

# 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 일부개정조례안

## 검 토 보 고

의안 번호	2475
----------	------

2021. 06. 22  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

### 1. 제안경위

- 2021. 5. 28. 이성배 의원 발의 (2021. 6. 1. 회부)

### 2. 제안이유

- 지능형 홈네트워크 설비는 주택단지 및 세대 내 지능형 정보통신 과 가전기기 등을 상호 연계하는 건축설비로, 주택시설 관리 및 정보제공, 여가생활지원 기능에서 현재는 입주민의 건강관리 및 상담, 각종 복지서비스 제공까지 그 기능이 점차 확대되고 있음.
- 이로 인해 민간 공동주택 단지에서는 지능형 홈네트워크 설비를 설치하는 단지가 점차 확대되는 추세이나, 서울시 공공임대주택 의 경우 2016년 이후 약 8,700여 세대에 불과한 상태임.
- 이에 시장이 공공임대주택을 공급할 경우 지능형 홈네트워크 설 비를 설치하게 하고, 이를 활용하여 임대주택 입주민에게 보다 다양한 주거복지 서비스를 제공할 수 있도록 근거를 마련함

### 3. 주요내용

- 시장이 공공임대주택 공급할 경우 지능형 홈네트워크 설비를 설

치할 수 있도록 하고, 이를 활용하여 입주민의 주거복지 향상을 위해 노력하도록 함(안 제8조의3 신설)

#### 4. 검토의견

- 이 개정조례안은 시장이 공공임대주택을 공급할 경우, 임대주택 입주민의 주거복지 향상을 위해 “지능형 홈네트워크 설비”를 설치할 수 있도록 근거를 마련하려는 것임.
- 지능형 홈네트워크 설비는 인터넷을 통해 집안의 모든 기능을 세대 내·외부에서 제어할 수 있는 설비로서, 공동주택 건설 시 의무 설치 대상은 아님.<sup>1)</sup>(붙임 1 참고)
  - 그러나 대부분의 민간 공동주택에는 설치가 확대되고 있는 추세이며, 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)가 건설·공급하는 분양단지, 분양·임대혼합 단지, 임대전용단지에도 이미 설치되고 있는 것으로 확인됨.

---

1) 「주택법」에 따른 주택건설사업계획의 승인 대상인 30세대 이상 공동주택에 설치되는 부대시설이면서 「건축법」에 따른 건축설비의 유형 중 하나임.

「주택법 시행령」 제6조제8호

제6조(부대시설의 범위) 법 제2조제13호다목에서 “대통령령으로 정하는 시설 또는 설비”란 다음 각 호의 시설 또는 설비를 말한다.

- 8. 「전기통신사업법」 등 다른 법령에 따라 거주자의 편익을 위해 주택단지에 의무적으로 설치해야 하는 시설로서 사업주체 또는 입주자의 설치 및 관리 의무가 없는 시설

「건축법」 제2조제1항제4호

- 4. “건축설비”란 건축물에 설치하는 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·냉방·소화(消火)·배연(排煙) 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비를 말한다.

- SH공사의 홈네트워크 설비 설치단지 현황을 살펴보면, 2011년 이후 총 91개단지(44,012세대)에 설치·완료되었으며, 이중 분양전용 단지 또는 분양·임대 혼합단지의 경우 홈네트워크 설비가 설치되어 있고, 임대전용 단지는 홈네트워크 설비와 유사한 홈오토(비디오폰) 설비<sup>2)</sup>가 설치되어 있음.(붙임 2 참고)

**<홈네트워크 설비 설치현황>**

구 분		단지수	세대수	비 고
홈네트워크	분양 전용 단지	3	2,463	
	분양·임대 혼합단지	38	28,304	
	소 계	41	30,767	
홈오토, 비디오폰	임대 전용단지	50	13,245	
합 계		91	44,012	

자료 : 시의원 요구자료(요구번호 994)제출, SH공사 기획부-1414(2021.6.7.)

- 홈오토(비디오폰) 설비는 홈네트워크 설비보다 제공할 수 있는 기능·편의사양이 제한적이거나, 설치단가가 홈네트워크 설비의 3분의 1 수준으로<sup>3)</sup>, 임대주택 전용단지에 주로 설치하고 있는 것으로 확인됨.

2) ‘홈오토(비디오폰) 설비’는 관계법령에 따른 부대시설 및 건축설비에 해당하지 않으며, 홈네트워크 설비보다 기능적으로는 제한적이지만 유사한 기능을 제공할 수 있는 설비임.

3) 세대별 홈네트워크·홈오토(비디오폰) 설치 단가

(단위: 원)

구 분	60㎡ 이하		60㎡ 초과	
	분양	임대	분양	임대
추정공사비	1,353,750	541,206	1,667,050	572,566
분양/임대 차이	812,543		1,094,484	

자료 : 시의원 요구자료(요구번호 994)제출, SH공사 기획부-1414(2021.6.7.)



담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 한승윤
연 락 처	02-2180-8207
이 메 일	syhan@seoul.go.kr

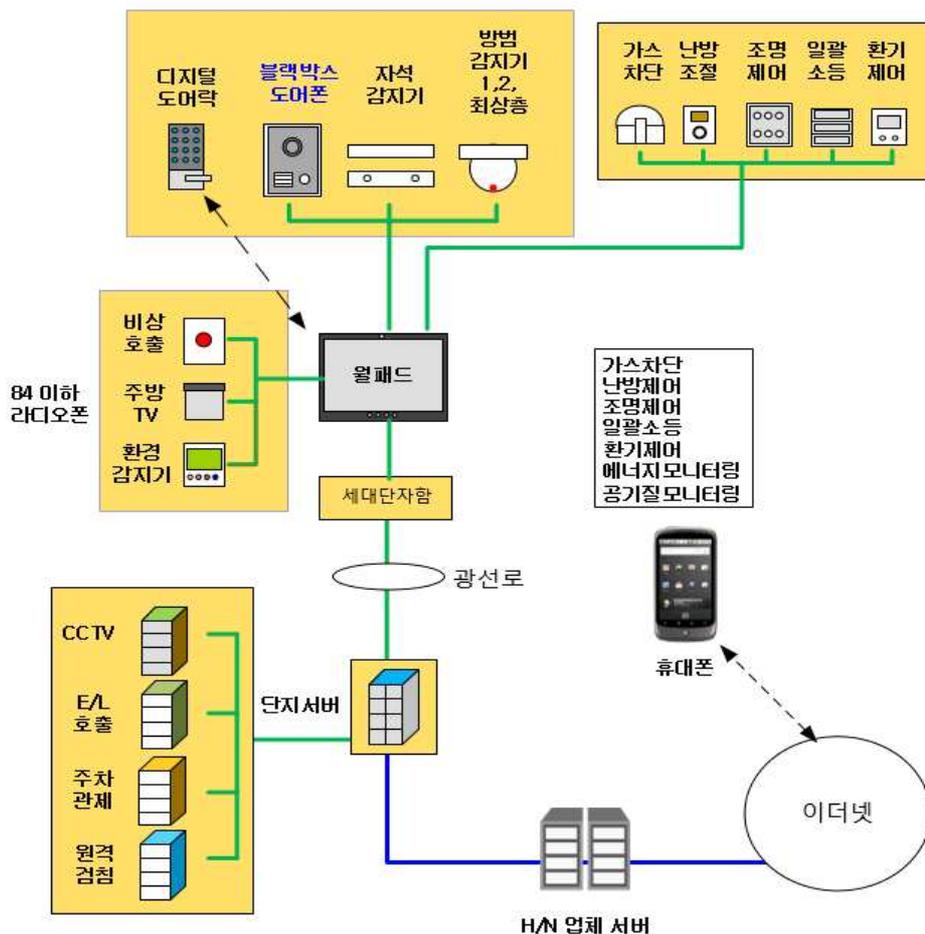
# [붙임 1] 지능형 홈네트워크 설비의 구성 및 개념도

<지능형 홈네트워크 설비의 구성>

홈네트워크망	단지방, 세대망
홈네트워크장비	홈게이트웨이, 세대단말기, 단지네트워크장비, 단지서버
홈네트워크사용기기	원격제어기기, 원격검침시스템, 감지기, 전자출입시스템, 차량출입시스템, 무인택배시스템, 그 밖에 홈네트워크 망에 접속하여 설치되는 시스템 또는 장비
홈네트워크 설비 설치공간	세대단자함, 통신배관실, 집중구내통신실, 그 밖의 단지내 홈네트워크 설비를 설치하기 위한 공간

자료 : 「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」 제3조(국토교통부 고시 제2020-445호), 재정리

<지능형 홈네트워크 설비 개념도>



자료 : SH공사 내부자료

## [붙임 2] 홈네트워크 설비의 제공기능과 차이점

구 분	분양, 분양·임대 혼합단지	임대전용단지
세대 단말기	10인치 월패드	7인치 비디오폰(LAN-방식)
외부제어 (스마트폰)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 가스차단, 환기제어(59㎡ 이상)</li> <li>· 난방조절 및 조명제어</li> <li>· 일괄소등(60㎡ 이상)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 가스차단, 환기제어(59㎡ 이상)</li> <li>· 난방조절 및 조명제어 중 택일 (현장여건에 따라 변경)</li> </ul>
내부기능	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 현관 도어폰 : 방문자 확인, 부재중 방문자 화상저장, 현관 앞 서성 거림자 감지 영상저장.</li> <li>· 현관 출입감지 : 방범모드 시 현관문 개방 경보</li> <li>· 동체감지기(1,2층과 최상층) : 방범모드 시 발코니 침입 감지 및 경보</li> <li>· 현관 디지털 도어락 열림 기능</li> <li>· 환경감지기 (49㎡ 이하) : 실내 공기질 모니터링 (미세먼지, 이산화 탄소, 온도, 습도 등)</li> <li>· 비상호출장치 : 주거약자세대 거실 및 침실에 설치</li> <li>· 경비실 및 세대 간 통화 기능</li> </ul>	
모니터링	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 세대 에너지 사용량 확인 (난방, 수도, 전기, 가스 등)</li> <li>· 에너지 관리 : 동일 평형 비교, 에너지 사용 목표량 입력 기능 등</li> </ul>	
기타서비스	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공지사항 알림, 관리비 조회</li> <li>· 차량 입차 알림서비스</li> <li>· 승강기 호출서비스</li> <li>· 무인택배 알림서비스 (무인택배시스템 설치 시)</li> </ul>	

자료 : 시의원 요구자료(요구번호 994)제출, SH공사 기획부-1414(2021.6.7.)