

계단 질의 회신

2026-03-10 10:38:51 · slug: 9493e3ba

계단 바닥면적 산정관련

A. 내부계단 바닥면적 산정

1. 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

2. 복층형인 공동주택 내부 계단의 바닥면적(건축 58070-2573, 2000.09.05)

질의 : 1층 거실부분 및 1층에서 2층으로 오르내릴 수 있는 내부계단부분이 2층 천장까지 뚫려있는 경우 내부계단부분의 바닥면적에 산입 여부

회신 : 질의계단이 별도의 계단실로 구획된 계단이 아닌 1층에서 2층으로 출입하기 위한 거실내부의 계단으로 그 상부가 2층 천장까지 개방된 경우라면, 동계단 부분은 2층 바닥면적에 산입하지 않아도 되는 것이니 구체적인 사항은 상세한 설계도서 등을 갖추어 당해 허가권자에게 문의하시기 바람

3. 구획되지 아니한 옥내계단의 바닥면적의 산정방법(건축과 5873, 2004. 11.20)

질의 : 단독주택의 1층 거실부분에서 2층으로 오르내릴 수 있는 내부계단부분이 2층 천장까지 뚫려있는 경우 내부계단의 바닥면적 산입여부

회신 : 질의의 계단이 별도의 계단실로 구획된 계단이 아닌 1층에서 2층으로 출입하기 위한 거실 내부의 계단으로 그 상부가 2층 천장까지 개방된 경우라면 동 계단부분은 2층 바닥면적에 산입하지 않아도 되는 것임.

4. 내부 계단의 바닥면적 산정 기준(윤혁경Q&A 2010-7-12)

질의 : 1층 거실부분 및 1층 내부에서 2층으로 오르내릴 수 있는 내부계단부분이 2층 천장까지 뚫려 있는 경우, 내부계단부분의 바닥면적에 산입 여부

1. 그림에서 B를 적용 해야 한다면 중심선의 기준은 어떻게 되는지요?

2. 건축법 시행령 제119조 1항 제 3호에 의해서 밑부분 면적중 뚫려 있어도 전부 산입해야 하는지요?

회신 : 1. 엘리베이터가 바닥면적에 없음에도 매층 바닥면적으로 산입되고 있으며, 계단도 그와 같이 매층 바닥면적에 산입하고 있습니다.

2. 지적하신대로 1개층은 바닥면적에 산입하지 않는 것도 생각해 볼 문제입니다만, 대부분 다 포함되어 산정하고 있습니다.

4. 내부계단의 바닥면적 산정 여부에 관하여(윤혁경Q&A 2007-2-5)

질의 : 1층에서 2층으로 출입하기 위한 실내 내부계단으로 단지 1-층만 연결하는 계단입니다.

계단부분의 면적이 1층에서 산정되는데, 2층에서도 산정되어야 하는지 여부를 질의하오니 답변 부탁드립니다. (바닥 면적 산정시 실내 내부계단을 1층에서 한번만 산정하는 것으로 보여집니다.)

회신 : 1층에서 2층으로 출입하기 위한 실내 내부계단의 바닥면적은 1개층만 산정합니다.

B. 외부계단 바닥면적 산정

1. 외부계단의 건축면적·바닥면적 산정방법(건축 58550-871, 1993. 3. 22)

질의 : 건축물의 외벽에 외부계단 설치시 바닥면적의 산정방법

회신 : 건축무빙 외부계단의 경우 건축면적에는 건축법 시행령 제119조 제1항 제2호의 규정에 의하여 모두 산입하는 것이며, 바닥면적에는 동항 제3호 가목의 규정에 의하여 외부계단 끝부분으로부터 1미터를 후퇴한 나머지부분만을 산입하는 것임

2. 단독주택 옥외계단의 건축면적 산입여부(국토부 2013.12.06.)

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

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

C. 엘리베이터의 바닥면적 산정

1. 엘리베이터 샤프트의 바닥면적 산입여부(건축 58070-2979)

질의 : 고층건축물의 엘리베이터가 일정한 층에만 정지하고 정지하지 않는 층의 엘리베이터홀은 개구부가 없고 회장 실 등으로 사용하는 경우 정지하지 않는 층의 엘리베이터 샤프트의 면적이 각 층별 바닥면적에 산입되는지 여부

회신 : 질의의 엘리베이터 샤프트는 건축법 제119조 제3호의 규정에 의거 각 층별 면적을 바닥면적에 산입해야 하는 것임.

2. 복층형 공동주택 정차하지 않는 층의 승강로부분 바닥면적(국토부 2013.12.09.)

질의 : 복층형 공동주택(2개층이 1세대)에서 출입구가 없는 층의 계단실과 정차를 하지 아니하는 구조로 된 층의 승강로 부분을 바닥면적에 산입하여야 하는 지 여부

회신 : 「건축법 시행령」제119조제1항제3호에 따라 바닥면적은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구조의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 하도록 하고 있음에 따라, 층의 구분이 명확하고 각 세대의 출입 등을 위하여 사용이 가능한 계단실의 경우에는 바닥면에 산입하여야 할 것으로 사료되며, 중간층에 승강기를 설치하기 위한 별도의 출입문 등 시설물이나 승강장이 설치되어 있지 아니한 경우의 승강로 부분은 바닥면에 서 제외할 수 있을 것으로 사료되나, 보다 구체적인 사항은 관련 자료를 첨부하여 해당 건축허가권자인 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바람.

D. 뺀계단의 건축면적 및 바닥면적 산정

1. 뺀계단의 건축면적 및 바닥면적 산정(국교부 2013.12.06.)

질의 : 지상에서 지하 선크로 내려가는 계단부분의 건축면적 및 바닥면적 산인 여부

회신 : 건축물의 건축면적 및 바닥면적 산정은 건축법시행령 제119조 제1항 제2호 및 제3호의 규정에 의하는 것

임. 다만, 문의계단부분이 상부가 노출되고, 건축물의 일부가 아닌 독립된 구조물로서 지상과 지하로의 이동을 위하여 설치된 것이라면 상기 규정에 의한 건축면적 및 바닥면적 산정시 제외할 수 있을 것으로 사료되나, 해당 허가권자의 사실판단이 요구됨

E. 건축물의 용도분류시 "당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계"

1. 건축물의 용도분류시 "당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계"에 공용부분이 산정 여부(국교부 2013.12.06.)

질의 : 건축법시행령 별표 1 '용도별건축물의 종류'에 명시된 "당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계"에 공용부분이 포함되는 지

회신 : 평소 국토해양부에 관심과 애정을 가져주시어 감사 드리며, 질의하신 사항에 대하여 아래와 같이 알려드립니다. 질의의 "당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계"에는 주된 용도에 부수되는 공용부분(복도·계단·화장실 등)의 면적이 공용비용에 따라 포함되는 것이나, 지하주차장 등의 면적은 제외되는 것임.

F. 거실의 바닥면적

1. 당해용도에 쓰이는 거실의 바닥면적 산정시 공용부 포함여부(국토부 2013.12.06.)

질의 : 「건축법 시행령」 제34조제2항제2호에 따라 3층 이상으로서 학원용도에 쓰이는 거실의바닥면적의 합계가 200m²이상의 경우지상으로 통하는 직통계단이 2개소 이상 설치하여야 하는 바, 통 규정을 적용함에 있어 학원용도에 쓰이는 바닥면적 산정시 공용으로 사용하는 복도, 계단, 화장실 등을 포함하여야 하는 지

회신 : 건축법 제2조제1항제6호에 따라 "거실"은 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말하는 것으로, 같은 법 시행령 제34조제2항제2호의 "당해 용도에 쓰이는 거실의 바닥면적의 합계"를 산정함에 있어 공용으로 사용하는 복도, 계단, 화장실 등은 포함하지 아니하고, 실제 거실로 사용하고 있는 면적으로만 산정하여야 할 것임

2. 공용으로 사용하는 계단, 복도 등의 면적이 거실 바닥면적에 포함되는 지 여부(국토부 2013.12.06.)

질의 : 「건축법 시행령」 제34조제2항제3호 규정에 의한 공동주택(도시형생활주택 - 원룸형)의 경우, 거실 바닥면적 산정시 공용으로 사용하는 계단, 복도, 화장실의 바닥면적이 포함되는지 여부.

회신 : 건축법 제2조제1항제6호 규정에 의해"거실"이라 함은 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말하는 바, 이와 관련, 거실에는누구나 이용할 수 있는 공용으로 쓰이는 계단, 복도, 화장실은 포함되지 않는 것임

G. 건축물 계단설치기준

거실의 바닥면적의 합계의 의미(국토부 2013.12.11.)

질의 : 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조제2항제4호에서 규정하고 있는 바로윗층의 거실의바닥면적의 합계의 의미는.

회신 : 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조제2항제4호의 규정에 의하면, 바로윗층의 거실의 바닥면적의 합계가 200제곱미터이상의 계단의 경우에는 계단 및 계단참의 너비를 120센티미터이상으로 하여야 하는 바, 이와 관련, "바로 윗층의 거실의 바닥면적의 합계"라 함은 해당 층의 위에 있는 각 층의 거실의바닥면적의 합계를 말합니다.

H. 피난층인 지하층 직통계단

1. 피난층인 지하층에 직통계단 설치여부(국토부 2013.12.13.)

질의 : 지하층 지상3층인 다세대주택에 있어 피난층인 지하층에 직통계단을 설치해야 하는 지 여부

회신 : 건축법시행령 제34조제1항 규정에 의거, 건축물의 피난층(직접 지상으로 통하는 출입구가 있는 층을 말한다) 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을(경사로를 포함)을 거실의 각 부분으로부터 계단(거실로부터 가장 가까운 거리에 있는 계단을 말한다)에 이르는 보행거리가 30미터 이하가 되도록 설치하여야 하는 바, 상기 질의의 지하1층이 전면도로에서 바로 출입이 가능한 피난층이라면 지상으로 통하는 직통계단을 설치하지 않아도 됩니다.

I. 바닥면적 산정제의 유사부분

바닥면적에서 제외되는 유사 사례 등(국토부 2013.12.06.)

질의 : 건축법령상 바닥면적에서 제외되는 설비덕트 기타 이와 유사한 것이라 함은 무엇을 말하는 것인지 및 사람이통행할 수 없는공간을 상기의 기타 이와 유사한 것으로 보아 바닥면적에서 제외할 수 있는 지 여부

회신 : 건축법시행령 제119조 제1항 제3호 마목의 규정에 의하여설비덕트 기타 이와 유사한 것은 바닥면적 산정시 제외하고 있는 바, 이 경우 "기타 이와 유사한 것"이라 함은 건축물의건축시 전기·가스·통신설비 등의 설치를 위한 덕트 부분으로 보아야 할 것이며, 사람이 통행할 수 없는 부분이라고 하여 모두바닥면적 산정시 제외된다고 볼 수는 없을 것이며, 바닥면적 산정시 제외여부는 당해 건축물의 설계도서 등을 검토하는 등 구체적인 현황에 따라 판단하여야 할 것임

J. 주상복합 건축물의 면적산정

1. 주상복합건축물의 전용면적 및 공동면적 산정방법

(국토부 2013.12.06.)

질의 : 가. 「건축법」 제8조에 따라 건축허가를 받는 공동주택(다세대주택, 연립주택, 20세대 이상 주상복합건물)의 전용 및 공동면적 산정방법은 주택법 시행규칙 제2조 및 주택공급에 관한 규칙 제8조를 따라야 하는 지? 나. 주택법 시행규칙 제2조에 따라 공동주택의 전용면적 산정방법은 외벽의 내부선을 기준으로 하고 있으나, 2호 조합 이상으로 구성된 공동주택의 세대간 경계벽을 외벽으로 볼 수 있는 지?

회신 : 가. 주택법에서 공동주택(건축법 시행령 별표1 제2호 가목 내지 나목에 한함)에 대한 주거전용면적 산정방법을 같은 법 시행규칙 제2조 제2항 제2호에 규정하고 있음. 주택법령에서 동 규정의 적용대상을 달리 규정하고 있지는 않으나, 주택법에 의거 사업계획승인을 받아 건설·공급하는 공동주택에 대해서는 동 규정이 적용되는 것으로 판단되며, 건축법 제8조의 규정에 의한 허가를 받는 건축물에 대하여 건축법령의 기준을 적용함에 있어서 면적 등 건축물의 규모는 동법 시행령 제119조의 규정에 의하여 산정하여야 하는 것이나, 공동주택의 전용면적 및 공동면적의 산정은 주택법 시행규칙 제2조의 규정을 준용하여 산정하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. 위 기준에 의한 공동주택의 세대별 주거전용면적을 산정할 경우 외벽은 세대와 세대 또는 세대와 외부를 경계하는 벽으로 보아 신정함이 타당할 것임(법 제8조 제11조, 2008. 3. 21.)

L. 설계변경 면적 기준

1. 설계변경시 면적산정은 증·감부분의 면적을 합산하는 지

(국토부 2013.12.06.)

질의 : 건축허가를 받은 건축물의 주계단을 변경(위치이동)하는 경우가 사용승인시 일괄신고 변경사항에 해당하는지의 여부와 이에 해당하는 바닥면적의 합계 50제곱미터이하하는 변경되는 증·감부분 면적의 합산결과를 말하는 것인지

회신 : 질의의 주계단 변경이 건축법시행령 제3조의2 규정에 의한다수선에 해당하면 동법시행령 제12조 제3항의 규정에 의하여 사용승인 신청시 일괄신고대상에 해당하는 것이며, 동규정에서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계 50제곱미터이하란 변경되는 증·감부분 면적의 합산결과를 말하는 것임