



제420회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《 공공기여 범위 상한 규정 》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2205319호)

2024. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2205319호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 공공기여 범위 상한을 토지가치 상승분의 100분의 50으로 규정 (안 제52조의2제1항)	3

I. 문진석의원 대표발의(제2205319호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 6.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 7.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 지구단위계획구역 지정에 따라 용도지역 변경으로 용적률 완화 등의 조치가 시행되는 경우 토지가치 상승분의 범위에서 해당 지구단위계획구역 안에 공공시설 등의 부지 제공 또는 설치·제공하도록 하고, 공공시설 등이 충분한 경우에는 해당 지구단위계획구역 밖에 공공시설 등을 설치할 수 있는 비용을 납부하는 것으로 갈음할 수 있도록 하고 있음.

그런데 시행령에서는 공공시설 등의 설치비용과 관련하여 용도지역 변경 등의 전·후 감정평가한 토지가액의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 포괄적으로 위임함에 따라 각 지방자치단체마다 공공시설 등의 설치비용을 기준 없이 자의적으로 결정·부과하고 있음.

특히 토지가치 상승분의 대부분을 공공시설 등의 설치비용으로 결정하는 경우도 있어 민간사업자와의 갈등으로 신속한 사업추진에 차

질을 빗거나 불필요한 논란이 발생하고 있는 실정임.

이에 공공시설 등의 설치·제공 또는 비용납부의 범위를 토지가치 상승분의 100분의 50의 범위로 그 상한선을 명확하게 규정하여 과도하게 공공시설 등의 설치비용을 부과하는 것을 방지하고 민간의 신속한 사업집행을 지원하려는 것임(안 제52조의2제1항).

3. 검토의견

가. 공공기여 범위 상한을 토지가치 상승분의 100분의 50으로
규정(안 제52조의2제1항)

[illegible]

현행	개정안
안에 다음 각 호의 시설의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하여야 한다.	----- ----- ----- ---
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)

현행법에서는 지구단위계획¹⁾으로 제36조제1항제1호의 각 목 간의 용도지역²⁾ 변경, 즉, 도시지역인 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역 간 변경으로 용적률이 상승하거나 건축제한이 완화되는 경우, 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 용도지역의 변경에 따른 토지가치 상승분의 범위에서 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 설치와 같은 공공기여를 하여야 함.

그런데, “토지가치 상승분의 범위”에 대해서는 지구단위계획으로 정하도록 규정하고 있어, 지구단위계획을 결정하는 특별시장·광역시장·특

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “지구단위계획”이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

가. 주거지역: 거주와 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역

나. 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

다. 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

라. 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수³⁾가 각 지방자치단체의 상황에 맞게 공공기여 범위를 조례 등을 통해 자체적으로 정하고 있음.

이에 개정안은 공공기여 범위의 상한선 기준을 토지가치 상승분의 100분의 50으로 제한하는 것으로, 각 지방자치단체마다 자체적으로 정하는 공공기여 기준에 따라 발생할 수 있는 형평성 문제를 완화함과 아울러, 과도하게 공공기여를 산정하는 것을 제한함으로써 사업추진 과정에서 갈등 요소를 완화하기 위한 취지로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 공공기여율을 지가 상승분의 100분의 50 이내로 제한하여 사업의 예측 가능성 및 신속성을 도모하려는 취지에 공감하나, 공공기여율을 일률적으로 제한할 경우 각 지방자치단체 및 사업 여건에 따른 탄력적 적용에 어려움이 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5581

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.

제24조(도시·군관리계획의 입안권자) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하여야 한다

참고 1

공공기여(국토계획법 제52조의2) 개요

- **(개념)** 국토계획법상 공공기여(제52조의2)*는 도시계획 변경에 따른 지가상승 등 **우발이익**을 기부채납 등의 방법으로 **환수**하는 제도

* 통상 기부채납과 달리 공공시설이 충분한 경우 지가상승의 범위에서 현금환수 가능
(‘12년 시행령으로 최초 도입 → ‘21년 법률 상향, 현금납부분을 특광역시·도에 귀속)

- **(대상)** 지구단위계획*으로 용적률 등을 상향하여 ①기관·시설 이전지 개발 또는 복합용도 개발, ②도시계획시설 해제 경우 적용

* 지구단위계획으로 ①용도지역 목(주거·상업·공업·녹지) 간 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화 또는 ②도시계획시설결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우

- **(산정기준)** 지구단위계획 변경일 전후 지가상승분(감정평가) 범위

- 도시관리계획(지구단위계획) 결정고시일 전후로 감정평가한 토지 가액 차이의 범위에서 정함.

* 실무상, 지자체와 사업자가 사전 협상을 통해 지가상승 감정평가를 하고 공공기여(기부채납·현금납부 등) 규모 결정 및 이행방법 등을 결정

- **(납부)** 지구단위계획구역 내 공공시설등*을 우선 설치(기부채납)하고, 구역 내 공공시설이 **충분한**** 경우에는 준공 전까지 현금으로 납부

* ①기반시설, ②공공시설, ③공공임대주택·기숙사 등 조례로 정하는 공공필요 시설

** 공공시설등 충분여부는 관할 지방도시계획위원회와 건축위원회 공동심의로 인정

- **(현금귀속)** 현금납부액은 특별시·광역시, 시, 군에 귀속

- 특·광역시 귀속된 현금납부액의 **20~30%**는 자치구 등에 귀속

* 20~30% 범위에서 지구단위계획으로 관할 자치구 귀속비율을 정함

- ①특별시·광역시는 귀속분 **10%**를, ②자치구는 **100%**를 장기미집행시설집행에 의무사용

- 해당 지자체는 현금납부액 관리·운용을 위해 기금설치 가능

참고 2

주요 지자체별 공공기여율 50% 초과 사례

□ 서울특별시

	대상지	위치	면적 (㎡)	토지가치 상승액(억)	공공기여액(억)			공공기여율
					합계	현물	현금	
1	강남 GBC	강남구 삼성동	79,341	27,333	17,491	17,491	-	64%
2	서초 코오롱	서초구 서초동	2,670.0	980	663	663	-	68%
3	성동 구치소	송파구 가락동	78,758.2	3,559	3,028	3,028	-	85%
4	동부화물터미널	동대문구 장안동	49,987.9	1,620	833	833	-	51%
5	송파 ICT	송파구 가락동	52,075.4	2,194	1,995	1,995	-	91%
6	르메르디앙 호텔	강남구 역삼동	10,362.5	2,858	2,858	517	2,341	100%
7	서울역 북부역세권	종구 봉래동	29,000	3,389	3,389	689	2,700	100%
8	목동 CBS	양천구 목동	6,730	360	270	270	-	75%

□ 경기도

	대상지	위치	면적 (㎡)	토지가치 상승액(억)	공공기여액(억)			공공기여율
					합계	현물	현금	
1	안양시 평촌신도시	동안구 평촌동	18,353.7	691	691	691	-	100%
2	의정부 팰리스타워 (의정부동 지구단위계획)	의정부동 424번지 일원	16,094.7	302	229	229	-	76%
3	이천시 사읍2지구 지구단위계획구역	사읍동 403-2번지 일원	106.083	68	68	68	0	100%
4	의왕시 한국농어촌공사부지	의왕시 포일동487	106,215	701	741	741	0	106%

□ 부산광역시

	대상지	위치	면적 (㎡)	토지가치 상승액(억)	공공기여액(억)			공공기여율
					합계	현물	현금	
1	구.한진CY	해운대구 재송동	54,480	2,362	2,362	1,700	662	100%
2	구.한국유리	기장군 일광읍	145,584	1,727	1,727	1,727		100%
3	구.한진중공업	사하구 다대동	178,757	1,670	1,670	399	1,271	100%

□ 광주광역시

	대상지	위치	면적 (㎡)	토지가치 상승액(억)	공공기여액(억)			공공기여율
					합계	현물	현금	
1	전방.일신방직부지	북구 임동 100-1 일원	296,340	10,835	5,899	2,899	3,000	54%

□ 경상남도

	대상지	위치	면적 (㎡)	토지가치 상승액(억)	공공기여액(억)			공공기여율
					합계	현물	현금	
1	경남 김해시	어방동 6-9	33,120	109	109	5	104	100%

참고 3

주요 지자체 공공기여율 조례 현황

구분	공공기여율	구분	공공기여율
서울	· 용적률 상승분*의 60%	경기 성남	· 용적률 상승분의 50%
인천	· 용적률 상승분의 60% · 토지가치 상승분의 60%	경기 용인	· 용적률 상승분의 50% * 자연녹지에 공공주택 건설시 30%
광주	· 용적률 상승분의 50% · 토지가치 상승분의 40~60%	경기 부천	· 용적률 상승분의 50%
대구	· 용적률 상승분의 50%	경기 안성	· 용적률 상승분의 25% * 용도지역 미변경시 20%
울산	· <u>토지가치 상승분의 100%</u>	경기 안산	· 용적률 상승분의 50% · 토지가치 상승분의 50%
부산	· <u>토지가치 상승분의 100%</u>	경기 양주	· 용적률 상승분의 50% * 준공업지역은 주거용지 비율에 따라 50~80%
세종	· 용적률 상승분의 50% · 토지가치 상승분의 50%	경기 평택	· 용적률 상승분의 50%
경기 고양	· 용적률 상승분의 50%	경기 화성	· 용적률 상승분의 50% * 공동주택 건설시 15~60%
경기 광명	· 용적률 상승분의 50%	경남 김해	· <u>토지가치 상승분의 100%</u>
경기 광주	· 용적률 상승분의 50% * 공동주택 포함 시 35%		

* 용적률 상승분으로 공공기여율 산정시 토지가치 상승분을 초과하는 범위에서 공공기여 협상

** 공공기여량 = 공공기여 토지면적(공공기여 기준 대지면적 × 공공기여 비율) × 대상토지의 종후 감정평가액