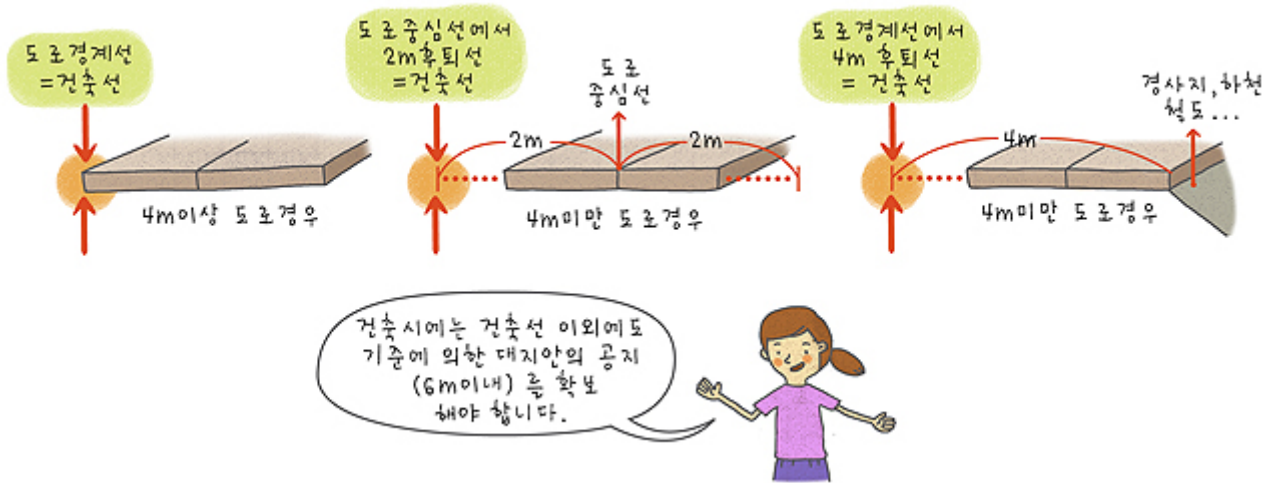


건축선(building line)

「건축법」에 의하여 도로와 접한 부분에 있어서 건축물을 건축할 수 있는 선



용어설명

건축선은 「건축법」에 의해 도로와 접한 부분에서 건축행위를 하는 경우, 도로와 건축물 사이의 여유공간의 확보를 위해 정의되는 건축물을 건축할 수 있는 경계선이다.

일반적으로 건축선은 도로와 대지의 경계선으로 볼 수 있지만 도로폭이 4m 미만일 경우에는 도로중심선에서 2m 후퇴한 선이 건축선이 되며, 도로반대쪽에 경사지, 하천, 철도 등이 있는 경우에는 그쪽의 도로경계선에서 4m를 후퇴한 수평거리의 선이 건축선이 된다.

시장·군수 또는 구청장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역에서는 4미터 이하의 범위 안에서 열람공고 등 주민의견수렴 및 구건축위원회의 심의를 거쳐 건축선을 따로 지정할 수 있다.

지정된 건축선에 의한 건축제한은 다음과 같다.

1. 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 아니하다.
2. 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 하여야 한다.

이러한 건축선으로 인한 제한 외에도 「건축법」에서는 대지안의 공지를 정의하여 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 「건축법」시행령 별표2에서 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄우도록 하고 있다.

서울 특별시의 경우 서울특별시 건축조례 별표4에 건축선을 기준으로 하는 대지안의 공지에 대한 세부 사항이 정의 되어있다.

지구단위계획구역 안에서의 지구단위계획을 수립하는 경우에는 「지구단위계획 수립지침」에 의해 건축선을 그 목적에 따라 건축지정선과 건축한계선, 벽면지정선, 벽면한계선으로 세분하여 체계적으로 건축물을 배치할 수 있도록 하고 있다.

※ 도로모퉁이 부분의 건축선

「건축법」에 의해 너비 8미터미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 의한 거리를 각각 후퇴한 2 점을 연결한 선으로 한다.

도로의 교차각	당해 도로의 너비		교차되는도로의 너비
	6m이상 ~ 8m미만	4m이상 ~ 6m미만	
90 ° 미만	4m	3m	6m이상 ~ 8m미만
	3m	2m	4m이상 ~ 6m미만
90 ° 이상 120 ° 미만	3m	2m	6m이상 ~ 8m미만
	2m	2m	4m이상 ~ 6m미만

※ 지구단위계획 수립지침에 의한 건축선의 세분

다음의 경우에는 인접가로의 폭, 특성과 관련하여 건폐율·용적률·개발규모 등을 종합적으로 검토하여 건축선을 세분하여 지정, 활용할 수 있다.

1. 가로경관이 연속적으로 형성되지 않거나 벽면선이 일정하지 않을 것이 예상되는 경우
2. 건축물 전면에 생기는 공지(空地)가 일정하지 않아 외부공간이 효율적으로 이용되지 못할 것이 예상되는 경우
3. 가로경관에 일정한 특성을 부여할 필요가 있는 경우 등[문단끝]

	목 적	건 축 제 한
건축 지정 선	가로경관의 연속적인 형태를 유지 중요가로변의 건축물 정돈	건축물의 외벽면이 계획에서 정한 지정 선의 수직면에 일정비율 이상 접해야 함
건축 한계 선	가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 상업지역에서 중요 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우에 사용할 수 있다.	부대시설을 포함한 건축물 지상부의 외 벽면이 계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 돌출하여 건축할 수 없음
벽면 지정 선	특정지역에서 상점가의 1층벽면을 가지런히 하거나 고층 부의 벽면의 위치를 지정하는 등 특정층의 벽면의 위치를 규제하기 위함	건축물 특정층의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면에 일정비율 이상 접해야 함
벽면 한계 선	특정한 층에서 보행공간(공공보행통로등) 등을 확보하기 위함	건축물 특정층이 계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 돌출하여 건축할 수 없음

관련법규

- 건축법 동법시행령
- 서울특별시 건축조례

관련용어

도시지역 지구단위계획 대지안의 공지 건축한계선 건축지정선 벽면한계선 벽면지정선

참고

- [알기쉬운 도시계획 용어집 - 서울특별시 도시계획국](#)

From:

<https://www.conschoool.co.kr/> - **DB World**

Permanent link:

<https://www.conschoool.co.kr/%EA%B1%B4%EC%84%A4%EC%9A%A9%EC%96%B4/%EA%B1%B4%EC%B6%95%EC%84%A0>

Last update: **2016/04/09 11:29**

