

제 2 장 대지면적

1. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제1호(대지면적)

[건축법시행령]

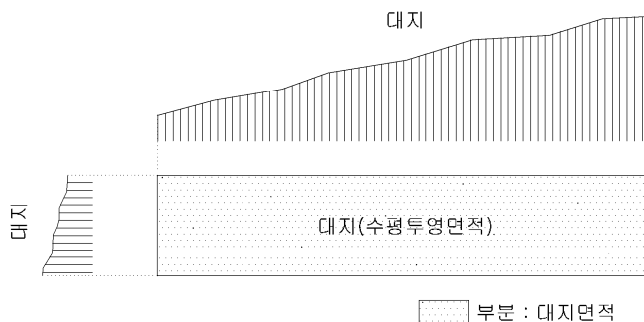
제119조 (면적·높이 등의 산정방법) ① 1. 대지면적 : 대지의 수평투영면적으로 한다.
다만, 다음 각목의 1에 해당하는 면적을 제외한다.

가. 법 제36조제1항 단서의 규정에 의하여 대지안에 건축선이 정하여진 경우 그 건축선과 도로사이의 대지면적

나. 대지안에 도시계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우 그 도시계획시설에 포함되는 대지면적

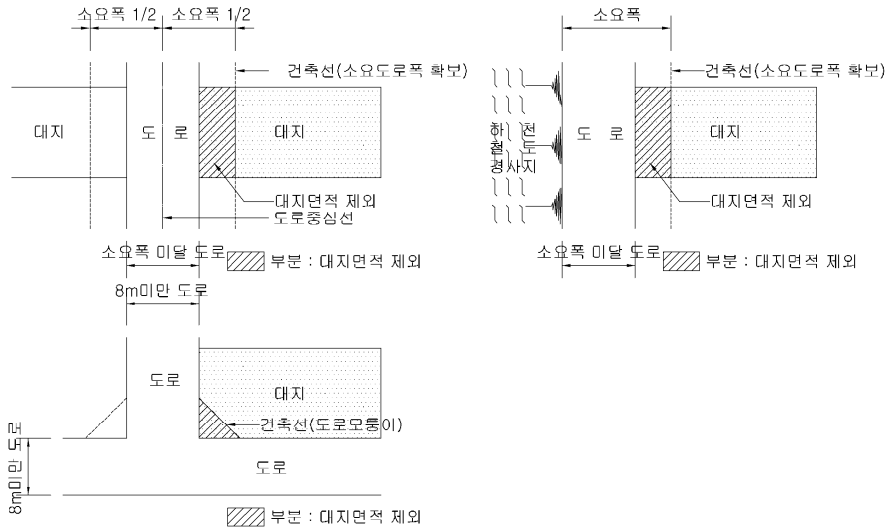
2. 대지면적의 산정

1) 정의 : 대지면적은 대지의 수평투영면적으로 한다.

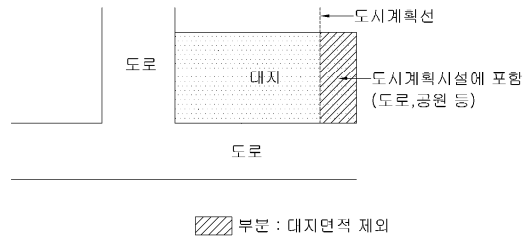


2) 대지면적의 산정방법

가) 법 제36조제1항 단서의 규정(소요 도로폭 미달 시 도로확보를 위한 건축선과 가로모퉁이 건축선)으로 인한 후퇴부분의 대지는 대지면적에서 제외한다.



나) 대지안에 도시계획시설인 도로, 공원 등이 있는 경우 도시계획시설에 포함되는 부분은 대지면적에서 제외한다.



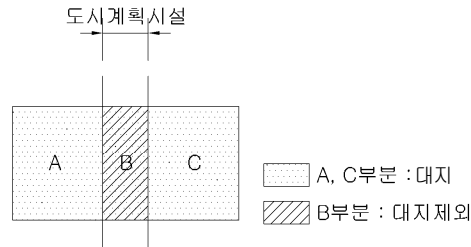
3. 질의회신

질의요지 도시계획시설(도로)이 부지를 통과하는 경우 대지의 범위

(건교부건축 5673. 2004.11.09)

질의 도시계획시설로 주차장부지와 동부지를 통과하는 도로가 결정된 경우로서, 주차장부지에 건축물을 건축할 때 대지의 범위에 도로를 포함시킬 수 있는지 여부와 건축물의 상부가 도로를 침범할 수 있는지 여부

회신 대지면적 이라함은 대지의 수평투영면적으로서 대지안에 도시계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우 그 도시계획시설에 포함되는 도로면적은 대지면적에서 제외하는 것이며, 건축물 및 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니 되는 것임.



질의요지 인근 부설주차장 설치 시 대지면적에 포함여부

(건교부건축 1665. 2004.04.19)

질의 건축물의 부설주차장을 동 건축물이 건축되는 부지의 인근 부지에 설치하는 경우 건폐율 용적률 산정을 위한 대지면적을 건축물이 건축되는 부지 및 부설주차장이 건축되는 부지를 합한 면적으로 할 수 있는지 여부

회신 건폐율 및 용적율은 대지면적을 기준으로 산정하는 것인바, 건축법 제2조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의한 하나의 대지로 볼 수 있는 경우에 가능 함.

질의요지 대지가 분할된 경우 건축물대장의 대지면적 변경

(건교부건축 718. 2004.02.23)

질의 다세대주택의 대지가 분할된 경우 건축물대장의 대지면적을 변경 할 수 있는지 여부

회신 건축법 제49조제2항의 규정에 의하면 건축물이 있는 대지의 분할은 동법 동조 제1항, 제33조, 제47조, 제48조, 제50조, 제51조 및 제53조의 규정에 의한 기준에 미달되게 분할할 수 없도록 하고 있고, 분할된 건축물도 건축법, 주차장법 및 지적법 등 제반규정에 적합해야 하는 것입니다. 따라서 질의에서의 건축물이 있는 대지가 상기 규정에 적합하게 분할된 경우에는 건축물대장의 대지면적을 변경할 수 있음.

질의요지

공개공지 면적산정 시 대지면적은

(건교부건축 58070-1751. 2003.09.26)

질의 가. 철도부지에 민자역사를 계획하는 경우 공개공지 면적산정을 위한 대지면적에 선로, 승강장 등 철도운영에 이용하는 시설의 면적을 제외할 수 있는 것인지의 여부
나. 지상1층과 지상3층이 피난층인 건축물로서 지상3층 일부를 지상2층 옥상으로 피난할 수 있도록 직통계단을 설치한 경우 이를 건축물의 바깥쪽의 출구로 볼 수 있는지 여부

회신 질의 “가”에 대하여 : 공개공지는 대지면적을 기준으로 확보하여야하는 것이며,

질의 “나”에 대하여 : 직통계단은 피난층 또는 지상으로 통하도록 설치토록 되어 있으며, 건축물의 바깥쪽으로의 출구는 피난층에 설치되어 지상으로 직접 통하도록 되어야 하는 것임.

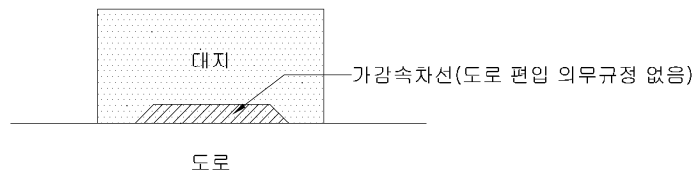
질의요지

가감속 차로 조성 부분 대지면적을 도로에 편입 여부

(건교부건축 58070-1141. 2003.06.25)

질의 건축물을 건축하고자 하는 대지내에 있는 가감속 차로 조성부분(건축주의 소유대지)의 대지면적을 도로에 편입하여야 하는지 여부

회신 대지안에 건축선이 정하여진 경우 건축선 후퇴부분은 대지면적에 포함하지 아니하도록 하고 있으나, 귀 질의의 경우와 같이 부지 내 가감속 차로 조성부분에 대하여 건축법상 도로에 편입하도록 의무화하고 있지는 않음.



질의요지

건축선 후퇴부분 대지면적에 제외

(건교부건축 58070-751. 2003.04.28)

질의 건축선 후퇴부분을 대지면적에서 제외시켜 건폐율을 산정하는지 여부

회신 건축선 후퇴부분은 건축물 및 담장 등 구조물의 설치를 제한하고 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구창문 등 구조물의 개·폐시 이를 넘지 못하도록 하여 통행상 지장이 없도록 규정하고 있고, 대지안에 건축선이 정하여진 경우에는 그 건축선과 도로사이의 대지면적을 포함하지 않도록 규정하고 있음.

질의요지 용적율의 증가를 위한 증축여부

(건교부건축 58070-717. 2003.04.23)

질의 고층부와 저층부로 구성된 한동의 기존 건축물에 대하여 층간 바닥슬라브를 철거하여 두 개의 층을 하나의 층으로 하고, 동 건축물의 저층부에 한 개층을 건축하고자 하는 경우로서 전체 연면적은 축소되는데, 이를 용적율의 증가를 위한 증축으로 볼 수 있는지의 여부

회신 건축물의 용적률은 연면적 산정방법과 대지면적을 기준으로 산정하는 것인바, 문의의 경우에는 건축물의 연면적이 축소되는 것이므로 용적율의 증가를 위한 증축에는 해당하지 않음.

질의요지 간석지(일부)의 대지면적에 포함 여부

(건교부건축 58070-2834. 2002.12.14)

질의 토지대장상 지목이 대인 대지로서 일부분(총대지면적의 10% 정도)이 간석지로 되어 있을 경우 건폐율 용적률 적용을 위한 대지면적 산정방법

회신 대지면적은 대지의 수평투영면적을 말하는 것이며, 다만 대지안에 건축선이 정하여진 경우 그 건축선과 도로사이의 대지면적과, 대지안에 도시계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우 그 도시계획시설에 포함되는 대지면적을 제외한 대지면적을 말하는 것임.

질의요지 도로부분의 면적을 대지면적에 포함여부

(건교부건축 58070-2646. 2002.11.22)

질의 건축물을 건축하고자하는 대지와 동 대지와 접한 도로의 소유자가 동일한 경우, 도로부분의 면적을 대지면적에 포함할 수 있는지 여부

회신 건축법상 도로라 함은 건축법 제2조제1항제11호의 규정에 의한 도로를 말하는 것으

로서, 귀 문의의 도로가 상기 규정에 의한 도로에 해당하는 경우라면 대지면적에서 제외되는 것이며, 또한 동도로를 대지면적에 포함하기 위하여는 허가권자가 동법 제 35조의 규정에 의하여 이해관계인의 동의를 얻어 도로를 폐지한 후 대지로의 포함여부를 검토하여야 함.

질의요지 대지면적 산정 방법은

(건교부건축 58070-1890, 2002.08.27)

질의 대지면적 산정 방법은

회신 “대지면적”이라함은 대지의 수평투영면적으로 하는 것이나, 대지안에 건축선이 정하여진 경우 그 건축선과 도로사이의 대지면적 및 대지안에 도시계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우 그 도시계획시설에 포함되는 대지면적은 제외함.