

# 서울특별시 수도 조례 일부개정조례안

## 검 토 보 고

### 1. 제 안 경 위

가. 발 의 자 : 허훈 의원

나. 의안번호 : 제612호

다. 발의일자 : 2023.03.29

라. 회부일자 : 2023.04.02

### 2. 제 안 사 유

- 현행 조례 오피스텔의 수도 요금은 가정용이 아닌 일반용 요금을 적용하고 있으나, 세대분할을 신청하는 경우(조례 제29조제4항) 총 사용량 중 세대당 월 15세제곱미터까지는 가정용 요금을 적용하도록 하고 있음.

그러나 최근 주거용 오피스텔의 평수, 형태 등이 다양해지면서 1가구당 세대원 수가 늘어나는 경우가 많아 세대당 월 15세제곱미터를 초과 사용하여 비싼 일반용 수도 요금을 부담하는 가구가 발생하고 있음.

이에, 4인 가구의 월평균 수도 사용량을 고려, 주거용 오피스텔에 한해 가정용 요금 적용 기준을 월 18세제곱미터로 상향하고자 함.

### **3. 주 요 내 용**

가. 제29조제4항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

단, 주거용으로만 구성되어있는 오피스텔의 경우에는 월 18세제곱미터  
까지 가정용으로 적용한다.(안 제29조제4항)

### **4. 참 고 사 항**

가. 관련 법령 : 「수도법」

나. 예산 조치 : 비용추계서 참조

다. 기 타 : 신·구조문 대비표 참조

## 5. 검 토 의 견

### 가. 개요

- 동 일부개정조례안은 주거와 업무 등 용도가 혼재된 오피스텔 세대에 대해 월 수도물 사용량  $15m^3$ 까지는 가정용<sup>1)</sup> 수도요금을 적용하고 있으나, 일부 다인 세대의 경우  $15m^3$  이상을 사용하여 초과 사용량에 대해서는 단가가 더 높은 일반용<sup>2)</sup>으로 수도요금이 부과되고 있는 바, 주거용 오피스텔에 한해서는 가정용 단가 적용 기준을  $18m^3$ 까지 상향하여 해당 수도사용자의 수도요금 부담을 완화하고자 하는 것임.

### 나. 검토의견

#### 1) 법률적 근거(세대분할 및 오피스텔)

- 현행 조례 제29조는 건축물 특성에 따른 세대분할에 관한 사항을 규정하고 있으며, 같은 조 제4항은 1개의 수도계량기로 가정용과 다른 업종(일반용, 옥탁용)을 함께 사용하는 경우 주민등록이 등재된 세대에 한해 세대당 월  $15m^3$ 까지는 가정용 요금으로 적용하고 초과 사용량은 해당 업종으로 적용하도록 규정하고 있음(오피스텔 등에 해당).

한편, 다가구 주택<sup>3)</sup>과 상가 점포 등 세대별 수도계량기가 설치되지 않아 입주자 간 수도요금 분쟁을 해소하고자, 2016년 동 조례 시행규칙 개정하여 다가구 주택 신축시 세대별 수도계량기 설치를 의무화했고, 기존 건축물(다가구, 다중주택, 상가)의 경우에는 건축주 동의를 집안이나 점포 내에서도 세대별 계량기 설치가 가능하도록 관련 제도를 정비한 바 있음.

1) 가정용 580원/ $m^3$

2) 일반용 1,270원/ $m^3$

3) 다가구 주택 : 19세대 이하가 거주할 수 있는 3층이하의 건물로 바닥면적은  $660m^2$  이하의 단독주택(건축법 시행령)

- 오피스텔 건축물의 법률적 근거를 살펴보면 「건축법 시행령」 제3조의5 및 [별표1] 제14호나목 “업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물”로 정의하고 있고, 「주택법」 제2조에서는 “주택으로는 분류되지 않으나 주거용으로 활용 가능한 주거시설의 공급·관리를 위하여 기숙사, 다중생활시설(고시원<sup>4)</sup>), 노인복지주택과 함께 준주택”으로 분류하고 있음.

또한, 동 조례 제23조에서 준주택 시설 중 기숙사, 고시원, 노인복지주택은 가정용으로, 오피스텔은 일반용으로 분류하여 수도요금을 부과하고 있으나, 주민등록이 등재된 오피스텔 세대에 한해서는 세대분할 규정<sup>5)</sup>을 적용하고 있음.

## 2) 안 제29조제4항 단서 관련

- 안 제29조제4항 단서 규정 신설은 세대 구성원이 많은 오피스텔의 경우 월 수도물 사용량이 15<sup>m</sup>을 초과할 수 있고 초과되는 부분에 대해서는 수도물 단가가 더 높은 일반용으로 수도요금을 납부하고 있는 규정을 보완하기 위한 것으로 조례 개정 취지는 충분히 동의할 수 있음.

다만, 현행법상 주거전용 오피스텔의 경우도 입주자의 사용에 따라 주거용 또는 업무용으로 상시 변경 가능함에 따라 주거용으로만 구성된 오피스텔을 특정하여 구분하는 것은 현실적으로 어려운 실정이며, 업무용과 혼재된 중소형(규모) 오피스텔 거주 세대는 동 조례 개정 대상에서 제외되는 등 형평성 문제가 발생할 우려가 있음.

---

4) 2014년 3월 고시원의 명칭이 ‘다중생활시설’로 변경(건축법 시행령), 동 조례에도 반영 필요  
5) 월 15<sup>m</sup>까지는 가정용 적용

- 또한, 모든 수도계량기 혼용 세대에 대해 4인 가구 수도물 사용량을 고려하여 18m<sup>3</sup>까지(기존 15m<sup>3</sup>) 가정용을 적용하는 경우, 연간 세입 감소는 최대 20억 4천9백만원<sup>6)</sup>으로 추정되고 이는 상수도 재정에 영향을 미칠 수 있는 사안임.

특히, 오피스텔 가구원수 현황을 보면, 4인 가구 이상은 전체의 4.6%에 불과한 것으로 나타나고 있어 4인 기준 수도물 사용량을 고려하여 가정용 적용 기준을 18m<sup>3</sup>으로 상향하는 것이 적정한가에 대해서는 신중한 검토가 필요할 것임.

<오피스텔 소유 구분 현황(2020년 기준)>

							(단위 : %)
구분		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구 이상	총합계
자가		6.0	5.2	2.9	2.4	0.4	16.9
임대	전세	15.0	3.4	2.0	0.7	-	21.0
	보증금 있는 월세	49.5	6.7	0.8	0.7	0.2	57.9
	보증금 없는 월세	1.3	0.1	0.1	0.1	-	1.5
	무상	1.7	0.8	-	0.1	0.1	2.7
	총합계	73.4	16.2	5.9	3.9	0.7	100.0

※ 임대자 거주기간 : 2년 이내 거주 82.2%(1년 이내 32.1%, 1년 거주 34%, 2년 거주 16.1%)

### 3) 종합의견

- 앞서 제시한 바와 같이 주거용 오피스텔 분류가 어려운 점, 형평성 문제가 발생할 수 있다는 점 등을 미루어 제29조제4항 단서와 같이 주거용

6) 1개의 수도계량기로 다른 업종(일반용, 옥탁용)과 가정용을 함께 사용하는 세대가 2022년 1월 기준 서울시 전체 362,142세대, 이 중 82,495세대(22.3%)가 월 사용량 15m<sup>3</sup> 이상 사용하는 것으로 파악됨

○ (상수도) 82,495세대 × (3톤×690원\*) × 12월 = 2,049백만원

\*단가 : 일반용과 가정용 단가차액(1,270원-580원= 690원)

○ (하수도) 82,495세대 × (3톤×100원\*) × 12월 = 297백만원

\*단가 : 일반용과 가정용 단가차액(500원-400원= 100원)

※ 하수도요금은 세대분할에 대한 별도 규정이 없어 수도 조례 개정시 자동으로 상향 조정

오피스텔에 한정하여 가정용 적용 수도물 사용량 기준을 상향하는 것은 현실적으로 불가한 조치로 판단됨.

다만, 작년에 발표한 서울물연구원 자료에서는 서울시 가구당(3인가구 기준) 월 평균 수도물 사용량을 16m<sup>3</sup>으로 제시하고 있는바, 이를 현행화하는 것은 할 필요는 있는 것으로 판단됨.

참고로, 가정용 적용 월 수도물 사용량 기준을 16m<sup>3</sup>으로 상향하는 경우 연간 세입 감소는 최대 6억 8천3백만원<sup>7)</sup> 수준으로 파악됨.

<서울시 가구당 월평균 수도물 사용량>

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인이상
일	276L	420L	522L	610L	687L	764L
월	8 m <sup>3</sup>	13 m <sup>3</sup>	16 m <sup>3</sup>	18 m <sup>3</sup>	21 m <sup>3</sup>	23 m <sup>3</sup>

- 따라서 1개의 수도계량기로 다른 업종과 가정용을 함께 사용하는 경우 월 15m<sup>3</sup> 이상 수도물 사용 세대의 요금 부담 완화, 상수도 세입 감소 및 오피스텔 간 형평성 문제 등을 고려하여 주거용에 한정하지 않고, 주민등록 등재 세대에 대해 월 16m<sup>3</sup> 수준으로 가정용 적용 기준을 상향하는 것은 검토해 볼 수 있을 것임.

이밖에, 원활한 수도요금 납부관리를 위해 시행 시기 조정<sup>8)</sup>도 필요하다고 사료됨.

7) 월 사용량 18m<sup>3</sup> 의 1/3 수준이며, 동 개정안의 비용추계액(6억 4천8백만원)과 유사한 수준임.  
 8) 시행일자를 2023년 10월 납기로 부칙수정 요망

### 「서울특별시 수도 조례」

**제 29 조(세대분할)** ① 1 주택 또는 1 호에서 단일 수도계량기로 계량되는 수돗물을 2 세대 이상이 사용하는 경우에는 사용량을 세대수로 나눈 평균량에 따라 산정하되, 세대수는 거주하는 방수를 초과할 수 없다. 다만, 「지방세법 시행령」 제 28 조제 4 항에 해당하는 건축물은 그러하지 아니하다.

② 2 호 이상의 공동주택(원룸, 다가구주택 및 노인복지주택을 포함한다)에서 단일 수도계량기로 계량되는 수돗물을 사용하는 경우에는 사용량을 호수 또는 사실상 거주하는 세대수로 나눈 평균량으로 산정하며, 개별로 수돗물을 판매하지 아니하는 공용 급수설비에도 적용한다.

③ 세대구성이 되지 아니한 기숙사, 사회복지수용시설, 고시원 등은 사용량을 방수 또는 호수로 나눈 평균량에 따라 산정한다. 다만, 다른 급수 업종과 같이 사용할 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 1 개의 수도계량기로 가정용과 다른 업종을 같이 사용하는 경우에는 총 사용량 중 세대당 월 15 세제곱미터까지는 가정용으로 적용하고 남은 양은 해당 업종으로 적용한다.

## 「건축법 시행령」 [별표 1]

### 14. 업무시설

나. 일반업무시설 : 다음 요건을 갖춘 업무시설을 말한다.

- 2) **오피스텔**(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙박을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)

## 「주택법」

제 2 조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

## 「주택법 시행령」

제 4 조(준주택의 종류와 범위) 법 제 2 조제 4 호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제 2 호라목에 따른 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제 4 호거목 및 제 15 호다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제 11 호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제 32 조제 1 항제 3 호의 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제 14 호나목에 따른 **오피스텔**



## 급수업종 구분표 (제23조 관련)

업종별	구 분 내 용
가정용	가. 전용 및 공용 급수설비에 따라 주거용으로 급수하는 것 나. 담배·연탄·양곡·문방구·지물·철물의 소매점 다. 10제곱미터 미만의 업소 라. 신문보급소, 신체장애자가 경영하는 점술집 및 지압업소 마. 도시계획사업 등의 시행으로 인한 철거민 임시이주단지에 대한 급수 바. 기숙사 사. 국가 지방자치단체에 등록된 사회복지시설(어린이집 포함), 사회구호단체, 국가유공자단체 아. 공동주택단지내 관리사무소 경비실·공동화장실·노인정·음수대·운동시설(영업행위를 하는 운동시설 제외)등에 대한 급수 자. 전용급수 설비를 설치하고 건축물 관리대장에 등재된 노인복지주택과 고시원 (다만, 오피스텔은 제외)
욕탕용	가. 「공중위생관리법」에 따른 목욕장업(다만, 관광호텔안의 목욕장은 일반용 적용)
일반용	가. 임시급수, 건축공사장에 대한 급수(신축 또는 기존건축물 멸실 후 건축하는 경우로 한정) 나. 수도시설 파손 등 손괴로 인한 누수량(퇴수·세척용수 포함) 및 급수차사용량과 운반급수 다. 소화전 및 급수탑에 의한 급수(다만, 공공의 목적으로 급수하는 경우로 한정) 라. 시립 및 구립 위탁시설(청소년회관, 체육시설로 한정) 마. 공장등록을 필한 준 공업지역내의 공장(준공업지역내 상가와 분리된 아파트형 공장 포함) 바. 국가 및 지방자치단체(직영사업, 출연 연구기관 포함) 사. 학교(유치원 포함) 아. 정당 자. 병영 차. 신문사, 방송국 카. 시장이 지정한 무료 공중이용 화장실에 대한 급수 타. 수도시설이설 등에 따른 퇴수·세척용수 파. 의료기관(「안마사에 관한 규칙」에 따른 안마원·안마시술소 포함) 하. 종교법인에 등록된 종교단체 거. 철도운송업 및 도시철도 운송업 너. 그 밖에 가정용 또는 욕탕용에 속하지 않는 급수

## 수도요금표(1개월 기준)(제23조 관련)

수도계량기 구경별기본요금		사 용 요 금(원/m <sup>3</sup> )				
구 경 (mm)	요 금 (원)	구분 업종	사용구분 (m <sup>3</sup> )	적용년도		
				2021년	2022년	2023년부터
15	1,080	가정용	구분 없음	390	480	<b>580</b>
20	3,000					
25	5,200	욕탕용	0~500	400	440	500
32	9,400					
40	16,000					
50	25,000		500초과	440		
65	38,900	공공용	0~300	920	폐 지 (일반용으로 통합)	
75	52,300					
100	89,000		300초과	1,040		
125	143,000					
150	195,000					
200	277,000	일반용	0~300	980	1,150	<b>1,270</b>
250	375,000					
300	465,000		300초과	1,040		
350	565,000					
400이상	615,000					