

7. 住宅建設基準 등에 關한 規程 改正關聯 參考資料

資料提供：建設交通部

이 자료는 '96. 6. 8. 주택건설기준등에 관한 규정의 개정과 관련하여 일선행정기관이 사업계획승인업무 및 주택관련 행정을 수행함에 있어 규정개정의 배경과 그 구체적인 내용을 미리 파악하여 제도개선의 효과를 충분히 발휘할 수 있도록 함과 아울러 개정규정을 합리적으로 운영하여 관련 민원을 최소화하기 위하여 건설교통부 주택도시국 주택관리과에서 만든 자료입니다.

□ 개정목적

공동주택의 건설여건이 변화하고 생활환경이 다양화됨에 따라 주택건설에 관한 일부 불합리한 규제를 완화하여 민간의 자율성을 증대시키는 한편, 기타 현행규정의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완함.

□ 주요 개정내용

◦ 공동주택 입지규제 완화

— 주거지역과 취락지구내 공해공장 이격거리 폐지(제9조)

종 전	개 정	사 유
공동주택은 공해공장에서부터 50미터이상 떨어져 건설토록 제한	주거지역·취락지구내 공해공장에 대하여는 이격거리 폐지 *주거환경에 특히 위해하다고 인정·고시한 공해공장은 현행대로 50미터 이격	• 토지의 용도에 부합되는 도시개발 유도하고 택지공급을 확충 *공해가 특히 심한 경우 주민위생에 지장을 초래하지 않도록 적절한 주거환경 확보

종 전	개 정	사 유
이전계획이 확정되어 주택 건설에 지장이 없다고 인정하는 공해공장에 대하여는 이격거리 적용배제	이전계획이 확정되어 이격거리 적용이 배제되는 공해공장에 대하여는 사업계획승인권자가 인정 고시	• 이격거리 적용배제 대상을 미리 고시토록 하여 행정의 투명성·예견성 확보

—주유소와의 이격거리 완화(제9조)

종 전	개 정	사 유
공동주택은 위험시설로부터 50미터이상 떨어져 건설토록 제한	위험시설중 주유소에 대하여는 이격거리를 25미터로 단축 *단지내 어린이놀이터·유치원·보육시설은 현행대로 주유소와 50미터 이격	• 주유소와는 이격거리를 단축하여도 유사시 안전에 지장 없음 (전문기관 연구결과) *주유소는 토양오염 유발시설이므로 아동보호를 위하여 이격거리 유지

◦주택건설시 일부 과도한 규제를 완화

—공동주택 길이제한 폐지(제10조)

종 전	개 정	사 유
주택은 1동당 길이를 120미터 이내로 제한	길이제한 폐지	• 공법발달로 길이가 긴 아파트라도 부동침하를 방지할 수 있음

－열량계 설치의무 완화(제37조)

종 전	개 정	사 유
18평이상 주택은 열량계 설치, 18평미만 주택은 열량계 또는 유량계 설치	주택의 규모에 관계없이 열량계와 유량계를 선택적으로 사용 가능토록 완화 *’96. 12. 7. 시행	• 열량계 설치시 잦은 하자로 인한 민원 예방

－공동주택의 내부마감재료 자율화(제19조)

종 전	개 정	사 유
주택에는 부위별로 일정 수준이상의 마감재료 사용의 의무화 *마감재료의 기준은 주택 건설기준등에 관한 규칙에서 규정	주택의 내부 마감재료 사용기준 폐지	• 주거수준이 향상되어 현행 마감기준은 실효성이 없으며, 입주민이 직접 마감재료를 선택(마이너스 옵션제)할 수 있도록 함

－공동주택의 창고·신발장 설치의무 폐지(제20조)

종 전	개 정	사 유
주택에는 세대마다 1개소 이상의 창고 및 신발장 설치 의무화	창고 및 신발장 설치 의무 폐지	• 사업주체 및 설계자가 자율적으로 설치여부 결정

○주차장 설치기준 보완

－주택단지내 주차장 설치기준 강화(제27조)

종 전	개 정	사 유
주택의 규모·지역별로 일정 면적당 1대의 주차장 확보(세대당 약 0.5~2대꼴)	현행 면적당 주차확보기준 표에 의한 주차대수가 세대당 1대에 미달할 경우 1대 이상으로 강화 *전용면적 18평 이하는 세대당 0.7대 이상으로 산정	• 차량증가에 따른 주차난을 해소(행정쇄신위원회 의결사항)

- 지하주차장 의무설치 비율 확대(제27조)

종 전	개 정	사 유
단지내 의무적으로 확보하여야 할 주차장중 주택의 규모별로 일정비율을 지하에 설치 • 18평이하 : - • 18~25.7평 : 30% • 25.7평초과 : 50%	지하주차장 설치비율을 확대 • 18평이하 : 30% • 18~25.7평 : 40% • 25.7평초과 : 60%	• 주차장 기준강화로 인한 단지내 여유공지잠식을 방지(행정쇄신위원회 의결사항)
단지의 지형등 여건으로 보아 지하주차장 설치가 곤란하다고 인정되는 경우 적용 배제	사전결정시 인정된 경우에만 지하주차장 설치의무를 면제할 수 있도록 운영방법 개선	• 제도 적용방법을 구체화하여 적용상 애로를 해소

◦ 기타 개정사항

- 도시재개발법 전면개정(법률 제5116호, '95. 12. 29.)에 따라 새로 도입된 공장재개발 사업의 경우에는 공동주택과 공장 등을 복합으로 건축가능토록 허용(제12조)

- 장애인전용주택의 시설기준을 별도로 정하고 있었으나, 이를 폐지하고 장애인복지법령으로 단일화(제23조 및 [별표1])
- 어린이놀이터의 놀이시설은 안전성을 확보할 수 있도록 강도와 내구성을 갖춘 재료를 사용토록 의무화(제46조)
- 생활편익시설등의 면적은 부대시설 부분을 제외하고 2개소 이상의 경우는 합하여 산정토록 구체화(제50조)

□ 운영상 유의사항

- 공해공장으로부터의 이격거리 완화와 관련하여(제9조)
 - 주거지역과 취락지구내 공해공장으로서는 공해의 정도가 특히 심하여 50미터이상 이격시켜야할 대상을 조속 확정·고시
 - 당해지역의 주택보급률 및 도시계획 현황과 향후 주택 및 택지수급 전망 등을 종합적으로 고려하여 고시
 - 심한 소음·진동을 유발하거나 대기오염물질·분진 및 악취 등이 심하여 인근의 주거생활이 곤란한 경우 등을 중점적으로 고시
 - 주거생활에 특히 부적합한 것으로 인정된 경우에는 공장의 소재지(지번 포함), 업종 및 상호 등을 구체적으로 고시하고 가급적 관련도면에 제한 지역(반경 50미터)을 표시하여 민원편의 도모
 - 공업배치 및 공장설립에 관한 법률에 의하여 이전이 확정되어 주택건설에 지장이 없다고 인정하는 공해공장을 조속 확정·고시
 - 종전 규정상 이전계획이 확정되어 사업계획승인시 주택건설에 지장이 없다고 인정하여 온 공해공장을 우선 고시하고 추가로 이전이 확정되는 경우에는 관련부서간 긴밀히 협조하여 계속 추가로 고시
 - 고시항목은 공장의 소재지·상호 등 공장개요와 이전확정 내용으로 함
- 공동주택 단지내 주차장 설치기준의 보완과 관련하여(제27조)

- 주차장 의무확보 대수의 산정방법

- 현행 주차장 확보기준표에 따른 소요 주차대수와 (18평초과 세대수×1.0+18평이하 세대수×0.7)을 비교하여 큰 쪽을 의무확보 대수로 산정

- 지하주차장 설치비율의 산정방법

- 단지내에 여러 평형을 혼합·건설할 경우, 전체 단지의 지하주차장 설치의무비율은 각 평형의 설치의무비율을 세대수별로 가중평균하여 산정

◦ 동 개정규정의 시행일과 관련하여(부칙)

- '96. 6. 8. 이후 사전결정 또는 사업계획승인을 신청한 주택에 대하여 적용(제37조 제3항의 열량계 설치자율화는 '96. 12. 8. 이후 신청분부터 적용)

- '96. 6. 7. 이전 사전결정 또는 사업계획승인을 신청한 주택에 대하여는 개정내용에 따라 종전 또는 개정규정을 적용

- 이전계획이 확정된 공해공장으로부터의 이격거리(제9조 제2항 제1호), 주차장 설치기준 강화(제27조)등 규제가 강화된 경우에는 종전규정을 적용

- 공동주택 입지규제 완화(제9조), 공동주택 길이제한 폐지(제10조)등 규제가 완화된 경우에는 개정규정을 적용

- 종전 규정에 의하여 사업계획승인을 받았으나, 세대수를 증가시키는 사업계획변경을 하려는 경우 추가된 세대에 대하여는 강화된 주차기준을 적용 주택회보