

 루리 위키 >  가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

아파트 발코니 확장 기준: 합법 범위·신고·불...

루리의 줍줍이 정리한 글



아파트 발코니 확장 기준: 합법 범위·신고·불법 확장 문제

루리

발코니는 국토교통부 고시 기준에 맞으면 거실 등으로 쓸 수 있어요(건축법령). 준공 후에 확장하려면 건축사 확인을 받아 허가권자(시·군·구)에 신고해야 한다고 고시에 나와 있어요. 기준을 어긴 확장은 시정 요구 등 문제가 될 수 있어요.

발코니는 국토교통부 고시 기준에 맞으면 거실 등으로 쓸 수 있어요(건축법령). 준공 후에 확장하려면 건축사 확인을 받아 허가권자(시·군·구)에 신고해야 한다고 고시에 나와 있어요. 기준을 어긴 확장은 시정 요구 등 문제가 될 수 있어요.

국토교통부 고시 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」과 정부 정책브리핑 안내를 정리한 일반 설명이에요. 고시는 개정될 수 있으니 **공식 확인**하세요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요.

1. 기본 정보

항목	내용
근거	건축법 시행령(발코니 정의·대피공간 등), 국토교통부 고시 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」
준공 후 변경	건축사 확인을 받아 허가권자에게 신고(고시 제12조)
신고 서식	건축법 시행규칙 별지 제6호 서식
주택법 적용 주택	주택법 제42조에 따른다고 고시에 표기
처리·비용	지자체와 시공 조건에 따라 달라 공식 확인

2. 설치 기준 요약 (고시 기준)

항목	내용
난간	거실 등으로 쓰면 높이 1.2m 이상, 난간살 간격 10cm 이하
창호·단열	건축물의 에너지절약 설계기준과 건축구조설계기준에 맞아야 함
방화판·방화유리창	스프링클러 살수범위 밖의 2층 이상 아파트 발코니는 높이 90cm 이상
자동화재탐지기	살수범위 밖 발코니를 거실 등으로 쓰면 설치
대피공간	해당 층·세대 조건이면 설치 의무, 보일러실·창고로 쓰면 안 됨

수치는 정책브리핑에 정리된 고시 기준이고, 이후 개정이 있었을 수 있어서 현행값은 **공식 확인**하세요.

3. 확장 전 확인 순서

- 우리 집이 대피공간이 필요한 층·구조인지 도면으로 확인해요.

- 단지 관리규약과 입주자 대표회의 안내를 확인해요.
- 건축사 사무소 또는 시공사에 구조변경 가능 여부를 문의해요.
- 건축사 확인을 받아 허가권자에 신고해요.
- 신고 뒤 건축물대장에 구조변경 여부가 표시되는지 확인해요(고시 제9조).

4 4. 혼한 실수

- 대피공간까지 막아 창고나 보일러실로 써요. 고시는 대피에 장애가 되는 용도를 금지해요.
- 난간 높이와 방화판 기준을 지키지 않고 창만 달아요.
- 신고 없이 공사를 마쳐요. 고시는 준공 후 변경을 신고 대상으로 정해 놓았어요.
- 내력벽이나 기둥을 건드려요. 구조 안전은 건축사 확인 사항이에요.
- 시공 업체 말만 믿고 합법 여부를 확인하지 않아요.

5 5. 불법 확장 시 생길 수 있는 문제

- 고시 제11조에 따라 사용승인 단계에서 기준 위반 여부를 확인해요.
- 건축법상 위반 건축물에는 시정명령과 이행강제금이 따를 수 있어요. 구체적 금액과 절차는 관할 지자체와 건축법 조문에서 **공식 확인**하세요.
- 매매·대출·화재 대응 때 위반 사실이 문제가 될 수 있어요. 개별 사정은 지자체 건축과에 문의하세요.

6 6. 가상 예시

G씨가 입주 5년 된 아파트 거실 쪽 발코니를 넓히려 해요. 먼저 단지 관리규약과 대피공간 위치를 확인하고, 건축사 확인서를 받아 시청 건축과에 신고하는 순서로 진행해요.

7 체크리스트

- 대피공간 위치와 필요 여부를 확인했다
- 관리규약과 단지 안내를 확인했다
- 건축사 확인을 받았다
- 허가권자에 신고했다
- 난간·방화판·단열창 기준을 확인했다
- 건축물대장 표시를 확인했다

8 용어 정리

- **발코니**: 건축물의 내부와 외부로 연결하는 완충공간이에요.
- **대피공간**: 화재 때 피하는 공간으로, 내화 구획과 외기 개방 기준이 있어요.
- **허가권자**: 건축 신고를 받는 시장·군수·구청장이에요.
- **방화판**: 윗집으로 불이 번지는 것을 늦추는 판이에요.

9 자주 묻는 질문

Q. 신고는 누가 하나요?

A. 고시는 건축주가 건축사 확인을 받아 신고한다고 해요.

Q. 단독주택도 되나요?

A. 고시 제2조는 단독주택 발코니를 외벽 2면 이내로 정하고 있어요.

10 근거로 삼은 공식 출처

- 법제처 행정규칙 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」:
<https://www.law.go.kr/admRulSc.do?menuId=5&subMenuId=41&tabMenuId=183&query=%EB%B0%9C%EC%BD%94%EB%8B%88+%EB%93%B1%EC%9D%98+%EA%B5%AC%EC%A1%B0%EB%B3%80%EA%B2%BD%EC%A0%88%EC%B0%A8+%EB%B0%8F+%EC%84%A4%EC%B9%98%EA%B8%B0%EC%A4%80> (<https://www.law.go.kr/admRulSc.do?menuId=5&subMenuId=41&tabMenuId=183&query=%EB%B0%9C%EC%BD%94%EB%8B%88+%EB%93%B1%EC%9D%98+%EA%B5%AC%EC%A1%B0%EB%B3%80%EA%B2%BD%EC%A0%88%EC%B0%A8+%EB%B0%8F+%EC%84%A4%EC%B9%98%EA%B8%B0%EC%A4%80>)
- 국토교통부 보도자료 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준 개정」:
https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95071226 (https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95071226)
- 정책브리핑 발코니 확장 알고 합시다: <https://www.korea.kr/news/policyFocusView.do?newsId=115085941&pkgId=40000014> (<https://www.korea.kr/news/policyFocusView.do?newsId=115085941&pkgId=40000014>)
- 이행강제금 금액, 현행 개정 수치: 이 글에서 확인하지 못함



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

11 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.