

하남시 주택 조례 일부개정조례안

의안 번호	3284
----------	------

제출연월일 : 2026. 7. .
제출자 : 하 남 시 장

1. 제안이유

- 도시형 생활주택의 유형 중 ‘소형 주택’을 ‘아파트형 주택’으로 변경하는 등의 내용으로 「주택법 시행령」 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」이 개정됨에 따라 조례에 적용되는 용어를 개정하여 명확히 하고자 함.

2. 주요내용

- 가. ‘소형주택’을 ‘도시형 생활주택’로 개정함(안 제3조)

3. 개정조례안: 덧붙임

4. 관계법령 발췌서: 덧붙임

5. 신·구조문 대비표: 덧붙임(일부개정안)

6. 예산수반 사항: 해당없음

7. 입법예고 결과

- 가. 예고 기간: 2026. 5. 13.~2026. 6. 3. [21일간]
- 나. 의견 내용: 의견없음

8. 부서협의 결과

- 가. 성별영향 분석평가: 의견없음
- 나. 부패영향 분석평가: 원안동의

9. 참고사항: 해당없음

10. 관련부서: 경기도 도시주택실 주택정책과

하남시 주택 조례 일부개정조례안

하남시 주택 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 중 “소형주택”을 “도시형 생활주택”으로, “주차대수가 0.5대(세대당”을 “전용면적이 30제곱미터 이상 60제곱미터 이하인 경우에는 주차대수를 0.5대 이상으로 하고, 세대당”으로, “0.4대)”를 “0.4대”로 하고, 같은 조 제2항 본문 중 “소형주택”을 “도시형 생활주택”으로, “주차대수가 0.9대(세대당”을 “전용면적이 30제곱미터 이상 60제곱미터 이하인 경우에는 주차대수를 0.9대 이상으로 하고, 세대당”으로, “0.75대)”를 “0.75대”로 하며, 같은 항 단서 중 “주차대수가 0.6대(세대당”을 “전용면적이 30제곱미터 이상 60제곱미터 이하인 경우에는 주차대수를 0.6대 이상으로 하고, 세대당”으로, “0.5대)”를 “0.5대”로 하고, 같은 조 제3항제2호 중 “70(소형주택은 100분의 50)”을 “70. 다만, 세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우는 100분의 50으로 한다”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부서명		주택과
입 안 자	부서장 직위 · 성명	주택과장 김 경 향
	담당자 성명 · 전화번호	공동주택팀장 곽 병 서 (031-790-5404)

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제3조(주차장) ① 「주택건설기준 등에 관한 규정」(이하 “규정”이라 한다) 제27조제1항제2호가목에 따른 <u>소형주택</u> 에 설치하는 주차장의 설치기준은 세대당 <u>주차대수가 0.5대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.4대)</u> 이상으로 한다.	제3조(주차장) ① ----- ----- ----- ----- <u>도시형 생활주택</u> ----- ----- <u>전용면적이 30제곱미터 이상 60제곱미터 이하인 경우에는 주차대수를 0.5대 이상으로 하고, 세대당 --- 0.4대 -----.</u>
② 규정 제27조제1항제2호나목에 따른 <u>소형주택</u> 에 설치하는 주차장의 설치기준은 하남시 차량보유율 등을 고려하여 세대당 <u>주차대수가 0.9대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.75대)</u> 이상으로 한다. 다만, 규정 제27조제2항에 따른 승용차공동이용 지원을 위한 용도로 설치하는 주차장이 없는 경우에는 세대당 <u>주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우 0.5대)</u> 이상으로 한다.	② ----- ----- <u>도시형 생활주택</u> ----- ----- ----- <u>전용면적이 30제곱미터 이상 60제곱미터 이하인 경우에는 주차대수를 0.9대 이상으로 하고, 세대당 --- 0.75대 -----.</u> --- ----- ----- ----- <u>전용면적이 30제곱미터 이상 60제곱미터 이하인 경우에는 주차대수를 0.6대 이상으로 하고, 세대당 --- 0.5대 ---.</u>

③ 규정 제27조제2항에 따라 도시형 생활주택에 설치해야 하는 주차단위구획 총수 중 승용차공동이용 지원을 위한 용도가 아닌 주차단위 구획의 설치 비율을 다음 각 호와 같이 정한다.

1. (생략)

2. 제1호 외의 도시지역인 경우:
주차단위구획 총수의 100분의 70(소형주택은 100분의 50)

④ (생략)

③ -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----

70. 다만, 세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우는 100분의 50으로 한다.

④ (현행과 같음)

관계법령 발췌서

1

「주택법 시행령」

[시행 2025. 1. 21.] [법률 제35221호, 2025. 1. 21., 일부개정]

제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택” 이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 아파트형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 아파트

가. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것

나. 지하층에는 세대를 설치하지 않을 것

2. 단지형 연립주택: 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

3. 단지형 다세대주택: 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

2

「주택건설기준 등에 관한 규정」

[시행 2025. 1. 21.] [대통령령 제35222호, 2025. 1. 21., 일부개정]

제27조(주차장) ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다. <개정 2010. 7. 6., 2011. 3. 15., 2012. 6. 29., 2013. 5. 31., 2014. 10. 28., 2016. 6. 8., 2016. 8. 11., 2021. 1. 12., 2022. 2. 11., 2023. 12. 5., 2024. 4. 16., 2025. 1. 21.>

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상인 되도록 해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우

에는 2분의 1)의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다.

주택규모별(전용 면적: 제곱미터)	주차장설치기준(대/제곱미터)			
	가. 특별시	나. 광역시·특별 자치시 및 수 도권 내의 시 지역	다. 가목 및 나목 외의 시지역 과 수도권 내 의 군지역	라. 그 밖의 지역
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

2. 도시형 생활주택(단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택 중 「주택법 시행령」 제10조제1항제2호 단서 또는 같은 항 제3호 단서에 따라 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축하는 경우는 제외한다)은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 30제곱미터 이상 60제곱미터 이하인 경우에는 0.6대, 세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 다음 각 목의 구분에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

가. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제13호가목 및 나목에 해당하는 시설로부터 통행거리 500미터 이내에 건설하는 도시형 생활주택으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우: 설치기준의 10분의 7 범위에서 완화

1) 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택일 것

2) 임대기간 동안 자동차를 소유하지 않을 것을 임차인 자격요건으로 하여 임대할 것. 다만, 「장애인복지법」 제2조제2항에 따른 장애인 등에 대해서는 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 자동차 소유 요건을 달리 정할 수 있다.

3) 세대당 전용면적이 60제곱미터 이하일 것

나. 그 밖의 경우: 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1) 범위에서 강화 또는 완화

3. 삭제 <2024. 4. 16.>

② 제1항에 따라 설치해야 하는 주차장의 주차단위구획(「주차장법」에 따른 주차단위구획을 말한다. 이하 같다) 총수를 산정할 때 도시형 생활주택에 설치하는 주차장의 일부를 「도시교통정비 촉진법」 제33조제1항제4호에 따른 승용차공동이용 지원(승용차공동이용을 위한 전용주차구획을 설치하고 공동이용을 위한 승용자동차를 상시 배치하는 것을 말한다. 이하 같다)을 위해 사용하는 경우에는 승용차공동이용 지원을 위해 설치한 주차단위구획 수의 3.5배수(소수점 이하는 버린다)에 해당하는 주차단위구획을 설치한 것으로 본다. 다만, 제1항에 따라 설치해야 하는 주차단위구획 총수 중 승용차공동이용 지원을 위한 용도가 아닌 주차단위구획을 일정 비율 이상 확보할 필요가 있는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 비율의 범위에서 지역별 차량보유율 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군 또는 자치구의 조례로 해당 주차단위구획의 필수 설치 비율을 정할 수 있다. <신설 2024. 4. 16.>

1. 준주거지역 또는 상업지역인 경우: 주차단위구획 총수의 100분의 40 이내

2. 제1호 외의 도시지역인 경우: 주차단위구획 총수의 100분의 70 이내

③ 제1항 각 호 및 제2항에 따른 주차장은 지역의 특성, 전기자동차(「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차를 말한다) 보급정도 및 주택의 규모 등을 고려하여 그 일부를 전기자동차의 전용주차구획으로 구분 설치하도록 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다. <신설 2016. 6. 8., 2023. 12. 5., 2024. 4. 16.>

④주택단지에 건설하는 주택(부대시설 및 주민공동시설을 포함한다)외의 시설에 대하여는 「주차장법」이 정하는 바에 따라 산정한 부설주차장을 설치하여야 한다. <개정 2005. 6. 30., 2024. 4. 16.>

⑤ 도시형 생활주택이 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 제1항제2호 및 제2항에도 불구하고 임대주택으로 사용하는 기간 동안 용도변경하기 전의 용도를 기준으로 「주차장법」 제19조의 부설주차장 설치기준을 적용할 수 있다. <신설 2021. 1. 12., 2022. 2. 11., 2023. 12. 5., 2024. 4. 16., 2025. 1. 21.>

1. 제7조제11항 각 호의 요건을 갖추는 것
 2. 제1항제2호 및 제2항에 따라 주차장을 추가로 설치해야 할 것
 3. 세대별 전용면적이 30제곱미터 미만일 것
 4. 임대기간 동안 자동차(「장애인복지법」 제39조제2항에 따른 장애인사용자동차등록표를 발급받은 자동차는 제외한다)를 소유하지 않을 것을 임차인 자격요건으로 하여 임대할 것
- ⑥ 「노인복지법」에 의하여 노인복지주택을 건설하는 경우 당해 주택단지에는 제1항의 규정에 불구하고 세대당 주차대수가 0.3대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.2대)이상이 되도록 하여야 한다. <신설 1998. 8. 27., 2005. 6. 30., 2021. 1. 12., 2024. 4. 16.>
- ⑦ 「철도산업발전기본법」 제3조제2호의 철도시설 중 역시설로부터 반경 500미터 이내에서 건설하는 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택(이하 “철도부지 활용 공공주택”이라 한다)의 경우 해당 주택단지에는 제1항에 따른 주차장 설치기준의 2분의 1의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다. <신설 2009. 11. 5., 2014. 4. 29., 2015. 12. 28., 2021. 1. 12., 2024. 4. 16.>
- ⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 주차장의 구조 및 설비의 기준에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <신설 1993. 2. 20., 1994. 12. 23., 1994. 12. 30., 1998. 8. 27., 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2021. 1. 12., 2024. 4. 16.>