

# 서울특별시 도시계획 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	544
------------	-----

2019년 4월 25일  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2019. 3. 29. 이경선 의원 발의 (2019. 4. 3. 회부)

## 2. 제안이유

- 최근 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하 국토계획법 시행령)」이 일부개정('19.3.19) 되면서 지구단위계획구역 내 기부채납 가능시설이 공공시설과 기반시설 뿐 아니라 공공임대주택 및 기숙사 등이 공공필요성이 인정되어 도시계획 조례로 정하는 시설까지 확대되었음.
- 이는 사회 여건변화 및 지역 특성 등을 고려하여 주민 삶의 질 향상 등 공공필요성이 인정되는 보다 다양한 지역의 필요시설을 기부채납 할 수 있도록 한 것임.
- 이러한 상위법령 개정 취지를 감안하고 주거안정이라는 시대적 요구에 부응하며, 이를 통한 시민 생활의 질 향상을 위해 국토계획법 시행령에서 공공필요성이 인정되는 시설로 명시된 '공공임대주택'과 '기숙사'를 도시계획 조례로 정하여 기부채납 받을 수 있는 시설로 정하고자 함.

### 3. 주요내용

- 영 제42조의3제2항제12호에 따라 도시계획조례로 정하여 지구단위계획구역 안에서 기부채납 받을 수 있는 시설로 공공임대주택과 기숙사를 정함 (안 제19조제2항)

### 4. 참고사항

- 가. 관계법령: 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 시행령
- 나. 예산조치: 해당없음(비용추계 비대상사유서 별첨)
- 다. 기 타: 신·구조문대비표

### 5. 검토의견

- 이 개정조례안은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하, 시행령) 개정에 따라 지구단위계획구역 내 기부채납 가능시설에 공공임대주택과 기숙사를 추가하려는 것으로 2019년 3월 29일 이경선 의원이 발의하여 같은 해 4월 3일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 시행령 개정사항('19.3. 개정, 붙임1)을 살펴보면, 지구단위계획에서 용도지역이 상향되거나 행위제한이 완화되는 경우에 종전에는 기반시설 부지를 제공하거나 기반시설을 설치·제공토록 하였으나, 개정을 통해 기반시설<sup>1)</sup> 뿐 아니라 공공임대주택·기숙사 등 공공 필요성이 인정되어 조례로 정하는 시설도 부지 제공 또는 설치·

---

1) 시행령 개정을 통해 기부채납 가능시설이 종전 기반시설에서, 공공시설, 기반시설, 공공 필요성이 인정되어 조례로 정하는 시설 등으로 확대되었는데, 공공시설은 대체로 기반시설에 포함되기 때문에(붙임2), 종전 대비하여 기부채납 가능시설에 공공필요성이 인정되어 조례로 정하는 시설이 추가되었다고 볼 수 있음.

제공이 가능토록 하되, 이 경우는 해당 지구단위계획구역에 공공 시설·기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정함.

- 서울시는 이에 따라, 우선 공공임대주택과 기숙사를 기부채납 가능시설에 추가하고, 이후에 필요한 시설들을(예: 공공임대산업시설, 공공임대점포 등) 추가코자 하는 것으로 파악됨.

### “용적률 체계와 기부채납”

- 지구단위계획의 용적률 체계는 이 조례 시행규칙(붙임3)에 따라 기준-허용-상한 용적률로 운영되고 있고, 용도지역이 상향되는 경우, 기준용적률은 변경전 용도지역 용적률 범위 내에서 별도로 정하며, 허용용적률은 획지·대지내공지·친환경 등 지구단위계획에서 정한 계획사항을 이행하는 경우 일정 산식에 따라 제공되는 용적률을 기준용적률과 합산한 범위 내에서 별도로 정하고, 상한용적률은 건축주가 토지를 공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우 등에 일정 산식에 따라 제공되는 용적률을 기준·허용 용적률과 합산한 범위 내에서 별도로 정하게 됨.

#### ※ 용도지역 상향시 기준-허용-상한 용적률

(자료: 서울특별시 지구단위계획 수립기준('17.7.), 2-2. 공동주택 건립에 따른 지구단위계획)

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
제1종일반주거지역 → 용도지역 상향시	150%	170%	200%	
제2종(7층이하)일반주거지역 → 제2종 및 3종일반주거지역	170%	190%	250%	
제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	190%	200%	250%	
제2종(7층이하)일반주거지역 → 준주거지역	170%	190%	400%	
제2종일반주거지역 → 준주거지역	190%	200%	400%	
제3종 일반주거지역 → 준주거지역	210%	230%	400%	
준공업지역 → 준주거지역	210%	230%	400%	

- 따라서, 이 개정조례안과 관련된 기부채납 사항은 용적률 체계 중 상한용적률에 해당되며, 상한용적률은 기부채납으로 줄어든 대지면적에 대한 인센티브라고 이해할 수 있겠고, 용도지역 상향시 기부채납은 대체로 10~20% 부담하게 됨.

※ 용도지역 조정과 기반시설 부담

(자료: 서울특별시 지구단위계획 수립기준(‘17.7.), 1-1. 용도지역 조정 및 기반시설 확보계획)

변경 기준	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층)	제2종	제3종	
제1종일반주거지역	10%이상	15%이상	20%이상	30%이상
제2종일반주거지역(7층이하)		10%이상	15%이상	25%이상
제2종일반주거지역			10%이상	20%이상
제3종일반주거지역				15%이상

- 지구단위계획은 일반적인 지구단위계획과, 도시 및 주거환경정비법(이하, 도정법), 주택법, 도시개발법 등 개별 사업법에 따라 지구단위계획으로 간주되는 계획 등이 있는데<sup>2)</sup>(붙임4), 개별법에 따라 지구단위계획으로 간주되는 경우에도 위와 같은 용적률 체계가 준용된다 하겠으며, 다만, 각 사업법에 따른 기본계획에 따라 용적률 적용 및 산정방식 등에 차이는 있음(붙임5).
- 지구단위계획 기부채납에 관해서는(붙임6), 시행령에서 그 가능시설(제42조의3)과 용적률 등의 완화사항(제46조)을 정하고 있고, 개별 사업법에서도 기부채납 관련사항을 규정하고 있는 가운데(주택법 제17조, 도정법 제51조), 관련 사업법에는 기부채납 가능시설로 기반시설·공동이용시설 등이 중심이고 공공임대주택이나 기숙사는 포함되어 있지 않음.

2) 도시개발법에서는 실시계획에 지구단위계획을 포함토록 하고 있고, 주택법에서는 사업계획승인시, 도정법에서는 정비구역 지정시에 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정된 것으로 처리됨

- 한편, 서울시는 기부채납 공공시설 통합관리시스템을 운영하고 있는데, 도로·공원 등 획일적 기반시설 조성으로 기부채납의 공공기여 취지가 희석되고 기부채납을 위한 기부채납으로 운영되는 문제에 대응하여, 각 지역에서 필요한 공공시설 등을 서울시 관련 부서들로부터 사전에 조사·취합하고 기부채납 계획시 사전조사내용을 활용하여 지역사회에 꼭 필요한 공공시설 등을 조성할 수 있도록 하며 토지·건물·현금으로 운영되는 기부채납 방식을 통합 관리코자 하는데 운영 취지가 있음.

※ 기부채납 공공시설 통합관리 개념도

(자료: '기부채납 공공시설 통합관리시스템' 운영계획, 서울특별시상 방침 제233호, '15.8.)



- 또한, 생활권계획에서도 보행 10분 거리 내 생활밀착형서비스를 제공한다는 취지로 생활기반서비스시설(이하, 생활SOC)을 계획하고 있으며, 권역 생활SOC와 지역 생활SOC로 구분하여 각각 4개 시설유형 및 7개 시설유형으로 수요를 분석·계획함(붙임7).
- 참고로, 기부채납 공공시설 통합관리와 생활권계획의 생활SOC계획은 서로 참고하는 수준일 뿐, 아직 구체화된 연계성은 가시화되지 않았음.

## “현행 공공임대주택 공급과 이 조례 개정”

- 현행 공공임대주택 주요 공급 방법을 살펴보면(붙임8), 도정법·주택법 등 개별 사업법에서 임대주택 공급 관련하여 규정하고 있는 가운데, 재개발사업에서 전체 세대수의 15/100를 의무공급토록 하고 있고(토지는 감정평가, 건축물은 표준건축비 매입), 재개발·재건축사업 및 주택건설사업 등에서 법적상한용적률 내 용적률 완화분의 50%를 공공임대주택으로 공급할 수 있도록 하고 있음(토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비 매입).
- 공공임대주택 공급 관련하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법령(이하, 국토법령) 및 이 조례에 따른 지구단위계획에서는, 임대주택 건립시 준주거지역을 포함한 주거지역에서 임대의무기간에 따라 추가용적률을 허용하고 있고(이 조례 제55조제14항<sup>3)</sup>), 준공업지역에서는 용적률 300%까지(이 조례 제55조제4항<sup>4)</sup>) 임대분과 임대분의 1/3에 해당하는 용적률을 추가할 수 있으며, 지난 회기(제285회 임시회)에 마련된 한시규정(3년)으로 준주거지역에서는

3) 제55조(용도지역안에서의 용적률) ⑭ 제1항에도 불구하고 영 제85조제3항에 따라 제1항 제1호부터 제6호까지의 지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설을 허용할 수 있는 용적률은 다음 각 호와 같다. 다만, 임대주택건설 사업자가 다음 각 호의 기준 이하로 용적률을 신청하는 경우 그에 따른다.

1. 임대의무기간이 20년 이상인 경우 : 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트
2. 임대의무기간이 8년 이상인 경우 : 제1항에 따른 용적률의 15퍼센트

4) 준공업지역 공동주택 용적률은 기본적으로 250% 제공

※제55조(용도지역안에서의 용적률) ④ 제1항제13호에도 불구하고 준공업지역안에서 공동주택 등의 용적률은 다음 각 호 이하로 한다.

1. 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250퍼센트로 한다. 다만, 전략적인 산업재생이 필요하다고 인정되고 임대산업시설(시장이 영세제조시설, 산업시설 등을 지원하기 위하여 임대로 공급하는 시설물 또는 그 시설물을 설치하기 위한 부지를 말한다. 이하 같다)이 포함된 경우에는 400퍼센트로 한다.

400%를 넘는 용적률의 50%를 공공임대주택으로 공급시 500%까지 용적률을 완화받을 수 있음.

- 이와 같이, 개별 사업법 또는 국토법령·도시계획조례에 따라 용적률 완화분의 일정 비율로(재개발사업의 임대주택 의무비율 제외) 공급되는 공공임대주택은, 용적률 체계에서 상한용적률을 초과하여 법적상한용적률이(국토법 제78조 및 시행령 제85조) 적용되는 반면, 이 개정조례안은 상한용적률과 관련된 기부채납 시설에 공공임대주택·기숙사가 추가되는 사항으로서, 현행 공공임대주택 공급과는 별도로 운영되며 인수에 있어서도 토지·건물 모두 기부채납토록 할 계획으로, 토지와 건물을 구분하여 각각 기부채납 및 표준건축비 매입으로 인수되는 (법적상한용적률 적용)공공임대주택 공급과는 다르게 운영된다고 할 수 있음.

※ 제3종일반주거지역 재건축사업시 용적률 적용 관련(자료: 도시계획과)

기준용적률 210%                      허용용적률 230%                      상한용적률 250%                      법적상한 300%



- ① 허용용적률 : 기준용적률 + 우수디자인 등 인센티브 제공 (20%)
- ② **상한용적률** : 허용용적률 + 기부채납에 따른 용적률 인센티브 (20%)
  - 공공시설
  - 기반시설
  - 공공임대주택·기숙사 등 조례로 정하는 시설
- ③ 법적상한용적률 : 상한용적률 + 소형임대주택 확보 (50%)

### “기부채납 제도 취지와 현안”

- 기반시설 확충 필요의 절대적 총량은 축소되고 있는 반면 기반시설 공급의 지역간 균형이 요구되고 있는 상황에서, 비교적 기반시

설이 양호한 지역에서는 꼭 필요치 않은 도로·공원·공공시설 등을 조성하는 것보다는 사회적으로 확충이 필요한 공공임대주택과 기숙사를 공급할 수 있다는 측면에서 이 개정조례안은 긍정적 효과를 기대할 수 있다고 판단됨.

- 다만, 기부채납의 현안을 고려하여 보다 근본적인 속고는 필요하다고 사료됨. 기부채납은 부족한 기반시설의 확충에서 시작하여 지역사회에 필요한 공공시설 공급까지 발전되어<sup>5)</sup> 온 가운데, 현재 중요한 쟁점은 서울시의 지역간 기반시설 공급의 균형성이라고 할 수 있을 것임. 해당 지역 여건을 고려하여, 기반시설이 충분할 경우 사회적으로 필요한 공공임대주택·기숙사를 기부채납하는 것은 주거 안정성 측면에서는 타당하다고 할 수 있으나, 기부채납의 본래 목적인 기반시설 확충 측면에서 본다면, 기부채납을 현금납부<sup>6)</sup>토록 하고 사용할 수 있는 지역을 서울시 전역으로 확대할 수 있도록 법령 개정을 건의하여 저층주거지 등 사업성이 낮아 환경 개선이 더딘 지역들의 기반시설 확충을 지원하는 것이, 서울시 균형 발전 및 기반시설 균형 공급 측면에서 오히려 더 필요한 사항이라고 판단될 수도 있을 것임.
- 또한, 국토법령 및 이 조례를 비롯하여, 도정법·주택법 등에서 법적상한용적률까지 용적률을 완화해주며 공공임대주택 공급을 도모하고 있는 가운데, 지역사회의 어메니티와 기반시설 확충에 본

---

5) 토지 기부채납 도입('00.7.), 건축물 기부채납 도입('11.3.), 현금 기부채납 도입('16.1.)

6) 국토법 시행령에서(제42조의3제2항제13호 및 제14호) 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분할 경우에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 구 또는 조례로 정하는 지역에 공공시설등을 설치하거나 공공시설등의 설치비용을 부담할 수 있도록 하였고, 서울시에서는 사전협상형 지구단위계획에서(이 조례 제19조의3) 현금납부를 운영하고 있으며, 도정법규에 따라 정비사업에서 현금납부가 가능한 가운데(붙임9), 신반포12차서빙고·신반포21차 등 3개 재건축사업구역에서 현금납부가 추진 중이나 아직 결정된 바는 없음



래 취지가 있는 기부채납까지 공공임대주택 공급 수단으로 추가 되어야 할 것인지는 보다 신중한 접근이 필요하다 사료되고, 오히려 기부채납에서 중요히 고민되어 왔던 기반시설의 지역 불균형에 대응하여 현금납부를 통해 열악한 저층주거지 등의 기반시설 확충에 지원코자 한 제도·정책적 노력의 적극성이 임대주택 실적 달성에 밀려, 일부 퇴색될 수 있는 우려도 있다고 사료됨.

- 따라서, 이 조례를 개정하여 기부채납 가능시설을 확대하더라도, 기부채납의 제도 취지와 서울시의 기반시설 공급의 균형성이 우선 고려되어야 할 것으로 판단됨.

### “기부채납 시설의 성격과 시행령 단서 조항의 구체화”

- 현행 기부채납 가능시설인 공공시설·기반시설이 지역사회에서 공유되며 지역사회의 어메니티를 높이는 성격인 반면, 이 개정조례안을 통해 기부채납 가능시설로 추가코자 하는 공공임대주택·기숙사는 일정 요건을 갖춘 일부 입주자가 사용하게 됨으로써 사회적으로는 그 필요성이 인정된다 하더라도 해당 지역에서는 지역사회의 어메니티를 높이는 시설을 보다 필요로 할 수 있으며, 이에 따라서 시행령에도 공공시설·기반시설의 충분한 공급을 선행토록 하는 단서가 마련된 것으로 이해됨.
- 특히, 서울시의 가장 중요한 시책 중의 하나가 임대주택 공급이고, 해당 지역의 공공시설·기반시설의 충분성이 정량적으로 검증되기 어려운 상황에서 지역사회의 실질적 수요보다는 서울시책을 우선하여 이 개정조례안이 이용될 소지도 배제할 수 없는 만큼, 시행령의 단서 조항은 공공시설·기반시설 충족의 선행을 명시하여 지자체의 현안 등에 기부채납이 종속되지 않도록 의도한 것이라고

이해할 수도 있겠고, 조례에서 기부채납 가능시설을 정할 때 이러한 단서조항의 취지를 살리되 지자체 여건에 따라 단서 조항을 구체화하여 병행 규정토록 한 것으로 해석될 수 있음.

- 이에 대하여, 집행부는 시행령 단서조항에 따른 별도의 규정을 마련하지 않더라도 계획 재량과 위원회 심의를 거쳐 기부채납 대상을 계획할 수 있다는 입장임.
- 그러나, 앞에서 언급한 바와 같이, 지역사회의 실질적 수요보다 서울시의 임대주택 공급의 실적 달성이 우위가 될 수 있는 우려가 있고, 서울시가 도시계획의 결정권자(주요 도시계획인 경우, 입안권자이기도 함)이자 서울시가 위원회를 구성하고 운영하며 위원회 회의의 투명성이 충분히 확보되지 않은 상황에서, 계획 재량과 위원회 심의를 통한 이러한 우려 불식은 한계가 있다고 판단됨.
- 따라서, 기부채납 가능시설에 사회적 필요성이 공인되는 공공임대주택과 기숙사 추가는 타당하나, 공공시설·기반시설이 충분히 확보된 여건에서 추가적으로 공공임대주택 등이 공급될 수 있도록 시행령 단서조항의 구체화가 이 조례 개정시 병행되어야 할 것으로 사료되고, 이 일환으로 앞에서 살펴본, 현재 운영 중인 기부채납 공공시설 통합관리시스템과 생활권계획의 생활SOC와 연계하여 사전에 조사 또는 계획된 공공시설 등을 관련 지구단위계획에 투영·검토하는 선행 작업 후, 필요시 추가적으로 공공임대주택 등을 검토·계획하는 방안이 고려될 수 있을 것임.

즉, 이 개정조례안에서 시행령 단서조항을 구체화하는 일환으로, ‘공공임대주택을 기부채납할 수 있는 조건은 기부채납 공공시설 통합관리시스템과 생활권계획의 생활SOC 등과 연계하여 서울시장이 따로 정한다.’ 등의 보완규정을 함께 신설할 필요가 있다고

판단됨. 참고로, 아직 구체적인 연계성이 확보되지 않은 기부채납 공공시설 통합관리와 생활권계획의 생활SOC계획은, 향후 생활SOC계획이 기부채납 공공시설 통합관리시스템에 반영되어 운영될 필요가 있다고 사료됨.

- 이와 더불어, 지역사회의 어메니티를 높이고 지역사회와 공유되는 공공시설·기반시설과 달리, 공공임대주택·기숙사는 일정 조건의 사용자에게 국한되어 사용됨으로써 해당 시설의 필요성에 대한 지역사회의 공감도가 낮을 수 있고 이로 인한 지역사회 갈등이 계획과정은 물론 해당 시설이 운영되는 과정에서도 지속될 수 있으므로, 공공임대주택·기숙사의 기부채납을 추진 시에는 주민협의체 운영 또는 주민설명회 개최 등 해당 시설에 대한 지역사회의 합의를 이끌어내는 노력이 중요하다 하겠음.

### “입법 영향과 입법 효과”

- 한편, 이 조례 개정에 따른 입법효과를 감안시, 상대적으로 개발 규모가 큰 정비사업이나 주택건설사업에서 해당 사항의 적용이 필요하다 하겠으나, 계획수립·승인 절차를 보면, 관련 사업법에 따라 계획을 수립한 후 사업계획승인(주택법) 또는 정비구역지정·정비계획수립(도정법) 시에 지구단위계획으로 의제처리되고(붙임 4), 계획사항을 제시하는 사업법에는 기부채납 가능시설이 기반시설·공동이용시설 등이 중심이고(붙임6) 공공임대주택이나 기숙사는 포함되어 있지 않아서, 이 조례를 개정하더라도 입법 영향에 사실상 한계가 있을 수 있으므로, 국토법령 및 이 조례 뿐 아니라 지구단위계획 관련 사업법규·기본계획 등의 종합적 검토를 통해 필요시 관련 사업법 개정 건의 및 기본계획 정비 등 후속 작업도

요구된다 하겠음.

- 또한, 기부채납으로 확보된 시설은 국유재산 또는 공유재산으로 관리토록 되어 있는 가운데, 이 조례가 개정되면 공공임대주택 및 기숙사의 인수·운영주체와 운영·관리방안도 구체적으로 마련되어야 할 것이며, 공공임대주택과 기숙사 각각의 입주 조건도 해당 지역 주민 비율 등을 포함하여 면밀히 검토되어야 할 것임.

### “종 합”

- 종합하면, 시행령 개정에 따라 기부채납 가능시설을 공공임대주택·기숙사로 확대코자 한 이 개정조례안은 사실상 불필요한 기부채납을 지양하는 대신 주거 안정성을 제고한다는 측면에서 타당하다고 판단되나, 지구단위계획구역 내 공공시설·기반시설 충분성을 전제로 한 시행령의 단서조항을 구체화한 보완규정의 신설도 병행되어야 할 것으로 사료됨.
- 그리고, 보다 근본적으로는, 이 조례를 개정하여 기부채납 가능시설을 확대하더라도, 기부채납의 제도 취지와 지역간 기반시설 균형 공급을 우선하여 필요한 정책적·제도적 노력 등이 지속되어야 할 것으로 판단됨.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최 정 희
연 락 처	02-2180-8206
이 메 일	rienrien@seoul.go.kr

## 신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ① (생 략)</p> <p>② <u>영 제46조제1항에 따라 도시 계획조례가 정하는 기반시설이라 함은 영 제2조제1항에 따른 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 종합의료시설 및 폐기물처리시설을 말한다.</u></p>	<p>제19조(지구단위계획의 수립기준 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② <u>영 제42조의3제2항제12호----- 시설-----</u>  <u>---- 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 및 「건축법 시행령」 별표1 제2호라목에 따른 기숙사를 말한다.</u></p>

<붙임1> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 개정

신구조문대비표

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제29395호, 2018. 12. 18., 타법개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제29629호, 2019. 3. 19., 일부개정]
<p><b>제42조의3(지구단위계획의 수립) ① (생략)</b></p> <p>② 국토교통부장관은 법 제49조제2항에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.</p> <p>1. ~ 11. (생략)</p> <p>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 <u>내 기반시설의 부지를 제공하거나 기반시설을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것.</u> 이 경우 <u>기반시설의 부지를 제공하거나 기반시설을 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 한다.</u></p> <p>&lt;신설&gt; &lt;신설&gt; &lt;신설&gt;</p> <p>13. 제12호는 해당 지구단위계획구역 안의 <u>기반시설이 충분할 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역에 기반시설을 설치하거나 기반시설의 설치비용을 부담하는 것으로 같음할 수 있다.</u></p> <p>14. 제13호에 따른 <u>기반시설의 설치비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지</u></p>	<p><b>제42조의3(지구단위계획의 수립) ① (현행과 같음)</b></p> <p>② - - - - -</p> <p>1. ~ 11. (현행과 같음)</p> <p>12. - - - - -</p> <p>- - - - - <u>내에 다음 각 목의 시설(이하 이 항 및 제46조제1항에서 “공공시설등”이라 한다)- - - - - 공공시설등- - - - - 공공시설등- - - - - 공공시설등- - - - -</u></p> <p><u>상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 말한다)의 범위로 하고, 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.</u></p> <p>가. 공공시설 나. 기반시설</p> <p>다. 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 숙박사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 시설(해당 지구단위계획구역에 가목 및 나목의 시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)</p> <p>13. - - - - - <u>공공시설등- - - - - 공공시설등- - - - - 공공시설등을 설치하거나 공공시설등- - - - -</u></p> <p>14. - - - - - <u>공공시설등- - - - -</u></p>

구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역 내 기반시설의 확보에 사용할 것

15. 제12호 및 제13호에 따른 기반시설 설치내용, 기반시설 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영 기준 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정할 것[본조신설 2012.4.10][제42조의2에서 이동]

공공시설  
등  
공공시설등

15. 공공시설등의 설치내용, 공공시설등의

**제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)** ①지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설(이하 이 항에서 “공공시설등”이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <후단 신설>

1. ~ 3. (생략)  
② ~ ⑩ (생략)

**제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)** ①

공공시설등

공공시설 및 기반시설

. 이 경우 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.

1. ~ 3. (현행과 같음)  
② ~ ⑩ (현행과 같음)

<붙임2> 관련 규정(기반시설과 공공시설)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. "기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설

라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설

마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설

바. 장사시설 등 보건위생시설

사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

13. "공공시설"이란 도로·공원·철도·수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공용 시설을 말한다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제2조(기반시설) ①「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제2조제6호 각 목 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설(당해 시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편익시설을 포함한다)을 말한다.

1. 교통시설 : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·자동차 및 건설기계검사시설

2. 공간시설 : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지

3. 유통·공급시설 : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비

4. 공공·문화체육시설 : 학교·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설

5. 방재시설 : 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비

6. 보건위생시설 : 장사시설·도축장·종합의료시설

7. 환경기초시설 : 하수도·폐기물처리 및 재활용시설·빗물저장 및 이용시설·수질오염방지시설·폐차장

②제1항에 따른 기반시설중 도로·자동차정류장 및 광장은 다음 각 호와 같이 세분할 수 있다.

1. 도로

가. 일반도로

나. 자동차전용도로

다. 보행자전용도로

라. 보행자우선도로

마. 자전거전용도로

바. 고가도로



- 사. 지하도로
- 2. 자동차정류장
  - 가. 여객자동차터미널
  - 나. 화물터미널
  - 다. 공영차고지
  - 라. 공동차고지
  - 마. 화물자동차 휴게소
  - 바. 복합환승센터
- 3. 광장
  - 가. 교통광장
  - 나. 일반광장
  - 다. 경관광장
  - 라. 지하광장
  - 마. 건축물부설광장

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 기반시설의 추가적인 세분 및 구체적인 범위는 국토교통부령으로 정한다

**제4조(공공시설)** 법 제2조제13호에서 "대통령령으로 정하는 공공용시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 항만·공항·광장·녹지·공공공지·공동구·하천·유수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·하수도·구거
2. 행정청이 설치하는 시설로서 주차장, 저수지 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설
3. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조제3호다목에 따른 시설<sup>7)</sup>

---

7) 스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률 시행령

제4조(스마트도시의 관리·운영에 관한 시설) 법 제2조제3호다목에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 스마트도시서비스를 제공하기 위한 개별 정보시스템을 운영하는 센터
2. 스마트도시서비스를 제공하기 위한 복수의 정보시스템을 연계·통합하여 운영하는 스마트도시 통합운영센터
3. 그 밖에 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 시설로서 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 시설

<붙임3> 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 (지구단위계획의 용적률)

**제2조(정의)** 이 규칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "기준용적률"이란 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「서울특별시 도시계획 조례」(이하 "조례"라 한다) 제55조제1항부터 제4항까지와 제16항의 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
2. "허용용적률"이란 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브로 제공되는 용적률(획지계획, 상한 용적률을 적용받지 않는 공동개발, 건축물용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 해당 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
3. "상한용적률"이란 건축주가 토지를 공공시설 등의 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다.이하 같다)하거나 공공시설 등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함한다)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하거나 지구단위계획 결정을 통하여 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
4. "공공시설"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제2조제13호의 공공시설, 학교 또는 조례 제19조제2항의 기반시설을 말한다.

**제7조(지구단위계획구역 안의 용적률 계획 및 운용)** ① 조례 제19조제1항 및 조례 제55조제7항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우 적용하는 용적률은 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. 영 제30조에 따른 기존의 용도지역이 용적률이 높은 용도지역으로 변경(세분을 포함한다.이하 같다)되거나 변경된 경우
    - 가. 기준용적률 : 변경 전 용도지역의 조례 제55조제1항부터 제4항까지에 따른 용적률(이하 "변경 전 용도지역의 용적률"이라 한다) 범위 안에서 별도로 정한 용적률
    - 나. 허용용적률 : 변경 전 용도지역의 용적률+(변경 후 용도지역의 용적률-변경 전 용도지역의 용적률) $\times 2/3$  이내. 이 경우 "변경 후 용도지역의 용적률"이란 변경 후 용도지역의 조례 제55조제1항부터 제4항까지의 경우에 따른 용적률을 말한다(이하 같다).
    - 다. 상한용적률 : 허용용적률 $\times (1+1.3\times \text{가중치}\times \alpha)$  이내(단, 변경 전 용도지역의 용적률을 적용하지 아니할 경우에는 조례 제55조제1항부터 제4항까지에 따른 해당지역의 용적률 범위 안) 또는 기준용적률 $\times (1+1.3\times \text{가중치}\times \alpha)$  이내. 이 경우 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율을 말하며,  $\alpha$ 란 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설 부지로 제공하는 면적의 비율을 말한다(이하 같다).
  2. 영 제30조에 따른 용도지역 변경이 없는 경우와 용적률이 같은 용도지역으로 변경되거나 변경된 경우
    - 가. 기준용적률 : 조례 제55조제1항부터 제4항까지와 제16항의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률
    - 나. 허용용적률 : 조례 제55조제1항부터 제4항까지와 제16항의 용적률 이내
    - 다. 상한용적률 : 허용용적률 $\times (1+1.3\times \text{가중치}\times \alpha)$  이내 또는 기준용적률 $\times (1+1.3\times \text{가중치}\times \alpha)$  이내
- ② 지구단위계획구역 안에서 용적률의 운용은 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. 허용용적률은 해당 지구단위계획에서 정한 기준용적률에 인센티브로 제공되는 용적률을 더하여 산정하되 제1항에 따라 해당 지구단위계획에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다
  2. 상한용적률은 제1항에 따라 산정된 허용용적률에 제1항에 따라 해당 지구단위계획에서 정한 허용용적률  $\times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha$ 를 더하여 적용한다. 다만, 해당 지구단위계획에서 정한 기준용적률에 제1항에 따라 해당 지구단위계획에서 정한 기준용적률  $\times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha$ 를 더하여 산출된 용적률을 적용할 수 있도록 정한 경우에는 이를 적용할 수 있다.
- ③ 제1항에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우의 용적률 적용기준은 이에 따른다.
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 용도지역 변경 여부에 관계없이 제1항제2호를 적용할 수 있다.
    - 가. 법 제51조제1항제4호에 따라 택지개발예정지구에 지정하는 구역에 지구단위계획을 수립하는 경우. 다만, 「택지개발촉진법」 제9조제3항에 따른 실시계획이 승인 고시된 이후에 용도지역이 변경되는 경우에는 그렇지 않다.
    - 나. 영 제30조 각 호 간의 용적률이 높은 용도지역으로 변경된 구역에서 지구단위계획을 수립하는 경우. 이 경우 용도지역 상향시 제공된 공공시설 부지에 대한 상한용적률은 적용하지 않는다.
    - 다. 시장이 장기전세주택을 공급하기 위하여 지구단위계획을 수립하는 경우
  2. 시도시계획위원회가 공공시설 확보, 전략개발 등 지구단위계획의 목적을 달성하기 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 경우에는 용적률 적용기준을 지구단위계획으로 따로 정할 수 있다.
- ④ 조례 제19조의2제2항에 따른 산정방법 등 시행에 필요한 사항은 다음과 같다.
1. 공공시설 등의 설치비용과 부지가액의 산정은 건축허가 시점을 기준으로 한다. 다만, 구체적인 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우에는 도시건축공동위원회 심의를 통해 공공시설 등의 설치비용과 부지가액을 결정할 수 있다.
  2. 건축물 시설의 설치비용은 국토교통부장관이 「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비를 기준으로 산정한다.
- 다만, 체육시설, 문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정할 수 있다.
3. 그 밖의 시행에 필요한 운영기준 등은 시장이 따로 정할 수 있다.

<붙임4> 관련 규정 (지구단위계획구역·지구단위계획 간주)

**주택법**

**제19조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등)** ① 사업계획승인권자가 제15조에 따라 사업계획을 승인 또는 변경 승인할 때 다음 각 호의 허가·인가·결정·승인 또는 신고 등(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 제3항에 따른 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, **사업계획의 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 고시가 있는 것으로 본다.**

5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호다목의 계획 및 같은 호 마목의 계획 중 같은 법 제51조제1항에 따른 **지구단위계획구역 및 지구단위계획만 해당한다**)의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가 및 같은 법 제130조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가

**도시 및 주거환경정비법**

**제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등)** ① 제16조제2항 전단에 따라 **정비구역의 지정·고시가 있는 경우** 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 **지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.**

**도시개발법**

**제9조(도시개발구역지정의 고시 등)** ② **도시개발구역이 지정·고시된 경우** 해당 도시개발구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역과 대통령령으로 정하는 **지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 본다.** 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 같은 법 제37조제1항제6호에 따른 취락지구로 지정된 지역인 경우에는 그러하지 아니하다.

**제17조(실시계획의 작성 및 인가 등)** ① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시개발사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여야 한다. 이 경우 **실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 한다.**

② 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외한다)는 제1항에 따라 작성된 실시계획에 관하여 지정권자의 인가를 받아야 한다.

③ 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가하는 경우 국토교통부장관이 지정권자이면 시·도지사 또는 대도시시장의 의견을, 시·도지사가 지정권자이면 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다.

④ 제2항과 제3항은 인가를 받은 실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우에 준용한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 실시계획에는 사업 시행에 필요한 설계 도서, 자금 계획, 시행 기간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항과 서류를 명시하거나 첨부하여야 한다.

<붙임5> 도시·주거환경정비기본계획 용적률 관련(자료: 도시재생실·주택건축본부, '18.5.)

주거부문

구분	건폐율	용적률				최고층수*	비고	
		기준	허용	상한	법적상한			
주거지역	제1종일반	60%	조례상 용적률(150%) 이하				4층 이하 (필로티 포함)	4층 이하 (필로티 포함) 정비사업 가능
	제2종일반(7층)	60%	170%	190%	250%	250%	7층 이하	
	제2종일반	60%	190%	200%	250%	250%	25층 이하	
	제3종일반	50%	210%	230%	250%	300%	35층 이하	
기타지역	준주거지역	60%	300%	320%	400%	500%	지역·지구중심 50층 /35층(복합/주거) 이하 그 외 지역 40층 /35층(복합/주거) 이하	
	준공업지역	60%	210%	230%	250%	-	지역·지구중심 50층 /35층(복합/주거) 이하 그 외 지역 40층 /35층(복합/주거) 이하	제3종일반 주거지역과 동일기준 적용하되, 지역여건에 따라 차등적용 가능(준공업지역 종합발전계획에 따름)
	상업지역	60%	400%	420%	800%	-	지역·지구중심 50층 /35층(복합/주거) 이하 그 외 지역 40층 /35층(복합/주거) 이하	상업지역 내 아파트재건축의 경우 용도용적제 적용 도시계획조례에 따름
	용도지역 혼합지역	노선형 상업지역 혼합지역  복합단위 혼합지역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 및 시행령 제94조 규정에 따름	기준 용적률 +20%	300%	-	-	

· 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정  
 상한용적률 = 허용용적률 x (1+1.3α) : 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정  
 ※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적  
 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적  
 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설(국공유지면적)  
 · \*층수 : 도시계획조례 등 관련규정에 따라 공공기여를 전제로 평균층수 적용이 가능한 지역은 지역여건을 고려하여 위원회  
 심의를 통해 평균층수 적용 가능

도시부문



<붙임6> 관련 법규 (기부채납)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

**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 갈음할 수 있다.

14. 제13호에 따른 공공시설등의 설치비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 공공시설등이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역 내 공공시설등의 확보에 사용할 것

15. 제12호 및 제13호에 따른 공공시설등의 설치내용, 공공시설등의 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정할 것

**제45조(지구단위계획의 내용)** ② 법 제52조제1항제1호의 규정에 의한 용도지역 또는 용도지구의 세분 또는 변경은 제30조 각호의 용도지역 또는 제31조제2항 각호의 용도지구를 그 각호의 범위(제31조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 세분되는 용도지구를 포함한다)안에서 세분 또는 변경하는 것으로 한다. 이 경우 법 제51조제1항제8호의2 및 제8호의3에 따라 지정된 지구단위계획구역에서는 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다.

**제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)** ① 지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 **공공시설등**의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 **공공시설 및 기반시설**이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)]를 포함한다.에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. **이 경우 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다.**

## 서울특별시 도시계획 조례

**제19조(지구단위계획의 수립기준 등)** ① 법 제51조 및 영 제43조 또는 이 조례 제16조에 따라 지정된 지구단위계획구역에 대한 지구단위계획 수립 및 운용 등에 관한 사항은 규칙으로 정한다.

② 영 제46조제1항에 따라 도시계획조례가 정하는 **기반시설**이라 함은 영 제2조제1항에 따른 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 종합의료시설 및 폐기물처리시설을 말한다.

## 주택법

**제17조(기반시설의 기부채납)** ① 사업계획승인권자는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 **사업계획을 승인할 때** 사업주체가 제출하는 사업계획에 해당 주택건설사업 또는 대지조성사업과 직접적으로 관련이 없거나 과도한 기반시설의 기부채납(寄附採納)을 요구하여서는 아니 된다.

② 국토교통부장관은 기부채납 등과 관련하여 다음 각 호의 사항이 포함된 **운영기준\***을 작성하여 고시할 수 있다.

1. 주택건설사업의 기반시설 기부채납 부담의 원칙 및 수준에 관한 사항
2. 주택건설사업의 기반시설의 설치기준 등에 관한 사항

③ 사업계획승인권자는 제2항에 따른 운영기준의 범위에서 지역여건 및 사업의 특성 등을 고려하여 자체 실정에 맞는 별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있으며, 이 경우 미리 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

\* **주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준** [국토교통부고시 제2017-543호, 2017. 8. 8., 일부개정]

1-4-2. 이 기준이 적용되는 주택건설사업에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조제2항에 따른 지구단위계획수립지침 제3장 제17절 3-17-5에도 불구하고 이 기준에 따른다.

**3-1-1. 주택건설사업 관련 기반시설 기부채납은 기반시설의 부지를 제공하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 도로공원녹지주차장의 경우에는 부지 및 시설을 함께 기부채납할 수 있다.**

## 도시 및 주거환경정비법

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. "정비기반시설"이란 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통

령령으로 정하는 시설을 말한다.

5. "공동이용시설"이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

**제51조(기반시설의 기부채납 기준)** ① 시장·군수등은 제50조제1항에 따라 **사업시행계획을 인가하는 경우** 사업시행자가 제출하는 사업시행계획에 해당 정비사업과 직접적으로 관련이 없거나 과도한 정비기반시설의 기부채납을 요구하여서는 아니 된다.

② 국토교통부장관은 정비기반시설의 기부채납과 관련하여 다음 각 호의 사항이 포함된 운영기준을 작성하여 고시할 수 있다.

1. 정비기반시설의 기부채납 부담의 원칙 및 수준
2. 정비기반시설의 설치기준 등

③ 시장·군수등은 제2항에 따른 운영기준의 범위에서 지역여건 또는 사업의 특성 등을 고려하여 따로 기준을 정할 수 있으며, 이 경우 사전에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

### 도시 및 주거환경정비법 시행령

**제3조(정비기반시설)** 법 제2조제4호에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 녹지
2. 하천
3. 공공공지
4. 광장
5. 소방용수시설
6. 비상대피시설
7. 가스공급시설
8. 지역난방시설
9. 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역에 설치하는 공동이용시설로서 법 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 해당 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다)이 관리하는 것으로 포함된 시설

**제4조(공동이용시설)** 법 제2조제5호에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도
2. 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설
3. 그 밖에 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 용도의 시설로서 시·도조례로 정하는 시설

**제7조(주요 정비기반시설)** 법 제92조제2항제1호에서 "대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 도로
2. 상·하수도
3. 공원



4. 공용주차장
5. 공동구
6. 녹지
7. 하천
8. 공공공지
9. 광장

#### **서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례**

**제5조(공동이용시설)** 영 제4조제3호에 따라 시도조례로 정하는 공동이용시설은 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리사무소, 경비실, 보안·방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설
3. 마을공동구판장, 마을공동작업소 등 주민 소득원 개발 및 지역 활성화를 위해 필요한 시설
4. 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설
5. 「노인복지법」 제38조제1항제2호에 따른 주야간보호서비스를 제공하는 재가노인복지시설과 장애인복지시설  
(「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 해당하는 장애인 지역사회재활시설 중 장애인 주간보호시설을 말한다)

<붙임7> 생활SOC 관련 (자료: 생활권계획 공간관리지침)

<표 8> 계획항목별 수요분석방법

구분	계획 항목	수요분석 방법		
		주민의견(의견수집)	보행이용(보행거리)	공급불균형(평균지표)
권역생활 서비스시설 ( 4 개 항목 )	문화시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정책적 시설공급 대상</li> <li>- 평균 지표 분석 통해 정책적 시설공급을 판단하기 위한 모니터링 목적으로 실시</li> </ul>		시설개소/10만명
	장애인복지시설			시설개소/장애인 1천명
	지역주민복지시설			시설개소/10만명
	보건소			시설개소/10만명
지역생활 서비스시설 ( 7 개 항목 )	공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 참여단 워크숍에서의 주민요구 시설</li> <li>※ 중규모 및 소규모 시설 상위 3개 시설 구분</li> </ul>	250m/500m ※서울플랜 공원소외지역 분석 기준	시설면적(ha)/인구1천명
	주차장		노약자 400m	노상·노외 공영주차장면수/ 10세대
	도서관		일반인 800m	시설개소/1만명
	노인여가복지시설		노약자 400m	시설개소/65세 이상 고령자1천명
	청소년아동복지 시설		일반인 800m	시설개소/청소년(10~24세) 인구1천명
	보육시설		노약자 400m	시설개소/5세미만 1백명
	공공체육시설		일반인 800m	시설개소/인구1만명

## <붙임8> 관련 법규 (공공임대주택)

### 주택법

**제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등)** ① 사업주체(리모델링을 시행하는 자는 제외한다)가 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획승인신청서(「건축법」 제11조제3항의 허가신청서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 제출하는 경우 사업계획승인권자(건축허가권자를 포함한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 **조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.**

1. 제15조제1항에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획

2. 임대주택의 건설·공급에 관한 사항

③ 제2항에 따라 공급되는 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

### 주택법 시행령

**제37조(주택건설사업 등에 따른 임대주택의 비율 등)** ① 법 제20조제2항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 30퍼센트 이상 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 **조례로 정하는 비율**을 말한다.

### 서울특별시 주택 조례

**제7조의2(주택건설사업 등에 따른 임대주택의 비율)** 「주택법 시행령」 제37조제1항에서 "시·도의 조례가 정하는 비율"이란 100분의 50을 말한다.

### 도시 및 주거환경정비법

**제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비용)** ① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주 기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비용 등을 정비계획에 반영하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위

2. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위

② 사업시행자는 제1항에 따라 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.

### 제48조(소형주택의 공급방법 등)

④ 법 제55조제4항 본문에서 "대통령령으로 정하는 장기공공임대주택"이란 공공임대주택으로서 「공공주택 특별법」 제50조의2제1항에 따른 임대무기기간(이하 "임대무기기간"이라 한다)이 20년 이상인 것을 말한다.

**제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율)** ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법정상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

④ 사업시행자는 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설하여야 한다. 다만, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

**제55조(소형주택의 공급 및 인수)** ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 소형주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 이 조에서 "인수자"라 한다)에 공급하여야 한다.

② 제1항에 따른 소형주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.

**제68조(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등)** ① 법 제79조제5항에 따라 조합이 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(이하 "재개발임대주택"이라 한다)의 인수를 요청하는 경우 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 우선하여 인수하여야 하며, 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 예산·관리인력의 부족 등 부득이한 사정으로 인수하기 어려운 경우에는 국토교통부장관에게 토지주택공사등을 인수자로 지정할 것을 요청할 수 있다.

② 법 제79조제5항에 따른 재개발임대주택의 인수 가격은 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제5항에 따라 정해진 분양전환가격의 산정기준 중 건축비에 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속토지의 가격은 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가업자 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 이 경우 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 인수자가 조합과 협의하여 정할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에서 정한 사항 외에 재개발임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자가 따로 정하는 바에 따른다.

## 도시 및 주거환경정비법 시행령

**제9조(주택의 규모 및 건설비율)** ① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 각각 다

음 각 호의 범위를 말한다.

1. 주거환경개선사업의 경우 다음 각 목의 범위

가. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모(이하 "국민주택규모"라 한다)의 주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 90 이하

나. 공공임대주택(「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다): 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 30 이하로 하되, 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 공공임대주택이 전체 공공임대주택 세대수의 100분의 50 이하일 것

2. 재개발사업(해당 정비구역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제2호에 따른 상업지역인 경우는 제외한다)의 경우 다음 각 목의 범위

가. 국민주택규모의 주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하

나. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대주택을 말한다. 이하 같다): **건설하는 주택 전체 세대수(법 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 15 이하**[법 제55조제1항에 따라 공급되는 임대주택은 제외하며, 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제55조제1항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 40 이하이어야 한다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 정비계획을 입안할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 별표 3 제2호가목1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 정하여 고시한 임대주택 비율보다 높은 경우에는 다음 계산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있다.

$$\text{해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율} + \left( \text{건설하는 주택 전체 세대수} \times \frac{5}{100} \right)$$

3. 재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택이 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 60 이하

② 제1항제3호에도 불구하고 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 아니한다.

1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것

2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

제30조(소형주택 건설비율 등) ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "사도조례로 정하는 비율"은 **법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50**을 말한다.

② 법 제55조제4항에 따라 인수한 장기공공임대주택의 임차인 자격 및 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」에서 정할 수 있다.

- 제41조(재개발임대주택 인수가격 및 가산항목 등)** ① 영 제68조에 따른 재개발임대주택(이하 "임대주택"이라 한다)의 인수가격은 건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액으로 한다. 이 경우 건축비는 조합이 최초 일반분양 입주자 모집공고 당시의 「공공건설임대주택 표준건축비」에 따른다.
- ② 영 제68조제2항에 따른 임대주택 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 제9조의2 및 「공동주택 특별법 시행규칙」 별표 7에 따라 협의하여 정한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 사업시행자가 장기전세주택 등 임대주택의 건립을 선택하여 용적률을 완화 받은 경우에는 인수자에게 부속토지를 무상으로 제공하여야 한다.

<붙임9> 관련 법규 (현금납부)

**국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령**

**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 갈음할 수 있다.

14. 제13호에 따른 공공시설등의 설치비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 공공시설등이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역 내 공공시설등의 확보에 사용할 것

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**

**제19조의3(대규모 시설이전지 등에 대한 지구단위계획 수립)** ① 영 제42조의3제2항제13호, 제14호에 따른 관할 사군구 내 기반시설이 취약한 지역은 다음 각 호의 지역을 말한다.

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 필요하다고 시도시계획위원회에서 인정하는 지역
- ③ 영 제42조의3제2항제15호에 따른 기반시설 설치내용, 기반시설 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준은 다음 각 호와 같다.
  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.

### 도시 및 주거환경정비법 시행령

- 제14조(용역을 완화를 위한 현금납부 방법 등)** ① 법 제17조제4항에서 "대통령령으로 정하는 공공시설 또는 기반시설"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제1항에 따른 공공시설 또는 기반시설을 말한다.
- ② 사업시행자는 법 제17조제4항에 따라 현금납부를 하려는 경우에는 토지등소유자(법 제35조에 따라 조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다) 과반수의 동의를 받아야 한다. 이 경우 현금으로 납부하는 토지의 기부면적은 전체 기부면적의 2분의 1을 넘을 수 없다.
  - ③ 법 제17조제4항에 따른 현금납부액은 시장·군수등이 지정한 둘 이상의 감정평가업자(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자를 말한다. 이하 같다)가 해당 기부토지에 대하여 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.
  - ④ 제3항에 따른 현금납부액 산정기준일은 법 제50조제7항에 따른 사업시행계획인가(현금납부에 관한 정비계획이 반영된 최초의 사업시행계획인가를 말한다) 고시일로 한다. 다만, 산정기준일부터 3년이 되는 날까지 법 제74조에 따른 관리처분계획인가를 신청하지 아니한 경우에는 산정기준일부터 3년이 되는 날의 다음 날을 기준으로 제3항에 따라 다시 산정하여야 한다.
  - ⑤ 사업시행자는 착공일부터 준공검사일까지 제3항에 따라 산정된 현금납부액을 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외한다)에게 납부하여야 한다.
  - ⑥ 특별시장 또는 광역시장은 제5항에 따라 납부받은 금액을 사용하는 경우에는 해당 정비사업을 관할하는 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수의 의견을 들어야 한다.
  - ⑦ 제3항부터 제6항까지에서 규정된 사항 외에 현금납부액의 구체적인 산정 기준, 납부 방법 및 사용 방법에 필요한 세부사항은 시·도 조례로 정할 수 있다.

### 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례



- 제12조(현금납부액 산정기준 및 납부 방법 등)** ① 시장은 법 제17조제4항에 따라 사업시행자가 공공시설 또는 기반시설(이하 "공공시설등"이라 한다)의 부지 일부를 현금으로 납부를 요청하는 경우 관련 법령에 따른 설치요건과 공공시설 건축물에 대한 수요 여부 등을 종합적으로 고려하여 그 범위를 정한다.
- ② 영 제14조제3항에 따라 현금으로 납부하는 해당 기부토지에 대하여 사업시행계획인가(현금납부에 관한 정비계획이 반영된 최초의 사업시행계획인가를 말한다)된 사업시행계획을 고려하여 평가한다.
- ③ 사업시행자는 제1항에 따른 현금납부액 산정을 위해 구청장에게 감정평가업자의 선정 계약을 요청하고 감정평가에 필요한 비용을 미리 예치하여야 한다. 구청장은 감정평가가 끝난 경우 예치된 금액에서 감정평가 비용을 직접 지급한 후 나머지 비용은 사업시행자와 정산하여야 한다.
- ④ 시장은 제1항에 따라 산정된 현금납부액을 착공일부터 준공검사일까지 분할납부 하게 할 수 있다.
- ⑤ 사업시행자는 관리처분계획인가 전까지 제1항에 따라 산정된 현금납부액 납부방법 및 기한 등을 포함하여 시장과 협약을 체결하여야 한다.
- ⑥ 시장은 그 밖에 현금납부에 필요한 사항을 정할 수 있다.