

서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 일부개정조례안 심 사 보 고

의 안 번 호	2800
------------	------

2021. 11. 25.
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2021. 10. 15. 김호평 의원
2. 회부일자: 2021. 10. 20.
3. 상정 및 의결일자
 - 제303회 정례회 제5차 도시계획관리위원회 (2021. 11. 25. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김호평 의원)

1. 제안이유

- 대규모 유희부지 등의 개발을 위한 도시계획변경 사전협상 운영 시 협상조직 중 외부전문가에 시민의 대표인 시의원을 포함하여 지역주민의 목소리를 반영하고 지역 전략거점 육성 및 지역활성화를 도모하고자 함.

2. 주요내용

- 협상조정협의회 외부전문가에 협상대상지의 지역구 시의원을 포함하도록 함(안 제6조제2항제3호).
- 상위법령 제·개정에 따른 인용조문 변경 사항 반영(안 제2조제1항

제4호, 제9조제1항, 제20조제1항, 제20조제3항)

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

1. 개정안의 개요

- 개정안은 ▲협상조정협의회 구성원 중 외부전문가에 지역구 시의원을 포함하는 내용, ▲상위법령 개정에 따라 조례에 인용조문을 정비·개선하는 내용으로 구성됨.

2. 협상조정협의회 외부전문가에 지역구 시의원을 포함하는 사항

현행	개정안
제6조(협상조정협의회)	제6조(협상조정협의회)
① (생략)	① (현행과 같음)
② 협상조정협의회는 10명 내외로 구성하며 구성원은 다음 각 호와 같다.	② ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
3. 외부 전문가 : 서울특별시(이하 “시”라 한다)에 설치·운영 중인 도시계획위원회, 도시·건축공동위원회, 건축위원회 등에 소속된 <u>위원</u> 또는 관련 분야의 학식과 경험이 풍부한 자	3. ----- ----- ----- ----- --- <u>위원, 협상대상지의 지역구 시의원</u> -----
③ (생략)	③ (현행과 같음)

- 개정안은 대규모 유희부지 등의 개발을 위한 도시계획변경 사전협상 운영 시, 협상조정협의회 구성원 중 외부전문가에 시민의 대표인 지역구 시의

원을 포함하도록 하여 지역주민의 목소리를 반영하려는 취지로 이해됨.

- 협상조정협의회는 개발계획 등에 대한 민간측 협상단과 공공측 협상단 간 이해를 교환·중재하고 향후 추진과정에서 관련 위원회에서 검토될 사항을 객관적인 입장에서 검토하여 합의 가능한 대안을 도출하는 기능과 역할을 수행하며 10명 내외¹⁾로 구성됨.
- 현행 조례상 시 도시계획위원회·도시건축공동위원회·건축위원회 등에 소속된 심의위원인 시의원은 외부전문가로서 협의회에 참석할 수 있으나 그동안 시의원이 협의회 구성원으로 참여한 사례는 없는 것으로 파악됨.
(검토보고서 붙임3. 협상조정협의회 구성 및 운영현황)
- 지역구 시의원이 사업계획 및 공공기여계획 등 합리적 논의 과정에 참여하여 지역의 목소리를 개선·반영하는 것은 필요하고 타당한 것으로 보이나, 개발계획의 편익이 해당지역 뿐만 아니라 서울시 전 지역에 영향을 미칠 수 있다는 점 등을 고려하면 ‘시의회에서 추천하는 시의원’으로 보다 포괄적으로 조정할 필요가 있다고 사료됨.

현 행	개 정 안	수 정 안
제6조(협상조정협의회)	제6조(협상조정협의회)	제6조(협상조정협의회)
② 협상조정협의회는 10명 내외로 구성하며 구성원은 다	② ----- ----- -----	② ----- ----- -----

1) 협상조정협의회: 민간측 협상단(3인 내외), 공공측 협상단(3인 내외), 외부전문가(공동위원회 위원 등)

<도시계획변경 사전협상 운영지침>

2.7. 협상조정협의회 운영

- 1) 협상건마다 별도의 협상조정협의회를 구성하여 운영할 수 있다.
- 2) 협상조정협의회 회의는 협상기간 동안 정기적으로 개최함을 원칙으로 한다.
- 3) 구성·운영 등에 관하여 기타 필요한 사항은 상호 협의하여 정한다.
- 4) 협의회 위원장은 외부전문가 중에서 공공과 민간의 협의하여 정한다.

음 각 호와 같다.	-----.	-----.
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. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>위원, 협상대상지의 지역구 시의원</u> ----- -----.	3. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ---, <u>시의회에서 추천하는 시의원</u> ----- -----.

3. 인용조문 정비·개선

- 공공기여의 정의와 공공기여 총량에 대하여 상위법령 개정에 따라 인용조문을 변경하려는 것임. 다만, 공공기여 총량(안 제20조제3항)은 종전 시행령의 본문인 ‘토지가치 상승분 범위’를 인용하고 있는데 개정된 법률과 같이 ‘감정평가한 토지가액 차이의 범위’라고 수정할 필요가 있음.

현 행	개 정 안	수 정 안
제20조(공공기여 산정 기준) ③ 제1항 및 제2항에 따라 산정한 공공기여의 총량은 <u>영 제42조의3제2항제12호</u> 후단에 따른 토지가치 상승분 범위 내로 한다.	제20조(공공기여 산정 기준) ③ ----- ----- ----- <u>영 제 46 조 의 2 제 2 항 에</u> 따른 토지가치 상승분 범위 내로 한다.	제20조(공공기여 산정 기준) ③ ----- ----- ----- --- <u>감정평가한 토지가액 차이의</u> -----.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 수정안 가결 (출석위원 전원 찬성)

- 안 제6조제2항제3호 중 “협상대상지의 지역구 시의원”을 “시의회에서 추천하는 시의원”으로 하고, 안 제20조제3항 중 “토지가치 상승분”을 “감정평가한 토지가액 차이의”로 수정함

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	2800
----------	------

제안일자 : 2021. 11. 25.

제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 협상조정협의회 구성원에 시의회에서 추천하는 시의원을 포함토록 하고, 인용조문에 상위법령 개정사항을 보다 명확히 반영함.

2. 수정의 주요내용

- 안 제6조제2항제3호 중 “협상대상지의 지역구 시의원”을 “시의회에서 추천하는 시의원”으로
- 안 제20조제3항 중 “토지가치 상승분”을 “감정평가한 토지가액 차이의”로 수정함.

서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 일부개정조례안
일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제6조제2항제3호 중 “협상대상지의 지역구 시의원”을 “시의회에
서 추천하는 시의원”으로 한다.

안 제20조제3항 중 “토지가치 상승분”을 “감정평가한 토지가액 차이
의”로 한다.

수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제6조(협상조정협의회)</p> <p>② 협상조정협의회 는 10명 내외로 구 성하며 구성원은 다 음 각 호와 같다.</p> <p>3. 외부 전문가 : 서 울특별시(이하 “시” 라 한다)에 설치· 운영중인 도시계획 위원회, 도시·건축 공동위원회, 건축위 원회 등에 소속된 위원 또는 관련 분 야의 학식과 경험이 풍부한 자</p>	<p>제6조(협상조정협의회)</p> <p>② ----- ----- ----- -----.</p> <p>3. ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>위원, 협상대상지의</u> <u>지역구 시의원</u> ----- -----.</p>	<p>제6조(협상조정협의회)</p> <p>② ----- ----- ----- -----.</p> <p>3. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>시의회에서 추천</u> <u>하는 시의원</u> ----- -----.</p>
<p>제20조(공공기여 산정 기준)</p> <p>③ 제1항 및 제2항 에 따라 산정한 공 공기여의 총량은 영 <u>제42조의3제2항제12호</u> <u>후단에 따른 토지가치</u> <u>상승분 범위 내로 한다.</u></p>	<p>제20조(공공기여 산정 기준)</p> <p>③ ----- ----- ----- <u>영</u> <u>제46조의2제2항에 따른</u> <u>토지가치 상승분 범위</u> <u>내로 한다.</u></p>	<p>제20조(공공기여 산정 기준)</p> <p>③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>감정평가한 토지가액</u> <u>차이의</u> -----.</p>

서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항제4호 중 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 ‘영’이라 한다) 제42조의3제2항제12호부터 제15호까지”를 “법 제52조의2제1항 및 제2항”으로 한다.

제6조제2항제3호 중 “위원”을 “위원, 시의회에서 추천하는 시의원”으로 한다.

제9조제1항 중 “영 제25조제2항”을 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 ‘영’이라 한다) 제25조제2항”으로 한다.

제20조제1항 중 “용도지역의 변경(영 제30조 각 호의 세분 또는 변경 및 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다)”을 “법 제36조제1항제1호 각 목 간의 용도지역 변경”으로 하고,

같은 조 제3항 중 “영 제42조의3제2항제12호 후단에 따른 토지가치 상승분”을 “영 제46조의2제2항에 따른 감정평가한 토지가액 차이의”

로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

분야의 학식과 경험이 풍부한
자

③ (생략)

제9조(협상대상지 선정) ① 시장
은 제8조에 따라 민간이 제출한
신청서를 검토한 후 협상대상지
로 선정하고자 할 때에는 영 제
25조제2항에 따른 공동위원회
(이하 “공동위원회”라 한다) 자
문을 거쳐야 한다.

②·③ (생략)

제20조(공공기여 산정기준) ① 용
도지역의 변경(영 제30조 각 호
의 세분 또는 변경 및 제30조
각 호에 따른 용도지역 간의 변
경을 포함한다)에 따른 공공기
여량은 증가되는 용적률의 10분
의 6에 상당하는 토지가치의 범
위 내에서 산정하는 것을 원칙
으로 한다.

② (생략)

③ 제1항 및 제2항에 따라 산정
한 공공기여의 총량은 영 제42
조의3제2항제12호 후단에 따른
토지가치 상승분 범위 내로 한다.

④ (생략)

추천하는 시의원 -----

--

③ (현행과 같음)

제9조(협상대상지 선정) ① ----

----- 「국토의
계획 및 이용에 관한 법률 시행
령」(이하 ‘영’이라 한다) 제25
조제2항-----.

②·③ (현행과 같음)

제20조(공공기여 산정기준) ① 법
제36조제1항제1호 각 목 간의
용도지역 변경-----

-----.

② (현행과 같음)

③ ----- 영 제46
조의2제2항에 따른 감정평가한
토지가액 차이의 -----.

④ (현행과 같음)