

I. 목적

건축물대장의기재및관리등에관한규칙의 개정('97. 12. 5)으로 서식이 변경됨에 따라 동 규칙 제12조제1항의 규정에 의하여 건축물대장의 작성에 필요한 세부기준을 정함으로써,

건축물대장의 정리방향을 제시하고 기재용어 등을 표준화하여 행정능률의 제고 및 민원 편의의 증진을 도모하며, 나아가 앞으로 추진될 건축행정 전산화의 기틀을 마련하기 위함.

II. 적용범위 및 원칙

가. 적용범위

이 기준은 “건축물대장의기재및관리등에관한규칙”(이하 “대장규칙”이라 함)에 의한 건축물대장 별지 제1호 내지 제6호 서식의 작성·전환·합병·변경·정정·말소 또는 이기시에 적용함

나. 적용원칙

- 1) 「건축물대장 작성 세부기준」(이하 “세부기준”이라 함)에 의한 대장작성은 건축허가(신고) 또는 기재신청된 내용에 따르되, 건축법(이하 “법”이라 함)·건축법시행령(이하 “영”이라 함)·건축법시행규칙(이하 “규칙”이라 함) 또는 대장규칙에 적합해야 함
- 2) 건축법령 및 대장규칙과 세부기준에 정하지 아니한 사항은 신청인의 신청에 따르되, 민법·부동산등기법 또는 집합건물의 소유및관리에관한법률 등 관계법령에 적합해야 함
- 3) 일반건축물대장 작성 세부기준의 해당 항목은 집합건축물대장작성 세부기준 및 총괄표제부 작성 세부기준의 해당 항목에 이를 준용함

III. 건축물대장 작성 세부기준

1. 일반건축물대장 (별지 제1호 및 제2호서식)

가. 장번호

장별로 일련번호를 부여. 즉, 해당 장의 면이 모두 기재되어 추가기재가 필요한 경우 그 장별로 순번을 연결기재

예) 1-1, 1-2, 1-3..., 2-1, 2-2, 2-3..., 3-1, 3-2, 3-3...

나. 대지위치

해당 시도, 시·군·구, 법정동·리에 대한 명칭을 기재하되, 법정동·리가 2개이상인 경

우 대표되는 1개 동·리를 기재하고, 나머지는 “관련지번”란에 기재

예) 서울특별시 종로구 내수동, 경상남도 창원시 문화동

다. 지번

1) 사용승인 또는 기재신청된 건축물이 소재한 대지의 지번을 기재.

2) 대지가 2개이상의 필지로 이루어진 경우에는 그중 “대표되는 지번 외”로 하나만 기재하고, “외”은 “관련지번”란에 기재

* 대표지번은 가급적 선순위 지번으로 하되, 건축물의 건축주 또는 소유자가 요구하는 경우에는 관계법령에 저촉이 없는 한 요구대로기재

- 선순위 지번은 주건축물의 소재지번, 편입면적이 많은 토지지번 순으로 함

* 토지구획정리지구의 경우 블록-롯트의 가지번을 우선 기재하되, 본지번이 부여된 때에는 이를 정정 기재

라. 명칭 및 번호

1) 일반적으로 불리는 건축물의 명칭 또는 동번호 등을 기재하거나 신청에 의하여 작성(10자 이내, 초과시 약식 정리)

예) 대한빌딩, 아리랑아파트 101동, 단군빌라 A동, 한국호텔 별동, ○대학교 생활관,

□□문화센터 전시관,

진주마을 3차 917동 (←강남 개포단지 진주마을 3차아파트 917동) 등

2) 건축물이 2동 이상인 경우 건축물대장 총괄표제부에 작성된 “건축물 명칭”에 각동별 “명칭 및 번호”를 모두기재

마. 특이사항

건축법령에 위반사항이 있는 경우 “위반건축물”로 기재(위반근거 및 위반내용은 “기타 기재사항”란에 기재)

바. 대지면적

사용승인 또는 기재신청된 대지(필지가 아님)면적을 소수점 1째 자리까지 기재

(법 제2조제1호 및 영 제3조제1항, 지적법시행령 제7조 참조)

※ 면적, 길이(높이)관련 자리수의 표기

따로 명시하지 않는 한 소수점 이하 2째자리까지 표기하는 것을 원칙으로하되 건폐율·용적률 등 건축기준에 위반이 되는 경우나 집합건축물의 전유·공유부분의 계산, 소유

자·이해관계자의 요구 등 특별한 사유가 있는 경우에는 예외 가능

사. 건축면적

사용승인 또는 기재신청된 건축물의 건축면적을 기재
(영 제119조제1항제2호 참조)

아. 건폐율

사용승인 또는 기재신청된 건축물의 건폐율(건축면적÷대지면적)을 기재 (법 제47조 참조)

자. 연면적

사용승인 또는 기재신청된 건축물의 연면적을 기재
(영 제119조제1항제3호 및 제4호 참조)

차. 용적률 산정용 연면적

사용승인시 내용이나 기재신청된 건축물의 연면적에서 지하층 바닥면적 또는 지상층의 부속 주차용 면적을 제외한 연면적을 기재
(법 제48조 및 영 제119조제1항제4호 참조)

카. 용적률

사용승인 또는 기재신청된 건축물의 용적률(용적률 산정용 연면적÷대지면적)을 기재 (법 제 48조 참조)

타. 지역, 지구, 구역

- 1) 사용승인 또는 기재신청된 대지가 속한 지역·지구·구역을 각각 기재.
- 2) 지역·지구·구역이 2개이상인 경우에는 그 중 대표되는 “지역 외[○]”로 기재하고, “외[○]”은 “기타 기재사항”란에 기재(지구·구역도 같은 방법으로 기재)
(법 제45조·제46조 및 도시계획법·국토이용관리법 등 관계법령 참조)

파. 주구조

사용승인 또는 기재신청된 내용에 따라 건축물의 주요 구조를 아래 예와 같이 기재하되 하나의 동이 2이상의 구조로 된 경우에는 대표적인 구조 하나만 기재

종 류	기 재 방 법
조적구조	벽돌구조, 블록구조, 석구조, 기타조적 (oo)구조
콘크리트구조	무근콘크리트구조, 철근콘크리트구조, 철골콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조, 기타콘크리트(oo)구조
강구조	일반철골구조, 경량철골구조, 강관구조, 기타강(oo)구조
나무구조	일반나무구조, 통나무구조, 기타나무(oo)구조
조립식주요	프리캐스트콘크리트구조, 샌드위치패널구조, 기타조립식 (oo)구조
나머지 구조	기타(oo)구조

하. 주용도

1) 건축물의 대표적인 용도를 건축법시행령 별표1 각호(32개용도)의 구분에 따라 기재하되 하나의 동이 2이상의 용도로 구성된 경우 대표적인 용도 하나만 기재. (영 제2조제1항제 13호 및 별표1 참조)

예) 공동주택, 근린생활시설, 노유자시설, 업무시설, 판매시설 및 위락시설, 공장, 창고시설, 동물관련시설, 묘지관련시설 및 관광휴게시설 등

2) 주택건설촉진법에 의한 사업계획승인 대상인 경우에는 “단독주택”·“공동주택”·“부대시설” 및 “복리시설”중 하나를 기재
(주택건설촉진법 제3조제2호·제3호·제6호 및 제7호 참조)

거. 층수

사용승인 또는 기재신청된 주 건축물의 층수(지하 및 지상으로 구분)를 기재 (영 제119조제 1항제9호 참조)

너. 높이

사용승인 또는 기재신청된 건축물의 높이를 기재(건축허가서의 최고높이)(영 제119조제1항 제5호 참조)

* 건축물의 높이산정 기준

- 지표면에 고저차가 있는 경우에는 그 건축물의 주위가 접하는 부분을 가중평균
- 옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 건축면적의 8분의 1이하인 경우에는 그 12미터를 넘는 부분만 산입
- 지붕마루장식·굴뚝 또는 방화벽의 옥상돌출부 등과 벽면적의 2분의 1이상이 공간인 난간벽은 높이에 산입하지 아니함

더. 지붕

지붕의 재료 또는 형태를 표시하되 하나의 동이 2이상으로 되어 있는 경우에는 대표적인 것

하나만 기재

종류	기재 방법
콘크리트	콘크리트평슬래브, 콘크리트경사슬래브, 기타(oo)슬래브
금속	철판지붕, 동판지붕, 기타금속(oo)지붕
아스팔트성글, 합성수지 총칭	비닐지붕
기타	기와지붕, 유리지붕, 슬레이트지붕, 초가지붕, 나무지붕 기타(oo)니붕

러. 부속건축물

- 1) 부속용도에 해당하는 별동의 건축물이 있는 경우 그 동수와 연면적(2동이상인 경우 그 연면적 합계)을 기재하고 세부현황은 건축물 현황란에 구분기재
(영 제2조제1항제12호 및 제14호 참조)
- 2) 주된 건축물이 2동이상인 경우 총괄표제부에 부속건축물 동수의 합계와 연면적의 합계를 기재하고 표제부(“갑”지)에는 별도로 기재하지 않음

머. 건축물현황

1) 구분

주된 건축물은 “주” 부속건축물은 “부”(2이상인 경우 “부1”.“부2”.“부3”...으로 기재)

2) 층별

지하층은 “지1”, “지2”, “지3”...으로, 지상층은 “1층”, “2층”, “3층”...으로 기재하
되, 가장 아래부터 순차적으로 기재 (지하층을 “B”로, 4층을 “F”등으로 기재하는 사례가
없을 것)

3) 구조

당해 층 부분의 구조가 표시될 수 있도록 기재하되, 증축등으로 새로운 구조 발생시 다
음란에 기재.

예) “하”의 “주구조”의 예와 같은 방법으로 기재

4) 용도

가) 층·구조·용도별로 건축법시행령 별표1 각호의 구분에 따른 용도를 기재하고 괄호안에
각목의 1의 구체적인 명칭을 기재하되, 이에 분류되지 않은 용도는 가장 유사한 용도에
해당하는 각호의 1의 용도만 기재(영 제2조제1항제13호 및 별표1 참조)

예) 단독주택(다가구용), 공동주택(연립주택), 근린생활시설(소매점), 근린생활시설(일반음식점), 근린생활시설(제조업), 판매시설(소매시장), 전시시설(식물원), 자동차관련시설(폐차장), 관광휴게시설(어린이회관) 등

* 사유 : 앞으로 용도는 대분류만 할 예정이나, 기재시 이해관계나 민원 등을 방지하기 위하여 잠정적으로 괄호안에 세부용도를 표기함

나) 주택건설촉진법에 의한 사업계획승인 대상은 다음의 1에 해당하는 용도를 기재 (주택건설촉진법 제3조제2호·제3호·제6호 및 제7호, 동법시행령 제2조제1항 및 주택건설기준 등에 관한규정 제2조·제4조·제5조·제6조 참조)

종 류	기 재 방 법
주택	단독주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트
부대시설	주차장, 관리사무소, 경비실, 공중변소, 대피시설 등
복리시설	생활편익시설, 의료시설, 주민운동시설, 유치원, 새마을유아원, 보육시설, 노인정, 청소년수련시설, 근린공공시설, 공동작업장, 아파트형공장, 사회복지관, 입주자집회소, 일반 목욕장, 주민공동시설, 문고 등

5) 면적 : 구분별·층별·구조별·용도별로 사용승인 또는 기재신청된 면적을 기재 (영 제 119조제1항제3호 참조)

버. 소유자현황

1) 성명

사용승인시 건축물의 건축주 또는 소유자(개인 또는 법인)를 기재하되, 소유권변경이 있는 경우에는 등기필통지서 등에 의하여 정리

※ 관리청이 있는 국가소유 건축물의 경우에는 관리청을 기재

2) 주민등록번호

자연인의 경우에는 '주민등록번호'를, 법인의 경우에는 '법인등록번호'를, 그 외 비법인은 '부동산 등기용 등록번호'를 기재

3) 주소

가) 사용승인 또는 기재신청시의 주민등록상 주소를 기재

나) 등기 또는 주민등록 등에 의한 주소변경이 있는 경우에는 그에 따라 변경된 주소를 정리

4) 소유권지분

소유권의 지분표시나 변경은 등기필통지서에 의거 정리

5) 변동일자·변동원인

최초 작성시는 사용승인 건축물과 기재신청 건축물을 구분하여 “사용승인일”과 “소유자 등록” 등으로 기재하고, 변경시에는 등기필통지서에 의한 “등기접수일”과 “원일”을 기재

구분		최초작성		변동내용 작성
		사용승인 건축물	건축물대장 기재신청 건축물	건축물대장이 있는 건축물
기재 방법	변동 일자	사용승인 일자	건축물대장 기재신청 처리일자	등기접수일자
	변동 원인	소유자 등록	기재신청	등기 제 ⁰⁰ 호 (등기필 통지에 의거 작성)

서. 건축주·설계자·공사감리자·공사시공자(현장관리인)

사용승인시 내용이나 기재신청을 받은 자를 기재하되, 해당자가 다수인 경우 대표자“⁰⁰외 ⁰⁰인”으로 기재

구분		최초작성		증축등 건축행위후 작성	
		성명 또는 명칭	면허(등록)번호	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
기재 방법	건축주	⁰⁰⁰ 외 ⁰⁰ 인	주민등록번호	변경하지 않음	변경하지 않음
	설계자	⁰⁰ 건축사무소 ⁰⁰⁰ 외 ⁰⁰ 인	등록번호 및 면허번호	변경하지 않음	변경하지 않음
	공사감리자	⁰⁰ 건축사무소 ⁰⁰⁰ 외 ⁰⁰ 인	등록번호 및 면허번호	변경하지 않음	변경하지 않음
	공사시공자 (현장관리인)	⁰⁰ 건설 (⁰⁰⁰ 외 ⁰⁰ 인)	면허(등록·지정 또는 주민등록)번호	변경하지 않음	변경하지 않음

※ 증축등으로 인한 공사관계자의 변동사항은 별도로 기재하지 아니함(필요한 경우 허가·신고번호)에 따라 허가·신고서류를 통해 확인)

어. 주차장·승강기·오수정화시설

1) 사용승인시 내용이나 기재신청된 주차대수 및 면적, 승강기 대수, 오수정화시설의 형식 미 그 용량(m³인 경우 인용으로 환산)을 기재

* 오수처리시설의 구분

오수정화시설, 분뇨처리시설, 단독정화조, 합병정화조, 기타(⁰⁰)정화조

2) 시설의 추가·변경·말소 등의 경우에는 변동사항란에 그 사유와 내용을 기재

저. 허가일자

1) 변경허가(신고)를 받은 경우에도 최초 허가(신고)일자를 기재

2) 주택건설촉진법에 의한 사업계획승인 대상은 사업계획승인일

처. 착공일자

착공신고서의 착공예정일자를 기재하되, 착공일자의 변경이 있는 경우에는 그 실제 착공일자를 기재

커. 사용승인일자

1) 사용승인서 상의 사용승인일자를 기재(임시사용승인 일자가 아님)

2) 동별 사용승인을 받은 경우 당해 동은 동별 사용승인일자를 기재하고, 총괄표제부의 “기타기재사항”란에는 동별 사용승인 표시를 하고 최종사용승인일자를 기재

3) 사용승인 대상 건축물이 아닌 경우에는 실제 공사완료일자

터. 변동사항(변동일자, 변동내용 및 원인)

소유권 외의 변동사항에 한하여 기재하되 기존건축물공부에 기 기재된 변동내용이 있는 경우에는 이를 모두 이기

구분		변동일자	변동내용 및 원인
기 재 방 법	최초등재	대장기재결정일자	사용승인일자, 소유자등록(허가·신고번호)
	증축허가(신고)	대장기재결정일자	사용승인일자, 〇〇㎡증축(허가·신고번호)
	용도변경허가	대장기재결정일자	사용승인일자, 용도변경(허가번호)
	기재사항변경	대장기재결정일자	기재신청일자, 〇〇기재신청

퍼. 관련지번

제1면의 대표지번 외에 다른 필지 또는 다른 법정동·리가 있는 경우 그 나머지를 추가 기재

허. 기타 기재사항

건축법 위반내용과 앞의 “특이사항”, “지역·지구·구역”, 기타 건축물대장의 유지·관리에 직접 영향이 있는 기재사항으로서, 별도로 기재할 해당란이 없는 경우 기재

- 예) - 위반내용 : 건폐율 초과, 무단증축
 - 외1지역 : 자연녹지지역
 - 외1지구 : 풍치지구
 - 구분소유·분양제한(다가구용단독주택의 경우) 등

고. 건축물현황도

1) 도면의 종류

배치도·평면도 또는 주차장도로 구분 기재(단, 주차장도가 배치도·평면도에 표기되는 경우 대체가능)하고 1개용지에 수개도면을 적절히 배치하여 작성 가능함

2) 축척

아래 축척을 기본으로 당해 도면의 축척을 기재하되, 과다하게 크고 작은 건축물등 특별한 사유가 있는 경우에는 별도의 축척으로도 기재가능하며 평면도등 같은 종류의 축척은 통일시킴

기본축척) 1/50, 1/100, 1/200, 1/300, 1/500, 1/600, 1/1,000, 1/1,200, 1/2,000, 1/5,000

3) 도면작성자

규칙 제5조의2 규정에 의한 실제 도면작성자의 소속·직급(또는 직위)과 성명 기재 및 서명(또는 날인)

예) ○○건축 건축사 아무개 (인), □□구청 7급 홍길동 (서명), DD건설(주) 대표 유명해 (인), PP공사 건축기사1급 무명씨 (서명)...

2. 집합건축물대장 (별지 제3호 내지 제5호서식)

가. “1”의 해당란의 작성 세부기준을 준용

나. 호수

한 동의 구분되는 각 호실의 총 호수(전체 실수)를 기재

* 주상복합 건축물인 경우에는 “주택○세대/기타○호”로 구분기재

다. 건축물현황

1) 층별

구분별 각 층을 가장 아래부터 위로 순차적으로 기재

2) 구조

구분별, 층별 주구조를 기재

3) 용도

구분별, 층별, 구조별 주용도를 기재하되, 부속용도만 별도로 구분하는 경우에는 “부속(부설)〇〇”으로기재

*작성예

건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주	지2	철근콘크리트	부설주차장	500
	지1	”	”	480
	지1	”	부속주차관리소	20
	1층	”	판매시설	350
	2층	”	”	350
	3층	”	업무시설	350
	4층	”	”	350
	5층	벽돌조	단독주택	85
	5층	철근콘크리트조	부속옥탑	55
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

라. 호명칭

사용승인인 또는 신청에 따른 각 호실 번호 또는 명칭을 기재하되, F는 4층으로, B는 지하층 등으로 기재

예) 101호, 403호, 지하1층 2호, 지하3층 1호, 태극실, 매실, 란실 ...

마. 전유부분·공용부분

- 1) 용도는 전유부분 또는 공용부분 별로 세부적으로 기재
- 2) 면적은 사용승인 또는 신청내용에 따라 기재하되, 공용부분에 대하여 별도의 구분이나 신청이 없는 경우에는 해당 전유부분에 공용되는 면적에 따라서 비례배분한 면적을 기재

※ 전유부분의 면적과 공용부분의 바닥면적의 합이 당해 용도를 결정

3. 총괄표제부 (별지 제6호서식)

가. “1” 및 “2”의 해당란의 작성 세부기준을 준용

나. 연면적·용적률산정용연면적
모든 건축물의 총 연면적(연면적의 합계)을 기재

* 총괄표제부의 “건축면적”·“건폐율”·“용적률”도 그 합계를 말함

다. 건축물수

주된 건축물의 총 동수를 기재(부속건축물 수는 해당란에 기재)

라. 주용도

주된 건축물의 주용도만 기재

마. 총호수

하나의 대지안에 구분되는 각 호실의 총 호수(전체 실수)의 합계를 기재

* 주상복합 건물인 경우에는 “주택○세대/기타○호”로 구분기재

바. 총주차대수

하나의 대지 안에 설치된 총 주차대수의 합계를 기재

사. 건축물현황

1) 건축물명칭

동별 건축물의 명칭 및 번호를 그대로 기재

2) 건축물주구조·지붕

동별 건축물의 주구조·지붕을 그대로 기재

3) 층수

동별 층수를 “지하/지상”으로 구분 기재

4. 건축물현황도

가. 현황도면 작성방법

- 1) 각층의 평면도를 작성함에 있어 수개층이 동일한 평면인 경우에는 해당 층의 범위를 기입한 1개의 도면으로 작성할 수 있으며 1층 평면도는 배치도에 포함하여 작성할 수 있음.
- 2) 집합건축물 전유부분대장에는 당해 전유부분이 있는 층의 평면도(당해 전유부분의 위치 표시)와 전유부분의 평면도를 작성하되, 전유부분의 구조가 매우 간단한 경우에는 전유부분 평면도를 생략할 수 있음.
- 3) 집합건축물의 전유부분이 많거나 전유부분의 형태가 수개로 통일된 경우에는 대장마다 도면작성을 할 필요없이 당해 집합 건축물대장의 맨 뒤에 각층 평면도와(전유부분별 번

호를 기입) 전유부분 형태별 도면을 일괄편철하고 각 전유부분대장에는 일괄편철된 도면의 번호와 형태를 기입하는 것으로 갈음할 수 있음.

- 4) 잉크등 지워지지 아니하는 필기구로 자를 대어 작성하되 준공도면을 축소복사하여 붙이는 것은 가급적 지양하고 서식용지에 직접 작성.
- 5) 벽체는 단선으로 표시하고 출입구를 제외한 공간은 표시하지 아니할 수 있음
- 6) 도면에는 기둥간격, 벽체의 길이, 전체 건축물의 각변 길이등 주요치수를 mm단위로 기입
- 7) 기존건축물에 대한 증·개축시에는 건축물관리대장등 기존 유사대장을 폐쇄하고 그 내용을 증축내용과 합하여 신규 건축물 대장에 기재(전체건축물의 도면등)함.
- 8) 도면이 편철된 신규대장에 건축행위가 발생될 경우, 새로운 도면을 추가로 편철하여야 하나 경미한 변경의 경우에는 원도면을 수정할 수 있음(추가 도면제출 불요)

나. 도면 기재사항

1) 배치도

대지경계선, 주차장, 조경부분, 건축물 외곽선, 주출입구·부출입구, 대지의 옹벽, 정화조 등 주요시설물, 기타 건축물의 특징에 필요한 사항

2) 평면도

각층의 평면형태, 내부 주요칸막이, 객실용도, 승강기·화장실·방화구획등 주요설비, 내부주요치수

다. 건축물현황도 작성자 및 관리

1) 허가대상 건축물

건축허가에 의거 사용승인된 도면에 따라 관계공무원이 서식에 작성·관리(대장규칙 제5조의2의 자격자가 서식에 의거 작성·제출한 경우 그대로 관리 가능)

2) 신고대상 건축물

건축신고에 의거 사용승인된 도면에 따라 관계공무원이 서식에 작성·관리(건축신고 추지에 따라 대장규칙 제5조의2의 자격자가 작성·제출하도록 요구하지 않을 것)

3) 비허가(신고) 대상 건축물

대장규칙 제5조의2의 자격자가 작성·제출한 도면에 따라 관계공무원이 서식에 작성하거나 서식에 작성·제출된 경우 그대로 관리 가능

IV. 부칙

1. 기 기운은 시행일부터 적용한다.

2. 건축물대장의 현황도면과 관련한 업무처리 지침 (건설교통부 건행58550-605, 1993., 6.22)은 폐지한다.