

11. 주택건설기준등에 관한 규정 개정관련 참고자료

건설교통부 98.8. 27

아 자료는 '98. 8. 주택건설기준등에 관한 규정 개정과 관련하여 일선기관이 사업계획승인업무 및 주택관련 행정을 수행함에 있어 규정개정의 배경과 그 구체적인 내용을 미리 파악하여 제도개선의 효과를 충분히 발휘할 수 있도록 하고, 개정규정을 합리적으로 운영하여 관련 민원을 최소화하기 위하여 마련하였으니, 당해 업무수행시 기초자료로 활용하시기 바랍니다.

주택건설기준등에 관한 규정 개정관련 참고자료

개정목적

공동주택 건설여건이 변화하고 입주민의 욕구가 다양화됨에 따라 주택단지에 서치하는 복리시설의 범위를 합리적으로 조정하고, 기타 현행규정상 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주요 개정내용

• 유치원 설치기준 완화 (제52조)

※ 개정사유 : 미분양 및 운영난이 발생하므로 유치원을 2천세대 이상의 주택단지에 설치토록 완화하고, 복합건축 가능한 시설종류를 명확히 정함

현행	개정
<ul style="list-style-type: none"> 1천세대 이상의 단지에는 유치원을 의무 설치 -다만, 300미터이내 숲원이 있는 경우 제외 -유치원과 복합설치가 가능한 업종을 미 규정 	<ul style="list-style-type: none"> 2천세대 이상의 단지에는 유치원을 의무 설치 -다만, 300미터 이내 유치원이 있는 경우 또는 학교보건법상 유희시설이 200미터 이내에 있는 경우로서 유치원 설치가 적합치 않다고 사업승인권자가 인정하는 경우 제외 -유치원 바닥면적이 50%이상인되는 조건으로 복합설치가 가능한 업종을 명확히 규정함(문구, 서점, 의료·보육시설 등)

◦ 의료시설 설치기준 폐지 (제48조)

현행	개정
<ul style="list-style-type: none"> 5백세대 이상 단지에 약국, 1천세대 이상 단지에 의원, 설치를 의무화 	<ul style="list-style-type: none"> 자율적으로 설치

※ 개정사유 : 생활수준 향상 및 의료시설 공급확대로 단지내에 설치의무화할 필요성이 없음

◦ 주민운동시설 다양화 (제53조)

현행	개정
<ul style="list-style-type: none"> 500세대 이상 단지에는 300㎡ 면적에 일정면적(150㎡/200세대)의 운동장을 추가 확보하여, -5백세대 이상 : 배드민턴·배구·농구 또는 정구장 	<ul style="list-style-type: none"> (현행과 같음) -5백세대 이상 : 기존의 종목외에 핸드볼장 추가 -1천세대 이상 : 기존 종목 또는 정구장 면적이상으로 생활체육시설중 선택설치

현행	개정
-1천세대 이상 : 수영장·로울러 1개소 또는 정구장 2면 추가 -2천세대 이상 : 소년축구·야구장 또는 정구장 1면 추가	-2천세대 이상 : 기존의 종목 또는 정구장 면적이상으로 생활체육시설중 선택설치 ※실외골프연습장은 제외

※ 개정사유 : 다양해진 입주민 욕구에 부응하여 주민운동시설의 종류를 확대함으로써 다양한 운동종목 설치유도

◦ 비상급수시설 설치기준 완화 (제35조)

현행	개정
◦ 단지내 비상급수시설로서 지하양수시설 (지하수)이 원칙이며, 지하저수조(수돗물) 는 제한적으로 설치가능 -500세대 미만의 단지이거나, -기술진단(기술사) 또는 군수가 인정하 는 경우 지하저수조 설치 가능	◦ (현행과 같음) -1천세대 미만의 단지로 그 규모를 완화하 고, -기술사의 기술진단 외에 지하수 영향조사 기관의 영향조사결과도 추가로 인정

※ 개정사유 : 단지여건에 맞춰 적절한 비상급수시설이 설치될 수 있도록 선택의 범위를 확대

◦ 피로티 설치시 인센티브 제공 (제29조)

현행	개정
◦ 주택의 1층부분에 피로티를 설치하여 녹 화할 경우에는 그 면적의 1/2내에서 조 례로 조경면적에 산입(건축법 제32조) -현재 조경면적은 단지면적의 30%이상 확보해야 함	◦ 주택의 1층부분에 피로티를 설치하여 주 민공용으로 이용하면(녹화하지 않더라 도) 피로티 면적의 1/2을 조경면적으로 산입 -이 경우 단지면적의 50%이내인 범위내 에서 조경면적으로 산입

※ 개정사유 : 피로티 설치시 동선축소·개방감증대 등의 장저미 있으므로 동시설 설치시 인센티브를 제공

◦ 전기시설 용량기준 강화 (제40조)

현 행	개 정
◦ 주택의 전기시설 용량은 3kW에 60㎡를 초과하는 10㎡마다 0.3kW 추가	◦ 주택의 전기시설 용량은 3kW에 60㎡를 초과하는 10㎡마다 0.5kW 추가

※ 개정사유 : 생활수준 향상 및 정보화 등으로 전기수요가 증대되므로 세대당 전기시설용량 추가기준을 강화함

◦ 공중변소 설치기준 합리화 (제39조)

현 행	개 정
◦ 100세대 이상 단지내 관리사무소·상가·주민운동시설에 공중변소를 설치 -100미터이내에 공중변소가 있는 경우 제외 -500세대 이상 단지에는 남·여용구분 설치 -대·소변기 2, 표지판 설치	◦ 100세대 이상 단지내 관리사무소·상가에는 공중변소 설치 -100미터 이내에 공중변소가 있는 경우 제외 -모두 남녀용으로 구분 설치

※ 개정사유 : 주민운동시설 관련기준의 개정에 따라 공중변소가 필요한 경우 자율적으로 설치할 수 있도록 함

◦ 어린이놀이터 설치기준 강화 (제46조)

※ 개정사유 : 배수를 충분히 고려토록 하고, 도로·주차장으로부터 일정거리를 이격시켜 안전성·활용도 제고

현 행	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 어린이놀이터는 이용편리하고 일조양호한 곳에 설치 -인접대지경계선에서 3미터 이상 떨어진 곳에 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 어린이놀이터 설치시 배수도 충분히 고려 -단지내도로·주차장으로부터도 2미터 이상 이격토록 함 -보안등 의무설치

◦ 단지내도로 보도설치기준 강화 (제26조)

현 행	개 정
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 단지내 폭 12m이상 도로에 폭 1.5m 이상의 보도설치 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 단지내 폭 8m 이상의 도로에 폭 1.5m 이상의 보도설치

※개정사유 : 입주민의 보행안전을 위해 보도설치기준을 강화

◦ 우편물수취함 설치기준 삭제 (제45조)

-건축법령에서 우편물수취함 설치기준을 정하고 있으므로 주택건설기준상 관련규정을 삭제함

※건축법시행령 제101조가 적용되며, 이 경우 사업계획승인권자는 반송우편물보관함이 함께 설치되도록 행정지도

◦ 생활편익시설 업종확대 (제2조)

-생활편익시설에 노래연습장, 법률사무소 등을 새로 추가하여 입주민의 다양한 욕구에 부응하고 토지활용도를 제고

※노래연습장 설치시 유치원(학교) 등으로부터 유해시설을 일정거리내에 설치할 수 없도록 정하는 학교보건법령을 감안하여야 함

운영상 유의사항

◦ 유치원 설치기준의 완화와 관련하여 (제52조)

-2천세대 이상 주택단지의 사업계획승인을 함에 있어 학교보건법령 등을 종합적으로 고

려하여 단지내에 유치원을 설치할 수 없는 경우에는 예외적으로 유치원을 설치하지 아니할 수 있음

· 유치원은 도로에 접하여 설치되어야 하므로, 단지주변에 학교보건법령상(유해) 시설이 존재하여 단지여건상 유치원이 설치될 수 없는 경우가 있을 수 있음

-또한 유치원 주변에 설정되는 정화구역내에서는 일정시설(노래방, 당구장 등)이 설치될 수 없는 것을 감안하여, 분양승인시 사업주체측이 이를 일반에게 명시토록 행정지도하여 피해발생을 방지할 필요가 있음

· 유치원을 중심으로한 정화구역내의 상가등에서는 학교보건법령상 유해시설(노래방, 당구장)의 설치가 불가할 수 있음을 주지할 것

-기존의 유치원을 타시설로 용도변경코자 할 경우, 현재 운영중인 유치원은 유아들이 타 유치원 등에 등록할 수 있는 시간적 여유를 가질 수 있도록 행정지도

○ 우편물수취함 설치기준의 삭제와 관련하여 (제45조)

-정보통신부는 공동주택에 반송우편물보관함이 설치되지 않는 경우 입주민의 불편이 초래되므로 이에 대한 보완대책을 마련토록 우리부에 협조 요청

-따라서, 각 사업계획승인권자는 사업계획승인 및 사용검사시 반송우편물보관함이 설치되도록 하여주기 바람

○ 동 개정규정의 적용시점과 관련하여,

-제26조제2항, 제33조제1항, 제40조제1항, 제46조제2항·제3항 및 제52조제2항 등 관련시 설기준이 강화되는 개정규정은 영 시행후 사전결정을 신청하거나 사업계획승인을 신청하는 주택건설사업부터 적용

주택회보