제 4 장

협상주요지침

1. 사업제안서 작성기준

협상대안의 검토수준 결정

지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획서 검토

대규모 부지에 관한 도시계획변경 사전협상의 과정에서 협상의제로 다루어질 수 있는 사업계획과 공공기여계획의 수준은 사례에 따라 정도의 차이는 있겠지만, 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획과 유사한 수준으로 다루어질 것이고, 협상의 결과 역시 지구단위계획으로 결정될 것으로 예상된다. 따라서 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획서의 내용을 검토해 이에 준하는 사업계획서 작성기준을 마련하고자 한다.

표 4.1 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획서 구성

구분	주요내용	
토지이용 및 시설에 관한 계획	용도지역·지구 결정조서, 도시기반시설 결정조서	
획지 및 건축물 등에 관한 계획	획지계획, 건축물용도 및 규모계획, 건축물의 배치계획, 대지내 공지계획, 교통처리계획, 건축물의 형태 및 외관계획	
계획설명서	기초조사	
	지구단위계획변경사항	변경의 배경 및 목적, 변경의 범위, 변경의 내용(교통처리계획, 건축규제계획 등)
	건축계획(안)	건축개요 및 면적개요(건축개요, 면적개요, 법정주차대수산정 등), 조감도, 배치도, 각층 평면도, 입·단면도
환경 · 교통성 검토	환경성검토	
	교통성 검토	교통시설 및 교통소통현황, 교통수요예측, 사업시행으로 인한 교통영향검토, 교통처리계획, 지하주차장 개선안도
재원조달방안	시행자 및 재원조달방안	

사업제안서의 구성

도시관리계획 변경 부분

도시관리계획 변경 부분은 '용도지역·지구 결정 요청서', '도시계획시설 결정 요청서', '기타요청서'로 구성된다. 사업제안의 전제가 되는 부분으로 용도지역 및 도시계획시설 변경 및 폐지에 관한 요청은 공공성 증진의 관점에서 타당하게 기술될 수 있어야 한다. 도시관리계획변경에 관한 요청 외에도 상위계획의 검토나, 대상지 내 국공유지 매입, 불하 등 사업추진을 위해 필요한 주요 관련부서 협의 등은 '기타요청서'를 통해 요청할 수 있다.

공공기여 계획 부분

공공기여 계획 부분은 '공공기여 개요(총량 및 산출내역, 유형별 집계 등)', '공공기여시설 내역'으로 구성된다. 공공기여의 개요에서는 공공기여 총량산출의 근거가 제시되어야 하며, 유형별 집계가 가능하도록 정리한다. 공공기여시설내역은 '공공기여시설 총괄표', '종합도', '공공기여시설 기부 명세표' 등으로 각 시설별 명세가 명확히 드러나도록 작성되어야 한다.

사업계획 부분

사업계획 부문은 일반개발계획의 제안서 유형과 유사하게, '부지현황(소유권 관련자료 포함)', '개발방향', '사업 타당성 분석', '투자 및 자금조달계획', '사업추진일정(관련법령에 의한 심의/자문/협의절차 표시)', '사업파급효과' 등으로 구성된다. 사업일반과 시행자, 재원조달방안에 관한 내용으로 사업추진의 안정성을 검토할 수 있도록 작성한다.

건축계획 부분

건축계획 부분은 '건축계획 구상 및 계획방향', '규모 및 용도계획', '배치계획', '대지내 공지계획', '교통처리계획 ' 및 도면 등으로 구성된다. 각 계획은 지구단위계획 세부개발계획 도면을 참고하여 작성하되 사업계획 협상을 위한 제안이므로 건축계획의 수준은 기본계획의 수준으로 작성되어야 한다. 도시관리계획변경 사전협상은 대규모의 단일 부지를 대상으로 하기 때문에 획지·토지이용계획도는 작성할 필요가 없지만 대지를 2이상으로 분할하는 경우는 작성토록 한다.

각종 영향검토 부분

대상지 입지여건에 따라 도시관리계획결정(변경)시 작성해야 하는 각종 영향성 검토자료를 사전에 작성해 부영향을 검토할 수 있도록 한다.

사업제안서 작성안내

1. 개요

가. 목 적

「新도시계획 운영체계」시행에 따른 도시계획변경 사전협상제도와 관련하여 사전협상을 위해 제안자가 서울시에 제출하는 사업제안서 제출내역과 작성기준 및 세부내용에 대한 공통된 기준을 제시함으로써 협상의 실효성 제고

나. 적용범위

○ 사업제안서 최초 제출시에 적용되며, 검토 및 협상 과정에서 추가 및 보완 요청이 있을 수 있음

○ 이 기준에서 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 사업부지 및 계획내용에 따라 사업제안자가 조정 및 추가하여 작성 가능

○ 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획에 준하여 작성

다. 제출 내역

○ 사업제안 요약서 [첨부1]
○ 도시관리계획 결정(변경) 등 요청서
  – 용도지역·지구 결정(변경) 요청서, 도시계획시설 결정(변경) 요청서, 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 요청서, 기타 참고자료
○ 공공기여계획서
  – 공공기여 개요(총량 및 산출내역, 유형별 집계 등), 공공기여시설 총괄표[첨부2] 및 종합도, 공공기여시설 내역, 공공기여시설 기부 명세표[첨부3] 등
○ 사업계획서
  – 부지현황(소유권 관련자료 포함), 개발방향, 사업 타당성 분석, 투자 및 자금조달계획, 사업추진일정(관련법령에 의한 심의/자문/협의절차 포함), 사업파급효과 등
○ 건축계획서
  – 건축계획 구상 및 계획방향, 규모 및 용도계획, 배치계획, 대지내 공지계획, 교통처리계획 및 관련 도면 등
○ 각종 영향성 검토서

2. 작성할 내용

가. 도시관리계획 결정(변경) 등 요청서

○ 용도지역·지구 결정(변경) 요청서

- 요청사유(공공성 증진의 관점에서 기술)
- 용도지역·지구 변경의 내용과 범위를 명기한 도면 및 조서

○ 도시계획시설 결정(변경) 요청서(해당시)

- 요청사유(공공성 증진의 관점에서 기술)
- 도시계획시설 변경의 내용과 범위를 명기한 도면 및 조서

※ 복합화 대상시설(자동차정류장 및 철도역사)은 도시계획시설의 공간적 범위를 구체적으로 표시
※ 공익시설 중 도시계획시설 결정대상은 도서에 표시할 것

○ 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 요청서

○ 기타 참고자료

- 상위계획 검토, 국공유지 매입, 불하 등 사업추진을 위해 필요한 주요 관련부서 협의 요청사항

나. 공공기여 계획서

○ 공공기여 개요

- 공공기여의 총량 및 산출근거 [공여시설(공공성용도, 전략용도) 명세 포함]
- 유형별(공공시설, 공익시설, 공여시설) 배분비율 및 배분근거
- 사업부지내 공익시설은 “별도획지 / 공유지분 / 지분없음“으로 구분하여 작성

※ 공유지분의 산정은 주차장, 기계전기실 등을 포함한 전체 연면적 대비 해당 공익시설 연면적 비율로 계산 (건축물 연면적 산정시 건축법령 관련 규정을 따름)

○ 공공기여시설 내역 (시설별로 작성)

- 유형구분(공공시설, 공익시설, 공여시설 등), 시설의 필요성(설치목적, 전략용도 도입시 용도와 도입사유 등), 위치(부지내/외), 규모 및 가액, 제공방법(토지, 건물, 토지+건물, 현금 등), 설치주체, 귀속주체(시/구/기타 관리청 등으로 구분), 기대효과(지역경제 파급효과, 고용창출 효과 등), 공공기여의 위치 및 공간적 범위가 명시된 도면, 기타 필요한 주요 명세사항

※ 특정할 수 없는 부지외 설치의 경우 총량(추정가액)으로 제시
※ 공익시설을 사업자 건축물의 일부로 제공하는 경우, 건축물 내에서의 위치, 용도, 입지 타당성 등을 제시

- 공공기여시설 총괄표 및 종합도, 공공기여시설별 기부명세표 작성 [첨부2,3]

다. 사업계획서

○ 부지현황

- 위치, 면적, 경계, 공시지가, 대상지 전경 및 현황사진 등

- 토지이용현황 (사용용도 등)

- 사업부지내 토지소유현황

· 사업부지내 지번별 토지소유현황 및 권리관계를 확인할 수 있는 도면과 표를 작성하여 제시

· 토지소유 현황표에는 토지가액을 기재하되 용도변경 전/후로 구분하여 작성

· 용도변경전 가액은 현 공시지가, 용도변경후 가격은 추정가격 제시(감정평가를 한 경우 감정가격 제시 : 기준일, 근거서류 함께 제출)

예) 토지소유현황표

지번	면적	지목	소유자(주소/성명)	소유권 확보여부	토지가액		비고
					현 재	용도변경후	
				확보/미확보			
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

※ 지번별 등기부등본 첨부
※ 소유권 미확보 시, 해당토지 소유자의 사용 동의서를 첨부 (인감증명서 첨부)
※ 부지내 국공유지가 있을 경우, 국공유지의 사용 또는 매입(불하)에 관한 협의서류 첨부

- 건축물현황 (용도/건축연도/건폐율/용적률/높이/연면적/구조 등)

- 상위 및 관련계획 현황

○ 개발방향

- 입지분석, SWOT분석, 개발개념, 개발전략 등 기술

○ 사업 타당성 분석

- 주요 도입용도별 타당성 분석

· 각 도입용도별 필요성, 시장환경, 경쟁력, 도입 타당성 등 분석

- 사업수지 분석

· 도입시설별 시장환경, 사업여건, 수요예측 등을 근거로 하여 시설면적, 처분방법, 가격산정 근거 등을 제시(분양 또는 임대가격은 부동산 시세 등을 감안하여 적정하게 산정)

※ 전제 및 가정과 근거를 제시할 것
※ 모두 분양한다는 가정 하에 분양수익을 현가화하여 사업수지를 분석

- 현금흐름 분석

· 사업수지 분석과 별도로 실제 임대·분양사업 조건을 반영하여 작성

○ 투자 및 자금조달계획

- 총투자비 내역, 항목별 투자비 내역 및 재원확보방안

- 총투자비는 토지비, 직접공사비, 간접공사비, 부대비, 공공기여비용 등으로 구분하여 제시

- 자금조달계획은 총괄표와 연차별 조달계획으로 제시

· SPC(특수목적법인), PFV(프로젝트금융투자회사) 등 사업방식별로 내용을 수정하여 작성할 수 있음

예) 자금조달계획 총괄표

구 분		유형		금액(억원)	비율(%)
투자비	타인 자본	소 계			
		금융기관차입			
		채권			
		기타			
	자기 자본	소 계			
		건설사			
		운영사			
		재무적 투자자	은행·보험사		
			연기금		
			펀드 등		
		기 타			
전 체					100%

- 시설별 공급(분양, 임대, 자체운영 등)방법에 관한 내용을 기재

○ 사업추진일정

- 협상, 협약서, 도시관리계획 (변경)결정, PF, 각종영향평가 등 심의, 사업인·허가, 착공, 사업시행, 분양·임대, 준공 등 협상단계에서 준공단계에 이르기까지 각 단계별로 구체적인 사업추진 일정 기술

- 사업추진과정 중에 단계별 공공기여방안 이행 시기가 명시되어야 함

○ 사업파급효과

- 지역경제파급효과 및 고용창출효과 분석

· 지역경제파급효과는 지역업체의 육성, 연계산업의 활성화 방안 등을 건설공사 시행시와 사업완료 후 운영적 측면에서의 효과 분석

· 고용창출효과는 지역주민에 대한 일자리제공 및 상근·상주인구의 증대효과, 건설공사 시행시 일자리 창출효과와 사업 완료 후 운영적 측면에서의 고용기반확대방안 마련을 통한 일자리 창출효과 분석

※ 건설공사기간 동안 건설노동인력 고용으로 인한 지역경제파급 및 고용창출 효과는 별도로 분리 작성
※ 지역경제파급 및 고용창출 효과는 구체적인 산출근거 및 관련자료 첨부

라. 건축계획서

※ 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획에 준하여 작성

○ 건축계획

- 건축구상 및 계획방향, 건축물 배치계획(개략적 배치 및 건축한계선), 대지내 공지계획(공개공지, 공공보행통로, 지하광장 등), 교통처리계획(주차출입구를 포함한 차량진출입 계획, 보행 및 차량동선 계획, 도로조성 등)

○ 해당부지 건축물의 규모 및 용도 계획

- 부지면적은 사업부지면적, 공공기여시설, 실사용대지로 구분

- 건축물의 규모는 건축면적, 연면적(지상, 지하), 건폐율, 용적률, 층수/높이, 세대수(공동주택의 경우) 등으로 구분

- 건축물의 용도는 주거, 업무, 상업 등 용도로 구분하고 각 용도별 비율을 명시하고 용도구성계획(단면) 작성

※ 도시계획시설(터미널, 역사) 복합화와 공여시설(공공성용도, 전략용도) 도입에 따른 용적률 산출 내역 제시
※ 복합화 사업의 경우 도시계획시설과 비도시계획시설의 비율 표기
※ 분양 · 임대시설(공동주택, 오피스, 상가 등)과 자체운영시설로 구분 제시

- 사업기간은 공공기여방안 이행과 연계하여 작성

○ 제출도면

- 토지이용계획(1/3,000)

- 배치도(1/500~1,500)

- 평면도(지하, 1층, 기준층 등 주요 층)(1/500~1,500)
- 종·횡단면도(1/500~1,500)
- 대지내 공지 계획도(1/500~1500)
- 교통처리 계획도(1/500~1,500)

※ 도면작성시 사업부지 여건에 따라 축척 조정 가능
※ 대지를 2이상으로 분할하는 경우 필요시 획지·토지이용계획도 작성

마. 각종 영향성 검토서

○ 대상지 입지여건에 따라 도시관리계획 결정(변경)시 작성해야 하는 경관계획, 사전환경성검토, 사전재해영향성검토, 교통성검토 등 영향성 검토자료를 사전에 작성, 첨부하여 사업계획이 주변지역 및 기존 기반시설에 미치는 영향이 검토될 수 있도록 작성

3. 참고사항

○ 공공기여 총량은 「공공기여시설의 계획 및 설치기준」에서 정하고 있는 기준 이상을 확보해야 하며, 공공기여비율 기준은 협상의 대상이 아님

○ 공공임대주택(장기전세주택용 포함)을 공공기여로 제공할 경우, 건축물과 부속토지(공유지분)를 함께 제공하는 것을 원칙으로 하며 공동주택은 계약면적, 분양면적 등으로 구분하여 작성

예)

계약면적(㎡) (a=b+c)	분양면적(공급면적)(㎡)			기타공용 면적(㎡) (c)
	전 용	주거공용	계(b)	

○ 공공임대주택의 “건축비“는 국토해양부장관이 매년 고시하는 표준건축비를 적용하고(2009년의 경우, 국토해양부고시 제2008-707호), “대지비“는 감정평가금액을 적용

○ 서울시에 제출하는 각종 도면은 A4 또는 A3용지를 기준으로 작성하며 Scale은 사업부지 면적 등을 고려 탄력적으로 작성 가능

○ 사업제안서는 서울시에 직접 제출(자치구 요구시 사전 협의)

(첨부1) 사전협상을 위한 사업제안 요약서

제안자	성 명		주민등록번호 (법인등록번호)	
	주 소		전화번호	

사업 부지 현 황	주 소	서울시 000구 000동 00번지 외 0필지 (총 0필지)			
	총 면 적(㎡)				
	지역·지구·구역				
	도시계획시설				
	기 타				
	토지 소유현황	구 분	사유지	국유지	계
		필지수			
		면 적	㎡(%)	㎡(%)	㎡(100%)

사전협상 신청내용	구분	용도지역	도시계획시설
	변경전		
	변경후		

총 공공기여량	계	토지	건축물
		면적: ㎡ / 가액: 백만원	연면적: ㎡ / 가액: 백만원
	대지내	- 면적: ㎡ - 가액 : 백만원	- 면적: ㎡ - 가액 : 백만원
	대지외	- 면적: ㎡ - 가액 : 백만원	- 면적: ㎡ - 가액 : 백만원

사업 계획내용	구 분	사업계획 내용				비고
	사업부지면적(㎡)					
	실사용대지면적(㎡)					건축법상 대지면적
	건축물 용도					
	총연면적(㎡)					
	지상층연면적(㎡)					
	건축면적(㎡)					
	건폐율(%)					
	용적률(%)					
	높이(층수)	m (지하 층/지상 층)				
	공동주택 세대수	규 모	합계	분양주택	공공임대 주택	주거도입인 경우
			세대	세대	세대	
		㎡	세대	세대	세대	
		㎡	세대	세대	세대	

사업타당성 분석 결과	
투자및자금 조달계획	
사업 추진일정	

(첨부2)

공공기여시설 총괄표

구분		가액 총계	토지			건축물 (별도획지,공유지분,지분없음)				현금	
			면적 (㎡)	가액 (백만원)	구성비 (%)	면적(㎡)		가액 (백만원)	구성비 (%)	금액 (백만원)	구성비 (%)
						토지	연면적				
계					100				100		100
공공시설	소계										
	시설1										
	시설2										
	⋮										
공익시설	소계										
	시설1										
	시설2										
	⋮										
공여시설	소계										
	시설1										
	시설2										
	⋮										

※ 공공기여시설로 건축물을 제공할 경우에는 "별도획지", "공유지분", "지분없음"으로 구분하여 작성할 것
※ 가액 : 토지가액의 경우, 용도변경 후의 추정가액(또는 감정가액)을 적용하고 건축물은 공사비를 계상함
※ 구성비 : 면적이 아닌 가액의 비율을 말함

(첨부 3) *공공기여시설별 기부 명세표*

구 분		위치		규모(㎡)		가액 (백만원)	구성비	제공방법 (현물/현금)	제공시점	설치주체 (귀속주체)
		부지내/외	주소	토지면적	연면적					
총계						(공공기여 총량)	100%	-	-	-
공공시설	소계									
	시설1									
	시설2									
	⋮									
공익시설	소계									
	시설1									
	시설2									
	미정									
	⋮									

※ 위치 : 주소뿐만 아니라 '부지내/외' 도 표기
※ 제공시점 : 현금으로 분납하는 경우, 완납시점을 기재할 수 있다.

2. 감정평가기준

공익기여 총량 산정의 쟁점

토지가액 산정을 위해 가장 중요한 것이 감정평가이다. 토지가액의 산정에 따라 공익기여 총량이 산정되고 이는 개발용량에 영향을 미치기 때문에 감정평가와 관련한 쟁점들은 다양한 부분에 대한 논의가 있었으며, 별도의 감정평가기준으로 지침을 마련하기에 이르렀다.

감정평가기관의 한정/선정

감정평가기관의 선정 절차 및 방식은 공정성 확보를 목적으로 하기 때문에 2개 업체 또는 그 이상의 추첨, 자유선택이나 풀(pool)제 등이 논의 되었다. 하지만 대규모 부지의 감정평가는 그 규모와 가액이 상당하고 평가가 복잡하기 때문에 일정 규모 이상의 평가업체의 감정평가가 필요하다. 또한 자유선택의 경우 로비를 통한 감정평가액의 조정을 감시·관리하기 어렵다. 따라서 공공은 공공과 민간의 입회하에 국토해양부장관이 선정 공고한 우수감정평가업자(14개)[1]평가업체 중 추첨하여 서울시 및 사업제안자가 각각 1인 선정하고, 선정된 평가업자는 차기 평가업자 선정시 제외하며 14개 감정평가업자가 1차례씩 평가에 참여하면 다시 처음부터 평가업자 추첨을 통하여 선정하는 비복원 추출방식으로 지침을 정했다.

이 방식은 풀의 업체수는 정해져 있고 협상이 계속 진행될 경우 다음 추첨자를 가늠할 수 있기 때문에 공정한 감정평가를 방해할 위험요소가 존재한다. 따라서 향후에는 감정평가의 공공성과 신뢰성을 높이는 방향으로 검토를 통해 결정된 일정 수까지의 비복원 추출 이후에는 기 선택된 업체들을 참여시켜 복원추출하는 방식으로의 조정이 필요하다고 판단된다.

1) 건설교통부공고 제2007-19호(07.6.5)

감정평가의뢰 시기 및 비용부담

감정평가의 의뢰시기는 협상절차구성에서 이미 논의된 대로 비용적인 측면의 민간 리스크를 경감하고 신뢰성 있는 결과를 얻기 위해서 최소한 부지내 공공기여시설이 확정 된 후 실시하도록 하였다. 감정평가의 소요기간은 감정평가를 의뢰받은 날로부터 30일 이내에 완료하는 것으로 하고 이 기간은 합의에 따라 협상기간에 산입하지 않는 방향으로 정했다.

감정평가의 의뢰비용은 공공이 민간과 공공이 각각 추첨한 2개의 업체에 의뢰하며 수수료를 직접 지급해 공정성을 확보하는 방식으로 정하였다. 하지만 이에 대해 민간에서는 공공이 공익기여를 많이 받는 쪽으로 지가를 책정할 유인이 있기 때문에 공공이 모두 지불하는 것은 불공정하다는 이의제기도 있었다.

토지가액 산정결과에 대한 조치

민간은 대상지 내에서는 토지가를 낮게 책정하고 대상지 밖에서는 높게 책정할 유인이 있다. 따라서 토지가액 산정결과에 대한 이의 제기 시 추가 감정평가기관을 선정하는 등의 조치가 필요하다. 감정평가액이 지나치게 낮게 나오는 경우에 대한 조치로는 도시개발구역으로 선정하고 공영방식으로 도시개발사업 진행하는 방법, 시설변경 건일 경우 공공이 시행하는 도시계획시설사업으로 진행하는 방법, 선매권을 적용하는 방법 등이 논의되었다.

공익기여의 금전적 가치 추정 및 환산방법 개발

공공기여시설 감정평가 방법

기준총량 확보여부 검증을 위한 공공기여시설 평가시 공공기여시설의 개발계획(장래 이용상황)을 반영하여 평가할 경우에는 일반적으로 저평가될 수 있으므로 사업자의 입장에서는 불리하게 되는 문제점이 발생한다. 한편 공공기여시설의 경우 의뢰시점 또는 용도변경 완료시점이 아닌 건축물 준공시점을 기준으로 평가할 경우에는 공공이 받게 되는 공공기여시설면적이 감소하는 문제가 발생한다.

집합건축물일 경우의 평가방법은 건축물 및 부속토지(공유지분)를 일체로 동시에 평가하는 방안과 업무처리지침과 같이 토지(감정평가) 및 건축물(공사비)을 분리하여 평가하는 방안이 있으나, 건축물과 부속토지(공유지분)을 일체로 평가하는 경우에는 건축물 및 토지가격 이외에 시장가격(부가가치)이 반영되는 문제가 발생하여 공공기여 확보차원에서 공공이 불리하다.

감정평가시에는 개략적 개발계획을 고려하여 평가하되 여러 필지라 하더라도 1개의 사업부지(대지)로 간주하여 평가해야 한다.

가격산정 기준일은 용도변경을 전제로 하되 감정평가를 의뢰하는 시점과 업무처리지침상의 용도

지역변경 완료시점간의 시간차이가 클수록 평가는 어려워지므로 평가의뢰 시점을 기준으로 평가하는 것이 필요하다.

감정평가는 제안부지내 모든 필지에 대하여 평가를 실시하고 평가수수료는 공익시설 가격을 기준으로 적용한다.

건물가액 산정방법 및 결과

건물의 가액은 조달청 공사유형별 ㎡당 공사비 적용하여 산출하는 방식을 적용하는데 이는 공사유형의 제약으로 공사비 단가 차이가 크게 발생할 수 있다.

건물가액 산정 역시 민간은 대상지 내에서는 공사비 단가를 높일 유인이 있다. 때문에 건물가액 산정 시 '공사비'에 대하여 개발자가 동의하지 않을 경우에 대한 조치가 필요하다. 감리를 통한 실투입 공사비 산정 등이 논의되었지만 공공기여금액 추정 이후에 실비계상을 통한 조정은 좀 더 고려해보아야 할 문제이다.

고용창출보장 등 비물리적 공공기여에 대한 가액산정 방법

고용창출보장 등 비물리적 공공기여에 대한 가액산정을 위한 고민은 고용 이전을 제외한 신규 고용 증가량만을 기준으로 의무고용기간 설정하는 방식이 있었다. 사회적 일자리 창출시 소요재원과 비교하여 가액산정이 가능하지만 고용상태 모니터링 방법, 불가피한 불이행 사유 명시, 불이행 시 벌칙 등에 대한 검토가 추가적으로 필요하다.

참고 : 영국 계획의무제에서의 공익기여 총량 산정 방식

영국의 계획의무제에서는 공공기여의 규모와 타입을 정하기 위해 공식(formulae)과 표준가(standard charges)를 활용한다. 공식(formulae)과 표준가(standard charges)는 협상의 투명성을 재고하며, 협상과정의 책임, 속도, 확실성을 증가시킴.

중앙당국의 표준양식이 모든 상황에 맞지는 않기 때문에 이를 바탕으로 교섭하여 지방당국의 실정에 맞게 발전시켜 활용하되 공식(formulae)과 표준가(standard charges)에 의한 공공기여는 공증서에 명기되어야 함.

개발자의 공공기여를 평가하기 위해 공식과 표준가를 활용하는 전형적인 구조는 다음과 같음.

DC = DU × IM × CM = DU × SC
DC = Developer Contribution (개발자 기여)
DU = Development Unit (개발단위 : e.g.침실, 바닥면적, 거주자 등)
IM = Impact Multiplier (영향승수 : e.g. 차량통행량, 학교입지 등)
CM = Cost Multiplier (비용승수 : 현물납부를 위해 사용 e.g. 새로운 학교 입지 비용 등)
SC = Standard Charge (표준가 i.e. IM × CM : 개발단위의 영향경감비용)

공식(formulae)과 표준가(standard charges)를 지방당국에 맞게 활용하기 위해서는 각 지방당국의 개발계획에 적합한 영향승수(IM)의 요소와 비용승수(CM)의 관련원가 인자를 영향평가(Impact assessment)와 비용평가(Cost assessment)를 통해 도출해야 함. LPA는 이를 위해 외부의 전문기관에 평가를 의탁할 수 있고 각 승수의 기준근거[2)]를 제시해야함.

LPA는 규칙적으로 공식(formulae)과 표준가(standard charges)의 사용에 대해 재검토 해야 하며 각각을 규정하는 승수의 기준근거는 빈번할 필요는 없지만 관련된 것들을 보장하기 위해 충분히 자주 최신기준으로 업데이트 되어야 함.

대상지 내의 공공기여와 대상지 외의 공공기여를 구분하여 산정하는 방식을 취함.

On-site provision(대상지 내 제공) = DU × IM
: 대상지 내에서는 오픈스페이스를 현물로 제공받을 수 있기 때문에 영향승수(IM)을 활용
Off-site provision(대상지 외 제공) = DU × CM
: 대상지 외에서는 오픈스페이스를 현금으로 제공받기 위해 비용승수(CM)을 활용

2) 각 승수의 기준근거는 기반시설의 유형에 따라 아래의 기준을 활용함
교육 – DfES(Department for Education and Skills)에서 제공한 새 학교 제공을 위한 비용승수 정보를 활용
도서관 – Department of Culture, Media and Sport(문화, 매체 체육과)에서 만드는 도서관 개발 영향 및 비용자료 활용
오픈스페이스와 자연환경 – Sport England(영국 체육재단)이 제공하는 운동장/체육시설 제공 근거자료 활용
저소득자 주택 – The Housing Corporation(주택공단)
운송 및 교통 – DfT(Department for Transport)의 교통계획과 교통인프라 개발영향 및 비용 측정자료 활용

감정평가기준

목 적

5.1.1 「공공기여시설의 계획 및 설치기준」에서 제시하고 있는 공공기여비율에 따라 사업제안자가 공공에 제공하여야 하는 공익시설 기준총량 가액 산정을 위하여 토지등에 대한 감정평가를 실시함에 있어 평가절차 및 평가방법 등을 규정하여 공정한 감정평가를 하는데 목적이 있다.

적용범위 및 성격

5.1.2 도시계획변경 사전협상제안 평가단의 평가결과 협상대상지로 선정된 부지에 대한 감정평가를 대상으로 한다.

5.1.3 이 기준에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 국토해양부 및 한국감정평가협회 등 감정평가 관련 기관에서 정하고 있는 기준을 적용한다.

용어의 정의

5.1.4 공익시설 기준총량 가액이라 함은 「공공기여시설의 계획 및 설치기준」상 공익시설 기준총량을 감정평가에 의해 금액으로 산정한 것을 말한다.

감정평가 절차

① 사업계획 및 공공기여방안 제출 (사업제안자 →서울시)	⇒	**② 사업계획 및 공공기여 시설 위치확정(협상)** (서울시, 사업제안자)	⇒	**③ 감정평가업자(2인) 선정** (서울시, 사업제안자)	⇒
④ 감정평가 의뢰 (서울시 → 감정평가업자)	⇒	**⑤ 감정평가 실시** (감정평가업자)	⇒	**⑥ 감정평가심사위원회 심의** (한국감정평가협회)	⇒
⑦ 감정평가서 제출 (감정평가업자 → 서울시)	⇒	**⑧ 평가수수료 지급** (서울시→감정평가업자)	⇒	**⑨ 감정평가금액 산술평균** (서울시)	

감정평가 절차

감정평가업자 선정

5.1.5 감정평가의 공정성과 신뢰성 제고를 위하여 국토해양부장관이 선정 공고한 아래의 우수감정평가업자(14개) 중에서 선정한다. [건설교통부공고 제2007-19호(07.6.5)]

연번	법인명	대표이사	소재지
1	한국감정원	황해성	중구 다동 88 (동아빌딩 8층)
2	가람동국감정평가법인(주)	김원보	강남구 역삼동 772 동영문화센타 5,6층
3	(주)가온감정평가법인	노태중	강남구 도곡동 949-3 캠코양재타워 8층
4	(주)경일감정평가법인	임봉주	강남구 대치3동 1002 코스모타워 7층
5	(주)나라감정평가법인	김일권	종로구 적선동 80 적선현대빌딩 808호
6	(주)대일에셋감정평가법인	이경도	서초구 서초동 1437-1 동남빌딩 2층
7	(주)대한감정평가법인	석해호	서초구 서초동 1365-16 대한성서공회빌딩 8층
8	(주)대화감정평가법인	오춘섭	서초구 서초동 1625-2 한광빌딩 3층
9	(주)미래새한감정평가법인	이상필	강남구 역삼동 702-10 아남타워빌딩 6층
10	(주)삼창감정평가법인	김경식	서초구 잠원동 28-1 푸른빌딩 7층
11	(주)제일감정평가법인	송계주	서초구 방배동 1024-4 덕산빌딩 4층
12	(주)중앙코리아감정평가법인	김석기	서초구 서초동 1599-11 리더스빌딩 2층
13	(주)태평양감정평가법인	임홍섭	중구 신당3동 844 남산타운상가 5동 3,4층
14	(주)하나글로벌감정평가법인	김태환/임성규	강남구 도곡동 909-3 한독빌딩 3층

5.1.6 사전협상을 위한 감정평가업자의 선정은 공공 및 민간 입회하에 추첨을 통하여 서울시 및 사업제안자가 각각 1인을 선정한다.

5.1.7 선정된 평가업자는 차기 평가업자 선정시 제외하며, 14개 감정평가업자가 1차례씩 평가에 참여하면 다시 처음부터 평가업자 추첨을 통하여 선정한다.

5.1.8 공공의 감정평가 요청에 응하지 아니하는 경우, 자격상실 기타 감정평가 업무를 수행하는 것이 불합리 할 경우에는 14개 업자에서 제척하고 나머지 평가업자중에서 선정한다.

감정평가 의뢰

5.1.9 공공은 추첨을 통하여 선정된 감정평가업자(2인)에게 감정평가를 의뢰한다.

5.1.10 감정평가업자는 감정평가를 의뢰받은 날로부터 30일 이내에 평가를 완료하여야 한다.

감정평가 가격시점

5.1.11 감정평가의 가격시점은 용도변경을 전제로 도시관리계획 결정(변경) 예정시점을 가격시점으로 하여 평가한다.

감정평가 실시

5.1.12 감정평가는「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 관련규정에 따른다.

5.1.13 감정평가업자는 감정평가서를 작성하여 당해 평가자가 서명·날인하고 심사자 2인 이상이 심사한 후 감정평가서를 제출하기 전에 한국감정평가협회의 감정평가심사위원회 심사를 받아야 한다.

5.1.14 감정평가업자는 감정평가 및 심사완료 후 즉시 평가를 의뢰한 공공에 감정평가서를 제출하여야 한다.

5.1.15 감정평가업자간의 가격차이가 10%를 초과할 경우에는 감정평가서를 채택하지 아니하고 이에 따른 보수는 지급하지 않으며, 다른 평가업자를 새로이 선정하여 평가를 실시한다.

감정평가

5.1.16 감정평가시에는 사업계획(건축물용도 및 용적률에 한함)을 고려하여 평가하고 여러 필지라 하더라도 1개의 사업부지(대지)로 간주하여 평가한다.

5.1.17 감정평가는 공공기여 면적을 제외한 사업부지에 대하여 실시한다.

5.1.18 협상을 통하여 사업계획 및 공공기여시설의 위치를 확정한 후 감정평가를 실시하여 정확한 공익시설 기준총량 가액을 산출한다.

5.1.19 사업부지에 대한 감정평가 전례가 있는 경우라도 감정평가업자는 감정평가 전례를 고려하지 않는다.

5.1.20 협상결과에 대한 도시계획위원회 자문결과 공공기여의 위치변경 등 사업계획 및 공공기여방안이 변경될 때에는 공공과 민간은 상호협의하여 동일 평가업자에게 재평가를 의뢰할 수 있다.

감정평가 결과

5.1.21 감정가격은 2개 감정평가업자의 감정가격을 산술평균한 금액으로 한다.

5.1.22 공익시설 기준총량 가액은 다음과 같이 산출한다.

1) 공익시설 기준총량 가액 = 제안부지중 공공기여 면적을 제외한 사업부지의 단위 면적당 감정평가금액(원/㎡) × 공익시설 기준총량(㎡)

보수 산정

5.1.23 감정평가 수수료는 감정평가업자의 보수에 관한 기준(국토해양부)상의 수수료율을 적용하여 공공기여시설 면적을 기준으로 다음과 같이 산정한다.

1) 수수료 = 제안부지중 공공기여 면적을 제외한 사업부지의 단위면적당 감정평가액(원/㎡) × 공익시설 면적(㎡) × 수수료율

5.1.24 감정평가 실비는 감정평가업자의 보수에 관한 기준에서 정한 실비규정을 적용한다.

5.1.25 재평가를 실시할 경우 보수는 당초 평가를 기준으로 지급하고 재평가에 대하여는 당초 보수의 10%를 지급한다.

수수료 지급

5.1.26 감정평가 수수료는 평가를 의뢰한 공공이 평가를 실시한 감정평가업자(2인)에게 직접 지급한다.

3. 공공기여시설의 계획 및 설치기준

공공기여시설의 계획 및 설치기준 쟁점

공공의 공공기여 필요수요와 성능기준 및 인정범위를 선제시하고 이를 민간에서 공공기여계획 수립시에 참조할 수 있도록 하여, 공공기여부분에 대한 공공의 주도적 추진과 지역발전 전략의 효과적인 실행을 도모하기 위해 공공기여시설의 계획 및 설치기준 마련을 위한 쟁점들이 논의되었다.

동떨어진, 개발과 무관한 공공기여의 배분함량

도시계획변경 사전협상의 결과로 제공된 공공기여의 배분기준은 '좋은개발'을 실현하고 개발이익을 사회에 환원한다는 원칙하에 다음과 같은 내용을 고려하였다.

우선 토지면적 기준의 10~15%는 공공시설로 설치하는데, 이는 필수 기반시설(A)로써 해당사업부지 내에 설치된다. 필수 기반시설(A)은 도로 등의 교통시설 개량과 같이 개발에 필수적인 최소 개발환경 조성이나 개발에 따른 부영향 저감을 목적으로 한다. 하지만 개발에 필수적인 공공시설이라고 해도 개발자 자체 이용이 불가피한 진입도로나 내부도로 등은 공공기여로 인정하지 않는다. 또한 사업부지 내 설치되는 공공시설은 개발계획 후에 남는 자투리땅을 이용하는 것이 아니라 정형화된 형태로 확보 되어야 하며 개방성·접근성을 갖추어야 한다.

다음으로 공익시설은 사업부지내나 인근에 설치되는 지역환경 개발시설(B)과 사업부지와 관계없이 설치되는 지역균형발전 시책사업지원시설(C)로 나누어진다. 지역환경 개발시설(B)는 지역균형발전 시책사업 지원시설(C)을 설치하고 남은 잔여분을 부지가 속한 해당자치구 내에 설치한다. 지역환경 개선에 필요한 생활체육시설, 도서관, 문화·복지시설 등을 설치할 수 있으나 개발자의 편익시설화 되는 것은 최소화 하도록 한다.

지역균형발전 시책사업 지원시설(C)은 도시계획 결정권자의 정책실현을 위한 것으로 공익시설의 50%이상 설치하고, 지역균형발전을 위한 개발이익의 사회적 환원 및 재분배, 정책대상계층인 사

회적 약자에 대한 우선 배분을 목적으로 한다. 이같은 목적으로 배분·설치되기 때문에 개발과 무관하거나 사업부지 외에 동떨어져 설치하는 공익시설에 대한 부담이유의 당위성 확보가 어려울 것으로 예상된다. 공익시설의 인정여부와 구체적인 범위는 협상정책회의나 도시계획위원회의 자문을 통해 확정되므로 서울시의 판단권을 확대하고 지역에 따른 배분계획의 마련이 요구된다.

	공공시설	공익시설	
유 형	A 필수기반시설	B 지역환경 개선시설	C 지역 균형발전 시책사업 지원
설 치 지 역	당해부지	해당자치구	서울시 전역
배 분 비 율 *	총 공공기여의 40% 내외	총 공공기여의 30% 내외	총 공공기여의 30% 내외
시 설 예 시	· 도로 · 광장 등	· 생활체육시설 · 도서관 · 보육시설 · 문화 · 복지시설 · 공원 등	· 권역별 거점 기간시설 · 공공임대주택 · 환경정비사업(고도/경관지구) · 한옥 보존 지원 등

* 배분비율은 16개 조건부 사전협상 대상지 평균값을 추정한 것임

그림 4.1 공공기여시설의 배분기준

참고 : 영국 계획의무제에서의 공공기여

영국의 계획의무제에서는 공공기여의 유형을 다음과 같이 분류함[3)]

- 현물, 현금(in-kind and financial contributions)
- 1회성 지불, 단계적 지불 (one-off payments and phased payments)
- 유지비용 (maintenance payments)
- 공동기여 (pooled contributions)

기본적으로 공공기여는 현물 또는 현금의 형태로 주어지며, 경우에 따라서는 양자의 조합에 의해 주어질 수도 있음.

현금의 형태로 주어지는 공공기여의 경우 '지불계획협상'에 따라 단회에 지불되거나 시간의 경과에 따라 단계별로 분할 지불됨.

지방계획당국에서 개발자에게 공공기여로 기존 기반시설의 유지비를 요구할 경우, 그러한 요구에 대한 전반적인 정책들이 당국의 개발계획지침(DPDs)에 분명하게 제시되어 있어야 함. 뿐만 아니라, 유지비의 지불 수준이 보충계획지침(SPD)에 구체적으로 제시되어 있어야 하고, 당국이 요구하는 유지비의 지불 수준과 지불 방법은 추정비용에 대한 확고한 근거를 토대로 증명되고 정당화 되어야 함.

공동기여는 복수의 개발사업으로부터 공동으로 지불되는 계획의무 또는 복수의 행정구역(LPA areas)에 걸쳐 발생하는 개발로부터 지불되는 계획의무임.

공공기여의 종류는 개별 사안에 따라 천차만별이나, 가장 많이 제시되고 또 중요하게 다루어지는 공공기여는 저소득자 주택건설(Affordable Housing)임. 기타 주요 공공기여 종류는 다음과 같음.

- 웨일즈어학 트레이닝
- 주차대책 / Off Street 주차 관리 / 길거리 주차 통제, 정비 또는 도입
- 저소득자 주택(affordable housing) 공급
- 저소득자 주택 점유 제한 (Restricting the occupation of affordable housing.)
- 커뮤니티 시설 공급
- 개발부지 인근의 환경 개선
- 신규 광장 공급 또는 기존 광장으로의 접근성 개선
- 광장 또는 커뮤니티 시설들의 대체 또는 유지보존
- 생태서식지, 수목, 광장 등의 유지, 강화
- 자연보존지정구역에의 피해 저감 or 방지
- 홍수피해 저감 대책 마련
- 지속가능한 배수체계 공급
- 고고학적 조사 및 발굴의 수행 (archaeological investigations or excavations)

3) DCLG, 2006, '*Planning Obligations: Practice Guidance*'

참고 : 정책목표, 상위·관련계획 및 지역여건을 고려한 공익기여의 인정범위

정책목표, 상위·관련계획 및 지역여건을 고려한 공익기여가 될 수 있도록 관련계획 정책 프레임 워크(Framework)를 활용한다.

사업의 공익성 제고

- 개발방향과 용도는 선 수립된 각종 공공 계획 및 구상을 참고하여 정한다.
- 공공기여계획은 공공의 정책방향과 목표를 충분히 고려하여 수립한다.
- 물리적인 공공기여 이외에도 공공에서 수립한 복지·문화 등과 관련된 정책을 지원하는 등 다양한 공공기여가 이루어질 수 있도록 수립한다.

계획의 공간적 범위에 따른 분류

- 서울시 전역 : 서울시 전역을 대상으로 하는 계획(정책)으로서 주로 각종 기본계획이 이에 해당한다.
- 권역 : 2~3개 이상의 지역이 합쳐진 공간범위를 대상으로 하고 권역별 발전계획과 함께 지역자치구 사업에 대한 방향성을 제시할 수 있는 지침적 성격의 관리계획을 포함한다.
- 지역 : 개별 자치구를 대상으로 삼거나, 단위사업과 그 주변지역을 폭넓게 다룬 계획(예. 용산공원조성 기본구상)이 이에 해당한다. 여러 지역을 아우르는 계획이라 할지라도 개별사업이 지역단위에 해당되는 경우(예. 준공업지역 종합정비계획)도 이에 포함시켰다.
- 단위사업 : 지역보다 규모가 작고 단위 도시개발사업이나 정비사업과 같이 대상지가 특정된 경우, 또는 공간적 범위를 규정 할 수 없는 경우(예. 복지사업 등) 단위사업으로 분류하였다.

분야별 분류

- 공간구조 및 주택 : 중심지 위계에 따른 공간구조 구상과 이에 따른 도시개발사업 또는 정비사업, 산업환경 등 다양한 토지이용을 관리하는 계획 등을 포함한다.
- 주택 : 주택공급 계획, 임대주택 건립계획, 재건축·재개발 정비사업 등 주택의 개량 및 주거환경 정비에 관한 계획을 포함한다.
- 도시계획시설 : 공원녹지·유통업무설비·하천·공동구 등과 같은 도시계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 계획을 포함하며 이 중 도로 및 철도 등과 관련된 계획은 교통분야로 분리한다.
- 교통 : 교통 수요 및 운영체계에 대한 관리계획과 철도·도로·자전거도로·보행로 등 교통환경을 구성하는 요소들의 설치 및 정비와 관련된 계획을 포함한다.
- 환경 : 대기질과 상수원관리, 생태계보전 등에 관련한 계획과 친환경에너지 관련계획을 포함한다.

- 경관 및 디자인 : 도시경관과 이를 형성하는 경관요소들을 디자인 하는 계획을 포함한다.

- 기타 : 문화 및 복지 등 위 구분에 포함되지 않은 각종 계획에 해당한다.

표 4.2 관련계획 정책 프레임워크(Framework)

범위	공간구조	주택	도시계획시설	교통	환경	경관 및 디자인	기타
서울시전역	▶서울도시기본계획(2020) ▶도시및주거환경정비기본계획(2010) -도시환경정비사업부문 ▶산업입지공급계획 (2009~2018) ▶개발제한구역관리계획	▶주택종합계획 ▶도시및주거환경정비기본계획(2010) -재건축사업부문 -주택재개발사업/주거환경개선사업부문	▶공원녹지기본계획(2020) ▶서울시도시물류기본계획 ▶지하공간종합기본계획 ▶하천정비기본계획 ▶도시계획시설(시장)종합관리방안 ▶기존도시자연공원의 도시관리계획 변경 ▶미집행도시계획시설 재정비 계획	▶도시교통정비기본계획 ▶교통정비중기계획 ▶10개년도시철도기본계획 ▶도로정비기본계획 ▶보행환경기본계획 ▶U-smartway 기본계획 ▶서울시 자전거이용 활성화 종합계획	▶환경보전계획(2006~2015) ▶서울시 저탄소 녹색성장 마스터플랜 ▶맑은서울 2010 ▶친환경에너지기본계획 ▶신재생에너지이용보급 활성화 기본계획	▶기본 및 특정경관계획 ▶서울도시디자인 기본계획	
권역	▶권역별 발전계획 -동북권르네상스 -서남권르네상스 ▶청계천복원에 따른 도심부 발전계획 ▶도심재창조종합계획 ▶한강르네상스 기본계획 및 장기구상 ▶한강수변지역 공공성 재편계획		▶남산르네상스				
지역	▶준공업지역 종합정비계획		▶용산공원조성 기본구상	▶서울거리르네상스		▶디자인서울거리 조성	
단위사업	▶마곡지구도시개발사업 ▶용산국제업무지구 ▶산업뉴타운	▶시프트 건립 ▶북촌한옥마을 조성					▶컬처노믹스사업 ▶서울시글로벌도시기본계획 ▶희망플러스사업 ▶꿈나래조성사업

목록

표 4.3 관련계획 정책 프레임워크(Framework) 목록

분야	계획명	수립 연도	관련내용	주관 부서	비고
공간 구조	**서울도시기본계획 (2020)**	2005 법정	▶ "자연과 인간, 역사와 첨단이 어우러진 세계도시 서울"을 비전으로 세계도시·문화도시·생태도시·복지도시·수도 서울을 목표로 함 ▶ 다핵분산형 광역대도시(1도심 5부도심 11지역중심 53지구중심)의 중심지 체계를 구상 ▶ 한강과 지형, 통행패턴에 의한 활동구조의 연계 등을 기준으로 5대 생활권을 구분 균형발전과 도시계획 목표실현을 위한 관리방안 마련	도시 계획과	· 근거법 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제19조 · '06 재정비 완료 · '09 재정비용역발주
공간 구조	**도시 및 주거환경정비기본계획 (2010) - 도시환경정비사업부문**	2004 법정	▶ 도시환경정비사업 범위로 지정된 도심, 영등포, 청량리, 마포, 용산과 함께 도시기본계획상 중심지체계에 포함된 사업지구를 균형발전 사업지구로 지정(노후역세권 및 준공업지역 포함) ▶ 철거형/수복형 정비수법을 기본으로 자율갱신과 공공지원에 의한 정비사업 진행계획(역세권시프트 포함)	재정비 1 담당관	· 근거법 : 도시 및 주거환경정비법 제3조 · 재정비 용역중 (08.04~09.12)
공간 구조	**산업입지공급계획 (2009~2018)**	2009 법정	▶ 준공업지역을 미래신성장동력 산업거점공간의 계획입지로 전환 적극 유도 ▶ 기존 산업기능 집적지역은 특성화된 산업클러스터로 유도 및 보호·육성 ▶ 산업입지공간은 상업, 주거 및 환경이 공존하는 미래형 복합도시 개념으로 정비 ▶ 산업입지정책은 도시환경정비사업과 연계를 강화하고 전담추진체계 구축	기업 지원 담당관	
공간 구조	**개발제한구역관리계획**	2008 법정	▶ 개발제한구역 관리의 목표 및 기본방향 제시 ▶ 개발제한구역내 토지의 이용 및 보전	푸른 도시 정책과	· 근거법 : 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별 조치법 제11조
공간 구조	**권역별 발전계획**	2007 비법정	▶ 도시기본계획의 정책방향을 5대권역(도심, 동북, 서북, 서남, 동남권)으로 나누어 각 권역별 특성을 반영하여 체계적인 발전을 도모 ▶ 도시기본계획과 도시관리계획을 연계하는 중간단계의 계획으로 자치구사업에 대한 방향성을 제시하고, 국실별 계획과 부문계획간의 정합성 검토의 준거로 활용되는 지침적 성격을 지님 ▶ 5대생활권에 대한 공간구조, 교통, 도시정비, 공원녹지 및 문화인프라 등의 물적·공간적 계획의 발전방향 제시	도시 계획과	· '07.12 수립
공간 구조	**동북권르네상스**	2009 비법정	▶ 중랑천을 중심으로 경제·문화 중심기능을 갖춘 수도권 동북부 500만의 중심도시로 발전하는 것을 목표로 함 ▶ 동북권의 대동맥인 중랑천을 개조(동부간선도로 지하화, 수질·수량 확보, 수변활동거점조성 등)하여 천변에 신경제·문화거점을 집중 조성하고 기존생활거점을 강화하고 네트워킹 하는 것을 계획 ▶ 사통팔달의 교통인프라(철도망, 도로, 자전거)를 대폭 확충하고 공원·교육·문화 등 생활 인프라에 집중 투자하는 것을 계획	도시 계획과	· 수립중

분야	계획명	수립 연도	관련내용	주관 부서	비고
공간 구조	**서남권르네상스**	2009 비법정	▶ 서남권 지역을 지식·창조·문화산업을 선도하는 서울의 신경제 거점도시로 육성하는 것을 목표로 함 ▶ 전략재발로 지역중심지 육성 : 서남권 지역 경제발전 거점축(신경제거점축, 한강르네상스 경제거점축, 경인 경제거점축) 강화 계획 ▶ 준공업지역을 탈바꿈하여 지역 활성화 : 첨단산업단지(마곡, 신도림, 영등포 등)를 전략적 특성화 거점으로 계획하고 준공업지역에 산업시프트 도입 ▶ 기반시설 확충을 통한 삶의 질 향상 : 철도, 도로, 공원녹지 확충 ▶ 문화와 디자인으로 지역의 브랜드 가치 향상 : 한강지천 수변 공원화, 문화특화지구지정, 디자인 및 교육 특화 계획	지역 발전 계획 추진반	· 수립중
공간 구조	**청계천복원에 따른 도심부발전계획**	2004 비법정	▶ 청계천복원을 계기로 도심부 전체 및 청계천 주변지역에 대한 장기비전과 개발원칙을 새롭게 마련하고, 사대문안 도심부의 역사성과 장소적 특성을 지키면서 바람직한 변화와 활성화를 촉진 ▶ 지역별 특성(4개유형), 토지이용(8개유형), 개발밀도(용적률, 건폐율, 높이), 역사문화성 회복(4대문안 녹지축, 문화거점) 등에 관해 계획	도심 활성화 담당관	· '04.09 시장방침
공간 구조	**도심재창조 종합계획**	2007 비법정	▶ 남북축 및 거점정비추진으로 도심부 전체의 활성화 도모 ▶ 도심4축(역사문화, 관광문화, 녹지문화, 복합문화)조성 및 열린남산만들기 구상	도심 활성화 담당관	· '09~'10 1단계 사업 마무리 · '09~'13 2단계 사업 진행
공간 구조	**한강르네상스 기본계획 및 장기구상**	2007 비법정	▶ "맑고 매력 있는 세계적인 한강"을 비전으로 하고 "회복과 창조"를 계획기조로 6대 계획목표(Eco, Dualopen, Historical, Global, Civilian, Cultural)를 실현하고자 함 ▶ 한강을 중심으로 한 도시공간구조 재편, 지역특성을 살린 워터프런트타운 조성, 한강변 경관개선, 한강중심의 에코네트워크 구축, 테마가 있는 한강공원 조성 등을 계획	한강 사업 본부	· '08.10 생태거점 · '09 주변접근성개선 · '09.10 4대 특화지구 특화사업
공간 구조	**한강수변지역 공공성 재편계획**	2009 비법정	▶ "40~50년 후의 한강의 새로운 모습 창조"를 비전으로 함 ▶ 다양한 활동을 유도하는 컨텐츠가 복합화되고, 건축물과 스카이라인이 디자인되며, 서울을 보여주고 볼 수 있는 장소 만드는 것을 통해 한강수변지역의 공공성 재편을 목표로 함 ▶ 전략정비구역, 유도정비구역, 일반관리구역을 설정해 한강연접지역의 체계적 개선방안 마련 ▶ 한강수변지역의 공공성 확보를 위해 복합토지이용, 스카이라인·조망관리, 접근성 개선·공공시설 도입 등을 계획	건축 기획과	· '07.07~09.01 한강연접지역 경관 및 기능개선 학술용역 · '09.01 한강 공공성 회복 선언 · '09.05 한강공공성회복을 위한 한강 수변지역 공공성 재편계획 수립 · '09.04~'10.04 전략·유도정비구역 기술용역실시
공간 구조	**준공업지역 종합정비계획**	2009 비법정	▶ 서울의 산업경쟁력을 확보하고 다양한 사회적 욕구 충족을 위한 문화, 산업, 업무, 상업, 주거가 조화된 미래형 복합공간조성을 목표로 함 ▶ 준공업지역 토지이용계획 수립, 지역별 특성에 맞는 정비, 신산업 육성을 위한 정비방안, 도시환경정비사업 및 지구단위계획 수립지침, 단계적 정비계획 수립을 발전계획으로 함	도시 계획과	· 수립중

분야	계획명	수립 연도	관련내용	주관 부서	비고
공간 구조	**마곡지구 도시개발사업**	2007 비법정	▶ 미래지식 첨단산업단지(R&D) 및 국제업무단지조성 ▶ 워터프론트 조성을 통한 친수공간 개발 및 고품격 중층주거단지 조성 등	마곡 개발과	· '07.12 구역지정 및 개발계획승인 고시 · '09.09 착공식 및 홍보관 개관식
공간 구조	**용산국제업무지구**	2009 비법정	▶ 국제여객터미널 및 한강변 아트센터 등 문화·상업공간을 한강변으로 확장 ▶ 강변북로지하화, 확장 및 지역도로 구조 개선으로 교통난 해소 ▶ 초고층건축물 및 도심속의 신도시 건설로 국제업무·관광단지 조성	도시 관리과	· '09.07 도시개발 구역지정 및 개발계획 수립 공람공고
공간 구조	**산업뉴타운**	2008 비법정	▶ 서울시의 대표적인 산업육성과 지역경제 활성화를 통한 지속적인 일자리 창출을 목표로 함 ▶ 산업뉴타운은 주거 뉴타운 개념을 신 성장 동력산업 육성에 도입해 산업 환경으로 정비한 곳을 서울의 핵심 산업 거점으로 육성하기 위한 계획	기업 지원 담당관	· '08.04 시장방침 · '09.04 1차 6개 지구 지정 (성동, 마포, 종로, 여의도, 중구, 양재)
주택	**주택종합계획**	2005 법정	▶ "주거가 안정된 복지도시 서울의 실현"을 비전으로 저소득층의 주거복지강화, 양질의 주택재고 확보, 주거환경정비, 공동주택의 유지 관리 전문화를 목적으로 함 ▶ 사회약자를 위한 주택공급 및 커뮤니티 회복, 지역특성을 고려한 주택정책 실현, 국민임대주택·임대주택 건설 및 통합관리, 주택·택지 공급, 정보기반 및 경영관리합리성 제고 등을 위한 계획	주택 정책과	· 근거법 : 주택법 제7조 · '09 수립. 매년 수립 · 국토해양부 수립. 자치구로부터 자료수합 제출
주택	**도시 및 주거환경정비기본계획(2010) - 재건축사업부문**	2006 법정	▶ 노후주택지의 계획적 정비 및 공공의 역할 강화와 체계적인 주거지 관리의 관점에서 주택재건축을 추진하고, 생활환경의 질적개선 요구에 부응한 친환경적 도시계획의 구현 및 도시발전에 기여하는 양질의 주택 공급과 일정수준의 주거환경확보를 목표로 함 ▶ 공동주택과 단독주택의 재건축 정비예정구역 선정 기준을 마련하고, 토지이용 유형에 따라 이용규제와 증진/개발유도와 적정밀도 유지를 위한 토지이용계획 유도, 정비예정구역과 주변지역의 여건 및 종세분화를 고려하여 계획용적률 설정, 자연경관 보호와 획일적인 도시경관 개선을 위한 높이 및 층수 계획	주거 정비과	· 근거법 : 도시 및 주거환경정비법 제3조 · '08.05~'09.11 도시주거환경정비기본계획 재정비 학술연구용역 · 재건축, 재개발, 주거환경개선사업 통합
주택	**도시 및 주거환경정비기본계획(2010) - 주택재개발사업/주거환경개선사업부문**	2004 법정	▶ 지역여건 및 주변지역현황을 고려한 쾌적한 주거환경조성, 생활권단위의 광역적 주거환경정비, 노후된 기성시가지의 합리적인 관리를 목적으로 2010 기본계획재정비 ▶ 주택재개발·주택재건축 통합 기본계획으로 뉴타운·재정비촉진계획 등을 검토	주거 정비과	· 근거법 : 도시 및 주거환경정비법 제3조 · '08.05~'09.11 도시주거환경정비기본계획 재정비 학술연구용역 · 재건축, 재개발, 주거환경개선사업 통합
주택	**시프트 건립**	2008 비법정	▶ 역세권지구단위계획구역, 준공업지역 등을 대상으로 시프트 공급계획	주택 공급과	· '08.03 제1차 역세권 시프트공급 계획발표 · '09.02 제2차 역세권 시프트공급 계획발표

분야	계획명	수립 연도	관련내용	주관 부서	비고
주택	**북촌한옥마을 조성**	2001 비법정	▶ 북촌의 한옥이 멸실되어가고 주거환경이 악화되어가자 북촌가꾸기회의 요구를 시작으로 북촌가꾸기정책수립 ▶ 한옥등록제를 활용하여 북촌 주민이 한옥을 서울시에 등록하면 서울시가 한옥의 유지·관리에 필요한 비용의 일부를 지원 주차장 설치 및 전주 지중화 등 골목길 환경을 개선으로 생활편의 제공	한옥 문화과	· 현재 1,022동의 한옥중 300동의 수선지원 · 멸실 위기에 처한 30동의 한옥을 서울시가 매입해 북촌문화센터, 전시관 등 전통문화시설로 활용
도시 계획 시설	**공원녹지기본계획 (2020)**	2007 법정	▶ 공원녹지의 적극보존을 통한 친환경·지속가능한 서울만들기, 공원녹지에 대한 시민이용증대 및 공공편익 향상을 원칙으로 함 ▶ 녹지축 설정 : 남북, 환상, 한강, 하천녹지축 ▶ 공원녹지 조성 및 보전 : 권역거점공원, 생활권·도시공원, 하천변 그린웨이와 블루웨이 조성, 공원서비스 소외해소, 자연생태축, 희귀 및 극상림 서식지, 산림생태경관 우수지역 및 생태경관보전지역 보전, 도시생태공원 전환 ▶ 공원녹지체계 구축 : 녹지축과 거점공원의 연계, 생활권공원과 녹화가로 연계를 통한 공원녹지네트워크 구축 ▶ 권역별(도심, 동북, 서북, 서남, 동남권) 공원녹지계획(안)을 단기(2006~2010년), 중기(2011~20 15년), 장기(2016~2020년)계획으로 구분 작성	푸른 도시 정책과	· 근거법 : 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제5조 · '05.12~'06.12 공원녹지기본계획 연구 용역 · '09.09 시의회 의견청취 중(미발간)
도시 계획 시설	**서울시 도시물류 기본계획**	2006 법정	▶ 물류체계진단 및 향후전망 ▶ 물류시설 정비 및 기능개선방안 ▶ 도시내 화물교통 및 화물자동차 관리방안 등 계획	운수 물류과	· 근거법 : 화물유통촉진법 제4조 (물류정책기본법으로 개정) · '05.09 시장방침 · '05.12 건교부승인 · '06.01 고시
도시 계획 시설	**지하공간 종합기본계획**	2006 비법정	▶ 지상공간 토지이용과의 조화 및 지원, 입체적 네트워크를 통한 체계적 지하공간형성, 지하시설정비 및 관리를 통한 도시기능 향상을 기본방향으로 함 ▶ 계획적 지하이용지구 선정 및 개발계획 원칙설정 : 도심지구(시청·종각역·세운상가·동대문운동장 주변), 영등포지구, 용산지구, 청량리지구, 영동지구(고속터미널·강남역·역삼역·선릉역·삼성역 주변) ▶ 지하시설물 기본계획 : 심도별 시설물배치원칙 제시, 지하심도별 구분 및 한계심도설정, 지하시설물 심도계획 ▶ 지하도로건설 기본계획 : 지하도로 필요성 제시, 지하도로 노선 대구상 및 제시 (남북4축, 동서4축)	시설 계획과	
도시 계획 시설	**하천정비 기본계획**	2007 법정	▶ 개수계획수립 ▶ 하천유지관리 및 사용의 이익증진을 위한 기본자료 제공	하천 관리과	· 근거법 : 하천법 제25조 · '07.07 하천정비기본계획수립 및 고시

분야	계획명	수립 연도	관련내용	주관 부서	비고
도시계획시설	**도시계획시설(시장) 종합관리방안**	2001 법정	▶ 기성 시장의 종합관리방안을 수립하여 비현실적인 시장의 정비와 재래시장의 활성화정책을 지원하고, 합리적인 토지이용 유도 ▶ 농축수산물시장으로서 특화된 시장 중 도시계획으로 관리되고 있지 아니하는 시장의 도시계획시설 결정 추진	시설계획과	
도시계획시설	**기존도시자연공원의도시관리계획변경**	2009 법정	▶ 기존의 도시자연공원이 도시자연공원구역(용도구역)으로 변경 필요에 따라 2010년까지 아래의 원칙을 바탕으로 구역을 변경 지정함 ▶ 산지로 도시공원 조성이 불필요하나 도시의 자연환경 및 경관을 보호, 도시민에게 여가·휴식공간으로 제공하기 위해 개발을 제한할 필요가 있는 곳은 도시자연공원구역으로 전환 관리함 ▶ 기공원시설이 설치되어 있거나 설치 필요한 부분은 생활권공원이나 주제공원 등으로 변경함 ▶ 기존도시자연공원이 부적절하게 지정되었거나 도시자연공원구역으로 유지할 필요가 없는 경우는 도시계획시설(공원)결정을 해제할 수 있음	푸른도시 정책과	· 근거법 : 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제26조 · 수립중
도시계획시설	**미집행 도시계획시설 재정비 계획**	2002 법정	▶ 미집행도시계획시설에 대한 재정비(폐지·변경·존치)기준설정 및 재정비계획수립 ▶ 존치되는 시설의 단계별 우선순위 기준설정 및 집행계획 수립 ▶ 매수청구 및 일몰제에 대한 시설별·보상방법별·연차별 대응방안 강구	시설계획과	
공간구조	**남산르네상스**	2009 비법정	▶ 남산의 생태·역사성의 지속적인 회복과 시민과의 소통을 통한 새로운 남산자락문화 창조를 비전으로 함 ▶ 생태성회복, 산자락복원, 시설물정비를 통한 회복과 상징적 이미지 구축, 접근성 개선, 자락별 문화공간 조성을 통한 소통계획 ▶ 6대추진전략 : 생태복원, 산자락복원, 역사복원, 경관개선, 접근성 개선, 운영프로그램 제안 ▶ 자락별 구상 : 장충자락, 예장자락, 회현자락, 한남자락, N서울타워 주변	남산르네상스 담당관	· '09.08 남산르네상스 디자인가이드라인 수립용역 완료
공간구조	**용산공원 조성 기본구상**	2009 비법정	▶ 공원조성과정에 적극 참여하여 용산공원의 조성 방향 및 미래상 정립 ▶ 미군기지내 미반환부지에 대한 우리시입장 정립 ▶ 공원주변 산재부지 개발방향에 대한 입장 정립 ▶ 바람직한 공원 모습에 대한 구상안과 이를 위한 대응전략 마련 ▶ 정부의 계획내용을 파악 대응방안 마련	도시계획과	· 수립중
교통	**도시교통정비기본계획**	1994 법정	▶ 교통지표 및 교통정책 기본방향을 설정 ▶ 교통수요 관리방안 ▶ 자치구 교통개선계획의 수립방안 ▶ 교통 소통 및 운영체계개선 등	교통정책과	

분야	계획명	수립 연도	관련내용	주관 부서	비고
교통	**교통정비 중기계획**	2008 법정	▶ "대중교통중심 녹색도시 구현"을 비전으로 저탄소기반의 대중교통체계 구축, 녹색교통중심의 도로교통환경 조성, 인간중심의 생활교통환경 조성을 목표로 함 ▶ 철도인프라 공급 확대, BTR확대 및 버스체계 개선, 환승체계강화, 이동성 중심의 도로정비, 생활교통수단으로서의 자전거 활성화, 보행네트워크의 통합적 구축, 교통정보시스템(ITS)구축, 교통수요 관리, 주차관리, 화물터미널 기능 재정비 및 단위지구 물류개선 사업 실시, 다양한 택시서비스 제공 및 콜센터 서비스 확대 등을 계획	교통 정책 담당관	· 근거법 : 도시교통정비 촉진법 제5조 · '07.06~'08.11 서울시 교통정비중기계획 수립 학술용역 · '09.05 부시장보고회
교통	**10개년도시철도기본계획(2016)**	2007 법정	▶ "지속가능한 도시발전 도모" 및 "경쟁력 있는 도시철도구현"을 비전으로 함 ▶ 도시균형발전을 도모하기 위해 도시철도 서비스 취약지역에 대한 노선(우이-신설 등 7개노선 : 경전철) 및 차량기지 구상 ▶ 효율적인 광역교통체계 구축을 위해 광역철도의 서울시 통과구간에 용산개발 등 장래를 고려한 계획을 제안하고 기존 일산·안산선의 급행화 계획 ▶ 미래지향적인 도시철도망 구축을 위해 비합리적인 기존도시철도망의 해결방안으로 노선개편 및 도시철도 속도 증대방안 제시	교통 정책 담당관	· 근거법 : 도시철도기본법 제3조 · '08.07 기본계획 고시
교통	**도로정비기본계획(2011)**	2002 법정	▶ 도로의 장기적인 정비방향을 제시(10년 단위) ▶ 서울시내 통과 광역교통 우회처리를 위한 도로정비사업, 도시고속도로체계의 보완·확충을 위한 사업, 기존 도시고속도로 이용효율화를 위한 JC·IC사업, 생활권 도로기반시설 확충사업, 광역생활권 연계도로정비사업, 지속가능한 환경친화적 도로사업 등을 계획	도로 계획과	· 근거법 : 도로법 제22조 · '02 수립
교통	**보행환경기본계획(제2차)**	2005 비법정	▶ 보행네트워크 구축, 대중교통의 지선수단으로 보행위상강화, 보행 활성화를 목표로 함 ▶ 보행 네트워크 구축 : 지역별 보행로 연결사업, 도심 관광·문화 특화지역 보행로 가꾸기 사업 ▶ 대중교통의 지선수단으로 보행위상 강화 : Walk to Station 사업(지하철이나 간선버스정류장 주변 연결도로의 보행환경 개선), 편리한 대중교통시설 만들기 사업 ▶ 보행활성화 : 지속적인 모니터링체계 구축 사업, 효율적인 홍보체계 구축사업	교통 운영 담당관	
교통	**U-smartway 기본계획**	2009 비법정	▶ 한정된 서울시 도로의 교통혼잡 해소와 지하 시설기반 마련을 목적으로 함 ▶ 권역별 특성을 분석하여 6개축(남북1축 : 시흥-도심-은평, 남북2축 : 양재-한남-도봉, 남북3축 : 세곡-성수-상계, 동서1축 : 상암-도심-중랑, 동서2축 : 신월-도심-강동, 동서3축 : 강서-서초-방이)구상 ▶ 경제성을 고려하여 지하도로망은 복층구조(15인승 승합차 이하, 소형차 전용)로 건설하고 대형 주차장도 건설	도로 계획과	· '92~93 지하도로 건설 기본계획 · '07 지하도로공간 관리 기본계획 · '09.08 U-smart-way 기본계획

분야	계획명	수립 연도	관련내용	주관 부서	비고
교통	**서울시 자전거이용활성화 종합계획**	2008 비법정	▶ 간선도로 17개축에 207㎞의 자전거 전용도로 구축 ▶ 도심과 한강 자전거 전용도로 연결을 위한 자전거 엘리베이터 19개소 설치 ▶ 도심지역 자전거 전용도로 순환망 7㎞ 구축 및 공공임대자전거 도입 ▶ 자전거 친화타운 12개소 조성 ▶ 자전거주차 전용건물 건설 ▶ 자전거안전과이용활성화를 위한 제도개선	자전거 운영 담당관	· '08.10 시장방침
교통	**서울거리르네상스**	2009 비법정	▶ 보도정비 및 지중화사업 등의 계획을 포함하는 장기보도 마스터플랜 ▶ 보도개선주요가이드라인을 중심으로 보도시공문화개선 ▶ 보도시공에 디자인개념을 도입하고 민원의 조기해소로 보행자가 행복한 거리 계획	도로 관리 담당관	· '08.01 서울거리르네상스 추진계획 보고(시장방침) · '09.08 서울거리르네상스 세부추진계획
환경	**환 경 보 전 계 획 (2006~2015)**	2006 법정	▶ "인간과 자연이 공존하는 녹색터전 서울"을 비전으로 쾌적한 삶의공간 조성, 자연생태계의 건강성 회복, 지구환경의 보전에 협력하는 것을 목표로 함 ▶ 대기질과 수도, 상수원(한강 및 지천), 자연생태계 및 공원녹지 관리로 신뢰할 수 있고 건강한 환경 공급 계획 ▶ 자원순환형 폐기물관리, 고성능 하수처리시스템, 분뇨 처리기반 확보, 유해화학물질 관리로 안락한 생활환경 조성 계획 ▶ 지구환경보전과 국제환경에 협력하는 에너지 공급 및 관리 계획	환경 협력 담당관	
환경	**서울시 저탄소 녹색성장 마스터플랜**	2009 비법정	▶ 2030년까지 서울을 기후친화도시, 녹색성장도시, 고도적응도시로 만드는 것을 목표로 함 ▶ 2030년까지 총 45조원을 투자해 서울의 온실가스를 40%, 에너지사용량을 20% 감축하고 신재생 에너지 보급은 20%까지 확대 ▶ 서울형 신재생에너지를 집중보급하고 에너지효율 제고와 절약에 주력하며 수소연료전지와 태양전지, 그린카 등 서울시가 선정한 10대 녹색기술개발을 체계적으로 지원 ▶ 도심녹지확충, 도심지내대형건물 옥상을 녹지로 조성하는 방안을 단계적으로 추진, 13개 하천을 생태하천으로 복원	환경 협력 담당관	· 수립중
환경	**맑은서울 2010**	2006 비법정	▶ 서울 대기질을 선진국 수준으로 개선하기 위해 대기중 미세먼지(PM10)를 2006년 60㎍/㎥에서 2010년 46㎍/㎥으로 낮추는 것을 목표로 함 ▶ 자동차저공해화 : 운행경유차 저공해화, 저공해 자동차 보급, 운행차 배출가스 관리강화 ▶ 교통수요관리 : 차량운행 제한, 환경친화적 교통수요관리 ▶ 생활주변 환경개선 : 공사장·사업장 관리강화, 도로변 환경개선, 지하공간 공기질 개선 ▶ 친환경적 도시관리 : 생활권 녹지확충, 친환경 에너지 이용	녹색 환경 정책 담당관	

분야	계획명	수립 연도	관련내용	주관 부서	비고
환경	**친환경에너지 기본계획**	2008 법정	▶ "에너지 저소비형 도시/에너지 순환형 도시/에너지 복지 도시"를 비전으로 함 ▶ 에너지 공급계획 : 에너지(전력, 가스 등)의 안정적 공급, 신·재생 에너지 보급확대, 도시개발과 집단에너지 공급, 복지(공공부문 요금할인 및 위약계층 시설 개선 등)를 고려한 에너지 공급 계획 ▶ 에너지 절약 및 온실가스 감축계획	녹색 환경 정책 담당관	
환경	**신재생에너지 이용보급 활성화 기본계획**	2006 비법정	▶ "미래지향적이고 깨끗한 지속가능한 에너지 정책"을 비전으로 함 ▶ 신·재생에너지 부존현황 및 에너지 수요현황과 그 특징을 파악하여 수요처별 적절한 에너지원을 선택하고 보급잠재량을 평가 ▶ 부문별(주택 및 상업/공공·수송·도시개발 및 재정비) 신·재생에너지 보급에 따른 경제적 타당성을 분석하고 제도적 개선 및 지원방안을 모색하여 체계적인 프로그램 마련 ▶ 장단기적 시행을 위해 연차별 보급계획 수립	녹색 환경 정책 담당관	
경관	**기본 및 특정경관 계획**	2009 법정	▶ "600년 고도의 숨결이 살아 있으며, 자연과 조화되는 아름답고 매력있는 서울"을 미래상으로 친환경도시, 역사문화도시, 디자인도시를 이루는 자연경관, 역사문화경관, 도시경관창출을 목표로 함 ▶ 도심경관권역(자연녹지축, 수변축, 서울성곽축, 역사특성거점)을 기준으로 경관기본(중점)관리구역 설정하고 경관설계지침 마련 ▶ 5대권역별(도심, 동북, 서북, 서남, 동남권) 경관계획 제시	도시 경관 담당관	· '09.03 시장방침 시행 · 디자인서울 가이드라인(기수립) 적용
기타	**서울도시디자인 기본계획**	2006 비법정	▶ 서울의 도시경관을 창의적의며 지속적으로 개선하기 위해 수립하였으며 장소·소통·공유·협력디자인을 기본개념으로 함 ▶ 도시건축경관 : 도시표면, 건물윤곽, 옥외광고물, 야간조명 등의 관리계획 ▶ 도시시설물과 도시 정보미디어 : 도시구조물, 기능형 가로시설물, 정보형 가로시설물, 도시정보미디어 등의 관리계획 ▶ 서울디자인의 실행체계 및 시범사업 계획	공공 디자인 담당관	· 5년마다 기본계획을 수립
경관	**디자인서울거리 조성**	2009 비법정	▶ 거리의 모든 구성요소를 통합적으로 디자인함으로써 문화와 소통의 요소를 함유하고 삶과 지역문화가 공존하는 거리로 만들어 나가는 것을 목표로 함 ▶ 공공시설물, 간판 등의 통합디자인(Total Design) 추진, 주민·전문가·행정이 함께하는 사업추진위원회 구성, 총괄기획자(Master Planner)가 기획에서 시공까지 전 과정 통합지휘, 대학 디자인연구소 참여, 간판 개선사업 병행추진	도시 경관 담당관	· '07년 10개소 · '08년 20개소 · '09년 20개소
기타	**컬처노믹스 사업**	2006 비법정	▶ 문화를 원천으로 고부가가치를 창출하고 도시의 경쟁력을 높이는 것을 계획 ▶ 문화예술인프라스트럭쳐를 구현하고 시민이 쉽게 함께할 수 있는 문화와 예술 콘텐츠를 기획 ▶ 국제적 네트워크를 활용 세계 문화예술도시와 협력하고 아시아에서 가장 앞서가는 문화예술도시 구상	문화 정책과	· 150여개의 다양한 컬처노믹스 사업을 진행중

분야	계획명	수립 연도	관련내용	주관 부서	비고
기타	**서울시글로벌도시 기본계획**	2009 비법정	▶ 미래 서울의 글로벌 도시로의 발전을 위한 기초수립과 서울을 글로벌도시로 발전시키기 위한 도시공간, 사회제도와 환경 등의 수준향상을 목표로 함 ▶ 글로벌 존(글로벌 문화교류 존, 글로벌 비즈니스 존, 글로벌 빌리지)을 조성하여 상인들의 외국어 교육, 외투지엽의 행정지원, 외국인대상 편의 시설 등 글로벌 환경구축 계획	경쟁력 정책 담당관	
기타	**희망플러스사업**	2009 비법정	▶ 대상 : 취업/창업/주택자금 마련 등 생산적 목적을위해 저축하고자 하는 근로빈곤층 10,000가구(기존100+신규9,900) ▶ 내용 : 가입자근로소득저축액에 매칭액을 적립 지원(가입자 저축액+시비+민간 후원금) : 월 5~20만원, 3년 적립, 매칭률 1:1 ▶ 효과 : 창업/교육 등 생산적 자본형성 미래에 대한 희망제시, 경제적 자립 유도	복지 정책과	
기타	**꿈나래조성사업**	2009 비법정	▶ 저소득층가구 자녀의 성장기 교육자금 적립을 지원하여 교육기회 결핍에 따른 학력수준 저하 및 빈곤의 악순환과 대물림 예방 ▶ 가입자가 5년/7년간 매월 자녀교육 자금 용도로 저축하는 금액에 동일한 금액을 적립 지원 ▶ 적립지원금은 서울시와 서울사회복지공동모금회 등 민간후원금에서 지원	복지 정책과	

참고 : 주요 공공기여 시설의 자치구별 분포 현황

주요 공공기여 시설의 자치구별 분포현황을 살펴봄으로서 공공기여시설의 수요를 검토하고, 이를 지표삼아 적절한 배분이 이루어질 수 있도록 한다는 목적으로 검토되었음. 하지만 수집된 자료들이 기존 연구문헌을 참고하여 작성되어 최근의 상황을 반영하지 못하는 문제가 있고, 단순히 수요의 많고 적음을 지표로 평균을 만드는 배분법은 지역과 정책의 특성을 반영하지 못하는 기준이 될 수 있음.

따라서 본 연구를 통해 공공기여 시설의 배분을 위한 시설별 공간별 특성이 반영된 지표의 필요성을 통감하고, 이후 보다 지역발전에 도움이 될 수 있도록 정책과 생활에 밀착된 지표연구를 별도로 제안하였음.

· 임대주택

서울시 각 자치구별 임대주택은 노원구가 21,602가구(서울시 전체 임대주택의 약 24.3%)로 가장 높은 비율을 차지하고 있고, 강서구가 19,054가구(약 21.4%), 강남구가 7,910가구(약 8.9%)로 그 뒤를 잇고 있음. 반대로 임대주택비율이 가장 낮은 곳은 영등포구 370가구(약 0.4%), 강동구 575가구(약 0.6%), 구로구 746가구(약 0.8%) 순으로 나타났음.

표 4.3 자치구별 임대주택 현황(2007)

(2007.2.22 현재, 단위 : 가구)

구	총계	SH공사	대한주택공사
전체	88,977	62,107	26,870
노원구	21,602	14,463	7,139
강서구	19,054	10,311	8,743
강남구	7,910	5,345	2,565
관악구	7,254	5,566	1,688
강북구	7,021	2,840	4,181
양천구	4,706	4,706	0
동대문구	4,700	4,300	400
중랑구	3,672	3,672	0
동작구	3,314	2,389	925
마포구	2,805	2,805	0
금천구	1,957	1,957	0
송파구	1,283	1,283	0
도봉구	1,024	779	245
서초구	984	0	984
구로구	746	746	0
강동구	575	575	0
영등포구	370	370	0

출처: 연합뉴스 인터넷 기사 '서울지역 자치구별 임대주택 현황'(2008.9.7) 참고

·주택보급률 및 1인당 주거면적

서울시 전체의 주택보급률은 63.9%임. 가장 높은 주택보급률을 보이는 노원구는 91.3%이고 1인당 주거면적도 20.9㎡(서울시 평균 20.4㎡)로 양호함. 다음으로 높은 주택보급률을 보이는 자치구는 도봉구(75.3%), 강남구(73.9%), 양천구(73.0%), 서초구(72.7%), 강서구(72.2%) 순인데, 이들의 1인당 주거면적은서초구(29.4㎡), 강남구(27.6㎡), 도봉구(21.3㎡)와 양천구(19.9㎡), 강서구(18.5㎡)의 순으로 강남과 동북권역은 평균을 상회하나 강서권역은 다소 작은 규모의 주택위주로 보급이 이루어지고 있었음.

표 4.4 주택보급률 및 1인당 주거면적(2003)

(2000년 평균, 단위 : %, ㎡)

구	주택보급률[4]	1인당 주거면적*
서울시	63.9	20.4
종로구	64.3	22.4
중구	68.5	17.2
용산구	63.0	25.5
성동구	58.5	19.3
광진구	44.4	19.4
동대문구	54.1	16.7
중랑구	53.2	18.1
성북구	58.4	19.1
강북구	59.6	17.5
도봉구	75.3	21.3
노원구	91.3	20.9
은평구	65.2	18.9
서대문구	65.5	21.1
마포구	62.4	19.9
양천구	73.0	19.9
강서구	72.2	18.5
구로구	61.8	20.0
금천구	45.7	17.3
영등포구	57.2	21.3
동작구	58.5	20.6
관악구	53.8	17.5
서초구	72.7	29.4
강남구	73.9	27.6
송파구	67.9	21.8
강동구	59.7	18.8

출처: 서울시정개발연구원, 2003, 서울시 지역균형발전을 위한 도시관리방안

·기초생활서비스시설

다양한 기초생활서비스 시설 중 공원, 공공도서관, 공연시설, 사회복지시설, 체육시설, 노인시설, 청소년시설, 보육시설, 의료시설, 주차장 등 공공기여로 제공될 수 있는 주요 시설들에 대한 항목으로 정리하였음. 표 4.5에서 각 시설별로 확보가 미비한 다섯 개의 자치구를 선별하여 서비스가 제대로 이루어지지 않는 곳을 위주로 살펴보았음. 그러나 앞서 이야기한 바와 같이 공공기여 시설의 배분은 기초생활서비스시설의 서비스수준을 인당 면적의 부족이라는 정량적인 판단만을 지표삼아 이루어질 수 없으므로 좀 더 지역별 시설별 특성을 고려한 분석이 필요함.

4) 통계청, '인구주택총조사보고서' / * 통계청, '인구주택총조사보고서' ; 서울시, '건물분 과세자료'

표 4.5 기초생활서비스시설 확보현황(2003)

구	생활권공원 1인당 면적	공공도서관 만인당 연면적	공연시설 만인당 객석수	사회복지시설 만인당 연면적	체육시설 만인당 연면적	노인시설 만인당 연면적	청소년시설 만인당 연면적	보육시설 만인당 정원수	의료시설 만인당 병상수	주차확보율 %
전체	4.4	248.41	54.81	224.27	273.22	1626.34	1342.78	838.9	51.51	87.8
종로구	14.7	1187.35	404.31	83.58	706.69	2466.35	359.49	4867.6	221.50	103.2
중구	3.6	0	442.69	324.33	1562.74	7547.77	8981.97	2408.5	168.75	118.8
용산구	6.8	703.07	152.41	401.38	380.46	143.52	2975.63	897.2	69.25	106.9
성동구	1.1	169.84	23.06	258.60	182.32	1301.47	1638.53	1048.8	55.25	104.98
광진구	2.0	190.37	152.76	121.48	355.90	1956.98	964.82	663.6	45.84	71.4
동대문구	4.1	122.55	0	258.27	248.21	1501.84	1033.45	932.5	86.24	70.0
중랑구	2.4	115.95	14.56	137.45	135.71	1141.39	2447.33	798.6	23.64	65.6
성북구	3.0	188.59	16.66	178.45	317.52	884.62	852.62	749.6	42.00	80.3
강북구	4.7	213.37	20.66	154.81	226.14	1200.47	1492.52	808.0	40.94	57.5
도봉구	5.3	166.46	17.10	272.66	228.21	917.05	1694.25	751.4	27.98	79.1
노원구	2.6	162.29	47.39	314.78	117.20	3031.89	990.84	420.3	44.64	105.4
은평구	4.9	144.3	15.82	93.02	199.89	1141.25	762.06	373.5	28.65	77.7
서대문구	4.6	111.2	42.89	132.84	143.08	2491.17	1235.05	601.7	61.17	8.6
마포구	2.2	314.25	19.96	71.81	100.76	1405.09	0	1036.8	20.72	72.4
양천구	2.7	149.33	31.26	273.23	248.98	1132.39	1394.22	1005.1	34.90	94.1
강서구	3.9	79.57	14.95	437.35	303.62	1241.13	290.61	836.9	24.82	65.9
구로구	2.1	192.54	16.76	158.10	131.12	1405.32	939.58	684.1	39.96	35.6
금천구	0.1	80.83	0	118.23	62.51	2225.82	1524.08	481.4	25.32	72.1
영등포구	7.5	834.26	51.64	198.09	349.46	1282.61	2177.37	589.4	108.22	146.1
동작구	6.8	49.21	14.21	195.33	282.77	1485.48	2573.80	1038.8	26.55	78.9
관악구	0.8	86.39	59.92	204.41	157.99	1468.05	1587.30	832.3	21.82	83.6
서초구	8.7	1166.62	252.02	452.98	328.91	1157.70	893.98	992.0	58.75	109.6
강남구	5.2	229.01	48.29	463.36	343.21	0	1932.77	1177.9	85.12	115.4
송파구	10.8	133.64	29.15	156.69	358.07	1843.56	972.17	304.7	59.67	92.9
강동구	3.1	249.62	13.07	81.06	409.26	3457.02	481.89	650.5	57.99	72.1

※ 색칠된 칸은 각 항목별 하위 5개 자치구
※ 주택보급률(%) = 총 주택수 / 일반가구수 × 100
※ 1인당 주거면적(㎡/인) = 총주거면적 / 인구수

출처: 서울시정개발연구원, 2003, 서울시 지역균형발전을 위한 도시관리방안

· 재정자립도 및 기준재정수요 충족도[5)]

자치구의 재정자립도 및 기준재정수요 충족도는 자치구가 스스로 해당 자치구에 필요한 공공기여시설 및 서비스를 지원할 수 있는 능력을 가늠할 수 있는 지표가 될 수 있음. 실제로 자치구의 재정자립도를 기준으로 주차장 특별회계와 같이 시비지원이 이루어지는 경우도 있음.

재정자립도의 하위 5개 구는 강북구, 은평구, 관악구, 중랑구, 노원구 순으로 30% 대의 재정자립도를 가지는 한편, 중구나 서초구의 재정자립도는 90%를 상회하고 있어 지역간 격차가 큰 것으로 나타남. 지역균형발전이라는 정책 아래에서 이와 같은 지역격차를 고려한다면 서로 다른 지역으로의 공공기여 전환도 의미를 가질 수 있다고 봄.

표 4.6 재정자립도 및 기준재정수요 충족도(2003)

(2000-2002년 평균, 단위 : %)

구	재정자립도[6)]	기준재정수요 충족도[7)]
서울시	52.6	62.4
종로구	71.4	82.3
중구	94.4	153.8
용산구	52.2	54.4
성동구	42.6	43.1
광진구	42.3	44.0
동대문구	36.4	40.5
중랑구	33.3	35.4
성북구	43.9	44.5
강북구	31.3	32.4
도봉구	37.0	36.9
노원구	34.5	38.3
은평구	32.2	35.5
서대문구	40.3	36.8
마포구	46.7	49.2
양천구	56.6	55.0
강서구	44.0	53.7
구로구	38.0	45.8
금천구	45.5	38.6
영등포구	78.3	94.2
동작구	41.0	41.5
관악구	33.0	37.2
서초구	91.1	114.2
강남구	89.9	197.4
송파구	69.2	80.8
강동구	42.6	47.4

※ 색칠된 칸은 각 항목별 하위 5개 자치구

5) 서울시정개발연구원, 2003, 서울시 지역균형발전을 위한 도시관리방안

6) 서울시 자치행정과 내부자료

7) 김명용, 2000, "서울시자치구간 재정격차 해소방안에 관한 연구", 서울시립대학교 석사학위논문
※ 재정자립도 = [(지방세+세외수입)/일반회계총계예산규모]×100
※ 기준재정수요 충족도 = [기준재정수입액/기준재정수요액]×100

늘어난 용적률의 60%에 해당하는 공공기여

도시계획변경 사전협상제 도입 당시 기준은, 공익시설이 해당 부지 내에 존재하는가 아니면 밖에 존재하는가, 그리고 해당 부지 내에 별도의 건축물로 제공되는가 아니면 건물의 일부로 제공되는가에 따라 공공기여량과 사업 부지(개발자 분)에 대한 용적률이 달라질 수 있음을 충분히 고려하지 않았다.

제도 도입 시에는 해당 부지에서 공익시설 부속토지를 제외한 토지, 즉 사업 부지를 기준으로 용적률을 적용하되, 공익시설 부속토지에 대해서는 용도지역 변경 전후 용적률 차이에 해당하는 용적률의 건축을 허용하는 방식을 채택한 바 있다.

예를 들어, 제3종일반주거지역으로 지정된 10,000m^2의 토지를 일반상업지역으로 변경하는 경우를 생각해 보자. 늘어난 용적률은 550%이며, 그 60%는 330%가 된다. 이를 토지 지분으로 환산하면, 41.25%가 된다. 이는 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역을 변경할 때 요구되는 공공기여 비율 40%의 근거가 된다. 뒤집어 말하자면, 토지의 41.25%를 공공기여 하는 경우, 해당 부지에서는 80,000m^2의 건축물 연면적을 지을 수 있어야 한다. 그러나 제도 도입 시 지침에 따르면, 개발자가 사업할 수 있는 부지는 6,000m^2이며 여기에 800%의 용적률이 적용되므로 지을 수 있는 건축물의 최대규모는 56,000m^2에 지나지 않는다. 거꾸로 사업 부지 6,000m^2에서 80,000m^2의 건축물을 지을 수 있도록 하기 위해서는 용적률을 800%가 아니라 1,333%를 허용하여야 한다.

지침으로 정한 용적률 산정 방식에 따르면 공익시설을 해당 부지 내에서 제공하는가 아니면 별도 부지에서 제공하는가에 따라, 또 공익시설을 건축물의 일부로 제공하는가 별도의 건축물로 제공하는가에 따라 개발자가 지을 수 있는 건축물의 총면적이 달라진다. 공익시설 부지분에 대해서는 용도지역변경 전후 용적률 차이를 인정하기 때문이다.

이러한 기준은 개발자의 입장에서 볼 때, '증가된 용적률의 60%에 해당하는 건축물 부속 토지의 가치'만큼 공공기여를 요구하는 원칙에 맞지 않거니와, 공익시설의 위치에 따른 용적률 계산이 매우 복잡해 질 수 있다는 단점이 있다. 이 같은 문제를 해결하기 위해, 서울시는 복잡한 산정 방식 대신 '사전협상제도를 통해 증가된 건축물 총면적의 60%에 해당하는 부속 토지의 가치'만큼 공공기여를 제공하도록 하는 방식으로 지침을 변경하였다.

공공기여의 이행담보 조치방안 예시

공공기여의 이행담보 조치방안으로 보증보험과 담보신탁이 유력한 방안으로 논의되었다. 보증보험은 주계약을 민간과 공공이 체결한 협약서로 보고, 주계약의 채무자인 민간을 보험계약자로하여 채무 이행의 일차적인 책임을 부담하게 한다. 또 공공은 주계약의 채권자로 보험계약자의 채무 불이행시 보증보험회사에 보험금을 청구할 권리를 가진다. 보증보험회사는 보험계약자로부터 보증보험료를 받고 보험계약자인 민간의 채무이행을 피보험자인 공공에게 보증한다.

신탁제도 중 담보신탁의 경우는 서울시를 '우선수익자'로 지정할 경우에는 채권확보가 가능하다. 이 경우 사업자가 부도 등 불가피하게 사업을 진행할 수 없는 경우 서울시가 토지를 확보하는 것도 가능하다. 담보신탁을 걸어 놓은 경우 토지소유자가 사업시행 중 소유권을 제3자에게 매각하고자 할 경우 서울시(우선수익자)의 동의가 있어야 가능하기 때문에 비교적 안전하다고 볼 수 있다. 하지만 담보신탁제도는 개발을 통해 발생하는 수익을 배분하는 제도이므로 수익이 발생하지 않을 경우에는 서울시를 우선수익자로 지정하더라도 채권확보가 곤란하다. 반면, 보증보험제도는 서울시가 보험증권을 받아 공공기여 미이행시에는 보험증권을 근거로 하여 보증보험 회사에 공공기여액을 청구하는 제도로서 주계약이 되는 협약서의 내용에 구체적인 공공기여 내용을 채무범위로 포함시킨다면 이는 사전협상에 의한 공공기여 담보방안으로 유용하게 활용할 수 있을 것으로 예상된다.

따라서 공공은 사업제안자가 공공기여시설 명세를 표기한 기부약정서와 공공기여 이행담보방안으로 보증보험 증권을 첨부하여 제출할 경우 도시관리계획 변경결정 고시 절차를 이행하고, 기부약정서에 명기된 기한 내에 공공기여를 이행하지 않을 경우 보험증권으로 채권확보 절차를 이행하는 것으로 방침을 정했다.

참고 : 보증보험과 신탁제도

보증보험제도

ㅇ 정의

각종 거래행위에서 발생하는 신용위험을 감소시키기 위하여 보험에서 취급하는 보증제도로서, 보험사가 보험료를 받고 채무자인 보험계약자가 채권자인 피보험자에게 계약상의 채무불이행 또는 법령에 의한 의무불이행으로 손해를 입힌 경우에 그 손해를 약정한 계약에 따라 보상하는 특수한 형태의 보험상품

보증보험은 보증적 기능을 보험의 방식으로 인수하여 채무자에게 신용을 공여함으로써 기업이나 개인의 경제활동에 필요한 인적 · 물적담보(각종 보증금, 연대보증인 및 부동산 담보 등)에 대신하여 이용할 수 있는 편리한 경제제도임.

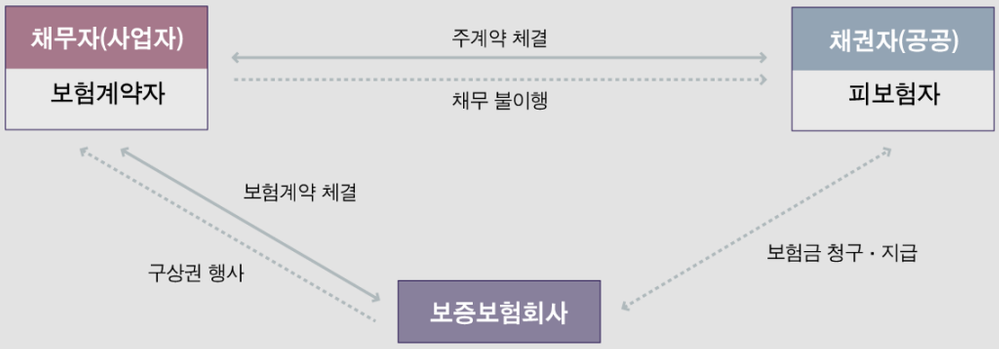


그림 4.2 보증보험의 기본구조

ㅇ 개발이익의 공공기여 기부 확보 방안

공공이 보험증권을 받아 민간이 공공기여 미이행 할 시에는 보험증권을 근거로 하여 보증보험 회사에 공공기여액을 청구가능

ㅇ 장점

서울시가 보증보험증권을 담보로 제공받음으로써 안전을 기하고 계약상 발생할 수 있는 손해를 보상받을 수 있음.

보증보험계약은 보험계약자와 피보험자 사이의 채권·채무가 발생하는 계약(주계약)을 근거로 한 보험계약이므로, 채무의 존재가 전제되는 종속계약임. 따라서 보증보험 계약은 주계약이 유효한 경우 채권자의 동의 없이 해지 할 수 없는 해지권 제한이 가능함.

담보신탁

ㅇ 정의

부동산 소유자(위탁자)가 자신 또는 타인의 채무 내지는 책무의 이행을 보장하기 위해 자기 소유의 부동산을 담보로 제공할 목적으로 이용

신탁회사(수탁자)는 신탁계약을 통해 부동산 소유자(위탁자)로부터 부동산을 수탁 받아 일정기간동안 채권자(우선수익자)를 위하여 수탁부동산의 담보가치가 유지·보전되도록 관리하다가 채무가 정상적으로 이행되면 수탁부동산을 위탁자에게 환원

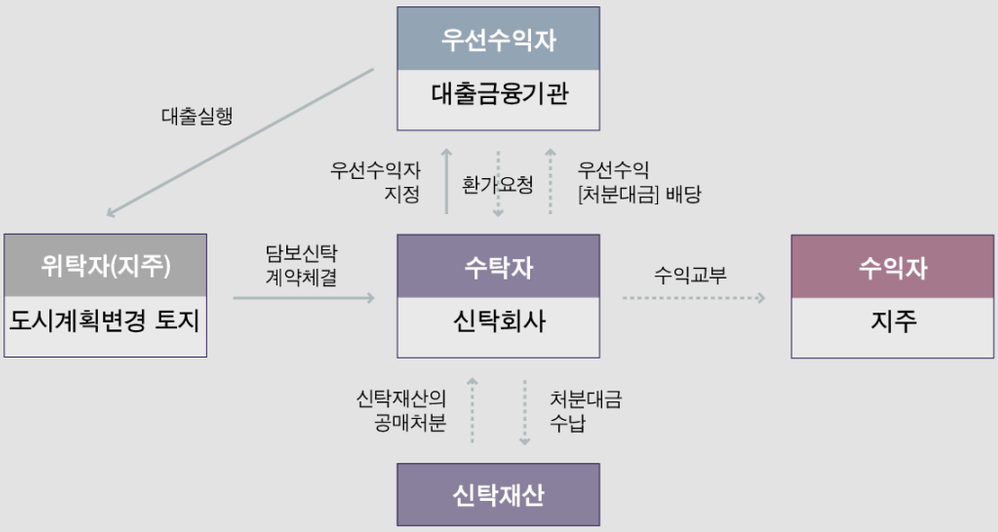


그림 4.3 담보신탁의 기본구조

ㅇ 개발이익의 공공기여 기부 확보 방안

지주와 담보신탁계약체결시 공공기여 기부금에 대해 서울시를 우선수익자로 지정하고 위탁자 또는 우선수익자 요청시 우선수익자에게 우선수익권증서를 발급

해당 채무 불이행되면 우선수익자 요청에 의거 신탁회사가 수탁부동산을 환가하여 그 처분대금으로 우선수익자의 채무를 변제

ㅇ 장점

채권실행이 신탁회사의 공매에 의하므로 저당제도에 비해 저가경락 회피비용 등 부대비용 절감

저당권 설정 비용에 비해 담보신탁 비용 저렴(담보신탁 비용 : 수익권증서금액 × 약 0.2%이하 수준)

채권실행시 저당제도에 비해 신속한 절차이행을 통한 채권변제 가능

위탁자의 부도나 파산시도 신탁재산의 독립성으로 인해 제3자 채권자에 비해 조속한 채권회수 가능

개발신탁

ㅇ 정의

건축자금이나 개발 노하우가 부족한 고객으로부터 신탁회사가 토지를 수탁받아 개발계획의 수립부터 건축물의 분양 및 임대 등 개발사업의 전 과정을 수행하여 발생한 수익을 토지소유자에게 돌려주는 제도임.

최근 소요 사업비를 신탁회사가 조달하는 개발형(차입형) 토지신탁과 사업비 조달 책임을 토지소유자 및 건설회사가 부담하는 관리형(수탁형) 토지신탁으로 구분

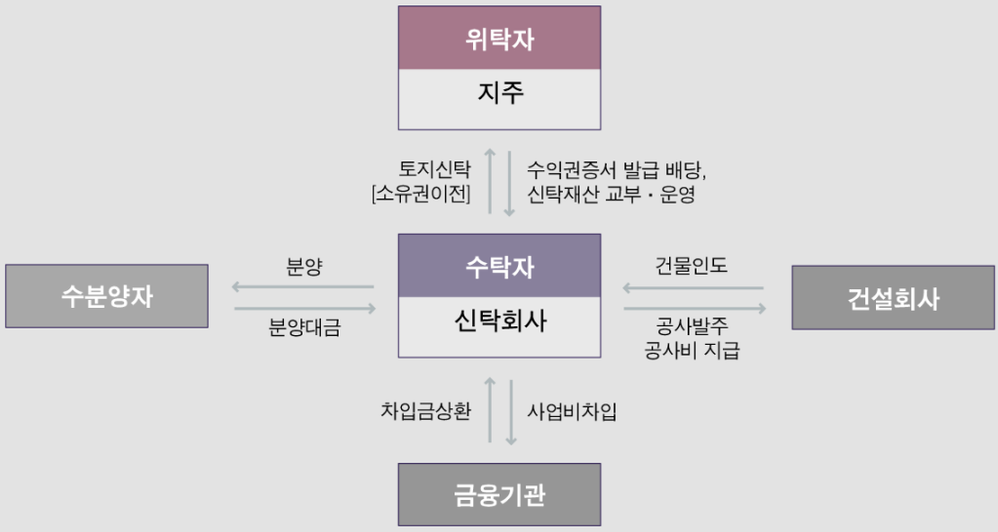


그림 4.4 개발신탁의 기본구조

ㅇ 개발이익의 공공기여 기부 확보 방안

지주와 개발신탁계약체결시 공공기여 기부금에 대해 개발신탁 수익권증서상에 1순위 질권 설정

신탁회사가 사업정산시 수익금에 대해 수익자인 지주에 우선하여 1순위 질권 설정 금액 지급

ㅇ 장점

공신력 있는 신탁회사의 명의로 사업을 시행하므로 위탁자의 부도와 같은 외부적인 요인에 의한 위험 회피 가능

신탁회사의 공신력을 바탕으로 분양·임대시 피분양자의 분양·임대에 대한 불안감을 해소하여 분양을 제고함으로써 사업이익 극대화 가능

신탁회사의 주도하의 객관적이고 투명한 사업관리 및 자금집행관리를 통해 수익자의 우선배당을 통제하여 공공기여 기부금 조기 회수에 기여

분양관리신탁

ㅇ 정의

분양부분의 바닥면적합계가 3,000㎡(907.5평) 이상 건축물(오피스텔, 주상복합, 상가)은 '건축물의 분양에 관한 법률(이하 '건분법')'에 적용을 받아 착공 후 선분양시 신탁회사와 신탁계약 및 대리사무계약 체결이 필요(금융기관의 분양보증을 받은 경우도 선분양 가능)

'건분법'에 의거 착공신고 후 선분양시 활용되는 신탁상품으로 신탁회사가 자금관리 및 분양관리 등의 업무 수행

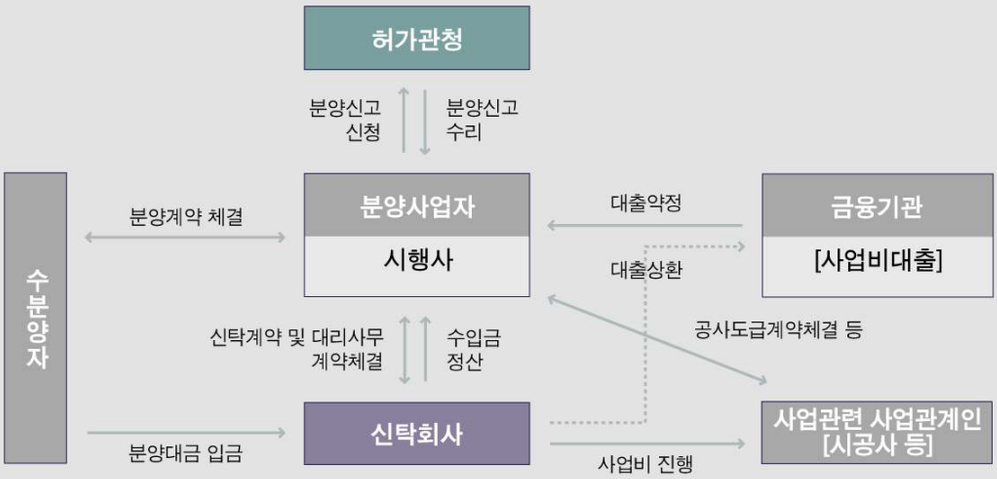


그림 4.5 분양관리신탁의 기본구조

ㅇ 개발이익의 공공기여 기부 확보 방안

지주와 분양관리신탁계약체결시 공공기여 기부금에 대해 서울시를 우선수익자로 지정하고 위탁자 또는 우선수익자 요청시 우선수익자에게 우선수익권증서를 발급

신탁회사가 사업정산시 수익금에 대해 수익자 및 후순위 우선수익자에 우선하여 공공기여 기부금 회수

ㅇ 장점

신탁회사의 주도하의 객관적이고 투명한 사업관리 및 자금집행관리를 통해 수익자의 우선배당을 통제하여 공공기여 기부금 조기 회수에 기여

토지신탁 상품에 비해 비용이 저렴(분양관리신탁 보수 : 분양총액 × 0.5% ~ 1.5% 수준)

개발형 REITs

ㅇ 정의

REIT(부동산투자회사)는 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자·운용하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사로, 개발전문 REITs(개발전문부동산투자회사)는 부동산개발사업에 직접 투자·운영할 목적으로 설립되는 부동산투자회사임.

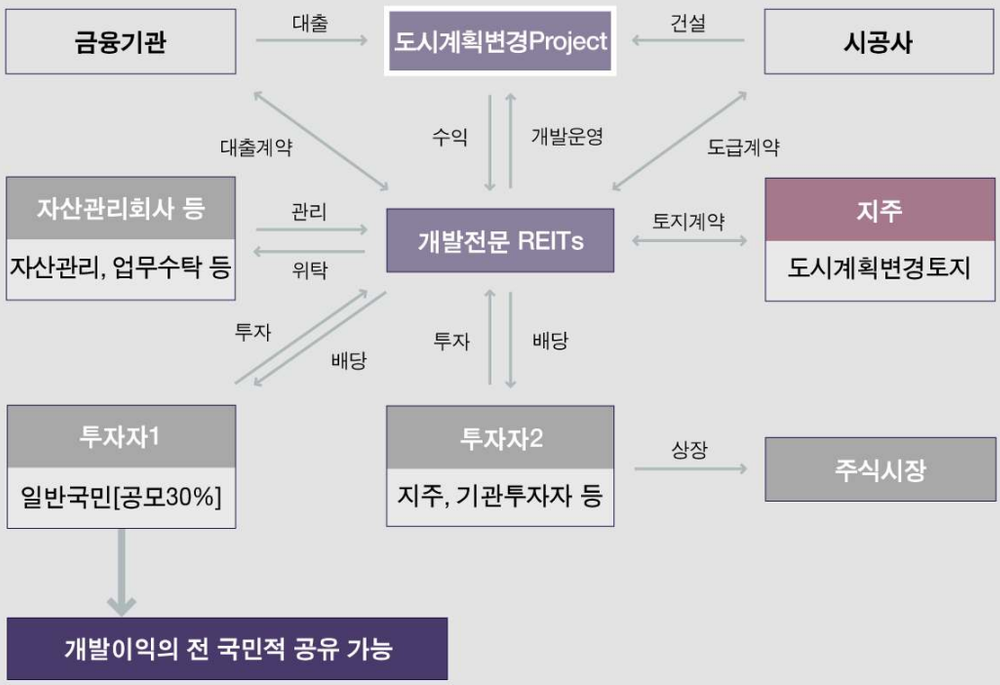


그림 4.6 개발형 REITs의 기본구조

ㅇ 개발이익의 공공기여 기부 확보 방안

사업추진 구조를 개발전문 REITs와 주식 30% 공모 의무를 전제하여 도시계획 변경

REITs 정관에 이익의 기부 등에 대한 규정 명문화(개발이익 우선 기부)

필요시 개발전문 REITs가 지주와 토지계약 체결시 토지대금 중 일부를 기부하는 방식으로 토지계약 체결

지주 소유 주식에 대한 질권 설정 등 개발이익 공유에 대한 강제성 부여 또는 지주 소유 주식 중 일부를 공익기관에 신탁 또는 기부

ㅇ 장점

도시계획 변경에 대한 전 사회적 공감대 형성 가능

REITs 정관에 이익의 기부 등에 대한 규정 명문화(개발이익 우선 기부)

필요시 개발전문 REITs가 지주와 토지계약 체결시 토지대금 중 일부를 기부하는 방식으로 토지계약 체결

지주 소유 주식에 대한 질권 설정 등 개발이익 공유에 대한 강제성 부여 또는 지주 소유 주식 중 일부를 공익기관에 신탁 또는 기부

PFV

ㅇ 정의

법인세법상 제51조의2 제1항 6호 및 동법 시행령 제86조의2 제2항에 따라 회사의 자산을 설비투자, SOC투자 등 상당한 기간과 자금이 소유되는 특정사업에 운용하고 수익을 주주에게 배분하기 위하여 한시적으로 설립된 명목회사

개발전문 프로젝트금융(Project Financing)을 위해 금융기관과 프로젝트 참여기업 등으로부터 자금 및 현물(부동산 등)을 출자받아 해당 프로젝트를 성공적으로 수행하기 위한 명목회사(Paper Company)

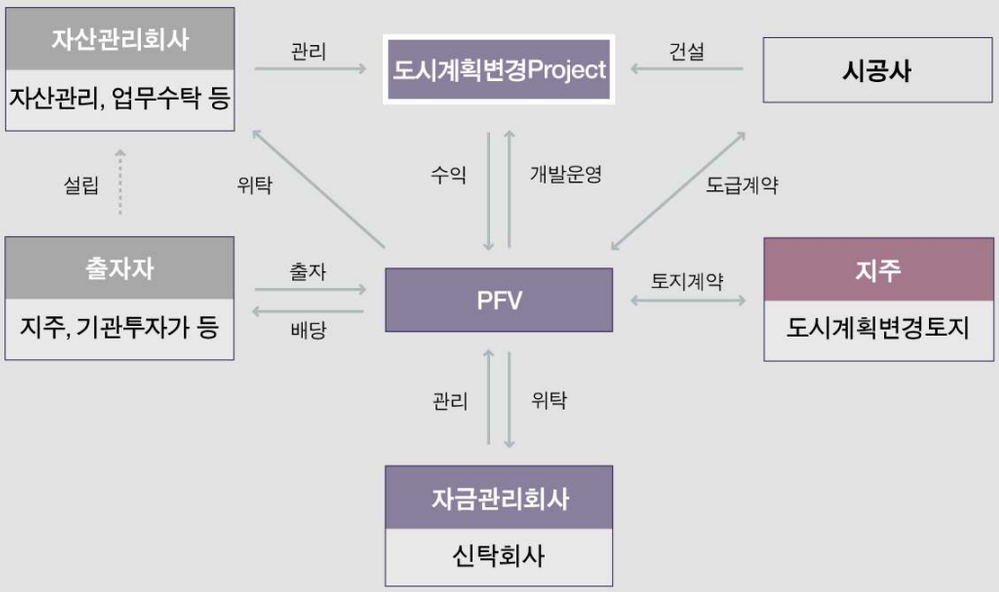


그림 4.7 PFV의 기본구조

ㅇ 개발이익의 공공기여 기부 확보 방안

PFV 정관에 이익의 기부 등에 대한 규정 명문화(개발이익 우선 기부)

필요시 PFV가 지주와 토지계약 체결시 토지대금 중 일부를 기부하는 방식으로 토지계약 체결

지주 소유 주식에 대한 질권 설정 등 개발이익 공유에 대한 강제성 부여 또는 지주 소유 주식 중 일부를 공익기관에 신탁 또는 기부

ㅇ **장점**

개발전문 REITs는 지분 분산이 법적으로 강제되어 있는 반면, PFV는 지분 분산에 대한 강제규정이 없어 지주의 반발 취소화 가능

PFV 구조는 자금관리회사에 의한 객관화되고 투명한 사업진행이 가능하여 지주의 자의적인 의도 배제 가능

자금집행순서에 의한 기부 이행 방안 실효성 확보 가능(기부 사항을 자금집행순서상 최우선 또는 공사비 등 보다 우선)

공공기여시설의 계획 및 설치기준

목 적

5.2.1 사전협상 과정에서 논의하게 될 공공기여시설의 범위와 비율을 정하고, 유형별 계획 및 설치기준 등을 제시함으로써 실효성 있는 공공기여와 지역균형발전 전략의 실현을 도모한다.

기본원칙

5.2.2 공공기여시설은 도시관리계획 결정(변경)에 따른 개발이익의 사회적 공유와 합리적 배분이 이루어지도록 계획하여야 한다.

5.2.3 지역균형발전 및 개발사업의 실현이 가능하도록 합리적인 기준과 대안을 제시하도록 한다.

5.2.4 협상조정협의회는 사업계획 및 공공기여계획이 동 기준에 적합하도록 유도하되, 사업계획에 따른 공공기여의 방향 등을 논의하여 별도 제안할 수 있다.

5.2.5 이 기준에 규정되지 않은 사항에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획조례」 등 관련 법규의 기본원칙과 사전협상제도 운영방향에 따라 공공의 판단에 따른다.

공공시설 (소유 : 공공)

5.2.6 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제13호에 의한 공공시설(사업부지내 및 인접지역에 개발에 따라 추가 설치가 필요한 시설)

5.2.7 공공보행통로, 지하·지상광장, 지하철·대중교통 연결통로, 기타 이와 유사한 시설로 도시계획위원회(당해 도시계획결정권자의 소속위원회)에서 계획내용의 적정성을 심의하여 타당하다고 인정하는 시설

공익시설 (소유 : 공공)

5.2.8 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 의한 기반시설 중 동법 제2조 제13조에 의한 공공시설을 제외한 시설 (공용·광역적 시설 제외)

5.2.9 장기전세주택, 임대주택, 산업지원센터, 복지지원센터 등 공공의 정책 실현에 필요한 시설로서 도시계획위원회에서 타당하다고 인정하는 시설

5.2.10 상위계획 및 공공에서 제시한 공용·광역적 시설 등으로서 도시계획위원회에서 계획내용의 적정성을 심의하여 타당하다고 인정하는 시설

5.2.11 저소득층을 위한 기부프로그램 운영에 소요되는 경비 또는 기부총액 및 개발연관성을 고려한 구단위 시설의 운영비지원, 창업 · 훈련비용지원 등 사회복지프로그램에 소요된 경비를 공공기여로 인정하되 구체적인 범위와 인정 여부에 대하여는 협상정책회의 또는 도시계획위원회 자문을 통해 최종 확정한다.

공여시설 (소유 : 민간)

5.2.12 공공성용도 : 공공성 확보를 위해 종합병원, 컨벤션, 전시관, 터미널시설 등 도시계획시설 지정 가능용도 및 기타 이와 유사한 시설로서 도시계획위원회에서 타당하다고 인정하여 지구단위계획으로 당해 용도를 특정하여 지정하거나 도시계획시설로 결정하는 시설

5.2.13 전략용도 : 협상조정협의회에서 상위계획의 실현 및 지역균형발전을 위한 용도 및 기능 부여가 필요하다고 제안한 시설로서 도시계획위원회에서 계획내용의 적정성을 심의하여 타당하다고 인정하는 시설

공공기여시설의 계획 기준

5.2.14 공공기여시설은 아래 항목으로 구분하여 계획한다.

1) 상위계획 등에 의해 당해 부지 내·외에 설치되어야 하는 시설
2) 사업부지와 연계되는 공공시설
3) 도시계획결정권자의 정책실현 등을 위해 필요한 시설
4) 광역적인 공공성 확보를 위한 시설
5) 생활권역 내 소규모 공공기여시설

5.2.15 공공에서 제시한 공공기여 기준에 따라 협상조정협의회에서 협의하여 조정할 수 있다.

5.2.16 공공기여시설에 대한 이견 발생시 자치구의 의견수렴을 거쳐 서울특별시장이 결정하는 것을 원칙으로 한다.

5.2.17 지역균형발전을 위한 정책수단의 실현에 기여할 수 있는지 여부를 고려하여 계획한다.

5.2.18 주거복지 및 고용안정 등 관련시책과 연계 추진이 가능한지 여부를 판단하여 계획한다.

5.2.19 주민을 위한 교육, 문화, 복지시설로서 효용성이 있는지 여부를 종합적으로 검토하여 계획한다.

공공기여의 비율

5.2.20 용도지역 변경 및 도시계획시설 폐지(복합화)에 따른 공공기여비율 기준은 다음과 같다.

1) 용도지역 변경

구 분	변 경 내 용			공 공 기 여 율		
				기준총량	공공시설	공익시설
용도지역 변 경	준주거지역	⇒	일반상업지역	30%이상	10%내외	20%내외
	제3종일반주거지역	⇒	일반상업지역	40%이상	10%내외	30%내외
	제3종일반주거지역	⇒	준주거지역	20%이상	10%내외	10%내외
	제2종일반주거지역 (제1종일반주거지역)	⇒	일반상업지역	45%이상 (48%이상)	10%내외	35%내외 (38%이상)
	제2종일반주거지역 (제1종일반주거지역)	⇒	준주거지역	30%이상 (37%이상)	10%내외	20%내외 (27%이상)
	준공업지역	⇒	일반상업지역	40%이상	10%내외	30%내외
	준공업지역	⇒	준주거지역	20%이상	10%내외	10%내외

⇒ 기준총량은 증가된 용적률 6/10에 해당하는 토지면적으로 산정

2) 도시계획시설 폐지(복합화)

구 분	시설결정 당시 변경내용	공 공 기 여 율		
		기준총량	공공시설	공익시설
도시계획시설 폐지(복합화)	일반주거지역 ⇒ 일반상업지역	35%이상	10%내외	25%내외
	일반주거지역 ⇒ 준주거지역	25%이상	10%내외	15%내외
	용도지역 변경 없음	20%이상	10%내외	10%내외

■ 기준 설정 : 공공기여율 산정시 고려된 사항
- ○ 용도지역 변경에 따른 기부채납 사례 조사·분석
- ○ 개발 규모 대비 적정 기부채납 비율 분석
- ○ 증가된 용적률 6/10에 해당하는 토지면적

5.2.21 도시계획시설 폐지(복합화)와 용도지역 변경이 중첩되는 경우 공공기여비율 기준 총량은 각각의 기준 총량을 합산 후 5%를 감한 비율로 한다.

공공기여량 산정기준

5.2.22 총 공공기여량의 산정에서 개발후 건축물내 도시계획시설 및 공공성 용도부속토지는 기준대지면적에서 제외한다.

5.2.23 도시계획시설 복합화의 경우 공공기여 기준대지면적은 도시관리계획 결정(변경)에 대한 공공기여율 산정의 기준이 되는 면적으로서 아래와 같이 산출한다.

공공기여 기준대지면적 = [{1-(도시계획시설용도 건축연면적/건축총연면적)} × (계획용적률[8]/당해 용도지역 (법정)최대용적률)] × 부지면적

5.2.24 지역균형발전 촉진을 위한 인센티브 부여 차원에서 공공성용도 설치시 공공기여 기준대지면적에서 제외하되, 필지분할이 없는 경우 사업부지 건축연면적 기준으로 공공성 용도의 규모를 산정하여 이에 해당하는 부지면적을 공공기여 기준대지면적에서 제외하여 산출한다.

공공기여 기준대지면적 = [{1-(공공성용도 건축연면적/건축총연면적)} × (계획용적률/당해 용도지역 (법정) 최대용적률)] × 부지면적

5.2.25 총 공공기여 토지면적은 기준대지면적에 공공기여비율을 곱한 면적으로 산정한다.

총 공공기여 토지면적 = 기준대지면적 × 공공기여비율

5.2.26 총 공공기여량은 총 공공기여 토지면적의 도시관리계획 결정(변경) 후 감정평가액을 기준으로 산정한다.

총 공공기여량 = 도시관리계획 결정(변경)후 단위토지의 감정평가액 × 총 공공기여 토지면적

공공시설의 설치기준

5.2.27 상위계획의 실행을 위한 시설을 우선하여 설치한다.

5.2.28 공공은 시설의 이용목적 및 편익제공의 대상 등을 종합적으로 감안하여 공익성을 기준으로 수용여부를 결정한다.

5.2.29 사업부지내 입주자 편익시설로 사용될 가능성이 큰 시설은 가급적 설치 규모를 최소화 하도록 한다.

5.2.30 공공시설의 형상은 가급적 정형화되도록 하고 접근성 및 개방성이 확보되는 위치에 설치한다.

5.2.31 사업부지내 입지한 공공시설은 해당 사업제안자가 설치하여 제공한다.

8) 계획용적률 : 서울시 도시계획 정책상 제한하거나 지구단위계획으로 제한하는 용적률

공익시설의 설치기준

5.2.32 공익시설의 설치 및 제공 방법은 다음과 같다.

1) 공익시설은 대중교통체계 연계가 용이하고 시민이용이 편리한 위치에 입지하도록 한다.

2) 사업부지외에 설치하는 공익시설은 관리청의 의견을 들어 당해지역 입지에 따른 공공성 확보 정도에 따라 설치여부 및 규모 등을 판단한다.

3) 건축물은 부속토지와 함께 제공하는 것을 원칙으로 한다.

4) 사업부지외 토지 및 건축물 등으로 제공하는 공익시설은 당해 사업완료(준공검사)전 소유권을 관리청에 이전한다.

5.2.33 공익시설의 가격 산정 기준은 다음과 같다.

1) 장기전세주택의 가격산정은 표준건축비를 적용한다.

2) 장기전세주택의 가격산정은 표준건축비를 적용하며, 기타 건축물은 기본설계 수준의 총액으로 산정하는 것으로 하되 협상과정에서 상호협의를 통해 따로 정할 수 있다.

3) 공용 · 광역적 시설은 실적 공사비를 적용하여 산정하되, 필요시 사업자와 협의결정할 수 있다.

4) 사업부지외 다른 토지 및 건축물 등으로 공익시설을 제공할 경우에는 당해 사업부지의 공공기여 토지가격을 기준으로 제공규모를 환산한다.

공여시설의 설치기준

5.2.34 민간의 다양한 아이디어를 통한 지역경제 활성화 차원의 용도도입 등 공공성 용도 참여비율 확대를 적극 유도한다.

5.2.35 전략용도는 서울시 중심지 체계의 실현을 위해 필요한 용도의 입지 또는 관련 상위계획 및 지역균형발전의 실현에 필요한 용도를 적용하여 인정 비율을 정한다.

구 분	우수(100%)	보통(50%)	미흡(0%)
계			
권역별계획 등 상위계획의 실현 정도			
지역 활성화 기여 정도			
도시특화기능 등 정책실현의 기여 정도			

공공기여시설의 조정

5.2.36 공공시설은 사업부지의 10%를 원칙으로 하고, 필요시 협의를 통하여 공공시설과 공익시설 상호간 5% 범위에서 조정할 수 있으며 공공시설이 15%를 초과할 경우 사업제안자 부담으로 추가 설치하되 공익시설 기준대지면적에서 제외한다.

5.2.37 전략용도 도입에 따른 공공기여 인정 인센티브는 공익시설 공공기여율의 5%범위 내에서 조정할 수 있다.

5.2.38 공공기여비율 기준총량 상한 결정은 용도지역 변경 전·후의 지가차액 등을 감안하여 조정할 수 있다.

5.2.39 공익시설의 배분은 지역정비의 필요성 및 지역 균형발전 시책사업의 연관성을 고려한 인정정도를 도시계획위원회 심의를 통하여 조정한다.

5.2.40 공공기여의 배분은 개발사업과의 상관관계를 고려하여 판단하되 개발유형(도입용도)에 따라 공공기여를 차별화 한다.

1) 주거기능 위주지역 : 교육시설 · 임대주택 등

2) 하천변 등 주민체육시설과의 인접한 지역 : 생활체육시설 등

공공기여시설의 배분

	공공시설	공익시설	
유형	Ⓐ 필수 기반시설	Ⓑ 지역사회환경개선	Ⓒ 지역균형발전 지원사업
설치지역	당해지역 및 인접지역	해당자치구	서울시 전역
배분비율	사업부지의 10~15%	총 공익시설의 50% 내외	총 공익시설의 50% 내외
시설예시	○ 교통시설(도로, 광장 등)	○ 지역환경개선 시설 – 생활체육시설, 교육·문화시설 ○ 지역사회개발사업 – 문화 복지산업프로그램지원, 창업훈련비용지원 등	○ 공공임대주택 ○ 환경정비사업(고도/경관지구) ○ 한옥보존지원 등 ○ 문화복지정책 등 시책사업 지원

5.2.41 지역균형발전 지원의 구분 및 종류는 다음과 같다.

1) 공공임대주택 : 장기전세주택 등 시민주거안정 사업

2) 환경정비사업(고도·경관지구) : 도로개설, 공원조성, 공영주차장 조성사업 등

3) 한옥보존지원 : 한옥마을 조성에 따른 기반시설 조성사업 등

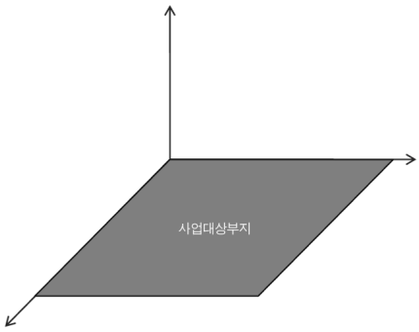
5.2.42 지역사회환경 개선사업의 구분 및 종류는 다음과 같다.

1) 지역환경개선 시설사업 : 생활체육시설, 교육시설, 문화시설 조성사업 등

2) 지역사회개발사업 : 문화·복지·산업지원 및 창업·훈련비용 지원 프로그램 등

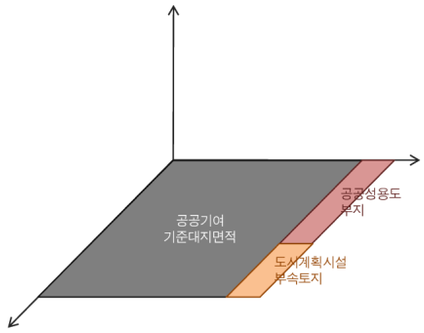
공공기여량 산정 및 공공기여 배분

▶ 1단계 : 사업대상 부지 구획



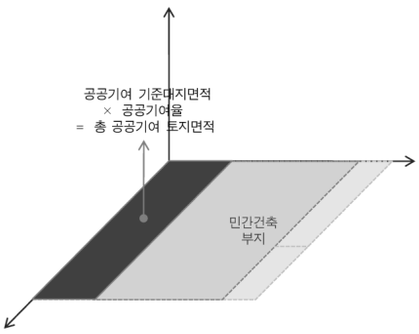
▶ 2단계 : 공공기여 기준대지면적 산정

사업대상부지 - (공공성용도 시설부지 + 도시계획시설 부속토지 면적)



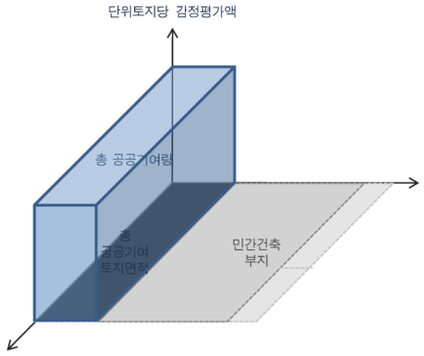
▶ 3단계 : 총 공공기여 토지면적 산정

공공기여 기준대지면적 x 공공기여율



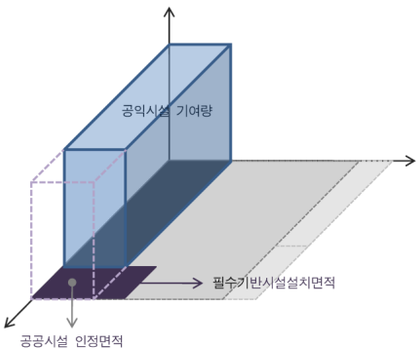
▶ 4단계 : 총 공공기여량 산정

총 공공기여 토지면적 x 도시관리계획 결정(변경) 후 단위토지의 감정평가액



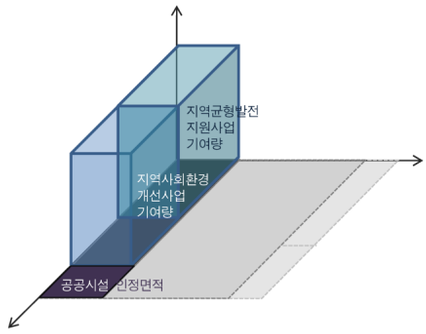
▶ 5단계 : 공공시설 배분

신규설치 필수기반시설(공공시설) 면적으로 배분
: 공공기여 기준대지면적의 10%
(5%범위내 협상조정 가능)
: 공공시설은 자치구(당해토지) 내에 설치



▶ 6단계 : 공익시설 배분

공공시설 배분 후 남은 공공기여량의 50%내외를 협상으로 정하여 각각 배분
: 지역사회환경 개선사업은 해당자치구에 설치
: 지역균형발전 지원사업은 서울시 전역에 설치



도시계획시설 복합화의 경우 공공기여량 산정 계산 예

1. 가 정

○ 기존 용도지역 : 준주거지역(시설결정 당시 용도지역 변경 없었음)
○ 용도지역 변경 : 용도지역 변경 없음
○ 부지면적(A) : 36,000㎡
○ 계획용적률(F_{max}) : 350%
○ 건축 총 연면적(F) : 144,000㎡
○ 당해 용도지역 (법정)최대용적률(f_{max}) : 400% (준주거)
○ 도시계획시설용도 건축연면적($F_{도시계획시설}$) : 30,000㎡
(현 도시계획시설 연면적 = 30,000㎡. 복합화시에도 시설확장 없다고 가정)
○ 공공성용도 건축 연면적($F_{공공성용도}$) : 36,500㎡
○ 필수 기반시설 설치면적 : 3,000㎡
○ 도시관리계획 변경후 예상 단위토지의 감정평가액 : 6,300,000원/㎡
○ 공공기여 비율 : 20% (공공시설 15%, 공익시설 5%)
○ 공익시설 내 배분비율 : 지역사회환경 개선사업 60%, 지역균형발전 지원사업 40%

2. 계산과정

○ 공공기여 기준대지 면적 산정
- 도시계획시설 복합화 및 공공성 용도 면적 공제 (5.2.23, 5.2.24 참고)

$$= A\left[\left\{1-\left(\frac{F_{도시계획시설}}{F}\right)-\left(\frac{F_{공공성용도}}{F}\right)\right\}\times\left(\frac{F_{\max}}{f_{\max}}\right)\right]$$

$$= A\left[\left\{1-\left(\frac{30,000}{144,000}\right)-\left(\frac{36,500}{144,000}\right)\right\}\times\left(\frac{350\%}{400\%}\right)\right]$$

$$= A\left\{\left(\frac{77,500}{144,000}\right)\times 0.875\right\}$$

$= A\times 0.4709$ (소수 다섯째자리에서 반올림)

= 16,952.4㎡ (부지면적의 약 47.09%)

○ 총 공공기여 토지면적 산정
= 기준대지면적 x 공공기여비율 (5.2.20 참고)
= 16,952.4㎡ x 0.2
= 3,390.5㎡ (부지면적의 약 9.41%)

○ 총 공공기여량
= 총 공공기여 토지면적 x 도시관리계획 결정(변경)후 예상 단위토지의 감정평가액
= 3,390.5㎡ x 6,300,000(원/㎡)
= 21,360,150,000원

○ 공공시설(필수 기반시설) 설치면적의 산정
= 16,952.4㎡ x 0.15
= 2,542.9㎡
∴ 필수 기반시설 설치면적 총 3,000㎡ 중 2,542.9㎡만 공공기여로 인정
(나머지 457.1㎡는 사업자 부담)

○ 공익시설 면적 산정

- 공익시설 산정 기준대지면적
  = 사업부지면적(기준대지면적) - 15% 초과하는 공공시설 면적
  = 16,952.4㎡ - 457.1㎡
  = 16,495.3㎡

- 공익시설 면적
  = 16,495.3㎡ × 0.05
  = 824.8㎡

○ 공익시설(지역사회환경 개선사업, 지역균형발전 지원사업) 가액 산정

- 총 공익시설 가액
  = 공익시설 면적 x 도시관리계획 결정(변경)후 예상 단위토지의 감정평가액
  = 824.8㎡ x 6,300,000(원/㎡)
  = 5,196,240,000원

- 지역사회환경 개선사업
  = 총 공익시설 가액 x 60%
  = 5,196,240,000원 x 0.6
  = 3,117,744,000원

- 지역균형발전 지원사업
  = 총 공익시설 가액 x 40%
  = 5,196,240,000원 x 0.4
  = 2,078,496,000원

4. 기부약정서

기부약정서 구성 쟁점

기부약정서의 필요성

협상의 결과물인 공공기여가 도시관리계획변경의 조건이 되는 것이 아니라 '좋은개발'의 실현과 개발이익에 대한 자발적인 환수로 이루어진 다는 점에서 협약서 외에 별도의 기부약정서 작성의 의미가 있다. 기부약정서에는 공공기여의 명세, 각 공공기여시설별 성능요구수준, 이에 대한 이행담보서류를 첨부하여 공공기여의 설치 이행 내용 및 방법, 평가 및 인정방식 등을 확정한다.

기부약정서의 제출 및 공공기여 이행

공공기여에 대한 기부약정은 협상대상자가 상호 약정한 기간내에 제출하되, 도시관리계획변경(결정)고시 이전에 이루어질 수 있도록 한다. 만일 약정한 기간내에 기부약정서가 제출되지 않으면, 공공이 협상결과로 체결된 협약서를 파기할 수 있도록 하여 공공기여 이행담보수단으로써의 목적을 분명히 한다. 공공기여 이행을 기부약정서가 공공에 접수됨과 동시에 효력을 갖게 하여 민간은 공공기여 이행이 즉시 이루어질 수 있도록 한다. 이행의 완료는 해당 개발사업의 준공 이전으로 규정하고 이행완료의 통지 방법 등을 명시하도록 한다. 더불어 공공기여 이행을 완료하고 이를 공공이 인정하는 경우 약정서의 효력이 종료되는 것으로 한다.

도시관리계획 변경(예정)시점으로 계산하고 협약된 공공기여의 총 가액을 공시한다. 공공기여의 이행은 현물 또는 현금으로 하되, 구체적 방법은 상호 합의결과에 따른다. 현금으로 제공할 경우는 분납을 고려하여 물가 등 금리변동을 반영할 수 있도록 접수시점으로부터 제공시점까지 적용금리와 이자에 대해 공시하도록 한다. 이행방법에 대해서는 4장 3절에서 검토된 바와 같이 보증보험제도를 이용하지만, 합의결과에 따라 기타 방안을 활용할 수 있도록 한다.

공공기여 성능수준과 이행의 평가

공공기여의 성능수준은 각 공공기여시설의 종류에 따라 다양하기 때문에 협상과정에서 결정된 공공기여 시설별 성능수준 또는 설계도서를 기준으로 한다.

공공은 자체적으로 민간이 설치 이행한 공공기여시설에 대해 평가를 진행하는데, 평가에 필요한 자료요구에 민간이 적극적으로 대응할 수 있도록 자료제공의무를 제시한다. 만일 평가결과 기준으로 제시한 성능수준에 미달하는 경우는 시정조치를 요구할 수 있게 하여 공공기여시설의 질을 담보할 수 있도록 한다. 더불어 시정조치에 대해서는 기한을 두어 민간이 즉각적인 개선계획서를 제출하고 재이행 할 수 있도록 한다.

공공기여 미이행 조치 및 변경

약속된 제공시점까지 공공기여를 불이행 또는 지연할 시에는 가산금을 부과하도록 한다. 가산금은 해당 기부금품의 가액에 년단위 가산률을 적용하는데, 협약당시 공공이 정한 적정 가산률을 기부약정서에 명시하고 이를 부과하도록 한다.

도시관리계획 변경 후 기부약정서에서 정한 기간 내에 민간이 개발사업에 대한 인·허가를 신청하지 않거나 인·허가된 사업을 착공 또는 준공하지 않는 경우, 공공은 이행담보방안에 따라 강제 집행할 수 있다.

도시계획위원회 심의에 의해 공공기여 내용에 변경이 생기는 등 특별하고 정당한 사유가 있을 때에는 공공의 동의를 통해 기부약정서의 내용을 변경 할 수 있도록 한다.

기부약정서에 보증보험 활용시 쟁점

보증보험 활용을 위한 기부약정서 필수 기재사항

보증보험은 공공과 민간의 사적계약인 주계약(법령상의 의무, 계약서 등) 상의 채무를 보증하는 것이므로 구체적인 채무내용은 보증서가 아니라 주계약에 명시되어야 한다. 또 보증보험은 물건을 보상하는 것이 아니라 물건을 받지 못해 생기는 손해를 보상해주는 것이기 때문에 현물에 대한 보상은 불가능하므로 금액으로 환가 될 수 있어야 한다. 그리고 보상을 위해서는 채권과 채무, 이행기일을 확정해야만 한다. 도시계획변경 사전협상의 경우 이행보증 대상과 기간이 다양한데, 허가조건의 개념으로 보증보험이 이행을 담보하는 기간을 준공까지로 하고 타지역에 대한 공공기여 의무 이행도 준공과 맞물려가는 방식으로 이행기일을 지정함이 바람직하다.

보증사고 처리

이행이 이루어지지 않는 것을 보증사고라고 하는데, 보증사고 판단은 이행하지 않은 것을 증명하는 서류(청구서류)가 있어야 한다. 보통 보증사고가 발발한 경우 보험금은 채권자에게 30일 이내

에 지급하고 이후 보증보험회사가 계약자(채무자)에게 구상행위를 하게 된다. 보험금에 대한 청구권은 2년 동안 가질 수 있는데 바로 청구권을 가동하는 것이 아니라 이 기간 안에 합의이행이 가능하다.

보험 수수료 적정성

보험수수료는 보증금액의 최저 연 0.83%에서 최고 연 2.4%까지의 요율로 위험부담에 따라 다르게 적용되는데 이는 계약자신용도(6등급)와 개발사업의 가능성 등으로 판단한다. 신용이 우량하거나 보유부동산이 많거나 유보금이 많은 경우 낮은 수수료율 적용이 가능하다. 도시계획변경 사전협상에 따른 대규모 부지 개발의 준공까지 기한을 5~10년으로 봤을 때 분납의 경우 하나의 보험으로 처리하는 경우보다 보증료가 비싸기 때문에 연단위 보험계약을 하는 것이 바람직하다. 이행기일보다 먼저 이행하는 경우 남은 부분에 대한 수수료는 환급 가능하다.

안정성

보증보험은 채무자의 유인에 의해 채무정보가 변질될 것에 대해서는 공공이 접수한 내용을 공문, 내용증명, 송달증명 등으로 확인하는 방식으로 안정성을 확보할 수 있다. 또 채무자와 보증보험사와의 계약으로 보증보험이 이루어지지만 보험을 해지하기 위해서는 채권자의 동의가 필요하기 때문에 채무자 개인이 채무를 피하기 위해 해지하는 것은 불가능하다.

기부약정서

㈜○○○(이하 '약정인')는 □□□사업의 공공성을 깊이 인식하여, 사업추진과 더불어 최선을 다해 공공기여를 이행할 것을 다짐하면서 다음과 같이 약정한다.

1. (목적) 이 약정은『서울특별시 도시계획변경 사전협상지원에 관한 조례』에 따라 □□□사업을 시행함에 있어 공공기여에 관한 약정인의 자발적 기부의사를 규정함을 목적으로 한다.

2. (효력) 이 약정서는 서울시에 접수됨과 동시에 효력을 발생한다.

3. (이행) 약정인은 신의성실을 다해 제반 법령을 준수하고 첨부한 공공기여 요약 및 시설별 명세에 적시한 공공기여 서약을 성실하게 이행한다.

   3.1 가액산출 기준시점인 ○년 ○월 ○일을 기준으로 약정인이 서약하는 공공기여의 가액은 금○○○원이다.

   3.2 약정인이 제공해야 할 공공기여의 성능수준은 첨부한 공공기여 시설별 성능수준 또는 설계도서로 정한다.

   3.3 현금으로 제공되는 공공기여가액은 약정서 접수시점으로부터 제공시점까지 별도로 정한 금리를 적용하여 이자와 함께 제공한다.

   3.4 첨부로 정한 제공시점까지 약정한 기부를 이행하지 못할 경우, 해당 기부금품의 가액에 연 xx%의 가산률을 적용하여 공공이 부과하는 가산금을 납부한다.

   3.5 공공기여 이행이 완료되면, 약정인은 이행완료를 서면으로 통지한다.

4. (평가) 이행이 완료된 공공기여의 성능수준은 서울시가 평가한다.

   4.1 이행 완료한 공공기여의 성능수준이 첨부로 정한 성능수준에 미달할 경우 서울시는 시정조치를 요구할 수 있으며, 약정인은 시정조치 요구를 통지받은 날로부터 ○일 이내에 개선계획서를 작성하여 제출하고 시정조치 하여야 한다.

   4.2 서울특별시 또는 서울특별시에서 공공기여 이행 평가를 의뢰받은 자가 약정인에게 공공기여 평가에 필요한 제반 자료를 요구할 시, 약정인은 이에 신의와 성실로 응한다.

5. (변경) 이 약정은 특별하고 정당한 사유가 있을 때 서울시의 서면동의에 의해 변경할 수 있다.

6. (승계) 특별하고 불가피한 사정에 의해 약정인의 권리와 의무를 대체 사업자에게 양도하고자 할 경우, 이 약정이 정하는 모든 의무는 대체 사업자에게 승계된다.

7. (종료) 이 약정은 공공기여 이행을 완료하고 이를 서울특별시가 인정하는 경우 효력이 종료된다.

약정인은 위의 약정사항을 이행할 것을 서약한다.

○ 년 ○ 월 ○ 일

약정인	상 호 :	대표자 :
	주 소 :	서 명 :

서울특별시장 귀하

[공공기여 요약 및 시설별 명세] (필요시 도면 첨부)

제1조 공공기여 요약

① .....

제2조 시설별 명세

구 분		위치		규모(㎡)		가액 (백만원)	구성비 (가액대비)	현물/현금	제공시점
		부지내/외	주소	토지 면적	건축물 연면적				
총계						(총 공공기여량)	100%	–	–
공공 시설	소계	–						–	–
	시설1	부지내							
	시설2	부지내							
공익 시설	소계	–						–	–
	시설1	부지내							
	시설2	부지외							
	미정	–	–	–	–			현금	

※ 가액은 '가액산출 기준시점'에서의 현재 가치임

[공공기여 시설별 성능요구수준] (필요시 '도면' 및 '평가리스트' 첨부)

제3조 시설1

① .....

제4조 시설2

① .....

[이행보증 보험증서]

※ 이행보증 보험증서 등 이행담보서류

5. 표준협약서

표준협약서 구성의 쟁점

합의내용의 보장을 위한 협약문 구성

협상의 결과에 대해, 민간측의 공공기여의사는 별도의 기부약정서를 통해 담보한다고 해도, 공공측의 노력의사와 민간측의 공공기여의사를 '협약서'로 체결하여 향후 사업진행의 예측가능성을 확보하는 것이 필요하다. 합의 내용에 대한 보장을 위해 작성되는 협약서의 구성을 검토하기 위해 본 제도와 유사한 영국의 계획의무제 협약문과 공공투자관리센터(PIMAC)의 협약문 전문을 비교 검토하였다.

각 협약서는 크게 '표지 및 전문', '효력발생부문', '기타'의 3가지 부분으로 구성되어 있다. 협약서의 서론격인 '표지 및 전문', 부분은 협약의 내용과 목적 등을 간략히 소개하고, 협약주체와 협약서에 관련된 이해관계를 정리하는 내용으로 구성되어있다. '효력발생부문'에서는 협약서에 사용된 용어를 정의하고 협약문의 발효·중지·종료 등에 대한 조건을 명시한다. 또 각 분쟁이 가능한 부분에 대한 정리와 각 협약주체들의 의무 및 권리를 정리한다. '기타' 부분은 민간의 공공기여 의무나 이를 검토하는 공공의 공적 절차에 대한 부속문 부분과 각종 견적 또는 이행담보 증빙서류들을 모은 첨부로 구성되어있다.

사전협상 대상지들은 각각 다양한 협상내용에 따라 협약문의 구성내용도 달라질 수 있기 때문에 검토된 협약문의 내용을 기본으로 '표준협약문'을 구성하여 기본적인 틀을 공유하도록 한다. 일단 협약목적과 상호신의, 협약문의 발효·중지·종료 등에 대한 내용을 기본으로 제시한다. 다음으로 공공과 민간의 계약사항 의무를 제시하고 이행을 담보하도록 하고, 협상의 주요결과인 공공기여와 도시관리계획변경에 대해서는 부속문을 첨부하여 협약을 확정하도록 한다.

표 4.7 영국의 계획의무제와 공공투자관리센터(PIMAC)의 협약문 구성

구분	Planning Obligation 협약문 (쌍방+일방)	PIMAC 협약문
표지 및 전문	· 협약 Title · 주의사항 · 협약일/협약당사자 명기	
	· 지역계획당국과 지역계획부처들의 계획 의무사항 집행권리 부여 · 주의회의 명시(해당부처) · 소유자의 정의 · 저당권자의 징수 이득 · 소유자/ 개발업자의 계획입안 제출 사실 · 계획 승인 허락 날짜 · 협약문이 사업의 규제를 제공하고 개발사업에 필요한 사항들을 보증함	· 본 협약을 실시하게 된 배경 기술. **· 총칙** **: 협약의 목적 및 사업의 개요** **: 사업의 추진방식**
효력 발생부문	· 정의 / 해석 : 용어정의 : 해석	· 용어의 정의 · 해석 · 본 협약의 해석상 우선순위
	· 효력 **· 조건** **· 소유자 계약 조항**	**· 협약의 효력** · 사업시행자의 지정 · 사업시행자의 자격 및 권리 **· 사업시행자의 의무** · 소유권의 귀속
	· 주의회 계약 조항 · 공공기여금 받기 이전 지출 · 물가연동	**· 주무관청의 의무사항** · 총 민간투자비의 결정 및 변경 · 설계공사의 도급
	· 기타항목	· 기타항목 : 관련법령 및 협약내용 준수/ 도급·하도급계약으로 인한 책임/ 설계, 인허가 등/ 실시계획의 승인/ 보험가입/ 업무감독 및 검사/ 민원처리/ 환경 및 안전관리/ 공사책임감리/ 준공전 사용인가/ 예비준공검사 및 준공확인
	· 부가가치세 · 관할법원 · Works(공사) · 저당권자의 동의 · 당사자들의 서명일 이전에는 집행되지 않는 상태로 남음	· 협약의 수익자 · 준거법. · 협약의 변경 · 협약의 종료 · 중재 **· 기타 이행담보사항** · 기간만료 또는 해지에 따른 일반규정 · 권리의 처분 · 분쟁의 해결
첨부 (정산 및 증빙)	**· 소유자 계약조항 의무사항 이행** : 지속가능한 교통기여 : 녹색교통계획 : 도서관/ 청소년시설/ 보육시설/ 탁아시설/교육시설 기여 등	
	· 기여금 계산(계산표 포함) · 공인문서 첨부	· 성과의 측정 및 점검 · 성과의 평가 및 조치 · 성과평가위원회 구성

협약의 발효 및 종료조건

협약의 발효 및 종료에 대한 조건의 적정성이 논의되었다. 협약문이 실제로 발효되는 적정한 조건 시점에 대해서는 기명날인에 의한 체결시점, 사업 착수일, 도시계획변경 고시일 등이 검토되었다. 협약문의 종료조건에 대해서는 기본적으로 사업의 준공을 기준으로 하지만, 협약문이 중도 해지되는 경우에 대한 조치사항이 필요하다. 중도 해지 시점의 시설 및 토지의 귀속, 사업자의 재선정 등에 관한 제소전화해9)조서 작성과 같은 방법이 거론되었다.

민간(사업자) 및 공공(서울시) 계약사항

민간의 의무사항에 대한 내용이 주요 계약사항으로 다루어진다. 우선 공공기여 의무의 성실한 이행에 관한 약속이 포함 되었다. 부속문을 통해 공공기여 시설명과 종류, 위치, 규모, 가액 등을 기재한 공공기여의 명세를 협약문에서 분명히 하고, 각 시설에 대해 공공이 요구한 성능요구 수준을 명시하여 사업자의 공공기여 의무가 약속되도록 한다. 또한 공공기여의 이행의 보증을 위한 기부약정서와 이행보증서류제출에 관한 내용을 계약으로 확정한다.

다음으로 협약서에 정한 권리 및 의무에 관해 공공의 동의 없이 양도나 처분하지 않음을 약속하여 도시관리계획변경의 안전성을 확보한다. 협상결과로 합의한 설계지침이 있는 경우 설계경기나 설계용역 도급 시에 이를 따르도록 하여 건축설계나 시행단계에서 협상내용의 일관성을 확보한다. 또 공공기여의 이행여부를 감독하기 위한 현장출입 허가 및 정보 및 자료제공에 대한 동의도 확보한다.

서울시 계약사항 부분은 공공이 민간에게 협약체결 이후 절차에 대해 명시해 줌으로써 안정성을 보장해 주기 위한 목적으로 작성되었다. 부속문에 협상의 주요결과인 도시관리계획변경사항을 첨부하여 협상의 결과를 공시하고, 협상결과를 심의안으로 도시계획위원회에 상정하고 결정되는 절차가 신속할 수 있도록 협조하여 원활한 사업진행을 담보하도록 한다.

협약서의 변경

협상이후 시행단계에서 도시계획위원회 심의 등에 의한 도시관리계획 결정(변경)상 협상결과의 변경이 있을 수 있다. 이런 경우 공공과 민간이 상호 협의하여 추가협상을 진행하게 되는데, 협약서가 작성된 이후라고 해도 추가협상이 완료되면 추가협상의 합의결과를 협약서의 변경으로 규정하여 변경내용을 수정할 수 있도록 한다.

---

9) 제소전에 화해하고자하는 당사자가 상대방의 보통재판적(普通裁判籍) 소재지의 지방법원에 출석하여 행하는 화해(민사소송법 385조)
소송계속을 전제로 하지 않는 점에서 소송상의 화해와 다르나, 법원에서 행하여지므로 집행권원(執行權原)으로서의 효력이 부여된다. 소송방지의 화해, 즉결화해라고도 한다. 이 화해의 신청은, 당사자가 청구의 취지원인과 다투는 사정을 명시(明示)하여 상대방의 보통재판적 소재지의 지방법원에 제출하고(385조 1항), 화해가 성립되면 화해조서를 작성하게 되며(386조), 이것은 확정판결과 동일한 효력이 있다(220조). 또 화해가 성립되지 아니한 때 또는 당사자의 불출석으로 화해가 성립되지 않는 것으로 간주되는 때에, 당사자가 제소신청을 하면 화해신청한 때에 소(訴)가 제기된 것으로 간주된다(387, 388조).

표준협약서

서울특별시와 ㈜△△△(이하 '사업제안자')는『서울특별시 도시계획 변경 사전협상 지원에 관한 조례』에 따라 ○년 ○월 ○일부터 ○년 ○월 ○일까지 실시한 □□□사업에 대한 협상의 결과로 다음과 같이 합의한다.

1. (목적) 이 협약서는『서울특별시 도시계획 변경 사전협상 지원에 관한 조례』에 따라 □□□사업을 추진함에 있어 서울특별시와 사업제안자의 협력적 노력 의사를 밝히고 협상의 합의사항을 적시함을 목적으로 한다.

2. (상호 신의) 서울특별시와 사업제안자는 신의성실의 원칙에 입각하여 이 협약서의 내용을 성실히 이행한다.

3. (사업제안자의 의무)

3.1 사업제안자는 제반 법령을 준수하고 별첨1[공공기여 명세]및 별첨2[공공기여 성능요구수준]에 따라 공공기여 의무를 성실히 준행한다.

3.2 사업제안자는 이 협약서에서 정한 권리나 의무를 서울시의 서면동의 없이 제3자에게 양도, 담보제공 등 처분하지 아니한다.

3.3 사업제안자는 설계경기나 설계용역 도급 시 서울시와의 협상결과로 합의한 설계지침을 따른다. (합의한 설계지침이 있을 시)

3.4 서울시장 또는 서울시장이 위임 또는 위탁한 자가 공공기여 이행을 감독하기 위해 당해 현장을 출입할 수 있고, 사업제안자에게 제반 정보 및 자료를 요구할 수 있다.

3.5 사업제안자는 공공기여의 이행을 보증하기 위하여 서울시 관련 지침에 따라 이행보증보험 등의 담보방안을 마련하고, 이행담보 증빙서류를 첨부한 기부약정서를 도시관리계획 결정(변경) 고시 전 서울특별시에 제출한다.

4. (서울시 의무) 서울특별시는 협상의 결과로 작성된 별첨3[도시관리계획 결정(변경)안]의 심의 및 결정 절차가 신속하고 원활하게 진행될 수 있도록 노력한다.

5. (협약서의 변경) 도시관리계획 결정(변경)안 심의에 따라 서울특별시와 사업제안자가 상호 협의하여 추가협상이 완료된 경우, 추가협상의 합의결과는 이 협약서의 변경으로 본다.

2009년 월 일

서울특별시장 (인)

상 호 : ㈜ ○○○
주 소 :
대표자 : □□□ (서명)

별첨1 [공공기여 명세]

시설명	종류	위치	규모(㎡)		가액 (백만원)	가액 기준 구성비 (%)
			토지면적	연면적		
총계					(총 공공기여량)	100
○○	공공	부지내				
△△						
□□	공익	부지외				

별첨2 [공공기여 성능요구 수준]

1) 시설1

① .....

2) 시설2

① .....

별첨3 [도시관리계획결정(변경)(안)]

□ 용도지역 변경결정 조서

도면표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
						구체적으로 기재

□ 도시계획시설 결정(변경)결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		