

제 3 장 건축면적

1. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제2호(건축면적)

건축법시행령 제119조 (면적·높이 등의 산정방법)

① 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 아니한 구조로 된 돌출차양에 대한 건축면적의 산정방법은 건설교통부령으로 정한다.

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 고시하는 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>

2. 건축면적의 산정

1) 정의 : 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다

3. 질의회신

질의요지 지하 선근으로 내려가는 계단의 건축면적 및 바닥면적 산입여부.

(건축과-5891, 2004.11.22)

질의 지사에서 지하 선근으로 내려가는 계단부분의 건축면적 및 바닥면적 산입 여부.

회신 계단부분이 상부가 노출되고, 건축물의 일부가 아닌 독립된 구조물로서 지상과 지하로의 이동을 위하여 설치된 것이라면 상기 규정에 의한 건축면적 및 바닥면적 산정 시 제외할 수 있을 것으로 사료됨.



질의요지 근린생활시설에 발코니설치 가능여부 및 건축면적, 산정여부.

(건축과-5196, 2004.10.13)

질의 근린생활시설에 발코니의 설치 가능여부 및 건축면적, 산정여부.

회신 건축법령상 근린생활시설에 발코니를 설치하지 못하도록 규정한 사항은 없으며 근린생활시설에 발코니를 설치하는 경우 발코니의 면적은 모두 건축면적에 포함되는 것임.

질의요지 사무소의 발코니(화단) 건축면적 산정방법, 건축허가(신고)대상외의 건축물과 건축허가(신고)없이 건축이 가능한 경우

(건축과-5181, 2004.10.12)(2005. 7.18시행령변경, 주택의 발코니부분 참고)

질의 가. 주택 발코니 하부 층에 사무소의 발코니를 화단으로 조성한 경우 건축면적 산정 방법.

나. 건축법 제29조 제1항 제2호의 건축허가(신고)대상 외의 건축물이라 함은 어떤 건축물을 말하는 것인지 여부.

다. 건축물의 규모가 200㎡미만인 경우 건축허가(신고)없이 건축이 가능한 경우는 어떤 경우를 말하는 것인지 여부.

회신 가. 건축법시행령 제119조 제1항 제2호의 규정에 의하여 단독주택 및 공동주택의 발

코니는 일정면적을 건축면적에 산입하지 아니하는 것이나 사무소의 발코니는 건축면적에 산입하는 것임.(’06. 1. 18까지)

나. 건축법 제8조 또는 제9조의 규정에 의하여 당해 허가권자에게 건축허가 또는 신고 없이 건축이 가능한 건축물을 말하는 것임.

다. 건축법 제8조 제1항 제3호의 규정에 의하여 동조동항 제1호 및 제2호의 지역 또는 구역외의 지역 또는 구역에서 연면적 200제곱미터이상이거나 3층 이상의 건축물(증축의 경우 그 증축으로 인하여 당해 건축물의 연면적이 200제곱미터 이상이 되거나 3층 이상이 되는 경우를 포함)을 건축하는 경우에는 당해 허가권자에게 허가(신고)를 받아야 하는 것이나, 이에 해당하지 아니하는 경우에는 건축허가(신고)없이 건축이 가능한 것이며, 동 규정의 연면적이라 함은 건축법시행령 제119조 제1항 제4호의 하나의 건축물의 각층의 바닥면적의 합계를 말하는 것임.

질의요지 옥외계단중 지표면으로부터 1미터이하 부분 건축면적 산정여부 및 민법규정을 적용하여 인접대지 경계선에서 50cm이상 이격하여야 하는지 여부
(건축과-5157, 2004.10.11)

질의 2층으로 올라가는 옥외계단 중 지표면으로부터 1미터이하의 부분에 대하여도 건축면적에 산입하여야 하는지 여부와 동 계단부분에 대하여도 민법 제242조의 규정을 적용하여 인접대지경계선에서 50cm이상을 이격하여야 하는지 여부.

회신 건축물의 옥외계단은 지표면으로부터 1미터이하의 부분을 제외한 나머지 부분을 건축면적에 산입하여야 하는 것이며, 법무부에서는 민법 제242조의 규정을 적용함에 있어 인접대지경계선에서 건물의 가장 바깥쪽(처마, 계단, 발코니 등)까지 50cm이상을 이격하여야 하는 것으로 운영하고 있음.

질의요지 주택의 발코니 및 처마부분에 대한 건축면적 산정방법

(건축과-4899, 2004.09.23) (2005. 7.18시행령변경, 주택의 발코니부분 참고)

질의 주택의 발코니 및 처마부분에 대한 건축면적 산정방법은?

회신 건축법시행령 제119조 제1항 제2조의 규정에 의하여 건축면적은 건축물(지표면으로부터 1m이하에 있는 부분 제외)의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥)의 중심선[처마, 차양, 부연, 단독주택 및 공동주택의 발코니 기타 이와 유사한 것으로서 당해 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터(한옥의 경우는 2미터)이상 돌출된 부

분이 있는 경우 그 끝부분으로부터 수평거리 1m를 후퇴한 선]으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정하는 것임.('06. 1. 18 까지)

질의요지 건축허가를 받아 건축하는 주상복합건축물을 분양하기 위한 주거전용 면적 산정 방법
(건축과-2026, 2004.05.10)

질의 건축허가를 받아 건축하는 주상복합건축물을 분양하기 위한 주거전용 면적 산정 방법은

회신 건축허가를 받은 공동주택의 각종 건축기준을 적용함에 있어서 면적의 산정은 건축법시행령 제119조 제1항의 규정에 의한 건축면적 및 바닥면적을 기준으로 하는 것이나, 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가대상인 공동주택의 주거전용면적의 산정방법에 대하여는 주택법시행규칙 제2조의 규정을 준용하는 것이 타당할 것으로 사료됨.

질의요지 외부 전기구조물의 건축면적 산입 여부와 대지의 고저차가 3m가 넘는 경우 건축면적 산정을 위한 지표면 산정 및 고도지구내 위치한 건축물의 외부계단이 고도제한을 받는지 여부.
(건축과-1757, 2004.04.23)

질의 가. 건축물 외부에 설치한 전기구조물이 건축면적에 산입되는지 여부.

나. 대지의 고저차가 3m가 넘는 경우 건축면적 산정을 위한 지표면은

다. 고도지구 내에 위치한 건축물의 외부계단에 대하여 고도지구내 높이제한 규정을 적용하여야 하는지 여부.

회신 가. 건축법상 건축물이라 함은 건축법 제2조 제1항 제2호에서 규정하고 있는 것을 말하는 것인 바, 문의의 구조물의 건축면적 산입 여부는 동 규정에 의한 건축물에 해당하는지 여부에 따라 판단해야 할 것으로 사료되며,

나. 지표면의 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 건축법시행령 제119조 제2항의 규정에 의하여 당해 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정하고, 동 지표면을 기준으로 건축면적을 산정하는 것이며,

다. 건축물의 외부계단도 건축법 제51조 및 제53조의 높이제한 규정을 적용하여야 할 것이나, 고도지구내의 높이제한 적용여부에 대한 구체적인 사항은 고도지구지정권자인 당해 행정관청에 문의하셔야 할 사항으로 사료됨.

질의요지 경사시설의 건축면적 산입여부.

(건축과-1219, 2004.03.26)

질의 건축물의 지표면에서 2층으로 올라가기 위한 경사시설을 건축면적에 포함하여야 하는지?

회신 질의의 시설이 건축물의 일부로서 당해 건축물의 이용자들을 수직으로 이동시키기 위한 시설인 경우에는 동 시설의 형태와 관계없이 계단이나 램프로 보아야 하는 것이며, 계단이나 램프의 건축면적 산정은 지표면으로부터 높이 1미터를 초과하는 부분은 건축면적에 산입됨.

질의요지 피로티 기둥의 중심선으로 건축면적 산정여부.

(건축과-813, 2004.03.03)

질의 1층 피로티(상부가 막혀 있음) 주차장의 기둥이 상부층 외벽 면보다 돌출되어 있는 경우 피로티 기둥의 중심선으로 건축면적을 산정하여야 하는지 여부

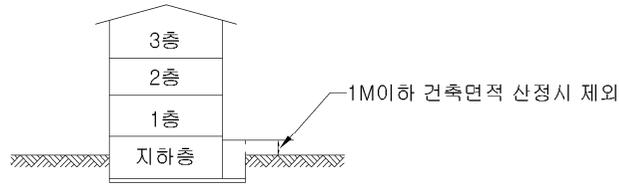
회신 “건축면적”이라함은 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우 외곽부분의 기둥)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말하는 것인 바, 귀 문의의 경우는 1층 피로티부분 기둥의 중심선으로 건축면적을 산정하여야 할 것임.

질의요지 지상노출 1m미만인 지하층 드라이에어리어 건축면적 산입여부.

(건축58070-2253, 2003.12.04)

질의 건축물 지하층 외벽 바깥쪽으로 채광, 환기 등을 위하여 상부가 비어있는 공간 (일명 드라이에어리어, 지표면으로 0.2미터 돌출)이 있는 경우, 동 부분이 건축면적 또는 바닥면적에 산입되는지 여부.

회신 건축물의 건축면적 및 바닥면적의 산정은 귀 문의의 부분이 지표면으로부터 1미터 이하로 돌출되어 있고, 상부가 띄어 있는 상태(건축물 등이 없음)에서 거실의 용도가 아닌 단순히 채광, 환기 등을 위한 공간으로 사용되는 경우라면 건축면적 및 바닥면적 산입시 제외할 수 있을 것으로 판단됨.



질의요지

고저차가 있는 대지에 지표면을 가중평균 하여 지하층이 지표면 1.5m 노출된 경우 건축면적 산정 여부 및 인접대지보다 0.5m 미만으로 성토가능여부 (건축58070-1685, 2003.09.15)

질의 가. 건축법시행령 제119조제1항 제2호 및 동조 제2항의 규정을 적용함에 있어, 지표면에 고저차가 있는 대지의 건축물이 접한 지표면부분을 가중 평균한 결과 지하층 층고 3.6미터중 지하에 묻힌 부분이 2.1미터, 지상에 노출된 부분이 1.5미터 일 경우, 가중평균 지표면으로부터 1미터를 초과하여 지상에 노출되었으므로 지하층 면적 전체가 건축면적산정에 포함되는지, 아니면 건축물이 접한 각각의 가중평균 지표면 중 1미터를 초과하여 노출된 부위만 건축면적 산정에 포함되는지 여부.

나. 건축법시행령 별표6의 제6호의 규정을 적용함에 있어, 당초 높이차가 없던 인접대지 상호간에 신축하고자 하는 대지의 높이를 대지가 인접한 부분에 있어서는 인접대지 지표면보다 0.5미터미만으로 높게 하되, 가중지표면은 1.6미터 높게 하여도 가능한 것인지 여부.

회신 가. 건축면적 산정 시 대지의 지표면에 고저차가 있는 경우 지하층의 층고를 가중 평균한 높이가 대지의 가중 평균한 높이보다 1미터를 초과하는 부분에 대하여 건축면적을 산정하여야 하는 것임.

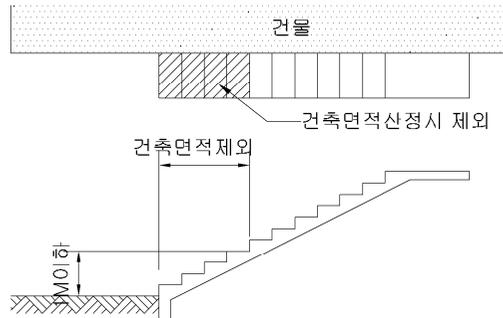
나. 대지를 조성하기 위한 성토부분의 높이는 인접대지의 지표면을 기준으로 판단하여 동 지표면보다 0.5미터이상 높게 하지 아니하여야 하는 것으로 가중지표면 산정에 의한 지표면의 높이도 이에 적합하게 하여야 하는 것이나, 질토에 의하여 조성된 대지 등 시장·군수·구청장이 지형조건상 부득이하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한 것임.

질의요지 단독주택 옥외계단의 건축면적 산입여부.

(건축58070-1092. 2003.06.19)

질의 단독주택(다가구)의 2층으로 올라가는 옥외계단의 건축면적 산입여부.

회신 주택의 옥외계단은 지표면으로부터 높이가 1m를 초과하는 부분을 모두 건축면적에 산입하는 것임.



질의요지 건축면적산정을 위한 외벽의 중심선 산정방법

(건축58070-639. 2003.04.10)

질의 건축물의 외벽이 콘크리트와 단열재, 시멘트벽돌, 화강석으로 현장에서 시공되는 경우, 건축면적 산정을 위한 외벽의 중심선 산정방법은?

회신 건축면적은 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말하는 것인 바, 귀 문의의 경우는 콘크리트 부분을 포함한 전체 벽체의 중심선으로 건축면적을 산정하여야 할 것임.

질의요지 주상복합건축물중 공동주택 부분의 전용면적산정방법 및 일조권 산정을 위한 지표면 산정방법

(건축58070-411, 2003.03.05)

질의 준주거지역내에서 건축허가를 득하여 건축하는 주상복합건축물에 대하여 다음 사항을 질의.

가. 공동주택 부분의 전용면적 산정 방법.

나. 지하부분은 주차장으로 상호 연결되어 있으나, 지상층 공동주택 부분은 2개의 동의 형태로 되어 있는 경우 일조권 규정 적용을 위한 지표면 산정 방법

- 회신 가. 건축허가를 받은 공동주택의 각종 건축기준을 적용함에 있어서 면적은 건축법시행령 제 119조 제1항의 규정에 의한 건축면적 및 바닥면적을 기준으로 하여야 하는 것이나, 건축허가대상인 공동주택으로서 전용면적 및 공용면적의 산정방법에 대하여는 주택건설촉진법시행규칙 제17조의 규정을 준용하여 산정하는 것이 타당할 것임.
- 나. 건축물의 높이산정에 있어 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 당해 건축물의 지표면으로 보는 것임.

질의요지 건축면적 및 연면적 산정방법

(건교부건축 58070-2654. 2002.11.25)

질의 건축면적 및 연면적 산정방법 질의

회신 건축면적은 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우 기둥)의 중심선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 하는 것이며, 연면적은 하나의 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계로 하는 것임.

질의요지 피로티 형태로 설치한 부분의 건축면적 또는 바닥면적

(건교부건축 58070-2642. 2002.11.22)

질의 기존주택 외벽면의 일부로서 피로티 형태로 설치한 부분이 건축면적 및 바닥면적에 산입되는지 여부

회신 피로티 부분은 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 건축면적을 산정하여야 하는 것이며, 또한 피로티 기타 이와 유사한 구조의 부분은 당해 부분이 공중의 통행 또는 차량의 통행·주차에 전용되는 경우 바닥면적에 산입되지 않는 것임.

질의요지 에어컨 등의 실외기 설치를 위한 선반형태의 구조물의 건축면적

(건교부건축 58070-2632. 2002.11.21)

질의 하부층 근린생활시설, 상부층 다세대주택의 복합 용도의 건축물에 대하여

가. 1개층에 대하여 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하의 변경 등을 하는 경우 사용승인 시 일괄 신고할 수 있는지 여부.

나. 상부 다세대주택의 발코니 하부에 근린생활시설부분의 에어컨 등의 실외기 설치를 위한 선반형태의 구조물이 건축면적에 산입되는지 여부

회신 가. 건축법시행령 제12조제3항제1호의 규정에 의하여 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하(건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하는 경우에 한함)로서 대수선에 해당하는 변경이라면, 사용승인신청 시 일괄 신고할 수 있으며,

나. 상부층 주택부분의 발코니 하부에 출입 등이 불가능한 구조로서 에어컨의 실외기만을 설치하기위한 부분은 건축면적 산정 시 제외할 수 있음.

질의요지 지하층의 일부로서 지표면에서 1.2미터 노출된 경우 건축면적 산입 여부

(건교부건축 58070-1347. 2002.06.11)

질의 주택의 지하층의 일부로서 보일러실, 다용도실로 사용하는 공간이 지표면에서 1.2미터 노출되어 있는 경우 이를 건축면적에 산입하여야 하는지 여부

회신 건축면적이라 함은 건축물(지표면으로부터 1미터이하에 있는 부분을 제외)의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말하는 것인바, 문의의 부분은 상기 규정에 의하여 건축면적에 산입하여야 할 것으로 판단됨.

질의요지 골프연습장의 철탑과 철탑내부의 건축면적 산정

(건교부건축 58070-1135. 2002.05.14)

질의 골프연습장의 철탑과 철탑내부(망으로 둘러싸인 부분)의 건축면적 산정방법은

회신 건축법시행령 제118조제1항제7호의 규정에 의한 철탑으로 구성된 지지부분(철탑이 없는 부분은 제외)의 중심선으로 이루어진 수평투영면적을 합하여 건축면적에 산입(망 부분은 제외)하여야 할 것임.

질의요지 철구조물 담장과 수영장 및 노천탕의 건축면적 산정

(건교부건축 58070-558. 2002.03.15)

질의 대지의 경계선에 철구조물로 된 담장을 설치하고 건축물의 외부에 수영장 및 노천탕

의 설치를 위한 구조물을 지표면으로부터 1미터 이하로 설치하며, 동수영장과 노천탕에는 벽, 기둥 및 지붕이 없는 경우 수영장 및 노천탕이 건축면적에 산입되는지 여부 회신 건축면적에 산입하지 않음.