

CONFIDENTIAL
관계자외 열람/ 배포 금지

K1 block 건식공법을 이용한 주택 기획설계연구

중간자료

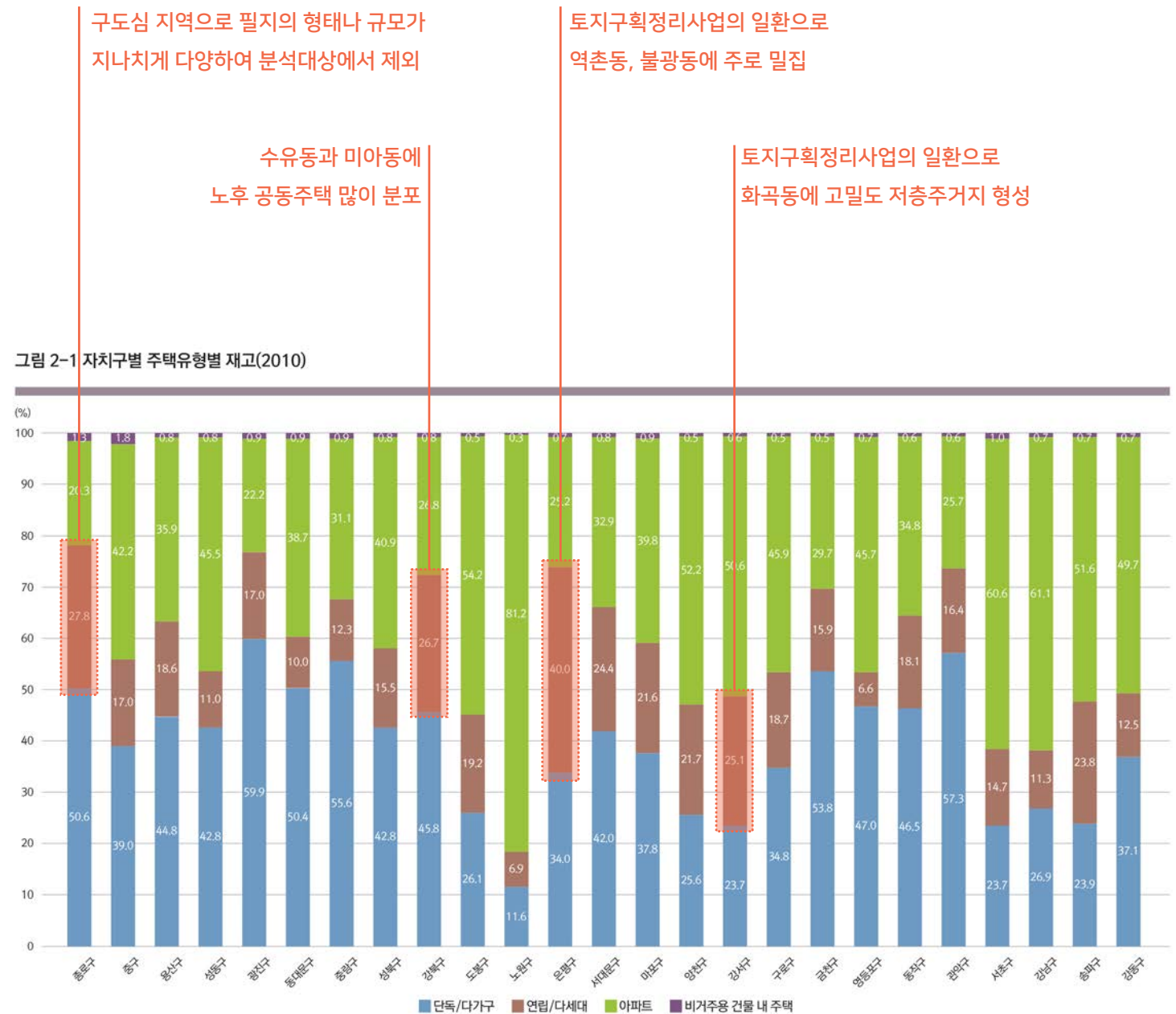
HOUSE REQUIREMENTS & REFERENCE HOUSINGS

다가구 설계조건 및 참고사례

I 다세대주택 밀집지역 대지 및 주택 분포

서울시 주요 다세대 밀집지역 현황

- 서울시 조사자료에 따르면 연립·다세대 주택은 은평구(40%), 종로구(28%), 강북구(27%), 강서구(25%) 순으로 많이 분포하고 있음.
- 구도심인 종로구를 제외하고, 은평구, 강북구, 강서구의 다세대밀집지역에서의 평균 대지 및 다세대주택 규모를 조사함
- 은평구: 1960~70년대 역촌·불광 토지구획정리사업으로 주거지가 형성됨. 은평 뉴타운, 수색·증산 뉴타운 개발계획 수립으로 저층·노후주거지를 관리하고 있음
- 강북구: 1995년 도봉구에서 분구하였으며, 서울시 노후 단독·공동주택 밀집지역인 수유동과 미아동을 포함하고 있음
- 강서구: 1960년대 화곡동 토지구획정리사업으로 주거지가 형성됨. 저층주거지가 고밀도로 분포해 있음

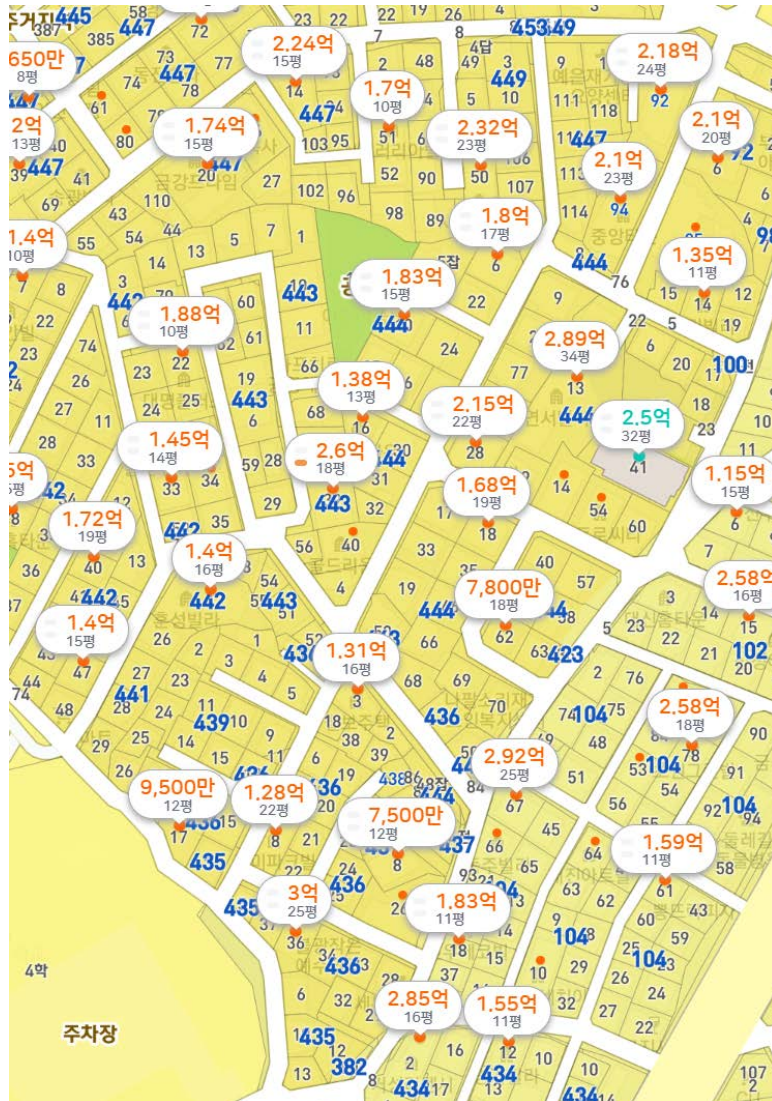


| 다세대주택 밀집지역 대지 및 주택 분포

다세대 밀집지역별 대지 및 주택 규모

대상지_01

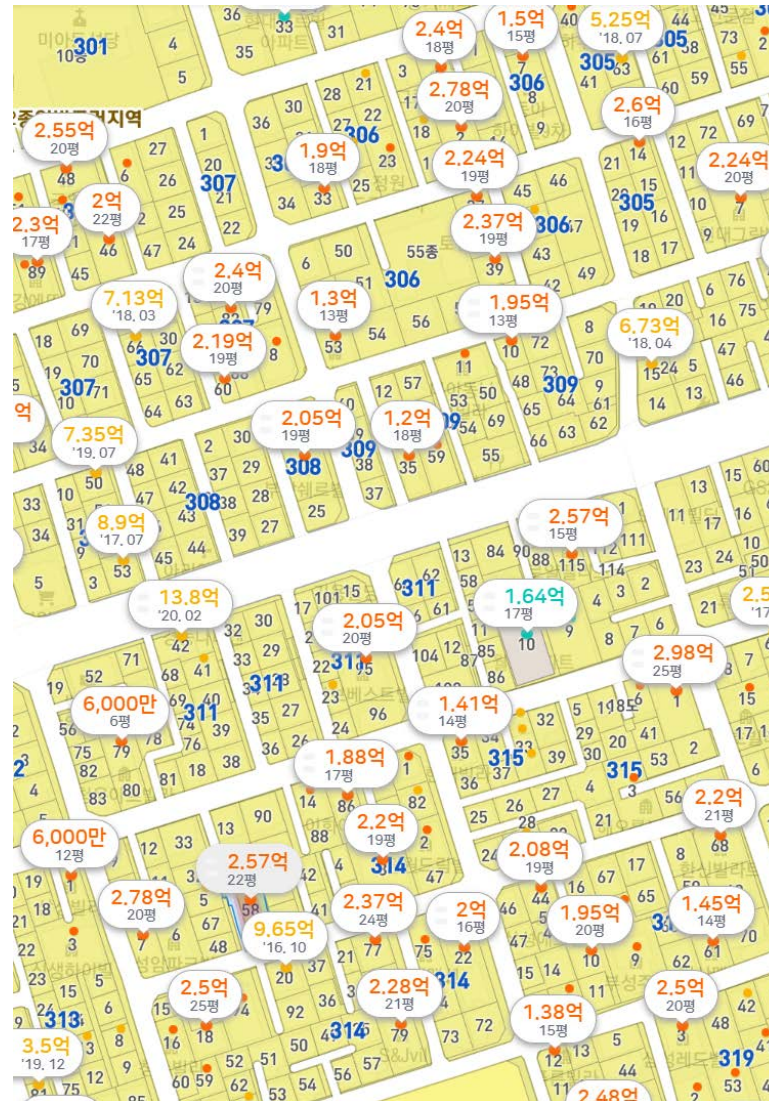
은평구 불광동



- 샘플 수 : 20필지
- 평균 대지면적 : 241.38m²(73.02평)
- 평균 규모 : 지상 4.45층, 지하 0.35층
- 평균 세대 수 : 8.70세대
- 평균 주차대수 : 6.00대

대상지_02

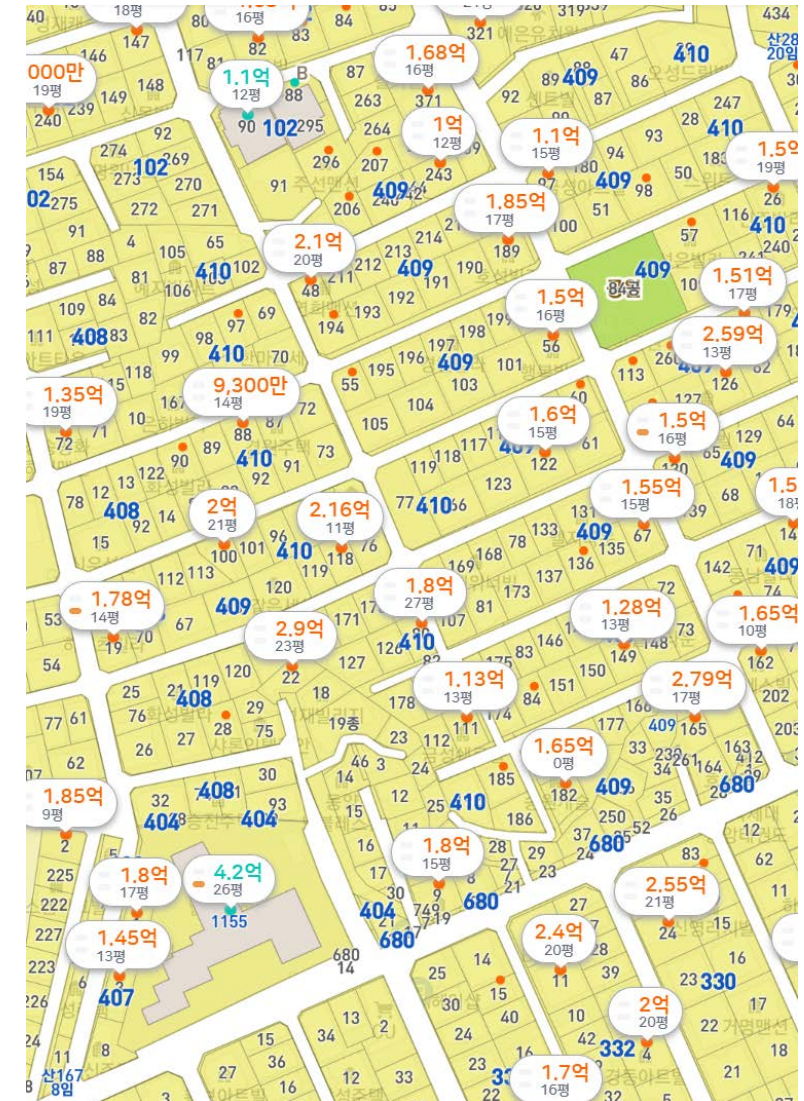
강북구 미아동



- 샘플 수 : 20필지
- 평균 대지면적 : 263.88m²(79.82평)
- 평균 규모 : 지상 4.95층, 지하 0.05층
- 평균 세대 수 : 8.65세대
- 평균 주차대수 : 7.30대

대상지_03

강서구 화곡동

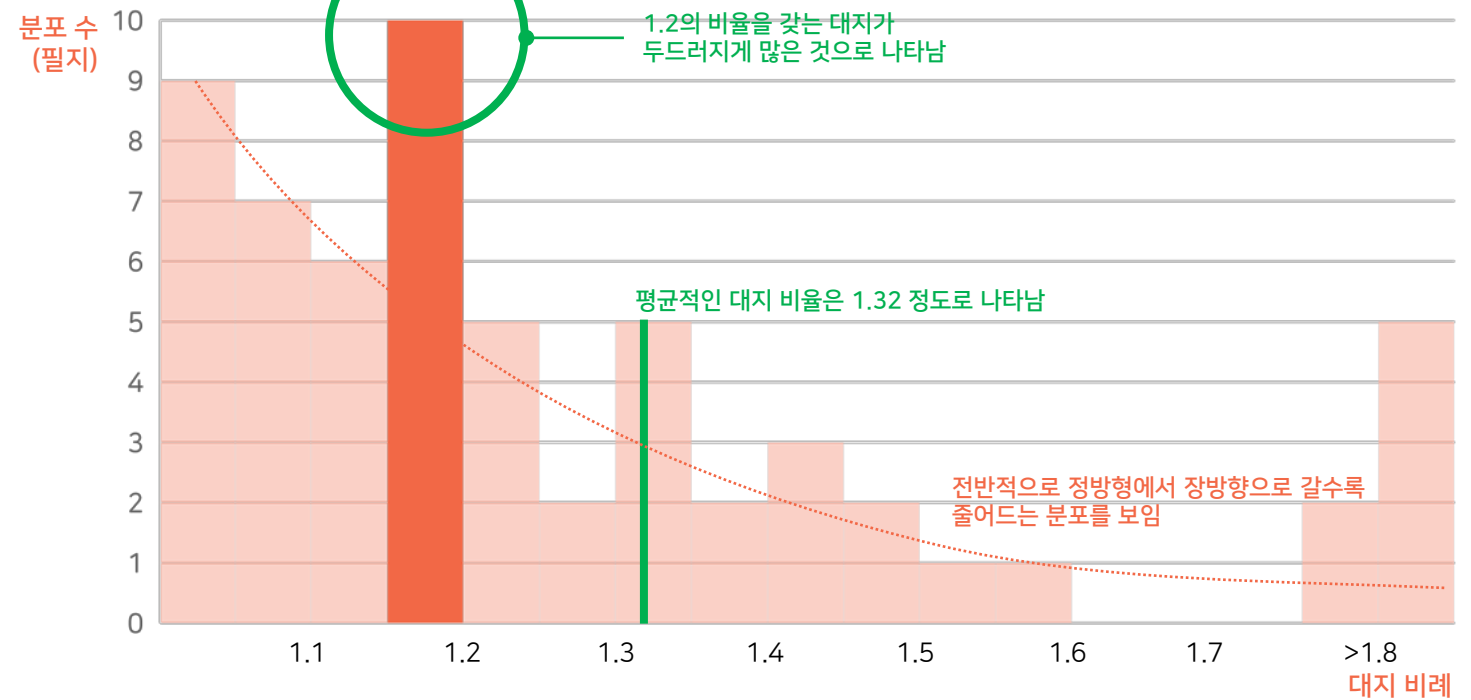
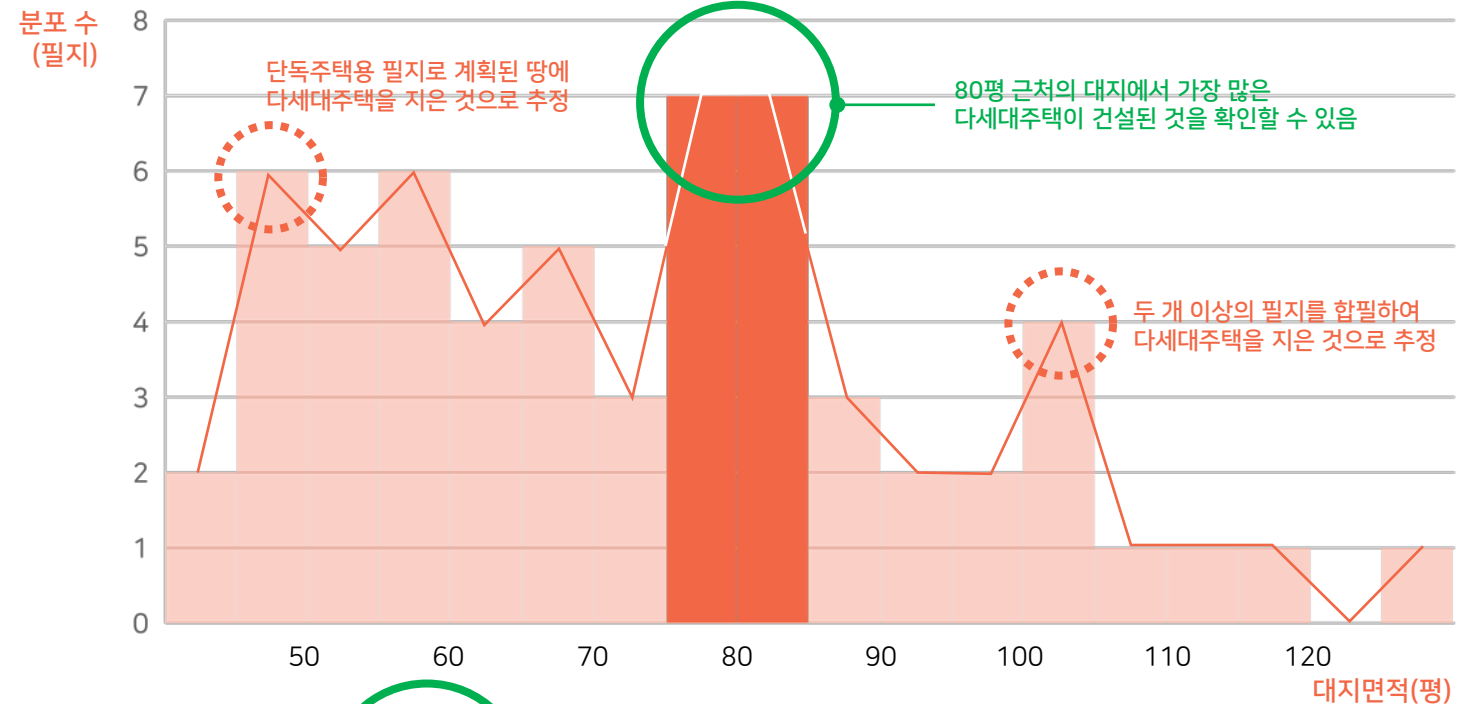


- 샘플 수 : 20필지
- 평균 대지면적 : 227.02m²(68.67평)
- 평균 규모 : 지상 4.30층, 지하 0.70층
- 평균 세대 수 : 8.65세대
- 평균 주차대수 : 6.25대

| 다세대주택 밀집지역 대지 및 주택 분포

다세대 밀집지역 대지 규모 및 형태 분포

- 다세대밀집지역 60필지를 대상으로 대지 크기 분포를 조사한 결과 80평 근처의 대지가 가장 많이 분포한 것으로 나타남
- 50평과 100평대에서도 분포가 비교적 많이 나타났는데, 50평형대의 단독주택용 필지에 다세대주택을 건설하는 경우나 두 필지를 합필하여 건설하는 경우도 많다는 것을 보여줌
- 대지의 형상은 정방형 혹은 장방형의 사각형 형태가 대부분
- 다세대밀집지역 60필지를 대상으로 장변과 단변의 길이의 비율을 조사한 결과 정방형에서 장방향으로 갈수록 줄어드는 분포를 보임
- 1.2정도의 비율을 갖는 대지 분포가 두드러지게 나타났고, 평균 비율이 1.32 정도인 것을 감안하여 1.2-1.3정도의 대지 비율을 가정하여 프로토타입을 제안하는 것을 목표로 함

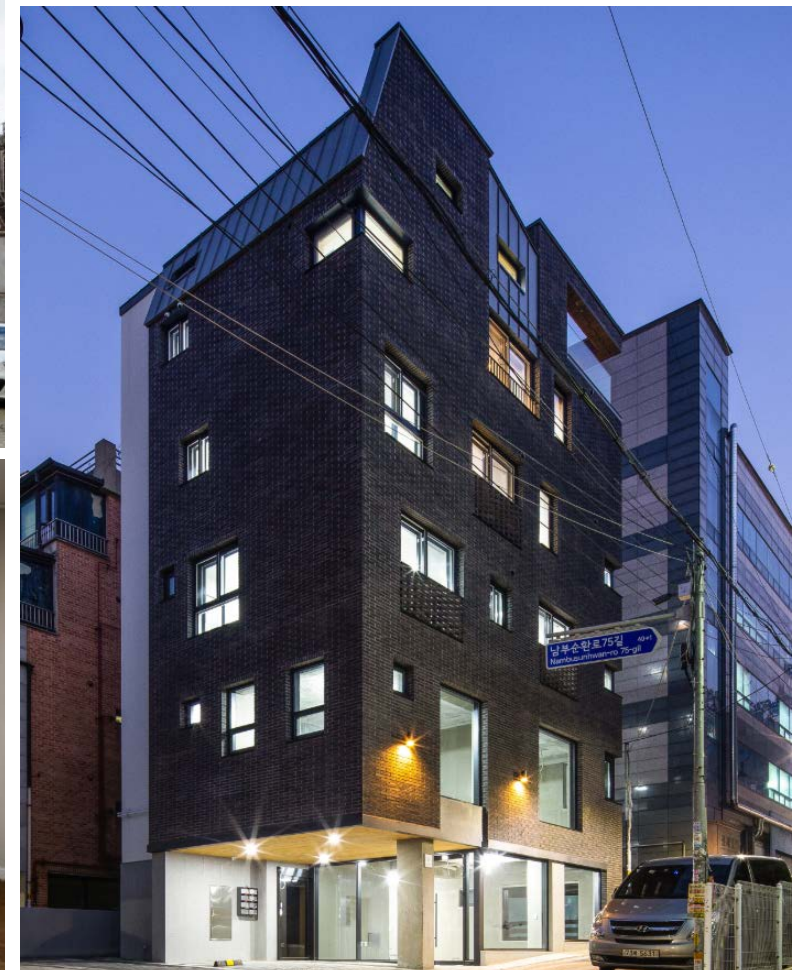
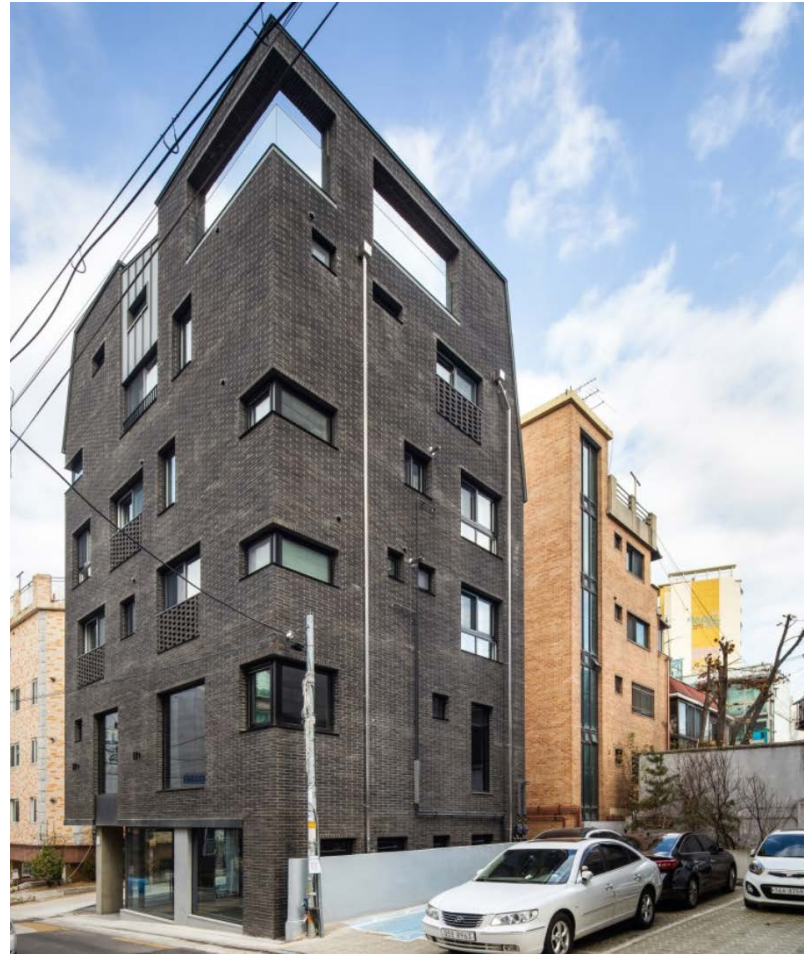


| 참고사례

1 정백헌

- 건폐율 50%, 용적률 250% 제한인 제3종일반주거지역에 위치하며, 북측에 도로가 있어 일조사선제한의 영향을 심하게 받지 않음
- 저층부(1-2층) 상가와 고층부(3-5층) 다가구주택으로 이뤄진 복합용도 건물로, 상가는 주택가 이면도로의와 통창을 통해 개방되어 있고, 주택은 주변을 적절히 차폐하면서도 모서리를 개방하거나 내향적인 외부공간을 구성함
- 무거운 색감의 벽돌 재료가 끊임 없이 하나의 덩어리로 읽히기 위해 주택 창문 앞을 벽돌 영롱쌍기로 처리
- 3층은 1 BR + 1 BATH 타입 2가구로, 4층과 5층은 1 MBR + 1 BR + 1 BATH 타입으로 구성됨

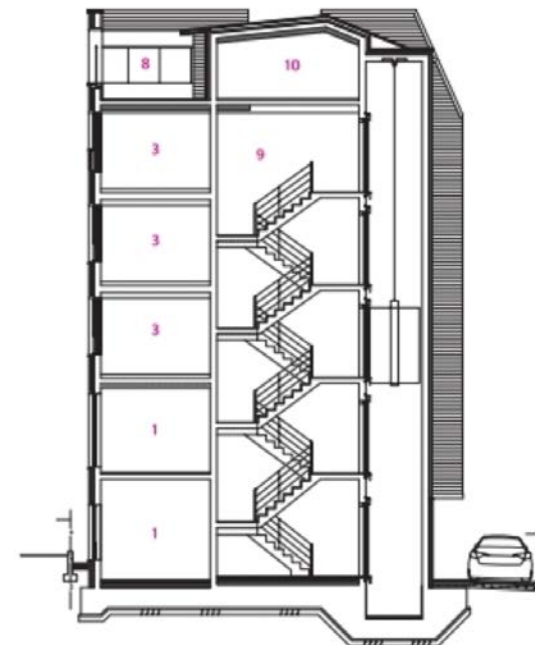
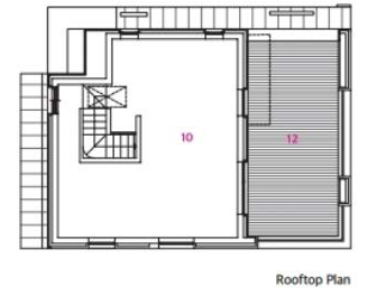
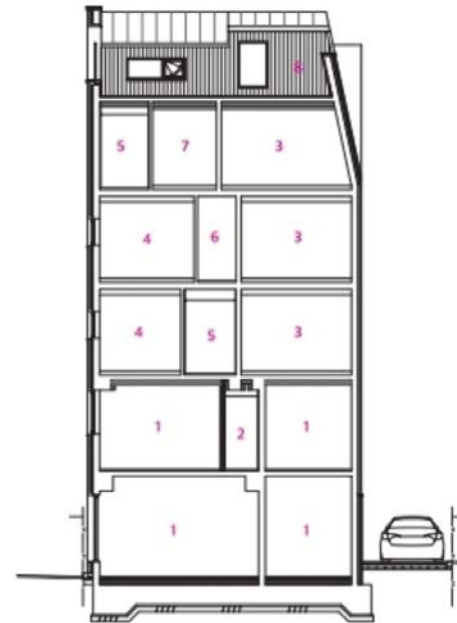
건 축 가	에이오씨건축사사무소
주 소	양천구 신월동
대 지 면 적	155.20m ²
건 축 면 적	77.39m ²
연 면 적	325.42m ²
건 폐 율	49.86%
용 적 률	209.68%
주 차 대 수	4대
준 공 연 도	2018
규 모	1F - 5F + 다락
용 도	공동주택 + 근린생활시설
구 조	RC
마 감	벽돌



| 참고사례

1 정백헌

- 건폐율 50%, 용적률 250% 제한인 제3종일반주거지역에 위치하며, 북측에 도로가 있어 일조사선제한의 영향을 심하게 받지 않음
- 저층부(1-2층) 상가와 고층부(3-5층) 다가구주택으로 이뤄진 복합용도 건물로, 상가는 주택가 이면도로의와 통창을 통해 개방되어 있고, 주택은 주변을 적절히 차폐하면서도 모서리를 개방하거나 내향적인 외부공간을 구성함
- 무거운 색감의 벽돌 재료가 끊임 없이 하나의 덩어리로 읽히기 위해 주택 창문 앞을 벽돌 영롱쌍기로 처리
- 3층은 1 BR + 1 BATH 타입 2가구로, 4층과 5층은 1 MBR + 1 BR + 1 BATH 타입으로 구성됨



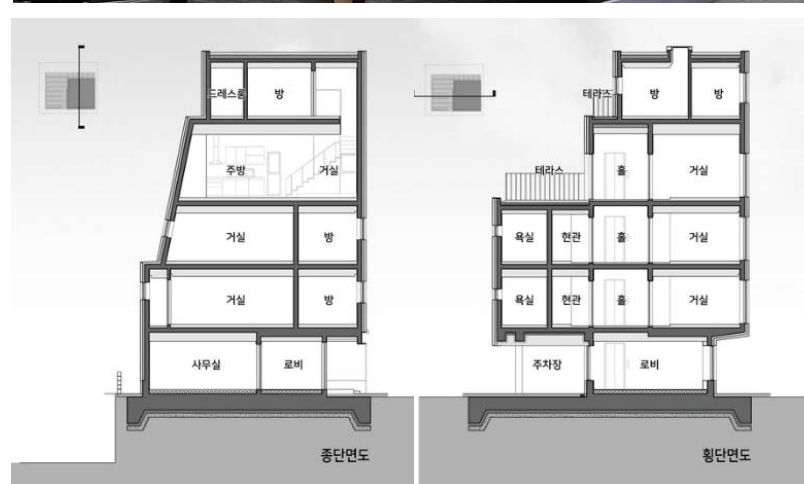
- | | | |
|--------------------------------|---------------|-------------|
| 1 NEIGHBORHOOD LIVING FACILITY | 5 BATHROOM | 9 STAIRCASE |
| 2 RESTROOM | 6 BALCONY | 10 ATTIC |
| 3 BEDROOM | 7 DRESS ROOM | 11 ENTRANCE |
| 4 KITCHEN, DINING ROOM | 8 LIVING ROOM | 12 VERANDA |

건축가	에이오씨건축사사무소
주소	양천구 신월동
대지면적	155.20m ²
건축면적	77.39m ²
연면적	325.42m ²
건폐율	49.86%
용적률	209.68%
주차대수	4대
준공연도	2018
규모	1F - 5F + 다락
용도	공동주택 + 근린생활시설
구조	RC
마감	벽돌

| 참고사례

2 방배동 914-20 다세대주택

- 중간의 코어를 기준으로 양쪽으로 비대칭적인 평면구성
- 공용면적을 최소화한 전형적인 다세대주택의 형태
- 층이 높아질수록 바닥면적이 작아짐
- 2층과 3층에는 방 1개 세대와 방 2개 세대
- 4층에 LDK, 5층에 방 2개인 1개 세대

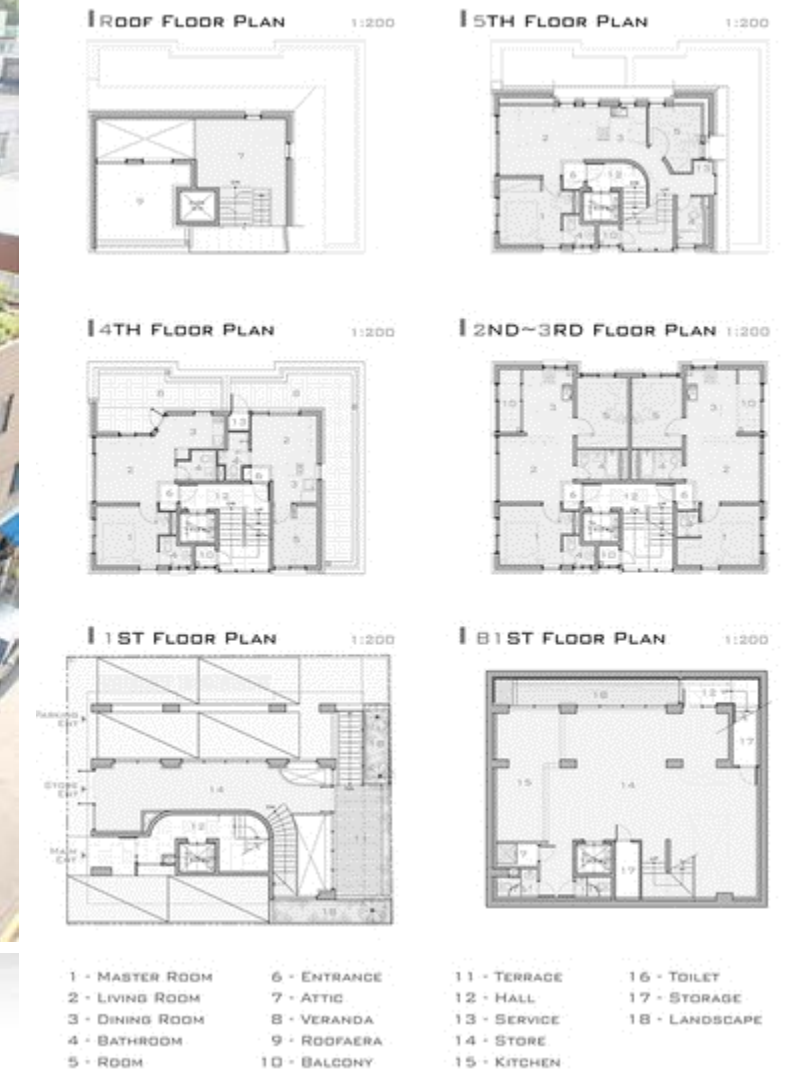


건축가	슬로프트건축사사무소
주소	서초구 방배동
대지면적	173.30m ²
건축면적	100.92m ²
연면적	334.26m ²
건폐율	58.23%
용적률	192.88%
주차대수	5대
준공연도	-
규모	1F - 5F
용도	공동주택 + 근린생활시설
구조	RC
마감	벽돌, 스테인리스 스틸

| 참고사례

3 아미하임

- 중간의 코어를 기준으로 양쪽으로 대칭적인 평면구성
- 공용면적을 최소화한 전형적인 다세대주택의 형태
- 각 세대당 방 2개, LDK 통합
- 지하에 매점과 공용주방
- 사선제한으로 인해 4층은 방 1개 2세대
- 5층은 넓은 1세대

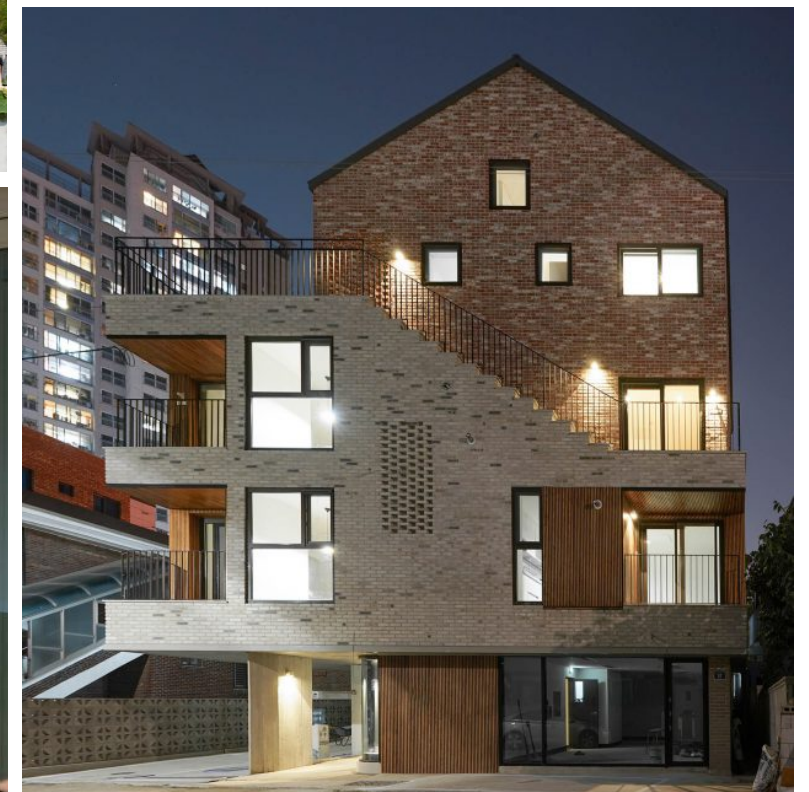


건축가	한라종합건축사사무소
주소	서초구 양재동
대지면적	213.00m ²
건축면적	127.53m ²
연면적	514.90m ²
건폐율	59.87%
용적률	178.38%
주차대수	6대
준공연도	2017
규모	B1F - 5F + 다락
용도	공동주택
구조	RC
마감	화산석, 합성목, 노출콘크리트

| 참고사례

4 균요재

- 저층부 임대 세대와 상층부 주인 세대를 형태적으로 분리하고, 일조로 생긴 옥상의 외부공간을 개인 정원으로 만들어, 별도의 단독주택처럼 구성
- 건축주 부부가 생활하는 4층 테라스와 자녀가 거추하는 3층 우측을 연결하는 외부계단을 두고 동일한 재료로 마감하여 두 세대 간 독립성과 연결성을 동시에 고려
- 2-3층의 경우 3 BR + 1.5 BATH 타입과 2 BR + 1 BATH 타입 두 가구가 층별로 배치되어 있고, 4층은 다락이 있는 1 BR + 1 BATH 타입으로 구성됨
- 보일러실 환기구를 영롱쌍기로 처리하여 전면부 일관성을 유지

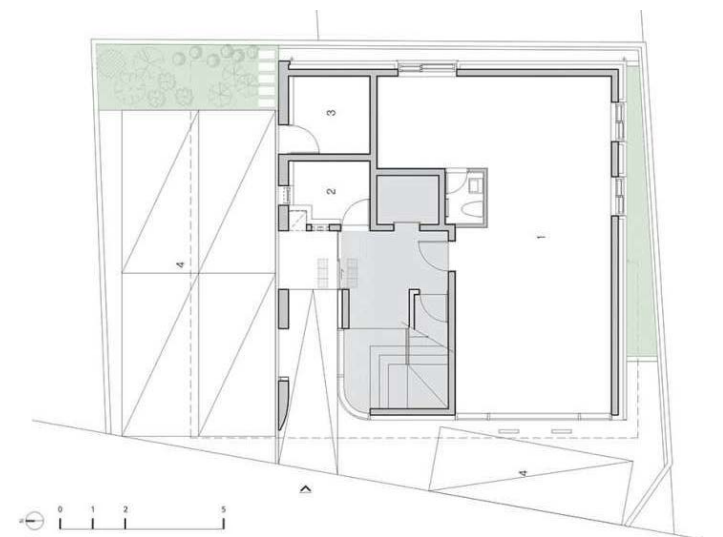
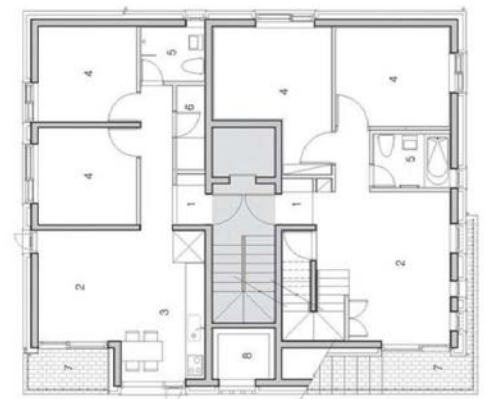
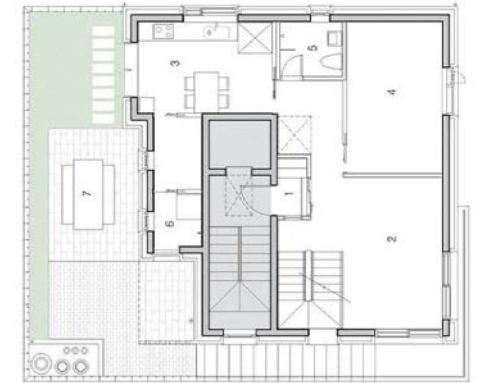
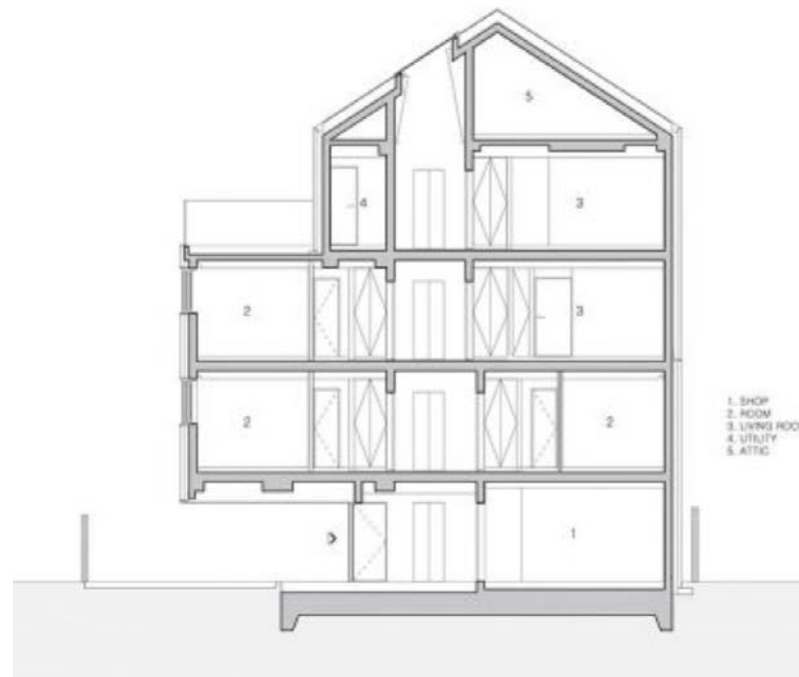
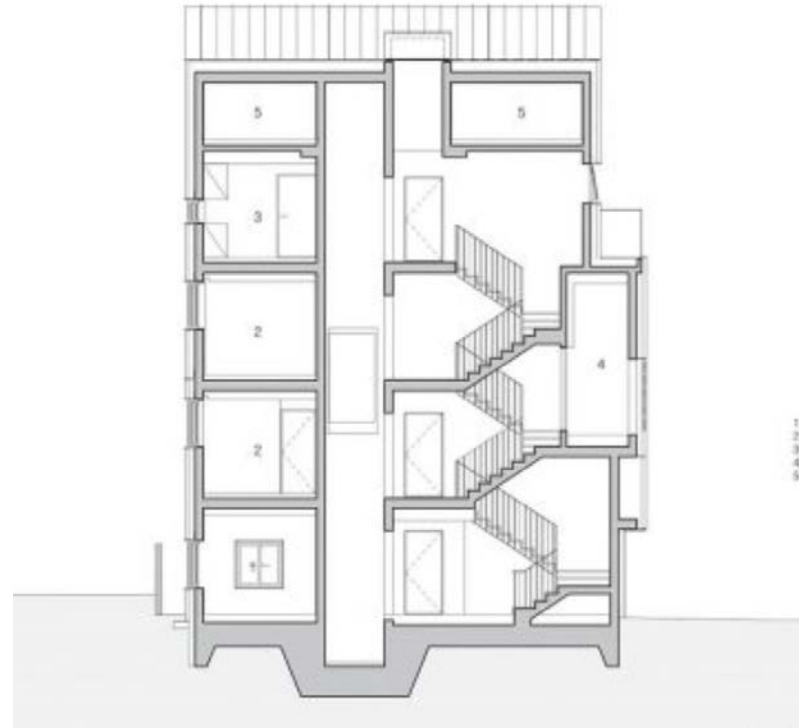


건축가	보편적인건축사사무소
주소	수원시 팔달구
대지면적	233m ²
건축면적	138.9m ²
연면적	408.62m ²
건폐율	59.61%
용적률	175.37%
주차대수	5대
준공연도	2017
규모	1F - 4F +다락
용도	공동주택 + 근린생활시설
구조	RC
마감	벽돌, 목재 루버

| 참고사례

4 균요재

- 저층부 임대 세대와 상층부 주인 세대를 형태적으로 분리하고, 일조로 생긴 옥상의 외부공간을 개인 정원으로 만들어, 별도의 단독주택처럼 구성
- 건축주 부부가 생활하는 4층 테라스와 자녀가 거주하는 3층 우측을 연결하는 외부계단을 두고 동일한 재료로 마감하여 두 세대 간 독립성과 연결성을 동시에 고려
- 2-3층의 경우 3 BR + 1.5 BATH 타입과 2 BR + 1 BATH 타입 두 가구가 층별로 배치되어 있고, 4층은 다락이 있는 1 BR + 1 BATH 타입으로 구성됨
- 보일러실 환기구를 영롱쌍기로 처리하여 전면부 일관성을 유지



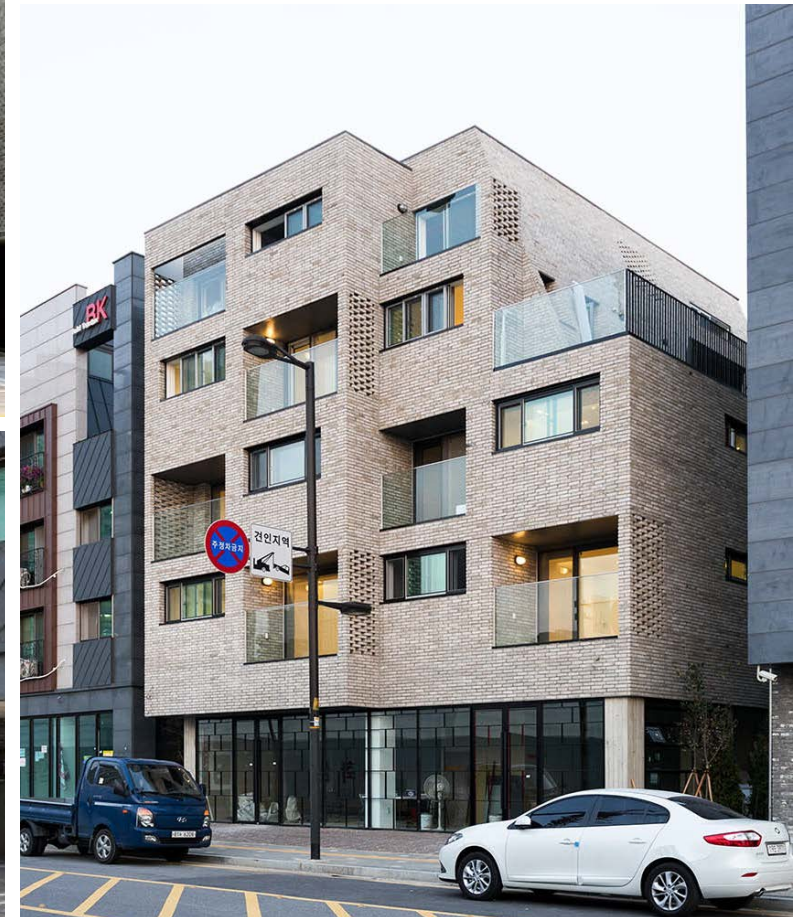
건 축 가	보편적인건축사사무소
주 소	수원시 팔달구
대 지 면 적	233m ²
건 축 면 적	138.9m ²
연 면 적	408.62m ²
건 폐 율	59.61%
용 적 륜	175.37%
주 차 대 수	5대
준 공 연 도	2017
규 모	1F - 4F +다락
용 도	공동주택 + 근린생활시설
구 조	RC
마 감	벽돌, 목재 루버

| 참고사례

5 강녕재

- 1층에 근린생활시설이 있고 2층부터 한 층에 두 가구씩 총 여섯 가구가 거주하는 점포주택
- 층에 따라 3BR + 1BATH 타입과 2BR + 1BATH 타입이 각기 다른 평면으로 구성되어 있으며, 4층에는 원룸과 주인 세대가 위치함
- 기둥을 없애고 2층부터 건물의 매스를 도로 쪽으로 내밀어 이면도로 주차장 면적을 최대한 확보
- 좌우로 어긋난 덩어리 사이에 에어컨 실외기 공간과 도시가스 배관 통로를 숨김

건축가	보편적인건축사사무소
주소	고양시 덕양구
대지면적	271.4m ²
건축면적	161.7m ²
연면적	487.82m ²
건폐율	59.58%
용적률	179.74%
주차대수	7대
준공연도	2015
규모	1F - 4F + 다락
용도	다가구주택 + 근린생활시설
구조	RC
마감	벽돌, 송판노출콘크리트



| 참고사례

5 강녕재

- 1층에 근린생활시설이 있고 2층부터 한 층에 두 가구씩 총 여섯 가구가 거주하는 점포주택
- 층에 따라 3BR + 1BATH 타입과 2BR + 1BATH 타입이 각기 다른 평면으로 구성되어 있으며, 4층에는 원룸과 주인 세대가 위치함
- 기둥을 없애고 2층부터 건물의 매스를 도로 쪽으로 내밀어 이면도로 주차장 면적을 최대한 확보
- 좌우로 어긋난 덩어리 사이에 에어컨 실외기 공간과 도시가스 배관 통로를 숨김



건축가	보편적인건축사사무소
주소	고양시 덕양구
대지면적	271.4m ²
건축면적	161.7m ²
연면적	487.82m ²
건폐율	59.58%
용적률	179.74%
주차대수	7대
준공연도	2015
규모	1F - 4F + 다락
용도	다가구주택 + 근린생활시설
구조	RC
마감	벽돌, 송판노출콘크리트

| 참고사례

6 VILLA.G

- 중간의 코어를 기준으로 양쪽으로 비대칭적인 평면구성
- 공용면적을 최소화한 전형적인 다세대주택의 형태
- 층이 높아질수록 바닥면적이 작아짐
- 2층과 3층에는 방 3개 세대
- 5층에 방 3개 세대, 방 1개 세대
- 각 세대별로 테라스가 있음
- 주차대수 8대

건축가	이이케이
주소	부천시 심곡동
대지면적	303.50m ²
건축면적	173.74m ²
연면적	641.39m ²
건폐율	57.25%
용적률	211.33%
주차대수	8대
준공연도	-
규모	1F - 5F
용도	공동주택 + 근린생활시설
구조	RC
마감	전돌벽돌타일, 스타코



5층 평면도

0 1 3 6m

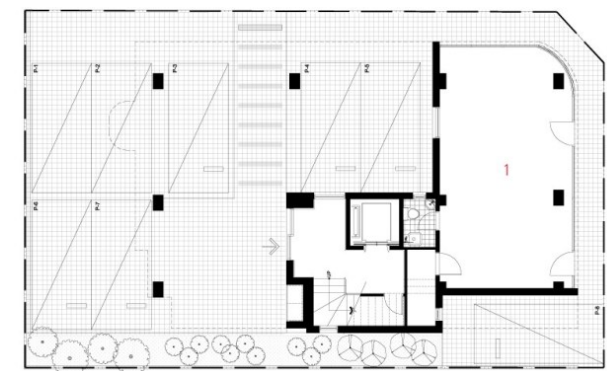
1. 현관
2. 거실
3. 주방
4. 방
5. 테라스



2, 3층 평면도

0 1 3 6m

1. 상가



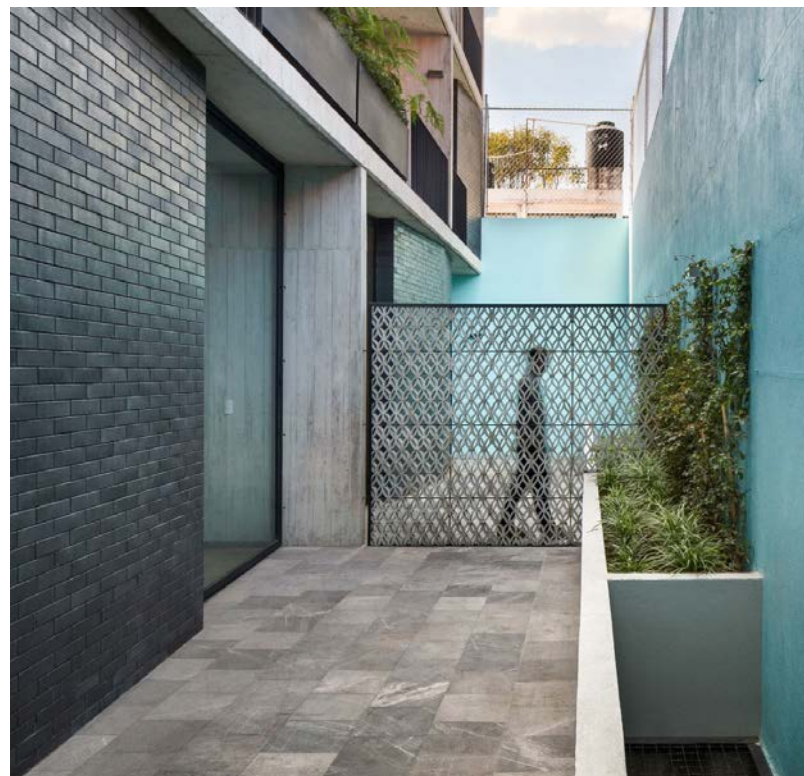
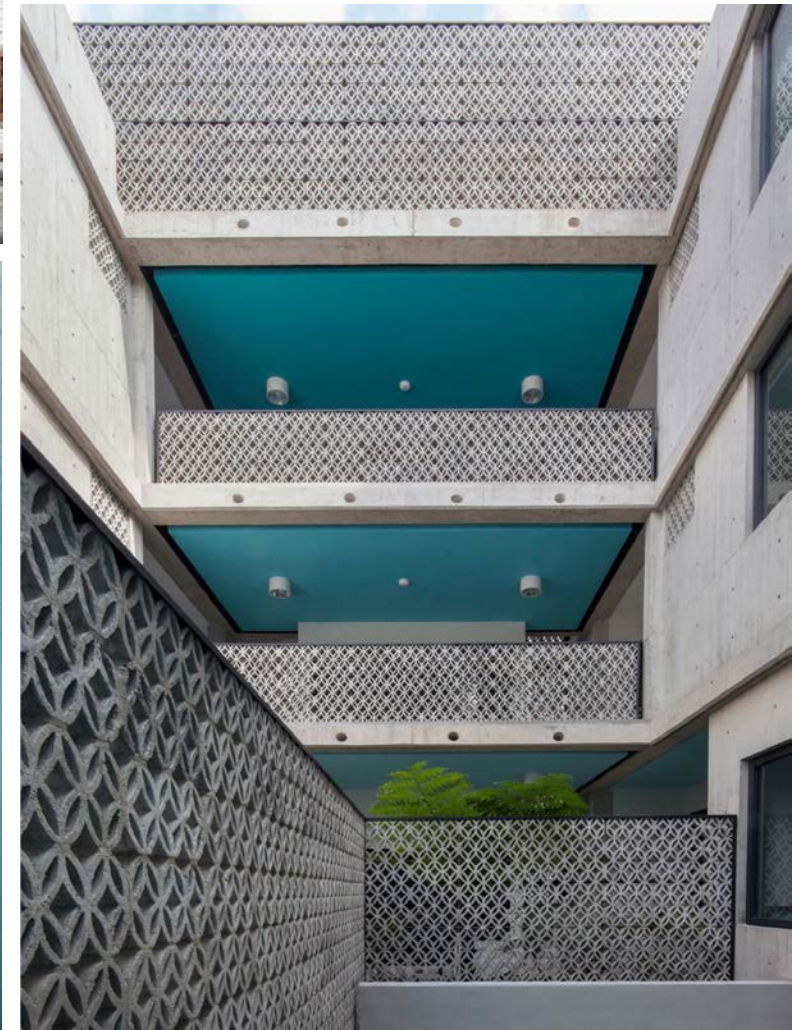
1층 평면도

0 1 3 6m

| 참고사례

7 A Mult-Family Home in Vista Hermosa

- 70~90m²의 20가구
- 중간의 코어를 기준으로 4방향으로 **대칭적인** 평면구성
- 중간의 **공용공간이 외부공간으로** 열려 있음
- 외부와 중정으로 형성된 **테라스**

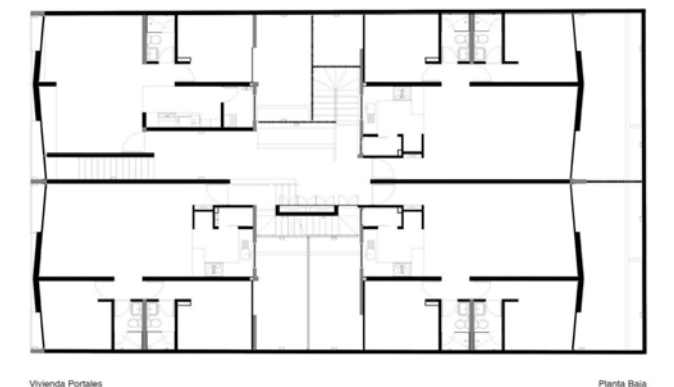
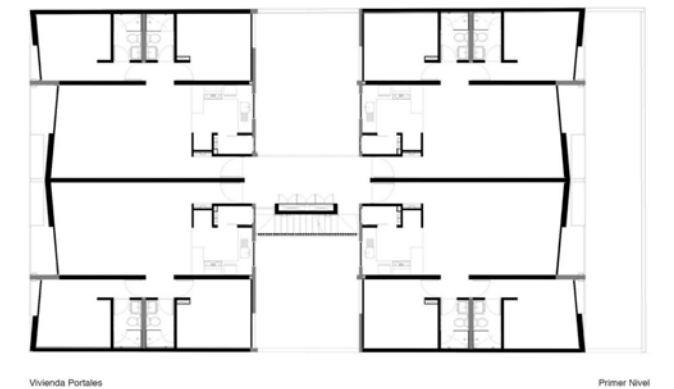
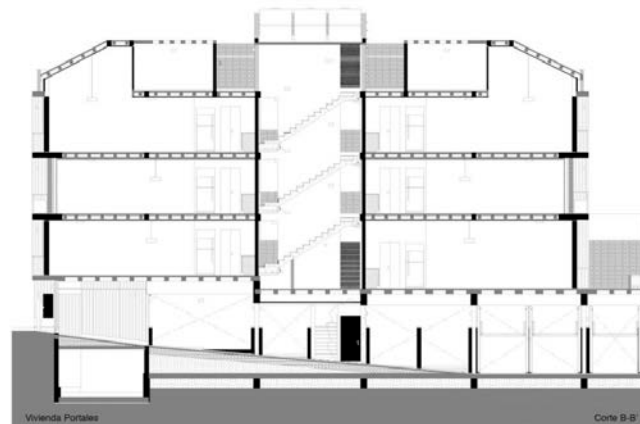
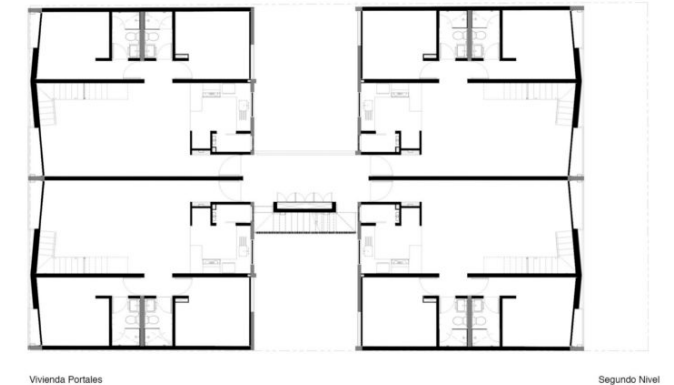
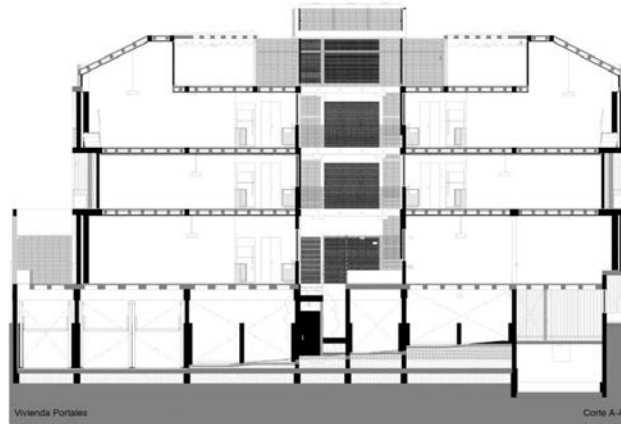


건축가	Fernanda Canales
주소	Vista Hermosa, Mexico
대지면적	-
건축면적	400m ²
연면적	1200m ²
건폐율	-
용적률	-
주차대수	-
준공연도	2016
규모	1F - 4F
용도	공동주택
구조	RC
마감	노출콘크리트, 벽돌

| 참고사례

7 A Mult-Family Home in Vista Hermosa

- 70~90m²의 20가구
- 중간의 코어를 기준으로 4방향으로 대칭적인 평면구성
- 중간의 공용공간이 외부공간으로 열려 있음
- 외부와 중정으로 형성된 테라스



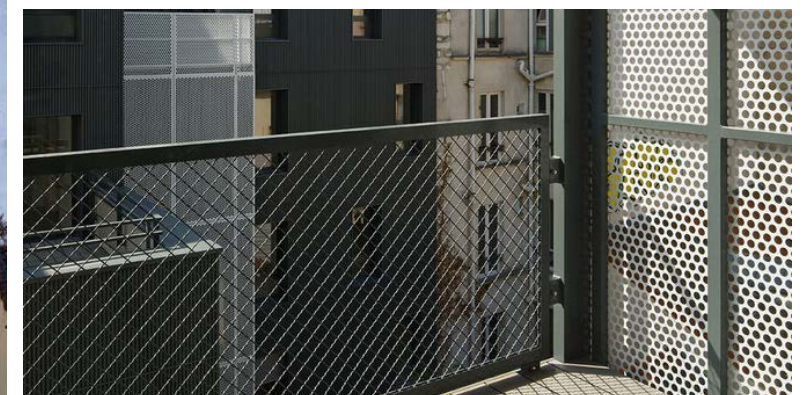
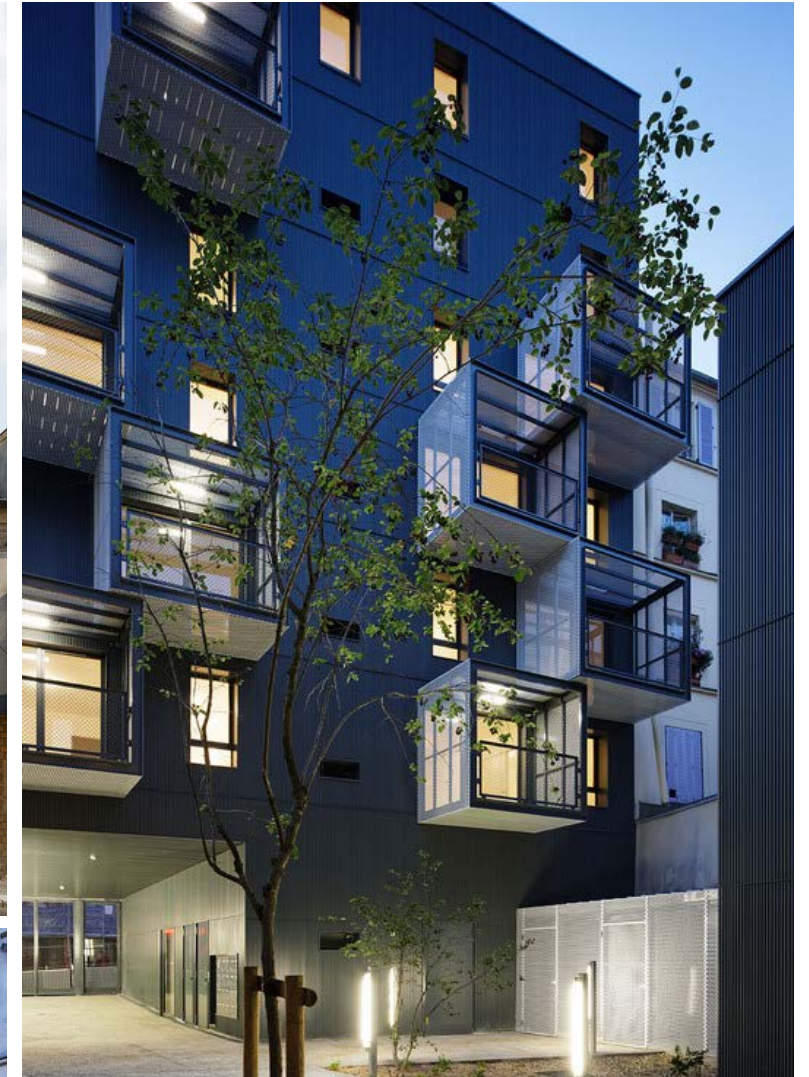
건축가	Fernanda Canales
주소	Vista Hermosa, Mexico
대지면적	-
건축면적	400m ²
연면적	1200m ²
건폐율	-
용적률	-
주차대수	-
준공연도	2016
규모	1F - 4F
용도	공동주택
구조	RC
마감	노출콘크리트, 벽돌

| 참고사례

8 Social Housing in Belleville Street

- 19개의 가구와 1층 상점으로 구성된 2개의 건물
- 세대 별 박스 발코니
- 층마다 변화하는 평면

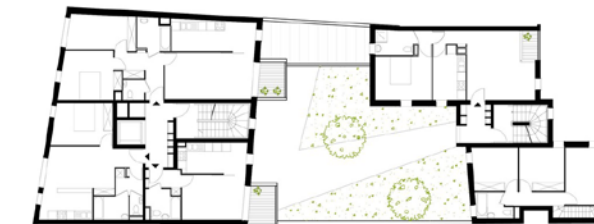
건축가	Atelier du Pont
주소	Belleville, Paris
대지면적	-
건축면적	-
연면적	1257m ²
건폐율	-
용적률	-
주차대수	-
준공연도	2018
규모	1F - 5F
용도	공동주택
구조	RC
마감	콘크리트패널, 벽돌



| 참고사례

8 Social Housing in Belleville Street

- 19개의 가구와 1층 상점으로 구성된 2개의 건물
- 세대 별 박스 발코니
- 층마다 변화하는 평면



건축가	Atelier du Pont
주소	Belleville, Paris
대지면적	-
건축면적	-
연면적	1257m ²
건폐율	-
용적률	-
주차대수	-
준공연도	2018
규모	1F - 5F
용도	공동주택
구조	RC
마감	콘크리트패널, 벽돌

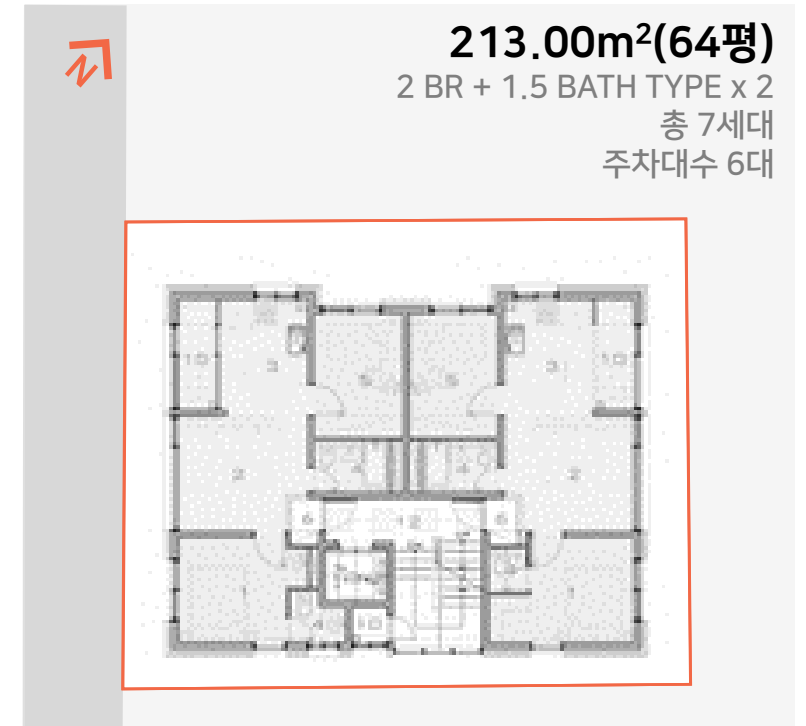
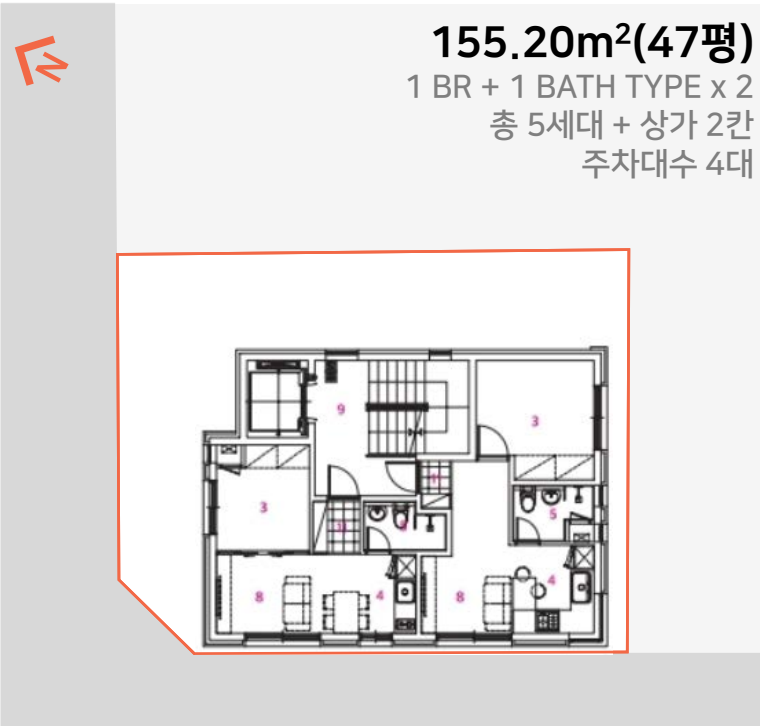


TPOLOGY ANALYSIS & HOUSE REQUIREMENTS

유형 분석 및 다세대주택 설계조건

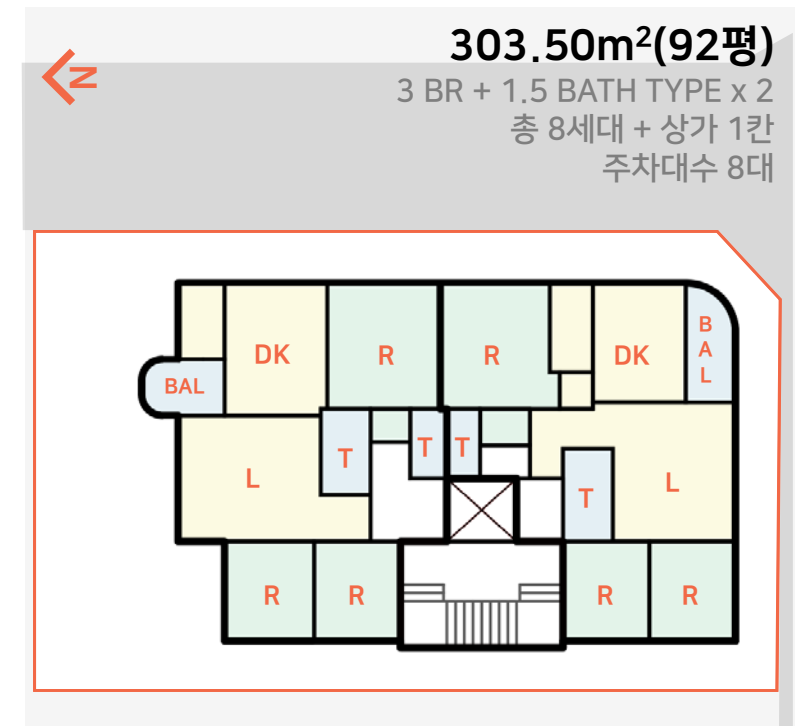
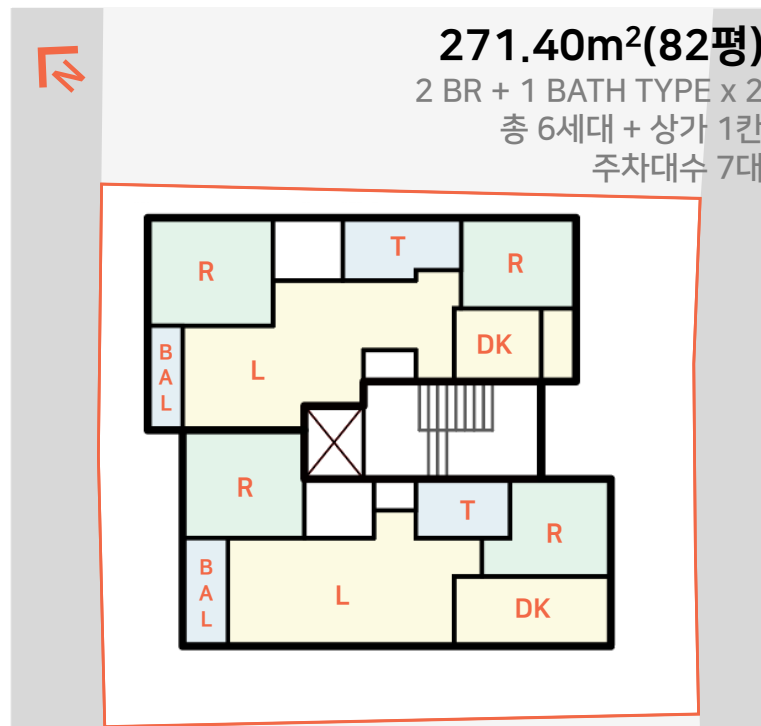
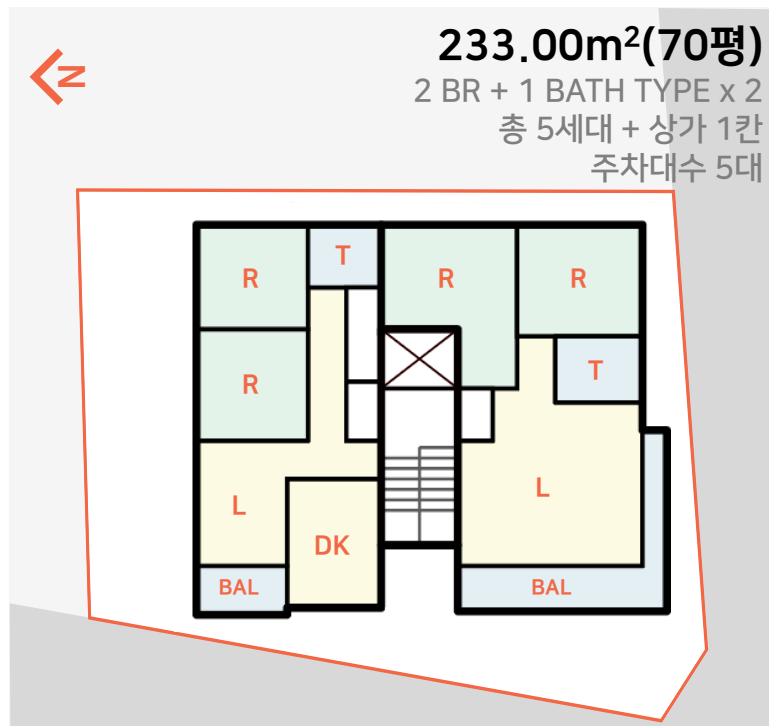
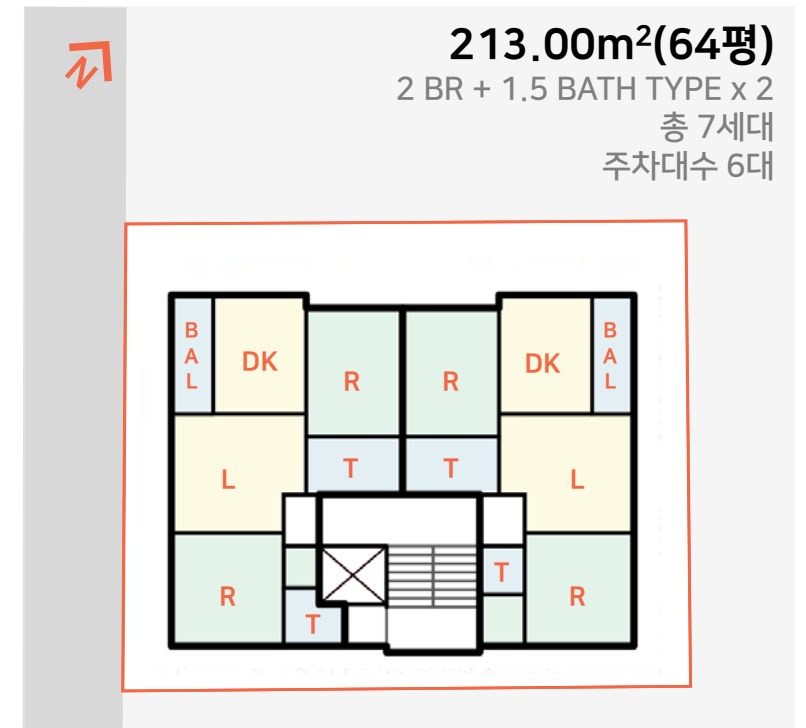
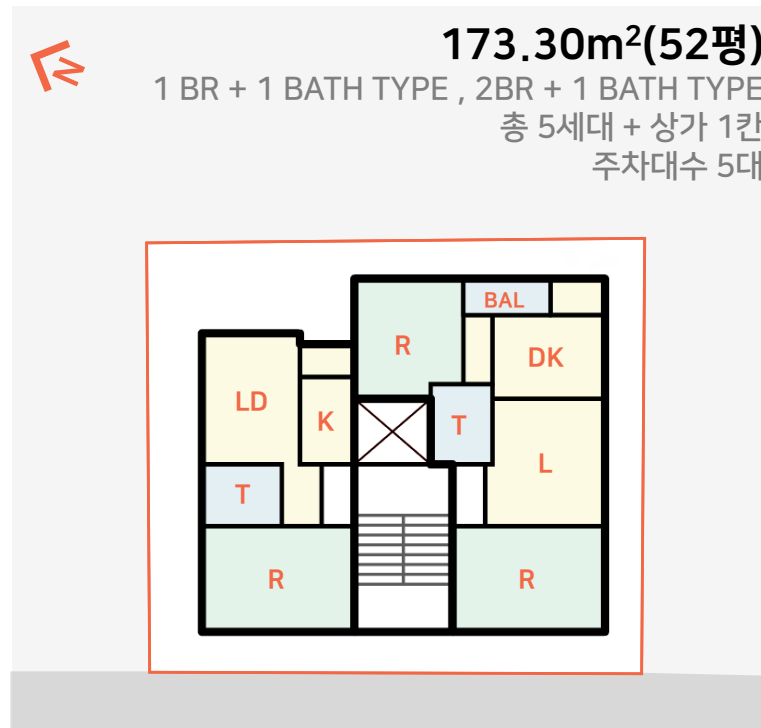
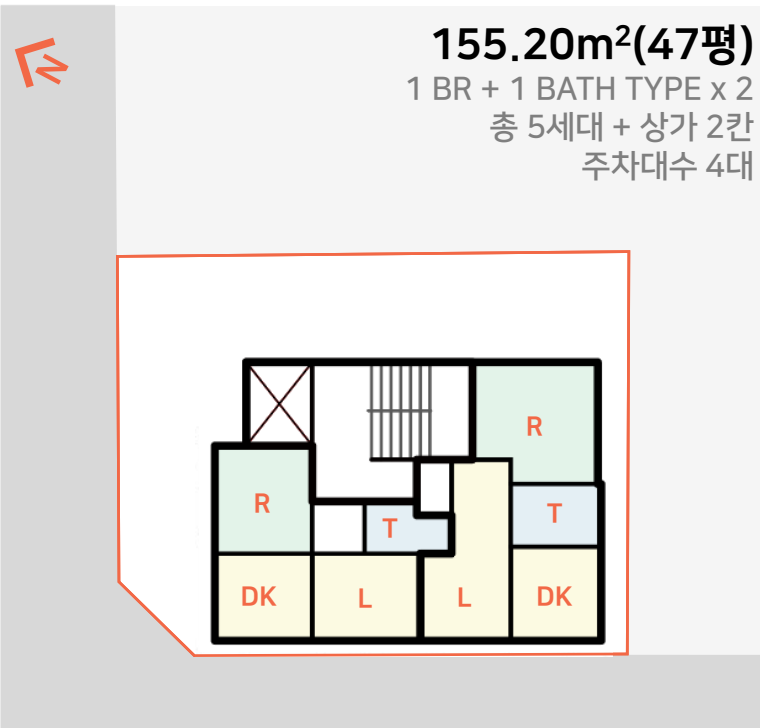
| 다세대주택 유형 분석

대지 규모별 주요층 세대 구조 및 총 세대수



| 다세대주택 유형 분석

대지 규모별 주요층 세대 구조 및 총 세대수



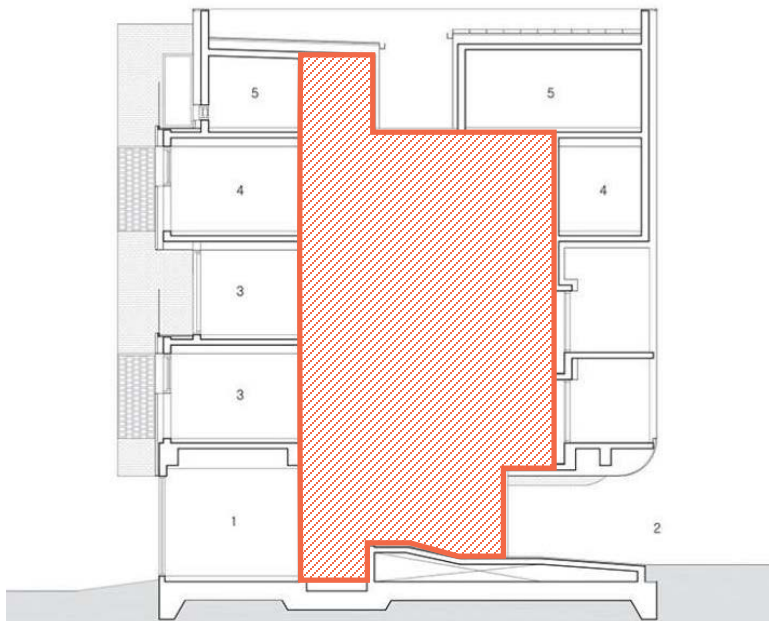
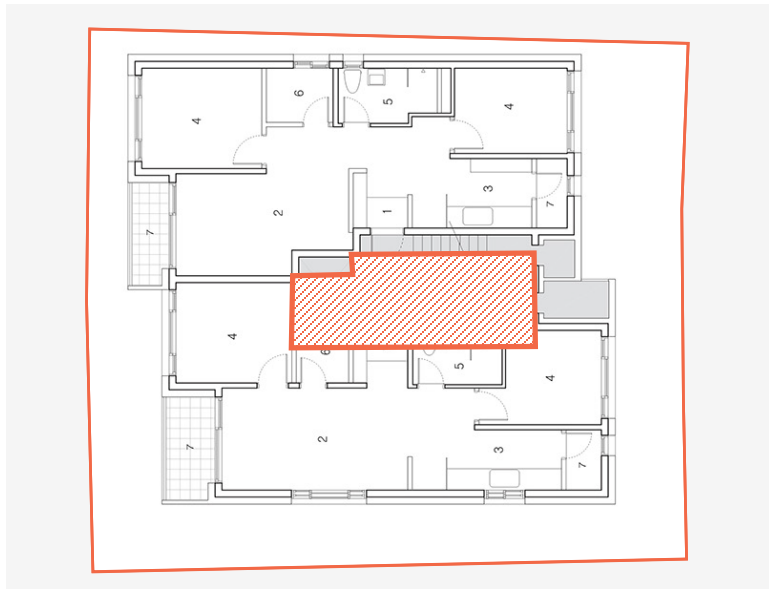
| 다가구 주택 유형 분석

대지 일조조건별 코어 배치



일조사선제한 없음

지구단위계획구역 및 너비 20m도로 인접부지로
일조사선제한 예외조건



일조사선제한을 받지 않아 자유로운 코어 계획
북쪽이 가능한 가장 일반적인 장변을 가로지르는 긴 배치



한 모서리에만 적용

대지의 한 모서리가 정북방향을 향한 경우

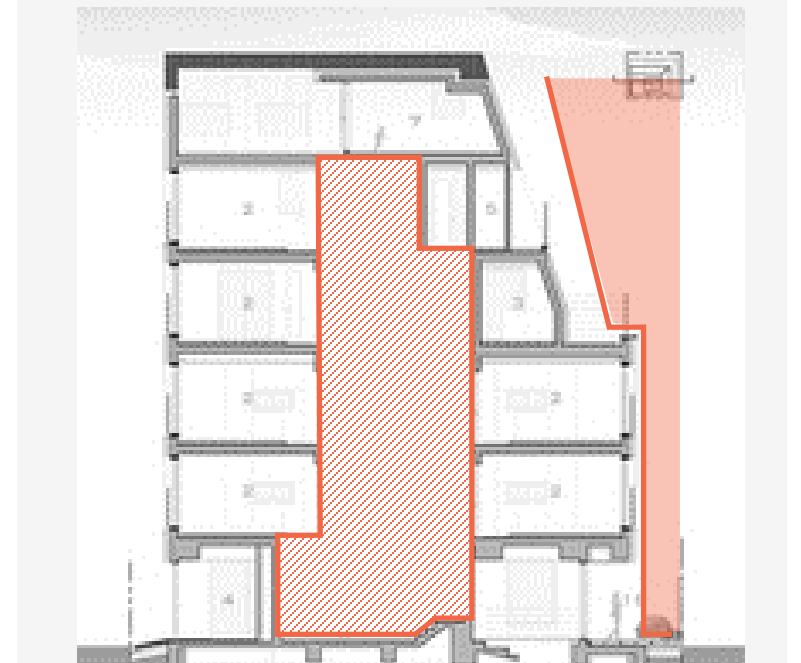
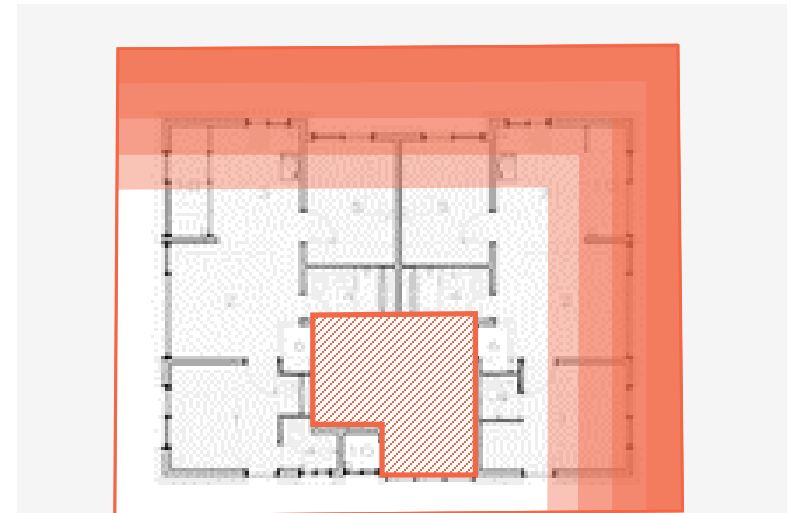


일조사선제한으로 인해 남쪽으로 밀린 코어 계획
일반적인 장변을 가로지르는 긴 서쪽 배치



두 모서리에 적용

정북방향을 향한 모서리가 없는 경우



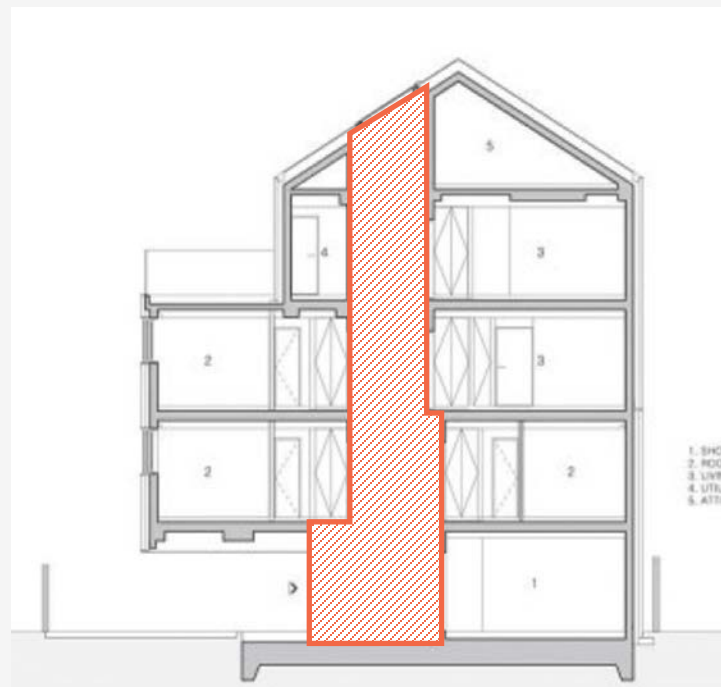
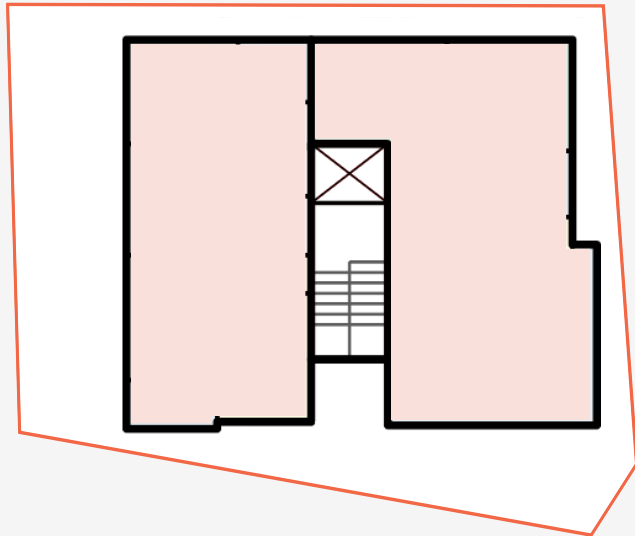
일조사선제한으로 인해 남쪽으로 밀린 코어 계획
긴 코어 형태가 불가능해서 엘리베이터를 계단 옆에 배치

I 다가구 주택 유형 분석

대지 형상별 코어 배치



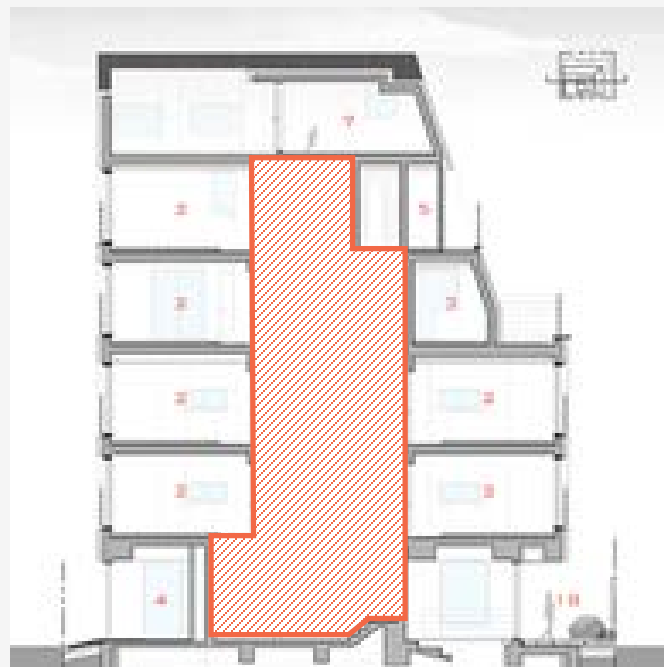
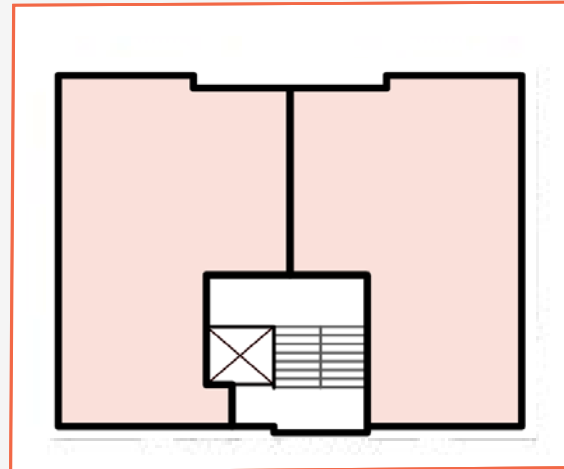
장방형 A
남북방향으로 긴 장방형 대지



장변을 가로지르는 배치
엘리베이터와 계단을 나란히 배치하여 공용공간을 줄임



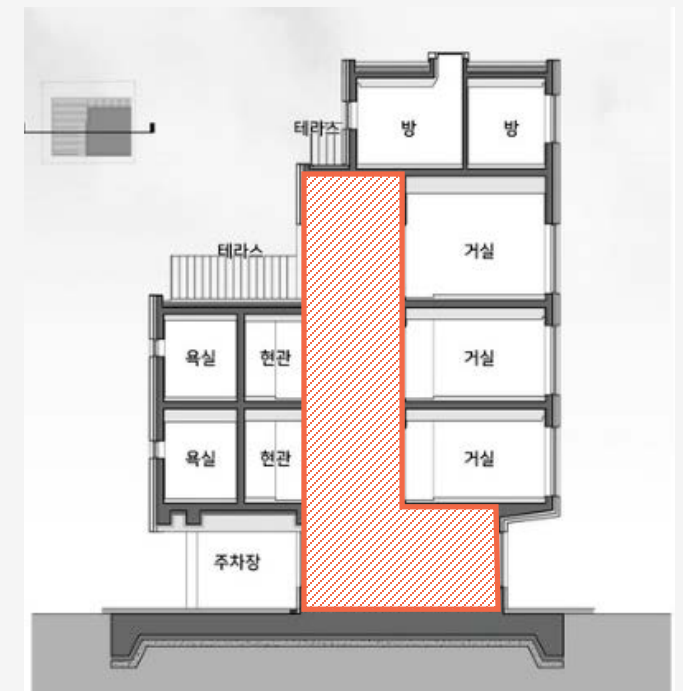
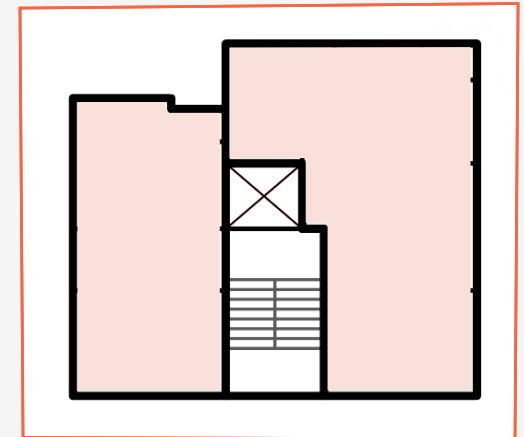
장방형 B
동서방향으로 긴 장방형 대지



장변의 가운데 코어 배치
엘리베이터와 코어를 옆으로 둬



정방형
정방형 대지

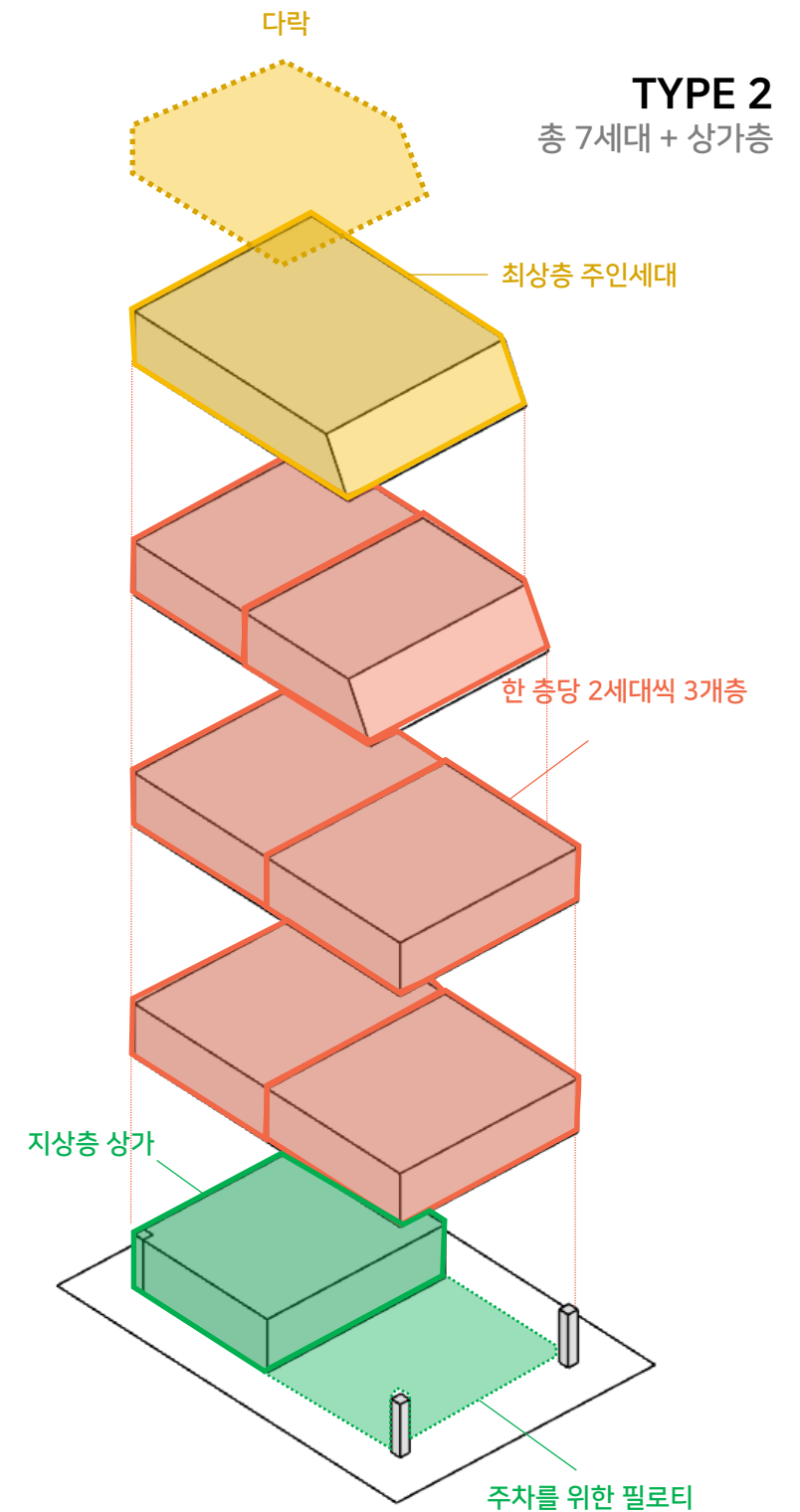
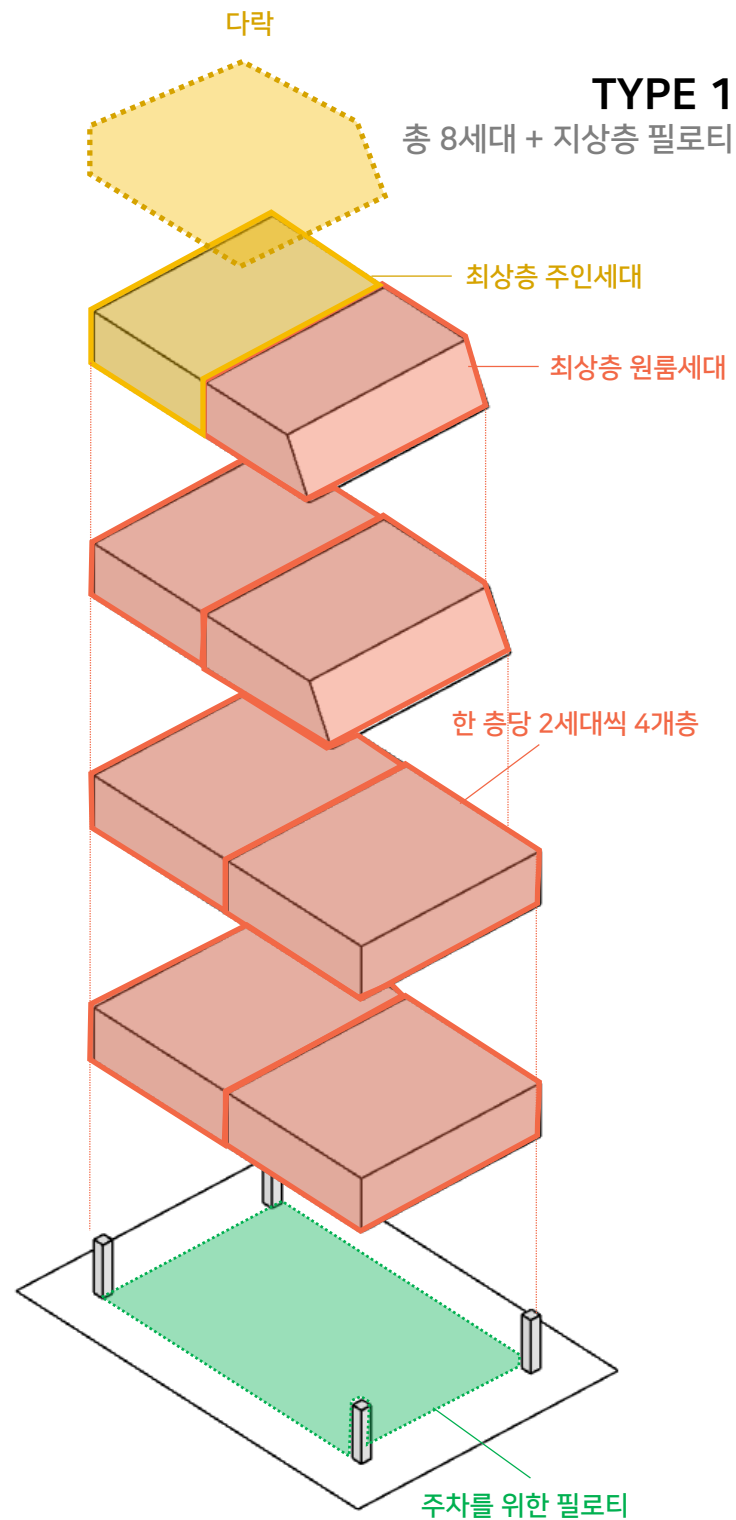


한쪽 변의 가운데 코어 배치
엘리베이터와 계단을 나란히 배치하여 공용공간을 줄임

| 다세대주택 유형 분석

분석내용을 토대로 한 설계조건

- 다세대주택 (60m² (18평형) X 7-8세대)
 - 대지면적: 약 250m² (75평, 평지, 장방형 형태의 대지로 가정)
 - 건축면적: 약 150m² (45평, 2층 수평투영 면적으로 가정)
 - 건폐율: 60% (자연녹지 지역까지도 적용될 수 있도록)
 - 연면적: 약 360m² (180평)
 - 층수: 지상 5층 (1층은 출입구 및 필로티 주차장으로 가정)
 - 지하층은 고려하지 않음
 - 한 층당 2세대씩 4개층 (8세대) + 필로티 층(지상층) 또는 주인세대 + 한 층당 2세대씩 3개층(7세대) + 상가 층(지상층)으로 계획
 - 주요 층 세대는 2BR + 1BATH TYPE을 기본으로 함



REVIEW OF MAJOR RELATED LAWS

다세대주택 설계관련 주요 법규 검토

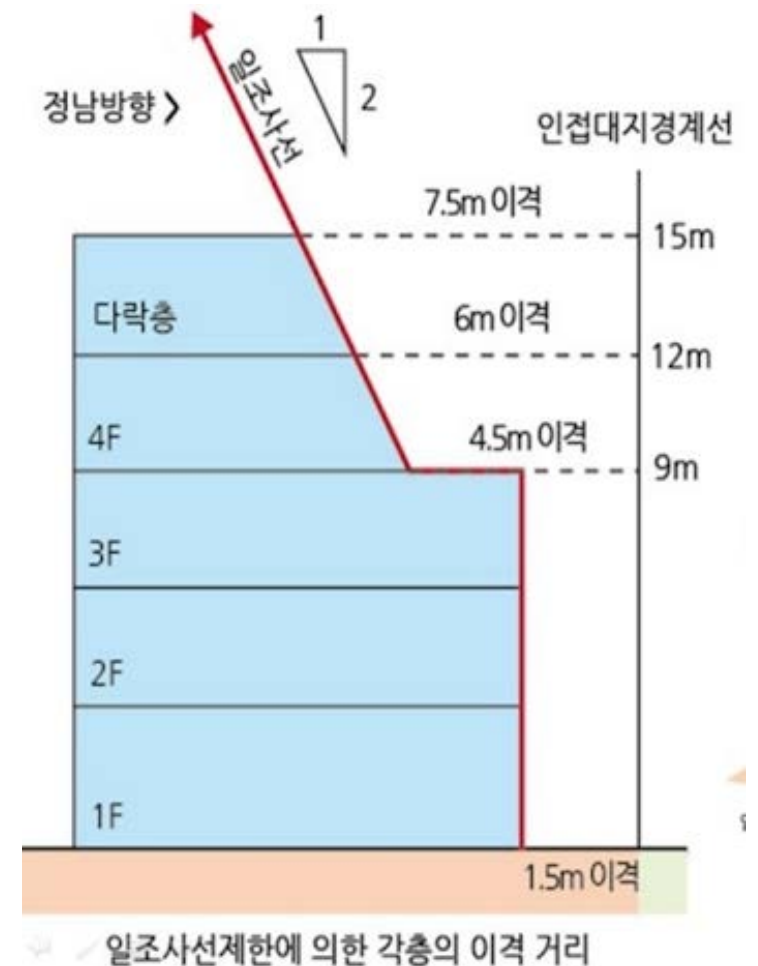
CONTENTS

1. 일조사선제한
2. 다락 부분 바닥면적 미산입
3. 발코니 설치기준 및 확장 제한
4. 주차대수 산정식
5. 조경설치면적
6. 건축선 및 대지 내 공지 법규
7. 공동주택 단열기준 및 열교 처리

| 다세대주택 주요 법규 검토

일조사선제한

- **건축법 시행령 제86조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한:** 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 함
 - **높이 9미터 이하인 부분:** 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
 - **높이 9미터를 초과하는 부분:** 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상
- **건축법 시행령 제119조 면적 등의 산정 방법:** 건축물의 높이 중 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이로 한다. 다만, 다음에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.
 - 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 봄
 - 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분만 해당 건축물의 높이에 산입한다.
 - 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당한다)은 그 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.

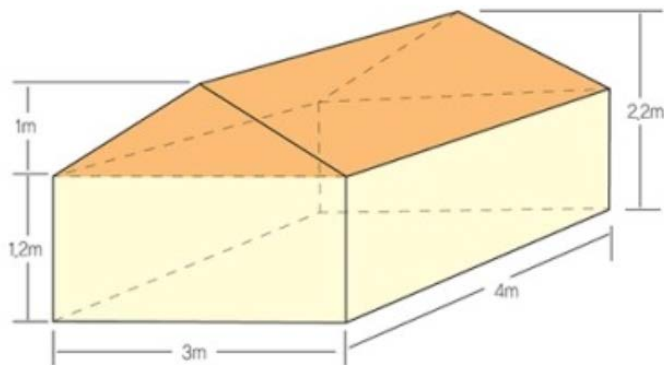


| 다세대주택 주요 법규 검토

다락 부분 바닥면적 미산입

- 건축법 시행령 제119조 면적 등의 산정 방법: 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정
 - 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다]은 바닥면적에 산입하지 않음
 - 층고는 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이이나, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 산정

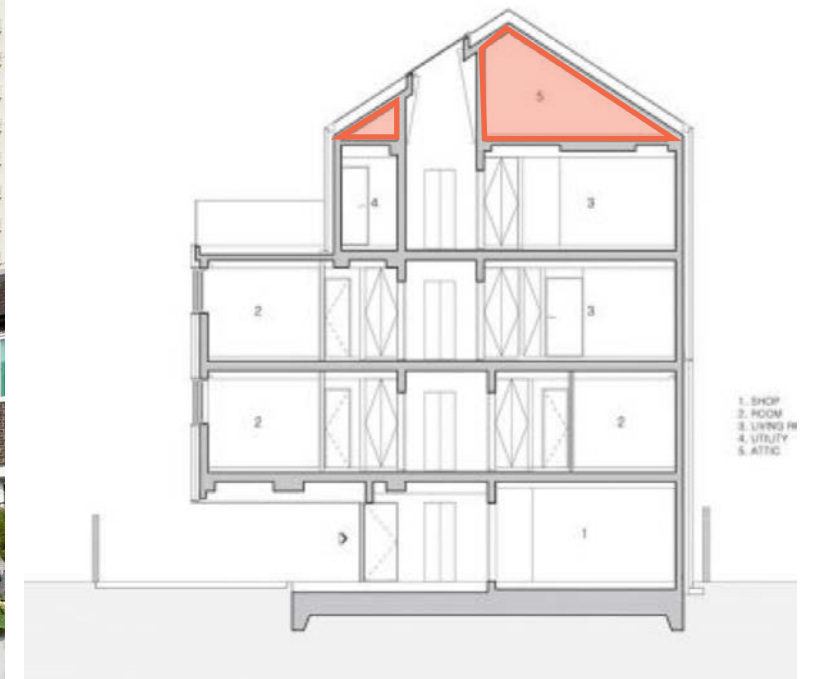
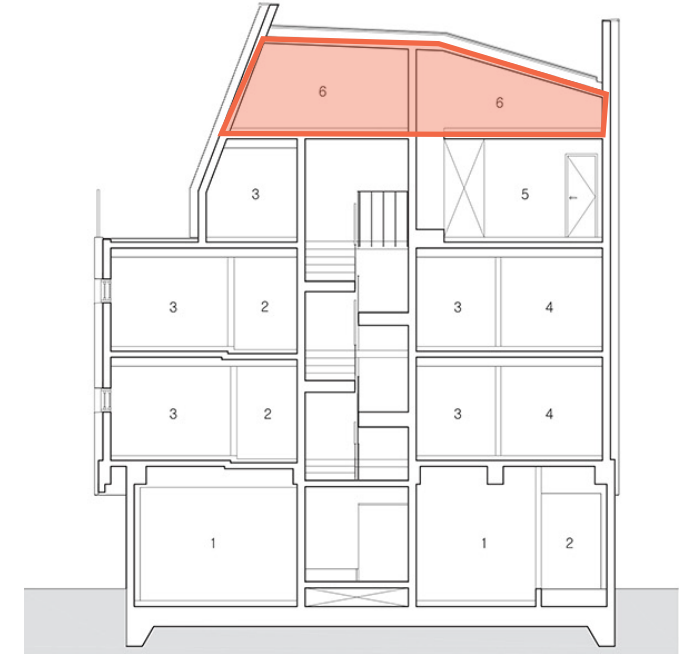
가중평균 높이(m) = 체적(m³) / 바닥 면적(m²)



바닥 면적(m²) = 3m x 4m = 12m²

체적(m³) = (3m x 4m x 1.2m) + (3m x 4m x 1m x 1/2) = 14.4m³ + 6m³ = 20.4m³

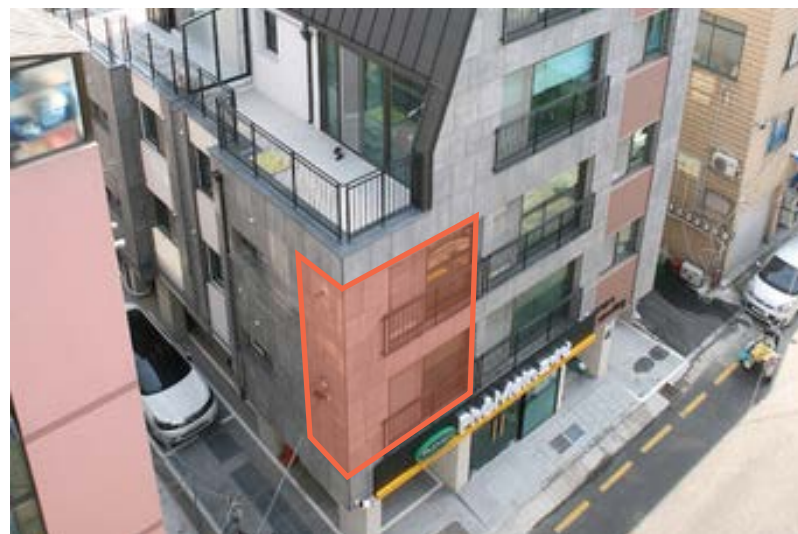
가중평균 높이(m) = 20.4 / 12 = 1.7m ▲



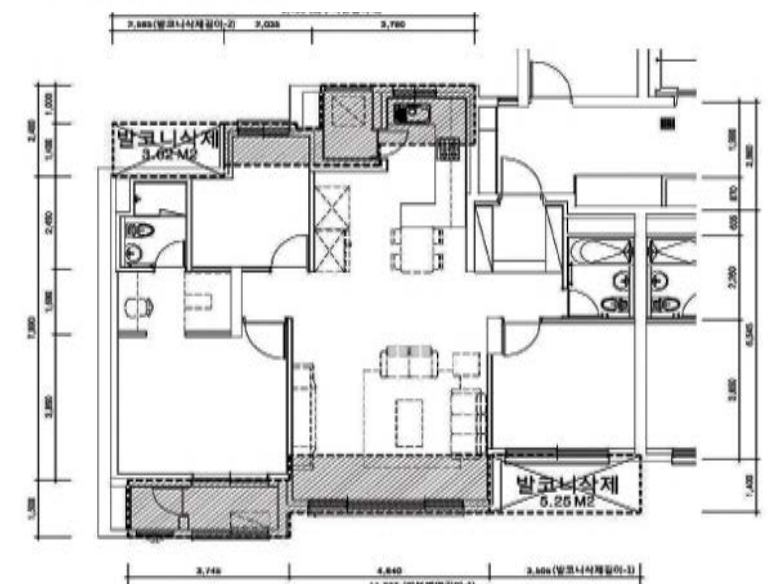
| 다세대주택 주요 법규 검토

발코니 설치기준 및 확장 제한

- 발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준 제2조 단독주택의 발코니 구조변경 범위: 단독주택(다가구주택 및 다중주택은 제외한다)의 발코니는 외벽 중 2면 이내의 발코니에 대하여 변경할 수 있음
 - 다세대주택 등의 공동주택은 제한 없이 발코니 확장이 가능하며, 단독주택에서 다가구주택과 다중주택 역시 확장 가능함
- 서울특별시 건축물 심의기준 제 23조 발코니 및 벽면율: 공동주택의 각 세대별 각 외부 벽면 길이 또는 발코니가 설치되는 벽면의 전체면적(계단실 등 공용부분의 면적은 제외)의 30%는 발코니 설치를 지양함.
 - 각 세대 평면에서 주거전용면적 대비 발코니 설치 비율
 - 주거전용면적 85제곱미터 이상: 25% 이하
 - 주거전용면적 60제곱미터 이상 85제곱미터 미만: 30% 이하
- 공동주택 각 면의 벽면율은 40% 이상 확보해야 함. 위원회가 입면 디자인이 차별화되었다고 인정하는 경우에는 30%까지 완화 가능함



■ 발코니가 축소된 서울시의 경우



전용면적	84.85㎡ (25.66 평)
발코니 면적 (서비스 면적)	21.24㎡ (6.43 평)
합 계	106.09㎡ (32.09 평)

| 다세대주택 중요 법규 검토

주차대수 산정식

- 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조(주차장): ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치하여야 한다.
- 1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.

주택 규모 별 (전용 면적: 제곱미터)	주차장 설치 기준(대/제곱미터)			
	가. 특별시	나. 광역시·특별 자치시 및 수 도권 내의 시 지역	다. 가목 및 나목 외의 시·지역 과 수도권 내 의 군·지역	라. 그 밖의 지역
B5 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
B5 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

- 주차장법 시행규칙 제3조(주차장의 주차구획):

구분	너비	길이
경형	2.0미터 이상	3.6미터 이상
일반형	2.5미터 이상	5.0미터 이상
확장형	2.6미터 이상	5.2미터 이상
장애인전용	3.3미터 이상	5.0미터 이상
이륜자동차 전용	1.0미터 이상	2.3미터 이상

- 주차장법 시행규칙 제6조(노외주차장의 구조·설비기준)

주차형식	차로의 너비	
	출입구가 2개 이상 인 경우	출입구가 1개인 경 우
평행주차	3.3미터	5.0미터
직각주차	6.0미터	6.0미터

- 4. 노외주차장의 출입구 너비는 3.5미터 이상으로 하여야 한다.
- 14. 노외주차장에는 제3조제1항제2호에 따른 확장형 주차단위구획을 주차단위구획 총수(평행주차형식의 주차단위구획 수는 제외한다)의 30퍼센트 이상 설치하여야 한다.

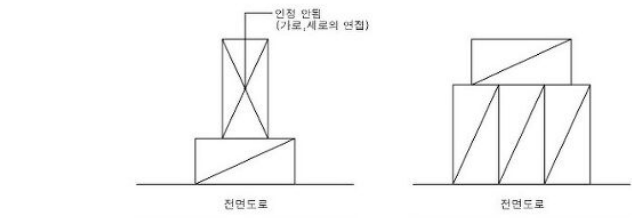
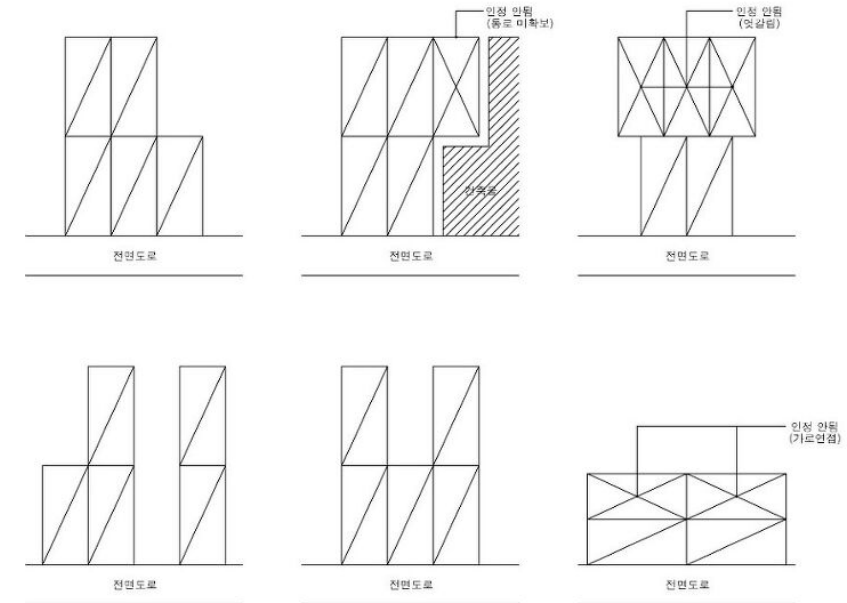
- 주차장법 시행규칙 제11조(부설주차장의 구조·설비기준)

- ⑤ 부설주차장의 총주차대수 규모가 8대 이하인 자주식주차장의 구조 및 설비기준은 제1항 본문에도 불구하고 다음 각 호에 따른다.

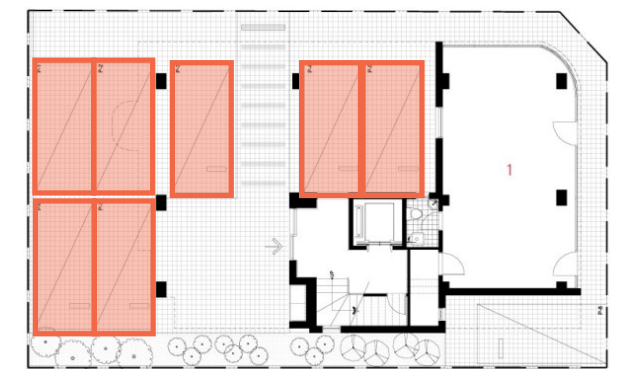
- 1. 차로의 너비는 2.5미터 이상으로 한다. 다만, 주차단위구획과 접하여 있는 차로의 너비는 주차형식에 따라 다음 표에 따른 기준 이상으로 하여야 한다.

주차형식	차로의 너비
평행주차	3.0미터
직각주차	6.0미터

- 2. 보도와 차도의 구분이 없는 너비 12미터 미만의 도로에 접하여 있는 부설주차장은 그 도로를 차로로 하여 주차단위구획을 배치할 수 있다. 이 경우 차로의 너비는 도로를 포함하여 6미터 이상(평행주차형식인 경우에는 도로를 포함하여 4미터 이상)으로 하며, 도로의 포함 범위는 중앙선까지로 하되, 중앙선이 없는 경우에는 도로 반대쪽 경계선까지로 한다.
- 3. 보도와 차도의 구분이 있는 12미터 이상의 도로에 접하여 있고 주차대수가 5대 이하인 부설주차장은 그 주차장의 이용에 지장이 없는 경우만 그 도로를 차로로 하여 직각주차형식으로 주차단위구획을 배치할 수 있다.
- 4. 주차대수 5대 이하의 주차단위구획은 차로를 기준으로 하여 세로로 2대까지 접하여 배치할 수 있다.
- 5. 출입구의 너비는 3미터 이상으로 한다. 다만, 막다른 도로에 접하여 있는 부설주차장으로서 시장·군수 또는 구청장이 차량의 소통에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 2.5미터 이상으로 할 수 있다.



1. 상가



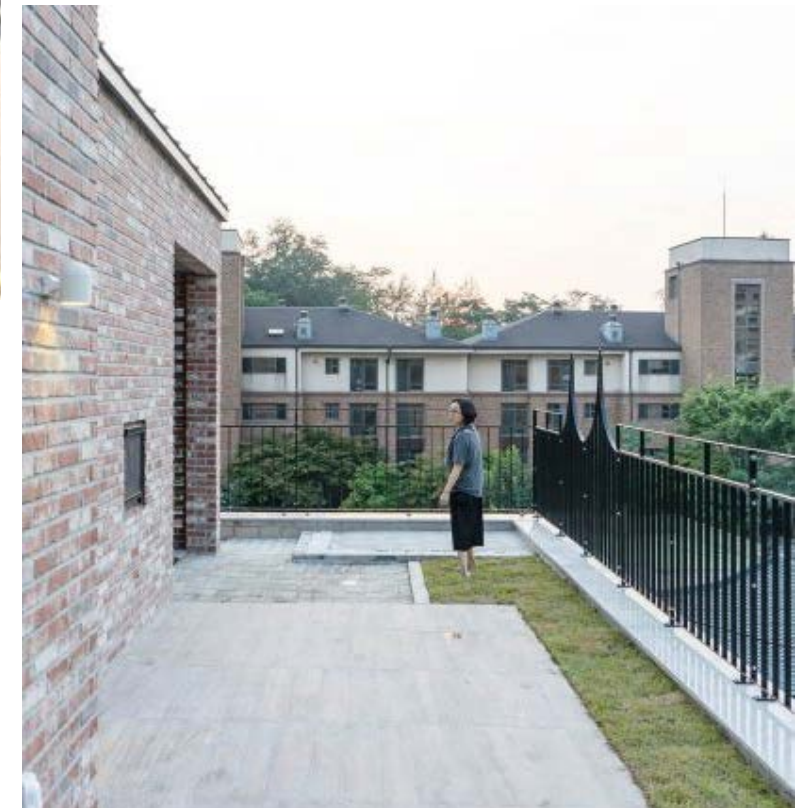
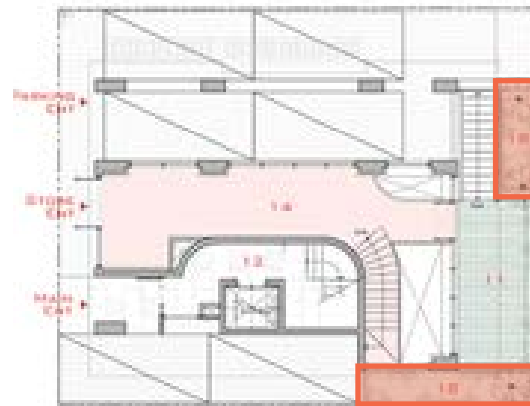
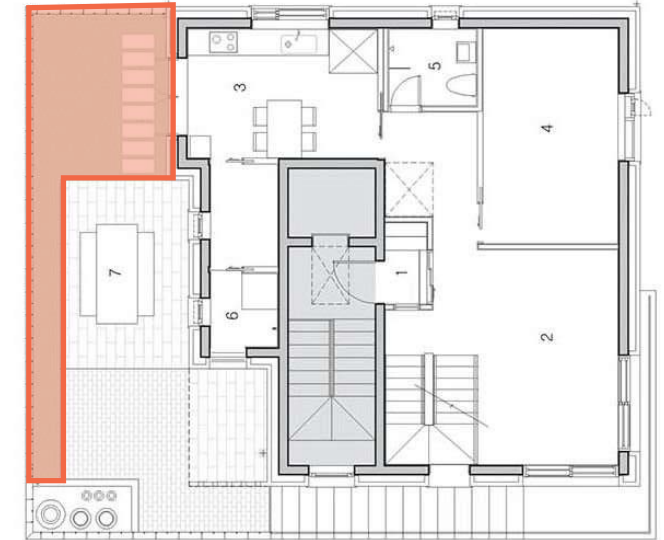
1층 평면도



| 다세대주택 중요 법규 검토

조경설치면적

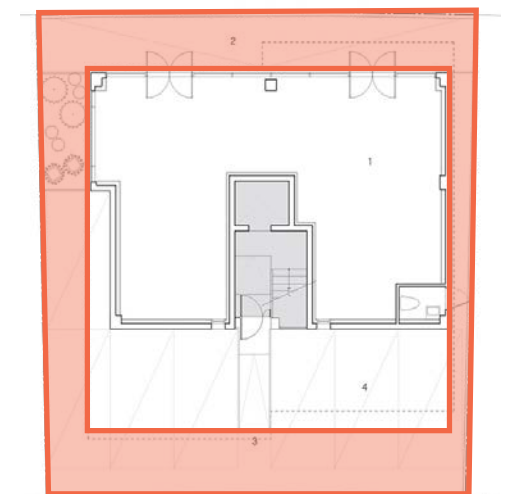
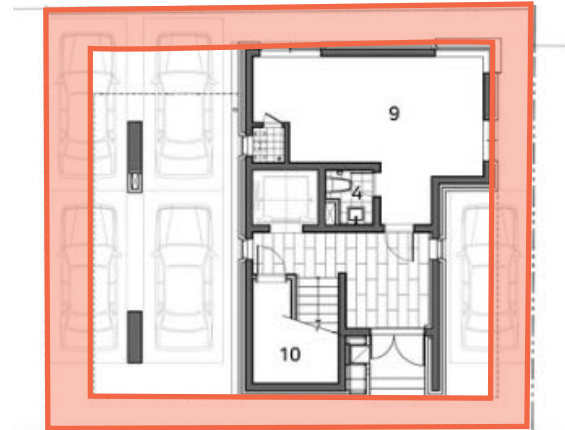
- **서울특별시 건축 조례 제24조(대지의 조경):** ② 제1항에 따른 조경면적은 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.
 - 1. 공지(空地: 공터) 또는 지표면으로부터 높이 2미터 미만인 옥외부분의 조경면적을 모두 산입한다.
 - 2. 온실로 전용되는 부분의 조경면적(채광을 하는 수평투영 면적으로 한다) 및 필로티 그 밖에 이와 유사한 구조의 부분으로서 공중의 통행에 전용되는 부분의 조경면적은 2분의 1을 조경면적으로 산정하되, 해당 대지의 조경면적 기준의 3분의 1에 해당하는 면적까지 산입한다.
- ③ 제1항 및 영 제27조제2항제4호에도 불구하고 면적 200제곱미터 이상 300제곱미터 미만인 대지에 건축하는 건축물의 조경면적은 **대지면적의 5퍼센트 이상**으로 한다.
- **조경기준 (국토교통부고시):**
- **제4조(조경면적의 산정)** 조경면적은 식재된 부분의 면적과 조경시설공간의 면적을 합한 면적으로 산정하며 다음 각 호의 기준에 적합하게 배치하여야 한다.
 - 1. 식재면적은 당해 지방자치단체의 조례에서 정하는 **조경면적(이하 "조경의무면적"이라 한다)의 100분의 50 이상(이하 "식재의무면적"이라 한다)**이어야 한다.
- **제5조(조경면적의 배치)** ① 대지면적중 조경의무면적의 10퍼센트 이상에 해당하는 면적은 자연지반이어야 하며, 그 표면을 토양이나 식재된 토양 또는 투수성 포장구조로 해야 한다.
- **옥상조경(건축법시행령)**
- **제27조(대지의 조경)** ③ 건축물의 옥상에 법 제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기준에 따라 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 **옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적**을 법 제42조제1항에 따른 대지의 조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 법 제42조제1항에 따른 **조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없다.**



| 다세대주택 중요 법규 검토

건축선 및 대지 내 공지 법규

- **건축법 제46조(건축선의 지정)**: 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선은 **대지와 도로의 경계선**으로 함. 다만, 제2조제1항제11호에 따른 **소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선**을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에서는 대통령령으로 정하는 선을 건축선으로 정함
- **제47조(건축선에 따른 건축제한)**
 - 건축물과 담장은 지표 아래 부분을 제외하고 건축선의 수직면을 넘지 않아야 함
 - 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 않아야 함
- **서울시 건축조례 제30조(대지 안의 공지)**
 - 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리: 1m 이상
 - 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리: 1m 이상



| 다세대주택 중요 법규 검토

공동주택 단열 기준 및 열교 처리

- **건축물의 에너지절약설계기준 제2조(건축물의 열손실방지 등):**
건축물을 건축하거나 대수선, 용도변경 및 건축물대상의 기재내용을 변경하는 경우 열손실방지 등의 에너지이용합리화를 위한 조치를 하여야 함

- 거실의 외벽, 최상층에 있는 거실의 반자 또는 지붕, 최하층에 있는 거실의 바닥, 바닥난방을 하는 층간 바닥, 거실의 창 및 문 등은 **별표1의 열관류율 기준** 또는 **별표3의 단열재 두께 기준**을 준수하여야 함

- **건축물의 에너지절약설계기준 제6조(건축부문의 의무사항):**
단열조치를 하여야 하는 부위에 대하여는 다음 각 호에서 정하는 방법에 따라 단열기준에 적합한지를 판단할 수 있음

- **별표3의 지역별·부위별·단열재 등급별 허용 두께 이상으로 설치하는 경우**(단열재의 등급 분류는 별표2에 따름)
- 해당 벽·바닥·지붕 등의 부위별 전체 구성재료와 동일한 시료에 대하여 건축용 구성재의 단열성 측정방법에 의한 **열저항 또는 열관류율 측정값이 별표1의 부위별 열관류율에 만족하는 경우**
- 구성재료의 열전도율 값으로 **열관류율을 계산한 결과가 별표1의 부위별 열관류율 기준을 만족하는 경우**
- 창 및 문의 경우 창호의 단열성 시험 방법에 의한 국가공인시험기관의 KOLAS 인정마크가 표시된 시험성적서 또는 별표4에 의한 열관류율 값 또는 산업통상자원부고시 「효율관리기자재 운용규정」에 따른 창 세트의 열관류율 표시값이 **별표1의 열관류율 기준을 만족하는 경우**

- 공동주택의 경우 가급 단열재 사용 시 법적 단열 두께는 다음을 만족하여야 함(중부2지역 기준)

- **외기에 직접 면하는 거실 외벽: 190mm 이상**
- **외기에 간접 면하는 거실 외벽: 130mm 이상**
- **외기에 직접 면하는 지붕: 220mm 이상**

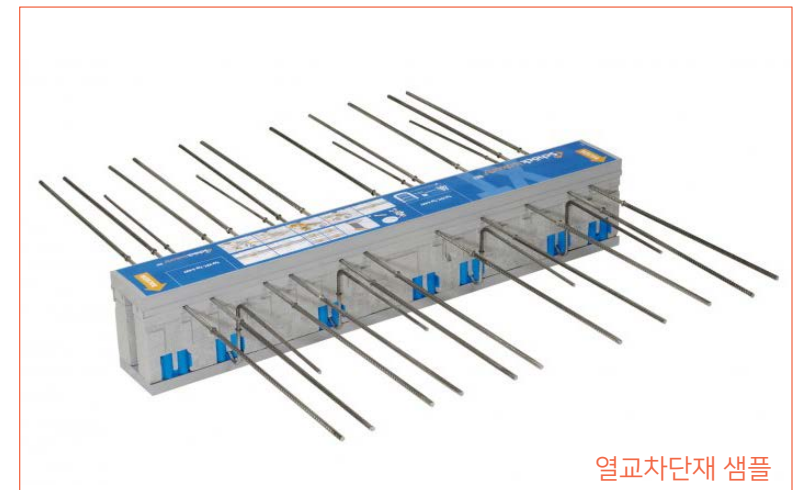
- **단열성능이 높은 특수단열재를 사용하는 경우** 별표1의 열관류율 기준을 만족하지만 하면 되어 **두께를 줄일 수 있음**

[별표1] 지역별 건축물 부위의 열관류율표

건축물의 부위			지역		(단위 : W/m ² ·K)			
			중부1지역 ¹⁾	중부2지역 ²⁾	남부지역 ³⁾	제 주 도		
거실의 외벽	외기에 직접 면하는 경우	공동주택	0.150 이하	0.170 이하	0.220 이하	0.290 이하		
		공동주택 외	0.170 이하	0.240 이하	0.320 이하	0.410 이하		
	외기에 간접 면하는 경우	공동주택	0.210 이하	0.240 이하	0.310 이하	0.410 이하		
		공동주택 외	0.240 이하	0.340 이하	0.450 이하	0.560 이하		
최 상 층 에 있는 거실의 반자 또는 지붕	외기에 직접 면하는 경우		0.150 이하		0.180 이하	0.250 이하		
	외기에 간접 면하는 경우		0.210 이하		0.260 이하	0.350 이하		
최 하 층 에 있는 거실의 바닥	외기에 직접 면하는 경우	바닥 난방 인 경우	0.150 이하	0.170 이하	0.220 이하	0.290 이하		
		바닥 난방 이 아닌 경우	0.170 이하	0.200 이하	0.250 이하	0.330 이하		
	외기에 간접 면하는 경우	바닥 난방 인 경우	0.210 이하	0.240 이하	0.310 이하	0.410 이하		
		바닥 난방 이 아닌 경우	0.240 이하	0.290 이하	0.350 이하	0.470 이하		
바닥난방인 층간바닥				0.810 이하				
창 및 문	외기에 직접 면하는 경우	공동주택	0.900 이하	1.000 이하	1.200 이하	1.600 이하		
		공동 주택 외	창	1.300 이하	1.500 이하	1.800 이하	2.200 이하	
			문	1.500 이하				
	외기에 간접 면하는 경우	공동주택	1.300 이하	1.500 이하	1.700 이하	2.000 이하		
		공동 주택 외	창	1.600 이하	1.900 이하	2.200 이하	2.800 이하	
			문	1.900 이하				
공동주택 세대현관문 및 방화문	외기에 직접 면하는 경우	1.400 이하						
	외기에 간접 면하는 경우	1.800 이하						

- 발코니나 베란다의 경우 구조가 연속되는 곳을 따라 열교가 발생할 수 있음

- **열교차단재를 ALC 블록 사이에 삽입하여 열교를 차단하는 방식으로 시공 필요**



열교차단재 샘플



MULTI-FAMILY HOUSE DESIGN PROTOTYPE

다세대주택 설계안

CONTENTS

1. 대지 유형별 타이폴로지 제안
2. 디자인 제안
3. 설계도면
4. 디자인 이미지
5. 구조 다이어그램
6. 단면 세부

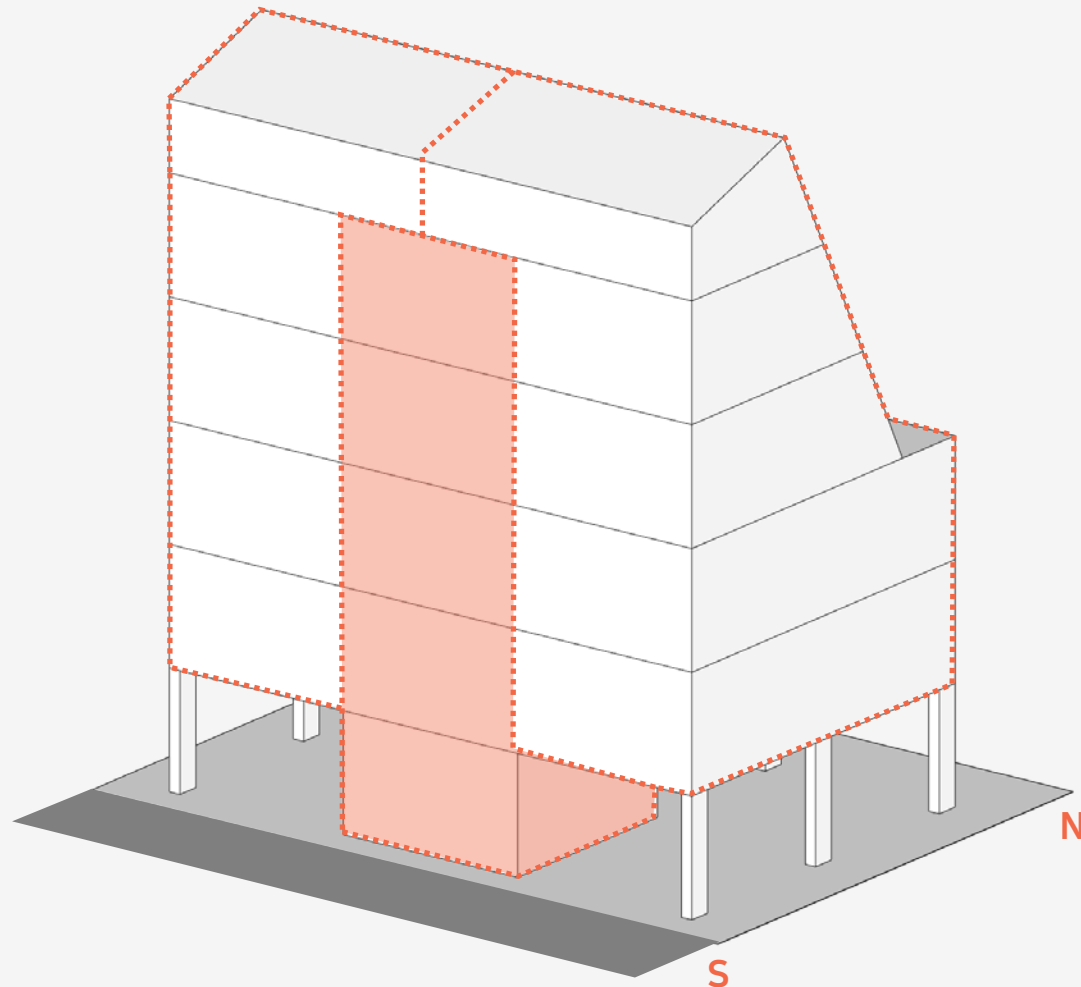
| 대지 유형별 다세대주택 타이폴로지 제안

1 코어 배치 및 세대 구획

TYPE A

동서방향으로 긴 장방형 대지 + 남측도로

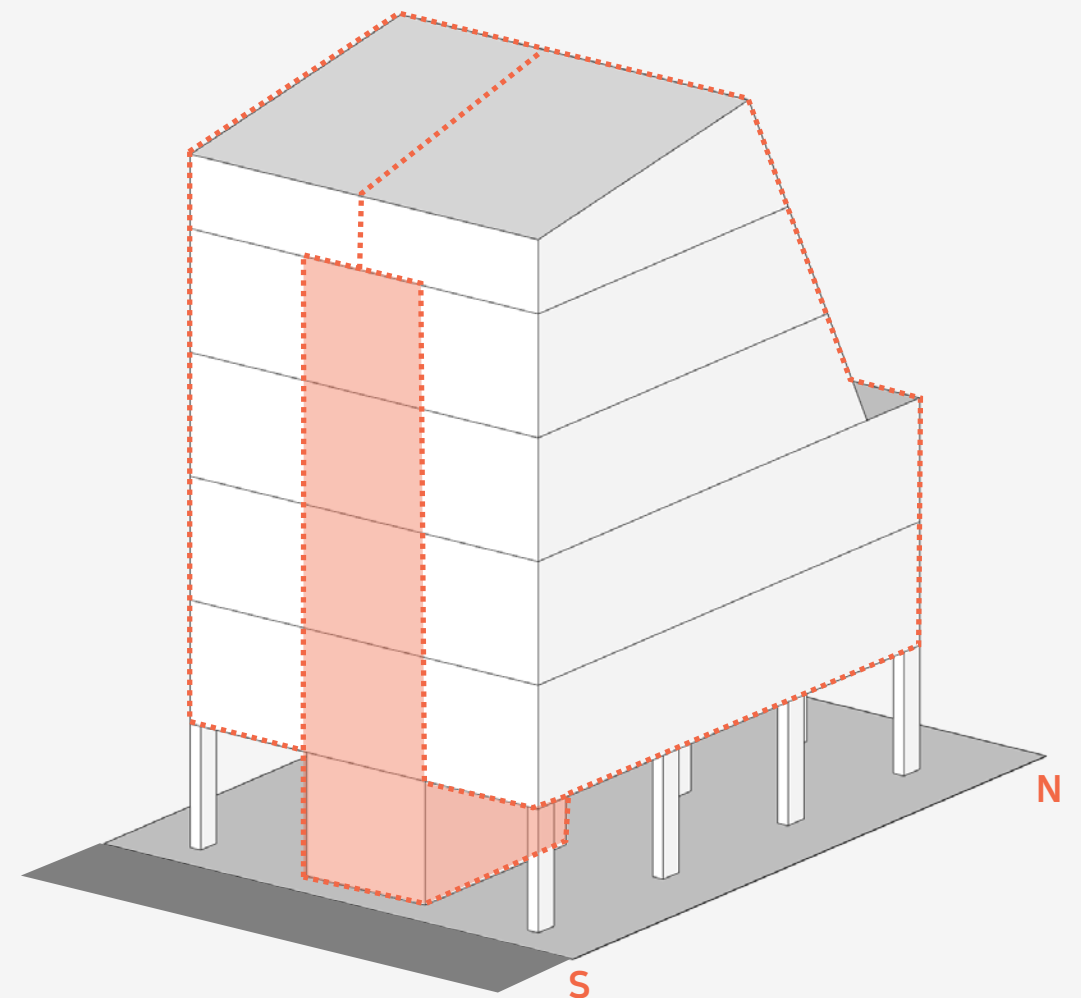
- 도로와 사선제한이 반대편에 위치하여 건축물의 높이 제한조건이 강하게 작용함
- 도로에 면한 중앙부에 코어를 두고 동서 양측으로 각 세대를 구획하는 것이 안정적임



TYPE B

남북방향으로 긴 장방형 대지 + 남측도로

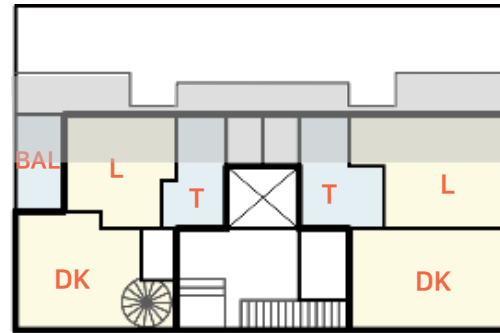
- 대지가 남북방향으로 길어 사선제한의 영향이 상대적으로 적음
- 도로에서 진입할 수 있는 폭이 좁으므로 코어는 남북방향으로 길게 배치



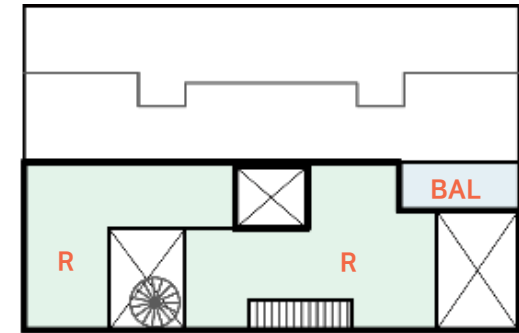
| 대지 유형별 다세대주택 타이폴로지 제안

2 내부 실 배치_TYPE A

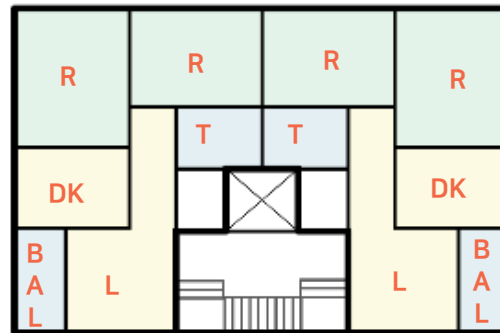
- 남측 도로와 한쪽 인접대지경계선에 최대한 밀착하고 코어 위치를 남측으로 배치하여 주차공간과 코어를 위한 수직 공간을 확보
- 1층은 필로티로 두고 일부 구조에 트랜스퍼를 주어 법정 주차대수가 들어갈 수 있도록 배치함
 - 세대별 면적이 넓은 2~3층의 경우 발코니를 두어 주거전용면적을 60m²이하로 조정하여 전체 주차대수를 8세대 X 0.7대 = 5.6대 로 6대 이하로 조정함
 - 세대별 면적이 커지는 경우 1층에 점선으로 표기된 것과 같이 기둥 트랜스퍼를 통해 주차대수를 추가로 확보 가능
- 2~3층은 2BR + 1BATH TYPE 2세대, 4층은 1BR + 1BATH TYPE 2세대를 대칭적으로 배치하였고, 최상층에는 주인세대와 원룸 세대로 비대칭으로 구성함
- 남측에 공용공간인 거실과 주방을 두고 북측에 개별 실을 두는 것을 기본으로 하여 배치
- 채광이나 환기가 힘든 평면 중앙부에 코어와 현관, 화장실을 두고 외곽에 개별 실과 부엌, 거실 등을 배치
- 일조사선제한으로 생기는 자투리 영역은 발코니나 창고 등으로 다양하게 활용 가능



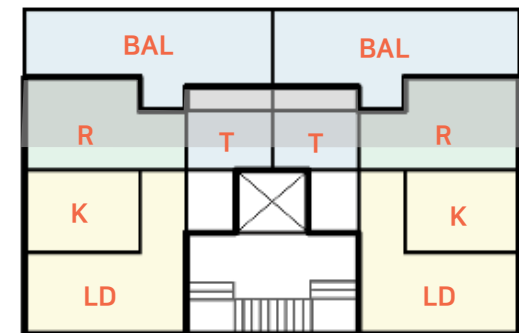
5층



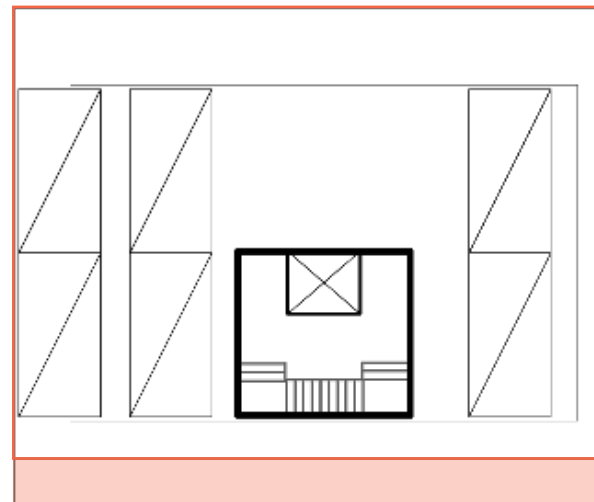
다락



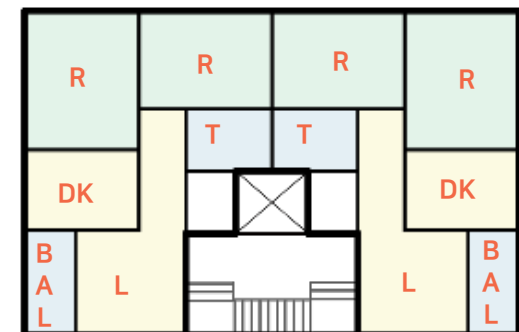
3층



4층



1층

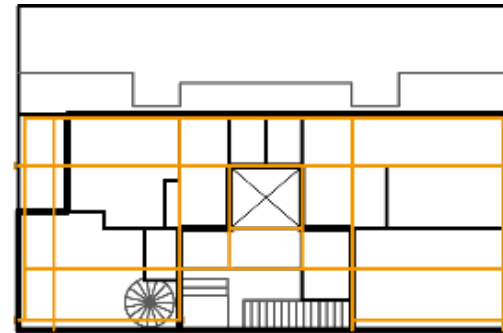


2층

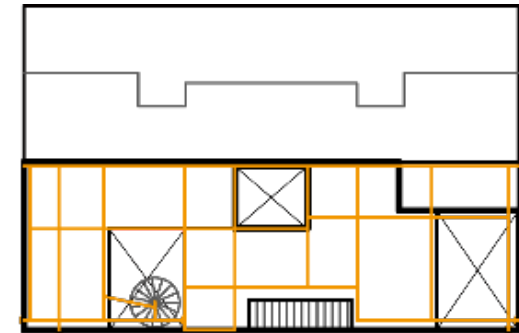
| 대지 유형별 다세대주택 타이폴로지 제안

2 내부 실 배치_TYPE A

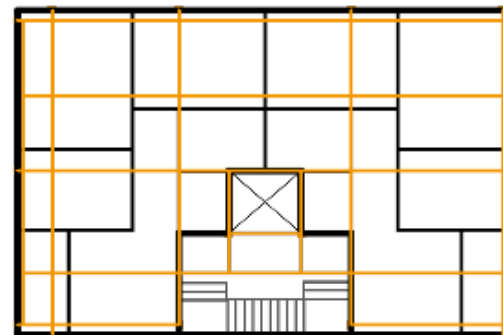
- 남측 도로와 한쪽 인접대지경계선에 최대한 밀착하고 코어 위치를 남측으로 배치하여 주차공간과 코어를 위한 수직 공간을 확보
- 1층은 필로티로 두고 일부 구조에 트랜스퍼를 주어 법정 주차대수가 들어갈 수 있도록 배치함
- 세대별 면적이 넓은 2~3층의 경우 발코니를 두어 주거전용면적을 60m²이하로 조정하여 전체 주차대수를 8세대 X 0.7대 = 5.6대 로 6대 이하로 조정함
- 세대별 면적이 커지는 경우 1층에 점선으로 표기된 것과 같이 기둥 트랜스퍼를 통해 주차대수를 추가로 확보 가능
- 2~3층은 2BR + 1BATH TYPE 2세대, 4층은 1BR + 1BATH TYPE 2세대를 대칭적으로 배치하였고, 최상층에는 주인세대와 원룸 세대로 비대칭으로 구성함
- 남측에 공용공간인 거실과 주방을 두고 북측에 개별 실을 두는 것을 기본으로 하여 배치
- 채광이나 환기가 힘든 평면 중앙부에 코어와 현관, 화장실을 두고 외곽에 개별 실과 부엌, 거실 등을 배치
- 일조사선제한으로 생기는 자투리 영역은 발코니나 창고 등으로 다양하게 활용 가능



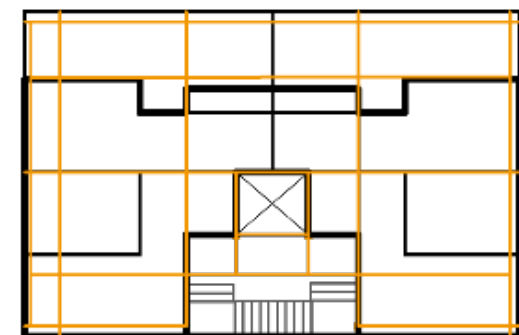
5층



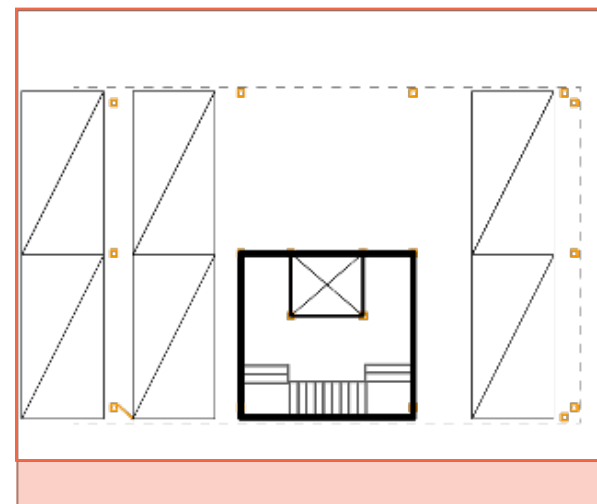
다락



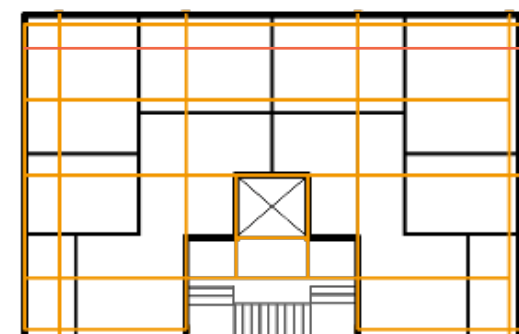
3층



4층



1층

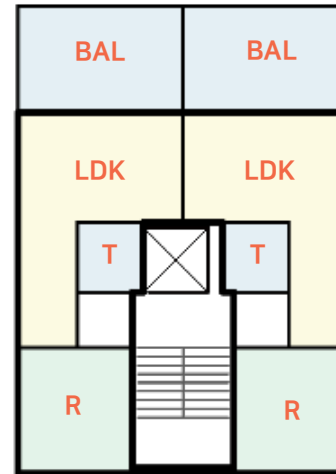


2층

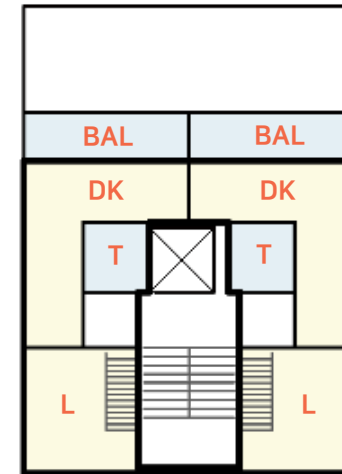
| 대지 유형별 다세대주택 타이폴로지 제안

2 내부 실 배치_TYPE B

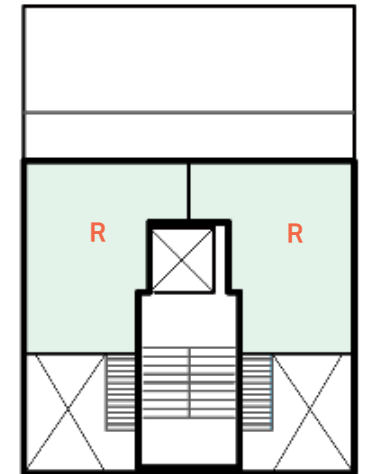
- 2~3층은 2BR 1BA + 테라스, 4층은 1BR 1BA, 5층은 1BR 1BA
복층 다락방 + 테라스 총 8세대
- 대칭형으로 구성
- 각 세대별 전용면적을 60m2이하로 맞춰서 0.7*8=5.6대로
주차대수를 6대로 맞춤
- 2~3층에는 확장 가능한 발코니를 두어 건폐율을 최대화함
- 코어는 장애인 승강기 기준인 내부 1.6*1.35, 승강로 2*2를
맞추고 공용공간을 최소화하기 위해 계단과 코어가 마주보는
형식을 택함
- 코어가 일조사선제한으로 걸리지 않도록 최대한 남쪽으로 배치
- 빛이 잘 드는 남쪽으로 거실 배치, 북쪽으로 방과 주방 배치



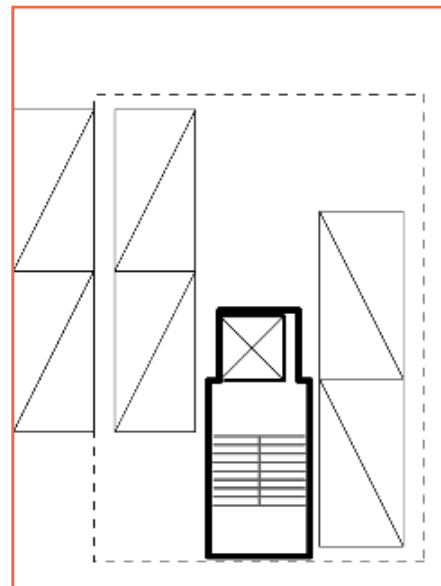
4층



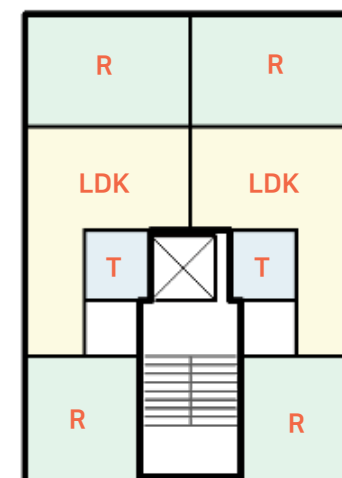
5층



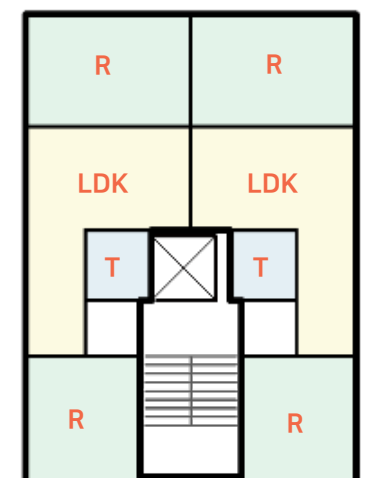
다락



1층



2층

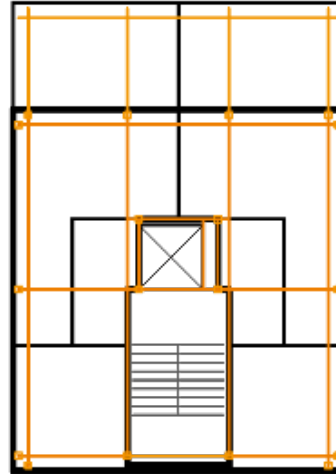


3층

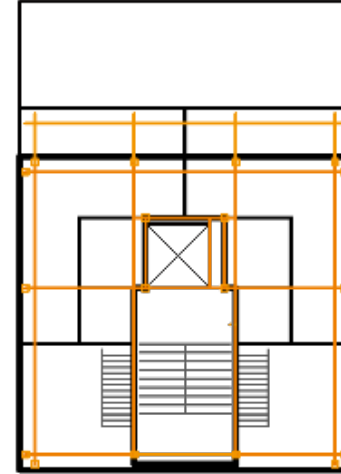
| 대지 유형별 다세대주택 타이폴로지 제안

2 내부 실 배치_TYPE B

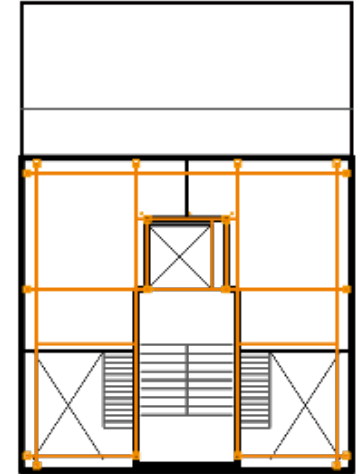
- 2~3층은 2BR 1BA + 테라스, 4층은 1BR 1BA, 5층은 1BR 1BA
복층 다락방 + 테라스 총 8세대
- 대칭형으로 구성
- 각 세대별 전용면적을 60m²이하로 맞춰서 0.7*8=5.6대로
주차대수를 6대로 맞춤
- 2~3층에는 확장 가능한 발코니를 두어 건폐율을 최대화함
- 코어는 장애인 승강기 기준인 내부 1.6*1.35, 승강로 2*2를
맞추고 공용공간을 최소화하기 위해 계단과 코어가 마주보는
형식을 택함
- 코어가 일조사선제한으로 걸리지 않도록 최대한 남쪽으로 배치
- 빛이 잘 드는 남쪽으로 거실 배치, 북쪽으로 방과 주방 배치



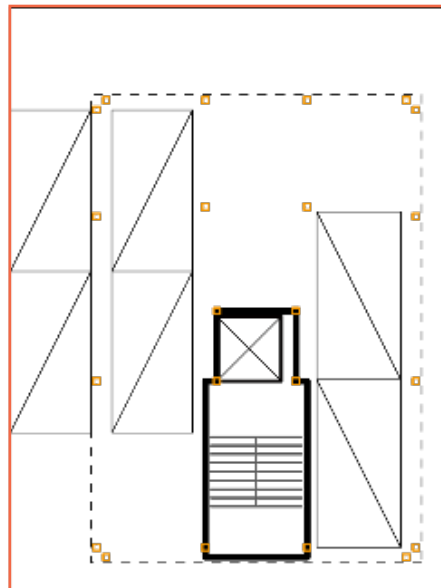
4층



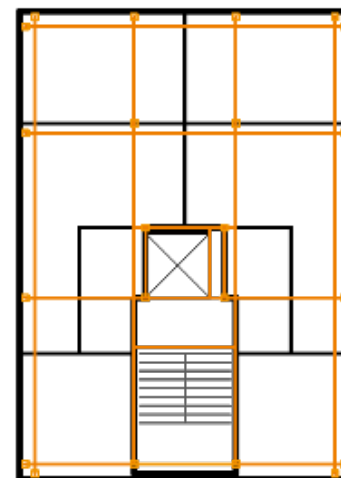
5층



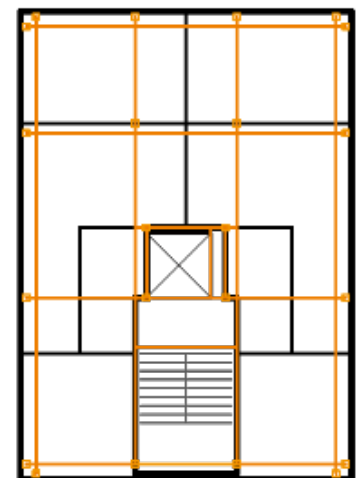
다락



1층



2층



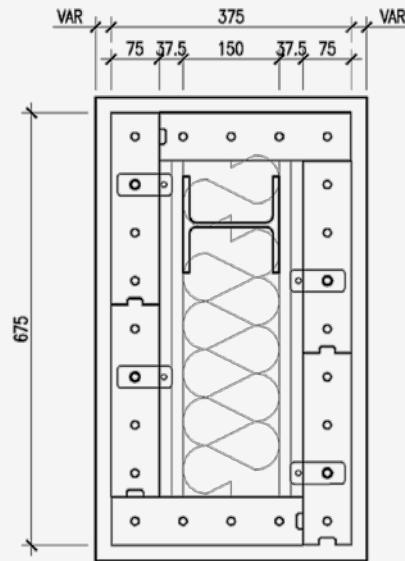
3층

| 대지 유형별 다세대주택 타이폴로지 제안

3 외벽 및 내벽 두께 유형

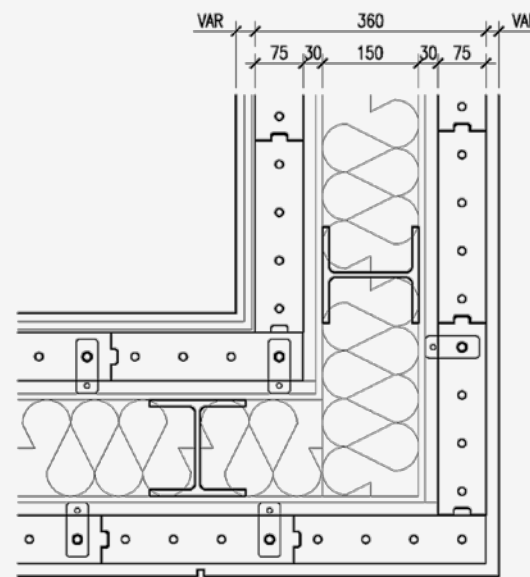
A. 외벽 기둥

마감 제외 두께 360



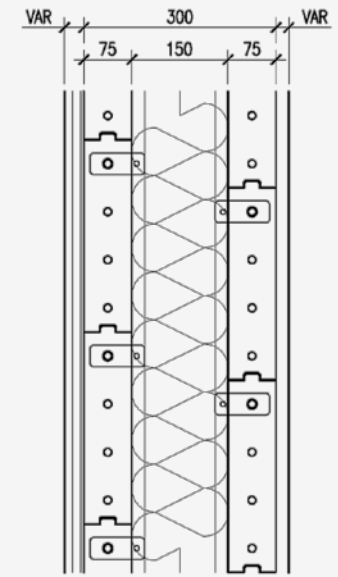
B. 일반 외벽

마감 제외 두께 375 + 75n

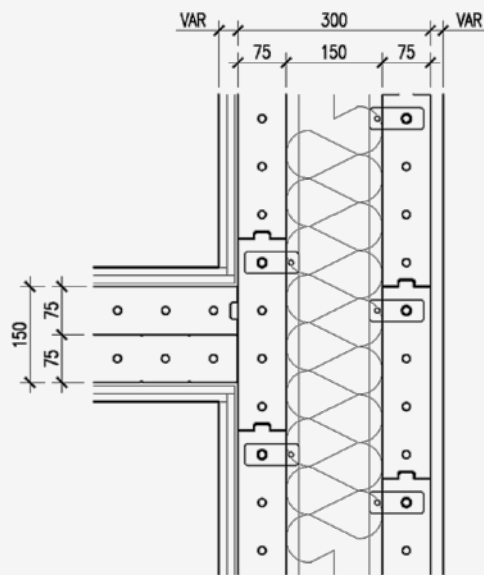


C. 기둥이 지나지 않는 외벽

마감 제외 두께 300

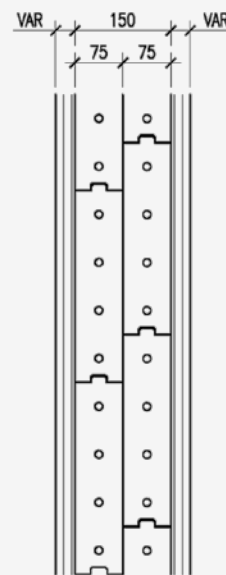


D. 내외벽 접합부



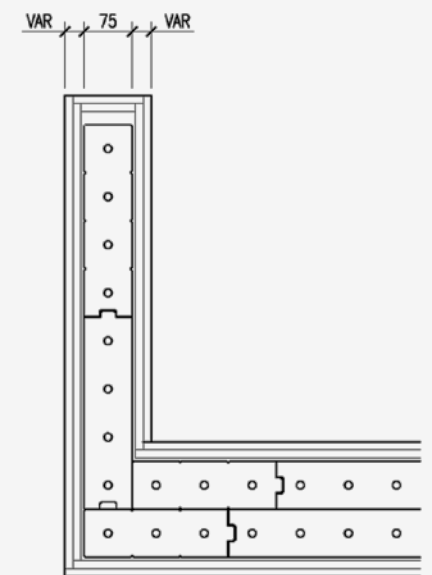
E. 일반 내벽

마감 제외 두께 150



F. 칸막이용 내벽

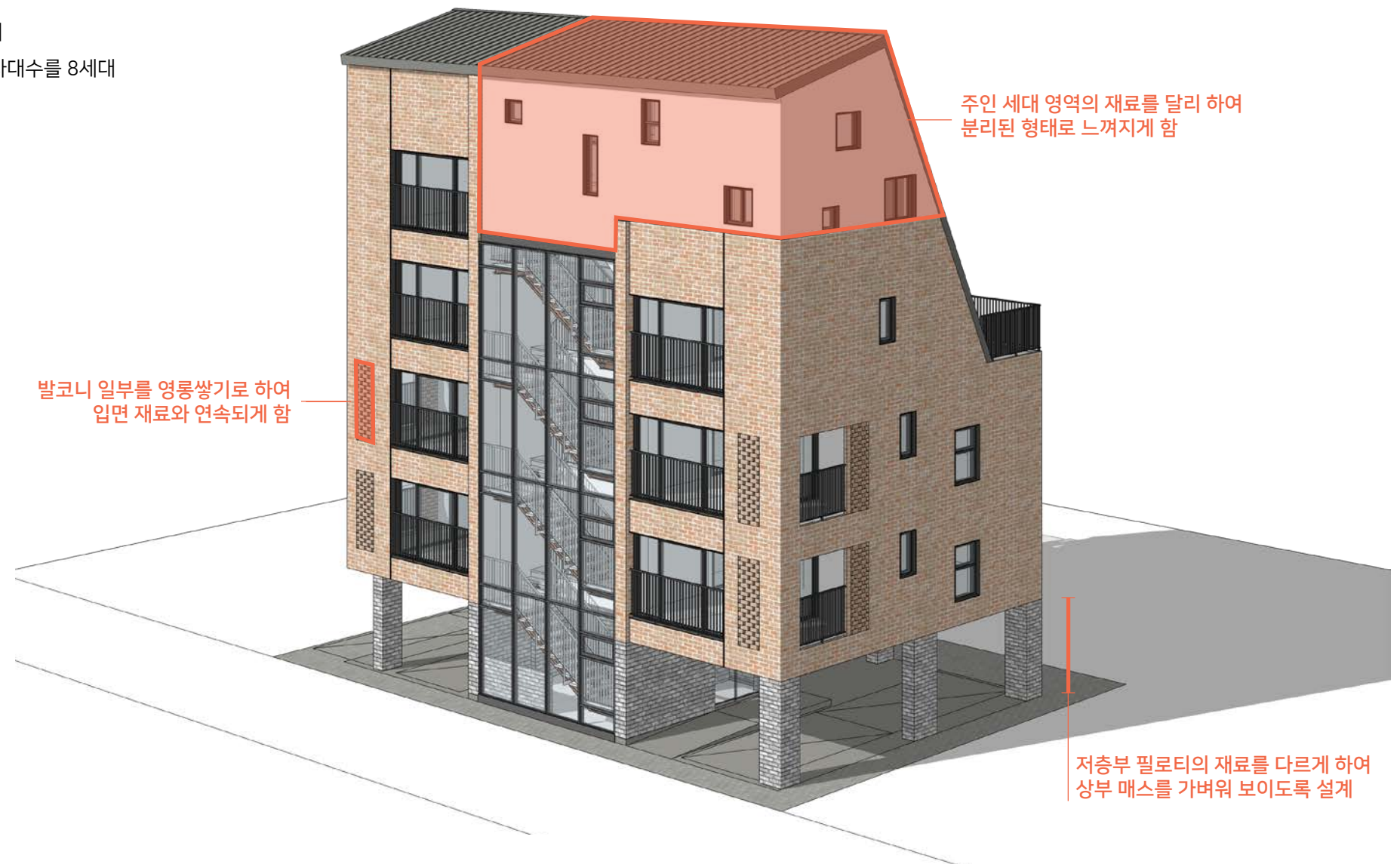
마감 제외 두께 75



| 다세대 주택 디자인 제안

1 디자인 전략

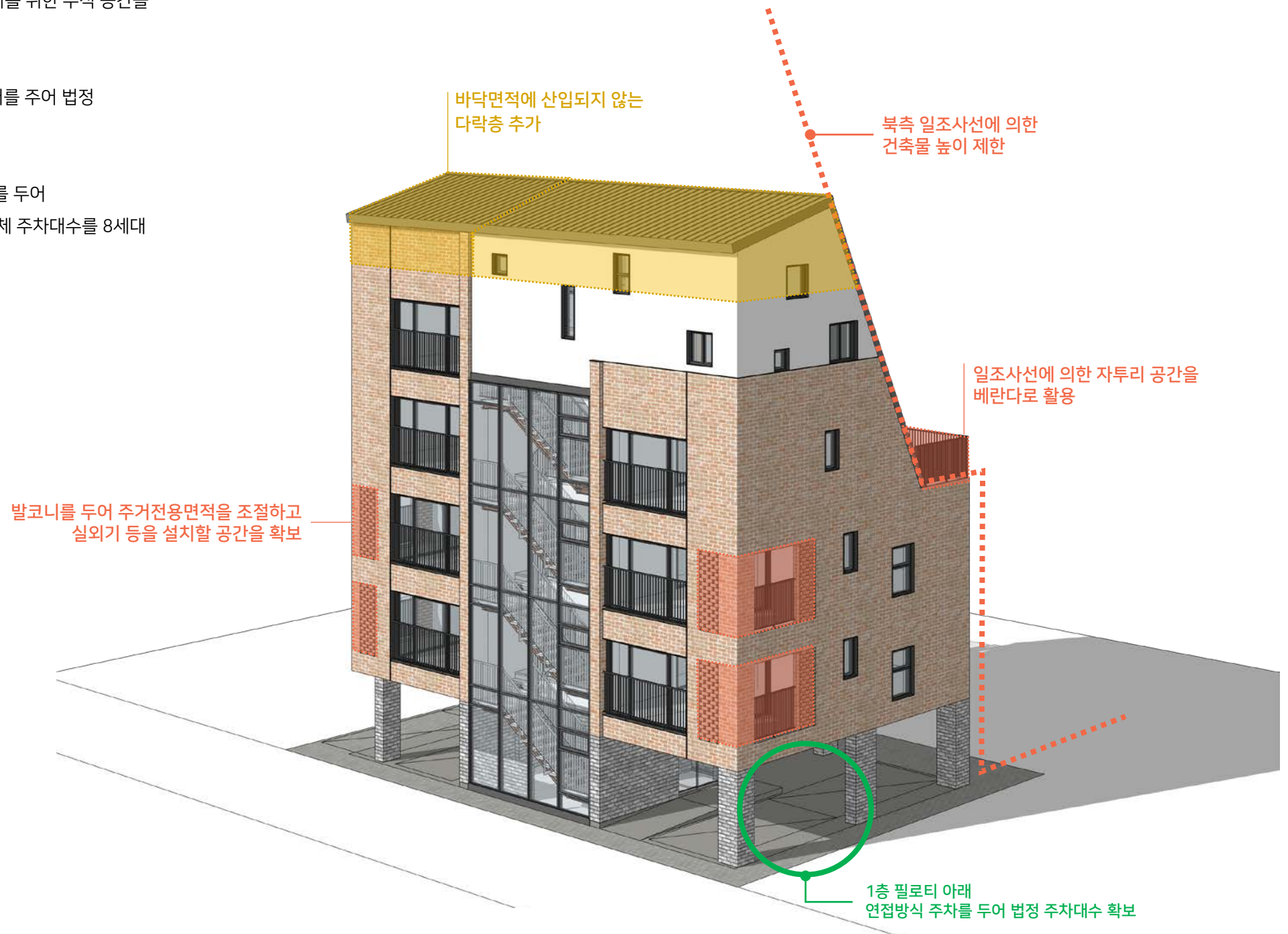
- 남측 도로와 한쪽 인접대지경계선에 최대한 밀착하고 코어 위치를 남측으로 배치하여 주차공간과 코어를 위한 수직 공간을 확보
- 1층은 필로티로 두고 일부 구조에 트랜스퍼를 주어 법정 주차대수가 들어갈 수 있도록 배치함
- 세대별 면적이 넓은 2~3층의 경우 발코니를 두어 주거전용면적을 60m²이하로 조정하여 전체 주차대수를 8세대



| 다세대 주택 디자인 제안

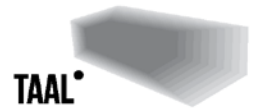
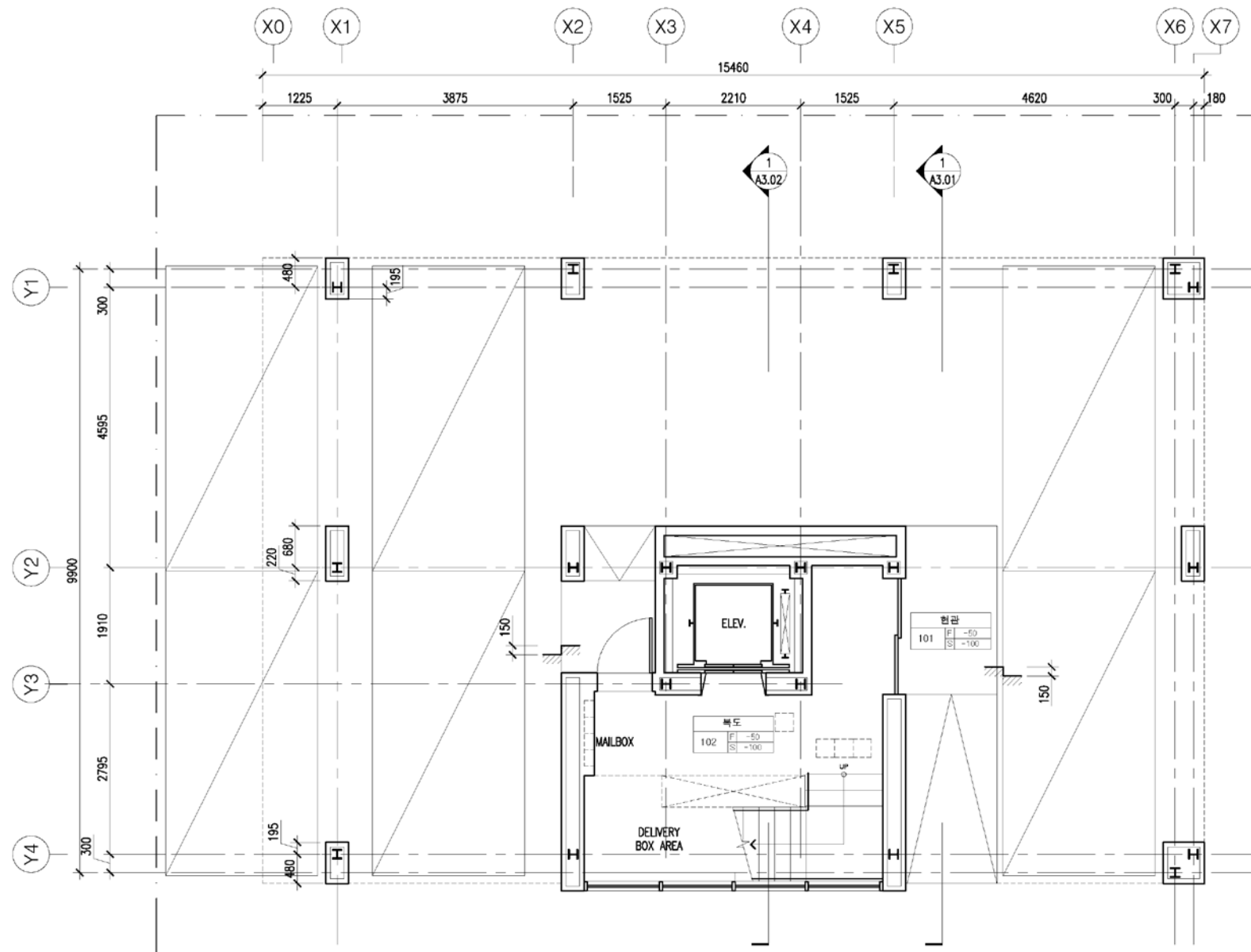
2 다세대주택 법규 검토

- 남측 도로와 한쪽 인접대지경계선에 최대한 밀착하고 코어 위치를 남측으로 배치하여 주차공간과 코어를 위한 수직 공간을 확보
- 1층은 필로티로 두고 일부 구조에 트랜스퍼를 주어 법정 주차대수가 들어갈 수 있도록 배치함
- 세대별 면적이 넓은 2~3층의 경우 balconi를 두어 주거전용면적을 60m²이하로 조정하여 전체 주차대수를 8세대



| 다세대 주택 설계 도면

1 1층 평면도



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU, SEOUL, KOREA
TEL: 02 6488 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO.	DATE	REVISION DESCRIPTION	CHG.

DRAWN
CHECKED
TAAL PROJ. NO.
DATE

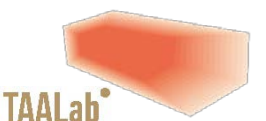
DRAWING TITLE

1층 평면도

DRAWING NO.

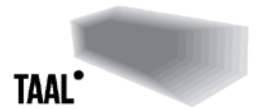
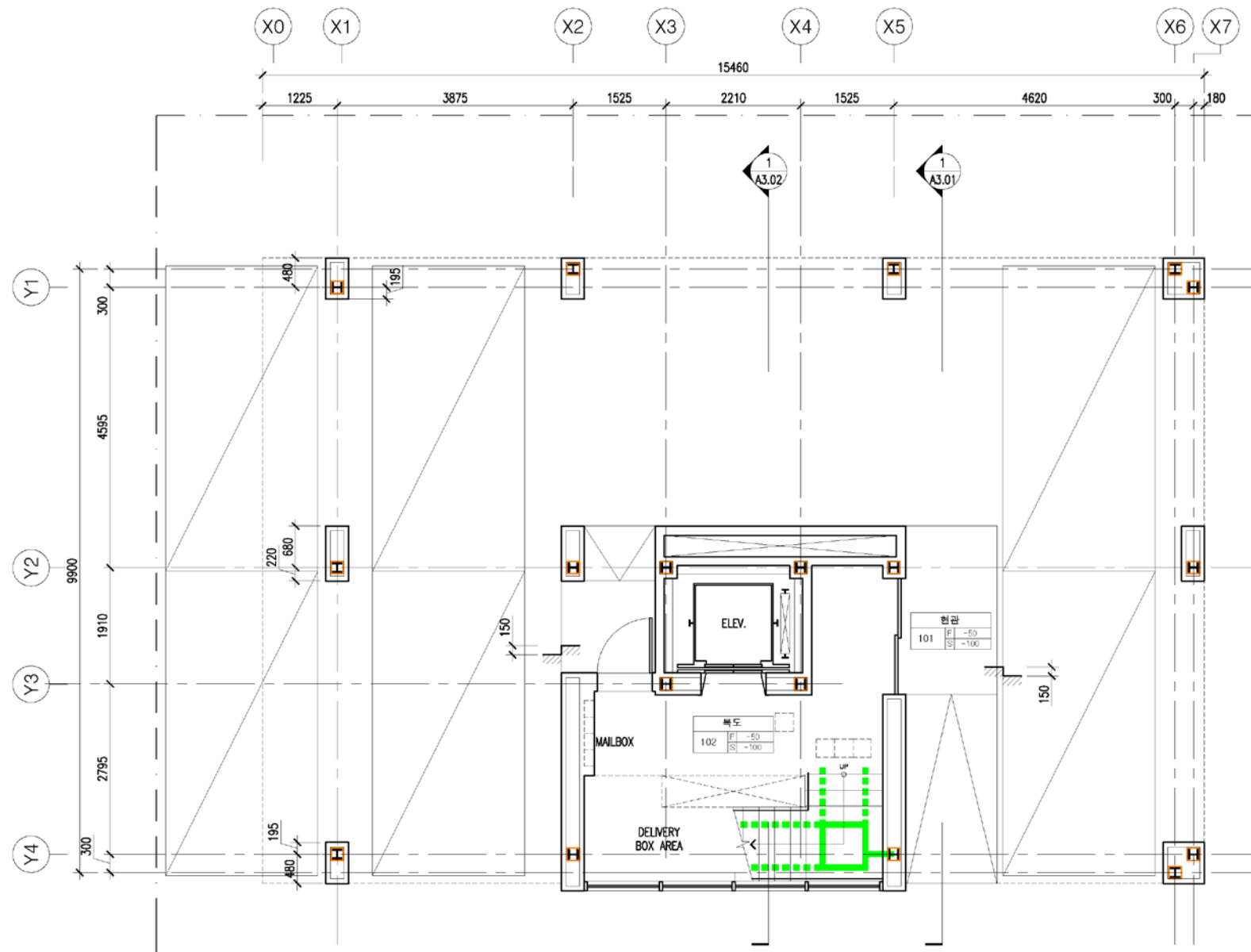
1 1ST FLOOR PLAN
SCALE: 1/75

A1.01



| 다세대 주택 설계 도면

1 1층 평면도_구조



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU, SEOUL, KOREA
TEL: 02 6488 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO.	DATE	REVISION DESCRIPTION	CHG.

DRAWN
CHECKED
TAAL PROJ. NO.
DATE

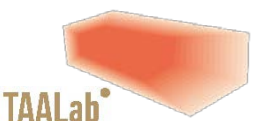
DRAWING TITLE

1층 평면도

DRAWING NO.

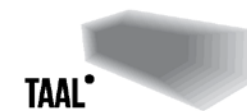
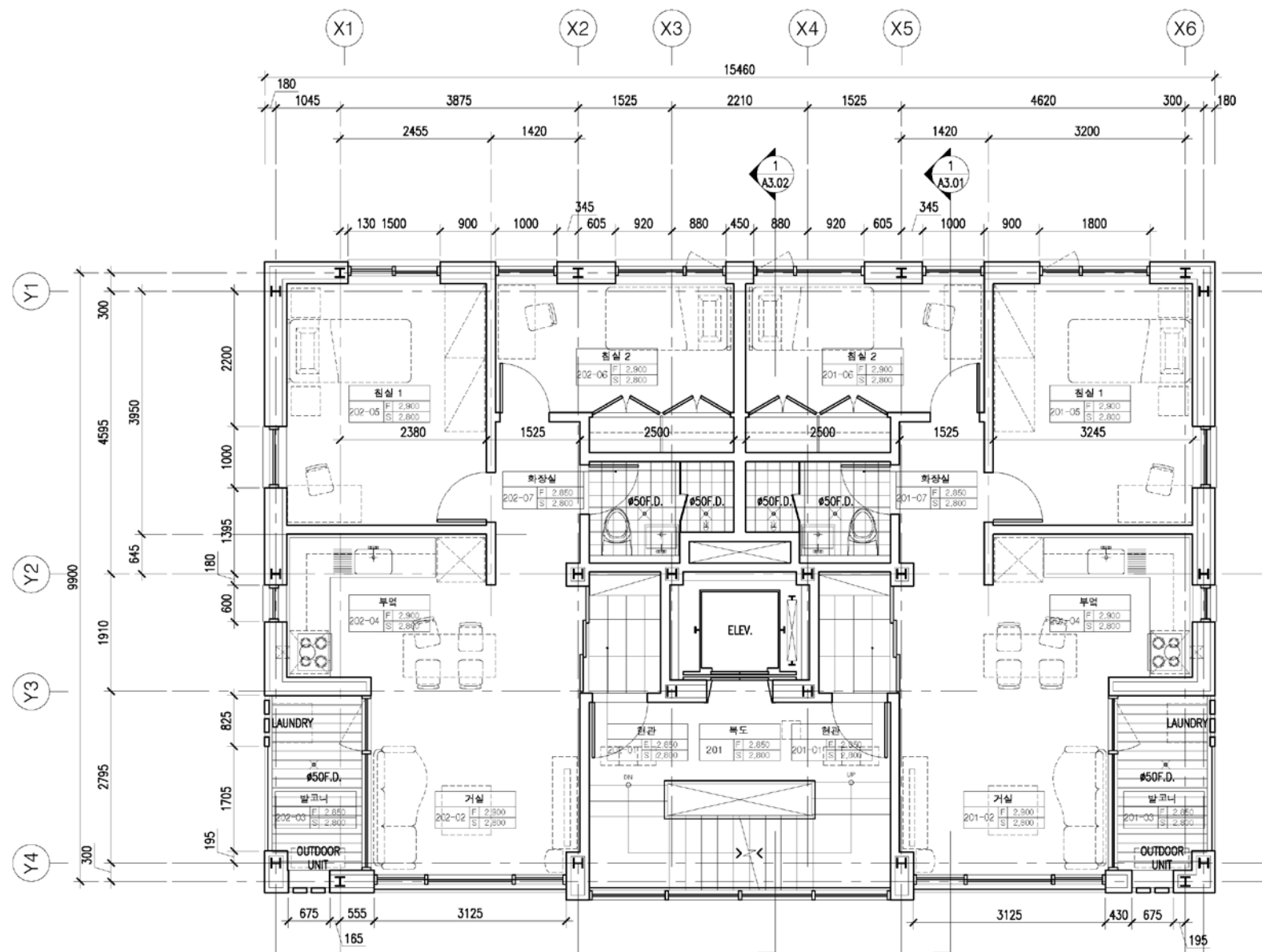
1 1ST FLOOR PLAN
SCALE: 1/75

A1.01



| 다세대 주택 설계 도면

1 2층 평면도



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU, SEOUL, KOREA
TEL: 02 6448 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO. DATE REVISION DESCRIPTION CHAD

DRAWN
CHECKED
TAAL PROJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

2층 평면도

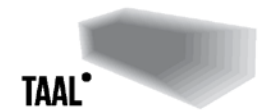
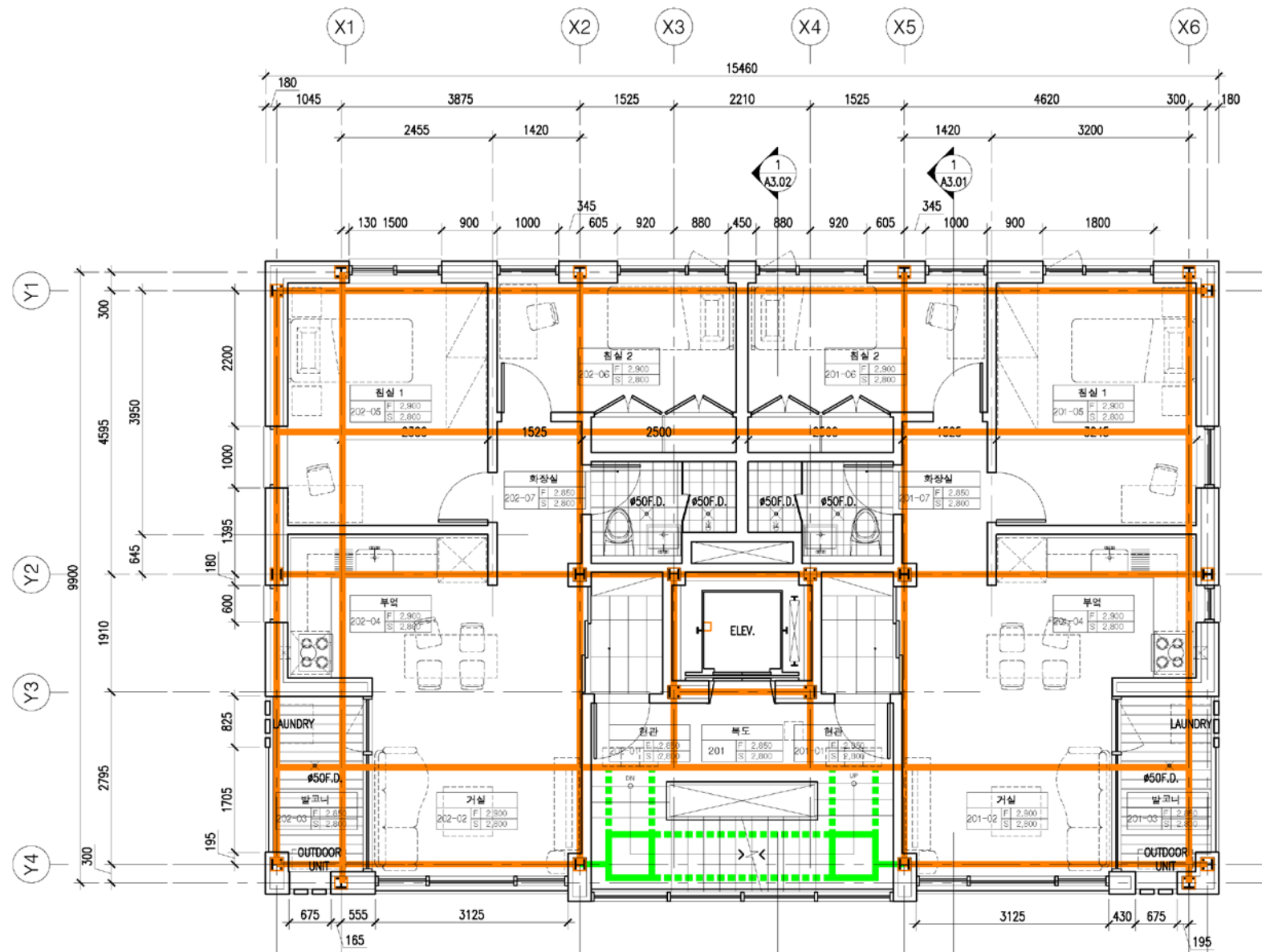
DRAWING NO.

1 2ND FLOOR PLAN
SCALE: 1/75

A1.02

| 다세대 주택 설계 도면

1 2층 평면도_구조



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU, SEOUL, KOREA
TEL: 02 6448 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO.	DATE	REVISION DESCRIPTION	CHAD

DRAWN
CHECKED
TAAL PROJ. NO.
DATE

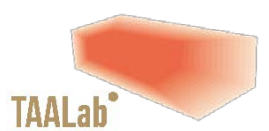
DRAWING TITLE

2층 평면도

DRAWING NO.

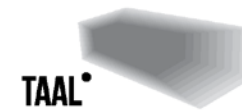
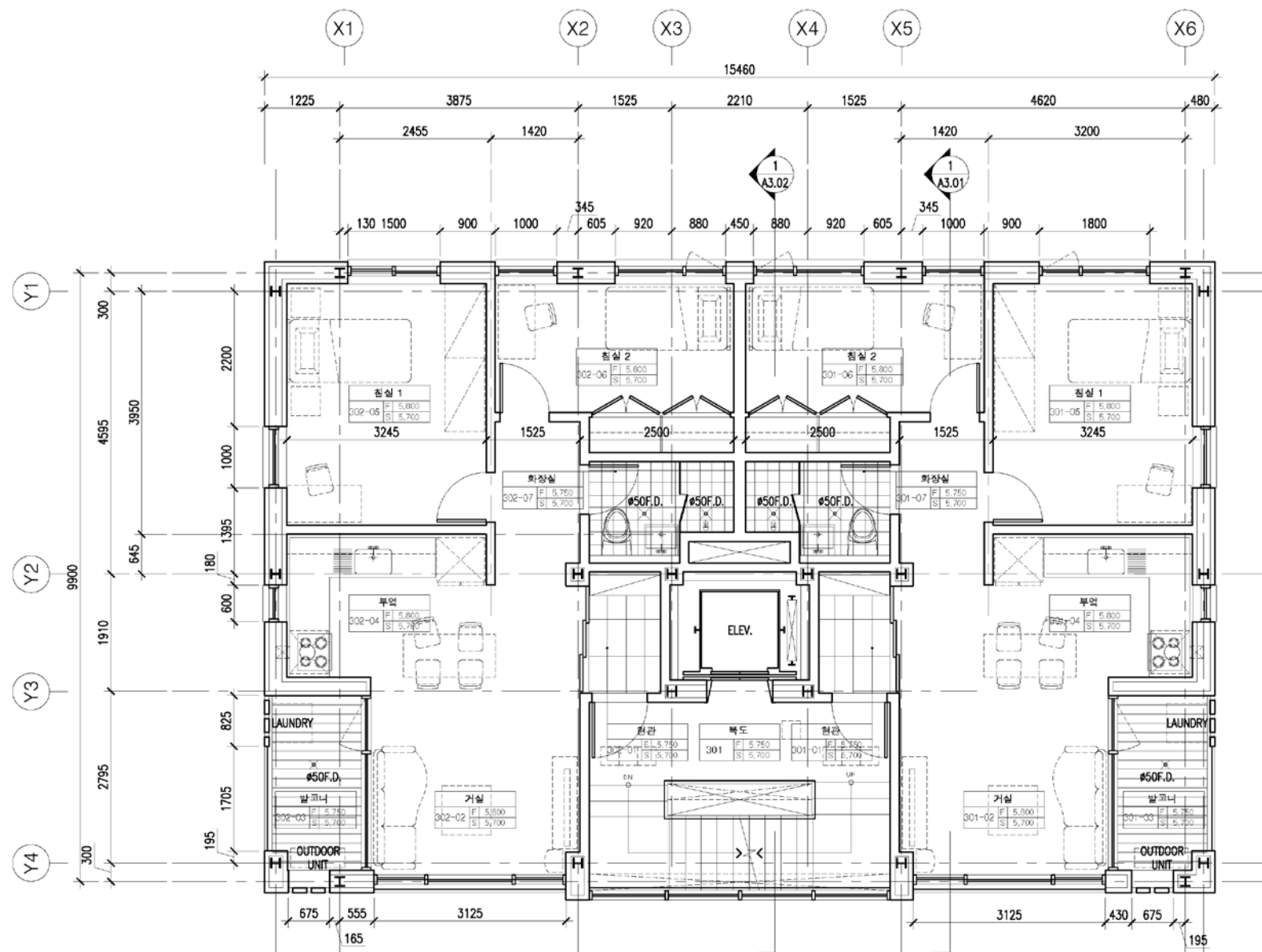
1 2ND FLOOR PLAN
SCALE: 1/75

A1.02



| 다세대 주택 설계 도면

1 3층 평면도



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL: 02 6448 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO. DATE REVISION DESCRIPTION CHKD

DRAWN
CHECKED
TAAL PROJ. NO.
DATE

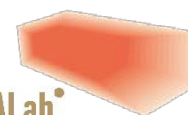
DRAWING TITLE

3층 평면도

DRAWING NO.

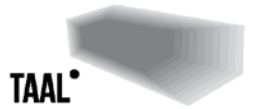
1 3RD FLOOR PLAN
SCALE: 1/75

A1.03



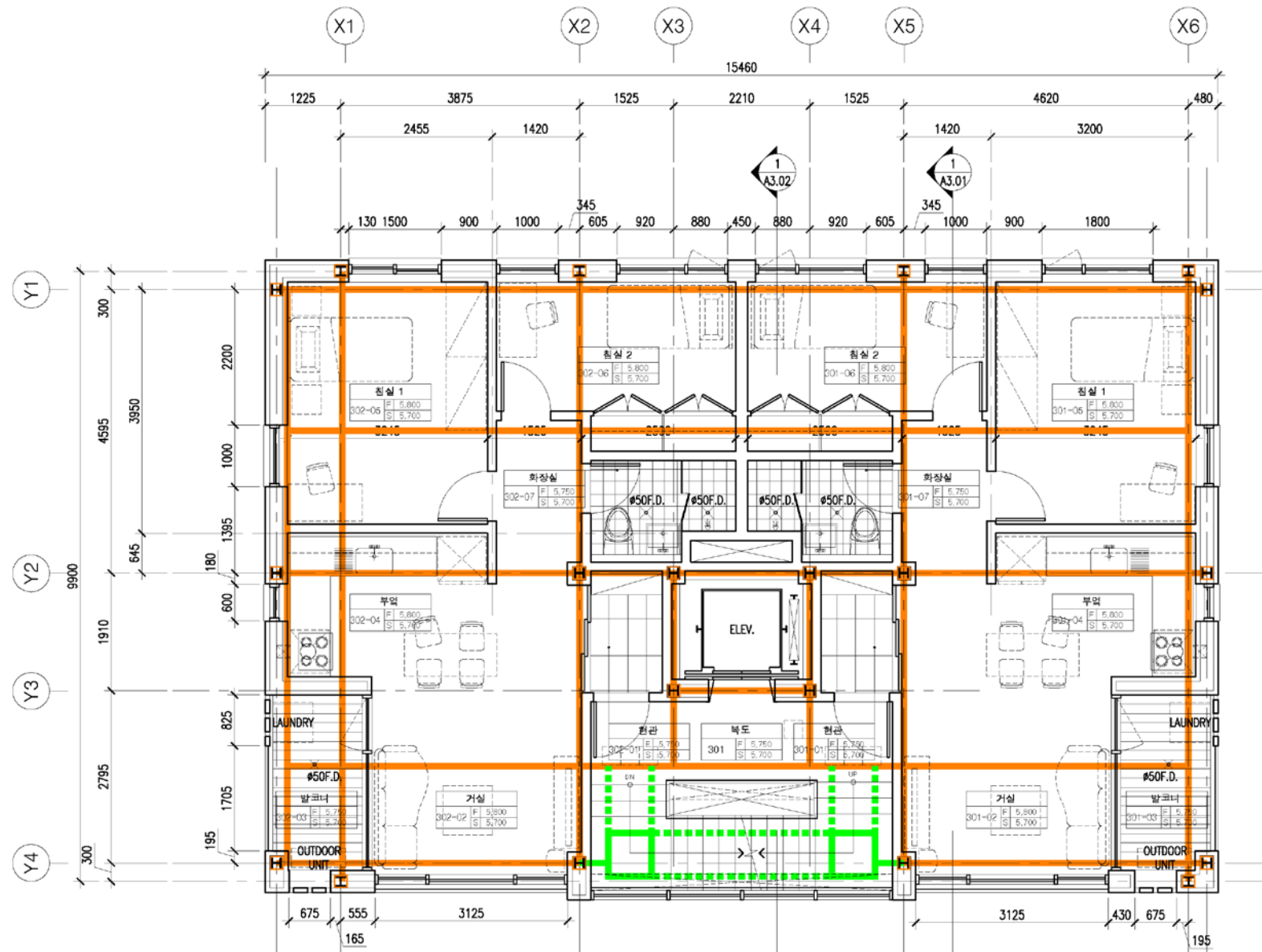
| 다세대 주택 설계 도면

1 3층 평면도_구조



253-4, SADAENG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL: 02 5449 4405

NOTES:



CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO. DATE REVISION DESCRIPTION CHKD

DRAWN
CHECKED
TAAL PROJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

3층 평면도

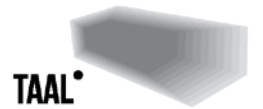
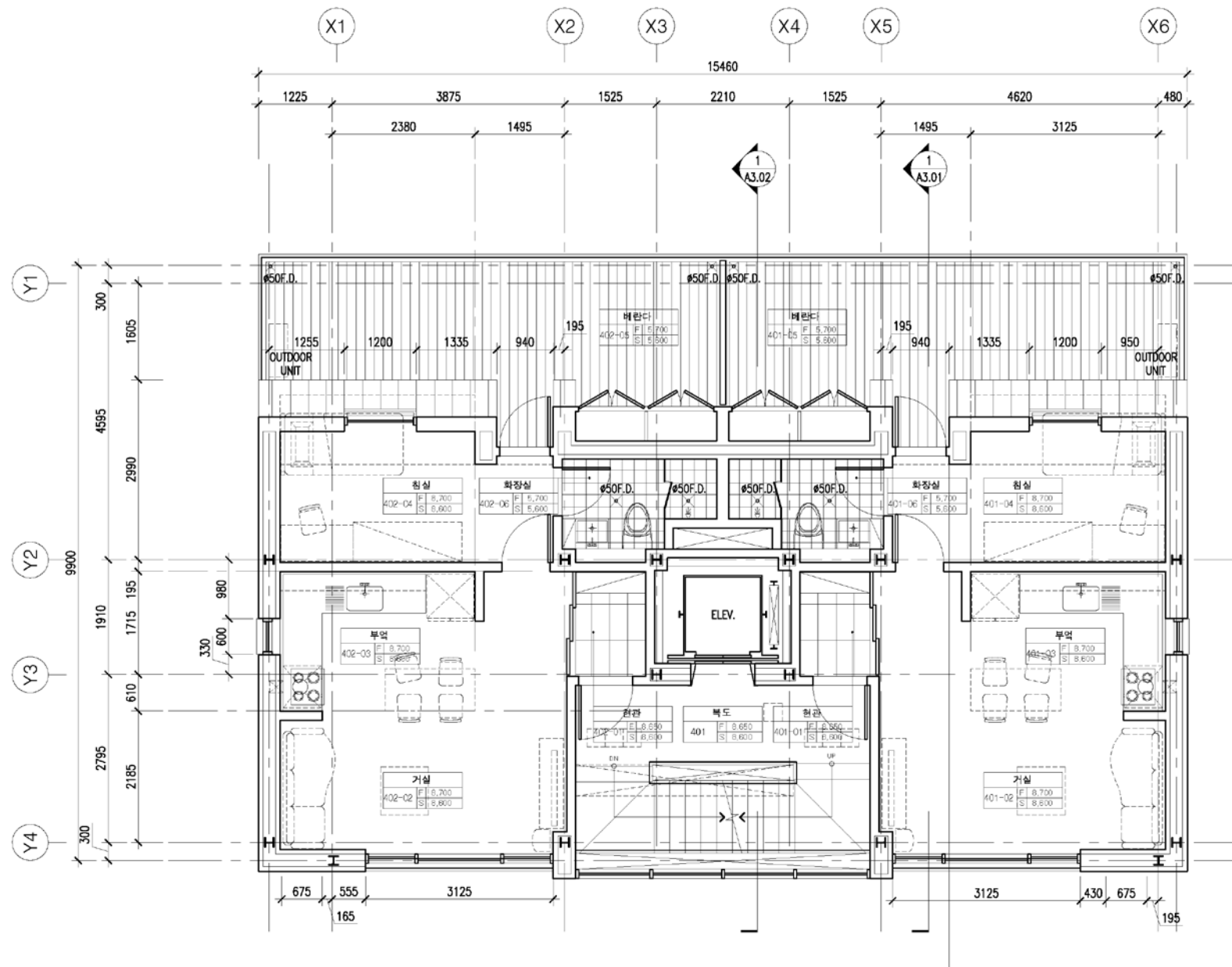
DRAWING NO.

1 3RD FLOOR PLAN
SCALE: 1/75

A1.03

| 다세대 주택 설계 도면

1 4층 평면도



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU, SEOUL, KOREA
TEL. 02 5448 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO. DATE REVISION DESCRIPTION CHKD

DRAWN
CHECKED
TAAL PRJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

4층 평면도

DRAWING NO.

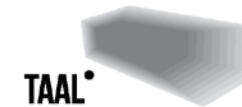
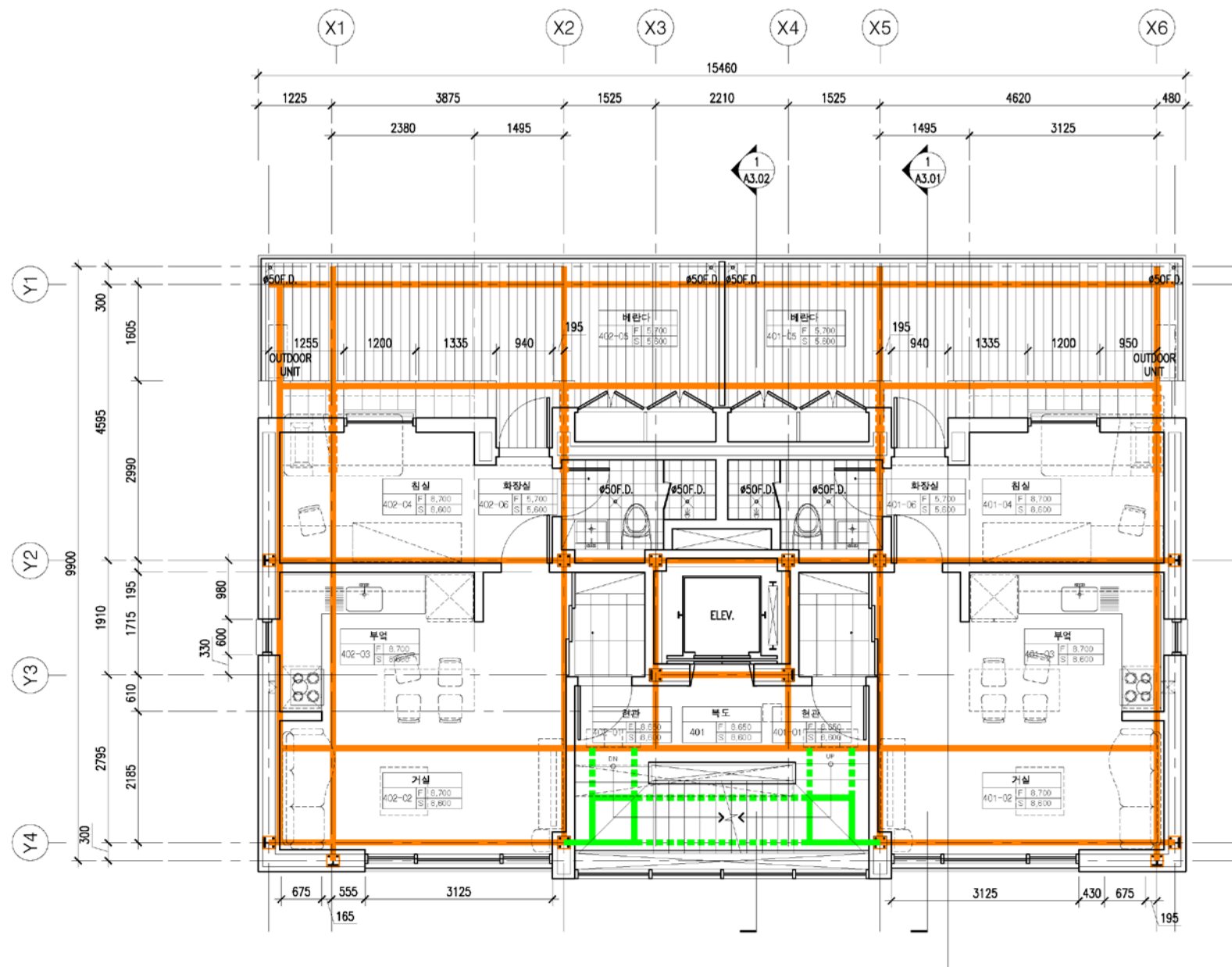
1 4TH FLOOR PLAN
SCALE: 1/75

A1.04



| 다세대 주택 설계 도면

1 4층 평면도_구조



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL. 02 5448 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO. DATE REVISION DESCRIPTION CHKD

DRAWN
CHECKED
TAAL PRJ. NO.
DATE

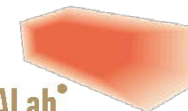
DRAWING TITLE

4층 평면도

DRAWING NO.

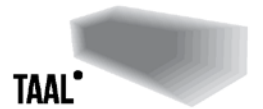
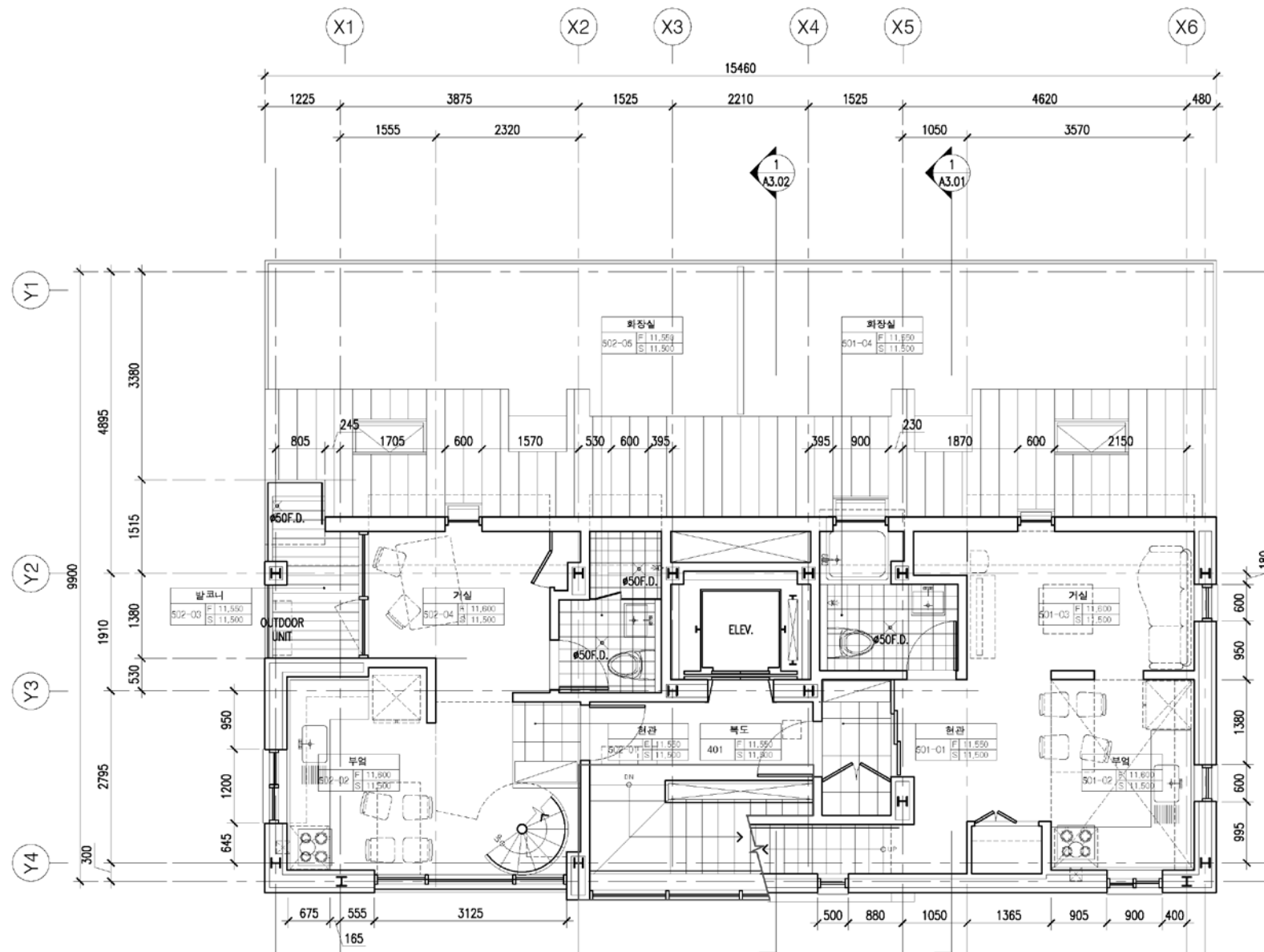
1 4TH FLOOR PLAN
SCALE: 1/75

A1.04



| 다세대 주택 설계 도면

1 5층 평면도



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL. 02 5448 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO. DATE REVISION DESCRIPTION CHKD

DRAWN
CHECKED
TAAL PRJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

5층 평면도

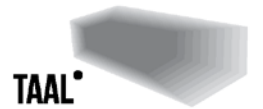
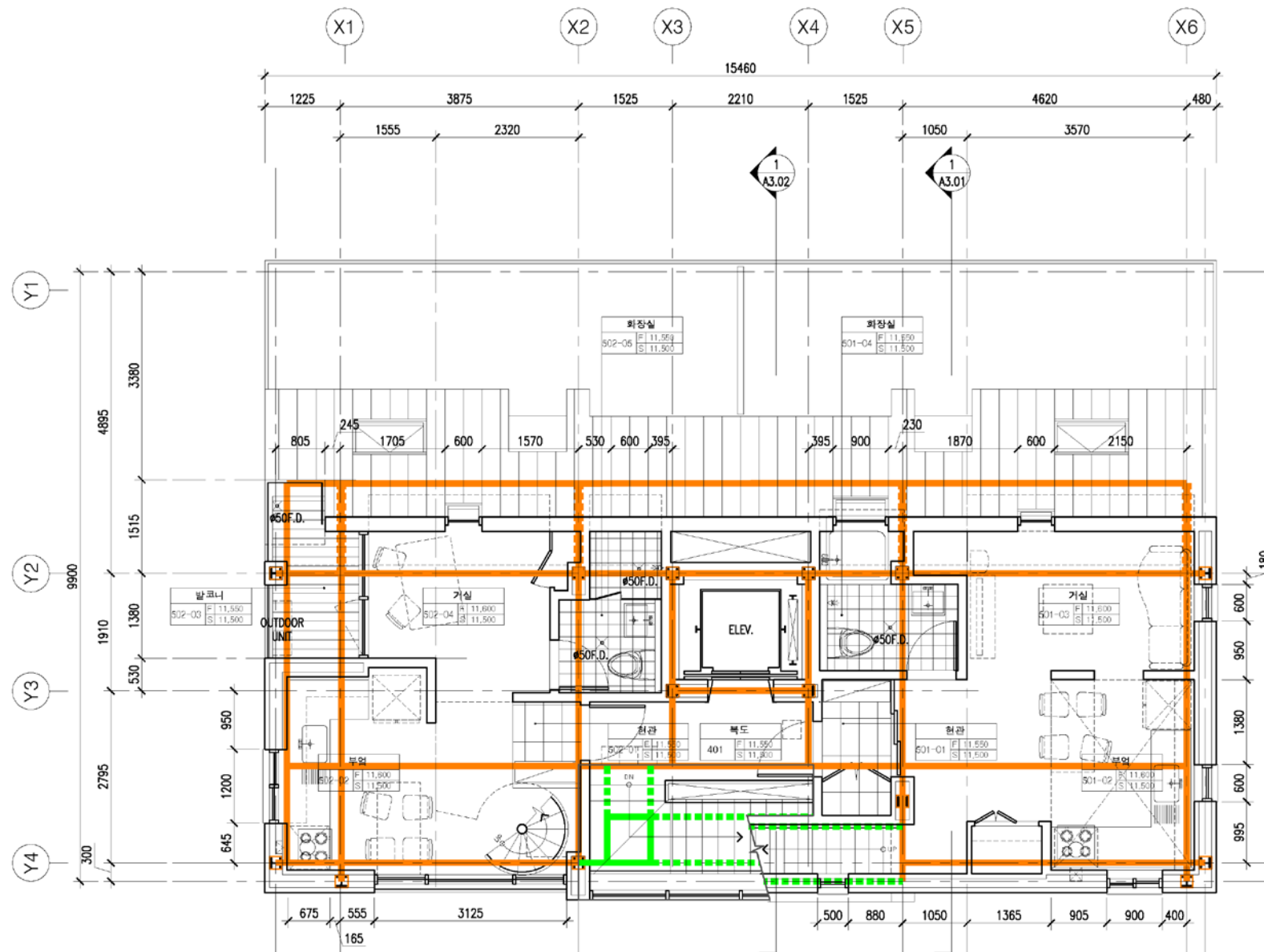
DRAWING NO.

1 5TH FLOOR PLAN
SCALE: 1/75

A1.05

| 다세대 주택 설계 도면

1 5층 평면도_구조



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL. 02 5448 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO. DATE REVISION DESCRIPTION CHKD

DRAWN
CHECKED
TAAL PRJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

5층 평면도

DRAWING NO.

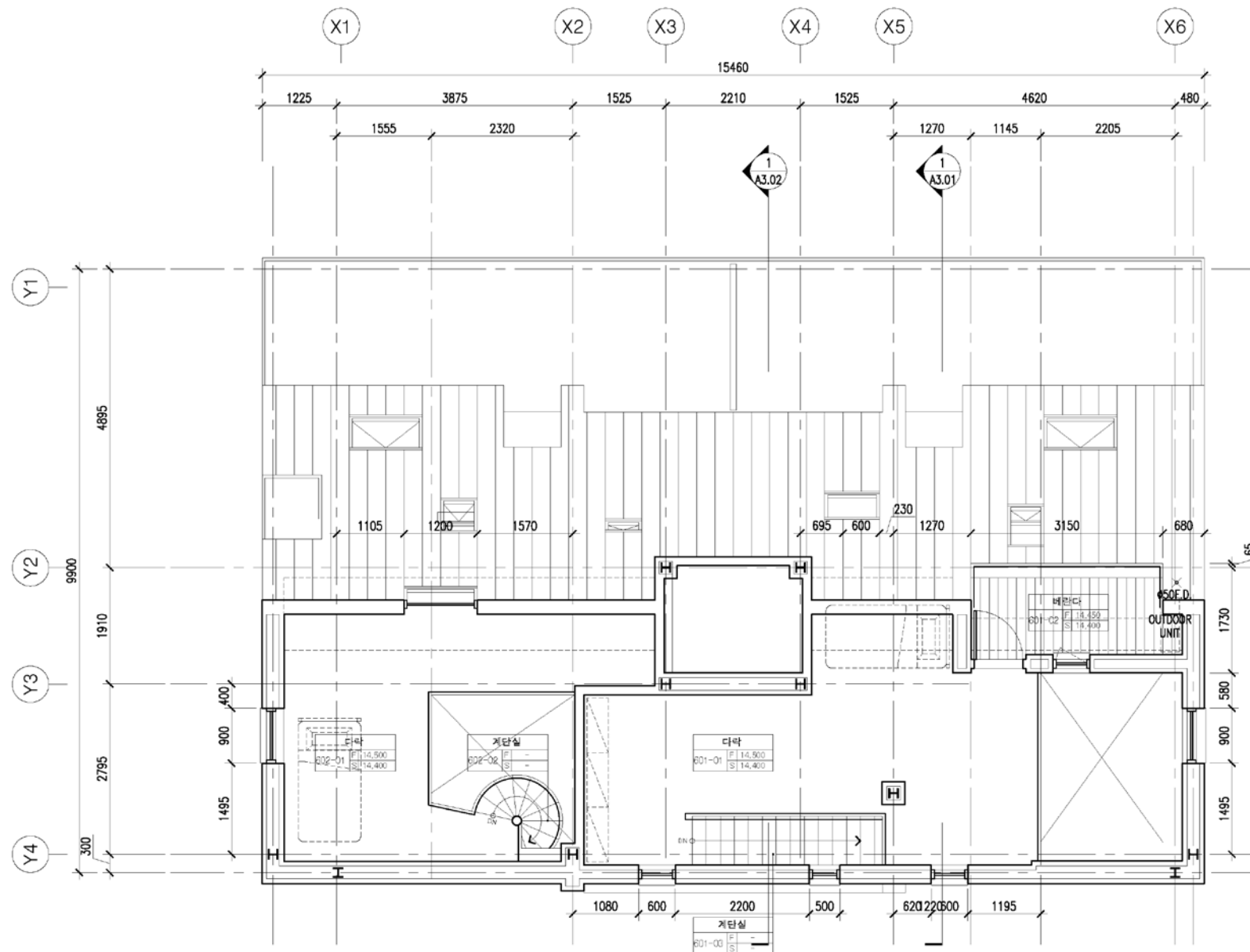
1 5TH FLOOR PLAN
SCALE: 1/75

A1.05

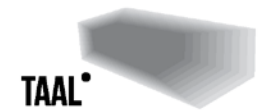


| 다세대 주택 설계 도면

1 다락층 평면도



1 ATTIC PLAN
SCALE: 1/75



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL: 02 6448 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO. DATE REVISION DESCRIPTION CHG

DRAWN
CHECKED
TAAL PROJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

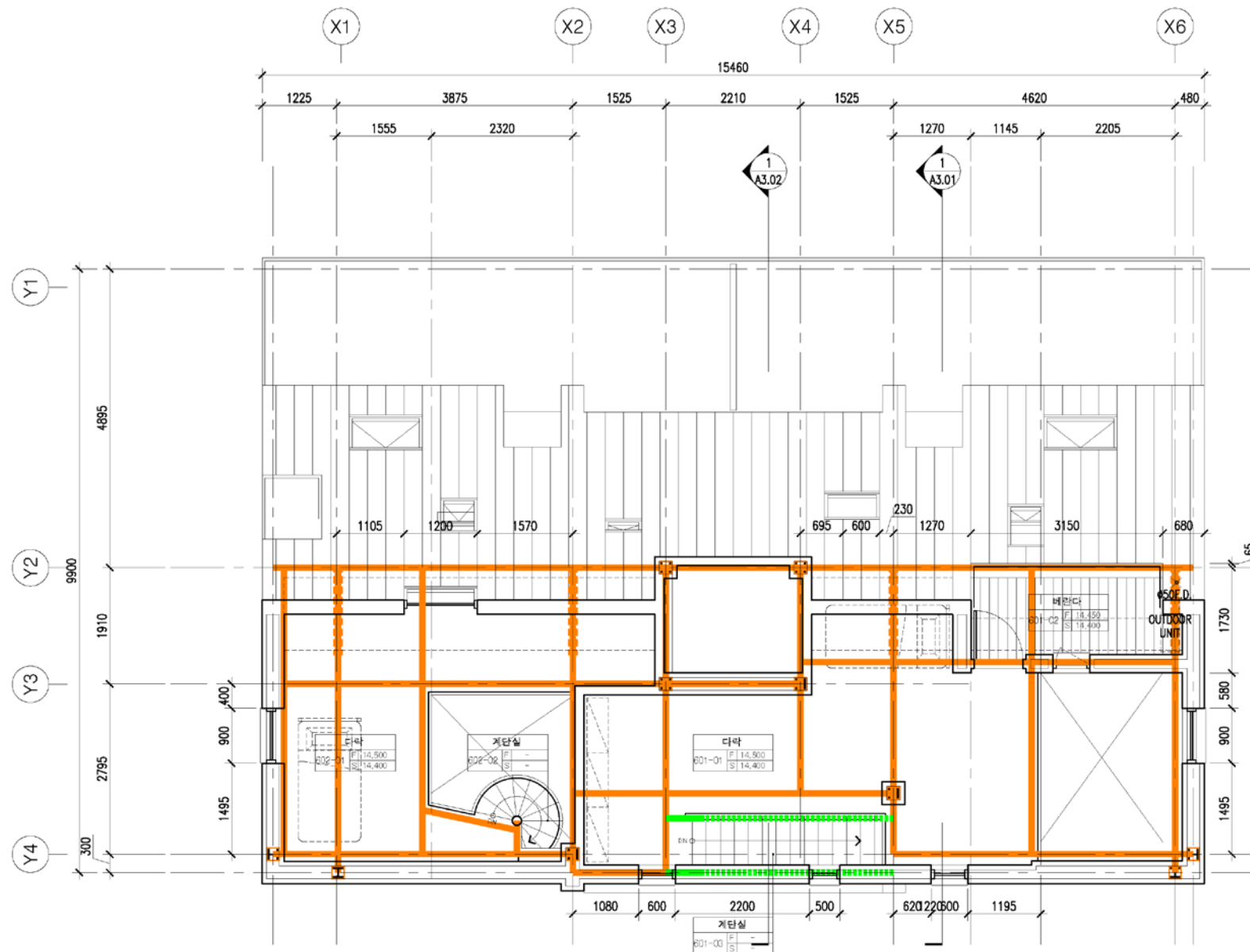
다락층 평면도

DRAWING NO.

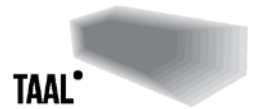
A1.06

| 다세대 주택 설계 도면

1 다락층 평면도



1 ATTIC PLAN
SCALE: 1/75



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL: 02 6448 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO. DATE REVISION DESCRIPTION CHG

DRAWN
CHECKED
TAAL PROJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

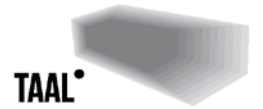
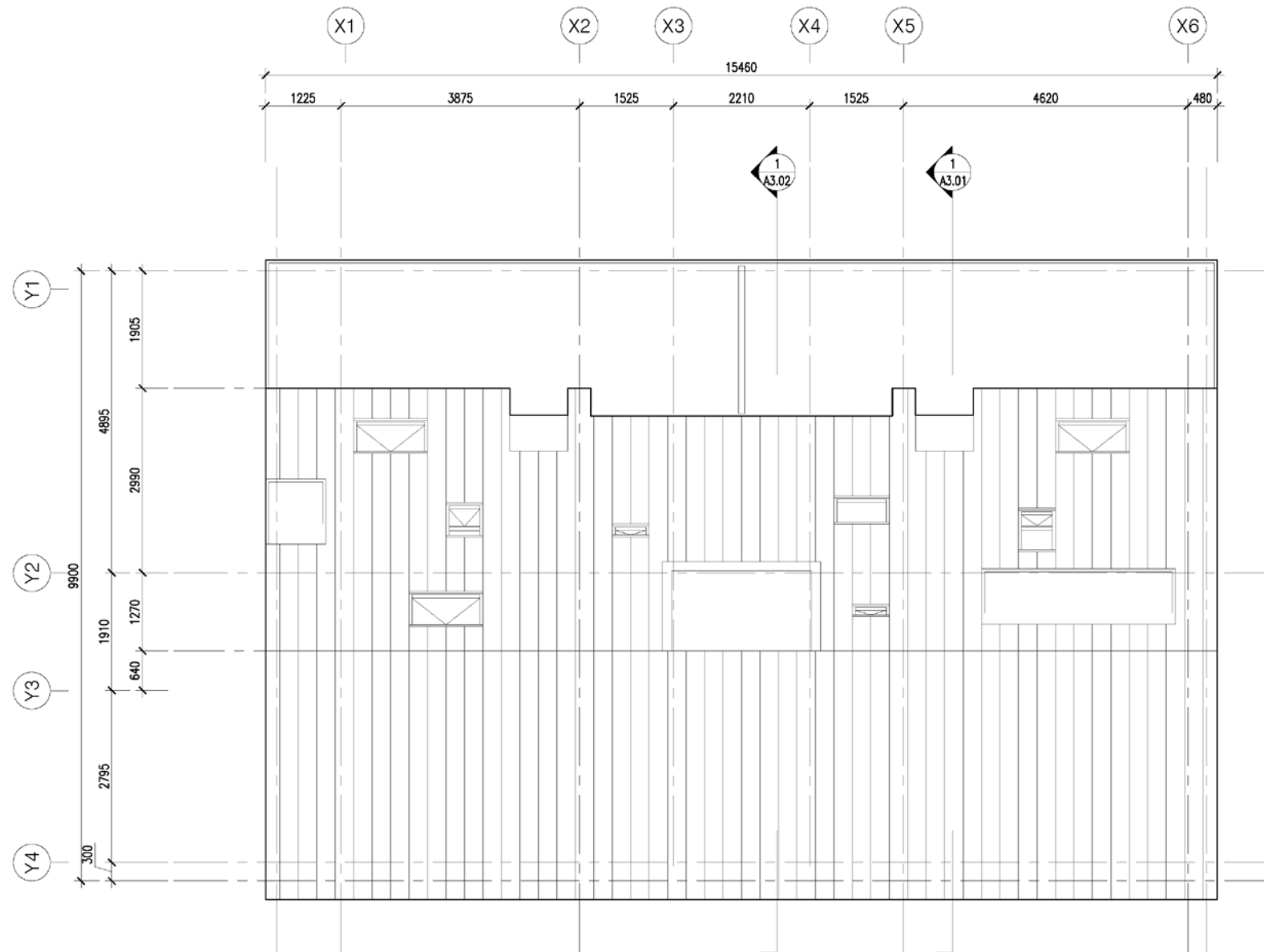
다락층 평면도

DRAWING NO.

A1.06

| 다세대 주택 설계 도면

1 지붕층 평면도



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL: 02 6418 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO.	DATE	REVISION DESCRIPTION	CHKD.

DRAWN
CHECKED
TAAL PROJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

지붕 평면도

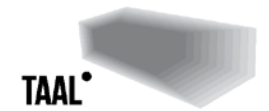
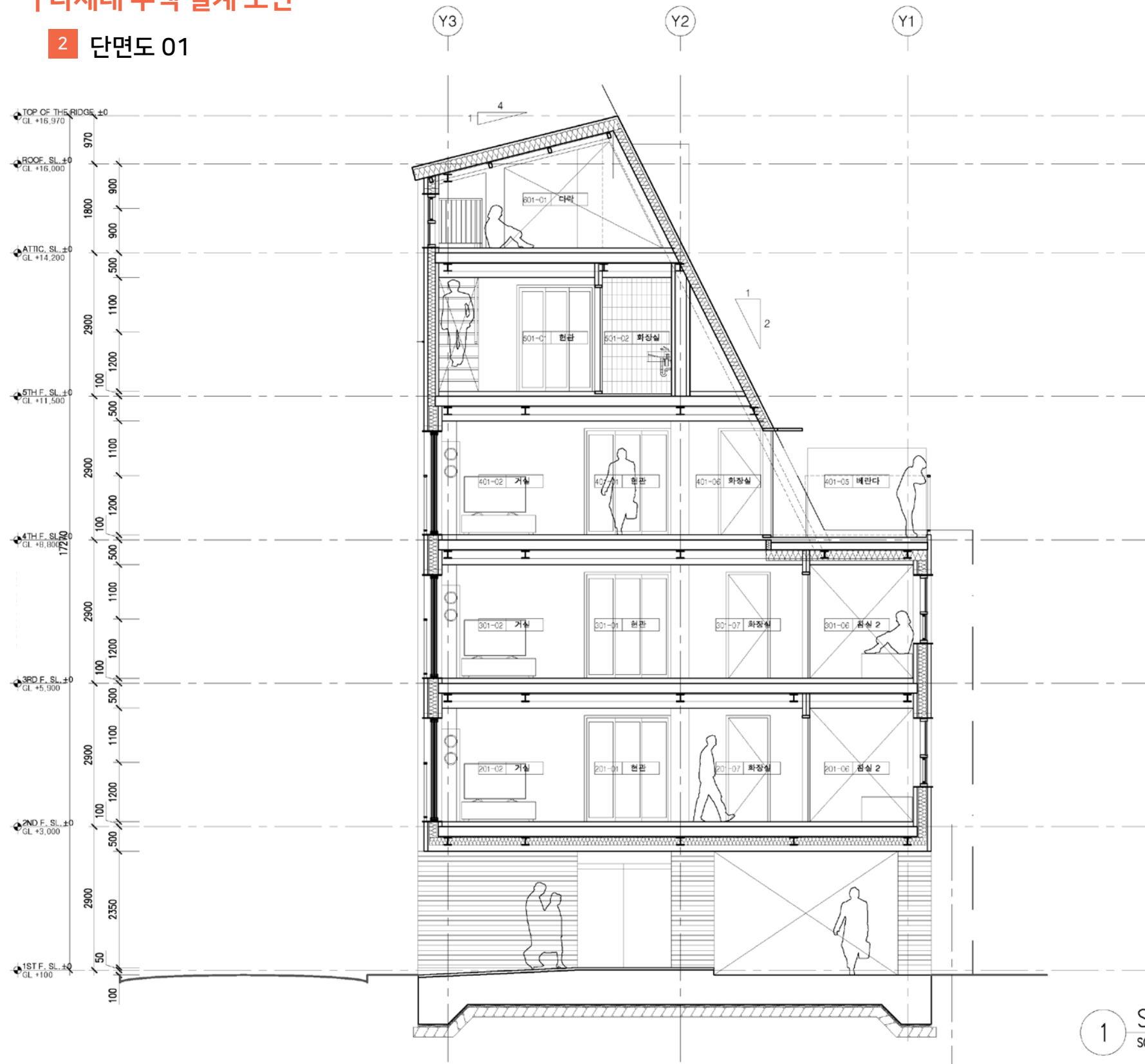
DRAWING NO.

1 ROOF PLAN
SCALE: 1/75

A1.07

| 다세대 주택 설계 도면

2 단면도 01



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL: 02 6489 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO.	DATE	REVISION DESCRIPTION	CHKD.

DRAWN
CHECKED
TAAL PROJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

단면도

DRAWING NO.

1 SECTION
SCALE: 1/75

A3.01

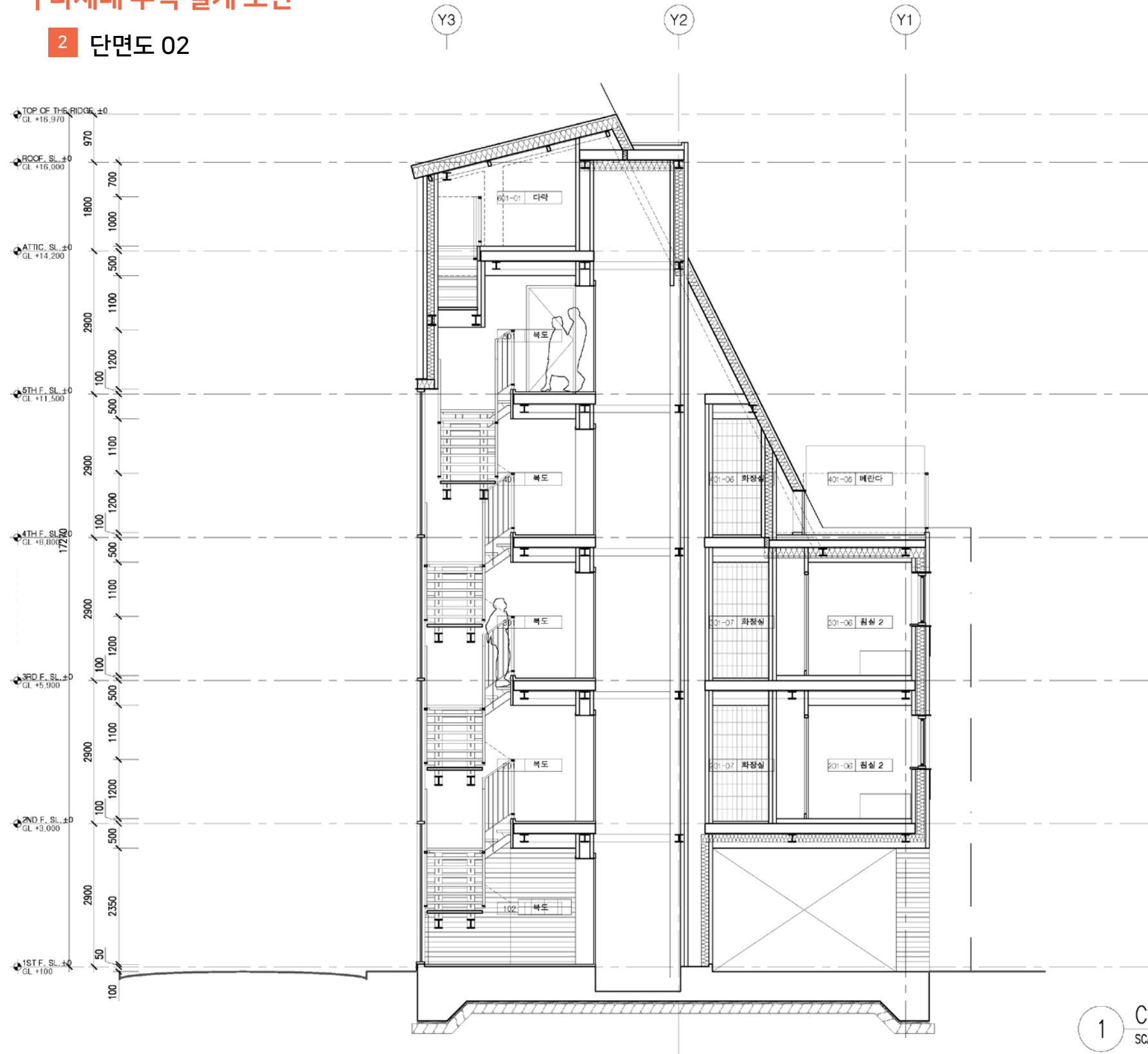
| 다세대 주택 설계 도면

2 단면도 01

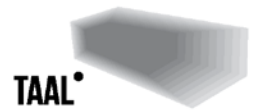


| 다세대 주택 설계 도면

2 단면도 02



1 CORE SECTION
SCALE: 1/75



259-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL: 02 6449 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO.	DATE	REVISION DESCRIPTION	CHD

DRAWN
CHECKED
TAAL PRJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

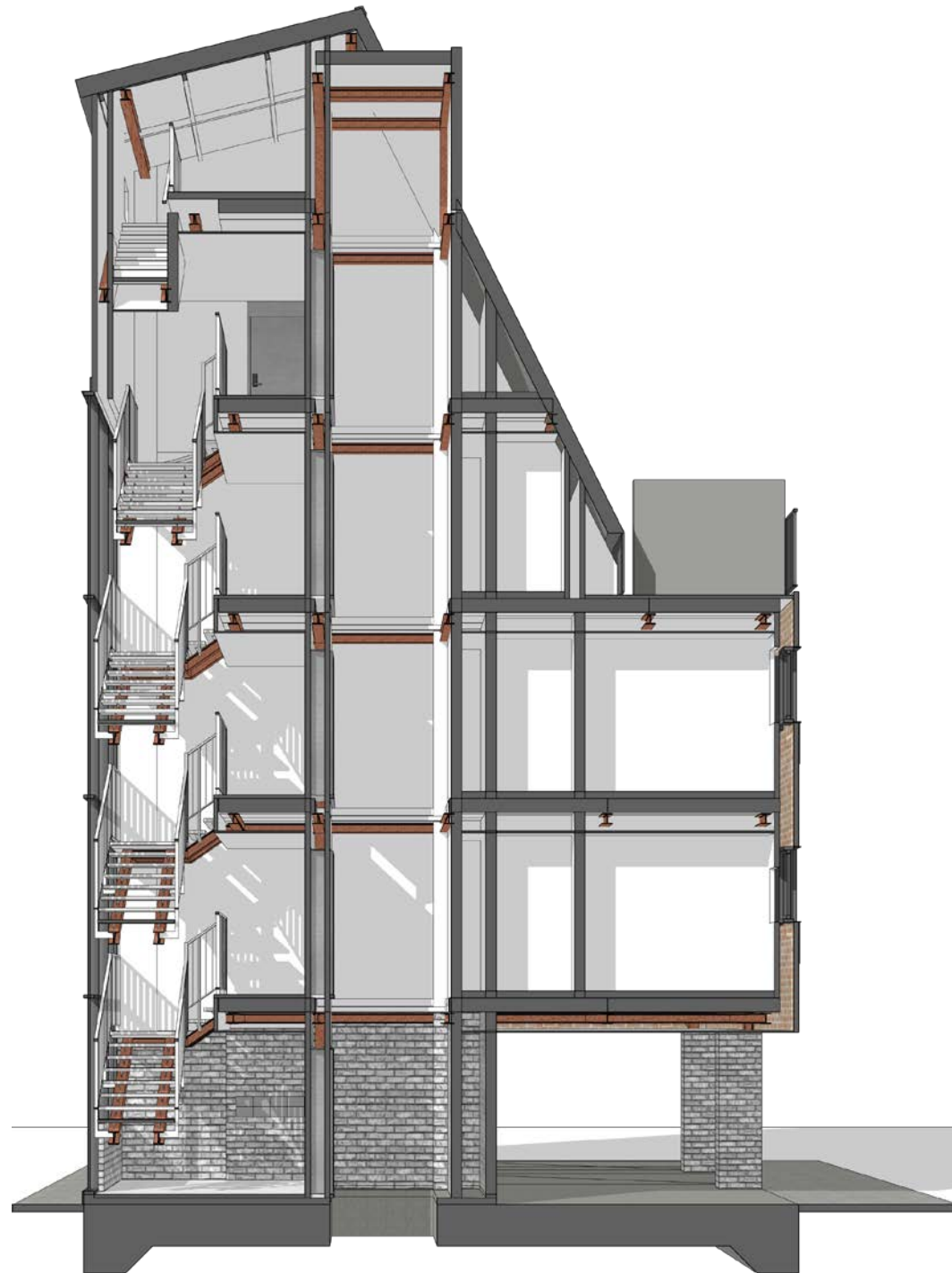
공용부 단면도

DRAWING NO.

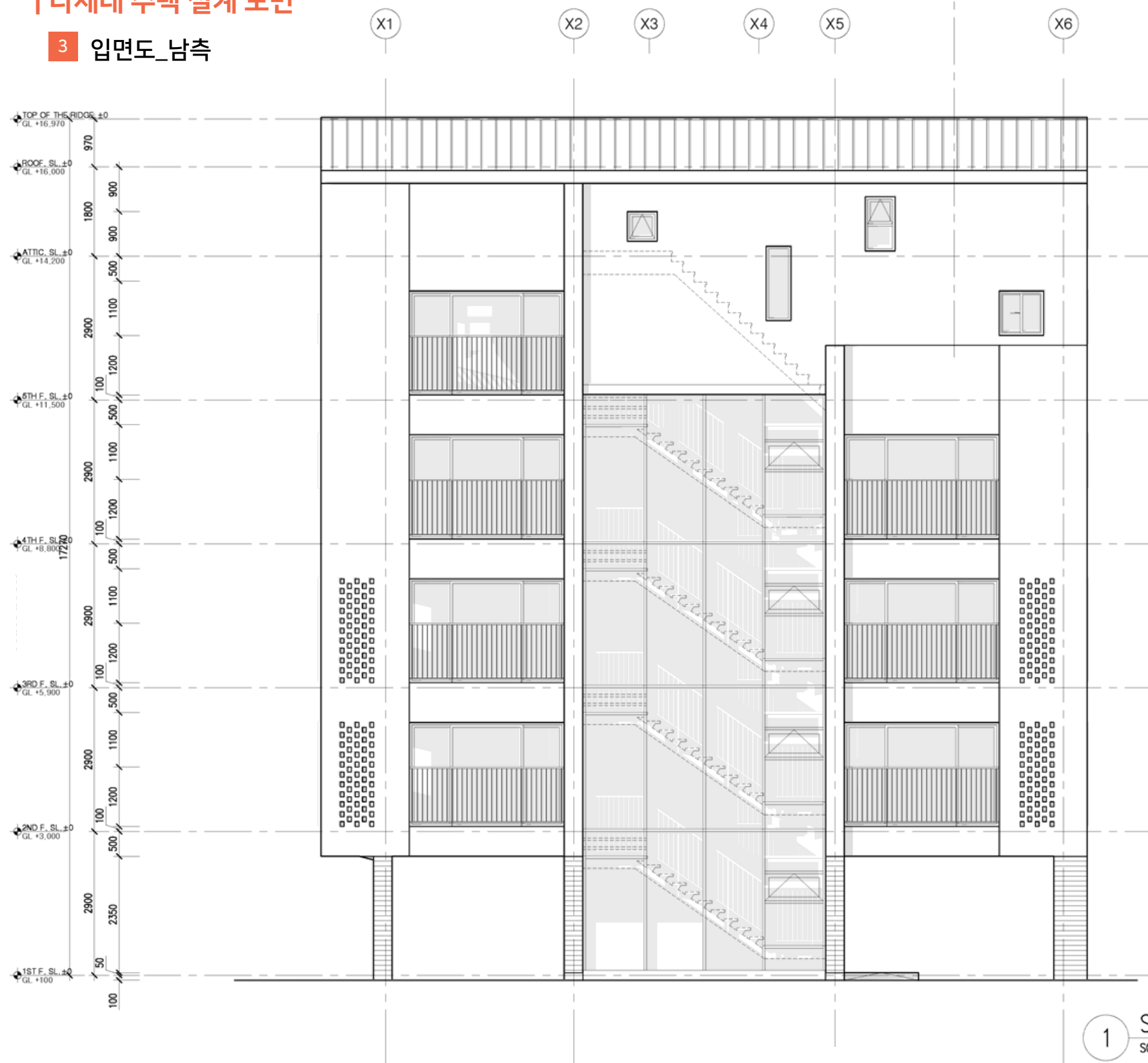
A3.02

| 다세대 주택 설계 도면

2 단면도 02



3 입면도_남측

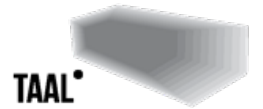


1 SOUTH ELEVATION
SCALE: 1/75

A2.01

| 다세대 주택 설계 도면

3 입면도_동측



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL: 02 6449 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO.	DATE	REVISION DESCRIPTION	CHND

DRAWN
CHECKED
TAAL PROJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

동측 평면도

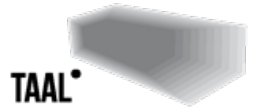
DRAWING NO.

1 EAST ELEVATION
SCALE: 1/75

A2.02

| 다세대 주택 설계 도면

3 입면도_북측



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL. 02 6449 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO	DATE	REVISION DESCRIPTION	CHKD

DRAWN
CHECKED
TAAL PRJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

북측 입면도

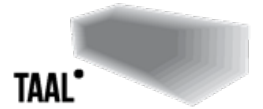
DRAWING NO.

1 NORTH ELEVATION
SCALE: 1/75

A2.03

| 다세대 주택 설계 도면

3 입면도_서측



253-4, SADANG-RO, DONGJAK-GU SEOUL, KOREA
TEL: 02 6448 4405

NOTES:

CONSULTANT

PROJECT TITLE

K1 HOUSE
PROTOTYPE-02

ISSUES & REVISIONS

NO.	DATE	REVISION DESCRIPTION	CHKD.

DRAWN
CHECKED
TAAL PRJ. NO.
DATE

DRAWING TITLE

서측 평면도

DRAWING NO.

1 WEST ELEVATION
SCALE: 1/75

A2.04

| 다세대 주택 디자인 이미지

1 외부 투시도 01



| 다세대 주택 디자인 이미지

1 외부 투시도 02



| 다세대 주택 디자인 이미지

1 외부 투시도 01



| 다세대 주택 디자인 이미지

1 외부 투시도 01



| 다세대 주택 디자인 이미지

2 주요층 조감도



| 다세대 주택 디자인 이미지

3 내부 투시도_공용부 입구

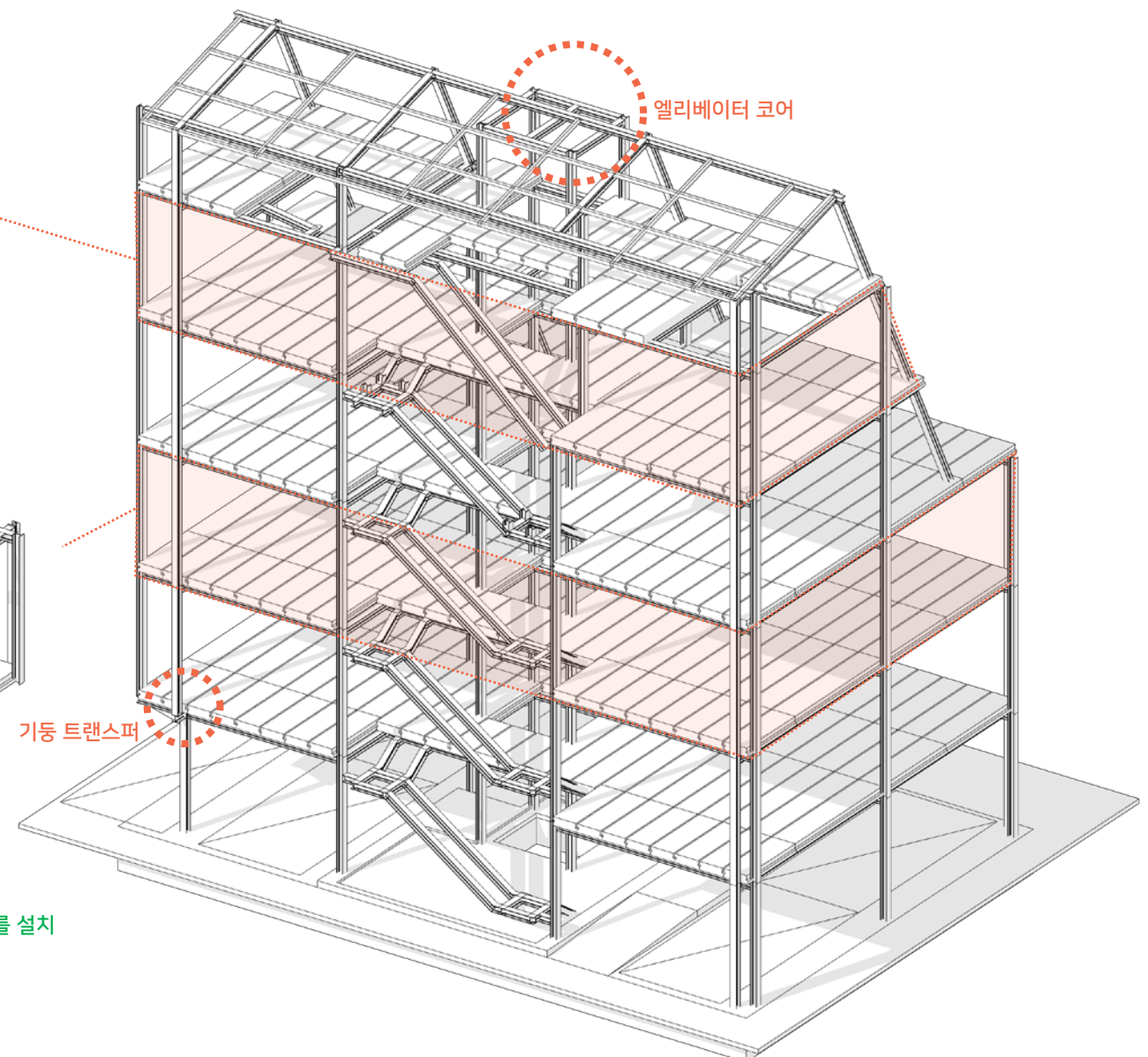
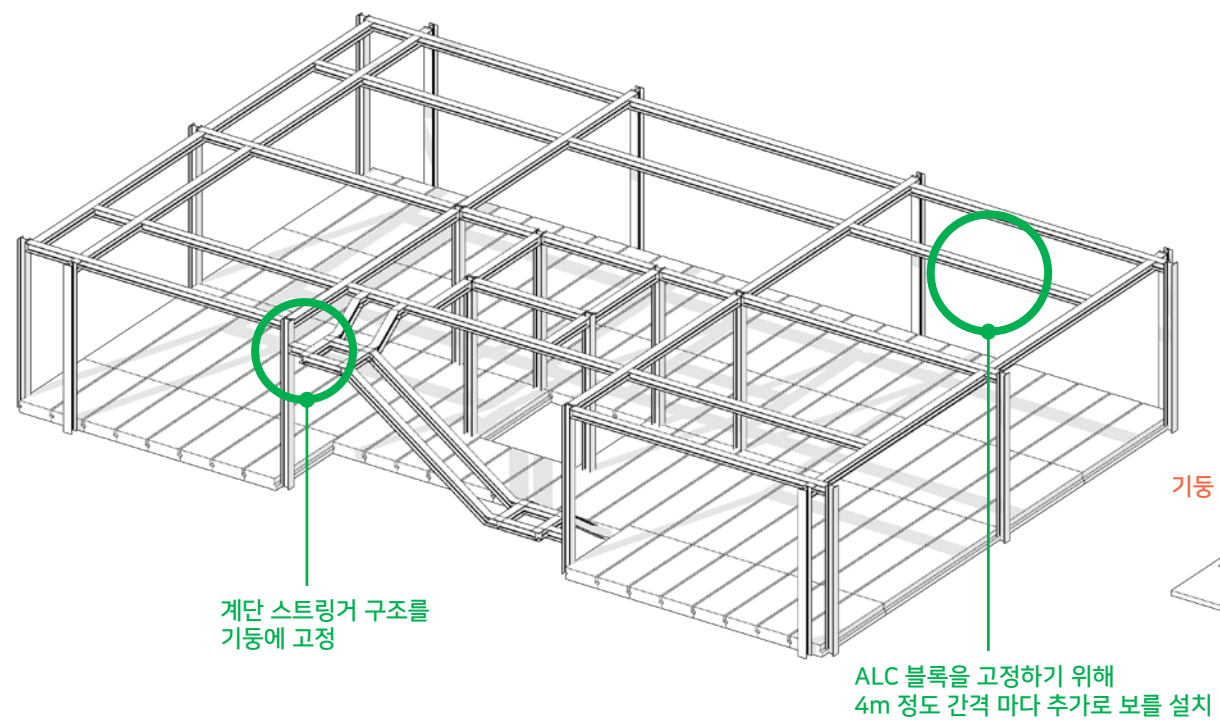
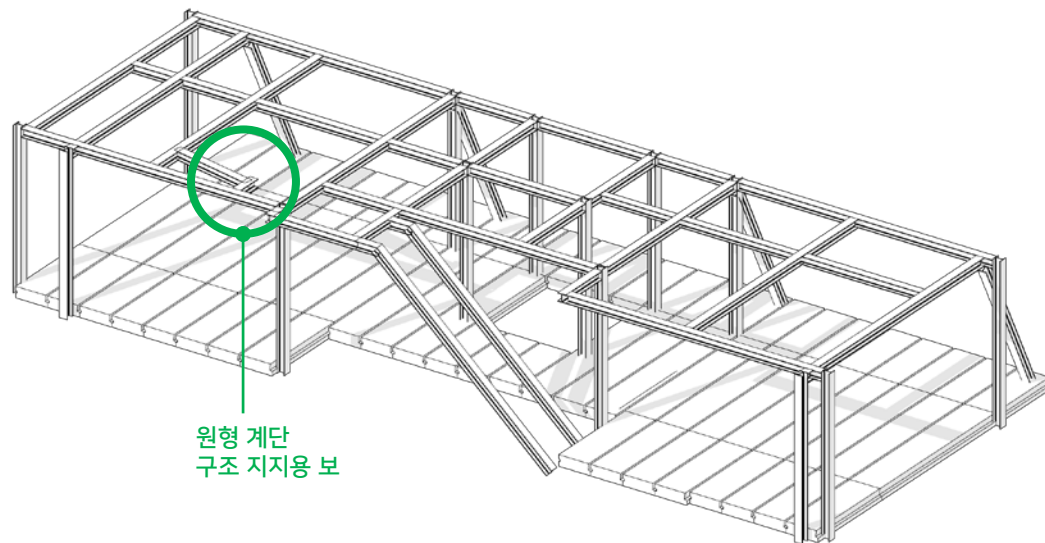


| 다세대 주택 디자인 이미지

3 내부 투시도_계단실

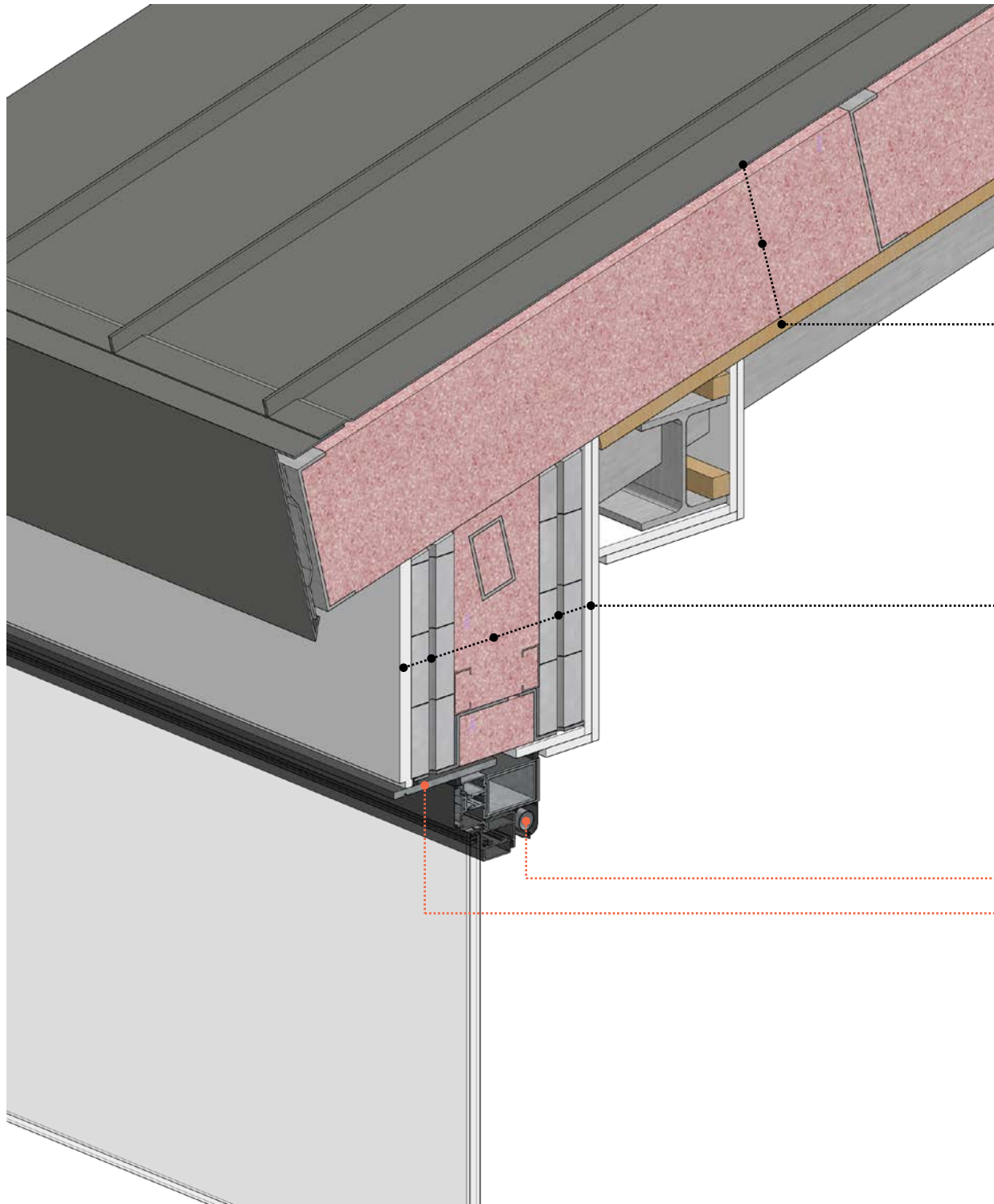


| 구조 다이어그램



| 단면 세부

다락층 천정부(지붕부)



THK24 합판 위 지정페인트
THK220 경질단열재
THK2.5 징크패널

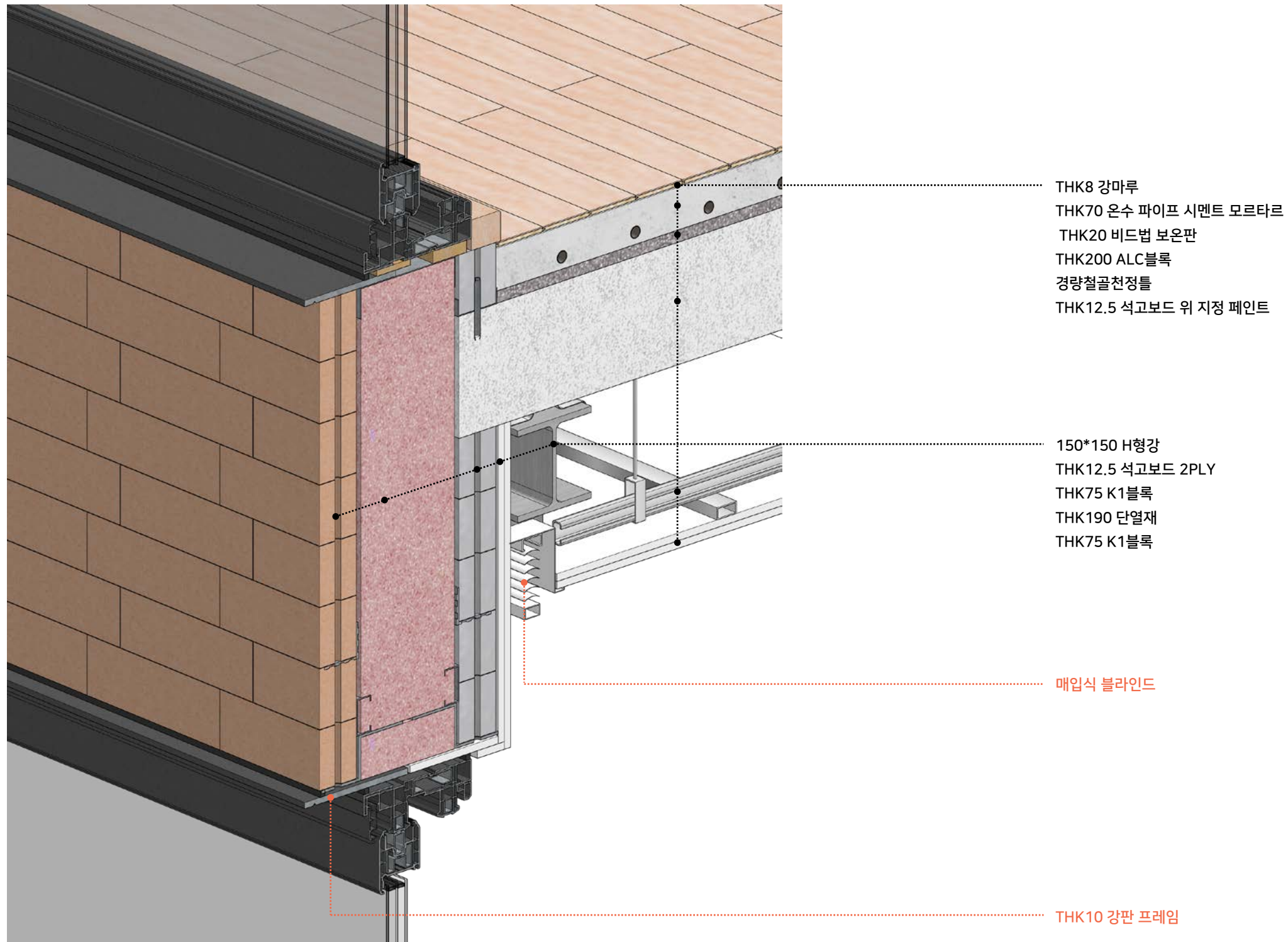
THK12.5 석고보드 2PLY
THK75 K1블록
THK150 단열재
THK75 K1블록
지정마감

롤러 블라인드

THK10 강판 프레임

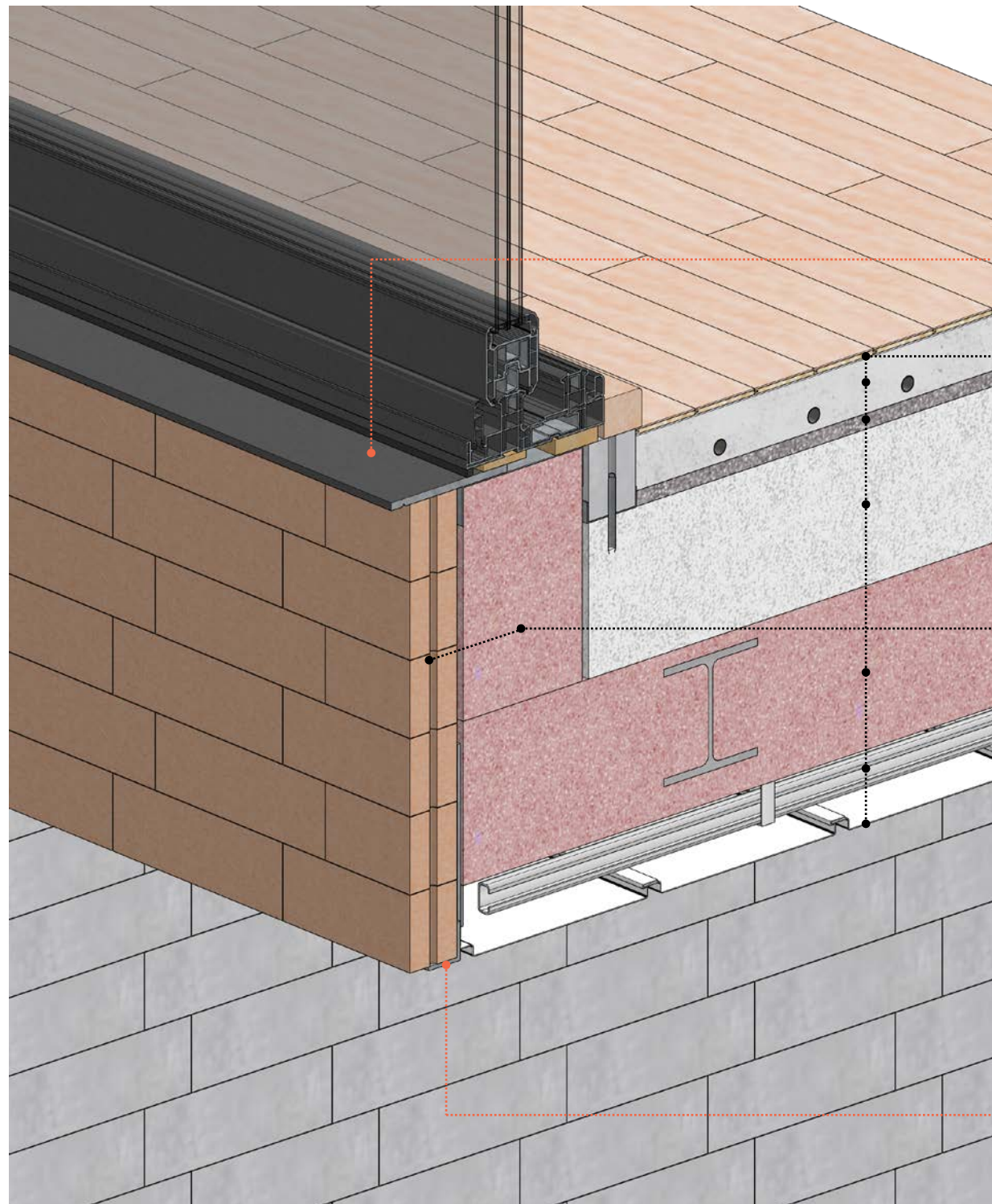
| 단면 세부

주요층 천정부



| 단면 세부

접지층 천정부



THK10 강판 프레임 위 난간

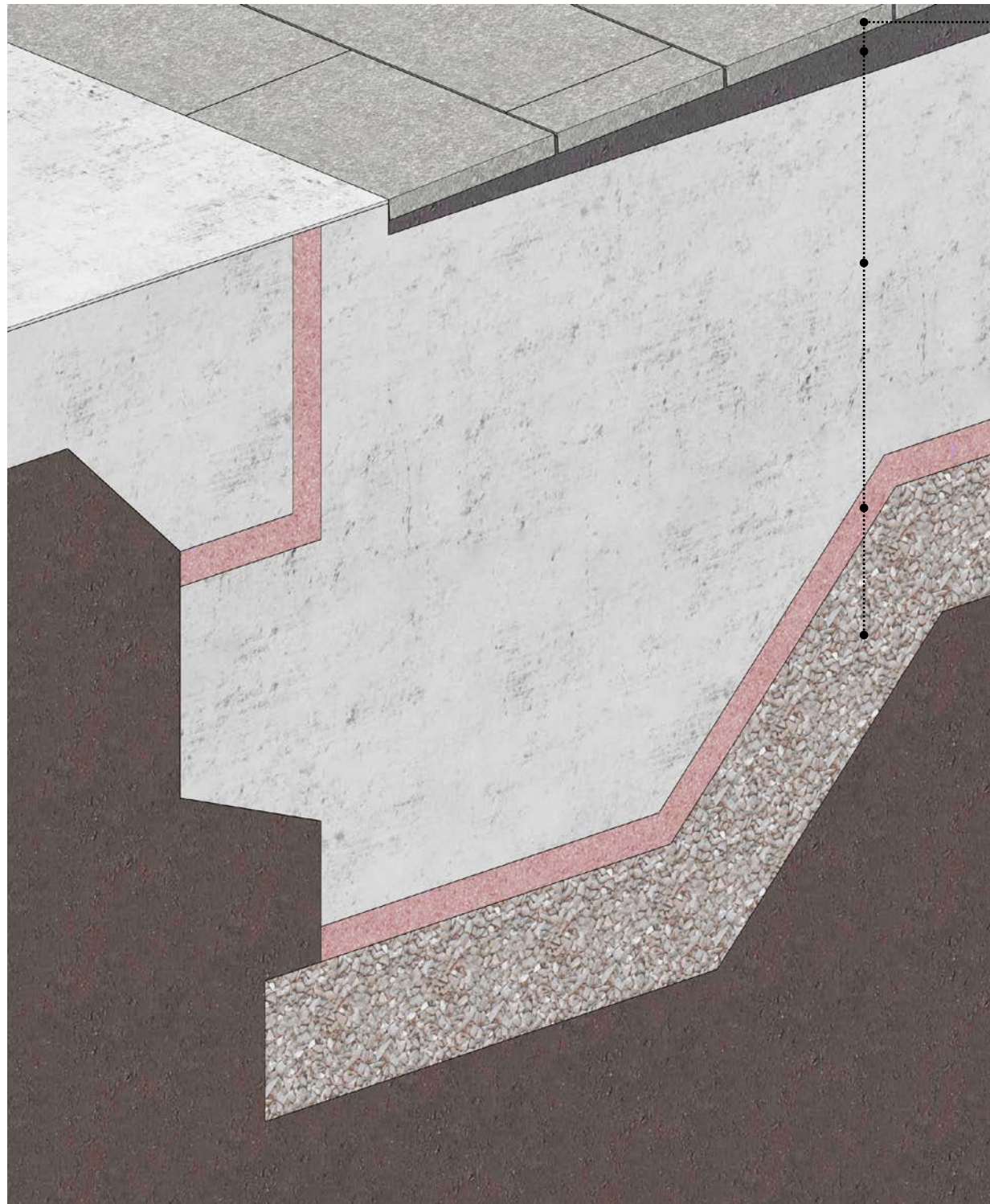
THK8 강마루
THK70 온수 파이프 시멘트 모르타르
THK20 비드법 보온판
THK200 ALC블록
THK220 단열재
경량철골천정틀
THK3 알루미늄 천정패널

THK190 단열재
THK75 K1블록

50*50 L-채널

| 단면 세부

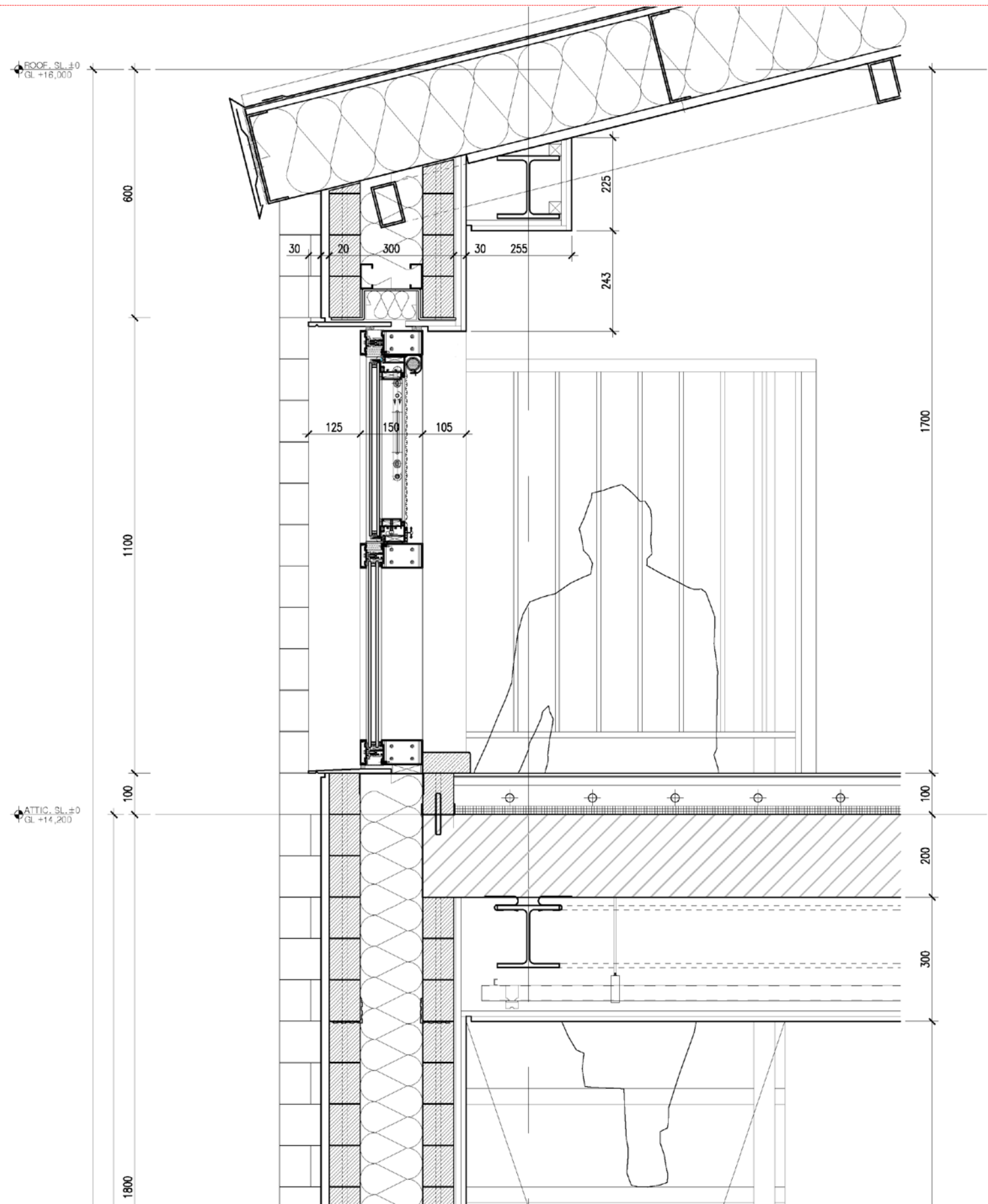
접지부



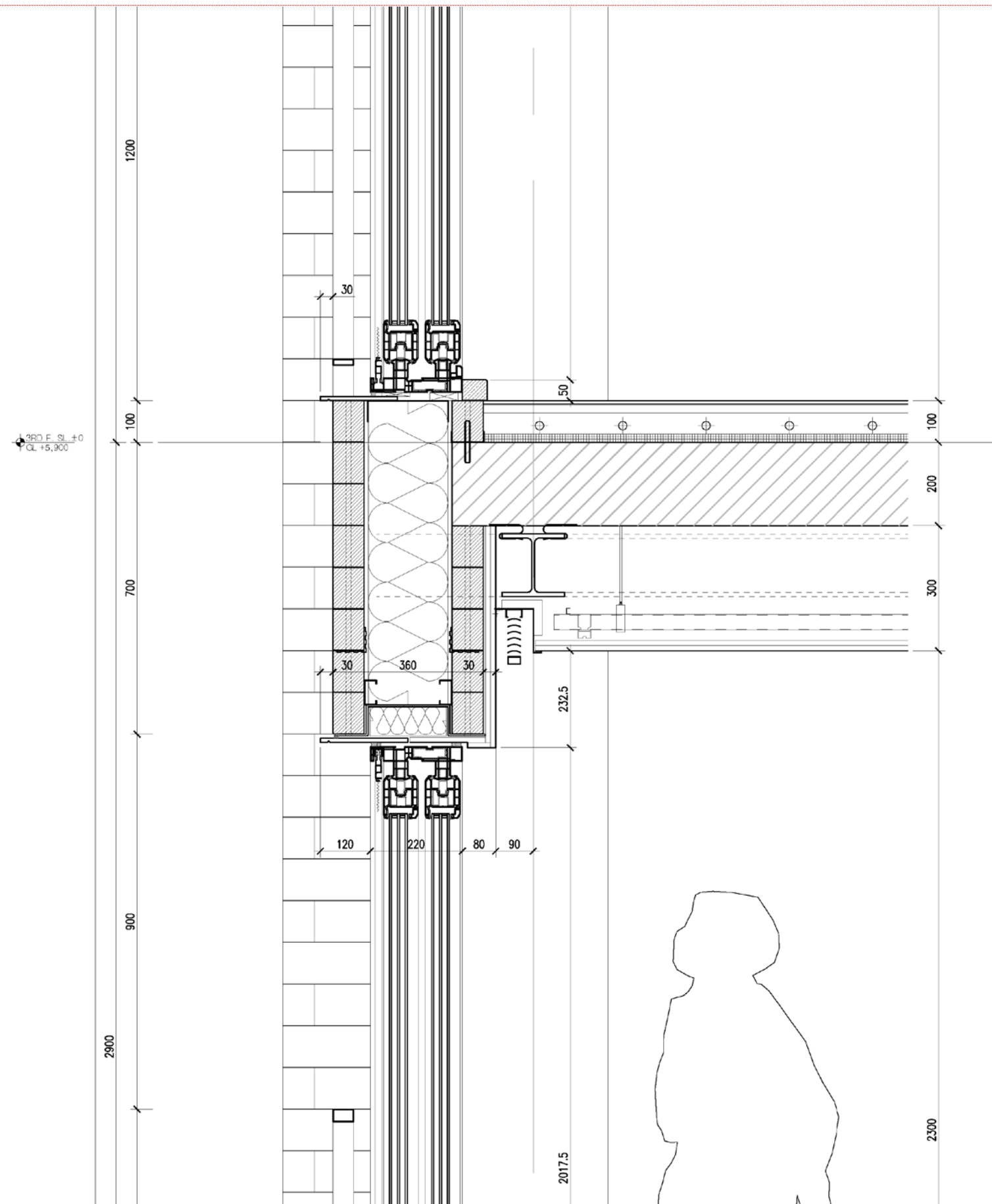
THK30 화강석 타일
모르타르
THK550 콘크리트 기초
THK50 버림콘크리트
THK200 잡석다짐

I 단면 세부

다락층 천정부(지붕부)



주요총 천정부

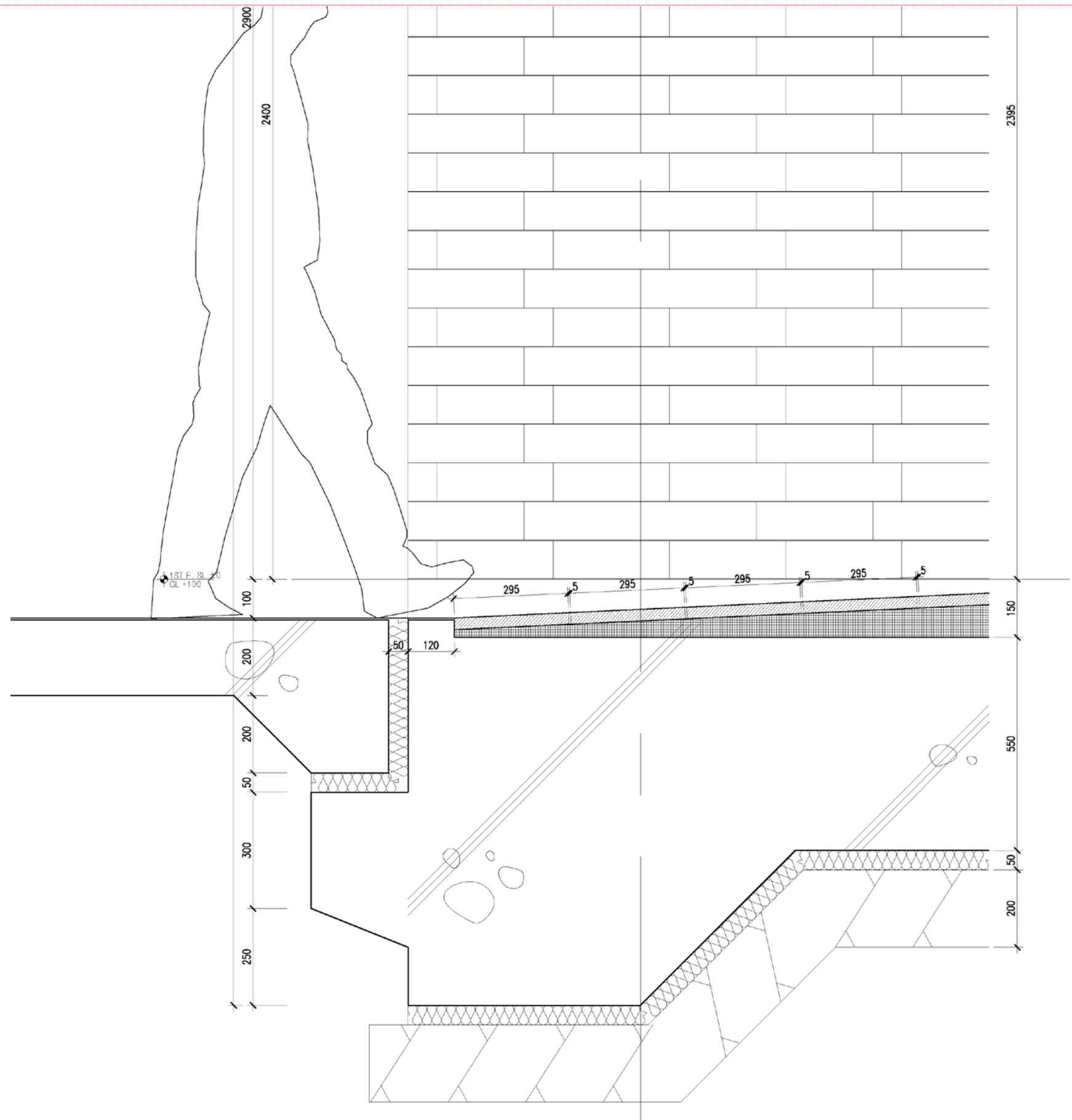


접지층 천정부



I 단면 세부

접지부



LIST OF TERMINOLOGIES

관련 용어 정리

CONTENTS

1. 건축법/주택법상 주택 분류
2. 차세대 주거 대안 주택
3. 노대등의 분류 및 면적 산입여부

| 관련 용어 정리

1 건축법/주택법상 주택 분류

단독주택

건축법 시행령 별표 1 용도별 건축물의 종류

- **단독주택**
- **다중주택**: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택
 - 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
 - **실별로 취사시설이 없어 독립된 주거형태를 갖추지 아니한 것**
 - 1개 동의 주택으로 쓰이는 **바닥면적의 합계가 330m² 이하**이고 주택으로 쓰는 층수가 지하층 제외 3층 이하인 것
- **다가구주택**: 다음의 요건을 모두 갖추며 공동주택이 아닌 주택
 - 주택으로 쓰는 층수가 지하층 제외 3층 이하인 것. 다만 **1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우 주택 층수에서 제외함**
 - 1개 동의 주택으로 쓰이는 **바닥면적의 합계가 660m² 이하**인 것
 - **19세대 이하**가 거주할 수 있을 것
- **공관**

공동주택

건축법 시행령 별표 1 용도별 건축물의 종류

- **아파트**: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
- **연립주택**: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적이 660m² 를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
- **다세대주택**: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적이 660m² 이하이고 층수가 4개 층 이하인 주택
- **기숙사**: 학생 또는 공장 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로 1개 동의 공동취사시설 이용 세대수가 전체의 50% 이상인 것

준주택

주택법 시행령 제4조 준주택의 종류와 범위

- **다중생활시설**: 다중이용업 중 고시원업의 시설로 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500m² 미만인 것
- **노인복지주택**: 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설
- **오피스텔**: 업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물
- **기숙사**: 학생 또는 공장 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로 1개 동의 공동취사시설 이용 세대수가 전체의 50% 이상인 것

국민주택

주택법 제2조 정의

- **국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공기업법상 지방공사가 건설하는 주택**
- 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

도시형 생활주택

주택법 시행령 제10조 도시형생활주택

- **원룸형 주택**: 다음 각 요건을 모두 갖춘 공동주택
 - 세대별 주거전용면적은 50m² 이하일 것
 - 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것
 - 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것. 다만, 주거전용면적이 30m² 이상인 경우 두 공간으로 구성 가능
- **단지형 연립주택**: 원룸형 주택이 아닌 연립주택
- **단지형 다세대주택**: 원룸형주택이 아닌 다세대주택

| 관련 용어 정리

2 차세대 주거 대안 주택



공유주택

관련 법규 미비

- 여러 사람이 한 집에 살면서 개인적인 공간인 침실은 따로 사용하고 거실·화장실 등은 함께 사용하는 공동거주 주택을 의미
- 청년층을 중심으로 공유주택이 1인 가구 주거의 한 가지 대안으로 주목받고 있음
- 현재 국내 공유주택에 대한 규제 및 허가기준이 없어 세대별 독립된 주거형태라 하더라도 해당 세대에 다수의 거주자를 수용하여 욕실 및 취사시설 등을 공유하며 장기간 생활할 수 있게 만든다면 임대수익을 얻을 수 있음
- 현재 건설업계에서는 연면적 330m² 이하인 다중주택과 500m² 이하인 고시원 등을 활용해 공유주택을 짓고 있음



협소주택

관련 법규 미비

- 일반적으로 60~90m² 규모의 대지에 3~4층 높이로 지은 주택을 의미
- 주로 도심 자투리땅을 활용하여 지으며, 용적률과 건폐율을 최대한 끌어 올려 공간을 넓히는 방식을 취함
- 서울시 저층 주거지 활성화 방안으로 1층을 상가로 활용하여 임대수익을 올릴 수 있음
- 최근에는 일부 공간을 게스트하우스, 도시민박으로 활용하는 사례도 나타남



사회주택

민간임대주택에 관한 특별법 등

- 시민이 부담가능한 임대료로 오랫동안 안심하고 살 수 있는 주택으로 사회적경제주체가 공급하고 운영하는 임대주택
- 1인 가구 증가, 청년세대 주거비 부담 문제를 해결하기 위한 지속가능한 주거대안으로 마련됨
- 토지임대부 사회주택: 공공에서 토지를 민간에 장기간 저렴하게 빌려주고 민간사업시행자가 건물을 지어 시민에게 저렴하게 장기 임대해주는 유형
- 리모델링형 사회주택: 노후된 주택 또는 비주택을 공공 지원을 통해 리모델링하여 재임대함으로써 주거환경을 개선하고 청년에게 안정적인 주거를 공급하는 사회주택

| 관련 법적 용어 정리

3 노대등의 분류 및 면적 산입여부

발코니

건축법 시행령 제2조 14항

- 건축물의 내부와 외부로 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간
- 주택에 설치되는 발코니는 필요에 따라 거실 · 침실 · 창고 등의 용도로 사용 가능
- 발코니의 면적에서 발코니가 접한 가장 긴 외벽에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입

베란다

법적 정의 없음

- 양식 건축의 외부에 돌출한 뒷마루와 같은 곳으로 상층 면적이 하층 면적보다 적게 될 경우 아래층 지붕 부분이 상층에 일부 남게 되는 부분으로 바닥면적에서 제외됨
- 아래층과 위층의 바닥 면적 차이로 생기며, 베란다의 확장 공사는 건축법으로 금지됨

테라스

건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법)

- 정원의 일부를 높게 쌓아 올린 대지를 말함
- 옥외실로의 이용, 건물의 안정감이나 정원과의 조화, 정원이나 풍경의 관상 등의 용도로 사용됨
- 지붕 없이 일반 땅 위에 조성해야 하며, 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분으로 건축면적에서 제외됨

옥상광장

건축법 시행령 제40조(옥상광장 등의 설치)

- 건축물 내부에서 접근할 수 있도록 설치된 건축물 상단부의 편평한 부분을 의미하며, 바닥면적에서 제외됨
- 일반적으로 평지붕 건축물의 최상층 지붕 윗부분에 설치되나, 2층 이상의 층에서 피난용도로 사용되는 노대 또한 포함됨
- 대피안전을 위한 높이 1.2m의 난간을 설치해야 함

포치

법적 정의 없음

- 건물의 출입구나 현관 바깥쪽에 튀어나와 지붕으로 덮인 부분
- 현관 또는 출입구에 설치하여 집주인이 나올 때까지 기다리거나, 입구에서 비바람을 피해 주택으로 들어가는 역할을 함

