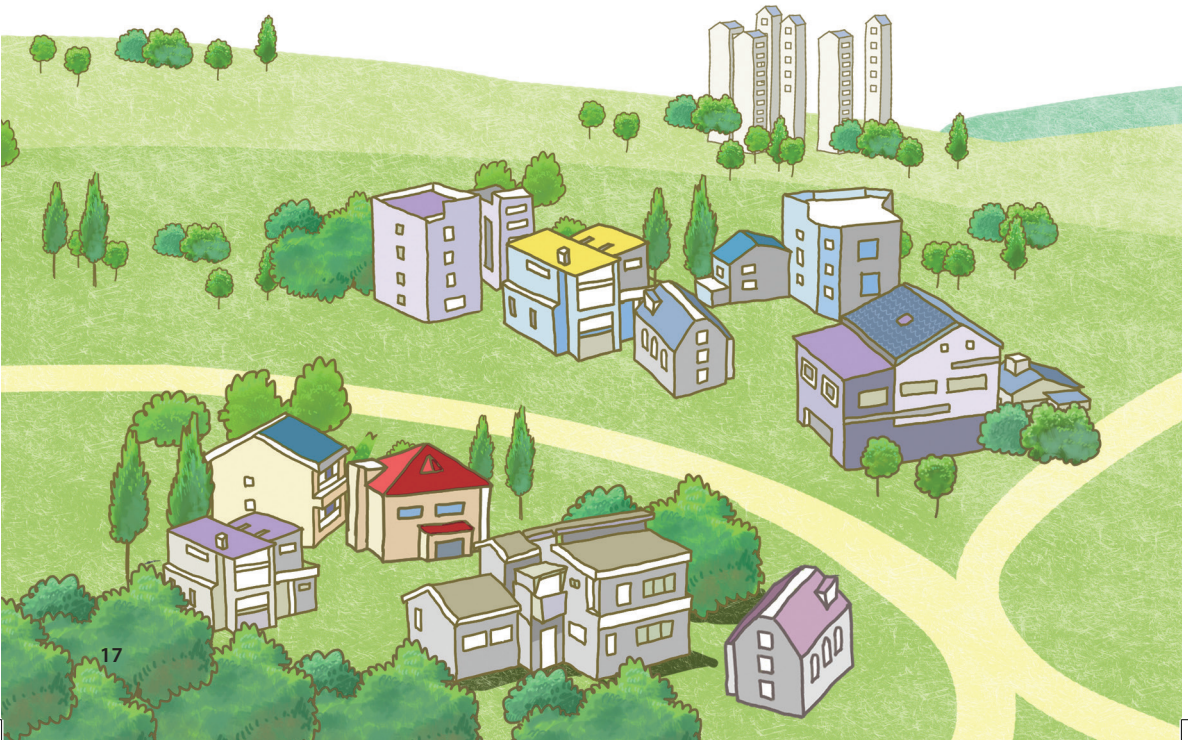


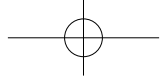
## 2 이렇게 하면 안전해요

### 안전한 건축물이란?

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

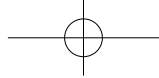
외부의 침입으로부터 안전하려면 방범기능을 수행하도록 설계되고 지어져야 하며 화재, 피난, 추락 등으로부터 안전하려면 관련규정을 잘 지켜야 하고 폭풍우, 눈, 추위, 더위와 같은 자연요소로부터 안전하려면 방수, 단열, 환기, 채광 등을 고려하여야 하며 뜻하지 않게 발생하는 지진으로부터 안전하려면 내진규정을 잘 지켜야 합니다.





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.





# 3 용도변경신고·허가

## 1 용도변경신고

01 02

### 용도변경은?

건축물대장 상의 건축물의 용도를 사용하고자 하는 건축물의 용도로 변경하는 행위를 말합니다.

### 1) 용도변경신고 대상 건축물

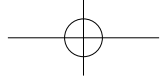
- 상위군 시설에 속하는 건축물의 용도를 하위군(건축기준이 약한 시설군)에 해당하는 용도로 변경하는 경우에는 신고 대상입니다.

2. 이렇게 하면 안전해요



### 2) 이런 경우에는...

- 용도변경하려는 부분의 바닥면적 합계가 100㎡ 이상인 경우에는 사용승인을 받아야 합니다.

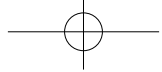


### 3) 행정절차



근린생활시설과 같은 시설군 안에서의 변경은 건축물대장 기재내용 변경을 신청하면 됩니다.





**사례 1** 근린생활시설(사무실)을 단독주택으로 변경할 경우



2. 이렇게 하면 안전해요

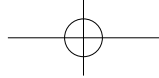
**tip** 근린생활시설을 주택으로 바꾸는 경우에는 용도시설군이 다르고 소방시설 기준이 약하게 적용되므로 용도변경 신고를 하면 됩니다.



## 사례 2 근린생활시설(대중음식점)을 업무시설(사무실)로 변경할 경우



**tip** 근린생활시설을 업무시설로 바꾸는 경우에는 용도시설권이 하위시설권이고 사용자의 구성원과 사용행태가 업무용이어서 복잡하지 않은 관계로 용도변경신고를 하면 됩니다.



## 2 용도변경허가

01 02

### 1) 용도변경허가 대상 건축물

- 하위군(건축기준이 약한 시설군)에 속하는 건축물의 용도를 상위군 시설에 해당하는 용도로 변경하는 경우에는 허가 대상입니다.



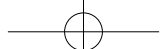
2. 이렇게 하면 안전해요

### 2) 이런 경우에는...

- 용도변경하려는 바닥면적 합계가 500㎡ 이상인 경우에는 건축사 사무소를 개설한 건축사가 설계하여야 합니다.

### 3) 행정절차



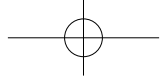


**사례 1** 단독주택을 근린생활시설(대중음식점)로 변경할 경우



**tip** 단독주택은 사용자의 구성원이 가족으로 한정되어 화재 등의 위험성이 적어 소방시설 등이 그다지 불필요하나, 근린생활시설은 사용행태가 다양하고 복잡하여 소방시설 등 피난 및 안전대책이 필요한 관계로 용도변경 허가를 받아야 합니다.





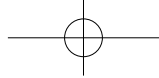
## 사례 2 업무시설(사무실)을 근린생활시설(당구장)로 변경할 경우



2. 이렇게 하면 안전해요

**tip**

업무시설은 사용자의 구성원, 업무행태가 유사하나 근린생활시설은 사용행태가 다양하고 복잡하여 소방시설 등 피난 및 안전대책이 필요한 관계로 용도변경 허가를 받아야 합니다.



#### 4) 이것만은 꼭 확인!

- 주택을 근린생활시설로 변경하는 경우에는 면적규모에 따라 소방시설 추가 설치를 검토해야 합니다.
- 근린생활시설 용도 중에서도 음식점은 정화조 용량이 커져야 하므로 기존 용량에 대한 추가 검토가 필요합니다.
- 근린생활시설을 다가구주택으로 변경하는 경우에는 주차장을 추가로 설치해야 하므로 검토가 필요합니다.
- 용도변경 과정에서 주요구조부를 수선 또는 변경하는 경우에는 대수선(신고·허가)에 대한 검토를 병행해야 합니다.

#### 잠깐!

##### 주택에 설치하는 소방시설은

1. 소화기구는 세대별, 층별로 1개 이상 소화기를 설치합니다.
2. 단독경보형 감지기는 구획된 실마다 1개 이상 설치합니다.

