

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례  
일부개정조례안  
검 토 보 고

의안 번호	1621
----------	------

2024. 2. 27.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2024. 2. 5. 유정인 의원 발의 (2024. 2. 7. 회부)

## 2. 제안이유

- 정비계획 수립 시 교육청의 요청에 따라 학교시설을 결정했음에도 불구하고, 최근 학령인구 감소에 따라 학교시설 폐지 등 결정변경을 요청하는 사례가 발생하고 있음.
- 학교시설 등을 변경할 경우 주민공람, 의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등 정비계획 변경 절차를 이행하게 되어 정비사업이 지연되고 추가비용이 발생할 우려가 있음.
- 이에 정비계획의 경미한 변경사항에 학교와 공공공지 간의 변경과 공공공지를 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 변경하는 내용을 추가하여 절차를 간소화하여 신속한 사업추진을 도모하고자 함.

### 3. 주요내용

가. 정비계획의 경미한 변경사항 중 학교와 공공공지 간의 변경을 추가하고 (안 제11조제1항제10호 신설), 공공공지를 공공시설등의 부지제공 또는 공공시설등을 설치 제공하도록 변경하는 것을 추가함(안제11조제1항제11호 신설).

### 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

#### ■ 발의 배경 및 주요내용

- 이 개정조례안은 정비계획 수립 시 학교시설로 최초 결정되었으나 학령인구 감소<sup>1)</sup> 등의 사유로 교육부 중앙투자심사를 통과하지 못해 학교시설 폐지를 요청하는 사례(붙임2 참고)가 발생할 경우 정비사업 추진이 지연됨에 따라, 이와 관련한 정비계획 변경 절차를 간소화하고자 정비계획의 경미한 변경 사항을 추가하려는 것으로 2024년 2월 5일 유정인 의원이 발의하여 우리위원회에 회부되었음.

#### <개정안 주요 내용>

주요 내용	
▶ 안 제11조제1항제10호(신설)	· 경미한 변경에 '학교↔공공공지 간의 변경' 추가
▶ 안 제11조제1항제11호(신설)	· 경미한 변경에 '공공공지→공공시설등의 부지 제공 또는 설치 변경' 추가
▶ 안 제11조제2항제6호(변경)	· 안 제11조제1항제10호 및 11호 신설에 따른 변경

1) 국정모니터링시스템에 따르면, 2035년까지(2020년 대비) 초등학교 학령인구는 44.4%, 중학교 학령인구는 44.1%, 고등학교 학령인구는 31.9%가 감소할 것으로 전망하고 있음.

## ■ 주요 개정사항 및 검토의견

### (1) 학교와 공공공지 간의 경미한 변경 추가(안 제11조제1항제10호 신설)

- 안 제11조제1항제10호에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”)제2조제6호에 따른 기반시설 중 ‘학교’와 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”) 제2조제4호에 따른 정비기반시설 중 ‘공공공지’ 간의 변경을 정비계획의 경미한 변경 사항에 추가하려는 것임.

현 행	개 정 안
제11조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제13조제4항 제12호에서 “시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. ~ 9. (생략)	제11조(정비계획의 경미한 변경) ① (현행과 같음)  1. ~ 9. (현행과 같음)
<신설>	10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 중 학교와 법 제2조제4호에 따른 정비기반시설 중 공공공지 간의 변경

- 정비사업 추진 시 서울시의 학교시설 결정 절차를 살펴보면 학교시설 기부채납에 따라 상한용적률이 결정되고, 이후 사업시행계획인가 및 착공 단계에서는 학교설치에 대한 협약·교육부 중앙투자심사<sup>2)</sup>·공유재산심의 및 관리계획 절차가 진행됨.
- 이때 교육부 중앙투자심사 결과 학교시설 설치가 통과되지 않을 경우, 이를 치유하기 위한 정비계획 변경절차(중대한 변경)<sup>3)</sup>가 진행되어야 하는데, 이로인해 정비사업 지연을 초래하고 상한용적률 변경등에 따른 주민불편 및 갈등<sup>4)</sup>을 유발하고 있는 상황임.

2) 「지방재정법」 제37조, 제37조의2 및 같은법 시행령 제41조, 「지방교육행정기관 재정투자사업 심사규칙」  
3) 서면통지(조합원) → 주민공람(30일 이상), 주민설명회 → 의회 의견청취 → 도시계획위원회 심의 → 정비계획 변경 고시

< (현행) 정비사업 추진 시 학교시설 결정 절차도 >



※ 출처 : 서울특별시 주택정책실 공동주택지원과 자료 재구성

- 참고로, 서울시에 따르면 정비계획 수립 시 학교시설로 결정되었으나, 최근 학령인구 감소로 학교시설 폐지를 요청하는 사례가 증가하고 있는 추세이며, 정비사업 추진과정에서 학교시설 결정 후 미집행된 사례는 총 14건으로, 최대 18년이 경과하였음에도 집행되지 못한 학교시설이 존재하는 것으로 파악됨(붙임2 참고).

< 정비계획 결정 후 학교시설 관련 결정변경 요청 사례 >

연번	구 역 명 (사업방법)	주요내용
1	동대문구 이문4구역 (주택정비형 재개발(재촉지구))	- 정비사업 준공전까지 교육부 투자심사 미완료시 기 결정된 학교시설 폐지요청
2	은평구 응암2구역 (주택정비형 재개발)	- 기 결정된 학교용지 폐지 요청(관리처분인가 후)
3	은평구 갈현1구역 (주택정비형 재개발)	- 기 결정된 학교용지 폐지 요청(사업시행인가 후)
4	서초구 방배5구역 (단독주택재건축)	- 기 결정된 학교용지 폐지 요청(관리처분인가 후)

※ 출처 : 서울특별시 주택정책실 공동주택지원과-17992(2023.10.11.)

4) 강경지, 「중학교 이전 놓고 대립하는 강동구 주민들」, TBS뉴스, 2023.12.7.

- 이러한 문제를 해결하기 위해 서울시는 23년 10월 내부 방침<sup>5)</sup>을 수립하여, 학교시설이 필요한 경우 ‘공공공지<sup>6)</sup>(학교시설예정부지)’로 우선 결정후 교육청의 학교시설 설치가 확정(중앙투자심사 통과)되면 ‘공공공지’를 ‘학교’로 변경토록 하여, 정비사업의 신속하고 안정적인 추진을 도모하고 있음.
- 이는 학교시설 수요가 감소함에도 불구하고, 교육청은 여전히 과도한 학교시설을 요청하고 있음에 따른 불가피한 조치라고 판단되며, 이를 위해 개정안에서는 ‘공공공지’를 ‘학교’로 변경하거나 ‘학교’를 ‘공공공지’로 변경하는 경우 이를 정비계획의 경미한 변경사항에 추가함으로써 학교시설 결정 및 폐지에 따른 정비사업 지연요소를 최소화하기 위한 조치로 이해됨.
- 한편 정비계획 변경절차와 관련하여 현행 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “도시정비법 시행령”) 제15조<sup>7)</sup>에 따르면 정비계획 변경 시 서면통보, 주민설명회, 주민공람, 지방의회(구의회) 의견 청취 등의 절차(시·구 사전협의 포함 약 12개월 이상 소요 예상)를 거치도록 규정하고 있으며, 도시정비법 제15조제3항에서는 도시정비법 시행령 제13조<sup>8)</sup>와

5) 정비사업의 안정적 추진과 효율적 토지이용을 위한 학교시설 결정방안 개선(공동주택지원과-17992, 2023.10.11.)

6) 도시정비법제2조제4호에 따른 정비기반시설 중 공공공지(붙임4 참고)

7) 도시정비법 시행령 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

8) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등)

「서울특별시 도시 및 주거환경정비법 조례」 제11조에 따른 경미한 사항을 변경할시, 서면통보, 주민설명회, 주민공람, 지방의회 의견청취를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

- 학교시설과 공공공지간의 변경은 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따라 학교시설로 계획되었으나 교육부의 중앙투자심사로 인해 정비계획의 변경이 필요해진 경우로서, 도시정비법 시행령 제13조제4항제11호 ‘관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경인 경우에 해당한다고 볼 수 있는바, 이를 조례로 규정하는 것은 가능하다고 사료됨.
- 다만, 안 제11조제1항제10호와 관련하여 개정조문의 소급효(소급적용)는 인정되지 않는바, 개정안 공포·시행일 기준으로 교육청 중앙투자심사가 기완료된 학교용지에 대해서는 경미한 변경으로 처리가 불가할 것으로 사료되며, 이 경우 정비계획의 중대한 변경 절차를 거쳐 학교

④ 법 제15조제3항에서 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우“란 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비구역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우(법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하는 경우를 제외한다)
- 1의2. 토지등소유자별 부담금 추산액 및 산출근거를 변경하는 경우
2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
3. 공동이용시설 설치계획을 변경하는 경우
4. 재난방지에 관한 계획을 변경하는 경우
5. 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정하는 경우
6. 「건축법 시행령」 별표 1 각 호의 용도범위에서 건축물의 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)를 변경하는 경우
7. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 경우
8. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
9. 법 제66조제1항에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획, 같은 조 제4호에 따른 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따라 정비계획을 변경하는 경우
11. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경인 경우
12. 그 밖에 제1호부터 제8호까지, 제10호 및 제11호와 유사한 사항으로 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

용지를 다른 기반시설(공공공지 등)로 변경해야 할 것임.

<정비계획 변경 및 경미한 변경 절차 비교>



(2) 공공공지와 공공시설등의 경미한 변경 추가(안 제11조제1항제11호 신설)

- 안 제11조제1항제11호는 정비기반시설인 ‘공공공지’를 서울특별시 도시계획위원회(이하 “위원회”) 자문을 거친 경우, 국토계획법 제52조의 2에 따른 ‘공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하는 변경’을 경미한 변경 사항에 추가하려는 것임.
- 이는 학교시설 설치가 불필요한 경우 위원회의 자문을 통해 공공공지를 해당 지역에 필요한 주민편익시설(휴게, 체육 등) 및 기반시설(저류공간 등) 등(붙임4 참고)으로의 변경을 용이하게 하려는 것으로 이해됨.

< 조례개정안에 따른 시설 결정 절차 예상도 >



- 다만, 조례로 정할 수 있는 정비계획의 경미한 변경과 관련하여 규정하고 있는 도시정비법 시행령 제13조제4항에서는 안 제11조제1항제11호 신설과 관련하여 별도의 수권조항을 두고 있지 않아 법률유보의 원칙에 반한다고 판단되는 바, 이를 신설하는 것은 어려울 것으로 사료됨.

**< 수정의견 >**

현 행	개 정 안	수 정 안
제11조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제13조제4항제12호에서 “시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.	제11조(정비계획의 경미한 변경) ① (현행과 같음)	제11조(정비계획의 경미한 변경) ① (현행과 같음)
<u>&lt;신 설&gt;</u>	11. 법 제2조제4호에 따른 <u>정비기반시설 중 공공공지를 서울특별시 도시계획위원회 자문을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2에 따른 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하는 변경</u>	<u>&lt;삭 제&gt;</u>

**(3) 조례 신설에 따른 변경(안 제11제2항제6호)**

- 안 제11조제2항제6호는 구청장이 처리할 수 있는 정비계획의 경미한 변경 사항을 규정하고 있는데, 이 개정조례안에 따라 추가되는 경미한 변경 처리권자를 서울특별시장으로 규정하려는 것으로 특이사항은 없음.

## ■ 종합의견

- 이 개정조례안은 평균 12.5년이 소요<sup>9)</sup>되는 정비사업의 추진과정에서 학교시설 설치 가능 여부에 따라 발생하는 정비계획 변경 절차를 간소화하여 정비사업의 지연을 방지하고 유연한 계획 수립이 가능하다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.
- 다만 ‘학교와 공공공간 변경을 경미한 변경 사항에 추가(안 제11조제1항제10호 신설)’하는 사안에 대해서는 이견이 없겠으나, ‘공공공간을 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하는 변경(안 제11조제1항제11호 신설)’을 경미한 변경 사항에 추가하는 것은 위임규정의 부재로 개정이 어려울 것으로 사료됨.



- 한편, 학령인구 감소 등의 사유로 교육부 중앙투자심사가 통과되지 않아 (통과율 50%미만) 학교시설을 다른 (정비)기반시설로 변경하거나 폐지를 요청하는 사례가 지속 발생하고 있고 현재 미집행중인 학교시설이 25건 임을 감안할 때 서울시는 교육청의 과도한 학교시설 요청에 대해서는 학교용지로 인한 정비사업 지연이 발생하지 않도록 보다 적극적인 자세로 협의·중재에 나설 필요가 있겠음.

9) 최근 10년간 사업통계분석 결과 정비계획 결정부터 준공까지 평균 12.5년 소요(서울특별시 주택정책실 공동주택지원과-17992(2023.10.11.))

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 전재성	02-2180-8205

[붙임1] 관계법령(p.11)

[붙임2] 학교시설 관련 정비계획 변경 요청 및 미집행 학교용지 현황(p.16)

[붙임3] 정비계획의 경미한 변경 사항(p.17)

[붙임4] 정비기반시설·기반시설·공공시설 정의(p.18)

■ 도시 및 주거환경정비법

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안 하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공 랍하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영 하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아 니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공 유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기 반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

■ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등) ① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자 치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 주민은 법 제15조제1항에 따른 공람기간 이내에 정비계획의 입안권자에게 서면(전자문 서를 포함한다)으로 의견을 제출할 수 있다.

③ 정비계획의 입안권자는 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제15조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의 견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.

④ 법 제15조제3항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 정비구역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우(법 제18조에 따라 정비 구역을 분할, 통합 또는 결합하는 경우를 제외한다)
- 1의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 변경하는 경우
2. 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모를 10퍼센트 미만의 범위에

서 변경하는 경우

3. 공동이용시설 설치계획을 변경하는 경우
4. 재난방지에 관한 계획을 변경하는 경우
5. 정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정하는 경우
6. 「건축법 시행령」 별표 1 각 호의 용도범위에서 건축물의 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)를 변경하는 경우
7. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 경우
8. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
9. 법 제66조제1항에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획, 같은 조 제4호에 따른 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따라 정비계획을 변경하는 경우
11. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경인 경우
12. 그 밖에 제1호부터 제8호까지, 제10호 및 제11호와 유사한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

## ■ 학교용지 확보 등에 관한 특례법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “학교용지”란 공립 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교의 교사(校舍)·체육장 및 실습지, 그 밖의 학교시설을 신설하는 데에 필요한 토지를 말한다.
2. “개발사업”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 법률에 따라 시행하는 사업 중 100세대 규모 이상의 주택건설용 토지를 조성·개발하거나 공동주택(「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택 중 대통령령으로 정하는 규모의 오피스텔을 포함한다. 이하 같다)을 건설하는 사업을 말한다.

가. 「건축법」

나. 「도시개발법」

다. 「도시 및 주거환경정비법」

라. 「주택법」

마. 「택지개발촉진법」

바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

사. 「공공주택 특별법」

아. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」

자. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」

차. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」

카. 「기업도시개발 특별법」

- 타. 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」
  - 파. 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」
  - 하. 「민간임대주택에 관한 특별법」
  - 거. 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」
  - 너. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
  - 더. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」
  - 러. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」
  - 머. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」
  - 버. 「아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법」
  - 서. 「지방소도읍 육성 지원법」
  - 어. 「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」
  - 저. 「친수구역 활용에 관한 특별법」
3. “학교용지부담금”이란 개발사업에 대하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 학교용지를 확보하거나, 학교용지를 확보할 수 없는 경우 가까운 곳에 있는 학교를 증축하기 위하여 개발사업을 시행하는 자에게 징수하는 경비(이하 “부담금”이라 한다)를 말한다.

**제3조(학교용지의 조성·개발)** ① 300세대(제5조제5항제3호에 해당하는 개발사업은 그 개발사업분을 뺀 세대 수를 대상으로 하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목의 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목의 소규모재건축사업은 기존 세대를 뺀 세대 수를 대상으로 한다) 규모 이상의 개발사업을 시행하는 자(이하 “개발사업시행자”라 한다)는 개발사업을 시행하기 위하여 수립하는 계획에 학교용지의 조성·개발에 관한 사항을 포함시켜야 한다. 이 경우 학교용지의 위치와 규모 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따른 학교시설의 설치기준 등에 관한 규정을 준용한다.

- ② 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 교육감(이하 “교육감”이라 한다)은 제1항에 따른 학교시설의 설치기준에 못 미치는 개발사업에 대하여는 개발사업시행자에게 그 개발사업의 규모와 지역 여건을 고려하여 적절한 규모의 학교용지를 확보하도록 한다. 다만, 그 지역이 협소하여 개발사업시행자가 학교용지를 확보할 수 없다고 판단되면 개발사업시행자로 하여금 사업지와 인접한 곳에 학교용지를 확보하도록 할 수 있다.
- ③ 개발사업시행자가 제1항에 따라 학교용지를 개발하거나 제2항에 따라 학교용지를 확보하려는 때에는 교육감의 의견을 들어야 한다. 이 경우 교육감은 제4조제4항에 따라 학교용지 매입비용의 2분의 1을 부담하는 시·도지사와 비용부담 등에 대하여 협의하여야 한다.

- ④ 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 학교용지의 조성·개발계획을 포함한 개발사업계획이 허가·인가 또는 승인되면 지체 없이 그 학교용지에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조에 따른 도시·군관리계획을 입안하여야 한다.
- ⑤ 제2항에 따른 적절한 규모의 학교용지 확보에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제4조(학교용지의 확보 및 경비의 부담)** ① 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도” 라 한다)인 개발사업시행자는 제3조에 따른 학교용지를 확보하여 시·도 교육비특별회계 소관 공유재산(公有財産)으로 하여야 한다.

- ② 시·도 외의 개발사업시행자는 제3조에 따른 학교용지를 시·도에 공급하고, 시·도는 학교용지를 확보하여 시·도 교육비특별회계 소관 공유재산으로 하여야 한다.
- ③ 제1항과 제2항에 따른 학교용지의 공급가액은 다음 각 호와 같다.
  1. 다음 각 목의 개발사업시행자가 개발사업을 하는 경우에는 학교용지를 무상(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 경우 2천세대 규모 이상은 유치원·초등학교와 중학교는 학교용지 조성원가의 100분의 50, 고등학교는 학교용지 조성원가의 100분의 70으로 하고, 2천세대 규모 미만인 경우에는 조성원가)으로 공급하여야 한다.

가. 국가 또는 지방자치단체

- 나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
- 다. 「지방공기업법」 제5조에 따른 지방직영기업
- 라. 「지방공기업법」 제49조에 따른 지방공사
- 마. 「지방공기업법」 제76조에 따른 지방공단

2. 제1호 각 목의 개발사업시행자 외의 개발사업시행자가 공급하는 학교용지의 공급가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 감정평가에 의한 가액으로 한다.

- ④ 제1항과 제2항에 따라 시·도가 학교용지를 확보하는 데에 드는 경비는 시·도의 일반회계와 제5조의4에 따른 학교용지부담금특별회계에서 2분의 1을, 시·도 교육비특별회계에서 2분의 1을 각각 부담한다.
- ⑤ 시·도지사는 제4항에 따라 부담하는 금액을 각각 시·도의 일반회계와 제5조의4에 따른 학교용지부담금특별회계 예산에 계상하여 시·도 교육비특별회계로 전출하여야 한다.
- ⑥ 제3항제1호에서 “학교용지 조성원가”란 제2조제2호에 따른 관계 법률에서 용지 조성원가를 정하고 있는 경우에는 그 용지 조성원가를 말하며, 용지 조성원가를 정하고 있지 아니한 경우에는 「택지개발촉진법」 제18조제3항에 따른 택지 조성원가의 산정 방식을 준용하여 산정한 가격을 말한다.
- ⑦ 개발사업시행자가 학교용지 또는 학교시설을 시·도 교육비특별회계 소관 공유재산으로 무상공급하는 경우에는 무상공급에 소요되는 비용을 「개발이익환수에 관한 법률」 제11조제1항에 따른 개발비용에 포함할 수 있다
- ⑧ 제3항제1호 각 목에 따른 개발사업시행자가 개발사업을 하는 경우에는 개발사업지역 내에 사립학교(유치원·초등학교·중학교 및 고등학교에 한한다)를 설립 또는 이전하

려는 「사립학교법」 제2조제2호의 학교법인에 학교시설(교사·체육장 및 실습지를 포함한다)을 신설하는데 필요한 토지를 학교용지 조성원가 이하로 공급할 수 있다.

**제4조의2(학교시설에 관한 특례)** ① 제4조제3항제1호 각 목에 따른 개발사업시행자가 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에서 학교용지를 무상으로 공급하는 개발사업을 하는 경우 소공원 및 조경녹지를 포함한 학교시설을 설치하여 시·도 교육비특별회계 소관 공유재산으로 시·도 교육청에 무상공급하여야 한다.

② 제1항에 따라 학교시설을 설치하는 개발사업시행자는 학교의 수·규모, 학교부지에 설치하는 소공원 및 조경녹지, 개교시기 및 설립비용 등에 관하여 교육감과 협의하여야 한다.

③ 제1항에 따라 학교시설을 설치하는 개발사업시행자는 해당 개발지역에 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조제2항에도 불구하고 같은 항에 따른 기준면적에서 개발사업면적의 최대 100분의 1을 뺀 면적을 도시공원 또는 녹지로 확보할 수 있다.

④ 제3항에 따라 도시공원 및 녹지를 축소함에 따라 발생하는 개발이익은 학교시설의 설치비용으로 사용하여야 한다.

⑤ 제1항에 따라 학교시설을 설치하는 경우 그 비용이 제4항에 따른 개발이익보다 많을 경우 제2항에 따른 협의를 통하여 그 차액을 확정하고 교육감이 분담한다.

⑥ 제1항에 따른 학교시설 무상공급 대상에 포함되지 아니하는 개발사업시행자가 학교시설을 설치하여 무상으로 공급하는 경우에는 제2항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.

## ■ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

**제8조(정비계획의 내용 등)** ① 영 제8조제3항제11호에서 “그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 가구 또는 획지에 관한 계획

2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 “구청장”이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다]

3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다)

4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다)

5. 기존 수목의 현황 및 활용계획

6. 인구 및 주택의 수용계획

7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다)

8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

**붙임2**

**학교시설 관련 정비계획 변경 요청 및 미집행 학교용지 현황**

< 정비계획 결정 후 학교시설 관련 결정변경 요청 사례 >

연번	구역명 (사업방법)	주요내용
1	성동구 응봉1구역 (단독주택재건축)	- 기 결정된 사회복지시설을 학교관련시설로 변경 요청 (사업시행계획 인가시)
2	동대문구 이문4구역 (주택정비형 재개발(재촉지구))	- 정비사업 준공전까지 교육부 투자심사 미완료시 기 결정된 학교시설 폐지요청
3	은평구 응암2구역 (주택정비형 재개발)	- 기 결정된 학교용지 폐지 요청(관리처분인가 후)
4	은평구 갈현1구역 (주택정비형 재개발)	- 기 결정된 학교용지 폐지 요청(사업시행인가 후)
5	서초구 방배5구역 (단독주택재건축)	- 기 결정된 학교용지 폐지 요청(관리처분인가 후)

<시설 결정 후 미집행 학교용지 현황>

연번	자치구	구역명	면적(㎡)	학교급	비고
1	용산구	00 주택재개발	10,755	초	2009
2	동대문구	00 주택재개발	10,000	초	2008
3	강북구	00 주택재개발	17,750	유초	2010
4	은평구	00 주택재개발	12,681	중	2008
5	은평구	00 주택재개발	7,752	초	2011
6	서대문구	00 주택재개발	7,438	초	2007
7	서대문구	00 주택재개발	9,070	초	2008
8	동작구	00 주택재개발	14,047	미정	2008
9	서초구	00 주택재건축	8,112	초	2010
10	서초구	00 주택재건축	12,277	초	2017
11			10,615	중	2017
12	송파구	00 주택재건축	16,000	초2	2022
13			8,000	중	2022
14	강동구	00 주택재건축	16,125	초중	2006

**붙임3**

**정비계획의 경미한 변경 사항**

	경미한 사항	시장 처리	구청장 처리
시행령 제 13 조	1. 정비구역 면적 10%미만 변경(구역 분할통합결합제외)	5%이상~10%미만	5%미만
	1.1. 토지등소유자별 분담금추산액, 산출근거 변경	●	-
	2. 정비기반시설 위치변경, 규모 10%미만 변경	5%이상~10%미만	축소, 5%미만
	3. 공동이용시설 설치계획 변경	-	●
	4. 재난방지 계획 변경	-	●
	5. 정비사업시행 예정시기 3년의 범위 조정	-	●
	6. 건축물 주용도 변경	-	●
	7. 건폐율·용적률 축소, 10% 미만 확대	5%이상~10%미만	건폐율·용적률 축소, 5%미만
	8. 건축물 최고 높이 변경	높게	낮게
	9. 용적률 완화 변경	●	-
	10. 도시기본/도시관리계획 변경으로 정비계획 변경	-	●
11. 교통영향평가 등 심의에 따른 변경	-	●	
조례 11 조	12. 시조례 정한 사항 변경		
	1) 정비구역 명칭 변경		
	2) 도로모퉀기 절단 정비구역 변경		
	3) 기존건축물 정비·개량 계획 변경		
	4) 접한 정비구역(지구) 상호경계조정		
	5) 정비구역(지구) 변경없는 단순한 착오 정정		
	6) 건물주용도·건폐율·용적률·높이 변경없는 획지 변경 or 시행지구 분할	-	●
	7) 국토부고시 임대주택 건설비율 범위내 세대수 변경		
	8) 정비계획의 건축계획내 세대수 30%이내 증가 or 10%이내 축소		
9) 법령 개정에 따른 정비계획 변경 or 건축심의에 따른 건축계획 변경			
개정안	추가 · 학교 ↔ 학교예정용지(공공공지) 상호간 변경	●	

## 붙임4

## 정비기반시설, 기반시설, 공공시설 정의

### 정비기반시설 (「도시정비법」 제2조, 「도시정비법 시행령」 제3조)

구분	주요 시설
정비기반시설	도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구·녹지·하천·공공공지·광장·소방용수시설·비상대피시설·가스공급시설·지역난방시설·주거환경개선사업을 위해 지정·고시된 정비구역에 설치하는 공동이용시설 등

### 기반시설 (「국토계획법」 제2조, 「국토계획법 시행령」 제2조)

구분	주요 시설
교통시설	도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·차량 검사 및 면허시설
공간시설	광장·공원·녹지·유원지·공공공지
유통·공급시설	유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 시장, 유류저장 및 송유설비
공공·문화·체육시설	학교·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공 직업훈련시설·청소년수련시설
방재시설	하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비
보건위생시설	장사시설·도축장·종합의료시설
환경기초시설	하수도·폐기물처리 및 재활용시설·빗물저장 및 이용시설·수질오염방지시설·폐차장

### 공공시설 (「국토계획법」 제2조, 「국토계획법 시행령」 제4조)

구분	주요 시설
공공시설	도로·공원·철도·수도·항만·공항·광장·녹지·공공공지·공동구·하천·유수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·하수도·구거
	행정청이 설치하는 시설로서 주차장, 저수지, 공공필요성이 인정되는 체육시설 중 운동장, 장사시설 중 화장장·공동묘지·봉안시설
	「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따른 스마트도시기반시설

### 공공시설등 (「국토계획법」 제52조의2)

구분	주요 시설
공공시설등	공공시설
	기반시설
	「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법」 및 같은 법 시행령 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 조례로 정하는 시설 (구역 내 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우, 공공임대주택, 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대상가, 공공임대업무시설)