

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2567
------------	------

2021. 9. 8.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 8. 10. 이상훈 의원 대표 발의 (2021. 8. 18. 회부)

2. 제안이유

- 호수밀도는 1헥타르 당 건축물의 밀집정도를 나타내는 지표로서 다세대주택은 세대수가 가장 많은 층의 세대수를 호수로 산정하고 있는 반면, 다가구주택은 건축물의 규모, 거주형태가 다세대주택과 유사함에도 불구하고 거주 가구 수와 관계없이 건축물 1동을 1호로 산정하고 있어,
- 호수밀도 취지에 부합하도록 다가구주택 호수밀도 산정 방법을 다세대주택과 동일하게 개선하려는 것임.

3. 주요내용

- 다가구 호수밀도 산정 시 거주 가구수가 가장 많은 층의 가구수를 1동으로 산정함(안 제2조제5호)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 (이하 '조례') 제2조제5호에서 그간 1동으로 산정하던 다가구주택의 호수밀도 산정방식을 다세대주택과 같은 방식으로 개선하고자 이상훈 의원이 발의하여 2021.8.18.일 우리 위원회에 회부되었음.
- 조례 제2조제5호의 “호수밀도”란 '건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수'로 정의하며,
같은 조 같은 호 가목에서 다세대주택을 비롯한 '공동주택'은 '세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1동'으로 산정토록 하고 있음.

〈호수밀도 산정기준 (조례 제2조제5호)〉

“호수밀도 = 건축물 밀집정도를 나타내는 지표 = 건축물 동수/1ha”

- ① 공동주택(다세대주택 등)은 독립된 주거생활구조로 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대가 1동
- ② 신발생무허가는 동수에서 제외
- ③ 공원, 존치되는 학교는 산정에서 제외
- ④ 단독다가구를 다세대로 전환 시 종전 건축물로 산정
- ⑤ 준공업지역은 공장면적 제외
- ⑥ 비주거용 건축물은 건축면적 90㎡당 1동

- 이에 반해 '다가구주택'은 '다세대주택'과 형태가 유사하지만 「건축법 시행령」의 건축물 용도구분 상 '단독주택'에 해당되어 호수밀도 산정시 건축물 1동을 1호로 산정하고 있음.

이에 따라 다세대·다가구주택이 혼재된 저층주거지에서 주거환경개선사업이나 주택재개발사업을 시행하려 할 경우, 다가구주택의 많고 적음에 따라 정비구역 지정 요건 부합 여부가 결정되어 산정기준의 합리성 문제가 제기되어 왔음.

〈호수밀도 관련 정비사업 구역지정 요건〉

구분	주거환경개선사업	주택정비형 재개발사업
요건	<p>(필수) 호수밀도 80호/ha 이상 (선택) 1개 이상 총족</p> <p>① 노후도 동수 60% 이상 ② 접도율 20% 이하 ③ 과소필지 50% 이상</p>	<p>(필수) 노후도 동수 2/30이상, 1만㎡ 이상 (선택) 1개 이상 총족</p> <p>① 노후도 연면적 2/3 이상 ② 접도율 40% 이하, ③ 과소필지 40% 이상 ④ 호수밀도 60호/ha이상</p>

- 참고로, 다가구주택의 주택 수 산정과 관련해서는 주택보급률 통계 작성 시에도 각 호수별로 계산함으로써 다세대주택과 산정방법을 동일하게 적용하고 있음을 감안할 필요가 있음¹⁾.

- 개정안에 따른 다가구주택 호수밀도 산정방식의 개선 효과를 구체적 사례에서 살펴보면, 다가구주택의 비율이 상대적으로 높은 미아 A구역은(24%) 호수밀도가 헥타르당 17.7이 증가하고, 다가구주택의 비율이 그 보다 낮은 대조 B구역(17%)은 헥타르당 9가 증가하게 됨.

〈호수밀도 비교 예시〉

구분	미아 A구역	대조 B구역
구역면적 / 건물동수	102,518㎡ / 612동	112,052㎡ / 499동
다세대 동수(비율)	40동(7%)	188동(38%)
다가구 동수(비율)	146동(24%)	85동(17%)
현행 호수밀도	68.8	73.4
개선 호수밀도	86.5(▲17.7)	82.4(▲9.0)
구역계		

1) 주택보급률 통계를 다가구주택* 산정방법 변화 (*1990년 건축법 상 도입)
- (~'07년) 다가구주택을 1동으로 계산 ('08년~현재) 다가구주택을 각 호수별로 계산

- 재개발 등 구역 35개를 대상으로 시뮬레이션 해 본 결과, 현행 방식으로 산정한 평균 호수밀도는 61인데 반해 개정안에 따른 방식으로 산정한 평균 호수밀도는 69로 평균 8만큼 증가하게 될 것으로 예상됨(붙임-3 참조).
- 결론적으로, 다가구주택의 호수밀도 산정방식을 다세대주택에 준하도록 개정할 경우, 주거환경개선사업 또는 재개발사업의 호수밀도는 평균 8가량 완화되는 효과를 거둘 수 있는 바, 이로 인해 열악한 주택 밀집지역, 특히 상대적으로 다가구주택의 밀집도가 높은 지역의 정비를 활성화하고, 이와 동시에 주택공급 확대에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

〈타 시·도 호수밀도 요건〉

	주거환경 개선사업	재개발 사업	호수밀도 기준	
			공동주택	비주거용건축물
서울시	80(필수)	60(선택)	세대가 가장 많은 층 세대수	건축면적 90㎡당 1호
경기도	80(선택)	60(선택)	기준층 세대수	×
인천시	<u>70</u> (선택)	<u>50</u> (선택) ※ 21.6. 70→50	세대가 가장 많은 층 세대수	건축면적 90㎡당 1호
수원시	80(선택)	60(선택)	세대가 가장 많은 층 세대수	×
부산시	<u>70</u> (선택)	<u>50</u> (선택)	세대가 가장 많은 층 세대수	×
대전시	<u>70</u> (선택)	<u>50</u> (선택)	세대가 가장 많은 층 세대수	×
대구시	<u>70</u> (선택)	×	기준층 세대수	×
광주시	<u>70</u> (선택)	<u>50</u> (선택)	세대가 가장 많은 층 세대수	×

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임1】 관련 규정

○ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. "호수밀도"란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다.

- 가. 공동주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않는다.
- 나. 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.
- 다. 정비구역의 면적 중 존치되는 공원 또는 사업이 완료된 공원 및 존치되는 학교 면적을 제외한다.
- 라. 단독 또는 다가구주택을 건축물 준공 후 다세대주택으로 전환한 경우에는 구분 소유등기에도 불구하고 전환 전의 건축물 동수에 따라 산정한다.
- 마. 준공업지역에서 정비사업으로 기존 공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다.
- 바. 비주거용건축물은 건축면적당 90제곱미터를 1동으로 보며, 소수점 이하는 절사하여 산정한다.

제6조(정비계획 입안대상지역 요건) ① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)은 호수밀도가 80 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. 다만, 법 제23조제1항제1호에 따른 방법(이하 "관리형 주거환경개선사업"이라 한다)으로 시행하는 경우에는 제외한다.

- 가. 노후·불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역
- 나. 주택접도율이 20퍼센트 이하인 지역
- 다. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 50퍼센트 이상인 지역

2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 1만제곱미터[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 한다) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

- 가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역
- 나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역
- 다. 호수밀도가 60 이상인 지역

【붙임2】 용도별 건축물의 종류 : 건축법 시행령 [별표1]

1. **단독주택**[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터(「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터를 말한다. 이하 같다)·작은도서관(「도서관법」 제2조제4호가목에 따른 작은도서관을 말하며, 해당 주택의 1층에 설치한 경우만 해당한다. 이하 같다) 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함한다]

가. 단독주택

나. 다중주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.

- 1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
- 2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다)
- 3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 4) 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

- 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것
- 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

라. 공관(公館)

2. **공동주택**[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필

로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다)

【붙임3】 재개발, 단독주택재건축 구역 호수밀도 검토 (출처-주거정비과)

- (기존구역 32곳) 현재 추진중인 재개발·단독주택 재건축구역 중 32곳
 - 개선안 적용시 호수밀도 평균 7.43 증가(다가구비율 10% 당 호수밀도 평균 5.74 증가)

- (해제지역 316곳) 저층주거지 316곳
 - 개선안 적용시 호수밀도 평균 6.3 증가, 구역 요건 충족지역 27곳 증가

연번	구역명	다가구 비율(%)	현행 호수밀도	변경 호수밀도	증가량	사업방식	비고
1	도봉2	11.2	69.96	70.7	0.74	재개발	기존 요건 충족구역
2	답십리17	21.4	103.09	124	20.91	재개발	
3	고척4	25.4	43.59	53.31	9.72	재개발	
4	용두6	14.6	71.2	81.32	10.12	재개발	
5	제기4	1	121.25	121.54	0.29	재개발	
6	개봉3	10.3	42.84	49.2	6.36	단독재건축	
7	청량리7	16.5	69.74	81.17	11.43	재개발	
8	방배6	15.1	65.67	73.89	8.22	단독재건축	
9	방배7	13.2	74.03	84.85	10.82	단독재건축	
10	신당8	24	86.24	100.62	14.38	재개발	
11	미아4-1	1	66.32	68.08	1.76	단독재건축	
12	봉천14	20.6	80.18	80.72	0.54	재개발	
13	행당7	23.2	72.19	86.46	14.27	재개발	
14	대조1	17	73.36	82.38	9.02	재개발	
15	돈암6	13.4	70.78	78.21	7.43	재개발	
16	문정동136	8.6	63.56	70.18	6.62	단독재건축	
17	미아9-2	23.9	68.77	86.52	17.75	단독재건축	
18	중화122	34.78	63.23	82.03	18.80	재개발(예상)	
19	마천183	24.9	53.62	67.08	13.47	재개발(예상)	
20	마천93-5	28.8	55.32	72.01	16.68	재개발(예상)	
21	화곡1	22.2	57.91	73.91	16	단독재건축	
22	청량리8	23.5	59.7	72.32	12.62	재개발	
23	공덕1	8.2	54.94	60.42	5.48	단독재건축	
24	방배5	12.8	55.58	63.91	8.33	단독재건축	
25	북가좌6	10.1	58.29	63.35	5.06	단독재건축	
26	홍은13	14.9	55.7	70.1	14.4	재개발	
27	갈현1	17.4	58.74	70.13	11.39	재개발	
28	봉천4-1-2	4.8	38.95	39.85	0.9	재개발	
29	봉천4-1-3	13.4	33.95	37.58	3.63	재개발	
30	등촌1	5.8	45.51	48.43	2.92	단독재건축	
31	신영1	0	42.12	42.12	0	재개발	
32	면목4	6.3	35.53	36.2	0.67	단독재건축	
33	금호16	6.5	54.94	57.85	2.91	재개발	
34	역촌1	5.2	40.04	42.44	2.4	단독재건축	
35	성북2	2.4	24.51	25.18	0.67	재개발	
	합계	14.35	60.90	69.09	8.19		미충족