

건축물 면적·높이 산정기준 운영체계 개선 방안 연구

A Study on Improvement of Building Area and Height Calculation Criteria

김은희 Kim, Eunhee
송혜진 Song, Hyejin

(auri

일반연구보고서 2020-9

건축물 면적·높이 산정기준 운영체제 개선 방안 연구

A Study on Improvement of Building Area and Height Calculation Criteria

지은이	김은희, 송혜진
펴낸곳	건축공간연구원
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2020년 12월 26일, 발행: 2020년 12월 31일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 19,000원, ISBN: 979-11-5659-316-4

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

| 연구책임

김은희 연구위원

| 연구진

송혜진 연구원

| 외부연구진

박재범 (주) 대한건축사협회 팀장

이재인 명지대학교 교수

지강일 스튜디오 도감 대표(AIA)

| 연구보조원

박유준 연구보조원

박민지 연구보조원

| 연구심의위원

유광흠 기획조정실장

서수정 지역재생연구단장

임유경 건축연구단장

김일환 국가건축정책위원회 위원

김태경 국토교통부 건축문화경관과장

전영훈 중앙대학교 교수

| 연구자문위원

유준호 에이그룹인터내셔널 대표

윤혁경 에이앤유디자인그룹 대표

이양재 스튜디오 엘리펀츠 대표

정기정 유오에스 건축사사무소 대표

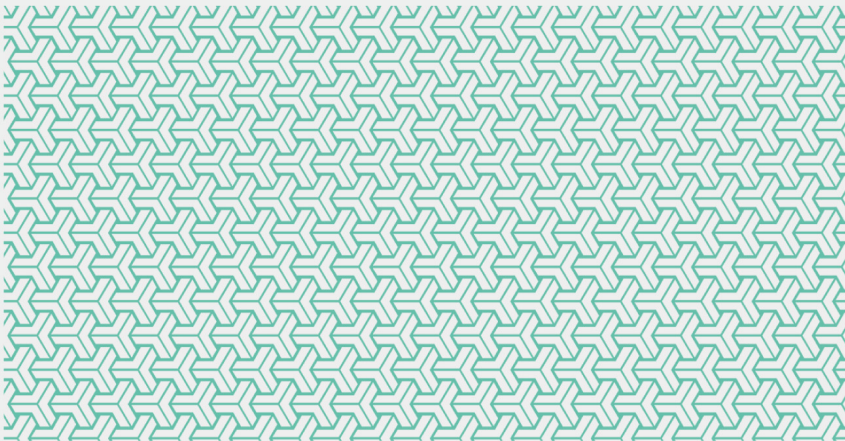
정용화 에이원건축사사무소 대표

정창호 에코건축사사무소 대표

최정우 유니트유에이 건축사사무소 대표

연구요약

Summary



1. 연구개요

국민 생활수준 향상과 건축물에 대한 사회적 요구가 증가함에 따라 건축법령도 꾸준히 개정되고 있으며, 더불어 건축기준 관련 민원도 다양해지고 있다. 이 중 ‘면적·높이 산정 기준’ 민원이 두드러지는데 이는 본 기준이 건축물 규모 결정에 직접적인 영향을 미치는 주요소임에도 불구하고 외부조건에 따라 관계자의 자의적 해석을 유발하는 여지가 많기 때문이다. 결과적으로 동일한 기준에 대해 설계자, 중앙 및 지방정부 공무원 간 법령 해석에 차이가 발생하고 건축인허가 등 행정업무추진 과정에서 의견충돌과 논쟁, 나아가 법적 소송으로까지 이어지게 되는 것이다.

본 연구는 건축물 면적·높이 산정 기준 관련 민원 발생 원인에서부터 출발하여 해당 기준의 구조적 문제 해결을 위한 세부기준 및 운영방식 개선안 마련을 목적으로 추진되었다. 모호한 기준에 대해서는 해설을 보강하고 신속하고 효율적인 건축행정업무 수행을 위한 운영 규정 개정안을 제안하였다. 이를 위해 본 연구는 국내 건축물 면적·높이 산정기준의 현황과 한계, 주요 민원의 주안점을 살펴보고 일본·미국 사례의 시사점을 도출하였으며 해당 결과를 토대로 건축물 면적·높이 산정기준 운영체계의 개선방안을 제시하였다.

2. 주요결과

국내 건축물 면적·높이 산정기준은 「건축법」 제84조에서 위임하는 「건축법시행령」 제119조를 통해 ‘대지면적’, ‘건축면적’, ‘바닥면적’, ‘연면적’, ‘건축물의 높이’, ‘처마높이’, ‘반자높이’, ‘층고’, ‘층수’, ‘지하층의 지표면’의 10개 규정으로 이루어져 있다. 각 항목은 일반적인 산정기준과 단서조건으로 구성되는데, 여기서 단서란 공익적 목적, 산업 활동 지원, 정책적 필요 등에 따라 일반기준을 완화한 실무 중심의 기준이다.

건축물 면적·높이 산정기준이 마련된 1962년 이후 서른 번이 넘는 시행령규정 제·개정이 이루어진 점을 감안할 때 현행 「건축법」-「건축법시행령」 형식의 규정 운영은 시장 환경 및 건축기술 변화에 즉각적으로 대응하기에 한계가 있다는 문제점이 발견된다. 법령 운영과 더불어 내용전달 방식의 문제도 제기된다. 빈번한 규정 개정과정에 각종 완화 단서가 추가되면서 세부 항목의 내용이 매우 복잡하고 난해해졌다. 현재의 면적·높이 산정기준은 건축계획 및 설계방법을 문장으로 서술한 것이라 할 수 있는데, 대지의 형태 및 구조, 주변 도로 등 지역지구에 요구되는 각종 제도조건이 분화되고 있는 상황에 현행 서술식 설계기준은 해석에 대한 논쟁과 오해를 유발할 소지가 크기 때문이다. 앞서 언급한 민원도 동일한 맥락에서 이해할 수 있다.

한편, 최근 5년간 국가 신문고를 통해 접수된 건축 민원의 건축물 면적·높이 산정기준 관련 주안점은 크게 두 가지다. 첫째, 모든 건축기준 적용의 출발로서 용어 정의가 부재하거나 모호하다는 점이다. 예를 들어 ‘대지’는 「건축법」 제2조 ‘정의’에 포함되어 있으나 관리 목적의 개념 설명에 불과하다. 건축물 면적 및 높이 산정을 위해서는 용도와 형태 등 보다 구체적인 조건이 필요하다. ‘건축물’에 대한 정의 또한 변화하는 건축물 형태와 재료 특성을 포괄하기에 한계가 있다. 노대, 필로티 등 건축물에 덧대어진 외부공간 및 부분에 대한 해설 부재도 지속적인 민원의 원인이 되고 있다.

둘째, 새로운 설계기술이나 시공방법, 재료, 건축물 용도 등에 따라 변경되거나 추가되어야 할 사안에 대한 수용력을 들 수 있다. 이는 건축물 면적·높이 산정 일반기준과 더불어 태양열 이용 건축물, 단열방식, 기계식주차장, 장애인용 승강기, 창고·공장 등의 완화기준을 어떻게 적용할 것인지에 대한 문제라고도 할 수 있다. 이 또한 건축물 이용 방식과 그에 요구되는 건축조건의 해석적 변칙 적용이 가능하기 때문이다. 결과적으로 설계자의 기준 비틀기나 공무원의 자의적 해석을 유도하고 허가가 끝난 이후, 사용과정에서 또 다른 민원과 분쟁을 일으키는 원인으로 작용하게 된다.

국내 기준과 비교를 위해 해외 사례를 살펴보았다. 먼저, 미국은 우리나라와 달리 IBC (International Building Code)내 각기 다른 장에서 해당 기준을 제시하고 있는데, 크게 면적·높이 관련 용어 ‘정의’와 ‘적용 규정’ 부분으로 나누어진다. 정의는 건축물과 주변 환경의 안전성 확보 즉, IBC주요운영 목적에 요구되는 최소한의 개념 설명에 국한하며, 산정방식과 혼합되어 있지 않다. 산정방식의 경우 건축물의 소방, 피난안전, 주변 건축물과의 상관성을 함께 고려하여 건축물 용도와 규모별로 각기 다른 면적·높이 산정기준을 제시한다.

일본은 「건축기준법」에 해당 기준을 명시하고 있으며 국내 기준과 상당히 유사하다. 이는 우리나라 「건축법」 역사와 무관하지 않다.¹⁾ 일본의 기준 또한 고밀한 도시 상황, 필지규모, 도로 등 다양한 외부 여건에 적용 가능한 기준설정에 초점이 맞추어져 있다. 다만 국내기준보다 완화조건은 간결하며, 민·관의 유관 기관이 상세한 해설 자료를 제공함으로써 현장에서의 수용 및 활용도를 높이고 있다.

이러한 분석·검토 사항을 토대로 본 연구는 두 가지 측면에서 건축물 면적·높이 산정기준 개선방안을 제안하였다.

1) 「건축법」이 제정되기 전의 역사를 보면, 구한말 경무청령으로 제정된 시가지건축규칙이 1913년부터 1934년까지 시행되었다. 그후 조선시가지계획령이 제정되어 1934년 6월부터 1962년 1월 20일까지 시행되었다. 1962년 1월 20일 조선시가지계획령을 건축분야와 도시계획분야로 구분하여 건축법과 도시계획법을 동시에 제정하였다. <출처 : 월간건축사 홈페이지. <http://kiramonthly.com/the-ideology-interpretation-principle-of-the-building-code/>(검색일: 2020. 12. 11)>

첫째, 건축환경 변화에 탄력적으로 대응할 수 있는 기준 운영체계를 변경하는 것이다. 즉 앞서 언급한 「건축법」-「건축법 시행령」 형식으로 운영되는 현행 기준을 「건축법」-「건축법시행령」-「행정규칙(국토부령고시 기준)」으로 개편하는 것이다. 법에서는 본 기준의 운영 여부를 확인하고 시행령을 통해 세부항목을 명시하며 행정규칙으로 각 세부항목의 산정방식을 구체적으로 설명하는 것이다. 이러한 운영체계는 「건축법」에서 본 기준을 어떠한 수준으로 적용·관리해야 하는지 함축적으로 제시하는 것이라 할 수 있으며 또한 세부기준의 경우 보다 쉽게 외부 변화를 수용·대응 가능하다는 점에서 실효성 개선 의의가 있다.

[건축물 면적·높이 산정기준 법제도 운영 방식 변경]

	〈현행〉	〈개정〉
「건축법」 제84조 면적·높이 및 층수의 산정	건축물의 대지면적, 연면적, 바닥면적, 높이, 처마, 천장, 바닥 및 층수의 산정방법은 대통령령으로 정한다.	현행유지
「건축법 시행령」 제119조 면적 등의 산정방법	① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. (이하생략)	① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. (각 호 단서를 삭제하고 산정원칙만 규정) ② 제1항에서 규정한 사항 외에 건축물 면적·높이 등의 산정방법과 관련된 구체적인 사항은 국토부장관이 별도의 건축물 면적·높이 등의 산정기준을 정하여 고시한다.
행정규칙		「건축물 면적·높이 등 산정 기준」 (국토부고시)

출처: 연구진 작성

둘째, 건축물 면적·높이 산정 세부기준 개선 사항을 제시하였다. 대지, 건축물, 지하층 등 정의가 미흡하거나 노대, 반자 등 부재한 용어를 추가 설명하였고, 어린이집의 비상탈출시설 등 중복된 세부 단서기준을 간소화하였으며 이해하기 어려운 기준은 조건별로 세분화하여 도해와 함께 해설을 보완하였다.

이러한 기준 개정으로 현행 건축물 면적·높이 산정기준의 활용도 및 업무 효율을 높이고 나아가 국가 기준의 신뢰도를 높여 사회적 갈등 최소화에 기여할 수 있을 것이라 판단된다. 다만, 본 연구에서는 다락, 발코니 등의 몇 가지 사항은 건축물 용도 등 각종 건축규정과 함께 고려해야 할 사항이므로 본 연구의 개선 대상에서는 제외되어 있다. 해당 항목은 별도의 심층 연구가 필요하며 추후 본 기준과 함께 지속적으로 수정·보완해 나가야 한다.

주제어

건축법, 건축 민원, 건축물 면적, 건축물 높이, 산정기준

차례 CONTENTS

제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적	2
1) 연구 배경	2
2) 연구 목적	3
2. 연구 범위 및 방법	3
1) 연구 범위	3
2) 연구 방법	4

제2장 건축물 면적·높이 산정기준 운영 현황 및 한계

1. 건축물 면적·높이 산정기준 관련 법제도 현황	8
1) 건축물 면적·높이 산정기준 운영 방식	8
2) 건축물 면적·높이 산정기준 운영 목적	10
2. 건축물 면적·높이 산정기준 주요내용	13
1) 건축물 면적·높이 산정기준의 제·개정 연혁	13
2) 건축물 면적·높이 산정 기준 세부내용	16
3. 소결	46

제3장 건축물 면적·높이 산정기준 관련 민원의 주안점

1. 건축물 면적·높이 산정기준 관련 민원 현황	50
1) 건축 민원 발생 현황	50
2) 건축물 면적·높이 산정기준 관련 민원 발생 현황	51
2. 건축물 면적·높이 산정기준 관련 민원의 주안점	61
1) 면적 산정기준	61
2) 높이 산정기준	79
3. 소결	85

제4장 국외 건축물 면적·높이 산정기준 운영체계의 시사점

1. 일본	88
1) 건축물 면적·높이 산정기준 운영 현황	88
2) 건축물 면적·높이 산정기준 항목별 세부내용	89
2. 미국	104
1) 건축물 면적·높이 산정기준 운영 현황	104
2) 건축물 면적·높이 산정기준 항목별 세부내용	110
3. 소결	114

제5장 건축물 면적·높이 산정기준 운영체계 개선 방안

1. 건축물 면적·높이 산정기준 운영체계 개선 방향	120
1) 건축여건 변화에 탄력적으로 대응 가능한 기준 운영방식 변경	120
2) 건축물 면적·높이 현안을 반영한 산정기준 개정	121
3) 건축물 면적·높이 산정기준 해설 고도화	122
2. 건축물 면적·높이 산정기준 세부내용 개선안	124
1) 세부내용 개선 방향	124
2) 목차 및 주요내용	124
3. 건축물 면적·높이 산정기준 관련 법령 개정안	133

참고문헌	135
Summary	139
부 록	143

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 민원사례	2
[표 1-2] 연구의 범위	3
[표 2-1] 현행 「건축법」 상의 건축물 면적·높이 산정기준 운영 방식	9
[표 2-2] 「건축법시행령」 제119조에서 다루는 건축물 면적·높이 산정기준 분류	10
[표 2-3] 「건축관련통합기준」 내 건축물 면적·높이를 활용하는 법규정	11
[표 2-4] 건축물 면적·높이 산정기준의 신설 및 개정내역	13
[표 2-5] 정부입법절차 및 소요과정	15
[표 2-6] 대지면적 산정기준 제·개정 주요내용	17
[표 2-7] 건축면적 산정기준 제·개정 주요내용	21
[표 2-8] 바닥면적 산정기준 제·개정 주요내용	29
[표 2-9] 연면적 산정기준 제·개정 주요내용	33
[표 2-10] 건축물의 높이 산정기준 제·개정 주요내용	37
[표 2-11] 처마높이 산정기준 제·개정 주요내용	40
[표 2-12] 반자높이 산정기준 제·개정 주요내용	41
[표 2-13] 층고 산정기준 제·개정 주요내용	42
[표 2-14] 층수 산정기준 제·개정 주요내용	43
[표 2-15] 지하층의 지표면 산정기준 제·개정 주요내용	44
[표 2-16] 지표면 산정기준 제·개정 주요내용	45
[표 3-1] 2015-2019 연도별 전체 건축 민원 발생 현황 대비 면적·높이 산정기준 관련 민원의 발생 비율	50
[표 3-2] 2015년 건축물의 면적·높이 및 일조 관련 민원 발생 현황	51
[표 3-3] 2015년 건축물의 면적·높이 관련 민원 세부내용 분석	52
[표 3-4] 2016년 건축물의 면적·높이 관련 민원 발생 현황	53
[표 3-5] 2016년 건축물의 면적·높이 관련 민원 세부내용 분석	54
[표 3-6] 2017년 건축물의 면적·높이 관련 민원 발생현황	55
[표 3-7] 2017년 건축물의 면적·높이 관련 민원 세부내용 분석	56
[표 3-8] 2018년 건축물의 면적·높이 관련 민원 발생현황	57
[표 3-9] 2018년 건축물의 면적·높이 관련 민원 세부내용 분석	58
[표 3-10] 2019년 건축물의 면적·높이 관련 민원 발생현황	59
[표 3-11] 2019년 건축물의 면적·높이 관련 민원 세부내용 분석	60

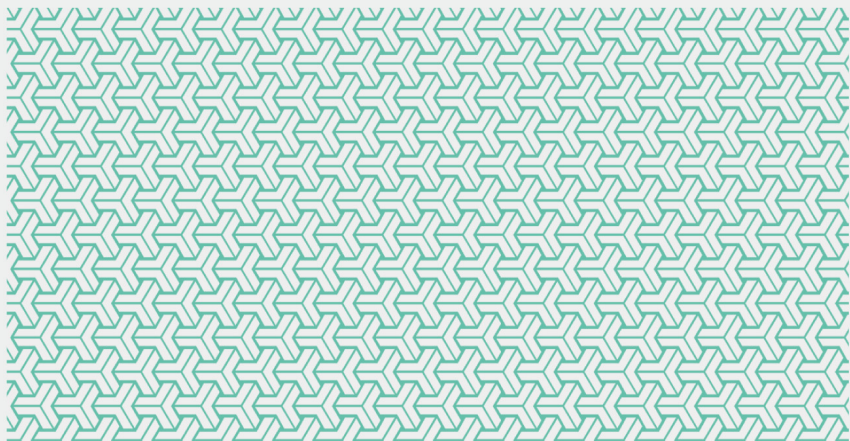
[표 4-1] 현행 「건축법」 상의 건축물 면적·높이 산정기준 운영 체계	88
[표 4-2] 「건축기준법시행령」 제2조 제1항에서 다루는 건축물의 면적·높이 관련 항목들	89
[표 4-3] 「확인신청 : 면적·높이 산정 가이드」에서 제공하는 부지면적 산정기준 관련 도해	90
[표 4-4] 「확인신청 : 면적·높이 산정 가이드」에서 제공하는 건축면적 산정기준 관련 도해	92
[표 4-5] 「확인신청 : 면적·높이 산정 가이드」에서 제공하는 바닥면적 산정기준 관련 도해	93
[표 4-6] 「확인신청 : 면적·높이 산정 가이드」에서 제공하는 연면적 산정기준 관련 도해	96
[표 4-7] 「확인신청 : 면적·높이 산정 가이드」에서 제공하는 축조면적 산정기준 관련 도해	98
[표 4-8] 「확인신청 : 면적·높이 산정 가이드」에서 제공하는 건축물의 높이 산정기준 관련 도해	99
[표 4-9] 「확인신청 : 면적·높이 산정 가이드」에서 제공하는 건축물의 높이 산정기준 관련 도해	101
[표 4-10] 「확인신청 : 면적·높이 산정 가이드」에서 제공하는 층·층수 산정기준 관련 도해	102
[표 4-11] 현행 미국 「2018 IBC」 및 「보스턴 조닝코드」에서의 건축물 면적·높이 산정 기준 운영체계	105
[표 4-12] 미국 「2018 IBC」와 보스턴 조닝코드의 용어정의 및 건축물 면적·높이 허용 기준 부분에서 다루는 건축물의 면적·높이 산정기준 관련 항목들	105
[표 4-13] 「2018 IBC」 504.4 지표면 상부로 허용된 건축물의 허용 층수(부분)	106
[표 4-14] 「2018 IBC」 504.4 지표면 상부로 허용된 건축물의 허용 높이(피트 단위)	107
[표 4-15] 「2018 IBC」 506.2 허용면적표(제공피트단위)_부분	107
[표 4-16] 보스턴 조닝 코드의 구역별, 용도별 건축물 면적·높이 관련 기준 적용 사례	109
[표 4-17] 미국의 「2018 IBC」 해설서인 「Building Codes Illustrated Sixth Edition」에서 제공하는 건축물 면적·높이 산정기준 항목별 도해 예시	112
[표 4-18] 한국, 미국, 일본의 건축물 면적·높이 산정기준 운영 체계 및 목적 비교	115
[표 4-19] 한국, 미국, 일본의 건축물 면적·높이 산정기준 항목 및 내용	115
[표 5-1] 건축물 면적·높이 산정기준 운영 체계 개선 방향	121
[표 5-2] 면적·높이 산정기준 관련 개념 정의 필요 사항	121
[표 5-3] 최근 정부 규제혁신 차원의 면적·높이 산정기준 완화 내용	122
[표 5-4] 건축물 면적·높이 등 산정기준 해설 예시	122

그림차례

LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 연구의 흐름도	5
[그림 2-1] 「건축법」 운영체계	8
[그림 2-2] 정부입법절차	15
[그림 4-1] 미국 조닝 코드에서 가로변 벽(Street wall)과 후퇴선의 개념	109

제1장 서론



1. 연구 배경 및 목적
2. 연구 범위 및 방법

1. 연구 배경 및 목적

1) 연구 배경

- 국민 생활수준 향상과 건축물에 대한 사회적 요구가 늘어남에 따라 건축법령도 꾸준히 개정되고 있으며 더불어 건축 민원도 증가함
- 이 중 ‘면적·높이 산정기준’ 관련 민원 발생 수도 많은데 해당 기준이 건축물 규모 결정에 직접적인 영향을 미치기 때문이라 할 수 있음
 - 최근 5년간 발생한 건축 민원 중 건축물 면적·높이 관련 민원이 전체의 약 13%로 건축기획, 피난 및 안전재료, 건축물 용도 등과 함께 지속적인 건축 설계 부문 현안이 되고 있음
- 민원 대응과정에서는 정부와 지방자치단체의 건축법령 해석차이나 각각의 건축허가권자로 전가된 과도한 민원대응 업무 책임 부담으로 건축기준 자체의 신뢰성 및 행정업무 비효율 문제도 제기됨

[표 1-1] 민원사례

질의	답변
건축물 2개동 가운데 캐노피가 연결하고 있다면 건축면적 산정 시 양쪽에서 1m씩 후퇴하면 되는지?	허가권자에게 문의
공개공지 면적 산정 시 ‘전면도로 경계선과 경관지구에 따른 건축후퇴선 사이에 생기는 공지’부분을 공개공지 면적에 포함하여 산정이 가능한지?	허가권자에게 문의
1. 벽과 기둥의 구획이 없고 지붕이 없는 경우 2. 벽과 기둥의 구획이 없고 지붕이 있는 경우 3. 벽고 기둥의 구획이 있지만 계단 벽이 난간 형식으로 오픈되어 있는 경우 4. 벽과 기둥의 구획은 있지만 지붕이 없는 경우 외부 계단의 건축면적 산정방법?	허가권자에게 문의
단독주택에 지붕개폐식 혹은 옆면 개방 가능한 방충망 또는 유리폴딩도어 등 설치한 파고라 설치시 건축면적 산입 여부	허가권자에게 문의

2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

- 이러한 민원은 대체로 건축기준 완화내용 적용여부와 관계되며 특히 설계기술, 시공방법, 재료 등 급변하는 건축여건 대응차원의 해석 요구가 많은 것으로 나타남
- 한편, 현행 「건축법」-「건축법 시행령」 체계의 건축물 면적·높이 산정 기준의 경우 앞서 언급한 건축 민원이나 기타 외부 여건에 탄력적으로

대응하기 어려운 구조적인 문제를 내포하고 있음

- 건축물 면적·높이 산정기준이 마련된 1962년 이후 서른 번이 넘는 시행령규정 제·개정이 이루어진 점을 감안할 때 외부환경 수용 용이성을 고려한 운영방식 개선도 필요한 상황

2) 연구 목적

- 건축물 면적·높이 산정기준 관련 민원 현안에 대응하여 사용자가 보다 쉽고 명확하게 기준을 이해·적용할 수 있고, 건축조건 변화에 탄력적으로 대응 가능한 운영체계 개선안을 마련함

2. 연구 범위 및 방법

1) 연구 범위

- 본 연구 범위의 ‘운영체계’는 ‘건축물 면적·높이 산정기준’을 규정한 법령 운영체계와 세부기준으로 한정함. 이에 따라 본 연구의 상세 범위는 「건축법」 제84조, 「건축법시행령」 제119조 관련 규정으로 설정함

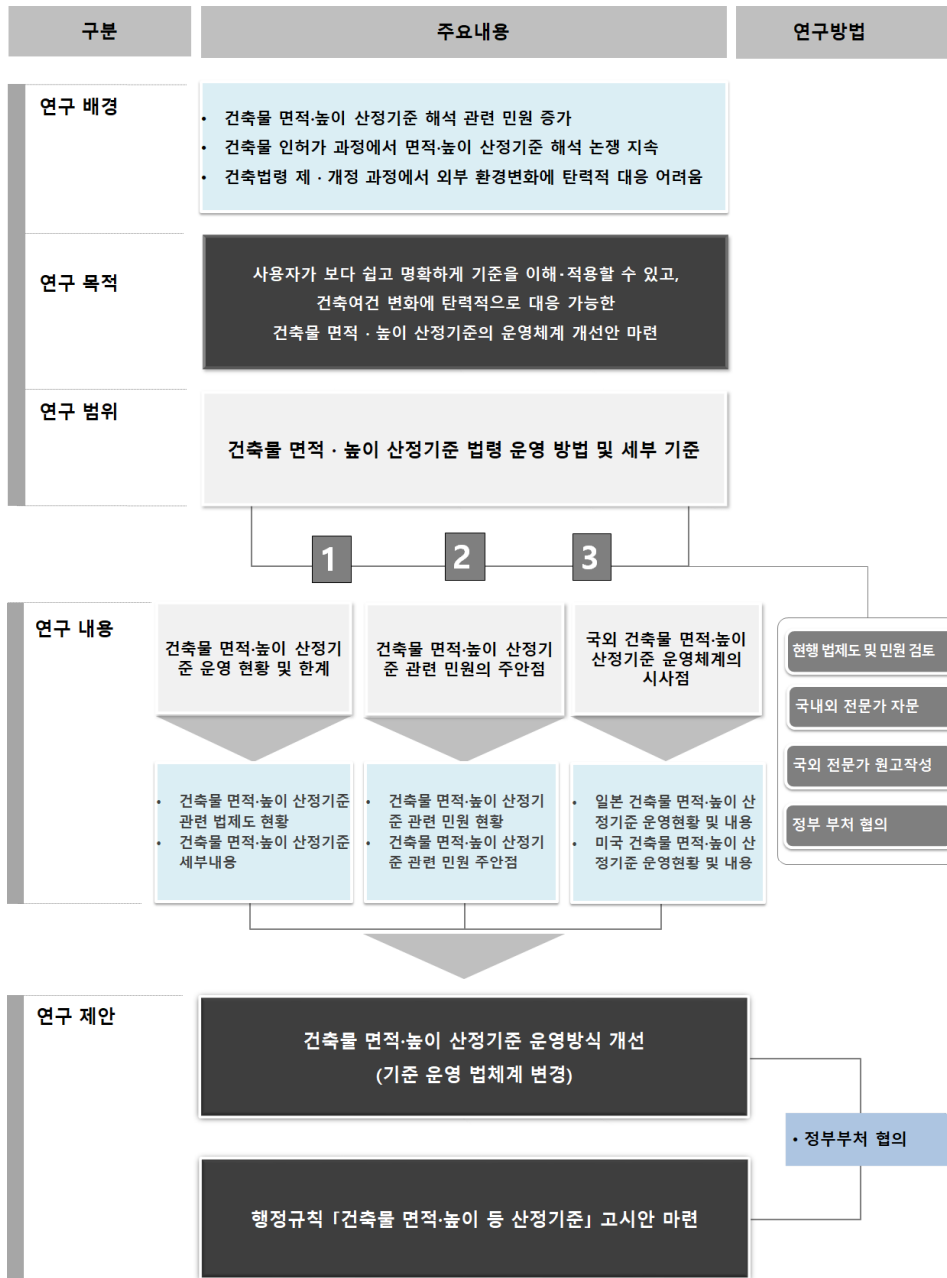
[표 1-2] 연구의 범위

연구 대상 범위	연구 성과
「건축법」 제84조 면적·높이 및 층수의 산정	-
「건축법시행령」 제119조 면적 등의 산정방법	
면적 기준 1. 대지면적 2. 건축면적 3. 바닥면적 4. 연면적 높이 기준 5. 건축물의 높이 6. 처마높이 7. 반자높이 8. 층고 9. 층수 10. 지하층의 지표면	「건축법시행령」 제119조의 개정안 ↓ 위임행정규칙 (국토부령 고시안) 마련

출처: 연구진 작성

2) 연구 방법

- 국내 건축물 면적·높이 산정기준 현황 분석
 - 「건축법」제84조, 「건축법시행령」 제119조의 주요내용, 개정의 방향 및 주안점 등 분석
- 건축물 면적·높이 산정기준의 현안 파악을 위한 민원분석
 - 2015년부터 2019년까지 약 6만 여건의 건축 관련 민원 분류, 이 중 건축물 면적·높이 관련 민원의 세부 유형 정리
- 건축물 면적·높이 산정기준 실행과정의 문제점 및 전반적인 개선점 도출을 위한 전문가 자문
- 건축물 면적·높이 산정기준 시사점 도출을 위한 국외사례분석
 - 일본 「건축기준법」, 미국 「2018 IBC(International Building Codes)」 조사 분석을 통한 국외 유관 기준 운영 법체계 및 산정기준의 시사점 도출
- 도해가 있는 건축물 면적·높이 산정기준 고시안 마련을 위한 외부전문기관과 협업
- 「건축법」 소관 정부부처인 국토교통부와의 협력을 통한 면적·높이 산정기준의 실행 방안 마련
 - 정부의 건축물 면적·높이 산정기준 관련 주요 정책의견 수렴, 개선방법 및 내용 협의

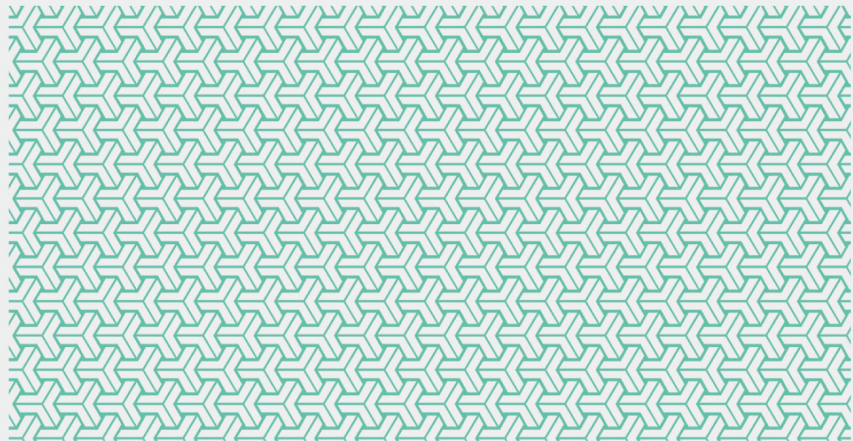


[그림 1-1] 연구의 흐름도
(출처: 연구진 작성)

제2장 건축물 면적·높이 산정기준

운영 현황 및 한계

Chapter.2



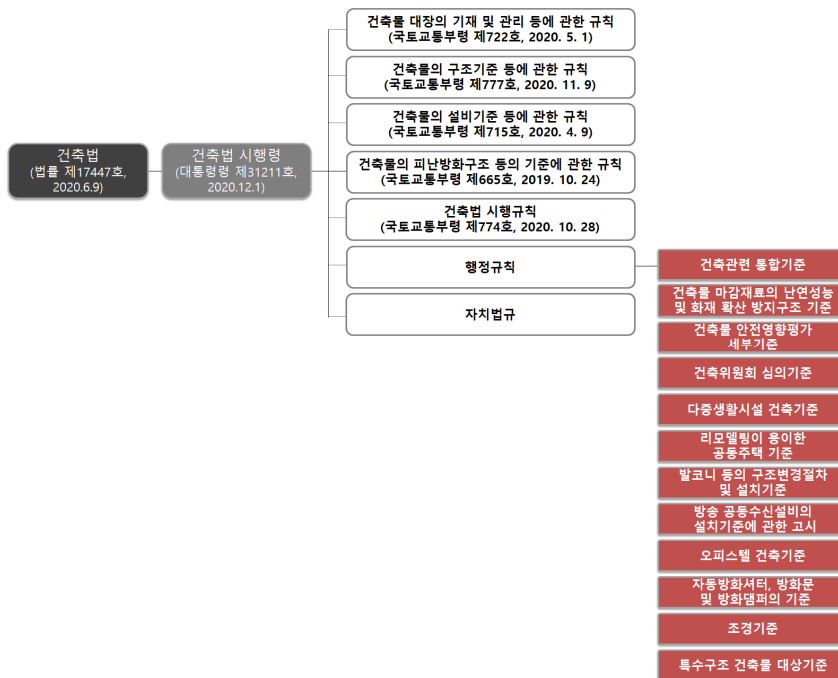
1. 건축물 면적·높이 산정기준 관련 법제도 현황
2. 건축물 면적·높이 산정기준 주요내용
3. 소결

1. 건축물 면적·높이 산정기준 관련 법제도 현황

1) 건축물 면적·높이 산정기준 운영 방식

□ 「건축법」 운영 체계

- 건축물 면적·높이 산정기준을 포함한 건축 관련 일체의 법규정은 「건축법」내에서 다루어지고 있음. 「건축법」은 「건축법시행령」과 별도의 시행규칙, 행정규칙, 자치법규로 구성됨[그림 2-1]
- 「건축법시행령」은 하위에 「건축법 시행규칙」과 4개의 국토부령 위계의 규칙을 운영
- 또한 행정규칙으로 「건축 관련 통합기준」을 포함한 12개의 고시기준을 두고 있으며 이와 별개로 지방자치단체의 자치 법규(조례)가 운영됨



[그림 2-1] 「건축법」 운영체계

(출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/LSW/lsStmdInfoP.do?lsiSeq=219161&ancYnChk=>, 검색일: 2020. 12. 1)의 법령체계도를 참고하여 연구진 작성)

□ 「건축법」내 건축물 면적·높이 산정기준

- 건축물 면적·높이 산정기준은 「건축법」과 「건축법시행령」세부 조항으로 규정되며 시행규칙이나 행정규칙 혹은 자치법규 수준에서 별도로 구체화하지 않음
 - 「건축법」 제84조는 면적·높이 및 층수의 산정 방법을 「건축법시행령」으로 정하도록 하고 있으며, 「건축법시행령」 제119조는 건축물의 면적·높이 및 층수의 산정방법을 4개항을 통해 구체적으로 명시하고 있음[표 2-1]

[표 2-1] 현행 「건축법」 상의 건축물 면적·높이 산정기준 운영 방식

구분	조항	내용
「건축법」	제84조 (면적·높이 및 층수의 산정)	건축물의 대지면적, 연면적, 바닥면적, 높이, 처마, 천장, 바닥 및 층수의 산정 방법은 대통령령으로 정한다.
「건축법 시행령」	제119조 (면적 등의 산정 방법)	① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. (※ 이하 영제119조에서 나열하는 1. 대지면적, 2. 건축면적, 3. 바닥면적, 4. 연면적, 5. 건축물의 높이, 6. 처마 높이, 7. 반자 높이, 8. 층고, 9. 층수, 10. 지하층의 지표면의 10개호에 대해서는 각 호별 세부내용을 이 장 2절의 2) 건축물 면적·높이 산정기준 주요내용에서 정리하였음) ② 제1항 각 호(제10호는 제외한다)에 따른 기준에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등을 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정한다. ③ 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물의 건폐율을 산정할 때에는 제1항제2호에도 불구하고 지방건축위원회의 심의를 통해 제2호에 따른 개방 부분의 상부에 해당하는 면적을 건축면적에서 제외할 수 있다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상일 것 가. 문화 및 집회시설(공연장·관람장·전시장만 해당한다) 나. 교육연구시설(학교·연구소·도서관만 해당한다) 다. 수련시설 중 생활권 수련시설, 업무시설 중 공공업무시설 2. 지면과 접하는 저층의 일부를 높이 8미터 이상으로 개방하여 보행통로나 공지 등으로 활용할 수 있는 구조·형태일 것 ④ 제1항제5호다목 또는 제1항제9호에 따른 수평투영면적의 산정은 제1항제2호에 따른 건축면적의 산정방법에 따른다.

출처: 「건축법」 법률 제17447호 제84조 및 「건축법시행령」 대통령령 제31211호 제119조를 참고하여 연구진 작성

- 「건축법시행령」 제119조의 건축물 면적·높이 산정기준은 크게 면적 관련 항목과 높이 관련 항목으로 구분됨[표 2-2]
- 제1항 1호-4호, 제3항은 면적 관련 규정으로, 대지면적, 건축면적, 바닥면적, 연면적의 산정기준을 정함. 특히 제3항은 건폐율 산정 시 건축면적 산정 예외기준으로, 제1항 2호에서 다루는 건축면적 산정기준과 연동됨
- 제1항 5호-10호, 제2항과 제4항은 높이 등에 관한 규정으로, 건축물의 높이, 처마높이, 반자높이, 층고, 층수, 지하층의 지표면, 고저차가 있을 경우 지표면의 산정기준을 정함. 특히 제2항은 고저차가 있는 경우 지표면의 산정기준이며 지하층의 지표면의 산정방식을 제외한 제1항 각호에 모두 적용됨. 제4항은 5호 건축물의 높이 및 9호 층수 산정기준과 연동하여 옥상 부분 수평투영면적 산정 기준으로 활용됨

[표 2-2] 「건축법시행령」 제119조에서 다루는 건축물 면적·높이 산정기준 분류

구분	항목
면적 관련	제1항 1호 대지면적 제1항 2호 건축면적 제1항 3호 바닥면적 제1항 4호 연면적 제3항 건폐율 산정 시 건축면적 산정의 예외기준
높이 관련	제1항 5호 건축물의 높이 제1항 6호 처마높이 제1항 7호 반자높이 제1항 8호 층고 제1항 9호 층수 제1항 10호 지하층의 지표면 제2항 고저차가 있는 경우 지표면의 산정기준 제4항 건축물의 높이 및 층수 산정 시 옥상 부분의 수평투영면적의 산정기준

출처: 「건축법시행령」 대통령령 제31211호 제119조를 참고하여 연구진 작성

2) 건축물 면적·높이 산정기준 운영 목적

- 건축물 면적·높이 산정기준은 설계를 위한 건축기준이며 「건축법」의 목적 즉 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정함에 있어 세부 실행 방법을 규정한 것이라 할 수 있음
- 「건축 관련 통합기준」에 고시된 법령의 관련 세부 규정을 참고할 때 ① 도시환경의 관리, ②도로이용 및 교통상의 편의와 안전 도모, ③도시개발의 통제, ④자연환경의 보호, ⑤역사문화 환경의 보존, ⑥특수시설의 보호, ⑦교육환경의 보호, ⑧건축물 사용상의 편의와 안전 도모를 보다 구체적이고 확장된 면적·높이 산정기준 운영 목적으로 이해할 수 있음

[표 2-3] 「건축관련통합기준」 내 건축물 면적·높이를 활용하는 법규정

목적	관련 규정	관련 법조항	관련 면적·높이 기준
1. 도시 환경의 관리	대지의 분할 제한	「건축법」 제57조	대지면적
	공개공지 등의 확보	「건축법」 제43조	연면적 대지면적
	건축물의 높이 제한	「건축법」 제60조	건축물의 높이
	용도지역 안에서의 건축물의 건폐율 제한	「건축법」 제55조 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 77조	건축면적 대지면적
	용도지역 안에서의 건축물의 용적율 제한	「건축법」 제56조 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조	연면적 대지면적
	용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조	층수 바닥면적 연면적
	용도지역 미지정 또는 미세분 지역에서의 행위제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조	-
	시가화 조정구역 안에서의 행위제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제81조	연면적 바닥면적
2. 도로이용 및 교통상의 편의와 안전 도모	교통영향분석·개선대책의 심의	「도시교통정비 촉진법」 제17조	-
	교통영향분석·개선대책의 이행	「도시교통정비 촉진법」 제22조	-
	자동차의 운행제한	「도시교통정비 촉진법」 제34조	-
	교통유발부담금의 부과징수	「도시교통정비 촉진법」 제36조	바닥면적
	도로의 점용	「도로법」 제38조	-
	접도구역의 지정	「도로법」 제49조	연면적 바닥면적
	교차방법과 다른 시설의 연결	「도로법」 제64조	-
	건축선에 따른 건축제한	「건축법」 제47조	-
3. 도시개발의 통제	지구단위계획구역 안에서의 건축 등	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조	-
	개발행위의 허가	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조	-
	개발행위허가의 절차	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조	-
	개발행위허가의 기준	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조	-
	개발행위에 대한 도시계획위원회 심의	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제59조	-
	개발행위허가의 이행보증 등	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제60조	-
	관련인허가 등의 의제	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제61조	-
	준공검사	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조	-
	개발행위허가의 제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조	-
	도시군계획시설 부지에서의 개발행위	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조	대지면적 건축면적
	개발제한구역 안에서의 행위 제한 등	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제80조	-
	과밀억제권역의 행위제한	「수도권정비계획법」 제7조	연면적
	성장관리권역의 행위제한	「수도권정비계획법」 제8조	연면적
	자연보전권역의 행위제한	「수도권정비계획법」 제9조	연면적
	개발제한구역 안에서의 행위 제한	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조	-
	존속 중인 건축물 등에 대한 특례	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제13조	-
	취락지구에 대한 특례	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제15조	대지면적 건축면적
	택지개발지구내 행위제한 등	「택지개발촉진법」 제6조	-

4. 자연 환경의 보호	용도구역에서의 행위제한	「농지법」 제32조	부지면적*
	농지의 전용허가·협의	「농지법」 제34조	부지면적*
	농지전용신고	「농지법」 제35조	부지면적*
	보전산지의 변경·해제	「산지관리법」 제6조	-
	산지에서의 구역 등의 지정 등	「산지관리법」 제8조	-
	산지전용·일시사용 제한지역에서의 행위제한	「산지관리법」 제10조	부지면적*
	보전산지에서의 행위제한	「산지관리법」 제12조	-
	산지전용허가	「산지관리법」 제14조	-
	산지전용허가기준 등	「산지관리법」 제18조	-
	입목벌채등의 허가 및 신고	「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조	-
	산림보호구역에서의 행위제한	「산림보호법」 제9조	-
	상수원보호구역 지정 등	「수도법」 제7조	-
	도시공원의 점용허가	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조	연면적 대지면적 층수
	녹지의 점용허가 등	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제38조	연면적
	자연공원 내 행위허가	「자연공원법」 제23조	연면적 층수
	특별종합대책의 수립	「환경정책기본법」 제38조	-
	생태·경관보전지역에서의 금지행위	「자연환경보전법」 제16조	-
5. 역사문화환경의 보존	지정지구에서의 행위제한	「고도보존 및 육성에 관한 특별법」 제11조	층수 연면적 건축물의 높이
	문화재 관련 행위에 대한 허가사항	「문화재보호법」 제35조	-
	전통사찰 역사문화보존구역의 지정 등	「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제10조	-
6. 특수 시설의 보호	행정기관의 처분에 관한 협의 등	「군사기지 및 군사시설보호법」 제13조	층수 연면적 건축물의 높이
	장애물의 제한 등	「항공법」 제82조	건축물의 높이
	행위제한 등	「항공법」 제92조	-
7. 교육 환경의 보호	학교환경위생 정화구역에서의 금지행위 등	「학교보건법」 제6조	바닥면적
8. 건축물 사용의 편의와 안전 도모	대지와 도로의 관계	「건축법」 제44조	연면적
	부설주차장의 설치	「주차장법」 제19조	바닥면적
	부설주차장의 설치계획서	「주차장법」 제19조의2	-
	부설주차장의 용도변경 금지 등	「주차장법」 제19조의4	연면적
	건축허가 등의 동의	「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조	연면적 바닥면적
	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	「건축법」 제61조	건축물의 높이

* '부지면적'은 '대지면적'으로 간주

출처: 「건축관련통합기준」 국토교통부고시 제2017-179호를 참고하여 연구진 작성

2. 건축물 면적·높이 산정기준 주요내용

1) 건축물 면적·높이 산정기준의 재개정 연혁

□ 「건축법시행령」 제119조, 건축물 면적·높이 산정기준 제·개정 연혁

- 건축물 면적·높이 산정기준은 1962년-1992년 사이 「건축법시행령」에 신설된 이후 시대적 요구와 상황, 관련법의 변화에 대응하여 강화 및 완화 조건을 추가 혹은 삭제하거나 용어 변경, 목차 재정비 등의 방식으로 정비되어 옴
- 1962년 법규정 제정 당시에는 대지면적, 건축면적, 바닥면적, 연면적, 건축물의 높이, 처마높이, 층수의 7개항의 산정기준과 고저차가 있는 경우 지표면의 산정기준이 각각 제1항과 제2항에서 신설 운영되었고, 1973년 반자높이, 1992년 층고, 1990년 지하층의 지표면 항목을 제1항내에 신설하면서 현재의 형태를 갖추게 됨
- 면적 관련 항목 중에서는 신설 이후 ‘건축면적’과 ‘바닥면적’ 산정기준의 주요내용 변경이 가장 잦은 것으로 나타남
- 높이 관련 항목으로는 신설 이후부터 운영 중반까지 ‘건축물 높이’ 기준 변경이 잦았던 것으로 확인됨

[표 2-4] 건축물 면적·높이 산정기준의 신설 및 개정내역

	1. 대지 면적	2. 건축 면적	3. 바닥 면적	4. 연 면적	5. 건축물의 높이	6. 처마 높이	7. 반자 높이	8. 층고	9. 층수	10. 지하층의 지표면	11. 고저차가 있는경우 지표면
'62	신설	신설	신설	신설	신설	신설			신설		신설
'73	변경		변경		변경		신설				변경
'77				변경					변경		
'78			변경	변경	변경						
'81				변경							
'82		변경	변경		변경						
'85		변경	변경								
'86			변경		변경						
'88			변경								
'90			변경	변경	변경					신설	
'92		변경	변경					신설			
'93		변경									

'96		변경	변경		변경						
'99		변경	변경		변경						
'00			변경		변경			변경	변경		
'01	변경	변경	변경								
'05		변경	변경	변경	변경						
'06		변경	변경								
'09		변경	변경								
'10			변경								
'11.04				변경							
'11.06		변경	변경								
'11.12		변경	변경								
'12.03				변경							
'12.04	변경										
'12.12		변경		변경							
'13.03		변경									
'13.11	변경										
'14		변경	변경								
'15		변경	변경								
'16.01		변경	변경		변경				변경		
'16.07		변경			변경						
'16.08					변경				변경		
'17.08		변경									
'17.09			변경								
'19			변경								
'20.04		변경									
'20.01		변경									
'20.10		변경	변경								

*범례



신설

단서 조항 추가 및 삭제, 단서 내용 수정 등 주요 내용 변경

경미한 변경

출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&lsId=002118&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&chrClsCd=010202&urlMode=IsEfInfoR&viewCls=IsOldAndNew&ancYnChk=0#0000>, 검색일: 2020. 12. 22.)를 참고하여 연구진 작성

□ 법령 입법 절차 및 소요과정

- 일반적으로 법령의 제·개정을 위해서는 법령안의 입안, 관계기관과 협의, 입법예고 등의 절차를 거쳐야 함
- 대통령령과 부령의 개정은 최소 157일(약 5개월)에서 최대 259일(약 8.6개월)이 소요되는데, 부령의 경우 차관회의 심사 및 국무회의 심사가 제외되므로 기본적으로 약 3주~4주 기간을 단축할 수 있고 대통령령보다 심사 과정이 짧아 상대적으로 신속한 실행이 가능함



[그림 2-2] 정부입법절차

법률절차 대통령령절차 총리령부령절차

출처: 정부입법 지원센터 홈페이지(<https://www.lawmaking.go.kr/lmGde/govLm>). 검색일: 2020. 12. 2)

[표 2-5] 정부입법절차 및 소요과정

입법과정	소요과정
법령안의 입안	약 30일~60일
관계기관과의 협의 및 당정협의	약 30일~60일
입법예고	약 40일~60일
규제심사	약 15일~20일
법제처 심사	약 20일~30일
차관회의 심사	약 7일~10일
국무회의 심사	약 5일
대통령 재가 및 국회 제출	약 7일~10일
국회의 심의의결 및 공포안 정부 이송	약 30일~60일(장기간 계류 시 예외로 함)
국무회의 상정	약 5일
공포	약 3일~4일

출처: 정부입법 지원센터 홈페이지(<https://www.lawmaking.go.kr/lmGde/govLm>). 검색일: 2020. 12. 2)를 참고하여 연구진 작성

2) 건축물 면적·높이 산정기준 세부내용²⁾

① 대지면적

□ 대지면적 산정원칙

- 대지면적은 대지의 수평투영면적 산정을 원칙으로 함

■ 「건축법시행령」 제119조 제1항 제1호 대지면적의 산정기준 전문 (대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

1. 대지면적: 대지의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 면적은 제외한다.

가. 법 제46조제1항 단서에 따라 대지에 건축선이 정하여진 경우: 그 건축선과 도로 사이의 대지면적

나. 대지에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우: 그 도시·군계획시설에 포함되는 대지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따라 건축물 또는 공작물을 설치하는 도시·군계획시설의 부지는 제외한다)면적

□ 완화기준 및 개정 주요내용

- 도로가 일정 너비 이하(미달도로)이거나 도로 모퉁이의 경우
 - 이 경우 건축선을 도로경계선보다 후퇴하여 지정하고, 후퇴한 건축선과 도로경계선 사이의 대지는 대지면적에서 제외
- 대지 안에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우
 - 해당 시설에 포함된 대지는 대지면적에서 제외
 - 그러나 도시·군계획시설 결정 이후 10년 이내에 해당 시설 설치사업이 진행되지 않았을 때, 토지 소유자가 국가에 해당 토지의 매수 청구를 한 이후에도 매수가 이루어지지 않으면 개발행위허가를 받아 해당 토지에 건축물 및 공작물 설치를 할 수 있는데, 이때는 해당 토지가 도시·군계획시설에 포함된 대지라도 대지면적에 포함
- 대지면적 산정원칙 신설 후 기준 완화 등 주요 개정 내용은 [표 2-6]과 같음

2) 「건축법 시행령」 제119조 및 연혁을 토대로 작성

[표 2-6] 대지면적 산정기준 제·개정 주요내용

시행연도 법령번호	전문* 개정사항 및 개정이유
1962. 4. 20. 각령 제660호	1. 대지면적: 대지의 수평투영면적을 말한다. 없음
1973. 9. 1 대통령령 제6834호	1. 대지면적: 대지의 수평투영면적으로 한다. 다만, 법 제30조제1항 단서의 규정에 의하여 대지안에 건축선이 정하여진 경우에는 그 건축선과 도로와의 사이의 대지의 면적을 포함하지 아니한다. -도로와 건축물 간 이격거리 조성을 위해 도로와 건축선 사이의 면적을 대지면적에서 제외하는 내용 추가
2001. 9. 15 대통령령 제17365호	1. 대지면적: 대지의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 면적을 제외한다. 가. 법 제36조제1항 단서의 규정에 의하여 대지안에 건축선이 정하여진 경우 그 건축선과 도로사이의 대지면적 나. 대지안에 도시계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우 그 도시계획시설에 포함되는 대지면적 -도시계획시설 부지에서 건축행위를 제한하기 위해 그 부지의 면적을 대지면적에서 제외하는 내용 추가
2012. 4. 15 대통령령 제23718호	나. 대지안에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우 그 도시·군계획시설에 포함되는 대지면적 -“도시계획시설”을 “도시·군계획시설로 변경”
2013. 11. 20 대통령령 제24874호	나. 대지에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우: 그 도시·군계획시설에 포함되는 대지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따라 건축물 또는 공작물을 설치하는 도시·군계획시설의 부지는 제외한다)면적 -건축이 제한되는 도시·군계획시설의 부지는 대지면적에서 제외하는 것이 원칙이지만, 개발행위 허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치할 수 있는 경우에는 대지면적에 포함하도록 하여 대지면적 산정과 관련된 기준을 합리적으로 개선

* 개정이전의 조문과 일치하는 부분은 생략함. 또한 목차, 번호, 서술구조 등의 변경과 타법의 법령명 변경으로 인한 경미한 변경은 명시하지 않고 주요단어 및 주요내용의 수정, 삭제, 추가된 사항만을 아래법례를 기준으로 표시함
초록 글씨 : 개정이전과 비교 시 수정 혹은 추가된 부분
회색 글씨 : 개정이전과 비교 시 삭제된 부분

출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000>, 검색일: 2020. 12. 11.)중 ‘제정·개정이유’, ‘연혁’ 및 ‘신구법비교’ 항목을 참고하여 연구진 작성

② 건축면적

□ 건축면적 산정원칙

- 건축면적은 건축물의 외벽 혹은 외곽기둥의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정함

■ 「건축법시행령」 제119조 제1항 제2호 건축면적의 산정기준 전문 (대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나

에 해당하는 경우에는 해당 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

가. 처마, 차양, 부연(附緣), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 다음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

- 1) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰: 4미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
- 2) 사료 투여, 가축 이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위하여 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 축사: 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리를 말한다)
- 3) 한옥: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
- 4) 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의5에 따른 충전시설(그에 딸린 충전 전용 주차구획을 포함한다)의 설치를 목적으로 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상으로 한정한다): 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
- 5) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비(신·재생에너지를 생산하거나 이용하기 위한 것만 해당한다)를 설치하기 위하여 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
- 6) 그 밖의 건축물: 1미터

나. 다음의 건축물의 건축면적은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한다.

- 1) 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택
- 2) 창고 또는 공장 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 않는 구조로 설치된 돌출차양
- 3) 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물

다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 않는다.

- 1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)
- 2) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율의 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)
- 3) 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로
- 4) 지하주차장의 경사로
- 5) 건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분을 말한다)
- 6) 생활폐기물 보관시설(음식물쓰레기, 의류 등의 수거시설을 말한다. 이하 같다)
- 7) 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)
- 8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로
- 9) 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설

- 10) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분
- 11) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제12조제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설로 한정한다)
- 12) 「영유아보육법」 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 같음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)

■ 「건축법시행령」 제119조 제3항 전문 (대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

③ 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물의 건폐율을 산정할 때에는 제1항제2호에도 불구하고 지방건축위원회의 심의를 통해 제2호에 따른 개방 부분의 상부에 해당하는 면적을 건축면적에서 제외할 수 있다. <신설 2020. 4. 21.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상일 것
 - 가. 문화 및 집회시설(공연장·관람장·전시장만 해당한다)
 - 나. 교육연구시설(학교·연구소·도서관만 해당한다)
 - 다. 수련시설 중 생활권 수련시설, 업무시설 중 공공업무시설
2. 지면과 접하는 저층의 일부를 높이 8미터 이상으로 개방하여 보행통로나 공지 등으로 활용할 수 있는 구조·형태일 것

□ 완화기준 및 개정 주요내용

- 창고 또는 공장
 - 창고의 경우 물품 입출고를 위한 차량 접안부에서는 지표면에서 1.5m이하의 부분은 건축면적에 산입하지 않음
 - 차량이 접근하는 입·출고문 상부에 돌출차양이 있는 창고 또는 공장의 경우 1) 돌출된 끝부분에서 6m를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 돌출차양의 수평투영면적과, 2) 돌출차양의 수평투영면적에서 돌출차양 제외 창고 전체 건축면적의 10%를 뺀 면적을 비교하여 둘 중 작은 값으로 선택함. 돌출차양의 수평투영면적이 돌출차양을 제외한 창고 전체 건축면적의 10% 이하이면 돌출차양의 건축면적은 0으로 되어, 결과적으로 차양부분이 건축면적에 산입되지 않음(「건축법시행규칙」, 국토교통부령 제806호, 제43조 제2항)
- 축사
 - 축사 돌출차양의 경우 3m 이내의 범위에서 외벽의 중심선까지 후퇴한 선

을 건축면적 산정에 적용하며 두 동의 축사 간 연결차양의 경우 해당 부분은 최대 6m까지 건축면적에 산입하지 않음

- 2015년 4월 27일 전에 건축된 가축사육시설에서 「가축전염병 예방법」에 따른 소독설비 의무설치를 이행하기 위하여 설치한 시설은 건축면적에 산입하지 않음
- 가축분뇨의 처리시설(「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 가축분뇨의 처리시설로서 2013년 2월 20일 이전에 허가나 신고 없이 설치하였으나 일정 기간 내에 허가를 받거나 신고를 하면 적법하게 되는 특별 적용 대상인 배출시설의 처리시설은 건축면적에 산입하지 않음
- 태양열 주택과 외단열 건축물
 - 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택과 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물의 경우 외벽 중심선을 내측 내력벽의 중심선으로 대치하여 이를 건축면적 산정에 적용함(「건축법 시행규칙」, 국토교통부령 제806호, 제43조 제1항)
- 전통사찰과 한옥
 - 전통사찰, 한옥의 경우 각각 4m, 2m 이내의 범위에서 외벽의 중심선까지 후퇴한 선을 건축면적 산정에 적용
- 건축물 지층의 대중에 개방된 부분
 - 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 수련시설 중 저층이 높이 8미터 이상으로 개방되어 있는 부분은 건축면적에 산입하지 않음
 - 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로는 건축면적에 산입하지 않음
- 건축물 이용 상 편의를 위해 필요한 부수시설
 - 지하주차장의 경사로는 건축면적에 산입하지 않음
 - 건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분)는 건축면적에 산입하지 않음
 - 생활폐기물 보관시설(음식물쓰레기, 의류 등의 수거시설)은 건축면적에 산입하지 않음
 - 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로는 건축면적에 산입하지 않음

- 건축물 이용 상 안전을 위해 필요한 부수시설
 - 2004년 5월 29일 이전에 건축된 다중이용업소에 설치하는 옥외피난계단의 면적을 폭 2미터까지 건축면적에 산입하지 않음
 - 2005년 1월 29일 이전에 건축된 어린이집에 추가로 설치한 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 설치면적을 폭 2미터까지 건축면적에 산입하지 않음
 - 2011년 4월 6일 이전에 건축된 어린이집에서 직통계단 1개소를 대신하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단은 건축면적에 산입하지 않음
- 기타 공익적 목적의 실현을 위해 필요한 부수시설
 - 공동주택에 환경친화적 자동차 충전시설 및 충전 전용 주차구획의 설치를 목적으로 차양 등을 설치하는 경우 2m까지 건축면적에 산입하지 않음
 - 신·재생에너지를 생산하거나 이용하기 위한 설비를 처마·차양 등에 설치 시 폭 2미터까지 건축면적에 산입하지 않음
 - 2016년 매장문화재의 현지보존 및 이전보존을 위하여 문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분은 건축면적에 산입하지 않음
- 건축면적 산정원칙 신설 후 세부내용 변동 사항은 [표 2-7]과 같음

[표 2-7] 건축면적 산정기준 제·개정 주요내용

시행연도 법령번호	조문* 개정사항 및 개정이유
1962.4.20. 각령 제 650호	2. 건축면적: 건축물(지층에 있어서의 지반면상 1미터 이하의 부분을 제외한다)의 외벽 또는 이와 유사한 기둥의 중심선(처마, 채양, 부연처마, 칸티레바, 기타 이와 부유사한 것으로 생각되는 당해중심선부터 수평거리 1미터 이상 돌출분이 있을 때에는 그 단부부터 수평거리 1미터 후퇴한 선)으로 둘러진 부분의 수평투영면적을 말한다. -내용없음
1982.8.7 대통령령 제10882호	2. 건축면적: 건축물(지표면상 1미터이하의 부분을 제외한다)의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥)의 중심선(처마·차양·부연·칸티레바 기타 이와 유사한 것으로서 당해 중심선으로부터 수평거리 1미터이상의 돌출부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터 후퇴한 선)으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. -“지층에 있어서의 지반면”을 “지표면”으로 변경 -“외벽 또는 이와 유사한 기둥”을 “외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥)”으로 변경 -“채양”을 “차양”으로 변경 -“부연처마”를 “부연”으로 변경 -“칸티레바”를 삭제 -“돌출분”을 “돌출부분”으로 변경 -“단부”를 “끝부분”으로 변경
1985.8.16 대통령령 제11740호	2. 건축면적: 건축물(지표면상 1미터이하에 해당되는 부분을 제외한다)의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선(처마·차양·부연이나 다세대주택 또는 연면적 330제곱미터이하인 단독주택의 옥외계단 기타 이와 유사한 것으로서 당해 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로

	부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선)으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택인 경우 그 건축면적의 산정방법은 건설부령으로 정한다.
	-다세대 주택 또는 연면적 330제곱미터 이하인 단독주택의 옥외계단의 건축면적 산정기준 완화 -태양열 주택의 건축면적 산정기준 완화
1992.6.1 대통령령 제13655호	2. 건축면적 : 건축물(지표면으로부터 1미터이하에 있는 부분을 제외한다)의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선(처마·차양·부연이나 다세대주택 또는 연면적 330제곱미터이하인 단독주택의 옥외계단 기타 이와 유사한 것으로서 당해 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선)으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택인 경우 그 건축면적의 산정방법은 건설부령으로 정한다.
	-다세대 주택 또는 연면적 330제곱미터 이하인 단독주택의 옥외계단의 건축면적 산정기준 완화에 대한 내용 삭제 -"수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선"을 "수평거리 1미터를 후퇴한 선"으로 변경
1993.8.9 대통령령 제13953호	2. 건축면적 : 건축물(지표면으로부터 1미터이하에 있는 부분을 제외한다)의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선(처마·차양·부연 기타 이와 유사한 것으로서 당해 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선)으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택인 경우 그 건축면적의 산정방법은 건설부령으로 정한다.
	-“수평거리 1미터”를 “수평거리 1미터이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터”로 변경
1996.1.6 대통령령 제14891호	2. 건축면적 : 건축물(지표면으로부터 1미터이하에 있는 부분을 제외한다)의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선(처마·차양·부연 기타 이와 유사한 것으로서 당해 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터(창고의 경우에는 3미터) 이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터(창고의 경우에는 3미터)를 후퇴한 선)으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택인 경우 그 건축면적의 산정방법은 건설교통부령으로 정한다.
	-창고의 차양의 건축면적 산정기준 완화
1999.5.9 대통령령 제16284호	2. 건축면적 : 건축물(지표면으로부터 1미터이하에 있는 부분을 제외한다)의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선(처마, 차양, 부연, 단독주택 및 공동주택의 발코니 기타 이와 유사한 것으로서 당해 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터(창고의 경우에는 3미터)이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터(창고의 경우에는 3미터)를 후퇴한 선)으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택인 경우 그 건축면적의 산정방법은 건설교통부령으로 정한다.
	-단독주택 및 공동주택의 발코니의 건축면적 산정기준 완화
2001.9.15 대통령령 제17365호	2. 건축면적 : 건축물(지표면으로부터 1미터이하에 있는 부분을 제외한다)의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선(처마, 차양, 부연, 단독주택 및 공동주택의 발코니 기타 이와 유사한 것으로서 당해 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터(창고의 경우에는 3미터, 한옥의 경우에는 2미터)이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터(창고의 경우에는 3미터, 한옥의 경우에는 2미터)를 후퇴한 선)으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택인 경우 그 건축면적의 산정방법은 건설교통부령으로 정한다.
	-한옥의 처마의 건축면적 산정기준 완화
2005.7.18 대통령령 제18951호	2. 건축면적 : 건축물(지표면으로부터 1미터이하에 있는 부분을 제외한다)의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선(처마, 차양, 부연, 단독주택 및 공동주택의 발코니 그 밖에 이와 유사한 것으로서 당해 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터(창고의 경우에는 3미터, 한옥의 경우에는 2미터)이상 돌출된 부분이 있는 경우

	에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터(창고의 경우에는 3미터, 한옥의 경우에는 2미터)를 후퇴한 선]으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택인 경우 그 건축면적의 산정방법은 건설교통부령으로 정한다. -단독주택 및 공동주택의 발코니의 건축면적 산정기준 완화에 대한 내용 삭제
2006.5.9 대통령령 제19466호	2. 건축면적 : 건축물(지표면으로부터 1미터이하에 있는 부분을 제외한다)의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선(처마, 차양, 부연 그 밖에 이와 유사한 것으로서 당해 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터(창고의 경우에는 3미터, 한옥의 경우에는 2미터) 이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터(창고의 경우에는 3미터, 한옥의 경우에는 2미터)를 후퇴한 선]으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택과 창고 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 설치하는 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 돌출차양에 대한 건축면적의 산정방법은 건설교통부령으로 정하고, 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제14조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것에 한한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외피난계단(기존 건축물에 옥외피난계단을 설치함에 따라 법 제47조에 따른 견폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우에 한한다)은 건축면적에 산입하지 아니한다. -창고의 차양의 건축면적 산정기준을 건설교통부령으로 별도로 정하는 것으로 변경 -기존 다중이용업소의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외피난계단의 건축면적 산정기준 완화
2009.7.1 대통령령 제21590호	2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다. 가. 처마, 차양, 부연(附緣), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 다음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 1) 「전통사찰보존법」 제2조제1호에 따른 전통사찰: 4미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리 2) 가축에게 사료 등을 투여하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 돌출차양이 설치된 축사: 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리 3) 한옥: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리 4) 그 밖의 건축물: 1미터 나. 다음의 건축물의 건축면적은 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 산정한다. 1) 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택 2) 창고 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 설치된 돌출차양 다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다. 1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분) 2) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 견폐율의 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다) 3) 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로 4) 지하주차장의 경사로 5) 건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분을 말한다) 6) 생활폐기물 보관함(음식물쓰레기, 의류 등의 수거함을 말한다. 이하 같다) -전통사찰의 처마의 건축면적 산정기준 완화 -축사의 차양의 건축면적 산정기준 완화 -창고의 물품 입출고용 차량 접안부의 건축면적 산정기준 완화 -기존 다중이용업소의 비상구에 연결하여 설치하는 옥외피난계단의 건축면적 산정기준 완화 범위를 1.5미터에서 2미터로 확대 -건축물 지상층 보행통로나 차량통로의 건축면적 산정기준 완화 -지하주차장의 경사로의 건축면적 산정기준 완화 -건축물 지하층의 출입구 상부의 건축면적 산정기준 완화 -생활폐기물 보관함의 건축면적 산정기준 완화

2011. 6. 29 대통령령 제22993호	나. 3) 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물 다. 7) 「영유아보육법」 제15조에 따른 영유아보육시설(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)	-건축물의 에너지 효율을 높이기 위하여 외단열공법으로 건축된 건축물의 건축면적 산정 기준 완화 -기존 영유아보육시설의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 건축면적 산정기준 완화
2011. 12. 8 대통령령 제23356호	다. 7) 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)	-영유아보육시설을 “어린이집”으로 변경
2012. 12. 12 대통령령 제24229호	가. 1) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰: 4미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리	“전통사찰보존법”을 “전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률”로 변경
2013. 3. 23 대통령령 제24443호	나. 다음의 건축물의 건축면적은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한다.	“국토해양부령”을 “국토교통부령”으로 변경
2014. 11. 29 대통령령 제25786호	다. 8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2 제3호가목(6)에 따른 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트, 경사로 또는 승강장	-장애인의 건축물 이용에 따른 편의시설 설치를 장려하기 위하여 장애인 편의시설의 건축면적 산정기준 완화
2015. 4. 27 대통령령 제26210호	다. 9) 「가족전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가족사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가족사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설	-가족사육시설에서 「가족전염병 예방법」에 따른 소독설비 의무설치를 이행하기 위하여 설치한 시설에 대한 건축면적 산정기준 완화
2016. 1. 19 대통령령 제26909호	가. 2) 사료투여, 가축 이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위하여 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 돌출차양이 설치된 축사: 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리를 말한다) 다. 8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2 제3호가목(6) 및 같은 표 제4호가목(6)에 따른 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트, 경사로 또는 승강장 10) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행령」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분 11) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제12조제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설로 한정한다)	- 사료투여 뿐 아니라 가축이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위해 설치된 차양 등에 대하여도 건축면적 산정기준 완화 - 축사와 축사 사이의 지붕이 없는 통로 상부를 폭 6미터 이하의 범위에서 차양으로 연결하여 사용하는 경우 해당 부분의 건축면적 산정기준 완화 - 장애인·노인·임산부 등의 편의시설의 건축면적 제외 대상 건축물을 공공건물 및 공공이용시설에서 공동주택으로 확대 - 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분의 건축면적 산정기준 완화 - 가축분뇨의 처리시설중 허가나 신고 없이 설치하였으나 일정 기간 내에 허가를 받거나 신고를 하면 적법하게 되는 특례적용 대상인 배출시설의 처리시설의 건축면적 산정기준 완화

2016. 7. 20 대통령령 제27365호	다. 8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로 또는 승강장 - 장애인·노인·임산부 등의 편의시설의 건축면적 제외 대상 건축물을 별표 2의 전체 건축물로 확대하고, 그 범위를 “승강기, 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로”로 축소
2017. 8. 3 대통령령 제28005호	가. 4) 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의5에 따른 충전시설(그에 딸린 충전 전용 주차구획을 포함한다)의 설치를 목적으로 차마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상으로 한정한다): 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리 -환경친화적 자동차 충전시설의 설치를 유도하기 위하여 해당 시설에 대한 건축면적 산정 기준 완화
2020. 1. 7 대통령령 제30337호	다. 12) 「영유아보육법」 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 갈음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 간폐율 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다) -어린이집 외부에 설치하는 비상계단의 건축면적 산정기준 완화
2020. 4. 24 대통령령 제30626호	③ 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물의 간폐율을 산정할 때에는 제1항제2호에도 불구하고 지방건축위원회의 심의를 통해 제2호에 따른 개방 부분의 상부에 해당하는 면적을 건축면적에서 제외할 수 있다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사실로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상일 것 가. 문화 및 집회시설(공연장·관람장·전시장만 해당한다) 나. 교육연구시설(학교·연구소·도서관만 해당한다) 다. 수련시설 중 생활권 수련시설, 업무시설 중 공공업무시설 2. 지면과 접하는 저층의 일부를 높이 8미터 이상으로 개방하여 보행통로나 공지 등으로 활용할 수 있는 구조·형태일 것 - 저층 부분을 개방하여 공지(空地: 공터) 등으로 활용할 수 있는 형태의 건축물의 경우 간폐율 산정 시 해당 부분을 건축면적에서 제외할 수 있도록 건축면적 산정기준 완화
2020. 10. 8 대통령령 제31100호	가. 2) 사료 투여, 가축 이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위하여 차마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 축사: 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리를 말한다) 가. 5) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비(신·재생에너지를 생산하거나 이용하기 위한 것만 해당한다)를 설치하기 위하여 차마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리 나. 2) 창고 또는 공장 중 물품을 입고고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 않는 구조로 설치된 돌출차양 다. 6) 생활폐기물 보관시설(음식물쓰레기, 의류 등의 수거시설을 말한다. 이하 같다) -가목2) 중 "상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 돌출차양"을 "차마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것"으로 변경 -"창고"를 "창고 또는 공장"으로, "아니한"을 "않는"으로 하고, 같은 호 다목1)부터 12)까지 외의 부분 중 "아니한다"를 "않는다"로 하며, 같은 목 6) 중 "보관함"을 "보관시설"로, "수거함"을 "수거시설"로 변경 -제로에너지건축물 인증을 받기 위하여 신·재생에너지를 생산하거나 이용하기 위한 설비를 차마·차양 등에 설치하는 경우 건축면적이 증가되어 제로에너지건축물 인증을 활성화하는 데 어려움이 있으므로, 해당 설비 설치 시 건축면적 산정기준 완화

* 개정이전의 조문과 일치하는 부분은 생략함. 또한 목차, 번호, 서술구조 등의 변경과 타법의 법령명 변경으로 인한 경미한 변경은 명시하지 않고 주요단어 및 주요내용의 수정, 삭제, 추가된 사항만을 아래예를 기준으로 표시함

초록 글씨 : 개정이전과 비교 시 수정 혹은 추가된 부분

회색 글씨 : 개정이전과 비교 시 삭제된 부분

출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000>, 검색일: 2020. 12. 11.)중 '제정·개정이유', '연혁' 및 '신구법비교' 항목을 참고하여 연구진 작성

③ 바닥면적

□ 바닥면적 산정원칙

- 건축물의 바닥면적은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정함

■ 「건축법시행령」 제119조 제1항 제3호 바닥면적의 산정기준 전문(대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.
- 가. 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.
- 나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.
- 다. 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 마. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관시설의 면적은 바닥면적에 산입하지 않는다.
- 바. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 사. 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 아. 제1항제2호나목3)의 건축물의 경우에는 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 바닥면적으로 한다.
- 자. 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 면적은 바닥면적(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 아니한다.
- 차. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

카. 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

타. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이 전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

파. 「영유아보육법」 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 갈음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단의 면적은 바닥면적(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적을 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 않는다.

하. 지하주차장의 경사로는 바닥면적에 산입하지 않는다.

□ 완화기준 및 개정 주요내용

- 벽, 기둥의 구획이 없는 건축물
 - 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1m를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영 면적을 바닥면적으로 함
- 노대
 - 노대는 노대의 면적에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이의 1.5 배를 뺀 값만 바닥면적에 산입. 즉 노대 폭 1.5m까지는 바닥면적에 산입하지 않음
- 필로티
 - 「건축법시행령」 제119조 제1항제3호다목 조문의 ‘필로티구조’의 조건에 따르면, ‘필로티’는 ‘벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아랫면까지 공간으로 된 것’으로, 그 부분이 공중 및 차량의 통행과 주차에 전용되는 경우에 한하여 바닥면적에 산입하지 않음
- 외단열 건축물
 - 외단열 공법으로 건축된 건축물의 경우 외벽 중심선이 아닌 내측 내력벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 바닥면적으로 함
- 건축물 리모델링
 - 「건축법시행령」 제6조 제1항 제6호에 따라 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 않음
- 공동주택
 - 공동주택 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설, 생활

폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입하지 않음

- 공동주택의 필로티는 용도에 관계없이 바닥면적에 산입하지 않음

- **축사**

- 2015년 4월 27일 이전에 건축된 가축사육시설에서 소독설비를 갖추기 위하여 설치하는 시설은 바닥면적에 산입하지 않음

- **건축물 이용 상 편의를 위해 필요한 부수시설**

- 지하주차장의 경사로는 바닥면적에 산입하지 않음
- 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로는 바닥면적에 산입하지 않음
- 옥상 출입용 승강장을 포함한 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 다락은 바닥면적에 산입하지 않음
- 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트 슈트, 설비 덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것은 바닥면적에 산입하지 않음
- 옥상·옥외 혹은 지하에 설치하는 물탱크, 기름 탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 이를 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 않음

- **건축물 이용 상 안전을 위해 필요한 부수시설일 경우**

- 2004년 5월 29일 이전에 건축된 다중이용업소의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단은 바닥면적에 산입하지 않음
- 2005년 1월 29일 이전에 건축된 어린이집의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단은 바닥면적에 산입하지 않음
- 2011년 4월 6일 이전에 건축된 어린이집에서 직통계단 1개소를 대신하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단은 바닥면적에 산입하지 않음

- **기타 공익적 목적의 실현을 위해 필요한 부수시설일 경우**

- 매장문화재의 현지보존 및 이전보존을 위하여 문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분은 바닥면적에 산입하지 않음
- 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 않음

- **바닥면적 산정원칙 신설 후 세부내용 변동 사항은 [표 2-8]과 같음**

[표 2-8] 바닥면적 산정기준 제·개정 주요내용

시행연도 법령번호	조문* 개정사항 및 개정이유
1962.4.20. 각령 제 650호	3. 바닥면적, 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽 기타의 구획의 중심선으로 둘러진 부분의 수평투영면적을 말한다.
	없음
1973.9.1 대통령령 제6834호	3. 바닥면적 ; 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽 · 기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 그 정하는 바에 의한다. 가. 캔티레바구조의 건축물로서 벽 · 기둥의 구획이 없는 건축물에 있어서는 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다. 나. 노대 기타 이와 유사한 부분의 바닥은 이를 둘러싼 난간벽 기타 이와 유사한 것의 면적(공간으로 되어 있는 부분의 면적을 제외한다)이 바닥의 외곽선으로부터 그 지붕 기타 이와 유사한 것에 이르는 수직면(옥내면을 제외한다)의 면적의 2분의 1 이상인 경우에는 이를 바닥면적에 산입한다. 다. 피로티 기타 이와 유사한 구조의 부분은 당해부분이 공중의 통행에 전용되는 경우에는 이를 바닥면적에 산입하지 아니한다.
	-벽기둥의 구획이 없는 건축물의 바닥면적 산정기준 완화 -건축물 노대 부분의 바닥면적 산정기준 완화 -피로티 구조 건축물의 바닥면적 산정기준 완화
1978.10.30 대통령령 제9193호	라. 승강기탑 · 계단탑 · 망루 · 옥상 · 옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크 · 기름탱크 · 쿨링타워 · 배관핏트 등 설비의 설치를 위한 구조물, 다락방(반자높이가 1.8미터 이하인 것에 한한다) 기타 이와 유사한 것은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
	-건축물 부속시설의 바닥면적 산정기준 완화
1982.8.7 대통령령 제10882호	라. 승강기탑 · 계단탑 · 망루 · 장식탑 · 굴뚝 · 다락(반자높이가 1.8미터이하인 것에 한한다) · 배관핏트 및 닥트 기타 이와 유사한 것과 옥상 · 옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크 · 기름탱크 · 쿨링타워 기타 이와 유사한 것의 설치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
	-부속시설의 범위에 “닥트”를 추가
1985.8.16 대통령령 제11740호	라. 승강기탑 · 계단탑 · 망루 · 장식탑 · 굴뚝 · 다락(반자높이가 1.8미터이하인 것에 한한다) 기타 이와 유사한 것과 옥상 · 옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크 · 기름탱크 · 냉각탑 · 배관핏트 등 설비의 설치를 위한 구조물 기타 이와 유사한 것의 설치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
	-“배관핏트 및 닥트”를 삭제 -“쿨링타워”를 “냉각탑”으로 변경
1986.12.29 대통령령 제12022호	나. 노대 기타 이와 유사한 부분의 바닥은 이를 둘러싼 난간벽 기타 이와 유사한 것의 면적(공간으로 되어있는 부분의 면적을 제외한다)이 바닥의 외곽선으로부터 그 지붕 기타 이와 유사한 것에 이르는 수직면(옥내면을 제외한다)의 면적의 2분의 1 이상인 경우에는 이를 바닥면적에 산입한다. 다만, 공동주택의 노대 기타 이와 유사한 부분의 바닥은 외벽으로부터 1.2미터를 초과하는 부분에 한하여 이를 바닥면적에 산입한다.
	-공동주택 노대 부분의 바닥면적 산정기준 완화
1988.3.1 대통령령 제12403호	나. 공동주택이 아닌 건축물의 노대 기타 이와 유사한 부분(이하 이 조에서 “노대등”이라 한다)의 바닥은 이를 둘러싼 난간벽 기타 이와 유사한 것의 면적(공간으로 되어 있는 부분의 면적을 제외한다)이 바닥의 외곽선으로부터 그 지붕 기타 이와 유사한 것에 이르는 수직면(옥내면을 제외한다)의 면적의 2분의 1 이상인 경우에는 이를 바닥면적에 산입한다. 다. 공동주택의 노대등의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다.
	-공동주택의 노대와 공동주택이 아닌 건축물의 노대의 바닥면적 산정기준 구분 -공동주택 노대 부분의 바닥면적 산정기준 변경

1990.2.18 대통령령 제12906호	다. 단독주택 및 공동주택의 노대등의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다. 라. 피로티 기타 이와 유사한 구조의 부분은 당해부분이 공중의 통행 또는 차량의 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 이를 바닥면적에 산입하지 아니한다. 바. 20층이상의 공동주택으로서 지상층에 기계실·어린이놀이터·조경시설을 설치한 경우에는 당해 부분의 면적을 바닥면적에 산입하지 아니한다.	-공동주택의 노대 부분의 바닥면적 산정기준을 단독주택에도 적용 -공동주택의 피로티를 용도와 관계없이 바닥면적에 산입하지 않는 것으로 바닥면적 산정 기준 완화 -20층 이상의 공동주택의 기계실, 어린이놀이터, 조경시설의 바닥면적 산정기준 완화
1992.6.1 대통령령 제13655호	마. 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·굴뚝·다스트슈트·다락(충고가 1.5미터이하인 것에 한한다) 기타 이와 유사한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크·기름탱크·냉각탑 기타 이와 유사한 것의 설치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.	-“망루”를 삭제 -“다스트슈트”를 추가 - 다락의 인정기준을 “반자높이 1.5미터 이하”에서 “충고 1.5미터 이하”로 변경
1996.1.6 대통령령 제14891호	나. 단독주택 및 공동주택이 아닌 건축물의 노대 기타 이와 유사한 부분(이하 이 조에서 “노대등”이라 한다)의 바닥은 이를 둘러싼 난간벽 기타 이와 유사한 것의 면적(공간으로 되어 있는 부분의 면적을 제외한다)이 바닥의 외곽선으로부터 그 지붕 기타 이와 유사한 것에 이르는 수직면(옥내면을 제외한다)의 면적의 2분의 1이상인 경우에는 이를 바닥면적에 산입한다.	-“공동주택”을 “단독주택 및 공동주택”으로 변경
1999.5.9 대통령령 제16284호	나. 단독주택 및 공동주택이 아닌 건축물의 노대 기타 이와 유사한 부분(이하 이 조에서 “노대등”이라 한다)의 바닥은 이를 둘러싼 난간벽 기타 이와 유사한 것의 면적(공간으로 되어 있는 부분의 면적을 제외한다)이 바닥의 외곽선으로부터 그 지붕 기타 이와 유사한 것에 이르는 수직면(옥내면을 제외한다)의 면적의 2분의 1이상인 경우에는 이를 바닥면적에 산입한다. 다. 건축물의 노대 기타 이와 유사한 것(이하 “노대등”이라 한다)의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다.	-기준에 단독주택 및 공동주택의 노대 부분에만 적용했던 바닥면적 산정기준을 일반적인 건축물 전체에 적용하는 것으로 통합하고, 단독주택 및 공동주택이 아닌 건축물의 노대 부분의 바닥면적 산정기준에 대한 내용을 삭제
2000.7.1 대통령령 제16874호	다. 건축물의 노대 기타 이와 유사한 것(이하 “노대등”이라 한다)의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값(주요 채광방향의 벽면에 있는 노대등의 난간등의 바깥 부분에 간이화단을 노대등의 면적의 100분의 15이상 설치한 경우에는 기둥 또는 내력벽의 설치여부와 관계없이 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 2미터를 곱한 값)을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다 마. 승강기탑·계단탑·장식탑·다락(충고가 1.5미터이하인 것에 한한다), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝·다스트슈트·설비덕트 기타 이와 유사한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크·기름탱크·냉각탑·정화조 기타 이와 유사한 것의 설치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다. 바. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실·어린이놀이터·조경시설의 경우에는 당해 부분의 면적을 바닥면적에 산입하지 아니한다.	-공동주택의 미관향상을 도모하기 위하여, 노대 난간의 바깥 부분에 간이화단 설치 시 노대의 바닥면적 산정기준을 1.5미터에서 2미터까지 완화 -“설비덕트”를 추가 -“냉각탑”과 “정화조”를 추가 -“20층 이상의 공동주택”을 “공동주택”으로 변경
2001.9.15 대통령령 제17365호	라. 피로티 기타 이와 유사한 구조(벽면적의 2분의1이상이 당해층의 바닥면에서 위층 바닥아래 면까지 공간으로 된 것에 한한다)의 부분은 당해 부분이 공중의 통행 또는 차량의 통행·주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 이를 바닥면적에 산입하지 아니한다.	-“차량의 주차에”를 “차량의 통행·주차에”로 변경

2005.7.18. 대통령령 제18951호	마. 승강기탑·계단탑·장식탑·다락(층고가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것에 한한다), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝·다스트슈트·설비덕트 기타 이와 유사한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크·기름탱크·냉각탑·정화조 기타 이와 유사한 것의 설치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
	-경사진 형태 지붕의 경우 다락의 인정기준을 층고 1.5미터에서 1.8미터로 완화
2006.5.9 대통령령 제19466호	다. 주택의 발코니 등 건축물의 노대 그 밖의 이와 유사한 것(이하 "노대등"이라 한다)의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계 없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다. 바. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실·전기실·어린이놀이터·조경시설의 경우에는 당해 부분의 면적을 바닥면적에 산입하지 아니한다. 사. 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제14조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것에 한한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외피난계단(기존 건축물에 옥외피난계단을 설치함에 따라 법 제48조에 따른 용적률기준에 적합하지 아니하게 된 경우에 한한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
	-건축물의 노대의 산정기준에 "주택의 발코니"를 추가 -"기계실"을 추가
2009.7.1 대통령령 제21590호	라. 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 다락(층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다. 마. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
	-“정화조”와 “도시가스정압기” 추가 -"생활폐기물 보관함" 추가
2010.2.18 대통령령 제22052호	사. 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
	-건축물 리모델링 시 바닥면적 산정기준 완화
2011. 6. 29 대통령령 제22993호	아. 제1항제2호나목3)의 건축물의 경우에는 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 바닥면적으로 한다. 자. 「영유아보육법」 제15조에 따른 영유아보육시설(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 면적은 바닥면적(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 아니한다.
	-건축물의 에너지 효율을 높이기 위하여 외단열공법으로 건축된 건축물의 바닥면적 산정 기준 완화
2011. 12. 8 대통령령 제23356호	자. 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 면적은 바닥면적(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 아니한다.
	-“영유아보육시설”을 “어린이집”으로 변경
2014. 11. 29 대통령령 제25786호	차. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2 제3호가목(6)에 따른 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트, 경사로 또는 승강장은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
	-공공건물 및 공중이용시설에서 장애인의 건축물 이용에 따른 편의시설 설치를 장려하기 위하여 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트, 경사로 또는 승강장에 대한 바닥면적 산정기준 완화

2015. 4. 27 대통령령 제26210호	라. 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다. 가. 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
2016. 1. 19 대통령령 제26909호	-산업경제 활성화를 도모하기 위하여 건축물 간의 화물 이동에 이용되는 컨베이어벨트 설치만을 위한 구조물의 바닥면적 산정기준 완화 -자유무역협정에 따른 축산업계의 피해보전 및 경쟁력 강화를 위하여 2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설에서 「가축전염병 예방법」에 따른 소독설비 의무설치를 이행하기 위하여 설치한 시설의 바닥면적 산정기준 완화 라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다. 차. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2 제3호가목(6) 및 같은 표 제4호가목(6)에 따른 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트, 경사로 또는 승강장은 바닥면적에 산입하지 아니한다. 다. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행령」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
2017. 9. 22 대통령령 제28151호	-옥상 출입을 위하여 설치하는 승강기 승강장의 바닥면적 산정기준 완화 -공공건물 및 공공이용시설뿐만 아니라 공동주택에 설치된 장애인 편의시설에 대하여도 바닥면적 산정기준 완화 -현지보존 및 이전보존을 위하여 문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분의 바닥면적 산정기준 완화 타. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
2019. 3. 5 대통령령 제29136호	나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다. -「주택의 발코니 등 건축물의 노대나 그 밖에 이와 비슷한 것(이하 "노대등"이라 한다)」을 "건축물의 노대등"으로 변경
2020. 10. 8 대통령령 제31100호	하. 지하주차장의 경사로는 바닥면적에 산입하지 않는다. 없음

* 개정이전의 조문과 일치하는 부분은 생략함. 또한 목차, 번호, 서술구조 등의 변경과 타법의 법령명 변경으로 인한 경미한 변경은 명시하지 않고 주요단어 및 주요내용의 수정, 삭제, 추가된 사항만을 아래법례를 기준으로 표시함

초록 글씨 : 개정이전과 비교 시 수정 혹은 추가된 부분

회색 글씨 : 개정이전과 비교 시 삭제된 부분

출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000>, 검색일: 2020. 12. 11.) 중 '제정·개정이유', '연혁' 및 '신구법비교' 항목을 참고하여 연구진 작성

④ 연면적

□ 연면적 산정원칙

- 건축물의 연면적은 하나의 건축물 각 층 바닥면적의 합계로 함

■ 「건축법시행령」 제119조 제1항 제4호 연면적의 산정기준 전문 (대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

4. 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.

가. 지하층의 면적

나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적

다. 삭제 <2012. 12. 12.>

라. 삭제 <2012. 12. 12.>

마. 제34조제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적

바. 제40조제3항제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적

□ 완화기준 및 개정 주요내용

- 지하층, 지상층 중 주차용도, 초고층 및 준초고층 건축물의 피난안전구역, 건축물 경사지붕 아래의 대피공간의 경우
 - 용적률 산정 시 연면적에 산입하지 않음
- 연면적 산정원칙 신설 후 세부내용 변동 사항은 [표 2-9]과 같음

[표 2-9] 연면적 산정기준 제·개정 주요내용

시행연도 법령번호	조문* 개정사항 및 개정이유
1962.4.20. 각령 제650호	4. 연면적 : 건축물의 각층의 바닥면적의 합계를 말한다. 없음
1977.12.11 대통령령 제8742호	4. 연면적 : 건축물의 각층의 바닥면적의 합계로 한다. 다만, 아파트에서 제160조의 규정에 의한 용적률 산정의 경우에는 지하에 설치하는 대피시설면적을 제외한다. -지하에 설치한 대피시설에 대한 연면적 산정기준 완화
1978.10.30 대통령령 제9193호	4. 연면적 : 하나의 건축물의 각층의 바닥면적의 합계로 한다. 다만, 제160조의 규정에 의한 용적률 산정에 있어서는 지하의 주차장 또는 법 제22조의3의 규정에 의한 지하층등 거실 이외의 용도로 쓰이는 면적은 제외한다. -지하의 주차장 및 지하층 등 거실 이외의 용도에 대한 연면적 산정기준 완화
1981.10.8 대통령령 제10480호	4. 연면적 : 하나의 건축물의 각층의 바닥면적의 합계로 한다. 다만, 용적률의 산정에 있어서는 지하층의 바닥면적을 제외한다. -대피시설을 확대하고 토지의 이용도를 제고하기 위하여 건축물에 지하층의 설치를 권장하기 위하여 지하층에 대한 연면적 산정기준 완화

1990.2.18 대통령령 제12906호	4. 연면적 : 하나의 건축물의 각층의 바닥면적의 합계로 한다. 다만, 용적율의 산정에 있어서는 지하층의 면적과 지상층의 주차용(당해 건축물의 부속용도인 경우에 한한다)으로 사용되는 면적을 제외한다.
-지상층의 주차용으로 사용하는 부분에 대한 연면적 산정기준 완화	
2005.7.18 대통령령 제18951호	4. 연면적 : 하나의 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률의 산정에 있어서는 다음 각 목에 해당하는 면적을 제외한다. 가. 지하층의 면적 나. 지상층의 주차용(당해 건축물의 부속용도인 경우에 한한다)으로 사용되는 면적 다. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호의 규정에 의한 주민공동시설의 면적
-주민공동시설의 연면적 산정기준 완화	
2011.4.4. 대통령령 제22829호	라. 상업지역에 건축하는 200세대 이상 300세대 미만인 공동주택에 설치하는 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(주택소유자가 공유하는 시설로서 영리를 목적으로 하지 아니하고 주택의 부속용도로 사용하는 시설만 해당한다)의 면적 마. 초고층 건축물의 피난안전구역의 면적
-상업지역에 건축하는 200세대 이상 300세대 미만의 공동주택에 거주하는 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 주민공동시설에 대한 연면적 산정기준 완화 -초고층 건축물의 피난안전구역에 대한 연면적 산정기준 완화	
2012. 3. 17 대통령령 제23469호	마. 제34조제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적 바. 제40조제3항제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적
-고층건축물의 화재예방 및 피해경감을 위하여 피난안전구역에 대한 연면적 산정기준 완화 -11층 이상의 건축물의 경우 경사지붕 옥상에 대피공간을 설치하고 소방자동차의 접근 통로를 확보하도록 하기 위하여 해당 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간에 대한 연면적 산정기준 완화	
2012. 12. 12 대통령령 제24229호	4. 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다. 가. 지하층의 면적 나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적 다. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호의 규정에 의한 주민공동시설의 면적 라. 상업지역에 건축하는 200세대 이상 300세대 미만인 공동주택에 설치하는 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(주택소유자가 공유하는 시설로서 영리를 목적으로 하지 아니하고 주택의 부속용도로 사용하는 시설만 해당한다)의 면적 마. 제34조제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적 바. 제40조제3항제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적
-주민공동시설의 연면적 산정기준 완화에 대한 내용 삭제	

* 개정이전의 조문과 일치하는 부분은 생략함. 또한 목차, 번호, 서술구조 등의 변경과 타법의 법령명 변경으로 인한 경미한 변경은 명시하지 않고 주요단어 및 주요내용의 수정, 삭제, 추가된 사항만을 아래범례를 기준으로 표시함

초록 글씨 : 개정이전과 비교 시 수정 혹은 추가된 부분

회색 글씨 : 개정이전과 비교 시 삭제된 부분

출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000>, 검색일: 2020. 12. 11.) 중 '제정·개정이유', '연혁' 및 '신구법비교' 항목을 참고하여 연구진 작성

⑤ 건축물의 높이

□ 건축물의 높이 산정원칙

- 건축물의 높이는 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이를 기준으로 산정함

■ 「건축법시행령」 제119조 제1항 제5호 건축물의 높이의 산정기준 전문 (대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

5. 건축물의 높이: 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 법 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이]로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 법 제60조에 따른 건축물의 높이는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 산정한다. 다만, 전면도로가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따라 산정한다.

- 1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 그 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중 평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.
- 2) 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의 높이만큼 올라온 위치에 그 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.

나. 법 제61조에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 본다. 다만, 법 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 해당 대지의 지표면을 지표면으로 보고, 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표면으로 본다.

다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑 · 계단탑 · 망루 · 장식탑 · 옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분만 해당 건축물의 높이에 산입한다.

라. 지붕마루장식 · 굴뚝 · 방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당한다)은 그 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.

■ 「건축법시행령」 제119조 제4항 수평투영면적의 산정기준 전문(대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

④ 제1항제5호다목 또는 제1항제9호에 따른 수평투영면적의 산정은 제1항제2호에 따른 건축면적의 산정방법에 따른다.

□ 완화기준 및 개정 주요내용

- 전면도로에 의한 건축물의 높이제한 규정을 적용하기 위해 높이를 산정할 경우
 - 기준점을 지표면이 아닌 전면도로의 중심선으로 함
 - 건축물이 있는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 가중평균 방식으로 기준점이 되는 전면도로면을 수평면으로 재설정

- 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 1/2 높이만큼 올라온 위치에 그 전면도로면이 있는 것으로 봄
- 본 규정을 적용할 때 건축물의 1층 전체에 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함하는 필로티가 설치되어 있는 경우에는 필로티의 층고를 높이에서 제외하여 기준 완화
- 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정을 적용하기 위해 높이를 산정할 경우
 - 건축물이 있는 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 두 지표면의 평균 수평면을 높이산정의 기준점으로 함
- 일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것이 아닌 공동주택 중, 인접대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두거나 혹은 한 대지에 두 동 이상을 건축하는 공동주택에서 일조의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정을 적용하기 위해 높이를 산정할 경우
 - 건축물이 있는 대지가 인접대지의 높이보다 낮은 경우에는 해당대지의 지표면을 높이산정의 기준점으로 하여 기준 강화
 - 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택으로 사용하는 부분의 가장 낮은 부분을 높이산정의 기준점으로 하여 기준 완화
 - 본 규정을 적용할 때 1층 전체에 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함하는 필로티가 설치되어 있는 경우에는 필로티의 층고를 높이에서 제외하여 기준 완화
- 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등의 옥상에 설치되는 부속시설의 경우
 - 높이 12m를 초과하는 부분의 초과분만 높이에 산입하여 기준 완화
 - 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 공동주택의 경우는 옥상설치시설의 수평투영면적이 건축물 건축면적의 1/8보다 큰 1/6까지 12m의 초과분만 높이에 산입하는 것으로 기준을 더욱 완화
 - 옥상 설치시설의 수평투영면적은 건축면적의 산정방식과 같이 시설물의 외벽 혹은 외곽기둥의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정
- 지붕마루장식·굴뚝·방화벽 등의 옥상돌출물과 난간벽의 경우
 - 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물, 그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는(비어 있는) 난간벽은 건축물의 높이에 산입하지 않음으로써 기준 완화

- 높이 산정원칙 신설 후 세부내용 변동 사항은 [표 2-10]과 같음

[표 2-10] 건축물의 높이 산정기준 제·개정 주요내용

시행연도 법령번호	조문* 개정사항 및 개정이유
1962.4.20. 각령 제650호	5. 건축물의 높이 : 지반면부터의 높이를 말한다. 단, 다음 (가), (나) 또는 (다)의 1에 해당하는 경우에는 각각 (가), (나) 또는 (다)에 정하는 바에 의한다. (가)법 제40조 또는 법 제41조의 규정에 의한 높이의 산정에 있어서는 전면도로의 노면의 중심으로부터의 높이에 의한다. (나)계단실, 승강기탑, 장식탑, 망루옥창, 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분의 수평투영면적의 합계가 당해건축물의 건축면적의 8분의 1이내의 경우에는 그 부분의 높이는 12미터까지는 당해건축물의 높이에 산입하지 아니한다. (다)지붕마루장식, 방화벽의 옥상돌출부, 기타 이와 유사한 옥상돌출물은 당해건축물의 높이에 산입하지 아니한다.
	없음
1973.9.1 대통령령 제6834호	5 건축물의 높이 ; 지표면으로부터 당해건축물의 상단까지의 높이로 한다. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 그 정하는 바에 의한다. 가. 법 제41조제1항의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어서는 전면도로면의 중심선으로부터의 높이로 한다. 다만, 전면 도로가 다음의 (1) 또는 (2)에 해당하는 경우에는 그에 의하여 산정한다. (1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 당해건축물이 접하는 대지부분의 전면도로부분의 평균수평면을 전면도로면으로 본다. (2) 건축물의 대지의 지표면과 전면도로면간에 1미터이상의 고저차가 있는 경우에는 당해 전면도로면이 그 고저차로부터 1미터를 감한 높이의 2분의 1의 높이만큼 상승(도로면이 높은 경우에는 하강)한 위치에 있는 것으로 본다. 나. 법 제41조제4항의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어서 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 보고 이로부터의 높이로 한다. 다. 계단실·승강기탑·장식탑·망루·옥창 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분의 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1이내인 경우에는 그 부분의 높이는 12미터를 넘는 부분에 한하여 당해 건축물의 높이에 산입한다. 다만, 법 제21조의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어서는 그러하지 아니하다. 라. 지붕마루장식·방화벽의 옥상돌출부 기타 이와 유사한 옥상 돌출물과 난간벽(그 벽의 면적의 2분의 1이상이 공간으로 되어 있는 것에 한한다)은 당해 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.
	-전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우 높이 산정기준 완화 -건축물 대지의 지표면과 전면도로면 간에 1미터 이상의 고저차가 있는 경우 높이 산정기준 완화(전면도로면이 더 높은 경우 높이 산정기준 강화) -일조 기준을 적용하기 위한 건축물의 높이 산정 시, 해당 대지와 인접 대지 지표면 간 고저차가 있는 경우 높이 산정기준 완화(해당 대지가 더 높은 경우 산정기준 강화) -피뢰설비 기준을 적용하기 위한 건축물의 높이 산정 시 높이 산정기준 강화 -난간벽에 대한 높이 산정기준 완화
1978.10.30 대통령령 제9193호	가. (2) 건축물의 대지의 지표면이 전면 도로면보다 1미터 이상 높은 경우에는 당해 전면 도로면이 그 고저차에서 1미터를 뺀 높이의 2분의 1의 높이만큼 상승한 위치에 있는 것으로 본다. 마. 굴뚝·계단등 벽체에서 돌출한 부분의 길이가 50센티미터 이하이거나 돌출한 부분이 접한 면의 벽전체의 길이의 10분의 1 이하인 경우에는 이를 건축물의 높이에 산입하지 아니한다. 다만, 법 제21조의 규정을 적용하는 경우에는 그러하지 아니하다.
	-건축물 대지의 지표면과 전면도로면 간에 1미터 이상의 고저차가 있는 경우의 건축물의 높이 산정기준을 대지의 지표면이 전면도로면보다 1미터 이상 높은 경우에 적용하는 것으로 한정
1982.8.7 대통령령	가. 1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 당해 건축물이 면하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 <u>가중평균한 높이의 수평면</u>을 전면도로면으로

제10882호	본다. 다. 승강기탑·계단탑·망루·옥창·장식탑·옥탑 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 때에는 그 넘는 부분에 한하여 당해 건축물의 높이에 산입한다. 다만, 광고탑·광고판의 경우 법 제21조의 규정에 의하여 피뢰설비를 하는 경우에는 그 높이 전부를 건축물의 높이에 산입한다. 라. 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부 기타 이와 유사한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1이상이 공간으로 되어 있는 것에 한한다)은 당해 건축물의 높이에 산입하지 아니한다. 다만, 법 제21조의 규정에 의하여 피뢰설비를 하는 경우에는 그러하지 아니한다. 마. 굴뚝·계단등 벽체에서 돌출한 부분의 길이가 50센티미터 이하이거나 돌출한 부분이 접한 면의 벽체체의 길이의 10분의 1 이하인 경우에는 이를 건축물의 높이에 산입하지 아니한다. 다만, 법 제21조의 규정을 적용하는 경우에는 그러하지 아니하다.
	-전면도로에 의한 건축물의 높이제한 기준 적용을 위한 높이 산정 시 “평균수평면”을 “가중평균수평면”으로 변경 -건축물의 옥상부분에 “옥창”을 삭제하고 “옥탑”을 추가 -피뢰설비 기준을 적용하기 위한 건축물의 높이 산정 시 광고탑·광고판에 대한 높이 산정기준 강화 -옥상돌출물의 범위에 “굴뚝”을 추가하고 굴뚝 관련 내용을 다루던 단서조항을 삭제 -피뢰설비 기준을 적용하기 위한 건축물의 높이 산정 시 옥상돌출물과 난간벽에 대한 높이 산정기준 강화
1986.12.29 대통령령 제12022호	가. (2) 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의1의 높이만큼 올라온 위치에 당해 전면도로의 면이 있는 것으로 본다. 나. 법 제41조제4항의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 본다. 다만, 동일 대지안에서 2동 이상의 공동주택 또는 기숙사를 건축함에 있어서 그 대지의 지표면에 고저차가 있는 때에 그 사이의 수평거리에 따른 높이제한을 위한 건축물의 높이를 산정하는 경우에는 당해 건축물의 각각의 지표면을 지표면으로 본다.
	-건축물 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우 높이 산정기준 완화 -일조 기준을 적용하기 위한 건축물의 높이 산정 시, 동일 대지 내 2동 이상의 공동주택 또는 기숙사 건축 시 대지 지표면 간 고저차가 있는 경우 지표면 산정기준 완화
1990.2.18 대통령령 제12906호	나. 법 제41조제4항의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 본다. 다만, 동일 대지안에서 2동 이상의 공동주택 또는 기숙사를 건축함에 있어서 그 대지의 지표면에 고저차가 있는 때에 그 사이의 수평거리에 따른 높이제한을 위한 건축물의 높이를 산정하는 경우에는 당해 건축물의 각각의 지표면을 지표면으로 보며, 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에 당해 건축물의 지표면은 공동주택의 가장 낮은 부분을 지표면으로 본다.
	-전용주거지역 및 일반주거지역 외의 지역에서 복합용도 공동주택 건축 시 지표면 산정기준 완화
1996.1.6 대통령령 제14891호	다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑등으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분에 한하여 당해 건축물의 높이에 산입한다. 다만, 광고탑 및 광고판의 경우 제103조의 규정을 적용함에 있어서는 그 높이의 전부를 건축물의 높이에 산입한다.
	-“승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분”을 “건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등”으로 변경
1999.5.9 대통령령 제16284호	나. 법 제53조의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 본다. 다만, 동일 대지안에서 2동 이상의 공동주택 또는 기숙사를 건축함에 있어서 그 대지의 지표면에 고저차가 있는 때에 그 사이의 수평거리에 따른 높이제한을 위한 건축물의 높이를 산정하는 경우에는 당해 건축물의 각각의 지표면을 지표면으로 보며, 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 당해 건축물의 지표면으로 본다. 다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑등으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분에 한하여 당해 건축물의 높이에 산입한다. 다만, 광고탑 및 광고판의 경우 제103조의 규정을 적용함에 있어서는 그 높이의 전부를 건축물의 높이에 산입한다.

	라. 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부 기타 이와 유사한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것에 한한다)은 당해 건축물의 높이에 산입하지 아니한다. 다만, 제103조의 규정에 의하여 피파설비를 하는 경우에는 그러하지 아니하다.
	-일조 기준을 적용하기 위한 건축물의 높이 산정 시, 동일 대지 내 2동이상의 공동주택 또는 기숙사 건축 시 대지 지표면 간 고저차가 있는 경우 지표면 산정방법에 대한 내용 삭제 -「건축법」 내 피파설비 기준의 삭제와 함께 건축물의 높이 산정기준에서도 관련 내용 삭제
2000.7.1 대통령령 제16874호	5. 건축물의 높이 : 지표면으로부터 당해건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 제82조 및 제86조제2항의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이]로 한다. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 각목이 규정하는 바에 의한다. 다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑등으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1(주택건설촉진법 제33조제1항의 규정에 의한 사업계획승인 대상인 공동주택중 세대별 전용면적이 85제곱미터이하인 경우에는 6분의 1)이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분에 한하여 당해 건축물의 높이에 산입한다. -가로구역에서 건축물의 높이 기준 및 일반상업지역과 중심상업지역이 아닌 지역에 건축하는 공동주택의 채광 기준에 적용하기 위한 건축물의 높이 산정 시 필로티의 층고를 제외하는 것으로 높이 산정기준 완화
2005.7.18 대통령령 제18951호	나. 법 제53조의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면(법 제53조제2항의 규정에 의한 높이의 산정에 있어서 당해 대지가 인접대지의 높이보다 낮은 경우에는 당해 대지의 지표면을 말한다)으로 본다. 다만, 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 당해 건축물의 지표면으로 본다. -일반상업지역과 중심상업지역이 아닌 지역에 건축하는 공동주택의 채광 기준에 적용하기 위한 건축물의 높이 산정 시 지표면 산정기준 강화
2016. 7. 20 대통령령 제27365호	나. 법 제61조에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 본다. 다만, 법 제61조 제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 해당 대지의 지표면을 지표면으로 보고, 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표면으로 본다. -공동주택의 지표면 산정기준 완화 적용 지역을 확대
* 개정이전의 조문과 일치하는 부분은 생략함. 또한 목차, 번호, 서술구조 등의 변경과 타법의 법령명 변경으로 인한 경미한 변경은 명시하지 않고 주요단어 및 주요내용의 수정, 삭제, 추가된 사항만을 아래범례를 기준으로 표시함 초록 글씨 : 개정이전과 비교 시 수정 혹은 추가된 부분 회색 글씨 : 개정이전과 비교 시 삭제된 부분	

출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/LSW/lsiInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000>, 검색일: 2020. 12. 11.)중 ‘제정·개정이유’, ‘연혁’ 및 ‘신구법비교’ 항목을 참고하여 연구진 작성

⑥ 처마높이

□ 처마높이 산정원칙

- 건축물 처마 높이는 지표면으로부터 건축물의 지붕틀 혹은 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽·깔도리 또는 기둥의 상단까지로 산정함

■ 「건축법시행령」 제119조 제1항 제6호 처마높이의 산정기준 전문(대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

6. 처마높이: 지표면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽·깔도리 또는 기둥의 상단까지의 높이로 한다.

- 처마높이 산정원칙 신설 후 세부내용 변동 사항은 [표 2-11]과 같음

[표 2-11] 처마높이 산정기준 제·개정 주요내용

시행연도 법령번호	조문*
개정사항 및 개정이유	
1962.4.20. 각령 제650호	6. 처마높이, 지반면부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 유사한 횡가재를 지지하는 벽, 깔도리 또는 기둥의 상단까지의 높이를 말한다.
	없음
1973.9.1 대통령령 제6834호	6. 처마높이: 지표면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 유사한 횡가재를 지지하는 벽·깔도리 또는 기둥의 상단까지의 높이로 한다.
	-"지반면"을 "지표면"으로 변경

* 개정이전의 조문과 일치하는 부분은 생략함. 또한 목차, 번호, 서술구조 등의 변경과 타법의 법령명 변경으로 인한 경미한 변경은 명시하지 않고 주요단어 및 주요내용의 수정, 삭제, 추가된 사항만을 아래법례를 기준으로 표시함
초록 글씨 : 개정이전과 비교 시 수정 혹은 추가된 부분
회색 글씨 : 개정이전과 비교 시 삭제된 부분

출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000>, 검색일: 2020. 12. 11.) 중 '제정·개정이유', '연혁' 및 '신구법비교' 항목을 참고하여 연구진 작성

⑦ 반자높이

□ 반자높이 산정원칙

- 반자의 높이는 방의 바닥면으로부터 반자의 마감면까지의 높이를 산정하는 것을 원칙으로 함

■ 「건축법시행령」 제119조 제1항 제7호 반자높이의 산정기준 전문(대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

7. 반자높이: 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 반자높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 반자면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.

□ 예외기준 및 개정 주요내용

- 한 방에서 반자의 높이가 다른 부분이 있을 경우
 - 각 부분의 반자면적에 따라 가중평균한 높이로 산정함

- 반자높이 산정원칙 신설 후 세부내용 변동 사항은 [표 2-12]와 같음

[표 2-12] 반자높이 산정기준 제·개정 주요내용

시행연도 법령번호	조문* 개정사항 및 개정이유
1973.9.1. 이전	「건축법」 제10조 (거실의 반자높이) 4항 : 전 각항의 반자높이는 실의 바닥면부터 측정하되 동일한 실로 반자높이가 다른 부분이 있을 때에는 그 평균높이로 한다. - 「건축법」 제10조 4항에서 반자높이의 산정방법 명시
1973.9.1. 대통령령 제6834호	「건축법시행령」 제3조 제1항 7. 반자높이 : 방의 바닥면으로부터 반자(반자가 없는 경우에는 보 또는 직상층 바닥판 기타 이와 유사한 것)까지의 높이로 한다. 다만, 동일한 방에서 반자 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 평균높이로 한다. - 「건축법」 제10조 4항에서 「건축법시행령」 제3조 면적·높이등의 산정방법에 통합 - 반자가 없는 경우 보 또는 직상층 바닥판 기타 이와 유사한 것으로 하는 단서 추가
1982.8.7 대통령령 제10882호	7. 반자높이 : 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다. 다만, 동일한 방에서 반자높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 반자의 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다. - 반자가 없는 경우에 대한 내용을 삭제하고, “평균높이”를 “가중평균한 높이”로 변경

* 개정이전의 조문과 일치하는 부분은 생략함. 또한 목차, 번호, 서술구조 등의 변경과 타법의 법령명 변경으로 인한 경미한 변경은 명시하지 않고 주요단어 및 주요내용의 수정, 삭제, 추가된 사항만을 아래법례를 기준으로 표시함
초록 글씨 : 개정이전과 비교 시 수정 혹은 추가된 부분
회색 글씨 : 개정이전과 비교 시 삭제된 부분

출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000>, 검색일: 2020. 12. 11.)중 ‘제정·개정이유’, ‘연혁’ 및 ‘신구법비교’ 항목을 참고하여 연구진 작성

⑧ 층고

□ 층고 산정원칙

- 층고는 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이를 산정하는 것을 원칙으로 함

■ 「건축법시행령」 제119조 제1항 제8호 건축물의 층고 산정기준 전문(대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

8. 층고: 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.

□ 예외기준 및 개정 주요내용

- 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우
 - 각 부분 높이의 면적에 따라 가중평균한 높이로 산정함

- 층고 산정원칙 신설 후 세부내용 변동 사항은 [표 2-13]과 같음

[표 2-13] 층고 산정기준 제·개정 주요내용

시행연도 법령번호	조문* 개정사항 및 개정이유
1992.6.1 대통령령 제13655호	8. 층고 : 방의 바닥면으로부터 윗층 바닥아래면까지의 높이로 한다. 다만, 동일한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.
	없음
2000.7.1 대통령령 제16874호	8. 층고: 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.
	- "바닥면으로부터 위층 바닥아래면까지"를 "바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지"로 변경

* 개정이전의 조문과 일치하는 부분은 생략함. 또한 목차, 번호, 서술구조 등의 변경과 타법의 법령명 변경으로 인한 경미한 변경은 명시하지 않고 주요단어 및 주요내용의 수정, 삭제, 추가된 사항만을 아래범례를 기준으로 표시함

초록 글씨 : 개정이전과 비교 시 수정 혹은 추가된 부분

회색 글씨 : 개정이전과 비교 시 삭제된 부분

출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000>, 검색일: 2020. 12. 11.) 중 '제정·개정이유', '연혁' 및 '신구법비교' 항목을 참고하여 연구진 작성

⑨ 층수

□ 층수 산정원칙

- 층수 산정기준은 별도의 원칙을 두지 않으며, 건축물의 옥상 부분과 지하층의 경우, 층의 구분이 명확하지 않은 건축물의 경우, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에 대한 세 가지 기준을 마련하여 운영하고 있음

■ 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제9호 층수 산정기준 전문(대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

9. 층수: 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.

■ 「건축법 시행령」 제119조 제4항 수평투영면적의 산정기준 전문(대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

④ 제1항제5호다목 또는 제1항제9호에 따른 수평투영면적의 산정은 제1항제2호에 따른 건축면적의 산정방법에 따른다.

□ 산정기준 및 개정 주요내용

- 건축물의 옥상 부분과 지하층의 경우
 - 층수에 산입하지 않음
- 층의 구분이 명확하지 않은 건축물의 경우
 - 높이 4m마다 하나의 층으로 보고 층수를 산정
- 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우
 - 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 봄
- 층수 산정원칙 신설 후 세부내용 변동 사항은 [표 2-14]와 같음

[표 2-14] 층수 산정기준 제·개정 주요내용

시행연도 법령번호	조문* 개정사항 및 개정이유
1962.4.20. 각령 제 650호	7. 층수, 승강기탑, 장식탑, 망루, 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분 또는 지층의 창고, 기계실 기타 이와 유사한 건축물의 부분으로서 수평투영면적의 합계가 당해건축물의 건축면적의 8분의 1 이하의 것은 당해건축물의 층수에 산입하지 아니하며 건축물의 일부가 공정으로 되어 있을 경우, 건축물의 대지가 사면 또는 단지일 경우 기타 건축물의 부분에 의하여 층수를 달리할 경우에는 이들 층수중 최대의 것에 의한다.
	없음
1977.12.11 대통령령 제8742호	8. 층수 : 승강기탑·장식탑·망루· 옥탑 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분 또는 지층의 창고, 기계실 기타 이와 유사한 건축물의 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1이하인 것과 지하층 은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물에 있어서는 당해 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 산정하며 , 건축물의 대지가 사면 또는 단지일 경우 기타 건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우에는 그 중 가장 많은 층수로 한다.
	-건축물의 옥상부분의 범위에 “옥탑” 추가 -지층의 창고, 기계실에 대한 층수 산정기준 완화에 대한 내용 삭제 -지하층은 층수에 산입하지 않는 것으로 층수 산정기준 완화 -층의 구분이 명확하지 않은 건축물의 경우 4미터마다 하나의 층으로 산정하는 것으로 층수 산정기준 강화 -건축물의 대지가 사면 또는 단지일 경우에 대한 내용 삭제하고 건축물의 부분에 따라 그 층수가 다를 경우로 통합
2000.7.1 대통령령 제16874호	9. 층수 : 승강기탑 · 계단탑 · 망루 · 장식탑 · 옥탑 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1(주택건설촉진법 제33조제1항의 규정에 의한 사업계획승인 대상인 공동주택중 세대별 전용면적이 85제곱미터이하인 경우에는 6분의 1)이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 당해 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 산정하며, 건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우에는 그중 가장 많은 층수로 한다.
	-건축물의 옥상부분의 범위에 “계단탑” 추가
2016. 1. 19 대통령령 제26909호	9. 층수: 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제16조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하

고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.

-옥상 출입을 위하여 설치하는 승강기의 승강장에 대해 층수 산정기준 완화

* 개정이전의 조문과 일치하는 부분은 생략함. 또한 목차, 번호, 서술구조 등의 변경과 타법의 법령명 변경으로 인한 경미한 변경은 명시하지 않고 주요단어 및 주요내용의 수정, 삭제, 추가된 사항만을 아래법례를 기준으로 표시함

초록 글씨 : 개정이전과 비교 시 수정 혹은 추가된 부분

회색 글씨 : 개정이전과 비교 시 삭제된 부분

출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000>, 검색일: 2020. 12. 11.) 중 '제정·개정이유', '연혁' 및 '신구법비교' 항목을 참고하여 연구진 작성

⑩ 지하층의 지표면

□ 지하층의 지표면 산정원칙

- 지하층의 지표면은 건축물 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 가중 평균한 높이의 수평면을 기준으로 산정함

■ 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제10호 지하층의 지표면의 산정기준 전문(대통령령 제31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

10. 지하층의 지표면: 법 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다.

- 지하층 지표면 산정원칙 세부내용 변동 사항은 [표 2-15]와 같음

[표 2-15] 지하층의 지표면 산정기준 제·개정 주요내용

시행연도 법령번호	조문* 개정사항 및 개정이유
1990.2.18 대통령령 제12906호	9. 지하층의 지표면산정 : 법 제2조제1항제5호의 규정에 의한 지하층 산정방법은 건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다.
	없음

* 개정이전의 조문과 일치하는 부분은 생략함. 또한 목차, 번호, 서술구조 등의 변경과 타법의 법령명 변경으로 인한 경미한 변경은 명시하지 않고 주요단어 및 주요내용의 수정, 삭제, 추가된 사항만을 아래법례를 기준으로 표시함

초록 글씨 : 개정이전과 비교 시 수정 혹은 추가된 부분

회색 글씨 : 개정이전과 비교 시 삭제된 부분

출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000>, 검색일: 2020. 12. 11.) 중 '제정·개정이유', '연혁' 및 '신구법비교' 항목을 참고하여 연구진 작성

⑪ 고저차가 있는 지표면

□ 고저차가 있는 경우 지표면 산정원칙

- 고저차가 있는 경우 지표면은 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것을 원칙으로 함

■ 「건축법시행령」 제119조 제2항 고저차가 있는 경우 지표면의 산정기준 전문(대통령령 제 31211호, 2020. 12. 10 시행 기준)

② 제1항 각 호(제10호는 제외한다)에 따른 기준에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등을 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정한다.

□ 예외기준 및 개정 주요내용

- 고저차가 3미터 이상일 경우
 - 그 고저차 3미터 이내마다 가중평균 수평면을 각각 산정
- 지표면 산정원칙의 세부내용 변동 사항은 [표 2-16]과 같음

[표 2-16] 지표면 산정기준 제·개정 주요내용

시행연도 법령번호	조문*
	개정사항 및 개정이유
1962.4.20. 각령 제 650호	②전항 제2호, 제5호 또는 제6호에 있어서의 지반면은 건축물의 주위가 지면과 접하는 평균수평면을 말하고 그 접하는 위치의 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터이내마다의 평균수평면을 말한다.
	없음
1973.9.1 대통령령 제6834호	②제1항의 경우에 지표면에 고저차가 있는 때에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중 평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우에 그 고저차가 3미터를 넘는 때에는 당해 고저차 3미터이내의 부분마다 그 지표면을 산정한다.
	-지표면에 고저차가 있는 경우 지표면의 산정방법을 평균 기준에서 가중평균 기준으로 변경

* 개정이전의 조문과 일치하는 부분은 생략함. 또한 목차, 번호, 서술구조 등의 변경과 타법의 법령명 변경으로 인한 경미한 변경은 명시하지 않고 주요단어 및 주요내용의 수정, 삭제, 추가된 사항만을 아래범례를 기준으로 표시함

초록 글씨 : 개정이전과 비교 시 수정 혹은 추가된 부분

회색 글씨 : 개정이전과 비교 시 삭제된 부분

출처: 법제처 국가법령정보센터 홈페이지(<https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000>, 검색일: 2020. 12. 11.)중 '제정·개정이유', '연혁' 및 '신구법비교' 항목을 참고하여 연구진 작성

3. 소결

□ 시행령 중심의 운영에 따른 기준 수정·보완의 어려움

- 「건축법」 제84조-「건축법시행령」 제119조 체계로 운영되고 있는 건축물 면적·높이 산정 기준은 건축환경 변화에 즉각 대응하기에는 절차상의 한계가 있음
 - 「건축법시행령」이 전부개정 (대통령령 제13655호, 1992.5.30.)³⁾된 이후 30 차례 이상 해당 규정 개정이 이루어진 점을 감안할 때, 본 기준이 외부 여건과 상관성이 매우 크다는 점을 이해할 수 있음
 - 향후에도 건축정책이나 건축기술을 둘러싼 환경이 대폭 변화될 경우 계속해서 새로운 조문이 추가되거나 수정·삭제될 수도 있는 상황
- 특히 정부부처와 지자체의 건축물 면적·높이 산정 관련 민원 증가 양상⁴⁾을 감안할 때, 현행 기준 운영체계의 적절성을 검토하고 개정, 시행까지 상당 시간이 소요되므로 운영구조 개선 요구도 필수적
 - 법령의 개정은 입안 이후 짧게는 5개월, 길게는 약 8개월이 넘는 시간이 소요됨. 즉, 기준 개정 내용이 단순한 사안이라 할지라도 기본적인 입법과정 및 소요과정을 필요로 함

□ 건축물 규모 산정기준 설명의 한계

- 현행 건축물 면적·높이 산정기준은 각 항목별 산정원칙과 완화조항이 내용이 매우 복잡하고 난해한 형태로 구성되어 있음
 - 「건축법시행령」은 건축법 소관 부처인 국토부 뿐 아니라 모든 부처 관련 시설의 정책적·사회적 요구를 반영하며 조문을 추가해 왔고 따라서 제119조 각 항, 호, 목의 구성 위계가 맞지 않는 등 매우 복잡한 양상을 띠고 있음
- 건축물 설계를 위한 본 규정은 일차적으로 건축물 규모 결정 조건을 명시한 것으로, 현행 서술식 표현은 사용자에게 따라 다양한 해석 여지를 부과해 실질적인 민원의 원인으로 작용
 - 시행령 제119조는 건축기준 일반사항 및 다양한 완화 기준에 대한 상황과 조건을 설명하는 형태로 구성되어 있음

3) 전부개정 이전에는 시행령에서 별도의 장으로 구성하여 각각의 규정을 조로 구성하여 규정하였으며 전부개정 이후 하나의 조에서 항과 호로 내용을 구성하게 됨

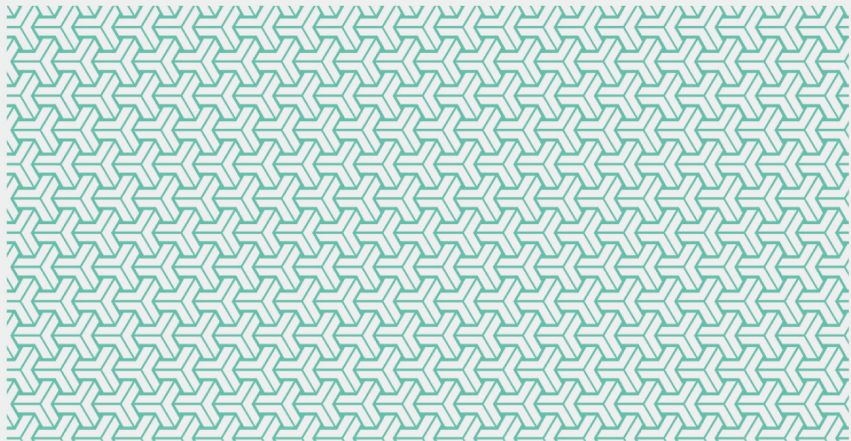
4) 본 연구 3장에서 민원발생 현황을 정리함

- 잘 정비된 외적 구조를 갖춘 법률 조건은 이해 가능성과 규정들에 대한 해석 및 그 실효성 확보의 측면에서 중요한 의미를 지님.
- 특히 건축물 조성과정에 많은 이해관계자가 존재하고 사용과정에서 또한 재산 등 이권 분쟁 발생 여지가 많으므로 사용자들이 내용을 정확하게 이해하고 준수할 수 있도록 명확한 정보 제공이 필요함
- 건축법령은 전문적·기술적인 사항을 규정하는 것으로, 특히 물리적 형태를 제한하는 본 기준의 경우 공간계획에 적절한 설명방식이 요구됨

제3장 건축물 면적·높이 산정기준

관련 민원의 주안점

Chapter.3



1. 건축물 면적·높이 산정기준 관련 민원 현황
2. 건축물 면적·높이 산정기준 관련 민원의 주안점
3. 소결

1. 건축물 면적·높이 산정기준 관련 민원 현황

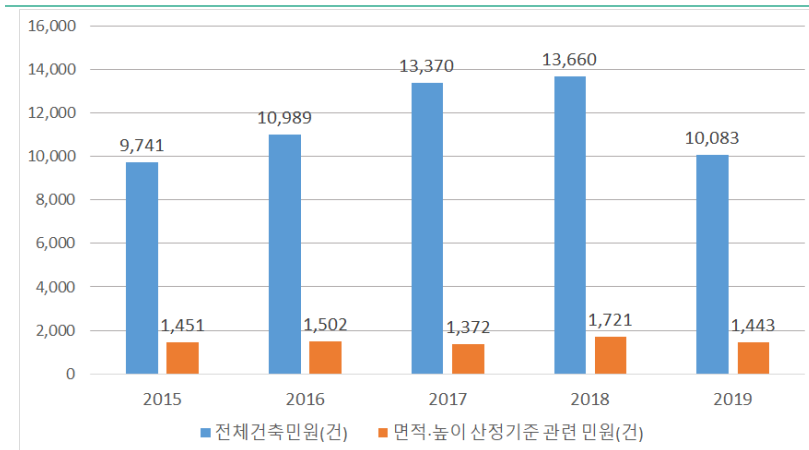
1) 건축 민원 발생 현황

□ 건축물 면적·높이 산정기준 관련 민원 발생 비율

- 국가 국민신문고에 접수된 최근 5년간의 민원접수 건수는 총 57,843건 이고 이중 평균 약 11,570건이 건축민원에 해당하며 면적·높이 산정기준 관련 민원은 총 7,489건, 연평균 1,054건(약 13%)으로 조사됨. [표 3-1]⁵⁾

[표 3-1] 2015-2019 연도별 전체 건축 민원 발생 현황 대비 면적·높이 산정기준 관련 민원의 발생 비율

연도	건축 민원(건)	면적·높이 산정기준 관련 민원(건)	비율(%)	비 고
2015	9,741	1,451	14.9	소수점 둘째자리 반올림
2016	10,989	1,502	13.7	
2017	13,370	1,372	10.3	
2018	13,660	1,721	12.6	
2019	10,083	1,443	14.3	
합계	57,843	7,489	12.9	
평균	11,569.6	1,053.6	-	



출처: 2015-2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

- 5) 국토부 협의과정에서의 부처 내부자료(비공개)에 따르면 지자체 민원 포함 시 연간 약 12,000건이 발생하는 것으로 확인됨

2) 건축물 면적·높이 산정기준 관련 민원 발생 현황

□ 2015년

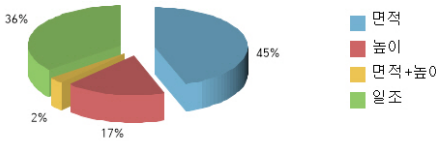
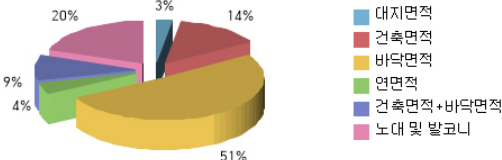
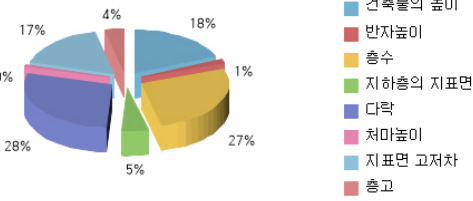
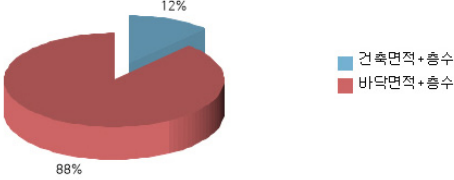
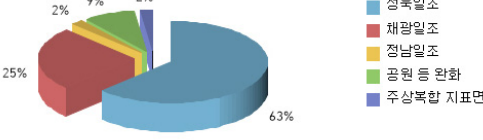
- 2015년 발생한 면적·높이 산정기준 관련 민원 총 1,451건 가운데 면적 관련 내용이 646건(45%)으로 가장 높게 나타남
- 높이 관련 내용은 251건으로 약 17%, 면적+높이 관련 내용은 34건, 약 2%를 차지함. 또한 높이와 직접 관계되는 일조 관련 민원도 520건으로 36%를 차지함. 세부 내용은 [표3-3]과 같음

[표 3-2] 2015년 건축물의 면적·높이 및 일조 관련 민원 발생 현황

연도	대분류			소분류			비율 (%)
	유형	건수	비율 (%)	유형	건수	비율 (%)	
2015	면적	646	45	대지면적	17	2.6	1.2
				건축면적	88	13.6	6.1
				바닥면적	328	50.8	22.6
				연면적	26	4.0	1.8
				건축면적+바닥면적	61	9.4	4.2
				노대 및 발코니	126	19.5	8.7
				합계	646	100	45
	높이	251	17	건축물의 높이	46	18.3	3.2
				처마높이	1	0.4	0.1
				반자높이	3	1.2	0.2
				층고	9	3.6	0.6
				층수	67	26.7	4.6
				지하층의 지표면	12	4.8	0.8
				다락	71	28.3	4.9
				지표면 고저차	42	16.7	2.9
				합계	251	100	17
	면적+높이	34	2	건축면적+층수(층고)	4	11.8	0.3
				바닥면적+층수(층고)	30	88.2	2.1
				합계	34	100	2
	일조	520	36	정북일조	326	62.7	22.5
				채광일조	129	24.8	8.9
				정남일조	10	1.9	0.7
				공원 등 완화	44	8.5	3.0
				주상복합 지표면	11	2.1	0.8
				합계	520	100	36
합 계		1,451	100		1,451		100

출처: 2015년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

[표 3-3] 2015년 건축물의 면적·높이 관련 민원 세부내용 분석

유형	차트	세부 내용
면적 전체	 ■ 면적 ■ 높이 ■ 면적+높이 ■ 일조	면적산정에 대한 민원이 45%로 가장 높고, 일조 및 높이가 각각 36%, 17%로 2,3위 차지
면적	 ■ 대지면적 ■ 건축면적 ■ 바닥면적 ■ 연면적 ■ 건축면적+바닥면적 ■ 노대 및 발코니	면적유형 중에서는 바닥면적에 대한 민원이 51%로 과반 이상을 차지하였고, 노대 및 발코니에 대한 민원이 20%로 2위를 차지하였으며, 건축면적이 14%로 3위 차지
높이	 ■ 건축물의 높이 ■ 반자높이 ■ 층수 ■ 지하층의 지표면 ■ 다락 ■ 처마높이 ■ 지표면 고저차 ■ 층고	높이유형 중에서는 다락과 층수 관련 민원이 각각 28%, 27%로 가장 많았고, 건축물의 높이와 지표면 고저차 관련 민원이 18%, 17%를 나타냈음
면적 + 높이	 ■ 건축면적+층수 ■ 바닥면적+층수	면적과 높이의 복합 유형 중에서는 바닥면적과 층수에 대한 민원이 88%로 매우 큰 비중을 차지
일조	 ■ 정북일조 ■ 채광일조 ■ 정남일조 ■ 공회 등 완화 ■ 주상복합 지표면	일조 유형 중에서는 정북일조에 대한 민원이 63%로 과반 이상을 차지하였고, 채광일조가 25%를 차지

출처: 2015년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ 2016년

- 2016년 발생된 전체 민원 10,989건 중 ‘면적·높이 산정, 일조 등’으로 발생된 민원은 1,502건이며, 이 중 면적 관련 민원이 759건(51%), 높이 관련 민원이 261건(17%), 면적과 높이에 대한 복합민원이 27건(2%)으로 나타남
- 일조관련 민원은 455건(30%)으로 2015년에 비해 건수 및 비율은 줄어든 것으로 나타남. 각 항목별 세부민원 발생 현황은 [표3-5]와 같음

[표 3-4] 2016년 건축물의 면적·높이 관련 민원 발생 현황

연도	대분류			소분류			비율 (%)
	유형	건수	비율 (%)	유형	건수	비율 (%)	
2016	면적	759	51	대지면적	10	1.3	0.7
				건축면적	82	10.8	5.5
				바닥면적	299	39.4	19.9
				연면적	25	3.3	1.7
				건축면적+바닥면적	212	27.9	14.1
				노대 및 발코니	131	17.3	8.7
				합계	759	100	51
	높이	261	17	건축물의 높이	83	31.8	5.5
				처마높이	1	0.4	0.1
				반자높이	1	0.4	0.1
				층고	1	0.4	0.1
				층수	56	21.5	3.7
				지하층의 지표면	18	6.9	1.2
				다락	68	26.1	4.5
				지표면 고저차	33	12.6	2.2
				합계	261	100	17
	면적+높이	27	2	건축면적+층수(층고)	4	14.8	0.3
				바닥면적+층수(층고)	23	85.2	1.5
				합계	27	100	2
	일조	455	30	정북일조	212	46.6	14.1
				채광일조	177	38.9	11.8
				정남일조	11	2.4	0.7
				공원 등 완화	49	10.8	3.3
				주상복합 지표면	6	1.3	0.4
				합계	455	100	30
합 계				1,502	100		1,502

출처: 2016년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

[표 3-5] 2016년 건축물의 면적·높이 관련 민원 세부내용 분석

유형	차트	세부내용
전체	■ 면적 ■ 높이 ■ 면적+높이 ■ 일조	면적산정에 대한 민원이 51%로 가장 높고, 일조 및 높이가 각각 30%, 17%로 2,3위 차지
면적	■ 대지면적 ■ 건축면적 ■ 바닥면적 ■ 연면적 ■ 건축면적+바닥면적 ■ 노대 및 발코니	면적유형 중에서는 바닥면적에 대한 민원이 39%로 1위를 차지하였고, 건축면적+바닥면적 복합민원이 28%로 2위, 노대 및 발코니에 대한 민원이 17%로 4위를 차지하였음
높이	■ 건축물의 높이 ■ 처마높이 ■ 층수 ■ 지하층의 지표면 ■ 다락 ■ 반자높이 ■ 지표면 고저차 ■ 층고	높이유형 중에서는 건축물의 높이에 대한 민원이 32%, 다락과 층수 관련 민원이 각각 26%, 21%로 가장 많았고, 지표면 고저차와 지하층 관련 민원이 13%, 7% 차지
면적 + 높이	■ 건축면적+층수 ■ 바닥면적+층수	면적과 높이의 복합 유형 중에서는 바닥면적과 층수에 대한 민원이 85%로 매우 큰 비중을 차지
일조	■ 정북일조 ■ 채광일조 ■ 정남일조 ■ 공원 등 완화 ■ 주상복합 지표면	일조 유형 중에서는 정북일조에 대한 민원이 47%로 과반 이상을 차지하였고, 채광일조가 39%를 차지

출처: 2016년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ 2017년

- 2017년 발생한 전체 건축 민원 13,370건 중 ‘면적·높이 산정, 일조 등’에 관한 민원은 1,372건이며 이 중 면적 관련 민원이 670건(49%), 높이 관련 민원이 275건(20%), 면적과 높이에 대한 복합민원이 15건(1%)으로 나타남
- 일조관련 민원은 412건(30%)으로 나타남. 세부내용은 [표 3-7]과 같음

[표 3-6] 2017년 건축물의 면적·높이 관련 민원 발생현황

연도	대분류			소분류			비율 (%)
	유형	건수	비율 (%)	유형	건수	비율 (%)	
2017	면적	670	49	대지면적	11	1.6	0.8
				건축면적	108	16.1	7.9
				바닥면적	340	50.7	24.8
				연면적	16	2.4	1.2
				건축면적+바닥면적	96	14.3	7.0
				노대 및 발코니	99	14.8	7.2
				합계	670	100	49
	높이	275	20	건축물의 높이	94	34.2	6.9
				처마높이	0	0.0	0.0
				반자높이	2	0.7	0.1
				층고	6	2.2	0.4
				층수	75	27.3	5.5
				지하층의 지표면	25	9.1	1.8
				다락	21	7.6	1.5
				지표면 고저차	52	18.9	3.8
				합계	275	100	20
	면적+높이	15	1	건축면적+층수(층고)	3	20.0	0.2
				바닥면적+층수(층고)	12	80.0	0.9
				합계	15	100	1
	일조	412	30	정북일조	205	49.8	14.9
				채광일조	147	35.7	10.7
				정남일조	8	1.9	0.6
				공원 등 완화	40	9.7	2.9
				주상복합 지표면	12	2.9	0.9
				합계	412	100	30
합 계				1,372	100		1,372

출처: 2017년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

[표 3-7] 2017년 건축물의 면적·높이 관련 민원 세부내용 분석

유형	차트	세부 현황
전체	■ 면적 ■ 높이 ■ 면적+높이 ■ 일조	면적산정에 대한 민원이 49%로 가장 높고, 일조 및 높이가 각각 30%, 20%로 2,3위 차지
면적	■ 대지면적 ■ 건축면적 ■ 바닥면적 ■ 연면적 ■ 건축면적+바닥면적 ■ 노대 및 발코니	면적유형 중에서는 바닥면적에 대한 민원이 51%로 과반 이상을 차지하였고, 건축면적, 노대 및 발코니, 건축면적+바닥면적 복합민원이 각각 16%, 15%, 14% 차지
높이	■ 건축물의 높이 ■ 층마높이 ■ 지하층의 지표면 ■ 다락 ■ 지표면 고저차 ■ 반자높이 ■ 층수 ■ 층고	높이유형 중에서는 건축물의 높이 관련 민원이 34%, 층수 관련 민원이 27%, 지표면 고저차 관련 민원이 19%, 지하층의 지표면과 다락이 각각 9%, 8% 차지
면적 + 높이	■ 건축면적+층수 ■ 바닥면적+층수	면적과 높이의 복합유형 중에서는 바닥면적과 층수에 대한 민원이 80%로 매우 큰 비중을 차지
일조	■ 정북일조 ■ 채광일조 ■ 정남일조 ■ 공원 등 완화 ■ 주상복합 지표면	일조 유형 중에서는 정북일조에 대한 민원이 63%로 과반 이상을 차지하였고, 채광일조가 25%를 차지

출처: 2017년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ 2018년

- 2018년 발생한 전체 건축 민원은 13,660건, 이 중 ‘면적·높이 산정, 일조 등’에 관한 민원이 1,721건으로 2016년에 비해 전반적으로 증가한 것으로 나타남
- 세부적으로는 면적 관련 민원이 총 890건(52%), 높이 관련 민원 328건(19%), 면적과 높이에 대한 복합민원이 37건(2%)으로 파악됨
- 일조에 관한 사항은 466건(27%)으로 나타남. 항목별 세부내용은 [표 3-9]와 같음

[표 3-8] 2018년 건축물의 면적·높이 관련 민원 발생현황

연도	대분류			소분류			비율 (%)
	유형	건수	비율 (%)	유형	건수	비율 (%)	
2018	면적	890	52	대지면적	22	2.5	1.3
				건축면적	134	15.1	7.8
				바닥면적	450	50.6	26.1
				연면적	41	4.6	2.4
				건축면적+바닥면적	108	12.1	6.3
				노대 및 발코니	135	15.2	7.8
				합계	890	100	52
	높이	328	19	건축물의 높이	108	32.9	6.3
				처마높이	2	0.6	0.1
				반자높이	1	0.3	0.1
				층고	10	3.0	0.6
				층수	75	22.9	4.4
				지하층의 지표면	18	5.5	1.0
				다락	80	24.4	4.6
				지표면 고저차	34	10.4	2.0
				합계	328	100	19
	면적+높이	37	2	건축면적+층수(층고)	5	13.5	0.3
				바닥면적+층수(층고)	32	86.5	1.9
				합계	37	100	2
	일조	466	27	정북일조	217	46.6	12.6
				채광일조	165	35.4	9.6
				정남일조	10	2.1	0.6
				공원 등 완화	49	10.5	2.8
				주상복합 지표면	25	5.4	1.5
				합계	466	100	27
합 계				1,721	100		1,721

출처: 2018년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

[표 3-9] 2018년 건축물의 면적·높이 관련 민원 세부내용 분석

유형	차트	세부 내용
전체	면적: 52%, 높이: 19%, 면적+높이: 27%, 일조: 2%	면적산정에 대한 민원이 52%로 가장 높고, 일조 및 높이가 각각 27%, 19%로 2,3위 차지
면적	대지면적: 2%, 건축면적: 15%, 바닥면적: 51%, 연면적: 12%, 건축면적+바닥면적: 5%, 노대 및 발코니: 15%	면적유형 중에서는 바닥면적에 대한 민원이 51%로 과반 이상을 차지하였고, 노대 및 발코니와 건축면적에 대한 민원이 15%로 2위를 차지
높이	건축물의 높이: 33%, 층고: 3%, 층수: 23%, 지하층의 지표면: 5%, 다락: 24%, 처마높이: 1%, 지표면 고저차: 10%, 반자높이: 0%	높이유형 중에서는 건축물의 높이 관련 민원이 33%로 가장 많고, 다락과 층수 관련 민원이 각각 24%와 23%로 높았음
면적 + 높이	건축면적+층수: 14%, 바닥면적+층수: 86%	면적과 높이의 복합 유형 중에서는 바닥면적과 층수에 대한 민원이 86%로 매우 큰 비중을 차지
일조	정북일조: 2%, 채광일조: 35%, 정남일조: 11%, 공원 등 완화: 5%, 주상복합 지표면: 47%	일조 유형 중에서는 정북일조에 대한 민원이 63%로 과반 이상을 차지하였고, 채광일조가 25%를 차지

출처: 2018년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ 2019년

- 2019년 발생한 전체 민원 건수는 10,083건이며 ‘면적·높이 산정, 일조 등’ 관련 민원은 1,443건으로 나타남
- 민원 유형별로는 면적 관련 민원이 760건(53%), 높이 관련 민원이 300건(21%), 면적과 높이 복합민원이 15건(1%)이며, 일조 관련 민원은 368건(26%)으로 확인됨. 전체 항목별 민원 세부내용은 [표 3-11]과 같음

[표 3-10] 2019년 건축물의 면적·높이 관련 민원 발생현황

연도	대분류			소분류			비율 (%)
	유형	건수	비율 (%)	유형	건수	비율 (%)	
2019	면적	760	53	대지면적	16	2.1	1.1
				건축면적	139	18.3	9.6
				바닥면적	392	51.6	27.2
				연면적	29	3.8	2.0
				건축면적+바닥면적	84	11.1	5.8
				노대 및 발코니	100	13.2	6.9
				합계	890	100	52
	높이	300	21	건축물의 높이	93	31.0	6.4
				처마높이	2	0.7	0.1
				반자높이	2	0.7	0.1
				층고	3	1.0	0.2
				층수	65	21.7	4.5
				지하층의 지표면	31	10.3	2.1
				다락	64	21.3	4.4
				지표면 고저차	40	13.3	2.8
				합계	328	100	19
	면적+높이	15	1	건축면적+층수(층고)	2	13.3	0.1
				바닥면적+층수(층고)	13	86.7	0.9
				합계	37	100	2
	일조	368	26	정북일조	177	48.1	12.3
				채광일조	12	3.3	0.8
				정남일조	132	35.9	9.1
				공원 등 완화	37	10.1	2.6
				주상복합 지표면	10	2.7	0.7
				합계	466	100	27
	합 계	1,443	100		1,443		100

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

[표 3-11] 2019년 건축물의 면적·높이 관련 민원 세부내용 분석

유형	차트	세부내용
전체	면적 높이 면적+높이 일조	면적산정에 대한 민원이 53%로 가장 높고, 일조 및 높이가 각각 26%, 21%로 2,3위 차지
면적	대지면적 건축면적 바닥면적 면면적 건축면적+바닥면적 노대 및 발코니	면적유형 중에서는 바닥면적에 대한 민원이 52%로 과반 이상을 차지하였고, 건축면적에 대한 민원이 18%로 2위, 노대 및 발코니에 대한 민원이 13%로 3위 차지
높이	건축물의 높이 층고 층수 지하층의 지표면 다락 처마높이 지표면 고저차 반자높이	높이유형 중에서는 건축물의 높이 관련 민원이 31%로 가장 많고, 층수와 다락 관련 민원이 각각 22%, 21%로 가장 많았고, 지표면 고저차와 지하층의 지표면 관련 민원이 각각 13%, 12% 차지
면적 + 높이	건축면적+층수 바닥면적+층수	면적과 높이의 복합 유형 중에서는 바닥면적과 층수에 대한 민원이 87%로 매우 큰 비중을 차지
일조	정북일조 채광일조 정남일조 공원 등 완화 주상복합 지표면	일조 유형 중에서는 정북일조에 대한 민원이 48%로 절반 정도를 차지하였고, 정남일조가 36%를 차지

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

2. 건축물 면적·높이 산정기준 관련 민원의 주안점

1) 면적 산정기준

- 2019년 기준 건축물 면적 관련 민원은 대지면적, 건축면적, 바닥면적, 연면적 등에 대해 다양하게 발생함. 이 중 바닥면적이 52%로 과반 이상의 가장 많은 비중을 차지하였고, 단일항목으로서 노대와 발코니 관련 내용 등이 있음
- 대지면적은 건폐율과 용적률 산정 관련 내용이 부각되며, 건축면적 및 바닥면적 산정기준 민원은 대체로 건축물, 처마, 차양, 지상층, 보행통로, 차량통로, 노대, 발코니, 다락, 필로티, 승강기탑 등의 형태·용도·위치 등에 대한 사안이 두드러짐

① 대지면적 산정기준 관련 민원의 주안점

□ 건축선 후퇴로 인해 발생한 공지 처리 지침 미흡

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제1호가목에서는 미달도로 혹은 도로모퉁이에서 건축선 후퇴 규정을 두어 도로와 건축물 사이에 일정한 이격거리 조성을 유도하고 있음
- 「건축법」 및 「건축법 시행령」에서는 특정용도 및 규모의 건축물에 대하여, 공개공지를 대지면적의 일정 비율 이내에서 필수적으로 확보하도록 하고 있는데, 이 때 공개공지의 면적에 건축선 후퇴로 인해 발생한 공지의 면적을 포함할 수 있는지가 불분명함
 - 현재 시행령에서 조경면적과 매장문화재의 현지보존 조치 면적을 공개공지 면적에 포함하도록 하고 있으나 대지면적의 산정기준 가목에 따라 건축선 후퇴로 인해 발생하는 공지에 대해서는 공개공지 면적 포함 여부를 별도로 언급하고 있지 않으므로, 건축선 후퇴로 인해 발생한 공지의 조치 방안을 마련할 필요가 있음

□ 대지면적에서 제척하는 도시·군계획시설 범위의 모호성

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제1호나목에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군계획시설을 대지면적에서 제척하도록 하고 있으나, 도시·군계획시설 유형 및 종류 불분명
 - ‘접도구역’ 등 도시·군계획시설 여부를 판단하기 애매한 항목들이 있어 관련 민원이 지속적으로 제기됨

□ 도시계획시설 결정 등으로 대지 여건이 바뀌었을 때 계획, 허가, 준공, 증축 단계에서의 대지면적 산정기준에 대한 대응 매뉴얼 부재

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제1호나목의 기준에 의해 도로 및 녹지 등 도시계획시설 등이 대지에 간섭하여 대지 여건이 변화하였을 때 인 허가 및 준공, 증축 단계에서 대지면적 산정방법에 대한 지침이 부재함
- 도시·군계획시설 간섭 등으로 대지 여건 변경 시 대지면적 산정방안 마련 필요

■ 건축선 후퇴로 인해 발생한 공지의 공개공지 면적 산입 여부 관련 민원

- 2AA-1911-501433 공개공지 면적 산정시 '전면도로 경계선과 경관지구에 따른 건축후퇴 선 사이에 생기는 공지'부분을 공개공지 면적에 포함하여 산정이 가능한지?
- 2AA-1808-226573 도로에 접한 대지의 공지 부분을 포함하여 공개공지를 조성하여 「건축법시행령」 제27조2 제4항에 의한 용적을 완화를 적용할 경우, 대지의 공지 부분의 면적을 공개공지 면적에서 제외하고 완화비율을 산정하여야 하는지요?

■ 대지면적에서 제척하는 도시계획시설의 유형 및 종류 관련 민원

- 2AA-1811-424897 완충녹지, 접도구역에서 건축행위를 제한받는 경우 건폐율 산정 방법은?
- 2AA-1910-115313 접도구역이 포함된 대지일 때 접도구역은 대지면적 산정에서 제외하는지?
- 2AA-1905-818884 사유지에 만든 노건과 농업기반시설(용수로)의 면적을 대지면적에 포함하는지?
- 2AA-1912-630834 도시자연공원구역의 대지면적 포함 여부
- 2AA-1804-302045 지목이 임야인 토지의 일부가 인근 저수지(유지)와 연결되어 실제 공유수면으로 되어 있고, 해당 필지가 대지로 산지전용을 득한 경우라면, 이를 대지로 보아 건축할 대지면적에 포함시킬 수 있는지, 아니면 실제 공유수면면적을 제외하고 건축할 대지면적을 재 산정하여야 하는지?
- 2AA-1908-404623 공공공지, 완충녹지의 면적을 건폐율 산정시의 대지면적에 포함하는지?

■ 도시계획시설 결정으로 대지여건 변화 시 대지면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1911-234988 건축인가가시 전체지구단위계획구역으로 대지면적을 산정하여 건축 허가를 얻었는데, 준공단계에서 지적 확정측량 등으로 도로용지 및 녹지용지를 분할하여야 할 때, 녹지용지/도로용지는 대지면적에 포함하는지 제외하는지? 획지로 구획된 농업용지만 대지면적으로 산정하는지?
- 2AA-1809-162730 건축허가 후 공사중 도시계획선(도로)이 결정되었을 때, 건축허가 설계 변경시 해당 도시계획시설의 부지면적 산입 여부? 공사완료시점에 건축 설계변경시 개발행위 변경허가 받은대로 대지면적에 도시계획시설(도로)를 포함하여 설계변경할 수 있는지, 아니면 대지면적에 도시계획시설을 제척하여야 하는지?
- 2AA-1805-320141 없던 소하천 예정지가 생기는 바람에 금번 건축물 증축에 따른 건폐율 산정 등을 할 경우 대지면적산정 시 소하천예정지가 대지면적에 포함 되는것인지?
- 2AA-1912-601924 증축건축물은 도시계획시설(도로)예정지및 현행법에 저촉되지 않으나 대지의 일부가 도시계획시설(도로)예정지에 저촉으로 인하여 공제가 되어 대지면적축소가 되어 기존건축물 또한 도시계획시설(도로)예정지 저촉되어 있는 상황. 이에 증축허가를 신청 할 경우 대지면적 산정시 기존건축물의 도시계획시설(도로)예정지에 저촉이 되는 부분도 포함하여 산정하는지, 저촉부분은 제외하고 산정하는지?
- 2AA-1806-359651 기존건축물의 준공 이후 도시계획도로가 계획(예정,미설치)된 경우 증축시 대지면적 산정방법 및 건축물 대장정리 관련 문의

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

■ 대지면적의 산정기준 관련 전문가 지적사항

- '대지' 혹은 '대지면적'의 정의의 부재
 - 토지대장의 공부상 면적과 실제 지적 측량 면적의 차이 발생시, 공부상 면적과 지적 측량 면적 중 어느 것을 대지면적으로 보아야 하는지에 대한 논란이 있음. 현재 인허가단계에서는 관례상 토지대장의 공부상 면적을 대지면적으로 함
 - 이는 '대지' 혹은 '대지면적'의 정의의 부재로 인해 발생한 문제로, 이 이슈의 경우 관련된 이해관계자가 많아서 현실적인 대응 방안이 부재

출처: 연구진 작성

② 건축면적 산정기준 관련 민원의 주안점

□ '건축물'의 용어 정의의 모호성

- 「건축법」 제2조에 적시하고 있는 '건축물'의 정의⁶⁾에는 토지에 정착하는 공작물의 용도, 정착의 기간, 딸린 시설물의 유형 및 종류에 대한 설명이 부재하여, 콘크리트로 건축한 비(非)거주 공간, 천막, 파고라, 물탱크, 저장탱크, 기계설비, 배기처리기 등을 건축물로 취급할 수 있는지 여부 관련 민원이 다수 발생함
 - 건축물 면적·높이 산정기준에서 면적·높이 산정을 위한 '건축물' 정의를 구체적으로 마련할 필요

□ '건축물이 아닌 공작물'의 건축면적 산정기준 부재

- 가설건축물과 건축물이 아닌 공작물은 건축물과 동일하게 건폐율 기준을 적용받으며, 가설건축물 및 공작물의 축조신고서에 건폐율을 기입하도록 되어 있음. 그러나 해당시설의 건축면적 산정기준은 별도로 규정하고 있지 않아 적용방법에 관한 민원이 제기되고 있음
 - 가설건축물 및 건축물이 아닌 공작물의 건축면적 산정기준을 면적·높이 산정기준에서 다룰지 여부를 결정하고 산정기준을 명시할 필요가 있음

■ 건축물의 정의 관련 민원

- 2AA-1910-689734 접이식 자바라천막이 건축물에 해당하는지
- 2AA-1910-338460 단독주택에 지붕개폐식 혹은 옆면 개방 가능한 방충망 또는 유리폴딩 도어 등 설치한 파고라 설치시 건축면적 산입 여부
- 2AA-1901-565387 L자로 높이 1.5m의 가벽이 외부 마당에 세워져 있는데 건축면적 산정에 반영해야 하는지?

- 6) 「건축법」 제2조제1항제2호에 따르면 "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소, 공연장, 점포, 차고 등을 말함

- 2AA-1903-135662 지상1층 물탱크실의 건축면적 산입여부(콘크리트 구조물로 지붕없는 물탱크)
- 2AA-1907-452056 공작물(저장탱크)에 관련한 건축면적 산정 기준?
- 2AA-1907-614126 옥외 설치되는 기계 설비들이 건축구조물에 해당되어 건축면적에 포함되는지?
- 2BA-1912-045030 외부의 배기처리기를 설치한 경우 이 기계설비장치의 외부시선을 차단하기 위하여 설치한 울타리형태의 차폐가림막(지붕없음)이 건축면적에 산입되는지

■ 건축물이 아닌 공작물의 건축면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1912-268569 공작물축조신고서의 서식중 '※축조할 건축물의 종류' 표 란에는 종류, 구조, 높이, 면적, 건폐율 란이 있습니다. 이 경우, 건폐율이라 함은 어떠한 기준으로 작성하는지? 옹벽 등 건축물이 아닌 공작물의 건폐율 산정방식?

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ '처마', '차양'의 용어 정의의 부재 및 '처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 구조'의 범위의 모호성

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제2호가목에서는 '처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 구조'에 대하여, 1미터 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 산정하는 것으로 기준을 완화하고 있음
 - 그러나 처마·차양의 정의 혹은 처마, 차양으로 인정받을 수 있는 형태 및 용도 등의 범위와 각 경우에 대한 건축면적 산정기준이 구체적으로 주어지지 않고 있어 철골조 비가림 시설, 접이식 천막, 2개동을 연결하는 캐노피 등에 대한 처마·차양 인정 여부와 건축면적 산정기준 관련 민원이 다수 제기되고 있어 보완이 요구됨

□ 노대, 발코니, 외부계단 등 외벽 돌출부에 대한 건축면적 산정기준 부재

- 현행 기준에 따르면 외부계단에 대해서는 처마 등의 건축면적 산정기준을 적용하지만 노대 및 발코니에 대해서는 본 기준을 적용하지 않고 수평투영면적 전부를 건축면적에 산입하도록 하고 있음
- 외부계단, 노대, 발코니 모두 외벽으로부터 돌출된 부분이라는 점에서 형태적으로 유사함에도 불구하고 건축면적 산정기준이 상이하여 관련 민원이 다수 제기됨. 특히 발코니 및 노대의 경우 바닥면적 산정기준으로는 다루어지고 있으나 건축면적 산정기준에서는 제외되어 실무적으로 혼란이 가중되고 있는 실정임
 - 노대, 발코니, 외부계단 등 외벽으로부터 돌출된 부분의 다양한 유형을 구분하고 유형별 건축면적 산정기준을 정립할 필요가 있음

■ 처마, 차양의 정의 관련 민원

- 2AA-1901-131150 외벽에서 돌출된 부분을 처마로 볼 수 있는지
- 2AA-1901-520093 건물과 건물 사이에 철골프레임(H-Beam)으로 공작물을 계획하였습
니다. H-Beam과 H-Beam 사이는 별도의 지붕이 설치되지 않고 오픈된 형태일 때 건축면적
- 2AA-1912-421861 기존건축물에 부착하여 철골조 비가림시설을 설치할경우
- 2AA-1912-202516 실외 설치된 공작물 (제품의 상하차 용도 호이스트공작물)의 비 가림막
을 접었다 폈다(간이설치) 하는 형태로 설치하고자 함. 이때 비가림막(어닝)을 설치할 경우 건
축물로 취급되어 건폐율에 산입하는지
- 2AA-1910-388357 셀프세차장 내부에 있는 구조체 상부에 햇빛 차단을 위한 그늘막(천막)
설치시 건축면적에 산입되는지
- 2AA-1901-460081 건물 주차장에 접이식 천막을 펴놓고 세차장 용도로 사용하다가 영업
시간 종료 시 접어서 둘 경우 해당 천막이 위반건축물에 해당하는지
- 2AA-1909-601891 본 건물과 화장실 건물 사이에 차양이 붙어있을 때의 불법건축물 해당 여부
- 2AA-1903-549920 접이식 차양의 경우 건축면적의 산정방법
- 2AA-1911-574050 건축물 2개동 가운데 캐노피가 연결하고 있다면 건축면적 산정시 양쪽
에서 1m씩 후퇴하면 되는지
- 2AA-1909-476970 차양, 어닝 아무것도 없는 건물 2개동 사이를 노끈으로 연결하여 중간
에 천막을 친다면 건축면적 산정방법

■ 외부계단, 발코니 등 외벽 돌출부의 건축면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1904-538625 1. 벽과 기둥의 구획이 없고 지붕이 없는 경우 2. 벽과 기둥의 구획이 없
고 지붕이 있는 경우 3. 벽과 기둥의 구획이 있지만 계단 벽이 난간 형식으로 오픈되어 있는 경
우 4. 벽과 기둥의 구획은 있지만 지붕이 없는 경우 외부계단의 건축면적 산정방법?
- 2AA-1902-198826 발코니의 건축면적 산입 여부. 주택 및 공동주택을 제외한 일반건축물
에서 벽이 없고 난간만 있는 발코니의 건축면적은 1m 후퇴한 면적 산입하는지 전체 면적을 산
입하는지?

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원
을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ ‘지상층’의 용어 정의 부재와 ‘보행통로’ 및 ‘차량통로’의 용도 기준 부재

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제2호다목3)에서는 건축물 지상층의 보행
통로나 차량통로를 건축면적에 산입하지 않는 것으로 하고 있음
- 이와 관련하여, ‘지상층’의 개념이 지상 1층에 한정된 것인지 지상 2층
이상을 포함하는 것인지가 불명확함
 - 건축물 내 지상 2층 이상의 공간에 차량 이동 통로를 확보하는 주차건물,
또는 주차 복합용 건축물 조성의 가능성을 고려하면, 해당 기준의 운영 목
적에 따라 ‘지상층’의 용어 정의를 마련하여 혼선을 방지할 필요
- 또한 보행통로 및 차량통로의 구체적인 용도가 적시되지 않아 건축물
의 주차장 등으로 가는 통로가 차량통로에 포함되는지에 대한 민원도
발생하고 있는 상태
 - 보행통로 및 차량통로의 용도를 보다 구체화하여 적시할 필요가 있음

□ 지하주차장 경사로의 형태 기준 부재

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제2호다목4)에서는 지하주차장의 경사로를 건축면적에 산입하지 않는 것으로 하고 있으며, 이는 지붕의 유무와 관계없이 적용되는 사항임
- 그러나 현행 기준에서는 '지하주차장의 경사로는 건축면적에 산입하지 않는 것'으로만 명시하고 있어 경사로에 지붕을 설치하여 벽과 기둥 등으로 구획하는 경우 건축면적에 산입하는지에 대한 민원이 다수 제기되고 있음
 - 지하주차장 경사로의 다양한 구조적 형태를 고려하여 건축면적 산정기준을 명시할 필요가 있음

■ 건축물 지상층의 보행통로나 차량통로의 건축면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1904-513127 지상층이란 지상1층, 지상2층, 지상3층과 같은 지상층을 말하는 것인지 아니면 지상 1층에 한정된 개념인지?
- 2AA-1904-411433 옥상주차장 위해 후면도로와 옥상을 차량통행 가능하도록 지붕이 없는 브릿지 형태의 차량통로 설치하고자 함. 건축면적 산입여부?
- 2AA-1904-459963 하부는 토사이며 측면은 토목구조물인 램프가 건물 3층 하역장에 설치되는 경우, 건축물이 아닌 토목구조물에 대해서도 건폐율 산정하는지?

■ 지하주차장 경사로의 건축면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1910-023259 지하주차장 경사로 상부에 사용자의 편의 및 안전을 고려하여 경량 비가림 지붕을 설치하였을 때 건축면적 산입 여부?

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

③ 바닥면적 산정기준 관련 민원의 주안점

□ 중심선 산정방법 관련 세부지침 부재

- 현재 바닥면적은 '벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선'으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정하는 것을 원칙으로 함. 그런데 건축면적과 달리, 벽과 기둥이 서로 다르거나 혹은 겹쳐 있을 경우 둘 중 무엇을 우선할 것인지에 대한 기준이 명확하지 않음
 - 다양한 구획의 형태별 중심선 산정방법에 대한 지침을 마련할 필요가 있음

□ 지붕의 유무에 따른 바닥면적 산정기준 부재

- 지하주차장의 경사로 및 선큰 가든 등은 용벽 등으로 구획되어 있어도 지붕이 덮여 있지 않는 한 관행적으로 바닥면적에 산입하지 않음. 따라서 사실상 바닥면적의 산정기준에 있어 벽기둥의 구획 유무보다는 '벽

기둥이 지지하는 지붕'의 유무가 더 중요한 판단기준으로 작용하고 있는 것으로 파악됨

- 그러나 현재 지붕의 유무에 따른 바닥면적 산정기준 관련 지침이 부재하여, 지하주차장의 경사로, 선근 등 기존에 지붕이 없어 바닥면적에 산입하지 않았던 공간에 벽 혹은 기둥이 지지하는 지붕 설치 시 바닥면적의 산입 여부에 대한 질의가 다수 제기되고 있는 상태
 - 바닥면적 산정 대상이 되는지 여부를 지붕의 유무에 따라 판정하는 등의 관련 지침으로 이에 대응할 필요

□ 폐(閉)공간에 대한 바닥면적 산정기준 부재

- 외기에 면하고 있으며 출입이 불가능한 공간의 바닥과 피트층의 바닥은 바닥면적에 산입하지 않으나, 내부에 있는 공간은 출입이 불가능한 경우에도 바닥면적에 산입함
 - 바닥면적 산정 대상이 되는지 여부를 실내외 여부와 출입 가능성 중 우선적인 기준을 확립하여 일관적인 기준을 적용할 필요

■ 다양한 구획 형태별 구획의 중심선 관련 민원

- 2AA-1905-273812 기둥이 외벽에서 약 30 cm 돌출되게 외벽과 일체화된 기둥인데 이 경우 구획의 중심선
- 2AA-1905-545111 구조벽체와 기둥 중 바닥면적산정 시 구획의 중심선 기준이 무엇인지

■ 지붕의 유무조건에 따른 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1902-428200 건물 지상층에서 지반까지 차량램프를 설치시 포스트를 세워서 경량으로 지붕을 덮으려는데 바닥면적에 들어가는지
- 2AA-1903-066599 건물 지하주차램프 상부 캐노피의 바닥면적 산정 여부
- 2AA-1909-575593 지하주차장 램프에 캐노피를 설치시 이걸 필로티로 보고 바닥면적에서 빼면 안되는지
- 2AA-1906-433999 2층 건물에서 옥상주차장 진출입 경사로에 지붕(폴리카보네트 캐노피) 설치시 옥상주차장 진출입 경사로를 지상2층 바닥면적에 산입해야 하는지
- 2AA-1902-180163 지하주차장 경사로는 건축면적 산입에서 제외하는데, 이 경우 지붕이 설치된 지하주차장의 경사로도 바닥면적에서 제외하는지
- 2AA-1905-241372 단독주택 지하 1층에 썬큰을 만들었다. 지상 1층 현관출입구로 들어갈 수 있도록 썬큰 일부를 덮었는데, 그럼 덮은 부분 하부를 바닥면적에 산입해야 하는지?

■ 폐공간의 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1901-214285 출입이 불가능한 보이드의 바닥면적 산입 여부
- 2AA-1908-156737 내부 실 하나를 개구부를 없애고 완전히 폐쇄할 것인데 바닥면적에서 제외 가능한지?
- 2AA-1901-328193 2층의 상부 부분이 사람이 나가서 사용할 수 없는 레벨 및 구조(유리)로 시공된 경우 3층 바닥면적에서 제외 가능한지?
- 2AA-1905-120681 열공급 가압장의 지하 열배관 설치공간은 피트인지 지하층인지

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ ‘벽·기둥의 구획이 없는 건축물’의 형태 기준 부재

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제3호가목에서는 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 면적을 바닥면적으로 하는 것으로 하고 있음. ‘벽·기둥의 구획이 없는 건축물’이란 주유소의 일주캐노피와 유사한 형태를 가진 건축물을 지칭하나, 현행 면적·높이 산정기준 내에서는 그 형태가 명확히 규정되지 않고 있는 실정
- 이로 인해 벽·기둥의 지지대가 없는 처마·차양, 캐노피, 매립형 포치, 외부계단, 외부복도, 외부연결다리 등에 대하여 벽·기둥의 구획이 없는 건축물의 바닥면적 산정기준 완화 규정을 적용하는 임의적 해석이 있음
 - 벽·기둥의 구획이 없는 건축물로 인정받을 수 있는 형태의 범위를 명확하게 규정할 필요

□ 처마·차양 등의 바닥면적 산정기준 부재

- 처마·차양 등은 건축면적 산정기준에서는 별도의 조문으로 다루어지지만 바닥면적 산정기준에서는 다루어지지 않아 실무에서 처마, 차양 등의 바닥면적 산정기준과 관련된 민원이 지속적으로 제기되고 있음. 현재 국토부의 회신에서는 처마, 차양의 바닥면적 산정기준을 벽·기둥의 구획이 없는 건축물에 준하는 것으로 보는 회신과 그렇지 않은 회신이 양립하고 있는 상황
 - 현재 벽·기둥 지지대가 없는 처마, 차양, 캐노피 등이 가목의 규정 ‘벽기둥의 구획이 없는 건축물’에 포함되는 것인지를 명시하거나 처마 등의 바닥면적 산정기준을 별도로 명시하여 운영하는 등 일관된 대응 필요

□ 매립형 포치의 바닥면적 산정기준 부재

- 건축물 외벽의 요철부가 매립형 포치 등의 형태로 디자인된 경우, 포치 바닥면의 바닥면적을 산정기준이 부재하여 민원이 제기되고 있음. 매립형 포치의 바닥면적 산정기준을 ‘벽·기둥의 구획이 없는 건축물’에 준할지, ‘노대’에 준할지에 대한 논란이 있음
 - 매립형 포치의 형태, 용도, 위치 등의 종합적 규정을 통해 바닥면적 산정기준을 좁게 만들거나, 이를 ‘벽기둥의 구획이 없는 건축물’ 또는 나뭇 ‘노대’에 준해서 관리할지를 결정하고 명기할 필요

□ 외부계단, 외부복도, 외부연결다리 등 동선으로 활용되는 외벽 돌출부의 바닥 면적 산정기준 부재

- 「건축물의 면적·높이 등의 산정에 관한 해설집(2006)」에 따르면, 현재 벽기둥의 구획 및 지붕이 없으며 동선으로 활용되는 외부계단의 경우, 관행상 이를 ‘벽기둥의 구획이 없는 건축물’에 준하여 그 끝부분으로부터 1m를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적을 해당 부분의 바닥면적으로 산정하도록 하고 있음(건설교통부 2006, p.36). 한편 유사한 형태 및 용도인 외부복도의 경우에는 1m 후퇴 규정을 적용하지 않고 바닥면적에 모두 산입하도록 하고 있음(건설교통부 2006, p.36, p.44, p.46). 외부연결다리에 대한 바닥면적 산정기준은 부재한 실정
- 벽기둥의 구획 및 지붕이 없으며 동선으로 활용되는 외부계단, 외부복도, 외부연결다리 등은 시장에서 건축물의 주요 디자인 요소로 적극 활용되고 있는 항목이나 바닥면적 산정기준 조문 내에서 다루어지지 않고 있어 질의가 반복적으로 제기되고 있음. 기준을 정비하여 조문 내에 공식적으로 편입하는 등의 방법을 통해 이에 대응할 필요

■ 처마, 차양 등의 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1906-842136 건축법 시행령 제119조의 ‘벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝 부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.’라는 내용에서 “벽·기둥의 구획이 없는 건축물”은 예를 들어 어떤 건축물을 지칭하는 것이며, 저희 건물의 캐노피도 이에 해당하는지?
- 2AA-1901-369305 2014년 국토부 회신을 기준으로 돌출차양, 처마 등에 대하여 시,군 허가부서에서는 1m 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 바닥면적을 산정한다라고 하고 있는데?(국토부 회신 : 1미터를 후퇴한 선 적용)
- 2AA-1910-162813 아파트 출입구 방문자용 주차차단기에 캐노피 설치하려고 함 바닥면적 늘어나는지?(국토부 회신 : 1미터를 후퇴한 선 적용)
- 2AA-1909-576347 창고의 돌출차양의 바닥면적 산입여부 (국토부 회신 : 산입하지 않음)
- 2AA-1906-163397 축사에 설치하는 차양(국토부 회신 : 산입하지 않음)
- 2AA-1908-665965 처마에 처마지지구조물 있으면 바닥면적 산입 안되는건지(국토부 회신 : 허가권자에게 문의)

■ 매립형 포치의 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1901-601786 3면이 벽으로 둘러싸여 있고 상부층(2층)의 발코니 및 옥탑층을 지붕으로 상정하여 3호 가목 근거로 하부 1층부분을 바닥면적에 산입하여야 한다고 통보받음. 이는 단지 지붕이 있을 뿐 사용하지 않는 실외공간이며, 1층은 건축물의 구획으로서 외벽이 명확한 건축물인데 이 부분을 바닥면적에 산입하는지?

■ 외부계단, 외부복도, 외부 연결통로 등의 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1908-265122 외부에서 바로 2층으로 접근할 수 있는 외부계단을 계획하였는데 외부계단의 바닥면적 산정방법?
- 2AA-1904-104773 2층에 1.8m폭의 실외복도가 있는데 복도 끝부분으로부터 1미터까지 면적의 공제가 가능한지?

- 2AA-1906-163437 외부계단과 데크 외부공간을 거쳐 주출입구로 가는 것이 2층으로 가는 유일한 동선일 때 2층 외부계단은 바닥면적에 산입하고 2층 데크 외부공간은 바닥면적에서 제외 가능한지
- 2AA-1903-251711 건축물간 연결되는 통로 및 복도에 벽기둥 등의 구획이 없고 상부가 열려있으며 난간만 설치되는 경우라면 난간을 구획벽으로 간주하고 면적에 산입하는지? 혹은 난간을 처마형식으로 보고 양 끝단에서 1m 후퇴하여 면적산출하면 되는지?
- 2AA-1909-124263 공장 건축물에서 지붕과 지붕의 단차가 있어 점검 목적으로 설치한, 벽체나 지붕은 없고 기둥과 체크플레이트로 이루어진 철제 옥외 계단(돌음 계단)이 설치된 경우 바닥면적에 포함하는지?

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ 노대의 형태, 용도, 위치 등에 대한 종합적인 정의 부재

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제3호나목에서 노대의 바닥면적 산정기준이 다루어지고 있기는 하나, 노대는 「건축법」에 그 형태, 용도에 대한 정의가 없으며, 발코니 정의⁷⁾에 준하고 있는 실정임⁸⁾. 현재 ‘노대’ 보다는 ‘발코니’라는 용어가 의미가 비슷한 말로 시장에서 더 많이 활용되고 있으며, 발코니의 바닥면적 산정기준은 노대의 바닥면적 산정기준에 준하여 운영되고 있음
 - ‘노대’가 통상 지붕과 창호가 설치되지 않은 공간을 뜻함에도 불구하고 그 형태와 관련된 용어의 정의가 부재하여, 지붕과 창호를 설치한 발코니를 노대로 인정받아 노대의 바닥면적 산정기준 완화 규정을 적용받을 수 있는지에 대한 민원이 다수 제기되고 있음. 노대의 바닥면적 산정기준의 운영 목적에 따라 지붕과 창호를 설치한 발코니를 노대로 인정하거나 인정하지 않는 등 노대의 형태의 범위를 명확하게 규정하여 민원을 해소할 필요가 있음
 - 또한 ‘노대’는 ‘발코니’의 용도에 준하여 통상 전망과 휴식의 용도로 활용되는 공간이지만, 마찬가지로 해당 용도규정이 부재하여 외부 이동통로나

7) 현재 「건축법시행령」 제2조제14호에서는 ‘발코니’를 다음과 같이 정의하고 있다. “발코니란, 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다.”(「건축법시행령」 대통령령 제31211호 제2조제14호)

8) 현재 「건축법」에서는 노대의 정의를 명시하고 있지 않으며, 노대 관련 질의에 대한 소관부처 회신에서 “통상 노대란 이층 이상의 양옥에서 건물 벽면 바깥으로 돌출되어 난간이나 낮은 벽으로 둘러싸인 뜬 바닥이나 마루를 의미하며, 발코니는 의미가 비슷한 말로 사용되고 있음(국토교통부 건축정책과 내부자료 2020, 국민신문고 민원 접수번호 2AA-1904-213624)”을 명시하고 있음

베란다 등을 노대로 인정받아 노대의 바닥면적 산정기준 완화 규정을 적용받을 수 있는지에 대한 민원도 제기됨. 노대의 용도의 범위 규정도 필요

- 노대는 위치에 대한 규정도 부재한 실정
 - 단독주택의 지상 1층에 위치한 테라스 혹은 데크 형식의 외부공간의 경우 이를 노대로 볼 수 있는지, 외벽이 아닌 베란다와 테라스 등에 붙은 발코니의 경우 이를 노대로 볼 수 있는지 등에 대한 질의가 상당수 나타남. 노대의 형태 및 용도와 함께 위치의 범위를 명확하게 규정해야 할 필요가 있음
- 한편, 현재 노대의 바닥면적은 노대의 끝부분 즉 외부마감의 끝선까지를 기준으로 산정하는데, 이는 석재 및 금속판넬과 같은 두꺼운 외장재 사용을 억제한다는 한계가 있어 민원으로 제기됨
 - 건축물의 유지관리 또는 도시미관 개선의 측면에서 석재 및 금속판넬의 외부마감을 권장하기 위하여 노대 면적 산정 시 외부마감 끝선 기준보다 노대 등의 골조(또는 비내력벽)의 끝선 기준으로 하는 것이 적절할 수 있음

■ 노대의 형태 관련 민원

- 2AA-1904-213624 19년 개정에서 '주택의 발코니'란 문구가 삭제되었는데 노대와 발코니를 같은 문구로 해석해서 발코니 면적 제외해도 되는지? 노대=발코니=지붕 및 창호설치가 가능 이렇게 해석해도 되는지? 용어상 노대는 이층이상으로 된 양옥에서, 지붕이 없이 난간만 하고 따로 드러나게 지은 대 인데 지붕이 없는 구조여야 하는건지?
- 2AA-1908-039436 층별 바닥 형태 차이에 따라 생긴, 아래층에 실을 두고 있는 베란다가 있다. 이 베란다는 발코니인지?
- 2AA-1901-146802 다가구주택 또는 공동주택의 확장발코니와 피난발코니 하부층에 근린 생활시설 또는 오피스텔의 거실일 경우 면적에서 제외할 수 있다 없다? 허가권자의 의견은 확장발코니 구조는 주택 하부층에 필로티구조이거나 또는 외부로 돌출된 노대의 경우만 면적산입에서 제외된다고 함

■ 노대의 용도 관련 민원

- 2AA-1906-919597 건축물의 3층 홀에서 망루로 가는 동선이 있다. 지자체 담당공무원은 해당부분이 3층 홀에서 망루로 가는 동선이지 노대로 볼 수 없다는 입장. 해당부분이 동선으로 사용되는 것은 맞지만, 노대를 발코니와 비슷한 개념으로 볼 때 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 부가적으로 설치되는 공간으로 규정한 발코니의 정의에 부합하므로 노대로 인정하여야 한다고 민원인은 생각하는데 국토부의 견은 어떤지?

■ 노대의 위치 관련 민원

- 2AA-1905-350737 단독주택의 지상1층 발코니도 노대등으로 보아 바닥면적 공제기준 적용가능한지?
- 2AA-1912-467205 외벽이 아닌 베란다와 데크에 접한 경우 발코니 면적산정방법?

■ 노대의 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1910-447614 발코니면적 산정 시 노대 등의 끝부분이라는 기준이 골조의 끝선인지 외부마감의 끝선인지? 저층부는 석재 등 외부마감이고 상층부는 도장마감일 경우 마감 두께

차이에 의해 면적이 바뀌는 상황 발생. 건축물의 유지관리 또는 도시미관을 위해, 석재 및 금속 판넬의 외부마감을 권장하기 위해서라도 발코니 면적 산정시 외부마감 기준보다 노대 등의 골조(또는 비내력벽)의 끝으로 보는 것이 합당할 듯

- 2AA-1902-430305 발코니가 칸막이로 구획된 경우 각각의 발코니에서 가장 긴 외벽이 기준인지, 칸막이와 무관하게 발코니에 접한 가장 긴 외벽이 기준인지
- 2AA-1904-550219 공동주택에서 다면발코니 면적 산정
- 2AA-1901-028624 세대의 서로 다른 벽면에 발코니가 연결되어 접한 경우

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ 필로티의 형태, 위치 등에 대한 종합적인 정의 부재와 필로티 용도 기준 모호

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제3호다목은 필로티의 바닥면적 산정기준을 다루고 있으나, 필로티의 정의와 관련하여서는 ‘벽면적 2분의 1 이상 이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래 면까지 공간으로 된 것’이라는 단일조건만 운영하고 있고 구체적인 형태, 용도, 위치에 대해서는 별도로 정의하는 바가 없어 필로티 인정 여부에 대한 질의가 지속적으로 발생하고 있음
 - 벽면적량 기준 외, ‘지상 1층에서 기둥으로 들어올려진 구조’ 등 필로티의 형태에 대한 정의를 기준에 도입할 필요가 있음
 - 필로티 정의가 부재함에 따라 필로티 인정 조건으로서 필로티의 설치 위치에 대한 해석에 있어서도 혼선이 상존함. 예를 들어 지상1층 외 지하층, 지상 중간층 등에 필로티를 만들 수 있는지, 이 경우 필로티 완화기준 적용 여부 문의가 지속적으로 제기됨
 - 현행 규정상 바닥면적에 산입하지 않는 필로티는 공중 혹은 차량의 통행 및 주차의 용도임을 전제로 하고 있음. 여기서 제기되는 문제는 ‘공중’의 범위를 어디까지 허용하는지에 관한 것으로, 불특정 다수 또는 해당 건축물 이용자 혹은 소유자 범위 내의 사용자를 지칭하는지에 대해 논란의 여지가 있으므로 이를 보완할 필요가 있음

■ 필로티의 형태 관련 민원

- 2AA-1910-437889 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조라 함은 필로티형식 건축물에만 한정되는 것인지, 필로티형식 건축물은 아니나 기둥과 지붕으로 구성된 건축물 부분도 포함할 수 있는 것인지?(벽면적 1/2만 만족한다면)
- 2AA-1911-079985 벽면적의 1/2는 만족시키는데 그 벽 상부에 위층에 해당하는 건축물이 없음
- 2AA-1902-070752 「건축법」 상 필로티의 정의: 1층 부분이 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시켰을 경우 벽면적 1/2이상이 공간으로 되어있지 않지만 그래도 필로티로 볼 수 있는지

■ 필로티의 위치 관련 민원

- 2AA-1901-627985 오피스텔 설계 중 지상 1-3층까지 상가를 계획하고 4층에 전체 층 필로티를 만든다면, 3항 다목 적용하여 연면적 산정에서 제외 되는 것인지

■ 필로티의 용도 관련 민원

- 2AA-1907-297566 '공중의 통행'에 대하여, 초중고등학교에서 건물과 건물 사이에 필로티 구조로 된 통로로서 교과시간 내 학생과 교사가 사용하고 교과시간외에는 교사, 학생, 지역주민(커뮤니티시설 이용자) 등이 통행하는 통로의 기능을 할 경우, 즉 건물 이용자가 공중인지 아닌 공개공지와 같이 모든 국민(불특정다수)이 이용할 수 있는 상시 개방 통로만을 공중의 통행으로 해석해야 하는지?
- 2AA-1911-531527 공중의 통행이 여러 사람들(외부인)을 지칭하는 것인지 건축물을 이용하는 사람들로 국한되어 지칭하는 것인지
- 2AA-1912-746748 공중의 통행이라는게 그 이용자가 한 명만 대도 해당인지

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ '다락'의 형태, 용도, 위치 등에 대한 종합적인 정의 부재와 지자체의 임의규제

- 현재 다락은 「건축법시행령」 제119조 제1항제3호라목에서 바닥면적에 산입하지 않는 항목 중 하나로 다루어지고 있으나 「건축법」 상 정의가 부재하여 지자체 임의 규제의 형식으로 관리되고 있는 실정. 지자체의 임의적 규제는 지역마다 적용 방식이 달라 분쟁 발생 시 불리한 사례로 거론되기도 하므로 다락의 가중평균 높이 이외, 다락의 형태, 허용 가능한 건축물 용도와 실제 사용용도, 위치 등과 관련하여 일관적으로 운영할 수 있는 일체의 정의가 필요함
 - 다락 형태의 경우, '경사진 형태의 지붕'에 대한 다락의 층고 산정 완화 규정에서 경사각에 별도의 제한 규정을 두고 있지 않으므로 다락 위 지붕 형태는 층고 기준을 만족시키는 선에서 자유롭게 디자인 할 수 있는지에 대한 질의가 있음. 단면상 다각 지붕으로 만들어 다락의 층고를 가능한 높게 인정받으려는 시도이므로 다락의 형태에 대한 별도의 단서규정(경사지붕 물매 등) 추가 검토 필요
 - 한편, 다락은 생활패턴이 역동적으로 변화함에 따라 단순한 수납 공간을 넘어 다목적으로 이용되고 있는 추세로 허용용도와 관련된 민원이 다수 제기되고 있음. 그러나 현행 규정에서는 다락의 용도를 별도로 규정하지 않고 지자체 임의규제로만 제한적으로 허용하고 있어, 시장의 불만이 고조되는 상태임. 다락 허용 목적 및 변화한 국민 생활상을 반영하여 용도 규정을 명확하게 수립할 필요가 있음
 - 위치의 경우, 경사지붕 아래 데드스페이스를 활용하여 수납공간을 확충

하도록 완화하였으나 세부기준이 부재함. 건축시장에서는 다양한 위치에 다락을 설치함으로써 관련 질의가 지속되는 상황

- 현재 다락의 높이는 ‘층고의 산정기준’을 적용하여 ‘방의 바닥 구조체 윗면으로부터 위층 바닥 구조체 윗면까지의 높이’로 규정함. 그러나 다락의 활용도를 높이기 위해 구조체 끝선보다는 바닥마감선과 천정 마감으로 변경이 합리적이라는 의견이 있으므로 검토 필요

■ 다락의 형태 관련 민원

- 2AA-1902-180995 최상층 중 일부를 경사지붕으로 시공하여 가중높이 1.8m 이하로 만들면 다락으로 인정받는지
- 2AA-1903-121107 다락 지붕을 층고 규정에 맞는 선에서 자유롭게 디자인 할수있는지

■ 다락의 용도 관련 민원

- 2AA-1903-382757 다락에 애완동물, 식물을 키우기 위한 용도로 습식 난방(온돌설비) 등 배수 및 급수시설의 설치가 가능한지
- 2AA-1910-207813 다락에 화장실, 싱크대, 바닥난방 설치 금지인지
- 2AA-1907-334525 다락의 바닥난방을 하면 안되는지
- 2AA-1911-065197 다락을 창고 외 다른 형태로 사용시 불법이라 판단하는 법적적 근거가 무엇인지?
- 2AA-1903-549848 옥상으로 올라갈 부분이 다락을 통해서만 이동이 가능한 경우
- 2AA-1905-008564 다락에 베란다가 있어 진출입이 가능한 창호 등 개구부 설치하여 베란다로 진출입이 가능할 경우 다락 인정 여부

■ 다락의 위치 관련 민원

- 2AA-1904-192759 경사진 대지의 1층 하부와 바닥기초 사이에 발생된 공간의 층고를 1.5m로 하고 창고로 이용하여 다락으로 인정받을 수 있는지
- 2AA-1912-259595 방 하부를 다락의 구조로 만든 후 다락 용도로 사용하면 다락으로 볼 수 있는지? 다락은 꼭 방 상부에만 있어야 하는지?
- 2AA-1904-512816 층고 4.5m인 생활숙박시설의 발코니의 공간을 상부와 하부로 나누어 상부에 다락(층고 1.5m이하)를 설치할 경우 이를 다락으로 인정하여 바닥면적산정에서 제외할 수 있는지
- 2AA-1909-605016 단독주택 단면도상 하부는 거실, 상부는 다락이 위치. 하부 거실 발코니 확장부분 상부에 다락 일부분이 포함될 경우 설치 가능 여부?
- 2AA-1901-309427 건축물의 최상층만 다락이 설치가능한지 층별로 다락 설치 모두 가능한지

■ 다락의 지자체별 임의규제 관련 민원

- 2AA-1902-061993 현재 기준이 불명확한 다락의 구조설치기준이 입법예고 되었는데 왜 시행령에 반영 안됐는지. 지자체의 임의적 다락 규제의 존속 여부?
- 2AA-1904-420003 일부 지자체에서 다락 지붕 기울기를 제한하거나, 수직벽이 있으면 경사지붕으로 인정하지 않고 있음. 「건축법」에 그런 규정이 없는데 허가권자 판단을 따라야 하는가?
- 2AA-1908-663507 15년 다락설치관련 인허가 담당자의 과도한 주관적 해석을 개선한다고 보도되었는데 지자체가 무슨 근거로 다락 설치 제한 및 규제를 하는지, 지붕경사각 규제 등이 지방조례로 규정되어있는지?
- 2AA-1910-554038 인천경제자유구역청 청라국제도시 개발사업 2-2단계 지구단위계획의 시행지침에서 다락을 설치할 경우 층고의 최고높이를 1.8m이하로 한다(경사지붕에 한함)

이라고 규정하여, 시행령에서 제시하는 층고 산정 시 가중평균한 높이로 산정하는 방법을 적용하지 않고 있음. 지구단위계획에서 별도로 층고 산정방법을 규정하지도 않았다면 층고 산정기준은 국가적 차원에서 일관성 있게 적용되어야 하는 것 아닌지?

- 2AA-1906-666380 지자체에서 무슨 근거로 1)최상층에만 허용 2)경사지붕 콘크리트 슬라브 적용 3)다락 창호 마감선기준에서 외부로 나가지 못하는 높이 반영 3) 다락에 외부로 통하는 별도 출입문 불가 4) 다락층까지 공용으로 사용되는 연속된 주계단 불가 5) 천정으로 통하는 사다리 형식만 인정. 이런 법에 기준이 없는 사항으로 건축인허가를 제한하는지? 우선 1)-4)까지는 반영했지만 5)는 최상층 세대만 활용할 수 있는 돌출계단으로 하려 하는데 이것도 안된다는데 법에 따로 기준이 있는 건지?

■ 다락의 층고 산정기준 관련 민원

- 2AA-1912-094828 위층이 없는 경사지붕의 다락 높이 산정 기준 시, 상부 구조체의 끝선을 기준으로 하는 것인지, 아니면 지붕의 끝선을 기준으로 하는 것인지? 「건축법」에서 층고의 기준을 구조체로 정하고 있어, 시공방법에 따라 동일한 구조체의 높이에서 실제로 사용할 수 있는 공간의 차이가 발생. 이러한 경우에도 구조체를 기준으로 산정하는 것이 맞는지?

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ ‘중층(메자닌)’의 바닥면적 산정기준 부재

- 건축물 사용 과정에 실내 공간에 중층을 추가하여 거실로 사용하는 사례가 상당수 나타남⁹⁾. 이 때 해당 공간을 다락으로 간주하고 바닥면적 산입에서 제외할 수 있는지에 대한 민원이 제기되고 있으나, 다락에 대한 개념 정의 부재로 중층을 다락과 명확히 구분할 수 있는 근거가 부족하여 행정적 대응이 미흡한 실정임
 - 중층을 다락의 개념에 포섭하여 다락의 바닥면적 산정기준을 준용하거나, 중층의 바닥면적 산정기준을 별도로 마련하는 등의 대응이 필요

■ 중층(메자닌)의 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1906-161235 만화카페 실내부에 층고 1.5m 이하 복층이 있는데 다락으로 볼 수 있는지
- 2AA-1912-275978 만화카페 실내부에 층고 1.5m미만(1m 이하)의 복층구조물이 설치되어 있는데 초등학교도 온전하게 서있을 수 없고 거실로서 온전하게 활용할 수 없다. 거실/다락/인테리어가구 중 무엇인지?
- 2AA-1908-192121 카센터로 사용하는 근린생활시설을 2.2m 복층으로 만들면 다락인지
- 2AA-1910-477398 키즈카페 내 복층형 놀이시설물을 다락으로 할수 있는지 중층으로 봐야하는지

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

9) 특히 근린생활시설을 중심으로 만화카페, 키즈카페 등 실내 놀이형 시설에서 많이 나타나고 있음

□ ‘승강기탑’ 정의 및 승강기의 바닥면적 산정기준 부재

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제3호라목에 따르면 옥상 출입용 승강장을 포함한 승강기탑은 바닥면적에 산입하지 않음
- 그러나 ‘승강기탑’의 경우 승강장 부분이 함께 설치되어야 하는 구조적 조건이 있어 실무에서 승강기탑의 의미에 대하여 혼선이 지속되고, 승강기를 여러 층에 여러 개 두는 초고층 건축물의 경우 승강기탑의 위치가 옥상으로 제한되지 않을 수 있어 관련 질의가 제기되고 있음
 - 승강기탑의 구조적 조건과 가능한 위치 등을 반영하여 ‘승강기탑’의 정의를 별도로 마련할 필요가 있음
- 일반 엘리베이터와 장애인용 승강기, 차량용 승강기 등에서 승강로 보이드 부분의 바닥면적 산정기준에 대한 질의가 제기되고 있음
 - 승강기의 승강로 부분은 각 층에 정차하는 부분이 있는 한 각 층 바닥의 일부로 보고 바닥면적에 산입하도록 하고 있으나, 면적·높이 산정기준 내에 관련 규정이 없고 관행적으로만 운영되고 있으므로 관련 규정을 별도로 마련할 필요가 있음
- 장애인용 승강기로 인정받기 위해 필수적으로 확보해야 하는 휠체어 활동 공간 등에 대한 바닥면적 산정기준 완화에 대한 요구가 있음
 - 현재는 장애인용 승강기만 바닥면적 산입에서 제외하고 있으나, 장애인 승강기로 인정받기 위해 준용해야 하는 구조적 조건을 고려하여 제외 범위를 전면 활동공간, 승강장 등으로 확대할 필요가 있음

■ 승강기탑의 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1906-407021 승강기는 기계실, 카, 승강장, 승강로 구분되어 있는데 승강기탑은 승강장+기계실인지
- 2AA-1906-069045 승강기탑 관련 규정은 최상층에 한하여 적용되는 부분인지?

■ 장애인용 승강기의 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1902-401825 장애인용 승강기를 바닥면적에 산입하지 않는다고 되어있는데 승강기만 해당하는지? 승강로를 포함하는지? 최소 승강장(활동공간 확보) 면적을 포함하는지? 승강로비까지 포함하는지?
- 2AA-1908-126789 승강기만이 아니라 승강기 설치를 위한 공간 전체를 면적에서 제외해 주는데 장애인용 승강기로 인정받기 위해서는 휠체어 활동공간인 전면공간(1.4m²)이 의무적으로 확보되어야 하는 바, 전면활동공간도 승강로와 마찬가지로 장애인용승강기 설치를 위한 공간으로 보아 바닥면적에서 제외 가능한지?

■ 일반 엘리베이터 승강기 및 승강로의 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1908-016259 엘리베이터는 1층을 제외한 다른 층(승강로)은 바닥면적에서 제외되는지

· 2AA-1905-097664 승용승강기 및 차량용승강기 및 승강기홀 및 보이드 부분 바닥면적 산정에서 제외해도 되는지

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ 건축물에 딸린 설비 및 시설들의 인정 범위 모호

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제3호라목과 마목에 따르면 건축물에 딸린 각종 설비 및 시설들과 공동주택의 기계실과 전기실을 바닥면적에서 제외하고 있음
- 그런데 ‘건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것’에서 ‘그 밖에 이와 비슷한 것’의 인정범위, ‘옥상옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물’에서 ‘그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물’의 인정 범위가 모호하여 관련 질의가 제기되고 있음
 - 해당 시설의 목적 및 기능, 구조 등에 대한 조건을 명시할 필요가 있음
- 공동주택의 ‘기계실’, ‘전기실’의 인정 범위가 모호하여 구내통신실의 전기실 인정여부 등에 대한 질의가 제기되고 있음
 - 공동주택의 기계실, 전기실의 목적 및 기능, 구조 등에 대한 조건을 명시하여 혼선을 방지할 필요가 있음

■ 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트 등의 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1906-433051 설비덕트 기타 이와 유사한 것에는 EPS/TPS, AV도 포함되는지
- 2AA-1901-460669 지하1층이 시스템제어 등의 기계실, 전기실인 경우 3호 라. 에 그밖에 이와 비슷한 것에 해당되어 바닥면적에 산입되지 않는 것인지?
- 2AA-1906-163890 그 밖에 이와 비슷한 것이 뭔지? 공장에서 사용하는 콤프레셔널을 옥탑에 설치할 경우도 여기 해당하는지
- 2AA-1903-135563 옥상에 설치된 전기실, 발전기실이 ‘그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물’에 해당되는지? 옥상 배기휀룸? 지붕층(또는 옥탑) 제연설비들을 설치하기 위한 기계실
- 2AA-1905-232829 일반건축물의 옥상에 설치하는 발전기실, 소방기계실은 바닥면적에 산입하는지?
- 2AA-1903-470046 옥상 보일러실 바닥면적 제외되는지

■ 옥상옥외 또는 지하에 설치하는 구조물 등의 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1906-163951 보일러실도 물탱크, 기름탱크, 도시가스 정압기 등 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물로 볼 수 있는지. 건축물 형태의 구조물에 보일러실을 설치하여 사용하는다면?
- 2AA-1904-059548 물탱크 위에 파이프와 경량데크로 기둥과 보슬래브가 있는 구조물을

- 설치하여 보일러를 적치. (자립할 수 없는 설비기계를 설치하기 위한 적층식 구조물)
- 2AA-1909-162994 옥상 전체에 소화용 저수조(지붕을 포함한 콘크리트 구조물)를 설치하였는데 바닥면적에서 제외되는지
 - 2AA-1901-578718 옥상바닥에 공조기(판매시설 탈취기)에 기둥과 벽체를 설치하여 비를 피하도록 하였는데 이런 경우 건축물로 보아 바닥면적에 산입하여야 하는지 라목 적용되는지?
 - 2AA-1905-350118 각층의 공용부 옥외에 냉각기 또는 실외기 공간(설치를 위한 최소한의 공간)을 계획하였다면 바닥면적에 산입하지 않아도 되는지?
 - 2AA-1909-488824 신축 소규모 건축물에서 미관상 실외기실을 실내측에 설치하였는데 바닥면적 제외 되는지

■ 공동주택의 기계실, 전기실의 바닥면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1904-101026 공동주택 구내통신실도 전기실로 간주가능?

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

④ 연면적 산정기준 관련 민원의 주안점

□ 주차전용건축물의 연면적 산정기준 부재

- 「주차장법시행령」 제1조의2에서 주차전용건축물의 연면적 산정 방식은 「건축법」의 연면적 산정기준을 따른다고 명시하고 있으나, 「건축법시행령」의 연면적 산정기준에서는 기준 적용 대상 범위를 '부속용도'로 제한하고 있어 혼선이 빚어지고 있는 상태
 - 주차전용건축물의 연면적 산정방식을 면적·높이 산정기준 내에 명시할 필요가 있음. 단, 주차전용건축물의 최소 70%, 최대 100%에 이르는 주차면적을 부속용도로 간주하고 제외할 경우 건물 매스의 규모 규제라는 용적률 제한의 목적과 의미를 상실한다는 문제점이 있음

□ 기계식 주차장의 연면적 산정기준 부재

- 「주차장법시행령」 제1조의2에서 기계식주차장의 경우 기계식주차장에 의하여 자동차를 주차할 수 있는 면적과 기계실, 관리사무소 등의 면적을 합하여 계산한다고 명시하고 있으나 「건축법」의 연면적 산정기준에는 이를 별도로 명시하고 있지 않음
 - 기계식 주차장의 연면적 산정방식을 「건축법」 내에 명시할 필요가 있음

■ 주차장의 연면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1904-239869 동일 대지 내 여러동의 건물 중 한 동의 건물이 주차용도 100%로 부설주차장용도로만 사용되는데 이 건물은 주차전용건축물로서 용적률 산정시 연면적에 포함하는가?

■ 기계식 주차장의 연면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1907-745779 주차타워(승강기식 주차방식)의 연면적 산정방법은 최하층만 산정하면 되는지?
- 2AA-1911-653804 기계식 주차장 연면적 산입시 한 개층만 산입하면 되는지, 1개층만 산입하면 되면 가장 넓은 바닥면적을 산입하는 것인지

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ 용적률 산정 시 연면적 제외 대상의 범위 확장에 대한 요구 발생

- 자전거주차장, 지하주차장의 경사로, 주민공동시설 등 지역사회가 공동 사용하며 지역사회에 기여하는 시설 등에 대한 연면적 제외 요구 발생
 - 향후 용적률 산정 시 연면적 제외 대상의 범위를 지역사회 기반시설 등으로 확장하는 것을 고려할 필요가 있음

■ 공동주택 공동사용시설의 연면적 산정기준 관련 민원

- 2AA-1901-370336 공동주택에서 지상층이나 필로티 하부에 실로 구획된 자전거주차장을 사용시 이를 지상층의 주차용으로 쓰이는 면적으로 보아 연면적 산입에서 제외할 수 있는지?
- 2AA-1907-163167 공동주택 건축시 부대시설 중 지상에 설계된 관리사무소, 주민공동시설 중 지상에 설계된 주민운동시설, 경로당 등

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

2) 높이 산정기준

① 처마 높이 산정기준 관련 민원의 주안점

□ 편지봉 구조에서의 처마 높이의 산정기준 부재

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제6호 처마높이의 산정기준에는 하나의 건축물에서 처마의 높이가 서로 다른 경우에 대한 산정방식이 부재하여 민원이 제기되고 있으므로 보완 필요

② 반자 높이 산정기준 관련 민원의 주안점

□ 한 개의 ‘실’이 아닌 한 개의 ‘층’에 대한 반자 높이 산정기준 부재

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제7호의 반자높이 산정기준도 처마높이와

마찬가지로 하나의 건축물에서 반자의 높이가 다른 경우의 산정방식이 부재한 실정

- 복잡·다양해지는 건축물 내부 공간 계획 양상을 고려할 때 민원에 대응한 관련 기준 보완 필요

③ 층고 산정기준 관련 민원의 주안점

□ 한 개의 '실'이 아닌 한 개의 '층'에 대한 층고 산정기준 부재

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제8호 층고 산정기준의 경우 한 방에서의 층 높이 규정이 있으나, 해당 층의 층고 규정이 부재하여 지하층 판정 등에 영향을 끼칠 수 있음
- 이와 관련하여 층고 산정 방향을 제시할 필요

■ 편지붕 구조의 처마높이의 산정기준 관련 민원

- 2AA-1901-346745 편지붕 구조에서 처마높이 산정기준?

■ 실이 아닌 층의 반자높이 산정기준 관련 민원

- 2AA-1902-322106 아파트 세대 내부에 4개 실(우물천장 있는 것 2개 없는 것 2개)이 계획되어 있는데 반자높이를 산정할 때 각 실별로 산정 후 각 실별로 제한기준과 비교해야 하는지 아니면 각 실별로 가중평균한 높이의 평균높이를 산정 후 제한기준과 비교해야 하는지
- 2AA-1905-173389 4개 방 중 1개 방의 반자높이가 1.8m, 나머지는 2.2m. 이 경우 이 호의 반자높이를 계산하려면 4개 방에 대하여 가중평균 계산법 적용하면 되는지

■ 실이 아닌 층의 층고 산정기준 관련 민원

- 2AA-1904-538837 층의 높이가 다른 실 2개가 있는 지하층 1개가 있다. 층고가 낮은 부분은 지하주차장으로 사용되며 층고가 높은 부분은 근린생활시설로 사용되고 있다. 허가권자는 이 2개실의 층고의 가중평균한 높이를 지하층 판정이 되는 기준 높이로 보지 않고 각각의 실의 높이를 기준 높이로 봄으로써, 층고가 낮은 지하주차장은 지하층으로 인정하지만 층고가 높은 근린생활시설은 지하층으로 인정받지 않게 되었다. 2개실이 같은 층에 있으므로 2개실의 가중평균한 높이를 그 층의 층고로 보아 그 층을 지하층으로 인정받을 수 없는지

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

④ 층수 산정기준 관련 민원의 주안점

□ '층' 혹은 '층수' 정의 부재

- 시장에서 한 층의 층고가 4m이상으로 매우 높더라도 이를 한 층으로 간주할 수 있는지에 대한 질의가 지속적으로 제기되고 있음

- ‘층’ 혹은 ‘층수’의 정의를 명기할 필요가 있으며, 층수 제한의 운영 취지 및 목적에 따라 높이제한 규정을 정의에 포함할 필요

■ 층수의 산정기준 관련 민원

- 2AA-1901-482569 생산관리지역으로 4층제한이 걸려있는 지역. 그런데 각층을 10미터 정도로 하여 높이 40미터의 건물을 허가받은 사례가 있음. 시청에서는 층수제한만 있지, 각층의 높이제한 규정이 없기 때문에 문제가 없다고 함. 40미터 정도 되는 건물을 4층건물이라고 할수있는지?
- 2AA-1906-106546 자연녹지지역에 창고를 신축하려고 하는데 지상1,2,3층은 층고 8m인 창고와 지상4층은 층고40m의 자동화창고 설치할 경우, 층수 산정 시 층구분이 명확한 4층건물로 해석가능?
- 2AA-1901-601771 한옥사찰인데 외부는 2단 지붕으로 된 중층구조이고 건물높이는 지붕 높이 포함 18m이지만 내부는 천장마감 없이 통칸으로 구성되어 하나의 거실로 이루어진 예 배공간인데, 4m마다 하나의 층으로 보고 층수를 산정해야 하는지?
- 2AA-1912-410482 최상층 일부공간에 층고가 높은 대형영화관 설치하는데 해당 층을 한 개층으로 산정할수 있는지?
- 2AA-1909-289146 1층에 사무실과 수리점이 있고 타이어보관 기계설비가 컨베이어벨트 형식으로 있음. 전체 높이 19.8미터의 타이어 판매점을 건축하려고 함. 이를 1층건물로 보아야 할지 층구분이 명확하지 않은 건축물 층수 산정으로 4m마다 끊어 4층으로 보아야할지?

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ ‘건축물이 아닌 공작물’에 대한 층수 산정기준 부재

- 건축물이 아닌 공작물 등에 대한 층수 산정 처리 방법이 부재하여 관련 질의가 지속적으로 접수되고 있음
 - 건축물 면적높이산정기준 내에 공작물의 면적높이 산정기준을 신설하여 운영하거나, 공작물에 대한 면적높이 산정기준을 별도로 운영할 필요가 있음

■ 건축물이 아닌 공작물의 층수 산정기준 관련 민원

- 2AA-1902-270146 제조시설 설비공작물(연소로, 보일러, 굴뚝, 여과집진시설, 반응식 반 건탑, 습식세정시설)로서 높이가 각 20-32m 등으로 계획되어 있는데, 거실이 성립이 안되는 공작물에서 층수산정 적용을 어떻게 하는지? 건축물과 마찬가지로 4m마다 1개층인지?

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ ‘승강기탑’의 정의 부재 및 승강기탑 등의 수평투영면적 합계 산정 시 건축면적 산정기준 적용에 따른 혼선 발생

- ‘승강기탑’의 정의 부재로 인해 다양한 형태, 용도, 위치에 따른 승강기탑 인정 여부에 대한 혼선이 발생하고 있음
 - 승강기탑의 정의를 보완할 필요가 있음

- 현재 승강기탑(옥상출입용승강장포함), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분을 층수 산입에서 제외하기 위해서는 그 수평투영면적의 합계가 건축물 건축면적의 1/8이하여야 한다는 규정을 두고 있으며, 이 때 수평투영면적의 산정은 건축면적의 산정 방식을 따르도록 하고 있음
- 그러나 이러한 규정이 2호 건축면적 산정기준의 원칙과 단서 전부를 포함하는 것으로 해석되어, 1) 건축면적 산입에서 제외하는 장애인 승강기 등에 대하여 수평투영면적합계에 산입해야 하는지, 2) 승강기탑 및 옥탑등에 처마가 있을 때 2호 건축면적 산정기준의 가목을 적용하여 일부 수평투영면적합계에 산입하여야 하는지에 대한 질의가 다수 발생하고 있는 실정. 수평투영면적의 합계 산정의 목적과 취지를 고려하여, 합계 산정시 2호 건축면적 산정 기준을 적용하는 범위를 명확하게 설정할 필요가 있음

■ 승강기탑의 정의 관련 민원

- 2AA-1905-028967 지붕으로 돌출되는 승강기 오버헤드도 승강기탑으로 볼 수 있는지?
- 2AA-1904-100945 자동차용 엘리베이터의 승강기탑도 승강기탑으로 볼수있는지?
- 2AA-1911-626716 최상층 옥상에 (기계실 없는 엘리베이터) 권상기 등이 설치된 돌출부분 1.5m를 건축면적의 1/8이하 계산 시 포함하는지?
- 2AA-1903-355420 승강기탑의 수평투영면적이 1/8 이상이고 그 높이가 10센티밖에 안 올라와 있어도 층수에 산입하는지
- 2AA-1906-736459 장애인용 승강기를 기존건물에 이격하여 설치하여 연결통로를 붙인 경우 층수산정 기준
- 2AA-1905-509855 옥상출입을 위한 승강장은 사람만이 아닌 차량 및 화물운반등을 위한 출입등의 경우도 포함할 수 있는지

■ 승강기탑 등의 층수 산정기준 관련 민원

- 2AA-1912-049580 옥탑의 수평투영면적이 건축면적의 1/8을 초과하면 층수에 산입하게 되어있는데, 장애인승강기가 옥탑에 포함되어 있을 경우 장애인 승강기는 건축면적에서도 제외하니까 층수산정을 위한 옥탑 수평투영면적산정시에도 제외하는 것인지? 승강기탑 등의 수평투영면적을 구할 때에는 장애인용 승강기를 포함시켜야 한다면 규모가 작아서 계단탑만으로도 건축면적의 1/8에 가까운 건물일 경우 장애인승강기를 설치하지 못하는 경우가 생김. 장애인 등의 편의 증진을 위해 완화를 해주는 취지에도 안맞고 불합리함.
- 2AA-1904-521988 장애인 엘리베이터를 바닥면적, 건축면적에서 제외하는데 층수 산입에서는 장애인 엘리베이터를 제외한다는 단서조항이 없어서, 어떤 지자체에선 장애인 엘리베이터를 이용할 수 있을 경우나 옥탑에 지붕이 일부 노출된 경우라도 층수에 산입하라고 함.
- 2AA-1903-533716 장애인용 승강기탑의 1/8 포함 여부
- 2AA-1907-575843 기계실 없는 승강기(장애인겸용13인승)을 설치하는 경우 승강기 오버헤드 부분 면적을 수평투영면적 1/8에서 뺄 수 있는지?
- 2AA-1905-486242 승강기탑과 계단탑의 처마부분이 1.2m돌출되어 있는데 이때 수평투영면적?

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ 건축물 옥상 부분의 시설의 정의 부재 및 인정 범위 모호

- ‘승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분’의 항목별 형태 및 용도 등에 대한 정의가 부재하고 그 인정 범위가 불분명하여 관련 질의가 다수 발생

■ 승강기탑 등의 층수 산정기준 관련 민원

- 2AA-1904-512661 옥상에 구조물 또는 실구획 없이 기성품인 물탱크만 설치하였다. 1/8 조건에 물탱크의 면적을 제외하는지, 포함하는지
- 2AA-1903-351924 옥상에 수평투영면적 1/8 넘는 물탱크실이 있을 경우, 이 실은 1층으로 산정되니까 결국 건축물이 6층이 되어 다세대주택으로 인정받을 수 없는 것인지? (당시 다세대주택이 4층이하 기준+1층은 필로티등으로 면제)
- 2AA-1906-498452 ‘펌프실, 기계실, 설비실 등’이 ‘옥탑 및 그밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분’에 해당이 되는지? 옥탑 수평투영면적 1/8인데 그걸 참고용도로 쓸 때 층수에서 제외 가능한지
- 2AA-1907-501079 대규모 첨단산업공장 옥상에 샤프트, 기계실, 물탱크 등 이와 유사한 시설물의 모니터링 감시, 관리를 위한 관리실이 설치될 예정. 이를 옥상에 설치된 전체 시설물 관리를 위한 ‘망루’와 같은 개념으로 보아 층수 산정에서 제외할 수 있는지?
- 2AA-1904-333149 1/8 안 넘는 면적의 옥탑 안쪽에 화장실을 남려 한 개소씩 넣으면 화장실이 거실에 해당되어 층수 산정에 들어가는지
- 2AA-1904-643608 옥상에 팬룸이 있는데 면적에서 제외하는 시설에 포함되는지
- 2AA-1905-326409 단독주택 허가당시 물탱크실이 직수급수방식으로 인해 물탱크로서의 기능을 하지 않고 빈공간으로 방치되어 있음
- 2AA-1912-152472 옥탑 수평투영면적 계산시 기계식 주차타워는 제외하는지?
- 2AA-1907-739841 기계식 주차설비는 층수 산정을 어떻게 하는지

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ 중층(메자닌)의 층수 산정기준 부재

- 현재 시장에서는 공간 내부에 중층(메자닌)을 설치하여 이를 활용하고자 하는 움직임이 있으며, 이를 설치할 때 층수에서 제외할 수 있는지에 대한 문의가 다수 발생하고 있음. 시장의 수요를 고려하여 중층(메자닌)의 층수 산정 방식에 대한 항목을 신설할 필요가 있음

■ 중층 및 복층의 층수 산정기준 관련 민원

- 2AA-1912-395965 복층도 층수로 보는지?
- 2AA-1906-951891 건축물 중층 증축시, 중층이 벽체구성 없이 기존층과 개방되어 있고, 면적이 신고대상면적을 초과하지 않는데, 층수변경이 필요한가?
- 2AA-1907-324750 층고가 높아서 층과 층사이에 일부 중층을 만들어서 사무실로 쓰려고 한다. 작은 면적. 일부구간 중층시 층수 산입 여부
- 2AA-1909-236693 49층 복합건축물에서 피난안전구역 계획시 당해 피난안전층에 부속이하게 추가 형성되는 중층 관련하여 층수에 산정하는지 여부 등 의견이 분분. 구조 등 제반 여

- 건상 어쩔 수 없이 중층을 형성하는 상황.
- 2AA-1906-106262 아트리움 하단에 GL보다 낮은 레벨로 메자닌층을 계획 시, 메자닌층이 지하층의 규정을 만족하면 지하 1층으로 정해지는지
 - 2AA-1911-271323 자동화 창고 및 공장의 메자닌 설치시 면적 및 층수
 - 2AA-1911-251811 자동화 창고(적층식 록)의 면적 및 층수

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

⑤ 지하층의 지표면 산정기준 관련 민원의 주안점

□ 한 개의 '실'이 아닌 한 개의 '층'에 대한 층고 산정기준 부재

- 「건축법시행령」 제119조 제1항제10호는 '각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면'을 지하층의 지표면으로 명시하고 있음
- 층고가 한 방에서 층의 높이에 대하여만 규정되어 있고 여러 개의 방을 포괄하는 한 개의 층의 층고에 대한 규정이 부재하여 특정 층의 지하층 판정 등에 있어 민원이 제기되고 있음
 - 지하층의 산정기준에서 별도로 '실'이 아닌 '층'의 층고 산정기준을 확립할 필요

■ 지하층의 지표면 산정기준 관련 민원

- 2AA-1904-538837 층의 높이가 다른 실 2개가 있는 지하층 1개가 있다. 층고가 낮은 부분은 지하주차장으로 사용되며 층고가 높은 부분은 근린생활시설로 사용되고 있다. 허가권자는 이 2개실의 층고의 가중평균한 높이를 지하층 판정이 되는 기준 높이로 보지 않고 각각의 실의 높이를 기준 높이로 봄으로써, 층고가 낮은 지하주차장은 지하층으로 인정하지만 층고가 높은 근린생활시설은 지하층으로 인정받지 않게 되었다. 2개실이 같은 층에 있으므로 2개실의 가중평균한 높이를 그 층의 층고로 보아 그 층을 지하층으로 인정받을 수 없는지

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

□ '각 층의 주위가 접하는 지표면'이라는 규정에서 '주위'의 범위 모호

- 개비온벽체를 쌓거나 혹은 성토 후 인공지표면이 만들어졌을 때 이를 '각 층의 주위가 접하는 지표면'으로 볼 수 있는지 등에 대한 질의가 있음
 - '주위'의 구조적 형태 및 범위를 명확하게 규정할 필요가 있음

■ 지하층의 지표면 산정기준 관련 민원

- 2AA-1908-393882 건축물 주변에 개비온벽체를 쌓아 개비온벽체를 인공지표면으로 보고 건축물에 접하는 부분으로 인정하여 산정할 수 있는지에 대한 여부
- 2AA-1909-599876 개발행위를 득한 인공지표면(토지의 형질변경을 득해 성토한 인공지반 지표면)으로 「건축법」상 지하층 산정지표면으로 적용할 수 있는지

출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

⑥ 고저차가 있는 지표면 산정기준 관련 민원의 주안점

□ ‘건축물의 주위가 접하는 지표면’이라는 규정에서 ‘주위’의 범위 모호

- 「건축법시행령」 제119조 제2항은 고저차가 있는 경우 ‘건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중 평균한 높이의 수평면’을 지표면으로 규정하고 있음
- 건축물과 지표면 사이에 옹벽으로 드라이 에어리어, 선콘 등을 만들었을 때 해당 옹벽을 ‘건축물의 주위가 접하는 지표면’으로 볼 수 있는지에 대한 질의가 있음
 - 지하층의 지표면과 마찬가지로 본 규정의 ‘주위’에 대한 범위를 명확하게 규정할 필요가 있음

■ 고저차가 있는 경우 지표면 산정기준 관련 민원

- 2AA-1907-294896 지표면의 고저차에서 건축물의 ‘주위’가 접하는 지표면이란
- 2AA-1906-505580 건축물의 각 ‘주위’가 접하는 각 지표면 부분의 높이에서, 이 주위에 ‘옹벽’이 포함되는지?

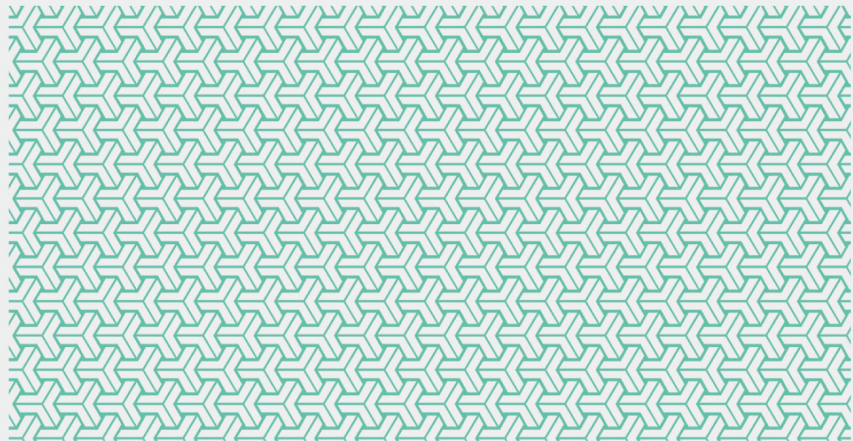
출처: 2019년 국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원을 취합하여 국토교통부 건축정책과에서 제공한 자료를 기초로 연구진 작성

3. 소결

- 최근 5년간 국가 신문고를 통해 접수된 건축물 면적·높이 산정기준 관련 민원은 연 평균 1,054건으로 전체 건축 민원 7,489건의 약 13%를 차지함
- 이 중 면적 관련 민원이 50%로 가장 많고 단순 높이 관련 민원이 약 20%, 일조를 반영한 높이 기준이 35%이상으로 나타남
- 면적의 경우 ‘바닥면적’ 관련 민원이 50%로 가장 많고 높이는 ‘건축물 전체 높이’가 약 30%, 기타 ‘정복일조’ 관련 민원 발생 비율이 높음

- 건축물 면적 산정 관련 사안으로는 대지 면적에서 제외되는 부분, 건축 면적과 바닥면적 산정 기준점에 관한 사항, 처마·차양·노대 등 건축물 외부에 돌출되었거나 필로티와 같이 비워진 공간, 다락 및 발코니, 기타 주차공간 관련 내용이 다수를 차지함
- 높이 관련 사안으로는 전체 건축물 높이 산정에 있어 옥탑부에 대한 기준 적용 방법, 층수 및 층고, 반자 높이 산정 기준점에 대한 문의가 많으며 연계하여 높이 산정 기준점으로 지표면 설정에 관한 민원도 다수 확인됨
- 이러한 민원은 건축물 면적·높이 산정기준 자체에 대한 해석이나 적용방식, 완화 범위 등에 대한 것이며 원인은 크게 두 가지로 정리할 수 있음
- 첫째, 모든 건축기준 적용의 출발로서 용어 정의가 부재하거나 모호하다는 점을 들 수 있음
 - 건축물 면적 및 높이 산정을 위해서는 용도와 형태 등 보다 구체적인 건축 조건이 필요하며, 용어를 통해 일차적으로 해석될 수 있어야 함
 - 그러나 현행 건축물 면적·높이 관련, 「건축법」과 동법 시행령의 정의는 법령의 모든 규정을 포괄해야 하므로 면적·높이 산정 조건을 구체적으로 설명하기에 한계
- 둘째, 새로운 설계기술이나 시공방법, 재료, 건축물 용도 등에 따라 변경되거나 추가되어야 할 사안에 대한 수용력 부족
 - 건축 민원은 변화하는 건축여건과 현행 건축기준의 충돌로부터 비롯되는데, 특히 건축설계 및 시공 기술 변화, 건축공간 및 구조방식 변화 대비 대응이 느린 기존 건축기준에 대한 시장의 반발로도 이해할 수 있음
 - 태양열 이용 건축물, 단열방식, 기계식주차장, 장애인용 승강기, 창고·공장 등의 완화기준도 결국 건축시장의 요구를 수용한 것이라 할 수 있으므로 급변하는 건축환경에 대한 선제적 대응체계로의 전환도 필요한 상황

제4장 국외 건축물 면적·높이 산정기준 운영체계의 시사점



1. 일본
2. 미국
3. 소결

1. 일본

1) 건축물 면적·높이 산정기준 운영 현황

□ 운영체계

- 일본의 면적·높이 산정기준은 「건축기준법」 제92조와 「건축기준법시행령」 제2조에서 다루어지고 있음
 - 「건축기준법」 제92조는 면적·높이 및 층수의 산정 방법을 동법 시행령으로 정하도록 하고 있으며 「건축기준법시행령」 제2조는 건축물의 면적·높이 및 층수의 산정방법을 구체적으로 명시하고 있음[표 4-1]

[표 4-1] 현행 「건축법」 상의 건축물 면적·높이 산정기준 운영 체계

구 분	조 항	내 용
「건축기준법」	제92조 (면적·높이 및 층수의 산정)	건축물의 부지면적, 건축면적, 연면적, 바닥면적·높이, 건축물의 처마, 천장과 바닥의 높이, 건축물의 층수 및 공작물의 축조 면적의 산정방법은 정령으로 정한다.
「건축기준법 시행령」	제2조 (면적, 높이 등 의 산정방법)	① 다음 각 호에 열거하는 면적, 높이 및 층수의 산정방법은 각 각 해당 각 호에 정하는 바에 따른다.[관련 내용은 2) 건축물 면적·높이 산정기준 항목별 세부내용에서 정리] ② 전항 제2호, 제6호 또는 제7호의 '지반면'이란 건축물이 주 위 지면과 접하는 위치의 평균 높이의 수평면을 말하며 그 접하는 위치의 고저차가 3미터를 초과하는 경우에는 그 고 저차 3미터 이내별 평균 높이의 수평면을 말한다. ③ 제1항 제4호 단서 규정은 다음 각 호에 열거된 건축물 부분 의 구분에 따라 해당 부지 내 건축물 각층의 바닥면적 합계 (동일부지 내에 둘 이상의 건축물이 있는 경우에는 해당 건 축물 각층의 바닥면적 합계의 합)에 해당 각 호에서 정하는 비율을 곱해서 얻은 면적을 한도로 적용한다. 1) 자동차 차고 등 부분 5분의 1 2) 비축창고 부분 50분의 1 3) 축전지 설치부분 50분의 1 4) 자가발전 설비 설치부분 100분의 1 5) 저수조 설치 부분 100분의 1 6) 택배상자 설치부분 100분의 1 ④ 제1항제6호 나 또는 제8호의 경우 수평투영면적 산정방법 은 동항 제2호의 건축면적 산정방법에 따르는 것으로 한다.

출처: 현행 일본 「건축기준법」 및 「건축기준법시행령」 을 기초로 연구진 번역 및 작성

- 「건축기준법시행령」 제2조 제1항에서 다루어지는 건축물 면적·높이 관련 항목은 크게 5가지의 건축물 면적 관련 항목(부지면적, 건축면적,

바닥면적, 연면적, 축조면적)과 3가지의 건축물 높이 관련 항목(건축물의 높이, 처마높이, 층수)으로 나누어짐

[표 4-2] 「건축기준법시행령」 제2조 제1항에서 다루는 건축물의 면적·높이 관련 항목들

구분	항목
면적 관련	1. 부지면적, 2. 건축면적, 3. 바닥면적, 4. 연면적, 5. 축조면적
높이 관련	6. 건축물의 높이, 7. 처마높이, 8. 층수

출처: 현행 「건축기준법시행령」을 기초로 연구진 작성

□ 운영 목적

- 일본의 건축물 면적·높이 산정기준은 우리나라와 마찬가지로 건축물의 조성 및 이용, 관리와 관련된 제반사항을 통제하는 수단일 뿐 아니라 용도지역의 규율 요소로서 도시환경 관리의 수단으로 기능

2) 건축물 면적·높이 산정기준 항목별 세부내용

- 일본의 「건축기준법시행령」에 따른 건축물 면적·높이 산정기준의 항목별 내용은 국내와 달리 간결하게 구성되어 있음
 - 우리나라와 마찬가지로 항목별로 원칙과 단서를 두어 산정기준을 구체화하고 있으며 건축물의 다양한 용도와 형태, 도시적 맥락을 고려하여 단서를 추가하고 있으나 내용의 구조는 우리나라보다 간결함
- 실무에서 면적·높이 산정 시 법령 기준을 해석하고 적용하는 데 있어 어려움이 있으나 실무단계의 면적·높이 산정은 국토교통성에서 각 지자체에 제공하는 지침과 설명자료 또는 일본건축행정회의 등이 편집한 서적, 민간 업체 등이 배포한 해설서 등이 보조 수단으로 활용되고 있음
 - 일본 내 건축 인증(확인신청, 성능평가, 주택성능평가, 시험업무, 건축물 에너지 절약성능 표시제도 등) 관련 업무를 담당하는 민간업체 '뷰로베리 타스 재팬 주식회사'에서 제공하는 건축물 면적·높이 산정기준 해설서인 「확인신청: 면적·높이 산정 가이드」는 다양한 상황별 면적·높이 산정기준 해석 및 적용 방법을 이해하기 쉬운 3차원 도해 및 사진으로 수록하여 실무단계에 불편함을 해소하고 있음
 - 특히 건축면적 및 바닥면적 산정기준과 관련된 다양한 조건의 세부항목별 설명 도해가 실려 있으며, 각 기준의 차이를 한눈에 비교할 수 있는 대조표도 제공하여 이해를 돕고 있음

- 「건축기준법시행령」상의 건축물 면적·높이 산정기준의 항목별 내용과, 각 항목별로 민간해설서인 「확인신청: 면적·높이 산정 가이드」가 제공하는 도해의 내용은 다음과 같음

① 제1호 부지면적

□ 원칙

- 일본의 부지면적은 ‘부지의 수평투영면적’ 산정을 원칙으로 함¹⁰⁾

■ 「건축기준법시행령」 제2조 제1항 제1호 부지면적의 산정기준 전문

1. 부지의 수평투영면적에 따른다. 단, 「건축기준법」(이하 ‘법’) 제42조 제2항, 제3항 또는 제5항의 규정에 따라 도로의 경계선으로 보는 선과 도로 사이 부분 부지는 산입하지 아니한다.

□ 단서

- 도시계획구역과 준도시계획구역의 지정 및 변경, 절벽지, 강, 선로부지와와의 관계 등 특정 조건에 따라 도로의 경계선이 정해졌을 때 그 선과 도로 사이의 부지는 부지면적에 산입하지 않는다는 단서를 두고 있음

□ 도해

- 우리나라에서도 다수 민원이 제기되었던 공원, 가로 등의 부지면적 산입 여부에 대한 도해를 신고 있음

[표 4-3] 「확인신청: 면적·높이 산정 가이드」에서 제공하는 부지면적 산정기준 관련 도해

구분	도해 제공 항목
기본사항	부지면적 산정의 기본
특수사항	동일 소유자의 토지에 2개 이상의 건축물이 있을 때 부지면적 산정
	왕래할 수 없는 무지·노지상 부분이 있는 부지의 산정
	계획도로, 코너 컷 등이 있는 경우의 부지면적 산정
	계획도로 등의 허가를 받는 경우의 부지면적 산정
	지구계획과 재개발사업, 개발행위 등에 따라 설치한 공원, 가로 등의 부지면적 산입 여부
	특수한 부지의 부지면적 산정 방법

10) 일본의 ‘부지면적’은 국내 ‘대지면적’과 동일한 개념으로 해석

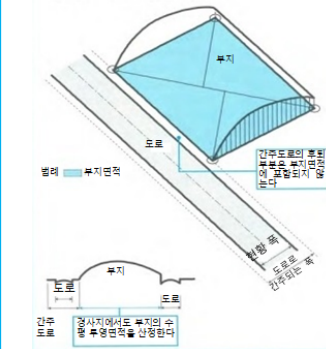
도해사례

부지면적 산정의 기본

- 1 부지면적은 부지의 수평 투영면적에 따라 산정한다(법 92조, 영 2조1항1호)
- 2 법 42조2항, 3항 또는 5항에 따라 도로로 간주되는 부분은 부지면적에 산입하지 않는다

CHECK

선택한 부분에는 법 적용 전부터 현존하는 것이 되는 문·담도 건축할 수 없다(법 44조). 또한, 해당 부분은 부지면적에 산입하지 않는다(영 2조1항1호). 또한, 현존 간주 경계선에서 돌출한 것은 재건축 시에 선택하게 한다. 이러한 후퇴부분에 대한 건축 제한에 따라 서서히 4m의 도로가 정비된다.



출처: 뷰로베리타스 재팬 주식회사 건축인증사업본부(2019, p.11)

② 제2호 건축면적

□ 원칙

- 일본의 건축면적 산정도 '건축물의 외벽 또는 이를 대신하는 기둥의 중심선으로 둘러싸인 부분'의 수평투영면적을 원칙으로 함

■ 「건축기준법시행령」 제2조 제1항 제2호 건축면적의 산정기준 전문

2. 건축물(지층에서 지반면상 1미터 이하에 있는 부분을 제외한다. 이하 이 호에서 같다.)의 외벽 또는 이를 대신하는 기둥의 중심선(처마, 차양, 돌출선 및 그 밖에 이와 유사한 것으로 해당 중심선에서 수평거리 1미터 이상 돌출된 것이 있는 경우에는 그 끝에서 수평거리 1미터 후퇴한 선)으로 둘러싸인 부분의 수평투영 면적에 따른다. 단, 국토교통대신이 높은 개방성을 가진다고 인정하여 지정하는 구조의 건축물 또는 그 부분에 대해서는 그 끝에서 수평거리 1미터 이내의 부분의 수평투영면적은 해당 건축물의 건축면적에 산입하지 아니한다.

□ 단서

- 지표면에서 1m이하에 있는 부분은 면적산입에서 제외하고, 외벽의 중심선 혹은 기둥의 중심선으로부터 처마 차양 돌출선 등 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분은 1미터 후퇴한 선을 기준으로 하여 면적을 산정하며, 국토교통대신이 인정한 높은 개방성을 갖는 구조의 건축물¹¹⁾의 경

11) 이 때 높은 개방성이 있는 구조의 조건은 외벽이 없는 부분이 연속해서 4m 이상, 기둥

우 그 끝에서 1m 이내의 부분은 제외한다고 명시하고 있음. 그 외에는 따로 단서를 운영하고 있지 않음

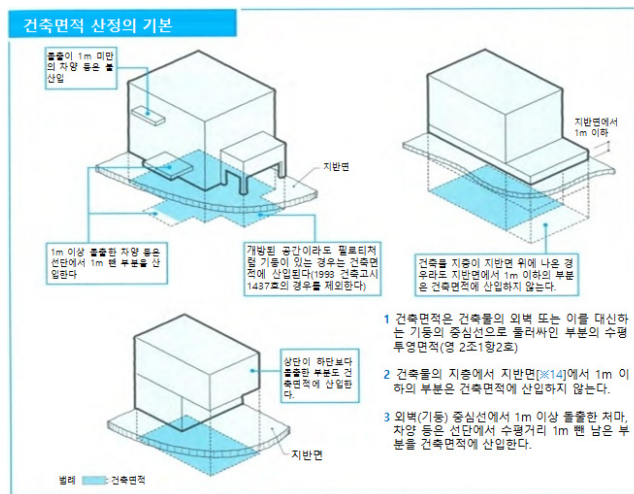
□ 도해

- 실외복도, 발코니, 옥외계단, 돌출창 및 돌출현관, 자주식 주차장 등의 건축면적 산정기준에 대한 도해를 상세하게 제공함

[표 4-4] 「확인신청 : 면적높이 산정 가이드」에서 제공하는 건축면적 산정기준 관련 도해

구분	도해 제공 항목
기본사항	건축면적 산정의 기본
특수사항	돌출 현관·포치의 건축면적 산정
	바람받이 복도·발코니의 건축면적 산정
	높은 개방성이 있는 건축물의 건축면적 산정
	옥외 계단의 건축면적 산정
	공공용 통로·우산형 건축물·주차장 가건물 등의 건축면적 산정
	돌출 창·의 건축면적 산정
	파이프 샤프트 등의 건축면적 산정
	자주식 자동차 차고의 건축면적 산정

도해사례



출처: 뷰로베리타스 재팬 주식회사 건축인증사업본부(2019, p.17)

의 간격이 2m 이상, 천장 높이가 2.1m 이상, 지층을 제외한 층수가 1층인 구조. 뷰로베리타스 재팬 주식회사 건축인증사업본부(2019, p.20)

③ 제3호 바닥면적

□ 원칙

- 바닥면적은 벽 및 기타 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정함을 원칙으로 하며 본 규정도 국내와 거의 유사함

■ 「건축기준법시행령」 제2조 제1항 제3호 바닥면적의 산정기준 전문

3. 건축물의 각 층 또는 그 일부로 벽 및 기타 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적에 따른다.

□ 단서

- 우리나라 「건축법시행령」의 바닥면적 산정기준이 지속적인 단서 추가로 매우 복잡한 형태를 띠고 있는 것과 달리, 일본 「건축기준법시행령」의 바닥면적 산정기준은 별도의 단서를 두지 않고 원칙으로만 운영되고 있음
- 필로티, 공공용 회랑 등과 같은 건축물 요소들의 바닥면적 산정기준에 대해 지자체별로 개별적인 해석이 발생하여 시장에서 불편을 초래하자, 1964년 2월 24일 국토교통성에서 각 지자체 행정청에 10개 항목¹²⁾의 바닥면적의 산정기준에 대한 지침을 도해와 함께 공식적으로 통지함

□ 도해

- 「확인신청 : 면적높이 산정 가이드」에서는 국토교통성 지침 등을 종합하여 바닥면적 산정 시 구획 중심선의 설정 방법과, 발코니, 베란다, 외부복도, 돌출 창, 필로티, 옥외 계단, 다락, 지하 피트, 기계식 주차장, 엘리베이터 샤프트, 실내 계단 등의 바닥면적 산정기준에 대한 도해를 제공함

[표 4-5] 「확인신청 : 면적높이 산정 가이드」에서 제공하는 바닥면적 산정기준 관련 도해

구 분	도해 제공 항목
기본사항	바닥면적 산정의 기본
특수사항	구획 중심선의 설정 방법

12) 필로티, 아케이드, 보행통로, 개방식 편복도, 외벽으로부터 돌출된 계단참, 발코니, 포치, 단일주 건축물, 외팔보 지붕 건축물, 고상식 건축물의 바닥면적 산정방법을 형태 및 용도 기준 등에 근거하여 도해와 함께 상세하게 다루고 있음. <출처 : 일본 국토교통성 홈페이지. <https://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/097/81000025/81000025.html>(검색일 : 2020. 10. 7)>

발코니·베란다의 바닥면적 산정

바람받이 복도의 바닥면적 산정

돌출 창외의 바닥면적 산정

필로티의 바닥면적 산정

자동차 차고의 바닥면적 산정

옥외 계단의 바닥면적 산정

옥외 계단과 접속하는 복도의 바닥면적 산정

포치, 입구 방의 바닥면적 산정

다락 창고의 바닥면적 산정

급수탱크, 저수탱크를 설치하는 지하 피트의 바닥면적 산정

기계식 주차장 등의 바닥면적 산정

자동 랙 창고의 바닥면적 산정

공공용 통로, 우산형 건축물, 주차장 가건물 등의 바닥면적 산정

체육관 갤러리 등의 바닥면적 산정

엘리베이터 샤프트 등의 바닥면적 산정

중층한 계단의 바닥면적 산정

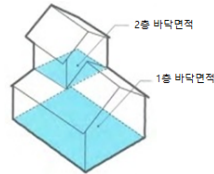
실내 계단의 바닥면적 산정

도해사례

바닥면적 산정의 기본

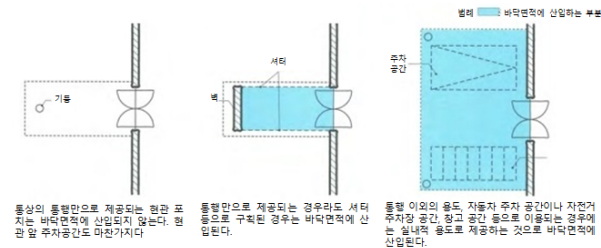
- 1 바닥면적 산정은 건축물의 각층 또는 그 일부로 벽, 문, 셔터, 난간, 기둥 등의 구획 중심선으로 둘러싸인 수평 투영면적
- 2 옥외 부분으로 간주하는 부분(실내적 용도를 목적으로 하지 않는 포치, 공공용 통로, 필로티, 발코니, 바람받이용으로 문을 한쪽으로만 낸 복도, 옥외 계단 등)은 바닥면적에 산입하지 않는다.
- 3 실내적 용도란 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 물품 진열 보관 또는 수납 그 밖의 용도를 말하며, 주차장 및 주차장을 위한 차로 등도 포함된다고 생각한다(영 2조1항3호, 1964년 주지발 26호)

바닥면적은 건축물에서 특정 층(부분)의 수평 투영면적



포치, 입구 방의 바닥면적 산정

- ① 포치(건축물로 출입하기 위한 공간으로 건축물 본체의 벽면에서 돌출되어 있는 것)



출처: 뷰로베리타스 재팬 주식회사 건축인증사업본부(2019, p.24, p.34)

④ 제4호 연면적

□ 원칙

- 일본 건축물 연면적 또한 국내와 동일하게 건축물 각 층 바닥면적 합계 산정을 원칙으로 함

■ 「건축기준법시행령」 제2조 제1항 제4호 연면적의 산정기준 전문

4. 건축물의 각 층 바닥면적 합계에 따른다. 단, 법 제52조제1항에 규정된 연면적(건축물의 용적을 최저한도에 관한 규제에 관한 해당 용적을 산정의 기초가 되는 연면적을 제외 함)에는 다음에 언급하는 건축물 부분의 바닥면적을 산입하지 않는다.

가. 자동차 차고, 기타 자동차 또는 자전거 정류 또는 주차를 위한 시설(유도차로, 주차 장소 및 승강장을 포함)의 용도로 제공하는 부분(제3항제1호 및 제137조의8에서 '자동차 차고 등 부분')

나. 오직 방재를 위해 설치하는 비축창고의 용도로 제공하는 부분(제3항제2호 및 제137조의8에서 '비축창고 부분')

다. 축전지(바닥에 설치하는 것에 한함)를 설치하는 부분(제3항제3호 및 제137조의8에서 '축전지 설치부분')

라. 자가발전설비를 설치하는 부분(제3항제4호 및 제137조의8에서 '자가발전설비 설치부분')

마. 저수조를 설치하는 부분(제3항제5호 및 제137조의8에서 '저수조 설치 부분')

바. 택배상자(배달된 물품(수취인이 부재 기타 사유로 인하여 받을 수 없는 것에 한함)의 일시보관을 위한 수하함을 말함)을 설치하는 부분(제3항제6호 및 제137조의8에서 "택배박스 설치부분"이라 함)

■ 「건축기준법」 제52조 (용적률) 제3항 일부

...건축물의 용적을 산정의 기초가 되는 연면적에는 건축물의 지하층에서 천장이 지반면으로부터 높이 1미터 이하에 있는 것의 주택 또는 양로원, 복지홈, 기타 이와 유사한 것(이하 이 항 및 제6항에서 '양로원 등'이라 한다)의 용도로 사용하는 부분(제6항의 정령으로 정하는 승강기의 승강로 부분 또는 공동주택이나 양로원 등 공용 복도나 계단용으로 사용하는 부분을 제외한다. 이하 이 항에서 동일)의 바닥면적(해당 건축물의 주택 및 양로원 등의 용도로 제공하는 부분의 바닥면적 합계의 3분의 1을 초과하는 경우에는 해당 건축물의 주택 및 양로원 등의 용도로 제공하는 부분의 바닥면적 합계의 3분의 1)은 산입하지 않는다.

전항의 지반면이란 건축물이 주위 지면과 접하는 위치의 평균 높이에서 수평면을 말하고 접하는 위치의 높낮이 차이가 3m를 초과하는 경우에는 그 높낮이차 3m 이내마다 평균 높이의 수평면을 말한다.

■ 「건축기준법」 제52조 (용적률) 제6항 일부

...건축물의 용적을 산정의 기초가 되는 연면적에는 정령으로 정하는 승강기의 승강로 부분이나 공동주택이나 노인홈 등 공용 복도나 계단용으로 사용하는 부분의 바닥면적은 산입하지 않는다.

□ 단서

- 용적률 최저한도 규제를 위한 용적률 산정 시에는 모든 층의 바닥면적을 포함하고, 각종 용도지역에서의 용적률 최고한도 규제를 위한 용적률 산정 시에는 지정된 항목(자동차 차고 등 부분, 비축창고 부분, 축전지 설치부분, 자가발전설비 설치부분, 저수조 설치 부분, 택배박스 설치부분)의 바닥면적 중 「건축기준법시행령」 제2조 제3항에서 지정하는 비율만큼을 연면적에서 제외하도록 하고 있음
 - 우리나라와 달리 연면적 산업에서 제외할 수 있는 최대범위를 각 항목별로 지정
- 「건축기준법시행령」 제2조 제1항 제4호 연면적에서 명시하는 단서와는 별도로, 용적률 한도기준을 규정하고 있는 「건축기준법」 제52조 제3항과 제 6항에서 용적률 산정의 기초가 되는 연면적에서 제외할 수 있는 항목들을 명시하고 있음
 - 「건축기준법」 제52조 제3항에서는 주택 또는 양로원, 복지홈 등의 용도로 활용하는 지하실 부분에 대하여, 해당 용도로 활용하는 전체 바닥면적 합계의 1/3까지 용적률 산정을 위한 연면적 산정에서 제외할 수 있도록 하고 있음
 - 「건축기준법」 제52조 제6항에서는 승강기의 승강로 부분, 공동주택이나 노인홈 등에서 공용 복도나 계단용으로 사용하는 부분의 바닥면적은 용적률 산정을 위한 연면적 산정에서 제외함
 - 노인홈에서 전용면적 일부와 공용면적을 제외하여 해당 용도의 활용을 장려하는 것은 일본 사회의 고령화 현상을 반영하는 것이라고 할 수 있음

□ 도해

- 연면적 산정의 원칙 및 단서를 총망라한 도해를 제공하고 있음

[표 4-6] 「확인신청 : 면적높이 산정 가이드」에서 제공하는 연면적 산정기준 관련 도해

구 분	도해 제공 항목
기본사항	연면적 산정의 기본
특수사항	주택 및 노인홈 등의 지하실 용적률 완화
	차고, 방재설비 등의 용적률 완화
	주택 및 노인홈 등의 지하실과 차고 등의 용적률 완화를 병용
	엘리베이터 승강로의 용적률 완화
	공동주택 및 노인홈 등의 공용 복도 등에 대한 용적률 완화

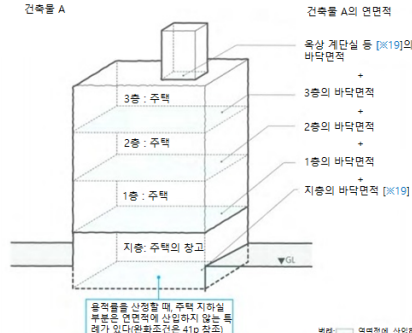
도해사례

연면적 산정의 기본

1 연면적은 각층의 바닥면적의 합계(영 2조1항4호)

2 옥상 계단실 등의 수평 투영면적이 건축면적의 1/8 이하라도 층수나 높이 산정과 달리 연면적, 즉 바닥 면적에 산입된다.

3 용적률 한도 산정에서는 일정한 자동차 차고 등, 비축 창고, 축전기 설치부분, 자가발전설비 설치부분, 지수조 설치부분, 덕배출 설치부분, 주택 및 노인을 등의 지하부분, 공동주택 및 노인들 등(※20)이 공동 복도 등, 엘리베이터 승강로 부분의 바닥면적은 대상 외로 한다.



출처: 부로베리타스 재팬 주식회사 건축인증사업본부(2019, p.40)

⑤ 제5호 축조면적

□ 원칙

- 벽 및 기타 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 산정하는 것을 원칙으로 하며, 이는 건축면적의 산정원칙과 유사
 - 우리나라의 경우 공작물의 축조면적 산정기준을 면적·높이 산정기준 내에 다루고 있지 않지만, 일본의 경우 공작물의 축조면적을 면적·높이 산정기준의 한 항목으로 운영하고 있음

■ 「건축기준법시행령」 제2조 제1항 제5호 축조면적의 산정기준 전문

5. 공작물의 수평 투영 면적에 따른다. 단, 국토교통대신이 별도로 산정방법을 정한 공작물에 대해서는 그 산정방법에 따른다.

□ 단서

- 국토교통대신이 별도로 정한 산정방법을 정한 공작물은 그 산정방법을 따르도록 함

□ 도해

- 공작물의 축조면적 산정기준의 원칙과 관련된 도해를 제공하고 있음

[표 4-7] 「확인신청 : 면적높이 산정 가이드」에서 제공하는 축조면적 산정기준 관련 도해

구 분	도해 제공 항목
기본사항	축조면적 산정의 기본
특수사항	없음
도해사례	축조면적 산정의 기본 ① 기본 기계나 장치 등의 축조면적은 산정하기 어렵지만, 일반적으로는 그 기계나 장치 본체의 수평 투영면적 (바탕 크기를 지칭하는 기성 높이 수평 투영면적)과, 바탕 크리터타를 부분의 면적 둘로 산정한다. ② 기계식 주차장지의 축조면적 자동차 차고 용도에 적용하는 공작물로 기계식 주차장치(차15)를 사용하는 것의 축조면적은 15m의 수평 대수를 곱해서 산정한다(1975년 축고시 644호) 공작물에 해당하는 자동차 차고는 축조면적의 규모로 용도제한이 적용된다. MEMO 확인신청이 필요한 주요 공작물(영 138조) 1. 용벽: 높이>2m(15호) 2. 광고탑, 광고판, 장식탑, 기념탑 등: 높이>4m(15호3조) 3. 연등: 높이>6m(15호1조) 4. 고가 수조, 사일로, 전압탑 등: 높이>8m(15호4조) 5. 철근 콘크리트 기둥, 철 기둥, 축조 기둥: 높이>15m(15호2조) 6. 조면에서 장하는 승강기, 워터 스프, 비탈탑(2호) 7. 용도 지목제한 적용을 받는 제조시설 등(3호1조) 8. 용도지목제한 적용을 받는 자동차 차고(3호2조) 9. 사일로 등의 저장시설: 높이>8m(3호3조) 1 공작물의 축조면적은 원칙으로 공작물의 수평 투영면적(영 2조15호) 2 국토교통 대신이 별도로 산정방법을 정한 공작물은 그 산정방법에 따른다(예를 들어 용면 공작물에 해당하는 자동차 차고 등)

출처: 뷰로베리타스 재팬 주식회사 건축인증사업본부(2019, p.23)

⑥ 제6호 건축물의 높이

□ 원칙

- 지반면에서의 높이를 기준으로 산정

■ 「건축기준법시행령」 제2조 제1항 제6호 건축물의 높이의 산정기준 전문

6. 지반면에서의 높이에 따른다. 다만, 다음의 가목, 나목 또는 다목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각각 가목, 나목 또는 다목에서 정하는 바에 따른다.

가. 법 제56조제1항제1호의 규정과 제130조의12 및 제135조의19의 규정에 의한 높이의 산정에 관해서는 전면도로의 노면 중심으로부터의 높이에 따른다.

나. 법 제33조 및 법 제56조제1항제3호에서 규정하는 높이와 법 제57조의4제1항, 법 제58조 및 법 제60조의3제2항에서 규정하는 높이(북측 전면도로 또는 인접지와와의 관계에 대한 건축물의 각 부분 높이의 최고한도가 정해져 있는 경우에 그 높이에 한한다)를 산정하는 경우를 제외하고, 계단실, 승강기탑, 장식탑, 망루, 옥창, 옥상 및 그 밖에 이와 유사한 건축물 옥상부분의 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1 이 내인 경우에는 그 부분의 높이는 12미터(법 제55조제1항 및 2항, 법 제56조의2제4항, 법 제59조의2제1항(법 제55조 제1항과 관련된 부분에 한한다)과 법 별표제4(나)란 2항, 3항 및 4항 나외의 경우에는 5미터)까지는 해당 건축물의 높이에 산입하지 않는다.

다. 동식, 방화벽의 옥상돌출부 및 기타 이와 유사한 옥상돌출물은 해당 건축물의 높이에 산입하지 않는다.

□ 단서

- 전면도로와의 관계에서 건축물의 높이 제한이 정해지는 경우, 기준점을 지반면이 아니라 전면도로의 노면 중심에 두도록 하고 있는데 이는 우리나라의 전면도로 관련 단서내용과 유사
- 피뢰설비, 북측사선제한, 고도지구의 북측 사선제한의 경우를 제외하고, 계단실 등 건축물의 '옥상 부분'의 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 1/8 이내인 경우, '옥상 부분'의 높이는 12m(용도지역에 따라 절대 높이의 제한, 일조권 규제의 적용을 받는 건축물의 경우는 5m)까지는 그 건축물 높이에 산입하지 않음¹³⁾
 - 이는 우리나라의 옥상 부분 관련 단서내용과 유사하나, 우리나라의 경우 전용면적이 85제곱미터 이하인 공동주택에 대하여 건축면적의 1/6까지도 해당 규정을 완화하여 적용하는 것과는 달리 일본에서는 관련 내용을 다루고 있지 않음
 - 대신 일본에서는 절대 높이의 제한, 일조권 규제의 적용을 받는 건축물에 대하여 '옥상부분'의 12m가 아닌 5m까지를 높이에 산입하지 않는 범위로 제한하여 해당 규정을 강화하는 조항을 다루고 있음
- 옥상돌출물은 건축물 높이에 산입하지 않는데 이는 우리나라의 옥상돌출물에 대한 단서내용과 유사

□ 도해

- 일본의 건축물 높이 산정기준에서 가장 난해한 부분은 계단실 등 건축물의 '옥상 부분'에 대한 높이의 산정기준으로, 도해를 추가하여 이해를 돕고 있음

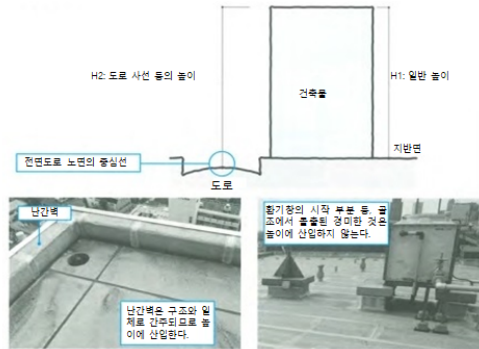
[표 4-8] 「확인신청 : 면적·높이 산정 가이드」에서 제공하는 건축물의 높이 산정기준 관련 도해

구 분	도해 제공 항목
기본사항	건축물 높이 산정방법의 기본
특수사항	건축물 높이의 기점과 옥상부분의 제외 조건표
	높이를 산입하지 않는 옥상 부분으로 간주하는 경우·간주하지 않는 경우
	옥상면이 복수 존재하는 경우
	태양광발전설비를 설치하는 경우의 높이 산입·불산입 취급
	옥상 부분 높이의 산입·불산입 취급

13) 뷰로베리타스 재팬 주식회사 건축인증사업본부 2019, pp.62-64

건축물 높이 산정 방법의 기본

- 1 건축물의 높이는 원칙으로 '지반면'부터 산정한다.
- 2 도로사선, 셋백에 따른 도로사선의 완화(영 130조12)나, 전면도로 쪽에 따른 용적을 제한 적용이 완화되는 벽면선 등에서 소규모로 돌출한 물체를 산정하는 경우(영 135조19)에는 높이는 전면도로 노면의 중심부터 산정한다.
- 3 피뢰설비, 복측사선 제한, 고도지구의 복측 사선제한의 경우를 제외하고, 계단실 등 건축물의 '옥상 부분' 수평 투영면적의 합계가 건축면적의 1/8 이내인 경우, '옥상 부분'의 높이는 12(5m)까지는 그 건축물 높이에 산입하지 않는다.
- 4 장식 등의 옥상 돌출물은 그 건축물의 높이에 산입하지 않는다.



출처: 뷰로베리타스 재팬 주식회사 건축인증사업본부(2019, p.62)

⑦ 제7호 처마높이

□ 원칙

- 지반면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이를 대신하는 횡가재를 지지하는 벽, 문턱, 기둥 상단까지의 높이를 산정하는 것을 원칙으로 하고 있는데 이는 우리나라의 처마높이 산정기준과 유사

■ 「건축기준법시행령」 제2조 제1항 제7호 처마 높이의 산정기준 전문

7. 지반면(제130조의12제1호가목의 경우에는 전면도로 노면의 중심)부터 건축물의 지붕틀 또는 이를 대신하는 횡가재를 지지하는 벽, 문턱 또는 기둥 상단까지의 높이에 따른다.

□ 단서

- 처마의 높이가 2-3미터 이하이면서 바닥면적의 합계가 5평방미터 이내로서 창고 및 기타 이와 유사한 용도로 제공하는 건축물 부분의 경우 지반면이 아닌 전면도로 노면의 중심을 처마 높이 산정 기준점으로 함

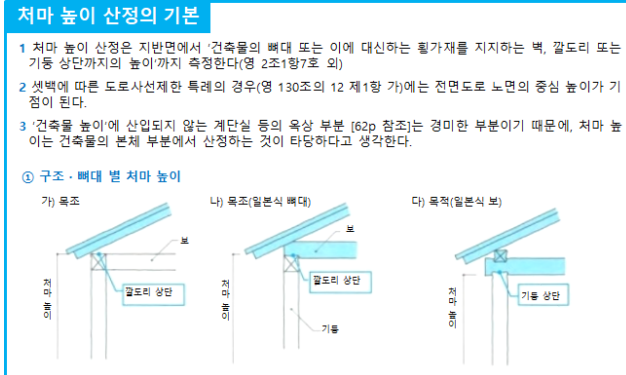
□ 도해

- 구조별 처마 높이 산정방법, 편지붕의 처마 높이 산정방법을 도해로 제공

[표 4-9] 「확인신청 : 면적·높이 산정 가이드」에서 제공하는 건축물의 높이 산정기준 관련 도해

구 분	도해 제공 항목
기본사항	건축물 높이 산정방법의 기본
특수사항	구조·배대별 처마 높이 한쪽 사선 지붕(편지붕)의 경우 처마 높이

도해사례



출처: 유료베리타스 재팬 주식회사 건축인증사업본부(2019, p.66)

⑧ 제8호 층수

□ 원칙

- 수평투영면적합계가 건축물 건축면적의 1/8 이하인 옥상 부분(승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등)의 경우 건축물 층수에 산입하지 않음

■ 「건축기준법시행령」 제2조 제1항 제8 호 층수의 산정기준 전문

8. 승강기탑, 장식탑, 구경탑 및 그 밖에 이와 유사한 건축물의 옥상부분 또는 지하층의 창고, 기계실 및 그 밖에 이와 유사한 건축물의 부분으로, 수평투영면적의 합계가 각각 해당 건축물 건축면적의 8분의 1 이하인 것은 해당 건축물의 층수에 산입하지 아니한다. 또, 건축물의 일부가 필로티로 되어 있는 경우, 건축물의 부지가 사면 또는 단지인 경우, 기타 건축물의 부분에 따라 층수를 달리하는 경우에는 이들 층수 중 가장 큰 것에 따른다.

□ 단서

- 필로티가 있는 건축물, 단지형 건축물, 부분별로 층수가 다른 건축물의 경우에는 층수 중 가장 큰 것에 따름
 - 우리나라와 달리 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물에 대한 층수 산정 기준이 부재하고, 단지 건축물 전체에 있어 가장 큰 층수를 해당 건축물의 층수로 산정하는 것으로 정하고 있음

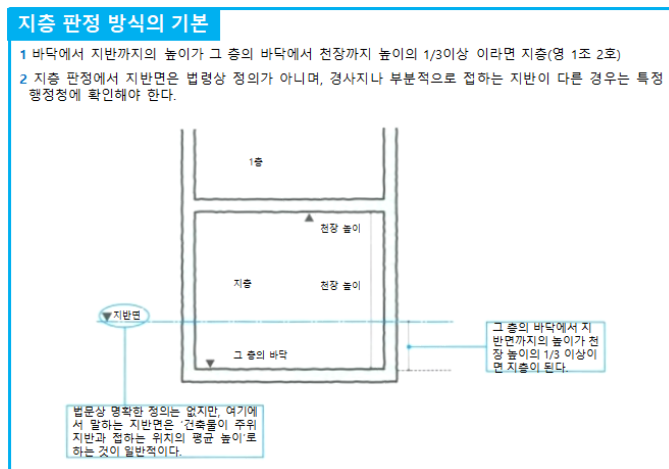
□ 도해

- 층수에 대한 산정방법 뿐만 아니라 각종 층(층, 지하층, 피난층)에 대한 정보를 도해에 함께 신고 있음

[표 4-10] 「확인신청 : 면적·높이 산정 가이드」에서 제공하는 층·층수 산정기준 관련 도해

구 분	도해 제공 항목
기본사항	층과 층수의 기본적 사고방식 지층 판정 방식의 기본
특수사항	옥상층·지하층의 취급 예 피난 규정상, 다른 층으로 간주하는 취급 예 피난층의 취급 내화 구조의 내화 시간 산정 지층의 판정 방식

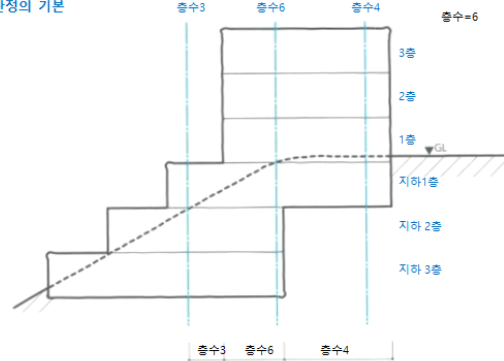
도해사례



층과 층수의 기본적 사고방식 ①

- 1 '층'은 법령상 정의는 없지만, 일반적으로 '사람이 출입하는 공간(높이>1.4m)'이며, 원칙으로 지붕 또는 바닥이 있는 것을 말한다.
- 2 '층수'는 건축물 부분별 지상 및 지하 층수의 합계를 말한다. 층에는 해당하지만, 층수에는 산입되지 않는 것이 있다는 것에 주의한다.

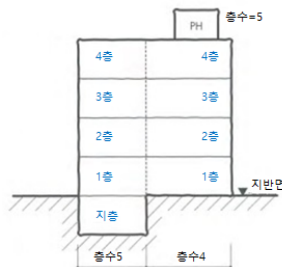
① 층수 산정의 기본



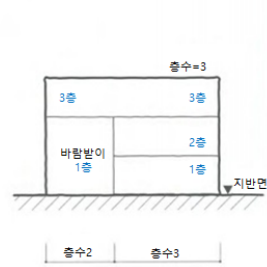
층과 층수의 기본적 사고방식 ②

② 층수의 산정 예

가) 건축면적의 1/8 이하의 옥상부분
등을 가진 건축물의 경우



나) 바람받이가 있는 건축물의 경우



다) 부지가 사면지이며, 건축물의 그 밖의 부분에서
층수가 다른 경우



'층' '지층' '피난층' '층수'의 정의

용어	정의 조문	내용
층	-	'층' 그 자체의 용어 정의는 없다. 각 조문에서 규정 대상으로 하는 층이 명기되어 있다.
지층	영 1조2호	바닥이 지반면 아래에 있는 층으로 바닥에서 지반면까지의 높이가 그 층의 천장 높이의 1/3 이상
피난층	영 13조1호	직접 지상으로 통하는 출입구가 있는 층을 말한다.
층수	영 2조1항8호	승강기탑, 장식탑, 전망탑 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분 또는 지층의 창고, 기계실 기타 이와 유사한 건축물 부분으로 수평 투영면적의 합계가 그 건축면적의 1/8 이하인 것은 층수에 산입하지 않는다. 건축물의 일부가 바람받이인 경우, 건축물 부지가 사면 또는 단지(段地)인 경우, 기타 건축물의 부분에서 층수가 다른 경우, 이를 층수 중 최대의 것을 말한다.

출처: 뷰로베리타스 재팬 주식회사 건축인증사업본부(2019, pp.130~134)

2. 미국

1) 건축물 면적·높이 산정기준 운영 현황

□ 운영체계

- 미국의 면적·높이 산정기준은 주정부차원에서 운영하는 「2018 International Building Code(이하 2018 IBC)」와 지방정부차원에서 운영하는 각 지자체별 「Zoning Code(이하 조닝 코드)」¹⁴⁾에서 다루어지고 있음
 - 「2018 IBC」는 주정부 차원에서 건축물과 관련한 인적·물적 자원의 안전 확보 기준으로 우리나라의 「건축법」에 준하는 규정으로 운영하고 있음. 건축물의 면적, 높이, 층수의 산정기준은 '2장. 정의(Chapter 2. Definitions)'에서 용어의 정의의 형태로 먼저 다루어지고, '5장. 건축물 높이와 면적(Chapter 5. General Building Heights and Areas)'에서 건축물의 높이, 층수, 면적의 한계규정과 함께 산정방법이 추가로 제시됨
 - 동시에 지방정부 차원에서는 기후 및 기타 지역별 특징을 고려하여 도시 환경 관리를 위한 기준으로 '조닝 코드(용도지역지구제)'를 운영함 : IBC에서 규정하는 건축물의 용도, 시공 방식 별 최대 높이, 면적, 층수 허용치와는 별개로 실제적인 건축물의 높이, 면적, 층수 최대치 및 산정방법은 각 지자체별로 갖춘 별도의 「조닝 코드」를 통해 통제됨
 - 「보스톤 조닝 코드」의 예를 들면, 「2018 IBC」와 마찬가지로 '2조. 정의(Article 2. Definitions)' 부분에서 각 항목의 규모 산정방법을 제공하고 있는데 이는 '15조. 건축규모(Article 15. Building Bulk)', '16조. 건축물의 높이(Height of Buildings)'에서 제시하는 건축물 면적, 높이, 층수의 최대허용기준으로 활용됨
- 이처럼 미국의 건축물 면적·높이 산정기준은 주정부차원과 지방정부차원에서 독립적인 내용과 목적에 따라 운영되고 있으며, 건축물을 신축할 때에는 「2018 IBC」와 「조닝 코드」중 더 강한 규제를 적용하도록 하고 있음[표 4-11]

14) 본 연구에서는 미국의 다양한 지자체 중 미국에서 가장 오래된 도시들 중 하나이고, 도시 관련 제도 정비의 역사가 오래된 보스톤의 조닝코드를 대표적으로 살펴봄

[표 4-11] 현행 미국 「2018 IBC」 및 「보스턴 조닝코드」에서의 건축물 면적·높이 산정기준 운영체계

법령	조항	내용
「2018 IBC」	제2장 (정의)	건축물의 면적·높이 관련 항목들의 산정방법을 용어 정의의 방식으로 제공
	제5장 (건축물의 면적·높이 일반)	용도 및 시공방식별로 따라야 하는 건축물의 면적, 높이, 층수 최대허용기준을 소개하면서 이 기준에 적용하기 위한 건축물 면적, 높이, 층수 등의 산정방법을 부가적으로 제공
「보스턴 조닝코드」	제2조 (정의)	높이/연면적(총 바닥면적)/층의 산정방법을 용어정의의 방식으로 제공
	제15조 (건축 규모)	주변환경과의 조화, 기후, 지역별 특징 등에 대한 고려 등을 통한 용도별 면적, 높이, 층수의 최대허용기준 규정
	제16조 (건축물의 높이)	

출처: 「2018 IBC」 및 「보스턴 조닝코드」를 기초로 연구진 작성

- 미국 「2018 IBC」에서 다루는 면적·높이 관련 항목들은 건물 면적, 메자닌 면적, 건축물 높이, 층, 지하, 지표면, 지표면 위의 층, 최소 천장 높이, 옥탑층, 메자닌의 높이가 있고, 「조닝 코드」에서 다루는 면적·높이 관련 항목들은 총 바닥면적, 건축물의 높이, 층이 있음

[표 4-12] 미국 「2018 IBC」와 보스턴 조닝코드의 용어정의 및 건축물 면적·높이 허용기준 부분에서 다루는 건축물의 면적·높이 산정기준 관련 항목들

종류	구분	항 목
「2018 IBC」	면적 관련	건축물의 면적(Area, Building), 중이층의 면적(Mezzanine)
	높이 관련	건축물의 높이(Height, Building), 층(Story), 지하(Basement), 지표면(Grade Plane), 지표면 위의 층(Story above Grade Plane), 최소 천장 높이, 옥탑층(Penthouses), 중이층의 높이(Mezzanine)
「보스턴 조닝코드」	면적 관련	총 바닥면적(Floor area, Gross)
	높이 관련	건축물의 높이(Height of building), 층(Storey)

출처: 「2018 IBC」 및 「보스턴 조닝코드」를 기초로 연구진 작성

□ 미국의 건축물 면적·높이 산정기준 운영 목적

- 「2018 IBC」는 시공방법과 용도, 스프링클러 설치 여부에 따라 건축물의 허용 가능한 높이, 층수, 면적을 지정하고 있으며, 이는 궁극적으로 건축물과 관련한 인적·물적 자원의 안전의 확보에 그 목적을 둠
 - 건축물의 높이, 층수, 면적은 「2018 IBC」의 '제5장 504절: 건축물의 높이와 층수(building height and number of stories)'과 '제5장 506절: 건축물의 면적(building area)'에서 허용하는 최대 한도를 넘지 않아야 함. 즉,

504절과 506절의 내용은 건축물의 높이, 층수, 면적의 최대 허용치를 아래 [표 4-13]과 같이 제시하고 있음

- 이 허용치는 '제6장 602절: 시공방법 분류(construction classification)'에 의해서 결정된 건축방식(type of construction)과 '제3장 302절: 용도 및 사용에 관한 분류(occupancy classification and use designation)'에 의해 결정된 것임

[표 4-13] 「2018 IBC」 504.4 지표면 상부로 허용된 건축물의 허용 층수(부분)

용도기준 (OCCUPANCY CLASSIFICATION)	각주내용*	시공유형(TYPE OF CONSTRUCTION)									
		유형1 (TYPE I)	유형2 (TYPE II)	유형3 (TYPE III)	유형4 (TYPE IV)	유형5 (TYPE V)	중목구조	A	B		
집회시설(A-1)	스프링클러 미설치	UL	5	3	2	3	2	3	2	1	
	스프링클러 설치	UL	6	4	3	4	3	4	3	2	
집회시설(A-2)	스프링클러 미설치	UL	11	3	2	3	2	3	2	1	
	스프링클러 설치	UL	12	4	3	4	3	4	3	2	
집회시설(A-3)	스프링클러 미설치	UL	11	3	2	3	2	3	2	1	
	스프링클러 설치	UL	12	4	3	4	3	4	3	2	
집회시설(A-4)	스프링클러 미설치	UL	11	3	2	3	2	3	2	1	
	스프링클러 설치	UL	12	4	3	4	3	4	3	2	
집회시설(A-5)	스프링클러 미설치	UL	UL	UL	UL	UL	UL	UL	UL	UL	
	스프링클러 설치	UL	UL	UL	UL	UL	UL	UL	UL	UL	
업무시설(B)	스프링클러 미설치	UL	11	5	3	5	3	5	3	2	
	스프링클러 설치	UL	12	6	4	6	4	6	4	3	
교육시설(E)	스프링클러 미설치	UL	5	3	2	3	2	3	1	1	
	스프링클러 설치	UL	6	4	3	4	3	4	2	2	
공장 및 산업시설(F-1)	스프링클러 미설치	UL	11	4	2	3	2	4	2	1	
	스프링클러 설치	UL	12	5	3	4	3	5	3	2	
공장 및 산업시설(F-2)	스프링클러 미설치	UL	11	5	3	4	3	5	3	2	
	스프링클러 설치	UL	12	6	4	5	4	6	4	3	

* 각주: 표의 내용 중 UL은 무제한 허용을 의미. A와 B는 각 유형별로 건축물의 주요 요소가 내화구조로 보호되어 있으면 A, 그렇지 않은 경우에는 B에 해당하며, 구조물 자체를 노출시키는게 일반적인 중목구조의 경우에는 A, B 구분이 없음. 각 시공유형 안에서도 화재)

출처: 「2018 IBC」를 기초로 연구진 작성

[표 4-14] 「2018 IBC」 504.4 지표면 상부로 허용된 건축물의 허용 높이(피트 단위)

용도기준 (OCCUPANCY CLASSIFICATION)	각주내용*	시공유형(TYPE OF CONSTRUCTION)									
		유형 1 (TYPE I)		유형 2 (TYPE II)		유형 3 (TYPE III)		유형 4 (TYPE IV)		유형 5 (TYPE V)	
		A	B	A	B	A	B	중목구조		A	B
집회(A), 업무(B), 교육(E), 공장 및 산업(F), 상업(M), 저장(S), 유틸리티(U)	스프링클러 미설치	UL	160	65	55	65	55	65		50	40
	스프링클러 설치	UL	180	85	75	85	75	85		70	60
위험시설(H-1, H-2, H-3, H-5)	스프링클러 미설치	UL	160	65	55	65	55	65		50	40
	스프링클러 설치										
위험시설(H-4)	스프링클러 미설치	UL	160	65	55	65	55	65		50	40
	스프링클러 설치	UL	180	85	75	85	75	85		70	60
보호 및 교정시설(I-1 조건 1, I-3)	스프링클러 미설치	UL	160	65	55	65	55	65		50	40
	스프링클러 설치	UL	180	85	75	85	75	85		70	60
보호 및 교정시설(I-1 조건 2, I-2)	스프링클러 미설치	UL	160	65	55	65	55	65		50	40
	스프링클러 설치	UL	180	85							
보호 및 교정시설(I-4)	스프링클러 미설치	UL	160	65	55	65	55	65		50	40
	스프링클러 설치	UL	180	85	75	85	75	85		70	60
주거시설(R)	스프링클러 미설치	UL	160	65	55	65	55	65		50	40
	13D스프링클러 설치	60	60	60	60	60	60	60		50	40
	13R스프링클러 설치	60	60	60	60	60	60	60		60	60
	스프링클러 설치	UL	180	85	75	85	75	85		70	60

* 각주: 표의 내용 중 UL은 무제한 허용을 의미. A와 B는 각 유형별로 건축물의 주요 요소가 내화구조로 보호되어 있으면 A, 그렇지 않은 경우에는 B에 해당하며, 구조물 자체를 노출시키는게 일반적인 중목구조의 경우에는 A, B 구분이 없음. 각 시공유형 안에서도 화재)

출처: 「2018 IBC」를 기초로 연구진 작성

[표 4-15] 「2018 IBC」 506.2 허용면적표(제공피트단위)_부분

용도기준 (OCCUPANCY CLASSIFICATION)	각주 내용*	시공유형(TYPE OF CONSTRUCTION)									
		유형 1 (TYPE I)		유형 2 (TYPE II)		유형 3 (TYPE III)		유형 4 (TYPE IV)		유형 5 (TYPE V)	
		A	B	A	B	A	B	중목구조		A	B
집회시설(A-1)	스프링클러 미설치	UL	UL	15,500	8,500	14,000	8,500	15,000		11,500	5,500
	S1	UL	UL	62,000	34,000	56,000	34,000	60,000		46,000	22,000
	SM	UL	UL	46,500	25,500	42,000	25,500	45,000		34,500	16,500
집회시설(A-2)	스프링클러 미설치	UL	UL	15,500	9,500	14,000	9,500	15,000		11,500	6,000
	S1	UL	UL	62,000	38,000	56,000	38,000	60,000		46,000	24,000
	SM	UL	UL	46,500	28,500	42,000	28,500	45,000		34,500	18,000
집회시설(A-3)	스프링클러 미설치	UL	UL	15,500	9,500	14,000	9,500	15,000		11,500	6,000
	S1	UL	UL	62,000	38,000	56,000	38,000	60,000		46,000	24,000
	SM	UL	UL	46,500	28,500	42,000	28,500	45,000		34,500	18,000

집회시설 (A-4)	스프링클러 마설치	UL	UL	15,500	9,500	14,000	9,500	15,000	11,500	6,000
	S1	UL	UL	62,000	38,000	56,000	38,000	60,000	46,000	24,000
	SM	UL	UL	46,500	28,500	42,000	28,500	45,000	34,500	18,000
집회시설 (A-5)	스프링클러 마설치	UL	UL	UL	UL	UL	UL	UL	UL	UL
	S1									
	SM									
업무시설 (B)	스프링클러 마설치	UL	UL	37,500	23,000	28,500	19,000	36,000	18,000	9,000
	S1	UL	UL	150,000	92,000	114,000	76,000	144,000	72,000	36,000
	SM	UL	UL	112,500	69,000	85,500	57,000	108,000	54,000	27,000
교육시설 (E)	스프링클러 마설치	UL	UL	26,500	14,500	23,500	14,500	25,500	18,500	9,500
	S1	UL	UL	106,000	58,000	94,000	58,000	102,000	74,000	38,000
	SM	UL	UL	79,500	43,500	70,500	43,500	76,500	55,500	28,500
공장 및 산업시 설 (F-1)	스프링클러 마설치	UL	UL	25,000	15,500	19,000	12,000	33,500	14,000	8,500
	S1	UL	UL	100,000	62,000	76,000	48,000	134,000	56,000	34,000
	SM	UL	UL	75,000	46,500	57,000	36,000	100,500	42,000	25,500
공장 및 산업시 설 (F-2)	스프링클러 마설치	UL	UL	37,500	23,000	28,500	18,000	50,500	21,000	13,000
	S1	UL	UL	150,000	92,000	114,000	72,000	202,000	84,000	52,000
	SM	UL	UL	112,500	69,000	85,500	54,000	151,500	63,000	39,000
위험시설 (H-1)	스프링클러 마설치	21,000	16,500	11,000	7,000	9,500	7,000	10,500	7,500	NP
	S1									

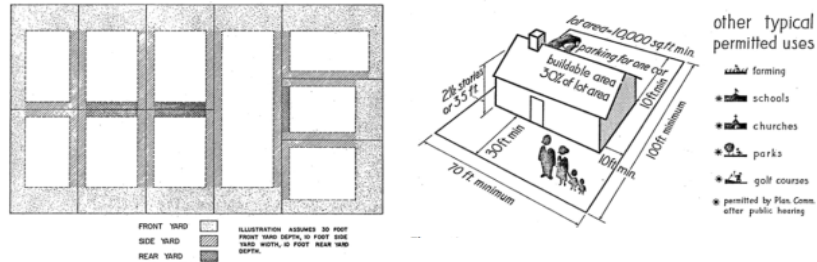
*각주: S1 = 지상층 중 1개층 전체에 자동 스프링클러 시스템 설치; SM = 지상층 중 2개 이상의 층 전체에 자동 스프링클러 시스템 설치(주: 표 506.2 하단에는 위 표에 적용되는 예외사항 및 부칙 등이 각주로 제시)

출처: 「2018 IBC」를 기초로 연구진 작성

□ 「보스턴 조닝 코드」의 건축물 면적·높이 산정기준 운영 목적

- 「보스턴 조닝 코드」 요약 표[표4-16]에서 확인할 수 있듯이, 건축물의 안전과 관련해서는 이미 「2018 IBC」가 담보하고 있으므로, 조닝 코드에서는 안전에 대한 고려보다는 도시미관 관리에 주력
 - 건축물의 용도별, 지역지구의 성격별로 서로 다른 4면 후퇴선 거리, 층별로 다른 후퇴선 적용 기준, 오픈스페이스 제공 기준, 외벽면을 기준으로 한 연면적 계산 등 다양한 변수들의 최소값과 최대 값을 모든 필지에 대하여 복합적으로 제공하고, 절대적으로 지켜야하는 후퇴선 내부에서만 건축물을 디자인하도록 조각적 방식의 규정을 운영하고 있음
 - 미관지구 등 일부 지역을 제외하고는 후퇴선 등을 적용하지 않고 용적율, 건폐율 등 가능한 한 단순한 변수로 건축물을 디자인하도록 함

- 그 결과 건축물 면적·높이 산정기준 또한 항목 및 내용 측면에서 보다 단순하게 꾸러진다고 할 수 있음



[그림 4-1] 미국 조닝 코드에서 가로변 벽(Street wall)과 후퇴선의 개념

출처: 미국 도시계획협회 홈페이지(<https://www.planning.org/pas/reports/report165.htm>, 검색일: 2020. 9.14.)

[표 4-16] 보스턴 조닝 코드의 구역별, 용도별 건축물 면적·높이 관련 기준 적용 사례

DISTRICT(구역번호)		S-.3		S-.5	
TYPE OF USE(용도)		1 family detached (단독주택)	Other use (타용도)	1 family detached (단독주택)	Other use (타용도)
LOT SIZE (부지크기)	minimum sq. ft.	9,000	9,000	6,000	6,000
LOT AREA (부지면적)	minimum sq. ft. for each add'l dwell. unit	none	6,000	none	4,000
LOT WIDTH (부지폭)	minimum feet	70	70	60	60
FLOOR AREA RATIO (용적율)	maximum (1)	0.3	0.3	0.5	0.5
HEIGHT OF BUILDINGS (건축물 높이)	stories	2½	2½	2½	2½
	feet	35	35	35	35
USABLE OPEN SPACE (공개공지)	minimum sq. ft. per dwell. unit	none	none	none	none
FRONT	minimum	25	30	25	30

YARD (전면후퇴선)	depth feet (14)				
SIDE YARD (측면후퇴선)	minimum width feet	12	15	10	12
REAR YARD (후면후퇴선)	minimum depth feet	40	50	40	50
SETBACK OF PARAPET (옥상돌출부 셋백)	minimum distance from lot line	none	none	none	none
REAR YARD (후면후퇴선)	maximum % occup. by accessory buildings	25	20	25	20

출처: 「보스턴 조닝 코드」 ARTICLE13 TABLE B. (https://library.muniCode.com/ma/boston/Codes/redevelopment_authority?nodeId=ART13TA, 검색일 : 2020. 10. 5.) 실제로는 R-.5, R-8, H-1-40 등 많은 구역에 대해 같은 표를 제공하고 있으나, 본 연구에서는 구역 S-.3과 S-.5만 예시로 수록

2) 건축물 면적·높이 산정기준 항목별 세부내용

□ 「2018 IBC」에서 제공하는 건축물 면적·높이 산정기준

- 건축물의 면적, 높이, 층수의 산정기준은 '2장. 정의(Chapter 2. Definitions)'에서 용어의 정의의 형태로 먼저 다루어지고, '5장. 건축물 높이와 면적(Chapter 5. General Building Heights and Areas)'등에서 건축물의 높이, 층수, 면적의 한계규정과 함께 산정방법이 추가적으로 다루어짐
- 일본과 마찬가지로 미국에서도 IBC 위원회(International Code Council)의 차원에서 「2018 IBC」 해설서 「Building Codes Illustrated Sixth Edition」를 보다 이해하기 쉬운 3차원 도해 및 표 등으로 제공하여 실무단계에서 건축물 면적, 높이, 층수 등을 산정하는 데 도움을 주고 있음
- 「2018 IBC」의 건축물 면적·높이 산정기준의 항목별 내용과 각 항목별로 해설서인 「Building Codes Illustrated Sixth Edition」가 제공하는 도해를 함께 살펴보면 아래와 같음

① 건축물의 면적 (area, building)

■ 「2018 IBC」 2장 202절 건축물의 면적 정의 전문

건축물의 면적 : 건축물의 외벽/환기통로 및 중정을 제외한 외벽과 방화벽 으로 둘러싸인 공간 내부의 면적. 벽으로 둘러싸인 공간이 아니더라도 지붕이나 상부의 층의 수평투영 면적은 건축물의 면적에 포함됨

② 중이층(mezzanine)

■ 「2018 IBC」 2장 202절 중이층의 정의 및 5장 505.2.1절 중이층의 면적 전문

중이층 : 어떠한 층의 중간 레벨 또는 바닥과 천장 사이의 레벨들로 세부 규정은 505절을 따름
중이층의 면적 : 합산 면적은 해당 중이층이 위치한 기준층의 면적의 1/3을 넘지 않아야 함. 메자닌의 면적은 기준층 면적에 합산되지 않음

③ 건축물의 높이(height, building)

■ 「2018 IBC」 2장 202절 건축물의 높이의 정의 전문

건축물의 높이 : 지표면으로부터 가장 높은 지붕면의 평균 높이까지의 거리

④ 지표면 (grade plane)

■ 「2018 IBC」 2장 202절 지표면의 정의 전문

지표면 : 건물의 외벽을 따라 형성된 마감된 지표면의 평균 값을 지칭하는 가상의 면. 마감된 지표면이 건물의 외벽으로부터 기울어져 대지 경계선을 만날 경우에는 지표면은 건물의 외벽과 대지 경계선 사이의 가장 낮은 지점들에 의해 결정

⑤ 최소 천장 높이

■ 「2018 IBC」 12장 1207절 실내공간 치수 전문

12장 1207절 실내공간 치수 : 사람이 이용할 수 있는 공간 및 복도는 마감 바닥면 상부 높이가 7피트 6인치(2,286mm) 이상이어야 함. 화장실, 주방, 창고 및 세탁실 등은 마감 바닥면으로부터 천장까지의 높이가 7피트 (2,134mm) 이상이어야 함

⑥ 층(story)

■ 「2018 IBC」 2장 202절 층의 정의 전문

층: 연속된 두개 단계의 보(beam) 또는 마감된 바닥면(finished floor surfaces) 사이의 수직 거리. 최상층의 경우에는 가장 높은 층의 마감된 바닥면으로부터 (그 상부의) 천장을 지지하는 작은 보의 상부, 또는 천장이 없는 경우에는 지붕 서까래 상부까지의 수직 거리

⑦ 지표면 위의 층(story above grade plane)

■ 「2018 IBC」 2장 202절 지표면 위의 층의 정의 전문

지표면 위의 층: 마감된 바닥면의 모든 부분이 지표면의 상부에 위치한 층, 또는 그 윗 층의 마감 된 바닥면이 1)지표면으로부터 6피트 이상이거나, 2)지면층의 모든 부분으로부터 12피트 이상에 위치한 층 (주: 경사지에 위치한 건물일 경우 지표면 상부의 층을 결정하기 위한 정의)

⑧ 지하(basement)

■「2018 IBC」2장 202절 지하의 정의 전문

지하 : 지표면 위의 층이 아닌 층

⑨ 옥탑층(penthouses)

■「2018 IBC」 2장 202절 옥탑층의 정의 및 15장 1510.1.1.절 옥탑층의 면적, 같은 장 1510.2.1.절 옥탑층의 높이 전문

옥탑층: 기계 및 전기설비, 탱크, 엘리베이터, 또는 이와 관련된 기계나 수직통로 등을 보호하며 사람이 거주하지 않는 닫혀진 옥상 위 구조물

옥탑층의 면적 : 옥탑층의 면적은 해당층이 위치한 지붕층 전체 면적의 1/3 이상일 수 없다.

옥탑층의 높이: 1번 유형(Type 1) 건축방식을 제외하고는 옥탑층의 높이는 지붕 바닥면의 평균 높이로부터 18피트(5,486mm) 이상일 수 없다. 1번유형 건축방식의 경우 옥탑층의 높이에는 제한이 없다.

[표 4-17] 미국의 「2018 IBC」 해설서인 「Building Codes Illustrated Sixth Edition」에서 제공하는 건축물 면적높이 산정기준 항목별 도해 예시

[illegible]

출처: Francis.D.K.Ching(2018, pp.58-59)

□ 「보스턴 조닝 코드」의 「제2조. 정의(Article 2. Definitions)」에서 제공하는
각 항목별 건축물 면적·높이 산정방법

- 「보스턴의 조닝코드」 역시 「2018 IBC」와 마찬가지로 「2조. 정의 (Article 2. Definitions)」에서 각 항목의 산정방법을 용어 정의의 형식

으로 제공하고 있음

- 이는 「15조. 건축규모(Article 15. Building Bulk)」, 「16조. 건축물의 높이(Height of Buildings)」등에서 제시하는 건축물 면적, 높이, 층수의 최대허용기준에 활용
- 그러나 「보스턴 조닝 코드」는 「2018 IBC」 해설서와 같은 별도의 도해가 있는 해설서를 제공하지는 않음

① 바닥/연면적(Floor area, gross)

■ 보스턴 조닝 코드 제2조 정의 중 총 바닥면적 합계의 정의 전문

총 바닥면적 합계 :외피로 둘러싸인 현관 등을 포함하여, 외벽의 바깥면을 기준으로 하여 측정 한 모든 층의 면적을 더한 면적. 단, 1) 건축물의 지하 주차장 또는 주거용 건물의 부속 공간으로 쓰이는 지상층의 주차장, 2) 부속 용도로만 사용되는 지하실 또는 지하저장고, 3) 지하실, 지하 저장고 등의 공간이 기계실로만 사용되는 경우 는 면적 에서 제외함

② 건축물의 높이(Height of Buildings)

■ 보스턴 조닝 코드 제2조 정의 중 건축물의 높이의 정의 전문

건축물의 높이 : 지면으로부터 지붕을 받치는 보 까지의 거리 (평지붕의 경우) 또는 지면으로부터 가장 높은 위치에 있는 경사지붕의 평균값 까지의 거리 (경사지붕의 경우, 단 첨탑, 굴뚝 등은 측정에서 제외). 두 경우 모두 물탱크, 광고판 등 사람이 점유하지 않는 시설물의 경우에는 측정에서 제외하나, 그러한 시설물들은 스스로의 자립을 위한 높이까지만 세워져 있어야 하며, 총 지붕 수평투영면적의 1/3 이상 면적을 넘어가면 안됨. 단, 별도의 심사를 받거나 도시 중심부에서는 별도의 기준을 적용

③ 층(Story)

■ 보스턴 조닝 코드 제2조 정의 중 층의 정의 전문

층 : 바닥 마감면으로부터 위 층의 바닥 마감면 또는 지붕 사이의 공간. 단, 기계설비의 저장을 위한 공간 중 그 공간으로의 출입이 기계설비의 관리만을 목적으로 할때는 층으로 보지 않음

3. 소결

□ 국의 건축물 면적·높이 산정기준의 운영체계의 시사점

- 미국에서는 우리나라, 일본과 달리 건축물 면적·높이 산정기준을 중앙 정부 차원과 지방정부 차원에서 이원화하여 운영하고 있음
 - 한국과 일본의 경우 법에서 해당 사항을 규정하고 각 시행령에서 이를 구체화하는 형태로 이루어져 있으나, 미국은 범용적 일반 코드(「2018 IBC」)와 지역별 조닝코드가 별도의 목적으로 독립적으로 운영됨
 - 또한 한국과 일본의 경우 「건축법시행령」 및 「건축기준법시행령」에서 지정하는 건축물 면적·높이 산정기준에 대한 지자체 차원의 조례기준이 없지만 미국의 경우 조닝코드를 통해 지역별 차별성을 인정하고 있어, 지역적 특색을 고려한 건축 환경 구축을 유도하며 조닝코드에 예외규정을 추가할 필요성을 줄인다는 점에서 합리적이라고 할 수 있음

□ 국의 건축물 면적·높이 기준의 운영목적

- 미국의 이원화된 건축물 면적·높이 산정기준은 우리나라와 일본에 비해 보다 뚜렷한 운영 목적이 확인됨
 - 일본의 건축물 면적, 높이 관련 기준은 우리나라와 유사하게 건축행위 제한의 기준으로 활용되고 있으며, 용도지역의 규율 요소로서 건축물 조성, 이용, 관리의 통제와 도시의 밀도, 고도 등 도시환경 관리의 수단으로 기능
 - 미국의 「2018 IBC」의 건축물 면적·높이 기준은 안전의 확보, 지방정부차원에서 운영하는 조닝코드는 도시의 밀도 및 고도 등 도시환경의 관리를 주된 목적으로 하고 있어 우리나라 및 일본에 비해 기준 운영 목적과 방법이 세분화됨

□ 건축물 면적·높이 산정기준의 각 항목별 세부내용

- 미국과 일본의 건축물 면적·높이 산정기준은 국내 기준에 비해 항목 개수 및 내용이 간결함
- 우리나라와 일본의 건축물 면적·높이 산정기준이 용어에 대한 정의 없이 원칙과 단서로 표현되어 있는 것과 달리 미국은 대체로 건축물 면적·높이 관련 항목에 대한 용어의 정의를 선제적으로 제공함

[표 4-18] 한국, 미국, 일본의 건축물 면적·높이 산정기준 운영 체계 및 목적 비교

구분	한국	미국	일본	
운영 체계	상위 법	「건축법」 제 84조	주정부 차원의 「2018 IBC」 제2장 및 제5장	「건축기준법」 제92조
	하위 법	「건축법시행령」 제 119조	지방정부 차원의 조닝 코드	「건축기준법시행령」 제2조
	상하 위법 관계	「건축법시행령」에 위임하여, 관련 조문에 따라 산정	「2018 IBC」와 조닝 코드 내용은 독립적이며 「2018 IBC」와 조닝코드 중 더 강한 규제 적용	「건축기준법시행령」에 위임하여, 관련 조문에 따라 산정
운영 목적	-도시환경의 관리 -도로이용 및 교통상의 편의와 안전 도모 -도시개발의 통제 -자연환경의 보호 -역사문화환경의 보존 -특수시설의 보호 -교육환경의 보호 -건축물 사용상의 편의와 안전 도모			-건축물의 조성 및 이용, 관리와 관련된 제반사항을 통제하는 수단 -용도지역의 규율 요소로서 도시환경의 관리의 수단

출처: 연구진 작성

[표 4-19] 한국, 미국, 일본의 건축물 면적·높이 산정기준 항목 및 내용

구분	한국	미국		일본
		「2018 IBC」	「보스턴 조닝코드」	
면적	대지면적 -원칙+단서2	-	-	대지면적 -원칙+단서1
	건축면적 -원칙+단서3	건축물의 면적 -용어정의	-	건축면적 -원칙+단서1
	바닥면적 -원칙+단서12	-	-	바닥면적 -원칙
	연면적 -단서4	-	총 바닥면적 -용어정의	연면적 -원칙+단서8
	-	-	-	축조면적 -원칙+단서1
높이	건축물의 높이 -원칙+단서4	건축물의 높이 -용어정의	건축물의 높이 -용어정의	건축물의 높이 -원칙+단서3
	처마높이 -원칙	-	-	처마높이 -원칙

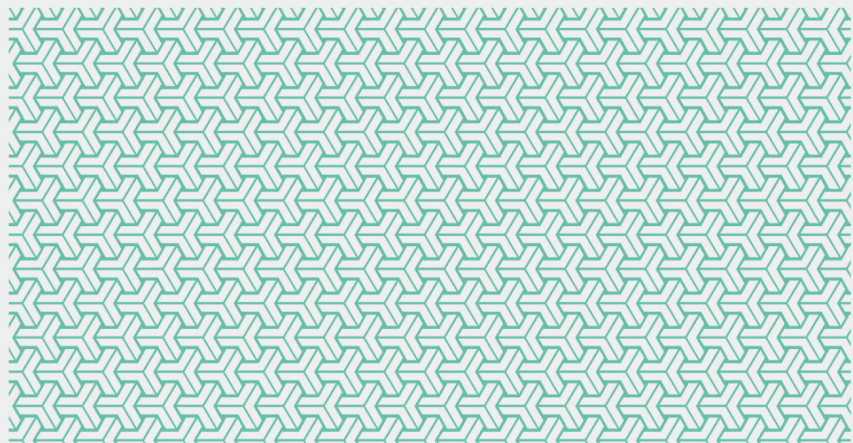
구분	한국	미국		일본
		「2018 IBC」	「보스턴 조닝코드」	
	반자높이 -원칙+단서1	최소 천장 높이 -산정방법	-	-
	고저차가 있는 경 우 지표면 -원칙	지표면 -용어정의	-	고저차가 있는 경우 지표면 -원칙+단서0
층	층고 -원칙+단서1	-	-	-
	층수 -단서4	층 지표면 위의 층 옥탑층 중이층(메자닌) -용어정의 -산정방법	층 -용어정의	층수 -단서2
	지하층의 지표면 -원칙	지하 -용어정의	-	지하층의 판정 -원칙+단서1

출처: 연구진 작성

- 일본은 우리나라에 비해 건축면적 산정기준을 매우 단순한 형태로 운영하고 민간해설서에서 건축면적 산정기준을 건축물 디자인에서 나타낼 수 있는 다양한 형태별로 유형을 구분하여 제공
- 또한 면적·높이 산정기준 내에 ‘축조면적’을 두어, 건축물이 아닌 공작물의 축조면적 산정 기준을 건축물의 건축면적 산정기준과 별도로 운영
- 일본의 건축물 높이 산정기준은 대체로 우리나라와 유사하지만, 옥상부분의 높이산정 완화 기준을 용도지역의 목적 실현을 위해 보다 엄격하게 적용하고 있다는 특징이 있음
 - 우리나라와 일본이 동일하게 옥상부분의 높이 중 12m까지는 높이산입에서 제외하는 규정을 운영하고 있지만, 일본의 경우 용도지역에 따른 절대 높이의 제한, 일조권 규제에 따라 옥상부분 높이 제외 허용 범위를 12m가 아닌 5m까지로 축소
- 일본의 층수산정기준은 건축물의 부분에 따라 층수가 다른 경우 이들 층수 중 가장 큰 것을 따르는 것으로 일원화
 - 우리나라와 달리 층의 구분이 명확하지 않은 건축물의 층수 산정 기준을 별도로 두지 않고, 건축물 전체에서 세었을 때 가장 큰 층수를 해당 건축물의 층수로 결정하는 것으로 일원화하고 있음

- 미국 「2018 IBC」는 안전이라는 명확한 목적 아래 건축물의 시공방식 및 용도에 따라서 건축물 면적, 높이, 층수의 최대 허용값을 자체 완결적으로 명시하고 있으므로, 면적, 높이, 층수의 산정기준에 추가적인 예외규정을 둘 필요가 없어 면적·높이 산정기준을 보다 간소한 형태로 운영 가능
- 미국 「2018 IBC」의 건축물 면적·높이 산정기준에서는 인적물적 자원의 안전의 확보라는 궁극적인 목적에 따라 중이층의 최대 허용 면적·높이, 각실의 최소 천장높이, 옥탑층의 최대 허용 높이 등을 제시하고, 관련 항목별의 산정기준을 운영 목적과 관련하여 유기적으로 제시함
- 또한 미국 「2018 IBC」의 건축물 면적·높이 산정기준은 우리나라에 비해 건축물의 용도와 밀접한 관련을 맺고 있음
 - 「2018 IBC」는 건축물의 최대허용 높이, 층수, 면적 등 각각의 항목을 결정함에 있어 건축물의 용도, 스프링클러의 설치 유·무, 시공유형, 내화구조의 유·무 등의 사항을 복합적으로 고려함. 또한, 각각의 항목별로 보다 세세한 지표(건축물의 용도별로 서로 다른 스프링클러 유형을 제시, 내화구조의 유·무에 따라 차등화된 결과)를 제시하며 화재 안전성이 높은 시공 유형 및 내화구조 시스템 등을 적용하도록 유도함
- 「보스턴 조닝코드」의 건축물 면적·높이 산정기준은 도시환경 관리를 목적으로, 건축물 면적, 높이, 층수 등의 최대 허용 값을 자체 완결적으로 명시하며 면적, 높이, 층수의 산정기준에 추가적인 예외규정을 둘 필요가 없어 면적·높이 산정기준을 보다 간소한 형태로 운영 가능
 - 보스턴 등 미국 조닝 코드는 「2018 IBC」와 마찬가지로 부지크기, 부지면적, 부지폭의 최소값, 용적률과 건축물 높이의 최대허용값, 공개공지, 전면 후퇴선, 측면 후퇴선, 후면 후퇴선의 최소값을 제시하여 그 안에서만 건축이 이루어지도록 소조적 방식이 아닌 조각적 방식으로 건축물의 면적과 높이를 규제
 - 「보스턴 조닝코드」에서 건축물 면적·높이 관련 항목들에 대하여 제공하는 용어의 정의는 「2018 IBC」와 큰 차이가 없으며, 용어의 정의상으로는 한국 「건축법」보다 더 세세하지도 않음. 극단적으로 단순히 건축물 높이, 총 바닥면적, 층의 3가지 항목에 대한 용어 정의만을 제공
 - 용적율과 산정과 관련되는 바닥면적 및 연면적 기준도 외벽면을 기준으로 한 면적으로 비교적 간단하며, 지하주차장 외 별도의 예외규정이나 건폐율 산정용 건축면적 규정은 존재하지 않음 (지역별 특수규정은 존재할 수 있음)

제5장 건축물 면적·높이 산정기준 운영체계 개선 방안



1. 건축물 면적·높이 산정기준 운영체계 개선 방향
2. 건축물 면적·높이 산정기준 세부내용 개선안
3. 건축물 면적·높이 산정기준 관련 법령 개정안

1. 건축물 면적·높이 산정기준 운영체계 개선 방향

1) 건축여건 변화에 탄력적으로 대응 가능한 기준 운영방식 변경

- 시장 여건 및 건축환경 변화에 탄력적으로 대응할 수 있는 법제도의 구조적 체질 개선 필요
- 특히, 건축물 면적·높이 산정기준의 경우, 「건축법시행령」 전면개정(대통령령 제13655호, 1992.5.30.)¹⁵⁾ 이후 현재까지 약 30여 차례의 변경 개정이 이루어졌으며 그 결과 각 항목 일반기준 단서도 누적 증가됨
- 건축물 관련 연평균 1만 여건의 민원 중 약 13%가 면적·높이에 관한 것으로, 이는 건축계획 부문 민원 중 가장 많은 비중을 차지하는 사안에 해당함. 다시 말해 본 기준이 「건축법」 규정 중 시장여건에 민감하게 반응하고 동시에 논쟁이 많이 발생할 수 있는 규정이라 할 수 있음
- 건축물 면적·높이 산정기준 관련 법규정 개정 횟수가 많은 이유도 이와 무관하지 않음. 향후 건축물 마감재료의 변화, 에너지성능, 안전성능 확보를 위한 건축기준 강화 등 급변하는 건축여건을 감안할 때 면적·높이 산정기준에 대한 개정 요구는 지속적으로 증가할 것으로 예측
- 따라서 상대적으로 행정력이 많이 소요되는 현행 「건축법」-「건축법시행령」 중심의 운영체계보다 행정규칙(국토부령 고시) 등 보다 유연하고 탄력적인 제도 운영체계 개선이 필요
 - 면적 및 높이 산정 원칙과 완화조건 등으로 복잡하게 이루어진 현행 「건축법시행령」 제119조의 규정을 분리함
 - 동시행령 제119조에는 각 항목별 산정원칙만 간단하게 서술하고 세부 산정기준은 행정규칙으로 위임하여 상세한 해설 및 도해와 함께 제시

15) 전부개정 이전에는 시행령에서 별도의 장으로 구성하여 각각의 규정을 조로 구성하여 규정하였으며 전부개정 이후 하나의 조에서 항과 호로 내용을 구성하게 됨

[표 5-1] 건축물 면적·높이 산정기준 운영 체계 개선 방향

〈현행〉			〈개정〉		
「건축법」	제84조 면적·높이 및 층수의 산정	건축물의 대지면적, 연면적, 바닥면적, 높이, 처마, 천장, 바닥 및 층수의 산정방법은 대통령령으로 정한다.	「건축법」	제84조 면적·높이 및 층수의 산정	현행유지
「건축법 시행령」	제119조 면적 등의 산정 방법	① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. (이하생략)	「건축법 시행령」	제119조 면적 등의 산정 방법	① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. (각 호 단서를 삭제하고 산정원칙만 규정) ② 제1항에서 규정한 사항 외에 건축물 면적·높이 등의 산정방법과 관련된 구체적인 사항은 국토부장관이 별도의 건축물 면적·높이 등의 산정기준을 정하여 고시한다.
			행정규칙		건축물 면적·높이 등 산정 기준

출처: 연구진 작성

2) 건축물 면적·높이 현안을 반영한 산정기준 개정

- 민원의 주안점, 정부부처의 개정현안 등을 고려하여 현행 건축물 면적·높이산정 기준의 세부 내용 개선
- 우선하여 면적·높이 산정기준의 출발점이 되는 건축 용어 정의 필요
 - 「건축법」 및 동법 시행령의 건축용어, 기타 각종 면적·높이 산정 완화 조건과 관련되는 용어 등을 명확히 규정
 - 특히 건축물 경계면, 공간의 중간부에 돌출, 분리, 추가적으로 설치되는 건축 부위에 대한 개념정의가 필요하며 더불어 기존의 모호한 정의에 대한 보완적 설명 필요

[표 5-2] 면적·높이 산정기준 관련 개념 정의 필요 사항

기존의 모호한 정의	정의 부재
건축물, 건축물에 부수되는 것	노대
공작물, 구조물	필로티
면적(바닥, 연면적, 연면적의 합)	다락
발코니	반자, 층수

출처: 연구진 작성

- 대지 이용 및 건축물 이용방식, 정부의 건축규제 강화 및 완화 조건을 고려하여 현행 건축물 면적 높이 산정기준 개정

[표 5-3] 최근 정부 규제혁신 차원의 면적 높이 산정기준 완화 내용

세부내용	구분
1 투자유도 및 작업환경 개선을 위한 공장의 처마·차양규정 완화	면적
2 지하주차장 경사로 지붕설치 활성화로 재난안전사고 방지	면적
3 축사시설의 돌출차양 면적산정 규정 완화	면적
4 헬리포트 설치 시 높이 및 층수 기준 완화	높이 및 층수

출처: 연구진 작성

3) 건축물 면적·높이 산정기준 해설 고도화

- 현행 면적·높이 산정기준은 건축계획 및 설계방법을 문장으로 서술한 것이라 할 수 있음
- 대지의 형태 및 구조, 주변 도로 등 외부 환경이 복잡하고 지역지구에 요구되는 각종 제도적 조건이 점점 다양해지는 상황에서 현행 서술식 설계기준은 해석에 대한 논쟁과 오해를 유발할 소지가 큼
- 앞서 설명한 연 평균 1,000여건의 민원도 이러한 상황에 대한 이해관계자 각각의 견해와 주장에서부터 비롯된 것이라 할 수 있음
- 따라서 설계단계에 적용되는 건축물 면적 높이 산정기준 정의 및 이해도 제고를 위해 관련 도해 추가 등 기준 설명을 고도화

[표 5-4] 건축물 면적·높이 등 산정기준 해설 예시

	현행	개정
건축면적	건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다.)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.	건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다.)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

[발제]

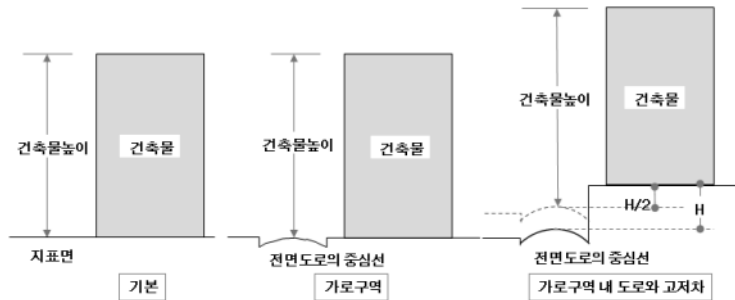
수평거리를 후퇴한 선
외벽(기둥)의 중심선으로 둘러싸여 건축면적에 산입되는 부분
처마, 차양 등 건축면적에 산입되는 부분
처마, 차양 등 부분

[수평투영면적]

처마, 차양 등 1m 후퇴(선) 부분 수평투영

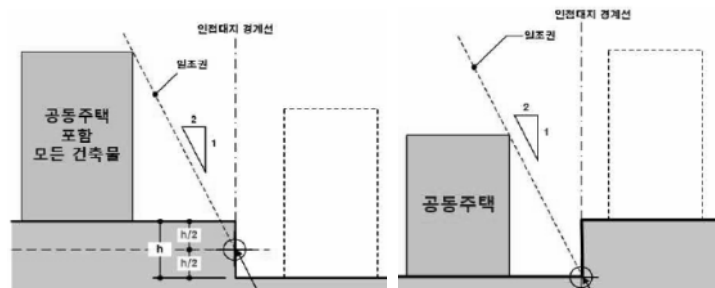
외벽(기둥) 중심선 수평투영

건축물의 높이를 지표면으로부터 그 건축물 상단까지의 높이로 한다. 가로구역의 건축물은 전면도로의 중심선으로부터 높이를 산정한다. 다만, 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의 높이만큼 올라온 위치에 그 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.



일조등의 확보를 위한 건축물의 높이산정은 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 본다. 다만 공동주택 대지가 인접대지의 높이보다 낮은 경우에는 해당 대지의 지표면을 지표면으로 본다.

일조등의 확보를 위한 건축물의 높이산정은 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 본다. 다만 공동주택 대지가 인접대지의 높이보다 낮은 경우에는 해당 대지의 지표면을 지표면으로 본다.



출처: 연구진 작성

2. 건축물 면적·높이 산정기준 세부내용 개선안

1) 세부내용 개선방향

- 「건축물 면적·높이 등 산정기준」은 '제1장. 일반사항', '제2장. 건축물의 면적 산정기준', '제3장. 건축물의 높이 및 층수 산정기준'으로 구분
- '제1장. 일반사항'에서는 본 산정기준의 '운영 목적'과 '적용 범위', '참고법령', '용어의 정의'를 다룸
- 특히 '용어의 정의'는 본 산정기준에서 활용하는 각종 용어들 중 「건축법」 및 「건축법시행령」에 흩어져 있는 정의들을 모으고 각 용어별 개념 설명을 보충하였고, 노대, 필로티 등 기존법령에 부재한 주요 용어를 추가
- '제2장. 건축물의 면적 산정기준'과 '제3장. 건축물의 높이 및 층수 산정기준'에서는 기존의 「건축법시행령」 제119조에서 분리한 대지면적, 건축면적, 바닥면적, 연면적, 건축물의 높이, 처마높이, 반자높이, 층고, 층수, 지표면의 세부 산정기준을 항목별 상세한 해설 및 도해와 함께 제공

2) 목차 및 주요내용¹⁶⁾

⑫ 목차

제1장 일반사항

- 1.1 목적
- 1.2 적용범위
- 1.3. 참고기준
- 1.4. 용어의 정의

제2장 건축물 면적 산정기준

- 2.1 대지면적
- 2.2 건축면적
- 2.3 바닥면적
- 2.4 연면적

제3장 건축물 높이 및 층수 산정기준

- 3.1 건축물의 높이
- 3.2 처마높이

16) 용어의 정의는 현행 법률을 참고하였으며 해당 법률과 조문을 명기함. 본 연구에서는 「건축법시행령」 제119조 각항을 인용하고 있으며 향후 법령 개정 시 용어 정의 출처 수정이 요구됨

- 3.3 반자높이
- 3.4 층고
- 3.5 층수
- 3.6 지표면

⑬ 주요내용

제1장 일반사항

1.1 목적

이 기준은 「건축법」 제84조에 근거하여, 건축물의 건축에 있어 건축물의 면적·높이 산정방법에 관한 사항을 규정함으로써 건축 관계자들의 이해를 도와 건축물이 안전하고 기능, 환경 및 미관이 향상될 수 있도록 함과 동시에 위법 건축물의 발생을 사전에 방지하여 국민의 재산권을 보호하는데 그 목적이 있다.

1.2 적용범위

이 기준은 건축물의 건축에 있어 「건축법」의 적용(「건축법」 제3조(적용제외)제1항 각호는 제외)을 받는 모든 건축물에 한정한다.

1.3. 참고법령

이 기준은 「건축법」, 「건축법시행령」, 「건축법시행규칙」, 「주차장법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「경관법」, 「주택법」, 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」, 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」, 「영유아보육법」, 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」, 「가축전염 예방법」, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」, 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 등을 참고한다.

1.4. 용어의 정의

이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같으며, 「건축법」 제2조와 「건축법시행령」을 따르는 것을 원칙으로 한다.

1. “대지(垓地)”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 건축가능한 토지를 말한다. (「건축법」 제2조1항1호)
2. “대지면적”이란 건물을 지을 수 있는 대지의 수평투영면적을 말한다. (「건축법시행령」 제119조제1항제1호, 대한건축학회「온라인건축용어사전」)
3. “건축물”이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등을 말한다. (「건축법」 제2조1항2호)
4. “가설건축물”이란 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아니고, 존치기간이 3년 이내로서, 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니하고, 공동주택·판매시설·운수 시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닌 것을 의미한다. (「건축법시행령」 제15조)
5. “벽기둥의 구획이 없는 건축물”이란 건축물의 요소인 벽 또는 기둥이 일정 공간을 형성(구획)하지 않는 경우를 말하는 것으로서, 벽이나 기둥의 연장선 등으로 실내외 공간을 명확하게 구획되지 않는 것을 말한다. (국토교통부 질의회신 2AA-1911-479815)
6. “건축면적”이란 대지에 건축물이 점유한 지상층 면적으로서, 건축물 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥) 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말한다. (「건축법시행령」 제119조제1항제2호)
7. “바닥면적”이란 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽과 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말한다. (「건축법시행령」 제119조제1항제2호)
8. “연면적”이란 건축물 각 층 바닥면적의 합계를 말한다. (「건축법시행령」 제119조제1항제2호)
9. “층고”란 건축물 한 개 층의 높이로, 바닥구조체 윗면으로부터 바로 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이를 말한다. (「건축법시행령」 제119조제1항제2호)

10. “층수”란 한 건축물에서 층으로 사용되는 바닥면의 개수를 말한다.(대한건축학회「온라인건축용어사전」)
11. “지표면”이란 건축물의 면적·높이 및 층수를 산정할 때 기준이 되며, 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중 평균한 높이의 수평면을 말한다.(「건축법시행령」제119조제2항)
12. “지하층”이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말한다.(「건축법」제2조1항5호)
13. “거실”이란 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말한다.(「건축법」제2조1항6호)
 - 1) 거실에 해당하는 것 : 거실, 침실, 부엌, 응접실, 서재, 점포의 매장, 공장의 작업장, 당직실, 회의실, 대합실, 관공실 등
 - 2) 거실에 해당하지 않는 것 : 거실의 기능을 보조하는 현관, 복도, 계단실, 화장실, 욕실, 다락, 창고 등. 단, 공중목욕장의 탈의실 및 욕실, 창고시설의 창고 등 건축물의 주 기능에 해당하는 방은 거실에 해당
14. “처마”란 건축물 지붕부분의 외벽(외곽기둥) 밖으로 내민 부분, 혹은 서까래가 기둥 밖으로 빠져나온 부분을 말한다.(국토교통부 질의회신 2AA-1901-131150, 대한건축학회「온라인건축용어사전」)
15. “차양”혹은“돌출차양”이란 외벽에 설치되는 창호 또는 출입문의 상부에 캔틸레버와 같이 돌출된 형태로 설치하여 햇빛 또는 빗물을 막기 위한 건축물의 장치를 말한다.(대한건축학회「온라인건축용어사전」)
16. “반자”란 지붕 밑이나 위층 바닥 밑을 편평하게 하여 치장한 각 방의 윗면을 말한다.(국립국어원「표준국어대사전」)
17. “노대”란 2층 이상의 건축물에서, 지붕 없이 건물 외벽면 바깥으로 돌출되어 난간이나 낮은 벽으로 둘러싸인 바닥을 말한다.(국토교통부 질의회신 2AA-1904-213624)
18. “발코니”란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실 등의 용도로 사용할 수 있다.(「건축법시행령」 제2조1항14호)
19. “내부발코니”란 제1종 또는 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점(카페), 제과점 등의 시설에서 1개 층 내부를 바닥판과 칸막이를 가지고 수평으로 구획하여 휴게공간 또는 영업공간으로 사용하는 공간을 말한다. (국토교통부 2019-05-29 보도자료 「휴게영업 위한 카페 내부 발코니 등 수평 공간 구획 허용」, 「실내건축의 구조시공방법등에 관한 기준」 제9조제3항제3호, 「건축법시행령」 제61조의2제3호)
20. “승강기탑”이란, 승강기 작동을 위해 제어반이나 권상기 등이 설치된 돌출 승강로 상부를 의미한다. (국토교통부 질의회신 2AA-1911-626716)

제2장 건축물의 면적 산정 기준

2.1 대지 면적

1. 대지면적 산정 원칙

대지면적은 대지의 수평투영면적으로 한다.
2. 대지면적 산정의 예외 기준

다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 면적은 제외한다.

 - 1) 「건축법」 제46조제1항 단서에 따라 대지에 건축선이 정하여진 경우: 그 건축선과 도로 사이의 대지면적(영제119조 제1항 제1호 가목)
 - ① 소요너비에 못 미치는 너비의 도로에서 건축선의 지정방법 및 대지면적의 산정(「건축법」 제46조제1항내용일부)
 - ② 도로 너비 8미터 미만인 도로의 모퉁이에서 건축선의 지정방법 및 대지면적의 산정(법제46조제1항 내용일부)

- 2) 대지에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우: 그 도시·군계획시설에 포함되는 대지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따라 건축물 또는 공작물을 설치하는 도시·군계획시설의 부지는 제외한다)면적(영제119조 제1항 제1호 나목)
- ① 대지 안에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우 대지면적의 산정
- ② 장기미집행 도시·군계획시설 부지에 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우 대지면적의 산정

2.2 건축 면적

1. 건축면적 산정 원칙

건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.(영제119조 제1항 제2호)

- ① 건축면적 산정의 원칙 적용례
- ② 캔틸레버 구조와 필로티 구조의 건축물인 경우 건축면적의 산정방법

2. 건축면적 산정의 예외 기준

다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 항목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

- 1) 처마, 차양, 부연(附緣), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리가 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 다음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.(영제119조 제1항 제2호 가목)
- (1) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰: 4미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(영제119조 제1항 제2호 가목 1))
- (2) 사료 투여, 가축 이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위하여 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 축사: 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리를 말한다)(영제119조 제1항 제2호 가목 2))
- (3) 한옥: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(영제119조 제1항 제2호 가목 3))
- ① 한옥의 처마에 기둥으로 지지되는 캐노피형 차양을 추가적으로 설치한 경우 건축면적의 산정
- ② 한옥의 처마 아래에 반침이 있는 경우 건축면적의 산정
- (4) 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의5에 따른 충전시설(그에 딸린 충전 전용 주차구획을 포함한다)의 설치를 목적으로 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상으로 한정한다): 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(영제119조 제1항 제2호 가목 4))
- (5) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비(신·재생에너지를 생산하거나 이용하기 위한 것만 해당한다)를 설치하기 위하여 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(영제119조 제1항 제2호 가목 5))
- (6) 그 밖의 건축물: 1미터(영제119조 제1항 제2호 가목 6)
- ① 일반적인 건축물에서 처마, 차양, 부연(附緣), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리가 1미터 이상 돌출된 부분의 건축면적의 산정
- ② 처마 등을 지지하는 기둥이 있는 경우 건축면적의 산정
- ③ 기둥으로 지지되는 개방된 구조의 건축면적의 산정
- 2) 다음의 건축물의 건축면적은 아래 각 항목에서 정하는 바에 따라 산정한다.(영제119조 제1항 제2호 나목 수정)
- (1) 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택과 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열 공법으로 건축된 건축물(영제119조 제1항 제2호 나목 1)과 나목 3) 통합)
- (2) 창고 또는 공장 중 물품을 입고고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 않는 구조로 설치된 돌출차양(영제119조 제1항 제2호 나목 2))

(3) 한 대지에서 두 동간 연결 복도, 연결통로, 연결다리 등이 있는 건축물(신설)

3) 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.(영제119조 제1항 제2호 다목)

- (1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)(영제119조 제1항 제2호 다목 1))
 - ① 일반적인 건축물에서 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분의 건축면적
 - ② 창고의 물품 입출고용 차량 접안부에서 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분
- (2) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율의 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)(영제119조 제1항 제2호 다목 2))
- (3) 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로(영제119조 제1항 제2호 다목 3))
- (4) 지하주차장으로 내려가는 경사로(영제119조 제1항 제2호 다목 5))
- (5) 건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분을 말한다)
- (6) 생활폐기물 보관시설(음식물쓰레기, 의류 등의 수거시설을 말한다. 이하 같다)(영제119조 제1항 제2호 다목 6))
- (7) 「영유아보육법」 제15조의 설치기준에 따라 설치하는 어린이집의 미끄럼대 또는 비상계단 중 아래 기준에 해당하는 것(영제119조 제1항 제2호 다목 7), 12) 통합)
 - ① 같은 법 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)
 - ② 같은 법 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 갈음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)
- (8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로(영제119조 제1항 제2호 다목 8))
- (9) 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설(영제119조 제1항 제2호 다목 9))
- (10) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분(영제119조 제1항 제2호 다목 10))
- (11) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제12조제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설로 한정한다)(영제119조 제1항 제2호 다목 11))

4) 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물의 건폐율을 산정할 때에는 지방건축위원회의 심의를 통해 제2호에 따른 개방 부분의 상부에 해당하는 면적을 건축면적에서 제외할 수 있다.(영제119조 제3항 통합)

- (1) 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상일 것(영제119조 제3항 제1호)
 - ① 문화 및 집회시설(공연장·관람장·전시장만 해당한다)
 - ② 교육연구시설(학교·연구소·도서관만 해당한다)
 - ③ 수련시설 중 생활권 수련시설, 업무시설 중 공공업무시설
- (2) 지면과 접하는 저층의 일부를 높이 8미터 이상으로 개방하여 보행통로나 공지 등으로 활용할 수 있는 구조·형태일 것(영제119조 제3항 제2호)

2.3. 바닥면적

1. 바닥면적 산정 원칙

건축물의 바닥면적은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정한다. (영제119조제1항제3호)

- ① 일반적인 벽식, 기둥+벽식, 기둥식 건축물의 구획의 중심선 산정
- ② 내단열공법과 외단열공법의 구획의 중심선 산정 (영제119조제1항제3호아목)

2. 바닥면적 산정의 예외 기준

다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 항목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

1) 벽기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다. (영제119조제1항제3호가목)

- ① 일반적인 벽기둥의 구획이 없는 건축물의 바닥면적 산정
- ② 외부계단의 바닥면적 산정

2) 건축물의 노대 등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대 등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대 등의 끝 부분까지의 면적을 말한다.)에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다. (영제119조제1항제3호나목)

- ① 노대 등의 바닥면적 산정
- ② 발코니의 바닥면적 산정
- ③ 확장형 발코니의 바닥면적 산정
- ④ 외부복도의 바닥면적 산정

3) 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(지상층의 벽 면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면적에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다.) : 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다. (영제119조제1항제3호다목)

- ① 필로티의 바닥면적 산정
- ② 필로티가 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우 바닥면적 산정
- ③ 필로티 등이 공동주택에 설치되는 경우 바닥면적 산정

4) 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락(층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다. (영제119조제1항제3호라목)

- ① 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑의 바닥면적 산정
- ② 다락(층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다)의 바닥면적 산정
- ③ 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것의 바닥면적 산정
- ④ 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물의 바닥면적 산정
- ⑤ 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물의 바닥면적 산정

5) 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조정시설 및 생활폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다. (영제119조제1항제3호마목)

6) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년

5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다. (영제119조제1항제3호바목)

7) 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다. (영제119조제1항제3호사목)

8) 「영유아보육법」 제15조의 설치기준에 따라 설치하는 어린이집의 미끄럼대 또는 비상계단 중 아래 기준에 해당하는 것 (영제119조제1항제3호자목 및 파목 포함)

① 같은 법 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)

② 같은 법 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 갈음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)

9) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로는 바닥면적에 산입하지 아니한다. (영제119조제1항제3호차목)

10) 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설은 바닥면적에 산입하지 아니한다. (영제119조제1항제3호카목)

11) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현존보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다. (영제119조제1항제3호타목)

12) 다음 각 항목에서 정하는 것은 바닥면적에 산입하지 않는다.

① 지하주차장으로 가는 경사로 (영제119조제1항제3호파목)

② 선크, 선크출입계단(산설)

2.4 연면적

1. 연면적 산정 원칙

연면적은 건축물 각 층 바닥면적의 합계로 한다.(영제119조제1항제4호)

1) 대지에 한 동의 건축물이 있을 경우 : 연면적은 건축물 각 층 바닥면적의 합계로 한다.

2) 대지에 둘 이상의 건축물이 있는 경우 : 각 동 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계를 연면적으로 하고, 각 동 건축물의 연면적의 합을 연면적의 합계로 한다.

2. 연면적 산정의 예외 기준

용적률을 산정을 위한 연면적을 산정할 때에는 다음 각 항목에 해당하는 면적은 제외한다.

1) 지하층의 면적(영제119조제1항제4호가목)

2) 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적(영제119조제1항제4호나목)

3) 「건축법 시행령」 제34조제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적(영제119조제1항제4호마목)

4) 「건축법 시행령」 제40조제3항제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적(영제119조제1항제4호바목)

제3장 건축물의 높이 및 층수 산정기준

3.1 건축물의 높이

1. 건축물의 높이 산정 원칙

지표면으로부터 그 건축물 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 법 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이]로 한다.(영제119조제1항 제5호)

2. 건축물의 높이 산정의 예외 기준

다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

- 1) 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 산정한다. 다만, 전면도로가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따라 산정한다.(영제119조제1항제5호 가목)
 - (1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 그 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중 평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.(영제119조제1항제5호 가목 1))
 - (2) 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의 높이만큼 올라온 위치에 그 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.(영제119조제1항제5호 가목 2))
- 2) 「건축법」 제61조에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 본다. 다만, 「건축법」 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 해당 대지의 지표면을 지표면으로 보고, 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표면으로 본다.(영제119조제1항제5호 나목)
 - (1) 「건축법」 제61조에 따른 건축물의 높이를 산정할 때 해당대지와 인접대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우 건축물의 높이 산정
 - (2) 「건축법」 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접대지의 지표면 간 고저차가 있는 경우 건축물의 높이 산정
 - (3) 「건축법」 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우 건축물의 높이 산정
- 3) 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑 · 계단탑 · 망루 · 장식탑 · 옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분만 해당 건축물의 높이에 산입한다. 이 때, 수평투영면적의 산정은 건축면적의 산정방법에 따른다. (영제119조제1항제5호 다목)
- 4) 지붕마루장식 · 굴뚝 · 방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당한다)은 그 건축물의 높이에 산입하지 아니한다. (영제119조제1항제5호 라목)

3.2 처마높이

1. 처마높이 산정 원칙

지표면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽 · 깔도리 또는 기둥의 상단까지의 높이로 한다. (영제119조제1항제6호)

3.3 반자높이

1. 반자높이 산정 원칙

방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다.(영제119조제1항제7호)

- ① 반자가 설치된 경우 반자높이의 산정
- ② 반자가 설치되지 않은 경우 반자높이의 산정

2. 반자높이 산정의 예외 기준

다만, 한 방에서 반자높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 반자면적에 따라 가중 평균한 높이로 한다.(영제119조제1항제7호)

- ① 일반적인 경우 한 방에서 반자높이가 다를 때 반자높이의 산정
- ② 자연환기를 위한 배연창 유효높이(H)기준과 반자높이의 산정

3.4 층고

1. 층고 산정 원칙

방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다.(영제119조제1항제8호)

2. 층고 산정의 예외기준

한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.(영제119조제1항제8호)

3.5 층수

1. 층수 산정 원칙

승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 것과 지하층, 옥상에 설치되는 헬리포트는 건축물의 층수에 산입하지 아니한다. 이 때, 수평투영면적의 산정은 2.2. 건축면적의 산정방법에 따른다.(영제119조제1항제9호 및 영제119조제4항 통합)

2. 층수 산정의 예외 기준

아래 각 항목에 해당하는 경우에는 각 항목에서 정하는 바에 따른다.

- 1) 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정한다. (영제119조제1항제9호)
- 2) 건축물이 부분에 따라 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다. (영제119조제1항제9호)
- 3) 다가구 주택 및 공동주택의 필로티 구조 주차장은 층수에서 제외한다. (건축법시행령 별표1 용도별 건축물의 종류)

3.6 지표면

1. 지표면 산정의 원칙

건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중 평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. (영제119조제2항)

2. 지표면 산정의 예외 기준

지하층 산정시와 고저차가 있는 지표면의 경우 아래 각 항목에서 정하는 바에 따른다.

- 1) 법 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다. (영제119조제1항제10호)
- 2) 지표면의 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정한다. (영제119조제2항)

출처: 연구진 작성

3. 건축물 면적·높이 산정기준 관련 법령 개정안

- 본 연구에서 제안한 건축물 면적·높이 산정기준 적용은 「건축법시행령」 제119조 개정을 골자로 함
- 관련하여 현행 「건축법시행령」 제119조 제1항에서는 건축물 면적·높이 산정기준의 원칙만 제시하고 세부 산정기준은 행정규칙으로 위임하여 국토부령으로 고시함
- 「건축법시행령」 제119조 제3항에서는 본 기준의 실제 운영을 외부 전문기관에 위탁할 수 있는 근거를 추가하였으며 기존 제4항은 세부기준에 포함함으로써 시행령에서는 삭제함

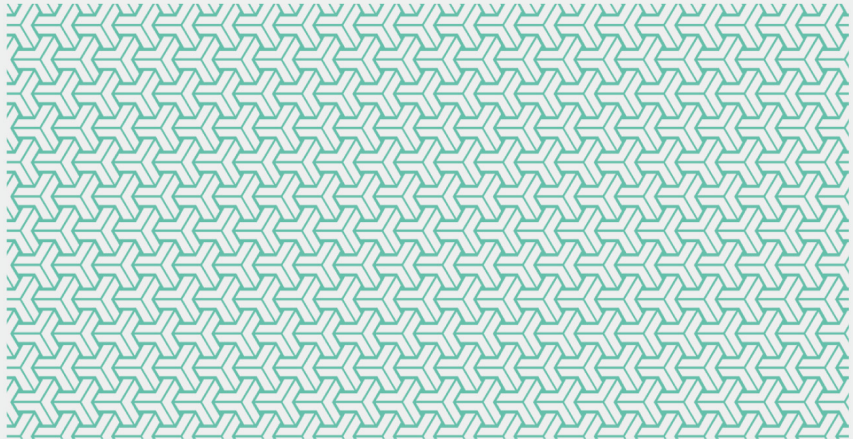
* 건축법시행령 개정(안)

제119조 (면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

1. 대지면적: 대지의 수평투영면적으로 한다.
 2. 건축면적: 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
 3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥 등의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
 4. 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.
 5. 건축물의 높이: 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이로 하고, 건축물의 1층 전체에 필로티가 설치되어 있는 경우에는 법 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이로 한다.
 6. 처마높이: 지표면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽·칼도리 또는 기둥의 상단까지의 높이로 한다.
 7. 반자높이: 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다.
 8. 층고: 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다.
 9. 층수: 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1 이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.
 10. 지하층의 지표면: 법 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다.
- ② 제1항에서 규정한 사항 외에 건축물 면적·높이 등의 산정방법과 관련된 구체적 사항은 국토부장관이 별도의 건축물 면적·높이 등의 산정기준을 정하여 고시한다.
- ③ 국토부장관은 제2항에서 정한 건축물 면적·높이 등의 산정기준을 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 건축공간연구원 등 전문기관에 위탁하여 운영하게 할 수 있다.

출처: 국토부 건축법시행령 일부 개정안('20.12) 중 건축물 면적·높이 산정기준 부분

참고문헌



[단행본]

건설교통부. (2006). 건축물의 면적·높이 등의 산정에 관한 해설집. 대한건축사협회.
ビューローベリタスジャパン 株式会社 建築 認証 事業 本部. (2019). 確認申請[面積・高さ]算定ガイド. 東京: X-knowledge
Francis.D.K.Ching, Steven R Winkel, FAIA, PE, CASp. (2018). Building Code Illustrated. 6th Edition. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.
International Code Council. (2017). 2018 International Building Code , USA: International Code Council, Inc.

[논문]

이강민. (2014). 한옥건축의 지원과 특례, 건축과 도시공간, n.16(2014-12), 24-25.

[법률 및 조례]

건축관련통합기준. 국토교통부고시 제2017-179호.
건축법. 법률 제17447호 제2조제1항제2호.
건축법. 법률 제17447호 제2조제1항제5호.
건축법. 법률 제17447호 제60조.
건축법. 법률 제17447호 제61조.
건축법. 법률 제17447호 제84조.
건축법시행규칙. 국토교통부령 제806호, 제43조 제1항.
건축법시행규칙. 국토교통부령 제806호, 제43조 제2항.
건축법시행령. 각령 제650호 제4조.
건축법시행령. 대통령령 제6834호 제3조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제8742호 제3조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제9193호 제3조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제10480호 제3조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제10882호 제101조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제11740호 제101조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제12022호 제101조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제12403호 제101조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제12906호 제101조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제13655호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제13953호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제14891호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제16284호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제16874호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제17365호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
건축법시행령. 대통령령 제18951호 제119조. 조문 및 제정·개정이유

건축법시행령. 대통령령 제19466호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제21590호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제22052호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제22829호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제22993호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제23356호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제23469호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제23718호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제24229호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제24443호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제24874호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제25786호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제26210호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제26909호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제27299호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제27365호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제27444호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제28005호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제28151호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제29136호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제30337호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제30626호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제31100호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 건축법시행령. 대통령령 제31100호 제2조제14호
 건축법시행령. 대통령령 제31382호 제119조. 조문 및 제정·개정이유
 주차장법시행령. 대통령령 제30899호 제1조의2.

[인터넷자료]

- 법제처 국가법령정보센터. (2020). 건축법 ‘법령체계도’. <https://www.law.go.kr/LSW/lsStmdInfoP.do?lsiSeq=219161&ancYnChk=>, (검색일: 2020. 12. 1)
 법제처 국가법령정보센터. (2020). 건축법시행령 ‘신구법비교’. [https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000](https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000)(검색일: 2020. 12. 22)
 법제처 국가법령정보센터. (2020). 건축법시행령 ‘제정·개정이유’, ‘연혁’, ‘신구법비교’. <https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=223209&ancYd=20201201&ancNo=31211&efYd=20201210&nwJoYnInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202&ancYnChk=0#0000> (검색일: 2020. 12. 11.)
 월간건축사홈페이지. (2020). 건축법의 이념과 해석 원리. <http://kiramonthly.com/>

the-ideology-interpretation-principle-of-the-building-code/ (검색일: 2020. 12. 11)

정부입법 지원센터 홈페이지. (2020). <https://www.lawmaking.go.kr/lmGde/govLm> (검색일: 2020. 12. 2)

American planning Association. (2020). Illustrating the Zoning Ordinance. <https://www.planning.org/pas/reports/report165.htm>, (검색일: 2020. 9.14.)

Boston Redevelopment Authority. (2020). Zoning Codes Article13 table B. https://library.muniCode.com/ma/boston/Codes/redevelopment_authority?nodeId=ART13TA, (검색일 : 2020. 10. 5.)

e-gov法令検索. (2020). 建築基準法 第九十二条 <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325AC00000000201> (검색일: 2020. 6. 12.)

e-gov法令検索. (2020). 建築基準法施行令 第二条 https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325CO00000000338_20200907_502CO00000000268&keyword= (검색일: 2020. 6. 12.)

e-gov法令検索. (2020). 建築基準法施行令 第五十二条. https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325CO00000000338_20200907_502CO00000000268&keyword= (검색일: 2020. 6. 12.)

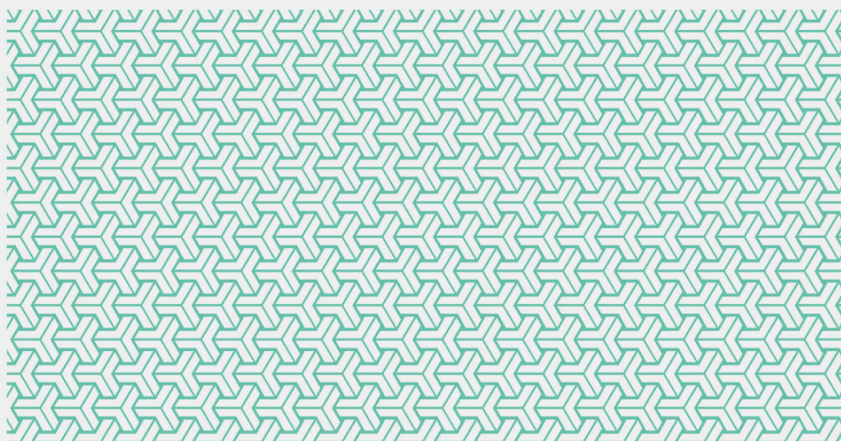
国土交通省. (2020). 床面積の算定方法. <https://www.mlit.go.jp/notice/noticedata/sgml/097/81000025/81000025.html> (검색일: 2020. 10. 7)

[기타]

국토교통부 건축정책과. (2015-2019).

국민신문고(<https://www.epeople.go.kr/index.jsp>)에 인터넷으로 접수된 민원 약 6만건. 국토교통부 건축정책과 내부자료.

A Study on Improvement of Building Area and Height Calculation Criteria



kim, Eun Hee

Song, Hye Jin

1. Overview of Research

As the standard of living of the people and social demands for buildings increase, building laws are steadily being revised, and civil petitions related to building standards are also diversifying. Among them, complaints of "area and height calculation standards" are notable because there is much room for arbitrary interpretation by officials depending on external conditions, even though this standard is a significant factor that directly affects buildings' size. It means that there are differences in the interpretation of laws between architects or central and local government officials on the same basis. Consequently, it leads to conflicts of interest, disputes, and further legal proceedings in implementing administrative tasks such as building permits.

The purpose of this study was to prepare detailed standards and operation methods for solving structural problems of the relevant standards, starting with the cause of complaints related to the calculation of building area and height. An amendment to the operation regulations was proposed to reinforce the commentary on ambiguous criteria and facilitate rapid and efficient architectural administration tasks. It shows the direction of improvement on the calculation criteria for the area and height on the civil petition issue. To this end, this study looked at the current status, limitations, and significant civil complaints of domestic building area and height calculation standards, derived implications of Japanese and U.S. cases, and proposed improvement plans for building size and height calculation standards based on this review.

2. Key Results

The criteria for calculating the area and height of buildings in Korea are defined as 'ground area,' 'building area,' 'floor area,' 'land area,' 'land area,' 'floor area,' 'rise height,' 'half-height,' 'water level,' and 'ground level' through Article 119 of the Building Act. Each item consists of general calculation criteria and proviso conditions, where clues are practical criteria that mitigate available standards for public purposes, support for industrial activities, and policy needs.

Meanwhile, considering that more than 30 enforcement ordinance regulations have been enacted and amended since 1962, it is difficult to immediately respond to changes in the market environment and construction technology. In addition to the operation, the problem of the content delivery method is also raised. It gives various mitigation clues to the frequent revision of regulations. The details of the items are very complex and challenging. The current standard for

calculating area and height can be a statement describing the architectural plan and design method. The present descriptive design standards are highly likely to cause controversy and misunderstanding over interpretation at a time when various institutional conditions required for local districts, such as the shape and structure of the land, and surrounding roads, are diversified.

Meanwhile, there are two main points related to the calculation of building area and height of building civil petitions received through national newspapers over the past five years. The first one is the ambiguity of definitions as a start to all applications of building standards. For example, 'ground' is included in More specific conditions, such as purpose and shape, to calculate the area and height of the building. The definition of "building" also has limitations to cover changing building types and material characteristics. The lack of explanation of external spaces and parts added to buildings, the roadbed, and the piloti has also contributed to the ongoing controversy over area and height calculation and complaints.

Second, there is a lack of capacity for issues that need to be changed or added depending on new design technologies, construction methods, materials, building uses, etc. It is a matter of how to apply the mitigation criteria for solar buildings, insulation systems, mechanical parking lots, lifts for the disabled, warehouses, factories, etc., as well as general standards for calculating building area and height. It is also possible to apply analytical anomalies in the way buildings are used and the conditions required. As a result, it can lead to the distortion of the architects, arbitrary interpretation of the public officials, and, after the approval is completed, to cause another civil complaint and dispute in the course of use.

Unlike Korea, the U.S. presents the standards in different chapters of the IBC (International Building Code), which are largely divided into the terms "Define" and "Application Regulations" related to area and height. The definition is limited to ensuring the safety of buildings and the surrounding environment, i.e., the minimal conceptual explanation required for the primary IBC operational purposes and is not vaguely mixed with the calculation methods. In the calculation method, different standards for area and height calculation by building use and size are presented considering the correlation between fire fighting, evacuation safety, and surrounding buildings.

Japan stipulates the criteria in the Building Standards Act and is quite similar to domestic standards. It has something to do with the history of Korea's construction law. According to history, before the Construction Act was enacted, Gyeongmu Provincial Government passed the city building rules by the

Joseon Dynasty were enforced from 1913 to 1934. After that, The Government enacted the Joseon Urban Planning Ordinance from June 1934 to January 20, 1962. On January 20, 1962, the Building Act and the Urban Planning Act were enacted simultaneously by dividing the Joseon Urban Planning Ordinance into the Architectural and Urban Planning sectors.

Japan's standards are also focused on setting standards for various external conditions such as dense urban conditions, land size, and roads. However, the terms of mitigation are more straightforward than domestic standards. The private and government are providing detailed explanatory materials to increase the acceptance and utilization of the site.

This study proposed measures to improve the calculation criteria for building area and height of buildings in two respects.

First, changing the standard operating system that can flexibly respond to changes in the architectural environment. In other words, the current standard, which is operated in the form of the Enforcement Decree of the Building Act, is reorganized into the Building Act – the Enforcement Decree of the Building Act – the Delegated Administrative Rules (based on the Ministry of Land, Infrastructure and Transport Notice). The Act provides a specific description of how administrative rules and specifying the Enforcement Decree details. This operating system can imply what level this standard should be applied and managed in the fiBuilding Actfi system. It is meant to improve its effectiveness because it is easier to accept and respond to external changes.

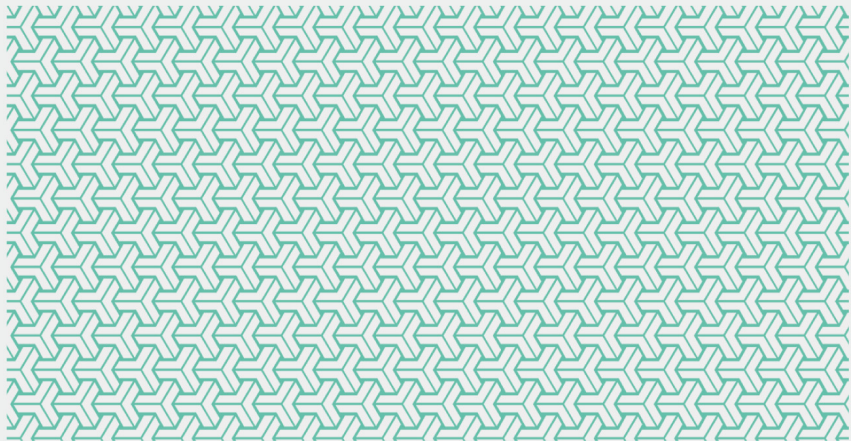
Second, it gives improvements to the detailed criteria for calculating the area and height of buildings. We further explained terms with insufficient or missing definitions, simplified redundant detailed criteria, and added diagrams to complement the explanation.

Through these amendments, the government intends to increase the current standards for calculating the area and height of buildings and increasing work efficiency. However, this study excluded several architectural elements, such as attic and balcony, and their correlation with other regulations specified in the Building Act. A separate in-depth analysis of this is needed in the future.

Keywords :

Building Code, Building Civil Petitions, Building Area, Building Height, Calculation Criteria

부록 「건축물 면적·높이 등 산정기준」 (안)



*본 (안)은 2020년 12월 기준으로 작성된 연구 성과물임

목 차

제1장 일반사항

- 1.1 목적
- 1.2 적용범위
- 1.3. 참고법령
- 1.4. 용어의 정의

제2장 건축물의 면적 산정 기준

- 2.1 대지면적
- 2.2 건축면적
- 2.3 바닥면적
- 2.4 연면적

제3장 건축물의 높이 및 층수 산정 기준

- 3.1 건축물의 높이
- 3.2 처마높이
- 3.3 반자높이
- 3.4 층고
- 3.5 층수
- 3.6 지표면

제1장 일반사항

1.1 목적

이 기준은 「건축법」 제84조에 근거하여, 건축물의 건축에 있어 건축물의 면적·높이 산정방법에 관한 사항을 규정함으로써 건축 관계자들의 이해를 도와 건축물이 안전하고 기능, 환경 및 미관이 향상될 수 있도록 함과 동시에 위법 건축물의 발생을 사전에 방지하여 국민의 재산권을 보호하는데 그 목적이 있다.

1.2 적용범위

이 기준은 건축물의 건축에 있어 건축법의 적용(「건축법」 제3조(적용제외) 제1항 각호는 제외)을 받는 모든 건축물에 한정한다.

1.3. 참고법령

이 기준은 「건축법」, 「건축법시행령」, 「건축법시행규칙」, 「주차장법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「경관법」, 「주택법」, 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」, 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」, 「영유아보육법」, 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」, 「가축전염 예방법」, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」, 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 등을 참고한다.

1.4. 용어의 정의¹⁾

이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같으며, 「건축법」 제2조와 「건축법시행령」을 따르는 것을 원칙으로 한다.

1. “대지(垞地)”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 건축가능한 토지를 말한다. (「건축법」 제2조1항1호)
2. “대지면적”이란 건물을 지을 수 있는 대지의 수평투영면적을 말한다.(「건축법시행령」 제119조제1항제1호, 대한건축학회「온라인건축용어사전」)

1) 용어 정의 2020년 12월 20일 기준 현행 법령 등을 참고하여 연구진이 보완한 것으로 참고 출처는 괄호안에 명기함. 향후 법령 개정 결과에 따라 수정 필요. 또한 다락, 필로티 등 별도의 면적산정이 복잡할 부분은 심도있는 연구가 필요하여 본 기준안에서는 제외함

3. “건축물”이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등을 말한다.(「건축법」 제2조1항2호)
4. “가설건축물”이란 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아니고, 존치기간이 3년 이내로서, 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니하고, 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닌 것을 의미한다.(「건축법시행령」 제15조)
5. “벽기둥의 구획이 없는 건축물”이란 건축물의 요소인 벽 또는 기둥이 일정 공간을 형성(구획)하지 않는 경우를 말하는 것으로서, 벽이나 기둥의 연장선 등으로 실내외 공간을 명확하게 구획되지 않는 것을 말한다.(국토교통부 질의회신 2AA-1911-479815)
6. “건축면적”이란 대지에 건축물이 점유한 지상층 면적으로서, 건축물 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥) 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말한다.(「건축법시행령」 제119조제1항제2호)
7. “바닥면적”이란 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽과 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말한다.(「건축법시행령」 제119조제1항제2호)
8. “연면적”이란 건축물 각 층 바닥면적의 합계를 말한다.(「건축법시행령」 제119조제1항제2호)
9. “층고”란 건축물 한 개 층의 높이로, 바닥구조체 윗면으로부터 바로 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이를 말한다.(「건축법시행령」 제119조제1항제2호)
10. “층수”란 한 건축물에서 층으로 사용되는 바닥면의 개수를 말한다.(대한건축학회「온라인건축용어사전」)
11. “지표면”이란 건축물의 면적·높이 및 층수를 산정할 때 기준이 되며, 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중 평균한 높이의 수평면을 말한다.(「건축법시행령」 제119조제2항)
12. “지하층”이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말한다.(「건축법」 제2조1항5호)
13. “거실”이란 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말한다.(「건축법」 제2조1항6호)
 - 1) 거실에 해당하는 것 : 거실, 침실, 부엌, 응접실, 서재, 점포의 매장, 공

장의 작업장, 당직실, 회의실, 대합실, 관람석 등

2) 거실에 해당하지 않는 것 : 거실의 기능을 보조하는 현관, 복도, 계단실, 화장실, 욕실, 다락, 창고 등. 단, 공중목욕장의 탈의실 및 욕실, 창고시설의 창고 등 건축물의 주 기능에 해당하는 방은 거실에 해당

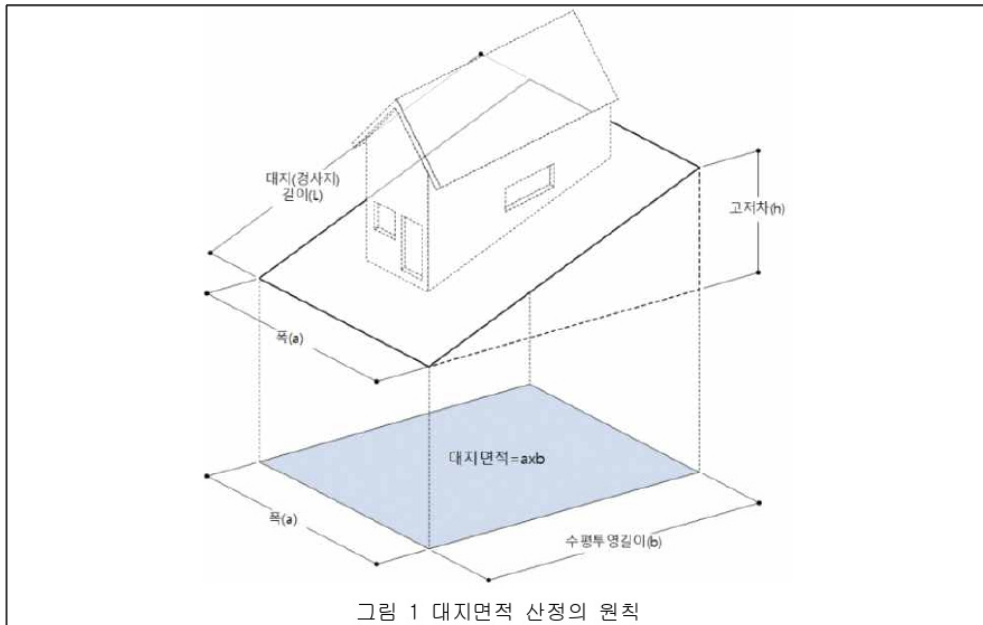
14. “처마”란 건축물 지붕부분의 외벽(외곽기둥) 밖으로 내민 부분, 혹은 서까래가 기둥 밖으로 빠져나온 부분을 말한다.(국토교통부 질의회신 2AA-1901-131150, 대한건축학회 「온라인건축용어사전」)
15. “차양” 혹은 “돌출차양”이란 외벽에 설치되는 창호 또는 출입문의 상부에 캔틸레버와 같이 돌출된 형태로 설치하여 햇빛 또는 빗물을 막기 위한 건축물의 장치를 말한다.(대한건축학회 「온라인건축용어사전」)
16. “반자”란 지붕 밑이나 위층 바닥 밑을 편평하게 하여 치장한 각 방의 윗면을 말한다.(국립국어원 「표준국어대사전」)
17. “노대”란 2층 이상의 건축물에서, 지붕 없이 건물 외벽면 바깥으로 돌출되어 난간이나 낮은 벽으로 둘러싸인 바닥을 말한다.(국토교통부 질의회신 2AA-1904-213624)
18. “발코니”란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실 등의 용도로 사용할 수 있다. (「건축법시행령」 제2조1항14호)
19. “내부발코니”란 제1종 또는 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점(카페), 제과점 등의 시설에서 1개층 내부를 바닥판과 칸막이를 가지고 수평으로 구획하여 휴게공간 또는 영업공간으로 사용하는 공간을 말한다. (국토교통부 2019-05-29 보도자료 「휴게영업 위한 카페 내부 발코니 등 수평 공간구획 허용」, 「실내건축의 구조시공방법등에 관한 기준」 제9조제3항제3호, 「건축법시행령」 제61조의2제3호)
20. “승강기탑”이란, 승강기 작동을 위해 제어반이나 권상기 등이 설치된 돌출 승강로 상부를 의미한다. (국토교통부 질의회신 2AA-1911-626716)

제2장 건축물의 면적 산정 기준²⁾

2.1. 대지 면적

1. 대지면적 산정의 원칙

대지면적은 대지의 수평투영면적으로 한다.



2. 대지면적 산정의 예외 기준

다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 면적은 제외한다.

- 1) 「건축법」 제46조제1항 단서에 따라 대지에 건축선이 정하여진 경우: 그 건축선과 도로 사이의 대지면적

① 소요너비에 못 미치는 너비의 도로에서 건축선의 지정방법 및 대지면적의 산정(법제46조제1항 내용일부)

법 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로 경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하고, 그 건축선과 도로 사이의 면적은 대지면적에서 제외한다.

2) 본 연구의 기준안 도해는 추후 고시안 작성 시 일관성 있는 형식으로 수정·보완 필요

표 3 법 제2조제1항제11호 및 영 제3조의 3에 따른 소요 너비 기준

구분			소요 너비 기준
보행과 자동차 통행이 가능한 도로의 경우			4미터
지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우	일반적인 경우		3미터
	길이가 10미터 미만인 막다른 도로인 경우		2미터
막다른 도로의 경우	도로의 길이 10미터 미만일 경우		2미터
	도로의 길이 10미터 이상 35미터 미만		3미터
	도로의 길이 35미터 이상	도시지역	6미터
		읍·면 지역	4미터

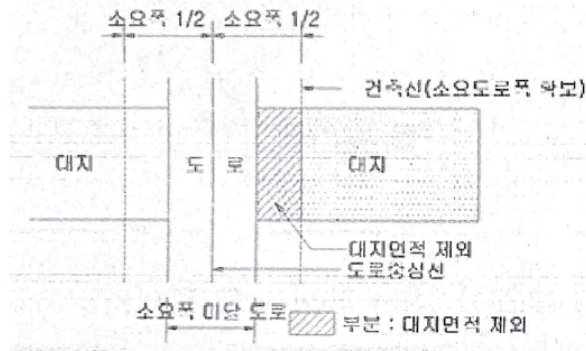


그림 2 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로의 경우 건축선의 지정 및 대지면적의 산정(출처 : 국토교통부, 2013 건축행정길라잡이 p.489)

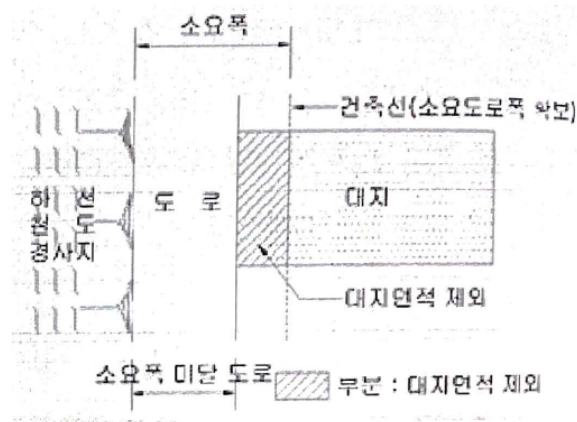


그림 3 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우 건축선의 지정 및 대지면적의 산정(출처 : 국토교통부, 2013 건축행정길라잡이 p.489)

② 도로 너비 8미터 미만인 도로의 모퉁이에서 건축선의 지정방법 및 대지면적의 산정(법제46조제1항 내용일부)

도로 너비 8미터 미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 따른 거리를 각각 후퇴한 두 점을 연결한 선으로 하고, 그 건축선과 도로 사이의 면적은 대지면적에서 제외한다.

표 4 영 제31조제1항에 따른 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선 지정 기준

도로의 교차각	해당 도로의 너비		교차되는 도로의 너비
	6m 이상 8m 미만	4m 이상 6m 미만	
90도 미만	4m	3m	6m 이상 8m 미만
	3m	2m	4m 이상 6m 미만
90도 이상 120도 미만	3m	2m	6m 이상 8m 미만
	2m	2m	4m 이상 6m 미만
120도 이상	적용하지 않음		

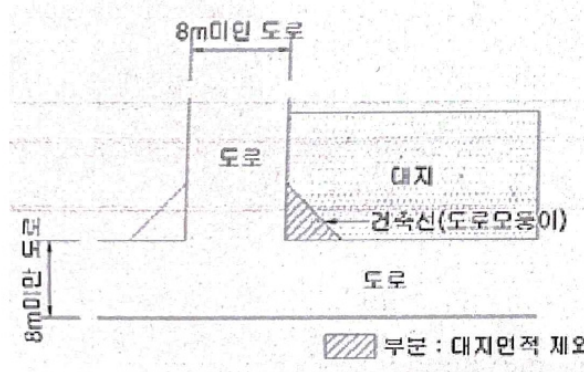


그림 4 도로 너비 8미터 미만인 도로의 모퉁이에서 건축선의 지정 및 대지면적의 산정 적용례(출처 : 국토교통부, 2013 건축행정길라잡이 p.489)

- 2) 대지에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우: 그 도시·군계획시설에 포함되는 대지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따라 건축물 또는 공작물을 설치하는 도시·군계획시설의 부지는 제외한다)면적

① 대지 안에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우 대지면적의 산정

대지 안에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우, 그 도시·군계획시설에 포함되는 면적은 대지면적에서 제외한다.

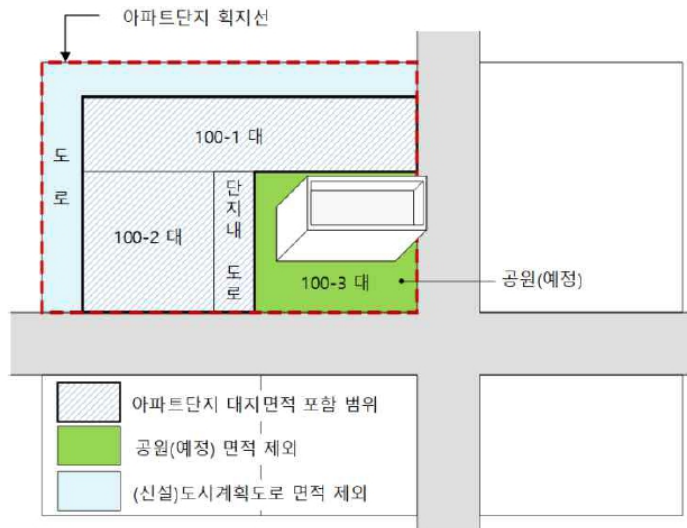


그림 5 대지 안에 도시·군계획시설인 도로공원 등이 있는 경우 대지면적의 산정

② 장기미집행 도시·군계획시설 부지에 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우 대지면적의 산정방법

도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획의 결정의 고시일부터 10년 이내에 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우, 그 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목(地目)이 대(垓)인 토지의 소유자가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제47조제7항에 따라 건축물 또는 공작물을 설치하는 도시·군계획시설 부지는 대지면적에서 제외하지 않는다.

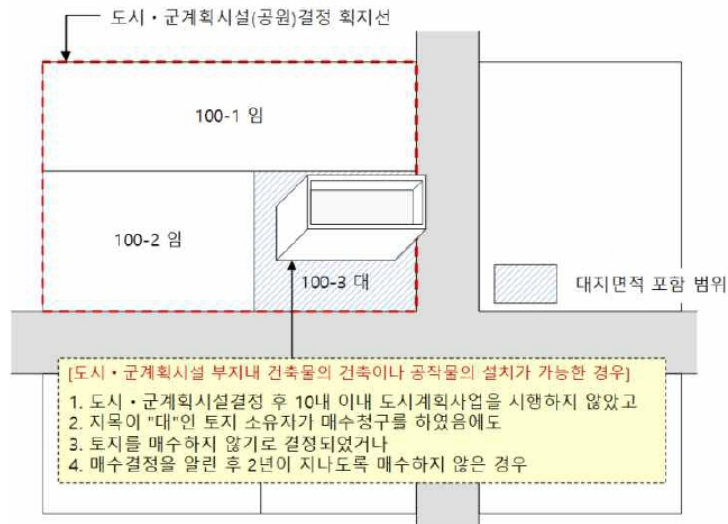


그림 6 장기미집행 도시·군계획시설 부지의 대지면적의 산정

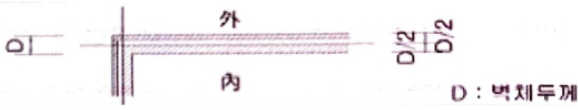
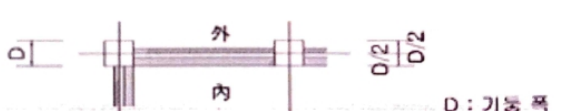
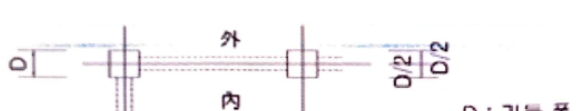
2.2 건축 면적

1. 건축면적 산정의 원칙

건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

① 건축면적 산정의 원칙 적용례

표 7 건축면적 산정시 중심선 적용 예(국토교통부, 2013 건축행정 길라잡이, p.491)

구분	중심선 적용 예
기둥 없는 외벽인 경우 -외벽의 중심선 적용	
기둥 외측으로 외벽인 경우 -외벽의 중심선 적용	
기둥 내측으로 외벽인 경우 -기둥의 중심선 적용	
외벽이 없는 경우 -기둥의 중심선 적용	

② 캔틸레버 구조와 필로티 구조의 건축물의 건축면적의 산정

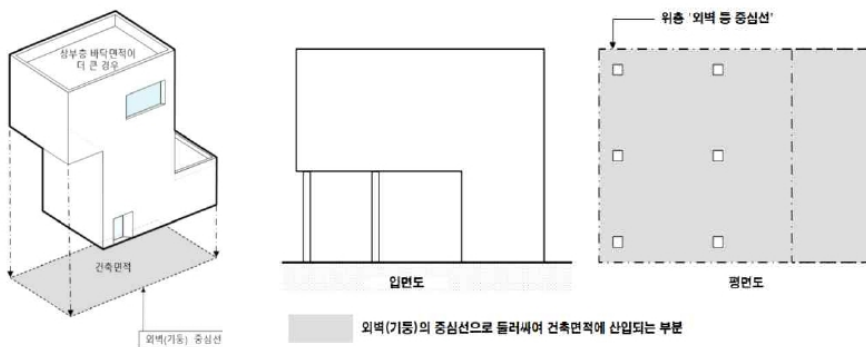


그림 11 캔틸레버 구조와 필로티 구조의 건축물인 경우 건축면적의 산정

2. 건축면적 산정의 예외 기준

다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 항목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

- 1) 처마, 차양, 부연(附緣), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리가 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 다음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
- (1) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰: 4미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

전통사찰의 건축면적은 활주의 지지 여부와 관계없이, 처마 등으로부터 4미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

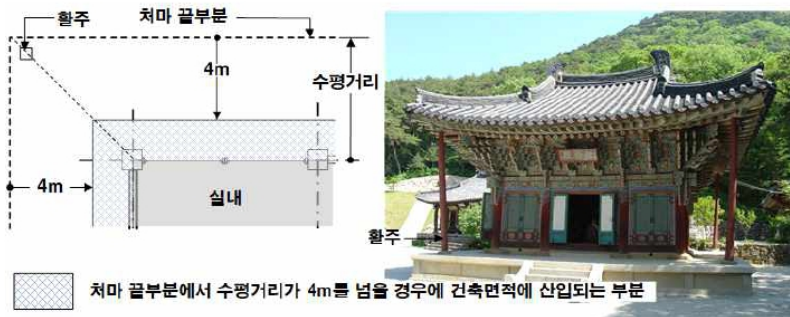


그림 12 전통사찰 처마의 건축면적 산정

- (2) 사료 투여, 가축 이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위하여 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 축사: 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리를 말한다)

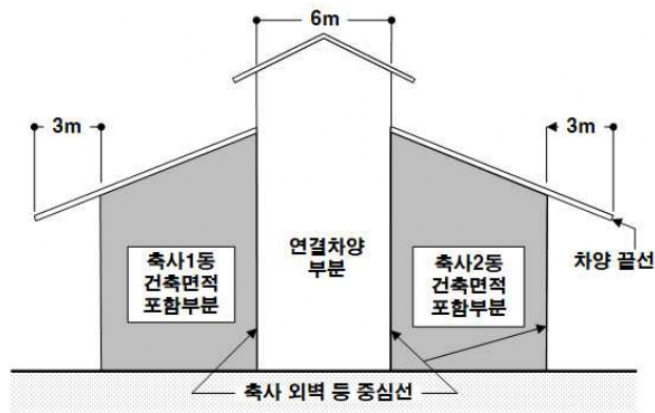


그림 13 축사 처마의 건축면적 산정

(3) 한옥 : 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

① 한옥의 처마에 기둥으로 지지되는 캐노피형 차양을 추가적으로 설치한 경우 건축면적의 산정

한옥의 건축면적은 처마 등의 끝으로부터 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 하되, 기둥으로 지지되는 캐노피형 차양 등을 한옥의 처마에 추가적으로 설치한 경우, 수평거리에 무관하게 기둥(중심선)으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 건축면적으로 한다.

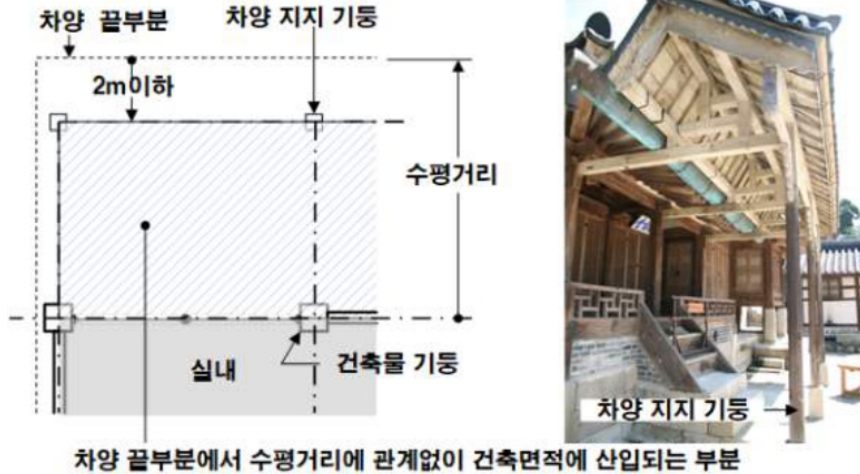


그림 14 처마에 기둥으로 지지되는 캐노피형 차양을 추가적으로 설치한 경우 건축면적의 산정

② 한옥의 처마 아래에 반침이 있는 경우 건축면적의 산정

한옥 건축물의 처마선 바깥으로 돌출하지 않고 처마의 끝선 높이 이하(아래 왼쪽 도해의 색칠된 부분 이내)로 설치하는 반침(半寢)이나 그 밖에 이와 비슷한 것은 건축면적에 산입하지 않는다. (한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령 제19조)

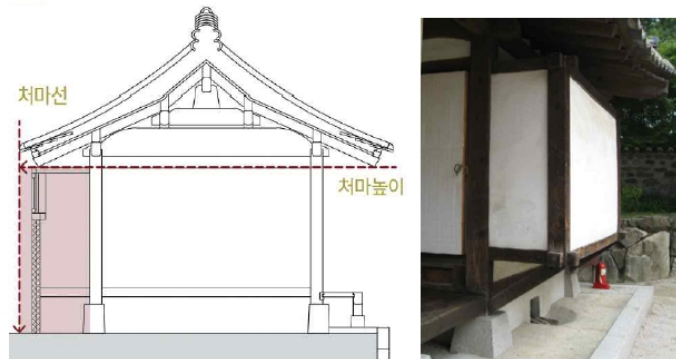
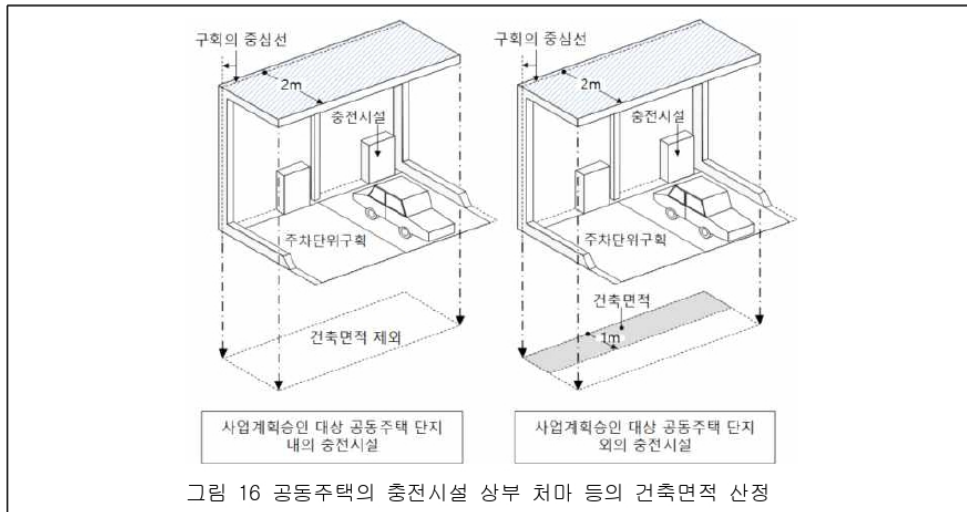
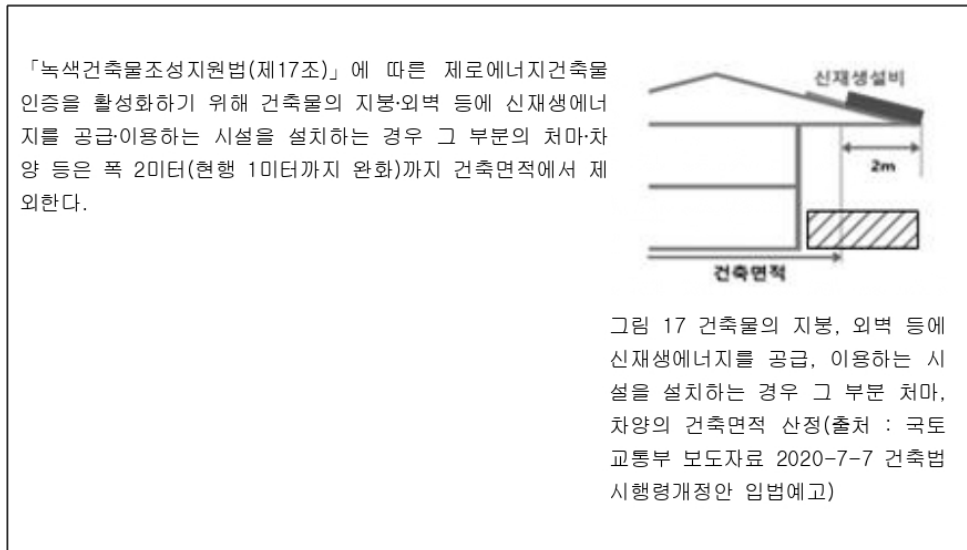


그림 15 한옥 반침의 건축면적 산정의 적용례(출처: 이강민, 「한옥 건축의 지원과 특례」, p.29(원), 구글이미지(오른))

- (4) 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의5에 따른 충전시설(그에 딸린 충전 전용 주차구획을 포함한다)의 설치를 목적으로 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상으로 한정한다): 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리



- (5) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비(신·재생에너지를 생산하거나 이용하기 위한 것만 해당한다)를 설치하기 위하여 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리



(6) 그 밖의 건축물 : 1미터

- ① 일반적인 건축물에서 처마, 차양, 부연(附緣), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리가 1미터 이상 돌출된 부분의 건축면적의 산정

일반적인 건축물에서 처마 등 외벽의 중심선으로부터 수평거리가 1미터 이상 돌출된 부분의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

- ② 처마 등을 지지하는 기둥이 있는 경우 건축면적의 산정

처마 등의 아래에 지지벽 혹은 지지기둥과 지붕이 있으면, 그 지지벽기둥이 있는 부분까지는 이를 처마 등이 아닌 유효건축공간으로 보고, 건축면적 산정원칙을 따라서 벽기둥의 중심선으로 구획된 부분을 건축면적에 산입한다. 지지벽기둥보다 돌출된부분은 처마 등으로 보고, 이 부분은 처마, 차양, 부연 등의 건축면적 산정기준에 준하여 끝부분에서 지지벽기둥의 중심선까지 일정 수평거리만큼 후퇴한 선을 적용한다.

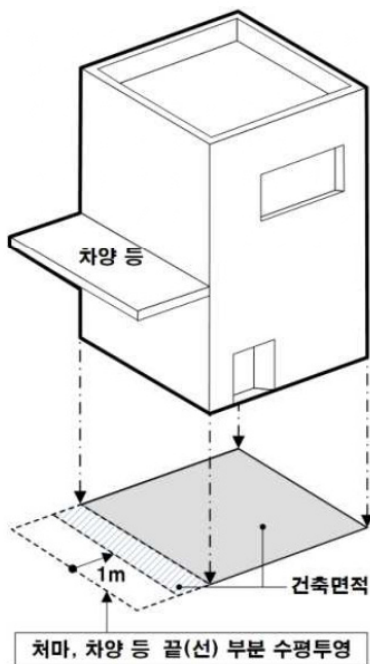


그림 18 일반적인 건축물에서 일반적인 형태의 처마, 차양, 부연 등의 건축면적의 산정

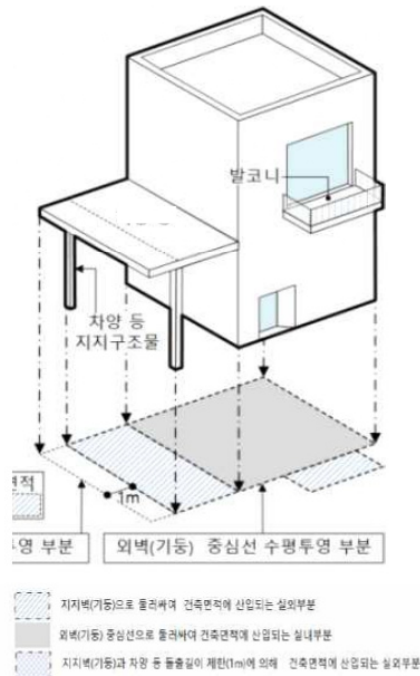


그림 19 외벽으로부터 독립된 벽기둥 등으로 지지되는 처마 등의 건축면적의 산정

③ 기둥으로 지지되는 개방된 구조의 건축면적의 산정

기둥으로 지지되는 개방된 구조의 건축물인 경우, 지붕의 끝부분으로부터 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 건축면적으로 하되, 닫힌 구획을 형성하는 부분은 기둥의 중심선으로 구획된 부분을 모두 건축면적에 산입한다.

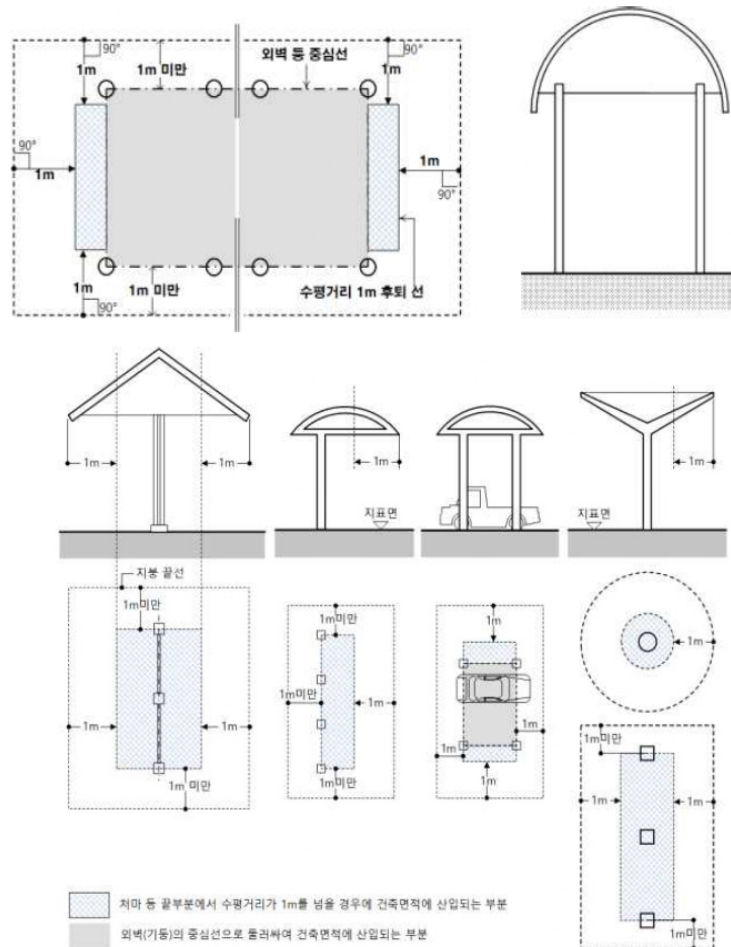


그림 21 기둥으로 지지되는 개방된 구조의 건축면적의 산정

2) 다음의 건축물의 건축면적은 각 항목에서 정하는 바에 따라 산정한다.

- (1) 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택과 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물

태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택의 건축면적과 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물의 건축면적은 건축물의 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 한다. 이 경우 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택의 범위는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 의한다. (「건축법」 시행규칙 제43조제1항)

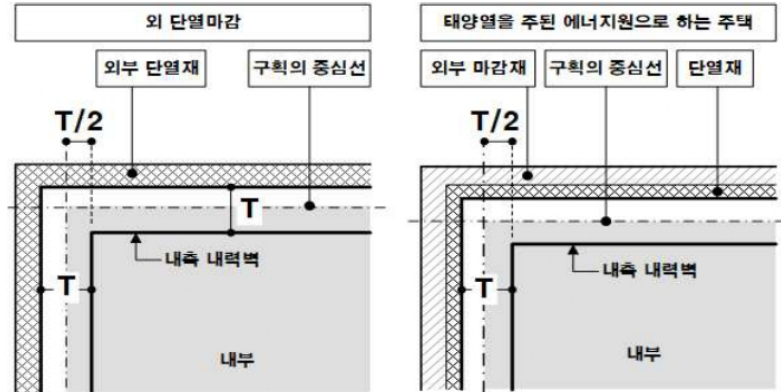
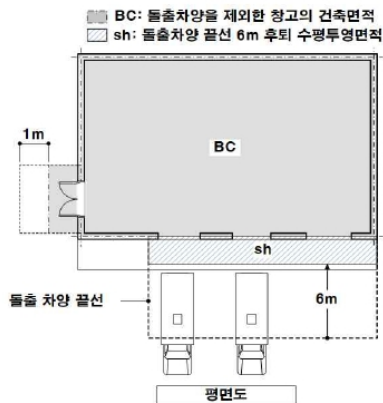


그림 22 태양열 주택 및 외단열 건축물의 건축면적 산정

- (2) 창고 또는 공장 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 않는 구조로 설치된 돌출차양

창고 또는 공장 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 설치하는 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 않는 구조로 된 돌출차양의 면적 중 건축면적에 산입하는 면적은 다음 각 호에 따라 산정한 면적 중 작은 값으로 한다. (건축법 시행규칙 제43조 제2항)

1. 해당 돌출차양을 제외한 창고의 건축면적의 10퍼센트를 초과하는 면적
2. 해당 돌출차양의 끝부분으로부터 수평거리 6미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적



해당 돌출차양을 제외한 창고의 건축면적의 10퍼센트를 $BC \times 10\%$ 라 하고, 해당 돌출차양의 끝부분으로부터 수평거리 6미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 sh 라 할 때, $BC \times 10\% < sh$ 의 경우, 창고 또는 공장의 건축면적은 $BC + (BC \times 10\%)$ 로 결정되며, $BC \times 10\% > sh$ 의 경우, 창고 또는 공장의 건축면적은 $BC + sh$ 로 결정됨

그림 24 창고 또는 공장 중 물품을 입출고하는 부위의 돌출차양의 건축면적 산정

(3) 한 대지에서 두 동간 연결복도, 연결통로, 연결다리 등이 있는 건축물

해당 연결복도가 지붕이 없이 열려 있든, 벽기둥지붕으로 닫혀 있든 연결복도의 면적은 연결복도 구획의 중심선을 기준으로 건축면적에 모두 산입하며, 난간벽이 있을 경우 난간 중심선을 기준으로 건축면적을 산정한다. 단, 그 조건이 119조 4항 개방공간에 포함되지 않는 것에 한하여 적용하며, 만약 연결복도가 119조 4항 개방공간 조건을 만족할 경우에는 4항을 따라 지자체심의를 거쳐 건축면적에 산입하지 아니할 수 있다.

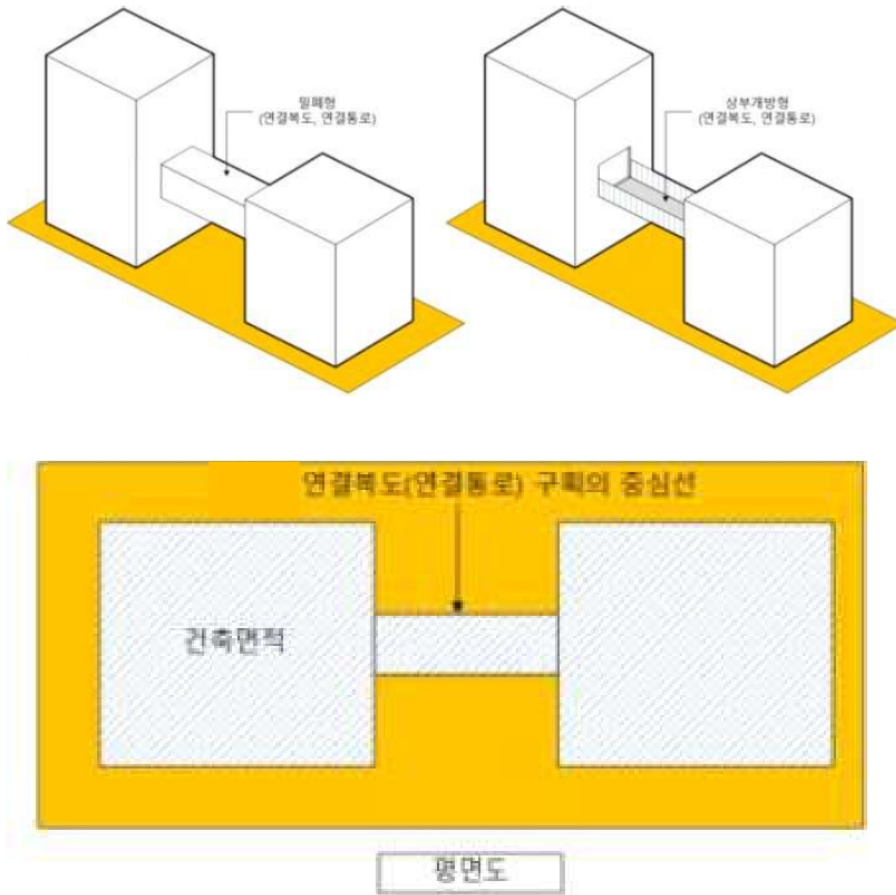


그림 25 한 대지에서 두 동간 연결복도, 연결통로, 연결다리 등이 있는 건축물의 건축면적 산정

(4) 노대(발코니) 부분이 있는 건축물

노대(발코니) 부분은 건축면적에 모두 산입한다. 단, 건축구조 기준 등에 적합한 확장형 발코니 주택은 발코니 외부에 단열재를 시공 시 일반건축물 벽체와 동일하게 건축물의 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 건축면적을 산정한다.

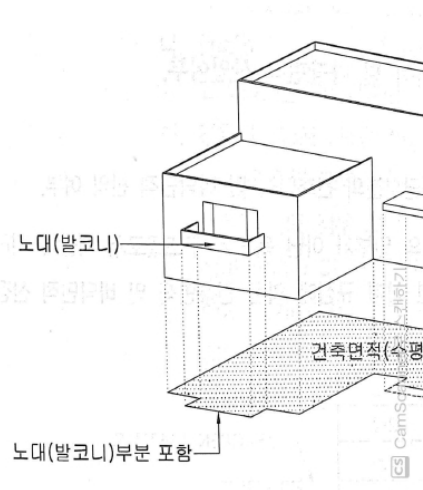


그림 23 노대(발코니)부분의 건축면적 산정
(출처: 국토교통부, 2013 건축행정길라잡이 p.491)

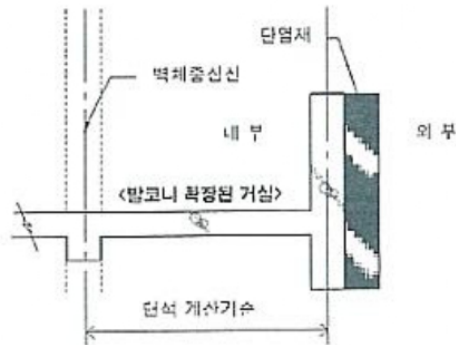


그림 24 건축구조기준 등에 적합한 확장형 발코니 주택의 발코니 부분의 건축면적 산정(출처 : 국토교통부 지침 2016-05-17 주택발코니에 외 단열시 면적산정 등 운영지침 시달)

3) 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.

- (1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)

① 일반적인 건축물에서 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분의 건축면적의 산정

일반적인 건축물에서 선근 및 선근 출입 계단, 외부계단 중 1미터 이하에 있는 부분 등 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분은 건축면적에 산입하지 않는다. 건축물이 고저차가 있는 대지에 위치하고 있을 경우, 영제119조제2항에 근거하여 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 하여 규정을 적용한다.

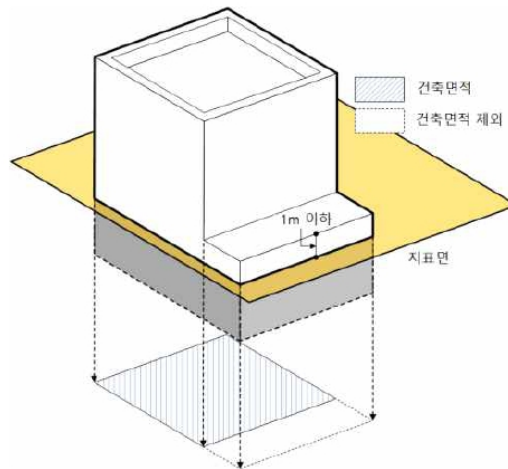


그림 25 일반적인 건축물에서 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분의 건축면적의 산정

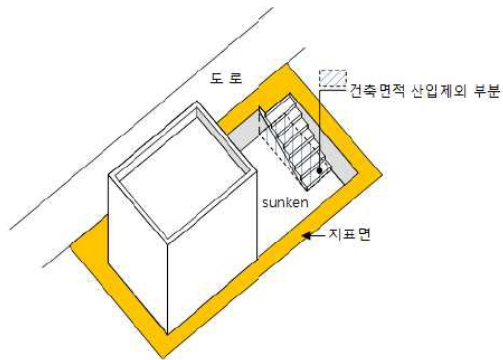


그림 26 지표면 이하 선크 및 선크 출입 계단이 있는 건축물의 건축면적 산정(출처 : 건설교통부, 건축물의 면적높이 등의 산정에 관한 해설집, 2006)

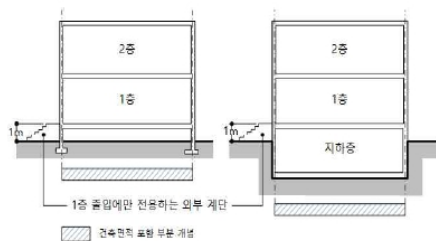


그림 28 지표면으로부터 1미터 이하 높이의 외부 계단이 있는 건축물의 건축면적 산정

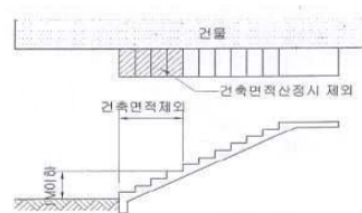


그림 27 지표면으로부터 1미터 이상 높이의 외부계단이 있는 건축물의 건축면적 산정(출처 : 국토교통부 2014 건축행정 길라잡이 p.495)

② 창고의 물품 입출고용 차량 점안부에서 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분의 건축면적의 산정

창고의 물품 입출고용 차량 점안부에서 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분은 건축면적에 산입하지 않는다. 단, 물품 입출고용 차량 점안부가 있는 창고가 고저차가 있는 대지에 위치하고 있을 경우, 영제119조제2항에 근거하여 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 하여 규정을 적용하는 것이 원칙이나, 이 경우에는 가중평균한 높이의 수평면이 아닌 점안 부분 지표면을 기준으로 1.5미터 이하에 있는 부분을 건축면적에서 제외하는 것으로 한다.

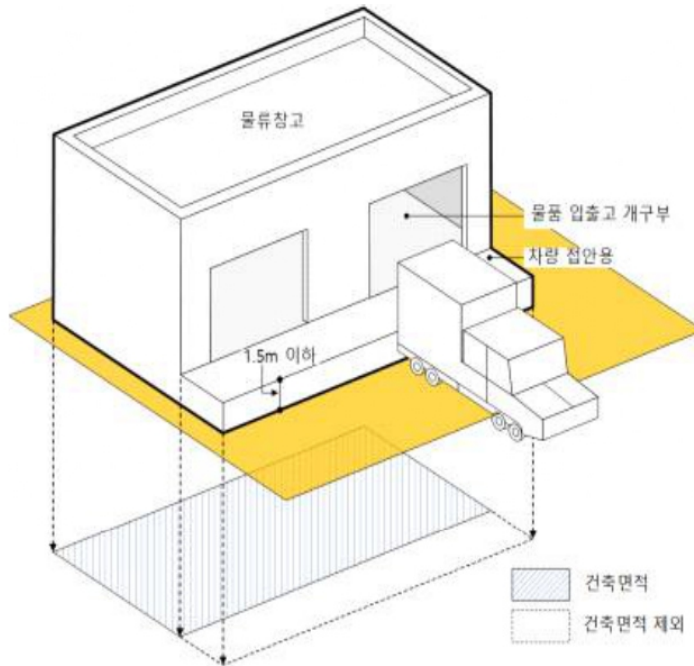
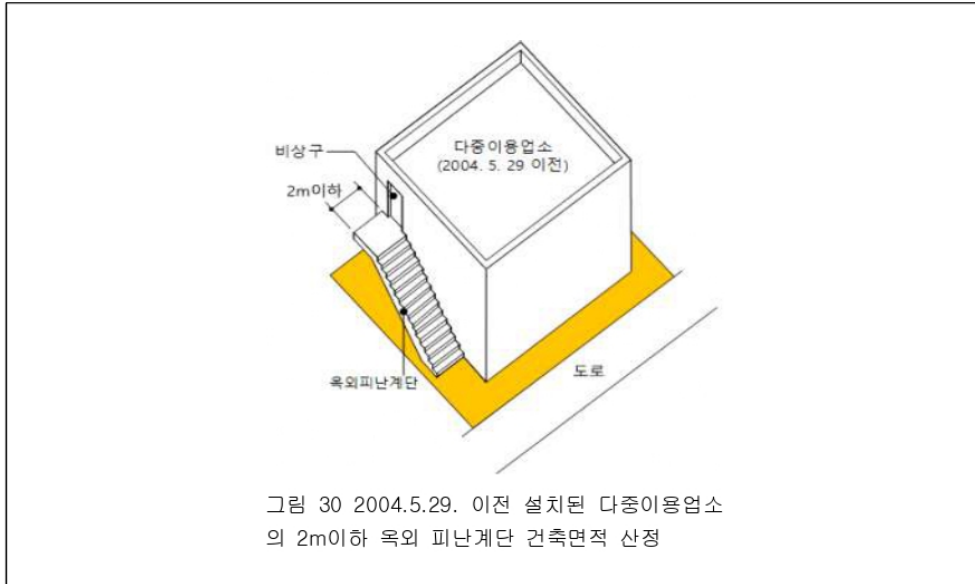


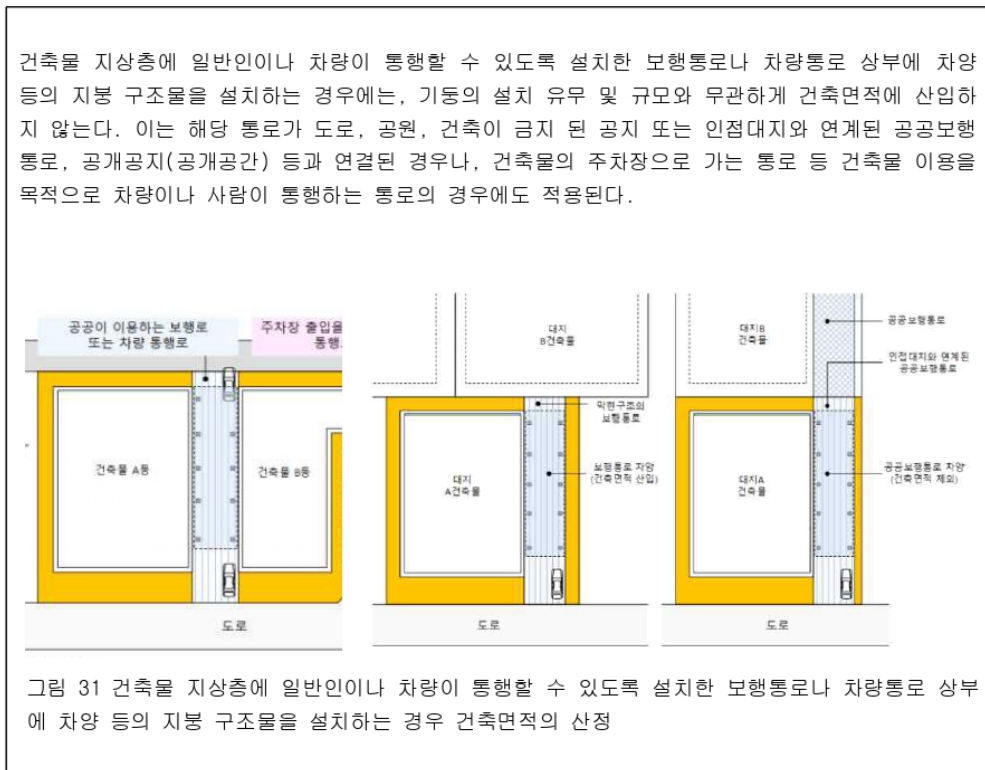
그림 29 지표면으로부터 1미터(창고 중 물품 입출고용 차량 점안부의 경우 1.5미터)이하에 있는 부분의 건축면적 산정

- (2) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제 55조에 따른 건폐율의 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)

2004.5.29. 이전 설치된 다중이용업소의 비상구에 폭 2미터 이하의 옥외피난계단 설치 시, 옥외 피난계단의 건축면적으로 인해 건축물이 허용 건폐율의 기준을 초과하는 경우 옥외피난계단은 건축면적에 산입하지 않는다. 단, 허용건폐율의 기준을 초과하지 않는 경우에는 건축면적에 산입한다.



(3) 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로



(4) 지하주차장으로 내려가는 경사로

지하주차장의 경사로 상부에 주민들의 생활편의를 위해 비나 눈, 먼지 등을 차단하기 위한 지붕을 설치하는 경우 기둥의 설치 유무나 규모에 무관하게 건축면적에 산입하지 않는다.

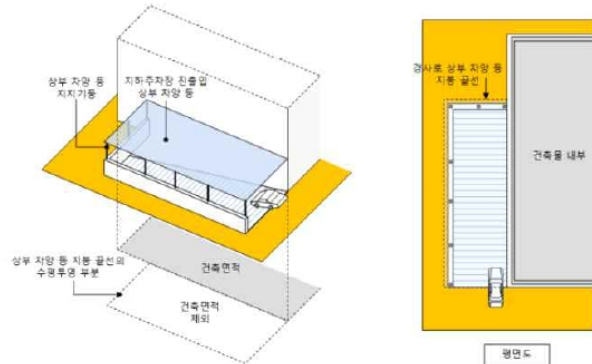


그림 32 지하주차장으로 내려가는 경사로의 지붕의 건축면적 산정

(5) 건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분을 말한다)

건축물 지하층의 출입구 상부 중 출입구 너비에 상당하는 규모의 부분은 건축면적에 산입하지 않으며, 상부 지붕이 출입구 너비보다 클 경우 출입구 너비를 제외한 나머지 부분의 건축면적은 처마, 차양, 부연 등의 건축면적 산정방법에 준하여 산정한다. 단, 출입구에 벽과 문을 설치하는 등 출입구를 개방하지 않고 내부화한 경우에는 출입구 너비에 상당하는 규모의 부분을 모두 건축면적에 산입한다.

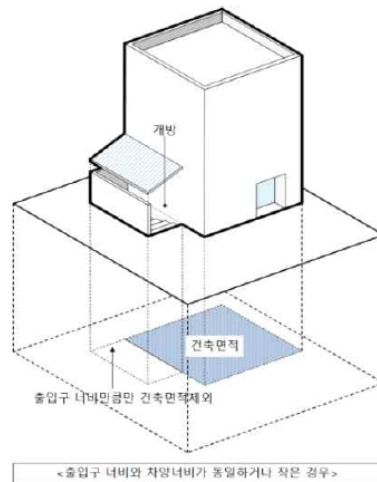
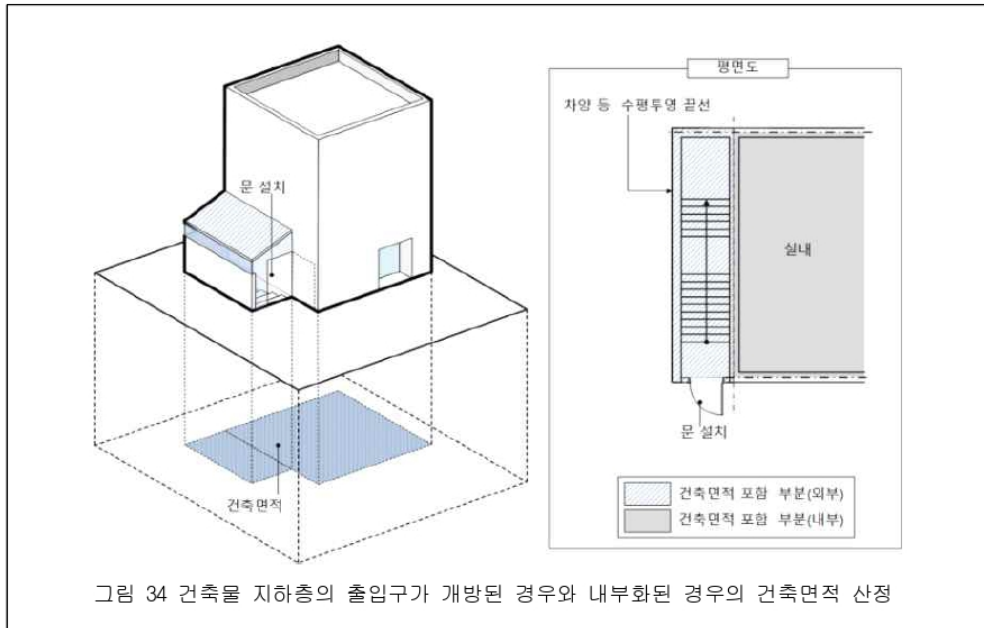
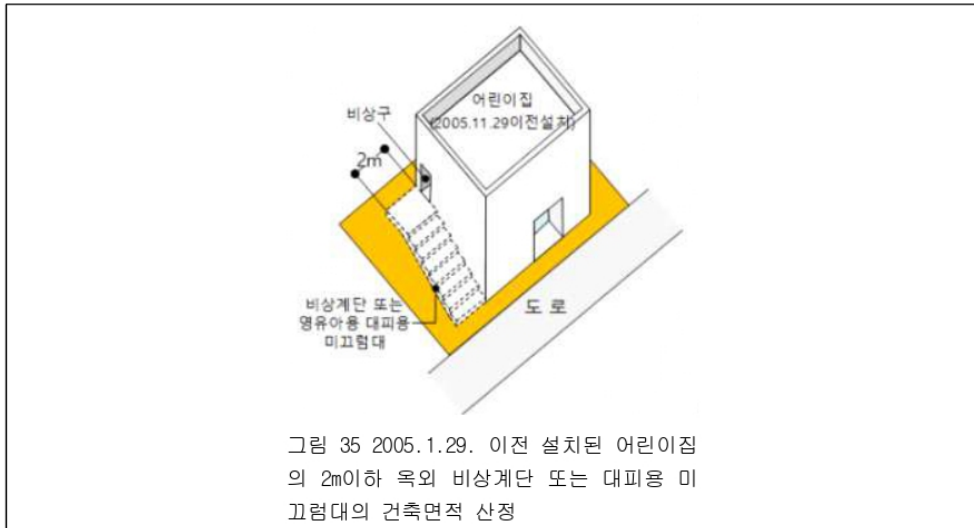


그림 33 건축물 지하층의 출입구가 개방된 경우 건축면적 산정

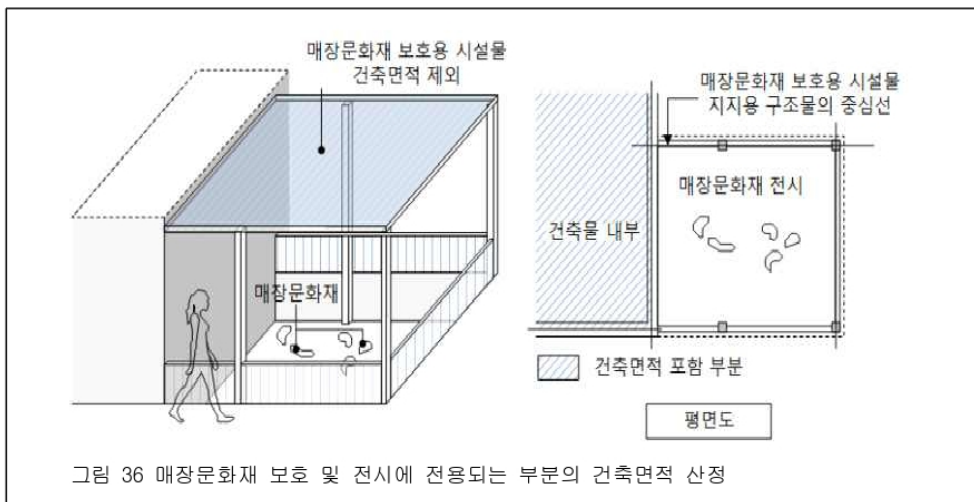


- (6) 생활폐기물 보관시설(음식물쓰레기, 의류 등의 수거시설을 말한다. 이하 같다)
- (7) 「영유아보육법」 제15조의 설치기준에 따라 설치하는 어린이집의 미끄럼대 또는 비상계단 중 아래 기준에 해당하는 것
- ① 같은 법 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)
 - ② 같은 법 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 갈음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)

2005.1.29. 이전 설치된 어린이집에 2m이하 옥외 비상계단 또는 대피용 미끄럼대 설치시와, 2011.4.6. 이전 설치된 어린이집에 직통계단 1개소를 대신하여 외부에 비상계단 설치시, 옥외비상계단 또는 대피용 미끄럼대의 건축면적으로 인해 건축물이 허용 건폐율의 기준을 초과하는 경우 옥외비상계단 또는 대피용 미끄럼대는 건축면적에 산입하지 않는다. 단, 허용건폐율의 기준을 초과하지 않는 경우에는 건축면적에 산입한다.



- (8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준
에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는
경사로
- (9) 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은
호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로
한정한다)에서 설치하는 시설
- (10) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현
지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분



- (11) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제12조제1항에 따른 처리시설(법률 제
12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하
는 배출시설의 처리시설로 한정한다)

4) 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물의 건폐율을 산정할 때에는 지방건축위원회의 심의를 통해 제2호에 따른 개방 부분의 상부에 해당하는 면적을 건축면적에서 제외할 수 있다.

(1) 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상일 것

① 문화 및 집회시설(공연장·관람장·전시장만 해당한다)

② 교육연구시설(학교·연구소·도서관만 해당한다)

③ 수련시설 중 생활권 수련시설, 업무시설 중 공공업무시설

(2) 지면과 접하는 저층의 일부를 높이 8미터 이상으로 개방하여 보행통로나 공지 등으로 활용할 수 있는 구조·형태일 것

문화 및 집회시설 중 공연장·관람장·전시장, 교육연구시설 중 학교·연구소·도서관, 수련시설 중 생활권 수련시설, 업무시설 중 공공업무시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것 중, 지면과 접하는 저층의 일부를 높이 8미터 이상으로 개방하여 보행통로나 공지 등으로 활용할 수 있는 구조·형태인 경우, 지방건축위원회의 심의를 통해 개방 부분의 상부에 해당하는 면적을 건축면적에서 제외할 수 있다. 개방 부분이 기둥이 있는 필로티 구조인 경우와, 도로, 공원, 건축이 금지된 공지 또는 보행통로, 공개공지(공개공간) 등 공공공간과 연결되지 않고 해당 건축물의 출입에만 활용될 수 있는 형태인 경우에도 이 규정을 적용한다.

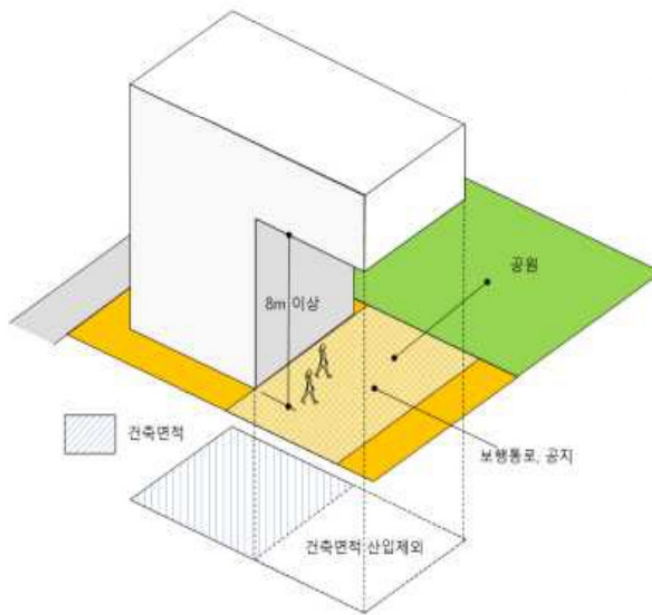


그림 37 높이 8미터 이상 개방부분의 건축면적 산정

2.3 바닥면적

1. 바닥면적 산정 원칙

건축물의 바닥면적은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정한다.

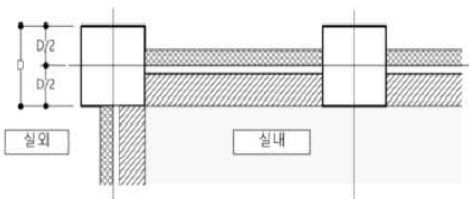
① 일반적인 벽식, 기둥+벽식, 기둥식 건축물의 구획의 중심선 산정

건축물의 바닥면적은 벽, 기둥 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정하는 것을 원칙으로 하며, 벽체와 기둥중심선이 차이가 있는 경우에는 벽체 또는 기둥중심선 중 외곽에 위치한 벽체 또는 기둥중심선을 기준으로 산정한다. 이 때 벽체의 중심선은 벽 구조체와 기타 마감재 등을 포함한 벽체 전체의 중심선으로 한다.



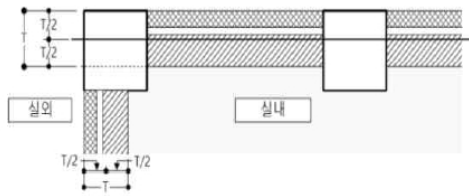
a. 기둥이 없고 벽체만 있을 경우:

내외부 마감재를 포함한 벽체 전체의 중심선을 구획의 중심선으로 한다.



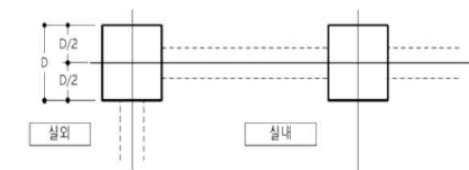
b. 기둥 안쪽으로 벽체가 맞추어진 경우:

기둥의 중심선을 구획의 중심선으로 한다.



c. 기둥 바깥쪽으로 벽체가 맞추어진 경우:

내외부 마감재를 포함한 벽체 전체의 중심선을 구획의 중심선으로 한다.



d. 벽체가 없고 기둥만 있는 경우:

기둥의 중심선을 구획의 중심선으로 한다.

그림 39 일반적인 벽식, 기둥+벽식, 기둥식 건축물의 구획의 중심선 산정

② 외단열공법의 구획의 중심선 산정

구획의 중심선 산정 시, 내단열 건축물의 경우에는 내단열 두께까지 포함하여 벽체 전체의 중심선을 기준으로 산정하고, 외단열 건축물의 경우에는 외부마감 재료가 무엇인지에 관계없이, 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 바닥면적으로 한다.

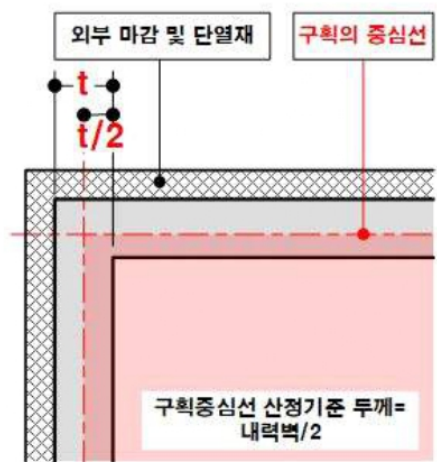


그림 39 외단열공법으로 건축된 건축물의 구획의 중심선 산정

2. 바닥면적 산정의 예외 기준

다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 항목에서 정하는 바에 따른다.

- 1) 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.

① 일반적인 벽·기둥의 구획이 없는 건축물의 바닥면적 산정

벽과 기둥의 구획이 없는 건축물이라 함은 주유소나 LPG 충전소 등의 캐노피와 같이 하나 또는 두 개 이상 등의 기둥에 지지하여 지붕 등을 형성하고 있는 건축물을 말한다. 이 건축물의 건축면적은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.

② 외부계단의 바닥면적 산정

계단을 지지하는 벽, 기둥 등이 없고, 새시 등으로 구획하지 않은 개방형 외부계단의 바닥면적은 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 하며, 계단을 지지하는 벽·기둥 등이 있는 경우 외부계단의 바닥면적은 그 벽·기둥의 중심선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.

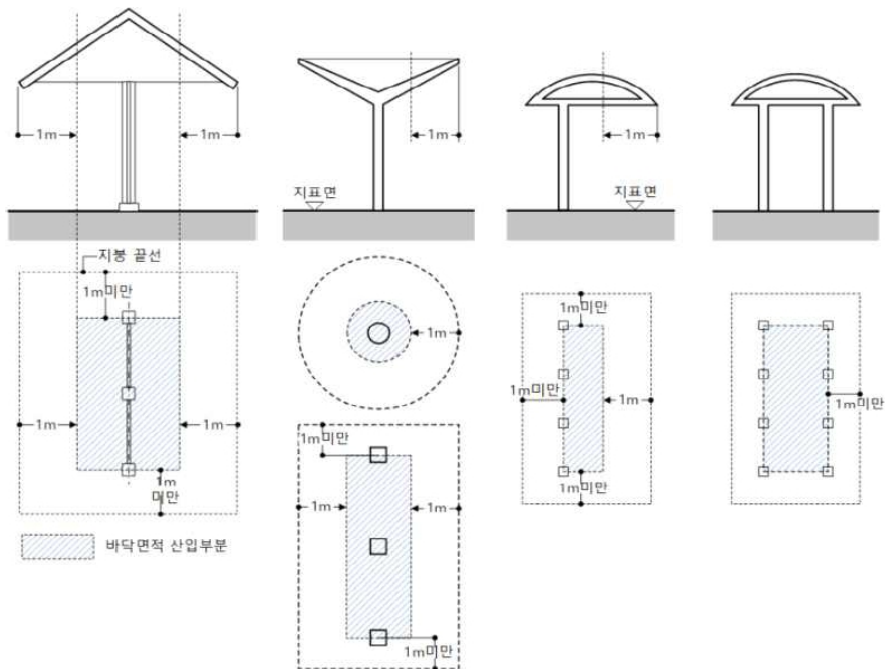


그림 39 벽기둥의 구획이 없는 일반적인 건축물의 바닥면적 산정

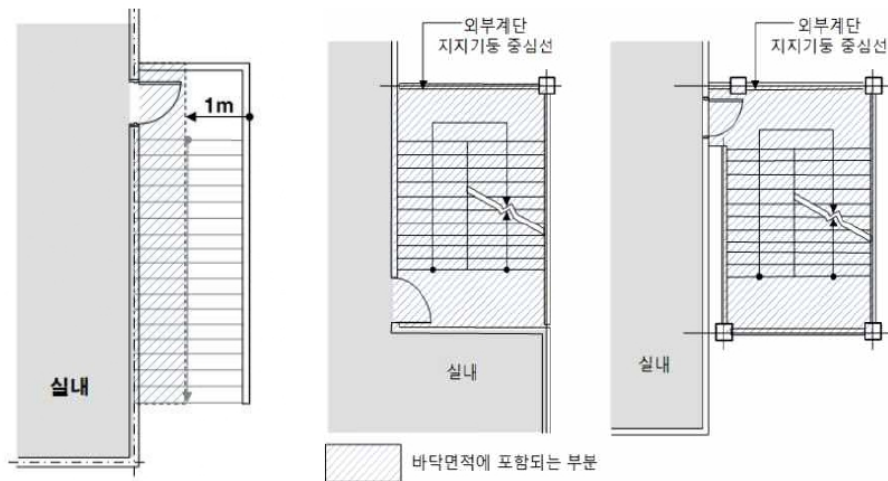


그림 41 계단을 지지하는 벽기둥 등이 없는 외부계단의 경우 바닥면적의 산정

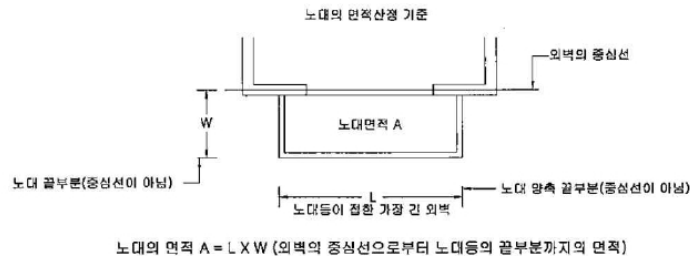
그림 40 계단을 지지하는 벽기둥 등이 있는 외부계단의 경우 바닥면적의 산정

- 2) 건축물의 노대 등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대 등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대 등의 끝 부분까지의 면적을 말한다.)에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.

① 노대 등의 바닥면적 산정

건축물의 노대 등의 바닥면적은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대 등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대 등의 끝 부분까지의 면적)에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적으로 한다.

노대의 면적 $A = L \times W$ (외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적)



노대의 바닥면적 산입부분 $A' = \text{노대의 면적}(A) - (1.5M \times L)$

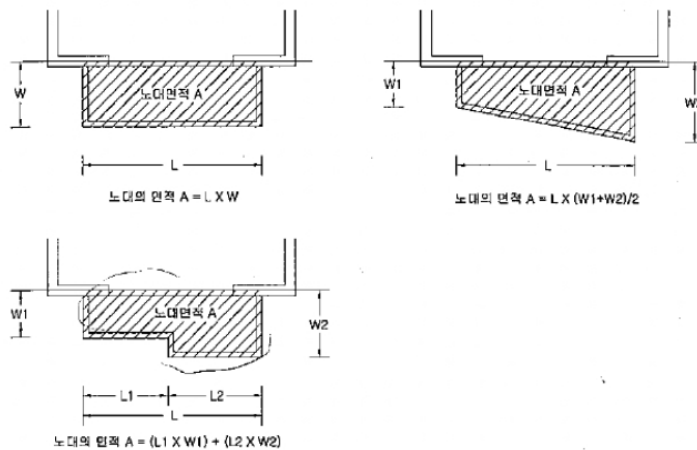


그림 42 노대의 바닥면적 산정(출처: 건설교통부, 건축물의 면적 높이 등의 산정에 관한 해설집, pp. 40-41)

② 발코니의 바닥면적 산정

「건축법시행령」 제2조제1항제14호의 '발코니'의 정의에 따른 조건을 만족하는 발코니의 경우 발코니의 면적에서 발코니가 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입하며, 내부와 내부, 외부와 외부를 연결하는 바닥부분의 경우 발코니로 볼 수 없으므로 공제 없이 해당 바닥부분 전부를 바닥면적에 산입한다.

③ 확장형 발코니의 바닥면적 산정

건축구조기준 등에 적합한 확장형 발코니 주택은 외벽의 중심선에서 발코니 끝부분까지의 면적에서 발코니 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적으로 한다. 단, 발코니 외부에 단열재를 시공하였을 시에는 외벽의 중심선에서 단열재를 제외한 내측벽의 중심선까지의 면적에서 발코니 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적으로 한다.

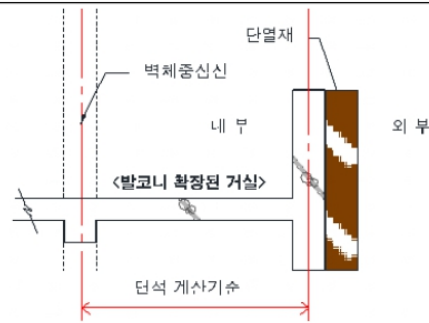


그림 43 건축구조 기준 등에 적합한 확장형 발코니 주택의 바닥면적 산정(출처 : 국토교통부 지침 2016-05-17 주택발코니에 외단열시 면적 산정 등 운영지침 시달)

④ 노대형통로(외부복도)의 바닥면적 산정

건축물의 외부에서 각실로 출입하기 위한 지붕이 없이 난간만 있고 통로로 사용되는 복도부분과, 공동주택의 노대형통로(편복도)는 바닥면적에 전부 산입한다.

⑤ 내부 발코니의 바닥면적 산정

휴게음식점(카페), 제과점 등의 시설에서 1개층 내부를 「실내건축의 구조시공방법등에 관한 기준」 제9조제3항에 따른 설치기준에 적합하게 가로 칸막이로 구획하여 휴게공간 또는 영업공간으로 사용하는 내부발코니는 바닥면적에 산입하지 않는다.

표 29 「실내건축의 구조시공방법등에 관한 기준」 제9조제3항에 따른 거실내부칸막이 설치 기준

내용
1. 구획하는 공간은 상·하 2개 이하로 하고, 그 바닥면에서 천장면까지의 높이는 1.7미터 이하로 할 것
2. 칸막이는 기둥·보 등의 주요구조부와 구조적으로 영속적이지 않으며, 분리·해체 등이 가능한 구조로 할 것
3. 구획하는 가로 칸막이의 수평투영면적(외벽 중심선으로부터 칸막이 끝부분까지의 면적)은 그 층의 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 30/100 이내일 것(최대 100제곱미터를 초과할 수 없다)
4. 칸막이는 구조적으로 안전할 것(「건축사법」에 따라 등록된 건축사 또는 「기술사법」에 따라 등록된 건축구조기술사의 구조안전에 관한 확인을 받아야 한다)
5. 구획하는 공간은 열린공간구조로 하여 피난에 지장이 없을 것
6. 구획하는 칸막이의 내부 마감재로는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조에 따른 불연재료, 준불연재료 또는 난연재료로 할 것. 다만, 건축물의 주요구조부가 내화구조로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 경우 그러하지 아니한다.
7. 구획하는 공간의 돌출부 등에는 충돌·끼임 등 안전사고를 방지할 수 있는 완충재료를 사용하거나 모서리면을 둥글게 처리할 것
8. 계단, 경사로 등은 미끄럼사고 등을 방지하기 위해 미끄럼 방지 또는 식별표시 처리는 제5조 제1호, 제4호 및 제5호를 준용할 것
9. 구획하는 공간에서 추락사고 방지하기 위해 안전난간 및 안전시설의 설치는 제6조를 준용할 것. 이 경우 안전난간의 높이는 구획된 공간의 바닥면에서 천장까지 높이의 2분의 1이상으로 완화할 수 있다.

- 3) 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(지상층의 벽 면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면적에서 위층 바닥 아래면까지 비어 있는 것만 해당한다.) : 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

① 필로티의 바닥면적 산정

필로티구조란, 상부층은 내력벽으로 구성되고, 건물 하부층은 대부분의 수직재가 기둥으로 구성되며 날개벽 또는 전단벽이 없거나 최소한의 전단벽만을 사용하는 개방형 구조시스템으로서(국토교통부, 필로티건축물 구조설계 가이드라인 1.3. 용어정의 (8) 참조), 지상층의 벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 비어 있는 것을 말한다.

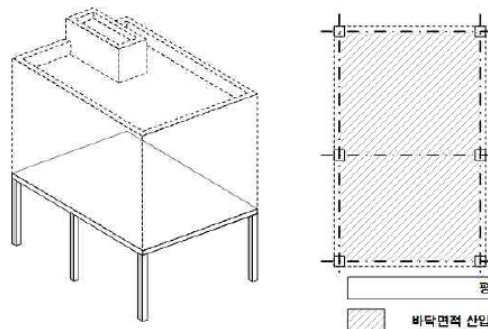


그림 44 필로티의 바닥면적 산정

② 필로티가 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우 바닥면적 산정

벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 비어 있는 필로티 구조로 되어 있고 필로티 바닥 부분의 지상층이 공중의 통행, 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우 필로티 바닥 부분은 바닥면적에 산입하지 않는다. 이 때 ‘공중의 통행’이란, 해당 건물을 사용하는 사람 뿐 아니라 일반적인 대중의 통행을 의미한다.

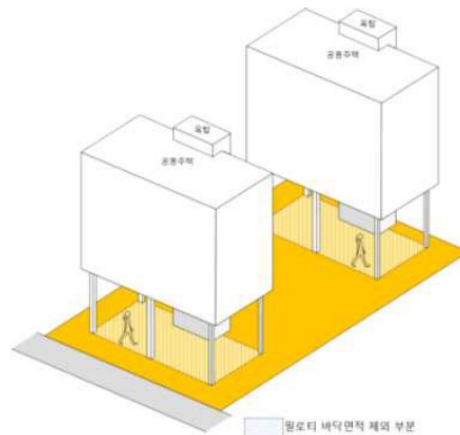


그림 45 공동주택 필로티의 바닥면적 산정

③ 필로티 등이 공동주택에 설치되는 경우 바닥면적 산정

벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 비어 있는 필로티 구조로 되어 있고 건축물의 용도가 공동주택일 경우, 필로티 바닥 부분은 바닥면적에 산입하지 않는다.

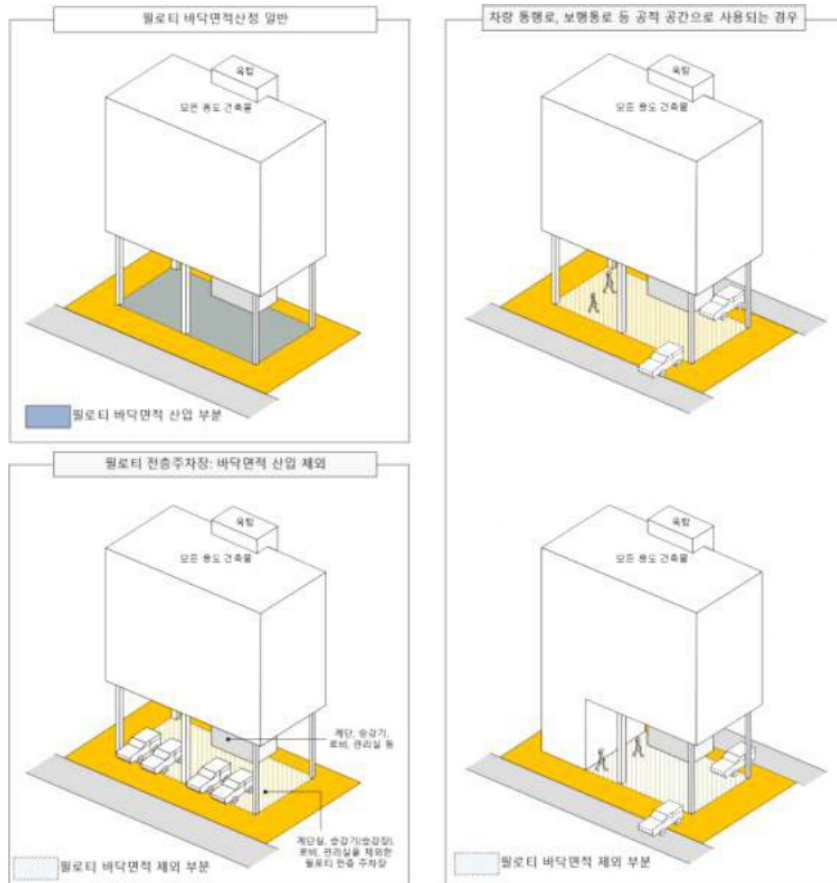


그림 46 필로티가 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우 바닥면적 산정

- 4) 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다.), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간(각 세대나 실별로 외부 공기에 직접 닿는 곳에 설치하는 경우로서 1제곱미터 이하로 한정한다), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

① 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑의 바닥면적 산정

옥상 출입용 승강장을 포함한 승강기탑, 계단탑, 장식탑은 바닥면적에 산입하지 않는다. 이 때 승강기탑은 '승강기 작동을 위해 제어반이나 권상기 등이 설치된 돌출 부분, 즉 카 윗부분이나 승강로 상부'를 의미한다.

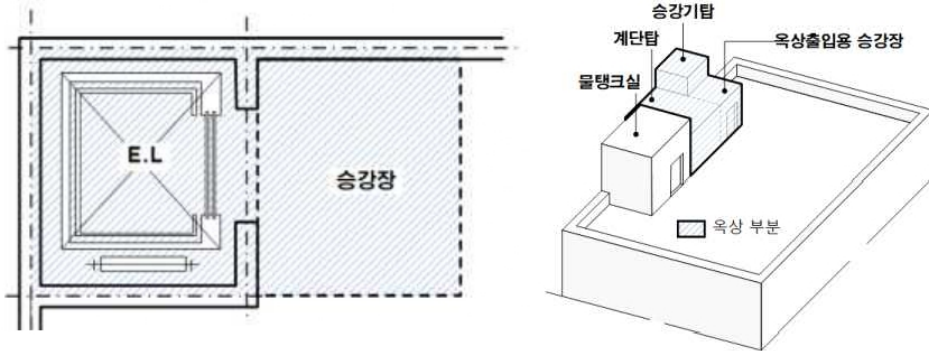


그림 47 옥상 출입용 승강장을 포함한 승강기탑, 계단탑, 장식탑 등의 바닥면적 산정

② 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다]의 바닥면적 산정

층고가 1.5미터(경사진 형태 지붕의 경우 1.8미터) 이하인 다락은 바닥면적에 산입하지 않는다. 이 때, 다락의 층고는 '3.4-2) 층고의 산정기준의 예외'에 근거하여 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이를 적용하여 산정한다.

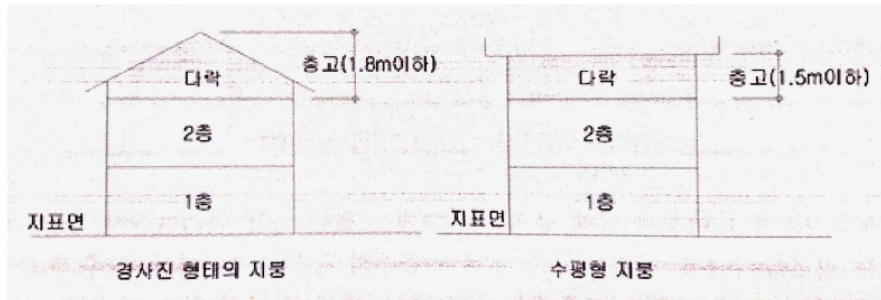


그림 48 다락의 바닥면적 산정(출처 : 국토교통부 2014 건축행정 길라잡이 p.499)

③ 건축물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간의 바닥면적 산정

각 세대나 실별로 외부 공기에 직접 닿는 곳에 설치하는 경우로서 1제곱미터 이하의 범위에서 에어컨 실외기 공간은 바닥면적에 산입하지 않는다. (2021.1.9. 시행 건축법시행령 기준)

④ 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것의 바닥면적 산정

굴뚝 또는 더스트 슈트 등은 거실이 될 수 없으므로 바닥면적에 산입하지 않는다.

⑤ 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물의 바닥면적 산정

옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 각종 건축설비는 바닥면적에 산입하지 않지만(아래 도해의 ①/②/③/④), 중간층(3층 중 2층 등) 및 지상(필로티구조물 지상1층 내부 등)에 설치하는 것은 바닥면적에 산입한다.(아래 도해의 ⑤)

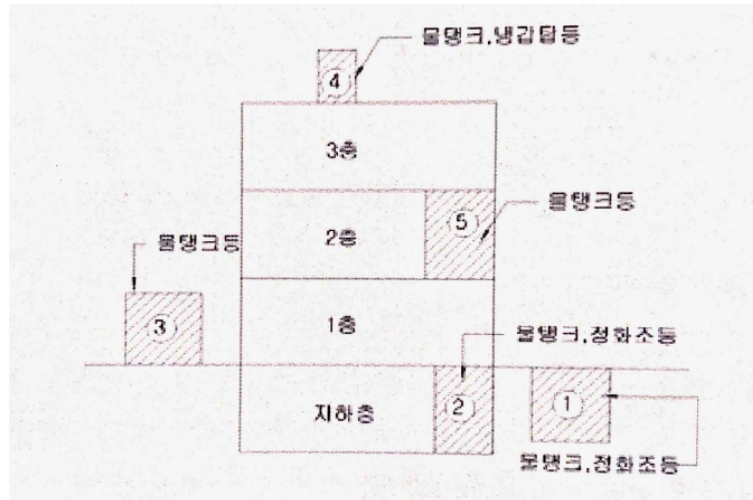


그림 49 물탱크 등의 바닥면적 산정(출처 : 국토교통부 2014 건축행정 길라잡이 p.499)

⑥ 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물의 바닥면적 산정
건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 않는다.

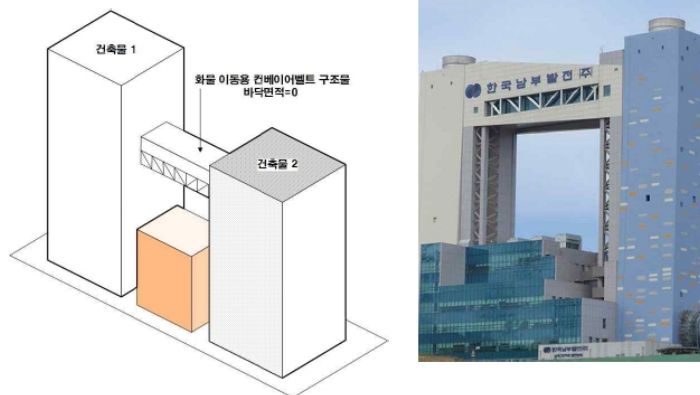
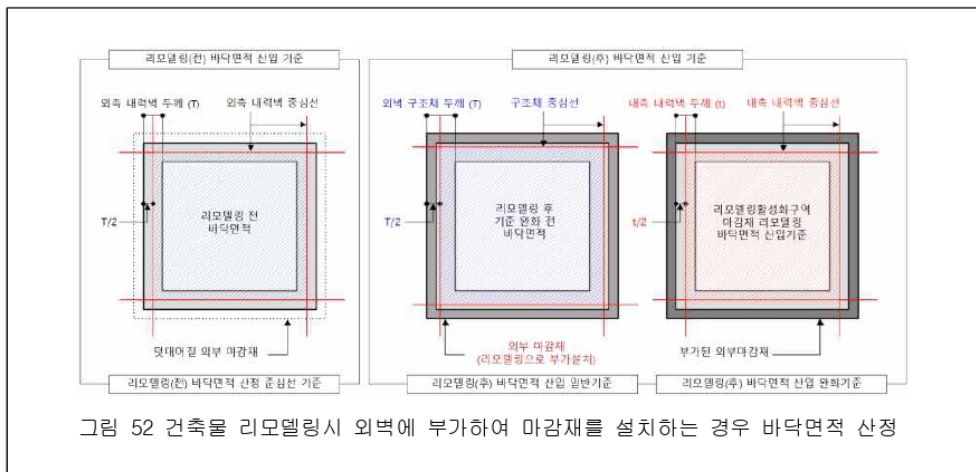


그림 50 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물의 바닥면적 산정

- 5) 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관시설의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.



- 6) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소 (2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 7) 「건축법」 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.



8) 「영유아보육법」 제15조의 설치기준에 따라 설치하는 어린이집의 미끄럼대 또는 비상계단 중 아래 기준에 해당하는 것은 바닥면적에 산입하지 않는다.

- (1) 같은 법 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 용적률 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)
- (2) 같은 법 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 갈음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 용적률 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)

2005.1.29. 이전 설치된 어린이집에 2m이하 옥외 비상계단 또는 대피용 미끄럼대 설치시와, 2011.4.6. 이전 설치된 어린이집에 직통계단 1개소를 대신하여 외부에 비상계단 설치시, 옥외비상계단 또는 대피용 미끄럼대의 바닥면적으로 인해 건축물이 허용 용적률의 기준을 초과하는 경우 옥외비상계단 또는 대피용 미끄럼대는 바닥면적에 산입하지 않는다. 단, 허용용적률의 기준을 초과하지 않는 경우에는 바닥면적에 산입한다.

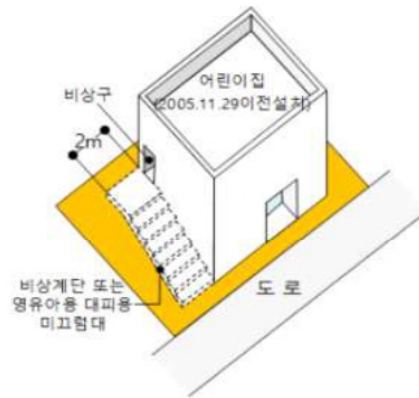


그림 53 2005.1.29. 이전 설치된 어린이집의 폭 2m이하 옥외 비상계단 또는 대피용 미끄럼대의 바닥면적 산정

9) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로 는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

장애인등편의법 시설기준(장애인등편의법 시행규칙 [별표1] 「편의시설의 구조·재질 등에 관한 세부기준」)에 따라 설치된 모든 건축물에서 장애인 편의시설 바닥면적은 제외된다.(법제처 법령해석총괄과 1340(2018. 4. 20.) 참조) 일반엘리베이터와 경용 엘리베이터는 장애인이 아니므로 바닥면적 산정 완화를 받을 수 없고, 장애인용의 경우 필수 활동공간도 바닥면적에 산입한다.

- 10) 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 11) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지 보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- 12) 다음 각 항목에서 정하는 것은 바닥면적에 산입하지 않는다.
 - (1) 지하주차장으로 가는 경사로
 - (2) 선크 및 선크출입계단

지하 1층 상부가 오픈된 선크로 구획되어 있는 경우는 바닥면적에 산입하지 않는다. 지상에서 지하 선크로 내려가는 계단의 경우, 해당 계단이 상부가 노출되고, 건축물의 일부가 아닌 독립된 구조물로서 지상과 지하로의 이동을 위하여 설치된 것이라면 바닥면적에 산입하지 않는다.

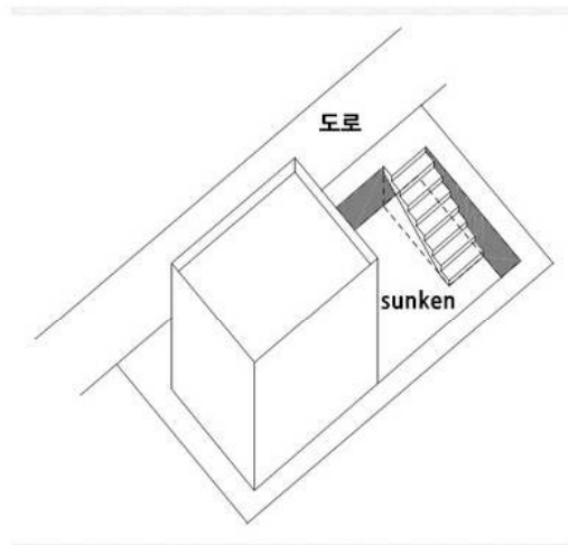


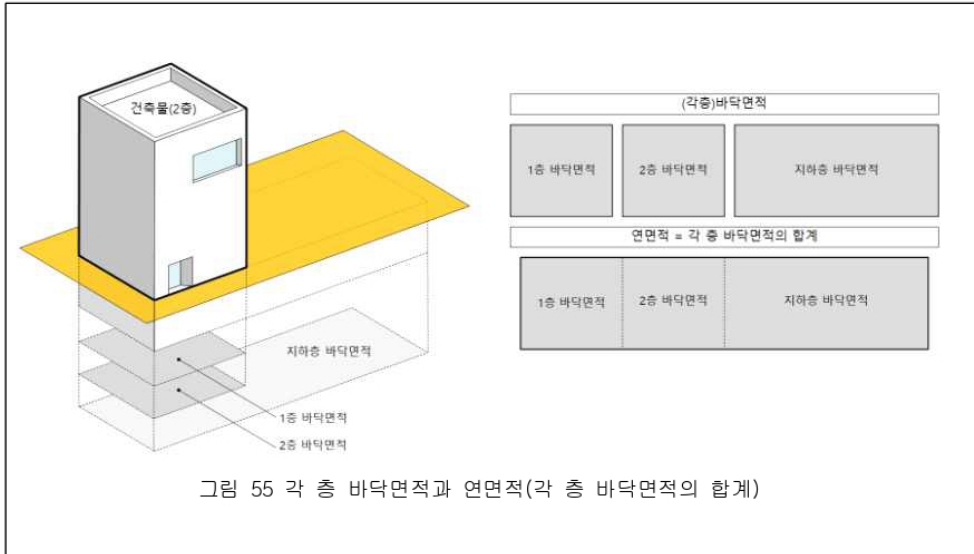
그림 54 선크 및 선크출입계단의 바닥면적 산정

2.4 연면적

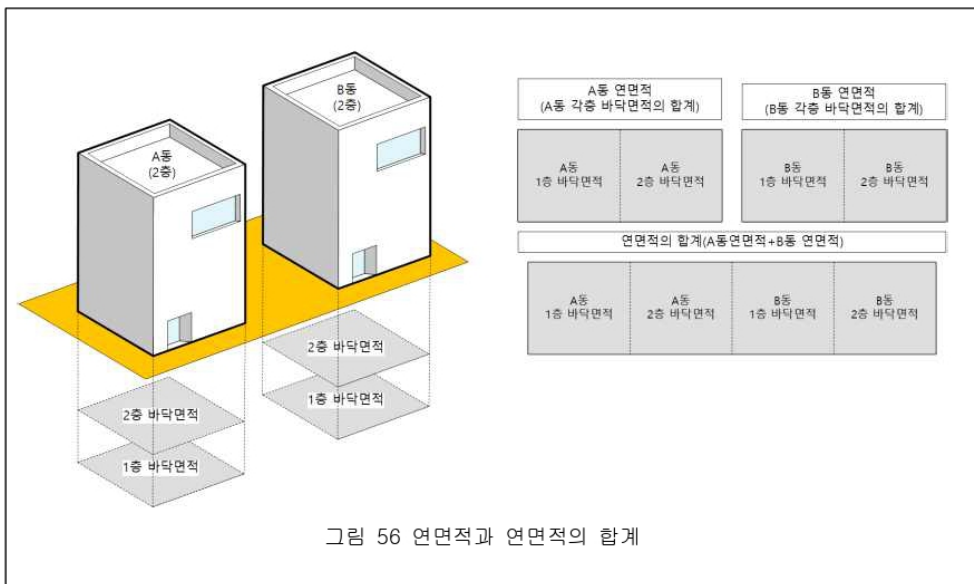
1. 연면적 산정 원칙

연면적은 다음 각 항목에서 정하는 바와 같이 건축물 각 층 바닥면적의 합계로 한다.

1) 대지에 한 동의 건축물이 있을 경우, 연면적은 건축물 각 층 바닥면적의 합계로 한다.



2) 대지에 둘 이상의 건축물이 있는 경우, 각 동 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계를 연면적으로 하고, 각 동 건축물의 연면적의 합을 연면적의 합계로 한다.



2. 연면적 산정의 예외 기준

용적률을 산정을 위한 연면적을 산정할 때에는 다음 각 항목에 해당하는 면적은 제외한다.

- 1) 지하층의 면적
- 2) 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적

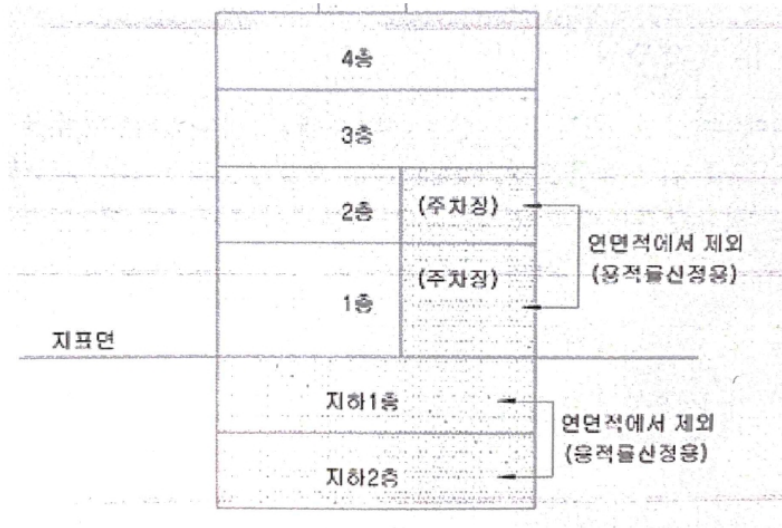


그림 57 지하층 및 지상층의 용적률 산정시의 연면적 산정(출처 : 국토교통부 2014 건축행정 길라잡이 p.499)

- 3) 「건축법시행령」 제34조제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적

영 제34조제3항 및 제4항에 따라 설치하는 피난안전구역(이하 "피난안전구역"이라 한다)은 해당 건축물의 1개층을 대피공간으로 하며, 대피에 장애가 되지 아니하는 범위에서 기계실, 보일러실, 전기실 등 건축설비를 설치하기 위한 공간과 같은 층에 설치할 수 있다. 피난안전구역의 구조 및 설비는 별표 1의2에서 정하는 기준에 따라 산정한 면적 이상이어야 한다.(건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제8조의2제1항 및 제3항제7호 참조)

- 4) 「건축법시행령」 제40조제3항제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피
공간의 면적

영 제40조제3항제2호에 따라 설치하는 대피공간의 면적은 지붕 수평투영면적의 10분의
1 이상이어야 한다.(건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제13조제3항제1호
참조)

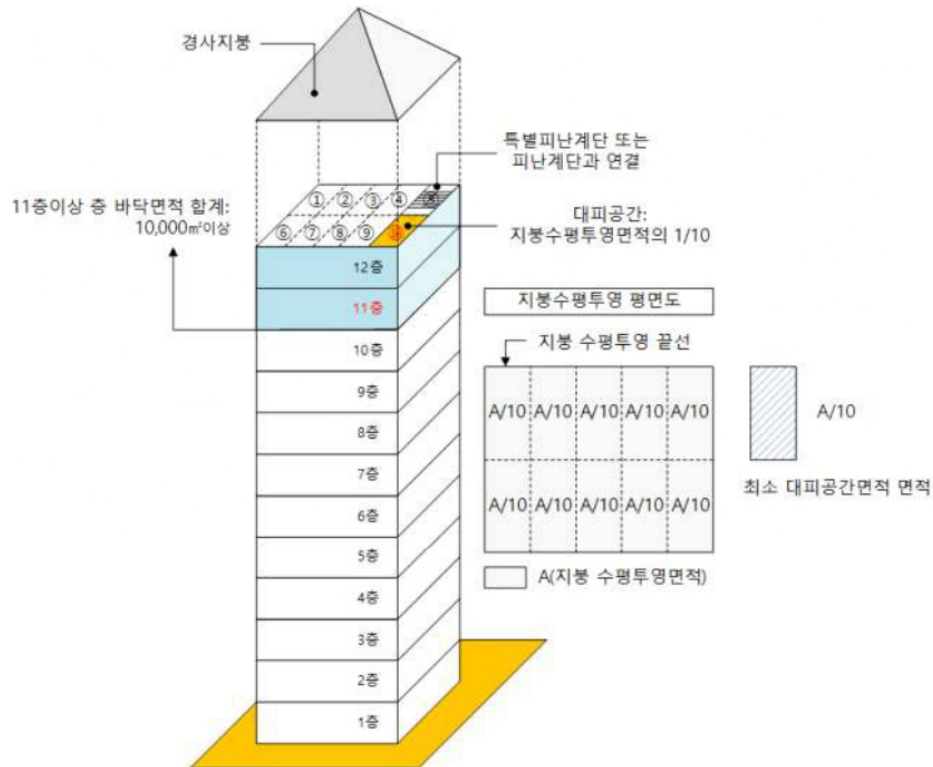


그림 58 건축물방화구조규칙 제13조제3항제1호에 따른 대피공간의 면적 산정기준

제3장 건축물의 높이 및 층수 산정기준

3.1 건축물의 높이

1. 건축물의 높이 산정 원칙

건축물의 높이는 지표면으로부터 그 건축물 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한 다)가 설치되어 있는 경우에는 「건축법」 제60조 및 「건축법」 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이]로 한다.

일반건축물의 높이는 지표면으로부터 그 건축물 상단까지의 높이를 건축물의 높이로 하고, 필로티구조의 경우 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한에 적용하기 위한 높이 산정 시와 「건축법」 제61조제2항 공동주택의 일조권 제한에 적용하기 위한 높이 산정 시에는 필로티의 층고를 제외한 높이를 건축물의 높이로 한다.

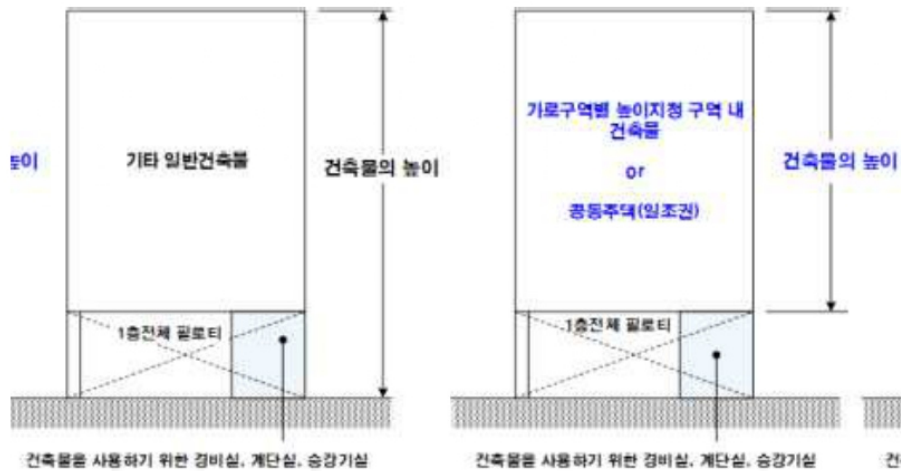
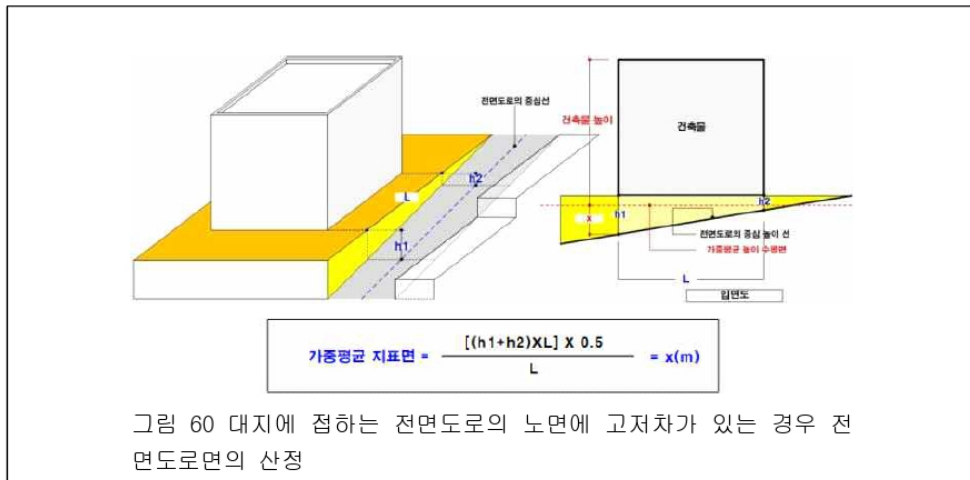


그림 59 건축물의 높이 산정 원칙

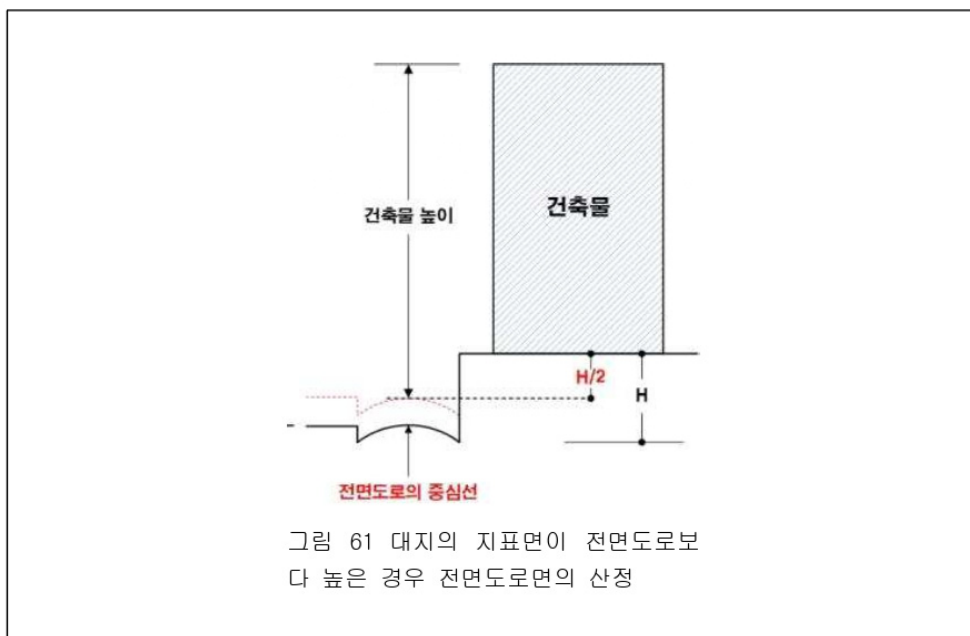
2. 건축물의 높이 산정 기준의 예외

다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

- 1) 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 산정한다. 다만, 전면도로가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따라 산정한다.
 - (1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 그 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.



- (2) 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의
높이만큼 올라온 위치에 그 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.



- 2) 「건축법」 제61조에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대
지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 본
다. 다만, 「건축법」 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지
의 높이보다 낮은 경우에는 해당 대지의 지표면을 지표면으로 보고, 공동주택을 다른
용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표
면으로 본다.

① 「건축법」 제61조에 따른 건축물의 높이를 산정할 때 해당대지와 인접대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우 높이산정

「건축법」 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)의 기준에 적용하기 위한 건축물의 높이를 산정할 때, 해당대지와 인접대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우, 그 지표면의 평균수평면을 해당대지의 지표면으로 하여 건축물의 높이를 산정한다.

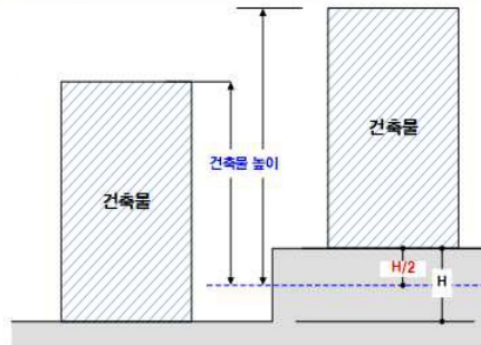


그림 62 법제61조에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간 고저차가 있는 경우 높이산정을 위한 지표면 산정방법

② 「건축법」 제61조제2항에 따른 건축물의 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접대지의 지표면 간 고저차가 있는 경우 높이산정

「건축법」 제61조 제 2항에 따르면 일반상업지역과 중심상업지역 외의 지역에 건축하는 공동주택 중에서, 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우, 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 중 어느 하나에 해당하는 공동주택은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. 이러한 채광 방향 일조기준에 적용하기 위한 높이를 산정할 때에는, 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 높은 경우 평균 수평면을 지표면으로 하여 높이를 산정하고, 낮은 경우 해당 대지의 지표면을 지표면으로 하여 높이를 산정한다.



그림 63 법제61조제2항에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접대지의 지표면 간 고저차가 있는 경우 높이산정을 위한 지표면 산정

③ 「건축법」 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 하나의 대지에 두 동의 공동주택이 마주보고 있고 각 지표면간에 고저차가 있는 경우 높이 산정

채광방향 일조기준 적용을 위한 높이 산정 시, 하나의 대지에 있는 두 동의 건축물이 접하고 있는 각 지표면간에 고저차가 있는 경우에는, 각 지표면의 평균수평면을 당해 건축물 각 동의 지표면으로 본다.(국토교통부, 2015-12-16, 공동주택 채광방향 일조기준 적용관련 운영지침 시달)

④ 「건축법」 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우 높이산정

채광방향 일조기준 적용을 위한 높이 산정 시, 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는, 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표면으로 하여 건축물의 높이를 산정한다.

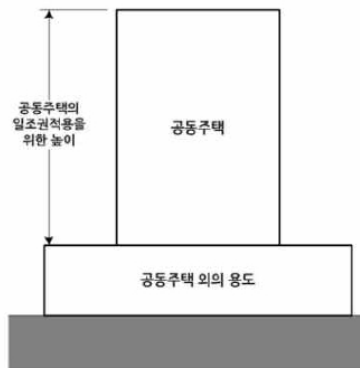


그림 64 법제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우 높이산정을 위한 지표면 산정방법

- 3) 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분만 해당 건축물의 높이에 산입한다. 이 때, 수평투영면적의 산정은 2.2 건축면적의 산정 방법에 따른다.

① 옥상에 설치되는 승강기탑 등이 건축물의 건축면적의 1/8이하일 경우 높이 산정
 옥상에 설치되는 승강기탑 등의 수평투영면적의 합이 건축물의 건축면적의 1/8 이하일 경우, 12미터를 넘는 부분에 한하여 건축물의 높이에 산입한다.

② 옥상에 설치되는 승강기탑 등이 건축물의 건축면적의 1/8을 초과하는 경우 높이 산정
 옥상에 설치되는 승강기탑 등의 수평투영면적의 합이 건축물의 건축면적의 1/8을 초과하는 경우, 그 높이 전부를 건축물의 높이에 산입한다.

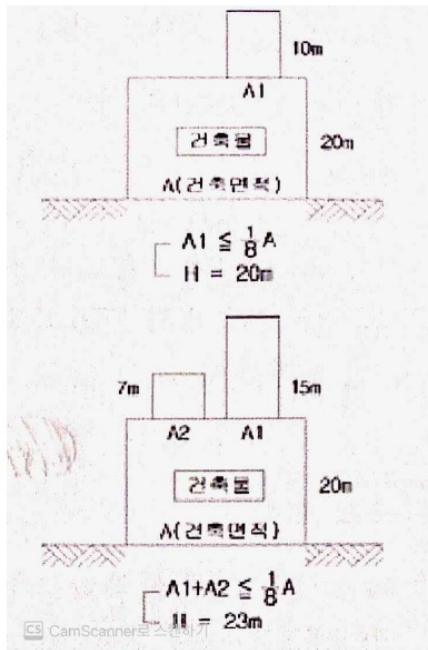


그림 65 옥상에 설치되는 승강기탑 등이 건축물의 건축면적의 1/8 이하일 경우 높이 산정(출처 : 국토교통부 2014 건축행정 길라잡이 p.525)

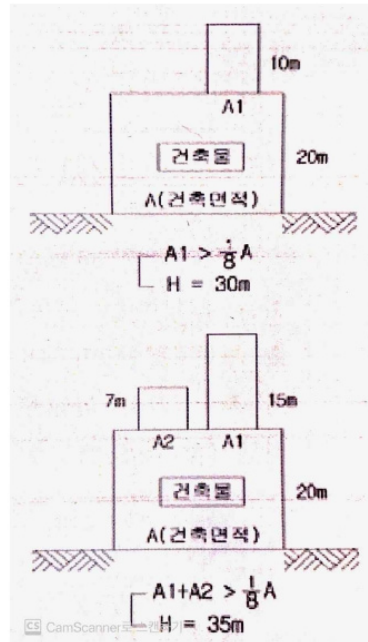


그림 66 옥상에 설치되는 승강기탑 등이 건축물 건축면적의 1/8 이상일 경우 높이산정(출처 : 국토교통부 2014 건축행정 길라잡이 p.525)

- 4) 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 비어 있는 것만 해당한다)은 그 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.

① 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부의 높이 산정

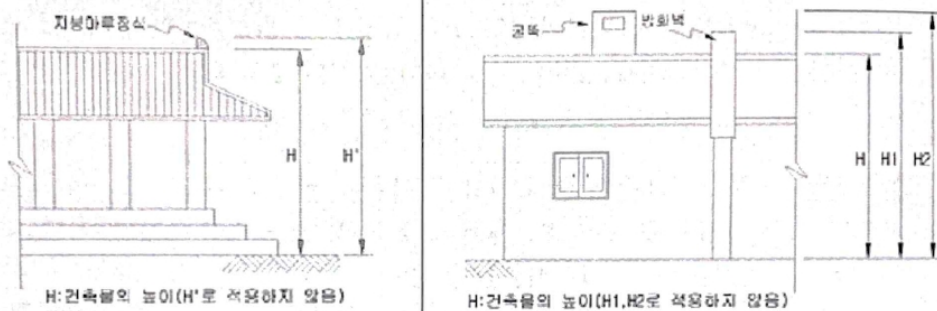


그림 67 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부의 높이 산정(출처 : 국토교통부 2014 건축행정 길라잡이 p.527)

② 벽면적의 형태에 따른 난간벽의 높이 산정

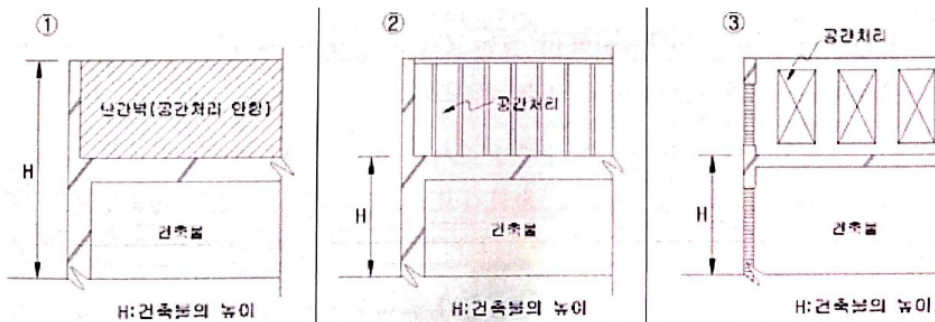


그림 68 벽면적의 형태에 따른 난간벽의 높이 산정(출처 : 국토교통부 2014 건축행정 길라잡이 p.527)

3.2 처마높이

1. 처마높이 산정 원칙

지표면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽·깔도리 또는 기둥의 상단까지의 높이로 한다.

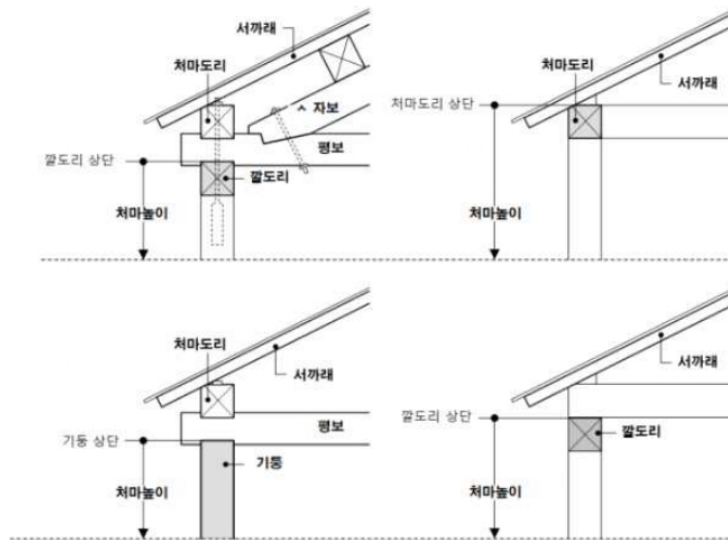


그림 69 목조의 처마높이 산정기준

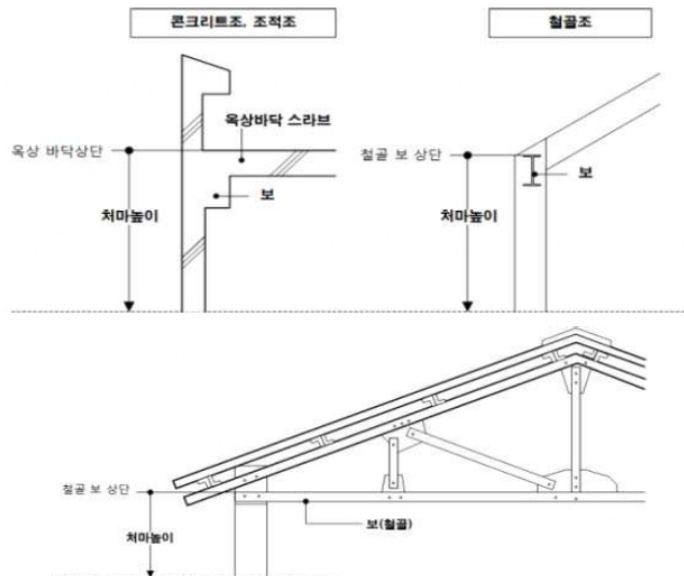


그림 70 콘크리트조, 조적조, 철골조의 처마높이 산정기준

3.3 반자높이

1. 반자높이 산정 원칙

방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다.

① 반자가 설치된 경우 반자높이의 산정 방법

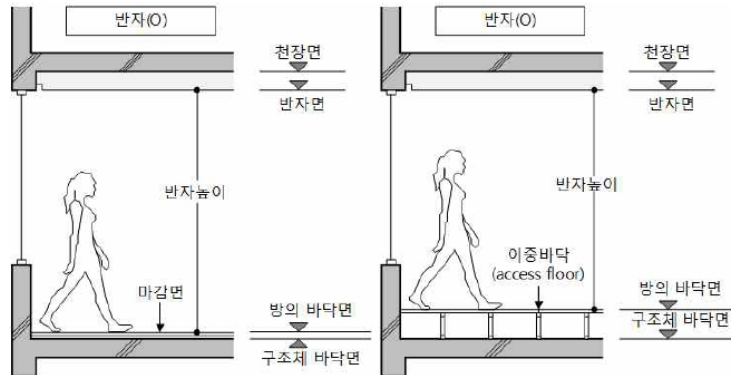


그림 71 반자가 설치된 경우 반자높이의 산정 방법

② 반자가 설치되지 않은 경우 반자높이의 산정방법

건축법 시행령 제50조에 따라, 반자가 없는 경우에는 보 또는 바로 위층의 바닥판의 밑면, 그 밖에 이와 비슷한 것을 반자로 한다. 따라서 반자가 없는 경우 반자높이는 방의 바닥면으로부터 보 또는 바로 위층의 바닥판의 밑면의 높이까지로 한다.

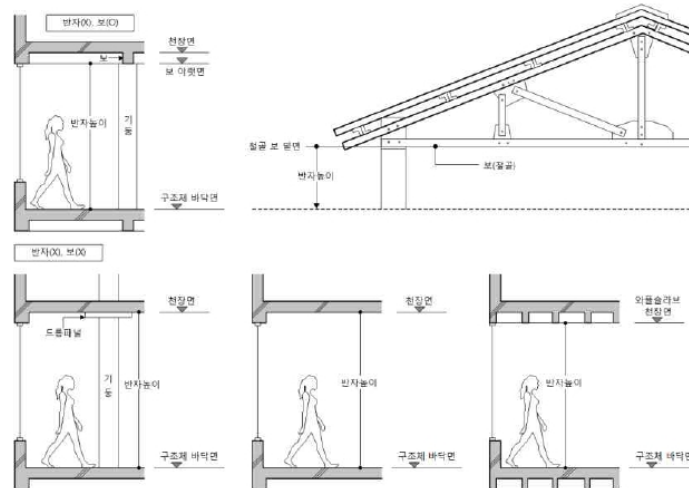


그림 72 반자가 설치되지 않은 경우 반자높이의 산정방법

2. 반자높이 산정의 예외

한 방에서 반자높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 반자면적에 따라 가중평균한 높이로 한다. 단, 자연환기를 위한 배연창 유효높이 기준에 적용하기 위한 반자높이의 산정시에는, 한 방에서 반자높이가 다른 부분이라도 가중평균한 높이로 하지 않고 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다.

① 일반적인 경우 한 방에서 반자높이가 다를 때 반자높이의 산정방법

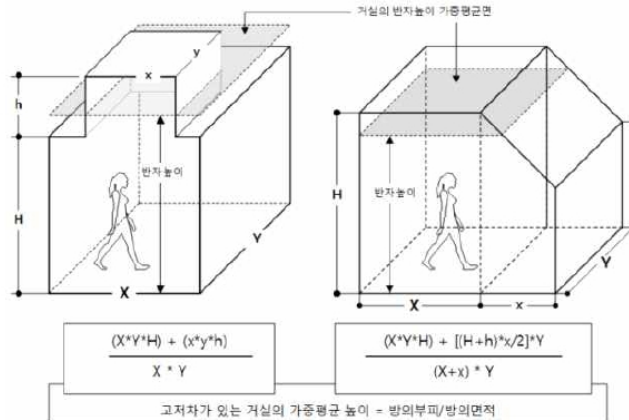


그림 73 한 방에서 반자높이가 다른 부분이 있는 경우 반자높이 산정

② 자연환기를 위한 배연창 유효높이(H)기준과 반자높이의 산정

영 제46조제1항에 따라 건축물이 방화구획으로 구획된 경우에는 그 구획마다 1개소 이상의 배연창을 설치하되, 배연창의 상변과 천장 또는 반자로부터 수직거리가 0.9미터 이내여야 한다. 다만, 반자높이가 바닥으로부터 3미터 이상인 경우에는 배연창의 하변이 바닥으로부터 2.1미터 이상의 위치에 놓이도록 설치하여야 한다. (건축물설비기준규칙 제14조 제1항 제1호) 이 때, 배연설비설치를 위한 배연창 유효높이 기준에 적용하기 위한 반자높이는 가중평균하지 않는다.

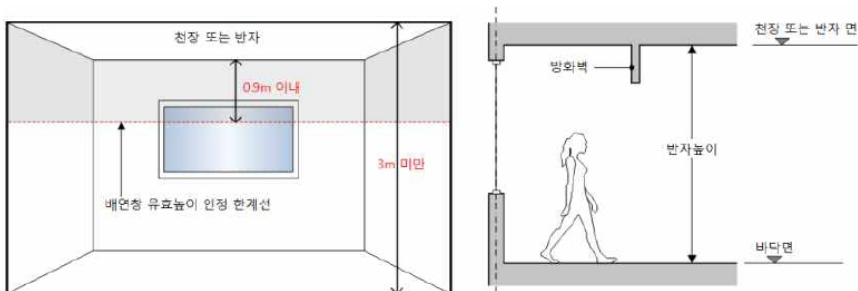
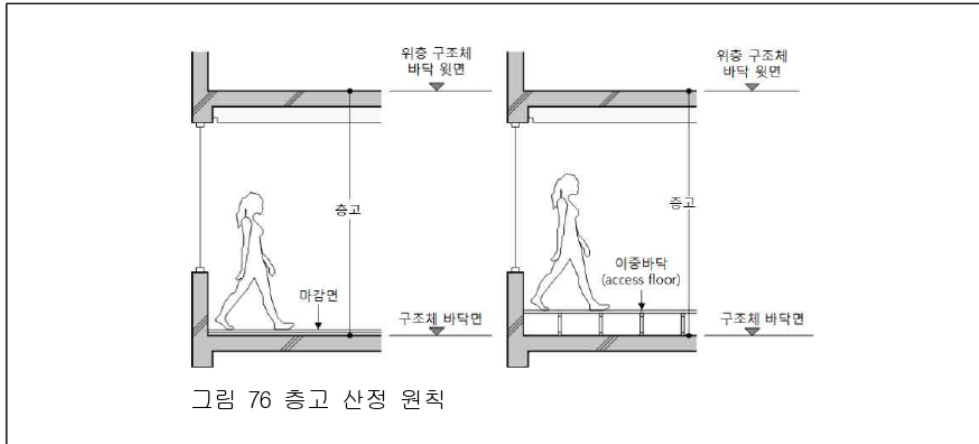


그림 74 배연창 유효높이 기준과 반자높이의 산정

3.4 층고

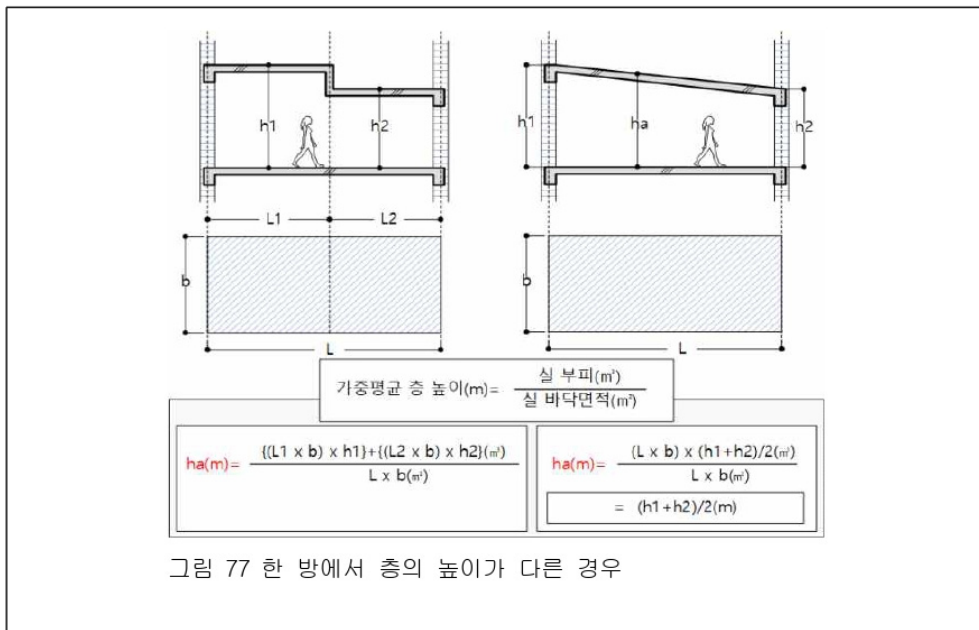
1. 층고 산정 원칙

방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다.



2. 층고 산정의 예외기준

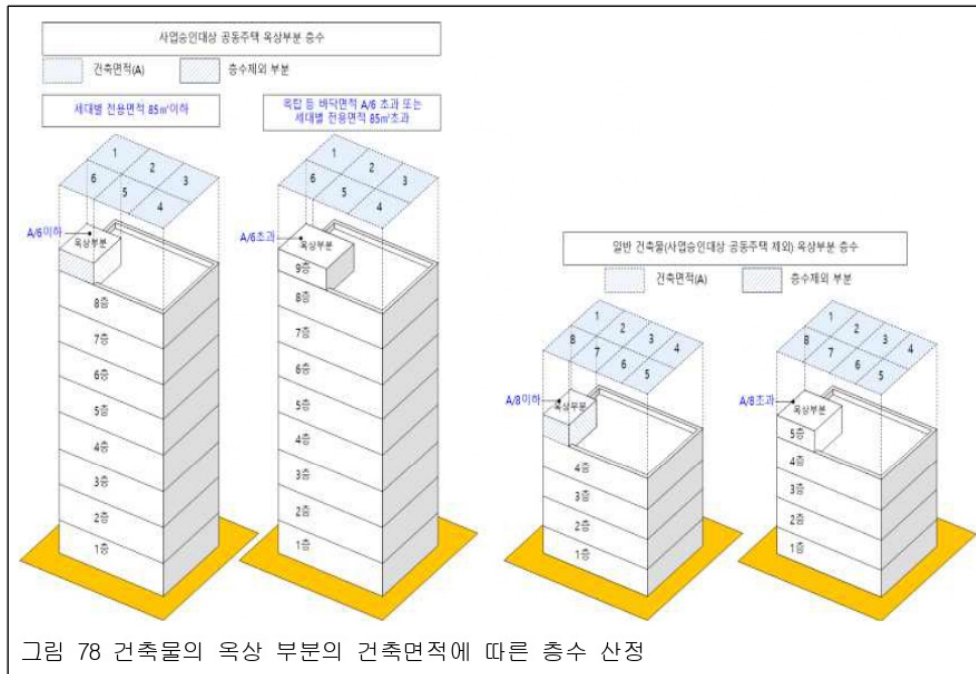
한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.



3.5 층수

1. 층수 산정의 원칙

승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 것과 지하층, 옥상에 설치되는 헬리포트는 건축물의 층수에 산입하지 아니한다. 이 때, 수평투영면적의 산정은 2.2 건축면적의 산정 방법에 따른다.



2. 층수 산정의 예외 기준

아래 각 항목에 해당하는 경우에는 각 항목에서 정하는 바에 따른다.

- 1) 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정한다.
- 2) 건축물이 부분에 따라 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.

① 부분에 따라 층수가 다른 건축물의 층수 산정

일반적인 건축물에서 건축물이 부분에 따라 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.

가장 많은 층수로 산정: 5층 건축물

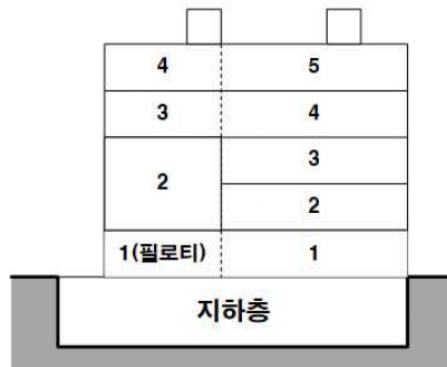


그림 79 부분에 따라 층수가 다른 건축물의 층수 산정 적용례

② 내부 발코니의 층수 산정

휴게음식점(카페), 제과점 등의 시설에서 1개층 내부를 「실내건축의 구조시공방법등에 관한 기준」 제9조제3항에 따른 설치기준에 적합하게 가로 칸막이로 구획하여 휴게공간 또는 영업공간으로 사용하는 내부발코니는 층수에 산입하지 않는다.

표 55 「실내건축의 구조시공방법등에 관한 기준」 제9조제3항에 따른 거실내부칸막이 설치 기준

내용
1. 구획하는 공간은 상·하 2개 이하로 하고, 그 바닥면에서 천장면까지의 높이는 1.7미터 이하로 할 것
2. 칸막이는 기둥·보 등의 주요구조부와 구조적으로 영속적이지 않으며, 분리·해체 등이 가능한 구조로 할 것
3. 구획하는 가로 칸막이의 수평투영면적(외벽 중심선으로부터 칸막이 끝부분까지의 면적)은 그 층의 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 30/100 이내일 것(최대 100제곱미터를 초과할 수 없다)
4. 칸막이는 구조적으로 안전할 것(「건축사법」에 따라 등록된 건축사 또는 「기술사법」에 따라 등록된 건축구조기술사의 구조안전에 관한 확인을 받아야 한다)
5. 구획하는 공간은 열린공간구조로 하여 피난에 지장이 없을 것
6. 구획하는 칸막이의 내부 마감재료는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조에 따른 불연재료, 준불연재료 또는 난연재료로 할 것. 다만, 건축물의 주요구조부가 내화구조로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 경우 그러하지 아니한다.
7. 구획하는 공간의 돌출부 등에는 충돌·끼임 등 안전사고를 방지할 수 있는 완충재료를 사용하거나 모서리면을 둥글게 처리할 것
8. 계단, 경사로 등은 미끄럼사고 등을 방지하기 위해 미끄럼 방지 또는 식별표시 처리는 제5조 제1호, 제4호 및 제5호를 준용할 것
9. 구획하는 공간에서 추락사고 방지하기 위해 안전난간 및 안전시설의 설치는 제6조를 준용할 것. 이 경우 안전난간의 높이는 구획된 공간의 바닥면에서 천장까지 높이의 2분의 1이상으로 완화할 수 있다.

③ 고저차가 3미터 이상인 대지에 위치한 테라스하우스의 층수 산정

주거건축물의 개별 건축물을 경사진 대지의 지형을 이용하여 계단식의 테라스하우스 형태로 건축하는 경우 동 부분에 대한 건축법상 건축물의 층수 산정은, 고저차가 3미터 이상인 경우 지표면의 산정기준에 의하여 산정된 지표면에 따라 개별적으로 층수를 산정한다.

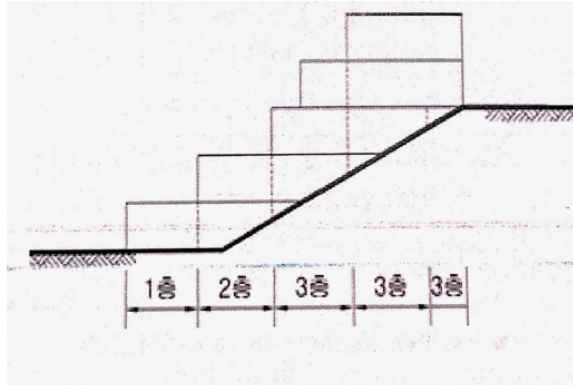


그림 80 고저차가 3미터 이상인 대지에 위치한 테라스하우스의 층수 산정 (출처 : 국토교통부, 2013 건축행정길라잡이 p.540)

3) 다가구 주택 및 공동주택의 필로티 구조 주차장은 층수에 산입하지 않는다.

「건축법시행령」 별표 1. 용도별 건축물의 종류에 따른 다가구주택 및 공동주택의 필로티구조 주차장은 층수에서 제외하되, 캔틸레버 형식으로 하부 주차장을 구성한 경우에는 층수에 산입한다.

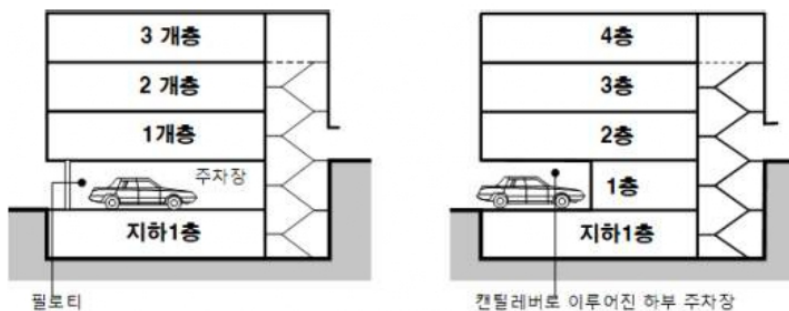
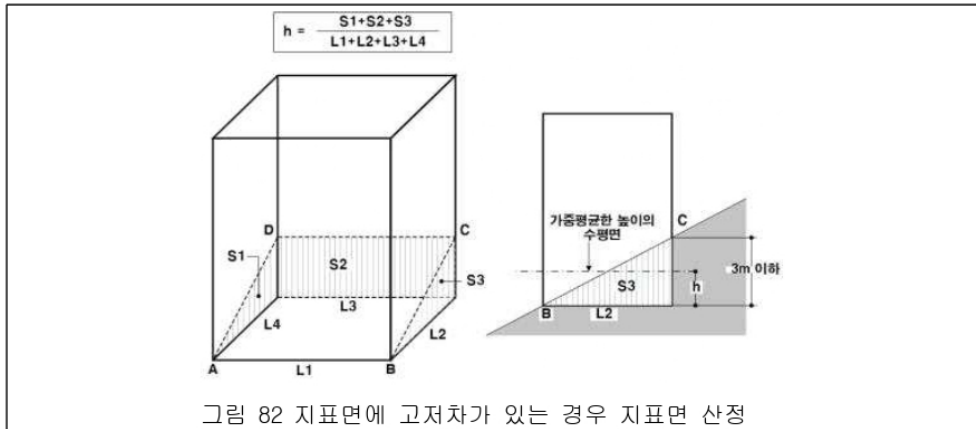


그림 81 다가구 및 공동주택의 주차장의 층수 산정

3.6 지표면

1. 지표면 산정의 원칙

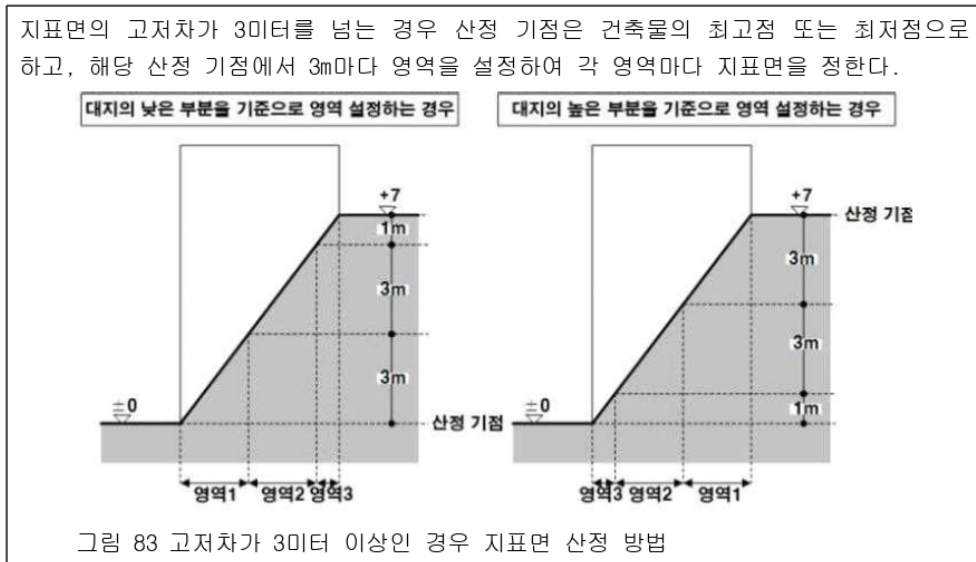
지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다.



2. 지표면 산정기준의 예외

다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 항목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

- 1) 지표면의 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정한다.



- 2) 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 지표면 : 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다.

