

도시형 생활주택 운영지침

I. 「도시형 생활주택」 시행방안

1. 추진 배경 및 그간의 경위

가. 추진 배경

- 최근 소규모가구는 꾸준히 증가하고 있으나, 이들이 주로 거주하는 소형 주택은 감소 추세
- * 1~2인가구 : ('85) 1,836천가구 → ('95) 3,827천 → ('05) 6,692천
- * 65㎡이하 주택재고비율 : ('85) 53% → ('95) 42% → ('05) 40%

《 전용면적별 공급 현황 》

구 분	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
85㎡ 초과	16.0%	18.9%	23.5%	24.3%	27.5%	36.3%	37.5%
85㎡ 이하	84.0%	81.1%	76.5%	75.7%	72.5%	63.7%	62.5%

- 소형주택의 경우라도 20세대 이상으로 건설할 경우 주택법에 따라 엄격한 사업승인절차와 건설기준 적용
 - ※ 분양가상한제, 관리사무소 설치, 엄격한 소음기준, 조경기준 등
- 따라서, 주택법 적용을 받지 않기 위해 19세대 이하 단지로 분할·연접개발됨에 따라 주거환경 열악 및 안전성도 저하
- 또한, 좁은 대지 내 주차공간 확보의 어려움 등으로 소형주택 공급 활성화가 저해

□ 한편, 1~2인 가구 증가에 대응하여 독신자, 독거노인, 학생 등의 주택수요에 대응한 다양한 주택유형의 보급이 필요

- ◆ 도심서민, 1~2인가구의 주거수요에 대응하기 위해 '수요가 있는 곳에', '필요한 사람'에게 소규모주택 공급확대 필요
- 기존 주택건설기준, 공급절차 등의 규제 완화 추진

나. 그간의 경위

- '08. 7.28 : "단지형 다세대주택" 도입방안 방침 결정
- ※ '08. 9. 9 : 법령개정 의원입법 발의(백성운 의원)
- '08.12.23 : "원룸형·기숙사형 주택" 도입방안 방침 결정
- '09. 1.29 : "도시형 생활주택" 제도 도입을 위한 주택법 하위법령 개정 방침 결정
- ※ 도시형 생활주택 도입에 따른 도시형 생활주택의 유형 세분화 및 건설기준·공급절차 등을 규정
- '09. 2. 3 : '도시형 생활주택' 도입을 위한 주택법 개정

《 주택법 주요 개정 내용 》

- 1) 용어의 정의 : "도시형 생활주택"이란 150세대 미만의 국민주택 규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(제2조제4호)
 - 2) 주택감리 : "도시형 생활주택"의 경우 건축법에 따른 감리를 시행할 경우 주택법에 따른 감리 적용 제외(제24조제1항)
 - 3) 분양가상한제 : "도시형 생활주택"의 경우 분양가 상한제 적용대상에서 제외(제38조의2제1항)
- '09. 2. ~4. : 「주택법 시행령」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정안의

견조회 및 입법예고 실시

□ '09. 4.21 : 「주택법 시행령」 및 「주택 건설기준 등에 관한 규정」 개정 · 공포 (5.4일 시행예정)

의 용도로는 일반 공동주택과 같이 공동주택에 해당

※ 모두 주택건설사업계획승인을 받아 건설(20세대 이상)

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

라. 부대·복리시설 설치의무 면제 및 완화

□ 필요성이 낮은 부대·복리시설은 의무설치대상에서 제외
○ 관리사무소·조경시설 등 부대시설, 놀이터·경로당 등 복리시설 규정은 설치의무 면제(규정 제7조 제10항)

2. 도시형 생활주택 제도 세부내용

《부대·복리시설 중 설치의무 면제 항목》

구분	일반 공동주택	도시형 생활주택	규정
부대시설	관리사무소 (50세대당 10㎡ + 매세대당 500㎠)	제외	제29조
	조경시설 (단지면적의 30% 이상 설치)	제외 <건축법 적용> 지자체 조례로 정하는 기준	제29조
	안내표지판 (동번호, 도로표지판, 계시판 등)	제외	제31조
	비상급수시설 (지하상수시설 또는 지수조 설치)	제외	제35조
복리시설	어린이 놀이터 (<50세대 이상 설치대상> 100세대 미만 세대당 3㎡ 100세대 이상 300㎡+세대당 1㎡)	제외	제46조
	경로당 (<100세대 이상 설치대상> 40㎡~150세대 초과시 세대당 0.1㎡)	제외	제55조

* 주택건설기준 등에 관한 규정

가. 도시형 생활주택의 개념 및 분류

□ 개념(법 제2조 제4호, 시행령 제3조 등)
○ “도시형 생활주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 도시지역*에 주택건설사업계획승인을 받아 건설하는 20세대 이상 150세대 미만 공동주택

* 기반시설의 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역에는 건설 불가

《공동주택과 도시형 생활주택 비교》

구분	일반 공동주택 (아파트, 연립, 다세대)	도시형 생활주택 (단지형다세대, 원룸형, 기숙사형주택)
감리	<주택법 감리> 사업계획승인권자가 감리업체의 지정을 통하여 일정수준 이상의 감리원을 의무배치하여 감리 - 150세대 감리비: 5억6천	<건축법 감리> 건축감리원 1인 이상 상주
분양가 상한제	<칙 용> 공동주택 분양시 분양가 상한 제한	<미 령 용>
임대지역	도시·비도시지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역
주거 전용면적	297㎡이하	단지형 다세대: 85㎡이하 원룸형: 12㎡~30㎡ 기숙사형: 7㎡~20㎡
건설기준	「주택건설기준 등에 관한 규정」 적용	일부 건설기준과 부대·복리시설 적용 제외 및 주차장 완화
공급규칙	「주택공급에 관한 규정」 적용	일부만 적용 (분양보증, 공개모집)

□ 분류

- (단지형 다세대) 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 다세대 주택(주거층 4층이하, 연면적 660㎡이하)
- 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능
- (원룸형) 세대당 주거전용면적이 12㎡ 이상 30㎡이하로서, 세대별 독립된 주거가 가능하도록 욕실과 부엌을 설치하고 하나의 공간으로 구성, 각 세대는 지하층에 설치 불가
- (기숙사형) 세대당 주거전용면적이 7㎡ 이상 20㎡이하로서, 취사장·세탁실·휴게실은 공동으로 사용, 각 세대는 지하층에 설치 불가

※ 「건축법」 ‘건축물의 용도’ 상 단지형 다세대주택은 다세대주택이며, 원룸형·기숙사형은 아파트, 연립주택, 다세대주택 유형으로 건설가능

나. 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 비교

□ 도시형 생활주택은 「건축법」상 건축물

다. 건설기준 적용 제외사항

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

《건설기준 중 적용 제외항목》

구분	일반 공동주택	도시형 생활주택	규정
소음보호	외부 65db미만, 내부 45db이하	제외	제9조
배치	의박은 도로, 주차장과 2m이상 이격	제외	제10조
기준척도	평면 10cm, 높이 5cm 단위기준	제외	제13조

□ 주거환경과 안전 등을 고려하여 경계벽, 층간소음, 승강기, 복도 등 기타규정은 동일하게 적용

《건설기준 중 적용항목》

구분	일반 공동주택	도시형 생활주택	규정
복합건축	승락·위락·위험시설, 공연장 및 복합시설 금지	제외	제12조
경계벽	세대간 및 주택의 시설과의 경계벽은 내화구조	제외	제14조
바닥	층간 경량충격음 58dB이하, 중량충격음 50dB이하	제외	제15조
승강기	6층이상 승용, 7층이상 화물용, 10층이상 비상용	제외	제16조
계단	계단의 부위별 치수, 계단참 폭·설치높이 등	제외	제17조
복도	폭도의 유효폭(120~180cm이상) 규정	제외	제18조
난간	높이(120cm 이상), 간살(10cm 이하)	제외	제21조
화장실	수세식, 오수처리시설·정화조 설치	제외	제22, 23조
장애인시설 기준	「장애인·노인·임산부 편의증진법」 준수	제외	제24조
구조내력	「건축법」 규정 준수	제외	

□ 주차장 설치기준 완화(규정 제27조 제6항, 제7항)

- 도시형 생활주택 중 원룸형과 기숙사형 주택은 주차장 설치기준을 완화
- 원룸형 주택은 세대당 주차대수 0.2~0.5대, 기숙사형 주택은 0.1~0.3대 범위에서 지자체 조례로 정함
- 직주근접 경향이 강한 역세권 등 지자체에서 “주차장 완화구역”으로 지정·고시한 지역에서는
- 원룸형과 기숙사형 주택에 연면적 200㎡당 1대의 주차장 기준 적용

《주차장 확보기준》

구분	일반 공동주택	도시형 생활주택	
		단지형 다세대주택	원룸형 주택
주차장 확보기준	세대당 1대 이상	(일반 공동주택과 동일)	세대당 0.2~0.5대 지자체 조례
		세대당 0.1~0.3대 지자체 조례	※ 단, 주차장 완화구역은 200㎡당 1대

《주차장 완화구역》

◇ 다음 지역 중 시장(특별, 광역, 특별자치도 포함), 군수가 지정·고시

- 철도·지하철역, 버스 정거장 주변으로 접근성이 양호한 지역

- ② 학교 주변지역 ③ 학원 밀집지역
- ④ 산업단지 주변지역 ⑤ 공장밀집지역
- ⑥ 기타 접근성이 양호하여 주차수요가 낮은 지역

□ 기타 부대시설과 복리시설은 모두 일반 공동주택과 동일하게 적용

《 부대·복리시설 중 적용항목 》

구분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정'
전입도로	세대규모별 폭 규정(300세대 미만 6m 이상)	제25조
단지도로	폭 6m 이상 100세대 미만 폭 4m 이상	제25조
수해방지	2m 이상의 유희과 이격거리 규정	제33조
통신시설	전화, 인터넷 등 통신선로 구비	제32조
보안등	수원이능이더, 도보에 30m마다 설치	제33조
가스공급시설	가스공급 및 저장시설 설치	제34조
난방설비	6층 이상은 중앙집중난방설비	제37조
폐기물분리시설	생활폐기물분리시설 및 용기 구비	제38조
전기시설	계대당 33kW 이상, 전력량지 설치	제40조
소방시설	「소방법」 준수	제41조
방송수신설비	세대당 구내방송수신선로 2개소 이상	제42조
급·배수시설	「수도법」 준수, 수도계량기, 급수선 설치	제43조
배기설비	배기설비의 풍기설비 설치기준	제44조
복리시설	근린생활시설 등 면적의 세대당 6㎡ 이 비율로 선정할 면적 초과금지	제50조

* 주택건설기준 등에 관한 규정

마. 주택단지 및 동일건축물 내 복합건축

- 하나의 건축물 내에서 복합건설(시행령 제33조제2항)
- 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

- 하나의 단지 내에서 혼합건설(시행령 제33조제2항)
- 도시형 생활주택과 일반 공동주택을 동일 단지에 별개의 건축물로 건설하는 것은 가능
- 도시형 생활주택 중 단지형 다세대주택과 원룸형·기숙사형 주택을 동일한 단지에 별개의 건축물로 건설하는 것

도 가능

《 동일 단지·건축물에 혼합건설허용 여부 》

구분	혼합 유형	가능여부
동일 건축물	일반 공동주택 - 도시형 생활주택	불가능
	단지형 다세대·원룸형 또는 기숙사형	불가능
동일 단지	원룸형·기숙사형	가능
	일반 공동주택 - 도시형 생활주택	별개 건축물로 건설시 가능
	단지형 다세대·원룸형 또는 기숙사형	별개 건축물로 건설시 가능

바. 상업지역 내 주상복합 건설

- 상업지역 또는 준주거지역 내에서 주상복합 형태의 도시형 생활주택(원룸형, 기숙사형)도 건설가능(시행령 제15조제2항)
- 단, 원룸형, 기숙사형에 한하며, 단지형 다세대주택은 상업·준주거지역 내에서 주상복합 형태로 건설 불가
- ※ 단, 주택건설사업계획승인을 받아야 함(20세대 이상)

사. 용도변경시 적용제외 기준

- 주차장 완화구역에서 기존 건축물을 원룸형과 기숙사형으로 용도변경하는 경우, 3년간 바닥의 중간소음과 계단설치 기준이 적용면제(건설경기 등을 감안하여 부칙으로 3년간에 한하여 적용)

《 원룸형, 기숙사형으로 용도변경시 제외되는 건설기준 》

구분	일반 공동주택	도시형 생활주택	규정'
음간소음	장량음역률 58dB 이하	포용지역	제14조 제3항
바닥	중량음역률 50dB 이하		
계단	계단의 부유물 저수, 계단폭 폭·설치높이 등		제16조

* 주택건설기준 등에 관한 규정

아. 분양절차 완화

- 도시형 생활주택은 입주자저축, 주택청약자격을, 해당제한 등은 적용제외
- 다만, 사기분양·부도에 대비하여 분

양보증은 적용하고,

- 일간신문, 지자체 홈페이지 등재 등을 통한 입주자 공개모집 등 규정도 적용(주택공급에 관한 규칙 개정, '09.4.1)

《 주택공급규칙 중 적용 항목 》

구분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정'
입주자모집 시기 및 조건	대지 소유권과 분양보증금 갖춘 후 착공과 동시에 입주자모집 가능 등	제7조
입주자의 모집절차	대지·분양보증 등 확보 후 시장 등에 승인신청, 입주자 공개모집 등	제8조
주택의 공급계약	주택공급계약서에 포함되어야 할 내용 등	제27조 제5항, 제6항, 제7항

* 주택건설기준 등에 관한 규정

자. 타법령 개정 추진사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정 추진사항

◇ “단지형 다세대”의 1종 일반주거지역 내 층수제한 완화

- (현행규정) 제1종 일반주거지역내에는 4층 이하의 건축물만 건축가능(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 시행령 별표4제1호)
- ※ 1층을 필로티로 주차장으로 사용시, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서는 층수에 산입
- (개정내용) “단지형 다세대 주택”은 건축심의를 거치면 5층까지 건축이 가능하므로, 제1종 일반주거지역내에서 필로티를 포함하여 6층(주거층 5층)까지 가능하도록 개정
- ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표4 개정중, '09. 3.17 입법예고

- 「건축법 시행령」 개정 추진사항

◇ 도로·일조를 위한 높이제한, 동간 이격거리 완화 등

- (현행규정) 건축물의 높이를 제한하고, 일조확보를 위해 건축물의 높이, 동간 이격거리 등을 규정
- ※ (건축물 높이제한) 도로폭의 1.5배 이

내, (일조확보) 정북방향 인접대지 경계선으로부터 1m~(높이/2) 이상 이격, 벽면에서 인접대지 경계선까지 (높이/2) 이상 이격, 하나의 대지에 두 동 이상의 건물을 건설시 건축물 높이 이상 이격

○ 개정내용

-도시형 생활주택(아파트, 연립주택 제외)은 건축위원회의 심의를 거쳐 도

로· 일조를 위한 높이제한 및 동간 이격거리 완화 가능

- 도시형 생활주택(아파트 및 연립주택 제외)은 하나의 대지에 두 동 이상의 건물을 건설할 경우 건축물 높이의 0.25배 이상 이격(일반 건축물은 0.5 배 이상(개정안))

- 하나의 대지에 여러 동의 다세대주택을 건설하면서 지하주차장을 연결하는 경우 각각의 동으로 보도록 규정

※ 「건축법 시행령」 제6조제9호 등 개

정중, '08.11.20. 입법예고

3. 향후계획

□ '09. 5. 4 : "도시형 생활주택" 제도 시행

□ '09. 5.15 : 국토부 - 수도권 지자체 정책협의회 개최

□ '09. 5. : 「건축법 시행령」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정 · 공포

[주택법 시행령 일부개정령안]

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
(신 설)	<p>제3조(도시형 생활주택)</p> <p>① 법 제2조제4호에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 법 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.</p> <p>1. 단지형 다세대주택: 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 해당하는 주택 중 제2호의 원룸형주택 및 제3호의 기숙사형 주택을 제외한 주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5층까지 건축할 수 있다.</p> <p>2. 원룸형 주택: 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택</p> <p>가. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌을 설치할 것</p> <p>나. 욕실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것</p> <p>다. 세대별 주거전용면적은 12제곱미터 이상 30제곱미터 이하일 것</p> <p>라. 각 세대는 지하층에 설치하지 아니할 것</p> <p>3. 기숙사형 주택: 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 주택으</p>

현 행	개 정 안
	<p>로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택</p> <p>가. 취사장, 세탁실, 휴게실을 공동으로 사용할 수 있는 구조를 갖출 것</p> <p>나. 세대별 주거전용면적은 7제곱미터 이상 20제곱미터 이하로 할 것</p> <p>다. 각 세대는 지하층에 설치하지 아니할 것</p> <p>② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없으며, 제1항제1호의 단지형 다세대주택과 그 밖의 도시형 생활주택을 함께 건축할 수 없다.</p> <p>제15조(사업계획의 승인) ① (생 략)</p> <p>②법 제16조제1항 단서의 규정에 의하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역중 상업지역(유통상업지역을 제외한다) 또는 준주거지역안에서 300세대 미만의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우로서 다음 각호의 요건을 충족하는 경우와 「농어촌주택개량 촉진법」에 의한 농어촌주거환경개선사업중 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업에 대하여는 이를 사업계획승인대상에서 제외한다.</p> <p>1. 2. (생 략)</p> <p>③ ~ ⑤ (생 략)</p>

[주택건설기준 등에 관한 규정 일부개정령안]

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제7조(적용의 특례) ① ~ ⑨ (생략) <신설>	제7조(적용의 특례) ① ~ ⑨(현행과 같음) ⑩ 도시형 생활주택을 건설하는 경우에는 제9조·제10조·제13조·제28조·제29조·제31조·제35조·제46조 및 제55조를 적용하지 아니한다.
<신설>	⑪ 제27조제7항에 따라 지방자치단체의 장이 지정·고시하는 지역에서 기존 건축물을 용도변경하여 「주택법 시행령」 제3조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 주택을 건설하는 경우에는 제10항에 규정된 조문 외에 제14조제3항 및 제16조를 적용하지 아니한다.
제27조(주차장) ①~⑤ (생략) <신설>	제27조(주차장) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제1항에도 불구하고 해당 호에서 정하는 범위에서 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 주차장을 설치한다. 1. 「주택법 시행령」 제3조제1항제2호에 따른 원룸형 주택: 세대당 주차대수 0.2대 이상 0.5대 이하 2. 「주택법 시행령」 제3조제1항제3호에 따른 기숙사형 주택: 세대당 주차대수 0.1대 이상 0.3대 이하 ⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하

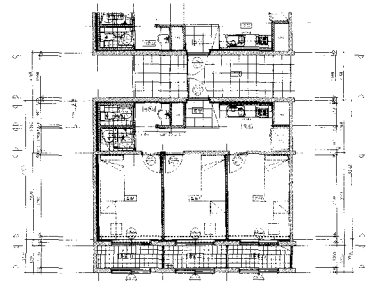
현 행	개 정 안
	는 지역 중 특별시장·광역시·특별자치도지사·시장 또는 군수가 주차장 완화구역으로 지정·고시한 지역에서 제6항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택을 건설하는 경우에는 제6항에도 불구하고 연면적 200제곱미터당 주차대수 1대의 주차장을 설치할 수 있다. 1. 철도, 지하철, 버스 등이 정차하는 역 또는 정거장 주변으로 대중교통의 이용이 편리하고 접근성이 양호한 지역 2. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 주변지역 3. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」에 따라 설립된 학원이 밀집한 지역 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 주변지역으로서 해당 산업단지에 근무하는 사람들이 주로 거주하는 지역 5. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장이 밀집한 지역 6. 그 밖에 대중교통의 이용이 쉽거나 직주근접이 가능하여 주차 수요가 낮은 지역

도시형 생활주택 개념도

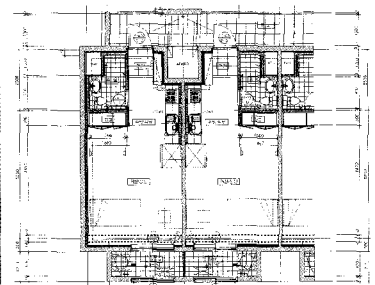
① 단지형 다세대주택



② 원룸형 주택



③ 기숙사형 주택



II. 「도시형 생활주택」 운영지침

법 시행령 제3조제1항)

하고 있으므로, 660㎡의 기준은 하나의 동에 해당함

1. 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 》

- ① (입지) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역
- ② (규모) 20세대 이상 150세대 미만
- ③ (인허가) 주택법 제16조에 따라 사업계획 승인 대상
- ④ (유형) 단지형 다세대주택, 원룸형 주택, 기숙사형 주택
- ⑤ (전용면적) 단지형 다세대주택 : 85㎡ 이하
원룸형 주택 : 12㎡ 이상 ~ 30㎡ 이하
기숙사형 주택 : 7㎡ 이상 ~ 20㎡ 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(주택

《 도시형 생활주택 유형별 차이점 》

구분	단지형 다세대	원룸형 주택	기숙사형 주택
주거전용면적	85㎡이하	12㎡~30㎡	7㎡~20㎡
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 다세대주택으로서,
 - 1개층(4층 → 5층)을 추가시에도 건축물의 용도는 다세대주택에 해당함(주택법 시행령 제3조제1항제1호)

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 규정

2. 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 해당하며

로, 다가구주택 등 단독주택은 ‘도시형 생활주택’에 포함되지 않음

- 그러나, 단독주택인 다가구주택의 용도를 공동주택(20세대 이상)으로 변경하고, 또한 도시형생활주택에 적용되는 모든 건설기준에 적합하여 주택법 제16조의 규정에 의하여 사업계획승인을 받는 경우에는 도시형생활주택에 해당함

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, 공급계약내용 등 규정만 적용하고,
 - 입주자저축, 주택청약자적, 해당첨 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)로 복합건축할 경우, 전체 건축물에 대하여 사업계획승인을 득하여야 하는지 여부와 주택감리를 적용하는지 여부

- 주택법시행령 제15조제2항에 따르면, 상업지역 또는 준주거지역에서 도시형 생활주택을 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

Q9. 일반 공동주택 18세대와 “도시형 생활주택” 형태의 주택 2세대를 사업계획승인을 얻어 하나의 단지 내에 별개의 동으로 건설할 경우 도시형 생활주택으로 간주하여 개정된 법령이 적용되는지 여부

- 도시형 생활주택은 「주택법」 제2조 정의규정에서 150세대 미만으로 정하고 있으며, 20세대 이상의 공동주택 건설사업을 시행하고자 할 경우에는 주택법 제16조에 따른 사업계획의 승인을 받아야 함
 - 도시형 생활주택이 150세대 미만이고 같은 단지 내에 일반 공동주택과 합하여 20세대 이상을 건설하는 경우는 사업계획승인을 얻어 도시형 생활주택을 건설하는 것이 가능함

3. 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 차이점 》

구분	일반 공동주택 (아파트, 연립, 다세대)	도시형 생활주택 (단지형다세대, 원룸형, 기숙사형주택)
감리	<주택법 감리> 사업계획승인자가 감리업체의 지정을 통하여 일정수준 이상의 감리권을 의무적으로 감리 - 150세대 감리비 : 5억6천	<건축법 감리> 건축감리원 1인 이상 상주
분양가 상한제	<적용> 공동주택 분양시 분양가 상한 제한	<미적용>
입주지역	도시·비도시지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역
주거 전용면적	237㎡이하	단지형 다세대 : 85㎡이하 원룸형 : 12㎡~30㎡ 기숙사형 : 7㎡~23㎡
건설기준	「주택건설기준 등에 관한 규정」 적용	일부 건설기준과 부대·복리시설 적용제한 및 주차장 완화
공급규칙	「주택공급에 관한 규칙」 적용	일부만 적용 (분양보통, 공개보통)

Q2. 기숙사형 주택의 경우 화장실의 설치 가능 여부

- 기숙사형 주택은 화장실(또는 욕실)은 별도 제한 규정이 없으므로 전용 또는 공용으로 설치 가능함
 - 단, 취사실, 세탁실, 휴게실을 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 내 주상복합 형태의 도시형

생활주택에도 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제50조의 근린생활시설 면적제한 규정이 적용되는지 여부

□ 상업지역 내에서는 근린생활시설 면적제한(세대당 6㎡미만) 규정을 적용하지 않음(주택건설기준 등에 관한 규정 제7조제3항)

Q5. 상업지역 내에서 주상복합 형태로 도시형 생활주택 + 근린생활시설 + 오피스텔(업무시설)의 복합건축 가능 여부

□ 주택과 주택외의 시설물을 상업지역 내에서 동일건축물로 건축하는 경우에는 도시형 생활주택(단지형 다세대주택 제외)을 근린생활시설, 업무시설 등과 복합 건축이 가능함(주택법 시행령 제15조제2항)

※ 이 경우 원룸형 주택과 기숙사형 주택만 가능하며, 단지형 다세대주택은 해당되지 않음

Q6. 도시형 생활주택 중 원룸형과 기숙사형 주택의 경우 반지하에 세대를 설치할 수 있는지

□ 원룸형과 기숙사형은 지하층에 세대를 설치하지 않아야 하므로 반지하층에도 설치할 수 없음

Q7. '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 적용하여 산정한 대수를 합산함

Q8. 택지지구내에서 분양받은 단독주택용지에 도시형 생활주택의 신축 가능 여부

□ 도시형 생활주택은 「건축법 시행령」 별표1의 용도별 건축물의 종류에서

공동주택에 해당하므로 단독주택용지에는 건설할 수 없음

Q9. 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

※ 이 경우, 85㎡ 이하이면서 2 room 이상이거나, 30㎡ ~ 85㎡인 1 room 형태로 건설 가능(기숙사형은 면적기준에 적합한 7~20㎡까지만 공동주택으로 인정)

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

Q10. 하나의 단지 내에 도시형 생활주택과 일반 공동주택을 혼합하여 건설하는 경우 세대수에 따라 설치여부 및 설치면적이 달라지는 놀이터, 관리사무소, 경로당 등 부대·복리시설의 기준은?

□ 주로 가족단위로 거주하는 단지형 다세대주택의 경우에는 부대·복리시설 기준 산정시 세대수에 포함하고, 원룸형 및 기숙사형 주택은 세대수에 포함하지 않음

4. 입지 및 용도변경

Q1. 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 하며, 금번 개정내용과 상충할 경우 적용이 불가능함

○ 예를 들어 지구단위계획에서 단독주택용지로 계획수립이 되었다면 '도시형 생활주택'은 공동주택에 한하여 적용되므로 건설될 수 없으며, ○ 공동주택용지로 계획된 경우라도 층수 3층으로 계획수립이 되었다면, 단지형 다세대주택의 경우 5층까지 건설이 가능할 지라도 지구단위계획에서 3층으로 제한됨에 따라 3층까지만 건설할 수 있음.

Q2. 기존 건축물의 전부 또는 일부를 용도변경할 경우 변경된 도시형 생활주택의 건축물의 용도는?

□ 용도변경 이후에 변경된 건축물은 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에서 정한 기준에 따라 아파트, 연립주택, 다세대주택 중 하나로서 건축물의 용도가 결정됨

Q3. 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 바닥층간소음과 계단 규정이 3년안에 한

하여 적용되지 않음

Q4. 숙박시설, 위탁시설이 포함된 기존 건축물의 일부를 도시형 생활주택으로 용도변경 가능한지 여부

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

Q5. 7층 규모의 기존 상가건물 중 일부 층 또는 한 층의 일부를 도시형 생활주택으로 용도변경 가능한지

- 주택법 제16조에 따른 사업계획승인을 득한 경우 가능함
 - 이 경우, 금번 제정된 '도시형 생활주택' 관련 기준과 다른 법령에서 정한 사항에 적합하여야 함

Q6. 기존 건축물의 일부 층을 도시형 생활주택으로 용도변경할 경우, 주택법령은 도시형 생활주택으로 용도변경되는 부분에만 적용되는지 아니면 건물 전체에 적용되는지

- 기존 건축물의 일부를 도시형 생활주택으로 용도변경할 경우에는 주택

으로 용도변경되는 부분(대지 포함)에 대해서만 「주택법 시행령」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등에 적합하면 됨

5. 기타사항

Q1. 주택법령 개정 후 '도시형 생활주택'의 시행을 위해 지방자치단체가 정하여야 할 사항은?

- 원룸형 및 기숙사형 주택의 주차장 세부기준을 조례로 정하여야 할 사항 (원룸형은 세대당 0.2~0.5대, 기숙사형은 세대당 0.1~0.3대)
- 원룸형 및 기숙사형 주택의 '주차장 완화구역(200㎡ 당 1대)' 인 역세권, 학교, 학원, 공장, 산업단지 주변 등의 구체적 범위

Q2. 도시형생활주택으로 사업계획승인을 득하고자 하는 경우 주차장 조례제정 전까지 주차장 기준은 어느 기준을 적용하여야 하는지?

- 조례에 위임된 주차장 설치기준의 범위 중 가장 높은 기준을 적용하여, 원룸형 주택은 세대당 0.5대, 기숙사형 주택은 세대당 0.3대를 적용하여 사업계획승인신청이 가능함

Q3. 도시형 생활주택에 적용되는 기준 등 주

택법령 외의 다른 법령에서 완화 받을 수 있도록 개정 추진 중인 내용은?

- 다음 사항은 현재 법령 개정 추진 중이며, 앞으로 규제개혁위원회 및 법제처 심사 등의 절차를 거쳐 개정될 예정이다.

① '도시형 생활주택'의 경우(아파트 및 연립주택 제외) 건축법 제60조 및 제61조의 도로·일조에 따른 높이제한 규정을 심의를 거쳐 완화 받을 수 있음(건축법 시행령 개정안 제6조)

② '도시형 생활주택'의 경우(아파트 및 연립주택 제외) 하나의 대지에 두 개 동 이상의 건물을 건설할 경우 적용되는 이격거리를 0.25H 이상(개정안 0.5H)의 범위 내에서 지자체의 조례로 정하는 거리만 이격하도록 함(건축법 시행령 개정안 제82조 제2항 가목)

③ 2개 동 이상의 다세대주택을 하나의 대지에 건설하고, 지하주차장으로 연결하는 경우 각각의 동으로 보아 연면적(660㎡)을 각각 산정함(건축법 시행령 개정안 별표 1)

④ 단지형 다세대주택을 '제1종 일반주거지역'에 건설할 경우 6층(현행 4층에서 필로티 1개층, 주택 1개층 추가)까지 건설 가능함(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 개정안 별표 4)