

서울특별시 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 조례안 검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제2323호
- 나. 제 안 자 : 민병주 의원 외 27명
- 다. 제 안 일 : 2024년 10월 17일
- 라. 회 부 일 : 2025년 2월 6일

2. 제안이유

- 노후계획도시를 광역적·체계적으로 정비하기 위하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제정(법률 제19847호, 2023.12.26. 공포, 2024.4.27. 시행) 및 같은 법 시행령 제정(대통령령 제3443호, 2024.4.23. 공포, 2024.4.27. 시행)됨에 따라 기본계획, 심의기구 및 조직, 특별정비구역 지정, 총괄사업관리자, 공공기여 등 법률 및 시행령에서 위임된 사항과 필요한 사항을 조례로 정하고자 함

3. 주요내용

- 가. 노후계획도시정비기본계획의 내용에 관한 사항(안 제2조)
- 나. 지방노후계획도시정비위원회의 설치·운영 등에 관한 사항(안 제3조)
- 다. 특별정비구역의 지정 제안 등에 관한 사항(안 제4조~제7조)
- 라. 총괄사업관리자에 관한 사항(안 제8조 및 제9조)

마. 비용의 보조 또는 융자에 관한 사항(안 제10조)

바. 노후계획도시정비사업 지원에 관한 사항(안 제11조)

사. 리모델링사업 특례에 관한 사항(안 제12조)

아. 공공기여에 관한 사항(안 제13조)

자. 기반시설의 설치에 관한 사항(안 제14조)

차. 지방노후계획도시정비지원기구의 구성 및 운영 등에 관한 사항(안 제15조)

4. 참고사항

가. 관계법령: 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙

나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상 사유서 별첨)

5. 검토 의견

가. 개요

- 이번 「서울특별시 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 조례 제정조례안」은 노후계획도시 및 대규모 개발 지구 등의 정비를 목적으로 '23.12월 제정된 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법(이하, “노후계획도시정비법”)」¹⁾ 및 같은 법 시행령에서 조례로 위임된 사항을 규정하고자 하는 것임
- 이번 제정조례안은 총 15개의 조항과 1개의 부칙으로 구성되어 있고 총칙에 해당하는 부분(안 제1조)은 목적을 규정하고 있고 본칙에 해당하는 부분은 노후계획도시 정비를 위한 추진체계(제2조, 제3조), 노후계획도시 특별정비구역의 지정 및 지원 관련 사항(제4조~제12조), 공공기여에 관한 용적률 및 기반시설의 설치(제13조, 제14조), 보칙에서는 지방노후계획도시정비지원기구의 구성 및 운영 등(제15조)을 규정하고자 하는 것임

〈 이번 제정 조례안의 조문 체계 및 주요 내용 〉

조문 체계	주요 내용
제1조(목적)	「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 같은 법 시행령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정
제2조(노후계획도시정비기본계획의 내용)	노후계획도시정비기본계획에 포함되어야 하는 내용을 정의
제3조(지방노후계획도시정비위원회의 설치·운영)	지방노후계획도시정비위원회의 설치 근거 및 기능 명시
제4조(특별정비구역의 지정 제안 등)	특별정비구역의 지정 제안 등에 관한 사항
제5조(특별정비구역 지정 제안 시 토지등소유자의 동의방법 등)	

1) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」은 1988년부터 1992년에 걸쳐 추진된 '주택 200만 호 건설 계획'에 따라 조성된 1기 신도시(분당·일산·평촌·산본·중동) 5곳을 포함한 계획도시의 정비를 위해 '23.12월 제정, '24.4월 시행되었으며, 이를 통해 '노후계획도시(老朽計劃都市)'의 광역적·체계적 정비를 통해 도시 기능을 향상하고, 미래도시로의 전환을 도모하여 국민의 질적 향상에 이바지하고자 하는 것임

조문 체계	주요 내용
제6조(특별정비계획의 수립)	
제7조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합)	
제8조(총괄사업관리자의 업무)	
제9조(총괄사업관리자 지정 제안)	총괄사업관리자에 관한 사항
제10조(비용의 보조 또는 융자)	비용의 보조 또는 융자에 관한 사항
제11조(노후계획도시정비사업 지원 등)	노후계획도시정비사업 지원에 관한 사항
제12조(리모델링사업 증가 세대수의 범위)	리모델링사업에 특례에 관한 사항
제13조(공공기여에 관한 용적률)	공공기여에 관한 사항
제14조(기반시설의 설치)	기반시설의 설치에 관한 사항
제15조(지방노후계획도시정비지원기구의 구성 및 운영 등)	지방노후계획도시정비지원기구의 구성 및 운영 등에 관한 사항
부 칙	공포한 날부터 시행

나. 검토 내용

“입법취지 및 필요성”

- 이번 제정조례안은 「노후계획도시정비법」²⁾, 같은 법 시행령³⁾ 및 시행규칙⁴⁾이 '24.4월 시행됨에 따라 관련 법령에서 조례로 위임된 사항을 규정하고자 하는 것임
- 1960년대 이후 우리나라는 급속한 경제성장과 함께 농촌지역에서 도시 지역으로 대규모의 인구가 유입되어 주택난이 발생하였고 관련 문제 해소를 위해 정부는 '80.12월에 「택지개발촉진법」을 제정⁵⁾하여 '81.1월에 시행⁶⁾하였으며, 한국토지주택공사⁷⁾ 등 공공시행자가 주택 건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리 등을 위한 관련 근거가 마련됨에 따라 공공의 주도하에 기반시설 설치를 수반한 대규모 택지

2) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 (2023.12.26. 제정, 2024.4.27. 시행)

3) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 (2024.4.23. 제정, 2024.4.27. 시행)

4) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행규칙」 (2024.4.26. 제정, 2024.4.27. 시행)

5) 「택지개발촉진법」 (1980.12.31. 제정, 1981.1.1. 시행)

6) 권영덕, 1960년대 서울시 확장기 도시계획, 서울연구원, 2012-BR-14, 2013.8.3., p.44~45

7) 1981년 당시 한국토지개발공사, 대한주택공사를 의미

개발이 본격화되었음⁸⁾

- 1980년대 후반 대도시권으로의 인구집중으로 주택수요가 급증하고, 주택 가격이 상승하게 되자, 이에 대응하기 위해 정부는 1988년부터 1992년까지 주택공급을 위한 ‘주택 200만 호 건설계획⁹⁾’을 발표하고 현재 1기 신도시라 불리는 5개 신도시(분당·일산·평촌·산본·중동)를 건설하였음
- 이후에도 주택공급을 목적으로 한 2기, 3기 신도시의 건설 및 택지개발 지구와 공공주택지구 등과 같은 대규모 개발이 지속적으로 이어졌으며 이는 당시 우리나라의 주택시장 안정과 쾌적한 정주 환경을 조성한 ‘계획 도시’로서 자리매김하였음
- 하지만 1기 신도시 첫 입주가 이루어진 이후 약 34년이 경과한 현재 많은 신도시 및 계획도시의 주거환경 악화와 기반시설의 노후화 등 문제점이 나타나 정비의 필요성이 제기되었음
- 정부는 2022년부터 이러한 노후화된 계획도시를 대상으로 광역적·체계적 정비를 통해 기반시설 및 도시기능을 향상하고 미래도시로의 전환을 도모하고자 하였으며, ’24.4월 「노후계획도시정비법」 등 관련 법령을 마련하고, 일부 세부 사항에 대해서는 지역 특성에 맞게 조례로 정할 수 있도록 하였음
- ’25.1월 기준으로 서울시 내 「노후계획도시정비법」 적용이 가능한 대상지는 총 11개 지역 13개 택지, 총면적 27.5 km^2 (붙임1)로 확인되고 해당 대상지 및 서울시 여건을 고려한 세부 내용을 관련 법령(붙임2)에 따라 조례로 규정하고자 하는 것은 적절하다고 생각함

8) 국토교통부, 노후계획도시정비기본방침, p.1

9) 建設部, 住宅 200萬戶建設의 效果分析, 1991.11., p.880

“주요 조문별 검토”

① 목적(안 제1조)

제1조(목적) 이 조례는 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 및 같은 법 시행령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

- 이번 제정조례안 제1조는 「노후계획도시정비법」 및 같은 법 시행령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정한다고 목적을 밝힘으로써 입법 취지를 명확히 하고자 하는 것임
- 목적 규정은 자치법규¹⁰⁾의 입법 목적을 명확하게 밝혀 시민이 입법 목적이나 입법 취지를 쉽게 이해할 수 있도록 하기 위한 것¹¹⁾으로, 상위 법령에 근거하여 그 입법 취지와 목적이 종합적으로 표현되었다고 생각함

② 노후계획도시정비기본계획의 내용(안 제2조)

제2조(노후계획도시정비기본계획의 내용) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제6조제3호에 따라 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 노후계획도시와 기성시가지와의 연계 및 도심 활성화에 관한 사항
2. 생활권 공간구조 구상 및 편의시설의 연계에 관한 사항
3. 다른 법령 및 조례에 따라 수립되는 법정계획과의 연계에 관한 사항
4. 그 밖에 서울특별시(이하 “시장”이라 한다)이 필요하다고 인정하는 사항

- 이번 제정조례안 제2조는 노후계획도시정비기본계획 내용 중 관련 법령에 따라 조례로 정하는 사항을 규정하고자 하는 것임

10) 행정안전부, 2024 자치법규 정비사례집, 2024.6.4., p.1 : 「대한민국헌법」 제117조제1항 및 「지방자치법」 제28조제1항 및 같은 법 제29조에서는 지방자치단체 또는 지방자치단체의 장은 법령의 범위에서 그 권한에 속하는 사무에 대하여 조례 또는 규칙, 즉 자치법규를 제정할 수 있다고 규정하고 있음

11) 법제처, 자치법규 입안 길라잡이, 2022.8., p.84

- 「노후계획도시정비법」 제7조제1항제14호¹²⁾는 제1호부터 제13호까지 기본계획에 포함되어야 하는 내용 이외에 노후계획도시의 체계적 정비를 위해 그 밖에 기본계획 내용을 대통령령으로 정하도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제6조¹³⁾는 지역경제의 성장동력 육성 및 일자리 창출을 위한 자족기능 확보 계획과 스마트도시 조성을 위한 추진계획 관련 내용과 그 밖에 서울시장이 조례로 정하는 사항을 포함하도록 규정하고 있음
- 이번 제정조례안 제2조에서 명시한 노후계획도시정비기본계획의 내용은 서울시의 여건에 부합하는 도심 활성화, 생활권 공간구조 구상 및 편의 시설 연계 등에 관한 사항을 포함하고 있으며, 이는 국토교통부의 표준 조례안의 내용을 준용한 것으로 앞서 관련 조례를 제정한 다른 지방자치 단체의 노후계획도시정비기본계획의 내용과 동일하다는 점을 감안할 때 적절한 것으로 판단됨

③ 지방노후계획도시정비위원회의 설치·운영 등(안 제3조)

제3조(지방노후계획도시정비위원회의 설치·운영 등) ① 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제10조제2항 및 영 제14조제10항에 따라 서울특별시 도시계획 위원회(이하 “시도시계획위원회”라 한다)가 지방노후계획도시정비위원회(이하 “위원회”라 한다)의 기능을 수행한다.

② 위원회의 기능은 다음 각 호와 같다.

- 12) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제7조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
14. 그 밖에 노후계획도시의 체계적 정비를 위하여 대통령령으로 정하는 사항
- 13) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제6조(기본계획의 내용) 법 제7조제1항제14호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 지역경제의 성장동력 육성 및 일자리 창출을 위한 자족기능 확보 계획
 2. 스마트도시 조성을 위한 추진계획(법 제2조제6호아목에 따른 스마트도시건설사업을 시행하는 경우로 한정한다)
 3. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외한다. 이하 “시·군등”이라 한다)의 조례로 정하는 사항

1. 법 또는 이 조례에서 위원회의 심의 또는 자문을 거치도록 한 사항의 심의 또는 자문
2. 노후계획도시정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)의 시행 및 추진상황 점검 결과에 관한 사항
3. 그 밖에 시장이 노후계획도시정비와 관련하여 자문을 요청하는 사항의 자문
- ③ 위원회의 구성 및 위원의 제척 및 회피, 해촉, 회의의 비공개 등 위원회 운영에 관한 사항은 「서울특별시 도시계획 조례」 시도시계획위원회의 운영 등을 준용한다.

- 이번 제정조례안 제3조는 ‘지방노후계획도시정비위원회(이하, ‘위원회’)'의 설치 및 운영 등에 관한 사항을 ‘서울특별시 도시계획위원회(이하, 시도시계획위원회)’에 위임하고자 하는 것임
- 「노후계획도시정비법」 제10조제2항¹⁴⁾은 시도시계획위원회가 대통령령으로 정하는 위원회의 구성·운영 등에 대한 조건을 충족하는 경우 위원회의 기능을 수행하게 할 수 있도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제14조제10항¹⁵⁾은 시도시계획위원회가 위원회의 기능을 수행할 수 있는 경우는 전체 위원 수의 2분의 1 이상이 건축·주택·교통·공간정보·환경 등 도시계획 및 도시정비 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람이어야 한다고 규정하고 있음
- 이번 제정조례안 제3조는 「노후계획도시정비법」에 근거하여 위원회의 설치 및 운영에 관한 전반적인 사항을 시도시계획위원회에 위임하고자

14) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제10조(지방노후계획도시정비위원회의 설치 등)

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 경우에는 지방도시계획위원회가 대통령령으로 정하는 지방위원회의 구성·운영 등에 대한 조건을 충족하는 경우 지방위원회의 기능을 수행하게 할 수 있다.

15) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제14조(지방노후계획도시정비위원회의 구성·운영 등)

② 지방위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 성별을 고려하여 해당 지방자치단체의 장이 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원 수의 2분의 1 이상이어야 한다.

3. 토지이용, 건축, 주택, 교통, 공간정보, 환경, 법률, 복지, 방재, 문화 등 도시계획 및 도시정비 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람

⑩ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회(이하 이 항에서 “지방도시계획위원회”라 한다)가 법 제10조제2항에 따라 지방위원회의 기능을 수행하게 할 수 있는 경우는 해당 지방도시계획위원회의 위원 구성이 제2항에 따른 요건을 충족하는 경우로 한다.

하는 것으로, 시도시계획위원회 위원 수의 2분의 1 이상이 도시계획 및 설계·주택정책·교통·환경 등 관련 분야 전문가로 구성되어 있어 노후계획 도시정비 업무에 대한 전문적인 지식을 갖추고 있고 위원회 운영 관련 조건도 충족하는 것(붙임3)으로 판단되는바, 위원회의 기능을 시도시계획 위원회에 위임하는 것은 타당하다고 보임

④ 특별정비구역의 지정 제안 등(안 제4조)

제4조(특별정비구역의 지정 제안 등) ① 법 제11조제2항 및 영 제16조제1항에 따라 토지등 소유자가 특별정비구역의 지정을 제안하려는 때에는 시장에게 다음 각 호의 서류를 제출 하여야 한다.

1. 토지등소유자 공람 공고문 및 설명회 개최 공문 사본
2. 토지등소유자 서면 통보 및 제출의견 사본
3. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 서류

② 시장은 영 제16조제2항에 따라 특별정비구역 지정 제안의 수용여부를 결정하였을 때에는 다음 각 호의 처리 결과를 토지등소유자에게 통보하여야 한다.

1. 특별정비구역 지정 제안을 수용하지 않는 것으로 결정한 때: 수용하지 않는 사유
2. 특별정비구역 지정 제안을 수용하는 것으로 결정한 때: 특별정비구역 지정시기와 내용

③ 특별정비구역 지정 제안에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정방법 및 절차 등은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조를 준용한다.

○ 이번 제정조례안 제4조는 노후계획도시특별정비구역(이하, ‘특별정비구역’)의 지정 제안 및 지정과 관련한 토지등소유자의 서류 제출 관련 내용을 규정 하고자 하는 것임

○ 「노후계획도시정비법」 제11조제2항¹⁶⁾은 토지등소유자가 해당 구역

16) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조(노후계획도시특별정비구역의 지정)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 “지정권자”라 한다)는 노후계획도시특별정비예정구역(이하 “특별정비예정구역”이라 한다)에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 제13조에 따라 특별정비계획을 결정하여 노후계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 한다)으로 지정(변경 지정을 포함한다. 이하 같다)할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역의 토지등소유자는 해당 구역 토지등소유

토지등소유자의 과반수 동의를 받아 서울시장에게 특별정비구역 지정을 제안할 수 있도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제16조제1항¹⁷⁾은 특별정비구역의 지정 등을 위한 제안 관련 서류 및 도면 제출 규정을 명시하고 있으며, 같은 조 제3항은 특별정비구역의 지정 제안 및 지정에 필요한 세부 사항은 조례로 정하도록 규정하고 있음

- 이번 제정조례안 제4조는 관련 법령에 따라 세부 내용을 마련하고자 한다는 측면에서 적절하다고 판단되며, 국토교통부의 표준 조례안의 내용을 준용하였음을 감안할 때 적절하다고 판단됨

⑤ 특별정비구역 지정 제안 시 토지등소유자의 동의방법 등(안 제5조)

제5조(특별정비구역 지정 제안 시 토지등소유자의 동의방법 등) ① 영 제16조제1항제3호에 따른 토지등소유자의 서면 동의서는 토지등소유자가 성명을 적고 서명 또는 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 토지등소유자가 해외에 장기체류·요양 등 불가피한 사유가 있다고 시장이 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면 동의서에 해당 토지등소유자의 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.

③ 시장은 영 제16조제1항제3호에 따른 서면 동의서 기재사항을 확인하여야 한다.

자 과반수의 동의를 받아 지정권자에게 특별정비구역 지정을 제안할 수 있다.

17) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제16조(노후계획도시특별정비구역의 지정 등 제안 절차 및 방법)

- ① 법 제11조제2항에 따라 노후계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 한다)의 지정을 제안하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 제안서에 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여 시장·군수등에게 제출해야 한다.
 - 1. 토지이용, 주택 재건축 및 기반시설 설치 등에 관한 기본방향을 작성한 서류
 - 2. 특별정비구역 정비계획도서
 - 3. 토지등소유자의 서면 동의서 및 신분증명서 사본
- ② (생략)
- ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 특별정비구역의 지정 제안 및 지정에 필요한 세부사항은 시·군등의 조례로 정한다.

- 이번 제정조례안 제5조는 특별정비구역 지정 제안 시 토지등소유자의 동의 방법 등에 대한 세부 사항을 규정하고자 하는 것임
- 「노후계획도시정비법 시행령」 제16조제1항제3호¹⁸⁾는 특별정비구역 지정을 위한 제안서에 토지등소유자의 서면 동의서 및 신분증명서 사본을 첨부하도록 하고 있고, 같은 조 제3항에서 세부 사항을 조례로 정하도록 하고 있음
- 「노후계획도시정비법 시행규칙」 제2조제2항¹⁹⁾은 특별정비구역 지정 제안에 따른 토지등소유자의 서면 동의서는 별지 제2호서식(붙임4)에 따르도록 하고 있으며, 토지등소유자의 신분증명서는 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률 시행령(이하, “서명확인법 시행령”)」 제4조제1항²⁰⁾은 주민등록증 등 대통령령으로 정하는 신분증을 첨부하도록 규정하고 있음
- 이번 제정조례안 제5조는 관련 법령에 따라 토지등소유자의 동의 방법 등 관련 법령에 따른 관련 세부 사항을 명확히 규정 하고자 한다는 점에서 적절하다고 보임

18) 「노후계획도시정비법 시행령」 제16조(노후계획도시특별정비구역의 지정 등 제안 절차 및 방법) ① 법 제11조제2항에 따라 노후계획도시특별정비구역(이하 “특별정비구역”이라 한다)의 지정을 제안하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 제안서에 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여 시장·군수등에게 제출해야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 특별정비구역의 지정 제안 및 지정에 필요한 세부사항은 시·군등의 조례로 정한다.

3. 토지등소유자의 서면 동의서 및 신분증명서 사본

19) 「노후계획도시정비법 시행규칙」 제2조(노후계획도시특별정비구역의 지정 제안) ② 영 제16조제1항제3호에 따른 토지등소유자의 서면 동의서는 별지 제2호서식에 따른다.

20) 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률 시행령」 제4조(신청인 등의 신분 확인) ① 법 제6조제1항에서 “주민등록증 등 대통령령으로 정하는 신분증”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 신분증을 말한다.

1. 주민등록증(모바일 주민등록증을 포함한다)

2. 자동차운전면허증

3. 장애인등록증(주민등록번호 및 주소가 기재되어 있어야 한다)

4. 대한민국 여권

4의2. 「국가보훈 기본법」 제21조의2에 따른 등록증

5. 「출입국관리법」 제33조제1항에 따른 외국인등록증 또는 같은 법 제88조제2항에 따른 외국인등록 사실 증명(외국인만 해당한다)

6. 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제7조제1항에 따른 국내거소신고증 또는 같은 조 제5항에 따른 국내거소신고 사실증명(국내거소신고자만 해당한다)

⑥ 특별정비계획의 수립(안 제6조)

제6조(특별정비계획의 수립) ① 영 제17조제1항제3호에서 그 밖에 노후계획도시정비사업의 원활한 추진을 위하여 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 거주가구 및 세입자 현황
 2. 토지, 건축물의 용도·소유자·지적 현황
 3. 건축물의 규모 및 사용승인 연도별 현황
 4. 토지등소유자의 특별정비구역 지정에 관한 의견
 5. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
 6. 스마트단지 설계 및 스마트시설의 설치계획(「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따라 스마트도시계획이 수립된 경우로 한정한다)
 7. 노후계획도시정비사업의 효율적 시행과 지원을 위한 유관기관과의 협력체계
 8. 그 밖에 시장이 노후계획도시정비사업의 원활한 추진을 위하여 필요하다고 인정한 사항
- ② 영 제17조제3항제9호에 따라 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다.
1. 영 제17조제3항제5호에 따른 건축물의 최고 높이를 해당 건축물의 건축계획의 범위에서 100분의 20미만으로의 변경
 2. 기반시설 비용분담계획의 착오 정정
 3. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

- 이번 제정조례안 제6조는 노후계획도시정비사업의 원활한 추진을 위해 「노후계획도시정비법 시행령」에 따른 특별정비계획 수립 시 조례로 정하는 사항과 경미한 변경의 범위를 명확하게 규정하고자 하는 것임
- 서울시장은 국토교통부의 ‘노후계획도시정비기본방침21)’에 따라 ▲단독·

21) 국토교통부, 「노후계획도시정비기본방침」, p.20

3.2.3. 특별정비계획 수립 및 특별정비구역 지정

- 지방자치단체장은 기본계획에서 정한 특별정비에정구역 중에서 다음의 어느 하나에 해당하는 지역을 지방노후계획도시정비위원회의 심의를 거쳐 특별정비계획을 수립하여 특별정비구역으로 지정할 수 있다.
 - 양호한 정주환경 확보를 위하여 일정 폭원 이상의 도로 등으로 구획된 일단(一團)의 토지 내의 단독·공동주택단지 등을 통합적으로 정비할 필요가 있는 구역
 - 도시기능 향상을 위하여 주요 역세권 및 상업·업무지구의 복합·고밀개발이 필요한 구역
 - 광역교통시설 및 기반시설을 확충 또는 개선하거나 도시의 자족기능 향상을 위하여 개발 및 정비가 필요한 구역
 - 이주단지 조성이나 순환용 주택 공급 등 이주대책 추진에 필요한 구역
 - 택지개발촉진법 시행령 제2조제3호 각 목에 따른 시설 등 도시의 자족기능 향상을 위한 시설을 설치하기 위하여 필요한 구역
 - 스마트도시 조성을 위한 추진계획의 실행을 위하여 필요한 구역

공동주택단지 등의 통합 정비, ▲광역교통시설 및 기반시설 확충, ▲순환용 주택공급 등 이주대책 추진, ▲스마트도시 조성을 위한 추진계획 실행 등이 필요한 구역에 대해 특별정비계획을 수립할 수 있으므로, 이번 제정조례안 제6조에서 특별정비계획의 수립에 관련한 사항을 명시하는 것은 타당하다고 판단됨

“안 제6조제1항”

- 「노후계획도시정비법」 제12조제1항²²⁾은 특별정비계획에 포함되어야 하는 사항을 규정하고 있고 같은 조 같은 항 제19호에서 그 밖에 노후 계획도시정비사업을 추진하는 데 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있도록 하였으며 같은 법 시행령 제17조제1항²³⁾은 대통령령으로 정한 사항 외에 조례로 노후계획도시정비사업의 원활한 추진을 위해 필요한 사항을 정할 수 있도록 규정하고 있음

22) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제12조(특별정비계획의 수립) ① 특별정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요
2. 토지이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
6. 교통계획

(생략)

19. 그 밖에 노후계획도시정비사업을 추진하는 데 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

- ② 지정권자는 제1항에 따른 특별정비계획을 수립(변경을 포함한다. 이하 같다)하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 주민에게 공람하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 지정권자가 특별정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제시하지 아니한 경우 의견이 없는 것으로 본다.
 - ③ 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민 공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
 - ④ 기반시설의 설치 및 비용 부담의 기준 등 특별정비계획의 수립 기준·방법 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.
- 23) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제17조(특별정비계획의 수립) ① 법 제12조제1항 제19호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 방재 및 안전에 관한 사항
 2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 또는 재건축 사업을 시행하는 경우만 해당한다)
 3. 그 밖에 노후계획도시정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·군등의 조례로 정하는 사항

- 토지·건축물 등 대상지 현황, 거주 가구·세입자 현황, 토지등소유자의 의견 등을 파악하는 것은 지역 현황을 반영한 특별정비계획 수립을 위해 필요하다는 점을 감안할 때, 이번 제정조례안 제6조제1항은 해당 구역의 원활한 사업 추진을 위해 지역의 토지 및 건축물 등 기초 현황과 지역주민의 의견 등을 파악할 수 있는 근거를 마련하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함

“안 제6조제2항”

- 「노후계획도시정비법」 제12조제3항²⁴⁾은 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우 주민 공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다고 명시하고 있고, 같은 법 시행령 제17조제3항제9호²⁵⁾는 그 밖에 제1호부터 제8호까지와 유사한 사항으로서 조례로 정하는 사항으로 변경하는 경우를 경미한 변경으로 규정하고 있음
- 이번 제정조례안 제6조제2항제1호는 관련 법령에서 변경 가능한 건축

24) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제12조(특별정비계획의 수립)

- ③ 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민 공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

25) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제17조(특별정비계획의 수립)

- ③ 법 제12조제3항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 이 경우 제1호부터 제4호까지는 누적된 변경의 합이 해당 호에 따른 범위 내인 경우를 말한다.
 1. 특별정비구역의 면적을 100분의 10 이내의 범위에서 변경하는 경우
 2. 건축물의 건폐율 또는 용적률을 100분의 10 이내의 범위에서 변경하는 경우
 3. 법 제7조제1항제5호에 따른 광역교통시설 및 기반시설의 면적을 100분의 10 이내의 범위에서 변경하거나 기반시설의 위치를 변경하는 경우
 4. 노후계획도시정비사업의 시행시기를 3년 이내의 범위에서 조정하는 경우
 5. 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
 6. 기본계획, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획 또는 같은 조 제4호에 따른 도시·군관리계획의 변경에 따라 특별정비계획을 변경하는 경우
 7. 법 제12조제1항제12호에 따른 기반시설 설치의 비용 부담계획, 같은 항 제13호에 따른 민간투자사업에 관한 계획, 같은 항 제17호에 따른 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획 또는 같은 항 제18호에 따른 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등에 관한 계획을 변경하는 경우
 8. 제1항제1호 또는 제2호의 사항을 변경하는 경우
 9. 그 밖에 제1호부터 제8호까지와 유사한 사항으로서 시·군등의 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우

물의 최고 높이의 범위가 구체화 되어 있지 않았으나 이를 ‘건축계획의 범위에서 100분의 20 미만으로의 변경’으로 하고자 하는 것으로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하, “국토계획법 시행령”)」 제25조 제4항제4호²⁶⁾에서 건축물의 높이가 20퍼센트 이내의 변경인 경우, 위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획을 변경할 수 있다는 내용을 준용한 것으로 보아 적절하다고 생각함

- 이번 제정조례안 제6조제2항제2호는 기반시설 비용분담계획의 착오를 정정하는 근거를 마련하고자 한 것으로 사업추진과정에서 발생할 수 있는 변경사항 및 오류를 정정할 수 있는 근거를 마련하고자 한다는 점에서 타당하다고 판단됨

⑦ 특별정비구역의 분할, 통합 및 결합(안 제7조)

제7조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① 법 제15조제2항에 따라 조례로 정하는 특별정비구역의 분할, 통합 또는 결합의 요건은 영 제18조제1호 및 제2호를 말한다.

② 영 제18조제3호에 따라 조례로 정하는 “그 밖에 분할·통합·결합 후 특별정비구역의 면적 기준 등과 관련한 요건”은 다음 각 호의 내용을 말한다. 다만, 시장은 지역 여건에 따라 다음 각 호를 달리 적용할 수 있다.

1. 특별정비구역 분할 후 각 특별정비구역의 최소 면적: 특별정비구역이 포함된 노후계획도시특별정비예정구역 평균 면적의 2분의 1이상
2. 특별정비구역 통합·결합 후의 최대면적: 특별정비구역이 포함된 노후계획도시특별정비예정구역 평균 면적의 2배 이하

- 이번 제정조례안 제7조는 특별정비구역의 분할·통합·결합의 요건과 분할·

26) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) ④지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획을 변경할 수 있다. 다만, 제14호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.

4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)

통합·결합 후 특별정비구역의 면적 기준 등과 관련한 요건을 규정하고자 하는 것임

- 「노후계획도시정비법」 제15조²⁷⁾는 노후계획도시정비사업의 효율적인 추진을 위해 필요하다고 인정되는 경우 일정 조건을 만족하는 범위 내에서 분할·통합·결합하여 특별정비구역을 지정할 수 있다고 규정하고 있고, 특별정비구역의 분할·통합·결합의 요건, 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 조례로 정할 수 있다고 규정하고 있음
- 이번 제정조례안 제7조제1항은 「노후계획도시정비법 시행령」 제18조 제1호 및 제2호²⁸⁾에서 명시한 사항에 대한 특별정비구역의 분할·통합·결합 요건을 규정하고자 하는 것으로, 특별정비구역의 분할·통합·결합을 위해서는 특별정비구역 내 토지등소유자의 과반수 동의를 받아야 하며, 특별정비구역 노후계획도시정비사업 시행자 및 총괄사업관리자의 동의를 받아야 함
- 이번 제정조례안 제7조제2항은 「노후계획도시정비법 시행령」 제18조 제3호에 따라 조례로 정하는 분할·통합·결합 후 특별정비구역의 면적 기준

27) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제15조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합) ① 지정권자는 노후계획도시정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 특별정비구역을 지정할 수 있다.

1. 하나의 특별정비구역을 둘 이상의 특별정비구역으로 분할
2. 서로 연결한 특별정비구역을 하나의 특별정비구역으로 통합
3. 서로 연결하지 아니한 둘 이상의 특별정비구역을 하나의 특별정비구역으로 결합

② 제1항에 따른 특별정비구역의 분할·통합·결합의 요건, 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정할 수 있다.

28) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제18조(특별정비구역의 분할, 통합 및 결합) 시장·군수등은 법 제15조제1항에 따라 특별정비구역의 분할·통합·결합하려는 경우에는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 분할·통합·결합 대상인 특별정비구역(분할하는 경우에는 분할 후의 각 특별정비구역을 말한다) 내 토지등소유자의 과반수 동의를 받을 것
2. 분할·통합·결합하려는 특별정비구역에서 시행하는 노후계획도시정비사업의 사업시행자(이하 "사업시행자"라 한다)와 법 제20조제1항에 따른 총괄사업관리자(시장·군수등이 이미 총괄사업관리자를 지정한 경우로 한정한다)의 동의를 받을 것
3. 그 밖에 분할·통합·결합 후 특별정비구역의 면적 기준 등과 관련하여 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정하는 요건을 갖추는 것

등과 관련한 요건을 명시하고자 한 것으로, 안 제7제2항제1호는 특별정비 구역 분할 후 각 특별정비구역의 최소 면적을, 안 제7제2항제2호는 특별정비구역 통합·결합 후의 최대면적을 규정하였음

⑧ 총괄사업관리자의 업무(안 제8조)

제8조(총괄사업관리자의 업무) 법 제20조제2항제5호에 따라 조례로 정하는 총괄사업관리자의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 노후계획도시정비사업 시행에 필요한 행정 및 현장 지원
2. 노후계획도시정비사업의 효율적 시행방안 마련 및 의견 수렴
3. 노후계획도시정비사업 시행 현황에 관한 자료 작성·분석 및 관리
4. 기반시설의 비용 부담금 및 지원금 관리에 관한 계획의 수립
5. 그 밖에 노후계획도시정비사업의 시행과 관련하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

- 이번 제정조례안 제8조는 노후계획도시정비사업 추진에 필요한 총괄사업관리자의 업무를 규정하고자 하는 것임
- 「노후계획도시정비법」 제20조제2항제1호부터 제4호²⁹⁾는 총괄사업관리자가 수행하는 업무를 규정하고 있고, 같은 항 제5호는 그 밖에 총괄사업관리자의 역할에 대해 시장이 필요하다고 인정하는 경우 조례로 정할 수 있도록 규정되어 있음
- 국토교통부의 ‘노후계획도시정비기본방침³⁰⁾’은 총괄사업관리자의 역할로 지방노후계획도시정비지원기구·공공기관·지방공사·건설엔지니어링 사업자

29) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제20조(총괄사업관리자의 지정 등)

② 제1항에 따른 총괄사업관리자는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 노후계획도시정비사업의 총괄 관리 및 조정
2. 노후계획도시정비사업의 관계 법령에 따른 추진위원회 구성, 조합 설립 등 지원
3. 기반시설의 비용 부담금 및 지원금의 관리
4. 제30조제1항에 따라 사업시행자가 부담한 비용의 활용·관리
5. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정하는 업무

30) 국토교통부, 노후계획도시정비기본방침, p.24

등 정비사업과 관련한 전문성을 갖춘 자를 지정하여 사업 전반을 지원하고, 정비사업 기획·설계·재원조달·시공 등 단계 전반을 관리하며, 관계 법령에 따른 사업절차 지원 및 기반시설 설치를 위한 기여금·분담금 활용·관리 등 업무를 수행한다고 명시되어 있음

- 이번 제정조례안 제8조는 ‘노후계획도시정비기본방침’에 따른 총괄사업 관리자의 역할 및 업무에 준하여 규정하고자 한다는 점을 고려할 때 적절하다고 판단되고, 시 고유의 총괄사업관리자의 업무가 요구될 수 있다는 점을 감안하여 안 같은 조 제5호에서 그 밖에 시장이 필요한 사항을 규정한 것도 필요한 조치라고 생각함

⑨ 총괄사업관리자 지정 제안(안 제9조)

제9조(총괄사업관리자 지정 제안) ① 영 제24조제4항에 따라 조례로 정하는 총괄사업관리자 지정 제안에 관한 세부사항은 다음 각 호와 같다.

1. 총괄사업관리자 지정 제안을 수용하지 않는 것으로 결정한 때: 수용하지 않는 사유
 2. 총괄사업관리자 지정 제안을 수용하는 것으로 결정한 때: 총괄사업관리자 지정시기와 내용
- ② 총괄사업관리자 지정 제안에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정방법 및 절차 등은 제4조제3항 및 제5조를 준용한다.

- 이번 제정조례안 제9조는 총괄사업관리자의 지정 제안 수용 여부에 따른 세부 사항을 규정하고자 하는 것임

- 「노후계획도시정비법」 제20조제3항³¹⁾은 특별정비구역 내 토지등소

31) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제20조(총괄사업관리자의 지정 등)

① 지정권자는 노후계획도시정비사업을 체계적으로 추진하기 위하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 제35조에 따른 지방노후계획도시정비지원기구 등 대통령령으로 정하는 자를 총괄사업관리자로 지정할 수 있다.
③ 특별정비구역 내 토지등소유자는 해당 구역의 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 지정권자에게 총괄사업관리자의 지정을 제안할 수 있다. 이 경우 지정권자는 제1항에 따라 총괄사업관리자를 지정할 수 있다.

유자는 해당 구역의 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 서울시에게 총괄사업관리자의 지정을 제안할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제24조제1항부터 제3항³²⁾은 총괄사업관리자의 지정 제안을 위한 제출 규정, 절차, 통보 방법 등을 규정하고 있으며, 같은 조 제4항은 그 밖에 총괄사업관리자 지정 제안에 필요한 세부 사항을 조례로 정하도록 명시하고 있음

- 이번 제정조례안 제9조는 총괄사업관리자의 지정 제안을 위한 세부 사항과 관련된 근거를 마련하고자 하는 것으로 관련 법령이 조례에 위임하고 있다는 측면에서 적절하다고 판단됨

⑩ 비용의 보조 또는 융자(안 제10조)

제10조(비용의 보조 또는 융자) 법 제21조제1항 및 영 제25조제1항제2호에 따라 노후계획도시정비사업 또는 업무를 수행하는 자에게 노후계획도시정비 시행에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

- 이번 제정조례안 제10조는 노후계획도시정비사업 또는 업무를 수행하는 자에게 노후계획도시정비 시행에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있는 근거를 마련하고자 하는 것임

32) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제24조(총괄사업관리자 지정 제안의 절차 등) ① 토지등소유자는 법 제20조제3항에 따라 총괄사업관리자 지정을 제안하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 제안서에 제23조제2항 각 호의 서류 및 토지등소유자의 서면 동의서를 첨부하여 시장·군수등에게 제출해야 한다.

② 시장·군수등은 제1항에 따른 제안서를 받은 날부터 60일 이내에 총괄사업관리자 지정의 필요성, 타당성, 업무의 적정성 등을 검토하여 총괄사업관리자 지정 여부를 결정해야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 30일의 범위에서 한 차례만 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 시장·군수등은 제2항에 따라 총괄사업관리자 지정 여부를 결정한 때에는 지체 없이 제1항에 따른 제안자에게 그 결과를 통보해야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 총괄사업관리자 지정 제안에 필요한 세부사항은 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정한다.

- 「노후계획도시정비법」 제21조제1항³³⁾은 노후계획도시정비를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 기본계획의 수립 비용, 노후계획도시 관련 조사·연구비, 이주단지 조성 및 대책 등에 필요한 비용을 일부 보조하거나 융자할 수 있다고 규정하고 있고,
- 같은 법 시행령 제25조제1항제2호³⁴⁾는 총괄사업관리자의 업무 수행에 필요한 비용과 국토교통부장관 또는 서울시장의 보조 또는 융자할 필요가 있다고 인정하는 비용을 일부 보조하거나 융자할 수 있다고 규정하고 있음
- 「도시 및 주거환경정비법(이하, “도시정비법”)」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, “도시재생법”)」 등 현행 법률 체계로는 노후 계획도시에 대한 광역적이고 신속한 정비가 어렵고, 이주수요의 체계적인 관리 또한 어려운 측면³⁵⁾이 있으나, 「노후계획도시정비법」을 근거로 하여 추진되는 노후계획도시정비사업은 도시기능의 재구조화, 도시·정주 환경의 개선, 미래도시 전환, 부동산시장 안정화 등 공익적 목적³⁶⁾을 가지는 사업들이 병행하여 추진됨

33) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제21조(비용의 보조 또는 융자) ① 국가 또는 지방자치단체는 노후계획도시정비를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 비용에 대하여 그 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있다.

1. 기본계획의 수립 비용
2. 노후계획도시 정비제도의 발전을 위한 조사·연구비
3. 노후계획도시정비사업에 필요한 비용
4. 광역교통시설 및 기반시설의 설치·정비 및 운영 등에 필요한 비용
5. 제31조에 따른 이주단지 조성, 순환용 주택 공급 등 이주대책에 필요한 다음 각 목의 비용
 - 가. 이주단지 조성 비용
 - 나. 주택 소유자 또는 세입자에게 제공하는 공공주택의 임차료, 관리비 및 주거이전 비용
 - 다. 상가 소유자 또는 세입자에게 제공하는 임시상가의 건설비 및 이전 비용
6. 제34조 및 제35조에 따른 도시정비지원기구의 운영비
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 비용

34) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제25조(비용의 보조 또는 융자) ① 법 제21조제1항 제7호에서 “대통령령으로 정하는 비용”이란 다음 각 호의 비용을 말한다.

1. 총괄사업관리자의 업무 수행에 필요한 비용
2. 그 밖에 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 보조 또는 융자할 필요가 있다고 인정하는 비용

35) 국토교통부, 질서 있고 체계적인 광역 정비를 위한 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요내용 발표, 2023.2.7., p.2 (보도자료)

36) 국토교통부, 노후계획도시정비기본방침, p.12

- 이러한 공익목적의 사업이 병행하여 추진되는 특성을 고려하여 국토교통부는 사업시행자의 부담을 경감하기 위해 노후계획도시 정비에 필요한 기본계획 수립 등에 수반되는 각종 비용을 국가 또는 지방자치단체가 지원할 수 있도록 보조 및 용자 규정을 마련³⁷⁾하였음
- 이번 제정조례안은 노후계획도시정비사업 또는 관련 업무 추진에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있는 근거를 마련하고자 하는 것으로, 사업 추진과정에서 공익목적의 사업이 원활히 병행 추진되고 사업시행자의 부담을 경감을 위해 재정적 지원을 하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함

⑪ 노후계획도시정비사업 지원 등(안 제11조)

제11조(노후계획도시정비사업 지원 등) ① 법 제22조제6항에 따라 노후계획도시정비 활성화 및 지원을 위하여 주택사업특별회계 도시·주거환경정비사업계정을 활용하며, 기타 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

② 법 제22조제3항제10호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 노후계획도시정비사업 인접지역의 정비에 필요한 비용
2. 노후계획도시정비사업지역과 인접지역의 광역교통시설 및 기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용
3. 그 밖에 시장이 노후계획도시정비사업을 시행하는 데 필요하다고 인정하는 비용

- 이번 제정조례안 제11조제1항 노후계획도시정비 활성화 및 지원을 위하여 주택사업특별회계 도시·주거환경정비사업계정을 활용할 수 있는 근거를 마련하고, 안 제11조제2항은 특별회계의 세출 항목 중 시장이 필요한 항목을 조례로 정하고자 하는 것임

37) 국토교통부, 질서 있고 체계적인 광역 정비를 위한 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요내용 발표, 2023.2.7., p.6

“안 제11조제1항”

- 「노후계획도시정비법」 제22조제1항³⁸⁾에 따르면 서울시장은 노후계획 도시정비 활성화 및 지원을 위하여 노후계획도시정비특별회계를 설치·운용할 수 있다고 규정하고 있음
- 이번 제정조례안 제11조제1항은 별도의 노후계획도시정비특별회계를 설치하는 것이 아니라 「노후계획도시정비법」 제22조제6항³⁹⁾에 근거하여 서울시의 여건에 맞춰 운용 중인 기존의 주택사업특별회계 도시·주거환경정비사업계정을 활용할 수 있는 근거를 마련하고자 하는 것으로 이해됨
- 노후계획도시정비특별회계를 신설하기 위해서는 각종 특별회계 세입 재원으로 운용 중인 재건축부담금⁴⁰⁾, 광역교통시설 부담금⁴¹⁾, 교통유발부담금⁴²⁾에 대한 서울시 귀속분을 노후계획도시정비특별회계에 재배분해야 하는 추가적인 절차가 필요할 것으로 판단됨

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제22조(노후계획도시정비특별회계의 설치 및 운용 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수는 노후계획도시정비 활성화 및 지원을 위하여 노

- 38) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제22조(노후계획도시정비특별회계의 설치 및 운용 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수는 노후계획도시정비 활성화 및 지원을 위하여 노후계획도시정비특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치·운용할 수 있다.
- 39) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제22조(노후계획도시정비특별회계의 설치 및 운용 등) ⑥ 특별회계의 설치 및 운용·관리에 필요한 사항은 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정한다.
- 40) 「서울특별시 주택사업특별회계 조례」 제5조(도시·주거환경정비사업계정의 세입·세출) ① 도시·주거환경정비사업계정의 세입은 다음 각 호와 같다.
13. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제4조제3항에 따라 시에 귀속되는 재건축부담금의 100분의 50
- 41) 「서울특별시 광역교통시설부담금 부과·징수 및 광역교통시설특별회계 설치·운영 조례」 제14조(세입) 특별회계의 세입은 다음 각 호의 수입금으로 한다.
1. 법 제11조제1항 및 같은 조 제2항에 따른 부담금 중 서울특별시 귀속분
- 42) 「서울특별시 교통사업특별회계 설치 조례」 제6조(교통관리계정의 세입 및 세출) ① 교통관리계정의 세입은 다음 각 호의 수입으로 한다.
1. 법 제36조에 따라 징수한 교통유발부담금

후계획도시정비특별회계(이하 "특별회계"라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

② 특별회계의 세입은 다음 각 호와 같다.

1. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분
2. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조제1항에 따른 광역교통시설 부담금 중 지방자치단체 귀속분
3. 「도시교통정비 촉진법」 제2조제9호에 따른 교통유발부담금

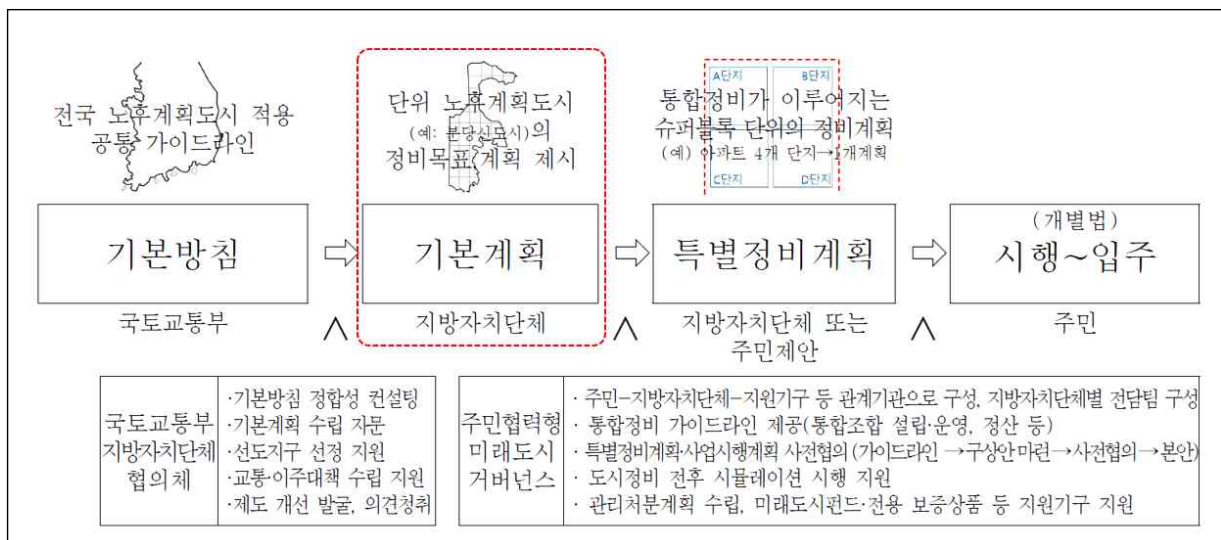
※ 제22조제2항제1호 : 서울시 주택사업특별회계에 귀속

제22조제2항제2호 : 서울시 광역교통시설특별회계에 귀속

제22조제2항제3호 : 서울시 교통사업특별회계 교통관리계정에 귀속

- 노후계획도시정비특별회계의 세입·세출 항목은 주택사업특별회계 도시·주거환경정비사업계정과 세입·세출 항목이 다수 중복되거나 유사한 항목이 많은 것으로 판단되므로, 노후계획도시정비특별회계를 신설하는 것 보다 기존의 주택사업특별회계 계정을 활용하는 것이 합리적이라고 판단됨
- 현재 서울시의 노후계획도시정비사업 추진은 초기 단계에 해당하며 관련 필요 비용은 노후계획도시기본계획 수립 준비 등 향후 수년간 소규모로 운용될 것으로 예상됨에 따라 별도의 특별회계를 신설하지 아니하고 기존의 특별회계를 활용하는 것은 회계의 효율적 운영 측면에서 적절하다고 보임

〈 노후계획도시정비 추진 체계 〉



〈 노후계획도시정비특별회계-주택사업특별회계 세입·세출 항목 비교 〉

□ : 중복 또는 유사 항목

구분	노후계획도시정비특별회계(법 제22조)	주택사업특별회계 도시·주거환경정비사업계정(조례 제5조)
세입		1. 임대주택 등 임대보증금 및 임대료
		2. 청산징수금
	4. 정부의 보조금	3. 국고보조금·용자금
	9. 용자 회수금, 이자 수익금 및 그 밖의 수익금	4. 용자금의 상환원리금
		5. 양여받은 토지의 사용 또는 처분 수입금
		6. 재산세 전입금
		7. 개발이익 환수에 관한 법률 개발부담금
	7. 공유재산 매각 수익금	8. 국·공유지 매각대금
	5. 일반회계 및 다른 특별회계로부터의 전입금	9. 다른 회계로부터의 전입금
	6. 차입금	10. 주택도시기금 등으로부터의 차입금
		11. 통합재정안정화기금 통합 계정 예탁금 상환금 및 이자수입
		12. 주택개량촉진에 관한 임시조치법 무상양도 받은 토지의 사용 또는 처분 수입금
	재건축부담금 중 지자체 귀속분	13. 재건축부담금의 100분의 50
	10. 조례로 정하는 재원	14. 그 밖의 정비사업 관련 수입금
	2. 광역교통시설 부담금 귀속분	
	3. 교통유발부담금	
	8. 공공기여 비용	
세출	4. 이주단지 조성 비용	임대주택건설 및 매입 경비
		2. 청산금의 지급
	6. 차입금의 원리금 상환	3. 용자금 및 차입금의 상환
		4. 정비기반시설 및 임시수용시설 경비
	3. 사업시행자등 보조 또는 용자 비용	5. 시행자 보조금 및 용자금
	9. 공공 건축물의 보수 및 정비 비용	6. 구역안의 주택건설 및 개량자금 용자금
	1. 정비사업 필요한 경비	7. 정비사업 필요한 경비
		8. 정비사업 관련 도시계획사업 및 수탁 사업비
	5. 노후계획도시정비지원기구 구성 및 운영 비용	9. SH공사 출자
		10. 임대보증금 반환금
		11. 추진위원회 및 조합 사용비용 보조
	7. 특별회계 조성·운영 및 관리 경비	12. 그 밖의 정비사업 필요 경비
	2. 기본계획의 수립 비용	
	8. 전문가 활용비 및 기술비	
	10. 조례로 정하는 비용	

“안 제11조제2항”

- 「노후계획도시정비법」 제22조제3항제10호⁴³⁾는 특별회계의 설치 목적 달성을 위해 시장이 조례로 정하는 사항에 필요한 자금을 세출회계로 할 수 있도록 규정하고 있음
- 노후계획도시정비기본방침⁴⁴⁾은 노후계획도시정비사업의 시행으로 인한 광역교통 관련 문제점을 진단하고 이에 대한 개선방안을 수립하도록 명시⁴⁵⁾하고 있으며, 이번 제정조례안 제11조제2항은 노후계획도시정비사업 추진에 따른 인접지역 정비에 필요한 비용과 노후계획도시정비사업 지역과 인접지역의 광역교통시설 및 기반시설 관련 비용 확보를 위한 근거를 마련하고자 하는 것으로, 노후계획도시정비기본방침의 내용을 반영하고 원활한 사업 추진 및 지역 간 소통을 실현하고자 한다는 측면에서 적절하다고 하겠음

⑫ 리모델링사업 증가 세대수의 범위(안 제12조)

제12조(리모델링사업 증가 세대수의 범위) 영 제28조에 따라 조례로 정하는 리모델링사업으로 증가하는 세대수의 증가 상한은 공공기여를 포함하여 시장이 별도로 정할 수 있다.

- 이번 제정조례안 제12조는 특별정비구역 내 리모델링사업으로 증가하는 세대수의 증가 상한은 공공기여를 포함하여 시장이 별도로 정할 수 있도록 규정하고자 하는 것임

43) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제22조(노후계획도시정비특별회계의 설치 및 운용 등) ③ 특별회계의 세출은 다음 각 호와 같다.

10. 그 밖에 특별회계를 설치한 목적을 달성하기 위하여 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정하는 사항에 필요한 자금

44) 노후계획도시기본방침에서는 「국가통합교통체계효율화법」 제17조에 따른 국가교통데이터베이스를 기반으로 교통수요예측 모형을 적용하여 정비사업에 따른 광역교통량과 광역교통시설 이용 패턴의 변화를 분석하도록 하고 있음

45) 국토교통부, 노후계획도시정비기본방침, p.33

- 「노후계획도시정비법」 제27조는 특별정비구역 내에서 시행되는 「주택법」 제2조제25호다목⁴⁶⁾에 따른 ‘세대수 증가형 리모델링 사업’이 제30조⁴⁷⁾에 따른 도시기능 향상을 위한 공공기여를 포함하는 경우 리모델링 사업으로 증가하는 세대수 증가 상한의 40퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 위원회의 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있음
- 같은 법 시행령 제28조⁴⁸⁾는 같은 법 제27조⁴⁹⁾에 따른 리모델링 사업으로 증가하는 세대수 증가의 상한은 「주택법」 제2조제25호다목⁵⁰⁾에서 정하는 세대수 증가 상한의 10퍼센트 이상 40퍼센트 이하의 범위에서 조례로 정하도록 규정하고 있음

-
- 46) 「주택법」 제2조(정의) 25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.
다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
- 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것
 - 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것
- 47) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제30조(이주대책의 수립 등) 법 제31조제2항제5호에 따른 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 이주단지 조성, 순환용 주택 공급, 임시거주시설·임시상가의 설치, 정착자금의 융자 등을 포함한 이주대책의 수립 및 수행 절차
 2. 이주대책 수립에 필요한 노후계획도시 또는 인근지역 내 국공유지, 공공주택지구 등의 활용방법·대상 및 조건
 3. 법 제32조제1항에 따른 이주대책사업시행자(이하 “이주대책사업시행자”라 한다)의 업무 범위 및 이주대책사업시행자의 업무에 대한 지원 사항
 4. 그 밖에 이주 수요 관리를 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항
- 48) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제28조(리모델링사업에 대한 특례) 법 제27조에 따른 리모델링 사업으로 증가하는 세대수 증가의 상한은 「주택법」 제2조제25호다목에서 정하는 세대수 증가 상한의 100분의 110 이상 100분의 140 이하의 범위에서 시·군등의 조례로 정한다.
- 49) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제27조(리모델링사업에 대한 특례) 지정권자는 특별정비구역 내에서 시행되는 「주택법」 제2조제25호다목에 따른 세대수 증가형 리모델링 사업이 제30조에 따른 도시기능 향상을 위한 공공기여를 포함할 경우 「주택법」 제2조제25호다목에서 정하고 있는 세대수 증가 상한의 100분의 140 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방위원회의 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.
- 50) 「주택법」 제2조(정의) “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.
다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
- 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것
 - 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

- 이번 제정조례안 제12조는 리모델링사업으로 증가하는 세대수의 증가 상한에 대해 공공기여를 포함하여 시장이 정할 수 있도록 하려는 것으로, 관련 법령에서 세대수의 증가 상한을 10퍼센트 이상 40퍼센트 이하의 범위를 규정하고 있고 위원회 등 심의를 통해 세대수의 증가 상한 범위를 결정할 수 있을 것으로 판단되는바, 특별정비구역의 지역 현황을 종합적으로 검토하여 유연하게 세대수의 증가 상한 범위를 정할 수 있다는 측면에서 타당하다고 판단됨

⑬ 공공기여에 관한 용적률(안 제13조)

제13조(공공기여에 관한 용적률) 영 제29조제1항에 따라 “조례로 정하는 비율”이란 다음 각 호와 같다. 다만, 노후계획도시특별정비에정구역별 특별정비계획수립 이전 용적률(이하 이 조에서 “종전용적률”이라 한다) 및 기반시설현황 등 지역여건을 고려하여 100분의 20 이하에서 기본계획으로 정하는 경우 완화할 수 있다.

1. 특별정비계획으로 결정된 용적률이 노후계획도시의 기반시설 설치계획, 주거지역·상업지역·공업지역 등 용도지역별 용적률 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정방식에 따라 시장이 기본계획으로 정하는 노후계획도시 용도지역별 기준용적률(이하 이 조에서 “기준용적률”이라 한다) 이하인 경우: 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 종전용적률을 뺀 용적률의 100분의 30이하
2. 특별정비계획으로 결정된 용적률이 기준용적률을 초과하는 경우: 다음 각 목의 비율을 합산한 비율
 - 가. 기준용적률에서 종전용적률을 뺀 용적률의 100분의 30이하
 - 나. 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 기준용적률 뺀 용적률의 100분의 60이하

- 이번 제정조례안 제13조는 기반시설현황 등 지역 여건을 반영하여 특별정비계획으로 결정된 용적률에 따라 부여하는 공공기여 비율의 산정기준을 규정하고자 하는 것임

- 「노후계획도시정비법 시행령」 제29조제1항⁵¹⁾은 같은 법 제30조제2항⁵²⁾에서 특별정비계획으로 결정된 용적률(이하, '정비용적률')에서 특별정비계획 수립 이전 용적률(이하, '종전용적률')을 뺀 용적률의 100분의 70 이하의 범위에서 대통령령으로 공공기여 비율을 정하도록 규정하고 있음
- '노후계획도시정비기본방침'에 따르면 정비용적률이 기준용적률⁵³⁾ 이하인 경우, 정비용적률에서 종전용적률을 뺀 용적률인 10퍼센트 이상 40퍼센트 이하의 범위(이하, '1구간')에서 시 조례로 공공기여 비율을 산정하도록 하고 있고,
- 정비용적률이 기준용적률 초과하는 경우, 정비용적률에서 기준용적률을 뺀 41퍼센트 이상 70퍼센트 이하의 범위(이하, '2구간')와 1구간을 합산한 결과를 공공기여 비율로 정하도록 하고 있음

51) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제29조(공공기여) ① 법 제30조제2항에서 "특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 70 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율"이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

1. 특별정비계획으로 결정된 용적률이 노후계획도시의 기반시설 설치계획, 주거지역·상업지역·공업지역 등 용도지역별 용적률 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 산정방식에 따라 시장·군수등이 기본계획으로 정하는 노후계획도시 용도지역별 기준용적률(이하 이 조에서 "기준용적률"이라 한다) 이하인 경우: 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 10 이상 100분의 40 이하의 범위에서 시·군등의 조례로 정하는 비율
2. 특별정비계획으로 결정된 용적률이 기준용적률을 초과하는 경우: 다음 각 목의 비율을 합산한 비율
 - 가. 기준용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 10 이상 100분의 40 이하의 범위에서 시·군등의 조례로 정하는 비율
 - 나. 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 기준용적률 뺀 용적률의 100분의 40 초과 100분의 70 이하의 범위에서 시·군등의 조례로 정하는 비율

52) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제30조(공공기여) ② 사업시행자는 제2조제6호가목의 사업을 시행하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」에도 불구하고, 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 70 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 제1항제1호부터 제3호까지에 따라 공공주택 및 기반시설 등을 건설·설치하여 공급하여야 한다. 다만, 수립권자는 노후계획도시 내 공공주택 및 기반시설 등의 현황 및 계획을 고려하여 사업시행자에게 제1항제4호 및 제5호의 방법으로 이를 갈음하도록 할 수 있다.

53) 국토교통부, 노후계획도시정비기본방침, p.42: 노후계획도시 용도지역별 기준용적률

- 「노후계획도시정비법 시행령」 제29조제1항에 따라 기본계획 수립권자가 노후계획도시정비기본계획으로 정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항 각 호에서 분류한 세분된 용도지역별 적정 용적률을 말한다.

〈 특별정비구역 내 공공기여 비율 산정 방법 〉

※ 정비용적률이 기준용적률 이하인 경우, 공공기여 비율 산정

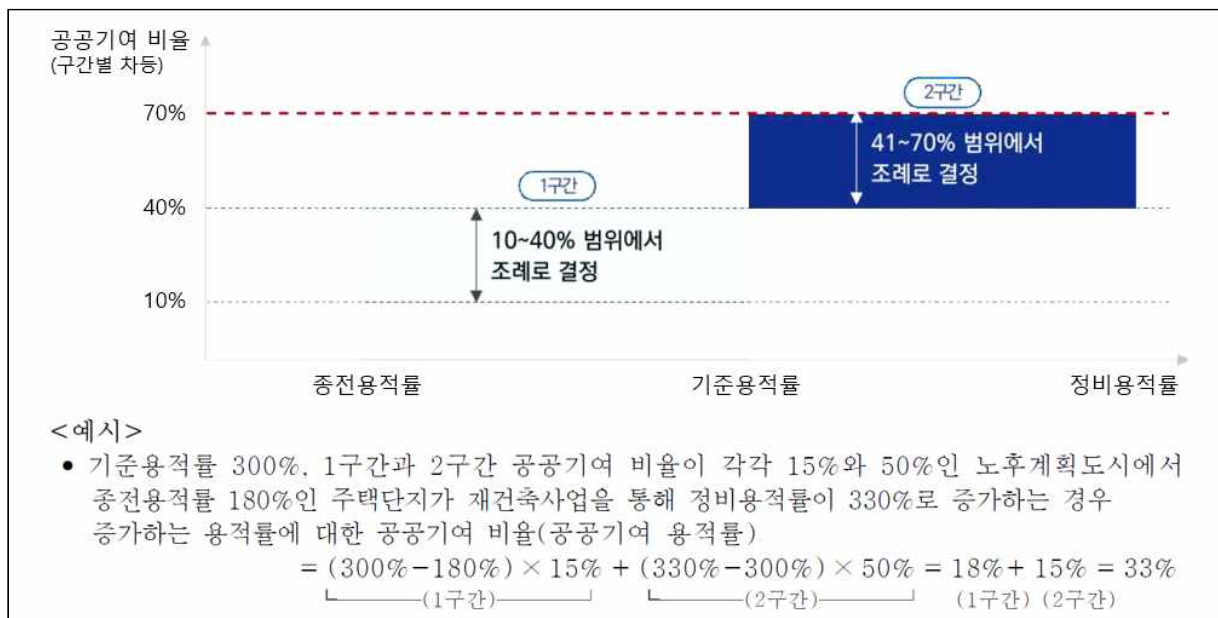
→ 기준용적률 - 종전용적률 = 10~40% 범위 (1구간)

※ 정비용적률이 기준용적률 초과인 경우, 공공기여 비율 산정

→ ① 기준용적률-종전용적률 = 10~40% 범위 (1구간)

② 정비용적률-기준용적률 = 41~70% 범위 (2구간)

= ①+② 비율 합산 결과를 공공기여 비율로 함



※ 출처 : 국토교통부, 노후계획도시정비기본방침(2024)

- 이번 제정조례안 제13조제1호는 공공기여 산정 비율을 정비용적률이 기준용적률 이하인 경우 30퍼센트 이하로, 안 같은 조 제2호는 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우 ‘1구간’은 30퍼센트 이하, ‘2구간’은 60퍼센트 이하를 합산한 결과로 규정하고자 하였음. 다만, 종전용적률 및 기반시설현황 등 지역 여건을 고려하여 20퍼센트 이하에서 기본계획으로 정하는 경우 공공기여 비율을 완화할 수 있다고 규정하고 있음

- 현재 「노후계획도시정비법」 적용가능 대상 택지개발지구의 대부분은 「도시정비법」에 따른 정비사업으로 추진되고 있음에 따라 「도시정비법」에 따른 정비사업용적률과 「노후계획도시정비법」의 특별정비계획 용적률에 따른 공공기여 비율을 비교해볼 필요가 있음
- 이번 제정조례안은 특별정비계획으로 결정된 용적률에 따라 부여하는 공공기여의 산정기준을 규정하고자 하는 것으로 「도시정비법」에 따른 정비사업용적률과 비교해보았으나 공공기여 비율은 크게 차이가 나지 않음을 확인함(붙임5)
- 노후계획도시정비사업은 대규모 노후 택지를 대상으로 추진하는 사업으로서 이주대책 수립, 주택시장 관리, 광역교통 영향분석 및 개선방안 등 기존의 정비사업과는 차별된 대규모의 공공인프라 등을 확보해야 하므로, 이번 제정조례안 제13조 단서 조항의 규정 내용을 활용⁵⁴⁾하여 지역 여건 등에 따라 공공기여 비율을 정비사업보다 완화할 수 있도록 하는 등 심도있는 검토가 요구된다 하겠음

⑭ 기반시설의 설치(안 제14조)

제14조(기반시설의 설치) 영 제34조제1항제3호에 따라 노후계획도시정비에 필요한 시설로서 "조례로 정하는 시설"이란 다음 각 호와 같다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조제1항에 따른 기반시설
2. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제4조에 따른 공동이용시설
3. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조제3호나목부터 라목까지에 따른 스마트도시기반시설
4. 그 밖에 주민이 공동으로 사용·관리하는 시설로서 시장이 필요하다고 인정하는 시설

54) 안 제13조 단서조항에서는 종전용적률 및 기반시설현황 등 지역 여건을 고려하여 20퍼센트 이하에서 기본계획으로 정하는 경우 공공기여 비율을 완화할 수 있다고 규정하고 있음

- 이번 제정조례안 제14조는 노후계획도시정비에 필요한 기반시설·공동이용시설·스마트도시기반시설·시장이 인정하는 주민 공동이용 시설 등의 설치 근거를 마련하고자 하는 것임
- 「노후계획도시정비법」 제33조제1항⁵⁵⁾은 노후계획도시정비사업의 시행에 따라 기반시설 등 확충이 필요한 경우 사업시행자의 부담으로 이를 설치하도록 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제34조제1항⁵⁶⁾은 「국토계획법」 제2조제6호의 기반시설, 「도시정비법」 제2조제5호의 공동이용시설을 기반시설 등으로 규정하고 있으며, 그 밖에 노후계획도시정비에 필요한 시설은 조례로 정하도록 하고 있음
- 이번 제정조례안 제14조는 「국토계획법 시행령」 제2조제1항에 따른 기반시설, 「도시정비법 시행령」 제4조에 따른 공동이용시설로 각각 관련 법령에 따라 대통령령으로 정하는 시설을 기반시설로 규정하고자 함
- 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률(이하, “스마트도시법”)」 제2조제3호나목부터 라목⁵⁷⁾에 따른 스마트도시기반시설은 ‘노후계획도시 기본방침’에서 언급하고 있는 스마트도시 조성 관련 기본계획 수립을 위해 기반시설로 규정하고자 한 것으로 이해됨

55) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제33조(기반시설의 설치 등) ① 노후계획도시정비사업의 시행에 따라 대통령령으로 정하는 기반시설 등의 확충이 필요한 경우 사업시행자의 부담으로 이를 설치한다.

56) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제34조(기반시설의 설치 등) ① 법 제33조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기반시설 등”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제5호에 따른 공동이용시설
3. 그 밖에 노후계획도시정비에 필요한 시설로서 시·군등의 조례로 정하는 시설

57) 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “스마트도시기반시설”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.
 - 나. 「지능정보화 기본법」 제2조제9호에 따른 초연결지능정보통신망, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보통신망
 - 다. 스마트도시서비스의 제공 등을 위한 스마트도시 통합운영센터 등 스마트도시의 관리·운영에 관한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설
 - 라. 스마트도시서비스를 제공하기 위하여 필요한 정보의 수집, 가공 또는 제공을 위한 건설기술 또는 정보통신기술 적용 장치로서 폐쇄회로 텔레비전 등 대통령령으로 정하는 시설

- 이번 제정조례안 제14조는 「국토계획법」, 「도시정비법」 등 관련 법령에서 규정하고 있는 기반시설을 반영하고, ‘노후계획도시기본방침’에 따라 추진하는 스마트도시 조성을 위한 계획수립을 위해 기반시설로 포함하고자 한다는 측면에서 적절하다고 판단됨

⑮ 지방노후계획도시정비지원기구의 구성 및 운영 등(안 제15조)

제15조(지방노후계획도시정비지원기구의 구성 및 운영 등) ① 영 제36조제1항제6호에서 “법 제35조제1항 각 호에 따른 업무를 수행할 수 있는 인력·기술 등을 갖추었다고 인정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관인 대학 및 대학의 부속 연구기관
 2. 정부나 지방자치단체가 출자·출연한 연구기관
 3. 그 밖에 시장이 노후계획도시정비 지원을 위하여 필요하다고 인정하는 기관
- ② 시장은 지방노후계획도시정비지원기구의 효율적 운영을 위하여 필요하면 소속 공무원을 파견하여 근무하게 할 수 있다.
- ③ 시장은 제1항에 따라 지정받은 기관에게 운영 및 업무에 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

- 이번 제정조례안 제15조는 지방노후계획도시정비지원기구의 구성 및 운영 등에 관한 사항을 규정하고자 하는 것임
- 「노후계획도시정비법」 제35조제1항⁵⁸⁾은 노후계획도시정비사업 관련 업무 등을 수행하기 위하여 지방노후계획도시정비지원기구를 설치하거나 대통령령으로 정하는 공공기관을 지방노후계획도시정비지원기구로 지정할 수 있도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제36조제1항제6호⁵⁹⁾

58) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제35조(지방노후계획도시정비지원기구의 설치) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 사항을 수행하기 위하여 지방노후계획도시정비지원기구를 설치하거나 대통령령으로 정하는 공공기관을 지방노후계획도시정비지원기구로 지정할 수 있다.

59) 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제36조(지방노후계획도시정비지원기구의 지정 등)
 ① 법 제35조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.
 6. 그 밖에 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관으로서 특별시장·광역시장·특별자치

는 관련 법령에서 규정하는 공공기관 이외, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조⁶⁰⁾에 따라 기획재정부장관이 지정한 공공기관으로서 시장이 관련 업무 수행 능력을 인정하는 기관을 지방노후계획도시정비지원기구로 지정할 수 있도록 규정하고 있음

- 노후계획도시정비사업은 100만^{m²} 이상의 택지 등을 사업대상지로 하는 대규모 사업으로 도시기능 향상, 도시 재창조, 이주대책 실행 등 공익적 목적을 가지는 사업⁶¹⁾으로 공공성 확보가 요구된다고 하겠음
- 이러한 관점에서 볼 때, 이번 제정조례안 제15조제1항의 공공기관, 정부 출연 기관 등을 포함하여 시장이 인정하는 기관이 사업 추진 및 관련 정책 결정에 영향력을 행사할 수 있는 관련 기관을 지정할 수 있는 근거를 마련하는 것은 타당하다고 생각함

시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수가 법 제35조제1항 각 호에 따른 업무를 수행할 수 있는 인력·기술 등을 갖추었다고 인정하는 기관

60) 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조(공공기관) ①기획재정부장관은 국가·지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 기관(이하 "기관"이라 한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 공공기관으로 지정할 수 있다.

1. 다른 법률에 따라 직접 설립되고 정부가 출연한 기관
2. 정부지원액(법령에 따라 직접 정부의 업무를 위탁받거나 독점적 사업권을 부여받은 기관의 경우에는 그 위탁업무나 독점적 사업으로 인한 수입액을 포함한다. 이하 같다)이 총수입액의 2분의 1을 초과하는 기관
3. 정부가 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
4. 정부와 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 단독으로 또는 두개 이상의 기관이 합하여 100분의 50 이상의 지분을 가지고 있거나 100분의 30 이상의 지분을 가지고 임원 임명권한 행사 등을 통하여 해당 기관의 정책 결정에 사실상 지배력을 확보하고 있는 기관
6. 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 기관이 설립하고, 정부 또는 설립 기관이 출연한 기관

61) 국토교통부, 질서 있고 체계적인 광역 정비를 위한 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요내용 발표, 2023.2.7., p.5 (보도자료)

다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 조례」 제정조례안은 「노후계획도시정비법」 및 같은 법 시행령에서 조례로 위임된 사항을 규정하고자 하는 것임
- 이번 제정조례안 제2조는 노후계획도시정비기본계획의 내용 중 관련 법령에 따라 조례로 정하는 사항을 규정하고자 하는 것으로, 지역 여건에 부합하는 사항을 포함하고 있음. 해당 내용은 국토교통부 표준 조례안을 준용한 것으로 앞서 관련 조례를 제정한 다른 지방자치단체의 내용과 동일하다는 점을 감안할 때 적절하다고 판단됨
- 이번 제정조례안 제3조는 「노후계획도시정비법」에 따라 위원회의 설치·운영 등 전반적인 사항을 ‘서울특별시 도시계획위원회’에 위임하고자 하는 것으로, 도시계획·주택정책 등 전문가 비율이 50%를 넘어 관련 업무의 전문성을 확보하고 있고 위원회 운영 관련 조건도 충족하고 있다는 점을 고려할 때 타당하다고 보임
- 이번 제정조례안 제4조는 지정 제안 및 관련 세부 사항을 규정하고, 안 제5조는 특별정비구역의 지정 제안 시 토지등소유자의 동의 방법 등을 규정하고자 하는 것으로, 관련 법령에 따라 세부 내용을 마련하였으며 국토교통부 표준 조례를 준용한 것으로 적절하다고 보임
- 이번 제정조례안 제6조는 노후계획도시정비사업의 원활한 추진을 위해 특별정비계획 수립에 필요한 사항과 경미한 변경의 범위를 규정하고자 하는 것으로, 원활한 사업 추진을 위해 지역 기초 현황 파악 근거를 마련하고, 경미한 변경의 범위를 명확히 하며, 사업 추진과정에서 발생할 수

있는 변경사항·오류 정정을 위한 근거 마련을 하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함

- 이번 제정조례안 제7조는 특별정비구역의 분할·통합·결합의 요건과 분할·통합·결합 후 특별정비구역의 면적 기준 등 관련 요건을 규정하고자 하는 것으로, 특별정비구역 분할 후 각 특별정비구역의 최소 면적과 특별정비구역 통합·결합 후의 최대면적을 규정하였음
- 이번 제정조례안 제8조는 노후계획도시정비사업 추진에 필요한 총괄사업 관리자의 업무를 규정하고자 하는 것으로, 관련 방침에 따라 역할 및 업무가 규정되어 있어 적절하다고 판단되고, 시 고유 업무 추진 가능성이 있음에 따라 그 밖의 시장이 필요한 사항을 규정하는 것은 타당하다고 생각함
- 이번 제정조례안 제10조는 노후계획도시정비사업 또는 관련 업무를 수행하는 자에게 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있는 근거를 마련하고자 하는 것으로, 사업 추진과정에서 공익목적의 사업이 원활히 병행 추진되고 사업시행자의 부담 경감을 위해 재정 지원을 하는 것은 타당하다고 보임
- 이번 제정조례안 제11조는 노후계획도시정비 활성화 및 지원을 위하여 주택사업특별회계 도시·주거환경정비사업계정을 활용할 수 있는 근거를 마련하고 특별회계의 세출 항목 중 시장이 필요한 항목을 조례로 정하고자 하는 것으로, 회계의 효율적 운영을 위해 기존 주택사업특별회계 계정을 활용하는 것은 합리적이라고 판단되고, 기본방침에 따라 광역 교통시설 관련 문제 개선을 위한 목적에 따라 관련 항목을 세출 회계로 하는 것은 적절하다고 보임

- 이번 제정조례안 제12조는 특별정비구역 내 리모델링사업으로 증가하는 세대수의 상한은 공공기여를 포함해 시장이 별도로 정할 수 있도록 규정하고자 하는 것으로, 국토교통부의 표준 조례안에 따라 세대수 증가 상한에 대한 구체적인 범위는 규정하고 있지 않으나, 이는 관련 법령 근거하여 위원회 등 심의를 통해 종합적인 지역 현황 검토를 거쳐 유연하게 세대수의 증가 상한 범위를 정할 수 있다는 측면에서 타당하다고 보임
- 이번 제정조례안 제13조는 지역 여건을 반영하여 특별정비계획으로 결정된 용적률에 따라 부여하는 공공기여 비율의 산정기준을 규정하고자 하는 것으로, 기존 정비사업과 비교하여 공공기여 비율은 큰 차이는 없는 것으로 보임. 다만, 노후계획도시정비사업은 대규모 노후 택지를 대상으로 추진하는 사업으로서 이주대책 수립, 주택시장 관리 등 기존 정비사업과는 차별된 대규모 인프라 공급 등을 병행하여 고려해야 하므로, 지역 여건에 따라 공공기여 비율을 정비사업보다 완화할 수 있도록 하는 등 심도있는 검토가 요구된다고 하겠음
- 「서울특별시 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 조례」는 과거 대규모 주택공급을 위해 개발이 이루어진 신도시 등의 주거환경 악화와 기반시설 노후화 등에 대응하기 위한 것으로, 이번 제정조례안을 통해 대규모 개발 지역의 특성에 맞는 사업방식을 마련하고자 하는 것은 적절하다고 보임. 다만, 기존에 추진되고 있는 정비사업 등과 비교하여 해당 지역에 적합한 사업방식을 취사선택하고, 주민의 의견 또한 수렴하여 원활한 사업 추진이 가능하도록 철저한 사전 준비를 해야 할 것으로 판단됨

붙임1 「노후계획도시정비법」 적용 가능 대상지

○ 특별법 적용가능 대상 택지개발지구 : 11개 지역 13개 택지 27.5km²

- 단일 100만m² 이상 : 9개 지역 9개 택지 24.7km²

- 인접·연접 100만m² 이상 : 2개 지역 4개 택지 2.8km²

연번	지 구 명	위 치	면적(km ²)	택지사업 준공 (단지 준공*)	비 고
1	고덕	강동구 고덕, 명일, 상일동 일대	3.9	'88.12.31. ('84.12.~'97.06.)	지구단위 재정비 완료
2	개포	강남구 대치, 개포, 도곡동 일대	5.3	'88.10.17. ('83.12.~'91.01.)	지구단위 재정비 완료
3	양재	서초구 양재1,2동 일대	3.1	'88.10.17. ('14.10.)	공공주택 특별법 등 정비
4	목동	양천구 신정, 목동 일대	4.4	'95.03.09. ('85.12.~'88.12.)	지구단위 재정비 완료
5	상계(1·2단계)	노원구 상계동 6~10동 일대	2.7	1단계 '90.12.14. 2단계 '92.01.08. ('87.11.~'89.05.)	지구단위 재정비 진행중
6	상계(3단계)	도봉구 창4동 일대	0.6	'92.10.21. ('88.10.~'89.07.)	지구단위 재정비 진행중
	창동	도봉구 창1,5동 일대	0.5	'92.11.19. ('90.05.~'92.08.)	
7	중계	노원구 중계2,3동 하계1,2동 일대	1.6	'92.07.16. (88.06.~'97.07.)	지구단위 재정비 진행중
8	중계2	노원구 중계본,1,4동, 하계1동 일대	1.4	'95.12.31. ('91.09.~'97.06.)	지구단위 재정비 진행중
9	수서	강남구 일원본1동, 수서동 일대	1.3	'96.7.27. ('92.10.~'97.11.)	지구단위 재정비 진행중
10	가양	강서구 가양1,2,3동 일대	0.9	'96.07.11. (92.07.~'99.04.)	지구단위 재정비 '25년 예정
	등촌	강서구 등촌3동 일대	0.8	'96.02.10. ('94.09.~'95.11.)	
11	신내	종량구 목1동, 신내2동, 상봉1동 일대	1.0	'98.08.27. ('95.06.~'96.06.)	

※ 노후계획도시 관련 기본계획 수립 대상지는 택지 규모, 노후도, 주민동의 등에 따라
지구단위계획 수립(재정비) 기준으로 선별
(지구단위계획 재정비 완료, 진행 중 및 공공주택 특별법 대상지는 추후 검토)

※ 지구단위계획 및 정비사업 추진현황

○ 지구단위계획 수립(재정비)

구분	단지수	미추진	착수	계획	열람공고	결정
1. 고덕	22					○
2. 개포	32					○
3. 양재(공공임대)	2					○
4. 목동	14					○
5. 상계(1·2단계)	21				○	
6. 상계(3단계)+창동	9		○			
7. 중계	19				○	
8. 중계2	18				○	
9. 수서	16			○		
10. 가양+등촌	29	○				
11. 신내	10	○				

○ 재건축 정비사업

구분	단지수	미추진	안전진단 진행중	안전진단 통과	정비계획 ~ 공사	준공
1. 고덕	22	3(13.6%)	3(13.6%)	3(13.6%)	5(22.7%)	8(36.4%)
2. 개포	32			9(28.1%)	13(40.6%)	10(31.3%)
3. 양재(공공임대)	2	2(100%)				
4. 목동	14				14(100%)	
5. 상계(1·2단계)	21	2(9.5%)	9(42.9%)	8(38.1%)	1(4.8%)	1(4.8%)
6. 상계(3단계)+창동	9	1(11.1%)	5(55.6%)	3(33.3%)		
7. 중계	19	6(31.6%)	7(36.8%)	6(31.6%)		
8. 중계2	18	13(72.2%)	4(22.2%)	1(5.6%)		
9. 수서	16	10(62.5%)	6(37.5%)			
10. 가양+등촌	29	26(89.7%)	3(10.3%)			
11. 신내	10	10(100%)				

구 분	세 부 내 용
특별법	○특별정비구역의 분할, 통합 및 결합 - 법 제15조제2항 특별정비구역의 분할·통합·결합의 요건, 방법 및 절차에 관한 사항을 영 제18조에서 정하는 범위에서 조례로 정하는 사항
	○노후계획도시정비특별회계의 설치 및 운용 등 - 법 제22조제2항제10호 그 밖에 해당 조례로 정하는 재원 - 법 제22조제3항제10호 그 밖에 목적을 달성하기 위하여 조례로 정하는 사항에 필요한 자금 - 법 제22조제6항 특별회계의 설치 및 운용·관리에 필요한 사항
시행령	○기본계획의 내용 - 영 제6조제3호 그 밖에 내용 조례로 위임
	○지방노후계획도시정비위원회의 구성·운영 - 영 제14조제11항 그 밖에 지방노후계획도시정비위원회 운영 등을 위하여 필요한 사항
	○특별정비구역 지정 등 제안 절차 및 방법 - 영 제16조제3항 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 특별정비구역의 지정 제안 및 지정에 필요한 세부 사항
	○특별정비계획의 수립 - 영 제17조제1항제3호 그 밖에 노후계획도시정비사업의 원활한 추진을 위하여 조례로 정하는 사항 - 영 제17조제3항제9호 그 밖에 제1호부터 제8호까지와 유사한 사항으로서 조례로 정하는 사항을 변경하는 경우
	○특별정비구역의 분할, 통합 및 결합 - 영 제18조제3호 그 밖에 분할·통합·결합 후 특별정비구역의 면적 기준 등과 관련하여 조례로 정하는 요건을 갖출 것
	○총괄사업관리자 지정 제안의 절차 등 - 영 제24조제4항 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외 총괄사업관리자 지정 제안에 필요한 세부사항에 관하여 법 제20조제1항제5호에 따라 조례로 정함
	○비용의 보조 또는 용자 - 영 제25조제1항제2호 그 밖에 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 보조 또는 용자할 필요가 인정하는 비율
	○리모델링사업에 대한 특례 - 영 제28조 세대수 증가 상한의 100분의 110 이상 100분의 140 이하의 범위에서 조례로 정함
	○공공기여 - 영 제29조제1항 수립권자는 공공기여비율 범위(10~70%) 내에서 조례로 정하는 비율
	○기반시설 설치 등 - 영 제34조제1항제3호 그 밖에 노후계획도시정비에 필요한 시설로서 조례로 정하는 시설
	○지방노후계획도시정비지원기구의 지정 등 - 영 제36조제1항제6호 법제35조제1항 각 호에 따른 업무를 수행할 수 있는 인력·기술 등을 갖추었다고 인정하는 기관 - 영 제36조제4항 제1항부터 제3항까지에서 정한 사항 외에 지방노후계획도시정비지원기구의 구성·운영 등에 필요한 사항

구분	노후계획도시정비위원회	시 도시계획위원회	비고
구성	◦ 위원장·부위원장 각 1명 포함 25~30명 - (위원장) 시장 임명 또는 위촉 - (부위원장) 위원 중 호선 - (위원) 지방의회 의원, 공무원, 전문가(토지이용·건축·주택·교통·공간정보·환경·법률·복지·방재·문화 등 도시계획 및 도시정비 관련 분야) ※ <u>전문가 : 전제 위원 1/2 이상</u>	◦ 위원장·부위원장 각 1명 포함 25~30명 - (위원장) 시장 임명 또는 위촉 - (부위원장) 위원 중 호선 - (위원) 시의원(4~5), 공무원(4), 전문가(토지이용·건축·주택·경관·교통·환경·방재·문화·정보통신·도시설계 등 관련분야 17~21) ※ 전문가 : 전제 위원 2/3 이상	충족
임기	2년(1회 연임) ※ 보궐위원 임기는 전임자 남은 임기	2년(1회 연임) ※ 보궐위원 임기는 전임자 남은 임기	충족
해촉	◦ 심신쇠약 등으로 장기간 직무를 수행할 수 없게 된 경우 ◦ 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우 ◦ 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 위원으로 적합하지 않다고 인정되는 경우 ◦ 회피하지 않은 경우 ◦ 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 어렵다는 의사를 밝히는 경우	◦ 위원 스스로 위촉 해제를 원할 때 ◦ 질병 또는 그 밖의 사유로 3개월 이상 도시계획위원회 회의에 참석할 수 없다고 인정될 때 ◦ 위원이 해당분야에 대한 자격을 상실한 때 ◦ 도시계획위원회의 업무와 관련하여 취득한 비밀사항 등을 누설한 때 ◦ 회피신청을 하지 아니하여 공정성에 저해를 가져온 경우 ◦ 위촉된 위원 중 감사원장 또는 서울특별시장으로 부터 징계의결 요구된 경우 ◦ 1년 단위(위촉일부터 기산(起算)한다. 이하 이 조에서 같다)의 출석률이 50퍼센트 미만인 경우	충족
제척 기피 회피	◦ 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우 ◦ 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우 ◦ 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 속한 법인·단체 등이 해당 사건에 대하여 증언, 진술, 자문, 연구, 용역 또는 감정을 한 경우 ◦ 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우 ◦ 위원이 해당 안건의 당사자가 속한 법인·단체 등에 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직한 경우 ◦ 당사자는 위원에게 제1항에 따른 제척 사유가 있거나 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 특별위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 특별위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다. ◦ 위원이 제1항에 따른 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피해야 한다.	◦ 자기나 배우자 또는 배우자이었던 자가 당사자이거나 공동권리자 또는 공동의무자인 경우 ◦ 자기가 당사자와 친족관계이거나 자기 또는 자기가 속한 법인이 당사자의 법률·경영 등에 대한 자문·고문 등으로 있는 경우 ◦ 자기 또는 자기가 속한 법인이 당사자 등의 대리인으로 관여하거나 관여하였던 경우 ◦ 자기가 심의하거나 자문에 응한 사건에 관하여 용역을 받거나 그 밖의 방법으로 직접 관여한 경우 ◦ 자기가 심의하거나 자문에 응한 안건의 직접적인 이해관계인이 되는 경우	충족

붙임4 특별정비구역 지정 제안에 대한 토지등소유자 서면 동의서

■ 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제2호서식]

특별정비구역 지정 제안에 대한 토지등소유자 서면 동의서

※ 색상이 어두운 란은 작성하지 않습니다.

접수번호		접수일		
동의자	성명(법인인 경우 법인의 명칭 및 대표자 성명)		생년월일(사업자등록번호 또는 법인등록번호)	
	소재지(법인의 경우 주사무소 소재지) (전화번호:)			
소유권 현 황	토 지 (총필지)	소재지	공유 여부	면적(m ²)
	건 축 물 (종류: 상가, 아파트 등)	소재지	허가 유무	동 수
	지 상 권 (건축물 외의 수목 또는 공작 물을 소유할 목적으로 토지에 설정한 권리를 말합니다)	설 정 토 지		지상권의 내용
등기상 건축물 지분 (면적 m ²)		등기상 대지 지분 (면적 m ²)		
동의내용	노후계획도시특별 정비구역 명칭			
	위치			
	면적	m ²		
※ 동의하는 사항만을 작성하며, 변경된 내용을 작성할 때에는 변경 전·후 내용을 모두 작성합니다.				

본인은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제11조제2항, 같은 법 시행령 제16조제1항제3호 및 같은 법 시행규칙 제2조제2항에 따라 특별정비구역 지정에 관하여 설명을 듣고 위 내용에 동의합니다.

년 월 일

동의자

(서명 또는 인)

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 귀하

첨부서류: 토지등소유자 신분증명서(「본인서명사실 확인 등에 관한 법률 시행령」 제4조제1항에 따른 신분증을 말하며, 해당 신분증에 포함 된 주민등록번호 뒷자리는 제외하여 첨부합니다) 사본 1부

유의사항

○ 소유권 현황 작성란이 부족한 경우에는 별지에 적고 간인(閏印, 사잇도장)을 해야 합니다.

210mm×297mm[백상지 80g/m² 또는 중질지 80g/m²]

- 서울시 택지개발지구 중 지구단위계획 재정비 진행·예정 택지의 현재 평균용적률 194.14퍼센트를 중전용적률로 가정하고,

〈 서울시 택지개발지구 평균 용적률 〉

구 분	(택지별 평균) 용적률(%)	비 고
상계(1·2단계)	185	지구단위계획 재정비 진행·예정 194.14%
중계	200	
중계2	198	
수서	179	
신내	214	
가양+등촌	210	
상계(3단계)+창동	173	
개포	162.19 (준공단지 포함 171.56)	지구단위계획 재정비 완료
고덕	223.5 (준공단지 포함 232.4%)	
목동	133.25	
전체 평균	<u>187.794</u>	

※ 양재 : 임대2단지(275.24%) 제외

출처 : 서울시 도시공간본부 도시관리과

- 일반적으로 정비사업 등이 추진되는 제3종일반주거지역을 기준으로 특별정비계획 수립에 따른 기준용적률을 250퍼센트, 특별정비계획용적률을 각각 250·300·450퍼센트⁶²⁾로 가정하여 비교해보면, 정비사업 용적률과 특별정비계획용적률에 따른 공공기여 비율은 큰 차이가 나지 않는다는 것을 알 수 있음(붙임6)

62) 국토교통부, 노후계획도시정비기본방침, p.79: 정비사업을 활성화하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 관계 법령에 따른 용적률 최대한도를 100분의 150까지 상향 조정할 수 있다.

- 제3종일반주거지역 법적상한용적률 300퍼센트 1.5배 → 450%

< 정비사업 · 특별정비계획 용적률에 따른 공공기여 비율 비교 >

구 분		용적률 250%	용적률 350%	용적률 450%
공공기여 비율	정비사업	<u>6.3%</u>	<u>14.6%</u>	<u>30.8%</u>
	특별정비계획	<u>6.72%</u>	<u>15.6%</u>	<u>30.4%</u>

- 이에 더해 세부적으로 기준용적률을 250퍼센트로 고정하고 종전 용적률을 변화⁶³⁾에 따라 특별정비계획용적률과 정비사업용적률의 공공기여량을 비교해보면, 종전용적률이 높을수록 특별정비계획 용적률의 공공기여 비율이 낮은 경향이 있음을 알 수 있음

< 특별정비계획용적률에 따른 공공기여량 비교 >

- **기준용적률 250%** (3종일반주거지역 조례용적률) ①
 - 종전(현재)용적률 194% (재정비 대상 택지지구 평균 용적률)
 → 상계(1·2단계) 185% / 중계 200% / 중계2 198% / 수서 179% / 신내 214% / 가양+등촌 210% / 상계(3단계)+창동 173%의 평균

	특별정비계획	정비사업
① 특별정비계획용적률이 기준용적률 이하일 경우		
용적률 250%	6.7%	<u>6.3%</u>
② 특별정비계획용적률이 기준용적률을 초과하는 경우		
용적률 300%	15.6%	<u>14.6%</u>
용적률 450%	30.4%	30.8%

- **기준용적률 250%** (3종일반주거지역 조례용적률) ②
 - 종전(현재)용적률 200%

	특별정비계획	정비사업
① 특별정비계획용적률이 기준용적률 이하일 경우		
용적률 250%	6.0%	6.3%
② 특별정비계획용적률이 기준용적률을 초과하는 경우		
용적률 300%	15.0%	<u>14.6%</u>
용적률 450%	30.0%	30.8%

63) 사업대상지별 종전용적률이 다른 것으로 가정

- **기준용적률 250%** (3종일반주거지역 조례용적률)
- **종전(현재)용적률 212%** (신내 214%, 가양·등촌 210%)

③

	특별정비계획	정비사업
① 특별정비계획용적률이 기준용적률 이하일 경우		
용적률 250%	<u>4.6%</u>	6.3%
② 특별정비계획용적률이 기준용적률을 초과하는 경우		
용적률 300%	<u>13.8%</u>	14.6%
용적률 450%	<u>29.2%</u>	30.8%

- 다만 이는 일정 조건 아래에서 검토한 단순 결과이며 실제 사업을 추진하고자 하는 구역의 여건에 따라 공공기여 비율은 다소 차이가 날 것으로 예상됨

붙임6 정비사업 용적률과 특별정비계획 용적률에 따른 공공기여 비교

[예시] 종전 용적률 194%, 기준용적률 250%, 특별정비계획용적률 250%, 300%, 450%

가. 정비사업 용적률과 공공기여

- ▶ 제3종(210/230/250%): 공공기여 - 6.3%
- ▶ 제3종(210/230/250/300%): 공공기여 - 14.6% (상한 6.3+법적상한 8.3)
 - * 법적상한: 공공임대(증가용적률의 50%) 공급 포함
- ▶ 준주거(210/230/263/450%) : 공공기여 - 30.8% (상한 10.0+법적상한 20.8)

나. 특별정비계획 용적률과 공공기여

- ▶ 250%: 1구간 공공기여 비율을 증가용적률의 30%로 결정 시
정비사업 공공기여와 비교 약 6.72%
- ▶ 300%: 2구간 공공기여 비율을 증가용적률의 60%로 결정 시
정비사업 공공기여와 비교 약 15.6%
- ▶ 450%: 2구간 공공기여 비율을 증가용적률의 60%로 결정 시
정비사업 공공기여와 비교 약 30.4%

▶ 특별정비계획용적률에 따른 공공기여 산출식

① 특별정비계획용적률 250% / 1구간 공공기여 비율 30%

$$(250 - 194) \times 30\% = 16.8\%$$

→ 용적률 16.3%의 가치를 금액으로 환산(해당 연면적 감정평가)하여 현금, 공공주택, 기반시설, 생활SOC, 토지 등으로 기여

→ 토지로 공공기여로 환산 시 **6.72%**

$$\{16.8\%(\text{증가용적률}) / 250\%(\text{특별정비계획용적률})\} \times 100 = 6.72\%$$

② 특별정비계획용적률 300% / 1구간 공공기여 비율 30%, 2구간 60%

$$(250 - 194) \times 30\% + (300 - 250) \times 60\% = 46.8\%$$

→ 토지로 공공기여로 환산 시 **15.6%**

$$\{46.8\%(\text{증가용적률}) / 300\%(\text{특별정비계획용적률})\} \times 100 = 15.6\%$$

③ 특별정비계획용적률 450% / 1구간 공공기여 비율 30%, 2구간 60%

$$(250 - 194) \times 30\% + (450 - 250) \times 60\% = 136.8\%$$

→ 토지로 공공기여로 환산 시 **30.4%**

$$\{136.8\%(\text{증가용적률}) / 450\%(\text{특별정비계획용적률})\} \times 100 = 30.4\%$$