

민원인 - 건축물의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에 대한 건폐율과 용적률 산정 방법(「건축법」 제54조제1항 등 관련)

안건번호 19-0392 회신일자 2019-09-26

1. 질의요지

하나의 대지가 서로 다른 용도지역에 걸치는 경우로서 그 중 하나의 용도지역의 면적이 대지의 과반이고 가장 작은 용도지역의 규모가 330㎡를 초과하는 경우,(각주: 걸치는 용도지역이 녹지지역이 아니며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 단서 및 같은 법 시행령 제94조 단서에 해당하는 경우가 아닌 것을 전제로 함.) 해당 대지에서의 건폐율과 용적률은 「건축법」 제54조제1항을 적용하여 대지의 과반이 속하는 용도지역의 건폐율과 용적률 기준에 따라야 하는지?

2. 회답

이 사안의 경우 「건축법」 제54조제1항을 적용하여 대지의 과반이 속하는 용도지역의 건폐율과 용적률 기준에 따라야 하는 것이 아니라 각각의 용도지역에 따른 건폐율과 용적률 기준에 따라야 합니다.

3. 이유

건폐율은 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 의미하고, 용적률은 대지면적에 대한 연면적의 비율을 의미하는 것으로(각주: 「건축법」 제55조 및 제56조 참조) 모두 건축물과 관련된 것이므로 「건축법」에서 그 개념을 설명하고 있지만 특정 지역이나 지구 등에서 건폐율이나 용적률의 기준을 정하는 것은 토지의 경제적·효율적 이용과 관련된 것이므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함)에서 특정 용도지역에 포함되는 대지의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항을 용도지역별로 명확하게 구분하여 규정하면서 건폐율 및 용적률의 최대한도의 범위를 같은 법 제77조 및 제78조에서 용도지역별로 세부적으로 구분하여 규정하고 있습니다.

그리고 국토계획법 제84조제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 “용도지역등”이라 함)에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모(330㎡) 이하인 경우 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하도록 규정하고 있습니다.

위와 같은 국토계획법의 규정 체계를 고려하면 용도지역에서의 건폐율 및 용적률은 각 용도지역에 따른 건폐율 및 용적률을 적용하는 것이 원칙이고, 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역등에

걸치는 경우라 하더라도 국토계획법 제84조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 경우를 제외하고는 각각의 용도지역에 관한 건폐율 및 용적률 규정이 그 대지의 해당 부분에 적용되는 것이 원칙이라 하겠습니다.(각주: 법제처 2015. 7. 9. 회신 15-0267 해석례 참조)

한편 「건축법」 제54조제1항에서는 대지가 이 법이나 다른 법률에 따른 지역·지구(녹지지역과 방화지구는 제외함) 또는 구역에 걸치는 경우에는 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지 등에 관한 “이 법의 규정”을 적용하도록 규정하고 있으나, 앞에서 살펴 본 것처럼 용도지역별 건폐율 및 용적률 제한은 「건축법」이 아니라 국토계획법에서 규율하고 있는 사항이고, 「건축법」 제55조 및 제56조에서도 건폐율 및 용적률의 최대한도는 국토계획법에 따르도록 규정하고 있으므로 용도지역별 건폐율 및 용적률 제한은 “「건축법」의 규정”에 해당하지 않습니다.(각주: 대법원 2014. 11. 27. 선고 2013두 16111 판결례 참조)

아울러 「건축법」 제55조 및 제56조에서 건축물의 건폐율 및 용적률의 최대한도는 국토계획법 제77조 및 제78조의 기준에 따르도록 하면서 「건축법」에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다고 규정하고 있는데, 이는 「건축법」 제43조제2항 및 제77조의13제6항에서와 같이 공개공지등(각주: 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 문화 및 집회시설 등에 일반이 사용할 수 있도록 설치하는 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간을 말함(「건축법」 제43조제1항 및 같은 법 시행령 제27조의2제1항 참조))을 설치하는 경우 및 건축협정구역에 건축하는 건축물에 대해 국토계획법에도 불구하고 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용할 수 있다는 의미이므로 해당 규정을 근거로 하여 용도지역에 따른 건폐율 및 용적률 기준을 「건축법」에서 규율하고 있다고 볼 수는 없습니다.

따라서 이 사안의 경우 해당 대지에서의 건폐율과 용적률은 「건축법」 제54조제1항을 적용하여 대지의 과반이 속하는 용도지역의 건폐율과 용적률 기준에 따르는 것이 아니라 국토계획법에 따른 각각의 용도지역별 건폐율과 용적률 기준에 따라야 합니다.

<관계 법령>

「건축법」

제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치) ① 대지가 이 법이나 다른 법률에 따른 지역·지구(녹지지역과 방화지구는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 구역에 걸치는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반(過半)이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지 등에 관한 이 법의 규정을 적용한다.

② ~ ④ (생략)

제55조(건축물의 건폐율) 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "건폐율"이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

제56조(건축물의 용적률) 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "용적률"이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준) ① 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 이 항에서 "용도지역등"이라 한다)에 걸

치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용한다. (단서 생략)

1. · 2. (생략)

② · ③ (생략)

<법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내>

법제처의 법령해석은 정부 내 통일성 있는 법령집행과 행정운동을 위해 법령해석에 관한 지침을 제시하기 위한 것으로서 법원의 확정판결과 같은 기속력은 없으나, 법령 소관 중앙행정기관에서 구체적인 사실관계 등에 따라 일부 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하고, 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 제11항에 따라 정립된 판례가 있는 경우에 법제처는 법령해석을 할 수 없으나, 법제처 법령해석과 상충되는 법원의 확정판결이 나온 경우에는 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

관계법령

건축법 제54조제1항

다음글 민원인 - 공동주택 관리주체로부터 사업자로 지정되어 물품을 공급하는 자의...

이전글 경기도 - 관계 시·도지사와의 협의하여야 하는 노선 여객자동차운송사업의 사...

 **검색목록**

 **전체목록**