

HAUD REPORT NO. 24

HAUD

HAUDBEBOKT

CONTENTS

2011. 01. H A U D R E P O R T no.24

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

Notable product in the period of
stagnation in real estate market

부동산 침체기에 주목받는 상품들

■ 준주택과 도시형 생활주택주택제도의 배경 및 현황 / 03

- 서론
- 인구 및 가구구조의 변화
- 소형주택 공급현황
- 정부의 주택 공급정책

■ 준주택과 도시형생활주택의 개념정의 및 흐름 / 09

- 준주택의 개념
- 도시형 생활주택의 개념
- 준주택 및 도시형 생활주택의 시장흐름

■ 틈새시장으로서의 준주택과 도시형 생활주택 / 17

- 시장변화
- 도시형 생활주택의 장·단점
- 준주택 및 도시형 생활주택의 변화

■ 준주택 및 도시형 생활주택의 관련법규 / 25

- 관련법규

■ 다양한 형태의 소형주택 / 33

- 21세기 새로운 주거문화의 변화
- 소형주택 스타일의 유형
- 새로운 소형주거 사례
- 일본의 소형주택시장
- 도시형 생활주택 및 준주택 검토사례

Focus - On

HAUD Works

HAUD Works

■ 수상 PJ / 47

- 창원 OCEAN TOWER(STX 종합기술원) / 통합 창원시 2010년 건축대상_ 은상

■ 신규 PJ / 48

- 장암생활권4구역 주택재개발정비사업
- 신흥주공아파트 주택재건축정비사업(정비계획)



Main Theme :
Background and present condition of
Semi-housing and Urban - lifestyle housing

준주택과 도시형 생활주택제도의 배경 및 현황

- 서론
- 인구 및 가구구조의 변화
- 소형주택 공급현황
- 정부의 주택 공급정책

Main Theme :

준주택과 도시형 생활주택제도의 배경 및 현황

서론

“보금자리 주택”, “준주택”, “도시형 생활주택” 이 세 용어는 최근 주택정책에 의해 신조(新調)된 용어다. 가만히 짚어보면 용어는 새롭지만 내용이 새롭지는 않다. 2009년 3월 기존의 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」이 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」으로 개정하면서 정부의 주택공급 정책과 의지가 반영되어 새롭게 내어 놓은 용어가 “보금자리 주택”이다. 물론 주택의 공급 절차와 내용은 대폭 변경되었으나 기존의 “임대주택 + 국민주택”이 보금자리 주택이다.

정부는 이어서 또 하나의 소형주택 공급정책을 내어 놓았는데 2009년 “도시형 생활주택”과 2010년의 “준주택”이다. 보금자리 주택이 주택시장에서의 수요 변화를 꾀하는 면이 많았다면 후자는 수요에 대응하는 면이 강하다. 주택 수요의 최소 단위인 “가구”가 핵가족을 넘어 싱글가구로 전화되고 있는 현 시점에서의 시장 특성이 반영되고 2008년 부동산 금융위기 이후 계속된 부동산 거품 논란 속에 “도시형 생활주택”과 “준주택”이라는 새로운 대안 상품이 나온 것이다.

준주택과 도시형 생활주택 또한 신조어이지만 새로운 주택유형은 아니다. 기존의 원룸주택 개념에 단지형 공동주택(다세대, 연립주택)이 덧붙여 “도시형 생활주택”으로 정의되고 사실상의 주거시설로 쓰이는 오피스텔, 노인복지주택 등을 준주택으로 정의하여 「건축법」상 용도를 현행대로 유지하고 있다. 다만 사업추진이 용이하도록 건설·공급 규정을 완화하여 제도권 내에서 공급 활성화를 꾀하고 있다. 도입초기라 법규적 미비로 정착은 시기상조이나 한동안 꾸준한 수요를 바탕으로 새로운 주택상품으로 자리 잡을 것으로 보인다.

그러면 주택의 공급 과잉을 우려하는 현 시점에서 왜 “준주택”과 “도시형 생활주택”이어야 하는가? 특히 2020년 이후에는 남아도는 집들이 생길 것이라는 전망 속에 이러한 주택유형이 우리 삶의 패러다임을 어떻게 반영하고 있으며, 상품별 특성을 논의하는 것이 본 책의 또 다른 의미인 것이다.

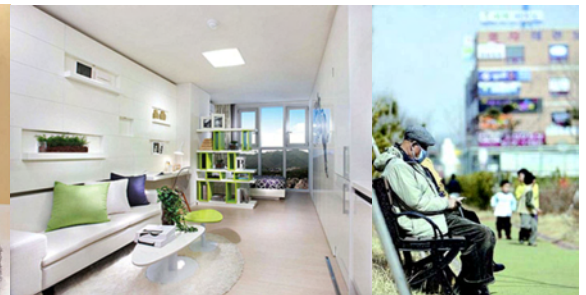


인구 및 가구 구조의 변화¹⁾

2005년 기준으로 우리나라 1~2인 가구는 전체 가구(15,887천)의 42.1%인 670만 가구가 존재하며 2008년 말 기준으로는 약 714만 가구로 추정하고 있다. 반면 65㎡ 이하 주택재고비율은 1995년 기준 42%에서 2005년 말 기준 40%로 재고율은 감소하고 있는 실정이다.

특히, 독산·고령화 등으로 1인 가구가 지속적으로 증가하여 전체 가구의 20% 수준(317만 가구)에 달하고 있으며 이는 평균 초혼 연령의 증가와 65세 이상의 고령인구비율 증가 등이 주원인으로 작용하고 있다. 65세 이상의 인구비율은 2020년에 전체 인구대비 약 15.6%로 예상되어 2018년부터는 고령화 사회로 진입하게 된다.

1995년부터 2005년까지 3인 가구는 약 3.2% 증가하였고, 4인 이상 가구는 약 9% 감소한 반면 동 기간 중 1인 가구의 증가는 93%나 증가하여 싱글가구의 증가세가 매우 가파른 것을 알 수 있다. 이러한 추세는 앞으로도 지속되어 2020년에는 1~2인 가구가 895만 가구(전체 가구의 47.1%)에 이를 전망(1인 가구는 411만)이다.



고령인구와 싱글 가구가 많은 일본의 경우에는 2000년 국세조사 결과 1인 가구가 1,100만 가구로서 전체 가구의 약 25%를 차지하고 있으며 2020년에는 전체 가구의 약 30%를 잠식할 것으로 예상하고 있다. 우리나라도 일본과 유사한 형태로 가구 구성이 진행되고 있어 일본이나 유럽의 소형주택 정책이 좋은 본보기가 될 것으로 보인다.

1~2인 가구의 증가 추세

> 우리나라 1~2인 가구 분포

구분(천가구)	'95	'00	'05	'08	'12	'17	'20	'30
합계(A)	12,958	14,312	15,887	16,673	17,596	18,547	19,012	19,871
1~2인 가구(B)	3,827	4,955	6,692	7,138	7,717	8,466	8,953	10,296
비중(B/A)	29.5%	34.6%	42.1%	42.8%	43.9%	45.6%	47.1%	51.8%

¹⁾ 본 장에서의 통계자료는 2010.4.13 국토해양부 주택정책과 보도자료 인용하여 정리한 것임

소형주택 공급 현황

2000년대 주택공급

2000년대 주택공급현황을 보면 주택시장이 활황이던 2003년 이후 전용면적 85㎡ 초과 중대형 주택공급이 분양가 상한제를 적용 받는 2007년을 정점으로 크게 증가하였다. 반면에 1~2인 가구가 주로 거주하는 60㎡ 이하의 소형주택 건설비율은 2001년 41.7%에서 2009년 24.9%로 점차 감소한 것을 볼 수 있다.

실질적으로 2008년 이후 미분양 주택의 대부분이 중대형 주택임을 감안하면 싱글 가구가 증가하는 최근의 가구 변화와 주택공급은 반대의 길을 걸어 왔다고 볼 수 있다. 2008년 부동산 금융위기 이후 투자수요가 위축되고 실수요가 소형주택 위주로 형성된 것을 고려해 보면 최근의 주택 수급 불균형은 지표 이상의 의미를 지니고 있다.

> 주택 규모별 공급 현황

구분	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09
합계	433,488	529,854	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787
60㎡ 이하	131,936	220,686	236,414	169,622	138,986	135,443	121,059	145,419	131,010	94,999
	(30.4)	(41.7)	(35.5)	(29.0)	(30.0)	(29.2)	(25.8)	(26.2)	(35.3)	(24.9)
60~85㎡	207,570	224,522	303,876	278,006	212,308	200,910	177,957	201,968	126,630	157,997
	(47.9)	(42.4)	(45.6)	(47.5)	(45.8)	(43.3)	(37.9)	(36.3)	(34.1)	(41.4)
85㎡초과	93,982	84,646	126,251	137,754	112,506	127,288	170,487	208,405	113,645	128,791
	(21.7)	(16.0)	(18.9)	(23.5)	(24.3)	(27.5)	(36.3)	(37.5)	(30.6)	(33.7)

주택재고 현황

2005년 말 기준으로 우리나라 주택재고 분포를 살펴보면 1인 가구가 주로 거주하는 32㎡이하 주택재고는 전체의 2.0%에 불과하다. 현 통계자료에 주거형 오피스텔 등이 주택지표에 포함되어 있지 않은 점을 감안할 지라도 앞에서 살펴본 바와 같이 동년 기준으로 1인 가구 점유비율 20%(317만 가구)를 고려해 볼 때 상당한 수급 불균형을 이루고 있는 것을 알 수 있다. 2020년 1인 가구가 411만으로 추정되는 시점에서 “도시형 생활주택”과 “준주택”으로 대별되는 소형주택의 공급은 당연한 정책으로 볼 수 있다.

> 주택 규모별 재고 현황

구분	합계	32㎡이하	33~65㎡	66~98㎡	99~127㎡	128~164㎡	165㎡이상
'05년 주택수 (비율)	13,223천 (100%)	252천 (2.0%)	4,725천 (37.8%)	4,767천 (38.2%)	1,363천 (10.9%)	637천 (5.1%)	750천 (6.0%)

정부의 주택공급 정책

> 도시지역내 소형주택 공급 도시지역 소형주택 공급

부동산 관련 사업은 정책의 흐름이 어느 방향으로 진행되는지가 중요하다. 참여정부가 신도시 개발을 통한 주택공급과 부동산 규제정책을 펼쳤다면, MB정부는 기존 도시지역 내 주택공급 활성화와 규제완화를 통한 경기부양 정책을 펼치고 있다.

특히, 최근의 주택정책은 소형주택 공급 확대에 집중하고 있는 형태를 보이고 있다. 서민주거 안정과 고령화, 1~2인 가구 증가 등으로 크게 늘어나고 있는 소형주택 수요에 대응하기 위해서다. 중대형 주택 수요가 갈수록 줄어들 것이라는 정부의 판단도 작용한 것으로 보인다

> 서민주택공급과 역세권 고밀개발

전문가들의 예측을 보면 우리나라의 인구는 2020년까지 계속적으로 증가하며, 증가의 대부분은 서울과 수도권에서 이루어질 것으로 전망한다. 수도권의 경우 현재 진해중인 신도시내 주택공급을 통해 수요에 대응할 수 있으나 서울을 포함한 수도권내 대도시의 경우 부동산 경기 침체기의 누적 부족분과 도시재생사업(뉴타운사업, 재개발사업, 역세권개발)으로 멸실 가구의 증가분까지 더해져 주택공급이 부족할 것으로 전망하고 있으며 그 중 도심에 생활기반을 둔 서민주택의 부족으로 인한 주택난은 가중 될 것으로 전망하고 있다.



이에 대한 구체적인 대응방안으로 2010년 개정된 「도시재정비 촉진 특별법」에서는 60㎡ 이하의 소형주택 공급 활성화를 위해 역세권 고밀개발을 추진하는 “고밀 복합형 뉴타운”계획을 담고 있다. 재개발·재건축 등으로 갈수록 줄고 있는 소형주택을 도심권, 특히 역세권 위주로 늘릴 경우 빠르게 변하고 있는 주택수요에 대응하고 전세 값 등 서민주거 안정에도 도움이 될 것으로 보고 있다.

준주택? 주택은 아니다.

정부는 직주근접이 가능한 도심 내 중소형주택 공급을 늘리는 정책을 추진하고 있다. 오피스텔, 고시원, 실버주택(노인복지주택) 등을 포함한 '준주택' 제도를 도입하였다. “준주택”이란 간단히 표현하자면 주택의 기능을 갖고 있지만 주택은 아닌 시설이다.

즉, 업무시설이지만 대부분 주거로 사용하는 오피스텔이나 노인복지주택(실버타운), 여기에 최근 법 개정으로 음지에서 양지로 나온 고시원도 포함되며, 좀 넓은 의미에서 본다면 개별등기가 어려운 쪽방이나 하우스정도를 빼곤 건축법상 주거시설에 포함되지 않아도 주거기능이 가능한 시설을 통칭하고 있다. 즉 용도 구분상 비주거시설로 구분되는 오피스텔이나 상가, 오피스에 대해 본래 용도 외에 주택용도로도 사용할 수 있도록 새로운 개념을 도입해 법제화 하겠다는 것이다.

90년대 중반 오피스텔이 처음 나왔을 때와 유사하다 할 수 있을 것이다. 오피스텔 역시 그 당시엔 없던 새로운 개념으로 업무시설을 주거용으로 활용할 수 있도록 바닥 난방을 허용하고 개수대와 취사시설, 개별 샤워, 화장실을 설치할 수 있게 해주었다. 또한 기존에 주거용으로 활용이 어려웠던 상업지역에 본격적인 주거시설을 공급할 수 있게 해준 것이다. 이로 인해 소형 아파트의 대체 상품이자 1가구 2주택에서 자유로우면서도 아파트와 유사한 프리미엄이 보장되는 대중적인 부동산상품으로 자리를 잡게 되었다.



Main Theme :
The definition and flow of
semi-housing and urban-lifestyle housing

준주택과 도시형 생활주택의 개념정의 및 흐름

- 준주택의 개념
- 도시형 생활주택의 개념
- 준주택 및 도시형 생활주택의 시장흐름

Main Theme :

준주택과 도시형 생활주택의 개념정의 및 흐름

준주택의 개념

- > 개념 「주택법」상 주택으로 분류되지는 않고 있으나, 사실상 주거용으로 이용되고 있는 시설을 의미함
(주택법 제2조 제2호 신설) 주택외의 건축물과 그 부속토지로서 사실상 주거시설로 이용되고 있는 1~2인용 가구 및 고령화 가구에 필요한 시설등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정함
- > 유형구분
 - 오피스텔(건축법시행령 별표1제 14호)
노인복지주택(노인복지법 제32조1항 제3호),
고시원(건축법 시행령 별표1 제4호 및 15호) 등이 있음
 - 주택법상 체계는 주택(단독주택, 공동주택) 및 준주택으로 구분
 - 건축법상 용도구분은 현행유지

주택법 기준		건축법상 용도구분
주택	단독주택	단독주택
	공동주택	공동주택
준주택	오피스텔	업무시설중 일반업무시설
	노인복지주택	노유자 시설
	고시원	1,000㎡ 미만 : 근린생활시설 1,000㎡ 이상 : 숙박시설

> 유형별 특징

구분	고시원	오피스텔	노인복지주택
정의	· 교통의요 충지에 침식을 중심으로 한 1~2인용 주거시설	· 업무를 주로 하며 분양하거나 임대하는 시설 중 일부 또는 전부를 숙박이 가능하도록 한 건축물	· 주거서비스, 건강관리 등 고령자 생활편의 및 케어시설이 결합된 고령자용 주택
용도 분류	근린생활시설 (단, 1,000㎡ 이상은 숙박시설로 분리)	업무시설	노유자시설
전용 면적	85㎡이하	85㎡이하	공동주택 규정
건축 가능한 입지	· 1~2인 가구의 생활영역을 고려하여 건축 가능한 지역을 상업지역, 공업지역 위주로 허용 · 현행대로 녹지지역 등의 건축물은 4층이하, 바닥면적 1,000㎡미만인 고시원의 경우 허용		· 건축가능한 입지가 자유로운 장점이 있으므로 대부분 현행유지 · 단독세대가 대부분이고 사회활동 참여 및 도심 인프라 활용을 위해 상업지역에 건축 허용
주차장 기준	· 연면적 134㎡당 1대	· 전용30㎡이하 : 0.5대 · 전용60㎡이하 : 0.8대 · 전용60㎡이상 : 1대	· 가구당 0.1~0.3대

도시형 생활주택의 개념

도시형생활주택은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 주택으로 소규모 주거 유형 활성화를 위해 제안된 새로운 주거형식

유형	건축물 종류	세대수 (세대)	세대별 주거 전용면적	주차대수	비고		
원룸형	건축법상 공동주택	150 미만	12~50	전용면적 합계 60㎡당 1대 (상업, 준주거지역 : 120㎡당 1대, 주차장완화구역 내 : 200㎡당 1대)	- 세대별 독립된 주거로 욕실, 부엌 설치 가능 - 지상층 설치		
단지형 연립	건축법상 연립주택				85이하	30㎡이하 : 0.5대 60㎡이하 : 0.7대 60㎡초과 : 1대 (일반 공동주택 기준에 따름)	- 1동의 바닥면적(지하주차장 면적제 외) 합계 : 660㎡ 초과 and 4층이하 - 건축위원회 심의 받은 경우 5층 건축허용
단지형 다세대	다세대 주택					- 바닥면적(지하주차장 면적 제외)합계 : 660㎡이하 and 4층이하 주택 - 건축위원회 심의 받은 경우 5층 건축허용	

주택유형	1인가구 건축법상용도	예시
원룸형	다세대 연립아파트	
단지형 다세대 주택	다세대주택	
단지형 연립주택	연립주택	

준주택 및 도시형 생활주택의 시장흐름

준주택 시장흐름(오피스텔형) - 한국일보 2010. 2. 3

정부가 사무용 공간으로 인정해온 오피스텔에 대해 '준주택' 개념을 도입, 바닥난방을 전면 허용하고 건축비까지 지원키로 하면서 건설업체는 물론 주택 임대 목적의 투자자까지 높은 관심을 보이고 있다.

건설업계도 이번에 전용 85㎡ 초과까지 바닥난방을 확대하고(종전엔 85㎡ 이하에만 허용), 건축비의 최대 50%까지 장기 저리의 국민주택기금을 지원키로 한 정부 지원책을 최대한 활용해 오피스텔 공급에 적극 나선 계획

서울

- 동부건설 - 4월 용산 국제빌딩3구역 오피스텔 207실 분양.
- 포스코건설 - 성동구 행당동에서 전용 60~123㎡ 183실 분양.

인천-송도

- 대우건설 - 송도 신도시 '송도글로벌캠퍼스 푸르지오'의 오피스텔 부문 606실 분양.
- 코오롱건설 - 송도 국제도시 A3블록 '더 프라우2차' 오피스텔 197실을 분양.

인천-청라지구

- 우미건설 - 청라지구 M2블록 '린 스트라우스' 오피스텔 450실 공급.
- 반도건설 - 청라지구 M1블록 120㎡로 구성된 '반도유보라' 오피스텔 717실 공급.
- 영화건설 - 청라지구 '영화블렌하임' 오피스텔 223실 공급.

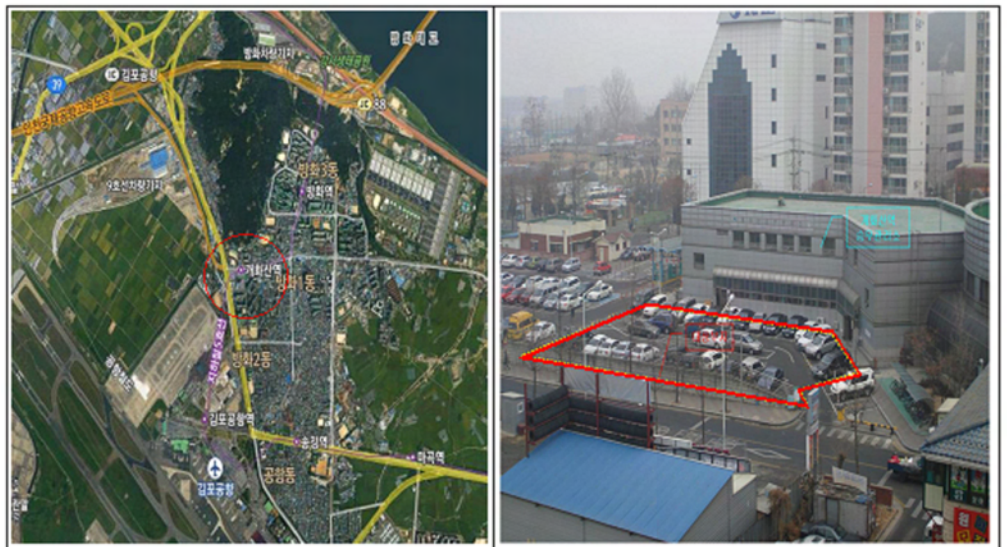


도시형 생활주택 서울시 시범 사례 (서울시 주택국 보도자료 2010. 1. 5.)

원룸형 도시형생활주택 : 강서구 방화동 847번지 (개화산역 인접)

1~2인 가구의 주거유형인 원룸형은 지하철 5호선 개화산역 인접지역인 강서구 방화동 847번지 13층(1동) 규모로 입주가구의 여건에 따라 선택의 폭을 넓힐 수 있도록 전용면적 13㎡에서 23㎡형까지 5가지 유형으로 다양화 해서 총75세대를 공급

■ 부지위치



■ 건설개요

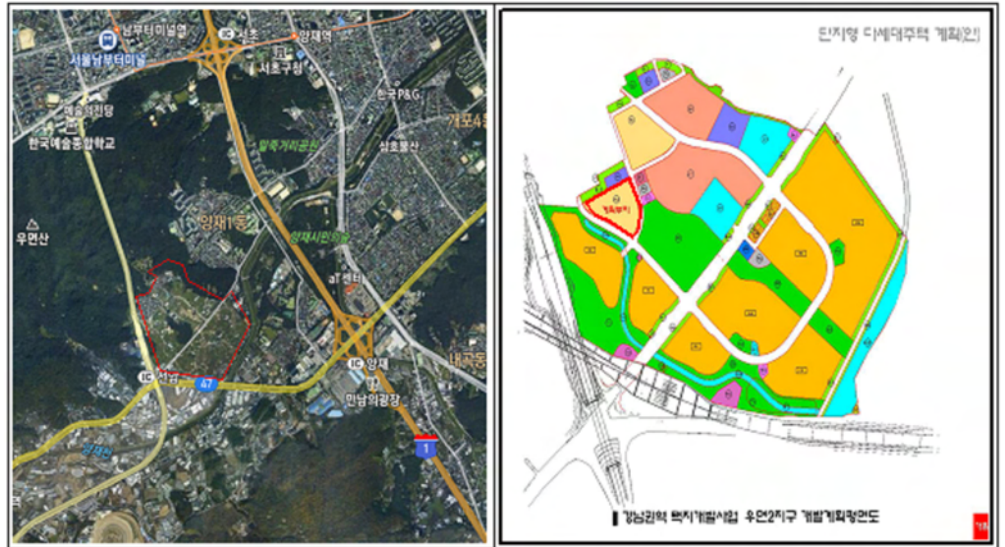
개 요	
대지면적	785.1㎡
건 폐 율	51.36%이하
용적률 /연면적	326.53% 3,884.19㎡
층 수	13층(1개동)
계획 세대수	75세대(임대) (13형 54세대, 17형 5세대, 19형 5세대, 22형 6세대, 23형 5세대)
사업비	64억



단지형다세대 도시형 생활주택 : 서초구 우면2 국민임대주택단지 예정지구

3인 이상의 서민가구 주거유형인 단지형다세대는 서초구 우면2지구의 국민임대주택단지 예정지구에 4~5층 (16동) 규모로 전용면적 46㎡형에서 79㎡까지 5가지 유형으로 크기를 다양화 해서 총115세대를 공급

■ 부지위치



■ 건설개요

개 요	
대지면적	10,970㎡
건 폐 율	30.53%이하
용적률 /연면적	87.65% / 14,930.15㎡
층 수	4층 ~ 5층 (16동)
계획 세대수	115세대 (임대) (46A형 3세대, 46B형 19세대, 49형 16세대, 59형 54세대, 79형 23세대)
사업비	210억

서울시는 1~2인가구와 서민의 주거안정을 위한 새로운 개념의 소형주택 유형인 도시형 생활주택(원룸형 및 단지형다세대형)의 시범공급을 위해 현상설계 공모와 건축심의 등을 거쳐 공급계획을 확정하여 2010.1.7일 사업승인·고시 하고 오는 2월 착공하였다.

#신길-헤렌하우스

개 요	
분양시기	2011년1월
연 면 적	4,246.80㎡
층 수	지하1층 ~ 10층
세대수	도시형 생활주택 : 147세대



#주안-네오빌

개 요	
분양시기	2011년1월
연 면 적	4,528.37㎡
층 수	지하2층 ~ 12층
세대수	도시형 생활주택 : 99세대 오피스텔 : 16세대 합 : 115세대



#청계-지월에스테이트

개 요	
분양시기	2011년1월
연면적	3,197.68㎡
층 수	지하3층 ~ 15층
세대수	도시형 생활주택 : 149세대 오피스텔 : 32세대 합 : 181세대





Main Theme :
Niche market of Semi-housing
and Urban - lifestyle housing

틈새시장으로서의 준주택과 도시형 생활주택

- 시장변화
- 도시형 생활주택의 장-단점
- 준주택 및 도시형 생활주택의 변화

Main Theme :

틈새시장으로서의 준주택과 도시형 생활주택

시장변화

최근 분양 사례

지난해 5월 도입 이후 1580가구에 불과했던 인허가 물량은 올해 상반기에 3908가구로 늘었고 7~9월 3개월 동안에는 5,102가구로 급증했다

■ 수도권 도시형생활주택 분양

업체명	브랜드명	분양시기	공급세대	청약	청약경쟁률
한원건설	아데나 534	2010. 03	149세대	518명	3.54대1
현대아산	현대 월하임	2010. 10	267세대	1619명	6.1대1
한미파슨스	마에스트로	2010. 10	292세대	1530명	5.23대1
AM	와이즈플레이스	2010. 11	294세대	분양중	오피스텔 포함
뉴라이프건설	라이프타운	2010. 11	36세대	분양중	
동도건설	센티리움	2010. 11	412세대	분양중	오피스텔 포함
엔씨건설	장안뉴시티	2010. 11	187세대	분양중	오피스텔 포함

최근 분양 중이거나 분양 예정인 오피스텔이나 도시형생활주택은 분양가가 2억원을 넘지 않아 자금 부담이 크지 않고 대학가, 업무밀집시설, 역세권에 위치해 높은 청약률을 기록하고 있다.

이는 도시형 생활주택이 소액투자가 가능하기 때문인 것으로 분석된다. 1억~2억원의 여윌돈으로 마땅한 투자처를 찾지 못한 중산층 투자자들이 몰렸기 때문이라는 것. 부동산업계에서는 "비슷한 투자처인 고시원이 보증금 없이 임대료만 받아 초기 투자비용이 많이 드는 반면, 도시형 생활주택은 보증금을 받아 초기 비용을 크게 줄일 수 있어 매력적"이라고 분석하고 있다.

건설사 동향

중대형건설사들이 잇따라 도시형생활주택 시장 특화에 나서고 있다.GS건설, 대림그룹 등이 도시형 생활주택 사업을 시작한 데 이어 중견 건설업체인 우미건설이 도시형 생활주택 시장에 출사표를 던졌다.

■ 우미건설

우미건설은 도시형 생활주택과 오피스텔 등에 적용할 전문 브랜드 ‘쁘띠-린’으로 소형주택 시장에 참여한다고 지난 17일 밝혔다.우미건설은 지난 3년간 국내 관련 시장 동향을 집중 분석하면서 일본 소형주택 개발 사례 연구를 병행해 국내에 적합한 도시형 생활주택 평면 개발에도 나서고 있다.

■ 대림그룹

대림그룹도 대림&S를 중심으로 도시형생활주택 사업을 추진 중이며 건설관리(CM)기업인 한미파슨스는 ‘마에스트로’ 브랜드로, 현대아산도 부동산업체 저스트알과 함께 ‘현대월하임’이라는 브랜드로, 애경그룹계열 부동산개발회사인 AM플러스자산개발도 ‘와이즈플레이스’로 이 사업에 뛰어들었다.

■ 현대엠코

현대자동차그룹 계열 건설사인 현대엠코도 알파공간 · 남측주방 · 복층세대 등 중소형 아파트에 적용할 3가지 테마, 8개 특화평면을 개발해 저작권 등록을 마쳤다고 밝힌바 있다.

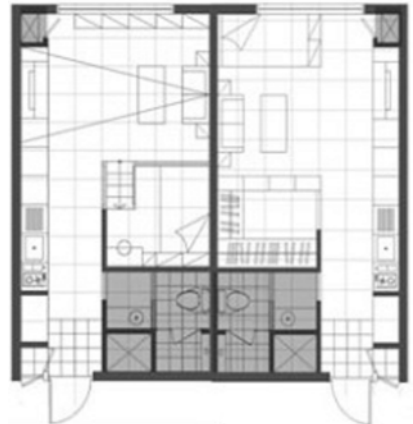
■ GS건설

GS건설은 최근 소형 주택 평면 5건의 저작권 등록을 마치고, 도심지 역세권을 중심으로 소형 주택시장에 본격 진출을 선언했다. GS건설은 서울 서대문구 대현동 프로젝트에 시범 적용을 시작으로, 향후 서울 도심지 역세권을 중심으로 한 오피스텔과 도시형 생활주택에 적용할 예정이다. 이와 함께 소형주택 브랜드 론칭도 준비 중이다.

GS건설 주택기술담당 원종일 상무는 “1~2인 가구 수가 지속적으로 늘어나고 소형 임대주택의 수요가 증가하면서, 서울은 물론 전국적으로 중소형 주택의 인기는 당분간 지속될 것으로 보인다”며 “GS건설은 이번 소형주택 평면 및 콘셉트에 대한 저작권 출원을 시작으로, 소형주택 개발에 지속적인 투자를 할 계획”이라고 말했다



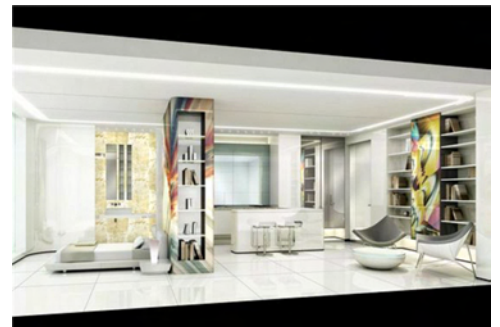
기존 주택 평면



GS건설 소형주택 평면

■ 롯데건설

이에 앞서 롯데건설도 소형주택 전문 브랜드인 ‘캐슬 루미니’를 도입했다. 한국토지주택공사(LH)도 지난달 전용 면적 50㎡(15.1평) 이하의 주택 평면 4개를 개발해 ‘스튜디오 주택’이란 이름으로 소형 주택 공급에 나섰다.



롯데건설 도시형생활주택 컨셉디자인 투시도

도시형 생활주택 활성화 방안

- 건설·공급 기준 완화
 - 건설세대수 제한 완화 예정(150세대 미만
 - 300세대 미만) - 현재 미시행(국회법안심사소위 통과한 상태임)
 - 근린생활시설 면적 제한 (호당 6㎡이하) 적용 예외.
 - 용도용적제, 대지안의 공지 등 지자체 조례 사항 개정 추진 - 현재 미시행
 - 인동간격 완화

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

- 건설·공급 절차 완화
 - 건축허가적용(30세대 미만/상업, 준주거지역 300세대미만 주거복합건축시),부대시설기준 일부배제
- 주택기금지원 확대 및 임대사업자 의무 일부 완화
- 소규모 사업활성화를 위한 주택기금 대출 확대 예정
- 현재 컨설팅 서비스 제공중 <한국감정원, (주)대한주택보증>
- 건설사업등록기준완화 (20세대 → 30세대)
- 전용 20㎡이하시 무주택세대주 인정 (주택공급에 관한 규칙 제6조 5항)
20㎡ 이하의 주택을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 자는 제외한다.

준주택의 범위 확대

- 도입시 오피스텔, 고시원, 노인복지주택을 유형으로 정함.
- 제도 정착 추이에 따라 현재 공동주택인 기숙사형 주택, 원룸형 주택과 단독주택인 다중 주택 등 유사한 거주 행태를 갖는 주거시설
단기 : 사실상의 주거시설로 이용되고 있는 1~2인가구 및 고령화 가구에 필요한 시설 (주택법만 개정)
장기 : 도시형 생활주택-기숙사형 주택, 원룸형 주택 / 단독주택 - 다중주택(하숙집) 등 실질적으로 1~2인 가구를 위해 사용되는 주거시설 포함여부 추가 검토 (건축법 시행령 용도구분 개정)

용도변경의 장려

- 복합 건축 가능한 건축물 유형에 제한을 두지 않음.
- 일정 기간(10년) 이상 노후 건물 리모델링시 주차대수 등의 적용기준 완화
- 복합건축의 경우 주거와 비주거로 나누어 별도 출입구 설치하며, 독립적인 공간으로서 프라이버시가 유지될 수 있도록 동선체계를 갖추는 범위 내에서 융통성 있게 활용.
- 지하주차장, 승강기 및 계단 등의 수직 동선 체계에 대해 전용으로 별도 설치하지 않음.
- 고시원 등의 기준 미달 부분의 리모델링에 대한 기금 지원 검토
- 도심 오피스 및 근린상가 리모델링을 통한 준주택으로의 용도변경에 대한 기금 지원 검토

기존 시설기준 완화로 공급 활성화

- ◆ 오피스텔의 건축기준 중 바닥난방 및 욕실 면적 제한, 욕조 금지 설치 기준 검토

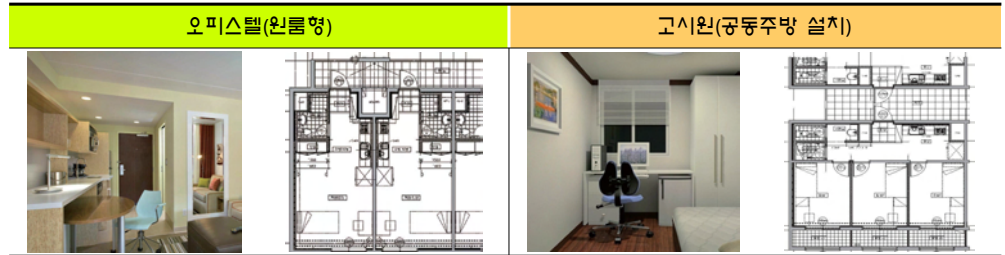
건축법규 완화규정 적용

- ◆ 일반주거지역에서의 정북방향 대지경계선에서의 이격거리 완화 (현행)1/2H → (개정)1/4H
- ◆ 신축시 주차대수 규정 완화 : 각각의 시설에 대한 기준 120%정도 완화 (현행)1대 → (개정) 0.8대

건축가능한 지역 확대

1~2인 가구를 위한 건축 가능한 지역 확대

- 역세권, 대학가, 산업단지, 오피스 밀집지역 등 1~2인 가구의 주거 수요가 많은 곳에 건설 활성화
- 복합적인 건설 자금 지원으로 임대료 인상 억제
 - 대학가 : 학생의 수요를 위해 대학 또는 지역개발자금 + 주택 자금
 - 산업단지 : 근로자의 수요를 위해 기업 또는 지역개발자금 + 주택자금



노인복지주택을 위한 건축 가능한 지역 확대

- 노인복지주택 공급 수준의 양극화를 해소하기 위해 자유로운 건설입지의 장점을 이용하여 공기업의 시범 사업 추진으로 공급 활성화 촉진 유도
- 녹지지역, 자연취락지구 등의 산지와 구릉지를 활용하여 주동 높이가 2~3층인 자연과 조화로운 전용주택단지 개발
- [장기] 조례위임 사항으로 되어 있는 보전녹지, 보전관리, 생산관리, 자연취락지구 등에 대해 건축이 가능 하도록 범위 확대

① 주택법 시행령 (2010.7.12 시행)

구 분	내 용
1. 준주택의 종류와 범위 (안 제2조제2)	○ (현행) 1~2인용 가구 및 노인용 가구의 증가 추세 ☞ (변경) 법에서 위임한 준주택의 범위와 종류를 확대 - 건축법 제2조제3호 건축물의 용도 중 "고시원, 오피스텔, 노인복지시설 중 노인복지주택" ※ 개정사유 : 점증하는 소형가구 수요에 대응하기 위해 위의 주거용 시설을 준주택화하여 안전기준을 강화하는 한편, 자금지원 등을 통해 도심에 소형주택의 건설공급 촉진
2. 도시형 생활주택중 기숙사형 주택 삭제 (안 제3조제1항 등)	○ (현행) 도시형 생활주택은 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 주택, 기숙사형 주택으로 구분 ☞ (변경) 도시형 생활주택 중 기숙사형 주택 삭제 ※ 개정사유 : 고시원이 준주택에 포함됨에 따라 고시원과 구조, 형태가 거의 유사하고 실용성이 떨어지는 기숙사형 주택 삭제
4. 주택건설 사업자 등록기준 완화 (안 제10조제1항)	○ (현행) 20세대 이상 주택 건설시 주택건설 사업자로 등록하여야 함 ☞ (변경) 도시형생활주택의 경우 20세대→30세대 이상으로 등록기준을 완화 ※ 개정사유 : 도시형생활주택의 사업승인 대상이 20→30세대 이상으로 완화됨에 따라 주택 건설 사업자 등록기준도 완화
5. 도시형생활주택의 사업승인 요건 완화 (안 제15조제1항)	○ (현행) 20세대 이상의 도시형 생활주택은 사업계획승인 대상 ☞ (변경) 도시형 생활주택의 경우 사업계획승인 대상을 30세대 이상으로 완화 ※ 개정사유 : 도시형 생활주택의 공급 활성화를 위해 소규모 도시형생활주택은 인허가 절차를 간소화하고, 처리기간도 단축할 수 있도록 30세대 미만의 건축허가로 처리

② 주택건설기준 등에 관한 규정 (2010. 7.13 시행)

구 분	내 용
1. 건축허가대상 도시형 생활 주택 주차장 완화기준 적용 (안 제27조제1항, 제6항, 제7항)	○ (현행) 도시형 생활주택은 주택법에 의하여 주차대수 산정 - 건축허가대상은 주차장법에 따른 주차기준 적용 ☞ (변경) 건축허가를 받는 도시형 생활주택도 주택법상 주차장산정 규정을 적용받도록 제27조제6항, 제7항을 제27조1항으로 일원화 ※ 개정사유 : 30세대미만 도시형 생활주택과 상업준주거지역에서 150세대 미만의 도시형 생활주택을 복합건축물로 건축하는 경우 건축법에 따른 건축허가로 처리하도록 하면서 (' 10.7월 예정), 주택법에 따른 주차장 완화를 적용

도시형 생활주택의 장·단점

도시생활주택 장점

- 無통장, 無DTI규제, 無전매제한 = 청약통장이 필요없다. 미니 아파트와 같은 구조지만 DTI규제가 없고 분양가 상한제를 피할 수 있다. 당연히 전매제한에서 자유롭다.
- 저렴한 분양가격, 낮은 투자리스크, 높은 환금성 = 1억원 안팎의 저렴한 분양가격에 공급 받을 수 있어 투자 부담이 적다. 대출과 이자 부담도 줄일 수 있는데다가 강남권 도시형생활주택의 경우 투자 관심 수요가 많아 환금성이 뛰어나다. 팔고 싶을 때 팔기 쉽다는 뜻이다.
- 탄탄한 수요, 안정적인 임대수익 창출 = 강남권에 소형 주택, 미니 아파트, 원룸을 찾는 수요가 많기 때문에 공실 위험이 적다. 수요가 탄탄하니 임대수익률이 높아지고 매월 안정적인 월 수익을 얻을 수 있다.
- 저렴한 관리비, 높은 전용률, 편리한 거주민서비스 = 일반 주택이나 대형 아파트에 비해 관리비 부담이 적다. 전용률은 아파트 만큼 높게 나온다. 거주민 서비스나 옵션 품목은 아파트나 레지던스 만큼 잘 디자인돼 나오기 때문에 쾌적한 주거 환경이 보장된다. 거주자가 누릴 수 있는 공동시설, 커뮤니티, 빌트인 품목도 다양하다.
- 도시형생활주택 국민주택기금 지원

구분		한도	금리	상환조건
단지형 다세대	분양	60㎡이하 5,000만원 60~75㎡ 5,000만원	연 5% 연 6%	3년 일시상환
	임대	60㎡이하 5,000만원 60~85㎡ 5,000만원	연 3% 연 4%	10년 거치 20년 상환
원룸형·기숙사형 주택		㎡당 80만원 최저 560만원(7㎡), 최고 2,400만원(30㎡)	거치기간 연 4% 상환기간 연 5%	3년 거치 17년 상환

'09.11.4부터 국민주택 기금운영계획을 변경하여 도시형 생활주택의 건설자금을 주택기금에서 지원하고 있다.

- 준주택 국민주택기금 지원

구분	지원액	한도	상환조건
오피스텔	120억원	㎡당 40만원	연 5% 3년 상환
고시원	120억원	㎡당 40만원	
실버주택	60억원	채당 3,000만원	

국토해양부가 국회에 제출한 '국민주택기금 운용계획안'에 따르면 준주택에 대한 건립자금을 국민주택기금에서 용자해 주기로 하고 내년 지원규모를 300억원으로 정했다. 주택기금 운영계획안은 다른 예산, 기금계획안과 함께 현재 국회 심의 중이다.

도시형생활주택 단점

- 주차장 시설 미비

서울의 주택가 주차난은 심각한 사회문제가 되고 있다. 승용차 소유율이 높은 젊은층에게 주차장 시설 미비는 치명적이며, 이 같은 편의시설 부족은 도시형 생활주택이 장수하기 힘든 요인중에 하나이기도 하다.

■ 높은 분양가

도시형 생활주택은 자가 수준이 아닌 임시 거주처로 갈 가능성이 크다. 기존에 아파트에 살던 사람들의 수요처가 아닌, 1인 가구가 잠시 머무르는 수준에 그칠 수 있다고 보는 견해도 있다. 1억원이 넘는 보증금을 내고 60만원 월세를 내면서 1~2인용 주택에 거주하고자 하는 수요는 많지 않으며, 그동안 오피스텔이나 고시텔에서 거주하던 자영업자나 일부 샐러리맨, 서비스업 종사자 등이 옮겨오는 식으로 도시형 생활주택의 수요층이 제한적일 수 있다는 것이다.

■ 과잉 공급

도시형 생활주택의 과잉 공급을 우려하는 목소리도 있다. 최근 늘어나는 도시형생활주택과 오피스텔 공급을 보면 2~3년 후에는 공급과잉 사태가 발생할 수도 있다. 비교적 짧은 공사기간과 선호도 상승에 부응해 건설사의 소형주택 진출 러시가 이뤄지고 있고 정부의 규제완화 등으로 인허가 물량이 대폭으로 상승하고 있어 2012년 하반기 이후 도시형 생활주택 시장이 한계에 이를 수도 있으며, 수익성 및 분양성에 대해 면밀한 분석 및 주의가 요구된다.

준주택 및 도시형 생활주택의 변환

도입초기의 취지는 저소득층의 거주에 대한 불안감을 해소하고 재개발, 재정비 사업으로 저가 소형 주택이 멸실된 세입자 및 저소득 원주민의 주거안정을 위해 연령 거주 지역 소득수준 등 1인가구의 특성을 고려한 소형주택 공급 책을 그대로 반영 하였다.

2009년부터 시작하여 많은 규제 완화를 하여 시작한 도시형 생활주택의 경우 추가적인 규제가 완화가 될수록 사업승인신청 건수가 급증 하였고 좀 더 현실적인 규제 완화 방안이 나올수록 사업에 대한 시행자의 관심도가 증가 한다

도입초기의 건설사 및 시행사 대응현황은 적은 사업 규모와 낮은 수익성 등으로 대형건설사는 참여를 기피하는 추세이었다. 미니 래미안(삼성물산), 캐슬 루미니(롯데건설), 미니 힐스테이트(현대건설)등의 브랜드 까지 마련하는 등, 도시형 생활 주택 사업을 적극적으로 검토 했으나 사업규모가 작고 수익성이 낮아 대부분 내부 검토 끝에 포기한 것으로 알려졌다. 대형건설사는 일반적으로 사업비 300억 미만은 수주하지 않으나 대부분의 도시형 생활주택은 150세대 미만으로 총사업비 규모가 이에 미치지 못하고 있었다.

또한 수요가 가장 많을 것으로 예상되는 역세권 등으로 토지를 확보하기 힘들고 확보한다 하더라도 토지가격이 지나치게 비싸 수익을 기대하기 어려운 경우가 많았다. 원룸 등 소형 주택의 단위 면적당 시공비용이 중대형 주택에 비해 높은 점도 수익성 하락 요인으로 작용 하였다.

도입초기의 규제 완화 사항 미비 및 사업 수익률 문제 등이 맞물려 도시형 생활 주택의 사업은 저조 하였다. 하지만 정부의 현실적인 건설기준 완화 방안과 중소형 건설사 등의 신용 상한까지 도입하며 주택기금을 지원하고 세제 완화의 폭 또한 넓히게 되면서 현재 높은 실적의 성장세를 유지하고 있다.

시장의 폭 또한 도입초기의 저소득층 거주지에 대한 해소만이 아닌 “고품격” 소형주택 사업 추진을 시도 하고 있다. 또한 일부 시행 사에서는 분양이후 임대관리까지 토털서비스를 제공하려는 움직임을 보이고 있으며 그 예는 일본의 임대 업체에서 찾아 볼 수가 있다.



Main Theme :

The law and road map for approval of
semi-housing and urban-life style housing

준주택 및 도시형 생활주택의 관련법규

■ 관련법규

Main Theme :

준주택 및 도시형 생활주택의 관련법규와 인허가 로드맵

관련법규

준주택이란 사실상의 주거용 시설이나 건축법상 일반건축물로 분류되며, 관련법규의 변경내용은 크게 두가지로 요약된다.

첫째 인명과 관련된 안전기준을 강화하기 위해 관련법규사항을 강화한 사항들이며, 둘째로는 공급위축에 따른 서민 주거안정을 저해하지 않으면서 소형주택의 공급확대를 위해 완화한 사항들이다. 따라서 안전기준 강화의 성격과 함께 복리시설, 주택공급규칙 및 분양가 상한제 적용배제, 국민주택기금 지원 등 공급활성화를 위한 완화등 강화적인 부분과 완화적인 성격을 동시에 가지고 있다.

상기와 같은 목적에 따라 사업추진에 용이하도록 건축법에 따른 인허가절차와, 주택법에 따른 주거환경개선을 위한 각종 기준의 강화를 의도하며, 이를 통해 공급의 위축없이 최소한의 인간다운 거주환경을 위한 제도적 인프라를 마련하고자 하는 목적을 달성하고자 도입되었다.

이에 반해 도시형 생활주택의 경우 주택법상의 공동주택에 해당됨.

■ 안전기준 규제 강화사항

구분	명칭	법적용도	규제강화사항	비고
준주택	노인복지주택	건축법-노유자시설 주택법-준주택 노인복지법-노인복지주택	-	구분 소유권 불가
	오피스텔	건축법-업무시설 주택법-준주택	“사무구획별 경계벽 내화구조화”와 함께 벽두께 및 차음성능(45dB 이상)강화	
	고시원	건축법-업무시설 주택법-준주택	건축물 용도 미분류 → 근생 숙박시설로 용도분류에 포함하여 피난, 안전규정등 적용 서울시의 경우 30세대 이상 고시원에 대해 건축심의 대상에 포함	
도시형생활주택		공동주택		구분 소유권 가능

■ 규제 완화사항

구분	명칭	법적용도	규제완화사항	비고
준주택	노인복지주택	건축법-노유자시설 주택법-준주택 노인복지법-노인복지주택	-	
	오피스텔	건축법-업무시설 주택법-준주택	바닥난방 설치 제한 전용면적:85㎡이하 업무부분 70%이상, 욕실면적(5㎡이하) 및 욕조설치 제한 규정 삭제	
	고시원	건축법-업무시설 주택법-준주택	-	
도시형생활주택		공동주택	인허가 절차 완화(30세대 미만-건축법 적용) 주차대수 완화 다세대형의 경우 심의를 통한 층수 완화 신축 및 용도변경시 시공자격 요건 완화 건축감리적용, 분양가 상한제 미적용등 주택공급규칙 적용 기준 완화등 부대복리시설 기준 완화 사업승인시 최저주거기준 적용 제외	

■ 도시형 생활주택의 관련법규 개정사항

구분	법령내용		개정사항	시행날짜	
	중진 법령	개정 법령			
신설개정	주택법령에 도시형생활주택 제도 도입 시행			2009.05.04	
<2009.08.23 전세대책>					
1	주택기금지원 기준미련	단지형다세대 세대당 = 5,000만원	원룸·기숙사형 =m²당 80만원	기금운용계획	2009.11.04
2	주차장기준 개선	원룸형 : 0.2~0.5대/세대	전용면적 60m²당 1대	주택건설기준 제27조제6항	2009.11.05
3	진입도로 기준완화	6m	4m	주택건설기준 제27조제5항	2009.11.05
4	복합건축허용	도시형생활주택과 그 외 주택의 복합건축 불허	상업·준주거지역 복합건축허용	주택법 시행령 제3조제2항	2009.11.05
5	무주택자 기준완화	20m²이하의 아파트 소유자 유주택 간주	무주택 간주	주택공급규칙 제6조제3항	2009.12.10
6	학교용지부담금 부과제외	원룸형·기숙사형 부과 제외	학교용지확보등에 관한 특례법	학교용지확보등에 관한 특례법 (교과부 협의완료 2009.08)	
<2009.09.10 추가완화>					
1	주차장 (상업·준주거)	60~65m²당 1대	120~130m²당1대	주택건설기준 제27조제6항	2009.11.05
2	면적 제한 완화	원룸형	30m²	주택법 시행령제3조	2009.11.05
		기숙사 형	20m²		
3	기계식 주차장 허용	설치금지	주상복합형태의 원룸형·기숙사형 허용 (상업·준주거지역)	주택건설기준 규칙 제6조	2009.11.05
4	용적률 산정법 변경	공동사용시설 용적률 포함	공용취사실, 세탁실, 휴게실은 용적률 산정시 제외	주택건설기준 제2조	2009.11.05
<2010.04.20 추가완화>					
1	유형확대	단지형 연립주택 신설		주택법 시행령 제3조 제1항	2010.04.20
2	주택건설 기준완화	근린생활시설등에 대한 면적제한 규정적용	적용배제	주택건설기준 제7조	2010.04.20
3	지단수립 대상완화	150세대 미만은 지구단위계획수립 의무대상에서 제외		도시계획조례 시행규칙 (서울특별시)	2010.04.29
<2010.07 추가규제완화>					
1	기숙사형 폐지	취사가 불가능하여 주택으로 부족한 기숙사형을 도시형 생활주택유형에서 제외		주택법 시행령 제3조제1항	2010.07.06
2	사업계획승인 요건 완화		30세대 이상	주택법 시행령 제15조제1항	2010.07.06
3	주택건설사업자 등록기준완화	도시형생활주택만 30세대 미만 건설시 사업자 등록배제		주택법 시행령 제10조제1항	
	주차장완화 기준적용	건축허가 대상 30세대 미만도 주차장완화기준 적용		주차장 조례 개정 (서울특별시)	2010.07.15

인허가 사항

준주택의 경우 건축법하의 일반적인 건축심의~허가 절차를 통해 진행되며, 도시형 생활주택의 경우 주택법상의 사업승인 절차를 통해 진행된다. 다만 30세대 이하에 해당하는 도시형 생활주택에 한하여 일반건설업자의 편익을 고려하여 건축법상의 건축법적 허가절차를 통한 인허가절차로 간소화하였다. 이에 따라 도시형 생활주택으로 인정받기 위해서는, 건축법적/주택법적으로 도시형 생활주택에 해당하는 다양한 법적 사항을 만족한다면 다양한 법적 완화사항을 겸비한 도시형 생활주택으로 인정받을 수 있다.

■ 인허가 절차

준주택, 도시형 생활주택(30세대 미만)의 인허가 절차	도시형 생활주택의 인허가 절차(30세대이상)
- 건축법에 의한 인허가 절차에 의하여 진행	- 주택법 제 16조에 의한 사업계획승인 절차에 의하여 인허가 진행 - 예외사항: 상업지역(유통상업지역 제외) 또는 준주거지역 안에서 300세대 미만의 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건설하는 경우 등에 한해 건축법에 의한 인허가 절차로 진행

[건축허가]



[사업계획승인]



주요질의 응답 (국토해양부 2010. 7. 6. 준주택 관련 Q&A, 상담센터)

- > **준주택의 범위** 법적 의미: 주택법 제2조 제1호의 2 (신설)
 - “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종료는 대통령령으로 정한다.
 - “주거시설로 이용가능한 시설등” 이라 함은 고시원, 오피스텔, 노인복지주택과 함께 가족호텔, 휴양 콘도미니엄, 한국전통호텔(건축법 시행령 별표1 제15호) 등 주거용으로 이용이 가능한 시설을 의미함.

- > **도시형 생활주택의 범위** 주택법 제2조 제4호 및 동법 시행령 제3조 제1항 (신설)
 - 도시지역에 건설하는 주택으로서 국민주택규모 미만에 해당하는 150세대 미만의 주택으로서 단지형 연립 및 다세대주택, 원룸형 주택으로 유형을 구분함 (2010.7.6 기숙사형 주택을 유형에서 제외)

- > **“준주택” 의 세제 문제는?** “준주택”은 주택이 아닌 건축물로서 주택이 아님으로 1가구 2주택에 해당되지 않으나, [국세기본법] 제14조의 실질과세 원칙에 따라 주택이 아닌 건축물이라도 실제 주택으로 사용하면 주택으로 부과한다는 조항에 따라 고시원, 오피스텔, 노인복지주택 등 주택의 과세문제는 현행과 달라지지 않음.

- > **30세대 미만의 도시형 생활주택의 인허가 절차** 20세대이상~30세대 미만의 도시형 생활주택의 경우에는 건축허가를 받으시면 됩니다. 기존에는 20세대 이상의 경우에는 사업계획승인을 받아야 했으나 최근 주택법시행령 개정으로 인허가 절차가 완화되었습니다. (주택법 제16조, 주택법 시행령 제15조 참조) 건축허가를 받는 경우에는 『주택건설기준 등에 관한 규정』이 적용되지 않으며, 건축법령에 따라 건축하시면 됩니다. 도시형 생활주택이라고 하여 별도의 인허가 절차나 지침이 있는 것은 아닙니다.

- > **도시형 생활주택에 있어 무주택 인정 면적기준** 1. 무주택으로 인정되는 법적 근거는 주택공급에 관한 규칙입니다 (주택 공급에 관한 규칙)

제6조 (세대주 인정기간의 산정 및 주택소유 여부 판정 기준)

① ~ ② 항 생략

③주택소유 여부를 판단함에 있어서는 주택의 공유지분을 소유하고 있는 것을 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 제19조제13항에 따른 특별공급 및 제32조제5항제1호에 따른 우선공급의 경우 무주택세대주에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서 제6호의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

1 ~ 4호 생략

5. 20제곱미터 이하의 주택을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 자는 제외한다.

6 ~ 8 호 생략

2. 무주택으로 인정될 경우 청약순위에 있어 우선권이 인정됩니다. 세금과 관련해서는 별도 혜택이 없으며, 임대사업자에게 별도 혜택이 없는 것으로 알고 있습니다. 주택공급에 관한 규칙에 의거하여 2호 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 경우에는 전부 유주택으로 인정됩니다. “무주택”인정은 주택공급에 관한 규칙에서만 인정되는 것이며 다른 법령상 무주택으로 인정되는 것은 아님을 참고하시기 바랍니다.

> 도시형 생활주택 건축비 지원에 관한 질의

1. 국민주택기금 대출 요건은 다음과 같습니다.

첫째, 저당권 등의 제한물권이 없어야 합니다.

둘째, 입주자모집공고를 하지 않은 상태이어야 합니다.

셋째, 도급계약상 공사대금 후불제가 아니어야 합니다. 그리고 일반적인 사항으로서 신용상태가 양호해야 합니다.

2. 대출승인 제외 대상은 다음과 같습니다.

- ① 자본잠식업체
- ② 신설업체
- ③ 신용불량상태가 해소된 지 1년 이내인 업체
- ④ 신용등급 B-인 경우
- ⑤ 부실사업장이 3개 이상인 경우 등

3. 도시형생활주택 관련 국민주택기금은 우리은행에서 운용하고 있으니 실제 대출 시에는 우리은행 영업점에서 상담을 받으시기 바랍니다.

> 도시형 생활주택의 친환경주택 적용 여부

사업계획 승인을 얻어 건설하는 도시형생활주택의 경우에는 주택건설기준 등에 관한 규정이 적용됩니다. (동 규정 제3조 적용범위 참조)

또한 주택건설기준 등에 관한 규정 제7조 제10항은 다음과 같이 규정하고 있습니다.

⑩ 도시형 생활주택을 건설하는 경우에는 제9조·제10조·제13조·제28조·제29조·제31조·제35조·제46조·제50조제1항 및 제55조를 적용하지 아니한다.

따라서 사업계획승인을 받은 도시형 생활주택을 건설하는 경우에는 동 규정 제64조제1항이 적용될 것으로 생각됩니다. 참고로 건축허가를 받은 도시형 생활주택의 경우에는 주택건설기준 등에 관한 규정의 적용이 없습니다. 보다 구체적인 사항은 사업계획승인을 받으실 때 관할 관청에 다시 한 번 문의하시기 바랍니다.

> 도시형 생활주택의 기계식 주차장 허용 여부

주택건설기준 등에 관한 규칙 제6조의2제3호에 따라 상업지역 또는 준주거지역에서 도시형 생활주택 중 원룸형 주택 또는 기숙사형 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우에 한하여 주차장법 시행규칙 제16조의2를 준용하도록 하고 있으므로 기계식 주차장 설치가 가능함

- > **도시형 생활주택을 분양받았을 경우** 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 또는 해당 지방자치단체로 문의)

- > **원룸형 주택에 설치되는 주민공동시설** 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호 및 건축법 시행령 제119조제1항제4호에 따라 주민공동시설의 면적은 용적을 산정할 위한 연면적에서 제외됨.

- > **원룸형 주택의 주차장 설치기준** 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조제6항에 따라 원룸형주택의 경우 전용면적 60㎡당 1대의 기준이 적용됨.



Main Theme :
Various forms of small houses

다양한 형태의 소형주택

- 21세기 새로운 주거문화의 변화
- 소형주택 스타일의 유형
- 도시형생활주택 및 준주택 검토사례
- 새로운 소형주거사례
- 일본의 소형주택시장

Main Theme :

다양한 형태의 소형주택

21세기 새로운 주거문화의 변화



NEW TARGET



NEW NEEDS



NEW SOCIAL ENVIRONMENT

생산/소비패턴의 변화, 세분화된 기호(tastes), 가치의 다원화 등 라이프 스타일의 변화는 생활문화 및 주거 개념의 용도 및 목적을 변화하여 획일적 공간개념에서 벗어나 기능의 복합화와 다양화를 추구하는 멀티공간을 요구한다. 따라서 21세기 주거 공간의 특징은 개인의 선택적 공간구성과 함께 다용도성과 가변성으로 나타나며 다용도성의 추구는 기능의 대체나 겸용 다각화 등과 같이 현재의 효율성이나 경제성을 높이기 위한 수법이자 변동에 대응하기 위한 변화, 변형된 건축공간을 요구 할 것이다.

> NEW TARGET



신 소비층으로 떠오르는 싱글족의 급증과 이들의 기본적인 경제력 및 구매력을 가지고 오로지 자신만을 위해 소비하는 혼자만의 라이프스타일을 가지고 있는 공통점이 있다. 이들은 실속있는 소비, 실속있는 생활을 기대하는 NEW TARGET 인 것이다.

> NEW NEEDS

개성화를 고려한 가변형 공간 디지털 시대를 앞서가는 디지털 거주공간
 소유(how to have)에서 풍요로운 생활공간으로서의 (how to be) 사용가치로의 전환
 시큐리티 거주공간과 현재의 여유와 만족을 중시하는 라이프스타일 강조

> NEW SOCIAL ENVIRONMENTS

수요가 있는 곳에 필요한 사람에게 주택을 공급하기 위한 정책적 노력의 일환으로 국토해양부는 서민과 1~2인 가구의 주거안정을 위해 도시형 생활주택 도입 도시형 생활주택을 필요한 곳에 신속하고 저렴하게 공급하기 위해 20세대 이상 150세대 미만 공동주택으로 정의된 단지형 다세대주택, 원룸형 주택, 준주택 분류하고, 주택의 건설기준 중 일부 완화적용의 정책도입

> FOCUS TARGET

Grouping

-  도심 직장인
-주거공간 (싱글·더블)
-업무공간
-  신혼 부부
-  전문직 싱글 여성
-  외국인
-단기체류 주거공간
-업무공간
-  대학생
-  예술가
-  노령층



Social Point of View

- 고급화 차별화된 삶
여유와 개성중시
효율과 자기개발
건강지향 및 편리
- 패션과 개성중시
개별성과 고유성 중시
다양한 서비스 요구
생활의 편리와 주변환경 고려
독립성 강조
- 정신적 성숙
시큐리티 공간
개인의 선택 중요
디지털 공간
업무시간에 대한 개념 변화
인텔리전트 공간
- 시간적 여유
개성화와 쾌적성
독립성 강조
감각적이고 자극적인 삶

> LIFE STYLE



소형주택 스타일의 유형

기능적이며 합리적인 복합문화공간의 신(新)주거개념

감각적이면서 차별화된 공간구성으로 희소성과 개인의 개성을 강조하여 상품성을 극대화

UNIT STYLE

COMPACT, COMFORT & CONVENIENCE

PERSONALIZE + STYLISH + SPECIAL SPACE

거실
거실 침실 소재를
멀티공간화

현관
통풍가능한창호설치복도
상부수납공간으로 활용

벽면
다목적 공간으로 활용

발코니
가변형 발코니 설치로
거주공간 확장



01



02

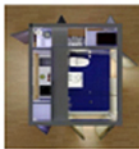


04

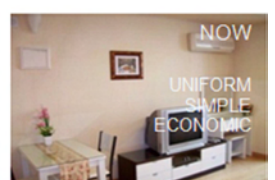
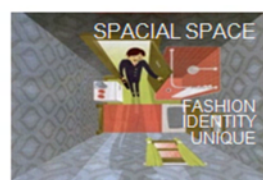
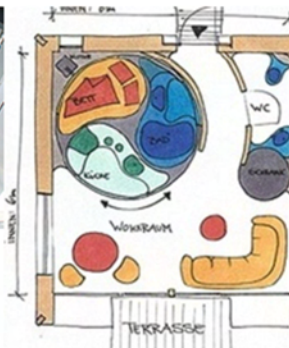


05

06



SPACE COMPOSITION



ELEVATION DESIGN

새로운 라이프스타일을 담은 개성적인 입면디자인

HEAD
PENT HOUSE
LOFT HOUSE



BODY
SKY PARK



PODIUM
GREEN SCAPE
PILOTY



COMMUNITY SERVICE

입주자를 위한 부대복리시설



고층부

옥상공원, 조깅트랙, 인공암벽, 중정폭포, 물놀이장, 바비큐장, 게스트룸

중층부

하늘공원, 휴게실, 주민회의실, 와인바, 커피숍, 영화관, 음악실, 보육시설

저층부

회의실, 실내골프연습장, GX룸, 헬스장, 도서관, 인터넷존, 독서실, 호텔식로비라운지, 사우나, 레스토랑

새로운 소형주택 사례

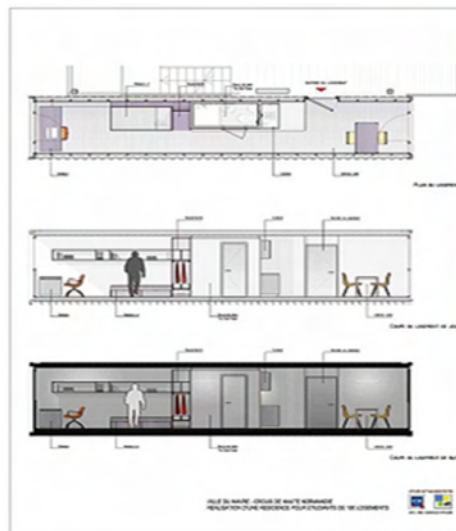
공간을 통한 유닛 특화



SECTIONAL VIEW

INTERIOR VIEW

컨테이너를 활용한 소형주택



SECTIONAL PLAN



EXTERIOR VIEW

매스의 상징성이 강한 소형주택



SECTIONAL PLAN



EXTERIOR VIEW

일본의 소형주택 시장

임대주택시장의 확대

최근 자산으로서의 주택에 대한 인식 변화, 임대주택 선호도 증가하고 있다. 현재 일본 내 대도시권을 중심으로 소형 임대주택이 활성화 되어 있으며, 특히 싱글족 이나 일본을 방문하는 장단기 체류 외국인을 주요 대상으로 임대사업을 운영중이다. 대표적인 소형주택 임대 전문관리회사는 레오파레스21(LEOPALACE21), 세끼쓰이 하우스, 스페이시아 등이 있다.

역세권 주변의 임대 맨션시장 고수익 창출지속 도쿄도 내 대규모 오피스 단지가 조성됨에 따라 직장인 수요가 급증하자 인근 지역의 임대 맨션에 대한 수요도 지속적 증가 하고 있다. 일본의 정기 예금 금리는 1%인데 반해, 역세권 이외지역의 원룸 임대 수익 또한 평균 5~7%를 형성하며 상대적으로 높은 수익률 유지

■ 소형임대주택

구분	레오 팔레스 21
	회사설립
자본금	556억엔
시가총액	5,345억엔(07.8월 기준)
사업영역	원룸임대사업, 주택사업, 호텔업
매출액	건축 3,150억엔(45%) 임대 3,122억엔(45%) 기타 66억엔(10%)
보유 객실수	40만실(도쿄15만실)

■ 셰어형 주택

셰어형 주택이란, 1인가구를 위해 다양한 주택중 하나 인데 호텔과 주택의 중간 영역대를 위한 주택이다.

젊은 층을 중심으로 공동생활형 주택 (셰어형 주택)의 수요 증가

유형	주요고객층	구성원	체제기간
게스트 하우스	독신여성	10~30명 최대 160실	2개월~2년
룸쉐어	학생 및 액티브시니어	10~30명	6개월~5년
쉐어하우스	독신남여	4~10명	2개월~2년
밍글 아파트	독신남여	2명	-
그룹리빙	액티브시니어	5~30명	10년
하우스 셰어링	독신남여	1명	-

■ 컴팩트 맨션

컴팩트 맨션이란, 일본 도쿄지역을 중심으로 활성화 되고 있는 30~50㎡규모의 소형 맨션으로 최근 시장 규모가 확대되는 추세 주요 대상은 싱글족 및 딩크족과 같은 1~2인 가구로 일반 맨션에 비해 주방공간을 확장한 타입이 주를 이룸 최근까지 도쿄 중심부의 주택가격은 대체로 고가에 형성되어 있으나, 2000년대 들어서 독신 계층을 위한 합리적 가격대의 생활 아파트가 시장에 진입, 이에 경제력을 갖춘 40대 전후 독신 여성들이 주요 매수자로 등장함

	구분	PARK LUXE
	개발회사	미쯔이 부동산
	규모	12층 / 65세대
	면적	23~56㎡
	가격	3.7~4천만엔
	컨셉	싱글여성 타겟
	주차/평면	5대/원룸,2LDK

일본 소형주택 시장 변화의 시사점

■ 일본의 인구구조 및 사회구조 변화, 주거 수요에 대한 의식 변화 등은 주택시장의 트렌드를 변화시키며, 소형주택 및 임대주택시장 성장, 고급형 소형분양주택의 등장, 중고 주택 시장의 재발견 등으로 요약 해볼 수 있다. 주택가격 하락기에 접어들면서 자산으로서의 주택 가치에 대한 인식변화로 인해 자가 소유 대신 임대에 대한 선호도가 증가하는 등 임대 주택 건설사업 및 전문 임대 관리 사업이 확대됨

■ 인구구조 변화에 따른 인구 감소 및 소형가구의 급증은 중대형 주택의 건설 감소로 이어지며 직주근접, 편리성 등을 이유로 수도권으로 1인가구 집중됨에 따라 소형 주택시장이 본격적으로 성장하는 계기를 마련 한편 일본의 공가율(빈집/주택총수)은 최근 13.1%까지 상승하며 인구 및 가구 감소에 따른 수요 감소와 주택시장 침체 등으로 구조적 문제점을 보이고 있으나, 1%대의 초저금리 좋은 집에 대한 수요지속으로 신규 주택, 특히 고급 맨션에 대한 수요는 여전히 높은 것으로 나타남 ->이에 따라 소득층별 주택에 대한 선호도 차이가 극명해지면서 지역별 차별화, 고급화에 따른 소형주택시장의 양극화가 대두됨

■ 특히 소득수준 향상과 라이프스타일 변화로 1인거주의 요구면적이 증가 하였으며, 고급형 소형주택이 등장하는 등 주택시장의 다변화가 나타남 또한 신축 주택이 감소하면서 새롭게 주목받는 중고주택 리폼시장과 증가하는 고령인구를 위한 고령자 전용 임대 주택시장이 새로운 사업영역으로 대두되기 시작함

■ 일본에는 도시형 생활주택에 대한 장려책도 특별한 규제도 없다. 단지 임대사업자의 권리를 보호하기 위해 임대 시 임대인은 반드시 보증을 해야 한다는 규정뿐이다. 주차장 의무 규정만 해도 일본의 경우 1000㎡당 1대씩만 만들어도 될 정도로 느슨하다. 사업자들이 마구잡이로 증축을 해봐야 사업성이 나오지 않는다는 것을 알기 때문에 자율적으로 한계치를 설정하고 있는 것이다.

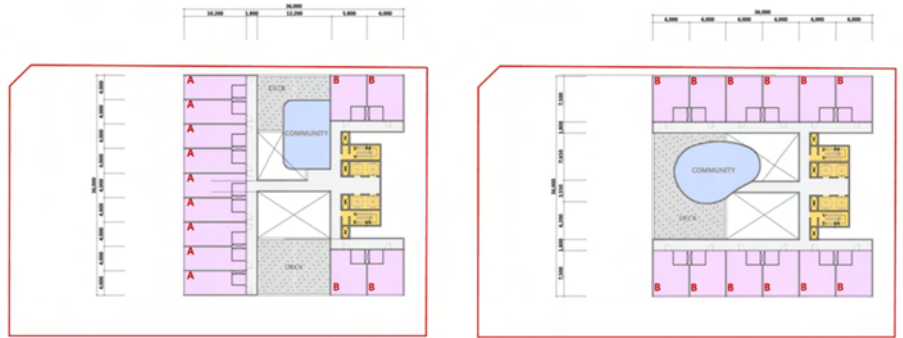
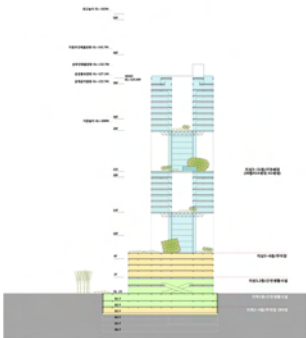
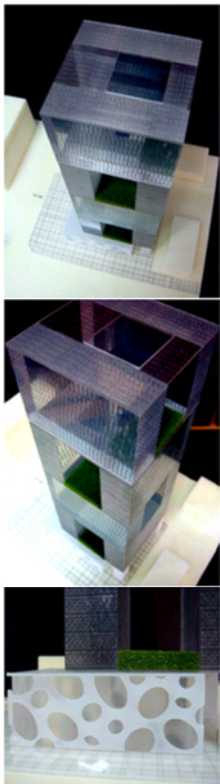
결국 일본 주택시장의 변화는 소형화, 지역별 차별화, 소형의 고급화, 임대시장 확대 등으로 요약가능하며 이는 향후 국내 주택시장에 시사 하는 바가 클 것이다.

도시형생활주택 및 준주택 검토사례

> 소형 오피스텔 사례 서초구 서초동 일대

1. 직주근접 초역세권 (강남역, 양재역, 신분당선)
2. 수요자 조사에 의거한 소형주택 적합부지(기존 아파트 인접 주거 인프라 구축)
3. 최고상품 수준 가능 입지

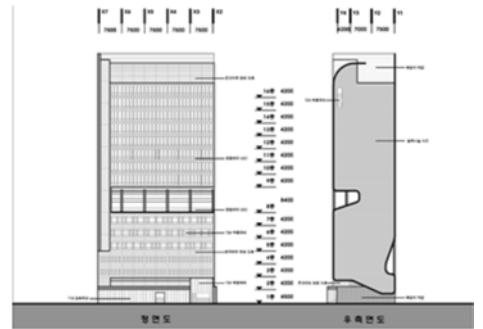
일반적인 단면 계획(지상 오피스텔 + 상가 + 지하주차장)에서 벗어나 고가의 강남역 인근의 토지 효율을 최대한 살리고 부가가치는 향상시키는 방안으로 용적률 대비 여유있는 건축물 높이를 활용하여 지하주차장을 지상으로 올려 지하 공사비는 절감하고 지상 오피스텔은 고층화시켜 분양가는 올린 계획안이다.



> 소형주택과 준주택 복합 사례

마포구 대흥동 일대

1. 사업성 향상위해 주상복합 형태 계획(상업지역) : 주거형 오피스텔과 도시형생활주택의 복합 건물
2. 대학가 역세권으로 임대수요 풍부 : 외국인 (교직원, 학생, 강사), 대학생, 예술인, 신입 직장인
3. 입면 : 가격 경쟁력, 상품컨셉 (공중정원, VOID 등) 동시 충족
단면 : 오피스텔과 원룸 주차 및 주거 동선 수직 분리 (커뮤니티 시설 공유)
4. 타겟 패턴 분석을 통한 최적 커뮤니티 시설 제공 : 스타디움, 방음실, 교외 동아리실, 소규모 파티실 등



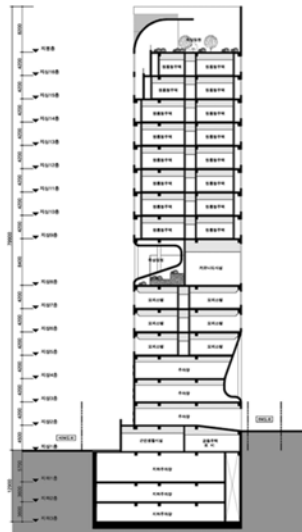
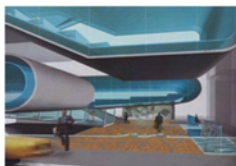
1층평면



기준층평면



커뮤니티층평면





2011. 01. HAUDREPORT no.24



Focus - On :
HAUD Works

HAUD Works

■ 수상 PJ

- 창원 OCEAN TOWER(STX 종합기술원) / 통합 창원시 2010년 건축대상_ 은상

■ 신규 PJ

- 장암생활권4구역 주택재개발정비사업
- 신흥주공아파트 주택재건축정비사업(정비계획)

Focus - On :

수상 PJ

창원 OCEAN TOWER(STX 종합기술원) / 통합 창원시 2010년 건축대상_은상



발주처 : STX 엔진 주식회사
경남 창원시 중앙동 93-3
대지면적 : 3,052㎡
연면적 : 43,489㎡

신규 PJ

장암생활권4구역 주택재개발정비사업



발주처 : 장암생활권4구역 주택재개발정비사업조합
경기도 인정부시 장암생활권 4구역
대지면적 : 28,968㎡
연면적 : 97,048㎡

신규 PJ

신흥주공아파트 주택재건축정비사업(정비계획)



발주처 : 신흥주공 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회
경기도 성남시 신흥동
대지면적 : 175,235㎡
연면적 : 511,595㎡

H A U D R E P O R T no. 24
HAUD

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 [INFORMATION PROVIDER]입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가 절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No. 10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No. 11. 도시환경정비사업의 이해
- No. 12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
- No. 13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임
- No. 14. 개발사업의 트렌드 변화
- No. 15. 2008 부동산공법 개정과 정책 변화
- No. 16. 도시건축 디자인변화의 흐름
- No. 17. 도심 및 내부시가지개발의 논의와 실제
- No. 18. 정비사업의 새로운 변화와 흐름
- No. 19. 정부의 주택정책방향과 새로이 도입되는 주택개념들
- No. 20. 녹색성장시대의 도시개발과 건설산업의 전망
- No. 21. 친환경건축에 대한 5가지 화두(Green with Five Conversation)
- No. 22. 공공관리제도 도입 배경과 목적
- No. 23. 기성시가지 정비의 패러다임 변화

내용 및 배포문의 : Tel. 02.2140.4400

* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사례자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name_
HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.

(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS_
서울시 송파구 오금동 50-7 토목회관
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
50-7 Ogeum-dong, Songpa-gu, Seoul,
138-857, Korea

Home page_
www.haud.co.kr
E-mail_
haud@haud.co.kr

등록사항
엔지니어링 활동주체: 제 10-771호,
엔지니어링 진흥협회
건축사 사무소: 강남2279
CM: 종합관리 등록번호 제5건258,
서울지방 국토 관리청
부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회
제 19991173호

HAUD ENG 는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 겸비하고 있으며, 특히 관련 Project 진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.

하우드 도시건축연구소
Institute of Urban Architecture

하우드 도시건축연구소Institute of Urban Architecture는 도시건축 정책·제도의 중장기적 발전방향 및 도시건축디자인의 선도적 기법 등을 검토, 연구하는 하우드내의 전문연구그룹입니다.



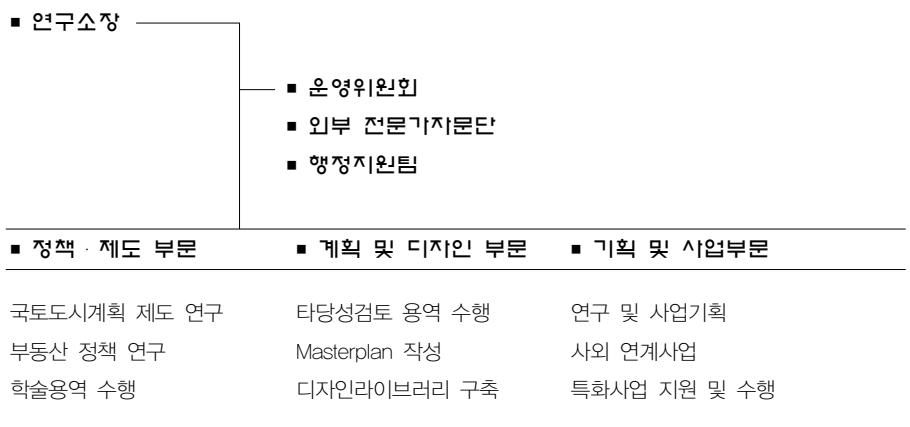
Our Role 역할

시책, 국책연구원 등과 연계한 도시건축 학술용역의 수행
공공부문 이슈 프로젝트 참여, 수행을 통한 디자인, 기술력의 증진
민간부문 선도적 프로젝트에 대한 기본구상 및 타당성검토 수행
세미나, 포럼 등을 통한 관련 외부전문가와의 교류

Our Accomplishments 연구실적

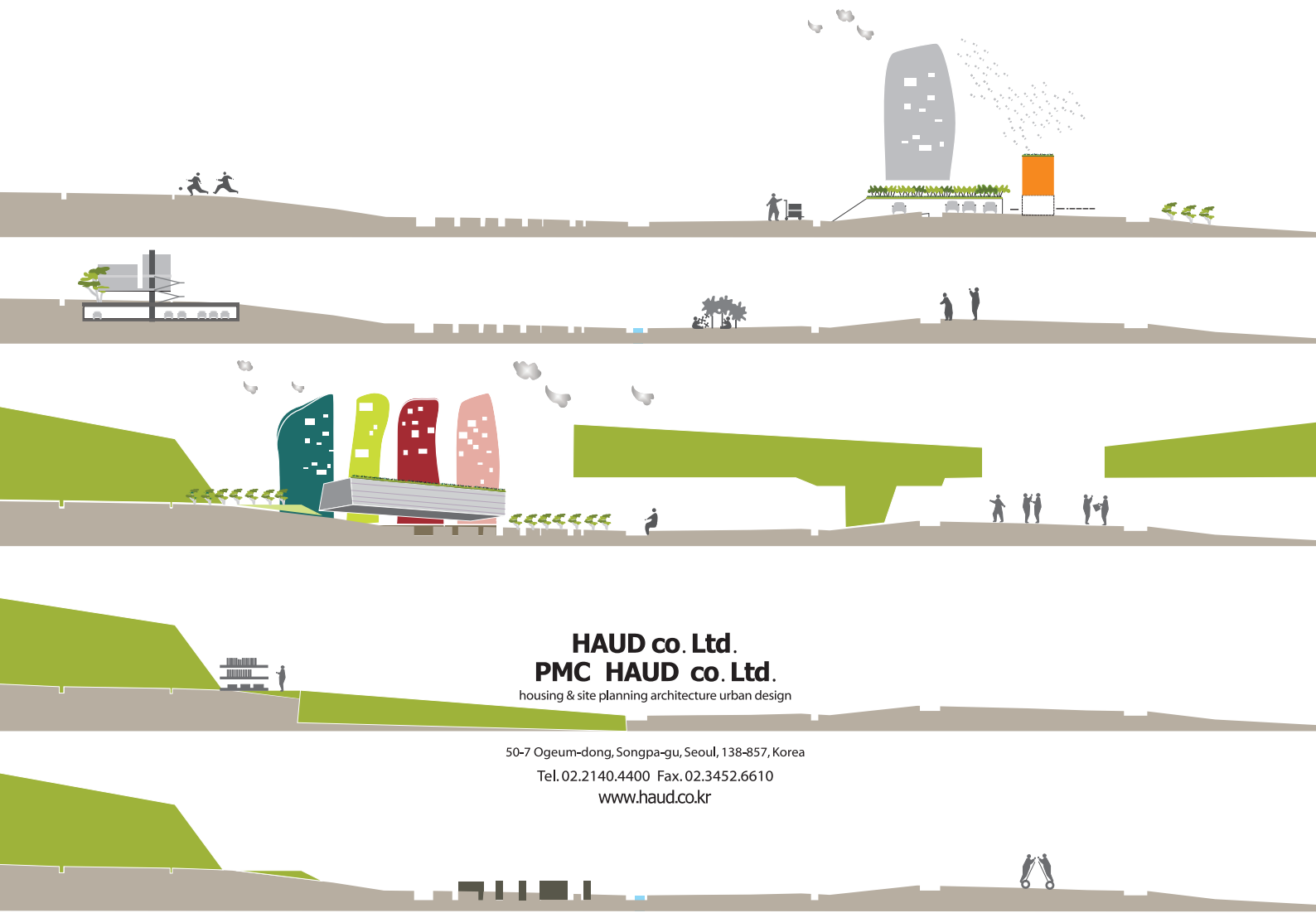
- 서울시 지구단위계획 재정비지침 수립 연구용역 (2003)
- 뉴타운형 도시개발사업모델 개발 학술용역 (2004)
- 부산 문현금융단지 기본구상 및 타당성 검토 (2006)
- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 강남구 대중교통중심지 고밀복합개발 개발 타당성 검토(2009)

Team Organization 조직구성



Contact 문의처

Tel. 02.2140.4442



HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.
housing & site planning architecture urban design

50-7 Ogeum-dong, Songpa-gu, Seoul, 138-857, Korea
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
www.haud.co.kr