

서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례  
일부개정조례안

검 토 보 고 서

의안 번호	1090
----------	------

2016. 04. 26  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2016. 4. 7. 서울특별시시장 제출 (2016. 4. 12. 회부)

2. 제안이유

- 조례 운영상 나타난 일부 미비점을 보완·개선하고자 「서울특별시 도시  
재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 일부를 개정하려는 것임.

3. 주요내용

- 가. 법규 상호간 중복된 내용을 제거하기 위하여 「도시재생 활성화 및 지  
원에 관한 특별법」 및 같은 법 시행령과 중복부분 삭제(현행 제4조제  
2호 및 제4호, 현행 제15조, 현행 제16조제2항)
- 나. 도시재생정책에 인적자원의 특성을 충실히 반영할 수 있도록 주민의견  
조사 시 주민의 성별·연령·계층·지역적 특성을 반영토록 함(안 제  
14조제4항)
- 다. 주민협의체의 활동에 대한 지원범위를 「지방재정법」 과 체계적으로  
조화될 수 있도록 규정하고(안 제20조제2항), 지원받은 예산의 정산  
의무 등에 대하여 「지방재정법」 및 「서울특별시 지방보조금 관리  
조례」 를 따르도록 함(안 제20조제3항)

- 라. 도시재생 활성화를 효과적으로 지원하고 지원범위, 방법 등을 통일적으로 규정하기 위하여 재정적 지원방법으로서의 보조, 융자 관련규정을 정비함(안 제22조)
- 마. 도시재생계획의 실효성 확보를 위하여 도시재생활성화지역을 지정하거나 변경하기 전에도 주민역량강화사업 시행하거나 지원할 수 있도록 함(안 제23조)
- 바. 도시재생 활성화를 위한 지원결정의 취소와 지원금액 환수에 관한 기준과 절차를 체계적으로 정비함(안 제24조)
- 사. 도시재생사업을 실질적으로 지원하기 위하여 건축규제 중 주차장 설치기준을 완화적용 할 수 있도록 함(안 제26조)

#### 4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 , 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의
  - (1) 법무담당관(규제심사) : 해당사항 없음
  - (2) 예산담당관(비용추계) : 해당사항 없음
  - (3) 갈등조정담당관(공공갈등진단) : 해당사항 없음
  - (4) 감사담당관(부패영향평가) : 해당사항 없음
  - (5) 여성정책담당관(성별영향분석평가) : 개선의견 있음(성별영향평가 검토의견 통보서 및 검토의견 반영결과 제출서 별첨)

## 라. 기 타

- (1) 신·구조문 대비표 : 별첨
- (2) 입법예고(2016.2.4.~2.26)결과 : 별첨
- (3) 비용추계서 미첨부 사유서 : 별첨
- (4) 성별영향분석평가 결과 : 별첨

## 5. 검토의견

- 이 개정조례안은 상위법령 및 관련법규와 보다 체계적으로 연계하고 조례 운영상의 일부 미비점을 보완·개선하려는 것으로 2016년 4월 7일 서울특별시장이 제출하여 4월 12일 우리위원회에 회부된 사안임.

### □ 법령 중복 규정 정비

- 안 제4조(제2호 및 제4호), 안 제15조, 안 제16조제2항은 상위법령(도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, 법) 및 시행령(이하, 시행령))과 중복된 내용을 삭제하는 것임.
- 상위법령과 중복된 내용을 삭제하여 조례를 정비하는 것은 바람직하나, 제15조의 경우에는 도시재생활성화지역 지정·변경에 대한 주민제안을 강조하는 입법 취지가 추정되므로, 법령 중복 사항의 일괄 삭제는 재고의 여지가 있다고 보여짐.
- 특히, 상위법령의 중복 사항을 삭제하는 과정에서 조문번호와 조항번호가 변경되는데, 법규의 조문·조항은 관련제도나 계획, 방침 등에서 자주 인용되기 때문에 조문번호 및 조항번호 변경은 가급적 지양하는 것이 바람직하다고 사료됨.

## □ 규정의 보완 · 개선

- 안 제14조는 주민 의견을 조사할 때 주민의 다양한 특성이 반영되도록 내용을 보완하였고,
- 안 제18조제1항은 법령에 따른 도시재생활성화계획 추진실적 등을 평가하기 위해서 모니터링 · 평가체계 구축을 통한 종합평가를 실시할 수 있도록 하였으며,
- 안 제18조제2항은 도시재생사업 추진실적 · 정산내역 등의 제출기한을 매년 말일에서 다음 연도 1월 31일까지 연장하였고,
- 안 제20조는 주민협의체의 예산 지원 범위와 정산의무 등을 보다 명확히 하였음.

안 제20조제2항은 종전 ‘주민협의체의 활동 등에 필요한 경비’라고 하면 사업비 외에 주민협의체의 운영비도 예산 지원 범위에 포함되는 것으로 해석의 여지가 있을 수 있으나, 주민협의체 운영비는 법적으로 지원 범위에 포함되지 않으므로, 주민협의체의 추진 사업에 대하여만 지원할 수 있는 것으로 규정을 보다 명확히 한 것이고,

안 제20조제3항은 예산을 지원받은 주민협의체에 대하여 도시재생지원센터 보고를 없애는 대신, 관련 법규를 준용하여 서울시의 점검 등을 강화한 것으로, 도시재생지원센터가 현재 막 시작단계로서 지역별로 그 현황이 다르고 안정화되지 않은 상황 등을 감안하여, 보고 대상을 서울시로 일원화하고 서울시의 점검을 보다 강화한 것으로 이해 됨.

〈제20조제3항 개정 전후 비교〉

구 분	현 행	개 정 안
규 정	제21조(주민협의회) ③ 예산을 지원받은 주민협의회는 매년도 말일까지 해당 연도의 관련 예산 집행내역 등을 시 및 도시재생지원센터에 보고하여야 한다.	제20조(주민협의회) ③ -----의 정산의무 및 제재 등에 관하여는 「지방재정법」 및 「서울특별시 지방보조금 관리 조례」에서 정한 바에 따른다.
권 리 (시장)	-	· 보조사업 수행사항 점검
의 무 (주민협의회)	· 실적보고 및 정산 - 회계연도 종료 후 1개월 내 - 주민협의회 → 시·도시재생지원센터	· 실적보고 및 정산 - 회계연도 종료 후 2개월 내 - 주민협의회 → 시장
제 재	-	· 시정명령 · 사업의 일시정지 · 벌칙

\* 도시재생본부(재생정책과) 자료

□ 지원 규정의 체계화 및 실효성 제고

- 제23조(보조 또는 용자), 제24조(도시재생사업 지원), 제25조(지원 금액의 환수)로 운영 중인 도시재생 활성화 지원 사항을, 안 제22조(재정지원)와 안 제24조(지원결정의 취소 및 지원금액의 환수)로 이원화하고,

지원계획은 공고하도록 하며(안 제22조제1항), 지원결정을 취소하거나 지원금액을 환수할 경우에는 행정절차법에 따른 절차를 거치도록 하는(안 제24조제2항) 등 도시재생 활성화 지원 규정을 보다 체계화한 것으로 이해됨.

다만, 보조 또는 용자 조건, 이율 등의 사항을 규칙으로 정하도록 되어 있으나(안 제22조제2항), 이 조례 제정('15.1.2) 후 1년 4개월이 지났는데도 아직 규칙이 마련되지 않았으므로, 조속한 시행규칙 마련이

필요하다고 하겠음.

- 안 제23조(주민역량강화사업 시행 및 지원)는 서울시가 도시재생활성화지역 지정 전에 약 1년간의 사전 준비단계를 도입하여 주민역량 강화사업 등을 시행하기로 함에<sup>1)</sup> 따라, 이에 따른 사업비를 지원하기 위하여 신설한 것으로 이해됨.
- 이는 또한 지난해 12월 공고된 도시재생법정계획인 “2025 서울시 도시재생전략계획”이 도시재생 활성화 지역에 적용되던 3단계 프로세스에 준비단계를 새롭게 도입하였는 바, 법정계획의 실행력을 담보하기 위한 입법 조치에 해당함(2025 서울시 도시재생전략계획, 89-90p).

#### 〈주민역량강화 4단계 프로세스〉



\* 도시재생본부 보도자료('16.1.22)

- 안 제26조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)는 시설물 인근에 공영 주차장이 있는 경우, 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례(이하, 주

1) ‘근린재생일반형’의 경우, 주민 공모로 희망지 20곳을 선정하고, 선정된 희망지 1개소 당 최대 1억 2천만원을 지원하여 도시재생 교육 및 홍보, 공동체 활성화 및 지역의제 발굴·시행, 주민공모를 통한 소규모 사업 등 주민역량강화사업을 시행할 계획이며(총예산 24억8천만원), ‘경제기반형’이나 ‘근린재생 중심시가지형’은 자치구의 제안을 받아 후보군을 선정하고 해당 후보군에 시민 아이디어를 공모하여 우수 아이디어 10개를 선정하여 도시재생사업 등을 실행할 계획임(총예산 3억원).

차장 조례)로 정하는 범위 내에서 도시재생활성화계획으로 주차장 설치기준을 완화할 수 있도록 하였으나, 현행 주차장 조례에는 '부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(별표 2)'은 있으나 완화범위 등은 정해져 있지 않기 때문에, 주차장 조례와 별도로 도시재생활성화계획에서 주차장 설치기준을 완화할 수 있도록 한 것임.

주차장 설치기준은 도시재생 현장에서 규제 체감도가 높은 편으로 도시재생의 추진력에 적지 않은 영향을 미칠 수 있고, 시행령에서 도시재생활성화지역의 주차장 설치기준을 조례에서 완화할 수 있도록 하였음에도(붙임), 주차장 조례의 입법 미비로 주차장 설치기준을 완화할 수 없는 상황은 개선될 필요가 있음.

다만, 주차장 조례가 있음에도 불구하고 이 조례에서 무용화할 수 있도록 한 것은 바람직하지 않으므로 가급적 주차장 조례에 도시재생활성화지역의 주차장 완화범위 등을 정할 수 있도록 입법 노력이 필요하다고 사료되며,

차선책으로 이 조례에서 해당 사안을 규정한다면, 주차장 설치기준 완화가 주차환경·생활환경 악화로 이어지지 않도록 공용주차장 확대와 연계하는 등 그 완화조건이나 완화범위가 규칙이나 지침에서 제시될 필요가 있다고 판단됨.

## <붙임> 주차장 설치기준 완화 관련 법령

### 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

제32조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) ① 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건폐율 최대한도의 예외
  2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대한도의 예외. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다.
- ② 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
- ③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「건축법」 제60조제2항에 따라 조례로 정한 가로구역별 건축물의 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이 제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령

제39조(건축규제의 완화 등에 관한 특례의 적용범위) ① 법 제32조제1항제1호에 따른 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조에서 규정한 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 완화할 수 있다.

② 법 제32조제2항에 따라 도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 완화할 수 있다.

### 주차장법 시행령

제7조(부설주차장의 인근 설치) ① 법 제19조제4항 전단에서 "대통령령으로 정하는 규모"란 주차대수 300대의 규모를 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는



경우에는 별표 1의 부설주차장 설치기준에 따라 산정한 주차대수에 상당하는 규모를 말한다.

1. 「도로교통법」 제6조에 따라 차량통행이 금지된 장소의 시설물인 경우
2. 시설물의 부지에 접한 대지나 시설물의 부지와 통로로 연결된 대지에 부설주차장을 설치하는 경우
3. 시설물의 부지가 너비 12미터 이하인 도로에 접해 있는 경우 도로의 맞은편 토지(시설물의 부지에 접한 도로의 건너편에 있는 시설물 정면의 필지와 그 좌우에 위치한 필지를 말한다)에 부설주차장을 그 도로에 접하도록 설치하는 경우
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지 안에 있는 공장인 경우

② 법 제19조제4항 후단에 따른 시설물의 부지 인근의 범위는 다음 각 호의 어느 하나의 범위에서 특별자치도·시·군 또는 자치구(이하 "시·군 또는 구"라 한다)의 조례로 정한다.

1. 해당 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 경계선까지의 직선거리 300미터 이내 또는 도보거리 600미터 이내
2. 해당 시설물이 있는 동·리(행정동·리를 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 시설물과의 통행 여건이 편리하다고 인정되는 인접 동·리