

ARCHITECTURAL REVIEW

사전검토보고서[방화창]

현장 주소

면적

기간

의뢰인

담당 건축사 정민철

문서번호 pre-8c027e 작성 2026-10-27 16:27 갱신 2026-10-27 19:38

검토 항목 요약

1개 항목

번호	단계	검토 항목	해당 여부	주요 근거
01	검토	방화창규정	해당	건축법

01 검토 방화창규정

해당

검토 근거

국가법 **건축법** 제52조(건축물의 마감재료 등)

④ 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물 외벽에 설치되는 창호(窓戶)는 방화에 지장이 없도록 인접 대지와의 이격거리를 고려하여 방화성능 등이 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하여야 한다. <신설 2020. 12. 22.>

[제목개정 2009. 12. 29., 2020. 12. 22.]

국가법 **건축법 시행령** 제61조(건축물의 마감재료 등)

③ 법 제52조제4항에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물”이란 제2항 각 호의 건축물을 말한다. <신설 2021. 5. 4.>

[전문개정 2008. 10. 29.] [제목개정 2021. 5. 4.]

② 법 제52조제2항에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. <신설 2010. 12. 13., 2011. 12. 30., 2013. 3. 23., 2015. 9. 22., 2019. 8. 6., 2021. 8. 10.>

1. 상업지역(근린상업지역은 제외한다)의 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운동시설 및 위락시설의 용도로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물

나. 공장(국토교통부령으로 정하는 화재 위험이 적은 공장은 제외한다)의 용도로 쓰는 건축물로부터 6미터 이내에 위치한 건축물

2. 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설 및 수련시설의 용도로 쓰는 건축물

3. 3층 이상 또는 높이 9미터 이상인 건축물

4. 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 설치하여 주차장으로 쓰는 건축물

5. 제1항제4호에 해당하는 건축물

국가법 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제24조(건축물의 마감재료 등)

⑩ 법 제52조제4항에 따라 영 제61조제2항 각 호에 해당하는 건축물의 인접대지경계선에 접하는 외벽에 설치하는 창호(窓戶)와 인접대지경계선 간의 거리가 1.5미터 이내인 경우 해당 창호는 방화유리창호[한국산업표준 KS F 2845(유리구획 부분의 내화 시험방법)에 규정된 방법에 따라 창틀과 유리 등으로 구성된 유리구획을 시험한 결과 비차열 20분 이상의 성능이 있는 것으로 한정한다]로 설치해야 한다. 다만, 스프링클러 또는 간이 스프링클러의 헤드가 창호로부터 60센티미터 이내에 설치되어 건축물 내부가 화재로부터 방호되는 경우에는 방화유리창호로 설치하지 않을 수 있다. <신설 2021. 7. 5., 2021. 9. 3., 2022. 2. 10., 2024. 11. 15.>

[제목개정 2021. 7. 5.]

상세 검토

최종 검토결론

대상: 대주빌딩 제1동 4층 402호 — 제1종 근린생활시설(의원)에서 제2종 근린생활시설(학원)으로 변경

1. 건축물대장 기재내용 변경 대상

의원에서 학원으로 변경하는 경우에는 건축물대장 기재내용 변경신청이 필요하다. 「건축법」 제19조제3항 및 같은 법 시행령 제14조제4항제2호는 제1종·제2종 근린생활시설 상호 간 변경에 대한 예외를 두고 있으나, 같은 항 단서에서 **별표 1 제4호**카목의 학원 등으로 변경하는 경우를 예외 대상에서 제외하고 있다. 따라서 본 건을 단순한 1·2종 간 변경이라는 이유로 신청 대상에서 제외할 수 없다.

2. 방화창 기준 및 부칙 적용

대상 건축물은 대장상 지상 6층·높이 26.35m로, 시행령 제61조제2항제3호의 규모 기준에 해당한다. **2016년 사용승인** 건축물이라는 사정이나 기존 창호를 교체하지 않는다는 사정만으로 방화창 기준이 면제되지 않는다.

국토교통부령 제868호(2021.7.5.) 부칙 제2조는 시행 이후의 용도변경 허가·신고뿐 아니라 **건축물대장 기재내용 변경신청도 적용 대상**으로 정하고 있다. 법제처 해석례 22-0475(2022.7.15.)도 창호의 신설·교체·변경을 수반하지 않는 기재내용 변경에 해당 기준이 적용된다고 해석한다. 이번 신청에 종전 기준을 일괄 적용할 수 있는 경과조치 근거는 확인되지 않는다.

3. 계단실·화장실 창호 검토

배치도상 Y3측 인접대지경계선과 건축물 기준선 사이에는 약 **750mm** 치수가 표시되어 있어, 해당 방향 창호는 **인접대지경계선으로부터 1.5m 이내에 위치할 가능성이 높다**. 다만 이 치수는 창호 면을 직접 실측한 값이 아니므로, 현장에서 실제 경계선과 창호 위치를 대조하여 대상 창호를 특정한다.

소화배관 평면도에는 계단실·화장실 내부의 스프링클러 헤드가 표시되어 있지 않다. 해당 도면은 신축공사의 4~5층 공통 도면이므로, 이후 증설·변경 여부는 현장과 대조한다. NFTC 103의 계단실·화장실 헤드 설치 제외 규정은 소방설비 기준이며, 그 자체로 건축법상 방화창 설치를 면제하는 규정은 아니다.

공용 화장실·계단실이라는 이유만으로 적용 대상에서 제외하거나, 반대로 402호 변경을 이유로 전 층의 계단실 창호 교체가 필요하다고 단정하지 않는다. **4층 변경구역과 공용부분의 관계를 도면에 표시하여 관할청과 적용 창호 및 범위를 구체적으로 확인한다.**

4. 기존 용도변경 사례

- **503호: 2020.4.6. 대장 기재** — 2021.7.5. 기준 신설 이전 사례이므로 이번 신청의 면제 근거로 직접 적용하기 어렵다.
- **301호: 2021.11.24. 대장 기재** — 실제 신청 접수일이 기준 시행 전인지 확인하고, 당시 검토·보완 내용을 대조한다.
- **302호: 2025.5.16. 대장 기재** — 건축과-22896(2025.5.16.) 관련 신청·검토자료를 우선 확인한다. 대장에는 방화창 교체나 스프링클러 보완의 구체적인 조치가 나타나지 않으므로, 처리 사실만으로 면제를 인정할 수는 없다.

5. 처리 방향

방화창 기준의 일괄 면제를 전제로 진행하기는 어렵다. 적용 대상 창호를 확정된 뒤, 기존 스프링클러를 이용한 헤드 보완안과 방화유리창호 교체안을 비교하여 공사 범위를 정한다.

규칙 제24조제12항 단서에 따라 **창호로부터 60cm 이내에 스프링클러 또는 간이 스프링클러 헤드를 설치하고 건축물 내부를 화재로부터 방호할 수 있는 경우에는 방화유리창호로 설치하지 않을 수 있다**. 단순히 헤드의 유효살수반경 안에 창호가 있다는 것만으로는 이 조건을 충족하지 않는다(법제처 25-0119, 2025.4.21.).

조치방안

㉠ 선행 처리자료 확인

302호의 신청서·접수일, 변경 전후 도면, 건축 검토서, 보완요구 및 답변, 방화창·소방 관련 협의자료를 확인한다. 301호는 신청 접수일과 당시 적용 기준을 함께 확인하여 이번 402호의 검토 근거와 비교한다.

㉡ 대상 창호 및 적용 범위 확정

4층 계단실·화장실의 창호 번호, 규격, 인접대지경계선까지의 실제 거리, 기존 방화성능, 헤드 유무·거리를 평면도와 현황사진에 정리한다. 관할청과 협의할 때에는 공용부분 및 다른 층의 포함 여부를 구분하고, 각 대상 창호별 적용 근거를 확인한다. 동일 건축물 내 학원 등의 합산면적에 따른 용도 분류도 함께 대조한다.

㉢ 스프링클러 보완안 우선 검토

소방설계자가 기존 배관의 분기 가능 여부, 수원·펌프·배관 용량, 필요한 방수량·압력, 보·천장 등 살수 장애, 관통부 방화처리를 검토한다. 창호와 헤드 사이의 60cm 이내 조건 및 실내 방호 조건을 도면에 표시하고, 해당 계획의 적합성을 건축·소방 관계자와 확인한다. 공용부분 공사에 필요한 관리주체 협의도 병행한다.

㉔ 방화유리창호 교체안 비교

헤드 보완으로 기준 충족이 곤란한 창호는 KS F 2845에 따른 창틀·유리를 포함한 창호 구성 전체의 비차열 20분 이상 성능을 확인하여 교체안을 작성한다. 제품의 시험성적서, 적용 가능한 규격·구성, 설치 상세를 확인하고, 헤드 보완안과 공사비·시공성·운영 영향을 비교하여 조치안을 선정한다.

㉕ 도면 반영 및 시공 확인

확정한 조치안을 용도변경 도면과 관련 설비도면에 반영한다. 시공 후에는 창호 성능자료 또는 헤드 설치 위치·거리 및 소방설비 확인자료와 현황사진을 정리하여 신청·보완자료에 반영한다.

주요 검토 근거

- 건축법 시행령 제14조제4항 — 기재내용 변경 예외와 단서
- 피난·방화구조 규칙 제24조 — 방화유리창호 기준
- 법제처 22-0475 — 창호 수선을 수반하지 않는 기재내용 변경
- 법제처 25-0119 — 창호와 헤드 사이 60cm 기준
- 스프링클러설비의 화재안전기술기준(NFTC 103) — 2.12.1.1

전자결재

구분	성명/소속	결재일시	의견(승인)
승인	대표	2026-10-27 19:38	검토완료  * 전자결재 완료

치호건축사사무소

CHIHO ARCHITECTS

문서번호 pre-8c027e 상태 작성 중 SHA-256 5e80ce7bb484...