

2009



도시계획변경 협상제도 시행연구

제 출 문

본 보고서를 귀 서울특별시 도시계획국이 당 연구원에 의뢰한
『도시계획변경 협상제도 시행연구 용역』의
최종성과품으로 제출합니다.

2010년 1월 28일

서울시정개발연구원



목 차

제1장	연구개요	
	1. 연구배경 및 목적	/ 13
	2. 연구내용 및 방법	/ 15
제2장	제도의 도입과 배경	
	1. 도시계획변경 사전협상제도란	/ 21
	2. 도시계획변경 협상제의 필요성	/ 26
	3. 외국의 도시계획변경 협상	/ 32
	1) 뉴욕 개발협정	/ 32
	2) 영국 계획의무제도	/ 52
제3장	협상조직과 절차	
	1. 협상원칙	/ 63
	2. 협상조직	/ 65
	3. 협상추진절차	/ 75



도시계획변경 협상제도 시행연구

제4장	협상주요지침	
	1. 사업제안서 작성기준	/113
	2. 감정평가기준	/124
	3. 공공기여시설의 계획 및 설치기준	/131
	4. 기부약정서	/167
	5. 표준협약서	/172
제5장	제도화방안	
	1. 기존지침 보완 및 개선방안	/179
	2. 기금운용 및 법제화 방안	/185
부록1	회의록	/205
부록2	용도변경신청지 타당성 검토결과	/219

표 목 차

표 2.1	공익기여율 기준	22
표 2.2	공공기여시설의 범위	23
표 2.3	서울시 용도지역 변경 상위 유형(2000년~2005년)	27
표 2.4	용도지역에 따른 개별공시지가 차이 - 제2종일반주거지역(7층) 대비 비율	29
표 2.5	개발이익 환수장치	29
표 2.6	C.E.Q.R 작성항목	36
표 2.7	컬럼비아 대학교 확장 개발사업을 위한 도시계획변경의 주요 목적	43
표 2.8	1990년 4개로 통합된 영국의 계획법	53
표 2.9	계획결정 단계에서의 중요한 고려사항(material considerations)	55
표 2.10	설계심의 절차	56
표 3.1	PIMAC의 조직	68
표 3.2	민간투자사업 검토	68
표 3.3	협상관련 주요내용	70
표 3.4	실시협약 관련내용	70
표 3.5	협상의 제3자 유형	71
표 3.6	각 협상조직의 역할, 구성 및 운영	74
표 3.7	공공의 민간개발계획 관리유형	75
표 3.8	일반적인 협상단계별 수행과제	79
표 3.9	신청 건 유형 분류	93
표 3.10	자치구별 신청 건수	94
표 3.11	답사 일정 및 장소	94
표 3.12	용어 정의	95
표 3.13	정책부합여부와 협상적시성 검토결과	97
표 3.14	부지단위 변경의 적정성 검토결과	98
표 3.15	도시계획시설 폐지(변경)의견	100
표 3.16	제안에 따른 기대편익 검토결과	100
표 3.17	제안에 따른 부작용 저감 방안 검토결과	102
표 3.18	평가결과 종합	103
표 3.19	신청 대상지별 평가결과	103
표 3.20	용도지역 변경에 따른 용적률 증가	106

표 3.21 용도지역변경에 따른 공공기여비율	107
표 3.22 도시계획시설 변경(복합화)에 따른 공공기여비율	107
표 3.23 용도지역 변경+도시계획시설변경(복합화)에 따른 공공기여율	108
표 3.24 용도지역 변경사례 공공기여율 추정	108
표 3.25 도시계획시설 변경(복합화)사례 공공기여율 추정	109
표 3.26 용도지역 변경+도시계획시설변경(복합화)사례 공공기여율 추정	109
표 3.27 조건부 협상대상지 공공기여 금액 추정	110
표 4.1 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획서 구성	113
표 4.2 관련계획 정책 프레임워크(Framework)	135
표 4.3 관련계획 정책 프레임워크(Framework) 목록	136
표 4.3 자치구별 임대주택 현황(2007)	145
표 4.4 주택보급률 및 1인당 주거면적(2003)	146
표 4.5 기초생활서비스시설 확보현황(2003)	147
표 4.6 재정자립도 및 기준재정수요 충족도(2003)	148
표 4.7 영국의 계획의무제와 공공투자관리센터(PIMAC)의 협약문 구성	173
표 5.1 기금 설치 관련 규정	188
표 5.2 인근 공시지가 현황 (2009.1 현재)	190
표 5.3 16개 대상지 공공기여 총량 추정	191
표 5.4 대상지별 예상 착공일(가정)	192
표 5.5 공공기여 예상납입 누계(추정)	192
표 5.6 공공기여 예상 납입 및 지출 누계(추정)	194

그림목차

그림 2.1 도시계획 변경 사전협상 절차	22
그림 2.2 서울시 용도지역 변경건수누계 및 변경면적누계 변화추이	26
그림 2.3 서울시 주요 용도지역 변경 수단(2000~2005년)	27
그림 2.4 중랑구 상봉터미널	28
그림 2.5 동대문구 동부화물터미널	28
그림 2.6 강남구 대한도시가스	28
그림 2.7 강동구 서울승합차고지	28
그림 2.8 패러다임의 변화	30
그림 2.9 미국 사적 토지이용규제	33
그림 2.10 뉴욕시 토지이용규제 관련 법적 체계	34
그림 2.11 ULURP절차도	37
그림 2.12 협상의 법적 결과물	40
그림 2.13 제안된 컬럼비아대학교 특별복합용도지구 및 주변지역 도시계획변경 추진지구	42
그림 2.14 합의안의 도출	45
그림 2.15 컬럼비아 계획안 조닝의 변천	45
그림 2.16 새로 추가된 공공공원	46
그림 2.17 최종단계 개발계획안	46
그림 2.18 대상지 및 도시계획변경 부분	47
그림 2.19 대상지 위치	47
그림 2.20 대상지 전경	47
그림 2.21 Silvercup 개발사업을 위한 도시계획변경 과정	48
그림 2.22 Silvercup 개발사업 입면도	49
그림 2.23 Silvercup 개발사업 조감도	49
그림 3.1 협상방향	64
그림 3.2 기존 타당성검토과정과 도시계획변경 사전협상에서의 타당성검토과정 비교	66
그림 3.3 서울시 협상역량 지원체계	67
그림 3.4 민간투자사업 검토절차	69
그림 3.5 협상조직도	74
그림 3.6 협상의 추진구조	76
그림 3.7 지정 관련법정계획 사업절차	77

그림 3.8 도시계획변경 사전협상 사업절차	78
그림 3.9 윈셋(Winset)과 합의가능영역(ZOPA) 개념도	81
그림 3.10 계획요소 복합 윈셋(Winset) 예시	81
그림 3.11 협상절차도	91
그림 3.12 서울시 내 도시계획 변경 사전협상 신청 부지	94
그림 4.1 공공기여시설의 배분기준	132
그림 4.2 보증보험의 기본구조	151
그림 4.3 담보신탁의 기본구조	152
그림 4.4 개발신탁의 기본구조	153
그림 4.5 분양관리신탁의 기본구조	154
그림 4.6 개발형 REITs의 기본구조	155
그림 4.7 PFV의 기본구조	156
그림 5.1 제도운영의 현 단계	179
그림 5.2 공공시행부지 사업	181
그림 5.3 제공방식에 따른 공공기여 유형	185
그림 5.4 Case1. 에스크로 계정(escrow account) 활용	186
그림 5.5 Case2. SH공사·서울시시설관리공단 활용	186
그림 5.6 Case3. 현금 공탁 활용	186
그림 5.7 기금을 활용한 공공기여 제공	187
그림 5.8 기부금품 접수처리 절차	189
그림 5.9 공공기여 납입 누계(추정)	193
그림 5.10 공공기여 지출 누계(추정)	193
그림 5.11 분기별 지역발전기금 추정액(납입-지출)	194
그림 5.12 협상대상 추가 선정시(가정) 기금의 캐쉬플로우	195

