

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2897
------------	------

2021년 12월 20일
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 10. 15. 서울특별시시장 제출 (2021. 10. 20. 회부)

2. 제안이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 및 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 개정('21.7.13. 시행)으로 지구단위계획구역 내 공공시설등 설치비용 제공이 법제화되었고, 제공된 비용의 사용 범위가 서울시 전체로 광역화되었음.
- 이에 공공시설등 설치비용 제공에 대한 구체적인 사항과 법에서 조례로 위임된 사항을 정하고, 서울시 주택정책 지원 등을 위해 조례를 개정하고자 함.

3. 주요내용

- 법 제52조의2의 신설에 따른 근거조항 변경 및 지구단위계획구역 내 기부채납 가능시설을 확대함(안 제19조)
- 법 제52조의2제5항 신설 및 영 제42조의3제2항제12호부터 제15호까지 삭제 등에 따라 조례 위임규정을 개정함(안 제19조의3)

- 법 제52조의2제5항의 조례 위임사항인 ‘공공시설등 설치비용의 사용기준 등 필요한 사항’을 규정함(안 제19조의3제1항)
- 영 제46조의2제2항에서 조례로 위임한 ‘감정평가를 통한 토지가액의 차이의 범위 내 납부액 산정기준’을 규정함(안 제19조의3제2항)
- 영 제46조의2제3항에서 조례로 위임한 ‘비용 납부액 납부방법’을 규정함(안 제19조의3제3항)
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관련 법령의 개정에 따라 용적률 완화를 위한 민간임대 의무기간(8년 → 10년)을 조정함(안 제55조제14항)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은, 지구단위계획구역 안의 공공시설등이¹⁾ 충분한 경우에는 기부채납 대신 공공시설등 설치비용을(이하, 공공기여금) 납부하고 이를 광역적으로 사용할 수 있도록 국토계획법령이(이하, 법령) 개정됨에 따라²⁾ 이를 반영하고, 관련하여 조례 위임사항을 규정하며,

이 외에, 기부채납시설에 공공준주택으로서 오피스텔을 추가하고,

1) 국토계획법 제52조의2제1항 각 호의 시설

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) 국토계획법 제52조의2 및 같은 법 시행령 제46조의2 각각 신설, 시행령 제42조의3제2항 제12호부터 제15호까지 삭제('21'1' 법 개정, '21.7. 시행령 개정)

주거지역 임대주택의 용적률 추가와 관련된 임대임대기간을 관련 법령 개정³⁾에 따라 연장하려는 것임.

“공공기여금의 광역적 사용(안 제19조의3)”

- 법령 개정 전에는 지구단위계획구역에 기부채납⁴⁾하거나, 해당 자치구에⁵⁾ 공공시설등을 설치 또는 공공기여금이 사용될 수 있었으나, 법령 개정⁶⁾에 따라(법 제52조의2 및 시행령 제46조의2, 붙임1), 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획구역에 기반시설 등이 충분하다고 인정되는 경우에는 공공기여금을 납부하여 서울시 전역에 장기미집행 도시계획시설과 공공임대주택·기숙사 등 조례로 정하는 시설, 이 외 공공시설·기반시설 등을 설치하는데 사용할 수 있게 되었고, 공공기여금의 사용기준 등 필요한 사항은 조례에 위임하였으며, 공공기여금의 관리 및 운용을 위해 기금을 설치할 수 있도록 함.
- 이 개정조례안은, 이러한 법령 개정사항을 반영하여, 시행령에서 삭제된 사항과 관련된 규정은 삭제하고(취약한 지역 규정(제19조의3 제1항) 삭제), 조례에 위임한 공공기여금 사용기준 등은 현행 규정

3) 민간임대주택에 관한 특별법 개정으로(20.8.) 민간임대주택 임대기간이 8년에서 10년으로 연장

4) 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공(개정전 시행령 제42조의3제12호)

5) 조례로 정한 취약한 지역이 대상(개정전 시행령 제42조의3제13호부터 제15호, 이 조례 제19조의3제1항)

6) 공공기여금은 서울시와 자치구 간에 일정 비율 귀속토록 하고(자치구 귀속분은 100분의 20 이상 100분의 30 이하의 범위에서 해당 지구단위계획에서 결정), 서울시는 공공기여금 10% 이상을, 자치구는 귀속되는 공공기여금 전액을 장기미집행 도시계획시설에 우선 사용해야 함

을 적용하며(제19조의3제3항 → 안 제19조의3제1항 및 제2항), 조례에 위임한 공공기여금 납부방법은 분할납부를 허용하고 시장과 구청장이 협약을 체결토록 규정을 신설함(안 제19조의3제3항).

또한, 이 조례의 기금 관련 규정은 삭제하되(제19조의3제2항 삭제), 기금 관련 조례를 제정하는 방안이 검토 중임.

현행	개정안
<p>제19조의3(대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) ① 영 제42조의3제2항제13호, 제14호에 따른 관할 시·군·구 내 공공시설등이 취약한 지역은 다음 각 호의 지역을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 용도지구 중 경관지구, 보호지구, 취락지구, 개발진흥지구 또는 용도구역 중 개발제한구역 및 도시자연공원구역 2. 지구단위계획구역, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역 및 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진지구 3. 제1호 및 제2호의 어느 하나에 해당하지 않는 지역중 공공시설등이 부족하여 지원이 필요하다고 시도시계획위원회 또는 시공동위원회에서 인정하는 지역 <p>② 영 제42조의3제2항제14호에 따른 공</p>	<p>제19조의3(공공시설등의 설치비용 납부 등) <삭제></p> <p><삭제></p>

현행	개정안
<p><u>공시설등의 설치비용의 효율적 관리를 위하여 시장은 별도의 기금을 설치할 수 있으며, 그 기금의 사용 용도는 다음 각 호와 같다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 기반시설이 취약한 지역의 기반시설 설치를 위한 사업비</u> <u>2. 기반시설 사업을 위한 사무관리비와 그 밖의 부대경비</u> <u>3. 자금관리 운용에 필요한 경비 지출</u> <u>4. 그 밖에 기금 조례에서 정하는 용도</u> <p>③ <u>영 제42조의3제2항제15호에 따른 공공시설등 설치내용, 공공시설등 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준은 다음 각 호와 같다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적인 개발계획과 그에 따른 공공시설등의 설치 제공 또는 공공시설등 설치를 위한 비용 제공 등(이하 “공공기여”라 한다.)을 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된 내용을 바탕으로 수립할 것.</u> <u>2. 공공기여의 내용은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치 상승분의 범위내에서 결정한다.</u> <u>3. 공공기여 내용 중 공공시설등 설치비용의 산정은 제19조의2(공공시</u> 	<p><u>① 법 제52조의2제5항에 따른 공공시설등의 설치비용의 사용기준 등 필요한 사항은 다음 각 호와 같다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적인 개발계획과 그에 따른 공공시설등의 설치 제공 또는 공공시설등 설치를 위한 비용 제공(이하 “공공기여”라 한다.)을 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된 내용을 바탕으로 수립한다.</u> <u>2. 제1호에 따른 사전협의 및 그 밖의 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.</u> <p>② <u>영 제46조의2제2항에 따라 조례로 정하는 금액은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치</u></p>

현행	개정안
<p>설 설치비용 및 부지가액 산정방법)를 적용한다.</p> <p>4. 제1호에 따른 사전협의 및 제2호에 따른 공공기여 내용 등 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.</p> <p><신설></p>	<p>상승분의 범위 내에서 결정하며, 공공시설등 설치비용의 산정방법은 제19조의2를 적용한다.</p> <p>③ 영 제46조의2제3항에 따라 설치비용 납부액의 납부방법은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공공시설등 설치비용을 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 분할납부하게 할 수 있다. 2. 사업시행자는 건축허가 등 이전에 현금납부액, 납부방법 및 기한 등을 포함하여 시장 및 구청장과 협약을 체결하여야 한다.

- 집행부는 법령에서 조례에 위임한 사항을 최소한으로 규정하는 대신, 공공기여금 사용 및 관리에 필요한 구체적인 사항은 운영기준을 마련하겠다는 계획이나⁷⁾,

지구단위계획 공공기여금의 광역적 사용은, 그 동안 서울시에서 꾸준히 건의해 온 바와 같이, 지역균형발전에 매우 중요한 사항으로서 이러한 제도적 취지와, 공공기여금 사용처 등을 비롯한 기본적인 중요한 사용기준 등은, 법에서 조례에 위임한 바와 같이, 이 조례에 추가 규정되어야 할 것으로 판단됨.

7) (가칭)공공기여 재원 관리·운영 기준을 수립 중

○ 보완1 : 지구단위계획구역 내 공공시설등 충분성 인정

- 공공기여금 납부와 광역적 사용은 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 해당 지구단위계획구역에 공공시설등이 충분하다고 인정되는 경우에만 허용되는 사안이나⁸⁾,
- 공공시설등의 충분성이 정량적으로 검증되기 어려운 상황에서 구역 내 공공시설등의 실질적 수요보다는 공공기여금 확보를 우선할 가능성도 배제할 수 없으므로, 구역 내 공공시설등 충분성 인정을 위한 심의기준을 마련토록 하는 것이 필요하다고 사료됨⁹⁾.
- 집행부에서 생활권계획의 지역필요시설을 전산화하고 토지-건축물-현금 및 수요-계획-운영 등 공공기여의 통합적 계획·관리를 추진하고 있으므로¹⁰⁾, 공공시설등 수요의 통합적 정보를 토대로 충분성 판단의 구체적 기준을 마련할 수 있을 것으로 사료됨.

8) 시행령 제46조의2(공공시설등의 설치비용 납부 등) ① 법 제52조의2제2항에 따라 지구단위계획구역에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 같음하여 공공시설등의 설치비용을 납부하게 하려는 경우 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한지는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 인정한다. 이 경우 심의 및 인정여부의 결정을 할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.

1. 현재 지구단위계획구역 안의 공공시설등의 확보 현황

2. 개발사업에 따른 인구·교통량 등의 변화와 공공시설등의 수요 변화 등

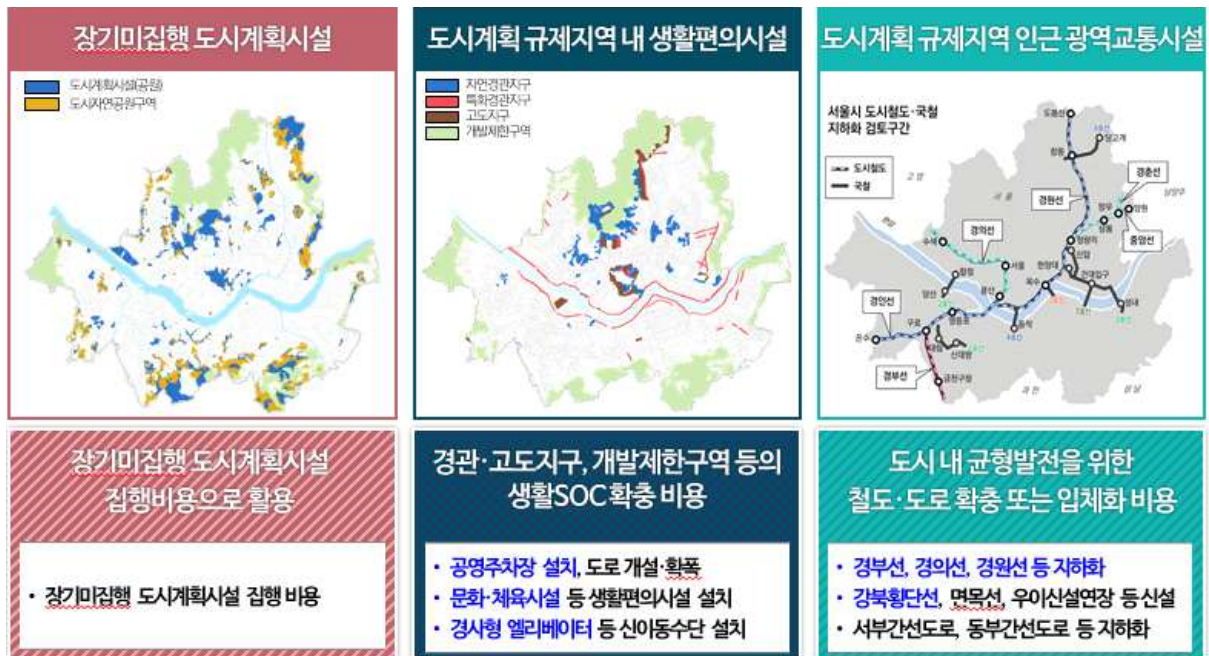
9) 위원회의 공공시설등 충분성 인정 기준은 공공기여금 뿐만 아니라, 공공기여시설 다양화에도 필요한 전세임(공공임대주택·기숙사 등 공공필요성이 인정되어 조례로 정하는 시설도 부지 제공 또는 설치·제공이 가능토록 하되, 이 경우는 해당 지구단위계획구역에 공공시설·기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정됨)

또한, '21년 행정사무감사에서 지적된 바와 같이, 공공기여시설 다양화에 따라 시·구 간에 관리권을 두고 다툼이 발생하고 있는 바, 관리권을 비롯하여 공공기여시설 운영·관리방안이 마련되어 주요 사항은 조례에 규정될 필요가 있을 것임.

10) '기부채납 통합관리시스템 구축'에 전산개발비('22.1.~'22.11.) 2억 2천만 원을 '22년 예산 사업으로 편성함

○ 보완2 : 공공기여금 광역적 사용 취지와 사용처

- 공공기여금은 공공시설등 설치에 사용되어야 하고, 이 중에서도, 공공기여금 서울시 귀속분의 10% 이상, 그리고, 자치구 귀속분 전부는 장기미집행 도시계획시설¹¹⁾ 설치에 우선 사용되어야 하며, 사용기준 등 필요한 사항은 조례에 위임한 가운데,
- 집행부는 협의-산정-결정-납부 등 공공기여금 조성방법만을 조례로 정하고 사용처 등은 운영기준에서 정하여, 고도지구·경관지구·개발제한구역·도시자연공원구역 등 도시계획 규제가 강한 지역의 공공시설등 설치와 인근의 광역교통시설 확충에 사용할 계획임.



- 공공기여금 사용기준은 기반시설의 지역 불균형에 대응하여 제도 취지 및 내용상 가장 중요한 사항으로서 법령에서도 사용기준을 조례에 위임한 바, 주요 사항은 조례에 규정되어야 하고,

11) 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설

- 도시재생활성화지역, 주택성능개선지원구역, 소규모주택정비 관리지역 등 주거환경 개선이 시급한 저층주거지도 공공기여금 사용처에 포함되어야 할 것으로 사료됨.

○ 향후 조례 입법 : 공공기여금 운용

- 공공기여금은 복합적 토지이용 필요지역이나 유희토지·이전적지의 지구단위계획에서 용도지역 간 변경 또는 도시계획시설 결정 변경에 따라 용적률이 높아지거나 행위제한이 완화되는 경우에 조성될 수 있고, 공공기여금 관리 및 운용을 위해 기금을 설치할 수 있음.
- 공공기여금 규모는 약 3조 5,400억 원으로 추산되었고, 집행부는 사전협상에 적용되는 기반시설설치기금을(기반시설설치기금 조례) 폐지하고 공공시설등설치기금을 새로 추진할 계획으로 조례 입법을 검토 중에 있음¹²⁾.

구 분	대 상 지	추 정 액	비 고
합 계	56개소	약 3조 5,400억 원	
사전협상 추진 대상지	6개소	약 2조 400억 원	사전협상 추진 중 ※ 총 공공기여량의 50% 적용
대규모 개발 가용지	50개소	약 1조 5,000억 원	5,000㎡ 이상 ※ 총 부지면적의 5% 적용

※ 대략적인 추정치로 사업시행 과정에서 변동 가능

12) (폐지)서울특별시 기반시설설치기금 조례 → (제정)서울특별시 공공시설등설치기금 조례
 ※ 기반시설설치기금이 운용된 바는 없음 (그 동안 공공기여금은 자치구내 공공시설등 설치에만 사용 가능하여, 공공기여금보다는 구역 내에 공공시설등을 설치하는 것으로 주로 결정되어 기금으로 운용된 사례가 없음)
 ※ 현대차 부지는 기반시설 설치제공을 위해 에스크로우(ESCROW) 제도 활용(계약 당사자간 특정계약 관련 대금을 중립적 제3자인 은행이 안정적으로 관리하고, 일정 조건 충족 또는 계약당사자들 동의시 대상자에게 교부할 것을 약속하는 비용지급 관리제도)

- 법에서는 기금을 설치할 수 있도록 되어 있으나, 기금보다 특별회계가 보다 엄격히 관리되므로 특별회계 설치도 가능하다고 보여지며, 기금은 재정 운용의 탄력성과 기동성은 높으나 계획적 관리와 감독에 한계가 있을 수 있고, 공공기여금이 사용되는 공공시설등 설치는 기동성보다는 면밀한 계획이 요구되고 짧은 사업기간이 소요되므로, 예산으로, 즉, 특별회계로 관리하는 것이 보다 적합할 것으로 사료됨.
- 특히, 현행 균형발전특별회계나(지역균형발전 지원 조례) 도시개발특별회계(도시개발 조례) 모두 공공기여금과 연계될 수 있는 예산으로, 균형발전특별회계에 공공기여금을 투입하여 서울시 지역균형발전을 위한 생활 SOC 설치에 사용하거나, 도시개발특별회계에 투입하여 장기미집행 도시계획시설이나 기반시설 설치에 사용하는 방안 등이 검토될 수 있을 것임.
- 따라서, 기금과 특별회계를 포함하여 공공기여금 사용 성질에 적합한 재정운용방식과, 기금 또는 특별회계의 신설 뿐 아니라 현행 제도를 개정·활용하는 방안도 포함하여, 공공기여금 관리방안이 폭넓게 검토·논의될 필요가 있다고 사료됨.

“공공기여시설(기부채납시설)에 오피스텔 추가”

- 법령과 이 조례에 따라, 공공시설·기반시설 외에도 공공임대주택과 기숙사, 공공임대산업시설, 공공임대상가 등이 지구단위계획구역 공공기여시설로(기부채납시설) 규정된 가운데,
이 개정조례안은 공공주택 특별법에 따른 공공준주택으로서 오피

스텔을¹³⁾(이하, 공공오피스텔) 공공기여시설에 추가하려는 것임.

- 1~2인 가구 주택 공급 확대의 일환이자, 교통 편리성과 직주근접 등을 고려하여 주거용 오피스텔 공급을 확대하려는 정부 정책을 토대로¹⁴⁾, 오피스텔을 공공기여시설로 인정하여 민간의 오피스텔 건설을 촉진하고, 더불어 공공오피스텔 공급도 확대하려는 것으로 이해됨.
- 그러나, 주택법에 의한 주택이(단독·공동주택) 해당 규정들에 의해 주거환경의 질이 일정 수준 보장되는 반면, 주택법의 적용을 받지 않는 오피스텔을 비롯한 준주택은 주거환경의 질이 주택에 비해 낮아질 수 밖에 없는 상황에서, 상한용적률을 제공하고 기부채납 받게 되는¹⁵⁾ 공공기여시설까지 오피스텔을 주거시설로 허용해야 할지는 심도있는 논의가 필요하다고 사료됨.
- 즉, 오피스텔의 주거 기능은 인정되나 성능·환경 등이 주택 수준

13) 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 임대를 목적으로 공급하는 공공준주택이자 주택법 시행령 제4조제4호에 따른 오피스텔로서, 전용면적이 85제곱미터 이하이고, 상·하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖추어야 함(공공주택 특별법 제2조의2 및 같은 법 시행령 제4조제2호, 붙임1)

14) '15.12.29. 「공공주택 특별법」 제2조의2 공공주택사업자가 건설, 매입 등으로 임대 공급하는 공공준주택(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔) 신설

'17.8.10. 종전 「공공주택 업무처리지침」 제47조제1항 기존주택 매입 대상에 오피스텔 추가

'21.9.15. 직주근접한 도심의 주택공급 활성화, 다변화된 주거수요 충족시키며 젊은 층, 2~3인 가구에 적합한 오피스텔 공급 촉진 발표(국토부 보도자료)

15) 토지 또는 토지·건축물 기부채납이 가능한 가운데, 서울시는 공공임대주택의 경우 사업에 따라 토지는 기부채납받고 건축물은 표준건축비로 매입하기도 하고(역세권 사업) 토지·건축물을 기부채납받기도 하는데, 이 조례가 개정되면, 공공오피스텔도 공공임대주택과 같은 방식으로 확보하여 SH공사에 위탁할 계획임

에는 못 미치게 되므로, 공공기여시설은 오피스텔보다는 성능·환경이 일정 수준 보장되는 주택을 확보하는 것이 공공임대주택의 질적 측면이나 중장기적인 관리에서¹⁶⁾ 보다 바람직할 것으로 사료됨(붙임4).

- 또한, 공공기여시설로 오피스텔을 요하는 상황도 아직 없으므로, 추후 지역사회 및 사업현장에서 공공기여시설로 오피스텔 수요가 가시화될 경우에 보다 면밀한 검토와 논의를 통해 이 조례를 개정해도 될 것으로 보여짐.
- 참고로, 올 초에(‘21.1.) 이 조례를 개정하여 준공업지역 용적률 완화대상에 공공오피스텔을 추가한 바 있으나¹⁷⁾, 이는 준공업지역 특수성과(직주근접 수요) 사실상 SH공사 매입 물량에 한정되는 점에 입각한 것으로, 기부채납시설로 오피스텔을 허용하는 사안과는 성질이 다르다고 할 수 있음.

“민간임대 의무기간 연장”

- 시행령 및 이 조례에 따라, 공공임대주택과(공공주택 특별법) 공공지원민간임대주택·장기일반민간임대주택을(민간임대주택에 관한 특별법) 대상으로 임대기간에 따라 추가용적률을 차등적용하는 가운데¹⁸⁾,

16) SH공사의 공공임대주택으로서 오피스텔 매입 증가 등 공공오피스텔 물량 확대는, 향후 주거환경 문제를 야기시킬 수 있다고 보여짐

17) 이 조례 제55조제4항제2호 : 준공업지역 용적률 완화(250%→300%) 대상에 공공임대주택·민간임대주택 외에도 공공준주택(오피스텔 등) 추가

18) 이 조례 제55조(용도지역안에서의 용적률)

⑭ 제1항에도 불구하고 영 제85조제3항에 따라 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설을 허용할 수 있는 용적률은 다음 각

이 개정조례안은, 민간임대주택의 임대 의무기간이 8년에서 10년으로 연장된 사항을¹⁹⁾ 반영하는 것으로서 특이사항 없음.

- 참고로, 이 규정을 직접 시행한 사례는 없고, 역세권 청년주택 사업에서 준용 사례만 1건이 있음²⁰⁾.

“중 합”

- 공공기여 제도는 부족한 기반시설의 확충에서 시작하여 지역사회에 필요한 공공시설 공급까지 발전되어²¹⁾ 온 가운데, 올해 법령 개정으로 현금 납부를 통해 서울시 전역 공공시설등 설치에 사용할 수 있게 됨으로써 서울시 균형 발전 및 기반시설 균형 공급에

효과 같다. 다만, 임대주택건설 사업자가 다음 각 호의 기준 이하로 용적률을 신청하는 경우 그에 따른다.

1. 임대 의무기간이 20년 이상인 경우 : 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트
2. 임대 의무기간이 8년 이상인 경우 : 제1항에 따른 용적률의 15퍼센트

19) 민간임대주택에 관한 특별법 개정으로(‘20.8. 붙임5) 민간임대주택 임대 의무기간이 8년에서 10년으로 연장

20) “서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준”에서 적용(준주거지역 적용 사례 1건 있음 : 송파구 거여동 26-1 역세권 청년주택(서울특별시고시 제2021-75호, 2021.2.15.) - 공공임대주택 11세대 추가공급계획)

※ 역세권 청년주택 건립 및 운영기준(용도지역 변경이 없는 경우)

용도지역	준주거지역	준공업지역	근린상업지역			일반상업지역		
기본용적률 〔()는 역사도심 내〕	500%	400%	600%	700%	800%	800% (600%)	900%	1000%
상한 용적률	임대기간 10년이상	400%	900%			1,300%		
	임대기간 20년이상							
공공기여율 〔()는 역사도심 내〕	6%	10~15%	8%	10%	12%	10% (8%)	12%	14%
용도별 비율	주거	85% 이상		80% 이상 90% 이하				
	비주거	15% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)		10% 이상 20% 이하 (가로변 비주거 설치 의무)				

21) 토지 기부채납 도입(‘00.7.), 건축물 기부채납 도입(‘11.3.), 현금 기부채납 도입(‘16.1.)

상당한 기여를 할 것으로 판단되며, 이러한 법령 개정사항을 반영한 이 개정조례안은 타당하다고 사료됨.

- 다만, 이번 조례 개정에서 공공기여금 제도의 지역균형발전 취지와 사용기준 등이 추가적으로 규정되어야 하고 지구단위계획구역 내 공공시설등 충분성 인정에 관한 심의기준을 마련토록 하는 것이 필요하며, 공공기여금 운용·관리방식은 보다 폭넓은 검토와 논의를 통해 추후 조례 입법이 되어야 할 것임.
- 또한, 주택보다 주거 성능·환경이 떨어지는 오피스텔을 공공기여시설로 미리 추가할 필요성이나 당위성은 크지 않다고 사료되며, 추후 지역사회 및 사업현장에서 공공기여시설로 오피스텔 수요가 가시화될 경우에 재검토해도 될 것으로 판단됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최 정 희
연 락 처	02-2180-8206
이 메 일	rienrien@seoul.go.kr

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ① (생 략)</p> <p>② 영 제42조의3제2항제12호다목에서 도시계획 조례로 정하는 시설이라 함은 다음 각 호의 시설을 말한다. 다만, 해당 지구단위계획구역에 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다.</p> <p>1. ~ 4. (생 략)</p> <p><신 설></p>	<p>제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② 법 제52조의2제1항제3호-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. 오피스텔(「공공주택 특별법」 제2조의2, 「공공주택 특별법 시행령」 제4조제2호의 오피스텔을 말한다)</p>
<p>제19조의3(대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) ① 영 제42조의3제2항제13호, 제14호에 따른 관할 시·군·구 내 공공시설등이 취약한 지역은 다음 각 호의 지역을 말한다.</p> <p>1. 용도지구 중 경관지구, 보호지구, 취약지구, 개발진흥지구 또는 용도구역 중 개발제한구역 및 도시자연공원구역</p> <p>2. 지구단위계획구역, 도시 및</p>	<p>제19조의3(공공시설등의 설치비용 납부 등)</p> <p>① 법 제52조의2제5항에 따른 공공시설등의 설치비용의 사용기준 등 필요한 사항은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적 개발계획과 그에 따른 공공시설등의 설치 제공 또는 공공시설등 설치를 위한 비용 제공(이하 “공공기여”라 한다)</p>

현행	개정안
<p>주거환경정비법에 따른 정비 구역 및 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진지구</p> <p>3. 제1호 및 제2호의 어느 하나에 해당하지 않는 지역중 공공시설등이 부족하여 지원이 필요하다고 시도시계획위원회 또는 시공동위원회에서 인정하는 지역</p> <p>② 영 제42조의3제2항제14호에 따른 공공시설등의 설치비용의 효율적 관리를 위하여 시장은 별도의 기금을 설치할 수 있으며, 그 기금의 사용용도는 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 기반시설이 취약한 지역의 기반시설 설치를 위한 사업비 2. 기반시설 사업을 위한 사무관리비와 그 밖의 부대경비 3. 자금관리 운용에 필요한 경비 지출 4. 그 밖에 기금 조례에서 정하는 용도 <p>③ 영 제42조의3제2항제15호에 따른 공공시설등 설치내용, 공공</p>	<p>을 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된 내용을 바탕으로 수립한다.</p> <p>2. 제1호에 따른 사전협의 및 그 밖의 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.</p> <p>② 영 제46조의2제2항에 따라 조례로 정하는 금액은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치 상승분의 범위 내에서 결정하며, 공공시설등 설치비용의 산정방법은 제19조의2를 적용한다.</p> <p>③ 영 제46조의2제3항에 따라 설치비용 납부액의 납부방법은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공공시설등 설치비용을 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 분할납부하게 할 수 있다. 2. 사업시행자는 건축허가 등 이전에 현금납부액, 납부방법 및 기한 등을 포함하여 시장 및 구청장과 협약을 체결하여야 한다.

현행	개정안
<p><u>시설등 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준은 다음 각 호와 같다.</u></p> <p>1. <u>도시관리계획의 변경에 따른 구체적 개발계획과 그에 따른 공공시설등의 설치 제공 또는 공공시설등 설치를 위한 비용 제공 등(이하 “공공기여”라 한다.)을 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된 내용을 바탕으로 수립할 것.</u></p> <p>2. <u>공공기여의 내용은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치 상승분의 범위 이내에서 결정한다.</u></p> <p>3. <u>공공기여 내용 중 공공시설등 설치비용의 산정은 제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법)를 적용한다.</u></p> <p>4. <u>제1호에 따른 사전협의 및 제2호에 따른 공공기여 내용 등 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.</u></p> <p>제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑬ (생략)</p>	<p>제55조(용도지역안에서의 용적률) ① ~ ⑬ (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>⑭ 제1항에도 불구하고 영 제85조 제3항에 따라 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설을 허용할 수 있는 용적률은 다음 각 호와 같다. 다만, 임대주택건설 사업자가 다음 각 호의 기준 이하로 용적률을 신청하는 경우 그에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (생략) 2. 임대의무기간이 <u>8년</u> 이상인 경우 : 제1항에 따른 용적률의 15퍼센트 	<p>⑭ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (현행과 같음) 2. ----- <u>10년</u> ----- ----- -----
<p>⑮ ~ ㉓ (생략)</p>	<p>⑮ ~ ㉓ (현행과 같음)</p>

<붙임 1> 관련 법규

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 입안제안자를 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

시·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.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제46조의2(공공시설등의 설치비용 납부 등) ① 법 제52조의2제2항에 따라 지구단위계획구역에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 갈음하여 공공시설등의 설치비용을 납부하게 하려는 경우 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한지는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 인정한다. 이 경우 심의 및 인정여부의 결정을 할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.

1. 현재 지구단위계획구역 안의 공공시설등의 확보 현황
2. 개발사업에 따른 인구·교통량 등의 변화와 공공시설등의 수요 변화 등

② 법 제52조의2제2항에 따라 납부해야 하는 비용은 감정평가법인등이 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획 결정의 고시일을 기준으로 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액 차이의 범위에서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 금액에서 법 제52조의2제1항에 따라 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 데 소요된 비용을 공제한 금액으로 한다.

③ 제2항에 따른 비용은 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 납부하되, 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 분할납부할 수 있다.

④ 법 제52조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 20 이상 100분의 30 이하의 범위에서 해당 지구단위계획으로 정하는 비율을 말한다.

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다.

1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으로서 각각 임대 의무기간이 8년 이상인 경우에 한정한다)을 건설하는 경우: 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

서울특별시 도시계획 조례

제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ① 법 제51조 및 영 제43조 또는 이 조례 제16조에 따라 지정된 지구단위계획구역에 대한 지구단위계획 수립 및 운용 등에 관한 사항은 규칙으로 정한다.

② 영 제42조의3제2항제12호다목에서 도시계획 조례로 정하는 시설이라 함은 다음 각 호의 시설을 말한다. 다만, 해당 지구단위계획구역에 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다.

1. 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택
2. 「건축법 시행령」 별표1제2호라목에 따른 기숙사(이하 “기숙사”라 한다)
3. 공공임대산업시설(「산업발전법 시행령」 제2조에 따른 산업 관련시설 또는 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제11조제3항에 따른 권장업종과 관련된 시설로서, 시장 또는 구청장이 산업 지원 또는 창업 지원, 영세상인 지원을 위해 임대로 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)
4. 공공임대상가(「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」 제3조제2호에 의한 상가

로서, 시장 또는 구청장이 영세상인 지원을 위해 임대료 공급하거나 직접 운영하는 시설물 및 이를 위한 부지를 말한다)

제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법) ① 영 제46조제1항제2호에 따른 공공시설등 설치비용과 부지가액 산정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 공공시설등 설치비용은 시설설치에 소요되는 노무비, 재료비, 경비 등을 고려하여 산정한다.
2. 부지가액은 개별공시지가를 기준으로 인근 지역의 실거래가 등을 참고하여 산정한다. 다만, 감정평가를 시행하는 경우 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항의 산정방법 등 시행에 필요한 사항은 규칙으로 따로 정한다.

제19조의3(대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립) ① 영 제42조의3제2항제13호, 제14호에 따른 관할 시·군·구 내 공공시설등이 취약한 지역은 다음 각 호의 지역을 말한다.

1. 용도지구 중 경관지구, 보호지구, 취락지구, 개발진흥지구 또는 용도구역 중 개발제한구역 및 도시자연공원구역
2. 지구단위계획구역, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역 및 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진지구
3. 제1호 및 제2호의 어느 하나에 해당하지 않는 지역중 공공시설등이 부족하여 지원이 필요하다고 시도시계획위원회 또는 시공동위원회에서 인정하는 지역

② 영 제42조의3제2항제14호에 따른 공공시설등의 설치비용의 효율적 관리를 위하여 시장은 별도의 기금을 설치할 수 있으며, 그 기금의 사용용도는 다음 각 호와 같다.

1. 기반시설이 취약한 지역의 기반시설 설치를 위한 사업비
2. 기반시설 사업을 위한 사무관리비와 그 밖의 부대경비
3. 자금관리 운용에 필요한 경비 지출
4. 그 밖에 기금 조례에서 정하는 용도

③ 영 제42조의3제2항제15호에 따른 공공시설등 설치내용, 공공시설등 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준은 다음 각 호와 같다.

1. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적 개발계획과 그에 따른 공공시설등의 설치 제공 또는 공공시설등 설치를 위한 비용 제공 등(이하 "공공기여"라 한다.)을 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된 내용을 바탕으로 수립할 것.
2. 공공기여의 내용은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치 상승분의 범

위이내에서 결정한다.

3. 공공기여 내용 중 공공시설등 설치비용의 산정은 제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법)를 적용한다.
4. 제1호에 따른 사전협의 및 제2호에 따른 공공기여 내용 등 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

제55조(용도지역안에서의 용적률)

⑭ 제1항에도 불구하고 영 제85조제3항에 따라 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설을 허용할 수 있는 용적률은 다음 각 호와 같다. 다만, 임대주택건설 사업자가 다음 각 호의 기준 이하로 용적률을 신청하는 경우 그에 따른다.

1. 임대기간이 20년 이상인 경우 : 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트
2. 임대기간이 8년 이상인 경우 : 제1항에 따른 용적률의 15퍼센트

공공주택 특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공공주택”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)

나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 “공공분양주택”이라 한다)

제2조의2(준주택의 준용) ① 제4조제1항 각 호에 규정된 자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 임대를 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택으로서 대통령령으로 정하는 준주택(이하 “공공준주택”이라 한다)은 제3조, 제3조의2, 제4조, 제5조, 제35조부터 제39조까지, 제40조의2부터 제40조의5까지, 제41조, 제43조, 제43조의2, 제44조, 제45조의2, 제48조, 제48조의2부터 제48조의7까지, 제49조, 제49조의2부터 제49조의4까지, 제49조의7, 제49조의8, 제50조, 제50조의2, 제50조의3, 제53조, 제53조의2, 제54조부

터 제57조까지, 제57조의2부터 제57조의7까지 및 제58조부터 제60조까지의 규정을 준용할 수 있다. 이 경우 “공공주택”은 “공공준주택”으로 본다.

② 공공준주택의 면적은 「주거기본법」 제17조에 따라 국토교통부장관이 공고한 최저주거기준 중 1인 가구의 최소 주거면적을 만족하여야 한다.

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

공공주택 특별법 시행령

제4조(공공준주택) 법 제2조의2제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 준주택”이란 다음 각 호의 준주택을 말한다.

1. 「주택법 시행령」 제4조제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 준주택으로서 전용면적이 85제곱미터 이하인 것
2. 「주택법 시행령」 제4조제4호에 따른 오피스텔로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것
가. 전용면적이 85제곱미터 이하인 것
나. 상·하수도 시설이 갖추어진 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 것

주택법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
4. “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을

말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

주택법 시행령

제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항제3호의 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

민간임대주택에 관한 특별법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “**공공지원민간임대주택**”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수익계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 “종전부동산”이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택

다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택

라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택

마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

5. “**장기일반민간임대주택**”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택[아파트(「주택법」 제2조제20호의 도시형 생활주택이 아닌 것을 말한다)를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다]을 말한다.

<붙임 2> 국토계획법령 개정 관련

<p style="text-align: center;">국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제17893호, 2021. 1. 12., 타법개정]</p>	<p style="text-align: center;">국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제17898호, 2021. 1. 12., 일부개정]</p>
<p><신 설></p>	<p>제52조의2(공공시설등의 설치비용 등) ① 제51조제1항 제8호의2 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 감정평가법 인등이 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설의 설치

	<p>2. 제1항제3호에 따른 시설의 설치</p> <p>3. 공공시설 또는 제1호에 해당하지 아니하는 기반시설의 설치</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⑥ 제2항에 따른 공공시설등의 설치 비용 납부액의 산정기준 및 납부방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
--	--

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 <small>[대통령령 제31803호, 2021. 6. 22., 타법개정]</small>	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 <small>[대통령령 제31877호, 2021. 7. 6., 일부개정]</small>
제42조의3(지구단위계획의 수립) ① (생략) ② 국토교통부장관은 법 제49조제2항에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.	제42조의3(지구단위계획의 수립) ① (현행과 같음) ② 국토교통부장관은 법 제49조제2항에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.
12. 제45조제2항 후단에 따라 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 법 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 행위제한이 완화되는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획구역 내에 다음 각 목의 시설(이하 이 항 및 제46조에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하	<삭제>

<p>거나 공공시설등을 설치하는 비용은 용도지역의 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경에 따른 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 말한다)의 범위로 하고, 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.</p> <p>가. 공공시설</p> <p>나. 기반시설</p> <p>다. 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 시설(해당 지구단위계획구역에 가목 및 나목의 시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)</p>	
<p>13. 제12호는 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분할 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 공공시설등이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역에 공공시설등을 설치하거나 공공시설등의 설치비용을 부담하는 것으로 갈음할 수 있다.</p>	<p><삭 제></p>
<p>14. 제13호에 따른 공공시설등의 설치비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 공공시설등이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역 내 공공시설등의 확보에 사용할 것</p>	<p><삭 제></p>
<p>15. 제12호 및 제13호에 따른 공공시설등의 설치내용, 공공시설등의 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정할 것</p>	<p><삭 제></p>
<p><신 설></p>	<p>제46조의2(공공시설등의 설치비용 납부 등) ① 법 제52조의2제2항에 따라 지구단위계획구역에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 갈음하여 공공시설등의 설치비용을 납부하게 하려는 경우 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한지는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 인정한다. 이 경우 심의 및 인정여부의 결정을 할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.</p>

	<p>1. 현재 지구단위계획구역 안의 공공시설등의 확보 현황</p> <p>2. 개발사업에 따른 인구·교통량 등의 변화와 공공시설 등의 수요 변화 등</p> <p>② 법 제52조의2제2항에 따라 납부해야 하는 비용은 감정평가법인등이 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획 결정의 고시일을 기준으로 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액 차이의 범위에서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 금액에서 법 제52조의2제1항에 따라 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 데 소요된 비용을 공제한 금액으로 한다.</p> <p>③ 제2항에 따른 비용은 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 납부하되, 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 분할납부할 수 있다.</p> <p>④ 법 제52조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 20 이상 100분의 30 이하의 범위에서 해당 지구단위계획으로 정하는 비율을 말한다.</p>
--	---

<붙임 3> 조례로 정한 공공기여시설(기부채납시설) 계획 현황 (자료: 도시계획과)

(2021. 10월 기준)

자치구	위치 (면적, m ²)	구역명 (사업유형)	기부채납시설					비 고 (고시일 또는 열람공고일)
			용도	연면적 (m ²)	개소 (세대)	전체연면 적 중 비율(%)	전체공공기여 시설면적 중 비율(%)	
관악구	신림동 110-10 외 1필지 (1,779)	신림동 110-10번지 외 1필지 (역세권활성화사업)	공공임대 산업시설	1,070.2	1	6.93	100	'20.07.09 (열람공고)
마포구	창전동319 (5,189)	창전동 319번지 일원 (역세권주택사업)	공공임대 주택	1,170.8	23	3.1%	100	'20.5.28. (열람공고)
동작구	상도동373- 1 (9,132.8)	상도동 373-1번지 일원 (역세권주택사업)	공공임대 주택	799.6	8	1.1%	11.9	'21.8.5. (고시)
구로구	오류동 156-15 (23,223)	오류동 현대연립 재건축 정비사업 (정비사업)	공공임대 주택	720	10	1.52%	13.2	'19.11.28 (고시)
영등포구	문래동3가 76-1 (17,794)	국화아파트 재건축 정비사업 (정비사업)	공공임대 주택	1,288	30	8.7%	59.4	'20.12.3. (고시)
용산구	원효로4가 118-16 (27,117)	산호아파트 재건축 정비사업 (정비사업)	공공임대 주택	1,385	40	1.96	9.3	'20.01.09 (고시)
용산구	이촌동 300-11 (17,621)	왕궁아파트 재건축 정비사업 (정비사업)	공공임대 주택	1,052	29	2.64	11.9	'20.05.01 (고시)
서초구	잠원동 56-2 (5,764.9)	신반포27차 재건축 정비구역 (정비사업)	공공임대 주택	478.9	7	2.85	100	'21.2.15. (고시)
동대문구	동대문구 청량리동 435 (28,996.6)	청량리제8구역 (주택정비형재개발)	공공임대 주택	3,543.4	55	3.99	32.0	20.10.5. (고시)
성동구	성수동1가 656-1267 (13,122.5)	성수1 주택재건축정비구역 (정비사업)	공공임대 산업시설	2,338	8	5.1	42.9	'20.2.27. (고시)
			공공임대 주택	1,131	18	2.5	17.9	

자치구	위치 (면적, m ²)	구역명 (사업유형)	기부채납시설					비 고 (고시일 또는 열람공고일)
			용도	연면적 (m ²)	개소 (세대)	전체연면 적 중 비율(%)	전체공공기여 시설면적 중 비율(%)	
동대문구	이문동 149-8 (154,783)	이문3 재정비촉진구역 (재정비촉진사업)	공공임대 주택	2,260	53	0.3	3.0	'20.6.18. (고시)
서대문구	남가좌동 295-5외1 (3,007)	가재울9 (재정비촉진사업)	공공임대 상가	1,227	2	3.23	50.6	'21.5.6 (고시)
강남구	역삼동 653-4 (6,908.1)	역삼동 653-4 (지구단위계획)	공공임대 주택	2092.2	22	5.2	40.8	'19.7.11 (고시)
강북구	미아동703- 149 (10,914)	삼양특별계획구역Ⅲ (지구단위계획)	공공임대 주택	391.8	7	0.45	1.4	'21.3.25 (고시)
영등포구	신길동 255-9 (8,707)	사리가시장 (지구단위계획)	공공임대 주택	1,161	10	1.7	12.3	'20.06.11. (고시)
영등포구	신길동 2365 (2,754)	영진시장(아파트) 도시정비형 재개발 (도시정비형 재개발사업)	공공임대 상가	1,220	20	5.4	35.0	'20.7.2. (고시)
동대문구	답십리동 952 (17,914)	답십리자동차부품상 가재개발정비사업(도 시정비형 재개발사업)	공공 임대산업 시설	1,100	1	0.6	15.0	'20.09.03 (고시)
마포구	아현동 617-1 (4,602.9)	마포로3-1지구 (도시정비형 재개발사업)	공공임대 주택	1,523.8	23	3.1	20.9	'21.5.13 (고시)

※ 전체 공공기여 시설 면적 비율 : 기반시설 및 공공시설 외 시설의 공공기여 면적

÷ 전체 공공기여 총면적(기반시설 및 공공시설 포함)

※ 공공기여 면적 : '환산면적 + 지분면적' 또는 '환산면적 + 부지면적'

<붙임 4> 오피스텔 관련 규정 및 현황 (자료: 도시계획과)

○ 오피스텔에 대한 관련법상 용도분류 및 정의

건축법[시행령 별표1 제14호나목2])	주택법(법제2조제4호, 영 제4조제4호)	공공주택 특별법(법 제2조의2, 영 제4조)
일반업무시설	준주택	공공준주택
<p>- 업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 속식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것</p>	<p>주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정함.</p> <p>4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔</p>	<p>제4조제1항 각 호에 규정된 자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이거나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 임대를 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택으로서 상기 요건을 모두 갖춘 준주택</p>

○ 도시계획 조례

- 오피스텔 가능 용도지역(제29조~제35조)

- 제3종일반주거지역 : 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만
- 준주거지역, 공업지역, 상업지역

○ 주택법

- 사업계획승인대상(제15조)

- 단독주택 30세대, 공동주택 50세대 이상 건설

○ 서울시 오피스텔 현황 ('19년 기준)

- 총 수량 : 180,944호
- 가구원(명) : 252,586명
- 1인당 주거면적 : 23.9(m²), 가구당 주거면적 33.4(m²)

<붙임 5> 민간임대주택 특별법 개정 관련

<p style="text-align: center;">민간임대주택에 관한 특별법 [법률 제17453호, 2020. 6. 9., 타법개정]</p>	<p style="text-align: center;">민간임대주택에 관한 특별법 [법률 제17482호, 2020. 8. 18., 일부개정]</p>
<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 <u>8년</u> 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.</p> <p>가. ~ 마. (생략)</p> <p>5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원 민간임대주택이 아닌 주택을 <u>8년</u> 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 <u>민간임대주택</u>을 말한다.</p> <p>6. “단기민간임대주택”이란 임대사업자가 <u>4년</u> 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.</p>	<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 <u>10년</u> 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.</p> <p>가. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원 민간임대주택이 아닌 주택을 <u>10년</u> 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 <u>민간임대주택(아파트를 임대하는 민간매입임대주택은 제외한다)</u>을 말한다.</p> <p><삭 제></p>