

발코니관련 기준해설

1 건축법 시행령 일부개정령(대통령령 제19163호)

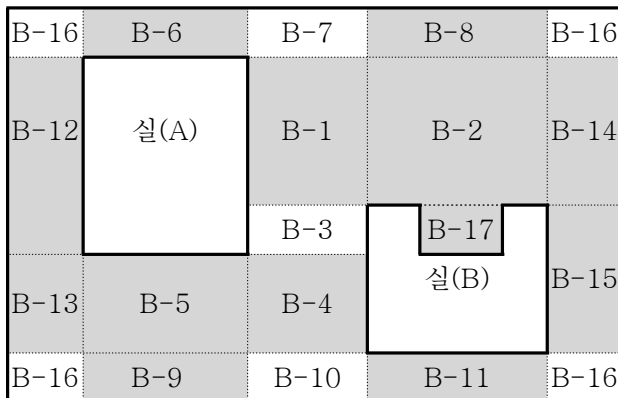
제2조제1항에 제15호

15. “발코니”라 함은 건축물의 내부와 외부로 연결하는 완충공간으로서 전망·휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 건설교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등 다양한 용도로 사용할 수 있다.

▶ 발코니의 정의는 기존 유권해석한 발코니의 개념과 커다란 차이 없음. 다만, 일부 형태변경(이중창, 바닥난방, 중량재사용 등)을 금지하던 것을 금번 법령개정 작업으로 허용함

▶ 발코니로 볼 수 없는 경우

1. 내부와 내부, 외부와 외부로 연결하는 경우



	동-서 방향	남-북 방향	발코니여부	서비스면적계산의 기준이 되는 외벽
B-1	내부-외부	외부-외부	○	실(A)
B-2	내부-외부	내부-외부	○	실(A)와 실(B)에 접하는 길이 중 가장 긴 외벽
B-3	내부-내부	외부-외부	×	
B-4	외부-내부	외부-외부	○	실(B)
B-5	외부-내부	외부-내부	○	실(A)와 실(B)에 접하는 길이 중 가장 긴 외벽
B-6	외부-외부	내부-외부	○	실(A)
B-7	외부-외부	외부-외부	×	
B-8	외부-외부	내부-외부	○	실(B)
B-9	외부-외부	외부-내부	○	실(A)
B-10	외부-외부	외부-외부	×	
B-11	외부-외부	외부-내부	○	실(B)
B-12	외부-내부	외부-외부	○	실(A)
B-13	외부-내부	외부-외부	○	실(B)
B-14	내부-외부	외부-외부	○	실(A)
B-15	내부-외부	외부-외부	○	실(B)
B-16	외부-외부	외부-외부	×	
B-17	내부-내부	내부-외부	○	실(B)

※ 정의에 따라 구조변경이 가능한 것은 ‘노대’가 아닌 ‘발코니’이며, 다만 발코니 중 서비스면적에 해당하는 부분의 계산은 다음과 같다.

☞ 발코니의 서비스면적은 기준이 되는 외벽이 같은 구획끼리 묶어서 계산

예) B-2의 기준이 실(A)가 되는 경우 :

- B-1, B-2, B-14는 합하여 실(A)의 외벽에서부터 1.5m까지 계산
- B-8, B-17은 합하여 실(B)의 외벽에서부터 1.5m까지 계산

B-2의 기준이 실(B)가 되는 경우 :

- B-1, B-14는 합하여 실(A)의 외벽에서부터 1.5m까지 계산
- B-2, B-8, B-17은 합하여 실(B)의 외벽에서부터 1.5m까지 계산

2. 발코니를 원래 기능대로 사용하였을 경우 또는 확장된 상태를 원상복구하였을 경우에 정상적 주거활동이 불가능한 경우

- 예) 1) 발코니 확장전 화장실을 변기(또는 세면대) 등만 설치한 후 확장후 평면에서 다른 시설등이 설치되어 정상적인 화장실 이용에 문제가 있는 경우
- 2) 확장전 부엌에서 싱크대 설치나 사람이동이 불가능한 경우
- 3) 거실없이 모든 실을 발코니로만 연결하는 경우 또는 발코니(외부완충공간)를 거쳐야만 실과 실을 이동할 수 있는 경우
- 4) 확장전 실의 크기가 비정상적으로 작아 방의 기능 자체가 불가능한 경우
- 5) 기타 허가권자가 발코니 구조변경 전 평면이 최소한의 주거요건을 갖추지 못하였다고 판단하는 경우

3. 외벽에 접하여 부가적으로 설치되지 않고 발코니의 외기와 접하는 부분을 내력 벽으로 하여 실내공간화되거나, 설치기준외의 내용으로 외관을 과도하게 변경하여 기존 발코니 외관으로 보기 어려운 경우

※ 발코니가 확장되었더라도, 추후 입주자의 의사에 따라 다시 내외부의 완충공간으로서 외기와 접하는 부분의 창호를 모두 철거하는 등 원 상태로 복원하여 사용가능할 수 있어야 함

▶ 단독 및 공동 주택에 설치되는 발코니는 단서조항에 따라 다양한 용도로 사용가능하나, 기타 용도의 건축물(오피스텔은 발코니 설치불가)에 설치되는 발코니는 예전과 동일하게 ‘노대’로만 발코니의 설치가 가능할 것임

제46조에 제4항 및 제5항

④공동주택 중 아파트로서 4층 이상의 층의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우에는 발코니에 인접세대와 공동으로 또는 각 세대별로 다음 각

호의 요건을 모두 갖춘 대피공간을 하나 이상 설치하여야 한다. 이 경우 인접세대와 공동으로 설치하는 대피공간은 인접세대를 통하여 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 있는 위치에 우선 설치되어야 한다.

1. 대피공간은 바깥의 공기와 접할 것
2. 대피공간은 실내의 다른 부분과 방화구획으로 구획될 것
3. 대피공간의 바닥면적은 인접세대와 공동으로 설치하는 경우에는 3제곱미터 이상, 각 세대별로 설치하는 경우에는 2제곱미터 이상일 것
4. 건설교통부장관이 정하는 기준에 적합할 것

⑤제4항의 규정에 불구하고 아파트의 4층 이상의 층에서 발코니에 설치하는 인접세대와의 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조 등이거나 경계벽에 피난구를 설치한 경우에는 대피공간을 설치하지 아니할 수 있다.

- ▶ 직통계단과 세대의 위치에 관계없이 각 세대가 이용할 수 있는 계단이 그 층에 2개이상 있는 경우에는 대피공간설치의 적용대상이 아님
- ▶ 직통계단 개수나 세대의 위치에 관계없이 발코니에 설치하는 인접세대와의 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조 등이거나 경계벽에 피난구를 설치한 경우에는 대피공간을 설치하지 아니할 수 있음
- ▶ 파괴하기 쉬운 경량구조에 대하여는 그 설치위치가 발코니의 확장 또는 비확장 부위와는 상관없으며, 다만 확장부위인 경우에는 실내공간이 되므로 내화구조기준에 따른 내화구조가 요구될 수도 있음

부칙 제2조제1항

제2조(기존 건축물의 발코니 구조변경에 대한 경과조치) ①이 영 시행 전에 건축허가를 신청한 경우와 건축신고를 하거나 건축허가를 받은 주택에 설치된 발코니(중전의 제119조제1항제3호다목의 규정에 의한 간이화단 부분을 포함한다)의 경우에는 제2조제15호의 개정규정에 의하여 거실·침실·창고 등으로 사용할 수 있다. 이 경우 1992년 6월 1일 이전에 건축신고를 하거나 건축허가를 받은 주택에 설치된 발코니를 제2조제15호의 개정규정에 의하여 거실·침실·창고 등으로 사용하고자 하는 경우에는 건축사 또는 건축구조기술사의 구조안전점검을 받은 후 구조안전확인서를 당해 허가권자에게 제출하여야 한다.

- ▶ 간이화단이 있는 기존 아파트의 경우, 바닥면적의 추가공제로 인하여 별도의 권고기준을 정하여 운영하였던 바, 개정된 현 시점에서 권고기준(예: 샷시설치 위치 등)을 적용할 필요는 없으며 간이화단의 구조변경은 제한하지 않고 있음

부칙 제2조제2항

②이 영 시행 전에 건축허가를 신청한 경우와 건축신고를 하거나 건축허가를 받은 공동주택 중 아파트에 설치된 발코니를 제1항의 규정에 의하여 거실·침실·창고 등으로 사용하고자 하는 경우에는 제46조제4항 및 제5항의 개정규정에 적합한 대피공간 또는 경계벽을 설치하여야 한다. 다만, 실내의 다른 부분과 구획된 바닥면적 2제곱미터 이상의 실의 출입문 또는 실내와 접한 부분에 전면 유리창이 설치되지 아니한 발코니의 출입문에 제64조의 규정에 의한 갑종방화문을 설치하는 경우에는 제46조제4항의 개정규정에 의한 대피공간을 설치한 것으로 본다.

- ▶ 본 규정의 단서조항은 기존건축물에 한하여, 구조변경하지 않는 발코니나 기존 구획된 공간을 전부 또는 일부를 활용할 수 있도록 함으로써 제46조제4항 내지 5항 규정을 만족하기 위하여 갑종방화문 설치를 제외한 별도의 건축행위를 하지 않도록 한 완화 규정이라 볼 수 있음
- ▶ ‘전면유리창’이라 함은 날개벽 설치와 상관없이 법령의 취지상 바닥에서부터 형성되는 유리창을 말함
- ▶ 대피공간에 설치하는 갑종방화문은 형식(미닫이 또는 여닫이등), 재질(철제 또는 목재나 유리 등) 등을 제한하고 있지 아니하며, 법적 성능을 만족하면 되는 것임

부칙 제3조

제3조(바닥면적의 산정방법에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 건축허가를 신청한 경우와 건축신고를 하거나 건축허가를 받은 건축물의 노대등에 대한 바닥면적의 산정방법에 대하여는 제119조제1항제3호다목의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다. 이 경우 부칙 제2조제1항의 규정에 의하여 구조변경된 부분의 경우에도 구조변경이 되지 아니한 것으로 보아 종전의 규정에 의하여 바닥면적을 산정한다.

- ▶ 종전 간이화단이 설치된 발코니를 구조변경하더라도 종전 규정에 따라 2m까지 바닥면적에서 제외할 수 있도록 함

② 발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준(건설교통부 고시 제2005-400호)

제2조(단독주택의 발코니설치 범위) 단독주택의 발코니는 외벽중 2면 이내에 설치할 수 있다.

- ▶ 단독주택은 건축법시행령 별표1의 1호에 의한 단독주택을 말하는 것임
- ▶ 단독주택에 있어 노대의 설치범위에 대한 제한은 없으나 구조변경을 할 수 있는 발코니는 2면 이내로 제한한다는 내용임

제3조(대피공간의 구조) ① 건축법 시행령 제46조제4항의 규정에 따라 설치되는 대피공간은 채광방향과 관계없이 거실 각 부분에서 접근이 용이한 장소에 설치하여야 하며, 출입구에 설치하는 갑종방화문은 거실쪽에서만 열 수 있는 구조로서 대피공간을 향해 열리는 박여단으로 하여야 한다.

- ▶ 대피공간은 향과 상관없이 거실에서 접근이 용이한 곳에는 설치가능하며, 잠금장치는 거실쪽에 설치하여 방법상의 피해가 없도록 하여야 함

② 대피공간은 1시간 이상의 내화성능을 갖는 내화구조의 벽으로 구획되어야 하며, 벽·천장 및 바닥의 내부마감재료는 준불연재료 또는 불연재료를 사용하여야 한다.

- ▶ 이러한 법률 취지에 비추어 대피공간에는 가연성 물건을 설치하거나 보관하지 못하도록 적극 계도하여야 함

③ 대피공간에 창호를 설치하는 경우에는 폭 0.9미터, 높이 1.2미터 이상은 반드시 개폐가능하여야 하며, 비상시 외부의 도움을 받는 경우 피난에 장애가 없는 구조로 설치하여야 한다.

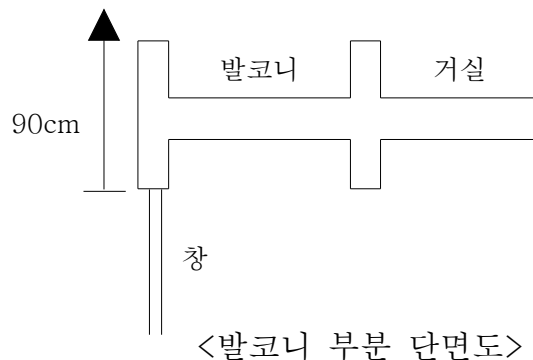
- ▶ 창호는 개방하였을 때 폭 0.9미터, 높이 1.2미터 이상은 외기와 접하여야 하는 것이며 불가피하게 난간의 상부가 오픈된 공간의 하부보다 높은 경우 등에는 난간의 프레임이나 기타 외장재의 설치간격 등이 고가사다리차 등을 이용한 일반 성인의 피난에 장애가 되지 않아야 함

※ 기존건축물은 대피공간의 설치를 시행령 부칙에 따라 설치하면 되는 것이므로 동조항의 적용을 받지 않을 수 있음

제4조(방화판 또는 방화유리창의 구조) ① 아파트 2층 이상의 층에서 스프링클러의 살수범위에 포함되지 않는 발코니를 구조변경하는 경우에는 발코니 끝부분에 바닥판 두께를 포함하여 높이가 90센티미터 이상의 방화판 또는 방화유리창을 설치하여야 한다.

- ▶ 스프링클러로 화염을 진화시킬 수 없는 경우 방화판이나 방화유리창을 설치하여 화염의 수직전파를 지연시키기 위해 설치하는 것이며, 따라서 구조변경이 되는 발코니 부분에만 설치요망

- ▶ 발코니 끝부분에 하부턱이 있는 경우에는 하부턱을 포함하여 90센티미터 이상이면 가능한 것임(하부턱은 입법취지에 맞게 아랫세대의 발코니 천장(윗 세대의 발코니 바닥판)에서 창을 설치하기 위해 돌출된 구조체 부분까지 포함하여 계산가능)



- ▶ 간이스프링클러도 소방관련 개별법령에서 스프링클러를 대체할 수 있도록 규정하고 있다면 해당 기준에 맞게 설치 가능할 것임

② 제1항의 규정에 의하여 설치하는 방화판과 방화유리창은 창호와 일체 또는 분리하여 설치할 수 있다. 다만, 난간은 별도로 설치하여야 한다.

- ▶ 난간의 형태에 대하여 건축법령에서 특별히 제한하고 있지 않으므로, 방화판 등을 난간으로서의 기능과 성능을 가지도록 하여 설치가능할 것이나, 이 때 난간의 기능은 피난을 위하여 고가사다리차의 사다리를 걸 수 있고, 추락을 방지할 수 있어야 할 것임

③ 방화판은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제6조의 규정에서 규정하고 있는 불연재료를 사용할 수 있다. 다만, 방화판으로 유리를 사용하는 경우에는 제4항의 규정에 따른 방화유리를 사용하여야 한다.

- ▶ 방화판은 기존 건축물에서 스프링클러의 살수범위에 들어있지 않은 발코니를 확장하는 경우 기존의 샷시와 난간을 교체하지 않고 간단히 설치할 수 있도록 하고자 하는 것임
- ▶ 방화판의 재질은 시멘트 모르타르 등으로 창틀의 설치를 위한 창턱을 더 높여서 만들 수도 있고, 알루미늄판이나 타일판을 난간에 리벳팅하여 덧붙이는 형식 또는 난간과 샷시간 공간의 여유가 있으면 별도의 프레임을 세워 불연재료를 끼워넣는 형식으로 설치할 수 있음
- ▶ 비록 유리가 불연재료라 하더라도 유리인 경우, 방화유리를 사용하여야 하는 것이며, 방화유리는 비차열 30분 이상의 성능을 가져야 하는 것임

④ 제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 설치하는 방화판은 화재시 아래층에서 발생한 화염을 차단할 수 있도록 발코니 바닥과의 사이에 틈새가 없이 고정되어야 하며, 틈새가 있는 경우에는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제14조 제2항제2호의 규정에 따른 재료로 틈새를 메워야 한다.

- ▶ 방화판이나 방화유리창이 형성되는 90센티미터 내(벽체와 고정되는 부위 포함)에는 틈없이 연속적으로 화염을 차단할 수 있는 막의 형성이 원칙임
- ▶ 다만, 결로 등의 배수를 위한 물빼기홈의 설치는 방화판과 발코니 바닥사이에 설치할 수 있도록 하되, 경로를 굴곡시키는 등으로 화염확산의 영향을 최소화하여야 하는 것임

⑤ 방화유리창에서 방화유리(창호 등을 포함한다)는 「산업표준화법」에 따른 한국산업규격 KS F 2845(유리구획부분의 내화시험방법)에서 규정하고 있는 시험방법에 따라 시험한 결과 비차열 30분 이상의 성능을 가져야 한다.

- ▶ 방화유리를 고정하는 샷시(창틀 또는 후레임)도 동일한 성능을 가져야 하는 것임

⑥ 입주자 및 사용자는 관리규약을 통해 방화판 또는 방화유리창 중 하나를 선택할 수 있다.

- ▶ 동일한 아파트 단지내에서는 단지별 또는 동별(혹은 라인이나 층별)로 통일하여 적용할 수 있도록 함으로서 외관을 저해하지 않도록 함

제5조(발코니 창호 및 난간의 구조) ① 발코니를 거실등으로 사용하는 경우 난간의 높이는 1.2미터 이상이어야 하며 난간에 난간살이 있는 경우에는 난간살 사이의 간격을 10센티미터 이하의 간격으로 설치하는 등 안전에 필요한 조치를 하여야 한다.

- ▶ '05.7.18 이전에 건축허가를 받은 경우로서 난간높이가 1.1미터인 경우에는 기존 난간의 철거없이 사용가능할 것이나 난간살이 있는 경우에 간격은 반드시 10센티미터 이하의 간격을 가져야 함.

② 발코니를 거실등으로 사용하는 경우 발코니에 설치하는 창호 등은 「건축법 시행령」 제91조제2항에 따른 「건축물의 에너지절약 설계기준」 및 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제3조에 따른 「건축구조설계기준」에 적합하여야 한다.

- ▶ 상·하층 세대와 인접세대 등 발코니가 접하는 주위 상황에 맞추어 창호 및 구조체 등은 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 의한 단열조치를 하여야 하는 것임

③ 제4조에 따라 방화유리창을 설치하는 경우에는 추락 등의 방지를 위하여 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 방화유리창의 방화유리가 난간높이 이상으로 설치되는 경우는 그러하지 아니하다.

- ▶ 난간이 설치되어 있음에도 불구하고 방화판이나 방화유리창이 난간 아래 높이로 설치되어 이를 딛고 올라설 수 있어 추락의 위험이 있다고 판단될 경우, 고정식 안전망 설치 등 이에 대한 필요한 조치를 하여야 함
- ▶ 방화판이나 방화유리가 난간높이 이상으로 설치되는 경우라 하여 '난간을 설치하지 않을 수 있다'라는 규정은 아님(방화판·방화유리와 난간의 기능은 상이하고 요구되는 성능이 틀린 바, 별개로 보아야 하는 것이며 다만 두가지의 성능과 기능을 모두 갖추고 있다면 가능한 것임)-제4조제2항 참조

제6조(발코니 내부마감재료 등) 스프링클러의 살수범위에 포함되지 않는 발코니를 구조변경하여 거실등으로 사용하는 경우 발코니에 자동화재탐지기를 설치하고 내부마감재료는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조의 규정에 적합하여야 한다.

- ▶ 거실에 자동화재탐지기가 설치되어 있어도 스프링클러의 살수범위에 포함되지 않는 발코니를 구조변경하는 경우에는 발코니에 별도로 설치하여야 하는 것임

- ▶ 발코니를 구조변경하여 거실등으로 사용하는 경우 단독주택이든 공동주택이든 자동화재탐지기는 모두 설치하여야 하는 것임
- ▶ 내부마감재료는 발코니 구조변경시 이를 실내로 간주하여 현재도 적용되고 있는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조 규정을 따르는 것임
- ▶ 자동화재탐지기의 설치기준에 대해서는 별도의 규정이 없는 바, 관련 소방법의 규정을 참조하기 바람

제9조(건축물대장 작성방법) 시장·군수 또는 구청장은 건축허가(설계가 변경된 경우 변경허가를 포함한다)시 제출되는 허가도서(발코니 부분이 명시된 도서를 말한다)대로 건축물대장을 작성하여야 한다. 이 경우 도면상 발코니는 거실과 구분되도록 표시하고 구조변경여부를 별도로 표시한다. 이 경우 발코니 구조변경으로 인한 주거전용면적은 주택법령에 따라 당초 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적으로 한다.

- ▶ 대장작성의 기준이 되는 도면은 발코니 확장여부와 상관없이 건축법시행령에 따라 바닥면적이 산정되어야 하므로 최종 변경도면을 제출하되, 반드시 발코니 부분은 표기토록 하여 제출하도록 함
- ▶ 발코니 확장을 원하지 않는 세대가 확장된 발코니를 원상복구할 경우 그 근거자료로도 활용될 수 있을 것임
- ▶ 발코니 부분의 면적산정은 종전의 주택법상 기준을 따르도록 하며, 여기에 따라 발코니를 도면상에 표기하여야 함
- ▶ 허가시 도면은 발코니 확장전 원 도면과 발코니가 확장된 상태의 도면(확장계획이 있는 경우에 한함)을 함께 제출을 받아 면적산정 및 발코니 판단의 근거자료로 활용할 수 있음

제10조(준공전 변경) 건축주는 사용승인을 하기 전에 발코니를 거실등으로 변경하고자 하는 경우 주택의 소유자(주택법 제38조의 규정에 의한 세대별 입주예정자를 포함한다)의 동의를 얻어야 한다.

- ▶ 여기에서 말하는 ‘소유자’란 확장을 원하는 개별 세대의 입주예정자를 말하며, 이는 시공사 등이 강요등을 통해 확장을 유도하지 않도록 하기 위한 것이며, 입주자가 동의하는 경우에만 계약을 맺어 확장할 수 있도록 하기 위함