

■ 단독주택용지 및 업무·상업·자족용지에서 계획지표보다 많은 거주인구 발생

- 하남미사지구 및 사례지구의 계획인구와 현황인구를 분석한 결과 주택건설용지에서는 단독주택용지에서 계획인구가 과소 추정되었으며, 주택외 건설용지에서는 오피스텔과 기숙사 등 계획인구가 반영되지 않은 곳에서 실제 주거인구가 발생함
  - 하남미사지구는 계획인구가 92,501명이었으나 2020년 기준 현황인구는 123,623명이며, 성남판교지구는 계획인구가 87,789명인 반면, 2019년 기준 현황인구는 97,169명, 남양주별내지구는 계획인구가 69,518명인 반면, 2019년 기준 현황인구는 81,546명으로 추정됨
- 단독주택용지의 경우 계획지표에서 주택 호당 1가구로 산정하고 있으나, 주택 1호당 2-3가구까지 허용하는 성남판교지구의 단독주택 평균 가구수는 1.7가구, 5-7가구까지 허용하는 남양주별내지구는 4.1가구, 5-6가구까지 허용하는 하남미사지구는 4.0가구가 거주함
- 인구지표가 산정되지 않은 업무용지, 상업용지, 자족시설용지에도 오피스텔과 기숙사 등을 통해 많은 인구가 추가되는데, 예로 하남미사지구의 경우 주택 이외의 거처가 2021년 현재 건설되는 시설까지 고려하면 적어도 17,000호 이상이 공급될 것으로 예상됨

■ 단독주택용지의 허용 가구수에 따른 세대수 및 인구수 반영

- 단독주택 1호당 허용 가구수, 계획 사업지구 주변 신도시 등의 주택 1호당 가구수 및 가구원수를 고려하여 계획인구수를 산정하도록 함
- 단독주택용지의 경우 지구단위계획에서 허용하는 주택 1호당 가구수의 80-100%를 인구지표 산정시 반영하도록 함

■ 업무·상업·자족용지의 준주택 세대수 반영 및 오피스텔 허용용지 비율 제한

- 일반상업시설용지, 중심상업시설용지, 업무시설용지, 자족시설용지 등에서 오피스텔, 기숙사

등 준주택의 허용총량을 정하여 바람직한 토지이용을 유도함

- 오피스텔은 최소 호당 1인을 계획인구에 반영하며, 주거면적 규모가 큰 오피스텔(예를 들면 60-85㎡, 85㎡ 초과)은 호당 2-3인까지 적용하는 등 주변 유사지구 사례를 검토하여 계획인구 지표가 적절하게 유지될 수 있도록 함

#### ■ 대규모 개발사업 관련 업무처리지침의 개정과 지구단위계획 반영

- 「공공주택업무처리지침」의 제12조의6 ‘단독주택의 계획’과 제12조의10 ‘상업용지 등의 계획 기준’을 수정하며, 제20조의 ‘지구계획 지표기준’에서도 준주택에 대한 내용을 추가함
- 「택지개발업무처리지침」의 제12조 ‘수용인구 및 주택에 관한 계획’과 제15조 ‘주택의 계획’에 대한 내용, 「도시개발업무지침」의 2-8-4-1. ‘인구수용계획의 수립원칙’을 수정하여 준주택 및 단독주택에 대한 내용을 추가함
- 각 업무처리지침의 내용을 기본으로 하고, 지구단위계획에서 보다 정교하게 주변 유사지구 사례를 참조하여 인구지표에 반영하도록 함