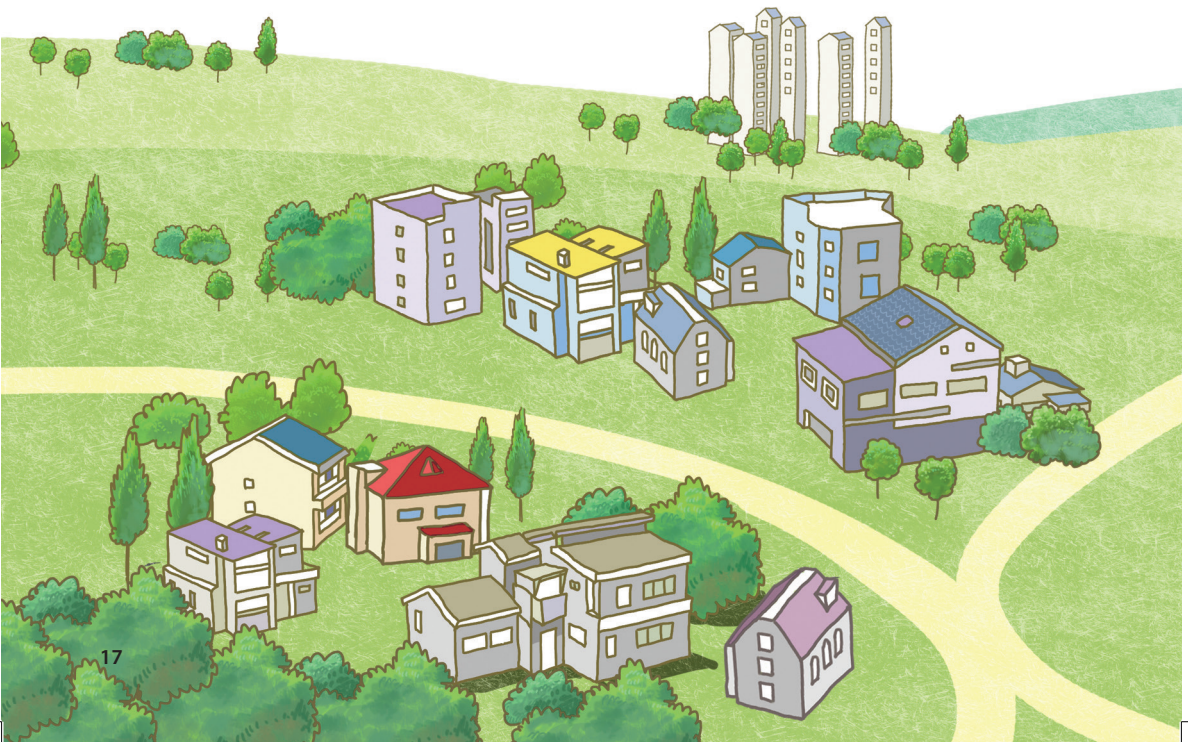


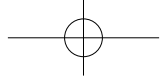
2 이렇게 하면 안전해요

안전한 건축물이란?

안전한 건축물이란 건축주와 설계자 및 시공자가 건축물을 지을 때 개인의 이익추구가 아닌 사회적 공공재로서 안전 의식을 가지고 법을 지켜 짓는 것을 말합니다.

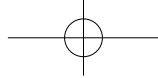
외부의 침입으로부터 안전하려면 방범기능을 수행하도록 설계되고 지어져야 하며 화재, 피난, 추락 등으로부터 안전하려면 관련규정을 잘 지켜야 하고 폭풍우, 눈, 추위, 더위와 같은 자연요소로부터 안전하려면 방수, 단열, 환기, 채광 등을 고려하여야 하며 뜻하지 않게 발생하는 지진으로부터 안전하려면 내진규정을 잘 지켜야 합니다.





이처럼 **안전한 건축물**은
인간의 삶에서 필요로 하는 기능을 효율적으로 수행하고
지속적인 유지관리로 보다 나은 환경을 조성하도록 성능을
개선하여 삶의 질을 향상시킬 수 있도록 건강하게 지어진
건축물을 말합니다.





1 건축신고·허가

1

건축신고

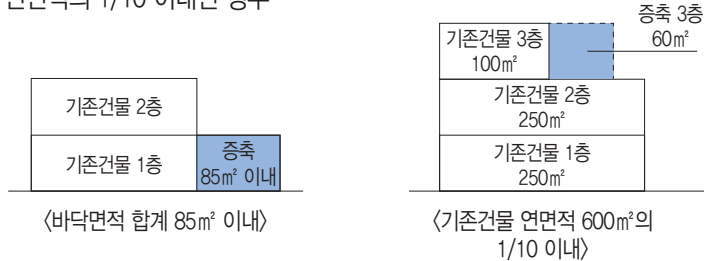
01 02

건축신고는?

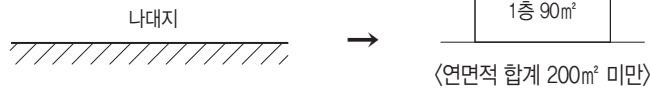
소규모 건축물(아래 대상 건축물)에 대하여 허가권자에게 관계서류를 제출하고 협의를 간소화한 건축행위를 말합니다.

1) 건축신고 대상 건축물

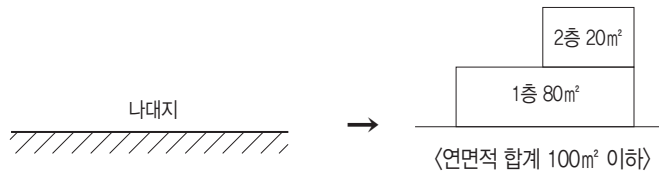
- 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축, 개축, 재축. 다만 3층 이상 건축물인 경우에는 증축, 개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 1/10 이내인 경우

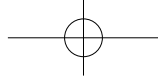


- 관리지역, 농림지역 또는 자연환경 보전지역에서 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축



- 연면적의 합계가 100㎡ 이하인 건축물의 신축





2. 이렇게 하면 안전해요

- 읍·면지역에서 건축하는 연면적 200㎡ 이하의 창고 및 400㎡ 이하의 축사, 작물재배사



<연면적 200㎡ 이하의 창고>



<400㎡ 이하의 축사, 작물재배사>



지기요~ 질문있어요!

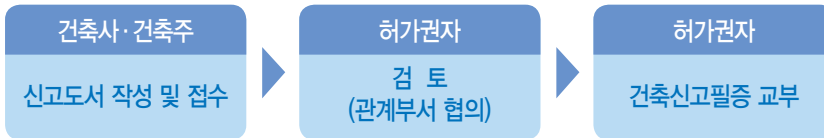


건축신고와 건축허가는 어떻게 다른가요?



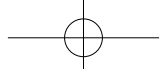
건축신고는 건축주가 직접 작성한 설계도서로도 건축 행정행위가 가능하며 공사 감리자의 지정이 없이도 공사가 가능할 수 있습니다.

2) 행정절차



잠깐!

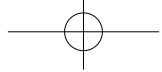
연면적이란 하나의 건축물, 각 층의 바닥면적의 합계를 말합니다.
연면적의 합계란 둘 이상의 건축물, 각 동의 연면적 합계를 말합니다.



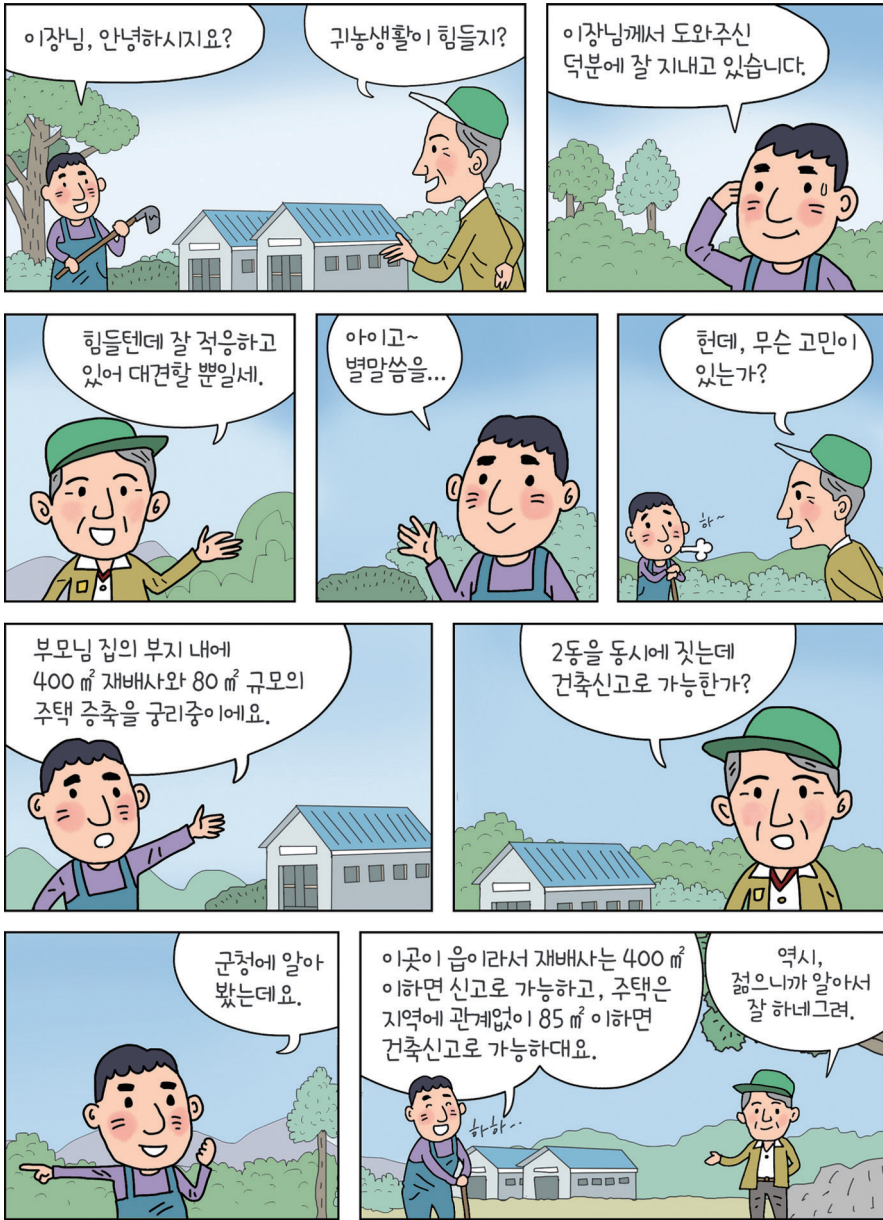
사례 1 관리지역에서 주택을 신축하는 경우



tip 관리지역에서의 건축행위에 대해서는 농림업의 진흥을 위해 도시지역에서의 건축행위와 달리 행정처리 절차와 규모를 완화하여 적용하고 있습니다.

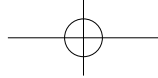


사례 2 버섯재배사와 주택을 함께 증축할 경우



2. 이렇게 하면 안전해요

tip 농촌경제가 부흥하도록 읍·면지역에서의 건축행위를 쉽고 편하게 처리할 수 있도록 완화하여 적용합니다.



2 건축허가

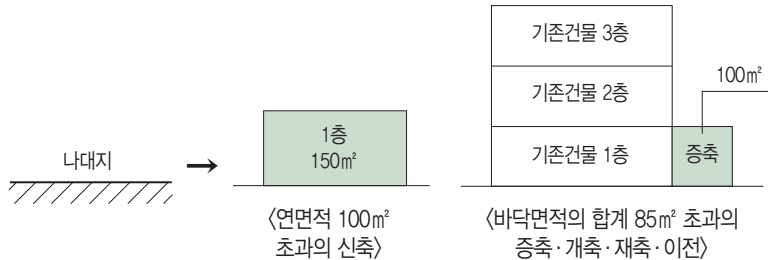
01 02

건축허가는?

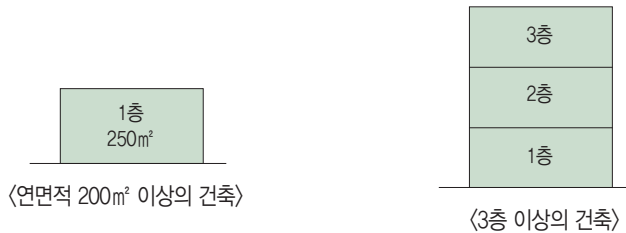
일반 건축물에 대하여 허가권자에게 관계서류를 제출하고 여러 분야의 협의를 받아야 하는 건축행위를 말합니다.

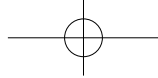
1) 건축허가 대상 건축물

- 연면적 100㎡ 초과와 신축, 바닥면적의 합계 85㎡ 초과와 증축·개축·재축·이전

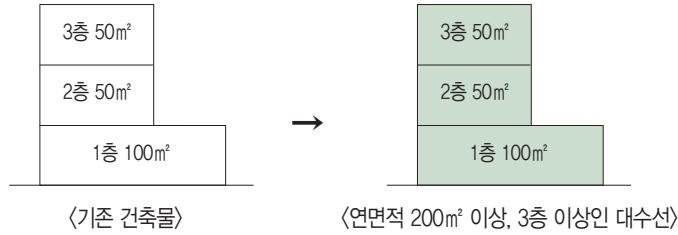


- 관리지역, 농림지역 또는 자연환경 보전지역에서 연면적이 200㎡ 이상이고 3층 이상인 건축물의 건축





- 연면적이 200㎡ 이상이고 3층 이상인 건축물의 대수선



2. 이렇게 하면 안전해요



지기요~ 질문있어요!

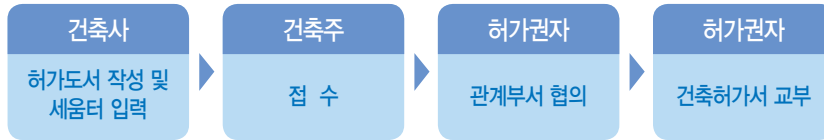


행정구역이 서울시와 하남시에 걸쳐 있는 대지일 경우 어느 지역에 건축허가를 신청해야 하나요?



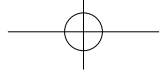
두 개의 행정구역에 걸쳐 있는 하나의 대지에 건축물을 건축하는 경우에는 당해 대지의 과반이 속하는 행정구역의 건축허가권자에게 건축허가를 신청하고, 당해 허가권자는 인접 행정구역의 허가권자와 협의 후 처리하게 됩니다.

2) 행정절차



세움터는 건축 인·허가 업무를 지원하는 행정전산화 프로그램입니다.

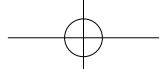




사례 1 근린생활시설 1층 내에 중간층을 설치할 경우



tip 근린생활시설 내에 중간층을 설치하면 구조적인 안전의 문제와 소방시설의 미설치 및 피난에 대한 문제가 있을 수 있어 허가를 받아야 합니다.

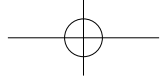


사례 2 3층 건축물에 증축할 경우



2. 이렇게 하면 안전해요

tip 3층 이상의 기존 건축물에 증축하려면 내진안전성, 중건방화구획, 설비 등 고려할 사항이 많기 때문에 일정규모 이상 증축의 경우에는 허가를 받아야 합니다.



3) 이것만은 꼭 확인!

- 건축공사 전에 건축허가와 착공신고를 완료
- 건축주 직접 시공시(소규모건축물) : 허가권자가 감리자 지정, 현장관리인 지정

건축허가에 관한 건축행위는 안전, 기능, 품질 향상을 위해 반드시 건축사가 설계를 해야 합니다.



※건축허가(신고, 대수선, 용도변경)를 받은 날로부터 1년 이내 공사착수, 1년 이내 범위내에서 공사착수기간 연장가능

- 건축신고 위반 - 5천만원 이하 벌금
- 건축허가 위반(허가, 신고, 대수선, 용도변경)
(도시지역 외) 2년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금
(도시지역 내) 3년 이하 징역 또는 5억원 이하 벌금



건축신고는 건축주가 직접 할 수 있지만 건축행정 절차가 복잡해서 꼼꼼히 챙겨야겠어.