

아파트 발코니 구조변경을 허용하는 건축법 시행령 개정안의 내용은?

1. 개정배경 : 정부에서는 주택의 규모와 모양에 따라 다양하게 설치되는 발코니의 구조변경 허용이 전용면적 증가로 인한 재산세 부과 등 혼란을 발생할 우려 때문에 발코니 확장을 불법으로 규정하고 있지만 입주자의 40% 이상이 거실이나 침실로 사용하고 있는 것을 개인공간에 대한 단속의 어려움으로 인하여 사실상 묵인, 안전기준에 대한 확인없이 이루어지고 있는 이러한 구조변경을 합법화시켜 준공검사 후 개별적인 구조변경으로 인한 자원낭비와 소음으로 인한 이웃간 분쟁 및 강풍으로 인한 발코니 샷시의 파손 및 추락에 따른 안전사고 등을 예방하고 궁극적으로 입주자의 편의와 주거의 질적 향상을 도모하기 위하여 2005년12월2일 건축법 시행령을 개정 공포.

2. 개정내용 : 입주자의 편의와 주거의 질적 향상을 위하여 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간인 발코니 중 주택에 설치되는 발코니는 필요에 따라 거실, 침실, 창고 등 다양한 용도로 사용할 수 있도록 하되, 아파트의 4층 이상의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우에는 입주자의 안전을 위하여 대피공간을 인접세대와 공동으로 설치하거나 각 세대별로 설치하게 하고, 주택의 발코니 등은 간이화단의 설치 여부와 관계없이 발코니 등의 면적에서 발코니 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입토록 함.

3. 구조변경 : ① 준공 전 구조변경
절차
 - 건축법 대상 : 별도 절차없이 현재의 감리자가 사용승인시 제출하는 감리완료보고서 등에 적정 시공 여부 확인 기재
 - 주택법 대상 : 변경 범위에 따라 주택법상 사업계획변경승인(소방·난방 등 관계기관(부서) 협의 필요시) 또는 경미한 변경사항(기타 내·외장재 교체 등)은 사후통보
 ② 준공 후 구조변경
 - 건축법 대상 : 건축사의 확인을 받아 신고토록 '고시'에 규정·운영하며, 향후 건축법 시행령을 개정하여 이를 반영할 계획
 - 주택법 대상 : 비내력벽 철거 등 구조변경사항(해당 동 입주자의 2/3 동의 및 허가권자의 구조안전점검 필요)에 대하여는 해당 규정에 따라 행위허가 등 절차 필요
 ※ 단, 1992년6월1일 이전에 건축신고를 하거나 건축허가를 받은 주택에 대하여는 건축사 또는 구조기술사의 구조안전점검 확인서 제출 필요

4. 발코니 설치기준 : ① 2층 이상의 층에서 구조변경되는 발코니가 스프링클러의 살수범위에 포함되지 않으면 발코니 끝부분에 바닥판 두께를 포함하여 높이 90cm 이상의 방화판 또는 방화유리창 설치
 ② 샷시에 사용하는 재료는 제한이 없으나 방화유리창의 방화유리에 사용하는 샷시는 한국산업규격(KS)에 따라 방화유리와 동일하게 30분 이상 화염이 반대편으로 전파되지 않는 방화성능 필요
 ③ 발코니의 구조변경되는 부분은 건물 외벽에 준하는 단열기준 및 구조풍압기준을 만족하는 창호 등이 설치되어야 하며, 추락을 막기 위한 난간은 높이 1.2m 이상, 난간 살 간격은 10cm 이하로 설치

신축 공동주택 등에 설치해야 하는 환기설비기준은?

1. 입법 예고 : 건설교통부에서는 건축자재 및 내장가구 등에서 방산되고 있는 유해화학물질의 급증에 따른 실내공기질 문제를 효과적으로 대처하기 위하여 신축 공동주택 및 다중이용시설에 설치하는 환기설비기준을 포함하는 「건축물의 설비기준등에 관한 규칙」 일부개정령안을 마련하여 2005년 9월14일 입법예고하였습니다.

2. 주요 내용 : 그 구체적인 내용을 살펴보면 그동안 「다중이용시설등의 실내공기질관리법 시행규칙」에서 정하였던 건축물에 대한 환기기준을 새로이 보완 개선하여 공동주택의 필요 환기량을 시간당 0.7회 이상으로 정하고 자연환기방식으로 필요 환기량을 확보할 수 없을 경우에는 기계환기설비를 설치할 수 있도록 하고, 환기설비기준은 한국산업규격(KS)에 의하도록 하였으며, 다중이용시설의 환기설비기준은 건물용도별로 표와 같이 정하고 환기설비는 한국산업규격(KS)에 의하도록 하였습니다.

다중이용시설의 유형		필요환기량(m³/h·인)	비 고
지하시설	지하역사	29	매장(상점) 기준
	지하상가	36	
터미널 대합실		29	
문화 및 집회시설	도서관	36	
	박물관, 미술관	29	
의료시설		36 주1)	
보육시설		36	
판매 및 영업시설 주2)		29	
옥내주차장		27 주3)	

※ 각 다중이용시설의 필요환기량은 예상 이용인원이 가장 높은 시간대를 기준으로 산정함
 주1) 수술실 등 해당실의 특수용도에 따라 별도로 규정할 수 있음
 주2) 백화점, 대형판매시설, 창고형 매장 등
 주3) 단위면적당 환기량(m³/h·m²)으로 설정

3. 참고사항 : 신축 공동주택의 실내공기질 권고기준(입법예고, 2005년 10월 14일)

- ① 포름알데히드 210µg/m³
- ② 벤젠 30µg/m³
- ③ 톨루엔 1,000µg/m³
- ④ 에틸벤젠 360µg/m³
- ⑤ 자일렌 700µg/m³
- ⑥ 스티렌 300µg/m³ S