

도시형 생활주택
상담업무 매뉴얼

2011. 10.



국토해양부
Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs

1. 추진 배경

- 최근 소규모가구는 꾸준히 증가하고 있으나, 이들이 주로 거주하는 소형주택은 감소 추세

- * 1~2인가구 : ('85)1,836천가구 → ('95) 3,827천 → ('05) 6,692천
- * 65㎡이하 주택재고비율 : ('85) 53% → ('95) 42% → ('05) 40%

《 전용면적별 공급 현황 》

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

- 소형주택의 경우라도 20세대 이상으로 건설할 경우 주택법에 따라 엄격한 사업승인절차와 건설기준 적용

- * 분양가상한제, 관리사무소 설치, 엄격한 소음기준, 조경기준 등

- 따라서, 주택법 적용을 받지 않기 위해 19세대 이하 단지로 분할·연접개발됨에 따라 주거환경 열악 및 안전성도 저하

- 또한, 좁은 대지 내 주차공간 확보의 어려움 등으로 소형주택 공급 활성화가 저해

- 한편, 1~2인 가구 증가에 대응하여 독신자, 독거노인, 학생 등의 주택 수요에 대응한 다양한 주택유형의 보급이 필요

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

2. 그간의 경위

□ ‘도시형 생활주택’ 도입을 위한 주택법 개정(’09.2.3)

《 주택법 주요 개정 내용 》

- 1) 용어의 정의 : “도시형 생활주택”이란 150세대 미만의 국민주택 규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(제2조제4호)
- 2) 주택감리 : “도시형 생활주택”의 경우 건축법에 따른 감리를 시행할 경우 주택법에 따른 감리 적용 제외(제24조제1항)
- 3) 분양가상한제 : “도시형 생활주택”의 경우 분양가 상한제 적용대상에서 제외(제38조의2제1항)

□ 「주택법 시행령」 등 하위법령 개정.공포(’09.4.21, 5.4. 시행)

- 도시형 생활주택 유형 세분화, 주차장 등 건설기준 완화, 청약통장 필요없는 임의분양 등으로 인센티브 부여

□ 「전세시장 안정대책*(8.20, 9.10)」, 도심내 소형주택 건설 활성화 대책(’10.4.15 발표)에 따른 규제완화

- ‘09.11.5 : 주택기금 지원기준 마련, 주차장 기준 추가완화 및 세대당 전용면적 상향 등
- ‘10. 4.20 : 단지형 연립주택 도입, 근린생활시설 면적제한규정 적용 배제
- ‘10. 7. 6 : 기숙사형 주택 폐지*, 사업계획승인 대상 및 건설사업 등록 기준 완화(20→30세대)

* 기숙사형은 취사가 불가능하여 주택으로 부족하고 고시원과 유사

- ‘10. 4.27 : 세대수 제한완화(150→300세대) 발의(’11.7.1 시행)
- ‘10. 4. 6 : 원룸형 주택과 일반주택 1세대 복합건축 허용
- ‘10. 7. 1 : 원룸형 실 구획 허용 및 보일러실 설치 허용

1. 도시형 생활주택의 개념 및 분류

□ 개념(법 제2조제4호, 시행령 제3조 등)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역*에 건설하는 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택

* 기반시설의 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역에는 건설 불가

□ 분 류

- ① (단지형 연립) 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 연립주택(주거층 4층이하, 연면적 660㎡초과 '10.4.20 도입)
- ② (단지형 다세대) 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 다세대 주택(주거층 4층 이하, 연면적 660㎡이하)
- ③ (원룸형) 세대별 독립된 주거가 가능하도록 욕실과 부엌을 설치하고 하나의 공간*으로 구성, 세대당 주거전용면적 12㎡이상 50㎡ 이하, 각 세대는 지하층에 설치 불가

* 30㎡이상인 경우에는 침실 등의 용도로 사용가능한 실구획 허용

※ 「건축법」 '건축물의 용도'상 단지형 연립·다세대 주택은 연립주택·다세대 주택이며, 원룸형은 아파트, 연립주택, 다세대 주택

○ 변경 전

- 도시형 생활주택 : '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'상의 도시지역에 주택건설사업계획승인을 받아 건설하는 150세대 미만 공동주택
- 기숙사형 : 취사장·세탁실·휴게실 공동 사용, 전용면적이 7㎡이상 30㎡이하, 지하층에 설치 불가('09.5.4 도입, '10.7.6 폐지)

2. 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 비교

- 도시형 생활주택은 「건축법」상 건축물의 용도로는 일반 공동주택과 같이 공동주택에 해당

※ 30세대이상은 주택건설 사업계획승인을 받아 건설하고, 30세대미만은 건축허가로 절차 완화('10.7.6 시행)

《 공동주택과 도시형 생활주택 비교 》

구 분	공동주택 (아파트, 연립, 다세대)	도시형 생활주택 (단지형 연립·다세대, 원룸형 등)
입지지역	도시·비도시지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역
주거 전용면적	297㎡이하	단지형 연립·다세대 : 85㎡이하 원룸형 : 12 ~ 50㎡
사업계획승인	아파트 20세대 이상	30세대 이상 * 상업·준주거지역 주상복합은 건축허가
건설사업 등록기준	연립·다세대주택 30세대 이상	도시형 생활주택 건축 시에는 30세대이상
공급규칙	적 용	일부 적용 (분양보증, 공개모집)
주차기준	세대당 1대 이상 * 60㎡이하 0.7대 이상	·원룸형 : 60㎡당 1대 - 상업·준주거지역 120㎡당 1대 * 주차장완화구역 내 200㎡당 1대

- 건축허가대상(30세대미만, 상업·준주거 지역 300세대미만 주상복합)은 주택건설기준 적용받지 않고, 건축법에 의한 기준에 따라 건설

- 사업계획승인 대상은 주택건설기준 완화 적용

- 쾌적성, 안전성이 보장되면서도 부담가능(affordable)하도록 건설 기준 완화 및 공급절차 단순화로 공급의 활성화 도모

《 사업계획승인 대상 공동주택과 도시형 생활주택 비교 》

구 분	공동주택	도시형 생활주택
감 리	주택법 감리	건축법 감리
분양가상한제	적 용	미 적 용
주택건설기준 등에 관한 규정	적용	일부 적용제외

□ 주차장 설치기준 완화 (규정 제27조 제1항)

○ 도시형 생활주택 중 원룸형 주택은 주차장 설치기준을 완화

- 전용면적 60㎡당 1대, 준주거 및 상업지역 120㎡당 1대

* 기숙사형 주택은 전용면적 65㎡당 1대, 준주거·상업지역 130㎡당 1대

○ 직주근접 경향이 강한 역세권 등 지자체에서 “주차장 완화구역”으로 지정·고시한 지역에서는

- 연면적 200㎡당 1대의 주차장 기준 적용

* 상업 또는 준주거지역에서 주상복합 형태로 건설하는 원룸형주택은 기계식 주차장도 허용(주택건설기준 규칙 제6조의2)

□ 다만, 건축허가 대상 원룸형 주택은 자치단체 조례*도 준수

* 자치단체가 조례로 2분의 1범위에서 강화·완화하여 운영 가능

《 주차장 확보기준 》

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	
		단지형 연립다세대주택	원룸형 주택
주차장 확보기준	세대당 1대 이상	(일반 공동 주택과 동일)	주거전용면적 합계를 기준으로 60㎡당 1대 (상업·준주거)120㎡
			※ 단, 주차장 완화구역은 200㎡당 1대

《 주차장 완화구역 》

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

- ① 철도·지하철역, 버스 정거장 주변으로 접근성이 양호한 지역
 ② 학교 주변지역 ③ 학원 밀집지역 ④ 산업단지 주변지역
 ⑤ 공장밀집지역 ⑥ 기타 접근성이 양호하여 주차수요가 낮은 지역

3. 사업계획승인대상 도시형 생활주택의 건설기준 적용

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

《 건설기준 중 적용 제외항목 》

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

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

《 건설기준 중 적용항목 》

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

□ 필요성이 낮은 부대.복리시설은 의무설치대상에서 제외

- 관리사무소.조경시설 등 부대시설, 놀이터.경로당 등 복리시설 규정은 설치의무 면제 및 완화 (규정 제7조 제10항)

《 부대.복리시설 중 설치의무 면제.완화 항목 》

구 분		기존 공동주택	도시형 생활주택	규정*
부대 시설	진입도로	세대규모별 폭 규정(300세대 미만 6m 이상)	원룸형 주택 연면적 660㎡ 이하인 경우 4m	제25조
	관리 사무소	<50세대 이상 설치대상> 50세대당 10㎡ + 매세대당 500㎠	제외	제28조
	조경시설	단지면적의 30%이상 설치	제외 <건축법 적용> 지자체 조례로 정하는 기준	제29조
	안내 표지판	동번호, 도로표지판, 게시판 등	제외	제31조
	비상 급수시설	지하양수시설 또는 저수조 설치	제외	제35조
복리 시설	어린이 놀이터	<50세대 이상 설치대상> 100세대 미만 세대당 3㎡ 100세대 이상 300㎡+세대당 1㎡	제외	제46조
	근린생활 시설	단지내 근린생활시설 등 면적이 세대당 6㎡의 비율로 산정한 면적 초과금지	제외	제50조
	경로당	<100세대 이상 설치대상> 40㎡+150세대 초과시 세대당 0.1㎡	제외	제55조

* 주택건설기준 등에 관한 규정

□ **근린생활시설 면적제한 규제 적용배제**(규정 제7조 제10항)

- 단지에 설치하는 근린생활시설 등 **상가시설의 면적제한**
(세대당 6㎡ 이하 규정 제50조) **적용배제**(‘10.4.20 시행)

□ **기타 부대시설과 복리시설은 모두 일반 공동주택과 동일하게 적용**

《 **부대시설 중 적용항목** 》

구 분		일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정*
부대 시설	단지도로	폭 6m 이상(100세대 미만 폭 4m 이상)	제26조
	수해방지	2m이상의 옹벽과 이격거리 규정	제30조
	통신시설	전화, 인터폰 등 통신선로 구비	제32조
	보안등	어린이놀이터, 도로에 50m마다 설치	제33조
	가스공급시설	가스공급 및 저장시설 설치	제34조
	난방설비	6층 이상은 중앙집중난방방식	제37조
	폐기물보관시설	생활폐기물보관시설 및 용기 구비	제38조
	전기시설	세대당 3kW 이상, 전력량계 설치	제40조
	소방시설	「소방법」 준수	제41조
	방송수신설비	세대당 구내방송수신선로 2개소 이상	제42조
	급·배수시설	「수도법」 준수, 수도계량기·급수전 설치	제43조
	배기설비	배기설비와 환기시설 설치기준	제44조

* 주택건설기준 등에 관한 규정

4. 주택단지 및 동일건축물 내 복합건축

□ 하나의 건축물 내에서 복합건설 (시행령 제3조제2항)

- 도시형 생활주택은 일반 공동주택과 하나의 건축물에 함께 건설할 수 없고,
- 단지형 연립주택·단지형 다세대주택 중 하나의 유형과 원룸형 주택도 하나의 건축물에 함께 건설 불가
- 준주거·상업지역에서 일반 공동주택과 원룸형 주택은 하나의 건축물에 건설 가능
 - 원룸형 주택과 일반주택 1세대를 하나의 건축물에 복합하여 건축 (주택법 시행령 제3조 개정 '11.4.6)

□ 하나의 단지 내 별개 건축물로 혼합건설(시행령 제3조제2항)

- 도시형 생활주택과 일반 공동주택 혼합 가능
- 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택은 별개 건축물로 같은 단지내 건설 가능

《 동일 단지.건축물에 혼합건설허용 여부 》

구 분	혼 합 유 형	가능여부
동일 건축 물	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	불가능 (예외. 준주거·상업지역 원룸형+일반 원룸형 + 일반 1세대)
	단지형 연립(혹은 다세대) + 원룸형	불가능
	원룸형 + 기숙사형	가능 (기숙사형 '10.7.6 폐지)
동일 단지	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	별개 건축물로 건설시 가능
	단지형 연립(혹은 다세대) + 원룸형	별개 건축물로 건설시 가능

5. 상업지역 내 주상복합 건설

- 상업지역 또는 준주거지역 내에서 주상복합 형태의 도시형 생활주택도 건설 가능(시행령 제15조제2항)

* 기타 지역에서도 주상복합 형태의 도시형 생활주택 건설 가능

- 도시형 생활주택을 포함한 300세대 미만은 사업계획승인 대상에서 제외, 건축허가로 인허가 절차 완화('10.7.6 시행)

6. 용도변경시 적용제외 기준

- 주차장 완화구역에서 기존 건축물을 원룸형 주택으로 용도변경하는 경우, 3년간('09.5.4 ~ '12.5.3) 바닥의 층간소음과 계단설치기준이 적용면제

* 건설경기 등을 감안하여 부칙으로 3년간에 한하여 적용면제

《 원룸형으로 용도변경시 제외되는 건설기준 》

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	규정*
바닥	층간소음 경량충격음 58dB 이하 중량충격음 50dB 이하	적 용 제 외	제14조제3항
계단 등	계단의 부위별 치수, 계단참 폭.설치높이 등		제16조

* 주택건설기준 등에 관한 규정 제7조제11항

7. 분양절차 완화

□ 사업계획 승인을 받는 도시형 생활주택 분양시 분양가 상한제, 입주자저축, 주택청약자격, 재당첨제한 등은 적용제외

□ 다만, 사기분양.부도에 대비하여 분양보증은 적용하고,

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

* 주상복합의 경우 30세대 이상 건축시 분양승인, 상가는 별도 분양

《 주택공급규칙 중 적용 항목 》

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규칙*
입주자모집 시기 및 조건	대지소유권과 분양보증을 갖춘 후 착공과 동시에 입주자모집 가능 등	제7조
입주자의 모집절차	대지.분양보증 등 확보 후 시장 등에 승인신청, 입주자 공개모집 등	제8조
주택의 공급계약	주택공급계약서에 포함되어야 할 내용 등	제27조제5항, 제6항, 제7항

* 주택공급 등에 관한 규칙 제3조제2항

8. 타법령 개정사항

□ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정

○ “단지형 연립”(’10.7.13), “단지형 다세대”(’09.5.13)의 1종 일반주거지역내 건축위 심의를 거쳐 1개층 추가 가능

* 더불어, 1층 바닥면적 일정부분(연립 : 전체, 다세대 : 2분의1 이상)을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 층수에서 제외

□ 「건축법 시행령」 개정

① 건축 심의를 거쳐 높이제한 완화 가능('09.7.1. 시행)

- 도시형 생활주택(아파트, 연립주택 제외)의 경우에는 건축법 제60, 61조*를 건축 심의를 거쳐 완화 가능(승 제6조제1항)

* 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(일조에 따른 높이제한)

② 인동간격(건축물간 이격거리) 완화 등('09.7.16. 시행)

- 하나의 대지 내 건축물간 이격거리를 완화(승 제86조제2항)

《 인동간격 완화내용 》

구 분	종 전	개 정	
		일반 공동주택	도시형 생활주택
일반 이격거리(가목)	H 이상	0.5H 이상	0.25H 이상
남쪽방향 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부 방향이 남쪽을 향하는 경우 이격거리(나목)	높은 건축물의 0.8H이상, 낮은 건축물 H이상	높은 건축물 0.4H이상, 낮은 건축물 0.5H이상	높은 건축물 0.2H이상, 낮은 건축물 0.25H이상

* 개정령의 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 함

- 다세대주택 2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 보도록 규정(승 별표1 제2호 다목)

9. 국민주택기금 지원

□ 용자 대상자

- 도시형 생활주택자금은 사업수행 능력을 구비하고 분양또는 5년 이상 임대¹⁾를 목적으로 주택건설사업계획 승인²⁾ 또는 건축허가³⁾를 받아 국민주택을 집단으로 건설⁴⁾하는 다음 각 호의 자로 한다.

* 1) "근로자주택공급 및 관리규정"에서 정한 무주택 근로자에게 임대하는 경우 포함
2) 30세대 이상 300세대 미만 3) 30세대 미만, 사업자등록증 소지자
4) 증축 또는 리모델링 제외

- 등록업자
- 등록업자와 공동으로 사업을 수행하는 토지소유자
- 등록업자를 시공자로하여 건설하는 고용자
- 사업자 등록증 소지자(건축허가 대상)

□ 용자대상주택

- 주택건설사업계획승인(또는 건축허가) 대출대상 주택은 다음 각호의 유형별 주택을 대상으로 하되, 면적이 대출대상 주택에 적합하여야 한다.

- 단지형다세대 : 세대당 주거전용면적 85㎡이하의 다세대주택(주거층 4층 이하, 연면적 660㎡ 이하)으로, 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능
- 단지형연립 : 세대당 주거전용면적 85㎡이하의 연립주택(주거층 4층 이하, 연면적 660㎡ 초과)으로, 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능
- 원룸형 : 세대별 주거전용면적이 12㎡이상 50㎡이하로서 세대별 독립된 주거가 가능 하도록 욕실과 부엌을 설치하고 하나의 공간으로 구성

□ 호당대출 한도

○ 단지형 다세대주택·연립주택

① 분양자금

- 전용면적 60m²이하 : 5,000만원
- 전용면적 60m²초과 75m²이하: 5,000만원
(한국토지주택공사 등 공공기관에 한함)

② 임대자금 : 전용면적 85m²이하 5,000만원

○ 원룸형(m²당 80만원)

- 전용면적 12m² 이상 50m² 이하 : 최저 960만원, 최고 4,000만원

□ 융자조건

○ 단지형 다세대·연립

<대출이율>

- ① 임대주택 : 전용면적 60m²이하 3.0%, 전용면적 85m²이하 4.0%
- ② 분양주택 : 전용면적 60m²이하 5.0%, 전용면적 75m²이하 6.0%
(민간사업자는 전용면적 60m²이하만 지원가능)

※ 2011년 2월 10일부터 12월31일까지 접수분에 대해서는 연 2.0% 적용

<대출기간>

- ① 임대주택 : 30년. 단, 임대 의무기간이 10년인 경우 35년
- ② 분양주택 : 3년

<상환방법>

- ① 임대주택 : 10년(임대 의무기간이 10년인 경우는 15년)이내에서 임대 기간 동안 거치 후 20년 원리금균등분할상환
- ② 분양주택 : 일시상환

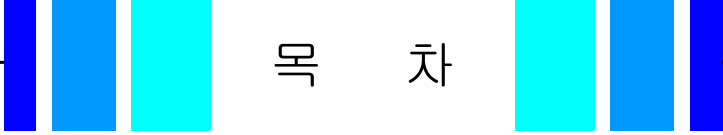
○ 원룸형 주택

- 대출이율[변동금리] : 면적에 관계없이 3년간 4.0% 3년 이후 5.0%

※ 2011년 2월 10일부터 12월31일 까지 접수분에 대해서는 연 2.0% 적용

- 대출기간 및 상환방법 : 20년, 3년거치 17년 원리금균등분할상환

도시형 생활주택 Q & A



목 차

I. 도시형 생활주택 개념 1

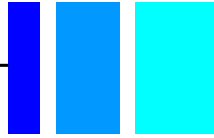
1. 도시형 생활주택이란? 1
2. 단지형 연립·다세대주택 및 원룸형 주택이란? 2
3. 심의를 거쳐 1개층 추가시 건축물 용도는? 3
4. 도시형 생활주택의 용도는? 3
5. 단지형 다세대 주택의 건설기준은? 3

II. 인.허가 기준 및 절차 4

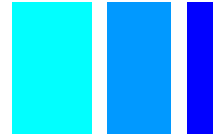
1. 다가구 주택의 도시형 생활주택 적용 여부? 4
2. 사업주체 및 시공자격 요건은? 4
3. 복합건축시 감리 및 분양가 적용 여부? 5
4. 30세대 미만 건축허가 가능여부? 5
5. 30세대 미만 건축시 주택건설사업자 등록은? 5
6. 원룸형 주택의 분양 및 임대 가능 여부? 6
7. 사업지역의 복합건축시 감리 적용? 6
8. 사업지역 및 준주거지역외에서 복합건축 가능 여부? ... 6

III. 건설 및 건축기준 7

1. 일반공동주택과 도시형 생활주택의 적용 기준은? 7
2. 원룸형 주택 보일러실 설치기준? 8
3. 원룸형 다세대 주택 층수 추가 가능 여부? 8



목 차



Ⅲ. 건설 및 건축기준	7
4. 상업지역 등에서 기계식 주차장 설치는?	8
5. 주차장 완화구역에서 주차장 산정 방법?	9
6. 일반 주택과 도시형 생활주택 혼합 건축시 기준 적용?	9
7. 단지형 가세대주택 층수 완화는?	9
8. 도시형 생활주택 진입도록 적용은?	10
9. 주차장 산정시 면적산정 방법은?	10
10. 상법지역내 복합건축시 주차장 산정방법은?	10
11. 주민공동시설이 연면적에 포함되는지 여부?	11
12. 제도 도입전 인.허가된 건축물에 대한 감리적용?	11
Ⅳ. 입지 및 용도변경	12
1. 택지지구내 단독주택용지에 건립 가능 여부?	12
2. 지구단위계획이 수립된 지역에서의 기준 적용?	12
3. 기존건축물 용도변경시 건축물의 용도?	13
4. 기존 상가를 용도변경하는 경우 절차는?	13
5. 숙박시설 등을 복합 건축 가능 여부?	14
Ⅴ. 국민주택기금 대출조건 대상 및 절차	15
1. 특별지원 기금의 대출요건은?	15
2. 연 2%는 20년간 적용되는 확정금리인가?	16
3. 제한물건(근저당)이 설정되어 있는 경우 기금대출 여부?	16

V. 국민주택기금 대출조건 대상 및 절차 15

4. 대출금액은 지역에 상관없이 동일한지? 16
5. 대출기간 연장이 가능한지? 17
6. 선급금 지원가능 여부? 17
7. 대출대상 주택 요건은? 17
8. 공동차주 유지기간은? 17
9. 근린생활시설 포함 도시형 생활주택 대출가능 여부? 18
10. 사업실적이 없는 경우도 대출가능한지 여부? 18
11. 29세대 이하 규모 사업도 기금지원 가능여부? 18
12. 대출신청 절차는? 19
13. 대출심사 기준은? 19
14. 대출 시행일자는? 20
15. 대출 신청 시기는? 20
16. 기존에 인허가 사업장도 대출 가능한지? 20
17. 대출신청과 서류는 어디서 접수해야 되는지? 20
18. 은행방문시 구비서류는? 21

VI. 기타사항 21

1. 주차장 조례로 정할 사항은? 21
2. 높이제한 적용 방법은? 21
3. 단독주택지에 도시형생활주택 건축가능 여부? 22
4. 1가구 2주택 해당 여부? 22
5. 분양승인 및 금융지원 가능 여부? 23
6. 용도용적제 적용 여부? 23

Q1. 도시형 생활주택이란?

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역*에 건설하는 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택

* 기반시설의 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역에는 건설 불가

- 단지형 연립 및 다세대주택, 원룸형 주택으로 유형을 구분함
(주택법 제2조제4호 및 주택법 시행령 제3조제1항)

《 도시형 생활주택 주요 특징 》

- ① (입 지) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역
- ② (규 모) 2세대 이상 300세대 미만
- ③ (인허가) 30세대 이상은 주택법 제16조에 따른 사업계획승인,
30세대 미만은 건축법 제11조에 따른 건축허가
- ④ (유 형) 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 주택,
- ⑤ (전용면적) 단지형 연립 및 다세대주택 : 85㎡ 이하
원룸형 주택 : 12㎡ 이상 ~ 50㎡ 이하

Q2. 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 주택이란 ?

- 도시형 생활주택은 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따라 공동주택 (아파트, 연립주택, 다세대주택)에 적용되는 기준을 충족하는 주택으로서,
- 단지형 연립 및 다세대주택은 건축물의 용도상 연립 및 다세대 주택에 해당하고, 각각 건축심의를 거쳐 1개층을 추가 건설 가능
 - 원룸형 주택은 건축물의 용도상 아파트, 연립주택, 다세대주택 으로 건설 가능함 (주택법 시행령 제3조제1항)

《 도시형 생활주택 유형별 차이점 》

구 분	단지형 연립	단지형 다세대	원룸형 주택
주거전용면적	85㎡이하		12㎡ ~ 50㎡
용도구분	연립	다세대	아파트, 연립, 다세대

《 「건축법 시행령」 【별표 1】 제2호(용도분류기준) 》

.아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택

.연립주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적은 제외한다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택

.다세대주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적은 제외한다) 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택

Q3. 단지형 다세대주택을 건축위원회 심의를 거쳐 1개층을 추가할 경우 건축물의 용도는 ?

□ 단지형 다세대주택의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 다목에 해당하는 다세대주택으로서,

○ 1개층(4층 → 5층)을 추가시에도 건축물의 용도는 다세대주택에 해당함(주택법 시행령 제3조제1항제1호)

※ 단지형 연립주택도 동일하게 해석

Q4. 단지형 다세대주택과 원룸형 주택의 용도는 ?

□ 단지형 다세대주택은 건축물의 용도상 다세대주택에 해당되며, 원룸형 주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택에 해당됨

Q5. 단지형 다세대주택이 연면적 660㎡ 이하이어야 한다는 것은, 하나의 동 기준인지 단지 기준인지 ?

□ 단지형 다세대주택이 준용하고 있는 「건축법 시행령」 별표1 제2호 다목에 따르면, ‘주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택’이라고 규정하고 있으므로, 660㎡의 기준은 하나의 동에 해당함

※ 단지형 연립주택도 동일하게 해석

※ 단지형 연립주택 및 단지형 다세대주택은 1개동으로도 건축가능

II 인.허가 기준 및 절차

Q1. 건축허가를 받아 건설하는 다가구주택 등 단독주택도 “도시형 생활주택”의 건설기준에 따라 건축하면 “도시형 생활주택”에 해당하는지 여부

- “도시형 생활주택”은 주택법 제16조에 따른 사업계획승인 또는 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 건설하는 공동주택(아파트, 연립, 다세대)으로서 최소 2세대 이상을 건설
 - 따라서, 다가구주택 등 단독주택의 경우에는 “도시형 생활주택”에 해당되지 아니함 (주택법 시행령 제3조제1항)

Q2. “도시형 생활주택”의 신축 또는 용도변경 시 사업주체 및 시공자격 요건은 ?

- “도시형 생활주택”은 일반 공동주택의 건설 요건과 동일하게 건축허가 또는 사업계획 승인을 받아야 함
 - 이 경우 사업주체(건축주)는 연간 30세대 이상(일반 주택의 경우 연간 20세대 이상)의 “도시형 생활주택”을 건설하는 때에는 법 제9조에 따라 주택건설사업자로 등록하여야 하며, 법 제12조의 시공자 기준을 갖추어야만 건설가능
 - 다만, 법 제10조에 따라 토지소유자가 주택건설사업자와 공동으로 사업을 시행할 경우 공동사업주체로 보아 도시형 생활주택 건설이 가능하며 용도변경 시에도 동일한 기준이 적용됨

※ 주택건설사업자 등록 기준 : 자본금 5억(개인 10억) 이상, 건축 및 토목분야 기술자 각 1인 포함 3인이상, 최근 건설실적 100호 또는 100세대 이상

Q3. 하나의 주택단지 안에 도시형 생활주택과 일반 공동주택(아파트, 연립, 다세대) 등 여러 유형의 주택을 별개의 동으로 각각 건축할 경우 감리, 분양가상한제, 주택공급규칙 적용 기준은?

- ☐ (감리) 주택법 감리대상인 일반 공동주택(아파트, 연립, 다세대)과 건축법 감리대상인 도시형 생활주택이 하나의 단지에 건설될 경우 모두 주택법에 따른 감리 시행
- ☐ (분양가상한제) 도시형 생활주택은 적용하지 않음
- ☐ (주택공급규칙) 도시형 생활주택은 입주자 모집시기, 모집승인신청 및 승인, 모집공고, 공급계약내용 등 규정만 적용하고,
 - 입주자저축, 주택청약자격, 재당첨 제한은 적용하지 않음

Q4. 30세대 미만으로 도시형 생활주택을 신축하고자 한다면 건축허가로 가능한지 여부

- ☐ 도시형 생활주택을 30세대 미만으로 건설하는 경우에는 「건축법」령에 따른 건축허가로 가능

Q5. 원룸형 주택을 30세대 이상 신축하는 경우 주택건설사업자 등록 여부

- ☐ 연간 30세대 이상(일반 주택의 경우 연간 20세대 이상)의 “도시형 생활주택”을 건설하는 자는 「주택법」 제9조에 따라 주택건설사업자로 등록하여야 함

Q6. 원룸형 주택의 분양 및 임대가능여부

- ☐ 도시형 생활주택은 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련 법령에 따라
분양과 임대 모두 가능함

Q7. 상업지역에서 주상복합 형태로 도시형 생활주택(150세대 미만) + 근린생활시설 + 오피스텔(업무시설)을 복합건축 할 경우
전체 건축물에 대하여 사업계획승인을 득하여야 하는지의 여부
와 주택감리를 적용하는지 여부

- ☐ 주택법시행령 제15조제2항에 따르면, 상업지역 또는 준주거지역
에서 300세대 미만 주택을 포함한 주상복합* 건설시 사업계획승
인의 적용을 제외토록하고 있으므로,

○ 질의의 경우 「건축법」 제11조의 건축허가를 받아야 함

* 주택법령 제15조제2항 세대규모가 공동주택의 규모(297㎡이하), 건축물 연
면적에 대한 주택연면적 합이 90퍼센트 미만인 경우

- ☐ 건축허가 대상이므로, 건축법 감리를 적용함

Q8. 도시지역 중 주거지역, 공업지역 및 녹지지역 등에서 주상복합
형태로 도시형 생활주택 + 근린생활시설의 복합건축이 가능
한지 여부

- ☐ ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 지역·지구에서 별도제
한하고 있지 않은 근린생활시설과의 복합건축은 가능

Q1. 원룸형 주택의 경우에도 1개층 추가가 가능한지

☐ 원룸형 주택은 층수완화를 적용받을 수 없음

- 주거용 층수 추가(1개층) 규정은 단지형 연립 및 다세대주택에만 적용됨(주택법 시행령 제3조제1항제1호, 제1호의2)

Q2. 상업지역 또는 준주거지역 내 사업계획승인을 받아 도시형 생활주택 건설시 기계식 주차장의 설치 가능 여부 ?

☐ 상업지역 또는 준주거지역 내에서 원룸형 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우에 한하여 기계식 주차장 가능
(주택건설기준 등에 관한 규칙 제6조의2제3호)

Q3. “주차장 완화구역”에서 도시형 생활주택 + 근린생활시설 + 오피스텔(업무시설) 을 건설할 경우 주차장 산정기준(200m² 당 1대) 적용 기준은 ?

☐ 도시형 생활주택에 해당하는 주차장 기준을 적용하여 산정한 대수와 근린생활시설 및 오피스텔에 해당하는 주차장 기준을 각각 적용하여 산정한 대수를 합산함

Q4. 하나의 단지에 도시형 생활주택과 일반 공동주택을 혼합하여 건설하는 경우 세대수에 따라 설치여부 및 설치면적이 달라지는 놀이터, 관리사무소, 경로당 등 부대·복리시설의 기준은 ?

- ☐ 주로 가족단위로 거주하는 단지형 다세대주택의 경우에는 부대·복리시설 기준 산정시 세대수에 포함하고, 원룸형 주택은 세대수에 포함하지 않음

Q5. 단지형 다세대주택을 층수 완화(1개층 추가)받고, 주차장 기준까지 완화받을 수 있는지 ?

- ☐ 「주택법 시행령」 제3조제1항 제1호에 따르면 단지형 다세대주택은 원룸형은 제외한 주택임
- 따라서, 단지형 다세대주택으로 사업계획승인을 받은 경우 층수 완화(1개층 추가)만 적용받고 주차장 기준 완화 대상은 아님
- ☐ 단, 원룸형 주택으로 사업계획승인을 받아 층수 추가는 완화 받지 않고 주차장 기준을 완화 받는 것은 가능함

Q6. 도시형 생활주택의 바닥면적의 합계가 660㎡이하인 경우에도 진입도로 폭이 4m로 할 수 있는지 여부 ?

- ☐ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제25조제5항에 따라 원룸형 주택의 바닥면적의 합이 660㎡이하인 경우에 한하여 기간도로와 접하는 폭 또는 진입도로의 폭을 4m이상으로 할 수 있음.
- 이 경우 바닥면적의 합계는 1개동 기준이 아닌 주택단지 전체 건축물(부대·복리시설 포함)의 바닥면적의 합계임.

Q7. 원룸형 주택의 주차장 설치기준이 연면적 기준인지 전용면적 기준인지 여부 ?

- ☐ 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조제6항에 따라 원룸형주택의 경우 전용면적 60㎡당 1대(준주거지역 또는 상업지역에 주상복합 건축물로 건설하는 경우에는 전용면적 120㎡당 1대)를 적용.

Q8. 상업지역 내 원룸형 주택(전용면적 50㎡) 10세대와 주택외의 시설을 건축할 경우 주차장 설치기준은 ?

- ☐ 건축허가를 받는 도시형 생활주택은 주차장법을 적용받으므로, 주택 건설기준과 자치단체 조례를 참고로 하여야 함.
- 조례에서 주차장설치기준이 강화 또는 완화하지 않은 경우, 원룸형 주택 전용면적의 합계가 500㎡이고 주차장 기준은 전용면적 120㎡당 1대이므로 $500 / 120 = 4.1$ 대, 즉 5대(소수점이하는 1대로 간주)의 주차장을 설치하여야 하고,
- 나머지 주택 외의 시설부분은 별도로 계산하여 합산하면 됨

Q9. 원룸형 주택에 설치되는 공용세탁실, 공용취사실 등 주민 공동시설의 경우 연면적 산정시 제외되는지 ?

- ☐ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호 및 「건축법 시행령」 제119조제1항제4호에 따라 주민공동시설의 면적은 용적률 산정을 위한 연면적에서 제외됨.

Q10. 도시형 생활주택 제도 도입전 사업계획승인을 받고 감리자 선정 후 미착공 상태인 경우 도시형 생활주택으로 사업계획 변경 및 감리자 변경이 가능한지

- ☐ 도시형 생활주택 제도를 도입하고자 개정된 주택법 부칙<제9405호, 2009.2.3> 제4조에 따르면 이 법 시행('09.5.4) 후 최초 사업계획을 신청하는 분부터 적용하도록 하고 있으므로 기존에 사업승인을 받은 공동주택은 종전의 규정에 따라야 할 것으로 판단됨

Q1. 택지지구내에서 분양받은 단독주택용지에 도시형 생활주택의 신축 가능 여부

- 도시형 생활주택은 「건축법 시행령」 별표1의 용도별 건축물의 종류에서 공동주택에 해당하므로 단독주택용지에는 건설할 수 없음

Q2. 택지개발 지구 등 기존의 다른 법령에 따라 지구단위계획 등의 계획수립이 된 지역에서도 “도시형 생활주택”에 적용되는 각종 규제완화 사항의 적용이 가능한지 여부

- 이미 다른 법령에 따라 계획이 수립된 지역의 경우는 수립된 계획내용대로 적용되어야 함
 - 예를 들어 지구단위계획에서 단독주택용지로 계획수립이 되었다면 “도시형 생활주택”은 공동주택이므로 건설할 수 없으며,
 - 공동주택용지로 계획된 경우라도 층수 3층으로 계획수립이 되었다면, 도시형 생활주택도 3층까지만 건설할 수 있음

Q3. 기존 건축물의 전부 또는 일부를 용도 변경할 경우 변경된 도시형 생활주택의 건축물의 용도는 ?

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

Q4. 기존 상가, 판매시설 등의 건축물을 도시형 생활주택으로 용도를 변경하고자 할 경우 절차와 기준은 ?

- ☐ 기존 건축물을 도시형 생활주택으로 용도를 변경하고자 할 경우에는 건축법 제19조에 따른 용도변경허가(또는 신고)와 함께 주택법 제16조에 따른 사업계획승인을 득하여야 함
 - 기존 건축물을 용도변경하고자 하는 경우 도시형 생활주택의 신축시 적용되는 기준과 동일한 기준이 적용됨
 - 또한 건축법 등 다른 법령에서 정한 기준의 내용에도 적합하여야 함
- ☐ 다만, 주차장 완화구역에서 기존 건축물을 원룸형 주택으로 용도변경 하는 경우에는 바닥 층간소음과 계단 규정이 3년간('09.5.4 ~ '12.5.3)에 한하여 적용되지 않음(주택건설기준 등에 관한 규정 제7조제11항)

Q5. 숙박시설, 위락시설이 포함된 기존 건축물의 일부를 도시형 생활주택으로 용도변경 가능한지 여부

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

V 국민주택기금 대출조건, 대상 및 절차

Q1. 특별 지원되는 주택기금의 대출요건은?

□ 도시 소형주택(도세형생활주택, 다세대.다가구, 오피스텔) 건설자금
금리 대폭 인하

* (현행) 자금별 3~6% → (특별자금) 2%

□ 도시형생활주택 대출금액 산정요건 상향조정으로 대출가능 한도를
확대(대출한도 50~60% 증액 예상)

* 표준공사비 상향 반영(90 → 120%)

* 대출비율(LTV) 10%p 상향

- (과밀억제권역) 70→80%, (광역시) 65→75%, (기타) 60→70%

< 기금 지원 개선안 비교(단위 : 만원) >

구분	자금종류	당 초			변 경		
		한도	이율	용자기간	한도	이율	용자기간
도시형 생활주택	■도시형 생활주택(원룸형) - 전용면적 12~50㎡	㎡당 80	4~5%	3년거치(4) 17년상환(5)	㎡당 80	2%	3년거치 17년 상환
	■단지형 다세대(임대) - 전용면적 60㎡이하 - 전용면적 60㎡~85㎡	5,000 5,000	3% 4%	10년거치 20년상환	5,000 5,000	2% 2%	10년거치 20년상환
	■단지형 다세대(분양) - 전용면적 60㎡이하 - 전용면적 60㎡~75㎡	5,000 5,000	5% 6%	3년 일시상환	5,000 5,000	2% 2%	3년 일시상환
다세대	■세대당 75㎡ 이하(분양) - 전용면적 60㎡이하 - 전용면적 60㎡~75㎡	1,500 1,500	5% 5%	2년 일시상환	3,500 3,500	2% 2%	2년 일시상환
	■세대당 75㎡ 이하(분양) - 전용면적 60㎡이하 - 전용면적 60㎡~75㎡	1,500 1,500	5% 5%	1년 일시상환	3,500 3,500	2% 2%	1년 일시상환
다가구	■세대당 12~50㎡	㎡당 40	5%	3년 일시상환	㎡당 80	2%	3년 일시상환

Q2. 연 2%는 20년간 적용되는 확정 금리인가?

- ☐ 시중금리와는 달리 정책적으로 결정되는 고시금리로 시중금리에 비해 변동 가능성이 적은 장기안정금리임

Q3. 토지에 제한물권(근저당)이 설정되어 있는 경우 기금대출가능 여부?

- ☐ 토지의 제한물권(근저당 등)이 있는 경우에도 선순위 제한물권에 대한 채권상환조건부로 기금대출 후 제한물권을 해지 하고, 기금이 제1순위로 근저당권이 설정되면 대출가능

Q4. 대출금액은 지역에 상관없이 동일한지?

- ☐ 지역별 대출가능금액 산정방법은 동일하나 주택임대차보호법에 따른 소액변제보증금* 및 대출비율(LTV)**에 따라 실제 대출금액은 지역에 따라 차이가 있음

* (서울) 2,500만원 (과밀억제권역) 2,200만원 (광역시) 1,900만원 (기타) 1,400만원

** (과밀억제권역) 70→80%, (광역시) 65→75%, (기타) 60→70%

Q5. 건물준공 후 미분양 또는 임대지연으로 일시상환이 어려운 경우 대출기간 연장이 가능한지?

- ☐ (도시형생활주택) 단지형 다세대 임대자금(대출기간 30년) 및 원룸형 주택자금(대출기간 20년)은 대출기간내 상환해야 하며, 연장 불가
- 단지형다세대 분양자금(대출기간 3년)의 경우 미준공 등 부득이한 경우 3년의 범위에서 1년 단위로 연장 가능

Q6. 건축 공정율에 앞선 선금 지급도 가능한지?

- ☐ 공사착공 후 토지담보가격 범위내에서 선지급(40 ~ 50%) 가능하며, 향후에는 공정율에 따라 지급함

Q7. 대출 대상 주택 요건은?

- ☐ 분양 또는 임대를 목적으로 주택건설사업계획 승인(30세대 이상 300세대 미만) 또는 건축허가(20세대 이상, 분양자금이 한함)를 받아 국민주택을 집단으로 건설(중축 또는 리모델링은 제외)하는 단지형연립.단지형다세대.원룸형 주택
- 원룸형 : 세대당 전용면적 12㎡이상 50㎡이하
 - 단지형 다세대.연립(분양) : 세대당 전용면적 75㎡이하
* 민간사업자는 60㎡ 이하만 가능
 - 단지형 다세대.연립(임대) : 세대당 전용면적 85㎡이하

Q8. 공동사업주체로서 사업시행시 공동차주 유지기간은?

- ☐ 건물준공 및 담보취득 후 토지소유자의 등록업자는 사업주체에서 제외

Q9. 1층에 근린생활시설을 포함한 도시형생활주택을 건축하고자 하는데 기금대출이 가능한지?

- ☐ 도시형 생활주택과 근린생활시설을 복합으로 건축하는 것을 주택 법령에서 별도로 제한하고 있지 않으므로 건축제한이 없는 경우 기금대출도 가능

Q10. 주택건설 사업실적이 없는 경우에도 대출이 가능한지?

- ☐ 사업실적이 없는 업체 또는 1년 이내 신설업체도 기금지원 가능

Q11. 29세대 이하의 규모로 주택건설시 기금대출 가능한지?

- ☐ 도시형생활주택 대한 19세대 이하 사업장도 기금대출 가능

Q12. 대출 신청 절차는?

- ☐ 사업계획승인(또는 건축허가)→대출상담 및 신청→대출심사 및 승인→
선급금지급(착공시 40~50%)→기성금 지급(90% 범위내)→준공금 지급(10%)

Q13. 대출 심사 기준은?

- ☐ 주택건설 사업계획승인 대상(30세대 이상 도시형생활주택)
- 사업성* 50점, 사업수행능력** 20점, 업체현황*** 30점 중 60점 이상일 경우 대출자격
 - * 주택수급분석(주택보급율, 가구수증가율, 전세가격지수 상승률 등 6개 항목),
입지환경분석(대지가격 비율, 교통여건, 생활편의시설, 환경여건)
 - ** 사업능력, 건설능력, 임대능력, 신인도, 기금대출의존도
 - *** 신용등급, 부채비율 등
- ☐ 건축허가 대상(30세대미만 도시형생활주택)
- 사업성 60점, 업체현황 40점 중 60점 이상일 경우 대출자격
 - * 주택수급분석(주택보급율, 가구수증가율, 전세가격지수 상승률 등 6개 항목),
입지환경분석(대지가격 비율, 교통여건, 생활편의시설, 환경여건)
 - ** 신용등급, 부채비율 등

Q14. 대출 시행일자?

☐ 2011년 1월 일자 접수분부터 시행

Q15. 금리우대(연 2%) 자금을 받고자 할 경우 2011년 12월말까지 대출금을 모두 지급 받을 조건으로 신청해야 되는지?

☐ 2011년 12월말까지 기금수탁은행(우리은행)에 서류를 접수한 경우 금리우대 자금으로 대출가능

Q16. 인.허가를 받아 시행중인 사업장도 대출이 가능한지 여부?

☐ 기존에 사업계획승인 및 건축허가 받은 사업장에 대해서도 기금대출 대출 가능

Q17. 대출상담과 서류접수는 어디로 해야 하는지?

☐ 기금 수탁은행 중 사업자대출 취급하는 **우리은행** 주택기금부(본점) 및 지역본부별 전담영업점에 대출 상담

○ 서류접수는 사업장 관할 우리은행 지점으로 접수

Q18. 은행방문시 구비서류는?

☐ 주택건설사업계획승인서(또는 건축허가서), 토지등기부등본, 법인등기부 등본, 사업자등록증명원, 임대계획서, 주택분양(임대) 미공고 확인서, 입주자 모집공고안, 자기자금 조달계획서 등(대출 심사서류 별도)

Q1. 주택법령 개정('09.11.5) 후 “도시형 생활주택”의 시행을 위해 주차장 조례 등 지방자치단체가 정하여야 할 사항은 ?

- ☐ 주택법 시행령 등 주택법령 개정사항에는 추가로 지방자치단체의 조례로 정할 사항은 없으며, 주차장 설치기준 등을 법령에서 직접 규정하였음.

Q2. 건축법 개정에 따른 일조에 따른 높이제한 완화 규정의 경우 지방자치단체의 조례로 정하지 않을 경우 적용기준은 ?

- ☐ 「건축법 시행령」 개정('09.7.16) 부칙규정에 따라 지방자치단체의 조례로 위임한 사항이 개정되는 않은 경우에는 종전의 규정을 따르도록 하고 있음

Q3. 도시형 생활주택을 단독주택지 또는 점포겸용주택지에도 건설이 가능하도록 개선 건의

- ☐ 도시형 생활주택은 공동주택으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 공동주택 건립이 가능한 용도지역에만 건축이 가능하며, 이는 도시의 계획적인 관리와 무분별한 개발에 따른 주거환경의 훼손 등을 예방하기 위한 조치인 바,
- 단독주택지 또는 점포겸용주택지에도 도시형 생활주택을 건설할 수 있도록 하는 것은 공동주택의 입주민과 주변 주민에게 새로운 문제가 야기될 우려가 있으므로 신중히 검토할 사항임.

Q4. 도시형 생활주택을 분양받았을 경우 기존 주택의
소유자는 1가구 2주택에 해당되는지

- ☐ 「주택공급에 관한 규칙」 제6조제3항제5호에 따라 20㎡이하의 주택을 소유하고 있는 경우(다만, 같은 항 제2호 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 자는 제외)에는 무주택자로 간주하도록 하고 있으나,
- 세제와 관련한 1가구 2주택 여부 등에 대하여는 기획재정부, 행정안전부 또는 해당 지방자치단체로 문의

Q5. 단지형 다세대주택에 대한 분양보증 및 분양승인 적용배제와
금융지원 건의

- ☐ “도시형 생활주택”의 건설자금을 국민주택기금에서 지원하도록 하고 있으므로 단지형 다세대주택도 기금지원이 가능하나,
- 착공과 동시에 입주자를 모집하는 경우에 한하여 분양보증과 공개모집 등 일부규정은 사기분양, 부도에 따른 입주예정자의 피해를 보호하기 위해 적용하는 것이 바람직함

※ 도시형생활주택은 입주자저축, 주택청약자격, 재당첨제한 등은 적용제외

Q6. 도시형 생활주택은 도시계획조례에서 규정하고 있는 용도용
적제를 완화하여 적용할 수 있는지

- ☐ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시계획조례에서 규정하고 있는 용도용적제를 “도시형 생활주택”은 적용 제외 또는 완화할 수 있도록 지자체에 요청하였으며,(4.22)
- 구체적인 완화.제외 여부는 지자체에 확인요망

※ 용도용적제 : 상업지역 또는 준주거지역 내에서 주상복합 건축물의 용적률을 산정할 때 주거비율이 높을수록 용적률을 낮춰 주택 건설을 지양하고 상가 등 상업시설 건설을 유도