



건축물 면적, 높이 등 세부 산정기준

[시행 2021. 12. 30.] [국토교통부고시 제2021-1422호, 2021. 12. 30., 제정]

국토교통부(건축정책과), 044-201-3763

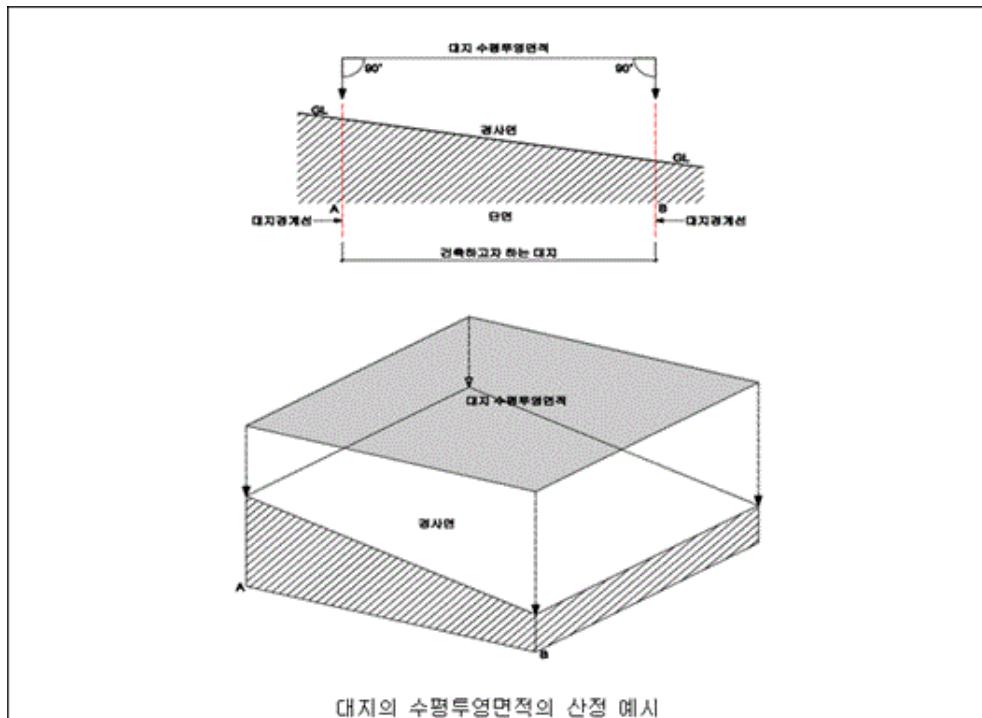
제1장 일반사항 1.1 목적

이 기준은 「건축법」 제84조 및 같은 법 시행령 제119조제5항에 따라 건축물의 면적, 높이 및 층수 등의 산정방법에 관한 구체적인 적용사례 및 적용방법 등을 참고할 수 있도록 하는데 그 목적이 있다.

제2장 건축물의 면적 산정기준

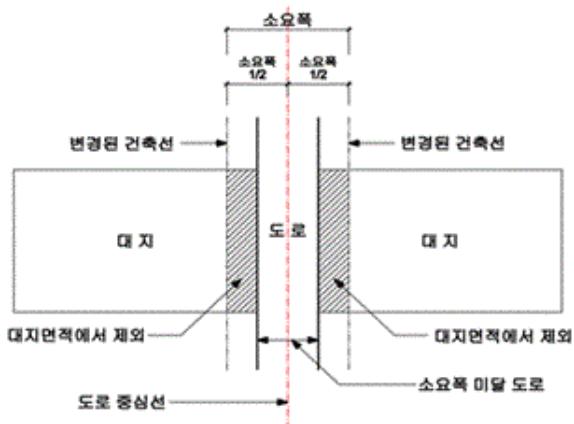
2.1. 대지 면적

2.1.1. 대지면적은 대지의 수평투영면적으로 한다.

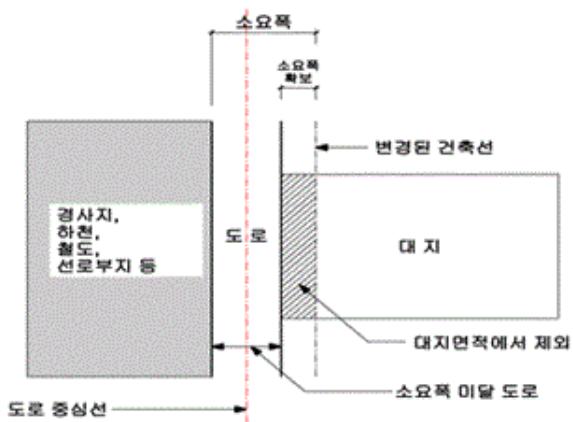


2.1.2. 다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 면적은 제외한다.

- 1) 「건축법」 제46조 제1항 단서에 따라 대지에 건축선이 정하여진 경우: 그 건축선과 도로 사이의 대지면적

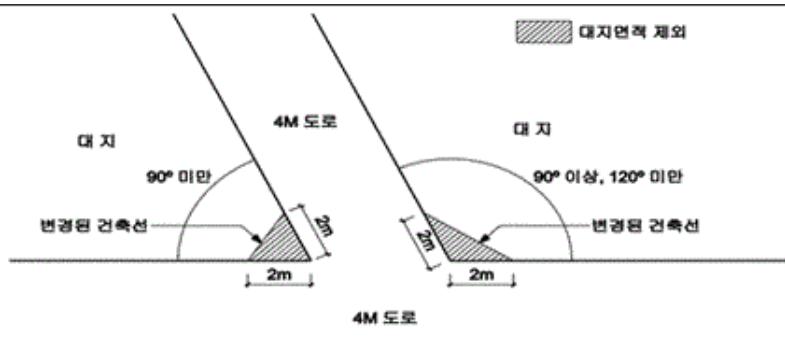


소요 너비에 못 미치는 너비의 도로의 경우 대지면적 산정 예시

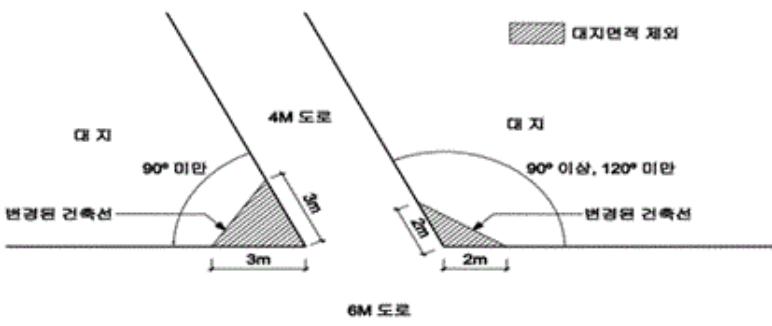


소요 너비에 못 미치는 너비의 도로 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우 예시

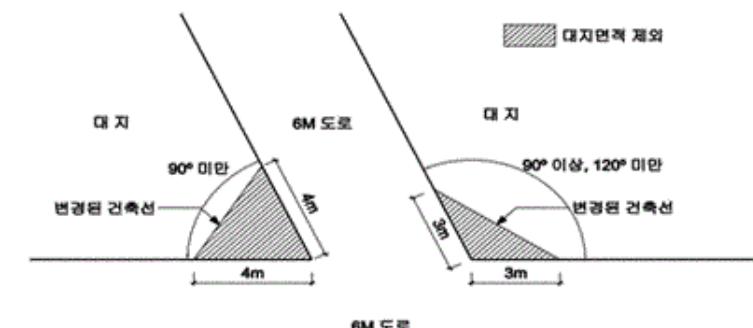
- 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물려난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평 거리의 선을 건축선으로 하고, 그 건축선과 도로 사이의 면적은 대지면적에서 제외함



너비 4미터와 4미터 교차도로의 경우 대지면적(건축선 결정) 예시



너비 4미터와 6미터 교차도로의 대지면적(건축선 결정) 예시



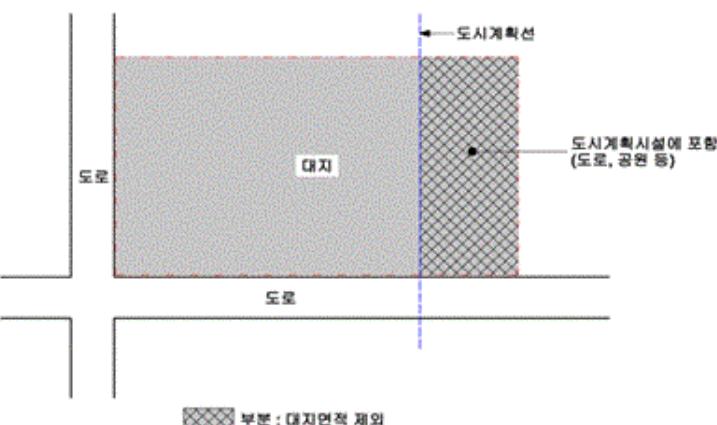
너비 6미터와 6미터 교차도로의 대지면적(건축선 결정) 예시

- 너비 8미터 미만인 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 제외함

< 건축법 시행령 제31조제1항에 따른 도로 모퉁이 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		

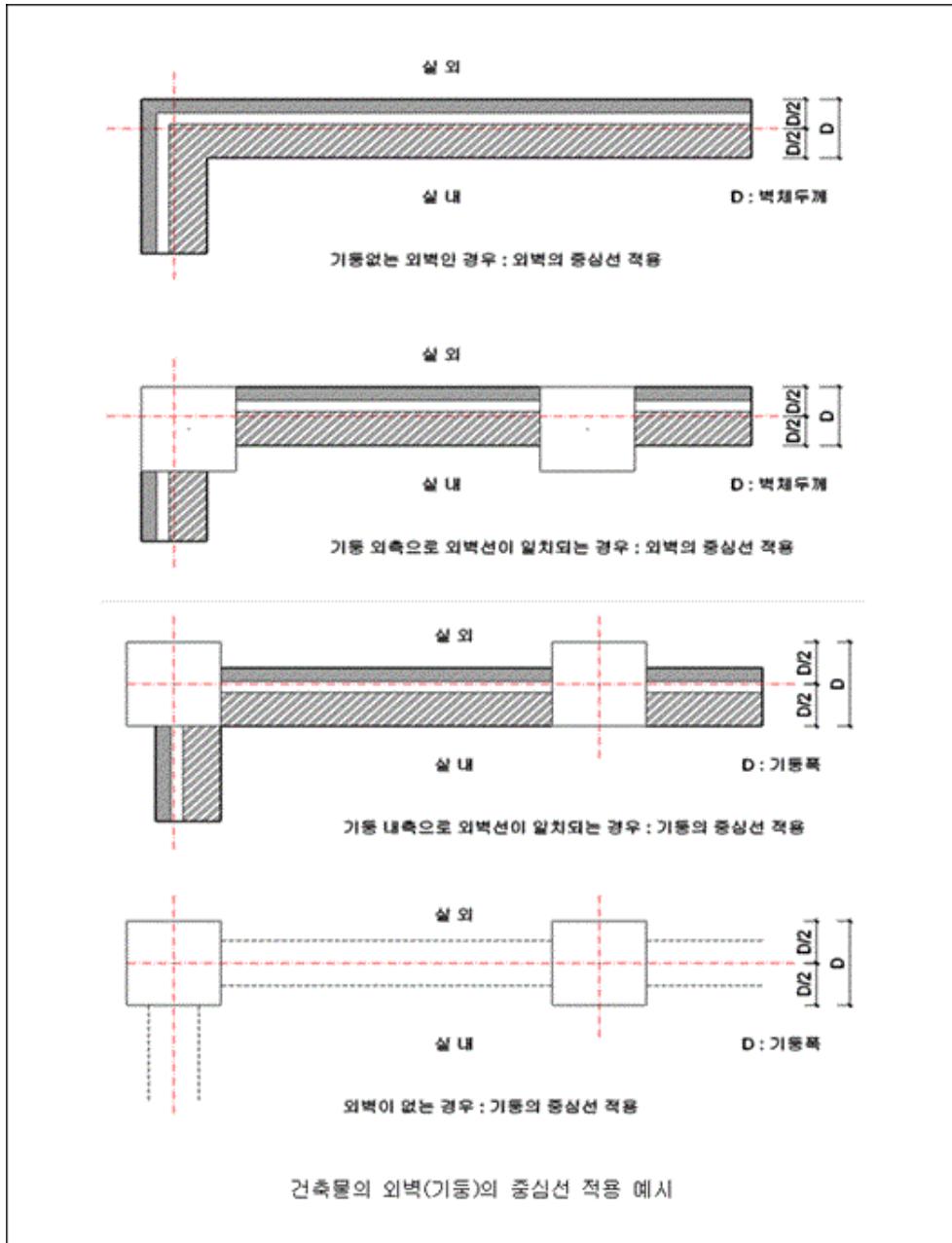
- 2) 대지에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우: 그 도시·군계획시설에 포함되는 대지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따라 건축물 또는 공작물을 설치하는 도시·군계획시설의 부지는 제외)면적



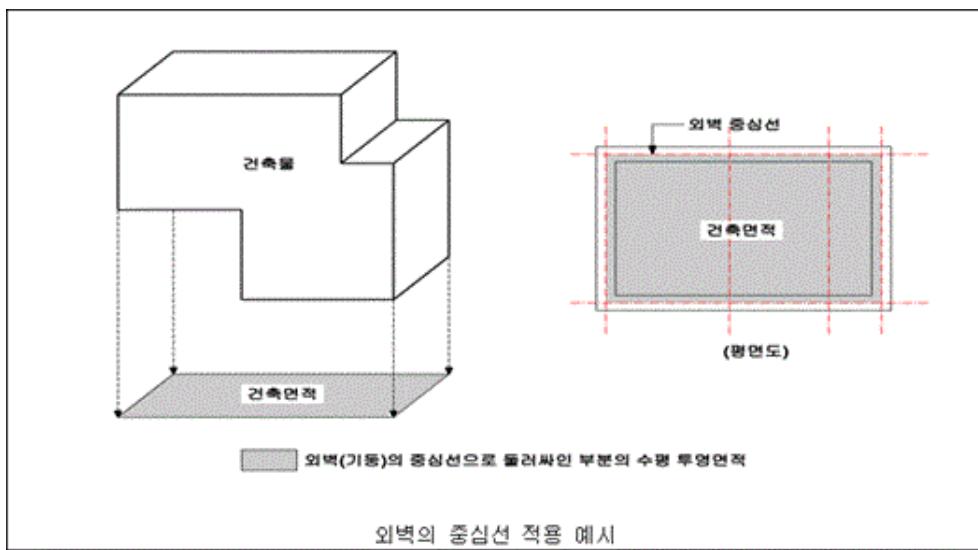
대지 안에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우

2.2 건축 면적

- 2.2.1. 건축면적은 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥으로 한다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.



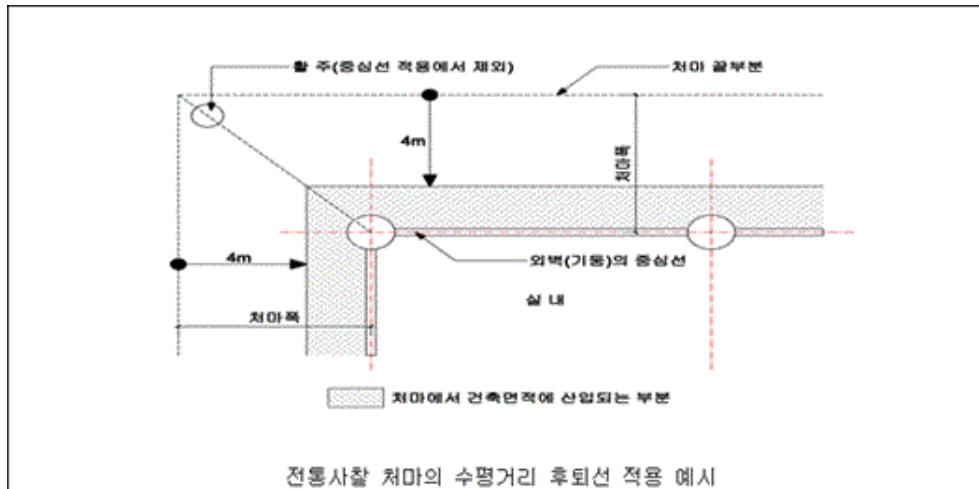
건축물의 외벽(기둥)의 중심선 적용 예시



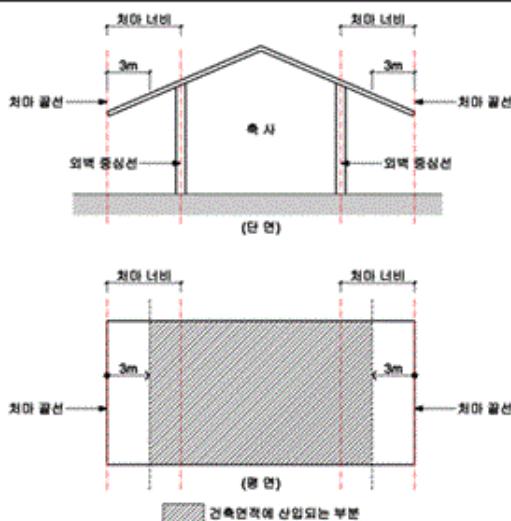
2.2.2. 다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 항목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

1) 처마, 차양, 부연(附椽), 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.

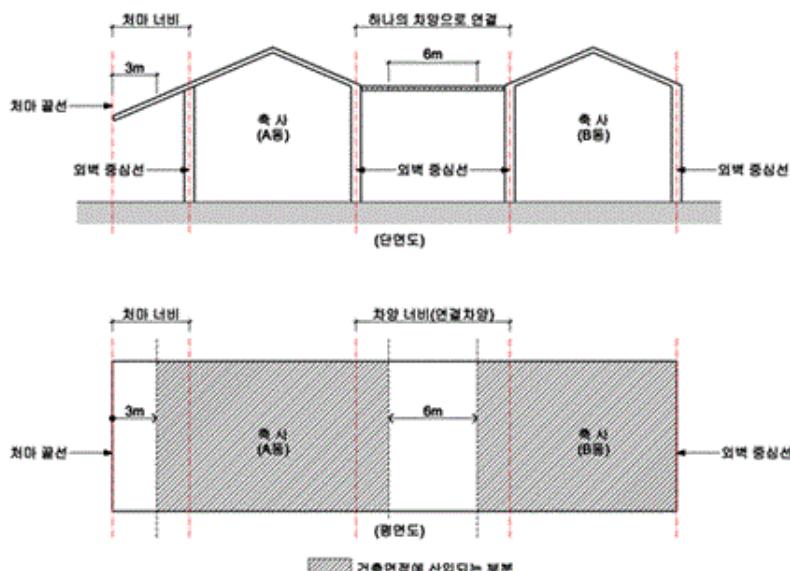
(1) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰 : 4미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리



(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 범위)

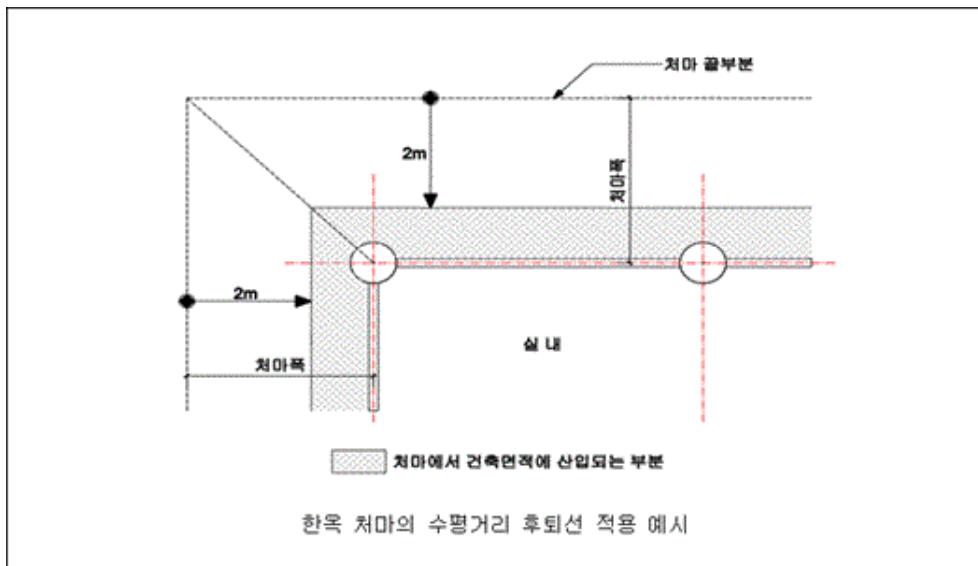


축사 처마의 수평거리 후퇴선 적용 예시

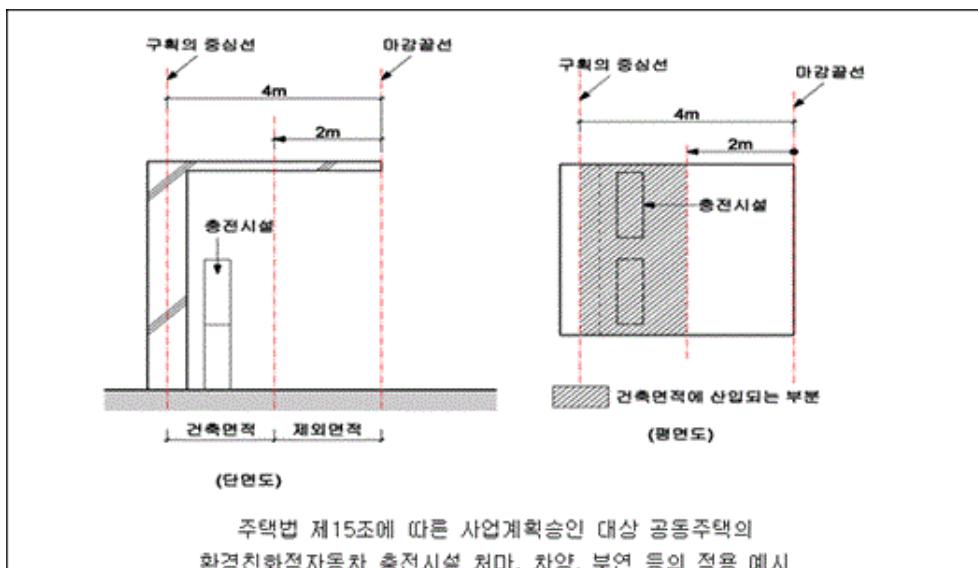


두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우 적용 예시

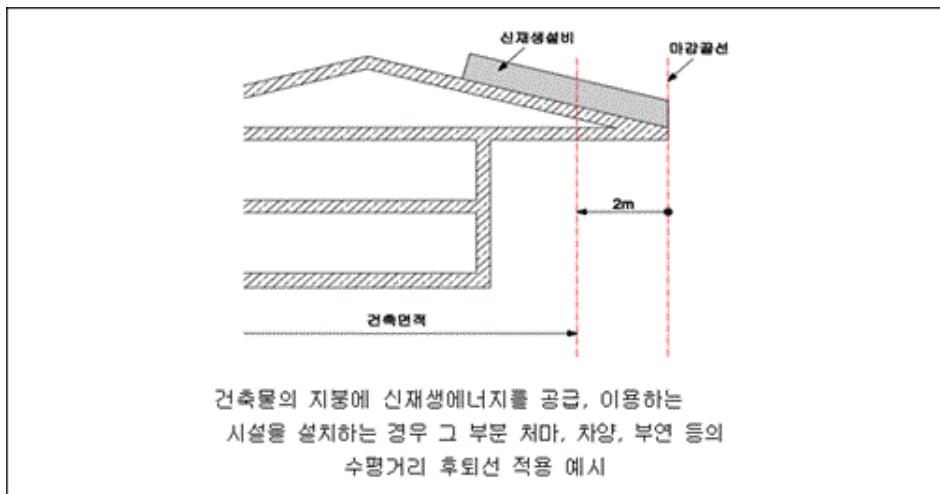
(3) 한옥 : 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리



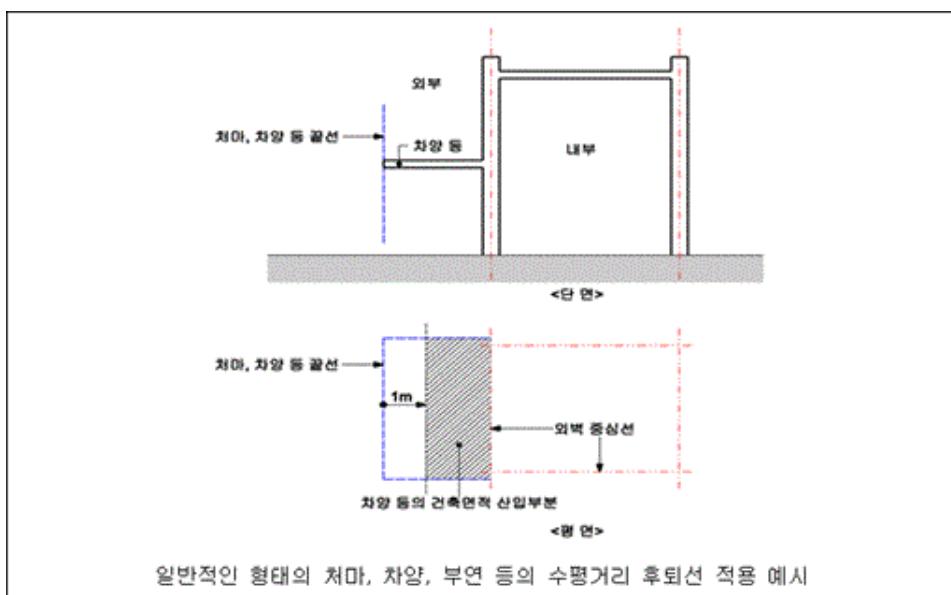
(4) 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의5에 따른 충전시설(그에 달린 충전 전용 주차구획을 포함)의 설치를 목적으로 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상으로 한정) : 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

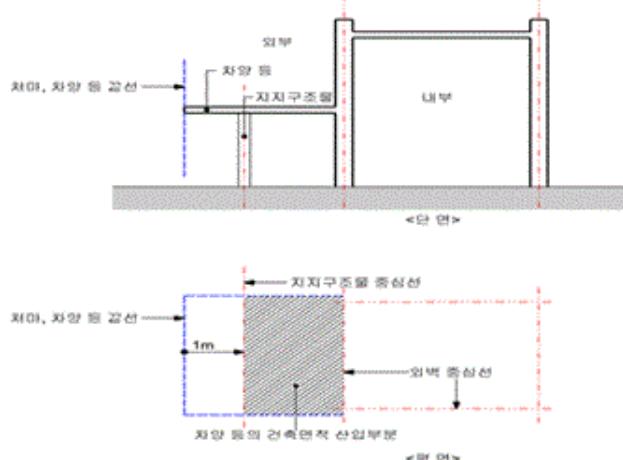


(5) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지를 설비(신·재생에너지를 생산하거나 이용하기 위한 것만 해당)를 설치하기 위하여 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

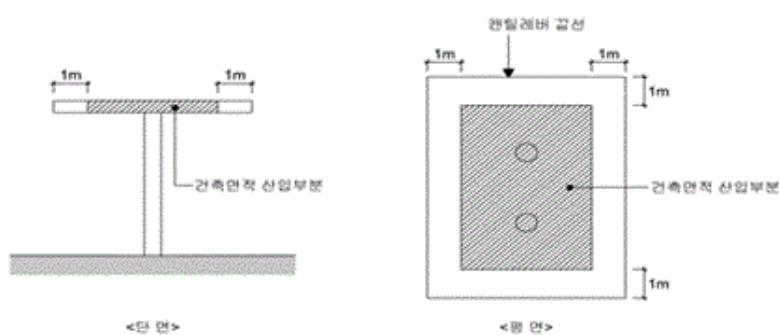


(6) 그 밖의 건축물 : 1미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

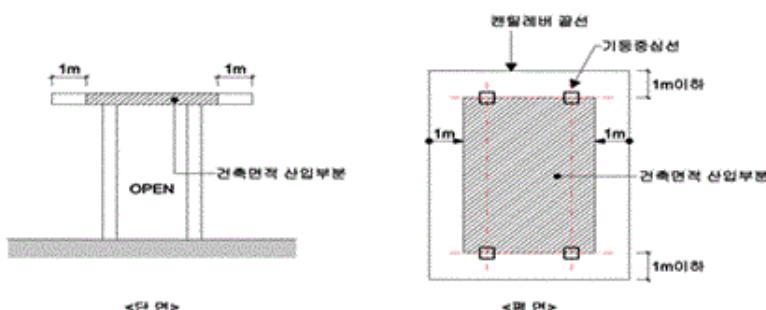




벽기둥 등으로 지지되는 처마, 차양, 부연 등의 수평거리 후퇴선 적용 예시



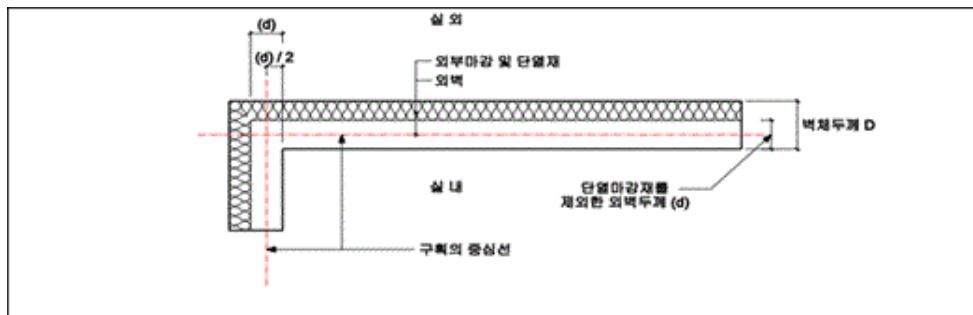
기둥으로만 지지되는 개방된 구조의 경우 수평거리 후퇴선 적용 예시



기둥으로 구획된 개방된 구조의 수평거리 후퇴선 적용 예시

- * 지붕의 끝부분으로부터 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 건축면적으로 하되, 벽·기둥 등으로 구획을 형성하는 부분은 중심선으로 구획된 부분을 건축면적에 모두 산입함

2) 단열재를 구조체의 외기측에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물의 경우에는 건축물의 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 건축면적으로 한다.



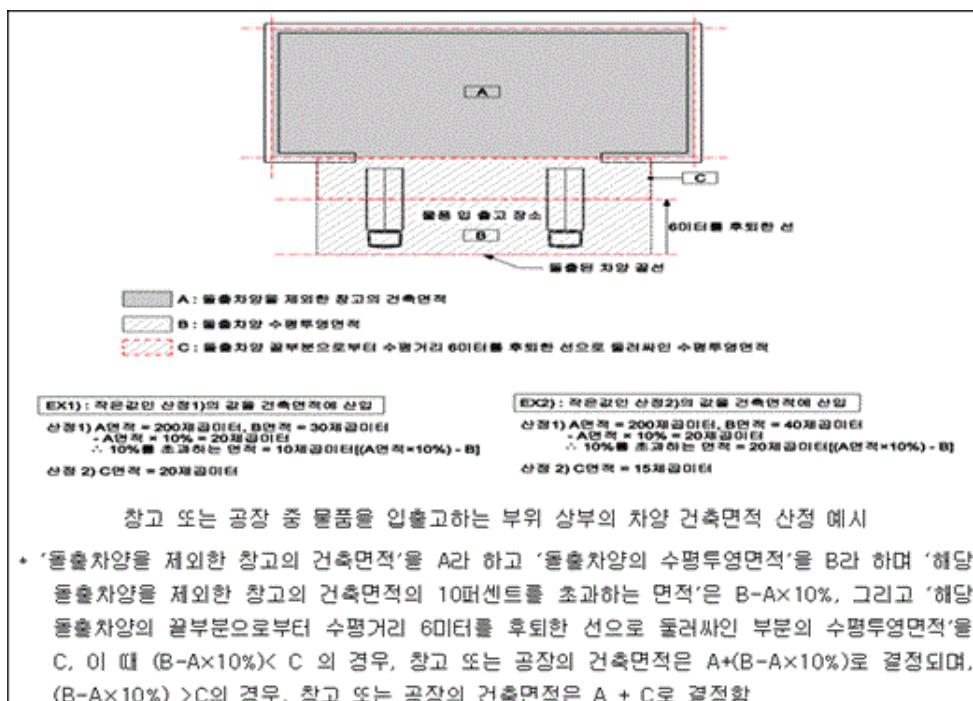
외단열 공법으로 건축된 건축물의 구획의 중심선 산정 예시

- * 중심선 산정 시 내단열 건축물은 내단열 두께를 포함하여 벽체 전체의 중심선을 기준으로 산정하고, 외단열 건축물은 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 건축면적 산정함

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

(1) 건축법 시행규칙 제43조제2항에 따라 창고 또는 공장 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 않는 구조로 된 돌출차양은 다음 각 호에 따라 산정한 면적 중 작은 값으로 한다.

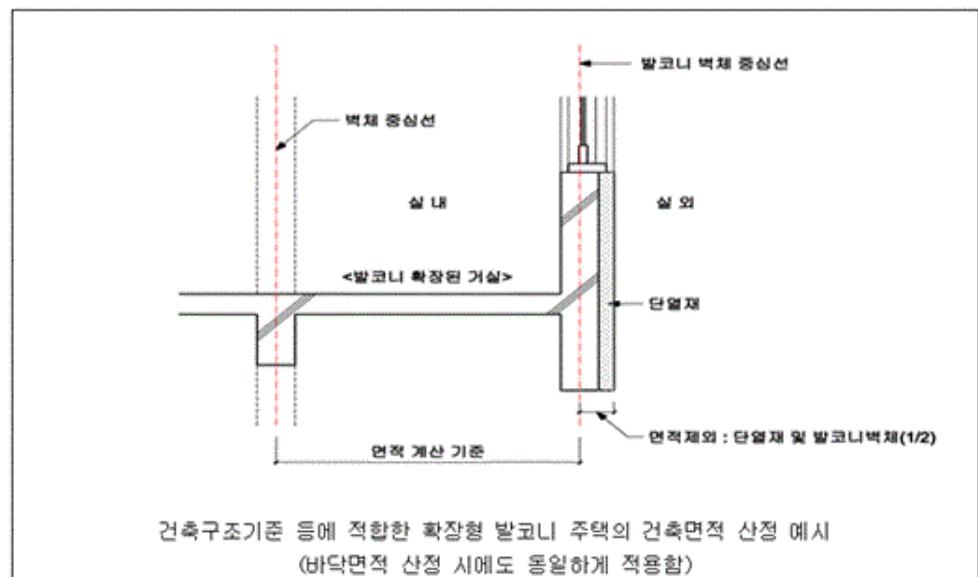
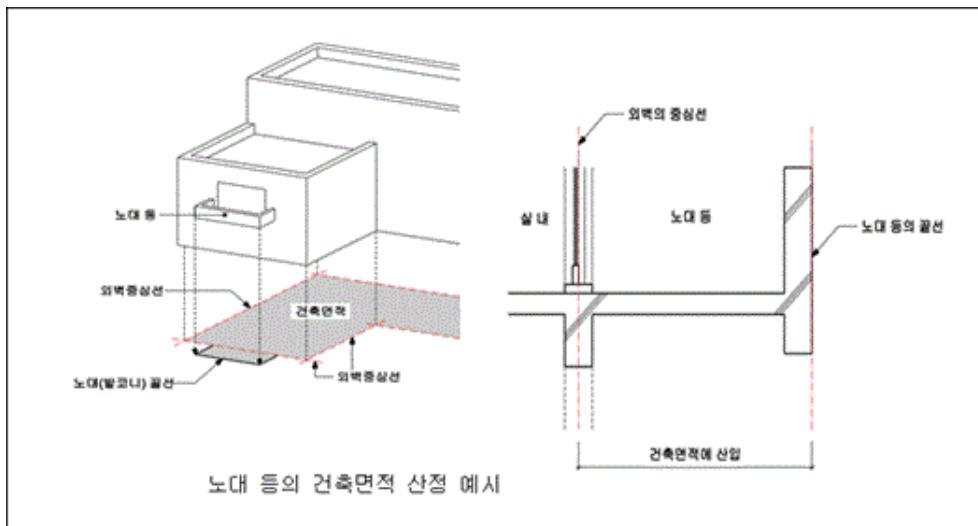
1. 해당 돌출차양을 제외한 창고의 건축면적의 10퍼센트를 초과하는 면적
2. 해당 돌출차양의 끝부분으로부터 수평거리 6미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적



창고 또는 공장 중 물품을 입출고하는 부위 상부의 차양 건축면적 산정 예시

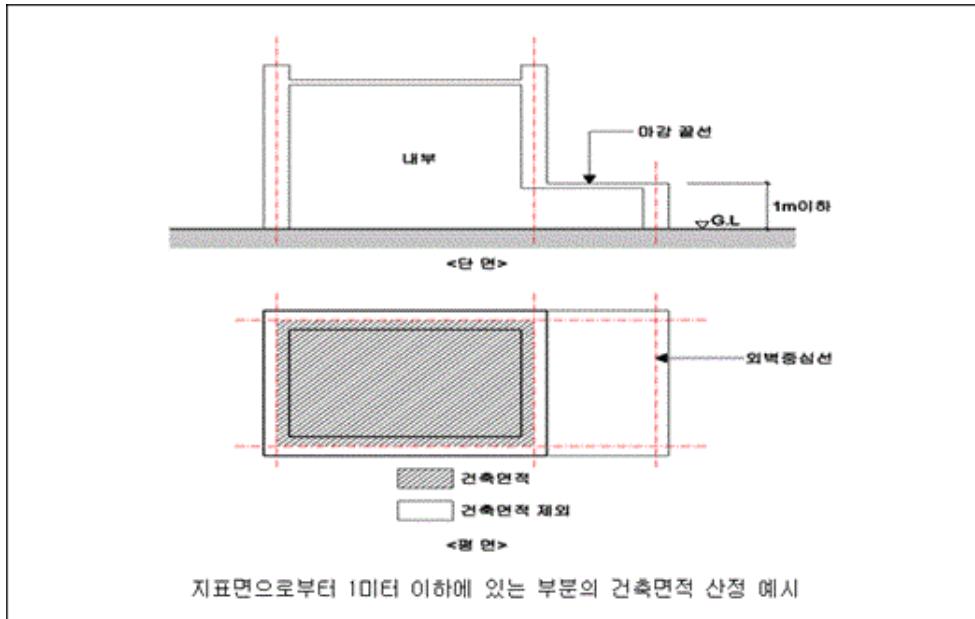
- * '돌출차양을 제외한 창고의 건축면적'을 A면적이라고 하면 '돌출차양의 수평투영면적'을 B면적 하며 '해당 돌출차양을 제외한 창고의 건축면적의 10퍼센트를 초과하는 면적'은 $B - A \times 10\%$, 그리고 '해당 돌출차양의 끝부분으로부터 수평거리 6미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적'을 C면적이다. 이 때 $(B - A \times 10\%) < C$ 의 경우, 창고 또는 공장의 건축면적은 $A + (B - A \times 10\%)$ 로 결정되며, $(B - A \times 10\%) > C$ 의 경우, 창고 또는 공장의 건축면적은 A + C로 결정함

(2) 노대 등은 건축면적에 모두 산입한다. 다만, 건축구조 기준 등에 적합한 확장형 발코니 주택은 발코니 외부에 단열재를 시공 시 일반건축물 벽체와 동일하게 건축면적을 산정한다.

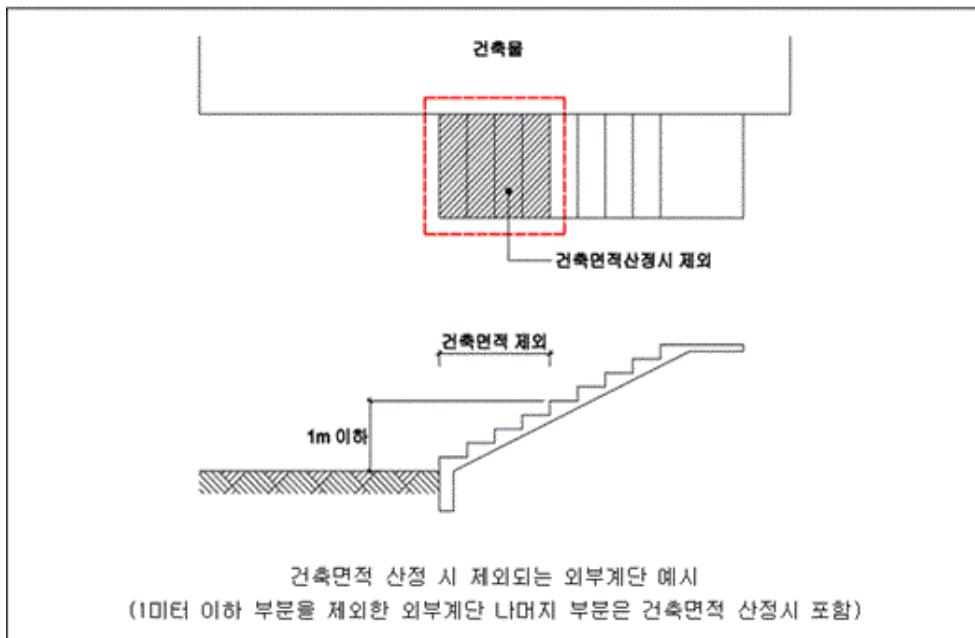


4) 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 않는다.

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

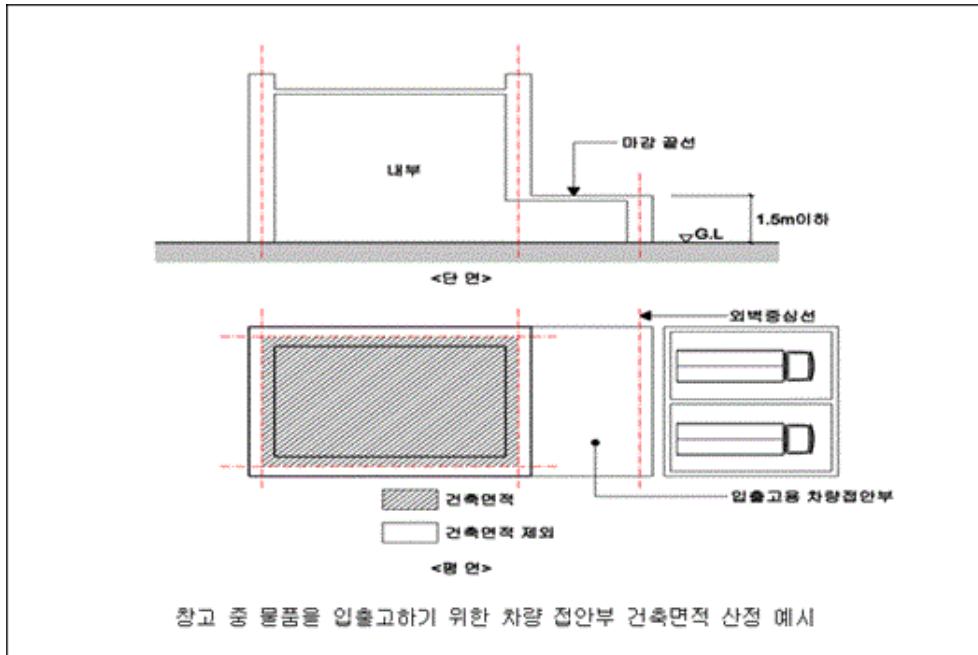


지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분의 건축면적 산정 예시

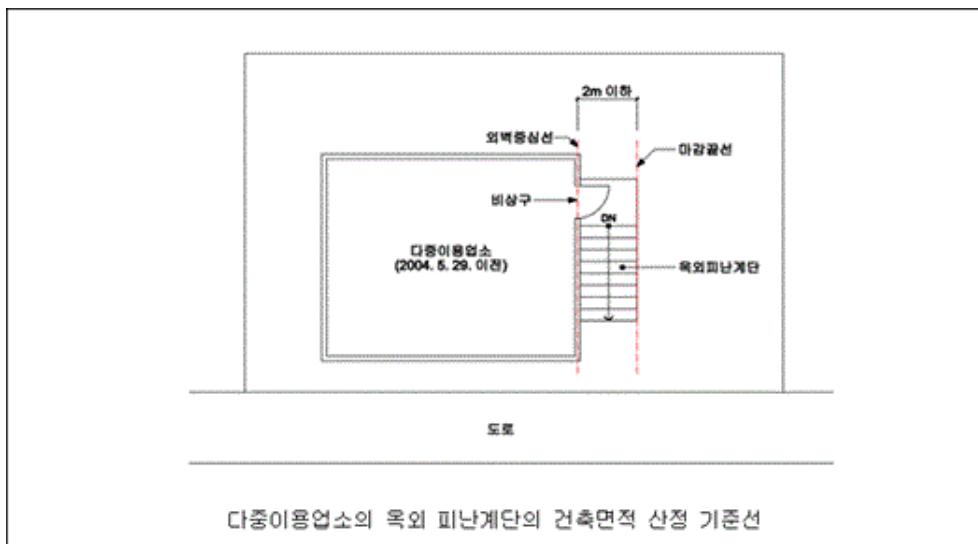


건축면적 산정 시 제외되는 외부계단 예시

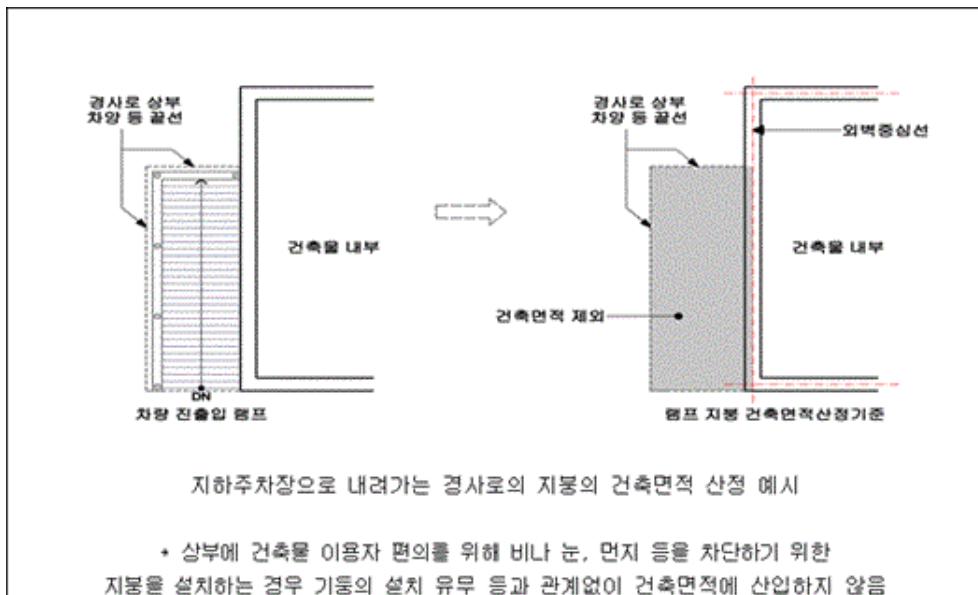
(1미터 이하 부분을 제외한 외부계단 나머지 부분은 건축면적 산정시 포함)



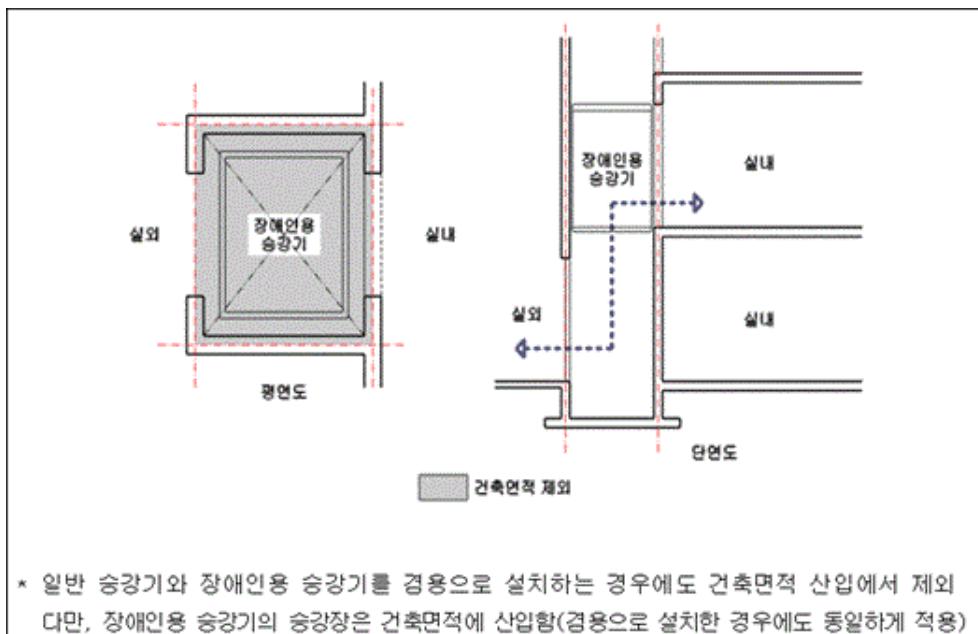
(2) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것 만 해당)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율의 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당)



(3) 지하주차장의 경사로



(4) 「장애인 · 노인 · 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로



5) 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물의 건폐율을 산정할 때에는 지방건축위원회의 심의를 통해 (2)에 따른 개방 부분의 상부에 해당하는 면적을 건축면적에서 제외할 수 있다.

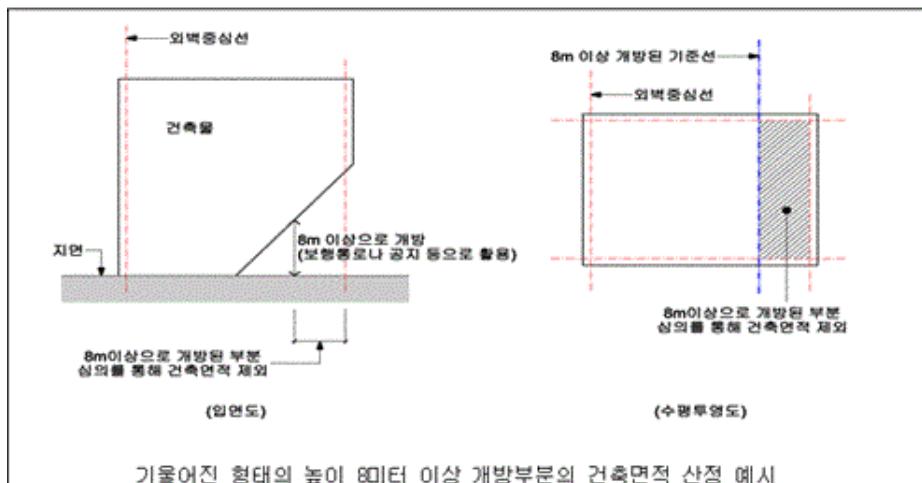
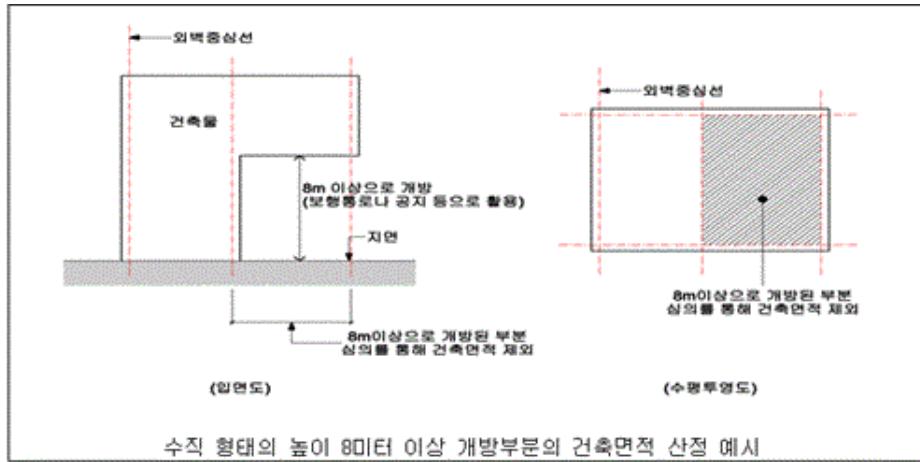
(1) 다음의 어느 하나에 해당하는 시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상일 것

① 문화 및 집회시설(공연장 · 관람장 · 전시장만 해당)

② 교육연구시설(학교 · 연구소 · 도서관만 해당)

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

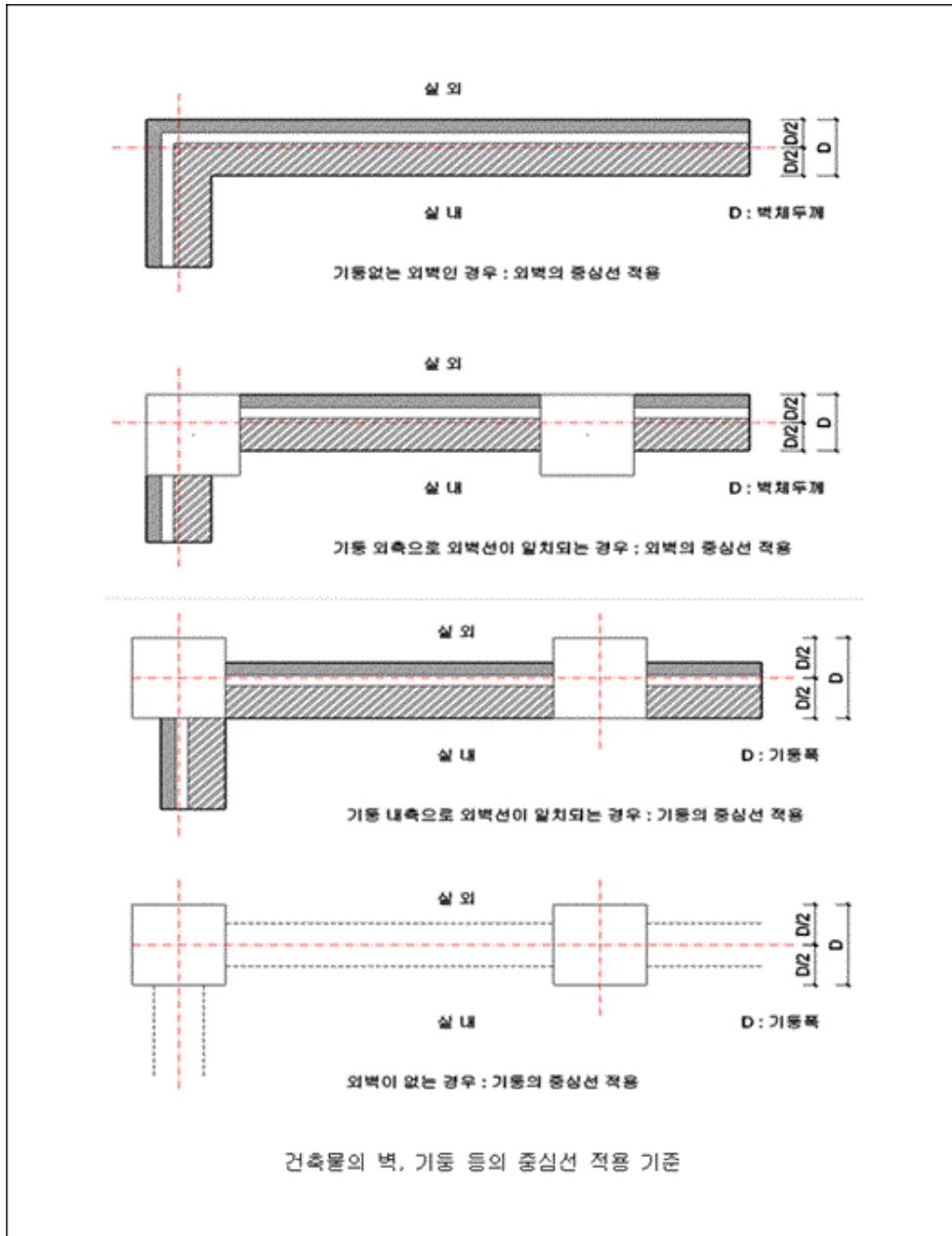


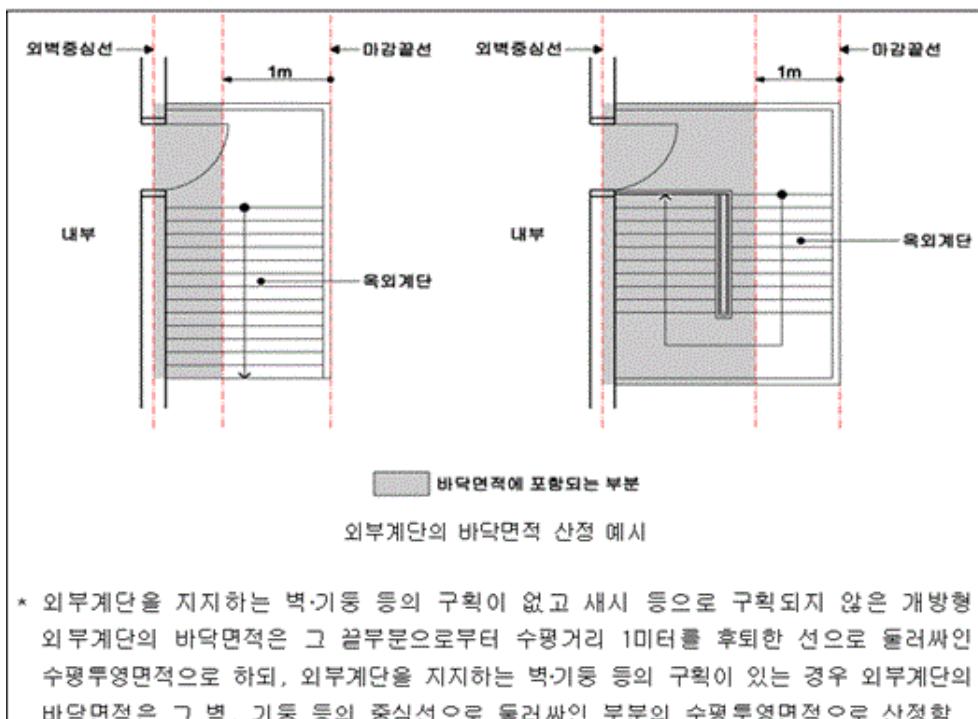
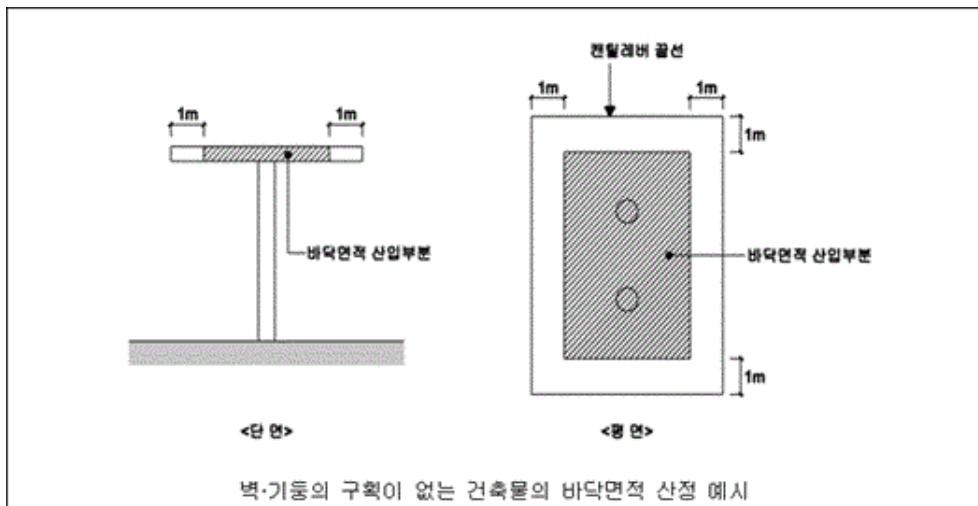
2.3 바닥면적

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

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

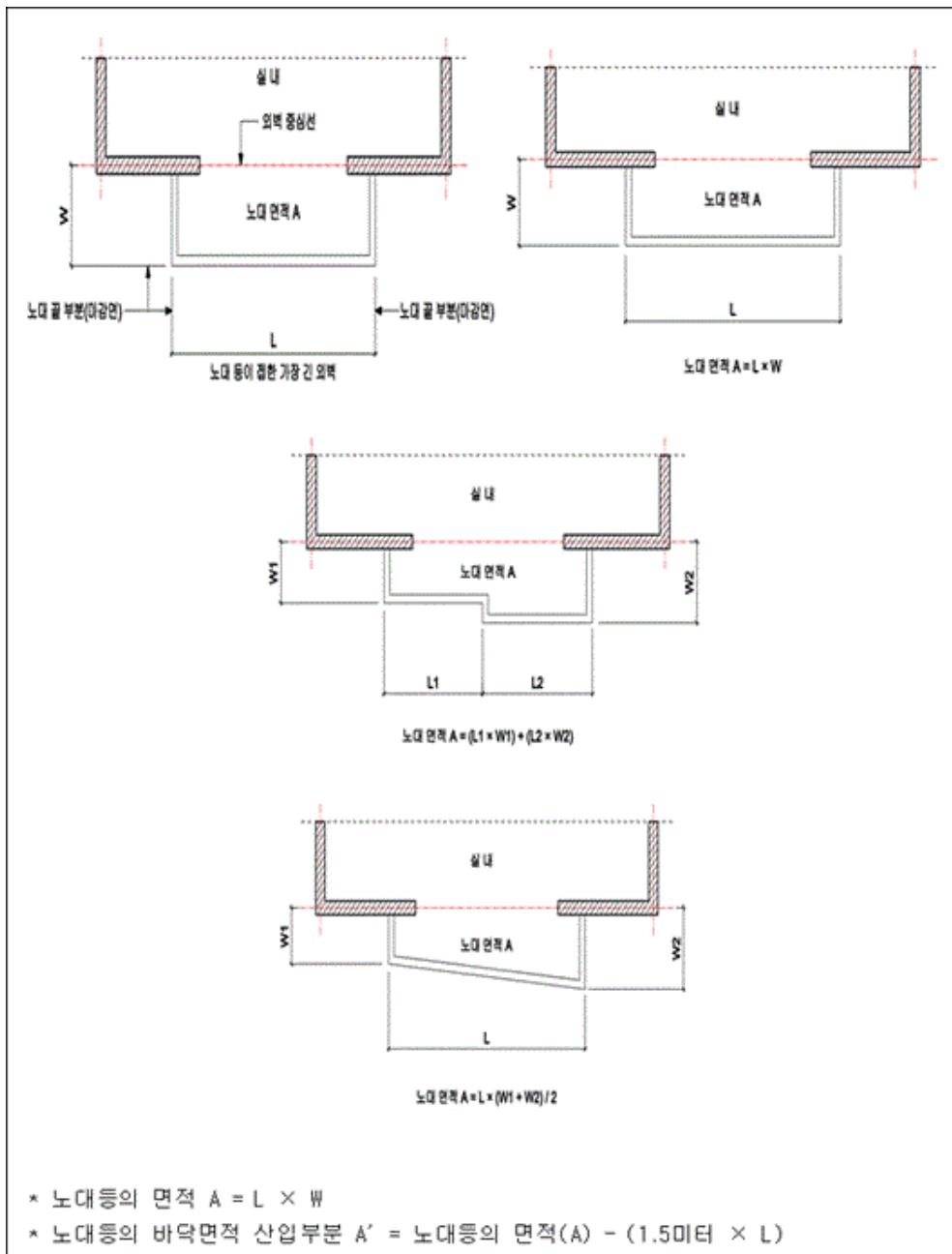
- 1) 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.



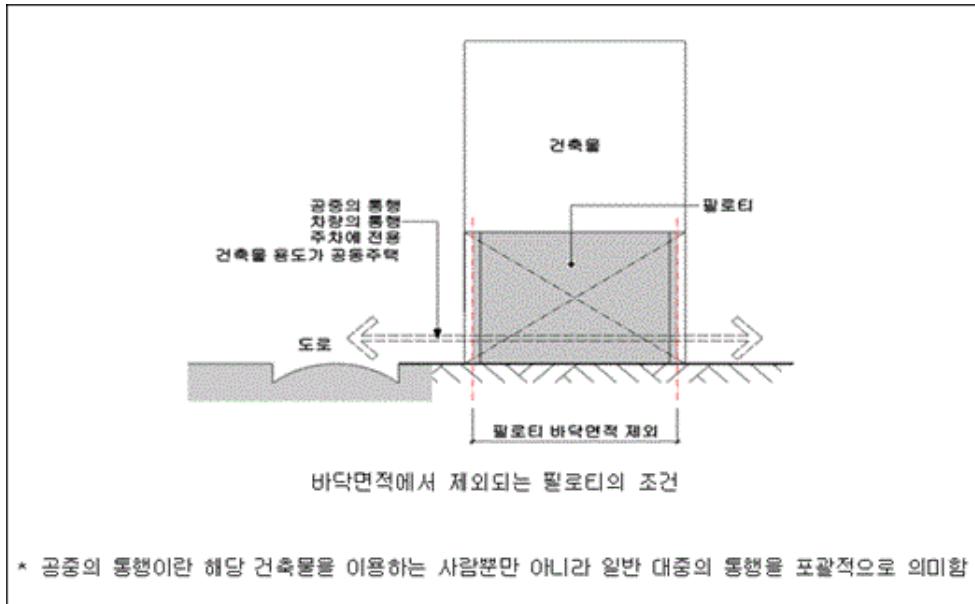


* 외부계단을 지지하는 벽·기둥 등의 구획이 없고 새시 등으로 구획되지 않은 개방형 외부계단의 바닥면적은 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 하되, 외부계단을 지지하는 벽·기둥 등의 구획이 있는 경우 외부계단의 바닥면적은 그 벽·기둥 등의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정함

- 2) 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말함)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.

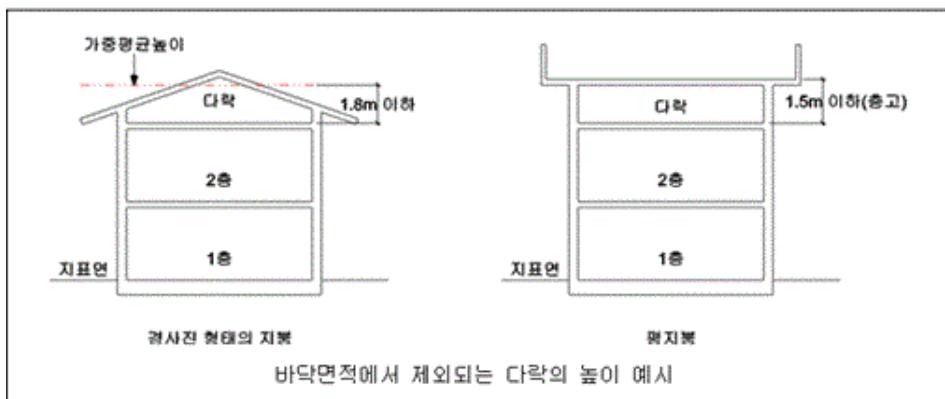
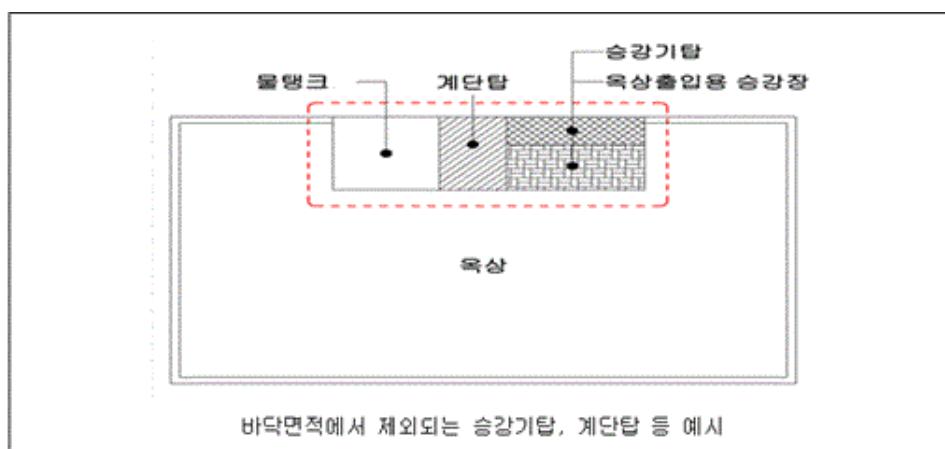


- 3) 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당)의 부분 : 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

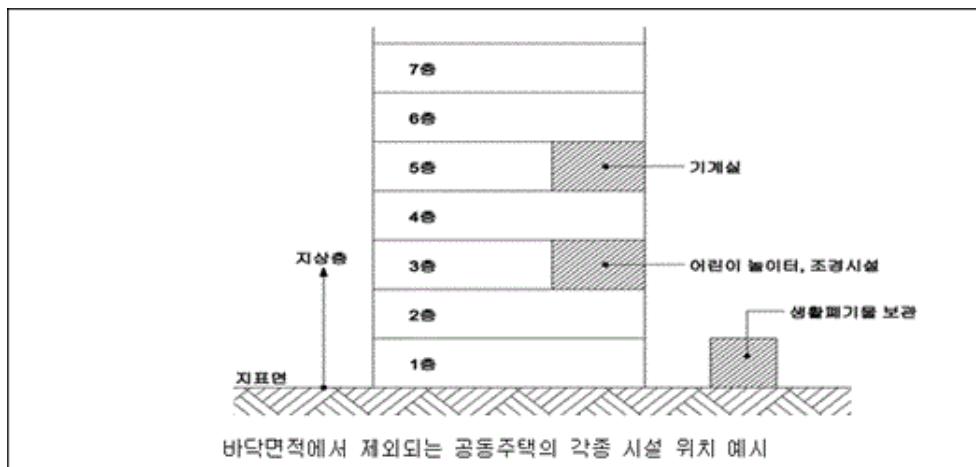


* 공동의 통행이란 해당 건축물을 이용하는 사람뿐만 아니라 일반 대중의 통행을 포함적으로 의미함

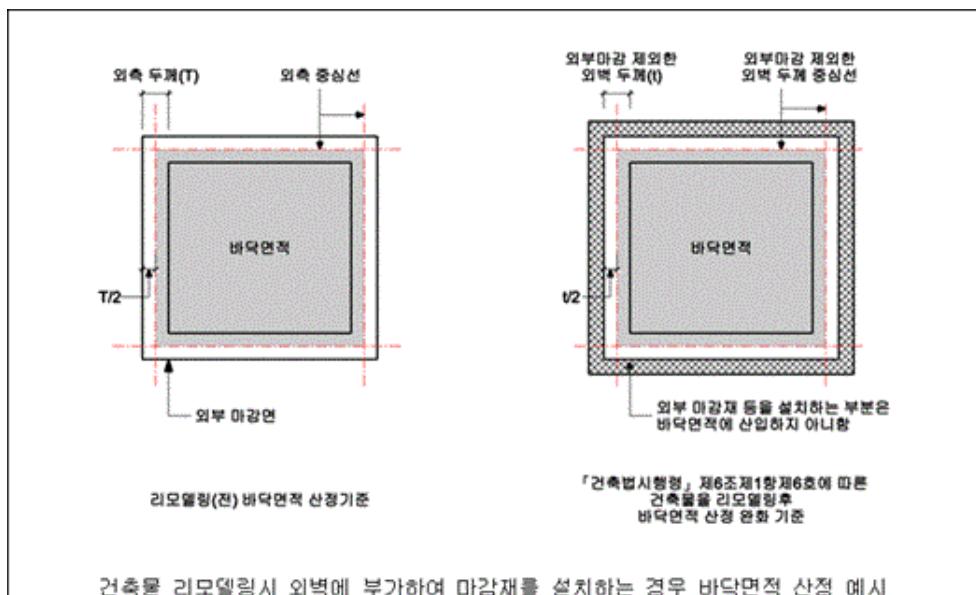
4) 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함), 계단탑, 장식탑, 다락[층고가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우 1.8미터) 이하인 것만 해당], 건축물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간(각 세대나 실별로 외부 공기에 직접 닿는 곳에 설치하는 경우로서 1제곱미터 이하로 한정), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에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



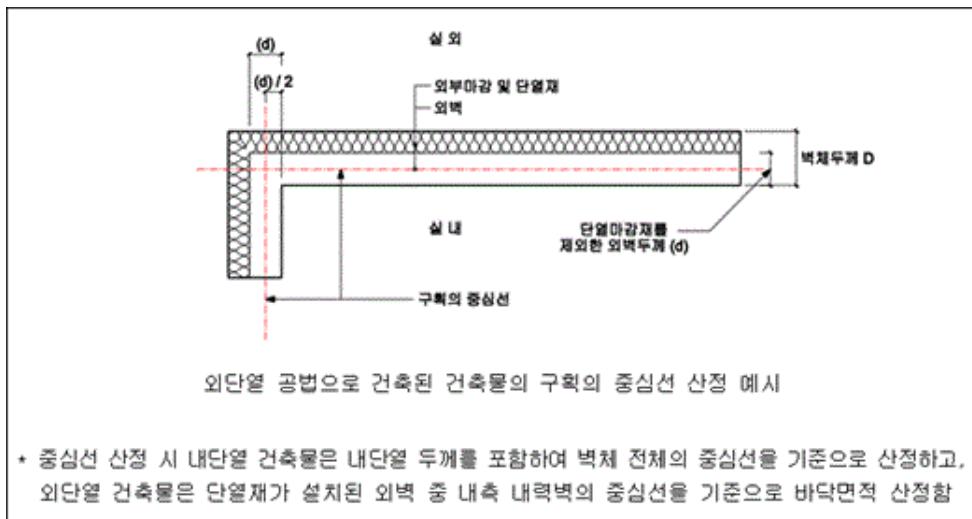
- 5) 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관시설의 면적은 바닥면적에 산입하지 않는다.



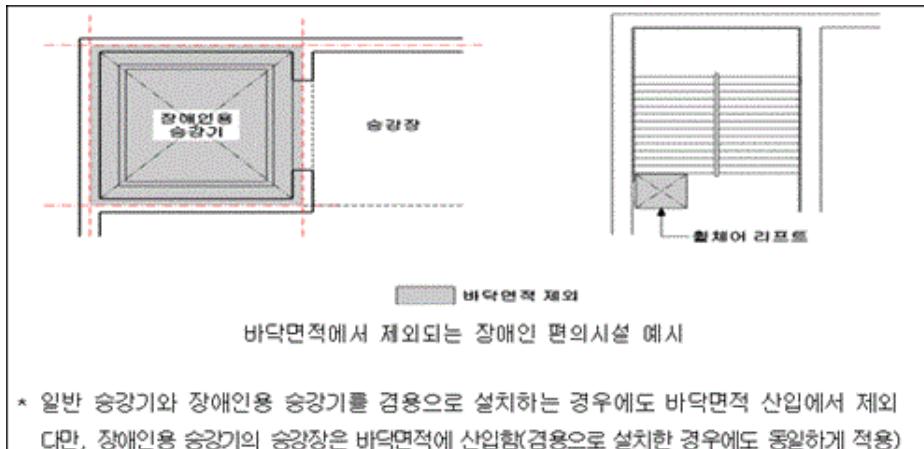
- 6) 「건축법 시행령」 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.



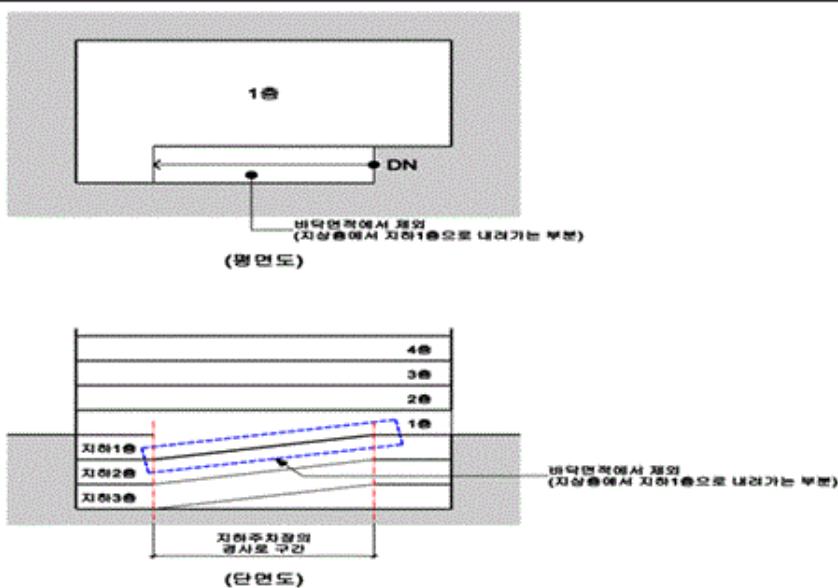
- 7) 단열재를 구조체의 외기측에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물의 경우에는 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 바닥면적으로 한다.



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



9) 지하주차장의 경사로(지상층에서 지하 1층으로 내려가는 부분으로 한정)는 바닥면적에 산입하지 아니한다.



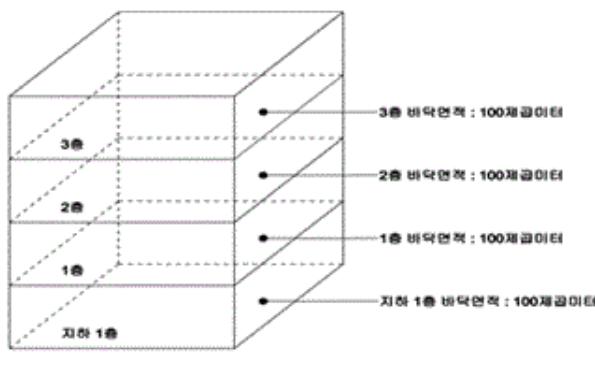
바닥면적에 산입하지 않는 지상층에서 지하 1층 주차장으로 내려가는 경사로

- * 상부에 건축물 이용자 편의를 위해 비나 눈, 먼지 등을 차단하기 위한 지붕을 설치하는 경우 기둥의 설치 유무 등과 관계없이 바닥면적에 산입하지 않음

2.4 연면적

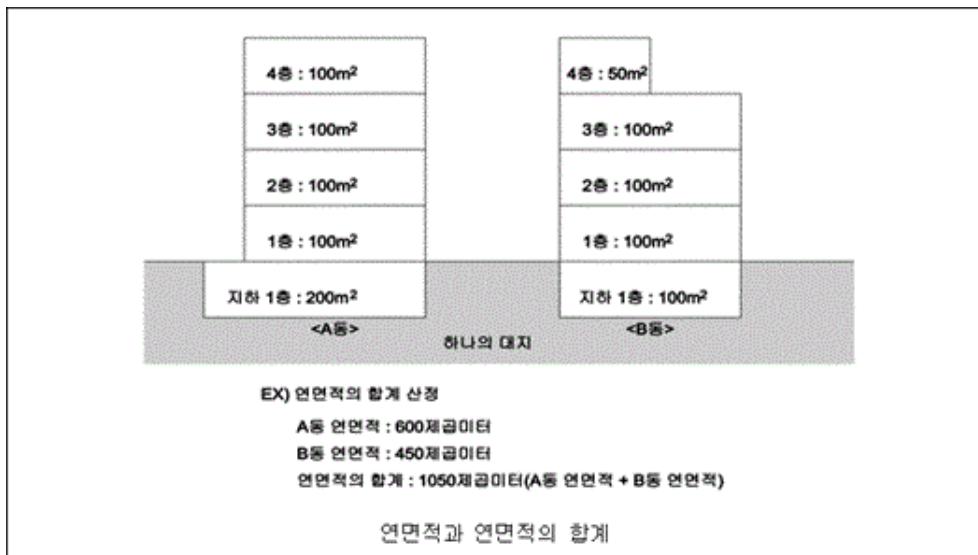
2.4.1. 연면적은 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 한다.

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



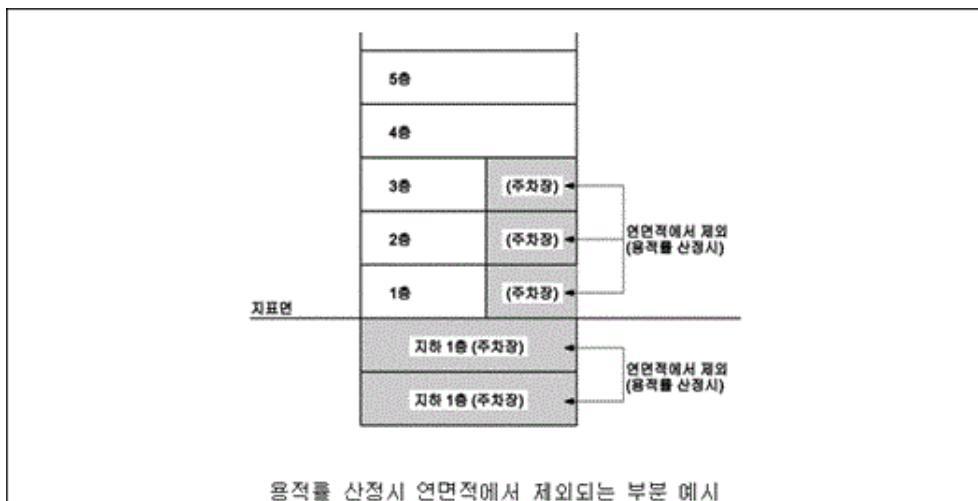
각 층 바닥면적과 연면적(각 층의 바닥면적의 합계)의 산정기준

- 2) 하나의 대지에 둘 이상의 건축물이 있는 경우, 각 동 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계를 '연면적'으로 하고, 각 동 건축물의 연면적의 합을 '연면적의 합계'로 한다.

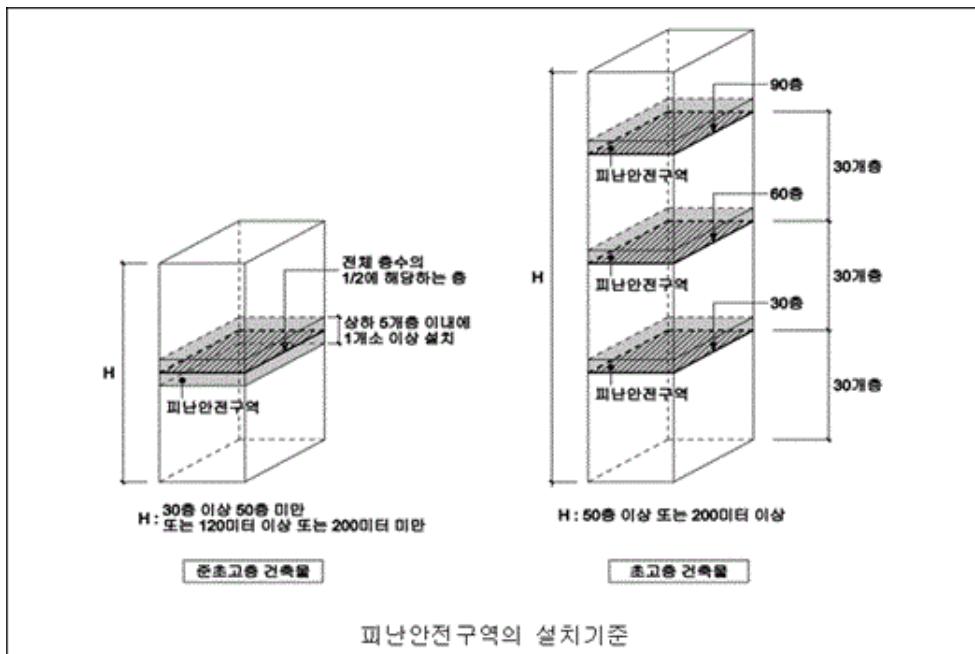


2.4.2. 용적률 산정을 위한 연면적은 다음 각 항목에 해당하는 면적은 제외한다.

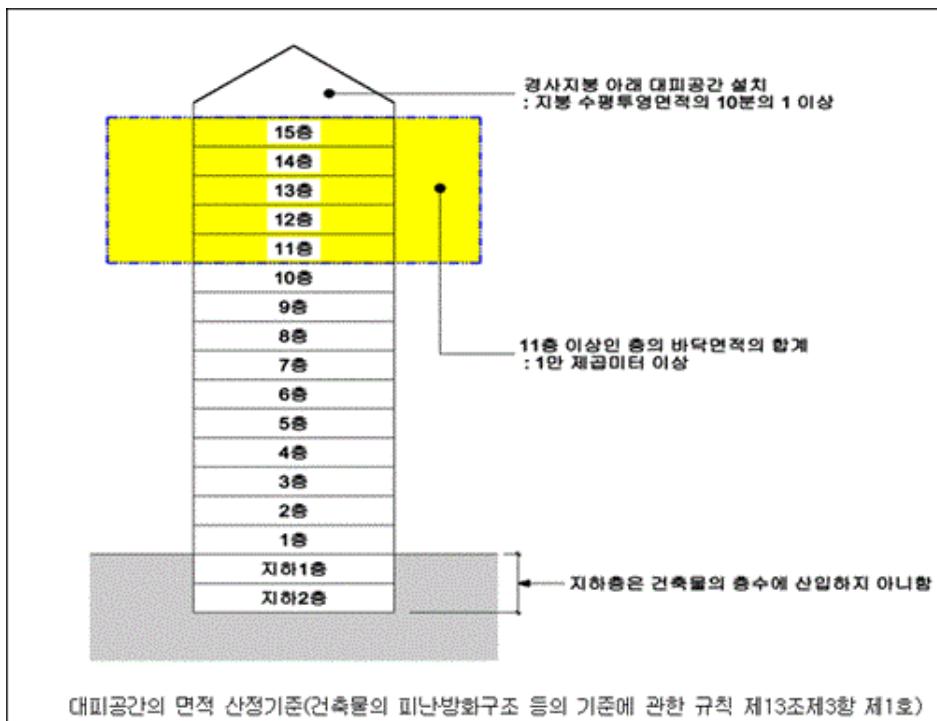
- 1) 지하층의 면적
- 2) 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당)으로 쓰는 면적



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



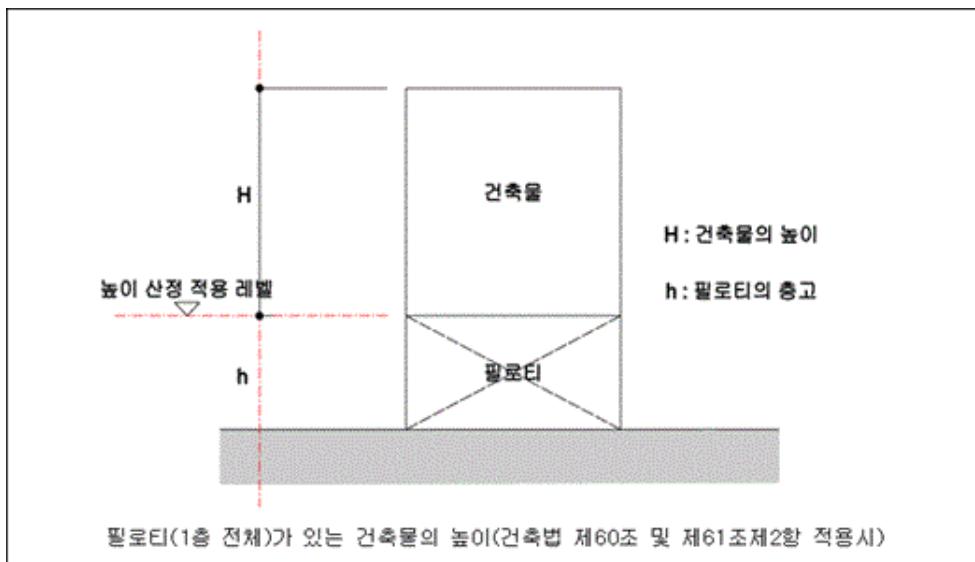
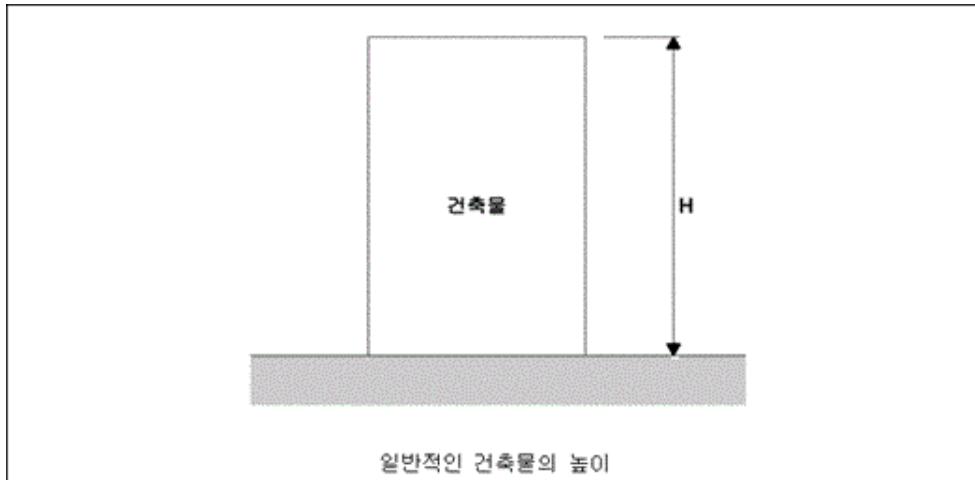
4) 「건축법 시행령」 제40조제4항제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적



제3장 건축물의 높이 및 층수 산정기준

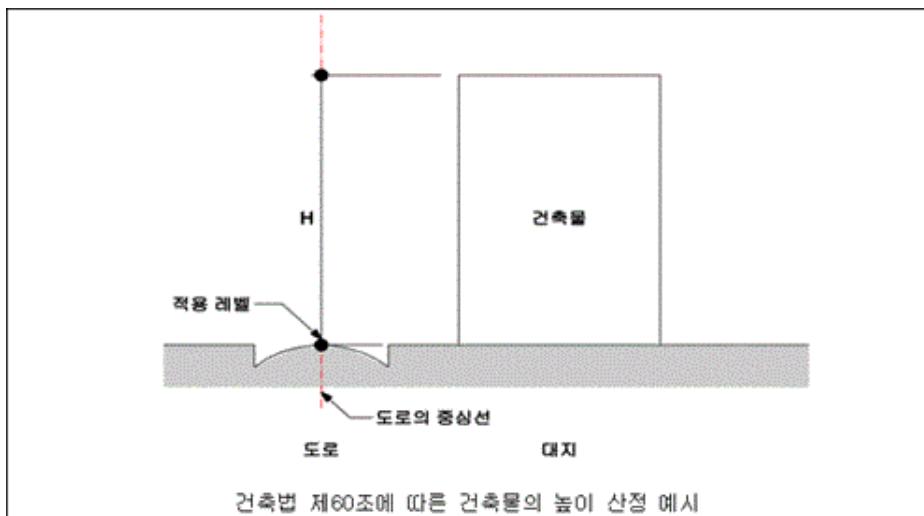
3.1 건축물의 높이

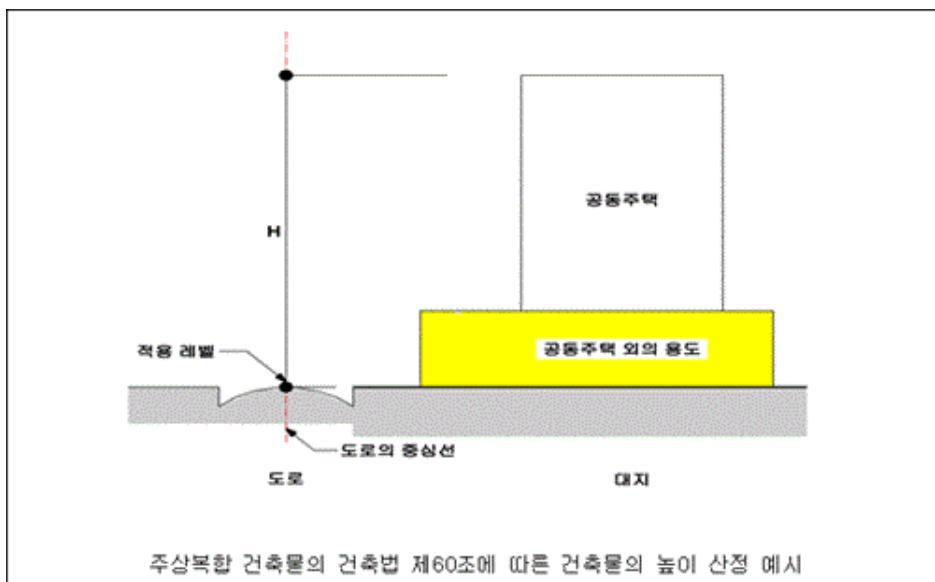
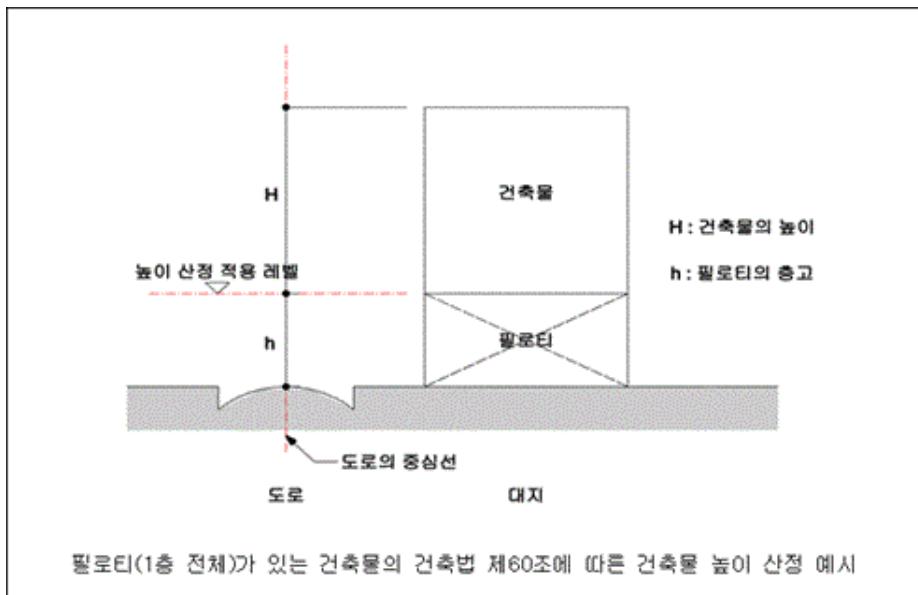
3.1.1. 건축물의 높이는 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함)가 설치되어 있는 경우에는 「건축법」 제60조 및 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이]로 한다.



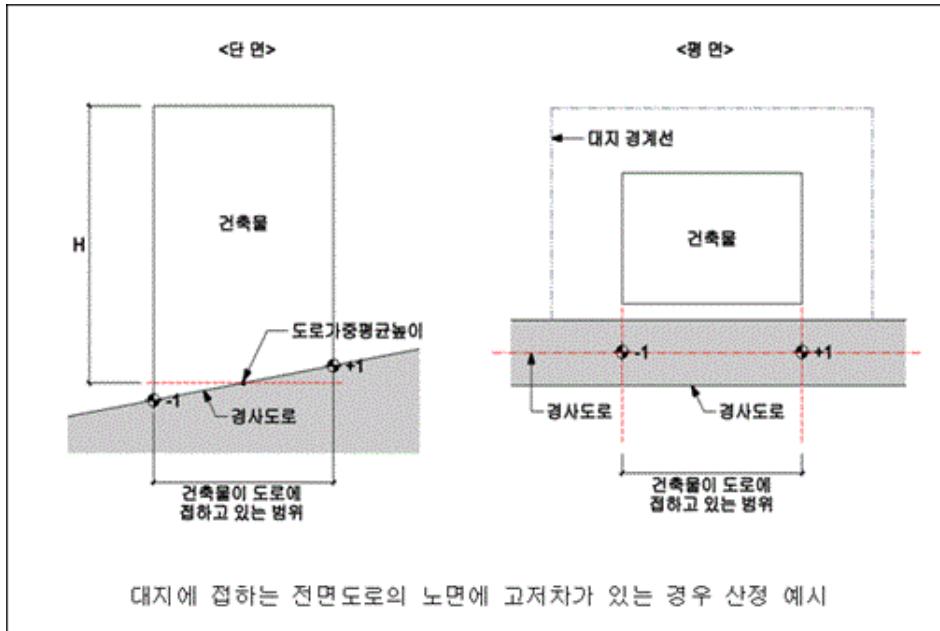
3.1.2. 다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 항목에서 정하는 바에 따른다.

- 1) 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 산정한다. 다만, 전면도로가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따라 산정한다.

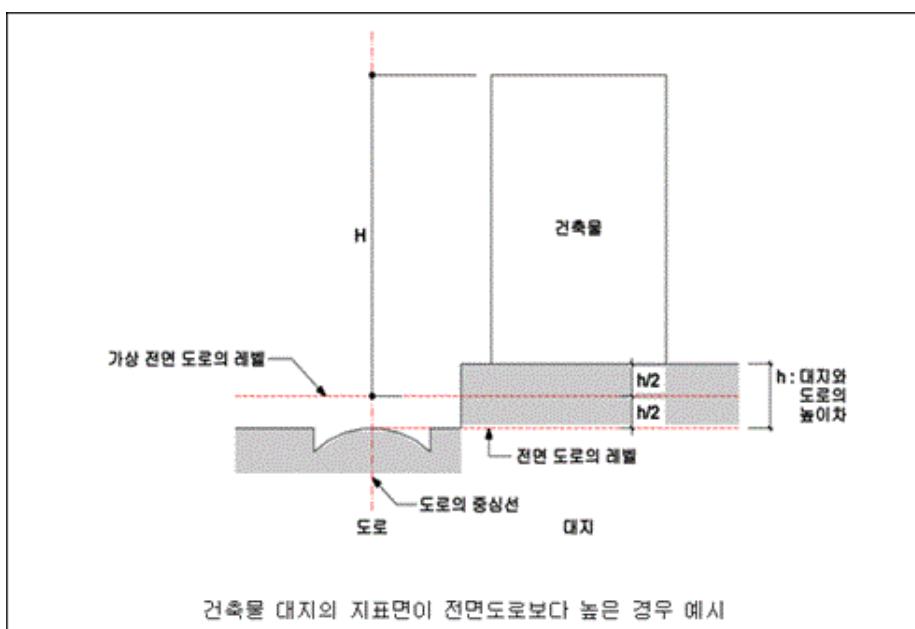


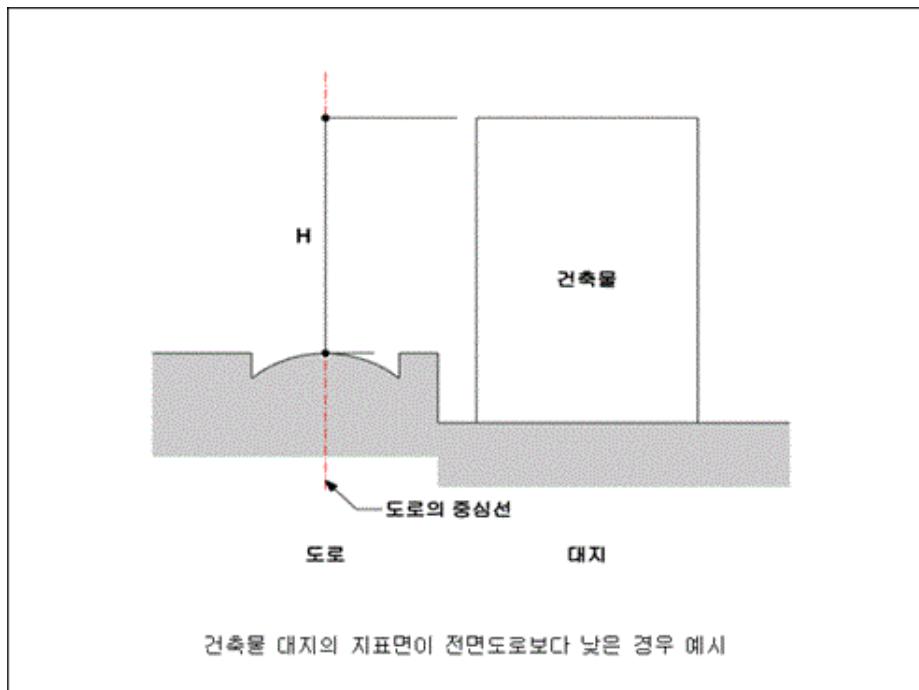


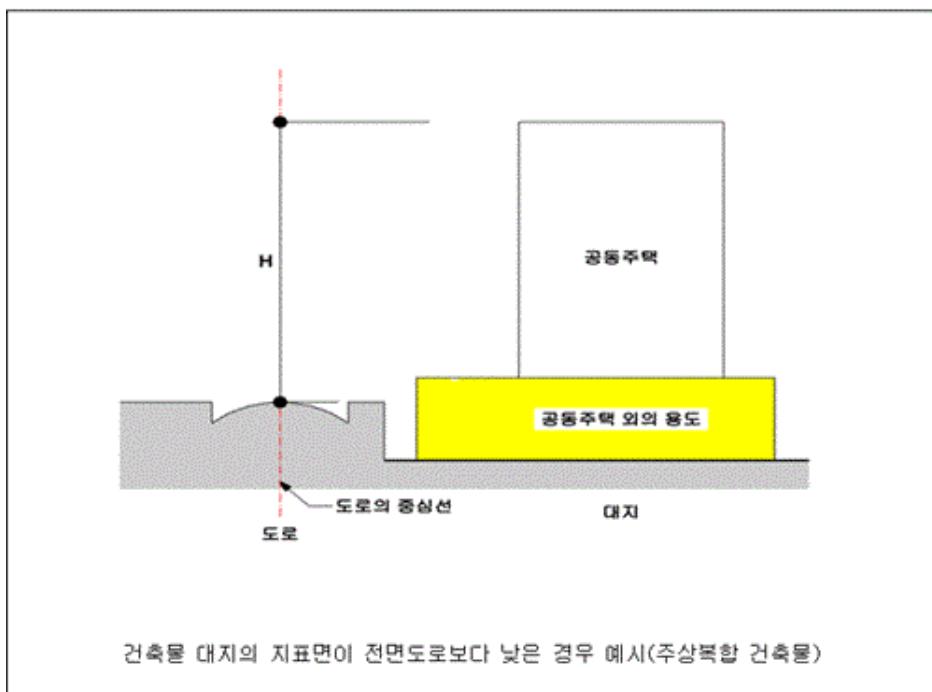
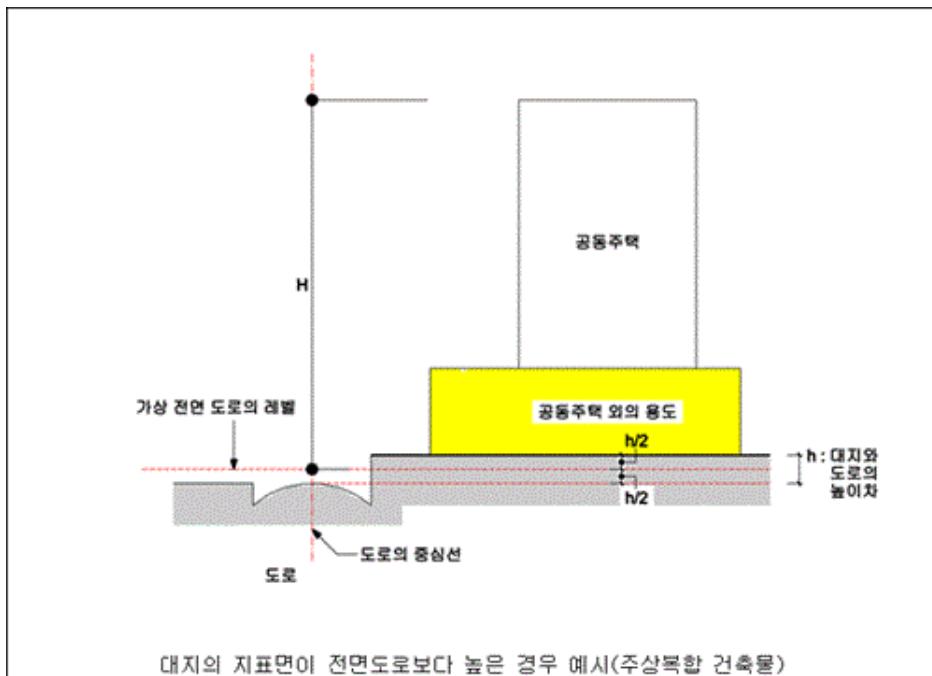
- (1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 그 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중 평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.



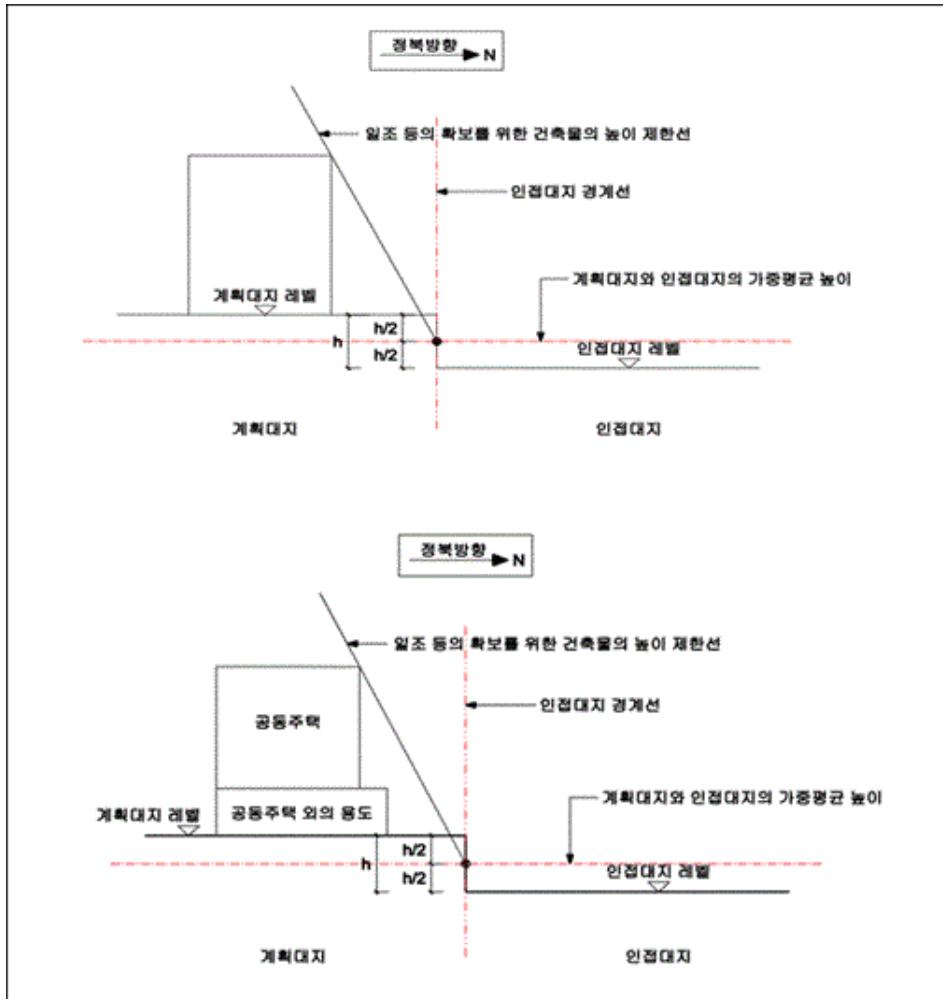
(2) 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의 높이만큼 올라온 위치에 그 전면 도로의 면이 있는 것으로 본다.

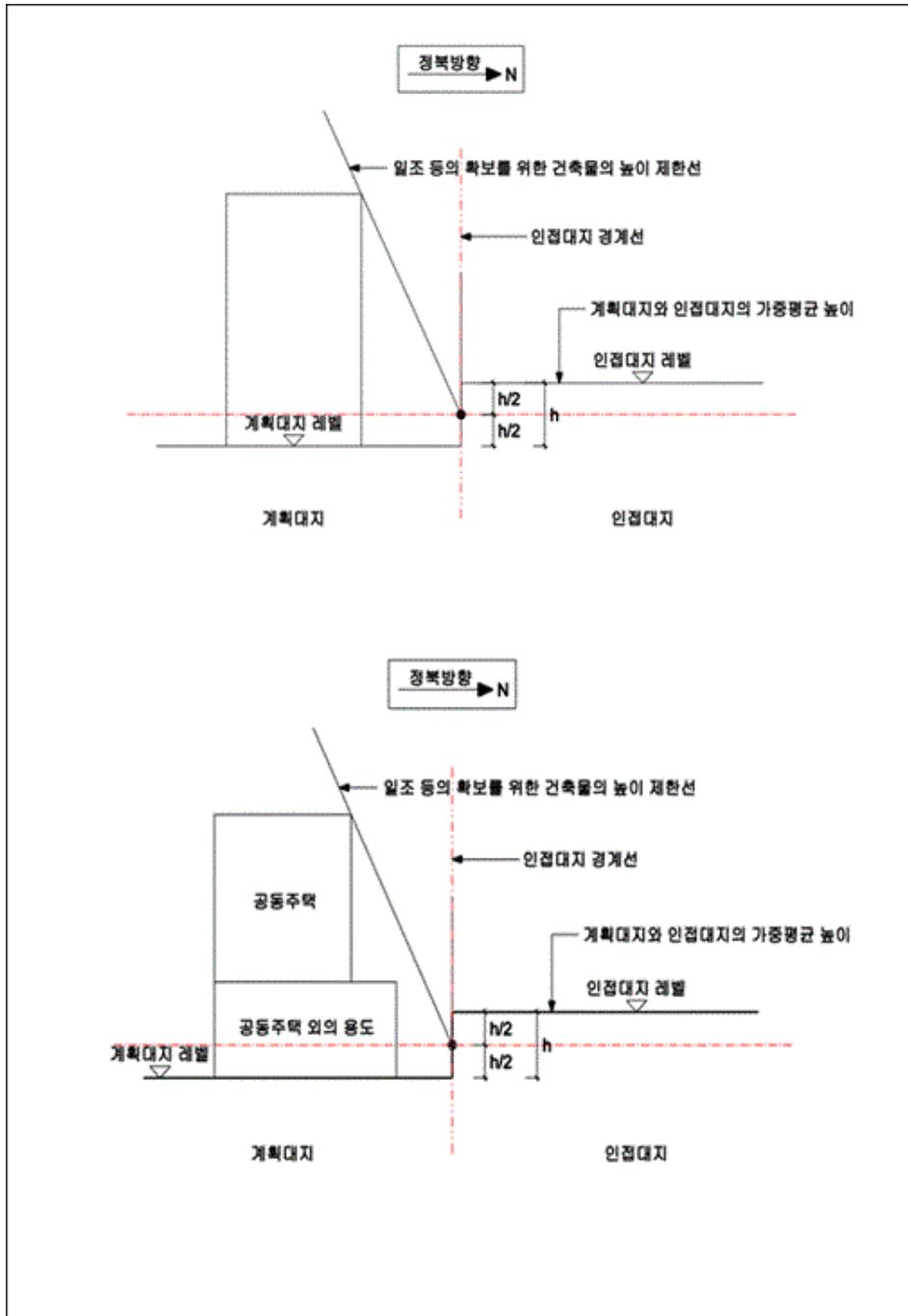




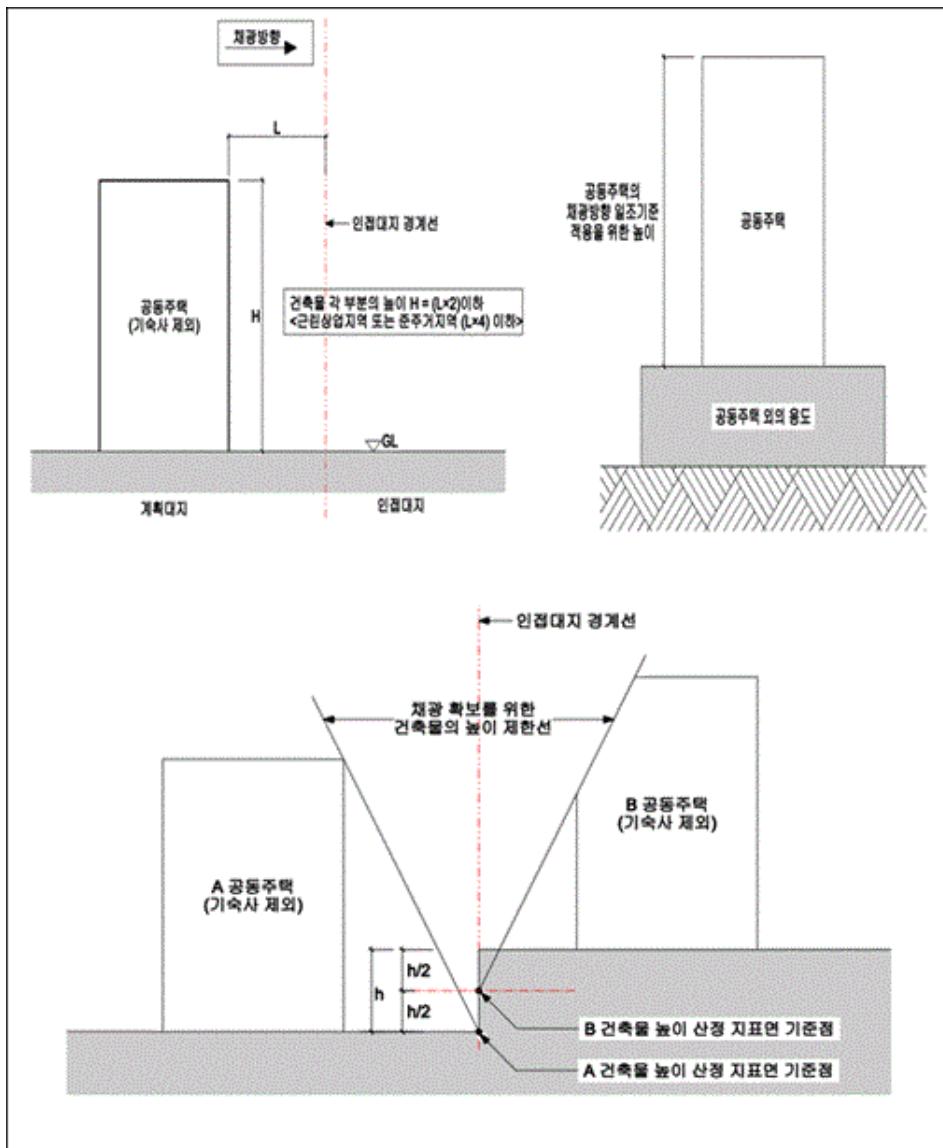


- 2) 「건축법」 제61조에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 본다. 다만, 「건축법」 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 해당 대지의 지표면을 지표면으로 보고, 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표면으로 본다. (단서 규정은 법 제61조제2항에 따른 채광등 일조에만 적용되는 것으로 법 제61조제1항에 따른 정북방향 일조와 구분 필요)
- ※ 「건축법」 제61조제1항에 따른 정북방향 일조 적용 예시

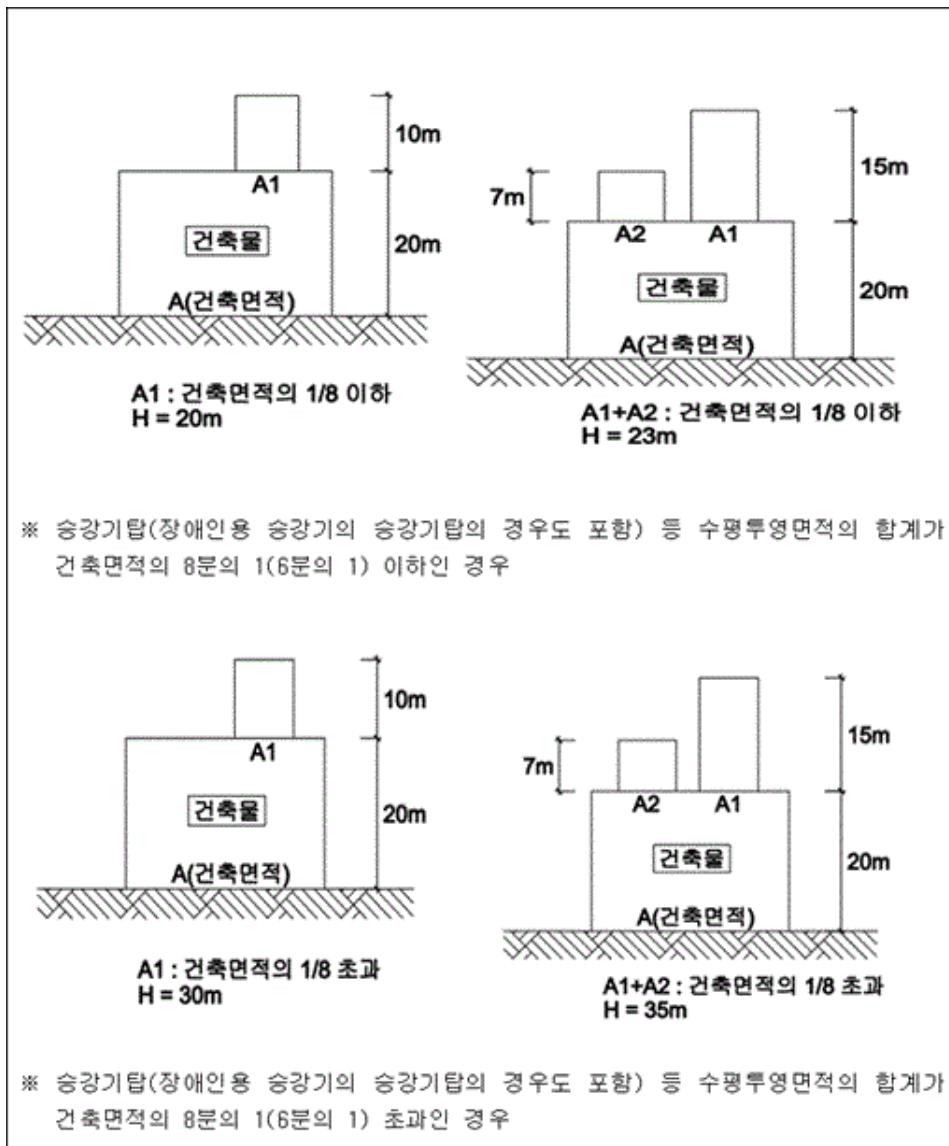




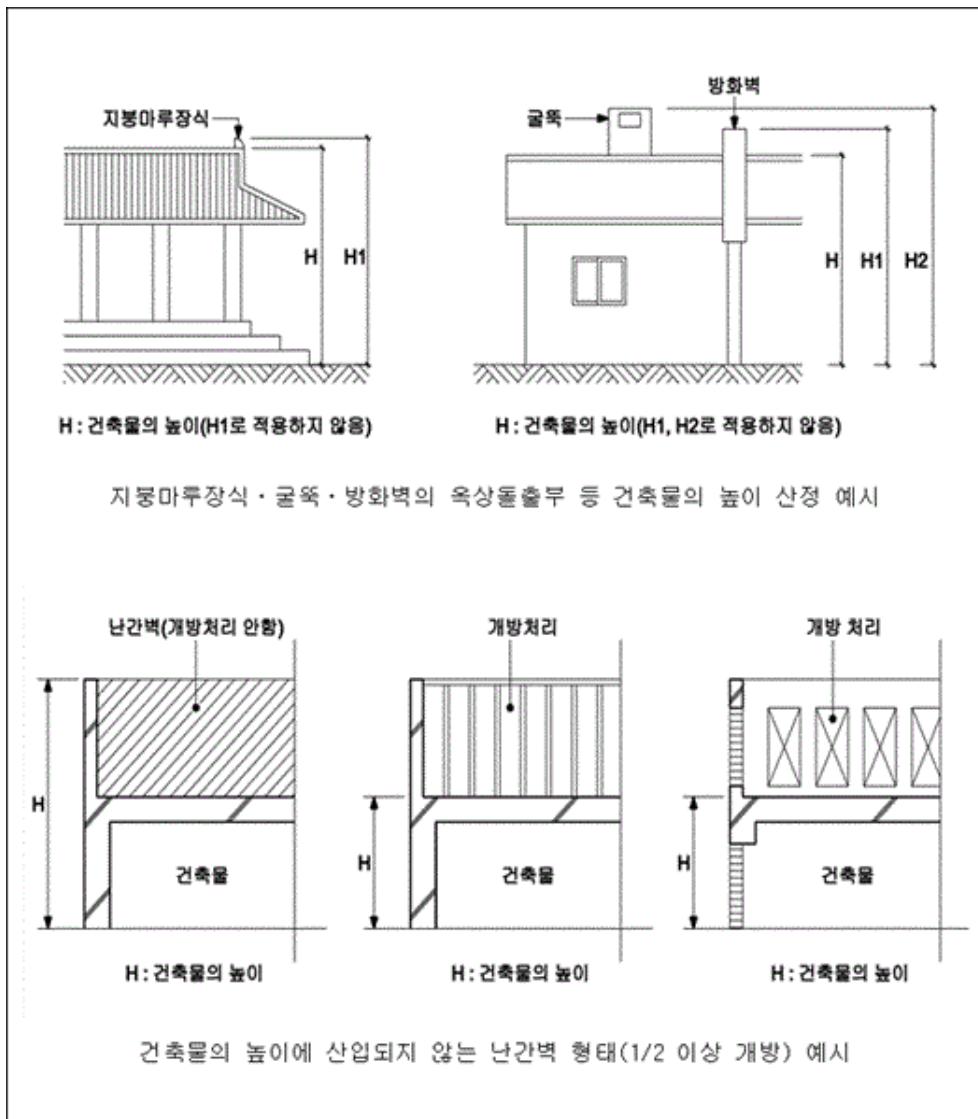
※ 「건축법」제61조제2항에 따른 채광등 일조 적용 예시



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.

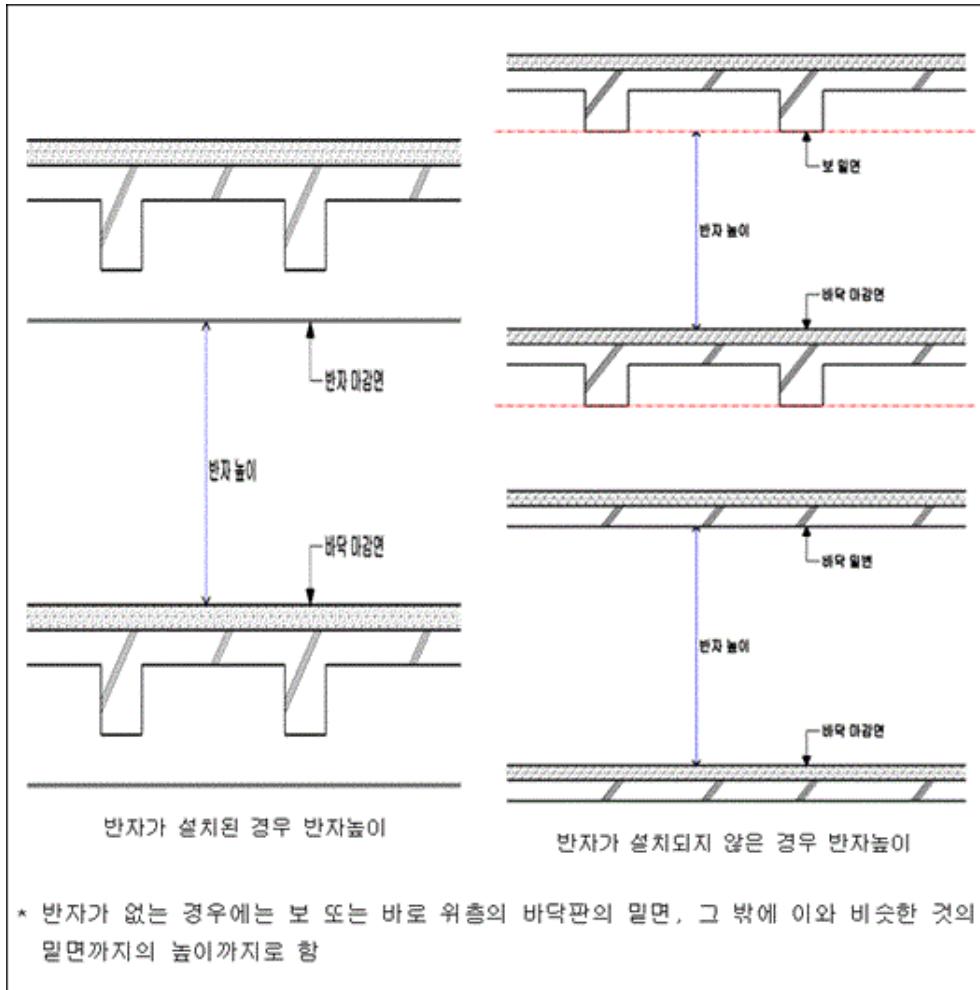


- 4) 지붕마루장식 · 굽뚝 · 방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당)은 그 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.



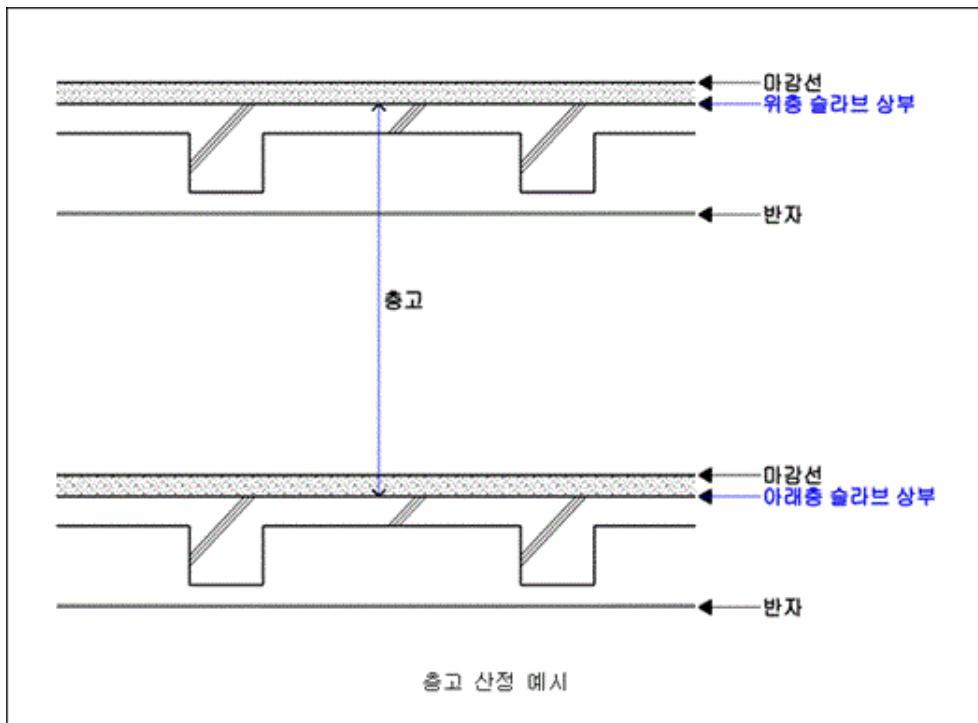
3.2 반자높이

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



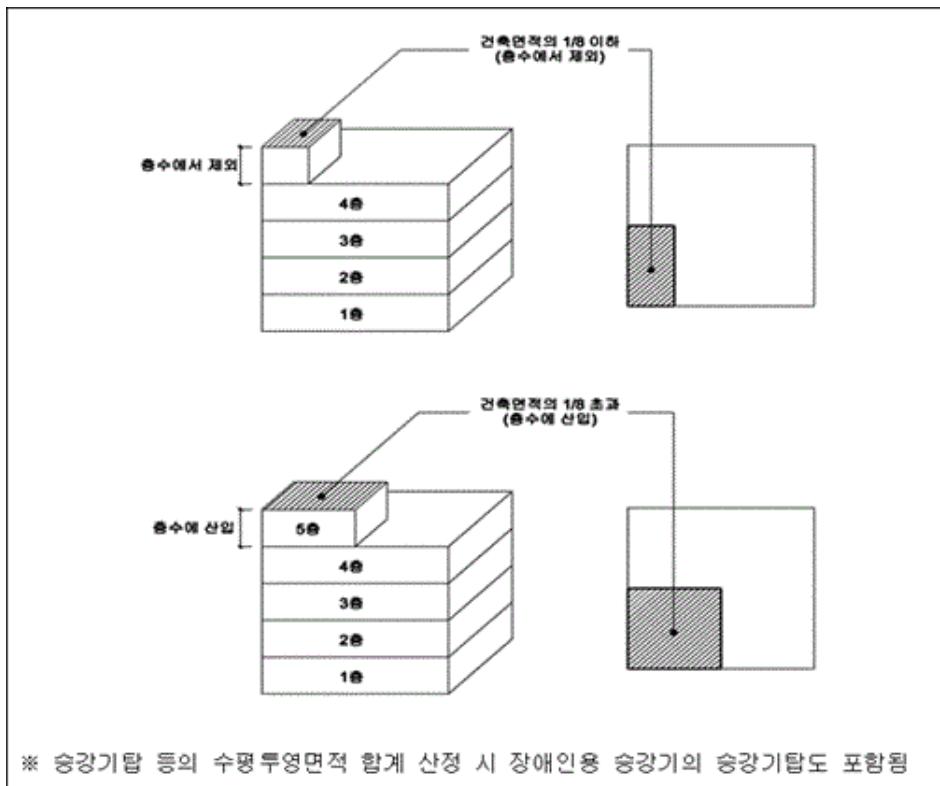
3.3 층고

3.3.1. 층고는 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.



3.4 층수

3.4.1. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함), 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 아니한다.



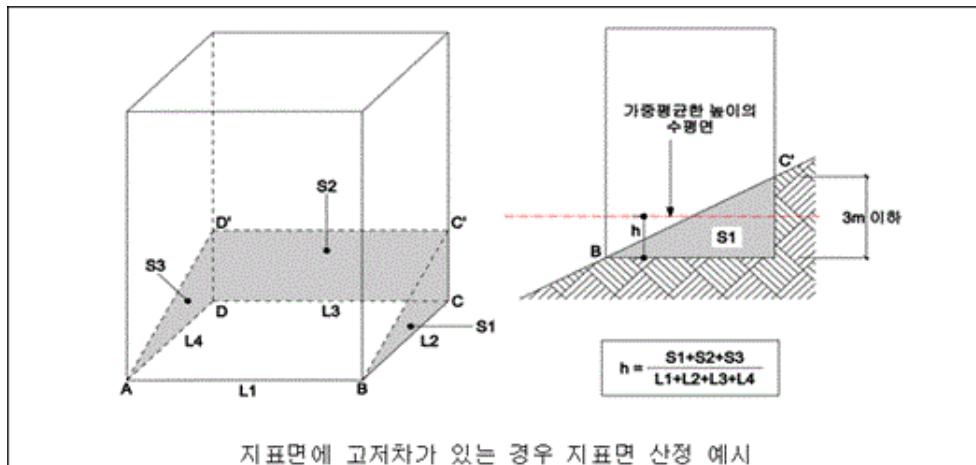
3.4.2. 아래 각 항목에 해당하는 경우에는 각 항목에서 정하는 바에 따른다.

1) 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정한다.

2) 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.

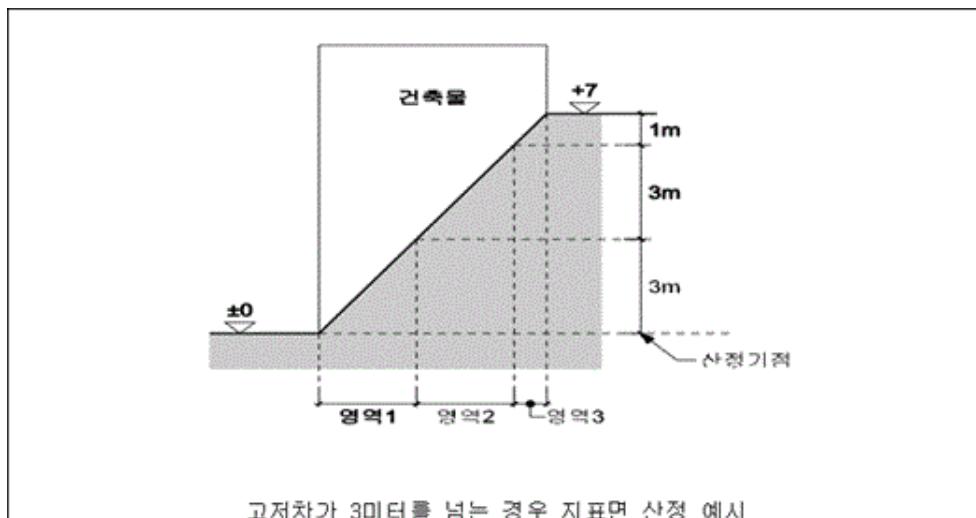
3.5 지표면

3.5.1. 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.

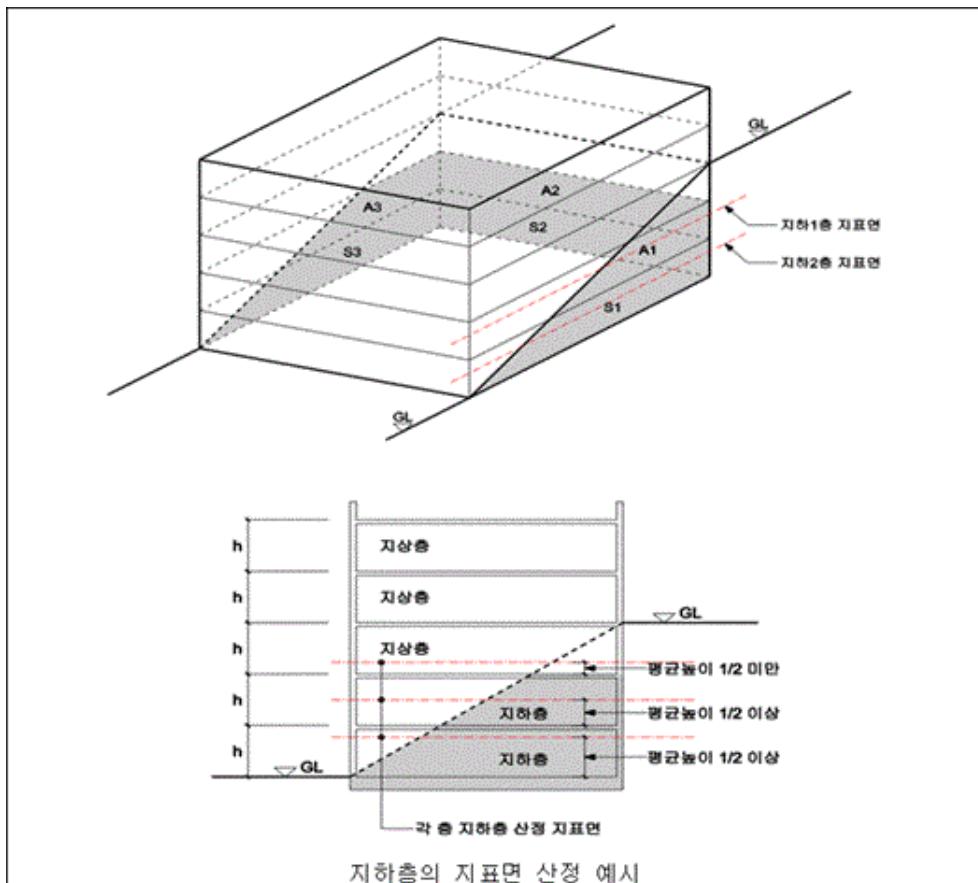


3.5.2. 다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 항목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

1) 지표면의 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정한다.



2) 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다.



4. 재검토 기한

4.1 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제334호)에 따라 이 고시에 대하여 2022년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2021-1422호, 2021.12.30.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.