

이 출판물은 우리공사 단지계획 업무를 수행하는데
활용코자하는 참고자료로서 실무에 적용시에는 관련
법 및 기준을 반드시 확인하여 사용하시기 바라며
내용의 일부 또는 전부에 대해 다른 목적으로 이용
할 수 없습니다.

머 리 말

21세기 주·토공 통합공사로 거듭나는 우리공사는 국민모두의 행복한 주거생활 안정을 위해 다양한 형식으로 주택공급 확대방안을 마련하고 있으며 선도적인 주거문화 실현을 위해 보다 진일보한 도시계획과 단지계획, 친환경 계획이 어우러진 주거단지 조성을 위해 노력하고 있습니다.

이에 도시설계 및 단지계획에 관련한 실무자들의 창의적이고 폭넓은 사고와 적극적인 업무대응능력이 어느 때 보다도 절실히 요구되는 시점이라 할 수 있겠습니다.

본 기준서는 이러한 업무환경과 여건변화에 능동적으로 대처하기 위하여 도시설계 및 단지계획 관련 각종법령 및 기준, 지침 등의 개정사항을 최신자료를 중심으로 수록하였고, 단지계획관련 실무자들이 쉽고 편리하게 활용할 수 있도록 계획과정별, 업무영역별로 체계화하여 제작하였습니다.

그동안 본 지침서 작성을 위하여 노력과 협조를 아끼지 않은 직원 여러분께 진심으로 감사드리며 부족한 부분은 계속 보완토록 하겠습니다.

단지계획 업무를 수행하는 실무자 여러분들께 조금이나마 도움이 되는 기준서가 되길 바랍니다.

감사합니다.

2009. 9

기술계획처장 조 영 득

목 차

제 1 장 계획의 전제 · 1

제1절 개 요 · 3

1.1 단지계획의 정의	3
1.2 단지계획 영역	4
1.3 단지계획 목표	4
1.4 단지계획 내용	5

제2절 사업의 진행 · 10

2.1 사업배경	10
2.2 주변현황	11
2.3 단지현황	12
2.4 택지매수	13
2.5 공사시행	13
2.6 분양	13
2.7 지적	14

제3절 각 사업별 추진절차 · 20

3.1 주거지역	20
3.2 택지개발지구	21
3.3 톨리지구	22
3.4 주거환경개선사업	23
3.5 주택재개발사업	24
3.6 주택재건축사업	25
3.7 국민임대단지	26
3.8 대형공사	27

제4절 사업성 분석 · 29

4.1 용어의 정의	29
4.2 용적률 산정	29
4.3 아파트 표준공사비	31

4.4 건설원가 산정기준표	37
4.5 프로젝트 손익관리 체계	39

제 2 장 선행계획 및 지침 · 41

제1절 상위계획 · 43

1.1 계획 및 법률상의 체계	43
1.2 국토이용 및 도시계획	45
1.3 택지개발계획	54
1.4 지구단위계획	56

제2절 관련법 및 각종심의 · 평가 · 60

2.1 관련법	60
2.2 각종영향평가 및 개선대책	66
2.3 건설기술심의 위원회	75
2.4 도시계획위원회	78
2.5 건축위원회	80
2.6 문화재업무	81

제 3 장 단지배치와 구성시설 · 85

제1절 단지구성 시설 및 설치기준 · 87

1.1 단지구성시설 및 설치기준	87
1.2 부대복리시설 설치기준	93

제2절 주택의 구조 및 설비기준 · 98

2.1 주택의 구조 및 설비기준	98
2.2 동번호	103

제3절 공동주택 배치기준 · 105

3.1 대지안의 공지	105
3.2 최고높이 제한	107
3.3 인접대지 경계선에 의한 높이제한	109

3.4 이동간격에 의한 높이제한	112
3.5 건축물의 높이와 면적	117
3.6 접도구역 등에서의 행위제한	125
3.7 군사시설 관련법	125
3.8 소음등으로부터의 이격	127
3.9 지역별 소음적용기준	129
3.10 기타 이격	130
3.11 공동주택 배치 예시도	132

제4절 공공시설 · 133

4.1 공공청사	133
4.2 학교(초·중·고)	134
4.3 종교시설	135

제5절 부대시설 · 136

5.1 도시계획도로	136
5.2 진입도로	140
5.3 단지내도로	141
5.4 주차시설	142
5.5 지하주차장 설계기준	144
5.6 옹벽형 주차장	153
5.7 장애자용 주차장	154
5.8 자전거도로	154
5.9 과속방지턱	156

제6절 복리시설 · 159

6.1 관리사무소	159
6.2 경로당	159
6.3 주민복지관의 기타시설	160
6.4 그린생활시설 등	162
6.5 유치원	163
6.6 주민운동시설	165
6.7 어린이 놀이터	168

제7절 공급처리시설 · 170

7.1 비상공급시설	170
------------------	-----

제8절 개인하수처리시설 공사 · 176

8.1 개요	176
8.2 가스공급시설	180
8.3 폐기물 보관시설	183
8.4 난방시설	186

제9절 옥외공간시설 · 188

9.1 녹지시설	188
9.2 도시공원 및 녹지	191
9.3 보행로 등	195
9.4 안내표지판 등	196
9.5 조경시설 등(휴게소)	197
9.6 자전거 보관소	198
9.7 미술장식품 설치	199
9.8 경사면 설치	200
9.9 옹벽등의 설치	201

제10절 기타시설 · 204

10.1 전기수전	204
10.2 보안등	204
10.3 통합경비실	204
10.4 공동구	206

부 록 · 208

1. 친환경 건축물 인증제도	210
2. 주택에너지등급 제도	211
3. 설계 등 용역 시행 관련법규 요약	212
4. 공사관련 기술법령	213
5. 터키설계 업무처리 세부절차	214
6. 사업승인 협의	217



1 계획의 전제

제1절 개 요

제2절 사업의 진행

제3절 각 사업별 추진절차

제4절 사업성 분석

제1장 계획의 전제

제1절 개 요

1.1 단지계획의 정의(Definition)

1.1.1 단지계획

단지계획이란 한 지역에 정착하는 인간의 거주 및 생활환경, 자연환경 등을 향상시킬 수 있도록 물리적 환경에 인위적 계획을 접목시키는 것이며 공간구조, 거주인의 요구, 시각·지각작용 등을 조화시키는 기술이며, 환경설계 요소인 가로망, 녹지, 주거동, 근린시설, 주차장, 인동간격, 프라이버시(Privacy), 소음, 조망 등을 구상하여 계획하는 것을 말한다.

또한 토지와 인구규모, 소득과 생활수준 그리고 자연환경과 그 지구의 기능분담 등을 고려하여 균형 있는 환경을 조성하는데 있어서 밀도, 용적, 형태, 기능과 패턴 등을 적용하는 계획이며 단지, 주택, 사용자는 주거단지 구성의 3요소로서 서로 상관관계를 가지고 있다.

1.1.2 단지개념의 법적 근거

① 정 의

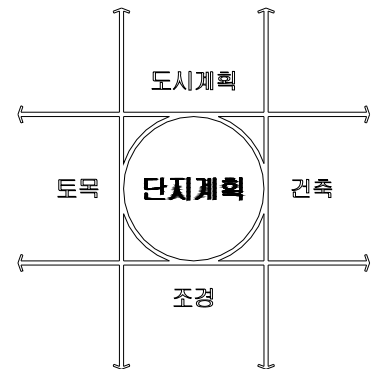
- ㉠ 대지라 함은 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지를 말한다.(건축법 제2조)
- ㉡ 주택단지라 함은 주택법 제16조 규정에 의한 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻어 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는데 사용되는 일단의 토지를 말한다. 다만, 다음 각목의 시설로 분리된 토지는 이를 각각 별개의 주택단지로 본다.(주택법 제2조 6호)
 - 가. 철도·고속도로·자동차전용도로
 - 나. 폭 20미터 이상인 일반도로
 - 다. 폭 8미터이상인 도시계획예정도로
 - 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령(동법시행령 제4조)이 정하는 시설
- ㉢ 택지개발계획 수립 시 고려되어야 할 각종계획들이 유기적으로 연결되고 택지개발사업 지구가 도시계획도로에 의하여 용도별로 블록화 되며 그 블록화 된 부분 중 주택건설을 위한 용도로서 100세대 이상의 집단으로 건설되는 주택 및 16,500㎡이상의 면적을 일단으로 하여 조성하는 대지는 주택법상 주택단지개념에 해당됨.(주택법시행령 제24조 간선시설 설치 등)

② 사업계획의 승인 및 건축허가 등(주택법 시행령 제15조 제3항)

- ㉠ 동일한 사업주체가 일단의 주택단지를 수 개의 공구로 구분하여 주택을 건설하고자 할 때에는 전체공구의 주택건설호수 또는 세대수의 규모를 주택건설 규모로 산정한다. 이 경우 주택의 건설기준, 부대시설 및 복리시설의 설치기준과 대지의 조성기준의 적용에 있어서는 전체 공구를 하나의 대지로 본다

1.2 단지계획 영역

단지계획은 건축, 토목, 조경, 도시계획 등의 경계 영역에 속하며 거시적인 측면에서의 국토계획, 지역계획, 도시계획, 도시개발 등이 정책 지향적이고 불특정다수를 위한 계획인 반면, 단지계획은 그 위계상 개별건축 계획의 상위계획으로서 대상이 명확하게 규정되어 있는 계획이며 계획의 목표와 내용은 상세하고 구체적이다.



따라서, 단지계획은 도시계획 등의 상위계획으로

부터 해당 단지의 계획목표가 설정되었을 때 그 기준을 토대로 하여 세부설계인 건축, 토목, 조경 등의 틀을 작성하는 종합계획의 영역을 담당하고 있다고 할 수 있다.

1.3 단지계획 목표

건강과 쾌적성 health and amenity	단지계획은 공공복리증진, 복지후생의 관점에서 건강과 쾌적성을 부여할 수 있도록 계획되어야 한다.
기능의 충족성 functional integration	단지계획은 주거환경에 대한 단지계획의 기본적인 목적과 기능을 충족시킬 수 있도록 계획되어야 한다.
이웃과의 유대 communication	단지계획은 주민의 공동체의식을 통하여 상호간의 의사전달을 통한 친밀한 접촉과 경험이 유도되어야 한다.
환경 선택의 자유 choice	다양한 주민의 요구와 선호에 따라서 자유로운 선택이 가능하도록 충분히 고려하여야 한다.
개발비용의 효율성 efficiency	단지계획은 토지이용의 극대화, 적정용적률 확보 등의 방법으로 개발비용을 최소화하고 토지자원의 절약을 고려하여야 한다.
변화에의 적응성 adaptability	도시의 구조적 변화, 주민의 성향 변화 등에 적용 가능하고 장래의 변화에 대응 할 수 있는 융통성과 적응성을 부여하여야 한다.

1.4 단지계획 내용

1.4.1 계획과정별 기본내용

과 정 별	검 토 사 항	협의사항 및 관련자료
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center;">현황조사</div> <div style="text-align: center;">↓</div>	<ul style="list-style-type: none"> · 도시세, 인구, 토지이용 · 지장물 현황 · 주변개발 현황 및 전망 · 지형, 지세, 지질, 지가 · 생활환경현황(소음, 재해, 오염 등) · 도시기반시설 현황 · 상위계획 규제 사항 · 지자체, 관련기관 협의 · 분양현황 · 마케팅 분석(유형, 평형) 	위치도, 지적도, 지형도, 관련자료 지형측량도, 후보지 조사보고서 및 문제점, 도시관리계획도 도시기본계획도
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 현황/여건 분석 - 상위계획 - 위치도 - 주변현황도 - 현 황사 진 </div> <div style="text-align: center;">↓</div>	<ul style="list-style-type: none"> · 상위계획 적용 검토 · 단지 및 주변현황 분석 · 잠재력 및 문제점 분석 	사업전반에 관한 사항 협의 토질 및 토량에 관한 사항 협의 후보지 전반에 관한 사항 협의
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center;"> 계획구상 - 기본구상도 </div> <div style="text-align: center;">↓</div>	<ul style="list-style-type: none"> · 전제조건 및 기준설정 · 토지이용 및 공간구성 · 주거동 및 부대복리 시설계획 · 진입로 및 동선계획 · 전반적인 대지조성계획 	건설사업 조정·통제, 원가관리 근린생활시설 등 매각시설 지구별 건설사업계획수립, 변경
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center;"> 대안검토 - 기본계획(안) </div> <div style="text-align: center;">↓</div>	<ul style="list-style-type: none"> · 대안별 검토 · 주거동, 부대복리시설계획 · 동선계획 · 보행로 계획 · 주택가격산정(사업성 검토) 	주거동 및 기타 건축물, 급수·배수시설, 근린생활시설의 면적구분, 경사에 따른 대지조성, 조경시설, 주택가격 산정자료
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 계획설계 단지계획도 </div>	<ul style="list-style-type: none"> · 주거동 및 대지조성고 · 근린생활시설, 매각부지 · 도로 및 주차장 · 기타 부대복리시설 · 법규 저촉사항 검토 	진입도로, 단지경계, 밀도계획 도시계획시설 주택법, 건축법, 주차장법, 국토의 계획 및 이용에 관한법 등

1.4.2 부문별 계획 내용

① 환경 및 여건분석

- ㉠ 도시외곽지역은 자연환경분석이 우선되며 해당 계획단지보다 훨씬 더 큰 범위에서부터 분석되어야 한다. 자연적 환경분석이란 지질, 토양, 기후, 식생, 일조 및 야생동물과 같은 자연계의 환경요소들의 분석을 말한다.
- ㉡ 기성 도시 지역이 대상일 경우는 인구, 위생, 복지, 범죄 등의 사회적 환경과 시설물의 입지, 건축물, 도로, 문화시설, 공급처리시설 등의 인위적 환경과 지형, 경관, 조망, 기후, 환경특성 등의 물리적 환경과 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시개발법 등 법적·행정적 제한 요소 등의 분석이 우선되어진다.

② 토지이용계획

- ㉠ 단지의 지형 등에 대한 세심한 고려와 각 용도에 적합한 일반적인 요구 및 부분적인 구상에 의하여 용도를 설정한다.
- ㉡ 각 용도와 상호간의 결합관계를 분석하여 단지전체를 구성하고 장래의 변화가능성에 대해 유의한다.
- ㉢ 단지 주변여건을 감안하여 폐쇄된 계획이 되지 않도록 하여야 한다.
 - 주변 토지이용과의 조화
 - 주변에서 진행되고 있는 계획과 연계
 - 단지와 그 주변지역과의 체계화(교통동선, 녹지)
- ㉣ 단지가 갖고 있는 고유의 여러 특성을 최대한 활용하여야 한다.
 - 단지에 현존하는 역사적·문화적 유산과 자연자원
 - 사회, 경제적 측면에서 본 단지의 장래 발전 가능성
- ㉤ 토지이용의 장기적인 전개를 고려하여 계획에 유연성을 갖도록 한다.

③ 주동배치계획

- ㉠ 주호의 질과 양호한 거주성의 확보를 위해 다음사항을 특별히 고려하여 주동배치를 한다.

영역	거주민의 영역성 확보를 위해 주동간의 거리, 주동의 배치, 출입구의 방향 등을 조정하여 사적, 반공적, 공적공간 등 영역의 위계적 구성을 한다.
향	좋은 일조와 조망을 얻기 위해 주호군의 배치향에 세심한 노력이 필요하다.
프라이버시	이격거리에 의한 프라이버시 확보는 어려운 실정이므로 단지 시설물의 계획 등 2차 구성요소 계획을 통해 프라이버시를 확보한다.

독 자 성	인간은 각자의 개별적인 독자성을 추구하고자 하는바 이는 주거·정주형태, 기후, 재료, 건설기술의 개발 및 사회문화적 요소와도 밀접한 관계가 있다.
편 의 성	차량 및 보행동선의 체계적 구성과 시설물의 합리적 배치를 통해 편의성을 제공한다.
접 근 성	주호환경 각 부분에 대한 쉬운 접근성은 인간의 기본적인 욕구이므로 계획대상자의 요구를 고려하여 계획한다.
안 전 성	자신의 주택에서 위협요소로부터의 보호를 의미한다. 소방과 대피 문제도 고려한다.

- ㉠ 주동의 배치는 부대시설 및 오픈스페이스 등을 함께 고려하여 일체적으로 계획함으로써 다양한 일상생활을 충족시키는 생활환경을 조성한다.
- ㉡ 지역, 지형, 부지형상과 건물을 조화시킨다.
- ㉢ 구조, 공법, 시공계획 등 건설기술에 관계되는 각종 제약조건을 충족시킨다.
- ㉣ 외부공간에 특징을 부여하고 도시경관을 중시한다.
- ㉤ 주구구성·시설배치의 균형을 도모한다.
- ㉥ 단지 주변부와의 조화를 고려, 일영·기후의 변화·전파에 대한 영향·압박감 등의 악영향이 미치지 않도록 충분한 배려를 한다.

④ 가로망 계획

- ㉦ 도로는 보행자도로, 자전거도로, 자동차도로(차도)로 구분하여 가로망을 구성한다.
- ㉧ 도로의 성격, 이용시간, 이용주체의 차이, 교통량 및 교통의 집중·분산 등에 유의하여 가로망을 구성한다.
- ㉨ 이웃과의 관계를 촉진하는 사회적 효과와 관찰자의 위치변화에 따르는 연속적 경관에 의한 미적 효과를 고려하여 가로망을 구성한다.
- ㉩ 소규모 단지에서는 대부분 Cul-de-sac과 선형도로를 적용하고, 대규모 단지에서는 대부분 격자형 도로, Loop 및 Ring road 시스템 등을 채택한다.

도 로 공 간	<ul style="list-style-type: none"> · 단지내 도로계획은 보차의 분리와 주거지의 안전, 쾌적성과 접근성이 고려되어야 한다. · 도로는 일정속도로 통과하는 차량대수에 의해 분류되는데, 속도와 차량대수의 감소는 상대적으로 환경개선 및 보행자의 이용률의 증가를 의미한다. · 단지내 도로는 망(網)으로서의 기능을 중시하며 통과교통을 배제하고 속도를 줄이기 위한 계획 및 시설을 한다. · 주도로는 접근성과 식별성을 높여주어 방문자들에게 방향성이 있도록 계획한다.
---------	--

보행자 공간	<ul style="list-style-type: none"> · 사람이 걸어가면서 계획된 공간을 인식하는 방법은 건물, 벽, 초목, 길, 놀이터, 주차장과 같이 공간을 형성하고 영역을 한정하는 여러 요소들이 어떻게 종합되는가에 달려 있다. · 보행자 전용도로 및 녹지는 기능적으로 보행자를 위한 것이지만 공간적으로는 오픈스페이스와 어린이 놀이공간으로서도 중요하다. · 오픈스페이스로서의 보행로는 보행자 전용로와 녹지, 보행자 전용도로와 주거동 사이를 연속된 공간으로 처리함으로써 공간의 연속성과 개방감을 준다. · 보행자 전용도로는 보차분리를 원칙으로 하되 단지여건에 따라 부득이한 경우는 그러하지 아니할 수 있다. · 보행자들은 다양성 및 경관을 즐기므로 보도체계는 직선적이며 자연스런 동선을 유도하여 시각적 초점에 도달되도록 하여야 한다. · 보행자 도로는 안전하고 쾌적하게 보행할 수 있도록 함은 물론이고, 보행이외의 일부 옥외활동도 할 수 있도록 휴게소, 녹지 등 필요한 부분을 설치한다. · 보행자 도로의 위치는 통행인의 습관이나 형태에 맞추어 최단거리로 연결시키도록 한다. · 차도와 교차부분은 가능한 직각으로 하며 단차를 적게 하거나 유모차 등을 위해 램프시설을 한다.
---------------	--

⑤ 녹지계획

- ㉠ 녹지계획은 당해 지구와 그 주변에서의 자연적, 문화적 특성을 살리면서 단지내 녹지공간과 일상생활과의 관계나 경관 및 방재 측면에서의 역할 등을 다각적으로 검토하여 녹지공간의 규모, 배치, 기능, 네트워크, 이용형태 등을 계획하여 종합적인 녹지환경을 창출하여야 한다.
- ㉡ 주동간 녹지, 완충녹지 등 녹지의 구성단위를 설정하고 공원 및 휴게소 등을 연결하는 녹도를 구성하여 보행 및 휴식공간화 한다.
- ㉢ 기존 수림 등이 있는 경우에는 가능한 한 보존하고 이를 활용하여 녹지체계를 효과적으로 수립한다.
- ㉣ 문화재 또는 유적지, 못, 하천 등 지역적으로 실제 공원, 녹지역할을 하고 있는 것을 포함하여 계획한다.
- ㉤ 소규모 공원과 경로당, 어린이놀이터는 가능한 한 인접 배치한다.
- ㉥ 어린이놀이터, 공원, 광장, 보행자 전용로 등을 활용하여 옥외공간 체계와 연계하여 계획한다.

⑥ 놀이공간

- ㉦ 가정과 학교사이에 어린이의 집단적인 특성을 고려하여 사회, 자연환경 및 위험에 대처하는 방법 등을 습득할 수 있는 환경을 제공해야 한다.
- ㉧ 놀이공간은 유아공간, 유년공간, 소년공간 등으로 구분하여 각 놀이공간의 접근성을 좋게 하고 자동차와 보행자의 동선을 분리하여 위험요소를 없애며 연속성을 갖는 놀이공간 체계를 구성한다.

- ㉔ 어린이 놀이터는 소규모 공원, 경로당, 유치원, 아파트와 인접 배치하고 주차장, 도로와는 이격 배치해야 한다.

⑦ 부대복리시설계획

- ㉕ 부대복리시설계획은 거주자의 일상생활행위의 충족과 편리성, 쾌적성 향상을 위해 시설체계를 설정하고 시설수, 규모, 배치 등을 계획한다.
- ㉖ 시설의 이용권은 용도에 따라 주변지역을 포함하여 계획한다.
- ㉗ 부대복리시설계획은 주민의 활동영역 등의 변화에 의한 시설수요 변동에 대처할 수 있는 융통성을 충분히 고려하고 주민의 커뮤니티 형성에 도움이 되게 한다.
- ㉘ 부대복리시설의 종류, 규모 등에 대하여는 지역특성(주변시설 등) 및 그 시설의 특성, 이용빈도, 이용자특성, 이용자수 등을 감안하여 설정한다.
- ㉙ 부대복리시설 조성기준은 주택법, 주택건설기준에 관한규정등 관계법 규정에서 정하는 바에 의해 설치한다.
- ㉚ 지역의 이용동선과 이용거리에 대한 검토를 기초로 하여 이용권의 실질적인 중심에 설치하는 것을 원칙으로 하되 단지의 특성 및 규모를 감안 각 시설의 입지 요구에 적합한 위치에 설치한다.
- ㉛ 유사한 이용권이나 이용빈도를 갖는 시설, 기능상 인접하는 것이 바람직한 시설, 집적함으로써 토지이용의 효율성이 있거나 새로운 매력을 가질 수 있는 시설 등은 될 수 있는 한 집적하여 배치한다.
- ㉜ 부대복리시설은 장래의 요구 변화에 대응할 수 있도록 고려하여야 한다.

⑧ 공급처리시설계획

- ㉝ 공급처리시설계획은 수도, 전기, 가스등의 공급과 우수, 오수, 쓰레기 등의 처리가 원만히 이루어지도록 하고 다른 시설에 대한 소음, 냄새 등으로 인한 피해와 위험을 피할 수 있도록 한다.
- ㉞ 공급처리시설계획은 주변지역을 함께 고려하며 자원 및 에너지절약체계를 확보한다.
- ㉟ 지하저수조, 오수처리시설 등에 대한 규모, 처리방식에 대하여는 토목설계기준에 의한다.

제2절 사업의 진행

2.1 사업배경

2.1.1 사업계획

- ① 운영계획에 따른 사업유형, 규모, 일정 등
- ② 택지개발지역 여부(시행자, 사업기간, 사업면적)
- ③ 현상, 턴키사업 적용 여부
- ④ 연차별 사업배정

2.1.2 후보지 여건

- ① 택지공급 목적(주택부족난 해소, 연차사업, 택지의 사전비축 등)
- ② 입주대상자 특성(일반 무주택자, 탄광촌, 철거민, 공단근로자 등)
- ③ 소지비, 용지비, 부동산 매매동향 등

2.1.3 관련법령의 규제 등

- ① 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획, 지구단위계획, 택지개발계획 등 상위계획의 규제사항(밀도규제, 토지이용규제, 층수, 용적률 등)
- ② 용도지역, 지구지정에 따른 규제사항
- ③ 관계법 상 규제구역 여부
(군사기지 및 시설보호구역, 상수원보호구역, 비행안전구역 등)
- ④ 영향평가 또는 각종 심의대상 여부(교통, 환경, 재해, 건축 등)
- ⑤ 건축 및 도시 등 각종 지자체 조례 제정·개정 여부

2.1.4 도시현황

- ① 도시의 성격 및 특성(국토계획 및 지역계획상 당해 도시의 기능과 지위 및 주요산업, 장래 도시발전추세, 개발전망 등)
- ② 인구, 주택현황 및 장래계획
- ③ 주요 개발사업 현황 및 계획
- ④ 청약저축가입자, 도시영세민 등 주택수요관련 통계자료
- ⑤ 도시계획시설 설치요구 등 지자체 의견

2.2 주변현황

2.2.1 주변도로(도시계획도로)

- ① 단지내 · 외부의 도시계획도로 변경, 폐도 및 존치여부
- ② 진입도로 개설에 따른 제약조건 유무(교통광장, 도시 간선도로 등)
- ③ 단지내 도시계획도로 폐도에 따른 주변도로망 체계 및 단지와의 연계성
- ④ 관습로 유무 및 이용현황, 폐도 가능여부, 폐도에 따른 문제점 및 대책
- ⑤ 교통영향평가에 의한 주변도로 개선사항
- ⑥ 도시계획도로 개설 · 확장 등 지자체 요구사항
- ⑦ 장래 주변도로 개설시기 및 이용가능여부

2.2.2 환경적 요소

- ① 소음, 매연, 악취, 수질오염, 전파장애 등 주거환경 저해요소
- ② 단지내 보존요소(수목, 문화재 등) 유무 및 활용여부 검토
- ③ 입지특성에 따른 풍향, 풍속, 홍수위, 과거 재해현황
- ④ 경관적 고려 요소(Sky Line, 원 · 근거리 조망 등)

2.2.3 인접지 토지 이용

- ① 단지조성에 따른 주변지역의 일조침해 및 침수우려 요소
- ② 특정시설 또는 소음원 등 이격요소의 유무
- ③ 주변지형 및 배수방향 등의 연결요소
- ④ 절 · 성토 등에 따른 주변지역의 피해요소
- ⑤ 단지주변 토지이용현황 및 장래 변화추세

2.2.4 생활여건시설

- ① 각종 생활여건시설 이용거리 및 규모
- ② 오수, 배수, 급수, 가스, 전기, 전화의 간선위치, 관망의 활용여부
- ③ 쓰레기 수집, 처리방식 및 회수구역
- ④ 공공 · 교육시설 설치여부 및 위치 규모 등에 대한 지자체 의견
- ⑤ 버스정류장, 건널목 신호등 유무 등 교통시설 현황
- ⑥ 주변지역 개발에 따른 생활여건시설 설치계획 유무 및 이용가능 여부

2.2.5 공급처리시설

- ① 상 · 하수도관망 현황 및 규모
- ② 추가 설치구간 및 비용
- ③ 지하수개발 가능여부 및 지자체 요구사항

- ④ 하수종말처리장 처리구역 여부 및 우수처리시설 방류수 기준
- ⑤ 도시가스공급 가능 여부
- ⑥ 고압철탑 유무 및 주거동과의 이격거리(분양시 고압철탑위치 명기토록 단지 계획도 주기란 및 분양 팜플렛에 기재, 기타 혐오시설도 동일조치)
- ⑦ 집단에너지 고시 지역 확인

2.2.6 공원녹지

- ① 주변공원녹지체계
- ② 이용 가능한 공원·녹지의 유무 및 연계성
- ③ 이용권 및 접근성에 따른 계획적 고려요소

2.2.7 대지조성

- ① 주변지역과의 배수 연결 등 구배 조정 여부
- ② 옹벽, 법면 등의 설치에 따른 주변주민의 피해요소 및 대책
- ③ 주변지역의 우수처리 등 배수계통
- ④ 주변 단지조성사업의 유무 및 후보지와의 연계성

2.3 단지현황

2.3.1 지형·지세

- ① 평균경사도 등 지형지세의 특성
- ② 지반, 지질 및 암노출 상태
- ③ 대지형태, 경사방향 및 구배, 배수방향, 등고선 등
- ④ 지형지세에 따른 경관적 요소 고려

2.3.2 토지이용

- ① 단지경계부분의 토지이용 및 경계요소
- ② 경계조정 필요여부(분양전까지 경계확정)
- ③ 법면, 토목구조물, 하천, 고압철탑 등 단지의 안전저해요소에 대한 사항
- ④ 토지이용현황(대지, 전, 답, 임야, 과수원, 기타)
- ⑤ 지장물현황 및 철거대책
- ⑥ 기존관습로, 통로의 유무 및 폐도가능 여부
- ⑦ 배수로, 농수로의 유무 및 연결방법
- ⑧ 지하매설물 이전 및 철거대책

2.3.3 택지공급계획

- ① 시행방법(택지개발, 구획정리, 산업기지개발, 기타)
- ② 사업개요(시행자, 사업기간, 사업면적 등)
- ③ 개발계획(평형, 세대수, 용적률, 토지이용 등)
- ④ 사업진행과정 및 지자체등 관계기관 협의사항

2.4 택지매수(주택법 제18조, 택촉법 제12조, 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한법률)

- ① 매수시기 : 사업인정고시(개발계획승인고시, 사업승인, 대지조성사업승인)이후
- ② 이주대책 관련사항
 - ㉠ 지장물의 존치여부
 - ㉡ 단독필지, 종교용지 등 방침 결정사항
 - ㉢ 지자체의견 수렴 여부 등
- ③ 민원 관련사항

2.5 공사시행

- ① 단지내 토량 배분이 균형을 이루도록 하고 가능한 옹벽 발생 최소화
- ② 법면의 붕괴, 성토지반의 부동침하 등이 발생하지 않도록 구조물최소화
- ③ 단지주변여건, 진입도로 및 상·하수도 계획 등을 고려 절·성토의 균형을 맞추도록 한다.
- ④ 적정한 도로구배 유지(최대 10%이하로 조정)
- ⑤ 근린생활시설 및 분양대지는 접근성을 감안 도로와의 고저차 발생억제
- ⑥ 주동 주위의 역구배 발생 억제
- ⑦ 북경사일 경우 일조를 고려한 대지조성
- ⑧ 계단설치는 최대한 지양하고 경사로 설치 등으로 접근성 고려
- ⑨ 경사가 변화하는 법면 부분은 우수의 침식을 받지 않도록 배수처리

2.6 분양(주택공급에 관한규칙 제7조 및 별표1:2009.4.1, 별표 2:1999.5.8)

- ① 입주자를 모집할 수 있는 건축공정 : 전체층수의 1/2, 또는 2/3이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때
- ② 분양성 검토
 - ㉠ 도시의 발전추세 및 인구증가율
 - ㉡ 지역의 특성에 따른 수요자의 선호도 분석
 - ㉢ 인근지역의 주택가격 및 전·월세 수준

- ㉔ 청약저축 가입자 현황
- ㉕ 분양사례 및 입주실태 조사
- ㉖ 주택경기 동향 분석
- ③ 매각부지의 적정위치 선정
- ④ 근린생활시설의 적정규모 산출
- ⑤ 근린생활시설은 단지규모, 이용수단, 접근로를 감안 적정배치
- ⑥ 지역특성에 따른 수요자의 선호도 및 분양사례 분석

2.7 지 적

① 지적측량

- ㉑ 경계복원 측량
- ㉒ 분할 측량
- ㉓ 예정지적좌표도 작성 측량
- ㉔ 지적현황 측량
- ㉕ 지적확정 측량
- ㉖ 지적공간정보체계 구축

② 토지분할 제한사항

- ㉑ 구분 소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에 그 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위내의 대지에 대하여는 분할을 청구하지 못한다.(집합건물의 소유 및 관리에 관한법률 제8조)
- ㉒ 건축물이 있는 대지는 대지면적의 최소한도, 대지와 통로와의 관계, 건폐율 제한, 용적률 제한, 건축물의 높이제한 및 대지안의 공지에 관한 기준에 미달되게 분할할 수 없다.(건축법 제2조 1호 : 대지의 정의, 제3조 : 적용제외, 제39조 : 등기촉탁, 제45조 : 도로의 지정 폐지 또는 변경, 제49조 : 건축물의 피난시설 및 용도제한, 건축법시행령 제3조 : 대지의 범위, 시행령 제80조 : 건축물이 있는 대지의 분할제한)

③ 경계측량방법 및 시기

주택건설 및 택지개발사업 승인 즉시 공사 착공에 지장이 없도록 대한지적공사에 경계복원측량을 의뢰하여 공사현장 토목감독 입회하에 실시하고 경계표지를 설치하여 경계점을 현장감독에게 인계한다. 다만, 예정지적좌표도 작성 지구는 기준점 좌표 및 경계점 좌표를 인계한다.

④ 지구계분할 및 신규등록 측량방법 및 시기

건설 후보지의 사업승인(택지개발 등) 즉시 지구경계의 토지분할이 필요한 필지에 대한 지구계 분할측량과 미등록지의 신규등록 측량을 대한지적공사에

의뢰 실시하고 지적소 관청에 지적공부정리 신청한다.

⑤ 지적공부정리 및 등기촉탁

지구내 분할측량 등 사업시행으로 인한 지적측량이 완료되면 지적소관청의 측량 성과도를 발급받아 사업경계 및 측량누락 여부 등을 확인하고 지적공부 정리신청, 지적공부 정리후 토지(임야)대장등본을 발급받아 토지이동에 따른 등기서류를 작성하여 1개월 이내에 관할 등기소에 등기촉탁

⑥ 도시계획사업 착수, 변경완료 신고(지적법 제26~27조, 33조 시행령32조 : 2008.2.29)

지적법 제26조에 의한 주택건설사업, 택지개발사업, 정비사업 및 지역개발 사업 등의 사업을 시행할 시에는 동법 제27조에 의거 그 사업의 착수, 변경 또는 완료(준공)사실을 그 사유가 발생한 날로부터 15일 이내에 지적소 관청에 신고하여야 한다.

⑦ 토지구획정리사업지구 환지 처분

지방자치단체 및 토지공사 등에서 시행하는 토지구획정리사업, 택지개발 등의 사업지구내에 공사가 주택건설 사업을 시행하는 경우 주택건설의 준공이 후까지 환지 처분이 되지 않은 지구에 대하여는 그 사업시행자와 공구분할 또는 부분준공 등에 의한 방법으로 환지 처분 여부를 협의하고, 환지 처분후 청산 및 소유권 이전등기를 조속히 실시한다.

⑧ 예정 지적좌표도 작성측량

- ㉠ 사업계획도상 정해진 지구계점, 가구점, 필계점에 대하여 지적좌표를 산출하여 정확한 사업계획수립 및 분양대지면적의 증감을 최소화하기 위하여 시행

㉡ 시행시기

승인전 예정지적 좌표도를 작성할 경우	후보지 선정 또는 지구지정 후 사업승인 전에 시행
승인후 예정지적 좌표도를 작성할 경우	사업계획승인과 지구계 분할측량후 착수하여 공사 착공전에 완료

- ㉢ 조치사항 : 측량성과물은 대한지적공사로부터 수령하여 관련 부서에 송부, 사업계획 및 분양에 반영될 수 있도록 조치

⑨ 지적확정측량 방법 및 시기

- ㉠ 도시계획사업으로 시행한 대지조성사업, 택지개발 사업 및 도시재개발 사업 등의 사업시행지구에 대하여 지적소관청과 협의 시행한다.
- ㉡ 도시계획사업 등의 준공전이라도 토목공사가 완료되면 대한지적공사에 측량의뢰하고 측량시 공사직원이 직접 입회하며, 측량완료후 성과도를 발급 받아 토지관리 처분계획서 등을 작성하여 준공 관련 담당부서에 송부한다.
- ㉢ 사업준공이 완료되면 지적공부정리를 신청하고, 토지관리처분계획에 의거 환지 확정등기를 관할등기소에 촉탁 시행한다.

- ※ 지적확정 측량에 따른 주안점
 - 토지이용계획과 시공선의 일치여부 검토
 - 지구내 제척지 및 존치 건축물 확인
 - 공공용지(도로·공원 등)의 위치 및 도시계획도로의 도로모퉀이 건축선 확인
- ※ 토지관리처분계획서 작성시 주안점
 - 종전 토지소유권 이전등기 확인
 - 지적공부와 등기부의 부합여부 확인
 - 지적확정측량 지구계와 사업승인 지구계의 부합 여부 확인
 - 토지이용계획을 참작하여 관리처분계획서(조서)작성

⑩ 지적정리

지적정리는 지적확정측량에 의한 정리방법과 일반정리방법의 2가지로 나누어 정리한다.

- ㉠ 지적확정측량에 의한 정리방법은 지적도 축척이 1/500 또는 1/1,000로서 경계점을 좌표로 등록하여 정밀도를 높이기 위하여 시행하는 방법으로 도시계획사업(택지개발, 대지조성, 재개발사업 등)이 준공되면 토지관리처분계획서에 의거 정리한다.
- ㉡ 일반 정리방법은 지적확정측량지구 이외의 지구로 용지매수가 완료되면 준공이전에 지목변경, 등록전환후 토지합병 처리하고 복리시설(병원·목욕탕·종교용지·학교용지·유치원 등)용지 및 도시계획으로 결정된 공공용지(도로·하천등) 시공선의 경계석이 설치되면 분할측량하여 성과도를 발급받아 지적공부 정리하는 방법을 말한다.

2.8 사업추진 업무절차

□ 사업계획 수립 및 승인절차(주거지역 기준)

구분	택 지 부 서	본 사		지 역 본 부
		사업승인부서	설 계 부 서	
후보지 선정	수요평가심의	사업계획기준수립	자체후보지조사 (주거지역/기관토지)	자체후보지조사 (주거지역/기관토지)
	후보지 선정	지구별 건설계획조정		사업계획 기초자료작성
사업계획		교통영향분석· 개선대책 용역발주	사업계획(안)수립	지구단위, 문화재관련 용역발주
			설계VE	
			사업계획확정	
사업승인			심의도서 작성 및 지원	심의지원
		통합심의위원회 심의		
			사업승인신청 도서 작성취합 및 송부	사업승인신청 서류작성 및 송부
		사업승인 신청		
			지자체 및 관계기관협의	지자체 및 관계기관협의
		지자체 협의의견 검토 및 승인협의		
평가		사업승인		
		지구별목표관리 분석, 평가		

□ 사업추진 단계별 절차 및 내용

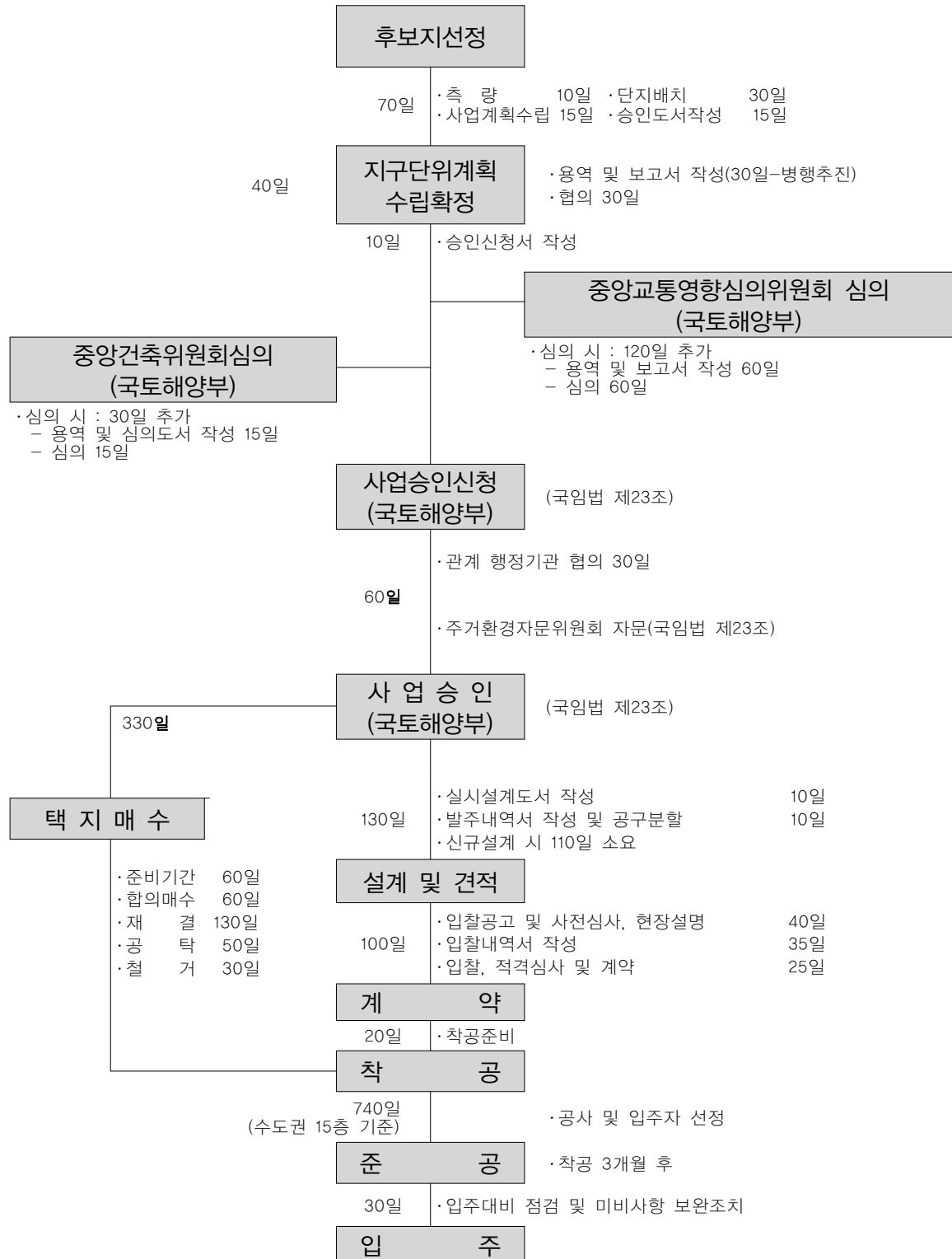
구 분	주 요 내 용	비 고
후 보 지 현황 조사	<ul style="list-style-type: none"> · 후보지 입지여건 및 주변현황 조사 · 수요평가소위원회 상정여부 확인 · 자료수집(후보지조사보고서, 지적도, 지형도, 도시계획도 등) · 토지이용현황, 주변개발현황 및 전망, · 도시기반시설 현황 · 학생수용에 관한 교육청과의 사전협의 여부확인 · 수질오염총량 반영 적정여부 확인 · 예정지적좌표도 · 산지, 농지전용 협의 해당 여부 	
사업계획(안) 수립	<ul style="list-style-type: none"> · 사업계획(안)검토회의 · 단지계획(안) 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 현황분석(환경 및 여건분석, 상위계획, 토지이용계획) - 기본구상(단지계획 수립) - 단지배치 · 손익목표 설정 · 마케팅 분석 · 사업성 분석 · 사업추진 적정성과 현실성 검토 · 관련법 검토 · 지자체조례 저촉여부 · 도시관리계획의 적정성 여부 · 주택건설사업 세부내역 작성 · 사업계획(안) 수립 · 지구단위계획, 문화재지표조사 용역 발주 · 교통영향분석·개선대책, 소음측정 보고서 용역 발주 	
설계용역 발주	<ul style="list-style-type: none"> · 설계추진계획(안) 수립 · 설계지침서 작성 · 신문, 홈페이지 공고(안) 작성 송부 · 작품접수, 심사, 업체선정 등 심사업무 일체 	
설계VE	<ul style="list-style-type: none"> · 선정작품에 대한 설계검토 · 사업성제고 방안 도출 · 사업추진 가능성과 예상사업 손익 검토 · 마케팅 분석 · 사업타당성 검토 	

구 분	주 요 내 용	비 고
<div>사업계획 확정</div> <div>통합 심의위원회</div> <div>사업승인신청 서류 준비</div>	<ul style="list-style-type: none"> · 주택건설 사업계획 확정 · 교통영향분석 · 개선대책, · 중앙건축위원회 심의 · 경관심의 · MP심의 · 사업승인 도면작성 · 사업승인 신청서류 준비 <ul style="list-style-type: none"> - 사업승인 신청서 - 건축개요서 - 단지배치도 - 인동거리 배치도 - 지구단위계획서 - 소음측정보고서(환경영향평가 미 실시지구) - 문화재지표조사 및 현상변경 허가 - 에너지절약계획서 - 소방시설설치 계획표 - 예정지적 좌표도 - 토지세목조서 및 지적도 - 공공시설귀속 등의 귀속조서 및 도면 - 주택법시행규칙 별표2 규정서류(승인도면)등 - 도판 - 각종 의제처리사항 도서 등 	<p>밑줄 친 부분은 주거지역에 한함</p>
<div>사업승인 신청</div> <div>협의의견 검토</div> <div>사업승인 및 고시</div> <div>사업승인 통보</div>	<ul style="list-style-type: none"> · 각 사업처, 서울, 경기본부 에서 취합 후 사업계획 승인신청 요청 · 최종 확인 후 국토해양부로 승인신청 · 지자체 및 관련기관 협의문서 발송 · 지자체 및 관련기관 협의 · 사전환경성 검토 · 의제 처리사항 관련부서(기관) 협의 · 지자체 및 관련기관 협의의견 송부 · 협의의견 및 각종심의 내용을 종합검토 · 승인조건을 부여하기 위하여 주관(승인)부서와 협의 · 승인서 및 고시문 · 해당부서 및 지역본부 	

제3절 각 사업별 추진절차

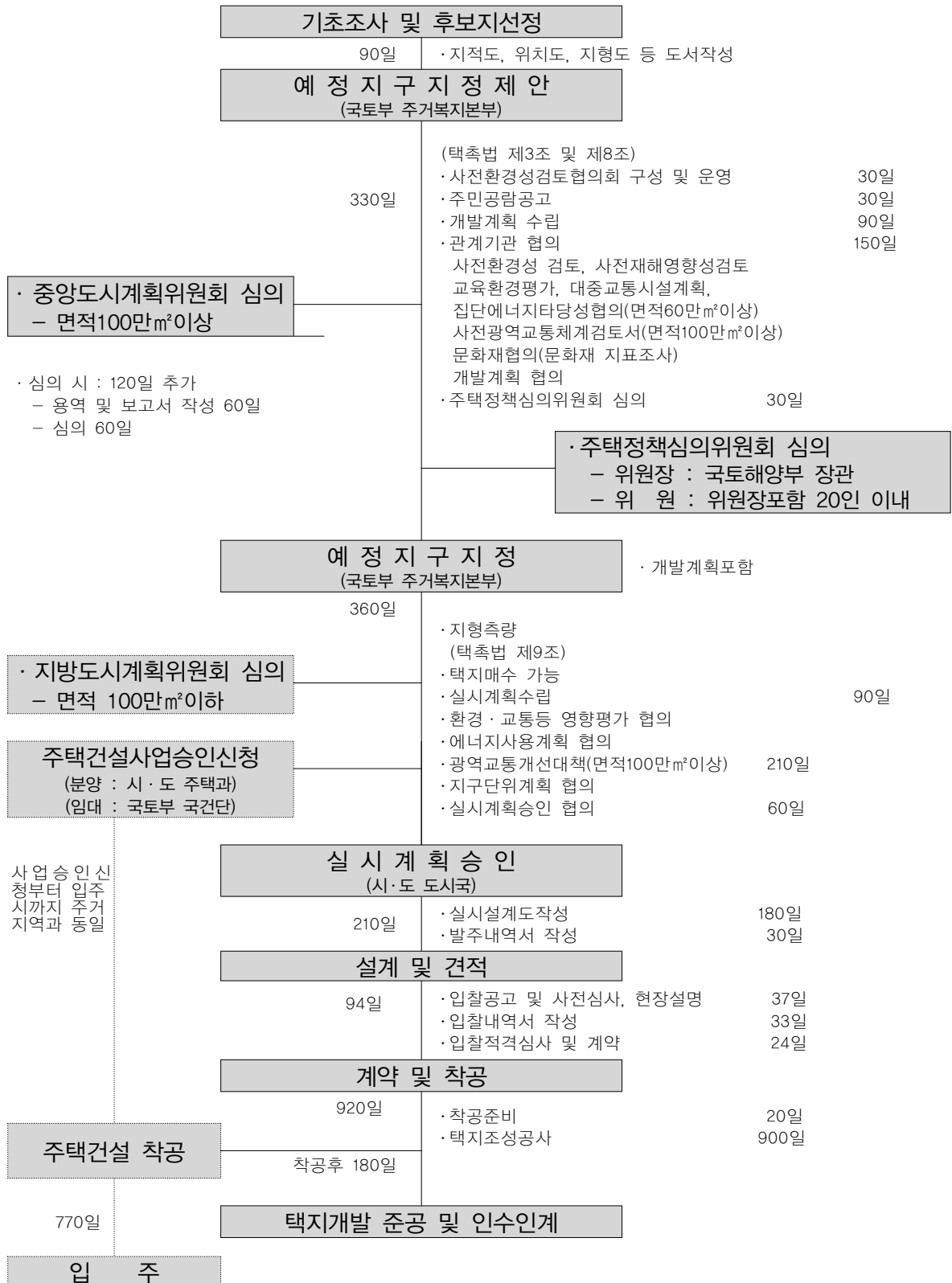
3.1 주거지역(국민임대기준)

※ 후보지선정시부터 사업승인시까지 6개월, 입주시까지 3년 6개월 소요



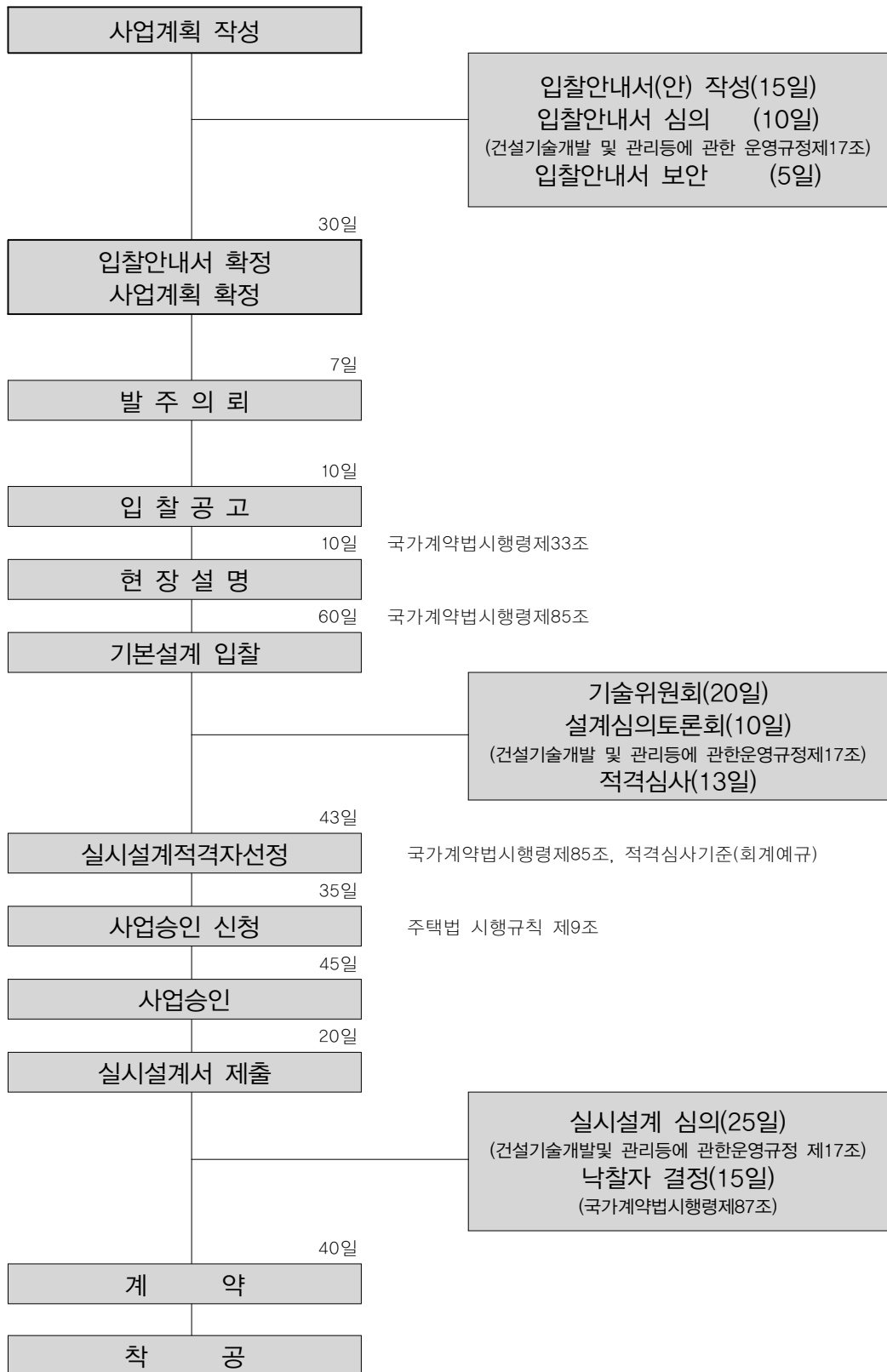
3.2 택지개발지구

※ 후보지 선정시부터 실시계획승인까지 26개월, 입주시까지는 68개월



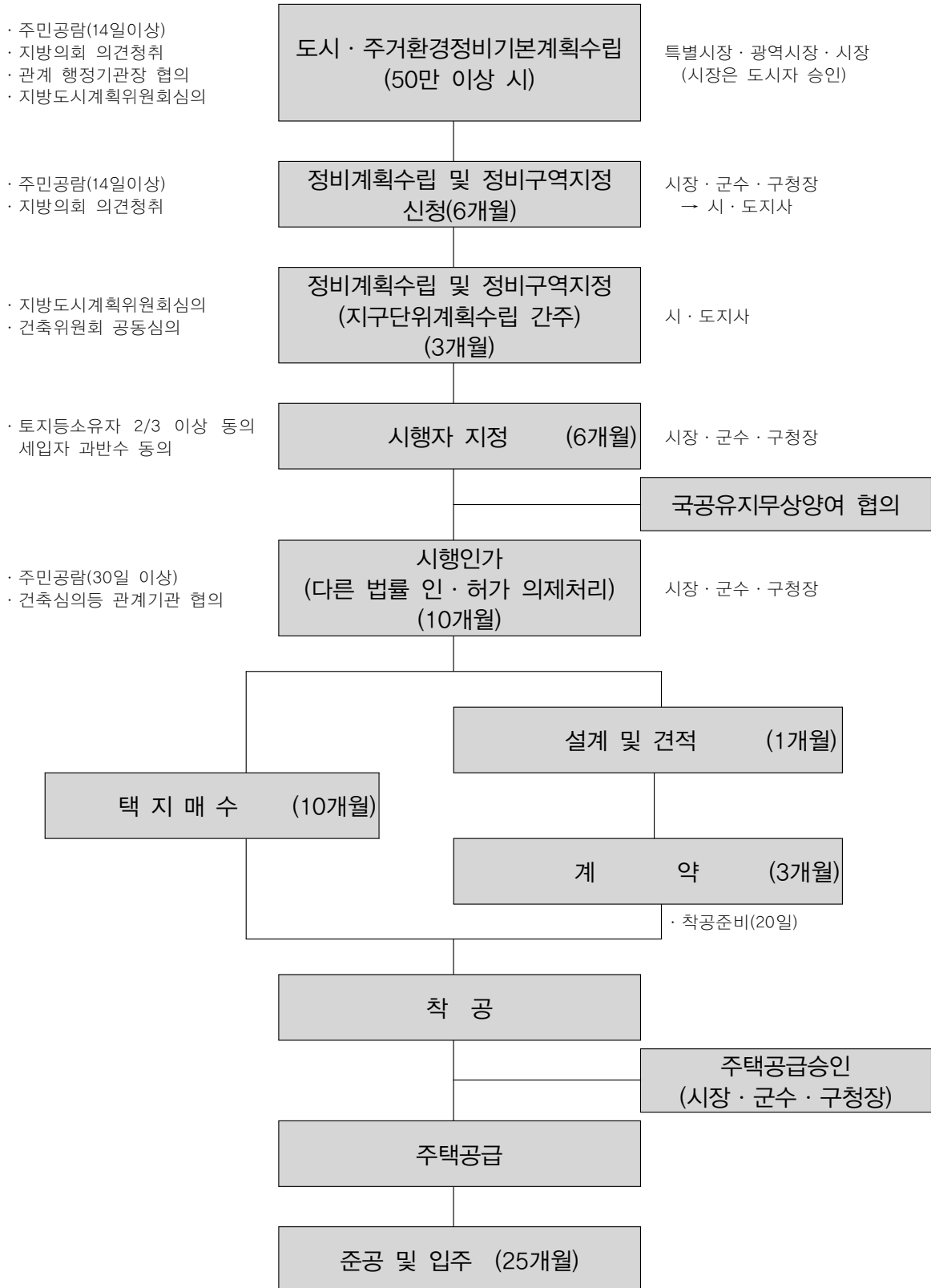
3.3 턴키지구

※ 사업계획(안) 작성시부터 착공시까지 10개월 소요



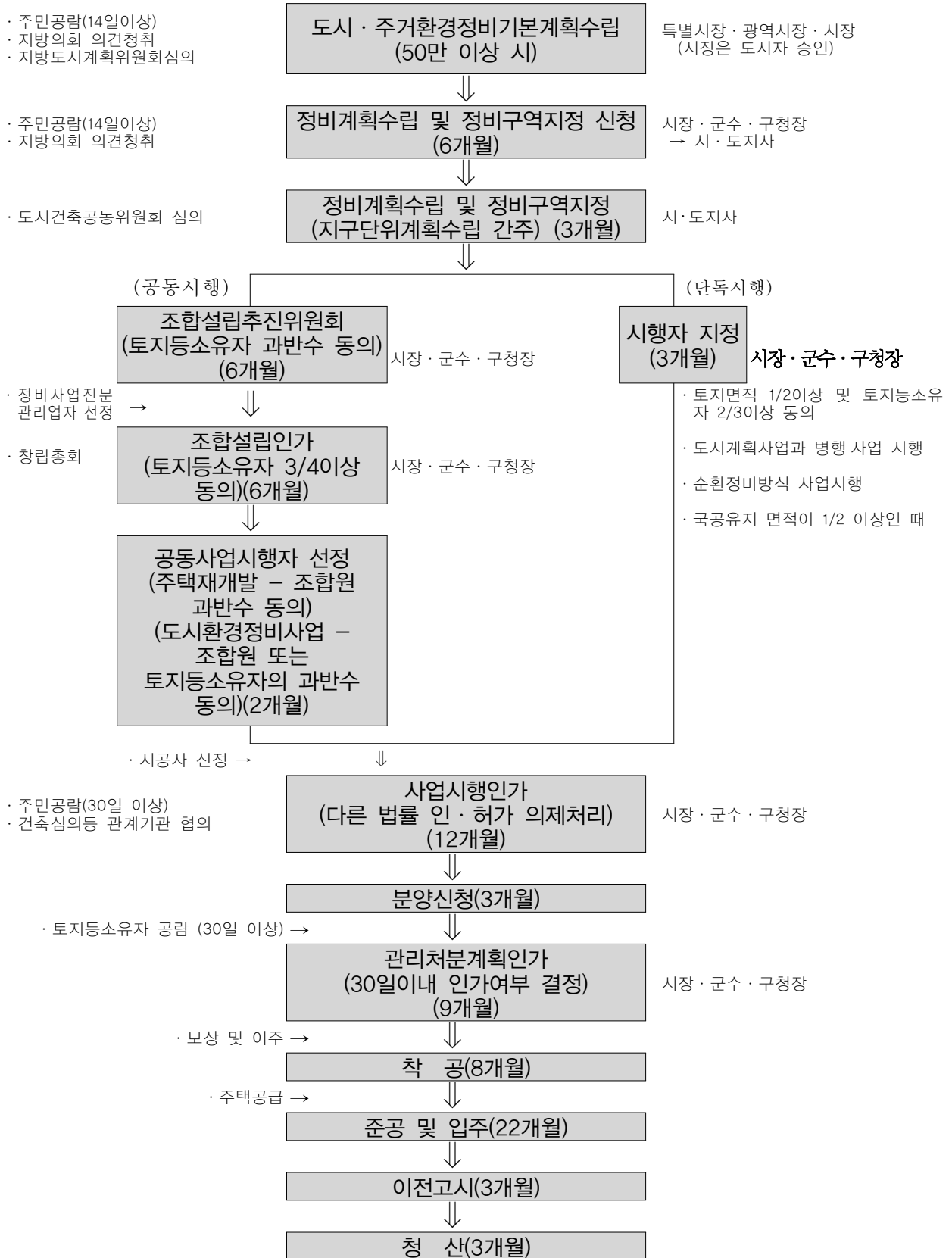
3.4 주거환경개선사업

※ 정비계획수립부터 사업시행인가까지 25개월, 사업완료시까지 5년



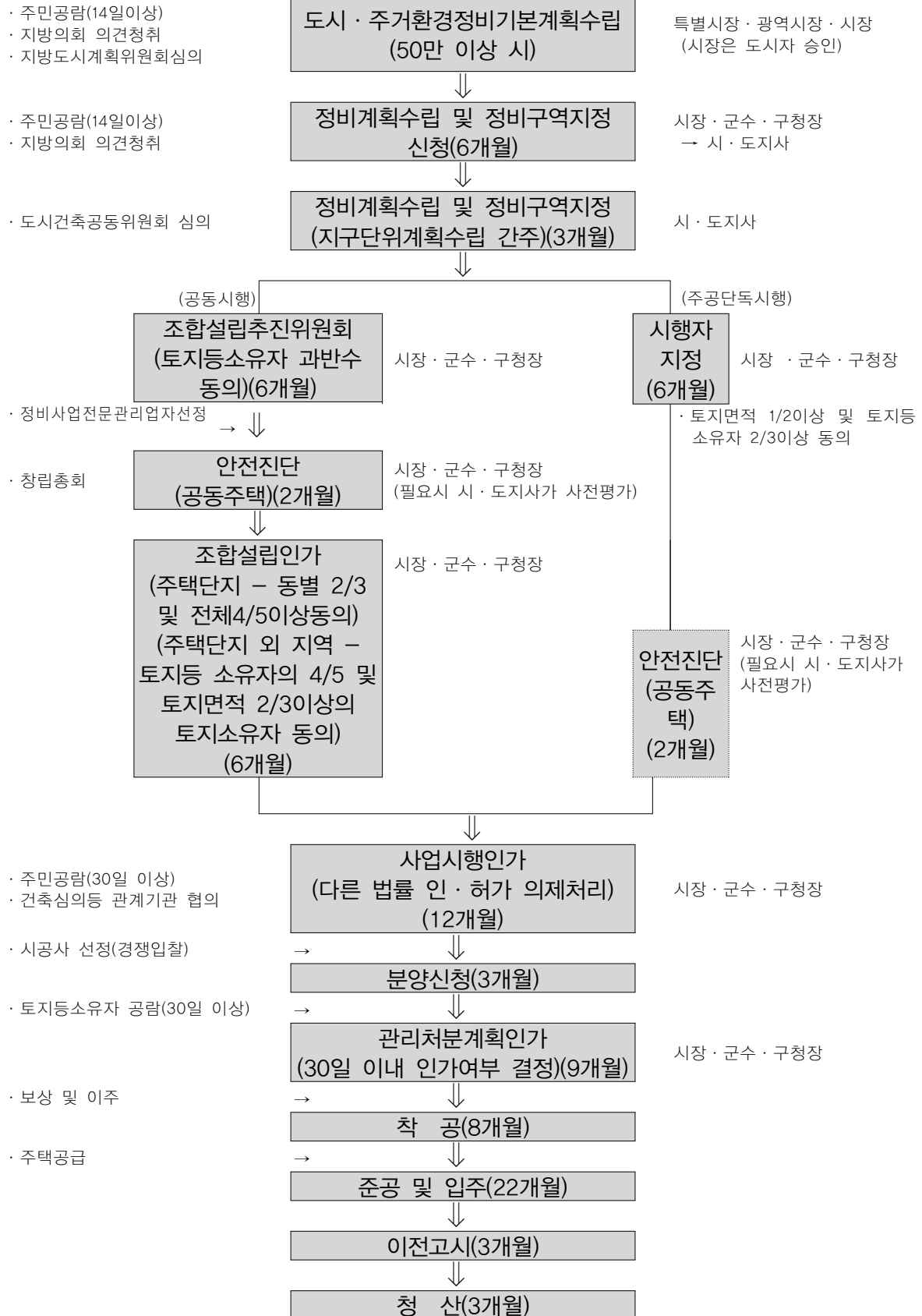
3.5 주택재개발사업

※ 정비구역지정부부터 사업시행인가까지 27개월, 사업완료시까지 6년3개월



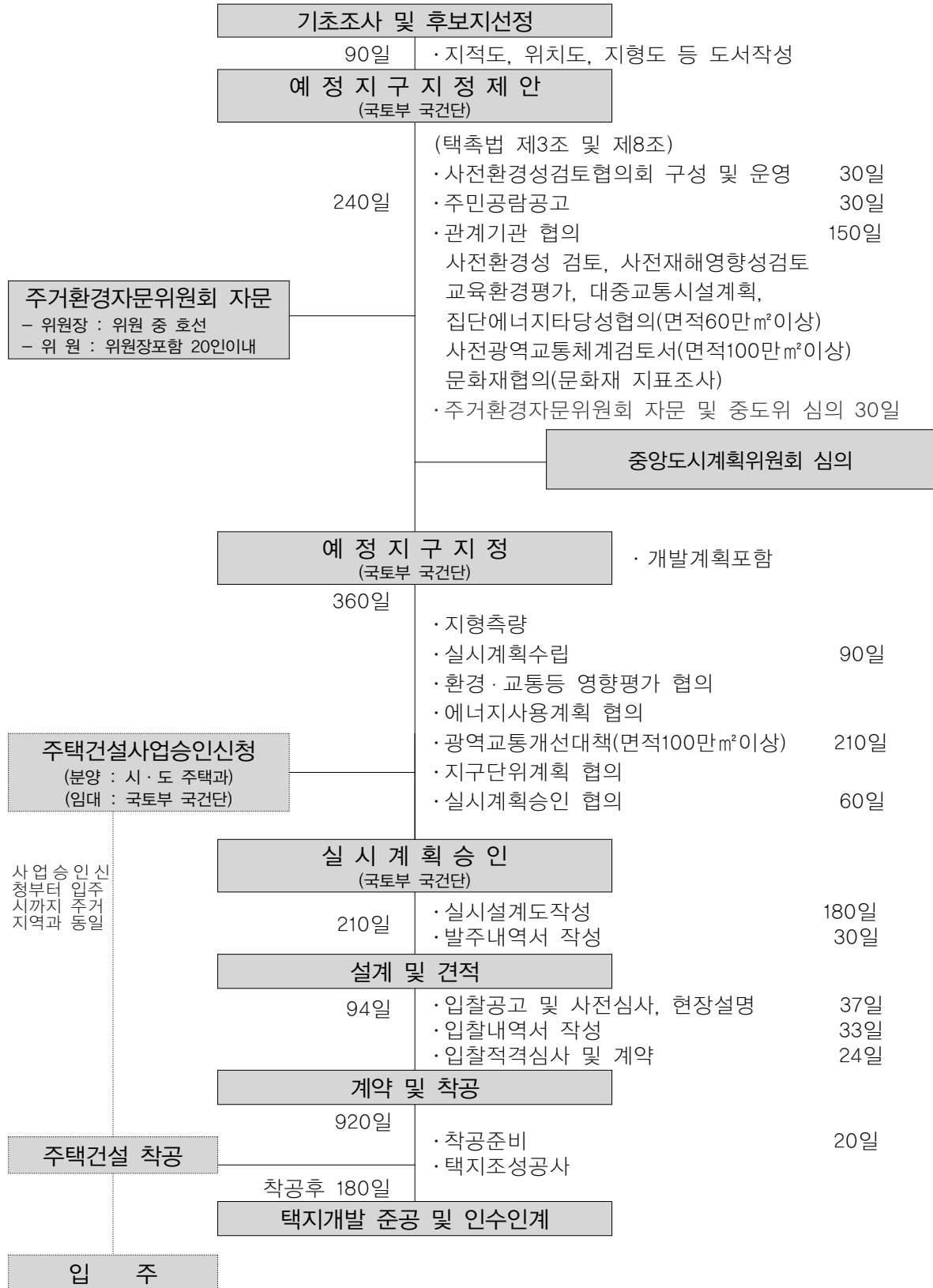
3.6 주택재건축사업

※ 정비구역지정부부터 사업시행인가까지 29개월, 사업완료시까지 6년5개월



3.7 국민임대단지

※ 후보지선정시부터 실시계획승인까지 23개월, 입주시까지 65개월



3.8 대형공사

(국가를 당사자로하는 계약에 관한법률)

3.8.1 용어정의(동법 시행령 제79조 : 개정 2007.10.10)

- ① 대형공사 : 총 공사비 추정가격이 300억원 이상인 신규복합공종공사
- ② 특정공사 : 총 공사비 추정가격이 300억원 미만인 신규복합공종공사중 각 중앙관서의 장이 대안입찰 또는 일괄입찰로 집행함이 유리하다고 인정하는 공사

3.8.2 입찰방법(동법 시행령 제79조)

- ① 일괄입찰 : 정부가 제시하는 공사일괄입찰기본계획 및 지침에 따라 입찰시에 그 공사의 설계서 기타 시공에 필요한 도면 및 서류를 작성하여 입찰서와 함께 제출하는 설계·시공일괄입찰
- ② 대안입찰 : 원안입찰과 함께 따로 입찰자의 의사에 따라 대안이 허용된 공사의 입찰

※ 대안 : 정부가 작성한 실시설계서 상의 공종 중에서 대체가 가능한 공종에 대하여 기본방침의 변동없이 정부가 작성한 설계에 대체될 수 있는 동등 이상의 기능 및 효과를 가진 신공법·신기술·공기단축 등이 반영된 설계로서 당해 설계서 상의 가격이 정부가 작성한 설계서상의 가격보다 낮고 공사기간이 정부가 작성한 설계서상의 기간을 초과하지 아니하는 방법(공기단축의 경우에는 공사기간이 정부가 작성한 설계서 상의 기간보다 단축된 것에 한한다)으로 시공할 수 있는 설계

3.8.3 대형공사 입찰방법의 심의(동법 시행령 제80조)

- ① 각 중앙관서의 장은 대형공사 및 특정공사(이하 이 조에서 “대형공사등”이라 한다)의 경우 입찰의 방법에 관하여 중앙건설기술심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ② 각 중앙관서의 장은 제1항에 따라 중앙건설기술심의위원회의 심의를 받고자 하는 때에는 당해 연도 이후에 집행할 대형공사 등의 집행기본계획서를 다음 각 호에서 정하는 순서에 따라 국토해양부장관에게 제출하여야 하며, 대형공사 등의 집행기본계획서의 작성방법과 제출시기 등에 관한 사항은 기획재정부령으로 정한다.<개정 2008.2.29>
 - 1. 기본설계서 작성전에 일괄입찰로 발주할 공사와 그 밖의 공사로 구분하여 제출
 - 2. 일괄입찰로 발주하지 아니하기로 결정된 공사에 대하여는 실시설계서를 작성한 후 대안입찰로 발주하려는 공사에 대하여 제출

- ③ 국토해양부장관은 제2항의 규정에 의하여 제출된 대형공사등의 집행기본계획서 또는 집행계획서에 대하여 중앙건설기술심의위원회의 심의를 거친 때에는 심의결과에 따라 대안입찰 또는 일괄입찰의 방법에 의하여 집행할 대형공사등을 공고하여야 한다.
- ④ 각 중앙관서의 장은 대형공사등에 있어서 특별한 사유가 없는 한 제3항의 규정에 의하여 공고된 입찰방법에 따라 입찰을 하여야 한다.

제4절 사업성 분석

4.1 용어의 정의

- ① 소지비 : 순수한 토지구입비
- ② 지 가 : 소지비 + 지장물 보상비 + 부대비
- ③ 용지비 : 지가 ÷ 사업용적률
- ④ 표준공사비 : 정상적인 조건하에서 일반 후보지에 공통적으로 소요되는 공사비
- ⑤ 추가공사비 : 표준공사비 외에 특수한 내·외적 요인으로 인하여 추가로 소요되는 공사비

4.2 용적률 산정

4.2.1 용적률

$$\frac{\text{건축연면적 (②)}}{\text{대지면적 (③)}} \times 100(\%)$$

4.2.2 법상용적률(택지개발계획상 밀도지표)

- ① 적 용 : 건축법상 용적률로 주택건설사업 승인 신청시 적용하며 단지계획도에 기재(건축개요서 참조)
- ② 건축 연면적 : 아파트부분, 복지관[복지관 중 주민공동시설(주택건설기준등에 관한규정 제2조제3호) 지상층의 해당 건축물의 부속 주차장은 연면적 산정에서 제외, 상가, 기타 건설되는 전체 건축물의 지상층 연면적 합계
- ③ 대 지 면 적 : 도시계획시설을 제외한 대지면적 총합

4.2.3 사업용적률

- ① 적 용 : 사업비 산출을 위한 용적률로 추정주택가격 산정시 적용
- ② 건축 연면적 : 단지내 건축물중 매각시설(상가, 분양지하주차장 등)을 제외한 아파트, 복지관, 경비실 등의 연면적(법상 지하층포함)
- ③ 대 지 면 적 : 도시계획시설부지 및 매각부지(분양상가부지 포함)를 제외한 순수한 아파트 부분의 대지면적

구 분	정의 및 산정방법
건축면적	건축물 외벽 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적
바닥면적	각 층 또는 그 일부로써 벽, 기둥, 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적 * 제외 : 피로티, 승강기탑, 계단탑, 다락, 굴뚝, AD·PD, 발코니 등
전용면적	침실, 거실, 주방, 욕실 등의 합계면적
주거공용면적	가. 복도, 계단, EV홀, 경계벽 등 2세대 이상 공동 사용부분 나. 외벽의 내부선에서 중심선까지의 벽체면적
기타공용면적	지하층, 관리소, 노인정, 경비실, 재활용품보관소 등 입주민이 공용으로 사용하는 부분
공급면적	전용면적+주거공용면적
분양면적	공급면적+기타공용면적
계약면적	분양면적+지하주차장면적
서비스면적	발코니
전유부분	구분 소유권의 목적의 건물부분
공용부분	전유부분외의 건물부분

(2007 공동주택 공사비 분석자료)

4.3 아파트 표준공사비

4.3.1 평형별 표준설계금액[2009 상반기 설계금액 추정자료, 기술지원처-2115('09.05.08)]

(단위 : 천원/평)

평 형		36㎡	39㎡	46㎡	51㎡	51㎡	51㎡	59㎡			75㎡	84㎡			
평면 형식		편복도	편복도	편복도	계단실	타워식	편복도	계단실			계단실	계단실			
세대 조합		8호	8호	6호	4호	5호	6호	4호			4호	4호			
등급	세대	C	C	C	C	C	C	C			lb	lb			
	공용	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr	Pr			Eb	Eb			
타 입		1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	A2 1bath		A1 1bath	J 2bath	J 2bath		A1 2bath	
층 별		15층	15층	15층	15층	15층	15층	10층	15층	18층	15층	15층	15층	18층	15층
건 축		533	520	494	554	499	494	570	548	553	547	588	603	613	605
옥내기계		160	151	145	153	147	147	125	145	151	141	183	179	183	181
옥외기계		16	16	15	14	14	14	13	13	13	13	12	11	11	11
도시가스		15	14	13	12	12	12	11	11	11	11	11	10	10	10
옥내전기		76	74	78	96	79	74	105	97	91	95	110	101	97	101
옥외전기		23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24
통 신		37	36	32	32	29	29	32	32	34	32	57	54	54	54
토 목		66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
조 경		42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	61	61	61	61
계		968	942	908	992	911	901	987	977	984	970	1,112	1,109	1,119	1,113

구 분	적 용 기 준
1. 설계기준	○ 내면적 설계, 신내진 설계, 바닥충격음 저감설계, 소방법적용(층고조정포함), PD면적 제외
2. 용적율	○ 162%
3. 지하층	○ PIT층
4. 옥실공법	○ 습식공법
5. 지붕형태	○ 철골경사지붕
6. 단열기준	○ 중부
7. 난방방식	○ 개별난방 공급방식
8. 급수방식	○ 가압급수방식
9. 환기방식	○ 기계환기방식
10. 골재원	○ 김포 37Km(철근 50Km)
11. 토목공사비	○ 조성대지 기준(저수조 설치)
12. 조경공사비	○ 일반지구 600호 미만 기준
13. 기타	○ 발코니샤시 제외, 스프링클러설치, 무인경비시스템 포함(공임/분양)
14. 별도금액	○ 건축 기초공사, 옥외기계공사(지역난방, LPG), 급수공과금, 도시가스공과금, 전기공과금 제외

◎ 적용기준이 변할시는 표2를 참조하여 조정을 요함

※ 단지여건에 따라 추가할 설계금액

1. 건 축 : 기 초
2. 기 계 : 옥외기계(지역난방, LPG), 급수공과금, 도시가스공과금
3. 전 기 : 전기공과금(수용가부담금+전기요금)
4. 토 목 : 조성공사, 오수정화시설
5. 조 경 : 미술장식품설치, 발코니화단 및 1층전용정원, 비오톱조성, 인공식재 기반, 경관조형시설 등

4.3.2 적용기준 변경에 따른 설계금액 보정

(단위 : 천원/평)

공	평 형	36㎡	39㎡	46㎡	51㎡	51㎡	51㎡	59㎡				75㎡	84㎡		
	평면형식	복도	복도	복도	계단	타워	복도	계단				계단	계단		
	세대조합	8호	8호	6호	4호	5호	6호	4호				4호	4호		
중	타 입	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	A2 1bath			A1 1bath	J 2bath	J 2bath		A1 2bath
	층 별	15층	15층	15층	15층	15층	15층	10층	15층	18층	15층	15층	15층	18층	15층
건 축	○ 단열공사														
	- 중부 → 남부	-0.70	-0.70	-0.70	-0.70	-0.70	-0.70	-0.70	-0.70	-0.70	-0.70	-0.70	-0.70	-0.70	-0.70
	○ 마감자재 변경														
	- C → lb				64.10	64.10	64.10	74.15	74.15	74.15	74.15				
	- lb → la											21.94	24.13	19.13	19.13
	- Pr → Eb											9.92	9.34	9.20	9.24
	- Eb → Ea											8.92	8.40	8.28	8.31
	○ 욕실공법														
	- 습식 → 조립식욕실	18.97	17.17	14.80	14.28	13.36	10.80	12.77	12.85	12.64	12.44				
	○ 화장실 개수														
	- 1개 → 2개							18.75	18.15	17.98	17.56				
	○ 주동형태														
	- 일자형 → 절곡형	8.03	7.74	7.38	7.42	7.37	7.32	8.14	8.21	8.22	8.17	8.78	9.00	9.04	9.00
	- 일자형 → 엇갈림형	9.03	8.71	8.30	8.35	8.29	8.24	9.15	9.23	9.25	9.19	9.88	10.12	10.17	10.13
	- 일자형 → 단짐(1개층)	0.60	0.60	0.59	0.91	0.91	0.90	1.20	1.21	1.21	1.21	1.19	1.49	1.20	1.19
	- 일자형 → 단짐(2개층)	1.82	1.81	1.78	2.73	2.72	2.70	3.90	3.93	3.94	3.93	3.88	4.47	3.89	3.87
	○ 세대조합변경														
	- 4호 → 6호	-17.37	-16.95	-15.85	-13.53	-15.98	-15.58	-13.92	-13.39	-13.50	13.38	-14.36	-14.72	-14.98	-14.78
	- 4호 → 8호	-26.20	-25.56	-23.90	-18.04	-24.10	-23.90	-18.57	-17.86	-18.00	-17.84	-19.15	-19.63	-19.97	-19.70
	○ 경사지붕형태														
- 철골경사 → RC경사	0.34	0.31	0.35	0.51	0.39	0.32	0.69	0.46	0.34	0.45	0.34	0.32	0.24	0.32	
- 철골경사 → RC경사(다락)											5.37	4.98	3.70	4.93	
○ 주동통합복지관 유무															
- 통합복지관 무 → 유	2.43	2.42	2.38	2.43	2.42	2.40	2.10	2.12	2.13	2.12	2.09	2.09	2.10	2.09	
○ 발코니샤시 유무															
- 발코니샤시 무 → 유	18.04	19.71	22.56	35.79	26.78	26.11	37.21	37.77	37.22	36.53	31.07	29.43	29.15	29.15	
○ 발코니확장															
- 확장전 → 확장후											26.74	42.92	43.12	42.95	
○ 피로티유무															
- 피로티 무 → 설치(1P)	9.45	9.16	9.74	13.59	10.71	9.74	18.06	13.74	11.90	13.49	14.33	15.10	13.23	15.08	
- 피로티 무 → 설치(2P)	18.96	18.38	19.57	24.46	21.56	19.58	36.77	27.78	23.98	27.27	28.94	30.53	26.64	30.48	
○ 환율상승(100원당)	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	
옥 내 기 계	○ 난방방식														
	- 개별 → 지역(옥내)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
	- 개별 → 지역(옥외)	29.00	28.00	29.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	- 개별 → 지역(도시가스)	-2.00	-2.00	-2.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00
	○ 가스공급방식														
	- 도시가스→ LPG	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	○ 마감자재 변경														
	- C → lb							40.00	40.00	40.00	40.00				
	- lb → le											39.00	39.00	39.00	39.00
	- lb → la														
	○ 욕실공법														
	- 습식 → 조립식욕실	-28.00	-27.00	-23.00	-23.00	-23.00	-23.00	-20.00	-20.00	-20.00	-20.00	-25.00	-25.00	-25.00	-25.00
	○ 화장실 개수														
	- 1개 → 2개							20.00	20.00	20.00	20.00				
○ 주동형태															
- 일자형 → 절곡형	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
- 일자형 → 엇갈림형	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
- 일자형 → 단짐(1개층)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
- 일자형 → 단짐(2개층)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	

(단위 : 천원/평)

공 종	평 형	36㎡	39㎡	46㎡	51㎡	51㎡	51㎡	59㎡				75㎡	84㎡		
	평면형식	복도	복도	복도	계단	타워	복도	계단				계단	계단		
	세대조합	8호	8호	6호	4호	5호	6호	4호				4호	4호		
	타 입	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	A2 1bath			A1 1bath	J 2bath	J 2bath		A1 2bath
	층 별	15층	15층	15층	15층	15층	15층	10층	15층	18층	15층	15층	15층	18층	15층
옥내 기 계	○ 세대조합변경 - 2호 차이(+,-)	1.00	1.00	1.00			1.00								
	○ 세대내 급수배관 재질 - 동관 → PB관	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00								
	○ 소방법 적용(스프링쿨러) - 적용후 → 적용전	-18.00	-18.00	-18.00	-18.00	-18.00	-18.00	-18.00	-18.00	-18.00	-18.00				
	○ 발코니확장 - 확장전 → 확장후											5.00	5.00	5.00	5.00
	○ 피로티유무(1,2세대설치) - 피로티 무 → 설치	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
옥내 전 기	○ 난방방식 - 개별 → 지역	-0.60	-0.60	-0.60	-0.60	-0.60	-0.60	-0.60	-0.60	-0.60	-0.60	-0.60	-0.60	-0.60	-0.60
	○ 마감자재 변경 - C → le				15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30				
	- C → lb				15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30	15.30				
	- le → lb											-2.00	-2.00	-2.00	-2.00
	- lb → la											9.90	9.90	9.90	9.90
옥외 전 기	○ 화장실 개수 - 1개 → 2개							2.40	2.40	2.40	2.40				
	○ 옥실공법 - 습식 → 조립식옥실	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10
	○ 발코니확장 - 확장전 → 확장후	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	8.00	8.00	8.00	8.00	-1.00	-1.00	-1.00	-1.00
	○ 단지규모 - 500호 미만	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
	○ 오수처리시설 적용 - 미적용 → 적용	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80	1.80
통 신	○ 마감자재 변경 - C → le	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60	37.60				
	- C → lb	46.90	46.90	46.90	46.90	46.90	46.90	46.90	46.90	46.90	46.90				
	- le → lb	9.30	9.30	9.30	9.30	9.30	9.30	9.30	9.30	9.30	9.30	9.30	9.30	9.30	9.30
	- lb → la												13.30	13.30	13.30
	○ 무인경비지구 - 일반 → 무인경비	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
토 목 조 경	○ 단지규모 - 500호 미만	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	○ 홈네트워크 시스템 - 미적용 → 적용											8.40	8.40	8.40	8.40
	○ 초고속특등급 적용 - 미적용 → 적용	3.90	3.90	3.90	7.30	3.90	3.90	7.30	7.30	7.30	7.30	7.40	7.40	7.40	7.40
	○ 발코니확장 - 확장전 → 확장후	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70	0.70
	○ 응적율에 따른 토목조경공사비 변동	<div>구 분</div> <div>155% 160% 162% 164% 170%</div> <div>토목공사비 68.98 66.83 66.00 65.20 70.52</div> <div> (+4.52) (+1.25) - (-1.22) (-4.71)</div> <div>조경공사비 43.90 42.53 42.00 41.49 40.02</div> <div> (+4.52) (+1.25) - (-1.22) (-4.71)</div>													

4.3.3 단지여건에 따른 증감 설계금액

(단위 : 천원/평)

공	평 형	36㎡	39㎡	46㎡	51㎡	51㎡	51㎡	59㎡			75㎡	84㎡			
	평면형식	복도	복도	복도	계단	타워	복도	계단			계단	계단			
	세대조합	8호	8호	6호	4호	5호	6호	4호			4호	4호			
종	타 입	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	1bath	A2 1bath			A1 1bath	J 2bath	J 2bath	A1 2bath	
	층 별	15층	15층	15층	15층	15층	15층	10층	15층	18층	15층	15층	15층	18층	15층
건 축	○ 기초														
	－ 기초옹벽+기초판	19.18	19.66	19.72	26.11	19.69	20.19	30.69	23.76	21.88	23.67	21.85	22.26	21.87	22.56
	－ 유압식파일(PHC400-10m)	12.39	12.39	12.39	12.77	13.52	13.14	14.64	12.77	13.52	12.77	15.02	15.02	15.40	15.02
	－ SIP(오거,PHC400-10m)	14.63	14.63	14.63	15.07	15.97	15.52	17.30	15.07	15.97	15.07	17.74	17.74	18.18	17.74
	－ SIP(T4,PHC400-10m)	16.56	16.56	16.56	17.06	18.06	17.56	19.57	17.06	18.06	17.06	20.07	20.07	20.57	20.07
	－ SIP(오거케이싱,PHC400-10m)	19.77	19.77	19.77	20.37	21.57	20.97	23.37	20.37	21.57	20.37	23.97	23.97	24.57	23.97
－ SIP(T4 케이싱,PHC400-10m)	18.12	18.12	18.12	18.67	19.76	19.22	21.41	18.67	19.76	18.67	21.96	21.96	22.51	21.96	
기 계	○급수공과금	10.40	9.40	8.10	7.90	7.50	7.30	8.40	7.10	6.30	6.80	5.30	5.00	4.40	4.90
	○도시가스공과금	1.00	0.90	0.80	0.80	0.70	0.70	0.80	0.70	0.60	0.70	0.50	0.50	0.40	0.50
전 기	○전기공과금(특고)														
	－ 가공	1.43	1.29	1.12	1.08	1.03	1.01	1.16	0.97	0.86	0.94	1.22	1.14	1.01	1.13
	－ 지중	2.75	2.49	2.14	2.07	1.97	1.93	2.22	1.86	1.65	1.80	2.32	2.19	1.94	2.17
토 목	○대지조성 및 도시기반 시설 공사비('08실적) ○오수정화시설	조성지(최고 : 145,194원/대지㎡, 최저 : 65,053원/대지㎡, 평균 : 102,487원/대지㎡) 구릉지(최고 : 257,657원/대지㎡, 최저 : 107,372원/대지㎡, 평균 : 147,522원/대지㎡) 산 지(최고 : 278,299원/대지㎡, 최저 : 189,292원/대지㎡, 평균 : 244,104원/대지㎡) * 평균공사비는 지구별 편차가 심한 도시기반시설 및 연약지반처리공사, 부패식정화조, 오수정화시설을 제외한 공사비임. * 오수정화조(800C20ppm기준) 추가공사비 : 85,503원/㎡ 단독정화조 추가공사비 : 7,045원/㎡													
조 경	○미술장식품 설치지구 ○특수지구(제주) ○소규모 단지 ○생태연못, 실개천, 벽천 ○전통정자 ○환경조형시설 ○게이트형 문주	일반지구(1/1000) : 1,580원/연면적(㎡) 등급별 전체공사비에 12% 추가하여 산정 산출된 시설물공사비에 30%, 놀이터공사비에 5% 추 대 300백만원/개소, 중 200백만원/개소, 소 100백만원/개소 대(팔각) 175백만원/개소, 중(육각) 125백만원/개소, 소(사각) 50백만원/개소 대 150백만원/개소, 중 100백만원/개소, 소 50백만원/개소 150백만원/개소 첨부4) 참조													

4.3.4 부대시설 설계금액

1) 복 지 관

(단위 : 천원/동)

구 분	374 (통합)	711 (통합)	631 (개별)	764 (개별)
건 축	489,992	650,605	673,033	794,045
기 계	115,472	123,282	83,630	118,916
전 기	82,013	84,798	70,489	69,421
통 신	31,729	25,618	21,237	18,973
계	719,206	884,303	848,389	1,001,355
연면적(m ²)	599.0	752.0	970.6	1,118.1

2) 관 매 시 설

(단위 : 천원/동)

구 분	45-2	300-4	600-9	700-9
건 축	95,635	174,951	273,943	381,692
기 계	8,662	15,446	18,631	28,885
전 기	11,107	15,981	29,307	47,062
통 신	2,803	4,455	7,382	13,558
계	118,207	210,833	329,263	471,197
연면적(m ²)	95.0	151.0	289.2	476.0

3) 지하주차장

(단위 : 천원/동)

구 분	51대(DECK)	53대	107대	218대
건 축	667,256	767,530	1,236,177	2,927,140
기 계	60,156	42,442	63,642	214,249
전 기	18,725	24,734	35,806	112,410
통 신	11,052	7,891	16,121	85,471
계	757,189	842,597	1,351,746	3,339,270
연면적(m ²)	1,388.0	1,391.0	2,509.0	6,496.0

(단위 : 천원/동)

구 분	299대	203대(B 2 F)	110대(연벽)	128대(통합)
건 축	2,845,734	2,185,575	1,517,998	1,953,133
기 계	193,594	181,064	87,054	130,278
전 기	92,300	93,325	52,480	71,464
통 신	39,398	58,524	42,073	26,851
계	3,171,026	2,518,488	1,699,605	2,181,726
연면적(m ²)	6,666.0	5,509.3	3,011.0	3,567.0

4) 경 비 실

(단위 : 천원/동)

구 분	A1	A2	B1	H
건 축	13,241	11,450	13,012	14,860
기 계	1,791	383	2,036	1,779
전 기	1,592	1,148	1,559	1,572
통 신	—	—	—	—
계	16,624	12,981	16,607	18,211
연면적(m ²)	9.0	5.7	8.8	9.8

4.4 건설원가 산정기준표(2007 공동주택공사비 분석자료)

공공임대주택 분양가격의 구성					
건 축 비	정부 표준건축비	공사원가	재료비	도급재료비	
				지급재료비	
			노무비	직접노무비	
				간접노무비	
			경비	직접경비 : 전력비등 17개항목	
				기타경비 : 연구개발비등 8개항목	
			일반관리비		
		이윤			
		손해보험료			
		부가가치세			
		부대비	설계·감리비		
			제인입비용		
			홍보판촉비		
	공동시설비	관리소, 노인정, 보일러실, 경비실, 재활용실 등			
	기타	설계변경, 물가연동제			
+					
가산비용	· 주택분양보증 또는 주택착공 보증 수수료				
	· 건설근로자 퇴직공제부금				
	· 가스보일러 공동연도 설치비				
	· 음식물쓰레기 공동처리 시설비				
	· 하도급대금 지급보증 수수료				
	· 설비덕트(pipe duct)의 설치비				
	· 1세대내에 2개이상의 욕실을 설치 비용				
	· 발코니 샤시 일괄 시공비중 건축비상한가격의 5%이내 비용				
	+				
지하주차장 건축비	· 공동주택의 용도의 지상층 바닥면적 합계의 1/15을 초과하는 지하층이나 지하주차장의 건축비 : 건축비의 80%				
+					
사양선택 추가비용	· 건축비의 15% 이내(입주자가 부담)				
+					
택지비 (조성지)	용지비	· 공급가격			
	+				
	가산항목	· 선납택지비 이자			
		· 제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비			
· 연약지반 공사비, 암석지반 공사비, 차수벽 설치비용 등					

■ 임대주택 표준건축비(2007 공동주택공사비 분석자료)

① 표준건축비의 개요

임대주택법시행령 13조5항 및 동법 시행규칙 제9조 [별표1]에서 정하여 국토해양부 장관(주택정책과)이 따로 고시하는 건축비의 상한가격

○ 주공등 공공기관

- 공공건설 임대주택의 분양전환가격 산정기준
- 공공건설 임대주택의 최초 임대보증금 산정을 위한 건설원가 산정기준

○ 민간사업자

- 전용 60㎡이하인 국민주택을 국민주택건설자금을 융자받아 건설하고자 할 때의 분양가격 산정기준

※ 현재 표준건축비는 약 2,761천원~3,082천원/평으로 층별, 면적별로 차등 적용
 ※ 주택가격 = 공급면적 × 표준건축비

② 공공임대주택 주택가격 산정방법(임대주택법시행규칙 별표1 2009.6.26)

가. 택지비 산정방법

택지비 = 당해 택지의 공급가격 + 가산금액

○ 택지의 공급가격

- 자체개발택지 : 조성원가
 - 택지개발지구 및 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법에 의한 국민임대주택단지 : 택지개발업무처리지침에 의한 택지공급가격
- ※ 택지개발업무처리지침(별표3) 임대주택용지 공급가격
- 전용60㎡이하 : 조성원가의 60%
 - 전용60㎡초과 85㎡이하 : 조성원가의 85%(수도권), 80%(부산권), 70%(광역시), 60%(기타지역)
 - 전용85㎡초과 149㎡이하 : 감정가격

4.5 프로젝트 손익관리 체계(2007 공동주택공사비 분석자료)

4.5.1 프로젝트 관리손익 항목체계

① 기관토지 : 당해택지의 매입가격

○ 가산금액(기관토지)

- 택지대금에 대한 기간이자
 - 적용대상 : 타기관에서 매입한 택지(기관토지)에 적용
 - 대상금액 : 택지비를 선납한 경우 선납일로부터 ‘입주자모집 공고일부터 6개월이 되는 날’까지 택지비에 대한 기간이자
 - 적용기간 : 대금선납일~입주자모집공고일부터 6개월이 되는 날까지
 - 적용이율 : 가계자금대출시장의 점유율이 최상위인 은행의 1년만기 정기예금이자율
- 제세공과금, 등기수수료 등 필요적 경비
- 기타 증빙 가능한 택지와 관련된 비용

② 표준건축비 산정방법

산식 : 적용대상면적×표준건축비

○ 적용대상면적 : 주택공급면적

- 주택공급면적 = 전용면적 + 주거공용면적
- 주거공용면적 = 계단 · 복도 · 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적

○ 표준건축비

- 건설교통부 고시 제2004-232호(2004.9.20)에 의한 전용면적별 층고(동별로 당해동의 최고층을 기준으로 적용)에 해당하는 표준건축비 단가를 동별로 적용

③ 철골조건축비 : 표준건축비에 16%를 가산할 수 있음

④ 지하층건축비 산정방법

산식 : 지하층면적중 지상층바닥면적의 1/15×표준건축비
+ 지하층면적중 나머지 부분×표준건축비의 80%

- 적용대상면적 : 주택공급면적에 산입되지 아니하는 지하층의 면적
(지하주차장 면적 포함)

⑤ 지하층건축비를 제외한 가산비용

○ 발코니샤시 일괄설치비용

- 표준건축비의 5%범위내에서 소요되는 비용

- 공용면적에서 제외되는 설비덕트의 설치비용
 - 설비덕트면적 × 표준건축비
- 1세대에 2개 이상의 욕실을 설치하는 경우 이에 소요되는 비용
- 「도서개발촉진법」 2조의 규정에 의한 도서지역에 건축하는 주택
 - 표준건축비의 3%
- 건설근로자퇴직공제부금
- 가스보일러 공동연도 설치비
- 「폐기물관리법」 제15조에 의한 음식물류 폐기물 공동처리시설비
- 하도급대금지급보증 수수료
- 법령·조례 제·개정으로 인한 추가비용
 - 임대주택건설과 관련된 법령·조례 등의 재정 또는 개정으로 인하여 주택건설에 추가로 소요되는 비용



선행계획 및 지침

제1절 상위계획

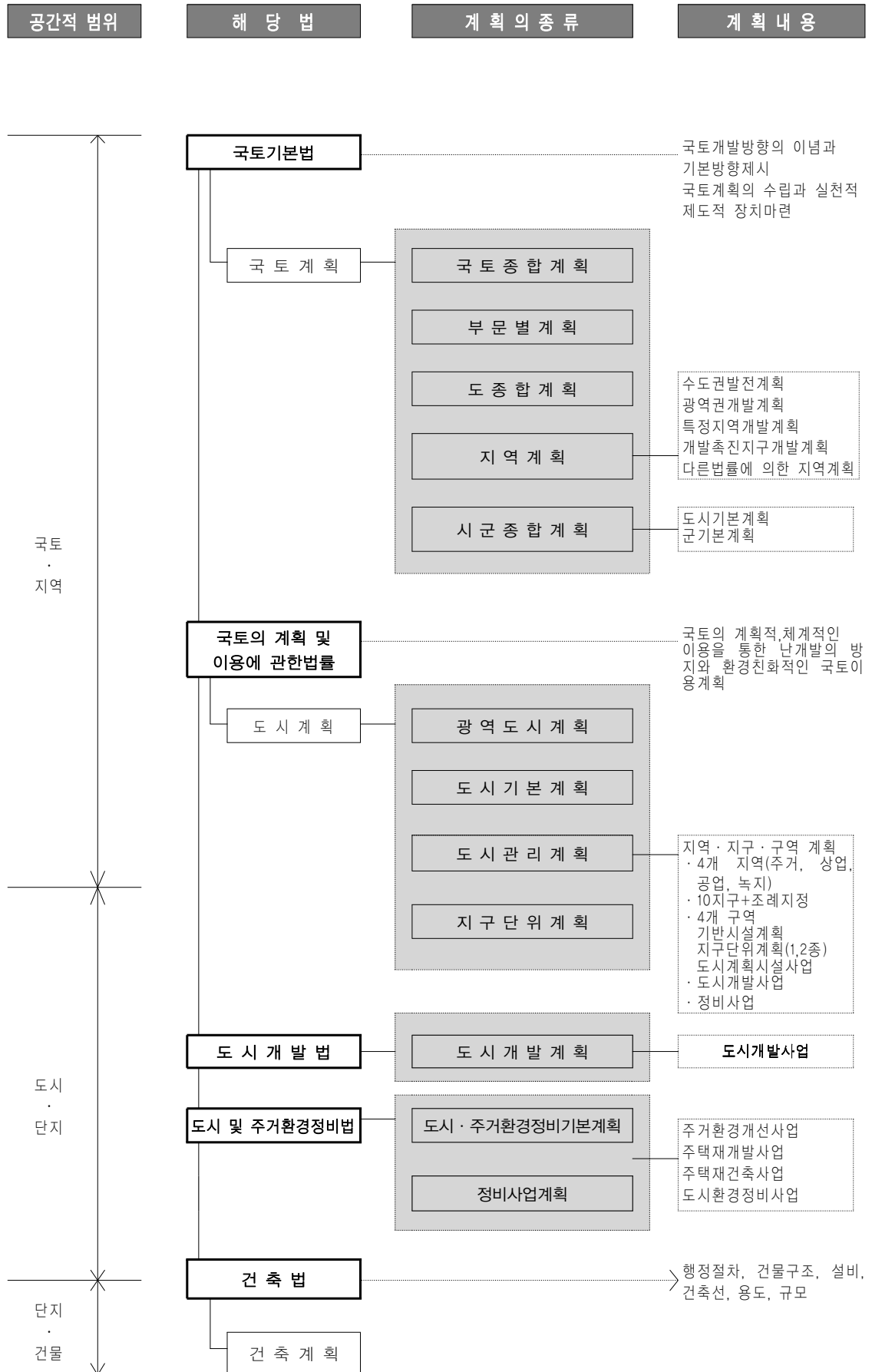
제2절 관련법 및 각종심의·평가

제2장 선행계획 및 지침

제1절 상위계획

1.1 계획 및 법률상의 체계

구 분	개별건축 (획지)	지구 및 단지	도 시	지 역	국 토
법 적 개 념 에 의 한 특 징	계획의 종류	건축계획 · 지구단위계획 · 개별사업별개발계획 - 도시개발사업 - 주택재개발사업 - 도시환경정비사업 - 택지개발사업 - 주택건설사업 - 주거환경개선사업 - 산업단지개발사업 - 관광단지조성사업 - 유통단지조성사업 - 복합단지조성사업 - 토지형질변경사업 - 행정중심 복합도시 건설사업 - 기업도시 개발사업 - 혁신도시 개발사업 - 국민임대단지 주택건설사업	· 광역도시계획 · 도시기본계획 · 도시관리계획	· 수도권정비기본계획 · 도종합계획 · 시군종합계획 · 지역계획 - 수도권발전계획 - 광역권개발계획 - 특정지역개발계획 - 개발촉진지구 개발계획	· 국토종합계획 · 부문별계획
	주요 근거법	건축법 · 국토의계획및이용에관한 법률 · 도시개발법 · 도시및주거환경정비법 · 주택법 · 국민임대주택건설등에관한 특별 조치법 · 택지개발촉진법 · 산업입지및개발에관한법률 · 관광진흥법 · 유통단지개발촉진법 · 지역균형개발 및 지방중소기업 육성에관한법률 · 보금자리 주택건설등에 관한 특 별법	· 국토의계획 및 이용에 관한법률	· 국토기본법 · 수도권정비계획법 · 특정지역종합개발촉진에 관한특별조치법 · 국토의계획및이용에 관한 법률 · 지역균형개발 및 지방 중소기업육성에관한 법률	· 국토기본법
	계획의 주체	건축주 · 지자체 · 공사 · 조합 · 소유자 등	· 국토해양부장관 · 시·도지사 · 시장·군수	· 국토해양부장관 · 도지사 · 시장 · 군수	· 국토해양부장관 · 중앙행정기관장
계 획	계획의 목적	특수 목적으로의 활용 구체적 표현 ← → 공공의 복지향상 포괄적표현			
논 리 적	계획의 특징	입체적 공간형태와 구체적 이용방법의 확정		시간의 경과에 따른 평면적 공간이용의 유도	
	계획내용 및 지구단위계획 에 관한사항	건축평면이 용 및 동선에 관한 사항	건물배치 지구단위공간	공간이용구조에 관한 사항 지역공간, 국토공간	
특 성	계 획 기 간	단기(1~5년)		장기(5~20년)	
	사 용 척 도	1:100	1:600~1,200 미시적←	1:10,000 →거시적	1:100,000 1:1,000,000



1.2 국토이용 및 도시계획(국토의 계획 및 이용에 관한법률, 시행령, 시행규칙)

1.2.1 목적(법 제1조 : 2009.2.6)

국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함

1.2.2 용어의 정의(법 제2조)

- ① 광역도시계획 : 법 제10조의 규정에 의하여 지정된 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획
- ② 도시계획 : 특별시, 광역시, 시 또는 군(광역시 관할군 제외)의 관할구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시기본계획과 도시관리계획으로 구분
- ③ 도시기본계획 : 특별시, 광역시, 시 또는 군의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시관리계획수립의 지침이 되는 계획
- ④ 도시관리계획 : 특별시, 광역시, 시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용·교통·환경·안전·산업·정보통신·보건·후생·안보·문화 등에 관한 다음의 계획
 - ㉠ 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - ㉡ 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역·수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - ㉢ 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
 - ㉣ 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획
 - ㉤ 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위 계획
- ⑤ 지구단위계획 : 도시계획수립 대상지역 안의 일부에 대하여
 - ㉦ 토지이용을 합리화하고
 - ㉧ 그 기능을 증진시키며, 미관을 개선하고
 - ㉨ 양호한 환경을 확보하며, 당해지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획
- ⑥ 도시계획시설
 - 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설

⑦ 기반시설

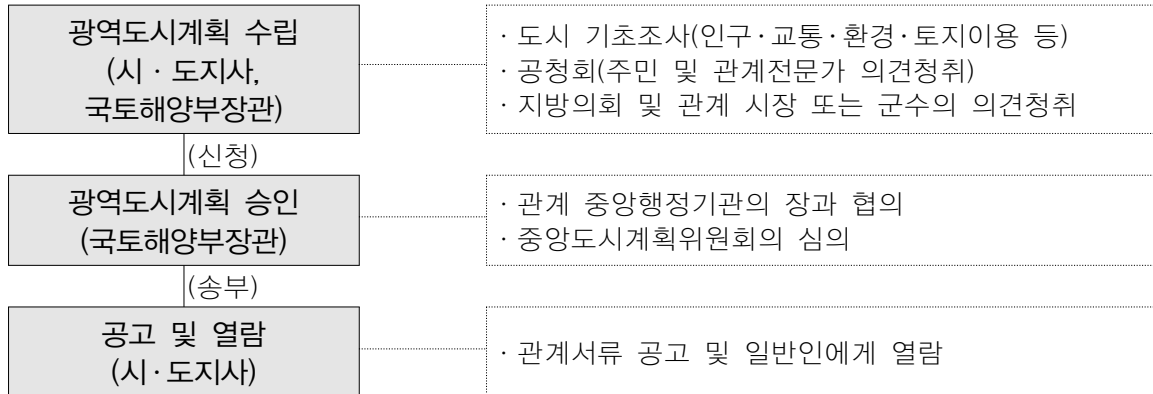
시설의 구분	법에서 정한시설	시행령에서 정한시설
교 통 시 설	도로, 철도, 항만, 공항, 주차장	자동차정류장, 궤도, 삭도, 운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원, 도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차 정류장
공 간 시 설	광장, 공원, 녹지	광장, 공원, 녹지 유원지, 공공공지
유 통 · 공 급 시 설	유통업무설비, 수도, 전기, 가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구	시장, 유류저장 및 송유설비, 열공급설비, 유통업무설비, 수도, 전기, 가스, 방송통신시설, 공동구
공 공 · 문 화 체 육 시 설	학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설	학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설
방 재 시 설	하천, 유수지, 방화설비	하천, 유수지 저수지, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비
보 건 위 생 시 설	화장시설, 공동묘지, 봉안시설	화장시설, 공동묘지, 봉안시설, 자연장지, 도축장, 장례식장, 종합의료시설
환 경 기 초 시 설	하수도·폐기물처리시설	하수도, 폐기물처리시설 수질오염방지시설, 폐차장

⑧ 광역시설 : 기반시설중 광역적인 정비체계가 필요한 다음의 시설

- ㉠ 2이상의 특별시·광역시·시 또는 군의 관할구역에 걸치는 시설
 - ㉡ 2이상의 특별시·광역시·시 또는 군이 공동으로 사용하는 시설
- [전문개정 2009.2.6]

1.2.3 광역도시계획(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제10조~제17조:전문개정 2009.2.6)

① 광역도시계획 수립절차



② 광역계획권의 지정(법 제10조)

구 분	내 용
지정목적	· 2이상의 특별시, 광역시, 시·군의 공간구조 및 기능을 상호 연계시키고 · 환경을 보전하며 · 광역시설을 체계적으로 정비하기 위하여 필요한 경우
대상지역	인접한 2이상의 특별시·광역시·시 또는 군 관할구역의 전부 또는 일부
지정권자	국토해양부장관

③ 광역도시계획 내용(법 제12조, 시행령 제9조)

다음사항 중 당해 광역계획권의 지정목적에 이루는데 필요한 사항에 대한 정책방향이 포함되어야 한다.

- 광역계획권의 공간구조와 기능분담에 관한 사항
- 광역계획권의 녹지관리체계와 환경보전에 관한 사항
- 광역시설의 배치·규모·설치에 관한 사항
- 경관계획에 관한 사항
- 그 밖에 광역계획권에 속하는 특별시, 광역시, 시 또는 군 상호간의 기능연계에 관한 사항으로 광역계획권의 교통 및 물류유통체계에 관한 사항, 문화·여가공간 및 방재에 관한사항

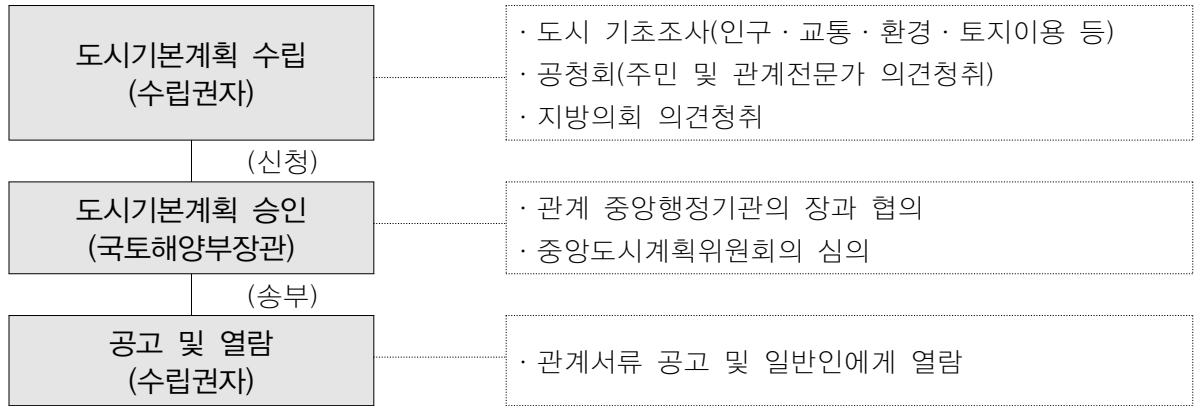
④ 광역도시계획의 수립, 승인 및 조정(법 제11조, 16조, 17조)

- ㉠ 수립권자 : 관할도지사(같은 도), 관할시·도지사 공동수립(2이상의 시·도), 국토해양부장관(시·도지사의 요청 및 필요한 경우)
- ㉡ 승인권자 : 국토해양부장관
- ㉢ 조정권자 : 국토해양부장관

※ 공동으로 수립 시 합의가 안 될 경우 국토해양부장관에게 조정요청하고 국토해양부장관은 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 조정

1.2.4 도시기본계획(법 제18조~제23조 : 전문개정 2009.2.6)

① 도시기본계획 수립절차



② 도시기본계획의 수립권자 및 수립대상지역(법 제18조, 시행령 제14조)

수립권자	대상지역		비 고
특별시장 광역시장 시장 군 수	수립대상 지역	관할구역	㉠ 특별시장 · 광역시장 · 시장 또는 군수는 지역여건 상 필요하다고 인정되는 때에는 인접한 특별시 · 광역시 · 시 또는 군의 관할구역의 전부 또는 일부를 포함하여 도시기본계획을 수립할 수 있다. ㉡ 시장 또는 군수는 제㉠항의 규정에 의하여 인접한 특별시 · 광역시 · 시 또는 군의 관할구역을 포함하여 도시기본계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 당해 특별시장, 광역시장, 시장 또는 군수와 협의하여야 한다.
	수립대상 예외지역	1. 수도권외의 지역으로 광역시와 경계를 같이하지 않은 인구 10만 이하의 시, 군 2. 광역도시계획이 수립되어 있는 시, 군	

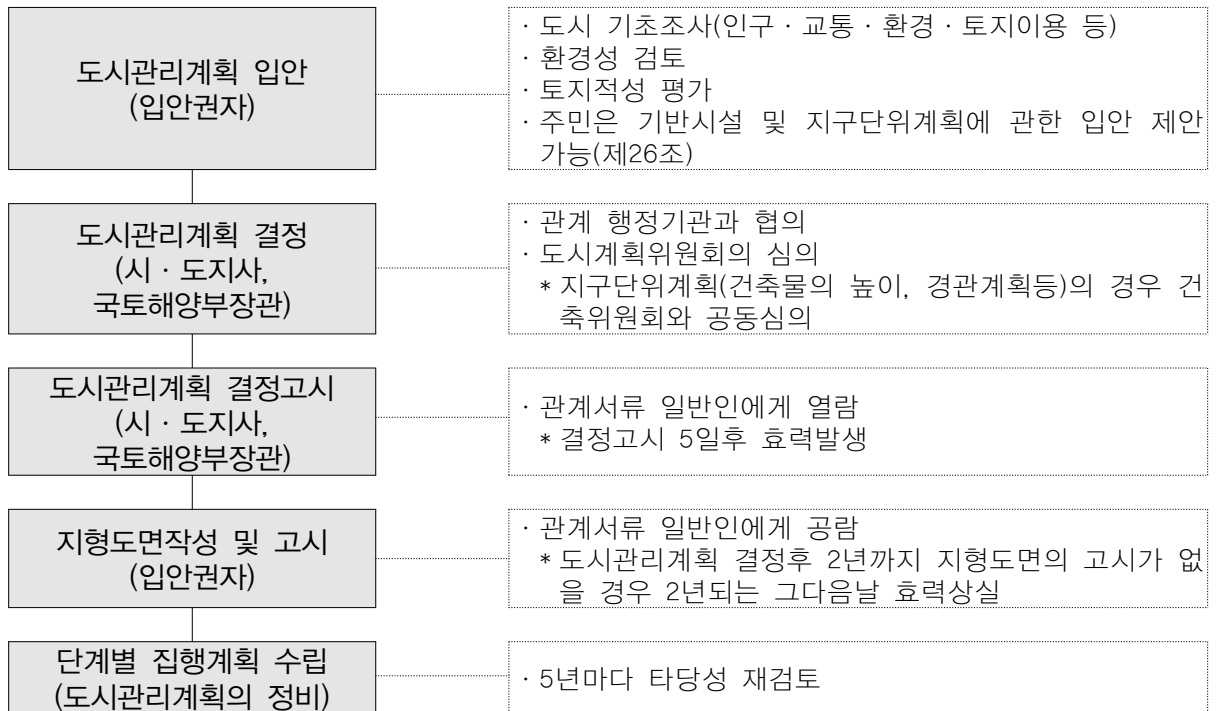
③ 도시기본계획의 내용(법 제19조)

다음 사항에 대한 정책방향이 포함되어야 하며, 광역도시계획이 수립되어 있는 지역은 광역도시계획에 부합되어야 함.

- 지역적 특성 및 계획의 방향 · 목표에 관한 사항
- 공간구조, 생활권의 설정 및 인구의 배분에 관한 사항
- 토지의 이용 및 개발에 관한 사항
- 토지의 용도별 수요 및 공급에 관한 사항
- 환경의 보전 및 관리에 관한 사항
- 기반시설에 관한 사항
- 공원 · 녹지에 관한 사항
- 경관에 관한 사항
- 단계별 추진에 관한 사항
- 그밖에 대통령령이 정하는 사항

1.2.5 도시관리계획(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제24조~제35조)

① 도시관리계획 수립절차



② 도시관리계획 입안권자(법 제24조)

입안권자	내용
특별시장 · 광역시장 · 시장 또는 군수	관할구역
국토해양부장관	<ul style="list-style-type: none"> · 국가계획과 관련된 경우 · 2이상의 시 · 도에 걸쳐 지정되는 용도지역, 지구, 또는 용도구역과 2이상의 시 · 도에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획중 도시관리계획으로 결정하여야 할 사항이 있는 경우 · 국토해양부장관이 조정요구한 도시관리계획을 규정에 의한 기한까지 정비하지 아니한 경우 (단 관할시도지사 및 시장, 군수의 의견 청취 할것)
도지사	<ul style="list-style-type: none"> · 2이상의 시 · 군에 걸쳐 지정되는 용도지역, 지구, 구역과 2이상의 시 · 군에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획중 도시관리계획으로 결정해야할 사항이 포함된 경우 · 도지사가 직접 수립하는 사업의 계획으로서 도시관리계획으로 결정할 사항이 포함된경우
관계 특별시장 · 광역시장 · 시장 · 군수의 공동입안 또는 입안자 지정	<p>지역여건상 필요하거나 인접지역이 포함될 도시기본계획이 수립되어 인접한 특별시 · 광역시 · 시 또는 군의 관할구역의 전부 또는 일부를 포함하여 도시관리계획으로 입안할 경우</p> <p>단서 협의가 성립되지 아니하는 경우 도시관리계획을 입안하고자 하는 구역이 같은 도의 관할구역에 속하는 때에는 관할도지사가, 2 이상의 시 · 도의 관할구역에 걸치는 때에는 국토해양부장관이 입안할 자를 지정하고 이를 고시</p>

③ 도시관리계획의 입안(법 제25조)

- ㉠ 광역도시계획 및 도시기본계획에 부합되게 입안
- ㉡ 도시관리계획도서(계획도, 계획조서) 및 계획설명서 작성
- ㉢ 계획의 상세정도 등은 도시의 특성 등을 종합적으로 고려하여 차등화 되게 입안

④ 주민의 입안제안 가능(법 제26조)

- ㉠ 기반시설의 설치, 정비, 개량에 관한 사항
- ㉡ 지구단위계획구역의 지정, 변경 및 지구단위계획 수립 변경에 관한 사항

⑤ 도시관리계획의 결정권자(법 제29조)

시·도지사가 직접 또는 시장이나 군수의 신청에 의하여 결정, 대도시(자치구가 아닌 구가 설치된 시)는 해당시장이 직접 결정

단서 다음의 도시계획은 국토해양부장관이 결정

- 국토해양부장관이 입안한 도시관리계획
- 개발제한구역, 시가화조정구역, 수산자원보전구역의 지정 및 변경

⑥ 도시관리계획의 결정(법 제30조)

- 도시관리계획 결정시 관계행정기관 또는 중앙행정기관의 장과 미리 협의
- 시·도지사는 국토해양부장관이 입안·결정한 도시관리계획 및 기타 대통령령이 정하는 중요한 사항에 관한 도시관리계획 결정시 미리 국토해양부장관과 협의
- 도시계획위원회(중앙/시·도)의 심의를 거쳐 도시관리계획 결정
- 도시관리계획 결정시 이를 고시하고 관계서류를 일반이 열람

⑦ 도시관리계획결정의 효력 : 고시가 있는 날부터 5일 후 효력 발생(법제31조)

⑧ 도시관리계획결정의 실효(법 제33조)

도시관리계획결정 고시일부터 2년 되는 날까지 지형도면의 고시가 없는 경우에는 그 2년이 되는 날의 다음날에 도시관리계획결정 효력 상실

1.2.6 용도지역·지구 및 구역(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조~제42조)

① 용도지역(법 제36조)

국토해양부장관 또는 시·도지사는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정

지 역			지 정 목 적
도시지역	주거지역	· 전용주거지역 · 일반주거지역 · 준주거지역	· 양호한 주거환경 보호 - 1종 : 단독주택중심 - 2종 : 공동주택중심 · 편리한 주거환경 조성 - 1종 : 저층중심 - 2종 : 중층중심 - 3종 : 중·고층중심 · 주거기능 위주로 하되 이를 지원하는 일부상업·업무 기능 보완
	상업지역	· 중심상업지역 · 일반상업지역 · 근린상업지역 · 유통상업지역	· 도심·부도심의 상업 및 업무기능 확충 · 일반적인 상업 및 업무기능 담당 · 근린지역에서의 일용품 및 서비스 공급 · 도시내, 지역간 유통기능 증진
	공업지역	· 전용공업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역	· 주로 중화학공업, 공해성공업 등 수용 · 환경을 저해하지 아니하는 공업배치 · 경공업, 그 밖의 공업을 수용하되, 주거·상업·업무 기능 보완
	녹지지역	· 보전녹지지역 · 생산녹지지역 · 자연녹지지역	· 도시의 자연환경, 경관, 산림 및 녹지공간 보전 · 주로 농업적 생산을 위하여 개발유보 · 보전필요가 있는 지역으로서 불가피할 경우 제한적 개발허용
관리지역		· 보전관리지역 · 생산관리지역 · 계획관리지역	· 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계보전 등을 위해 보전이 필요하나 주변 용도지역과의 관계등을 고려할 때, 자연환경보전지역으로 지정하기 곤란한 지역 · 농업, 임업, 어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나 주민용도지역과의 관계등을 고려할 때, 농림지역으로 지정하기 곤란한 경우 · 도시지역으로 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용, 개발을 하려는 지역으로써 계획적, 체계적인 관리가 필요한 지역
농림지역			
자연환경 보전지역			

② 용도지구(법 제37조, 시행령 제31조)

국토해양부장관 또는 시·도지사는 다음의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정

구 분	지 정 목 적
경관지구 · 자연경관지구 · 수변경관지구 · 시가지경관지구	경관을 보호·형성 · 산지, 구릉지등 자연경관 보호 또는 도시의 자연풍치 유지 · 지역내 주요수계의 수변자연경관 보호, 유지 · 주거지역의 양호한 환경조성과 시가지 도시경관 보호
미관지구 · 중심지미관지구 · 역사문화미관지구 · 일반미관지구	미관 유지 · 토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리 · 문화재와 문화적 보존가치가 큰 건축물등의 미관 유지, 관리 · 이외의 지역으로서 미관을 유지·관리하기 위해 필요한 지구
고도지구 · 최고고도지구 · 최저고도지구	쾌적한 환경조성및 토지의 고도이용과 그 증진을 위한 지구 · 환경과 경관을 보호하고 과밀방지를 위하여 건축물 높이의 최고한도를 정할 필요가 있는 지구 · 토지이용을 고도화하고 경관을 보호하기 위하여 건축물 높이의 최저한도를 정할 필요가 있는 지구
방화지구	화재위험예방
방재지구	풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 기타재해예방
보존지구 · 문화자원보존지구 · 중요시설물보존지구 · 생태계보존지구	문화재, 중요시설물 및 문화적 생태적 보존가치가 큰지역의 보호와 보존 · 문화재, 전통사찰 등 역사, 문화적으로 보존가치가 큰시설 및 지역의 보호와 보존 · 국방상, 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존 · 야생동식물 서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존
시설보호지구 · 학교시설보호지구 · 공용시설보호지구 · 항만시설보호지구 · 공항시설보호지구	학교시설, 공용시설, 항만 또는 공항의 보호, 업무기능의 효율화, 항공기의 안전운항 · 교육환경을 보호·유지 · 공용시설을 보호하고 공공업무기능 효율화 · 항만기능을 효율화하고 항만시설의 관리·운영 · 공항시설의 보호와 항공기의 안전운항
취락지구 · 자연취락지구 · 집단취락지구	녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 또는 개발제한구역, 도시자연공원구역 안의 취락정비 · 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 또는 자연환경보전지역안의 취락정비 · 개발제한구역안의 취락정비
개발진흥지구 · 주거개발진흥지구 · 산업개발진흥지구 · 유통개발진흥지구 · 관광·휴양개발진흥지구 · 복합개발진흥지구 · 특정개발 진흥지구	주거기능, 상업기능, 공업기능, 물류유통기능, 관광기능, 휴양기능 등을 집중적으로 개발, 정비 · 주거기능 중심으로 개발, 정비 · 공업기능 중심으로 개발, 정비 · 유통, 물류기능 중심으로 개발, 정비 · 관광, 휴양기능 중심으로 개발, 정비 · 주거, 공업, 유통·물류, 관광, 휴양등 2이상의 기능 중심으로 개발, 정비 · 주거기능, 공업기능, 유통물류기능 및 관광 휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발, 정비할 필요가 있는 지구
특정용도제한지구	주거기능보호, 청소년보호등의 목적으로 청소년유해시설 등 특정시설 입지제한

③ 용도구역(법 제38조~제40조)

구 분	지 정 목 적
개발제한구역 (법 제38조)	국토해양부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시개발을 제한할 필요가 있을 경우 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정
도시자연공원구역의 지정 (법 제38조의 2)	시·도지사 또는 대도시 시장은 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하면 도시자연공원구역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.
시가화조정구역 (법 제39조)	국토해양부장관은 직접 또는 관계행정기관 장의 요청을 받아 도시 및 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 일정기간(5년 이상 20년 이내)동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되는 경우 도시관리계획으로 결정.
수산자원보호구역 (법 제40조)	국토해양부장관은 직접 또는 관계행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원의 보호, 육성을 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접한 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정, 변경을 도시관리계획으로 결정

1.2.7 용도지역 안에서의 건폐율 및 용적률(법 제77, 78조, 시행령 제84, 85조)

· 다음 범위 안에서 도시계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없음

지 역	지역의 세분	건 폐 율(%)		용 적 륜(%)	
		최고한도	세분(이하)	최고한도	세분(이하)
도시지역	주거지역	70	제1종 전용주거지역	500	50 ~ 100
			제2종 전용주거지역		100 ~ 150
			제1종 일반주거지역		100 ~ 200
			제2종 일반주거지역		150 ~ 250
			제3종 일반주거지역		200 ~ 300
			준 주 거 지 역		200 ~ 500
	상업지역	90	중심 상업 지역	1500	400~1500
			일반 상업 지역		300~1300
			근린 상업 지역		200~900
			유통 상업 지역		200~1100
	공업지역	70	전용 공업 지역	400	150 ~ 300
			일반 공업 지역		200 ~ 350
			준 공 업 지 역		200 ~ 400
	녹지지역	20	보전 녹지 지역	100	50 ~ 80
			생산 녹지 지역		50 ~ 100
			자연 녹지 지역		50 ~ 100
관리지역	보전관리지역	20	20	80	50 ~ 80
	생산관리지역	20	20	80	50 ~ 80
	계획관리지역	40	40	100	50 ~ 100
농림지역		20	20	80	50 ~ 80
자연환경 보전지역		20	20	80	50 ~ 80
용도 미지정 지역		20	20	80	50 ~ 80

1.3 택지개발계획(택지개발촉진법)

1.3.1 목적(법 제1조)

이 법은 도시지역의 시급한 주택난을 해소하기 위하여 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리등에 관하여 특례를 규정함으로써 국민주거생활의 안정과 복지향상에 기여함을 목적으로 한다.

1.3.2 용어의 정의(법 제2조 : 2008.2.29)

이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “택지”라 함은 이 법이 정하는 바에 따라 개발·공급되는 주택건설용지 및 공공시설용지를 말한다.
2. “공공시설용지”라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한법률 제2조제6호에서 정하는 기반시설과 대통령령이 정하는 시설을 설치하기 위한 토지를 말한다.
3. “택지개발예정지구”라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한법률에 의한 도시지역과 그 주변지역중 제3조의 규정에 의하여 국토해양부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사가 지정·고시하는 지구(이하 “예정지구”라 한다)를 말한다.
4. “간선시설”이라 함은 주택법 제2조제8호에서 정하는 시설을 말한다.

1.3.3 사업시행자(법 제7조)

국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공공시행자 중에서 국토해양부장관이 지정하는 자

1.3.4 택지개발계획의 수립(법 제8조 : 2008.2.29)

국토해양부장관은 예정지구를 지정하고자 하는 때에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 택지개발계획(이하 “개발계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

1. 개발계획의 개요
2. 개발기간
3. 토지이용에 관한 계획
4. 수용할 토지등의 소재지, 지번 및 지목, 면적, 소유권 및 소유권외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소
5. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항(령제7조 (택지개발계획의 수립등)
 - ㄱ. 택지개발계획(이하 “개발계획”이라 한다)의 명칭
 - ㄴ. 시행자의 명칭 및 주소와 대표자의 성명
 - ㄷ. 개발하려는 토지의 위치와 면적

1.3.5 택지조성원가의 공개(법 제18조의2 : 2008.2.29)

제18조의 규정에 따라 택지를 공급하고자 하는 자는 국토해양부령이 정하는 기준에 따라 택지조성원가를 공시하여야 한다. 이 경우 택지조성원가는 다음 각 호의 항목으로 구성된다.

1. 용지비
2. 조성비
3. 직접인건비
4. 이주대책비
5. 판매비
6. 일반관리비
7. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 비용
(규칙 제11조 (택지조성원가의 산정방법 등))
 - ㄱ. 용지부담금
 - ㄴ. 기반시설 설치비
 - ㄷ. 자본비용
 - ㄹ. 택지개발사업과 관련하여 발생하는 그 밖의 비용

1.3.6 택지개발계획의 개요(시행규칙 제7조 : 2007.7.30)

- ① 법 제8조제1항제1호에 따른 개발계획의 개요에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2007. 7.30>
 1. 수용될 인구 및 주택에 관한 계획
 2. 집단에너지의 공급에 관한 계획
 3. 교통에 관한 계획
 4. 대상토지의 단계별 조성에 관한 계획
 5. 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획
 6. 관할 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한한다)의 의견 및 이에 반영여부에 관한 사항
- ② 법 제8조제1항제1호에 따른 개발계획의 개요에는 축척 2만5천분의 1 이상인 지형도에 개발계획에 관련된 대상토지의 인근지역 현황을 표시한 개략도를 첨부하여야 한다.<개정 2007. 7.30>
- ③ 영 제7조제4항제1호에 따른 주택(단독주택 및 공동주택을 말한다)을 건축하기 위한 용지에는 그 용지면적의 100분의 30 이상의 범위에서 공동주택건설용지를 계획하여야 하고, 공동주택건설용지 면적의 100분의 50 이상의 범위에서 「주택법」 제2조제3호에 따른 국민주택규모 이하의 주택건설을 위한 용지를 계획하여야 한다. 이 경우, 공동주택의 종류별·지역별·규모별 배분비율 등에 관한 세부기준은 국토해양부장관이 따로 정한다.<신설 2008.12.31>

1.4 지구단위계획(국토의 계획 및 이용에 관한법률 제49~54조)

1.4.1 결정

지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시관리계획으로 결정한다.

1.4.2 지구단위계획의 구분(법 제49조 : 2009.2.6)

구 분	지 정 목 적
제1종 지구단위계획	토지이용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농, 산, 어촌의 기능증진, 미관의 개선 및 양호한 환경 확보
제2종 지구단위계획	계획관리지역 또는 개발진흥지구를 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위하여 용도지역의 건축물, 그 밖의 시설의 용도, 종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립

1.4.3 지구단위계획구역 안에서의 법적용의 완화(법 제52조 제3항,령 제46, 47조)

지구단위계획구역 안에서는 지구단위계획이 정하는 바에 따라 다음의 법령을 완화하여 적용할 수 있다.

구 분		내 용
국토의계획및 이용에관한법률	76조	용도지역 또는 용도지구에서의 건축제한
	77조	용도지역 안에서의 건폐율
	78조	용도지역 안에서의 용적률
건 축 법	42조	대지 안의 조경
	44조	대지와 도로와의 관계
	60조	건축물의 높이제한
	61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
	43조	공개공지 등의 확보
주차장법	19조	부설주차장의 설치
	19조의2	부설주차장의 설치계획서

1.4.4 지구단위계획구역의 지정 등(국계법 제51조)

- ① 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 제1종 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.
 1. 제37조에 따라 지정된 용도지구
 2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역
 3. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 지정된 정비구역
 4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발예정지구
 5. 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업지구
 6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 산업단지(같은 법 제2조제6호가목에 해당하는 시설용지는 제외한다)
 7. 「관광진흥법」 제70조에 따라 지정된 관광특구
 8. 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
 9. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역
 10. 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
- ② 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역은 제1종 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다. 다만, 관계 법률에 따라 그 지역에 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 제1항제3호 및 제4호의 지역에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역
 2. 제1항 각 호 중 체계적·계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
- ③ 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 제2종 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.
 1. 제36조에 따라 지정된 계획관리지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
 2. 제37조에 따라 지정된 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
- ④ 제3항에 따라 지정된 제2종 지구단위계획구역이 도시관리계획 결정으로 인하여 도시지역으로 편입되면 도시관리계획 결정이 고시된 날부터 제1종 지구단위계획구역으로 지정된 것으로 본다. 이 경우 제2종 지구단위계획이 결정되었으면 그 계획은 제1종 지구단위계획으로 본다. [전문개정 2009.2.6]

1.4.5 지구단위계획의 내용(법 제52조 : 2009.2.6)

① 지구단위계획의 내용

제1종지구단위계획에서는 다음 각호의 사항중 1이상, 제2종지구단위계획에서는 ㉠, ㉡, ㉢, ㉤을 포함하여 4이상의 사항 포함되어야 한다.

- ㉠ 용도지역, 용도지구의 세분, 변경에 관한 사항
- ㉡ 기반시설의 배치 및 규모
- ㉢ 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
- ㉣ 건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률 및 높이의 최고한도, 최저한도
- ㉤ 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
- ㉥ 환경관리계획 또는 경관계획
- ㉦ 교통처리계획
- ㉧ 기타 토지이용의 합리화, 도시 또는 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항

1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
2. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
3. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
4. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
6. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획

② 지구단위계획의 수립기준(국계법시행령 제48조)

국토해양부장관은 법 제52조제4항의 규정에 의하여 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다.<개정 2005.9.8, 2008.2.29, 2008.9.25>

1. 개발제한구역에 지구단위계획을 수립하는 때에는 개발제한구역의 지정목적이나 주변환경이 훼손되지 아니하도록 하고, 개발제한구역의 지정및관리에 관한특별조치법령의 내용을 우선하여 적용할 것
2. 지구단위계획구역안에서 원활한 교통소통을 위하여 필요한 경우에는 지구단위계획으로 건축물부설주차장을 당해 건축물의 대지가 속하여 있는 가구안에서 당해 건축물의 대지 바깥에 단독 또는 공동으로 설치하게 할 수 있도록 할 것. 이 경우 대지 바깥에 공동으로 설치하는 건축물부설주차장의 위치 및 규모 등은 지구단위계획으로 정한다.
3. 제2호의 규정에 의하여 대지 바깥에 설치하는 건축물부설주차장의 출입구는 간선도로변에 두지 아니하도록 할 것. 다만, 특별시장·광역시장·시장

- 또는 군수가 당해 지구단위계획구역의 교통소통에 관한 계획 등을 참작하여 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 지구단위계획구역안에서 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 등을 위하여 필요한 경우에는 특정부분을 별도의 구역으로 지정하여 계획의 상세정도 등을 따로 정할 수 있도록 할 것
 5. 지구단위계획구역의 지정목적, 향후 예상되는 여건변화, 지구단위계획구역의 관리방안 등을 고려하여 제25조제4항제8호의 규정에 의한 경미한 사항을 정하는 것이 필요한지 여부를 검토하여 이를 지구단위계획에 반영하도록 할 것
 6. 지구단위계획의 내용중 기존의 용도지역 또는 용도지구를 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경하는 사항이 포함되어 있는 경우 변경되는 구역의 용적률은 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하되, 공공시설 부지의 제공현황 등을 감안하여 용적률을 완화할 수 있도록 계획할 것
 7. 제46조 및 제47조의 규정에 의한 건폐율·용적률 등의 완화범위를 포함하여 지구단위계획을 수립하도록 할 것
 8. 삭제 <2008.9.25>
 9. 법 제51조제2항제1호의 지역에 수립하는 제1종지구단위계획의 내용중 법 제52조제1항제1호 및 동항제4호(건축물의 용도제한을 제외한다)의 사항은 당해 지역에 시행된 사업이 완료된 때의 내용을 유지함을 원칙으로 하도록 할 것
 10. 제2종지구단위계획구역은 당해 구역의 중심기능에 따라 주거형, 산업형, 유통형, 관광·휴양형 또는 복합형 등으로 지정목적에 구분하도록 할 것
 11. 제2종지구단위계획구역안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류 및 규모 등은 당해 구역의 중심기능과 유사한 도시지역의 용도지역별 건축제한 등을 감안하여 제2종지구단위계획으로 정하도록 할 것

제2절 관련법 및 각종심의 · 평가

2.1 관련법

토지이용계획	단지내 시설계획	건 축 계 획	기 타
<ul style="list-style-type: none"> · 국토기본법 · 국토계획 및 이용에 관한 법률 <ul style="list-style-type: none"> -동시행령 및 규칙 · 건축기본법 · 건축법 <ul style="list-style-type: none"> -동시행령 및 규칙 · 택지개발촉진법 · 주택법 · 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법 · 도시교통정비촉진법 · 수도권정비계획법 · 군사기지 및 군사시설 보호법 · 도로법 · 항공법 · 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 · 도시가스사업법 · 고등학교 이하 각급 학교설립 운영규정 <ul style="list-style-type: none"> -규칙 · 영유아보육법 <ul style="list-style-type: none"> -동시규칙 · 환경영향평가법 · 도시개발법 · 도시 및 주거환경 정비법 · 대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법 <ul style="list-style-type: none"> -동시행령 · 도시계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙 · 보금자리주택건설등에 관한특별법 · 지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률 · 산업입지 및 개발에 관한 법률 · 경관법 	<ul style="list-style-type: none"> · 주택법 · 주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙 · 임대주택법 · 건축법 <ul style="list-style-type: none"> -동시행령 및 규칙 · 주차장법 <ul style="list-style-type: none"> -동시행령 및 규칙 · 고등학교 이하 각급 학교 설립운영 규정 · 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 · 환경정책기본법 · 도시교통정비촉진법 <ul style="list-style-type: none"> -동시행령 · 폐기물관리법 <ul style="list-style-type: none"> -동시행령 · 지자체 조례 <ul style="list-style-type: none"> -건축조례 -주차장 조례 -교통영향평가 실시에 관한 조례 · 아파트지구 기본계획 수립에 관한 규정 · 영유아보육법 <ul style="list-style-type: none"> - 동시행규칙 · 환경, 교통, 재해 등에 관한 영향 평가법 	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법 <ul style="list-style-type: none"> -동시행령 및 규칙 · 주택건설기준 등에 관한 규정 <ul style="list-style-type: none"> -동시행규칙 · 소방기본법 · 소방시설공사업법 · 소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 · 주차장법 <ul style="list-style-type: none"> -동시행령 및 규칙 · 영유아보육법 <ul style="list-style-type: none"> -동시행령 · 액화석유가스의 안전관리 및 사업법 · 도시가스사업법 	<ul style="list-style-type: none"> · 산림기본법 · 농지법 · 건설기술관리법 · 수도법 · 하수도법 · 에너지이용 합리화법 · 전기공사업법 · 전기통신기본법 · 문화재보호법 · 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 · 국유재산법 · 도로의 구조 · 시설기준에 관한 규칙

2.1.1 토지이용계획 관련법

법 률	시 행 령	시행규칙 및 지침	주 요 취 급 분 야
· 국토의 계획 및 이용에 관한 법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙 · 지하공공보도시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙 · 지구단위계획수립지침 · 가로망수립지침	· 도시계획결정 · 지역, 지구, 구역안의 행위제한 · 도시계획사업 시행 및 실시계획 인가 · 공공시설귀속 대체 · 지구단위계획 수립기준 · 지하도로구조 및 설치기준
· 건축기본법 · 건축법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 건축물의구조기준등에 관한 규칙	· 건축물의 대지·구조 및 건축설비 · 건축물의 면적 및 높이
· 택지개발촉진법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 택지개발업무처리지침	· 예정지구 및 시행자 지정 · 개발계획 및 실시계획 승인 · 주택공급 및 준공
· 국민임대건설등에 관한 특별조치법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 예정지구 및 시행자 지정 · 개발계획 및 실시계획 승인 · 주택공급 및 준공
· 주택법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 대지조성사업
· 도시교통정비촉진법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 교통시설정비 · 교통영향 평가관련
· 수도권정비계획법	· 동법시행령	—	· 권역별 행위제한 · 인구영향평가
· 군사기지 및 군사시설 보호법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 군사기지 및 군사시설안 행위제한
	· 고등학교이하각급 학교설립운영규정	· 고등학교이하각급 학교설립운영규정 시행규칙	· 교사 및 체육장 설치기준
· 영유아보육법	· 동법시행령	—	· 유아원시설·설비 기준
· 주차장법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 노외주차장 설치기준	· 주차장 설치기준
· 환경영향평가법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 환경영향평가서 작성 등에 관한 규정	· 환경등의 영향예측 및 저감 대책 수립
· 도시개발법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 지구 및 시행자 지정 · 개발계획 및 실시계획 · 사업방식 등
· 도시 및 주거 환경 정비법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 정비지구 및 시행자 지정 · 정비사업방식 및 추진절차 · 정비계획 및 한지계획 등
· 대도시권광역교통관리에 관한 특별법	· 동법시행령	· 광역교통개선 대책 수립지침	· 광역교통개선대책 수립절차 · 광역교통시설 부담금 부과·징수

2.1.2 단지내 시설계획 관련법

법 률	시 행 령	시행규칙 및 지침	주 요 취 급 분 야
· 주택법	· 동법시행령 · 주택건설기준등에관 한규정	· 동법시행규칙 · 주택공급에 관한 규칙 · 주택건설기준 등에 관한 규칙	· 국민주택기금 · 사업계획승인 및 건설기준 · 주택의 공급 · 관리
· 건축법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 건축물의구조기준등에관 한규칙	· 건축물의 대지 · 구조 및 건축 설비 · 건축물의 면적 및 높이
· 주차장법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 부설주차장설치, 구조 및 설비 기준
	· 고등학교이하각급 학교설립운영규정		· 교사 및 체육장 설치 기준
· 영유아보육법	· 동법시행령	—	· 유아원시설 · 설비기준 · 보육시설기준
· 도시공원 및 녹지등 에 관한법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 도시공원면적 · 설치 및 규모기준 · 공원시설 및 녹지 설비기준
· 장애인 · 노인 · 임산 부등의 편의증진보 장에 관한법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 장애인등의 편의시설 설치기준
· 문화예술진흥법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 미술장식품 설치기준
· 수도법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 수도시설의 청소 및 위생 관리 등에 관한 규칙	· 지하저수조 설치기준
· 대기환경보전법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 대기오염방지 및 비산먼지발생 억제 시설 설치
· 오수 · 분뇨 · 축산폐수 의 처리에 관한법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 오수처리시설, 단독정화조 시설 기준

2.1.3 건축계획 관련법

법 률	시 행 령	시행규칙(부령)	주 요 취 급 분 야
· 건축기본법			
· 건축법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 건축물의 구조기준 등에 관 한규칙	· 건축물의 대지·구조 및 건축설비 · 건축물의 면적 및 높이
· 주택법	· 동법시행령 · 주택건설기준등에관 한 규정	· 동법시행규칙 · 주택공급에 관한규칙 · 주택건설기준등에 관한규칙	· 국민주택기금 · 사업계획승인 및 건설기준 · 주택의 공급·관리
· 소방시설 설치 유지 및 안전관리에 관한 법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 화재안전기준	· 소방시설 및 소방용기구
· 주차장법	· 동법시행령	· 동법시행령	· 부설주차장 설치, 구조 및 설비기준
· 영유아보육법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 유아원시설·설비 기준 · 보육시설기준
· 장애인·노인·임산부등 의 편의증진에 관한법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 장애인등의 편의시설 설치기준

2.1.4 기타 관련법

법 률	시 행 령	시행규칙(부령)	주 요 취 급 분 야
· 산림법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 벌채, 채석, 임산물 반출
· 산지관리법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 산지전용 및 대체산림 자원 조성비
· 농지법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 농지전용 및 대체 농지비
· 건설기술관리법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 건설공사 설계 등의 심의
· 도로법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 도로의 시설·기준에 관한 규칙	· 도로구조의 기준, 가로수 식수 기준 · 공공하수도 설치 및 배수설비 구조기준
· 하수도법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 공공하수도 설치 및 배수설비 구조 기준
· 에너지이용합리화법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 집단에너지공급지역의 지정 및 열공급시설 설치 제한
· 소방시설 설치 유지 및 안전관리에 관한 법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙(부령)	· 주요취급 분야
· 도시가스사업법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 정압기 설치위치
· 전기공사사업법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 전기공급규정 준수 의무 · 전기설비기술 기준
· 전기통신기본법	· 동법시행령	· 동법시행규칙 · 전기통신설비기준에 관한 규칙	· 구내통신선로설비 기준
· 문화재보호법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 매장문화재 발굴 제한
· 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 아파트형 공장용 건축물 설치
· 국유재산법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 국유재산관리계획 및 처분 가격 평가
· 액화석유가스의 안전관리 및 사업법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· LPG저장탱크로부터의 안전거리
· 철도안전법	· 동법시행령	· 동법시행규칙	· 철도보호지구 내의 행위제한

2.1.5 지방조례의 위임

항 목	내 용	비 고
1. 지방건축위원회	위원회 조직, 운영 기타 필요한 사항, 심의사항 기준완화	건축조례
2. 적용의 특례		"
3. 가설건축물		"
4. 도로의 지정		"
5. 건축물의 대지가 지역지구에 걸치는 경우의 조치		"
6. 건축물이 있는 대지의 분할제한		"
7. 최고높이가 정해지지 않은 구역의 건축물의 높이제한완화		"
8. 건축분쟁조정위원회		"
9. 건축허가 현장조사 관련		건축조례
10. 대지안의 조경		도시계획조례
11. 지역 및 지구안의 건축물	용도지역과 건축물의 규모, 예탁금	"
12. 경관지구안의 건축제한	용도지역안에서의 건축제한 건축물의 용도, 건폐율, 높이, 조경, 대지면적의 최소한도, 대지안의 조경	"
13. 미관지구안의 건축제한	건축물의 용도, 대지면적의 최소한도, 대지의 최 소폭, 대지안의 공지, 높이 및 규모, 부속건축물 의 규모 등	"
14. 방재지구안의 건축제한	건축물의 용도, 형태 등	"
15. 보존지구안의 건축제한	문화자원, 중요시설물, 생태계 보존지구, 주 변 건축물의 용도, 형태 등	"
16. 시설보호지구안의 건축제한	학교, 향만, 공공의 청사 등의 주변 건축물의 용도 자연취락지구안의 건축물의 용도 및 형태	"
17. 취락지구안의 건축제한	건축물의 용도 및 종류, 규모기준 완화범위	"
18. 기타지구안의 건축제한	지정지역의 강화 등기준 완화범위기준	"
19. 건폐율		건축조례
20. 용적률		"
21. 건축물의 높이제한		"
22. 높이제한 완화지역	지역의 지정·공고	"
23. 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	주거지역내 기준 공동주택 기준	"
24. 공개공지등의 확보	공개공지의 규모, 시설	"
25. 공작물등 준용	도시미관등에 지장있는 시설을 공작물로 정함. 제조, 저장, 유희시설의 건축가능한 용도지역 건축금지 및 제한	"
27. 재해위험구역안의 건축의 금지 및 제한		"

2.2 각종영향평가 및 개선대책

2.2.1 영향평가의 목적 및 분야

① 목적

환경·교통·재해 또는 인구에 미치는 영향이 큰 사업에 대한 계획을 수립·시행함에 있어서 당해 사업이 환경·교통·재해 및 인구에 미칠 영향을 미리 평가·검토하여 건전하고 지속 가능한 개발이 되도록 함으로서 쾌적하고 안전한 국민생활을 도모코자 함

② 영향평가의 분야 및 관계 행정기관

구 분	관 계 행 정 기 관	관련법
환경영향평가	환경부, 지방환경청	환경영향평가법
교통영향분석 개선대책	국토해양부, 각 시·도 교통기획(행정)과	도시교통정비촉진법
사전자연재해 영향성검토	소방방재청	자연재해대책법

2.2.2 평가서의 작성

① 평가서 초안의 내용

- ㉠ 사업의 개요
- ㉡ 영향평가대상지역의 설정
- ㉢ 영향평가분야별 현황의 조사내용
- ㉣ 사업계획에 대한 대안별 영향의 분석 및 평가
- ㉤ 영향에 관한 분석 및 대책(재해영향평가 분야의 경우 해당사업지구에 한함)
- ㉥ 환경등에 미치는 불가피한 영향에 관한 분석 및 피해에 대한 대책(환경영향평가분야에 한함.)
- ㉦ 사전환경성검토협의를 거친 경우 그 협의내용의 반영여부(환경영향평가분야에 한함)

② 평가서 초안의 제출처(환경영향평가법 시행령 제13조)

- ㉠ 관할 시장·군수·구청장(지자체의 구청장·이하같음)
- ㉡ 영향평가대상지역 관할 시장·군수·구청장
- ㉢ 승인기관의 장
- ㉣ 평가서 협의기관장
- ㉤ 관할 유역환경청장 또는 지방환경관리청장(환경영향평가분야)
- ㉥ 관련 시·도지사 또는 중앙행정기관의 장

③ 평가서의 내용(동법 시행령 제12조)

- ㉠ 평가서초안의 내용에 관한 구체적인 분석 및 평가

- ㉠ 주민, 관계행정기관장등의 의견과 공청회 결과에 대한 분석 및 평가
- ㉡ 영향평가 결과를 반영하여 수립한 사업계획안의 내용
- ㉢ 사후환경영향조사에 관한 계획(환경영향평가의 경우)

2.2.3 환경영향평가

사업의 시행으로 인하여 자연환경, 생활환경 및 사회·경제환경에 미치는 해로운 영향을 예측·분석하고 이에 대한 대책 강구

① 대상사업(환경영향평가법 시행령 별표1)

구 분	대 상 사 업	관 련 법	사업규모	평가서 제출시기 또는 협의요청시기
도시의 개 발	택지개발 사업 또는 보금자리 주택지구조성사업	택촉법 제7조, 보금자리특별법제2조	30만㎡이상	실시계획 승인전
	도 시 개 발 사 업	도시개발법 제2조	25만㎡이상	실시계획 인가전
	대 지 조 성 사 업	주택법 제16조	30만㎡이상	사업계획 승인전
	정비 사업 (주거환경개선사업제외)	도시 및 주거환경정비법 제2조	30만㎡이상	사업시행 인가전

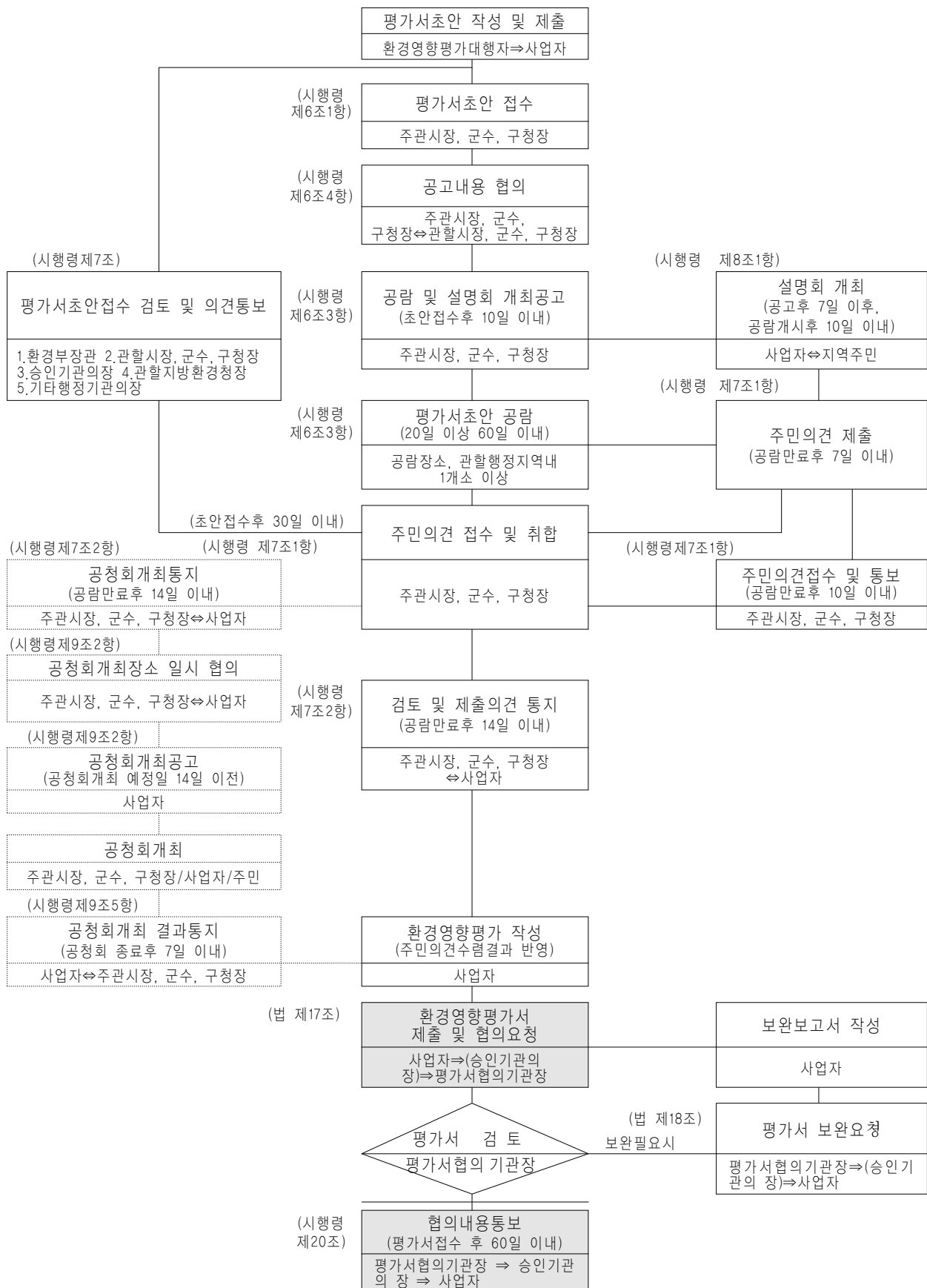
② 주요평가내용(환경영향평가법 시행령 별표2)

- ㉠ 환경현황 조사
- ㉡ 영향의 예측 및 분석
- ㉢ 예측분석에 따른 평가
- ㉣ 저감대책 수립
- ㉤ 환경에 미치는 불가피한 영향의 분석
- ㉥ 사후환경영향평가 조사계획
- ㉦ 대안 비교

③ 분야별 평가항목(환경영향평가법 시행령 별표2)

분 야	평 가 항 목
대기환경 분야	기상, 대기질, 악취
수환경 분야	수질(지표·지하), 수리·수문, 해양환경
토지환경 분야	토지이용, 토양, 지형·지질
자연생태환경 분야	동·식물상, 자연환경자산
생활환경 분야	친환경적 자원순환, 소음·진동, 위락·경관, 위생·공중보건, 전파장해, 일조장해
사회·경제환경분야	인구, 주거(이주의 경우 포함), 산업

④ 환경영향평가 협의절차



2.2.4 교통영향분석 개선대책

교통영향분석·개선대책의 수립 대상사업의 범위, 제출시기 및 심의요청시기 :
도시교통정비촉진법(제13조의2제3항 및 제13조의3제1항 관련, 시행령별표1 : 개
정2009. 4.21)

① 개발 사업

구 분	대상사업의 범위	교통영향분석·개선대책 제출시기 또는 심의요청시기
가. 도시 의 개발	1) 「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시 개발사업 - 부지면적 10만㎡ 이상 2) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업 - 부지면적 5만㎡ 이상 3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제 6호에 따른 기반시설 중 다음의 시설에 관 한 도시계획시설사업 가) 도로 - 총길이 5km 이상인 신설노선 중 인터체인지, 교차 부분 및 다른 간선도로와의 접속부 나) 유통업무설비 - 건축 연면적 1만 5천㎡ 이상 또는 부지면 적 5만 5천㎡ 이상 다) 공원 - 부지면적 30만㎡ 이상 라) 유원지 - 부지면적 15만㎡ 이상 4) 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업 - 부지면적 10만㎡ 이상 5) 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 또는 「보금자리주택건설 등에 관한 특별 법」 제2조제3호가목에 따른 보금자리주택지 구조성사업 - 부지면적 10만㎡ 이상 6) 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 물류단지개발사업 - 부지면적 5만㎡ 이상 7) 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제2호 및 제4호에 따른 물류터미널 또는 복합물류터미널의 설치 - 부지면적 2만 5천㎡ 이상 8) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조 제1호에 따른 제1종지구단위계획에 관한 도시관리계획의 결정 - 부지면적 10만㎡ 이상 9) 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제5호에 따른 혁신도시개발사업 - 부지면적 10만㎡ 이상	「도시개발법」 제17조제2항에 따른 실시계획의 인가 전 「도시 및 주거환경정비법」 제28조에 따른 사업시행인가 전, 지방자치단체 가 그 사업을 시행하는 경우에는 사업 시행인가의 고시 전 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제2항에 따른 실시계획의 인가 전 「주택법」 제16조에 따른 사업계획의 승인 전 「택지개발촉진법」 제9조제1항에 따른 택지개발사업 실시계획의 승인 전 또 는 「보금자리주택건설 등에 관한 특별 법」 제17조에 따른 보금자리주택지구 계획의 승인 전 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제28조제1항에 따른 실시계획 의 승인 전 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제9조제1항에 따른 공사시행의 인가 전 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제1항에 따른 제1종지구단위계 획에 관한 도시관리계획의 결정 전 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제12 조 제1항에 따른 실시계획승인 전

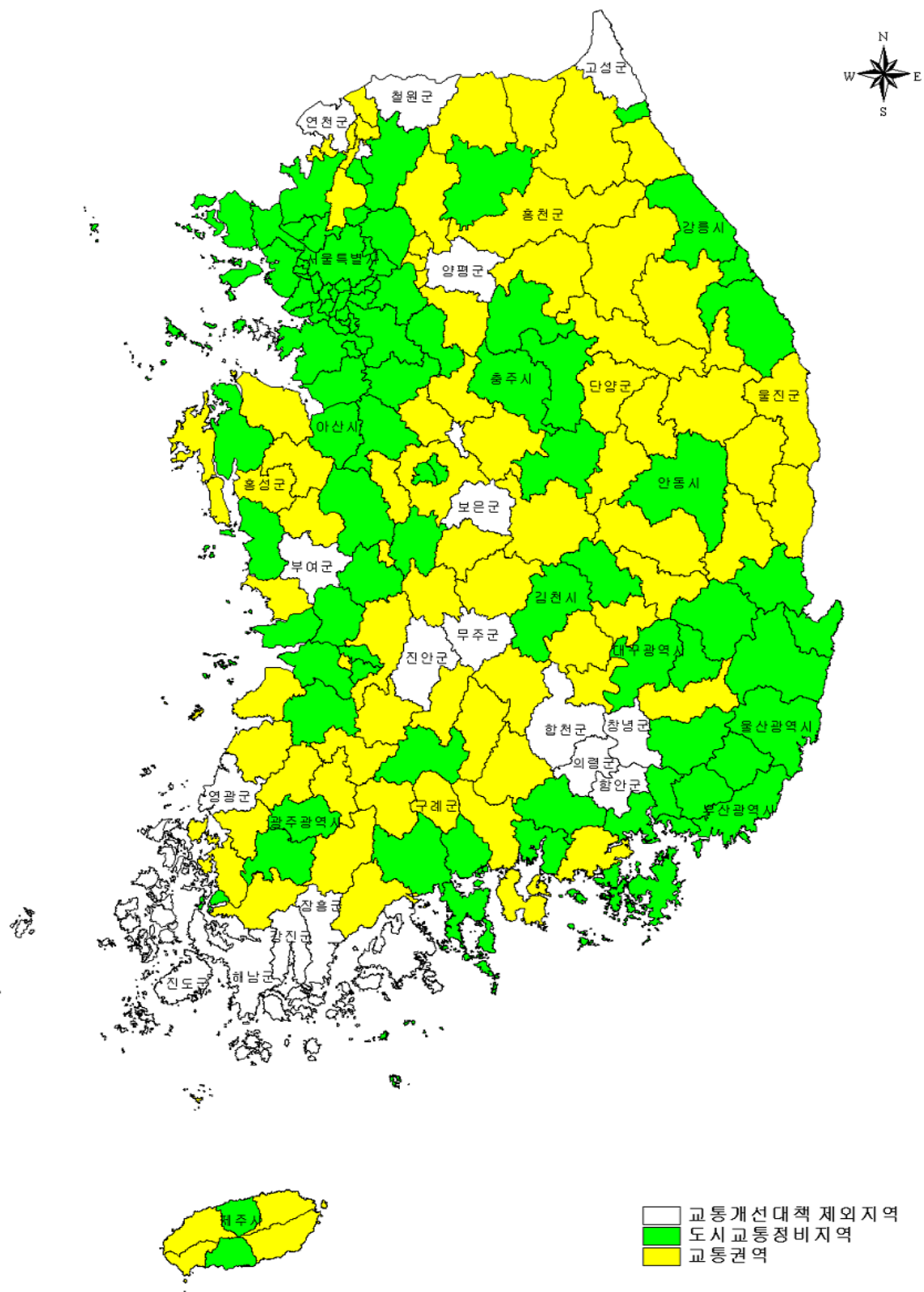
② 건축물

가. 단일용도의 건축물

주용도	세부용도	도시교통정비지역	교통권역(m ²)
1) 공동주택	아파트	건축 연면적 60,000m ² 이상	건축 연면적 90,000m ² 이상
2) 제1종 근린생활 시설	의원, 한의원	건축 연면적 25,000m ² 이상	건축 연면적 37,500m ² 이상
	기타	건축 연면적 12,000m ² 이상	건축 연면적 18,000m ² 이상
3) 제2종 근린생활 시설		건축 연면적 15,000m ² 이상	건축 연면적 22,500m ² 이상
4) 문화 및 집회 시설	공연장(극장·영화관 등) 집회장(공회당, 회의장, 마권 장외발 매소 등) 관람장(경마장, 자동차경기장 등)	건축 연면적 15,000m ² 이상	건축 연면적 22,500m ² 이상
	예식장	건축 연면적 3,000m ² 이상	건축 연면적 4,500m ² 이상
	전시장(박물관, 미술관, 과학관, 기념 관 등)	건축 연면적 15,000m ² 이상	건축 연면적 22,500m ² 이상
	동·식물원	부지면적 20,000m ² 이상	부지면적 30,000m ² 이상

구 분	내 용
명 칭	교통영향분석 및 개선대책
근 거	「도시교통정비촉진법」
취 지	사업자에게 과도한 부담 완화 및 제도운영상 불필요한 절차축소
평가지역	도시교통정비지역과 교통권역으로 구분하고 차등 적용
평가대상	11개 사업, 25개 시설(유발교통량이 적은 시설 등은 대상에서 제외)
심의기관	<ul style="list-style-type: none"> 사업승인관청에서 심의 - 사업 : 사업승인기관에서 교통전문 위원회를 구성·심의 - 시설 : 건축법에서 설치된 건축위원회에서 건축심의와 통합심의
심의시기	<ul style="list-style-type: none"> 승인관청에서 실시계획 승인 또는 건축허가 시 심의를 받음
심의절차	<ul style="list-style-type: none"> 개선(4 단계 : 120일 소요) ① 교통영향분석·개선대책 수립 → ② 교통개선대책 제출 → ③ 교통개선대책심의 → ④ 사업승인
조사확인	<ul style="list-style-type: none"> 승인기관에서 사업자가 제출한 ‘교통개선대책’이행여부조사·확인

나. 도시교통정비촉진지역과 그 교통권역 현황

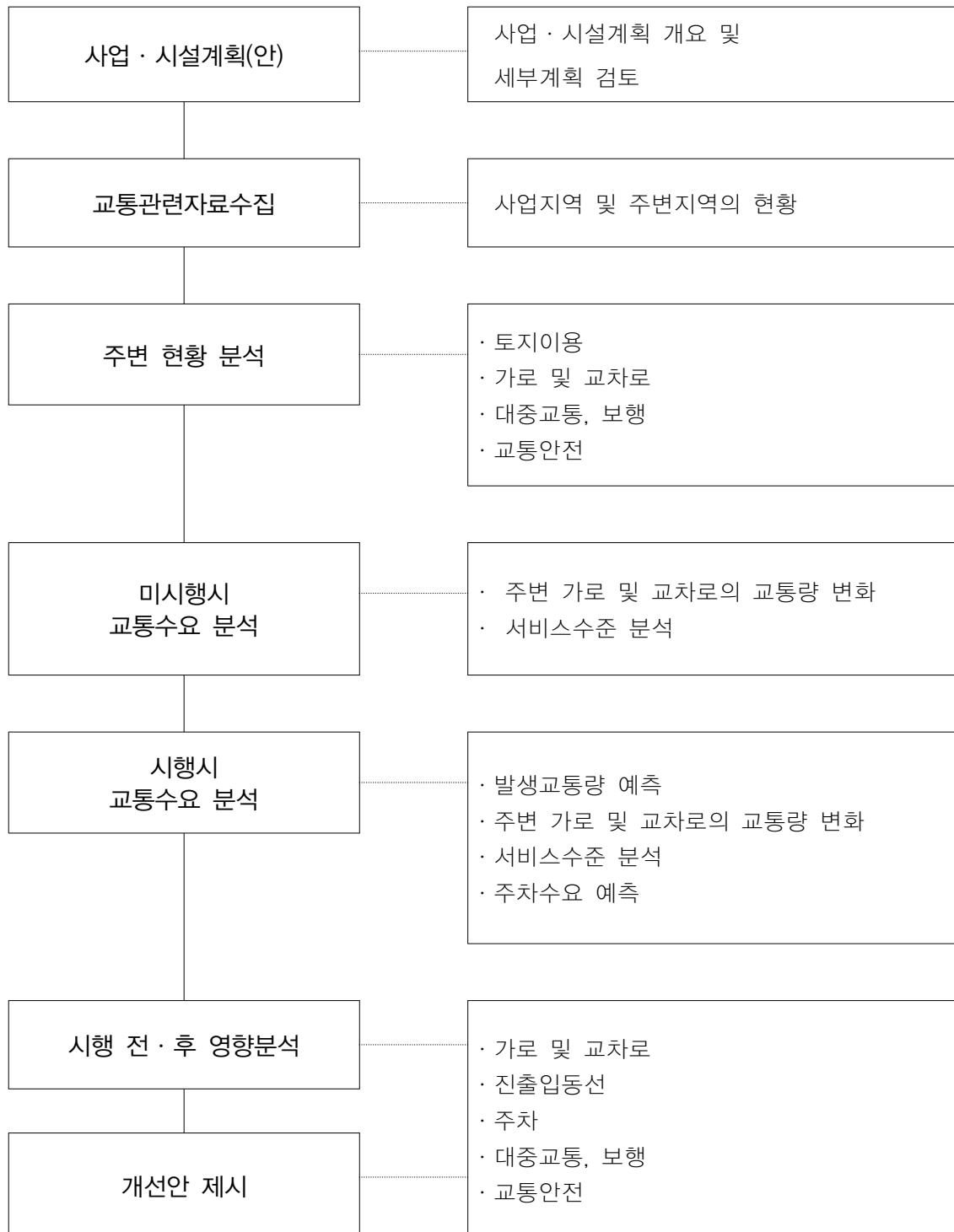


다. 기초 조사의 내용 등(도시교통정비촉진법 시행령 제10조)

- ① 시장 또는 군수가 기본계획을 수립하기 위하여 법 제9조제1항에 따라 실시하는 조사에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 인구 등 사회·경제지표 현황 및 전망
 2. 토지이용 현황 및 계획
 3. 자동차 보유 현황 및 증가 추세
 4. 교통시설의 이용 현황 및 변화 추이
 5. 간선도로 및 교차로에서의 교통량 현황과 그 변화 추이
 6. 주요 간선도로별 시외 유입·출입 교통량과 그 변화 추이
- ② 시장 또는 군수가 중기계획을 수립하기 위하여 법 제9조제1항에 따라 실시하는 조사에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 인구 등 사회·경제지표 현황 및 전망
 2. 토지이용 현황 및 계획
 3. 읍·면·동별 자동차 보유 현황 및 증가 추세
 4. 교통시설 이용 현황 및 변화 추이
 5. 간선도로 및 교차로에서의 차종별·방향별·시간대별 교통량 현황 및 변화 추이
 6. 주요 간선도로별 시외 유입·출입 교통량 및 그 변화 추이
 7. 주차장 현황과 그 확충계획
 8. 교통혼잡지역의 현황·원인 및 대책
 9. 교통안전시설 확충계획
- ③ 시장 또는 군수는 입안한 기본계획 및 중기계획을 제8조에 따라 국토해양부장관 또는 도지사에게 제출할 때에는 법 제9조제1항에 따라 조사한 내용을 첨부하여야 한다.
- ④ 시장 또는 군수는 법 제9조제2항에 따라 다음 각 호의 사항을 매년 9월 말일을 기준으로 조사·분석하여 이를 11월 말일까지 특별시장·광역시장 및 특별자치도지사는 국토해양부장관에게 보고하고, 군수등은 도지사에게 보고하여야 한다. 이 경우 군수등으로부터 보고를 받은 도지사는 시·군의 조사·분석 결과를 모아서 12월 말일까지 국토해양부장관에게 보고하여야 한다.
 1. 인구 현황
 2. 자동차 보유 현황
 3. 교통시설 현황과 그 이용 실태
 4. 주요 지점 및 교차로에서의 통행량
 5. 시외 유입·출입 교통량
 6. 차량의 일일 평균 통행속도
 7. 사람 및 화물자동차의 통행 실태

[전문개정 2008.12.31]

라. 교통수요분석 절차도

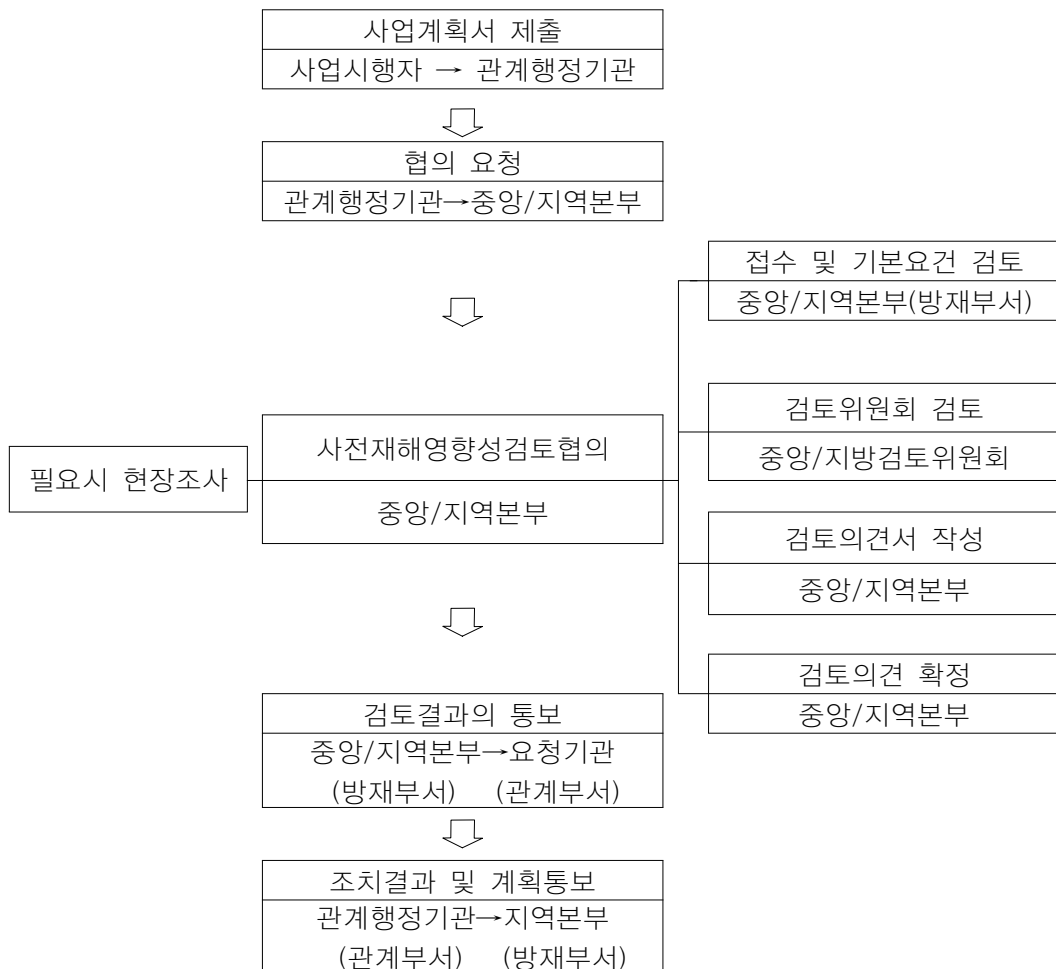


2.2.5 사전재해영향성 검토(자연재해대책법 제4조)

- ① 사업이 홍수 등 재해의 가능성과 재해의 정도 및 규모 등에 미치는 영향을 예측·분석하고 이에 대한 대책 강구
- ② 대상사업(자연재해 대책법 시행령 별표1 : 2009.4.21)

구 분	대 상 사 업	관 련 법	평가서 제출시기 또는 협의요청시기
가. 국토·지역계 획 및 도시의 개발	택지개발 사업	택지개발촉진법 제9조	실시계획 승인전
	도시개발 사업	도시개발법 제17조	실시계획 인가전
	대지조성 사업	주택법 제16조	사업계획 승인전
	주택재개발·도시 환경정비 사업	도시및주거환경정비법 제28조	사업시행 인가전
	도시계획시설사업	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 88조	실시계획 인가전
	보금자리주택 지구계획	보금자리주택건설등에 관한특별법 제17조	실시계획 승인전

〈 협의절차 흐름도 〉



2.3 건설기술심의 위원회(건설기술관리법 제5조, 동법 시행령 제9조 : 2008.12.9)

2.3.1 구성

구 분	설치위치	심 의 내 용
중앙건설기술심의위원회 (중 앙 위 원 회)	국토해양부	건설기술의 진흥·개발·활용 등 건설기술에 관한 사항 심의
지방건설기술심의위원회 (지 방 위 원 회)	특 별 시 광역시·도	
특별건설기술심의위원회 (특 별 위 원 회)	국 방 부	군사기밀에 관련된 시설공사에 관한 설계사항 심의

2.3.2 중앙위원회(건설기술관리법 시행령 제9조~제16조)

① 구성

위 원 수	위원장 및 부위원장을 포함한 500인 이내
위 원 장 부위원장	국토해양부장관이 지명
위원자격	다음중 국토해양부장관이 임명·위촉 · 건설업무와 관련된 행정기관의 4급 이상 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 일반직공무원(20인 이하) · 건설관계 단체 및 연구기관의 임원 · 건설공사에 관한 학식과 경험이 풍부한 자
임 기	2년으로 연임가능(공무원 제외)
간사·서기	위원장이 임명

② 소위원회(건설기술관리법 시행령 제12조)

설치목적	심의를 효율적으로 수행하기 위하여 분야별 소위원회 구성·운영
심의내용	위원장이 지정하는 사항에 대하여 심의
구 성	중앙위원회 위원 5~40인 이내
위 원 장	· 중앙위원회 위원장 · 중앙위원회 부위원장 · 위원장이 지명하는 위원
위 원	위원장이 중앙위원회 위원중에서 지명
효 력	소위원회의 심의를 거친 것은 중앙위원회 심의를 거친 것으로 본다.

③ 심의절차

㉠ 심의요청(건설기술관리법 시행령 제13조 : 2008.2.29)

- 중앙건설기술심의위원회(이하 “중앙위원회”라 함)의 심의를 받고자 하는 자는 건설기술심의요청서에 관계서류를 첨부하여 국토해양부장관에게 제출
- 설계자문위원회를 설치·운영하는 경우에는 설계자문위원회의 심의를 거쳐 입찰방법 결정(국가를 당사자로 하는 계약에 관한법률 시행령 제80조)
- 설계자문위원회를 구성하여 운영하는 경우에는 발주청은 설계등 용역의 수행단계에서 1회 이상 설계자문회의의 자문을 받아야 한다.(소규모이거나 경미한 사항일 경우 제외)(건설기술관리법 시행령 제21조 3항)

㉡ 심의기간(건설기술관리법시행령 제14조 : 2008.2.29)

- 국토해양부장관은 건설기술심의요청서를 받은 때 중앙위원회에 심의부의
- 중앙위원회는 부의 받은 날로부터 30일 이내 심의(1회 연장 가능)

④ 심의대상(건기법령 제9조, 국가를 당사자로하는 계약에 관한법률 시행령 제79조)

- ㉠ 건설기술진흥기본계획 및 건설기술정책에 관한 사항
- ㉡ 외국도입 건설기술에 관한 사항
- ㉢ 건설공사의 설계 및 시공기준에 관한 사항
- ㉣ 새로운 기술·공법 등의 범위와 한계에 대하여 제기된 이의에 관한 사항
- ㉤ 대형공사(총공사비 추정가격이 100억원 이상인 신규복합공종공사)의 대안 입찰, 일괄입찰 등에 관한 사항
- ㉥ 대형공사의 입찰방법 및 그 심의기준에 관한 사항
- ㉦ 기타 이영 또는 다른 법령의 규정에 의한 심의시행전 국해부장관이 부의하는 사항

2.3.3 지방위원회(건설기술관리법 시행령 제19조 : 2008.12.9)

① 구성

위 원 수	· 250인 이내(위원장 및 부위원장 포함) · 특별시의 경우에는 300인 이내
위촉방법	· 중앙위원회에서 추천하는 자 · 다른 지방자치단체의 지방위원회에서 추천하는 자 · 특별위원회, 설계자문위원회에서 추천하는 자 · 관계시민단체가 추천하는 자 · 당해분야 전문가중에서 지방자치단체의 장이 임명 또는 위촉
일시임명 위촉	발주청은 대형공사의 입찰등에 관한 사항의 심의를 위하여 필요하다고 인정한 때에는 사안별로 일시 임명 또는 위촉할 수 있다.

② 심의사항

구 분	심의 대상 행위	심 의 내 용
심 의 대 상	가. 지방자치단체 또는 지방자치단체가 납입자본금의 2분의 1 이상을 출자한 기업체가 시행하는 건설공사로서 총공사비가 100억원 이상인 건설공사 나. 총공사비가 100억원 이상인 건설공사로서 당해 건설공사에 관한 허가·인가·승인 등을 한 행정기관(국가기관을 제외한다)의 장이 필요하다고 인정하여 특별히 요청하는 공사 다. 가목 또는 나목에 해당하는 건설공사의 설계를 변경하는 경우로서 기본적인 계획 또는 공법이 변경되는 공사 라. 대형공사의 일괄입찰·대안입찰 등에 관한사항	· 설계의 타당성 · 시설물의 안전 · 공사시행의 적정성
심 의 대 상 이 아 닌 공 사	· 제21조의 규정에 의하여 설계자문위원회의 자문을 받은 건설공사 · 법 제22조제1항의 규정에 의한 설계감리를 한 건설공사 · 문화재보호법에 의한 지정문화재 및 가지정문화재의 수리·복원·정비공사 · 전시·사변 기타 이에 준하는 국가비상사태하에서 시행하는 건설공사 · 재해의 긴급복구를 위한 건설공사 · 건축법 제19조제4항의 규정에 의한 표준설계도서에 의하여 시공하는 건설공사 · 국가보안에 관련된 건설공사 · 준설공사	

2.3.4 특별위원회(건설기술관리법 시행령 제20조)

구 성	300인 이내(위원장 및 부위원장 포함) ※ 공무원은 12인을 초과할 수 없음
위 원 장 부위원장	국방부 장관이 지명
심의사항	가. 군사시설공사 중 군사기밀에 관련된 건설공사로서 총공사비가 100억원 이상인 건설공사의 설계 및 시공에 관한 사항 나. 제가목에 해당하는 건설공사의 기본적인 설계 또는 공법등의 변경에 관한 사항 다. 기타 군사시설공사 중 군사기밀에 관련된 건설공사에 관하여 국방부장관이 부의하는 사항

2.3.5 설계자문위원회(건설기술관리법 제5조의2조, 시행령 제21조)

① 구성

원 칙	구성 및 운영에 관한 사항은 발주청이 정한다.
위촉방법	중앙위원회·지방위원회·특별위원회·다른 발주청의 설계자문위원회·시민단체가 추천하는 자 및 당해분야의 전문가 중에서 발주청이 임명 또는 위촉한다. 단서 이 경우 발주청은 대형공사의 일괄입찰·대안입찰의 설계심의 등을 하기 위하여 필요하다고 인정한 때에는 위원을 사안별로 일시 임명 또는 위촉할 수 있다.

② 운영

- 설계자문위원회를 구성·운영하는 경우에는 발주청은 설계등 용역의 수행 단계에서 1회 이상 설계자문위원회의 자문을 받아야 한다. 다만, 설계등

용역의 규모가 작거나 자문을 받을 만한 중요한 사항이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

- 발주청은 자문을 받은 때에는 특별한 사유가 없는 한 그 결과를 설계에 반영하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 심의사항

심의내용	심 의 대 상	관련규정
<ul style="list-style-type: none"> · 건설공사의 안전과 · 시공의 적정성 등 · 설계의 타당성을 사전에 검토 · 시설물의 적정한 유지관리 	1. 새로운 기술·공법 등의 범위와 한계에 대하여 이의가 제기된 사항	국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령
	2. 대형공사의 일괄입찰, 대안입찰 등에 관한 사항	
	3. 총 공사비가 100억원(기초지방자치단체는 50억원) 이상인 건설공사의 공법변경 등 중대한 설계변경에 적정성에 관한 사항	
	4. 1종 시설물의 정밀안전진단의 적정성에 관한 사항	시설물 안전관리에 관한 특별법 제7조
	5. 건설공사의 설계 및 시공등의 적정성에 관하여 발주청이 부의하는 사항	

2.4 도시계획위원회(국토의계획및이용에관한법률 제106조~제116조)

2.4.1 중앙도시계획위원회(법 제106조 : 2009.2.6)

광역도시계획, 도시계획, 토지거래계약허가구역 등 국토해양부장관의 권한에 속하는 사항과 다른 법률에서 중앙도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항을 심의하고 도시계획에 관한 조사·연구를 수행하기 위하여 국토해양부에 중앙도시계획위원회를 둠(효율적인 심의를 위하여 중앙도시계획위원회에 분과위원회를 둘 수 있음 : 제 110조)

구 분	내 용
조 직	<ul style="list-style-type: none"> · 위원장 및 부위원장 : 국토해양부장관이 임명 또는 위촉 · 위 원 수 : 25~30인(공무원이 아닌 위원의 수는 10인이상) · 임 기 : 2년(중앙행정기관의 공무원, 토지이용, 건축, 주택, 교통, 환경, 방재, 문화, 농림등 도시계획에 관한 학식과 경험이 풍부한자)
운 영	<ul style="list-style-type: none"> · 소 집 : 국토해양부장관이나 위원장이 필요시 · 개 의 : 재적위원 과반수의 출석 · 의 결 : 출석의원 과반수의 찬성

2.4.2 지방도시계획위원회(법 제113조, 령 111조)

① 시·도 도시계획위원회의 구성

구 분	내 용
설 치	시·도
설치목적	<ul style="list-style-type: none"> · 시·도지사가 결정하는 도시관리계획 등 시·도지사의 권한에 속하는 사항과 다른 법률에서 심의대상으로 정한 사항 심의 · 국토해양부장관의 권한에 속하는 사항중 중앙도시계획위원회의 심의대상에 해당하는 사항이 시·도지사에게 위임된 경우 그 위임된 사항의 심의 · 도시관리계획과 관련된 사항에 관한 시·도지사에 대한 자문 · 시·도의 도시계획조례의 제정, 개정과 관련하여 시·도지사에게 자문
조 직	<ul style="list-style-type: none"> · 위 원 장 : 위원중 해당시·도지사가 임명 또는 위촉 · 부위원장 : 위원중 호선 · 위 원 수 : 20~25인(위원장 및 부위원장 포함, 시·도지사가 위촉) · 임 기 : 2년(연임가능)

② 시·군·구 도시계획위원회의 구성(령 112조)

구 분	내 용
설 치	시·군·구(자치구에 한함)
설치목적	<ul style="list-style-type: none"> · 국토해양부장관 또는 시·도지사의 권한 중 위임 또는 재위임된 사항의 심의 · 도시관리계획과 관련된 사항에 관한 시장·군수 또는 구청장에 대한 자문 · 개발행위허가등에 관한 심의 · 시·군·구의 도시계획조례의 제정, 개정과 관련하여 시장·군수 구청장에게 자문
조 직	<ul style="list-style-type: none"> · 위 원 장 : 위원중 해당 시장 군수 또는 구청장이 임명 또는 위촉 (2이상의 시·군·구의 경우 자치단체장이 협의) · 부위원장 : 위원중 호선 · 위 원 수 : 15~25인(위원장 및 부위원장 포함) (2 이상의 시·군·구에 공동으로 설치하는 경우는 30인까지 가능) · 임 기 : 2년(연임가능)

③ 지방도시계획위원회의 분과위원회(령 제113조)

④ 도시계획 상임기획단(법 제116조)

2.5 건축위원회(건축법 제4조, 영 제5조, 규칙 제2조 : 2008.12.11)

2.5.1 중앙건축위원회, 지방건축위원회

구 분		중 앙 건 축 위 원 회	지 방 건 축 위 원 회			
설치 의무자		· 국토해양부장관	· 특별시장 · 광역시장 · 도지사 · 시장 · 군수 · 구청장			
설치및 구 성	설 치	· 국토해양부	· 건축조례로 정함			
	위원장	· 국토해양부장관이 임명 · 위촉				
	위원수	· 70인 이내(위원장 · 부위원장 포함)				
	임 기	· 2년으로 연임가능				
	자 격	· 관계공무원과 건축에 관한 경험이 풍부한 사람중 국해부장관이 임명				
심 의 사 항		1. 표준설계도서의 인정에 관한 사항 2. 기술적 기준의 세부기준 제정 · 개정 · 승인에 관한 사항 3. 특별시장, 광역시장 또는 시장, 군수, 구청장이 중앙건축위원회의 심의를 요청한 사항 4. 그 밖의 국토해양부장관이 중앙건축위원회의 심의를 거칠 필요가 있다고 인정하여 부의하는 사항	1. 건축조례의 제정 · 개정에 관한 사항 (당해 지방자치단체장이 발의하는 건축조례에 한함) 2. 건축선의 지정에 관한 사항 3. 다중이용건축물의 구조안전 · 피난 · 소방에 관한 사항			
		<table><tr><th>규 모</th><th>용 도</th></tr><tr><td>· 옆의 용도로 쓰이는 바닥면적 합계 5,000㎡이상 시설</td><td>· 문화 및 집회시설(전시장, 동 · 식물원제외) · 판매 및 영업시설 · 의료시설중 종합병원 · 숙박시설중 관광숙박시설</td></tr><tr><td>· 16층이상 건축물</td><td>용도무관</td></tr></table> <p>※ 다중이용건축물중 16층 이상 또는 연면적 30,000㎡이상 건축물의 건축허가에 관한 사항은 특별시 · 광역시 · 도에 설치된 지방건축위원회의 심의사항으로 할 수 있다.</p>	규 모	용 도	· 옆의 용도로 쓰이는 바닥면적 합계 5,000㎡이상 시설	· 문화 및 집회시설(전시장, 동 · 식물원제외) · 판매 및 영업시설 · 의료시설중 종합병원 · 숙박시설중 관광숙박시설
규 모	용 도					
· 옆의 용도로 쓰이는 바닥면적 합계 5,000㎡이상 시설	· 문화 및 집회시설(전시장, 동 · 식물원제외) · 판매 및 영업시설 · 의료시설중 종합병원 · 숙박시설중 관광숙박시설					
· 16층이상 건축물	용도무관					

2.5.2 전문위원회

설 치 목 적		· 국토해양부장관이 건축위원회의 심의를 효율적으로 수행하기 위하여 분야별로 구성 · 운영할 수 있다.
구성	위원장	· 전문위원회의 위원중 국토해양부장관이 임명 · 위촉
	위원수	· 5인 이상 15인 이하
심 의 사 항		· 중앙건축위원회가 정하는 사항 · 전문위원회 심의를 거친 사항은 중앙건축위원회의 심의를 거친 것으로 본다.
전문위원회의 분야별 구성		1. 건축계획분야 2. 건축구조분야 3. 건축설비분야 4. 기타

2.6 문화재업무(문화재보호법)

2.6.1 문화재 사전지표조사

- ① 정의 : 사업후보지의 문화재 영향을 검토하기 위해 문화재담당부서에서 후보지 선정을 위한 조사단계에 실시하는 지표조사(문화재발생을 감소 목적)
- ② 절차 :

업무절차	담당부서	업무내용
		※ 세부 수행방법은 보안업무취급준칙 등 사규 준용
사전지표조사 요청	지역본부	· 본사 문화재팀에 조사요청(대외비 검토) · 요청시기 : 후보지 선정을 위한 조사단계 · 첨부자료 : 조사지역 지형도(1/5,000) 및 사업개요
사전지표조사 실시	문화재팀	· 조사내용 : 조사지역에 대한 지정문화재 영향여부 및 매장문화재 분포범위 조사 · 조사기간 : 10만㎡/2~3인/1일
사전지표조사 보고서 작성·제출	문화재팀	· 조사보고서 작성·제출 ⇒ 지역본부 · 작성내용 : 후보지 관련 지정문화재 잔존여부 및 영향범위 검토, 매장문화재 분포범위 및 내용 기술 ⇒ 조사범위 및 조사기간 추정 제시

2.6.2 문화재 지표조사

- ① 정의 : 문화재보호법 제62조 및 제91조의 규정에 의거 특정지역 안에서의 건설공사의 시행에 앞서 지표 또는 수중에 노출된 유물이나 유적의 분포여부를 조사하는 것을 말하며, 역사, 민속, 지질 및 자연환경에 관한 문헌조사와 현장 조사내용을 포함
- ② 대상 : 사업면적 3만㎡ 이상의 건설공사(시행령 제53조 : 2008.9.26)
 - ※ 3만㎡이하라도 개발사업의 인·허가를 담당하는 지방자치단체의 장이 매장문화재가 포함되어 있는 것으로 인정하여 지표조사를 명하는 지역은 지표조사 실시(시행규칙 제81조)

2.6.3 문화재 발굴조사

- ① 문화재보호법상 “발굴조사”만 규정하고 있어 문서상에는 발굴조사란 용어만 사용
- ② 발굴단계별 구분
 - 시굴조사 : 지표조사결과 확인된 유물산포지에 대하여 유적의 분포 범위와 성격 등에 대하여 밝히고 발굴의 필요성, 발굴대상면적을 구체적으로 판단하

기 위한 조사

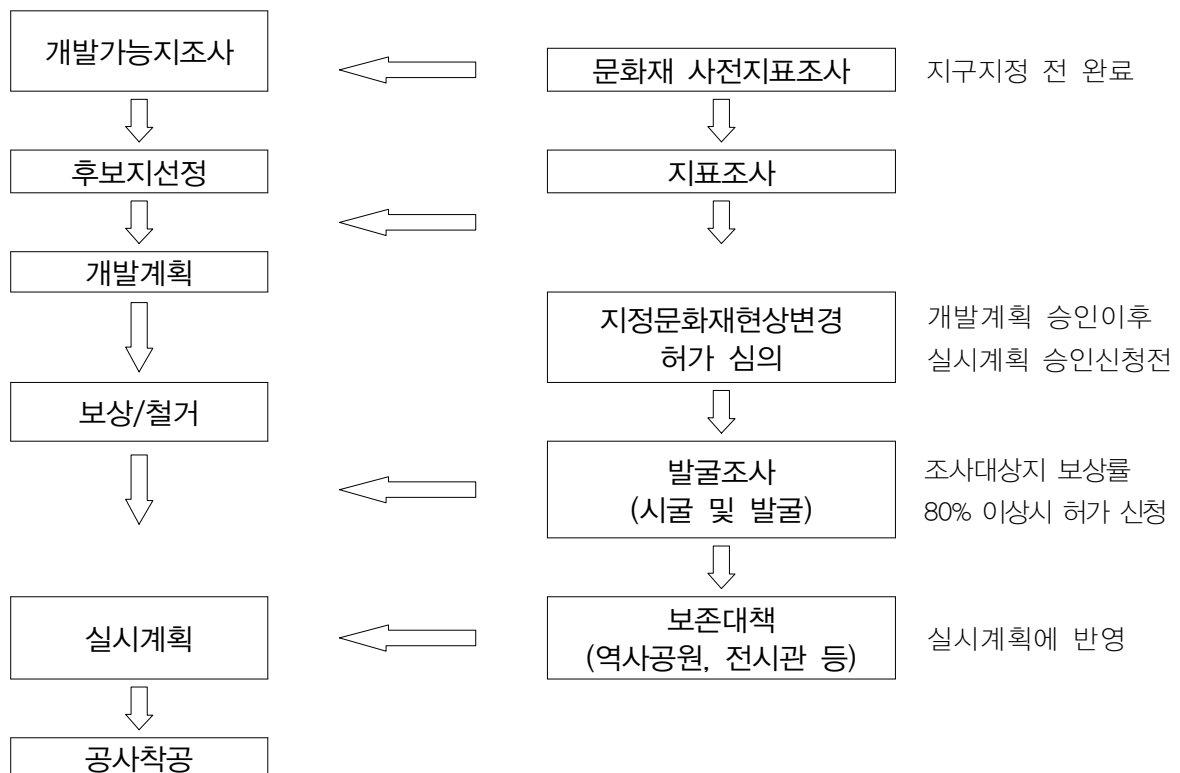
- 정밀조사 : 조사 대상면적의 10% 내외 면적을 굴착
- 표본조사 : 조사 대상면적의 2% 내외 면적을 굴착
- 분포조사 : 조사 대상면적의 1% 내외 면적을 굴착
- 발굴조사 : 지표조사와 시굴조사를 통하여 매장문화재가 포장된 것으로 확인된 지역에서 개발사업을 진행하고자 할 경우 건설공사로 인한 매장문화재의 파괴·멸실을 사전에 방지하기 위한 조사
 - 학술발굴 : 연구의 목적으로 발굴하는 경우
 - 구제발굴 : 건설공사를 위하여 부득이 발굴할 필요가 있는 경우

③ 절차

업무절차	담당부서	업무내용
조사대상지역 사전준비	지역본부	· 조사대상지역 용지매수(승낙)를 80% 이상 제고 · 지장물 처리(처리요청 ⇒ 관련 부서) · 조사대상지역 현장답사 및 관리방안 시행(훼손 방지책 마련) ※ 조사대상지역 훼손사례
조사기관 선정	지역본부	· 발굴조사의뢰 용역공고를 통해 조사가능 여부 조회 ※ 용역공고 시점 : 공탁 2개월전 ⇒ 재결신청서 포함 보상을 80% 확보시 · 발굴조사기관 - 문화재청 고시 99개 기관('08. 2.12 기준) · 조사기관으로부터 조사계획서를 받아 적정성 검토 · 검토 기준 : 공사 시굴조사 예정가격 산정 기준(6월 기준 수립 예정) · 조사계획서 작성을 위한 사업계획도면 전달 ⇒ 원형보존지역 포함 방지 ※ 조사대상범위에 원형보존지역 포함여부 검토(포함시 제척)
발굴조사 허가신청	지역본부	· 구비서류[시행령제34조/시행규칙제51조] 제출 ⇒ 해당 지자체 · 재결신청서(사업시행자의 대책-협의중?) · 해당지자체 경유 시도지사 및 문화재청에 제출 · 발굴허가 통보(문화재청→해당지자체→사업시행자)
발굴허가 통보 및 계약체결	지역본부	· 허가결과 및 계약체결 결과 ⇒ 문화재팀에 통보 · 용역감독자 지정 결과 ⇒ 문화재팀에 통보
발굴조사 착수	지역본부	· 발굴허가서 접수 즉시 조사기관에 통보하여 착수 조치 · 조사기관으로부터 착수신고서 제출 받아 문화재팀에 착수결과 통보 ※ 문화재팀 통보시 사업지구 개요 첨부
	문화재팀	· 문화재조사현황 관리 및 지원방안 수립
지도위원회 개최 통보	지역본부	· 조사기관에 지도위원회자료 제출 요청 ⇒ 개최 5일전 · 문화재팀에 개최 통보 및 지도위원회 자료 전달 · 사업지구 현안사항 검토 및 사업시행자 의견 작성
	문화재팀	· 지도위원회자료 검토 및 참석 · 사업지구 현안사항 검토 및 대응방안 수립 ※ 중요유적 확인시 활용방안 검토 ⇒ 역사공원, 전시관, 이전복원 등

업무절차	담당부서	업무내용
		· 지도위원회 검토사항 : 유구 및 유물의 학술적 평가 유적의 보존 관리에 필요한 의견 등
지도위원회 개최결과		· 유적이 발견되지 않았을 경우 준공검사 · 시굴조사 후 발굴조사 필요성이 제기된 경우 · 유구 중첩, 출토유물 다량으로 발굴기간 연장이 필요한 경우 · 조사지역 추가로 조사면적과 발굴기간이 동시에 늘어나는 경우 ⇒ 발굴조사 변경허가 및 설계변경 조치(시굴에서 발굴로 전환) ※ 발굴조사가 연속적으로 이뤄질 수 있도록 변경허가 신청 시점을 조절(종료 15 일 전) · 지도위원회 개최결과 통보 ⇒ 문화재팀
준공검사	지역본부	· 조사기관의 준공요청 접수 · 계약 및 과업내용서 준수 여부검토 · 정산업무 철거 - 관련 증빙자료 확인
용역준공	지역본부	· 발굴조사 완료 신고 : 지자체 경유 문화재청 · 제출서류 : 발굴조사완료신고서, 약보고서 및 필요시 사업시행자 의견서 첨부 · 발굴조사보고서 관련 용역부분 별도 관리 ⇒ 완료 후 2년내 발간의무 ※ 문화재청의 확인 후 공사시행 및 문화재팀에 통보
공사착공 및 발굴조사 완료에 따른 조치	지역본부	· 문화재청으로부터 받은 보존조치사항 문화재팀에 통보 · 유적보존, 이전복원, 전시관 건립 등 기타 문화재청장이 통보한 내용
	문화재팀	· 유적 보존조치사항 이행방안 관련 관계전문가 자문 지원

2.6.4 사업 추진 절차에 따른 문화재업무 프로세스





3 단지배치와 구성시설

제1절 단지구성 시설 및 설치기준

제2절 주택의 구조 및 설비기준

제3절 공동주택 배치기준

제4절 공공시설

제5절 부대시설

제6절 복리시설

제7절 공급처리시설

제8절 개인하수처리시설 공사

제9절 옥외공간시설

제10절 기타시설

제3장 단지배치와 구성시설

제1절 단지구성 시설 및 설치기준

1.1 단지구성시설 및 설치기준

1.1.1 정의(주택법 제2조)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2009. 3.20>

1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
2. “공동주택”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
3. “국민주택”이란 제60조에 따른 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(호) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다. 이하 “국민주택규모”라 한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토해양부령으로 정한다.
4. “도시형 생활주택”이란 150세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.
5. “공공택지”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.
 - 가. 제18조제2항에 따른 국민주택건설사업 또는 대지조성사업
 - 나. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지는 제외한다.
 - 다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
 - 라. 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 보금자리주택지구조성사업
 - 마. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(같은 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 같은 법 제21조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역

- 에서 시행하는 사업만 해당한다)
- 바. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)
- 사. 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업
- 아. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업
- 자. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
6. “주택단지”란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설(福利施設)을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.
- 가. 철도·고속도로·자동차전용도로
- 나. 폭 20미터 이상인 일반도로
- 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로
- 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설
7. “사업주체”란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.
- 가. 국가·지방자치단체
- 나. 「대한주택공사법」에 따른 대한주택공사(이하 “대한주택공사”라 한다) 및 「한국토지공사법」에 따른 한국토지공사(이하 “한국토지공사”라 한다)
- 다. 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자
- 라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자
8. “부대시설”이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.
- 가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로
- 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비
- 다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비
9. “복리시설”이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.
- 가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
- 나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설
10. “간선시설(幹線施設)”이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지(둘 이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우

에는 각각의 주택단지를 말한다) 안의 기간시설(基幹施設)을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스 시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함한다.

11. “주택조합”이란 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.
 - 가. 지역주택조합: 같은 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외한다)에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
 - 나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
 - 다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합
12. “입주자”란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.
 - 가. 제13조·제38조·제86조·제89조 및 제98조의 경우: 주택을 공급받는 자
 - 나. 제54조 및 제57조의 경우: 주택의 소유자
 - 다. 제42조부터 제45조까지, 제55조 및 제59조의 경우: 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)
13. “사용자”란 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말한다.
14. “관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.
 - 가. 제43조제4항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
 - 나. 제43조제6항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
 - 다. 제53조제1항에 따른 주택관리업자
 - 라. 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자
15. “리모델링”이란 제42조제2항 및 제3항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 대수선(大修繕)을 하거나 대통령령으로 정하는 범위에서 증축을 하는 행위를 말한다.[전문개정 2009.2.3]

1.1.2 공동주택(주택법 제2조, 동법시행령 제2조, 건축법시행령 별표1 : 2009.8.5)

건축물의 벽·복도·계단 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택으로서 다음과 같다.

종 류	범 위
아 파 트	주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택
연 립 주 택	주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적 제외)이 660㎡를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
다세대 주택	주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외)이 660㎡ 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택
기 숙 사	학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것

※ 가정보육시설 공동생활가정 및 재가노인복지시설을 포함하며, 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외한다.

□ 도시형 생활주택(주택법시행령 제3조 : 2009.4.21)

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.

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.
2. 원룸형 주택: 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택
 - 가. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌을 설치할 것
 - 나. 욕실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것
 - 다. 세대별 주거전용면적은 12제곱미터 이상 30제곱미터 이하일 것
 - 라. 각 세대는 지하층에 설치하지 아니할 것
3. 기숙사형 주택: 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택
 - 가. 취사장, 세탁실, 휴게실을 공동으로 사용할 수 있는 구조를 갖춘 것
 - 나. 세대별 주거전용면적은 7제곱미터 이상 20제곱미터 이하로 할 것
 - 다. 각 세대는 지하층에 설치하지 아니할 것

- ② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없으며, 제1항제1호의 단지형 다세대주택과 그 밖의 도시형 생활주택을 함께 건축할 수 없다. [본조신설 2009.4.21]

1.1.3 부대시설(주택법 제2조, 건축법 제2조, 주택건설기준 등에 관한규정 제4조)

- 주차장 · 관리사무소 · 담장 · 주택단지안의 도로
- 건축법 제2조제3호의 규정에 의한 건축설비
전기 · 전화 · 초고속정보통신설비 · 지능형 홈네트워크설비 · 가스 · 급수 · 배수(配水) · 배수(排水) · 환기 · 난방 · 소화 · 배연 및 오물처리의 설비와 굴뚝 · 승강기 · 피뢰침 · 국기게양대 · 공동시청안테나 · 유선방송수신시설 · 우편함, 저수조
- 기타(주택건설기준등에 관한규정 제4조 : 2008.2.29)
보안등 · 대문 · 경비실 · 자전거보관소, 조경시설 · 옹벽 · 축대 · 주택단지 안의 도로, 안내표지판 · 공중전화 · 공중화장실, 저수시설 · 지하양수시설 · 대피시설, 쓰레기수거 및 처리시설 · 오수처리시설 · 정화조, 소방시설 · 냉난방공급시설(지역난방공급시설 제외), 기타 국토해양부령이 정하는 시설 또는 설비

1.1.4 복리시설(주택법 제2조, 주택건설기준등에관한규정 제5조 : 2009.1.7)

- 어린이놀이터 · 근린생활시설 · 유치원 · 주민운동시설 · 경로당
- 기타 건축법시행령 별표1의
- 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설(장의사 · 종포판매소 · 단란주점 및 안마시술소 몇 안마원 제외)
- 종교시설
- 판매 시설중 소매시장 · 상점
- 교육연구시설, 노유자시설 및 수련시설
- 업무시설중 금융업소
- 공동작업장 · 아파트형공장 · 사회복지관(종합사회복지관을 포함)
- 주민공동시설
- 도시계획시설인 시장
- 기타 국토해양부령이 정하는 공동시설 또는 주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획 승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

1.1.5 간선시설(주택법 제2조, 시행령 제24조, 시행령 별표2 : 2008.2.29)

주택단지(2이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지) 안의 기간시설을 당해 주택단지 밖에 있는 동종의 기간시설에 연결시키는 시설(다만, 가스시설 · 통신시설 · 지역난방시설의 경우 주택단지안의 기간시설포함) 대통령령이 정하는 호수와 면적 : 100호, 16500/m²

간선시설	설치범위
도로	주택단지밖의 기간이 되는 도로로부터 동 주택단지경계선(단지의 주된 출입구를 말한다. 이하 같다)까지로 하되, 그 길이가 200미터를 초과하는 경우로서 그 초과부분에 한한다.
상하수도시설	주택단지밖의 기간이 되는 상·하수도시설로부터 주택단지경계선까지의 시설로 하되, 그 길이가 200미터를 초과하는 경우로서 그 초과부분에 한한다.
전기시설	주택단지밖의 기간이 되는 시설로부터 주택단지의 단지경계선까지로 한다. 예외 지중선로는 사업지구밖의 기간이 되는 시설로부터 가장 가까운 주택단지(사업지구안에 1개의 주택단지가 있는 경우에는 그 주택단지를 말한다)의 경계선까지로 하되, 「임대주택법」 제12조제1항제2호의 규정에 의한 임대주택을 건설하는 주택단지에 대하여는 국토해양부장관이 지식경제부장관과 따로 협의하여 정하는 바에 의한다.
가스공급시설	주택단지밖의 기간이 되는 가스공급시설로부터 주택단지의 경계선까지로 한다. 예외 단지 안에 취사 및 개별난방용(중앙집중식난방용을 제외한다)으로 가스를 공급하기 위하여 정압조정실을 설치하는 경우에는 그 정압조정실까지로 한다.
통신시설 (세대별전화시설)	관로시설은 주택단지밖의 기간이 되는 시설로부터 주택단지경계선까지, 케이블 시설은 동 단지밖의 기간이 되는 시설로부터 동 단지안의 최초 단자까지로 한다. 예외 국민주택을 건설하는 주택단지에 설치하는 케이블시설의 경우 그 설치 및 유지,보수에 관하여는 국토해양부장관이 정보통신위원회와 따로 협의하여 정하는 바에 의한다.
지역난방시설	주택단지밖의 기간이 되는 열수송관의 분기점(당해 주택단지에서 가장 가까운 분기점을 말한다)으로부터 주택단지내의 각 기계실입구 차단밸브까지

1.1.6 도시계획시설(국토의계획및이용에관한법률 제2조 7호 : 2009.2.6)

기반시설중 국토의계획및이용에관한법률 제30조의 규정에 의한 도시관리계획으로 결정된 시설

※ 기반시설의 종류(국토의 계획 및 이용에관한법률 제2조 6호)

1.2 부대복리시설 설치기준

구분	시설명	단위	설치 기준 및 규모	관계법																
도로 및 교통 시설	주차장	대	· 다음 표 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 최소 설치기준은 1대(전용면적이 60㎡이하인 경우 0.7대)이상	주택건설 기준등에 관한 규 정 제27조																
			<table><tr><th rowspan="2">주택규모별 (전용면적)</th><th colspan="4">주차장설치기준(대/㎡)</th></tr><tr><th>서울</th><th>광역시및 수도권내 시지역</th><th>시지역및 수도권내 군지역</th><th>기타지역</th></tr><tr><td>85㎡ 이하</td><td>1/75</td><td>1/85</td><td>1/95</td><td>1/110</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>1/65</td><td>1/70</td><td>1/75</td><td>1/85</td></tr></table> <p>· 지하주차 설치 의무비율 특별시·광역시 및 수도권내의 시지역에서 300세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지</p> <ul style="list-style-type: none">- 60㎡ 이하 : 30% 이상- 60㎡ 초과 85㎡ 이하 : 40% 이상- 85㎡ 초과 : 60% 이상 <p>※ 사업계획 승인권자가 단지여건 등의 사유로 지하주차장 설치가 곤란하다고 인정한 경우는 제외</p>		주택규모별 (전용면적)	주차장설치기준(대/㎡)				서울	광역시및 수도권내 시지역	시지역및 수도권내 군지역	기타지역	85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110	85㎡ 초과	1/65
	주택규모별 (전용면적)	주차장설치기준(대/㎡)																		
서울		광역시및 수도권내 시지역	시지역및 수도권내 군지역	기타지역																
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110																
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85																
자전거보관소	대	· 수도권·20만이상 도시지역 : 100세대 마다 15대 · 시·군지역 : 100세대 마다 25대 ※ 지구단위계획, 지자체 요청등에 의해 조정가능	주 공 자체기준																	
진입도로	m	m	· 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는 진입도로 확보	규 정 제25조																
			<p style="text-align: right;">단위 : m</p> <table><tr><th>주택단지의 총세대수</th><th>기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭</th></tr><tr><td>300 미만</td><td>6 이상</td></tr><tr><td>300 이상 500 미만</td><td>8 (12) 이상</td></tr><tr><td>500 이상 1000 미만</td><td>12 (16) 이상</td></tr><tr><td>1,000 이상 2000 미만</td><td>15 (20) 이상</td></tr><tr><td>2,000 이상</td><td>20 (25) 이상</td></tr></table> <p>※ 주택단지가 20이상이면서 당해 주택단지의 진입도로가 하나인 경우 그 진입도로의 폭은 당해 진입도로를 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 총 세대수를 기준으로 하여 산정</p> <p>※ 진입도로가 20이상인 경우 2개의 진입도로 폭의 합계가 위 표 ()안의 기준에 적합하여야 하며, 이 경우 폭 4m 이상 6m 미만인 도로는 기간도로와 통행거리 200m 이내인 때에 한하여 이를 진입도로로 간주</p>		주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭	300 미만	6 이상	300 이상 500 미만	8 (12) 이상	500 이상 1000 미만	12 (16) 이상	1,000 이상 2000 미만	15 (20) 이상	2,000 이상	20 (25) 이상				
주택단지의 총세대수	기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭																			
300 미만	6 이상																			
300 이상 500 미만	8 (12) 이상																			
500 이상 1000 미만	12 (16) 이상																			
1,000 이상 2000 미만	15 (20) 이상																			
2,000 이상	20 (25) 이상																			

구분	시설명	단위	설 치 기 준 및 규 모	관 계 법									
도로 및 교통 시설	주택단지 안의도로	m	· 주택단지에는 폭6m 이상의 도로를 설치하여야 한다. 다만, 당해 도로를 이용하는 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 막다른 도로로서 그 길이가 35m미만인 경우에는 그 폭을 4m로 할수있다. * 주택단지 안의 폭 8m 이상인 도로에는 폭 1.5m 이상의 보도 설치	주택건설 기준등에 관한 규 정 제26조 (2007.7.24)									
	관리사무소	m ²	50세대 이상의 공동주택단지 · 10m ² +(세대수-50)×0.05m ² 이상 · 100m ² 초과시는 100m ² 로 할 수 있음 * 관리사무소 최소면적 : 66m ² (자체기준) * 관리사무소는 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성을 고려하여 배치한다.	규 정 제28조									
	경 로 당	m ²	100세대 이상의 공동주택단지 · 40m ² +(세대수-150)×0.1m ² 이상(거실 또는 휴게실의 면적) · 300m ² 초과시는 300m ² 로 할 수 있음 * 일조 및 채광이 양호한곳에 설치 * 노인의 건강증진을 위한 공용의 다목적실(일반거주자와 교류 또는 공동활동을 할수 있는 시설을 포함한다)과 남·녀로된 실을 확보할 것 * 급수·취사시설·화장실 및 부속정원 설치	규 정 제55조									
복지 및 후생 시설	보육시설	m ²	300세대 이상의 공동주택단지 · 상시 21인 이상(500세대 이상인 경우 40인)의 영유아를 보육할 수 있는 시설규모를 갖춘 영유아 보육법에 의한 보육시설을 주택의 사용검사시까지 설치(양방향피난가능) * 완화규정 : - 당해 주택단지로부터 300m 이내에 보육시설이 있는 경우 - 당해주택단지안에 보육시설과 유사한 시설을 갖춘 사회복지관을 설치하는 경우 - 국민주택규모(전용85/m ²)를 초과하는 주택이 전체 주택의 70%이상인 경우 - 보육시설의 설치가 불필요하다고 사업계획 승인권자가 인정하는 경우 * 시설기준(영유아보육법시행규칙 별표1) - 보육실 전체규모 : 4.29m ² /인 - 거실, 포복실, 유희실 : 2.64m ² /인 - 유아놀이터(영유아 50인이상을 보육하는 시설) : 3.5m ² /인(동일시간대 놀이활동에 참여하는 최대 영유아수기준) * 단, 지역적특수성에 따라 옥내놀이터 또는 인근 놀이터로 활용가능 * 보육실은 사실상의 1층(당해 층 4면의 100분의 80이상이 지상에 노출)에 설치해야 한다. ※ 국민임대주택 보육시설 설치기준	규 정 제55조 영유아보육법 시행규칙별표1 07년 주거환경자문 및 중앙건축심의 주요의견통보 (08년4월4일 국토부국민임 대건설과									
			<table><tr><th>단지규모</th><th>적용기준</th><th>적용면적</th></tr><tr><td>300호 미만</td><td>19인×5m²/인=95m²</td><td>95m²</td></tr><tr><td>300호이상~500호미만</td><td>100m²+(세대수-300)×0.5</td><td rowspan="3">직선보간 적용</td></tr><tr><td>500호이상~1,000호미만</td><td>200m²+(세대수-500)×0.1</td></tr><tr><td>1,000호이상</td><td>250m²+(세대수-1,000)×0.02</td></tr></table>	단지규모	적용기준	적용면적	300호 미만	19인×5m ² /인=95m ²	95m ²	300호이상~500호미만	100m ² +(세대수-300)×0.5	직선보간 적용	500호이상~1,000호미만
단지규모	적용기준	적용면적											
300호 미만	19인×5m ² /인=95m ²	95m ²											
300호이상~500호미만	100m ² +(세대수-300)×0.5	직선보간 적용											
500호이상~1,000호미만	200m ² +(세대수-500)×0.1												
1,000호이상	250m ² +(세대수-1,000)×0.02												

구분	시설명	단위	설치기준 및 규모	관계법
복지 및 후생 시설	문고	m ²	300세대 이상의 공동주택단지 · 도서관 법시행령 별표 1의 기준에 적합한 문고 ★ 시설기준(도서관법시행령 별표 1) － 시설규모 : 전용면적 33m ² 이상 － 열람석 : 6석 이상 － 자료 : 1,000권 이상 · 부대복지시설 디자인 가이드 라인 － 100~499호 : 50m ² 이상 － 500~999호 : 80m ² 이상 － 1000호 이상 : 100m ² 이상	규정 제55조 － 도서관법시행령 별표1
	주민 공동시설	m ²	300세대 이상의 공동주택단지 · 50m ² +(세대수-300)×0.1m ² 이상 · 300m ² 초과시는 300m ² 로 할 수 있음	주택건설 기준등에 관한 규정 제55조
근린 생활 시설	근린생활시설 소매시장 상점	m ²	· 세대수×6m ² 이하 · 500m ² 미만시는 500m ² 로 할 수 있음	규정 제50조
체육 및 놀이 시설	어린이 놀이터	m ²	50세대 이상의 공동주택단지 · 100세대 미만 : 세대수×3m ² (시·군 지역 2m ²)이상 · 100세대 이상 : 300m ² (시·군 지역200m ²)+(세대수-100) ×1m ² (시·군 지역 0.7m ²)이상 ★ 완화규정 : 300세대 미만의 주택단지로서 당해 단지 안이나 단지와 접하여 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 의한 어린이공원이 이 영의 규정에 적합하게 설치되어 있거나 당해 주택의 사용검사 시까지 설치될 예정인 경우에는 제외 ★ 시설기준 － 최소면적 : 개소당 300m ² (시·군 지역 200m ²) － 최 소 폭 : 9m(면적이 150m ² 미만인 경우 6m) － 이격거리(150m ² 이상인경우) : 개구부 있는 외벽(5m), 개구부 없는측벽, 인지선(3m), 도로, 주차장 등(2m)	규정 제46조
	휴게시설	개소	300세대 이상의 공동주택단지 · 500세대 이하 : 1개소 이상 · 500세대 초과 : 초과 500세대마다 1개소 추가 · 파고라, 분수·연못기타 이외 유사한 시설과 25명이 상이 동시에 휴식할 수 있는 의자 설치하고 주변에 는 나무를 심을 것	규정 제29조
	주민 운동시설	m ²	500세대 이상의 공동주택단지 · 300m ² 에 500세대를 넘는 200세대마다 150m ² 를 더 한 면적 이상의 운동장을 설치하고, 그 안에 체육시 설의 설치·이용에 관한 법률 시행령 별표 1 규정에 의한 실외체육시설을 1개소 이상 설치 － 이격거리 : 개구부있는 외벽(5m) 개구부 없는 측벽(3m) 인접대지경계선(1m)	규정 제53조

구분	시설명	단위	설치 기준 및 규모	관계법						
안내 및 조경 시설	안내표지판	개소	300세대 이상의 공동주택단지와 그 주변 · 단지유도 표지판 · 단지입구 표지판 · 단지종합 안내판 · 단지내 시설표지판 · 동번호(단지내 2동 이상의 공동주택이 있는 경우) · 게시판, 머릿돌 또는 기록탑	규 정 제31조						
	조경시설등	%	· 단지면적의 30%에 해당하는 면적(공동주택 1층에 주민의 공동시설로 사용하는 피로티 설치시 단지면적의 30%에 해당하는 면적에서 단지면적의 5%를 초과하지 아니하는 범위안에서 피로티 면적의 1/2에 해당하는 면적을 공제한 면적)의 녹지 확보	규 정 제29조						
		%	※ 예의사항(건축법 42조 규정 준용) 1. 시장과 주택을 복합건축물로 건축할 경우 2. 국토의 계획 및 이용에 관한법에 의한 상업지역안에 주택 건설시 3. 세대당 전용면적이 85㎡ 이하인 주택을 전체 세대수의 2/3 이상 건설하는 경우	주택건설기준등에 관한 규 정 제29조						
	커뮤니티 공간		대지면적의 2%이상 중앙광장 또는 마당등 커뮤니티 공간구성(주단(이)8121-30915('02.10.30))	주공자체기준						
교육 시설	유치원	—	2,000세대 이상의 공동주택단지 · 대지 또는 건축하여 공급 · 설치완화 : 통행거리 300m 이내에 유치원이 있는 경우 등 4항목 · 용도완화 : 유치원외의 용도의 시설과 복합으로 건축가능(단, 바닥면적중 유치원용도가 1/2이상되어야하며, 타시설과출입구, 계단, 복도, 화장실을 분리할 것)	규 정 제52조						
공급 시설	비상급수 시설	톤	· 먹는 물관리법 제5조의 규정에 의한 먹는 물의 수질기준에 적합한 비상용수를 공급할 수 있는 지하양수시설 또는 지하저수조시설 설치 ()는 시·군 지역 <table border="1"><thead><tr><th>구분</th><th>지하저수시설</th><th>지하양수시설</th></tr></thead><tbody><tr><td>설치기준</td><td>1.5(1.0)톤 / 세대</td><td>0.2(0.1)톤 / 세대·1일</td></tr></tbody></table> * 지하저수시설 설치시는 옥상물탱크 및 고가수조의 저수량(매 세대당 0.5톤까지 산입)을 포함 * 지하양수시설 설치시는 매 세대당 0.3톤(자체기준 : 0.5톤)의 지하저수조를 함께 설치	구분	지하저수시설	지하양수시설	설치기준	1.5(1.0)톤 / 세대	0.2(0.1)톤 / 세대·1일	규 정 제35조
	구분	지하저수시설	지하양수시설							
설치기준	1.5(1.0)톤 / 세대	0.2(0.1)톤 / 세대·1일								
가스공급 시설	—	· 도시가스 공급이 가능한 지역에 주택을 건설하거나 액화 석유가스를 배관에 의하여 공급하는 주택을 건설하는 경우 : 각 세대까지 가스공급설비 시설 · 기타지역 : 안전이 확보될 수 있도록 외기에 면한 곳에 액화석유가스 용기를 보관할 수 있는 시설 * 특별시장·광역시장 또는 도지사는 500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에 대하여는 당해 지역의 가스공급계획에 따라 가스저장시설을 설치하게 할 수 있다.	규 정 제34조							

구분	시설명	단위	설치 기준 및 규모	관계법
공급 시설	난방설비	-	<ul style="list-style-type: none"> · 6층 이상인 공동주택의 난방설비 : 중앙집중난방방식 (지역난방공급방식 포함) · * 건축법 시행령 제87조 제2항의 규정에 의한 난방설비를 하는 경우는 제외 · 공동주택의 각 세대에는 발코니등 세대 안에 난방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간을 마련하여야 한다. 다만, 중앙집중난방방식의 경우에는 그러하지 아니한다. · 4층이상 10층 이하의 경우 2개소이상, 10층이상은 넘는 5개층마다 1개소를 더한수 이상의 난방구획 및 난방배관 	규정 제37조
	폐기물 보관시설	개소	<ul style="list-style-type: none"> · 생활폐기물 보관시설 또는 용기설치 · * 용기설치기준(지자체에 조례에 의거 설치) <ul style="list-style-type: none"> - 최소면적 : 1개소(5×2.3m) - 설치장소 : 차량의 출입이 가능하고 주민의 이용에 편리한 곳 	주택건설기준 등에 관한 규정 제38조
기타 시설	배기설비	-	<ul style="list-style-type: none"> · 부엌·욕실 및 화장실에는 바깥의 공기에 면하는 창을 설치하거나 국토해양부령이 정하는 바에 따라 배기설비를 하여야 한다. · 공동주택의 각세대에 설치하는 환기시설의 설치기준등은 건축법령이 정하는 바에 의한다. 	규정 제44조
	소방시설	-	· 소방법이 정하는 바에 따라 소방시설 설치	규정 제41조
	급배수시설	-	· 수도법이 정하는 바에 따라 수도를 설치	규정 제43조
	전기시설	kW	<ul style="list-style-type: none"> · 단위세대 부하산정 <ul style="list-style-type: none"> - 60㎡ 미만 : 3kW / 세대 - 60㎡ 이상 : 3kW에 초과 10㎡마다 0.5kW 가산 · 전기수전 : 6층이상으로 승강기가 설치되는 경우 특고압수전(전기실에 수변전설비 설치) 	규정 제40조
	통신시설	-	<ul style="list-style-type: none"> · 세대마다 전화설치장소(거실 또는 침실)까지 방송통신위원회가 정하여 고시하는바에 따라 구내통신선로설비 설치 · 경비실을 설치하는 공동주택의 각 세대에는 경비실과 통화가 가능한 구내전화 설치 · 세대마다 초고속정보통신을 할 수 있는 구내통신 선로설비 설치(제32조의 2 : 지능형 홈네트워크 설비) 	규정 제32조
	보안등	개소	· 어린이놀이터 및 도로(폭 15m 이상인 도로의 경우는 도로의 양측)에는 보안등 설치(간격 50m 이내)	규정 제33조
	방송수신을 위한 공동수신설비	-	<ul style="list-style-type: none"> · 방송통신위원회가 정하여 고시하는 바에 따라 <ul style="list-style-type: none"> - 텔레비전·에프엠(FM)라디오 방송 공동수신안테나 및 그 부속설비와 종합유선방송의 구내전송선로설비 설치 - 각세대에는 텔레비전방송 및 에프엠(FM)라디오방송 공동수신안테나와 연결된 단자를 2개소이상 설치(단 전용60㎡이하는 1개소로 할 수 있다.) 	규정 제42조

※ 세대당 전용면적이 60㎡ 이하인 주택으로서 저소득 근로자를 위하여 건설되는 근로자 주택 및 세대당 전용면적이 50㎡ 이하인 주택으로서 정부의 예산으로 건설되는 영구임대주택의 건설기준과 부대·복리시설의 설치기준은 주택건설기준등에관한규칙 별표 1에서 각각 정함

제2절 주택의 구조 및 설비기준

2.1 주택의 구조 및 설비기준

2.1.1 기준척도(M.C)(주택건설기준등에관한규정 제13조 및 규칙 제3조 : 치수 및 기준척도)

구 분	치 수 및 기 준 척 도
치 수 및 기준척도	안목치수를 원칙으로 할 것 (단, 한국산업규격이 정하는 모듈정합의 원칙에 의한 모듈격자 및 기준면의 설정방법 등에 따라 필요한 경우에는 중심선치수 적용)
거 실 및 침 실	· 평면 각 변의 길이 : 10cm 단위 · 반자높이(반자를 설치하는 경우에 한한다) : 2.2m이상(5cm 단위) · 층높이 : 2.4m이상(5cm 단위)
기 타 실	평면 각 변의 길이 또는 너비 : 10cm 단위 (단, 한국산업규격에서 정하는 주택용 조립식 욕실을 사용하는 경우에는 한국산업규격에서 정하는 표준모듈 호칭치수 적용)
기 타	· 창호설치용 개구부의 치수는 한국산업규격이 정하는 창호개구부 및 창호부품의 표준모듈호칭 치수에 의할 것.(단, 한국산업규격이 정하지 아니한 사항에 대하여는 국토해양부장관이 정하여 공고하는 건축표준상세도에 의함) · 기타 사항은 건교부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합할 것

※ 기타실 : 부엌·식당·욕실·화장실·복도·계단 및 계단참, 발코니의 너비, 현관, 창고, 다용도실, 기타공간 각변치수

2.1.2 세대간의 경계벽(주택건설기준등에관한규정 제14조 : 2008.2.29)

- ① 공동주택 각 세대간의 경계벽 및 공동주택과 주택외의 시설간의 경계벽은 내화구조로서 다음 각 호의 1에 해당하는 구조로 하여야 한다.
 - ㉠ 철근콘크리트조 또는 철골·철근콘크리트조로서 그 두께(시멘트모르터·회반죽·석고프라스터 기타 이와 유사한 재료를 바른 후의 두께를 포함한다)가 15cm이상인 것
 - ㉡ 무근콘크리트조·콘크리트블록조·벽돌조 또는 석조로서 그 두께(시멘트모르터·회반죽·석고프라스터 기타 이와 유사한 재료를 바른 후의 두께를 포함한다)가 20cm이상인 것
 - ㉢ 조립식주택부재인 콘크리트판으로서 그 두께가 12cm이상인 것
 - ㉣ 제㉠호 내지 제㉢호의 것외에 국토해양부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 한국건설기술연구원이 차음성능을 인정하여 지정하는 구조인 것
- ② 제1항의 규정에 의한 경계벽은 이를 지붕밑 또는 바로 윗층바닥판까지 닿게 하여야 하며, 소리를 차단하는데 장애가 되는 부분이 없도록 설치하여야 한다.
- ③ 공동주택의 바닥은 다음 각 호의 어느 하나의 구조로 하여야 한다

- ㉠ 각 층간 바닥충격음이 경량충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)은 58데시벨 이하, 중량충격음(무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)은 50데시벨 이하의 구조가 되도록 할 것. 이 경우 바닥충격음의 측정은 국토해양부장관이 정하여 고시하는 방법에 의하며, 그 구조에 관하여 국토해양부장관이 지정하는 기관으로부터 성능확인을 받아야 한다.
- ㉡ 국토해양부장관이 정하여 고시하는 표준바닥구조가 되도록 할 것
- ④ 공동주택의 3층 이상인 층의 발코니에 세대간 경계벽을 설치하는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 화재 등의 경우에 피난용도로 사용할 수 있는 피난구를 경계벽에 설치하거나 경계벽의 구조를 파괴하기 쉬운 경량구조 등으로 할 수 있다. 다만, 경계벽에 창고 기타 이와 유사한 시설을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2.1.3 승강기(주택건설기준등에관한규정 제15조 및 규칙 제4조)

- ① 6층 이상인 공동주택에는 국토해양부령이 정하는 기준에 따라 대당 6인승 이상인 승용 승강기를 설치하여야 한다. 다만, 건축법시행령 제89조의 규정에 해당하는 공동주택의 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2008.2.29>
- ② 10층 이상인 공동주택의 경우에는 제1항의 승용 승강기를 비상용승강기의 구조로 하여야 한다.
- ③ 7층 이상인 공동주택에는 이사짐 등을 운반할 수 있는 다음 각호의 기준에 적합한 화물용 승강기를 설치하여야 한다.
 - ㉠ 적재하중이 0.9톤 이상일 것
 - ㉡ 승강기의 폭 또는 너비 중 한번은 1.35m이상, 다른 한번은 1.6m이상일 것
 - ㉢ 계단실형인 공동주택의 경우에는 계단실 마다 설치할 것
 - ㉣ 복도형인 공동주택의 경우에는 100세대까지 1대를 설치하되, 100세대를 넘는 경우에는 100세대마다 1대를 추가로 설치할 것
- ④ 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 승용 승강기 또는 비상용승강기로서 제3항 각 호의 기준에 적합한 것은 화물용 승강기로 겸용할 수 있다.
- ⑤ 건축법 제64조는 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 승용 승강기·비상용승강기 및 화물용 승강기의 구조 및 그 승강장의 구조에 관하여 이를 준용한다. <개정 2008.10.29>

⑥ 세대조합별 승강기 설치기준(주공2009 건축설계기준)

구분	2호	3호	4호	5호	6호	7호	8호	9호	10호	11호	12호
10층	15	15	15	15	15	15	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15
11층	15	15	15	"	"	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15
12층	15	15	"	"	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15
13층	15	15	"	"	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15
14층	15	15	17	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15	17+15
15층	15	"	17	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15	17+15	17+15	17+15
16층	15	"	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15	17+15	17+15	17+15+15
17층	15	17	15+15	15+15	15+15	15+15	15+15	17+15	17+15	17+15	17+15+15
18층	15	17	15+15	15+15	15+15	15+15	17+15	17+15	17+15	17+15+15	17+15+15
19층	15	17	15+15	15+15	15+15	15+15	17+15	17+15	17+15+15	17+15+15	17+15+15
20층	"	17	15+15	15+15	15+15	17+15	17+15	17+15	17+15+15	17+15+15	17+15+15
21층	"	15+15	15+15	15+15	15+15	17+15	17+15	17+15+15	17+15+15	17+15+15	17+15+15
22층	"	15+15	15+15	15+15	17+15	17+15	17+15	17+15+15	17+15+15	17+15+15	17+17+15
23층	17	15+15	17+15	17+15	17+15	17+15	17+15+15	17+15+15	17+15+15	17+15+15	17+17+15
24층	17	15+15	17+15	17+15	17+15	17+15	17+15+15	17+15+15	17+15+15	17+17+15	17+17+15
25층	17	15+15	17+15	17+15	17+15	17+15	17+15+15	17+15+15	17+17+15	17+17+15	17+17+15+15
26층	17	15+15	17+15	15+15+15	17+15	17+15+15	17+15+15	17+15+15	17+17+15	17+15+15	17+17+15+15
27층	17	15+15	17+15	15+15+15	17+15	17+15+15	17+15+15	17+15+15	17+17+15	17+15+15	17+17+15+15
28층	17	15+15	17+17	15+15+15	17+15	17+15+15	17+15+15	17+17+15	17+17+17	17+17+15+15	17+17+15+15
29층	17	17+15	17+17	15+15+15	15+15+15	17+15+15	17+15+15	17+17+15	17+17+15+15	17+17+15+15	17+17+15+15
30층	15+15	17+15	17+17	15+15+15	17+15+15	17+15+15	17+17+15	17+17+15	17+17+15+15	17+17+15+15	17+17+15+15
31층	15+15	17+15	17+17	15+15+15	17+15+15	17+15+15	17+17+15	17+15+15	17+17+15	17+17+15+15	17+17+15+15
32층	15+15	17+15	17+15+15	15+15+15	17+15+15	17+15+15	17+17+15	17+15+15	17+17+15	17+17+15+15	17+17+17+15+15
33층	15+15	17+15	17+15+15	15+15+15	17+15+15	17+15+15	17+17+15	17+17+15+15	17+17+15	17+17+15+15	17+17+17+15+15
34층	15+15	17+15	17+15+15	17+17+15	17+15+15	17+17+15	17+17+15	17+17+15	17+17+15	17+17+15+15	17+17+17+15+15
35층	15+15	17+15	17+15+15	17+17+15	17+15+15	17+17+15	17+15+15	17+17+15	17+17	17+17+17+15+15	17+17+17+15+15
36층	15+15	17+15	17+15+15	17+17+17	17+15+15	17+17+15	17+15+15	17+17+15	17+17	17+17+17+15+15	17+17+17+15+15
37층	15+15	17+17	17+15+15	17+17+17	17+15+15	17+17+15	17+17+15	17+17+15	17+17	17+17+17+15+15	17+17+17+15+15
38층	15+15	17+17	17+15+15	15+15+15	17+15+15	17+17+15	17+17+15	17+17+15	17+17+17+15+15	17+17+17+15+15	17+17+17+15+15
39층	15+15	17+17	17+15+15	15+15+15	17+17+15	15+15+15	17+17+15	17+17+15	17+17+17+15+15	17+17+17+15+15	17+17+17+15+15
40층	15+15	17+17	17+15+15	15+15+15	17+17+15	15+15+15	17+17+15	17+17+15	17+17+17+15+15	17+17+17+15+15	17+17+17+15+15

※ 84㎡초과/ 표 외 구간(9층이하, 41층이상, 13호 조합이상)의 산정기준

구 분	복 도 형	계 단 실 형	비 고
세대수	100세대까지 1대 설치 초과하는 100세대마다 1대 추가 설치	계단실마다 1대 이상 설치	주택건설기준 등에 관한 규정 제15조 주택건설기준 등에 관한 규칙 제4조
탑 승 인원수	4층 이상인 층의 매세대당 0.2인	4층 이상인 층의 매세대당 0.3인	
면 적	6층 이상의 거실 면적의 합계가 3,000㎡이하는 1대 설치 1대에 3,000㎡를 초과하는 경우, 초과하는 매 3,000㎡이내 마다 1대의 비율로 가산한 대수 (단, 16인승 이상의 승강기는 2대의 승강기로 본다)		건축물의 설비기준 등에 관한 규칙

- 1) 형별(복도, 계단실)로 세 조건 모두 충족되는 대수 및 인승 산정
- 2) 상기 방법에 의한 산출 대수가 1대일 경우, 4층이상 세대수가 52호를 초과하
면 2대로 설계
- 3) 단지여건 등을 감안하여 설치기준 조정 가능

2.1.4 계단(주택건설기준등에 관한 규정7 제16조)

- ① 주택단지 안의 건축물 또는 옥외에 설치하는 계단의 각 부위의 치수

계단의 종류	유 효 폭	단 높 이	단 너 비
공 용 계 단	120cm 이상	18cm 이하	26cm 이상
세대내 계단 또는 건축물의 옥외계단	90cm이상 (세대내 계단의 경우는 75cm이상)	20cm 이하	24cm 이상

- ② 제1항의 규정에 의한 계단의 계단참 및 난간

- ㉠ 높이 2m를 넘는 계단(세대내 계단을 제외한다)에는 2m(기계실 또는 물탱크실의 경우는 3m)이내마다 당해 계단의 유효폭 이상의 폭으로 너비 120cm이상인 계단참을 설치할 것
- ㉡ 높이 1m를 넘는 계단으로서 그 양측에 벽 기타 이와 유사한것이 없는 경우에는 난간을 설치하여야 하며, 그 계단폭이 3m를 넘는 경우에는 계단의 중간에도 폭 3m이내마다 난간을 설치할 것. 다만, 계단의 단높이가 15cm 이하이고, 단너비가 30cm이상인 것은 그러하지아니하다.
- ㉢ 공동으로 사용하는 계단바닥의 층고(계단의 바닥 마감면부터 상부구조체의 하부마감면까지의 높이)는 2.1m이상으로하고 계단의 바닥은 미끄럼을 방지할 수 있는 구조로 할 것.

- ③ 계단실형인 공동주택의 계단실

- ㉠ 계단실에 면하는 각 세대의 현관문은 계단의 통행에 지장이 되지 아니하도록 할 것.

- ㉠ 계단실 최상부에는 배연 등에 유효한 개구부를 설치할 것
- ㉡ 계단실의 각 층별로 층수를 표시할 것
- ㉢ 계단실의 벽 및 반자의 마감(마감을 위한 바탕을 포함한다)은 불연재료 또는 준불연재료로 할 것
- ④ 제1항 내지 제3항에 규정한 사항외에 계단의 설치 및 구조에 관한 기준에 관하여는 건축법시행령 제34조 및 제35조의 규정을 준용한다.
(건축물의 피난·방화구조등의 기준에 관한규칙 9조 참조)
- ⑤ 공동주택의 동별출입문에 유리를 설치하는 경우에는 안전유리를 사용하여야 한다.

2.1.5 복도(주택건설기준등에관한규정 제17조)

- ① 공동주택의 2세대이상이 공동으로 사용하는 복도의 유효폭
 - ㉠ 갓복도 : 120cm이상
 - ㉡ 중복도 : 180cm이상. 다만, 당해 복도를 이용(주택에서 건축물 밖으로 나가거나 계단·승강기 등이 있는 곳으로 이동함에 있어서 당해 복도를 이용하는 것이 최단거리인 경우)하는 세대수가 5세대 이하인 경우에는 150cm 이상
- ② 복도형인 공동주택의 복도
 - ㉠ 외기에 개방된 복도에는 배수구를 설치하고, 바닥의 배수에 지장이 없도록 할 것.
 - ㉡ 중복도에는 채광 및 통풍이 원활하도록 40m 이내마다 1개소이상 외기에 면하는 개구부 설치
 - ㉢ 복도의 벽 및 반자의 마감(마감을 위한 바탕을 포함한다)은 불연재료 또는 준불연재료로 할 것.

2.1.6 난간(주택건설기준등에관한규정 제18조)

- ① 건축물 또는 옥외에 설치하는 난간의 재료는 철근콘크리트 안전유리(45킬로그램의 추가 75센티미터 높이에서 낙하하는 충격량에 관통되지 아니하며 파손되는 경우에도 비산되지 아니하는 유리를 말한다.) 또는 강도 및 내구성이 있는 재료(금속제인 경우에는 부식되지 아니하는 것또는 도금이나 녹막이 등의 부식방지처리를 한 것만 해당한다)를 사용하여 난간이 안전한 구조로 설치 다만, 실내에 설치하는 난간의 재료는 목재 가능
- ② 난간의 각 부위의 치수
 - ㉠ 난간의 높이 : 바닥의 마감면으로 부터 120cm이상, 다만, 건축물의 내부계단에 설치하는 난간, 계단중간에 설치하는 난간 기타 이와 유

사한 것으로 위험이 적은 장소에 설치하는 난간은 90cm이상

- ㉠ 난간의 간살의 간격 : 안목치수 10cm이하.
- ③ 3층 이상인 주택의 창(바닥의 마감면으로부터 창대 윗면까지의 높이가 110cm 이상이거나 창의 바로 아래에 발코니 기타 이와 유사한 것이 있는 경우를 제외)에는 제1항 및 제2항의 규정에 적합한 난간을 설치
- ④ 외기에 면하는 난간을 설치하는 주택에는 각 세대마다 1개소이상의 국기봉을 꽂을 수 있는 장치를 당해 난간에 설치하여야 한다.

2.1.7 화장실(주택건설기준등에관한규정 제21조)

- ① 주택에 설치하는 화장실은 수세식으로 하고, 수세장치는 수도법에 의한 절수 설비의 기준에 적합하여야 한다.
- ② 주택단지에는 하수도법에 따른 오수처리시설 또는 단독정화조를 설치하여야 한다.

2.1.8 구조내력 등(주택건설기준등에관한규정 제24조)

주택의 구조내력·방화·위생 및 건축물의 에너지 이용과 폐자재 활용 등에 관하여 이 영에서 규정한 것 외에는 건축법 제48조부터 제52조까지, 제62조 및 제66조와 건축법 시행령 제40조의 규정을 준용한다.



2.1.9 편의시설의 구조·재질 등에 관한 세부기준(장애인, 노인, 임산부, 등의 편의증진보장에 관한법률 시행규칙 제2조 제1항 관련 별표1)

- ① 유효폭 : 1.2m이상
- ② 기울기 : 18분의 1이하(다만, 지형상 곤란한 경우에는 12분의 1)
- ③ 장애인 주차시설 → 부대시설편참조

2.2 동번호

- ① 부여기준
 - ㉠ 단지번호부여는 관리단위별로 구분
 - ㉡ 동번호 순서는 단지의 주 진입구에서 시작하고 주도로를 따라 한방향으로 계속 연결하여 부여
 - ㉢ 도로가 분기되는 지점에서는 동번호의 시종점 식별이 가능토록 설치
 - ㉣ 단지규모 및 도로형태에 따라 동번호를 군집화
 - ㉤ 저층과 고층의 혼합지구는 층수별로 군집화
 - ㉥ 연차사업지구는 사업순서에 따라 군집화

② 표기방법

구 분	표 기 방 법	비 고
아 파 트		3 : 단 지 번 호 05 : 동 번 호
부 대 복 리 시 설		P : 시설고유번호 2 : 시 설 번 호

③ 시설고유번호

시 설 명	기 호	시 설 명	기 호
판 매 시 설	P	공 중 변 소	W
관 리 동	K	고 가 수 조	H
목 욕 장	M	오 수 정 화 시 설	O
유 치 원	U	지 하 저 수 조	G

※ 동일시(市)에 연차지구 개발인 경우(근접한 경우)에는 동번호가 중복되지 않도록 한다.

제3절 공동주택 배치기준

3.1 대지안의 공지(건축법 제58조, 시행령 제80조 2, 별표2)

3.1.1 건축물을 건축하거나 용도 변경하는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 6m이 내의 범위에서 대통령령이 정하는 바에 의거 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄어야 한다.

① 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리(별표2 : 2009.7.16)

대 상 건 축 물	건축조례에서 정할 건축기준의 범위
· 공동주택	- 아파트 2m이상 6m이하 - 연립 2m 이상 5m이하 - 다세대주택 1m 이상 4m이하
· 그밖에 건축조례로 정하는 건축물	- 1m이상 6m이하

② 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대 상 건 축 물	건축조례에서 정할 건축기준의 범위
· 전용주거지역(공동주택제외)	- 1m 이상 6m이하
· 공동주택	- 아파트 2m이상 6m이하 - 연립 1.5m 이상 5m이하 - 다세대주택 0.5m 이상 4m이하 ※ 단, 상업지역은 제외
· 그밖에 건축조례로 정하는 건축물	- 0.5m 이상 6m이하

3.1.2 경계선 부근의 건축(민법 242조)

- ① 건축물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면 경계로부터 반미터(0.5m)이상의 거리를 두어야 한다.
- ② 인접지 소유자는 전항의 규정에 위반한 자에 대하여 건물의 변경이나 철거를 청구할 수 있다. 그러나 건축에 착수한 후 1년을 경과하거나 건물이 완성된 후에는 손해배상만을 청구할 수 있다.

3.1.3 차면시설의무(민법 243조)

경계로부터 2m이내의 거리에서 이웃주택의 내부를 관망할 수 있는 창이나 마루를 설치하는 경우에는 적당한 차면시설을 하여야 한다.

3.1.4 지하시설에 대한 제한(민법 제 244조)

- ① 우물을 파거나 용수·하수 또는 오물 등을 처치할 지하시설을 하는 때에는 경계로부터 2미터이상의 거리를 두어야 하며 저수지·주거 또는 지하실공사에는 경계로부터 그 깊이의 반이상의 거리를 두어야 한다.
- ② 전항의 공사를 함에는 토사가 붕괴하거나 하수 또는 오액이 이웃에 흐르지 아니하도록 적당한 조치를 하여야 한다.

3.1.5 건축 제한에 관한 법률선

구분	관련법	법령사항	설정사유	경계선 침범여부 (협의요망)	
				지상층 여부	지하층 여부
건축선	건축법 시행령	<ul style="list-style-type: none"> 너비 8미터미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 의한 거리를 각각 후퇴한 2점을 연결한 선으로 한다. 시장·군수 또는 구청장은 법 제36조제2항의 규정에 의하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호의 규정에 의한 도시지역에서는 4미터 이하의 범위안에서 건축선을 따로 지정할 수 있다. 	도로의 개방감 확보	불가	가능
건축 한계선	지구단위 계획	협소한 보도 및 이면도로의 확폭 등 도로의 개방감 확보를 위하여 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축할 필요가 있는 곳에 지정하는 것으로서 부대시설을 포함한 건축물 지상부의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 돌출하여 건축할 수 없는 선을 말한다.(지구단위계획에서 한계선 설정)	도로의 개방감 확보	불가	가능
건축 지정선	지구단위 계획	그 선의 수직면에 건축물의 1층 내지 3층까지의 벽면의 위치가 건축지정선 길이의 2분의 1이상 접하여야 하는 선을 말한다.(서울시의 경우 100% 접 요구)	가로경관의 연속적인 정형화 및 형태유지를 위해 설정	반드시 선 인접	-
건축 후퇴선	지구단위 계획	보통 미관지구나 경관지구에 대해서는 최대4M이내 지구단위계획은 최대2M에서 별도의 건축선을 둘 수 있으며 이때 건축선이 후퇴된 선으로 본다.	도로의 개방감 확보	불가	가능

※ 주 의(건축법해설)

건축법상 건축선은 건축한계선과 건축지정선으로 구분되는데 건축한계선은 도로와 대지의 경계선이고, 건축지정선은 대지 안에 건축물의 위치를 지정한 선이다. 따라서 장래 도로용지로 편입될 예정도로나 소요 폭이 미달되어 건축선 지정이 된 경우는 건축 한계선이므로 이를 기준하여 높이규제를 하지만 도로용지가 아닌 단순히 대지 내 공지확보 등을 위하여 건축지정선을 지정한 경우, 예를 들어 미관지구 내 건축물 후퇴 등은 높이 규제시 도로경계선인 건축선을 기준으로 규제하게 된다.

3.2 최고높이 제한

3.2.1 가로구역별 건축물의 최고높이 지정(건축법 제60조, 시행령 제82조 : 2008.10.29)

- ① 허가권자는 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)을 단위로 다음사항을 고려하여 건축물의 최고높이를 지정·공고할 수 있다.

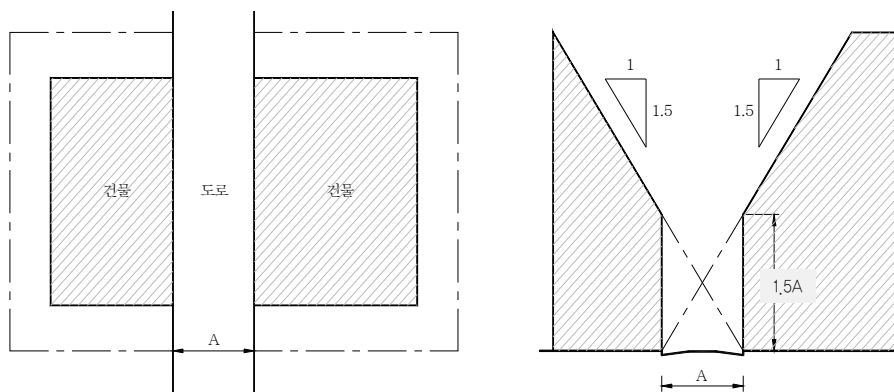
단서 시장·군수·구청장은 가로구역의 최고높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축위원회심의를 거쳐 최고높이를 완화하여 적용할 수 있다.

- ㉠ 도시관리계획 등의 토지이용계획
 - ㉡ 당해 가로구역이 접하는 도로의 너비
 - ㉢ 가로구역의 상·하수도 등 간선시설의 수용능력
 - ㉣ 도시미관의 경관계획
 - ㉤ 당해 도시의 장래 발전계획
- ② 특별시장 또는 광역시장은 도시관리를 위하여 필요한 경우에는 제1항의 규정에 의한 가로구역별 건축물의 최고높이를 특별시 또는 광역시의 조례로 정할 수 있다.
- ③ 시장·군수·구청장은 건축물의 용도·형태에 따라 동일한 가로구역안에서 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.

3.2.2 최고높이가 정해지지 않은 가로구역의 건축물 높이(법 제60조 3항)

건축물의 각부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없다.

단서 대지가 2이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접한 경우에는 건축물의 높이를 당해 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.



[그림3-1] 건축물의 사선제한

※ 지방자치단체의 조례 예시

■ 2개 이상의 전면도로가 있는 경우

모든 도로(폭4m이상)의 폭을 넓은 도로의 폭과 같은 것으로 보고 높이를 제한한다.

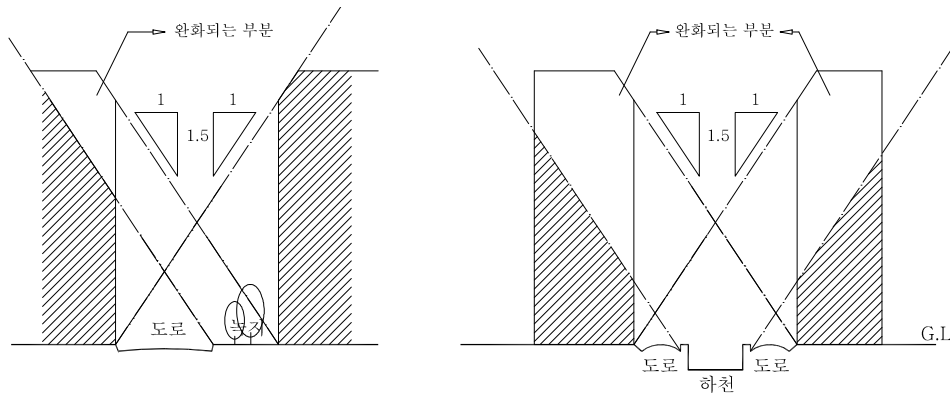
단서 법규정에 의한 너비 4m 미만인 막다른 도로의 경우에는 높이제한 원칙을 적용하지 않는다.

예 외	전면도로의 중심선으로부터 5~15m이내의 부분은 전면도로 폭에 따라 높이를 제한한다.
완 화	가장 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 30~40m이내 부분은 가장 넓은 도로폭과 같다고 본다. 2개 도로가 교차하는 경우 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 30~40m이내 부분은 전면도로를 넓은 도로폭과 같은 것으로 보아 높이제한을 한다.

■ 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 경우

전면도로의 반대쪽에 건축이 금지된 공지가 있는 경우 건축이 금지된 공지의 반대쪽 경계선까지를 전면도로로 본다.

- 건축이 금지된 공지 : 공원, 광장, 하천, 철도, 공공공지, 시설녹지 등



[그림3-2] 건축물 높이제한의 완화

3.2.3 절차(시행령 제82조 2항)

시장·군수·구청장은 가로구역별로 건축물의 최고높이를 지정·공고하고자 할 때에는 15일 이상 주민에게 공람한 후 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

『관련질의회신 사례1』

질의 : 보행자 전용도로에서의 사선제한 적용여부

회신 : 보행자 전용도로는 건축법상의 도로에 해당되지 않으므로 도로너비에 따른 건축물 높이제한 대상이 아님(건교부 접수번호:9347-전자민원 1999.9.13)

※ 도로의 종류

○건축법상 : 보행 및 자동차통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로(지형적 조건으로 자동차통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령<시장·군수·구청장이 고시>이 정하는 구조 및 너비의 도로)

○국토의 계획 및 이용에관한 법률상 : 일반도로, 자동차전용도로, 보행자전용도로, 자전거전용도로, 고가도로, 지하도로

『관련질의회신 사례2』 높이에 산입되지 아니하는 부분의 전면도로에 의한 높이제한 여부
 건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호의 규정에 의해 건축물의 높이에 산입되지
 아니하는 부분은 동법 제60조 제1항의 전면도로에 의한 건축물의 높이제한 규정을
 적용하지 아니하는 것임.(건교부 건축 01254, '90.3.5)

『관련질의회신 사례3』

전면도로 너비 상이시 건축물의 높이제한규정 적용(건교부건축58070-1512)

질의 : 하나의 전면도로의 너비가 넓고 좁은 경우로서, 이에 접하는 대지의 1/3은
 넓은 부분에 접하나 나머지 2/3가 좁은 부분에 접하게 되었을 때 건축물
 의 높이제한 규정은 어느 너비를 적용하는지

회신 : 건축법 제60조 제3항 규정에 의하면 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분
 으로부터 전면 도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할
 수 없도록 하고 있으므로, 하나의 전면도로의 너비가 상이한 경우 건축물
 각 부분의 높이는 각각 도로너비에 의하여야 할 것임.

3.3 인접대지 경계선에 의한 높이제한(건축법 제61조, 시행령 제86조 : 2008.10.29)

3.3.1 정북방향으로 띄우는 거리

전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우는 일조 등의
 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지경계선으로부터 다
 음 범위 안에서 건축조례가 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

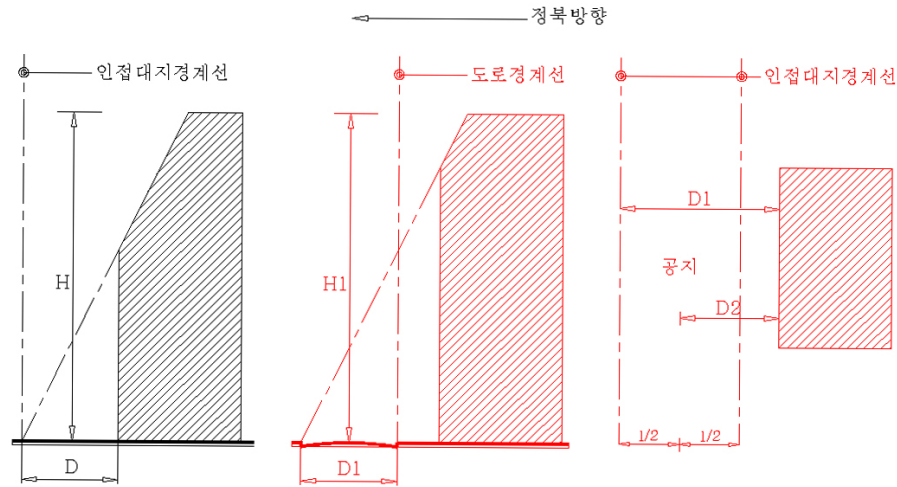
구 분	인접대지경계선으로 부터 정북방향으로 띄어야 할 거리
높이 4m이하인 부분	1m 이상
높이 8m이하인 부분	2m 이상
높이 8m초과 부분	당해 건축물의 각부분 높이의 1/2

예외 전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우로서
 건축물의 미관향상을 위해 너비 20m이상의 도로(자동차전용로포함)로
 서 건축조례가 정하는 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물(도
 로와 대지사이에 완충녹지가 있는 경우에 그 대지를 포함한다)

※ 일조에 의한 인접대지 경계선(정북방향, 채광방향)

건축물을 건축하고자하는 대지와 다른 대지사이에 공원(도시공원 및 녹지 등에 관
 한 법률 제2조 제3호에 따른 도시공원중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자
 가 공원의 일조등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다.)· 도로· 철
 도· 하천· 광장· 공공공지· 녹지· 유수지· 자동차전용도로· 유원지· 그밖에 건축
 이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택에

있어서는 인접대지경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심선)을 인접대지경계선으로 한다.(개정 2009.7.16)



3.3.2 정남방향으로 띄우는 거리에 의한 높이제한

① 대상지역

지 역	관 련 법
1. 택지개발예정지구	택지개발촉진법 제3조
2. 대지조성사업지구	주택법 제16조
3. 광역개발권역/ 개발촉진지구	지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률 제4조, 제9조
4. 국가산업단지/일반산업단지/도시첨단산업단지/농공단지	산업입지 및 개발에 관한 법률 제6조 내지 8조
5. 도시개발구역	도시개발법 제2조
6. 정비 구역	도시 및 주거환경정비법 제4조
7. 정북방향으로 도로·공원·하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 경우	
8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그밖에 대통령령이 정하는 경우	

② 높이제한

건축물의 높이를 정남방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 3.3.1의 규정에 의한 높이의 범위 안에서 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이 이하로 할 수 있다.

③ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 높이를 고시하고자 할 때에는 미리 당해 지역주민의 의견을 들어야 한다.

단서 상기①의 대상지역 1~6에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우는 예외

『관련질의회신 사례1』

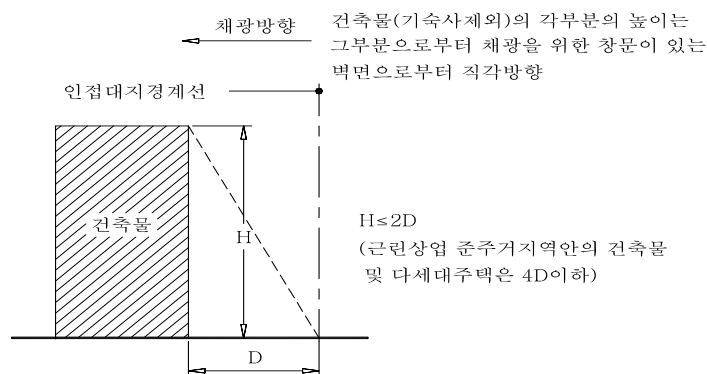
8m도로+10m시설녹지+25m도로에 접한 경우의 일조완화 적용 여부(건교부건축58070-1512)

질의 : 건축물을 건축하고자하는 대지 및 인접대지가 도로(8m)+시설녹지(10m)+도로(25m)에 접하고 있는 경우 두 대지 상호간에 정북방향의 일조권 규정을 적용하지 아니할 수 있는지 여부.

회신 : 귀 문의의 경우 녹지가 도시계획시설로서의 완충녹지에 해당하는 경우라면 건축법 시행령 제86조 단서규정에 의하여 두 대지 상호간에 정북방향의 일조권 규정을 적용하지 아니할 수 있을 것임.

3.3.3 공동주택의 채광을 위한 높이 제한

건축물(기숙사제외)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 2배 이하의 높이로 할 것(근린상업지역·준주거지역의 건축물 및 다세대 주택은 4배)



[그림3-4] 일조권을 위한 건축물의 높이제한

예외1 2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에 대하여는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 의하여 상기 규정 제외

3.4 인동간격에 의한 높이제한(건축법 시행령 86조)

제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반 주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 건축물의 미관 향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로(자동차 전용도로를 포함한다)로서 건축조례로 정하는 도로에 접한 대지(도로와 대지 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 높이 4미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1미터 이상
2. 높이 8미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 2미터 이상
3. 높이 8미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 제1항에 따른 기준에 적합하여야 할 뿐만 아니라 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. <개정 2009.7.16>

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는

- 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
- 다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상
- 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상
- 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상
3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.
- ③ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 높이”란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다.
- ④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용 도로, 유원지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다.<개정 2009.7.16>[전문개정 2008.10.29]

3.4.1 적용제외

2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에 대하여는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 의하여 상기 규정 제외

『관련질의회신 사례1』 - (건교부건축 58070-2993)

질의 : 건축법시행령 제86조의 동일대지 안에서 2동 이상의 공동주택이 마주 보

고 있는 경우 “건축물 외벽의 각 부분까지의 거리”라 함은 수평방향의 거리를 말하는지 또는 각 부분이 향하는 가장 가까운 거리를 말하는지

회신 : 동법의 동일대지 안에서 2동 이상의 공동주택이 마주 보고 있는 경우 “건축물 외벽의 각 부분까지의 거리”라 함은 수평방향(건축물 각 부분이 향하는 면으로부터 직각방향)의 거리를 말하는 것임.

『관련질의회신 사례2』

질의 : 코아 계단실 창호에서 직각방향으로 동일건축물이 보일 경우

회신 : 건축법시행령 제86조 제2항 제2호 규정, 즉 동일한 대지안에서 2동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 “1동의 건축물의 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우”를 포함하여 적용토록 한 것은, 과거 일반적으로 적용되던 정형적인 판상형의 아파트 형태가 탑상형 또는 클러스터형과 같은 다양한 형태의 부정형의 아파트로 건축되는 추세로 전환되면서 실제로는 2동 이상의 건축물의 복합적인 형태를 유지하면서도 하나의 건축물이라는 이유로 세대내의 일조에 대한 고려가 배제됨으로 인하여 세대내 일조권 확보가 제대로 되지 아니하는 피해를 방지하고자 하는 데 그 목적이 있는 것임.

동조문의 “채광을 위한 창문 등”은 동조문의 단서규정에 의거 세대내의 일조가 확보될 수 있는 세대의 창문으로 보아야 할 것이며, 측벽간의 거리를 확보토록 한 규정은 일조보다는 동간의 동선확보, 개방감 및 통풍 등을 위한 것으로 건축물의 측면에 있는 벽면(측면)으로 한정하여 보는 것이 타당할 것임.

따라서, 질의의 경우 계단실에 있는 창문은 동조문의 법적 취지에 비추어 세대내 일조를 위한 창문으로 보기 어렵고, 발코니의 측면부분도 위의 측벽으로 보기 어려울 것인 바, 건축법시행령 제86조 제2항 제2호 규정을 적용함에 있어 “1동의 건축물의 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우”로 볼 수 없을 것으로 판단됨.

『관련질의회신 사례3』 전면도로면에 고저차가 있을 경우 건축물의 높이제한 규정 적용 방법(건축과-2727, 2004.6.10)

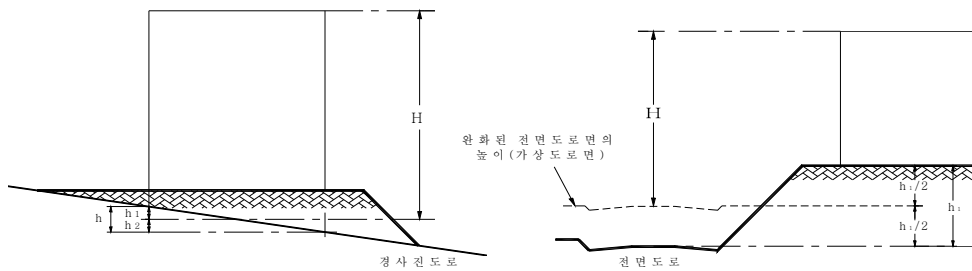
질의 : 다음의 경우 건축법 제60조 제3항의 건축물의 높이제한 규정 적용방법은 가. 대지보다 전면도로가 높은 경우

나. 대지와 접한 도로의 노면에 고저차가 있는 경우

회신 : 귀 문의의 경우 건축법 시행령 제119조 제1항 제5호 가목의 규정에 의하여 “가”의 경우는 당해 전면도로면을 기준으로, “나”의 경우 당해 건축물

이 접하는 범위의 전면도로 부분의 전면 도로부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다 이 경우 그 고저차가 3m를 넘는 경우에는 당해 고저차 3m 이내의 부분마다 그지표면을 정함.

$$\text{※ 가중평균수평면(加重平均水平面)} = \frac{(\text{각부분의 높이차} \times \text{길이}) \text{의 합계}}{\text{길이의 합계}}$$



[그림3-6] 대지에 접한 전면도로에 고저차가 있는 경우

[그림3-7] 대지의 지표면이 전면 도로보다 높은 경우

『관련질의회신 사례4』 지하층 일부가 지표면보다 돌출 되는 경우 일조권 산정을 위한 동 돌출의 건축물 높이 포함여부(건교부 건축 58550-521, 2003.3.24)

질의 : 1999.4.30 이전에 시행되었던 「건축법 시행령」 제86조 제1항 다목의 규정에 의한 정북방향으로의 일조권 규정을 적용함에 있어 지하층의 일부가 지표면보다 돌출 되는 경우 동 돌출을 건축물의 높이에 포함하여야 하는지 여부?

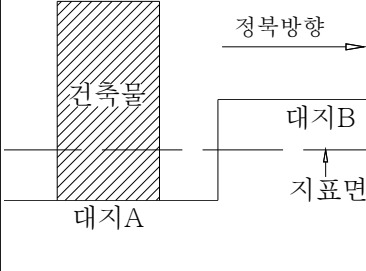
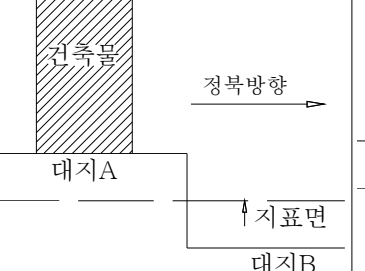
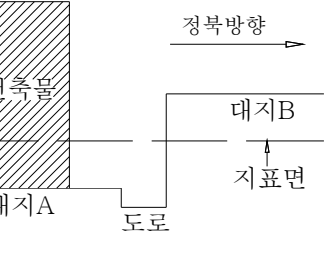
회신 : 「건축법 시행령」 제86조의 규정에 의한 건축물의 높이산정은 대지의 지표면으로부터 산정하는 것인바, 지상에 돌출된 지하층 부분도 건축물의 높이에 산입하여야 하는 것입니다.

3.4.2 건축법 제 61조의 일조권 규정 적용시 지표면 산정방법

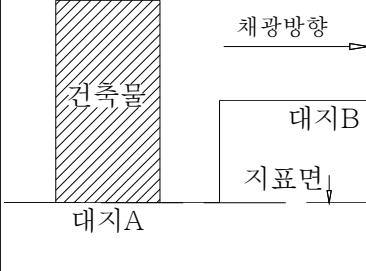
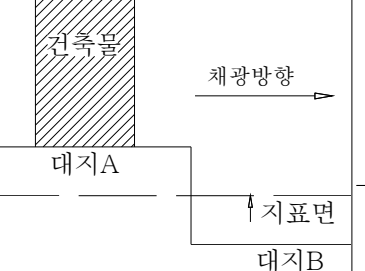
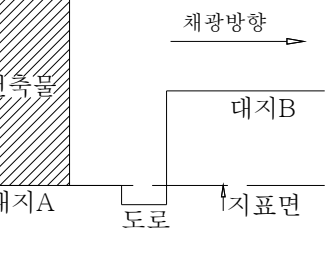
· 시행령 제119조 제1항 제5호 나목

- 건축물 대지의 지표면과 인접대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면(법61조 제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 그 대지의 지표면)으로 본다.

□ 건축법 제61조제1항(정북방향 일조권)

구 분	건축물을 건축하고자 하는 대지A가 인접대지B보다 낮을 경우	건축물을 건축하고자 하는 대지A가 인접대지B보다 높을 경우	건축물을 건축하고자 하는 대지A가 낮고 대지B 사이에 도로가 있는 경우
예 시			
지표면	대지A와 대지B의 평균수평면	대지A와 대지B의 평균수평면	대지A와 대지B의 평균수평면

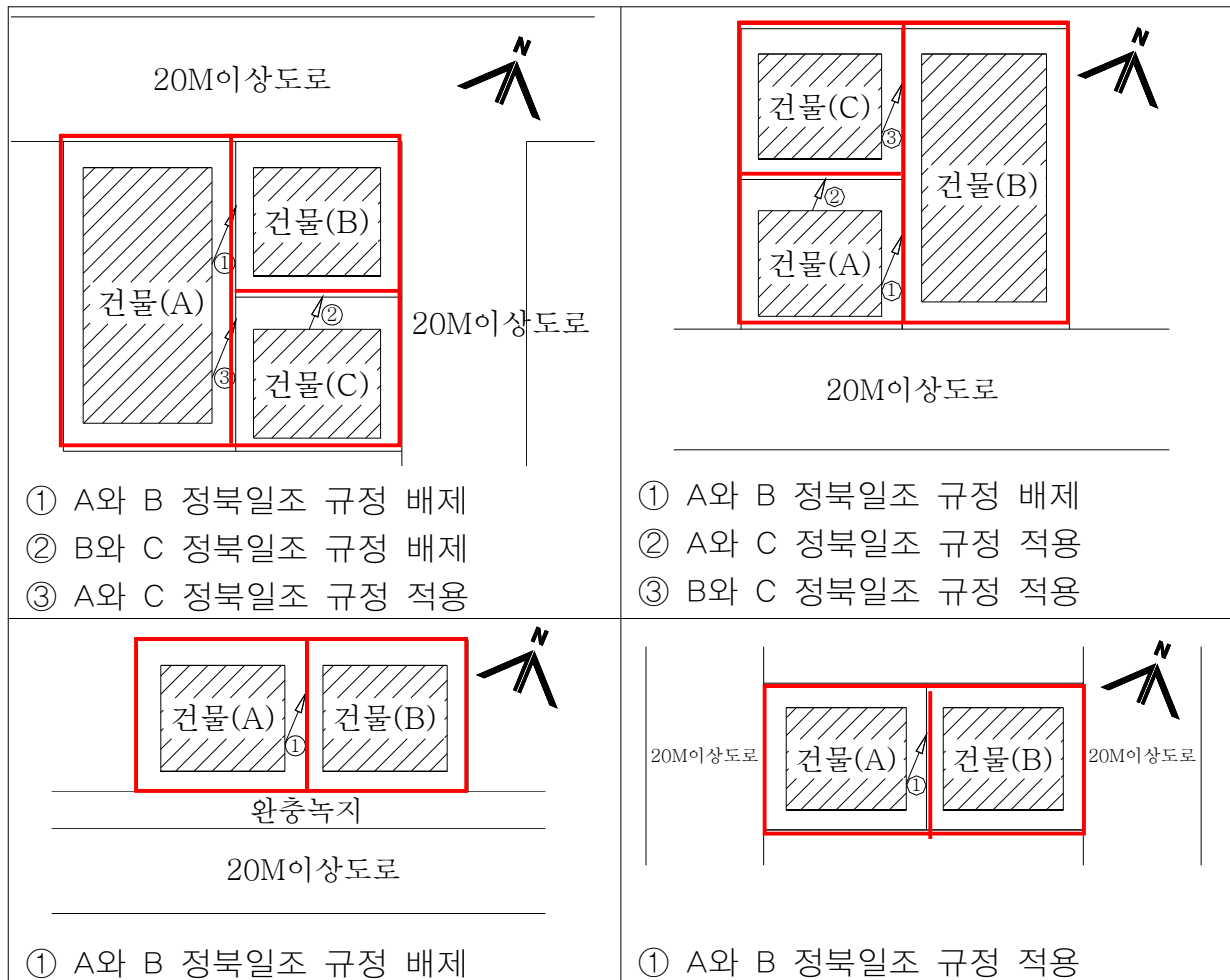
□ 건축법 제61조제2항(채광방향 일조권)

구 분	건축물을 건축하고자 하는 대지A가 인접대지B보다 낮을 경우	건축물을 건축하고자 하는 대지A가 인접대지B보다 높을 경우	건축물을 건축하고자 하는 대지A가 낮고 대지B 사이에 도로가 있는 경우
예 시			
지표면	건축물을 건축하고자 하는 대지A의 지표면	대지A와 대지B의 평균수평면	건축물을 건축하고자 하는 대지A의 지표면

□ 건축법 제61조1항의 정북방향 일조권 적용시 예외조항

- 시행령 제86조제1항
 - 건축물의 미관 향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로(자동차 전용도로를 포함한다)로서 건축조례로 정하는 도로에 접한 대지(도로와 대지 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우 그 대지를 포함한다)상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

□ 정북방향 일조권 예시(기술법령 브리핑)



3.5 건축물의 높이와 면적(건축법 시행령 제119조)

3.5.1 면적 등의 산정방법

- ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.<개정 2009.6.30, 2009.7.16>

1. 대지면적 :

대지의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 면적은 제외한다.

가. 법 제46조제1항 단서에 따라 대지에 건축선이 정하여진 경우: 그 건축선과 도로 사이의 대지면적

나. 대지에 도시계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우: 그 도시계획시설에 포함되는 대지면적

2. 건축면적 :

건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호

에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

가. 처마, 차양, 부연(附椽), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 다음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

- 1) 「전통사찰보존법」 제2조제1호에 따른 전통사찰: 4미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
- 2) 가축에게 사료 등을 투여하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 돌출차양이 설치된 축사: 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
- 3) 한옥: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
- 4) 그 밖의 건축물: 1미터

나. 다음의 건축물의 건축면적은 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 산정한다.

- 1) 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택
- 2) 창고 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 설치된 돌출차양

다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.

- 1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)
 - 2) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율의 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)
 - 3) 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로
 - 4) 지하주차장의 경사로
 - 5) 건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분을 말한다)
 - 6) 생활폐기물 보관함(음식물쓰레기, 의류 등의 수거함을 말한다. 이하 같다)
3. 바닥면적 : 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

- 가. 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.
 - 나. 주택의 발코니 등 건축물의 노대나 그 밖에 이와 비슷한 것(이하 “노대등”이라 한다)의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.
 - 다. 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.
 - 라. 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
 - 마. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
 - 바. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
4. 연면적 : 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.
- 가. 지하층의 면적
 - 나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적
 - 다. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설의 면적
 - 라. 초고층 건축물의 피난안전구역의 면적
5. 건축물의 높이: 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 법 제60조 및 법 제61조 제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이]로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 법 제60조에 따른 건축물의 높이는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 산정한다. 다만, 전면도로가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따라 산정한다.

- 1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 그 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.
- 2) 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의 높이만큼 올라온 위치에 그 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.

나. 법 제61조에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면(법 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 그 대지의 지표면을 말한다)으로 본다. 다만, 전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표면으로 본다.

다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제16조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분만 해당 건축물의 높이에 산입한다.

라. 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당한다)은 그 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.

6. 처마높이 : 지표면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽·깔도리 또는 기둥의 상단까지의 높이로 한다.
7. 반자높이 : 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 반자높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 반자면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.
8. 층고 : 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.
9. 층수 : 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제16조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 것과 지하층은 건

축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.

10. 지하층의 지표면: 법 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다.

② 제1항 각 호(제10호는 제외한다)에 따른 기준에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등을 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정한다.

③ 제1항 제5호 다목 또는 제1항 제9호에 따른 수평투영면적의 산정은 제1항 제2호에 따른 건축면적의 산정방법에 따른다.[전문개정 2008.10.29]

□ 1층 피로티가 있는 공동주택의 층수 산정

- 법상층수 : 아파트·연립주택의 1층전부를 피로티구조로 된 주차장인 경우에는 피로티부분을 층수에서 제외하고, 다세대주택의 층수를 산정함에 있어서 1층 바닥면적의 2분의 1이상을 피로티 구조의 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외(건축법 시행령 별표1 제2호)
- 예 외 : 제1종일반주거지역 안에서 다세대주택을 건축하는 경우에는 1층 전부를 주차장으로 사용(피로티 구조)하더라도, 당해 1층을 층수에 포함하여 4층 이하의 건축물만 허용(법제처, 법령해석 07-0430호)

□ 연면적의 산정

- 1) 정 의 : 연면적은 각층(지상, 지하) 바닥면적의 합계를 말하며 건축물의 전체 규모를 판단하는 기준으로 전체 층의 크기를 나타낸다.
- 2) 용적률 산정시 연면적
 - 용도지역에 지정된 용적률을 산정 할 때에는 지하층의 바닥면적과 지상층의 주차장(당해 건축물의 부설주차장등)면적, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조 제3호의 규정에 의한 주민공동시설의 면적은 연면적 산정시 제외된다.
 - 주민공동시설이라 함은 당해 공동주택의 거주자가 공동으로 관리하는 시설

로서 주민운동시설·청소년수련시설·주민휴게시설·도서실(「도서관법」 제2조제4호가목에 따른 문고와 정보통신망을 갖추고 인터넷 등을 할 수 있는 정보문화시설을 포함한다)·독서실·입주자 집회소·경로당·보육시설 그 밖에 거주자의 취미활동이나 가정의례 또는 주민봉사활동 등에 사용할 수 있는 시설을 말한다.

- 주차전용 건축물은 용적률 산정 시 모든 바닥면적이 포함된다.
- 주차장이 기계식으로 바닥이 고정되지 아니한 경우에는 최하층 바닥 면적(1개층)을 연면적에 산정한다.
- 연면적의 합계 : 하나의 대지에 2이상의 건축물이 있을 경우 각각 동의 연면적을 말한다.

연면적 산정원칙	용적률 산정용 연면적
<p>연면적에서 제외</p> <p>지표면</p> <p>피로티구조인 경우에만 연면적에서 제외</p>	<p>연면적에서 제외 (용적률산정용)</p> <p>지표면</p> <p>연면적에서 제외 (용적률산정용)</p> <p>연면적에서 제외 (용적률산정용)</p>
<p>- 하나의 건축물의 각층(지상, 지하)바닥 면적의 합계(계단탑, 승강기탑, 장식탑등과 피로티구조인 주차장은 제외)</p>	<p>- 지상층 부분의 면적 중에서 당해건축물의 주차용 면적과 지하층은 제외</p>

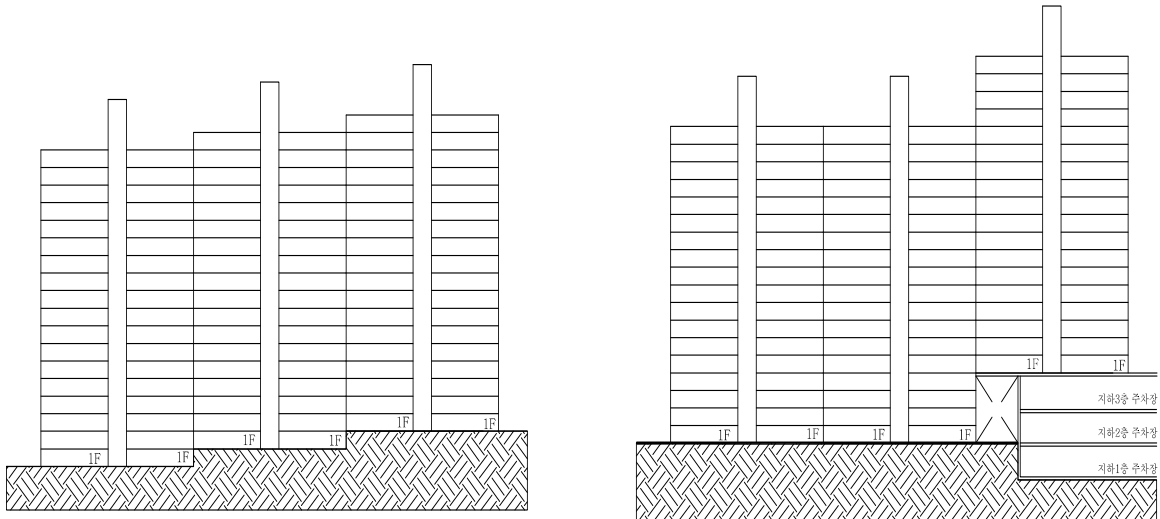
□ 바닥면적과 연면적 산정방식 비교

건축물의 부분		바닥면적	연면적
*옥상부분(승강기탑, 계단탑, 장식탑, 다락(층고가1.5미터이하인 것), 굴뚝, 다스트슈트, 설비덕트 등)		제외	제외
*물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조 설치를 위한 구조물 등		제외	제외
*노대 등(공제면적을 제외한 나머지 면적)		산입	산입
*공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 어린이놀이터, 조경시설		제외	제외
*지상의 주차장		산입	산입 (용적을 산정시 제외)
*피로티	*공중의 통행에 전용	제외	제외
	*차량의 주차, 통행에 전용	제외	제외
	*공동주택의 경우	제외	제외
	*기타의 용도	산입	산입
*지하층		산입	산입 (용적을 산정시 제외)

『관련질의회신 사례1』 공동주택 있어서 층수산정(건교부 건축과-481('05.1.27))

질의 : 고저차가 있는 대지에 계단식으로 지표면을 조성하여 동 지표면을 기준으로 1개동의 공동주택을 계단식으로 건축하고 벽체 등으로 상호간 이동이 불가능하게 구획한 경우 구획된 부분별로 건축물의 층수를 산정할 수 있는지.

회신 : 귀 문의의 경우가 별도로 형성된 각각의 지표면에 따라 구조 및 이용상 구획되어 있어 별개의 주택으로 인정받을 수 있다면 건축법령에 의한 층수는 각각의 지표면에 따라 구획된 부분별로 산정할 수 있을 것으로 사료되나, 개별 법령 및 규정 등에 의하여 층수 등을 제한하고 있는 경우라면, 이는 관련법령 및 규정의 취지등도 함께 감안하여 검토하여야 할 것이니 이에 대한 구체적인 적용과 관련하여서는 당해 허가권자와 협의 요망.



[그림3-8] 고저차가 있는 대지에 계단식으로 공동주택을 건축할 경우

『관련질의회신 사례2』 테라스하우스 층수 산정방법(건교부 건축과-5024, 2004.10.2)

질의 : 대지의 고저차(3m이상)을 이용하여 테라스하우스 형태로 건축물을 건축하는 경우 층수 산정방법

회신 : 문의의 경우 주거건축물의 개별 건축물을 경사진 대지의 지형을 이용하여 계단식의 테라스하우스 형태로 건축하는 경우 동 부분에 대한 건축법상 건축물의 층수 산정은 건축법시행령 제119조 제2항 단서규정에 의하여 산정된 지표면에 따라 개별적으로 층수를 산정할 수 있을 것으로 사료됨.

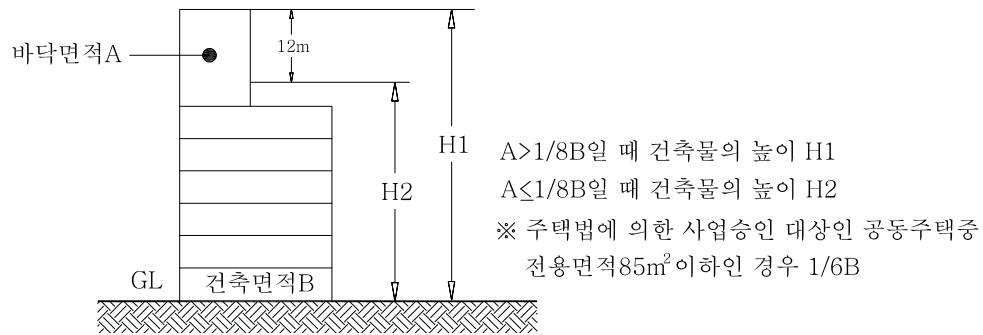
3.5.2 건축물 옥상에 대한 높이 산정(승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 등)

① 원칙

옥상부분 바닥면적이 건축면적의 1/8이하(단, 주택법 제16조 1항의 규정에 의한 사업계획 승인대상인 공동주택중 세대별 전용면적이 85㎡이하인 경우에는 1/6이하)이면 12m를 넘는 부분만 높이에 산정된다.(층수에 산입안됨.)

② 예외

옥상 돌출물(지붕마루장식, 굴뚝, 방화벽 등)과 난간벽(그 벽면적의1/2 이상이 공간일 경우에 한한다)은 높이에 산입하지 않는다.



[그림3-10] 계단실 등의 면적에 따른 건축물의 높이 산정

3.6 접도구역 등에서의 행위제한

3.6.1 목적

접도구역(도로법 제49조)내에서 건축물 등의 신축, 개축 또는 증축행위 제한

구 분	관 련 법	범 위
접 도 구 역	도로법 제49조	도로경계선으로부터 20m이하 범위
	고속국도법 제8조	도로경계선으로부터 50m이하 범위

3.6.2 적용의 제외(국토의계획및이용에관한법률 제83조 : 2009.2.6)

도시지역에 대하여 다음각호의 법률규정을 적용하지 아니한다.

- ㉠ 도로법 제49조에 따른 접도구역
- ㉡ 고속국도법 제8조에 따른 접도구역

3.6.3 철도선로 인접지역내의 건축, 굴착공사 등의 제한(철도안전법 제45조 시행령 제46

조부터 제49조까지 : 2008.2.29)

철도경계선(가장 바깥쪽레일의 끝선을 말한다)으로부터 30m이내의 범위에서 건축물의 신축·개축·증축 또는 공작물의 설치등 대통령이 정하는 행위를 할 경우 국토해양부장관에게 신고하여야 하며 국토해양부장관은 철도차량의 안전운행 및 철도보호를 위하여 행위의 금지 또는 제한을 명하거나 기타 필요한 조치를 하도록 명할 수 있다.

3.7 군사시설 관련법

3.7.1 보호구역 및 민간인통제선의 지정범위 등(군사기지 및 군사시설보호법 제5조)

- ① 보호구역의 지정범위는 다음 각 호와 같다.

1. 통제보호구역

- 가. 민간인통제선 이북(이북)지역. 다만, 통일정책의 추진에 필요한 지역, 취락지역 또는 안보관광지역 등으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 지역은 제한보호구역으로 지정할 수 있다.
- 나. 가목 외의 지역에 위치한 중요한 군사기지 및 군사시설의 최외곽경계선으로부터 300미터 범위 이내의 지역. 다만, 방공기지[대공(대공)방어임무를 수행하기 위하여 지대공(지대공) 무기 등을 운용하는 기지를 말한다. 이하 이 조에서 같다]의 경우에는 최외곽경계선으로부터 500미터 범위 이내의 지역으로 한다.

2. 제한보호구역

- 가. 군사분계선의 이남(이남) 25킬로미터 범위 이내의 지역 중 민간인통제선 이남지역. 다만, 중요한 군사기지 및 군사시설이 없거나 군사작전상 장애가 되지 아니하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 지역은 제한보호구역의 지정에서 제외하여야 한다.
 - 나. 가목 외의 지역에 위치한 군사기지 및 군사시설의 최외곽 경계선으로부터 500미터 범위 이내의 지역. 다만, 취락지역에 위치한 군사기지 및 군사시설의 경우에는 당해 군사기지 및 군사시설의 최외곽경계선으로부터 300미터 범위 이내의 지역으로 한다.
 - 다. 폭발물 관련 시설, 방공기지, 사격장 및 훈련장은 당해 군사기지 및 군사시설의 최외곽경계선으로부터 1킬로미터 범위 이내의 지역
 - 라. 전술항공작전기지는 당해 군사기지 최외곽경계선으로부터 5킬로미터 범위 이내의 지역, 지원항공작전기지 및 헬기전용작전기지는 당해 군사기지 최외곽경계선으로부터 2킬로미터 범위 이내의 지역
 - 마. 군용전기통신기지는 군용전기통신설비 설치장소의 중심으로부터 반지름 2킬로미터 범위 이내의 지역
- ② 민간인통제선은 군사분계선의 이남 10킬로미터 범위 이내에서 지정할 수 있다.
 - ③ 제1항에도 불구하고 해군기지 중 군항의 보호구역의 범위는 대통령령으로 정하고, 해군작전기지의 수역(수역)에 대한 보호구역은 항만의 경계 안에서 지정한다.
 - ④ 제1항 및 제2항에 따른 보호구역 및 민간인통제선의 경계, 지정절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

3.7.2 비행안전구역의 지정범위 등(동법 제6조)

3.8 소음등으로부터 이격(주택건설 기준 등에 관한규정 제9조)

3.8.1 원 칙

- ① 공동주택을 건설하는 지점의 소음도(이하 “실외소음도”라 한다)가 65데시벨 이상인 경우에는 방음벽·수림대 등의 방음시설을 설치하여 해당 공동주택의 건설지점의 소음도가 65데시벨 미만이 되도록 하여야 한다. 다만, 공동주택이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 도시지역(주택단지 면적이 30만제곱미터 미만인 경우로 한정한다) 또는 「소음·진동규제법」 제26조에 따라 지정된 지역에 건축되는 경우로서 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 경우에는 그 공동주택의 6층 이상인 부분에 대하여 본문을 적용하지 아니한다.<개정 2007.7.24>
 1. 세대 안에 설치된 모든 창호(窓戶)를 닫은 상태에서 거실에서 측정한 소음도(이하 “실내소음도”라 한다)가 45데시벨 이하일 것
 2. 공동주택의 세대 안에 「건축법 시행령」 제87조제2항에 따라 정하는 기준에 적합한 환기설비를 갖출 것
- ② 제1항에 따른 실외소음도와 실내소음도의 소음측정기준은 국토해양부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다.<신설 2007.7.24, 2008.2.29>

3.8.2 소음측정기준(건교부고시 제2007-573호)

- ① 적용범위

주택법 제16조의 규정에 의한 주택건설사업계획의 승인을 받아야 하는 공동주택에 적용한다.(다만, 공동주택 단지 내의 도로소음은 제외한다.)
- ㉠ 소음예측 및 측정방법
 1. 사업계획 승인단계
 - 가. 실외 소음도 예측: 도로 또는 철도에 면하여 배치된 동의 외벽 면으로부터 1미터 떨어진 지점에서 전층(각 층의 바닥 면으로부터 1.2미터 높이)의 실외 소음도를 예측한다.
 - 나. 실내 소음도 예측: 실외소음도의 결정→창호의 음향감쇠계수 값 결정→실외소음도와 창호의 음향감쇠계수 값과의 차이 산출→실내흡음력을 보정→실내소음도 산출
 2. 사용검사단계
 - 가. 실외 소음도 측정
 - 1) 도로 또는 철도에 가장 근접하여 배치된 동의 외벽 면으로부터 1미터 떨어진 지점에서 측정을 실시한다. 다만, 다수의 동의 도로나 철도로부터

- 동일한 거리에 배치된 경우에는 중앙에 배치된 동에서 측정을 실시한다.
- 2) 5층 이하의 층에 대해서는 해당 동의 1층(필로티 포함)과 5층의 바닥 면으로부터 1.2~1.5미터 높이에서 동시에 측정한다.
 - 3) 6층 이상의 층에 대해서는 실외 소음도를 예측한 층 중 소음도가 가장 높게 예측된 층을 포함하여 상하 격층으로 1개 층씩 총 3개 층의 바닥 면으로부터 1.2~1.5미터 높이에서 동시에 측정을 실시한다. 다만, 사업계획 승인권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 측정지점을 추가할 수 있다.
 - 4) 공동주택 단지가 2 이상의 도로 또는 철도에 면하여 있을 경우에는 각각의 소음원에 따른 등가소음도를 측정하여 측정소음도로 한다.

나. 실내 소음도 측정

- 1) 도로 또는 철도에 면하여 배치된 동에 대해 사업승인단계에 예측한 층의 실내소음도 중 가장 높은 실내소음도를 나타낸 층을 포함하여 상하 격층으로 1개 층씩 총 3개 층에 대하여 동시에 측정을 실시한다.
- 2) 다수의 세대가 도로 또는 철도로부터 동일한 거리로 떨어져 있는 경우에는 제1항에 따른 측정대상 층의 중간부위에 배치되어 있는 세대에서 측정한다.
- 3) 도로 또는 철도에 면한 실이 거실인 경우, 실내 소음도는 도로 또는 철도에 면한 창호 등의 개구부로부터 1.0미터 떨어진 3개 이상의 측정점에서 동시에 측정을 실시하며, 마이크론의 높이는 바닥으로부터 1.2~1.5미터로 한다. 다만, 측정점 사이의 이격거리는 균등하게 분포시킨다.
- 4) 도로 또는 철도에 면한 실이 침실인 경우 실내소음도는 실내에 고르게 분포하는 4개 이상의 측정점을 선정하여 동시에 측정하되, 마이크론 높이는 바닥으로부터 1.2~1.5미터, 벽면 등(높이가 0.5미터 이상인 가구 등이 있는 경우에는 그 면으로부터)으로부터는 0.5미터, 마이크론 사이는 0.7미터 이상 이격하여 측정한다.
- 5) 도로 또는 철도에 면한 실이 다수일 경우 창호 면적이 가장 큰 실을 대상으로 측정한다.

3.8.3 측정시각

구 분		측정시각 및 횟수
낮 시간대	06:00~22:00	출근시간대(07:00~09:00)와 퇴근시간대(17:00~20:00)를 포함하여 2시간이상 간격으로 1회 5분간 4회 이상 등가소음도를 측정하여 산술평균
밤 시간대	22:00~06:00	22:00~24:00의 시간대를 포함하여 2시간이상 간격으로 1회 5분간 2회 이상 등가소음도를 측정하여 산술평균한다. 2시간 이상 간격으로 1회, 5분간 2회 이상 측정하여 산술평균

※ 소음도 측정은 일일 교통량이 가장 많은 요일에 실시한다.

3.9 지역별 소음적용기준

3.9.1 환경기준(환경정책 기본법 시행령)

(단위 : Leg dB(A))

지역구분	적용대상지역	낮	밤
도로변 지역	“가”및“나”지역	65	55

주) 1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.

1) “가”지역

- (1) 국토의 계획 및 이용에 관한법률 제36조제1항의 규정에 의한 관리지역중 보전관리지역과 자연환경보전지역 및 농림지역
- (2) 국토의 계획 및 이용에 관한법률 제36조제1항의 규정에 의한 도시지역중 녹지지역
- (3) 국토의 계획 및 이용에 관한법률시행령 제30조의 규정에 의한 주거지역 중 전용주거지역
- (4) 의료법 제3조의 규정에 의한 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
- (5) 초·중등교육법 제2조 및 고등교육법 제2조의 규정에 의한 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
- (6) 도서관 및 독서진흥법 제2조의 규정에 의한 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역

2) “나”지역

- (1) 국토의 계획 및 이용에 관한법률 제36조제1항의 규정에 의한 관리지역중 생산관리지역
- (2) 국토의 계획 및 이용에 관한법률시행령 제30조의 규정에 의한 주거지역 중

일반주거지역 및 준주거지역

2. 도로라 함은 1종렬의 자동차(2륜자동차를 제외한다)가 안전하고 원활하게 주행하기 위하여 필요한 일정폭의 차선을 가진 2차선이상의 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음·철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 아니한다.

3.10 기타 이격

3.10.1 위험물 등으로부터 이격(주택건설기준등에관한규정 제9조 제3항 : 2008.2.29)

- ① 공동주택·어린이놀이터·의료시설(약국을 제외한다)·유치원·보육시설 및 경로당(이하 “공동주택 등”이라 한다)은 다음 각 호의 시설로부터 수평거리 50m 이상 떨어진 곳에 이를 배치하여야 한다.

다만, 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소(석유판매 취급소를 포함한다)의 경우에는 당해 주유소로부터 25미터 이상 떨어진 곳에 공동주택 등(어린이놀이터, 유치원 및 보육시설 제외)을 배치할 수 있으며, 시내버스차고지에 설치된 천연가스 충전소(가스저장압력용기 내용적의 총합이 20m³이하인 경우에 한한다)의 경우에는 당해 천연가스 충전로부터 30미터(산업자원부장관이 고시한 기준에 적합한 방호벽이 설치되어 있는 경우에는 25미터)이상 떨어진 곳에 공동주택 등(유치원 및 보육시설을 제외한다)을 배치할 수 있다.

- ㉠ 다음 각 목의 1에 해당하는 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률에 의하여 이전이 확정되어 인근에 공동주택 등을 건설하여도 지장이 없다고 사업계획승인권자가 인정하여 고시한 공장을 제외하며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 주거지역 또는 제2종지구단위계획구역(주거형에 한함) 안의 경우에는 사업계획 승인권자가 주거환경에 위해하다고 인정하여 고시하는 공장에 한한다.)

- 기환경보전법 제2조 제9호의 규정에 의한 특정대기 유해물질을 배출하는 공장
- 대기환경보전법 제2조 제11호의 규정에 의한 대기오염 물질을 배출하는 시설이 설치되어 있는 공장으로서 동법시행령 별표10의 규정에 의한 제1종 사업장 내지 제3종사업장 규모에 해당하는 공장
- 대기환경보전법 시행령 별표10의 규정에 의한 제4종사업장 및 제5종사업장 규모에 해당하는 공장으로서 국토해양부 장관이 지식경제부장관 및 환경부장관과 협의하여 고시한 업종의 공장
- 소음·진동규제법 제2조 제3호 규정에 의한 소음배출시설이 설치되어 있는 공장. 다만, 공동주택 등을 배치하고자 하는 지점에서 소음·진동규제법령이 정하는 바에 따라 측정한 당해 공장의 소음도가 50dB이하로서 공동주택 등

에 영향을 미치지 아니하거나 방음벽·수림대 등의 방음시설을 설치하여 50dB이하가 될 수 있는 경우의 당해 공장을 제외한다.

- ㉠ 건축법 시행령 별표 1의 규정에 의한 위험물 저장 및 처리시설
 - ㉡ 기타 사업계획 승인권자가 주거환경에 특히 위해하다고 인정하는 시설(설치 계획이 확정된 시설을 포함한다.)
- ② 제③항의 규정에 의하여 공동주택을 배치하는 경우 공동주택 등과 제③항 각호의 시설사이의 주택단지 부분에는 수림대를 설치하여야 한다. 다만, 다른 시설물이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

3.10.2 고압철탑으로부터 이격

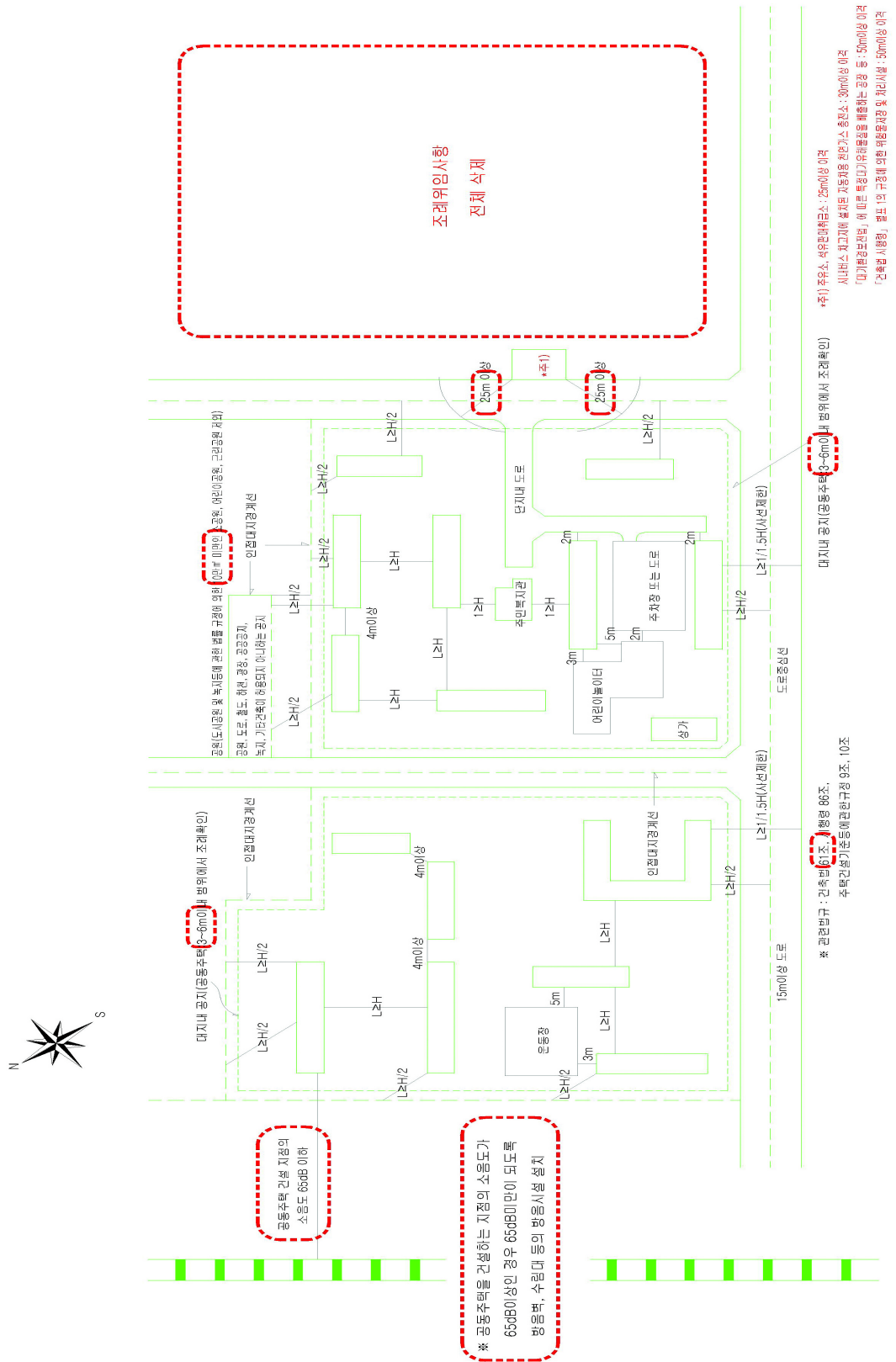
- ① 설치기준
- ㉠ 공공의 안전확보가 주된 목적이므로 전과방해 및 안전성 등을 감안 법상 이격거리 이상 이격
 - ㉡ 풍압에 의한 횡진시에도 특고압 가공전선과의 접근 이격거리 이상 확보
 - ㉢ 횡진거리는 지지물의 경간과 가섵선의 종류에 따라 다르고, 횡진각도는 최악의 상태에 대비 가능토록 현수형에서는 60도, 내장형에서는 40도 적용
 - ㉣ 특고압 가공전선과 건축물과의 이격거리(전기설비기술기준의 판단기준, 전기설비 제126조)

사용전압의 구분	이 격 거 리
35,000V이하인 것	3m
35,000V를 넘는 것	3m에 사용전압이 35,000V를 넘는 10,000V 또는 그 단수마다 15cm를 더한 값

- ② 이도(전선 처짐의 정도) 및 전선 횡진을 감안하여, 건축물과의 최대접근지점에서 위의 이격거리를 적용한다.

3.11 공동주택 배치 예시도

공공주택 배치 예시도



제4절 공공시설

4.1 공공청사

4.1.1 시설의 종류(도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제94조)

- ① 공공업무를 수행하기 위하여 설치·관리하는 국가 또는 지방자치단체의 청사
- ② 우리나라와 외교관계를 수립한 나라의 외교업무를 수행을 위하여 정부가 설치하여 주한외교관에게 빌려주는 공관
- ③ 교정시설(교도소, 구치소, 소년원 및 소년분류심사원에 한한다)
- ④ 포괄용도(건축법시행령 제3조의 4:2008.10.29 별표1:2009.8.5)
 - ㉠ 제1종근린생활시설

지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 지역건강보험조합, 그밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것
 - ㉡ 업무시설
 - 공공업무시설 국가, 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는것
 - 일반 업무시설 금융업소, 사무소, 신문사, 오피스텔(업무를 주로하며, 분양하거나 임대하는 구획중 일부의 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토해양부장관이 고시하는 기준에 적합한것을 말한다. 그밖에 이와 비슷한것으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는것

4.1.2 공공청사의 결정기준 및 구조·설치기준(도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙 제95조)

- ① 각종 교통수단의 연계고려
- ② 보행자 전용도로 및 자전거전용도로와의 연계고려
- ③ 교통이 번잡한 상점가나 번화가에 설치하여서는 아니되며, 공무집행에 적합한 환경 유지할 수 있도록 인근의 토지이용현황 고려
- ④ 중추적인 시설은 시·군 전체의 공간구조를 고려하여 단독형으로 설치하고, 국지적인 시설은 이용자의 분포 상황을 고려, 분산형으로 할 것
- ⑤ 유사한 기능의 공공청사는 일정한 지역에 집단화할 수 있도록 기존 공공청사의 배치상황을 고려
- ⑥ 주차장·휴게소·공중전화실·구내매점 등 이용자를 위한 편의시설과 안내실·업무대기실·화장실 등 부대시설을 충분히 확보
- ⑦ 장래의 업무수요의 증가에 대비하여 시설확충이 가능하도록 할 것

4.2 학교(초 · 중 · 고)(규칙 제88조 : 2008.9.5)

- ① 유아교육법 제2조제2호의 규정에 의한 유치원
- ② 초·중등교육법 제2조의 규정에 의한 학교
- ③ 고등교육법 제2조 제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교, 다만 같은 법 제2조 제5호에 따른 원격대학중 사이버대학 및 같은 법 제30조에 따른 대학원 대학은 제외한다.
- ④ 경제자유구역 및 제주국제자유도시의 외국교육기관 설립운영에 관한 특별법 제5조의 규정에 의하여 설립하는 외국교육기관으로서 제1호내지 제3호의 규정에 의한 학교에 상응하는 외국교육기관

4.2.1 학교의 결정기준(도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제89조)

- ① 통학권의 범위, 주변환경의 정비상태 등을 종합적으로 검토하여 건전한 교육 목적 달성과 주민의 문화교육향상에 기여할 수 있는 중심시설이 되도록 할 것
- ② 지역 전체의 인구규모 및 취학률을 감안한 학생수를 추정하여 지역별 인구밀도에 따라 적절한 배치간격 유지
- ③ 급경사지·저지대 등 재해발생의 우려가 있는 지역에는 설치하지 아니할 것
- ④ 위생·교육·보안상 지장을 초래하는 공장·쓰레기처리장·유해업소·관람장과 소음·진동 등으로 교육활동에 장애가 되는 고속국도·철도 등에 근접한 지역에는 설치하지 아니할 것. 다만, 근로청소년의 교육을 위하여 산업체가 당해 산업체안에 부설학교를 설치하는 경우에는 제외
- ⑤ 통학에 위험하거나 지장이 되는 요인이 없어야 하며, 교통이 빈번한 도로·철도 등이 관통하지 아니하는 곳에 설치할 것
- ⑥ 일조·통풍 및 배수가 잘 되는 지역에 설치할 것
- ⑦ 학교주변에는 녹지 등 차단공간을 둘 것
- ⑧ 옥외체육장은 원칙적으로 교사부지와 연결된 곳에 설치할 것. 다만, 주변에 적정규모의 옥외체육장 및 운동장이 있어 이를 이용하는 경우는 제외
- ⑨ 도서관·강당 등 일반주민들이 사용할 수 있는 시설을 설치하는 경우에는 관리상 또는 방화상 지장이 없도록 할 것
- ⑩ 초등학교는 근린주거구역단위로 설치하고, 근린주거구역의 중심시설이 되도록 할 것. 다만, 관할교육장이 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 근린주거구역단위 미만인 경우에도 초등학교를 설치가능
- ⑪ 초등학교는 학생들이 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 다른 공공시설의 이용관계를 고려하여야 하며, 통학거리는 1천미터 이내로 할 것. 다만, 도시지역외의 지역에 설치하는 초등학교중 학생수의 확보가 어려운 경우에는 학생수가 학년당 1개 학급 이상을 유지할 수 있는 범위까지 통학거리를 확대할

- 수 있으나, 통학을 위한 교통수단의 이용가능성을 고려
- ⑫ 중학교 및 고등학교는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율로 배치하되, 당해 지역의 인구밀도·가구당 인구수·진학률·주거형태 등과 설치하고자 하는 학교의 규모에 따라 적절히 조정하여 결정
 - ⑬ 대학은 당해 대학의 기능과 특성에 적합하도록 하여야 하며 대학의 배치에 관하여는 도시기본계획을 고려할것
 - ⑭ 초·중·고교는 보행자전용도로·자전거전용도로·공원 및 녹지축과 연계하여 설치
 - ⑮ ⑩의 근린주거구역의 범위는 이미 개발된 지역의 경우에는 개발현황에 따라 정하고, 새로이 개발되는 지역(재개발 또는 재건축되는 지역을 포함한다)의 경우에는 2천세대 내지 3천세대를 1개 근린주거구역으로 한다. 다만, 인접한 지역의 개발여건을 고려하여 필요한 경우에는 2천세대 미만인 지역을 근린주거구역으로 할 수 있다.

4.2.2 학교의 구조 및 설치기준(규칙 제90조)

학교의 구조 및 설치에 관하여는 유아교육법, 초중등교육법 또는 고등교육법이 정하는 바에 의한다.

※ 학교환경위생정화구역(학교보건법시행령 제3조)

- 절대정화구역 : 학교출입문 또는 예정위치로부터 직선거리로 50m까지의 지역
- 상대정화구역 : 학교경계선 또는 학교설립예정지 경계선으로부터 직선거리로 200m까지의 지역중 절대정화구역을 제외한 지역

4.3 종교시설(건축법 시행령 별표1의 6 또는 4의 마)

종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실, 사당, 기타 이와유사한 것)과 종교집회장안에 설치하는 봉안당으로서 제2종근린생활시설(바닥면적의 합계가 300㎡미만인 종교집회장)에 해당하지 아니하는 것

제5절 부대시설

5.1 도시계획도로

5.1.1 도로의 구분(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한규칙 제9조)

① 사용 및 형태별 구분

구 분	내 용
일 반 도 로	폭 4m이상의 도로로서 통상의 교통소통을 위하여 설치되는 도로
자동차전용도로	특별시·광역시·시·군내 주요지역간이나 시·군 상호간에 발생하는 대량교통량을 처리하기 위한 도로로서 자동차만 통행할 수 있도록 하기 위하여 설치하는 도로
보행자전용도로	폭 1.5m이상의 도로로서 보행자의 안전하고 편리한 통행을 위하여 설치하는 도로
자전거전용도로	폭 1.1미터(길이가 100미터 미만인 터널 및 교량의 경우에는 0.9미터) 이상의 도로로서 자전거의 통행을 위하여 설치하는 도로
고 가 도 로	시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하는 도로로서 지상교통의 원활한 소통을 위하여 공중에 설치하는 도로
지 하 도 로	시·군내 주요지역을 연결하거나 도시 상호간을 연결하는 도로로서 지상교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 도로(도로, 광장등의 지하에 설치된 지하공공보도시설을 포함) 다만, 입체교차를 목적으로 지하에 도로를 설치하는 경우는 제외

② 규모별 구분

노 형	세분류	폭 원
광 로	1류	70미터이상
	2류	50미터이상 70미터미만
	3류	40미터이상 50미터미만
대 로	1류	35미터이상 40미터미만
	2류	30미터이상 35미터미만
	3류	25미터이상 30미터미만
중 로	1류	20미터이상 25미터미만
	2류	15미터이상 20미터미만
	3류	12미터이상 15미터미만
소 로	1류	10미터이상 12미터미만
	2류	8미터이상 10미터미만
	3류	8미터미만

- ③ 기능별 구분(도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한규칙 제9조, 도로의 구조시설 기준에 관한 규칙 제3조)
- ㉠ 주간선도로 : 시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로(일반국도, 특별시도, 광역시도)
- ㉡ 보조간선도로 : 주간선도로를 집산도로 또는 주요 교통 발생원과 연결하여 시·군교통의 집산기능을 하는 도로로서 근린주거구역의 외곽을 형성하는 도로(일반국도, 특별시도, 광역시도, 지방도, 시도)
- ㉢ 집 산 도 로 : 근린주거구역의 교통을 보조간선도로에 연결하여, 근린주거구역내 교통의 집산기능을 하는 도로로서 근린주거구역권의 내부를 구획하는 도로(지방도, 시도, 군도, 구도)
- ㉣ 국 지 도 로 : 가구(도로로 둘러싸인 일단의 지역)를 구획하는 도로(군도, 구도)
- ㉤ 특 수 도 로 : 보행자전용도로·자전거전용도로 등 자동차 외의 교통에 전용되는 도로

5.1.2 도로의 횡단구성

- ① 차로의 최소폭(도로의 구조·시설기준에 관한규칙 제10조)

도로의 구분	차도의 최소폭(m)				
	지방지역			도시지역	소형차도로
고속도로	3.50			3.50m	3.25
일반도로	설계속도 (km/h)	80이상	3.50	3.25m	3.25
		70이상	3.25	3.25m	3.00
		60이상	3.25	3.00m	3.00
		60미만	3.00	3.00m	3.00

※ 회전차로(좌회전, 우회전, 유턴차로)의 폭은 3m이상으로 하되, 필요하다고 인정되는 경우 2.75m이상으로 할 수 있다.

- ② 보도의 폭(도로의 구조·시설기준에 관한규칙 제16조)

구 분		보도의 최소 폭
지방지역의 도로		1.50m 이상
도시지역	보도의 유평	2.00m 이상
	국지도로	1.50m 이상

※ 도로의 구조시설 기준에 관한 규칙 제16조 제3항

보도의 유효폭은 보행자의 통행량과 주변토지이용 상황을 고려하여 결정하되, 최소 2m이상으로 하여야 한다. 다만, 지방지역의 도로와 도시지역의 국지도로는 지형상 불가능하거나 기존 도로의 증설개설시 불가피하다고 인정되는 경우에는 1.5m 이상으로 할 수 있다.

③ 중앙분리대폭(도로의 구조·시설기준에 관한규칙 제11조)

구 분	중앙분리대의 최소폭(미터)		
	지방지역	도시지역	소형차도로
고속도로	3.0m	2.0m	2.0
일반도로	1.5m	1.0m	1.0

④ 주·정차대(도로의구조·시설기준에관한규칙 제14조)

- ㉠ 도시지역의 일반도로에 주정차대를 설치하는 경우에는 그폭이 2.5m이상이 되도록 하여야 한다. 다만, 소형차를 대상으로 하는 주정차대의 경우에는 그폭이 2.0m이상이 되도록 할수 있다
- ㉡ 고속도로와 간선도로에 설치하는 버스정류장은 차도와 분리하여 별도로 설치하여야 한다

⑤ 도로의 횡단경사(도로의구조·시설기준에관한규칙 제28조)

(단위 : 퍼센트)

노 면 의 종 류	횡 단 경 사
아스팔트 및 시멘트포장도로	1.5 이상 2이하
간이포장도로	2.0이상 4.0이하
비포장도로	3.0이상 6.0이하

5.1.3 도로의 종단경사(도로의구조·시설기준에관한규칙 제25조)

(단위 : 퍼센트)

설계속도 (Km/h)	최대종단경사							
	고속도로		간선도로		집산도로와 연결로		국지도로	
	평지	산지	평지	산지	평지	산지	평지	산지
120	3	4						
110	3	5						
100	3	5	3	6				
90	4	6	4	6				
80	4	6	4	7	6	9		
70			5	7	7	10		
60			5	8	7	10	7	13
50			5	8	7	10	7	14
40			6	9	7	11	7	15
30					7	12	8	16
20							8	16

5.1.4 도로 모퉁이 길이 처리기준(도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제14조)

- ① 도로의 교차지점에서의 교통을 원활히 하고 시야를 충분히 확보하기 위하여 필요한 경우에 도로 모퉁이의 길이를 다음표 기준이상으로 하여야 한다.
- ② 모퉁이 길이(L)의 기준

교차 각도	도로의 너비	40 이상	35이상 40미만	30이상 35미만	25이상 30미만	20이상 25미만	15이상 20미만	12이상 15미만	10이상 12미만	8이상 10미만	6이상 8미만
90° 전후	40이상	12	10	10	10	10	8	6	—	—	—
	35이상 40미만	10	10	10	10	10	8	6	—	—	—
	30이상 35미만	10	10	10	10	10	8	6	5	—	—
	25이상 30미만	10	10	10	10	10	8	6	5	—	—
	20이상 25미만	10	10	10	10	10	8	6	5	5	5
	15이상 20미만	8	8	8	8	8	8	6	5	5	5
	12이상 15미만	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5
	10이상 12미만	—	—	5	5	5	5	5	5	5	5
	8이상 10미만	—	—	—	—	5	5	5	5	5	5
	6이상 8미만	—	—	—	—	5	5	5	5	5	5
60° 전후	40이상	15	12	12	12	12	10	8	6	—	—
	35이상 40미만	12	12	12	12	12	10	8	6	—	—
	30이상 35미만	12	12	12	12	12	10	8	6	—	—
	25이상 30미만	12	12	12	12	12	10	8	6	—	—
	20이상 25미만	12	12	12	12	12	10	8	6	6	6
	15이상 20미만	10	10	10	10	10	10	8	6	6	6
	12이상 15미만	8	8	8	8	8	8	8	6	6	6
	10이상 12미만	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	8이상 10미만	—	—	—	—	6	6	6	6	6	6
	6이상 8미만	—	—	—	—	6	6	6	6	6	6
120° 전후	40이상	8	8	8	8	8	6	5	—	—	—
	35이상 40미만	8	8	8	8	8	6	5	—	—	—
	30이상 35미만	8	8	8	8	8	6	5	4	—	—
	25이상 30미만	8	8	8	8	8	6	5	4	—	—
	20이상 25미만	8	8	8	8	8	6	5	4	4	4
	15이상 20미만	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4
	12이상 15미만	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4
	10이상 12미만	—	—	4	4	4	4	4	4	4	4
	8이상 10미만	—	—	—	—	4	4	4	4	4	4
	6이상 8미만	—	—	—	—	4	4	4	4	4	4

5.1.5 도로의 배치간격(도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한규칙 제10조)

구 분	배 치 간 격
· 주간선도로와 주간선도로간	1,000m 내외
· 주간선도로와 보조간선도로간	500m 내외
· 보조간선도로와 집산도로간	250m 내외
· 국지도로	가구(街區)의 짧은변사이 : 90 ~ 150m 내외 가구(街區)의 긴 변사이 : 25 ~ 60m 내외

5.2 진입도로

5.2.1 정 의(주택건설기준등에관한규정 제2조)

보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 기간도로로부터 주택단지의 출입구에 이르는 도로를 말한다.

5.2.2 고려사항

- ① 진입도로는 집산도로 또는 국지도로에 연결하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 지형여건 및 주변가로망 체계상 보조간선도로에 단지 진입로의 직접 연결이 불가피한 경우는 교통장애가 극소화되는 지점에 1개소의 진입로를 설치할 수 있다.
- ③ 단지 진입차량으로 인한 교통장애가 발생되지 않도록 진입구를 단구간에 2개소이상 설치하지 않도록 한다.

5.2.3 평면교차로 계획시 유의사항

- ① 교차와 지수는 4지이하로 한다.
- ② 교통류 상호간 교차각은 되도록 90°에 가깝게 한다.
- ③ 특별한 경우를 제외하고는 어긋난 교차를 하지 말고 동일선상에 설치하도록 한다.
- ④ 원칙적으로 교각 30°이하의 굴절교차는 피한다.

5.2.4 도로폭원(주택건설기준등에관한규정 제25조, 주택건설기준등에관한규칙 제12조)

- ① 공동주택을 건설하는 주택단지는 기간도로와 접하거나 기간도로로부터 당해 단지에 이르는 진입도로가 있어야한다. 이 경우 기간도로와 접하는 폭 및 진입도로의 폭은 다음표와 같다.

대지면적	단지의 전체세대수	기간이 되는 도로에 접하는 폭 또는 진입도로가 1개인경우의 도로폭(m)	폭 4m 이상인 진입도로가 2이상인 경우 그중 2개의 도로폭의 합(m)
—	300세대 미만	6	—
2만㎡미만	300세대 이상 500세대 미만	8	12
2만㎡이상 4만㎡미만	500세대 이상 1000세대 미만	12	16
4만㎡이상 8만㎡미만	1000세대 이상 2000세대 미만	15	20
8만㎡이상	2000세대 이상	20	25

- ② 주택단지가 2이상이면서 당해주택단지의 진입도로가 하나인 경우 그 진입도로의 폭은 당해진입도로를 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 총세대수를 기준으로 산정한다. 이 경우 그 중 폭 4m 이상 6m 미만인 도로는 당해단지의 출입구로부터 통행거리 200m이내에서 기간이 되는 도로에 연결되는 경우에 한하여 진입도로로 본다. 도시지역 이외에서는 당해 기간도로의 폭이 동표에 의한 기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭이상이어야 한다.
- ③ 공동주택을 건설하는 주택단지의 진입도로가 2이상으로서 다음표의 기준에 적합한 경우에는 제 ①항의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

5.3 단지내도로

5.3.1 고려사항

- ① 도로이용 및 폭원에 따라 도로위계를 구성한다.
- ② 주 진입구는 단지를 외부로부터 명확히 식별되도록 하며 시각적으로도 개방되어야 한다.
- ③ 주 도로는 간단명료하게 처리하여 방향성을 부여한다.
- ④ 주 도로상에는 도로기능 유지를 위하여 주차장 설치를 가급적 지양한다.

5.3.2 설치기준(주택건설기준등에관한규정 제26조, 규칙 제6조)

- ① 공동주택을 건설하는 주택단지에는 폭 6m이상의 도로를 설치하여야 한다. 다만, 해당도로를 이용하는 공동주택의 세대수가 100세대 미만이고 막다른 도로의 경우로서 그 길이가 35m 미만인 경우에는 그 폭을 4m이상으로 할 수 있다.
- ② 폭 8m이상인 단지내 도로에는 폭 1.5m이상의 보도를 설치한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 사항외에 주택단지에 설치하는 도로의 구조등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.
- ④ 주택단지 안의 도로의 차도는 아스팔트·콘크리트·석재·기타 이와 유사한 재료로 포장하여야 하며, 그 보도는 보행자의 안전을 위하여 차도면보다 10cm이상 높게 하거나 도로에 화단, 짧은기둥 기타 이와 유사한 시설을 설치하여 차도와 구분되도록 하되 보도블럭, 석재 기타 이와 유사한 재료로 포장
- ⑤ 주택단지 안의 도로는 보행자 및 차량의 통행과 빗물 등의 배수에 지장이 없도록 하여야 한다.
- ⑥ 주택단지 안의 도로의 보도와 횡단보도의 경계부분, 건축물의 출입구 앞에 있는 보도와 차도의 경계부분은 지체장애인의 통행에 편리한 구조로 하여야 한다.
- ⑦ 주택단지 안의 출입구, 기타 차량의 속도를 제한할 필요가 있는 곳에는 높이 8cm이상 10cm이하, 너비 1m이상인 과속방지턱을 설치하여야 하며, 운전자에게 그 시설의 위치를 알릴 수 있도록 반사성 도료로 도색한 노면 표지를 하

여야 한다.

- ⑧ 주택단지 안의 도로 통행의 안전을 위하여 필요하다고 인정되는 곳에는 도로 반사경·교통안전표지판·방호울타리·조명시설 기타 필요한 교통안전시설을 설치하여야 한다.

※ 도로(주택단지안의 도로를 포함한다) 및 주차장(지하 또는 피로티 기타 이와 유사한 구조에 설치하는 주차장 및 차로를 제외한다)의 경계선으로부터 공동주택의 외벽(발코니 기타 이와 유사한 것을 포함한다. 이하 같다)까지의 거리는 2미터이상 띄어야 하며, 그 띄운 부분에는 식재등 조경에 필요한 조치를 취해야 한다. 다만, 피로티에 설치된 보행용도로에 사업계획승인권자가 인정하는 보행자 안전시설이 설치된 경우에는 그러하지 아니하다.(주택건설기준등에 관한 규정 제10조)

5.4 주차시설

5.4.1 용어의 정의(주차장법 제2조, 시행령 제1조의2, 시행규칙 제2조)

① 주차장

종 류	설 치 장 소	목 적
노상주차장	도로의 노면 또는 교통광장(교차점 광장에 한한다)의 일정한 구역에 설치된 주차장	일반의 이용에 제공
노외주차장	도로의 노면 및 교통광장(교차점 광장에 한한다) 외의 장소에 설치된 주차장	
부설주차장	주차장법 제19조의 규정에 의하여 건축물, 골프연습장 기타 주차수요를 유발하는 시설에 부대하여 설치된 주차장	당해 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공 되는것

② 주차전용 건물

- ㉠ 주차전용 건축물의 주차면적 비율(주차전용 건축물의 연면적중 주차장으로 사용되는 비율)

원 칙	단 서 규 정	예 외 규 정
95%이상	70%이상 단서 주차장외의 용도로 사용되는 부분이 아래의 용도일 경우 · 제1종, 제2종 근린생활시설 · 문화 및 집회시설 · 종교시설 · 판매시설 · 운수시설 · 운동시설 · 업무시설 · 자동차관련시설	시장(특별·광역시장 포함)은 부설주차장의 설치를 제한하는 지역의 주차전용 건축물의 경우에는 옆의 단서규정에 불구하고 지방자치단체 조례에 의하여 주차장 이외의 용도로 설치할 수 있는 시설의 종류를 당해지역 안의 구역별로 제한할 수 있다.

㉠ 주차전용 건축물의 연면적 산정은 건축법 규정에 의한다.

예외 기계식 주차장의 연면적 산정은 기계식 주차장치에 의하여 자동차를 주차할 수 있는 면적과 기계실, 관리사무소 등의 면적을 합산하여 계산한다.

③ 주차장의 형태

㉡ 자주식 주차장 : 운전자가 자동차를 직접 운전하여 주차장으로 들어가는 주차장(지하식, 지평식 또는 건축물식(공작물식 포함))

㉢ 기계식 주차장 : 기계식 주차장치를 설비한 노외주차장 및 부설주차장(지하식, 건축물식(공작물식 포함))

5.4.2 주차장 설치기준(주택건설기준등에관한규정 제27조)

① 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수(소숫점 이하의 끝수는 이를 1대로 본다) 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60㎡이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	주차장설치기준(대/제공미터)			
	서울특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	기타지역
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

② 주택단지에 건설하는 주택(부대시설 및 주민공동시설을 포함한다)외의 시설에 대하여는 주차장법이 정하는 바에 따라 산정한 부설주차장을 설치하여야 한다.

③ 지하주차장설치 의무비율

㉣ 대상 : 특별시·광역시 및 수도권내의 시지역에서 300세대이상 주택을 건설하는 주택단지

㉤ 세대당 전용면적 기준에 따른 의무비율

구 분	의 무 비 율
· 60㎡ 이하	3 / 10
· 60㎡ 초과 85㎡ 이하	4 / 10
· 85㎡ 초과	6 / 10

㉥ 완화 : 사업계획 승인권자가 단지의 지형·지반의 상태 기타 단지의 여건으로 보아 지하주차장의 설치가 곤란하다고 인정하는 경우 제외

④ 노인복지법에 의하여 노인복지주택을 건설하는 경우 당해 주택단지에는 제1항의 규정에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.3대(세대당 전용면적이 60㎡이

하인 경우에는 0.2대)이상이 되도록 하여야 한다.

- ⑤ 다음 각호의 어느하나에 해당하는 주택은 제1항에도 불구하고 해당호에서 정하는 범위에서 특별시, 광역시, 특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 주차장을 설치한다.

1. 주택법 시행령 제3조 1항 2호에 따른 원룸형주택 : 세대장 주차대수 0.2대 이상 0.5대이하
2. 주택법 시행령 제3조 1항 3호에 따른 기숙사형주택 : 세대장 주차대수 0.1대 이상 0.3대이하

5.4.3 국민임대주택 주차장 설치기준(국토해양부 보금자리주택업무처리지침 별표4:2009.7.30 고시)

주택유형별	전용면적별	주차장설치기준 (대/호)			
		서울 특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타지역
국민 임대	40㎡미만	0.80	0.75	0.70	0.70
	40㎡이상~ 50㎡미만	0.90	0.85	0.80	0.75
	50㎡이상~ 60㎡미만	1.00	0.95	0.90	0.85

5.5 지하주차장 설계기준

5.5.1 개요

① 계획시 고려사항

- ㉠ 지하주차장계획은 관계법령, 용지비, 용적률, 세대수, 단지지형 및 지질, 주동배치 형태, 동별주차 이용권, 지하구조물과의 이격거리 등을 고려하여 종합적으로 검토
- ㉡ 이용의 편리성과 경제성을 고려하여 국민임대지구는 단독1층형을 우선 적용하고 주차배분, 주차규모 등을 감안하여 불가피한 경우 통합1층형, 통합2층형 순으로 계획하며 분양(공공임대)지구는 통합1층형, 통합2층형 순으로 계획하되 여건을 고려하여 적용

② 지하주차장 적용기준

- ㉠ 단지내 지형의 고저차가 있을 경우 경사지 여건을 최대한 활용, 가능한 한 데크식 주차장으로 계획한다.
- ㉡ 주동의 배치형태가 비정형적 이거나 평면이 절곡형 또는 L자형일 경우는, 주차효율을 고려해서 단독형을 설치한다.

- ㉔ 아파트 지하층이 Pit층일 경우는 단독 지하 1층형으로 우선 계획하고 아파트 기초형식과 지하주차장의 토층별 최소 이격거리를 충분히 검토하여 계획한다.
 - ㉕ 동별로 주차이용권을 고려할 때, 단독지하 1층형 주차장으로는 주차대수가 현저히 부족할 경우는 통합형으로 계획할 수 있다.
 - ㉖ 지반 조사결과 암반굴착 공사비가 과다하거나 지하수위 상승으로 인한 흠막이 및 차수 비용이 추가로 소요되어 단독지하 2층보다 통합 1층형이 경제성이 있을 경우는 통합형으로 한다.
 - ㉗ 불가피하게 단독 지하2층 주차장을 설치할 경우 주민의 편리성을 위해 별도의 E.V설치 필요.
 - ㉘ 단지가 특수지반(하천, 해안인접지, 매립지 등 연약지반)일 경우 지하구조물과의 시공성을 감안, 단지계획고를 조정하여 경제적인 주차형식을 계획한다.
- ③ 설계시 검토사항
- ㉙ 토목의 대지조성고 확인(관련부서와 협의)
 - 단지내 지형의 고저차가 있을 경우 경사지 여건을 최대한 활용, 테크식 주차장으로 계획(공사비절감, 동선단축, 환기채광 유리)
 - 주차장 계획시 가급적 주도로를 포함하여 계획하지 않아야 한다.
 - ㉚ 옥외설비의 공동구 관로 확인
 - 옥외설비 공동구 배관설치시 지하주차장 천장내로 흡수 검토(시공성 및 공사비 절감)하고 중간기계실 및 펌프, 기타 설비를 관련 부서와 협의하여야 한다.
 - ㉛ 주차대수의 적정배분 확인
 - 단지계획시 도로선형의 적정성(차량 및 보행동선) 및 주차장 경사로 위치 및 형태(직선형, 곡선형, 반곡선형) 결정시 세심하게 계획하여야 한다.
 - 주차효율의 적정성 및 경제적 모듈에 의한 Span계획이 이루어져야 하며 단지전체 주차대수의 적절한 배분이 이루어질 수 있도록 계획하여야 한다.
 - ㉜ 기타 사항은 관련 부서와 협의 후 처리하여야 한다.

5.5.2 평면계획

① 주차장의 주차구획(주차장법시행규칙 제3조)

법 제6조제1항에 따른 주차장의 주차단위구획은 다음 각 호와 같다.<개정 2008.2.22>

1. 평행주차형식의 경우

구 분	너 비	길 이
경 형	1.7m이상	4.5m이상
일반형	2.0m이상	6.0m이상
보도와 차도의 구분이 없는 주거지역의도로	2.0m이상	5.0m이상

2. 평행주차형식 외의 경우

구 분	너 비	길 이
경 형	2.0m이상	3.6m이상
일반형	2.3m이상	5.0m이상
확장형	2.5m이상	5.1m이상
장애인전용	3.3m이상	5.0m이상

② 제1항의 규정에 의한 주차단위구획은 백색실선(경형자동차전용주차구획의 주차단위구획은 청색실선)으로 표시하여야 한다. <신설 1992.9.5, 2004.2.7>

③ 기본모듈

㉠ 기둥간격

구 분	1Span간격	기둥 폭	기본 모듈	비 고
3대	7.4m	0.5m기준	2.3×3대+기둥폭	기본간격
2대	5.1m	0.5m기준	2.3×2대+기둥폭	

㉡ 기둥배치

· 가능한 등 간격 Span이 되도록 조정하고, 주열이 일치하도록 배치

구 분	배 치 기 준
기 본 형	· 불필요한 모퉁이 사각지대 Space삭제
확 장 형	· 모서리 부분을 활용하여 중간기계실, Fan room등으로 이용 · 지하2층 이상인 경우 자연환기 및 채광을 위한 Open부위로 활용

5.5.3 동선계획

① 차로계획

㉠ 차로계획(주차장법시행규칙 제6조)

주 차 형 식	차로의 너비	
	출입구 2개이상인 경우	출입구 1개인 경우
평행주차	3.3m	5.0m
직각주차	6.0m	6.0m
60° 대향주차	4.5m	5.5m
45° 대향주차	3.5m	5.0m
교차주차	3.5m	5.0m

㉡ 출입구(주차장 시행규칙 제6조)

- 주차대수가 50대 이상인 경우에는 출구와 입구를 분리하거나 너비 5.5m이상의 출입구를 설치하여 소통이 원활하도록하여야 한다.
- 출구부근의 구조는 출구로부터 2m 후퇴한 차로의 중심선상 1.4m 높이에서 도로 중심선에 좌·우 60° 범위 안에서 도로를 통행하는 자를 확인할 수 있는 구조로 한다.
- 출입구 폭

주 차 규 모	출 입 구 폭	비 고
50대 미만	3.5m	
50대 이상	5.5m	출구와 입구를 분리하는 경우 3.5m

② 경사로(램프)

㉠ 경사로 기준(주차장법 시행규칙 제6조)

구 분	1차선 유효폭	2차선 유효폭	종단 구배
직선부	3.3m이상	6.0m이상	17% 이하
곡선부	3.6m이상	6.5m이상	14% 이하

※ 50대이상인 경우는 6m이상의 2차선의 차로확보 또는 진·출차로 분리

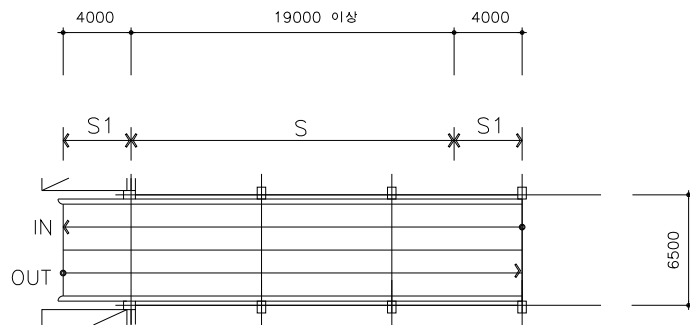
㉡ 경사로 계획시 고려사항

- 경사로 위치선정은 차량동선 및 보행자동선의 원활한 흐름이 이루어질 수 있도록 계획하여야 하며 단지계획시 위치의 인식성, 미관, 주차효율을 감안하고, 되도록 주동 중앙에 선정하는 것을 지양하여야 한다.
- 단지내 도로와 인접하여 램프위치를 선정하지 말고 출입구에는 최소 3-5m 이상의 차량 대기공간을 설치
- 야간에 지하주차장 출입시 차량전조등에 의한 인접아파트 피해방지를 고려하여 출입구 방향 선정

- 경사로의 곡선부는 내측 회전반경 6.0m이상 유지
- 구배에 따른 램프길이 산정방법
 - 마감면을 기준으로 산정
 - 곡선형램프길이 산정은 내측차선 중심선으로 산정
- 양측벽면으로부터 30cm 거리까지 10~15cm높이의 연석 설치
- 경사로 좌우측에 폭 10cm의 배수로 설치
- 경사를 측면 보행로 설치 경우
 - ① 보행로폭 : 1.2m
 - ② 차로와 보행로경계 : 100mm 스테인레스 난간설치

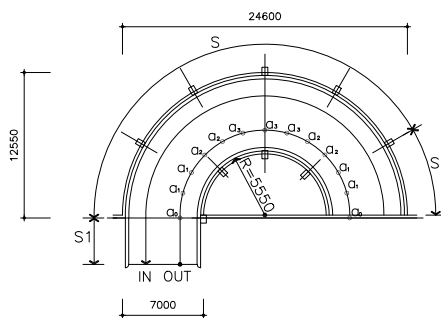
■ 경사로 예시도(지하깊이 : 4200인 경우)

- 직선형



[그림5-2] 직선형경사로

- 곡선형

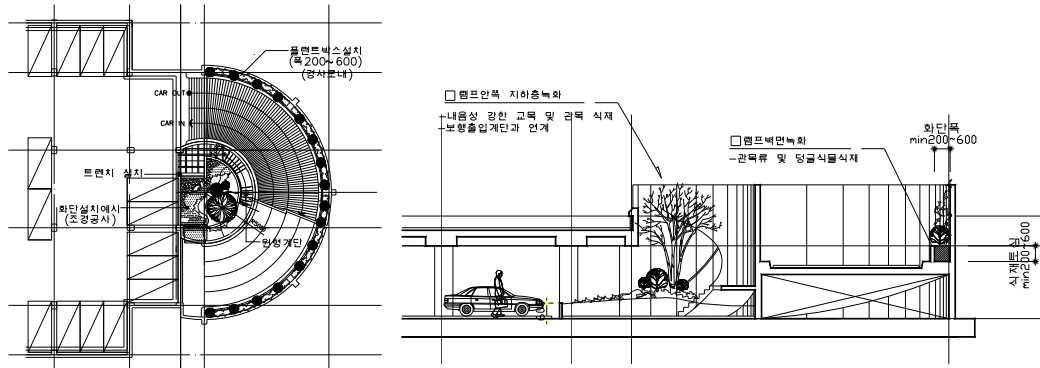


[그림5-3] 곡선형경사로

S = 경사로 종단구배
 S1=완화구간 구배(본구배의 1/2)
 a= 경사로 편구배(중심방향)
 a0=0%
 a1=3%
 a2=4%
 a3=5%

㉔ 경사로 주변 녹지공간 계획(설계(사) 1400-9975('97.9.25))

- 경사로 차량출구 주변은 운전자 시선방해, 단지미관, 인식성 등을 고려하여 계획하여야 한다.



[그림5-3] 경사로 녹지계획 예시도

5.5.4 계단실

① 설치기준

- 주차장 각부분에서 계단에 이르는 보행거리가 50m이내가 되도록 계획
- 지하 1층형 : 직통계단설치
- 지하 2층이상 : 피난계단설치(방화문 설치 : 지하1, 2층 계단출입구)

② 계단실 위치는 주동출입구와 가깝게 설치하되 1층 APT세대의 프라이버시 침해 위치는 지양

③ 지하 1층형일 경우 계단실 내부 옹벽을 난간 처리

④ 계단실 입구부분에는 보행자 안전을 고려하여 운전자가 인식할 수 있는 Stoop(작은단)를 설치

5.5.5 중간기계실 계획

① 중간기계실은 공동구배관이 주차장 천장내로 통과하는 지하주차장 내부에 설치

- 지하층수와 관계없이 지하1층에 설치

② 중간기계실 크기

㉔ 지역난방지구(기환8121-30090('00.6.30))

구 분		주민복지관 (D×W×H)	지하주차장 (D×W×H)	비 고
옥상물탱크 방식	15층 이하	7.0×6.0×4.0	9.0×5.0×3.2	· 단위 : m · 높이는 보하 단 으 로 부 터 바닥까지
	16층 이상	11.0×6.0×4.0	13.0×5.0×3.2	
가압급수 방식	10층이하	7.0×6.0×4.0	9.0×5.0×3.2	
	15층이하	9.0×6.0×4.0	11.0×5.0×3.2	
	16-20층	13.0×6.0×4.0	15.0×5.0×3.2	

㉞ 중앙난방지구

- 20층 미만 - 5m×10m
- 25층 이상 - 5m×14m

㉟ 배수계획

- 지하 1층형의 경우는 주차장 부위와 별개로 집수정 설치
- 지하 2층형의 경우는 중간기계실 내의 1개소 이상 바닥드레인 및 배수 파이프 설치

5.5.6 단면 및 구조계획

① 내부층고(주차장법 시행규칙 제6조)

- ㉠ 차로부 : 2.3m이상
- ㉡ 주차부 : 2.1m이상

② 단면계획

- ㉠ 평면 및 단면계획시 지하주차장 층고, 아파트지하층 층고 등을 고려하여 경제성 및 시공성, 주차효율 등을 감안, 최적의 주차장계획을 선정하여야 한다.

■ 지하주차장 지하층 층고(건축(삼)1400-4552('98.4.30), 건구8121-10893('00.11.28))

구분			층 고(mm)		적 용 기 준		
			일반지구	암반지구			
데크형	공동구미통과		3400	3200	* 보 촘		
	공동구통과		3600	3400	구 분	일반지구	암반지구
일반형	지하1층	공동구통과	3600	3400	지하1층	800mm	600mm
		공동구미통과	3600	3400	지하2층	600mm	400mm
	지하 2층	공동구통과	3600	3400	* 난방방식 - 중앙, 지역, 개별난방		
		공동구미통과	3400	3200	* 상부토심 - 주차 부 위 : 0.8m 이하 - 비주차 부위 : 1.6m 이하		

※ 건축물 하중기준 개정에 따라 지하주차장 구조기준을 보완하였으며 암반지구인 경우 터파기 물량을 최소화하기 위하여 폭이 넓은 보를 적용할 수 있음

- ㉠ 난방 설비배관은 주차부위에서 분기하는 것을 원칙으로 하고 부득이 주행 부위에서 분기될 경우는 스라브 높이를 조정하여 시행
- ㉡ 주차장 기본설계는 관련공종(건축, 기계, 전기, 단지계획)과 사전에 협의하여 공종별로 기본설계를 확정

③ 구조계획

㉠ 기 등

설 계 기 준		주차장 출입구 주변기등은 모서리를 둥글게 처리하거나 원형기등으로 계획
크 기	기등폭	500mm
	길 이	구조계산에 의하여 결정

㉡ 내력벽

구 분	지 하 1 층	지 하 2 층
지하 1층형 주차장	두께 300mm	-
지하 2층형 주차장	두께 300mm	두께 400mm

㉢ 슬래브

층 별	지상층 바닥	중간 바닥	MAT	비 고
일반바닥	250mm	200mm	지하 1층 : 700mm	
테크플레이트바닥	220mm	180mm	지하 2층 : 800mm	

㉣ 보

· 보춤은 다음 기준을 적용하되, 구조형식 또는 지반구조에 따라 조정

구 분	일 반 지 구	암 반 지 구
지하 1층 상부 보	800mm	600mm
지하 2층 상부 보	600mm	400mm

㉤ 기준지하수위

- ① 부재설계 : 지상층 슬래브상단(이하 S.L)-0.6m
- ② 부상방지설계
 - 일반지구 : S.L-1.6
 - 부상우려지구
 - 지하1층 주차장 : S.L - 0.0m와 조사수위중 분리한 값
 - 지하2층 주차장 : S.L - 1.6m와 조사수위중 분리한 값

5.5.7 환기 및 채광 계획

① 환기량(주차장시행규칙 제6조 7항)

- ㉠ 주차장 내부공간의 일산화탄소 농도는 주차장을 이용하는 차량이 가장 빈번한 시각의 전후 8시간의 평균치가 50ppm 이하로 유지

② 환기구 위치

- ㉠ 환기구 위치는 단지계획시 도로 및 보도 등을 피하여 가능한 한 녹지공간

에 위치토록 배치

㉞ 급·배기팬 가동시 발생하는 소음이 세대에 미치지 않도록 환기구 위치선정

③ Fan room

㉟ 환기의 효율상 가능한 한 대각선상으로 급기실, 배기실을 설치

㊱ 환룸크기 및 설치개소는 관련부서와 협의 후 결정

④ 지하주차장 Open면적

- 지하주차장의 공기질 향상 및 자연채광을 위해 자연환기시 바닥면적의 1/40 이상 Open 면적을 확보하여야 한다.

5.5.8 의장 및 마감, 색상계획

- ① 지하주차장의 인식성 제고와 미관 향상을 위해 환기탑, 보행계단, 난간, 램프 옹벽, 슈퍼그래픽 등 주차장 시설물의 의장형태와 색상계획 기준을 정립하여 단지내 일관된 이미지를 부여하도록 계획
- ② 주차장 시설물 적용기준 및 도면 등 세부사항은 “지하주차장 주변 디자인 및 공통상세도”를 참조할 것

5.5.9 집수정(펌프실)

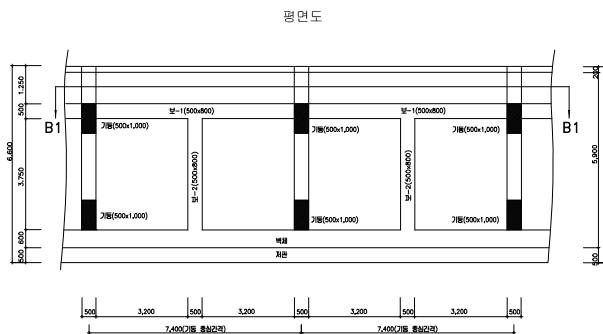
환룸, 계단실 하부, 코너부 등의 주차구획 공간에 지장이 없는 구간에 설치

5.6 옹벽형 주차장

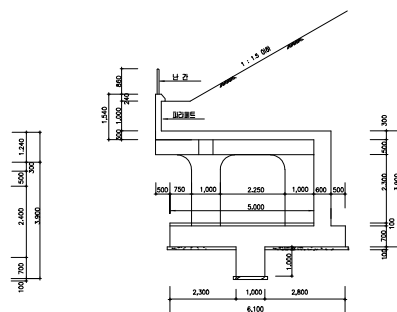
- ① 단지내 사면 및 단차부위에 설치되는 옹벽 등의 공간을 효율적으로 이용시 설치
- ② 단지 내·외부 단차 발생지구등 지형적으로 단차가 발생하는 지구에 공간활용 극대화를 위해 적용
- ③ 완충녹지, 시설녹지 및 높은 방음벽등의 활용시 사전 지자체 협의
- ④ 규모 : 직각주차 표준타입 경우

1구획(3대주차) : 주공기준 5.5(깊이) 6.9(폭) 2.4(높이)

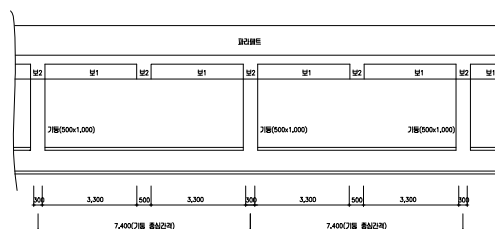
「평면도」



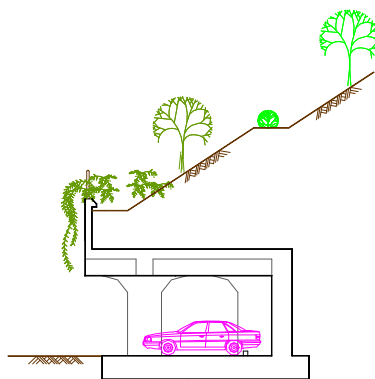
단면도 (A1-A1')



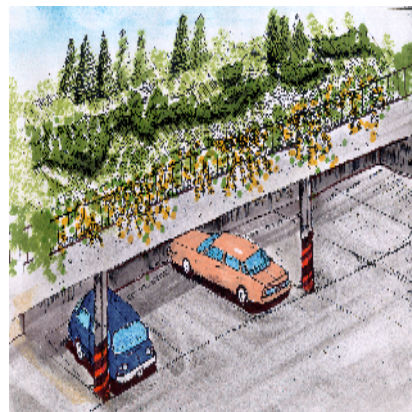
정면도 (B1-B1')



「개념도」



〈단면도〉



〈조감도〉

5.7 장애자용 주차장(장애인, 노인, 임산부등의 편의증진 보장에 관한법률 시행규칙 별표1)

5.7.1 설치기준(편의시설의 구조·재질등에 관한세부기준(제2조 제1항 관련))

- ① 해당지자체 조례 확인 후 적정대수 설치
- ② 설치 장소
아파트 단지의 건물 주 출입구 또는 경사로에 가장 가까운 장소
- ③ 유도 및 표시
주차장의 입구에는 장애인전용주차구역 안내표지를 식별하기 쉬운 장소에 부착 또는 설치하여야 한다.
- ④ 주차장 규격
· 폭 3.3m×길이 5.0m · 평행주차 2m×6m이상
- ⑤ 주차공간의 바닥면 기울기는 1/50이하

5.8 자전거도로(자전거이용 활성화에 관한법률)

5.8.1 용어의 정의(법 제2조)

- ① 자전거이용시설 : 자전거도로·자전거주차장 기타 자전거(원동기를 장치한 것 및 장애자용 의자차를 제외한다. 이하 같다)의 이용과 관련 되는 시설로서 대통령령이 정하는 것
- ② 자전거이용시설의 정비 : 자전거이용시설의 개설·확장 및 포장과 유지관리
- ③ 자전거횡단도 : 자전거가 일반도로를 횡단할 수 있도록 도로교통법 제4조의 규정에 의한 안전표지에 의하여 지정된 도로의 부분
- ④ 도로관리청 : 도로법에 의한 도로관리청과 농어촌도로정비법에 의한 관리청 및 제7조제2항의 규정에 의한 자전거도로의 노선을 지정·고시한 행정기관

5.8.2 자전거도로의 구분(자전거이용 활성화에 관한법률 제3조)

자 전 거 전 용 도 로	자전거만이 통행할 수 있도록 분리대·연석 기타 이와 유사한 시설물에 의하여 차도 및 보도와 구분하여 설치된 자전거도로
자전거보행자 겸 용 도 로	자전거 외에 보행자도 통행할 수 있도록 분리대·연석 기타 이와 유사한 시설물에 의하여 차도와 구분하거나 별도로 설치된 자전거 도로
자전거자동차 겸 용 도 로	자전거 외에 자동차도 일시 통행할 수 있도록 차도에 노면표시로 구분하여 설치된 자전거도로

5.8.3 도시계획 등의 반영(법 제8조)

행정기관의 장은 다음 각 호의 1에 해당하는 계획을 수립할 때에는 자전거의 이용 및 자전거 이용시설의 정비가 촉진될 수 있도록 노력하여야 한다.

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시계획
- ② 도시교통정비촉진법에 의한 도시교통정비기본계획
- ③ 택지개발계획이나 공업단지·관광단지의 조성계획 또는 공공도로의 개설·확장 및 재정비 계획

5.8.4 자전거 주차장의 설치운영(법 제11조)

- ① 특별시장, 광역시장 또는 시장, 군수, 구청장은 주택법 제 21조의 규정에 의하여 주차장을 설치하여야 하는 주택단지 등의 사업주체에 대하여 자전거 주차장의 설치를 권장할 수 있다.
- ② 자전거 주차장의 관리, 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령(령 제9조 참조)이 정하는 범위 안에서 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

5.8.5 자전거 이용시설의 구조 및 시설기준

- ① 자전거 도로의 폭(자전거이용시설의구조·시설기준에관한규칙 제4조)
자전거도로의 폭은 1.1미터이상으로 한다. 다만, 연장 100미터미만인 터널, 교량의 경우에는 0.9미터이상으로 할 수 있다.
- ② 종단구배(자전거이용시설의구조·시설기준에관한규칙 제9조)
 - ㉠ 자전거도로의 종단구배에 따른 제한길이는 다음 표와 같다. 다만, 지형상황 등으로 인하여 부득이 하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

종단구배(%)	제한길이(m)
7 이상	90 이하
6 이상	120 이하
5 이상	160 이하
4 이상	220 이하
3 이상	제한없음

- ㉡ 종단구배가 계속될 경우에는 제1항의 규정에 의한 제한 길이에 이를 때마다 3% 미만의 종단구배를 가진 구간을 100m 이상 설치하여야 한다.

5.9 과속방지턱(주택건설기준등에관한규칙 제6조 4항, 2009토목설계지침)

5.9.1 정의

과속방지턱(Hump)이라 함은 일정지역에 통행차량의 진입을 억제하고 통행차량의 과속주행을 방지하기 위하여 도로노면을 돌출시켜 턱이 지게 만든 부분을 말한다.

5.9.2 설치장소

- ① 학교앞, 유치원, 어린이놀이터, 근린공원, 마을통과지점 등으로 차량의 과속이 우려되는 장소
- ② 보·차도의 구분이 없는 도로로서 보행자가 많거나 어린이의 놀이로 교통사고 위험성이 있다고 판단되는 도로
- ③ 보행자의 통행안전과 생활환경 보호를 위해 과속방지턱을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 공동주택, 학교, 병원 등의 진출입부와 주변도로
- ④ 기타 차량속도를 30km/hr이하로 통제할 필요가 있다고 인정되는 도로

5.9.3 설치위치

- ① 교차로 및 도로의 굴곡지점으로부터 30m이내
- ② 도로 오목종단곡선부의 끝으로부터 30m이내
- ③ 최대 기울기 지점으로부터 20m이내(10%이상 기울기시)

5.9.4 설치 금지장소

- ① 교차로로부터 8m이내
- ② 건널목으로부터 20m이내
- ③ 버스정류장으로부터 20m이내
- ④ 간선도로, 교량, 지하도, 터널, 어두운 곳 등
- ⑤ 인도의 진입이 방해되는 곳 또는 맨홀 등의 작업차량 진입을 방해하는 장소

5.9.5 설치간격

- ① 연속형 과속방지시설은 20~90m간격으로 설치함을 원칙으로 한다.
- ② 한 구간에서 허용되는 최대 과속방지턱의 개소는 20개이다.
- ③ 단독 과속방지턱이나 복수 과속방지턱군은 인접하는 과속 방지턱군과 500m 이상 떨어져 설치

5.9.6 과속방지턱의 구조

- ① 턱의 높이 : 10cm
- ② 단면형상 : 포물선

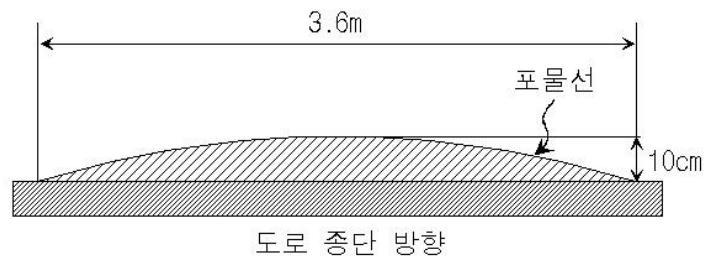
③ 설치폭

㉠ 도로종단방향 : 3.6m

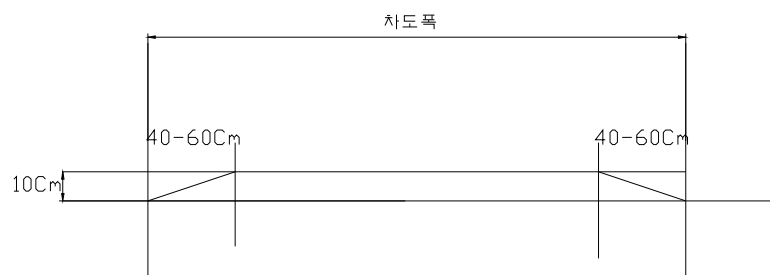
㉡ 도로횡단방향 : 차도폭(L형측구 등 배수시설이 있을 경우 이를 제외한 포장폭)

㉢ 도로폭 6m미만의 도로에는 2.0m(도로종단)×7.5cm(높이)도 가능

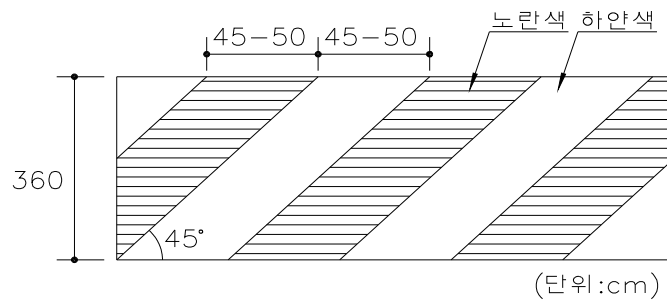
④ 도로종단방향



⑤ 도로횡단방향



⑥ 표면도색



5.9.7 기타사항

- ① 도로상에 과속방지턱을 설치하였을 때에는 통행안전을 위하여 운전자에게 알리는 도로표지와 노면표시를 하여야 한다.
- ② 과속방지턱을 설치하는 장소에는 충분한 도로조명을 해야 한다.
- ③ 과속방지턱의 표면은 반사성 도로료로 도색함을 원칙으로 하되 과속방지턱을 유색 포장재료로 만들거나 유색블럭으로 표면처리한 경우는 그러하지 아니한다.

- ④ 신시가지 계획 시에는 과속방지턱보다는 도로선형(굴곡, 사행 등)으로 차량 속도를 제어할 수 있는 방안을 강구하여야 한다.

5.9.8 차량진입 방지시설(볼라드)(2009 토목설계기준)

가. 개요

차량감속보도, 보차도 혼용도로 등 보도와 차도의 턱을 낮춘 구간에서 보행자의 안전하고 편리한 통행을 방해하지 아니하는 범위 내에서 보도부로의 차량 진입을 막거나 주차차량을 통제할 목적 등으로 설치되는 시설

나. 단지내 설치장소 및 형식

- 1) 고정식 : 차량진입을 영구적으로 차단하는 구간(횡단보도, 차량감속보도, 보차혼용도로 등)
- 2) 이동식 : 필요시 차량진입을 허용하는 구간(비상도로 등)

다. 택지개발 지구, 도시계획도로 예서의 설치장소 및 형식(교통약자의 이동편의 증진법 보행시설물의 구조 및 시설기준)

- 1) 설치장소 : 보행우선구역 지정 및 지정이 예상되는 장소(주거지역, 상업지역, 초등학교 등 주거지역 밀집지역)
- 2) 형 식
 - 말뚝의 높이 : 80~100센티미터 내외, 지름은 10~20센티미터 내외
 - 말뚝의 재질 : 보행자 등의 충격을 흡수할 수 있으며, 속도가 낮은 자동차의 충격에 견딜 수 있는 구조(충격흡수식)
 - 밝은 색의 반사도료 등을 사용하고 말뚝의 0.3미터 전면(前面)에는 점형블록을 설치

제6절 복리시설

6.1 관리사무소

6.1.1 고려사항

- ① 위치는 단지 관리와 입주자의 이용성을 감안하여 보행접근과 식별이 용이한 곳으로 한다.
- ② 전기, 기계, 통신실이 같이있는 경우 설비의 효율적 공급을 위하여 가급적 단지 중앙으로 배치한다.

6.1.2 설치기준(주택건설기준등에관한규정 제28조)

- ① 50세대 이상 주택단지
- ② 10m²에 50세대를 초과하는 세대 매세대당 0.05m²를 가산한 면적(거실 또는 휴게실의 면적)
- ③ 단, 100m²를 초과하는 경우 설치면적을 100m²로 할 수 있다.

6.2 경로당(주택건설기준등에관한규정 제55조)

6.2.1 고려사항

- ① 일조 및 채광이 양호한 위치에 설치하여야 하며, 노인의 건강증진, 오락·취미활동·작업 등을 위한 공용의 다목적실(일반거주자와의 교유(交遊) 또는 공동활동을 할 수 있는 시설 포함)과 남녀로 구분된 실을 확보한다.
- ② 급수시설·취사시설·화장실 및 부속정원을 설치하여야 한다.
- ③ 경로당과 공간적으로 분리되지 않은 곳에 경로당 건축면적의 50%에 해당하는 네모꼴의 녹지를 부속정원으로 계획한다.(조경설계기준)
- ④ 보행공간 계획시 경로당과 부속정원 사이에는 통과동선을 배제시켜 노인정과 부속정원이 같은 공간으로 이용되도록 한다.

6.2.2 설치기준

- ① 100세대 이상 주택단지.
- ② 40m²에 150세대를 초과하는 매세대당 0.1m²를 가산한 면적.
- ③ 단, 300m²를 초과시는 300m²로 할 수 있음.

6.3 주민복지관의 기타시설

시설명	단위	설치 규모	관련법령																																									
방재실	개소	· 가급적 1층에 설치하되, 2층 설치시 전용피난계단 설치	(화재안전기준 102, 9조 3항)전기1400-1880(99.3.16)																																									
		· 관리사무소 및 숙직실에서 수시감시할수 있는 투시창 설치																																										
		<table><tr><th rowspan="2">세대수</th><th colspan="3">일반지구</th><th colspan="3">무인경비시스템 적용지구</th></tr><tr><th>가로</th><th>세로</th><th>높이</th><th>가로</th><th>세로</th><th>높이</th></tr><tr><td>500세대미만</td><td>5.0m</td><td>4.5m</td><td>2.5m</td><td>5.0m</td><td>5.5m</td><td>2.5m</td></tr><tr><td>1,000세대이하</td><td>5.0m</td><td>5.0m</td><td>2.5m</td><td>6.0m</td><td>5.5m</td><td>2.5m</td></tr><tr><td>1,500세대이하</td><td>5.0m</td><td>5.5m</td><td>2.5m</td><td>6.5m</td><td>6.0m</td><td>2.5m</td></tr><tr><td>2,000세대이하</td><td>5.0m</td><td>6.0m</td><td>2.5m</td><td>7.0m</td><td>6.5m</td><td>2.5m</td></tr></table>		세대수	일반지구			무인경비시스템 적용지구			가로	세로	높이	가로	세로	높이	500세대미만	5.0m	4.5m	2.5m	5.0m	5.5m	2.5m	1,000세대이하	5.0m	5.0m	2.5m	6.0m	5.5m	2.5m	1,500세대이하	5.0m	5.5m	2.5m	6.5m	6.0m	2.5m	2,000세대이하	5.0m	6.0m	2.5m	7.0m	6.5m	2.5m
		세대수			일반지구			무인경비시스템 적용지구																																				
				가로	세로	높이	가로	세로	높이																																			
		500세대미만		5.0m	4.5m	2.5m	5.0m	5.5m	2.5m																																			
		1,000세대이하		5.0m	5.0m	2.5m	6.0m	5.5m	2.5m																																			
1,500세대이하	5.0m	5.5m	2.5m	6.5m	6.0m	2.5m																																						
2,000세대이하	5.0m	6.0m	2.5m	7.0m	6.5m	2.5m																																						
MDF 실 (통신용 주배전반)	소	· 평형에 관계없이 전단지에 설치	(주택법시행령제24조 4항 별표2의5호) 전기통신차-3038('05.09.30) 전기통신차-117('07.3.26)																																									
		· 공사 자체기준 : 정통 8121-30951('02.12.3)																																										
		<table><tr><th>세대수</th><th>1등급</th><th>특등급</th></tr><tr><td>~ 300세대</td><td>12㎡이상</td><td>12㎡이상</td></tr><tr><td>~ 500세대</td><td>16㎡이상</td><td>18㎡이상</td></tr><tr><td>~ 1,000세대</td><td>20㎡이상</td><td>22㎡이상</td></tr><tr><td>~ 1,500세대</td><td>25㎡이상</td><td>28㎡이상</td></tr><tr><td>~ 1,500초과</td><td>30㎡이상</td><td>34㎡이상</td></tr></table>		세대수	1등급	특등급	~ 300세대	12㎡이상	12㎡이상	~ 500세대	16㎡이상	18㎡이상	~ 1,000세대	20㎡이상	22㎡이상	~ 1,500세대	25㎡이상	28㎡이상	~ 1,500초과	30㎡이상	34㎡이상																							
		세대수		1등급	특등급																																							
		~ 300세대		12㎡이상	12㎡이상																																							
		~ 500세대		16㎡이상	18㎡이상																																							
		~ 1,000세대		20㎡이상	22㎡이상																																							
~ 1,500세대	25㎡이상	28㎡이상																																										
~ 1,500초과	30㎡이상	34㎡이상																																										
※ 홈네트워크 지구는 면적에 2㎡ 가산함																																												
보육시설	㎡	1.2 부대복지시설 설치기준 참고																																										
체력 관련실	㎡	· 100호이상의 근로자주택을 건설시 설치 · 규모 : 1,000호 미만시 1개소 1,000호 이상시 2개소	(주택건설기준등에 관한 규칙 별표1)																																									
문고	㎡	1.2 부대복지시설 설치기준 참고																																										
주민공동 시설	㎡	1.2 부대복지시설 설치기준 참고																																										

시설명	단위	설치 규모	관련법령
전기실	m ²	<p>• 전기실(6층이상으로 승강기가 설치되는 경우)</p> <p>단지 규모 전기실 규모 (WxDxH)</p> <p>500 이하 13,000 x 10,700 x 4,400</p> <p>1000 이하 13,600 x 10,700 x 4,400</p> <p>1500 이하 14,200 x 10,700 x 4,800</p> <p>2000 이하 14,200 x 10,700 x 4,800</p> <p>* 단위주택 규모가 60m²미만으로만 구성된 경우임.</p> <p>* 위의 치수는 내부유효치수</p> <p>• 발전기실(6층이상으로 승강기가 설치되는 경우)</p> <p>발전기 규격 발전기실 규모 (WxDxH) -> A TYPE</p> <p>250 Kw이하 6,600 x 4,000 x 4,400</p> <p>500 Kw이하 7,200 x 4,500 x 4,800</p> <p>750 Kw이하 9,000 x 4,900 x 4,800</p> <p>1000 Kw이하 9,500 x 5,100 x 4,800</p> <p>1500 Kw이하 10,000 x 5,200 x 4,800</p> <p>발전기 규격 발전기실 규모 (WxDxH) -> B TYPE</p> <p>250 Kw이하 7,400 x 3,200 x 4,400</p> <p>500 Kw이하 8,000 x 3,700 x 4,800</p> <p>750 Kw이하 9,800 x 4,100 x 4,800</p> <p>1000 Kw이하 10,300 x 4,300 x 4,800</p> <p>1500 Kw이하 10,800 x 4,400 x 4,800</p>	<p>전기통신처-3012 (‘05.09.29)</p> <p>전기통신처-4249 (‘07.9.18)</p> <p>* Kw = 적용 세대수 x 0.6Kw</p>

□ 유치원과 보육시설

구분	유치원	보육시설
정의	유아(만 3세부터 초등학교 취학전까지의 어린이)의 교육을 위하여 유아교육법에 따라 설립·운영되는 학교	보호자의 위탁을 받아 영·유아(6세 미만의 취학 전 아동)를 보육(영유아를 건강하고 안전하게 보호·양육하고 영유아의 발달 특성에 맞는 교육을 제공하는 사회복지 서비스)하는 시설
설치근거 기준규정	<ul style="list-style-type: none"> - 주택건설기준 등에 관한 규정 제 52조 - 유아교육법(고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정) 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택건설기준 등에 관한 규정 제 55조 - 영유아 보육법(시행규칙)
설치대상 단지	2,000호 이상단지에 유치원건축 후 공급 또는 대지분양	<ul style="list-style-type: none"> - 300호 이상단지 : 20인 이상시설 - 500호 이상단지 : 40인 이상시설
시설설치 기준	<ul style="list-style-type: none"> - 교사면적(m²) : 40명이하(5×총원), 41명 이상(3×총원+80) - 체육장면적(m²) : 40명이하(160), 41명 이상(총원+120) 	<ul style="list-style-type: none"> - 보육시설(보육·조리·목욕·화장실 등) : 4.29m²/인 이상 - 보육실(거실, 포복실, 유희실 등) : 2.64m²/인 이상 - 놀이터 : 2.5m²/인 이상
종류	국립, 공립, 사립유치원 등	국공립, 법인, 직장, 가정, 부모협동, 민간보육 시설 등
담당부처	교육과학기술부	보건복지가족부

6.4 근린생활시설 등(주택건설기준등에 관한 규정 제50조)

6.4.1 고려사항

- ① 위치와 규모는 주변상권 및 개발 전망 등을 감안하여 결정하여야 한다.
- ② 근린생활시설 분양대지는 도시계획도로에 면하게 함을 원칙으로 한다.
- ③ 단지 주변의 상권이 활성화되어있는 경우에는 이용성 및 분양성을 감안하여 근린생활시설 주진입을 단지내 도로에 면하게 한다.
- ④ 소규모 단지에는 분양성을 감안하여 단층형으로 배치하고, 전면도로는 충분한 여유폭을 확보하고 가급적 전면에 계단이 설치되지 않도록 한다.
- ⑤ 어린이 놀이터, 휴게소, 광장 등과 근접시켜 근린생활시설 이용주민의 휴식공간으로 활용한다.
- ⑥ 주차장의 위치는 주진입 동선에 근접시켜 이용이 편리하도록 하며 별도의 구획이 될 수 있도록 한다.
- ⑦ 화물용 승강기 또는 리프트가 설치되는 근린생활시설은 화물용 승강기 또는 리프트까지 차량진입이 가능하도록 한다.
- ⑧ 화장실은 평면배치상 중요도가 높지 않은 측후면 부위에 배치하며 1개소는 장애인 겸용으로 설치한다.

6.4.2 설치기준

- ① 근린생활시설 등의 면적(부대시설의 면적을 제외하며, 같은 용도의 시설이 2개소 이상 있는 경우에는 각 시설의 바닥면적을 합한 면적으로 한다)은 매 세대당 6㎡의 비율로 산정한 면적이하.
- ② 다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설 등의 면적이 500㎡미만인 경우에는 당해 근린생활시설 등의 면적을 500㎡로 할 수 있다.
- ③ 하나의 건축물에 설치하는 근린생활시설 등의 면적이 1,000㎡를 넘는 경우에는 주차 또는 물품의 하역 등에 필요한 공터를 설치하여야 하고, 그 주변에는 소음·악취의 차단과 조경을 위한 식재 기타 필요한 조치를 취하여야 한다.

6.4.3 주택과의 복합건축(주택건설기준등에관한규정 제12조)

- ① 숙박시설·위락시설·공연장·공장이나 위험물저장 및 처리시설 기타 사업계획승인권자가 주거환경에 지장이 있다고 인정하는 시설은 주택과 복합건축물로 건설하여서는 아니된다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호라목에 따른 도시환경정비사업에 따라 복합건축물을 건설하는 경우와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역 등에 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 복합건축물[위락시설(주택과 구조가 분리되어 주거환경 보호에 지

장이 없다고 사업계획승인권자가 인정하는 경우만 해당한다)·숙박시설 또는 공연장을 주택과 복합건축물로 건축하는 경우만 해당한다. 이하 이 조에서 같다]을 건설하는 경우에는 그러하지 아니하다.

<개정 1992.7.25, 1996.6.8, 2003.6.30, 2005.6.30, 2008.6.5, 2009.7.30>

1. 「건축법」 제69조제1항에 따라 지정된 특별건축구역
 2. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정·고시된 경제자유구역
 3. 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」 제7조에 따라 지정·고시된 혁신도시개발예정지구
 4. 「관광진흥법」 제70조제1항에 따라 지정된 관광특구
 5. 「기업도시개발 특별법」 제5조에 따라 지정·고시된 기업도시개발구역
 6. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따라 지정·고시된 재정비촉진지구
 7. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 예정지역
 8. 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정·고시된 택지개발예정지구(국토해양부장관이 지정·고시하는 경우만 해당한다)
- ② 주택과 주택외의 시설(주민공동시설을 제외한다)을 동일건축물에 복합하여 건설하는 경우에는 주택의 출입구·계단 및 승강기등을 주택외의 시설과 분리된 구조로 하여 사생활보호·방범 및 방화등 주거의 안전과 소음·악취등으로부터 주거환경이 보호될 수 있도록 하여야 한다. 다만, 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역 등에 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 복합건축물을 건축하는 경우로서 사업계획승인권자가 사생활보호·방범 및 방화 등 주거의 안전과 소음·악취 등으로부터 주거환경이 보호될 수 있다고 인정하는 숙박시설과 공연장의 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2008.6.5>

6.5 유치원

6.5.1 고려사항

- ① 위치는 원아의 안전을 위해 보행접근이 용이한 곳으로 한다.
- ② 분양대지는 도시계획도로에 면하게 하여 민원발생소지를 사전에 예방한다.
- ③ 대지형상은 건축계획을 감안하여 남북측이 장변이 되게 한다.
- ④ 대지의 최소 폭은 20m를 원칙으로 하되 현지여건에 따라 실제 건축 가능한 폭으로 한다.
- ⑤ 유아교육시설을 건축하여 매각하는 경우에는 적용도면 및 설계도면을 사전에 협의한 후 적용하여야 한다.

- ⑥ 유치원은 특수 학교시설설비기준령이 정하는 기준에 적합하여야 하고 체육장과 교실, 유희실 기타 이와 유사한 용도의 실에는 충분한 일조 및 채광이 확보되도록 하여야 한다.

6.5.2 설치기준(주택건설기준등에관한규정 제52조)

- ① 2천세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 유치원을 설치 할 수 있는 대지를 확보하여 그 시설의 설치희망자에게 분양하여 건축하게 하거나 유치원을 건축하여 이를 운영하고자 하는 자에게 공급하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ㉠ 당해 주택단지로부터 통행거리 300미터 이내에 유치원이 있는 경우
 - ㉡ 당해 주택단지로부터 통행거리 200미터 이내에 학교보건법 제6조제1항 각호의 시설이 있는 경우
 - ㉢ 주택법 시행령 제3조 제1항의 규정에 의한 국민주택규모(전용면적 85제곱미터이하)를 초과하는 주택이 전체주택의 100분의 60이상인 경우
 - ㉣ 당해 주택단지가 노인주택단지·외국인주택단지 등으로서 유치원의 설치가 불필요하다고 사업계획 승인권자가 인정하는 경우
- ② 유치원을 유치원외의 용도의 시설과 복합으로 건축하는 경우에는 의료시설·주민운동시설·보육시설·종교집회장 및 근린생활시설(학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역에 설치할 수 있는 시설에 한한다)에 한하여 이를 함께 설치할 수 있다. 이 경우 유치원 용도의 바닥면적의 합계는 당해 건축물 연면적의 2분의 1이상이어야 한다.
- ③ 제2항의 규정에 의한 복합건축물은 유아교육·보육의 환경이 보호될 수 있도록 유치원의 출입구·계단·복도 및 화장실 등을 다른 용도의 시설(보육시설 및 사회복지관을 제외한다)과 분리된 구조로 하여야 한다.

6.5.3 시설기준(고등학교이하각급학교설립·운영규정)

- ① 교사(제3조 별표1)

각급학교의 교사(교실, 도서실 등 교수, 학습활동에 직·간접적으로 필요한 시설물을 말한다)는 교수·학습과 보건위생에 적합하여야 한다.

(단위 : m²)

구 분	교사의 기준면적	
유 치 원	40명 이하	41명 이상
	5N	80+3N

※ N : 각급학교 전학년 학생정원

② 교사용 대지

건축관련 법령의 건폐율 및 용적률에 관한 규정에 따라 산출한 면적

③ 체육장(제5조 별표2)

각급 학교의 체육장(옥외 체육장을 말한다)은 배수가 잘 되거나 배수시설을 갖춘 곳에 위치하여야 한다.

(단위 : m^2)

구 분	체육장의 기준면적	
	40명 이하	41명 이상
유 치 원	160	120+N

※ N : 각급학교 전학년 학생정원

※ 교내에 수영장·체육관·강당·무용실 등 실내체육시설이 있는 경우 실내체육시설 바닥면적의 2배의 면적을 제외할 수 있다.

④ 교지(제6조)

각급 학교의 교지는 제②항의 규정에 의한 교사용 대지와 제③항의 규정에 의한 체육장의 면적을 합한 용지로서 교사의 안전·방음·환기·채광·소방·배수 및 학생의 통학에 지장이 없는 곳에 위치하여야 한다.

6.6 주민운동시설

6.6.1 정의(주택건설기준등에관한규정 제2조, 체육시설의 설치·이용에 관한법률 제10조)

거주자의 체육활동을 위하여 설치하는 옥외·옥내 운동시설(체육시설의 설치·이용에 관한 법률 제10조에 의한 신고체육시설업에 해당하는 시설을 포함)·생활체육시설 기타 이와 유사한 시설

· 신고체육시설업 : 요트장업, 조정장업, 카누장업, 승마장업, 종합체육시설·수영장업·체육도장업·볼링장업·테니스장업·골프연습장업·체력단련장업·당구장업·썰매장업·무도학원업·무도장업

6.6.2 고려사항

- ① 소음을 감안하여 주거동 전면 또는 주거동 사이에는 가급적 피한다.
- ② 이용성과 접근성을 감안하여 보행동선과 연결시킨다.

6.6.3 설치기준(주택건설기준등에관한규정 제53조)

- ① 500세대를 이상을 건설하는 주택단지에는 300제곱미터에 500세대를 넘는 200세대마다 150제곱미터를 더한 면적 이상의 운동장을 설치하고, 그 안에 체육시설의 설치·이용에 관한법률시행령 별표1의 규정에 의한 체육시설 중 실외

체육시설을 1개소 이상 설치하여야 한다. 이 경우 당해 시설은 국내외적으로 적용되는 해당종목별 경기규칙의 시설기준에 적합하여야 한다.

· 체육시설의 설치·이용에관한법률 시행령 별표 1

구 분	체육시설 종류(제2조 관련)
운동종목	골프장, 골프연습장, 궁도장, 게이트볼장, 농구장, 당구장, 라켓볼장, 럭비풋볼장, 롤러스케이트장, 배구장, 배드민턴장, 벨로드롬, 볼링장, 봅슬레이장, 빙상장, 사격장, 세팍타크로장, 수상스키장, 수영장, 무도학원, 무도장, 스쿼시장, 스키장, 승마장, 썰매장, 씨름장, 아이스하키장, 야구장, 양궁장, 역도장, 에어로빅장, 요트장, 육상장, 자동차경주장, 조정장, 체력단련장, 체육도장, 체조장, 축구장, 카누장, 탁구장, 테니스장, 펜싱장, 하키장, 핸드볼장 기타 국내 또는 국제적으로 치러지는 운동종목의 시설로서 문화체육관광부장관이 정하는 것
시설형태	운동장, 체육관, 종합체육시설

② 제1항의 규정에 의하여 주민운동시설을 설치하는 경우에는 안전사고를 방지할 수 있도록 하여야 한다.

③ 제1항의 규정에 의한 주민운동시설을 설치하는 경우에는 그 주위에 상록수를 심는 등의 방법으로 다른 시설과 구분되도록 하여야 하며, 주택의 외벽 각 부분으로부터 5미터(창문이나 출입구 등이 없는 측벽의 경우에는 3미터)이상, 인접대지경계선(도로·광장·시설녹지 기타 건축이 허용되지 아니하는 공지에 접한 경우에는 그 반대편의 경계선)으로부터 1미터 이상의 거리를 두고 이를 설치하여야 한다.

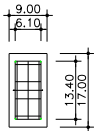
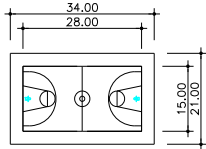
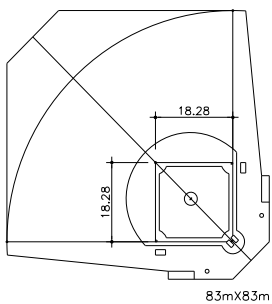
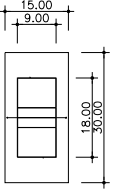
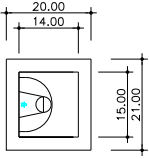
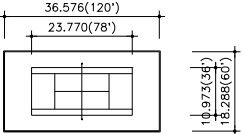
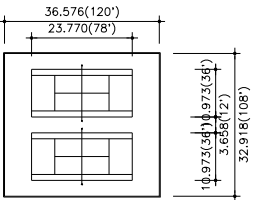
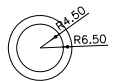
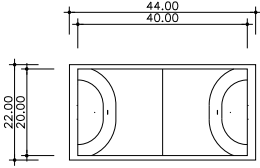
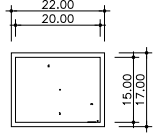
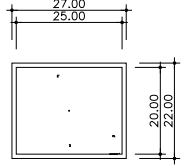
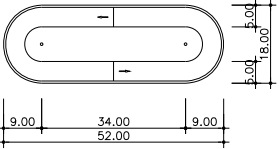
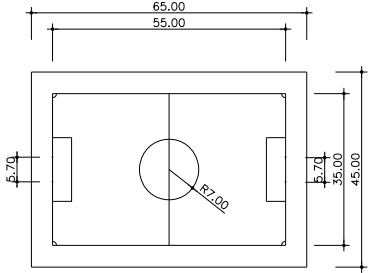
6.6.4 운동시설 규격

종 류	경기면 치수(m)	사용면 크기(m)	비 고
테 니 스 장	10.97×23.77	18.24×36.57	국제규격
배 구 장	9×18	15×30	국제규격
농 구 장(반코트)	15×28(15×14)	21×34(21×20)	국제규격
배 드 민 턴 장	6.1×13.4	9×17	국제규격
핸 드 볼 장	20×40	22×44	국제규격
씨 림 터	반지름 4.50이상	반지름 6.50이상	
롤러스케이트장	폭 : 18 길이 : 52	폭 : 30 길이 : 64	
소 년 축 구 장	35×55	45×65	축구장: 105×68
소 년 야 구 장	18.28 (다이아몬드)	83×83	야구장:27.4 (다이아몬드)
게 이 트 볼 장	20×25 15×20	22×27 17×22	· 대형 · 소형

※ 단지계획시 경기장 사용면크기로 설치하되, 주위에 여유공간을 두어 계획

※ 참고자료 : 체육시설의설치, 이용에관한법률, 체육청소년부, 체육시설 규격집, 1993

운동시설 규격

 <p>• 배드민턴코트</p>	 <p>• 농구코트</p>	 <p>83mX83m</p> <p>• 소년야구장</p>
 <p>• 배구코트</p>	 <p>• 농구코트</p>	
 <p>1 면형</p>  <p>2 면형</p> <p>• 정구코트</p>	 <p>• 씨름터</p>  <p>• 핸드볼장</p>	 <p>소형</p>  <p>대형</p> <p>• 게이트볼장</p>
 <p>• 롤러스케이트장</p>	 <p>• 소년축구장</p>	

[그림6-1] 운동시설 규격표

6.7 어린이 놀이터

6.7.1 고려사항

- ① 어린이의 이용에 편리하고, 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없도록 설치한다.
- ② 안전시설과 접근성을 감안하여 보행자 도로와 접하게 설치한다.
- ③ 소단지일 경우 근린생활시설, 유치원 등과 인접배치 하는 것이 바람직하며, 중·대단지일 경우 300~400호 마다 1개소씩 분산 배치한다.
- ④ 어린이공원과는 이용권을 감안하여 적정분산 배치한다.
- ⑤ 어린이놀이터가 가급적 지하저수조 상부에 설치되지 않도록 배치

6.7.2 설치기준(주택건설기준등에관한규정 제46조)

- ① 50세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각호의 기준으로 산정한 면적이상의 어린이놀이터를 설치하여야 한다. 다만, 300세대미만의 주택을 건설하는 주택단지로서 당해 단지안이나 단지와 접하여(당해 단지로부터 직접 출입할 수 있는 경우에 한한다)도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 의한 어린이공원이 이 영의 규정에 적합하게 설치되어 있거나 당해 주택의 사용검사(주택법 제29조제1항 단서의 규정에 의한 동별 사용검사를 제외한다.)시까지 설치될 예정인 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ㉠ 100세대미만인 경우에는 매 세대당 3제곱미터(시·군지역은 2제곱미터)의 비율로 산정한 면적
 - ㉡ 100세대이상인 경우에는 300제곱미터(시·군지역은 200제곱미터)에 100세대를 넘는 매 세대마다 1제곱미터(시·군지역은 0.7제곱미터)를 더한 면적
- ② 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없도록 설치하되, 그 1개소의 면적은 300제곱미터(시·군지역은 200제곱미터)이상이어야 한다. 다만, 100세대미만의 공동주택을 건설하거나 사업계획승인권자가 단지의 이용상 부득이 하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 면적이 150제곱미터이상인 어린이놀이터는 건축물(유치원·새마을유아원·보육시설·주민운동시설 및 청소년수련시설을 제외한다)의 외벽 각 부분으로부터 5미터(개구부가 없는 측벽은 3미터)이상, 인접대지경계선(도로·광장·시설녹지 기타 건축이 허용되지 아니하는 공지에 접한 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다)으로부터 3미터이상, 주택단지 안의 도로 또는 주차장으로부터 2미터이상의 거리를 두어야 한다.
- ④ 어린이놀이터는 그 폭을 9미터(면적이 150제곱미터미만인 경우에는 6미터)이상으로 하여야 한다.

※ 어린이 놀이터의 면적산정에 관한 질의회신사례(지도30402-(85.2.27))

- 질의 : 공동주택의 어린이 놀이터를 설치함에 있어 폭이 사방9미터 이상이 되는 부분과 함께 폭 9미터 미만의 부분도 동 면적에 산입되는지 여부?
 - 회신 : 어린이 놀이터 시설의 폭9미터 이상이라 함은 가로 및 세로가 각각 9미터인 정방형이 들어갈 수 있는 형태의 대지여야 할 것임
- ⑤ 어린이놀이터에는 놀이기구(충격흡수용 표면재 포함)및 기타 필요한 시설을 설치하되, 안전성을 확보할 수 있는 강도와 내구성을 갖춘 재료를 사용하며, 놀이기구 및 체력단련시설은 「어린이놀이시설 관리법」에 의하여 놀이기구 안전검사 및 안전인증을 필한 제품을 사용하여야 한다.
- ⑥ 사업계획 승인권자가 노인공동주택·외국인공동주택 등 주택단지의 특성으로 인하여 어린이놀이터의 설치가 필요하지 아니하다고 인정하는 경우에는 어린이놀이터를 설치하는 대신에 제1항 각호에 해당하는 면적의 주민운동시설 등 주민의 복리를 위한 시설을 설치할 수 있다.

6.7.3 상업지역등에서의 어린이 놀이터 설치기준의 완화(주택건설 기준등에 관한 규정 제47조)

- ① 도시계획시설인 시장과 주택을 복합건축물로 건설하는 경우와 국토의 계획 및 이용에의한법률에 의한 상업지역안에 주택을 건설하는 경우에는 200제곱미터에 200세대를 넘는 때 세대마다 1제곱미터를 더한 면적 이상의 어린이놀이터를 설치하여야 한다. 다만, 200세대미만인 경우에는 어린이놀이터를 설치하지 아니할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 의한 어린이놀이터와 폭12미터이상인 일반도로(주택단지안의 도로를 제외한다)에 연접하여 주택을 주택외의 시설과 복합건축물로 건설하는 경우 그 복합건축물에 설치하는 어린이놀이터에 대하여는 주택건설 기준등에 관한규정 제46조2항 내지는 제4항의 규정을 적용하지 아니하며, 이를 건축물의 내부·피로티 또는 옥상(충분한 안전시설을 한 경우에 한한다)에 설치할 수 있다.

제7절 공급처리시설

7.1 비상급수시설

7.1.1 설치기준(주택건설기준등에관한규정 제35조)

- ① 공동주택을 건설하는 주택단지에는 먹는물관리법 제5조의 규정에 의한 먹는 물의 수질기준에 적합한 비상용수를 공급할 수 있는 지하양수시설 또는 지하저수조시설을 설치하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의한 지하양수시설 및 지하저수조는 다음 각호의 구분에 의한 설치기준을 갖추어야 한다.
 - ㉠ 지하양수시설
 - 1일에 당해 주택단지의 매 세대당 0.2톤(시·군지역은 0.1톤)이상의 수량을 양수할 수 있을 것
 - 양수에 필요한 비상전원과 이에 의하여 가동될 수 있는 펌프를 설치할 것
 - 당해 양수시설에는 매 세대당 0.3톤이상을 저수할 수 있는 지하저수조(제43조 제6항의 규정에 의한 기준에 적합하여야 한다)를 함께 설치할 것
 - ㉡ 지하저수조
 - 고가수조저수량(매 세대당 0.5톤까지 산입한다)을 포함하여 매 세대당 1.5톤(시·군지역은 1톤, 독신자용 주택은 0.5톤)이상의 수량을 저수할 수 있을 것
 - 필요한 비상전원과 이에 의하여 가동될 수 있는 펌프를 설치할 것
 - 주택건설기준등에 관한 규정제43조제6항의 규정에 의한 기준에 적합하게 설치할 것
 - 먹는물을 당해 저수조를 거쳐 각 세대에 공급할 수 있도록 설치할 것
- ③ 비상급수시설 기준(토목(이)1400-1966(2000. 2.29))
 - ㉠ 원활한 사업추진과 수질환경보존 등을 위해 지하저수조 우선 설치를 원칙으로 한다.
 - ㉡ 다음 각 호의 조건에 따라 지하양수시설 설치와 병행 가능하다.
 - 시급수 부족에 따른 지자체 요구시
 - 샘터 개발 등 입주민을 위한 서비스 차원

7.1.2 지하저수조 용량 결정기준

① 지하저수조 용량 = 비상급수용량 + 소방용수관련 용량.

② 비상급수용량

대 상		설 치 기 준
특별시, 광역시, 수도권, 인구20만이상 의 시·군	지하수미개발	○ 지하저수조 1.5톤/호(옥상물탱크 및 고가수조 포함) · 수동식 펌프 : 1대/50호
	지하수 개발	○ 지하저수조 0.5톤/호(옥상물탱크 및 고가수조 미포함) ○ 지하수개발 0.2톤/호 · 비상전원 및 펌프설치
시·군	지하수미개발	○ 지하저수조 1.0톤/호(옥상물탱크 및 고가수조 포함) · 수동식 펌프 : 1대/50호
	지하수 개발	○ 지하저수조 0.5톤/호(옥상물탱크 및 고가수조 미포함) ○ 지하수 개발 0.1톤/호 · 비상전원 및 펌프설치

③ 소방용수관련 용량

㉠ 옥내소화전(소방시설설치유지 및 안전관리에 관한법률시행령 제15조 별표4, 옥내소화전설비의 화재안전기준)

· 설치기준 : (가) 아파트, 지하주차장 연면적 3,000㎡이상이거나, 지하층, 무창층 또는 층수가 4층 이상인 층중 바닥면적이 600㎡이상이나 층이 있는 전층에 설치

- 계단식 아파트 : 계단실별로 설치

- 복도식 아파트 : 반경 25m 이내마다 1곳 설치

- 지하주차장 : 600㎡이상

· 주민복지관, 상가 : 연면적 1,500㎡이상이거나 지하층 무창층 또는 층수가 4층 이상인 것중 바닥면적이 300㎡이상인 층이 있는 전층

· 용량 = 단지내에서 옥내소화전이 설치된 층의 옥내 소화전 수(數)(최고 5개)×2.6㎡

㉡ 스프링클러(소방시설설치유지및안전관리에관한법률시행령 제15조 별표4, 스프링클러설비의 화재안전기준)

· 설치기준 : 층수가 11층 이상인 공동주택, 바닥면적 150㎡이상인 지하주차장 또는 연면적 600㎡이상인 노유자시설

· 용량 = 아파트 각 세대 또는 지하주차장 중에서 가장 많이 설치된 부위의 스프링클러의 헤드 수(數)(최고10개)×1.6㎡

7.1.3 급수방식

① 급수방식별 비교

구 분		장 점	단 점
옥상물탱크방식		· 별도의 설치부지 불필요 · 각 동별 수압일정(단지의 고저차에 영향없음)	· 누수 및 소음발생 빈발 · 옥내 이중배관으로 공사비 과다 · 시공복잡 및 유지관리 곤란
급수 가 압 방 식	압력탱크방식 (기압급수방식)	· 옥상물탱크구조물 불필요 · 수질오염 원인 적다. · 공사비 절감	· 탱크내 압력변화 있음 (압력수조 출구측에서 감압밸브로 조절) · 펌프기계실 공간 다소 큼
	압력탱크없는방식 (부스터방식)		· 펌프기계실 공간 다소 큼

구 분		장 점	단 점
고가저수조방식		· 누수, 소음발생 해소 · 유지관리 용이 · 단지의 상징성 부각가능	· 별도의 설치부지 필요 · 청소, 보수 및 비상시 전체단지에 영향초래 · 시공이 어려움 · 각동별 수압차이 발생 · 외관과 조형미상의 세심한 고려필요 (형태, 모양, 색채등) · 보안 및 비상시에 대비한 별도대책 필요
고지배수방식		· 유지관리용이 · 단지내 고지활용 (토지이용도 제고) · 경제적으로 가장 유리한 방식	· 지형적인 제약수반(고저차 30m이상) · 청소, 보수 및 기타 비상시 전체단지에 영향초래 · 보안 및 비상시에 대비한 별도대책 필요

② 급수가압방식(기 환8121-10118('01.3.24)) : 전지구 적용

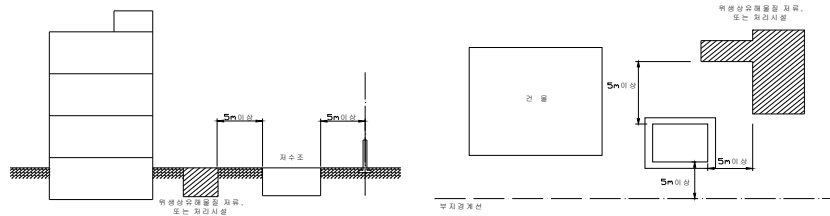
7.1.4 지하저수조 시설기준(주택건설기준등에 관한규정 제35조 2009 토목설계지침)

- 1) 주택건설 기준등에 관한 규정(제35조 비상급수시설) 및 수도법 제18조 제3항의 규정에 의한 저수조의 설치기준과 제33조부터 제35조까지의 규정에 의한 “수도시설의 청소 및 위생관리등에 관한 규칙”(환경부령 제289호, 08.6.19)에 의하여 설치.

① 고려사항

- ㉠ 구조물 배열은 지형여건에 따라 조정할 수 있으며 최소한 2련 이상으로 배열하는 것을 원칙으로 한다.
- ㉡ 저수조 상부는 일부 기타시설물로 활용 가능하다.
- ㉢ 시설물과의 이격거리는 시공성등을 감안하여 결정하여야 하며 가급적 단일 구조 설치를 원칙으로 한다.
- ㉣ 지하저수조의 구조는 단지경계선 및 위생상 유해시설(오수처리시설, 배수관, 도로측구)로부터 5m이상 이격하여 단일구조로 설치하거나 5m이내인 경우는 이중구조로 설치하여야 한다

- ㉔ 노출구조물 주위에 설치하는 휀스는 구조물로부터 1m를 띄워 설치하되 부득이한 경우에는 1m를 확보하지 않아도 되나 점검 및 유지관리에 지장이 없어야 한다.
- ㉕ 지하저수조 상부노출구조물 위치는 관련 담당자와 협의 후 적정히 조정 결정하여야 한다.



[그림7-1] 지하저수조 이격예시도

② 지하저수조 용량에 따른 유형결정

단일구조		이중구조	
용량	형별	용량	형별
800톤이하	500톤형	700톤이하	A-Type
800~2,000톤	1,000톤형	700~1,500톤	B-Type
2,000~4,000톤	3,000톤형	1,500~3,000톤	C-Type
4,000톤 이상	5,000톤형		

※ 상기표는 저수조 용량에 따른 개략적인 적용범위를 예시한 것이며, 지형여건(배치가 가능성), 지반조건등에 따라 조정하여 적용할 수 있다.

③ 세대수별 소요 펌프실 길이

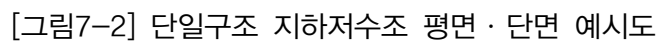
(단위 : m)

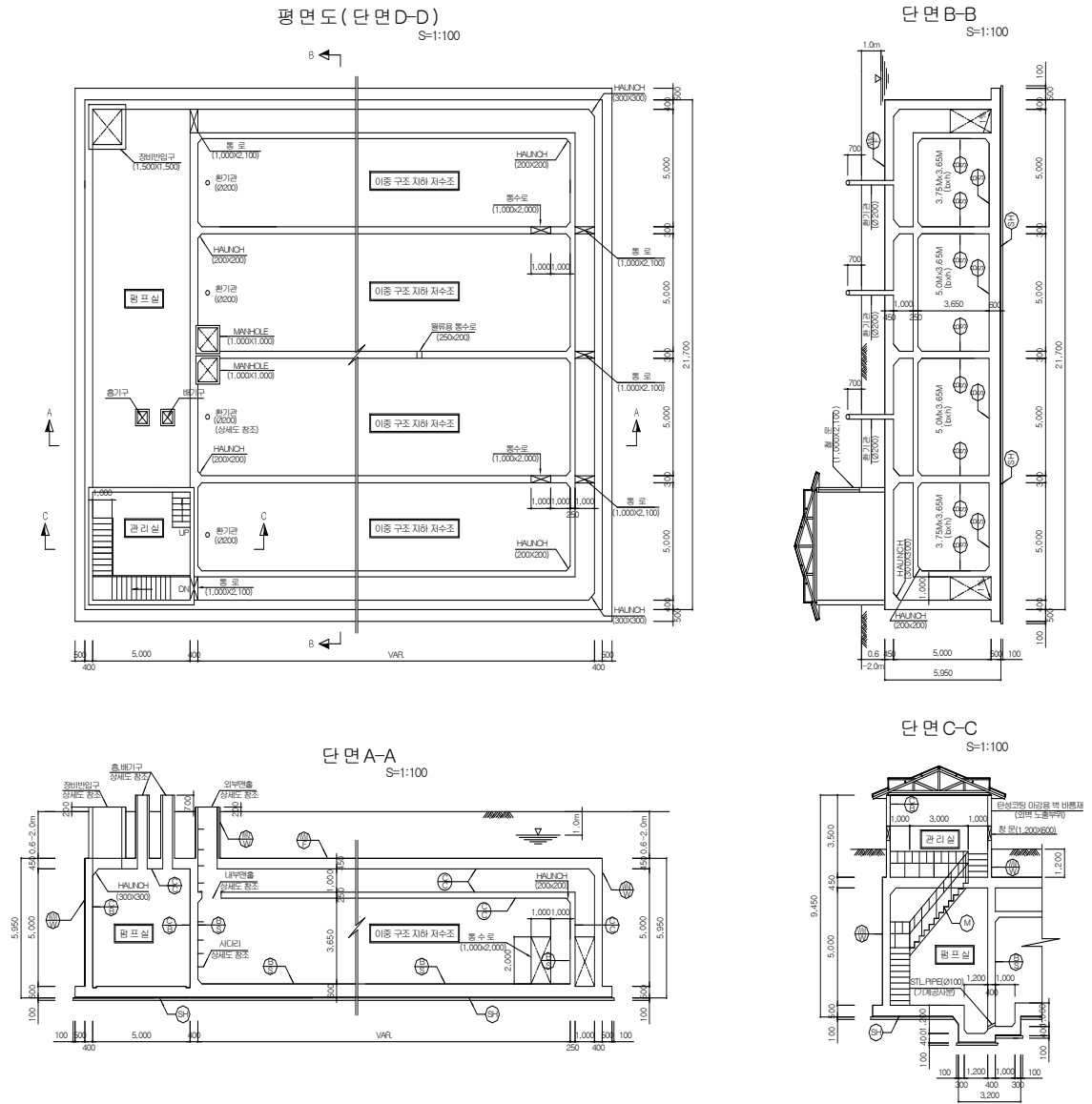
단지규모 (세대)	저·고층지구 (5층·6층이상)	초고층지구 (16층이상)
550	12.5(16.5)	14.0(18.0)
550~1,100	14.0(18.0)	17.0(21.0)
1,100~1,650	17.0(21.0)	20.0(24.0)
1,650~2,200	20.0(24.0)	—

※ 적용단지 규모는 단지특성에 따라 달라질 수 있으며, 펌프실 규격은 계단실을 포함한 내측 기준이며 「초고층 아파트 소화설비 기준(안)」 기계설계처-3809(2007.12.06)호 참고.

※ 펌프실 폭은 5.0m로 일정

※ 계단실은 길이방향에 설치





[그림7-3] 이중구조 지하저수조 평면·단면 예시도

제8절 개인하수처리시설 공사

8.1 개요

8.1.1 정의(2009 토목설계기준)

가. 하수

사람의 생활이나 경제활동으로 인하여 액체성 또는 고체성의 물질이 섞이어 오염된 물과 건물·도로 그 밖의 시설물의 부지로부터 하수도로 유입되는 빗물·지하수를 말한다. 다만, 농작물의 경작으로 인한 것을 제외한다.

나. 분뇨

수거식화장실에서 수거되는 액체성 또는 고체성의 오염물질(오수처리시설 및 단독정화조의 청소과정에서 발생하는 오수중 탈수되지 아니한 것을 포함한다)을 말한다.

다. 오수처리시설

건물·시설 등에서 발생하는 오수를 침전·분해 등의 방법으로 처리하는 시설을 말한다.

라. 정화조

수세식화장실에서 나오는 오수를 침전·분해등 환경부령이 정하는 방법에 의하여 정화하는 시설

마. 분류식

우수와 하수(생활 잡배수+화장실오수)를 분리하여 배제하는 방식

바. 합류식

우수 및 하수를 동일 관거로 배제하는 방식

8.1.2 설치기준

가. 오수처리시설

(1) 설치기준(하수도법 시행령 제24조)

- 하수구역 밖에서 1일 오수발생량이 2m³을 초과하는 건물을 설치하려는 자
- “환경정책기본법” 제22조 제1항에 따른 특별 대책구역, “한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률” 제4조 제1항, “낙동강수계물관리 및 주민지원등에관한법률” 제4조 제1항, “금강수계물관리 및 주민지원등에 관한법률” 제4조 제1항 및 “영산강·섬진강수계물관리 및 주민지원등에 관한법률” 제4조 제1항의 규정에 의한 수변구역에서 수세식 변기를 설치하거나

1일 발생 오수량이 1m³을 초과할 때는 오수처리시설을 설치하여야 한다.

(2) 설치예외경우

- ① 오수를 폐수종말처리시설로 유입시켜 처리하는 경우
- ② 분류식하수관거로 배수설비를 연결하여 오수를 공공하수처리시설에 유입시켜 처리하는 경우
- ③ 공공하수도관리청이 환경부령이 정하는 기준 절차에 따라 하수관거정비구역으로 공고한 지역에서 합류식 하수관거로 배수설비를 연결하여 공공하수처리시설에 유입시켜 처리하는 경우
- ④ 기타 환경부령으로 정하는 경우

나. 정화조

(1) 설치기준(하수도법 시행령 제24조)

- 하수처리구역안에서 수세식화장실을 설치하는 자
- 하수처리역밖에서 1일 오수발생량이 2m³을 이하인 건물을 설치하려는 자

(2) 설치예외경우

- ① 수세식화장실에서 발생하는 오수를 개인하수처리시설로 유입시켜 처리하는 경우
- ② 수세식화장실에서 발생하는 오수를 우수·오수 분류식 하수도를 통하여 공공하수처리시설 또는 폐수종말처리시설로 유입·처리하는 경우
- ③ 공공하수도관리청이 환경부령이 정하는 기준 절차에 따라 하수관거정비구역으로 공고한 지역에서 합류식 하수관거로 배수설비를 연결하여 공공하수처리시설에 유입시켜 처리하는 경우

8.1.3 설치규모

- ① 관련근거 : 환경부 고시 제2007-178(2007.11.28) “건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 대상인원 산정방법”
- ② 용량산정기준
 - ㉠ 공동주택
 - 1인 1일 오수량 : 각 지자체별 하수도정비 기본계획 및 실시계획 승인시 원단위를 기준으로 반영하되 상기 조건이 없을 경우 200ℓ로 산정한다.
(단 읍, 면지역 : 170ℓ)
 - 처리인원산정 : 1세대에 한하여 3.5인으로 하고 거실수가 2를 초과할 때는 1거실을 더할 때마다 0.5인을 가산한다.
단, 1세대가 1거실만으로 구성되어 있을 때에는 2인으로 할 수 있다.
 - ㉡ 기타 건축물은 아래 환경부 고시 제2007-178호(별첨10-1)에 의한다.

8.1.4 방류수 수질기준(하수도법 시행규칙 제3조 제1항 제3호 2008.11.13)

- ① 방류수 : 공공하수도에서 하천·바다 기타의 공유수면에 방류하는 물
 ② 방류수 수질기준

구분	1일 처리용량	지역	항목	방류수수질기준
오수처리 시설	50m³ 미만	수변구역	생물화학적 산소요구량(mg/ℓ)	10 이하
			부유물질(mg/ℓ)	10 이하
		특정지역 및 기타지역	생물화학적 산소요구량(mg/ℓ)	20 이하
			부유물질(mg/ℓ)	20 이하
	50m³ 이상	모든 지역	생물화학적 산소요구량(mg/ℓ)	10 이하
			부유물질(mg/ℓ)	10 이하
			총질소(mg/ℓ)	20 이하
			총인(mg/ℓ)	2 이하
			총대장균군수(개/ml)	3,000 이하
정화조	11인용 이상	수변구역 및 특정지역	생물화학적 산소요구량 제거율(%)	65 이상
			생물화학적 산소요구량(mg/ℓ)	100 이하
		기타지역	생물화학적 산소요구량 제거율(%)	50 이상

토양침투처리방법에 따른 정화조의 방류수수질기준은 다음과 같다.

가. 1차 처리장치에 의한 부유물질 50퍼센트 이상 제거

나. 1차 처리장치를 거쳐 토양침투시킬 때의 방류수의 부유물질 250mg/ℓ 이하

골프장과 스키장에 설치된 오수처리시설은 방류수수질기준 항목 중 생물화학적 산소요구량은 10mg/ℓ 이하, 부유물질은 10mg/ℓ 이하로 한다. 다만, 숙박시설이 있는 골프장에 설치된 오수처리시설은 방류수수질기준 항목 중 생물화학적 산소요구량은 5mg/ℓ 이하, 부유물질은 5mg/ℓ 이하로 한다.

비고

- 이 표에서 수변구역은 영 제4조제3호에 해당하는 구역으로 하고, 특정지역은 영 제4조제1호·제2호·제4호·제5호 및 제10호에 해당하는 구역 또는 지역으로 한다.
- 수변구역 또는 특정지역이 영 제8조에 따라 고시된 예정하수처리구역이나 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행규칙」 제67조에 따라 고시된 기본계획의 폐수종말처리시설 처리대상지역에 해당되면 그 지역에 설치된 정화조에 대하여는 기타지역의 방류수수질기준을 적용한다.
- 특정지역이 수변구역으로 변경된 경우에는 변경 당시 그 지역에 설치된 오수처리시설에 대하여 그 변경일부터 3년까지는 특정지역의 방류수수질기준을

적용한다.

4. 기타지역이 수변구역이나 특정지역으로 변경된 경우에는 변경 당시 그 지역에 설치된 개인하수처리시설에 대하여 그 변경일부터 3년까지는 기타지역의 방류수수질기준을 적용한다.
5. 겨울철(12월 1일~3월 31일)의 총 질소와 총 인 방류수수질기준은 60mg/ℓ 이하와 8mg/ℓ 이하를 각각 적용한다.
6. 하나의 건축물에 2개 이상의 오수처리시설을 설치하거나 2개 이상의 오수처리시설이 설치되어 있는 경우에는 그 오수처리시설 처리용량의 합계로 방류수수질기준을 적용한다.
7. 영 제8조에 따라 고시된 예정하수처리구역이나 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행규칙」 제67조에 따라 고시된 기본계획의 폐수종말처리시설 처리대상지역에 설치된 오수처리시설에 대하여는 1일 처리용량 50m³미만인 오수처리시설의 방류수수질기준을 적용한다.
8. 2001년 12월 31일까지 「하수도법」(법률 제7460호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제6조에 따라 인가를 받은 하수종말처리시설, 같은 법 제6조의2에 따라 협의를 마친 마을하수도 또는 「수질환경보전법」(법률 제6829호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제26조에 따른 승인을 받아 설치된 폐수종말처리시설로 유입하여 처리할 예정인 지역에 해당되는 경우 그 지역에 설치된 오수처리시설의 방류수수질기준은 2011년 12월 31일까지 아래의 표를 적용한다.

지역	항목	1일 처리용량 100m ³ 미만	1일 처리용량 100m ³ 이상 200m ³ 미만	1일 처리용량 200m ³ 이상
특정지역	생물화학적 산소요구량 (mg/ℓ)	20 이하	20 이하	20 이하
	부유물질 (mg/ℓ)	20 이하	20 이하	20 이하
기타지역	생물화학적 산소요구량 (mg/ℓ)	80 이하	60 이하	40 이하
	부유물질 (mg/ℓ)	80 이하	60 이하	40 이하

골프장에 설치된 오수처리시설의 방류수수질기준은 생물화학적 산소요구량 10mg/ℓ 이하, 부유물질량 10mg/ℓ 이하로 한다.

이 표에서 특정지역은 「수도법」 제7조에 따른 상수원보호구역과 같은 법 제3조제17호에 따른 취수시설로부터 유하거리 4킬로미터 이내의 상수원상류지역, 「환경정책기본법」 제22조제1항에 따른 특별대책지역, 「지하수법」 제12조에 따른 지하수보전구역, 「자연공원법」 제2조제1호에 따른 공원구역과 같은 법 제25조에 따른 공원보호구역으로 한다.

8.2 가스공급시설

8.2.1 설치기준(주택건설기준등에관한규정 제34조)

- ① 도시가스공급이 가능한 지역에 주택을 건설하거나, 액화석유가스를 배관에 의하여 공급하는 주택을 건설하는 경우에는 각 세대까지 가스공급 설비를 하여야 하며, 그밖의 지역에서는 안전이 확보될 수 있도록 외기에 면한 곳에 액화석유가스 용기를 보관할 수 있는 시설을 하여야 한다.
- ② 도시가스 공급지역에는 관할 도시가스사와 협의하여 도시가스 정압기가 단지 내 설치될 경우 그 부지를 확보한다.
 - * 정압기 부지면적 : $3 \times 4\text{m}$
 - * LPG 집단공급시설 부지면적 : 저장탱크 용량별 필요부지면적 참조
- ③ 서울특별시, 광역시장 또는 도지사는 500세대 이상의 주택을 건설하는 주택 단지에 대하여는 당해지역의 가스공급계획에 따라 가스저장시설을 설치하게 할 수 있다.
- ④ 위치는 입주자의 안전성을 감안하여 단지 외곽부에 선정한다.

8.2.2 LPG 저장탱크

- ① 적용대상

도시가스가 공급되지 않는 지역의 단지에 LPG 저장탱크 설치를 위한 부지를 확보
- ② 고려사항
 - ㉠ 저장탱크는 그 외면으로부터 제1,2종 보호시설까지 정해진 안전거리(12~30m)를 유지해야 하나 지하에 설치하는 경우에는 안전거리 1/2을 유지 가능
 - ㉡ 차량진입 및 회차가 가능하도록 하고(호스길이 3m), 지상부는 높이 3m정도이므로 주변에 차폐식재를 한다.
 - ㉢ 단지외곽에 설치하는 경우 단지경계가 사유지와 인접했을 때 인접 대지소유자의 재산권을 고려하여 안전거리를 확보할 것
 - ㉣ 가스저장탱크는 단지별(관리주체)로 설치하여 가스집단사업허가 및 가스공급에 관한 분쟁이 발생되지 않도록 할 것
 - ㉤ 소형저장탱크 및 충전용기의 기온은 항상 40°C 이하로 유지하고 직사광선을 피하도록 설치할 것
 - ㉥ 저장설비와 화기취급장소와의 사이에는 8m이상의 이격거리 유지
 - ㉦ 저장설비는 그 주위에서 보기 쉽도록 경계표지를 할 것
 - ㉧ 저장설비의 주위에는 높이 1.5m이상의 경계철책을 설치하여 외부인의 출입을 방지할 수 있도록 조치할 것
 - ㉨ 어린이놀이터와 같이 출입이 빈번한 곳은 피할 것

8.2.3 설계기준(기계설계처-696:2006.2.23)

① 세대당 가스 사용량(소요열량)

- ㉠ 취사 전용지구 : 8,000kcal/h {2구 테이블콘로(5,500kcal/h)+그릴(2,500kcal/h)}
- ㉡ 난방 겸용지구 : 8,000kcal/h+{가스보일러 연료소비량÷0.85(보일러 효율)}
- 국민임대지구 기준

② 환경 선정기준

산정유량(세대수×세대별 가스사용량×동시 사용율)으로 LPG인 경우 추후 도시가스 공급을 감안한 환경으로 선정

③ 탱크용량(톤)

- ㉠ 세대수 × 사용량(kg/일.세대수) × 10일
- ㉡ 20톤이하 : 1대설치, 25톤이상 : 1~2대설치
- ㉢ 직경 2,500mm 이하

④ 소요부지 면적산출기준

- ㉠ 폭 : 건축구조물 + 3m(펜스포함)
- ㉡ 길이 : 건축구조물 + 3m(펜스포함)

※ 저장탱크 용량별 필요부지 최소면적

- 개별 난방지구(탱크 1대 설치기준)

호당 사용량 : 2.56kg/일

세대수 구분	톤 형	탱크수	대당용량	탱크규격(mm)		구조물 규격(mm)		부지면적(펜스포함)		안전거리(m)	
			톤	직경	길이	폭	넓이	폭	넓이	1종	2종
410호 까지	10톤형	1	10.5	2,500	5,300	4,200	8,900	7,200	11,900	17	12
620호 까지	15톤형	1	15.9	2,500	7,700	4,200	9,000	7,200	12,000	21	14
830호 까지	20톤형	1	21.3	2,500	10,000	4,200	11,400	7,200	14,400	21	14
1050호까지	25톤형	1	26.9	2,500	12,500	4,200	13,900	7,200	16,900	24	16

- 개별 난방지구(탱크 2대 설치기준)

호당 사용량 : 2.56kg/일

세대수 구분	톤 형	탱크수	대당용량	탱크규격(mm)		구조물 규격(mm)		부지면적(펜스포함)		안전거리(m)	
			톤	직경	길이	폭	넓이	폭	넓이	1종	2종
420호 까지	10톤형	2	5.4	1,800	5,000	9,000	6,800	9,800	12,000	17	12
590호 까지	15톤형	2	7.6	2,100	5,000	9,000	6,800	9,800	12,000	17	12
830호 까지	20톤형	2	10.7	2,500	5,300	11,400	7,600	10,600	14,400	21	14
1250호까지	30톤형	2	16	2,500	7,700	11,400	7,600	10,600	14,400	24	16
1670호까지	40톤형	2	21.4	2,500	10,000	11,400	7,600	10,600	14,400	27	18
2100호까지	50톤형	2	26.9	2,500	12,500	13,900	7,600	10,600	16,900	30	20

- 취사전용지구(탱크 1대 설치기준)

호당 사용량 : 1.10kg/일

세대수 구분	톤 형	탱크수	대당용량	탱크규격(mm)		구조물 규격(mm)		부지면적(펜스포함)		안전거리(m)	
			톤	직경	길이	폭	넓이	폭	넓이	1종	2종
970호 까지	10톤형	1	10.7	2,500	5,300	4,200	8,900	7,200	11,900	17	12
1460호까지	15톤형	1	16.1	2,500	7,700	4,200	9,000	7,200	12,000	21	14

※ 총저장량=세대수×호당1일사용량(취사전용:1.1kg, 취사+난방:2.56kg)×저장일(10일)

※ 안전거리(액화석유가스의 안전관리 및 사업법시행규칙 제10조, 별표 1, 3, 15)

- 저장설비는 그 외면으로부터 보호시설까지 다음의 기준에 의한 안전거리를 유지하여야 하며 지하에 저장설비를 설치하는 경우에는 기준 거리의 2분의 1로 할 수 있으며, 시장·군수·구청장이 공공의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 지역에 대하여는 일정거리를 더하여 정할 수 있다.

저장능력	제1종보호시설	제2종보호시설
10톤이하	17m	12m
10톤초과 20톤이하	21m	14m
20톤초과 30톤이하	24m	16m
30톤초과 40톤이하	27m	18m
40톤초과	30m	20m

비고 1. 이 표의 저장능력산정은 별표3제1호 가목1)(다)의 표에서 정한 계산식에 따른다.

2. 동일한 사업소에 두개이상의 저장설비가 있는 경우에는 그 설비별로 각각 안전거리를 유지하여야 한다.

[별표 1] 〈개정 2008.7.18〉

보호시설(제2조제1항제15호 관련)

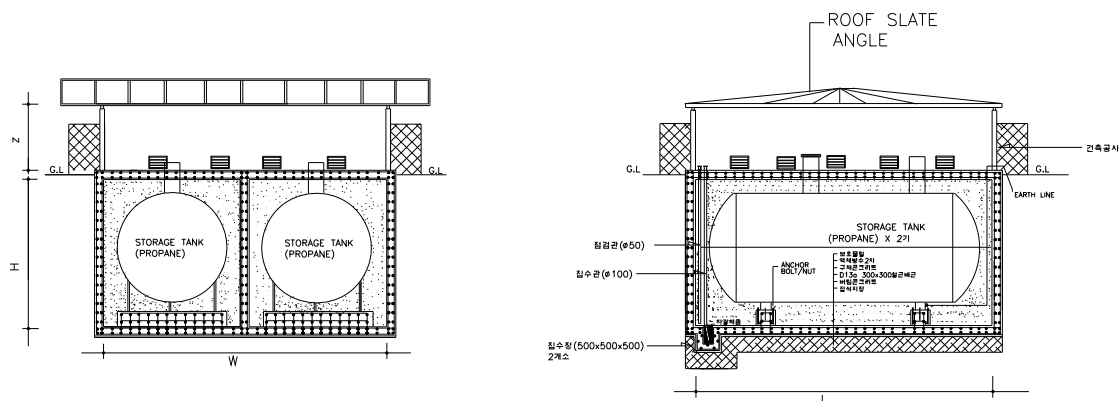
보호시설이란 다음 각 호에서 정한 것을 말한다.

1. 제1종 보호시설

- 가. 학교 · 유치원 · 어린이집 · 놀이방 · 어린이놀이터 · 경로당 · 청소년수련시설 · 학원 · 병원(의원을 포함한다) · 도서관 · 시장 · 공중목욕탕 · 호텔 · 여관 · 극장 · 교회 및 공회당
- 나. 사람을 수용하는 건축물(가설건축물은 제외한다)로서 사실상 독립된 부분의 연면적이 1천㎡ 이상인 것
- 다. 음식점 · 장례식장 및 전시장, 그 밖에 이와 유사한 시설로서 수용능력이 300명 이상인 건축물
- 라. 아동 · 노인 · 모자(母子) · 장애인, 그 밖에 사회복지사업을 위한 시설로서 수용능력이 20명 이상인 건축물
- 마. 「문화재보호법」에 따라 지정문화재로 지정된 건축물

2. 제2종 보호시설

- 가. 주택
- 나. 사람을 수용하는 건축물(가설건축물은 제외한다)로서 사실상 독립된 부분의 연면적이 100㎡ 이상 1천㎡ 미만인 것



[그림7-5] 가스저장소 단면도

8.3 폐기물 보관시설

8.3.1. 폐기물보관시설(주택건설등에 관한 규정 제38조)

주택단지에는 생활폐기물보관시설 또는 용기를 설치하여야 하며, 그 설치장소는 차량의 출입이 가능하고 주민의 이용에 편리한 곳이어야 한다. <개정 1994.12.30, 1996.6.8, 1999.9.29> [전문개정 1992.7.25]

8.3.2 정의(폐기물 관리법 제2조)

- ① “생활폐기물”이란 사업장폐기물 외의 폐기물을 말한다.
- ② “사업장폐기물”이란 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동규제법」에 따라 배출시설을 설치·운영하는 사업장이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업장에서 발생하는 폐기물을 말한다.
- ③ 재활용이란 폐기물을 재사용·재생이용하거나 재사용·재생이용할 수 있는 상태로 만드는 활동 또는 환경부령으로 정하는 기준에 따라 폐기물로부터 「에너지기본법」 제2조제1호에 따른 에너지를 회수하는 활동을 말한다.
- ④ “폐기물처리시설”이란 폐기물의 중간처리시설과 최종처리시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

8.3.3 생활폐기물배출자의 처리 협조 등(법 제15조)

- ① 생활폐기물이 배출되는 토지나 건물의 소유자·점유자 또는 관리자(이하 “생활폐기물배출자”라 한다)는 관할 특별자치도, 시·군·구의 조례로 정하는 바에 따라 생활환경 보전상 지장이 없는 방법으로 그 폐기물을 스스로 처리하거나 양을 줄여서 배출하여야 한다.<개정 2007.8.3>
- ② 생활폐기물배출자는 특별자치도, 시·군·구의 조례로 정하는 바에 따라 제1항에 따라 스스로 처리할 수 없는 생활폐기물을 종류별, 성질·상태별로 분리하여 보관하여야 한다.<개정 2007.8.3>
- ③ 생활폐기물배출자 중 환경부령으로 정하는 음식물류 폐기물(농·수·축산물류 폐기물을 포함한다. 이하 같다) 배출자는 특별자치도지사, 시장·군수·구청장에게 음식물류 폐기물의 배출 감량 계획 및 처리 실적을 제출하고, 발생량과 처리 실적 등을 기록·보존하는 등 음식물류 폐기물의 배출량을 줄이기 위하여 관할 특별자치도, 시·군·구의 조례로 정하는 사항을 지켜야 한다.<개정 2007.8.3>

8.3.4 택지개발사업에 따른 폐기물처리시설의 설치 등(폐기물처리시설축진 및 주변지역지원등에 관한 법률 제6조 및 시행령 제4조)

- ① 대통령령으로 정하는 규모 이상의 공동주택단지나 택지(택지)를 개발하려는 자는 그 공동주택단지나 택지에서 발생하는 폐기물을 처리하기 위하여 대통령령으로 정하는 폐기물처리시설을 설치하거나 그 설치 비용에 해당하는 금액을 해당 지역을 관할하는 특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 내야 한다.

제4조 (택지개발사업에 따른 폐기물처리시설의 설치) ①법 제6조제1항에서 “대통령령이 정하는 규모이상의 공동주택단지 또는 택지”라함은 조성면적 30만

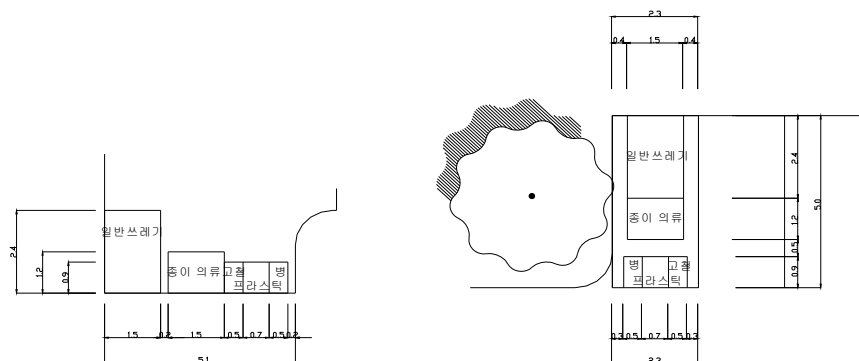
공급미터이상의 공동주택단지 또는 택지(이하 이 조에서 “택지등”이라 한다)를 말한다.

8.3.5 재활용(자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률 제2조, 제12조의 2)

- ① “재활용가능자원”은 사용되었거나 사용되지 아니하고 버려진 후 수거된 물건과 부산물중 원재료로 이용할 수 있는 것(회수할 수 있는 에너지 및 폐열을 포함하되, 방사성물질 및 이에 의하여 오염된 물질을 제외한다)을 뜻한다.
- ② “재활용제품”은 재활용가능자원을 이용하여 만든 제품으로서 환경부령이 정하는 제품을 뜻한다.
- ③ 폐기물을 배출하는 토지·건물의 소유자·점유자 또는 관리자중 대통령령이 정하는 자(이하 “폐기물배출자”라 한다)는 그 토지 또는 건물에서 배출되는 폐기물중 재활용할 수 있는 폐기물을 환경부령이 정하는 기준에 따라 재활용하거나 종류·성상별로 분리 보관하여 재활용될 수 있도록 하여야 한다.

8.3.6 설치기준

- ① 1동당 1개조 설치
- ② 지자체의 수거방식에 맞는 면적을 요구할 경우 지자체 의견 반영
- ③ 위치선정은 주동으로부터 이격배치를 원칙으로 하되 단지여건에 맞게 융통성 부여
- ④ 복지관 및 근린생활시설에 별도의 옥외공동 보관용기를 설치할 것
- ⑤ 배치형태별 개소당 면적
 - 주차장 활용 : $5 \times 2.3 = 11.5\text{m}^2$
 - 보도옆 설치(1) : $3.6 \times 2.4 = 8.64\text{m}^2$
 - 보도옆 설치(2) : $5.1 \times 2.4 = 12.24\text{m}^2$
 - 녹지옆 설치(1) : $3.8 \times 2.4 = 9.12\text{m}^2$
 - 녹지옆 설치(2) : $5.1 \times 2.4 = 12.24\text{m}^2$



[그림7-6] 옥외쓰레기 수거함 설치 예시도

8.3.7 옥외공간 보관용기 규격

- ① 일반 쓰레기용 : $2,400 \times 1,500 \times 1,000(\text{mm})$
 - ② 재활용품용
 - 종이, 의류 : $1,500 \times 1,200 \times 1,320(\text{mm})$
 - 병 류 : $900 \times 500 \times 700$
 - 깡통, 고철류 : $900 \times 500 \times 1,000$
 - 플라스틱 류 : $900 \times 700 \times 1,000$
- ※ 지자체 여건에 따라 종류 및 규격 상이

8.4 난방설비

8.4.1 설치기준(주택건설기준등에관한규정 제37조)

6층이상인 공동주택의 난방설비는 중앙집중방식(집단에너지 사업법에 의한 지역난방공급방식을 포함)으로 하여야 한다.

다만, 건축법 시행령 제87조 제2항의 규정에 의한 난방설비를 하는 경우에는 그러하지 아니하다.

8.4.2 열원공급 방식에 의한 난방방식의 분류

- ① 개별난방방식
 - ㉠ 각 세대에 소형보일러를 설치하여 열을 공급하는 방식
 - ㉡ 사용연료에 따라 개별가스난방, 개별유류난방, 개별연탄보일러난방으로 구분하며 대체로 개별가스난방방식 채택
- ② 중앙난방방식
 - ㉠ 아파트단지별로 관리동에 대형보일러를 설치하여 단지내 각 세대에 열을 공급하는 방식
 - ㉡ 사용연료에 따라 유류식, 가스식 중앙난방으로 구분하며, 우리공사에서는 환경부의 청정연료 사용지구 고시에 의거 지역별로 구분하여 적용
- ③ 지역난방방식
 - ㉠ 열병합발전소·소각로등의 폐열을 활용하거나, 전용 플랜트시설의 초대형 보일러를 설치해 일정지역내 각 아파트지구에 열을 공급하는 방식
 - ㉡ 집단에너지사업법 제5조에 의거 지역난방공급지구로 지정고시된 지역의 사업시 적용

8.4.3 사업여건별 난방방식 선정기준

- ① 난방방식 선정을 위한 사전조사 사항
 - ㉠ 현지답사(지형, 기후, 최저기온 등)
 - ㉡ 인근의 개발현황 및 사업규모별 난방방식
 - ㉢ 당해 지구 난방방식별 주민선호도 및 분양성
 - ㉣ 관련법에 의한 환경·교통영향평가 및 에너지 사용계획 협의결과
 - ㉤ 정부 및 지자체의 장기 에너지수급계획
 - ㉥ 지역난방 및 가스공급 가능여부
- ② 사업여건별 난방방식 선정기준
 - ㉦ 지역난방방식

지역난방 고시지역이거나 지역난방공급이 가능한 지구에 우선적용
 - ㉧ 개별난방방식과 중앙난방방식기후조건·사업지구 도시규모·지형여건·사업유형·단지규모·지역난방공급 및 에너지 사용계획·도시가스 공급여건 등을 감안하여 결정

제9절 옥외공간시설

9.1 녹지시설

9.1.1 고려사항

- ① 자연환경의 잠재력 반영
- ② 단지어귀 등에는 녹지공간을 충분히 확보하여 단지미화를 위한 경관식재를 도모
- ③ 주거동 주변녹지는 동전면 녹지를 넓게 확보하는 방향으로 계획
- ④ 단지외곽부위에 가급적 폭2m이상의 녹지를 확보하여 수목으로 단지가 차폐 · 차음 및 위요되게 조성
- ⑤ 차도 및 대형주차공간에는 녹지를 확보하여 여름철에 그늘을 제공
- ⑥ 주차장 그늘식재를 위한 단위녹지의 폭은 최소 2m이상 유지하여 식수가 가능한 공간으로 조성
- ⑦ 환경 친화적인 녹지조성이 되도록 벽면녹화, 채원, 과수원 등의 생태녹화공간을 적극적으로 도입

9.1.2 녹지의 설치기준

- ① 도로(주택단지안의 도로를 포함한다) 및 주차장(지하 또는 피로티 기타 이와 유사한 구조에 설치하는 주차장 및 차로를 제외한다)의 경계선으로부터 공동주택의 외벽(발코니 기타 이와 유사한 것을 포함한다)까지의 거리는 2m이상 띄어야 하며, 그 띄운 부분에는 식재등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 필로티에 설치된 보행용도로에 사업계획승인권자가 인정하는 보행자 안전시설이 설치된 경우에는 그러하지 아니하다.(주택건설기준등에관한규정 제10조)
- ② 공동주택을 건설하는 주택단지에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적(공동주택의 1층에 주민의 공동시설로 사용하는 피로티를 설치하는 경우에는 그 단지면적의 1백분의30에 해당하는 면적에서 그 단지면적의 1백분의5를 초과하지 아니하는 범위안에서 피로티 면적의 2분의1에 해당하는 면적을 공제한 면적)의 녹지를 확보하여 공해방지 또는 조경을 위한 식재 기타 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 제5조 제8호의 규정에 의한 시장과 주택을 복합건축물로 건설하거나 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조제1항제1호 나목의 규정에 의한 상업지역안에 주택을 건설하는 경우 또는 세대당 전용면적이 85㎡이하인 주택을 전체세대수의 3분의2이상 건설하는 경우에는 건축법 제42조의 규정을 준용한다.(주택건설기준등에관한규정 제29조)

- ③ 조경을 하고자 하는 부분의 지하에 주차장등 지하구조물을 설치하는 경우에는 식재에 지장이 없도록 두께 0.9미터 이상의 토층을 조성하여야 한다.(주택건설기준등에관한규정 제29조)
- ④ 면적 200㎡이상의 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 기준에 따라 대지안에 조경 기타 필요한 조치를 하여야한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령이 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 의한다.(건축법 제42조, 시행령 제27조)
- ⑤ 옥상조경면적의 산정, 조경면적기준, 그늘식재, 식재수량 및 규격, 식재수종, 옥상조경 및 인공지반 조경의 식재토심 등 조경에 필요한 사항은 지방자치단체 조례 및 국토해양부장관 고시 조경기준에 따른다.
- ⑥ 건축물의 옥상에 법 제42조제2항에 따라 국토해양부장관이 고시하는 기준에 따라 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 법 제42조제1항에 따른 대지의 조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 법 제42조제1항에 따른 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없다.

※ 그늘식재(조경기준 제6조)

일정 규모 이상의 주차장과 보행로에는 다음 각 호의 기준에 적합하도록 그늘식재를 하여야 한다. 다만, 허가권자가 영구음지 등으로서 식재가 불필요하다고 인정한 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 10대 이상의 옥외 주차장에는 지상 주차대수 5대마다 교목1주의 비율로 분산하여 그늘식재를 하여야 한다.
2. 대지안의 길이가 10미터 이상, 폭 1.5미터 이상인 보행로에는 길이 6미터마다 교목 1주의 비율로 보행로상 또는 노변녹지에 그늘식재를 하여야 한다.
3. 제1호 및 제2호의 규정에 의한 수목은 수고 3미터 이상이고 흉고직경 10센티미터 이상이거나 근원직경 12센티미터 이상인 낙엽수로서 지하고(枝下高) 2미터 이상이어야 한다.

9.1.3 단지내 녹지율

① 녹지율의 정의

조경기준(2000.6.20 국토해양부 고시) 제3조에 의거한 조경면적 중 식재면적 부분의 대지면적에 대한 비율로 정의

- ② 녹지율은 아래 산출기준에 의거하여 산출하되 지자체 여건에 따라 탄력적으로 운용한다.

③ 산출기준

- ① 대지면적
- ② 건축면적
- ③ 도로면적 = 도로길이 × 폭(차도+보도)
- ④ 보행로 및 광장면적(미술장식품, 수경시설 포함)
- ⑤ 주차장
- ⑥ 어린이놀이터
- ⑦ 운동장
- ⑧ 휴게소
- ⑨ 지하저수조, 오수정화시설, LPG저장소(지상 돌출부)
- ⑩ 유치원
- ⑪ 기타(주동현관 주진입부위 및 램프, 지하주차장 계단, 램프, 환기구 등)
- ⑫ 순 녹지면적 = ① - (②+...+⑪)
- ⑬ 식재면적 = ⑫ + (④,⑥,⑦,⑧중 식재면적) + 옥상조경 등 법적 인정면적
- ⑭ 조경시설면적 = ④,⑧중 식재면적을 제외한 면적

㉠ 녹지율 = ⑬ ÷ ①

㉡ 조경면적 = ⑬ + ⑭

9.1.4 생태면적률 및 자연지반율(주택법 제21조, 주택건설기준 등에 관한 규정 제58조, 2009조경설계기준)

① 생태면적률의 정의

「주택성능등급 인정 및 관리기준」(주택법 제21조, 주택건설기준 등에 관한 규정 제58조)에 의한 주택성능등급 중 환경관련등급에 해당하는 조경(외부 공간)의 등급을 평가하는 항목으로 외부공간 및 건물외피의 생태적 기능을 측정할 수 있으며 전체면적에 대한 자연순환기능면적률을 말한다.

② 생태면적률 평가방법

$$\text{생태면적률} = \text{자연순환기능 면적/전체면적} = \sum(\text{공간유형별 면적} \times \text{가중치}) / \text{전체면적}$$

③ 생태면적률 평가지표

등급	등급기준
1급	생태면적률 50% 이상
2급	생태면적률 40% 이상 ~ 50% 미만
3급	생태면적률 30% 이상 ~ 40% 미만
4급	생태면적률 30% 미만

④ 자연지반녹지율의 정의

자연토양 및 자연지반의 보전

⑤ 자연지반율 평가방법

$$\text{자연지반녹지율(\%)} = \text{자연지반녹지면적(m}^2\text{)} / \text{대지면적(m}^2\text{)} \times 100$$

⑥ 자연지반녹지율 평가지표

등급	등급기준
1급	자연지반녹지율 25% 이상
2급	자연지반녹지율 20% 이상~25% 미만
3급	자연지반녹지율 15% 이상~20% 미만
4급	자연지반녹지율 15% 미만

9.2 도시공원 및 녹지

9.2.1 용어의 정의(도시공원 및 녹지에 관한 법률 제2조)

- ① “도시공원”이라 함은 도시지역안에서 도시자연경관의 보호와 시민의 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 기여하기 위하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조의 규정에 의하여 결정된 것을 말한다.
- ② “녹지”라 함은 도시지역 안에서 자연환경을 보전하거나 개선하고, 공해나 재해를 방지함으로써 도시경관의 향상을 도모하기 위하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 30조의 규정에 의하여 결정된 것을 말한다.
- ③ “공원시설”이라 함은 도시공원의 효용을 다하기 위하여 설치하는 다음 각 목에 해당하는 시설

- 도로 또는 광장
- 화단·분수·조각 등 조경시설
- 휴게소·긴의자 등 휴양시설
- 그네·미끄럼틀·사장 등 유희시설
- 테니스장·수영장·궁도장 등 운동시설
- 식물원·동물원·수족관·박물관·야외음악당 등 교양시설
- 주차장·매점·화장실 등 이용자를 위한 편의시설
- 관리사무소·출입문·울타리·담장등 공원관리시설
- 그 밖에 도시공원의 효용을 다하기 위한 시설로서 시행규칙 제3조에서 정하는 시설

9.2.2 도시공원의 세분(도시공원 및 녹지에 관한 법률 제15조)

구 분		내 용
도 시 공 원	생활권 공 원	도시생활권의 기반공원 성격으로 설치·관리되는 공원
		소공원 소규모 토지를 이용하여 도시민의 휴식 및 정서함양을 도모하기 위하여 설치
		어린이 공원 어린이의 보건 및 정서생활의 향상에 기여함을 목적으로 설치
		근린 공원 근린거주자 또는 근린생활권으로 구성된 지역생활권 거주자의 보건·휴양 및 정서생활의 향상에 기여함을 목적으로 설치
	주 제 공 원	생활권공원 외에 다양한 목적으로 설치되는 공원
		역사 공원 도시의 역사적 장소나 시설물, 유적·유물 등을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치
		문화 공원 도시의 각종 문화적 특징을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치
		수변 공원 도시의 하천변·호수변 등 수변공간을 활용하여 도시민의 여가·휴식을 목적으로 설치
		묘지 공원 묘지이용자에게 휴식등을 제공하기 위하여 일정한 구역 안에 「장사 등에 관한 법률」 제2조제6호의 규정에 의한 묘지와 공원시설을 혼합하여 설치
		체육 공원 운동경기나 야외활동 등 체육활동을 통하여 건전한 신체와 정신을 배양함을 목적으로 설치
	그 밖에 특별시·광역시 또는 도의 조례가 정하는 공원	

9.2.3 녹지의 세분(도시공원 및 녹지에 관한 법률 제35조)

구 분		내 용
녹 지	완충녹지	대기오염·소음·진동·악취 그 밖에 이에 준하는 공해와 각종 사고나 자연재해 그 밖에 이에 준하는 재해 등의 방지를 위하여 설치하는 녹지
	경관녹지	도시와 자연적 환경을 보전하거나 이를 개선하고 이미 자연이 훼손된 지역을 복원·개선함으로써 도시경관을 향상하기 위하여 설치하는 녹지
	연결녹지	도시안의 공원·하천·산지 등을 유기적으로 연결하고 도시민에게 산책 공간의 역할을 하는 등 여가·휴식을 제공하는 선형(線型)의 녹지

9.2.4 도시공원의 설치 및 규모기준(도시공원 및 녹지에 관한 법률 시행규칙 제6조 별표)

공원구분	설치기준	유치거리	규 모
1. 생활권 공원			
가. 소공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음
나. 어린이공원	제한 없음	250미터 이하	1천5백제곱미터 이상
다. 근린공원			1만제곱미터 이상
(1) 근린생활권 근린공원(주로 인 근에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	제한 없음	500미터 이하	
(2) 도보권 근린공원(주로 도보권 안에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	제한 없음	1천미터 이하	3만제곱미터 이상
(3) 도시지역권 근린공원(도시지 역 안에 거주하는 전체 주민 의 종합적인 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공 원)	해당 도시공원의 기능을 충 분히 발휘할 수 있는 장소 에 설치	제한 없음	10만제곱미터 이상
(4) 광역권 근린공원(하나의 도시 지역을 초과하는 광역적인 이용에 제공할 것을 목적으 로 하는 근린공원)	해당 도시공원의 기능을 충 분히 발휘할 수 있는 장소 에 설치	제한 없음	100만제곱미터 이상
2. 주제공원			
가. 역사공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음
나. 문화공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음
다. 수변공원	하천·호수 등의 수변과 접 하고 있어 친수공간을 조성 할 수 있는 곳에 설치	제한 없음	10만제곱미터 이상
라. 묘지공원	정숙한 장소로 장래 시가화 가 예상되지 아니하는 자연 녹지지역에 설치	제한 없음	1만제곱미터 이상
마. 체육공원	해당 도시공원의 기능을 충 분히 발휘할 수 있는 장소 에 설치	제한 없음	제한 없음
바. 특별시·광역시 또는 도의 조 례가 정하는 공원	제한 없음	제한 없음	

9.2.5 도시공원의 면적기준(도시공원 및 녹지에 관한 법률 시행규칙 제4조)

- ① 하나의 도시지역안에 있어서의 도시공원의 확보기준은 해당 도시지역안에 거주하는 주민 1인당 6제곱미터이상으로 하고, 개발제한구역 및 녹지지역을 제외한 도시지역안에 있어서의 도시공원의 확보기준은 해당 도시지역안에 거주하는 주민 1인당 3제곱미터이상으로 한다.

9.2.6 도시공원 또는 녹지의 확보기준(도시공원 및 녹지에 관한 법률 제14조 2항, 시행규칙 제5조)

- ① 개발계획 규모별로 개발계획에 포함하여야 하는 도시공원 또는 녹지는 다음에서 정하는 기준이상이어야 한다.

개발계획 \ 기준	도시공원 또는 녹지의 확보기준
1. 「도시개발법」에 의한 개발계획	가. 1만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5 퍼센트 이상 중 큰 면적 나. 30만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 9퍼센트 이상 중 큰 면적 다. 100만제곱미터 이상 : 상주인구 1인당 9제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적
2. 「주택법」에 의한 주택건설사업계획	1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
3. 「주택법」에 의한 대지조성사업계획	10만제곱미터 이상의 대지조성사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적
4. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획	5만제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5 퍼센트 이상 중 큰 면적
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 개발계획	전체계획구역에 대하여는 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제21조의 규정에 의한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
6. 택지개발촉진법」에 의한 택지개발계획	가. 10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적 나. 30만제곱미터 이상 100만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 7제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 15퍼센트 이상 중 큰 면적 다. 100만제곱미터 이상 330만제곱미터 미만의 개발계획 : 상주인구 1인당 9제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 18퍼센트 이상 중 큰 면적 라. 330만제곱미터 이상의 개발계획 : 상주인구 1인당 12제곱미터 이상 또는개발 부지면적의 20퍼센트 이상 중 큰 면적
7. 「유통산업발전법」에 의한 사업계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의하여 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보기준을 적용한다.
8. 「지역균형개발 및 지방중소기업육성에 관한 법률」에 의한 개발계획	가. 주거용도로 계획된 지역 : 상주인구 1인당 3제곱미터 이상 나. 전체계획구역에 대하여는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제5조의 규정에 의하여 작성된 산업입지개발지침에서 정한 공공녹지 확보기준을 적용한다.

9.2.7 공원시설의 설치면적(도시공원 및 녹지에 관한 법률 시행규칙 제7조 별표4, 제11조)

하나의 도시공원 안에 설치할 수 있는 공원시설의 부지면적의 합계는 당해 도시공원의 면적에 대하여 다음의 비율에 적합하여야 한다.

- ① 어린이공원 : 60%이하
- ② 근린공원 : 40%이하
- ③ 공원시설이 설치되어 있지 아니한 도시공원의 부지에 대하여는 수목, 잔디 기타 지피식물 등으로 녹화하여야 한다.(제11조)

9.2.8 고려사항(도시공원 및 녹지에 관한 법률 시행규칙 제6조)

- ① 도시공원을 설치함에 있어서, 지니고 있는 기능이 서로 조화될 수 있도록 해당 도시지역 전반에 걸친 환경보전, 휴양·오락, 재해방지·공해완화 등을 종합적으로 검토하여 도시공원이 균형있게 분포되도록 한다.
- ② 각종 공원시설은 상호간에 원활하게 이용할 수 있도록 체계화한다.
- ③ 완충녹지, 경관녹지, 연결녹지는 그 기능을 충분히 발휘하도록 배치하여야 한다.

9.3 보행로 등

9.3.1 고려사항

- ① 단지내의 동선은 보행자의 이용 및 안전이 우선되어야 한다.
- ② 보행로는 주동의 피로티 및 부대복리시설(관리소·상가·광장·운동장·휴게소·놀이터)과 유기적으로 연계되도록 하며, 보행자전용로의 도입을 고려한다.
- ③ 보행로의 결절점에는 휴게소 등의 옥외공간을 배치한다.
- ④ 보행로는 평지나 경사로로 계획하고 가급적 계단의 설치는 피하도록 한다.
- ⑤ 길이가 10m이상, 폭1.5m이상인 보행로에는 보행로상 또는 노변녹지에 그늘식재를 할수 있는 충분한 폭을 확보한다

9.3.2 보도의 설치기준(주택건설기준등에관한규정 제26조)

폭 8m이상의 단지내 도로에는 폭 1.5m이상의 보도를 설치한다.

장애인 등의 통행이 가능한 보도 및 접근로

: 주택건설기준등에관한규정 제22조

장애인노인임산부등의편의증진보장에관한법률 시행규칙 2조 관련 별표1

가) 유효폭 및 활동공간

- ① 휠체어사용자가 통행할 수 있도록 보도 또는 접근로(이하 “보도 등”이라 한다)의 유효 폭은 1.2미터이상으로 하여야 한다.

- ② 휠체어사용자가 다른 휠체어 또는 유모차등과 교행 할 수 있도록 50미터마다 1.5미터×1.5미터 이상의 교행구역을 설치할 수 있다.
- ③ 경사진 보도 등이 연속될 경우에는 휠체어사용자가 휴식할 수 있도록 30미터 마다 1.5미터×1.5미터 이상의 수평면으로 된 참을 설치할 수 있다.

나) 기울기

- ① 보도 등의 기울기는 18분의 1이하로 하여야 한다. 다만, 지형상 곤란한 경우에는 12분의 1까지 완화할 수 있다.
- ② 대지 내를 연결하는 주접근로에 단차가 있을 경우 그 높이 차이는 2센티미터 이하로 하여야 한다.

다) 경 계

- ① 접근로와 차도의 경계부분에는 연석·울타리 기타 차도와 분리할 수 있는 공작물을 설치하여야 한다. 다만, 차도와 구별하기 위한 공작물을 설치하기 곤란한 경우에는 시각장애인이 감지할 수 있도록 바닥재의 질감을 달리하여야 한다.
- ② 연석의 높이는 6센티미터 이상 15센티미터 이하로 할 수 있으며, 색상은 접근로의 바닥재색상과 달리 설치할 수 있다.

9.4 안내표지판 등

9.4.1 고려사항

- ① 단지의 어귀 등 종류별 기능을 고려하여 녹지에 배치한다.
- ② 지하주차장표지판, 홍보안내판을 설치한다.
- ③ 단지입구표지판, 단지종합안내판은 단지입구에 우선 배치하며 단지입구의 인식성향상을 위한 단지입구종합시설의 설치를 위한 공간과 녹지공간을 확보한다.

9.4.2 안내표지판의 설치기준(주택건설기준등에관한규정 제31조)

- ① 300세대이상의 주택을 건설하는 주택단지와 그 주변에는 다음 각 호의 기준에 따라 국토해양부령이 정하는 규격의 안내표지판을 설치하여야 한다. 다만, 제1호 또는 제2호의 규정에 의한 표지판은 해당 사항이 표시된 도로표지판 등이 있는 경우에는 설치하지 아니할 수 있다.
- ② 주택단지에 2동이상의 공동주택이 있는 경우에는 각동 외벽의 보기 쉬운 곳에 동번호를 표시하여야 한다.
- ③ 관리사무소 또는 그 부근에는 거주자에게 공지사항을 알리기 위한 게시판을 설치하여야 한다.

구 분	성 격
단지유도표지판	기간도로와 진입도로가 연결되는 지점부근 또는 단지의 출입구로부터 200미터이상 400미터이내의 거리에 있는 도로변에 단지의 명칭과 진입 방향을 표시하여 설치
단지입구표지판	단지의 출입구 부근의 진입도로변에 단지의 명칭을 표시하여 설치
단지종합안내판	단지의 주요 출입구마다 단지 안의 건축물, 도로 기타 주요시설의 배치를 표시하여 설치
단지내 시설표지판	주택단지 안의 도로 기타 식별이 용이한 곳에 단지내 주요시설의 명칭 및 방향을 표시하여 설치
게시판	관리사무소 또는 그부근에 입주자에게 공지사항을 알리기 위하여 설치
머릿돌 또는 기록탑	당해 주택건설공사의 사업주체·설계자·시공회사·감리회사·사업승인일·사용검사일·공사기간 기타 필요한 사항을 기록한 머릿돌 또는 기록탑 설치

- ④ 주택단지의 입구에는 당해 주택건설공사의 사업주체, 설계자, 시공회사, 감리회사, 사업승인일, 사용검사일, 공사기간, 현장에 배치된 건설기술자의 성명, 기술자격종목 및 등급 기타 필요한 사항을 기록한 머릿돌 또는 기록탑을 설치하여야 한다.

9.5 조경시설 등(휴게소)

9.5.1 고려사항

- ① 휴게소는 단지전체의 오픈스페이스체계를 검토하여 배치하고 보행동선을 감안하여 개별휴게공간의 출입구, 외곽선 및 휴게시설의 배열을 결정한다.
- ② 휴게소 규모에 적절한 파고라,의자,평상등을 설치한다.
- ③ 원두막의 경우 하부평상주변에 너비 1m이상의 포장면이 통로로서 제공되게 한다.
- ④ 많은사람이 모이는 원두막, 파고라등의 시설은 주거동의 발코니앞 배치를 지양하거나 멀리 떨어지도록 하며 휴게소의 출입구나 출입로는 주거동 발코니와 마주치는 위치를 피하도록 한다.
- ⑤ 휴게공간에는 문이나 문주등의 입구시설, 트렐레스, 낮은담장등의 입면시설, 시비, 경석, 조형물, 화분등의 조경시설 및 조명시설을 사용하여 정서적인 공간으로 만든다

9.5.2 설치기준(주택건설기준등에관한규정 제29조)

- ① 공동주택을 건설하는 주택단지에는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적(공동주택의 1층에 주민의 공동시설로 사용하는 피로티를 설치하는 경우에

는 그 단지면적의 1백분의 30에 해당하는 면적에서 그 단지면적의 1백분의 5를 초과하지 아니하는 범위안에서 피로티 면적의 2분의 1에 해당하는 면적을 공제한 면적)의 녹지를 확보하여 공해방지 또는 조경을 위한 식재기타 필요한 조치를 하여야 한다.

- ② 300세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지 안의 녹지에는 다음 각호의 기준에 적합한 휴게시설을 설치하여야 한다.
 1. 500세대까지는 1개소이상, 500세대를 넘는 경우에는 500세대마다 1개소를 더한 수 이상
 2. 각 휴게소에는 파고라나 분수, 연못 기타 이와 유사한 시설과 25명 이상이 동시에 휴식할 수 있는 의자를 설치하고, 주변에는 나무를 심을 것
 3. 조경을 하고자 하는 부분의 지하에 주차장 등 지하구조물을 설치하는 경우에는 식재에 지장이 없도록 두께 0.9m 이상의 토층을 조성하여야 한다.

9.5.3 부속정원(주택건설기준등에관한규정 제55조)

경로당은 일조 및 채광이 양호한 위치에 설치하여야 하며, 노인의 건강증진·오락·취미활동·작업 등을 위한 공용의 다목적실과 남녀로 구분된 실을 확보하고 급수시설·취사시설·화장실 및 부속정원을 설치하여야 한다.

- ① 경로당과 공간적으로 분리되지 않은 곳에 경로당 건축면적의 50%에 해당하는 녹지를 부속정원으로 계획한다.
- ② 주변에 과수원 등을 함께 배치하는 등 유실수를 심어 노인들에게 노동의 기회를 제공하고 수목관리의 실효성을 높인다.

9.6 자전거 보관소(2009 조경설계기준)

9.6.1 고려사항

- ① 100세대마다 15대(시·군지역은 25대)의 자전거를 설치할 수 있는 보관시설을 계획한다.
- ② 복지관이나 상가 건물 및 주동마다 1개소 이상은 배치하여야 한다.
- ③ 주동의 피로티 및 출입구에 인접하여 배치한다.

9.6.2 자전거주차장 설치기준(자전거이용활성화에 관한법률 제11조)

- ① 특별시장·광역시장 또는 시장·군수·구청장은 주차장법 제19조의 규정에 의한 시설물을 건축 또는 설치하고자 하는 자 및 주택법 제21조의 규정에 의하여 주차장을 설치하여야 하는 주택단지 등의 사업주체에 대하여 자전거주차장의 설치를 권장할 수 있다.

- ② 자전거주차장은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.(자전거이용시설의 구조·시설기준에관한규칙제16조)
 - ㉠ 자전거이용자가 안전하고 편리하게 이용할 수 있는 곳에 설치하고 자전거주차장표지판을 설치하여야하며 통행인에게 장애가 없도록 할 것
 - ㉡ 자전거주차의 편의를 위하여 자전거주차장치 및 눈·비 등을 가리기 위한 천막 등을 설치할 것
 - ㉢ 자전거의 도난방지를 위한 장치의 설치를 용이하게 할 것
 - ㉣ 조명시설을 설치하여 야간에 이용하는 경우에 불편이 없도록 할 것

9.7 미술장식품 설치(2009 조경설계기준)

9.7.1 고려사항

- ① 해당 지자체의 관련 조례에 적합하도록 미술장식품을 설치할 수 있는 공간을 계획한다.
- ② 단지어귀 및 가로공간, 건물로 위요된 공간, 중심광장, Sunken Plaza 또는 휴게공간 등 미술장식품이 설치되는 공간은 위치를 표시하도록 한다.
- ③ “미술장식”이라 함은 지자체의 조례에 의해 감정 또는 평가를 거친 작품으로 다음 각호를 말함
 - 회화, 조각, 공예, 사진, 서예 등 조형예술물
 - 벽화, 분수대, 상징탑 등 환경조형물

9.7.2 설치기준(문화예술진흥법 제9조 및 동법시행령 제12조, 문화예술진흥법 제5조 및 동법시행령 제3조)

- ① 법 제9조1항의 규정에 의하여 건축비용의 일정비율에 해당하는 금액을 미술장식의 설치에 사용하여야할 건축물은 건축법 시행령 별표1의 규정에 의한 용도별 건축물중 다음각호1에 해당되는 건축물로서 연면적(건축법시행령 제119조제1항제4호의 규정에 의한 연면적을 말하며 주차장, 기계실, 전기실, 변전실, 발전실 및 공조실의 면적 제외)이 1만㎡(증축의 경우는 증축되는 연면적이 1만㎡)이상인 것으로 한다. 다만, 제1호의 규정에 의한 공동주택의 경우에는 각동의 연면적의 합계가 1만㎡이상인 경우에 한하며, 각동이 위치한 단지내의 특정한 장소에 미술장식을 설치하여야 한다
 - ㉠ 공동주택(기숙사 제외)
 - ㉡ 제1종근린생활시설(건축법시행령 별표1 제3호 바목, 사목, 및 아목의시설은 제외)
 - ㉢ 문화 및 집회시설중 공연장, 집회장 및 관람장
 - ㉣ 판매 및 영업시설
 - ㉤ 의료시설중 병원

- ㉠ 업무시설
 - ㉡ 숙박시설
 - ㉢ 위락시설
 - ㉣ 공공용시설중 방송국, 통신전화국 및 촬영소 기타 이와 유사한 것과 통신 시설
- ② “건축비용”이라 함은 수도권정비계획법 제14조 제2항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 고시하는 표준건축비를 기준으로 연면적에 대하여 산정한 금액(설계변경을 한 경우에는 최종 설계변경시점의 연면적을 기준으로 산정한 금액)을 말한다. 다만, 특별시 및 광역시 지역을 제외한 지역의 경우에는 표준건축비의 100분의 95를 기준으로 연면적에 대하여 산정한 금액으로 한다.
- ③ 건축물의 미술장식 사용금액(문화예술진흥법시행령 별표2)
- 공동주택 : 건축비용의 1/1,000이상 7/1,000이하의 범위안에서 지방자치단체의 조례로 정하는 비율에 해당하는 금액
 - ㉠~㉣의시설

건축물 소재지	미술장식 사용금액
가. 시(자치구가 설치되지 아니한 시를 말한다)·군지역에 소재 하는 건축물	건축비용의 5/1,000이상 7/1,000이하의 범위안에서 지방자치단체의 조례로 정하는 비율에 해당하는 금액
나. 가목외의 지역에 소재하는 건축물	(1)연면적 1만㎡이상 2만㎡이하인 건축물 : 건축비용의 7/1,000에 해당하는 금액 (2)연면적 2만㎡초과인 건축물 : 연면적 2만㎡에 해당하는 건축비용의 7/1,000에 해당하는 금액에 2만㎡를 초과하는 연면적에 대한 건축비용의 5/1,000에 해당하는 금액을 더한금액

9.8 경사면 설치(2009 토목설계 지침 p50)

① 흙막기 비탈면 기울기

원지반의 토 질	구 배 기 준		비 고
	5m 미만	5m 이상	
발 파 암	1:0.8	1:1.0	· 직고 3m마다 그 비탈면의 면적의 5분의 1 이상에 해당하는 면적의 단을 설치한다.. · 필요시 비탈면보호공 및 표면수처리를 위해 종배수구 설치 · 비탈면 상단과 필요한 소단부에 측구 설치 · 흙막이고 5m 이상으로 필요시 낙석방지용 철책설치
풍 화 암	1:1.2	1:1.5	
토 사	1:1.5		

② 흙쌓기 비탈면 기울기

구 배 기 준			비 고
0~5m 미만	5m 이상	10m이상	
1:1.5	1:2.0	별도 검토	<ul style="list-style-type: none"> · 직고 3m마다 그 비탈면의 면적의 5분의 1 이상에 해당하는 면적의 단을 설치한다. · 필요시 비탈면보호공 및 표면수처리를 위해 종배수구 설치 · 비탈면 상단 또는 하단과 소단부에 측구 설치

9.9 옹벽등의 설치

9.9.1 수해방지시설(주택건설기준등에관한규정 제30조, 규칙 제7조)

- ① 주택단지(단지경계선의 주변 외곽부분을 포함한다)에 높이 2미터 이상의 옹벽 또는 축대(이하 “옹벽등”이라 한다)가 있거나 이를 설치하는 경우에는 그 옹벽등으로부터 건축물의 외곽부분까지를 당해 옹벽등의 높이만큼 띄워야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 1993.2.20>
1. 옹벽등의 기초보다 그 기초가 낮은 건축물. 이 경우 옹벽등으로부터 건축물 외곽부분까지를 5미터(3층 이하인 건축물은 3미터)이상 띄워야 한다.
 2. 옹벽등보다 낮은 쪽에 위치한 건축물의 지하부분 및 땅으로부터 높이 1미터 이하인 건축물부분
- ② 주택단지에는 배수구·집수구 및 집수정등 우수의 배수에 필요한 시설을 설치하여야 한다.
- ③ 주택단지가 저지대등 침수의 우려가 있는 지역인 경우에는 주택단지에 설치하는 수전실·전화국선용단자함 기타 이와 유사한 전기 및 통신설비는 가능한 한 침수가 되지 아니하는 곳에 이를 설치하여야 한다. <신설 1992.7.25>
- ④ 제1항 내지 제3항에서 규정한 사항외에 수해방지등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다. <개정 1992.7.25, 1994.12.23, 1994.12.30, 2008.2.29>

■ 수해방지(주택건설기준등에관한규칙 제7조)

- ① 주택단지(단지경계선 주변외곽부분을 포함한다)에 비탈면이 있는 경우에는 다음 각호에서 정하는 바에 따라 수해방지등을 위한 조치를 하여야 한다. <개정 2001.3.26, 2003.12.15>
1. 석재·합성수지재 또는 콘크리트를 사용한 배수로를 설치하여 토양의 유실을 막을 수 있게 할 것
 2. 비탈면의 높이가 3미터를 넘는 경우에는 높이 3미터이내마다 그 비탈면의 면적의 5분의 1이상에 해당하는 면적의 단을 만들 것. 다만, 주택법(이하 “법”이

라 한다) 제16조의 규정에 의한 사업계획의 승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다)가 그 비탈면의 토질·경사도 등으로 보아 건축물의 안전상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 비탈면에는 나무심기와 잔디붙이기를 할 것. 다만, 비탈면의 안전을 위하여 필요한 경우에는 돌붙이기를 하거나 콘크리트격자블록 기타 비탈면보호용구조물을 설치하여야 한다.

② 비탈면과 건축물등과의 위치관계는 다음 각호에 적합하여야 한다. <개정 1993.7.20, 2001.3.26>

1. 건축물은 그 외곽부분을 비탈면의 윗가장자리 또는 아랫가장자리로부터 당해 비탈면의 높이만큼 띄울 것. 다만, 사업계획승인권자가 그 비탈면의 토질·경사도등으로 보아 건축물의 안전상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 비탈면 아랫부분에 옹벽 또는 축대(이하 “옹벽등”이라 한다)가 있는 경우에는 그 옹벽등과 비탈면 사이에 너비 1미터이상의 단을 만들 것
3. 비탈면 윗부분에 옹벽등이 있는 경우에는 그 옹벽등과 비탈면 사이에 너비 1.5미터이상으로서 당해 옹벽등의 높이의 2분의 1이상에 해당하는 너비이상의 단을 만들 것

9.9.2 대지조성시 안전조치(건축법시행규칙 제25조, 제26조)

■ 대지의 조성

법 제40조제4항에 따라 손궤의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하는 경우에는 다음 각 호의 조치를 하여야 한다. 다만, 건축사 또는 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사에 의하여 해당 토지의 구조안전이 확인된 경우는 그러하지 아니하다.<개정 2000.7.4, 2005.7.18, 2008.12.11>

1. 성토 또는 절토하는 부분의 경사도가 1:1.5이상으로서 높이가 1미터이상인 부분에는 옹벽을 설치할 것
2. 옹벽의 높이가 3미터이상인 경우에는 이를 콘크리트구조로 할 것. 다만, 별표 6의 옹벽에 관한 기술적 기준에 적합한 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 옹벽의 외벽면에는 이의 지지 또는 배수를 위한 시설외의 구조물이 밖으로 튀어 나오지 아니하게 할 것 [전문개정 1999.5.11]

■ 토지의 굴착부분에 대한 조치

- ① 법 제41조제1항에 따라 대지를 조성하거나 건축공사에 수반하는 토지를 굴착하는 경우에는 다음 각 호에 따른 위험발생의 방지조치를 하여야 한다. <개정 2008.12.11>

1. 지하에 묻은 수도관·하수도관·가스관 또는 케이블등이 토지굴착으로 인하

여 파손되지 아니하도록 할 것

2. 건축물 및 공작물에 근접하여 토지를 굴착하는 경우에는 그 건축물 및 공작물의 기초 또는 지반의 구조내력의 약화를 방지하고 급격한 배수를 피하는 등 토지의 붕괴에 의한 위해를 방지하도록 할 것
 3. 토지를 깊이 1.5미터 이상 굴착하는 경우에는 그 경사도가 별표 7에 의한 비율이하이거나 주변상황에 비추어 위해방지에 지장이 없다고 인정되는 경우를 제외하고는 토압에 대하여 안전한 구조의 흙막이를 설치할 것
 4. 굴착공사 및 흙막이 공사의 시공중에는 항상 점검을 하여 흙막이의 보강, 적절한 배수조치등 안전상태를 유지하도록 하고, 흙막이판을 제거하는 경우에는 주변지반의 내려앉음을 방지하도록 할 것
- ② 성토부분·절토부분 또는 되메우기를 하지 아니하는 굴착부분의 비탈면으로서 제25조에 따른 옹벽을 설치하지 아니하는 부분에 대하여는 법 제41조제1항에 따라 다음 각 호에 따른 환경의 보전을 위한 조치를 하여야 한다. <개정 1996.1.18, 1999.5.11, 2008.12.11>
1. 배수를 위한 수로는 돌 또는 콘크리트를 사용하여 토양의 유실을 막을 수 있도록 할 것
 2. 높이가 3미터를 넘는 경우에는 높이 3미터 이내마다 그 비탈면적의 5분의 1 이상에 해당하는 면적의 단을 만들 것. 다만, 허가권자가 그 비탈면의 토질·경사도등을 고려하여 붕괴의 우려가 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 3. 비탈면에는 토양의 유실방지와 미관의 유지를 위하여 나무 또는 잔디를 심을 것. 다만, 나무 또는 잔디를 심는 것으로는 비탈면의 안전을 유지할 수 없는 경우에는 돌붙이기를 하거나 콘크리트블록격자 등의 구조물을 설치하여야 한다.

제10절 기타시설

10.1 전기수전(전기공급 약관 시행세칙 제14조)

- ① 특고수전 : 6층이상 공동주택으로 엘리베이터를 설치하는 지구는 전기공급을 특고압으로 수전받아 변전실에서 저압으로 세대에 전기를 공급한다.(전기공급약관시행세칙 제14조)
- ② 저압수전 : 5층이하 아파트 지구는 전기공급을 한전에서 직접 저압으로 세대에 전기를 공급한다. 다만, 엘리베이터가 설치될 경우에는 특고수전을 검토한다.

10.2 보안등(주택건설기준등의관한규정 제33조, 전기통신처 -988('04.4.1))

- ① 주택단지안의 어린이놀이터 및 도로(폭15m이상 도로에는 도로양측)에는 길이 50m이내마다 보안등 설치
- ② 보안등에는 외부밝기에 따른 자동점멸장치 또는 시간 조절장치 부착.

10.3 통합경비실(건축(이)8124-31182('02.12.24), 건축설계처-2502('05.06.29))

10.3.1 목적

- ① 아파트 단지내 경비업무의 효율극대화와 관리인원 및 비용절감을 위해 통합 경비방식 운영
- ② 단지외관과 조화 및 지상주차장 계획시 장애가 되지 않도록 하며, 근무인원에 상응하는 적정규모로 계획

10.3.2 고려사항

- ① 단지내 부대복리시설내의 공중용 화장실이 30m이내에 있을 경우에는 화장실 없는 형적용
- ② 경비실 바닥턱과 지붕돌출 등을 고려하여 보도 및 단지내 도로 등에 돌출되지 않도록 배치
- ② 경비실의 각 부분(바닥턱, 외벽, 지붕 처마 등)이 차량 등의 통행에 장애가 되지 않도록 배치

10.3.3 경비업무

- ① 경비 : - CCTV를 통한 지하주차장, 승강기 내부 감시
 - 2-4개동의 아파트 주현관 출입자 감시
 - 해당 경비구역내 순찰

- ② 관리 : - 경비구역내 차량출입 통제
 - 화재등 비상시 관리소 및 대외기관에 연락
 - 입주자와의 연락

10.3.4 규모검토

- ① 경비실만 두는 경우 : 5m² 정도
 ② 화장실이 부속된 경비실을 두는 경우 : 8m² 정도

구 분	MODERN STYLE	CLASSIC STYLE
도심형		
교외형		
전원형		

[그림9-1] 경비실 평면도

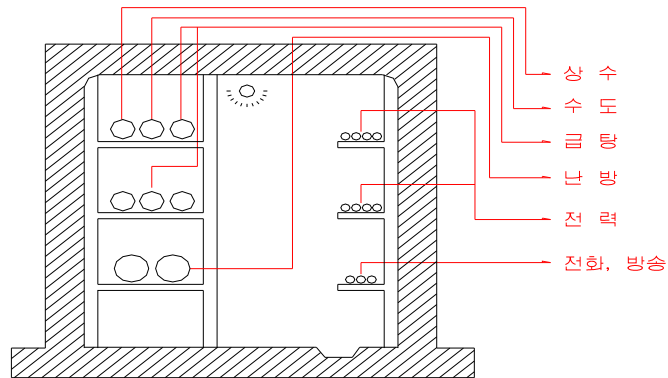
10.3.5 2008 건축디자인 반영_총 6종(기술지원처-6233('07.12.31))

- ① 경비실 단독형_일반안 및 고급안
 ② 경비실 무인택배통합형_일반안 및 고급안
 ③ 경비실 문주통합형_일반안 및 고급안

10.4 공동구(2009토목설계기준 p125)

10.4.1 수용시설

- ① 시설 : 상수도, 전력, 통신, 난방, 급탕
- ② 장점 : 도시미관 증진, 수용시설 유지관리 용이, 도로굴착 방지



[그림9-2] 공동구 단면도

10.4.2 공동구 규모

수용시설을 감안하여 규모를 결정하며 아파트단지인 경우

- 내부높이 : 1.9m(교차부에 문제발생시 기계, 전기감독과 협의하여 높이조정 가능)
- 폭 : 시설규모에 따라 적정치수 산정(통로 0.7m 포함)

10.4.3 시설기준

① 배수시설

- 공동구 내부에 물이 고이지 않고 채널을 통하여 배수펌프가 설치되는 중간기계실, 보일러실 등으로 기울기 유지
- 자연배수가 불가능한 경우 공동구 설치심도가 가장 낮은 위치의 통로에 배수처리를 위한 집수정을 설치하여 펌프로 강제 배수토록 한다

② 환기시설

공동구 내부의 환기를 위해서 환기구가 녹지에 위치하도록 설치



③ 환기구 설치방법

- 공동구 직상부의 녹지부에 환기구 설치
- 공동구 직상부에 충분한 녹지공간이 없을 경우에는 연결구 설치 후 녹지부에 환기구 설치

부록

1. 친환경건축물인증제도

- 친환경건축물(Green Building) : 지속가능한 개발의 실현을 목표로 인간과 자연이 서로 친화하며 공생할 수 있도록 계획·설계되고 에너지와 자원절약 등을 통하여 환경오염부하를 최소화함으로써 쾌적하고 건강한 거주환경을 실현한 건축물

구 분	친환경건축물인증제도
시행근거	건축법 제65조
시행일자	2002. 1. 1
목 적	친환경건축물의 건설 유도·촉진
운영형태	신청에 의해 인증심사
운영기관	국토해양부, 환경부(2년 교대운영)
대 상	· 건축법 제18조의 규정에 따라 사용승인을 득하거나 주택법 제29조의 규정에 따라 사용검사 등을 받은 건축물(공동주택, 업무용건축물, 주거복합건축물, 학교, 판매시설, 숙박시설)
심사 및 평가	친환경건축물인증에 관한 규칙 제7조(2008.6.27)
등급 처리보고	친환경건축물인증에 관한 규칙 제8조(2008.6.27)
인정/인증 부문(항목) (공동주택:44항목)	· 토지이용(8개), 교통(4개) · 에너지(2개), 재료 및 자원(8개), 수자원(4개), 환경오염(1개), 유지관리(3개) · 생태환경(6개) · 실내환경(8개)
인정/인증 방법	사용허가(승인)건축물 대상으로 본인증, 설계단계 예비인증
인증등급	· 인증등급별 점수에 따라 - 최우수(85점 이상) - 우수 (65점 이상)
인증유효기간	인증일로부터 5년(1회에 한하여 5년 연장 가능)
인증기관	· 대한주택공사 주택도시연구원 · 한국에너지기술연구원 · 크레비즈인증원 · 한국교육환경연구원(학교만 인증)
지원책 (공동주택 인센티브)	· 지방세법('09.2.6) 지방세(취득세, 등록세) 감면(5~15%)기간: 2010.1.1~2012.12.31
위원회	· 인증운영위원회
규칙개정공포	· 친환경건축물의 인증에 관한 규칙 제정 공포(2008.5.27)
인증마크	 

2. 주택성능등급 제도(주택법 제21조의2)

- 주택의 주요성능을 등급화하여 공표함으로써 소비자에게 정확한 정보를 제공하고 주택의 품질향상을 유도하기 위하여 시행

□ 주택성능등급의 표시대상

- 사업주체가 1,000세대 이상의 주택(다만, 에너지성능 등급의 경우에는 300세대 이상인 주택)을 공급하고자 하는 때에는 국토해양부장관이 지정하는 기관으로부터 다음에 해당하는 주택의 성능에 대한 등급을 인정받아 이를 입주자모집공고안에 표시하여야 함(주택건설기준 등에 관한 규정 제58조)

〈주택성능항목〉

소음관련 등급	경량충격음, 중량충격음, 화장실소음, 경계소음
구조관련 등급	가변성, 수리용이성(리모델링 및 유지관리), 내구성
환경관련 등급	조경(외부환경), 일조(빛환경), 실내공기질, 에너지성능(열환경)
생활환경등급	놀이터 등 주민공동시설, 고령자 등 사회적약자 배려
화재·소방 등급	화재, 소방

□ 주택성능등급의 심사 및 평가

- 주택성능등급의 심사 및 평가는 사업승인을 받은 서류를 대상으로 함
- 주택성능등급인정을 받은 공동주택이 입주자 모집공고 전에 주택성능등급에 영향을 주는 사항이 변경된 경우 해당 항목의 등급은 주택성능등급인정기관으로부터 다시 확인을 받아야 함
- 주택성능등급은 주택성능항목에 따라 5등급의 범위 안에서 등급을 구분하여 부여

□ 주택성능등급인정기관

- 한국건설기술연구원, 한국시설안전기술공단, 대한주택공사, 대한주택보증주식회사, 한국감정원 등

□ 주택품질 향상에 따른 가산비용 적용

- 주택성능등급을 인정받은 경우 주택성능등급 점수에 따라 기본형건축비에 가산비용 적용

점 수	가 산 비 율
95점 이상	4 %
90점 이상	3 %
85점 이상	2 %
80점 이상	1 %

3. 설계 등 용역 시행 관련법규 요약

구 분	적용 대상	관련 법규	관련 고시·기준
집행계획 작성 및 공고	건설기술용역사업 또는 건축사법에 의한 설계 중 재경부 고시금액 이 상의 사업(집행계획의 공고는 입찰 공고와 함께 할 수 있음)	건기법제21조제1항 동시행령제36조, 제37조	· 물품용역 : 1억9천만원 · 공사 : 74억원 (재경부고시제2006-58호)
적격심사	국고의 부담이 되는 경쟁입찰	국가계약법시행령제42조	용역적격심사및협상에의한 낙찰자결정기준 (건교부훈령제651호)
사업수행 능력평가 (P·Q) · 용역업자 선정기준 및 절차	건기법의 규정에 따라 집행계획이 공고된 사업(건기법 제21조의2에 의 한 건설기술공모의 경우는 제외)	건기법제21조제2항 건기법시행령제38조	
	건설기술용역	건기법시행령제38조제1항	
	용역비 1.9억원 이상 5억원 미만인 기 본계획기본설계 실시설계·설계감리	동시행규칙제13조, 별표5제1호	설계등용역업자의사업수행 능력세부평가기준 (건교부고시제2007-593호)
	용역비 5억원 이상인 기본계획·기본 설계, 용역비 10억원 이상인 실시 설계	동시행규칙제13조, 별표5제1호, 별 표5제2호(기술제안서의 평가)	
	건축사법에 의한 설계 (PQ설계)	건기법시행령제38조제2항 동시행규칙제13조의2제1항, 별표7	공공건축설계자선정및사업 수행능력세부평가기준 (건교부고시제2005-260호)
	건축설계경기 (현상설계)	동시행규칙제13조의2제2항	건축설계경기운영지침 (건교부고시제2005-172호)
	기술·가격 분리 입찰	건기법시행령제38조제3항	
	용역비 5억원 이상인 설계등 용역	동시행규칙제13조의3제1호, 별표5 제1호, 별표5제2호 (기술제안서의 평가)	용역적격심사및협상에의한 낙찰자결정기준 (건교부훈령제651호)
	설계비 5억원 이상인 건축설계	동시행규칙제13조의3제4호, 별표7	
	협상에 의한 계약체결	국가계약법시행령제43조	
건설기술 공 모	발주청이 창의성과 새로운 기술 또 는 특수한 기술이 필요하다고 인정 하는 건설공사(건축공사는 제외) 또 는 건설기술용역사업	건기법제21조의2 동시행령제38조의2, 제38조의3	발주청은 건설기술자의 능 력, 사업의 수행실적, 사업 수행계획 및 신용도 등을 종합적으로 고려하여 공모 된 건설기술의 내용을 평가
수의계약	추정가격이 5천만원 이하인 용역계약	국가계약법시행령제26조제1항제5호	2인이상(계약금액이 2천만 원이하인 경우에는 1인)으 로부터 견적서를 받아야 함.(국가계약법시행령제30 조)
	재공고입찰에 의한 수의계약	국가계약법시행령제27조	
	낙찰자가 계약을 체결하지 아니할 때	국가계약법시행령제28조	

4. 공사관련 기술법령

분야	법 른 명	해 당 공 종													
		택지 도시	단지 계획	건 축	토 목	기 계	전 기	정보 통신	조 경	디자인	건 적	환경 에너지	도시 재생	품질 지원	주택 정보
국토 도시	국토기본법	●	○										○		
	국토의계획및이용에관한법률	●	○	○					○				○		
	개발제한구역의지정및관리법률	●	○												
	건축법		○	●											
	건축기본법		○	●											
	기반시설부담금에관한법률				●	●	●		●			●			
	경관법	○	○						●	○			○		
	공공기관지방이전특별법	●													
	기업도시개발특별법	●													
	도시개발법	●	○										●		
	도시공원및녹지에관한법률	○							●						
	신행정수도특별법	●													
	용산공원조성특별법								●						
	제주특별자치도특별법	●													
주거 복지	주택법		●	○											
	임대주택법			●											
	택지개발촉진법	●													
	대한주택공사법														
	도시재정비촉진을위한특별법											●			
	국민임대주택건설특별법		●												
	개발이익환수에관한법률	●										●			
	공익사업을위한토지등의보상법	●										●			
	부동산가격공시및감정평가법률	●										●			
	국가지리정보체계구축관한법률														●
	재건축초과이익환수에관한법률											●			
도시및주거환경정비사업											●				
교통 시설	도시교통정비촉진법	●													
	환경교통재해등에관한평가법	●													
	주차장법		●												
단지 시설	(주택건설기준등에관한규정)		●												
	장애인노인임산부편의증진법률		●	●											
	문화예술진흥법			●											
	소방법			○		●									
	영유아보육법			●											
	수도법			●											
	하수도법			●											
건설 산업	건설산업기본법												●		
	건설기술관리법												●		
기타	집단에너지사업법					●									
	문화재보호법	●	○												

법례, ● : 관련성 높음, ○ : 관련성 있음

5. 턴키설계 업무처리 세부절차

업무명	내 용	비고
차기년도 TK발주 지구협의	차기년도 잠정운영계획 분석 및 TK가능지구 협의	년말
설계수행방식 확정	지역본부 의견취합, 내부방침 확정, 업무추진위원회 심의	년초
운영계획 추진일정 협의	발주시기, 사업승인 일정협의	년초
대형공사 입찰방법 심의의뢰	국토해양부 중앙건설기술위원회상정	
대형공사 입찰방법 확정	지구별 입찰방법 확정	
입찰방법 공고의뢰	입찰방법 대외 공고요청	
사업계획안 작성요청	TK지구 관할 지역본부	TK확정
지구별 기본계획 수립통보	지구별 사업계획안 작성	발주-37
지반조사의뢰	해당지구(본부 가배치 의거)	
입찰안내서 작성	지구별 입찰안내서 기본안 작성	발주-37
입찰안내서 검토요청	기본안에 대한 관련부서 의견 요청	발주-25
입찰안내서 보완사항 송부	공종별 안내서 검토의견	
입찰안내서 보완 및 확정	검토의견 취합 및 반영	
입찰안내서 발간의뢰(심의용)	입찰안내서(50부)	
입찰안내서 검수	책자화	
입찰안내서 심의의뢰	설계자문회의 심의의뢰	발주-22
입찰안내서 심의일정 통보	심의위원 선정 및 심의일 확정	
심의자료 배포	심의위원별 입찰안내서 자료배포	
입찰안내서 심의	설계자문회의 개최	발주-12
입찰안내서 심의결과 접수	심의결과 보완사항	
입찰안내서 심의결과 및 발주자료 요청	공종별 보완사항 의견 및 공종별 발주금액 요청	
입찰안내서 보완 및 발주자료 취합	공종별 보완의견 및 발주금액등 자료취합	
입찰안내서 보완	심의지적사항 보완	발주-7
1년간 평균낙찰율 요청	평균낙찰율 산정으로 발주금액 확정에 필요	발주-10
발주금액 산정 및 발주자료작성	공종별 발주금액 및 현설자료작성	발주-7
발주의뢰 자료작성	공고금액, 현장설명서	
발주의뢰	시행결의서 작성	발주- 0
입찰공고 확인	발주의뢰 내용 일치여부	발주+7

업무명	내 용	비고
현장설명자료작성	현장설명서, 관련도면, 입찰안내서등 CD작업	
현장설명	현설 참여자 접수 및 설명	발주+17
질의내용 접수	과업내용관련(입찰업체)	현설+30
질의 회신내용 작성요청	공종별 입찰안내서 내용보완	
질의내용 회신	질의내용 종합	
설계설명회	기본설계입찰시 유의사항 및 질의회신 답변	현설+30
입찰안내서 발간	입찰안내서 및 질의사항 보완하여 책자발간	
입찰안내서 검수	책자화	
기본설계입찰(입찰일 14:00)	기본설계도면, 설계설명서, 모형등	
기본설계심의 의뢰	기본설계 설계자문위원회 심의요청	
기본설계 심의계획 수립	기술위원회 및 평가위원회 일정	
공통질의 및 지적사항 통보	기술위원 설계검토자료 취합	
공통질의 및 지적사항 검토	기술위원 검토자료 적정성검토	
공통질의 및 지적사항 송부	적정성 검토자료 송부	
기술위원회 개최	공통 질의내용 정리 및 지적사항 적정성 검토	
기술위원회 개최결과 통보	공통질의 사항 업체통보	
설계검토서 작성	입찰지침 및 관련법규 적정성검토	
기본설계 가감점 평가	입찰안내서 가감점 검토 및 송부	
기본설계 심의	평가위원회 평가	
기본설계 평가결과통보	평가내용 및 결과통보	
실시설계적격자선정 통보	설계+가격+PQ	
설계보완 및 지적사항 취합	기본설계 자체지적사항 요청	
기본설계심의보완 및 자체설계보완 요구	심의지적사항 및 주공자체보완사항 요구	
기본설계 지적사항 보완제출	기본설계 보완계획서 제출	
사업승인 도서제출	지구 사업승인도서제출 및 설계자료 전산입력	
승인도서 검토	사업승인도서 공종별 적정성 검토	
승인도서 송부	지역본부 사업승인 신청도서 송부	
승인 신청보고	사업승인 내역송부	
승인 협의사항 보완	보완내용 요청 및 보완작업	
승인 보고	사업승인 내용보고	
실시설계도서 제출요구	실시설계 도서제출 요구	

업무명	내 용	비고
실시설계 도서제출	실시설계심의 도서작성제출	
실시설계 심의의뢰	실시설계 심의의뢰	
실시설계 심의일정 확정	심의위원 선정 및 일정확정	
실시설계 도서배포	심의위원 및 토기전조 도서배포	
실시설계 심의	실시설계심의 및 보완요구서 작성	
실시설계 심의 및 자체보완요구	설계보완사항 통보 및 보완계획요구	
실시설계보완 계획서 제출	보완계획서 심의위원 확인 및 공종별 담당자 확인	
실시설계 수정보완도서 제출	보완계획서 의거 수정보완도서 제출 및 확인	
착공도서 송부	보완도서 본부 송부	
계약요청	설계변경 및 보완도서제출 통보	
계약체결통보	지구 계약체결 통보	
착공	지구 착공	

6. 사업승인 협의

□ 광역·기초지자체 협의부서 및 협의내용

구분	협 의 부 서	협 의 내 용	비 고
시 도 협 의 부 서	주택부서 (주택과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 각 실·과 의견 요청 및 취합 ○ 건축조례 등 건축허가 의견 및 자체기준 검토 ○ 종합의견작성 전달 	
	도시계획부서 (도시계획과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발행위허가 ○ 제1종 지구단위계획 검토 ○ 도시계획시설 시행자 지정 및 실시계획 인가 협의 ○ 지형도면 고시관련 총괄 ○ 도시관리계획 결정 및 변경 총괄 	
	지역경제부서 (기업지원과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시가스의 인입 및 관련시설 ○ LP가스 저장 및 설치 관련 ○ 유통산업발전법(대규모점포등록) 저촉여부 	
	농지분야 (농정과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국유지(농림부) 무상귀속 협의 ○ 농지전용협의 총괄 	
	산림·조경분야 (축수산산림과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 산지전용협의 총괄 ○ 조경면적 적정성 검토 ○ 식재 등 조경관련 업무 총괄 	
	문화·체육분야 (문화체육과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 문화재저촉여부, 지표조사 및 시굴·발굴조사 등 ○ 단지 내 운동시설의 적정여부 ○ 미술장식품 설치관계 	
	사회복지분야 (복지정책과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 장애인 등 편의시설 설치 적정성 검토 ○ 보육시설, 유아놀이터 등 설치 적정성 검토 ○ 장사에 관한법률(무연분묘 개장허가 등) 	
	환경관련부서 (환경관리과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 오수처리시설 및 단독정화조 설치계획 ○ 소음·먼지·분진 등 환경관련시설 ○ 사전환경성 검토 협의 	
	급수 관련부서 (환경보전과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상수도인입가능여부 및 수도사업의 인가 ○ 전용상수도설치인가 ○ 상수도원인자부담금납부협약서 ○ 지하수법에 의한 지하수개발·이용허가 ○ 관경, 구배 등, 설비계획의 적정여부 	

구분	협 의 부 서	협 의 내 용	비 고
시 도 협 의 부 서	하수 관련부서 (상하수관리과)	<ul style="list-style-type: none"> 하수도법에 의한 공공하수도 관한사항 하수처리계획, 종말처리가능여부, 하수구배 등 	
	지역개발과	<ul style="list-style-type: none"> 비도시지역 도시관리계획(변경) 결정 총괄 비도시지역 도시계획시설 결정 총괄 군사시설보호구역 관리 	
	하천관련부서 (건설재난과)	<ul style="list-style-type: none"> 소하천(지방1급)점용허가 하천법에 의한 하천공사 점·사용허가 공유수면 점·사용허가 연안관리법 관련사항 공유수면 매립면허, 인가, 승인 등 하천정비기본계획과의 부합 여부 재해예방 대책 	
	도로·교통 분야 (도로교통과)	<ul style="list-style-type: none"> 교통영향평가 주관 도로, 교통, 자전거, 주차장 관련 총괄 광역교통 부담금 대상여부 	
	국유지(국토부) 관련부서(지역정책과)	<ul style="list-style-type: none"> 국유지(국토해양부) 무상귀속 협의 	
	공유재산 관리부서 (회계과)	<ul style="list-style-type: none"> 공유지(기획재정부) 무상귀속 협의 	
시 군 협 의 부 서	주택부서	<ul style="list-style-type: none"> 실·과 의견 요청 및 취합 건축조례 등 건축허가 의견 및 자체기준 검토 종합의견작성 전달 	
	지역경제부서	<ul style="list-style-type: none"> 도시가스의 인입 및 관련시설 LP가스 저장 및 설치 관련 유통산업발전법(대규모점포등록) 저촉여부 	
	도시계획부서	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획, 도로개설, 기부체납 등 개발행위허가, 도시개발법 저촉여부 사업시행자지정, 실시계획인가, 토지거래계약의 허가, 토지에의 출입허가 	

구분	협 의 부 서	협 의 내 용	비 고
시 군 협 의 부 서	환경관련부서	<ul style="list-style-type: none"> ○ 오수처리시설 및 단독정화조 설치계획 ○ 소음 · 먼지 · 분진 등 환경관련시설 ○ 자연경관심의 ○ 사전 환경성 검토 협의 ○ 옥외쓰레기수거함 설치 협의 ○ 재활용품보관소 설치 협의 	
	하수도 관련 분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하수도법에 의한 공공하수도 관한사항 ○ 하수처리계획, 종말처리가능여부, 하수구배 등 ○ 하수원인자부담금 대상여부 등, 	
	급수관련 분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상수도인입가능여부 및 수도사업의 인가 ○ 전용상수도설치인가 ○ 상수도원인자부담금납부협약서 ○ 지하수법에 의한 지하수개발 · 이용허가 ○ 관경, 구배 등, 설비계획의 적정여부 	
	도로 · 교통 분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도로개설, 폭원, 구조, 개설한계결정 등 ○ 도로점용허가(국도제외), 사도개설허가 ○ 교통체계 및 주차조례와 영향평가여부 ○ 광역교통 부담금 대상여부 등 	
	소하천분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 소하천(지방2급) 점용허가 ○ 하천법에 의한 하천공사 점 · 사용허가 	
	공유수면 관련분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공유수면 점 · 사용허가 ○ 연안관리법 관련사항 ○ 공유수면매립면허, 인가, 승인 등 	
	문화 · 체육 분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 문화재저촉여부, 지표조사 및 시굴 · 발굴 조사 등 ○ 단지 내 운동시설의 적정여부 ○ 미술장식품 설치관련 	
	청소관련분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 폐기물 및 쓰레기처리 등 	
	산림 · 조경 분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 산지전용허가, 보호수여부 ○ 대체산림자원조성비, 산지복구비대상여부등 ○ 사방지 지정해제 등 사방사업관련 ○ 조경시설설치 	
	사회복지분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 유치원시설 및 장애인 시설적정여부 ○ 장사에 관한 법률(무연분묘개장허가 등) 	
	농지분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 농지전용 관련업무 ○ 농지보전부담금 대상여부 	
	국공유지사용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국공유지, 매각가능여부, 시기, 절차 등 	
	측량법	<ul style="list-style-type: none"> ○ 측량성과 사용의 심사(측량법 제25조) 	

□ 관련기관 협의부서 및 협의내용

구분	협 의 부 서	협 의 내 용	비 고
관 련 기 관	소방서	○ 소방시설적정여부(소방동의)	
	시·군 교육청 및 도 교육청	○ 학생수용가능여부 및 학교용지확보	
	경찰서	○ 신호등·횡단보도 등 교통관련시설	
	한국통신	○ 구내통신선로설비 및 전화공급가능 시기	
	한국전력	○ 전기인입 및 전기수용적정여부	
	전기안전공사	○ 전기설비의 안전상 지장여부	
	도시가스지사	○ 도시가스공급시기 및 공급방식 검토 ○ 단지 내 공급시설 적합여부	
	농촌공사	○ 농업기반시설의 적정조치여부	
	지방국토관리청	○ 국도점용 및 도로체계적정여부	
	에너지관리공단	○ 에너지절약계획의 적정여부(동의)	
	광업공사	○ 채광계획의 인가	
	지역난방공사	○ 지역난방공급 시기 및 단지 내 공급시설 적합여부	
	산림청	○ 국유지 관련 협의	
	국방부	○ 군 작전성검토 협의 및 무상귀속 협의	
	환경부	○ 사전환경성검토 협의	

2009 단지계획기준

Criteria of Site Planning

펴 낸 날	2009년 9월
펴 낸 곳	대한주택공사 기술계획처 건축기술팀 단지계획기준과
총괄 작성	팀장 심방섭 차장 김종언, 과장 김병철
원고지원	이병관, 고은영, 권순우, 김남훈, 백영렬, 오진희, 김수진, 이동욱, 이정환, 장인규, 이일용, 정광민, 김준길, 김 현, 최명실, 심홍진, 이용문, 고정호, 박만진, 장선경, 김기식
주 소	경기도 성남시 분당구 구미동 175번지 우편번호 463-704
인 터 넷	http://www.jugong.co.kr
전화번호	031)738-4519~4520
인쇄처	한기획 TEL. 02) 2278-1822,3