

## 1. 개정이유

「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령 개정(‘22.12)으로 정비계획 내용에 ‘토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거’가 추가됨에 따라 이를 하위 규정인 본 훈령에도 이를 명확하게 반영할 필요.

아울러, 기부채납 가액산정 시 기반시설 부지 외 설치비용도 포함토록 명확히 규정하고, 용적률 인센티브 없는 기반시설 기부채납은 지양하도록 할 필요.

또한, 침수 우려지역 정비 활성화를 위해 정비기본계획 내용에 해당구역의 개발밀도 및 용적률 결정 시 재해발생 방지, 침수 우려지역 활성화 등을 고려하는 사항을 추가하고, 정비계획 내용에 재해 발생 방지를 위해 긴급 정비사업을 시행할 필요가 있는 경우 용적률 완화를 고려하는 사항을 추가하도록 개선할 필요.

## 2. 주요내용

- 가. 정비계획 수립 내용에 토지등소유자별 분담금추산액 및 산출근거 포함  
(안 2-2-2.)
- 나. 정비기반시설등 기부채납에 따른 용적률 인센티브 등 적용방안 규정  
(안 4-5-3.부터 4-5-7.까지 신설)
- 다. 정비계획에 재해 발생 방지를 위한 긴급 정비사업 시 용적률 완화 추가  
(안 4-8-2.)

## 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 행정예고(2023.5.10.~5.31.) 및 관계기관 협의 완료

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

## 도시·주거환경 정비계획 수립 지침 일부개정훈령

도시·주거환경 정비계획 수립 지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2장제2절 2-2-2. (4) 부문별 정비계획의 너목을 더목으로 하고, 같은 절 2-2-2. 같은 호에 너목을 다음과 같이 신설한다.

너. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(이 경우 토지등소유자별 분담금은 소재지 및 물건별로 산출한다)

제4장제5절에 4-5-3.부터 4-5-7.까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

4-5-3. 시장·군수등은 정비계획 수립 시, 해당 정비사업과 직접적으로 관련이 없거나 과도한 정비기반시설, 기반시설(도시·군계획시설) 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항제3호에 따라 조례로 정하는 시설(이하 이 절에서 “정비기반시설등”이라 한다)의 기부채납을 요구하여서는 아니된다.

4-5-4. 정비기반시설등의 기부채납에 따른 용적률·건폐율·높이(이하 이 절에서 “용적률등”이라 한다)의 완화 기준은 「지구단위계획수립 지침」 3-2-2.를 준용한다. 이 경우 “도시지역내 지구단위계획구역”은 “정비구역”으로, “도시지역내 지구단위계획”은 “정비계획”으로, “공공시설등”은 “정비기반시설등”으로 본다.

4-5-5. 정비기반시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는

정비기반시설등을 설치하는 데에 드는 비용(부지 비용은 제외)에 상응하는 가액의 부지를 제공한 것으로 보아, 부지와 시설의 제공에 따라 완화되는 용적률 등을 합산하여 적용하여야 한다. 이 경우 정비기반시설 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정방법 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제1항제2호를 따른다.

4-5-6. 시장·군수등은 상위계획 준수여부, 주변 여건과 조화 등을 고려하여 4-5-4. 및 4-5-5.에 따라 용적률 등을 완화할 수 있는 만큼 정비기반시설등을 계획하여야 한다. 다만, 지역 여건 등 부득이한 사유로 정비기반시설등의 기부채납만큼 용적률 등을 완화할 수 없는 경우에는 법 제92조에 따라 정비기반시설등의 설치비용을 지원하는 방안을 강구하여야 한다.

4-5-7. 정비기반시설등의 관리청으로 소유권 이전은 다음의 구분을 따른다.

- (1) 정비기반시설: 법 제97조에 따른 무상귀속
- (2) 기반시설 등 정비기반시설 외 시설: 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 기부채납

제4장제8절 4-8-2. (2)호에 마목을 다음과 같이 신설한다.

마. 시장·군수등은 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」 4-16-5에 따라 다양한 공익요소를 고려하여 용적률 완화를 검토하여야 한다. 이 경우 침수우려지역 정비를 위한 용적률 완화는 4-10-2에

다른 재난방지계획과 연계하여 고려할 수 있다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(정비기반시설등 기부채납에 관한 적용례) 4-5-6.의 개정규정은 이 훈령 발령 후 최초로 정비계획을 수립하는 경우부터 적용한다.

## 신 · 구조문대비표

현           행	개           정           안
<p>2-2-2. 정비계획서는 법 제9조제1항 각 호의 사항을 바탕으로 다음과 같이 작성한다. 다만, 규정된 내용에 대하여 해당사항이 없을 경우에는 해당 없다는 내용을 표기하여야 한다.</p> <p>(1) ~ (3) (생략)</p> <p>(4) 부문별 정비계획 가. ~ 거. (생략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>너. 영 제8조제3항제11호에 따른 시·도 조례로 정하는 사항</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p>2-2-2. 정비계획서는 법 제9조제1항 각 호의 사항을 바탕으로 다음과 같이 작성한다. 다만, 규정된 내용에 대하여 해당사항이 없을 경우에는 해당 없다는 내용을 표기하여야 한다.</p> <p>(1) ~ (3) (현행과 같음)</p> <p>(4) 부문별 정비계획 가. ~ 거. (현행과 같음)</p> <p><u>너. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(이 경우 토지등소유자별 분담금은 소재지 및 물건별로 산출한다)</u></p> <p><u>더. (현행 너.와 같음)</u></p> <p><u>4-5-3. 시장·군수등은 정비계획 수립 시, 해당 정비사업과 직접적으로 관련이 없거나 과도한 정비기반시설, 기반시설(도시·군</u></p>

<신 설>

<신 설>

계획시설) 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항제3호에 따라 조례로 정하는 시설(이하 이 절에서 “정비기반시설등”이라 한다)의 기부채납을 요구하여서는 아니된다.

4-5-4. 정비기반시설등의 기부채납에 따른 용적률·건폐율·높이(이하 이 절에서 “용적률등”이라 한다)의 완화 기준은 「지구단위계획수립지침」 3-2-2.를 준용한다. 이 경우 “도시지역내 지구단위계획구역”은 “정비구역”으로, “도시지역내 지구단위계획”은 “정비계획”으로, “공공시설등”은 “정비기반시설등”으로 본다.

4-5-5. 정비기반시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 정비기반시설등을 설치하는 데에 드는 비용(부지 비용

<신 설>

은 제외)에 상응하는 가액의 부  
지를 제공한 것으로 보아, 부지  
와 시설의 제공에 따라 완화되  
는 용적률 등을 합산하여 적용  
하여야 한다. 이 경우 정비기반  
시설 설치비용 및 이에 상응하  
는 부지 가액의 산정방법 등은  
「국토의 계획 및 이용에 관한  
법률 시행령」 제46조제1항제2  
호를 따른다.

4-5-6. 시장·군수등은 상위계획  
준수여부, 주변 여건과 조화 등  
을 고려하여 4-5-4. 및 4-5-5.  
에 따라 용적률 등을 완화할 수  
있는 만큼 정비기반시설등을 계  
획하여야 한다. 다만, 지역 여건  
등 부득이한 사유로 정비기반시  
설등의 기부채납만큼 용적률 등  
을 완화할 수 없는 경우에는 법  
제92조에 따라 정비기반시설등  
의 설치비용을 지원하는 방안을



<신 설>

4-8-2. 건축물의 주용도·건폐율

· 용적률·높이에 관한 계획

(1) 건축물의 주용도

가. ~ 나. (생략)

(2) 건축물의 건폐율, 용적률 및

높이

가. ~ 라. (생략)

<신 설>

강구하여야 한다.

4-5-7. 정비기반시설등의 관리청으

로 소유권 이전은 다음의 구분을

따른다.

(1) 정비기반시설: 법 제97조에

따른 무상귀속

(2) 기반시설 등 정비기반시설 외

시설: 「국유재산법」 및 「공유

재산 및 물품 관리법」에 따른 기

부채납

4-8-2. 건축물의 주용도·건폐율

· 용적률·높이에 관한 계획

(1) 건축물의 주용도

가. ~ 나. (현행과 같음)

(2) 건축물의 건폐율, 용적률 및

높이

가. ~ 라. (현행과 같음)

마. 시장·군수 등은 「도시·주거

환경정비기본계획 수립 지

침」 4-16-5에 따라 다양한

공익요소를 고려하여 용적률

완화를 검토하여야 한다. 이

경우 침수우려지역 정비를  
위한 용적률 완화는 4-10-2  
에 따른 재난방지계획과 연  
계하여 고려할 수 있다.