

역세권 2030청년주택 건축설계 기본방향

2018.

목 차

I 개요	1
1) 배경 및 목적	
2) 기본방향 수립 필요성 및 기대효과	
II 역세권 청년주택 설계현황 분석	2
1) 역세권 청년주택 관계법령	
2) 기인가된 역세권 청년주택사업의 건축설계 분석	
III 역세권 청년주택 건축설계 기본방향	4
IV 역세권 청년주택 건축설계 세부기준	5
1) 역세권 청년주택 건설 기준	
2) 공동주택 설계기준	
3) 부대복리시설 설계기준	
4) 주차장 설계기준	
5) 기타 검토사항	
V 설계도서 작성기준	40
[붙임1] 도시관리계획(변경) 절차	44
[붙임2] 역세권 청년주택 설계기준 체크리스트	47

I 개요

1) 배경 및 목적

- 쾌적한 주거환경 조성을 위해 필수적인 설계기준과 최소 권장 사항을 제시하여 올바른 청년주택 주거문화를 유도
- 건축설계의 기본방향을 수립, 제공함으로써 역세권 청년주택 사업을 추진하고자 하는 토지주, 시행자 및 건축설계자의 청년주택 사업에 대한 이해를 도모하고, 초기 사업검토에 투입하는 시간과 노력을 절감시키고자 함

2) 기본방향 수립 필요성 및 기대효과

- 주요 청년주택 관련법규와 지침을 정리하여 제시함으로써, 사업계획 수립에 필요한 관련기준에 대한 개괄적인 검토가 가능하도록 구성
- 인허가가 완료된 프로젝트를 분석하여 제시함으로써, 실제 사례를 통해 청년주택 사업에 보다 쉽게 접근할 수 있도록 배려
- 역세권 청년주택의 특성을 고려한 단위세대 평면을 제시하여 단위세대의 최소, 적정 규모와 면적에 대한 이해를 도모하고 입주자들의 프라이버시를 확보
- 청년주택의 특성에 따른 커뮤니티 시설 및 부대시설(공용시설) 유형을 제안하여 지역적, 단지별 성격과 부합하는 적정 공용시설을 구성할 수 있도록 유도하며 입주민들에게는 주거편의성과 교류의 기회를 확대시키고자 함

II 역세권 청년주택 설계현황 분석

1) 역세권 청년주택 관계법령

가) 서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례 (조례 제 6520호, 2017. 5. 18.)

나) 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 (2018. 3. 7.)

다) 최저 주거 기준 (국토해양부공고 제2011-490호, 2011. 5. 27.)

최소 주거면적	가구원 수(인)			
	가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성	총주거면적(m ²)
	1	1인 가구	1 K	14
	2	부부	1 DK	26
	3	부부+자녀1	2 DK	36
	4	부부+자녀2	3 DK	43
	5	부부+자녀3	3 DK	46
	6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준
 4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
 5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준
 6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

3) 비고 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각 호의 기준을 따름

1. 부부는 동일한 침실 사용
2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
4. 노부모는 별도 침실 사용

라) 공공임대주택 8만호+ α 추진계획 (서울특별시상 방침 제31호, 2013. 2. 8.)

적정 주거면적	세대 인원	적정주거면적 (㎡)	실(방) 구성
	1인 가구	17	방1 + 독립된 주방
2인 가구	31	방1 + 거실 + 독립된 주방	
3인 가구	43	방2 + 거실 + 독립된 주방	
4인 가구	54	방3 + 거실 + 독립된 주방	
5인 가구	61	방3 + 거실 + 독립된 주방	
6인 가구	74	방4 + 거실 + 독립된 주방	

2) 기인가된 역세권 청년주택 사업의 건축설계 분석

가) 사례분석 결과

- 역세권의 입지적 특성과 청년주택으로써 요구받는 기능을 함께 충족시키는 소형 단위세대를 중심으로 수요자의 요구에 대응할 수 있는 세어형, 신혼부부형과 같은 다양한 공간을 제공
- 벽식 구조의 특성 상 전용면적 15㎡ 정도의 소형세대를 구성하고 실을 조합하여 중형세대를 구성하며, 발코니 2면 확장이 가능한 코너 세대에 3인 이상의 세어가 가능한 공간을 구성하는 형태로 나타남
- 비주거를 제외한 공동주택은 대체적으로 외장재는 도장마감을, 단위세대는 마루, 비닐타일, 벽지를 사용하고 있으며, 구체적인 빌트인 가구 계획은 수립하지 않음
- 주민공동시설, 부대복리시설 등은 법적인 설치요건을 제외하고도 다양한 용도로 계획되고 있으나 구체적인 가구, 설비계획 등은 파악되지 않음

Ⅲ 역세권 청년주택 건축설계 기본방향

- 단위세대의 권장 전용면적
 - 1인 15㎡이상, 2인 세어·신혼부부 30㎡이상 권장면적 제안
 - 세대유형별 세대수 비율(7:3) 및 구역 조닝 기준 제시
- 최소 주거환경이 확보된 단위세대
 - 청년세대(대학생, 사회초년생) 특성을 고려한 평면구성 제안
 - 프라이버시가 확보되고 공동생활의 영위가 가능한 2인 세어 하우스 평면구성 제안
 - 신혼부부 세대의 거주성 및 장래 구성원의 변화를 고려한 실 구성 제안
- 공용부분의 시설 및 설비
 - 입주민의 이용 편의성 및 교류활성화를 고려하고, 범죄예방, 방재, 피난기준 등을 반영한 시설기준 제시
- 청년주택의 특성에 부합하는 다양한 커뮤니티시설
 - 주택법에 따른 주민공동시설의 청년주택 활용방향 및 입주민의 교류 활성화를 위한 커뮤니티시설 제안
 - 소형주거의 편의시설 확충을 위한 생활지원시설 제안
 - 창업, 보육 등의 사회활동 지원시설 제안
- 안전한 주차장 및 나눔카 설치계획
 - 주차장 이용객에게 안전하고 편리한 주차장 계획 제안
 - 입주민과 나눔카, 비주거 주차장 이용객의 동선 혼재를 최소화하는 설계기준 제시

IV 역세권 청년주택 건축설계 세부 기준

1) 역세권 청년주택 건설 기준

가) 건설규모 및 비율, 청년주택 세대별 구역 조닝

① 전용면적 (권장)

구분	1인 세대	2인 세어	신혼부부
전용면적	15㎡ 이상	30㎡ 이상	30㎡ 이상

※ 대지현황 및 사업여건에 따라 유연하게 적용가능

② 세대원 수별 세대수 비율 (권장)

구분	1인, 2인 세어	신혼부부
세대수 비율	70%	30%

※ 공공, 민간임대주택 각각에서 세대수 비율 적용

③ 세대유형별 구역 조닝 (권장)

- 신혼부부 세대의 주거환경 보호와 독립성 확보를 위해 1, 2인 세대와 구분하여 별도의 층으로 구성할 것을 권장
- 청년주택과 신혼부부 주택의 재실 시간대와 생활패턴의 차이에 의한 소음, 빛공해 등의 간섭 최소화 및 육아환경 구축
- 각 세대 입주민의 라이프스타일에 적합한 커뮤니티시설의 세대유형별 구역 조닝에 따른 분산 배치 고려

2) 공동주택 설계기준

가) 공용부분

① 로비 및 출입구

○ 필수 반영사항

- 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치하고, 야간에 식별이 용이한 조명계획 수립 (출입구 주변 세대에 야간조명에 의한 피해 없도록 구성)
- 방풍실을 설치하고, 방풍실의 외측은 여닫이문 (유효폭 90cm 이상), 내측은 여닫이문 또는 자동문(유효폭 90cm 이상)으로 계획
- 출입구는 대지외부로부터 접근로의 바닥단차 제거
- 출입구의 자연적 감시가 어려운 경우에는 CCTV 또는 반사경 등의 대체시설 설치
- 무인택배보관함이나 택배보관실을 설치하고 경비실이나 관리사무소와 연계하여 관리하도록 계획 (통합가능)
- 관리사무소는 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성을 고려한 위치에 배치하여 입주민에게 안전, 편의를 제공하고, 커뮤니티시설과 연계 고려
- 여성의 안전한 귀가 및 생활을 위한 관리 음영구역의 최소화, CCTV 설치 등 방법계획 수립

○ 설계시 검토사항

- 비주거 시설과 출입구 및 이용 동선을 분리하여 주거영역이 외부인으로부터 침해받지 않도록 계획
- 출입관리를 위한 출입통제시스템 및 각 세대 호출을 위한 인터폰 설치

- 방풍실 내·외측 문의 사이에는 문 열림공간을 제외하고, 최소 120cm의 여유공간 확보
- 로비에는 커뮤니티 시설 이용 안내판, 입주민게시판 등을 비치
- 건축물 진입부 및 경사로 등의 바닥은 미끄럼을 방지할 수 있는 구조 및 재료 사용



<경비실, 로비>



<우편, 택배보관소>

② 옥외공간

○ 필수 반영사항

- 지역의 특성과 주변여건이 고려된 휴게 및 공동체 활동을 위한 옥외 휴게공간 조성
- 담장은 사각지대가 생기지 않도록 계획하며, 자연적 감시가 가능하도록 투시형으로 계획
- 조경은 주거 침입에 이용되지 않도록 건축물의 창문 등 개구부와 일정한 거리를 두고 수목 식재

○ 설계시 검토사항

- 휴식과 건강을 고려한 야외 주민운동기구 설치
- 공용 옥상텃밭 등 입주민 교류 및 여가 활용공간 조성
- 옥상을 휴게공간, 조경 등으로 계획할 경우 태양광 집열판 등의 구조물로 인해 장애가 발생하지 않도록 구성

- 커뮤니티시설 설치 시, 가급적 옥외 휴게공간과 연계하여 다양한 공간활용이 가능하도록 구성



<옥외 휴게정원>



<공동 텃밭>

③ 승강기홀

○ 필수 반영사항

- 지하층 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 CCTV 설치

○ 설계시 검토사항

- 층별 피난안내도 및 입주민 교류를 위한 게시판 설치
- 자연채광 및 환기가 가능하도록 외기에 면하여 계획



<승강기 홀>



<피난 안내도 부착>

④ 복도

○ 설계시 검토사항

- 양측 복도 끝은 외기에 직접 면하도록 하여 자연채광 및 환기가 가능하도록 계획
- 공용 복도의 바닥은 미끄럼을 방지할 수 있는 구조 및 재료 사용



<중정을 활용한 복도>



<채광이 가능한 복도>

⑤ 기타

○ 필수 반영사항

- CCTV를 설치하는 경우에는 ‘개인정보보호법’ 제25조 제4항에 따른 안내판 설치
- 계단실은 ‘건축법’의 설치개소 및 피난거리 기준을 적용하되, 양방향 피난을 고려한 피난계획 수립
- 수직 배관설비는 지표면에서 지상2층이나, 옥상에서 최상층으로 배관을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 설치

○ 설계시 검토사항

- 계단실은 자연적 감시가 가능하도록 창호를 설치하고, CCTV를 1개소 이상 설치

- 계단의 발판은 눈에 잘 띄는 밝은 색상이나 형광색의
논슬립패드 등으로 미끄럼 방지 처리
- 주거 및 비주거부분의 층별 통합 실외기실 설치 고려
- 이삿짐 운반을 위한 출입구를 고려하여야 하며, 단위세대
의 창호나 엘리베이터의 이용이 어려울 경우. 복도, 승강
기홀 등의 창호의 활용을 고려
- 두개층 이상 개방된 계단 및 복도 등에 설치하는 난간은
높이 120cm이상
- 난간의 재료는 강도 및 내구성이 있는 재료를 사용하고,
난간의 간격은 10cm 이하로 하며, 유리난간은 안전유리로
설치



<통합실외기실>



<옥외배관 덮개>

나) 전용부분

① 현관

○ 필수 반영사항

- 출입문의 유효폭은 최소 90cm 이상
- 세대 현관문과 창문은 ‘범죄예방 건축기준 고시 (국토교통부) 별표 1’ 를 적용한 침입방어성능을 갖춘 제품을 설치

○ 설계시 검토사항

- 충분한 신발, 우산 및 기타용품 수납이 가능한 수납장 설치 공간 마련
- 출입문은 급격한 개폐에 의한 사고방지를 위한 속도제어 장치를 설치



<독립된 현관 계획>



<신발장, 주방과 연결된 현관>

② 침실, 거실, 주방

○ 설계시 검토사항

- 의류, 취미, 계절용품 등을 고려한 충분한 수납공간 계획
- 세어형의 단위세대는 사적영역의 분리 및 개인수납공간 별도 확보

- 취사가 가능하도록 주방을 설치하되 취사기구는 사업여건에 따라 판단
- 원룸형 주택의 경우, 침실공간 프라이버시 확보를 위하여 가변 혹은 가구로 거실 공간분리 검토



<채광을 고려한 침실영역>



<수납공간 확보>

③ 욕실, 화장실

○ 설계시 검토사항

- 세어형의 단위세대는 개인수납을 위한 충분한 욕실장을 설치하고, 동시 이용을 고려하여 샤워실과 화장실의 분리 설치 검토
- 바닥 표면은 물에 젖어도 미끄러지지 않는 재질 사용



<수납, 세탁이 가능한 화장실>



<샤워부스 설치>

④ 발코니

○ 필수 권장사항

- 세탁, 건조 등의 일상생활을 지원하고, 쾌적한 실내환경과 단열성능 향상, 대피공간 등을 고려한 발코니 계획

○ 설계시 검토사항

- 발코니의 급배수 설비 설치 시, 동파방지계획 수립



<세탁, 건조를 고려한 발코니>



<발코니 휴게공간>

⑤ 설비기준

○ 필수 권장사항

- 건축물 외관디자인을 고려하여 에어컨 설치유무와 관계없이 통합실외기실 또는 보일러실에 실외기 설치 공간을 확보하고, 전기, 설비배관 등 선시공

○ 설계시 검토사항

- 인터폰, 냉난방 관리, 에너지 이용량 확인을 위한 각 세대별 월패드 설치

- 우편물 알림시스템을 통해 우편물 수취 시, 휴대폰 문자나 월패드에서 확인이 가능한 시스템 구성
- 난방용 보일러, 주방 싱크 및 가스레인지, 신발장, 욕실장 등의 설비 설치
- 실외기 설치 시, 외부에 노출되지 않도록 가림막 등 설치
- 옷장, 수납장, 침대, 책상 등의 수납공간과 거실 및 침실 활용에 대한 평면계획 제안
- 발코니 또는 거실 내부에 세탁기 설치를 고려하여, 전기, 급·배수 설비 계획
- 소음갈등 최소화를 위하여, 세대간 경계벽 및 층간 바닥은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제14조 및 제14조의 2를 적용



<빌트인 가구>



<월패드>

⑥ 청년주택 단위세대 계획

㉠ 청년주택 1인

- 대학생과 사회초년생을 위한 1인 주거
- 수면, 취사, 업무 및 학습이 가능한 최소 공간 활용계획
- 침실공간 프라이버시 확보를 위하여 가변 혹은 가구로 거실 공간분리 검토

○ 단위세대 평면계획 (예시)

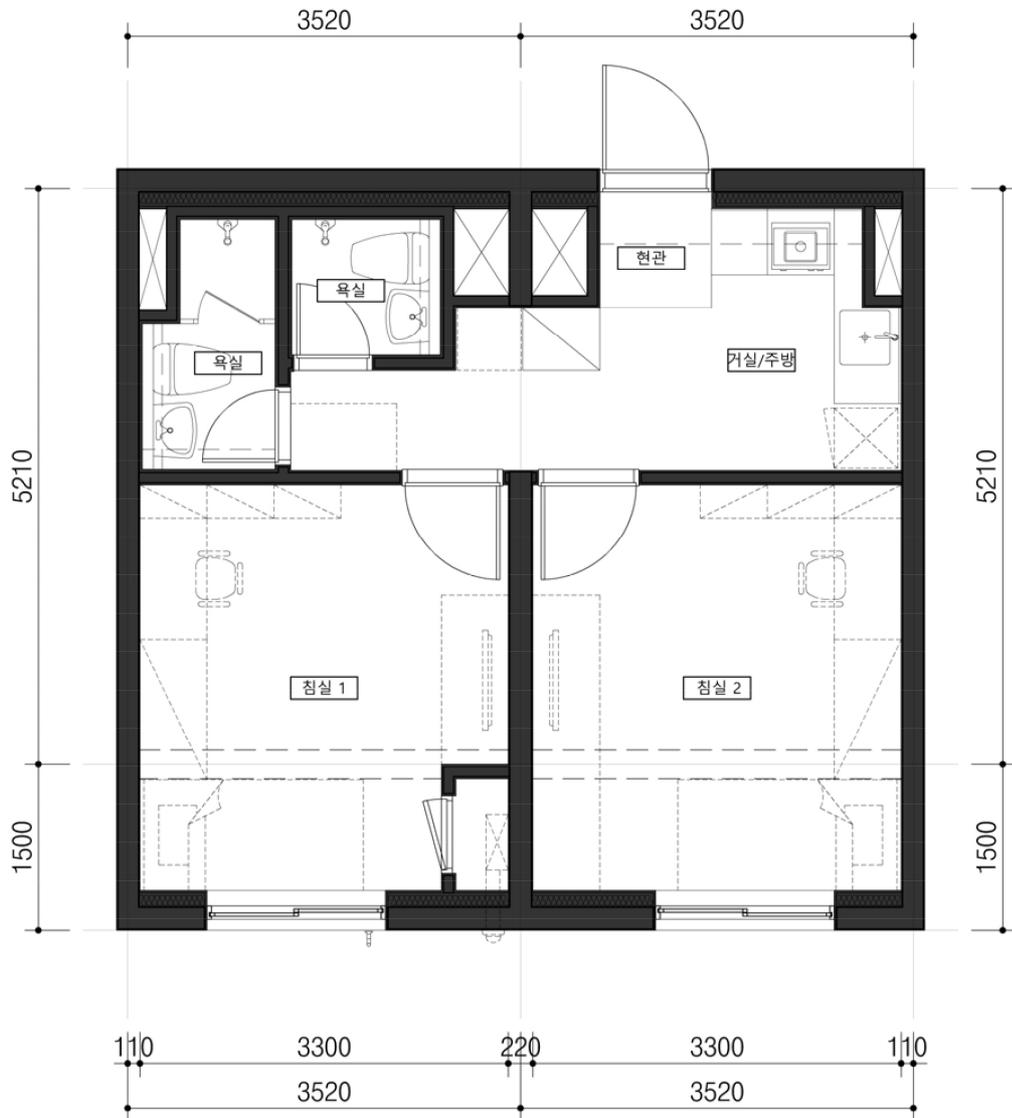


㉔ 청년주택 2인 세어

- 개인별 학습, 취미, 수납 등의 사적영역 확보
- 주방, 욕실 등의 공용 공간 외의 공동주방, 라운지, 공용 세탁실 등의 주민공동시설 설치 검토

※ 30㎡이상 50㎡이하 도시형생활주택은 두 개의 공간으로만 구성이 가능하므로, 3개 이상의 공간으로 구성된 세어형 주택은 주차대수 완화 (서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 제13조) 및 주택건설기준의 특례(주택건설기준 등에 관한 규정 제7조) 적용 제외

○ 단위세대 평면계획 (예시)

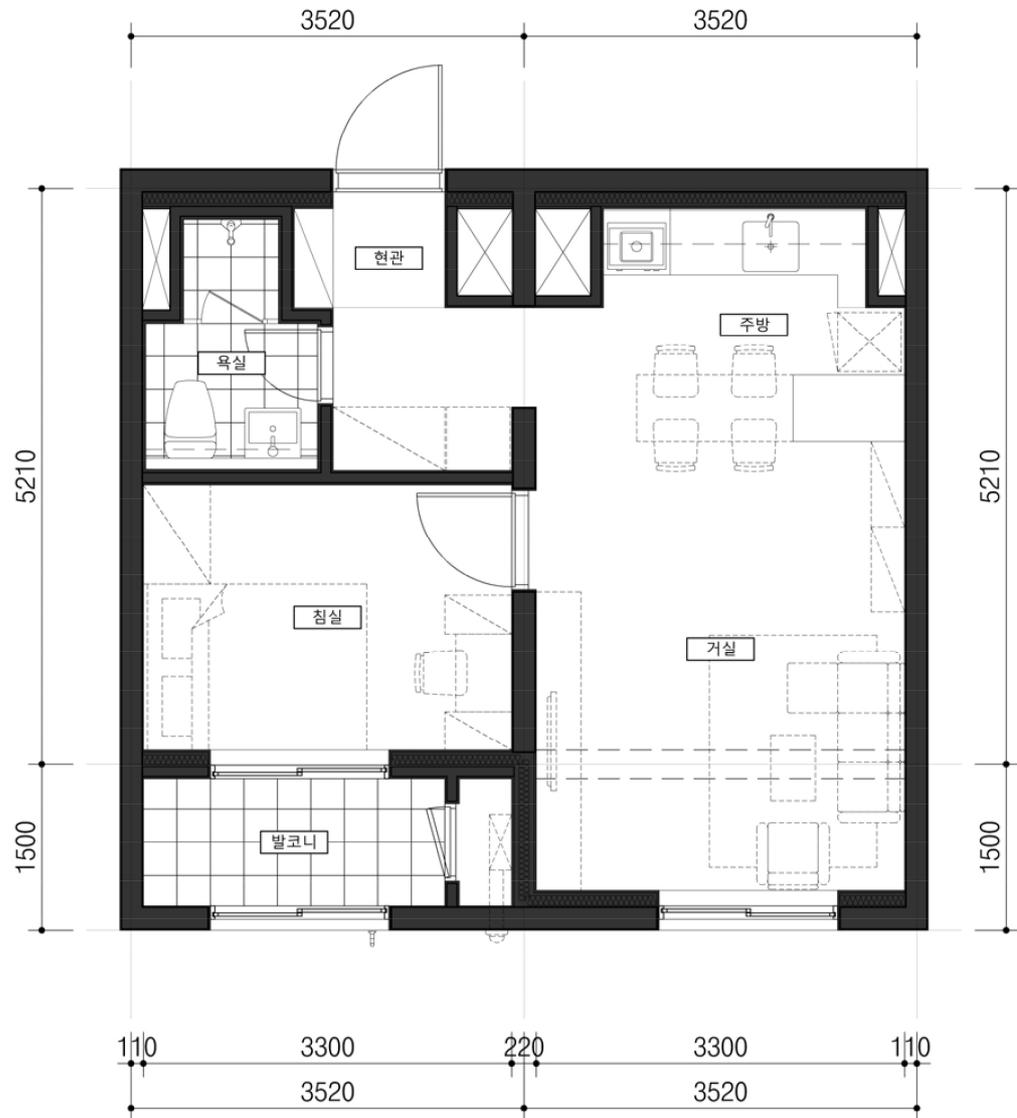


⑦ 신혼부부 단위세대 계획

㉠ 신혼부부 2인

- 신혼부부 단위세대는 세대수의 30% 확보 권장
- 신혼부부 세대의 주거환경 보호와 독립성 확보를 위해 청년주택 세대와 별도의 층으로 구성할 것을 권장
- 1인 세대 2 Unit을 기초로 계획하여 신혼부부 세대의 층간 분리를 구조적으로 가능하도록 구성

○ 단위세대 평면계획 (예시)



㉞ 신혼부부 2인 (모서리세대)

- 영유아 육아공간 또는 세대 내부 취미활동 공간으로 발코니 2면 확장에 따른 α 공간을 확보
- 육아환경을 고려한 자연채광 및 자연환기 성능 확보
- 외부에 직접 노출되지 않는 형태의 현관
- 거실과 침실의 명확한 분리
- 주방을 중심으로 자연적 감시가 가능한 공간 활용계획

○ 단위세대 평면계획 (예시)



3) 부대복리시설 설계기준

가) 주민공동시설 (커뮤니티시설)

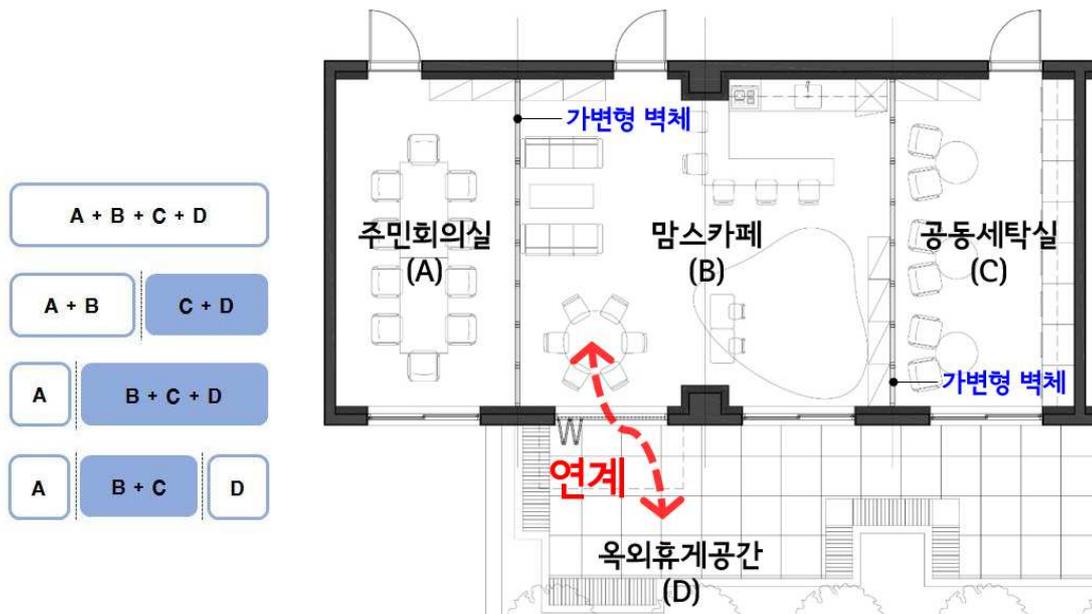
- 주민공동시설은 ‘주택법’에 따른 의무시설과 역세권 청년주택의 목표와 취지에 부합하는 지속가능한 커뮤니티를 위한 주민공동시설의 권장시설로 구분

구분		내용	비고
‘주택법’에 따른 주민공동시설 의무시설		경로당	의무대상이 아닌 경우, 커뮤니티 시설 설치 (100㎡이상)
		작은 도서관	
		어린이집	
		어린이놀이터(실외)	
		주민운동시설(실외)	
커뮤니티 시설 (권장시설)	생활 지원시설	공용세탁실	주변환경, 단지특성 등에 따라 선정하여 제안하며, 다목적 활용을 위한 복합시설 고려
		계절창고	
		체력단련실	
		공동주방	
		야외 휴게공간	
	사회활동 지원시설	게스트룸	
		맘스카페	
		독서실	
		주민회의실	
		워크 스테이션	
	멀티룸		

- ‘주택법’에 따른 주민공동시설 의무시설인 경우에도 ‘서울특별시 주택 조례’ 제8조의4 제2항에 따라, 인근 지역의 시설 설치현황 등을 고려하여 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설은 설치 제외가 가능하므로, 청년주택의 특성을 고려한 주민공동시설 계획 수립
- 소형주택의 부족한 실내공간을 보완할 수 있는 휴게, 생활 및 사회활동 지원시설 설치
- 주민공동시설은 각 실간 통합과 분리가 가능하도록 가변식 구조로 계획하여, 다목적 활용을 위한 복합시설 고려

- 커뮤니티시설과 인센티브로 기여받은 시설을 근접/통합 배치하여 연계 활용 가능하도록 공간 구성
- 주민 참여를 통해 생산과 창조활동이 이루어지는 참여형 커뮤니티 공간으로 계획
- 지역사회와 공유할 수 있도록 주변 지역 커뮤니티시설과의 연계성을 고려하여 계획
- 주민활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 위치에 설치
- 권장시설은 지역특성 또는 역세권 청년주택의 목표와 원칙을 참고로 하여 운영할 수 있는 시설을 선택하도록 함
- 주민공동시설은 지상층 설치를 원칙으로 하되, 불가피하게 지하공간에 복리시설의 일부 실을 설치할 경우 선큰공간(Sunken) 등으로 채광 및 환기를 고려하여 계획
- 가급적 상업시설, 근린생활시설 등 비주거 시설 이용자와 공간 및 동선을 분리하여 독립된 공간을 확보할 것
- 부족한 수납공간을 확보하기 위하여 커뮤니티 시설 내에 수납공간을 확보하거나 별도 창고공간을 계획

○ 다목적 활용을 위한 복합시설(예시)



<가변형 벽체를 활용한 공간구성>

① ‘주택법’에 따른 주민공동시설 의무시설

㉠ 경로당

※ 경로당은 ‘서울특별시 주택 조례 제8조의4 제2항에 따라 청년주택에 부합하는 시설로 대체 가능

○ 설계시 검토사항

- 출입이 자유롭고 편리한 곳에 배치하고, 무장애설계를 원칙으로 함



<취미생활 지원>



<사회활동 지원>

㉡ 작은 도서관

○ 설계시 검토사항

- 작은 도서관의 열린 또는 닫힌 공간 구획을 통해 서가, 정보검색실, 공부방, 문화 강좌 공간, 작은 카페, 아이들과의 스토리텔링 공간 등과의 복합화
- 실내외의 소음원에서 떨어진 위치에 계획



<열린 독서공간>



<스터디모임>

㉔ 어린이집

○ 필수 반영사항

- 지역사회와 공유할 수 있도록 주변 지역 커뮤니티 시설과의 연계성을 고려하여 계획
- 외부인의 접근을 통제하고 감시할 수 있는 장소와 시설로 계획
- 지상층에 접근이 용이한 곳에 배치하고 비상시, 피난에 장애가 없도록 계획

○ 설계시 검토사항

- 어린이집 차량이 지상 또는 지하층에서 어린이집으로 직접 진입 가능한 공간에 전용 주차 공간 확보
- 아동의 행동패턴이나 유형을 고려한 공간으로 계획
- 보육기능과 관리, 서비스 기능 분리
- 실의 기둥이나 벽 등의 모서리는 바닥에서 150cm 이상의 높이로 완충재를 설치하거나, 모서리를 둥글게 처리
- 실내 놀이터의 바닥 및 벽면은 뛰거나 넘어질 때 충격을 줄일 수 있는 완충재 설치



<놀이, 교육을 위한 보육실>



<편안한 어린이집>

㉔ 어린이놀이터(실외)

○ 필수 반영사항

- 주민들의 자연적 감시가 가능한 위치에 계획하고, CCTV 등을 설치
- 주거소음 등을 고려하여 위치, 규모, 시설 등을 적절하게 분산 배치
- 차량 동선으로부터 안전하게 보호받을 수 있는 위치와 시설을 계획
- 관찰과 감시가 용이한 곳에 설치하며 유사시 관리사무실 등으로부터의 접근이 용이하도록 계획

○ 설계시 검토사항

- 정형화된 형식이나 규칙을 최소화하여 스스로 상상하며 놀 수 있도록 공간 중심으로 계획
- 안전성을 확보할 수 있는 강도와 내구성을 갖춘 재료를 사용한 놀이시설을 설치
- 다양한 연령대의 아이들이 안전하게 시설물을 이용할 수 있도록 안전 관련 기준 준수 및 관리체계 구축



<안전한 어린이놀이터>

㉞ 주민운동시설 (실외)

○ 설계시 검토사항

- 조성 규모에 따라 이용자의 휴식과 교류를 위한 의자 및 자연적 나무그늘이 형성되도록 식재 가능



<야외 운동시설>



<야외 운동, 휴게공간>

② 생활지원시설 (권장)

㉟ 공용세탁실

○ 필수 반영사항

- 세탁실과 휴게공간을 연계하여 이용의 편의를 증진

○ 설계시 검토사항

- 일반 세탁물 및 대형 세탁물(겨울외투, 이불 등)의 세탁을 위한 공용세탁실 계획
- 충분한 급·배수설비 설치



<세탁 대기, 휴게공간>



<대형 세탁물의 세탁, 건조 기능>

㉞ 계절창고

○ 설계시 검토사항

- 소형세대의 부족한 수납공간을 감안하여, 계절용품, 레저용품 등의 보관창고



<안전한 창고시설 계획>



<계절용품 보관>

㉔ 체력단련실

○ 필수 반영사항

- 채광 및 환기 성능을 고려하여 최소한 1면 이상은 외기와 접하게 하고, 불가피하게 지하에 위치할 경우 환기설비를 갖추도록 계획

○ 설계시 검토사항

- 배치되는 운동기구의 최소 이격 간격 및 동선의 안전 거리를 확보
- 근력기구 및 스트레칭의 영역 공간배려
- 기구 보관 및 수납 등을 고려한 창고를 확보하고, 사물함 설치공간 계획



<쾌적한 실내운동공간>



<다양한 운동기구 설치>

㉕ 공동주방

○ 필수 반영사항

- 조리 및 식사 외의 다과, 소모임, 행사 등과 같은 용도로 사용이 가능하도록 충분한 수납공간과 의자, 테이블을 둘 수 있는 공간 확보

○ 설계시 검토사항

- 주방가구는 벽을 보지 않게 주민들과 함께 소통하며 준비하고 정리할 수 있도록 대면형의 아일랜드 부엌 작업대를 설치



<소통하는 주방 배치>



<조리 및 식사 공간 통합>

㉞ 야외 휴게공간

○ 설계시 검토사항

- 이용자의 휴식과 교류를 위한 의자 및 자연적 나무그늘이 형성되도록 식재를 계획



<다양한 형태의 휴게공간>



<그늘식재>

㉞ 게스트룸

○ 설계시 검토사항

- 소형화된 청년주택에서 부모님, 친구 등과 같은 손님을 위한 숙박 공간으로 계획
- 입주민 모임이나 홈파티 등에 이용될 수 있도록 설비 및 집기류 설치 고려



<숙박공간 제공>



<홈파티 등의 파티룸>

③ 사회활동지원시설 (권장)

㉞ 맘스 카페

○ 필수 반영사항

- 영유아를 위한 안전한 실내 놀이공간을 함께 계획
- 보육을 위한 좌식 공간을 계획하고, 기저귀교환대 및 세수시설 등을 설치

○ 설계시 검토사항

- 엄마와 아이가 함께하는 커뮤니티 공간이므로 어린이 집과 연계하여 계획할 수 있으나, 관리주체가 다른 점을 감안하여 구분하여 계획

- 엄마 및 보호자들이 아이를 관찰할 수 있도록
가능하면 어린이집 현관이나 놀이터가 보이도록 계획



<다양한 놀이공간>



<편안한 보호자 공간>

㉞ 독서실

○ 설계시 검토사항

- 휴과 휴게공간을 공유하는 별도의 공간으로 구획
- 늦은 시간까지 활동이 이루어질 수 있으므로 냉난방 설비를 독립적으로 계획



<학습 형태별 공간계획>



<그룹 스터디 공간>

㉔ 주민회의실

○ 설계시 검토사항

- 주민들의 자발적인 이용을 통해 주민회의뿐 아니라 다양한 강습공간으로도 활용 가능한 공간으로 계획



<다목적 공간 활용>



<소회의실>

㉕ 워크 스테이션

○ 설계시 검토사항

- 청년들이 안정적인 활동기반을 마련할 수 있도록 창업 지원하는 공간으로 계획
- 업무 및 개인작업, 독서 등 집중도 있는 작업을 할 수 있는 공간으로 테이블을 두어 각자의 작업방식에 맞게 이용 가능하도록 공간을 계획



<창업 지원, 개인 작업 등의 공간 제공>

㉮ 멀티룸

○ 필수 반영사항

- 다양한 취미 및 여가활동, 창업까지도 이어지는 마을 및 사회적 기업, 주민카페 등의 프로그램이 이루어질 수 있도록 넓은 공간을 필요에 따라 개방 및 폐쇄가 용이하게 가변형 구조로 계획

○ 설계시 검토사항

- 주민들의 다양한 활동이 이루어질 수 있도록 접근성이 좋은 곳에 계획
- 이동 가능한 가구를 사용하여 공간의 활용도 증대



<가변형 평면구성>



<입주민 소모임 공간>

나) 기타 부속시설

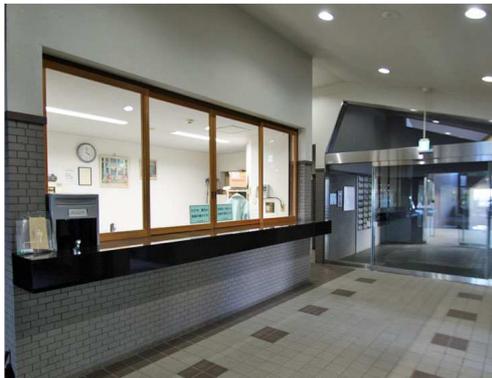
① 관리사무소

○ 필수

- 경비실 또는 관리사무실에는 상시 관망할 수 있는 CCTV 관제시스템 설치
- 출입관리를 위해 로비 전면에 배치하는 것을 우선으로 하되, 불가피하게 후면 배치하는 경우, 출입구에 경비실이나 출입통제 시스템을 설치

○ 설계시 검토사항

- 경비실 설치 시에는 필요한 각 방향으로 조망이 가능하고, 조정 등으로 시야가 차단되지 않도록 계획
- 세대별 배송물, 배달음식, 세탁물을 지정된 장소에서 수취하거나 보관이 가능한 공간을 계획



<관리사무실의 출입구 배치>



<방풍실 출입관리시스템>

② 우편 수취함

○ 설계시 검토사항

- 세대수 이상 설치
- 코어마다 한 개소 이상의 반송우편함을 설치

- 우편 또는 택배 도착 시, 입주민 자동알림서비스(SMS 등) 구축



<우편, 택배보관실>



<출입동선에 위치한 우편함>

③ 택배보관소

○ 설계시 검토사항

- 코어마다 한 개소 설치를 권장하며, 관리사무소와 연계하여 관리하도록 계획 (통합 설치 가능)



<무인 택배함>



<택배보관실>

④ 쓰레기 집하장

○ 설계시 검토사항

- 건식·습식쓰레기 및 분리된 재활용 쓰레기 등 각 세대에게서 배출하는 쓰레기를 수거하고 관리할 수 있도록 적절한 규모와 배출동선 등을 고려하여 계획

- 비에 맞지 않고 바닥청소가 용이한 구조로 계획



<필로티 쓰레기 집하장>



<야외 쓰레기 집하장>

4) 주차장 설계기준

○ 필수 반영사항

- 충분한 조도를 확보한 조명계획을 수립하고, 사각지대가 생기지 않는 주차장 계획 및 ‘주차장법 시행규칙’에 따른 CCTV를 설치하는 등 24시간 범죄에 대한 감시 및 재해에 대한 대비책 마련
- 주차장 출입구는 보행자의 대지 출입구 등 보행자 동선과 명확히 분리하여 보행자 안전을 최우선으로 확보
- 나눔카 주차구획은 자주식 주차장의 진출입구와 가까운 곳에 집중 설치하여, 입주민 주차장과 동선 혼재를 최소화하고, 나눔카 표지판 등의 설치계획을 수립
- 120세대 이상 주차장에는 전기차 충전소 1개소 이상 설치, 제공하고 120세대 미만 주차장에는 전기차 공급이 가능하도록 전기설비시설을 설치, 제공 (단, 기계식 주차장 제외)
- 차량의 주차장 진입으로 인해 발생하는 보행안전구역의 단절구간은 보행자의 불편을 최소화하기 위해 보행통로의 단차를 없애고, 차량통행로의 바닥 재료를 보행통로와 다르게 설치하여 보행자가 차량 진출입을 인식할 수 있도록 계획
- 장애인 및 교통약자를 위한 주차구역은 건축물 출입구에 가까운 위치에 차로를 횡단하지 않고 출입 가능하도록 설치
- 여성전용 주차구획은 출입구 인접지역에 설치

○ 설계시 검토사항

- 외부에 설치되는 주차장은 가급적 건축물 전면부를 피하고, 보행접근로와 건축물 주출입구의 사이는 주차장 비설치
- 자주식 주차장에는 일정거리마다 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 설치하고, 설치된 기둥이나 벽은 명확한 시각적 인지가 가능하도록 도색을 차별화

- 기계식 주차장의 운전자 출입 및 대기공간은 인지하기 쉬운 위치에 여유 공간을 확보하고 설치하여, 안전한 운영 고려
- 나눔카 주차구획을 불가피하게 기계식 주차장에 설치할 경우, 기계식 주차 작동안내와 나눔카 안내판을 함께 설치



<안전한 주차장>



<전기자동차 충전소>

5) 기타 검토사항

가) 건축물의 구조

- 건축물의 구조안전에 지장이 없도록 ‘건축물의 구조기준 등에 관한 규칙’ 등 관련 규정에 따라 내진성능이 충분히 확보되도록 계획
- 트랜스퍼 구조로 계획할 경우, 내진성능에 유의하여 계획

나) 유니버설 디자인

- ‘서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본 조례’에 의거, 법적 적용대상 건축물은 해당 기준에 적합하게 계획하여야 하며, 그 외 건축물은 준용할 것을 권장
- ‘서울특별시 유니버설디자인 통합 가이드라인’ 적용 권장

다) 범죄예방 환경설계

- 대지 및 건축물의 방어적 공간특성을 높여 각종 범죄로부터 안전한 생활환경이 조성될 수 있도록 법적 적용대상 이외의 건축물도 ‘범죄예방 건축기준 고시’를 적용할 것을 권장

<폐쇄회로 텔레비전의 설치 및 관리기준>

- 카메라는 전체 또는 주요 부분이 조망되고 잘 식별될 수 있도록 설치하되, 카메라의 해상도는 130만 화소 이상일 것
- 카메라 수와 녹화장치의 모니터 수가 같도록 설치할 것. 다만 모니터 화면이 다채널로 분할 가능하고 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에는 그렇지 않음
 - 다채널의 카메라 신호를 녹화를 1대의 녹화장치에 연결하여 감시할 경우에 연결된 카메라 신호가 전부 모니터화면에 표

- 시되어야 하며 1채널의 감시화면의 대각선방향 크기는 최소한 4인치이상일 것
- 다채널의 신호를 표시한 모니터 화면은 채널별로 확대 감시 기능이 있을 것
- 녹화된 화면의 재생이 가능하며 재생할 경우에 화면의 크기 조절 기능이 있을 것
- 촬영된 자료는 컴퓨터보안시스템을 설치하여 30일 이상 보관할 것
- 폐쇄회로 텔레비전의 안전관리자를 지정하여 관리할 것

라) 건축물의 피난계획

- 화재 등 위급한 상황으로부터 거주민의 생명, 신체 등이 안전하게 보호될 수 있도록 ‘소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률’, ‘건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙’ 등 관련 규정에 따라 피난성능, 소방성능 등이 충분히 확보되도록 계획

마) 외부디자인 및 색채기준

- ‘서울특별시 경관계획’ 및 ‘서울색 정립 및 체계화 보고서’ 참조
- 과도한 상징 표현을 제한하고, 주변환경과 색채, 외관 등을 조화롭게 계획
- 경사지에 건축계획 수립시에는 보행자에게 위압감을 주는 옹벽 설치를 최소화하고, 자연 지형에 순응하는 단면계획 수립
- 주변 스카이라인과 어울리고 옥탑의 설비가 노출되지 않는 건축물 상부 입면계획 수립
- 주변 건물과 조화되는 재료와 색채를 사용하되, 재료 자체의 색을 왜곡하거나 변형하는 색채계획 지양

- 세대 유형별로 세대 내의 마감재와 설치가구 등을 고려하여, 실내외 전체적으로 조화될 수 있는 색채계획 수립

바) 안전한 실내건축

- ‘안전한 실내건축 가이드라인’, ‘실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준’ 등 관련 규정에 따라, 실내에서 발생하는 안전사고(미끄럼, 추락, 충돌, 끼임, 넘어짐 등)를 사전에 예방

V 설계도서 작성기준

○ 설계개요 작성 양식 (예시)

가) 건축개요

사업명	○○동 (또는 ○○로) 역세권 청년주택 개발사업		
대지위치	주소		
사업부지면적	○○,○○○.○㎡		
공공용지면적	○○,○○○.○㎡ (도로 등 공공용지 면적)		
대지면적	○○,○○○.○㎡ (공공용지 제외한 순 대지면적)		
지역·지구	○○지역 (○○지역에서 상향 또는 변경없음), ○○지구		
도로현황	남측 ○○m, 동측 ○○m		
용도	공동주택, 근린생활시설 등 건축법 상의 시설용도 표기		
건축면적	○○,○○○.○○㎡		
건폐율	○○.○○%	법정	○○%이하
연면적	지상층	○○,○○○.○○㎡	
	지하층	○○,○○○.○○㎡	
	합계	○○,○○○.○○㎡	
용적률 산정용 연면적	○○,○○○.○○㎡		
용적률	○○○.○○%	법정	○○○% 이하
최고높이	○○.○○m	법정	○○m 이하
규모	지상○○층, 지하○○층		
조경면적	○○.○○%(○○.○○㎡)	법정	○○% 이상
공개공지	○○.○○%(○○.○○㎡)	법정	○○% 이상

나) 주차장 설치개요

구분		계획	법정		비고
도시형 생활 주택	30㎡ 이하	○○대	○○.○○대	0.25 또는 0.35대/세대	상업지역 또는 그 외 지역 기준
	30~50㎡ 이하	○○대	○○.○○대	0.3 또는 0.4대/세대	
	소계	○○대	○○.○○대		
아파트	30㎡ 이하	○○대	○○.○○대	주차장 조례, 주택건설기준 등에 관한 규정에 따름	도시형생활주택을 제외한 공동주택
	30~60㎡ 이하	○○대	○○.○○대		
	소계	○○대	○○.○○대		
기타 용도 1		○○대	○○.○○대	1대/○○○㎡ 이상	각 시설별 용도 및 주차대수기준 적용
기타 용도 2		○○대	○○.○○대	1대/○○○㎡ 이상	
합계		○○○대	○○○.○○대		자주식 ○○○대 기계식 ○○○대
자전거주차장		○○○대	○○○.○○대	주차대수의 ○○%	자전거 주차장 설치 위치

다) 시설별 면적개요

구분	지상층	지하층	공용/ 기계/전기	주차	합계	비율
공동주택	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○.○○%
기타 용도 1	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○.○○%
기타 용도 2	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○.○○%
합계	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○,○○○.○○	○○.○○%

라) 공공기여율 개요

구분		계획	역세권 청년주택 운영기준	비고
비주거 비율	용적률 기준	〇〇.〇〇%	15% 미만 또는 10%이상 20%미만	지상층 연면적 중, 비주거 면적 비율 (지상1, 2층)
	비주거 시설비율	〇〇.〇〇%		
공공기여율		〇〇.〇〇%	〇〇% 이상	공공임대주택 대지지분면적 및 기타 기부채납면적 비율
공공임대주택비율		〇〇.〇〇%	〇〇% 이상	주거용 연면적 중 공공임대주택 면적 비율

마) 부대·복리시설 면적개요

① ‘주택법’에 따른 주민공동시설 의무대상인 경우

구분		계획	법정	비고
주민 공동 시설	경로당	〇〇〇.〇〇㎡	〇〇〇.〇〇㎡	
	어린이집	〇〇〇.〇〇㎡	〇〇〇.〇〇㎡	
	작은도서관	〇〇〇.〇〇㎡	〇〇〇.〇〇㎡	
	기타	〇〇〇.〇〇㎡	〇〇〇.〇〇㎡	어린이놀이터, 주민운동시설 포함
	합계	〇,〇〇〇.〇〇㎡	〇,〇〇〇.〇〇㎡	
관리사무소		〇〇〇.〇〇㎡	〇〇〇.〇〇㎡	

② ‘주택법’에 따른 주민공동시설 의무대상이 아닌 경우

구분		계획	법정	비고
커뮤니티 시설	〇〇시설	〇〇〇.〇〇㎡	-	
	〇〇시설	〇〇〇.〇〇㎡	-	
	합계	〇〇〇.〇〇㎡	100㎡ 이상	

바) 공동주택 시설면적개요

구분			세대수	세대수 비율	전용 면적	공용 면적	공급 면적	기타 공용	기계/전기	주차	계약 면적	대지 지분 면적	비고
공공/민간	형별	세대 유형											
공공 임대 주택	○○형	1인											
	○○형	2인 세어											
		신혼부부											
	소계												
민간 임대 주택	○○형	1인											
	○○형	2인 세어											
		신혼부부											
	소계												
합계													

※ 심의 및 인허가 도서 접수 시, 개요를 반영하여 신청도서 작성

[붙임 1] 도시관리계획(변경) 절차

[붙임 2] 역세권 청년주택 설계기준 체크리스트

[붙임 1]

도시관리계획(변경) 절차

1. 사업 절차

가) 촉진지구 사업 절차: 시 일괄처리

추진업무	담당기관	주요내용
사전검토단 회의	사업자→서울시 (주택공급과)	- 주택국, 도시계획국 검토
▼		
사전자문	사업자→서울시 (주택공급과)	- 통합심의위원회 사전자문
▼		
촉진지구 지정 및 지구계획, 사업계획승인 제안	사업자→서울시 (주택공급과)	
▼		
관련부서 및 유관기관 협의	서울시 (주택공급과)	- 사업계획에 대한 협의(30일 이내)
▼		
주민 열람공고	자치구	- 14일이상, 자치구에서 추진
▼		
통합심의위원회 심의	서울시 (주택공급과)	- 도시계획, 건축, 환경, 교통, 재해, 경관 등
▼		
청년주택 운영자문위원회 자문	서울시 (주택공급과)	- 최초임대료 등 자문 - 표준협약서를 시와 사업자간 체결
▼		
지구지정, 지구계획 및 사업계획승인 고시	서울시 (주택공급과)	

나) 촉진지구 이외 사업 절차

- 서울시: 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)
- 자치구: 사업계획승인 또는 건축허가

추진업무	담당기관	주요내용	
사전검토단 회의	사업자→서울시 (주택공급과)	- 주택국, 도시계획국	
도시관리계획, 지구단위 계획(변경) 수립 제안	사업자→서울시 (주택공급과)		
관련부서 및 유관기관 협의	서울시 (주택공급과)	- 사업계획에 대한 협의 (30일 이내)	
주민 열람공고	서울시 (주택공급과)	- 14일 이상, 서울시에서 추진	
시의회 의견청취	서울시 (주택공급과)	- 상업지역으로 용도지역 변경되는 경우 시행	
도시계획위원회 심의	서울시 (도시계획과)	- 상업지역으로 용도지역 변경 또는 도시계획시 설의 경우 시행	
도시·건축공동위원회 심의	서울시 (도시관리과)	- 지구단위계획 수립 등 심의	
청년 주택 운영 자문 위원회 자문	도시관리계획 및 지구단위계획 결정고시	서울시 (임대주택과)	
	건축위원회 심의	자치구	- 결정고시 후 사업자가 자치구에 신청
	건축허가 (사업계획 승인)	자치구	

2) 공사 및 준공 단계

추진업무		담당기관	주요내용
공공임대 동·호수 추첨	굴토 및 구조심의	서울시 자치구	<ul style="list-style-type: none"> - 시 심의: 다중이용건축물, 미관지구 내 건축물로 21층 이상 - 구 심의: 시 심의 대상 외 건축물
	감리자 지정	자치구	<ul style="list-style-type: none"> - 사업계획승인 대상: 구청장 지정 - 건축허가대상: 사업자 지정
	착공신고 및 공사착공	자치구	
	공공임대주택 매입계약 체결	사업자↔서울시	<ul style="list-style-type: none"> - 건축공정률 5%(지하층 골조공사 완료) 시점에 해결 - 계약 시, 계약금 5% 지급
	민간임대주택 입주자 모집 공고	사업자	<ul style="list-style-type: none"> - 최초 입주자 모집공고는 SH공사에서 대행 (공정률 60% 또는 준공 약 6-8개월 전) - 공공임대주택 매입비 75% 지급 (공정률 15%마다 15%씩)
	공사 준공	자치구	<ul style="list-style-type: none"> - 공사 준공 시, 매입비 10% 지급
	소유권 보존등기	사업자	<ul style="list-style-type: none"> - 보존등기 이후 서울시로 소유권 이전 완료 시 매입비 10% 지급

[붙임 2]

역세권 청년주택 설계기준 체크리스트

1. 건설규모 및 비율, 청년주택 세대별 구역조닝

※ 검토내용: 필수반영사항 , 설계시 검토사항

※ 반영여부: 반영 ○, 미반영 ×, 해당없음 △

평가항목	검토내용	반영	검토의견
전용면적	1인: 15㎡이상		
	2인 세어: 30㎡이상		
	신혼부부: 30㎡이상		
세대수 비율	공공임대주택 중, 1인, 2인 세어: 70%		
	공공임대주택 중, 신혼부부 세대: 30%		
	민간임대주택 중, 1인, 2인 세어: 70%		
	민간임대주택 중, 신혼부부 세대: 30%		
세대유형별 구역 조닝	신혼부부 세대의 주거환경 보호와 독립성 확보를 위해 1, 2인 세대와 구분하여 별도의 층으로 구성할 것을 권장		
	청년주택과 신혼부부 주택의 재실 시간대와 생활패턴의 차이에 의한 소음, 빛공해 등의 간섭 최소화 및 육아환경 구축		
	각 세대 입주민의 라이프스타일에 적합한 커뮤니티시설의 세대유형별 구역 조닝에 따른 분산 배치 고려		

2. 공동주택 설계기준

1) 공용부분

※ 검토내용: 필수반영사항 , 설계시 검토사항

※ 반영여부: 반영 ○, 미반영 ×, 해당없음 △

평가항목	검토내용	반영	검토의견
로비 및 출입구	조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치하고, 야간에 식별이 용이한 조명 계획 수립 (출입구 주변 세대에 야간조명에 의한 피해 없도록 구성)		
	방풍실을 설치하고, 방풍실의 외측은 여닫이문 (유효폭 90cm 이상), 내측은 여닫이문 또는 자동문(유효폭 90cm이상)으로 계획		
	출입구는 대지의외로부터 접근로의 바닥 단차 제거		
	출입구의 자연적 감시가 어려운 경우에는 CCTV 또는 반사경 등의 대체시설 설치		
	무인택배보관함이나 택배보관실을 설치하고 경비실이나 관리사무소와 연계하여 관리하도록 계획 (통합 가능)		
	관리사무소는 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성을 고려한 위치에 배치하여 입주민에게 안전, 편의를 제공하고, 커뮤니티시설과 연계 고려		
	여성의 안전한 귀가 및 생활을 위한 관리음영구역의 최소화, CCTV 설치 등 방법 계획 수립		
	비주거 시설과 출입구 및 이용 동선을 분리하여 주거영역이 외부인으로부터 침해받지 않도록 계획		
	출입관리를 위한 출입통제시스템 및 각 세대 호출을 위한 인터폰 설치		
	방풍실 내외측 문의 사이에는 문열림공간을 제외하고, 최소 120cm의 여유공간 확보		

평가항목	검토내용	반영	검토의견
	로비에는 커뮤니티 시설 이용 안내판, 입주민게시판 등을 비치		
	건축물 진입부 및 경사로 등의 바닥은 미끄럼을 방지할 수 있는 구조 및 재료 사용		
옥외공간	지역의 특성과 주변여건이 고려된 휴게 및 공동체 활동을 위한 옥외 휴게 공간 조성		
	담장은 사각지대가 생기지 않도록 계획하며, 자연적 감시가 가능하도록 투시형으로 계획		
	조경은 주거 침입에 이용되지 않도록 건축물의 창문 등 개구부와 일정한 거리를 두고 수목 식재		
	휴식과 건강을 고려한 야외 주민운동기구 설치		
	공용 옥상텃밭 등 입주민 교류 및 여가 활용공간 조성		
	옥상을 휴게공간, 조경 등으로 계획할 경우 태양광 집열판 등의 구조물로 인해 장애가 발생하지 않도록 구성		
	커뮤니티시설 설치 시, 가급적 옥외 휴게 공간과 연계하여 다양한 공간활용이 가능하도록 구성		
승강기홀	지하층 및 1층 승강장, 옥상 출입구, 승강기 내부에는 CCTV 설치		
	층별 피난안내도 및 입주민 교류를 위한 게시판 설치		
	자연채광 및 환기가 가능하도록 외기에 면하여 계획		

평가항목	검토내용	반영	검토의견
복도	양측 복도 끝은 외기에 직접 면하도록 하여 자연채광 및 환기가 가능하도록 계획		
	공용 복도의 바닥은 미끄럼을 방지할 수 있는 구조 및 재료 사용		
기타	CCTV를 설치하는 경우에는 ‘개인정보보호법’ 제25조제4항에 따른 안내판 설치		
	계단실은 ‘건축법’의 설치개소 및 피난거리 기준을 적용하되, 양방향 피난을 고려한 피난계획 수립		
	수직 배관설비는 지표면에서 지상2층이나, 옥상에서 최상층으로 배관을 타고 오르거나 내려올 수 없는 구조로 설치		
	계단실은 자연적 감시가 가능하도록 창호를 설치하고, CCTV를 1개소 이상 설치		
	계단의 발판은 눈에 잘 띄는 밝은 색상이나 형광색의 논슬립패드 등으로 미끄럼 방지 처리		
	주거 및 비주거부분의 층별 통합 실외기실 설치 고려		
	이삿짐 운반을 위한 출입구를 고려하여야 하며, 단위세대의 창호나 엘리베이터의 이용이 어려운 경우. 복도, 승강기홀 등의 창호의 활용을 고려		
	두 개층 이상 개방된 계단 및 복도 등에 설치하는 난간은 높이 120cm이상		
	난간의 재료는 강도 및 내구성이 있는 재료를 사용하고, 난간의 간격은 10cm 이하로 하며, 유리난간은 안전유리로 설치		

2) 전용부분

※ 검토내용: 필수반영사항 , 설계시 검토사항

※ 반영여부: 반영 ○, 미반영 ×, 해당없음 △

평가항목	검토내용	반영	검토의견
현관	출입문의 유효폭은 최소 90cm 이상		
	세대 현관문과 창문은 ‘범죄예방 건축기준 고시 (국토교통부) 별표 1’ 를 적용한 침입방어성능을 갖춘 제품을 설치		
	충분한 신발, 우산 및 기타용품 수납이 가능한 수납장 설치 공간 마련		
	출입문은 급격한 개폐에 의한 사고방지를 위한 속도제어장치를 설치		
침실, 거실, 주방	의류, 취미, 계절용품 등을 고려한 충분한 수납공간 계획		
	세어형의 단위세대는 사적영역의 분리 및 개인수납공간 별도 확보		
	취사가 가능하도록 주방을 설치하되 취사기구는 사업여건에 따라 판단		
	원룸형 주택의 경우, 침실공간 프라이버시 확보를 위하여 가변 혹은 가구로 거실 공간분리 검토		
욕실, 화장실	세어형의 단위세대는 개인수납을 위한 충분한 욕실장을 설치하고, 동시 이용을 고려하여 샤워실과 화장실의 분리설치 검토		
	바닥 표면은 물에 젖어도 미끄러지지 않는 재질 사용		
발코니	세탁, 건조 등의 일상생활을 지원하고, 쾌적한 실내환경과 단열성능 향상, 대피공간 등을 고려한 발코니 계획		
	발코니의 급배수 설비 설치 시, 동파방지 계획 수립		

평가항목	검토내용	반영	검토의견
설비기준	건축물 외관디자인을 고려하여 에어컨 설치유무와 관계없이 통합실외기실 또는 보일러실에 실외기 설치 공간을 확보하고, 전기, 설비배관 등 선시공		
	인터폰, 냉난방 관리, 에너지 이용량 확인을 위한 각 세대별 월패드 설치		
	우편물 알림시스템을 통해 우편물 수취시, 휴대폰 문자나 월패드에서 확인이 가능한 시스템 구성		
	난방용 보일러, 주방 싱크 및 가스레인지, 신발장, 욕실장 등의 설비 설치		
	실외기 설치 시, 외부에 노출되지 않도록 가림막 등 설치		
	옷장, 수납장, 침대, 책상 등의 수납공간과 거실 및 침실활용에 대한 평면계획 제안		
	발코니 또는 거실 내부에 세탁기 설치를 고려하여, 전기, 급·배수 설비 계획		
	소음갈등 최소화를 위하여, 세대간 경계벽 및 층간 바닥은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제14조 및 제14조의2를 적용		

3. 부대복리시설 설계기준

1) 주민공동시설 (커뮤니티시설)

※ 검토내용: 필수반영사항 , 설계시 검토사항

※ 반영여부: 반영 ○, 미반영 ×, 해당없음 △

평가항목	검토내용	반영	검토의견
공통	주민공동시설은 ‘주택법’에 따른 의무시설과 역세권 청년주택의 목표와 취지에 부합하는 지속가능한 커뮤니티를 위한 주민공동시설의 권장시설로 구분		
	주민공동시설 의무대상이 아닌 경우, 커뮤니티 시설 설치 (100㎡이상)		
	주변환경, 단지특성 등에 따라 선정하여 제안하며, 다목적 활용을 위한 복합시설 고려		
	‘주택법’에 따른 주민공동시설 의무시설인 경우에도 ‘서울특별시 주택 조례’ 제8조의4 제2항에 따라, 인근 지역의 시설 설치현황 등을 고려하여 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설은 설치 제외가 가능하므로, 청년주택의 특성을 고려한 주민공동시설 계획 수립		
	소형주택의 부족한 실내공간을 보완할 수 있는 휴게, 생활 및 사회활동 지원시설 설치		
	주민공동시설은 각 실간 통합과 분리가 가능하도록 가변식 구조로 계획하여, 다목적 활용을 위한 복합시설 고려		
	커뮤니티시설과 인센티브로 기여받은 시설을 근접/통합 배치하여 연계 활용 가능하도록 공간 구성		
	주민 참여를 통해 생산과 창조활동이 이루어지는 참여형 커뮤니티 공간으로 계획		

평가항목		검토내용	반영	검토의견
		지역사회와 공유할 수 있도록 지역 커뮤니티시설과의 연계성을 고려하여 계획		
		주민활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 위치에 설치		
		권장시설은 지역특성 또는 역세권 청년주택의 목표와 원칙을 참고로 하여 운영할 수 있는 시설을 선택하도록 함		
		주민공동시설은 지상층 설치를 원칙으로 하되, 불가피하게 지하공간에 복리시설의 일부 실을 설치할 경우 선큰공간(Sunken) 등으로 채광 및 환기를 고려하여 계획		
		가급적 상업시설, 근린생활시설 등 비주거시설 이용자와 공간 및 동선을 분리하여 독립된 공간을 확보할 것		
		부족한 수납공간을 확보하기 위하여 커뮤니티 시설 내에 수납공간을 확보하거나 별도 창고공간을 계획		
의무시설	경로당	경로당은 ‘서울특별시 주택 조례 제8조의4 제2항에 따라 청년주택에 부합하는 시설로 대체 가능		
		출입이 자유롭고 편리한 곳에 배치하고, 무장애설계를 원칙으로 함		
	작은도서관	작은 도서관의 열린 또는 닫힌 공간 구획을 통해 서가, 정보검색실, 공부방, 문화강좌 공간, 작은 카페, 아이들과의 스토리텔링 공간 등과의 복합화		
		실내외의 소음원에서 떨어진 위치에 계획		
	어린이집	지역사회와 공유할 수 있도록 주변 지역 커뮤니티시설과의 연계성을 고려하여 계획		

평가항목	검토내용	반영	검토의견	
	외부인의 접근을 통제하고 감시할 수 있는 장소와 시설로 계획			
	지상층에 접근이 용이한 곳에 배치하고 비상 시, 피난에 장애가 없도록 계획			
	어린이집 차량이 지상 또는 지하층에서 어린이집으로 직접 진입 가능한 공간에 전용 주차 공간 확보			
	아동의 행동패턴이나 유형을 고려한 공간으로 계획			
	보육기능과 관리, 서비스 기능 분리			
	실의 기둥이나 벽 등의 모서리는 바닥에서 150cm 이상의 높이로 완충재를 설치하거나, 모서리를 둥글게 처리			
	실내 놀이터의 바닥 및 벽면은 뛰거나 넘어질 때 충격을 줄일 수 있는 완충재 설치			
	어린이 놀이터 (실외)	주민들의 자연적 감시가 가능한 위치에 계획하고, CCTV 등을 설치		
		주거소음 등을 고려하여 위치, 규모, 시설 등을 적절하게 분산 배치		
		차량 동선으로부터 안전하게 보호받을 수 있는 위치와 시설을 계획		
		관찰과 감시가 용이한 곳에 설치하며 유사시 관리사무실 등으로부터의 접근이 용이하도록 계획		
		정형화된 형식이나 규칙을 최소화하여 스스로 상상하며 놀 수 있도록 공간 중심으로 계획		
안전성을 확보할 수 있는 강도와 내구성을 갖춘 재료를 사용한 놀이시설을 설치				

평가항목		검토내용	반영	검토의견
		다양한 연령대의 아이들이 안전하게 시설물을 이용할 수 있도록 안전 관련 기준 준수 및 관리체계 구축		
	주민 운동시설 (실외)	조성 규모에 따라 이용자의 휴식과 교류를 위한 의자 및 자연적 나무그늘이 형성 되도록 식재 가능		
생활 지원 시설	공용 세탁실	세탁실과 휴게공간을 연계하여 이용의 편의를 증진		
		일반 세탁물 및 대형 세탁물(겨울외투, 이불 등)의 세탁을 위한 공용세탁실 계획		
		충분한 급·배수설비 설치		
	계절창고	소형세대의 부족한 수납공간을 감안하여, 계절용품, 레저용품 등의 보관창고		
	체력 단련실	채광 및 환기 성능을 고려하여 최소한 1면 이상은 외기와 접하게 하고, 불가피하게 지하에 위치할 경우 환기설비를 갖추도록 계획		
		배치되는 운동기구의 최소 이격 간격 및 동선의 안전거리를 확보		
		근력기구 및 스트레칭의 영역 공간배려		
		기구 보관 및 수납 등을 고려한 창고를 확보하고, 사물함 설치공간 계획		
	공동주방	조리 및 식사 외의 다과, 소모임, 행사 등과 같은 용도로 사용이 가능하도록 충분한 수납공간과 의자, 테이블을 들 수 있는 공간 확보		
		주방가구는 벽을 보지 않게 주민들과 함께 소통하며 준비하고 정리할 수 있도록 대면형의 아일랜드 부엌 작업대를 설치		

평가항목		검토내용	반영	검토의견
	야외 휴게공간	이용자의 휴식과 교류를 위한 의자 및 자연적 나무그늘이 형성되도록 식재를 계획		
	게스트룸	소형화된 청년주택에서 부모님, 친구 등과 같은 손님을 위한 숙박 공간으로 계획		
		입주민 모임이나 홈파티 등에 이용될 수 있도록 설비 및 집기류 설치 고려		
사회 활동 지원 시설	맘스 카페	영유아를 위한 안전한 실내 놀이공간을 함께 계획		
		보육을 위한 좌식 공간을 계획하고, 기저귀교환대 및 세수시설 등을 설치		
		어린이집과 연계하여 계획할 수 있으나, 관리주체가 다른 점을 감안하여 구분하여 계획		
		엄마 및 보호자들이 아이를 관찰할 수 있도록 가능하면 어린이집 현관이나 놀이터가 보이도록 계획		
	독서실	홀과 휴게공간을 공유하는 별도의 공간으로 구획		
		늦은 시간까지 활동이 이루어질 수 있으므로 냉난방 설비를 독립적으로 계획		
	주민 회의실	주민들의 자발적인 이용을 통해 주민회의 뿐 아니라 다양한 강습공간으로도 활용 가능한 공간으로 계획		
	워크 스테이션	청년들이 안정적인 활동기반을 마련할 수 있도록 창업 지원하는 공간으로 계획		
		업무 및 개인작업, 독서 등 집중도 있는 작업을 할 수 있는 공간으로 테이블을 두어 각자의 작업방식에 맞게 이용 가능하도록 공간을 계획		

평가항목	검토내용	반영	검토의견
멀티룸	다양한 취미 및 여가활동, 창업까지도 이어지는 마을 및 사회적 기업, 주민카페 등의 프로그램이 이루어질 수 있도록 넓은 공간을 필요에 따라 개방 및 폐쇄가 용이하게 가변형 구조로 계획		
	주민들의 다양한 활동이 이루어질 수 있도록 접근성이 좋은 곳에 계획		
	이동 가능한 가구를 사용하여 공간의 활용도 증대		

2) 기타부속시설

※ 검토내용: 필수반영사항 , 설계시 검토사항
 ※ 반영여부: 반영 ○, 미반영 ×, 해당없음 △

평가항목	검토내용	반영	검토의견
관리사무소	경비실 또는 관리사무실에는 상시 관망할 수 있는 CCTV 관제시스템 설치		
	출입관리를 위해 로비 전면에 배치하는 것을 우선으로 하되, 불가피하게 후면 배치하는 경우, 출입구에 경비실이나 출입통제 시스템을 설치		
	경비실 설치 시에는 필요한 각 방향으로 조망이 가능하고, 조경 등으로 시야가 차단되지 않도록 계획		
	세대별 배송물, 배달음식, 세탁물을 지정된 장소에서 수취하거나 보관이 가능한 공간을 계획		
우편수취함	세대수 이상 설치		
	코어마다 한 개소 이상의 반송우편함을 설치		
	우편 또는 택배 도착 시, 입주민 자동알림 서비스(SMS 등) 구축		

평가항목	검토내용	반영	검토의견
택배보관소	코어마다 한 개소 설치를 권장하며, 관리 사무소와 연계하여 관리하도록 계획 (통합 설치 가능)		
쓰레기 집하장	건식·습식쓰레기 및 분리된 재활용 쓰레기 등 각 세대에서 배출하는 쓰레기를 수거하고 관리할 수 있도록 적정한 규모와 배출동선 등을 고려하여 계획		
	비에 맞지 않고 바닥청소가 용이한 구조로 계획		

4. 주차장 설계기준

※ 검토내용: 필수반영사항 , 설계시 검토사항

※ 반영여부: 반영 ○, 미반영 ×, 해당없음 △

평가항목	검토내용	반영	검토의견
주차장 설계기준	충분한 조도를 확보한 조명계획을 수립하고, 사각지대가 생기지 않는 주차장 계획 및 ‘주차장법 시행규칙’에 따른 CCTV를 설치하는 등 24시간 범죄에 대한 감시 및 재해에 대한 대비책 마련		
	주차장 출입구는 보행자의 대지 출입구 등 보행자 동선과 명확히 분리하여 보행자 안전을 최우선으로 확보		
	나눔카 주차구획은 자주식 주차장의 진출입구와 가까운 곳에 집중 설치하여, 입주민 주차장과 동선 혼재를 최소화하고, 나눔카 표지판 등의 설치계획을 수립		
	120세대 이상 주차장에는 전기차 충전소 1개소 이상 설치, 제공하고 120세대 미만 주차장에는 전기차 공급이 가능하도록 전기설비시설을 설치, 제공 (단, 기계식 주차장 제외)		
	차량의 주차장 진입으로 인해 발생하는 보행안전구역의 단절 구간은 보행자의 불편을 최소화하기 위해 보행통로의 단차를 없애고, 차량통행로의 바닥 재료를 보행통로와 다르게 설치하여 보행자가 차량 진출입을 인식할 수 있도록 계획		
	장애인 및 교통약자를 위한 주차구역은 건축물 출입구에 가까운 위치에 차로를 횡단하지 않고 출입 가능하도록 설치		
	여성전용 주차구획은 출입구 인접지역에 설치		
	외부에 설치되는 주차장은 가급적 건축물 전면부를 피하고, 보행접근로와 건축물 주출입구의 사이는 주차장 비설치		

평가항목	검토내용	반영	검토의견
	<p>자주식 주차장에는 일정거리마다 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 설치하고, 설치된 기둥이나 벽은 명확한 시각적 인지가 가능하도록 도색을 차별화</p>		
	<p>기계식 주차장의 운전자 출입 및 대기공간은 인지하기 쉬운 위치에 여유 공간을 확보하고 설치하여, 안전한 운영 고려</p>		
	<p>나눔카 주차구획을 불가피하게 기계식 주차장에 설치할 경우, 기계식 주차 작동안내와 나눔카 안내판을 함께 설치</p>		

5. 기타 검토사항

※ 검토내용: 필수반영사항 , 설계시 검토사항

※ 반영여부: 반영 ○, 미반영 ×, 해당없음 △

평가항목	검토내용	반영	검토의견
건축물의 구조	건축물의 구조안전에 지장이 없도록 ‘건축물의 구조기준 등에 관한 규칙’ 등 관련 규정에 따라 내진성능이 충분히 확보 되도록 계획		
	트랜스퍼 구조로 계획할 경우, 내진성능에 유의하여 계획		
유니버설 디자인	‘서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본 조례’에 의거, 법적 적용대상 건축물은 해당 기준에 적합하게 계획하여야 하며, 그 외 건축물은 준용할 것을 권장		
	서울특별시 유니버설디자인 통합 가이드라인’ 적용 권장		
범죄예방 환경설계	대지 및 건축물의 방어적 공간특성을 높여 각종 범죄로부터 안전한 생활환경이 조성될 수 있도록 법적 적용대상 이외의 건축물도 ‘범죄예방 건축기준 고시’ 적용할 것을 권장		
폐쇄회로 텔레비전의 설치 및 관리기준	카메라는 전체 또는 주요 부분이 조망되고 잘 식별될 수 있도록 설치하되, 카메라의 해상도는 130만 화소 이상일 것		
	카메라 수와 녹화장치의 모니터 수가 같도록 설치할 것. 다만 모니터 화면이 다채널로 분할 가능하고 다음의 요건을 모두 충족하는 경우에는 그렇지 않음 · 다채널의 카메라 신호를 녹화를 1대의 녹화장치에 연결하여 감시할 경우에 연결된 카메라 신호가 전부 모니터화면에 표시되어야 하며 1채널의 감시화면의 대각선방향 크기는 최소한 4인치이상일 것 · 다채널의 신호를 표시한 모니터 화면은 채널별로 확대 감시 기능이 있을 것		

평가항목	검토내용	반영	검토의견
	· 녹화된 화면의 재생이 가능하며 재생할 경우에 화면의 크기 조절 기능이 있을 것		
	촬영된 자료는 컴퓨터보안시스템을 설치하여 30일 이상 보관할 것		
	폐쇄회로 텔레비전의 안전관리자를 지정하여 관리할 것		
건축물의 피난계획	화재 등 위급한 상황으로부터 거주민의 생명, 신체 등이 안전하게 보호될 수 있도록 ‘소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률’, ‘건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙’ 등 관련 규정에 따라 피난성능, 소방성능 등이 충분히 확보되도록 계획		
외부디자인 및 색채기준	‘서울특별시 경관계획’ 및 ‘서울색 정립 및 체계화 보고서’ 참조		
	과도한 상징 표현을 제한하고, 주변 환경과 색채, 외관 등을 조화롭게 계획		
	경사지에 건축계획 수립시에는 보행자 에게 위압감을 주는 옹벽 설치를 최소화 하고, 자연 지형에 순응하는 단면계획 수립		
	주변 스카이라인과 어울리고 옥탑의 설비가 노출되지 않는 건축물 상부 입면계획 수립		
	주변 건물과 조화되는 재료와 색채를 사용하되, 재료 자체의 색을 왜곡하거나 변형하는 색채계획 지양		
	세대 유형별로 세대 내의 마감재와 설치 가구 등을 고려하여, 실내외 전체적으로 조화될 수 있는 색채계획 수립		
안전한 실내건축	‘안전한 실내건축 가이드라인’, ‘실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준’ 등 관련 규정에 따라, 실내에서 발생하는 안전사고(미끄럼, 추락, 충돌, 끼임, 넘어짐 등)를 사전에 예방		