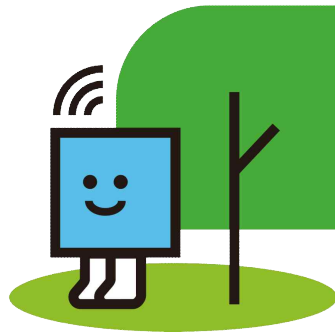


- 양질의 주택단지 건설을 위한 -
인천 서구 공동주택 가이드라인



인천광역시서구
[주 택 과]

- 양질의 주택단지 건설을 위한 - 인천 서구 공동주택 가이드라인

우리 구 관내 사업계획승인 대상 공동주택을 건설하는 경우에 추가적으로 적용이 필요한 사항에 대해 가이드라인으로 정하고 이를 사업계획승인 시 적용토록 권장하여 양질의 주택단지를 건설할 수 있도록 하고자 함.

I 추진배경

- 현재 사업계획승인 처리 시 준수사항 및 안내사항으로 다수 권고사항을 안내하고는 있으나 실질적인 적용을 위해서는 사업 초기에 사업계획에 적용을 권고할 수 있는 가이드라인 필요
- 가정지구, 루원시티, 검암역세권, 검단신도시 등 다수 주택건설사업이 곳곳에서 진행되고 있음에 따라 위치별, 사업종류별 특성에 따라 다르게 적용이 필요한 권고사항 발생 가능

II 적용범위

- 우리 구 내에 건설되는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상 공동주택(주택단지)에 대하여 적용

Ⅲ

가이드라인 권장사항

○ (연번 ①) 공동주택 중앙정수시스템 설치

- 적용배경: 2019년에서 2020년까지 서구지역에 수돗물 적수 및 유충 발생 등에 따라 상수도 위생상태에 대한 입주예정자 불안 가중
- 적용목적: 주택단지별 중앙정수시스템 적용·설치
- 적용방법
 - 주택단지별로 사업계획승인 시 상수도를 연결하는 중앙정수시스템 (여과 장치 등) 시설 설치를 적극 권장
 - 여과장치는 가능한 고성능 필터를 권장하되 관리비 증가 등 관리 측면을 고려하여 입주예정자와 사업주체 간 협의토록 권고
- 기대효과: 주택단지 내 안전한 수돗물 공급 유도



설치 예시(검단 AB4블록)



설치 예시(검단 AB15-1블록)

○ (연번 ②) 실내공기질법 기준 적용 강화

- 관계법령: 「실내공기질법」 제9조
- 적용배경: 100세대 이상 공동주택은 사용검사 시 실내공기질을 측정하여 해당 기준을 권고하고 입주민에게 공고토록 하고 있으나 소규모 공동주택은 적용이 제외되어 사각지대 발생
- 적용목적: 실내공기질 권고기준 준수 및 적용 사각지대 해소
- 적용방법
 - 100세대 미만 공동주택은 사업계획승인 시 관련부서(클린도시과)와 협의하여 사업계획승인조건으로 실내공기질 측정토록 권장
 - 사용검사 시 관련부서(클린도시과)와 협의하여 해당 권고기준의 준수 여부 확인하고 사용검사 처리
- 기대효과: 공동주택 내 권고기준 이상의 실내공기질 확보하여 입주예정자들이 안심하고 입주할 수 있도록 조치

* 권고기준(실내공기질 관리법 시행규칙 별표4의2)

- | | |
|---|---------------------------------------|
| · 폼알데하이드 $210\mu\text{g}/\text{m}^3$ 이하 | · 벤젠 $30\mu\text{g}/\text{m}^3$ 이하 |
| · 톨루엔 $1,000\mu\text{g}/\text{m}^3$ 이하 | · 에틸벤젠 $360\mu\text{g}/\text{m}^3$ 이하 |
| · 자일렌 $700\mu\text{g}/\text{m}^3$ 이하 | · 스티렌 $300\mu\text{g}/\text{m}^3$ 이하 |
| · 라돈 $148\text{Bq}/\text{m}^3$ 이하 | |



실내공기질 측정사진 예시



실내공기질 결과 공고 예시

○ (연번 ③) 건강친화형 주택 건설기준 적용 강화

- 관계법령: 「주택법」 제37조제2항, 「건강친화형 주택 건설기준」
- 적용배경: 500세대 이상 공동주택은 건강친화형 주택 건설기준을 적용하고 있으나 규모 이하 공동주택은 제외되어 사각지대 발생
- 적용목적: 오염물질 저방출 건축자재 사용 및 환기성능 확보
- 적용방법
 - 500세대 미만 공동주택은 사업계획승인 시 건강친화형 주택 건설기준의 적용 권장(친환경 건축자재 사용, 환기성능 확보 등)
 - 사용검사 시 플러쉬아웃 또는 베이크아웃의 실시 여부 확인
- 기대효과: 새집증후군 문제를 개선하여 쾌적한 실내환경 제공



플러쉬아웃(Flush-out) 시행사진



플러쉬아웃(Flush-out) 시행사진



환기설비 성능검증(TAB) 사진



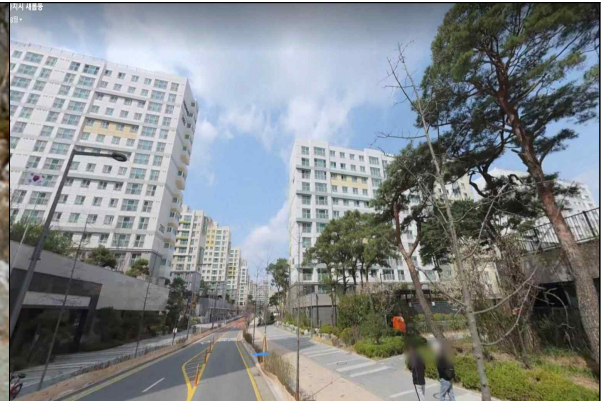
환기설비 성능검증(TAB) 사진

○ (연번 ④) 가로수와 연계한 주택단지 내 조경계획

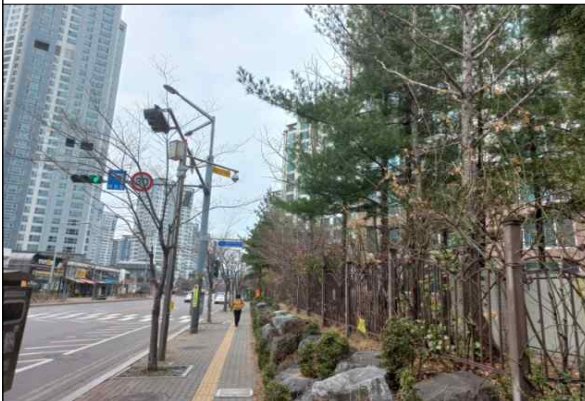
- 관계법령: 「조경기준」 제8조(식재수종)
 - 지역 특성수종 식재비율: 규정 식재수량 중 교목의 10% 이상
 - 식재 수종은 지역 향토종 우선 사용
- 적용배경
 - 도로와 주택단지의 경계부에 울타리, 단차 등으로 단절 발생
 - 기반시설(도로, 가로수)과 주택단지의 개발시점이 서로 상이하여 조화로운 녹지계획의 수립 어려움
 - 가로수와 인접 주택단지 조경이 각각의 식재기준과 디자인만을 고려하여 조화롭지 않은 보도공간 조성
 - 가로수와 주택단지의 식재 시 수종, 수고, 성장속도, 식재 간격 및 밀도 등에서 확연한 차이를 보여 이질감 발생



주택단지 경계부 단절 및 부조화



수종(수고 등)의 차이로 부조화



식재 간격, 밀도 차이로 부조화



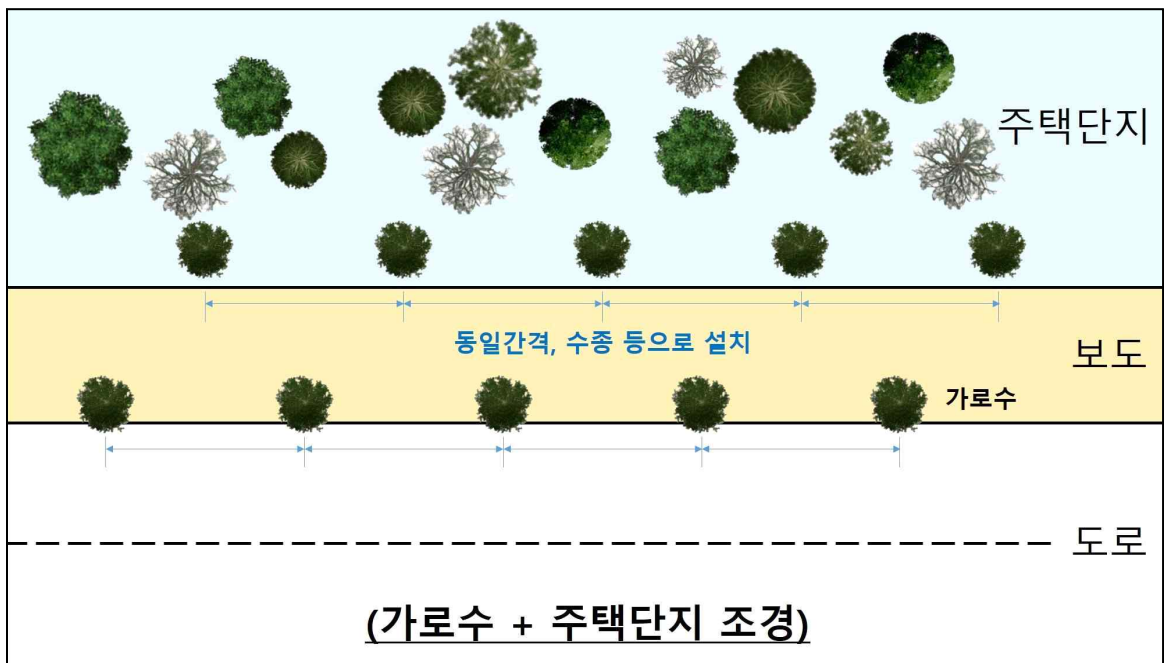
가로수와 완충녹지 간 연계 부족

- 적용목적: 가로수와 주택단지 조경의 조화로운 조성

- 적용방법

· (적용원칙)

- 주택단지 경계부는 가능한 울타리, 단차 발생 없이 조성하되 불가피한 경우 최대한 자연경사면 처리토록 권장·유도
- 주택단지의 외곽부 조경을 가로수와 동일 수종, 유사 수고, 수관폭 등의 수목으로 식재
- 수목은 가로수와 동일한 간격으로 식재하되, 조화로운 배치 유도
- 주·부출입구(문주), 근린생활시설, 단차 발생구간, 방음벽 설치구간 등 식재가 제한되는 경우에는 미식재 가능
(단, 최대한 가능한 방안을 검토하고 사업계획승인권자와 협의)
- 가로수가 미조성되어 있는 경우에는 해당 기반시설 설치 관련 기관(부서)에 가로수 수종 등을 사전 협의하여 해당 주택단지 조경계획에 반영
- 기존에 사업계획승인을 받은 주택단지도 최대한 반영 유도





- 기대효과: 공공·민간 녹지계획의 조화로운 연계로 보행환경 개선

○ (연번 ⑤) 지하주차장 침수방지 안전시설 설치

- 관계법령

- 「건축법」 제49조제5항: 「자연재해대책법」에 따른 침수위험 지구에 공공이 건축하는 건축물은 1층 전체를 필로티 구조로 하고 침수방지시설(차수판 등) 설치 의무
- 「건축물설비기준규칙」 제17조의2: 「국토계획법」에 따른 방재 지구 또는 「자연재해대책법」에 따른 자연재해위험지구에 연면적 1만㎡ 이상 건축물은 지하층 및 1층의 출입구(주차장 출입구 포함)에 물막이판 등 침수방지설비 설치 의무
- 「지하 공간 침수방지를 위한 수방기준」(행안부고시): 「자연재해대책법」에 따른 침수위험지구 등 행안부장관이 고시한 지역의 바닥이 지표면 아래에 있는 건축물의 수방기준

- 적용배경

- 최근 집중호우 시 포항지역 공동주택 지하주차장 침수로 인명 피해 발생 및 관내 공동주택 침수 피해 발생

- 공동주택 건설지역이 법령에 따른 지구(관내 지정된 곳 없음) 외 지역으로 침수방지시설 설치의 법적 의무화 어려움
- 적용목적: 관내 다중이용시설인 공동주택에 침수방지시설 설치를 적극 권장하여 집중호우 시 입주민 안전 확보
- 적용방법
 - 침수방지시설 설치는 「지하공간 침수방지를 위한 수방기준 실무매뉴얼」을 참고하여 설치 시설(차수판, 배수설비, 비상조명, 대피설비 등)의 종류 결정
 - 건축위원회 심의 시 침수방지시설 설치토록 권장(市 심의 대상은 우리 구 의견에 해당 내용을 포함하여 진달)
 - 사업계획승인 시 「지하공간 침수방지를 위한 수방기준 실무매뉴얼」을 참고로 작성된 우리 구 자체 체크리스트(붙임2)를 활용토록 하고 사업계획승인 조건에 해당 시설 설치 및 검사 조서 작성 안내
 - 사용검사 시 감리자 확인 및 검사조서(붙임1) 작성 제출
- 기대효과: 공동주택 내 취약공간에 대한 사전 검토 및 침수방지시설 추가 설치로 안전한 주택단지 조성



IV

적용시점

- 2022.05.01. 기준 사업계획승인 미처리 주택단지
- 기존 사업계획승인이 처리된 주택단지의 경우에도 입주자 모집 공고 이전 단계의 경우 사업계획승인 변경 시 적용토록 권장
- 입주자 모집공고 이후 단계는 사업계획승인 변경 시 적용토록 권고하되, 사업시기를 고려하여 적용 여부 및 범위 판단
- 연번 ⑤ 적용시점 : 2022.10.01. 이후 건축위원회 심의 접수부터 적용

- 붙임 1. 지하공간 침수방지시설 사용검사 조서(양식) 1부.
2. 지하공간 침수방지시설 설치 체크리스트 1부. 끝.

[붙임1]

지하공간 침수방지시설 사용검사 조서

단 지 명				
사업주체				
시 공 자				
감 리 자				
시설개요	용 도		대지면적	
	건축면적		연 면 적	
	동 수		층 수	
확인 내용				
확인사항			확인결과	
1. 주택건설사업계획 승인 당시에 계획한 침수방지시설 종류 및 설치 위치				
2. 영구배수설비 설치 및 적정성 여부				
3. 지하주차장 차수문 설치 및 적정성 여부				
4. 지하주차장 피난경로 확보 및 유도 표지의 적정성 여부 - 각 위치별 피난경로의 적정 여부 - 유도 표지의 정전 시 비상전원 확보 여부 - 주요 계단 및 출입구 표지의 적정 여부				
5. 전기실, 방재실 등 침수 대비 조치 적정 여부				
6. 외부 승강기 침수 대비 조치 적정 여부				
7. 지하주차장 램프 인근 배수로 설치 적정 여부				
8. 주택단지 내 배수로 설치 적정 여부				
9. 지하주차장 환기구 및 채광창 설치 및 높이 적정 여부				
10. 지하주차장의 방수 조치 적정 여부				
11. 비상조명 설치 및 적정 여부				
12. 추가 수방자재(배수펌프 등) 확보 적정 여부				
<p>주택건설사업계획 승인 시 계획 및 반영한 설계도서와 같이 시공되었음을 확인하며 위 내용과 같이 확인사항에 대해 적정하게 설치되었음을 확인합니다.</p>				
2022년 월 일				
시공사			직급	성명 : (서명 또는 인)
감리자			직급	성명 : (서명 또는 인)

[붙임2]

지하공간 침수방지시설 설치 체크리스트

단 지 명				
사업주체				
감 리 자				
시설개요	용 도		대지면적	
	연면적		동수/층수	
확인 내용				
확인사항			반영결과	
1. 시설물 인근 예상침수높이 설정 - 자료 부족 시 예상침수높이는 50cm 이상으로 설정				
2. 지하주차장 출입구 방지턱 설치 및 구배 계획 여부 - 보행약자로 인한 방지턱 설치 제한 시 침수방지 대책을 수립(차수판, 차수문 등)하여 반영 - 주차장 램프 상·하단부에 충분한 배수로 설치 여부				
3. 지하주차장 출입구(램프 등)에 차수판, 차수문 설치 여부				
4. 옥외 승강기, 계단, 출입구 등 전면에 배수로 설치, 구배 조치 등 침수방지 대책 수립 및 반영 여부				
5. 공동주택 세대는 가능한 필로티 상부에 설치				
6. 영구배수설비 설치 및 계획의 적정 여부 - 배수펌프 용량 및 집수정 크기의 적정 여부 - 배수펌프의 수중펌프로 설치 고려				
7. 지하주차장 배수구 위치는 예상 침수높이 이상으로 계획하고 이하인 경우 역류방지 밸브 설치				
8. 지하주차장은 지하수 유입 방지를 위한 방수계획 수립				
9. 침수수위 경보장치 설치 고려				
10. 출입구, 환기구 위치 및 높이 적정 여부 - 높이는 최소 예상침수높이 이상 설치				
11. 전기실, 방재실 등은 침수 가능성이 적은 곳에 배치 - 해당 전기실, 방재실 등은 침수 방지대책 수립 - 전원공급장치의 구분 설치 고려 - 접지 및 누전차단기 설치 여부				
12. 지하주차장 피난경로 확보 및 유도 표지 설치 적정 여부 - 침수 또는 정전 시 피난경로 확보의 적정 여부				

- 지하주차장 비상조명 설치 및 적정 여부	
- 주요 계단 및 출입구 표지, 유도 표지의 적정 여부	
13. 지하주차장 선큰 및 외부 창호 설치 권장	
14. 배수펌프 및 비상조명, 유도등 등은 비상전원에 의해 운영 되도록 조치	
15. 지하주차장 콘센트, 방송설비 등은 높은 위치에 설치	
16. 침수 시에도 방송설비 작동 및 청취 가능	
17. 주택단지 내 배수로 설치 적정 여부	

지하공간 침수방지를 위해 위 내용과 같이 설계확인사항에 대해 적정하게 설치되었음을 확인합니다.

2022년 월 일

사업주체 직급 성명 : (서명 또는 인)

설 계 자 직급 성명 : (서명 또는 인)