

서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례
일부개정조례안

심 사 보 고

의 안 번 호	2772
------------	------

2025. 6. 17.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 5. 26. 김종길 의원 발의
- 회부일자: 2025. 5. 29.
- 상정 및 의결일자
 - 제331회 정례회 제2차 주택공간위원회 (2025. 6. 17. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김종길 의원)

1. 제안이유

사전협상 대상지 선정절차를 간소화하여 사전협상을 통한 민간개발 활성화로 지역 전략거점 육성 및 지역활성화를 도모하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 협상대상지 선정 시 시장이 도시계획적 정합성, 개발의 적정성, 기대·편익 등을 종합적으로 고려하여 협상대상지를 선정함(안 제9조제1항 및 제2항).

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”) 제 51조제1항8호의2, 8호의3 및 같은 법 제52조의21)에 따른 ‘도시 계획변경 사전협상’을 위해 협상대상지 선정 단계에서 거쳐야 했던 도시건축공동위원회(이하 “공동위원회”) 자문 절차를 생략하려는 사항임.

현 행	개 정 안
제9조(협상대상지 선정) ① 시장은 제8조에 따라 민간이 제출한 신청서를 검토한 후 협상대상지로 선정하고자 할 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 ‘영’이라 한다) 제25조제2항에 따른 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다) 자문을 거쳐야 한다.	제9조(협상대상지 선정) ① 시장은 제8조에 따라 민간이 제출한 신청서에 대하여 도시계획적 정합성, 개발의 적정성, 기대·편익 등을 종합적으로 고려하여 사전협상 대상지를 선정한다.
② 제1항에도 불구하고 시장이 공익실현 또는 정책적 개발 등을 위해 필요하다고 인정한 경우에는 공동위원회 자문을 거치지 아니하고 협상대상지를 선정할 수 있다.	② 시장은 민간이 제출한 신청서에 대하여 전문적 검토 등을 위하여 필요한 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제25조제2항에 따른 공동위원회의 자문을 거쳐 협상대상지를 선정할 수 있다.

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

8의3. 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

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 상승분의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안에 다음 각 호의 시설의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하여야 한다.

○ 사전협상은 민간에서 사업제안서를 제출하면, 공동위원회²⁾ 자문을 거쳐 협상대상지를 선정하고, 선정된 대상지에 대한 ‘협상조정협의회’를 구성하여 사업제안자와 서울시 간 협상을 진행한 후 최종적으로 공동위원회 심의를 거쳐 개발계획인 지구단위계획(안)을 결정하는 절차로 진행됨에 따라, 공동위원회에 두 번 상정하고 있음.

- 당초 2015년에는 협상대상지 선정을 평가의 신뢰성과 도시계획의 일관성 견지를 위해 ‘도시계획위원회’의 자문을 거치도록 하였으나³⁾, 협상대상지 선정을 위한 위원회(도시계획위원회)와 지구단위계획 결정을 위한 위원회(공동위원회)가 이원화됨에 따라 효율적 절차이행 등을 위해 ‘18년부터 협상대상지 선정도 공동위원회에서 하도록 변경⁴⁾하였음.

○ 또한, 도시계획변경 사전협상 대상지 규모가 축소⁵⁾(당초 1만 m^2 →5천 m^2 이상) 되고 관련 부서가 확대됨에 따라, 서울시는 종합적 검토와 신속한 협상대상지 선정을 위해 ‘21. 9월 관계부서가 참여하는 ‘대규모부지 개발정책 TF’를 구성하였음⁶⁾. 그러나, TF 운영 이후는 공동위원회에서

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조(도시·군관리계획의 결정) ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획이나 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.

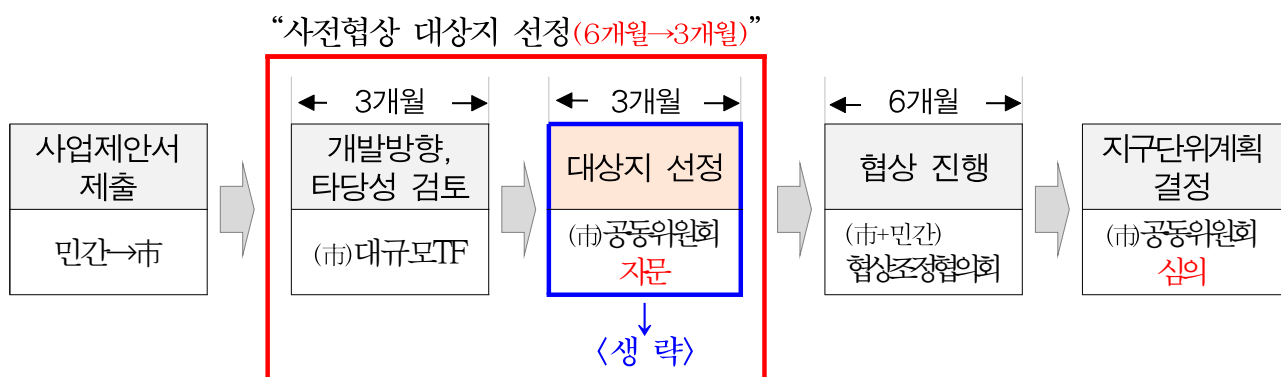
3) ‘도시계획변경 사전협상제도 개선시행’(공공개발센터-2281호, 2015. 3. 13.)

4) ‘도시계획변경 사전협상제도 개선시행’(공공개발센터-10483호, 2018. 11. 13.)

5) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령[시행 2019. 1. 18.] [2018. 7. 17., 일부개정]

의 대상지 선정 자문 절차가 형식적으로 이루어지는 경향이 발생하게 되었음.

- 이에, 이 개정조례안은 협상대상지 선정 과정에서의 형식적인 절차를 생략⁷⁾하여 사전협상 절차를 간소화하려는 것으로, 조례가 개정되면 대상지 선정 기간을 절반(6개월→3개월)으로 단축할 수 있어 사전협상 활성화에 일정 부분 기여할 수 있을 것으로 사료됨.



- 참고로 서울시는 조례 개정 즉시 시행할 수 있도록 ‘도시계획변경 사전협상 운영지침’을 개정하는 등 시행에 필요한 후속 업무를 완료한 것으로 확인됨⁸⁾.

6) 대규모부지 개발정책 TF 운영계획 (공공개발기획단-7678호, 2021. 9. 10.)

- 역 할 : 개발구상(안)에 대한 서울시 개발방향 논의
- 심의사항 : 개발구상(안) 타당성 검토, 사업방식 및 주요 도입용도, 사업주관부서 논의, 기타 개발시 市 주요 정책방향 제시 등
- 구 성 일 : ‘21. 9월
- 구 성 : 행정2부시장, 총괄건축가, 주택실장, 미래공간기획관, 도시공간본부장, 균형발전본부장 등

7) (규제철폐 96호) 사전협상 대상지 선정 절차 간소화

〈까다로운 노후 전통시장 정비 쉽게! 규제철폐 100건 넘어서〉(내손안의 서울, 2025. 3. 31.)>

8) 서울특별시 행정2부시장 방침 제124호(2025. 5. 15.)

○ 그 밖에 안 제2조 및 제22조는 조항을 정비하는 사항임.

현행	개정안
제2조(정의) ① (생략)	제2조(정의) (현행 제1항과 같음)
제22조(운영지침) ① (생략)	제22조(운영지침) (현행 제1항과 같음)

Ⅳ. 질의 및 답변요지 : 생략

Ⅴ. 토론요지 : 없음

Ⅵ. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

Ⅶ. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시조례 제 호

서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항을 제목 외의 부분으로 한다.

제9조제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 한다.

- ① 시장은 제8조에 따라 민간이 제출한 신청서에 대하여 도시계획적 정합성, 개발의 적정성, 기대·편익 등을 종합적으로 고려하여 사전협상 대상지를 선정한다.
- ② 시장은 민간이 제출한 신청서에 대하여 전문적 검토 등을 위하여 필요한 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제25조제2항에 따른 공동위원회의 자문을 거쳐 협상대상지를 선정할 수 있다.

제22조제1항을 제목 외의 부분으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) ① (생략)	제2조(정의) (현행 제1항과 같음)
제9조(협상대상지 선정) ① 시장 은 제8조에 따라 민간이 제출한 신청서를 검토한 후 협상대상지 로 선정하고자 할 때에는 「국 토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 ‘영’이라 한다) 제25조제2항에 따른 공동위원 회(이하 “공동위원회”라 한다) 자문을 거쳐야 한다.	제9조(협상대상지 선정) ① 시장 은 제8조에 따라 민간이 제출한 신청서에 대하여 도시계획적 정 합성, 개발의 적정성, 기대·편익 등을 종합적으로 고려하여 사전 협상 대상지를 선정한다.
② 제1항에도 불구하고 시장이 공익실현 또는 정책적 개발 등 을 위해 필요하다고 인정한 경 우에는 공동위원회 자문을 거치 지 아니하고 협상대상지를 선정 할 수 있다.	② 시장은 민간이 제출한 신청 서에 대하여 전문적 검토 등을 위하여 필요한 경우에는 「국토 의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제25조제2항에 따른 공동위원 회의 자문을 거쳐 협상대상지를 선정할 수 있다.
③ (생략)	③ (현행과 같음)
제22조(운영지침) ① (생략)	제22조(운영지침) (현행 제1항과 같음)