

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

의안 번호	2897
----------	------

제출년월일 : 2021년 10월 15일
제 출 자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 「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.
- 나. 이에 공공시설등 설치비용 제공에 대한 구체적인 사항과 법에서 조례로 위임된 사항을 정하고, 서울시 주택정책 지원 등을 위해 조례를 개정하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 법 제52조의2의 신설에 따른 근거조항 변경 및 지구단위계획구역 내 기부채납 가능시설을 확대함(안 제19조).
- 나. 법 제52조의2제5항 신설 및 영 제42조의3제2항제12호부터 제15호까지 삭제 등에 따라 조례 위임규정을 개정함(안 제19조의3).
- 1) 법 제52조의2제5항의 조례 위임사항인 ‘공공시설등 설치비용의 사용 기준 등 필요한 사항’을 규정함(안 제19조의3제1항).
 - 2) 영 제46조의2제2항에서 조례로 위임한 ‘감정평가를 통한 토지가액의 차이의 범위 내 납부액 산정기준’을 규정함(안 제19조의3제2항).
 - 3) 영 제46조의2제3항에서 조례로 위임한 ‘비용 납부액 납부방법’을 규정함(안 제19조의3제3항).

다. 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관련 법령의 개정에 따라 용적률 완화를 위한 민간임대 의무기간(8년 → 10년)을 조정함(안 제55조제14항).

3. 참고사항

가. 관계법령: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 및
같은 법 시행령 제46조의2

나. 예산조치: 비용추계서 미첨부사유서 참조

다. 기 타

1) 신·구조문 대비표: 별도 첨부

2) 입법예고('21. 8. 5.~8. 25.)결과: 의견없음

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제19조제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “영 제42조의3제2항제12호다목”을 “법 제52조의2제1항제3호”로 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 오피스텔(「공공주택 특별법」 제2조의2, 「공공주택 특별법 시행령」 제4조제2호의 오피스텔을 말한다)

제19조의3을 다음과 같이 한다.

제19조의3(공공시설등의 설치비용 납부 등) ① 법 제52조의2제5항에 따른 공공시설등의 설치비용의 사용기준 등 필요한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적 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.
 2. 제1호에 따른 사전협의 및 그 밖의 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.
- ② 영 제46조의2제2항에 따라 조례로 정하는 금액은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치 상승분의 범위 이내에서 결정하며, 공공시설등 설치비용의 산정방법은 제19조의2를 적용한다.
- ③ 영 제46조의2제3항에 따라 설치비용 납부액의 납부방법은 다음 각 호와

같다.

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.

제55조제14항제2호 중 “8년”을 “10년”으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ① (생략)</p> <p>② 영 제42조의3제2항제12호다 목에서 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. (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② 법 제52조의2제1항제3호--- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. <u>오피스텔(「공공주택 특별법」 제2조의2, 「공공주택 특별법 시행령」 제4조제2호의 오피스텔을 말한다)</u></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. <u>용도지구 중 경관지구, 보호지구, 취약지구, 개발진흥지구 또는 용도구역 중 개발제한구역 및 도시자연공원구역</u></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. <u>도시관리계획의 변경에 따른 구체적 개발계획과 그에 따른 공공시설등의 설치 제공 또는 공공시설등 설치를 위한 비용 제공(이하 “공공기여”라 한다)</u></p>

현행	개정안
<p><u>주거환경정비법에 따른 정비구역 및 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진지구</u></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> <p>1. 기반시설이 취약한 지역의 기반시설 설치를 위한 사업비</p> <p>2. 기반시설 사업을 위한 사무관리비와 그 밖의 부대경비</p> <p>3. 자금관리 운용에 필요한 경비 지출</p> <p>4. 그 밖에 기금 조례에서 정하는 용도</p> <p>③ 영 제42조의3제2항제15호에 따른 공공시설등 설치내용, 공</p>	<p><u>을 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된 내용을 바탕으로 수립한다.</u></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> <p>1. 공공시설등 설치비용을 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 분할납부하게 할 수 있다.</p> <p>2. 사업시행자는 건축허가 등 이전에 현금납부액, 납부방법 및 기한 등을 포함하여 시장 및 구청장과 협약을 체결하여야 한다.</p>

현행	개정안
<p><u>공시설등 설치비용에 대한 산정 방법 및 구체적인 운영기준은 다음 각 호와 같다.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>2. 공공기여의 내용은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치 상승분의 범위 내에서 결정한다.</u></p> <p><u>3. 공공기여 내용 중 공공시설등 설치비용의 산정은 제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법)를 적용한다.</u></p> <p><u>4. 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 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (생략) 2. 임대 의무기간이 <u>8년</u> 이상인 경우 : 제1항에 따른 용적률의 15퍼센트 <p>⑮ ~ ㉓ (생략)</p>	<p>⑭ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (현행과 같음) 2. ----- <u>10년</u> ----- ----- ----- <p>⑮ ~ ㉓ (현행과 같음)</p>

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안
비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용발생 요인

해당없음

2. 미첨부 근거 규정

「서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례」 제3조에 따른 비용추계서 제출 범위에 해당하지 않음

제3조(비용추계서의 제출 범위)

제3조(비용추계서의 제출 범위) ① 의원·위원회·시장·교육감이 비용을 수반하는 의안을 발의·제안 또는 제출하는 경우에는 비용추계서를 첨부하여야 한다. 다만, 의안이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 예상되는 비용이 연평균 5억원 미만이거나 한시적인 경비로서 총 10억원 미만인 경우

3. 미첨부 사유

서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에 따라 지구단위계획구역 내 공공시설등 설치비용 제공에 대한 구체적인 사항과 조례로 위임된 사항 등을 정하는 사항으로 수반되는 비용이 없음

4. 작성자

도시계획국 도시계획과 전정훈(02-2133-8451)