

 국토교통부		보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 11. 25.(목) / 총 5매(본문4, 참고1)	
담당 부서	건축정책과	담당자	• 과장 이진철, 사무관 이채훈·김진우, 주무관 신현규·이은경 • ☎ (044) 201-4082, 3760, 3763, 3757	
보 도 일 시		2021년 11월 26일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 25.(목) 11:00 이후 보도 가능		

공유주거 서비스 활성화 · 건축기준도 알기 쉽게

- 「기숙사 건축기준」 공유주거 활성화 위한 공동기숙사 용도 신설
- 「건축물 세부기준」 어렵고 복잡한 면적·높이 산정기준 그림으로 쉽게

□ 앞으로 공공과 민간이 대규모 공유주거 서비스를 제공할 수 있도록 ‘공동기숙사’ 용도가 신설되며, 어렵고 복잡한 건축물 면적, 높이 등 산정방법에 대하여 그림을 통해 쉽게 설명한 세부기준이 마련된다.

- 국토교통부(장관 노형욱)는 위와 같은 내용을 담은 「건축법 시행령」 개정안과 「기숙사 건축기준」 및 「건축물 면적, 높이 등 세부 산정기준」 제정안을 11월 26일부터 입법·행정예고*한다고 밝혔다.

* 「건축법 시행령」 입법예고 : ‘21.11.26~’22.1.5(40일), 「기숙사 건축기준」 및 「건축물 면적, 높이 등 세부 산정기준」 행정예고 : ‘21.11.26~’21.12.16(20일)

□ 주요내용은 다음과 같다.

< 공동기숙사 용도 신설 >

- 「주택공급 확대를 위한 현장애로 개선방안」(‘21.9.15)과 국무조정실 「규제철폐」 결과 발표(‘21.10.26)의 후속조치로서 건축법 시행령에 공동기숙사 용도를 신설하고 관련 건축기준을 마련한다.
- ‘공유주거’란 주거전용공간 중 사용빈도가 낮은 공간(거실·부엌 등)을 공유공간으로 사용하는 형태로서 미국·일본·영국 등 도심인구가 밀집한 주요선진국에서는 이미 다양한 사례가 나타나고 있다.

- 우리나라도 1인 가구 증가 및 라이프스타일 변화에 따라 공유주거에 대한 수요가 증가하는 가운데, 민간부문에서 공유주거 제도화를 위한 제도정비를 제안하여 「규제철티리지」를 통한 민간전문가·관련업체 회의 등을 거쳐 제도 개선안을 마련하였다.

- 이에, 공공주택사업자* 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자가 일반인을 대상으로 대규모 공유주거 서비스를 제공할 수 있도록 ‘공동기숙사’ 용도를 ‘기숙사’의 하위 세부 용도로 신설하고 기존의 ‘기숙사’ 용도는 ‘일반기숙사’로 명칭을 변경한다.

* 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 국가, 지자체, LH, 지방공사 등

< 건축법 시행령 별표1. 공동기숙사 용도 신설 >

현 행	개 정 안
기숙사 운영주체: 학교 또는 공장 사용자 : 학생 또는 근로자	기 숙 일반기숙사 운영주체: 학교 또는 공장 사용자 : 학생 또는 근로자 사 공동기숙사(신설) 운영주체: 공공주택사업자, 임대사업자

< 기숙사 건축기준 마련 >

- 쾌적하고 안전한 주거환경 확보를 위해 기숙사 건축기준 [참고](#)을 제정 고시하여 새로이 건축되는 일반·공동기숙사에 적용한다.
- 공통적으로 기숙사 개인시설을 지하층에 설치하는 것을 금지하고 추락방지를 위한 난간 설치와 층간 소음방지 및 범죄예방을 위한 건축기준을 준수하도록 한다.

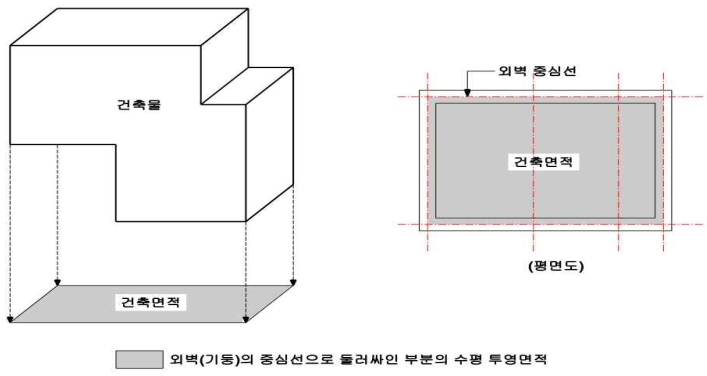
- 공동기숙사는 최소 20실 이상이 되어야 하며, 1실 당 1~3인이 거주할 수 있다. 1인당 개인공간은 10㎡ 이상이며 1인당 개인공간과 공유공간*의 합은 최저주거기준인 14㎡ 이상이 되어야 한다.

* 공동기숙사 내부에서 개인공간을 제외한 다수의 거주자가 공동 사용하는 거실·부엌 등

< 건축물 면적, 높이 등 세부 산정기준 마련 >

- 면적, 높이, 층수 산정방식 등 건축기준은 건축행위에 큰 영향을 미치나 적용사례가 다양하고 복잡하여 국민 불편을 야기하였다.
- 이에, 작년 국정현안조정회의('20.10.15)를 통해 발표한 '국민불편 해소 및 건축산업 활성화를 위한 규제개선'의 후속조치로서 건축 기준 적용례와 해설을 그림과 함께 설명한 「건축물 면적, 높이 등 세부 산정기준」을 제정 고시한다.

< 예시 : 건축 면적 · 높이 등 세부 산정기준 제정 고시안 >

	현재(AS-IS) 건축법 시행령	개선(TO-BE) 고시를 통해 해설 보완
건축 면적	건축물의 외벽 (외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다.)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평 투영면적으로 한다.	건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다.)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.  외벽(기둥)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평 투영면적 < 외벽의 중심선 적용 예시 >

- 국토교통부 임정희 건축정책관은 “이번 건축법 시행령 개정과 하위 고시 제정을 통해 사회환경 변화를 반영한 공유주거 서비스 제공이 활성화되고, 어려운 건축기준에 대한 접근성을 높여 국민 불편을 해소할 수 있을 것으로 기대한다”고 밝혔다.
- 공유주거 관련 건축법 시행령 개정안의 입법예고 기간은 2021년 11월 26일부터 2022년 1월 5일까지이고 기숙사 건축기준 제정고시안의 행정예고 기간은 2021년 11월 26일부터 2021년 12월 16일까지이며 관계부처 협의, 심사 등을 거쳐 2022년 3월경 공포 예정이다.

- 건축물 면적, 높이 등 세부 산정기준 제정고시안의 행정예고 기간은 2021년 11월 26일부터 2021년 12월 16일까지이며 연내 고시·시행될 예정(12.24)이다.
- 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>) “정책자료/법령 정보/입법예고·행정예고”에서 볼 수 있으며, 의견이 있는 경우 우편, 팩스, 국토교통부 누리집을 통해 제출할 수 있다.
- * 의견제출처: (우)30103 세종특별자치시 도움6로11 정부세종청사 6동, 국토교통부 건축정책과 / 팩스: 044-201-5574



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 건축정책과 이채훈 사무관(건축물 면적, 높이 등 세부 산정기준, ☎ 044-201-4082), 김진우 사무관(공동기숙사 등 건축물용도, ☎ 044-201-3760)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

제1조(목적) 이 기준은 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제2호라목에 따른 기숙사에 대한 건축기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(건축기준) 기숙사는 독립된 주거의 형태를 갖추지 않아 실 단위로 구분소유 할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 일반기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.
 - 가. 기숙사 개인공간(침실 등 개인이 거주하는 공간. 이하 같다)을 지하층에 두지 말 것
 - 나. 화장실과 세면·목욕시설, 채광·환기 설비, 냉·난방 설비 또는 기구 등을 적절하게 갖추 것
 - 다. 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여단을 수 있는 창문(0.5제곱미터 이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터 이상의 난간이나 이와 유사한 추락방지를 위한 안전시설을 설치할 것
 - 라. 복도 최소폭은 편복도 1.2미터 이상, 중복도 1.8미터 이상으로 할 것
 - 마. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격을 차단 구조기준」에 적합할 것
 - 바. 범죄를 예방하고 안전한 생활환경 조성을 위하여 「범죄예방 건축기준」에 적합할 것
2. 공동기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.
 - 가. 제2조제1호가목부터 바목까지의 기준
 - 나. 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것
 - 다. 개인공간을 제외한 공유공간(공동기숙사 내부에서 개인공간을 제외한 다수의 거주자가 공동으로 사용하는 거실·주방·공동욕실 등으로서 이동을 위한 복도, 계단, 승강기 및 주차장 등을 제외한다)의 면적을 전체 사용자 수로 나눈 면적(최소 4제곱미터 이상을 확보할 것)과 개인공간 면적의 합은 최저주거기준인 14제곱미터 이상이 될 것
 - 라. 각 실에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것
 - 마. 각 실의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것
 - 바. 개인공간의 면적은 해당 실의 수용인원 1인당 최소 7제곱미터 이상을 확보할 것. 다만, 이와 별개로 개인공간에 설치하는 욕실의 면적은 3제곱미터 이상을 확보할 것
 - 사. 개인공간의 한 변의 길이는 2.2미터 이상을 확보할 것
 - 아. 공유공간으로서 거실, 주방 외에 거주자간의 공동생활지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖추 것
 - 자. 공동욕실(개인공간에 설치하는 욕실은 제외한다)의 세면대와 화장실은 주택 거주인원을 고려하여 분리 설치할 것
 - 차. 해당 기숙사 전체에 대하여 단일한 관리운영 체계를 갖추 것
 - 카. 임차인 자격요건을 통해 자동차 소유를 일부 제한하여 적정 주차대수를 확보할 수 있도록 할 것
 - 타. 하나의 건축물에는 공동기숙사와 그 밖의 주택(일반기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔을 포함한다)을 함께 건축할 수 없다.

제3조(지역별 기준 설정) 지방자치단체의 장은 제2조의 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 기숙사의 최소실 면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있다.

제4조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2022년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

제1조 (시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조 (일반적 경과조치) 이 기준 시행 당시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 기준을 적용하지 않는다. 다만, 건축주가 이 기준에 따르고자 하는 경우에는 「건축법」 제16조에 따라 허가와 신고사항의 변경 절차를 거쳐 이 기준을 적용할 수 있다.

1. 건축허가를 신청한 경우와 건축허가를 받았거나 건축신고를 한 경우
2. 건축허가를 신청하기 위하여 「건축법」 제5조에 따른 건축위원회의 심의를 신청한 경우