

서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	2550
----------	------

2025. 4. 21.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 3. 31. 옥재은 의원 발의 (2025. 4. 2. 회부)

2. 제안이유

- 도시재정비촉진지구 내에서 개별 사업구역의 시행 속도가 다르게 나타날 경우 기반시설의 계획적인 설치가 어려운 상황임에 따라 사업구역별 시행단계에 맞춰 기반시설 설치비용을 사전에 시금고 또는 구금고에 예치할 수 있게 하여 원활한 사업추진을 지원하고자 하려는 것임

3. 주요내용

- 시장 또는 구청장이 사업시행자에게 기반시설 설치비용을 미리 부담시키려는 경우 사업시행자의 동의를 얻어야 하며, 해당 기반시설 설치비용을 시금고 또는 구금고에 예치하게 함(안 제19조제3항)
- 시금고 또는 구금고에 예치한 현금은 해당 기반시설의 설치에만 사용토록 함(안 제19조제4항)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 재정비촉진지구 내 정비사업 시행 시, 사업시행자로 하여금 재정비촉진계획에 따른 기반시설 설치비용의 전부 또는 일부를 사전에 부담하게 하고, 해당 비용을 시금고 또는 구금고에 예치하여 기반시설 설치에 사용하도록 하는 근거 규정을 신설하려는 것임.

현 행	개 정 안
제19조(기반시설의 설치비용을 징수할 수 있는 기간) ①·② (생략) <u><신설></u>	제19조(기반시설의 설치비용을 징수할 수 있는 기간) ①·② (현행과 같음) ③ <u>시장 또는 구청장이 법 제27조제5항에</u> <u>같음하여 사업시행인가일 또는 실시계획</u> <u>인가일 이후 기반시설 설치비용의 전부</u> <u>또는 일부를 미리 부담시키려는 경우 시장 또는 구청장은 사업시행자의 동의를</u> <u>얻어야하며, 해당 기반시설의 설치비용을</u> <u>시금고 또는 해당 자치구의 구금고에 예</u> <u>치하게 할 수 있다.</u>
<u><신설></u>	④ <u>제3항에 따라 예치한 현금은 해당 기반</u> <u>시설의 설치에 사용하여야 한다.</u>

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 (이하 ‘법’) 제27조제5항 및 시행령 제29조(붙임 참고)에 따르면, 재정비촉진지구 내 기반시설은 필요한 경우 지방자치단체가 먼저 설치한 후, 사업시행인가일 또는 실시계획인가일 이후 사업시행자로부터 그 설치비용을 징수할 수 있으며, 사업시행자가 납부하지 않을 경우 지방행정제재·부과금을 부과하여 징수할 수 있도록 하고 있음.
- 또한, 시행령 제29조에서는 사업시행자가 기반시설 설치비용을 분할 납부할 경우 조례에 따르도록 하고 있는데, 현행 조례에서는 실시계획

인가일 이후 100일 이내에 설치비용의 10퍼센트 이상을 납부할 수 있도록 규정하고 있음.

- 그러나 이 규정에 따라 지자체가 대규모 기반시설을 먼저 설치하고 추후 비용을 징수할 경우, 공공의 재정을 선투자 하는데 있어 과도한 부담이 발생하게 되는데, 대규모 예산편성의 어려움으로 인해 기반시설의 설치가 지연되거나, 사업 시행 자체가 곤란해지는 등 구조적 한계가 존재함.
 - 특히, 기반시설이 여러 구역에 걸쳐있는 경우 기반시설을 포함한 사업이 지연된다면 기반시설을 먼저 설치하기도 어려워진다는 문제점도 있음.
- 이 상황의 대표적 사례로 세운재정비축진사업의 경우, 서울시는 지난 2022년 4월 “녹지생태도심 재창조 전략”을 발표¹⁾하고 2023년 10월에는 세운지구 재정비축진계획(변경)안 방침을 수립하여 종묘부터 퇴계로 일대까지 지구 중심부에 도심공원을 설치하는 구상을 수립한 바 있음.



자료 : 서울시 도시공간본부 내부자료

1) 보도자료, “침체된 서울도심, 고층빌딩숲과 나무숲 공존 ‘녹지생태도심’으로 재창조”, 균형발전본부 도심권사업과, '22.4.21.

- 이후, 서울시는 도심공원 설치 부지에 위치한 세운상가 및 청계상가, 대림상가, 삼풍상가, PJ호텔, 진양상가, 인현상가 등의 이전 또는 철거를 위해, 정비구역 및 토지이용계획 조정 등을 포함한 ‘세운재정비촉진지구 재정비촉진계획’을 변경 고시²⁾하였음.
- 현재는 도심공원 조성사업의 준비단계로 우선 삼풍상가 철거 및 임시공원 조성사업을 추진하고 있으며, 1단계로 삼풍상가 및 PJ호텔부지의 공원화, 2단계로 세운상가군 전체의 공원화를 계획하고 있음.³⁾



자료 : 도심공원 조성사업 추진계획(도시재창조과-4056, 2024.4.30.)

- 이중 삼풍상가 임시공원 조성에 소요되는 사업비는 약 1,737억원이며 1단계 공원화사업(삼풍상가 및 PJ호텔부지)에는 약 3,192억원이 소요될 것으로 추정되는 가운데, 서울시는 2026년 2월을 목표로 삼풍상가에 대한 보상절차를 계획 중에 있음.

○ 이와 같이 대규모 재정투입이 요구되는 상황에서 세운재정비촉진지구

2) 서울특별시고시 제2024-316호(2024.6.27.)

3) 도심공원 조성사업 추진계획(도시재창조과-4056, 2024.4.30.)

내 촉진사업들은 개별 구역별 시행 속도와 시기가 달라 기반시설의 계획적 설치가 어려운 실정임에 따라, 본 개정조례안은 사업시행자 동의를 전제로 사업시행인가 또는 실시계획인가 이후 기반시설 설치비용을 미리 부과할 수 있도록 하려는 것으로, 도심공원의 실현성을 제고하고 동시에 공공의 재정부담을 완화할 수 있다는 점에서 정책적 의의가 있다고 사료됨.

구 분	(준비단계) 삼풍상가 임시공원	(1단계) 삼풍+PJ 도심공원
추진방식	도시계획시설사업	도시계획시설사업 + 정비사업(PJ호텔 통합개발)
부지면적	5,662.5㎡	11,422.4㎡ (삼풍 5,662.5, PJ호텔 5,759.9)
사업비	1,737억원 (공사비 92, 보상비 1,469, 용역비 11, 예비비 등 165)	3,192억원 (공사비 1,394, 보상비 1,116, 용역비 257, 예비비 등 425)
사업시행	도시기반시설본부	도시기반시설본부(예정)
조성계획	잔디마당, 광장 및 휴게시설, 온실 정원 등 시민휴식 공간 조성 ※ 복합문화형 임시 온실정원 별도 추진중	① (지상공원) 도심숲 5,713㎡, 광장 2,400㎡, 보행로 1,800㎡, 선큰 정원 540㎡ 등 ② (지하 공연장) 공연장 8,018.1㎡, 상업시설 14,046.7㎡, 주차장 10,422.7㎡
조감도		

- 그러나, 신설 조항은 법령에서 정한 ‘사후징수’ 방식이 아닌 미리 ‘예치’ 하는 성격으로, 사업시행자에 대해 조례로의 위임범위를 넘어서는 의무 부과로 해석될 소지도 있으나, 사업시행자가 설치해야하는 기반시설을

제때 설치하지 못하는 상황에 대비하여, 그 설치비용을 시 또는 자치구 금고에 현금으로 예치하려는 것으로, 이는 「지방재정법 시행령」 제40조제1항제4호4)의 “사무관리상 필요에 의해 지방자치단체가 일시적으로 보관하는 경비”에 해당한다는 법률 자문 의견⁵⁾과 법령상 기반시설의 설치비용은 사업시행자가 부담하는 것을 원칙으로 하고 있어 사업시행자에게 새롭게 의무를 부여하는 것으로 보기는 어렵다는 법률 자문 의견⁶⁾을 참고할 필요가 있음.

- 또한, 이 개정조례안은 사업시행자의 사전 동의를 전제로 기반시설 설치비용을 부담하도록 하고 있으며, 예치된 현금은 해당 기반시설 설치에만 사용하도록 명확히 규정하고 있어, 재정확보의 투명성과 목적 외 사용 방지 장치를 갖춘 것으로 판단됨.⁷⁾
- 따라서, 이 개정조례안은 사업시행자의 권리를 침해하지 않으면서도 공공기반시설의 계획적 설치를 유도하기 위한 적극적 행정기반을 마련하는 조치로 볼 수 있다고 사료됨.

4) 「지방재정법 시행령」

제40조(세입세출예산 외로 처리할 수 있는 경비의 범위) ①법 제34조제3항에서 “대통령령이 정하는 사유”라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.

1. 공공시설 손실부담
2. 계약보증·입찰보증·차액보증 및 하자보수보증
3. 다른 법률에 의한 예치

4. 사무관리상 필요에 의하여 지방자치단체가 일시적으로 보관하는 경비

5) 도시재창조과에서 외부 법률자문(법무법인 00)을 받은 결과 “기반시설 설치하는 비용을 현금으로 예치토록 하는 부관은 가능하므로 문구상 “법 제27조 제5항에 따라”를 “갈음하여”로 수정 후 징수의 대체방안으로 현금 예치토록 조례 개정 시 가능할 것으로 판단“된다는 자문의견을 받음.

6) 도시재창조과 외부 법률자문 결과 참고(법무법인 △△)

7) 기반시설 부담금 부과시 세입세출외현금으로 관리되며 별도의 계좌번호 및 예치자, 예치일, 예치금, 관리부서가 명시되어 관리됨에 따라 다른 용도로 사용은 불가함.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	한승윤	02-2180-8207

[붙임] 관련 법령 및 조례, 8p

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

제27조(재정비촉진지구에서의 기반시설 설치) ① 재정비촉진지구에서의 기반시설의 설치
는 다음 각 호의 구분에 따른 자가 한다.

1. 도로 및 상수도·하수도 시설: 지방자치단체
2. 전기시설, 가스공급시설 또는 지역난방시설: 해당 지역에 전기·가스 또는 난방을
공급하는 자
3. 통신시설: 해당 지역에 통신서비스를 제공하는 자
4. 그 밖의 기반시설: 대통령령으로 정하는 자

② 제1항에 따른 기반시설의 설치에 특별한 사유가 없으면 해당 재정비촉진사업의 준
공검사 신청일까지 완료하여야 한다.

③ 제1항에 따른 기반시설의 종류별 설치 범위는 대통령령으로 정한다.

④ 제3항에 따른 지방자치단체의 설치의무 범위에 속하지 아니하는 도로 또는 상수도
·하수도 시설로서 사업시행자가 해당 설치비용을 부담하려는 시설의 경우에는 사업
시행자의 요청에 따라 지방자치단체가 그 도로 또는 상수도·하수도 시설 사업을 대
행할 수 있다.

⑤ 기반시설을 원활하게 설치하기 위하여 필요한 경우에는 지방자치단체가 해당 기반
시설을 먼저 설치하고 사업시행자로부터 대통령령으로 정하는 기간이 지난 후에 그
비용을 징수할 수 있다. 이 경우 사업시행자가 그 비용을 내지 아니하면 「지방행정제
재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수할 수 있다.

「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」

제29조(기반시설의 설치비용을 징수할 수 있는 기간) 법 제27조제5항 전단에서 “대통령
령으로 정하는 기간 이후”란 재정비촉진사업의 사업시행인가일 또는 실시계획인가일
이후를 말한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 재정비촉진사업
의 준공검사 신청일 전까지 사업시행자로 하여금 분할 납부하게 할 수 있다.

「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」

제19조(기반시설의 설치비용을 징수할 수 있는 기간) ① 영 제29조에 따라 재정비촉진계획 수립권자가 사업시행자로 하여금 설치비용을 분할하여 납부하게 하는 경우에는 사업시행인가일(단, 사업시행자가 조합인 재정비촉진사업인 경우에는 관리처분계획인가일) 또는 실시계획인가일 이후 100일 이내에 기반시설 설치비용의 10퍼센트 이상을 납부하게 할 수 있으며, 그 잔액은 재정비촉진사업의 준공검사 신청일 전까지 이를 납부하게 하여야 한다.

② 제1항에 따라 사업시행자가 분할하여 납부하는 경우에는 최초 납부일을 기준으로 해당 설치비용 잔액에 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행규칙」 제4조에 따른 이자를 더한 금액을 납부하여야 한다.