서울특별시 주택 조례 일부개정조례안
검 토 보 고

의 안 번 호	1330

2023. 12. 18.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2023. 10. 13. 최재란 의원 발의 (2023. 10. 23. 회부)

2. 제안이유

○ 평균수명의 증가에 따라 노인 인구는 나날이 증가세에 있고, 우리나라는 2025년 초고령 사회에 진입할 전망임. 이에 2014년에 마련된 필수공동시설 중 경로당의 최소면적 기준을 현 상황에 맞도록 상향 조정하여 노인복지시설의 중요성을 강조하고자 함.

○ 또한, 최근 2,000세대 이상 대단지 공동주택을 다수 추진하고 있는 상황에도 불구하고 필수공동시설 면적 기준은 1,500세대 이상 공동주택에 동일한 기준을 적용하도록 되어 있으므로 이를 세분화하여, 세대 수에 따라 필수공동시설 면적을 확대할 수 있도록 개선하고자 함.

3. 주요내용

가. 경로당의 세대규모별 면적기준을 상향하고, 각 필수시설마다 2,000세대 이상 규모에서 적용하는 면적 기준을 신설함(안 별표 1).

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

가. 발의 배경

○ 이 개정조례안은 고령화에 따른 인구구조 변화가 진행 중인 상황에서, 공동주택 세대 수 규모에 따라 설치해야 하는 필수 주민공동시설의 면적 기준을 개선하려는 것으로, 2023년 10월 13일 최재란 의원이 발의하여 10월 23일 우리위원회에 회부되었음.

○ **“주민공동시설”**[1]이란 경로당, 어린이놀이터 등 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 **복리시설**[2]로서, 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」(이하: **주택건설기준규정**) 제55조의2에 따라 규정에서 정하는 면적 이상[3](총량)을 설치해야 하며, 지역 특성 및 주택 유형 등을 고려하여 서울시 조례로 이를 4분의 1 범위에서 강화하거나 완화하여 정할 수 있음.

- 또한, 세대수에 따라 반드시 포함해야 하는 주민공동시설의 종류는 주택건설기준규정 제55조의2제3항[4]에서 규정하고 있으며, 그 외 필수

---

1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조(정의)
3. “주민공동시설”이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 다음 각 목의 시설을 말한다.
가. 경로당
나. 어린이놀이터
다. 어린이집
라. 주민운동시설
마. 도서실(정보문화시설과 「도서관법」 제4조제2항제1호가목에 따른 작은도서관을 포함한다)
바. ~ 너. (생 략) (**붙임1** 참고)

2) 「주택법」 제2조(정의)
14. “복리시설”이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.
가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

3) 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적
1,000세대 이상: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적

4) 주택건설기준규정 제55조의2(주민공동시설) ③ 제1항에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 해당

적으로 설치해야 하는 세대수별 주민공동시설의 종류에 대해서는 “조례”에서 따로 정할 수 있도록 하고, 주민공동시설별 세부 면적기준은 지역여건등을 고려하여 “조례”로 따로 정할 수 있도록 규정하고 있음.

○ 서울시의 경우 2014년부터 주민공동시설에 대하여 주택건설기준규정에서 정하고 있는 면적(총량)보다 4분의 1을 강화하여 적용해왔고[5], 현재 경로당, 어린이집, 작은도서관에 대해서는 세대규모별 면적기준을 조례로 정하고 있으며, 그밖에 어린이놀이터, 주민운동시설, 다함께돌봄시설은 별도의 기준을 두고 있지 않음.

< 서울특별시 주택 조례 [별표 1] : 필수 주민공동시설 세부면적 기준 >

필수시설	세대규모별 면적기준	
경로당	- 150 ~ 300세대 미만	: 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적
	- 300 ~ 500세대 미만	: 155㎡이상
	- 500 ~ 1,000세대 미만	: 225㎡이상
	- 1,000 ~ 1,500세대 미만	: 375㎡이상
	- 1,500세대 이상	: 500㎡이상
어린이집	- 300 ~ 500세대 미만	: 198㎡이상
	- 500 ~ 1,000세대 미만	: 330㎡이상
	- 1,000 ~ 1,500세대 미만	: 580㎡이상
	- 1,500세대 이상	: 725㎡이상
작은도서관	- 300 ~ 500세대 미만	: 108㎡이상
	- 500 ~ 1,000세대 미만	: 158㎡이상
	- 1,000 ~ 1,500세대 미만	: 203㎡이상
	- 1,500세대 이상	: 298㎡이상

주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 한다. 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있다.

1. 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터

2. 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집

3. 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터

5) 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 (주민공동시설) ① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제1항에 따라 다음 각 호에서 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다.

1. 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25
2. 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25

나. 개정안 주요내용 및 검토의견

○ 이 개정조례안은 최근 평균수명의 증가에 따른 노인인구 증가로 공동주택 단지내 노인복지시설의 수요가 향후 지속적으로 늘어날 것으로 예상되는 상황에서, **"경로당"**의 경우 1,500세대 이상에서는 일률적 면적기준을 적용해 오던 불합리성을 개선하기 위해 2,000세대 이상의 경우 세대수 증가에 따른 연동기준을 새로이 도입하는 것을 주된 내용으로 함.

< 신·구조문대비표 >

<table>
<tr><th>현 행</th><th>개 정 안</th></tr>
<tr><td>

[별표 1]

필수 주민공동시설 세부면적기준

<table>
<tr><th>필수
시설</th><th>세대규모별 면적기준</th></tr>
<tr><td>경로당</td><td>- 150 ~ 300세대 미만 : 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적
- 300 ~ 500세대 미만 : 155㎡이상
- 500 ~ 1,000세대 미만 : 225㎡이상
- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 375㎡이상
- 1,500세대 이상 : 500㎡이상</td></tr>
<tr><td>어린이집</td><td>- 300 ~ 500세대 미만 : 198㎡이상
- 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡이상
- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡이상
- 1,500세대 이상 : 725㎡이상</td></tr>
<tr><td>작은도서관</td><td>- 300 ~ 500세대 미만 : 108㎡이상
- 500 ~ 1,000세대 미만 : 158㎡이상
- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 203㎡이상
- 1,500세대 이상 : 298㎡이상</td></tr>
<tr><td></td><td>비고 : 도서관법 시행령 [별표 1]에 따라 면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 포함되지 아니한다.</td></tr>
</table>

</td><td>

[별표 1]

필수 주민공동시설 세부면적기준

<table>
<tr><th>필수
시설</th><th>세대규모별 면적기준</th></tr>
<tr><td>경로당</td><td>- 150 ~ 300세대 미만 : 99㎡이상
- 300 ~ 500세대 미만 : 198㎡이상
- 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡이상
- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡이상
- 1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡이상
- 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적 이상</td></tr>
<tr><td>어린이집</td><td>- 300 ~ 500세대 미만 : 198㎡이상
- 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡이상
- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡이상
- 1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡이상
- 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적 이상</td></tr>
<tr><td>작은도서관</td><td>- 300 ~ 500세대 미만 : 108㎡이상
- 500 ~ 1,000세대 미만 : 158㎡이상
- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 203㎡이상
- 1,500 ~ 2,000세대 미만 : 298㎡이상
- 2,000세대 이상 : 298㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.1㎡를 더한 면적 이상</td></tr>
<tr><td></td><td>비고 : 도서관법 시행령 [별표 1]에 따라 면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 포함되지 아니한다.</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

- 이와 동시에 2,000세대 미만의 경우에도 경로당의 최소면적 기준을 어린이집 수준으로 확대 추진하되, 그 밖에 **"어린이집"**과 **"작은도서관"**의 경우 2,000세대 이상에 대해서는 경로당과 마찬가지로 연동기준을 신규 도입하기 위한 것임.

○ 이는 현행 기준이 마련된 2014년에 비해 현재 서울시 거주 65세 이상 노령인구는 약 36.3%(121만명→165만명)[6] 증가하였고, 향후 2030년에는 그 수치가 221만명에 이를 것으로 예상되는 상황임을 감안할 때 개정의 필요성이 인정됨.

- 또한 최근 재건축 등 정비사업 현장에서 1,500세대 이상 대규모 아파트 단지의 건설[7]이 통합단지를 지향하는 추세와 맞물려 증가하고 있음을 감안할 때(**붙임3** 참고), 대규모 단지에 필요한 필수시설의 확보를 통해 인구구조 변화에 선제적으로 대응할 수 있는바, 적극적인 검토가 필요하다고 판단됨.

○ 개정안에 따라 2,000세대 이상의 공동주택은 기존 1,500세대 이상의 면적기준에 초과하는 세대당 **"경로당"**, **"어린이집"**의 경우 0.2m^2, **"작은도서관"**의 경우 0.1m^2를 각각 더한 면적을 적용토록 하였는데, 이는 현행 세대당 면적 증가량 중 최소수준을 반영한 것으로 보이나, 향후 개정효과에 대한 실증 분석 등을 통해 증가율 설정의 적정성에 대해서는 추가적인 검토가 필요하겠음.

---

6) 행정안전부 연령별 인구현황(https://jumin.mois.go.kr/ageStatMonth.do) - 서울특별시 65세 이상 인구(2014년 - 1,216,529, 2022년 - 1,658,207명), 서울특별시 0~6세 인구(2022년 - 345,083명)
7) 압구정 3단지(5,800세대), 대치 미도(3,800세대)

< 세대규모별 면적기준에 따른 세대 당 구간 면적 >

분 류	500~1,000세대	1,000~1,500세대	1,500~2,000세대	2,000세대 이상(안)
어린이집·경로당	330㎡	580㎡	725㎡	비례 증가
500세대 구간 면적(세대당)	330㎡(0.66㎡)	250㎡(0.5㎡)	145㎡(0.29㎡)	**세대 당 0.2㎡**
작은도서관	158㎡	203㎡	298㎡	비례 증가
500세대 구간 면적(세대당)	158㎡(0.32㎡)	45㎡(0.09㎡)	95㎡(0.19㎡)	**세대 당 0.1㎡**

○ 또한, **"경로당"**의 경우 고령화 등 노인인구 급증으로 인한 인구구조 변화에 따라 세대규모별 면적기준을 상향하고 있는데, 150세대에서 300세대 미만은 99m^{2}로 하되[8], 그 이외의 수치는 어린이집과 동일한 기준으로 변경토록 하였음.

- 그러나, 개정안에 따른 세대규모별 경로당의 면적기준 증가율이 27.7%에서 54.7%로 상이하여 개정 이후 주택건설사업 시행 시, 일부 세대규모의 주택단지에서는 과도한 규제로 인식될 수 있는바, 면적기준에 대한 구체적 산출근거가 제시될 필요가 있겠음.

< 경로당의 세대규모별 면적기준 증가율 >

	기존 (A)	개정안 (B)	증가율 (B-A/A*100)
150세대 ~ 300세대 미만	50m^{2}에 세대 당 0.1m^{2}를 더한 면적	99m^2	-
300세대 ~ 500세대 미만	155m^2	198m^2	27.7%
500세대 ~ 1,000세대 미만	225m^2	330m^2	46.7%
1,000세대 ~ 1,500세대 미만	375m^2	580m^2	54.7%
1,500세대 ~ 2,000세대 미만	500m^2	725m^2	45%

8) 30평(99m^2) 이하 규모에서는 경로당 활성화 프로그램을 진행하기 사실상 어렵다는 전문가들과 현장 지도자들의 중론이 있음, '2016년 경로당 실태조사 현황' - 2016.12. 대한노인회, "경로당 면적 99m^2 이하가 72.4%…프로그램 진행 어렵다" - 백세시대(2016.9.9.)

다. 종합검토의견

○ 종합하면, 이 개정조례안은 노인인구 급증 등 인구구조 변화에 맞게 경로당 면적기준을 상향 조정하고, 2,000세대 이상의 대규모 단지 건설 시 적용할 수 있는 필수 주민공동시설의 면적기준을 추가하려는 것으로, 2025년 초고령화 사회진입을 눈앞에 둔 시점에서 개정의 시의성과 적정성이 인정됨.

- 다만, 일부 주택단지에서는 증가하는 면적기준이 과도한 규제사항으로 인식될 수 있고, 개정안에 포함되지 않은 주민공동시설에 대한 세대규모별 면적기준의 경우 2014년 이후 현재까지 개정된바 없음을 감안할 때, 향후 충분한 연구분석을 통해 적정 수준의 면적기준을 설정할 필요가 있겠음.

○ 한편, 서울시는 주택건설사업 시행시 주민공동시설을 법적 기준보다 초과하여 공급하였음에도, 실제 이용은 기대에 미치지 못하거나 공실 상태로 남아있는 필수 주민공동시설에 대해서는 원인을 파악하여, 이에 대해서는 별도의 대책을 마련할 필요가 있겠음.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 김태훈	02-2180-8203

〔붙임1〕 관계법령(p.8)

〔붙임2〕 서울특별시 필수 주민공동시설 세부면적기준(p.13)

〔붙임3〕 재건축 추진 단지 중 계획세대수 2,000세대 이상 단지(p.14)

붙임1 관련법령

■ 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

14. **“복리시설”** 이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.

가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당

나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

제35조(주택건설기준 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 다음 각 호의 기준(이하 **“주택건설기준등”** 이라 한다)은 대통령령으로 정한다.

1. 주택 및 시설의 배치, 주택과의 복합건축 등에 관한 주택건설기준
2. 세대 간의 경계벽, 바닥충격음 차단구조, 구조내력(構造耐力) 등 주택의 구조·설비기준
3. 부대시설의 설치기준
4. 복리시설의 설치기준
5. 대지조성기준
6. 주택의 규모 및 규모별 건설비율

② 지방자치단체는 그 지역의 특성, 주택의 규모 등을 고려하여 주택건설기준등의 범위에서 조례로 구체적인 기준을 정할 수 있다.

③ 사업주체는 제1항의 주택건설기준등 및 제2항의 기준에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하여야 한다.

■ 「주택법 시행령」

제7조(복리시설의 범위) 법 제2조제14호나목에서 **“대통령령으로 정하는 공동시설”** 이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 중 소매시장 및 상점
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설

7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설 중 금융업소
9. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터
10. 「사회복지사업법」 제2조제5호에 따른 사회복지관
11. 공동작업장
12. 주민공동시설
13. 도시·군계획시설인 시장
14. 그 밖에 제1호부터 제13호까지의 시설과 비슷한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 공동시설 또는 사업계획승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

■「주택건설기준 등에 관한 규정」

제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

3. **"주민공동시설"**이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 다음 각 목의 시설을 말한다.
   가. 경로당
   나. 어린이놀이터
   다. 어린이집
   라. 주민운동시설
   마. 도서실(정보문화시설과 「도서관법」 제4조제2항제1호가목에 따른 작은도서관을 포함한다)
   바. 주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니하고 공동주택의 거주자를 위한 교육장소를 말한다)
   사. 청소년 수련시설
   아. 주민휴게시설
   자. 독서실
   차. 입주자집회소
   카. 공용취사장
   타. 공용세탁실
   파. 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택의 단지 내에 설치하는 사회복지시설
   하. 「아동복지법」 제44조의2의 다함께돌봄센터(이하 **"다함께돌봄센터"**라 한다)
   거. 「아이돌봄 지원법」 제19조의 공동육아나눔터

너. 그 밖에 가목부터 거목까지의 시설에 준하는 시설로서 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제15조제1항에 따른 사업계획의 승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다)가 인정하는 시설

제55조의2(주민공동시설) ① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호에 따라 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다. 다만, 지역 특성, 주택 유형 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 주민공동시설의 설치면적을 그 기준의 4분의 1 범위에서 강화하거나 완화하여 정할 수 있다. <개정 2014. 10. 28.>

1. 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적
2. 1,000세대 이상: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적

② 제1항에 따른 면적은 각 시설별로 전용으로 사용되는 면적을 합한 면적으로 산정한다. 다만, 실외에 설치되는 시설의 경우에는 그 시설이 설치되는 부지 면적으로 한다.

③ 제1항에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 한다. 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있다. <개정 2021. 1. 12.>

1. 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터
2. 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집
3. 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터

④ 제3항에서 규정한 시설 외에 필수적으로 설치해야 하는 세대수별 주민공동시설의 종류에 대해서는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역별 여건 등을 고려하여 조례로 따로 정할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 문화체육관광부장관, 보건복지부장관과 협의하여 제3항 각 호에 따른 주민공동시설별 세부 면적에 대한 사항을 정하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군에 이를 활용하도록 제공할 수 있다.

⑥ 제3항 및 제4항에 따라 필수적으로 설치해야 하는 주민공동시설별 세부 면적 기준은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역별 여건 등을 고려하여 조례로 정할 수 있다.

⑦ 제3항 각 호에 따른 주민공동시설은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치해야 한다.

1. 경로당

가. 일조 및 채광이 양호한 위치에 설치할 것

나. 오락·취미활동·작업 등을 위한 공용의 다목적실과 남녀가 따로 사용할 수 있는

공간을 확보할 것

다. 급수시설ㆍ취사시설ㆍ화장실 및 부속정원을 설치할 것

2. 어린이놀이터

가. 놀이기구 및 그 밖에 필요한 기구를 일조 및 채광이 양호한 곳에 설치하거나 주택단지의 녹지 안에 어우러지도록 설치할 것

나. 실내에 설치하는 경우 놀이기구 등에 사용되는 마감재 및 접착제, 그 밖의 내장재는 「환경기술 및 환경산업 지원법」 제17조에 따른 환경표지의 인증을 받거나 그에 준하는 기준에 적합한 친환경 자재를 사용할 것

다. 실외에 설치하는 경우 인접대지경계선(도로ㆍ광장ㆍ시설녹지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지에 접한 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다)과 주택단지 안의 도로 및 주차장으로부터 3미터 이상의 거리를 두고 설치할 것

3. 어린이집

가. 「영유아보육법」의 기준에 적합하게 설치할 것

나. 해당 주택의 사용검사 시까지 설치할 것

4. 주민운동시설

가. 시설물은 안전사고를 방지할 수 있도록 설치할 것

나. 「체육시설의 설치ㆍ이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에서 정한 체육시설을 설치하는 경우 해당 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것

5. 작은도서관은 「도서관법 시행령」 별표 6 제1호나목 및 같은 표 제2호나목의 기준에 적합하게 설치할 것

6. 다함께돌봄센터는 「아동복지법」 제44조의2제5항의 기준에 적합하게 설치할 것

■ 「서울특별시 주택 조례」

제8조의4 (주민공동시설) ① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제1항에 따라 다음 각 호에서 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다.

1. 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25

2. 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25

② 「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제6항에 의거 필수적으로 설치해야 하는 주민공동시설별 세부면적 기준은 별표에 따른다. 다만, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설은 설치하지 아니할 수 있다.

③ 1,000세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제4항에 따른 주민공동시설에 다음 각 호의 시설을 포함할 수 있다.

1. 재가노인복지시설(단, 「노인복지법」제38조제1항제2호에 해당하는 시설을 말한다.)

2. 장애인복지시설(단, 「장애인복지법」제58조제1항제2호에 해당하는 시설 중, 장애인 주간보호시설을 말한다.)

붙임2 서울특별시 필수 주민공동시설 세부면적기준

■「서울특별시 주택 조례」〔별표1〕〈신설 2014.1.9.〉

필수시설	세대규모별 면적기준
경로당	- 150 ~ 300세대 미만 : 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적 - 300 ~ 500세대 미만 : 155㎡이상 - 500 ~ 1,000세대 미만 : 225㎡이상 - 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 375㎡이상 - 1,500세대 이상 : 500㎡이상
어린이집	- 300 ~ 500세대 미만 : 198㎡이상 - 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡이상 - 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡이상 - 1,500세대 이상 : 725㎡이상
작은도서관	- 300 ~ 500세대 미만 : 108㎡이상 - 500 ~ 1,000세대 미만 : 158㎡이상 - 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 203㎡이상 - 1,500세대 이상 : 298㎡이상
	비고 : 도서관법 시행령 [별표 1]에 따라 면적에 현관·휴게실·복도·화장실 및 식당 등의 면적은 포함되지 아니한다.

붙임3 재건축 추진 단지 중 계획세대수 2,000세대 이상 단지

연번	자치구	단지명	계획세대수(안)	추진단계
1	강남구	개포주공6,7단지	2,698	건축심의완료
2	강남구	은마아파트	5,778	추진위승인
3	강동구	둔촌주공	12,032	착공
4	서초구	반포주공1단지 (반포1,2,4주구)	5,002	관리처분인가
5	서초구	반포주공1단지 (반포3주구)	2,091	착공
6	서초구	신반포4지구 (8,9,10,11,17차 외)	3,307	착공
7	송파구	잠실우성1,2,3차	2,680	조합설립인가
8	송파구	잠실주공5단지	6,350	조합설립인가
9	송파구	잠실진주아파트	2,678	착공
10	강남구	대치미도	3,800	정비구역 지정 전 (세대수 미확정으로, 신속통합기획 가이드에 따른 세대 수 표기)
11	서초구	신반포2차	2,050	
12	강남구	압구정2	2,700	
13	강남구	압구정3	5,800	
14	강남구	압구정4	1,790	
15	강남구	압구정5	1,537	
16	강남구	경우현	2,340	
17	양천구	목동6	2,200	