

제3절 공동주택 배치기준

3.1 대지안의 공지(건축법 제50조, 시행령 제80조 2항, 별표2 및 민법 제242조)

3.1.1 건축물을 건축하거나 용도변경하는 경우에는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의한 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모등에 따라 건축선 및 인접대지경계선으로부터 건축물의 각부분까지 6m이내의 범위에서 대통령령이 정하는 바에 의거 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄어야 한다.

① 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리(별표2)

대 상 건 축 물	건축조례에서 정할 건축기준의 범위
당해용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설과 다중이 이용하는 건축물로서 건축조례가 정하는 건축물	- 3m 이상
공동주택	- 아파트 6m - 연립 3m 이상 - 다세대주택 1m 이상
기타 건축조례가 정하는 건축물	- 1m이상

② 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대 상 건 축 물	건축조례에서 정할 건축기준의 범위
전용주거지역	- 1m 이상
당해용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설과 다중이 이용하는 건축물로서 건축조례가 정하는 건축물	- 1.5m이상 ※ 단, 상업지역은 제외
공동주택	- 아파트 6m - 연립 1.5m 이상 - 다세대주택 1m 이상 ※ 단, 상업지역은 제외
기타 건축조례가 정하는 건축물	- 0.5m 이상

3.1.2 경계선 부근의 건축(민법 242조)

- ① 건축물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반미터(0.5m)이상의 거리를 두어야 한다.
- ② 인접지 소유자는 전항의 규정에 위반한 자에 대하여 건물의 변경이나 철거를 청구할 수 있다. 그러나 건축에 착수한 후 1년을 경과하거나 건물이 완성된 후에는 손해배상만을 청구할 수 있다.

※ 주 의(건축법해설)

건축법상 건축선은 건축한계선과 건축지정선으로 구분되는데 건축한계선은 도로와 대지의 경계선이고, 건축지정선은 대지 안에 건축물의 위치를 지정한 선이다. 따라서 장래 도로용지로 편입될 예정도로나 소요 폭이 미달되어 건축선 지정이 된 경우는 건축 한계선이므로 이를 기준하여 높이규제를 하지만 도로용지가 아닌 단순히 대지 내 공지확보 등을 위하여 건축지정선을 지정한 경우, 예를 들어 미관지구 내 건축물 후퇴 등은 높이 규제시 도로경계선인 건축선을 기준으로 규제하게 된다.

3.2 최고높이 제한

3.2.1 가로구역별 건축물의 최고높이 지정

(건축법 제51조 1항,2항, 시행령 제82조 1항,3항)

- ① 허가권자는 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)을 단위로 다음사항을 고려하여 건축물의 최고높이를 지정·공고할 수 있다.

단서 시장·군수·구청장은 가로구역의 최고높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축위원회심의를 거쳐 최고높이를 완화하여 적용할 수 있다.

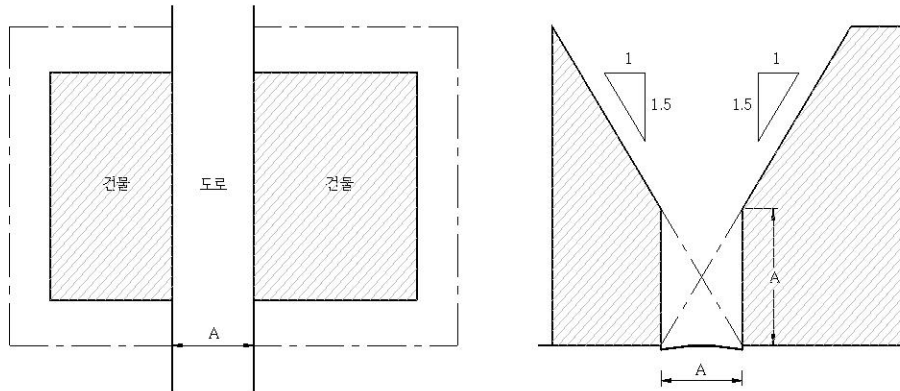
- ㉠ 도시관리계획 등의 토지이용계획
 - ㉡ 당해 가로구역이 접하는 도로의 너비
 - ㉢ 가로구역의 상·하수도 등 간선시설의 수용능력
 - ㉣ 도시미관의 경관계획
 - ㉤ 당해 도시의 장래 발전계획
- ② 특별시장 또는 광역시장은 도시관리를 위하여 필요한 경우에는 제1항의 규정에 의한 가로구역별 건축물의 최고높이를 특별시 또는 광역시의 조례로 정할 수 있다.
- ③ 시장·군수·구청장은 건축물의 용도·형태에 따라 동일한 가로구역안에서 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.

3.2.2 최고높이가 정해지지 않은 가로구역의 건축물 높이(법 제51조 3항)

건축물의 각부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없다.

단서 대지가 2이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접한 경우에는 건축물의 높이를 당

해 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.



[그림3-1] 건축물의 사전제한

※ 지방자치단체의 조례 예시

■ 2개 이상의 전면도로가 있는 경우

모든 도로(폭4m이상)의 폭을 넓은 도로의 폭과 같은 것으로 보고 높이를 제한한다.

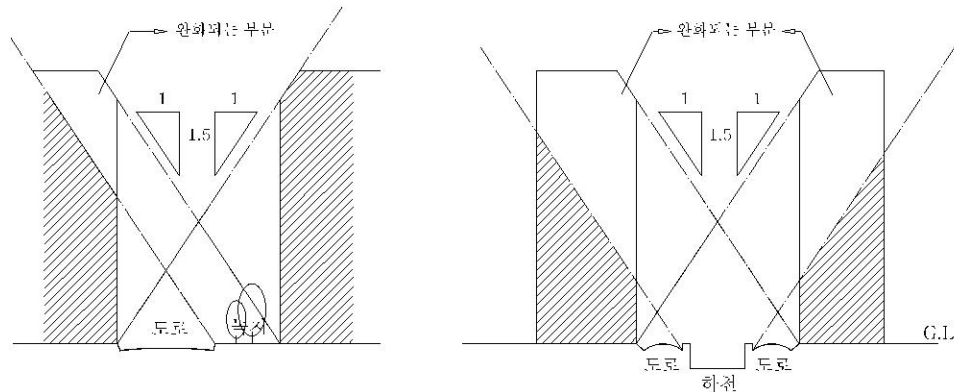
[단서] 법규정에 의한 너비 4m 미만인 막다른 도로의 경우에는 높이제한 원칙을 적용하지 않는다.

예 외	전면도로의 중심선으로부터 5~15m이내의 부분은 전면도로 폭에 따라 높이를 제한한다.
완 화	가장 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 30~40m이내 부분은 가장 넓은 도로폭과 같다고 본다. 2개 도로가 교차하는 경우 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 30~40m이내 부분은 전면도로를 넓은 도로폭과 같은 것으로 보아 높이제한을 한다.

■ 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 경우

전면도로의 반대쪽에 건축이 금지된 공지가 있는 경우 건축이 금지된 공지의 반대쪽 경계선까지를 전면도로로 본다.

- 건축이 금지된 공지 : 공원, 광장, 하천, 철도, 공공공지, 시설녹지 등



[그림3-2] 건축물 높이제한의 완화

3.2.3 절차 (시행령 제82조 2항)

시장·군수·구청장은 가로구역별로 건축물의 최고높이를 지정·공고하고자

할 때에는 15일 이상 주민에게 공람한 후 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

「관련질의회신 사례1」

질의 : 보행자 전용도로에서의 사전제한 적용여부

회신 : 보행자 전용도로는 건축법상의 도로에 해당되지 않으므로 도로너비에 따른 건축물 높이제한 대상이 아님(건교부 접수번호:9347-전자민원 1999.9.13)

※도로의 종류

- o 건축법상 : 보행 및 자동차통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로(지형적 조건으로 자동차통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령<시장·군수·구청장이 고시>이 정하는 구조 및 너비의 도로)
- o 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 : 일반도로,자동차전용도로,보행자전용도로,자전거전용도로,고가도로,지하도로

「관련질의회신 사례2」 높이에 산입되지 아니하는 부분의 전면도로에 의한 높이제한 여부

건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호의 규정에 의해 건축물의 높이에 산입되지 아니하는 부분은 동법 제41조 제1항의 전면도로에 의한 건축물의 높이제한 규정을 적용하지 아니하는 것임.(건설부 건축 01254, '90.3.5)

「관련질의회신 사례3」

전면도로 너비 상이시 건축물의 높이제한규정 적용(건교부건축58070-1512)

질의 : 하나의 전면도로의 너비가 넓고 좁은 경우로서, 이에 접하는 대지의 1/3은 넓은 부분에 접하나 나머지 2/3가 좁은 부분에 접하게 되었을 때 건축물의 높이제한 규정은 어느 너비를 적용하는지

회신 : 건축법 제51조 제1항 규정에 의하면 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면 도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없도록 하고 있으므로, 하나의 전면도로의 너비가 상이한 경우 건축물 각 부분의 높이는 각각 도로너비에 의하여야 할 것임.

3.3 인접대지 경계선에 의한 높이제한 (건축법 제53조, 시행령 제86조)

3.3.1 정북방향으로 띄우는 거리

전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우는 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지경계선으로 부터 다음 범위 안에서 건축조례가 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

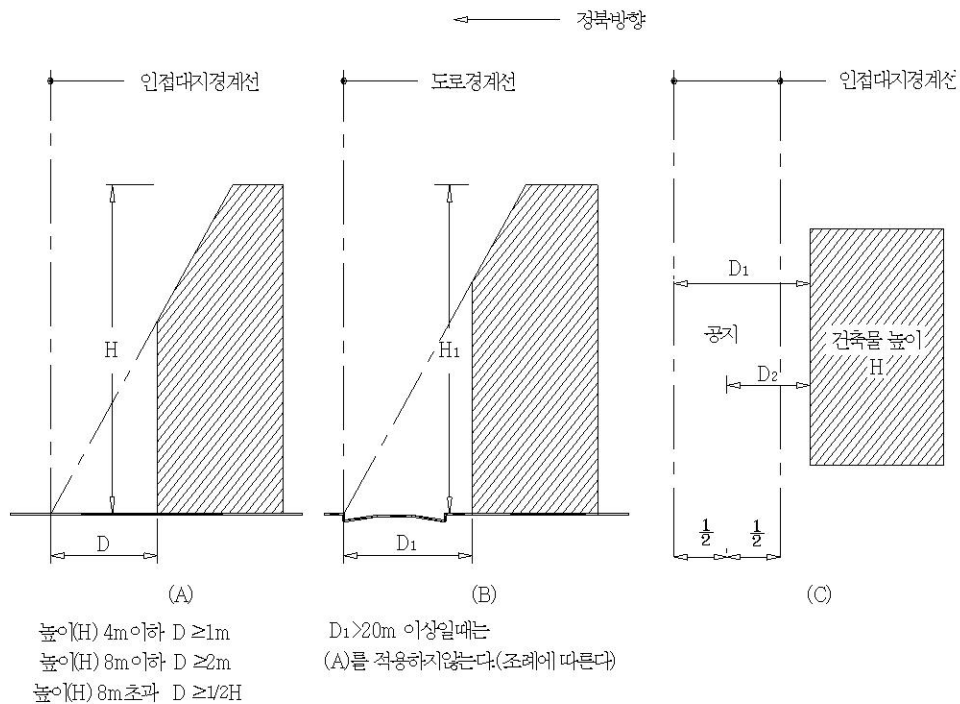
구 분	인접대지경계선으로 부터 정북방향으로 띄어야할 거리
높이 4m이하인 부분	1m 이상
높이 8m이하인 부분	2m 이상
높이 8m초과 부분	당해 건축물의 각부분 높이의 1/2

예외 전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우로서 건축물의 미관향상을 위해 너비 20m이상의 도로로서 건축조례가 정하는 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물

(도로와 대지사이에 완충녹지가 있는경우에 그 대지를 포함한다)

※ 일조에 의한 인접대지 경계선

건축물을 건축하고자하는 대지와 다른 대지사이에 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조제1항제1호의 규정에 의한 생활권공원을 제외한다. 다만, 공원의 일조 등의 확보 또는 공원의 배치가 불합리한 경우로서 건축위원회 심의를 받아 허가권자가 인정하는 경우는 그러하지 아니하다)·도로·도로·철도·하천·광장·공공공지·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지·기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택에 있어서는 당해 공동주택의 정북방향으로의 인접대지경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심선)을 인접대지경계선으로 한다.



[그림3-3] 인접대지경계선에 의한 건축물의 높이제한

3.3.2 정남방향으로 띄우는 거리에 의한 높이제한

① 대상지역

지 역	관 련 법
1. 택지개발예정지구	택지개발촉진법 제3조
2. 대지조성사업시행지구	주택법 제16조
3. 복합단지/ 광역개발권역/ 개발촉진지구	지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률 제2조
4. 국가산업단지/ 지방산업단지/ 농공단지	산업입지 및 개발에 관한 법률 제6조 내지 8조
5. 도시개발구역	도시개발법 제2조
6. 정비 구역	도시 및 주거환경정비법 제4조
7. 정북방향으로 도로·공원·하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 경우	
8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우	
9. 대통령령이 정하는 경우	

② 높이제한

건축물의 높이를 정남방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 3.3.1의 규정에 의한 높이의 범위 안에서 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이 이하로 할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장이 높이를 고시하고자 할 때에는 미리 당해 지역주민의 의견을 들어야 한다.

예외 상기①의 대상지역 1~6에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우는 예외

「관련질의회신 사례1」

8m도로+10m시설녹지+25m도로에 접한 경우의 일조완화 적용 여부(건교부건축58070-1512)

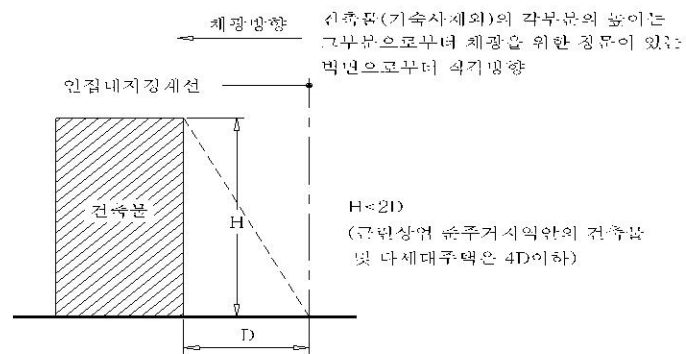
질의 : 건축물을 건축하고자하는 대지 및 인접대지가 도로(8m)+시설녹지(10m)+도로(25m)에 접하고 있는 경우 두 대지 상호간에 정북방향의 일조권 규정을 적용하지 아니할 수 있는지 여부.

회신 : 귀 문의의 경우 녹지가 도시계획시설로서의 완충녹지에 해당하는 경우라

면 건축법 시행령 제86조 제1항 단서규정에 의하여 두 대지 상호간에 정북방향의 일조권 규정을 적용하지 아니할 수 있을 것임.

3.3.3 공동주택의 채광을 위한 높이제한

건축물(기숙사제외)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 2배 이하의 높이로 할 것(근린상업지역·준주거지역의 건축물 및 다세대 주택은 4배)



[그림3-4] 일조권을 위한 건축물의 높이제한

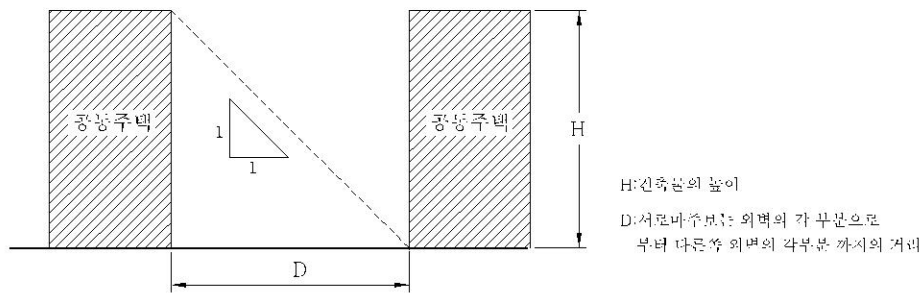
예외1 2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에 대하여는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 의하여 상기 규정 제외

3.4 인동간격에 의한 높이제한 (건축법 시행령 86조)

3.4.1 인동거리(동일 대지 안의 2동 이상의 건물)

- ① 동일 대지안에서 2동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(1동의 건축물의 각부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함)의 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것
- ㉠ 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상 다만, 서로 마주보는 건축물중 남측방향(마주보는 2동의 축이 남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물이 낮고 주개구부(거실과 주침실이 있는 부분의 개구부를 말한다) 방향이 남측을 향하는 경우에는 높이가 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상
- ㉡ 채광창(창넓이 0.5㎡ 이상의 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8m 이상
- ㉢ 측벽과 측벽이 마주보는 경우에는 4m 이상

[마주보는 측벽중 1개의 측벽에 한하여 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3㎡이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]



[그림3-5] 공동주택의 인동거리(D)

- ② 당해 대지 안의 모든 세대가 동지일을 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리이상으로 할 수 있다.

3.4.2 적용제외

2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에 대하여는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 의하여 상기 규정 제외

「관련질의회신 사례1」 - (건교부건축 58070-2993)

질의 : 건축법시행령 제86조 제2항 제2호의 동일대지 안에서 2동 이상의 공동주택이 마주 보고 있는 경우 “건축물 외벽의 각 부분까지의 거리”라 함은 수평방향의 거리를 말하는지 또는 각 부분이 향하는 가장 가까운 거리를 말하는지

회신 : 동법의 동일대지 안에서 2동 이상의 공동주택이 마주 보고 있는 경우 “건축물 외벽의 각 부분까지의 거리”라 함은 수평방향(건축물 각 부분이 향하는 면으로부터 직각방향)의 거리를 말하는 것임.

「관련질의회신 사례2」 건축물의 각 부분이라는 의미(건교부건축58070-1916)

질의 : 건축법 시행령 제86조 제2항 제2호 가목의 “건축물 각 부분의 높이의 0.8 배” 규정중 “건축물 각 부분”이라 함은 채광을 위한 창문등이 있는 벽면 부분의 높이를 말하는 것인지 이와 마주보고 있는 건축물의 높이를 말하는 것인지 여부

회신 : 귀 문의의 경우는 채광을 위한 창문등이 있는 벽면의 각 부분의 높이를 말하는 것임.

3.5 절대높이 제한(국토의계획및이용에관한법률 제37조)

3.5.1 목적

건설교통부장관 또는 시·도지사가 도시의 환경조성 및 토지의 고도이용과 그 증진을 위하여 건축물의 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제

3.5.2 종류

- ① 최저고도지구 ② 최고고도지구

3.6 건축물의 높이(건축법 시행령 제119조)

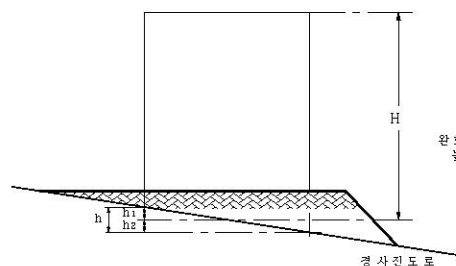
3.6.1 높이산정

- ① 원칙 : 지표면으로부터 건축물의 상단까지의 높이
- ② 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사) : 가정보육시설, 재가노인복지시설 및 공동생활가정을 포함하며, 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티부분을 층수에서 제외한다)

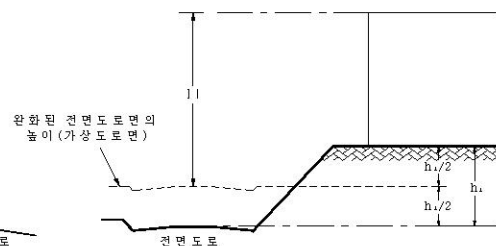
3.6.2 건축물의 높이제한(건축법제51조) 규정에 의한 건축물의 높이

- ① 원칙 : 전면도로 중심선에서 건축물 상단까지의 높이
- ② 예외
 - ㉠ 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면(법 제53조제2항의 규정에 의한 높이의 산정에 있어서 당해 대지가 인접대지의 높이보다 낮은 경우에는 당해 대지의 지표면을 말한다)으로 본다.
 - ㉡ 건축물의 대지에 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의1의 높이만큼 올라온 위치에 당해 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.

※ 가중평균수평면(加重平均水平面) = $\frac{(\text{각부분의 높이차} \times \text{길이}) \text{의 합계}}{\text{길이의 합계}}$



[그림3-6] 대지에 접한 전면도로에 고저차가 있는 경우

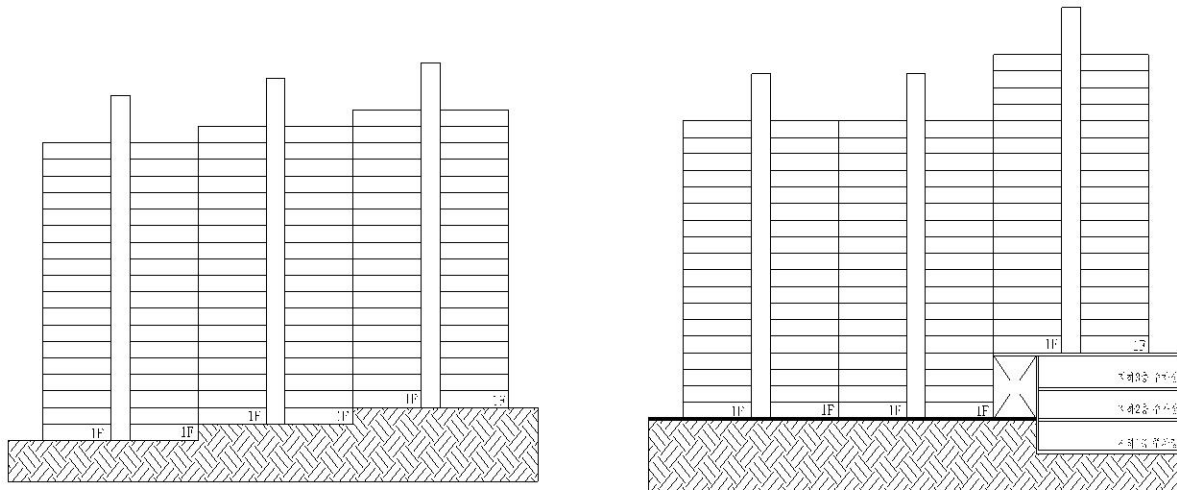


[그림3-7] 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우

「관련질의회신 사례1」 공동주택 있어서 층수산정(건교부 건축과-481('05.1.27))

질의 : 고저차가 있는 대지에 계단식으로 지표면을 조성하여 동 지표면을 기준으로 1개동의 공동주택을 계단식으로 건축하고 벽체등으로 상호간 이동이 불가능하게 구획한 경우 구획된 부분별로 건축물의 층수를 산정할 수 있는지.

회신 : 귀 문의의 경우가 별도로 형성된 각각의 지표면에 따라 구조 및 이용상 구획되어 있어 별개의 주택으로 인정받을 수 있다면 건축법령에 의한 층수는 각각의 지표면에 따라 구획된 부분별로 산정할 수 있을 것으로 사료되나, 개별 법령 및 규정등에 의하여 층수 등을 제한하고 있는 경우라면, 이는 관련법령 및 규정의 취지등도 함께 감안하여 검토하여야 할 것이니 이에대한 구체적인 적용과 관련하여서는 당해 허가권자와 협의 요망.



[그림3-8] 고저차가 있는 대지에 계단식으로 공동주택을 건축할 경우

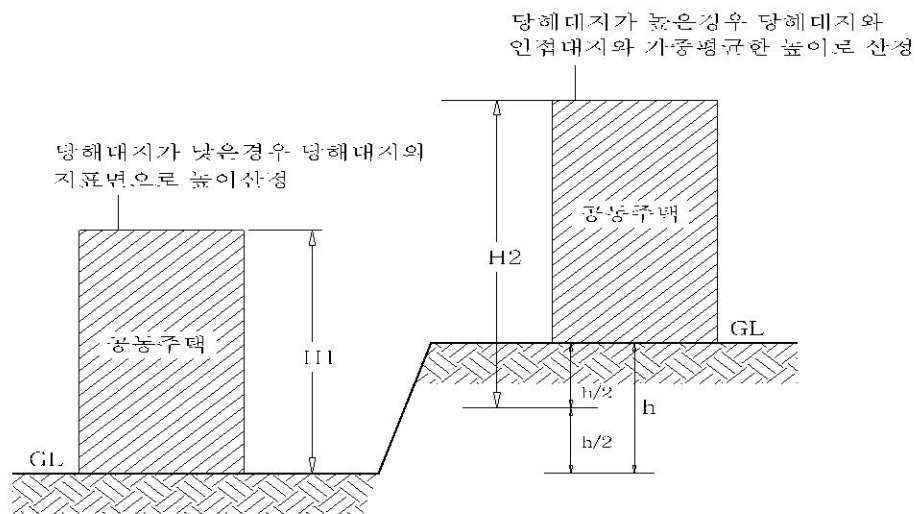
「관련질의회신 사례2」 테라스하우스 층수 산정방법(건교부 건축과-5024, 2004.10.2)

질의 : 대지의 고저차(3m이상)을 이용하여 테라스하우스 형태로 건축물을 건축하는 경우 층수 산정방법

회신 : 문의의 경우 주거건축물의 개별 건축물을 경사진 대지의 지형을 이용하여 계단식의 테라스하우스 형태로 건축하는 경우 동 부분에 대한 건축법상 건축물의 층수 산정은 건축법시행령 제119조 제2항 단서규정에 의하여 산정된 지표면에 따라 개별적으로 층수를 산정할 수 있을 것으로 사료됨.

3.6.3 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(건축법제53조) 규정에 의한 건축물의 높이

- ① 원칙 : 일조 등의 확보를 위한 건축물높이산정에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우 그 지표면의 평균수평면(平均水平面)을 기준으로 한다.
- ② 예외 : 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 당해 건축물의 지표면으로 본다.(예 : 주상복합건축물등)



[그림3-9] 인접대지의 지표면에 고저차가 있을 경우 높이 산정

※ 하나의 대지 안에 2동 이상의 공동주택을 건축하는 경우에 그 대지의 지표면에 고저차가 있는 경우에는 '99.4.30일 건축법시행령 개정으로 관련규정이 삭제되어 지자체 조례에 따른다.

「관련질의회신 사례1」 전면도로면에 고저차가 있을 경우 건축물의 높이제한 규정 적용 방법(건축과-2727, 2004.6.10)

질의 : 다음의 경우 건축법 제51조 제3항의 건축물의 높이제한 규정 적용방법은
가. 대지보다 전면도로가 높은 경우

나. 대지와 접한 도로의 노면에 고저차가 있는 경우

회신 : 귀 문의의 경우 건축법 시행령 제119조 제1항 제5호 가목의 규정에 의하여 “가”의 경우는 당해 전면도로면을 기준으로, “나”의 경우 당해 건축물이 접하는 범위의 전면도로 부분의 전면 도로부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다 이 경우 그 고저차가 3m를 넘는 경우에는 당해 고저차 3m 이내의 부분마다 그지표면을 정함.

「관련질의회신 사례2」 지하층 일부가 지표면보다 돌출 되는 경우 일조권 산정을 위한 동 돌출의 건축물 높이 포함여부 (건교부 건축 58550-521, 2003.3.24)

질의 : 1999.4.30 이전에 시행되었던 「건축법 시행령」 제86조 제1항 다목의 규정에 의한 정북방향으로의 일조권 규정을 적용함에 있어 지하층의 일부가 지표면보다 돌출 되는 경우 동 돌출을 건축물의 높이에 포함하여야 하는지 여부?

회신 : 「건축법 시행령」 제86조의 규정에 의한 건축물의 높이산정은 대지의 지표면으로부터 산정하는 것인바, 지상에 돌출된 지하층 부분도 건축물의 높이에 산입하여야 하는 것입니다.

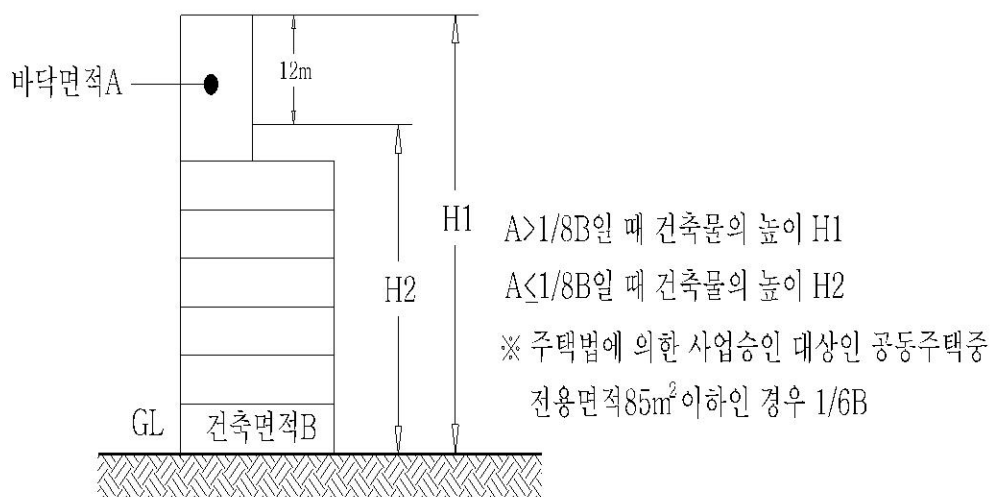
3.6.4 건축물 옥상에 대한 높이 산정 (승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 등)

① 원칙

옥상부분 바닥면적이 건축면적의 **1/8이하**(단, 주택법 제16조 1항의 규정에 의한 사업계획 승인대상인 공동주택중 세대별 전용면적이 **85㎡**이하인 경우에는 **1/6이하**)이면 12m를 넘는 부분만 높이에 산정된다.(층수에 산입안됨.)

② 예외

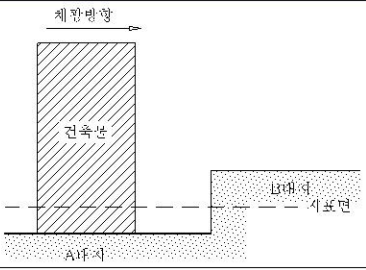
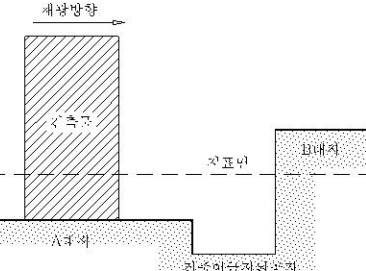
옥상 돌출물(지붕마루장식, 굴뚝, 방화벽 등)과 난간벽 (그 벽면적의1/2 이상이 공간일 경우에 한한다)은 높이에 산입하지 않는다.



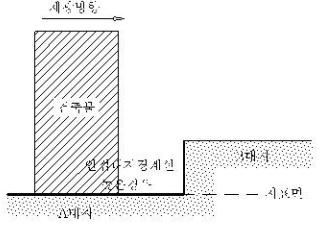
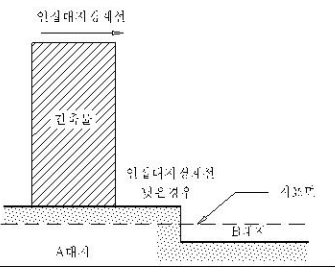
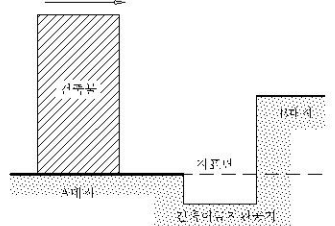
[그림3-10] 계단실 등의 면적에 따른 건축물의 높이 산정

건축법 제 53조의 일조권 규정 적용시 지표면 산정방법

□ 건축법시행령 제53조제1항(정북방향)

구 분	예 시	지 표 면 (-----표시)
건축물을 건축하고자 하는 대지A와 대지B가 상호 인 접시		대지A와 대지B의 평균수평면
건축물을 건축하고자 하는 대지A와 인접대지B 사이에 도로(건축이 금지된 공지) 가 있는 경우		대지A와 대지B의 평균수평면

□ 건축법시행령 제53조제1항(개구부 이격)

구 분	예 시	지 표 면 (-----표시)
건축물을 건축하고자 하는 대지A와 대지B가 상호인 접시('05.7.18 관련규정 개 정에 따라 수정 보완함)		건축물을 건축하자 하는 대지A의 지표면
		대지A와 대지B의 평균수 평면
건축물을 건축하고자 하는 대지A와 인접대지B 사이 에 도로(건축이 금지된 공 지)가 있는 경우		건축물을 건축하고자 하는 대지A의 지표면

3.7 점도구역 등에서의 행위제한

3.7.1 목적

점도구역(도로법 제50조)내에서 건축물등의 신축,개축 또는 증축행위 제한

3.7.2 종류

구 분	관 련 법	범 위
점 도 구 역	도로법 제50조	도로경계선으로부터 20m이하 범위
	고속국도법 제8조	도로경계선으로부터 50m이하 범위

3.7.3 적용의 제외 (국토의계획및이용에관한법률 제83조)

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조에 의한 도시지역에 대하여 다음에 해당하는 법률을 적용하지 아니한다.
 - ㉠ 도로법 제50조
 - ㉡ 고속국도법 제8조

3.7.4 철도선로 인접지역내의 건축, 굴착공사 등의 제한(철도법 제76조)

철도경계선(가장 바깥쪽레일의 끝선을 말한다)으로부터 30m이내의 범위에서 건물·공작물 등의 설치·증축또는 개량행위를 할 경우 건설교통부장관에게 신고하여야 하며 건교부장관은 열차의 안전운행 및 철도보호를 위하여 행위의 금지 또는 제한을 명하거나 기타 필요한 조치를 하도록 명할 수 있다.

3.8 군사시설 관련법

3.8.1 군사시설 보호구역(군사시설보호법 제3조, 제4조)

- ① 목적 : 군사시설을 보호하고 군작전의 원활한 수행을 위하여 국방부장관이 설정하는 지역
- ② 대상지역
 - ㉠ 군사분계선 인접지역 : 군사분계선의 남방 25km이내
 - 통제보호구역 : 민통선 이북지역, 다만 통일정책의 추진을 위하여 필요한 지역, 취락지역, 안보관광시설지역등으로서 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 지역
 - 제한보호구역 : 민통선 이남지역, 다만 중요한 군사시설이 있는 지역은 당해군사

시설의 최외곽경계선으로부터 500m를 초과하지 아니하는 범위안에서 설정하며, 중요한 군사시설이 없거나 군작전상 장애가 되지 아니하는 지역으로서 대통령이 정하는 기준에 해당하는 지역은 제외할수 있음

㉔ 기타지역 : 군사시설의 최외곽경계선으로부터 1km이내 설정가능

③ 행정청의 허가에 관한 협의

㉕ 제한보호구역 안에서의 주택 기타, 구조물의 신축 또는 증축

㉖ 토지의 개간 또는 지형의 변경

㉗ 도로, 철도, 교량, 운하, 터널, 수로 등과 그 부속 공작물의 설치 또는 변경 등

3.8.2 군용항공 기지보호구역(군용항공기지법 제4조, 제5조)

① 목적 : 군용항공기의 비행안전과 군용항공기지의 보호에 관한 사항을 규정

② 대상지역

㉕ 비행안전구역 : 법에서 규제하고 있는 제1구역에서부터 제6구역까지

㉖ 기지보호구역

· 전술항공작전기지 : 비행장의 경계선으로부터 5,000m까지의 구역

· 지원항공작전기지 : 비행장의 경계선으로부터 2,000m까지의 구역

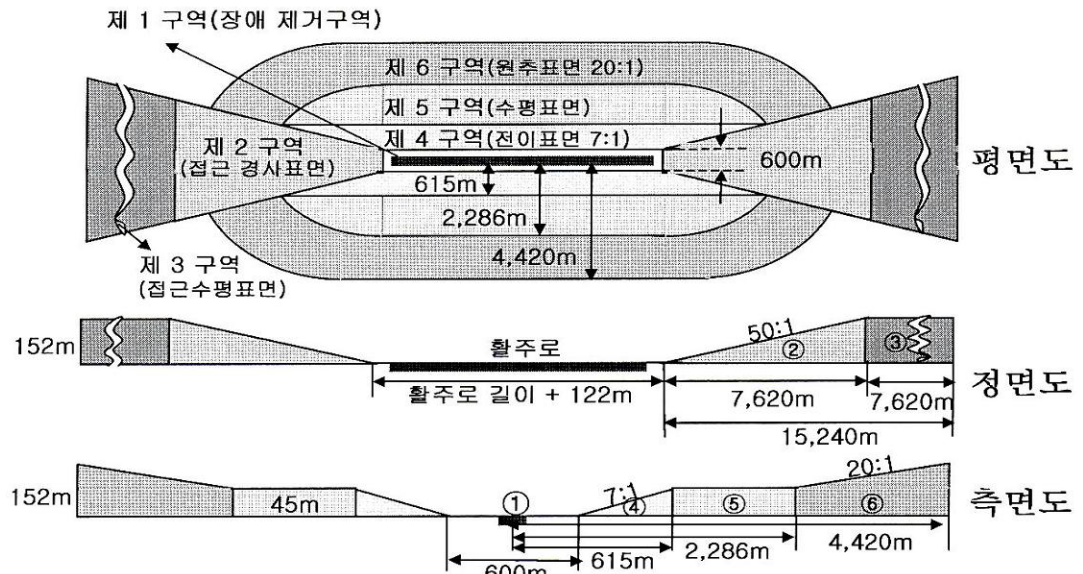
③ 행정청의 허가사항에 관한 협의

㉕ 비행안전구역안에서 제8조2항 및 제11조의 규정에 저촉될 우려가 있는 건축물·구조물의 설치나 변경, 식물의 재배 또는 등화의 설치나 변경에 관한 허가, 기타처분을 하고자 할때

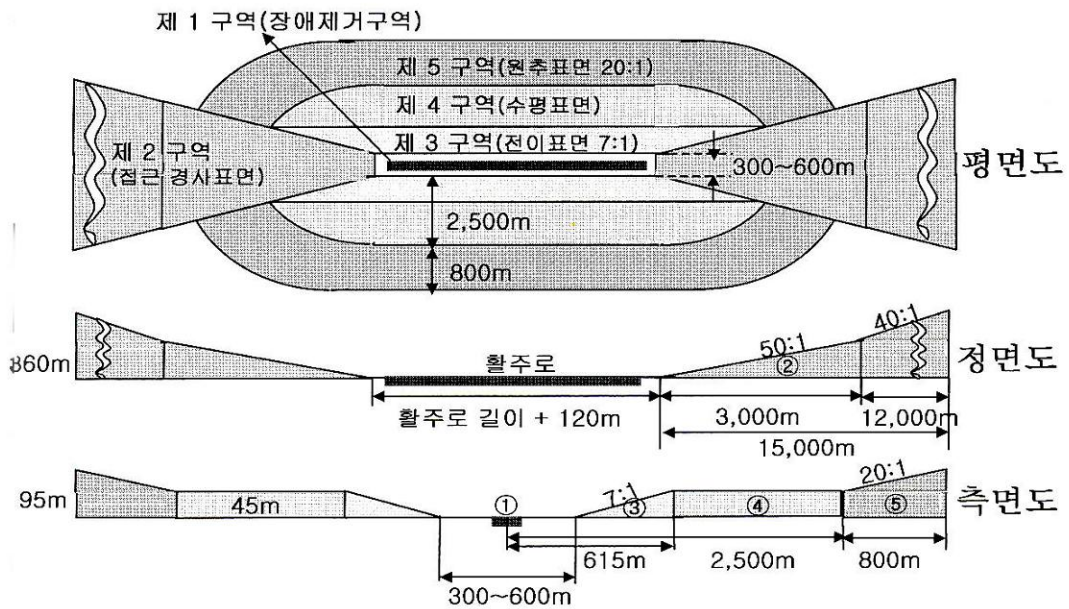
㉖ 기지보호구역 안에서의 무선통신시설의 설치, 전파발사에 관한 허가, 기타 처분을 하고자 할 때

④ 비행안전구역

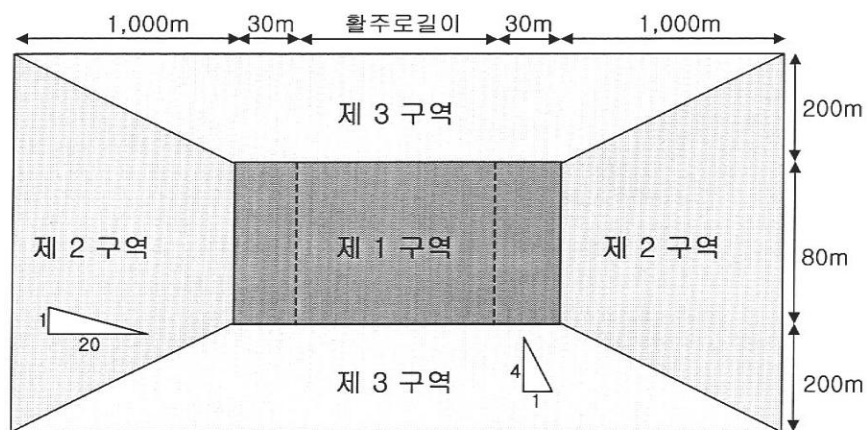
구 분	구 역	전술항공작전기지	지원항공작전기지
①	제 1 구 역	장 애 제 거 구 역	장 애 제 거 구 역
②	제 2 구 역	접 근 경 사 표 면	접 근 경 사 표 면
③	제 3 구 역	접 근 수 평 표 면	전 이 표 면
④	제 4 구 역	전 이 표 면	수 평 표 면
⑤	제 5 구 역	내 부 수 평 면	원 추 표 면
⑥	제 6 구 역	원 추 표 면	
경 사 도 : (7 : 1) · (20 : 1) · (50 : 1)			



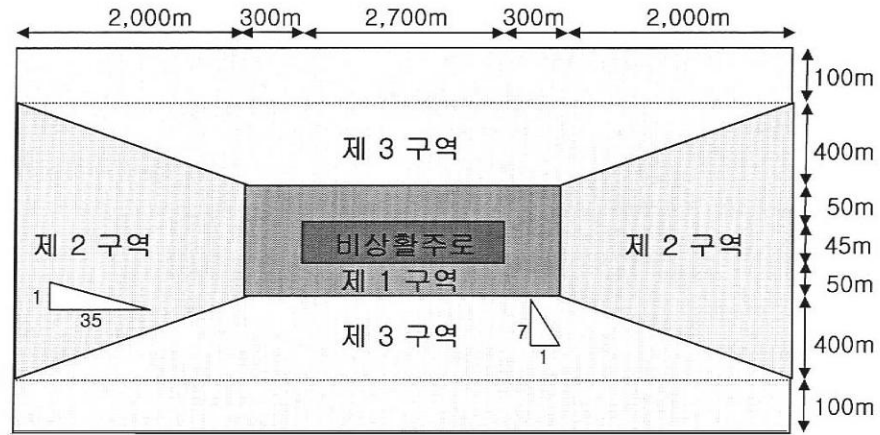
[그림3-11] 전술항공기지 비행안전구역



[그림3-12] 지원항공기지 비행안전구역



[그림3-13] 헬기전용기지



[그림3-14] 비상활주로 비행안전구역

3.8.3 해군기지 보호구역 (해군기지법 제3조)

- ① 목적 : 해군기지의 보호에 관하여 필요한 사항을 규정함.
- ② 대상지역
 - ㉠ 육상구역
 - 통제보호구역 : 군사시설의 최외곽경계선안의 지역
 - 제한보호구역 : 군사시설의 최외곽경계선 및 이와 바깥쪽으로 연결되는 수역의 해안선으로부터 1km안의 지역
 - ㉡ 수역 : 항만의 항계안의 수역에서 통제보호구역과 제한보호구역으로 한다
- ③ 행정청의 허가사항에 관한 협의
 - ㉠ 도로, 철도, 교량, 운하, 터널, 수로 등과 그 부대 공작물의 설치 또는 변경
 - ㉡ 가옥 기타 건축물의 신축 또는 증축

3.9 소음등으로부터 이격 (주택건설 기준 등에 관한규정 제9조)

3.9.1 원 칙

공동주택을 건설하는 지점의 소음도가 건설교통부 장관이 환경부 장관과 협의 하여 고시하는 소음 측정기준에 의하여 65dB이상인 경우에는 공동주택을 철도, 고속도로, 자동차 전용도로, 폭20m이상인 일반도로, 기타 소음발생시설(설치계획

이 확정된 시설 포함)로부터 수평거리 50m이상 떨어진 곳에 배치하거나 방음벽, 수림대 등의 방음시설을 설치하여 당해 공동주택의 건설지점의 소음도가 65dB 미만이 되도록 하여야 한다.

3.9.2 소음측정기준(건설부고시 463호'86.10.15)

① 적용범위

주택건설기준등에관한규정 제9조에 의한 공동주택 단지의 소음측정 기준에 대하여 규정 단, 공동주택 단지내의 도로 등에 대하여는 이를 적용하지 아니할 수 있다.

※항공기·철도 및 건설작업 소음에는 적용제외

② 측정방법

㉠ 측정기준

- 지상 1.2m~1.5m 높이에서 측정하는 것을 원칙으로 한다.
- 측정지점에 장애물 또는 구조물이 있을 때에는 반사음의 영향을 감소시키기 위하여 구조물로부터 소음원 방향으로 1m이상 떨어진 곳에서 측정하여야 한다.
- 소음계는 소음원 방향으로 하여야 한다.
- 바람이 없을 때를 원칙으로 하며, 바람이 있을 시에는 반드시 방풍망을 부착해야 한다.

㉡ 측정지점

- 공동주택 전면 대항부에서 측정하는 것을 원칙으로 하되, 공동주택 1동의 길이가 80m 미만인 경우에는 중앙점 1개소로 하고, 80m 이상인 경우에는 등분할한 중앙점 2개소로 한다.
- 4층이하인 공동주택인 경우에는 1층 외벽에서 1.2m~1.5m 높이에서 측정하고, 5층 이상의 공동주택인 경우에는 1층의 실측소음도와 5층의 예측소음도를 합하여 평균한 소음도를 측정소음도로 한다.
(장애물이 있는 경우에는 동장애물로부터 3~5m 떨어진 지점에서 측정)
- 일단의 공동주택단지가 2이상의 소음원에 면하여 있을 때에는 각각의 소음원에 따른 소음도를 측정한다.

- 공동주택단지의 소음원에 대한 소음도가 각각 다른 경우에는 지역소음을 대표할 수 있도록 각각의 소음원에 대하여 지역별로 측정지점을 2개동 이상으로 한다.

㉔ 측정시각

구 분	시 간	측 정 소 음 도
낮 시간때	06:00~22:00	2시간 이상 간격으로 4회이상(1회당 5분이상) 측정하여 산술평균
밤 시간때	22:00~06:00	2시간 이상 간격으로 2회이상(1회당 5분이상) 측정하여 산술평균

㉕ 소음지역 소음도 예측방법

개발예정지구, 도시계획예정도로의 경우 등 실측에 의하여 대상 소음도를 구할 수 없는 경우에 적용한다. 다만, 개발예정지구등에서 도시계획예정도로 등과 공동주택이 동시에 건설될 경우에는 동예측방법에 의한다

- 소음예측도

구 분		소 음 치
환경영향평가 시행시	도로·철로시설	평가결과치
환경영향평가 불이행시	고속도로,국도6차선 이상 도 자동차전용도로(산업도로포함)	75dB
	4차선 이하의 도로	70dB

- 배치형식에 따른 소음거리 감소량

적 용 범 위	배 치 조 건	감 소 량
도로소음원에 관한지역	평행배치	$-10 \log d/d_o$
	직각배치	$-17 \log d/d_o$

※ d : 소음원 중심으로부터 예측측정지점까지의 거리

d_o : 소음원 중심으로부터 d까지의 사이에서 소음측정지점의 거리

3.9.3 소음저감 방법

- ① 소음원과 주거동 사이에 소음에 의하여 그 기능에 지장이 없는 시설 설치
(부대복리시설, 단지내도로, 녹지 등)
- ② 방음벽, 방음제, 수림대 등 설치 : 토목설계처(승인조건에 따라 시행)
 - 방음벽 : 10~45dB저감
 - 방음제 : 9~10dB저감
 - 수림대 : 2~ 3dB저감
- ③ 이중창 설치(20dB 저감) : 건축설계처(승인조건에 따라 시행)
- ④ 저소음도로 포장공법(약3dB저감) : 환경부 협의조건에 따라 시행

3.9.4 방음시설 설계 기준(2004 토목설계지침)

- ① 택지개발시 환경영향평가 시행지구(사업지구면적 300,000㎡이상 지구)
환경영향평가서에 의거 방음시설 설치를 원칙으로 함.
- ② 환경영향평가 미시행 지구(사업지구면적 300,000㎡미만 지구)
 - ㉠ 도로폭 20m미만 지구내 도로 : 방음시설 미설치 원칙
(단, 특별히 소음문제가 예상되는 경우에는 소음영향평가후 설계반영)
 - ㉡ 도로폭 20m미만 지구통과 도시계획도로 및 20m이상 도로 : 지구별로 방음
시설 설치 타당성 검토 후 방음벽의 높이와 길이 등을 설계반영

3.9.5 방음시설 설치 기준(2004 토목설계지침)

적 용 위 치	설 치 종 류
• 도시계획 도로 - 20m미만 도로 - 20m이상 도로 ◦ 편측 ◦ 양측	- 블록식 방음담장 - 방음형 전통블럭 담장 - 블록식 방음담장 - 방음형 전통블럭 담장 - 알루미늄 방음벽 - 칼라강판 방음벽
• 철도, 자동차전용도로	- 알루미늄 방음벽 - 칼라 강판 방음벽 - 투명방음벽
• 미관이 요구되는 지구	- 투명방음벽 - 방음형 전통블럭 담장 - 전통블럭+칼라알루미늄(+투명) 방음벽 - 목재(+투명) 방음벽 - 알루미늄(+투명) 방음벽
• 도로변에 완충녹지 등 공간이 있을 경우	- 방음독과 수림대

※ 요철 방음벽 설치

방음시설 설치위치에 녹지 등 여유공간이 있을시에는 일자형을 지양하고 선형에 요철 변화를 주어 전면 녹지부분에는 수목 등을 식재하여 인공구조물인 방음벽이 최대한 자연미를 살릴 수 있도록 요철방음벽을 지형이나 단지주변에 적합하게 설계

3.10 기타 이격

3.10.1 위험물 등으로부터 이격(주택건설기준등에관한규정 제9조 제2항)

- ① 공동주택·어린이놀이터·의료시설(약국을제외한다)·유치원·보육시설 및 경로당(이하 "공동주택 등"이라 한다)은 다음 각 호의 시설로부터 수평거리 50m이상 떨어진 곳에 이를 배치하여야 한다.

다만, 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소(석유판매 취급소를 포함한다)의 경우에는 당해 주유소로부터 25미터 이상 떨어진곳에 공동주택등(어린이놀이터,유치원 및보육시설 제외)을 배치할 수 있으며, 시내버스차고지에 설치된 천연가스 충전소(가스저장압력용기 내용적의 총합이 20m³이하인 경우에 한한다)의 경우에는 당해 천연가스 충전로부터 30미터(산업자원부장관이 고시한 기준에 적합한 방호벽이 설치되어 있는 경우에는 25미터)이상 떨어진 곳에 공동주택 등(유치원 및 보육시설을 제외한다)을 배치할 할 수 있다.

- ㉠ 다음 각 목의 1에 해당하는 공장(산업집적활성화및공장설립에관한법률에 의하여 이전이 확정되어 인근에 공동주택 등을 건설하여도 지장이 없다고 사업계획승인권자가 인정하여 고시한 공장을 제외하며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 주거지역 또는 제2종지구단위계획구역(주거형에 한함) 안의 경우에는 사업계획 승인권자가 주거환경에 위해하다고 인정하여 고시하는 공장에 한한다.)

- 대기환경보전법 제2조 제8호의 규정에 의한 특정대기 유해물질을 배출하는 공장
- 대기환경보전법 제2조 제9호의 규정에 의한 대기오염 물질을 배출하는 시설이 설치되어 있는 공장으로서 동법시행령 별표8의 규정에 의한 제1종사업장 내지 제3종사업장 규모에 해당하는 공장
- 대기환경보전법 시행령 별표8의 규정에 의한 제4종사업장 및 제5종사업장 규모에 해당하는 공장으로서 건설교통부 장관이 산업자원부장관 및 환경부장관과 협의하여 고시한 업종의 공장

- 소음·진동규제법 제2조 제3호 규정에 의한 소음배출시설이 설치되어 있는 공장. 다만, 공동주택 등을 배치하고자 하는 지점에서 소음·진동 규제법령이 정하는 바에 따라 측정한 당해 공장의 소음도가 50dB이하로서 공동주택 등에 영향을 미치지 아니하거나 방음벽·수림대 등의 방음 시설을 설치하여 50dB이하가 될 수 있는 경우의 당해 공장을 제외한다.

㉡ 건축법 시행령 별표 1의 규정에 의한 위험물 저장 및 처리시설

㉢ 기타 사업계획 승인권자가 주거환경에 특히 위해하다고 인정하는 시설(설 치계획이 확정된 시설을 포함한다.)

② 제① 항의 규정에 의하여 공동주택을 배치하는 경우 공동주택 등과 제① 항 각호의 시설사이의 주택단지 부분에는 수림대를 설치하여야 한다.

3.10.2 고압철탄으로부터 이격

① 설치기준

㉠ 공공의 안전확보가 주된 목적이므로 전파방해 및 안전성 등을 감안 법상 이격거리 이상 이격

㉡ 풍압에 의한 횡진시에도 특별고압 가공전선과의 접근 이격거리 이상 확보

㉢ 횡진거리는 지지물의 경간과 가점선의 종류에 따라 다르고, 횡진각도는 최악의 상태에 대비 가능토록 현수형에서는 60도, 내장형에서는 40도 적용

㉣ 특별고압 가공전선과 건축물과의 이격거리(전기설비기술기준 제140조)

사용전압의 구분	이 격 거 리
35,000V이하인 것	3m
35,000V를 넘는 것	3m에 사용전압이 35,000V를 넘는 10,000V 또는 그 단수마다 15cm를 더한 값

② 이도(전선 처짐의 정도) 및 전선 횡진을 감안하여, 건축물과의 최대접근지점에서 위의 이격거리를 적용한다.

3.10.3 옹벽으로 부터의 이격(주택건설기준등에관한규정 제30조 제1항)

높이 2m이상의 옹벽으로부터 건축물의 외곽부분을 당해옹벽의 높이만큼 이 격. 단, 건축물의 기초가 옹벽의 기초이하에 있는 경우로서 이격거리가 5m이 상(3층 이하의 건축물은 3m이상)인 때는 제외

