

제10장 지하층 및 고저차 대지의 지표면 산정

1. 관련법령 : 영 제119조 제1항 제10호(지하층의 지표면 산정)

[건축법시행령]

제119조 (면적·높이 등의 산정방법)

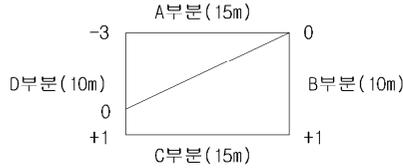
- ① 10. 지하층의 지표면 산정 : 법 제2조제1항제4호의 규정에 의한 지하층의 산정방법은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다.
- ② 제1항 각 호(제10호를 제외한다)의 경우에 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 당해 고저차 3미터이내의 부분마다 그 지표면을 정한다. [개정 2005.7.18]
- ③ 제1항제5호다목 또는 제1항제9호의 경우의 수평투영면적의 산정방법은 제1항제2호의 규정에 의한 건축면적의 산정방법에 의한다.

2. 지하층의 지표면 산정

- 1) 정의 : 각 층의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다.

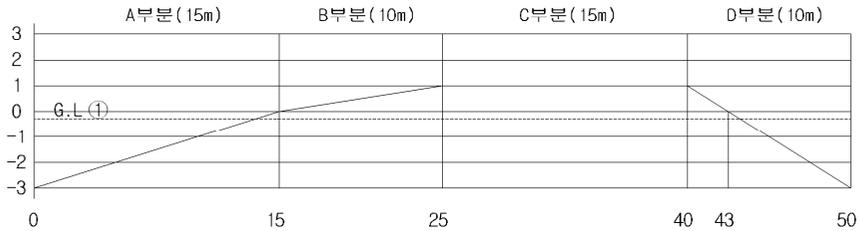
2) 지표면 산정방법(예)

○ 건축물 평면도



○ 지하층 지표면산정 방법

- 전개도면 작성 (아래와 같은 경우를 가정함)



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

$$G.L. ① : \frac{(3 \times 15 \times 1/2) + ((3 \times 10 + 1 \times 10 \times 1/2) + (4 \times 15) + (4 \times 10 \times 1/2))}{50} = 2.75 \text{미터}$$

따라서 0점으로 부터 -0.25미터에 G.L. ①이 있음

3. 질의회신

질의요지 1층 일부구간을 성토하여 지반선을 구성할 경우 지하층 인정 여부

(건교부 건축과-6193. 2004.12.07)

질의 건축물 1층의 일부구간에 흙으로 성토하여 지반선을 구성할 경우 지하층으로 볼 수 있는지 여부.

회신 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것임.

질의요지 지표면 산정은 건축허가시 제출 설계도서를 기준으로 하는지 또는 성토한 지표면을 기준으로 하는 것인지 여부

(건교부 건축과-5089. 2004.10.06)

질의 건축허가를 받은 후 대지의 일부를 성토한 경우 지표면 산정은 건축허가시 제출 설

계도서를 기준으로 하는지 또는 성토한 지표면을 기준으로 하는 것인지 여부
회신 원칙적으로 지표면은 건축허가시 제출한 설계도서에 표기된 지표면으로 보아야 할
것이나, 건축허가를 받은 후 적합하게 성토한 경우라면 이를 기준으로 지표면을 산
정할 수 있을 것으로 사료됨

질의요지 경사진 도로와 경사진 인접대지와 고저차가 있는 경우 지표면 산정방법

(건교부 건축과-4967. 2004.09.30)

질의 경사진 도로와 접하고 있는 대지(A)와 인접한 대지(B)의 지표면이 모두 자체적으로
고저차가 있는 상태에서 두 대지(A,B)의 지표면 상호간 고저차가 있는 경우, A대지
에 건축물을 건축시 건축법 제51조의 규정 적용을 위한 지표면 산정방법은?

회신 A대지의 가중평균 지표면을 산정한 후, 동법시행령 동조제1항제5호가목의 규정에 의
한 전면도로면을 구하여 건축법 제51조의 규정을 적용할 수 있을 것으로 사료됨

질의요지 건축물의 2개층이 4면중 3면이 지표하에 있고 1면이 노출되어 있는 경우 지하층
으로 인정 여부

(건교부 건축과-3497. 2004.07.15)

질의 건축물의 2개층이 4면중 3면이 지표하에 있고 1면이 노출되어 있는 경우 지하층으
로 인정되는지 여부

회신 지하층이라 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 그 바닥으로부터 지표면
까지의 평균높이가 당해 층높이의 2분의1이상인 것을 말합니다. 이 경우 건축물의
주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평
균한 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것임.

질의요지 대지의 고저차가 있고 정북방향의 인접대지와도 고저차가 있는 경우 정북방향 일
조권 규정을 적용하기 위한 지표면 산정 방법

(건교부 건축과-2559. 2004.06.04)

질의 건축물을 건축하고자 하는 대지가 고저차가 있고 정북방향의 인접대지와도 고저차가
있는 경우 정북방향 일조권 규정을 적용하기 위한 지표면 산정 방법은

회신 건축물을 건축하고자하는 대지의 가중평균지표면을 구하고, 상기의 가중평균지표면과 정북방향대지의 지표면간의 평균수평면을 구한 후 이를 기준으로 정북방향 일조권 규정을 적용하여야 할 것으로 사료됨

질의요지 대지와 인접대지의 지표면간 고저차가 있는 경우 지표면 산정 방법

(건교부 건축과-1616. 2004.04.16)

질의 건축물을 건축하고자 하는 대지와 인접대지의 지표면간 고저차가 있는 경우 지표면 산정 방법은

회신 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것임

질의요지 도로를 사이에 둔 두 대지 간 고저차가 있는 경우 일조권 규정의 적용을 위한 지표면 산정방법

(건교부 건축과-904. 2004.03.05)

질의 도로를 사이에 둔 두 대지 간 고저차가 있는 경우 일조권 규정의 적용을 위한 지표면 산정방법은

회신 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한은 지표면에 고저차가 있는 경우에는 이를 가중평균하도록 규정하고 있음

질의요지 대지의 고저차가 3m를 넘는 경우 지표면 산정방법 및 토지 형질변경과 관련한 법령

(건교부 건축과-765. 2004.02.27)

질의 대지의 고저차가 3m를 넘는 경우 지표면 산정방법 및 토지 형질변경과 관련한 법령은

회신 건축물을 건축하고자하는 대지의 지표면 고저차가 3미터를 넘는 경우에 대한 지표면 산정방법은 건축법시행령 제119조제2항과 첨부문서를 참고하시기 바라며, 토지 형질변경과 관련한 법령은 당해 토지의 형질과 개발행위 등의 구체적인 내용에 따라 개별법령에 따라야 할 것임

질의요지

지하주차장의 2면을 인접한 2개의 도로면으로 노출되게 건축하여 도로면으로 차량의 진출입이 가능하게 건축한 경우 지표면 산정 방법
(건교부 건축58550-2326, 2003.12.15)

질의 기존 건축물이 있던 대지가 인접 2개의 경사진 도로와 고저차를 두고 평탄하고 조성되어 있는 상태에서 기존 건축물을 철거하고 동일한 대지상에 신축을 할 경우로서, 지표면의 상부는 기존 지표면 높이를 유지하고 있으나 건축물 지하주차장의 2면을 인접한 2개의 도로면으로 노출되게 건축하여 도로면으로 차량의 진출입이 가능하게 건축한 경우 지표면 산정 방법은

회신 가. 건축물의 지표면 산정은 당해 건축물의 지표면은 건축허가 당시 제출한 설계도서 등을 종합적으로 검토하여 산정하여야 할 것이나,

나. 지하층이라 함은 지표면 아래에 위치한 층으로서 채광, 환기 등을 위한 창 및 주차 진입구 등의 일부 소규모 개구부를 설치하는 것은 가능할 것이나 지하층의 대부분을 외부로 노출시킨 후 차량 및 사람이 직접적으로 외부 출입이 가능하도록 하는 등 실질적으로 지상층과 동일한 외관, 이용형태 구조 등을 갖춘 경우라면 이를 지하층으로 인정하기는 어려울 것으로 사료됨

질의요지

대지에 고저차가 있는 경우 지표면의 산정방법 및 지하로 연결된 3개동의 건축물을 하나의 건축물로 볼 수 있는지 여부
(건교부 건축58070-2130, 2003.11.18)

질의 대지에 고저차가 있는 경우 지표면의 산정방법 및 지하로 연결된 3개동의 건축물을 하나의 건축물로 볼 수 있는지 여부

회신 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것이며, 건축법령에서는 “하나의 건축물”에 대하여 따로 규정하고 있지 아니하나, 일반적으로 하나의 건축물이라 함은 구조, 기능 및 형태상 건축물이 연결되어 공유하고 있는 경우를 말하는 것임

질의요지

성토를 하여 건축허가를 받고자하는 경우 토지형질변경허가 관련사항 및 지하층 산정을 위한 지표면 산정방법

(건교부 건축 58070-1184. 2003.07.02)

질의 기존대지와 인접대지가 고저차가 있어 경사지게 성토를 하여 건축허가를 받고자하는 경우 성토로 인한 토지형질변경허가를 별도로 받아야 하는지 여부와, 지하층 산정을 위한 지표면 산정방법에 대한 질의

회신 건축허가를 받는 경우에는 토지형질변경허가를 받은 것으로 보고 있으며, 대지에 고저차가 있는 경우 지하층의 지표면 산정은 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보도록 하고 있음.

질의요지

건축물의 주위가 접하는 대지의 고저차가 3미터이상인 경우 지하층 산정

(건교부 건축 58070-1050. 2003.06.12)

질의 건축물의 주위가 접하는 대지의 고저차가 3미터이상으로서 당해 고저차 3미터이내의 부분마다 가중평균하여 지표면을 산정한 경우 지하층 판정을 위한 지표면의 높이산정에 대한 질의

회신 지하층의 산정방법은 건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것임.

질의요지

지표면과 도로의 고저차가 있는 경우 건축물의 높이제한 규정을 적용하기 위한 지표면 산정방법

(건교부 건축58070-821. 2003.05.09)

질의 건축물의 2면은 도로와 접하여 도로면과 높이가 같고, 나머지 2면은 당해 대지와 접하고 있는 경우 건축물의 높이제한 규정에 적용하기 위한 지표면 산정방법은

회신 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 당해 대지의 지표면으로 봐야할 것으로 판단됨

질의요지

도로의 노면에 고저차가 있는 경우 건축물의 높이제한을 위한 전면도로 산정방법과, 지표면에 고저차가 있는 경우 지표면 산정방법
(건교부 건축58070-794. 2003.05.02)

질의 건축하고자 하는 대지에 접한 도로의 노면에 고저차가 있는 경우 건축법 제51조 규정에 의한 건축물의 높이제한을 위한 전면도로 산정방법과, 지표면에 고저차가 있는 경우 지표면 산정방법

회신 건축물의 대지에 접하는 전면 도로의 노면에 고저차가 있는 경우에 당해 건축물이 접하는 범위의 전면도로 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로로 보는 것이며, 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보도록 하고 있음. 이 경우 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 당해 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정하는 것임

질의요지

대지에 지표면이 전면도로보다 높은 경우 당해대지에 고저차가 있는 경우 지표면 산정 방법
(건교부 건축58070-144. 2003.01.22)

질의 건축법시행령 제119조제1항제5호가목의 규정에 의하여 같은법 제51조의 규정에 의한 건축물의 높이의 산정에 있어서 건축물의 대지에 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의 높이만큼 올라온 위치에 전면도로의 면이 있는 것으로 보는 것인 바, 동 규정을 적용함에 있어서 건축물을 건축하고자하는 당해대지에 고저차가 있는 경우 지표면 산정 방법은

회신 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것임

질의요지

지표면 성토시 지하층 산정을 위한 지표면의 기준
(건교부 건축 58550-2795. 2002.12.09)

질의 지하층 산정을 위한 지표면은 성토된 높이를 기준으로 하는지 아니면 기존대지의 높이를 기준으로 하는 지 여부

회신 건축물의 주위에 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평 거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것이며, 성토부분의 높이는 대지의 안전등에 지장이 없는 한 인접대지의 지표면보다 0.5미터이상 높게 하지 않도록 규정하고 있음.

질의요지 지하층 전체가 가중평균지표면으로부터 1미터 이하에 있는 경우, 건축면적산정 방법 (건교부 건축58070-2185, 2002.09.27)

질의 대지의 경사로 인하여 건축물의 지하층의 일부면이 외기에 대부분 노출되어 있으나, 건축법시행령 제119조제2항에 의한 가중평균지표면을 기준으로 산정하면 지하층 전체가 동 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 경우, 건축면적산정 방법은

회신 건축물을 건축하고자하는 대지가 고저차가 있는 경우에는 산정한 지표면을 기준으로 1미터이하에 있는 부분은 건축면적 산정시 제외하는 것임

질의요지 지하층 산정을 위한 지표면 산정방법

(건교부 건축 58070-2169, 2002.09.26)

질의 지하층 산정을 위한 지표면 산정방법은

회신 건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것임.

질의요지 건축물의 대지의 지표면이 전면도로 높은 경우 높이제한규정 적용 방법

(건교부 건축58070-2085, 2002.09.14)

질의 건축물의 대지의 지표면이 전면도로 높은 경우 건축법 제51조의 높이제한 규정적용 방법

회신 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 하는 것이며, 건축물의 대지에 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 1/2의 높이만큼 올라온 위치에 당해 전면도로의 면이 있는 것으로 보는 것임

질의요지

철골 조립식주차장의 하부가 지표면보다 0.5미터 아래에 위치한 경우, 주차장의 높이 산정

(건교부 건축58070-1903. 2002.08.29)

질의 건축법시행령 제118조제1항제8호의 규정에 의한 지형적 여건으로 인하여 철골 조립식주차장의 하부가 지표면보다 0.5미터 아래에 위치한 경우, 동주차장의 높이를 지표면으로부터 산정할 수 있는지 여부

회신 철골조립식주차장의 높이는 지표면으로부터 당해 주차장의 상단까지의 높이를 산정할 수 있을 것임

질의요지

건축물을 건축하고자하는 대지와 인접대지사이에 고저차가 있는 경우 공동주택의 채광방향 일조권 규정 적용을 위한 지표면 산정방법

(건교부 건축58070-1645. 2002.07.25)

질의 건축물을 건축하고자하는 대지와 인접대지사이에 고저차가 있는 경우 공동주택의 채광방향 일조권 규정 적용을 위한 지표면 산정방법은

회신 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면간의 평균수평면을 지표면으로 보아야 할 것임

질의요지

대지의 지표면에 고저차가 있는 경우 채광방향으로 인접대지경계선(도로중심선)까지 적용되는 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 산정시 당해 대지보다 도로면이 낮은 경우 인접대지(도로)의 높이는

(건교부 건축58070-1522. 2002.07.10)

질의 건축하고자 하는 대지의 지표면에 고저차가 있는 경우로서 건축법시행령제86조제2항제1호의 규정에 의한 채광방향으로 인접대지경계선(도로중심선)까지 적용되는 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 산정시 당해 대지보다 도로면이 낮은 경우 인접대지(도로)의 높이는 어디로 보는지

회신 건축물의 높이산정 등을 위한 당해 대지의 지표면 산정은 건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보아 지표면을 산정하며, 인접대지가 도로인 경우라면 당해 대지의 지표면을 연장한 선과 도로의 중심선이 만나는 곳을 기준으로 건축물의 높이를 산정하는 것임

질의요지

준주거지역내 주상복합아파트를 건축하는 경우, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 적용시 건축물의 지표면 산정방법
(건교부 건축58070-1410. 2002.06.21)

질의 준주거지역내 주상복합아파트를 건축하는 경우, 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 적용시 건축물의 지표면 산정방법은

회신 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에 공동주택의 가장 낮은 부분을 당해 건축물의 지표면으로 보도록 규정하고 있음

질의요지

고저차가 있는 대지와 인접대지사이에 도로가 있는 경우 정북방향의 일조권 규정 적용을 위한 지표면 산정방법
(건교부 건축58070-1316. 2002.06.07)

질의 건축하고자하는 대지가 고저차가 있고, 동 대지와 인접대지사이에 도로가 있는 경우 정북방향의 일조권 규정 적용을 위한 지표면 산정방법은

회신 당해 대지의 지표면과 도로 반대편의 대지와의 평균수평면을 기준으로 정북방향의 일조권 규정에 적용하여야 할 것임

질의요지

지하층 옹벽의 상단부분을 지하층의 산정 등을 위한 지표면으로 볼 수 있는지 여부
(건교부 건축 58550-1261. 2002.05.30)

질의 건축물의 일부면에 옹벽(두께 20cm)을 축조하는 경우 옹벽의 상단부분을 지하층의 산정등을 위한 지표면으로 볼 수 있는지 여부

회신 지하층의 지표면산정방법은 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 하여 산정하는 것인 바, 문의의 건축물의 일부분에 축조하는 옹벽부분을 건축물의 주위가 접하는 지표면부분으로 볼 수 없을 것으로 판단됨.

질의요지

지하층 부분의 옹벽이 지상에 노출되어있는 경우 지하층으로 볼수 있는지 여부
(건교부 건축 58070-1114. 2002.05.13)

질의 건축물의 지하층 부분의 옹벽이 지상에 노출되어 있으나, 건축법 제2조제1항제4호의 지하층 규정에 적합한 경우 이를 지하층으로 볼 수 있는지 여부

회신 지하층의 지표면을 기준으로 건축물의 바닥이 지표면아래에 있는 층으로서 그 바닥로부터 지표면까지의 평균높이가 당해 층 높이의 1/2이상이라면 이는 지하층으로 볼 수 있을 것임.

질의요지

지하층의 지표면산정 시 드라이에어리어부분도 포함하는지 여부
(건교부 건축 58070-1108. 2002.05.13)

질의 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 평면을 지하층의 지표면으로 보는 것인 바, 드라이에어리어부분도 포함하여 상기의 규정을 적용하는지 여부

회신 드라이에어리어 바깥부분의 지표면을 기준으로 산정하는 것이 타당할 것으로 판단됨.

질의요지

건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 고저 차와 인접대지와의 고저차가 있는 경우 일조권 규정을 적용하기 위한 지표면 산정 방법
(건교부 건축58070-1113. 2002.05.13)

질의 건축물을 건축하고자하는 대지가 건축물의 주위가 접하는 각 지표면부분의 고저 차가 높으며, 또한 건축하고자하는 대지와 인접대지와도 고저차가 있는 경우, 건축법시행령 제86조제1항의 일조권 규정을 적용하기 위한 지표면 산정 방법은

회신 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 당해 대지의 지표면을 보고, 인접대지의 지표면간의 평균수평면을 구하여 이를 기준으로 적용하는 것이 타당할 것으로 판단됨

질의요지

지표면에 고저차가 있는 경우 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한규정 적용을 위한 당해 대지의 지표면 산정 방법
(건교부 건축58070-777. 2002.04.06)

질의 건축하고자 하는 지표면에 고저차가 있는 경우 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정에 적용을 위한 당해 대지의 지표면 산정 방법은

회신 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보며, 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 당해 고저차 3미터이내의 부분마다 그 지표면을 정하도록 하고 있음

질의요지

대지와 인접대지의 고저차가 있는 경우 일조권 산정을 위한 지표면은
(건교부 건축 58070-647. 2002.03.27)

질의 건축하고자 대지(A)와 인접대지(B)가 고저차가 있는 경우 일조권 산정을 위한 지표면은 어디를 기준으로 하는지 여부

회신 지표면의 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 당해 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 보는 것이며, 일조권에 의한 건축물의 높이를 산정함에 있어 건축물의 대지의 지표면과 인접대지의 지표면에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균수평면을 지표면으로 보는 것임