

# 서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	511
----------	-----

2019. 4. 22  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2019. 3. 28. 송정빈·이상훈 의원 공동 발의 (2019. 3. 29 회부)

## 2. 제안이유

「전통시장 상점가 육성을 위한 특별법」 제18조에 따라 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제30조제3항이 신설됨에 따라, 이 조례를 개정하여 공유재산을 대부하는 경우에 대부료의 감면률을 적용하고자 함.

## 3. 주요골자

「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제18조에 따른 시장·상점가 및 상권활성화구역 내의 공동시설 용도로 공유재산을 대부하는 경우, 대부료의 감면률을 80퍼센트로 적용함(안 제16조).

## 4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 및 같은 법 시행령 , 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」
- 나. 예산조치 : 미첨부 사유서 별첨
- 다. 기 타 : 신·구조문 대비표

## 5. 검토의견

- 이 개정조례안은 공유재산의 대부료 감면율과 관련하여, 「전통시장 상점가 육성을 위한 특별법」(이하 “전통시장법”) 제18조제2항1)에 따라 개정된 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」(이하 “공유재산 관리 조례”) 제30조제3항에서 정하고 있는 대부료 감면사항을 이 조례에 반영하려는 것으로 송정빈·이상훈 의원이 공동 발의하여 2019년 3월 29일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 전통시장법 및 같은 법 시행령 제7조2)에서는 “시장(市場)과 시장활성화구역, 상점가(이하 “시장등”) 내의 공유재산을 공동시설 용도로 대부하는 경우”, 대부료의 감면율을 80퍼센트의 범위 안에서

### 1) 전통시장법 제18조(국·공유지 사용료등 감면)

① 정부와 지방자치단체는 시장등에 제2항에 따른 공동시설(상점가 및 상권활성화구역인 경우에는 시설현대화사업으로 시설한 것만 해당)을 ----- 관리청의 허가를 받아 설치한 경우 그 사용료, 대부료 또는 점용료("사용료등")를 다음 각 호와 같이 감면(減免)할 수 있다.

1. 국유재산 및 공유재산의 사용료등: 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」의 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 감면율

2. 생략

② 제1항에 따라 국·공유지의 사용료등의 감면대상이 되는 시설은 상인이나 고객이 공동으로 이용하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

1. 주차장, 진입로, 통행로, 화장실 및 고객지원센터 등 고객편의를 위한 시설

2. 비 가리개, 공동창고, 물류센터, 상인교육시설 및 상인회 사무실 등 상인이 공동으로 이용하는 시설

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공동시설

### 2) 전통시장법 시행령 제7조(국·공유지 사용료등의 감면)

법 제18조제1항제1호에 따른 국유재산 및 공유재산의 사용료·대부료 또는 점용료("사용료등")는 다음 각 호의 구분에 따른 감면율에 따라 감면한다.

1. 국유재산의 사용료등 : 「국유재산법」에 따른 사용료등의 80퍼센트

2. 공유재산의 사용료등 : 「공유재산 및 물품관리법」에 따른 사용료등의 80퍼센트 범위 이내에서 지방자치단체의 조례로 정하는 감면율

지방자치단체의 조례로 정하도록 위임하였는데, 서울시의 경우 공유 재산 관리 조례에서 이를 80퍼센트로 정하고 있음(2007.10.1. 신설).

현 행	개 정 안
제16조(대부료의 부과·징수) ① (생 략) ② 시장은 다음 각 호에 따라 제1항의 대 부료를 면제하거나 감면할 수 있다. 1. (생 략) 2. 일부 감면 : 「서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례」 제30조제1항제2호 및 제3호와 같은 조 제2항제2호 및 제3호에 서 정한 사업에 사용하도록 대부하는 경 우로서 감면비율은 해당 조례에서 정한 바에 따름	제16조(대부료의 부과·징수) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- ----- 제3호와 같은 조 제3항에서 ----- ----- -----
<b>※ 서울특별시 공유재산 및 물품관리 조례</b> 제30조(대부료의 감면) ③ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제18조에 따른 시장·상점가 및 상권활성화구역 내의 공동시설 용도로 공유재산을 대부하는 경우, 대 부료의 감면율은 80퍼센트로 한다.	

○ 한편, 「서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례」에서는 체비지<sup>3)</sup>를

3) ‘체비지’란 관련법률에 따라 사업시행자가 토지구획정리정리사업에 필요한 비용을 충당하거 나 사업계획이 정하는 목적을 위해 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 받은 토 지를 말함.

※ 근거법률

○ 구) 토지구획정리사업법 제 54조 제1항

- 시행자는 토지구획정리사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 사업계획이 정 하는 목적을 위하여 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 이를 체비지 또는 보 류지로 정할 수 있다.

○ 현) 도시개발법 제34조 제1항

- 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하 는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정할 수 있으며, 그 중 일부 를 체비지로 정하여 도시개발사업에 필요한 경비에 충당할 수 있다.

대부하고자 할 경우, 대부료는 공유재산 관리 조례에서 정하는 대부  
요율에 따라 산정한 금액을 부과·징수하도록 하고 있고(제16조제1  
항)<sup>4)</sup>, 체비지 대부료의 감면(제16조제2항제2호)<sup>5)</sup>은 공유재산 관리  
조례에서 정한 사업에 한해 각각의 해당 조례에서 정한 감면비율  
에 따라 산정·부과하도록 하고 있음. 그러나, 공유재산 관리 조례  
에서 정하고 있는 시장등의 공유시설 사용시 대부료 감면규정(공유  
재산 관리 조례 제30조제3항)은 현재 이 조례에 규정되어 있지 않음.

따라서, 이 개정조례안은 관련 법규에 따라 공유재산 관리 조례에  
서 감면할 수 있도록 정한 사업을 이 조례에 추가하려는 것으로  
관련 조례와의 정합성과 일관성 유지를 위해 바람직하다 하겠음.

- 참고로, 시장등 내에 있는 공유재산(체비지)의 지상에 4층 건물이  
점유하고 있고, 건물 1층에 공동시설 용도(통행로)로 사용하고 있지  
만, 2~4층은 타 용도로 이용되고 있는 건축물이 있는 경우, 대부  
료의 80% 감면 가능 여부와 관련한 민원<sup>6)</sup>이 제기된 바 있음. 이

#### 4) 서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례 제16조(대부료의 부과·징수)

① 시장은 제15조에 따라 체비지를 대부하고자 하는 때에는 대부계약을 체결하고, 「서울특별시 공  
유재산 및 물품 관리조례」 제26조 및 제32조에서 정하는 대부요율에 따라 산정한 대부료를 부과·징  
수한다.(단서 생략)

1. 주거의 경우 대부요율은 1,000분의 10으로 하고,
2. 주거이외의 경우 대부요율은 1,000분의 20으로 한다.

#### 5) 서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례 제16조(대부료의 부과·징수)

② 시장은 다음 각 호에 따라 제1항의 대부료를 면제하거나 감면할 수 있다.

1. (생략)
2. 일부 감면 : 「서울특별시 공유재산 및 물품 관리조례」 제30조제1항제2호 및 제3호와 같은 조  
제2항제2호 및 제3호에서 정한 사업에 사용하도록 대부하는 경우로서 감면비율은 해당 조례에서  
정한 바에 따름

에 대해 서울시 관련부서(도시재생실 도시활성화과)에서는 행정안전부 담당부서(회계제도과)에 질의 회신한 결과<sup>7)</sup>를 토대로 위와 같은 사례의 부지는 전통시장법에 따른 공동시설에 해당하지 않아 전통시장법에 따른 대부료 감면 대상에 해당되지 않는다고 판단하고 있음.

○ 한편, 서울시내 체비지는 총 879필지(351,367 $m^2$ )가 남아있고 공시지가로는 약 1조 6,965억원 규모임. 공공기관 및 시설점유 체비지는 142필지(212,688 $m^2$ ), 공공용지 체비지는 231필지(91,132 $m^2$ ), 개인점유 체비지는 412필지(42,582 $m^2$ )이며, 기타 나대지 등 자투리 땅은 94필지(4,965 $m^2$ )를 차지하고 있음(붙임1,2 참조).

- 전체 체비지 면적의 99.0%를 학교, 경찰청, 자치구 등에서 공공기관 및 공공시설, 공공용지와 사유 건물이 점유 사용하고 있는 만큼, 해당기관과 개인 점유자에게 토지 교환이나 매수하도록 촉구·독려할 필요가 있겠음.

- 체비지 관리는 해당 자치구청장에게 위임하고 있으며, 체비지 관리 자치구에 대해서는 일정비율의 교부금(대부료·변상금의 50%, 매각대금의 30%)을 지급하고 있음<sup>8)</sup>.

---

6) 동대문구 제기동 1040번지 부지는 서울시 공유재산으로 경동시장(주)에서 4층 건물(1층 부분은 방문 주민들의 통행로로 사용하고 있고, 상층부(2~4층) 부분은 경동시장(주)에서 상인들에게 임대하여 임대료를 징구하고 있음)을 건립하여 점유하고 있어, 서울시는 관련 규정에 따라 대부료를 부과 징수하고 있음. 그러나, 점유자 측에서 1층 부분이 시장 통행로로 사용하고 있는 바, 「전통시장법」 제18조제2항에 해당하므로 전통시장 활성화 취지를 살려 대부료 80%를 감면함이 타당하다는 민원을 제기함.

7) 이와 같은 경우, 이 토지는 「전통시장법」에 따른 공동시설에 해당하지 않아 이 법에 따른 대부료 감면 대상에 해당하지 않을 것이라는 회신(2019. 2. 22)이 있었음.

8) 서울특별시 도시개발 체비지 관리 조례 제25조(권한의 위임)

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslimga@seoul.go.kr

① 시장은 체비지관리에 관한 다음 각 호의 사무를 체비지의 소재지를 관할하는 구청장에게 위임한다.

1. 체비지의 관리대장 보관 및 기록 유지, 무단점유 예방, 지장물 철거 등 개별 체비지의 관리
2. 제4조제1항제4호부터 제6호까지(학교용지 제외)에 해당하는 체비지의 매각
3. 체비지의 대부 및 대부료·변상금의 부과·징수. 다만, 제15조제3호부터 제6호까지에 따라 대부하는 경우에는 제외한다.

② 제1항에 따라 구청장에게 위임한 체비지의 대부료 징수액의 50퍼센트, 변상금 징수액의 50퍼센트, 매각대금 납부액의 30퍼센트에 해당하는 금액은 해당 자치구에 귀속된다.

[붙임 1] 서울시 체비지 총괄표 (필지수, 면적, 매각, 미매각, 비율 등)

지 정		기 매 각		미 매 각		매각율
필지	면적	필지	면적	필지	면적	
31,097	16,362,581	30,218	16,011,214	879	351,367	97.7%

[붙임 2] 서울시 미매각 체비지 상세표 (용도별, 필지수, 면적, 비율, 지가, 비율)

용도별	필지수	면적(m <sup>2</sup> )	비율 (%)	공시지가 (백만원)	비율 (%)	비 고
총 계	879	351,367	100.0	1,696,529	100.0	
소계(공공용도)	373	303,820	86.5	1,504,555	88.7	
공공기관 및 시설	142	212,688	60.5	1,289,688	76.0	
서울시	29	59,013	16.8	411,899	24.3	사업소, 소방서 등
자치구	66	91,686	26.1	560,777	32.8	
청사점유	6	7,796	2.2	80,471	4.7	보건소 및 주민센터 등
기타점유	60	83,890	23.9	480,306	28.1	노인정, 구민회관 등
국 가 점 유	15	13,476	3.8	109,449	6.5	경찰서 및 치안센터
교육청(학교)	32	48,513	13.8	207,563	12.2	초,중,고등학교
공 공 용 지	231	91,132	25.9	214,867	12.7	도로,공원,녹지 등
개 인 점 유	412	42,582	12.1	169,196	10.0	사유건물점유
나대지 및 자투리	94	4,965	1.4	22,778	1.3	자투리 및 경사지 등