

# 서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례안 심 사 보 고

의안 번호	1071
----------	------

2019. 11. 22.  
도시계획관리위원회

## I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자 : 2019. 10. 16. 정재웅 의원 발의
- 회부일자 : 2019. 10. 22.
- 상정 및 의결일자
  - 제290회 정례회 제2차 도시계획관리위원회(2019.11.22. 상정·의결)

## II. 제안설명의 요지 (정재웅 의원)

### 1. 제안이유

- 서울의 도시경쟁력을 한 차원 높이기 위해 과거 규제 위주의 도시계획을 협력과 신뢰를 바탕으로 전환한 ‘도시계획변경 사전협상제’의 안정적 운영을 위하여 기존 내부방침으로 운영되던 것을 조례로 정하고자 함

### 2. 주요내용

- 지역 전략거점 육성 및 균형발전과 지역활성화 등 조례의 목적 정함(안 제1조)
- 도시계획변경 사전협상, 협상대상지, 민간, 공공기여 등의 용어를 정의함(안 제2조)

- 지속가능한 지역균형발전 등을 위한 시장의 책무를 정함(안 제3조)
- 협상에 필요한 조직으로 민간측협상단, 공공측협상단, 협상조정협의회의 구성 및 역할과 운영에 관한 사항을 정함(안 제4조 내지 제7조)
- 협상대상지 선정을 위하여 필요한 절차를 규정함(안 제8조 내지 안 제9조)
- 사업제안서 제출, 협상을 위한 협상조정협의회의 구성 및 협상내용과 협상절차 등에 관하여 정함(안 제10조 내지 안 제16조)
- 지구단위계획 결정 절차 및 협상결과의 재검토에 관한 사항을 정함(안 제17조 내지 안 제19조)
- 공공기여시설의 계획기준과 산정기준 및 공공기여 이행과 담보에 관한 사항을 정함(안 제20조 내지 안 제22조)
- 조례에 규정된 사항 외 필요한 사항은 도시계획변경 사전협상 운영지침으로 정하도록 위임함(안 제23조)

### Ⅲ. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

#### 조례안 제안배경

- 이 제정조례안은 시가지 내 저이용 부지의 활용도를 높이고, 협력과 신뢰를 바탕으로 공공성 있는 개발을 유도하기 위하여 서울시에 서 운영 중인 ‘도시계획변경 사전협상 제도’(이하 ‘사전협상제도’)의 법적 근거를 마련하고자 2019년 10월 16일 정재웅 의원이 발의 하여 2019년 10월 22일 우리위원회에 회부된 사안임.

- 이는 현재 사전협상제도가 지침에 의해 운용되고 있는 바, 이를 조례로 정함으로써 제도의 안정적 추진을 도모하기 위함으로 파악됨.

## □ 조례안의 구성 및 주요내용

- 이 제정조례안은 총 4장, 23개의 조문으로 구성되어 있으며, 그 주요내용은 다음과 같음.
  - 제1장에서는 지역 전략거점 육성 및 균형발전과 지역활성화 등 조례의 목적을 정하고, 도시계획변경 사전협상, 협상대상지, 공공기여 등 용어를 규정함. 아울러 지속가능한 지역균형발전 등을 위한 시장의 책무를 정함(안 제1조~제3조).
  - 제2장에서는 협상에 필요한 조직으로 민간측협상단, 공공측협상단, 협상조정협의회의 구성과 역할, 협상조직의 운영에 관한 사항을 정함(안 제4조~제7조).
  - 제3장에서는 협상대상지 선정을 위하여 필요한 절차를 규정하고(안 제8조~제9조), 사업제안서의 제출, 협상을 위한 절차와 그 내용에 관하여 정함(안 제10조~제16조). 또한 도시관리계획 결정 절차 및 협상결과의 재검토에 관한 사항을 정함(안 제17조~제19조).
  - 제4장에는 공공기여시설의 계획기준과 산정기준, 공공기여 이행과 담보에 관한 사항을 정하고(안 제20조~제22조), 조례에 규정된 사항 외 필요한 사항은 지침으로 정하도록 위임함(안 제23조).

## □ 주요내용 및 검토사항

### 가. 제도의 개요 및 조례 제정 필요성

- 사전협상제도는 용도지역 변경이나 도시계획시설 폐지 등 도시 계획 변경으로 발생하는 막대한 계획이득을 사회적으로 배분하여 특혜시비를 차단하고, 대규모 민간개발의 공공성을 강화하여 도시공간체계상 합리적인 개발을 유도하기 위하여 2009년 서울시에 최초 도입되었음<sup>1)</sup>.

#### <사전협상제도 개요>

(목적) 도시 개발사업의 공공성 증진, 저이용 토지의 효율적 활용을 위해  
(대상) 개발 잠재력이 있는 1만㎡ 이상 대규모 부지를  
(내용) 미리 정해진 원칙과 기준에 따른 협상절차를 통해 개발계획의 공공성과 공공기여의 적정성을 사전에 확인 후 도시계획을 변경

- 이후 법령상 추진 근거는 2012년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 ‘국토계획법’)에 마련되어, 법 제51조제1항제8의2호 및 제8의3호에서 2가지 유형의 협상대상지를 규정하고 있으며,

1) 출처 : 「사전협상제도 추진절차」, (공공개발기획단 현안연구2016-008)

**<사전협상대상지 유형>**

구 분		세 부 내 용 (시행령 제43조 제1항~제3항)
국토 계획법 제51조 제1항 8의2호	복합적 토지이용 필요지역	▶ 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용 증진 필요가 있는 지역 (준주거/준공업/상업지역 중 도시기본계획에 반영된 경우) 1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 대중교통 이용이 용이한 지역 2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역 3. 대중교통 결절지(세 개 이상의 노선이 교차)로부터 1킬로미터 이내 위치한 지역 4. 역세권개발구역, 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역
국토 계획법 제51조 제1항 8의3호	유희토지 및 시설이전· 재배치	▶ 도시지역 내 유희토지 및 시설의 이전 또는 재배치, 집중적 정비가 필요한 지역 1. 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역 2. 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역 3. 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역

- 협상절차와 공공기여 산정 등에 관하여는 같은 법 시행령 제42조의3제2항제12호 및 제15호, 도시계획조례 제19조의2 및 제19조의3에 근거 규정을 두고 있음(붙임-1 참고).

**<공공기여 제공범위 및 방법>**

제 공 범 위	제 공 방 법	비 고
지구단위계획구역 내	▶ 기반시설 토지 제공 ▶ 기반시설 설치 제공	국토계획법 시행령 제42조의2 제2항 제12호
지구단위계획구역 밖 관할 시·군·구 내	▶ 기반시설 설치 제공 ▶ 기반시설 설치비용 제공	국토계획법 시행령 제42조의2 제2항 제13호
배수구역 내	▶ 공공하수처리시설 제공	국토계획법 시행령 제46조 제1항

- 그러나 이상의 법적 근거 외에 협상의 기본원칙, 협상조직의 구성과 운영, 협상진행을 위한 세부 절차, 협상의 주요 기준, 공공기여 이행 등은 행정2부시장 방침인 ‘도시계획변경 사전협상 운영지침’(이하 ‘사전협상 지침’)에서 규정하고 있음.

- 참고적으로 이 제정조례안에 앞서 지난 2010년 서울시장이 제출한 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 지원에 관한 조례안」(의안번호: 1177)이 시의회에서 가결('10.4.1)되었음에도 불구하고 국토해양부의 재의요구로 폐기된 바 있었음<sup>2)</sup>.
- 당시 주요 쟁점은 첫째, '용도지역 변경'에 대해 주민의 입안제안을 허용하는 것은 국토계획법 제26조제1항의 규정을 위반한다는 점, 둘째, 제안자에게 시설 또는 비용을 제공하게 하는 것은 법률 상 위임 없이 주민의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 사항으로, '공공기여'의 형식으로 환수하여 이를 재원으로 하는 기금을 설치하는 조례안은 그 법적 근거를 결여한다는 점이었음.
- 이와 관련하여 2010년 11월 5일 사전협상 지침 개정<sup>3)</sup>, 2012년 4월 15일 국토계획법과 같은법 시행령 개정<sup>4)</sup>을 통하여 상위법과의 정합성 확보, 공공기여 환수에 대한 법적 근거가 마련됨으로써 쟁점사항별 문제는 해소되었음.

○ 이에 따라 이 조례안은 현재 지침으로 시행 중인 도시계획변경 사전협상제도를 운영함에 있어 협상조직, 사업제안자가 제출한 도시계획변경 신청사항과 협상절차 등을 규정하고 공공기여에 대한 기준과 이행 및 담보의 근거를 마련하려는 것임.

- 이는 서울시가 전국 최초로 새로운 제도를 도입·운영하면서 선도적 행정을 펼치고 있음에도 제도적 기반이 미약했던 상황임을 감안할 때, 정책의 지속가능성, 시행의 안정성, 운영의 공정성 등을 도모한다는 측면에서 조례제정의 의의가 있다고 사료됨.

2) '10. 4. 1 : 사전협상 지원조례제정(안) 시의회 의결

'10. 4. 21 : 국토해양부 조례(안) 재의요구(국토부⇒서울시)

'10. 4. 22 : 조례(안) 재의요구(서울시⇒시의회)

'10. 6. 30 : 조례(안) 자동폐기

'10. 7. 5 : 법령해석 결과통보(법제처⇒서울시)

3) '10. 11. 5 : 新도시계획 제도 운영개선 (시장 방침 제426호)

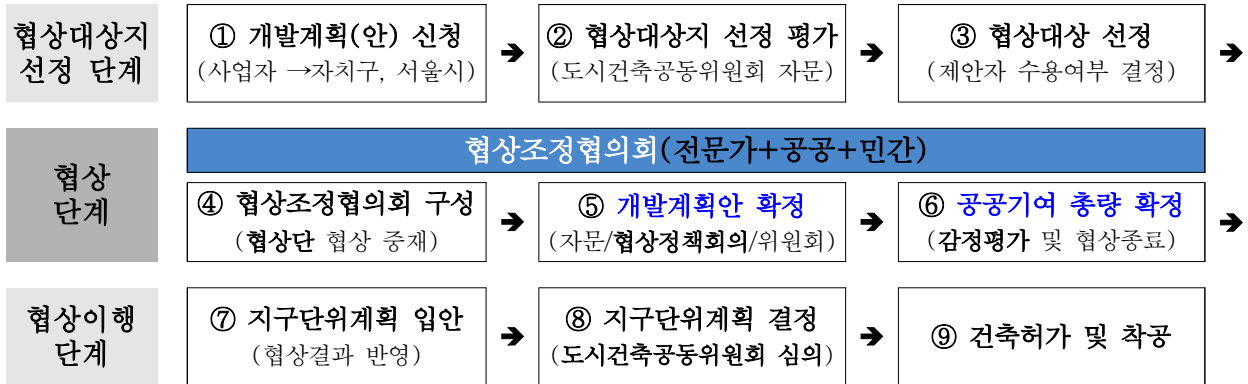
- 법률문제 제거에 따라 지구단위계획 수립 방식으로 전환 등

4) '12. 4. 15 : 국토계획법 및 동법 시행령 개정

- 지구단위계획 유형 신설 : 대규모 유희부지 등(법 제51조, 영 제43조)

- 공공기여 제공근거 마련 : 기반시설, 기반시설 설치비용 등(영 제42조의2)

<사전협상절차>



## 나. 협상대상지 선정

○ 안 제9조제1항에서 협상대상지로 선정하기 위한 사전 절차로 국토 계획법 시행령 제25조제2항에 따른 공동위원회(이하 '공동위원회') 자문을 거치도록 하고 있음.

- 도시계획과 관련한 지방 위원회는 '도시계획위원회', '공동위원회' 등이 있는데 각 위원회의 심의 대상 측면에서 차이를 보임. '도시계획위원회'는 국토계획법 제113조제1항 및 같은 법 시행령 제110조에 따라 시장의 권한에 속하는 도시기본계획 및 도시관리계획을 결정하며, '공동위원회'는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로, 도시설계의 일환인 지구단위계획을 심의하기 위해 구성된 위원회임.
- 사전협상 대상지는 그 규모가 5천 $m^2$  이상으로 중·대규모의 부지이며, 용도지역 또는 도시계획시설 변경이 수반됨에 따라 부지 개발 시 지역사회 또는 도시공간구조에 미치는 파급효과가 크다는 점을 감안할 때 대상지 선정을 위한 사전자문절차를 거쳐야 하는 위원회로 공동위원회가 합당한지에 대한 판단이 필요하다

고 보여짐.

- 한편, 안 제9조제2항에서는 협상대상지 선정을 위한 위원회 자문에 예외규정을 두어 ‘시장이 공익실현 또는 정책적 개발 등을 위해 필요하다고 인정한 경우’에는 자문을 생략할 수 있도록 규정하고 있는데, 이는 시장의 권한이 남용될 우려가 있고 민간과 공공의 형평성 차원의 논란이 제기될 수 있는 바 예외의 범위를 축소하는 방안 등을 검토할 필요가 있다고 사료됨.
- 실제로 강남구 구.한전부지의 경우 시장이 공익실현 등을 위해 필요하다고 인정하여 대상지 선정을 위한 자문을 거치지 않고 지구단위계획 구역 지정을 추진한 사례가 있어, ‘시장이 공익실현 또는 정책적 개발 등을 위하여 지구단위계획 구역 지정을 선행하는 경우’ 등으로 한정하는 방안을 고려할 수 있겠음.
- 이와 관련하여 도시관리과에서는 계획의 일관성 확보를 위해 해당 조항을 삭제하여 예외를 허용하지 말아야 한다는 입장임.

#### 다. 공공기여 관련 사항

- 공공기여의 양(量)과 관련하여 ‘증가되는 용적률의 10분의 6에 해당하는 토지가치를 기준으로 산정하는 것’을 원칙으로 규정하고 있음(안 제21조제1항).
- 그러나 이는 현행 지침에서도 공공기여량은 용적률의 10분의 6을 넘지 않고 있음을 감안하여, ‘증가되는 용적률의 10분의 6에 해당하는 토지가치의 범위 내에서 산정하는 것’으로 문구를 구체화할 필요가 있음.
- 한편 안 제22조제3항5)에서는 공공기여 제공을 완료하지 못한 경



우 공공기여 이행담보를 위해 도시관리계획의 결정이나 건축허가를 취소하는 등의 행정 조치를 할 수 있도록 규정하고 있어 처분수위의 적정여부에 대한 논란이 제기 될 수 있음.

- 이에 대한 법률자문의 결과는, 상위법에 위배된다고 보기 어렵고, 국토계획법상 규정을 고려할 경우 행정적 조치가 가능하다는 의견이 제시되었는 바, 이를 감안할 필요가 있음.

## 라. 기타사항

- 안 제18조에서는 사업계획승인 신청 서류를 제출할 때까지 도시관리계획 결정을 유보할 수 있도록 규정하여 적법성 논란이 불거질 수 있으나, 결정고시 유보 사항은 위법하다고 보기 어렵다는 법률자문 의견이 제시된 바 있어 특이사항은 없다고 보여짐.
- 다만, 기타 자구 수정 사항으로,  
안 제13조에서 사용한 ‘마스터플랜’의 용어는 보다 분명한 법적 용어로 대체하고, 안 제18조에서는 민간이 사업계획 승인 신청서류를 제출‘한’ 때 결정고시를 하는 것으로 수정하며, 안 제20조제2항 및 안 제21조제4항에서 시장이 정하도록 한 사항에 대하여는 ‘별도로’라는 용어를 삭제하고, 안 제23조에서 그 밖에 필요한 사항은 ‘시장이 정한다(‘도시계획변경 사전협상 운영지침’으로 칭한다)’로 수정할 필요가 있음.

## □ 종합의견

- 이 제정조례안은 서울시가 전국 최초로 도입 후 지침(부시장방침)을

---

5) ③ 제1항에서 정한 시기까지 공공기여 제공을 완료하지 못한 경우에는 제18조에 따른 도시관리계획의 결정을 취소하거나, 건축법 제11조 제7항 제2호에 따라 건축허가를 취소하는 등의 행정적 조치를 할 수 있다.

근거로 운영해 온 사전협상의 제도적 근거를 마련하기 위한 것으로 그간의 제도 운영 경험을 토대로 제도적 안정성을 마련하고 사전협상의 공정성을 제고할 수 있다는 측면에서 제정의 의의가 있겠음.

- 특히, 금년 3월 도시계획조례 개정으로 사전협상제도 대상 부지규모가 완화(1만 $m^2$ →5천 $m^2$ )되어 민간 수요가 증대될 것으로 예상되는 상황에서, 공공개발기획단이 주축이 되어 민간측 협상단과 대등한 지위에서 공공측 협상단으로 사전협상을 추진하기 위해서는 조례의 제정에 병행하여 업무수요 예측을 통한 조직 진단과 개선·발전 방안 마련, 순환보직 기반의 조직 특성에도 불구하고 전문성 담보를 위한 대책 마련 등을 함께 모색할 필요가 있음.
- 아울러 사전협상제도의 활성화를 위해서는 협상절차 및 기간단축 방안 등 제도적 발전방안 수립과 소관 부서간 역할분장 등 정교한 제도운영방안 마련을 위한 지속적인 노력이 요구됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 수정 가결(출석위원 전원찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

# 서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례안 수정안

의안 번호	관련 1071
----------	---------

제안일자 : 2019.10.16  
제안자 : 도시계획관리위원장

## 1. 수정이유

- 협상조정협의회 운영에 관한 규정이 두 개 조문으로 분리되어, 이를 하나의 조문인 제6조제3항으로 이동하여 통합하고, 그에 따른 조문 순서 조정 등이 필요하다고 보아 조문을 수정하고자 함.

## 2. 수정 주요내용

- 협상조정협의회 운영에 관한 규정을 이동하여 통합하고 (안 제6조제3항),
- 이에 따른 조문 순서를 조정함.

# 서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례안 수정안

서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례안을 다음과 같이 수정한다.

제1조 중 “제51조 제1항 8호의2, 8호의3”을 “제51조제1항제8호의2, 제8호의3”으로 한다.

제2조제1항제1호 중 “2호”를 “제2호”로 하고, 같은 항 제2호를 다음과 같이 하며, 같은 항 제3호 중 “2호”를 “제2호”로 하고, 같은 항 제4호 중 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3 제2항 12호 내지 15호”를 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 (이하 ‘영’이라 한다) 제42조의3제2항제12호 부터 제15호 까지”로 한다.

2. “협상대상지”란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 ‘법’이라 한다) 제51조제1항제8호의2, 제8호의3 및 「서울특별시 도시계획 조례」 (이하 ‘도시계획 조례’라고 한다) 제16조제4항에 해당하는 부지로서 제9조에 따라 선정된 부지를 말한다.

제6조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 협상조정협의회는 협상기간 동안 정기적으로 개최함을 원칙으로 하되, 세부적인 운영시기 및 방법은 공공측 협상단과 민간측 협상단이 협의하여 정한다.

제9조 제1항 중 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제2항”를 “영 제25조제2항”으로 한다.

제10조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 시장은 사업제안서가 제출되면 협상조정협의회를 구성하여야 한다.

제11조를 삭제하고, 제12조부터 제23조까지를 각각 제11조부터 제22조까지로 한다.

제12조(중전의 제13조)의 제목 “(마스터플랜 공모)”를 “(기본구상안 공모)”로 하고, 같은 조 제1항 중 “마스터플랜”을 “기본구상안”으로 한다.

제13조(중전의 제14조)제1항 중 “제12조”를 “제11조”로 한다.

제17조(중전의 제18조) 중 “제출할”을 “제출한”으로 한다.

제18조(중전의 제19조)제1항제1호 중 “제14조”를 “제13조”로 하고, 같은 항 제2호 중 “제16조”를 “제15조”로 한다.

제19조(중전의 제20조)제2항 중 “별도로 정”을 “정”으로 한다.

제20조(중전의 제21조)제1항 중 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 각호”를 “영 제30조 각 호”로, “토지가치를 기준으로”를 “토지가치의 범위 내에서”로 하고, 제3항 중 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3”을 “영 제42조의3”으로 하며, 같은 조 제4항 중 “시장이 별도로”를 “시장이”로 한다.

제21조(중전의 제22조)제3항 중 “제18조”를 “제17조”로, “건축법 제11조 제7항 제2호”를 “「건축법」 제11조제7항제2호”로 하고, 제4항 중 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」”을 “법”으로 한다.

제22조(중전의 제23조)제1항 중 “도시계획변경 사전협상 운영지침으로 정한다.”를 “시장이 정한다(「도시계획변경 사전협상 운영지침」으로

칭한다)”로 한다.

## 수정안 조문대비표

제 정 안	수 정 안
<p>제1조(목적) 이 조례는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 제1항 8호의2, 8호의3에 해당하는 대규모 유희부지 등의 개발을 위한 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 사항을 규정함으로써 지역 전략거점 육성 및 균형발전과 지역활성화 등을 도모하는 것을 목적으로 한다.</p> <p>제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. "도시계획변경 사전협상(이하 "사전협상"라 한다)"이란 2호의 협상대상지에 대하여 복합적인 토지이용 증진 및 효율적인 토지 개발 또는 시설 이전·재배치를 통한 토지이용 합리화 등을 위해 개발계획 등을 협의하여 수립하는 것을 말한다.</p> <p>2. "협상대상지"란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 제1항 8호의2, 8호의3 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제16조 제4항에 해당하는 부지로서 제9조에 따라 선정된 부지를 말한</p>	<p>제1조(목적) ----- ----- 제51조 제1항제8호의2, 제8호의3----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>제2조(정의) ① ----- ----- --.</p> <p>1. ----- ----- 제2호 ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>2. "협상대상지"란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '법'이라 한다) 제51조제1항제8호의2, 제8호의3 및 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 '도시계획 조례'라고 한다) 제16조제4</p>

다.

3. "민간"이란 2호의 협상대상지에 대한 토지소유자 등으로 부지의 개발을 위해 지구단위계획 수립이나 변경의 입안 등을 제안한 주민을 말한다.

4. "공공기여"란 사전협상에 따른 구체적 개발계획 및 공공기여계획에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3 제2항 12호 내지 15호에서 정하는 시설 또는 비용 등을 제공하는 것을 말한다.

제6조(협상조정협의회) ①·② (생략)

<신 설>

제9조(공공기여 산정기준) ① ----- (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제2항-----

제10조(사업제안서 제출) ①·②

항에 해당하는 부지로서 제9조에 따라 선정된 부지를 말한다.

3. ----- 제2호-----  
-----  
-----  
-----.

4. -----  
----- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 (이하 '영'이라 한다) 제42조의3제2항제12호부터 제15호까지-----.

제6조(협상조정협의회) ①·② (현행과 같음)

③ 협상조정협의회는 협상기간 동안 정기적으로 개최함을 원칙으로 하되, 세부적인 운영시기 및 방법은 공공측 협상단과 민간측 협상단이 협의하여 정한다.

제9조(공공기여 산정기준) ① ----- 영 제25조제2항-----  
-----  
-----.

제10조(사업제안서 제출) ①·②



(생략)

<신설>

제11조(협상조정협의회 운영) 협상  
조정협의회는 협상기간 동안 정  
기적으로 개최함을 원칙으로 하  
되, 세부적인 운영시기 및 방법은  
공공측 협상단과 민간측 협상단  
이 협의하여 정한다.

제12조 (생략)

제13조(마스터플랜 공모) ① 창의적  
인 개발계획 수립 등을 위해 협상  
대상지 선정 후 건축계획 등을 포  
함한 마스터플랜 공모(이하 "공모  
"라 한다)를 할 수 있다.

② (생략)

제14조(협상) ① 협상은 제12조의  
협상의제에 따라 진행함을 원칙  
으로 하되, 협상의제의 일부 또는  
전부에 대하여 일괄적인 합의를  
도출하는 포괄적 협상으로 진행  
할 수 있다.

② (생략)

제15조 ~ 제17조 (생략)

제18조(도시관리계획 결정) 시장은  
민간이 사업계획승인 신청서류를

(제정안과 같음)

③ 시장은 사업제안서가 제출되  
면 협상조정협의회를 구성하여야  
한다.

<삭제>

제11조 (현행 제12조와 같음)

제12조(기본구상안 공모) ① -----  
-----  
----- 기본구상안 -----  
-----.

② (제정안과 같음)

제13조(협상) ① ----- 제11조-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

② (제정안과 같음)

제14조 ~ 제16조 (현행 제15조부터  
제17조까지와 같음)

제17조(도시관리계획 결정) -----  
-----

제출할 때(건축허가의 신청 또는 다른 법률에 따라 건축허가 등을 의제하는 인·허가의 신청을 한 때를 말한다) 도시관리계획 결정 고시를 할 수 있다.

제19조(협상결과에의 재검토 등) ①

시장은 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우 협상중단, 협상결과 무효 등의 조치(이하 “재검토”라 한다)를 할 수 있다.

1. 제14조의 협상이 상당기간 지연되거나 여건 변화 등으로 인해 원활한 협상 진행이 어렵다고 판단한 경우
  2. 제16조에 따른 협상완료 후 사업계획 및 건축계획의 변경 등으로 협상결과 이행이 어렵다고 판단한 경우
  3. (생략)
- ②·③ (생략)

제20조(공공기여시설의 계획기준)

- ① (생략)
- ② 시장은 지역균형발전 및 개발사업의 실현 등을 위해 공공기여시설의 계획기준, 기반시설 설치비용의 제공기준 등을 별도로 정할 수 있다.

제21조(공공기여 산정기준) ① 용도

제출한 -----  
-----  
-----  
-----  
-----.

제18조(협상결과에의 재검토 등) ① -

-----  
-----  
-----  
-----.

1. 제13조-----

-----  
-----  
-----

2. 제15조-----

-----  
-----  
-----

3. (제정안과 같음)

②·③ (제정안과 같음)

제19조(공공기여시설의 계획기준)

- ① (제정안과 같음)
- ② -----  
-----  
-----  
----- 정-----  
-----.

제20조(공공기여 산정기준) ① ---

지역의 변경(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 각호의 세분 또는 변경 및 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다)에 따른 공공기여량은 증가되는 용적률의 10분의 6에 상당하는 토지가치를 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 한다.

② (생략)

③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3

④ 공공기여 산정과 관련된 세부 기준 및 운영방법 등은 시장이 별도로 정한다.

제22조(공공기여 이행 및 담보방안)

①·② (생략)

③ 제1항에서 정한 시기까지 공공기여 제공을 완료하지 못한 경우에는 제18조에 따른 도시관리계획의 결정을 취소하거나, 건축법 제11조 제7항 제2호에 따라 건축허가를 취소하는 등의 행정적 조치를 할 수 있다.

④ 「국토의 계획 및 이용에

영 제30조 각호

상당하는 토지가치의 범위 내에서

② (제정안과 같음)

③ 영 제42조의3

④ 시장이

제21조(공공기여 이행 및 담보방안)

①·② (제정안과 같음)

③ 제17조

「건축법」 제11조제7항제2호

④ 법에

관한 법률」에-----

-----

-----.

제23조(운영지침) ① 이 조례에 규정된 사항 이외에 사전협상 운영 등에 관하여 필요한 사항은 도시계획변경 사전협상 운영지침으로 정한다.

-----

-----.

제22조(운영지침) ① -----

-----

----- 시장이 정한다(‘도시계획변경 사전협상 운영지침’으로 칭한다).



## 서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례안

### 제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항 제8호의2, 제8호의3에 해당하는 대규모 유희부지 등의 개발을 위한 도시 계획변경 사전협상 운영에 관한 사항을 규정함으로써 지역 전략거점 육성 및 균형발전과 지역활성화 등을 도모하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “도시계획변경 사전협상(이하 “사전협상”라 한다)”이란 제2호의 협상 대상지에 대하여 복합적인 토지이용 증진 및 효율적인 토지 개발 또는 시설 이전·재배치를 통한 토지이용 합리화 등을 위해 개발계획 등을 협의 하여 수립하는 것을 말한다.
2. “협상대상지”란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘법’이라 한다) 제51조제1항제8호의2, 제8호의3 및 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 ‘도시계획 조례’라고 한다) 제16조제4항에 해당하는 부지로서 제9조에 따라 선정된 부지를 말한다.
3. “민간”이란 제2호의 협상대상지에 대한 토지소유자 등으로 부지의 개발을 위해 지구단위계획 수립이나 변경의 입안 등을 제안한 주민을 말한다.
4. “공공기여”란 사전협상에 따른 구체적 개발계획 및 공공기여계획에 따

라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 ‘영’이라 한다) 제42조의3제2항제12호부터 제15호까지에서 정하는 시설 또는 비용 등을 제공하는 것을 말한다.

제3조(시장의 책무) 시장은 협상대상지에 대한 개발계획 및 공공기여계획 수립 등을 통한 지속가능한 지역균형발전과 지역정비 촉진 등을 위해 노력하여야 한다.

## 제2장 협상조직

제4조(민간측 협상단) 사전협상을 진행하는 민간측 당사자로서 협상대표자는 토지소유자로 하고, 토지소유자와 사업자가 상이한 경우에는 관리권을 위임받은 사업자 등을 포함하여 3인 내외로 구성한다.

제5조(공공측 협상단) ① 시장은 민간측 협상단과 함께 개발계획 등을 협의·검토하기 위하여 공공측 협상단을 구성하여야 한다.

② 공공측 협상단은 사전협상을 주관하는 부서의 장(부이사관 이상)을 협상대표자로 하여 3인 내외로 구성한다.

제6조(협상조정협의회) ① 시장은 개발계획 등에 대한 민간측 협상단과 공공측 협상단간 이해를 교환 및 중재하고 합의 가능한 대안을 도출하기 위하여 협상대상지 별로 협상조정협의회를 구성·운영할 수 있다.

② 협상조정협의회는 10명 내외로 구성하며 구성원은 다음 각 호와 같다.

1. 민간측 협상단

2. 공공측 협상단

3. 외부 전문가 : 서울특별시(이하 “시”라 한다)에 설치·운영중인 도시계

획위원회, 도시·건축공동위원회, 건축위원회 등에 소속된 위원 또는 관련 분야의 학식과 경험이 풍부한 자

③ 협상조정협의회는 협상기간 동안 정기적으로 개최함을 원칙으로 하되, 세부적인 운영시기 및 방법은 공공측 협상단과 민간측 협상단이 협의하여 정한다.

제7조(협상조직 운영 등) ① 시장은 관련 부서간 의견을 통합적으로 조율하고 협상대상지에 대한 개발방향 등을 신속하게 결정하기 위해 협상정책회의를 운영할 수 있다.

② 시장은 사전협상의 원활한 진행과 개발계획 및 공공기여계획 등에 대한 전문적인 검토·협의 등을 위해 전담조직을 설치하거나 필요한 전문 인력을 배치할 수 있다.

③ 협상단, 협상조정협의회, 협상정책회의 등 협상조직의 구성과 운영에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

### 제3장 협상절차

제8조(개발계획안 검토신청서 제출) 민간이 사전협상을 통해 유희부지 등을 개발하고자 할 경우에는 개발계획안 검토신청서(이하 “신청서”라 한다)를 시장에게 제출하여야 한다.

제9조(협상대상지 선정) ① 시장은 제8조에 따라 민간이 제출한 신청서를 검토한 후 협상대상지로 선정하고자 할 때에는 영 제25조제2항에 따른 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다) 자문을 거쳐야 한다.

② 제1항에도 불구하고 시장이 공익실현 또는 정책적 개발 등을 위해 필



요하다고 인정한 경우에는 공동위원회 자문을 거치지 아니하고 협상대상지를 선정할 수 있다.

③ 시장은 제8조에 따라 민간이 제출한 신청서의 내용에 조건을 부과하여 협상대상지로 선정할 수 있으며, 이 경우 민간은 통보를 받은 날로부터 30일 이내에 수용여부를 시장에게 통보하여야 한다.

제10조(사업제안서 제출) ① 민간은 제9조에 따라 협상대상지로 선정된 부지에 대해 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업제안서를 시장에게 제출하여야 한다.

1. 개발계획(안) 협상제안서 및 요약서
2. 사업계획서
3. 공공기여계획서(공공기여 총량, 제공방법 및 제공시기 등에 한함)
4. 건축계획서
5. 각종 영향성 검토서
6. 그 밖에 시장이 필요하다고 정하는 사항

② 시장은 제1항에 따라 민간이 제출한 사업제안서의 내용이 상위계획 또는 관련 계획에 부합하지 않거나 도시관리계획상 부적합하다고 판단한 경우에는 사업제안서의 내용에 대한 수정 및 보완을 요구하거나 반려할 수 있다.

③ 시장은 사업제안서가 제출되면 협상조정협의회를 구성하여야 한다.

제11조(협상의제 선정) ① 시장은 단계별 협상절차를 미리 정하고 예측 가능한 협상 진행을 위해 노력하여야 한다.

② 협상의제는 도시관리의 목표와 정책방향 등에 부합하여야 하며, 이를

위하여 시장은 다음 각 호의 범위 내에서 협상의제를 사전에 정할 수 있다.

1. 입지여건 등에 따른 개발규모의 적정성
2. 개발계획(개발방향, 주용도, 기능, 건축계획, 교통계획 등)의 적정성
3. 공공기여(공공기여 제공시기, 제공방법 등)의 적정성
4. 기타 사전협상 진행을 위해 시장이 필요하다고 인정한 사항

제12조(기본구상안 공모) ① 창의적인 개발계획 수립 등을 위해 협상대상지 선정 후 건축계획 등을 포함한 기본구상안 공모(이하 “공모”라 한다)를 할 수 있다.

② 공모의 진행과 관련하여 필요한 사항은 시장이 별도로 정한다.

제13조(협상) ① 협상은 제11조의 협상의제에 따라 진행함을 원칙으로 하되, 협상의제의 일부 또는 전부에 대하여 일괄적인 합의를 도출하는 포괄적 협상으로 진행할 수 있다.

② 협상대상지 내 설치가 필요한 공공기여시설은 민간과 협의하여 정하며, 협상대상지 밖 공공기여의 종류, 위치, 규모 등의 공공기여계획은 시장이 정한다.

제14조(감정평가 시행) ① 감정평가는 개발계획 등에 대한 협상이 완료되는 시점에 시행한다.

② 감정평가 절차와 방법은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 관련규정에 따른다.

③ 시장은 공공기여시설의 객관적인 가액 산정을 위하여 제2항에서 정한 감정평가 절차 및 방법 외에 감정평가 진행 등에 필요한 세부내용을 별도

로 정할 수 있다.

제15조(협상결과 통보) 시장은 개발계획 등에 관한 협상을 완료한 경우, 협상결과를 민간에게 서면으로 통보하여야 한다.

제16조(지구단위계획 도서 제출) 민간은 협상결과를 반영한 다음 각 호의 서류를 첨부하여 지구단위계획 도서를 제출하여야 한다.

1. 지구단위계획 수립 및 변경 등에 관한 사항
2. 사전협상에 따른 공공기여계획 도서(공공기여 이행 및 담보방안 포함)
3. 그 밖에 시장이 정하는 사항

제17조(도시관리계획 결정) 시장은 민간이 사업계획승인 신청서류를 제출한 때(건축허가의 신청 또는 다른 법률에 따라 건축허가 등을 의제하는 인·허가의 신청을 한 때를 말한다) 도시관리계획 결정 고시를 할 수 있다.

제18조(협상결과의 재검토 등) ① 시장은 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우 협상중단, 협상결과 무효 등의 조치(이하 “재검토”라 한다)를 할 수 있다.

1. 제13조의 협상이 상당기간 지연되거나 여건 변화 등으로 인해 원활한 협상 진행이 어렵다고 판단한 경우
2. 제15조에 따른 협상완료 후 사업계획 및 건축계획의 변경 등으로 협상결과 이행을 어렵다고 판단한 경우
3. 기타 협상결과 등이 도시관리계획의 결정 내용에 충분히 반영되지 않았다고 시장이 판단한 경우

② 제1항 재검토에 따라 협상이 중단되거나 협상결과가 무효로 되는 등의

경우에는 상호간에 일체의 보상 및 배상을 요구할 수 없다.

③ 제1항에 따른 재검토의 방법 및 세부기준은 시장이 별도로 정한다.

#### 제4장 공공기여 기준

제19조(공공기여시설의 계획기준) ① 시장은 도시관리계획 결정(변경)에 따른 계획이득인 공공기여시설을 계획함에 있어 사회적 공유와 합리적 배분이 이루어지도록 하여야 한다.

② 시장은 지역균형발전 및 개발사업의 실현 등을 위해 공공기여시설의 계획기준, 기반시설 설치비용의 제공기준 등을 정할 수 있다.

제20조(공공기여 산정기준) ① 용도지역의 변경(영 제30조 각 호의 세분 또는 변경 및 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다)에 따른 공공기여량은 증가되는 용적률의 10분의 6에 상당하는 토지가치의 범위 내에서 산정하는 것을 원칙으로 한다.

② 제1항 이외에 도시계획시설의 변경 및 폐지 등에 따른 공공기여량은 시장이 정한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 산정한 공공기여의 총량은 영 제42조의3제2항 제12호 후단에 따른 토지가치 상승분 범위 내로 한다.

④ 공공기여 산정과 관련된 세부 기준 및 운영방법 등은 시장이 정한다.

제21조(공공기여 이행 및 담보방안) ① 민간은 사업의 준공(또는 획지별 사업의 준공 중 빠른 시기를 말함) 전까지 공공기여 제공을 완료하여야 하며, 협상결과 사업의 준공 전·후 특정시점에 공공기여를 제공하기로 정한 경우에는 해당 시점에 공공기여 제공을 완료하여야 한다.

② 공공기여 시설을 설치하여 제공하는 경우에는 공사기간 중 시설물 관리청의 감독을 받아야 한다.

③ 제1항에서 정한 시기까지 공공기여 제공을 완료하지 못한 경우에는 제17조에 따른 도시관리계획의 결정을 취소하거나, 「건축법」 제11조제7항제2호에 따라 건축허가를 취소하는 등의 행정적 조치를 할 수 있다.

④ 제3항에 따라 도시관리계획의 결정이 취소된 경우에는 법에 따른 용도지역·용도지구·용도구역, 지구단위계획구역 및 도시·군계획시설 등은 각각 지정 당시로 환원된 것으로 본다.

제22조(운영지침) ① 이 조례에 규정된 사항 이외에 사전협상 운영 등에 관하여 필요한 사항은 시장이 정한다.(‘도시계획변경 사전협상 운영지침’으로 칭한다).

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 도시계획변경 사전협상제도에 따른 결정·처분·절차 및 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.