

‘세대구분형 아파트(일명 멀티홈)’ 활성화된다

‘Two household plan in one apartment unit’(also know as ‘Multi home’) will be revved up
국토부, 세대구분형 아파트 건설기준 마련



지난 5월 14일 국토해양부가 아파트 세대내 공간을 분할해 실질적으로 2세대 이상이 거주할 수 있는 아파트인 ‘세대구분형 아파트’의 건설기준을 새로이 마련함에 따라 새로 지어지는 아파트의 일부공간을 별도로 구분해 대학생, 독신자, 고령자 등 1~2인 가구에 임대하는 ‘세대구분형 아파트(일명 멀티홈)’ 건설이 크게 활성화될 것으로 전망된다.

지난해 5월에 85㎡ 초과 아파트를 30㎡ 이하로 분할해 임대하는 경우에 한해 세대구분형 아파트 건설을 허용(국토부 사업계획승인 업무처리 지침)한 바 있으나, 이번에는 세대구분형 아파트 건설 활성화 차원에서 세대별 규모제한을 대폭 완화하고, 독립적인 생활이 가능하도록 내부 설계기준도 마련했다.

보도자료에는 공동주택의 사업승인 대상분부터라고 명시되어 일반 공동주택의 적용에 대한 범위가 모호하나 공동주택 중 다세대주택의 세대 구분까지 허용될 수 있다면 고시원과 도시형의 근린생활 주거 복합 건축물에 대한 근생 주거화의 위법을 방지 할 수 있어 매우 바람직할 것이며 서민 주거보급에 일조할 것으로 보이므로 적극적으로 고려해 봄이 좋을 듯하다.

세대구분형 아파트 건설기준의 세부내용은 다음과 같다.

세대별 규모제한 완화

기준에는 85㎡ 초과 아파트에만 멀티홈 건설을 허용했으나, 앞으로는 면적에 관계없이 허용하고, 기준에는 임차되는 가구의 면적 상한을 30㎡로 제한했으나, 앞으로는 이를 폐지하되, 다만 최소 주거환경을 확보하기 위해 14㎡ 이상으로 구획이 가능하도록 하였다.

독립적인 생활을 위한 설계기준 마련

기준에는 세대구분형 아파트 내 임차가구의 설계 및 설비기준은 없었으나, 앞으로는 임차가구가 독립적인 생활이 가능하도록 기준을 마련했다. 먼저 독립된 현관을 갖추고, 1개 이상의 침실, 개별 부엌 및 샤워시설이 구비된 개별욕실을 설치하고, 필요시 주택을 통합사용할 수 있도록 세대 간 통합 가능한 연결문을 설치하고, 가스, 전기, 수도 등에 대한 별도의 계량기를 구비하도록 했다.

부대·복리시설 설치 완화

기준처럼 세대구분형 아파트는 실제 거주가구 증가에도 불구하고 1세대로 간주하여 추가적인 부대·복리시설 및 주차장 설치의무를 면제하되, 아파트 단지의 기반시설 부담이 과중하지 않도록 하기 위해 임차가구의 수 및 임차가구의 전용면적이 각각 전체세대의 수 및 전용면적의 1/3을 초과하지 않도록 하고, 시군구청장이 판단해서 주차난 등이 우려되는 경우에는 60㎡이하 세대구분형 아파트는 임차가구 당 0.2대 이내에서 주차장 설치 의무를 부과할 수 있다.

적용대상

신축하는 아파트뿐만 아니라 리모델링을 통해서도 세대구분형 아파트로 적용 가능하다. 다만, 리모델링 이외의 행위허가 등을 통한 기존 주택의 구조변경은 불가하다.

세대구분형 아파트 건설기준은 지자체에 사업계획승인 업무처리 지침으로 '12년 5월 14일에 통보되어 즉시 시행될 예정으로, 사업계획승인을 신청하는 분(입주자 모집공고 전 사업계획 변경신청 분 포함)부터 적용된다.

이와 같은 내용에 따른 의문 사항들을 쉽게 풀어보면,

1. 새 건설기준은 언제부터 시행되나? 종전 지침은 어떻게 되나?

새 건설기준을 주요 내용으로 하는 사업계획 승인지침이 5월 14일 전국 지자체에 통보되며, 통보와 동시에 곧바로 시행된다. 작년 5월 31일 지자체에 전달한 '부분임대가 가능한 주택에 대한 사업계획 승인지침'은 폐지된다.

2. 준공된 공동주택도 새 기준에 따라 세대구분형 아파트로 변경할 수 있나?

현관문·욕실·주방 등의 추가설치와 내력별 철거 등에 따라 구조 변경이 수반되므로 사용 중인 기존 아파트는 세대구분형 아파트로 변경할 수 없다. 다만, 구조안전 검토 절차가 수반되는 리모델링은 세대구분형 아파트로 변경할 수 있다.

3. 기존의 세대구분형 아파트 적용대상(전용면적 85㎡ 초과), 단위세대 면적제한(30㎡ 이하)을 폐지하는 까닭은?

가구원수, 입지여건, 해당지역의 수요특성 등에 따라 요구되는 세대구분형 아파트의 규모·유형이 다양하고, 업계에서도 수요자 요구, 주택시장 여건 변화 등에 따라 세대구분형 아파트 평면 등을 융통성 있게 계획할 수 있도록 규모제한을 폐지한 것이다. 앞서 LH에서도 최근 59㎡, 74㎡ 가구를 부분적으로 임대할 수 있는 평면을 개발하기도 했다.

4. 실질적으로 거주하는 가구 수가 늘어나는데 진입도로, 주차장, 운동시설, 기타 부대·복리시설에 문제가 없을까?

현재 부대복리시설은 1991년에 제정된 주택건설기준에 의해 설치되고 있다. 그런데 평균 가구 수는 1990년 3.70명에서 2010년 2.69명으로 크게 감소했다. 실제로도 부대·복리시설이 법정규모의 평균 120% 수준에서 여유 있게 계획되고 있어, 실질적인 부족 문제는 없을 것으로 판단한다.

5. 주차장은 거주환경에 미치는 영향이 크므로 강화해야 하지 않을까?

현재 신규 공급되는 아파트 단지의 주차장은 교통영향평가 등에 의해 통상적으로 설치기준보다 1.2배 이상이 설치되고 있다. 새 기준이 임차가구수가 전체 가구 수의 3분의 1을 초과하지 않도록 제한하고 있는 만큼 별도의 주차기준 강화는 필요하지 않을 것으로 본다. 다만, 60㎡ 이하 주택은 가구당 설치기준이 낮아, 임차가구당 0.2대 이내에서 지자체가 기준을 강화할 수 있도록 했다.

6. 별도의 현관, 설비시설의 설치 등으로 인한 공사비 상승을 감안하여, 분양가 가산이 필요한데?

새 기준에 따라 멀티홈을 공급하는 경우 '공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙'에 따라 건축비 가산비용을 인정받을 수 있게 된다.

7. 적용 대상은?

사업승인을 받는 20가구 이상 아파트는 이번 기준에 따른 세대분리형 아파트를 적용할 수 있다. 그러나 주차장 등 부대복리시설 설치 기준이 완화돼 있는 원룸형 도시형생활주택에는 적용할 수 없다. [출처]

〈대한건축사협회 조충기 이사, 오동욱 법제위원회 위원장, 광철규 서울시건축사회 사무국장〉