

서울특별시 주택 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	1962
------------	------

2020. 12. 18.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 10. 16. 김호평 의원 발의 (2020.10.26. 회부)

2. 제안이유

- 비상용수 공급용 지하저수조 확보용량과 관련하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 개정(2014.10.28.)됨에 따라 지역별 상수도 시설용량 및 세대당 수돗물 사용량 등을 고려하여 공동주택 지하저수조 용량 확보기준을 기존 조례보다 완화하여 적용토록 개정하고자 함

3. 주요내용

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정(2014.10.28.)에 따라 공동주택 지하저수조 시설용량 확보기준 변경(안 제8조의3)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 주택법상 사업계획승인 대상인 주택건설사업(공동주택을 건설하는 주택단지) 추진 시 의무적으로 설치해야하는 ‘지하저수조¹⁾’ 설치용량과 관련하여, 개정된 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 이를 조례에 반영하고자 김호평 의원이 발의하여 2020년 10월 26

1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제35조(비상급수시설)

① 공동주택을 건설하는 주택단지에는 「먹는물관리법」 제5조의 규정에 의한 먹는물의 수질기준에 적합한 비상용수를 공급할 수 있는 지하양수시설 또는 지하저수조시설을 설치하여야 한다.

일 우리위원회에 회부된 사안임.

- 주택건설사업 시 설치해야 하는 ‘지하저수조’는 「주택건설기준 등에 관한 규정」(이하 ‘주택건설기준규정’) 제35조제2항제2호가목에 따라 매 세대당 0.5톤 이상(고가수조저수량 0.25톤 포함)을 확보해야 하며, 조례로 지역별상황을 고려하여 2분의1의 범위에서 완화 또는 강화할 수 있는 가운데, 현행 서울시 조례에서는 매 세대당 0.6톤 이상을 확보하도록 하여 강화된 규정을 적용 중인 상황임.
- 주택건설기준규정보다 강화된 규정을 적용하고 있음에도, 현행 「서울특별시 주택 조례」 제8조의3에서 ‘완화하여 적용한다’고 규정하고 있는 이유는, 조례 상 해당규정이 신설될 당시(2013.5.16.) 「주택건설기준규정」은 ‘1톤 이상’으로 하되 2분의1범위 내에서 지자체 조례로 완화할 수 있도록 규정하였으나, 이 후 「주택건설기준규정」이 ‘0.5톤 이상’으로 개정(2014.10.28.)²⁾ 되었음에도 이와 연계한 조례 개정이 이루어지지 않았기 때문임. (조례 개정 경위 붙임-2 참조)

○ 「주택건설기준등에관한규정」 제35조(비상급수시설)제2항

2. 지하저수조

가. 고가수조저수량(매 세대당 0.25톤까지 산입한다)을 포함하여 매 세대당 0.5톤(독신자용 주택은 0.25톤) 이상의 수량을 저수할 수 있을 것. 다만 지역별 상수도 시설용량 및 세대당 물 사용량 등을 고려하여 설치기준의 2분의1의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 완화 또는 강화하여 정할 수 있다.

○ 「서울특별시 주택 조례」 제8조의3(비상급수시설)

「주택건설기준 등에 관한 규정」 제35조제2항제2호가목에 의한 지하저수조 시설용량은 고가수조저수량(매 세대당 0.5톤까지 산입한다)을 포함하여 매 세대당 0.6톤(독신자용 주택은 0.3톤) 이상의 수량으로 완화하여 적용한다.

2) 2014년 「주택건설기준규정」이 1톤→0.5톤 이상으로 완화된 것은, 당시 수돗물 공급이 ‘직수방식’(지하저수조 거치지 않음)으로 공급될 수 있게 된 상황에서 지하저수조 의무조항(1983 신설) 유지 필요성은 적으나, 비상상황에 대비한 최소기준의 의미로 존치(완화)하도록 국토교통부에서 결정한 것으로 파악됨.

- 조례와 주택건설기준규정이 개정된 지 7~8년이 경과한 현시점에서 서울시 물사용량은 1일 평균 세대당 446ℓ³⁾이며, 10년 후 장래 예측 사용량은 서울시 수도정비 기본계획 상 산정기준 적용할 경우 478ℓ⁴⁾로 추정되어 1일 평균 세대당 사용량은 0.5톤을 초과하지 않는 것으로 파악됨.
- 특히, 서울시 물사용량은 전국 17개 광역시·도와 비교할 때 8번째로 낮은 수치를 보이고 있고, 지하저수조 용량을 0.5톤 이하로 적용하고 있는 인천(448ℓ), 경기도(470ℓ)⁵⁾ 보다도 낮은 상황임을 감안할 때 (붙임-3 참조) 현행 확보기준을 개정(0.6톤→0.5톤)하는 데에는 무리가 없을 것으로 사료됨.
 - 또한 서울시는 지역별 배수지에 비상시 최소 12시간 분의 용량을 저장하고 있는 것으로 확인됨에 따라 단지 내 의무 용량을 완화하여도 비상상황 발생시 상수도 공급상 문제는 없을 것으로 판단됨⁶⁾.
- 끝으로 이 조례가 개정되면, 건축구조물 공사비용과 물탱크 청소비용 등 관리비용이 일부 절감될 것으로 예상되며, 완화된 부피 만큼의 지하층 유효공간(약 19m²)이 발생함에 따라 공간 활용성을 제고할 수 있다는 효과도 거둘 수 있을 것으로 예상됨⁷⁾. (붙임-4 참조)

3) 세대당 물 사용량 : 2.29명*(가구원수/세대) × 194.6ℓ**(수돗물사용량/1인·1일) = 446ℓ
 * 2018년 행정안전부 주민등록 인구통계 **2018년 환경부 상수도 통계자료

4) 2030 세대당 물 사용량 : 2.5명(가구원수/세대)* × 191ℓ(수돗물사용량/1인·1일)** = 478ℓ
 * 2030서울플랜 상 세대당 가구원수 추정치 **서울시 수도정비 기본계획 상 2030년 1인1일 사용량

5) 인천, 경기도의 경우, 조례상 별도기준을 두고 있지 않아 주택건설기준규정에 따른 0.5톤 이하 규정을 적용 중에 있음.

6) 배수지는 정수장에서 보내온 물을 저장하는 곳으로, 사고로 인해 일시적으로 수돗물을 생산하지 못하는 때 저장한 물을 이용하여 단수 없이 수돗물을 공급하고 있음.

서울지역 배수지용량은 '18년 기준 242만톤, 평균체류시간 12.7시간으로 환경부가 제정한 '17년 상수도설계기준상 배수지 용량표준 기준(최소 12시간분) 이상을 충족

7) ① (비용측면) 물탱크 제작비용 및 건축구조물 공사비용 21,653천원 감소, 물탱크 청소비용 166천원/년 감소
 ② (공간활용 측면) 지하층 유효면적 18.72m² 증가 예상 ※ 500세대 기준, SH공사 작성

- 참고로, 연평균 3,450세대의 주택건설사업계획승인을 받고 있는 서울주택도시공사(이하 'SH공사')의 경우를 살펴보면, 연간 1억5천만원 예산절감이 가능할 것으로 추정됨8).

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

8) SH공사 연도별 주택건설사업계획승인실적 (단위: 세대)

구 분	2017	2018	2019	계	평 균
공동주택	9,060	350	940	10,350	3,450

【붙임 1】 관련 규정

○ 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2009.6.9, 2011.9.16, 2012.1.17, 2013.3.23, 2014.1.14, 2014.5.28, 2014.6.3, 2016.1.19, 2016.2.3, 2017.12.26>

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, 국기계양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비를 말한다.

○ 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 12. 26., 2018. 1. 16., 2018. 8. 14., 2020. 6. 9.>

13. "부대시설"이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.

가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로

나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비

다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"

라 한다)의 시장

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 분대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.

사업계획승인 대상 (영제27조①)

1. 단독주택: 30호. 다만, 일단(一團)의 토지에 건설하는 단독주택, 한옥은 50호
2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 세대별 주거전용면적이 30제곱미터 이상이고, 진입도로 폭 6미터 이상인 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택이거나, 주거환경개선사업은 50세대

사업계획승인 면적 (영제27조②) : 1만제곱미터 이상

○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」

제35조(비상급수시설) ①공동주택을 건설하는 주택단지에는 「먹는물관리법」 제5조의 규정에 의한 먹는물의 수질기준에 적합한 비상용수를 공급할 수 있는 지하양수시설 또는 지하저수조시설을 설치하여야 한다. <개정 1999. 9. 29., 2005. 6. 30.>

②제1항에 따른 지하양수시설 및 지하저수조는 다음 각 호에 따른 설치기준을 갖추어야 한다. 다만, 철도부지 활용 공공주택을 건설하는 주택단지의 경우에는 시·군지역의 기준을 적용한다. <개정 2009. 11. 5., 2012. 6. 29., 2014. 4. 29., 2014. 10. 28.>

1. 지하양수시설

가. 1일에 당해 주택단지의 매 세대당 0.2톤(시·군지역은 0.1톤)이상의 수량을 양수할 수 있을 것

나. 양수에 필요한 비상전원과 이에 의하여 가동될 수 있는 펌프를 설치할 것

다. 당해 양수시설에는 매 세대당 0.3톤 이상을 저수할 수 있는 지하저수조(제43조제6항의 규정에 의한 기준에 적합하여야 한다)를 함께 설치할 것

2. 지하저수조

가. 고가수조저수량(매 세대당 0.25톤까지 산입한다)을 포함하여 매 세대당 0.5톤(독신자용 주택은 0.25톤) 이상의 수량을 저수할 수 있을 것. 다만, 지역별 상수도 시설용량 및 세대당 수돗물 사용량 등을 고려하여 설치기

준의 2분의 1의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 완화 또는 강화하여 정할 수 있다.

- 나. 50세대(독신자용 주택은 100세대)당 1대 이상의 수동식펌프를 설치하거나 양수에 필요한 비상전원과 이에 의하여 가동될 수 있는 펌프를 설치할 것이다. 제43조제6항의 규정에 의한 기준에 적합하게 설치할 것
 - 라. 먹는물을 당해 저수조를 거쳐 각 세대에 공급할 수 있도록 설치할 것
- [전문개정 1998. 8. 27.]

○ 「서울특별시 주택 조례」

제8조의3(비상급수시설) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제35조제2항제2호가목에 의한 지하저수조 시설용량은 고가수조저수량(매 세대당 0.5톤까지 산입한다)을 포함하여 매 세대당 0.6톤(독신자용 주택은 0.3톤) 이상의 수량으로 완화하여 적용한다.

[본조신설 2013. 5. 16.]

【붙임 2】 관련 규정 개정연혁

○ '12. 6.29. : 주택건설기준등에관한규정(이하 “주택규정”이라 함) 개정

- 지하저수조 용량 당초 1.5톤에서 1톤 이상으로 변경하되, 설치기준의 1/2범위에서 지자체 조례로 완화 가능

※ 지하저수조 : 1.5톤 → 1톤 이상(독신자용 0.5톤 변경없음)

고가수조저수량 산입 가능량 : 0.5톤까지(변경없음)

- (비상급수시설) 공동주택 지하 등의 물 저장탱크로, 수도배관의 노후화 또는 각종 공사로 인해 단수되거나 지진, 가뭄, 동파, 장마, 홍수, 전쟁, 테러 등 예기치 못한 상황 발생 시 응급용수로 활용
- (대상주택) 주택법 제15조에 따라 사업계획승인을 얻고자 하는 공동주택

○ '13. 5.16. : 서울특별시주택조례에 비상급수시설 조항 신설

- 지하저수조 용량 : 세대당 0.6톤 이상(주택규정보다 완화하여 적용)

○ '14.10.28. : 주택건설기준등에관한규정 개정

- 지하저수조 용량을 1.0톤에서 0.5톤 이상으로 변경하고, 설치기준의 1/2 범위에서 지자체 조례로 완화 또는 강화 가능

※ 지하저수조 1.0톤 → 0.5톤 이상(독신자용 0.5톤 → 0.25톤)

고가수조저수량 산입 가능량 : 0.5톤 → 0.25톤까지

【붙임 3】 2018년 주민등록인구 및 세대현황 기준 물사용량 현황

행정기관	세대당 인구	1인1일가정용수사용량	세대당 하루 물 사용량	물사용량순위
전국	2.35			
서울특별시	2.29	194.6	445.6	10
부산광역시	2.32	160.4	372.1	17
대구광역시	2.41	187.4	451.6	6
인천광역시	2.44	183.6	447.9	8
광주광역시	2.42	194.9	471.6	1
대전광역시	2.38	193.4	460.2	3
울산광역시	2.50	180.7	451.7	5
세종특별자치시	2.54	175.8	446.5	9
경기도	2.46	191.2	470.3	2
강원도	2.18	196.3	427.9	12
충청북도	2.26	199	449.7	7
충청남도	2.25	185.4	417.1	14
전라북도	2.28	188.4	429.5	11
전라남도	2.19	170.8	374	16
경상북도	2.22	190.2	422.2	13
경상남도	2.37	171.4	406.2	15
제주특별자치도	2.32	196.1	454.9	4

【붙임 4】 지하저수조 용량변경 공사비 및 유지관리비용 산출 근거

○ 건설공사비

구 분	세대당 0.5톤기준	세대당 0.6톤기준	증 감 액
건축공사비	58,587,280원	67,217,656원	감8,630,376원
토목공사비	2,987,720원	3,530,344원	감542,624원
물탱크제작비	62,880,000원	75,360,000원	감12,480,000원
합 계	124,455,000원	146,108,000원	감21,653,000원

○ 유지관리비

구분	세대당 0.5톤기준	세대당 0.6톤기준	증감액
저수조용량 (500세대기준)	314톤	377톤	감63톤
유지관리비용 (2회/년)	2,765,000원	2,931,000원	감166,000원

○ 지하층 유효면적

구분	세대당 0.5톤기준				세대당 0.6톤기준				증 감
	가로 (m)	세로 (m)	높이 (m)	면적 (m ²)	가로 (m)	세로 (m)	높이 (m)	면적 (m ²)	
지하저수조 건축물규격 (500세대기준)	7.2	14.3	5.6	102.96	7.2	16.9	5.6	121.68	감18.72m²