

# 건축법상 주택의 발코니 운용 기준

< '18. 12. 7. 건축지적과 >

## 추진배경

### ▶ 발코니(건축법 시행령 제2조 제14호)

건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다.

### ▶ 바닥면적(건축법 시행령 제119조 제1항 3호)

주택의 발코니 등 건축물의 노대나 그 밖에 이와 비슷한 것(이하 "노대등"이라 한다)의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.

### ▶ 현 실태

건축허가(신고) 시 다양한 형태의 확장형발코니 사례가 신청되어 용어 정의 이외 구체적인 법령 사항이 없어 인허가 기관 및 민원인간의 법령 해석시 질의회신 등 상이한 부분이 다수 발생되어 있어 제주자치도 행정시간 동일한 적용기준 등 합리적인 운용 기준을 마련하고자 함

## □ 발코니 업무처리 기준

1. 발코니 정의 및 바닥면적 산정 기준에 따라 사용적 측면, 구조적 측면, 안전적 측면 및 미적 측면에서 다음과 같이 합리적인 원칙에 의해 검토하고 다음 각 호를 만족하는 경우 발코니 인정.

- ① 내부와 외부의 완충공간으로서 외벽에 접한 공간으로 각 발코니의 외벽면은 발코니 길이 방향의 1/2이상, 창호 높이는 1.2m 이상의 개구부(미서기 형태) 설치
- ② 확장형발코니를 원상 복구할 경우 원래의 실별 기능이 유지되도록 다음

각 호를 준수하여야 함.

- 확장형발코니 설치시 거실 및 방의 내실 순폭은 2100 이상으로 계획
- 거실 등 일부에 설치되는 ㄱ, ㄴ, ㄷ형은 측면 벽체가 없는 경우 불가
- 화장실, 현관은 확장형발코니 설치 불가

③ 발코니를 거실 등으로 사용하는 경우 외벽면 난간의 높이는 1.2m 이상이어야 하며, 다만 전면에 베란다 등이 형성되는 경우에는 건축법시행령 제 40조 제1항을 적용하여 안전에 이상이 없도록 조치.

④ 발코니 외벽에 형성되는 채양 등 장식벽 형태는 이중적인 요소로 사용될 우려가 있으나, 다양한 입면 형태 유도를 위해 외벽에 접한 최대폭 200 이하일 경우에 한해 허용.

## 2. 기타사항

① 인허가권자가 필요하다고 판단하는 경우에는 확장전·후 도면을 제출받아 검토