

법령개정에 따른 유의사항

'05. 7월, 10월 및 12월 건축법시행령 등의 개정으로

- 창고 및 주택발코니 건축면적 산정
- 인접대지와 고저차가 있는 경우 일조권 적용 지표면 산정
- 발코니 건축기준

등에 변경이 있어 수록된 회신내용 중 일부는 현행과 다를 수 있습니다.

머 리 말

본 해설집은 「건축법 시행령」 제119조 건축물의 면적, 높이 산정방법에 관하여 2005년 12월 2일 개정된 시행령까지 반영하여 정리하였고, 질의가 많은 바닥면적과 높이의 정리는 세분화하여 관련법규를 같이 수록함으로써 독자의 이해를 도왔다.

각 장의 순서는 관련법령 원문, 각 항목의 정의 및 산정방법, 질의회신 순으로 하며, 회신에 법령을 다시 기술하는 반복된 문장은 생략하고, 부득이한 경우를 제외하고는 건설교통부의 회신 내용에 벗어나지 않는 범위에서 결론을 내리려고 노력하였다.

각 장은 다음과 같이 구성된다.

제1장 : 건축물의 면적, 높이 산정방법 관련 「건축법」, 「건축법 시행령」, 「건축법 시행규칙」의 최근 법령

제2장, 제3장은 대지면적과 건축면적

제4장 : 바닥면적은 예외 규정 등이 많아 각 목별 소주제로 세분

제5장 : 연면적

건축물 각각의 높이산정은 높이제한을 위하여 산정한다고 해도 무리가 아닐 정도로 밀접하고, 산정기준이 지표면과 전면도로로 나누어지므로 법 제51조(건축물의 높이제한), 제53조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한), 제33조(대지와 도로의 관계)와 영 제82조, 제86조, 제3조의3을 제6,7장에 높이와 연관성을 알기 쉽게 분류하였다.

제6장 : 높이는 각 목별로 세분화하여 구성

제7장 : 건축물의 높이제한은 법 제51조 관련내용, 법 제53조 관련내용과 법 제33조 대지와 도로의 관계의 관련내용으로 세분화

제8장 층고, 제9장 층수, 제10장 지하층의 지표면 산정, 제11장 기타로 나누었다.

제12장 발코니구조 변경에서는 2005년 12월 2일 개정된 내용을 참고사항으로 수록하였다.

질의회신은 「건축법」, 「건축법 시행령」을 기준으로 삼았지만, 조례에 위임된 사항이 많은 건축물의 높이에 관한 사항은 법과 영의 근거를 명시하고, 서울시 건축조례의 경우를 병기하여 이해를 돕도록 하였다. 순서는 세부적인 항목별(예를 들면 피로티, 노대 등) 해당하는 질의회신을 모아 정리하고, 최근 질의회신 순으로 정리하였다.

제 1 장 건축물의 면적 높이 산정방법 관련법령

[건축법]

제73조 (면적·높이 및 층수의 산정) 건축물의 대지면적·연면적·바닥면적·높이·처마·천정·바닥 및 층수의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

[건축법시행령]

제119조 (면적·높이 등의 산정방법) ①법 제73조의 규정에 의하여 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 의하여 산정한다. [개정 1993.8.9, 1994.12.23, 1995.12.30, 1999.4.30, 2000.6.27, 2001.9.15, 2003.11.29, 2005.7.18, 2005. 10. 20, 2005. 12. 2]

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
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(한옥의 경우에는 2미터) 이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터(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 아

니한 구조로 된 돌출차양에 대한 건축면적의 산정방법은 건설교통부령으로 정한다.

3. 바닥면적 : 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목이 규정하는 바에 의한다.

가. 벽·기둥의 구획이 없는 건축물에 있어서는 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.

나. 삭제 [1999.4.30]

다. 주택의 발코니 등 건축물의 노대 그 밖의 이와 유사한 것(이하 “노대등”이라 한다)의 바닥은 난간 등의 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.

라. 피로티 기타 이와 유사한 구조(벽면적의 2분의1 이상이 당해층의 바닥면에서 위층 바닥아래면까지 공간으로 된 것에 한한다)의 부분은 당해 부분이 공중의 통행 또는 차량의 통행·주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 이를 바닥면적에 산입하지 아니한다.

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.

바. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실·어린이놀이터·조경시설의 경우에는 당해 부분의 면적을 바닥면적에 산입하지 아니한다.

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

5. 건축물의 높이 : 지표면으로부터 당해 건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체

에 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 높이로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목이 규정하는 바에 의한다.

가. 법 제51조의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어서는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 한다. 다만, 전면도로가 다음의 (1) 또는 (2)에 해당하는 경우에는 그에 의하여 산정한다.

(1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에 당해 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.

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

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.

다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1(주택법 제16조제1항의 규정에 의한 사업계획승인 대상인 공동주택중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1)이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분에 한하여 당해 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.

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

7. 반자높이 : 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다. 다만, 동일한 방에서 반자 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 반자의 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.
8. 층고 : 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다. 다만, 동일한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.
9. 층수 : 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제 16조제1항의 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.
10. 지하층의 지표면 산정 : 법 제2조제1항제4호의 규정에 의한 지하층의 지표면 산정 방법은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다.
 - ② 제1항 각 호(제10호를 제외한다)의 경우에 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 당해 고저차 3미터이내의 부분마다 그 지표면을 정한다. [개정 2005.7.18]
 - ③ 제1항제5호다목 또는 제1항제9호의 경우의 수평투영면적의 산정방법은 제1항제2호의 규정에 의한 건축면적의 산정방법에 의한다.

[건축법시행규칙]

제43조 (태양열을 이용하는 주택 등의 건축면적 산정방법 등 <개정 2005.10.20>)

- ①영 제119조제1항제2호 단서의 규정에 의하여 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택의 건축면적은 건축물의 외벽중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 한다. 이 경우 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택의 범위는 건설교통부장관이 정하여 고시하

는 바에 의한다. <개정 1996.1.18>

②영 제119조제1항제2호 단서의 규정에 의하여 창고 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 설치하는 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 돌출차양의 면적 중 건축면적에 산입하는 면적은 당해 돌출차양을 제외한 창고의 건축면적의 10퍼센트를 초과하는 면적으로 한다. <신설 2005.10.20>