

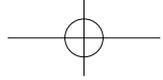
2 이렇게 하면 안전해요

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.





2 대수선신고·허가

대수선이란?

건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설·해체하는 것으로서 증축, 개축 또는 재축에 해당하지 않는 건축행위를 말합니다.

1 대수선신고

01 02

1) 대수선신고 대상 건축물

가. 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선

- 내력벽을 증설, 해체하거나 벽면적을 30㎡ 이상 수선, 변경하는 것
- 기둥, 보, 지붕틀을 각각 증설, 해체하거나 세 개 이상 수선, 변경하는 것
- 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설, 해체하거나 수선, 변경하는 것
- 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장을 포함)를 변경하는 것
- 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설, 해체하거나 수선, 변경하는 것

나. 주요구조부의 해체가 없는 대수선

- 내력벽의 면적을 30㎡ 이상 수선하는 것
- 기둥, 보, 지붕틀을 각각 세 개 이상 수선하는 것
- 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 수선하는 것
- 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 수선하는 것

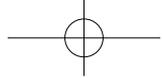
2) 행정절차



내력벽이란 하중을 지탱하여 기초로 전달하기 위하여 만든 수직벽을 말합니다.



2. 이렇게 하면 안전해요



저기요~ 질문있어요!



기존건물 외벽의 마감재료를 해체하지 않고 도색을 다시 하려고 합니다. 허가를 받아야 하나요?



외벽의 도색을 변경하는 경우에는 신고나 허가 없이 공사하면 됩니다.



"리모델링"이란 무엇인가요?



건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말하며, 대상 건축물의 규모와 수선 또는 증축 정도에 따라 행정처리절차를 달리합니다.



미관지구에서 외벽도색을 변경하는 경우에는 신고 또는 허가를 받아야 하고 그 외에는 신고나 허가 없이 공사하면 됩니다.



사례 1 연면적 200㎡ 미만이고, 3층 미만을 대수선할 경우



tip 주계단의 대수선은 피난 및 안전의 문제가 크기 때문에 건물 규모에 따라 신고 또는 허가를 받아야 합니다.

2. 이렇게 하면 안전해요



2 대수선허가

01 02

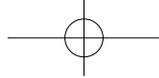
1) 대수선허가 대상 건축물

연면적 200㎡ 이상이거나 3층 이상인 건축물의 대수선

- 내력벽을 증설, 해체하거나 벽면적을 30㎡ 이상 변경하는 것
- 기둥, 보, 지붕틀을 각각 증설, 해체하거나 세 개 이상 변경하는 것
- 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설, 해체, 변경하는 것
- 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설, 해체, 변경하는 것
- 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장을 포함)를 변경하는 것
- 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설, 해체, 수선, 변경하는 것
- 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(방화에 지장이 없는 재료)를 증설, 해체하거나 벽면적 30㎡ 이상 수선, 변경하는 것 (6층 이상 또는 높이 22m 이상인 건축물에 한함)

6층 이상 또는 높이 22m 이상 건축물의 경우
외벽 표면 마감재료는 물론 단열재까지도
방화에 지장이 없는 재료로 마감하여야 합니다.





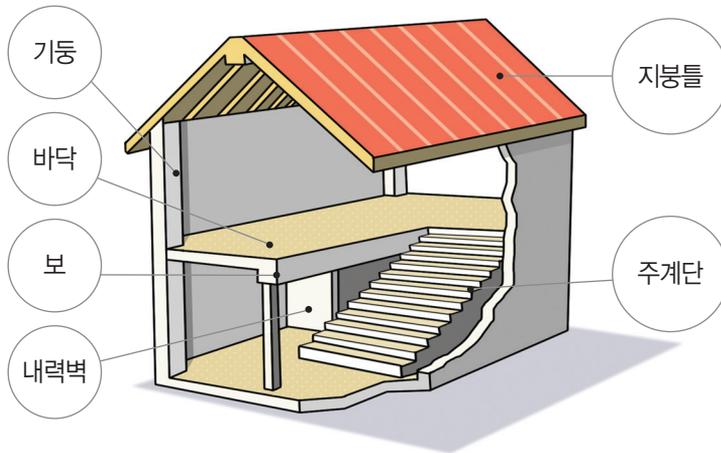
저기요~ 질문있어요!



주요구조부가 뭐예요?



주요구조부란 건축물의 구조상 중요한 부분으로서 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단을 말해요.

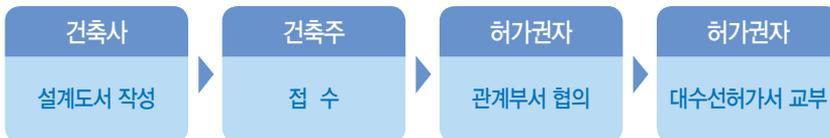


2. 이렇게 하면 안전해요

잠깐!

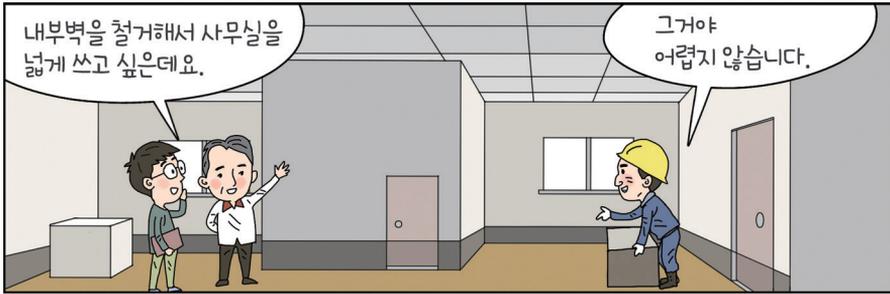
내력벽, 보, 기둥, 지붕틀에 대한 대수선 신고와 허가의 차이점을 알아보면 수선인 경우는 신고이고 증설, 해체, 변경인 경우는 허가입니다.

2) 행정절차

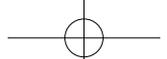




사례 1 건축물을 리모델링하면서 기둥을 새로이 설치할 경우



tip 내력벽을 철거하고 H빔 기둥으로 변경하는 경우에는 주요구조부를 변경하는 것이므로 대수선허가를 받아야 합니다.

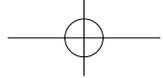


사례 2 다가구주택의 경계벽을 변경할 경우



tip 다가구주택의 경계벽을 증설하게 되면 가구수가 증가되고 주차대수의 증가 등 법적 요건이 바뀌게 되므로 반드시 대수선허가를 받아야 합니다.

2. 이렇게 하면 안전해요



3) 이것만은 꼭 확인!

- 주요구조부를 해체하는 경우에는 대수선에 해당되므로 대수선허가를 받아야 합니다.
- 다가구주택 또는 다세대주택의 경계벽의 수선·변경하는 경우에도 대수선 신고 또는 허가를 받아야 합니다.



진주 리모델링 공사중 사고(2016. 8. 28)

원인 : 대수선 공사시 임의로 내력벽을 철거하여 인명사고가 발생한 사례



내력벽은 주로 계단실벽, 외벽, 세대간 경계벽 등이 해당되는 경우가 많습니다.