

사람존중의 복지도시
문화중심의 창조도시

2012년 건축행정
바로알기



인천광역시 남구
NAM-GU, INCHEON METROPOLITAN CITY

사람존중의 복지도시 문화중심의 창조도시

01 위반건축물 행정조치 안내

1. 위반건축물이란?

- 건축법에 따라 허가나 신고 등의 행정절차를 이행하지 않은 건축물
- 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 건축물
- 건축물의 유지·관리 규정을 위반한 건축물 등

2. 위반건축물 시정방안

- 위반건축물에 대한 자진철거 또는 추인
 - ※ 추인이란? 현행법에 적합할 때 한하여 행정조치 후 허가 또는 신고처리
- 시정대상자 : 건축주 등 (건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)

3. 위반건축물 행정조치 절차



- ※ 이행강제금은 시정 될 때까지 매년 2회 이내 부과·징수
- ※ 건축물대장에 '위반건축물'로 표기되어 영업허가 등에 제한이 됨.

4. 이행강제금 체납 징수 절차



- ※ 건축허가 또는 신고를 하지 않고 위반건축물을 축조할 경우 **정기단속 및 항공촬영 등을 통해 모두 적발되고 있으며**, 이로 인한 행정처분(고발 및 이행강제금 부과 등)으로 많은 고통이 따르고 있습니다. 무엇보다도 중요한 것은 '단 한평이라도' 건축행위 시 허가나 신고를 반드시 이행하시기 바랍니다.

문의사항 : 건축과 건축행정팀 TEL. 880-4440 FAX. 880-4876

02 공동주택 발코니 확장 절차

공동주택은 다수의 주민들이 공동의 생활을 영위하는 곳으로서 구조체의 무분별한 훼손이나 구조변경 등은 전체 건축물에 위해를 미칠 수 있습니다. 따라서 발코니확장을 하는 경우 일정한 기술적 기준을 갖춰 구조체에 미치는 영향을 최소화 하고 안전성을 확보하여 적법한 절차에 의한 행위허가를 득할 경우 거실 등으로 사용이 가능한 부분입니다. 따라서 무허가·영세 인테리어업자의 불법 발코니확장을 조장하는 영업행위에 응하여 향후 재산침해, 행정처분 등 불이익을 받는 일이 없도록 아래 사항을 입주자, 소유자 스스로 숙지하시기 바랍니다.

1. 발코니 확장 절차 (주택법 제42조)

해당 동 입주민의 1/2 이상 동의를 얻은 후, 관계서류를 구비하시어 관할 구청에서 주택법 제42조 규정에 의한 행위허가를 받아야 합니다.

- 발코니확장 행위허가는 주택 소유자가 신청하여야 합니다.
- 구비서류 : 행위허가신청서, 행위허가에 대한 입주민동의서, 철거사유서, 설계도면(확장 전·후 도면) 등
- 입주민이라 함은 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속, 임차인을 말합니다. (동의자가 소유자가 아닌 경우 소유자와의 관계를 입증할 수 있는 서류를 첨부하여야 함)
- 동의서는 공사로 발생될 수 있는 분쟁을 방지하기 위한 최선책이므로 동의서에 공사방법, 공사시기 등을 기재하여 소음이 유발되는 공사임을 입주민들에게 인지시켜 주십시오.
※ 행위허가 동의서(안)은 남구청 홈페이지 [www.namgu.incheon.kr → 사이버실과(건축과) → 민원서비스안내]에 게재되어 있으니 참고바랍니다.

행위허가를 득한 자는 발코니 확장 공사완료 후 구청에 사용검사를 신청하고 필증을 득한 후 사용하여야 합니다.

- 구비서류 : 사용검사 신청서, 공사확인서, 사용검사 도면, 방화판·방화유리·방화문 등 성능 시험성적서 등

2. 발코니 확장에 필요한 안전조치 (국토해양부 고시 제2009-862호)

건축법 시행령 제46조 제4항에 의한 대피공간을 설치하여야 합니다.

- 3층 이하의 세대, 직통계단이 2개인 복도형/타워형 아파트, 발코니에 옆세대로 대피할 수 있는 경량칸막이벽이 설치되어 있는 세대는 대피공간 추가 확보 불필요
- 발코니 경량칸막이벽이 설치된 곳은 유사시 대피에 지장이 없도록 유지관리 하여야 함 (대체 대피공간 확보 없는 경량칸막이 벽 차단 금지, 가구 및 물건적치 금지)
- 2005.12.01 이전에 건축허가(사업계획승인)를 받은 아파트는 확장하지 않은 발코니(전창 미설치) 또는 2㎡이상의 방에 방화문 설치(방화구획으로 구획시 대피공간으로 인정됩니다).

방화판 또는 방화유리 설치

- 발코니 끝부분에 바닥판 두께를 포함하여 높이가 90센티미터 이상의 방화판 또는 방화유리 창을 설치하여야 합니다. (공인기관의 성능 시험성적서 확인하여야 함)
 - 방화판, 방화유리는 아래층에서 화재발생 시 화염이 올라오지 않도록 설치하는 것이며, 벽체와의 틈새없이 밀실하게 설치·시공하여야 합니다.
 - 스프링클러 설치반경에 확장하는 발코니가 포함되거나, 콘크리트 난간 높이가 90cm 이상이면 설치 불필요, 1층은 설치 불필요.

3. 불법 발코니확장을 하였을 경우

- 이행강제금(시가표준액의 3%, 매년 2회한도) 또는 형사고발될 수 있습니다.
- 건축물대장에 위반건축물로 등재되어 매매 등 재산권행사 등이 제한됩니다.
- 결로·누수 등 이웃집에 하자 발생시 원인제공자가 모든 책임을 부담합니다.

4. 기타 안내사항

- 공동주택 발코니 확장을 위한 행위허가·사용검사의 담당 기관은 남구청 건축과 공동주택팀이며, 문의전화는 ☎ 032-880-4463(주안, 관교), 4464(송의, 학익, 용현, 도화, 문화)입니다.
- 발코니확장 관련 행정절차 및 확장공사는 많은 시간이 소요되므로 입주시기 등을 신중히 감안하시어 확장여부를 결정하시기 바랍니다.
- 무허가 인테리어업자에 의한 피해예방과 추후 하자보수를 위하여 실내건축업 등 등록업체 여부 확인, 표준계약서 사용, 계약시 A/S내용 확인, 구청에서 사용검사를 득한 후 공사대금 지불할 것 등을 권고드립니다.
- 행위허가 및 사용검사는 인터넷 세움터(http://www.eais.go.kr)로 신청하시면 편리합니다.

03 공동주택 행위허가 및 행위신고

1. 적용대상 (주택법시행령 제42조)

- 주택법 제16조 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설된 공동주택
 - 단독주택 20호, 공동주택 20세대 이상
 - 상업지역 또는 준주거지역 안에서 300세대 이상 주상복합(단 원룸형, 기숙사형, 도시형 생활주택 예외)

2. 행위허가 또는 행위신고 기준(주택법시행령 제47조제1항, 별표3)

- 주택법시행령 별표3에 따른 기준

구 분	허가기준	신고기준	
1. 용도변경	공동주택	법령의 개정이나 여건의 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 주택의 건설 기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 동규정에 적합한 시설로 용도변경 하고자 하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상 동의를 얻은 때	-
	입주자 공유가 아닌 복리시설	-	「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설·복리시설의 설치 기준에 적합한 범위에서 용도를 변경하는 경우. 다만, 「건축법시행령」제5조에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자의 3분의 2 이상 동의를 얻어 주민운동시설, 조경 시설, 주택단지안의 도로 및 어린이놀이터시설을 각각 전체 면적의 2분의 1의 범위안에서 주차장	「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대·복리시설의 설치 기준에 적합한 범위안에서 동규정 제5조제1호 내지 제5호의 규정에 의한 시설외의 시설(「건축법

구 분	허가기준	신고기준	
1. 용도변경	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	용도로 변경 하는 경우(1994년 12월 30일 이전에 법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축 허가를 얻어 건축한 20세대 이상의 공동주택에 한한다)로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정 하는 때	시행령」 별표 1 제3호 마목·사목 및 제4호 라목의 시설을 포함하며, 영리를 목적으로 하지 아니하는 시설에 한한다)로 용도를 변경하고자 하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때
2. 개축·재축·대수선	공동주택	당해 동의 입주자 3분의 2 이상 동의를 얻은 때	-
	입주자 공유가 아닌 복리시설	위치 및 규모가 종전의 건축물의 범위안인 때	-
3. 파손·철거	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상 동의를 얻은 때	-
	공동주택	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동의 거주하는 입주자 또는 사용자 2분의 1 이상 동의를 얻은 때	노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 얻은 때
	입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 때	-
4. 용도폐지	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상 동의를 얻은 때	노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 얻은 때
	공동주택	<ul style="list-style-type: none"> • 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서, 당해 동의 입주자 3분의 2 이상 동의를 얻은 때 • 법 제38조의 규정에 의하여 공급하였으나 전체세대가 분양되지 아니한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 때 	-

구 분	허가기준	신고기준	
4. 용도폐지	입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 때	-
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때	-
5. 비내력 벽 철거	공동주택	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자 또는 사용자 2분의 1 이상의 동의를 얻은 때	-
	입주자 공유가 아닌 복리시설	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 때	-
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때	-
6. 신축·증축	공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	신축 또는 증축하려는 건축물(유치원 및 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설은 제외한다)의 위치·규모 및 용도가 법 제16조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우. 다만, 「건축법 시행령」 제5조에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 신축 또는 증축하는 경우에는 그러하지 아니하다.	법 제29조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 경우만 해당한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설을 설치하려는 경우
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 허가를 받은 때	국토해양부령이 정하는 경미한 사항 으로서 입주자대표회의의 동의를 얻은 때
7. 리모델링	공동주택	공동주택을 동 또는 주택단지 단위로 전체 소유자의 동의를 얻은 경우로서 다음 각 목의 사항을 충족하는 때	

구 분	허가기준	신고기준	
7. 리모델링	공동주택	가. 별도의 동의 증축 등에 의하여 세대를 증가시키거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것. 다만, 세대의 일부 또는 전부를 부대시설 및 복리시설 등으로 이용하기 위하여 피로티 구조로 전용하면서 최상층 상부에 증축하는 경우에는 그러하지 아니하다. 나. 내력벽의 철거에 의하여 세대를 합치는 행위가 아닐 것	
	입주자 공유가 아닌 복리시설 등	사용검사를 받은 후 10년 이상의 기간이 경과된 복리시설을 리모델링(증축은 사용검사를 받은 후 15년 이상의 기간이 경과된 공동주택 리모델링과 동시에 하는 경우에 한하며, 기존 건축물 연면적 합계의 10분의 1 이내여야 하고, 증축범위는 「건축법 시행령」 제6조제2항제2호 나목에 의한다)하고자 하는 경우로서 복리시설의 전체 소유자의 동의를 얻은 후 구조안전에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 때. 다만, 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 경우의 주택 외의 시설은 주택의 증축면적비율의 범위 안에서 증축할 수 있다.	

3. 기타 안내사항

- 공동주택 행위허가·사용검사의 담당 기관은 **남구청 건축과 공동주택팀**이며, 문의전화는 ☎ 032-880-4463(주안, 관교), 4464(송의, 학익, 옹현, 도화, 문학)입니다.
- 행위허가 대상임에도 불구하고 허가없이 임의로 행위를 할 경우 고발조치 또는 과태료처분 되므로 각별히 유의하시기 바랍니다. (주택법 위반 담당 032-880-4464)
- 행위허가 및 사용검사는 인터넷 세움터(<http://www.eais.go.kr>)로 신청하시면 편리합니다.

04 입주자대표회의 운영 및 윤리교육

1. 관련근거 (주택법 제43조의2)

- 주택법시행령 제50조의 3에 따라 구청장은 입주자대표회의의 동별대표자에게 매년 입주자 대표회의의 운영과 관련하여 필요한 운영 및 윤리교육을 하도록하고 있습니다.
- 이에 따라 우리 구에서는 작년에 이어 올해에도 하반기에 관 내 입주자대표회의의 구성원을 대상으로 운영 및 윤리교육을 계획하고 있습니다.

2. 교육내용

- 공동주택 관리규약 및 관리에 필요한 모든 규정의 내용
- 관리비 · 사용료 및 장기수선충당금 등의 산정방법
- 관리현황의 공개방법 및 관리업무의 전산화
- 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항

4. 기타 안내사항

- 교육실시 10일 전에 공고를 통해 알리거나 대상자 · 단지에 알리도록 할 계획입니다.
- “운영 및 윤리교육”은 의무사항으로 반드시 참석하셔야 합니다.
- “운영 및 윤리교육”에 드는 비용은 구청에서 지원할 예정이나 사정에 따라 입주자대표회의의 운영비에서 부담할 수도 있습니다.
- 교육 시기 및 횟수는 매년 시기별 4시간 입니다.
- 입주자대표회의의 운영 및 윤리교육을 위한 담당 기관은 남구청 건축과 공동주택팀이며, 문의 전화는 ☎ 032-880-4464입니다.

05 건축물 재난 및 안전사고 예방조치

1. 개요

- 건축물은 정기적인 점검을 하지 않고 방치할 경우 노후화되어 해빙기 · 우기 · 동절기 등 재난취약시기에 재난사고위험이 있으며, 청소년 비행장소 이용 · 화재위험 및 쓰레기 무단 투기 장소로 이용되고 도시미관을 저해하기에 소유주가 적극적인 관리조치를 하여야 합니다.

2. 법적 근거

- 건축법 제35조 및 제110조에 의하면 ‘건축물의 소유자나 관리자는 1년에 한 번 이상 정기 점검을 실시하여 건축물 · 대지 및 건축설비를 건축법 제반규정에 적합하게 유지 · 관리 하여야 하며, 이를 위반한 경우 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처합니다.

3. 재난사고 발생시 대처요령

- 신속한 대피조치 및 인근 거주자들에게 알려 인명피해를 최우선으로 예방
- 비상연락 : 소방서(119), 남구 안전관리과(880-4828), 남구 건축과(880-4453)
야간 재난상황실(880-4419)
- 건축물 붕괴 등 재난 및 안전사고에 따른 피해는 소유자 및 관리자의 책임이며 이에 따른 피해복구 및 안전조치 또한 소유자 및 관리자가 직접 시행하여야 합니다.
※ 건물 및 옹벽 등에 발생된 균열을 방치하면 건물 전체에 영향을 미칠 수 있으므로 정기적인 점검과 위험요소의 신속한 안전조치로 재난 및 안전사고를 사전에 예방하는 것이 중요 합니다.

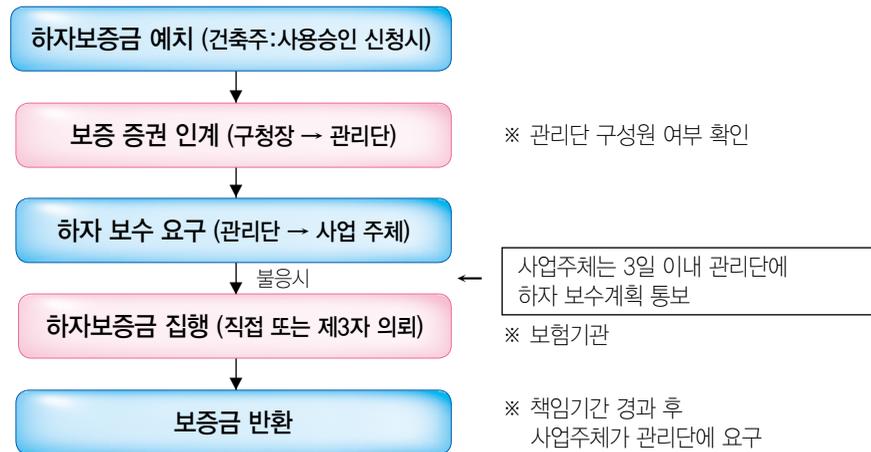
문의사항 : 건축과 건축관리팀 TEL. 880-4453 FAX. 880-4876

06 하자보증보험증권 반환

1. 하자보수 보증제도란

- 하자보수보증금은 주택법시행령 제60조 규정에 따라 사용검사권자 명의로 하자보수 보증금을 예치하도록 의무화한 것으로서, 사용검사 신청시 은행의 지급보증서나 하자보증보험증권 등의 형태로 제출하고,
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조의 규정에 따라 구분 소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원으로서 관리단이 당연히 구성되며, 이 관리 조직이 증권을 반환받아 하자 보증금으로 하자 보수하는 제도

2. 하자보수 절차



3. 증권 인계·반환 방법

- 하자보증 책임기간 : 건축물대장에 기재된 사용승인일을 기준
- 반환방법
 - 구분소유자 본인신청 : 하자증권 반환신청서 1부, 신분증
 - 대리 신청 : 하자증권 반환신청서 1부, 위임장, 위임자의 인감증명서, 대리인의 신분증

문의사항 : 건축과 건축관리팀 TEL. 880-4448 FAX. 880-4876

07 에어컨 실외기 관리

1. 개요

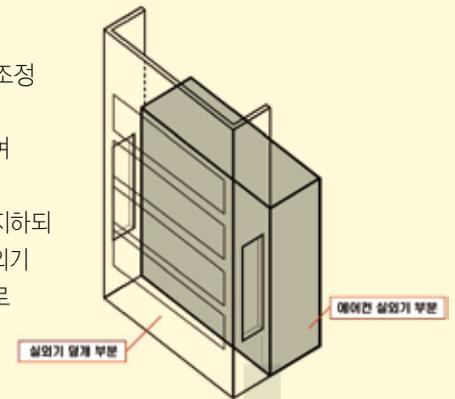
- 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제23조 제2항에 의하면 상업지역 및 주거 지역에서 도로에 접한 대지의 건축물에 설치하는 냉방시설 및 환기시설의 배기구는 도로면으로부터 2미터 이상의 높이에 설치하거나 배기 장치의 열기가 보행자에게 직접 닿지 않도록 보호 덮개를 설치토록 하고 있음.
- 따라서 건축주는 이런 피해 등을 감안하여 실외기를 설치하여야 하고, 도로 경계선을 침범하여 설치하여서는 안됩니다. 만약 규정대로 설치하지 않을 시 시정명령을 받게되며 시정이 되지 않을 경우 건축법에 의하여 이행강제금이 부과됨.

2. 에어컨 실외기 관리방법

- 배출구가 실외기의 상부 또는 측면에 설치되었거나 실외기 없는 신규제품으로 교체
- 지면으로부터의 2m 상부 혹은 직접 도로면에 면하지 않는 건축물 벽면으로 설치장소를 변경
- 에어컨 실외기의 설치방향만을 바꾸어 배출구를 벽면에 향하도록 하거나 도로면에 직각으로 설치하는 방법은 미관 및 에너지 효율에 문제가 있으므로 단속대상에 해당
- 도로 경계선을 넘지 않는 범위에서 현 설치위치의 배출구면에 커버를 덧대어 배기방향을 조정·보수 하는 방안

※ 배출구 커버 최소제원

- 배출방향을 실외기의 상부나 측방향으로 조정
- 재질 : 내열재로서 흰색이나 실외기와 동일색상이되 모서리는 완만히 하여 안전하도록 할 것.
- 형태 : 전체적으로 실외기면과 평행을 유지하되 (밀면/측면등 개방가능) 상부는 실외기 윗면에서 직선 돌출하거나 후면으로 예각을 주어 보행자의 신체상부에 직접 열기가 닿지 않도록 할 것



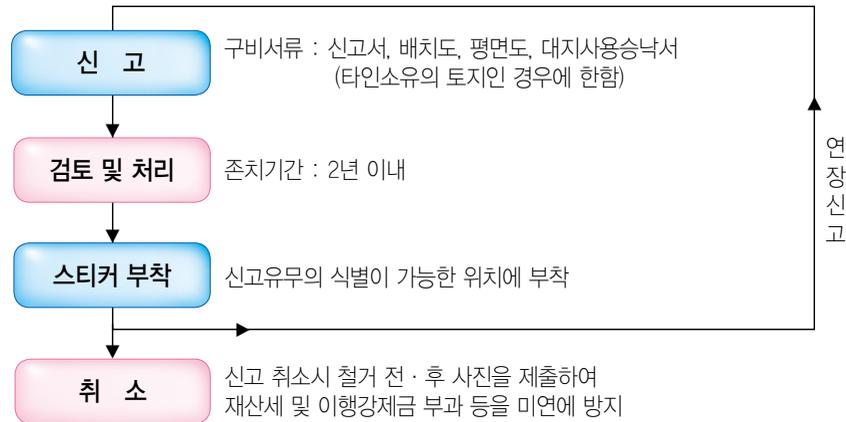
문의사항 : 건축과 건축관리팀 TEL. 880-4448 FAX. 880-4876

08 가설건축물 축조신고 및 존치기간 연장신고

1. 개요

- 창고나 임시사무실 등으로 사용하기 위해 컨테이너, 천막 등 구조의 가설 건축물을 짓고자 할 경우 건축법 제20조 및 동법 시행령 제15조【가설건축물】에 의해 가설건축물축조신고를 득한 후 사용하여야 함

2. 처리과정



3. 존치기간 경과 후 계속 사용 하고자 할 경우

- 존치기간 만료 7일 전 건축과에 연장신고 하여야 하며 공장에 설치한 가설건축물에 한하여 일정 요건 충족 시 별도의 연장신고 없이 연장 처리가 가능
- 구비서류 : 가설건축물존치기간연장신고서, 현장사진, 대지사용승낙서 (타인소유의 토지인 경우에 한함)를 작성 제출
 - ※ 단, 최초 신고한 내용과 다르게 구조 및 용도를 무단변경 사용하고 동일면적이 아닐 경우 연장신고가 불가능하며, 시정명령을 통해 이행강제금 부과 및 고발조치 될 수 있음.

문의사항 : 건축과 건축관리팀 TEL. 880-4448 FAX. 880-4876

09 건축행정 서비스 「전문가(건축사)상담실」 운영

1. 개요

- 건축행정 서비스의 일환으로 인천 관내에 기반을 둔 건축사들의 참여하에 우리 구에서 시행 중인 「전문가와 함께 하는 남구 건축행정 프로젝트」중 자원봉사 성격의 건축행정 서비스인 “전문가 상담실”을 2011년 4월 1일부터 운영

2. 운영 취지

- 건축민원 대부분이 주민분들의 재산권 행사와 직결되어 있음에 따라 담당 공무원과의 상담 만으로는 부족하거나 건축 전반의 문의사항에 대하여 건축전문가인 건축사와의 상담을 원하는 주민들에게 무상으로 고품질의 건축행정 서비스 제공

3. 운영 내용

- 상담내용 : 건축민원 관련 상담
- 상 담 자 : 인천광역시건축사회 소속 건축사 2인
- 상담시간 : 매주 월요일~금요일(오후 2시~6시)
- 상담장소 : 남구청 건축과 사무실
- 상담전화 : 032-880-4447

문의사항 : 건축과 건축관리팀 TEL. 880-4452 FAX. 880-4876



10 건설자재 홍보관 운영

1. 운영 목적

- 건설·건축 사업과 관련한 민원인 또는 관계자(설계자, 시공자) 등이 구청을 방문 시 지역 건설자재업체에 대한 정보 제공
- 민원인 편의 제공 및 우리 시에 기반을 둔 건설업체의 자재 사용 촉진을 통한 지역 건설산업 활성화를 위하여 청사 내에 건설자재 홍보관을 설치·운영

2. 운영 개요

- 사업명 : 인천건설자재 홍보관 설치 사업
- 설치장소 : 남구청 건축과 사무실(본관 3층)
- 설치사항 : 홍보패널 설치 및 홍보물(브로셔) 비치
- 참여업체 : 인천건설자재협의회 등록 업체

3. 운영 현황



홍보패널



홍보물(브로셔) 비치

문의사항 : 건축과 건축관리팀 TEL. 880-4452 FAX. 880-4876

11 지역별 건폐율·용적률·층고제한

구 분		건 폐 율	용 적 률	층수 제한
주거지역	1종 전용주거지역	50%	80%	2층, 8미터 이하 (주택외 용도건축물 11미터 이하)
	2종 전용주거지역	50%	120%	
	1종 일반주거지역	60%	200%	4층 이하
	2종 일반주거지역	60%	250%	별도 제한 없음
	3종 일반주거지역	50%	300%	별도 제한 없음
	준 주 거 지 역	60%	500% (순수 공동주택 300%)	별도 제한 없음
상업지역	중심상업지역	80%	1300%	별도 제한 없음
	일반상업지역	70%	1000%	별도 제한 없음
	근린상업지역	70%	700%	별도 제한 없음
	유통상업지역	60%	800%	별도 제한 없음
공업지역	전용공업지역	70%	300%	별도 제한 없음
	일반공업지역	(산업단지 80%)	350%	별도 제한 없음
	준 공 업 지 역	70% (산업단지 80%) (아파트 재건축 50%)	400% (아파트 재건축 300%)	별도 제한 없음
녹지지역	보전녹지지역	20%	50%	3층 이하
	생산녹지지역		80%	3층 이하
	자연녹지지역		80%	4층 이하
관리지역	보전관리지역	20%	80%	4층 이하
	생산관리지역		80%	4층 이하 (공동주택3층이하)
	계획관리지역		40%	100%
농림지역	20%	80%	별도 제한 없음	
자연환경보전지역				

※ 지구단위계획구역일 경우 별도의 확인 필요

문의사항 : 건축관리팀 및 허가팀 TEL. 880-4453, 4454 FAX. 880-4876

12 장기미착공 건축허가 취소

1. 장기미착공 건축물 허가 취소 대상

- 2011년도에 건축허가 후 1년 이상 미착공된 건축물
- 허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우 (단, 1년 범위에서 공사의 착수기간을 연장 할 수 있음)
- ※ 건축신고 후 신고일로부터 1년 이내에 공사 미착수시에도 신고효력 자동 상실

2. 건축허가 취소 흐름도



3. 조치사항

- 사전착공 및 위법사항 등 착공과 관련된 건축주의 위법행위 발견시 관계법에 따라 의법 조치 (이행강제금 부과 등)
- 공사 진행 및 현장안전관리에 대한 적극적인 행정지도와 안전 및 도시미관 저해요인 조기 정비

문의사항 : 건축과 건축허가팀 TEL. 880-4454 FAX. 880-4876

13 등기축탁 대행서비스

1. 건축물 등기축탁제도

- 건축행위로 인한 건축물대장의 내용이 변경되어 건축물등기도 변경해야 할 경우 민원인이 등기축탁을 신청하여 자치 단체가 민원인을 대신하여 관할 등기소에 등기 변경을 신청(축탁)하는 것

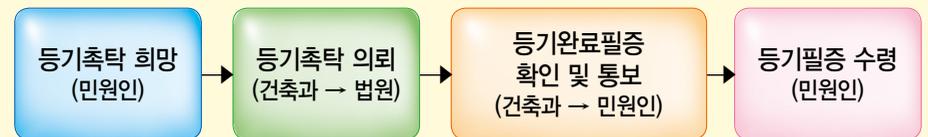
2. 대상 건축물

- 지번 또는 행정구역 명칭변경이 있는 경우
- 사용승인 내용 중 층축, 구조, 용도·층수가 변경된 경우
- 건축물의 철거 또는 말소한 경우
- ※ 신규등록사항은 제외

3. 필요한 구비서류

- 등록세·교육세 영수필확인서 : 3,600원 (※ 단, 층축 제외)
 - 세무과 1번 창구에서 납부 후 영수증 제출
- 대법원등기수입증지 : 3,000원 (※ 단, 지번변경의 경우 수수료 면제)
 - 구청 내 종합민원실 1층 신한은행에서 구매 후 제출

4. 처리절차



문의사항 : 건축과 건축정보팀 TEL. 880-4737 FAX. 880-4876

14 건축물 철거·멸실 및 건축물대장 말소신청

1. 건축물 철거·멸실신고

- 건축물 철거·멸실신고란

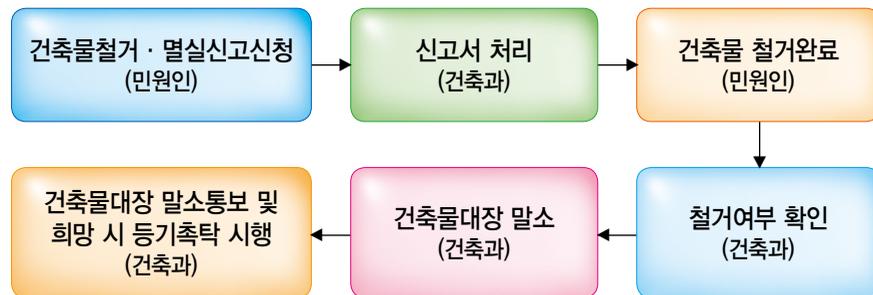
건축법상 허가대상 건축물(연면적의 합계 100㎡초과) 또는 산업안전보건법상 석면조사대상 건축물(주택외 연면적 합계 50㎡이상, 주택의 연면적 합계 200㎡이상)

- 철거 : 건축물의 소유자가 자진해서 건축물을 철거하는 경우
- 멸실 : 건축물 소유자의 의사에 관계없이 각종 재해(천재지변)등으로 인하여 건축물이 괴멸된 경우

- 관련법규에 의한 신고기간은

- 철거 : 건축물 소유자의 의사에 따라 철거하는 경우 철거예정일 7일전까지 **석면조사결과 사본을 첨부**하여 신고
- 멸실 : 재해발생 이후(멸실 후) 30일 이내 신고 (건축물 철거·멸실 신고를 하지 않고 건축물을 철거할 경우에는 건축법113조 제1항제5호 규정에 의거 30만원 이하의 과태료 부과)

- 처리절차

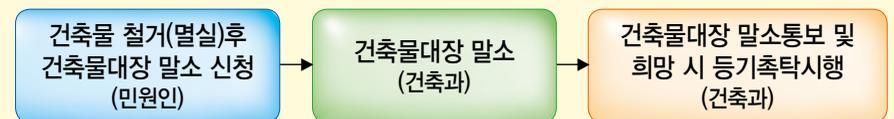


2. 건축물 대장 말소신청

- 건축물대장 말소신청이란

- 건축물 **연면적의 합계가 100㎡이하**인 건축물에 대하여 철거가 끝난 후 전·후의 사진을 첨부하여 신청

- 처리절차



문의사항 : 건축과 건축정보팀 TEL. 880-4737 FAX. 880-4876

15 용도변경 및 표시변경 절차

1. 개요

- 건축물의 용도변경은 건축법 제19조(용도변경)에 의하여 용도변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 하며, 용도변경 허가, 용도변경 신고, 표시변경 3가지로 구분됨.

2. 용도변경 허가·신고

- 허가대상 : 건축물의 용도를 상위군 (예: 8군→6군)에 해당하는 용도로 변경하는 경우
- 신고대상 : 건축물의 용도를 하위군 (예: 7군→8군)에 해당하는 용도로 변경하는 경우
- 구비서류
 - 건축법 시행규칙 제12조의2 별지 제6호 서식 건축·대수선·용도변경 신고서
 - 용도변경 층의 전·후 평면도
 - 용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서

3. 표시변경

- 동일한 시설군 내에서의 세부 용도를 변경하는 경우 건축물대장의 기재사항을 변경 신청하는 것으로 “용도변경허가”나 “용도변경신고”에 같음함.

4. 표시변경 제외대상

- 건축법시행령 별표1의 같은 호에 속하는 건축물 상호간의 용도변경
 - ※ 단, 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 속하는 건축물 중 면적에 따라 다른 시설군으로 변경되는 건축물의 용도로 상호 변경하는 경우는 예외
- 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경
 - ※ 단, 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 안마원, 노래연습장의 변경은 예외

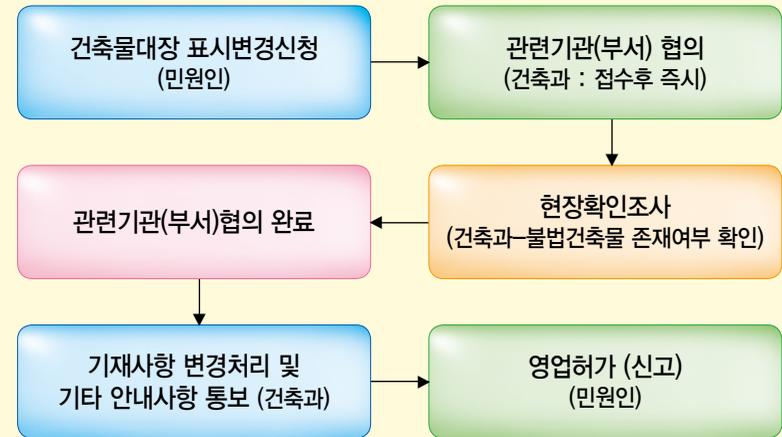
5. 표시변경 신청방법

- 건축물대장 기재사항 변경은 “건축물의 소유자”만이 할 수 있으며 신청서에는 소유자의 인적사항과 변경 전·후 내용 기재 후 “꼭” 건축물의 소유자가 서명하여야 함.

6. 구비서류

- 건축물대장 기재사항 변경신청시 해당부분에 대한 전부를 변경하고자 하는 때에는 변경되는 부분에 대한 도면(현황도)작성이 필요치 않으나 **건축물 중 일부분만을 변경하고자 할 때에는** 변경되는 부분과 변경하지 않는 부분을 표시한 **현황도면을 작성 제출**하여야 함.

- 처리기간 : 7일



7. 용도변경(표시변경)이 불가능한 경우

- 용도변경(표시변경)이 신청되면 담당공무원은 신청한 내용과 현황이 일치하는지에 대한 현장 확인을 하게 되며, 이 과정에서 불법건축물이 확인될 경우에는,
- 용도변경(표시변경)이 불가능 할뿐만 아니라 건축주에게는 건축법 제69조의 규정에 의한 행정처분이 수반되며 또한 건축물대장 발급시 **위반 건축물임**이 표기되어 건축물에 대한 소유권 행사에 영향을 미치게 됨.

문의사항 : 건축과 건축정보팀 TEL. 880-4737 FAX. 880-4876



인천광역시 남구
NAM-GU, INCHEON METROPOLITAN CITY