

12. 共同住宅 地下1層 住居用途許容指針

서울특별시 1990.5

배 경

주택 공급 확대 방안의 일환으로 공동주택의 지하 1층에 주거용도를 허용토록 하여 토지이용률 제고로 주택공급 확대를 도모코자 함.

1. 관련규정

- 주택건설촉진법, 동시행령, 동시행규칙
- 공동주택관리령, 공동주택관리규칙
- 건축법, 동시행령, 동시행규칙, 서울시 건축조례
- 주택건설 기준에 관한 규칙
- 주택공급에 관한 규칙
- 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률
- 주차장법, 동시행령, 동시행규칙
- 기타 관련법규와 이에 관련된 지침

2. 적용대상

- 신축 : 주택건설촉진법 제 33 조에 의한 사업계획 승인 대상 공동주택, 건축법 제 5 조에 의한 건축허가 대상 공동주택

- 기존공동주택 : 건축법, 주택건설촉진법, 주차장법공동주택관리령 등 관계법령과 동 시설 기준, 관련지침 및 본지침에 적합한 공동주택은 소정의 용도변경 절차를 거쳐 주거용도로 변경 처리할 수 있다.

3. 시설기준

- 주축법규 및 건축법규, 서울시건축조례주택건설 기준에 관한규칙 등 제반규정에 적합하여야 함.
- 지하층 주택은 주거생활에 지장이 없도록 높이를 2.7미터 이상으로 하여야 하며, 높이의 1/3 까지 외부에 노출되도록 하여 건축법규 및 주택건설촉진법규 등에 적합하게 지하 1층에 건립해야 함.
- 지하층 주택의 각 세대는 옥외로의 피난을 위하여 계단실에서 직접 출입할 수 있는 구조로 하거나, 내부 복도를 통하여 출입하는 경우에는 2 방향의 피난이 가능토록 복도 양끝에 계단이 있는 구조로 하되, 건축

법시행령의 제 5 절 피난시설 등 및 동시행령 제 48 조에 적합해야 함.

- 지하층 주택의 건립과 관련 건축법상 지하층에 시설토록 의무화된 시설은 제반기준에 적합한 경우 지하 2 층에 시설할 수 있음.

가. 채광시설

- 채광을 위한 부분의 면적은 세대별 바닥면적의 1/10 이상이어야 함 (건축법 시행규칙 제 15 조에 적합하게 조명시설을 갖춘 경우에는 예외)
- 채광을 위한 응벽 시설 가능

나. 환기시설

- 환기에 필요한 부분의 면적은 세대별 바닥면적의 1/20 이상으로 하여야 함 (건축법 시행규칙 제 23 조에 적합하도록 환기 장치를 하여 위생상 지장이 없는 경우에는 예외)

유가스안전 및 사업관리법 동력자원부령에 적합하게 시설하고 관리해야 함.

다. 변소시설

- 변소의 구조 등은 건축법 시행규칙 제 27 조에 적합하도록 하고, 수세식으로 시설하되 변소에서 배출되는 오물의 배출에 이상이 없도록 폐기물관리법이 정하는 바에

따라 오수정화 시설을 하여야 함.

라. 배수시설

- 주택의 부엌, 욕실, 변소 및 다용도실의 물을 사용하는 바닥에는 배수설비를 하고,
- 배수설비는 악취 및 배수의 역류를 막을 수 있도록 해야 하며,
- 단전등 비상시에 생활에 지장이 없도록 배수가 가능하도록 하여야 함

마. 난방시설

- 지하층 주택에서는 연탄을 사용할 수 없으며, 다만, 기존 건축물의 경우에는 서울특별시건축조례 “별표 3”의 구멍탄 온돌의 시공방법 등에 관한 기준에 적합해야 함.

바. 가스공급 및 사용시설

- 세대마다 도시가스 또는 액화석유가스 공급설비 시설을 하되, 가스용기를 안전하게 보관할 수 있는 시설을 해야 함.
- 가스공급시설과 가스용기의 보관관리는 도시가스사업법, 액화석유가스안전 및 사업관리법 동력자원부령에 적합하게 시설하고 관리해야 함.

사. 통신시설

- 세대마다 체신부령이 정하는 바에 따라 구내 통신 선로 설비를 설치해야 함.

아. 소방소화 설비시설

- 소방법령에서 정하는 소방시설 및

- 소화설비 시설을 해야 함.
- 계단식인 경우 세대별 1개소 이상 비상탈출구 설치
- 복도식인 경우 복도 어느부분에 서나 2개의 방향 이상으로 대피가 용이하도록 비상구 설치
- 자. 텔레비전 공동시청 안테나
 - 지하층 주택 각세대에서 텔레비전 시청이 가능하도록 체신부령이 정하는 바에 따라 공동시청 안테나를 설치해야 함.
- 차. 지하층에는 단전등 비상시에도 주거생활에 지장이 없도록 공동집수정, 자동 배수시설 및 비상발전시설을 해야 하며, 각 세대당 전기 용량을 측정하는 적산전력계를 설치해야 함.
- 카. 급수사용량 검침을 위한 세대별 계량기를 설치할 수 있도록 배관시설을 하고, 각 세대마다 2개소 이상의 급수전을 설치하여야 한다.
- 타. • 지하층 주택은 민방위 사태 발생시에는 즉시 대피시설로 사용할 수 있게 시설 및 관리해야 하고, 비상시 폭발위험이 있는 물질의 반입 또는 위험시설의 설치는 불가하며 비상시에는 지상거주인들이 대피가 가

능하도록 개방할 수 있도록 해야 함.

- 지하층 주택을 대피시설로 활용코자 할 경우에는 민방위기본법의 대피시설 소요기준에 적합한 대피가능 면적을 확보해야 함.
- 파. 기타 명시되지 않은 사항은 건축법규, 주택건설촉진법규, 주택건설기준에 관한규칙 및 해당관계법규와 지침에서 정하는 기준 등에 적합한 시설을 해야 함.

4. 분양

- 가. 지하층 주택의 분양은 주택공급에 관한규칙에서 정하는 조건, 방법 및 절차에 의한다.
- 나. 분양방법 및 가격
 - 세대별로 분양
 - 주택분양가격 원가연동제 적용
- 다. 분양대상 공동주택이 투기과열지구로 지정된 경우 지하층 주택부분은 채권입찰 적용을 배제하거나 채권입찰 상한선을 차등 적용할 수 있음.

5. 시행일

- 90.5.15 사업계획 승인(건축허가) 신청분부터 적용함.