

서울특별시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	1071
----------	------

2019. 11. 22
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2019. 10. 16. 정재웅 의원 발의 (2019. 10. 22.회부)

2. 제안이유

- 서울의 도시경쟁력을 한 차원 높이기 위해 과거 규제 위주의 도시계획을 협력과 신뢰를 바탕으로 전환한 ‘도시계획변경 사전협상제’의 안정적인 운영을 위하여 기존 내부방침으로 운영되던 것을 조례로 정하고자 함

3. 주요골자

- 지역 전략거점 육성 및 균형발전과 지역활성화 등 조례의 목적 정함(안 제1조)
- 도시계획변경 사전협상, 협상대상지, 민간, 공공기여 등의 용어를 정의함(안 제2조)

- 지속가능한 지역균형발전 등을 위한 시장의 책무를 정함(안 제3조)
- 협상에 필요한 조직으로 민간측협상단, 공공측협상단, 협상조정협의회의 구성 및 역할과 운영에 관한 사항을 정함(안 제4조 내지 제7조)
- 협상대상지 선정을 위하여 필요한 절차를 규정함(안 제8조 내지 안 제9조)
- 사업제안서 제출, 협상을 위한 협상조정협의회의 구성 및 협상내용과 협상절차 등에 관하여 정함(안 제10조 내지 안 제16조)
- 지구단위계획 결정 절차 및 협상결과의 재검토에 관한 사항을 정함
(안 제17조 내지 안 제19조)
- 공공기여시설의 계획기준과 산정기준 및 공공기여 이행과 담보에 관한 사항을 정함(안 제20조 내지 안 제22조)
- 조례에 규정된 사항 외 필요한 사항은 도시계획변경 사전협상 운영지침으로 정하도록 위임함(안 제23조)

4. 참고사항

- 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서 참조
- 기 타 : 해당없음

5. 검토의견

□ 조례안 제안배경

- 이 제정조례안은 시가지 내 저이용 부지의 활용도를 높이고, 협력과 신뢰를 바탕으로 공공성 있는 개발을 유도하기 위하여 서울시에서 운영 중인 ‘도시계획변경 사전협상 제도’(이하 ‘사전협상제도’)의 법적 근거를 마련하고자 2019년 10월 16일 정재웅 의원이 발의하여 2019년 10월 22일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 이는 현재 사전협상제도가 지침에 의해 운용되고 있는 바, 이를 조례로 정함으로써 제도의 안정적 추진을 도모하기 위함으로 파악됨.

□ 조례안의 구성 및 주요내용

- 이 제정조례안은 총 4장, 23개의 조문으로 구성되어 있으며, 그 주요내용은 다음과 같음.
 - 제1장에서는 지역 전략거점 육성 및 균형발전과 지역활성화 등 조례의 목적을 정하고, 도시계획변경 사전협상, 협상대상지, 공공기여 등 용어를 규정함. 아울러 지속가능한 지역균형발전 등을 위한 시장의 책무를 정함(안 제1조~제3조).
 - 제2장에서는 협상에 필요한 조직으로 민간측협상단, 공공측협상단, 협상조정협의회의 구성과 역할, 협상조직의 운영에 관한 사항을 정함(안 제4조~제7조).

- 제3장에서는 협상대상지 선정을 위하여 필요한 절차를 규정하고 (안 제8조~제9조), 사업제안서의 제출, 협상을 위한 절차와 그 내용에 관하여 정함(안 제10조~제16조). 또한 도시관리계획 결정 절차 및 협상결과의 재검토에 관한 사항을 정함(안 제17조~제19조).
- 제4장에는 공공기여시설의 계획기준과 산정기준, 공공기여 이행과 담보에 관한 사항을 정하고(안 제20조~제22조), 조례에 규정된 사항 외 필요한 사항은 지침으로 정하도록 위임함(안 제23조).

□ 주요내용 및 검토사항

가. 제도의 개요 및 조례 제정 필요성

- 사전협상제도는 용도지역 변경이나 도시계획시설 폐지 등 도시계획 변경으로 발생하는 막대한 계획이득을 사회적으로 배분하여 특혜시비를 차단하고, 대규모 민간개발의 공공성을 강화하여 도시공간체계상 합리적인 개발을 유도하기 위하여 2009년 서울시에 최초 도입되었음¹⁾.

<사전협상제도 개요>

(목적) 도시 개발사업의 공공성 증진, 저이용 토지의 효율적 활용을 위해
 (대상) 개발 잠재력이 있는 1만㎡ 이상 대규모 부지를
 (내용) 미리 정해진 원칙과 기준에 따른 협상절차를 통해 개발계획의 공공성과 공공기여의 적정성을 사전에 확인 후 도시계획을 변경

1) 출처 : 「사전협상제도 추진절차」, (공공개발기획단 현안연구2016-008)

- 이후 법령상 추진 근거는 2012년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’)에 마련되어, 법 제51조제1항제8의2호 및 제8의3호에서 2가지 유형의 협상대상지를 규정하고 있으며,

<사전협상대상지 유형>

구 분		세 부 내 용 (시행령 제43조 제1항~제3항)
국토 계획법 제51조 제1항 8의2호	복합적 토지이용 필요지역	▷ 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용 증진 필요가 있는 지역 (준주거/준공업/상업지역 중 도시기본계획에 반영된 경우) 1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 대중교통 이용이 용이한 지역 2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역 3. 대중교통 결절지(세 개 이상의 노선이 교차)로부터 1킬로미터 이내 위치한 지역 4. 역세권개발구역, 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역
국토 계획법 제51조 제1항 8의3호	유희토지 및 시설이전· 재배치	▷ 도시지역 내 유희토지 및 시설의 이전 또는 재배치, 집중적 정비가 필요한 지역 1. 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역 2. 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역 3. 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역

- 협상절차와 공공기여 산정 등에 관하여는 같은 법 시행령 제42조의3제2항제12호 및 제15호, 도시계획조례 제19조의2 및 제19조의3에 근거 규정을 두고 있음(붙임-1 참고).

<공공기여 제공범위 및 방법>

제 공 범 위	제 공 방 법	비 고
지구단위계획구역 내	▷ 기반시설 토지 제공 ▷ 기반시설 설치 제공	국토계획법 시행령 제42조의2 제2항 제12호
지구단위계획구역 밖 관할 시·군·구 내	▷ 기반시설 설치 제공 ▷ 기반시설 설치비용 제공	국토계획법 시행령 제42조의2 제2항 제13호
배수구역 내	▷ 공공하수처리시설 제공	국토계획법 시행령 제46조 제1항

- 그러나 이상의 법적 근거 외에 협상의 기본원칙, 협상조직의 구성과 운영, 협상진행을 위한 세부 절차, 협상의 주요 기준, 공공기여 이행 등은 행정2부시장 방침인 ‘도시계획변경 사전협상 운영지침’(이하 ‘사전협상 지침’)에서 규정하고 있음.

- 참고적으로 이 제정조례안에 앞서 지난 2010년 서울시장의 제출한 「서울특별시 도시계획변경 사전협상 지원에 관한 조례안」(의안번호: 1177)이 시의회에서 가결('10.4.1)되었음에도 불구하고 국토해양부의 재의요구로 폐기된 바 있었음²⁾.
- 당시 주요 쟁점은 첫째, ‘용도지역 변경’에 대해 주민의 입안제안을 허용하는 것은 국토계획법 제26조제1항의 규정을 위반한다는 점, 둘째, 제안자에게 시설 또는 비용을 제공하게 하는 것은 법률 상 위임 없이 주민의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 사항으로, ‘공공기여’의 형식으로 환수하여 이를 재원으로 하는 기금을 설치하는 조례안은 그 법적 근거를 결여한다는 점이었음.
- 이와 관련하여 2010년 11월 5일 사전협상 지침 개정³⁾, 2012년 4월 15일 국토계획법과 같은법 시행령 개정⁴⁾을 통하여 상위법과의 정합성 확보, 공공기여 환수에 대한 법적 근거가 마련됨으로써 쟁점사항별 문제는 해소되었음.

- 이에 따라 이 조례안은 현재 지침으로 시행 중인 도시계획변경 사전협상제도를 운영함에 있어 협상조직, 사업제안자가 제출한 도시계획변경 신청사항과 협상절차 등을 규정하고 공공기여에 대한 기준과 이행 및 담보의 근거를 마련하려는 것임.

-
- 2) '10. 4. 1 : 사전협상 지원조례제정(안) 시의회 의결
 '10. 4. 21 : 국토해양부 조례(안) 재의요구(국토부⇒서울시)
 '10. 4. 22 : 조례(안) 재의요구(서울시⇒시의회)
 '10. 6. 30 : 조례(안) 자동폐기
 '10. 7. 5 : 법령해석 결과통보(법제처⇒서울시)
 - 3) '10. 11. 5 : 新도시계획 제도 운영개선 (시장 방침 제426호)
 - 법률문제 제기에 따라 지구단위계획 수립 방식으로 전환 등
 - 4) '12. 4. 15 : 국토계획법 및 동법 시행령 개정
 - 지구단위계획 유형 신설 : 대규모 유희부지 등(법 제51조, 영 제43조)
 - 공공기여 제공근거 마련 : 기반시설, 기반시설 설치비용 등(영 제42조의2)

- 이는 서울시가 전국 최초로 새로운 제도를 도입·운영하면서 선도적 행정을 펼치고 있음에도 제도적 기반이 미약했던 상황임을 감안할 때, 정책의 지속가능성, 시행의 안정성, 운영의 공정성 등을 도모한다는 측면에서 조례제정의 의의가 있다고 사료됨.

<사전협상절차>



나. 협상대상지 선정

- 안 제9조제1항에서 협상대상지로 선정하기 위한 사전 절차로 국토 계획법 시행령 제25조제2항에 따른 공동위원회(이하 ‘공동위원회’) 자문을 거치도록 하고 있음.
- 도시계획과 관련한 지방 위원회는 ‘도시계획위원회’, ‘공동위원회’ 등이 있는데 각 위원회의 심의 대상 측면에서 차이를 보임. ‘도시계획위원회’는 국토계획법 제113조제1항 및 같은 법 시행령 제110조에 따라 시장의 권한에 속하는 도시기본계획 및 도시관리계획을 결정하며, ‘공동위원회’는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로, 도시설계의 일환인 지구단위계획을 심의하기 위해 구성한 위원회임.

- 사전협상 대상지는 그 규모가 5천 m^2 이상으로 중·대규모의 부지이며, 용도지역 또는 도시계획시설 변경이 수반됨에 따라 부지개발 시 지역사회 또는 도시공간구조에 미치는 파급효과가 크다는 점을 감안할 때 대상지 선정에 대한 사전자문절차를 거쳐야 하는 위원회로 공동위원회가 합당한지에 대한 판단이 필요하다고 보여짐.
- 한편, 안 제9조제2항에서는 협상대상지 선정에 대한 위원회 자문에 예외규정을 두어 ‘시장이 공익실현 또는 정책적 개발 등을 위해 필요하다고 인정한 경우’에는 자문을 생략할 수 있도록 규정하고 있는데, 이는 시장의 권한이 남용될 우려가 있고 민간과 공공의 형평성 차원의 논란이 제기될 수 있는 바 예외의 범위를 축소하는 방안 등을 검토할 필요가 있다고 사료됨.
- 실제로 강남구 구.한전부지의 경우 시장이 공익실현 등을 위해 필요하다고 인정하여 대상지 선정에 대한 자문을 거치지 않고 지구단위계획 구역 지정을 추진한 사례가 있어, ‘시장이 공익실현 또는 정책적 개발 등을 위하여 지구단위계획 구역 지정을 선행하는 경우’ 등으로 한정하는 방안을 고려할 수 있겠음.
- 이와 관련하여 도시관리과에서는 계획의 일관성 확보를 위해 해당 조항을 삭제하여 예외를 허용하지 말아야 한다는 입장임.

다. 공공기여 관련 사항

- 공공기여의 양(量)과 관련하여 ‘증가되는 용적률의 10분의 6에 상당하는 토지가치를 기준으로 산정하는 것’을 원칙으로 규정하고 있음(안 제21조제1항).

- 그러나 이는 현행 지침에서도 공공기여량은 용적률의 10분의 6을 넘지 않고 있음을 감안하여, ‘증가되는 용적률의 10분의 6에 해당하는 토지가치의 범위 내에서 산정하는 것’으로 문구를 구체화할 필요가 있음.
- 한편 안 제22조제3항⁵⁾에서는 공공기여 제공을 완료하지 못한 경우 공공기여 이행담보를 위해 도시관리계획의 결정이나 건축허가를 취소하는 등의 행정 조치를 할 수 있도록 규정하고 있어 처분수위의 적정여부에 대한 논란이 제기 될 수 있음.
- 이에 대한 법률자문의 결과는, 상위법에 위배된다고 보기 어렵고, 국토계획법상 규정을 고려할 경우 행정적 조치가 가능하다는 의견이 제시되었는 바, 이를 감안할 필요가 있음.

라. 기타사항

- 안 제18조에서는 사업계획승인 신청 서류를 제출할 때까지 도시관리계획 결정을 유보할 수 있도록 규정하여 적법성 논란이 불거질 수 있으나, 결정고시 유보 사항은 위법하다고 보기 어렵다는 법률자문 의견이 제시된 바 있어 특이사항은 없다고 보여짐.
- 다만, 기타 자구 수정 사항으로, 안 제13조에서 사용한 ‘마스터플랜’의 용어는 보다 분명한 법적 용어로 대체하고, 안 제18조에서는 민간이 사업계획 승인 신청서류를 제출‘한’ 때 결정고시를 하는 것으로 수정하며, 안 제20조제2항 및 안 제21조제4항에서 시장이 정하도록 한 사항에 대하여는 ‘별도로’라는 용어를 삭제하고, 안 제23조에서 그 밖에 필요한 사항은 ‘시

5) ③ 제1항에서 정한 시기까지 공공기여 제공을 완료하지 못한 경우에는 제18조에 따른 도시관리계획의 결정을 취소하거나, 건축법 제11조 제7항 제2호에 따라 건축허가를 취소하는 등의 행정적 조치를 할 수 있다.

장이 정한다(‘도시계획변경 사전협상 운영지침’으로 칭한다)’로 수정할 필요가 있음.

□ 종합의견

- 이 제정조례안은 서울시가 전국 최초로 도입 후 지침(부시장방침)을 근거로 운영해 온 사전협상의 제도적 근거를 마련하기 위한 것으로 그간의 제도 운영 경험을 토대로 제도적 안정성을 마련하고 사전협상의 공정성을 제고할 수 있다는 측면에서 제정의 의의가 있겠음.
- 특히, 금년 3월 도시계획조례 개정으로 사전협상제도 대상 부지규모가 완화(1만 m^2 →5천 m^2)되어 민간 수요가 증대될 것으로 예상되는 상황에서, 공공개발기획단이 주축이 되어 민간측 협상단과 대등한 지위에서 공공측 협상단으로 사전협상을 추진하기 위해서는 조례의 제정에 병행하여 업무수요 예측을 통한 조직 진단과 개선·발전 방안 마련, 순환보직 기반의 조직 특성에도 불구하고 전문성 담보를 위한 대책 마련 등을 함께 모색할 필요가 있음.
- 아울러 사전협상제도의 활성화를 위해서는 협상절차 및 기간단축 방안 등 제도적 발전방안 수립과 소관 부서간 역할분장 등 정교한 제도운영방안 마련을 위한 지속적인 노력이 요구됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임-1】 사전협상제도 관련규정

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [시행 2019. 8. 20.] [법률 제16492호, 2019. 8. 20., 일부개정]

제51조(지구단위계획구역의 지정 등)

① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

8의3. 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [시행 2019. 11. 7.] [대통령령 제 30031호, 2019. 8. 6., 일부개정]

제42조의3(지구단위계획의 수립)

② 국토교통부장관은 법 제49조제2항에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

12. 제45조제2항 후단에 따라 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 법 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 행위제한이 완화되는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획구역 내에 다음 각 목의 시설(이하 이 항 및 제46조제1항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하는 비용은 용도지역의 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경에 따른 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 말한다)의 범위로 하고, 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.

가. 공공시설

나. 기반시설

다. 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도

또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 시설(해당 지구단위계획구역에 가목 및 나목의 시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)

13. 제12호는 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분할 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 공공시설등이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역에 공공시설등을 설치하거나 공공시설등의 설치비용을 부담하는 것으로 같음할 수 있다.
15. 제12호 및 제13호에 따른 공공시설등의 설치내용, 공공시설등의 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정할 것

○ **서울특별시 도시계획 조례** [시행 2019. 7. 18.] [서울특별시조례 제7261호, 2019. 7. 18., 일부개정]

제16조(지구단위 계획구역의 지정대상)

- ④ 영 제43조제3항에서 조례로 정하는 면적이란 5천제곱미터를 말한다. <신설 2019. 3. 28.>

제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법)

- ① 영 제46조제1항제2호에 따른 공공시설등 설치비용과 부지가액 산정방법은 다음 각 호와 같다. <개정 2018. 3. 22.>

1. 공공시설등 설치비용은 시설설치에 소요되는 노무비, 재료비, 경비 등을 고려하여 산정한다.
2. 부지가액은 개별공시지가를 기준으로 인근 지역의 실거래가 등을 참고하여 산정한다. 다만, 감정평가를 시행하는 경우 이를 기준으로 할 수 있다.

- ② 제1항의 산정방법 등 시행에 필요한 사항은 규칙으로 따로 정한다.

[본조신설 2011. 7. 28.]

제19조의3(대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립)

- ① 영 제42조의3제2항제13호, 제14호에 따른 관할 시·군·구 내 기반시설이 취약한 지역은 다음 각 호의 지역을 말한다. <개정 2018. 3. 22., 2018. 10. 4.>

1. 용도지구 중 경관지구, 보호지구, 취약지구, 개발진흥지구 또는 용도구역 중 개발제한구역 및 도시자연공원구역
2. 지구단위계획구역, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역 및 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진지구
3. 1호 및 2호의 어느 하나에 해당하지 않는 지역중 기반시설이 부족하여 지원이 필

요하다고 시도시계획위원회에서 인정하는 지역

② 영 제42조의3제2항제14호에 따른 기반시설의 설치비용의 효율적 관리를 위하여 시장은 별도의 기금을 설치할 수 있으며, 그 기금의 사용용도는 다음 각 호와 같다.

<개정 2018. 10. 4.>

1. 기반시설이 취약한 지역의 기반시설 설치를 위한 사업비
2. 기반시설 사업을 위한 사무관리비와 기타 부대경비
3. 자금관리 운용에 필요한 경비 지출
4. 그 밖에 기금 조례에서 정하는 용도

③ 영 제42조의3제2항제15호에 따른 기반시설 설치내용, 기반시설 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2018. 10. 4.>

1. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적 개발계획과 그에 따른 기반시설의 설치 제공 또는 기반시설 설치를 위한 비용 제공 등(이하 "공공기여"라 한다.)을 도시관리계획 결정권자와 사전에 협의하여 인정된 경우에 한하여 협의된 내용을 바탕으로 수립할 것.
2. 공공기여의 내용은 감정평가를 통한 도시관리계획의 변경 전후 토지가치 상승분의 범위이내에서 결정한다.
3. 공공기여 내용 중 기반시설 설치비용의 산정은 제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법)를 적용한다.
4. 제1호에 따른 사전협의 및 제2호에 따른 공공기여 내용 등 시행에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

[본조신설 2012. 11. 1.]

【붙임-2】 사전협상제도 추진경위

- '09. 2. 11 : 新도시계획 운영체계 시행 (시장방침 제61호)
- '09. 2. 16 : 사전협상 업무처리지침 제정·시행 (부시장방침 제63호)
- '09. 12. : 사전협상 지원조례(안) 입법예고
 - '10. 4. 1 : 사전협상 지원조례제정(안) 시의회 의결
 - '10. 4. 21 : 국토해양부 조례 안 재의요구(국토부 ⇒서울시)
 - '10. 4. 22 : 조례 안 재의요구(서울시 ⇒시의회)
 - '10. 6. 30 : 조례 안 자동폐기
 - '10. 7. 5 : 법령해석 결과통보(법제처 ⇒서울시)
- '10. 11. 5 : 新도시계획 제도 운영개선 (시장 방침 제426호)
 - 법률문제 제기에 따라 지구단위계획 수립 방식으로 전환 등
- '11. 3. 9 : 국토계획법 시행령 개정
 - 건축물 등 설치제공시 인센티브 근거 마련(영 제46조)
- '11. 7. 28 : 도시계획조례 개정
 - 건축물 기부채납 구체적 산정기준 마련(제19조의2)
- '11. 9. 8 : 도시계획조례 시행규칙 개정
 - 공공시설등의 설치비용 및 부지가액 산정방법 등 규정(제7조)
- '11. 9. 9 : 도시계획변경 사전협상제도 개선시행 (부시장방침 제10113호)
 - 사전협상 운영지침 전문개정, 사전협상형 지구단위계획 수립기준 마련
- '12. 4. 15 : 국토계획법 및 동법 시행령 개정
 - 지구단위계획 유형 신설 : 대규모 유희부지 등(법 제51조, 영 제43조)
 - 공공기여 제공근거 마련 : 기반시설, 기반시설 설치비용 등(영 제42조의2)
- '12. 11. 1 : 도시계획조례 개정
 - 대규모 유희부지 지구단위계획 신설, 기반시설 설치기금 설치근거 마련(제19조의3)
- '14. 3. 20 : 기반시설 설치기금 조례 제정
- '15. 3. 13 : 도시계획변경 사전협상제도 개선시행 (부시장방침 제85호)
 - 상위법령 개정사항 반영 및 협상절차 간소화 등
- '15. 10. 8 : 기반시설 설치기금 조례 개정
- '16. 1. 14 : 기반시설 설치기금 조례 시행규칙 제정
- '16. 8. 5 : 도시계획변경 사전협상제도 개선시행 (부시장방침 제220호)