

# 서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

## 검 토 보 고

의안 번호	1086
----------	------

2023. 09. 11.  
주택공간위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2023. 8. 14. 고광민 의원 발의 (2023. 8. 21. 회부)

### 2. 제안이유

- 공동주택 대지 내에 조성된 공공보행로 사용을 놓고 발생하는 주민 간 갈등을 해소하기 위해 서울시 치원에서 공동주택 대지 내에 조성된 공공보행로의 유지·관리비를 지원할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

### 3. 주요내용

- 가. 시장은 공동주택 대지 내에 조성된 공공보행로 정비에 소요되는 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다는 조항 신설(안 제11조 제2항)

## 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

### 가. 제안경위

- 이 개정조례안은 공동주택 단지 내에 입주자 이외의 지역 주민에게 상시 개방될 목적으로 설치된 공공보행로의 유지·관리에 필요한 비용을 시장이 지원할 수 있는 근거를 마련하고자 2023년 8월 14일 고광민 의원이 발의하여 2023년 8월 21일 우리위원회에 회부되었음.

### 나. 개정사항

- 「공동주택관리법」 제85조<sup>1)</sup>에서는 공동주택 관리에 필요한 비용의 일부를 지방자치단체장이 지원할 수 있도록 규정하면서 세부적인 사항은 조례로 위임하고 있는데, 이에 따라 「서울특별시 공동주택 관리 조례」(이하 “조례”) 제11조<sup>2)</sup>에서는 맑은 아파트<sup>3)</sup>만들기의 원활한 추진을 위하여 공동주택관리와 관련된 시범사업과 공동주택 단지내 공동체 활성화를 위한 공모사업 등에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있도록 규정하고 있음.
- 이 개정조례안은 공동주택 관리 업무에 필요한 비용 지원의 근거를 명시하고 있는 현행 조례 제11조에 시장이 공공에 개방된 공공보행로의 정비에 소요되는 비용을 지원할 수 있도록 하는 내용을 신설하려는 것임.

---

1) 「공동주택관리법」 제85조(관리비용의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

2) 조례 제11조(공동주택관리업무 필요비용 지원) ① 시장은 맑은 아파트 만들기의 원활한 추진을 위하여 공동주택관리 관련 시범사업과 공동주택단지내 공동체 활성화를 위한 공모사업 등을 추진할 수 있으며, 법 제85조제1항에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

3) 조례 제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “맑은 아파트”란 관리비의 거품을 빼고 입주자등의 갈등을 최소화하며 입주자등의 참여와 소통을 통해 주거공동체 문화가 조성되고, 단지 내 노동자 등 이해관계자의 인권과 복지 증진을 위해 노력하는 공동주택을 말한다.

현행	개정안
<p>제11조(공동주택관리업무 필요비용 지원) ① 시장은 맑은 아파트 만들기의 원활한 추진을 위하여 공동주택관리 관련 시범사업과 공동주택단지내 공동체 활성화를 위한 공모사업 등을 추진할 수 있으며, 법 제85조제1항에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>② 시장은 제1항에 따라 비용을 지원하는 경우 다음 각 호의 사항을 지원비용 산정에 반영할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제3조제4항의 책무 이행 정도</li> <li>2. 법 제26조에 따른 회계감사 결과 및 「공동주택 회계처리기준」의 준수 여부</li> </ol>	<p>제11조(공동주택관리업무 필요비용 지원) ① (현행과 같음)</p> <p>② 시장은 공동주택 대지 내에 조성된 공공보행로를 입주자가 아닌 시민이 이용하고 있거나 공공의 목적으로 활용되고 있다고 판단하는 경우에는 해당 공공보행로 정비에 소요되는 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</p> <p>③ (현행 제2항과 같음)</p>

○ 개정안에서는 ‘공동주택 대지’ 내에 조성된 ‘공공보행로’를 비용지원의 대상으로 규정하고 있는데, 여기서 ‘대지’란 「공간정보 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 의미<sup>4)</sup>하고, 이 조례의 상위법인 「공동주택관리법」<sup>5)</sup>에서는 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건

4) 「건축법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “대지(垆地)”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

5) 「공동주택관리법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “공동주택단지”란 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지를 말한다.

설하는 일단의 토지를 ‘공동주택단지’로 정의하고 있는 바, 본 개정안에서 의미하는 “공동주택 대지”는 상위법상 정의에 따라 “공동주택단지”로 보는 것이 타당하므로, 이를 수정안에 반영할 필요가 있겠음.

개정안		수정안
공동주택 대지	➡	공동주택단지
공공보행로	➡	공공통로(공공보행통로, 보차혼용통로)

- 또한, 안 제11조제2항에 규정된 ‘공공보행로’는 공동주택단지 내에 조성되어 입주자와 사용자 뿐만 아니라 일반 시민도 이용할 수 있는 보행로를 의미하는 것으로, 「주택법」 등에서 규정하는 ‘도로’<sup>6)</sup>가 아닌 지구단위계획에서 사용하는 ‘공공보행통로’와 같은 맥락의 개념이자, 보행자와 차량의 통행이 모두 가능한 ‘보차혼용통로’를 의미하는 것으로 판단되는 바, 이를 「서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼 (2023.3.22.)(이하 “지구단위계획 수립기준”)에서 규정하는 “공공통로”<sup>7)</sup>의 개념으로 수정하여 정합성을 확보할 필요가 있겠음.

#### 다. 공공통로 계획 및 운영 기준

- 공공통로(공공보행통로, 보차혼용통로)는 주택단지 조성으로 인해 폐쇄된 기존 도로를 대체하거나 주변지역 주민의 통행에 편의를 제공하기 위해 도

「주택법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “주택단지”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.
  - 가. 철도·고속도로·자동차전용도로
  - 나. 폭 20미터 이상인 일반도로
  - 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로
  - 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설
- 6) 도로는 「도로법」, 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「주택법」, 「사도법」 등에서 각각 규정하고 있음(붙임1. 참고).
- 7) 지구단위계획 수립기준에서는 ‘공공보행통로’와 ‘보차혼용통로’를 합쳐 ‘공공통로’라고 지칭하고 있음.

시관리계획의 한 종류인 지구단위계획<sup>8)9)</sup> 또는 「주택법」에 따른 사업 계획승인에 근거하여 설치되는 시설임.

- 지구단위계획으로 공공통로가 설치되는 경우, 서울시는 공공통로에 대하여 사유화 방지를 위해 지역권 설정 등을 통해 통로 이용에 불편함이 없도록 계획을 유도<sup>10)</sup>하고 있으며, 지역권<sup>11)</sup>을 등기하는 토지를 기준으로 공공통로를 조성하는 면적에 비례하여 용적률 인센티브를 부여<sup>12)</sup>하고 있음. 따라서 이 개정조례안에 따른 공공통로의 정비 비용 지원시 용적률 인센티브 외에 별도의 중복 혜택이 주어질 수 있다는 점에서 신중한 검토가 요구됨.

- 다만, 「서울특별시 도시계획 조례」<sup>13)</sup> 및 시행규칙<sup>14)</sup>에서는 사업구역

- 
- 8) 「지구단위계획수립지침」 3-6-10. 보행동선계획은 다음 사항을 유의하여 수립한다.
    - (6) 대지의 규모가 커서 보행자가 우회하게 되는 불편이 없도록 적정 대지규모로 계획하되, 불가피한 경우 대지안에 공공보행통로를 지정하는 방안을 검토한다.
  - 9) 지구단위계획 수립기준 3-6-2. 건축물 배치계획
    - (3) 대지 안의 공지 계획수립 기준 4) 공공통로 ① 기본원칙
      - 기존도로를 폐지하여 계획하는 경우 도로 기능이 유지되도록 기존 가로 위치 내 공공보행도로 또는 보차혼용통로의 설치를 검토하도록 함.
  - 10) 지구단위계획 수립기준 4-3-2. 개발사업형(3) 공동주택 건립형 계획수립기준 6) 용적률 계획 ⑤ 허용용적률 인센티브 항목 별 조성기준 또는 인정기준은 다음과 같음
    - 공공보행통로(보차혼용통로)는 주변과의 가로망 연계 등을 위하여 조성하는 경우로서, 지속적인 이행 담보가 가능하도록 지역권을 등기하는 경우에 한하여 인정함
  - 11) “지역권”이란 「민법」 제291조에 따라 통행 등 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기 토지의 편익에 이용하는 권리를 말함.
  - 12) 완화 용적률은 [기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a (※a = 1이하)] 로, 10% 이내로 함
  - 13) 「서울특별시 도시계획 조례」 제16조(지구단위 계획구역의 지정대상) ② 시장은 토지소유자 등이 공동주택(아파트에 한한다)을 건축하려는 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.
  - 14) 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제4조(지구단위계획구역의 지정대상 등) ① 조례 제16조제2항에서 “규칙으로 정하는 범위 또는 지역”이란 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업 계획승인 대상 또는 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 대상이면서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 아파트를 건축하고자 하는 경우를 말한다.
    - 1. 사업구역 면적(사업구역의 일부를 공공시설로 제공하는 경우에는 그 제공면적은 제외한다)이 5천제곱미터 이상인 경우
    - 2. 건립예정 세대수가 100세대 이상인 아파트(도시형 생활주택은 150세대 이상)를 건축하고자 하는 경우

면적 5천 $m^2$ 이상이거나, 건립예정 세대수가 100세대 이상(도시형 생활주택은 150세대 이상)인 아파트를 건축할 때에 지구단위계획을 의무적으로 수립토록 규정하고 있어, 이에 해당하지 않는 공동주택단지의 경우에는 용적률 인센티브를 포함한 지구단위계획 수립 없이 「주택법」 상 사업계획승인에 따른 조건(부관)만으로 공공통로가 설치될 수 있는 바<sup>15)</sup>, 이러한 경우, 개정안에 따른 정비비용의 지원은 공공통로 확보로 용적률 인센티브를 적용 받은 공동주택단지와 의 형평성을 확보한다는 측면에서 긍정적인 효과가 있을 것으로 사료됨.

## 라. 공공통로 관리 및 지원 제도 현황

- 용적률 인센티브가 적용되는 공공통로의 경우, 지구단위계획 수립기준에 따라 등기상 지역권을 설정하게 되지만, 해당 공공통로의 유지·관리에 대한 구체적인 업무처리 기준 등은 현재까지 마련되어 있지 않은 실정임.
- 다만, 지역권을 설정하는 공공통로와 관련하여 「민법」 16)에서는 편익을 제공하는 공공통로인 승역지(편익제공지)<sup>17)</sup>의 소유자는 지역권의 행사를 방해하지 않는 범위에서 지역권자가 지역권의 행사를 위하여 승역지에 설치한 공작물을 사용할 수 있고, 이 경우 승역지의 소유자는 수익정도의

3. 삭제 <2022.3.24>

15) 지구단위계획이 아니더라도 「주택법」에 따른 사업계획승인에 의해 설치될 수 있음[「공공보행통로의 규율에 관한 주택법 시행령 제47조 제1항의 정비 필요성」(법조협회, 2014, vol.63,no.8, 통권695호pp.33-73(41pages))].

16) 「민법」 제298조(승역지소유자의 의무와 승계) 계약에 의하여 승역지소유자가 자기의 비용으로 지역권의 행사를 위하여 공작물의 설치 또는 수선의 의무를 부담한 때에는 승역지소유자의 특별승계인도 그 의무를 부담한다.

제300조(공작물의 공동사용) ①승역지의 소유자는 지역권의 행사를 방해하지 아니하는 범위내에서 지역권자가 지역권의 행사를 위하여 승역지에 설치한 공작물을 사용할 수 있다.

②전항의 경우에 승역지의 소유자는 수익정도의 비율로 공작물의 설치, 보존의 비용을 분담하여야 한다.

17) 승역지란 ‘편익제공지’를 말하며(「부동산등기법」 제37조제1항제1호), 공공통로에 해당함.

비율로 공작물의 설치, 보존의 비용을 분담하도록 규정하고 있으며, 요역지(편익필요지)<sup>18)</sup>는 공공통로와 연결되는 도로 등으로서, 수익자 부담원칙에 비추어 볼 때, 요역지 소유자인 도로 소유자(시장 등 관리청)가 해당 공공통로의 유지·관리에 대한 비용을 부담할 수 있는 근거를 마련한다는 점에서 개정 취지가 인정됨.

- 그러나 「공동주택관리법」 제85조제1항을 근거로 서울시 25개 자치구 중 4개 구를 제외한 21개 구<sup>19)</sup>에서는 자치구별 공동주택 관리 조례에서 ‘담장 또는 통행로 개방에 따른 옥외보안등, CCTV의 설치·유지’를 위해 필요한 비용의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있는 근거를 두고 있음을 고려할 때, 이 개정조례안에 따라 지원 가능한 대상과 범위는 해당 자치구의 지원과 중복되지 않도록 설정할 필요가 있겠음.

#### 마. 종합의견

- 이 개정조례안은 공동주택단지 내에 설치된 공공보행로에 대해 안전한 보행환경의 유지·관리를 위하여 공공보행로 정비 비용의 일부를 지원할 수 있는 근거를 마련하려는 것으로, 공공보행로가 공동주택 소유자의 토지 안에서 일반 대중의 통행이라는 공공의 필요에 의해 개방된 공간이라는 점, 공공통로가 설치되는 계획적 방식에 따라 관리방법이 달라질 수 있다는 점을 고려할 때 형평성 확보의 측면에서 검토가 가능하다고 사료됨.
- 다만, 현행 규정상 공공통로의 설치에 지역권 설정과 병행하여 용적률 인센티브가 적용될 수 있고, 대부분의 자치구 조례에 따라 통행로 시설 정

18) 요역지란 ‘편익필요지’를 말하며(「부동산등기법」 제38조제2항제), 공공통로와 연결되는 도로 등으로서 관리청(시장, 구청장 등) 소유 부지를 말함.

19) 성북구, 도봉구, 은평구, 송파구를 제외한 모든 자치구

비에 필요한 비용을 일부 지원하고 있는 상황임을 고려할 때, 중복혜택이 되지 않도록 정비 비용의 지원 대상과 범위 설정 시 신중을 기할 필요가 있겠음.

- 또한, 이 개정조례안에 따라 조례가 개정·시행될 경우, 입주자등에 의한 공공통로의 폐쇄 또는 통행에 장애를 유발하는 행위에 대한 예방 대책 및 조치 수단을 강구할 필요가 있겠음.

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.9)

[붙임2] 서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼('23.3.)(p.12)



## 붙임1 관계법령

### ■ 「공동주택관리법」

제85조(관리비용의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

② 국가는 공동주택의 보수·개량에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 용자할 수 있다.

### ■ 「서울특별시 공동주택 관리 조례」

제11조(공동주택관리업무 필요비용 지원) ① 시장은 맑은 아파트 만들기의 원활한 추진을 위하여 공동주택관리 관련 시범사업과 공동주택단지내 공동체 활성화를 위한 공모사업 등을 추진할 수 있으며, 법 제85조제1항에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따라 비용을 지원하는 경우 다음 각 호의 사항을 지원비용 산정에 반영할 수 있다.

1. 제3조제4항의 책무 이행 정도
2. 법 제26조에 따른 회계감사 결과 및 「공동주택 회계처리기준」의 준수 여부

### ■ 「도로법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “도로”란 차도, 보도(歩道), 자전거도로, 측도(側道), 터널, 교량, 육교 등 대통령령으로 정하는 시설로 구성된 것으로서 제10조에 열거된 것을 말하며, 도로의 부속물을 포함한다.

5. “도로관리청”이란 도로에 관한 계획, 건설, 관리의 주체가 되는 기관으로서 도로의 구분에 따라 제23조에서 규정하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관을 말한다.

가. 국토교통부장관

나. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “행정청”이라 한다)

## ■ 「건축법」

**제2조(정의)** ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. “도로”란 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 예정도로를 말한다.
  - 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로
  - 나. 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 위치를 지정하여 공고한 도로

## ■ 「주택법」

**제15조(사업계획의 승인)** ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장
  2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수
- ② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.
- ③ 주택건설사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 제2항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.
1. 공구별 공사계획서
  2. 입주자모집계획서

### 3. 사용검사계획서

- ④ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 제1항 또는 제3항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 하는 데에 적합하도록 수립되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.
- ⑥ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 송부하여야 한다.

**제17조(기반시설의 기부채납)** ① 사업계획승인권자는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인할 때 사업주체가 제출하는 사업계획에 해당 주택건설사업 또는 대지조성사업과 직접적으로 관련이 없거나 과도한 기반시설의 기부채납(寄附採納)을 요구하여서는 아니 된다.

- ② 국토교통부장관은 기부채납 등과 관련하여 다음 각 호의 사항이 포함된 운영기준을 작성하여 고시할 수 있다.
  1. 주택건설사업의 기반시설 기부채납 부담의 원칙 및 수준에 관한 사항
  2. 주택건설사업의 기반시설의 설치기준 등에 관한 사항
- ③ 사업계획승인권자는 제2항에 따른 운영기준의 범위에서 지역여건 및 사업의 특성 등을 고려하여 자체 실정에 맞는 별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있으며, 이 경우 미리 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

**3-6-1. 건축물 배치·형태 및 경관계획 기본방향 (공공통로)**

**□ 계획 방향**

○ 통로는 대지 내에 설치하는 시설로서 차량 및 보행에 지장을 줄 수 있는 행위를 사전에 차단하는 것이 중요 하므로 「지역권」 등을 설정하여 실질적인 통로로서의 역할을 할 수 있도록 함

※ 「지역권」은 「민법」 제291조에 의한 물권의 하나로서 타인의 토지를 자신의 토지의 편익을 위하여 사용 할 수 있는 권리를 말하는 것으로 개별 획지내 공공통로를 일반 시민들이 사용할 수 있도록 권리를 부여하는 것으로 별도의 등기철차가 필요함

**□ 조성 방향**

○ 보행통로

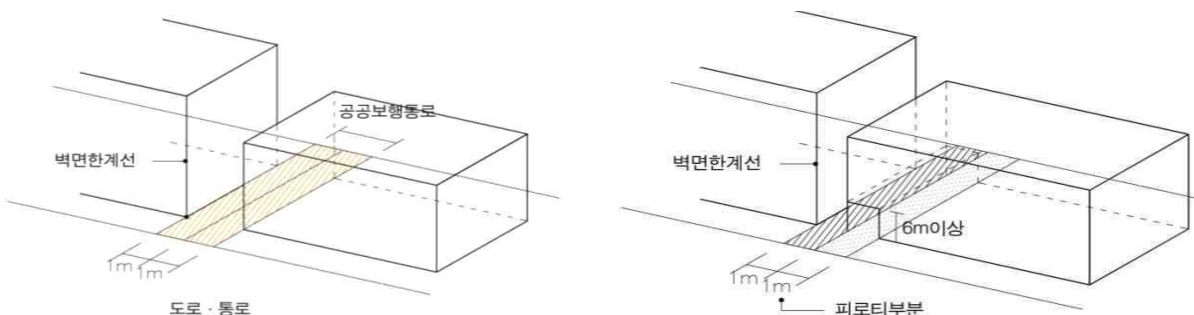
- 이용행태에 따라 폭원 및 높이를 계획하되, 폭은 최소 3m이상, 필로티 구조로 할 경우 높이는 유효높이 6m 이상을 확보하여 보행에 지장을 초래하지 않도록 한다.
- 인접대지와 같이 설치하는 경우 인접대지의 신축시기 등을 고려하여 실질적인 통로의 역할을 할 수 있도록 한다.

- 공공성 확보 및 이용자의 편의증진을 위하여 항상 개방된 구조로 설계가 이루어지도록 함

(대문, 펜스 등 설치 금지)

- 지하에 설치하는 지하보행통로의 경우 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「서울특별시 지하공공보도시설의 설치기준 등에 관한 조례」, 「지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인(행정제2부시장 방침 제 230호(18.10.25))」에 준하여 계획하고 유지관리가 되도록 함

☞ 조성예시 : 공공보행통로



○ 보차혼용통로

- 보차혼용통로는 보행자와 차량이 동시에 이용하는 통로로 보행자의 안전을 위해  
가급적 보행자가 이용하는 공간은 차량통행로와 단차를 두어 계획하도록 함
- 차량의 운행제한시간에 제한을 두거나, 차량 일방통행로로 조성하여 보행자의  
안전을 확보 할 수 있도록 함

☞ 조성예시 : 보차혼용통로 (일본 니혼바시)

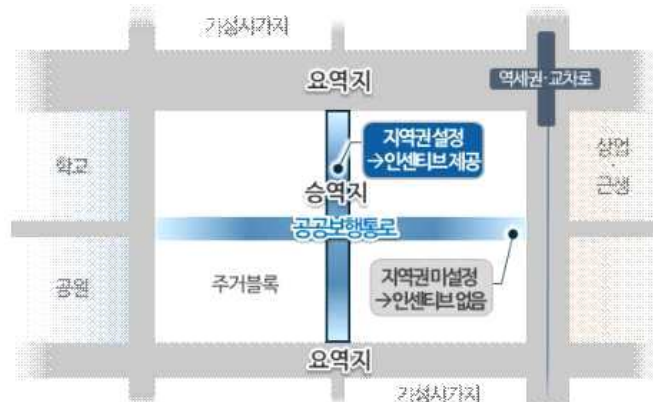


### 4-3-2. 개발사업형 (허용용적률 인센티브 항목별 조성기준)

#### 1] 공공보행통로(보차혼용통로)

- 공공보행통로(보차혼용통로)는 주변 가로망 연계 등을 위해 조성하는 경우로서, 지역권을 등기하는 경우에 인센티브를 제공한다.
  - “지역권”이란 「민법」 제291조에 따라 통행 등 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기토지의 편익에 이용하는 권리를 말한다.
- 지역권 설정 시 승역지는 결정도면 표기 등을 통해 등기 설정의 범위를 명확히 하여야 하며, 요역지는 공공보행통로(보차혼용통로)의 유지·관리를 위해 서울시 또는 자치구가 지역권자가 되도록 공공이 소유한 부지를 대상으로 하여야 한다.
  - 승역지 : 편익을 제공하는 토지 (공공보행통로)
  - 요역지 : 편익을 얻는 토지 (공공보행통로와 연결되는 도로 등으로서 공공 소유 부지)

☞ 예시 : 공공보행통로(보차혼용통로) 지역권 설정



• 승역지 등기부등본

[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	지역권 설정	0000년0월0일 제0000호	0000년0월0일 설정계약	요역지 서울특별시 00구 00동 00번지 목적 통행 범위 토지 전부

• 요역지 등기부등본

[을 구] (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	요역지 지역권	0000년0월0일 제0000호	0000년0월0일 설정계약	승역지 서울특별시 00구 00동 00번지 목적 통행 범위 토지 전부

- 공공보행통로(보차혼용통로) 인센티브 산정을 위한 조성면적은 목적, 범위 등을 지역권 설정을 통해 등기하는 면적만을 대상으로 하며, 계수( $\alpha$ )는 1 이하의 범위에서 지역 여건 및 설치 면적 등을 고려하여 계획한다.
  - 산정식 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X  $\alpha$
- 허용용적률 인센티브의 대상이 되는 공공보행통로(보차혼용통로)는 구체적인 위치 등을 지구단위계획으로 결정하고, 사업계획승인 시 지역권 설정이 조건으로 부여되며, 관리 처분계획에 반영하여야 한다.
- 지역권 설정 기간은 건축물의 존속 기간으로 한정하며, 지역권 등기 등을 통해 공공보행통로(보차혼용통로)가 유지·관리되도록 한다.

구 분	내 용
계획(안) 수립	• 인센티브 대상의 위치, 조성기준, 인센티브량 등 운영계획을 제시
지구단위계획 결정	• 지역권의 위치, 범위, 존속기간 등 조성기준을 포함한 인센티브 적용 사항을 조서 및 도면에 반영하여 결정
사업계획승인	• 인센티브 인정여부 및 이행조건 확인 - 공공보행통로(보차혼용통로) 지역권 설정을 조건으로 사업계획 승인
분양공고 또는 관리처분계획 등	• 조합원 또는 일반분양 공고 시 지역권 설정에 대한 권리사항 고지 및 분양 계약서, 관리처분계획 등에 반영
착공 및 준공	• 지역권 서정 계약 및 등기 완료 등 인센티브 제공 결정사항 이행 • 지역권 설정 기간은 건축물의 존속 기한으로 한정
관리 및 운영	• 지역권 등기를 통해 공공보행통로(보차혼용통로) 유지·관리 • 지구단위계획 위반 시 「국토계획법」 제141조에 따른 벌칙 적용 등