

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 949 |
|----------|-----|

2012년 10월 8일
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2012년 8월 17일, 서울특별시시장 제출

나. 회부일자 : 2012년 8월 21일

다. 상정 및 의결일자

- 제240회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2012.9.4 상정·심사보류)
- 제241회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2012.10.8 상정·의결)

2. 제안설명의 요지 (도시계획국장 이제원)

가. 제안이유

- 대규모 이전시설 등에 대한 지구단위계획의 구체적인 운영기준을 정하는 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 개정에 따라 조례로 위임된 사항을 반영하고, 관련 법령·조례 개정에 따른 인용 조항 등 변경사항을 반영하려는 것임.

나. 주요내용

- 대규모 이전시설 등에 대한 지구단위계획 수립 및 공공기여 근거가 마련됨에 따라 조례로 위임된 구체적인 운영기준을 정함(안

제16조, 안 제19조의3).

- 장기미집행 도시계획시설에 대한 현황 등을 지방의회에 보고 하도록 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 개정됨에 따라 보상 및 설치의무가 자치구에 있는 시설에 대하여는 구청장이 구의회에 보고하도록 권한 위임(안 별표4)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 법령·조례 개정에 따른 용도지구 명칭의 변경, 지구단위계획 구역의 형식적 구분(제1종, 제2종) 폐지 등 변경사항을 반영(안 제19조의4, 안 제28조, 안 제37조, 안 제38조, 안 제51조, 안 제54조, 안 제55조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음.

다. 기 타

- 신·구조문 대비표 : 별첨
- 입법예고(2012.6.21~7.11) 결과 : 별첨
- 규제심사 대상 : 해당사항 없음
- 부패영향평가 결과 : 원안동의
- 성별영향분석 결과 : 원안동의
- 비용추계서 : 해당사항 없음

4. 검토보고의 요지 (수석전문위원 김동수)

□ 개정조례안의 요지 및 배경

- 이 개정조례안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 및 같은 법 시행령의 개정에 따라 조례로 위임된 사항과 관련기관·부서의 조례개정 수요를 반영하기 위한 것으로
 - 도시지역내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시킬 필요가 있는 지역, 도시지역내 교정시설, 군사시설, 학교, 공공청사, 운동장 및 터미널, 공장 등 시설을 이전 또는 재배치하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역 개발(이하 대규모 전략부지 개발이라 함)에 따른 공공기여 근거가 마련됨에 따라 전략부지 가능대상, 공공기여의 운영기준 등 조례로 위임된 사항을 정하고(안 16조제3항, 안 제19조의3),
 - 장기미집행 도시계획시설에 대한 현황과 단계별 집행계획을 지방의회에 보고토록 국토계획법이 개정됨에 따라 보상·설치의무가 자치구에 있는 시설에 대해서는 자치구로 위임토록 하며(안 별표4 6의2호),
 - 그 밖에 관련 법령의 용어 변경 및 폐지사항, 인용조항의 이동 등 변경사항을 반영하는 내용임.

□ 주요사안에 대한 의견

가. 도시계획변경 사전협상제도 관련 (안 제16조제3항, 안 제19조의3)

| 개 정 안 (신설) |
|---|
| 제16조 (지구단위계획구역의 지정대상) ③ 영 제43조제2항제2호에 따른 유사시설은 주차장, 자동차정류장, 자동차·건설기계운전학원, 유통업무설비, 전기·가스·열공급설비, 방송통신시설, 문화시설, 체육시 |

설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 청소년수련시설, 종합의료시설, 폐기물처리시설을 말한다.

제19조의3 (대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) ① 영 제42조의2제2항제13호, 제14호에 따른 관할 시·군·구 내 기반시설이 취약한 지역은 다음 각호의 지역을 말한다.

1. 용도지구 중 경관지구, 미관지구, 보존지구, 취락지구, 개발진흥지구 또는 용도구역 중 개발제한구역
2. 수복재개발방식으로 시행하는 도시환경정비사업구역
3. 기타 시 도시계획위원회에서 인정하는 지역

② 영 제42조의2제2항제15호에 따른 기반시설 설치내용, 기반시설 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준은 다음 각 호와 같다.

1. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적 개발계획과 그에 따른 기반시설의 설치 제공 또는 기반시설 설치를 위한 비용 제공 등(이하 “공공기여”라 한다.)을 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된 내용을 바탕으로 수립할 것.
 2. 공공기여의 내용은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치 상승분의 범위내에서 결정한다.
 3. 공공기여 내용 중 기반시설 설치비용의 산정은 제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법)를 적용한다.
 4. 제1호에 따른 사전협의 및 제2호에 따른 공공기여 내용 등 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.
- ③ 영 제42조의2제2항제13호에 따른 기반시설의 설치비용의 효율적 관리를 위하여 시장은 별도의 기금을 설치할 수 있다.

○ 이는 국토계획법 시행령이 개정(2012.4.15 시행)되어 대규모 전략부지 개발¹⁾에 따른 공공기여 근거가 마련됨에 따라 조례로 위임된²⁾ 구체적 운영기준을 정하려는 것으로,

- 구체적인 위임사항은 1만㎡ 이상의 유휴토지 및 대규모 시설 이전 부지 즉 ‘대규모 전략부지 개발’에 대한 세부 규정, 지구단위계획구역내 기반시설이 충분할 경우 공공기여를 할 다른 대상지역 규정, 기반시설

1) 서울시의 도시계획변경 사전협상제도 관련 사항으로 첨부1-1 참고

2) 첨부1-2 참고

의 설치내용·비용·산정방법·운영기준임.

- 먼저, 법령에서 규정된 대규모 전략부지 개발 대상지는 교정시설, 군사시설, 철도, 항만, 공항, 공장, 병원, 학교, 공공청사, 공공기관, 시장, 운동장, 터미널로 그 외 유사한 시설을 조례로 규정할 수 있도록 하였음. 이에 서울시는 그 취지를 반영하여 현 개정조례안에서 “주차장, 자동차정류장, 자동차·건설기계운전학원, 유통업무설비, 전기·가스·열공급설비, 방송통신시설, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 청소년수련시설, 종합의료시설, 폐기물처리시설”을 정하였음(안 제16조제3항).
- 대체로 대규모 도시계획시설이면서 향후에 정비가 필요할 경우 전략적인 개발이 가능하다는 측면에서 긍정적이라고 사료되나, 현재 서울시에 지정되어 있는 대상시설을 부지규모면에서 검토한 결과 도서관 및 청소년수련시설의 경우 대규모 전략개발지역에 포함시키는데 따른 실효성이 적은 바, 이에 대해서는 제외하는 것으로 조정할 필요가 있다고 판단됨.

| 도시계획시설 구분 | | 총 개소수 | 1만㎡이상 개소수 | |
|-------------|----------|-------------|-----------|---|
| 주차장 | 노상주차장 | 9 | - | |
| | 노외주차장 | 318 | 8 | |
| | 기타주차장시설 | 430 | 24 | |
| 자동차정류장 | 공영차고지 | 8 | 6 | |
| | 여객자동차터미널 | 67 | 10 | |
| | 화물터미널 | 2 | 2 | |
| | 기타자동차정류장 | 18 | 3 | |
| 자동차건설기계운전학원 | 자동차운전학원 | 1 | 1 | |
| 유통업무설비 | 유통단지 | 1 | 1 | |
| | 기타유통업무설비 | 11 | 10 | |
| 전기가스열공급설비 | 전기공급설비 | 발전시설 | 1 | 1 |
| | | 변전시설 | 25 | 2 |
| | | 고압선 | 8 | 1 |
| | | 기타전기공급시설 | 121 | 8 |
| | 가스공급설비 | 가스공급시설(가스관) | 4 | 2 |
| | | 기타가스공급설비 | 14 | 2 |
| | 열공급설비 | 기타열공급설비 | 23 | 7 |
| 방송통신시설 | 기타방송통신시설 | 9 | 2 | |

| | | | |
|---------|-----------|-----|----|
| 문화시설 | 공연장 | 7 | 5 |
| | 미술관 | 1 | - |
| | 기타문화시설 | 68 | 5 |
| 체육시설 | 공공체육시설 | 25 | 12 |
| | 골프장 | 1 | 1 |
| | 기타체육시설 | 17 | 4 |
| 도서관 | 공공도서관 | 24 | 1 |
| | 기타도서관시설 | 19 | - |
| 연구시설 | | 19 | 12 |
| 사회복지시설 | | 308 | 13 |
| 청소년수련시설 | | 15 | - |
| 종합의료시설 | 종합병원 | 23 | 20 |
| 폐기물처리시설 | 재활용시설 | 1 | 1 |
| | 쓰레기적환장 | 8 | - |
| | 쓰레기및오물처리장 | 4 | 1 |
| | 광역폐기물처리시설 | 1 | - |
| | 기타폐기물처리시설 | 37 | 13 |

※ 도시계획관리시스템(UPIS)상 현재 설치되어 있는 도시계획시설 대상으로 분석하였음.

- 또한 국토계획법 시행령에서 대규모 전략개발 부지에 대해서는 용도지역 변경 특례에 따른 공공기여로 추가 기반시설을 해당 지구단위계획구역 내에서 부담하도록 하면서, 지구단위계획구역 내의 기반시설이 충분할 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 자치구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보전지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 조례에서 정한 지역에서도 추가 기반시설을 부담할 수 있도록 하였는바 그 대상지역을 아래와 같이 규정함으로써 향후 신축적으로 운영할 수 있는 여지를 부여하였음.
 - ① 용도지구 중 경관지구, 미관지구, 보존지구, 취락지구, 개발진흥지구 또는 용도구역 중 개발제한구역, ② 수복재개발방식으로 시행하는 도시환경정비사업구역 ③ 기타 시 도시계획위원회에서 인정하는 지역을 포함하였음(안 제19조의3).
 - 이는 대규모 전략개발에 따른 공공기여를 해당 지구단위계획구역만이 아니라 대상지가 위치한 자치구 내에 있는 기반시설이 부족한 지역에

도 시설 또는 비용 투자가 가능해짐으로써 적절한 개발이익 환수방안과 균형 있는 지역발전을 위해 투자할 수 있는 근거를 마련하였다는 점에서 긍정적이라고 사료됨.

- 다만, 기반시설 설치 가능 지역을 시 도시계획위원회에서 인정하는 지역으로 규정한 것과 관련하여, 자치법규인 조례에 위임한 법령의 입법 취지를 감안할 때 그 대상지를 조례에 최대한 구체적으로 명시함으로써 시 도시계획위원회의 재량행위는 제한하는 것이 타당하다고 사료됨. 일례로 해당 자치구내 지구단위계획구역 밖에서 기반시설을 설치할 수 있는 대상지로는 토지이용규제가 강하거나 지속가능한 도시관리가 필요한 지역임을 감안할 때 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 ‘도시자연공원구역’, 「문화재보호법」에 따른 ‘문화재보호구역’, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 수복형 주거지 재생사업구역인 ‘주거환경관리사업구역’ 등도 추가적으로 포함될 수 있다고 판단됨.
- 그 밖에 기반시설의 설치내용·비용·산정방법·운영기준에 대한 사항을 조례로 규정토록 위임함에 따라 대규모 전략개발에 따른 지구단위계획 수립은 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에만 하도록 하였으며, 공공기여 제공량은 감정평가를 통한 도시관리계획 변경전후 토지가치 상승분의 범위내에서 결정토록 하고, 공공기여 내용 중 기반시설 설치비용의 산정은 기존 제19조의 2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법)를 적용토록 하며, 기타 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정하도록 하였음. 이는 현재 운영 중인 ‘도시계획변경 사전협상 업무처리 절차 및 기준’을 적용하려는 뜻으로 이해됨.
- 다만, 국토계획법 시행령에서 공공기여로 기반시설을 직접 설치하는 것뿐만 아니라 기반시설 비용부담으로 기반시설 설치에 갈음할 수 있도록

록 규정하면서 그 운영기준은 조례로 위임하였으나, 본 개정조례안에서는 기반시설 설치비용에 관한 사항은 명시하지 않고 별도의 기금조례 제정을 추진하는 것으로 확인되었음. 사업시행자가 부담하는 기반시설 비용에 대하여 이 자금의 사용처 외의 기금설치 근거 등 기금관리 운영에 필요한 사항에 대해서는 이 조례에서 구체적으로 명시하기는 곤란하다 할 것이나 재원의 사용용도에 대해서는 이 조례에서 규정하는 방안도 검토할 필요가 있겠음.

나. 장기미집행 도시계획시설 관련 (안 별표4)

| 현 행 | | 개 정 안 | |
|--------------------------|------|--|-------------------------------|
| [별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련) | | [별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련) | |
| 사 무 명 | 관계법령 | 사 무 명 | 관계법령 |
| 1. ~ 6. (생략) | | 1. ~ 6. (현행과 같음) | (생략) |
| | 〈신설〉 | 6의2. 도시계획시설의 정비, 장기미집행 도시계획시설 현황 및 단계별집행계획의 지방의회 보고에 관한 사무(시장이 재정계획을 수립하여 설치하는 시설은 제외한다) | ○법 제34조, 제48조 영 제29조, 제42조 |
| 7. ~ 13. (생략) | | 7.~13. (현행과 같음) | (생략) |

- 장기미집행 도시계획시설³⁾에 대한 현황과 단계별 집행계획을 지방의회에 보고하도록 국토계획법령이 개정됨(2012.4.15 시행)⁴⁾에 따라
 - 보상 및 설치의무가 자치구에 있는 미집행 도시계획시설에 대해서는 구청장이 자치구의회의에 그 현황과 단계별 집행계획을 보고하고, 자치

3) 첨부2-1 참고

4) 첨부2-2 참고

구 의회에서 해제권고 등을 할 수 있도록 개정하려는 것임.

- 자치구청장이 관리책임을 갖는 도시계획시설 기준 및 그에 따른 자치구 및 서울시 관리 책임의 현행 장기미집행 도시계획시설 현황은 아래와 같음.

〈권한위임대상 장기미집행 도시계획시설 현황〉

(2011년 12말 현재)

| 시설별 | 건 수 | | | 규 모(km ²) | | |
|-----|-------------------|----------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| | 계 | 서울시 | 자치구 | 계 | 서울시 | 자치구 |
| 총 계 | 1,657 | 212 | 1,445 | 100.45 | 95.129 | 5.321 |
| 도 로 | 1,379 (83.22%) | 50 (23.58%) | 1,329 (91.97%) | 4.613 (4.59%) | 2.318 (2.44%) | 2.295 (43.13%) |
| 공 원 | 139 (8.39%) | 81 (38.21%) | 58 (4.01%) | 92.622 (92.21%) | 90.733 (95.38%) | 1.889 (35.50%) |
| 녹 지 | 19 (1.15%) | 14 (6.60%) | 5 (0.35%) | 0.501 (0.50%) | 0.473 (0.50%) | 0.028 (0.53%) |
| 학 교 | 51 (3.08%) | 51 (24.06%) | - (0%) | 0.493 (0.49%) | 0.493 (0.52%) | - (0%) |
| 기 타 | 69 (4.16%) | 16 (7.55%) | 53 (3.67%) | 2.221 (2.21%) | 1.112 (1.17%) | 1.109 (20.84%) |

| 연번 | 시 설 명 | 자 치 구 권 한 위 임 사 항 |
|----|---------|--------------------------------|
| 1 | 도 로 | 폭 12m 이하 또는 구도 |
| 2 | 광 장 | 폭 12m 이하 도로 또는 구도에 접속되는 경우 |
| 3 | 주차장 | 부지면적 5천㎡ 이하(개발제한구역 제외) |
| 4 | 하 천 | 소하천 |
| 5 | 체육시설 | 부지면적 3천㎡ 이하(개발제한구역 제외) |
| 6 | 공공공지 | 부지면적 3천㎡ 이하 |
| 7 | 공공청사 | 동사무소, 파출소, 우체국 등 지역 단위청사 |
| 8 | 학 교 | 유치원, 새마을유아원 |
| 9 | 도서관 | 200석 이하의 일반도서관 |
| 10 | 수 도 | 저수용량이 5천톤 이하의 배수지 및 가압장 |
| 11 | 전기공급설비 | 소형변전소 154kV 미만 및 이와 관련되는 송배전시설 |
| 12 | 가스공급설비 | 정압기 및 배관 |
| 13 | 방수설비 | 전체 |
| 14 | 사회복지시설 | 전체 |
| 15 | 하수도 | 공공하수처리시설, 분뇨처리시설, 차집관거 이외의 시설 |
| 16 | 청소년수련시설 | 부지면적 3천㎡ 이하 |
| 17 | 공 원* | 소공원, 어린이공원, 10만㎡ 미만의 근린·주제공원 |

다음의 경미한 도시관리계획의 변경결정

1. 단위 도시계획시설 부지면적의 5% 미만인 시설부지의 변경결정(공원·녹지 및 세부시설에 대한 조성 계획을 포함하여 결정하여야 하는 시설 제외)
2. 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인해 불가피하게 된 시설부지의 변경
3. 규칙의 규정에 적합한 도로 모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경
4. 도시계획결정의 내용 중 면적 산정착오 등을 정정하기 위한 변경

* 「서울특별시 도시공원 조례」에 따라 자치구에 사무위임(설치·관리·운영)만 되어 있음.

○ 이는 현재 서울시의 장기미집행시설이 1,657건 100.45 km^2 에 달하나, 건수로 보면 서울시 관리 도시계획시설이 212건, 자치구 관리 도시계획시설이 1,445건인 바, 법령에서 마련된 “장기미집행 도시계획시설 해제 권고 절차”의 효율적 운영을 위해서는 권한위임이 불가피한 조치라 사료됨.

- 다만, 자치구에 위임되어 있는 도시관리계획 결정 권한은 대부분 계획입안권에 불과한 점을 고려하면, 자치구의회에서 자치구청장에게 해당 장기미집행 도시계획시설의 해제를 권고해도 그 결정은 결국 서울시에 서 이루어지게 되므로 이에 따른 권한배분의 적정성 등도 추가적으로 검토할 필요성이 있겠음.

다. 그 밖의 개정사항 관련

○ 국토계획법령 등 개정에 따라 용도지구 명칭의 변경, 지구단위계획의 구분(제1종·제2종) 폐지, 인용조항의 이동 등 변경사항을 반영하려는 것으로(안 제19조의4, 안 제28조, 안 제37조, 안 제38조, 안 제51조, 안 제54조, 안 제55조) 타당하다고 사료됨.

- 용도지구의 명칭 변경

- 산업개발진흥지구, 유통개발진흥지구 → 산업·유통개발진흥지구
- 문화자원보존지구 → 역사문화환경보존지구

- 지구단위계획의 형식적 구분 폐지
 - 제1종지구단위계획, 제2종지구단위계획 → 지구단위계획
- 생산·자연 녹지지역안에서 허용하는 식품공장 규정의 한정
 - 식품공장 → 식품공장(「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제6호에 따른 농수산물을 직접 가공하여 음식물을 생산하는 것으로 한정한다)
- 자연공원의 용도지구 변경사항 반영
 - 「자연공원법」상 ‘공원집단시설지구’, ‘공원밀집마을지구’ 삭제에 따른 관련 조항 정비
- 「서울특별시 도시계획 조례」 개정에 따른 인용조항 변경사항 반영
 - “평균층수” : 제28조제1항제4호 → 제28조제1항제1호

□ 종합의견

- 이 일부개정조례안은 국토계획법령의 개정에 따라 조례에 위임된 사항을 규정하고, 용도지구 명칭의 변경, 지구단위계획의 구분 폐지 등 변경사항을 반영하기 위한 것으로,
- 법령에 규정된 대규모 전략부지 개발에 따른 사항 중 조례로 위임된 전략부지 가능대상, 공공기여의 운영기준 등을 규정하는 사항은 대체로 긍정적이라고 사료됨.
- 다만, 법령에서 1만 m^2 이상의 부지로 규정한 사항에 해당사항이 없거나 실효성이 없는 일부 도시계획시설에 대해서는 조정이 필요하며, 해당 자치구내 지구단위계획구역 밖에서 기반시설을 설치할 수 있는 대상지역도 구체적으로 규정할 필요가 있다고 판단됨.
- 또한 국토계획법령이 개정되어 장기미집행 도시계획시설에 대한 현황과 단계별 집행계획을 지방의회에 보고토록 함에 따라 보상·설치의무가 자치구에 있는 시설에 대해서는 자치구로 위임토록 한 사항에 대해서는, “장기미집행 도시계획시설 해제 권고 절차”

의 효과적인 운영을 위해서 불가피하다고 판단되나, 향후 자치구에서 해제권고한 시설을 어떻게 처리할 것인가에 대한 추가적인 보완검토도 필요하다고 사료됨.

- 그 밖에 관련 법령의 용어 변경 및 폐지사항, 인용조항의 이동 등 변경사항을 반영하는 내용은 타당하다고 사료됨.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 생략

7. 수정안의 요지 : 별첨 수정이유 및 주요내용 참조

8. 심사결과 : 수정안 가결 (출석위원 전원 찬성)

9. 소수의견의 요지 : 없음.

입법예고 결과 요약서

| 의견제출자 | 분야별 | 제 출 의 건 | 검 토 결 과 |
|---|---|---|--|
| <p style="text-align: center;">중구 (도시관리과)</p> | <p style="text-align: center;">지구단위계획 수립 기준</p> | <p>○ 대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립기준 조정 요구</p> <p>- (당초)도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에만 하여 협의된 내용을 바탕으로 계획 수립</p> <p>→ (조정)도시계획에 부합하는 내용을 바탕으로 계획 수립</p> | <p>○ 미반영</p> <p>- 조례 개정 취지에 부합하지 않음</p> <p>· 개정안은 사전협상을 통한 개발계획 수립 등의 기준을 정한 것으로</p> <p>· 막연히 ‘도시계획에 부합하는 내용’으로 계획을 수립토록 하는 것은 타당하지 않음</p> |
| <p style="text-align: center;">전국도시공원 소유자연합</p> | <p style="text-align: center;">도시자연공원 해제 검토</p> | <p>○ 도시자연공원 해제 검토 요구</p> <p>- 장기미집행 도시계획시설 현황 등에 대한 지방의회 보고 제도화에 따라 수십년간 사유재산이 침해되어온 도시자연공원의 해제 검토</p> | <p>○ 미반영</p> <p>- 조례에 반영할 사항이 아님</p> <p>· 장기미집행 도시자연공원의 해제 검토 요구로 조례에 반영할 사항이 아님</p> |

※ 첨부1-1 : 도시계획변경 사전협상제도5)

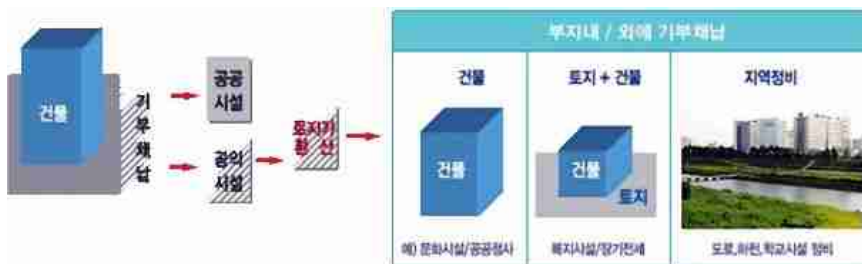
○ 배경 및 목적

- 개발가능지는 부족하나 개발잠재력이 있는 대규모부지는 도시계획변경에 따른 특혜시비로 개발논의가 차단되어 도시계획 본연의 목적인 시민 삶의 질적 향상 및 지속 가능한 발전을 오히려 저해
- 지역발전을 실현하기 위해 도시계획변경-특혜시비-개발규제라는 고리를 벗어나 사회적 요구에 부응하는 적극적 도시계획으로의 전환 필요
- 대규모 부지 도시계획 변경에 따른 특혜시비 해소, 공공성 있는 개발실현을 통한 지역균형발전 촉진



○ 공공기여 방식

- 유형별 공공기여 비율 제시 및 사회적 기반시설로 대상 확대
- 당해 사업부지 내·외의 토지 및 건물로 기여방법 다양화



○ 사전협상 절차 개요

| 사전 협의 | | 시 결정 |
|--|---|---|
| 재안 (사업자 - 자치구 또는 시) | 협의 | |
| <ul style="list-style-type: none"> 개발용도/공공기여 반영 (시·구 사전협의) 개발계획/공공기여 등 지침 반영 | <ul style="list-style-type: none"> 전담 T/F 구성(자치구 참여) 도시계획위원회 사전자문 | <ul style="list-style-type: none"> 공공공고(공공기여 포함) 필요시 사회적 의견청취 도시계획(공공)위원회 심의 |

○ 사전협상부지 선정 기준

- 해당부지 면적이 1만 m^2 이상의 대규모 부지로 전략적 지역거점으로 개발하기 위해 도시관리계획의 변경(용도 및 도시계획시설 변경)이 필요한 경우
- 서울시 정책에 부합하고 협상에 있어 그 시기가 적정한 경우
 - 도시관리정책에 부합 여부 검토
 - 협상 적시성 검토
- 해당부지를 아우르는 지역단위 종합계획 수립이 필요치 않아 독립적으로 개발할 수 있는 경우
- 현저한 사회적 편익을 기대할 수 있는 경우
 - 고용증진, 산업육성, 경제성장
 - 중심지 육성 또는 역세권 토지 고도이용
 - 기능 상충 해소
 - 시설도입, 개선 및 확장
 - 기능을 상실한 도시계획시설 폐지(변경)에 따른 토지이용 합리화

○ 협상대상 선정부지 (1차)



※ 첨부1-2 : 도시계획변경 사전협상제도 관련 법령 개정사항

- 신규 지구단위계획구역 ‘지정대상 구체적 요건 규정’을 조례로 위임
 - 준주거·준공업·상업지역에서 중심지 육성을 위하여 도시기본계획에 반영된 복합용도 개발이 필요한 지역(복합용도 개발지역)
 - 1만㎡ 이상의 유희토지 및 대규모 시설 이전 부지* (대규모 전략개발지역)
 - * 철도·공장·병원·학교·공공기관·시장·운동장·터미널 및 조례가 정하는 시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제44조)

- 신규 지구단위계획구역 지정 대상지에 대한 ‘용도지역간 변경 허용’
 - 주거지역 ↔ 상업지역 ↔ 공업지역 ↔ 녹지지역
 - ☞ 기타 지구단위계획구역은 종전과 같이 용도지역내 변경 가능
 - (예 : 전용주거(제1·2종) ↔ 일반주거(제1·2·3종) ↔ 준주거지역)

- 신규 지구단위계획구역 지정대상에 대한 지구단위계획 수립 및 공공기여 근거 마련(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의2)
 - 용도지역 상향에 따른 토지가치 상승분(감정평가) 범위 내에서 구역내 기반시설 설치·제공하는 것을 고려하여 용적률을 완화할 수 있도록 계획할 것
 - 구역내 기반시설이 충분한 경우 해당 자치구의 고도지구 등의 기반시설이 취약한 지역(구체적 지역은 조례에 위임)에 기반시설 설치 또는 설치비용을 부담하는 것으로 같음
 - 기반시설 설치내용·비용 산정방법 및 운영기준 등은 조례로 위임

| 국토계획법 ('11.4.14 개정, '12.4.15시행) | 시행령 ('12.4.10 개정, '12.4.15시행) |
|---------------------------------|---|
| | 제42조의2(지구단위계획의 수립) ② 국토해양부장관은 법 제49조제2항에 따라 <u>지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.</u> 12. 제45조제2항 후단에 따라 용적률이 높은 용도지역으로 변경하는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획구역 내 기반시설의 부지를 제공하거나 기반시설을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 기반시설의 부지를 제공하거나 기반시설을 설치하는 비용은 용도지역의 변경으 |

| 국토계획법 ('11.4.14 개정, '12.4.15시행) | 시행령 ('12.4.10 개정, '12.4.15시행) |
|---|---|
| <p>제51조 (지구단위계획구역의 지정 등)</p> <p>① 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 <u>지구단위계획구역을 지정할 수 있다.</u></p> <p>8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 <u>복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역</u></p> <p>8의3. 도시지역 내 <u>유희토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역</u></p> <p>9. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역</p> <p>10. 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 <u>대통령령으로 정하는 지역</u></p> | <p>로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경에 따른 토지가치 상승분(「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 말한다)의 범위로 한다.</p> <p>13. 제12호는 해당 <u>지구단위계획구역 안의 기반시설이 충분할 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보전지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역에</u> 기반시설을 설치하거나 기반시설의 설치비용을 부담하는 것으로 갈음할 수 있다.</p> <p>14. 제13호에 따른 기반시설의 설치비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 <u>관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보전지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역 내 기반시설의 확보에 사용할 것</u></p> <p>15. 제12호 및 제13호에 따른 <u>기반시설 설치내용, 기반시설 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정할 것</u></p> <p>제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역)</p> <p>① 법 제51조제1항제8호의2에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요하여 도시·군기본계획에 반영된 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역 2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역 3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역 4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역 <p>② 법 제51조제1항제8호의3에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 철도, 항만, 공항, 공장, 병원, 학교, 공공청사, 공공기관, 시장, 운동장 및 터미널 2. 그 밖에 <u>제1호와 유사한 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 시설</u> |

| 국토계획법 ('11.4.14 개정, '12.4.15시행) | 시행령 ('12.4.10 개정, '12.4.15시행) |
|---------------------------------|--|
| | <p>③ 법 제51조제1항제8호의3에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 1만제곱미터 이상의 유희토지 또는 대규모 시설의 이전부지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역 2. 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역 3. 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역 <p>④ 법 제51조제1항제10호에서 “대통령령이 정하는 지역”이라 함은 다음 각 호의 지역을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제127조제1항의 규정에 의하여 지정된 시범도시 2. 법 제63조제2항의 규정에 의하여 고시된 개발행위허가제한지역 3. 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역 4. 용도지역의 지정·변경에 관한 도시·군관리계획을 입안하기 위하여 열람공고된 지역 5. 삭제 6. 주택재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역 7. 지구단위계획구역으로 지정하고자 하는 토지와 접하여 공공시설을 설치하고자 하는 자연녹지지역 8. <u>그 밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 지역</u> |

※ 첨부2-1 : 장기미집행 도시계획시설

○ 도시계획시설 및 도시계획시설사업

- 도시계획시설 : 도로, 공원, 시장, 철도 등 도시주민의 생활이나 도시기능의 유지에 필요한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설
- 도시계획시설사업 : 도시계획시설결정에 따라 도시계획시설을 설치·정비·개량하는 사업

○ 기반시설과 도시계획시설의 차이점

- 기반시설이 단순한 시설 자체를 의미한다면 도시계획시설은 그 기반시설의 설치가 도시관리계획의 규정된 절차를 통해 계획으로 결정되어 법적인 의미를 지니게 되었다는 것을 의미하며, 세부적인 도시계획시설의 결정은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」을 반드시 준수해야 함.
- 지구단위계획은 도시관리계획으로 결정되며 그 내용 중에 기반시설에 대한 내용이 반드시 포함 되어야 하므로 지구단위계획을 통해 설치되는 기반시설도 도시계획시설이 됨.

○ 도시계획시설사업의 시행

- 도시계획시설사업의 시행에 있어 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 도시계획시설의 결정고시일로부터 2년 이내에 재원조달계획, 보상계획 등을 포함하여 3년을 기준으로 하는 단계별집행계획을 수립해야 함.
- 단계별집행계획이 수립되면 시행자를 지정하여 시행자가 당해 도시계획시설사업에 관한 실시계획의 작성 및 인가 절차를 거쳐 도시계획시설을 설치하게 됨.
- 지정된 시행자가 도시계획시설사업 공사를 완료한 때에는 공사완료보고서를 작성하여 지정권자로부터 준공검사를 받음으로써 도시계획시설사업은 완료됨.

○ 장기미집행 도시계획시설

- 장기미집행 도시계획시설이라 함은 도시계획시설결정 고시 이후 재정적인 문제로 인해 10년 이상 미집행 상태인 도시계획시설을 의미함.
- 도시계획시설이 들어서게 되는 부지를 도시계획시설부지라 하여 지정·고시하고 이러한 도시계획시설부지에 대한 개발행위는 원천적으로 금지되므로 도시계획시설결

정이 고시되었으나 사업이 시행되지 않아 발생하는 재산권의 침해를 방지하기 위해 법규에서는 그 고시일로부터 10년 이내에 당해 도시계획시설의 설치에 관한 도시계획시설사업이 시행되지 않은 경우 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있고, 고시일로부터 20년이 경과될 때까지 당해 도시계획시설사업이 시행되지 않는 경우 그 도시계획시설의 결정은 그 고시일로부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 상실하도록 규정하고 있음.

- 이 규정은 2000년 7월 1일 이전에 기존의 도시계획법에 의해 고시된 도시계획 시설에 대해서는 2000년 7월 1일 기준으로, 2000년 7월 2일 이후에 고시된 도시계획시설에 대해서는 해당 고시일을 기준으로 적용됨.

○ 장기미집행 도시계획시설의 현황

(2011년 12말 현재)

| 시설별 | 건 수 | | | 규 모(km ²) | | |
|-----|-------------------|----------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| | 계 | 서울시 | 자치구 | 계 | 서울시 | 자치구 |
| 총 계 | 1,657 | 212 | 1,445 | 100.45 | 95.129 | 5.321 |
| 도 로 | 1,379 (83.22%) | 50 (23.58%) | 1,329 (91.97%) | 4.613 (4.59%) | 2.318 (2.44%) | 2.295 (43.13%) |
| 공 원 | 139 (8.39%) | 81 (38.21%) | 58 (4.01%) | 92.622 (92.21%) | 90.733 (95.38%) | 1.889 (35.50%) |
| 녹 지 | 19 (1.15%) | 14 (6.60%) | 5 (0.35%) | 0.501 (0.50%) | 0.473 (0.50%) | 0.028 (0.53%) |
| 학 교 | 51 (3.08%) | 51 (24.06%) | - (0%) | 0.493 (0.49%) | 0.493 (0.52%) | - (0%) |
| 기 타 | 69 (4.16%) | 16 (7.55%) | 53 (3.67%) | 2.221 (2.21%) | 1.112 (1.17%) | 1.109 (20.84%) |

※ 첨부2-2 : 장기미집행 도시계획시설 관련 법령 개정사항

○ 장기미집행 도시계획시설의 지방의회 보고

- 결정고시일부터 10년이 지날 때까지 해당시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니하는 경우에는 그 현황과 단계별 집행계획을 매년 해당 지방의회의 정례회의 기간중에 보고해야 함(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조).

○ 장기미집행 도시계획시설 해제 권고 절차

- 지자체장은 매년 지방의회 정례회의 기간 중에 장기미집행 도시계획시설등의 전체 현황, 미집행 사유, 단계별 집행계획 등을 보고하고, 지방의회는 해제가 필요하다고 판단되는 시설에 대해서는 보고가 접수된 날부터 90일 이내에 해제를 권고할 수 있도록 하였으며,
- 해제권고를 받은 지자체장은 권고 받은 날부터 1년 이내에 도시계획시설 해제를 위한 도시관리계획을 결정하거나 도지사에게 그 결정을 신청하여야 하나,
- 상위계획과의 연관성, 집행계획, 주민 의사 등을 고려하여 해제할 수 없는 특별한 사유를 지방의회에 소명한 경우에는 해제하지 않을 수 있도록 함(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령」 제42조).

※ 일괄적으로 보고하기 어려운 경우, 2015년 3월 31일까지 매년 보고를 안분하여 할 수 있음.



| 국토계획법 ('11.4.14 개정, '12.4.15시행) | 시행령 ('12.4.10 개정, '12.4.15시행) |
|---|--|
| <p>제34조(도시·군관리계획의 정비) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.</p> <p>제48조(도시·군계획시설결정의 실효 등) ① 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 그 고시일부부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 잃는다. ② 시·도지사 또는 대도시 시장은 제1항에 따라 도시·군계획시설결정이 효력을 잃으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 그 사실을 고시하여야 한다. ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설(국토해양부장관이 결정·고시한 도시·군계획시설은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 설치할 필요성이 없어진 경우 또는 그 고시일부부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 현황과 제85조에 따른 단계별 집행계획을 해당 지방의회에 보고하여야 한다. ④ 제3항에 따라 보고를 받은 지방의회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 도시·군계획시설결정의 해제를 권고할 수 있다. ⑤ 제4항에 따라 도시·군계획시설결정의 해제를 권고받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 특별한 사유가 없으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하거나 도지사에게 그 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 신청을 받은 도지사는 특별한 사유가 없으면 그 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하여야 한다.</p> <p>제139조(권한의 위임 및 위탁) ① 이 법에 따른 국토해양부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 농림수산식품부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있으며, 시·도지사는 국토해양부장관의 승인을 받아 그 위임받은 권한을 시장·군수 또는 구청장에게</p> | <p>제29조(도시·군관리계획의 정비) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제34조에 따라 도시·군관리계획을 정비하는 경우에는 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정(이하 “도시·군계획시설결정”이라 한다)의 고시일부부터 10년 이내에 해당 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 때에는 해당 도시·군계획시설결정의 타당성을 검토하여 그 결과를 도시·군관리계획입안에 반영하여야 한다. ② 법 제18조제1항 단서의 규정에 의하여 도시·군기본계획을 수립하지 아니하는 시·군의 시장·군수는 법 제34조의 규정에 의하여 도시·군관리계획을 정비하는 때에는 법 제25조제2항의 규정에 의한 계획설명서에 당해 시·군의 장기발전구상을 포함시켜야 하며, 공청회를 개최하여 이에 관한 주민의 의견을 들어야 한다. ③ 제12조의 규정은 제2항의 공청회에 관하여 이를 준용한다.</p> <p>제42조(도시·군계획시설결정의 실효고시 및 해제권고) ① 법 제48조제2항에 따른 도시·군계획시설결정의 실효고시는 국토해양부장관이 하는 경우에는 관보에, 시·도지사 또는 대도시 시장이 하는 경우에는 해당 시·도 또는 대도시의 공보에 실효일자 및 실효사유와 실효된 도시·군계획의 내용을 게재하는 방법에 따른다. ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 이 조에서 “지방자치단체의 장”이라 한다)는 법 제48조제3항에 따라 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설 중 설치할 필요성이 없어진 도시·군계획시설 또는 그 고시일부부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설(이하 이 조에서 “장기미집행 도시·군계획시설 등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항을 매년 해당 지방의회의 「지방자치법 시행령」 제54조제1항에 따른 정례회의 기간 중에 보고하여야 한다. 이 경우 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 지방자치단체에 소속된 지방도시계획위원회의 자문을 거처거나 관계 행정기관의 장과 미리 협의를 거칠 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 장기미집행 도시·군계획시설등의 전체 현황(시설의 종류, 면적 및 설치비용 등을 말한다) 2. 장기미집행 도시·군계획시설등의 명칭, 고시일 또는 변경고시일, 위치, 규모, 미집행 사유, 단계별 집행계획, 개략 도면, 현황 사진 또는 항공사진 및 해당 시설의 해제에 관한 의견 |

| 국토계획법 ('11.4.14 개정, '12.4.15시행) | 시행령 ('12.4.10 개정, '12.4.15시행) |
|--|---|
| <p>재위임할 수 있다.</p> <p>② 이 법에 따른 시·도지사의 권한은 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 위임할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 권한의 위임사실을 국토해양부장관에게 보고하여야 한다.</p> | <p>3. 그 밖에 지방의회의 심의·의결에 필요한 사항</p> <p>③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따라 지방의회에 보고한 장기미집행 도시·군계획시설등 중 도시·군계획시설결정이 해제되지 아니한 장기미집행 도시·군계획시설등에 대하여 최초로 지방의회에 보고한 때부터 2년마다 지방의회에 보고하여야 한다. 이 경우 지방의회의 보고에 관하여는 제1항을 준용한다.</p> <p>④ 지방의회는 법 제48조제4항에 따라 장기미집행 도시·군계획시설등에 대하여 해제를 권고하는 경우에는 제2항 또는 제3항에 따른 보고가 지방의회에 접수된 날부터 90일 이내에 해제를 권고하는 서면(도시·군계획시설의 명칭, 위치, 규모 및 해제사유 등이 포함되어야 한다)을 지방자치단체의 장에게 보내야 한다.</p> <p>⑤ 제4항에 따라 장기미집행 도시·군계획시설등의 해제를 권고받은 지방자치단체의 장은 상위계획과의 연관성, 단계별 집행계획, 교통, 환경 및 주민의사 등을 고려하여 해제할 수 없다고 인정하는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 법 제48조제5항에 따라 해당 장기미집행 도시·군계획시설등의 해제권고를 받은 날부터 1년 이내에 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하여야 한다. 이 경우 지방자치단체의 장은 지방의회에 해제할 수 없다고 인정하는 특별한 사유를 해제권고를 받은 날부터 6개월 이내에 소명하여야 한다.</p> <p>⑥ 제5항에도 불구하고 시장 또는 군수는 법 제24조제6항에 따라 도지사가 결정한 도시·군관리계획의 해제가 필요한 경우에는 도지사에게 그 결정을 신청하여야 한다.</p> <p>⑦ 제6항에 따라 도시·군계획시설결정의 해제를 신청받은 도지사는 특별한 사유가 없으면 신청을 받은 날부터 1년 이내에 해당 도시·군계획시설의 해제를 위한 도시·군관리계획결정을 하여야 한다.</p> |

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

| | |
|----------|-----------|
| 의안 번호 | 관련 949 |
|----------|-----------|

2012년 10월 8일
도시계획관리위원회

1. 수정이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 위임한 사항과 대상을 보다 명확히 하는 등 조문체계 정비와 일부 자구정비가 필요하다고 보아 수정·보완하고자 함.

2. 수정주요내용

- 조례개정의 실효성이 부족하다고 판단되는 “도서관”과 “청소년수련시설”을 삭제함. (안 제16조 제3항)
- 대규모시설 이전지 관련 기반시설이 취약한 지역을 규정함에 있어서 그 대상을 보다 명확히 함. (안 제19조의3 각호)
- 기금의 기본적인 사용용도를 규정함. (안 제19조의3 제3항)

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제16조 제3항 중 “도서관”과 “청소년수련시설”을 삭제하고,

안 제19조의3 제1항 제1호 후단 “개발제한구역”을 “개발제한구역 및 도시자연공원구역”으로 하고, 같은 항 제2호와 제3호를 다음과 같이 수정한다.

2. 지구단위계획구역, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역 및 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진지구
3. 1호 및 2호의 어느 하나에 해당하지 않는 지역중 기반시설이 부족하여 지원이 필요하다고 시도시계획위원회에서 인정하는 지역

안 제19조의3 제3항 후단 중 “설치할 수 있다”를 “설치할 수 있으며, 그 기금의 사용용도는 다음 각 호와 같다”로 수정하고, 제1호부터 제4호를 다음과 같이 신설한다.

1. 기반시설이 취약한 지역의 기반시설 설치를 위한 사업비
2. 기반시설 사업을 위한 사무관리비와 기타 부대경비
3. 자금관리 운용에 필요한 경비 지출
4. 그 밖에 기금 조례에서 정하는 용도

수정안 조문 대비표

| 현 행 | 개 정 안 | 수 정 안 |
|---|---|--|
| <p>제16조 (제1종지구단위계획구역의 지정대상) ①~② (생략)</p> <p style="text-align: right;"><신설></p> | <p>제16조 (지구단위계획구역의 지정대상) ①~② (생략) ③ 영 제43조제2항제2호에 따른 유사시설은 주차장, 자동차정류장, 자동차·건설기계운전학원, 유통업무설비, 전기·가스·열공급설비, 방송통신시설, 문화시설, 체육시설, <u>도서관</u>, 연구시설, 사회복지시설, <u>청소</u>·<u>년수련</u>시설, <u>종합의료</u>시설, 폐기물처리시설을 말한다.</p> | <p>제16조 (지구단위계획구역의 지정대상) ①~② (생략) ③ (삭제), (삭제),</p> |
| <p style="text-align: right;"><신설></p> | <p>제19조의3 (대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) ① 영 제42조의2제2항제13호, 제14호에 따른 관할 시·군·구 내 기반시설이 취약한 지역은 다음 각 호의 지역을 말한다.</p> <p>1. 용도지구 중 경관지구, 미관지구, 보존지구, 취약지구, 개발진흥지구 또는 용도구역 중 <u>개발제한구역</u></p> | <p>제19조의3 (대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) ① 1. <u>개발제한구역 및 도시자연공원구역</u></p> |

| 현행 | 개정안 | 수정안 |
|----|--|--|
| | <p>2. <u>수복재개발방식으로 시행하는 도시환경정비사업구역</u></p> <p>3. <u>기타 시 도시계획위원회에서 인정하는 지역</u></p> <p>② (생략)</p> <p>③ 영 제42조의2제2항 제13호에 따른 기반시설의 설치비용의 효율적 관리를 위하여 시장은 별도의 기금을 설치할 수 있다.</p> | <p>2. <u>지구단위계획구역, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역 및 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진지구</u></p> <p>3. <u>1호 및 2호의 어느 하나에 해당하지 않는 지역중 기반시설이 부족하여 지원이 필요하다고 시도시계획위원회에서 인정하는 지역</u></p> <p>② (개정안과 같음)</p> <p>③</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>... 있으며, 그 기금의 사용용도는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. <u>기반시설이 취약한 지역의 기반시설 설치를 위한 사업비</u></p> <p>2. <u>기반시설 사업을 위한 사무관리비와 기타 부대경비</u></p> <p>3. <u>자금관리 운용에 필요한 경비 지출</u></p> <p>4. <u>그 밖에 기금 조례에서 정하는 용도</u></p> |

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제16조의 제목“(제1종지구단위계획구역의 지정대상)”을“(지구단위 계획구역의 지정대상)”으로 하고, 같은 조 제1항 중“영 제43조제1항 제8호”를“영 제43조제4항제8호”로 하며, 같은 항“제1종지구단위계획 구역(이하“지구단위계획구역”이라 한다)”을“지구단위계획구역”으로 하고, 같은 조 제2항 중“영 제43조제1항”을“영 제43조제4항”으로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 영 제43조제2항제2호에 따른 유사시설은 주차장, 자동차정류장, 자동차·건설기계운전학원, 유통업무설비, 전기·가스·열공급설비, 방송통신시설, 문화시설, 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 종합의료시설, 폐기물처리시설을 말한다.

제19조의3을 제19조의4(중전 제19조의3)로 하고, 같은 조 제1항 중“제1종지구단위계획구역”을“지구단위계획구역”으로 하며, 같은 항“제1종지구단위계획”을“지구단위계획”으로 한다.

제19조의3을 다음과 같이 신설한다.

제19조의3(대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) ① 영 제42조의2 제2항 제13호, 제14호에 따른 관할 시·군·구 내 기반시설이 취약한 지역은 다음 각호의 지역을 말한다.

1. 용도지구 중 경관지구, 미관지구, 보존지구, 취락지구, 개발진흥지구 또는 용도구역 중 개발제한구역 및 도시자연공원구역
2. 지구단위계획구역, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역 및 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진지구
3. 1호 및 2호의 어느 하나에 해당하지 않는 지역중 기반시설이 부족하여 지원이 필요하다고 시도계획위원회에서 인정하는 지역

② 영 제42조의2 제2항 제15호에 따른 기반시설 설치내용, 기반시설 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준은 다음 각 호와 같다.

1. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적 개발계획과 그에 따른 기반시설의 설치 제공 또는 기반시설 설치를 위한 비용 제공 등(이하 “공공기여”라 한다.)을 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된 내용을 바탕으로 수립할 것.
2. 공공기여의 내용은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치 상승분의 범위이내에서 결정한다.
3. 공공기여 내용 중 기반시설 설치비용의 산정은 제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법)를 적용한다.
4. 제1호에 따른 사전협의 및 제2호에 따른 공공기여 내용 등 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

③ 영 제42조의2제2항제13호에 따른 기반시설의 설치비용의 효율적 관리를 위하여 시장은 별도의 기금을 설치할 수 있으며, 그 기금의 사용용도는 다음 각 호와 같다.

1. 기반시설이 취약한 지역의 기반시설 설치를 위한 사업비
2. 기반시설 사업을 위한 사무관리비와 기타 부대경비

3. 자금관리 운용에 필요한 경비 지출
4. 그 밖에 기금 조례에서 정하는 용도

제28조 제2항 중 “제1항제4호”를 “제1항제1호”로 한다.

제37조 제8호 중 “식품공장”을 “식품공장(「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제6호에 따른 농수산물을 직접 가공하여 음식물을 생산하는 것으로 한정한다)”로 한다.

제38조 제9호 중 “식품공장”을 “식품공장(「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제6호에 따른 농수산물을 직접 가공하여 음식물을 생산하는 것으로 한정한다)”로 한다.

제51조 제1항 및 같은 조 제3항 중 “문화자원보존지구”를 “역사문화환경보존지구”로 한다.

제54조 제2항제2호가목의 단서를 삭제하고, 같은 조 제7항 중 “산업개발진흥지구”를 “산업·유통개발진흥지구”로 한다.

제55조 제6항 단서를 삭제하고, 같은 조 제12항 중 “산업개발진흥지구”를 “산업·유통개발진흥지구”로 한다.

별표 4 중 사무명란의 제6의2호를 다음과 같이 신설한다.

| 사 무 명 | 관계법령 |
|--|-------------------------------|
| 6의2. 도시계획시설의 정비, 장기미집행 도시계획시설 현황 및 단계별집행계획의 지방의회 보고에 관한 사무(시장이 재정계획을 수립하여 설치하는 시설은 제외한다) | ○법 제34조, 제48조 영 제29조, 제42조 |

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 제37조 생산녹지지역과 제38조 자연녹지지역안에서의 식품공장의 제한에 관한 규정은 이 조례 시행 당시 개발행위허가(개발행위허가가 의제되는 경우를 포함한다) 신청서를 접수하였거나, 개발행위 허가를 받아 공사 또는 사업을 시행중인 경우에는 종전의 규정을 적용한다.

제3조(용도지역 안에서의 건폐율 및 용적률에 관한 경과조치) ① 이 조례 시행 당시 「자연공원법」에 따라 공원계획으로 결정된 공원집단지설지구에서의 건폐율은 제54조제2항제2호가목의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

② 이 조례 시행 당시 「자연공원법」에 따라 공원계획으로 결정된 공원밀집마을지구 및 공원집단지설지구에서의 용적률은 제55조제6항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

신·구조문 대비표

| 현 행 | 개 정 안 |
|---|---|
| <p>제16조 (제1종지구단위계획구역의 지정 대상) ① 시장은 영 제43조제1항제8호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 제1종지구단위계획구역(이하 “지구단위계획구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다.</p> <p>1.~8. (생략)</p> <p>② 시장은 제1항 각 호 또는 영 제43조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역안에서 토지소유자 등이 공동주택(아파트에 한한다)을 건축하고자 하는 경우, 그 규모 등이 규칙으로 정하는 범위 또는 지역에 해당하는 때에는 해당 공동주택 건축예정부지를 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다. 다만, 다른 법률에 의하여 해당 지역에 토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p style="text-align: right;">〈신설〉</p> <p style="text-align: right;">〈신설〉</p> | <p>제16조 (지구단위계획구역의 지정대상)</p> <p>① 영 제43조제4항제8호.....</p> <p style="text-align: right;">지구단위계획구역.....</p> <p>1.~ 8. (현행과 같음)</p> <p>② 영 제43조제4항</p> <p>③ 영 제43조제2항제2호에 따른 유사시설은 주차장, 자동차정류장, 자동차·건설기계운전학원, 유통업무설비, 전기·가스·열공급설비, 방송통신시설, 문화시설, 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 종합의료시설, 폐기물처리시설을 말한다.</p> <p>제19조의3 (대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) ① 영 제42조의2제2항제13호, 제14호에 따른</p> |

| 현 행 | 개 정 안 |
|--------|--|
| | <p>관할 시·군·구 내 기반시설이 취약한 지역은 다음 각호의 지역을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 용도지구 중 경관지구, 미관지구, 보존지구, 취락지구, 개발진흥지구 또는 용도구역 중 개발제한구역 및 도시자연공원구역 2. 지구단위계획구역, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역 및 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진지구 3. 1호 및 2호의 어느 하나에 해당하지 않는 지역중 기반시설이 부족하여 지원이 필요하다고 시도시계획위원회에서 인정하는 지역 <p>② 영 제42조의2제2항제15호에 따른 기반시설 설치내용, 기반시설 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적인 개발계획과 그에 따른 기반시설의 설치 제공 또는 기반시설 설치를 위한 비용 제공 등(이하 “공공기여”라 한다.)을 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된 내용을 바탕으로 수립할 것. 2. 공공기여의 내용은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치 상승분의 범위이내에서 결정한다. |

| 현행 | 개정안 |
|--|---|
| <p>제19조의3 (반환금의 관리 등) ① 영 제 46조제2항에 따른 반환금에 관한 사항은 「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」에 따른 뉴타운지구 및 균형발전촉진지구(이하 “균형발전사업지구”라 한다)와 제1종지구단위계획구역에서 제1종지구단위계획을 수립한 지역에 한한다.</p> <p>②~③ (생략)</p> <p>제28조 (제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) ① (생략)</p> | <p>3. 공공기여 내용 중 기반시설 설치비용의 산정은 제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법)를 적용한다.</p> <p>4. 제1호에 따른 사전협의 및 제2호에 따른 공공기여 내용 등 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.</p> <p>③ 영 제42조의2제2항제13호에 따른 기반시설의 설치비용의 효율적 관리를 위하여 시장은 별도의 기금을 설치할 수 있으며, 그 기금의 사용용도는 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 기반시설이 취약한 지역의 기반시설 설치를 위한 사업비 2. 기반시설 사업을 위한 사무관리비와 기타 부대경비 3. 자금관리 운용에 필요한 경비 지출 4. 그 밖에 기금 조례에서 정하는 용도 <p>제19조의4 (반환금의 관리 등) ① …… …………… …………… …………… …………… 지구단위계획구역…… 지구단위계획…………… ……………</p> <p>②~③ (현행과 같음)</p> <p>제28조 (제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) ① (현행과 같음)</p> |

| 현행 | 개정안 |
|--|--|
| <p>1.~4. (생략)</p> <p>② 제1항제4호에 따른 “평균층수”는 아파트의 지상 연면적을 규칙으로 정하는 기준면적으로 나누어 환산한 층수를 말한다.</p> <p>③ (생략)</p> <p>1.~15. (생략)</p> <p>제37조 (생산녹지지역안에서의 건축할 수 있는 건축물) 생산녹지지역안에서는 영별표 16 제1호의 각목의 건축물과 영별표 16 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.</p> <p>1.~7. (생략)</p> <p>8. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장중 도정공장·<u>식품공장</u> 및 제1차산업생산품 가공공장으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것</p> <p>가.~마. (생략)</p> <p>9.~15. (생략)</p> <p>제38조 (자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 자연녹지지역안에서는 영별표 17 제1호의 각목의 건축물과 영별표 17 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.</p> <p>1.~8. (생략)</p> | <p>1.~4. (현행과 같음)</p> <p>② <u>제1항제1호</u>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>1.~15. (현행과 같음)</p> <p>제37조 (생산녹지지역안에서의 건축할 수 있는 건축물)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>1.~7. (현행과 같음)</p> <p>8. <u>식품공장(「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제6호에 따른 농수산물을 직접 가공하여 음식물을 생산하는 것으로 한정한다)</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>가.~마. (현행과 같음)</p> <p>9.~15. (현행과 같음)</p> <p>제38조 (자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>1.~8. (현행과 같음)</p> |

| 현행 | 개정안 |
|--|--|
| <p>건폐율은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 비율 이하로 한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 「자연공원법」에 따른 자연공원 가. 공원시설 : 20퍼센트(단, <u>공원 집단시설지구는 60퍼센트</u>) 나. (생략)</p> <p>3. (생략)</p> <p>③~⑥ (생략)</p> <p>⑦ 제1항의 규정에 불구하고 <u>산업개발 진흥지구</u> 및 외국인투자기업에 대한 용도지역 안에서의 건폐율은 영 제84조 제1항의 건폐율 범위 안에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다. 다만, 제55조제11항에 따라 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 용적률 완화를 받은 경우는 제외한다.</p> <p>⑧~⑫ (생략)</p> <p>제55조 (용도지역안에서의 용적률)</p> <p>①~⑤ (생략)</p> <p>⑥ 법 제78조제3항 및 영 제85조제5항에 따라 「자연공원법」에 따른 자연공원 안에서의 용적률은 100퍼센트 이하로 한다. <u>다만, 「자연공원법」에 따른 공원집단시설지구 및 공원밀집마을지구의 경우에는 150퍼센트 이하로 할 수 있다.</u></p> <p>⑦~⑪ (생략)</p> <p>⑫ 제1항의 규정에 불구하고 <u>산업개발 진흥지구</u>, 외국인투자기업 또는 특정관</p> | <p>.....</p> <p>.....</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2.</p> <p>가. 공원시설 :(단서 삭제)</p> <p>나. (현행과 같음)</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>③~⑥ (현행과 같음)</p> <p>⑦ <u>산업·유통 개발진흥지구</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>⑧~⑫ (현행과 같음)</p> <p>제55조 (용도지역안에서의 용적률)</p> <p>①~⑤ (현행과 같음)</p> <p>⑥</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>..... (단서 삭제)</p> <p>.....</p> <p>⑦~⑪ (현행과 같음)</p> <p>⑫ <u>산업·유통 개발진흥지구</u>,</p> |

| 현 행 | 개 정 안 | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------|--------------|--|------|---------------|--|--|-------|------|------------------|------|---|-------------------------------|-----------------|------|
| <p>리대상 아파트의 용적률은 해당 용도지역안에서의 용적률을 초과하여 100퍼센트 이하(해당 용도지역의 용적률과 초과 용적률 100퍼센트 이하의 용적률을 합한 전체 용적률이 영 제85조제1항의 용적률 범위를 초과하는 경우에는 영 제85조제1항의 용적률 이하)범위안에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다.</p> <p>⑬~⑰ (생략)</p> | <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>⑬~⑰ (현행과 같음)</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>[별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련)</p> <table border="1" data-bbox="164 999 770 1525"> <thead> <tr> <th>사 무 명</th> <th>관계법령</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. ~ 6. (생략)</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><신설></td> </tr> <tr> <td>7. ~ 13. (생략)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 사 무 명 | 관계법령 | 1. ~ 6. (생략) | | <신설> | 7. ~ 13. (생략) | | <p>[별표 4] 권한위임 사무 (제68조 관련)</p> <table border="1" data-bbox="807 999 1414 1525"> <thead> <tr> <th>사 무 명</th> <th>관계법령</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. ~ 6. (현행과 같음)</td> <td>(생략)</td> </tr> <tr> <td> <u>6의2. 도시계획시설의 정비, 장기미집행 도시계획시설 현황 및 단계별집행계획의 지방의회 보고에 관한 사무</u> (시장이 재정계획을 수립하여 설치하는 시설은 제외한다) </td> <td>○법 제34조, 제48조 영 제29조, 제42조</td> </tr> <tr> <td>7.~13. (현행과 같음)</td> <td>(생략)</td> </tr> </tbody> </table> | 사 무 명 | 관계법령 | 1. ~ 6. (현행과 같음) | (생략) | <u>6의2. 도시계획시설의 정비, 장기미집행 도시계획시설 현황 및 단계별집행계획의 지방의회 보고에 관한 사무</u> (시장이 재정계획을 수립하여 설치하는 시설은 제외한다) | ○법 제34조, 제48조 영 제29조, 제42조 | 7.~13. (현행과 같음) | (생략) |
| 사 무 명 | 관계법령 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. ~ 6. (생략) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <신설> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. ~ 13. (생략) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 사 무 명 | 관계법령 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. ~ 6. (현행과 같음) | (생략) | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>6의2. 도시계획시설의 정비, 장기미집행 도시계획시설 현황 및 단계별집행계획의 지방의회 보고에 관한 사무</u> (시장이 재정계획을 수립하여 설치하는 시설은 제외한다) | ○법 제34조, 제48조 영 제29조, 제42조 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.~13. (현행과 같음) | (생략) | | | | | | | | | | | | | | | |