

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2021. . . (제 회)	

건축법 시행령 일부개정령안

제출자	국무위원 0 0 0 (국토교통부)
제출연월일	2021. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

건축법 시행령 일부 개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

건축 관련 민원 중 가장 많은 비율을 차지하는 대지면적, 건축면적, 바닥면적 등의 산정방법에 대하여 구체적인 기준을 마련하여 행정규칙으로 위임하고, 전문기관이 운영할 수 있도록 근거를 마련하는 한편,

신기술 등장 등 사회 환경 변화를 반영하여 바닥면적의 합계가 1,000 제곱미터 미만인 전기충전소를 제1종 근린생활시설에 추가하고, VR 시뮬레이터 등은 제2종 근린생활시설에 추가하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 건축복합민원 일괄협의회 개최 사항 개선(안 제10조제1항)

기술기준 적합 여부에 관한 협의사항은 착공신고 전까지 수행할 수 있도록 건축복합민원 일괄협의회에서 확인이 요구되는 법령의 내용을 개선함.

나. 아파트 대피공간 대체시설 인정 절차 개선(안 제46조제5항)

아파트 대피공간 대체시설 인정 방법을 기존 중앙건축위원회 심의를 거쳐 고시하는 것에서 국토교통부령으로 정하는 기관의 장이 판단하여 공고하는 것으로 개선함.

다. 창호 방화기준 적용대상 신설(안 제61조제2항)

방화에 지장이 없는 외벽 마감재료 사용하여야 하는 건축물은 외벽에 설치되는 창호도 방화에 지장이 없게 설치되도록 함.

라. 건축물 면적·높이 산정 방법을 행정규칙으로 위임(안 제119조)

대지면적, 건축면적, 바닥면적, 연면적, 건축물의 높이, 처마높이, 반자 높이, 층고, 지하층의 지표면 등의 세부 산정기준을 행정규칙으로 위임하고, 건축공간연구원 등 전문기관이 운영할 수 있도록 근거를 마련함.

마. 신기술 등 사회 환경 변화를 반영하여 건축물 용도 추가(안 별표1)

바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 미만인 전기충전소를 제1종 근린생활시설에 추가하고, VR 시뮬레이터 제공업소 등은 제2종 근린생활시설에 추가함.

바. 제조업소 등의 제2종 근린생활시설 해당요건 명확화(안 별표1)

바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공 등을 위한 시설의 제2종 근린생활시설 해당요건을 개선함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2021. 0. 00. ~ .) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 강화 0건

건축법 시행령 일부개정령안

건축법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의7 중 “제6호”를 “제7호”로 한다.

제10조제1항 제12호, 제21호를 삭제하고, 제14호, 제15호를 다음과 같이 한다.

14. 「수도법」 제7조

15. 「도시교통정비 촉진법」 제34조

제46조제5항제4호 전단 중 “국토교통부장관이 중앙건축위원회의 심의를 거쳐”를 “국토교통부령으로 정하는 기관의 장이”로, “고시하는”을 “공고하는”으로 하고, 같은 호 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 국토교통부령으로 정하는 기관의 장은 대체시설의 인정기준에 관하여 국토교통부 장관의 승인을 받아야 한다.

제61조의 제목 “(건축물의 마감재료)”를 “(건축물의 마감재료등)”으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “법 제52조제2항”을 “법 제52조제2항 및 제4항”으로 한다.

제118조제3항 중 “제21조제3항”을 “제21조제5항”으로 한다.

제119조제1항을 다음과 같이 한다.

① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

1. 대지면적: 대지의 수평투영면적으로 한다.
2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다.)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥 등의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
4. 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 한다.
5. 건축물의 높이: 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이로 하고, 건축물의 1층 전체에 필로티가 설치되어 있는 경우에는 법 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이로 한다.
6. 처마높이: 지표면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽·깔도리 또는 기둥의 상단까지의 높이로 한다.
7. 반자높이: 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다.
8. 층고: 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다.
9. 층수: 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.
10. 지하층의 지표면: 법 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의

수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다.
제119조제2항, 제3항을 다음과 같이 하고, 제4항을 삭제한다.

② 제1항에서 규정한 사항 외에 건축물 면적·높이 등의 산정방법과
관련된 구체적 사항은 국토부장관이 별도의 건축물 면적·높이 등의
산정기준을 정하여 고시한다.

별표 1 제2호라목 중 “학생복지주택”을 “학생복지주택과 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 중 기숙사형 임대주택”으로
한다.

별표 1 제3호아목 중 “통신용 시설(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가
1천 제곱미터 미만인 것에 한정한다)”를 “통신용 시설·자동차 전기충전
소(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것에 한정
한다)”로 한다.

별표 1 제4호너목 2)를 다음과 같이 한다.

2) 「물환경보전법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의
대상 시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것

별표 1 제4호사목을 다음과 같이 한다.

사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임
시설제공업소, VR 시뮬레이터제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게
임 및 체험 관련 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥
면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

별표 1 제15호가목 중 “일반숙박시설 및 생활숙박시설”을 “일반숙박시

설 및 생활숙박시설(「공중위생관리법」 제3조에 따라 정해진 시설 및 설
비를 갖춘 시설로서 숙박업 신고가 필요한 시설을 말한다.)”로 한다.

별표 1 제20호자목을 다음과 같이 신설한다.

자. 자동차 전기충전소(제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
을 말한다.)

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 구
분에 따른 개정규정은 다음 각 호에서 정한 날부터 시행한다.

1. 제61조의 개정 규정 : 2021년 6월 23일
2. 제46조, 제119조의 개정 규정 : 공포 후 6개월이 경과한 날

제2조(조례에 위임된 사항에 관한 경과조치) 이 영에 의하여 새로이 건
축조례에 위임된 사항은 이 영 시행일부터 1년의 범위 내에서 당해 건
축조례가 제정될 때까지는 종전의 규정에 의한다.

제3조(대피시설에 관한 적용례) 제46조제5항제4호의 개정규정은 부칙
제1조에 따른 시행일 이후 대피시설의 인정신청 및 국토교통부 장관
이 인정하여 고시한 대피시설의 연장 신청을 하는 경우부터 적용한다.

제4조(기존 대피시설에 관한 경과조치) 이 영 시행 전 국토교통부 장관
이 인정하여 고시한 대피시설은 개정규정에도 불구하고 종전의 규정
에 따른다.

제5조(건축물의 마감재료 등에 관한 적용례) 제61조제2항의 개정규정은

신·구조문대비표

부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후 법 제11조에 따른 건축허가의 신청(건축허가를 신청하기 위하여 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청하는 경우를 포함한다), 법 제14조에 따른 건축신고 또는 법 제19조에 따른 용도변경 허가(같은 조에 따른 용도변경 신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경신청을 포함한다)의 신청을 하는 경우부터 적용한다.

제6조(생활형숙박시설에 관한 경과조치) 이 영 시행 전 건축법 제11조에 따라 건축허가를 받은 생활숙박시설은 종전의 규정에 따른다.

현행	개정안
제5조의7(지방건축위원회의 심의) ① 법 제4조의2제1항에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 제5조의5제1항제4호 및 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 심의 대상 건축물을 말한다. ② ~ ③ (생략)	제5조의7(지방건축위원회의 심의) ① ----- ----- ----- 제7호 ----- -----. ② ~ ③ (현행과 같음)
제10조(건축복합민원 일괄협의회) ① 법 제12조제1항에서 "대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정"이란 다음 각 호의 규정을 말한다. 1. ~ 11. (생략) 12. 「환경정책기본법」 제22조 13. 「자연환경보전법」 제15조 14. 「수도법」 제7조 및 제15조 15. 「도시교통정비 촉진법」 제34조 및 제36조 16. ~ 20. (생략) 21. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조 ② ~ ⑥ (생략)	제10조(건축복합민원 일괄협의회) ① ----- ----- ----- ----. 1. ~ 11. (현행과 같음) 12. (삭제) 13. (현행과 같음) 14. ----- (삭제) 15. ----- 제34조 16. ~ 20. (현행과 같음) 21. (삭제) ② ~ ⑥ (현행과 같음)

④ ~ ⑥ (생 략)

제119조(면적 등의 산정방법) ①
 법 제84조에 따라 건축물의 면
 적·높이 및 층수 등은 다음 각
 호의 방법에 따라 산정한다.

1. 대지면적: 대지의 수평투영면
 적으로 한다. 다만, 다음 각 목
 의 어느 하나에 해당하는 면
 적은 제외한다.

가. 법 제46조제1항 단서에
 따라 대지에 건축선이 정
 하여진 경우: 그 건축선과
 도로 사이의 대지면적

나. 대지에 도시·군계획시설
 인 도로·공원 등이 있는
 경우: 그 도시·군계획시
 설에 포함되는 대지(「국
 토의 계획 및 이용에 관한
 법률」 제47조제7항에 따
 라 건축물 또는 공작물을
 설치하는 도시·군계획시
 설의 부지는 제외한다)면
 적

2. 건축면적: 건축물의 외벽(외
 벽이 없는 경우에는 외곽 부
 분의 기둥을 말한다. 이하 이

④ ~ ⑥ (현행과 같음)

제119조(면적 등의 산정방법) ①

 -----.

1. -----
 -----.(삭 제)

가. (삭 제)

나. (삭 제)

2. ----- 외벽(외
 벽이 없는 경우에는 외곽 부
 분의 기둥을 말한다.)의 중심

호에서 같다)의 중심선으로
 둘러싸인 부분의 수평투영면
 적으로 한다. 다만, 다음 각 목
 의 어느 하나에 해당하는 경
 우에는 해당 목에서 정하는
 기준에 따라 산정한다.

가. 처마, 차양, 부연(附椽),
 그 밖에 이와 비슷한 것으
 로서 그 외벽의 중심선으
 로부터 수평거리 1미터 이
 상 돌출된 부분이 있는 건
 축물의 건축면적은 그 돌
 출된 끝부분으로부터 다음
 의 구분에 따른 수평거리
 를 후퇴한 선으로 둘러싸
 인 부분의 수평투영면적으
 로 한다.

1) 「전통사찰의 보존 및
 지원에 관한 법률」 제2
 조제1호에 따른 전통사
 찰: 4미터 이하의 범위에
 서 외벽의 중심선까지의
 거리

2) 사료 투여, 가축 이동 및
 가축 분뇨 유출 방지 등
 을 위하여 처마, 차양, 부

선으로 둘러싸인 부분의 수평
 투영면적으로 한다.

가. (삭 제)

1) (삭 제)

2) (삭 제)

연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 축사: 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리를 말한다)

3) 한옥: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

3) (삭 제)

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

4) (삭 제)

5) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비(신·재생에너지를 생산하거나 이용하기 위한 것만 해당한다)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

5) (삭 제)

6) 그 밖의 건축물: 1미터
나. 다음의 건축물의 건축면적은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한다.

6) (삭 제)

나. (삭 제)

1) 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택

1) (삭 제)

2) 창고 또는 공장 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지

2) (삭 제)

<u>않는 구조로 설치된 돌출차양</u>			<u>된 경우만 해당한다)</u>	
3) <u>단열재를 구조체의 외기측에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물</u>	3) (삭 제)		3) <u>건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로</u>	3) (삭 제)
<u>다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 않는다.</u>	<u>다. (삭 제)</u>		4) <u>지하주차장의 경사로</u>	4) (삭 제)
1) <u>지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)</u>	1) (삭 제)		5) <u>건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분을 말한다)</u>	5) (삭 제)
2) 「<u>다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령</u>」 제9조에 따라 <u>기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율의 기준에 적합하지 아니하게</u>	2) (삭 제)		6) <u>생활폐기물 보관시설(음식물쓰레기, 의류 등의 수거시설을 말한다. 이하 같다)</u>	6) (삭 제)

하지 아니하게 된 경우만 해당한다)				
8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로	8) (삭 제)		이용에 관한 법률」 제12조제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설로 한정한다)	
9) 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설	9) (삭 제)		12) 「영유아보육법」 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 갈음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)	12) (삭 제)
10) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분	10) (삭 제)		3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만,	3. 바닥면적: ----- 기둥 등의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
11) 「가축분뇨의 관리 및	11) (삭 제)			

다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

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

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

다. 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의

가. (삭 제)

나. (삭 제)

다. (삭 제)

통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 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.

마. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어

라. (삭 제)

마. (삭 제)

린이놀이터, 조정시설 및 생활폐기물 보관시설의 면적은 바닥면적에 산입하지 않는다.

바. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

사. 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

아. 제1항제2호나목3)의 건축

바. (삭 제)

사. (삭 제)

아. (삭 제)

물의 경우에는 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 바닥면적으로 한다.

자. 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 면적은 바닥면적(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 아니한다.

차. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어

자. (삭 제)

차. (삭 제)

<u>리프트 또는 경사로는 바닥면적에 산입하지 아니한다.</u>			<u>바닥면적(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 않는다.</u>	
<u>카. 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설은 바닥면적에 산입하지 아니한다.</u>	<u>카. (삭 제)</u>		<u>하. 지하주차장의 경사로는 바닥면적에 산입하지 않는다.</u>	<u>하. (삭 제)</u>
<u>타. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.</u>	<u>타. (삭 제)</u>	4. 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.	<u>가. 지하층의 면적</u> <u>나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적</u>	4. -----로 한다. (삭 제)
<u>파. 「영유아보육법」 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 갈음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단의 면적은</u>	<u>파. (삭 제)</u>	다. ~ 라. 삭제 마. 제34조제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적		다. ~ 라 (현행과 같음) 마. (삭 제)

바. 제40조제3항제2호에 따라
건축물의 경사지붕 아래에
설치하는 대피공간의 면적

5. 건축물의 높이: 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의
높이[건축물의 1층 전체에 필
로티(건축물을 사용하기 위한
경비실, 계단실, 승강기실, 그
밖에 이와 비슷한 것을 포함
한다)가 설치되어 있는 경우
에는 법 제60조 및 법 제61조
제2항을 적용할 때 필로티의
층고를 제외한 높이]로 한다.
다만, 다음 각 목의 어느 하나
에 해당하는 경우에는 각 목
에서 정하는 바에 따른다.

가. 법 제60조에 따른 건축물
의 높이는 전면도로의 중
심선으로부터의 높이로 산
정한다. 다만, 전면도로가
다음의 어느 하나에 해당
하는 경우에는 그에 따라
산정한다.

1) 건축물의 대지에 접하는
전면도로의 노면에 고저
차가 있는 경우에는 그

바. (삭 제)

5. -----

높이로 하고, 건축물의 1층 전
체에 필로티가 설치되어 있는
경우에는 법 제60조 및 법 제6
1조제2항을 적용할 때 필로티
의 층고를 제외한 높이로 한
다.

가. (삭 제)

1) (삭 제)

건축물이 접하는 범위의
전면도로부분의 수평거
리에 따라 가중평균한 높
이의 수평면을 전면도로
면으로 본다.

2) 건축물의 대지의 지표면
이 전면도로보다 높은 경
우에는 그 고저차의 2분
의 1의 높이만큼 올라온
위치에 그 전면도로의 면
이 있는 것으로 본다.

나. 법 제61조에 따른 건축물
높이를 산정할 때 건축물
대지의 지표면과 인접 대
지의 지표면 간에 고저차
가 있는 경우에는 그 지표
면의 평균 수평면을 지표
면으로 본다. 다만, 법 제6
1조제2항에 따른 높이를
산정할 때 해당 대지가 인
접 대지의 높이보다 낮은
경우에는 해당 대지의 지
표면을 지표면으로 보고,
공동주택을 다른 용도와
복합하여 건축하는 경우에
는 공동주택의 가장 낮은

2) (삭 제)

나. (삭 제)

부분을 그 건축물의 지표면으로 본다.

다. 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.

라. 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당한다)은 그 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.

6. 처마높이: 지표면으로부터 건

다. (삭 제)

라. (삭 제)

6. (현행과 같음)

축물의 지붕틀 또는 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽·깔도리 또는 기둥의 상단까지의 높이로 한다.

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

8. 층고: 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.

9. 층수: 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 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 세

7. -----
-----.
(삭 제)

8. -----
-----.
(삭 제)

9. ----: 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.

대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.

10. (생 략)

② 제1항 각 호(제10호는 제외한다)에 따른 기준에 따라 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. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정한다.

10. (현행과 같음)

② 제1항에서 규정한 사항 외에 건축물 면적·높이 등의 산정방법과 관련된 구체적 사항은 국토부장관이 별도의 건축물 면적·높이 등의 산정기준으로 정하여 고시한다.

③ 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물의 건폐율을 산정할 때에는 제1항제2호에도 불구하고 지방건축위원회의 심의를 통해 제2호에 따른 개방 부분의 상부에 해당하는 면적을 건축면적에서 제외할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상일 것

가. 문화 및 집회시설(공연장·관람장·전시장만 해당한다)

나. 교육연구시설(학교·연구소·도서관만 해당한다)

다. 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

④ 제1항제5호다목 또는 제1항제9호에 따른 수평투영면적의

③ (삭 제)

1. (삭 제)

가. (삭 제)

나. (삭 제)

다. (삭 제)

2. (삭 제)

④ (삭 제)

산정은 제1항제2호에 따른 건축
면적의 산정방법에 따른다.

[참고]

「별표1」 신·구조문 대비표

현행	개정안
2. 공동주택 가. ~ 다. (생략) 라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것 (「교육기본법」 제27조제2항에 따른 <u>학생복지주택</u> 을 포함한다)	2. 공동주택 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. ----- ----- ----- ----- ----- <u>학생복지주택과 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 중 기숙사형 임대주택</u> -----
3. 제1종 근린생활시설 가. ~ 사. (생략) 아. 변전소, 도시가스배관시설, <u>통신용 시설(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것에 한정한다)</u> , 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스 제공이나 급수·배수와 관련된 시설	3. 제1종 근린생활시설 가. ~ 사. (현행과 같음) 아. -----, <u>통신용 시설·자동차 전기충전소(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것에 한정한다)</u> , ----- ----- ----- ---

4. 제2종 근린생활시설	4. 제2종 근린생활시설
가. ~ 바. (생략)	가. ~ 바. (현행과 같음)
사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, <u>그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설로서</u> 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것	사. ----- -----, VR 시설 <u>레이터제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 및 체험</u> ----- -----
아. ~ 거. (생략)	아. ~ 거. (현행과 같음)
너. 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 다음 요건 중 어느 하나에 해당하는 것	너. ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
1) (생략)	1) (현행과 같음)
2) 「 <u>대기환경보전법</u> 」, 「 <u>물환경보전법</u> 」 또는 「 <u>소음·진동관리법</u> 」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상 시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것	2) 「 <u>물환경보전법</u> 」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상 시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것
더. ~ 러. (생략)	더. ~ 러. (현행과 같음)
15. 숙박시설	15. 숙박시설

가. <u>일반숙박시설 및 생활숙박시설</u>	가. <u>일반숙박시설 및 생활숙박시설</u> (「 <u>공중위생관리법</u> 」 제3조에 따라 정해진 시설 및 설비를 갖춘 시설로서 숙박업 신고가 필요한 시설을 말한다.)
20. 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설을 포함한다)	20. 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설을 포함한다)
가. ~ 아. (생략)	가. ~ 아. (현행과 같음)
<신설>	자. <u>자동차 전기충전소(제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다.)</u>

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 건축정책과, 건축안전과	
연락처	(044) 201 - 3761, 4989