용도변경



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[용도변경]

건축물에는 정해진 용도가 있습니다. 이러한 용도를 다른 용도로 변경해서 사용하고 싶으신가요? 용도가 정해진 건축물을 다른 용도로 사용하려면 일정한 용도변경 절차를 거쳐야 합니다. 이 콘텐츠에서는 건축물 용도변경의 절차와 방법, 용도변경 시 확인이 필요한 주요 건축기준 등 용도변경 전반에 걸친 법령정보를 제공하고 있습니다.

용도변경 1
1. 용도변경 개관 4
1.1. 용도변경 알아보기 4
1.1.1. 용도변경의 의의 4
1.1.2. 용도변경의 절차 5
2. 용도변경 전 확인사항 8
2.1. 건축물의 용도 확인 8
2.1.1. 건축물 용도 등의 확인 8
2.2. 용도변경 제한 여부 확인 10
2.2.1. 용도지역에서의 용도변경 제한 10
2.2.2. 용도지구에서의 용도변경 제한 13
2.2.3. 용도구역에서의 용도변경 제한 16
2.2.4. 그 밖의 용도변경 제한 18
3. 용도변경 방법 및 절차 22
3.1. 용도변경의 허가 신청 등 22
3.1.1. 용도변경 허가 신청 또는 신고 22
3.1.2. 건축물대장 기재사항의 변경신청 또는 임의변경 24
3.2. 건축물 검사 및 사용승인 등 25
3.2.1. 건축물 검사 및 사용승인 25
3.2.2. 지목변경 신청 27
3.3. 불법용도변경에 대한 제재 29
3.3.1. 불법용도변경에 대한 처벌 29
4. 용도변경 시 건축기준 32
4.1. 「건축법」에 따른 용도별 건축기준 32
4.1.1. 계단과 출구 32
4.1.2. 방화구획 및 내화구조 등 34
4.1.3. 그 밖에 「건축법」의 주요 건축기준 36
4.2. 그 밖의 법률에 따른 건축기준 37
4.2.1. 그 밖의 법률에 따른 주요 건축기준 37

1. 용도변경 개관

1.1. 용도변경 알아보기

1.1.1. 용도변경의 의의

용도변경의 개념

건축물의 용도와 용도변경의 의의

▪ “건축물의 용도”란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제3호).

복수용도의 인정

Q. 건축물의 용도는 건축물마다 하나씩만 인정되나요?
A. 아닙니다. 건축주는 건축물의 용도를 복수로 하여 건축허가, 건축신고 및 용도변경 허가·신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청할 수 있습니다(「건축법」 제19조의2제1항).
-“건축물의 복수용도”란 하나의 공간(실)이 2종류 이상의 용도시설인 것을 말합니다(국토교통부·대한건축사협회, 「만화로 체험하는 알기쉬운 건축여행」, 2017. 6., 3쪽).
·건축물의 복수용도는 「건축법」 및 관계 법령에서 정한 건축기준과 입지기준 등에 모두 적합한 경우에 한해 허용됩니다(「건축법」 제19조의2제2항).
·건축물의 복수용도는 원칙적으로 같은 시설군 내에서 허용되나, 지방건축위원회의 심의를 거쳐 다른 시설군의 용도 간의 복수용도가 허용될 수 있습니다(「건축법 시행규칙」 제12조의3제1항).

▪ “용도변경”이란 건축물대장상의 건축물의 용도를 사용하고자 하는 건축물의 용도로 변경하는 행위를 말합니다(국토교통부·대한건축사협회, 「만화로 체험하는 알기쉬운 건축여행」, 36쪽).

▹ 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 합니다(「건축법」 제19조제1항).

※ 건축물의 부속용도

- “부속용도”란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 다음의 어느 하나에 해당하는 용도를 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제13호).

· 건축물의 설비, 대피, 위생, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도

· 사무, 작업, 집회, 물품저장, 주차, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도

· 구내식당·직장어린이집·구내운동시설 등 종업원 후생복리시설, 구내소각시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도[이 경우 다음의 요건을 모두 갖춘 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 제3호나목에 따른 휴게음식점은 구내식당에 포함되는 것으로 봄]

√ 구내식당 내부에 설치할 것

√ 설치면적이 구내식당 전체 면적의 3분의 1 이하로서 50제곱미터 이하일 것

√ 다류(茶類)를 조리·판매하는 휴게음식점일 것

· 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설, 그 밖에 국토교통부장관이 이와 유사하다고 인정하여 고시하는 시설의 용도

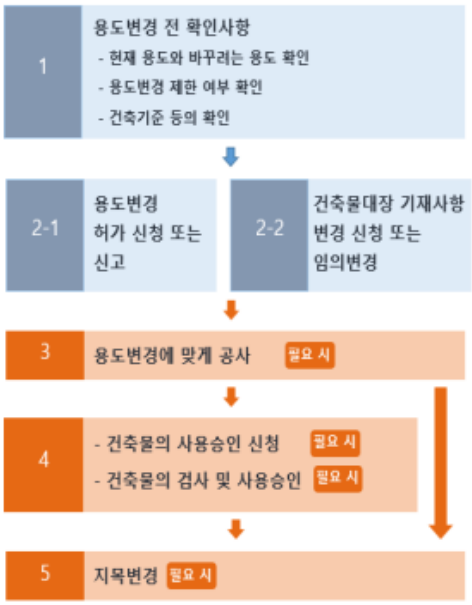
지목변경과 건축물 용도변경의 구분

▪ “지목”이란 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말하고, “지목변경”이란 지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제33호).

▪ 지목변경이 토지에 관한 것이라면, 용도변경은 건축물에 관한 것으로 차이가 있습니다.

1.1.2. 용도변경의 절차

<용도변경 절차>



용도변경 전 확인사항

현재 건축물의 용도와 바꾸려는 용도 확인

▪ 현재 용도와 바꾸려는 용도 사이의 관계에 따라 용도변경의 구체적 절차가 달라지므로, 현재 건축물의 용도와 변경 후의 용도를 확인할 필요가 있습니다(「건축법」 제19조제2항·제3항 참조).

용도변경 제한 여부 확인

▪ 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 용도지역·용도지구·용도구역 및 지구단위계획 안에서는 지정된 목적에 따라 건축물의 용도를 제한하고 있으므로, 건축물의 용도변경도 그 제한된 용도범위 내에서만 가능합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호부터 제17호까지 및 제37조부터 제41조까지).

▪ 또한, 「주차장법」 제19조의4(부설주차장의 용도변경 금지 등) 등 개별법령에 따라 용도변경이 제한되는 경우도 있으므로, 관련 법령의 확인이 필요합니다.

건축기준 등의 확인

▪ 건축물의 용도를 변경하려면 변경하려는 용도가 「건축법」에 따른 건축기준에 적합해야 합니다(「건축법」 제19조제1항).

▹ 따라서, 용도가 변경될 경우 변경되는 용도에 따라 정해진 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난 시설과 저수조

등의 건축기준에 적합해야 합니다(「건축법」 제49조제1항).

▪ 또한, 「주차장법」, 「하수도법」 등 그 밖의 관련 법령의 건축기준에도 적합해야 합니다.

용도변경의 허가 신청·신고 등

용도변경의 허가 신청 또는 신고

▪ 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 합니다(「건축법」 제19조제2항).

- 허가 대상 : 건축물의 현재 용도가 속하는 시설군(施設群) 보다 상위군에 해당하는 용도로 변경하는 경우
- 신고 대상 : 건축물의 현재 용도가 속하는 시설군(施設群) 보다 하위군에 해당하는 용도로 변경하는 경우

건축물대장 기재사항의 변경 신청 또는 임의변경

▪ 현재의 용도가 속하는 시설군과 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 합니다(「건축법」 제19조제3항 본문).

▪ 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 변경의 경우에는 특별한 용도변경 절차 없이도 임의변경이 가능합니다(「건축법」 제19조제3항 단서 및 「건축법 시행령」 제14조제4항).

- 「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경

건축물 검사 및 사용승인 등

공사 및 사용승인의 신청

▪ 용도변경 허가를 받거나 신고 후 필요한 경우에는 공사를 하게 되는데, 허가나 신고 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터 이상인 경우에는 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하려는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함]한 후 건축물의 사용승인을 신청해야 합니다(「건축법」 제19조제5항 본문 및 제22조제1항).

- 다만, 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만으로서 대수선에 해당되는 공사를 수반하지 않는 경우에는 사용승인을 신청하지 않아도 됩니다(「건축법」 제19조제5항 단서).

건축물 검사 및 사용승인

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사용승인 신청을 받은 경우 다음의 사항에 대해 검사하고, 검사에 합격한 건축물에 대해 사용승인서를 내주게 됩니다(「건축법」 제22조제2항 본문 및 「건축법 시행규칙」 제17조제1항).

- 해당 건축물이 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지 여부
- 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지 여부
- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조제4항에 따른 분양계약이 「공중위생관리법」 제3조제1항에 따른 숙박업 신고의 시설 및 설비기준에 적합한 내용으로 체결되었는지의 여부(「건축법 시행령」 별표 1 제15호가목에 따른 생활숙박시설에 한정함)

※ 건축물대장 및 건물표시변경등기

- 「건축법」 제22조제2항에 따라 사용승인된 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 직권으로 사용승인서에 따라 건축물대장의 표시사항을 변경하므로(「건축법」 제22조제6항 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조제1항 단서), 별도로 건축물대장의 표시사항 변경 신청을 할 필요가 없습니다.

- 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 직권으로 건물표시변경등기를 신청하도록 규정되어 있으므로 민원인은 별도로 건물표시변경등기를 신청하지 않아도 됩니다(국토교통부 2017. 7. 17. 보도자료 “민원인, 건물 표시변경등기를 위한 등기소 방문이 없어진다.” 참조).

  · 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사용승인을 받은 건축물로서 사용승인 내용 중 건축물의 면적·구조·용도 및 층수가 변경된 사유로 건축물대장의 기재 내용이 변경되는 경우(신규 등록은 제외) 관할 등기소에 그 등기를 촉탁해야 합니다(「건축법」 제39조제1항제2호).

지목변경의 신청

▪ 건축물에 용도가 있는 것과 같이, 토지도 주된 용도에 따라 토지의 지목을 구분합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제24호 참조).

▪ 토지소유자는 건축물의 용도가 변경되어 지목변경을 할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 지목변경을 신청하여야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제81조 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제67조제1항제2호).

2. 용도변경 전 확인사항

2.1. 건축물의 용도 확인

2.1.1. 건축물 용도 등의 확인

용도와 시설군

29개의 용도와 9개의 시설군

▪ 다음의 구분에 따른 각 시설군에 속하는 건축물의 용도는 다음과 같습니다(「건축법」 제19조제4항 및 「건축법 시행령」 제14조제5항).

1	자동차 관련 시설군	▪ 자동차 관련 시설
2	산업 등의 시설군	▪ 운수시설 ▪ 창고시설 ▪ 공장 ▪ 위험물저장 및 처리시설 ▪ 자원순환 관련 시설 ▪ 묘지관련 시설 ▪ 장례시설
3	전기통신시설군	▪ 방송통신시설 ▪ 발전시설
4	문화 및 집회시설군	▪ 문화 및 집회시설 ▪ 종교시설 ▪ 위락시설 ▪ 관광휴게시설
5	영업시설군	▪ 판매시설 ▪ 운동시설 ▪ 숙박시설 ▪ 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
6	교육 및 복지시설군	▪ 의료시설 ▪ 교육연구시설 ▪ 노유자시설(老幼者施設) ▪ 수련시설 ▪ 야영장 시설
7	근린생활시설군	▪ 제1종 근린생활시설 ▪ 제2종 근린생활시설(다중생활시설은 제외함)
8	주거업무시설군	▪ 단독주택 ▪ 공동주택 ▪ 업무시설 ▪ 교정시설 ▪ 국방·군사시설
9	그 밖의 시설군	▪ 동물 및 식물 관련 시설

※ 근린생활시설이란?

- “근린생활시설”이란 「건축법」에 따른 건축물의 용도 중 하나로 슈퍼마켓 등 보통 일상생활에 필요한 시설을 말합니다(서울특별시 도시계획국 도시계획상임기획단, 「2016 알기 쉬운 도시계획 용어집」, 53쪽).

· 근린생활시설은 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설로 나뉩니다(서울특별시 도시계획국 도시계획상임기획단, 「2016 알기 쉬운 도시계획 용어집」, 53쪽).

√ 제1종 근린생활시설 : 「건축법 시행령」 별표 1 제3호가목 소매점 등에서부터 제3호카목 동물병원 등까지의 생활에 꼭 필요한 필수적 시설

√ 제2종 근린생활시설 : 「건축법 시행령」 별표 1 제4호가목 공연장 등에서부터 제4호버목 공유보관시설 등까지의 생활하는데 유용한 시설

※ 각 용도별 건축물의 종류는 「건축법 시행령」 별표 1에서 확인할 수 있습니다.

건축물 용도의 확인 방법

현재의 용도 확인 : 건축물대장의 발급 또는 열람

▪ 건축물의 현재 용도를 확인하기 위해서는 건축물대장 등본·초본을 발급받거나 열람하면 됩니다.

▪ 건축물대장 등본·초본을 발급받거나 열람하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수·구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함) 또는 읍·면·동장에게 신청하거나, 인터넷을 통해 발급 또는 열람할 수 있습니다(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제1항 본문·제7항).

※ 건축물대장 등본·초본은 정부24 홈페이지(https://plus.gov.kr/) 또는 국토교통부 건축행정시스템 세움터 홈페이지(https://www.eais.go.kr)에서 발급 또는 열람할 수 있습니다.

변경하려는 용도 확인 : 「건축법 시행령」 별표 1 확인

▪ 각 용도에 속하는 구체적인 건축물의 종류는 「건축법 시행령」 별표 1에서 확인할 수 있습니다.

▹ 예를 들어, 공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집은 공동주택에 해당합니다(「건축법 시행령」 별표 1 제2호).

▹ 이발소, 미용실, 목욕탕, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설(세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 것은 제외)은 제1종 근린생활시설에 해당합니다(「건축법 시행령」 별표 1 제3호다목).

▹ 교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 종교집회장으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 경우에는 제2종 근린생활시설에 해당합니다(「건축법 시행령」 별표 1 제4호나목).

2.2. 용도변경 제한 여부 확인

2.2.1. 용도지역에서의 용도변경 제한

용도지역의 의의

용도지역이란?

▪ “용도지역”이란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위해 서로 중복되지 않게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호).

> **※ 건폐율이란?**
>
> - “건폐율”이란 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말합니다(서울특별시 도시계획국 도시계획상임기획단, 「2016 알기 쉬운 도시계획 용어집」, 20쪽).
>
> · 건폐율 산정 시 사용되는 대지면적은 건축대상 필지 또는 부지의 면적을 말하며, 건축면적은 건물의 외벽이나 이를 대신하는 기둥의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말합니다(서울특별시 도시계획국 도시계획상임기획단, 「2016 알기 쉬운 도시계획 용어집」, 20쪽).
>
> **※ 용적률이란?**
>
> - “용적률”이란 대지면적에 대한 건축연면적의 비율을 말합니다(서울특별시 도시계획국 도시계획상임기획단, 「2016 알기 쉬운 도시계획 용어집」, 182쪽).
>
> · 용적률은 대지 내 건축물의 바닥면적을 모두 합친 면적(연면적)의 대지면적에 대한 백분율을 말하며, 용적률이 높을수록 대지면적에 대한 호수밀도 등이 증가하게 되므로 용적률은 대지 내 건축밀도를 나타내는 지표로 활용됩니다(서울특별시 도시계획국 도시계획상임기획단, 「2016 알기 쉬운 도시계획 용어집」, 182쪽).

▪ 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장은 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항).

용도지역의 종류와 용도변경 제한

용도지역의 종류

▪ 국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분됩니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조).

- **도시지역** : 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대해 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역
- **관리지역** : 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위해 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위해 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역
- **농림지역** : 도시지역에 속하지 않는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위해 필요한 지역
- **자연환경보전지역** : 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 국가유산의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위해 필요한 지역

용도지역에서의 용도변경 제한

▪ 위의 용도지역은 다음과 같이 세분되며, 각 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물과 없는 건축물을 규정하고 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조, 제71조제1항

및 별표 2부터 별표 22까지).

용도지역				용도지역 안에서의 건축제한
도시지역	주거지역	전용주거지역	제1종전용주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 2
			제2종전용주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 3
		일반주거지역	제1종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 4
			제2종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 5
			제3종일반주거지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 6
		준주거지역		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 7
	상업지역	중심상업지역		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 8
		일반상업지역		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 9
		근린상업지역		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 10
		유통상업지역		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 11
	공업지역	전용공업지역		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 12
		일반공업지역		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 13
		준공업지역		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 14

	녹지지역	보전녹지지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 15
		생산녹지지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 16
		자연녹지지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 17
관리지역	보전관리지역		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 18
	생산관리지역		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 19
	계획관리지역		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 20
농림지역			「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 21
자연환경보전지역			「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 22

▹ 각 용도지역에서의 건축제한을 적용함에 있어서 부속건축물에 대해서는 주된 건축물에 대한 건축제한을 따릅니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제2항).

▪ 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항에 맞아야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제4항).

※ 2012년 1월 20일 이후에 「건축법 시행령」 별표 1에서 새로이 규정하는 건축물이면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 2부터 별표 22까지 정하지 않는 건축물의 종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제3항).

· 각 용도지역 안에서의 구체적인 건축제한의 내용은 각 지역의 도시·군계획조례를 확인하시기 바랍니다. 각 지역의 도시·군계획조례는 <국가법령정보센터-자치법규>에서 검색할 수 있습니다.

2.2.2. 용도지구에서의 용도변경 제한

용도지구의 의의

용도지구란?

▪ "용도지구"란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나

완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위해 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제16호).

용도지구의 종류와 용도변경의 제한

용도지구의 종류

▪ 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장은 다음 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항).

- **경관지구** : 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 필요한 지구
- **고도지구** : 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위해 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
- **방화지구** : 화재의 위험을 예방하기 위해 필요한 지구
- **방재지구** : 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위해 필요한 지구
- **보호지구** : 국가유산, 중요 시설물(항만, 공항 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 정하는 시설물을 말함) 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위해 필요한 지구
- **취락지구** : 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구
- **개발진흥지구** : 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
- **특정용도제한지구** : 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
- **복합용도지구** : 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위해 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구
- 그 밖에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제82조에 따라 용도지구지정의 목적달성에 필요한 범위 안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 지구

용도지구에서의 용도변경 제한

▪ 위의 용도지구는 다음과 같이 세분되며, 각 용도지구 안에서의 건축제한은 다음과 같이 정하고 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조제2항).

용도지구		용도지구 안에서의 건축제한
경관지구	자연경관지구	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제72조
	시가지경관지구	
	특화경관지구	
고도지구		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제74조
방화지구		
방재지구	시가지방재지구	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제75조
	자연방재지구	
보호지구	역사문화환경보호지구	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제76조
	중요시설물보호지구	
	생태계보호지구	
취락지구	자연취락지구	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제78조, 별표 23 및 별표 23의2
	보호취락지구	
	집단취락지구	개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법령이 정하는 바에 따름
개발진흥지구	주거개발진흥지구	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제79조
	산업·유통개발진흥지구	
	관광·휴양개발진흥지구	
	복합개발진흥지구	
	특정개발진흥지구	
특정용도제한지구		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제80조
복합용도지구		「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제81조

▪ 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항에

맞아야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제4항).

※ 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 **조례**로 정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제2항).

· 각 용도지구 안에서의 구체적인 건축제한의 내용은 각 지역의 도시·군계획조례를 확인하시기 바랍니다. 각 지역의 도시·군계획조례는 <국가법령정보센터-자치법규>에서 검색할 수 있습니다.

2.2.3. 용도구역에서의 용도변경 제한

용도구역의 의의

용도구역이란?

▪ "용도구역"이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 혁신적이고 복합적인 토지활용의 촉진, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위해 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제17호).

용도구역의 종류와 용도변경 제한

용도구역의 종류

▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역, 도시혁신구역, 복합용도구역, 도시·군계획시설입체복합구역에 관해 규정하고 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조부터 제40조의5까지).

▸ **개발제한구역**은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위해 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나, 국방부장관의 요청으로 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있는 경우에 지정되는 구역을 말합니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항 참조).

▸ **시가화조정구역**은 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위해 5년 이상 20년 이내의 기간 동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되는 경우에 지정되는 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제39조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제32조제1항 참조).

▸ **수산자원보호구역**은 수산자원의 보호 육성을 위해 지정된 공유수면이나 그에 인접된 토지를 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조 및 「수산자원관리법」 제3조제4호).

▸ **도시자연공원구역**은 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가 휴식공간을 제공하기 위해 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되어 지정된 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조의2 참조).

▸ **도시혁신구역**은 창의적이고 혁신적인 도시공간의 개발을 목적으로 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항을 따로 정하기 위하여 공간재구조화계획으로 지정한 다음 하나에 해당하는 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제5호의5 및 제40조의3제1항 참조).

√ 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역

√ 주요 기반시설과 연계하여 지역의 거점 역할을 수행할 수 있는 지역

√ 그 밖에 도시공간의 창의적이고 혁신적인 개발이 필요하다고 인정되는 경우로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 정하는 지역

복합용도구역은 주거·상업·산업·교육·문화·의료 등 다양한 도시기능이 융복합된 공간의 조성을 목적으로 건축물의 용도별 구성비율 및 건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항을 따로 정하기 위하여 공간재구조화계획으로 지정한 다음의 어느 하나에 해당하는 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제5호의6 및 제40조의4제1항 참조).

√ 산업구조 또는 경제활동의 변화로 복합적 토지이용이 필요한 지역

√ 노후 건축물 등이 밀집하여 단계적 정비가 필요한 지역

√ 그 밖에 복합된 공간이용을 촉진하고 다양한 도시공간을 조성하기 위하여 계획적 관리가 필요하다고 인정되는 경우로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 정하는 지역

도시·군계획시설입체복합구역은 도시·군관리계획의 결정권자가 도시·군계획시설의 입체복합적 활용을 위하여 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에 도시·군계획시설이 결정된 토지의 전부 또는 일부를 도시·군계획시설입체복합구역으로 지정한 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의5제1항 참조).

√ 도시·군계획시설 준공 후 10년이 경과한 경우로서 해당 시설의 개량 또는 정비가 필요한 경우

√ 주변지역 정비 또는 지역경제 활성화를 위하여 기반시설의 복합적 이용이 필요한 경우

√ 첨단기술을 적용한 새로운 형태의 기반시설 구축 등이 필요한 경우

√ 그 밖에 효율적이고 복합적인 도시·군계획시설의 조성을 위하여 필요한 경우로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 정하는 경우

용도구역에서의 용도변경 제한

용도구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 각각 개별법에 의해 관리됩니다(서울특별시 도시계획국 도시계획상임기획단, 「알기 쉬운 도시계획 용어집」, 167쪽).

개발제한구역은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에서, 도시자연공원구역은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서, 시가화조정구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서, 수산자원보호구역은 「수산자원관리법」에서, 도시혁신구역·복합용도구역 및 도시·군계획시설입체복합구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 해당 용도구역 내 행위제한을 각각 규정하고 있습니다.

※ 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준

- 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 경우로서 각 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 부분 중 **가장 작은 부분의 규모가 330제곱미터**(도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660제곱미터) **이하인 경우**에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 각 용도지역·용도지구·용도구역별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역·용도지구·용도구역에 관한 규정을 적용합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 본문 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제94조).

· 다만, 건축물이 고도지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 단서).

- 하나의 건축물이 **방화지구**와 그 밖의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸쳐 있는 경우에는 그 전부에 대하여 방화지구의 건축물에 관한 규정을 적용합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제2항 본문).

· 다만, 그 건축물이 있는 방화지구와 그 밖의 용도지역·용도지구·용도구역의 경계가 「건축법」 제50조제2항에 따른 방화벽으로 구획되는 경우 그 밖의 용도지역·용도지구·용도구역에 있는 부분에 대하여는 그러하지 않습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제2항 단서).

- 하나의 대지가 **녹지지역**과 그 밖의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸쳐 있는 경우[규모가 가장 작은 부분이 녹지지역으로서 해당 녹지지역이 330제곱미터(도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660제곱미터) 이하인 경우는 제외함]에는 각각의 용도지역·용도지구·용도구역의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제3항 본문 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제94조).

· 다만, 녹지지역의 건축물이 고도지구 또는 방화지구에 걸쳐 있는 경우에는 고도지구 또는 방화지구의 건축물에 관한 규정을 적용합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제3항 단서).

주소로 용도지역·용도지구·용도구역 및 각종 행위제한 확인하기

Q. 용도지역·용도지구·용도구역 및 개별법에 따른 용도제한을 한 번에 손쉽게 확인할 수 있는 방법은 없나요?

A. 용도지역·용도지구·용도구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 외에도 관련 법령에서 개별적으로 정할 수 있습니다. 따라서 일반국민이 해당 내용을 일일이 확인하는 데 어려움이 있습니다.

이에, 국토교통부는 토지이음(https://www.eum.go.kr)을 통해 토지이용 관련 규제와 절차를 체계적으로 유형화하여 토지이용계획, 규제내용, 인허가 절차 등을 쉽게 안내하고 있습니다.

<토지이음 홈페이지>



위 사이트에서는 주소 등을 통해 해당 토지에 대한 용도지역·용도지구·용도구역 등 지정여부와 해당 용도지역·용도지구·용도구역 안에서의 행위제한내용 및 관련 법령 등을 검색하여 확인할 수 있습니다.

또한, 해당 토지를 학원, 일반음식점 등 구체적으로 하려는 행위의 용도로 이용할 수 있는지 여부를 주소 등을 통해 검색하여 확인할 수 있습니다.

<출처 : 토지이음 홈페이지(https://www.eum.go.kr)>

2.2.4. 그 밖의 용도변경 제한

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 외에도 「공동주택관리법」, 「농지법」, 「산지법」, 「주차장법」, 「수도권정비계획법」, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등 관련 개별 법령에서 용도변경(행위제한)에 관해 별도의 규정을 두는 경우가 있습니다. 여기에서는 그 중 ① 공동주택의 용도변경, ② 농지 또는 산지의 용도변경 및 ③ 부설주차장의 용도변경을 소개하였습니다.

공동주택의 용도변경

공동주택의 의의

▪ "공동주택"이란 다음의 주택 및 시설(일반인에게 분양되는 복리시설은 제외)을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1호).

▹ 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택

▹ 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물

▹ 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설

> ※ **「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택의 개념**
>
> - 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택은 하나의 건축물의 벽·복도·계단·그 밖의 설비의 전부 또는 일부를 여러 세대가 공동으로 사용하면서 각 세대마다 독립된 주거생활이 가능한 구조로 된 주택을 말합니다(「주택법」 제2조제3호).
>
> · 아파트, 연립주택, 다세대주택 등을 공동주택이라 할 수 있습니다(「주택법 시행령」 제3조제1항).

공동주택에서의 용도변경

▪ 공동주택에서의 용도변경은 ① 「공동주택관리법」 제2조제1호가목의 공동주택 용도변경인 경우와 ② 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경인 경우로 나눠 각각 다음과 같은 허가기준이 적용됩니다(「공동주택관리법 시행령」 별표 3 제1호).

▹ **「공동주택관리법」 제2조제1호가목의 공동주택 용도변경인 경우의 허가기준**

√ 법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인해 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 전유부분을 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우일 것

√ 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받을 것

▹ **부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경인 경우의 허가기준**

√ 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻을 것

√ 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터를 각각 전체 면적의 4분의 3 범위에서 주차장 용도로 변경하는 경우일 것[2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」(법률 제6916호 주택건설촉진법 개정법률로 개정되기 전의 것을 말함) 제33조 및 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말함) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대

이상의 공동주택으로 한정함]

√ 그 용도변경의 필요성을 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장이 인정하는 경우일 것

공동주택 용도변경의 신고기준

Q. 아파트의 입주자집회소를 잘 사용하지 않아 거주자가 공동으로 사용할 수 있는 독서실로 변경하고 싶은데, 가능할까요?

A. 네. 아파트 소재지의 조례에 따라 입주자집회소가 공동주택에 필수적으로 설치해야 하는 주민공동시설이 아니라면, 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 받아 용도변경을 할 수 있습니다(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항·제5항 및 「공동주택관리법 시행령」 별표 3). 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이나 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정함)에는 공동주택의 용도변경을 할 수 있습니다. 다만, 필수시설(경로당은 제외하며, 어린이집은 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 1년 동안 「영유아보육법」 제13조에 따른 인가신청이 없는 경우이거나 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지신고일부터 6개월이 지난 경우만 해당)은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에도 불구하고 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 부대시설이나 주민공동시설로 용도변경할 수 있습니다[「공동주택관리법 시행령」 별표 3 제1호다목 신고기준 1)].

· 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우 : 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의

· 그 밖의 경우 : 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의

또한, 2013년 12월 17일 이전에 [종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말함)]에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치 면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 다음 구분에 따른 동의요건을 충족하여 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 용도변경을 할 수 있습니다. 이 경우 필수시설(경로당은 제외하며, 어린이집은 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 1년 동안 「영유아보육법」 제13조에 따른 인가신청이 없는 경우이거나 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지신고일부터 6개월이 지난 경우만 해당)은 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있습니다[「공동주택관리법 시행령」 별표 3 제1호다목 신고기준 2)].

· 필수시설로 용도변경을 하는 경우 : 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의

· 그 밖의 경우 : 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의

농지 또는 산지의 용도변경

농지의 용도변경

▪ 농지를 농작물 경작 또는 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 농지개량 외의 용도로 사용하려는 자는 전용되는 농지의 종류와 규모에 따라 농림축산식품부장관의 허가를 받거나 시장(구를 두지 않는 시의 시장을 말하며, 도농복합 형태의 시는 농지소재지가 같은 지역인 경우만을 말함)·군수 또는 자치구구청장에게 신고해야 합니다(「농지법」 제2조제7호 본문, 제34조 및 제35조).

※ 농지전용에 관한 자세한 법령정보는 이 사이트의 『농지전용』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

산지의 용도변경

▪ 산지를 다음 어느 하나에 해당하는 용도 외로 사용하거나 이를 위해 산지의 형질을 변경하려는 자는 그 용도를 정해 산지의 종류 및 면적 등의 구분에 따라 산림청장, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사 또는 군수·자치구구청장의 허가를 받아야 하며, 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 변경허가를 받아야 합니다(「산지관리법」 제2조제2호 및 제14조제1항 본문).

> ※ 산지전용에 관한 자세한 법령정보는 이 사이트의 『산지전용』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

부설주차장의 용도변경

부설주차장의 용도변경 금지 및 예외

▪ 부설주차장은 원칙적으로 주차장 외의 용도로 사용할 수 없습니다(「주차장법」 제19조의4제1항 본문).

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외적으로 부설주차장의 용도변경이 허용됩니다(「주차장법」 제19조의4제1항 단서 및 「주차장법 시행령」 제12조제1항).

- 시설물의 내부 또는 그 부지(「주차장법」 제19조제4항에 따라 해당 시설물의 부지 인근에 부설주차장을 설치하는 경우에는 그 인근 부지를 말함) 안에서 주차장의 위치를 변경하는 경우로서 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 주차장의 이용에 지장이 없다고 인정하는 경우
- 시설물의 내부에 설치된 주차장을 추후 확보된 인근 부지로 위치를 변경하는 경우로서 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 주차장의 이용에 지장이 없다고 인정하는 경우
- 「주차장법 시행령」 제12조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

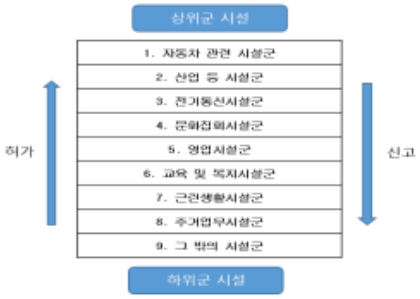
> ※ 부설주차장의 용도변경에 관한 자세한 법령정보는 이 사이트의 『부설주차장의 설치 · 운영』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

3. 용도변경 방법 및 절차

3.1. 용도변경의 허가 신청 등

3.1.1. 용도변경 허가 신청 또는 신고

<용도변경 허가 신청 또는 신고 대상>



용도변경 허가의 신청

허가대상

▪ 건축물의 현재 용도가 속하는 시설군(施設群) 보다 **상위군**에 해당하는 용도로 변경하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 합니다(「건축법」 제19조제2항제1호).

▹ 시설군은 1.에 가까울수록 상위군이고, 9.에 가까울수록 하위군입니다.

> **※ 건축사의 설계**
>
> - 허가 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적 합계가 500제곱미터 이상인 용도변경의 설계는 건축사가 아니면 할 수 없습니다(「건축법」 제19조제6항 및 제23조제1항).
>
> · 다만, 1층인 축사를 공장으로 용도변경하는 경우로서 증축·개축 또는 대수선이 수반되지 않고 구조안전이나 피난 등에 지장이 없는 경우는 제외합니다(「건축법」 제19조제6항 및 「건축법 시행령」 제14조제7항).

제출서류

▪ 용도변경의 허가를 받으려는 자는 다음의 서류를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)하여야 합니다(「건축법 시행규칙」 제12조의2제1항).

▹ 건축·대수선·용도변경 (변경)허가 신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제1호의4서식)

▹ 용도를 변경하려는 층의 변경 후의 평면도

▹ 용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서

▪ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 위의 용도변경 신청을 받은 경우 용도를 변경하려는 층의 변경 전의 평면도를 확인하기 위해 행정정보의 공동이용을 통해 건축물대장을 확인하거나 법 제32조제1항에 따른 전산자료를 확인해야 합니다. 다만, 행정정보의 공동이용 또는 전산자료를 통해 평면도를 확인할 수 없는 경우에는 해당 서류를 제출하도록 해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제12조의2제2항).

▪ 「건축법」 제16조 및 제19조제7항에 따라 용도변경의 변경허가를 받으려는 자는 건축·대수선·용도변경

(변경)허가 신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제1호의4서식)에, 용도변경의 변경신고를 하려는 자는 건축·대수선·용도변경 (변경)신고서(「건축법 시행규칙」 별지 제6호서식)에 변경하려는 부분에 대한 변경 전·후의 설계도서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제12조의2제3항).

수수료

- 용도변경의 허가를 신청한 자는 수수료를 납부해야 합니다(「건축법」 제17조제1항).
  - 수수료는 「건축법 시행규칙」 별표 4에 따른 금액의 범위에서 해당 지방자치단체의 건축에 관한 조례로 정합니다(「건축법」 제17조제2항 및 「건축법 시행규칙」 제10조제1항).

허가서의 발급

- 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 위에 따른 건축·대수선·용도변경 (변경)신고서를 받은 경우에는 「건축법」 제12조제1항 및 「건축법 시행령」 제10조제1항에 따른 관계 법령에 적합한지를 확인한 후 건축·대수선·용도변경 허가서를 용도변경의 허가 또는 변경허가를 신청한 자에게 발급해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제12조의2제2항 및 별지 제2호서식).

용도변경 신고

신고대상

- 건축물의 현재 용도가 속하는 시설군(施設群) 보다 **하위군**에 해당하는 용도로 변경하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 합니다(「건축법」 제19조제2항제2호).

제출서류

- 용도변경의 신고를 하려는 자는 다음의 서류를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)하여야 합니다(「건축법 시행규칙」 제12조의2제1항).
  - 건축·대수선·용도변경신고서(「건축법 시행규칙」 별지 제6호서식)
  - 용도를 변경하고자 하는 층의 변경 전·후의 평면도(특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 건축물대장이나 「건축법」 제32조제1항에 따른 전산자료를 통해 평면도 확인이 가능한 경우에는 변경 전 평면도는 제외함)
  - 용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서

수수료

- 용도변경을 신고한 자는 수수료를 납부하여야 합니다(「건축법」 제17조제1항).
  - 수수료는 「건축법 시행규칙」 별표 4에 따른 금액의 범위에서 해당 지방자치단체의 건축에 관한 조례로 정합니다(「건축법」 제17조제2항 및 「건축법 시행규칙」 제10조제1항).

신고필증의 발급

- 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축·대수선·용도변경신고서를 받은 때에는 그 기재내용을 확인한 후 건축·대수선·용도변경신고필증을 신고인에게 발급해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제12조의2제5항 및 별지 제7호서식).

> ※ 용도변경의 허가 신청 및 신고는 국토교통부의 건축행정시스템 세움터 홈페이지(https://www.eais.go.kr)를

통해서도 할 수 있습니다.

이의제기

행정심판 및 행정소송

▪ 용도변경 허가에 대해 불허가 처분을 받은 경우 또는 용도변경 신고의 수리가 거부된 경우에는 행정심판 및 행정소송을 통해 구제를 받을 수 있습니다(「행정심판법」 제1조 및 「행정소송법」 제1조 등 참조).

※ 행정소송, 행정심판에 관한 자세한 법령정보는 이 사이트의 『행정소송』 및 『행정심판』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

3.1.2. 건축물대장 기재사항의 변경신청 또는 임의변경

건축물대장 기재사항의 변경신청

신청대상

▪ 「건축법 시행령」 제14조제5항에서 정하는 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도변경을 하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 합니다(「건축법」 제19조제3항 본문).

제출서류

▪ 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용 중 건축물 표시사항을 변경하려는 때에는 건축물표시 변경신청서에 다음의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조제1항 본문).

- 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에 한함)
- 건축물의 표시에 관한 사항이 변경되었음을 증명하는 서류

임의변경

용도변경 허가 신청·신고 또는 건축물 기재사항 변경신청 의무가 없는 용도변경

▪ 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 용도변경의 허가 신청·신고 또는 건축물 기재사항 변경신청 없이 용도변경을 할 수 있습니다(「건축법」 제19조제3항 단서 및 「건축법 시행령」 제14조제4항).

- 「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경

※ 건축물대장 기재사항의 변경신청 또는 임의변경으로 용도변경이 가능한 경우에도 변경하려는 용도의 건축기준에 적합해야 됩니다(「건축법」 제19조제1항).

3.2. 건축물 검사 및 사용승인 등

3.2.1. 건축물 검사 및 사용승인

사용승인 신청

신청대상

▪ 허가나 신고대상인 용도변경으로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터 이상인 경우에는 건축물의 사용승인을 받아야 합니다(「건축법」 제19조제5항 본문 및 제22조).

▹ 다만, 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만으로서 대수선에 해당되는 공사를 수반하지 않는 경우에는 건축물의 사용승인을 받지 않아도 됩니다(「건축법」 제19조제5항 단서).

제출서류

▪ 건축물의 사용승인을 받으려는 자는 사용승인신청서에 다음의 구분에 따른 도서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 함)에게 제출해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제16조제1항 및 별지 제17호서식).

▹ 「건축법」 제25조제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우 : 공사감리완료보고서

▹ 「건축법」 제11조, 제14조 또는 제16조에 따라 허가·변경허가를 받았거나 신고·변경신고를 한 도서에 변경이 있는 경우 : 설계변경사항이 반영된 최종 공사완료도서

▹ 「건축법」 제14조제1항에 따른 신고를 하여 건축한 건축물인 경우 : 배치 및 평면이 표시된 현황도면

▹ 「건축법」 제22조제4항 각 호에 따른 사용승인 준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 하기 위해 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 경우(해당 사항이 있는 경우로 한정함) : 신청서 및 첨부서류

▹ 「건축법」 제25조제11항에 따라 감리비용을 지급한 경우(해당 사항이 있는 경우로 한정함) : 감리비용을 지급하였음을 증명하는 서류

▹ 「건축법」 제48조의3제1항에 따라 내진능력을 공개해야 하는 건축물인 경우(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제60조의2제2항 전단에 해당하는 경우로 한정함) : 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제58조에 따른 구조안전 및 내진설계 확인서

▹ 사용승인을 신청할 건축물이 「건축법 시행령」 별표 1 제15호가목에 따른 생활숙박시설(「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제2조제2호에 따른 것으로 한정함)인 경우 :

√ 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제9조제1항제9호의3에 따른 내용(분양받은 자의 서명이나 날인이 들어간 「건축물의 분양에 관한 법률 시행규칙」 별지 제2호의2서식의 생활숙박시설 관련 확인서를 포함함)의 사본

√ 분양계약서 등 분양계약이 「공중위생관리법 시행규칙」 별표 1 II 제1호에 따른 숙박업의 시설 및 설비기준에 적합함을 증명하는 서류의 사본

※ **임시사용승인 신청**

- 건축주는 사용승인서를 받기 전에 공사가 완료된 부분에 대한 임시사용승인을 받으려는 경우에는 임시사용승인신청서를 허가권자에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함함)해야 합니다(「건축법 시행령」 제17조제2항 및 「건축법 시행규칙」 별지 제17호서식).

- 허가권자는 위의 신청서를 접수한 경우에는 공사가 완료된 부분이 건폐율, 용적률, 설비, 피난·방화 등

건축법령에 따른 기준에 적합한 경우에만 임시 사용을 승인할 수 있으며, 식수(植樹) 등 조경에 필요한 조치를 하기에 부적합한 시기에 건축공사가 완료된 건축물은 허가권자가 지정하는 시기까지 식수 등 조경에 필요한 조치를 할 것을 조건으로 임시사용을 승인할 수 있습니다(「건축법 시행령」 제17조제3항).

- 임시 사용 승인의 기간은 2년 이내로 합니다. 다만, 대형 건축물 또는 암반공사 등으로 공사기간이 긴 건축물에 대해서는 그 기간을 연장할 수 있습니다(「건축법 시행령」 제17조제4항).

- 허가권자는 임시사용승인신청을 받은 경우에는 그 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 임시사용승인서를 신청인에게 교부해줘야 합니다(「건축법 시행규칙」 제17조제4항).

건축물 검사 및 사용승인

사용승인을 위한 건축물 검사

▪ 허가권자는 위의 사용승인신청을 받은 경우에는 그 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 사용승인을 위한 현장검사를 실시해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제16조제3항 본문).

▹ 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물(「건축법 시행규칙」 제17조제1항으로 정하는 숙박시설은 제외함)은 사용승인을 위한 검사 없이 바로 사용승인서를 발급해줄 수 있습니다(「건축법」 제22조제2항 단서).

※ 해당 지방자치단체의 건축 조례는 <국가법령정보센터-자치법규>에서 확인할 수 있습니다.

▪ 검사할 사항(「건축법」 제22조제2항 및 「건축법 시행규칙」 제17조제1항)

▹ 사용승인을 신청한 건축물이 「건축법」에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지 여부

▹ 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지 여부

▹ 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조제4항에 따른 분양계약이 「공중위생관리법」 제3조제1항에 따른 숙박업 신고의 시설 및 설비기준에 적합한 내용으로 체결되었는지의 여부(「건축법 시행령」 별표 1 제15호가목에 따른 생활숙박시설에 한정함)

사용승인서 발급

▪ 허가권자는 현장검사에 합격된 건축물에 대해서는 사용승인서를 신청인에게 발급해줘야 합니다(「건축법 시행규칙」 제16조제3항 및 별지 제18호서식).

건축물의 사용

▪ 건축주는 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없습니다. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다(「건축법」 제22조제3항).

▹ 허가권자가 사용승인신청서를 받은 날부터 7일 이내에 사용승인서를 교부하지 않은 경우

▹ 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분이 건폐율, 용적률, 설비, 피난·방화 등 「건축법 시행규칙」으로 정하는 기준에 적합한 경우로서 기간을 정해 임시로 사용승인을 한 경우

※ 건축물대장 및 건물 표시변경등기 일괄 처리

- 「건축법」 제22조제2항에 따라 사용승인된 경우에는 허가권자가 직권으로 사용승인서에 따라 건축물대장의 표시사항을 변경하므로(「건축법」 제22조제6항 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조제1항 단서), 별도로 건축물대장의 표시사항 변경 신청을 할 필요가 없습니다.

- 허가권자가 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 사용승인 내용 중 건축물의 면적·구조·용도 및 층수가 변경된 경우에는 관할 등기소에 그 등기를 촉탁하므로(「건축법」 제39조제1항제2호), 별도로 건물 표시변경등기를 하지 않아도 됩니다.

사용승인이 거부된 경우

행정심판 및 행정소송

▪ 용도변경 후 건축물의 사용승인 신청을 한 자는 사용승인을 거부당한 경우 행정심판 및 행정소송을 통해 구제를 받을 수 있습니다(「행정심판법」 제1조 및 「행정소송법」 제1조 등 참조).

사용승인 거부 관련 판례

건축 관련 법규를 위반하는 내용이 포함된 건물의 용도변경 신고를 수리한 행정관청이 신고내용대로 용도변경된 건물의 사용승인을 거부하는 경우, 건축허가의 취소에 있어서와 같은 조리상의 제약을 준수해야 하는지 여부에 대해 대법원은 "「건축법」(2005. 11. 8. 법률 제7696호로 개정된 것)상 용도변경 신고에 대하여 행정청은 그 신고가 소정의 형식적 요건을 갖추어 적법하게 제출되었는지 여부만 심사하여 수리할 뿐 실질적인 심사를 하는 것이 아니므로 용도변경 신고내용대로 용도변경을 하였다고 하더라도 그 신고내용에 건축 관련 법규를 위반하는 내용이 포함되어 있었다면, 그 신고를 수리한 행정관청으로서는 사용승인을 거부할 수 있고, 그 사용승인을 거부함에 있어 건축허가의 취소에 있어서와 같은 조리상의 제약이 따른다고 할 수 없다."고 하였습니다.

<출처 : 대법원 2006. 1. 26. 선고 2005두12565 판결>

※ 행정소송, 행정심판에 관한 자세한 법령정보는 이 사이트의 『행정소송』 및 『행정심판』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

3.2.2. 지목변경 신청

지목의 의의와 종류

지목의 의의

▪ "지목"이란 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제24호).

지목의 종류

▪ 지목은
전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대(垈)·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지·도로·철도용지·제방(堤防)·하천·구거(溝渠)·유지(溜

池)·양어장·수도용지·공원·체육용지·유원지·종교용지·사적지·묘지·잡종지로 구분하여 정합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조제1항).

> ※ 각 지목의 구분 기준은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조에서 확인할 수 있습니다.

지목의 설정

▪ 지목은 개별 필지마다 하나씩 설정되며, 하나의 필지가 둘 이상의 용도로 활용될 때에는 주된 용도에 따라 지목이 설정됩니다. 또한, 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용될 때에는 지목을 변경하지 않습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제59조).

지목변경

지목변경이란?

▪ "지목변경"이란 지적공부에 등록된 지목을 다른 지목으로 바꾸어 등록하는 것을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제33호).

▪ 토지 형질변경과의 구분

▹ "토지 형질변경"이란 개발행위허가 대상의 하나로 절토(땅깎기)·성토(흙쌓기)·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면을 매립하는 행위(경작을 위한 토지의 형질변경을 제외함)를 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조제1항제3호).

▹ 토지의 형질변경은 개발행위 중 하나이므로 형질변경 시에는 개발행위 허가를 받아야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조제1항제3호).

지목변경의 신청

▪ 토지소유자는 지목변경할 토지가 있으면 토지의 용도가 변경된 그 날부터 60일 이내에 지적소관청에 지목변경을 신청해야 합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제81조 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제67조제1항제2호).

▹ "지적소관청"이란 특별자치시장, 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제11조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함하며, 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외함)·군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함함)을 말합니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제18호).

▪ 지목변경을 신청하려는 토지소유자는 지목변경사유를 적은 신청서에 다음의 서류를 첨부하여 지적소관청에 제출해야 합니다. 다만, 아래의 서류를 지적소관청이 관리하는 경우에는 지적소관청의 확인으로 그 서류의 제출을 갈음할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제67조제2항, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제84조제1항·제3항).

▹ 관계법령에 따라 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되었음을 증명하는 서류의 사본

▹ 국유지·공유지의 경우에는 용도폐지 되었거나 사실상 공공용으로 사용되고 있지 않음을 증명하는 서류의 사본

▹ 토지 또는 건축물의 용도가 변경되었음을 증명하는 서류의 사본

> ※ 지목변경의 신청은 정부24 홈페이지(https://www.gov.kr)를 통해 온라인으로도 할 수 있습니다.

지목변경에 따른 취득세 부과

▪ 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 취득으로 보므로(「지방세법」 제7조제4항), 그에 대한 취득세가 부과됩니다.

▪ 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날을 취득일로 봅니다. 다만, 토지의 지목변경일 전에 사용하는 부분에 대해서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 봅니다(「지방세법 시행령」 제20조제10항).

3.3. 불법용도변경에 대한 제재

3.3.1. 불법용도변경에 대한 처벌

위반건축물에 대한 조치

허가·승인 취소 및 시정명령

▪ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 함)은 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 「건축법」에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 "건축주 등"이라 함)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있습니다(「건축법」 제79조제1항).

- 허가권자는 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위해 조사를 할 수 있습니다(「건축법」 제79조제5항).
- 허가권자는 허가나 승인을 취소하려면 청문을 실시해야 합니다(「건축법」 제86조).

▪ 위의 시정명령을 받으면 건축물대장에 다음의 사항이 기재됩니다(「건축법」 제79조제4항 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제8조제1항).

- "위반건축물"이라는 표시
- 위반일자
- 위반내용
- 시정명령을 한 내용

행위 허가 등 거부 요청

▪ 허가권자는 위에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 시정명령을 받고 이행하지 않은 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 않도록 해당 허가관청에 요청할 수 있으며, 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 합니다(「건축법」 제79조제2항 본문·제3항).

- 다만, ① 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 ② 바닥면적의 합계가 400제곱미터 미만인 축사와 ③ 바닥면적의 합계가 400제곱미터 미만인 농업용·임업용 축산업용 또는 수산업용 창고의 경우에는 그렇지 않습니다(「건축법」 제79조제2항 단서 및 「건축법 시행령」 제114조).

이행강제금

이행강제금의 부과

▪ 허가권자는 위에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 않은 건축주 등에게 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 않으면 이행강제금을 부과합니다(「건축법」 제80조제1항 본문).

▹ 다만, ① 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 함)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물인 경우와 ② 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축된 경우 이외의 주거용 건축물로서 「건축법 시행령」 제115조의2제1항으로 정하는 경우에는 위의 이행강제금의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과합니다(「건축법」 제80조제1항 단서).

▪ 허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등의 경우에 위의 이행강제금 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중해야 합니다(「건축법」 제80조제2항).

※ 조례로 정하는 이행강제금은 2021년 6월 9일 이후 부과하는 경우부터 적용하며, 조례로 가중 비율을 정하지 않은 경우에는 「건축법」 제80조제2항에 따른 기준 가중 비율을 적용합니다[「건축법」 부칙(법률 제17606호, 2020. 12. 8. 개정)].

▪ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있습니다(「건축법」 제80조제5항).

> ※ 해당 지방자치단체의 건축 조례는 <국가법령정보센터-자치법규>에서 확인할 수 있습니다.

이행강제금 부과에 관한 특례

▪ 허가권자는 이행강제금을 다음과 같이 감경할 수 있습니다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 않는 경우는 제외됩니다(「건축법」 제80조의2).

▹ 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서는 1천제곱미터) 이하인 경우 : 5분의 1을 감경

▹ 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반시기 등을 고려하여 「건축법 시행령」 제115조의4제1항에서 정하는 경우 : 100분의 75의 범위에서 「건축법 시행령」 제115조의4제2항으로 정하는 비율을 감경

▪ 허가권자는 1992년 6월 1일 이전에 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 주거용 건축물에 대해서는 다음에 따라 이행강제금을 감경할 수 있습니다(「건축법」 제80조의2제2항 및 「건축법 시행령」 제115조의4제3항).

▹ 연면적 85제곱미터 이하 주거용 건축물의 경우 : 100분의 80

▹ 연면적 85제곱미터 초과 주거용 건축물의 경우 : 100분의 60

벌칙 및 양벌규정

벌칙

▪ 도시지역에서 「건축법」 제19조를 위반하여 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제108조제1항제1호). 이 경우 징역과 벌금은 병과(倂科)할 수 있습니다(「건축법」 제108조제2항).

▪ 도시지역 밖에서 「건축법」 제19조를 위반하여 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제1호).

양벌규정

▪ 법인의 대표자, 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인의 업무에 관하여 「건축법」 제19조를 위반한 용도변경 행위를 하면 행위자를 벌할 뿐만 아니라 그 법인에도 벌금형을 과(科)합니다. 다만, 법인이 그 위반행위를 방지하기 위해 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 않은 때에는 벌금형을 과하지 않습니다(「건축법」 제112조제3항).

▪ 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 개인의 업무에 관하여 「건축법」 제19조를 위반한 용도변경 행위를 하면 행위자를 벌할 뿐만 아니라 그 개인에게도 벌금형을 과합니다. 다만, 개인이 그 위반행위를 방지하기 위해 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 않은 때에는 벌금형을 과하지 않습니다(「건축법」 제112조제4항).

4. 용도변경 시 건축기준

4.1. 「건축법」에 따른 용도별 건축기준

4.1.1. 계단과 출구

※ 건축물의 대지·구조·설비 기준에 관해 「건축법」 등 관계 법령에 따라 용도별 건축기준을 정하고 있습니다. 여기에서는 용도변경을 할 때에 빈번하게 관련되는 계단과 출구에 관한 내용으로 작성되었습니다. 그 밖에 자세한 사항은 「건축법」 및 관계 법령을 참고하시기 바랍니다.

계단의 설치기준

계단설치기준 준수대상 건축물

▪ **연면적 200제곱미터를 초과하는 건축물에 설치하는 계단 및 복도**는 「건축물의 피난방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조에 따른 기준에 적합해야 합니다(「건축법」 제49조제2항 본문 및 「건축법 시행령」 제48조제1항).

※ 대규모 창고시설 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대해서는 방화구획 등 화재 안전에 필요한 사항을 국토교통부령으로 별도로 정할 수 있습니다(「건축법」 제49조제2항 단서).

직통계단의 설치

▪ 건축물의 피난층(직접 지상으로 통하는 출입구가 있는 층 및 초고층 건축물의 피난안전구역을 말함. 이하 같음) 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단(경사로를 포함함. 이하 같음)을 거실의 각 부분으로부터 계단(거실로부터 가장 가까운 거리에 있는 1개소의 계단을 말함)에 이르는 보행거리가 30미터 이하가 되도록 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제34조제1항 본문).

▪ 피난층 외의 층이 다음의 어느 하나에 해당하는 용도 및 규모의 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 2개 이상 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제34조제2항).

▹ 제2종 근린생활시설 중 공연장·종교집회장, 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다), 종교시설, 위락시설 중 주점영업 또는 장례시설의 용도로 쓰는 층으로서 그 층에서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 200제곱미터(제2종 근린생활시설 중 공연장·종교집회장은 각각 300제곱미터) 이상인 것

▹ 단독주택 중 다중주택·다가구주택, 제1종 근린생활시설 중 정신과의원(입원실이 있는 경우로 한정함), 제2종 근린생활시설 중 인터넷컴퓨터게임시설제공업소(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 경우만 해당함)·학원·독서실, 판매시설, 운수시설(여객용 시설만 해당함), 의료시설(입원실이 없는 치과병원은 제외함), 교육연구시설 중 학원, 노유자시설 중 아동 관련 시설·노인복지시설·장애인 거주시설(「장애인복지법」 제58조제1항제1호에 따른 장애인 거주시설 중 일정한 시설을 말함) 및 「장애인복지법」 제58조제1항제4호에 따른 장애인 의료재활시설, 수련시설 중 유스호스텔 또는 숙박시설의 용도로 쓰는 3층 이상의 층으로서 그 층의 해당 용도로 쓰는 거실의 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이상인 것

▹ 공동주택(층당 4세대 이하인 것은 제외함) 또는 업무시설 중 오피스텔의 용도로 쓰는 층으로서 그 층의 해당 용도로 쓰는 거실의 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것

▹ 위의 용도로 쓰지 않는 3층 이상의 층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 400제곱미터 이상인 것

▹ 지하층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이상인 것

▪ 직통계단의 출입구는 피난에 지장이 없도록 일정한 간격을 두어 설치하고, 각 직통계단 상호간에는 각각 거실과 연결된

복도 등 통로를 설치해야 합니다(「건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제8조제1항).

피난계단 및 특별피난계단의 설치

▪ **5층 이상 또는 지하 2층 이하인 층에 설치하는 직통계단**은 「건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제9조에 따라 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제35조제1항 본문).

▪ 다만, 건축물의 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 되어 있는 경우로서 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치하지 않아도 됩니다(「건축법 시행령」 제35조제1항 단서).

- 5층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이하인 경우
- 5층 이상인 층의 바닥면적 200제곱미터 이내마다 방화구획이 되어 있는 경우

▪ 건축물(갓복도식 공동주택은 제외함)의 11층(공동주택의 경우에는 16층) 이상인 층(바닥면적이 400제곱미터 미만인 층은 제외함) 또는 지하 3층 이하인 층(바닥면적이 400제곱미터미만인 층은 제외함)으로부터 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단은 특별피난계단으로 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제35조제2항).

▪ 건축물의 5층 이상인 층으로서 문화 및 집회시설 중 전시장 또는 동·식물원, 판매시설, 운수시설(여객용 시설만 해당함), 운동시설, 위락시설, 관광휴게시설(다중이 이용하는 시설만 해당함) 또는 수련시설 중 생활권 수련시설의 용도로 쓰는 층에는 직통계단 외에 그 층의 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 2천 제곱미터를 넘는 경우에는 그 넘는 2천 제곱미터 이내마다 1개소의 피난계단 또는 특별피난계단(4층 이하의 층에는 쓰지 않는 피난계단 또는 특별피난계단만 해당함)을 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제35조제5항).

옥외 피난계단의 설치

▪ 건축물의 3층 이상인 층(피난층은 제외함)으로서 다음 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 층에는 직통계단 외에 그 층으로부터 지상으로 통하는 옥외피난계단을 따로 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제36조).

- 제2종 근린생활시설 중 공연장(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 경우만 해당함), 문화 및 집회시설 중 공연장이나 위락시설 중 주점영업의 용도로 쓰는 층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것
- 문화 및 집회시설 중 집회장의 용도로 쓰는 층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 이상인 것

출구의 설치기준

관람실 등으로부터의 출구 설치

▪ 다음 어느 하나에 해당하는 건축물의 관람실 또는 집회실로부터 바깥쪽으로 출구를 설치해야 하며, 이때 출구로 쓰이는 문은 안여닫이로 해서는 안 됩니다(「건축법 시행령」 제38조 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제10조제1항).

- 제2종 근린생활시설 중 공연장·종교집회장(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 각각 300제곱미터 이상인 경우만 해당함)
- 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외함)
- 종교시설
- 위락시설
- 장례시설

▪ 위의 문화 및 집회시설 중 공연장의 개별 관람실(바닥면적이 300제곱미터 이상인 것에 한함)의 출구는 다음의

기준에 적합하게 설치되어야 합니다(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제10조제2항).

- 관람실별로 2개소 이상 설치할 것
- 각 출구의 유효너비는 1.5미터 이상일 것
- 개별 관람실 출구의 유효너비의 합계는 개별 관람석의 바닥면적 100제곱미터마다 0.6미터의 비율로 산정한 너비 이상으로 할 것

건축물 바깥쪽으로의 출구 설치

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물에는 그 건축물로부터 바깥쪽으로 나가는 출구를 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제11조에 따라 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제39조제1항).

- 제2종 근린생활시설 중 공연장·종교집회장·인터넷컴퓨터게임시설제공업소(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 각각 300제곱미터 이상인 경우만 해당함)
- 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외함)
- 종교시설
- 판매시설
- 업무시설 중 국가 또는 지방자치단체의 청사
- 위락시설
- 연면적이 5천 제곱미터 이상인 창고시설
- 교육연구시설 중 학교
- 장례시설
- 승강기를 설치해야 하는 건축물

4.1.2. 방화구획 및 내화구조 등

※ 건축물의 대지·구조·설비 기준에 관해 「건축법」 등 관계 법령에 따라 용도별 건축기준을 정하고 있습니다. 여기에서는 용도변경을 할 때에 빈번하게 문제되는 **화재예방과 관련된 방화구획 및 내화구조 등**에 관한 내용으로 작성되었습니다. 그 밖에 자세한 사항은 「건축법」 및 관계 법령을 참고하시기 바랍니다.

방화구획

방화구획 설치대상 건축물

▪ 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물로서 연면적이 1천 제곱미터를 넘는 것은 내화구조로 된 바닥·벽 및 방화문 또는 자동방화셔터로 구획(이하 “방화구획”이라 함)해야 합니다(「건축법 시행령」 제46조제1항 본문).

- 다만, 「원자력안전법」 제2조에 따른 원자로 및 관계시설은 「원자력안전법」에서 정하는 바에 따릅니다(「건축법 시행령」 제46조제1항 단서).

방화구획의 기준

▪ 건축물에 설치하는 방화구획은 다음의 기준에 적합해야 합니다(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제14조제1항).

▹ 10층 이하의 층은 바닥면적 1천 제곱미터(스프링클러 그 밖에 이와 유사한 자동식 소화설비를 설치한 경우에는 바닥면적 3천 제곱미터)이내마다 구획할 것

▹ 매층마다 구획할 것(다만, 지하 1층에서 지상으로 직접 연결하는 경사로 부위는 제외함)

▹ 11층 이상의 층은 바닥면적 200제곱미터(스프링클러 그 밖에 이와 유사한 자동식 소화설비를 설치한 경우에는 600제곱미터)이내마다 구획할 것[다만, 벽 및 반자의 실내에 접하는 부분의 마감을 불연재료로 한 경우에는 바닥면적 500제곱미터(스프링클러 그 밖에 이와 유사한 자동식 소화설비를 설치한 경우에는 1,500제곱미터)이내마다 구획하여야 함]

▹ 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당함)의 부분을 주차장으로 사용하는 경우 그 부분은 건축물의 다른 부분과 구획할 것

내화구조 및 방화벽

내화구조

▪ 다음 어느 하나에 해당하는 건축물(아래 5.에 해당하는 건축물로서 2층 이하인 건축물은 지하층 부분만 해당함)의 주요구조부와 지붕은 내화(耐火)구조로 해야 합니다. 다만, 막구조 등의 구조는 주요구조부에만 내화구조로 할 수 있습니다(「건축법」 제50조제1항 및 「건축법 시행령」 제56조제1항).

1. 제2종 근린생활시설 중 공연장·종교집회장(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 각각 300제곱미터 이상인 경우만 해당함), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외함), 종교시설, 위락시설 중 주점영업 및 장례시설의 용도로 쓰는 건축물로서 관람석 또는 집회실의 바닥면적의 합계가 200제곱미터(옥외관람석의 경우에는 1천 제곱미터) 이상인 건축물
2. 문화 및 집회시설 중 전시장 또는 동·식물원, 판매시설, 운수시설, 교육연구시설에 설치하는 체육관·강당, 수련시설, 운동시설 중 체육관·운동장, 위락시설(주점영업의 용도로 쓰는 것은 제외함), 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 방송통신시설 중 방송국·전신전화국·촬영소, 묘지 관련 시설 중 화장시설·동물화장시설 또는 관광휴게시설의 용도로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 건축물
3. 공장의 용도로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 2천 제곱미터 이상인 건축물(다만, 화재의 위험이 적은 공장으로서 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제20조의2로 정하는 공장은 제외함)
4. 건축물의 2층이 단독주택 중 다중주택 및 다가구주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설(의료의 용도로 쓰는 시설만 해당함), 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설, 의료시설, 노유자시설 중 아동 관련 시설 및 노인복지시설, 수련시설 중 유스호스텔, 업무시설 중 오피스텔, 숙박시설 또는 장례시설의 용도로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 400제곱미터 이상인 건축물
5. 3층 이상인 건축물 및 지하층이 있는 건축물[다만, 단독주택(다중주택 및 다가구주택은 제외함), 동물 및 식물 관련 시설, 발전시설(발전소의 부속용도로 쓰는 시설은 제외함), 교도소·감화원 또는 묘지 관련 시설(화장시설 및 동물화장시설은 제외함)의 용도로 쓰는 건축물과 철강 관련 업종의 공장 중 제어실로 사용하기 위해 연면적 50제곱미터 이하로 증축하는 부분은 제외함]

▪ 연면적이 50제곱미터 이하인 단층의 부속건축물로서 외벽 및 처마 밑면을 방화구조로 한 것과 무대의 바닥은 그렇지 않습니다(「건축법」 제50조제1항 본문 및 「건축법 시행령」 제56조제1항).

▪ 막구조의 건축물은 주요구조부에만 내화구조로 할 수 있습니다(「건축법 시행령」 제56조제2항).

방화벽

▪ 연면적 1천 제곱미터 이상인 건축물은 방화벽으로 구획하되, 각 구획된 바닥면적의 합계는 1천 제곱미터 미만이어야 합니다. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 건축물은 방화벽으로 구획하지 않아도 됩니다(「건축법」 제50조제2항 및 「건축법 시행령」 제57조제1항).

▹ 주요구조부가 내화구조이거나 불연재료인 건축물

▹ 단독주택(다중주택 및 다가구주택은 제외함), 동물 및 식물 관련 시설, 발전시설(발전소의 부속용도로 쓰는 시설은 제외함), 교도소·감화원 또는 묘지 관련 시설(화장시설 및 동물화장시설은 제외함)의 용도로 쓰는 건축물

▹ 내부설비의 구조상 방화벽으로 구획할 수 없는 창고시설

4.1.3. 그 밖에 「건축법」의 주요 건축기준

※ 건축물의 대지·구조·설비 기준에 관해 「건축법」 등 관계 법령에 따라 용도별 건축기준을 정하고 있습니다. 여기에서는 용도변경을 할 때에 빈번하게 관련되는 내용 중 ① **공개 공지(공터)**, ② **승강기 및 비상용승강기**, ③ **차면시설 및 경계벽**에 관한 내용으로 작성되었습니다. 그 밖에 자세한 사항은 「건축법」 및 관계 법령을 참고하시기 바랍니다.

공개 공지(공터)

공개 공지(공터) 확보 대상 건축물

▪ ① 일반주거지역과 준주거지역, ② 상업지역, ③ 준공업지역 및 ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위해 다음의 건축물에는 일반이 사용할 수 있도록 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간을 설치해야 합니다. 이 경우 공개공지는 필로티구조로 설치할 수 있습니다(「건축법」 제43조 및 「건축법 시행령」 제27조의2제1항).

▹ 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외함), 운수시설(여객용 시설만 해당함), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물

▹ 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

공개 공지(공터) 등의 확보 기준

▪ 공개 공지 등을 설치할 때에는 모든 사람들이 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 조경시설 등 건축조례로 정하는 시설을 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제27조의2제3항).

승강기 및 비상용승강기

승강기

▪ 6층 이상으로서 연면적이 2천 제곱미터 이상인 건축물(6층인 건축물로서 각 층 거실의 바닥면적 300제곱미터 이내마다 1개소 이상의 직통계단을 설치한 건축물은 제외함)에는 승강기를 설치해야 합니다(「건축법」 제64조제1항 및 「건축법 시행령」 제89조).

※ 고층건축물에는 설치한 승용승강기 중 1대 이상을 「건축법 시행령」 제91조로 정하는 바에 따라 피난용승강기로 설치해야 합니다(「건축법」 제64조제3항).

비상용승강기

▪ **높이 31미터를 초과하는 건축물**에는 승강기뿐만 아니라 비상용승강기를 추가로 설치해야 합니다. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 건축물에는 비상용승강기를 추가로 설치하지 않아도 됩니다(「건축법」 제64조제2항 및 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제9조).

▹ 높이 31미터를 넘는 각 층을 거실 외의 용도로 쓰는 건축물

※ "거실"이란 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제6호).

▹ 높이 31미터를 넘는 각 층의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이하인 건축물

▹ 높이 31미터를 넘는 층수가 4개층 이하로서 해당 각 층의 바닥면적의 합계 200제곱미터(벽 및 반자가 실내에 접하는 부분의 마감을 불연재료로 한 경우에는 500제곱미터) 이내마다 방화구획으로 구획된 건축물

차면시설 및 경계벽

창문 등의 차면시설

▪ **인접 대지경계선으로부터 직선거리 2미터 이내**에 이웃 주택의 내부가 보이는 창문 등을 설치하는 경우에는 차면시설(遮面施設)을 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제55조).

경계벽

▪ 다음 어느 하나에 해당하는 건축물에는 가구·세대 등 간 소음을 방지하기 위해 경계벽을 설치해야 합니다(「건축법」 제49조제4항 및 「건축법 시행령」 제53조제1항).

▹ 단독주택 중 다가구주택의 각 가구 간 또는 공동주택(기숙사는 제외함)의 각 세대 간 경계벽(거실·침실 등의 용도로 쓰지 않는 발코니 부분은 제외함)

▹ 공동주택 중 기숙사의 침실, 의료시설의 병실, 교육연구시설 중 학교의 교실 또는 숙박시설의 객실 간 경계벽

·제1종 근린생활시설 중 산후조리원의 임산부실 간 경계벽, 신생아실 간 경계벽 또는 임산부실과 신생아실 간 경계벽

▹ 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설의 호실 간 경계벽

▹ 노유자시설 중 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택의 각 세대 간 경계벽

▹ 노유자시설 중 노인요양시설의 호실 간 경계벽

4.2. 그 밖의 법률에 따른 건축기준

4.2.1. 그 밖의 법률에 따른 주요 건축기준

> ※ 용도변경을 할 때에 지켜야 하는 건축기준은 「도로법」, 「수도법」 등 다양한 관련 법령에 산재해 있습니다. 여기에서는 용도변경을 할 때 빈번하게 문제되는 ① **하수처리시설 용량,** ② **부설주차장,** ③ **장애인·노인·임산부 등의 편의시설,** ④ **소방시설**을 중심으로 작성되었습니다. 그 밖에 자세한 사항은 「하수도법」, 「주차장법」 등 관계 법령을 참고하시기 바랍니다.

하수처리시설 용량

개인하수처리시설 처리용량 증대

▪ 오수를 배출하는 건물·시설 등의 소유자가 용도를 변경하려고 할 때 해당 용도변경으로 이미 설치된

개인하수처리시설의 처리용량을 초과하거나 하수처리구역 밖에서 1일 오수 발생량이 2세제곱미터를 초과하여 개인하수처리시설(오수처리시설로 한정함)을 새로이 설치하여야 하는 경우에는 개인하수처리시설을 설치하거나 그 처리용량을 증대시켜야 합니다(「하수도법」 제35조제1항 본문 및 「하수도법 시행령」 제25조제1항).

▪ 다만, 이미 설치·운영되고 있는 개인하수처리시설의 처리용량을 증대시켜야 하는 경우로서 처리효율을 개선하여야 하는 경우 등 「하수도법 시행령」 제25조제2항이 정하는 요건에 해당하는 경우에는 개인하수처리시설을 설치하거나 처리용량을 증대시킬 필요가 없습니다(「하수도법」 제35조제1항 단서).

건물·시설 등의 용도변경에 따른 오수발생량의 산정방법

▪ 건물·시설 등의 오수발생량은 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」에 따라 산정합니다(「하수도법」 제35조제2항).

▪ 예를 들어, 업무시설인 사무소를 판매영업시설인 일반음식점으로 용도를 변경하려는 경우에는 정화조 용량이 커져야 하므로 기존 용량에 대한 추가 검토가 필요합니다(「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」 별표 제3호·제7호).

부설주차장

부설주차장 설치의무

▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설(이하 “시설물”이라 함)을 건축하거나 설치하려는 자는 그 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장(화물의 하역과 그 밖의 사업 수행을 위한 주차장을 포함함. 이하 같음)을 설치해야 합니다(「주차장법」 제19조제1항).

부설주차장 설치 기준

▪ 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 「주차장법 시행령」 별표1에서 정하고 있습니다(「주차장법 시행령」 제6조제1항 본문).

▪ 다만, 다음의 경우에는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 군은 제외함)의 조례로 시설물의 종류를 세분하거나 부설주차장의 설치기준을 따로 정할 수 있습니다(「주차장법 시행령」 제6조제1항 단서).

- 오지·벽지·섬 지역, 도심지의 간선도로변이나 그 밖에 해당 지역의 특수성으로 인해 「주차장법 시행령」 별표 1의 기준을 적용하는 것이 현저히 부적합한 경우
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제2호에 따른 관리지역으로서 주차난이 발생할 우려가 없는 경우
- 단독주택·공동주택의 부설주차장 설치기준을 세대별로 정하거나 숙박시설 또는 업무시설 중 오피스텔의 부설주차장 설치기준을 호실별로 정하려는 경우
- 기계식주차장을 설치하는 경우로서 해당 지역의 주차장 확보율, 주차장 이용 실태, 교통 여건 등을 고려하여 「주차장법 시행령」 별표 1의 부설주차장 설치기준과 다르게 정하려는 경우
- 대한민국 주재 외국공관 안의 외교관 또는 그 가족이 거주하는 구역 등 일반인의 출입이 통제되는 구역에 주택 등의 시설물을 건축하는 경우
- 시설면적이 1만 제곱미터 이상인 공장을 건축하는 경우
- 판매시설, 문화 및 집회시설 등 「자동차관리법」 제3조제1항제2호에 따른 승합자동차(중형 또는 대형 승합자동차만

해당함)의 출입이 빈번하게 발생하는 시설물을 건축하는 경우

부설주차장 설치 면제

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 시설물을 건축 또는 설치하려는 경우에는 부설주차장을 설치하지 않을 수 있습니다(「주차장법 시행령」 제8조제1항 본문 및 별표 1).

- 제1종 근린생활시설 중 변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실, 그 밖에 이와 유사한 시설
- 종교시설 중 수도원·수녀원·제실(祭室) 및 사당
- 동물 및 식물 관련 시설(도축장 및 도계장은 제외함)
- 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 및 촬영소만을 말함) 중 송신·수신 및 중계시설
- 주차전용건축물(노외주차장인 주차전용건축물만을 말함)에 주차장 외의 용도로 설치하는 시설물(판매시설 중 백화점·쇼핑센터·대형점과 문화 및 집회시설 중 영화관·전시장·예식장은 제외함)
- 「도시철도법」에 따른 역사(「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 철도건설사업으로 건설되는 역사를 포함함)
- 「건축법 시행령」 제6조제1항제4호에 따른 전통한옥 밀집지역 안에 있는 전통한옥

▪ 다만, 다음의 경우에는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 군은 제외함)의 조례로 시설물의 종류를 세분하거나 부설주차장의 설치기준을 따로 정할 수 있습니다(「주차장법 시행령」 제6조제1항 단서).

- 오지·벽지·섬 지역, 도심지의 간선도로변이나 그 밖에 해당 지역의 특수성으로 인해 「주차장법 시행령」 별표 1의 기준을 적용하는 것이 현저히 부적합한 경우
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제2호에 따른 관리지역으로서 주차난이 발생할 우려가 없는 경우
- 단독주택·공동주택의 부설주차장 설치기준을 세대별로 정하거나 숙박시설 또는 업무시설 중 오피스텔의 부설주차장 설치기준을 호실별로 정하려는 경우
- 기계식주차장을 설치하는 경우로서 해당 지역의 주차장 확보율, 주차장 이용 실태, 교통 여건 등을 고려하여 「주차장법 시행령」 별표 1의 부설주차장 설치기준과 다르게 정하려는 경우
- 대한민국 주재 외국공관 안의 외교관 또는 그 가족이 거주하는 구역 등 일반인의 출입이 통제되는 구역에 주택 등의 시설물을 건축하는 경우
- 시설면적이 1만 제곱미터 이상인 공장을 건축하는 경우
- 판매시설, 문화 및 집회시설 등 「자동차관리법」 제3조제1항제2호에 따른 승합자동차(중형 또는 대형 승합자동차만 해당함)의 출입이 빈번하게 발생하는 시설물을 건축하는 경우

> ※ 부설주차장의 설치에 관한 자세한 법령정보는 이 사이트의 『부설주차장 설치·운영』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

장애인·노인·임산부 등의 편의시설

장애인·노인·임산부 등의 편의시설 설치 및 유지·관리 의무

▪ 시설의 소유주 또는 관리인은 다음 어느 하나에 해당하는 주요부분을 변경(용도변경을 포함함)할

때에는 장애인·노인·임산부가 항상 대상시설을 편리하게 이용할 수 있도록 편의시설을 편의시설의 설치기준에 적합하게 설치하고 이를 유지·관리해야 합니다(「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제9조 및 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 제5조).

- 「자연공원법」 제12조부터 제14조까지에 따른 공원계획과 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2에 따른 공원조성계획의 변경결정에 따라 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 공공건물 및 공중이용시설에 해당하는 공원시설을 변경할 때
- 공공건물 및 공중이용시설과 공동주택을 증축·개축·재축·이전·대수선 또는 용도변경할 때

▪ 대상시설별로 설치해야 하는 편의시설의 종류 및 그 설치기준은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2에서 규정하고 있습니다(「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제8조제1항 및 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 제4조).

소방시설

특정소방대상물

▪ "특정소방대상물"이란 소방시설을 설치해야 하는 소방대상물로서 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 2에서 규정하고 있는 것을 말합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제2조제1항제3호 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 제5조).

임시소방시설의 설치

▪ 특정소방대상물의 용도변경을 위한 공사를 시공하는 자는 공사 현장에서 인화성(引火性) 물품을 취급하는 작업 등 다음 어느 하나에 해당하는 작업을 하기 전에 설치 및 철거가 쉬운 화재대비시설("임시소방시설"이라 함)을 설치하고 유지관리해야 합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제15조 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 제18조제1항).

- 인화성·가연성·폭발성 물질을 취급하거나 가연성 가스를 발생시키는 작업
- 용접·용단(금속·유리·플라스틱 따위를 녹여서 절단하는 일을 말함) 등 불꽃을 발생시키거나 화기(火氣)를 취급하는 작업
- 전열기구, 가열전선 등 열을 발생시키는 기구를 취급하는 작업
- 알루미늄, 마그네슘 등을 취급하여 폭발성 부유분진(공기 중에 떠다니는 미세한 입자를 말함)을 발생시킬 수 있는 작업
- 그 밖에 위와 비슷한 작업으로 소방청장이 정하여 고시하는 작업

용도변경 시 소방시설기준

▪ 소방본부장이나 소방서장은 기존의 특정소방대상물이 용도변경되는 경우에는 용도변경되는 부분에 대해서만 용도변경 당시의 소방시설의 설치에 관한 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 또는 화재안전기준을 적용합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제13조제3항 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 제15조제2항 본문).

▪ 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 특정소방대상물 전체에 대하여 용도변경 전에 해당 특정소방대상물에 적용되던 소방시설의 설치에 관한 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 또는 화재안전기준을 적용합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제13조제3항 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 제15조제2항 단서).

- 특정소방대상물의 구조설비가 화재연소 확대 요인이 적어지거나 피난 또는 화재진압활동이 쉬워지도록 변경되는 경우
- 용도변경으로 인해 천장·바닥·벽 등에 고정되어 있는 가연성 물질의 양이 줄어드는 경우