

# 주택건설기준에 관한 규칙중개정령

## ■ 개정이유

영세상인의 주거불편을 해소하기 위하여 재래시장과 주택의 복합건축을 허용하고, 공동주택의 주차장 설치기준을 강화하며, 장애자를 위한 시설을 확충하는등 현행규정의 일부 미비점을 정비·보완함으로써 주택건설기준의 합리화를 기하려는 것임.

## ■ 주요골자

가. 현재에는 도시계획법의 규정에 의한 상업지역이나 도시재개발법의 규정에 의한 재개발구역안에 건설하는 공동주택만 근린생활시설·판매시설등과 복합하여 건축할 수 있도록 되어 있으나, 앞으로는 재래시장의 경우에는 점포와 주거가 함께 있는 것이 일반적인 실정이란 점을 감안하여 시장과 주택의 복합건축을 허용함으로써 시장상인의 주거불편을 해소하고자 하고, 아울러 일반 공동주택의 경우 입주자회의실·관리사무소등의 설치만

복합하여 건축할 수 있도록 하던 것을 그 범위를 확대하여 공동작업장·탁아소·가정의례용시설등도 설치할 수 있도록 함(제4조)

- 나. 현재에는 중앙집중난방방식으로 건설되는 공동주택에는 난방열량을 측정하는 계기나 난방온도를 조정하는 장치중 하나를 선택하여 설치하도록 하고 있으나, 앞으로는 입주자 스스로 에너지를 절약할 수 있는 방안을 강구하도록 하기 위하여 전용면적 85제곱미터이상인 공동주택에 대하여는 난방열량을 측정하는 계기와 난방온도를 조절하는 장치를 모두 설치하도록 함(제12조제2항)
- 다. 현재에는 일률적으로 공동주택의 대지에는 일정폭이상의 진입도로를 설치하도록 하고 있으나, 앞으로는 당해 대지에 2이상의 진입도로가 있는 경우에는 그중 도로의 폭의 합계가 일정기준 이상이면 각각의 도로의 폭

은 위의 일정폭에 미달되더라도 되도록 함(제14조제1항)

- 라. 국가·지방자치단체 또는 대한주택공사등 공공법인이 5천세대이상의 공동주택을 건설하는 경우에는 사회체육시설을 설치하거나 그 건설용대지를 확보하도록 함(제27조제3항).
- 마. 공동주택 대지안의 주차수요에 응하게 하기 위하여 동 대지안의 주차장 기준을 주차장법에 의한 기준보다 강화함(제38조)
- 바. 공동주택 대지안의 노인정·의료시설·일반목욕장(목욕시설) 또는 판매시설이 있는 건축물의 주출입구에는 경사로를 설치하게 하는등 장애자를 위한 시설의 설치범위를 확대하고, 장애자 전용 공동주택에 대하여는 별도의 건설기준을 정함(제40조 및 제41조 및 별표8).

주택건설기준에 관한규칙중 다음과 같이 개정한다.

제1조의 2를 다음과 같이 한다.

제1조의2(적용제외) ①영 제30조의2제3항제1호에 해당하는 건축물중 주택을 주택외의 시설과 복합건축물로 건설하는 경우와 영 제30조의2제3항제2호에 해당하는 건축물중 주택을 시장(도시계획시설인 시장 및 법률 제3,896호 도·소매업진흥법 부칙 제3조의 규정에 의한 기존시장에 한한다. 이하 같다)과 복합 건축물로 건설하는 경우에는 제3조·제5조·제22조·제25조 내지 제27조·제30조제2항·제32조·제34조 및 주택건설촉진법시행규칙 제18조의 규정을 적용하지 아니한다.

②영 제30조의2항제3호에 해당하는 건축물중 독신자용 주택을 건설하는 경우에는 제5조·제22조·제24조·제24조의2 및 제33조의 규정을 적용하지 아니한다.

③영 제30조의2제3항제4호에 해당하는 시범주택을 건설하는 경우에는 제5조 및 제9조 내지 제12조의 규정을 적용하지 아니한다.

제3조제2항중 “도로”를 “자동차전용도로·일반도로(폭 20미터 미만인 일반도로를 제외한다)”로 한다.

제4조제1항을 다음과 같이 한다.

①영 별표4 제1호 나목의 규정에 의하여 공동주택에 설치할 수 있는 시설 또는 설비는 다음 각호의 시설 또는 설비에 한한다.

1. 대피시설·체육시설·도서실·입주자 집회소·공동작업장·탁아소·노인정·관리사무소·주차시설·입주자의 취미활동에 사용할 수 있는 시설 및 기타 가정의례 또는 부녀회등의 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설
2. 다음 각목의 공동주택에 설치하는 건축법 시행령 부표 제4항의 근린생활시설(이하 “근린생활시설”이라 한다)·동 부표 제11항의 업무시설·동 부표 제13항의 판매시설 및 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다. 이하 같다) 다만, 근린생활시설중 제조장·동물병원 및 장의사를 제외한다.
- 가. 도시계획법의 규정에 의한 상업지

역·특정가구정비지구와 도시재개발법의 규정에 의한 재개발구역안의 공동주택

- 나. 시장과 복합건축물로 건설하는 공동주택
  - 다. 국가·지방자치단체·대한주택공사·한국토지개발공사 또는 도시개발사업을 사업목적으로 하거나 사업종목으로 설립된 공법인(이하 “국가등”이라 한다)이 건설하는 세대당 전용면적이 60제곱미터이하인 공동주택
  - 3. 제34조의 판매시설로서 그 규모가 도·소매업진흥법의 규정에 의한 개설허가 대상에 미달하는 것.
  - 4. 건축법 제2조제4호의 규정에 의한 건축설비
- 제4조제2항중 “제1항의 시설”을 “주택외의 시설”로 하고, 동조제4항중 “화물전용승강기”를 “승강기”로 한다.
- 제7조를 다음과 같이 한다.
- 제7조(벽체등의 구조) 공동주택의 세대간 경계벽은 다음 각호의 1에 해당하는 구조

로 하여야 한다.

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조로서 그 두께(시멘트모르터·회반죽 또는 석고프라스터를 바른 후의 두께를 포함한다)가 15센티미터이상인 것.
2. 무근콘크리트조·콘크리트블록조·벽돌조 또는 석조로서 그 두께(시멘트모르터·회반죽 또는 석고프라스터를 바른 후의 두께를 포함한다)가 20센티미터 이상인 것.
3. 조립식주택부재인 콘크리트판으로서 그 두께가 12센티미터이상인 것.
4. 제1호 내지 제3호의 것외에 건설부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 국립 건설 시험소장이 차음성능을 인정하여 지정하는 구조인 것.

제9조제1항제1호 및 제2호중 “3세대당”을 각각 “4세대당”으로 하며, 동항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 제1호 또는 제2호의 경우 연탄을 취사 또는 난방의 주연료로 사용하는 공동주택에는 연탄 기타 일반쓰레기와 재활용이 가능한 쓰레기를 분리수거 할 수 있도록 구분된 투입구 및 저장소를 설치하여야 한다.

제12조제2항을 다음과 같이 한다.

②에너지이용합리화법의 규정에 의한 집단에너지공급지역안에 건설하는 공동주택의 각세대 또는 중앙집중난방방식으로 건설되는 공동주택으로서 세대당 전용면적이 85제곱미터이상인 각세대(당해 대지안에 세대당 전용면적이 85제곱미터이상인 공동주택을 전체 세대수의 3분의 2이상 건설하는 경우에는 전용면적이 85제곱미터만인 세대를 포함한다)에는 난방열량을 측정하는 계기와 난방온도를 조절하는 장치를 설치하여야 한다.

제13조제2항중 “현관밖의 벽체(계단실 또는 복도의 벽체를 말한다)”를 “현관밖의 검침이 용이한 곳”으로 한다.

제14조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제3항중 “횡단보도”을 “횡단보도 및 건축물의 출입구 부분”으로 한다.

①공동주택을 건설하는 대지에는 다음 표의 기준이상의 진입도로가 있어야 한다.

도로폭 대지안의 전체세대수	진입도로 가 1인경우 의 도로폭 (미터)	폭 4미터이상인 진입도로가 2이 상인 경우 그중 2 개의 도로폭의 합계 (미터)
300세대미만	6	-
300세대이상	8	12
500세대미만	12	16
500세대미만	18	22
1천세대미만		
1천세대이상		

제16제2항을 다음과 같이 한다.

②공동주택을 건설하는 대지에는 다음 각 호의 기준에 따라 대지안의 주민이 이용하

기에 편리한 위치에 공중전화를 설치하여야 한다.

1. 300세대 미만인 경우에는 1대이상
2. 300세대 이상인 경우에는 1대에 300세대를 초과하는 500세대이내마다 1대의 비율로 가산한 대수이상, 다만, 1천세대 이상인 경우에는 1대에 2천세대를 초과하는 1천세대이내마다 1대의 비율로 가산한 대수이상의 장애자용 공중전화를 추가로 설치하여야 한다.

제21조제2항을 다음과 같이 하고, 동조제3항을 삭제한다.

②300세대이상의 공동주택을 건설하는 대지안에 설치하는 관리사무소가 있는 건축물에는 제1항의 규정에 의한 관리사무소외에 30제곱미터에 300세대를 초과하는 매세대당 0.05제곱 미터를 추가한 면적(이하 “추가면적”이라 한다) 이상의 도서실·입주자집회소·가정의례 또는 부녀회등의 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설을 설치하여야 한다. 다만 추가면적의 합계가 300제곱미터를 초과하는 때에는 그 초과면적에 대한 시설을 설치하지 아니할 수 있다.

제22조제1항 및 제3항을 각각 다음과 같이 하고, 동조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

①500세대이상의 공동주택을 건설하는 대지안에는 유치원 또는 새마을유아원을 설치할 수 있는 대지를 확보하여 유치원 또는 새마을유아원의 설치희망자에게 분양하거나, 유치원 또는 새마을유아원을 건축하여 이를 운영하고자 하는 자에게 공급하여야 한다. 다만, 대지의 출입구로부터 통행거리 500미터이내의 위치에 유치원 또는 새마을유아원이 있거나, 제4조제2항제2호 다목의 공동주택으로서 대지안에 탁아소 또는 유아교육시설이 있는 사회복지관을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③제1항 본문의 규정에 의하여 용도가 지정된 대지에 설치하는 유치원 또는 새마을유아원에는 탁아소·노인정 또는 학원의 설립·운영에관한 법률에 의한 독서실, 예·체능계강습소 및 기술계강습소(사무관리분야에 한한다)를 설치할 수 있다. 이 경우 유치원 또는 새마을유아원의 용도로 사용하는 바닥면적은 그 건축물 연면적의 2분의 1이내이어야 한다.

④제1항의 규정에 의한 유치원 또는 새마을유아원은 당해 주택의 준공(법 제33조의 2제1항 단서의 규정에 의한 동별 준공을 제외한다)시까지 건설되어야 한다.

제24조제1항중 “330제곱미터이상”을 “330제곱미터이상(시·군지역의 경우에는 220제곱미터이상)”으로 하고, 동조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤영 별표4 제2호 다목에서 “건설부령의 정하는 기준”이라 함은 제1항 내지 제4항의 규정에 의한 시설기준을 말한다.

제24조의2제1항중 “도시계획법의 규정에 의한 상업지역·특정지구정비지구와 도시재개발법의 규정에 의한 재개발구역안에서 주택외의 시설과 주택을 복합건축물로 건축하는 경우에는”을 “제1조의2제1항의 규정에 해당하는 건축물을 건설하는 경우에는”으로 한다.

제25조본문중 “의료시설을 판매시설의 건축계획에 포함하여 건축하고, 의료시설을”을 “의료시설을 건축하여 이를”로 한다.

제26조제1항중 “일반목욕장을 건축(판매시설의 건축계획에 포함할 수 있다)하여 그 시설을”을 “일반목욕장을 건축하여 이를”로 하고, 동조제3항중 “제1항의 규정에 의한 일반목욕장이 있는 건축물에는”을 “제1항의 규정에 의하여 용도가 지정된 대지에 설치하는 일반목욕장에는”으로 한다.

제27조제1항중 “500세대이상”을 “500세대 이상(독신자용주택의 경우에는 100세대이상)”으로 하며, 동조제2항중 “수영장 1개 또는 정구장 2면”을 “수영장이나 로울러스케이트장 1개 또는 정구장(세대장 전용면적이 60제곱미터이하인 공동주택의 경우에는 핸드볼·배구장·농구장 또는 씨름터로 대체할 수 있다. 이하 이조에서 같다)2면”으로 하고, 동조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③사업주체가 국가등인 경우로서 5천세대 이상의 공동주택을 건설하는 대지안에는 사회체육시설을 설치할 수 있는 대지를 3천제곱미터이상 확보하여 그 시설의 설치희망자에게 분양하거나, 연면적 6천제곱미터 이상의 사회체육시설을 건축하여 이를 운영하고자 하는 자에게 공급하여야 한다.

제29조본문중 “지하저수조”를 “지하저수조(기술용역성법에 의한 전문기술용역업체의 기술진단에 따라 건설부장관 또는 도시사가 지하양수시설의 설치가 곤란하다고 인정하는 경우와 500세대미만의 공동주택을 건설하는 경우에 한한다)”로 하며, 동조제2호중 “0.1톤이상”을 “0.2톤이상(시·군지역의 경우에는 0.1톤이상)”으로, “저수조”를 “지하저수조”로 한다.

제30조제1항을 다음과 같이 한다.

①공동주택을 건설하는 대지안에는 그 대지면적의 10분의 3이상에 해당하는 녹지를 확보하여 공해방지 또는 조경을 위한 식수 기타 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 세대당 전용면적이 85제곱미터이하인 공동주택이 전체세대수의 3분의 2이상인 경우에는 건축법 제9조의2제2항의 규정에 의한다.

제31조본문중 “동별로”를 삭제한다.

제34조제2항중 “판매장으로 한다”를 “판매장 및 그 부속용도인 시설(주차시설을 제외한다)로 한다.”로 하고, 동조제3항을 다음과 같이 한다.

③제2항의 규정에 의한 판매시설이 있는 건축물에 판매시설외의 시설을 함께 설치하는 경우에는 그 판매시설외의 용도로 사

용하는 바닥면적(주택 또는 주차시설의 바닥면적을 제외하며, 건축법시행령 부표 제4항제1호에 해당하는 근린생활시설의 바닥면적은 판매시설의 바닥면적으로 본다. 이하 같다)은 판매시설의 용도로 사용하는 바닥면적 이하로 하여야 한다. 다만 판매시설외의 용도로 사용하는 바닥면적이 200제곱미터미만인 경우에는 200제곱미터까지 설치할 수 있다.

제38조 내지 제41조를 각각 다음과 같이 신설한다.  
제38조(주차시설) ①공동주택을 건설하는 대지안에는 다음 표에서 정하는 세대당 대수의 비율로 산정한 주차대수이상의 주차시설을 설치하여야 한다. 다만, 세대당 전용면적이 40제곱미터 이하인 공동주택을 건설하는 경우에는 그러하지 아니하다.

주택의 규모 (세대당전용면적)	세대당 대수		
	서울특별시	직할시 및 수도권내 도시	기타 지역
60제곱미터이하	0.4	0.2	0.1
60제곱미터초과	0.6	0.4	0.2
85제곱미터이하	1.0	0.6	0.4
85제곱미터초과	1.5	1.0	0.6
115제곱미터이하	2.0	1.4	0.8
115제곱미터초과			
150제곱미터이하			
150제곱미터초과			

②제1항의 규정에 의한 주차시설의 규격·구조 및 차로의 폭에 대하여는 주차장법의 규정을 준용한다.

제39조(수해방지시설등) ①공동주택을 건설하는 대지(대지경계선 주변의외곽부분을 포함한다)에 높이 2미터이상의 옹벽이 있거나 이를 설치하는 때에는 그 옹벽으로부터 공동주택의 최외곽부분을 당해 옹벽의 높이만큼 띄워야 한다. 다만, 그 띄우는 거리가 5미터(3층이하의 공동주택은 3미터)를 초과하는 때에는 5미터(3층이하의 공동주택은 3미터)까지로 할 수 있다.

②공동주택을 건설하는 대지에는 배수구·집수구 및 집수정등 우수의 배수에 필요한 시설을 설치하여야 한다.

제40조(경사로등) 공동주택을 건설하는 대지안의 노인정·의료시설·일반목욕장 또는 판매시설이 있는 건축물의 주출입구에는 유효폭 1.35미터이상의 경사로를 설치하여야 하며, 그 출입문·계단 및 화장실은 다음 각호의 기준에 따라 설치하여야 한다. 다만, 300세대미만(제4호의 경우에는 1천세대미만)의 공동주택을 건설하거나 세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 공동주택을 건설하는 대지안에 있어서는 그러하지 아니하다.

1. 주출입구의 출입문의 유효폭은 0.9미터 이상으로 하고, 주출입문의 회전문일 때에는 따로 여닫이문 또는 미서기문을 설치할 것.
2. 출입구에는 문턱이나 단차이를 두지 아

니할 것.

3. 계단에는 난간 또는 수평손잡이를 설치하고, 계단의 바닥은 평탄하되 미끄러지지 아니하도록 마감할 것.
4. 화장실이 있는 경우에는 주출입구가 있는 층에 장애자용대변기 및 소변기를 각 1개소이상 설치할 것.
5. 제4호의 규정에 의한 대변기 및 소변기의 양측에는 수직 및 수평손잡이를 설치하여야 하며, 그 출입문의 유효폭은 0.9미터이상으로 하고 장애자용 화장실의 표지를 하여야 한다.

제41조(장애자용 공동주택의 시설기준) 장애자 전용의 공동주택을 건설하는 경우의 경사로등에 대하여는 별표 8의 기준에 의한다.

[별표 1]의 층고란은 다음과 같이 한다.

층고	2.5미터·2.6미터·2.7미터·2.8미터 또는 2.9미터
----	----------------------------------

[별표 1]의 천정의 높이의 기준척도란중 “2.3미터”를 “2.3미터 또는 2.4미터”로 하고, 동표의 거실의 기준척도란 및 침실의 기준척도란중 “30센티미터”를 각각 “30센티미터(전용면적 40제곱미터이하인 공동주택의 경우는 10센티미터)”로 한다.

[별표 8]을 별지와 같이 신설한다.

①(시행일) 이 규칙은 공포한 날로부터 시행한다.

②(경과조치) 이 규칙 시행전에 이미 주택 건설 사업계획의 승인을 얻었거나 주택건설사업계획승인신청서를 제출한 주택의 건설에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

[별표 8] 장애자용 공동주택 시설기준 (제41조 관련)

구 분	시 설 기 준
경 사 로	1. 장애자가 출입하는 모든 건축물의 출입구에 유효폭 1.35미터 이상의 경사로를 설치하여야 한다. 2. 경사로의 기울기는 12분의 1이하로 하되, 높이 0.75미터이하의 경사로는 기울기를 8분의 1까지로 할 수 있다. 3. 경사로의 길이 10미터이내마다 휴식침을 두어야 한다.
출 입 문	출입문의 유효폭은 0.9미터이상으로서 문턱이나 단차이를 두지 아니하여야 한다.
승 강 기	1. 승강기 안팎에 장치되는 조작장치는 바닥으로부터 1.2미터 이내 설치하여야 한다. 2. 승강기의 안팎에 장치되는 일반용 조작장치에는 점자표시를 하여야 한다. 3. 승강기의 넓이는 1.5미터×1.5미터이상으로 하고, 출입구의 너비는 85센티미터 이상으로 하여야 한다. 4. 승강기 밖의 바닥과 승강기 바닥의 틈새는 3센티미터이하가 되도록 하고, 승강기 내부의 벽에는 수평손잡이를 설치하여야 한다.
복 도	복도의 유효폭은 1.4미터이상으로 하여야 하고, 복도의 양측에는 연속하여 수평손잡이를 설치하여야 한다.
거실등의 출입문과 실의 크기	1. 거실·침실·부엌·화장실 및 욕실등의 문의 유효폭은 0.85미터이상으로서 문턱이나 단차이가 없도록 하여야 한다. 2. 거실·침실·부엌·화장실 및 욕실등 벽으로 구획된 모든 실의 크기는 휠체어를 이용하는 장애자의 이용에 지장이 없는 크기로 하여야 한다.
화장실·욕실 및 세면장	1. 대변기의 양측에는 장애자가 의지할 수 있는 수직 및 수평의 손잡이를 설치하여야 한다. 2. 욕조와 세면기 주위에는 장애자가 의지할 수 있는 수직 및 수평의 손잡이를 설치하여야 한다.