도시형 생활주택 가이드

2010. 3

국토해양부

Contents

Ⅰ. 추진 경위 01

Ⅱ. 도시형 생활주택 제도 세부내용 03

참고 12

참고1 도시형 생활주택 활성화방안

참고2 주택건설기준 중 적용 제외·완화 항목

참고3 주택건설기준 중 적용항목

도시형 생활주택 Q & A 15

사업승인 우수사례 28

Ⅰ. 추진 경위

Ⅱ. 도시형 생활주택 제도 세부내용

추진 경위

■ 최근 소규모가구는 꾸준히 증가하고 있으나, 이들이 주로 거주하는 소형주택은 감소 추세

* 1~2인가구 : ('85)1,836천가구 → ('95) 3,827천 → ('05) 6,692천

* 65㎡이하 주택재고비율 : ('85) 53% → ('95) 42% → ('05) 40%

■ 소형주택의 경우라도 20세대 이상으로 건설할 경우 주택법에 따라 엄격한 사업승인절차와 건설기준 적용

※ 분양가상한제 적용, 관리사무소 설치, 엄격한 소음기준과 조경기준 적용 등

■ 1~2인 가구 증가에 대응한 다양한 주택유형의 보급이 필요

• 도심서민, 1~2인가구의 주거수요에 대응하기 위해 **'수요가 있는 곳에', '필요한 사람'**에게 소규모주택 공급확대 필요

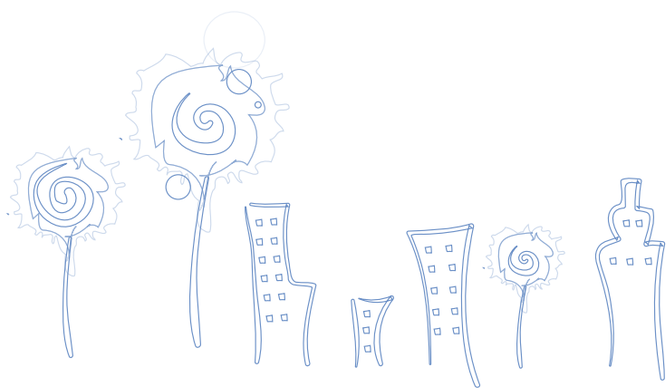
– 기존 주택건설기준, 공급절차 등의 규제완화 추진

■ 도시형 생활주택 도입을 위한 주택법 개정('09.2.3, '09.5.4 시행), 하위법령 개정('09.4.21)

– 주차장 등 건설기준 완화, 청약통장 가입 불필요 등

■ 「전세시장 안정대책('09.8.20, '09.9.10)」으로 추가규제완화('09.11.5 시행)

– 주택기금 지원기준 마련, 주차장 기준 추가완화 및 세대당 전용면적 상향 등



1 도시형 생활주택의 개념 및 분류

■개념(주택법 제2조제4호, 주택법 시행령 제3조 등)

"도시형 생활주택"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 도시지역*에 주택건설사업 계획승인을 받아 건설하는 20세대 이상 150세대 미만 공동주택

*기반시설의 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역에는 건설 불가

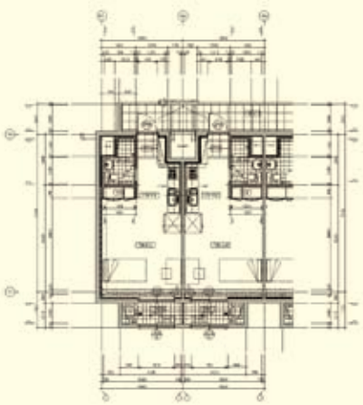
■분류

1. 단지형 다세대 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 다세대 주택(주거층 4층이하, 연면적 660㎡이하)

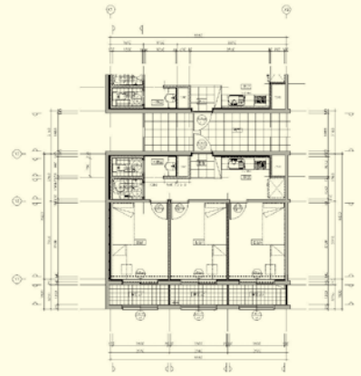
– 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능

* 동당 연면적 제한이 없는 단지형 연립주택도 도입 추진중('10.5. 도입예정)

2. 원룸형 세대당 주거전용면적이 12㎡이상 50㎡이하로서, 세대별 독립된 주거가 가능하도록 욕실과 부엌을 설치하고 하나의 공간으로 구성, 각 세대는 지하층에 설치 불가



3. 기숙사형 세대당 주거전용면적이 7㎡이상 30㎡이하로서, 취사장 · 세탁실 · 휴게실은 공동으로 사용, 각 세대는 지하층에 설치 불가



* 원룸형 및 기숙사형 주택에 공용시설로 설치되는 취사장, 세탁실, 휴게실은 연면적 산정시 제외됨

※「건축법」'건축물의 용도'상 단지형 다세대주택은 다세대주택에 해당하고, 원룸형 · 기숙사형주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택 중 하나에 해당함

2 일반 공동주택과 비교한 도시형 생활주택의 장점

■ 도시형 생활주택은 「건축법」상 건축물의 용도로는 일반 공동주택과 같이 공동주택에 해당
※모두 주택건설사업계획승인을 받아 건설(20세대 이상인 경우)

■ 쾌적성, 안전성이 보장되면서도 부담가능(affordable)하도록 건설기준 완화 및 공급절차 단순화로 공급의 활성화 도모

■ 감리는 사업계획승인권자가 감리업체를 지정하는 주택법 감리를 따르지 않고 건축주가 감리원을 지정하는 건축법 감리를 따름

■ 분양가 상한제가 적용되지 않음

■ 일부 건설기준과 부대, 복리시설 적용제외되고, 공급규칙도 일부만 적용

3 주택건설기준 적용 제외사항 ➡ 참고2, 3

■ 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 주택건설기준 중 소음, 배치, 기준척도는 적용 제외
(규정 제7조 제10항)

■ 필요성이 낮은 부대 · 복리시설은 의무설치대상에서 제외
– 관리사무소 · 조경시설 등 부대시설, 놀이터 · 경로당 등 복리시설 규정은 설치의무 면제 및 완화(규정 제7조 제10항)

■ 주거환경과 안전 등을 고려하여 경계벽, 층간소음, 폐기물보관시설 등 기타규정은 일반 공동주택과 동일하게 적용

■ 주차장 설치기준 완화(규정 제27조 제6항, 제7항)

– 도시형 생활주택 중 원룸형과 기숙사형 주택은 주차장 설치기준을 완화
  • 원룸형 주택은 전용면적 60㎡당 1대(준주거 및 상업지역 120㎡당 1대)
  • 기숙사형 주택은 전용면적 65㎡ 당 1대(준주거 및 상업지역 130㎡당 1대)

– 직주근접 경향이 강한 역세권 등 지자체에서 "주차장 완화구역"으로 지정 · 고시한 지역에서는
  • 원룸형과 기숙사형 주택에 연면적 200㎡당 1대의 주차장 기준 적용
  * 상업 또는 준주거지역에서 주상복합 형태로 건설하는 원룸형 및 기숙사형 주택은 기계식 주차장도 허용 (주택건설기준 규칙 제6조의2)

⬇ 주차장 확보기준

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택		
		단지형 다세대주택	원룸형 주택	기숙사형 주택
주차장 확보기준	세대당 1대 이상	일반 공동 주택과 동일	전용면적 합계를 기준으로 60㎡당 1대 (상업 · 준주거)120㎡	전용면적 합계를 기준으로 65㎡당 1대 (상업 · 준주거)130㎡
			※ 단, 주차장 완화구역은 200㎡당 1대	

⬇ 주차장 완화구역

• 다음 지역 중 시장(특별, 광역, 특별자치도 포함), 군수가 지정 · 고시
❶ 철도 · 지하철역, 버스 정거장 주변으로 접근성이 양호한 지역
❷ 학교 주변지역 ❸ 학원 밀집지역 ❹ 산업단지 주변지역
❺ 공장밀집지역 ❻ 기타 접근성이 양호하여 주차수요가 낮은 지역

4 주택단지 및 동일건축물 내 복합건축

■ 하나의 건축물 내에서 복합건설(시행령 제3조제2항)

– 도시형 생활주택은 일반 공동주택과 하나의 건축물에 함께 건설할 수 없고,
  • 도시형 생활주택 중 단지형 다세대주택과 원룸형 · 기숙사형 주택도 하나의 건축물에 함께 건설 불가

– 단, 특성이 유사한 원룸형과 기숙사형은 하나의 건축물에 건설 가능
  • 준주거 · 상업지역에서 일반 공동주택과 원룸형 · 기숙사형 주택은 하나의 건축물에 건설 가능

■ 하나의 단지 내에서 혼합건설(시행령 제3조제2항)

– 도시형 생활주택과 일반 공동주택을 동일 단지에 별개의 건축물로 건설하는 것은 가능

– 도시형 생활주택 중 단지형 다세대주택과 원룸형 · 기숙사형 주택을 동일한 단지에 별개의 건축물로 건설하는 것도 가능

⬇ 동일 단지 · 건축물에 혼합건설허용 여부

구 분	혼합 유형	가능여부
동일 건축물	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	불가능 (준주거 · 상업 : 일반 공동주택 + 원룸형 · 기숙사형 가능)
	단지형 다세대 + 원룸형 또는 기숙사형	불가능
	원룸형 + 기숙사형	가능
동일 단지	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	별개 건축물로 건설시 가능
	단지형 다세대 + 원룸형 또는 기숙사형	별개 건축물로 건설시 가능

5 상업지역 내 주상복합 건설

■ 상업지역 또는 준주거지역 내에서 주상복합 형태의 도시형 생활주택(원룸형, 기숙사형)도 건설 가능(시행령 제15조 제2항)

– 단, 원룸형, 기숙사형에 한하며, 단지형 다세대주택은 상업 · 준주거지역 내에서 주상복합 형태로 건설불가
  ※단, 주택건설사업계획승인을 받아야 함(20세대 이상)

6 용도변경시 적용제외 기준

■ 주차장 완화구역에서 기존 건축물을 원룸형과 기숙사형으로 용도변경하는 경우, 3년간('09.5.4~'12.5.3) 바닥의 층간소음과 계단설치 기준이 적용면제(건설경기 등을 감안하여 부칙으로 3년간에 한하여 적용)

⬇ 원룸형, 기숙사형으로 용도 변경시 제외되는 건설기준

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	규정*
바닥	층간소음 경량충격음 58dB 이하 중량충격음 50dB 이하	적용제외	제14조 제3항
계단 등	계단의 부위별 치수, 계단참 폭 · 설치높이 등		제16조

* 주택건설기준 등에 관한 규정

7 분양절차 완화

■ 도시형 생활주택은 입주자저축, 주택청약자격, 재당첨제한 등은 적용제외

■ 다만, 사기분양 · 부도에 대비하여 분양보증은 적용하고,
– 일간신문, 지자체 홈페이지 등재 등을 통한 입주자 공개모집 등 규정도 적용
(주택공급에 관한 규칙 개정, '09.4.1)

⬇ 주택공급규칙 중 적용 항목

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정*
입주자모집 시기 및 조건	대지소유권과 분양보증을 갖춘 후 착공과 동시에 입주자모집 가능 등	제17조
입주자의 모집절차	대지 · 분양보증 등 확보 후 시장 등에 승인신청, 입주자 공개모집 등	제18조 제3항
주택의 공급계약	주택공급계약서에 포함되어야 할 내용 등	제27조 제5항, 제6항, 제7항

* 주택공급에 관한 규칙

8 타법령 개정사항

■「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정('09.5.13)
– "단지형 다세대주택"의 1종 일반주거지역내 층수제한을 4층에서 5층으로 완화(令 별표4)
* 1층 바닥면적을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 층수에서 제외

■「건축법 시행령」 개정

1. 건축 심의를 거쳐 높이제한 완화 가능('09.7.1 시행)
– 도시형 생활주택(아파트, 연립주택 제외)의 경우에는 건축법 제60, 61조*를 건축 심의를 거쳐 완화 가능(令 제6조제1항)
* 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(일조에 따른 높이제한)

2. 인동간격(건축물간 이격거리) 완화 등('09.7.16 시행)
– 하나의 대지 내 건축물간 이격거리를 완화(令 제86조제2항)

⬇ 인동간격 완화내용

구 분	종 전	개 정	
		일반 공동주택	도시형 생활주택
일반 이격거리(가목)	H 이상	0.5H 이상	0.25H 이상
남쪽방향 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부 방향이 남쪽을 향하는 경우 이격거리(나목)	높은 건축물의 0.8H이상, 낮은 건축물 H이상	높은 건축물 0.4H이상, 낮은 건축물 0.5H이상	높은 건축물 0.2H이상, 낮은 건축물 0.25H이상

* 개정령의 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 함

– 다세대주택 2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 보도록 규정
(令 별표1 제2호 다목)

참고 1 도시형 생활주택 활성화방안

구 분	개정내용	개정사항	시행일
8.23 전세시장 안정대책			
주택기금지원 기준 마련	• 단지형 다세대 – 세대당 5,000만원 • 원룸 및 기숙사형 주택 – ㎡당 80만원	기금운용계획	'09.11.4 시행
주차장 기준 개선	• 원룸형 주택 – (종전) 세대당 0.2 ~ 0.5대 (변경) 전용면적 60㎡당 1대 • 기숙사형 주택 – (종전) 세대당 0.1 ~ 0.3대 (변경) 전용면적 65㎡당 1대	주택건설기준 제27조제6항	'09.11.5 시행
진입도로 기준 완화	• (종전) 6m ⇒ (변경) 4m * 연면적 660㎡ 이하 원룸형 · 기숙사형	주택건설기준 제27조제5항	'09.11.5 시행
복합건축 허용	• (종전) 도시형 생활주택과 그 외 주택의 복합건축 불허 • (변경) 상업지역 또는 준주거지역에서 복합건축 허용	주택법시행령 제3조제2항	'09.11.5 시행
무주택자 기준 완화	• (종전) 20㎡이하의 아파트 소유자는 유주택자로 간주 • (변경) 20㎡이하의 아파트 소유자도 무주택자로 간주	주택공급규칙 제6조제3항	'09.12.10 시행
학교용지부담금 부과제외	• (종전) 원룸형 · 기숙사형 학교용지부담금 부과 • (변경) 원룸형 · 기숙사형 학교용지부담금 부과제외	학교용지확보 등에 관한 특례법	- (교과부 협의완료 '09.8)
9.10 추가 규제완화			
주차장 추가완화 (상업 · 준주거지역)	• (종전) 60 ~ 65㎡당 1대 • (변경) 120 ~ 130㎡당 1대	주택건설기준 제27조제6항	'09.11.5 시행
면적제한 완화	• 원룸형 (종전) 30㎡ → (변경) 50㎡ • 기숙사형(종전) 20㎡ → (변경) 30㎡	주택법 시행령 제3조	'09.11.5 시행
기계식 주차장 허용	• (종전) 기계식 주차장 설치금지 • (변경) 상업, 준주거지역 내 주상복합 형태 원룸형 · 기숙사형 기계식 주차장 허용	주택건설기준 규칙 제6조	'09.11.5 시행
용적률 산정기준 변경	• (종전) 공동사용시설 용적률에 포함 • (변경) 1~2인 주택의 공용취사실, 세탁실, 휴게실은 용적률 산정시 제외	주택건설기준 제2조	'09.11.5 시행

참고 2 주택건설기준 중 적용 제외 · 완화 항목

구 분		일반 공동주택	도시형 생활주택	규정*
건설기준	소음보호	외부 65dB미만, 내부 45dB이하	제외	제9조
	배치	외벽은 도로, 주차장과 2m이상 이격	제외	제10조
	기준척도	평면 10㎝, 높이 5㎝ 단위기준	제외	제13조
부대시설	진입도로	세대규모별 폭 규정 (300세대 미만 6m 이상)	원룸형 · 기숙사형 연면적 660㎡ 이하인 경우 4m	제25조
	관리사무소	**50세대 이상 설치대상** 50세대당 10㎡ + 매세대당 500㎠	제외	제28조
	조경시설	단지면적의 30%이상 설치	제외 〈건축법 적용〉 지자체 조례로 정하는 기준	제29조
	안내표지판	동번호, 도로표지판, 게시판 등	제외	제31조
	비상급수시설	지하양수시설 또는 저수조 설치	제외	제35조
복리시설	어린이놀이터	**50세대 이상 설치대상** 100세대 미만 세대당 3㎡ 100세대 이상 300㎡ + 세대당 1㎡	제외	제46조
	근린생활시설	단지내 근린생활시설 등 면적이 세대당 6㎡의 비율로 산정한 면적 초과금지	제외 ('10.5 개정 예정)	제50조
	경로당	**100세대 이상 설치대상** 40㎡ + 150세대 초과시 세대당 0.1㎡	제외	제55조

* 주택건설기준 등에 관한 규정

참고 3 주택건설기준 중 적용항목

구 분		일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정*
건설기준	복합건축	숙박 · 위락 · 위험시설, 공연장과 복합건설 금지	제12조
	경계벽	세대간 및 주택외 시설과의 경계벽은 내화구조	제14조
	바닥	층간 경량충격음 58dB이하, 중량충격음 50dB이하	
	승강기	6층이상 승용, 7층이상 화물용, 10층이상 비상용	제15조
	계단	계단의 부위별 치수, 계단참 폭 · 설치높이 등	제16조
	복도	복도의 유효폭(120 ~ 180㎝이상) 규정	제17조
	난간	높이(120㎝ 이상), 간살(10㎝ 이하)	제18조
	화장실	수세식, 오수처리시설 · 정화조 설치	제21조
	장애인시설,기준	「장애인 · 노인 · 임산부 편의증진법」 준수	제22, 23조
	구조내력	「건축법」 규정 준수	제24조
부대시설	단지도로	폭 6m 이상(100세대 미만 폭 4m 이상)	제26조
	수해방지	2m이상의 옹벽과 이격거리 규정	제30조
	통신시설	전화, 인터폰 등 통신선로 구비	제32조
	보안등	어린이놀이터, 도로에 50m마다 설치	제33조
	가스공급시설	가스공급 및 저장시설 설치	제34조
	난방설비	6층 이상은 중앙집중난방방식	제37조
	폐기물보관시설	생활폐기물보관시설 및 용기 구비	제38조
	전기시설	세대당 3㎾ 이상, 전력량계 설치	제40조
	소방시설	「소방법」 준수	제41조
	방송수신설비	세대당 구내방송수신선로 2개소 이상	제42조
	급 · 배수시설	「수도법」 준수, 수도계량기, 급수전 설치	제43조
	배기설비	배기설비와 환기설비 설치기준	제44조

* 주택건설기준 등에 관한 규정

도시형 생활주택의 개념

Q1 도시형 생활주택이란?

■ "도시형 생활주택"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 내에서 주택법 제16조에 따라 사업계획승인을 얻어,
- 국민주택규모(1세대당 주거전용면적 85㎡이하)에 해당하는 주택을 20세대 이상 150세대 미만의 규모로 건설하는 주택을 말하며,
- 단지형 다세대주택, 원룸형 주택, 기숙사형 주택으로 유형을 구분함 (주택법 제2조제4호 및 주택법 시행령 제3조제1항)

⬇ 도시형 생활주택 주요 특징

❶ **(입지)** 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역
❷ **(규모)** 20세대 이상 150세대 미만
❸ **(인허가)** 주택법 제16조에 따라 사업계획승인 대상
❹ **(유형)** 단지형 다세대주택, 원룸형 주택, 기숙사형 주택
❺ **(전용면적)** 단지형 다세대주택 : 85㎡ 이하
원룸형 주택 : 12㎡ 이상 ~ 50㎡ 이하
기숙사형 주택 : 7㎡ 이상 ~ 30㎡ 이하

Q2 단지형 다세대주택, 원룸형 주택, 기숙사형 주택이란 ?

■ 도시형 생활주택은 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따라 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)에 적용되는 기준을 충족하는 주택으로서,
- 단지형 다세대주택은 건축물의 용도상 다세대주택에 해당하고, 건축심의를 거쳐 1개 층을 더 건설할 수 있음
- 원룸형 주택 및 기숙사형 주택은 건축물의 용도상 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 건설 가능함(주택법 시행령 제3조제1항

⬇ 도시형 생활주택 유형별 차이점

구 분	단지형 다세대	원룸형 주택	기숙사형 주택
주거전용면적	85㎡이하	12㎡~50㎡	7㎡~30㎡
용도구분	다세대	아파트, 연립, 다세대	아파트, 연립, 다세대

⬇ 「건축법 시행령」【별표 1】 제2호(용도분류기준)

- 아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
- 연립주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적은 제외한다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
- 다세대주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적은 제외한다) 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택

Q3 단지형 다세대주택을 건축위원회 심의를 거쳐 1개층을 추가할 경우 건축물의 용도는 ?

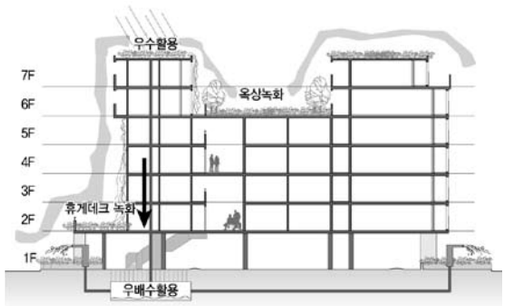
■ 단지형 다세대주택의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 다목에 해당하는 다세대주택
- 1개층을 추가(4층 → 5층)시에도 건축물의 용도는 다세대주택에 해당함(주택법 시행령 제3조 제1항제1호)

Q4 단지형 다세대주택과 원룸형 및 기숙사형 주택의 용도는 ?

■ 단지형 다세대주택은 건축물의 용도상 다세대주택에 해당되며, 원룸형 및 기숙사형 주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택에 해당됨

Q5 단지형 다세대주택이 연면적 660㎡ 이하이어야 한다는 것은, 하나의 동 기준인지 단지 기준인지?

■ 단지형 다세대주택이 준용하고 있는 「건축법 시행령」 별표1 제2호다목에 따르면, '주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택'이라고 규정하고 있으므로, 660㎡의 기준은 하나의 동에 해당함



인 · 허가 기준 및 절차

Q1 20세대 미만의 다가구주택 등의 단독주택도 '도시형 생활주택'에 해당하는지 여부

■ "도시형 생활주택"은 주택법 제16조에 따른 사업계획승인을 얻어 건설하는 주택이므로 최소 20세대 이상을 건설
– 19세대 이하의 주택은 건축법령상 건축허가 대상으로서 "도시형 생활주택"에 해당되지 아니함 (주택법 시행령 제3조제1항)

Q2 "도시형 생활주택"의 신축 또는 용도변경 시 사업주체 및 시공자격 요건은 ?

■ "도시형 생활주택"은 일반 공동주택의 건설 요건과 동일하게 주택법 제16조에 따라 사업주체가 사업계획 승인을 받아야 함
– 이 경우 사업주체는 법 제9조에 따라 주택건설사업자로 등록하여야 하며, 법 제12조의 시공자 기준을 갖추어야만 건설가능
– 다만, 법 제10조에 따라 토지소유자가 주택건설사업자와 공동으로 사업을 시행할 경우 공동사업주체로 보아 도시형 생활주택 건설이 가능하며 용도변경시에도 동일한 기준이 적용됨
※ 주택건설사업자 등록 기준 : 자본금 3억(개인 6억) 이상, 건축분야 기술자 1인 이상, 사무실 면적 33㎡ 이상

Q3 건축허가를 받아 건설하는 다가구주택 등 단독주택도 "도시형 생활주택"의 건설기준에 따라 건축하면 "도시형 생활주택"에 해당하는지 여부

■ 도시형 생활주택은 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)에 해당하므로, 다가구주택 등 단독주택은 "도시형 생활주택"에 포함되지 않음

Q4 하나의 주택단지 안에 도시형 생활주택과 일반 공동주택(아파트, 연립, 다세대) 등 여러 유형의 주택을 별개의 동으로 각각 건축할 경우 감리, 분양가상한제, 주택공급규칙 적용 기준은?

■ (**감리**) 주택법 감리대상인 일반 공동주택(아파트, 연립, 다세대)과 건축법 감리대상인 도시형 생활주택이 하나의 단지에 건설될 경우 모두 주택법에 따른 감리 시행
■ (**분양가상한제**) 도시형 생활주택은 적용하지 않음
■ (**주택공급규칙**) 도시형 생활주택은 입주자 모집시기, 모집승인신청 및 승인, 모집공고, 공급계약 내용 등 규정만 적용하고,
– 입주자저축, 주택청약자격, 재당첨 제한은 적용하지 않음

Q5 20세대 미만으로 도시형 생활주택을 신축하고자 한다면 건축허가로 가능한지 여부

■ 도시형 생활주택은 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 얻어 건설하는 주택이므로 최소 20세대 이상을 건설하여야 하며, 20세대 미만으로는 건설불가

Q6 원룸형 주택을 20세대 이상 신축하는 경우 주택건설사업자 등록 여부

■ 도시형 생활주택은 일반 공동주택과 동일하게 「주택법」 제16조에 따라 사업주체가 사업계획승인을 받아야 하며, 사업주체는 법 제9조에 따라 주택건설사업자로 등록하여야 함

Q7 원룸형 및 기숙사형 주택의 분양 및 임대가능여부

■ 도시형 생활주택은 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련 법령에 따라 분양과 임대 모두 가능함

Q8 상업지역 내에서 주상복합 형태로 도시형 생활주택(20세대 이상) + 근린생활시설 + 오피스텔(업무시설)의 복합건축 할 경우 전체 건축물에 대하여 사업계획승인을 득하여야 하는지의 여부와 주택감리를 적용하는지 여부

■ 주택법시행령 제15조제2항에 따르면, 상업지역 또는 준주거지역에서 도시형 생활주택(원룸형, 기숙사형)을 포함한 주상복합 건설시 사업계획승인을 받아야 하므로,
– 질의의 경우 주택법 제16조의 사업계획승인을 받아야 함

■ 도시형 생활주택은 주택법 제24조제1항에 따라 주택법 감리 대상에서 제외되므로, 건축법 감리를 적용함

건설 및 건축기준

Q1 일반 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)과 "도시형 생활주택"에 적용되는 기준의 차이점은?

■ 도시형 생활주택은 주택법상 감리대상에서 제외되고, 분양가상한제 적용을 받지 않으며,
(주택법 24조제1항, 제38조의2제1항)
– 어린이 놀이터, 관리사무소 등 부대 · 복리시설과 외부소음, 배치, 조경 등의 건설기준 적용이 제외됨

공동주택과 도시형 생활주택 비교

구 분	일반 공동주택 (아파트, 연립, 다세대)	도시형 생활주택 (단지형다세대, 원룸형, 기숙사형주택)
감 리	**주택법 감리** 사업계획승인권자가 감리업체의 지정을 통하여 일정수준 이상의 감리원을 의무배치하여 감리 – 150세대 감리비 : 5억6천	**건축법 감리** 건축 규모에 따라 비상주 또는 건축감리원 1인 이상 상주
분양가상한제	**적용** 공동주택 분양시 분양가 상한 제한	**미적용**
입지지역	도시 · 비도시지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 허용지역	도시지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 허용지역
주거전용면적	297㎡이하	단지형 다세대 : 85㎡이하 원룸형 : 12㎡ ~ 50㎡ 기숙사형 : 7㎡ ~ 30㎡
건설기준	「주택건설기준 등에 관한 규정」 적용	일부 건설기준과 부대 · 복리시설 적용제외 및 주차장 완화
공급규칙	「주택공급에 관한 규칙」 적용	일부만 적용 (분양보증, 공개모집)

Q2 기숙사형 주택에 화장실 설치 가능 여부

■ 기숙사형 주택은 화장실(또는 욕실)은 별도 제한 규정이 없으므로 전용 또는 공용으로 설치 가능함
– 단, 취사장, 세탁실, 휴게실은 공용으로 설치하여야 함(주택법 시행령 제3조제1항제3호)

Q3 원룸형 및 기숙사형 다세대주택의 경우에도 1개층 추가가 가능한지 여부

■ 원룸형 및 기숙사형 주택은 층수완화를 적용받을 수 없음
– 주거용 층수 추가(1개층) 규정은 단지형 다세대주택에만 적용됨(주택법 시행령 제3조제1항제1호)

Q4 상업지역 또는 준주거지역 내에서 주상복합 형태로 도시형 생활주택+근린생활시설+오피스텔(업무시설)+일반 공동주택의 복합건축 가능 여부

■ 주택과 주택외의 시설물을 상업지역 또는 준주거지역 내에서 동일건축물로 건축하는 경우에는 도시형 생활주택(단지형 다세대주택 제외)을 근린생활시설, 업무시설, 일반 공동주택 등과 복합건축할 수 있음(주택법 시행령 제15조제2항)
※ 단, 이 경우 원룸형 주택과 기숙사형 주택만 가능하며, 단지형 다세대주택은 해당되지 않음

Q5 상업지역 또는 준주거지역 내 도시형 생활주택 건설 시 기계식 주차장의 설치 가능 여부 ?

■ 상업지역 또는 준주거지역 내에서 도시형 생활주택 중 원룸형 또는 기숙사형 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우에 한하여 기계식 주차장 가능

Q6 "주차장 완화구역"에서 도시형 생활주택 + 근린생활시설 + 오피스텔(업무시설)을 건설할 경우 주차장 산정기준(200㎡당 1대) 적용 기준은 ?

■ 도시형 생활주택에 해당하는 주차장 기준을 적용하여 산정한 대수와 근린생활시설 및 오피스텔에 해당하는 주차장 기준을 각각 적용하여 산정한 대수를 합산함

Q7 하나의 단지 내에 도시형 생활주택과 일반 공동주택을 혼합하여 건설하는 경우 세대수에 따라 설치여부 및 설치면적이 달라지는 놀이터, 관리사무소, 경로당 등 부대 · 복리시설의 기준은 ?

■ 주로 3~4인 이상 가족이 거주하는 단지형 다세대주택의 경우에는 부대 · 복리시설 기준 산정시 세대수에 포함하고, 원룸형 및 기숙사형 주택은 세대수에 포함하지 않음

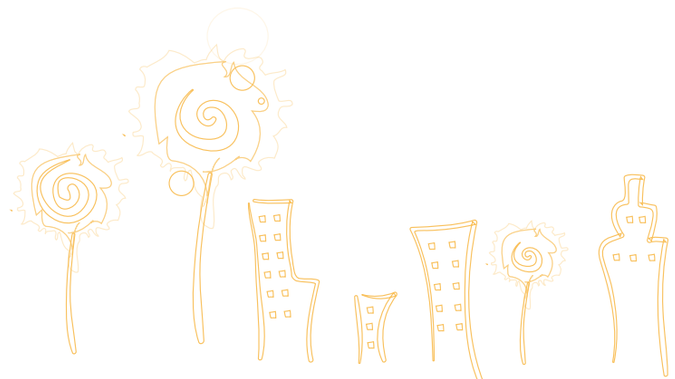
Q8 단지형 다세대주택을 층수 완화(1개층 추가)받고, 주차장 기준까지 완화받을 수 있는지 ?

■ 「주택법 시행령」 제3조제1항 제1호에 따르면 단지형 다세대주택은 원룸형과 기숙사형은 제외한 주택임
– 따라서, 단지형 다세대주택으로 사업계획승인을 받은 경우 층수 완화(1개층 추가)만 적용받고 주차장 기준은 완화받을 수 없음

■ 단, 원룸형 및 기숙사형 주택으로 사업계획승인을 받아 층수 추가는 완화받지 않고 주차장 기준을 완화받는 것은 가능함

Q9 도시형 생활주택의 바닥면적의 합계가 660㎡이하인 경우에 진입도로 폭을 4m로 할 수 있는지 여부 ?

■ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제25조제5항에 따라 원룸형 및 기숙사형 주택의 바닥면적의 합계가 660㎡이하인 경우에 한하여 기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭을 4m이상으로 할 수 있음. 이 경우 바닥면적의 합계는 주택단지 전체 건축물(부대 · 복리시설 포함)의 바닥면적의 합계임



Q10 원룸형 및 기숙사형 주택의 주차장 설치기준이 연면적 기준인지 아니면, 전용면적 기준인지?

■「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제6항에 따라 원룸형주택의 경우 전용면적 60㎡당 1대, 기숙사형 주택의 경우에는 전용면적 65㎡당 1대의 기준이 적용됨

Q11 상업지역 내 원룸형주택(전용면적 50㎡) 10세대와 기숙사형 주택(전용면적 30㎡)을 30세대 건축할 경우 주차장 설치기준은 ?

■ 원룸형 주택은 전용면적의 합계가 500㎡이고 주차장 기준은 전용면적 120㎡당 1대이므로 500/120=4.1대의 주차장을 설치하여야 하고,
- 기숙사형 주택은 전용면적 합계가 900㎡이고 주차장 기준은 전용면적 130㎡당 1대이므로 900/130=6.9대의 주차장을 설치하여야 하므로,
- 도시형 생활주택에 해당하는 주차장은 총 11대를 설치하여야 하고 나머지 주택 외의 시설부분은 별도로 계산하여 합산하면 됨

Q12 원룸형 및 기숙사형 주택에 설치되는 공용세탁실, 공용취사장 등 주민공동시설의 경우 연면적 산정시 제외되는지?

■「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호 및 「건축법 시행령」 제119조제1항제4호에 따라 주민공동시설의 면적은 용적률 산정을 위한 연면적에서 제외됨

입지 및 용도변경

Q1 택지지구내에서 분양받은 단독주택용지에 도시형 생활주택의 신축 가능 여부

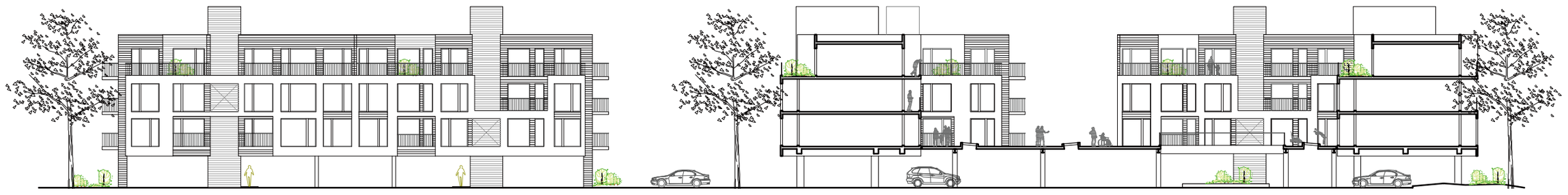
■ 도시형 생활주택은 「건축법 시행령」 별표1의 용도별 건축물의 종류에서 공동주택에 해당하므로 단독주택용지에는 건설할 수 없음

Q2 택지개발 지구 등 기존의 다른 법령에 따라 지구단위계획 등의 계획수립이 된 지역에서도 "도시형 생활주택"에 적용되는 각종 규제완화 사항의 적용이 가능한지 여부

■ 이미 다른 법령에 따라 계획이 수립된 지역의 경우는 수립된 계획내용대로 적용되어야 함
- 예를 들어 지구단위계획에서 단독주택용지로 계획수립이 되었다면 "도시형 생활주택"은 공동주택이므로 건설할 수 없으며,
- 공동주택용지로 계획된 경우라도 층수 3층으로 계획수립이 되었다면, 도시형 생활주택도 3층까지만 건설할 수 있음

Q3 기존 건축물의 전부 또는 일부를 용도 변경할 경우 변경된 도시형 생활주택의 건축물의 용도는 ?

■ 용도변경된 건축물은 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에서 정한 기준에 따라 아파트, 연립주택, 다세대주택 중 하나로 건축물의 용도가 결정됨



Q4 기존 상가, 판매시설 등의 건축물을 도시형 생활주택으로 용도를 변경하고자 할 경우 절차와 기준은 ?

■ 기존 건축물을 도시형 생활주택으로 용도를 변경하고자 할 경우에는 건축법 제19조에 따른 용도변경허가(또는 신고)와 함께 주택법 제16조에 따른 사업계획승인을 득하여야 함
- 기존 건축물을 용도변경하고자 하는 경우 도시형 생활주택의 신축시 적용되는 기준과 동일한 기준이 적용됨
- 또한 건축법 등 다른 법령에서 정한 기준의 내용에도 적합하여야 하며, 20세대 이상의 도시형 생활주택이 건설되어야 함

■ 다만, 주차장 완화구역에서는 기존 건축물을 원룸형 또는 기숙사형 주택으로 용도변경하고자 할 경우는 바닥 층간소음과 계단 규정이 3년간('09.5.4 ~'12.5.3)에 한하여 적용되지 않음

Q5 숙박시설, 위락시설이 포함된 기존 건축물의 일부를 도시형 생활주택으로 용도변경 가능한지 여부

■ 동일건축물에 숙박시설, 위락시설과 주택을 같이 건설할 수 없음
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제12조에 따라 숙박시설, 위락시설, 공연장, 공장이나 위험물저장 및 처리시설, 기타 사업계획승인권자가 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설은 주택과 복합건축물로 건설하지 못하도록 하고 있음

기타사항

Q1 주택법령 개정('09.11.5) 후 "도시형 생활주택"의 시행을 위해 주차장 조례 등 지방자치단체가 정하여야 할 사항은 ?

■ 주차장 설치기준 등을 법령에서 직접 규정하고 있으므로, 추가로 지방자치단체의 조례로 정할 사항은 없음

Q2 건축법 개정에 따른 일조에 따른 높이제한 완화 규정의 경우 지방자치단체의 조례로 정하지 않을 경우 적용기준은 ?

■ 「건축법 시행령」개정('09.7.16) 부칙규정에 따라 지방자치단체의 조례로 위임한 사항이 개정되지 않은 경우에는 종전의 규정을 따르도록 하고 있음.

Q3 도시형 생활주택의 국민주택 기금지원 세부 내용은 ?

■ '09.11.4부터 국민주택 기금운용계획을 변경하여 도시형 생활주택의 건설자금을 주택기금에서 지원함

⬇ 국민주택기금 지원 세부내용

구 분		한 도	금 리	상환조건
단지형 다세대	분양	60㎡이하 5,000만원 60~75㎡ 5,000만원(공공기관)	연 5% 연 6%	3년 일시상환
	임대	60㎡이하 5,000만원 60~85㎡ 5,000만원	연 3% 연 4%	10년 거치 20년 상환
원룸형 · 기숙사형 주택		㎡당 80만원 최저 560만원(7㎡), 최고 2,400만원(30㎡)	거치기간 연 4% 상환기간 연 5%	3년 거치 17년 상환

사업승인 우수사례

■ 서울시

– 전 자치구(25개)에서 사업승인 담당부서를 전문인력이 많은 부서로 변경하여 신속한 처리 도모
  * 주택부서(1개팀 내외만 사업승인업무가능) → 건축부서(전직원 가능)
– 도시계획부서를 지속적으로 설득, 협의하여 도시형 생활주택은 지구단위계획 수립 대상에서 제외('10.3. 도시계획조례 시행규칙 개정예정)
– 자치구에 인허가 신속처리 당부 및 독려(3회)

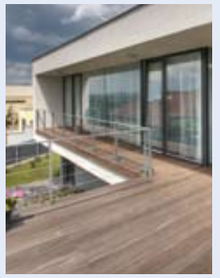
구 분	구로구	관악구	강남구
위치	구로동	신림동	논현동
유형 · 규모	원룸형 68세대	원룸형 149세대	원룸형 24세대
처리기간 (법정 60일)	30일(30일 단축)	46일(14일 단축)	31일(29일 단축)
단축노력	관련부서 협의를 한자리에 모여서 검토 및 의견서 수합 (한자리 스피드)	관련부서 및 유관기관 협의시 직접 설계도서 설명 및 회신독려	관련부서의 신속한 협의 회신
비고	건축심의 신청후 10일내 처리	건축심의를 사업승인기간 중 처리(7일)	건축심의 신청후 7일내 처리

■ 부산시

– 법령개정사항 및 설명자료 · 질의응답집 기초자치단체 신속전파로 혼란방지
– 주차장 관련 기준 개정에 따라 부설주차장 설치조례 관련조항 조기폐지
– 일선 구 · 군 건축사 간담회시 법령해설자료 배부 및 홍보

구 분	해운대구	연제구	사상구
위치	반송동	연산동	주례동
유형 · 규모	단지형 다세대주택 48세대	원룸형 24세대	원룸형주택 20세대
처리기간 (법정 60일)	12일(48일 단축)	10일(50일 단축)	11일(49일 단축)
단축노력	협의부서 조속처리요청 및 경미한 보완사항 구두보완 협의	협의부서 조속처리요청 및 협의기간중 법령검토하여 협의완료와 동시에 승인처리	협의부서 조속처리요청 및 협의기간중 법령검토하여 협의완료와 동시에 승인처리

"수요가 있는 곳에,
필요한 사람에게~"



국토해양부
경기도 과천시 관문로 88 정부과천청사 4동
Tel. 1599-0001
www.mltm.go.kr