

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건	2011두22051 정비구역지정처분취소
원고, 상고인	별지 원고 목록 기재와 같다.
	원고들 소송대리인 법무법인 승지
	담당변호사 심형섭 외 1인
피고, 피상고인	서울특별시
	소송대리인 변호사 강성래
원 심 판 결	서울고등법원 2011. 8. 23. 선고 2010누28191 판결
판 결 선 고	2013. 12. 12.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

가. 구 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」(2009. 7. 30. 서울특별시조례 제4824호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 정비조례'라고 한다) 제2조 제5호는 '호수밀도란 정비구역 면적 1헥타르 당 건축되어 있는 건축물의 동수로서 다음 각 목의 기준에 의하여 산정한 밀도를 말한다.'고 규정하고, (다)목에서 '기존 공원의 일부 또는 전부를 존치하여야 하는 경우에는 정비구역 안의 총 건축물 동수를 존치면적을 제외한 면적으로 나누어 산정한다.'라고 규정하고 있다. 한편 구 정비조례 제9조 제1호 (가)목은 '정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 그러하지 아니하다'라고 규정하고 있다.

나. ① 호수밀도는 주택재개발사업을 위한 정비계획 수립 대상구역 지정요건인 구 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(2009. 8. 11. 대통령령 제21679호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법 시행령'이라 한다) 제10조 제1항 [별표 1] 제2호 (나)목의 '건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역' 또는 같은 호 (다)목[제1호 (라)목]의 '인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역'에 대한 판단 기준으로 볼 수 있는 점, ② 정비구역을 지정할 때에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 정비구역에 포함하지 않도록 하고, 예외적으로 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에만 이를 정비구역에 포함되도록 하고 있는데, 이와 같이 예외적으로 공원 등이 정비구역에 포함되는 경우에 호수밀도를 산정함에 있어 기존 공원 등의 면적이 제외되지 아니하면 기존 공원 등을 제외한 구역에 주택이 밀집되어 있더라도 그

호수밀도가 낮게 산정되어서 해당 구역이 노후·불량주택이 밀집한 지역인지 여부를 제대로 판단할 수 없게 될 우려가 있는 점, ③ 2010. 7. 15. 서울특별시조례 제5007호로 개정된 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례는 제2조 제5호 (다)목으로 정비구역 안의 총 건축물 동수를 '정비구역 안의 존치 또는 사업이 완료된 공원과 존치되는 학교를 제외한 면적'으로 나누어 산정하도록 하여 호수밀도가 왜곡되지 않도록 하고자 하는 위 규정의 취지를 분명히 하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 구 정비조례 제2조 제5호 (다)목에서 정한 '기존 공원의 일부 또는 전부를 존치하여야 하는 경우'라 함은 기존 공원이 원형 그대로 존치되는 경우뿐만 아니라 그 정비구역 안의 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 개선하기 위하여 기존 공원을 대신하여 그와 유사한 기능을 가진 다른 공원을 그 구역 안에 설치하는 경우도 포함한다고 봄이 상당하다.

다. 같은 취지의 원심 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같은 호수밀도 산정에 관한 법리오해의 위법이 없다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

가. 구 정비조례 제4조 제1항 제1호 (나)목은 정비계획 수립대상 구역의 지정요건 중 하나인 '주택접도율'을 "정비구역 안의 너비 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총수를 정비구역 안의 건축물 총수로 나눈 비율을 말한다. 다만, 연장 35미터 이상의 막다른 도로의 경우에는 너비 6미터로 한다."고 규정(이하 '이 사건 주택접도율 조항'이라 한다)하고 있다.

나. 이 사건 주택접도율 조항의 단서에 따라 정비구역 안의 너비 4미터 이상의 도로에 접한 건축물이라 하더라도 그 도로가 연장 35미터 이상의 막다른 도로인 경우에는

그 너비가 6미터 이상이어야 도로에 접한 건축물에 해당하는 점에 비추어 보면, 이 사건 주택접도율 조항 본문에 규정된 '너비 4미터 이상의 도로'는 일정한 구간을 전제로 한 개념으로 보아야 한다. 그리고 도로는 구 「도시 및 주거환경정비법」(2009. 4. 22. 법률 제9632호로 개정되기 전의 것)의 대표적인 정비기반시설 중 하나이고(제2조 제4호), 주택접도율은 주택재개발사업을 위한 정비계획 수립 대상구역 지정요건인 구 도시정비법 시행령 제10조 제1항 [별표 1] 제2호 (다)목[제1호 (라)목과 (마)목]의 '기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역' 또는 '정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역'에 대한 판단 기준으로 볼 수 있는데, 어느 건축물의 대지가 접한 도로 부분에서 정비구역 밖의 너비 4미터 이상인 도로에 이르기까지 연결되는 도로의 너비가 4미터 이상 유지되어야 소방차나 구급차 등 긴급자동차의 진입이 가능할 수 있다. 또한, 구 건축법(2009. 6. 9. 법률 제9774호로 개정되기 전의 것) 제2조 제11호는 도로를 "보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로"라고 정의하면서, 각목에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로(가목), 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 위치를 지정하여 공고한 도로(나목)를 들고 있는 등 도로의 개념을 어느 한 필지인 토지의 용도가 아니라 일정한 구간으로 정의하고 있다.

위와 같은 이 사건 주택접도율 조항의 문언 내용이나 본문과 단서의 관계, 구 정비

조례가 주택접도율이라는 지표를 도입한 입법취지, 관련 법령인 건축법의 도로에 관한 규정 내용 등을 종합적으로 고려할 때, 원칙적으로 정비구역 안의 어느 건축물의 대지가 접하고 있는 도로 부분의 너비가 4미터 이상이면 그 건축물은 주택접도율 산정의 기준이 되는 건축물에 해당하지만, 예외적으로 그 건축물의 대지가 접하는 도로 부분을 통하여 '정비구역 밖의 너비 4미터 이상인 도로'에 이르기까지 '너비가 4미터 이상 유지되는 연결 도로'가 전혀 없는 경우에는 주택접도율 산정의 기준이 되는 건축물에 해당하지 않는다고 해석함이 타당하다.

다. 같은 취지에서 주택접도율 요건이 충족되었다고 본 원심의 판단은 그 이유의 설시에 있어 다소 부적절한 점이 있지만 결론에 있어서는 정당하다고 수긍할 수 있고, 거기에 주택접도율 산정에 관한 법리오해로 인하여 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 원고들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 양창수

 대법관 박병대

주 심 대법관 고영한

대법관

김창석

별지

원고 목록

생략.