

제 6 장 건축물의 높이

1. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제5호(건축물의 높이)

[건축법시행령]

제119조 (면적·높이 등의 산정방법)

① 5. 건축물의 높이 : 지표면으로부터 당해 건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 제82조 및 제86조제2항의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이]로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목이 규정하는 바에 의한다.

가. 법 제51조의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어서는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 한다. 다만, 전면도로가 다음의 (1) 또는 (2)에 해당하는 경우에는 그에 의하여 산정한다.

(1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에 당해 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.

(2) 건축물의 대지에 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의 높이만큼 올라온 위치에 당해 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.

나. 법 제53조의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면(법 제53조제2항의 규정에 의한 높이의 산정에 있어서 당해 대지가 인접대지의 높이보다 낮은 경우에는 당해 대지의 지표면을 말한다)으로 본다. 다만, 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합

하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 당해 건축물의 지표면으로 본다.

다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑등으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1(주택법 제16조제1항의 규정에 의한 사업계획승인 대상인 공동주택중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1)이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분에 한하여 당해 건축물의 높이에 산입한다.

라. 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부 기타 이와 유사한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것에 한한다)은 당해 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.

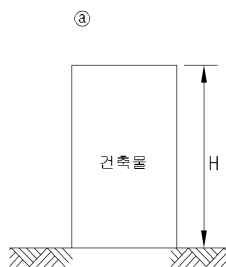
② 제1항 각 호(제10호를 제외한다)의 경우에 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 당해 고저차 3미터이내의 부분마다 그 지표면을 정한다. [개정 2005.7.18]

1) 건축물 높이의 산정

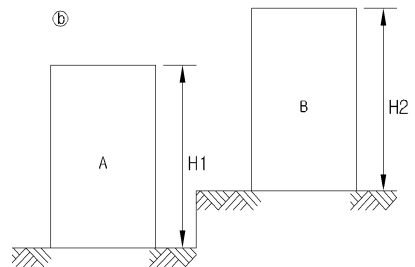
● 지표면으로부터 당해 건축물의 상단까지의 높이로 산정

－ 건축물의 최고 높이를 말함

*높이산정의 기준점 : 지표면



*건축물의 높이 : H



*A 건축물의 높이 : H1

*B 건축물의 높이 : H2

[참고] 건축물의 1층 전체에 피로티가 설치된 경우 영82조 및 86조의 제2항 적용 시 피로티의 층고를 제외한 높이로 함

2) 질의회신

질의요지 건축물의 높이 및 지하층 산정을 위한 지표면 산정 방법

(건축과-1535, 2004.04.12)

질의 건축물의 높이 및 지하층 산정을 위한 지표면 산정 방법은?

회신 귀하께서 우리부에 질의하신 건축물의 높이 및 지하층 산정을 위한 지표면 산정 방법은 건축법시행령 제119조 제1항 및 제2항의 규정에 따라 산정하여야 할 것이며, 또한, 지하층의 산정방법은 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다.

질의요지 1층에 일부 필로티 설치의 경우에 일조권 산정높이에서 제외 여부

(건축과-326, 2004.01.29)

질의 건축물의 1층에 필로티와 근린생활시설이 설치되어 있는 경우에 일조권 산정높이에서 제외할 수 있는 것인지 여부.

회신 건축법시행령 제119조 제1항 제5호의 규정에 의하여 건축물의 1층 전체에 필로티가 설치되어 있는 경우에는 제82조 및 제86조 제2항의 규정을 적용하는 경우에 한하여 필로티의 층고를 제외한 높이를 건축물의 높이로 하는 것이나, 귀 질의의 경우처럼 1층에 필로티와 근린생활시설을 복합용도로 사용하는 경우에는 1층 층고높이도 포함하는 것임.

질의요지 최고고도지구내의 건축물의 높이산정방법

(건축 58070-2282, 2003. 12. 10)

질의 높이 8미터 이하 또는 2층이하로 제한되어 있는 최고고도지구내의 대지에 대지의 일부를 절토하여 건축물을 건축하고자 하는 경우 건축물의 높이산정 방법은

회신 질의의 경우는 최고고도지구내 건축물의 높이제한을 규정하고 있는 관련규정 및 기준등을 검토하여 판단해야 할 사항임, 참고로, 건축법은 동법시행령 제119조의 규정에 따라, 지표면으로부터 당해 건축물의 상단까지의 높이로 하며 만약에 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보도록 규정하고 있음.

질의요지

인접대지간에 고저차가 있는 경우 공작물의 높이산정기준 지표면은?

(건축 38070-111, 2003.01.17)

질의 건축법시행령 제118조제1항제8호의 높이 8미터이하의 기계식주차장 및 철골조립주차장을 축조하고자하는 대지와 정북방향 인접대지간 고저차가 있는 경우, 동 주차장의 높이 8미터를 당해 대지의 지표면만을 기준으로 산정할 수 있는지 여부

회신 건축법 제72조제2항 및 같은법 시행령 제118조제3항의 규정에 의하여 건축법상 공작물에 대하여는 같은법 제73조의 규정을 준용하도록 하고 있는바, 귀 문의의 경우는 같은법시행령 제119조제1항제5호의 규정에 의하여 당해 대지의 지표면으로부터의 공작물의 상단까지의 높이를 공작물 주차장 높이로 하여야 할 것임.

질의요지

일반주거지역에서의 복합건축물을 건축할 경우 건축물의 높이 산정 방법은

(건축 58070-666, 2002.03.27)

질의 일반주거지역에서 복합건축물(1층-근린생활시설, 2~6층-공동주택)을 건축 할 경우 또는 1층을 피로티 구조로 공동주택을 건축할 경우 각각의 건축물에 대하여 건축법시행령 제82조 및 동법시행령 제86조 제2항의 규정을 적용함에 있어서 건축물의 높이 산정방법은?

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호에 의해 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함)가 설치되어 있는 경우에 한하여 동법시행령 제82조(건축물의 높이제한) 및 제86조제2항의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이를 건축물의 높이로 보도록 규정되어있음.

질의요지

대지의 3면이 도로와 접한 당해대지의 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이

(건축 58070-524, 2002.03.12)

질의 다세대주택을 건축하고자 하는 대지의 3면이 도로와 접하고 있고, 동대지와 북측방향으로 접한 도로는 대지와 고저차가 없는 경우, 건축법시행령 제86조 제1항의 정북방향의 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이산정 방법

회신 문의의 건축하고자하는 대지가 정북방향으로 접한 도로면과 고저차가 없는 경우라면, 당해 대지의 지표면을 기준으로 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이를 산정할 수 있을 것임.

2. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제5호 가목(법 제51조 관련)

[건축법시행령]

제119조 (면적·높이 등의 산정방법)

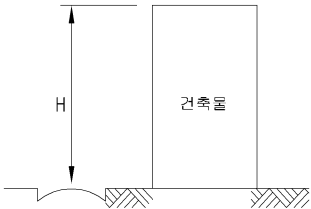
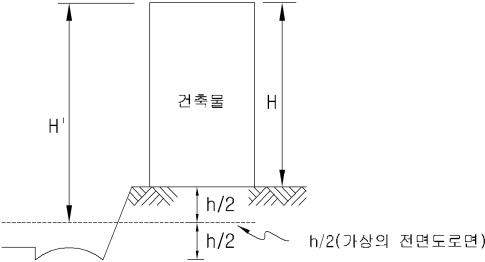
① 5. 건축물의 높이

가. 법 제51조의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어서는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 한다. 다만, 전면도로가 다음의 (1) 또는 (2)에 해당하는 경우에는 그에 의하여 산정한다.

(1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에 당해 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.

(2) 건축물의 대지에 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의 높이만큼 올라온 위치에 당해 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.

1) 건축물 높이의 산정

① 시장·군수·구청장이 가로구역별로 건축물의 최고 높이를 지정·공고할 수 있는 구역	원 칙	 H : 전면도로에 의한 높이산정시의 기준
② 최고 높이가 지정되지 아니한 가로구역 높이산정의 기준점 : 전면도로의 중심선	대지면이 전면도로보다 높은 경우	 H' : 전면도로에 의한 높이산정시의 기준

	전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우	H : 전면도로에 의한 높이산정시의 기준
--	-------------------------------------	-------------------------------

2) 질의회신

질의요지 전면도로면에 고저차가 있을 경우 건축물의 높이제한 규정 적용 방법

(건축과-2727, 2004.06.10)

질의 다음의 경우 건축법 제51조 제3항의 건축물의 높이제한 규정 적용 방법은

가. 대지보다 전면도로가 높은 경우

나. 대지와 접한 도로의 노면에 고저차가 있는 경우

회신 귀 문의의 경우 건축법시행령 제119조 제1항 제5호 가목의 규정에 의하여

“가”의 경우는 당해 전면도로면을 기준으로,

“나”의 경우 당해 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3 미터를 넘는 경우에는 당해 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정함.

질의요지 전면도로가 지표면보다 낮을 경우 지표면산정 방법은?

(건축 58070-95, 2003. 01. 15)

질의 건축물을 건축하고자 하는 대지의 지표면이 전면도로가 4미터 낮고, 인접대지(정북방향 포함)의 지표면과는 높이가 같은 경우 건축법 제51조 및 제53조의 규정을 적용하기 위한 지표면 산정방법은

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호가목의 규정에 의하여 같은법 제51조의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어서는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 하는 것이나,

건축물을 건축하고자하는 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의1의 높이만큼 올라온 위치에 당해 전면도로의 면이 있는 것으로 보는 것임.

질의요지 1층을 피로티 구조일 경우 건축물 높이제한 완화

(건축 58070-1104. 2002.05.11)

질의 다세대주택을 건축하고자 하는 대지의 3면이 도로와 접하고 있고, 동대지와 북측방향으로 접한 도로는 대지와 고저차가 없는 경우, 건축법시행령 제86조 제1항의 정북방향의 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이산정 방법

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호의 규정에 의하여 건축물의 높이산정 시 건축물의 1층 전체에 피로티가 설치되어 있는 경우에는 동시행령 제86조제2항의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 하는 것임.

질의요지 대지의 지표면이 도로면보다 낮은 경우의 건축물 높이 산정 방법

(건축 58070-830. 2002.04.12)

질의 건축하고자하는 대지와 정북방향의 인접대지사이에 도로가 있고, 건축하고자하는 대지의 지표면이 도로면보다 낮은 경우 건축법 건축물의 높이 산정 방법은?

회신 당해 대지의 지표면이 도로면보다 낮을 경우에는 전면도로의 노면은 사실상의 도로 노면을 적용하므로, 대지의 지표면을 그대로 적용하여 건축물의 높이를 산정함.

3. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제5호 나목(법 제53조 관련)

[건축법시행령]

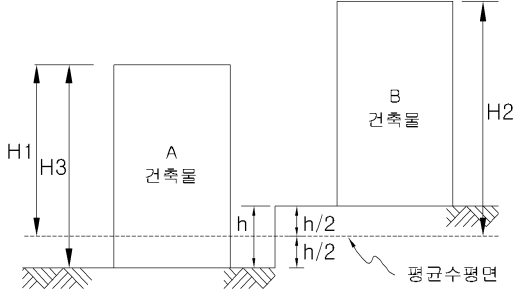
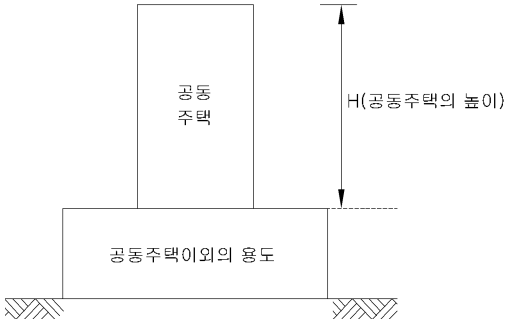
제119조 (면적·높이 등의 산정방법)

① 5. 건축물의 높이

나. 법 제53조의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을

지표면(법 제53조제2항의 규정에 의한 높이의 산정에 있어서 당해 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 당해 대지의 지표면을 말한다)으로 본다. 다만, 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 당해 건축물의 지표면으로 본다.

1) 건축물 높이의 산정

① 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우 평균수평면을 기준으로 봄 ○ 일조권 적용시 높이산정의 기준점 : 평균수평면 ○ 채광창방향 일조권 적용시 높이산정의 기준점 : 당해 대지가 인접대지의 높이보다 낮은 경우에는 당해대지의 지표면	 ○ 일조권 적용시의 건축물의 높이 - A 건축물: H1 - B 건축물: H2 ○ 채광창방향 일조권 적용시의 건축물의 높이 - A 건축물: H3 - B 건축물: H2
② 복합용도(공동주택과 다른용도) 건축물의 낮은 부분을 지표면으로 하여 산정 (전용주거지역 및 일반주거지역 제외) ○ 공동주택의 높이 : 공동주택의 가장 낮은 부분(가상지표면)에서 건축물의 상단까지의 높이	 H(공동주택의 높이)

참고] 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것 포함)가 설치되어 있는 경우 건축법 시행령 제82조(건축물의 높이제한: 최고 높이가 지정·공고된 지역) 및 동시행령 제86조의 제2항(공동주택의 일조권 적용 규정)의 규정을 적용함에 있어 피로티의 층고를 제외한 높이를 건축물의 높이로 산정함

2) 질의회신

질의요지 각각의 지표면에 고저차가 있는 두개의 인접대지간의 지표면 산정방법

(건축 58070-224, 2003.02.03)

질의 "A"대지의 지표면이 고저차가 있고 "B"대지의 지표면도 고저차가 있는 경우 "A"대지와 "B"대지간 일조권 산정을 위한 지표면 산정 방법은?

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호나목에 의하면 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 산정에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 보도록 하고 있고, 동조제2항에 의하면 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보고 있는 바, 귀 질의의 경우에는 "A" 및 "B" 대지 각각의 가중평균 수평면을 산정후 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 다시 산정하는 것임.

질의요지 인접대지 지표면간에 고저차가 있는 경우 일조권을 위한 건축물의 높이산정방법

(건축58070-101, 2003.01.16)

질의 건축물을 건축하고자하는 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간 고저차가 있는 경우 정북방향 일조권 규정을 적용하기 위한 지표면 산정 방법은?

회신 건축법시행령 제119조제1항제1호나목의 규정에 의하여 같은법시행령 제86조제1항의 정북방향의 일조권 규정을 적용함에 있어서 건축물을 건축하고자 하는 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 보도록 하고 있음.

질의요지 대지와 인접대지에 고저차가 있는 경우 일조권 산정을 위한 지표면의 기준

(건축과-4537, 2004.09.02)

질의 건축하고자 하는 대지와 인접대지에 고저차가 있는 경우 일조권 산정을 위한 지표면의 기준은.

회신 건축법시행령 제119조 제1항 제5호 나목의 규정에 의하여 동법 제53조의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 보며, 다만 전용주거지

역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 당해 건축물의 지표면으로 보는 것임.

질의요지 준공업지역내 인접대지간에 고저 차이가 있을 경우 주상복합건축물의 높이산정 방법
(건축 58070-1861, 2003.10.09)

질의 준공업지역내에서 주상복합건축물을 건축하고자 하는 신청대지가 인접대지의 지표면보다 높은 위치에 있는 경우 주상복합건축물의 일조권 확보를 위한 건축물 높이산정 적용방법에 대한 질의

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호나목 단서의 규정에 의하여 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 신청대지와 인접대지 지표면의 고저차이에 관계없이 공동주택의 가장 낮은 부분을 당해 건축물의 지표면으로 보아 건축법 제53조의 규정에 의한 건축물의 높이를 산정하는 것임.

질의요지 일반주거지역내 주상복합건축물의 공동주택부분의 지표면
(건축58070-1713, 2003.09.19)

질의 일반주거지역에 1층 근린생활시설, 2~9층 공동주택(16세대)의 건축물을 건축하고자 하는 경우 건축법시행령 제86조제2항제1호의 채광방향 일조권 규정 적용시 공동주택의 가장 낮은 부분을 지표면으로 볼수 있는지 여부

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호나목의 단서규정에 의하여 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 당해 건축물의 지표면으로 보는 것이므로, 귀 문의와 같이 일반주거지역에 건축시에는 상기 규정을 적용할 수 없는 것임.

질의요지 상업지역내 주상복합건축물의 공동주택부분의 지표면
(건축58070-499, 2003. 03. 20)

질의 상업지역내 주상복합건축물의 하부층 상가와 상부층 공동주택이 피로티로 연결되어 있는 경우, 일조권 기준을 적용하기 위한 지표면 산정방법은

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호다목의 단서 규정에 의하여 같은법 제53조의 규정

에 의한 건축물의 높이산정에 있어 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 당해 건축물의 지표면으로 보는 것인 바, 귀 문의의 경우에는 공동주택 하부의 공간으로 형성된 층의 가장 아래부분을 당해 건축물의 지표면으로 보는 것이 타당할 것임.

질의요지 인접대지와 고저차가 있는 경우 정북방향의 일조권 규정 적용

(건축 58070-1641. 2002.07.24)

질의 건축물을 건축하고자하는 대지와 인접대지 사이에 고저차가 있는 경우 정북방향의 일조권 규정 적용 방법은?

회신 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 적용함에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간의 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 보고 일조권을 적용함.

질의요지 인접대지와 고저차가 있는 경우 건축물 높이 산정기준

(건축58070-1381. 2002.06.17)

질의 건축물의 대지의 지표면과 인접대지 지표면간에 고저차가 있을 경우 건축물의 높이 산정기준에 대한 질의

회신 건축물의 높이의 산정에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 본다.

질의요지 일조권규정을 적용하기 위한 지표면산정

(건교부건축 58070-1225, 2002.05.27)

질의 공동주택의 채광방향의 일조권 규정을 적용하기 위한 지표면 산정방법?

회신 건축법시행령 제86조 제2항 제1호의 규정에 의한 채광방향의 일조권 적용 시에는 당해 대지의 지표면을 기준으로 하여야 할 것이며, 이 경우 당해 대지의 지표면에 고저차가 있는 경우에는 같은 법 시행령 제119조 제2항의 규정에 의하여 건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중 평균 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것임.

질의요지

일조권 적용을 위한 지표면 산정기준

(건교부건축 58070-818, 2002.04.10)

질의 건축하고자하는 대지가 일조권 적용방향으로 도로와 접하고 있는 상태에서 동 대지와 도로 간에 고저차가 있고, 도로 반대편의 대지와도 고저차가 있는 경우 일조권 적용을 위한 지표면 산정 기준은?

회신 건축하고자하는 대지와 인접대지사이에 도로가 있는 경우 건축법시행령 제86조 제1항의 규정에 의한 정북방향의 일조권 적용을 위한 지표면은 당해 대지와 도로 반대편의 대지와와 평균수평면을 기준으로 하는 것임.

질의요지

일조권 적용을 위한 지표면 산정기준

(건교부건축 58070-791, 2002.04.09)

질의 건축하고자하는 당해대지의 지표면에 고저차가 있는 상태에서 인접대지와 고저차가 있는 경우 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 적용방법?

회신 각각의 대지에 대하여 건축법시행령 제119조 제2항에 의하여 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중 평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본 후, 같은 법 시행령 제119조 제1항 제5호 나목에 의하여 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 보도록 한 규정에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 적용하여야 할 것임.

4. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제5호 다목(승강기탑 등)

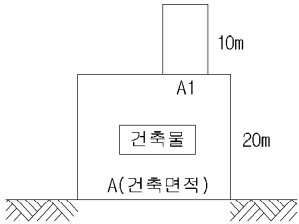
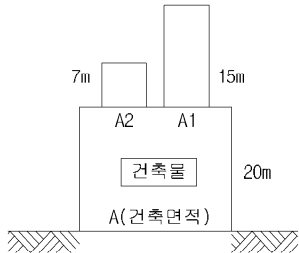
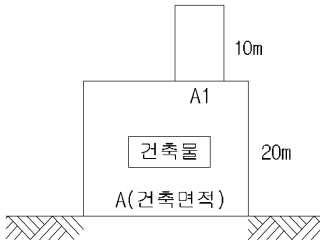
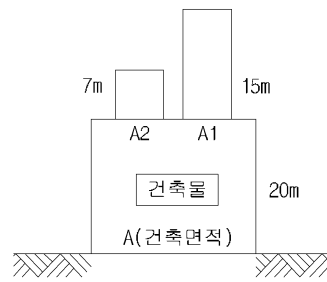
[건축법시행령]

제119조 (면적·높이 등의 산정방법)

① 5. 건축물의 높이 :

다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑등으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1(주택법 제16조제1항의 규정에 의한 사업계획승인 대상인 공동주택중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1)이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분에 한하여 당해 건축물의 높이에 산입한다.

1) 건축물 높이의 산정

1) 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑, 망루·, 장식탑·, 옥탑 등 예외] 주택법 제16조 제1항의 규정에 의한 사업계획 승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85㎡ 이하인 경우에는 6분의 1이하(①,②의 경우)	① 건축면적의 1/8 이하일 경우 : 12m를 넘는 부분에 한하여 건축물의 높이에 산입 (옥탑등이 2이상인 경우 면적을 합산하여 산정함)	 
	② 건축면적의 1/8를 초과하는 경우 : 전부 산입 (옥탑등이 2이상인 경우 면적을 합산하여 산정함)	 

2) 질의회신

질의요지 공동주택의 옥탑에 설치된 기계실이 건축물 높이 산정 시 제외되는지 여부

(건축과-1450, 2004.04.08)

질의 공동주택의 최상층 부분에 설치되는 기계실을 옥탑으로 보아 건축물 높이 산정 시 제외되는지 여부와 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 적용여부.

회신 건축물의 옥상에 설치되는 기계실은 옥탑으로 볼 수 없으므로 건축물의 높이산정 시 포함되어야 할 것임.

질의요지 건축물 상부에 H형강으로 조명시설을 설치할 경우 건축물 높이 포함여부

(건축 58070-1940, 2003.10.27)

질의 건축물의 상부 측벽에 조명시설을 설치하기 위해 첨부된 도면과 같이 H형강으로 제작된 구조물을 설치하는 경우 동 건축물의 옥상의 수평면을 초과하는 H형강의 부분을 건축물의 높이 산정에 포함하여야 하는지 여부

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호 다목의 규정에 의하여 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분에 한하여 당해 건축물의 높이에 산입하여야 할 것임.

질의요지 승강기탑등이 최고 높이에 산입되는지의 여부

(건축 58070-1049, 2002.05.07)

질의 건축법 제51조 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 지방자치단체의 조례로 가로구역별의 건축물의 최고높이를 정하고 있는바, 이 경우 건축법시행령 제 119조 제1항 제5호 다목에 의하여 건축물의 높이에 산입되지 아니하는 부분도 최고높이에 산입되는지의 여부

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호다목의 규정에 의하여 높이에 산입되지 않는 부분은 건축법령에서 규정하고 있는 높이제한을 적용함에 있어 이를 높이에 산입하지 않는 것임.

질의요지

승강기탑, 계단탑의 높이제한 규정의 적용여부

(건축 58070-966. 2002.04.26)

질의 건축법시행령 119조 제1항 제5호 및 제9호의 규정에 의한 건축물의 높이 및 층수에 포함되지 아니하는 승강기탑, 계단탑 등에 대하여 건축법 제51조 및 같은법 시행령 제86조 제1항의 높이제한 규정을 적용여부

회신 건축법상 건축물의 높이 및 층수에 포함되지 아니하는 승강기탑, 계단탑 등은 건축법 제51조(건축물의 높이제한) 및 제53조[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한] 규정을 적용하지 아니하는 것임.

질의요지

증축하고자 하는 경우 기존의 옥탑부분에 일조권 적용을 위한 높이제한 규정 적용여부

(건축 58550-684. 2002.03.29)

질의 주거지역내 기존의 2층 건축물로서 사용승인 시 높이산정에서 제외된 옥탑층에 접하여 1개층을 증축하고자 하는 경우 기존의 옥탑부분에 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 적용하여야 하는지 여부

회신 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등으로서 건축법시행령 제119조제1항제5호 다목의 규정에 의해 건축물의 높이에 산입되지 아니한 부분이 증축으로 인하여 건축물의 높이산정에 포함되는 경우에는 건축법 제53조[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한] 및 동법시행령 제86조의 규정에 의한 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 적용하여야 할 것임.

질의요지

옥상에 설치하는 계단탑 등이 건축물의 높이제한 적용대상의 여부

(건축 58070-477. 2002.03.06)

질의 건축물의 옥상에 설치하는 계단탑 등과 차양 등이 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 적용 대상인지 여부

회신 옥상에 설치하는 계단탑, 장식탑 등이 건축법시행령 제119조제1항제5호 및 제9호의 규정에 의하여 건축물의 높이 및 층수에 산입되지 아니하는 경우에는 건축법 제53조의 [일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한] 규정을 적용하지 아니하는 것이나, 발코니 등은 같은 법 제53조의 규정을 적용하는 것임.

질의요지

준주거지역 최고고도지구안에서의 건축을 위한 건축물 높이 산정

(건축 58070-257. 2002.02.01)

질의 준주거지역 최고고도지구안에서의 건축물의 건축을 위한 높이산정은 건축법시행령 제119조 제1항 제5호 다목의 규정에서 정하고 있는 건축물의 높이 산정 시 제외되는 부분까지를 포함하는 것인지?

회신 도시계획법령에서 건축물의 높이산정에 대하여 별도로 규정하고 있지 아니하여 도시 계획법령상의 건축물의 높이는 건축법령이 정한 건축물의 높이산정 규정을 준용하여야 할 것이므로 도시계획법령에 의한 최고고도지구안의 건축물의 높이도 건축법령이 정한 높이산정 방식에 따른 건축물의 높이를 준용하여야 할 것임.

질의요지

옥상에 설치되는 계단탑 등 일조권을 위한 높이제한 규정의적용 여부

(건축 (58070-2546. 2001.10.10)

질의 건축물의 옥상에 설치되는 계단탑 및 물탱크실의 경우에도 일조권 확보를 위한 높이 제한 규정이 적용되는지 여부

회신 계단탑 및 물탱크실의 바닥면적이 건축면적의 8분의1이하인 경우에는 일조권의 확보를 위한 높이제한 규정을 적용 받지 아니한다. 다만, 그 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분에 한하여 당해 건축물의 높이에 산입함.

5. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제5호 라목(옥상돌출물과 난간벽)

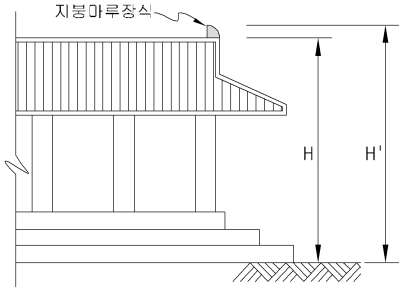
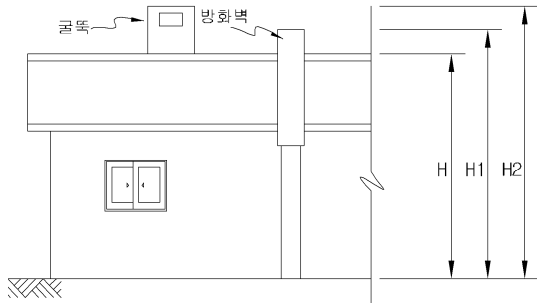
[건축법시행령]

제119조 (면적·높이 등의 산정방법)

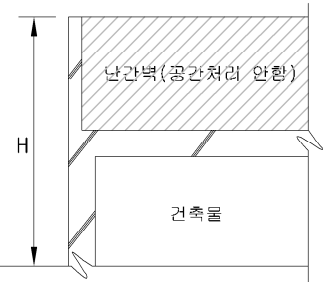
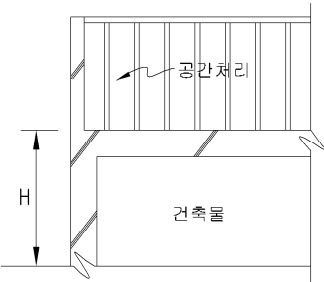
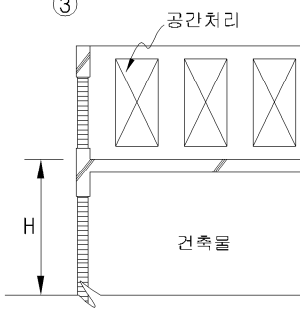
① 5. 건축물의 높이

라. 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부 기타 이와 유사한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1이상이 공간으로 되어 있는 것에 한한다)은 당해 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.

1) 건축물 높이의 산정

1.지붕마루장식	2.굴뚝 및 방화벽의 옥상돌출부
 H:건축물의 높이(H'로 적용하지 않음)	 H:건축물의 높이(H1,H2로 적용하지 않음)

3.난 간 벽

①  H:건축물의 높이	②  H:건축물의 높이	③  H:건축물의 높이
--	--	---

2) 질의회신

질의요지 2분의1 이상이 공간으로 되어 있는 처마의 일조 및 사선제한 적용 여부
(건축과-5561, 2004.11.01)

질의 일조권을 위한 사선제한에 저촉되는 처마부분의 1/2이상을 공간으로 하였을 경우 설치 가능 여부.

회신 건축법시행령 제119조 제1항 제5호의 규정에 의하여 건축물의 높이에 산입되지 않는 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부 기타 이와 유사한 옥상돌출물과 난간 벽

(그 벽면적의 2분의1 이상이 공간으로 되어 있는 것에 한함)은 일조 및 사선제한 등을 받지 않아도 되는 것이나, 질의의 처마는 난간 벽이나 기타 이와 유사한 구조로 볼 수 없는 것이므로 일조 및 사선제한을 적용받아야 함.

질의요지 돌출된 장식물의 높이제한 적용 여부

(건축과-3505, 2004.07.15)

질의 질의서의 그림과 같은 건축물의 경량철재 수평 장식물(1/2 이상 공간으로 되어 있음)이 건축법 제51조 제3항의 건축물 높이 제한 규정에 저촉을 받는지 여부.

회신 건축법 제51조 제3항의 규정에 의하여 최고높이가 정해지지 아니한 가로구역의 건축물의 각 부분의 높이는 전면도로에 따른 높이제한 기준선을 초과 할 수 없으며, 다만, 동법시행령 제119조 제1항 제5호의 규정에 의하여 일정규모 이하의 승강기탑 등과 지붕마루 장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부 기타 이와 유사한 옥상돌출물과 난간 벽(벽면적의 2분의1이상이 공간으로 되어 있는 것에 한함)은 건축물 높이에 산입하지 아니합니다. 따라서 질의의 경우도 상기 규정에 의하여 건축물 높이에 산입하지 아니한 부분을 제외하고는 건축물의 각 부분은 동법 제51조 제3항의 높이제한 기준선에 저촉되지 않게 건축해야 함.

질의요지 건축물의 높이제한 규정 위반 상태로 사용승인의 경우 건축사에 대하여 행정처분이 가능한지 여부

(건축과-1028, 2004.03.12)

질의 건축물의 층수·바닥면적이 증가되고 건축물의 높이제한 규정을 위반하였으나 일괄 신고 되어 사용승인을 받은 경우, '사용승인조사 및 검사조서'를 작성 제출한 건축사에 대하여 행정처분이 가능한지 여부.

회신 건축법 제10조 및 동법시행령 제12조 제3항의 규정에 의거 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 동수나 층수를 변경하는 경우에는 이를 변경하기 전에 허가를 받거나 신고를 하여야 하며, 동법시행령 제119조 제1항 제5호 라목의 규정에 의거 난간 벽은 그 벽면적의 2분의 1이상이 공간으로 되어있는 것에 한하여 당해 건축물의 높이에 산입하지 아니하는 것인바, 사용승인을 받은 건축물이라 하더라도 건축법 및 건축사법 등에 저촉되는 사항이 있는 경우 당해 허가권자는 동 법령 등에 의거하여 처분할 수 있는 것임.

질의요지

장식용 기둥과 보의 높이제한 적용 여부

(건축과-513, 2004.02.12)

질의 장식용 기둥과 보를 설치한 경우 건축물의 높이제한, 도로 사선제한, 일조권 등의 규정을 적용 받는지 및 이를 설치하는 경우 경미한 사항의 변경으로 보아 사용승인 시 일괄처리가 가능한지 여부.

회신 허가·신고사항의 변경중 사용승인 신청 시 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있는 범위는 건축법시행령 제12조 제3항 각 호의 경우에 한하는 것이며, 장식용 기둥과 보가 높이제한 및 도로 사선제한 규정을 적용 받는지 여부는 건축법 제119조 제1항 제5호의 규정에 의하여 높이에 산입되는지 여부 및 기둥과 보의 형태 등을 감안하여 경미한 사항의 변경에 해당되면 일괄 처리가 가능하리라 판단 됨.

질의요지

담장의 상부에 설치한 차면시설이 전면도로에 의한 건축물의 높이제한

(건축 58070-1941, 2003.10.27)

질의 신청대지 전면도로 반대편의 다세대주택으로부터의 차면을 위해 신청대지 담장의 상부에 차면이 필요한 부분만을 목재그릴로 처리하여 개구율50% 이상이 되는 차면시설을 설치하였을 경우 동 차면시설 부분을 전면도로에 의한 건축물의 높이제한에서 제외할 수 있는 것인지 여부

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호 라목의 규정에 의하여 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부 기타 이와 유사한 옥상돌출물과 벽면적의 2분의 1이상이 공간으로 되어 있는 난간벽은 전면도로에 의한 건축물의 높이제한을 위한 당해 건축물의 높이에 산입하지 아니하는 것임.

질의요지

지붕마루장식등이 건축물의 높이에 산정여부

(건축 58550-539, 2003.03.26)

질의 가. 기존건축물의 지붕을 기와(높이 7cm)에서 샌드위치 패널(높이 10cm)로 변경하는 과정에서 건축물 최상단 높이가 3센티미터 증가한 경우 이를 증축으로 보는지 여부.

나. 한옥건축물의 용마루와 장식기와가 설치되어 있는 경우 장식기와가 건축물 높이에 포함되는지 여부.

회신 가. 건축법시행령 제119조제1항제5호의 규정에 의하여 산정한 건축물의 높이가 3센티미터 증가되었다면 이는 증축에 해당하는 것이나, 같은법시행규칙 “별표5”의 규정에서 건축물의 전체높이의 2%이내(1미터를 초과할 수 없음)의 범위는 허용오차로 인정하고 있음.

나. 건축법시행령 제119조제1항제5호라목의 규정에 의해 지붕마루장식 부분은 건축물 높이에 산입되지 아니한바, 이 경우 지붕마루장식이라 함은 용마루 및 망와(용마루의 끝을 장식하는 망세기와)를 말하는 것임.

질의요지

건축물 최상부 난간벽의 1/2이상을 공간으로 시공할 시 건축물의 높이와 높이제한 적용여부

(건축 58070-455, 2003.03.13)

질의 건축물의 최상부 난간벽의 1/2이상을 공간으로 하여 시공하는 경우, 동 난간벽 부분이 건축물의 높이와 건축법 제51조 및 제53조의 규정에 의한 높이제한 규정의 적용을 받는지 여부

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호라목의 규정에 의하여 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부 기타 이와 유사한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 1/2이상이 공간으로 된 것에 한함)은 당해 건축물의 높이에 산입하지 아니하는 것이며, 상기 규정에 의하여 건축물의 높이에 산입되지 아니하는 난간벽은 건축법 제51조 및 제53조의 높이제한 규정을 적용하지 아니하는 것임.

질의요지

한옥의 용마루 및 용마루 끝에 대한 망와부분이 건축물의 높이에 포함되는지 여부

(건축 58070-236, 2003.02.05)

질의 건축법시행령 제119조제1항제5호라목의 규정에 의하여 지붕마루장식은 당해 건축물의 높이에 산입하지 아니하는 것인 바, 한옥의 용마루 및 용마루의 끝에 대한 망와부분이 건축물의 높이에 포함되는지 여부

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호마목의 지붕마루장식으로 보아 건축물의 높이에 포함하지 아니하는바, 이 경우 지붕마루장식이라 함은 용마루 및 망와(용마루의 끝을 장식하는 망세기와)를 말하는 것임.

질의요지

옥상난간의 전체 벽면적의 1/2이상이 공간으로 되어 있을 경우 난간부분의 건축물 높이 산입여부

(건축 58070-2537.2002.11.08)

질의 난간벽의 일부면은 옥탑 등의 외벽면으로 구성되어 막혀 있으나, 전체 옥상난간의 전체 벽면적에 대해서는 1/2이상이 공간으로 되어 있는 경우 동 난간부분이 건축물의 높이에 산입여부

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호라목의 규정에 의하여 벽면적의 1/2이상이 공간으로 되어 있는 난간벽은 건축물의 높이에 산입하지 아니하는 것인 바, 귀 문의의 경우도 상기 규정에 적합하다면 이를 건축물의 높이에 산입하지 아니함.

질의요지

건축물의 의장적인 구조물을 설치 시 높이제한 규정 적용여부

(건축58070-908. 2002.04.22)

질의 건축물의 상부 전면에 일부 의장적인 장식구조물(난간벽의 연장)을 설치하는 경우 동 부분이 도로사선 제한 및 확보를 위한 높이제한 규정을 적용 받는지의 여부

회신 건축법시행령 제119조제1항제5호라목의 규정에 의거 지붕마루장식등과 기타 이와 유사한 옥상돌출물과 난간벽(벽면적의 2분의1이상이 공간으로 되어 있는 것에 한함)은 당해 건축물의 높이에 산입되지 않으며 높이에 산입되지 않는 부분은 일조 및 도로사선 제한등의 규정을 적용 받지 않는 것인 바, 문의 건축물의 상부에 설치한 구조물이 건축물의 용도나 구조 및 기능을 유지하기 위한 것이 아니라 단순히 건축물 미관증진 등을 위해 설치하는 장식물에 해당하는 경우라면 이는 일조 및 도로사선제한의 규정을 적용 받지 아니함.

6. 관련법령 : 영 제119조 제2항

[건축법시행령]

제119조 (면적·높이 등의 산정방법)

- ② 제1항 각 호(제10호를 제외한다)의 경우에 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 당해 고저차 3미터이내의 부분마다 그 지표면을 정한다. [개정 2005.7.18]

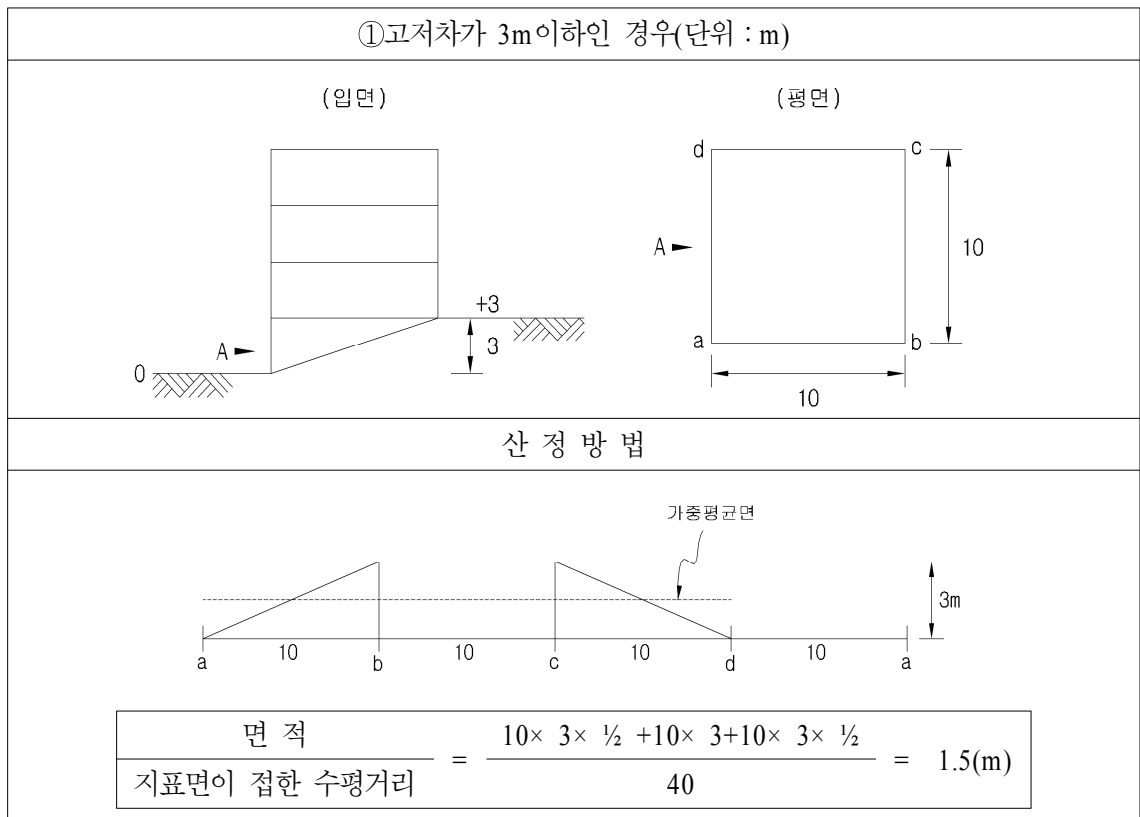
1) 건축물 높이의 산정

가) 지표면에 고저차가 있는 경우

- 지표면에 고저차가 있을 때의 지표면의 기준은 건축물의 주위가 접하는 각지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 수평면으로 한다.

$\text{가중평균한 수평면} = \frac{\text{건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 면적의 합}}{\text{지표면 부분의 수평거리의 합}}$
--

나) 고저차가 3미터 이하인 경우



다) 고저차가 3미터를 넘는 경우 지표면 산정방법

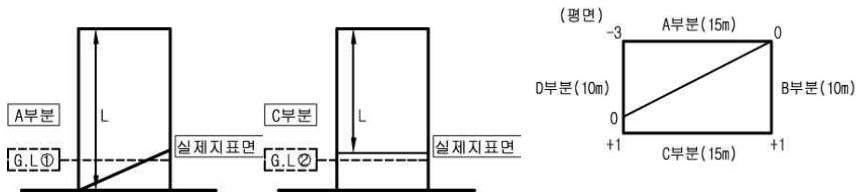
(건축부 건축 58550-977,2003.05.31)

- 1) 건축법시행령 제119조 제1항 제2호 및 제5호에서 건축면적 및 건축물의 높이를 규정하고 있고, 동규정의 적용시 동조 제2항에서 지표면의 고저차가 3m를 넘는 경우

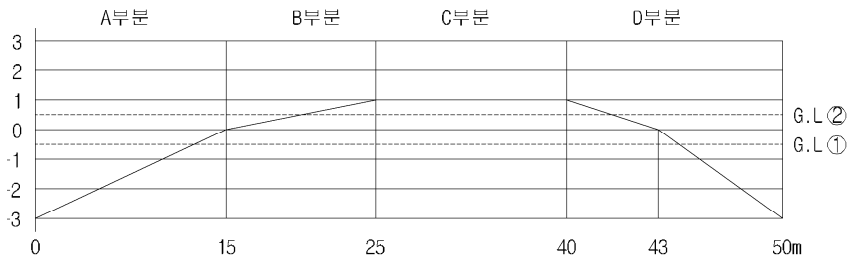
에는 당해 고저차 3m이내의 부분마다 그 지표면을 산정하는 것임.

- 2) 상기 규정을 적용함에 있어 고저차 3m이내마다 구획된 부분의 실제 지표면 고저차가 없이 평탄한 경우에는 가중평균 지표면이 아닌 실제 지표면을 기준으로 건축면적 및 높이를 산정하는 것임.

①고저차가 3m를 넘는 경우(단위 : m)



산 정 방 법



$$\begin{aligned} \text{GL} \textcircled{1} &= \frac{(3 \times 15 \times \frac{1}{2}) + (3 \times 10) + (3 \times 15) \times (3 \times 3) + (3 \times 7 \times \frac{1}{2})}{50} \\ &= 2.34\text{m, 따라서 0점으로부터 } -0.66\text{m에 GL} \textcircled{1}\text{있음} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{GL} \textcircled{2} &= \frac{(0 \times 15) + (1 \times 10 \times \frac{1}{2}) + (1 \times 15) + (1 \times 3 \times \frac{1}{2}) + (0 \times 7)}{50} \\ &= 0.43\text{m, 따라서 0점에서부터 } +0.43\text{m에 GL} \textcircled{2}\text{있음} \end{aligned}$$

- GL①을 기준으로 건축면적 및 높이의 적용부분은 A부분 및 D부분(43m지점에서 50m까지)
- GL②을 기준으로 건축면적 및 높이의 적용부분은 B부분 및 D부분(40m지점에서 43m까지)
- 실제 지표면을 기준으로 건축면적 및 높이의 적용부분은 C부분
(∵ C부분에 대한 실제 지표면 전체가 고저차가 없이 평탄하므로 이 경우에는 실제 지표면을 기준으로 적용)

2) 질의회신

질의요지 고저차가 3m를 넘는 대지에 건축하는 건축물의 높이 산정 방법

(건축과-6300, 2004.12.10)

질의 고저차가 3m를 넘는 대지에 건축하는 건축물의 높이 산정 방법은?

회신 건축법시행령 제119조 제2항 단서규정에 의하여 지표면의 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 당해 고저 차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 산정하는 것이며, 이에 따라 산정된 각각의 지표면을 기준으로 건축물 각 부분의 높이를 따로 산정하는 것임.

질의요지 고저차가 있는 대지에 2개동의 건축물을 건축한 경우 각 동의 건축물의 높이를 산정 방법

(건축과-6112, 2004.12.03)

질의 최고고도지구 내 고저차가 있는 대지에 2개동의 건축물을 건축한 경우 각 동의 건축물의 높이를 산정하기 위한 지표면은?

회신 건축법령상 건축물의 높이는 건축법시행령 제119조 제1항 제5호의 규정에 의하여 지표면으로 부터 당해 건축물의 상단까지의 높이로 하는 것이며, 또한 동조 제2항의 규정에 의하여 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균 한 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것이므로 문의의 경우 각 동에 대하여 상기 규정을 적용할 수 있음.

질의요지 건축물의 주위에 고저차가 있는 경우 인접대지 지표면간에 평균수평면 산정방법은?

(건축 38070-1038, 2003. 06. 11)

질의 건축물의 주위에 접하는 대지가 주차장, 화단 등으로 고저차가 있는 경우 당해 건축물의 인접대지 지표면과 평균수평면을 산정하기 위한 건축물의 대지지표면 산정방법에 대한 질의

회신 건축법제73조 및 동법시행령 제119조제1항제5호의 규정에 의하여 건축물의 대지의 지표면과 인접대지 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 보는 것이며, 동조제2항의 규정에 의해 제1항의 경우에 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것임.

지표면의 고저차가 3미터를 넘는 경우 건축물의 높이산정 방법

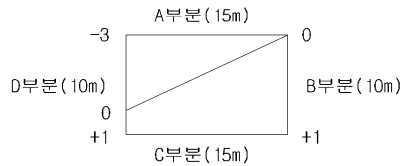
(건축 58070-993, 2003. 06. 03)

질의 대지의 지표면의 고저차가 3미터를 넘는 경우 건축물의 높이산정 방법

회신 건축물을 산정하고자하는 대지의 지표면의 고저차가 3미터를 넘는 경우 건축물의 높이산정 방법과 관련한 사항을 다음과 같이 나타낸다.

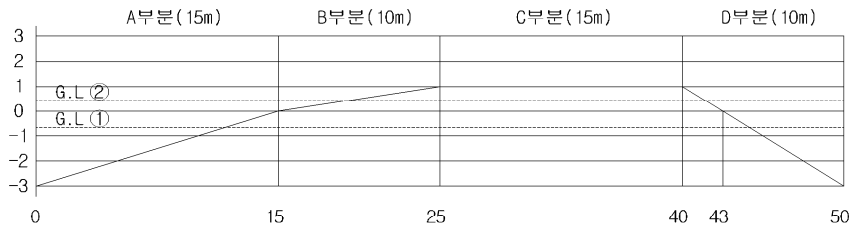
□ 지표면의 고저차가 3미터를 넘는 경우 건축면적 및 높이의 산정을 위한 지표면 산정 방법

○ 건축물 평면도



○ 지표면산정 방법

- 전개도면 작성 (아래와 같은 경우를 가정함)



- 지표면산정식 : 건축물이 접하는 부분의 높이가 3미터를 초과하는 부분이 있으므로

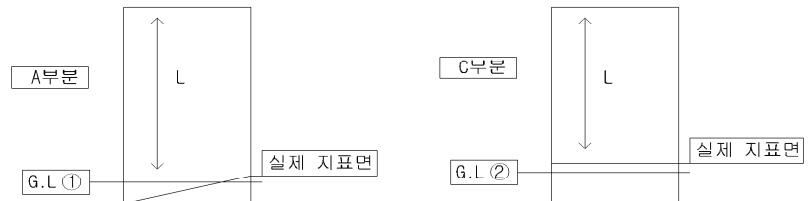
$$G.L. ① : \frac{(3 \times 15 \times 1/2) + (3 \times 10) + (3 \times 15) + (3 \times 3 + 3 \times 7 \times 1/2)}{50} = 2.34 \text{미터}$$

따라서 0점으로부터 -0.66미터에 G.L. ①이 있음

$$G.L. ② : \frac{(0 \times 15) + (1 \times 10 \times 1/2) + (1 \times 15) + (1 \times 3 \times 1/2 + 0 \times 7)}{50} = 0.43 \text{미터}$$

따라서 0점으로부터 +0.43미터에 G.L. ②이 있음

○ 건축물 입면도



○ 건축물의 건축면적 및 높이 적용 방법

- G.L. ① 을 기준으로 건축면적 및 높이의 적용부분은 A부분 및 D부분 (43미터지점에서 50미터 까지)
- G.L. ② 을 기준으로 건축면적 및 높이의 적용부분은 B부분 및 D부분 (40미터지점에서 43미터지점 까지)
- 실제 지표면을 기준으로 건축면적 및 높이의 적용부분은 C부분 (∵ C부분에 대한 실제 지표면 전체가 고저차가 없이 평탄하므로 이 경우에는 실제 지표면을 기준으로 적용)

질의요지

대지사이에 도로가 있으며 도로 및 인접대지가 당해 대지보다 낮은 경우 지표면 산정방법, 경사진 대지의 지표면 산정기준
(건축 58070-504, 2001.03.12)

질의 건축하고자 하는 대지가 일조권 적용방향(정북 또는 채광방향)으로

가. 도로와 접하고 있으며 대지와 도로간에 고저차가 있으며 도로 반대편의 대지와도 고저차가 있는 경우 일조권 적용을 위한 지표면 산정 기준은?

나. 경사진 나대지와 접하고 있는 경우 나대지의 지표면의 산정기준은?

회신 가. 건축물의 높이의 산정에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 본다.

나. 지표면의 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 당해 고저 차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 산정하는 것이며, 이에 따라 산정된 각각의 지표면을 기준으로 건축물 각 부분의 높이를 따로 산정하는 것임.

7. 기 타

1) 질의회신

질의요지

도면의 레벨 표기가 서로 다를 경우 적용 방법

(건축과-5061, 2004.10.05)

질의 건축신고 시 첨부된 설계도면(배치도, 평면도)상에 표기된 지표면이 서로 상이한 경우 어느 도면을 기준으로 건축물의 높이 등을 산정해야 하는지 여부.

회신 질의의 경우는 어느 도면의 지표면이 기준이 되는지를 판단하기 보다는 건축법령 등 관계법령에 적합한 것을 기준으로 해야 할 것인 바, 건축법상 건축물이 높이산정을 위한 지표면 산정은 건축법시행령 제119조 제1항 제5호의 규정에 의하여 산정하며, 만약 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 당해 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정하는 것임.

(건축과-4544, 2004.09.02)

질의 가. 건축법상 건축물의 높이 및 허용오차 적용여부.

나. 건축법시행령 제119조 제1항 제5호 가목을 동법 제 53조에서 적용 할 수 있는지 여부.

회신 가. 건축법 제22조 및 동법시행규칙 제20조 별표5에 의하여 건축물의 높이의 경우 허용오차는 2퍼센트 이내(1미터를 초과할 수 없다)이며, 동법에 의한 허용오차는 대지의 측량과정과 건축물의 건축에 있어서 부득이하게 발생하는 오차에 대하여 적용하는 것임.

나. 건축법시행령 제 119조 제1항 제5호 가목에서는 동법 제51조에 대하여 규정하고 있음.