

# 요약 및 정책건의

## 1 연구 개요

- 주거지정비사업은 주거환경을 개선하고 기성시가지에서 신규 주택을 공급하는 주요한 수단임. 또한 민간부문의 주도적인 공공기여를 통해 공공시설과 재개발임대주택을 양적으로 확충해왔음
- 저성장, 부동산 경기 침체 등 사회·경제적 변화에 의해 주거지정비사업은 정체되고 이로 인해 정비사업에 의해 확보되었던 공공시설과 재개발임대주택의 공급에 한계가 발생하게 됨
- 삶의 질 향상으로 공공시설과 임대주택에 대한 수요는 지속적으로 높아짐에 따라 공급자 중심의 양적 확보에서 다양한 수요에 부응하는 공급으로 변화가 필요함
- 이 연구는 서울시 주거지정비사업의 대표적인 공공성 확보방안인 공공시설과 재개발임대주택의 확보체계 실태를 진단하여, 저성장 시대에 적합한 주택재개발사업의 공공성을 확보할 수 있는 방안을 제안하고자 함
- 이를 위해 현재 서울시 주택재개발사업을 중심으로 공공시설과 재개발임대주택의 확보체계와 실태를 심층 진단하고, 관련 제도와 기준의 분석을 통해 문제점을 도출하였음
- 따라서 이 연구는 공공시설 및 재개발임대주택 확보체계에서 도출된 문제점을 해결하기 위한 공공성 확보방안을 제시하고, 각 방안에 대한 사업성 분석 모의실험을 실행하여 실현가능성과 제한사항을 검토하고 제도적 개선방안을 마련하였음

## 2 주요 연구결과

### 2.1 주거지정비사업의 공공성 개념 확장

- 주거지정비사업의 공공성은 기존에는 해당구역을 대상으로 주거환경 개선을 중심으로 한 협의의 개념이었다면, 최근에는 정비사업의 주체가 확장되고 절차적·내용적 공공성이 강조되는 광의의 개념으로 확장되고 있음
- 이 연구에서 주거지정비사업의 공공성은 사업주체, 절차, 내용, 수혜대상 차원에서 공공성으로 확장되는 것으로 봄
- 주거지정비사업의 공공성은 조합과 공공이 함께 사업시행 주체로서 역할을 하며, 개방적이고 투명한 절차를 통해 지역특성이 고려된 계획이 수립되고 실현됨으로써 구역 및 지역주민의 삶의 질을 향상시키는 것을 의미함
- 주거지정비사업에서 공공성은 대표적으로 기부채납에 의한 공공시설과 임대주택의 설치에 의해 확보됨. 기존의 일률적이고 양적인 확보방식을 넘어서, 구역과 지역주민의 수요를 반영할 수 있는 시설의 설치로 그 범위와 방식을 다양화함으로써 공공성의 개념 확장이 실현될 수 있음



그림 1 주거지정비사업의 공공성 개념 확장

## 2 2 확일적인 공공시설의 확보

- 구역 여건과 사업성을 반영하지 않는 확일적인 공공시설의 확보 및 기준 적용
- 주거지정비사업구역에서는 도로와 공원 위주로 공공시설이 확보되고 있음. 특히, 주택재개발구역 및 재건축구역의 공공시설에서 도로와 공원이 평균 90% 이상을 차지함

표 1 공공시설 중 도로와 공원의 비중

(단위 : 개소, %)

		면적비율	50% 미만	50~80%	80~90%	90~100%	100%	계	평균
주택재개발 구역	구역수		3	20	16	22	64	125	90.0
	비율		2.4	16.0	12.8	17.6	51.2	100.0	
주택재건축 구역	구역수		2	6	10	14	31	63	92.1
	비율		3.2	9.5	15.9	22.2	49.2	100.0	
뉴타운재개발 구역	구역수		9	25	10	7	12	63	75.6
	비율		14.3	39.7	15.9	11.1	19.0	100.0	

- 구역 특성을 반영하지 않고 용도지역 상향에 따라 일률적으로 공공시설 부담률 기준을 적용하여 기부채납을 유도함
  - 순부담률 증가에 따른 사업성 변화를 사례구역에 대해 모의실험을 통해 살펴보았을 때 순부담률 증가는 용적률을 완화하여 어느 정도까지 사업성을 개선하는 측면이 있으나 한계 이상을 부여할 경우 도리어 사업성을 악화시키는 것으로 나타남

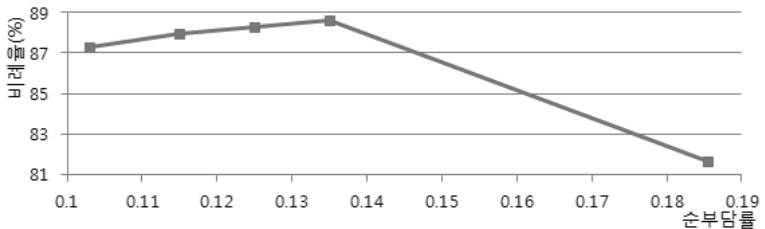


그림 2 사례구역의 순부담률 증가에 따른 비례율 변화

- 용적률 완화에 대한 법 적용의 혼란
  - 용적률 인센티브 적용에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)과 「도시 및 주거환경정비법」(이하 도정법)이 모두 가능하지만, 용적률 완화에 적용되는 내용이 달라 공공기여를 했음에도 불구하고 상응하는 법을 적용받지 못하고 정당한 보상이 이뤄지지 않는 형평성 문제와 법 적용의 혼란이 발생함
  
- 공공시설 설치에서 공공부문 역할 및 공공성 미비
  - 공공시설 설치 및 비용 부담 주체를 제도적으로 사업시행자로 하고, 공공부문도 지원이 가능하게 하였으나 임의규정(도정법 제60조 제2항)으로 함에 따라 실질적인 공공부담이 발생하지 않음
  - 공공시설은 용적률 완화를 위해 확보됨에 따라 공공성이 낮은 공공시설로 확보되는 사례가 많음
    - 공원은 시설로서 효용성이 낮은 형상과 규모, 주민의 접근성·인지성이 확보되지 않는 입지, 접근을 차단하는 시설 설치 등으로 공공성이 확보되지 못한 사례가 발견됨



그림 3 공공성이 낮은 공원 설치 사례

## 23 현실이 반영되지 않은 재개발임대주택의 확보방식

- 재개발임대주택의 낮은 매입가격
  - 재개발임대주택 매입가격 중 건축비는 국토부장관이 고시하는 표준 건축비를 적용하여 산정함. 그러나 표준건축비는 실제 공사비보다 낮을 뿐만 아니라 2008년에 고시된 금액이므로 현실을 반영하지 못하고 있음
  - 실제 공사 시 분양주택과 임대주택의 공사비 산정이 분리되지 않으며, 실제 공사비에 비해 표준건축비가 크게 낮으므로 사업시행자가 재개발임대주택을 공공에 매각 시 부담이 큰 구조임
  - 11개 주택재개발구역의 사업계획에서 제시한 공사비와 서울시 매입가격의 건축비와 비교하였을 때 매입 건축비는 공사비의 72.2%로 나타나고 있음
  
- 낮은 매매계약시점
  - 매매계약 시점은 도정조례 제23조에 의해 임대주택의 건축공정이 20% 이상인 시기에 체결하도록 하고 있음. 그러나 일부 구역에서는 건축공정률이 50%일 때 계약이 이루어져 사업시행자에게 큰 부담으로 작용함
  - 초기 사업비 확보를 통한 안정적인 사업추진을 위하여 매매계약시점을 기존보다 앞당길 필요가 있음
  
- 재개발임대주택 규모의 소형화
  - 재개발임대주택 규모별 건설비율의 기준에 의해 50~60㎡ 이하 규모도 일정 비율을 확보할 수 있음. 그러나 60㎡ 이하 소형주택으로 한정하여 공급하게 됨에 따라 다양한 규모에 대한 실수요가 반영되지 못하고 있음

## 2 4 합리적인 공공성 확보를 위한 실현가능성 검토

### 1) 주거지정비사업의 합리적인 공공성 확보 원칙 및 방안

- 공공성 확보 원칙
  - 주거지정비사업에서 공공시설과 재개발임대주택을 확보하기 위해서는 사업이 원활하게 추진될 수 있도록 민간의 공공기여와 사업성 간 균형이 유지되어야 함
  - 또한 민간부문의 주도적인 공공기여에서 벗어나 공공부문이 적극적으로 지원하고 참여함으로써 그 역할을 강화하여야 함
- 공공성 확보 및 실현가능성 검토 방안
  - 지속적인 공공시설 확보를 위한 공공의 역할 강화 방안으로는 공공시설 설치비용에 대한 공공의 지원방안과 공공이 조합원으로서 정비사업에 직접 참여하는 공공참여조합원 제도를 제안함
  - 주거지정비사업의 공공성과 사업성의 균형을 유지하기 위한 기부채납 개선방안으로 재개발임대주택 부지 공공기여 인정방안을 제시함
  - 제안한 세 가지 방안의 실현가능성을 검토하고자 사례구역을 대상으로 사업의 수입과 지출, 추정비례율을 산출하여 사업성을 분석하는 모의실험을 수행하여 적용 가능한 대상, 적용 방식, 적용 시 제한 사항 등을 도출하고자 함
  - 사업성 추정과정은 다양한 내·외부요인이 영향을 주기 때문에 이를 단순화한 전제조건하에서 모의실험을 수행함

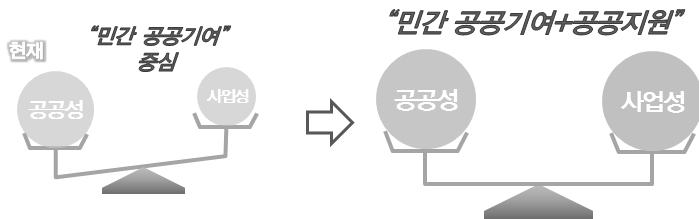


그림 4 주거지정비사업의 공공성 확보 원칙

2) 모의실험 1 : 정비기반시설 설치비용의 공공지원 방안

- 정비기반시설의 설치비용 및 추정비례율 분석
  - 국토교통부의 기반시설 표준시설비용을 적용하여 사례구역별 전체 정비기반시설 설치비용을 산정하고, 지출에서 정비기반시설 설치비용을 제외한 후 추정비례율 변화량을 검토함
  - 구역별 설치비용은 평균 19억 원, 최소 약 1억 원, 최대 91.4억 원까지 분포하고 있음
  - 정비기반시설 설치비용 공공 지원 시 사업성이 소폭 개선되는데 추정비례율은 평균 1.02% 상승하는 것으로 나타남
    - 추정비례율은 최소 0.2%에서 최대 2.6%까지 구역별로 편차가 있는 것으로 분석됨

**표 2 모의실험 1 결과 : 분석대상구역의 추정비례율**

	정비기반시설 공사비	총사업비 중 설치비용 비율	총공사비 중 설치비용 비율	(단위 : 천 원, %) 추정비례율 변화값
평균	1,924,330	0.59	0.83	1.02
최대	9,146,609	1.36	1.77	2.62
최소	99,974	0.11	0.16	0.21
중간값	1,444,655	0.53	0.75	0.91

- 기대효과 및 고려사항
  - 정비기반시설 설치비용에 대한 공공지원은 사업성을 개선하고 사업추진을 촉진하는 계기를 만들 수 있음
  - 제한적인 공공재원으로 인해 주거환경의 정비가 시급하고 공공지원이 필요한 지역 등에 한정하여 적용할 수 있음
  - 공공지원에 대한 공론화 과정을 통해 공감대를 형성할 필요가 있음

3) 모의실험 2 : 공공참여조합원

○ 추정비례율 분석

- 조합이 공공으로부터 매입해야 할 국공유지를 보유하고 있는 사업 구역을 대상으로 공공참여조합원 제도의 실현가능성을 검토함
  - 공공참여조합원은 공공이 당해 국공유지에 대한 지분을 가지고 조합원으로 참여하는 것으로 비례율, 개별분담금 등 관리 처분 시 일반조합원과 동일한 조건 적용을 전제로 함
- 공공참여조합원이 확보 가능한 분양세대수를 산정하고, 전체 분양 세대수는 기존대로 유지하되 일반분양세대수를 공공참여조합원 분양세대수로 전환하여 사업성을 분석함
- 분석결과 사례구역의 추정비례율이 증가하여 사업성이 개선하는 것으로 나타남
  - 매입국공유지 면적, 공사비, 분양가 등 비례율에 영향을 주는 요인은 다양하므로 구역별 여건에 따라 사업성 개선 효과는 다르게 나타날 수 있음

**표 3 모의실험 2 결과 : 분석대상구역의 추정비례율 변화**

	(단위 : %)		
	구역1	구역2	구역3
구역면적 대 매입국공유지 비율	7.97	13.33	14.10
기존 추정비례율	98.57	81.65	98.80
공공참여조합원 적용 시 추정비례율	100.81	83.95	99.88
추정비례율 증가량	2.24	2.30	1.09

○ 기대효과 및 고려사항

- 공공참여조합원의 적용으로 공공부문의 총량적인 수입은 감소함
  - 추정비례율이 100% 미만인 경우 권리가액이 종전자산가치 (국공유지 비용)보다 줄어들고, 권리가액이 증가하는 경우도 학교용지부담금, 보존등기비, 재산세 등 세수입이 줄어들



- 공공참여조합원으로 사업 참여 시 공공 행정력이 추가 동원되는 비용이 발생할 수 있음
- 공공의 직접적인 지출 부담 없이 다양한 편익이 발생함
  - 사업구역 내에 조합이 매입해야 하는 국공유지에 대한 권리를 가지고 공공이 사업에 참여함에 따라 직접적인 지출은 발생하지 않음
  - 정비사업이 추진되어 주거의 질과 환경이 개선되고 공공시설과 임대주택이 확보될 수 있음
- 공공이 공동시행자가 아닌 국공유지에 대한 지분권자인 조합원으로 참여하게 됨에 따라 국공유지를 어느 정도 보유하고 있는 구역에만 적용할 수 있음

**표 4 기존 방식과 공공참여조합원 방식 간 비교**

	장점	단점
기존 추진	- 국공유지 매각을 통한 수입 - 보존등기비, 재산세 등 세수입	- 분양리스크, 사업성 미확보에 따른 사업장기화로 주민갈등, 주거환경 악화 등 사회적 비용 발생
공공참여 조합원 방식 적용	- 조합원분양주택 확보 - 사업리스크 감소 및 기간단축으로 사회적 비용 감소 - 공공시설 및 재개발임대주택 조기공급 - 조속한 주거환경 개선 - 공공임대주택 물량 확보 - 공공조합원 분양주택분 공공임대주택으로 활용 - 분양주택과 공공임대주택의 사회적 혼합	- 추정비례율 100% 이하인 경우 사업비로 인한 권리가액 축소 - 일반분양분 감소에 따른 세수입 감소 - 행정 업무 증대

4) **모의실험 3 : 재개발임대주택 부지의 공공기여 인정**

- 전제조건
  - 공공시설과 재개발임대주택의 확보라는 사업성에 대한 부담을 개선하고자 재개발임대주택 부지를 공공이 매입하는 기존 방식 대신에 공공기여로 인정하고 순부담률 적용에 포함하는 공공기여 확대방안에 대한 실효성을 검토하고자 함

- 기부채납 대상인 순부담면적은 동일하게 유지하는 것을 전제로 하고, 공공시설 부지를 임대주택 부지로 전환하며 건축계획 및 주택공급계획을 재도출하고 이에 따른 사업성을 검토함
  - 구역 규모, 임대주택 계획, 상한용적률, 공공시설 계획 및 현황, 추정비례율 등을 고려하여 사례구역을 선정함
  - 재개발임대주택으로 전환할 수 있는 공공시설은 해당 지역에 효용성이 낮은 시설을 대상으로 함
- 추정비례율 분석
  - 기부채납하는 임대주택 부지를 공공시설 부지로 간주하여 순부담률을 유지하는 경우(유형A)와 택지로 포함하여 순부담률을 변경하는 경우(유형B)를 검토함
  - 재개발임대주택을 공공기여로 인정하게 되면 택지면적이 증가함에 따라 연면적이 증가하며 세대수가 늘어나게 되므로 추정비례율도 상승하여 사업성이 향상되는 것으로 분석됨

**표 5 모의실험 3 결과 : 재개발임대주택 부지의 공공기여 인정 시 정비계획 및 사업성 변화**

(단위 : m<sup>2</sup>, %, 세대, 백만 원)

구분	구역1			구역2			구역3		
	기존	A	B	기존	A	B	기존	A	B
순부담률 산정방식									
순부담률	0.151	0.151	0.149	0.218	0.218	0.201	0.150	0.150	0.140
택지면적(임대주택포함)	48,969	50,825	50,825	48,592	52,737	52,737	33,316	35,635	35,635
임대주택 전환 공원면적	-	1,856	1,856	-	4,145	4,145	-	2,318	2,318
용적률산정 연면적	101,211	105,348	105,285	121,040	132,178	129,865	78,949	84,708	83,859
용적률	226.4	226.2	226.1	268.4	268.4	263.7	249.6	249.6	247.1
건립세대수	1,017	1,059	1,057	1,279	1,399	1,375	805	859	853
일반분양 세대수	142	176	176	396	496	475	156	202	196
임대주택 세대수	174	182	182	220	240	237	138	146	146
수입	385,427	396,709	396,484	428,554	463,957	455,091	345,512	367,938	363,794
지출	233,935	241,826	241,771	288,718	307,913	303,486	192,990	204,963	203,227
추정비례율	92.85	94.92	94.82	98.67	110.11	106.98	107.3	114.7	113.0
기존 추정비례율과 차이	-	2.17	2.07	-	10.39	7.26	-	7.4	5.7

- 기대효과 및 고려사항
  - 공공은 매입해야 하는 재개발임대주택 부지를 기부채납으로 대체함에 따라 부지 매입에 따른 재정부담이 감소하는 반면, 확보하는 재개발임대주택 세대수는 증가함
    - 법적으로 허용된 용적률에 따라 개발되지만 기존 계획에 비해 건물연면적과 세대수가 증가하여 고밀화됨
  - 과도한 기부채납으로 사업성이 악화되고 효용성이 낮은 공공시설이 설치되는 구역으로 한정하여 적용해야 함

표 6 재개발임대주택 부지의 공공기여 인정 시 임대주택 세대수 변화 비교

(단위 : m<sup>2</sup>, 백만 원)

구분 유형	구역1			구역2			구역3		
	기존	A	B	기존	A	B	기존	A	B
임대주택 기부채납면적	-	1,856	1,856	-	4,145	4,145	-	2,318	2,318
임대주택 세대수 증가량	-	8	8	-	20	17	-	8	8
임대주택 매입가	26,736	22,488	22,527	25,979	17,027	16,838	17,033	11,838	11,912
매입가 기준과 차액	-	4,248	4,209	-	8,952	9,141	-	5,195	5,121

주 : 구역1 및 구역3의 유형 B의 임대주택 매입가가 유형 A보다 높은 이유는 임대주택 세대수가 동일하고, 개발 가능한 연면적에 산술적으로 공급면적 총합이 가장 가까운 값으로 세대수를 산정하는 과정에서 유형 B의 임대주택 공급면적이 유형 A보다 더 큰 값으로 설정되었기 때문임

- 5) 종합분석
- 모의실험을 통해 세 가지 제안방안의 실효성을 검토한 결과, 방안 적용 시 사업성이 개선되는 효과가 나타남
  - 공공지원 방안은 공공이 직접 비용을 지원해야 하므로 재원 마련 방안이 필요함. 한정된 재원 때문에 공공지원이 반드시 필요한 구역에 적용되어야 하므로 대상지 선정을 위한 기준 마련이 필요함

- 공공참여조합원 방안은 직접적인 비용을 투입하지 않지만 수입에서 감소가 발생함. 그러나 공공의 사업 참여 자체만으로 사업의 활성화에 직·간접적으로 영향을 미침에 따라 주거지정비사업의 공공성 측면에서 수입 감소를 상쇄하는 효과를 나타낼 수 있음
- 재개발임대주택 부지의 공공기여 인정방안은 공공의 추가적인 지출을 동반하지 않으며 기존 제도를 변경하여 사업성을 개선하고 조합의 부담을 줄이게 됨. 다만 무분별한 제도 적용으로 필요한 공공시설이 확보되지 못하는 경우가 발생하지 않도록 신중한 적용이 필요함

**표 7 합리적인 공공성 확보방안별 비교**

	정비기반시설 설치비용의 공공지원	공공참여조합원	재개발임대주택 부지의 공공기여 인정
장점	- 공공지원에 따른 사업성 개선	- 사업성 개선 및 사업리스크 감소 - 행정절차 및 기간 단축으로 사업비 감소	- 연면적 및 일반분양주택 세대수 증가로 사업성 개선 - 공공임대주택 매입비용 감소 및 임대주택세대수 증가
단점	- 공공의 비용 부담 증가	- 사업성이 낮은 지역인 경우 공공 수입 감소 - 일반분양에 대한 세수 감소	- 연면적 및 세대수 증가에 따른 주거환경의 고밀화
기대효과	- 사업안정화	- 사업초기 견인차 역할 - 정체된 사업 추진에 따른 조속한 주거환경 개선 및 공공시설과 임대주택 확보	- 공공기여에 대한 저항 감소
적용가능 대상지	- 기반시설이 열악하여 주거환경정비가 시급한 지역 - 구역면적에 비해 기반시설 비율 높아 주민부담이 큰 지역	- 매입해야 할 국공유지를 보유하고 있는 구역	- 구역 및 주변 여건에 의해 공공시설 부지를 재개발임대주택 부지로 전환 가능 구역 - 임대주택 수요가 높은 지역

### 3 정책 건의

#### 3.1 정비기반시설 설치를 위한 공공지원방안 마련

- 정비기반시설 설치비용의 공공지원 현실화
  - 기반시설이 열악하여 주거환경의 정비가 시급하지만 사업성이 낮아 공공의 지원이 필요한 지역에 한하여 사업시행자와 함께 국가, 시장·군수가 공동으로 부담하도록 해야 함. 다만, 공공지원이 필요한 구역 요건은 조례에서 구체적으로 결정하도록 함
  - 현실적인 공공지원이 되기 위해서는 설치비용의 지원보다 사업시행자가 정비기반시설을 설치할 시 설치비용에 대한 인센티브를 부여하는 방안도 필요함
  
- 공공이 지원할 수 있는 시설의 종류 확대
  - 도정법 시행령 제58조와 제60조의 정비기반시설 및 임시수용시설로 제한되어 있는 공공 부담 대상시설을 확대하여 시민 수요에 대응할 필요가 있음
    - 세부 내용은 서울시 도정조례 제38조(정비기반시설 설치비용의 지원 등)에서 구체적인 사항을 결정하도록 함
  
- 도시·주거환경정비기금의 재원 확대
  - 실질적인 공공의 지원이 이루어지기 위해서는 정비기금을 이용할 근거와 재원확충 방안을 마련해야 함
    - 정비기금 사용처를 제시한 도정법 제82조 제3항 또는 서울시 도정조례 제60조 제3항에 공공시설등 설치비용 지원을 추가
    - 국토계획법 시행령 제46조 제1항의 개정을 통해 기부채납 방식에서 토지 및 건물 이외에도 현금도 가능하게 함

### 3 2 공공참여조합원 제도 신설

- 공공에 대한 조합원 자격 부여
  - 도정법 제19조(조합원의 자격 등)에서 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 국공유지를 소유한 국가, 지방자치단체, 공공기관 등이 조합원으로 참여할 수 있도록 함
    - 서울시는 직접 참여하는 방안 이외에도 SH공사가 대행할 수 있는 방안도 고려할 수 있음
  
- 관리처분계획 시 공공참여조합원의 공급 주택규모 설정
  - 관리처분계획을 통해 공공참여조합원에게는 권리가액만큼 국민주택규모 미만의 주택을 공급할 수 있도록 함
    - 공공참여조합원이 공급받은 주택은 책임분양하거나 공공임대주택으로 활용하도록 함
  
- 공공참여조합원 제도의 세부기준 마련
  - 법 개정을 통해 공공참여조합원 제도를 신설하고 운영세부기준은 조례에서 마련하도록 함

### 3 3 재개발임대주택 부지의 공공기여를 위한 제도 개선

- 공공기여 인정범위의 확대
  - 국토계획법 시행령 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) 및 서울시 도시조례 제19조 제2항에서 공공기여의 인정범위를 확장하여 공공시설등으로 한정하고 있는 기부채납 부지 및 시설에 재개발임대주택 부지 등을 추가함



그림 5 공공기여의 범위 확대

- 공공기여시설의 설치기준 개선
- 서울시 도시계획조례(제19조 제2항)는 공공기여시설을 공공청사, 문화시설, 체육시설 등으로 열거하고 있는데, 이를 주변 여건과 주민의견이 반영되는 유연한 적용이 가능한 방식으로 전환이 필요함
  - 조례는 생활권계획에 근거하여 시설을 결정하도록 제시하고 자치구는 조례를 근거로 심의위원회의 판단하에 구역특성에 따라 유연하게 시설을 설치하도록 함

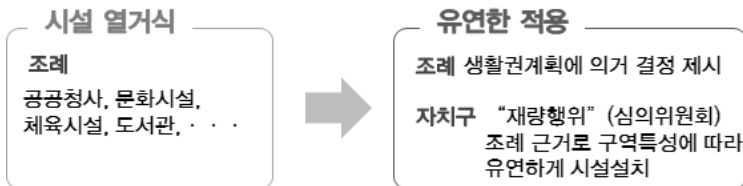


그림 6 공공기여시설의 설치기준 개선(안)

- 이원화된 공공기여 관련 법률의 위계 정립
- 도정법 제4조에 따른 국토계획법 제52조 제3항의 건폐율 등의 완화 규정 준용과 국토계획법 제78조 제4항 및 동법 시행령 제85조 제8항의 용적률 완화 규정을 통합하여 인센티브 적용에 혼란을 방지하는 것이 요구됨

**표 8 제도개선 사항**

구분	세부내용	관련 제도	개선 사항
정비기반시설 설치비용 공공지원	공공의 정비기반 시설 설치비용 부담	도정법 제60조(비용부담의 원칙) 제2항 도정법 제63조(보조 및 용자)	공공 지원에 대한 임의규정을 의무규정으로 개정
	공공이 부담하는 시설 종류 확대	도정법 시행령 제58조(주요정비기 반시설), 제60조(보조 및 용자) 도정조례 제38조(정비기반시설 설 치비용의 지원)	정비기반시설 및 임시수용시 설 이외의 시설(공공시설등) 로 확대
	정비기금의 재원 확대	도정법 제82조(정비기금 설치) 도정조례 제60조(정비기금의 운용 및 비율 등) 국토계획법 시행령 제46조(도시지 역 내 지구단위계획구역에서의 건 폐율 등의 완화적용) 제1항	정비기금 확보 사항 추가 정비기금 사용처에 공공시설 등 설치비용 지원 추가 기부채납방식에서 현금화 추 가
공공참여조합원 제도 도입	조합원자격 확대	도정법 제19조(조합원의 자격 등) 개정	국공유지를 소유한 국가, 지방 자치단체, 공공기관이 조합원 으로 참여 가능
	공공참여조합원에 대한 주택공급 및 분양대상 결정, 주택의 활용방안	도정법 제48조(관리처분계획의 인 가 등) 제2항	공공참여조합원에 대해서는 다수의 주택공급 국민주택규모 미만 주택 분양 책임 분양 또는 임대주택으로 활용
재개발임대주택 부지의 공공기여 인정	공공기여 인정범위 의 확대	국토계획법 시행령 제46조(도시지 역 내 지구단위계획구역에서의 건 폐율 등의 완화적용)	기부채납부지 및 시설 종류의 확대
	공공기여 시설 설치 기준 개선	도시조례 제19조 제2항	시설결정의 유연한 적용이 가 능하도록 기준 제시 생활권계획에 의거한 시설 설 치 유도
	공공기여 관련법의 위계 정립	국토계획법 제52조(지구단위계획 의 내용) 제3항(도정법 제4조 준용) 국토계획법 제78조(용도지역에서 의 용적률) 제4항, 시행령 제85조 제8항	용적률 완화 규정 통합

### 3 4 행정 지원체계의 개선

- 공공기여에 대한 통합적인 관련 지침 마련
- 현재 공공시설 부담률은 「공동주택건설관련 용도지역관리 등 업무  
처리지침」 등에서, 완화 사항은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센  
티브 운영 기준」에서 제시하고 있음



- 공공기여에 대해서는 공공시설 확보 기준과 용적률 완화 운영에 대한 통합된 지침이 필요함
- 공공기여방안의 다양화
  - 공공기여 관련 지침에서는 공공시설 부담과 공공시설 종류에서 구역 여건에 적합한 방안을 마련하여 기부채납 방식을 부지, 시설, 기금 등으로 다양화할 수 있도록 개선이 바람직함
- 저성장시대에 적합한 기부채납체제로 단계적 개선 필요
  - 기부채납제도는 주거지정비사업에서 공공시설의 확보, 용적률체계, 사업성 등과 관련된 중요한 사항임. 달라진 사회경제적 여건을 반영하여 기부채납체계에 대한 전반적인 개선이 필요함
  - 단기적으로는 비합리적인 운영사항을 개선하는 한편, 중·장기적으로는 공공기여 대상 확대 등의 개선이 필요하며 장기적으로는 용적률체계와 연계하여 제도 전체적인 개선이 요구됨
  - 특히 상한용적률과 상관없이 기부채납을 하여 사업성이 현저하게 떨어지는 구역에 대해서는 공공기여 부담에 대한 조정도 중요함
- 재개발임대주택 인수비용 및 절차의 현실화
  - 재개발임대주택의 건축비 기준과 실제 공사비와의 큰 차이를 개선하고 인수비를 현실화시킬 필요가 있음. 특히 분양주택과 임대주택 공사비를 동일하게 지출하였다면 임대주택 건축비도 기본형 건축비를 적용하는 것을 고려해야 함
  - 착공한 사업의 매매계약시점을 기준보다 앞당겨 계약 시 매매대금 지급기간 및 횟수에 대한 조정을 협의할 수 있도록 하여 민간의 사업 추진의 안정성을 도모할 필요가 있음