



제432회 국회(임시회)  
제1차 국토교통위원회

# 건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 지식산업센터 내 다락의 층고 기준 완화 》

■ 황 희의원 대표발의(의안번호 제2214041호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 곽현준

# 목 차

|                                                             |   |
|-------------------------------------------------------------|---|
| I. 황 회의원 대표발의(제2214041호) .....                              | 1 |
| 1. 제안경위 .....                                               | 1 |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                                        | 1 |
| 3. 검토의견 .....                                               | 2 |
| 가. 지식산업센터 내에 설치하는 다락의 바닥면적 제외 기준 완화<br>(안 제84조제2항 신설) ..... | 2 |

## I. 황 회의원 대표발의(제2214041호)

### 1. 제안경위

1. 발 의 자 : 황 회의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 11. 10.
3. 회 부 일 : 2025. 11. 11.

### 2. 제안이유 및 주요내용

현행법령에 따르면 건축물의 바닥면적 산정 시 다락은 제외하도록 하되, 다락의 층고 기준[1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하]을 두어 제외대상을 한정하여 규정하고 있음.

그런데 지식산업센터의 경우 일반적으로 다른 건축물에 비해 층고가 높아 다락을 설치하여 공간 활용도를 제고할 필요가 있음에도 불구하고 바닥면적에 산입하지 않는 다락의 현행 층고 기준이 일률적으로 규정되어 있어 지식산업센터 내 공간 활용도가 떨어진다는 지적이 있음.

이에 다락에 대한 바닥면적 산정 제외 규정을 법률에 상향하여 규정하고, 지식산업센터 내 다락에 대해서는 층고 기준을 3미터로 완화하여 규정함으로써 산정기준을 합리적으로 설정하고 지식산업센터 내 공간을 효율적으로 활용하려는 것임(안 제84조제2항 신설).

### 3. 검토의견

#### 가. 지식산업센터 내에 설치하는 다락의 바닥면적 제외 기준 완화 (안 제84조제2항 신설)

| 현 행                                                 | 개 정 안                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제84조(면적·높이 및 층수의 산정)<br>(생 략)<br><u>&lt;신 설&gt;</u> | 제84조(면적·높이 및 층수의 산정)<br>① (현행 제목 외의 부분과 같음)<br>② <u>층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태<br/>의 지붕인 경우에는 1.8미터, 「산업<br/>집적활성화 및 공장설립에 관한<br/>법률」 제2조제13호에 따른 지식산<br/>업센터 내에 설치하는 경우에는 3미<br/>터를 말한다) 이하인 다락은 건축물<br/>의 바닥면적에 산입하지 아니한다.</u> |

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(바닥면적의 산정에 관한 적용례) 제84조제2항의 개정규정은 이 법 시행 당시 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터 내에 설치된 다락의 경우에도 적용한다.

개정안은 지식산업센터<sup>1)</sup> 내에 다락을 설치하는 경우, 바닥면적에 산입하지 아니하는 다락의 층고 기준(이하 “다락의 층고 기준”이라 함)을 기존 1.5미터 이하(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터)에서 3미터 이하로 완화하려는 것임.

1) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 12. (생 략)

13. “지식산업센터”란 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

(이하 생략)

“다락”은 물건의 저장·보관을 위하여 부수적으로 사용하는 장소로서 「건축법」상 거실<sup>2)</sup>로 사용하지 않는 공간을 뜻함<sup>3)</sup>. 현행 「건축법」 및 「건축법 시행령」<sup>4)</sup>에 따라 층고가 1.5미터(경사진 지붕의 경우 1.8미터) 이하인 다락은 건축물의 바닥면적에 산입하지 않고 있음.

이는 공간을 효율적으로 활용하기 위해, 물건을 단순히 보관·저장하는 부수적인 용도로 사용되는 다락에 한정하여 바닥면적 산정에서 제외하는 예외적인 혜택을 부여한 것으로 해석됨(아래 그림 참조).

#### 2) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 5. (생략)

6. “거실”이란 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말한다.

#### 3) 법제처 법령해석(안전번호 17-0184)

먼저, 「건축법」 제84조 및 같은 법 시행령 제119조제1항제3호라목에서는 다락의 경우 바닥면적에 산입하지 아니한다고 규정하면서, 그러한 다락의 층고를 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터를 말함) 이하인 것이라고만 규정하고 있는바, 통상적으로 다락이 주로 부엌 위에 2층처럼 만들어서 물건을 넣어두는 곳이라는 의미로 사용되는 점에 비추어 볼 때(국립국어원 표준국어대사전 참조), 구체적인 다락의 의미, 다락의 설치 장소나 위치 등에 대한 건축법령상 명문의 규정이 없음에도 불구하고, 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목의 규정에 따라 다락의 설치 장소나 위치가 반드시 건축물의 최상층으로 제한된다고 보기는 어렵다고 할 것입니다. (이하 생략)

#### 4) 「건축법 시행령」

제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

1. ~ 2. (생략)

3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. ~ 다. (생략)

라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다. 이하 같다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간(각 세대나 실별로 외부 공기에 직접 닿는 곳에 설치하는 경우로서 1제곱미터 이하로 한정한다), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 않는다. (이하 생략)

## 【 바닥면적 산입 제외: 다락 】

| 평지붕(층고 1.5m 이하)                                                 | 경사지붕(가중평균 높이 1.8미터 이하)                                          |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <p>평지붕의 경우: 층고 1.5m 이하인 다락    경사지붕의 경우: 가중평균 높이 1.8m 이하인 다락</p> | <p>평지붕의 경우: 층고 1.5m 이하인 다락    경사지붕의 경우: 가중평균 높이 1.8m 이하인 다락</p> |

※ 자료: 법제처(국가법령정보센터 한눈보기)

개정안은 바닥면적에 산입하지 아니하는 다락의 층고 기준을 「건축법」에 상향하여 규정하면서, 지식산업센터 내 다락에 대해서는 다락의 층고 기준을 3미터로 완화하는 것인데, 이는 지식산업센터 내 공간 활용도를 높이려고 하는 취지로 이해됨.

그런데, 개정안의 제안이유에서와 같이 지식산업센터의 층고가 다른 건축물에 비해 높다고는 하나, 다락의 층고가 높아야 할 이유로는 부족해 보이고, 통상 3미터의 층고라 하면 다른 주된 용도로의 사용에도 충분한 바, 다락 용도에 한하여 예외를 부여한 현행 법령의 취지에 부합하지 않는 측면이 있음.

개정안에 대해 국토교통부는 다락이 건축물의 부수적인 용도가 아닌 거실(거주·집무·작업·집회·오락 등)로 사용될 우려가 있고, 일반건축물에 비하여 층고가 높은 타 용도의 건축물(창고, 일반공장 등)과의 형평성에 문제가 있을 수 있다는 의견임.

**【 호이스트(운반 크레인) 설치를 위한 지식산업센터 설계(높은 층고) 예시 】**



문 의 처

02)6788-5585