

2. 住宅建設基準등에 관한 規定 改正(案) 立法豫告

資料提供：建設部

건설부는 공동주택의 건설과 관련하여 불필요한 규제를 완화하고, 민간의 자율성 확대 및 쾌적한 주거환경 개선등을 위하여 주택건설기준등에 관한 규정 개정(안)을 마련하여 관계부처 협의를 완료하고, 국민의 의견을 수렴하기 위하여 '94. 9. 29.부터 '94. 10. 18.까지 입법예고 하였으며, 경제장관회의 및 법제처심사등을 거쳐 '94. 11. 중 시행할 예정이다.

개정안의 주요내용

1. 아파트 단지에 설치하는 상가의 경우, 이를 구매시설과 생활시설로 구분하여 규제해 오던 것을 생활편익시설로 통합하여 이들 시설 상호간 용도변경의 절차를 밟아야 했던 불편을 해소케 하여 상가 입주인이 자율적으로 업종을 선택할 수 있도록 하였음(안제2 조제2호)
2. 아파트건설은 기존 국도 및 지방도등 기간도로의 폭에 관계없이 가능하던 것을 도시계획구역이 아닌 지역에서는 기간도로의 폭이 당해 아파트 세대수에 적합한 진입도로의 폭보다 좁지 않도록 규정하여 기간도로의 교통량 증가로 인한 지체현상이 일어나지 않도록 조치하였음(안제25조제1항)
3. 차량보유 대수의 급속한 증가 추세에 따라 주차장 설치기준을 서울의 경우 전용면적 18평의 아파트는 현행 세대당 0.6대를 0.8대로, 25.7평은 세대당 1대에서 1.13대로 그 설치기준을 강화하고, 읍·면의 경우는 전용면적 18평아파트는 현행 세대당 0.37대를 0.54대로, 25.7평은 0.63대에서 0.77대로 기준을 강화하였다.

이로서 지방도시는 평균 29%, 서울특별시·직할시 및 수도권내는 평균 19%가 강화됨으로서 전국 평균 현행기준보다 약 27%가 강화된다.

또한, 주차장의 지하화 비율도 서울특별시·직할시·수도권내의 시지역의 경우 현행은 세대당 전용면적 85제곱미터를 넘는 주택은 주차대수의 30% 이상을 지하화하던 것을 앞으로는 전용면적 60제곱미터를 초과할 때에도 30%이상을 지하화하고, 전용면적 85제곱미터를 초과할 때 50%이상을 지하화하도록 기준을 강화하여 주택단지내 지상층 활용면적을 넓히고 주차난을 해소할 수 있도록 하였음(안제27조).

4. 공동주택의 단지내에 있는 지하저수조는 매 세대당 3톤이상의 물을 저장할 수 있어야 했지만 이것은 지하저수조의 용량이 너무 과다함으로써 저장수가 부패하여 위생관리가 어렵다는 점을 감안, 이를 매 세대당 1.5톤으로 완화하였음(안제35조제1항제2호)
5. 공동주택이나 생활편익시설등에 있는 화장실의 변기는 용수의 절약을 위하여 사용목적에 따라 수량이 조절되는 절수식변기를 설치하도록 하였음(안제21조제1항 및 제38조)
6. 기타
 - 공동주택 단지에 설치하는 어린이놀이터중 500세대이상의 단지에는 유아용과 유년용으로 구분하여 설치하도록 하고, 어린이놀이터 주변에 상록수의 식재를 의무화하던 것을 폐지하여 어린이의 놀이시설 이용을 부모들이 쉽게 감시할 수 있도록 하였음(안제46조제3항 및 제4항)
 - 폭12미터 이상의 도로에 접하여 공동주택과 주택이외의 시설을 복합건축물로 건축하는 경우에는 상업지역의 복합건물과 같이 어린이놀이터를 건축물 내부에 설치할 수 있도록 하여 토지이용의 효율화를 기하도록 하였음(안제47조제2항)
 - 주택단지내에서의 일반목욕장은 매세대당 0.5제곱미터이하로 설치면적을 제한해 왔으나, 앞으로는 공중위생법령이 규정하는 바에 따르도록 자율화하였음(안제49조)
 - 국가 또는 지방자치단체등이 5천세대이상의 공동주택을 건설하는 경우에 설치하는 생활체육시설과 청소년수련시설은 전체면적의 20퍼센트 범위내에서 단지안에서 허용되는 기타 시설과 복합건축물로 건축할 수 있도록 하였음(안제53조제3항)
 - 500세대이상의 공동주택 단지에는 도서관및독서진흥법령에서 정하는 문고시설(10평 이상)을 설치하도록 하여 주민의 독서등 여가활용을 도모하도록 하였음(안제55조제5항)

상가내 구매시설과 생활시설을 생활편익시설로 통합

• 현행(제2조제2호)

- 아파트 단지내 상가의 용도를 구매시설과 생활시설로 구분
 - 구매시설 : 식품, 잡화 등 물품의 판매에 이용되는 시설
 - 생활시설 : 대중음식점, 이용원등 거주자의 생활이용에 제공되는 시설
- 세대당 6제곱미터의 범위내에서 자율적으로 설치할 수 있으나, 시설간 용도변경은 용도변경 절차를 요함(공동주택 관리령 개정에 따라 신고절차로 변경 '94.8.3)

• 개정(안)

- 구매시설과 생활시설을 생활편익시설로 통합 단일화하여 상가의 용도구분을 폐지

• 개정사유

- 단지내 상가의 용도를 구매시설, 생활시설중 어느 한 용도로 치우치지 않도록 하기 위하여, 용도를 구분하여 규제해 왔으나,
- 이러한 시설은 쇼핑센터등 유통시설이 그간 다수 설치되어 있어 이제는 자유경쟁에 맡기더라도 자율적인 수급원리에 따라 적용될 수 있을 것으로 판단되므로, 이를 통합함으로써 용도변경 제한에 따른 민원을 해소하고자 함.

도시계획구역 이외 지역에서의 진입도로폭의 제한

• 현행(제25조제1항)

- 공동주택단지는 기간도로(국도 및 지방도)에 접하거나 기간도로로부터 당해 주택단지에 이르는 진입도로는 아래 세대수에 따라 그 진입도로의 폭을 확보하여야 함

세대수에 따른 진입도로의 폭

세 대 수	진입도로의 폭(M)
300세대 미만	6이상
300세대 이상 500세대 미만	8이상
500세대 이상 1천세대 미만	12이상
1천세대 이상 2천세대 미만	15이상
2천세대 이상	20이상

• 개정(안)

- 도시계획구역 이외의 지역(예 : 준농림지역)에서는 당해 기간도로폭이 위의 표에서 정하는 세대수에 따른 진입도로의 폭보다 좁지 않아야 함.

• 개정이유

- 도시계획구역에서는 도시계획도로가 도시계획에 따라 적절히 분포되어 있기 때문에 기간도로폭에 대하여는 특별히 규정하지 않아도 문제가 없으나,
- 도시계획이외의 지역에서는 대부분 지역간을 연결하는 국도 및 지방도로만이 있을뿐 주택단지등 개발계획에 의한 도로망이 수립되어 있지 않기 때문에 이러한 도로주변에 대규모 주택단지를 개발할 경우 교통문제의 발생이 예상되므로 이를 사전에 방지하고자 하는 것임.

주차장 설치기준의 강화 및 지하주차장 설치비율의 확대

1. 주차장 설치기준 강화(제27조제1항및제2항)

◦ 현행 아파트 단지내 주차장 설치기준

주택의 규모별 (전용면적 : 제곱미터)	주차장설치기준(대/m ²)			
	서울특별시	직할시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권 내 읍·면	기타지역
	(현행) (개정)	(현행) (개정)	(현행) (개정)	(현행) (개정)
60이하	1/100	1/115	1/135	1/160
60초과 85이하	1/ 85	1/100	1/115	1/135
85초과 135이하	1/ 75	1/ 85	1/100	1/115
135초과	1/ 70	1/ 75	1/ 85	1/100
	1/ 75	1/ 85	1/ 95	1/110
	1/ 65	1/ 70	1/ 75	1/ 85

• 개정(안)

◦ 최근 차량증가 추세와 아파트단지의 차량보유 실태를 조사해본 결과

- 서울의 차량증가 비율이 '90년 이전은 평균 25%였으나 '90년 이후 연평균 18%로 크게 둔화되었으나, 직할시 및 지방도시에서의 차량증가는 연평균 34%로서 계속 증가 추세에 있음.
- 아파트 단지내 주차장 확보율은 서울의 경우 평균 약 98%이나 아파트 평형 규모에 따라 차이가 있는데, 25평을 초과하는 아파트 단지는 110%로서 다소 여부가 있으나, 25평이하 소형 주택단지는 주차장 확보율이 평균 79%에 불과한 것으로 나타나고 있음.

※ 아파트단지 주차실태

〈전국 주요도시의 승용차 증가비율〉

	전 국	서 울	직할시
'81~'90년	22.8%	25.3%	31.1%
'91~'93년	30.3	17.9	34.2

〈아파트단지내 주차장 확보율〉

	서 울	기타도시
'90년 이전 건설 아파트	62%	72%
'91~'93년 건설 아파트	85	76
'93년 이후 건설 아파트	98	90

(당시 주차대수기준/현재 차량보유대수)

- * 현재 아파트 평형별 주차장 확보율(서울)
 - 25평이하 : 79%
 - 25평초과 : 110%

○ 따라서 주차장 설치의 기준을 평균 약 27% 강화하되 서울등 대도시지역보다는 지방 도시에, 중형아파트 보다는 소형아파트를 중심으로 실제 차량 보유대수에 맞게 그 기준을 현실화하였음

- 지역별 : 서울, 직할시 및 수도권내 시지역은 현행기준 보다 19% 강화 기타시 지역은 29% 강화
- 평형별 : 25평 초과 아파트는 현행기준 보다 19%, 25평 이하는 29%를 강화

※ 주차대수 강화내용

(대/세대)

주택규모 (전용면적)	서 울 시	직할시 및 수도권내 시	기타시 및 수도권읍·면	기타지역
	(현행 → 개정)	(현행 → 개정)	(현행 → 개정)	(현행 → 개정)
15 평	0.49 → 0.66	0.43 → 0.58	0.36 → 0.52	0.3 → 0.45

주택규모 (전용면적)	서울시	직할시 및 수도권내시	기타시 및 수도권읍·면	기타지역
	(현행 → 개정)	(현행 → 개정)	(현행 → 개정)	(현행 → 개정)
18 평	0.60 → 0.8	0.52 → 0.71	0.44 → 0.63	0.37 → 0.54
22 평	0.85 → 0.97	0.72 → 0.86	0.63 → 0.77	0.53 → 0.66
25.7평	1.0 → 1.13	0.85 → 1.0	0.74 → 0.89	0.63 → 0.77
31 평	1.36 → 1.58	1.2 → 1.46	1.02 → 1.37	0.89 → 1.21
41 평	1.92 → 2.07	1.8 → 1.92	1.58 → 1.8	1.35 → 1.58
평 균	0.95 → 1.11	0.84 → 1.00	0.72 → 0.91	0.62 → 0.79

2. 지하주차장 설치 비율의 확대

- 현행 : 25.7평초과 아파트를 30세대 이상 건설하는 경우 주차장 면적의 30% 이상을 지하에 설치
- 개정 : 18평 - 25.7평 아파트는 30% 이상을 지하에 설치
25.7평 초과 아파트는 50% 이상을 지하에 설치

지하저수조의 용량 조정

• 현행(제35조제1항제2호)

- 아파트단지의 경우 비상급수시설로서 설치하는 지하저수조는 그 시설의 용량을 매 세대당 3톤(시·군지역은 2톤)이상이어야 함

• 개정(안)

- 지하저수조의 용량을 매 세대당 1.5톤(시·군지역은 1톤)으로 축소

• 개정사유

- 현행 지하저수조의 시설 용량인 매세대당 3톤은 비상시 30일간의 비상급수량을 기준으로 한것임(평상시 저수조내 체류기간은 3.2~3.6일)
- 그러나 음용수가 3~4일간 저수조에서 체류할 경우 잔류염소가 소멸됨으로써 수질이 오염될 우려가 있고 위생관리가 곤란함
- 따라서 음용수의 잔류염소 농도를 고려한 지하저수조의 최적 체류기간은 맑은물 공급측면에서 1일이 적정하며 이에 따른 지하저수조 용량은 세대당 1.5톤이 합리적임
- * 이 개정안은 “아파트 지하저수조의 설계기준 연구”에 따라 개정하게 되는 것임
(한국건설기술연구원, 1993.12)

변기의 절수식 의무화

• 현행규정(제21조제1항 및 제39조)

- 공동주택에 설치하는 화장실은 수세식으로 설치하도록 규정
- 100세대이상의 주택을 건설하는 주택단지안의 관리사무실, 생활편익시설, 주민운동시설에는 수세식 공중변소를 설치하도록 규정

• 개정(안)

- 공동주택이나 생활편익시설등에 설치하는 화장실의 수세식 변기는 사용목적(대변·소변)에 따라 그 수량을 적절히 조절되는 절수식 변기를 설치하도록 의무화 함

• 개정사유

- 화장실 변기의 수세장치는 대·소변을 구분하여 사용할 수 있는 것과 구분되지 않는

것이 있음

- 대변용 1회 사용수량 : 12리터
- 소변용 1회 사용수량 : 6리터
- 대부분의 화장실 변기는 일반변기를 사용함에 따라 과도한 수도물을 사용하게 되어 자원낭비의 요인이 있음
- 공동주택 및 생활편익시설등의 화장실 변기를 절수식으로 의무화하여 상·하수량을 줄임으로서 자원절약과 환경보호

잘 지은 건물하나 평생동안 나의 명함