

제 정 2009. 2. 16. 서울특별시 행정2부시장 방침 제63호
전문개정 2011. 9. 9. 서울특별시 행정2부시장 방침 제10113호
일부개정 2015. 3. 13. 서울특별시 행정2부시장 방침 제85호

도시계획변경 사전협상제도 개선시행에 따른

사전협상 운영지침(개정)

< 목 차 >

제1장	총칙	2
제2장	협상조직	5
제3장	협상절차	8
제4장	공공기여이행	16
제5장	협상주요기준	18
	1. 감정평가기준	18
	2. 공공기여시설의 종류 및 계획기준	22
※	행정사항	29
붙임	개발계획(안) 검토신청서 작성안내	31
	개발계획(안) 협상제안서 작성안내	32
	협상절차도	43
	철도역사 복합개발 사전협상시 공공기여 기준	44
	사전협상형 지구단위계획 수립기준	57

제1장

총칙

제1장 총칙

목적

- 1.1 본 지침은 도시계획변경 사전협상제도 시행에 따라 협상대상지로 선정된 부지에 대한 개발계획 관련 협상(좋은 개발 실현을 위한 민간과 공공의 상호 검토·협의를)을 진행함에 있어서 협상당사자인 서울특별시(이하“공공”이라 함)와 사업제안자(이하“민간”이라 함)간 협상운영 원칙과 방법 등에 관한 세부사항을 규정함으로써 협상의 실효성을 높이는 것을 목적으로 한다.

법적 근거

- 1.2 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 제1항 제8의2호, 제8의3호, 동법 시행령 제42조의2 제2항 제12호 내지 제15호, 동법 시행령 제43조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제19조의2, 제19조의3, 동조례 시행규칙 제7조, 「서울특별시 기반시설 설치기금 조례」 등에서 정하거나 위임된 바에 따라, 지구단위계획구역의 지정과 지구단위계획의 수립 및 기반시설 부지·설치·설치비용의 제공 등에 관한 세부적인 사항에 대하여는 본 지침을 적용한다.

기본원칙

- 1.3 공공과 민간은 상호의 권익을 존중하고 신뢰와 성실의 원칙하에 협상을 진행하여야 한다.
- 1.4 사업(개발)계획에 관한 협상은 상위·관련계획을 실현하고 지역발전을 촉진하기 위한 좋은 개발계획의 도출을 목적으로 한다.
- 1.5 도시관리계획 결정(변경)은 공공에서 개발계획 검토를 거쳐 필요성이 인정되는 경우 도시 기본계획 등 관련계획의 범위 내에서 서울시 도시·건축공동위원회(또는 도시계획위원회) 심의 등 도시관리계획 절차를 거쳐서 결정한다.
- 1.6 공공기여계획에 관한 협상은 도시관리계획 변경 및 개발실현으로 인한 밀도증가로 지역의 기반시설 부족 및 보완이 필요한 시설과 해당 자치구 내 기반시설 취약지역에 필요한 기반시설을 제공함으로써 지속가능한 도시정비를 촉진하고 지역발전을 견인할 수 있는 효과적인 방안의 도출을 목적으로 한다.

운영방향

- 1.7 협상의 과정은 공개적이고 투명하게 진행하는 것을 원칙으로 하며 특별히 필요한 경우에는 상호 협의하여 비공개로 할 수 있다.
- 1.8 공공과 민간은 객관적이고 합리적인 근거에 기초하여 협상을 진행함으로써 협상 과정 및 결과의 신뢰성을 제고하여 협상의 효율성을 높인다.
- 1.9 협상과정에서 제시되는 각종 보고 및 검토자료 등은 출처와 근거를 명확히 제시하여 상호 공유함을 원칙으로 한다.
- 1.10 안정적이고 예측가능한 사업 환경을 조성하기 위하여 행정절차를 간소화하고 협상기간을 단축하고자 상호 노력한다.
- 1.11 공공과 민간은 원활하고 효율적인 협상진행을 위하여 협상당사자와 외부전문가 등으로 구성된 협상조정협의회를 구성·운영할 수 있다.
- 1.12 협상 과정에서 발생하는 주요한 쟁점사안에 대해서는 협상조정협회 및 시 도시·건축 공동위원회 자문 등을 거쳐 조정한다.
- 1.13 민간은 협상과정 중 토지소유권을 양도하는 등 사업제안자로서의 지위가 변동되는 경우, 공공에 서면 통보하여야 하며, 공공은 민간의 지위 변동으로 향후 원만한 협상 진행에 지장이 있다고 판단되는 경우 협상을 중단할 수 있고, 이 경우 당해 대상지는 사전협상 대상에서 제외된다.

제2장

협상조직

제2장 협상조직

협상단

- 2.1 “협상단”은 실제 협상을 진행하는 공공과 민간의 협상 대표로서, 협상 대표자 1인을 포함하여 효과적인 협상에 필요한 인원으로 구성한다.
- 2.2 공공은 도시재생본부장을 협상대표자로 하고, 협상주관부서장을 포함하여 구성하되, 필요시 관계 기관·부서장 등을 포함할 수 있다.
- 2.3 민간은 사업계획 및 공공기여계획 등을 포함한 개발계획(안) 협상 제안서(이하 "제안서"라 한다) 제출 시 협상대표자 1인을 포함한 민간측 협상단의 명단을 제출하여야 하며, 협상 과정 중 변경될 경우에는 서면통지 하여야 한다. 협상대표자는 토지소유자¹⁾(단, 토지소유자가 국가·지자체인 경우 관리권을 위임받은 자를 말함)로 하고, 철도역사 복합개발 등 토지소유자와 사업자가 상이한 경우에는 관계 법령 등에 따른 정당한 절차를 이행하여 관리권을 위임받은 사업자도 민간측 협상단에 참여해야 한다.
- 2.4 협상단은 제안서를 중심으로 개발계획 방향, 공공기여 방안 등에 관한 사항에 대하여 실무적 검토·협의를 추진하며, 이견사항에 대해서는 협상조정협의회 등을 통하여 조정 협의한다.

협상조정협의회

- 2.5 협상조정협의회는 공공 및 민간측 협상단과 외부전문가로 구성된 협의체로서 사업계획과 공공기여에 대한 양측의 이해를 교환 및 중재하고, 향후 추진과정에서 관련 위원회에서 검토될 사항을 객관적인 입장에서 검토하여 합의 가능한 대안을 도출하는 기능과 역할을 수행한다.
- 2.6 협상조정협의회는 위원장 및 위원 10명 내외로 구성되며, 구성원은 구성은 다음과 같다.
 - 1) 공공측 협상단, 민간측 협상단, 외부전문가 등
 - 2) 외부전문가 : 시 도시계획위원회·도시건축공동위원회·건축위원회 등 서울시에 설치·운영중인 관련 위원회 위원, 관련분야 전문가, 기타 공공과 민간이 협의하여 정한 전문가로서 협상의제에 따라 바뀔 수 있음

1) 객관적 자료(토지매매계약 등) 등에 의해 토지소유권 확보가 담보된다고 공공이 판단하는 경우에는 토지소유자로 인정할 수 있음.

2.7 협상조정협의회 운영

- 1) 협상건마다 별도의 협상조정협의회를 구성하여 운영할 수 있다.
- 2) 협상조정협의회 회의는 협상기간 동안 정기적으로 개최함을 원칙으로 한다.
- 3) 구성·운영 등에 관하여 기타 필요한 사항은 상호 협의하여 정한다.
- 4) 협의회 위원장은 외부전문가 중에서 공공과 민간이 협의하여 정한다.

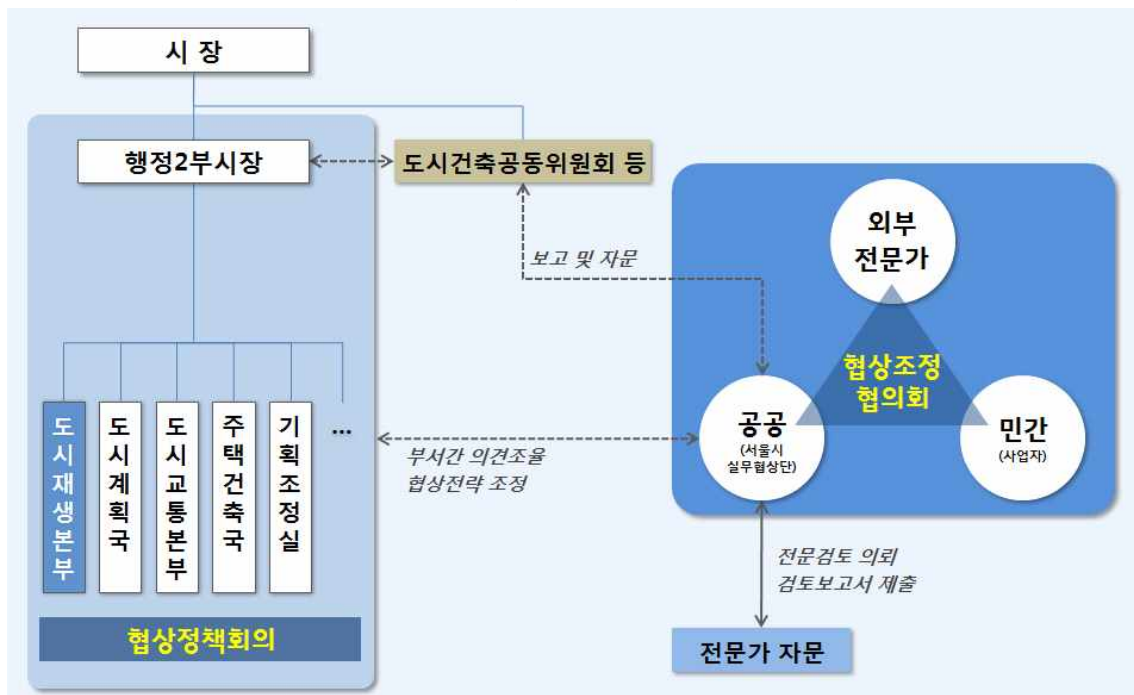
협상정책회의

2.8 공공은 행정2부시장 및 관련 실·국·본부장 등이 참여하는 협상정책회의를 운영하여 부서간 의견을 통합적으로 조율하고 협상과 관련된 주요 정책 및 지침을 신속하게 결정한다.

전문가 자문

- 2.9 공공은 제안서에 대한 전문적 검토를 위하여 도시계획·교통·환경·경제·부동산개발·법률 분야 등 전문가의 자문을 받을 수 있다.
- 2.10 자문위원은 공공의 의뢰를 받아 제안서의 적정성을 검토하고 실효성 있는 대안을 제시할 수 있다.
- 2.11 제안서를 검토한 자문위원은 원활한 협상을 지원하기 위하여 필요할 경우 해당 협상 조정협의회에 참여하여 검토의견을 개진할 수 있다.

<협상조직도>



제3장

협상절차

제3장 협상절차

Step 1. 협상대상지 선정

개발계획(안) 검토 부지

- 3.1 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 제1항 8의2호, 8호의3호에 해당하는 1만㎡ 이상의 부지(이하 “대규모 유희부지”라 한다)를 대상으로 한다.(다만, 8의2호에 해당하는 부지가 1만㎡ 미만인 경우라도 균형발전 및 정책실현 등을 위해 개발의 필요성이 인정되는 경우, 도시계획위원회의 자문을 통해 대상지로 선정할 수 있다)

개발계획(안) 검토신청서 접수

- 3.2 민간은 대규모 유희부지의 개략적인 개발계획 및 공공기여방안 등을 표시한 「개발계획(안) 검토 신청서 작성안내」【붙임 참조】에 따라 개발계획(안) 검토신청서를 작성하여 공공 또는 해당 자치구에 제출한다. 해당 자치구에 제출할 경우, 자치구청장은 검토 의견서를 첨부하여 공공에 제출해야 한다.
- 3.3 공공은 개발계획(안) 검토신청서를 접수할 경우 관련 자치구에 검토의견 제출을 요청할 수 있으며, 제출된 개발계획(안)의 내용이 미비하다고 판단할 경우 민간에 보완을 요구할 수 있다.

협상대상지 선정을 위한 평가 (도시계획위원회 자문 등)

- 3.4 공공은 개발계획(안)에 대한 관계부서 협의 등 실무검토한 결과 도시계획적 정합성과 계획내용의 타당성 등이 현저히 부족하다고 판단되는 경우 민간에 부적정함을 통보하고 개발계획(안) 검토를 종료할 수 있다.
- 3.5 공공은 개발계획(안) 검토신청 건에 대해 도시계획위원회의 자문(또는 협상정책회의, 이하 ‘협상대상지 선정 평가’라고 한다)을 통해 협상 진행여부를 결정한다. 다만, 세부적인 사항의 검토가 필요한 대상지 등은 소위원회의 검토·자문을 거칠 수 있다.
- 3.6 공공이 정책실현을 위해 필요하다고 인정하는 경우에는 평가를 생략할 수 있다.
- 3.7 공공은 개발계획(안) 제출에 따라 실무T/F를 구성하여 도시관리계획의 변경 필요성 및 개발방향 등에 대한 실무적인 검토의견을 협상대상지 선정 평가시 제출할 수 있다.

협상대상지 선정 평가 검토기준

3.8 협상대상지 선정 평가 검토기준은 아래와 같다

- 1) 중심지 육성 및 발전전략상 균형발전과 지역발전 등을 위해 필요한 경우
- 2) 상위계획의 실현 및 지역 거점개발 등을 위해 전략개발이 필요한 경우
- 3) 지속가능한 지역정비 및 발전을 촉진할 수 있는 좋은 개발이 필요한 경우
- 4) 시설 노후화 및 부적격 시설 등의 활용을 통해 지역 활성화가 필요한 경우
- 5) 기능이 쇠퇴한 도시계획시설 등의 관리 정책 전환의 필요성이 인정되는 경우

3.9 개발계획(안)에 대한 협상대상지 선정 평가 결과는 조건부 협상, 협상불가로 구분하고, 접수일로부터 60일 이내에 완료하여 그 결과를 민간에 통보하여야 한다.

협상대상지 선정

3.10 협상대상지 선정 평가를 통한 협상대상지 선정시에는 지역여건 및 상위계획 등을 고려하여 전제조건을 부여할 수 있으며, 이 경우 민간은 개발계획 수정(안)을 제출하면서 전제조건을 충족시켜야 한다.

3.11 협상대상지로 선정된 이후라도 본 지침에 따른 사전협상 외 사업방식(타 법률에 의한 사업 등)으로 추진(계획수립 포함)시에는 협상의사가 없는 것으로 간주하여 협상대상에서 제외할 수 있다.

협상범위 및 대안작성

3.12 공공은 협상대상지로 선정된 부지의 개발계획(안)이 본 지침 등 관련 규정에 부합하는지 여부를 검토하여야 하며, 필요시 부영향 최소화를 위해 주요 쟁점사항에 대해 전문 검토 등을 통한 대안을 작성하여 협상범위, 원칙, 기준을 민간에 제시할 수 있다.

3.13 공공은 협상대상지에 대한 공공성 향상을 위하여 개발방향, 건축구상, 지역내 필요시설 현황 등의 검토 내용을 포함한 선제적 가이드라인을 수립하여 민간에 제시할 수 있다.

제안서 제출

3.14 민간은 공공이 통보한 평가결과, 전제조건 및 대안에 대하여 수용여부를 30일 이내에 공공에 통보하여야 하며, 이를 수용하는 경우 평가결과 및 전제조건에 부합하는 세부 개발계획(안), 공공기여(안)과 개발영향 검토 등 관련 도서를 포함한 제안서를 작성하여 공공에 제출해야 한다.

3.15 공공의 협상대상지 선정 평가 통보일로부터 특별한 사유 없이 2년 이내에 협상이 착수(공공의 협상개시 통보일 기준)되지 않는 경우에는 협상대상지에서 제외할 수 있다.

[협상대상지 선정 평가 기준]

- 평가과정은 크게 ①협상 대상지를 선정하는 과정(Q1~Q3)과 ②협상의 전제 조건과 쟁점 등을 검토하는 과정(Q4)으로 구분됨
- 검토 기준
 - Q1 정책 부합 여부와 협상 적시성 검토**
 - Q11 도시관리정책 부합 여부 검토
 - Q12 협상 적시성 검토
 - Q2 부지 단위 개발의 적정성 검토 (지역단위 종합계획 수립 필요성 검토)**
 - Q3 개발구상안 검토·신청에 따른 기대 편익 검토**
 - Q31 고용증진, 산업육성, 경제성장
 - Q32 중심지 육성
 - Q33 역세권 토지 고도이용
 - Q34 기능 상충 해소
 - Q35 시설 도입, 개선 및 확장
 - Q36 기능을 상실한 도시계획시설 폐지(변경)에 따른 토지이용 합리화
 - Q4 개발구상안 검토·신청에 따른 부작용 저감방안 검토**
 - Q41 상위·관련계획 정합성 유지 필요
 - Q42 당해 부지 현 기능이나 주변 토지이용과의 정합성 유지 필요
 - Q43 과밀, 혼잡, 기능 상충 등에 대한 저감대책 필요
 - Q44 개발방향 및 공공기여 계획에 대한 조정 필요

[협상대상지 선정 평가 결과]

- 평가결과는 조건부 협상, 협상 불가로 구분함
- 용어 정의

용 어	의 미		
조건부 협 상	▷ 제안자가 전제조건을 충족시킬 경우 협상할 수 있음		
	협 상 조 건	전제조건	협상이 진행될 시 반드시 만족해야 하는 전제가 되는 조건
		권고사항	협상 제안내용 및 대상지 등에 대한 자문 위원들의 권고
		협상쟁점	협상이 진행될 시 중심으로 논의해야 할 사안
협상 불가	▷ 시 정책 또는 추진 중인 사업과 상충되거나 제안 내용이 타당하지 않음 ▷ 별도의 규정 및 지침에 의해 처리하는 것이 바람직함 ▷ 불가피한 사유 등으로 현 단계에서 협상 여부에 대한 판단이 어려움 (※공공의 계획 수립중인 경우 등 개발자 의사와 상관없는 경우)		

Step 2. 협상진행

협상조정협의회 구성

- 3.16 공공은 민간이 제출한 제안서에 대한 협상진행을 위해 외부전문가를 포함하는 협상조정 협의회를 구성한다.
- 3.17 공공은 제출된 제안서의 전문적 검토를 위하여 필요한 경우 전문가에게 자문을 의뢰할 수 있다.
- 3.18 공공은 내부 검토와 자문위원의 검토 결과를 바탕으로, 제안된 사업을 통하여 달성하고자 하는 도시관리의 목표와 정책 방향을 민간에 제시할 수 있다.

사업계획안 협상의제 선정

- 3.19 협상의제는 협상대상지 선정 평가시 전제조건으로 제시한 도시관리계획 결정(변경) 범위내에서 공공에서 제시한 도시관리의 목표와 정책방향에 부합하도록 정한다.
- 3.20 공공과 민간은 본격적인 협상에 앞서 상호협약하여 다음 각호의 범위내에서 협상의제를 미리 정할 수 있다.
 - 1) 입지여건 등에 따른 개발규모의 적정성(도시계획 변경 필요성 등 확인 검토)
 - 2) 사업계획의 적정성 : 개발방향, 주용도, 기능, 건축계획 등
 - 3) 공공기여의 적정성 : 개발에 따라 밀도의 증가로 기반시설등의 부족 또는 보완이 필요함에 따른 공공기여시설의 종류, 위치, 규모 등
 - 4) 기 타 : 관련 위원회 검토사항 사전확인조치 등

사업계획(안) 협상

- 3.21 협상 방법은 의제별 협상을 원칙으로 하되, 상호 협의하여 의제의 일부 또는 전부에 대하여 일괄적인 합의를 도출하는 포괄적 협상으로 진행할 수 있다.
- 3.22 협상 의제별 협의결과는 협상조정협의회 논의를 거쳐 확정하되, 필요한 경우 시 도시건축 공동위원회, 시의회 자문 또는 보고를 거친다.

공공기여계획(안) 협상의제 선정

- 3.23 공공과 민간은 본격적인 협상에 앞서 상호 협의하여 다음 각호의 범위내에서 협상의제를 미리 정한다.
 - 1) 공공기여 총량 확정
 - 2) 공공기여의 종류, 위치, 규모, 방법
 - 3) 공공기여의 제공방법과 인정범위 등

공공기여계획(안) 협상

- 3.24 민간이 제시한 공공기여계획에 문제가 있다고 판단되는 경우 공공은 정책적 수요를 고려하여 공공기여의 종류, 위치, 규모, 방법 등을 제시할 수 있으며, 민간과 협상에 의하여 결정하게 된다.
- 3.25 공공기여계획의 운영방향, 공공기여의 계획기준 등에 관한 사항은 「공공기여시설의 종류 및 계획기준」【제5장 참조】에 따른다.

협상 기간

- 3.26 협상은 협상대상지 선정에 따른 민간의 제안서 제출 후 공공과 민간이 상호 협의하여 본격적인 협상(협상조정협의회 구성 등) 진행이 가능하다고 판단되었을 때 개시하며, 협상의 개시 및 종료시기는 공공의 서면 통보를 기준으로 한다.
- 3.27 협상기간은 협상 개시 후 가능한 6개월 이내로 한다.
- 3.28 자문위원의 제안서 검토, 감정평가, 서울시 및 자치구 이외의 기관과의 각종 협의 기간은 협상기간에 산입하지 아니한다.
- 3.29 협상기간 내에 협상을 완료할 수 없다고 판단하는 경우, 합의에 의해 6개월 이내 범위에서 기간을 연장할 수 있다.

감정평가 시행

- 3.30 감정평가는 사업계획에 대한 협상이 완료되는 시점에 상호 협의하여 시행한다.
- 3.31 감정평가의 시행은 「감정평가기준」【제5장 참조】에 따른다.

협상결과의 확정

- 3.32 공공과 민간은 협상조정협의회를 통해 개발계획(안)을 조정하여 협상정책회의와 필요시 전문가 자문, 관련 위원회 자문 등을 거쳐 사업계획 및 공공기여계획에 관한 협상결과를 확정하고 공공에서는 확정된 협상결과를 민간에 서면으로 통보한다.
- 3.33 협상과정에서 그 필요성이 인정되는 경우 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획(특별계획구역)결정을 선행할 수 있으며, 협상결과를 개발지침 등을 통해 제시하여야 한다.
- 3.34 협상 진행 중 이견으로 인하여 더 이상 협상이 진행될 수 없다고 판단될 경우 일방의 서면 통보로 협상을 중단할 수 있다. 이 경우 상호간에 일체의 보상 및 배상을 요구할 수 없다. 민간의 사정으로 협상이 중단되어 1년 이내 협상이 재개되지 않을 경우, 협상대상에서 제외할 수 있다.

주민제안서(지구단위계획) 제출

- 3.35 민간은 협상이 원만하고 적절하게 이뤄졌다고 인정하는 경우 협상결과를 반영한 주민 제안서(사전협상형 지구단위계획 수립기준에 따른 지구단위계획)를 제출할 수 있다.
- 3.36 민관이 제안하는 지구단위계획 도서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.
- 1) 지구단위계획 수립 및 변경에 관한 사항
 - 2) 사전협상에 따른 공공기여 계획도서
- 3.37 협상결과 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획(특별계획구역) 결정이 선행된 경우에는 제시된 개발지침을 반영한 세부개발계획을 수립하여 지구단위계획 결정도서를 제출하여야 한다.
- 3.38 민관이 주민제안서(지구단위계획)를 1년이내에 제출하지 않을 경우에는 개발의사가 없는 것으로 간주하여 협상결과를 무효로 할 수 있고, 무효로 하는 경우 공공은 그 내용을 민간에게 서면통지 하여야 한다.

Step 3. 협상결과 이행

도시관리계획 결정(변경)과 추가협상

- 3.39 공공은 협상결과 통보에 따른 주민제안서(지구단위계획 결정도서)가 제출되는 경우 도시관리계획 결정(변경) 절차가 신속하고 원활하게 진행될 수 있도록 노력하여야 한다.
- 3.40 협상결과를 반영한 지구단위계획의 결정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 제3항에 따라 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 결정한다. 다만, 도시계획과 관련된 사항 중 도시계획위원회의 자문이 필요한 경우에는 도시·건축공동위원회 심의 전 도시계획위원회 자문을 거치도록 할 수 있다.
- 3.41 공공은 민관이 사업인허가 도서를 제출할 때까지 도시관리계획 결정(변경) 고시를 유보할 수 있다.
- 3.42 도시관리계획 결정(변경) 과정에서 수정사항이 발생하는 경우, 공공과 민간은 추가협상을 할 수 있다. 다만, 도시관리계획 결정(변경) 또는 건축심의·허가 후 관계 법령에 따른 경미한 사항의 변경이 협상결과의 중요한 변경을 수반하지 않는 경우에는 추가협상을 하지 아니할 수 있다.

건축설계 공모방식의 적용

- 3.43 민간은 협상대상지의 건축물 설계시 적극적인 공공성 확보 및 우수한 건축계획 마련을 위해 현상설계 등을 진행할 수 있다.
- 3.44 현상설계 등을 진행하고자 할 경우에는 공공에서 제시한 가이드라인 또는 협상을 통해 결정된 건축물의 높이, 배치, 규모 등의 내용이 충분히 반영될 수 있도록 공모범위 등에 대하여 공공과 사전에 협의해야 한다.

제4장

공공기여 이행

제4장 공공기여이행

공공기여 계획서(주민제안 지구단위계획)

- 4.1 민간은 주민제안서(지구단위계획)에 개발계획 수립에 따라 지역에 부족 및 보완이 필요한 기반시설 등의 내용을 포함한 공공기여 계획서를 작성하여 함께 제출하여야 한다.
- 4.2 공공기여 계획서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여 해당 공공기여시설의 인수·관리부서의 확인을 거쳐야 한다.
 - 1) 공공기여 요약, 제공방법 및 제공범위
 - 2) 공공기여 내용 및 시설별 명세
 - 3) 공공기여 시설별 성능요구 수준 - 필요시
- 4.3 공공기여 계획서는 추가 협상이 이루어진 경우 또는 해당 공공기여시설의 인수부서 확인시 보완요청 의견이 있을 경우 이를 반영하여 작성되어야 한다.

공공기여 이행 및 담보

- 4.4 공공기여 가액은 도시관리계획 결정(변경) 예정시점(고시일)을 기준으로 산정한다.
- 4.5 민간은 당해 법령에서 정하는 바에 따라 제안된 사업의 준공 전 또는 준공과 동시에 공공기여시설의 설치를 완료하고, 소유권을 관리청에 이전하여야 하며, 공사기간 중에는 시설물관리청의 감독을 받아야 한다. 다만, 지구단위계획구역 밖에 기반시설을 설치·제공하거나 설치비용으로 제공하고자 하는 경우, 공공과 협의하여 제공시기 등을 조정할 수 있다.
- 4.6 공공기여 이행담보는 사전협상 결과, 공공기여(기반시설 부지, 기반시설 설치, 기반시설 설치 비용 등)의 종류, 위치, 규모 및 설치시기 등에 대해 지구단위계획에 반영하여 결정고시하는 것을 원칙으로 하되, 특별한 사유로 인한 이행담보방안에 대하여는 공공과 민간이 협의하여 따로 정할 수 있다.
- 4.7 철도역사 복합개발²⁾시 공공기여로 확보하는 시설의 경우에는 토지소유주와 협의하여 지상권 설정 또는 협약체결 등을 통해 사업운영기간 만료 후에도 지속적으로 사용 가능토록 한다.

2) 사업자가 철도부지를 점용허가 받아 역무시설과 수익시설을 함께 건립하는 도시계획시설 사업을 말한다.
(관련 규정 : 철도건설법 제2조 제6항 및 철도사업법 제42조)

제5장

협상주요기준

제5장 협상주요기준

1. 감정평가기준

1) 기본원칙

목 적

5.1.1 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의2 제2항 제12호에 따라 용도지역의 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경에 따른 토지가치상승분 산정 등을 위한 감정평가를 실시함에 있어 평가절차 및 평가방법 등을 규정하여 공정한 감정평가를 실시하는데 목적이 있다.

적용범위 및 성격

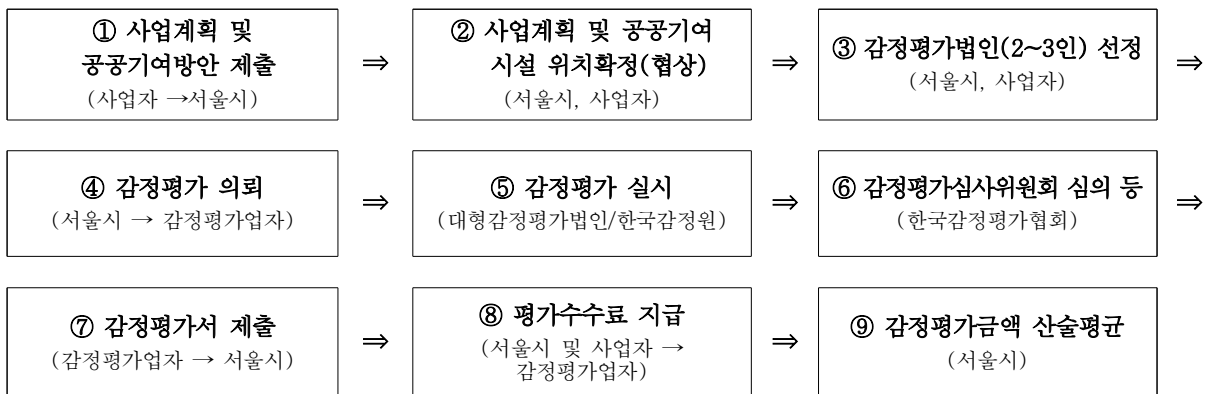
5.1.2 대규모 유희부지 등의 개발계획(안) 검토신청에 따른 협상대상지 선정 평가 결과, 협상대상지로 선정된 부지에 대한 감정평가를 대상으로 한다.

5.1.3 협상대상지의 협상 진행전 감정평가(사업자공모, 부지매각 등 민간이 실시하는 감정평가를 말한다)는 현황평가를 원칙으로 한다. 다만, 도시관리계획 변경 등 협상내용을 반영하고자 할 경우에는 공공과 사전에 협의하여야 한다.

5.1.4 본 지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 국토교통부 및 한국감정평가협회 등 감정평가 관련 기관에서 정하고 있는 기준을 준용한다.

2) 감정평가 절차

<감정평가 절차>



감정평가업자 선정

5.1.5 감정평가의 공정성과 신뢰성 제고를 위하여 한국감정원 및 국토교통부장관이 선정·공고한 아래의 대형감정평가법인(13개) 중에서 선정하는 것을 원칙으로 한다.

연번	법인명	대표이사	소재지	비고
1	(주)가람감정평가법인	한세기	송파구 오금동 24 동양네트웍스 3,4층	
2	(주)가온감정평가법인	박종국	송파구 문정동 292 (가든파이버 툴 8층 S-33호)	
3	(주)감정평가법인 대일감정원	김재철	서초구 양재동 275-1 (삼호물산빌딩 A동 2층)	
4	(주)경일감정평가법인	배종영	송파구 가락동 78 (IT벤처타워 동관 7층)	
5	(주)나라감정평가법인	황인선	종로구 적선동 80 (적선현대빌딩 808호)	
6	(주)대한감정평가법인	홍순열	서초구 서초동 1365-16 (대한성서공회빌딩 8층)	
7	(주)대화감정평가법인	김순구	서초구 서초동 1625-2(디사모빌리빌딩 3층)	
8	(주)미래새한감정평가법인	김욱	송파구 문정동 289 (가든파이버웍스 A동 9층)	
9	(주)삼창감정평가법인	이은태	서초구 반포대로14길 27(서초동 1501-3) 탑스벤처타워 2층	
10	(주)제일감정평가법인	송계주	서초구 방배동 1024-4(덕산빌딩 3층)	
11	(주)중앙감정평가법인	최종식	서초구 서초동 1599-11(리더스빌딩 2층)	
12	(주)태평양감정평가법인	국기호	중구 다산로 32(신당동, 남산타운5변상가 4층)	
13	(주)하나감정평가법인	양기철	서초구 양재동 217 서울오토갤러리 금관 5층	

※ 대형감정평가법인 명단은 국토교통부의 공고에 의하여 변경될 수 있음.

5.1.6 토지가치상승분 산정을 위한 감정평가업자의 선정은 공공 및 민간 입회하에 추첨을 통하여 선정한 1인과 한국감정원, 총 2인을 원칙으로 한다. 다만, 추가적인 감정평가업자의 선정이 필요하다고 공공과 민간이 합의한 경우에는 추첨을 통해 1인을 추가하여 총 3인으로 선정할 수 있다.

5.1.7 공공의 감정평가 요청에 응하지 아니하는 경우 또는 관계 법령에 따른 자격상실, 징계처분 등의 사유로 감정평가 업무를 수행하는 것이 불합리하다고 판단될 경우, 대형감정평가법인(13개)에서 제외된 후 나머지 평가법인 중에서 선정한다.

5.1.8 본 지침 5.1.5 내지 5.1.7에 따라 선정된 감정평가업자라도 차기 추첨시에 제외하지 아니한다.

감정평가 의뢰

- 5.1.9 공공은 추첨을 통하여 선정된 감정평가업자 및 한국감정원에 감정평가를 의뢰한다.
- 5.1.10 감정평가업자는 특별한 사유가 없는 한 감정평가를 의뢰받은 날로부터 30일 이내에 평가를 완료하여야 한다.

감정평가 기준시점

- 5.1.11 토지가치상승분 산정을 위한 감정평가지, 도시계획 변경(용도지역 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경) 이전 토지가치의 감정평가(이하 '종전 감정평가'라 한다) 기준시점은 협상대상지로 선정된 협상대상지 선정 평가 신청 이전시점 또는 공공의 협상대상지 선정 이전시점을 기준으로 하여 평가한다.
- 5.1.12 도시계획 변경 이후 토지가치의 감정평가(이하 '종후 감정평가'라 한다) 기준시점은 도시관리계획 결정(변경) 고시일을 기준으로 하여 평가한다.

감정평가 실시

- 5.1.13 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 관련규정에 따른다.
- 5.1.14 감정평가업자는 감정평가서를 작성하여 당해 평가자가 서명·날인하고 심사자 2인 이상이 심사한 후 감정평가서를 제출하기 전에 한국감정평가협회의 감정평가심사위원회 심사를 받아야 한다. 다만, 한국감정원은 별도의 심사를 거쳐 제출할 수 있다.
- 5.1.15 감정평가업자는 감정평가 및 심사완료 후 즉시 평가를 의뢰한 공공에 감정평가서를 제출하여야 한다.
- 5.1.16 감정평가업자간의 가격차이가 10%를 초과할 경우에는 감정평가서를 채택하지 아니하고 이에 따른 수수료는 지급하지 않으며, 재평가 또는 다른 평가업자를 새로이 선정하여 감정평가를 실시한다.
- 5.1.17 감정평가를 완료한 이후 부동산 가치의 급격한 등락 등 특별한 사유의 발생으로 인해 감정평가 결과의 적용이 현저히 불합리하다고 판단되는 경우에는 재평가를 실시할 수 있다.

3) 감정평가 방법

감정평가

- 5.1.18 종전 감정평가는 현황평가를 원칙으로 하며, 종후 감정평가시에는 사업계획을 고려하여 평가한다.

- 5.1.19 종후 감정평가는 전체 대상지를 대상으로 협상을 통하여 결정된 개발규모, 용도, 기반 시설 설치계획 등을 고려한 실질 토지가치 상승분을 산정하는 것으로 한다.
- 5.1.20 사업부지에 대한 감정평가 전례가 있는 경우라도 감정평가업자는 감정평가 전례를 고려하지 않는다.
- 5.1.21 협상결과에 대한 도시·건축공동위원회 자문결과 공공기여의 위치변경 등 사업계획 및 공공기여 방안이 변경될 때에는 공공과 민간은 상호협약하여 동일 평가업자에게 재평가를 의뢰할 수 있다.
- 5.1.22 감정가격은 개별 감정평가업자의 감정가격을 산술평균한 금액으로 한다.

4) 감정평가 보수산정

보수 산정

- 5.1.23 감정평가 수수료는 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」(국토교통부)에 따라 다음과 같이 산정한다.

$$\text{수수료} = [\text{제안부지의 종전+종후 감정평가액(원)}] \times \text{수수료율(\%)} \times \text{할인율(50\%)}$$

- 5.1.24 감정평가 실비는 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」(국토교통부)에서 정한 실비규정을 적용한다.
- 5.1.25 재평가를 실시할 경우에는 당초 보수의 10%~90%를 지급한다.
- 5.1.26 본 지침 개정이후 변경된 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준(국토교통부 공고)’이 있을 경우 이를 적용한다.

수수료 지급

- 5.1.27 감정평가 수수료는 협상당사자(공공, 민간)가 평가를 실시한 감정평가업자에게 각각 1/2씩을 지급한다.
- 5.1.28 협상완료 후 민간의 사업추진 지연에 따라 지구단위계획의 재검토 및 감정평가 등을 재실시하는 경우 감정평가 수수료는 원인제공자인 민간에게 부담하게 할 수 있다.

2. 공공기여시설의 종류 및 계획기준

1) 개요

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 계획이득의 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 본 지침에 적합하도록 유도하되, 사업계획에 따른 공공기여의 방향 등을 논의하여 별도 제안할 수 있다.

5.2.5 본 지침에 규정되지 않은 사항에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 기반시설 설치기금 조례」 등 관련 법규의 기본원칙과 사전협상제도 운영방향에 따라 공공의 판단에 따른다.

2) 공공기여시설의 종류

공공시설(소유 : 공공)

5.2.6 공공시설이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제13호에 의한 시설을 말한다.

기반시설(소유 : 공공)

5.2.7 기반시설이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 의한 시설을 말한다.

공여시설 (소유 : 민간)

5.2.8 공여시설이란 개발계획상 공공성 확보를 위한 용도로 사용되는 시설 중 아래에 해당하는 시설을 말한다.

- 1) 공공성용도 : 공공성 확보를 위해 종합병원, 컨벤션, 전시관, 터미널시설 등 도시계획시설 지정 가능용도 및 기타 이와 유사한 시설로서 도시·건축공동위원회에서 타당하다고 인정하여 지구단위계획으로 당해 용도를 지정하거나 도시계획 시설로 결정하는 시설
- 2) 전략용도 : 협상조정협의회에서 상위계획의 실현 및 지역균형발전을 위한 용도 및 기능 부여가 필요하다고 제안한 임대주택, 기숙사 등의 시설로서 도시·건축공동위원회에서 계획내용의 적정성을 심의하여 타당하다고 인정하는 시설

기반시설 설치비용 (제공 : 민간)

5.2.9 기반시설 설치비용이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의2 제13호 내지 제15호에 따른 기반시설의 설치를 목적으로 하는 비용을 말한다.

3) 공공기여시설의 계획기준

공공기여시설의 계획 순위

5.2.10 지구단위계획구역 내 공공기여시설 계획의 우선순위는 다음 사항 등을 고려하여 결정한다.

- 1) 상위계획 등에 의해 당해 부지 내·외에 설치되어야 하는 시설
- 2) 사업부지와 연계되는 공공·기반시설(사업부지내 입주자 편의시설로 사용될 가능성이 큰 시설은 제외)
- 3) 도시계획결정권자의 정책실현 등을 위해 필요한 시설
- 4) 광역적인 공공성 확보를 위한 시설
- 5) 생활권역 내 소규모 공공기여시설

5.2.11 해당 지구단위계획구역 밖 자치구 범위내 기반시설취약지역에 제공하는 공공기여시설 (설치비용 포함) 계획의 우선순위는 다음 사항 등을 고려하여 결정한다.

- 1) 도시계획결정권자의 정책실현 등을 위해 필요한 시설
- 2) 지역균형발전을 위해 필요한 시설
- 3) 기타 기반시설취약지역에 필요한 시설

공공기여시설의 계획 기준

- 5.2.12 공공에서 제시한 공공기여 기준에 따라 협상조정협의회에서 협의하여 조정할 수 있다.
- 5.2.13 공공기여시설에 대한 이견 발생시 자치구의 의견수렴 등을 거쳐 공공이 결정하는 것을 원칙으로 한다.
- 5.2.14 지역균형발전을 위한 정책수단의 실현에 기여할 수 있는지 여부를 고려하여 계획한다.
- 5.2.15 고용안정 및 주거복지 등 관련시책과 연계 추진이 가능한지 여부를 판단하여 계획한다.
- 5.2.16 주민을 위한 교육, 문화, 복지시설로서 효용성이 있는지 여부를 종합적으로 검토하여 계획한다.

공공시설 및 기반시설의 설치기준

- 5.2.17 상위계획의 실행을 위한 시설을 우선하여 설치한다.
- 5.2.18 공공은 시설의 이용목적 및 편익제공의 대상 등을 종합적으로 감안하여 공익성을 기준으로 수용여부를 결정한다.
- 5.2.19 사업부지내 입주자 편익시설로 사용될 가능성이 큰 시설은 가급적 설치 규모를 최소화 하도록 한다.
- 5.2.20 공공·기반시설의 형상은 가급적 정형화되도록 하고 접근성 및 개방성이 확보되는 위치에 설치한다.
- 5.2.21 사업부지내 입지한 공공·기반시설은 민간이 설치하여 제공한다.
- 5.2.22 사업부지 외에 설치하는 시설은 관리청의 의견을 들어 당해지역 입지에 따른 공공성 확보 정도에 따라 설치여부 및 규모 등을 판단한다.
- 5.2.23 기반시설은 대중교통체계 연계가 용이하고 시민이용이 편리한 위치에 입지토록 한다.
- 5.2.24 기반시설이 건축물인 경우에는 부속토지와 함께 제공하는 것을 원칙으로 한다.
- 5.2.25 사업부지 외 토지 및 건축물 등으로 제공하는 시설은 당해 사업완료(준공검사) 전 (또는 준공과 동시에) 소유권을 관리청에 이전한다.
- 5.2.26 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제1항에 따른 '공공시설등'의 설치 비용 산정은 도시계획조례 제19조의2, 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(서울시)을 준용하여 산출하되, 본 지침과 상이한 기준이 있는 경우 본 지침을 우선 적용한다.

공여시설의 설치기준

5.2.27 민간의 다양한 아이디어를 통한 지역경제 활성화 차원의 용도 도입 등 공공성 용도 참여 비율 확대를 적극 유도한다.

5.2.28 전략용도는 서울시 중심지 체계 및 상위계획, 지역발전 실현에 필요한 용도를 선정 하되, 공공기여 인정비율(최대 5%)은 전체 개발규모에서 차지하는 비율 또는 정책 실현의 기여정도 등을 종합적으로 고려하여 공공이 결정한다.

<정책실현의 기여정도 산정예시>

구 분	우수(100%)	보통(60%)	미흡(30%)
계			
권역별계획 등 상위계획의 실현 정도			
지역 활성화 기여 정도			
도시특화기능 등 정책실현의 기여 정도			

기반시설 설치비용의 제공기준

5.2.29 기반시설 설치비용은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제42조의2 제2항 제13호 내지 제15호, 도시계획조례 제19조의3, 기반시설 설치기금 조례 등에서 정하는 바에 따라, 당해 사업부지 또는 사업부지가 포함된 지구단위계획구역 안의 기반시설이 충분한 경우 지구단위계획구역 밖 당해 자치구 내 기반시설이 취약한 지역에 기반시설 설치를 목적으로 제공할 수 있다.

5.2.30 기반시설이 취약한 지역이란 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제42조의2 제2항 제13호 내지 제15호 및 도시계획조례 제19조의3 제1항에서 정한 다음의 지역을 말한다.

- 1) 용도지구 중 고도지구, 역사문화환경보전지구, 방재지구, 경관지구, 미관지구, 보존지구, 취락지구, 개발진흥지구
- 2) 용도구역 중 개발제한구역 및 도시자연공원구역
- 3) 지구단위계획구역, 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역, 도시재정비촉진을 위한 특별법에 따른 재정비촉진지구
- 4) 위 1) 내지 3)항에 해당하지 않는 지역중 기반시설이 부족하여 지원이 필요하다고 시 도시계획위원회에서 인정하는 지역

5.2.31 민간이 기반시설 설치비용을 제공하고자 하는 경우 다음 사항을 포함하여 공공과 협의하여야 한다.

- 1) 설치하고자 하는 기반시설의 종류·위치·규모 및 설치시기 등 구성에 관한 사항
- 2) 기반시설 설치비용의 납부시기 및 방법 등 제공에 관한 사항
- 3) 기타 도시계획조례, 기반시설 설치기금 조례 등 관련 규정에 따라 필요한 사항

5.2.32 기반시설 설치비용은 다음의 용도에 사용되는 것을 고려해 산정한다.

- 1) 기반시설이 취약한 지역의 기반시설 설치를 위한 사업비
- 2) 기반시설 사업을 위한 사무관리비와 기타 부대경비
- 3) 자금(기금)관리 운용에 필요한 부대경비

4) 공공기여량 산정기준

공공기여의 비율

5.2.33 용도지역 변경 및 도시계획시설 폐지(복합화)에 따른 공공기여비율 협상기준은 다음과 같다.

1) 용도지역 변경

구 분	변 경 내 용	공공기여율
용도지역 변 경	준주거지역 ⇒ 일반상업지역	30% 내외
	제3종일반주거지역 ⇒ 일반상업지역	40% 내외
	제3종일반주거지역 ⇒ 준주거지역	20% 내외
	제2종일반주거지역 (제1종일반주거지역) ⇒ 일반상업지역	45% 내외 (48% 내외)
	제2종일반주거지역 (제1종일반주거지역) ⇒ 준주거지역	30% 내외 (37% 내외)

2) 도시계획시설 폐지(복합화)

구 분	시설결정 당시 변경내용	공공기여율
도시계획시설 폐지(복합화)	일반주거지역 ⇒ 일반상업지역	35% 내외
	일반주거지역 ⇒ 준주거지역	25% 내외
	용도지역 변경 없음	20% 내외

- ※ 시설결정당시 자연녹지지역 등에서 변경된 경우에는 기존설정시 고려사항을 참고로 별도로 기준을 제시한다.
- ※ 시설결정당시 변경된 용도지역보다 하향된 용도지역으로 변경하는 경우는 시설결정당시 하향된 용도지역으로 변경된 것으로 간주하여 처리한다.

■ 기준 설정 : 공공기여율 산정시 고려된 사항

- 도시계획 변경에 따른 기부채납 사례 조사·분석, 개발규모 대비 적정 기부채납 비율 분석
- 증가된 용적률 6/10에 해당하는 토지면적(토지가치)
 - ※ 공공기여는 도시계획 변경(용도지역 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경)에 따른 토지가치상승분 범위내로 함

5.2.34 도시계획시설 폐지(복합화)와 용도지역 변경(상향)이 중첩되는 경우 공공기여비율 총량은 각각의 총량을 합산 후 5%를 감한 비율로 한다.

공공기여량 산정기준

5.2.35 총 공공기여량 산정시 개발후 건축물내 도시계획시설 및 공공성용도 부속토지는 기준 대지면적에서 제외한다. 다만, 공공기여 비율 산정시 (법정)최대용적률이 아닌 계획용적률이 적용된 경우에는 아래 기준 대지면적 산정시 계획용적률은 중복 적용하지 아니한다.(기준 대지면적 산출식의 계획용적률 대신 (법정)최대용적률을 적용함)

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

$$\text{공공기여 기준 대지면적} = \{[1 - (\text{도시계획시설용도 건축연면적} / \text{건축총연면적})] \times (\text{계획용적률}^3) / \text{당해 용도지역 (법정)최대용적률}\} \times \text{부지면적}$$

2) 지역발전 촉진을 위한 인센티브 부여 차원에서 공공성용도 설치시 공공기여 기준 대지면적에서 제외하되, 필지분할이 없는 경우 사업부지 건축연면적 기준으로 공공성 용도의 규모를 산정하여 이에 해당하는 부지면적을 공공기여 기준 대지면적에서 제외하여 산출한다.

$$\text{공공기여 기준 대지면적} = \{[1 - (\text{공공성용도 건축연면적} / \text{건축총연면적})] \times (\text{계획용적률} / \text{당해 용도지역 (법정)최대용적률})\} \times \text{부지면적}$$

5.2.36 공공기여 토지면적은 공공기여 기준 대지면적에 공공기여비율을 곱한 면적으로 산정한다.

$$\text{공공기여 토지면적} = \text{공공기여 기준 대지면적} \times \text{공공기여비율}$$

5.2.37 총 공공기여량은 공공기여 토지면적에 대상토지의 m²당 감정평가액을 곱하여 산정한다.

$$\text{총 공공기여량} = \text{공공기여 토지면적} \times \text{대상토지의 m}^2\text{당 감정평가액}$$

3) 계획용적률 : 서울시 도시계획 정책상 제한하거나 지구단위계획으로 제한하는 용적률



행정사항

행정사항

1. 시행일

- 본 지침은 2015년 3월 13일부터 시행한다.

2. 경과 규정

- 시행일 당시 종전 지침에 따라 협상에 필요한 절차(타당성평가, 협상조정협의회 구성, 감정평가 시행, 지구단위계획 결정을 위한 행정절차 및 건축심의·건축허가 절차 등)를 이미 이행한 경우에는 본 지침에 따라 해당 절차를 이행한 것으로 본다. 다만, 시행일 이후 진행되는 절차에 대해서는 본 지침을 적용한다.
- 시행일 이전 공공이 정책실현을 위해 필요하다고 인정한 대상지(강남구 한국전력, 강남구 舊한국감정원, 수색역세권)는 본 지침 3.6 규정에 따라 협상대상지로 선정한 것으로 본다.
- 종전 지침에 따른 타당성평가 결과 ‘유보’는 본 지침에 따른 협상대상지 선정 평가 결과 ‘협상 불가’로 본다.
- 종전 지침에 따라 협상대상지로 선정되어 협상이 미착수된 대상지에 대하여 본 지침 3.15 규정을 적용하는 경우에는 본 지침 시행일을 협상대상지 선정 평가 통보일로 본다.
- 종전 지침에 따라 협상대상지로 선정되어 협상 진행중 중단된 대상지에 대하여 본 지침 3.34 규정에도 불구하고 본 지침 시행일을 기준으로 2년이내 협상이 재개되지 않을 경우, 협상대상에서 제외할 수 있다.

3. 다른 기준의 개정

- 철도역사 복합개발시 공공기여 기준의 “공익시설”은 “기반시설”로 한다.
- 서울특별시 지구단위계획 수립기준 2-4-1의 1)항 중 “토지소유자 또는 토지소유자로부터 권한을 위임받은자 (이하 ‘민간’이라 한다)와 서울시(이하 ‘공공’이라 한다)”는 “「사전협상 운영지침」에 따른 공공과 민간”으로 한다.
- 서울특별시 지구단위계획 수립기준 2-4-2의 1)항 중 “같은법 시행령 제43조 제1항, 제2항에 해당하는 부지”는 “같은법 시행령 제43조 제1항, 제2항, 제3항에 해당하는 부지”로 한다.
- 서울특별시 지구단위계획 수립기준 2-4-3의 3)항 중 “타당성 평가”는 “협상대상지 선정을 위한 평가”로 한다.
- 서울특별시 지구단위계획 수립기준 2-4-7의 (2)의 2)항 중 “지구단위계획 수립기준 및 ‘개발계획 사전협의 기준운영지침’은 “「기반시설 설치기금 조례」, 지구단위계획 수립기준 및 ‘사전협상 운영지침’”으로 한다.



붙임

1. 개발계획(안) 검토신청서 작성안내
2. 개발계획(안) 협상제안서 작성안내
3. 협상절차도
4. 철도역사 복합개발시 공공기여기준
5. 사전협상형 지구단위계획 수립기준

개발계획(안) 검토신청서 작성안내

1. 목적

- 「도시계획변경 사전협상제도」 시행에 따른 대규모부지 개발계획(안) 검토신청과 관련하여 신청자가 공공에 제출하는 개발계획(안) 내역과 작성기준 및 세부내용에 대한 기준을 제시함으로써 검토 및 협상의 실효성 제고

2. 작성 안내

- 개발계획(안) 검토신청서 최초 제출시에 적용되며, 검토 및 협상 과정에서 추가 및 보완이 있을 수 있음
- 본 지침에서 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 사업부지 및 계획내용에 따라 신청자가 조정 및 추가하여 작성 가능
- 지구단위계획 특별계획구역에 준하여 작성(계획지침 및 세부개발계획)

3. 제출 내역

- 개발계획(안) 검토신청서 [별표1]
- 개발계획(안) 요약서 [별표3]
- 자치구 의견서 [별표4] ※자치구를 경유한 경우
- 개발계획(안) ※개발계획(안) 협상제안서 작성안내 참고하되, 개략적으로 작성 가능
 - 1) 사업계획서 : 부지현황(소유권 관련자료 포함), 개발방향, 사업 타당성 분석, 추진 일정, 사업파급효과 등
 - 2) 공공기여계획서 : 공공기여 개요(총량 및 산출내역, 유형별 집계 등), 공공기여시설 총괄표 및 종합도, 공공기여시설 내역, 공공기여시설 명세표 등
 - 3) 건축계획서 : 건축계획 구상 및 계획방향, 규모 및 용도계획, 배치계획 및 관련 도면 등

개발계획(안) 협상제안서 작성안내

[작성 안내]

- 협상을 위한 제안서 제출시에 적용되며, 검토 및 협상 과정에서 추가 및 보완이 있을 수 있음
- 본 지침에서 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 사업부지 및 계획내용에 따라 신청자가 조정 및 추가하여 작성 가능
- 지구단위계획 특별계획구역에 준하여 작성(계획지침 및 세부개발계획)

[세부 작성 방법]

1. 개발계획(안) 협상제안서 [별표2]

- 부지 현황
- 협상대상지 선정 평가 결과
- 사업계획 내용
- 공공기여 방안

2. 개발계획(안) 요약서 [별표3]

3. 자치구 의견서 [별표4] ※자치구를 경유한 경우

4. 사업계획서

- 부지현황
 - 위치, 면적, 경계, 공시지가, 대상지 전경 및 현황사진 등
 - 토지이용현황 (사용용도 등)
 - 사업부지내 토지소유현황
 - 사업부지내 자번별 토지소유현황 및 권리관계를 확인할 수 있는 도면과 표를 작성하여 제시

예) 토지소유현황표

지번	면적	지목	소유자(주소/성명)	소유권 확보여부	토지가액	비고
				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 협의서류첨부

- 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 임대분양사업 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
- 시설별 공급(분양, 임대, 자체운영 등)방법에 관한 내용을 기재

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%	

○ 사업추진일정

- 협상, 도시관리계획(변경)결정, PF, 각종영향평가 등 심의, 사업인-허가, 착공, 사업시행, 분양임대, 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 일자리 제공 및 상근상주인구의 증대효과, 건설공사 시행 시 일자리 창출효과와 사업 완료 후 운영적 측면에서의 고용기반확대방안 마련을 통한 일자리 창출효과 분석

※ 공사 중 건설노동인력 고용으로 인한 지역경제파급 및 고용창출 효과는 별도로 분리 작성
 ※ 지역경제파급 및 고용창출 효과는 구체적인 산출근거 및 관련자료 첨부

5. 공공기여 계획서

○ 공공기여 개요

- 공공기여의 총량 및 산출근거

○ 공공기여시설 내역 (시설별로 작성)

- 유형구분(공공시설, 기반시설, 기반시설 설치비용 등)
- 시설의 필요성(설치목적, 전략용도 도입시 용도와 도입사유 등)
- 위치(부지내/외), 종류, 규모 및 가액, 제공방법(토지, 건물, 토지+건물, 기금 등), 설치주체, 귀속주체(시/구/기타 관리청 등으로 구분), 기대효과(지역경제 파급효과, 고용창출 효과 등)

※ 특정할 수 없는 부지의 설치의 경우 총량(추정가액)으로 제시
 ※ 기반시설을 건축물의 일부로 제공하는 경우, 건축물 내 위치, 용도, 입지 타당성 등을 제시

- 공공기여시설 총괄표 및 종합도, 공공기여시설별 명세표 작성 [별표5, 별표6]

6. 건축계획서

※ 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획에 준하여 작성

○ 건축계획

- 건축구상 및 계획방향, 건축물 배치계획(개략적 배치 및 건축한계선), 대지내 공지계획(공개 공지, 공공보행통로, 지하광장등), 교통처리계획(주차출입구를 포함한 차량진출입 계획, 보행 및 차량동선 계획, 도로조성등)

○ 해당부지 건축물의 규모 및 용도 계획

- 부지면적은 사업부지면적, 공공시설, 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 용도구성 계획(단면) 작성

※ 도시계획시설 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(1/3000), 배치도(1/500~1500), 평면도(지하, 1층, 기준층 등 주요층)(1/500~1500), 종횡단면도(1/500~1500), 대지내 공지 계획도(1/500~1500), 교통처리계획도(1/500~1500)

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

7. 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 기존기반시설에 미치는 영향이 검토될 수 있도록 작성

[참고 사항]

- 공공기여 총량은 「공공기여시설의 종류 및 계획기준」 에서 정하고 있는 기준 에 따라 협상에 의하여 결정한다.
- 공공기여로 제공되는 건축물 또는 시설의 경우, 건축물(시설)과 부속토지(공유지분)를 함께 제공하는 것을 원칙으로 하며, 공동주택은 계약면적, 분양면적 등으로 구분하여 작성

예)

계약면적(m ²) (a=b+c)	분양면적(공급면적)(m ²)			기타공용 면적(m ²) (c)
	전 용	주거공용	계(b)	

- 공동주택이 계획되어 장기전세주택을 제공하는 경우 공급가격은 임대주택법 시행규칙 [별표1] 공공건설임대주택 분양전환 가격의 산정기준을 준용하여 별도로 정한 건축비로 하고 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
- 공공에 제출하는 각종 도면은 A4 또는 A3용지를 기준으로 작성하며 Scale은 사업부지면적 등을 고려 탄력적으로 작성 가능

[별표1]

(앞면)

개발계획(안) 검토 신청서				
대표 신청자	성 명		주민등록번호 (법인등록번호)	
	주 소		전화번호	
사업 부지	주 소	서울시 000구 000동 00번지 외 0필지 (총 0필지)		
	총 면 적	m ²		
	용도지역	지역		
	도시계획시설	시설		
	토지이용현황			
도시관리계획 변경 검토사항				
사업계획내용	(* 용도와 규모는 반드시 기재바랍니다.)			
공공기여방안	(* 공공기여 방법 및 고용창출 기대효과 등은 반드시 기재 바랍니다.)			
위와 같이 대규모 유희부지 개발계획(안) 검토를 신청합니다. 년 월 일 신청인 (인) 서울특별시장 귀하				

(뒷면)

사업부지 조서				
성 명	주 소	소유 부지	기명날인	비고
홍길동	서울시 동대문구 전농동 1번지	서울시 동대문구 전농동 1번지 서울시 동대문구 전농동 2번지	(인)	
※ 첨부 자료 : ①위치도, ②현황도, ③건축물대장, ④토지대장, ⑤토지이용계획확인서 ※ 주의 사항 1) 기명날인은 인감도장을 사용하여야 합니다. 2) 신청자의 인감증명과 개발계획 사전협상 신청한 토지의 등기부등본을 첨부해서 제출해야 합니다. 3) 신청서 접수는 서울시(공공개발센터 등) 또는 사업부지가 속한 해당 구청 도시계획관련 부서에 신청합니다. 4) 사업계획내용 및 공공기여방안 등 신청 내용에 대해 필요한 경우 별지 작성이 가능합니다. 5) 해당 구청으로 신청시 구청에서 2주안에 의견서를 첨부하여 서울시에 제출하면 서울시에서는 접수한 날로부터 60일 이내에 검토 결과를 대표 신청자에게 통보합니다.				

[별표2]

(앞면)

개발계획(안) 협상제안서				
대표 신청자	성 명		주민등록번호 (법인등록번호)	
	주 소		전화번호	
사업 부지	주 소	서울시 000구 000동 00번지 외 0필지 (총 0필지)		
	총 면 적	㎡		
	용도지역	지역		
	도시계획시설	시설		
	토지이용현황			
협상대상지 선정 평가 결과	협상대상지 선정일			
	협상조건 등	(※ 평가시 제시된 협상조건(전제조건, 권고사항, 협상쟁점) 및 공공에서 제시한 의견(가이드라인, 대안 등)이 있는 경우 기재 바랍니다.)		
	협상조건 등 이행방안	(※ 평가시 제시된 전제조건에 대한 조치내용을 기재 바랍니다.)		
사업계획내용	(※ 용도와 규모는 반드시 기재 바랍니다.)			
공공기여방안	(※ 공공기여 방법 및 고용창출 기대효과 등은 반드시 기재 바랍니다.)			
<p>위와 같이 대규모 유희부지 개발계획(안) 협상제안서를 제출합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일 신청인 (인)</p> <p style="text-align: right;">서울특별시장 귀하</p>				
<p>※ 첨부 자료 : ①위치도, ②현황도, ③건축물대장, ④토지대장, ⑤토지이용계획확인서</p> <p>※ 주의 사항</p> <p>1) 기명날인은 인감도장을 사용하여야 합니다.</p> <p>2) 제안자의 인감증명과 개발계획 사전협상 신청한 토지의 등기부등본을 첨부해서 제출해야 합니다.</p> <p>3) 제안서 접수는 서울시(공공개발센터 등)에 신청합니다.</p> <p>4) 사업계획내용 및 공공기여방안 등 제안 내용에 대해 필요한 경우 별지 작성이 가능합니다.</p>				

[별표3]

개발계획(안) 요약서						
제안자	성명			주민(법인) 등록번호		
	주소			전화번호		
사업 부지 현황	주소	서울시 000구 000동 00번지 외 0필지 (총 0필지)				
	총면적(m ²)					
	지역·지구·구역					
	도시계획시설					
	기타					
	토지 소유현황	구분	사유지	국유지	계	
	필지수					
	면적	m ² (%)	m ² (%)	m ² (100%)		
도시관리계획 변경 검토사항						
총 공공기여량	계	공공시설	기반시설	공여시설	설치비용	
		면적: m ² 가액: 백만원	면적: m ² 가액: 백만원	면적: m ²	가액: 백만원	
	대지내	면적: m ² 가액: 백만원	면적: m ² 가액: 백만원	면적: m ²	가액: 백만원	
대지외	면적: m ² 가액: 백만원	면적: m ² 가액: 백만원	면적: m ²	가액: 백만원		
사업계획내용	구분	사업계획 내용				비고
	사업부지면적(m ²)					
	실사용대지면적(m ²)					건축법상 대지면적
	건축물 용도					
	총연면적(m ²)					
	지상층연면적(m ²)					
	건축면적(m ²)					
	건폐율(%)					
	용적률(%)					
	높이(층수)	m (지하 층/지상 층)				
	공동주택 세대수	규모	합계	분양주택	공공임대주택	주거 도입인 경우
세대			세대	세대		
m ²		세대	세대	세대		
	m ²	세대	세대	세대		
사업타당성 분석 결과						
투자및자금 조달계획						
사업추진일정						

[별표4]

개발계획(안) 검토신청에 대한 자치구 의견서 [000구]		
사업 부지	주 소	서울시 000구 000동 00번지 외 0필지 (총 0필지)
	총 면 적	m ²
	부지현황	현재 부지 현황을 기술함.(건축물이 있는 경우, 건축물의 용도와 규모,건폐율, 용적률 등을 반드시 기술) 사업부지의 주요 지목 현황 기술함
	관련계획	사업부지와 관련된 법정 및 비법정 계획을 기술함
	용도지역	지역
	용도지구	지구
	도시계획시설	시설
도시관리계획 변경 검토 사항		
000구 검토의견	개발방향 / 도입용도 / 공공기여 방안 관련성 등을 중심으로 의견을 기술함 (※ 필요시 별지 작성이 가능합니다)	
<p>위와 같이 0번지 외 0필지에 대한 개발계획(안) 검토신청에 대한 000구 검토 의견을 제출합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일 000 구청장 (인) 서울특별시장 귀하</p>		
<p>※ 첨부 자료</p> <p>1) 도시계획도 (1/5,000)</p> <p>2) 대규모부지 개발계획(안) 검토신청서</p>		

[별표5]

공공기여시설 총괄표

구분	총계		토지			건축물 (별도획지, 공유지분, 지분없음)				비고 (부지내/ 부지외)
	가액 (백만원)	구성비 (%)	면적 (㎡)	가액 (백만원)	구성비 (%)	면적(㎡)		가액 (백만원)	구성비 (%)	
						연면적	부속토지			
계					100				100	
공공시설	소계									
	시설1									
	시설2									
	⋮									
기반시설	소계									
	시설1									
	시설2									
	⋮									
공여시설	소계									
	시설1									
	시설2									
	⋮									
기반시설 설치비용	소계									
	시설1									
	시설2									
	⋮									

- ※ 공공기여시설로 건축물을 제공할 경우에는 “별도획지”, “공유지분”, “지분없음”으로 구분하여 작성할 것
- ※ 가 액 : 서울시 “공공시설등 기부채납시 인센티브 운영기준”에 따라 토지가액, 건축물 공사비용을 계상함
- ※ 구성비 : 면적이 아닌 가액의 비율을 말함

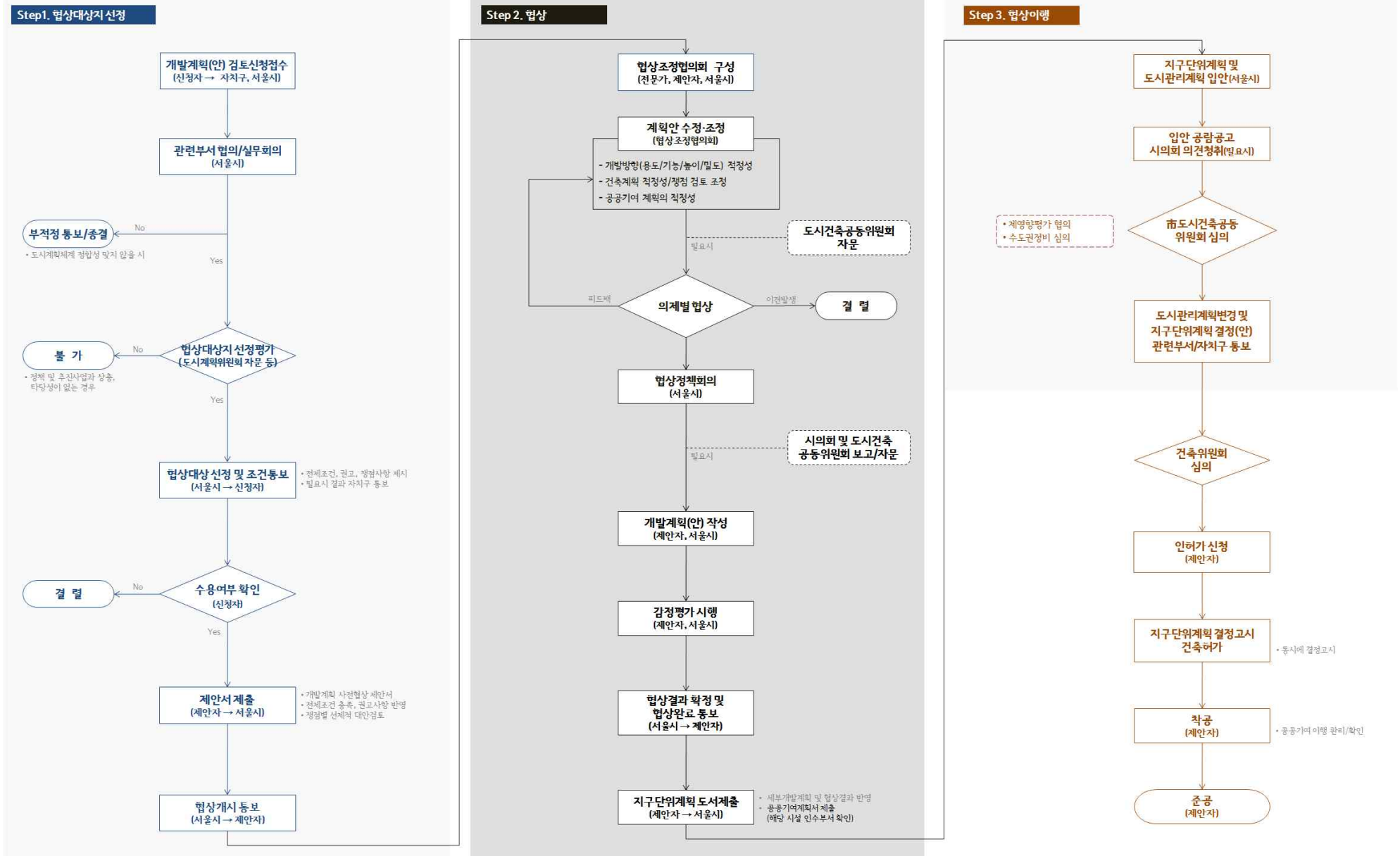
[별표6]

공공기여 시설별 명세표

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

※ 위 치 : 주소뿐만 아니라 ‘부지내/외’도 표기
 ※ 제공시점 : 현금으로 분납하는 경우, 완납시점을 기재할 수 있다.

< 협 상 절 차 도 >





철도역사 복합개발 사전협상시 공공기여 기준

서울특별시

철도역사 복합개발 사전협상 시 공공기여 기준

철도역사 복합개발에 대한 도시계획 변경 사전협상 시 일반 도시계획시설 복합화와 상이한 특성을 고려하여 공공기여 기준을 조정 운영하고자 함.

I 개 요

철도역사 복합개발

- 사업자가 철도부지를 점용허가 받아 역무시설과 수익시설을 함께 건립하는 도시계획시설 사업
- 사·자치구로부터 건축허가 받아 사업시행 (도시계획시설 실시계획인가 의제)

추진 경위

- 新 도시계획제도 도입('09년)에 따라 일반 도시계획시설 복합화와 동일한 공공기여 기준을 준수하여 사전협상토록 안내 및 유도
 - '09.6 협상대상지 선정 : 홍대 · 구로 · 성북역사
- 철도시설 개발 시 업무처리 기준 수립 ('11.4, 도시계획국)
 - 도시관리계획 변경이 있는 홍대 · 성북역사는 사전협상으로 추진
 - 구로역, 공덕역 등 도시관리계획 변경이 없는 역사는 지구단위계획을 수립토록 하여 개발계획 관리
 - 역세권 개발사업 등 개별법에 의한 사업은 법정 절차로 추진하되 '철도역사 복합개발 사전협상 시 공공기여 기준'을 준용
- 新 도시계획 운영개선 시행 방침 ('11.9, 행정2부시장)
 - 철도역사 복합개발시 별도 공공기여 기준 마련 포함

II 현황 및 문제점

□ 사전협상 제도 상 도시계획시설 복합화시 공공기여 기준

○ 총 공공기여량 = 공공기여 대상 토지 가액

공공기여 대상 토지면적(=기준대지면적 × 공공기여 비율) × 단위 부지가액

- 기준 대지면적 : 사업자 부지면적에서 도시계획시설과 비시설의 연면적 비율 등을 감안하여 조정한 공공기여 비율 적용 면적

ex) 총 연면적중 비시설 용도 연면적이 50% 비율일 경우 사업자 부지면적의 1/2을 기준 대지면적으로 적용

- 공공기여 비율 : 도시계획시설과 비시설의 공간결정을 통한 수익시설 설치시 20% + 용도지역 변경시 공공기여 비율

□ 철도역사 복합개발의 특수성 (일반 시설복합화와 상이)

○ 「철도건설법」 상 역사 내 수익시설은 비시설의 공간결정 없이 설치

- 역사 내 판매, 숙박, 문화시설 등은 철도시설 활성화와 이용객 편의제공 목적으로 철도시설(도시계획시설)로 설치 가능

⇒ 도시계획시설의 공간결정과 동일한 공공기여율 적용이 어려움

○ 국유지 상 사업자 점용허가 개발로 공공기여 의무 주체가 불명확

- 사업자는 토지주인 국가로부터 30년간 토지를 점용허가 받아 수익하므로 사업자와 국가가 모두 계획이득의 수혜자가 됨

⇒ 사업자에게 모든 공공기여 의무를 요구하기 어려움

⇒ 국유지 상 개발로 부지등 기부채납 방식 공공기여 불가

철도역사 복합개발의 특수성을 고려한 합리적인 공공기여 기준, 운영방식, 인정내용 조정 필요

III 공공기여 기준 조정

□ 공공기여 기준 조정 개요

구 분	현 행	조 정 방 향
공공기여의 주체	토지주	사업자
공공기여 토지 비율 (기준대지면적상 비율)	시설복합화 20%	복합역사 개발 10%
총 공공기여량 산정	공공기여 대상 토지의 가액	공공기여 대상 토지의 사용료
공공기여의 종류	기반시설 등 기부채납 (공공시설 10%~15% 설치)	기반시설 등 무상사용 (공공/기반시설 탄력운영)

※ 용도지역 변경을 수반하는 복합역사 개발시는 용도지역 변경에 따른 공공기여율을 합산하여 적용

□ 세부 조정내용

○ 공공기여 토지 비율

- 역사내 수익시설의 50% 정도를 '철도 시설 활성화와 이용객 편의 증진을 위한 시설'로 보아 공공기여 토지 비율에서 차감 적용

- 수익시설 설치 : 도시계획시설 복합화 20% ⇒ 역사 복합개발 10%
 - 공공기여 토지 비율 : 기존 공공기여율 기준 10% 조정 운용
- ex) 역사복합개발(10%)+용도지역변경(2종일반→준주거, 30%), 10%+30%-5% ⇒ 35%

※ 공공기여 기준에도 불구하고 필수 기반시설은 “원인자 부담” 등 합리적 관점에서 협상에 의하여 설치주체 결정, 공공/기반시설 비율은 사업지 현황에 따라 탄력적으로 운영

☞ 첨부 1 : 철도역사 복합 개발시 공공기여율 조정 검토

○ 총 공공기여량 산정

- 사업자가 국유지를 30년 기준으로 점용허가 받아 수익시설을 개발, 운영함을 감안하여 『공유지 30년 사용료 현가총액』 으로 산정
- 우리시 「공유재산 및 물품 관리조례」 상 30년간의 공유지 사용료 현가총액을 산정시 토지가액 대비 약 70% 수준

$$\bullet \text{ 총 공공기여량} = \text{공공기여 토지 가액} \times 70(\%)$$

※ 순수 역무시설은 연면적을 기준대지면적 산정시 차감반영

☞ 첨부 2 : 철도역사 복합 개발시 민간 공공기여량 산정 검토

○ 공공기여의 종류

- 공공의 이용에 제공되는 기반시설 설치·무상사용 인정
 - 공공보행통로, 단지 내 공원, 공공목적 데크설치 등 공개공간 조성도 좋은 개발 유도 차원에서 사안에 따라 탄력적으로 인정

※ 역시설 기여금 납부는 역무시설 설치에 해당되므로 공공기여 기준 대지면적에 산정시 반영 (전체 건축 연면적의 10~15%)

☞ 첨부 3 : 공공기여 조정 개념 설명

IV 향후 추진계획

- 철도역사 복합개발 사전협상 시 공공기여 기준 시행, 관계기관 통보
 - 철도공사, 철도시설공단 협력 요청
- 철도역사 복합개발 사전협상 시 공공기여 기준을 적용하여 홍대역사, 성북역사 등 사전협상 추진

- 따로붙임
1. 복합역사 개발 공공기여율 조정 검토
 2. 철도역사 복합개발시 민간 공공기여량 산정 검토
 3. 공공기여 조정 개념 설명
 4. 철도복합역사 추진현황. 끝

첨부 1 : 복합역사 개발 공공기여율 조정 검토

□ 법률 사항

- 「철도건설법」 상 철도역사와 같은 건물 내 수익시설까지 철도 시설로 정의되나, 점용허가로 설치 가능한 시설은 '철도시설의 활성화와 이용객 편의증진을 위한 시설'로 한정하고 있음

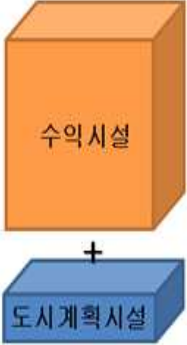
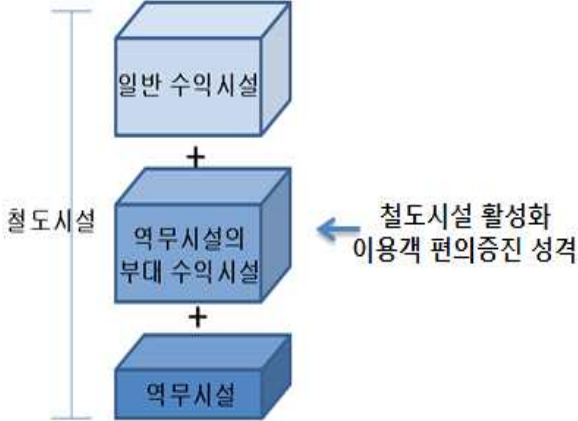
□ 신도시계획 검토

- 신도시계획 시설복합화는 도시계획시설에 시설용도 이외의 수익 시설을 설치하는 경우 수익시설 개발 연면적에 대해 공공기여 20% 기준을 적용토록 하고 있음
- 복합역사 개발 시에는 역무시설 연면적 수배에 달하는 수익시설이 설치되고 있어 '철도시설 활성화와 이용객 편의증진 기여 수익시설' 과 일반 수익시설의 연면적 구분이 어려움

□ 신도시계획 상 적용방안

- 신도시계획 복합역사 사전협상 운영시는 일반 시설복합화와와 의 형평성과 복합역사 개발의 '철도시설 활성화와 이용객 편의증진 측면' 의 적절한 고려 필요
- 역무시설을 제외한 복합역사 개발 연면적의 50% 정도를 '철도 시설의 활성화와 이용객 편의증진을 위한 시설'로 보아 추가 50% 설치시설에 대하여 공공기여율 10% ($20\% \times 50/100$) 를 적용
 - 제안 내용에 따른 공공성 여부 추가 판단에 따라 10% 내외에서 탄력적으로 운영

※ 역무시설 면적은 기준대지면적 산정 시 연면적 비율 차감 반영

일반 시설복합화	복합역사 개발
 <p>수익시설 + 도시계획시설</p>	 <p>일반 수익시설 + 역무시설의 부대 수익시설 + 역무시설</p> <p>철도시설</p> <p>철도시설 활성화 이용자 편의증진 성격</p>
<p>· 도시계획시설 이외 수익시설 복합화</p> <p>→ 수익시설 복합화에 대한 신도시계획 공공기여 운영</p>	<p>· 도시계획시설 내 수익시설 설치</p> <p>→ 수익시설 설치에 대한 신도시계획 공공기여 운영</p>
<p>→ 전체 수익시설 복합화에 대해 일괄 20% 공공기여율 적용</p>	<p>· 철도시설 활성화와 이용자 편의증진 목적의 수익시설설치 인정 (전체 수익시설의 50% 수준 인정)</p> <p>→ 철도시설 활성화와 이용자 편의증진 목적 외 설치 수익시설에 대해 일괄 10% 공공기여율 적용</p>

첨부 2 : 철도역사 복합개발시 민간 공공기여량 산정 검토

□ 철도 복합역사 공공기여 기준 조정 기본방향

- 민간의 사업방식을 고려하여 민간의 공공기여 기준 조정
- 민간 공공기여 기준 : 기부채납 대상 토지(공유지)를 민간이 30년간 임차하는 경우의 사용료 총액

$$\text{조정 계수} = \frac{\text{30년간 공유지 사용료}}{\text{기부채납 토지가액}}$$

□ 철도 복합역사 공공기여 기준 조정 산정식

- ① 총공공기여량 : 현 재산평가액(V_1)
- ② 「공유재산 및 물품 관리조례」 상 공유지 연간 사용료 산정

$$\begin{aligned} \text{연간사용료}(R) &= \text{재산평가액}(V) \times \text{사용요율}(i) \\ \text{사용요율} &: 2.5\%(\text{공공용}) \sim 5\%(\text{일반용}) \end{aligned}$$

- ③ 30년간 공유지 사용료 : 30년간 공유지 사용료의 현재총액 산정
- 현 재산평가액 V_1 , 사용요율을 i , 실질할인율을 r 로 놓을 경우
 n 년 사용료 현재(R_n) = n 년 재산평가액 현재(V_n) \times 사용요율(i)

$$\therefore n\text{년도 사용료의 현재} = V_1 \times \frac{1}{(1+r)^{n-1}} \times \text{사용요율}(i)$$

- 30년간 사용료 현재총액(R'_{30})은

$$R'_{30} = R_1 + R_2 + \dots + R_{30} = V_1 \times \left(1 + \frac{1}{1+r} + \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + \frac{1}{(1+r)^{29}} \right) \times i$$

$$\therefore 30\text{년간 사용료 현재총액} = V_1 \times (1+i) \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{30}} \right)$$

- 실질할인율(r) = 서울시 내부 수익률 \rightarrow 조례상 사용요율, $r = i$

$$\therefore \text{민간 공공기여량}(R'_{30}) = V_1 \times (1+i) \times \left(1 - \frac{1}{(1+i)^{30}}\right)$$

④ 철도 복합역사 조정률 산정

$$\text{조정계수} = \frac{\text{30년간 공유지 사용료}}{\text{기부채납 토지가액}} = \frac{V_1 \times (1+i) \times \left(1 - \frac{1}{(1+i)^{30}}\right)}{V_1}$$

$$\therefore \text{조정률} = \left(1+i\right) \times \left(1 - \frac{1}{(1+i)^{30}}\right) \times 100\%, \quad i = \text{사용요율}$$

□ 토지가액 대비 공유지 사용료 현가총액 조정률 도출

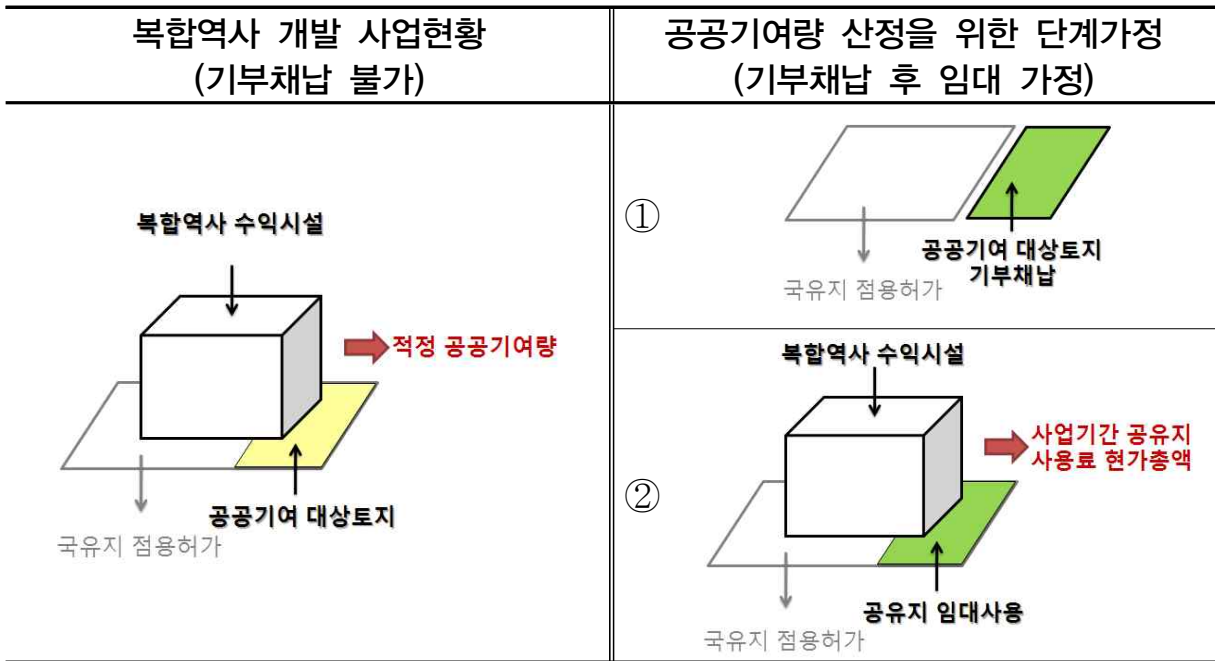
- 복합역사 개발 시 철도시설의 활성화와 이용객편의를 위한 시설 연면적을 역무시설 제외 연면적 50%로 보아 조정(안) 도출

구 분		조정1(안)	조정2(안)	조정3(안)
공유재산 사용	요율	0.025	0.0375	0.050
	용도	공공용도 100%	공공용도 50% 일반용도 50%	일반용도 100%
조정률		약 54%	약 70%	약 80%

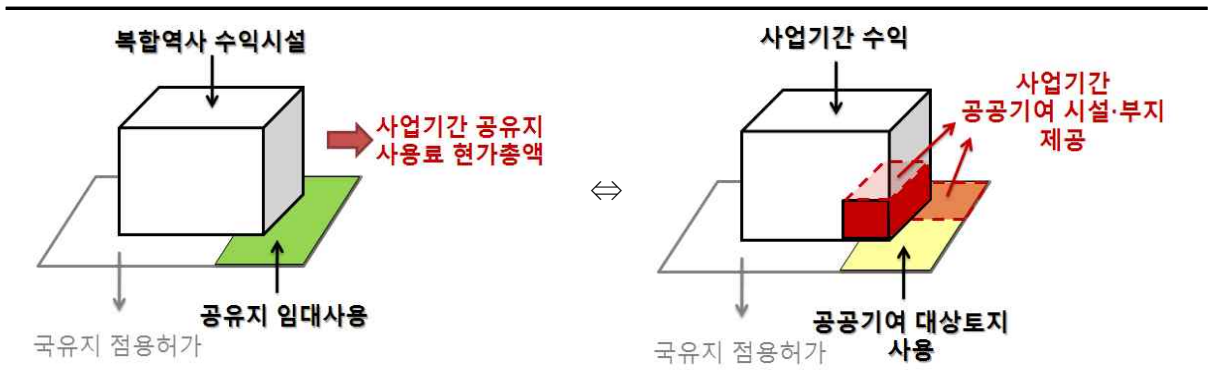
\Rightarrow 총 공공기여량의 70% 기준 적용

첨부 3 : 공공기여 조정 개념 설명

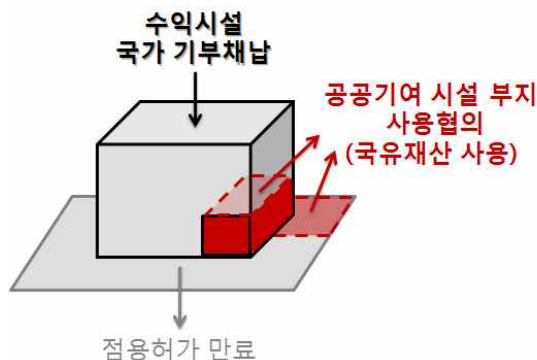
〈총 공공기여량 산정〉



〈공공기여 및 수익시설 운영〉



〈사업(점용허가)기간 만료시 국가 기부채납〉



〈총 공공기여량 및 공공기여 인정 운영〉

사용료 산출 기준

'공유재산 및 물품관리
조례' 기준 공유지 사용료
산정 방식



사용료 영향 요소 결정

사업기간 (사용기간)
사용요율 검토



공공기여 가액 산정/인정 기준

총 공공기여량
가액
30년 기준
공유지 사용료
현가총액



공공기여
인정 가액
공공기여 시
설 설치비
30년 기준
사용료
현가총액

- ▶ 연간사용료(R)
= 현 재산평가액(V) × 사용요율(i)
- ▶ n년간 사용료 현가총액(ΣR)
= $V \times (1+i) \times (1 - \frac{1}{(1+i)^n})$

- ▶ 사업기간 : 최소 30년 기준 점용허가
- ▶ 사업기간에 따른 사용료 비율

사업기간 (점용허가 기간)		사용료/ 토지가액	비 고
30년 (최소 기간)	n=30	약 69%	예측가능한 최소기간
60년	n=60	약 92%	
영구 사용	n=∞	100%	일반 시설복합화

⇒ 예측 가능한 30년 기준 적용

- ▶ 조례상 요율 : 공공용 2.5%, 일반용 5%
- ⇒ 수익시설의 50% 정도를 '철도시설
활성화와 이용객 편의를 위한 시설' 로
보아 사용요율(i) = 3.75% 적용

- ▶ 예측 가능한 30년을 기준으로 총 공공기여
가액 / 인정가액 운영
⇒ 부지가액의 70% 적용
- ▶ 민간이 30년 점용허가 이후 사업기간 추가
연장시는 그 사업기간까지 공공기여 제공

첨부 4 : 철도복합역사 추진현황

■ 개발 완료(건설중) 현황 : 8개소(운영중 6, 건설중 2)

(단위 : m²)

구 분	역사명	공사기간		부지면적 (m ²)	연면적 (m ²)	도입시설	비고
		착 공	준 공				
운영중 (6)	서 울	'00.	'03.	67,660	95,172	백화점, 할인점	실시계획 승 인 (건교부)
	용 산	'01.	'05.	126,930	276,688	백화점,할인점,전자상가	
	영등포	'04.	'06.	57,850	134,333	백화점, 영화관	건축허가 (영등포구)
	신 촌	'04. 3	'08. 1	18,065	29,992	쇼핑몰, 영화관	건축허가 (서대문구)
	왕십리	'04.	'08. 9	44,161	99,006	할인점, 영화관	건축허가 (성동구)
	청량리	'05. 1	'10. 8	59,327	177,793	백화점, 영화관	건축허가 (서울시)
건설중 (2)	창 동	'04.12	'11.10	44,567	87,025	쇼핑몰, 영화관	건축허가 (도봉구)
	노량진	'09. 4	'12. 4	38,650	122,062	판매, 관람	건축허가 (서울시)

■ 개발을 추진 중 현황 : 5개소

구 분	역사명	부지면적 (m ²)	추진 현황	비고
계획수립 / 사전협상	홍대역	20천m ²	조건부 협상지 선정 → 사업제안서 접수 → 사전협상 중	건축허가 / 실시계획 인 가
	성북역	90천m ²	조건부 협상지 선정 → 지역종합계획 수립 (우리시·노원구·코레일 공동) → 사전협상 중	
계획수립	구로역	48천m ²	조건부 협상지 선정 → 코레일에서 민간사업자 선정 후 지구단위계획 수립 추진	
	공덕역	15천m ²	한국철도공단에서 민간사업자 선정 후 지구단위계획 수립 추진	
	수색역	153천m ²	사전협상 타당성 평가결과 : 유보지	