1 건축이란 무엇인가요

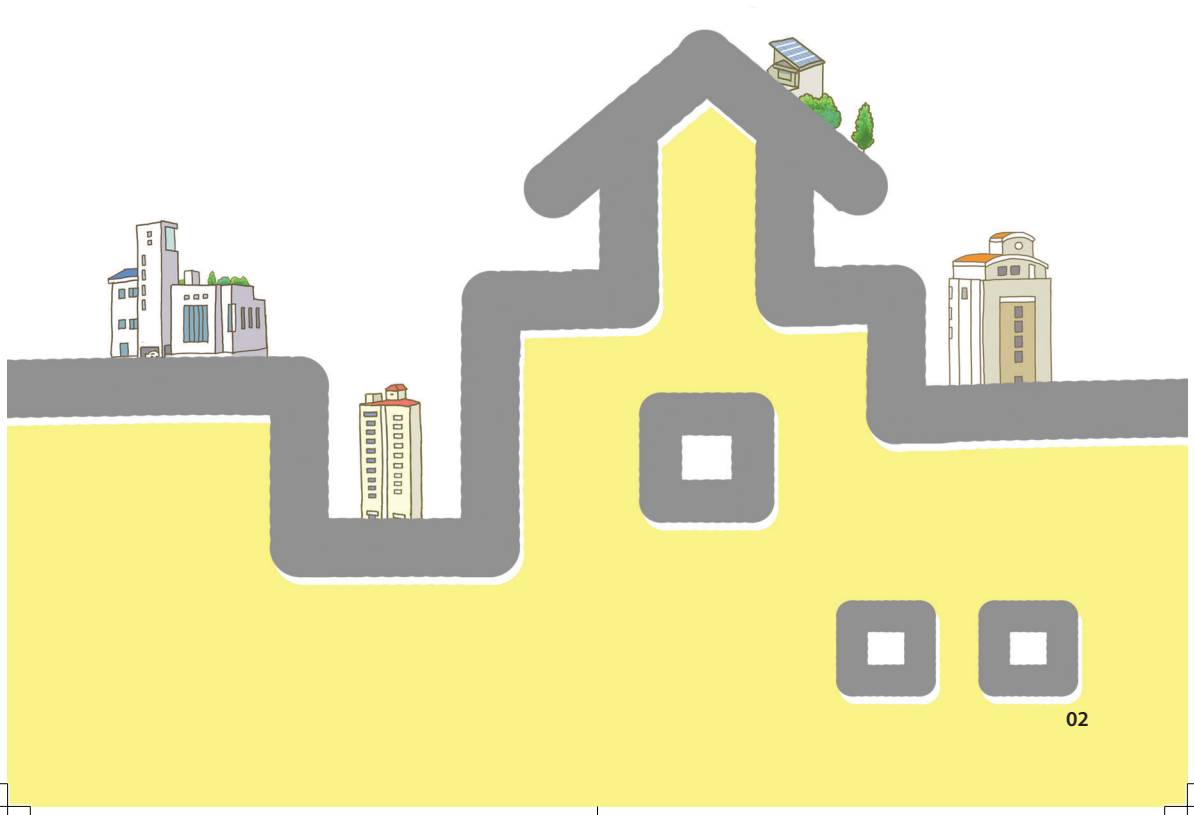
건축이란?

인간이 생활하는 데 필요한 다양한 형태의 기능을
제공하기 위해 구조적으로 안전하고
미적으로 아름답고 쾌적한 공간환경을 이루어 내는
종합예술행위입니다.

알기쉬운 건축여행_내지.indd 8 2017-06-29 오후 3:17:50

인간이 삶을 시작하면서 맹수로부터 몸을 보호하고
추위와 더위를 피하기 위해 움집형태의 주거형태가 생겼습니다.
이처럼 인류문명의 태동기에는 생존을 위한 건축이
이루어졌습니다.

시간이 흐르고 삶의 욕구가 다양해지면서
건축은 그 시대의 생활상을 담고 역사적 가치를 가지며
나날이 발전을 거듭하고 있습니다.



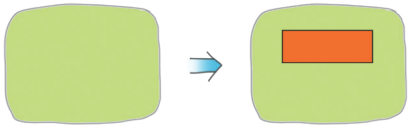
알기쉬운 건축여행_내지.indd 9 2017-06-29 오후 3:17:50

1 건축용어의 이해

1) 건축

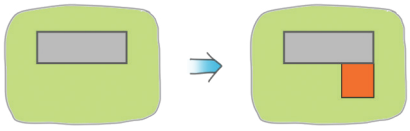
건축에는 신축, 증축, 개축, 재축, 이전이 있습니다.

신축



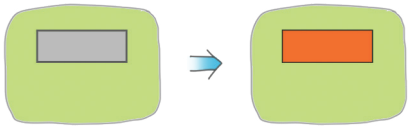
- 신축은 건축물이 없는 대지에 **새로이** 건축물을 축조하는 것을 말합니다.

증축



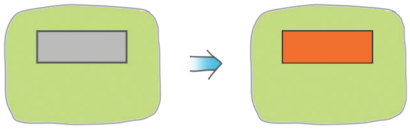
- 증축은 기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 **늘리는** 것을 말합니다.

개축



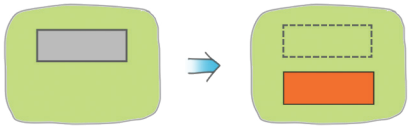
- 개축은 기존 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 종전 규모와 **같거나 작게** 건축하는 행위를 말합니다.

재축



- 재축은 천재지변이나 그 밖의 재해로 건축물이 멸실된 경우에 그 대지에 **종전 규모**의 범위에서 다시 축조하는 것을 말합니다.

이전

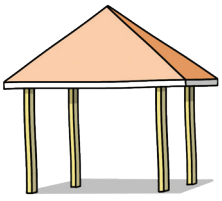


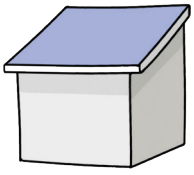
- 이전은 기존 건축물의 주요 구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지 내에서 **다른 위치**로 옮기는 것을 말합니다.

알기쉬운 건축여행_내지.indd 10 2017-06-29 오후 3:17:50

2) 건축물

토지에 정착하여 기둥(또는 벽)과 지붕으로 공간을 구성한 시설물을 말합니다. 참고로 마을 입구의 정자, 지하상가, 고가철도 및 고가도로에 설치되는 시설물도 건축물에 해당됩니다.





저기요~ 질문있어요!

Q 가설건축물도 건축물인가요?

A 당연합니다.
가설건축물은 일정한 기간만을 사용한 후 철거하는 건축물을 말합니다.

알기쉬운 건축여행_내지.indd 11 2017-06-29 오후 3:17:51

저기요~ 질문있어요!

Q 개축과 재축은 어떻게 다른가요?

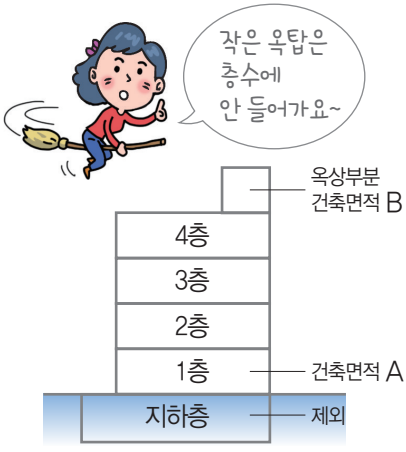
A 개축과 재축은 종전 규모의 범위 내에서 다시 축조한다는 점은 같으나 개축은 자의에 의한 반면 재축은 본인의 의사와는 관계없이 재해로 인하여 다시 축조한다는 점이 다릅니다.

알기쉬운 건축여행_내지.indd 12 2017-06-29 오후 3:17:51

건축물의 층수 산정

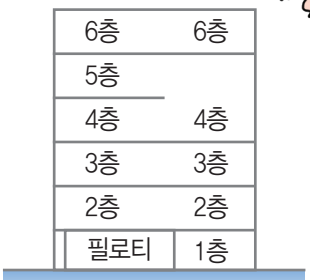
1) 건축물의 층수란 무엇인가요?

층수란 건축물의 층을 말하며 건축물의 지상층(지표면 위에 있는 층)만을 층수에 산정하고, 지표면 아래에 있는 지하층과 필로티, 그리고 일정 면적 이하의 옥상부분 건축물, 다락은 층수에서 제외됩니다.



$B \leq \frac{1}{8}A$일 때 : 4층 건축물

$B > \frac{1}{8}A$일 때 : 5층 건축물



부분에 따라 층수가 다를 경우 가장 많은 층수로 한다.
(즉, 6층 건축물)

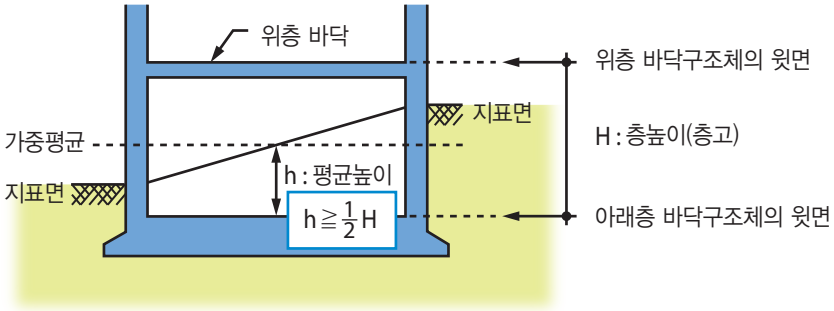
잠깐! 필로티란 벽 면적의 공간이 1/2 이상으로 되어 있고 공중의 통행, 주차에 전용되는 공간을 말합니다.

다락은 바닥면적 및 층수 산입에서 제외됩니다.

알기쉬운 건축여행_내지.indd 13 2017-06-29 오후 3:17:51

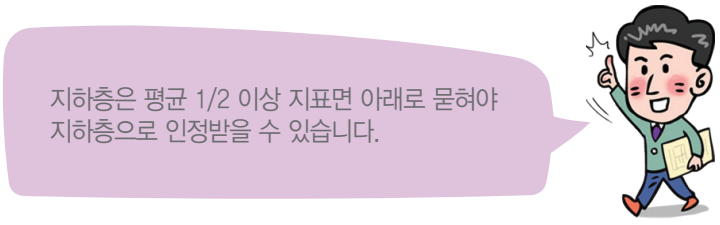
2) 지하층은 무엇을 말하는가요?

지하층이라 함은 지표 아래에 있는 층으로서 해당 층고의 1/2 이상이 지표 아래에 있어야 합니다. 경사지반일 경우에는 가중 평균 계산하여 1/2 이상이 지표 아래에 있어야 합니다.



가중평균이란?

건축물의 땅속에 묻힌 표면적의 합을 둘레 길이로 나눈 값을 말합니다.

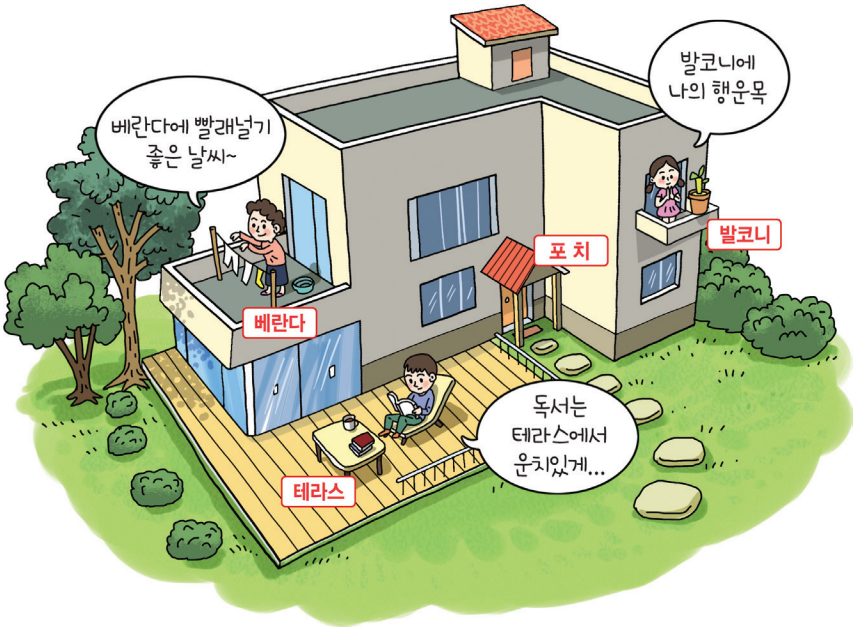


알기쉬운 건축여행_내지.indd 14 2017-06-29 오후 3:17:51

혼동하기 쉬운 건축용어

발코니, 베란다, 테라스, 포치 비교

- 발코니란 건축물의 외벽으로부터 튀어나온 실·내외 완충공간을 말합니다.
- 베란다란 아래층의 옥상 공간으로서 생긴 공간을 말합니다.
- 테라스란 지면에 만들어진 건축물의 외부공간을 말합니다.
- 포치란 외부 현관을 말합니다.



확장형 발코니란 거실이나 방, 주방을 공간으로 사용하기 위해서 넓힌 발코니를 말합니다!

알기쉬운 건축여행_내지.indd 15 2017-06-29 오후 3:17:52

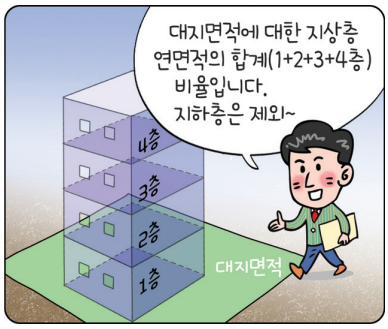
건폐율과 용적률

1) 건폐율

대지면적에 대한 건축물의 건축면적의 비율을 말합니다.

2) 용적률

대지면적에 대한 건축물의 지상층 연면적의 합계 비율을 말합니다.



저기요~ 질문있어요!

Q 건축면적과 바닥면적은 다른 용어인가요?

A 네. 엄밀히 말하면 다릅니다. 바닥면적은 해당층 각각의 면적을 말하며, 건축면적은 건축물 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말합니다. 다만, 건축물 외벽에 돌출된 길이가 1m 미만인 경우 건축면적에 포함되지 않습니다.

Q 용적률이 높으면 좋은가요?

A 용적률이 높으면 지상층 사용면적이 많아져 사업성은 좋아지지만 너무 높거나 빽빽하게 지어져서 쾌적성은 떨어집니다.

잠깐!

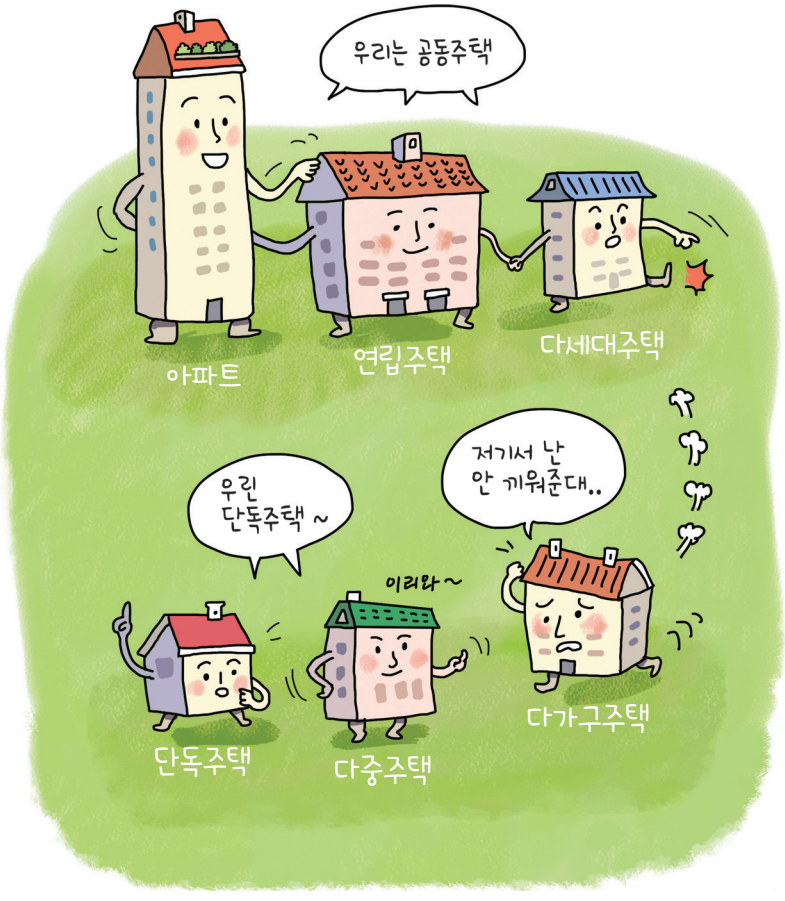
건축물의 발코니는 건축면적에 포함되며 건폐율과 관계가 있습니다. 다만, 외벽에서 1.5m를 넘는 경우, 바닥면적에 포함됩니다.

알기쉬운 건축여행_내지.indd 16 2017-06-29 오후 3:17:52

주택의 구분

1) 주택의 구분 방법

주택은 크게 단독주택과 공동주택으로 나누어집니다.
단독주택에는 단독주택, 다중주택, 다가구주택이 있고
공동주택에는 다세대주택, 연립주택, 아파트가 있습니다.

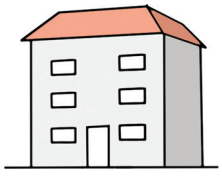


알기쉬운 건축여행_내지.indd 17 2017-06-29 오후 3:17:52

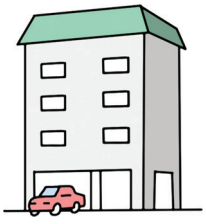
혼동하기 쉬운 주택

1) 다중주택과 다가구주택의 차이점

	다중주택	다가구주택
층수	3개층 이하	3개층 이하
연면적	330㎡ 이하	660㎡ 이하
주거형태	비독립가구	독립가구
개별취사시설	불가	가능



다중주택

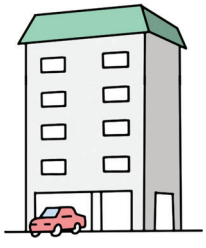


다가구주택

2) 다가구주택과 다세대주택의 차이점

	다가구주택	다세대주택
층수	3개층 이하	4개층 이하
연면적	660㎡ 이하	660㎡ 이하
소유권	단독 소유	구분 소유
분양권	각 가구별 분양 불가	각 세대별 분양 가능

다가구주택

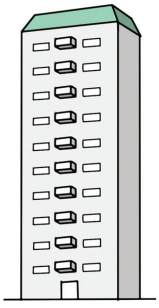


다세대주택

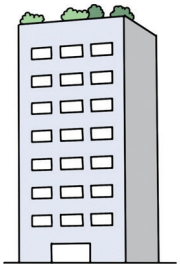
알기쉬운 건축여행_내지.indd 18 2017-06-29 오후 3:17:53

3) 아파트와 오피스텔의 차이점

	아파트	오피스텔
시설용도	공동주택	업무시설
소유권	구분 소유	구분 소유
난방시설	설치	전용 85㎡ 이상 불가
발코니	가능	허용불가



아파트

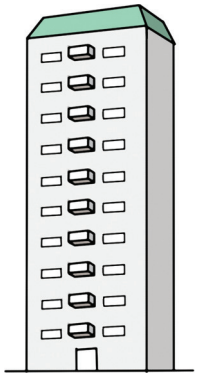


오피스텔

4) 연립주택과 아파트의 차이점

	연립주택	아파트
층수	4개층 이하	5개층 이상
연면적	660㎡ 초과	660㎡ 초과

연립주택

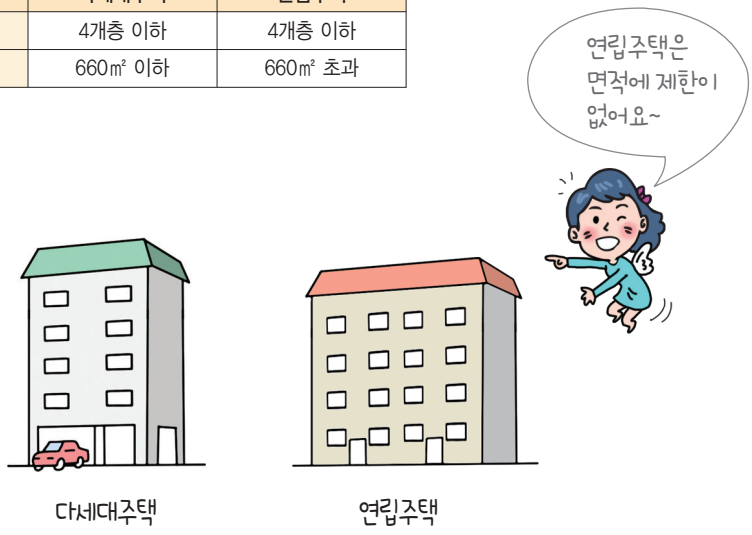


아파트

알기쉬운 건축여행_내지.indd 19 2017-06-29 오후 3:17:53

5) 다세대주택과 연립주택의 차이점

	다세대주택	연립주택
층수	4개층 이하	4개층 이하
연면적	660㎡ 이하	660㎡ 초과



다세대주택 연립주택

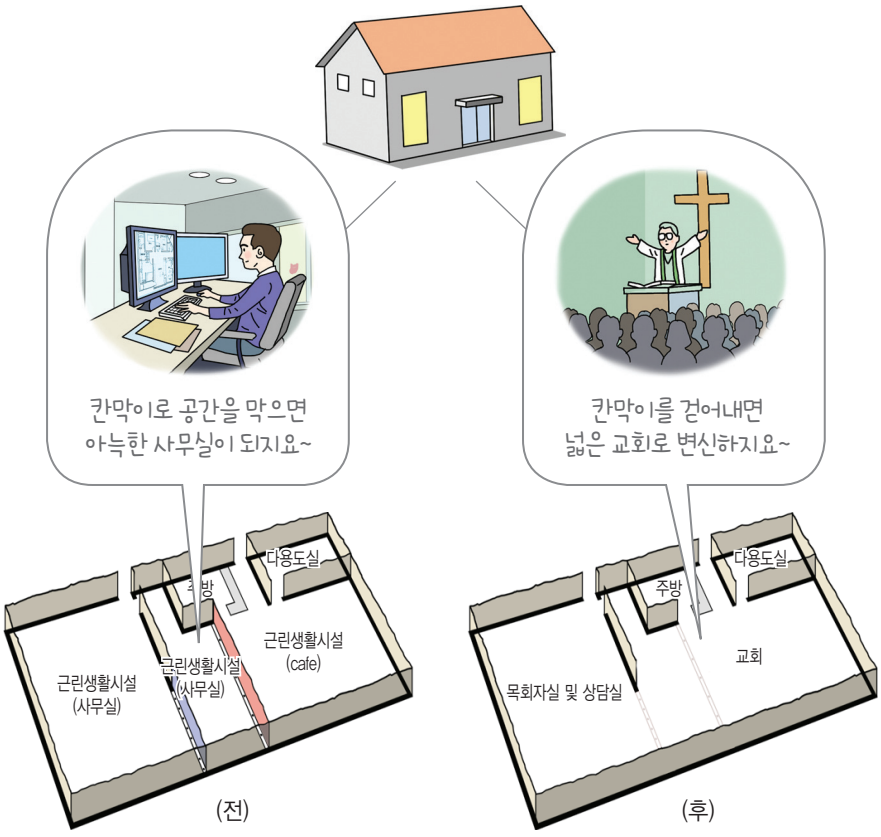
잠깐!

용어에서 이상, 이하, 초과, 미만이라 함은 『이상』과 『이하』는 기준점을 포함하여 그보다 많거나 적음을 표시하고, 『초과』와 『미만』은 기준점을 포함하지 않고 그보다 많거나 적음을 표시하는 것입니다.

알기쉬운 건축여행_내지.indd 20 2017-06-29 오후 3:17:53

복수용도란 무엇인가요?

하나의 공간(실)이 2종류 이상의 용도시설인 것을 말합니다.
예를 들면 평일에는 근린생활시설 사무소 및 Cafe로 사용하고 일요일에는 교회로 사용되는 복합용도 시설을 말합니다.



잠깐! 하나의 공간(실)이 복수용도 시설이려면 각 용도에 요구되는 시설기준, 건축법 및 관계법령을 만족해야 합니다.

알기쉬운 건축여행_내지.indd 21 2017-06-29 오후 3:17:53