서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례

[시행 2019. 12. 31.] [조례 제7411호, 2019. 12. 31., 제정]
서울특별시(공공개발기획단), 02-2133-8363

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항제8호의2, 제8호의3에 해당하는 대규모 유휴부지 등의 개발을 위한 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 사항을 규정함으로써 지역 전략거점 육성 및 균형발전과 지역활성화 등을 도모하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. "도시계획변경 사전협상(이하 "사전협상"라 한다)"이란 제2호의 협상대상지에 대하여 복합적인 토지이용 증진 및 효율적인 토지 개발 또는 시설 이전·재배치를 통한 토지이용 합리화 등을 위해 개발계획 등을 협의하여 수립하는 것을 말한다.
2. "협상대상지"란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '법'이라 한다) 제51조제1항제8호의2, 제8호의3 및 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 '도시계획 조례'라고 한다) 제16조제4항에 해당하는 부지로서 제9조에 따라 선정된 부지를 말한다.
3. "민간"이란 제2호의 협상대상지에 대한 토지소유자 등으로 부지의 개발을 위해 지구단위계획 수립이나 변경의 입안 등을 제안한 주민을 말한다.
4. "공공기여"란 사전협상에 따른 구체적 개발계획 및 공공기여계획에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 '영'이라 한다) 제42조의3제2항제12호부터 제15호까지에서 정하는 시설 또는 비용 등을 제공하는 것을 말한다.

제3조(시장의 책무) 시장은 협상대상지에 대한 개발계획 및 공공기여계획 수립 등을 통한 지속가능한 지역균형발전과 지역정비 촉진 등을 위해 노력하여야 한다.

제2장 협상조직

제4조(민간측 협상단) 사전협상을 진행하는 민간측 당사자로서 협상대표자는 토지소유자로 하고, 토지소유자와 사업자가 상이한 경우에는 관리권을 위임받은 사업자 등을 포함하여 3인 내외로 구성한다.

제5조(공공측 협상단) ① 시장은 민간측 협상단과 함께 개발계획 등을 협의·검토하기 위하여 공공측 협상단을 구성하여야 한다.

② 공공측 협상단은 사전협상을 주관하는 부서의 장(부이사관 이상)을 협상대표자로 하여 3인 내외로 구성한다.

제6조(협상조정협의회) ① 시장은 개발계획 등에 대한 민간측 협상단과 공공측 협상단간 이해를 교환 및 중재하고 합의 가능한 대안을 도출하기 위하여 협상대상지 별로 협상조정협의회를 구성·운영할 수 있다.

② 협상조정협의회는 10명 내외로 구성하며 구성원은 다음 각 호와 같다.

1. 민간측 협상단
2. 공공측 협상단
3. 외부 전문가 : 서울특별시(이하 "시"라 한다)에 설치·운영중인 도시계획위원회, 도시·건축공동위원회, 건축위원회 등에 소속된 위원 또는 관련 분야의 학식과 경험이 풍부한 자

③ 협상조정협의회는 협상기간 동안 정기적으로 개최함을 원칙으로 하되, 세부적인 운영시기 및 방법은 공공측 협상단과 민간측 협상단이 협의하여 정한다.

제7조(협상조직 운영 등) ① 시장은 관련 부서간 의견을 통합적으로 조율하고 협상대상지에 대한 개발방향 등을 신속하게 결정하기 위해 협상정책회의를 운영할 수 있다.

② 시장은 사전협상의 원활한 진행과 개발계획 및 공공기여계획 등에 대한 전문적인 검토·협의 등을 위해 전담조직을 설치하거나 필요한 전문 인력을 배치할 수 있다.

③ 협상단, 협상조정협의회, 협상정책회의 등 협상조직의 구성과 운영에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

제3장 협상절차

제8조(개발계획안 검토신청서 제출) 민간이 사전협상을 통해 유휴부지 등을 개발하고자 할 경우에는 개발계획안 검토신청서(이하 "신청서"라 한다)를 시장에게 제출하여야 한다.

제9조(협상대상지 선정) ① 시장은 제8조에 따라 민간이 제출한 신청서를 검토한 후 협상대상지로 선정하고자 할 때에는 영 제25조제2항에 따른 공동위원회(이하 "공동위원회"라 한다) 자문을 거쳐야 한다.

② 제1항에도 불구하고 시장이 공익실현 또는 정책적 개발 등을 위해 필요하다고 인정한 경우에는 공동위원회 자문을 거치지 아니하고 협상대상지를 선정할 수 있다.

③ 시장은 제8조에 따라 민간이 제출한 신청서의 내용에 조건을 부과하여 협상대상지로 선정할 수 있으며, 이 경우 민간은 통보를 받은 날로부터 30일 이내에 수용여부를 시장에게 통보하여야 한다.

제10조(사업제안서 제출) ① 민간은 제9조에 따라 협상대상지로 선정된 부지에 대해 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업제안서를 시장에게 제출하여야 한다.

1. 개발계획(안) 협상제안서 및 요약서
2. 사업계획서
3. 공공기여계획서(공공기여 총량, 제공방법 및 제공시기 등에 한함)
4. 건축계획서
5. 각종 영향성 검토서
6. 그 밖에 시장이 필요하다고 정하는 사항

② 시장은 제1항에 따라 민간이 제출한 사업제안서의 내용이 상위계획 또는 관련 계획에 부합하지 않거나 도시관리계획상 부적합하다고 판단한 경우에는 사업제안서의 내용에 대한 수정 및 보완을 요구하거나 반려할 수 있다.

③ 시장은 사업제안서가 제출되면 협상조정협의회를 구성하여야 한다.

제11조(협상의제 선정) ① 시장은 단계별 협상절차를 미리 정하고 예측 가능한 협상 진행을 위해 노력하여야 한다.

② 협상의제는 도시관리의 목표와 정책방향 등에 부합하여야 하며, 이를 위하여 시장은 다음 각 호의 범위 내에서 협상의제를 사전에 정할 수 있다.

1. 입지여건 등에 따른 개발규모의 적정성
2. 개발계획(개발방향, 주용도, 기능, 건축계획, 교통계획 등)의 적정성
3. 공공기여(공공기여 제공시기, 제공방법 등)의 적정성
4. 기타 사전협상 진행을 위해 시장이 필요하다고 인정한 사항

제12조(기본구상안 공모) ① 창의적인 개발계획 수립 등을 위해 협상대상지 선정 후 건축계획 등을 포함한 기본구상안 공모(이하 "공모"라 한다)를 할 수 있다.

② 공모의 진행과 관련하여 필요한 사항은 시장이 별도로 정한다.

제13조(협상) ① 협상은 제11조의 협상의제에 따라 진행함을 원칙으로 하되, 협상의제의 일부 또는 전부에 대하여 일괄적인 합의를 도출하는 포괄적 협상으로 진행할 수 있다.

② 협상대상지 내 설치가 필요한 공공기여시설은 민간과 협의하여 정하며, 협상대상지 밖 공공기여의 종류, 위치, 규모 등의 공공기여계획은 시장이 정한다.

제14조(감정평가 시행) ① 감정평가는 개발계획 등에 대한 협상이 완료되는 시점에 시행한다.

② 감정평가 절차와 방법은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 관련규정에 따른다.

③ 시장은 공공기여시설의 객관적인 가액 산정을 위하여 제2항에서 정한 감정평가 절차 및 방법 외에 감정평가 진행 등에 필요한 세부내용을 별도로 정할 수 있다.

제15조(협상결과 통보) 시장은 개발계획 등에 관한 협상을 완료한 경우, 협상결과를 민간에게 서면으로 통보하여야 한다.

제16조(지구단위계획 도서 제출) 민간은 협상결과를 반영한 다음 각 호의 서류를 첨부하여 지구단위계획 도서를 제출하여야 한다.

1. 지구단위계획 수립 및 변경 등에 관한 사항
2. 사전협상에 따른 공공기여계획 도서(공공기여 이행 및 담보방안 포함)
3. 그 밖에 시장이 정하는 사항

제17조(도시관리계획 결정) 시장은 민간이 사업계획승인 신청서류를 제출한 때(건축허가의 신청 또는 다른 법률에 따라 건축허가 등을 의제하는 인·허가의 신청을 한 때를 말한다) 도시관리계획 결정 고시를 할 수 있다.

제18조(협상결과의 재검토 등) ① 시장은 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우 협상중단, 협상결과 무효 등의 조치(이하 "재검토"라 한다)를 할 수 있다.

1. 제13조의 협상이 상당기간 지연되거나 여건 변화 등으로 인해 원활한 협상 진행이 어렵다고 판단한 경우
2. 제15조에 따른 협상완료 후 사업계획 및 건축계획의 변경 등으로 협상결과 이행이 어렵다고 판단한 경우
3. 기타 협상결과 등이 도시관리계획의 결정 내용에 충분히 반영되지 않았다고 시장이 판단한 경우

② 제1항 재검토에 따라 협상이 중단되거나 협상결과가 무효로 되는 등의 경우에는 상호간에 일체의 보상 및 배상을 요구할 수 없다.

③ 제1항에 따른 재검토의 방법 및 세부기준은 시장이 별도로 정한다.

제4장 공공기여 기준

제19조(공공기여시설의 계획기준) ① 시장은 도시관리계획 결정(변경)에 따른 계획이득인 공공기여시설을 계획함에 있어 사회적 공유와 합리적 배분이 이루어지도록 하여야 한다.

② 시장은 지역균형발전 및 개발사업의 실현 등을 위해 공공기여시설의 계획기준, 기반시설 설치비용의 제공기준 등을 정할 수 있다.

제20조(공공기여 산정기준) ① 용도지역의 변경(영 제30조 각 호의 세분 또는 변경 및 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다)에 따른 공공기여량은 증가되는 용적률의 10분의 6에 상당하는 토지가치의 범위 내에서 산정하는 것을 원칙으로 한다.

② 제1항 이외에 도시계획시설의 변경 및 폐지 등에 따른 공공기여량은 시장이 정한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 산정한 공공기여의 총량은 영 제42조의3제2항제12호 후단에 따른 토지가치 상승분 범위 내로 한다.

④ 공공기여 산정과 관련된 세부 기준 및 운영방법 등은 시장이 정한다.

제21조(공공기여 이행 및 담보방안) ① 민간은 사업의 준공(또는 획지별 사업의 준공 중 빠른 시기를 말함) 전까지 공공기여 제공을 완료하여야 하며, 협상결과 사업의 준공 전·후 특정시점에 공공기여를 제공하기로 정한 경우에는 해당 시점에 공공기여 제공을 완료하여야 한다.

② 공공기여 시설을 설치하여 제공하는 경우에는 공사기간 중 시설물 관리청의 감독을 받아야 한다.

③ 제1항에서 정한 시기까지 공공기여 제공을 완료하지 못한 경우에는 제17조에 따른 도시관리계획의 결정을 취소하거나, 「건축법」 제11조제7항제2호에 따라 건축허가를 취소하는 등의 행정적 조치를 할 수 있다.

④ 제3항에 따라 도시관리계획의 결정이 취소된 경우에는 법에 따른 용도지역·용도지구·용도구역, 지구단위계획구역 및 도시·군계획시설 등은 각각 지정 당시로 환원된 것으로 본다.

제22조(운영지침) ① 이 조례에 규정된 사항 이외에 사전협상 운영 등에 관하여 필요한 사항은 시장이 정한다. ('도시계획변경 사전협상 운영지침'으로 칭한다).

부칙 <제7411호, 2019. 12. 31.>

제1조(시행일)이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치)이 조례 시행 당시 도시계획변경 사전협상제도에 따른 결정·처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.