호에 따라 소방서장의 인정을 받은 후 지방건축위원회의 심의를 거칠 것

- (절차)- 생활숙박시설의 오피스텔 용도변경을 위한 화재안전성 인정기준 참고

사전확인 신청 (담당부서)	→	화재안전성인정 검토 신청 (관할 소방서)	→	건축위원회 심의 상정 (담당부서→건축허가과)	→	건축위원회 심의 개최 (건축허가과)	→	용도변경 신고 (담당부서)

15. 건축물 높이 및 층수 기준 변경

- **승강기 탑 중 장애인용승강기의 승강기 탑으로서 그 높이가 12미터가 이하인 것은 건축물 높이 제한에서 제외 대상임.**

다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑[라목3)에 따른 장애인용 승강기의 승강기탑으로서 그 높이가 12미터 이하인 것은 제외한다]ㆍ계단탑ㆍ망루ㆍ장식탑ㆍ옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분만 해당 건축물의 높이에 산입한다.

- **높이산입 제외대상 변경**

라. 다음에 해당하는 것은 그 건축물의 높이에 산입하지 않는다. 1) 지붕마루장식ㆍ굴뚝ㆍ방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물 2) 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당한다) 3) 장애인용 승강기의 승강기탑으로서 그 높이가 12미터 이하인 것

- **장애인용 승강기의 승강기탑은 높이와 상관없이 층수산정 제외**

※ 기타 관련 기준

- 필요 이상의 설비덕트 설계 지양
- 불필요한 폐쇄공간 금지 및 시설 없는 물탱크실 지양
- 식생환경을 고려한 조경 설치(토심 및 너비확보 등)

VI. 건축법 상 도로

1. 건축법 상 도로

- 보행과 차량통행이 가능한 너비 4m 이상 도로 ※ 도로 너비가 일정하지 않을 경우에는 최소폭 기준
- 도로의 형태는 개설 완료된 것과 예정도로를 모두 포함

※ 미개설 도로는 통행이 가능하여야 하며 도로 너비에 대하여 건축법령에서 명문화 하고 있지 않으나 차량 등 통행에 지장이 없어야 사용승인 할 수 있음

- 지형조건으로 차량통행을 위한 도로의 설치가 곤란하다고 인정하여 지정·공고하는 구간은 너비3m 이상인 도로
- 막다른 도로 길이 산정방법 : 통과도로에서부터 막다른 도로 끝부분까지의 도로 중심선 길이 (서울시 건축과 2004. 10. 22.)
- 35m 미만 막다른 도로인 지역을 35m 이상 막다른 도로로 만든 수허가자는 전체 구간을 6m 도로폭원을 확보하여야 함 (건교부 98. 3. 17)

2. 건축법 상 도로의 연혁

- **1975. 12. 31. 이전에 건축허가/신고된 경우(4m 미만도 지정 가능)**

☞ 시장.군수가 당해 도로 위치를 지정한 것으로 보아 도로 폭에 관계없이 건축법 상 도로로 인정

※ 현행 도로너비에 미달될 경우 도로후퇴 규정 적용 도로 폭 확보

- **1999.5. 8. 이전 건축허가/신고된 경우 (4m 이상 도로 지정)**

☞ 이해관계인의 동의절차가 확인되지 않아도 시장 등이 지정한 도로로 보아 도로 폭원에 관계없이 건축법상 도로로 인정 ※ 현행 도로너비에 미달될 경우 도로후퇴 규정 적용 도로폭 확보

☆ 도로대장 비치와 도로 지정효력 대법원 판례[1991.12.13. 선고 91누1776판결]

건축법상 도로 지정은 건축허가 시 허가권자가 그 위치를 지정하면 되는 것이지 도로대장 비치 여부가 건축법 상 도로의 요건이 될 수 없음

- **1999.5. 9 이후 건축허가 신고된 경우(4m 이상 도로)**

☞ 건축법 상 도로로 건축허가 시 도로 지정 및 공고하여야 함.

3. 건축법 상 도로와 통행로의 개념

- **도시계획 외 지역**

☞ 목적외 사용승인을 득한 구거, 사용 승락받은 사유지 비법정 현황도로를 진출입로 사용 가능

※ 통행로는 이해관계인의 동의 및 폐지절차 없이 임의 변경 가능

- **대지와 도로관계 적용되는 도시지역, 읍,동지역**

☞ 구거 목적외 사용승인, 하천점용허가 받은 진출입로는 건축법 상 도로 아니며, 진출입로 사용 등으로 건축이 금지된 공지로 제28조제1항 통행에 지장이 없는 것으로 허가권자 판단 시 가능

※ 구거 목적외사용승인, 하천점용허가 받은 진출입로는 원칙적으로 건축법 상 도로지정 공고한 도로 아님

4. 건축법 상 도로 지정·공고

- **건축허가·신고 처리와 동시에 지정공고**

☞ 허가나 신고 후 지정공고 아니 된 경우 사용승인 전 까지 지정공고

※ 지정공고문 및 도로지정 문서 세움터 처리과정 문서폴더에 업로드

- **1999년5월9일 이후 건축허가되었으나 도로 지정공고 하지 않은 경우**

☞ 도로대장(토지소유자 동의서)이 있는 경우 : 현 시점으로 기존 도로대장으로 도로 지정 공고

☞ 도로대장(동의서)이 없는 경우 : 현 지주 동의서 받아 도로지정공고

※ 기 허가된 현황이 도로로 사용되는 도로 지정공고 하지 않은 도로로서 지분 토지소유자 전원 동의가 불가한 경우 동의 받은 지분권자 토지면적에 대하여 우선 도로 지정 공고

Ⅶ. 건축위원회 및 각종 영향 평가 등

1. 건축위원회 및 건축구조안전 심의

□ 건축위원회 [평택시 건축 조례 제7조 관련]

- 건축위원회 심의 대상

1. 조례의 제정·개정에 관한 사항
2. 법 제5조에 따른 적용의 완화에 관한 사항
3. 법 제46조제2항에 따른 건축선의 지정에 관한 사항
4. 법 제72조제1항 및 제2항에 따라 위원회 심의를 신청하는 건축물의 특별건축구역의 지정 목적에 적합한지 여부와 특례적용 계획서 등에 관한 사항
5. 다중이용건축물 중 16층 이상 또는 연면적의 합계가 1만제곱미터 이상인 건축물의 건축에 관한 사항
6. 영 제5조의5제1항제4호에 따른 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
7. 「주택법」제15조에 따른 사업계획승인 대상 건축물의 건축에 관한 사항
8. 「건축물의 분양에 관한 법률」제3조에 따른 분양 대상 건축물 중 바닥면적의 합계가 1만㎡ 이상인 건축물
9. 영 제5조의5제1항제6호에 따른 분양을 목적으로 하는 건축물 중 30세대 이상인 공동주택 (단, 도시형 생활주택인 경우는 50세대 이상) 및 30실 이상인 오피스텔의 건축에 관한 사항
10. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터의 경우 연면적 1만 제곱미터 이상인 건축물
11. 영 별표1 제2호라목2)에 따른 20실 이상인 임대형기숙사의 건축 및 용도변경에 관한 사항
12. 깊이 10미터 이상 또는 지하3층 이상 지하굴착공사, 지상고 높이 5미터 이상 옹벽 공사 (단, 철근콘크리트구조 옹벽은 제외)를 수반하는 건축공사 (2022. 8.12.이후 건축허가건부터 적용)
13. 법령등 또는 다른 법령에서 심의 등을 받도록 한 사항
14. 그 밖에 시장이 공익을 위해 필요하다고 인정하는 사항
    - · 승차구매점 ☜ p42 참조
    - · 아래 용도 중 시장이 공익을 위해 필요하다고 인정하는 사항 ☜ p42 참조
      - 다가구주택의 복도, 화장실 설치 등 평면계획에 관한 사항
      - 다중주택, 기숙사의 공동취사장 등 공용공간에 관한 사항
      - 지식산업센터의 각 실별 욕실, 화장실 설치에 관한 사항
    - · 가설건축물 축조신고 대상(창고용으로 연면적, 400㎡이상 혹은 높이 6m이상) ☜ p62 참조

※ 건축위원회 심의 신청 시기 : 제11조에 따른 건축허가를 득하기 전 심의 신청

※ 건축위원회 심의 기준(국토교통부 고시 2023-910호, 경기도 공고 2025-559호)

※ 다중이용건축물(바닥면적 5000㎡이상) : 문화및집회시설, 종교시설, 판매시설, 여객용시설, 종합병원, 관광숙박시설, 16층 이상건축물

※ 경기도 사전승인 대상(경기도 건축조례 제5조 참조)

□ 건축위원회 심의 대상 지역

☞ 심의 대상 지역 (평택시 공고 제2022-2858호) 2022.8.18.		
1. 지구단위계획구역(산업단지 포함)	2. 준주거지역	3. 제2종·3종 일반주거지역
4. 상업지역	5. 준공업지역	6. 특별건축구역
7. 평택시 전지역(반지하주택)		

□ 심의대상 제출서류

1. 건축계획서

분야	도서종류	표시하여야 할 사항	비고
계획서	건축계획서	1. 사업 개요 - 위치·대지면적·사업기간 등 2. 건축물 개요 - 규모(층수, 높이, 면적 등), 용도별 면적 및 건폐율, 용적률 등 3. 사전조사사항 - 지반고를 포함한 지질 및 지형, 지역, 지구, 토지이용현황, 시설물현황 등 4. 건축계획 - 배치·평면·입면·동선계획, 개략조경 및 주차계획 등 5. 주요설비(냉난방, 전기, 통신, 승강설비등)계획 6. 외장 및 색채계획 7. 투시도 또는 투시도 사진 8. 기타 필요한 사항	· 6은 미관지구 내 심의에 한함 · 5,7은 심의필요시 제출

2. 설계도서

분야	도서종류	표시하여야 할 사항
건축	배치도	1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 2. 대지의 종횡단면도 3. 건축선 및 대지경계선까지의 이격거리 4. 주차장 배치 계획 5. 공개공지 및 조경배치 계획 등
	평면도	1. 1층 및 기준층 평면도 2. 기둥·벽·창문 등의 위치 3. 방화구획 및 방화문의 위치 4. 복도 및 계단 위치 5. 승강기 위치 등
	입면도	1. 2면 이상 입면계획 2. 외부의 마감재료 계획 등
	단면도	1. 종·횡단면도 2. 건축물 전체높이, 각층의 높이 및 반자높이 등
	조경계획도	1. 공개공지 및 조경시설 계획 등

※ 건축계획시 道 역점사항 검토 반영(권고) - 대상 57페이지 참조

□ 건축(전문)위원회 구조안전심의 (무량판구조 25. 12. 18. 시행)

- **심의대상 : <u>다중이용 건축물 및 특수구조 건축물</u>** (건축법 영 제5조의5)
- 특수구조 건축물 (건축법 시행령 제2조 제18호, 국토교통부 고시 제2018-777호)

가. 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지(支持)되지 아니한 구조로 된 보·차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3미터 이상 돌출된 건축물

나. 기둥과 기둥 사이의 거리(기둥의 중심선 사이의 거리)가 20미터 이상

다. 무량판 구조(보가 없이 바닥판・기둥으로 구성된 구조를 말한다. 이하 같다)를 가진 건축물로서 무량판 구조인 어느 하나의 층에 수직으로 배치된 주요구조부의 전체 단면적에서 보가 없이 배치된 기둥의 전체 단면적이 차지하는 비율이 4분의 1 이상인 건축물

라. 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물

1. 건축물의 주요구조부가 공업화박판강구조(PEB : Pre-Engineered Metal Building System), 강관 입체트러스(스페이스프레임), 막 구조, 케이블 구조, 부유식구조 등 설계·시공·공법이 특수한 구조 형식인 건축물
2. 6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물(전이가 있는 층의 바닥면적 중 50퍼센트 이상에 해당하는 면적이 필로티 등으로 상하부 구조가 다르게 계획되어 있는 경우로 한정한다.)
3. 건축물의 주요구조부에 면진 · 제진장치를 사용한 건축물
4. 건축구조기준에 따른 허용응력설계법, 허용강도설계법, 강도설계법 또는 한계상태설계법에 의하여 설계되지 않은 건축물
5. 건축구조기준의 지진력 저항시스템 중 다음 어느 하나에 해당하는 경우
   가. 철근콘크리트 특수전단벽
   나. 철골 특수중심가새골조
   다. 합성 특수중심가새골조
   라. 합성 특수전단벽
   마. 철골 특수강판전단벽
   바. 철골 특수모멘트골조
   사. 합성 특수모멘트골조
   아. 철근콘크리트 특수모멘트골조
   자. 특수모멘트골조를 가진 이중골조
6. 깊이 10미터 이상 또는 지하3층 이상 지하굴착공사, 지상고 높이 5미터 이상 옹벽 공사 (단, 철근콘크리트구조 옹벽은 제외)를 수반하는 건축공사 (2022. 8.12. 이후 건축허가 건에 한함)

- 건축 구조안전심의 신청 시기 : 착공신고 전
- 지반조사 시 탄성파시험 실시
- 건축(전문)위원회 구조안전심의 적용 기준
  - 2014.11.28. 이후 건축허가(심의)신청분부터 적용
    건축법 영 제2조 제18호 가목, 나목
  - 2015.10.06. 이후 건축허가(심의) 신청 분부터 적용
    국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조 건축물

□ 심의대상 제출서류(구조안전심의 대상)

1. 건축계획서

분야	도서종류	표시하여야 할 사항	비고
계획서	건축 계획서	1. 사업 개요 - 위치·대지면적·사업기간 등 2. 건축물 개요 - 규모(높이, 면적 등), 용도별 면적 및 건폐율, 용적률 등 3. 건축계획 - 배치·평면·입면·동선계획, 주차계획 등 4. 투시도 또는 투시도 사진	· 4는 심의 필요시 제출
	구조 계획서	1. 설계근거기준 2. 하중조건분석 3. 구조재료의 성질 및 특성 4. 구조 형식선정 계획 5. 구조안전 검토 6. 구조성능(단열, 내화, 차음, 진동장애 등) 7. 각 부 구조계획	
	지질 조사서	1. 토질개황 2. 각종 토질시험내용 3. 지내력 산출근거 4. 지하수위면 5. 기초에 대한 의견	
	시방서	1. 시방내용(국토교통부장관이 작성한 표준시방서에 없는 공법인 경우에 한함) 2. 흙막이 공법 및 도면	

2. 설계도서

분야	도서종류	표시하여야 할 사항
건축	배치도	1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 2. 대지의 종횡단면도
	평면도	1. 1층 및 기준층 평면도 2. 기둥·벽·창문 등의 위치 3. 방화구획 및 방화문의 위치 4. 복도 및 계단 위치
	단면도	1. 종·횡단면도 2. 건축물 전체높이, 각층의 높이 및 반자높이 등
구조	구조도 및 구조계산서	1. 구조내력상 주요부분 평면 및 단면 2. 내진설계(지진에 대한 안전여부 확인 대상)내용 3. 구조안전확인서 4. 주요부분의 상세도면

2. 건축허가 관련 각종 영향평가 대상

구 분 (근거법령)	대 상	평가시기 (협의요청)	비고
재해영향평가 (자연재해대책법 시행령 별표1) '96.06.06. 시행	1. 개발행위허가 : ① 주거,상업,자녹,생녹 : 1만㎡이상 ② 공업,관리,농림 : 3만㎡이상 ③ 보녹, 자연환경보전지역 : 5천㎡이상 2. 공장설립승인 : 1만㎡이상 * 같은 사업자가 같은 영향권역에서 같은 종류 사업 시행시 위 규모는 대상	개발행위 허가전 (산지전용포함)	단순히 건축행위로는 평가대상이 없음 다만, 평가받은 사업의 변경(녹지 등)을 수반하는 경우 대상이 될 수 있음
소규모 환경영향평가 (환경영향평가법 시행령 별표4) '93.06.11. 제정/ '93.12.12. 시행	1. 개발행위허가 ① 보관, 자연환경보전지역 : 5천㎡이상 ② 생관, 농림 : 7,500㎡이상 ③ 계획관리 : 1만㎡이상 2. 산지전용 : 공익용 산지 1만㎡이상 공익용 산지 외 3만㎡이상 3. 초지전용 : 3만㎡이상 4. 축사 : 가축분뇨의 배출시설 및 처리시설 면적 합계 5천㎡이상(퇴비사, 운동장 포함)	개발행위 허가전 (산지, 초지전용 포함)	
교통영향평가 (도시교통정비 촉진법 시행령 별표1) '87.07.24. 제정/시행	*대상 참조*	주택법: 사업계획승인전 기타: 허가 전	
(소규모) 지하안전영향 평가 (지하안전관리에 관한 특별법 시행령 별표1) '16.01.07. 제정 '18.01.01. 시행	1. 지하안전영향평가 : 굴착깊이 20m 이상 2. 소규모 지하안전영향평가 : 굴착깊이 10m 이상 ★제외대상 ① 국방부장관이 군사상 기밀보호가 필요 등 국토교통부장관관 협의한 사업 ② 국가정보원장이 국가안보를 위하여 기밀보호가 필요 등 국토교통부장관과 협의한 사업 ③ 굴착 지역이 산지 또는 매립지역이 바다 또는 바닷가인 사업 ④ 굴착지역의 경계에서 굴착깊이의 4배 이내의 거리에 수도, 하수도, 도로, 철도시설, 주차장, 건축물 등이 없는 경우 ⑤ 그 밖에 보안상 국토교통부장관과 협의한 사업	건축허가 전 ※ 평가받은 건은 착공 시 안전총괄과 협의할 것	굴착깊이 산정시 최고길이를 산정하며, 집수정,엘리베이터,피트, 정화조등의 굴착부분은 제외

□ 교통영향평가 대상 [도시교통정비 촉진법 시행령 별표1 일부 요약]

가. 단일용도의 건축물 (별도표시 없는 건 건축 연면적 기준)

주용도	세부용도	1권역(읍,동지역)	2권역(면지역)
1) 공동주택	아파트	36,000㎡ 이상	50,000㎡ 이상
2) 제1종 근린생활시설	의원, 한의원	13,000㎡ 이상	18,750㎡ 이상
	기타(대피소 및 무인변전소는 제외한다)	7,500㎡ 이상	9,000㎡ 이상
3) 제2종 근린생활시설		7,500㎡ 이상	11,250㎡ 이상
4) 문화 및 집회시설	공연장(극장·영화관 등), 집회장(공회당, 회의장, 마권 장외발매소 등), 관람장(경마장, 자동차경기장 등, 실내경마장, 실내경륜장 등)	7,500㎡ 이상	11,250㎡ 이상
	예식장	1,500㎡ 이상	2,250㎡ 이상
	전시장(박물관, 미술관, 과학관, 기념관 등)	8,000㎡ 이상	11,250㎡ 이상
	동·식물원	부지면적 17,000㎡ 이상	부지면적 20,000㎡ 이상
5) 종교시설	종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원)	10,000㎡ 이상	11,250㎡ 이상
6) 판매시설	도매시장	6,500㎡ 이상	9,750㎡ 이상
	상점	5,500㎡ 이상	8,250㎡ 이상
	할인점, 전문점, 백화점, 쇼핑센터	3,000㎡ 이상	4,500㎡ 이상
7) 운수시설	여객자동차터미널, 철도시설, 공항시설, 항만시설	6,000㎡ 이상	건축 연면적 8,250㎡ 이상
8) 의료시설	병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원)	12,500㎡ 이상	건축 연면적 18,750㎡ 이상
9) 교육연구시설	대학, 대학교	50,000㎡ 이상	건축 연면적 75,000㎡ 이상
	교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소, 도서관	28,000㎡ 이상	건축 연면적 30,000㎡ 이상
10) 운동시설 (근린생활시설에 해당하는 것 제외)	탁구장 등, 체육관, 운동장(운동장 부속 건축물 포함)	7,000㎡ 또는 관람석 1,500석이상	8,000㎡ 또는 관람석 1,700석이상
11) 업무시설	공공업무시설	6,000㎡ 이상	6,000㎡ 이상
	일반업무시설	12,500㎡ 이상	18,750㎡ 이상
12) 숙박시설	호텔, 여관, 관광호텔 등 숙박시설	20,000㎡ 이상	30,000㎡ 이상

주용도	세부용도	1권역(읍,동지역)	2권역(면지역)
13) 위락시설 (근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것 제외)	주점영업, 단란주점, 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 유사한 것	7,000㎡ 이상	8,250㎡ 이상
	투전기업소 및 카지노업소, 무도장, 무도학원	4,000㎡ 이상	4,500㎡ 이상
14) 공장	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조제1호에 따른 공장	37,500㎡ 이상	56,250㎡ 이상
	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조제13호에 따른 지식산업센터	12,500㎡ 이상	18,750㎡ 이상
15) 창고시설	창고, 물류터미널, 집배송시설	27,500㎡ 이상	41,250㎡ 이상
	하역장	부지면적 35,000㎡ 이상	부지면적 41,250㎡ 이상
16) 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설 포함)	주차장, 검사장, 정비공장	6,500㎡ 이상	9,750㎡ 이상
	매매장	건축 연면적 또는 부지면적 18,000㎡ 이상	건축 연면적 또는 부지면적 18,750㎡ 이상
17) 방송통신시설 (제1종 근린생활 시설에 해당하는 것 제외)	방송국, 전신전화국, 촬영소 등, 통신용 시설	27,000㎡ 이상	32,250㎡ 이상
18) 묘지 관련 시설	화장시설, 봉안당(奉安堂), 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물, 동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬)시설, 동물 전용의 납골시설	부지면적 6,000㎡ 이상	부지면적 9,000㎡ 이상
19) 관광휴게시설	야외음악당, 야외극장	5,000㎡ 이상	7,500㎡ 이상
	어린이회관, 관망탑, 휴게소, 공원·유원지 또는 관광지에 딸린 시설	15,000㎡ 이상	22,500㎡ 이상
20) 장례시설	장례식장, 동물 전용의 장례식장	3,000㎡ 이상	4,500㎡ 이상

3. 입주자모집공고

가. 입주자 모집 시기

□ 입주자모집공고(안) 승인 : 주택공급에 관한 규칙 / 2004. 3. 30. 시행

○ 대상 : 단독주택 30호(택지 블록형 50호)
공동주택 30세대(단지형 연립주택*다세대주택 50세대-주택법 시행령 제27조 참조))

○ 시기 : 착공신고 후 (사용승인 후에도 해야 함)

착공과 동시에 입주자모집공고 가능(제1항)	일정공정 후(제2항) → 연대보증조건	벌점 또는 영업정지(제3항)
- 대지의 소유권 100% 확보 - 주택도시보증공사 등으로부터 분양 보증 받은 경우 - 다만 소유권100% 확보를 하지 못한 경우 매도청구소송을 제기하고 다음의 경우도 가능 1) 법원의 승소판결을 받은 경우 2) 최초 사업계획승인 받은 날 이후 소유권이 제3자에게 이전되어 매도청구소송을 제기하고 소유자의 주소가 불명확한 대지에 대해 감정 평가액을 공탁할 경우 ☞ 사용검사 전까지 대지소유권 확보 조건	- 대지의 소유권을 확보하였으나 분양보증을 받지 못한 경우 - 등록사업자 2이상의 연대보증을 받아 이를 공증 받을 경우 건축 공정에 달한 후에 모집 - 아파트 : 골조공사 완료 시 - 연립주택, 다세대, 단독주택 분양주택 : 조적공사 완성 시 - 공공임대주택 : 미장공사 완성 시	- 사업주체 또는 시공사가 영업 정지처분 또는 벌점을 받은 경우 주택공급에 관한 규칙 별표4에 따른 건축공정에 달한 후에 입주자 모집

영업정지기간/합산벌점	입주자모집시기	
	아파트	연립・다세대
6개월 이상 / 10 이상	사용검사 후	사용검사 후
6개월 미만 3개월 이상 / 10 미만 7 이상	전체 동(옥탑층 포함)의 골조공사 완료된 때	
3개월 미만 1개월 초과/ 7 미만 5 이상	전체 동 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
1개월 이하 / 5 미만 3 이상	전체 동 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	

→「주택공급에 관한 규칙」제15조 제2항에 따른 입주자 모집 시기가 별표 4에서 정한 기준보다 더 늦은 경우에는 제2항에 따른다.

나. 입주자 모집 조건[주택공급에 관한 규칙 제16조]

○ 사업주체가 대지의 소유권을 확보하고 있으나 그 대지에 저당권·가등기담보권·전세권·가압류·가처분·지상권 및 등기되는 부동산임차권이 설정되어 있을 때는 그 저당권 등을 말소한 후에 입주자 모집 가능

○ 사업주체가 대지의 사용 승낙을 얻어 주택을 건설하는 경우에는 입주자를 모집하기 전에 해당 대지 소유권 확보해야함.

(예외) 대지의 소유자가 국가 또는 지자체인 경우 및 사업주체가 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하면서 해당 공공사업의 시행자와 택지분양계약을 체결하여 해당택지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우

○ 시장 등으로부터 착공 확인 또는 공정 확인을 받아야 함

다. 입주자모집공고 절차

입주자 모집공고 신청 (사업주체→시)	• 입주자 모집공고 신청서 • 입주자 모집공고안 • 해당주택이 건설되는 대지의 소유권 증빙서류 (신청일 7일 이내 발행) • 분양보증서, 공증서, 건축공정확인서
↓	
입주자 모집공고안 검토	• 공고안 확인 사항 (마항 참고)
↓	
견본주택 점검	입주자 모집공고 신청 이후 점검(지적사항에 대하여 재점검)
↓	
입주자 모집공고 승인 및 통보	• 사업주체, 국토교통부장관(주택건설공급과, 주택기금과), 한국부동산원, 경기도평택교육지원청, 한국주택협회, 대한주택건설협회_중앙회, 분양보증기관, 관련부서(한국토지주택공사, 도시개발과, 미래첨단산업과)에 통보 (제20조 제6항)
↓	
입주자모집	

라. 견본주택관련 건축기준(협의)

○ 가설건축물(견본주택) 협의 필요[견본주택 위치에 따른 가설 담당부서]

- 인접 대지의 경계선으로부터 3미터 이상 떨어진 곳에 건축(인접대지가 건축이 허용되지 않은 공지이거나 견본주택 외벽과 처마가 내화구조 및 불연재료로 설치되는 경우에는 1.5미터)
- 견본주택의 각 세대에 설치하는 발코니를 확장하는 경우 발코니 부분 표시
- 견본주택 각 세대에서 외부로 직접 대피할 수 있는 출구를 한 군데 이상 설치하고 직접 지상으로 통하는 직통계단을 설치할 것
- 각 세대 안에는 소화기 2개 이상 배치

○ 사업주체가 견본주택을 건설하는 경우 견본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구는 사업계획 승인 내용과 동일한 마감자재로 시공·설치하여야 함

4. 건축물 분양신고

건축물의 분양에 관한 법률 / 2005. 4. 23. 시행/ 시기 : 착공신고 후 (사용승인 후에는 분양법 적용하지 않음)

1. 건축물 분양 : 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것
(복합용도 건축물 중 용도별로 3천㎡이상을 1인에게 판매하는 경우 제외)

2. 분양신고 대상 : 건축허가를 받아 **사용승인 전에 분양**하는 다음의 건축물

가. 분양하는 부분의 바닥면적 합계(전용+공용부분)가 3천㎡ 이상
나. **오피스텔 30실** 이상
다. 생활숙박시설 30실 이상 또는 영업장의 면적이 해당 건축물 연면적의 3분의 1 이상
라. 주상복합의 **주택외 용도 3,000㎡** 이상(주택은 주택법에 따른 분양승인 적용)
마. 바닥면적 합계 3천㎡이상 **임대 후 분양전환 조건으로 임대**(+분양전환 시 임차인에게 우선순위 부여)

3. 분양신고 제외 대상 : 개별 법률에서 분양방법을 별도로 정하는 경우 및 공공기관

가.「주택법」에 따른 주택 및 복리시설	나.「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터
다.「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설	라.「노인복지법」에 따른 노인복지시설
마.「공공기관 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 매입하는 업무용 건축물	
바.「지방공기업법」에 따른 공공기관이 매입하는 업무용 건축물	

4. 분양시기

가. 착공 후 분양
1) **신탁업자와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결**한 경우
2) 금융기관 등(보험회사,은행,공제조합,주택도시보증공사)의 분양보증을 받는 경우
※ 선분양 조건 : 대지소유권 확보(택지지구 제외), 소유권외권리(저당권 등) 말소

나. 골조공사 2/3이상 완료 후 분양 : 다른 건설업자 2 이상의 연대보증

5. 분양신고 구비서류

가. 착공 후 분양하는 경우 : 신탁계약서 및 대리사무계약서 또는 분양보증서 사본
나. 골조공사 2/3이상 완료 후 분양하는 경우 : 연대보증서 및 공사감리자 공정확인서
다. 분양광고안
라. 대지의 등기부등본 (※구분지상권 설정되어 있는 경우 동의 여부 확인)
마. 부동산개발업등록증 또는 등록사업자와 체결한 협약서

※ 분양절차

분양신고서 제출 (세움터등록)	⇒	분양신고 수리통보 (분양신고확인증 교부)	⇒	분양광고(일간신문) **※최초 청약 접수 신청일 5일 이전**	⇒	분양 (계약체결)

6. 분양방법 및 광고

가. 분양광고에 따라 공개모집·공개추첨
나. 분양광고 방법 : **일간신문에 1회 이상 게재**(전국 일간신문 또는 평택시 지역 일간신문)
다. 분양광고 주요내용 (전문은 분양법 시행령 제8조 참조)

분양신고번호 및 분양신고일 / 분양가격(면적별·용도별 또는 위치별로 구분가능) / 건축물의 층별 용도 / 내진성능 확보 여부 및 내진능력 / 용도지역·지구·구역 현황 및 지구단위계획의 수립 여부 / 교육환경보호구역 설정 여부 분양대금의 관리자와 분양사업자 간의 관계 / 신탁업자 또는 분분양보증기관의 명칭(착공 전 분양) / 연대보증을 한 둘 이상의 건설사업자의 명칭(골조공사 2/3이상 완료 후 분양) / 분양받을 자의 모집기간·모집방법(인터넷 청약 접수 가능 여부 및 방법 포함) 및 선정 일시 / 거주자 우선 분양에 관한 사항 / 전매행위에 관한 사항 / 분양대금의 납부시기 / 청약신청금 납부금액, 납부방법 및 환불시기 / 생활숙박시설인 경우 숙박업 신고 의무가 있다는 내용과 위반 시 제재처분에 관한 사항 및 단독주택, 공동주택 또는 오피스텔로 용도변경을 한 경우에만 주거용으로 사용할 수 있다는 내용과 위반 시 제재처분에 관한 사항 / 오피스텔인 경우 분양받은 자의 사용승인 전 건축물 방문에 관한 사항

7. 미분양 수의계약 : 분양법 제6조제5항에 따라 분양계약 등을 체결하고 남은 부분

* 분양관련 유의 사항 *

가. 공개모집 방법

- **공개모집은 1일 8시간 이상**으로 해야 하며, 공개추첨은 공개모집이 끝난 이후에 해야 함
- 오피스텔 300실 이상인 건축물 : 인터넷을 활용하여 분양받을 자 공개모집 해야 함

나. 전매 제한

- 분양계약 체결한 건축물의 경우 사용승인 전에 2명 이상에게 전매(매매, 증여 등(상속 제외))하거나 이의 전매를 알선 할 수 없음(오피스텔 100실 이상의 경우 분양법 제6조의3 제1항 참조) ※ 예) 분양사업자가 아닌 A가 상가 2개 호수를 분양받아 각각 1개씩 B와 C에게 전매하는 경우

다. 분양대금의 납입

- 계약금 : 분양대금 20% 이내(계약 체결 시)
- 중도금 : 분양대금 70% 이내(공사감리자의 공정확인서 상 건축공사비의 50% 이상의 투입이 확인된 때를 기준으로 그 전후 각 2회 이상, 최초 중도금은 계약일부터 1개월이 지난 날부터 받을 수 있음)
- 잔 금 : 사용승인 일 이후

계 약 금		건축공사비50%투입시점⇒		⇐건축공사비50%투입시점			잔금
		중도금1차	중도금2차	중도금3차	중도금4차		
20% 이내 ('14.11.01)	⇒	17.5%('14.12.01)	17.5%	17.5%	17.5%	⇒	10% 이상
		70% 이내					

라. 설계 변경 : 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 경우 분양받은 자 전원의 동의 필요(국토부령이 정하는 설계변경은 사전 통보 필요)

1) 동의대상 설계변경

대상	공급가격 인상, 공용면적·전용면적·대지지분·층고 감소(지적확정측량에 따라 대지지분이 2% 이내로 감소하는 경우로서 대지지분 감소가 부득이하다고 허가권자가 인정하는 경우 제외), 내·외장재료 변경(감리자가 동등 이상 재료로 판단한 경우 제외), 용도변경(표시변경 대상 제외), 냉·난방기기 등 주요설비 변경하여 사용가격 인상, 층수증감, 연면적 10% 이상 증감
방법	서면동의 (건축사 도장 날인한 관련 도서와 설명서를 내용증명 송부 또는 직접 교부)

2) 통보대상 설계변경

대상	내부구조 위치변경(분양면적 변경 없이 변경부분이 연면적 3% 이상 변경), 건축물의 배치조정(분양면적 변경 없는 경우), 내·외장재료 변경(감리자가 동등이상 재료로 판단한 경우), 부속건축물 용도변경(위치변경 제외), 구분소유되는 분양구획 용도변경(표시변경 대상 한정), 연면적 10% 미만 증감, 공용면적·전용면적·대지지분·층고 감소(지적확정측량에 따라 대지지분이 2% 이내로 감소하는 경우로서 대지지분 감소가 부득이하다고 허가권자가 인정하는 경우)
방법	설계변경 신청일 10일 전까지 통보, 건축사 도장 날인 한 설계도서와 설명서를 내용증명 송부 또는 직접교부

라. 분양사업장(모델하우스) 설치

- 「분양사업장 설치기준」에 따라 설치, 분양광고 내용과 다르게 견본을 설치하거나 분양안내 할 수 없음
- 기존 건축물안에 설치, 가설건축물 설치, 인터넷 등 전자매체
- 건축물명칭·분양신고번호·일자 부착, 타 용도와 겸용 불가

※ 가설건축물 : 인접대지경계선 3m 이상 이격(외벽·처마가 내화·불연재, 건축이 금지된 공지 접한 경우 1m) 출구 1개소 이상(외부 직접대피), 소화기 2개 이상 배치(능력단위 1이상), 도시미관 고려

※ 오피스텔 분양사업장의 경우 주택법 제60조의 견본주택 건축기준에도 적합하게 설치 및 유지관리 (선택품목설치, 마감재료 목록표·평면도·시방서 구비 내부촬영영상물 제출·보관 등)

- 게시사항 : 분양광고 내용 게시, 설계도서(일반인 자유롭게 열람)
- 설치·철거시기 : 분양신고확인증 교부 후 설치(허가권자에게 설치 후 신고), 존치 예정기간 만료되거나 분양계약 완료되는 즉시 철거

5. 경기도 공동주택 품질점검

□ **(근거)** 주택법 제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) 경기도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례

□ **(목적)** 일부 전문성이 부족한 입주예정자를 대신하여 민간전문가로 구성된 「공동주택 품질점검단」이 현장을 직접 확인. 점검함으로써 입주 후 하자분쟁 사전예방 및 주택품질 향상 도모

□ **(대상)** 공동주택(30세대 이상), 도시형생활주택(50세대 이상), 주상복합건축물(100세대 이상), 리모델링(30세대 증가), 주거용 오피스텔(500실 이상)

□ **(방법)** 품질점검단(민간전문가)이 현장방문 점검
* 건축, 건설안전, 조경, 전기/통신, 기계, 소방 등 10개 분야 전문가 120명(Pool 구성.운영)

□ **(시기)** 총 4차례 실시

(1차) 골조공사 중		(2차) 골조완료		(3차) 사용검사 전		(4차) 사후점검
(공정률) 25% 내외	⇨	(공정률) 50~65%	⇨	(공정률) 95~99% 입주자 사전방문 후	⇨	사용검사(준공) 후 3개월 이내
道		(市·郡)		道		(市·郡)

○ **골조공사 중 (1차)** : 공정률 20~30% 시 (**道** 실시)
- 바닥·벽체 철근 배근상태 및 콘크리트 시공상태·품질관리, 설비 배치 고려사항 등 공사 초기 문제점 점검

○ **골조완료 (2차)** : 공정률 50~65% 시 (**市·郡** 실시)
- 단지 내 Mock-up세대, 아파트 및 부대시설 점검(옥상, 세대 내, 지하주차장, 외부 순으로 분야별 점검)

○ **사용검사 전 (3차)** : 공정률 95~99% 시 (**道** 실시)
- 입주예정자 사전방문 후 샘플세대(사용검사권자 지정)와 아파트 및 부대시설 점검(옥상, 세대 내, 지하주차장, 외부 순으로 분야별 점검)

○ **사후점검 (4차)** : 사용검사 후 3개월 이내 (**市·郡** 실시)
- 사전방문 및 품질점검 지적사항 조치결과, 입주초기 하자 확인

> ※ 사전방문 및 품질점검 결과 하자보수 조치기한
> - 중대한 하자 : 사용검사를 받기 전
> - 그밖의 하자 : 전유(입주예정자 인도 전), 공유(사용검사를 받기 전)
>
> * 사용검사를 받기 전까지 보수공사 등의 조치를 완료하기 어렵다고 사용검사권자가 인정한 경우 입주예정자와 협의(공용부분은 입주예정자 3분의 2 이상 동의)하여 정하는 날

Ⅷ. 기타

1. 용도변경(건축법제19조)

□ **허가대상:** 제19조제4항 각 호의 시설군에 속하는 건축물의 용도를 상위군으로 변경

□ **신고대상:** 제19조제4항 각 호의 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군으로 변경

□ **용도별 시설군**

1. 자동차 관련 시설군
2. 산업 등의 시설군
3. 전기통신시설군
4. 문화 및 집회시설군
5. 영업시설군
6. 교육 및 복지시설군
7. 근린생활시설군
8. 주거업무시설군
9. 그 밖의 시설군

※ 별표1의 같은 호에 속하는 용도의 변경, 제1종근생과 제2종근생 상호간의 용도변경은 기재내용 변경 대상아님

- 다만, 시행령제14조제4항규정에 따른 용도변경사항 제외 **[표시변경 대상임]**

제3호	다목	목욕장
	라목	의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등
제4호	가목	500㎡미만 공연장
	사목	500㎡미만 청소년게임제공업소·복합유통게임제공업소·인터넷컴퓨터게임시설제공업소· 가상현실체험 제공업소 등
	카목	500㎡미만 학원·교습소·직업훈련소
	파목	500㎡미만 골프연습장·놀이형시설 등
	더목	150㎡미만 단란주점
	러목	안마시술소, 노래연습장
	머목	「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제5호의2에 따른 주문배송시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것(같은 법 제21조의2제1항에 따라 물류창고업 등록을 해야 하는 시설을 말한다)
제7호	다목2)	제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 청소년게임제공업의시설 등
제15호	가목	생활숙박시설
제16호	가목	제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 단란주점
	나목	유흥주점 등

※ 용도변경 바닥면적 100㎡이상은 사용승인 대상(단, 500㎡미만 대수선에 해당되는 공사 수반하지 않는 경우 표시변경 대상) <개정 2016. 1. 19.>

※ 용도변경 바닥면적 500㎡이상일 경우 건축사 설계 대상

□ **용도변경시 주요 확인할 사항**

- 한국건축규정(국토교통부 고시 2023.3.20.)에 의거 다른 행정기관의 권한에 속하는 건축기준 협의
- 해당 용도의 복도 폭 확인(건축법 제48조)
- 해당 용도의 직통계단 2개소 대상 확인(건축법시행령 제34조제2항)
- 내화구조 대상(건축법시행령 제56조) 및 건축물의 마감재료(건축법 제52조) 확인
- 구조안전확인(건축법 제48조) 등

□ 주택에서 근린생활시설 사무소로 변경할 경우 검토 기준

※ 용도변경 허가 단계

- 화장실 등에 욕조 설치 불가
- 요리용 점화설비(가스랜지)가 설치되어 있는 가정용 싱크대 설치 지양
- 바닥 온돌난방 등 주택용 난방설비 지양
- 현관, 출입문 등 사무실용으로 사용할 수 있는 강화유리문 권장

※ 사용승인, 표시변경 등 현장 확인 단계

- 도면과 현장의 일치 여부 확인
- 재시공하여 원상복구의 소지가 있는지 여부 점검
- 사무실 사용여부 확인

2. 가설건축물

□ 가설건축물 축조신고 대상(평택시 건축조례)

번호	용도	구조 및 재질	규 모	비 고
1	폐기물 저장시설 공해배출 방지시설	· 제한없음	200㎡ 이하	· 공장부지 안에 설치하는 폐기물 저장시설로서 「폐기물관리법」에 따른 사업장폐기물배출자 신고 대상 사업장에 한정 · 공장부지 안에 설치하는 공해배출 방지시설로서 「대기환경보전법」,「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」또는「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치허가 또는 신고 대상 사업장에 한정
2	창 고 용	· 파이프 구조 · 단열재가 없는 강판	기존 건축물의 건축면적 이하	· 공장(자동차정비공장 포함) 및 제2종 근생(제조업소) 부지 안에 설치 · 기존 건축물과 1m이상 이격하여 독립적으로 설치 · 지상 1층으로 한정(옥상 설치 불가) · 높이 6m를 초과하거나 연면적 400제곱미터를 초과하는 구조물은 건축위원회 심의를 거친 경우에 한정
		· 파이프 구조 · 천막, 합성수지	제한 없음	· 지상 1층으로 한정(옥상 설치 불가) · 높이 6m를 초과하거나 연면적 400제곱미터를 초과하는 구조물은 건축위원회 심의를 거친 경우에 한정
		· 컨테이너	제한 없음	· 지상 1층으로 한정(옥상 설치 불가)
		· 컨테이너 · 경량조립식 구조	20㎡ 이하 / 높이 4m 이하	· 식품 보관에 필요한 냉동·저온창고에 한함 · 지상 1층으로 한정하며, 옥상 설치 불가

3	간이 작업장	· 파이프 구조 · 단열재가 없는 강판 · 천막, 합성수지	200㎡ 이하	· 공장(자동차정비공장 포함) 및 제2종 근생(제조업소) 부지 안에 설치 · 지상 1층으로 한정(옥상 설치 불가) · 기계, 전기 등 별도 설비의 설치를 하지 않는 것에 한정
		· 경량조립식 구조 · 천막, 합성수지	10㎡ 이하	· 지상 1층에 한정한다
4	차양시설	· 제한없음	제한없음	· 전통시장의 공지 또는 도로(도로점용허가를 받은 도로에 한정한다)에 설치하는 시설 · 소방서 협의 하여 설치
		· 천막, 합성수지	제한없음	· 외벽에 덧붙이는 캐노피의 형태로 돌출길이 2미터 이내인 것에 한함 · 외벽이 없는 형태로 하며, 길이는 주 건축물의 외벽 길이로 한정
		· 천막, 합성수지	제한없음	·「학교시설사업 촉진법」 제3조에 따른 학교 내에 설치하는 것에 한함
5	휴게시설	· 컨테이너 · 경량조립식 구조	20㎡ 이하	·「산업안전보건법」 제128조의2에 따라 설치하는 휴게시설 · 지상 1층에 한정한다 (주거목적이 아닌 것에 한정한다)
				· 농축산업·수산업 관리용 임시 숙소 및 휴게실 · 지상 1층에 한정한다 (주거목적이 아닌 것에 한정한다)
6	비가림 시설 (방풍실)	· 천막, 합성수지	제한없음	· 외벽이 없는 시설에 한정
		· 합성수지	제한없음	· 옥상 주차장 경사로 비가림시설
		· 유리, 합성수지	5㎡ 이하	· 지상 1층 주 출입구에 설치하는 방풍실 (건축물당 1개소에 한정한다)
7	공중 화장실	· 제한없음	제한 없음	· 도시계획시설 및 도시계획시설 예정지 내에 한함
8	보관시설	· 파이프 구조 · 천막, 합성수지 · 컨테이너	20㎡ 이하	· 재활용품 분리수거 보관시설 · 지상 1층에 한정한다
		· 제한없음	제한 없음	· 자전거 보관시설 · 지상 1층에 한정한다
9	옥외 영업시설	· 제한없음	제한 없음	·「식품위생법 시행규칙」 제43조제1항제2호에 따라 건축물 외부 영업장 신고를 득한 면적에 설치하는 임시 시설물(건축물 외부 영업장에서 설치 가능한 시설물에 한정한다)
10	보일러실	· 파이프 구조 · 천막, 합성수지 · 경량 조립식 구조	5㎡ 이하	·「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택에 설치하는 옥외 보일러실 (지구단위계획구역은 적용제외한다)

□ 가설건축물 허가 설치요건

- 도시계획사업의 실시에 지장이 없는 범위 안에서 시장의 허가를 받아 일정기간 동안 도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에 설치
- 도시계획시설 사업이 시행되는 때에는 그 시행예정일 3월전까지 소유자의 부담으로 철거 등 원상회복에 필요한 조치를 명해야 함(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제64조)

□ 가설건축물 축조 신고 시 검토할 사항

- 건축법 및 건축조례에 규정한 가설건축물축조 가능한 용도로 피난통로, 공개공지, 부설주차장 피난출구, 조경 등 규정 및 대지 이용에 문제가 없는 위치에 축조하여야 함.
- 대규모 가설건축물일 경우 구조적으로 안전한지 여부에 대한 검토 필요
- 가설건축물로 가능한 용도 이외로 사용할 경우 위반사항에 대한 조치는 불법 증축 등 일반건축물 규정을 적용하여 이행강제금부과 등 행정조치 실시
- 견본주택 등 다수 주차수요발생 시설은 고객주차이용에 대한 진출입에 대한 사항 검토
  ※ 필요 시 도로 및 교통부서 협의 실시
- 가설건축물연장 신고 시 미관상태, 이용용도, 토지사용승락연장여부 검토 필요

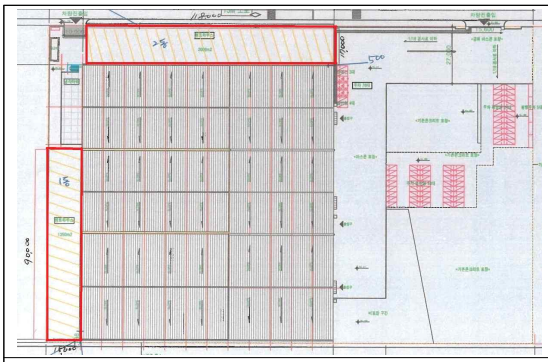
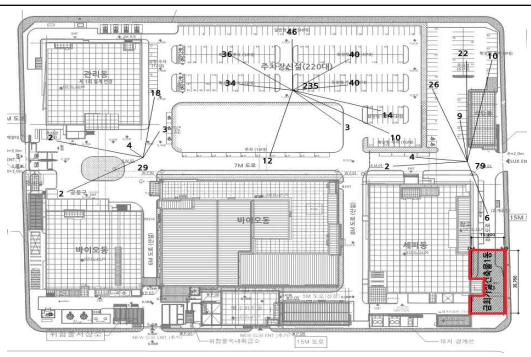
※ 공장부지 내 이동이 쉬운 컨테이너를 이용한 간이창고 용도는 가설건축물 축조신고 대상이 아님

□ 구비서류

토지소유자 본인인 경우	토지가 타인 소유인 경우
1. 가설건축물 축조 신고서 2. 배치도 및 평면도 3. 지상권자 동의서(해당할 경우)	1. 가설건축물 축조 신고서 2. 배치도 및 평면도 3. 대지사용 승낙서 4. 인감증명서(법인인 경우 법인 인감증명서) 5. 지상권자 동의서(해당할 경우)

□ 가설건축물 심의 대상 및 사례

- 건축법 시행령 제15조 제6항 제1호 가목2) 규정에 따른 3층 이상 가설건축물(다만, 국토교통부령으로 정하는 서류 제출시 제외)
- 평택시 건축조례 제23조 제3항 제2호 규정에 따른 연면적 400㎡ 및 높이 6m 초과하는 파이프 천막 구조의 창고 또는 차고(2023.10.24. 개정)
- 심의 사례

	
[주요 심의결과] - 1동 비가림용 지붕 설치 검토 - 2동은 기존 건축물의 진출입과 소방활동에 문제가 없도록 가설건축물 축소하여 소방용 도로 확보	[주요 심의결과] - 기존 조경 훼손되는 부분 다른위치에 이전 설치 - 적치공간 및 통과공간을 분리하여 통과공간 등은 비가림용 지붕 설치

※ 가설건축물 심의 상정 시 주요 검토사항 ※

- 화재 시 소방활동 및 대지 내 피난통로 확보 여부
  (출입구가 있는 부분은 비가림용으로 설치하고 출입구로부터 일정 부분 이격하여 자재 적치를 위한 임시창고를 설치)
- 기존 대지 내 조경 및 주차장 훼손 여부
- 태풍 및 적설하중 등 구조적 안전 여부
- 도시경관 등을 고려한 내구성 있고 무채색 계열의 천막 사용

□ 가설건축물의 연장신고 절차

일반 가설건축물 존치기간 연장	공장에 설치한 가설건축물 등의 존치기간 연장
- 존치기간 만료일 14일 전까지 신청(허가) - 존치기간 만료일 7일 전까지 신청(신고)	- 존치기간의 연장을 원하지 않는다는 사실을 통지하지 않는 경우 자동연장
횟수별 3년의 범위에서 5회까지만 연장 가능한 가설건축물	
- 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것 **- 창고용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 창고시설에 설치하는 천막 (벽 또는 지붕 합성수지 재질 포함)** **- 유원지. 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적으로 관광.문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것** **- 야외전시시설 및 촬영시설**	

※ 가설건축물의 연장신고 미 이행 시 건축법 위반 건축물로 이행강제금 부과 대상
(단, 이행강제금 부과 전까지 기 신청사항과 같은 경우 연장신청으로 연장가능)

□ 가설건축물의 철거절차

소 유 자		허가권자
건축물 해체 신고·허가 신청 및 완료신고 (컨테이너 제외)	→	가설건축물 관리대장 정리 및 세무부서 통지

□ 가설건축물의 명의변경 절차

(변경) 소 유 자		허가권자
가설건축물 축조신고 [변경 증명할 수 있는 증빙서류 (계약서 등) 첨부]	→	기존 제출서류 확인·검토후 가설건축물 처리 (관리대장 상 변경된 건축주 기재 및 세부 변경내용 기재 / 세무부서 통보)

※ 국토계획법 제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등) 및 같은 법 시행령 제52조의2에 의거 지구단위계획구역안의 가설건축물 → 도시계획과 협의 ['21. 7. 6. 시행]

※ 개발행위제한구역 → 도시계획과 협의

제한 지역	제한 기간
1. 평택 구룡지구 도시개발사업 예정지 (용이동 일원)	2020.10.22.부터 행위제한 도시계획과-10044 (2021.9.14.) 토지편입조서 확인
2. 지제역세권	2021. 7.16.부터 3년간 (도시개발사업 승인 시 해제) 도시계획과-14040 (2021.07.16.) 지형도 확인
3. 안중역세권	최초제한기한(2021.7.16.~2024.7.15.)로부터 2년간 연장 (도시개발사업 승인 시 해제) 도시계획과-14040 (2021.07.16.) 지형도 확인
4. 자동차클러스터	2021. 9. 14.부터 3년간 (도시개발사업 승인 시 해제) 도시계획과-18057 (2021.09.14.) 지형도 확인
5. 소사4지구 도시개발사업 예정지	2021. 12. 10.부터 3년간 (「도시개발법」 제7조에 따른 주민 등의 의견청취 공고 시 해제) 도시계획과-1942 (2022.02.07.) 지형도 확인
6. 통복동 193-7번지 일원	2022. 5. 10.부터 3년간 도시계획과-8170 (2022.05.09.) 지형도 확인
7. 평택지제역세권 공공주택지구 지정	2023. 6. 15.부터 행위제한 도시계획과-10706 (2023.6.15.) 지형도 확인

※첨단복합 일반산업단지 해제 : 2021.6.23. ~ 2023.6.23.(당초 제한기간일로부터 2년간 연장)

3. 안전관리계획 수립 및 안전점검 실시 체계도

□ 건설기술진흥법제62조(건설공사의 안전관리), 시행령제100조의2

□ 안전점검 업무추진 체계도

사업자(시공자)		인허가부서		인허가부서		시공자/점검기관
■ 안전관리계획수립 (점검비용산출), 기관지정 신청	➠	■ 안전점검기관 지정 공고 (7일내)	➠	■ 신청기관 평가 및 결과통보	➠	■ 계약(7일내) 및 안전점검 업무수행

□ 선정 과정

①단계 : 안전점검 수행기관 지정 공고(평택시)
②단계 : 지정 신청(안전점검기관)
※ 신청기관 : 평택시 건축안전점검 수행기관 명부에 등록된 업체
③단계 : 자체 평가 + 입찰가격 80점 이상 최상위 3개 업체선정(평택시)
④단계 : 최상위 3개 업체 평가 증빙자료 제출(안전진단기관)
⑤단계 : 자체평가 증빙서류 심사(평택시)
⑥단계 : 최종 선정기관 지정 및 결과 통보(평택시)

※ 허위, 부정한 방법으로 자료 제출 판명 시 등록명부 제외 및 안전점검 기관 지정취소
※ 1회 선정기관 지정 시 이후 5회 지정공고 중복선정 제외

□ 안전관리계획을 수립하여야 하는 건설공사

- 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제7조제1호 및 제2호에 따른 1종시설물 및 2종시설물의 건설공사
- 지하 10미터 이상을 굴착하는 건설공사
- 폭발물을 사용하는 건설공사로서 20미터 안에 시설물이 있거나 100미터 안에 사육하는 가축이 있어 해당 건설공사로 인한 영향을 받을 것이 예상되는 건설공사
- 10층 이상 16층 미만인 건축물의 건설공사
- 다음 각 목의 리모델링 또는 해체공사
  가. 10층 이상인 건축물의 리모델링 또는 해체공사
  나. 「주택법」 제2조제25호다목에 따른 수직증축형 리모델링
- 건설기계가 사용되는 건설공사
  가. 천공기(높이가 10미터 이상인 것만 해당한다)
  나. 항타 및 항발기
  다. 타워크레인
- 제101조의2제1항 각 호의 가설구조물을 사용하는 건설공사
  가. 높이가 31미터 이상인 비계
  나 브라켓(bracket) 비계
  다. 작업발판 일체형 거푸집 또는 높이가 5미터 이상인 거푸집 및 동바리
  라. 터널의 지보공(支保工) 또는 높이가 2미터 이상인 흙막이 지보공
  마. 동력을 이용하여 움직이는 가설구조물
  바. 높이 10미터 이상에서 외부작업을 하기 위하여 작업발판 및 안전시설물을 일체화하여 설치하는 가설구조물
  사. 공사현장에서 제작하여 조립·설치하는 복합형 가설구조물

4. 건축물관리계획 수립

□ 건축물관리계획의 수립 및 적절성 검토

- 아래 해당하는 건축물의 건축주는 사용승인 신청 시 건축물 생애이력 관리시스템에 건축물관리계획 제출해야 하고, 인·허가 담당자는 건축물관리계획의 적절성 검토(보완 요구 가능)
- 제출대상 :「건설산업기본법」제41조에 따라 건설사업자 시공하여야 하는 건축물

<table>
<tr><td rowspan="4">제 출
대 상</td><td colspan="3">연면적 200㎡ 초과 건축물</td></tr>
<tr><td rowspan="2">연면적
200㎡ 이하</td><td>주거용</td><td>· 공동주택
· 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 가정어린이집·공동생활가정
지역아동센터 및 노인복지시설</td></tr>
<tr><td>주거용 외</td><td>· 학교, 어린이집, 유치원, 학원, 유흥주점, 숙박시설, 병원, 다중생활시설, 업무시설 등</td></tr>
<tr><td colspan="3">많은 사람이 이용하는 체육시설, 공원시설, 유기시설 등</td></tr>
<tr><td>제 외
대 상</td><td colspan="3">동·식물관련시설, 교정·군사시설, 공동주택관리법 상 의무관리대상 공동주택, 학교
공장 및 지식산업센터, 단독주택 등</td></tr>
</table>

※ 건축물관리법 시행 이전 사용승인 건축물의 관리자는 이 법 시행일 이후 **최초로 도래하는 정기점검 시 건축물관리계획 수립하여 제출**해야 함

□ 건축물 관리계획 규모 용도별 작성 범위(건축물 생애이력 관리시스템에서 다운로드)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>소규모 건축물</th><th>중규모 건축물</th><th>대형건축물</th><th>정기점검 대상
기존건축물</th></tr>
<tr><td colspan="2">대상</td><td>연면적
200초과~1,000㎡ 미만</td><td>연면적
1,000이상~3,000㎡ 미만</td><td>연면적
3,000㎡ 이상</td><td>법 시행 이전 사용승인을 받은 정기점검대상 건축물</td></tr>
<tr><td rowspan="4">작성 범위 및 내용</td><td>1.건축물 현황</td><td>* 작성(건축물대장정보)</td><td>* 작성(건축물대장정보)</td><td>* 작성(건축물대장정보)</td><td>* 작성(건축물 대장정보)</td></tr>
<tr><td>2. 건축주, 설계자, 시공자, 감리자 및 관리자</td><td>* 정보 기재(표)</td><td>* 정보 기재(표)</td><td>* 정보 기재(표)</td><td>* 정보 기재(표)
* 관리자 변경 이력 기재</td></tr>
<tr><td rowspan="2">3.건축물 마감재 및 건축물에 부착된 제품</td><td rowspan="2">* 시설 현황개요 작성
(건축 : 지붕, 외벽, 공용부 주요 마감재 및 기계, 전기, 토목)</td><td rowspan="2">* 시설 현황개요 작성
(건축 : 지붕, 외벽, 공용부 주요 마감재 및 기계, 전기, 토목)
* 관리계획(내용) 작성</td><td>* 시설 현황 개요 작성
(건축 : 지붕, 외벽, 공용부 주요 마감재 및 기계, 전기))</td><td>* 시설 현황 개요 작성
(건축 : 지붕, 외벽, 공용부 주요 마감재 및 기계, 전기)</td></tr>
<tr><td>* 관리계획(내용) 작성
* 시설 상세 현황 작성</td><td>* 시설 상세 현황 및 점검 계획 작성
* 건축, 기계, 전기 등 분야별 법정 점검 이력 작성</td></tr>
</table>

	4. 장기 수선계획	* 3의 현황 시설에 대한 수선 주기 작성	* 3의 현황 시설에 대한 수선 주기 작성	* 3의 현황 시설에 대한 수선 주기 작성	* 3의 현황 시설에 대한 수선 주기 작성
					* 수선, 교체 이력 작성
	5. 건축물 화재 및 피난안전	* 피난 및 소방시설 설치 개요 작성	* 피난 및 소방시설 설치 개요 작성	* 피난 및 소방시설 설치 개요 작성	* 피난 및 소방시설 설치 개요 작성
				* **용도별로** 소방시설 구분 작성	* **용도별로** 소방시설 구분 작성
		* 피난안내도 작성	* 피난안내도 작성	* 피난안내도 작성	* 피난안내도 작성
					* 방화구획도 작성
			* 방화구획도 작성	* 방화구획도 작성	* (법정)소방 점검 이력 작성
	6. 건축물 구조안전 및 내진 능력	* 내진설계확인서 첨부 (구조형식별) * 구조별 관리사항	* 내진설계확인서 첨부 (구조형식별) * 구조별 관리사항	* 내진설계확인서 첨부 (구조형식별) * 구조별 관리사항	* 내진설계확인서 첨부 (구조형식별) * 구조별 관리사항
		* 주요구조부 안내도 작성	* 주요구조부 안내도 작성	* 주요구조부 안내도 작성	* 주요구조부 안내도 작성
					* 구조형식별 관리내용 작성
			* 구조형식별 관리내용 작성	* 구조형식별 관리내용 작성	* 주요구조부 수선, 점검 이력 작성
	7. 에너지 및 친환경 성능관리	* 에너지성능 및 친환경 인증 여부 표기	* 에너지성능 및 친환경 인증 여부 표기	* 에너지성능 및 친환경 인증 여부 표기	* 에너지성능 및 친환경 인증 여부 표기
				* 신재생에너지 설비 설치 현황 작성	* 신재생에너지 설비 점검 이력 작성
	8. 기타	* 사용승인도서 보관	* 사용승인도서 보관	* 사용승인도서 보관	* 사용승인도서 보관
		* 수선 및 변경이력	* 수선 및 변경이력	* 수선 및 변경이력	* 수선 및 변경이력

□ 주거, 다중이용업소, 정기점검에 해당하는 경우 해당서식(①~③) 추가 작성 제출

구분	①서식* [주거]	②서식* [다중이용업소]	③서식* [정기점검]
대상	건축법 시행령 별표1 2호의 공동주택(기숙사 제외)	다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 제2조 1항 1호에 해당하는 영업	정기점검대상건축물(사용승인)
작성범위 및 내용	* 시설 현황개요 작성 (건축 : 단위세대 건축마감재 현황, 사용자재 현황, 단위세대 단열재 설치 현황)	* 시설 현황개요 작성 (다중이용업소 현황, 호별 다중이업소의 화재안전 관리계획)	* 정기점검 대상 시설물 관리계획

□ 정기점검

변경 전 **건축법**	사용승인 10년 경과 후 2년 / 1회 관리자가 점검기관 직접 의뢰	→	변경 후 **건축물관리법**	사용승인 5년 이내 최초 3년 / 1회 지자체가 점검기관 지정

- 건축물의 안전과 기능을 유지하기 위해 9개 분야에 대한 점검
- 대지, 높이 및 형태, 구조안전*, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등

* 다만, 해당연도에 「도시 및 주거환경정비법」, 「공동주택관리법」 또는 「시설물의 안전 및 유지 관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 또는 안전진단이 실시된 경우에는 정기점검 중 구조안전에 관한 사항을 생략

- 점검대상 여부, 실시절차, 점검기관을 점검일로부터 3개월 전까지 통보

□ 정기점검 대상 건축물

점검 대상	**· 다중이용업소가 있는 건축물로써 조례로 정하는 건축물** - 영업장 면적이 1천제곱미터 이상인 다음 각 호 건축물 1.「식품위생법 시행령」 제21조제8호에 따른 식품접객업 중 단란주점영업과 유흥주점영업 2.「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제10호, 같은 조 제16호가목ㆍ나목 및 라목에 따른 영화상영관ㆍ비디오물감상실업ㆍ비디오물소극장업 및 복합영상물 제공업 3.「공중위생관리법」 제2조제1항제3호가목에 따른 목욕장업, 나목의 시설 및 설비를 갖춘 목욕장업 4.「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업 5.「모자보건법」 제2조제10호에 따른 산후조리업 6. 고시원업[구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업 7.「의료법」 제82조제4항에 따른 안마시술소 **· 다중이용 건축물** - 해당 용도 바닥면적의 합계 5,000㎡ 이상의 문화 및 집회시설(동·식 물원 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설(여객용 시설), 의료시설(종합병원), 숙박시설(관광숙박시설) - 16층 이상 건축물 **· 집합건축물 중 연면적 3,000㎡ 이상** **· 준 다중이용 건축물 중 특수구조 건축물** **· 공작물** - 의제처리된 경우, 건축물의 사용승인 받은 날을 공작물의 사용승인일로 봄 - 정기정검 대상 건축물과 같은 대지에 있는 경우는 건축물관리점검기관이 점점, 그 외는 건축물 소유자나 관리자가 직접 점검
제외 대상	·「학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률」에 따른 학교 ·「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 ·「유통산업발전법」에 따른 대규모점포, 준 대규모점포 ·「공동주택관리법」 제34조제2호에 따라 소규모 공동주택 안전관리 실시한 공동주택

□ 긴급점검

- 아래의 해당 건축물 관리자에게 구조안전, 화재안전 등을 점검하도록 요구하여야 하며, 관리자는 요구받은 날부터 1개월 이내에 실시하여 함.
- 점검대상 여부, 실시절차, 점검기관을 지체없이 해당 건축물 관리자에게 통보해야 함.

점검 대상	· 재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정되는 경우 · 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우 · 부실 설계 또는 시공 등으로 인하여 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단되는 경우 · 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 인정되는 경우 「평택시 건축 조례」 제10조에 따른 건축구조분야 전문위원 2인(이하 "건축전문위원"이라한다) 이상 또는 지역건축안전센터의 자문요청하여 점검이 필요하다고 인정하는 경우
점검 항목	· 대지 · 구조안전 · 화재안전 적합여부 등

□ 소규모 노후 건축물등 점검 대상

점검 대상	· 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 2층 이하이면서 연면적 500제곱미터 이하의 벽돌(블럭)로 쌓은 구조의 건축물 중 안전점검결과 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 인정 하는 경우 단, 아래의 경우 제외. 1.「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조에 따른 빈집 2.「농어촌정비법」 제2조에 따른 빈집 3.「공공주택 특별법」 제6조에 따른 공공주택지구조성사업을 추진하기 위한 지역 내 건축물 4.「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역의 해당 구역 내 건축물 · 안전에 취약하거나 재난 발생 우려가 큰 건축물 등 2006. 5. 9. 이전 비도시지역에 건축된 건축물로, 건축물대장 생성신청 된 건축물 중 벽돌(블럭)로 쌓은 구조의 건축물. 단, 위 1~4호 건축물은 제외.

5. 오피스텔 건축허가(2019. 9. 1. 건축허가 신청부터 적용)

□ 하자이행보증증권 제출 의무화

❍ 제출 대상: 오피스텔 30호 이상(공동주택 복합 30호 이상 오피스텔)

- 하자보수보증금 : 건축공사비의 3% 「공동주택관리법」제38조 제1항

❍ 시행방안 : 건축허가 시 하자 이행증권 제출 의무조건 부여

건축허가 시		분양신고 시		사용승인 시		관리단 구성
▪ 조건 부여	➠	▪ 분양공고안내	➠	▪ 하자증권제출	➠	▪ 증권반환

□ 오피스텔 주민공동 시설 설치(권장)

❍ 설치대상: 100호 이상 오피스텔(건축허가 및 건축심의 신청 시 설치 권고)

- 100세대 이상 1000세대 미만 공동주택 주민공동 시설 면적
  : 세대당 2.5㎡를 더한 면적(주택건설기준 규정 제55조의2)

※ 150세대 이상 경로당, 어린이 놀이터 등

6. 에어컨실외기 설치(2019. 11. 1. 건축허가 신청부터 적용)

□ 건축허가 시 건축물 내부에 에어컨실외기 설치 장소 확보

- 건축 평면도면에 표기(설비 증설을 고려하여 30%이상 공간 확보)
- 냉방설비의 응축수. 냉매배관의 외부 노출 금지(샤프트 공간 설치)
- 조경의 생육을 위해 식재부분 및 조경 방향으로의 설치 지양

□ 발코니 및 노대 등, 옥상 및 지붕설치 시 차폐시설 설치

7. 건축 조경계획[건축조례 제29조, 2020. 3. 31. 개정]

□ 도로 전면 조경 설치 시 조경면적 상향 적용

- 도로전면에 설치하는 조경면적은 1.2배로 산정
- 조경폭원 최소 50cm 이상
- 조경면적의 장변이 도로전면에 설치되어 있는 경우만 전면 조경으로 인정
- 도로전면에 교목 식재할 경우 교목 수량의 1.5배 식재한 것으로 산정
- 벽면녹화 조경면적은 설치면적 1/2를 산정

※ 도로 전면 조경 및 자연지반 조경 설치 계획(권장) : 필로티, 쓰레기집하장 등 차폐조경 설치

□ 옥상조경 및 필로티 내 조경 기준

- 설치면적의 3분의 2를 조경면적으로 산정하되 해당 대지의 조경면적 기준의 <u>2분의 1에 해당하는 면적까지 산입</u>
- 필로티 내 조경의 경우 4미터 이상으로서 공중의 통행에 전용되는 부분에 한정

□ 인접대지와 공동조경 허용

- 도로전면 및 측면 인접대지와 공동조경 허용
- 건축에 불필요한 대지 콘크리트 포장 금지(자연지반 계획)

※ 벽면조경, 옥상조경, 차폐조경 등 다양한 조경 유도

□ 공동주택 텃밭면적 1/2 조경면적 산정(대지면적 1000㎡이상)

□ 조경식재 기준

지역	교 목	관 목	
상업지역	0.1주 이상/㎡	**2주** 이상/㎡	폭 : 40㎝이상 높이 : 40㎝이상
공업지역	0.3주 이상/㎡		
주거지역	0.2주 이상/㎡		

8. 건축계획 시 道 역점사항 반영 검토(권장)

□ 공개공지내 '쉼' 공간 확보

- 건축법 제43조, 시행령 제27조의2에 따라 공개공지에는 긴의자 등 소규모 휴게시설 설치 의무가 있는 바, 공개공지 계획 시 긴의자, 파고라 등 설치를 확대하여 도민 모두의 쉼 공간 조성

□ 스마트 모빌리티 주차장 설치

- 스마트 모빌리티(전기자전거, 전동킥보드, 전동휠 등) 보급이 증가됨에 따라 전용주차 공간을 확보하여 친환경 교통수단인 스마트 모빌리티 생태계 조성

□ 택배 및 수송화물차 지하층 접근 개선

- 「주차장법 시행규칙」 제11조에 따라 주차장 높이는 2.3m 이상 확보하여야 하나, 화물의 하역, 택배 차량 등이 접근 가능토록 지하주차장 1층 높이(경사로 포함)를 2.7m이상 확보토록 하여 조업 차량의 접근 개선

□ 청소원등 취약근로자 근무여건 개선

- 「경기도 공공부문 휴게시설 관리규정」을 준용하여 유해물질과 격리되고 쾌적한 환경의 지상층에 남녀 구분하여 최소 6㎡이상(1인당 1㎡이상) 청소원등의 휴게시설 확보

□ 전기차 전용주차구역 및 충전시설 설치 의무화

- 「경기도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화를 위한 조례」에 따른 전기차 충전시설 설치 법정 의무설치(200면당 1개소) 규모 이상 확보

□ 제로에너지건축물 조성 (5등급 이상 적용)

- 에너지자립률 20% 이상, 건물에너지관리시스템(BEMS) 또는 원격검침시스템전자식 계량기 설치 등 3가지 조건을 모두 충족

9. 건축계획 시 道 건축사 재능기부 사업 협조

□ 현황

○ 도입배경 : 감리의무가 없는 건축신고 대상 **소규모 건축물 품질 향상 등을** 위해 건축사를 매칭하여 기술지도 실시

○ 사업기간 : 2011. 03. ~ 추진 중

○ 사업대상 : **모든 건축신고 대상 건축물**

○ 업무범위 : 주요 공정 현장 검측·상담 등 기술·안전 지도

□ 추진경위

○ '11.01.04. 경기도민과 약속한 '경기도정 주요사업 추진 서약' 이행

○ '11.03.16. 소규모 건축물 품질 향상을 위해 지역건축사회와 협약 체결

※「건축물 품질 무한돌봄」 업무 협약서(道-대한건축사협회 경기도건축사회)

□ **포상개요**

○ 우수건축사 선정 및 포상 대상 연차별 확대 및 홍보 실시 (우수 재능기부 건축사 기술지도 사례 언론 홍보 및 도, 시·군, 협회 홈페이지 등 게재로 자긍심 고취)

구 분	현 재	'25년	비 고
포상인원	15명	20명	

※ 건축사의 경우 포상(도지사 표창)이 있을 경우 징계처분 시 감경 가능

□ **우수건축사 선정 기준** ※道 건축위원회 위원 평가

연번	항 목	세부 항목	배점
	합 계	11개 항목	100
①	현장 2회 이상 방문 (20)	2회 이상 현장방문 여부 - 2회 이상 5점 - 4회 이상 10점 - 6회 이상 15점 - 10회 이상 20점	20
②	현장지도 결과서 작성 충실도 (25)	대지위치 등 건축물 정보	5
		현장사진	5
		지도내용	5
		건축사서명	10
③	현장 시공안전 및 품질향상 기여 (40)	주요 공정 현장 검측	8
		하자예방	8
		공사현장 안전 지도	8
		재난 발생 예방	8
		건축물 품질 향상	8
④	재능기부 참여 횟수 (15)	평가대상기간 내 참여 횟수 - 10회 이상 4점 - 20회 이상 8점 - 30회 이상 10점 - 40회 의상 15점	15

10. 일반미관지구 해제 구역 건축선지정 평택시 공고 2020-175[2020. 5. 01.]

□ 건축 후퇴선 지정 변경

도면표시	구분	위치	건축후퇴선		적용범위	변경사유	비고
			당초	변경			
1	일반미관지구 (미관1지구)	서정동779~ 서정동813-3	2m	2m	도로편측	- 도로 변 경관 확보 - 건축선 후퇴 건축완료 - 필지 중대규모 구획	북부
2	일반미관지구 (미관2지구)	서정동840~ 서정동847-5	2m	해제	도로양측	- 서정1지구 지구단위 지침 3m 적용 ※ 건축선 지정 불필요	
3	일반미관지구 (미관3지구)	통복동111-15~ 합정동356-1	2m	해제	도로양측	- 신축 활성화 필요 - 필지 소규모 - 2층이하 저층건물 비중 높음	남부
		비전동849~ 비전동847			도로편측		
4	일반미관지구 (미관4지구)	통복동112-1~ 평택동196-33	2m	해제	도로양측		

□ 건축선 지정도면

건축선 지정 구역도

11. 기계설비법 개정 [시행 2020. 6. 9.]

□ 기계설비 착공 전 확인 및 사용 전 검사 (2020. 4.18. 이후 설계계약을 체결하는 기계설비공사부터 적용)

○ 기계설비 착공 전 확인 및 사용 전 검사 대상 건축물 또는 시설물

- 용도별 건축물 중 연면적 1만㎡ 이상인 건축물. (「건축법」 제2조제2항제18호에 따른 창고시설은 제외.)
- 지하역사 및 연면적 2천㎡ 이상인 지하도상가 (연속되어 있는 둘 이상의 지하도상가의 연면적 합계가 2천㎡ 이상인 경우를 포함)
- 에너지를 대량으로 소비하는 아래표의 어느 하나에 해당하는 건축물

<table>
<tr><th>대상 건축물</th><th>면적 (㎡)</th><th>대상 건축물</th><th>면적 (㎡)</th></tr>
<tr><td>냉동・냉장, 항온・항습 또는 특수청정을 위한 특수설비가 설치된 건축물</td><td>500 이상</td><td>공동주택 중 기숙사</td><td rowspan="4">2,000 이상</td></tr>
<tr><td>아파트 및 연립주택</td><td>-</td><td>의료시설</td></tr>
<tr><td>제1종 근·생 중 목욕장</td><td rowspan="4">500 이상</td><td>수련시설 중 유스호스텔</td></tr>
<tr><td>운동시설 중 놀이형시설
(물놀이를 위하여 실내에 설치된 경우로 한정)</td><td>숙박시설</td></tr>
<tr><td rowspan="2">운동시설 중 운동장
(실내에 설치된 수영장과 이에 딸린 건축물로 한정)</td><td>판매시설</td><td rowspan="3">3,000 이상</td></tr>
<tr><td>교육연구시설 중 연구소</td></tr>
<tr><td></td><td>업무시설</td></tr>
</table>

□ 기계설비유지관리자 선임 등 신고

○ 기계설비유지관리자 최초선임

사용승인 날로부터	용도변경 후 대장기재 된 날로부터	('20. 4. 18.시행) 기존 기계설비 유지관리자 해임일로부터
30일 이내 신고		

○ 기계설비유지관리자 관련 소관청 신고

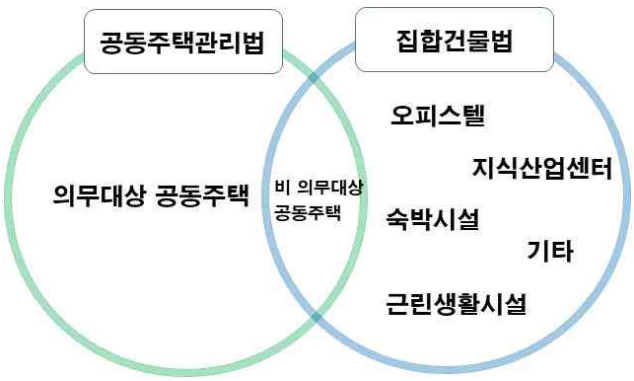
- 선임·해임신고 : 기계설비유지관리자 선임·해임일로부터 30일 이내
- 유지관리자 신고사항 변경신고 : 관리주체 · 유지관리자의 변경사유가 발생한 날부터 30일 이내

○ 선임기준

구분	선임대상	선임자격 및 인원
1. 건축물 (공동주택 및 창고시설 제외)	가. 연면적 60,000㎡ 이상	책임(특급)유지관리자 1명 보조유지관리자 1명
	나. 연면적 30,000㎡ 이상 60,000㎡ 미만	책임(고급)유지관리자 1명 보조유지관리자 1명
	다. 연면적 15,000㎡ 이상 30,000㎡ 미만	책임(중급)유지관리자 1명
	다. 연면적 10,000㎡ 이상 15,000㎡ 미만	책임(초급)유지관리자 1명
2. 공동주택	가. 3,000세대 이상	책임(특급)유지관리자 1명 보조유지관리자 1명
	나. 2,000세대 이상 3,000세대 미만	책임(고급)유지관리자 1명 보조유지관리자 1명
	다. 1,000세대 이상 2,000세대 미만	책임(중급)유지관리자 1명
	라. 500세대 이상 1,000세대 미만	책임(초급)유지관리자 1명
	마. 300세대 이상 500세대 미만 (중앙집중식 지역난방방식(지역난방방식 포함)에 한함)	책임(초급)유지관리자 1명
3. 이하 선임대상 중 규모는 국토교통부장관이 정하여 고시 ('22.5.10. 현재 미 고시)	가.「시설물안전법」에 따른 제1~제3종 시설물.	**책임(초급)유지관리자 1명 또는 보조유지관리자 1명**
	나.「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호에 따른 학교시설	
	다.「실내공기질 관리법」 제3조제1항제1호에 따른 지하역사 및 같은 항 제2호에 따른 지하도상가	
	라. 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자가 소유하거나 관리하는 건축물등	

12. 집합건물법 개정 [시행 2021. 2. 4.]

○ 관리인 선임신고 : '21. 2. 4. 이후 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인으로 선임된 자는 30일 이내 소관청 신고.



○ 관리대상 : 아래 기준을 제외한 구분소유 50인 이상집합건축물

- 의무관리대상 공동주택, 임대주택, 대규모·준대규모 점포
- 의무관리대상 공동주택 아닌 경우 → **입주자등의 2/3 이상 서면동의 시 공동주택관리법 적용**
- 주상복합 → **아파트가 150세대 이상인 건축물이라면 공동주택관리법 적용**

※ 의무관리대상 공동주택과 그 외의 시설(오피스텔, 업무시설, 상가 등)을 1동으로 건축한 주상복합건축물의 경우 전유부분 50개 이상일 때 관리인 선임 후 신고하여야 함(「공동주택관리법」에 따른 '의무관리대상 공동주택'의 관리인으로 선임된 자는 신고의무 없음)

13. 신규 위반건축물 근절을 위한 중점 추진사항

❍ **수임 점검 강화**

- 신규 사용승인 건축물의 소유자에게 위반건축물 예방 안내 통지 (6개월 내 3회)
- 사용승인 6개월 내 수임점검 실시

사용승인 처리		사용승인 후1개월 이내		사용승인 후3개월 이내		사용승인 후6개월 이내
▪ 사용승인 처리 시 건축주에게 위반건축물 예방 안내문 통지 공문 작성·발송	➠	▪ 건축주에게 위반건축물 예방 안내문 2차 통지	➠	▪ 건축주에게 위반건축물 예방 안내문 3차 통지	➠	신규 사용승인 처리된 건축물에 대한 수임점검 실시

❍ **위반이 용이하도록 한 설계자 / 시공자 / 감리자 행정처분**

❍ **방쪼개기 등 영리 목적 및 반복 상습적 위반에 대해 이행강제금 가중 부과**

❍ **건축물 사용승인에 따른 위반건축물 예방 안내문 통지**

14. 위반건축물 추인허가 시행방안(2024. 12. 31. 이전 발생한 위반건축물만 대상)

(1) 위반건축물 유형

☆ 추인 가능한 위반행위
- 법령에 적합하고 허가/신고 절차를 결한 사항 ※ 단 중대한 위반에 해당하지 않는 것. - 법령에서 가능한 용도변경 절차 결한 사항 ※ 단 중대한 위반에 해당하지 않는 것. - 50㎡ 이하 건축행위, 용도변경, 대수선 ※ 일부 철거 등 시정하여 추인 가능한 경우 포함 - 층수, 연면적 증가없는 건축물 높이 증축 - 원상복구가 가능한 조경 및 공개공지 훼손 - 신고 가능한 가설건축물 ⇒ **법령에 적합하나 절차 이행을 위반한 사항으로 추인 및 철거 시정이 용이함**

☆ 중대한 법령 위반행위
- 법령 불가한 방쪼개기, 증축, 용도변경, 대수선 - 임대, 영리목적 50㎡ 초과 건축행위, 용도변경 - 개발, 농지, 산지전용이 필요한 건축 위반행위 - 건축법, 주차장법, 국토계획법 등 복합 위반 - 최근 3년 이내 동일인이 2회 이상 법령 위반 - 법령에 따라 이행강제금 가중사유 해당하는 것 - 기타 경미한 위반에 해당하지 아니하는 것 ⇒ **법령위반으로 추인 불가하거나 철거하여야 위법이 해소됨**

(2) 추인 절차

○ 건축공사가 없는 완공된 건축물

이행강제금 부과 및 납부 확인	⇒	건축허가(신고)	⇒	착공신고	⇒	사용승인 처리
* 기 부과건 체납 ×		* 설계도서 검토 * 관련법 협의		*설계·감리자 동일 허가일=착공일		* 허가당일 처리 * 건축물대장 생성

※ 허가 당일 착공· 사용승인 일괄처리, 시공· 감리계약 등 서류 불필요

○ 건축공사가 일부 필요한 건축물

이행강제금 부과 및 납부 확인	⇒	건축허가(신고)	⇒	착공신고	⇒	공사	⇒	사용승인 처리
* 기 부과건 체납 ×		* 설계도서 검토 * 관련법 협의		*설계감리자 동일 허가일=착공일		* 설계도서대로 시공		* 관련부서 협의 * 즉시 건축물 대장생성

※ 허가(신고)일 착공신고 일괄처리 후 공사 완료 후 사용승인 처리

※ 일부 공사가 필요한 부분에 대한 도서만 제출

※ 기타

구조안전확인	소규모건축물(건축물 구조안전기준규칙 제3조) : 건축사 구조안전확인서 제출
판넬・단열재 성능 관련서류 제출 완화	건축사 적법자재 시공여부 확인 ☞ 시료채취분석 자료 확인 또는 건축사확인서 제출
허가와 동시에 착공신고 처리 및 구비서류 간소화	공사가 없는 경우 감리자 및 시공자 공란, 관련서류 미제출

❍ 이행강제금 부과 및 고발

1) <u>법령에 적합한 경미한 위반 : 추인 신청 시 고발 배제</u>

※ 중대한 법령위반을 해소하여 추인이 가능한 경우 포함

※ 추인 신청 없는 경우 형사처벌 고발 실시

※ **<u>이행강제금 감경</u>**

- 평택시 건축조례 제39조의2(이행강제금 부과 특례)
  ☞ 이행강제금 100% → 50% 감경
- 층수, 연면적 증가 없는 건축물 높이 증축
  ☞ 시가표준액의 10% 적용(건축법시행령[별표15]이행강제금 산정기준 제5호)
- 이행강제금 부과 및 납부시기 : 추인허가(신고) 전

2) 중대한 법령 위반행위 : 이행강제금 가중부과

※ 이행강제금 가중부과 기준 : 산정된 이행강제금의 100% 가중('25.1.1.시행)

- 임대 등 영리목적으로「건축법」제19조 위반한 용도변경(50㎡ 초과)
- 임대 등 영리목적으로 허가·신고 없이 신축·증축(50㎡ 초과)
- 임대 등 영리목적으로 허가·신고 없이 세대수, 가구수 증가(5세대·5가구이상) 등
  ☞ 그 외 상세 내용은 참고자료(이행강제금 가중금액) 참조

⇒ '25. 1. 1. 이후 신발생 위반건축물은 추인계획 별도 수립하여 선별적 허용

※ 이행강제금 가중금액

이행강제금 가중금액 [건축법시행령 제115조의3 제2항/ 평택시건축조례 제39조 제4항 관련]		
위 반 건 축 물	구 분	가중금액
1. 임대 등 영리를 목적으로 건축법 제19조를 위반하여 용도변경을 한 경우	임대 등 영리를 목적으로 위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우	산정된 이행강제금의 100분의 100
2. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 신축 또는 증축한 경우	임대 등 영리를 목적으로 위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우	산정된 이행강제금의 100분의 100
3. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 다세대 주택 세대수 또는 다가구 주택 가구수를 증가시킨 경우	5세대 또는 5가구 이상 증가시킨 경우	산정된 이행강제금의 100분의 100
4. 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우		산정된 이행강제금의 100분의 100
5. 본인 소유 토지(국유지를 포함한다)가 아닌 토지에 건축한 경우		산정된 이행강제금의 100분의 100

15. 평택시 건축공사 부실 방지 조례 [시행 2025. 03. 07]

□ 목 적

- 건축물의 기둥, 벽, 바닥, 보 등 주요구조부 및 옹벽의 부실공사를 방지하여 인명피해를 예방하고 구조안전 확보를 위해 필요한 사항을 규정함.

□ 대 상

- 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받은 공사
- 주택법 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 공사
- 도시 및 주거환경정비법 제50조에 따른 사업시행계획인가 공사
- 빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법 제12조 및 제29조에 따른 사업시행계획인가

□ 부실공사 신고 절차

부실공사신고		부실공사 확인		부실공사 결정
신고자		인허가 부서		인허가부서
1. 철근누락, 콘크리트강도부족 등 증명할수 있는 도면, 사진 및 영상물 등 구체적 자료 2. 기술사법에 따른 기술사 및 전문가 의견서 3. 주요구조부 또는 옹벽의 붕괴 및 전도 발생사실 1,2,3 중 1개를 입증하는 서류 + 별지 신고서	⇒	1. 감리자에게 확인요청 2. 전문가의의견서, 품질시험 및 검사결과, 관련자료 요청 (시공사, 신고자) 3. (필요시) 위원회 상정	⇒	관련사항 종합검토하여 신고자에게 전달 *신고자는 10일 이내 이의신청 가능 이의신청시 품질검사에 필요한 비용을 평택시장으로 예치(현금)

(이의신청시) 위원회 개최		부실공사 결정		부실공사 조치
인허가부서→건축허가과		인허가부서		인허가부서
⇒ **1. 위원회 상정** **2. 관련사항 검토** **(필요시) 품질시험 및 검사 실시** **3. 30일 이내 결정**	⇒	**(결정)- 신고자 예치금 14일 내 반환** **(미결정) 반환없음**	⇒	재시공, 보수, 보강 관계자처벌 등 행정조치

□ 분양건축물 공사 관련 도서 제출

- 부실공사가 없음을 확인하는 서류(공사시공자, 공사감리자 날인)
- 하자보수 관리 계획(하자보수 조직도, 하자처리 절차 포함)
- 품질시험성과 총괄표
- 자재 사용 총괄표
- 감리보고서 제출하는 단계에 촬영한 공사사진
- 기타 부실공사가 없음을 확인할 수 있는 자료

부실 공사 신고서

• 어두운 칸( )은 신고인이 작성하지 않습니다.

접수번호	접수일자	처리일자

신 고 인	성 명	생년월일
	전화번호	
	주 소	
신고공사	현 장 위 치	
	공 종	
	발 생 일 자	
	발 생 부 위	
부실공사 내 용		
증빙서류		

「평택시 건축공사 부실 방지 조례」 제8조에 따라 위와 같이 부실공사 신고서를 제출합니다.

년 월 일

신고인 (서명 또는 인)

평택시장 귀하

신고안내	
담당부서	「건축법」에 따른 건축허가(신고) 부서, 「주택법」에 따른 사업계획승인 부서, 「도시및주거환경정비법」에 따른 사업시행계획인가 부서, 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」제12조 및 제29조에 따른 사업시행계획인가 부서
첨부서류	1. 철근 누락, 콘크리트 강도 부족 등 확인할 수 있는 구체적인 자료 2.「기술사법」에 따른 기술사 및 그 밖의 관계 전문가의 보수·보강 방안 및 재시공 의견서 3. 주요구조부 또는 옹벽의 붕괴 및 전도 발생 사실

근거법규	
「평택시 건축공사 부실 방지 조례 」 제6조제1항	• 부실공사를 신고할 경우 별지 제1호서식의 신고서와 첨부서류 어느 하나에 해당하는 자료나 의견을 첨부하여 담당부서에 신고하여야 합니다.

처리절차										
신고서 작성	→	접수	→	조사	→	감리자 확인	→	부실공사 결정	→	행정조치

210㎜×297㎜[보존용지(2종) 70g/㎡]

이의신청서

• 어두운 난( )은 신청인이 작성하지 않습니다.

접수번호	접수일자	처리일자

신청인	성 명	생년월일
	전화번호	전자우편
	주 소	

이의신청 대상 공사	현 장 위 치
	공 종
	발 생 일 자
	발 생 부 위

부실공사 여부 내용	
부실공사 여부 결정일	
이의신청의 취지 및 이유	

※ 「평택시 건축공사 부실 방지 조례」 제10조제3항에 따라 부실공사 여부 결정에 대해 이의신청 시 신청자는 외부 품질시험 및 검사에 필요한 비용을 평택시장에게 예치하여야 함을 알려드립니다.

「평택시 건축공사 부실 방지 조례」 제8조제3항에 따라 위와 같이 이의신청서를 제출합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

평택시장 귀하

신고안내	
담당부서	「건축법」에 따른 건축허가(신고) 부서, 「주택법」에 따른 사업계획승인 부서, 「도시및주거환경정비법」에 따른 사업시행계획인가 부서,「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」제12조 및 제29조에 따른 사업시행계획인가 부서

근거법규	
「평택시 건축공사 부실 방지 조례 」 제7조제3항 및 제8조제3항	• 이의신청할 경우 별지 제2호서식의 신고서를 작성하여 담당부서에 신청하여야 합니다. • 평택시 건축공사 부실 방지 조례」제7조제3항에 따라 부실공사 여부 결정에 대해 이의신청 시 신청자는 외부 품질시험 및 검사에 필요한 비용을 평택시장에게 예치하여야 합니다.

처리절차

이의신청	→	접 수	→	외부 품질시험 및 검사 의뢰	→	건축전문위원회 개최	→	부실공사 결정	→	부실공사 조치

210㎜×297㎜[보존용지(2종) 70g/㎡]

[참고 서식 1]

토지사용 승낙서

(건축허가, 개발행위, 농지전용, 산지전용)

1. 토지지번 :
2. 토지면적 : ㎡
3. 사용목적 : (건축부지, 개발행위, 농지전용, 산지전용)
4. 사 용 자 : ○ ○ ○

본인은 상기 토지의 소유자로서 ○○○에게 상기 사용목적으로 토지의 사용 및 수익권이 아래와 같이 있음을 동의합니다.

- 범위 : ㎡ (사용면적)
- 기간 : 동의한 날로부터 영구

.

○○○○. ○. ○.

토지소유자 ○ ○ ○ (인)

붙임 인감증명서 1부

평택시장 귀하

[참고 서식 2]

토지사용 승낙서

(가설건축물)

1. 토지 지번 :
2. 토지사용면적 : ㎡
3. 사용목적 : 가설건축물 축조
4. 사 용 자 : ○ ○ ○

본인은 상기 토지의 소유자로서 ○○○의 가설건축물을 축조 토지사용에 동의합니다.

- 사용동의 면적: ㎡
- 사용기간 :

0000. 00. 00.

토지소유자 ○ ○ ○ (인)

붙임 인감증명서 1부

평택시장 귀하

[참고 서식3]

지역업체(공사) 이용 계획서

□ **현장명 :**

- ○ 대지위치 :
- ○ 규　　모 :
- ○ 사업기간 :
- ○ 도급금액 :
- ○ 공사구분(민간 or 관급) :

■ **공사 분야** (단위:백만원)

구 분	공 종	계(계약 등)	지역업체 참여(예정)금액	비 고
용역	설계·감리 업체			
	기타			
	소계			
공사 (주요공종)	토목공사			
	건축공사			
	조경공사			
	전기·소방설비공사			
	기계설비공사			
	기타			
	소계			
자 재	레미콘, 철근, 기타			
	소계			
인 력	인력, 기타			
	소계			
장 비	굴착기 등 건설장비			
	소계			
합 계				
전체공사비				
지역업체 참여율				

20 . .

상기와 같이 지역업체 참여 계획서를 제출하며, **본 공사와 관련한 체불(임금)이 없도록 하겠습니다.**

현장 책임자　　성 명　　(인)

평택시장 귀하

[참고 서식4]

건축허가표지판 및 공사현장 지역업체 참여실적

건 축 허 가 표 지 판		
건 축 주	성 명	
	연 락 처	
설 계 자	성 명	
	연 락 처	
공사감리자	성 명	
	연 락 처	
공사시공자	성 명	
	연 락 처	
공사현장 관리자	성 명	
	연 락 처	
허 가 번 호		
허 가 일 자		년 월 일
대 지 위 치		
건 축 면 적		㎡
연 면 적		㎡
주 요 용 도		
층수(지하 / 지상)		지하 층, 지상 층
공 사 예 정 기 간		년 월 일 ~ 년 월 일
허 가 기 관		

[공사현장 지역업체 참여실적]

공정률(%)	세부 공정	지역업체 참여율(%)

[참고 서식5]

지역업체(공사) 이용실적 확인서

□ **현장명 :**

- ○ 대지위치 :
- ○ 규　　모 :
- ○ 사업기간 :
- ○ 도급금액 :
- ○ 공사구분(민간 or 관급) :

■ **공사 분야** (단위:백만원)

구 분	공 종	계(계약 등)	지역업체 참여금액	비 고
용역	설계·감리 업체			
	기타			
	소계			
공사 (주요공종)	토목공사			
	건축공사			
	조경공사			
	전기·소방설비공사			
	기계설비공사			
	기타			
	소계			
자 재	레미콘, 철근, 기타			
	소계			
인 력	인력, 기타			
	소계			
장 비	굴착기 등 건설장비			
	소계			
합 계				
전체공사비				
지역업체 참여율				

■ **체불(임금) 분야**

구분	공사	자재	인력	장비
체불(임금)여부 (O,X표기, 예:없음X)				

20　.　.

상기와 같이 지역업체 이용실적 확인서를 제출하며, <u>전 공정에서 체불(임금)이 없음을 확인합니다.</u>

현장 책임자　　성 명　　(인)

평택시장 귀하

[참고 서식6]

서 식 건축사 재능기부사업 현장지도 결과서

※ 참여 건축사가 건축주와 허가권자(담당자)에게 제출

대지 위치(출장일시) : 경기도 평택시 고덕면 궁리 00-0 (2024. 2. 2.)			
건축주	홍길동	용도 및 규모	제1종 근생 / 133.44m2
공정 : 제1종 근린생활시설 공사중			

현장사진	기술지도 내용
	1회차 현장방문 일시 : 2022. 12. 02.(금) 분야 : 기초콘크리트 타설 내용 : 배근간격 확인
	2회차 현장방문 일시 : 2022.12.23(금) 분야 : 철골조 타설 내용 : 철골 품질 확인 등
	3회차 현장방문 일시 : 2023. 01.11 .(수) 분야 : 마감 내용 : 판넬성능 확인 등

○ 기술지도(공사안전, 시공편의, 기능개선, 하자예방, 위법시정)성과 중 우수사례

–

–

참여 건축사 :	(서명)
담 당 자 :	(서명)

[참고] 법개정 시행

1. 감리-건축법 시행규칙 19조 해당서류 첨부(허가기준) : 2018-12-31
2. 건설업면허대상:건물관리계획수립(사용승인 기준) : 2020-05-01
3. 지반조사보고서(허가기준) : 2018-12-30
4. 구조감리(설계변경기준) : 2018-12-04
5. 사진, 동영상(필로티)(착공기준) : 2018-12-04
6. 건설업시공자(허가기준) : 2018-06-27
7. 주택 허가권자 감리자 지정(허가기준) : 2019-02-15
8. 마감재료(허가기준) : 2019-11-07
9. 소방관진입창(허가기준) : 2019-10-24
10. 설계자의 건축과정 참여에 관한 계획서 : 2019-02-15
11. 필로티(수평재, 수직재) 중간감리보고(허가기준) : 2019-08-06
12. 현장관리인(허가기준) : 2017-02-04
13. 품질시험계획서 승인(허가기준) : 2020-05-27
14. 품질관리서 (허가기준) : 2020-01-25
15. 중간감리보고서 제출 : 2020-10-8
16. 내화구조 지붕재 적용(허가기준) : 2020-08-15
17. 방화창호(허가기준, 용도변경, 표시변경) : 2021-07-06
18. 소규모 안전관리계획서 검토(허가기준): 2020-12-10
19. 안전관리계획서 안전점검 기관 신청(허가신청) : 2019-07-01 (시행2020.9월)
20. 안전관리계획서 검토기관 기관 신청(허가신청) :
21. 안전관리자 : 2019-12-24 개정
    100억이상(2020-07-01) / 80억이상(2021-07-01) / 60억이상(2022-07-01) / 50억이상(2023-07-01)
22. 기계설비(착공: 기계설비 설계계약 체결, 사용승인: 착공전 확인받은 사항부터) : 2020-04-18
23. 사용승인 시 생숙 제출서류(사용승인기준) : 2022-01-01
24. 감리자 하도급 확인(사용승인기준) : 2022-01-01
25. 일체형방화셔터 금지(허가기준) : 2021-08-07
26. 방화문으로부터 3m이내 방화셔터설치(허가기준) : 2022-01-31
27. 근생 50㎡이상 장애인협의(허가, 용도변경기준) : 2022-05-01
28. 상주감리 10m굴착, 5m옹벽 (착공신고 기준) : 2020-10-21
29. 건축물해체 허가의 허가 기준 변경 : 2022-08-4

★ 본 건축인허가 업무매뉴얼은 설계자 등 도서작성 제출 시 편의를 제공하고, 담당자 별 업무 편차를 줄여 신속한 민원 처리를 위한 것으로 법령 개정, 유권해석, 질의회신, 복잡하고, 다양한 건축사례, 기타 허가권자가 필요하다고 인정되는 경우 등 사안에 따라 변경될 수 있음을 양지하여 주시기 바랍니다.

본 사항에 대하여 궁금하신 사항은 건축허가과 건축행정팀(☎031-8024-4162)으로 문의하여 주시기 바랍니다.