

의안번호	2200025
의 퇴 인	이정문의원
회 답 일	2024.6.5.
추계번호	24B0313

택지개발촉진법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제25조 (공공시설 등의 귀속)	시행자가 택지개발사업의 시행으로 새로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호라목 ¹⁾ 의 공공·문화체육시설을 설치하거나 기존의 공공시설등에 대체되는 시설을 설치한 경우 그 공공시설등의 귀속에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 ²⁾ 및 제99조 ³⁾ 를 준용함	의무규정
2	안 제25조의2 신설 (개발이익의 재투자)	시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 택지개발사업으로 발생한 개발이익의 전부 또는 일부를 제25조에 따른 공공시설등의 설치 등 대통령령으로 정하는 용도로 사용하여야 함(제1항)	의무규정
		제1항에 따른 개발이익 산정 및 제2항에 따른 재투자 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제3항)	의무규정

II 미첨부 근거규정 및 상세사유

- 1) 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
- 2) 제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속)
- ① 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품관리법」에도 불구하고 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다.
- ② 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품관리법」에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.(이하 생략)
- 3) 제99조(공공시설 등의 귀속) 도시·군계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 제65조를 준용한다. 이 경우 제65조제5항 중 "준공검사를 마친 때"는 "준공검사를 마친 때(시행자가 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장인 경우에는 제98조제4항에 따른 공사완료 공고를 한 때를 말한다)"로 보고, 같은 조 제7항 중 "제62조제1항에 따른 준공검사를 받았음을 증명하는 서면"은 "제98조제3항에 따른 준공검사증명서(시행자가 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장인 경우에는 같은 조 제4항에 따른 공사완료 공고를 하였음을 증명하는 서면을 말한다)"로 본다.

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제25조(공공시설 등의 귀속)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제25조의2 신설(개발이익의 재투자)	

2. 상세사유

- 개정안에 따라 공공시행자의 개발이익 중 일부를 법 제25조에 따른 공공시설 등의 설치 등 대통령령으로 정하는 용도로 사용하도록 재투자하는 경우, 국가 또는 지방자치단체가 사업시행자인 경우 재정으로 귀속되던 개발이익 수입이 감소될 수 있음
- 「개발이익 환수에 관한 법률」은 택지개발사업 시행자가 택지개발사업에 따라 발생하는 개발이익의 20%를 개발부담금⁴⁾으로 납부하도록 하고 규정하고 있음
 - 법 제7조제1항제1호부터 제3호⁵⁾는 택지개발사업⁶⁾의 시행자 중 공공시행자로서

4) 「개발이익 환수에 관한 법률」

제13조(부담률)

납부 의무자가 납부하여야 할 개발부담금은 제8조에 따라 산정된 개발이익에 다음 각 호의 구분에 따른 부담률을 곱하여 산정한다.

1. 제5조제1항제1호부터 제6호까지의 개발사업: 100분의 20
2. 제5조제1항제7호 및 제8호의 개발사업: 100분의 25. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역에서 제5조제1항제7호 및 제8호의 개발사업을 시행하는 경우로서 납부 의무자가 개발제한구역으로 지정될 당시부터 토지 소유자인 경우에는 100분의 20으로 한다.

제5조(대상 사업) ① 개발부담금의 부과 대상인 개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업으로 한다.

1. 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다. 이하 같다)
- 5) 「택지개발촉진법」 제7조(택지개발사업의 시행자 등)
 - ① 택지개발사업은 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정하는 자(이하 “시행자”라 한다)가 시행한다.
 1. 국가·지방자치단체
 2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)
 3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사
- 6) 택지개발사업은 도시지역의 원활한 주택공급을 위하여 주택건설에 필요한 택지를 조성·공급하는 사업(국토교통부 제출자료, 2024).

- 국가, 지방자치단체, 공사 등을 규정
- 개정안 제25조는 시행자가 택지개발사업의 시행으로 새로 설치하는 시설에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호라목에 따른 공공·문화체육시설을 추가하고 있음
- 현재 21개 택지개발지구가 지정되어 있으며 사업시행자 중 지방자치단체는 부산시, 인천시, 경기도, 수원시, 용인시, 원주시, 의령군, 목포시 등으로 나타남. 그런데, 해당 지방자치단체의 공공·문화체육 시설 등에 대한 개발이익의 재투자 계획을 현시점에 알기 어렵고, 재투자 시설의 규모 등에 따라 지방자치단체로 귀속되던 수입 감소분도 달라질 것으로 예상되므로 추계가 곤란한 사유에 해당
- 다만, 한국토지주택공사와 성남시가 조성한 판교신도시 택지개발사업의 경우 개발이익의 재투자 관련 협약이 체결되고 관련 비용을 산정하는 등 현재 진행중에 있으므로 참고할 수 있음([참고자료 1] 참조)
- 이상을 종합적으로 고려할 때 개정안에 따른 비용추계는 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당됨

III. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	이유미

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료 1] 택지개발지구 시행주체별·지역별 현황

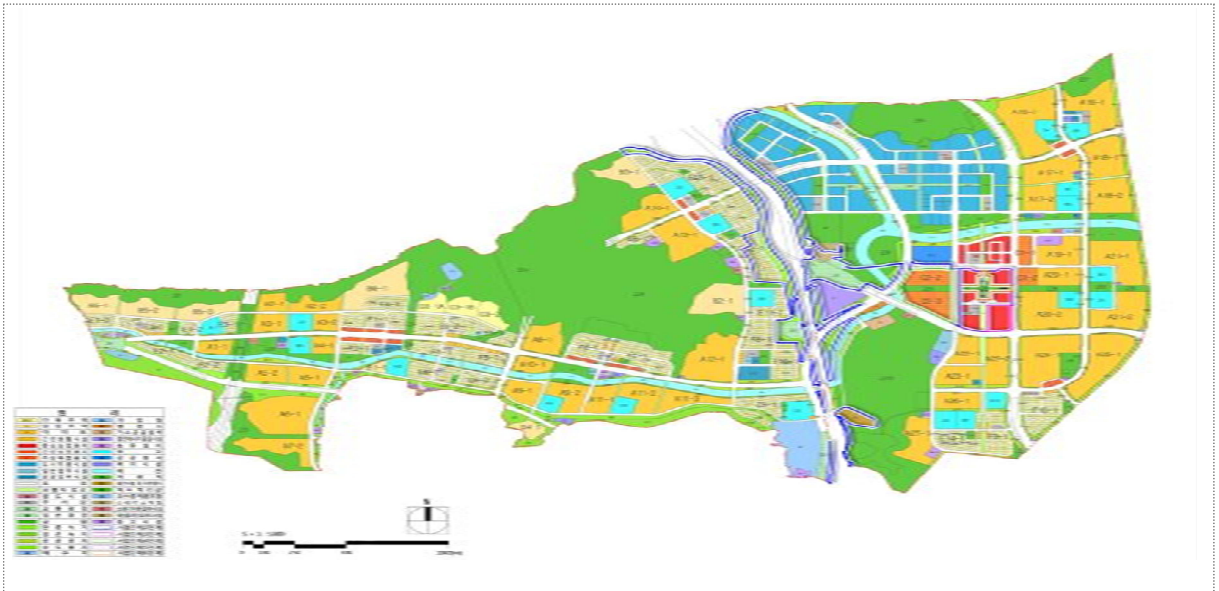
지역	지구명	시행사	면적 (천㎡)	총호수 (호)	공람 공고	지구 지정	개발 계획	보상	실시계 획	착공
서울경기	위례	LH, SH	6,754	44,458	'06.01	'06.07	'08.08	'09.01	'10.01	'11.04
인천	인천검단	인천시, LH, IH	11,106	75,848	'06.10	'07.06	'09.02	'10.04	'10.01	'15.12
	인천논현2	LH	2,547	15,397	—	'97.02	'00.03	'01.12	'02.01	'05.07
부산	부산장안	LH, 부산시	432	2,188	'07.06	'08.06	'09.12	'17.12	'16.01	'18.08
경기	화성동탄	LH	9,035	41,410	—	'01.04	'01.12	'03.03	'02.12	'03.03
	화성동탄2	LH, GH	24,028	117,278	'07.06	'07.12	'08.07	'09.03	'10.07	'11.04
	화성태안3	LH	1,188	3,763	—	'98.05	'03.04	'03.11	'05.01	'06.02
	수원광교	경기도, 수원시, 용인시, GH	10,785	35,000	—	'04.06	'05.12	'06.03	'07.06	'07.10
	평택고덕	경기도, LH, GH, 평택공사	13,357	61,285	—	'04.12	'08.05	'09.12	'12.12	'13.10
	양주옥정	LH	7,061	45,518	'04.07	'04.12	'07.03	'07.11	'07.12	'08.07
	양주회천	LH	4,120	25,319	'05.11	'06.05	'07.09	'08.12	'08.12	'14.05
	양주광석	LH	1,169	8,993	'04.07	'04.12	'07.12	'09.12	—	—
	파주운정3	LH	7,158	45,491	'06.10	'07.06	'08.12	'12.10	'12.04	'14.11
	오산세교2	LH	2,770	18,687	'04.01	'04.12	'06.10	'06.12	'09.01	'13.11
	이천중리	LH	607	4,472	'09.11	'16.05	'16.05	'17.02	'17.12	'18.10
강원	원주봉화산2	원주시	292	2,170	'07.07	'08.01	'09.03	'08.12	'09.11	'10.04
충남	아산탕정	LH	5,132	26,845	'05.09	'05.12	'07.12	'09.03	'09.12	'11.12
경북	김천송천	LH	683	4,716	'08.11	'09.09	'09.09	—	—	—
경남	김해진영2	LH	977	6,762	'04.07	'04.12	'06.10	'09.04	'08.05	'09.06
	의령동동	의령군	816	2,477	'92.05	'93.07	'95.03	'11.06	'13.10	'15.06
전남	남악신도시	전남개발공사 목포시	9,046	29,375	—	'01.04	'02.06	'01.09	'02.11	'03.06

자료: 국토교통부 제출자료(2024)

[참고자료 2] 택지개발지구 개발이익 재투자 사례⁷⁾

□ 판교 신도시 개요

- 위 치 : 경기도 성남시 분당구 판교동 일원
- 면 적 : 8,923천㎡(LH : 7,139천㎡, 성남시 : 1,784천㎡)
- 사 업 비 : 8조 7,043억원(용지비 3조4,971억원, 개발비 5조2,072억원)
- 시 행 자 : (LH) 81.5% (성남시) 18.5%
- 사업기간 : '03. 12. ~ '19. 6.



□ 개발이익 재투자 관련 추진현황

- 성남판교지구 공동시행 기본협약('03.9) 제12조에 따라 적정수익률(8.31%)을 초과한 이익은 재투자하도록 되어 있어, 「사업비 정산 및 개발이익 추정」 용역 결과, 정확한 금액이 산출되면 LH-성남시간 협의를 통해 재투자 이행할 예정

7) 국토교통부 제출자료(2024).

(성남판교지구 공동시행 기본협약서 제12조) 건교부는 준공시점에서 산정한 판교사업의 기관별 실질 투자수익률이 유사사업의 적정 투자수익률을 초과하는 경우에는 초과수익이 가급적 자족기능시설 지원과 판교 및 그 주변지역의 간선시설 등에 재투자되도록 조정한다.

* (협약 당사자) 경기도, (구)토공, (구)주공, 성남시
자료: 국토교통부 제출자료(2024)