

서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2800
------------	------

2021년 11월 25일
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 10. 15. 김호평 의원 발의 (2021. 10. 20. 회부)

2. 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.

3. 주요내용

- 협상조정협의회 외부전문가에 협상대상지의 지역구 시의원을 포함하도록 함(안 제6조제2항제3호).
- 상위법령 제·개정에 따른 인용조문 변경 사항 반영(안 제2조제1항 제4호, 제9조제1항, 제20조제1항, 제20조제3항)

4. 검토의견 (수석전문위원 조정래)

가. 개정안의 개요

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

나. 협상조정협의회 외부전문가에 지역구 시의원을 포함하는 사항

현 행	개 정 안
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 시의원을 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 기능

과 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. (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 ‘협의회에서 추천하는 시의원’으로 보다 포괄적으로 조정할 필요가 있다고 사료됨.

현 행	개 정 안	수 정 안
제6조(협상조정협의회)	제6조(협상조정협의회)	제6조(협상조정협의회)
① (생략)	① (현행과 같음)	① (현행과 같음)
② 협상조정협의회는 10명 내외로 구성하며 구성원은 다음 각 호와 같다.	② -----	② -----
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)	1.·2. (현행과 같음)
3. 외부 전문가 : 서울특별시(이하 “시”	3. -----	3. -----

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.

<p>라 한다)에 설치·운영 중인 도시계획위원회, 도시·건축공동위원회, 건축위원회 등에 소속된 위원 또는 관련 분야의 학식과 경험이 풍부한 자</p> <p>③ (생략)</p>	<p>----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p><u>위원, 협상대상지의 지역구 시의원</u> -----</p> <p>-----.</p> <p>③ (현행과 같음)</p>	<p>----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p><u>위원, 시의회에서 추천하는 시의원</u> -----</p> <p>-----.</p> <p>③ (현행과 같음)</p>
---	---	---

다. 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.

현행	개정안	수정안
① (생략)	① (개정안과 같음)	① (개정안과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)	② (현행과 같음)
③ 제1항 및 제2항에 따라 산정한 공공기여의 총량은 영 제42조의3제2항제12호 후단에 따른 토지가치 상승분 범위 내로 한다.	③ ----- ----- 영 제46조의2제2항에 따른 <u>토지가치 상승분 범위</u> 내로 한다.	③ ----- ----- 영 제46조의2제2항에 따른 <u>감정평가한 토지가액 차이의 범위</u> 내로 한다.
④ (생략)	④ (현행과 같음)	④ (현행과 같음)

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최지현
연 락 처	02-2180-8216
이 메 일	cjh1786@seoul.go.kr

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조(용도지역의 지정)

제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

가. 주거지역: 거주와 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역

나. 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

다. 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

라. 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

2. 관리지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

가. 보전관리지역: 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

나. 생산관리지역: 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

다. 계획관리지역: 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역

3. 농림지역

4. 자연환경보전지역

② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호 및 같은 항 각 호 각 목의 용도지역을 도시·군관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있다.

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제30조(용도지역의 세분)

제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

1. 주거지역

가. 전용주거지역 : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

나. 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

다. 준주거지역 : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

2. 상업지역

가. 중심상업지역 : 도심·부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역

나. 일반상업지역 : 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역

다. 근린상업지역 : 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역

라. 유통상업지역 : 도시내 및 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역

3. 공업지역

가. 전용공업지역 : 주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역

나. 일반공업지역 : 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역

다. 준공업지역 : 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역

4. 녹지지역

가. 보전녹지지역 : 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역

나. 생산녹지지역 : 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역

다. 자연녹지지역 : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

② 시·도지사 또는 대도시 시장은 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획결정으로 제1항에 따라 세분된 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역을 추가적으로 세분하여 지정할 수 있다.

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조의2(공공시설등의 설치비용 등)

제52조의2(공공시설등의 설치비용 등) ① 제51조제1항제8호의2 또는 제8호의3에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 지구단위계획구역으로 지정함에 따라 지구단위계획으로 제36조제1항제1호 각 목 간의 용도지역이 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 경우 또는 제52조제1항에 따른 지구단위계획으로 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우에는 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자(제26조제1항제2호에 따라 도시·군관리계획이 입안되는 경우 입안 제안자를 포함한다)가 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안에 다음 각 호의 시설(이하 이 조에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하여야 한다.

1. 공공시설
2. 기반시설
3. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법」 및 같은 법 시행령 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 시설

② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 것으로 인정될 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군에 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 사업에 필요한 비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있다.

1. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설의 설치
2. 제1항제3호에 따른 시설의 설치
3. 공공시설 또는 제1호에 해당하지 아니하는 기반시설의 설치

③ 제1항에 따른 지구단위계획구역이 특별시 또는 광역시 관할인 경우에는 제2항에 따른 공공시설등의 설치 비용 납부액 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 금액은 해당 지구단위계획구역의 관할 구(자치구를 말한다. 이하 같다) 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 귀속된다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따라 납부받거나 제3항에 따라 귀속되는 공공시설등의 설치 비용의 관리 및 운용을 위하여 기금을 설치할 수 있다.

⑤ 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군은 제2항에 따라 납부받은 공공시설등의 설치 비용의 100분의 10 이상을 제2항제1호의 사업에 우선 사용하여야 하고, 해당 지구단위계획구역의 관할 구 또는 군은 제3항에 따라 귀속되는 공공시설등의 설치 비용의 전부를 제2항제1호의 사업에 우선 사용하여야 한다. 이 경우 공공시설등의 설치 비용의 사용기준 등 필요한 사항은 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정한다.

⑥ 제2항에 따른 공공시설등의 설치 비용 납부액의 산정기준 및 납부방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2021. 1. 12.]

붙임2

사전협상 검토대상지 현황: 25건 ('21.10월 현재)

구 분	연 번	대 상 지	면적(m ²)	사업자	도시계획변경 사항	소관부서
협상 완료 (8건)	1	강동 서울승합	15,900	대원플러스 개발	·자동차정류장 폐지 ·2종→준주거	공공개발기획단
	2	마포 홍대역사	20,844	(주)마포 애경타운	·1·2·3종, 근린상업 → 2종·준주거 / 복합화	공공개발기획단
	3	용산관광버스터미널	18,953.7	(주)서부티엔디	·자동차정류장 폐지	공공개발기획단
	4	강남구 GBC	79,341	현대자동차 컨소시엄	·3종→일반상업	균형발전본부 (동남권사업과)
	5	송파 성동구치소	83,477	SH공사	·공공청사 폐지 ·2종→준주거	공공개발기획단
	6	서초 코오롱 부지	8,900	코오롱글로벌	·2종→준주거	공공개발기획단
	7	서울역 북부역세권	33,507	(주)서울역북부 역세권개발 (한화컨소)	·철도시설폐지 ·제3종일반·상업→상업	도시계획국 (도시계획과)
	8	용산철도병원 부지	11,266	한국철도공사 (현산)	·의료시설 폐지 ·2종→준주거	도시계획국 (도시관리과)
사업 제안서 제출 (협상준비) (6건)	9	광운대역 물류부지	149,065	한국철도공사 (현산)	·물류시설 폐지 ·상업→상업,준주거,3종	공공개발기획단
	10	동서울터미널	36,704	한진중공업	·터미널 복합화 ·준주거(변경없음)	공공개발기획단
	11	동부화물터미널	22,291	(주)장인복합개발	·자동차정류장 폐지 ·유통상업 → 준주거	공공개발기획단
	12	송파 전파관리소	52,075.4	한국자산 관리공사	·2종→준주거	공공개발기획단
	13	서초 롯데칠성	43,438	롯데칠성음료	·학교폐지 ·3종→일반상업 ·2종→준주거	공공개발기획단
	14	성대야구장	48,055	성균관대	·학교폐지 ·자연녹지→3종·준주거	주택정책실 (주택공급과)

구분	연번	대상지	면적(m ²)	사업자	도시계획변경 사항	비고
협상 대상지 선정완료 (4건)	15	과천대로 서울레미콘	9,472	(주)서울레미콘	·자연녹지 → 준주거	공공개발기획단
	16	목동 CBS 부지	6,730	씨비에스	·방송통신시설폐지 ·상업지역(변경없음)	도시계획국 (시설계획과)
	17	수색역세권 부지	245,000	코데일(토지주) 민간사업자	·철도시설(일부폐지) ·자연녹지 → 준주거상업	균형발전본부 (서부권사업과)
	18	강남구 舊한국감정원	10,988	삼성생명	·3종일반주거 → 준주거	균형발전본부 (동남권사업과)
대상지 신청 (검토중) (6건)	19	대치동 코원부지	9,472	(주)코원에너지	·가스공급설비 폐지 ·자연녹지 → 3종	공공개발기획단
	20	과천대로 효성부지	11,416	(주)신동진	·자연녹지 → 준주거	공공개발기획단
	21	마장 한전부지	39,567	한국전력공사	·2종(7층) → 준주거	공공개발기획단
	22	더 리버사이드호텔	8,215.9	가우플랜	·3종 → 일반상업	공공개발기획단
	23	강서 KBS 부지	29,098	새마을운동 중앙회	·체육시설폐지 ·2종 → 준주거	주택정책실 (주택공급과)
24	더 케이호텔 부지	98,820.8	한국교직원 공제회	·자연녹지 → 2종 준주거	도시계획국 (도시관리과)	
신청 예정	25	노량진수산물시장	48,233	수협중앙회	·3종 준주거 → 일반상업	공공개발기획단

붙임3

협상조정협의회 구성 및 운영현황

사업지	구성일	구성원 / 운영기간	비고
광운대역세권 (재협상중)	'21.9.24	○ 구성 · 공공(4) : 공공개발기획단장, 총괄건축가, 반장, 교통정책과장 · 민간(3) : 사업자(코레일, HDC, PMA) · 전문가(6) : 관련 전문가 6인 ○ 운영기간 : '21.9 ~ 협상 완료시	시의원 구성없음
서초 코오롱 부지 (협상완료)	'20.11.5	○ 구성 · 공공(4) : 공공개발기획단장, 반장, 도시관리과 · 민간(3) : 사업자(코오롱) · 전문가(4) : 관련 전문가 4인 ○ 운영기간 : '20.11 ~ '21.2.	시의원 구성없음
서울북부역세권 (협상완료)	'20.6.10	○ 구성 · 공공(3) : 도시계획국장, 도시계획과장, 도시관리과장 · 민간(3) : 사업자 등 관련용역사 대표 · 전문가(4) : 관련 전문가 4인 ○ 운영기간 : '20.12. ~ '21.2.	시의원 구성없음
옛 성동구치소 부지 (협상완료)	'19.7.31	○ 구성 · 공공(3) : 공공개발기획단장, 반장, 도시관리과장 · 민간(3) : 사업자 등 관련용역사 대표 · 전문가(3) : 관련 전문가 3인 ○ 운영기간 : '20.2.7. ~ '20.6.29.	시의원 구성없음
강남구 한전본사(GBC) (협상완료)	'15.10.1	○ 구성 · 공공(4) : 도시재생본부장, 동남권공공개발추진단장, 동남권 공공개발추진반장, 공공개발센터장 · 민간(4) : 사업자 등 관련용역사 대표 · 전문가(6) : 관련 전문가 6인 ○ 운영기간 : '15.10. ~ '16.2.	시의원 구성없음
용산관광버스 터미널 (협상완료)	'11.9.30	○ 구성 · 공공(4) : 도시계획국장, 도시계획과장, 지역발전계획추진반장, 용산구 도시관리국장 · 민간(4) : 사업자 등 관련용역사 대표 · 전문가(4) : 관련 전문가 4인 ○ 운영기간 : '11.10. ~ '12.5.	시의원 구성없음
마포 흥대역사 (협상완료)	'10.12.13	○ 구성 · 공공(4) : 도시계획국장, 도시계획과장, 지역발전계획추진반장, 마포구 도시관리국장 · 민간(4) : 사업자 등 관련용역사 대표 · 전문가(4) : 관련 전문가 4인 ○ 운영기간 : '10.12. ~ '12.12.	시의원 구성없음

사업지	구성일	구성원 / 운영기간	비고
강동 서울승합 차고지 (협상완료)	'09.10.9	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구성 <ul style="list-style-type: none"> · 공공(4) : 도시계획국장, 지역발전계획추진반장, 주택공급과장, 강동구 도시관리국장 · 민간(3) : 사업자 등 관련용역사 대표 · 전문가(3) : 관련 전문가 3인 ○ 운영기간 : '09.10. ~ '10.3. 	시의원 구성없음
용산철도병원 (협상완료)	'20.3.26	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구성 <ul style="list-style-type: none"> · 공공(3) : 도시계획국장, 도시관리과장, 도시계획과장 · 민간(3) : 사업자 등 관련용역사 대표 · 전문가(3) : 관련 전문가 3인 ○ 운영기간 : '20.7. ~ '20.10. 	시의원 구성없음