

## 리모델링형 사회주택 건축 가이드라인

공간별 최소 및 적정주거면적

공간구분		공간용도	최소기준	적정기준
개인공간		개실	6.0㎡ / 1인, 11.0㎡ / 2인 (침대, 옷장, 책상 등)	9.0㎡ / 1인, 17.0㎡ / 2인 (침대, 옷장, 책상 등)
공유공간			사업면적의 35% 이상	사업면적의 40% 이상
생활 공간	위생 시설	세면실	4인당 1set * 1set : 2.5㎡ (세면기+좌변기+샤워부스)	3인당 1set * 1set : 2.5㎡ (세면기+좌변기+샤워부스)
		화장실		
		샤워(부스)실		
		세탁기 (남녀구분필요)		
	취사 시설	주방(취사공간)	(1인당 0.3m + 1.8m) X 1.5m	최소기준과 동일
		식당(식탁공간)	1인당 1㎡ + 6㎡	1인당 1.5㎡ + 6㎡
지원 공간	여가 시설	커뮤니티공간	총 주거면적의 10%	최소기준과 동일
	관리 시설	창고, 관리실	운영자 재량	최소기준과 동일

※ 별도 커뮤니티공간 설치가 어려운 경우, 식당과 겸용 가능

인원별 개실 등 적정설치기준(총별계획)

H(총인)	개실수(R)	위생시설(단위 : 개소)			
		세면실	화장실	샤워(부스)실	세탁기
3人以下	R=A/14㎡ (1인최소기준)≤H	1	1	1	1
4인~6인		2	2	2	1~2
7인~9인		3	3	3	2~3
10인~12인		4	4	4	3
13인~15인		5	5	5	4
16인~18인		6	6	6	4~5
19인~21인		7	7	7	5~6

## □ 공간별 건축기준

### 1) 개실공간

- 개실의 **최소 및 적정면적은 안목치수 기준**으로 하고, 불가피한 경우 **공공건축가의 검토를 거쳐 0.5㎡ 범위 내에서 조정 가능**
- 싱글침대 가로폭 등을 고려하여 **개실의 최소폭은 2,100m 이상**
- 수납 및 옷장은 가능한 최대로 구성
- **1개소 이상 외부에 접한 창문**이 있어야 하고, 최소한 1개소는 외기에 접해 **개폐 가능하고 창문면적은 바닥면적의 1/12이상으로 확보**

### 2) 생활공간

#### ① 위생시설

- 설치기준

1SET 1,600 X 1,600	세면대	260mm×270mm + 750mm (전면공간)	중형이상
	대변기	260mm×600mm + 750mm (전면공간)	대형 (비데설치 가능)
	샤워부스	800mm×800mm	칸막이구조 설치
화장실		800mm×800mm×1,900mm	세면기 인근 설치

※ 독립된 샤워실일 경우, 옷 갈아입을 수 있는 공간 필요

- 바닥재질은 자기질 타일(바닥타일), 벽은 도기질 타일(벽타일)을 적용

#### ② 취사시설

- 최소한의 작업공간과 개인별 수납공간 마련
- 주방 및 식당은 가급적 같은 층에 있어야 하며, 최대 2개층 내로 이동하여 이용할 수 있도록 함
- 조리대는 기본이 1.8m×0.6m(가열대+개수대+선반), 냉장고 0.9m×0.9m를 포함 전면 0.9m 이상을 확보하여야 하고, 5인 이상인 경우 조리대 길이를 1인당 0.3m 추가
- 가열대는 최소 2구 이상이어야 하고, 최소 1개의 전자레인지와 전기밥솥을 설치할 공간을 추가 확보 하여야 함

### 3) 기타시설

- 다용도실의 경우 세탁기 및 보일러는 직접외기 노출공간에 설치하지 않아야 하며, 동파되지 않도록 계획
- 복도와 계단은 환기와 채광이 양호하도록 계획하며, 긴 중복도인 경우 복도 양끝에 창을 설치하여 맞통풍이 가능하게 함
- 계절용품 등 공동이 사용할 수 있는 창고를 설치하도록 권장
- 에어컨 등 전력소모가 많은 가전제품의 경우 콘센트를 별도 마련
- 거실 및 각방마다 에어컨 및 실외기 설치위치, 에어컨 콘센트, 냉매 및 배수관 위치를 도면에 표시해야 함(냉각수배수관은 1층까지 수직으로 매립 시공, 해당 층에 배수치 않도록 함)
- 실외기 설치공간은 별도로 마련하고, 다용도실 내 설치 시 세탁기, 보일러 등의 사용에 불편함이 없도록 계획

### 4) 공동가구 설치

- 일반가구와 주방가구를 계획하여 도면에 반영하고, 가구배치 시 공간의 효율성이 고려되도록 설계
- 공동으로 사용할 수 있는 무인택배보관함 설치 권장
- 쓰레기 분리수거함 및 자전거보관대 설치 권장

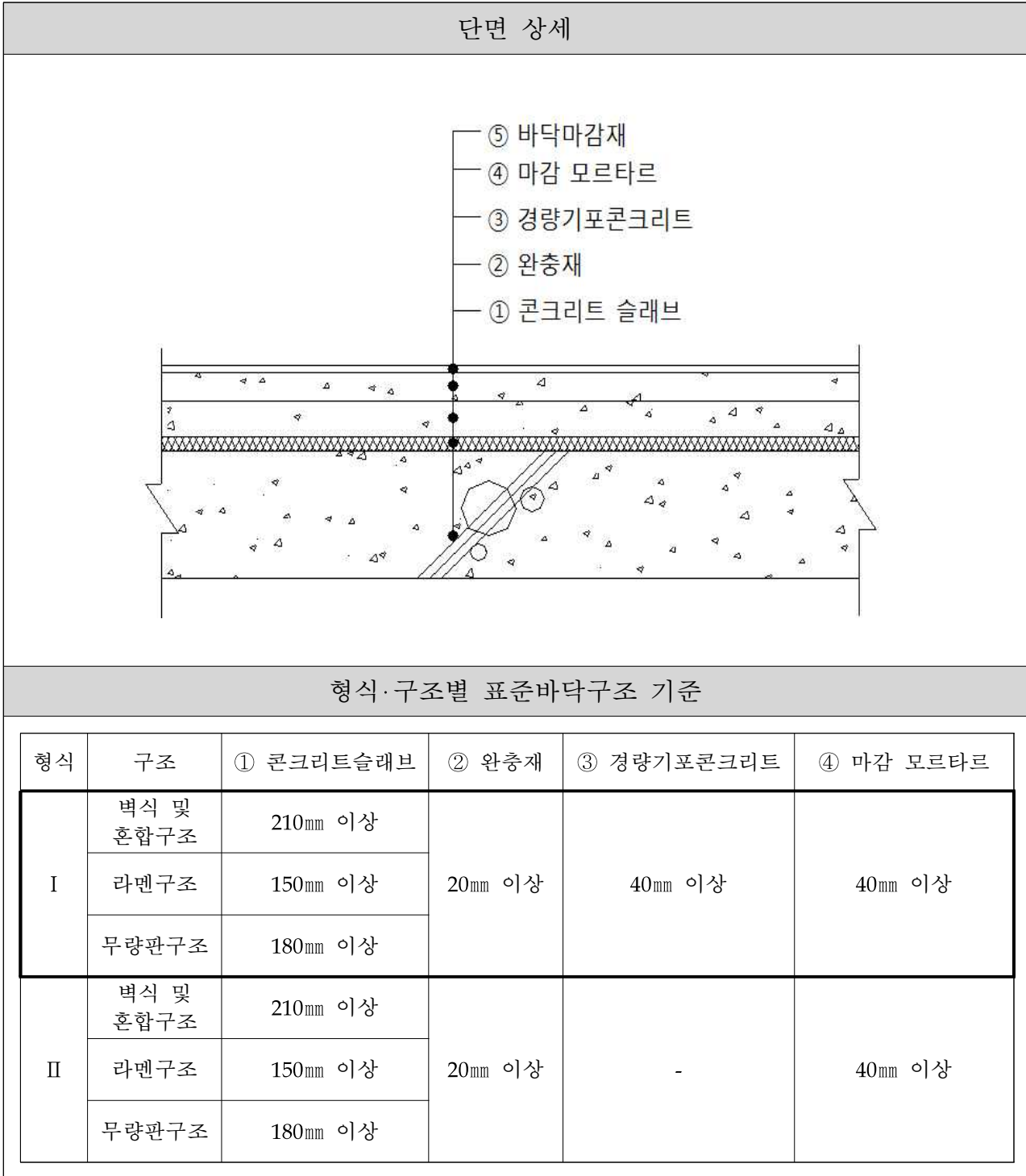
### □ 주요재료 마감기준

바닥소음	- 소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준 [별표1] '표준바닥구조의 종류'별 형식1 이상으로 할 것
경계벽 기준	- 다중생활시설 건축기준 제7조의 '건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙' 제19조(별표2)에 따른 경계벽 구조의 기준이상으로 할 것
단열	- 건축물의 에너지절약설계기준 [별표3] 단열재의 두께, 중부지역 '공동주택 외'의 기준 이상으로 할 것 - 기존 단열재 두께와 합산 가능
난방	- 바나난방(온돌), 공조시스템 등 사업자 제안 가능
창	- 창 및 문의 경우 KS F 2278(창호의 단열성 시험방법)에 따라 국가공인시험기관의 KOLAS 인정마크기 표시된 시험성적서에 의한 기밀성능 1~5등급의 창 적용(* 이중창, 복층유리 권장)

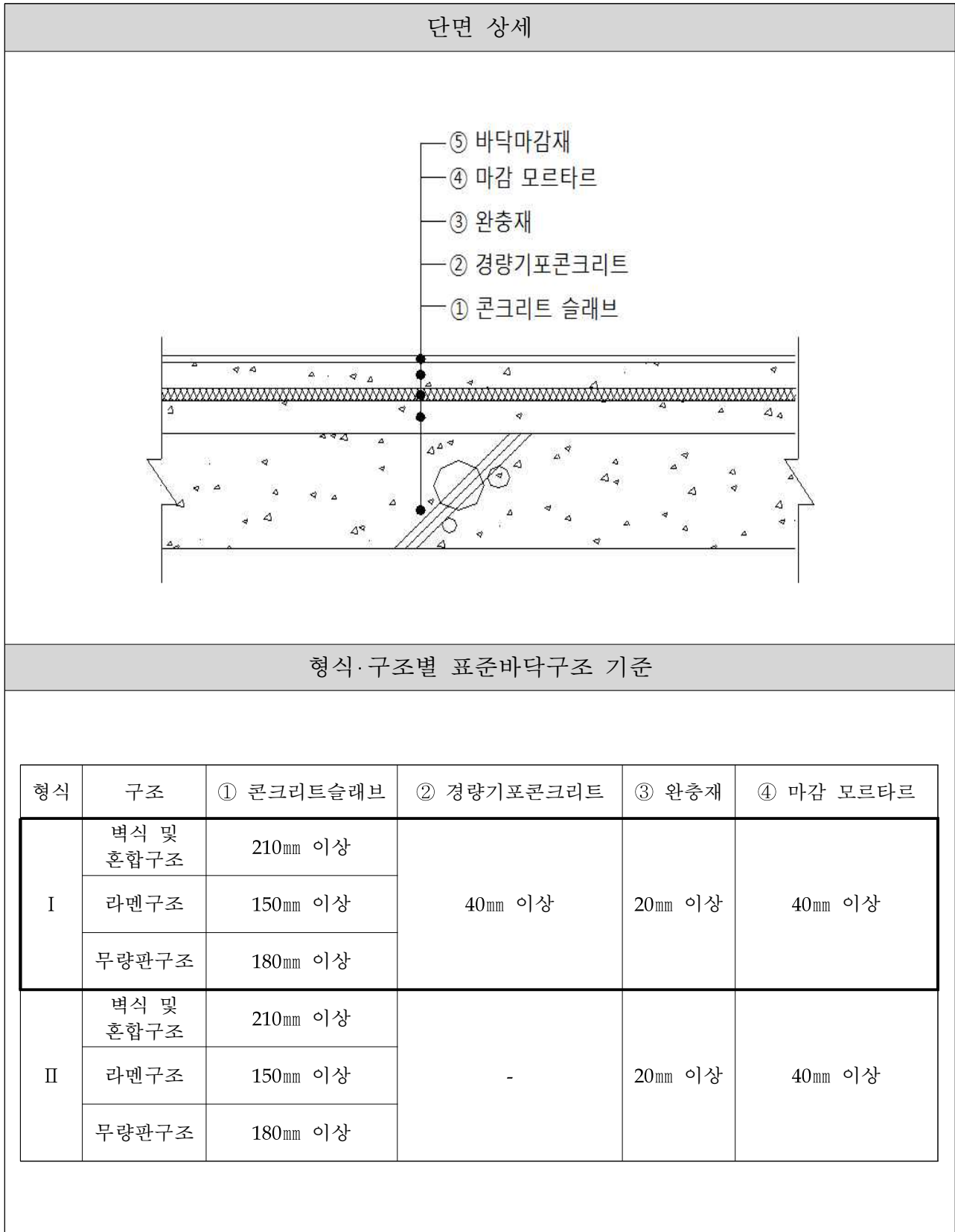
[별표 1]

## 표준바닥구조의 종류

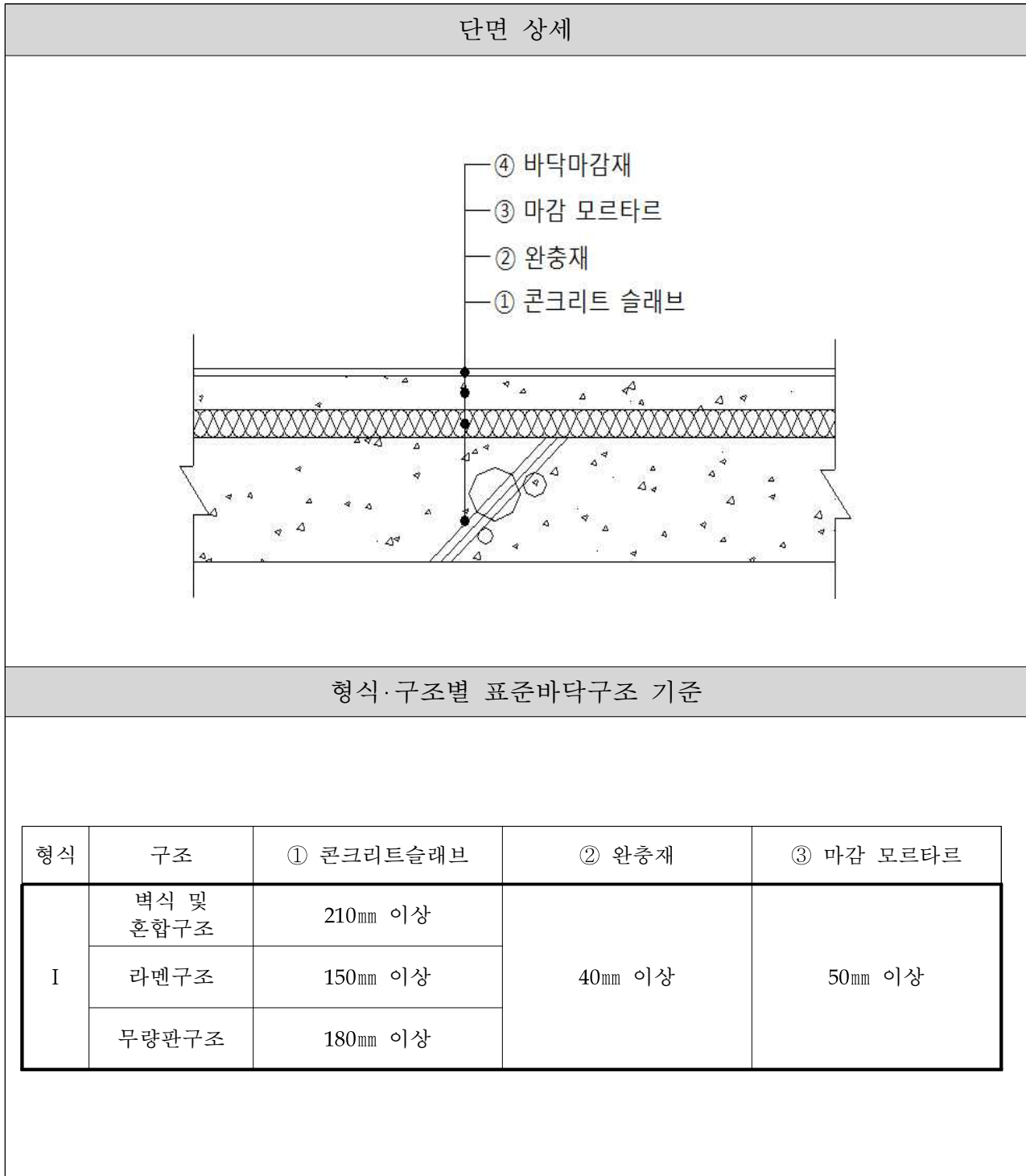
가. 표준바닥구조 1



## 나. 표준바닥구조 2



다. 표준바닥구조 3



<비고>

1. “벽식 구조”란 수직하중과 횡력을 전단벽이 부담하는 구조를 말한다.
2. “무량판구조”란 보가 없이 기둥과 슬래브만으로 중력하중을 저항하는 구조방식을 말한다.
3. “혼합구조”란 “벽식구조”에서 벽체의 일부분을 기둥으로 바꾸거나 부분적으로 보를 활용하는 구조를 말한다.
4. “라멘구조”란 보와 기둥을 통해서 내력이 전달되는 구조를 말한다.
5. “바닥마감재”란 온돌층 상부표면에 최종 마감되는 재료(발포비닐계 장판지·목재 마루 등)를 말한다.
6. 경량기포콘크리트의 품질 및 시공방법은 KS F 4039(현장 타설용 기포콘크리트) 규정에 따른다.
7. “완충재”란 충격음을 흡수하기 위하여 바닥구조체 위에 설치하는 재료를 말하며, 성능평가기준 및 시공방법 등은 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 관리기준」 제32조 및 제33조에 따른다.
8. 온돌층이 벽체와 접하는 부위에는 측면완충재를 적용한다.

## [별표 2]

국가법령정보센터

### 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙

[시행 2017.7.26.] [국토교통부령 제443호, 2017.7.26., 타법개정]  
국토교통부 (건축정책과) 044-201-3765

**제19조(경계벽 등의 구조)** ① 법 제49조제3항에 따라 건축물에 설치하는 경계벽은 내화구조로 하고, 지붕밑 또는 바로윗층의 바닥판까지 닿게 하여야 한다. <개정 2014.11.28.>

② 제1항에 따른 경계벽은 소리를 차단하는데 장애가 되는 부분이 없도록 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구조로 하여야 한다. 다만, 다가구주택 및 공동주택의 세대간의 경계벽인 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제14조에 따른다.<개정 2005.7.22., 2008.3.14., 2010.4.7., 2013.3.23., 2014.11.28.>

1. 철근콘크리트조·철골철근콘크리트조로서 두께가 10센티미터이상인 것
2. 무근콘크리트조 또는 석조로서 두께가 10센티미터(시멘트모르타르·회반죽 또는 석고플라스터의 바름두께를 포함한다)이상인 것
3. 콘크리트블록조 또는 벽돌조로서 두께가 19센티미터 이상인 것
4. 제1호 내지 제3호의 것외에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 국토교통부장관이 지정하는 자 또는 한국건설기술연구원장이 실시하는 품질시험에서 그 성능이 확인된 것
5. 한국건설기술연구원장이 제27조제1항에 따라 정한 인정기준에 따라 인정하는 것

③ 법 제49조제3항에 따른 가구·세대 등 간 소음방지를 위한 바닥은 경량충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)과 중량충격음(무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)을 차단할 수 있는 구조로 하여야 한다.<신설 2014.11.28.>

④ 제3항에 따른 가구·세대 등 간 소음방지를 위한 바닥의 세부 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.<신설2014.11.28.>

[제목개정 2014.11.28.]



[별표 3]

I. 건축물의 에너지절약설계기준(전문)

[별표3] 단열재의 두께

[중부지역]<sup>1)</sup>

(단위: mm)

건축물의 부위		단열재의 등급	단열재 등급별 허용 두께			
			가	나	다	라
거실의 외벽	외기에 직접 면하는 경우	공동주택	155	180	210	230
		공동주택 외	125	145	165	185
	외기에 간접 면하는 경우	공동주택	105	120	140	155
		공동주택 외	85	100	115	125
최상층에 있는 거실의 반자 또는 지붕	외기에 직접 면하는 경우		220	260	295	330
	외기에 간접 면하는 경우		145	170	195	220
최하층에 있는 거실의 바닥	외기에 직접 면하는 경우	바닥난방인 경우	175	205	235	260
		바닥난방이 아닌 경우	150	175	200	220
	외기에 간접 면하는 경우	바닥난방인 경우	115	135	155	170
		바닥난방이 아닌 경우	105	125	140	155
바닥난방인 층간바닥			30	35	45	50

<비고>

- 1) 중부지역: 서울특별시, 인천광역시, 경기도, 강원도(강릉시, 동해시, 속초시, 삼척시, 고성군, 양양군 제외), 충청북도(영동군 제외), 충청남도(천안시), 경상북도(청송군)

