

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	3180
------------	------

2025. 12. 17.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 10. 20. 옥재은 의원 발의(2025. 10. 23. 회부)

2. 제안이유

- 기부채납 형태의 다양한 공공시설 수요 증가로 조성비용 예치대상을 일반 기반시설로 확대하고, 실질적 집행 주체가 조성비용을 활용할 수 있도록 구금고 뿐 아니라 시금고에도 예치할 수 있도록 근거를 마련하려는 것임

3. 주요내용

- 가. 조성비용을 예치할 수 있는 대상을 당초 정비기반시설에서 기반시설까지 확대하고, 예치기관을 구금고 뿐 아니라, 시금고에도 예치할 수 있도록 함(안 제52조제6항)

3. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 정비사업의 사업시행자가 설치해야 하는 정비기반시설

조성비용의 예치를 구금고 뿐 아니라 시금고에도 할 수 있도록 하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’)에 따른 기반시설에 대하여도 예치제도를 활용할 수 있도록 하려는 것임(안 제52조제6항).

현 행	개 정 안
제52조(정비기반시설 등의 비용 보조 등) ① ~ ⑤ (생 략)	제52조(정비기반시설 등의 비용 보조 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음)
⑥ 구청장은 법 제96조에 따라 사업시행자가 설치하여야 하는 정비기반시설의 설치부지가 일부만 확보되어 사업시행자가 정비기반시설을 설치하여도 해당 시설이 제기능을 발휘할 수 없거나 시설이용의 효율성이 미흡할 것으로 판단되는 경우에 사업시행자에게 해당 정비기반시설의 설치비용을 해당 자치구의 구금고에 예치하게 할 수 있다.	⑥ 시장 또는 구청장은 사업시행자가 설치하여야 하는 정비기반시설 또는 기반시설의 설치부지가 일부만 확보되어 사업시행자가 정비기반시설 또는 기반시설을 설치하여도 해당 시설이 제기능을 발휘할 수 없거나 시설이용의 효율성이 미흡할 것으로 판단되는 경우에 사업시행자에게 해당 정비기반시설 또는 기반시설의 설치비용을 해당 자치구의 구금고 또는 시금고에 예치하게 할 수 있다.

- 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제96조¹⁾에 따라 정비구역에 정비기반시설을 설치하여야 하는데, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」(이하 ‘조례’) 제52조제6항은 법 제96조에 따라 정비기반시설 부지가 일부만 확보되어 사업시행자가 정비기반시설을 설치하여도 해당 시설이 제기능을 발휘할 수 없거나 시설이용의 효율이 떨어지는 경우에는 정비기반시설의 설치비용을 해당 자치구의 ‘구금고’에 예치할 수 있도록 하고 있음.

1) 도시정비법 제96조(정비기반시설의 설치) 사업시행자는 관할 지방자치단체의 장과의 협의를 거쳐 정비구역에 정비기반시설(주거환경개선사업의 경우에는 공동이용시설을 포함한다)을 설치하여야 한다.

- 그러나 정비사업에서는 정비기반시설 뿐 아니라 용적률 등의 완화적용²⁾을 위하여 공공시설등을 설치·제공하는 경우가 빈번히 발생하는데, 사업시행자가 설치하는 공공시설등은 해당 자치구 뿐 아니라 ‘서울시’에 귀속되는 경우가 있음에도, 현재는 시금고에 예치가 불가함에 따라 예치제도를 운영하는데 한계가 있는 실정임.
- 이에 조례가 개정되면 구 귀속대상인 기반시설 설치비용은 현행과 같이 구금고에, 대규모 정비사업³⁾ 등에서 발생하는 시 귀속대상 시설의 경우에는 시금고 예치가 가능할 것으로 예상됨.
- 또한, 예치 대상시설을 ‘정비기반시설’에서 ‘기반시설’⁴⁾까지 확대하게 되어 원활한 정비사업 추진 및 효율적인 기반시설 설치에 기여할 수 있을 것으로 보임.

<‘정비기반시설’, ‘기반시설’ 용어 정의>

구분	근거	종류
정비 기반시설	도시 정비법	도로, 상하수도, 구거, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설, 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역에 설치하는 공동이용시설로서 법 제52조에 따른 사업시행계획서에 해당 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 관리하는 것으로 포함된 시설

2) 국토계획법 제52조는 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등(국토계획법에 따른 공공시설, 기반시설, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 등을 말함)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있고(국토계획법 제52조), 도시정비법은 이러한 건폐율·용적률 등의 완화규정은 정비계획에 준용한다고 규정하고 있음(도시정비법 제17조).

3) 송파구 잠실주공 5단지 재건축사업 및 성동구 성수전략정비구역(1~4구역) 뚝개공원, 수상문화시설 등이 시금고 예치제도를 활용할 것으로 예상됨

4) 개정조례안에는 기반시설의 정의가 규정되어 있지 않으나, 국토계획법에 따른 기반시설을 의미한다고 보는 것이 상당할 것으로 사료됨.

구분	근거	종류	
기 반 시 설	국 토 계 획 법	교통시설	도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차정류장, 궤도, 차량 검사 및 면허시설
		공간시설	광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지
		유통·공급 시설	유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 시장, 유류저장 및 송유설비
		공공·문화 체육시설	학교, 공공청사, 문화시설, 공공필요성이 인정되는 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설
		방재시설	하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비
		보건위생 시설	장사시설, 도축장, 종합의료시설
		환경기초 시설	하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설, 수질오염방지시설, 폐차장

- 참고로, 개정조례안과 같이 기반시설 설치비용을 시금고 또는 해당 자치구의 구금고에 예치할 수 있도록 2025년 5월 「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」가 개정⁵⁾된 점도 감안하면, 재정비촉진사업과 일반정비사업간의 형평성을 확보하는 측면에서도 개정의 필요성이 인정됨⁶⁾.

「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제19조(기반시설의 설치비용을 징수할 수 있는 기간 등) ③ 시장 또는 구청장이 법 제27조제5항에 같음하여 사업시행인가일 또는 실시계획인가일 이후 기반시설 설치비용의 전부 또는 일부를 미리 부담시키려는 경우 시장 또는 구청장은 사업시행자의 동의를 얻어야 하며, 해당 기반시설의 설치비용을 시금고 또는 해당 자치구의 구금고에 예치하게 할 수 있다.

5) 서울특별시조례 제9639호, 2025.5.19. 개정·시행

6) 사업시행자가 설치해야 하는 기반시설을 제때 설치하지 못하는 상황에 대비하여, 그 설치비용을 시 또는 자치구 금고에 현금으로 예치하려는 것으로, 이는 「지방재정법 시행령」 제40조제1항제4호의 ‘사무관리상 필요에 의해 지방자치단체가 일시적으로 보관하는 경비’에 해당하는 법률 자문의견과, 법령상 기반시설의 설치비용은 사업시행자가 부담해야 한다는 것을 원칙으로 하고 있어 사업시행자에게 새롭게 의무를 부여하는 것으로 보기 어렵다는 법률 자문을 토대로 조례개정이 이루어졌음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.6)

■ 「도시 및 주거환경정비법」

제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) ① 제16조제2항 전단에 따라 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 제9조제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시(변경 결정·고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다.

③ 정비계획을 통한 토지의 효율적 활용을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 건폐율·용적률 등의 완화규정은 제9조제1항에 따른 정비계획에 준용한다. 이 경우 “지구단위계획구역”은 “정비구역”으로, “지구단위계획”은 “정비계획”으로 본다.

④ 제3항에도 불구하고 용적률이 완화되는 경우로서 사업시행자가 정비구역에 있는 대지의 가액 일부에 해당하는 금액을 현금으로 납부한 경우에는 대통령령으로 정하는 공공시설 또는 기반시설(이하 이 항에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공한 것으로 본다.

⑤ 제4항에 따른 현금납부 및 부과 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제96조(정비기반시설의 설치) 사업시행자는 관할 지방자치단체의 장과의 협의를 거쳐 정비구역에 정비기반시설(주거환경개선사업의 경우에는 공동이용시설을 포함한다)을 설치하여야 한다.

■ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제52조(지구단위계획의 내용) ① 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
- 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획

4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
 5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
 6. 환경관리계획 또는 경관계획
 7. 보행안전 등을 고려한 교통처리계획
 8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 지구단위계획은 도로, 상하수도 등 대통령령으로 정하는 도시·군계획시설의 처리·공급 및 수용능력이 지구단위계획구역에 있는 건축물의 연면적, 수용인구 등 개발밀도와 적절한 조화를 이룰 수 있도록 하여야 한다.
- ③ 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.