

제 5 장 연 면 적

1. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제4호(연면적)

[건축법시행령]

제119조 (면적·높이 등의 산정방법)

① 4. 연면적 : 하나의 건축물의 각층의 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

2. 연면적의 산정

1) 정 의

연면적은 각층(지상, 지하) 바닥면적의 합계를 말하며 건축물의 전체 규모를 판단하는 기준으로 전체 층의 크기를 나타낸다

가) 각층의 바닥면적의 합계

－ 바닥면적 산정방법에 의해 산정된 각층(지상, 지하)바닥면적의 합계를 말한다.

나) 용적률 산정 시 연면적

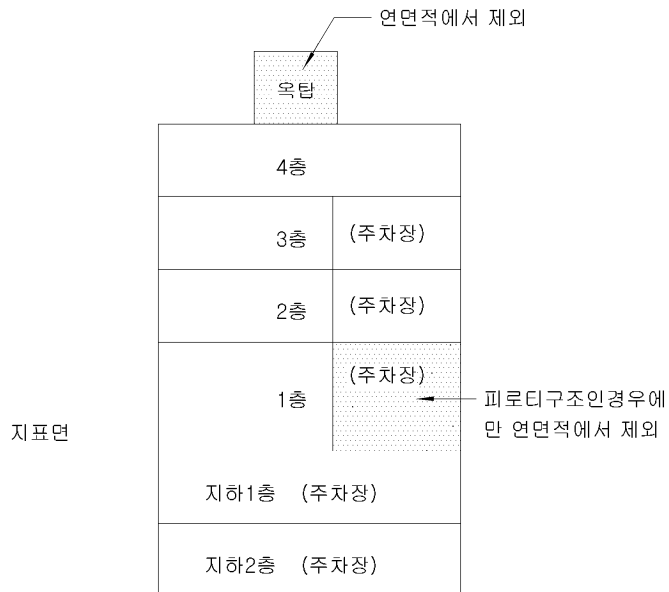
－ 용도지역에 지정된 용적률을 산정 할 때에는 지하층의 바닥면적과 지상층의 주차장(당해 건축물의 부설주차장등)면적, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제2조 제3호의 규정에 의한 주민공동시설의 면적은 연면적 산정 시 제외된다.

- 주차전용 건축물은 용적률 산정 시 모든 바닥면적이 포함된다.
- 주차장이 기계식으로서 바닥이 고정되지 아니한 경우에는 최하층 바닥면적(1개층)을 연면적에 산정한다.
- “주민공동시설”이라 함은 당해 공동주택의 거주자가 공동으로 관리하는 시설로서 주민운동시설·청소년수련시설·주민휴게시설·도서실·독서실·입주자집회소 기타 거주자의 취미활동이나 가정의례 또는 주민봉사활동 등에 사용할 수 있는 시설을 말한다.
- 연면적의 합계 : 하나의 대지에 2이상의 건축물이 있을 경우 각각 동의 연면적을 합한 것을 말한다.

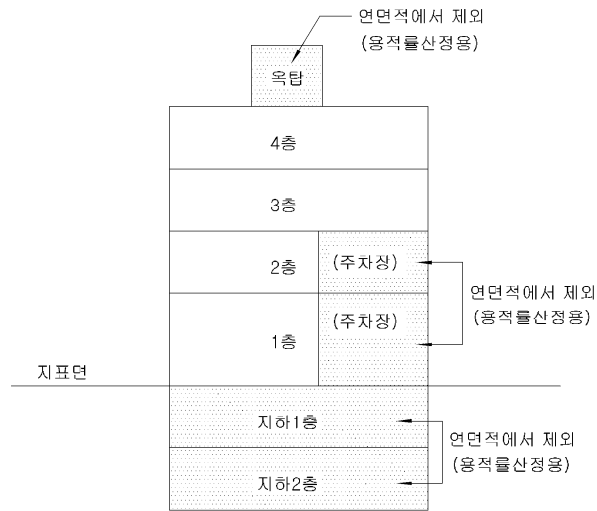
2) 연면적의 산정방법(원칙)

가) 하나의 건축물의 각층(지상,지하)바닥면적의 합계(계단탑,승강기탑,장식탑등과 피로티구조인 주차장은 제외)

* 연면적 = 지상층바닥면적 + 지하층바닥면적



나) 용적률 산정 시의 연면적 산정(지상층 부분의 면적 중에서 당해건축물의 주차용 면적은 제외)



***** 바닥면적및 연면적산정 종합정리표*****

건축물의 부분		바닥면적	연면적
*옥상부분(승강기탑,계단탑,창식탑,다락(총고가1.5미터이하인 것),굴뚝,다스트슈트,설비덕트 등		제외	제외
*물탱크,기름탱크,냉각탑,정화조 설치를 위한 구조물등		제외	제외
*노대 등(공제면적을 제외한 나머지 면적)		산입	산입
*공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실,어린이놀이대,조경시설		제외	제외
*지상의 주차장		산입	산입 (용적률 산정시 제외)
*피로티	*공중의 통행에 전용	제외	제외
	*차량의 주차,통행에 전용	제외	제외
	*공동주택의 경우	제외	제외
	*기타의 용도	산입	산입
*지하층		산입	산입 (용적률 산정시 제외)

3. 질의회신

질의요지 이행강제금 산정 시 연면적 적용

(건축과-4969. 2004.09.30)

질의 건축법 제83조 (이행강제금) 제1항 단서조항에서 연면적이라 함은?

회신 단독주택의 경우 각 층의 바닥면적의 합계로, 공동주택은 세대별 면적(전용면적+공용면적)을 말한다.

질의요지 하나의 건축물에서 연면적 산정

(건교부건축 58070-2149. 2002.09.23)

질의 하나의 온통기초구조 위에 지상 3개동의 공동주택이 지하2개층의 주차장으로 상호 간 연결되어 있는 경우 동 공동주택의 연면적은 1) 3개동의 바닥면적의 합과 2) 각 동별로 별도로 산정하는지?

회신 건축법령에서는 “하나의 건축물”에 대하여 별도 규정하고 있지 아니하나, 일반적으로 하나의 건축물이라 함은 구조, 기능, 형태상 건축물이 연결되어 공유하고 있는 경우를 말하지만, 건축법 외에 다른 법령을 적용함에 있어 하나의 건축물인지는 당해 법령의 내용과 취지에 따라야 한다.

질의요지 대지의 고저차를 이용한 주차장의 연면적 산정

(건교부건축 58070-1495. 1999.04.25)

질의 대지의 고저차를 이용하여 주차장을 설치하고 그 위를 성토하는 경우 동 주차장 부분이 연면적과 건축면적에 포함되는지

회신 질의의 주차장 부분은 바닥면적 산정 시 제외되는 “피로티 이와 유사한 구조”로 볼 수 없을 것으로 판단되며, 동 성토가 건축허가 시 지하층으로 인정되는 경우에는 지하부분은 건축면적, 용적률 산정을 위한 연면적에 산입되지 아니하는 것임.

질의요지

승강기식 주차장치를 설치할 경우 연면적 산정

(건교부건축 58070-25. 1999.01.04)

질의 승강기식 주차장치(타워파킹)을 설치할 경우 연면적 산정

회신 층의 구획이 없는 기계식 주차타워의 경우 바닥면적 산정은 벽, 기둥 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 수평투영면적 중 가장 넓은 하나만 산입하는 것임.

질의요지

용적률 산정 시 부설주차장 면적 포함여부

(건교부건축 58070-340. 1996.01.29)

질의 지하 2층, 지상 8층의 판매시설인 건축물에 4층 일부 및 5~8층을 부설주차장으로 계획하였을 경우 동 부설주차장의 면적이 용적률 산정시 포함되어야 하는지.

회신 “연면적”은 하나의 건축물의 각층 바닥면적의 합계로 하되, 용적률 산정에 있어서는 당해 건축물의 부속용도인 경우 지상층의 주차용으로 사용되는 면적을 제외함

4. 기타사항

질의요지

“당해용도에 쓰이는 바닥면적에 합계” 산정 시 지하주차장 면적 포함여부

(건교부건축 58070-4870. 2004.09.22)

질의 건축법시행령 별표1의 규정에 의한 건축물의 용도분류를 위한 “당해 용도에 쓰이는 바닥면적에 합계” 산정 시 지하주차장 면적이 포함되는지 여부 ?

회신 지하주차장의 면적은 바닥면적의 산정에 포함되는 것이나 건축물의 용도를 분류함에 있어 “당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계”산정에서는 제외됩니다.

질의요지

중층 공간의 바닥면적 산입 여부

(건축과 - 1773. 2004.04.23)

질의 공장건축물 1층 내부에 중층(층고 약2.9미터 이상)을 설치하여 작업장으로 사용할 경우 중층부분이 바닥면적에 산입되는지 여부.

회신 질의의 중층부분은 거실(작업장)로 사용할 수 있는 구조로 건축되어 있으므로 건축 법시행령 119조제1항제3호 규정에 의하여 바닥면적에 산입해야 합니다.

질의요지

건축물의 배연설비 설치와 관련한 바닥면적 산정 여부

(건축과 - 1057. 2004.03.16)

질의 지상22층, 지하6층의 교육연구 및 복지시설(연구소 및 업무시설)용도의 건축물의 배연설비 설치와 관련한 바닥면적의 산정 시 코아부분의 포함여부 및 공조덕트 환기설비가 환기창을 설치한 거실에 해당하는지 여부.

회신 건축물의 설비기준 등에 관한규칙 제14조제1항의 규정에 의하여 배연창의 유효면적 확보를 위한 바닥면적 산정 시 코아부분을 포함하는 것이며, 건축물의 설비기준등에 관한규칙 제14조제1항제2호의 규정에 의하여 환기창을 거실바닥면적의 20분의 1이상 설치한 경우라도 1제곱미터 이상의 배연창을 설치하여야 하는 것으로 공조덕트환기설비는 환기창에 해당하는 것으로 볼 수 없을 것이며, 공조덕트 설비에 유사시를 대비한 배연덕트 겸용으로 사용시에도 배연창은 설치하여야 하는 것입니다.

질의요지

바닥면적 및 층수 산정 여부

(건축과 - 635. 2004.02.20)

질의 물품보관용 창고의 내부 적재함 상부에 철판을 연결하여 최상부에도 적재를 할 수 있도록 한 경우 이를 건축물의 바닥면적과 층수 산정에 포함하여야 하는지 여부.

회신 귀 질의의 경우 물품보관용 창고의 내부 적재함 상부에 철판을 연결하여 최상부에도 적재를 할 수 있도록 한 경우 건축법시행령 119조제1항 규정에 의한 건축물의 바닥면적 및 층수산정 여부는 이를 건축물로서 건축법 적용을 하여야 하는지 상세한 설계도서를 확인하여야 판단이 가능하다고 사료 됩니다.

질의요지

높이 41m의 위치가 10층의 천정 속일 경우 바닥면적에 포함 여부

(건축과 - 466. 2004.02.09)

질의 건축법시행령 제90조제1항제1호의 규정에 “높이 41m를 넘는 각층의 바닥면적”에서 높이 41m의 위치가 10층의 천정 속일 경우 바닥면적에 10층을 포함하는지 여부.

회신 높이 41m의 위치가 10층의 천정 속일지라도 “높이 41m 규정은 절대높이 규정”으로 10층은 바닥면적에 포함 됩니다.

질의요지

거실의 바닥면적 산정 시 복도, 계단실, 화장실 포함되는지 여부

(건축과 - 56. 2004.01.08)

질의 건축법시행령 제34조제2항제2호에서 거실의 바닥면적 산정 시 복도, 계단, 화장실의 면적이 제외되는지 여부.

회신 건축법제2조 규정에 의한 “거실”이라 함은 건축물안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락 기타 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말하는 것이므로, 질의의 경우 건축법시행령 제34조제2항제2호에서 거실의 바닥면적 산정 시 복도, 계단, 화장실의 면적은 제외 됩니다.

질의요지

내화구조 적용 시 그 용도로 쓰이는 바닥면적의 구분과 주요 구조부를 내화구조로 하여야 하는 지 여부

(건축58070-118. 2003.01.17)

질의 건축물(1,2층 아동 관련 시설, 3층 근린생활시설)의 내화구조 적용 시 그 용도로 쓰이는 바닥면적의 구분과 주요 구조부를 내화구조로 하여야 하는 지 여부

회신 그 용도로 쓰이는 바닥 면적이라 함은 건축법 시행령 제119조제1항제3호규정에 의거 산출된 각층 해당 바닥 면적의 합계이며, 건축법 시행령 제56조제1항제6호 규정에 의거 주요 구조부를 내화구조로 하여야 함.

질의요지

직통계단 설치를 위한 거실의 바닥면적에 계단실 등의 포함여부

(건교부건축 58070-1449. 2003.08.06)

질의 직통계단 설치를 위한 거실의 바닥면적에 계단실, 복도, 화장실 등이 포함되는 여부

회신 건축법시행령 제 34조제2항의 규정의 거실의 바닥면적 산정 시에는 공용으로 쓰이는 계단실, 화장실, 계단 등은 거실에 포함되지 아니하는 것.

질의요지

물건의 적재 및 운반을 위한 통로를 고정식인 유공판으로 설치한 경우 바닥면적에 산입하여야 하는지 여부

(건교부건축 58070-1247. 2002.05.28)

질의 근린생활시설(소매점)의 부속시설인 창고로서 물건 적재용 선반을 6단으로 설치하고 물건의 적재 및 운반을 위한 통로는 고정식인 유공판으로 설치한 경우 발판부분을 한 개의 층으로 보아 바닥면적에 산입하여야 하는지 여부

회신 바닥면적은 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로서 동 규정의 각목이 규정하는 바에 의하는 것으로, 귀 질의의 통로가 물건의 적재 및 운반을 위한 통행로로 이용되는 경우에는 바닥면적의 산정에서는 포함되어야 하는 것으로 판단됨.

질의요지

음식물소멸화기기 설치를 위한 구조물의 바닥면적에 산입되는지 여부

(건교부건축 58070-776. 2002.04.06)

질의 음식물소멸화기기 설치를 위한 벽체, 지붕, 출입문, 환기구 등이 있는 구조물이 바닥면적에 산입되는지 여부

회신 문의의 경우에는 건축물에 해당하는 것으로서 바닥면적에 산입되어야 할 것으로 판단됨.

질의요지

건축물의 바깥쪽으로의 출구의 설치기준 중 유효너비의 의미와 바닥면적 산정방법

(건교부건축 58070-753. 2002.04.03)

질의 건축물의 바깥쪽으로의 출구의 설치기준중 유효너비의 의미와 바닥면적 산정방법은

회신 판매 및 영업시설(도매시장·소매시장 및 상점)의 용도에 쓰이는 피난층에 설치하는 건축물의 바깥쪽으로 출구의 유효너비의 합계는 당해 용도에 쓰이는 바닥면적이 최대인 층에 있어서의 당해 용도의 바닥면적 100제곱미터마다 0.6미터의 비율로 산정한 너비이상으로 규정하고 있는바, 이 경우 유효너비라 함은 출구의 안목치수(내부치수)를 말하며, 바닥면적 산정방법에 대하여는 산정하는 건축법시행령 제119조제1항 제3호의 규정에 의거 산정하는 것임

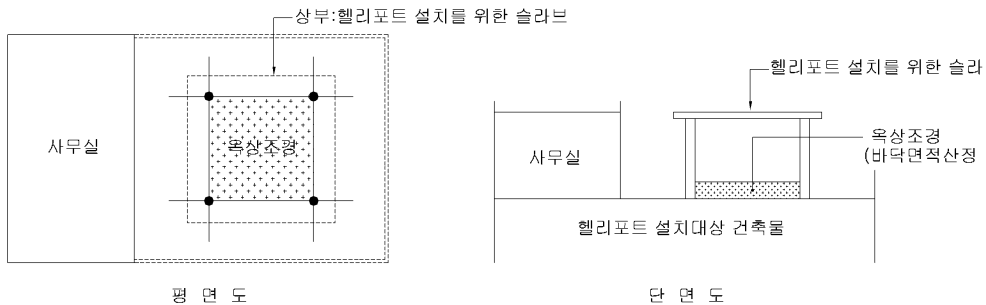
질의요지

옥상 헬리포트 하부조경 면적 산입여부

(건교부건축 58070-1676. 2002.07.29)

질의 건축물의 옥상 일부에 사무실을 설치하고, 사무실이 설치되지 아니한 부분에는 외벽이 없이 외기에 노출되게 조경을 한 후, 그 상부에 동 건축물이 헬리포트 설치대상 건축물에 해당되어 헬리포트 설치를 위한 슬라브를 설치하는 경우, 옥상에 조경을 한 부분이 바닥면적에 산입되는지 여부

회신 건축물의 옥상 조경부분의 상부에 설치한 슬라브가 단지 건축물의 미관향상과 헬리포트를 설치하기 위한 구조물에 해당한다면, 동 건축물의 옥상에 조경을 한 부분은 바닥면적에 산입되지 아니할 것으로 판단됨



질의요지

주계단을 변경(위치이동)하는 경우 사용승인 시 일괄신고 적용 등

(건축58070-1436. 2001.01.11)

질의 건축허가를 받은 건축물의 주계단을 변경(위치이동)하는 경우가 사용승인 시 일괄신고 변경사항에 해당하는지의 여부와 이에 해당하는 바닥 면적의 합계 50제곱미터이하는 변경되는 증·감부분 면적의 합산결과를 말하는 것인지 여부

회신 질의의 주계단 변경이 대수선에 해당하면 사용승인 신청 시 일괄신고 대상에 해당하는 것이며, 동규정에서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계 50제곱미터이하란 변경되는 증감부분 면적의 합산결과를 말하는 것임