

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	3175
------------	------

2025. 12. 17.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 10. 20. 서준오 의원 발의(2025. 10. 23. 회부)

2. 제안이유

- 서울시·자치구로 이원화된 정비계획의 경미한 변경 권한을 자치구로 일괄 위임하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설의 설치 계획 변경도 정비계획의 경미한 변경에 포함함으로써, 정비사업 기간을 단축하고 조합 부담을 경감하려는 것임.

3. 주요내용

- 가. 정비계획의 경미한 변경에 기반시설의 위치를 변경하는 경우와 기반시설의 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우를 신설함(안 제11조제1항).
- 나. 모든 경미한 변경 사항을 구청장이 처리할 수 있도록 규정함(안 제11조제2항)

3. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 정비계획의 경미한 변경이 가능한 대상을 확대(안 제11조제1항제11호 신설)하고, 모든 경우의 경미한 변경을 구청장이 처리할 수 있도록 하려는 것임(안 제11조제2항).

현행	개정안
제11조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제13조제4항제12호에서 "시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. ~ 10. (생략) <u><신설></u>	제11조(정비계획의 경미한 변경) ① ----- ----- ----- -----.
② <u>구청장이 처리할 수 있는 정비계획의 경미한 변경사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</u> 1. 영 제13조제4항제1호의 경우 중 정비구역 면적 5퍼센트 미만의 변경 2. 영 제13조제4항제2호의 경우 중 정비기반시설 규모 5퍼센트 미만의 변경 3. 영 제13조제4항제3호부터 제6호까지, 제10호 및 제11호의 경우 4. 영 제13조제4항제7호의 경우 중 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 5퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 변경 5. 영 제13조제4항제8호의 경우 중 건축물	1. ~ 10. (현행과 같음) 11. <u>기반시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다. 이하 같다)의 위치를 변경하는 경우와 기반시설의 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우</u> ② <u>정비계획의 경미한 변경사항은 구청장이 처리할 수 있다.</u>

의 최고 높이를 낮게 변경하는 경우
6. 제1항제1호부터 제9호까지에 해당하는
경우

가. 제안배경

- 서울시는 지난 7월 24일, 이른바 신속통합기획으로 추진 중인 정비사업에 대하여 구역지정 뿐 아니라, 그 이후 절차를 간소화하여 입주까지의 소요기간을 평균 5.5년 단축(18.5년→13년)시킨다는 목표를 발표¹⁾한 바 있음.
- 또, 9월 29에는 이를 구체화하여 사업시행계획인가·관리처분·이주해체 단계별로 8가지 과제를 제시했는데, 이 개정조례안은 사업시행계획 단계에서의 소요기간 단축을 위한 제도개선 사항에 해당하는 것으로 보임.

1) 「정비사업 주택공급 촉진방안」 현장 발표('25.7.24.)

<신속통합 시존2(신속통합시행) 주요내용>

(출처: 서울시 내부자료 재구성)

구분	과제	세부내용	추진방안
사업시행계획 단계	환경영향평가 사전심사제 폐지	사전심사제를 폐지하고, 통합심의회에서 일괄 검토	세부 시행방침 수립
	중복 전산조회 절차 폐지	법에 따라 세입자 명부가 확정되는 관리처분계획인가 시에만 전산조회 1번 실시	시행규칙 개정
	사업시행계획인가 협의기간 대폭 단축	부서간 상충되는 의견이 있을 경우 市 통합협의회에서 조율	세부 시행방침 수립
	용적률 등 경미한 변경, 구청장 권한 대폭 확대	경미한 변경은 구청에서 일괄 처리, 경미한 변경 대상 확대	조례 개정
관리처분 단계	추정분담금 중복검증 폐지	관리처분단계 추정분담금 검증 폐지→2번 의무로 운영	세부 시행방침 개정
	SH관리처분계획 타당성 검증 참여	SH내 전문조직 신설, 전담인력 확보	세부 시행방침 수립
이주해체 단계	이주촉진 대책 시행	추가보상 시 용적률 인센티브 기준 마련	조례 개정
	정비구역 내 기존 건축물 해체 심의 간소화	종합계획서 작성 간소화 및 심의 폐지 → 블록심의 1회	세부 시행방침 개정

나. 경미한 변경 대상 확대 관련(안 제11조제1항제11호)

- 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제15조²⁾ 및 제16조³⁾는 대통령령으로 정하는 대상에 대한 정비계획을 변경하는 경우 ‘경미한 변경’으로 보아 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회 의견청취와 도시계획위원회의 심의를 생략할 수 있도록 하고 있는데,

2) 도시정비법 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방위원회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

3) 도시정비법 제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

- 이에 해당하는 사항으로는 같은 법 시행령 제13조제1항에 따라 ‘정비기반시설의 위치를 변경하는 경우’와 ‘정비기반시설 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경’하는 경우로 규정하면서, 이와 유사한 사항에 대해 조례로 추가할 수 있도록⁴⁾하고 있음.
- 개정조례안은 이를 바탕으로 도시정비법에 따른 정비기반시설 뿐 아니라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 ‘국토계획법’)에 따른 기반시설의 위치변경과 10% 미만의 규모변경도 정비계획의 경미한 변경 대상에 포함하려는 것임(안 제11조제1항제11호 신설).
- 국토계획법에 따른 기반시설은 교통시설, 공간시설, 유통·공급시설 등 크게 7가지 유형으로 구분되는데, 그 중 도로, 상하수도, 공원, 녹지, 주차장 등은 정비기반시설에도 해당되어 현행 법령에 따라서도 경미한 변경이 가능하나, 학교, 공공청사, 문화시설 등 정비기반시설에 포함되지 않는 ‘공공·문화체육시설’ 등도 경미한 변경대상에 포함될 경우 지역에 필요한 다양한 시설이 신속하게 도입될 수 있을 것으로 사료됨.

4) 법 시행령 제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등) ④ 법 제15조제3항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

12. 그 밖에 제1호, 제2호부터 제8호까지, 제10호, 제11호, 제11호의2 및 제11호의3과 유사한 사항으로서 시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

<기반시설 및 정비기반시설의 종류>

구분		종류
기 반 시 설	교통시설	도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차정류장, 궤도, 차량 검사 및 면허시설
	공간시설	광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지
	유통·공급 시설	유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 시장, 유류저장 및 송유설비
	공공·문화 체육시설	학교, 공공청사, 문화시설, 공공필요성이 인정되는 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설
	방재시설	하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비
	보건위생 시설	장사시설, 도축장, 종합의료시설
	환경기초 시설	하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설, 수질오염방지시설, 폐차장
정비기반시설		도로, 상하수도, 구거, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설, 주거환경개선구역 내 공동이용시설로서 사업시행계획서에 시장·군수등이 관리하는 것으로 포함된 시설

- 다만, 국토계획법령에는 기반시설을 설치하려면 미리 도시·군관리계획으로 결정(도시·군계획시설)하여야 하고⁵⁾, 도시관리계획 변경에 있어 주민과 지방의회 의견 청취 및 도시계획위원회 심의 등을 생략할 수 있는 경미한 사항⁶⁾을 별도로 규정⁷⁾하고 있음(면적의 5퍼센트 미만 등)을 고려하여 정

5) “도시·군계획시설”이란 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말하며(국토계획법 제2조제7호), 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시·군관리계획으로 결정하여야 함(국토계획법 제43조제1항).

6) 국토계획법 시행령 제25조제3항에 해당하는 경우에는 주민과 지방의회 의견 청취, 관계기관 협의, 도시계획위원회 심의를 모두 생략 가능함(국토계획법 제28조제1항, 제30조제5항)

7) 국토계획법 시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정) ③다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획(지구단위계획, 도시혁신계획 및 복합용도계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 단위 도시·군계획시설부지 면적 또는 법 제40조의5에 따른 도시·군계획시설입체복합구역(이

비기반시설에 포함되지 않는 기반시설은 국토계획법령 상 가능한 경우에 한하여 정비계획의 경미한 변경도 가능하도록 수정할 필요가 있을 것으로 사료됨.

<안 제11조제1항제11호 수정안>

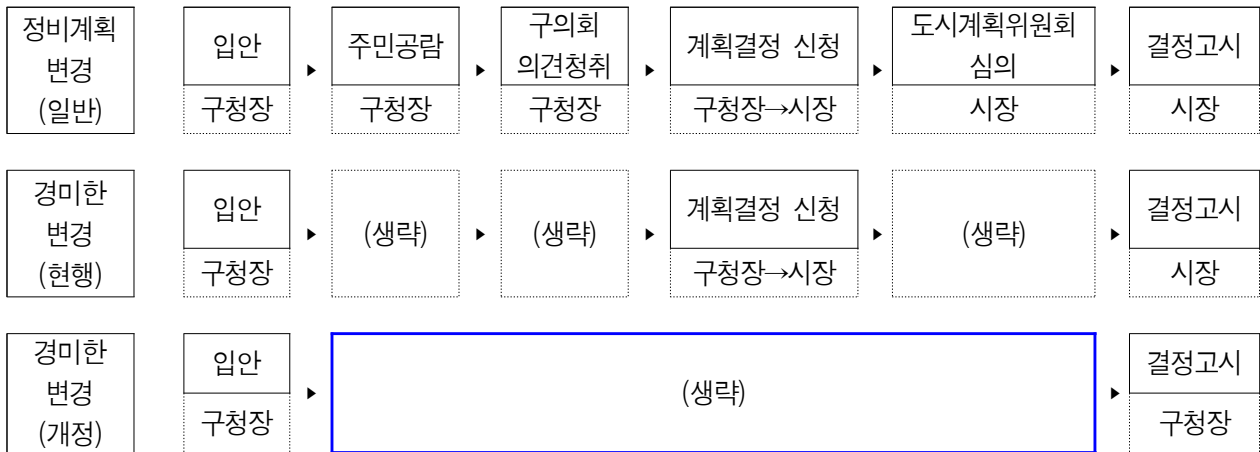
현행	개정안	수정안
제11조(정비계획의 경미한 변경) ① 영 제13조제4항제12호에서 "시·도조례로 정하는 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. ~ 10. (생략) <u><신설></u>	제11조(정비계획의 경미한 변경) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 10. (현행과 같음) <u>11. 기반시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다. 이하 같다)의 위치를 변경하는 경우와 기반시설의 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우</u>	제11조(정비계획의 경미한 변경) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 10. (개정안과 같음) 11. ----- ----- -----의 위치 또는 규모를 변경하는 경우. 단, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설의 경미한 변경이 가능한 범위에 한한다.

다. 경미한 변경 처리 권한 이양 관련(안 제11조제2항)

- 현행 조례는 정비계획의 경미한 변경대상 중 정비구역 면적의 5% 미만의 구역 변경, 정비기반시설의 규모 10% 미만의 변경 등 제한된 범위의 경미한 변경처리를 구청장에게 위임하고 있음.
- 이 개정조례안은 규모와 유형에 관계없이 모든 경미한 변경을 구청장이

하 “입체복합구역”이라 한다) 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. (이하 생략, **붙임1**. 참고)

처리할 수 있도록 하려는 것으로(붙임2. 참고), 경미한 변경에 대해서는 자치구가 서울시에게 결정요청을 하지 않고 직접처리할 수 있게 됨에 따라 사업시행 기간 단축에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.



라. 종합의견

- **종합하면**, 개정조례안은 정비계획 결정 이후 사업시행계획인가 단계에서 발생할 수 있는 정비계획 변경사항에 대하여, 경미한 변경으로 처리할 수 있는 대상을 확대하고, 그 처리 권한을 자치구에 전면위임함으로써 신속한 정비사업 추진에 기여할 것으로 사료됨.
- 다만, 서울시는 조례 개정 시 각 자치구에서 경미한 변경을 처리할 경우 서울시에 사전협의를 이행하도록 추진할 계획인 가운데, 경미한 변경의 반복으로 당초 정비계획의 취지가 훼손될 수 있다는 점을 고려하여 신속통합기획을 통해 수립한 정비계획의 기본방향 등을 유지하고, 자치구별 일관된 행정처리를 위한 세부 운영기준 등을 마련하는 방안도 검토할 필요가 있을 것으로 사료됨.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.9)

[붙임2] 경미한 변경 처리 권한 변경(안)(p.12)

■ 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1.~3. (생략)

4. “정비기반시설”이란 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

5.~11. (생략)

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.

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

제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

■ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제3조(정비기반시설) 법 제2조제4호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 녹지
2. 하천
3. 공공공지
4. 광장
5. 소방용수시설
6. 비상대피시설
7. 가스공급시설
8. 지역난방시설
9. 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역에 설치하는 공동이용시설로서 법 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 “사업시행계획서”라 한다)에 해당 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 관리하는 것으로 포함된 시설

■ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 1.~5의6. (생략)
6. “기반시설”이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.
 - 가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설
 - 나. 광장·공원·녹지 등 공간시설
 - 다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설
 - 라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설
 - 마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설
 - 바. 장사시설 등 보건위생시설
 - 사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설
- 7.~20. (생략)

제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ① 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고

인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 것만 해당한다)이거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다.

- ② 국토교통부장관이나 도지사는 제24조제5항 및 제6항에 따라 도시·군관리계획을 입안하려면 주민의 의견 청취 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 도시·군관리계획안을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시·군관리계획안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다.
- ④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 그 내용이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 중요한 사항인 경우에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다.
 - 1. 제1항에 따라 청취한 주민 의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우
 - 2. 제30조제1항·제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 및 같은 조 제3항에 따른 중앙도시계획위원회의 심의, 시·도도시계획위원회의 심의 또는 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의에서 제시된 의견을 반영하여 도시·군관리계획을 결정하고자 하는 경우
- ⑤ 제1항 및 제4항에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.
- ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ⑦ 국토교통부장관이나 도지사가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다. 이 경우 “주민”은 “지방의회”로 본다.
- ⑧ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다.

제30조(도시·군관리계획의 결정) ① 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

- ② 시·도지사는 제24조제5항에 따라 국토교통부장관이 입안하여 결정한 도시·군관리계획을 변경하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획을 결정하

려면 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

- ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 국토교통부장관이나 시·도지사는 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면(관계 중앙행정기관의 장이 요청할 때만 해당된다) 그 도시·군관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 절차를 생략할 수 있다.
- ⑤ **결정된 도시·군관리계획을 변경하려는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.**
- ⑥ 국토교통부장관이나 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 결정을 고시하고, 국토교통부장관이나 도지사는 관계 서류를 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 관계 서류를 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ⑦ 시장 또는 군수가 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “시·도지사”는 “시장 또는 군수”로, “시·도도시계획위원회”는 “제113조제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회”로, “「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회”는 “「건축법」 제4조에 따라 시 또는 군에 두는 건축위원회”로, “특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사”는 “시장 또는 군수”로 본다.

■ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제2조(기반시설) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제6호 각 목 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설(당해 시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편익시설을 포함한다)을 말한다.

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

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ① 법 제28조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 제25조제3항 각 호의 사항 및 같은 조 제4항 각 호의 사항을 말한다.

② 법 제28조제5항에 따라 조례로 주민의 의견 청취에 필요한 사항을 정할 때 적용되는 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 도시·군관리계획안의 주요 내용을 다음 각 목의 매체에 각각 공고할 것
 - 가. 해당 지방자치단체의 공보나 둘 이상의 일반일간신문(「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 전국 또는 해당 지방자치단체를 주된 보급지역으로 등록한 일반일간신문을 말한다)
 - 나. 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지 등의 매체
 - 다. 법 제128조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 국토이용정보체계
2. 도시·군관리계획안을 14일 이상의 기간 동안 일반인이 열람할 수 있도록 할 것

③ 삭제 <2022. 11. 1.>

④ 제2항의 규정에 의하여 공고된 도시·군관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제4항에 따라 제출된 의견을 도시·군관리계획안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 60일 이내에 해당 의견을 제출한 자에게 통보해야 한다.

⑥ 삭제 <2021. 7. 6.>

⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.

1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의3부터 제40조의5까지에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정. 다만, 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하기 위한 경우로서 해당 용도지구를 폐지하기 위하여 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제외한다.

2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정(도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.

가. 도로중 주간선도로(시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로를 말한다. 이하 같다)

나. 철도중 도시철도

다. 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)

라. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 소공원 및 어린이공원은 제외한다)

마. 유통업무설비

바. 학교중 대학

사. 삭제 <2018. 11. 13.>

아. 삭제 <2005. 9. 8.>

자. 공공청사중 지방자치단체의 청사

차. 삭제 <2018. 11. 13.>

카. 삭제 <2018. 11. 13.>

타. 삭제 <2018. 11. 13.>

파. 하수도(하수종말처리시설에 한한다)

하. 폐기물처리 및 재활용시설

거. 수질오염방지시설

너. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

제25조(도시·군관리계획의 결정) ①법 제30조제2항에서 “대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도시·군관리계획을 말한다. 다만, 제3항 각 호 및 제4항 각 호의 사항과 관계 법령에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따

른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)과 미리 협의한 사항을 제외한다.

1. 광역도시계획과 관련하여 시·도지사가 입안한 도시·군관리계획
2. 개발제한구역이 해제되는 지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시·군관리계획
3. 2 이상의 시·도에 걸쳐는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획 중 국토교통부령이 정하는 도시·군관리계획

② 법 제30조제3항 단서 또는 제7항에 따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 지구단위계획을 심의하려는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 공동위원회를 구성한다.

1. 공동위원회의 위원은 건축위원회 및 도시계획위원회의 위원중에서 시·도지사 또는 시장·군수가 임명 또는 위촉할 것. 이 경우 법 제113조제3항에 따라 지방도시계획위원회에 지구단위계획을 심의하기 위한 분과위원회가 설치되어 있는 경우에는 당해 분과위원회의 위원 전원을 공동위원회의 위원으로 임명 또는 위촉하여야 한다.
2. 공동위원회의 위원 수는 30명 이내로 할 것
3. 공동위원회의 위원중 건축위원회의 위원이 3분의 1 이상이 되도록 할 것
4. 공동위원회 위원장은 제1호에 따라 임명 또는 위촉한 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수가 임명 또는 위촉할 것

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획(지구단위계획, 도시혁신계획 및 복합용도계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 단위 도시·군계획시설부지 면적 또는 법 제40조의5에 따른 도시·군계획시설입체복합구역(이하 “입체복합구역”이라 한다) 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 시설은 해당 요건을 충족하는 경우만 해당한다.

1) 도로: 시작지점 또는 끝지점이 변경(해당 도로와 접한 도시·군계획시설의 변경으로 시작지점 또는 끝지점이 변경되는 경우는 제외한다)되지 않는 경우로서 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 않는 경우

2) 공원 및 녹지: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

가) 면적이 증가되는 경우

나) 최초 도시·군계획시설 결정 후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고, 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지 면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조제1호의 완충녹지(도시지역 외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함한다)인 경우는 제외한다.

나. 지형사정으로 인한 도시·군계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설 부지의 불가피한 변경인 경우

다. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

2. 삭제 <2019. 8. 6.>

3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설을 변경하는 경우로서 세부시설 면적, 건축물 연면적 또는 건축물 높이의 변경[50퍼센트 미만으로서 시·도 또는 대도시(「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시를 말한다. 이하 같다)의 도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경은 제외하며, 건축물 높이의 변경은 층수변경이 수반되는 경우를 포함한다]이 포함되지 않는 경우

4. 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우

5. 도시지역외의 지역에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우

6. 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 의한 상수원보호구역, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 지정문화유산과 그 보호구역 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우

6의2. 체육시설(제2조제3항에 따라 세분된 체육시설을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 체육시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 체육시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우

6의3. 문화시설(제2조제3항에 따라 세분된 문화시설을 말하되, 국토교통부령으로 정하는 시설은 제외한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 문화시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 문화시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우

6의4. 장사시설(제2조제3항에 따라 세분된 장사시설을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 장사시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 장사시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우

7. 그 밖에 국토교통부령(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부령을 말한다.)이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

④ 지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획을 변경할 수 있다. 다만, 제14호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)

2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
 3. 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다) 면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
 4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
 5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
 6. 삭제 <2019. 8. 6.>
 7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
 - 나. 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
 8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
 9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
 10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
 11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
 12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
 13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
 14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우
- ⑤ 도시혁신계획 또는 복합용도계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시혁신계획 또는 복합용도계획을 변경할 수 있다.
1. 도시혁신계획 또는 복합용도계획으로 결정한 용도지역·용도지구, 지구단위계획 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각 호, 같은 조 제4항제2호부터 제5호까지, 제7호 및 제8호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)
 2. 도시혁신계획 또는 복합용도계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만,

용도지역·용도지구, 도시·군계획시설, 가구면적, 획지면적, 건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다.

3. 법 제40조의3에 따른 도시혁신구역(이하 “도시혁신구역”이라 한다) 면적 또는 법 제40조의 4에 따른 복합용도구역(이하 “복합용도구역”이라 한다) 면적의 10 퍼센트 이내의 변경 및 해당 변경지역 안에서의 도시혁신계획 또는 복합용도계획의 변경

- ⑥ 법 제30조제6항 및 제7항에 따른 도시·군관리계획결정의 고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보와 국토교통부의 인터넷 홈페이지에, 시·도지사 또는 시장·군수가 하는 경우에는 해당 시·도 또는 시·군의 공보와 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다.

1. 법 제2조제4호 각 목의 어느 하나에 해당하는 계획이라는 취지
2. 위치
3. 면적 또는 규모
4. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 사항

- ⑦ 특별시장 또는 광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 다른 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역이 포함된 도시·군관리계획결정을 고시하는 때에는 당해 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 관계 서류를 송부하여야 한다.

붙임2 경미한 변경 처리 권한 변경(안)

경미한 변경 내용		처리권한(현행)		처리권한(개정)	
		시장	구청장	시장	구청장
정비구역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우(법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하는 경우 제외)	5% 미만 변경		○		○
	5%~10% 변경	○			○
토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거를 변경하는 경우					○
정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모를 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우	위치변경	○			○
	규모 5% 미만 변경		○		○
	규모 5%~10% 변경	○			○
공동이용시설 설치계획을 변경하는 경우			○		○
재난방지에 관한 계획을 변경하는 경우			○		○
정비사업시행 예정시기를 3년의 범위에서 조정하는 경우			○		○
「건축법 시행령」 별표 1 각 호의 용도범위에서 건축물의 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다. 이하 같다)를 변경하는 경우			○		○
건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10퍼센트 미만의 범위에서 확대하는 경우	축소 또는 5% 미만 확대		○		○
	5%~10% 확대	○			○
건축물의 최고 높이를 변경하는 경우	높게	○			○
	낮게		○		○
법 제66조제1항에 따라 용적률을 완화하여 변경하는 경우					○
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획, 같은 조 제4호에 따른 도시·군관리계획 또는 기본계획의 변경에 따라 정비계획을 변경하는 경우			○		○
「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 변경인 경우			○		○
「공공주택 특별법」에 따른 공공주택의 세부 유형을 변경하는 경우		○			○
법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우로서 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자를 변경하는 경우		○			○
제1호, 제2호부터 제8호까지, 제10호, 제11호, 제11호의2 및 제11호의3과 유사한 사항으로서 정비계획에서 경미한 사항으로 결정한 사항을 변경하는 경우		○			○
정비구역 명칭의 변경			○		○
「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 따라 도로모퉁이를 잘라내기 위한 정비구역 결정사항의 변경			○		○
영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획의 변경			○		○
정비구역이 접하여 있는 경우(동일 도시정비형 재개발구역 안에서 시행지구를 분할하여 시행하는 경우의 지구를 포함한다) 상호경계조정을 위한 정비구역 또는 지구 범위의 변경			○		○
정비구역 또는 지구 범위의 변경이 없는 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경			○		○
법 제9조제1항제5호에 따른 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획의 변경을 수반하지 않는 획지의 변경 또는 도시정비형 재개발구역 안에서 사업시행지구 분할계획			○		○
법 제10조에 따라 국토교통부장관이 고시하는 임대주택 건설비를 범위에서의 세대수 변경			○		○
정비계획에서 정한 건축계획의 범위에서 주택건립 세대수를 30퍼센트 이내로 증가하는 변경 또는 10퍼센트 이내로 축소하는 변경			○		○
「건축법」 등 관계 법령의 개정으로 인한 정비계획 변경 또는 「건축법」 제4조에 따라 구성된 건축위원회 심의결과에 따른 건축계획의 변경			○		○
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 중 학교와 법 제2조제4호에 따른 정비기반시설 중 공공공지 간의 변경.		○			○