

제 4 장 바닥면적

1. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제3호(바닥면적)

건축법시행령 제119조 (면적·높이 등의 산정방법)

① 3. 바닥면적 : 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각목의 어느하나에 해당하는 경우에는 각목이 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 2분의1이상이 당해 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 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.

2. 바닥면적의 산정

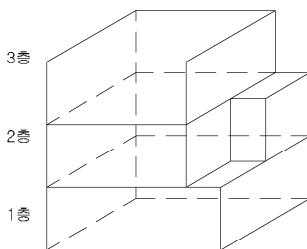
1) 정 의

건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

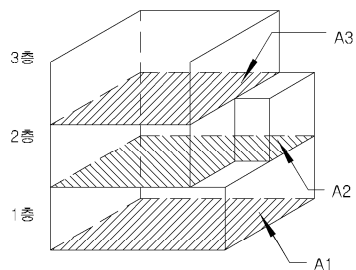
바닥면적은 건축물의 규모를 판단하는 기준으로 그층의 크기를 나타내며 실질적인 유효공간과 그공간 이용에 필요한 통로도 포함된다.

2) 바닥면적의 산정방법

건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적등으로 산정



건축물



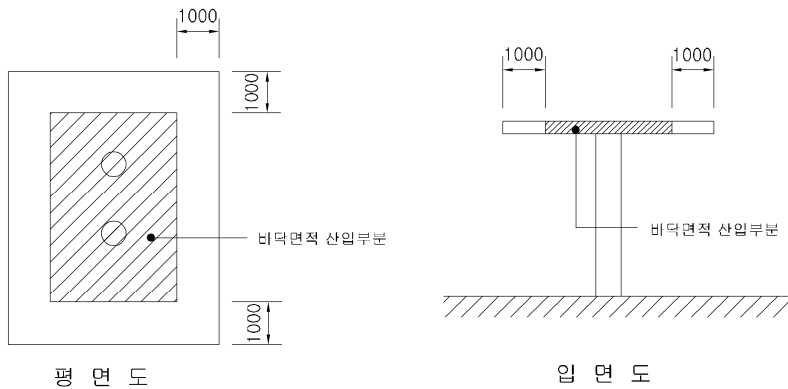
바닥면적(각층)

3. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제3호 가목(벽 기둥이 없는 건축물)

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

1) 해 설

- 벽과 기둥의 구획이 없는 건축물이라 함은 가령 주유소나 LPG 충전소등의 캐노피와 같이 하나 또는 두개 이상등의 기둥에 지지하여 지붕등을 형성하고 있는 건축물을 말하는데 바닥 면적 산정시는 지붕 끝부분으로부터 1M 후퇴하여 형성되는 수평 투영 면적을 말한다.



2) 질의회신

질의요지 선근부분의 바닥면적 산정 여부

(건축과-5803. 2004.11.17)

질의 지하1층 상부가 오픈된 선근으로 구획되어 있는 경우 동 부분을 바닥면적으로 산정 하여야 하는지 여부

회신 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 하는 것임으로 바닥면적 산정에서 제외됨

질의요지 외부계단의 바닥면적 산정방법

(건교부건축 58070-4765, 2004.09.16)

질의 건축물의 외벽에 외부계단을 설치시 건축법상 바닥면적의 산정방법?

회신 외부계단의 끝부분으로부터 1미터를 후퇴한 나머지부분을 산입하는 것임.

질의요지 처마가 5미터 이상 돌출 되었을 경우 바닥면적에 산입하여야 하는지 여부

(건교부 58070-1645, 2003.09.06)

질의 처마가 5미터 이상 돌출 되었을 경우 바닥면적에 산입하여야 하는지 여부

회신 건축물의 처마나 차양은 바닥면적에 산입하지 않아도 되는 것이나, 귀 질의의 경우에는 처마로 보기 어려울 것으로 사료되며, 건축법시행령 제119조제1항 제3호가목의 규정에 의거 벽기둥의 구획이 없는 건축물에 있어서는 그 지붕 끝부분으로부터수평 거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적을 바닥면적으로 산정함.

질의요지 지붕이 없이 난간만 있는 복도의 바닥면적에 산입 여부

(건교부건축 58070-820, 2003.05.09)

질의 건축물의 외부에서 각실로 출입하기 위한 지붕이 없이 난간만 있는 복도부분을 바닥 면적에 산입하여야 하는지 여부

회신 통로로 사용되는 복도 부분은 바닥면적으로 산입.

질의요지 건축물 건축공사 중 구조적인 안정성 등의 목적으로 불가피하게 발생한 벽과 기둥으로 구성된 공간부분의 바닥면적 산입 여부

(건교부건축 58070-789, 2003.05.01)

질의 건축물 건축공사 중 구조적인 안정성 등을 위하여 기초를 변경하는 과정에서 불가피하게 발생한 외부에서 출입할 수 없는 벽과 기둥으로 구성된 공간부분을 바닥면적에 산입하여야 하는지 여부

회신 귀 문의의 경우에 대한 바닥면적 산입여부는 구체적인 구조 및 용도 등을 종합적으로 검토해야 할 것으로 판단.

질의요지 기존주택의 상부 천막구조물의 바닥면적 포함 여부

(건교부건축 58070-316, 2003.02.18)

질의 기존 주택의 상부에 건축물의 천막구조물을 설치하는 경우 동 부분이 바닥면적에 포함되는지 여부

회신 바닥면적에 산입되는지 여부는 천막구조물의 구체적인 형태, 용도, 구조와 기존 건축물의 일부로 볼 수 있는지 여부 등을 종합적으로 검토하여야 할 사항.

질의요지 기둥이 없는 캔틸레버의 구조로 설치된 처마부분의 바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-148, 2003.01.22)

질의 건축물의 외벽에서 일정길이가 돌출되어 기둥이 없는 캔틸레버의 구조로 설치된 처마부분의 바닥면적은?

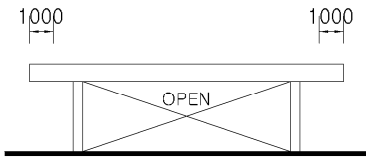
회신 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적임.(2003.09.06)

질의요지 주유소 캐노피 건축면적 및 바닥면적 산정방법

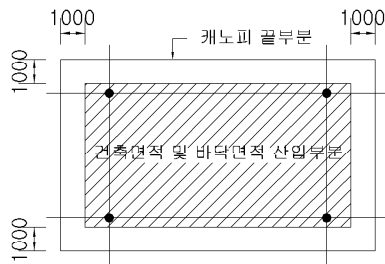
(건교부건축 58070-1679, 2002.07.29)

질의 주유소의 주유를 위한 4개(2X2)의 기둥으로 이루어진 캐노피 구조의 시설물에 대한 건축면적 및 바닥면적 산정방법

회신 캐노피구조물의 지붕끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적을 건축면적 및 바닥면적으로 보아야 할 것임



입 면 도



평 면 도

질의요지

기존 학원이 있는 건축물에 새로이 학원을 개설하고자 하는 경우, 공용면적의 당해용도 바닥면적에 포함 여부

(건축 58070-449, 2002.03.04]

질의 가. 기존 학원이 있는 건축물에 새로이 학원을 개설하고자 하는 경우, 건축물의 용도 분류방법은.

나. 건축법 용도분류 시 계단실, 복도, 화장실 등 공용면적을 포함하여 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계를 산정하여야 하는지 여부

회신 가. 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 경우에는 제2종 근린생활시설로, 동규모를 초과하는 경우에는 교육연구 및 복지시설로 분류하는 것임.

나. 당해용도에 계단실, 복도, 화장실 등 공용면적을 포함하여 산정함.

질의요지

공연장의 복도, 화장실 등이 거실의 바닥면적에 포함되는지 여부

(건축 58070-604, 2002.03.22]

질의 옥외피난계단 설치와 관련하여 공연장의 복도, 화장실 등이 거실의 바닥면적에 포함되는지 여부

회신 거실이라 함은 건축물 안에서 거주 집무 작업·집회·오락등 기타 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말하는 것으로서, 공용으로 사용하는 복도·계단·화장실승강기는 거실에 포함되지 않는 것임.

질의요지

외벽에 붙여 기둥과 보로 둘러싸인 부분이 건축면적 및 바닥면적에 포함되는지 여부

(건축58070-872 ,2002.04.17]

질의 가. 건축물의 외벽에 붙여 기둥과 보로 둘러싸인 부분이 건축면적 및 바닥면적에 포함되는지 여부.

나. 피로티 구조 여부는 해당 건축물의 피로티 구조부분을 포함한 당해 층의 벽 면적 전체에 의해서 판단하는 것인지, 아니면 피로티 부분의 벽 면적에 한하여 판단하는 것인지 여부

회신 건축면적은 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우 기둥)의 중심선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 하는 것이며, 바닥면적은 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽·기둥·기타이

와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영 면적으로 하는 것이므로, 일반적으로 기둥과 보로 짜여진 건축물의 일부라도 건축면적과 바닥면적에 산입되는 것이나, 질의의 경우가 구조체로 짜여진 건축물의 일부분인지 또는 사용 가능한 형태 인지 등이 불분명하므로 건축물로 전용 가능여부 등을 검토·판단할 사항임을 알려드리며, 피로티 구조인지 여부는 피로티구조 부분의 벽면적의 2분의 1이상이 당해 층의 바닥면에서 윗층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것에 한하여 해당여부를 판단하는 것임

질의요지 벽기둥 및 지붕이 없는 수영장과 노천탕을 설치하고자 하는 경우 바닥면적 산입 여부
(건축58070-466, 2002.03.05]

질의 건축물의 외부에 벽기둥 및 지붕이 없는 수영장과 노천탕을 설치하고자 하는 경우
바닥면적 산입여부

회신 바닥면적에 산입하지 않는 것임.

질의요지 실내계단의 바닥면적 산정

(건축 58070-4187, 1999.10.25)

질의 하부층에서 상부층으로 올라가는 실내계단의 바닥면적 산정방법

회신 바닥면적을 산정함에 있어 건축물 내부계단의 바닥면적은 동 계단의 면적을 각층에
가산하여 산정하는 것임.

질의요지 지붕이 없는 옥외관람장 바닥면적 산정

(건교부건축 58070-1978, 1999.05.31)

질의 지붕없이 외부에 돌출된 옥외관람장(스탠드)의 바닥면적 산정방법

회신 옥외관람장은 모두 당해 층의 바닥면적에 산입되는 것임.

질의요지

벽체와 기둥중심선이 차이가 있는 경우 바닥면적 산입여부

(건교부건축 30420-2379. 1992.07.10)

질의 벽체의 중심선으로 둘러싸인 부분의 면적과 기둥의 중심선으로 둘러싸인 부분의 면적과 차이가 있을 때 바닥면적 산정방법

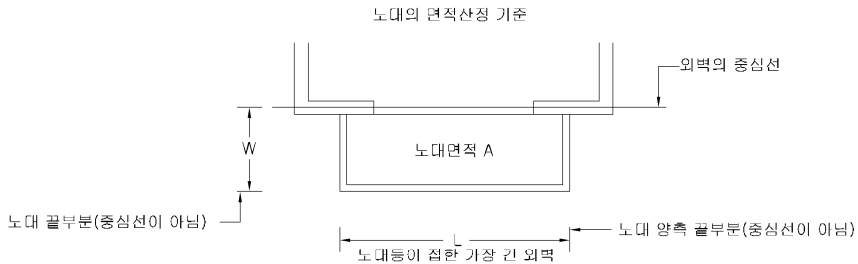
회신 벽체 또는 기둥중심선 중 외곽에 위치한 벽체 또는 기둥중심선을 기준으로 산정할 것.

4. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제3호 다목(노대 기타 이와 유사한 것)

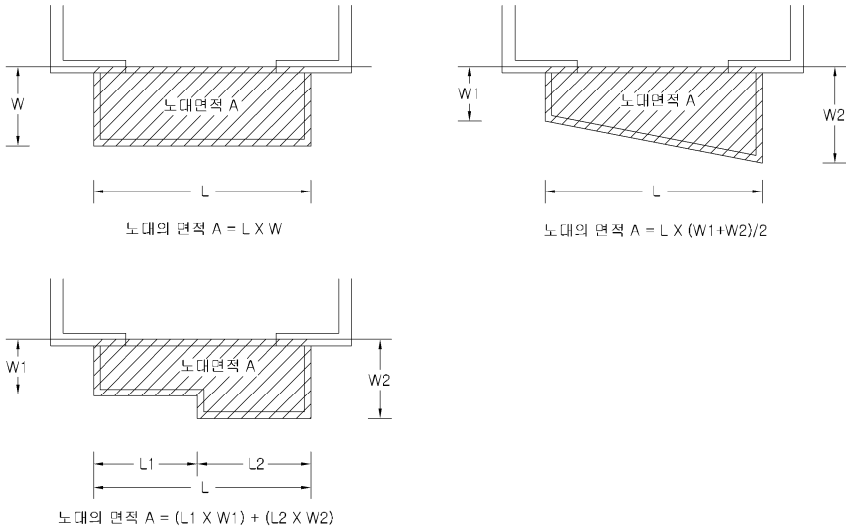
다. 주택의 발코니 등 건축물의 노대 그 밖의 이와 유사한 것(이하 “노대등”이라 한다)의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계 없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다.

1) 해 설

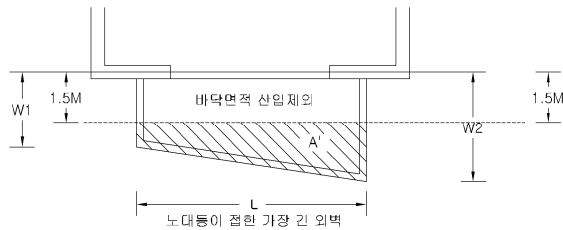
※ 노대의 면적 $A = L \times W$ (외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적)



※노대의 바닥면적 산입부분 A' = 노대의 면적(A) - (1.5M X L)



노대의 바닥면적 산입부분 (A') = 노대의 면적 (A) - (1.5M X L)



노대의 바닥면적 산입부분 (A') = $\{L \times (W1 + W2) / 2\} - (1.5 \times L)$

2) 질의회신

질의요지 발코니의 간이화단 바깥쪽으로 새시를 설치 할 수 있는지 여부

(건교부건축 58070-4232. 2004.08.19)

질의 발코니의 간이화단 바깥쪽으로 새시를 설치 할 수 있는지 여부와 설치 할 수 없는 경우 위반사항에 대한 처분 기준은?

회신 발코니의 간이화단 바깥쪽으로 새시를 설치 할 수 없음.

질의요지

발코니 코너부위를 바닥면적에 산입되는지 여부

(건교부건축 58070-5039. 2004.10.04)

질의 주상복합 건축물의 주거부분 발코니의 코너부위를 바닥면적을 산입되는지 여부와 설비덕트 부분에 대한 바닥면적 산입여부?

회신 발코니의 코너부위와는 관계없이 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 산입하고, 설비덕트 부분은 바닥면적에 산입 하지 않음.

질의요지

발코니 부분에 대한 바닥면적 제외여부

(건축과 - 1926. 2004.05.03)

질의 가. 건축허가 신청시 제출한 설계도서에 발코니 샷시설치를 표기하는 경우 동 발코니 부분의 면적이 바닥면적 산정시 제외되는지 여부.

나. 건축허가 신청시 제출한 설계도서에는 발코니 샷시설치를 표기하지 아니한 채 사용승인전에 임의로 발코니 샷시를 설치하는 경우 사용승인이 가능한지 여부.

회신 가. 건축물의 노대(발코니)부분의 바닥면적 산정은 발코니 샷시 설치와 무관하게 건축법시행령 119조제1항제3호다목의 규정에 의하여 바닥면적 산정.

나. 주택 건축물(다가주택, 공동주택)의 노대(발코니)에 발코니 샷시 설치하는 설계도서에 표기와 무관하게 사용승인이 가능.

질의요지

발코니의 전면에 비내력벽은 전면 벽면적의 1/2미만으로 설치한 경우 바닥면적 산입여부.

(건축과-6359. 2004.12.14)

질의 발코니의 전면에 비내력벽을 전면 벽면적의 1/2미만으로 설치한 경우 바닥면적 산입 여부.

회신 건축법령상 “노대”로 규정하고 있는 공동주택의 발코니는 일반적으로 실내외의 심리적·물리적인 완충역할을 담당하는 공간으로서 주로 외부의 조망이나 화초재배 등을 위한 공간으로 사용되고 방이나 거실로 사용되지 않는 외부공간임을 감안하여, 그 기능상 거실로 사용하지 않는 곳이므로 일정면적 이하는 바닥면적에서 제외토록하고 있는 것임.

질의요지

주택 발코니의 일부에만 창문 등을 설치한 경우 발코니 부분을 바닥면적 산정
(건축과-5198. 2004.10.13)

질의 주택 발코니의 외부 전체를 벽체로 하거나, 대부분을 벽체로 하고 일부에만 창문등을 설치한 경우 동 발코니 부분을 바닥면적 산정시 제외할 수 있는지 여부.

회신 발코니 외부를 모두 벽체로 구획하거나, 상당부분을 벽체로 구획한 것은 발코니로 볼 수 없으므로 바닥면적에 산정해야함.

질의요지

발코니의 난간 또는 난간지지벽의 재료 규정 여부
(건축과-5622. 2004.11.4)

질의 발코니의 난간 또는 난간지지벽의 재료를 건축법령에서 규정하고 있는지 여부.

회신 발코니 부분에 대한 난간 또는 난간지지벽의 재료를 건축법령에서 별도로 규정하고 있지는 아니함.

질의요지

발코니의 간이화단 바깥쪽으로 샷시를 설치할 수 있는지 여부
(건축과-5762. 2004.11.12)

질의 발코니의 간이화단 바깥쪽으로 샷시를 설치할 수 있는지 여부와 설치 할 수 없는 경우 위반사항에 대한 처분기준은?

회신 발코니의 간이 화단 바깥쪽에 샷시를 설치할 수 없음. 이를 위반한 경우에는 허가권자가 동법 제69조의 규정에 의거 시정명령 등 필요한 조치를 취하여야 할 것임.

질의요지

발코니의 일부에만 개구부를 설치 시 발코니로 볼 수 있는지 여부
(건축과 - 1583. 2004.04.14)

질의 건축물 발코니의 일부에만 창문 등의 개구부를 설치하고 나머지는 벽체로 구획하는 경우 이를 건축법상 바닥면적 등에서 제외되는 발코니로 볼 수 있는지 여부.

회신 질의의 경우 노대(발코니)로서의 기능(실내.외의 심리적, 물리적인 완충기능)에 부합하다는 사항을 도면(평면 및 단면)에 표기할 경우 및 시공된 상황이 발코니의 기능에 부합할 경우 발코니로 볼 수 있음.

질의요지

벽면이 외부와 노출된 노대형통로의 바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-1196. 2003.07.02)

질의 벽면이 외부와 2분의 1이상 노출된 노대형통로(편복도형)의 바닥면적 산입여부

회신 공동주택의 노대형 통로(편복도형)는 바닥면적에 포함됨.

질의요지

2층 근린생활시설의 캐노피 형태로 구성된 부분을 처마로 보아 바닥면적 제외 가능여부

(건교부건축 58070-510. 2003.03.20)

질의 건축물의 2층 일부는 근린생활시설로, 일부는 옥상 등으로 활용하는 경우 동 근린생활시설부분의 캐노피 형태로 구성된 부분을 처마로 보아 바닥면적에서 제외할 수 있는지 여부

회신 일반적으로 처마라함은 건축물의 지붕부분의 외벽(외곽기둥)밖으로 내민 부분을 일컫는 말인바, 귀 문의의 경우와 같이 건축물의 상부층의 일부에 근린생활시설을 설치한 후 캐노피형태로 건축하여 공간으로 활용하는 부분은 상기의 처마에 해당하는 것으로 볼 수 없을 것으로 판단됨.

질의요지

발코니를 보일러실 등으로 사용하고 발코니 외부에 날개벽 설치 시 바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-254. 2003.02.07)

질의 다가구(다세대)주택의 발코니 부분을 보일러실이나 다용도실로 사용하고 발코니 외부에 날개벽을 설치하는 경우 등 발코니를 바닥면적에서 제외되는 발코니로 볼 수 있는지 여부

회신 발코니의 외부 중 일부분에만 창문 및 난간을 설치하고 나머지 부분 모두 벽체 등으로 설계, 시공하거나 거실의 용도로 사용하는 경우에는 바닥면적에서 제외되는 발코니로 볼 수 없음.

질의요지

공동주택의 발코니를 40센티미터로 설치 할 수 있는지 여부

(건교부건축 58070-2055, 2003.11.06)

질의 공동주택의 발코니를 40센티미터로 설치 할 수 있는지 여부

회신 건축법시행령 제119조제1항제3호 다목의 규정에 의하여 노대로 규정하고 있는 발코니는 기능상 거실로 사용하지 않는 곳이므로 일정면적이하는 바닥면적에서 제외토록 하고 있는바, 귀 질의의 40센티미터로 설치한 발코니가 이러한 부분에 해당하는 지 여부는 당해 허가권자가 결정할 사항임.

질의요지

노대에 샨시창을 설치하는 경우 바닥면적의 증가에 해당하는지 여부

(건교부건축 58070-948, 2003.05.27)

회신 건축물의 노대 기타 이와 유사한 것의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계없이 일정면적 이하는 바닥면적 산정시 제외토록 하고 있는 바, 귀 문의의 경우 상기 규정에 의하여 바닥면적에 산입되지 아니하는 노대에 샨시창을 설치하는 경우라면 이는 바닥면적의 증가에 해당하지 아니함.

질의요지

공동주택의 발코니에 기둥 설치시 바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-1018, 2003.06.07)

회신 공동주택의 노대 등의 바닥은 난간 등의 설치여부에 관계없이 노대 등의 면적에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥 면적에 산입하는 것인 바, 동 규정에 의하여 바닥면적을 산정함에 있어 질의의 부분이 발코니라면 건축법령상 발코니의 세대경계간 또는 각세대의 실과 실의 경계를 벽이나 기둥으로 한 경우와 발코니를 지지하기 위하여 기둥, 벽을 설치한 경우도 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥 면적에 산입할 수 있는 것임.

질의요지

발코니가 벽체 등으로 구획되어 있는 경우 발코니 부분의 바닥면적 산정 방법

(건교부건축 58070-136, 2003.01.21)

질의 하나의 세대내 발코니가 벽체 등으로 구획되어 있는 경우 발코니 부분의 바닥면적

산정 방법

회신 귀 문의의 발코니 부분이 벽체 등으로 별도로 구획되어 있는 경우라면 이는 구획된 발코니별로 건축법시행령 제119조제1항제3호의 바닥면적 산정 규정을 적용하여야 할 것임.

질의요지 발코니(노대)부분의 외부에 샤시 설치 시기에 대한 규정 여부

(건축58070-2660. 2002.11.25)

질의 바닥면적에 면적에 제외되는 발코니 부분의 외부에 샤시 설치에 대한 시기 규정 여부
회신 별도의 규정이 없음.

질의요지 초고층 아파트 발코니 전면에 알루미늄 창호 설치에 따른 바닥면적 산입 여부

(건축58070-2485. 2002.11.02)

질의 초고층 아파트 발코니 전면에 알루미늄 창호 설치하는 경우 바닥면적 산입 여부
회신 발코니에 알루미늄 후레임 창호를 설치하였다 하여 바닥면적에 산입되는 것은 아닌
바, 발코니 전면에 알루미늄 창호 설치 여부에 관계없이 노대등이 접한 가장 긴 외
벽에 접한 길이에 1.5m 곱한 값을 공제한 면적만 바닥면적에 산입.

질의요지 노대를 통하여 내부로 들어갈 경우 바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-810. 2002.04.10)

질의 아파트 노대를 통하여 내부로 들어갈 경우 바닥면적 산입여부
회신 아파트 내부 출입에 필요한 공간 등은 노대로 볼 수 없으니 바닥면적에 산입되는 것임.

질의요지 단독주택 발코니에 창호 설치 시 바닥면적 산입여부

(건축58070-2462. 2002.10.30)

질의 단독주택 발코니에 샤시 설치 시 당해 부분의 바닥면적 산입여부
회신 단독주택 및 공동주택의 노대등은 난간등(샷시포함)의 설치에 관계없이 노대등이 접
한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m 를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입.

질의요지

공동주택 외벽면에 “ㄱ”자형 발코니에 대한 건축법시행령 제119조제1항제3호다목의 규정 적용 여부

(건축58070-2296. 2002.10.11)

질의 공동주택의 외벽면을 따라“ㄱ”자형 발코니를 설치한 경우 건축법시행령 제119조제1항제3호다목의 규정 적용 여부

회신 난간등(샷시포함)의 설치에 관계없이 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m 를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입하는바 발코니로 인정되는 경우라면 상기 규정 적용됨

질의요지

다세대주택의 노대가 벽체로 구획되어 있는 경우 바닥면적 산정 방법

(건축58070-2887. 2002.12.20)

질의 다세대주택의 노대가 벽체로 구획되어 있는 경우 건축법 시행령 제119조제1항제3호다목의 규정에 의한 바닥면적 산정 방법

회신 건축법시행령 제119조제1항제3호다목의 규정에 의거 난간등(샷시포함)의 설치에 관계없이 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m 를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입하는 바 구획된 발코니 별로 각각 산정된 면적을 합하여 바닥면적에 산입

질의요지

승강기홀에서 현관으로 들어가기 위하여 발코니 옆에 설치된 전실이 바닥면적에 산입되는지 여부

(건교부건축 58070-742. 2002.04.03)

질의 승강기홀에서 현관으로 들어가기 위하여 발코니 옆에 설치된 전실의 전체 면적이 바닥면적에 산입되는지 여부

회신 전실의 전체면적이 바닥면적에 산입되어야 함.

질의요지

다가구주택 발코니부분의 바닥면적 산입여부?

(건교부건축 58070-1318. 2002.06.07)

질의 다가구주택 발코니부분의 바닥면적 산입여부?

회신 노대라 함은 옥외공간에 달아낸 서비스공간으로 노대등의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계없이 노대등의 면적에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입하는 것인바, 이 경우 노대등의 인정여부는 당해 허가권자가 그 구조기능 및 형태 등 구체적인 현황을 검토·판단할 사항임.

질의요지 다세대주택 1층 발코니부분의 바닥면적 산입여부?

(건교부건축 58070-1319, 2002.06.07)

질의 다세대주택 1층 발코니부분의 바닥면적 산입여부?

회신 노대라 함은 옥외공간에 달아낸 서비스공간으로 노대등의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계없이 노대등의 면적에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입하는 것임.

질의요지 복도 바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-1861, 2002.08.24)

질의 다가구주택의 복도를 바닥면적에 산입하여야 하는지의 여부

회신 건축법시행령 제119조제1항 제3호의 규정에 의하여, 바닥면적이라 함은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말하는 것이므로 바닥면적에 산입되어야 할 것임

질의요지 공동주택 4면발코니 설치여부

(건교부건축 58070-2126, 2002.09.18)

질의 공동주택의 전면, 후면, 측면의 4면에 발코니를 설치할 수 있는지의 여부

회신 건축법시행령 제119조제1항 제3호 다목의 규정에 의하여 “노대”로 규정하고 있는 발코니는 그 기능을 고려하여 바닥면적에서 제외하고 있으며, 특별히 공동주택의 4면 발코니를 제한하는 법 조항은 없음

질의요지

공동주택 발코니 일부를 건축물의 외벽과 같은 구조의 벽체로 구획 시 인정여부
(건축58070-335,2002.02.15)]

질의 공동주택 발코니 일부를 건축물의 외벽과 같은 구조의 벽체로 구획되게 하는 경우 동 부분을 발코니로 볼 수 있는지 여부

회신 발코니의 외부에는 창문 및 난간의 설치만이 가능한 것으로, 질의의 경우와 같이 발코니 외부 부분을 건축물의 외벽과 같은 구조로 벽체로 구획한 경우에는 이를 발코니로 볼 수 없음

질의요지

공동주택 발코니 전면의 일부(면적의 1/2 이하)만 개방여부
(건축58070-342,2002.02.15)]

질의 공동주택 발코니 전면의 일부(면적의 1/2 이하)만 개방하고, 나머지는 벽체 등으로 막혀있는 구조로 하는 경우 이를 발코니로 볼 수 있는지 여부

회신 노대(발코니)의 외부에는 창문 및 난간 등의 설치만 가능한 것으로 문의의 경우와 같이 발코니 외부에 상당부분을 벽체로 구획하는 것은 발코니로 볼 수 없음.

질의요지

공동주택의 발코니를 기둥으로 구획한 경우 바닥면적 산입여부
(건교부건축 58070-641. 2000.03.02)

질의 콘크리트라멘조의 고층아파트를 건축함에 있어 발코니의 세대간 경계 또는 각 세대의 실과 실의 경계를 기둥으로 계획한 경우 바닥면적 산입여부

회신 건축법령상 발코니의 세대간 경계 또는 각 세대의 실과 실의 경계를 벽이나 기둥으로 한 경우와 발코니를 지지하기 위하여 기둥, 벽을 설치한 경우에도 노대등에 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터 곱한 값을 바닥면적 산정시 공제할 수 있는 것. 단, 현관문에 연결되어 설치된 노대는 발코니의 기능으로 볼 수 없음.

질의요지

벽으로 구획된 2개의 발코니 바닥면적 산입여부
(건교부건축 58070-1419. 1999.04.21)

질의 벽으로 구획된 2개의 발코니의 경우 바닥면적 산정시 가장 긴 외벽의 길이는 각각의 길이인지 또는 전체 합산한 길이로 하는지?

회신 노대 등에 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이라 함은 당해 노대가 접한 각각의 길이로 구획된 부분별로 산정함.

5. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제3호 라목(피로티 기타 이와 유사한 구조)

라. 피로티 기타 이와 유사한 구조(벽면적의 2분의1이상이 당해 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것에 한한다)의 부분은 당해 부분이 공중의 통행 또는 차량의 통행·주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 이를 바닥면적에 산입하지 아니한다.

1) 질의회신

질의요지 연결통행로 바닥면적에 산입되는지 여부

(건축과 - 2945. 2004.06.18)

질의 본건축물과 외부 엘리베이터의 연결통행로를 공중의 통행로로 보아 건축법시행령 제 119조제1항제3호라목에 적용되어 바닥면적에 산입하지 않는지 여부

회신 본건축물과 일체화된 외부 엘리베이터의 연결통로는 건축법시행령 119조제1항제3호 라목의 피로티 기타 이와 유사한 구조 및 공중의 통행 또는 차량의 통로. 주차에 전용되는 연결통로가 아닌 본 건축물을 이용하는 특정인을 위한 전용 연결통행로 이므로 바닥면적에 산입 하여야 합니다. 건축법시행령 119조제1항제3호라목의 공중의 통행이란 불특정 다수의 상시 이용 가능한 구조를 말함.

질의요지 내부계단부분의 바닥면적에 산입여부

(건축과-5873. 2004.11.20)

질의 단독주택의 1층 거실부분에서 2층으로 오르내릴 수 있는 내부계단부분이 2층 천장까지 뚫려있는경우, 내부계단부분의 바닥면적에 산입여부는?

회신 질의의 계단이 별도의 계단실로 구획된 계단이 아닌 1층에서 2층으로 출입하기 위한 거실내부의 계단으로 그 상부가 2층 천장까지 개방된 경우라면, 동계단 부분은 2층 바닥면적에 산입하지 않아도 됨.

질의요지

차량의 통행 주차에 전용되는 경우라 함은 통행과 주차를 동시에 만족하여야 하는지 여부

(건축58070-2620. 2004.11.20)

질의 건축법 시행령 제119조제1항제3호라목의 규정중 “차량의 통행 주차에 전용되는 경우” 이를 바닥면적에 산입되지 아니 하는바 동 규정에 차량의 통행 주차에 전용되는 경우라 함은 통행과 주차를 동시에 만족하여야 하는지

회신 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우를 말함

질의요지

수평 증축부분에서 기둥과 지붕으로만 구성된 주차장(상부층이 없음)의 바닥면적 산정 여부

(건축58070-183. 2003.01.27)

질의 3층 건축물중 1층 부분에서 수평으로 연결하여 기둥과 지붕으로만 구성된 주차장(상부층이 없음)을 바닥면적에서 제외되는 피로티로 볼 수 있는지

회신 피로티라 함은 지상층 전체 또는 일부를 공간으로 구성하여 일반인의 통행이나 주차에 활용하고 거주나 사무실 등은 2층 이상의 부분에 설치하는 구조를 말하는 것으로 상부에 건축물이 없는 기둥 및 지붕으로만 구성된 주차장은 바닥면적에서 제외되는 피로티 구조로 볼 수 없음.

질의요지

주차전용의 1층 피로티 부분에 2층으로 가기 위한 계단실 등의 바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-1232. 2003.07.09)

질의 공동주택의 1층이 피로티 구조로 주차에 전용될 경우 용적율 산정시 2층으로 올라가기 위한 1층의 계단실 및 엘리베이터의 경우 바닥면적 산입여부는?

회신 공동주택의 경우 피로티는 바닥면적에 산입되지 않지만, 당해 피로티 부분을 제외한 계단실 및 엘리베이터부분은 바닥면적에 산입됨.

질의요지 건축물의 용도분류를 위한 면적산정 방법

(건교부건축 58070-1373 . 2003.07.30)

질의1 1층 주차장, 2층~3층 의류매장, 4층·~5층 극장으로 계획하고 있는 지상 5층 건축물에 대하여 당해 건축물의 용도분류를 위한 면적산정 방법은?

질의2 건축법시행령 제119조제1항제3호의 규정에 의한 바닥면적에서 제외되는 피로티에 대하여 “벽면적의 2분의 1이상”이란 1층 전체 벽면적을 기준으로 하는지 1층 중에서 피로티로 하고자 하는 부분의 벽면적을 기준으로 하는지 여부.

회신1 건축법시행령 별표1에 의한 건축물의 용도분류를 위한 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 산정은 복합용도의 건축물의 경우 지상층 주차장부분은 주차장법 등에 의하여 의무적으로 설치하여야 하는 대수의 주차장부분을 제외한 나머지의 면적을 비례배분하여 산정하고, 각층의 복도, 화장실 등은 해당층의 용도의 면적으로, 기계실·전기실 등으로서 건축물의 전체에서 공용으로 사용하는 부분은 이를 비례배분하여 면적을 산정하여야 할 것임

회신2 피로티 기타 이와 유사한 구조로 하고자하는 부분을 기준으로 벽면적의 2분의 1 이상인 당해층의 바닥면에서 윗층 바닥 아래면까지 공간으로 된 경우에는 이를 바닥면적에서 제외되는 피로티로 볼 수 있는 것임.

질의요지 벽면이 외부에 2분의1 이상 노출된 노대형 통로의 바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-1196. 2003.07.02)

질의 벽면이 외부에 2분의1 이상 노출된 노대형 통로(편복도형)의 바닥면적 산입여부.

회신 건축법시행령 제119조제1항제3호의 규정을 적용함에 있어 편복도는 바닥면적에 산입됨.

질의요지 피로티의 구조로서 지하층이 가능한지 여부

(건교부건축 58070-1093, 2003.06.19)

질의 피로티의 구조로서 지하층이 가능한지 여부

회신 피로티라 함은 건축물의 지상층부분의 대지와 접한 층의 부분을 말하는 것이므로, 피로티라 볼 수 없음.

질의요지

건축물의 1층이 주차장과 주차통로로 사용될 경우 바닥면적에 포함 여부

(건교부건축 58070-279, 2003.02.12)

질의 건축물의 1층이 주차장과 주차통로로 사용될 경우 바닥면적에 포함되는지 여부

회신 피로티 기타 이와 유사한 구조(벽면적의 2분의 1이상이 당해 층의 바닥면에서 위층 바닥아래면까지 공간으로 된 것에 한한다)의 부분이 차량의 통행·주차에 전용되는 경우에는 바닥면적에 산입하지 않는 것임.

질의요지

3층 단독주택중 1층을 피로티구조로 한 경우 바닥면적에 산입 여부

(건교부건축 58070-261, 2003.02.07)

질의 3층 단독주택중 1층을 피로티구조로 한 경우 바닥면적에 산입하여야 하는지 여부

회신 피로티 기타 이와 유사한 구조(벽면적의 2분의 1이상이 당해 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것에 한한다)의 부분이 차량의 통행·주차에 전용되는 경우에는 바닥면적에 산입하지 않는 것임.

질의요지

건축물의 피로티부분을 주차장으로 사용시 바닥면적 제외 여부

(건축58507-2404, 2003.12.31)

질의 건축물의 피로티부분을 주차장으로 사용할 경우 바닥면적 산정시 제외되는지

회신 피로티 구조로 된 부분이 주차에 전용되는 경우는 바닥면적에 산입되지 아니 함.

질의요지

다세대주택 1층 전부를 피로티 구조의 주차장으로 사용하는 경우 바닥면적에 산입 여부

(건축58070-2510, 2002.11.05)

질의 다세대주택 1층 전부를 피로티 구조의 주차장으로 사용하는 경우 1층 피로티부분의 면적이 바닥면적에 산입 여부

회신 피로티 기타 이와 유사한 구조의 부분이 공중의 통행또는 차량의 통행 주차에 전용되는 경우와 공동주택인 경우 바닥면적에 산입하지 아니하는 것으로 다만 피로티 부분의 계단 및 경비실 등은 바닥면적에 포함 됨.

질의요지

아파트 피로티 구조부분에 주차장및 주민휴게공간으로 활용 할 경우 바닥면적 산입여부.

(건축58070-2557. 2002.11.12)

질의 아파트 피로티 구조 하부에 주차장및 주민휴게공간으로 활용하고 상부에 아파트를 건축하는 경우 피로티 부분이 바닥면적 산입되는지

회신 바닥면적에 산입하지 아니함.

질의요지

1층 피로티 상부층 돌출 외벽면이 동 상부층 바닥면적에 포함 여부

(건축58070-2857. 2002.12.17)

질의 1층 피로티 상부층의 외벽면이 외곽 기둥 중심선에서 2m 돌출되어 있는 경우 동 상부층 외벽면의 하부 공간이 바닥면적에 포함되는지 여부

회신 벽 기둥의 구획이 없는 건축물에 있어서는 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 산정됨

질의요지

공중의 통행에 이용되는 학교 등의 출입구 전면에 설치된 케노피가 기둥과 지붕으로만 구성된 부분을 바닥면적에 산입하지 아니할 수 있는지 여부

(건교부건축 58070-831. 2002.04.12)

질의 피로티 기타 이와 유사한 구조의 부분은 당해 부분이 공중의 통행 또는 차량의 통행 주차에 전용되는 경우 바닥면적에 산입하지 않도록 규정하고 있는 바, 학교 등의 출입구 전면에 설치된 케노피가 기둥과 지붕으로만 구성된 부분을 상기의 규정에 의하여 바닥면적에 산입하지 아니할 수 있는지 여부

회신 공중의 통행에 전용되는 경우라면 바닥면적에 산입하지 아니할 수 있는 것임.

질의요지

우천 시 휴게소 이용객 등의 보호나 장애자의 주차 편의를 도모하기 위하여 시설물을 설치하는 경우 바닥면적

(건교부건축 58070-1078. 2002.05.09)

질의 우천 시 휴게소 이용객 등의 보호나 장애자의 주차 편의를 도모하기 위하여 휴게소

건물 전면에 기둥과 지붕으로 형성된 시설물을 설치하는 경우 이를 피로티로 보아 바닥면적에 제외할 수 있는지 여부

회신 벽면적의 2분의 1이상이 당해층의 바닥면에서 윗층 바닥 아래면까지 공간으로 된 피로티등의 부분은 공중의 통행 또는 차량의 통행·주차에 전용되는 경우 이를 바닥면적에 산입하지 않는 것이며, 피로티라 함은 그 상층부에 건축물이 있는 경우로서 지표면과 접하는 1층 부분을 상규정에 적합하게 설치되어야 하는 것이므로, 문의의 경우와 같이 상층부에는 건축물이 없이 건축물 전면에 설치된 기둥과 지붕으로 된 형태와 시설물은 피로티로 보기 곤란한 것으로 판단됨.

질의요지 피로티 구조로의 판단여부

(건교부건축 58070-535. 2002.03.13)

질의 대학캠퍼스 구내에 교육문화관으로서 강의 및 문화집회용 다목적 건축물의 1층 일부에 피로티구조로서 통행에 전용되는 부분을 공중의 통행에 전용되는 부분으로 보아 바닥면적에서 제외할 수 있는지의 여부

회신 피로티라 함은 지표면과 접하는 1층 부분을 공간으로 구성하여 통행 또는 주차 및 차량통행 등의 목적으로 사용하고, 그 상층부분은 업무 또는 거주 공간으로 활용하는 것을 말하는 것인바, 문의의 경우와 같이 상층부에 건축물이 없다면 이를 피로티로 보기는 곤란한 것으로 생각됨

질의요지 피로티구조라 함은

(건교부건축 58070-1435. 2002.06.26)

질의 건축법상 바닥면적에 산입하지 아니하는 피로티라 함은

회신 피로티 기타 이와 유사한 구조(벽면적의 1/2이상이 당해 층의 바닥면에서 윗층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것)의 부분은 당해 부분이 공중의 통행 또는 차량의 통행·주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 이를 바닥면적에 산입하지 아니하는 것임.

질의요지

1층 피로티 부분은 바닥면적에서 제외할 수 있는지 여부

(건교부건축 58070-961. 2002.04.26)

질의 건축물의 지하층~2층을 피로티구조의 주차장을 설치한 경우 지하층 및 2층 부분은 바닥면적에 산입되는 것이나, 1층 피로티 부분은 바닥면적에서 제외할 수 있는지 여부
회신 문의의 피로티부분이 피로티 기타 이와 유사한 구조로서 당해 부분이 공중의 통행 또는 차량의 통행주차에 전용되는 경우라면 이를 바닥면적에 산입하지 아니할 수 있을 것임.

질의요지

다락을 침실로 사용하고자하는 경우 바닥면적

(건교부건축 58070-1370. 2002.06.15)

질의 건축물의 다락을 침실로 사용하고자하는 경우 바닥면적에 산입되는지 여부
회신 다락이라함은 건축물의 최상층의 지붕속에 설치하여 물품의 저장, 보관을 위한 공간으로 사용하는 곳을 말하는 것으로, 문의의 경우와 같이 다락을 거실로 사용하는 경우에는 바닥면적에 산입하여야 할 것임.

질의요지

건축물의 최상층의 바닥에 파고라와 유사한 모양의 외벽 또는 보 등을 축조하였을 경우 바닥면적에 포함되는지 여부

(건교부건축 58070-1423. 2002.06.24)

질의 건축물의 최상층의 바닥에 파고라와 유사한 모양의 외벽 또는 보 등을 축조하였을 경우 바닥면적에 포함되는지 여부

회신 건축물의 바닥면적은 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 하는 것이므로, 일반적으로 기둥과 보로 짜여진 건축물의 일부라도 바닥면적에 산입 되는 것이나, 질의의 경우가 구조체로 짜여진 건축물의 일부분인지와 사용 가능한 형태인지 또는 미관상 설치하는 것인지 등이 불분명하므로 당해 허가권자가 건축물로 전용 가능여부 등을 검토판단할 사항임

질의요지 피로티 벽면적 산정기준

(건교부건축 58550-2211, 2002.10.02)

질의 건축법시행령 제119조제1항 제3호 다목의 규정에 의한 바닥면적에서 제외되는 피로티 기타 이와 유사한 구조란 “벽면적”의 2분의1이상이 당해층의 바닥면적과 윗층 바닥아래면까지 공간으로 된 것으로 규정하고 있는 바, 동 규정에서 “벽면적”이라함은 1층 전체 벽면적을 말하는 것인지 또는 1층 중에서 피로티를 하고자하는 부분의 벽면적을 말하는 것인지 여부

회신 피로티 기타 이와 유사한 구조로 하고자하는 부분을 기준으로 벽면적의 2분의1이상이 당해층의 바닥면에서 윗층 바닥 아래면까지 공간으로 되어 있다면 이를 피로티 기타 이와 유사한 구조로 볼 수 있을 것임

질의요지 건축물의 일부를 피로티구조로 하는 경우 이를 공중의 통행에 전용되는지 여부?

(건축58070-303, 2002.02.08)]

질의 건축물의 일부를 피로티구조로 하는 경우 이를 공중의 통행에 전용되는 것으로 볼 수 있는지의 여부

회신 공중의 통행에 전용되는 경우라 함은 불특정 다수인이 통로(당해통로를 이용하여 별도의 도로로 이동통로 등)로 이용하는 것을 말하는 것이므로 귀문의의 경우 공중의 통행에 전용되는 경우라 할 수 없는 것임.

질의요지 바닥면적에서 제외되는 피로티 기타 이와 유사한 구조의 벽 면적 산정 방법

(건축58070-700, 2002-03.30]

질의 바닥면적에서 제외되는 피로티 기타 이와 유사한 구조란 “벽면적의 1/2이상이 당해층의 바닥면에서 윗층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것” 으로 규정하고 있는 바, 동 규정에서 “벽면적”이라함은 1층 전체 벽면적을 말하는 것인지 또는 1층 중에서 피로티로 하고자 하는 부분의 벽면적을 말하는 것인지 여부

회신 1층 전체의 벽면적이 아닌 피로티 기타 이와 유사한 구조로 하고자 하는 부분을 기준으로 벽면적의 1/2이상이 당해 층의 바닥면에서 윗층 바닥 아래면까지 공간으로 된 경우에는 피로티로 볼 수 있는 것임.

질의요지

피로티의 범위와 바닥면적의 산입여부

(건축58070-678, 2002.03.28]

질의 건축법령상 피로티의 범위와 바닥면적의 산입여부

회신 벽면적의 1/2이상이 당해층의 바닥면에서 윗층 바닥 아래면까지 공간으로 된 부분은 피로티 기타 이와 유사한 구조에 해당하는 것이며, 피로티 기타 이와 유사한 구조로서 당해 부분이 공중의 통행 또는 차량의 통행 등에 전용되는 경우에는 동 부분은 바닥면적에 산입하지 않는 것임.

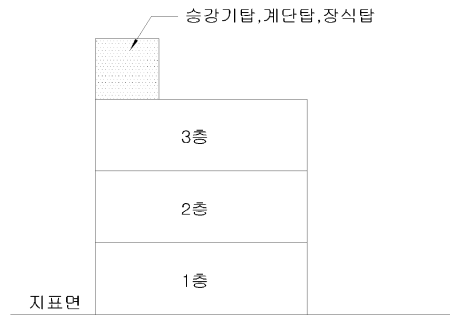
6. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제3호 마목(승강기탑 등)

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.

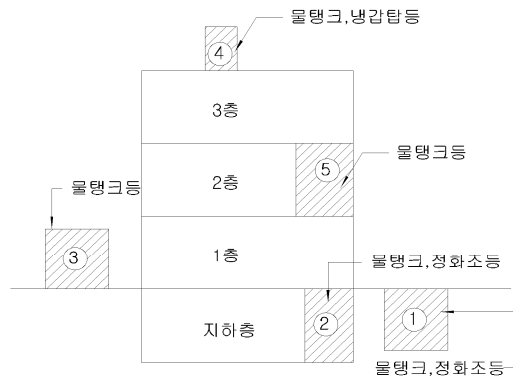
1) 해 설

승강기탑·계단탑·장식탑·건축물의 굴뚝·다스트슈트·설비덕트 물탱크·기름탱크·냉각탑·정화조 등은 바닥면적에 제외되며 다락은 층고(동일한 방에서 층의 높이가 다를 때에는 가중 평균 높이)가 1.5미터 이하(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터)일 때에는 바닥면적에서 제외된다.

가) 승강기탑· 계단탑· 장식탑· 건축물의 골뚝· 다스트슈트· 설비덕트 등은 바닥면적에 제외



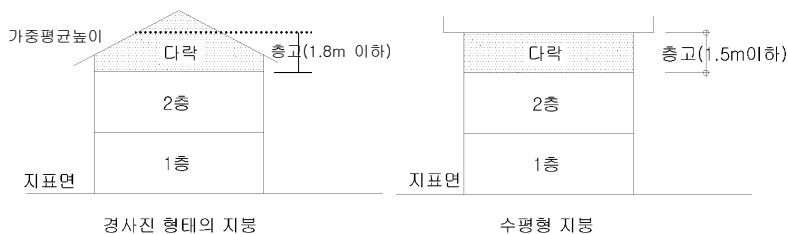
나) 옥상· 옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크· 기름탱크· 냉각탑· 정화조 등의 설치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.



* 바닥면적 제외 = ①, ②, ③, ④

* 바닥면적 산입 = ⑤

다) 다락은 층고(방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층바닥 구조체의 윗면까지로서 동일한 방에서 층의 높이가 다를 때에는 가중평균 높이)가 1.5m 이하(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터)일 경우에는 바닥면적에서 제외



2) 질의회신

질의요지 FRP 물탱크의 설치여부와 건축물대장 기재사항 변경 여부

(건교부건축 58070-4302. 2004.08.21)

질의 사용승인 된 건축물(근린생활시설)의 지하1층 일부를 구획하여 FRP물탱크를 설치하는 경우, 물탱크실은 바닥면적에서 제외 되므로 건축물 대장 기재사항변경을 할 수 있는지 여부 ?

회신 물탱크실과 같은 구조물은 바닥면적 산입에 제외되므로, 건축물 대장 기재사항 변경을 할 수 있습니다.

질의요지 다락의 천정재료

(건교부건축 58070-4920. 2004.09.24)

질의 건축물의 복층부분의 상부에 합판 등을 설치하여 층고를 1.5미터이하가 되도록 할 경우 이를 바닥면적 산정시 제외되는 다락으로 볼 수 있는지 여부?

회신 천정의 재료의 종류와는 관계가 없고 층고가 1.5미터 이하라면 바닥면적 및 층수에도 산입되지 않고 다락에 포함함.

질의요지 물탱크 점검. 관리할 공간의 바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-3040. 2004.06.22)

질의 지하층에 물탱크를 설치하면서 점검. 관리할 공간을 확보한 경우 바닥면적에 산입되는지 여부 ?

회신 물탱크실과 같은 구조물은 바닥면적 산입되지 않으나 점검 . 관리하는 공간은 지하층의 일부로 보아 바닥면적에 산입함.

질의요지 사람이 통행할 수 없는 공간의 바닥면적 제외 여부

(건축과-2842. 2004.06.15)

질의 건축법령상 바닥면적에서 제외되는 설비덕트 기타 이와 유사한 것이라 함은 무엇을

말하는 것인지 및 사람이 통행할 수 없는 공간을 상기의 기타 이와 유사한 것으로 보아 바닥면적에서 제외할 수 있는지 여부.

회신 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 설비덕트 기타 이와 유사한 것이라 함은 건축물의 건축 시 전기, 가스, 통신설비 등의 설치를 위한 덕트를 말하는 것 이며, 사람이 통행할 수 없는 공간이라고 하여 건축법시행령 119조제1항제3호마목의 규정에 의하여 바닥면적에서 제외된다고 볼 수는 없음.

질의요지 1층에 설치된 물탱크 공간의 바닥면적 포함 여부

(건축과-1083. 2004.03.17)

질의 건축물의 1층에 설치된 물탱크 부분이 바닥면적에 포함되는지 여부.

회신 질의의 경우 1층 옥내에 물탱크를 설치한 경우로서 바닥면적에 산입함.

질의요지 지하층 중간부분에 합판 등을 설치한 경우 지하층 바닥면적 산입 여부

(건축과-6273. 2004.12.10)

질의 건축물의 지하층(반자높이 2.1미터이상)에 대하여 지하층 중간부분에 합판 등을 설치하여 반자높이를 1.35미터로 만들었을 경우, 지하층을 바닥면적에 포함시킬 수 있는지 여부.

회신 건축법시행령 제119조제1항제3호의 규정에 의거 바닥면적은 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 하는 것인바, 질의의 지하층이 이에 해당하는 경우라면 바닥면적에 포함시켜야 할 것으로 사료되며, 건축물의 피난방화구조등의 기준에 관한규칙 제16조제1항의 규정에 의하여 거실의 반자높이는 그 높이를 2.1미터이상으로 하여야 하는 것임.

질의요지 복층부분의 상부에 합판 등을 설치하여 층고를 1.5미터이하가 되도록 할 경우 다락으로 인정 여부

(건축과-4920. 2004.9.24)

질의 건축물의 복층부분의 상부에 합판 등을 설치하여 층고를 1.5미터이하가 되도록 할 경우 이를 바닥면적 산정시 제외되는 다락으로 볼 수 있는지 여부.

회신 건축법상 다락에 대한 명확한 용어정의는 없으나 일반적으로 다락이라 함은 지붕과 천장사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간으로서 층고가 1.5미터이하인 다락은 바닥면적에 산입하지 아니하고 층수에도 산입하지 아니합니다.

질의요지 옥상에 설치한 승강기실의 바닥면적 산정방법

(건축과-5602. 2004.11.3)

질의 건축물의 옥상으로 출입할 수 있는 승강기 및 계단을 설치하였으나, 승강기실(승강기탑은 승강기실 상부에 설치)과 계단탑의 면적이 당해 건축면적의 1/8이하인 경우, 이에 대한 층수 및 바닥면적 산정방법은?

회신 승강기실 부분은 건축물의 층수 및 바닥면적에 산입하고, 기타 계단탑, 승강기탑 등은 제외하는 것임.

질의요지 지하층에 설치한 정화조 및 물탱크실의 바닥면적

(건교부건축 58070-1922. 2003.10.22)

질의 건축물의 지하7층에 설치한 정화조 및 물탱크실의 면적이 바닥면적에 산입되는 것인지 여부

회신 옥상옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크·기름탱크·냉각탑·정화조 기타 이와 유사한 것의 설치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니함.

질의요지 지상층에 설치한 수냉식쿨링타워실의 바닥면적 산입 여부

(건교부건축 58070-1294. 2003.07.18)

질의 지상 2층에 설치한 수냉식쿨링타워실을 바닥면적에 산입하여야 하는지 여부

회신 건축물의 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크·냉각탑·정화조 기타 이와 유사한 것의 설치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니하는 것이나, 귀 질의와 같은 경우는 현황에 대한 사실적 판단이 요구되므로 구체적인 설계도서에 의해 허가권자가 판단할 사항입니다.

질의요지

층고가 높은 거실의 층수 및 바닥면적 산정 여부

(건교부건축 58070-1231. 2003.07.09)

질의 층고가 높은 거실에 대하여는 일정높이마다 층수 및 바닥면적을 산정해야 하는지 여부

회신 층고의 높고 낮음은 층수 및 바닥면적 산정과 무관(다락은 제외)함.

질의요지

지하층 외벽 바깥쪽 채광, 환기 등을 위한 비어있는 공간의 건축면적, 바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-2253. 2003.12.04)

질의 건축물 지하층 외벽 바깥쪽으로 채광, 환기 등을 위하여 상부가 비어있는 공간(일명 드라이에어리어, 지표면으로 1미터미만 돌출)이 있는 경우, 동 부분이 건축면적 또는 바닥면적에 산입되는지 여부

회신 지표면으로부터 1미터 이하로 돌출되어 있고, 상부가 텅 빈 상태(건축물 등이 없음)에서 거실의 용도가 아닌 경우라면 건축면적 및 바닥면적 산입 시 제외할 수 있음.

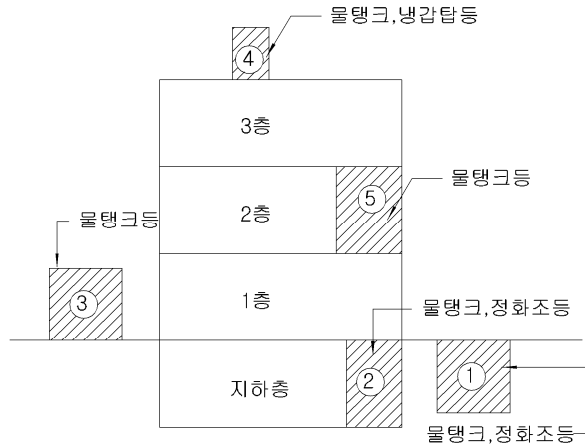
질의요지

지상에 설치하는 물탱크실 바닥면적 산정여부

(건교부건축 58070-2206. 2003.11.29)

질의 지상5층 일부에 물탱크실을 설치할 경우 바닥면적에 포함되는지 여부와 복합건축물 (10층, 아파트(28세대)+업무시설)의 주차장기준 적용방법(주차장법인지 주택건설기준 등에관한규정인지 여부)

회신 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크·기름탱크·냉각탑·정화조 기타 이와 유사한 것 의 설치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니하는 것이며, 주차장기준 적용방법에 대하여는 질의의 복합건축물이 주택건설촉진법 적용대상 건축물인지 여부등을 확인하여 적용해야 할 것임



질의요지 지하층 보일러실바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-156. 2003.01.22)

질의 지하층 보일러실은 바닥면적에 포함되는지?

회신 지하층 보일러실은 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크 등이 아니므로 바닥면적에 포함함.

질의요지 건축법령상 다락의 정의

(건교부건축 58070-735. 2003.04.25)

질의 건축법령상 다락의 정의는?

회신 일반적으로 다락이라 함은 건축물의 최상층의 지붕속에 설치하여 물품의 저장, 보관을 위한 공간으로 사용하는 곳을 의미함.

질의요지 2,3층에 설치된 물탱크 공간의 바닥면적 포함 여부

(건축58070-2672. 2002.11.27)

질의 건축물의 2,3층에 설치된 물탱크 부분이 바닥면적에 포함되는지 여부.

회신 바닥면적에 산입함.

질의요지 저수조 또는 정화조 바닥면적에 산입 여부

(건축58070-2573. 2002.11.14)

질의 저수조 또는 정화조의 면적이 바닥면적에 산입되는지

회신 옥상 옥외 또는 지하에 설치 하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조 기타 이와 유사한 것의 설치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입되지 아니함

질의요지 승강로 부분의 바닥면적 산입 여부

(건축58070-2480. 2002.11.01)

질의 승강기 승강로 부분이 바닥면적에 산입되는지

회신 각 층의 바닥면적에 산입 됨.

질의요지 오피스텔 천장의 일부에 다락 설치 가능 여부

(건축58070-2480. 2002.11.01)

질의 오피스텔 천장의 일부에 다락 설치가 가능한지

회신 다락이라 함은 일반적으로 건축물의 지붕과 천장사이의 공간을 가로막아 물건의 저장 등에 부수적으로 사용하기 위한 것으로 건축법 시행령 제119조제1항제3호마목의 규정에 의거 층고가 1.5m 이하인 것은 바닥면적에 산입하지 아니 하는 것임

질의요지 다세대주택의 다락 설치 기준

(건축58070-2722. 2002.12.03)

질의 다세대주택의 다락 설치 기준은

회신 다락이라 함은 일반적으로 건축물의 지붕과 천장사이의 공간을 가로막아 물건의 저장 등에 부수적으로 사용하기 위한 것으로 건축법 시행령 제119조제1항제3호마목의 규정에 의거 층고가 1.5m 이하인 것은 바닥면적에 산입하지 아니 하는 것임.

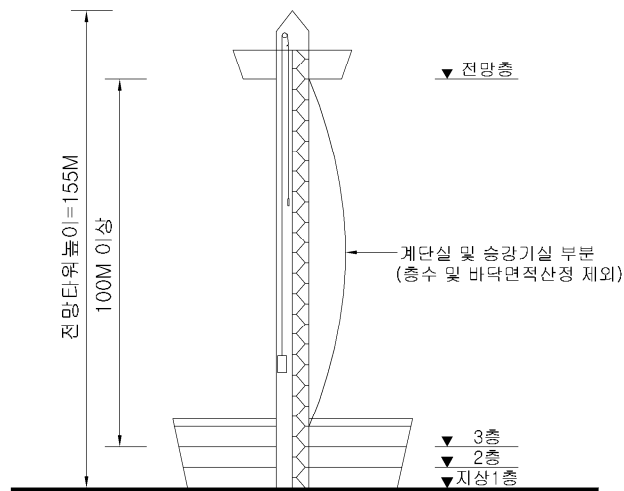
질의요지

계단실 및 승강기실 부분에 대한 층수 및 바닥면적 산정방법

(건교부건축 58070-1873. 2002.08.26)

질의 도시계획구역내 유원지에 설치되는 전망타워시설(높이 155미터)의 경우 지상 3층에서 높이 100미터 이상 부분에 위치한 전망층까지 연결되는 계단실 및 승강기실 부분에 대한 층수 및 바닥면적 산정여부

회신 건축법시행령 제119조제1항 제9호의 규정에서, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 당해 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 산정하도록 한 것은, 건축물의 각 부분이 거실로 사용되지만 층구분이 명확하지 아니한 경우에 적용되는 것인바, 질의의 전망타워의 경우 거실로 사용하지 아니하는 전망대 중간부분의 승강기실 및 계단실부분은 단순히 상하층부분을 연결하기 위한 통로기능만을 위한 공간이므로, 동부분을 4미터마다 1개 층으로 산정하여 층수에 산입할 수 없는 것임



질의요지

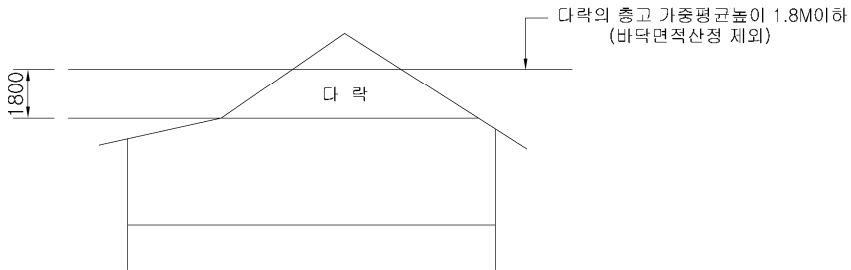
다락 높이 산정방법

(건교부건축 58070-1916. 2002.08.29)

질의 건축물의 층고 산정시 다락의 높이가 다른 경우 높이 산정방법

회신 “다락”이라함은 건축법상 정의된 바는 없으나, 일반적으로 건축물의 지붕속의 공간을 가로 막아 물건의 저장등을 위하여 사용하기 위한 곳으로, 그 높이의 산정방법은 건축법시행령 제119조제1항 제8호의 단서규정에 의하여 동일한 방에서 층의 높이가 다

른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이를
 층고로 하는 것임



질의요지 다락이 1.5m 이상인 경우 바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-1105. 06.21)

질의 다락이 1.5m 이상인 경우 바닥면적과 층수에 산입하여야 하는지 여부
 회신 거실로 사용하거나 층고가 1.5m를 초과하는 경우 바닥면적 및 층수에 산입.

질의요지 옥상에 설치한 온수탱크 부분의 바닥면적 산입 여부

(건교부건축 58070-601)

질의 건축물의 옥상에 설치한 목용탕용 온수탱크 부분의 바닥면적 산입여부
 회신 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크·기름탱크·정화조 기타 이와 유사한 것의 설
 치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니하는 것인 바, 귀 문의의 경우가 상기
 규정에 의한 물탱크 등과 유사한 것에 해당한다면 이는 바닥면적 산정시 제외할 수
 있음.

질의요지 지하층 보일러실 바닥면적 산정 여부

(건교부건축 58070-156)

질의 지하층 보일러실도 바닥면적 산정시 포함시켜야 하는지 여부
 회신 바닥면적은 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심
 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 하는 것인 바, 질의의 지하층 보일러실은
 바닥면적 산정 시 포함시켜야 할 것으로 사료됨.

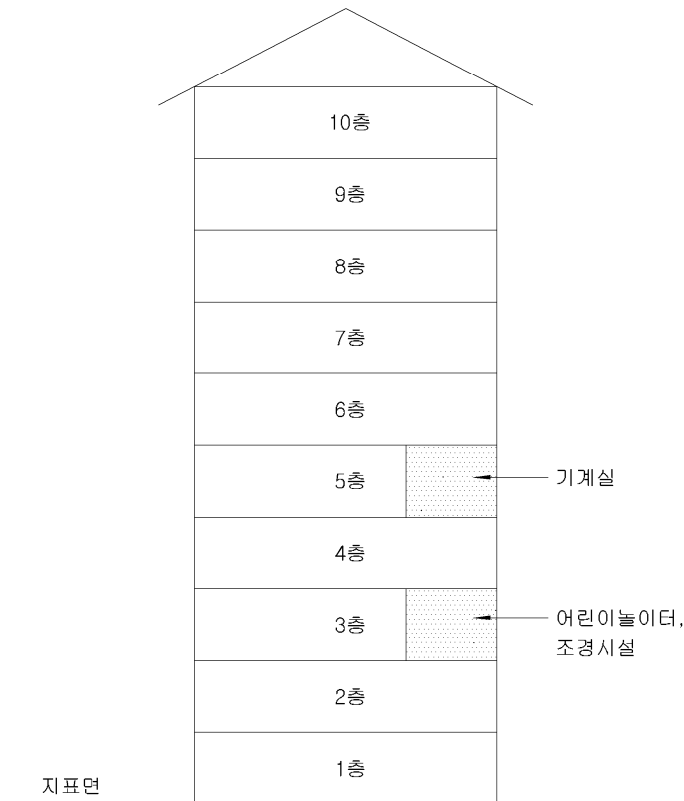
7. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제3호 바목(공동주택 지상층의 기계실 등)

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

1) 해 설

– 공동주택의 지상층에 기계실·어린이놀이터·조경시설을 설치하면 당해 부분의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

가) 공동주택의 지상층에 설치한 기계실, 어린이놀이터·조경시설은 바닥면적에서 제외(층수에 관련 없음)



2) 질의회신

질의요지 옥상 조경 공간의 바닥면적 포함 여부

(건축과 - 910. 2004.03.05)

질의 건축물의 옥상에 건축물 상단부 미관향상 등을 위하여 상부가 오픈되고 벽체가 없는 파고라 형태의 구조물을 설치한 후 동 하부공간에 옥상 조경 등을 하는 경우 동 구조물 하부의 바닥면적 산입 여부.

회신 건축법 제51조(건축물의 높이제한) 및 건축법시행령제86조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)의 규정에 저촉되지 않는 범위에서 건축물의 옥상에 건축물 상부가 오픈되고 벽체가 없는 파고라 형태의 구조물을 설치한 후 동 하부공간에 거실로서 사용하지 않고 옥상 조경시설 및 휴게장소 등으로 사용하는 경우 동 구조물 하부는 바닥면적에 산입하지 않음.