



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 맹성규의원 대표발의(의안번호 제2204286호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 맹성규의원 대표발의(제2204286호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 공공기여 광역화 범위를 인접 지역까지 확장 (안 제52조의2제2항 단서 신설)	3

I. 맹성규의원 대표발의(제2204286호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 맹성규의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 25.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

공공기여란 토지 용도변경이나 용적률 상향조정 등 규제 완화 혜택을 받는 당사자가 개발로 인한 인구·교통량 증가로 기반시설의 보완이 필요하게 되는 지방자치단체에 공공시설 등의 설치 부지나 비용을 납부하는 등 개발이익의 일부를 지급하는 제도임.

본래 공공기여금은 사업이 시행되는 해당 지구단위계획 내에서만 사용하도록 제한되어 있었으나, 지구단위계획 밖의 특별시·광역시 내 다른 기초지자체의 기반시설 공급에 불균형 문제가 발생한다는 지적에 따라 2021년 지구단위계획구역 밖의 해당 특별시나 광역시의 관할구역 안에서도 사용할 수 있도록 범위가 확대된 바 있음.

하지만 여전히 해당 규제완화로 인한 영향을 받는 인접 다른 지방자치단체가 겪는 기반시설 불균형 문제를 해소하기 어렵다는 한계가 있는 상황임.

이에 공공기여금 사용 범위를 지구단위계획구역 밖의 해당 특별시
· 광역시에서 유사한 영향을 받는 인접 지자체까지 확대함으로써 기
반시설 공급 불균형 문제를 해소하고, 사업 추진의 효율성을 도모하고
자 함(안 제52조의2 제2항 단서 신설).

3. 검토의견

가. 공공기여 광역화 범위를 인접 지역까지 확장(안 제52조의2 제2항 단서 신설)

[illegible]

현행법 제52조의2제1항1)에서는 지구단위계획²⁾ 지정에 따라 용도지

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제52조의2(공공시설등의 설치비용 등) ① 제51조제1항제8호의2 또는 제8호의3에 해당하는 지역
의 전부 또는 일부를 지구단위계획구역으로 지정함에 따라 지구단위계획으로 제36조제1항
제1호 각 목 간의 용도지역이 변경되어 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 경우 또

역3)이 변경되어 용적률 상승 및 건축제한이 완화되거나 도시·군계획시설 결정의 변경으로 행위제한이 완화되는 경우, 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 토지가치 상승분의 범위에서 해당 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 직접 설치하여 제공하여야 하는 공공기여를 규정하고 있으며,

같은 조 제2항에서는 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한 경우 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(이하 “시·군”이라 한다)에 공공기여금을 납부하는 것으로 갈음하는 공공기여 광역화를 규정하고 있음.

는 제52조제1항에 따른 지구단위계획으로 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우에는 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자(제26조제1항제2호에 따라 도시·군관리계획이 입안되는 경우 입안 제안자를 포함한다)가 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 인한 토지가치 상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)의 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 해당 지구단위계획구역 안에 다음 각 호의 시설의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하도록 하여야 한다.

1. 공공시설
2. 기반시설
3. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법」 및 같은 법 시행령 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 등 공공필요성이 인정되어 해당 시·도 또는 대도시의 조례로 정하는 시설
- 2) 「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.
- 3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 15. “용도지역”이란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율(「건축법」 제55조의 건폐율을 말한다. 이하 같다), 용적률(「건축법」 제56조의 용적률을 말한다. 이하 같다), 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

개정안은 제52조의2제2항에 규정된 공공기여 광역화 범위를 해당 지구단위계획구역의 관할 시·군이 아닌 인접한 지역까지 확장하는 내용임.

【 공공기여 광역화 범위 개정 관련 】



지구단위계획구역 지정에 따른 개발사업 등을 추진하는 과정에서 발생할 수 있는 소음, 분진, 교통혼잡 등의 문제가 관할 시·군이 아닌 인접 지역에도 영향을 미칠 수 있으며, 같은 생활권을 공유하고 있는 인접지역과의 기반시설 공급 불균형의 문제도 발생할 수 있음에도 불구하고,

현행법 상으로는 지구단위계획구역 관할 시·군에만 공공기여금을 활용할 수 있는 상황으로, 관할 시·군 외 인접지역까지 공공기여 광역화 범위를 확장하여 공공기여금을 활용할 수 있도록 하는 개정안의 내용은 필요한 측면이 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 지구단위계획구역의 관할 외의 인접 지방자치단체까지 공공기여금을 활용할 수 있도록 하여 공공기여를 공

유하려는 취지에 공감하고, 공공시설등의 설치를 촉진하기 위해 현행법 제52조의2제1항과 같이 공공기여 수단을 공공기여금 납부에 아울러 직접 공공시설 등의 설치까지 확대할 필요가 있으며,

공공기여 광역화의 적용 기준에 있어서는 관할 지방자치단체와 관할 외 인접 지방자치단체가 공공기여에 대한 협의를 통해 지구단위계획에 명확화할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5581

참고

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 특·광역시·에 귀속)

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

* 지구단위계획으로 ❶용도지역 목(주거·상업·공업·녹지) 간 변경되어 용적률이 높아지거나 건축 제한이 완화 또는 ❷도시계획시설결정이 변경되어 행위제한이 완화되는 경우

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

- 도시관리계획(지구단위계획) 결정고시일 전후로 감정평가한 토지가액 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

* ❶기반시설, ❷공공시설, ❸공공임대주택·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

- ❶특별시·광역시는 귀속분 10%를, ❷자치구는 100%를 장기미집행시설 집행에 의무사용

- 해당 지자체는 현금납부액 관리·운용을 위해 기금설치 가능