

제 9 장 층 수

1. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제9호, 제3호제마목 및 별표1(층수)

[건축법시행령]

제119조 (면적·높이 등의 산정방법)

① 9. 층수 : 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제16조 제1항의 규정에 의한 사업계획승인 대상인 공동주택중 세대별 전용면적이 85제곱미터이하인 경우에는 6분의 1)이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 당해 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 산정하며, 건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우에는 그중 가장 많은 층수로 한다.

[건축법시행령]

제119조 (면적·높이 등의 산정방법)

① 3. 마. 승강기탑·계단탑·장식탑·다락[층고가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것에 한한다], 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝·다스트 슈트·설비덕트 기타 이와 유사한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크·기름탱크·냉각탑·정화조 기타 이와 유사한 것의 설치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

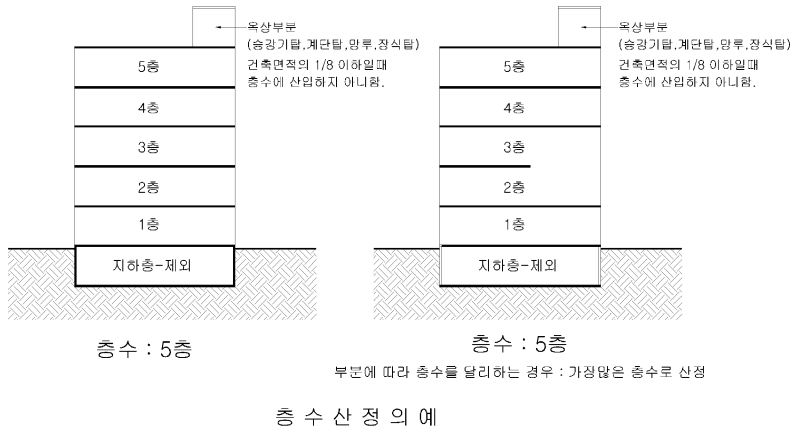
[건축법시행령]

[별표1] 용도별 건축물의 종류(제3조의4관련)

2. 공동주택(가정보육시설을 포함하며, 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티부분을 층수에서 제외한다)

2. 층수의 산정방법

1) 층수산정의 예



2) 복합용도 피로티주차장 층수산입여부

[통보] 복합용도 피로티주차장 층수산입여부

(건교부건축 58070-1228. 2001.05.25)

건축법시행령 별표1에 의한 용도별 건축물의 종류구분과 관련하여 공동주택의 분류방법에 대한 질의사항이 급증하고 있어 이에 대한 적용방법을 다음과 같이 통보하니 업무에 착오 없도록 조치하시기 바랍니다.

건축법시행령 별표1 제1호에 의한 다가구주택 및 제2호에 의한 공동주택을 구분(다세대주택, 연립주택, 기숙사)함에 있어서 1층 전부를 피로티구조로 하여 주택의 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외토록 하고 있는바, 동 규정은 단일 용도인 다가구주택 및 공동주택의 경우에만 적용되는 것이므로 다가구주택 및 공동주택을 근린생활시설 등 타용도와 복합으로 건축하고자 하는 경우에는 1층에 피로티구조인 주차장이 설치되어 있다 하더라도 이를 층수에 산입하여야 하는 것임

※예 : “1층전부 : 피로티구조인 주차장, 2층 : 근린생활시설, 3~6층 : 다세대주택”을 계획하고자 하는 경우, 이는 다세대가 아닌 아파트로 분류되어야 함.

3. 질의회신

[승강기탑 계단탑 기타 이와유사한 건축물의 옥상부분]

질의요지 층수에 산입되는 승강기탑, 계단탑, 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분

(건교부 건축과-966, 2004.03.09)

질의 옥탑, 승강기탑 등의 면적이 당해 건축물 건축면적의 8분의 1이상인 경우 층수에 산입되는지 및 당해 건축물에 지하저수조 및 옥상물탱크를 설치할 수 있는지 여부

회신 승강기탑 계단탑 망루 장식탑 옥탑 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물 건축면적의 8분의 1이상인 것은 층수에 산입되는 것임.

질의요지 층수에 산입되는 승강기탑, 계단탑, 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분

(건교부건축 58070-2204, 2002.10.01)

질의 건축물의 옥상에 설치하는 승강기탑 계단탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1을 초과하는 경우에는 건축물의 높이 및 층수에 산입되는 것인바, 이 경우 승강기탑 계단탑 부분이 바닥면적 및 주택의 용도를 분류하기 위한 층수에 포함되는지 여부

회신 건축법시행령제119조제5호 및 제9호의 규정에 의하여 승강기탑 장식탑 등이 건축물의 높이 및 층수에 포함된다고 하더라도 동 부분은 같은법 시행령 제119조제1항제3호마목의 규정에 의하여 바닥면적에는 산입되지 아니하는 것이나, 같은법 시행령 별표1 제1호 및 제2호의 주택이 용도를 분류하기 위한 층수에는 포함되어야 할 것임.

질의요지 층수에 산입되는 승강기탑, 계단탑, 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분 바닥면적 산입여부

(건교부건축 58070-2204, 2002.10.01)

질의 건축법시행령 제 119조 제1항 제9호의 규정에 의하여 승강기탑, 계단탑, 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1을 초과하는 경우에는 건축물의 층수에 산입되는 것인 바, 동 부분에 대한 바닥면적 산입 여부

회신 귀 문의의 승강기탑 계단탑 등이 건축법시행령 제 119조 제1항 제9호의 규정에 의하여 건축물의 층수에 산입된다고 하더라도 같은법 시행령 동조동항 제3호마목의 규정에 의하여 바닥면적에는 산입되지 아니하는 것임.

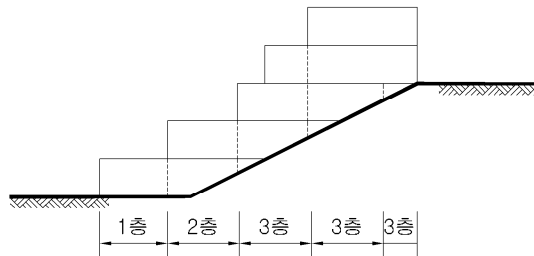
[층의 구분이 명확하지 아니한 건축물]

질의요지 테라스하우스 층수 산정방법.

(건교부 건축과-5024. 2004.10.02)

질의 대지의 고저차(3m이상)을 이용하여 테라스하우스 형태로 건축물을 건축하는 경우 층수 산정방법.

회신 문의의 경우 주거건축물의 개별 건축물을 경사진 대지의 지형을 이용하여 계단식의 테라스하우스 형태로 건축하는 경우 동 부분에 대한 건축법상 건축물의 층수 산정은 건축법시행령 제119조제2항 단서규정에 의하여 산정된 지표면에 따라 개별적으로 층수를 산정할 수 있을 것으로 사료됨.



질의요지 돔형태 지붕 층수 산정방법

(건교부 건축과-903 2004.03.05.)

질의 교회 등의 돔형태 지붕부분이 높이가 4m를 초과하는 경우 건축법시행령 제119조제1항제9호의 규정에 의하여 이를 4m마다 하나의 층으로 보아야 하는지 여부

회신 귀 문의의 돔부분이 지붕의 일부로써 거실의 용도로 사용하지 아니하고 단지 장식적인 요소에 해당한다면 동 부분의 높이가 4m를 초과한다고 하여 이를 4m마다 하나의 층으로 볼 필요는 없음.

질의요지

연결된 컨테이너 층수산입방법

(건교부건축 58070-2243. 2003.12.03)

질의 가설건축물로서 컨테이너 2개를 수직으로 접합하고 상부바닥과 하부지붕을 제거(판통)한 경우 동 가설건축물의 층수는?

회신 건축법 제 119조 제1항 제9호의 규정에 의거 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 당해 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 산정하며, 건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우에는 그 중 가장 많은 층수로 하는 것인바, 질의하신 가설건축물의 층수는 건축물의 구조 기능 규모 이용행태 및 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 당해 허가권자가 판단 할 사항임.

질의요지

층의 구분이 명확하지 아니한 건축물 층수산정방법

(건교부건축 58070-725. 2003.04.23)

질의 화력발전소 내 보일러 건물을 110미터 높이로 건축하고자 하는 경우의 층수 산정 방법은

회신 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 건축법시행령 제119조제1항제9호의 규정에 의하여 당해 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 산정하며, 건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우에는 그 중 가장 많은 층수로 하는 것임.

질의요지

창고내부의 바닥이 고정된 구조물 층수산입여부

(건교부건축 58070-2229. 2002. 10. 07)

질의 단층 물류창고(바닥면적3500제곱미터)의 중간에 기둥을 세우고 철판등을 설치하여 물건을 쌓아두는 부분(바닥면적 1500제곱미터)이 층수에 산입되는지 여부

회신 귀 문의의 경우 물건의 저장을 위한 바닥이 고정된 구조물로 축조된 경우라면 이는 층수 및 바닥면적에 산입하여야 하는 것임.

질의요지

4미터 이상 층고 부분 층수 산입여부

(건교부건축 58070-1901. 2002.08.29)

질의 건축물의 최상층 일부분(거실부분)의 층고가 4.8미터, 기타 실은 2.6미터인 경우 거실부분을 4미터마다 하나의 층으로 보아야 하는지의 여부

회신 건축법시행령 제 119조 제1항 제9호의 규정에 의하여 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 당해 건축물이 높이 4미터마다 하나의 층으로 산정하는 것인, 귀 문의의 경우가 층의 구분이 명확한 경우라면 층고가 4미터를 초과하는 부분이 있다 하더라도 이는 하나의 층으로 볼 수 있을 것으로 판단됨.

질의요지

공작물이 연결되거나 건축물을 이용하는 형태의 층수산입 방법

(건교부건축 58070-876. 2002.04.17)

질의 철골조립식 주차장(높이2.3미터씩 3단)의 3단 일부에 건축물의 건축이 가능하지 여부와 본 건축물을 몇 층 건축물로 보아야 하는지?

회신 건축법시행령 제 118조 제1항 제8호의 규정에 의한 공작물이 건축물과 연결되거나 건축물을 이용하는 형태인 경우에는 건축물로 보아야 하는 것이며, 건축물의 층수는 건축법시행령 제 119조 제 1항 제 9호 규정에 의거하여 산정하여야하므로 이에 대한 구체적인 사항은 당해 지역의 건축허가권자에게 문의바람.

질의요지

기계식주차타워가 본 건물보다 높이 설치된 경우 층수산정

(건교부건축 58070-603. 2002.03.22)

질의 건축물에 설치된 기계식 주차타워가 본 건물의 옥상층보다 높이 설치되는 경우 동 건축물의 산정 방법은

회신 건축물의 층수산정은 건축법시행령 제 119조 제 1항 제 9호에 의해 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 당해 건축물의 높이 4m마다 하나의 층으로 산정하며, 건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우에는 그 중 가장 많은 층수로 산정하는 것인바, 질의 건축물도 동 규정에 따라 층수를 산정하여야 할 것으로 사료됨.

[다락]

질의요지 다락의 층수 산입여부

(건교부 건축과-587. 2004.02.18)

질의 공동주택의 최상층에 층고 1.5m이하의 다락을 설치하는 경우 층수에 산입을 하여야 하는 것인지 여부

회신 다락이라 함은 일반적으로 건축물의 지붕과 천장사이의 공간을 가로막아 물건의 저장 등에 부수적으로 사용하기 위한 곳으로 이러한 다락으로서 건축법시행령 제 119조 제1항 제3호 마목의 규정에 의하여 층고가 1.5m(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터)이하인 것은 바닥면적에 산입하지 아니하는 것이며, 그 구조 기능 형태상 이에 해당하는 경우에는 하나의 층의 일부로 보아 층수에 산입하지 아니할 수 있을 것임.

질의요지 다락방 층수산입여부

(건교부건축 58070-2835. 2002.12. 14)

질의 가중평균한 높이가 1.5m미만인 다락이 층수에 산입되는지 여부

회신 일반적으로 다락이라 함은 지붕과 천장사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간으로서 건축법시행령 제 119조 제1항 제3호 마목의 규정에 의하여 층고가 1.5m(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터)이하인 다락은 바닥면적에 산입하지 아니하는 것인 바, 그 구조 기능 형태상 이에 해당하는 경우에는 하나의 층의 일부로 보아 층수 높이에는 산입하지 아니함이 타당할 것으로 사료됨.

질의요지 다락방 층수산입여부

(건교부건축 58070-1828. 2002.08.20)

질의 최상층 경사지붕의 슬라브 하부에 다락의 용도로 설치한 공간면적이 건축법시행령 제 119조 제1항 제9호에서의 층수를 산정하는 수평투영면적(승강기탑, 계단탑, 망루 등의 합계면적)에 산입되는지 여부

회신 건축법시행령 제 119조 제1항 제3호마목에서의 다락이라 함은 층고가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하로서 지붕 속 또는 부엌 등의 천장 위에 건축의 구조상 발생한 공간을 2층처럼 만들어 거실이 용도가 아니 물품의 수납공간

으로 활용토록 한 공간을 말하는 것으로 귀 질의의 공간이 이에 해당되는 경우라면 건축법시행령 제 119조 제1항 제9호에서의 층수를 산정하는 수평투영면적에 산입하지 않는 것임.

질의요지 다락방 층수산입여부

(건교부건축 58070-1650. 2002.07.25)

질의 1층 상가 2~4층까지는 주택으로 건축허가를 받고자 하는 경우 최상층에 다락방을 넣을 경우 주택의 층수산정에 포함되는지 여부

회신 일반적으로 다락이라 함을 지붕과 천장사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간으로서 건축법시행령 제 119조 제1항 제3호 마목의 규정에 의하여 층고가 1.5m(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터)이하인 다락은 바닥면에 산입하지 아니하는 것인 바, 그 구조 기능 형태상 이에 해당하는 경우에는 하나의 층의 일부로 보아 층수 높이에는 산입하지 아니하는 것임.

[피로티]

질의요지 공동주택 1층 피로티구조 층수산입여부.

(건교부 건축과-2605. 2004.06.07)

질의 공동주택의 1층 전체를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우 1층 부분을 건축물의 층수에 산입하는지 여부

회신 질의의 경우가 건축법시행령 별표1 제2호의 규정에 의하여 공동주택의 용도를 분류함에 있어서 주택으로 쓰이는 층수를 산정하는 경우라면 피로티구조(주차장으로 사용) 부분은 층수에서 제외되나, 건축물의 용도분류가 아닌 기타 건축물의 층수 산정시에는 피로티 부분도 층수에 산입하여야 할 것임. 다만, 건축법외에 개별 법령에서 별도의 건축물 층수 산정 방법을 규정하고 있다면 동 법령의 적용 시에는 이에 따를 수 있을 것임.

질의요지

공동주택 1층 피로티구조 층수산입여부.

(건교부 건축과-391. 2004.02.03)

질의 건축물의 1층을 피로티 구조로 하고 주차에 전용할 경우 건축물 층수산정시 제외되는지 여부

회신 건축물의 층수산정은 건축법시행령 제 119조제1항제9호의 규정에 의하며 건축물의 1층이 피로티 구조라 하여 층수 산정시 제외되는 것은 아님. 다만, 건축법시행령 별표 1의 규정에 의하여 다가구주택 또는 공동주택의 용도를 분류함에 있어서는 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우 피로티 부분을 층수에서 제외하는 것임.

질의요지

복합용도 주택의 피로티주차장 층수산입여부

(건교부건축 58070-815. 2002.04.10)

질의 1층 근린생활시설, 2~5층 다세대주택인 건축물의 상부층 평면을 1층 평면보다 넓게 한 후 상부층 하부에 주차구획을 한 경우, 1층이 주택으로 쓰이는 층수에 산입되는지 여부

회신 다세대주택과 근린생활시설을 복합으로 하여 건축하는 경우로서 1층 부분을 건축법시행령 제 119조 제1항 제3호마목에 의한 피로티 기타 이와 유사한 구조로 하여 주차용도로 사용하는 경우라면 1층의 주택으로 쓰이는 층수에 산입되는 것임.

질의요지

피로티주차장 층수산입여부

(건교부건축 58070-1228. 2001.05.25)

질의 공동주택의 1층 부분이 피로티 구조로서 주차장으로 사용되는 경우 건축법령의 층수산정 시 반드시 제외되는지 여부(건축58070-2715,01.10.31호와 관련)

회신 현행 건축법령에서는 건축물의 층수산정 방법에 대하여 일반적인 산정방법과 개별규정에서 별도로 규정하고 있는 산정방법이 있으므로, 질의의 경우는 층수를 산정하여 적용하고자 하는 구체적인 규정내용을 검토하여 판단해야할 것임. 예컨대 건축법시행령 제 119조 제1항 제9호의규정에 의한 건축물의 용도분류(다가구주택 또는 공동주택의 용도를 구분)를 하기 위한 층수를 산정함에 있어서는 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우 피로티 부분은 층수에서 제외됨. 따라서, 국토의계획

및이용에관한법률의 규정에 의한 제1종 주거지역에서 건축물의 건축제한 규정을 적용함에 있어서 건축물의 층수산정에 대하여는 동법률이 정하는 바에 따라야 할 것이므로 이는 귀과에서 판단해야 할 사항으로 사료됨.

질의요지 피로티주차장 층수산입여부

(건교부건축 58070-2715. 2001.10.31)

질의 건축법령상 16층 이상인 건축물은 건축위원회의 심의대상인 바, 지상 1층을 피로티 주차장으로 하고 그 위 15개층을 아파트로 건축하고자 하는 경우 동 건축물의 층수를 15층으로 보아 심의대상에서 제외할 수 있는지 여부

회신 건축법시행령 별표1 제2호의 규정에 의거 공동주택의 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 피로티구조로 하여 주택의 주차장용도로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외하는 것이나, 이는 주택으로 쓰이는 층수에 따른 공동주택의 용도를 분류함에 있어 주택으로 쓰이는 개층을 산정하기 위하여 적용되는 것이며, 당해 건축물의 전체 층수에는 1층 피로티 부분도 포함되어야 하는 것이므로 문의의 경우는 16층 건축물에 해당하는 것임.

[기타]

질의요지 실내스키장 층수 산정방법.

(건교부 건축과-1009. 2004.03.11)

질의 건축물의 상부층에 실내스키장을 건축함으로써 실내스키장의 특성상 경사진 슬로프가 형성되는 경우 동 건축물의 층수 산정방법은

회신 건축법시행령 제119조제1항제9호 규정에 의하여 건축물의 층수산정시 층의 구분이 명확한 경우에는 층고에 관계없이 이를 하나의 층으로 보아야 할 것이며, 건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우라면 그 중 가장 많은 층수로 하는 것이니 이에 대한 보다 구체적인 적용은 당해 건축물의 설계도서 등을 갖추어 당해 허가권자와 협의바람.

질의요지

골프연습장 층수산정방법

(건교부 건축과-948. 2004.03.09)

질의 골프연습장의 철탑 부분을 건축법시행령 제119조제1항제9호의 단서규정을 적용하여 4미터마다 하나의 층으로 보아 층수산정을 하여야 하는지 여부

회신 건축법시행령 제119조제1항제9호 규정에 의거 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 당해 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 산정하는 것이나, 동 규정은 골프연습장의 철탑 부분에 대하여 적용되지 아니하는 것임.

질의요지

승강기탑 계단탑 망루 장식탑 옥탑 등에 처마가 있을 경우 수평투영면적

(건교부건축 58070-221. 2003.01.30)

질의 건축법시행령 제119조제1항제9호의 규정에서 “수평투영면적”이라 함은 승강기탑 계단탑 망루 장식탑 옥탑 등에 처마가 있을 경우 처마 끝부분에서 1미터를 후퇴한 면적을 말하는 것인지 처마 끝부분까지 모두 포함한 면적을 말하는 것인지 여부.

회신 귀 질의의 수평투영면적이라 함은 승강기탑 계단탑 망루 장식탑 옥탑 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분에 돌출된 수평투영면적을 말하는 것임.