

기반시설연동제 운영지침

2009. 3.

국토해양부

목 차

제1장 총칙	1
제1절 지침의 목적	1
제2절 기반시설연동제의 의의	1
제3절 기반시설연동제의 성격	1
제4절 법적근거	2
제2장 개발밀도관리구역	5
제1절 일반원칙	5
제2절 지정절차	5
제3절 지정단위 및 경계설정	5
제4절 지정기준	6
제5절 관리방법	8
제3장 기반시설부담구역	9
제1절 일반원칙	9
제2절 지정절차	9
제3절 지정기준	9
제4절 기반시설 및 건축행위의 범위	11
제5절 기반시설설치계획의 내용	14
제6절 기반시설설치계획 수립 절차	15
제7절 기반시설부담계획의 내용	16
제8절 기반시설부담계획 수립 절차	17
제9절 기반시설부담계획에 의한 부담분의 산정	17
제10절 기반시설부담계획에 의하지 않은 경우 부담분의 산정	19
제11절 기반시설설치비용의 감면 등	21
제12절 납부 의무자	23
제13절 기반시설설치비용의 부과 및 납부	25
제14절 기반시설의 설치 및 기반시설설치비용의 관리	29
제4장 도서작성 지침	32
제1절 관계서류의 작성	32
제2절 관계도면의 작성	33
<별표1> 기반시설설치비용 산정방법	35

제1장 총 칙

제1절 지침의 목적

- 1-1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제5장제2절의 규정에 의하여 개발밀도관리구역의 지정기준 및 관리방법, 기반시설부담구역의 지정기준, 기반시설설치계획 및 부담계획의 수립기준, 부담방법 등에 관한 사항을 정함을 목적으로 한다.
- 1-1-2. 특별시장·광역시장·시장 또는 군수(이하 “시장·군수”라 한다)는 이 지침에 저촉되지 아니하는 범위 안에서 지역여건상 필요한 경우 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있다.

제2절 기반시설연동제의 의의

- 1-2-1. 기반시설연동제는 기반시설 용량과 개발행위허가를 연계시키는 제도로서, 기반시설 용량의 범위 안에서 개발행위를 허용하는 제도이다. 즉, 도심지와 같이 기반시설의 추가적인 설치가 곤란한 지역에 대하여는 개발밀도를 제한하고, 기반시설 설치가 가능한 지역에서 기반시설 설치를 유발하는 개발행위를 하는 경우에는 개발행위자로 하여금 기반시설을 설치하도록 하는 것이다.

제3절 기반시설연동제의 성격

- 1-3-1. 기반시설연동제는 기존의 기반시설에 대한 수용용량을 고려하지 아니한 상태에서 무분별하게 개발사업을 시행하거나 기존의 기반시설에 무임승차하여 기반시설의 부족과 과밀을 유발하는 사례가 자주 발생함에 따라, 기반시설과 개발행위를 연계함으로써 이러한 문제점을 예방함과 아울러 주민들의 삶의 질을 향상시키기 위한 제도이다.
- 1-3-2. 기반시설연동제는 개발밀도관리구역제도 및 기반시설부담구역제도로 구분된다.

- (1) 개발밀도관리구역은 주거·상업 또는 공업지역에서 개발행위로 인하여 기반시설의 처리·공급·수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역중 기반시설의 추가설치가 곤란한 지역을 대상으로 지정하여, 개발밀도를 당해 지역에서 허용하고 있는 수준보다 강화하여 적용함으로써 개발행위 자체를 억제하는 제도이다.
- (2) 기반시설부담구역은 개발밀도관리구역외의 지역으로 개발압력이 높아 기반시설의 용량이 부족할 것으로 예상되는 지역중 기반시설의 추가설치가 가능한 지역을 대상으로 지정하여, 당해 구역안에서 개발행위를 하는 자로 하여금 직접 기반시설을 설치하도록 하거나 기반시설 설치에 상당하는 비용을 납부하도록 함으로써 기반시설을 확보하고자 하는 제도이다.

1-3-3. 기반시설연동제는 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 등 상위계획과 조화를 이루어야 한다.

제4절 법적근거

1-4-1. 법 제66조제5항

제66조(개발밀도관리구역) ⑤개발밀도관리구역의 지정기준, 개발밀도관리구역의 관리 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령이 정하는 바에 따라 국토해양부 장관이 정한다.

1-4-2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 (이하 “령”이라 한다) 제63조

제63조(개발밀도관리구역의 지정기준 및 관리방법) 국토해양부 장관은 법 제66조제5항의 규정에 의하여 개발밀도관리구역의 지정기준 및 관리방법을 정할 때에는 다음 각호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

1. 개발밀도관리구역은 도로·수도공급설비·하수도·학교 등 기반시설의 용량이 부족할 것으로 예상되는 지역중 기반시설의 설치가 곤란한 지역으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역에 대하여 지정할 수 있도록 할 것
가. 당해 지역의 도로서비스 수준이 매우 낮아 차량통행이 현저하게 지체되는 지역. 이 경우 도로서비스 수준의 측정에 관하여는 환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법에 의한 교통영향평가의 예에 따른다.

- 나. 당해 지역의 도로율이 국토해양부령이 정하는 용도지역별 도로율에 20퍼센트 이상 미달하는 지역
- 다. 향후 2년 이내에 당해 지역의 수도에 대한 수요량이 수도시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
- 라. 향후 2년 이내에 당해 지역의 하수발생량이 하수시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
- 마. 향후 2년 이내에 당해 지역의 학생수가 학교수용능력을 20퍼센트 이상 초과할 것으로 예상되는 지역

- 2. 개발밀도관리구역의 경계는 도로·하천 그 밖에 특색있는 지형지물을 이용하거나 용도지역의 경계선을 따라 설정하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 할 것
- 3. 용적률의 강화범위는 제62조제1항의 규정에 의한 범위안에서 제1호 각 목에 규정된 기반시설의 부족정도를 감안하여 결정할 것
- 4. 개발밀도관리구역안의 기반시설의 변화를 주기적으로 검토하여 용적률을 강화 또는 완화하거나 개발밀도관리구역을 해제하는 등 필요한 조치를 취하도록 할 것

1-4-3. 법 제67조

제67조(기반시설부담구역의 지정) ⑤ 기반시설부담구역의 지정기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관이 정한다.

1-4-4. 영 제66조

제66조(기반시설부담구역의 지정기준) 국토해양부장관은 법 제67조제5항에 따라 기반시설부담구역의 지정기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

- 1. 기반시설부담구역은 기반시설이 적절하게 배치될 수 있는 규모로서 최소 10만 제곱미터 이상의 규모가 되도록 지정할 것
- 2. 소규모 개발행위가 연접하여 시행될 것으로 예상되는 지역의 경우에는

하나의 단위구역으로 묶어서 기반시설부담구역을 지정할 것

3. 기반시설부담구역의 경계는 도로, 하천, 그 밖의 특색 있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 할 것

제2장 개발밀도관리구역

제1절 일반원칙

- 2-1-1. 개발밀도관리구역은 시장·군수가 주거지역·상업지역 또는 공업지역안에서 개발행위로 인하여 기반시설의 처리·공급·수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역중 기반시설의 설치가 곤란한 지역에 대하여 지정한다.
- 2-1-2. 개발밀도관리구역의 지정기준인 기반시설은 도로·수도공급설비·하수도 및 학교이며, 개발밀도관리구역은 이 중 어느 하나라도 용량이 부족할 것으로 예상되는 지역에 대하여 지정될 수 있다.
- 2-1-3. 개발밀도관리구역으로 지정된 지역에 대하여는 용적률을 강화하여 적용한다.

제2절 지정절차

- 2-2-1. 시장·군수는 개발밀도관리구역을 지정하고자 할 경우 당해 지역이 지정기준에 적합한지 여부를 판단하기 위하여 기초조사를 실시한다. 이 경우 기초조사는 전문기관에 의뢰하여 실시할 수 있다.
- 2-2-2. 시장·군수는 개발밀도관리구역을 지정·변경하고자 하는 경우에는 개발밀도관리구역의 명칭·범위와 용적률의 강화범위를 포함한 지정(안)을 마련하여 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- 2-2-3. 시장·군수는 개발밀도관리구역을 지정·변경한 경우에는 당해 특별시·광역시·시·군(이하 “시·군”이라 한다)의 공보에 지정·변경내용을 고시하여야 한다.

제3절 지정단위 및 경계설정

- 2-3-1. 개발밀도관리구역의 지정단위는 다음의 기준에 따라 정하는 것을 원칙으로 하되, 대상지역의 여건 및 지정의 실효성 등을 감안하여 적절히 조정할 수 있다.

- (1) 주거지역의 경우 최소면적단위는 근린주구단위 수준(2,000~3,000세대)으로 설정하고, 최대면적단위는 구역의 적정규모 유지를 위하여 도시기본계획상 인구배분계획의 공간단위 범위로서 고려할 수 있는 동(洞)단위 수준의 소생활권(2만~3만명)으로 설정한다.
- (2) 상업지역의 경우 이용인구 등을 고려하여 지역실정에 맞게 지정단위를 정한다. 다만, 근린상업지역은 주거지역의 지정단위에 포함하는 것을 원칙으로 한다.
- (3) 공업지역의 경우 업체별 종업원수, 물동량, 공장면적 등을 고려하여 지역실정에 맞게 지정단위를 정한다.

2-3-2. 개발밀도관리구역을 효율적으로 관리할 수 있도록 대상지역의 면적이 최대면적단위를 초과하는 등 지나치게 넓은 경우에는 가급적 수개의 구역으로 구분하여 지정한다.

2-3-3. 개발밀도관리구역의 경계는 도로·하천 그 밖에 특색 있는 지형지물을 이용하거나 용도지역의 경계선을 따라 설정하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 한다.

2-3-4. 도로를 이용하여 구역경계를 설정할 경우 가급적 보조간선도로 이상의 도로를 기준으로 경계를 설정하도록 한다. 다만, 불가피한 경우 중로 3류 이상의 도로를 기준으로 경계를 설정할 수 있다.

제4절 지정기준

2-4-1. 개발밀도관리구역은 2-4-2. 내지 2-4-6.에 해당하는 지역에 대하여 지정할 수 있다. 이 경우 아래 요건중 어느 하나라도 해당하는 경우에는 개발밀도관리구역을 지정할 수 있다.

2-4-2. 도로서비스 수준에 의한 지정기준

- (1) 대상지역에 면하는 간선도로로 진출입하는 도로의 서비스 수준이 국토해양부제정 도로용량편람의 기준에 의하여 FFF인 상태가 1회 30분 이상으로서 1일 3회 이상이고 주 3일 이상 발생하는 지역은 개발밀도관리구역으로

지정할 수 있다.

- (2) 도로서비스 수준의 조사 및 분석은 국토해양부 고시 교통영향평가지침 제16조 및 제17조에 규정된 방법에 의한다.

2-4-3. 도로율에 의한 지정기준

대상지역안의 도로율(도로면적/대상지역면적×100)이 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제11조의 규정에 의한 용도지역별 도로율에 20% 이상 미달하는 지역은 개발밀도관리구역으로 지정할 수 있다.

2-4-4. 수도시설에 의한 지정기준

향후 2년 이내에 당해 지역의 수도에 대한 수요량이 배수지·배수관로 등 수도시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역은 개발밀도관리구역으로 지정할 수 있다.

2-4-5. 하수도시설에 의한 지정기준

향후 2년 이내에 당해 지역의 하수발생량이 하수종말처리장·하수관로 등 하수시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역은 개발밀도관리구역으로 지정할 수 있다.

2-4-6. 학교시설에 의한 지정기준

- (1) 향후 2년 이내에 당해 지역의 학생수가 학교수용능력을 20% 이상 초과할 것으로 예상되는 지역은 개발밀도관리구역으로 지정할 수 있다.
- (2) 학교수용능력은 초·중등교육법시행령 제51조에 의하여 교육감이 지정한 학급당 학생수에 학급수를 곱한 값으로 한다.
- (3) 학교시설기준에 의하여 개발밀도관리구역을 지정할 경우 대상지역의 인구증가에 따른 학생증가와 대상지역안의 학교의 증축·개축 등에 따른 수용능력의 증가 등을 고려하여야 한다.
- (4) 학교시설에 의한 지정기준은 주거지역에 대하여만 적용한다.

제5절 관리방법

- 2-5-1. 시장·군수는 개발밀도관리구역에 대하여 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 5/10까지 용적률을 강화하여 적용할 수 있다.
- 2-5-2. 용적률의 구체적인 강화범위는 도로·수도·하수도 및 학교의 부족정도를 감안하여 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정한다.
- 2-5-3. 시장·군수는 개발밀도관리구역으로 지정된 지역에 대하여 2년에 1회 이상 도시관리계획, 수도·하수도정비기본계획 등 관련계획, 시설물유지관리시스템 또는 별도의 기반시설연동시스템 등에 의하여 기반시설의 처리·공급·수용능력과 수요량의 변화추이를 측정하여야 한다.
- 2-5-4. 시장·군수는 2-5-3.의 방법 등에 의하여 개발밀도관리구역안의 기반시설의 변화를 주기적으로 검토하여, 용적률을 강화 또는 완화하거나 개발밀도관리구역을 해제하는 등 필요한 조치를 취하여야 한다.

제3장 기반시설부담구역

제1절 일반원칙

- 3-1-1. 기반시설부담구역은 시장·군수가 도시인근 등 개발압력이 높은 지역 중 개발행위가 집중되어 기반시설의 용량이 부족할 것으로 예상되는 지역에 대하여 지정한다.
- 3-1-2. 시장·군수는 기반시설부담구역안에서 일정한 건축행위를 하는 자에 대하여 기반시설을 설치하게 하거나 그에 필요한 용지를 확보하도록 할 수 있다.

제2절 지정절차

- 3-2-1. 시장·군수는 기반시설부담구역을 지정하고자 할 경우 당해 지역이 지정기준에 적합한지 여부를 판단하기 위하여 기초조사를 실시한다. 이 경우 기초조사는 전문기관에 의뢰하여 실시할 수 있다.
- 3-2-2. 시장·군수는 기반시설부담구역을 지정·변경하고자 할 경우에는 기반시설부담구역의 명칭·위치·면적 및 지정일자를 포함한 지정(안)을 작성하여 주민의 의견을 들어야 하며, 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 주민의 의견청취에 관하여는 법 제28조제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.
- 3-2-3. 시장·군수는 기반시설부담구역을 지정하거나 변경하였으면 구역의 명칭·위치·면적 및 지정일자와 관계 도서의 열람방법을 해당 지자체의 공보와 인터넷 홈페이지에 고시하여야 한다.

제3절 지정기준

- 3-3-1. 법 제67조제1항제1호에서 “이 법 또는 다른 법령의 제정·개정으로 인하여 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역” 이라 함은 다음과 같은 경우 등을 말한다.

- (1) 법령이나 조례의 변경에 따라 건축할 수 있는 건축물의 용도가 확대된 경우
- (2) 법령이나 조례의 변경에 따라 건축할 수 있는 건축물의 규모가 증가된 경우

3-3-2. 법 제67조제1항제2호에서 “이 법 또는 다른 법령에 따라 지정된 용도지역 등이 변경되거나 해제되어 행위제한이 완화되는 지역” 이라 함은 다음과 같은 경우 등을 말한다.

- (1) 용도지역 변경 및 해제에 따라 건축할 수 있는 건축물의 용도가 확대된 경우
- (2) 용도지역 변경 및 해제에 따라 건축할 수 있는 건축물의 규모가 증가된 경우

3-3-3. 시장·군수가 3-3-1 및 3-3-2에 따라 건축물의 용도가 확대되거나 규모가 증가되어 구역을 지정하고자 하는 경우에는 구역 지정 대상지역의 개발밀도나 규모 등의 증가로 인하여 장래 기반시설 부족을 초래할 우려가 있는지 등을 충분히 고려하여 구역지정 여부를 판단하여야 한다.

3-3-4. 법 제67조제1항제3호 및 시행령 제64조제1항에서 개발행위허가 현황 및 인구증가율 등을 고려하여 기반시설부담구역으로 지정하고자 할 경우의 구역 범위를 설정하는 방법은 다음과 같다.

- (1) 영 제64조제1항제1호 규정에 따라 해당 지역의 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 대비 20% 이상 증가한 지역을 선정한다.

- 이 경우 건축물대장 전산자료의 연단위 시계열자료 및 읍·면·동 단위의 세부 행정구역별 개발허가건수 연단위 집계자료를 공간적으로 구축하여 개발밀도 증가율 분포를 공간적으로 분석하고 증가율이 20% 이상 증가하는 지역의 범위를 확정한다.

- (2) 영 제64조제1항제2호 규정에 따라 해당 지역의 전년도 인구증가율이 해당 시·군·구의 전년도 인구증가율보다 20% 이상 높은 지역을 선정한다.

- ① 이 경우 읍·면·동 단위의 세부 행정구역별 인구통계자료를 기초로 연단위 시계열 인구변화율 분포를 공간적으로 분석하고 증가율이 20% 이상 높은 지역의 범위를 확정한다.

- ② 해당지역에 택지개발사업, 주택단지조성사업 등 개발사업으로 인구가 증가하는 경우 사업구역을 포함하여 인구증가율을 계상할 수 있다.

③ ②의 규정에 따라 기반시설부담구역을 지정할 때에는 사업구역을 포함하여 지정할 수 있다.

3-3-5. 기반시설부담구역은 기반시설이 적절하게 배치될 수 있는 규모로서 최소 10만 제곱미터 이상의 규모가 되도록 한다. 다만, 제2종지구단위계획구역으로 지정된 경우는 당해 면적으로 한다.

3-3-6. 기반시설 설치의무를 회피할 목적으로 소규모로 개발하거나 분할하여 개발하는 사례를 방지하기 위하여, 소규모 개발행위가 연접하여 시행될 것으로 예상되는 지역의 경우에는 하나의 단위구역으로 묶어서 기반시설부담구역으로 지정하여야 한다.

3-3-7. 기반시설부담구역의 경계는 도로, 하천 그 밖에 특색있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 한다.

3-3-8. 제2종지구단위계획구역의 지정에 대한 결정·고시가 있는 경우 해당 구역은 기반시설부담구역으로 지정·고시된 것으로 본다.

제4절 기반시설 및 건축행위의 범위

3-4-1. 기반시설부담구역안에서 납부의무자가 설치하거나 확보하여야 할 기반시설 또는 그에 필요한 용지는 다음 중에서 기반시설부담계획에서 정하는 기반시설 또는 그에 필요한 용지로 한다.

- (1) 도로(인근의 간선도로로부터 기반시설부담구역까지의 진입도로를 포함한다)
- (2) 공원
- (3) 녹지
- (4) 학교(「고등교육법」 제2조에 따른 학교는 제외한다)
- (5) 수도(인근의 수도로부터 기반시설부담구역까지 연결하는 수도를 포함한다)
- (6) 하수도(인근의 하수도로부터 기반시설부담구역까지 연결하는 하수도를 포

함한다)

(7) 폐기물처리시설

(8) 그 밖에 시장·군수가 법 제68조제2항 단서에 따른 기반시설부담계획에서 정하는 시설

3-4-2. 3-4-1.에서 사용된 주요용어의 정의는 다음과 같다.

(1) “간선도로”라 함은 자동차 및 보행자의 통행이 가능한 도로로서, 다음에 해당하는 도로를 말한다.

① 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에서 정하는 주간선도로 및 보조간선도로

② 도로법에 의한 일반국도·특별시도·광역시도 및 지방도

③ 그 밖에 관계법령에 의하여 설치된 도로로서 ①·②에 준하는 것으로 인정되는 도로

(2) “진입도로”라 함은 자동차 및 보행자의 통행이 가능한 도로로서, 간선도로로부터 기반시설부담구역의 경계까지 이르는 도로를 말한다.

3-4-3. 3-4-1.의 (8)에서 시장·군수가 기반시설부담계획에서 정할 수 있는 기반시설은 영 제2조제1항 각 호의 시설중 구역내 주민들이 편익을 공유할 수 있는 시설로 한정한다.

3-4-4. 시장·군수는 3-4-3에 따라 기반시설을 정할 경우에는 사전에 납부의무자(납부의무자가 정해지지 않았을 경우, 주민)와 충분히 협의하여 기반시설이 적정하게 계획되도록 한다.

3-4-5. 기반시설부담구역안에서 주택건설사업 등 다른 법령의 규정에 의하여 개발사업을 시행할 경우 기반시설의 확보는 이 지침에서 정한 기준뿐 아니라 해당 법령에서 정한 기준에도 적합하여야 한다.

3-4-6. 기반시설부담구역안에서 기반시설설치비용의 부과대상인 건축행위는 법 제2조제20호에 따른 시설로서 연면적 200제곱미터(기존 건축물의 연면적을 포

함한다)를 초과하는 건축물의 신·증축 행위로 한다. 다만, 기존 건축물을 철거하고 신축하는 경우에는 기존 건축물의 건축연면적을 초과하는 건축행위에 대하여만 부과대상으로 한다

- (1) 법 제68조제1항의 “기존 건축물의 연면적”이라 함은 같은 대지 내 기존 건축물의 연면적의 합계를 말한다.
- (2) 법 제68조제1항의 “기존 건축물을 철거하고”라 함은 신축하는 건축물의 건축행위로 인하여 기존 건축물을 철거하는 경우를 말한다.
- (3) 법 제68조제1항에 따라 부과대상면적에서 제외되는 건축물의 연면적은 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장(「건축법 시행규칙」 제13조제3항에 따른 가설건축물대장을 제외한다)에 기재된 내용에 따른다.

3-4-7. 3-4-6.에서 정한 기반시설설치비용 부과대상인 건축행위를 하는 자는 기반시설부담계획이 정하는 바에 따라 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하여야 한다.

3-4-8. 기반시설을 부담하여야 하는 건축물의 종류는 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 용도별 건축물을 말한다. 다만 영 별표 1에서 규정한 건축물은 제외한다.

3-4-9. 영 별표 1에서 규정한 건축물에 관한 적용은 다음 각 호의 규정에 따른다.

- (1) 영 별표 1 제4호에서 “이주대책을 위하여 건축하는 건축물”이라 함은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항의 이주대책대상자(그 상속인을 포함한다) 또는 동법 제2조제3호의 사업시행자가 이주대책을 위하여 건축하는 건축물을 말한다.
- (2) 영 별표 1 제38호에서 “지구단위계획을 수립하여” 라 함은 별표 1 제38호에 해당하는 토지의 개발사업 시 관계 법률에 의하여 실시계획 등을 승인받아 도시관리계획 결정이 의제되는 경우를 포함하는 것으로 본다.
- (3) 영 별표 1 제38호 나외 “「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지”에는 동법 제39조에 따른 특수지역개발사업 시행지구도 포함되는 것으로 본다.

(4) 영 별표 1 제38호 다의 “「도시개발법」에 따른 도시개발구역”에는 다음의 각 호의 사업 시행지구도 포함되는 것으로 본다.

- ① 종전 「토지구획정리사업법」 제2조제1항제1호의 “토지구획정리사업”
- ② 종전 「도시계획법(일부개정 1999.5.24 법률 제5982호)」제2조제1항제8호 내지 10호의 “일단의 주택지조성사업”, “시가지조성사업”, “일단의 공업용지조성사업”

제5절 기반시설설치계획의 내용

3-5-1. 기반시설설치계획은 구역내 개발양상에 따라 주거형 기반시설부담구역, 산업형 기반시설부담구역, 관광·휴양형 기반시설부담구역, 복합형 기반시설부담구역으로 구분하여 수립한다.

3-5-2. 기반시설설치계획에는 다음의 내용이 포함되어야 한다.

- (1) 구역내 토지이용 및 교통계획
- (2) 기반시설의 종류, 위치 및 규모
- (3) 기반시설의 설치 우선순위 및 단계별 설치계획
- (4) 그 밖에 기반시설의 설치에 필요한 사항

3-5-3. 기반시설 설치에 관한 계획이 포함된 지구단위계획이 수립되어 있는 경우 당해 기반시설부담구역은 기반시설설치계획이 수립된 것으로 본다.

3-5-4. 3-5-3.에 해당하지 아니하는 경우에는 다음의 원칙에 따라 계획을 수립한다.

- (1) 기반시설설치계획에는 구역내 토지이용, 가구 및 획지, 개발밀도, 환경관리, 동선, 기반시설 등의 계획을 포함하되, 지구단위계획 수립지침을 준용한다.
- (2) (1)에서 지구단위계획 수립지침을 준용하되, 지구단위계획 수립기준(공통)

및 주거형 기반시설부담구역은 주거형 지구단위계획 수립기준, 산업형 기반시설부담구역은 산업형 지구단위계획 수립기준, 관광·휴양형 기반시설부담구역은 관광·휴양형 지구단위계획 수립기준, 복합형 기반시설부담구역은 복합형 지구단위계획 수립기준을 각각 준용한다.

- (3) 기반시설부담구역안의 토지이용계획은 도시기본계획·도시관리계획 등 상위계획의 용도지역·용도지구계획을 포함한 전반적인 토지이용에 관한 계획에 따라 입안함을 원칙으로 한다.
- (4) 기반시설의 종류, 위치 및 규모 등 기반시설의 배치계획은 당해 기반시설부담구역의 토지이용계획 또는 향후 예상되는 개발수요를 감안하여 적정하게 정하여야 한다.
- (5) 기반시설의 설치시기는 재원조달계획, 시설별 우선순위, 사용자의 편의와 예상되는 개발행위의 완료시기 등을 감안하여 합리적으로 정한다.

3-5-5. 이 지침 또는 지구단위계획 수립지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙을 준용하고, 동 규칙에서도 정하지 아니한 사항에 대하여는 관계법령 및 주택건설기준 등에 관한 규칙·택지개발업무처리지침·산업입지개발지침 등을 준용한다.

제6절 기반시설설치계획 수립절차

3-6-1. 시장·군수가 법 제67조제4항에 따라 기반시설설치계획을 수립하고자 하는 경우에는 기반시설부담계획 수립 절차인 3-8-2, 3-8-3의 절차를 준용한다.

3-6-2. 기반시설설치계획은 기반시설부담구역의 지정고시일로부터 1년 이내에 수립·고시되어야 하며, 그러하지 아니할 경우 그 1년이 되는 날의 다음날에 그 지정이 해제된 것으로 본다.

3-6-3. 법 제67조제4항에 따라 기반시설설치계획을 도시관리계획으로 반영할 시에는 법 제24조 내지 제35조 및 영 제18조 내지 제29조에 따른 도시관리계획의 수립절차에 따른다.

3-6-4. 기반시설설치계획을 변경하고자 하는 경우에는 법 제30조 및 영 제25조 도

시관리계획의 결정 규정에 따른다.

제7절 기반시설부담계획의 내용

3-7-1. 기반시설부담계획은 시장·군수가 기반시설부담구역안에서 필요한 기반시설을 효율적으로 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위하여 수립한다. 다만 법 제68조에서 정한 표준시설비용, 용지환산계수, 기반시설유발계수 등을 이용하여 기반시설설치비용을 산정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3-7-2. 3-7-1.의 규정에도 불구하고 시장·군수와 납부의무자가 서로 협의하여 산정방법을 정하는 경우에는 그 정하는 바에 따라 부담분을 산정할 수 있다.

3-7-3. 기반시설부담계획에는 다음의 사항이 포함되어야 한다.

- (1) 납부의무자가 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하여야 하는 기반시설의 종류·위치·규모 등 기반시설에 대한 계획
- (2) 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보에 소요되는 총부담비용
- (3) 총부담비용중 법 제68조제1항에 따른 납부의무자가 부담하여야 할 부담분
- (4) 각 납부의무자의 부담분의 부담시기
- (5) 재원의 조달 및 관리·운영방법

3-7-4. 기반시설부담계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

- (1) 총부담비용은 각 시설별로 소요되는 용지보상비·공사비 등 합리적 근거를 기준으로 산출하고, 기반시설의 설치 또는 용지 확보에 필요한 비용을 초과하여 과다하게 산정되지 아니하도록 할 것
- (2) 각 납부의무자의 부담분은 건축물의 연면적·용도 등을 종합적으로 고려하여 합리적이고 형평에 맞게 정하도록 할 것

- (3) 기반시설부담계획의 수립시기와 기반시설의 설치 또는 용지의 확보에 필요한 비용의 납부시기가 일치하지 아니하는 경우에는 물가상승률 등을 고려하여 부담분을 조정할 수 있도록 할 것

제8절 기반시설부담계획의 수립절차

- 3-8-1. 시장·군수는 기반시설부담구역이 지정된 경우 기반시설설치계획이나 제2종지구단위계획을 수립함과 아울러 기반시설의 총부담비용, 납부의무자의 부담분 등이 포함된 기반시설부담계획을 수립한다.
- 3-8-2. 시장·군수는 기반시설부담계획을 수립하거나 변경할 때에는 주민의 의견을 듣고 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다. 다만 다음의 경우에는 그러하지 아니하다.
- (1) 납부의무자의 전부 또는 일부의 부담분을 증가시키지 아니하고 부담시기를 앞당기지 아니하는 경우
 - (2) 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보와 관련하여 시장·군수의 지원을 경감하지 아니하는 경우
- 3-8-3. 시장·군수는 기반시설부담계획을 수립하거나 변경하였으면 기반시설부담계획의 내용과 열람방법을 해당 지자체의 공보와 인터넷 홈페이지에 고시하여야 한다.
- 3-8-4. 기반시설부담계획은 기반시설설치계획과 병행하여 일괄적으로 수립할 수 있다.

제9절 기반시설부담계획에 의한 부담분의 산정

- 3-9-1. 영 제67조제2항제1호에 따른 납부의무자의 부담분은 총부담비용중 납부의무자가 건축하고자 하는 건축물의 연면적에 단위설치비용을 곱하여 산정한다.

납부의무자의 부담분 = 단위 설치비용 × 건축연면적 × 용도가중치

① 단위 설치비용 = 총부담비용 / 가중 건축연면적 합

② 총부담비용 = $\sum\{(\text{각 기반시설소요규모} \times \text{설치단가}) + \text{토지보상비}\}$

③ 가중 건축연면적 합 = $\sum(\text{용도별 건축가능 연면적} \times \text{용도 가중치})$

3-9-2. '총부담비용'은 기반시설설치계획중 3-7-3. (1)의 납부의무자가 기반시설의 설치 또는 용지확보에 소요되는 비용을 합산하여 산정한다.

(1) 각 기반시설별 설치단가와 토지보상비의 경우 지자체내 유사공사의 실제 투입비용과 개별공시지가나 감정평가액 등 객관적인 자료를 근거로 산정한다. 이 경우 시장·군수는 자료수집 및 합리적 비용산정을 위하여 전문기관에 용역을 의뢰할 수 있다.

① "실제투입비용"이라 함은 실제로 투입된 비용을 말하며, 진행중인 경우는 최종낙찰가격을 말한다.

② "개별공시지가"라 함은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조의 규정에 의하여 결정·공시된 토지의 가격을 말한다.

③ "감정평가액"이라 함은 영 제70조제2항제1호 규정에 따라 산정한 토지의 가액을 말한다.

(2) 총부담비용은 각 시설별로 소요되는 용지보상비·공사비 등 합리적 근거를 기준으로 산정하고, 기반시설의 설치 또는 용지확보에 필요한 비용을 초과하여 과다하게 산정되지 않도록 한다.

3-9-3. 가중 건축연면적은 건축물 용도별로 기반시설을 유발하는 정도를 고려한 건축가능 연면적을 말한다.

(1) 건축가능 연면적은 지구단위계획이 수립되어 개발밀도에 대한 별도의 지침이 마련되어 있는 경우 이를 따르며, 그렇지 않은 경우 기반시설설치계획 및 법에서 규정하고 있는 용도지역·지구·구역 등에 관한 해당 구역의 용적률과 건폐율을 적용한다.

(2) 용도가중치는 지구단위계획 또는 기반시설설치계획에서 수립된 건축물 또는 토지용도를 고려하여 적용한다.

3-9-4. 시장·군수는 기반시설설치비용을 산정함에 있어 구역안에서 건축행위를 하고자 하는 자에게 비용산정에 필요한 자료를 제출하도록 할 수 있다.

3-9-5. 용도가중치란 영 별표 1의3에서 규정하고 있는 건축물별 기반시설유발계수와 건축물 또는 토지용도를 고려하여 산정한 계수로서 주거용도 1.0, 상업·업무용도 2.6, 공업용도 1.9, 기타용도 2.1을 각각 적용한다.

3-9-6. 영 제67조제2항제2호에 따라 시장·군수와 납부의무자가 서로 협의하여 부담분 산정방법을 정하는 경우에는 그에 따른다.

제10절 기반시설부담계획에 의하지 않은 경우 부담분의 산정

3-10-1. 기반시설설치비용은 기반시설 표준시설비용과 용지비용을 합산한 금액에 200㎡를 초과하는 건축연면적과 부담률을 곱하여 산정한다.

$\begin{aligned} \text{기반시설설치비용} &= (\text{기반시설 표준시설비용} + \text{용지비용}) \times \text{건축연면적} \\ &\quad \times \text{부담률} - \text{공제액} \\ \text{용지비용} &: \text{지역별 용지환산계수} \times (\text{건축물별 기반시설유발계수} \times \text{개별 공시지가} \\ &\quad \text{평균}/\text{m}^2) \end{aligned}$

(1) 기반시설 표준시설비용은 기반시설설치비용 산정방법을 객관화하기 위하여 당해 연도의 생산자물가상승률 등을 고려하여 국토해양부장관이 매년 고시한다.

(2) 용지비용은 용도지역별 기반시설의 설치정도를 고려하여 0.4 범위 내에서 지방자치단체 조례로 정하는 용지환산계수와 기반시설부담구역별 평균 공시지가 및 영 별표 1의3에서 정하는 건축물별 기반시설 유발계수를 곱하여 산정한다.

3-10-2. 3-10-1.의 용지환산계수 등의 적용방법은 다음과 같다.

(1) 용지환산계수는 용도지역별 전국기준이 되는 “기준용지환산계수”로부터 당해 기반시설부담구역 소재 지자체의 고유 “공제용지환산계수”를 제하여 개별 지자체의 기반시설 설치현황을 현실적으로 반영한 “적용용지환산계수”를 산정하여 적용한다.

- ① “기준용지환산계수”란 각 용도지역별로 이상적으로 설치되어야 할 기반 시설의 최대량(목표량)을 단위 건축물 연면적 기준으로 환산한 용지계수를 말한다.
 - ② “공제용지환산계수”란 시·군·구의 각 용도지역별로 현재 설치되어 있는 기존의 기반시설 용량을 단위 건축물 연면적 기준으로 환산한 용지계수이며, 이는 최종 목표치인 기준용지환산계수에서 기 설치된 설치용량으로서 감면되는 크기를 말한다.
 - ③ “적용용지환산계수”란 이상적인 목표치인 기준용지환산계수에서 현재 기 설치된 공제용지환산계수를 뺀 차이로서 현재 기 설치량 위에 목표량에 도달하기 위해 향후 추가되어야 하는 기반시설 설치량을 말한다.
- (2) 지자체의 조례로 정하는 용지환산계수는 주거, 상업, 공업, 녹지지역의 용지환산계수로 구분하여 각각 적용토록 한다.
- (3) 개별공시지가의 평균은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 지방자치단체의 장이 매년 공시하는 개별공시지가 중 당해 기반시설부담구역 내 토지의 면적가중평균금액을 말한다.
- (4) 건축물별 기반시설 유발계수는 영 별표 1의3에서 정하는 바와 같다.

3-10-3. 분양임대 목적의 건축 등 건축허가 당시 해당 건축물의 구체적인 용도가 미정인 경우에는 다음 각 호의 어느 하나의 용도군으로 분류한 뒤, 해당 용도군 내에서 기반시설유발계수가 가장 높은 건축물의 기반시설유발계수를 적용한다.

1. 주거용도군 : 단독주택, 공동주택
2. 상업·업무용도군 : 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설
3. 공업용도군 : 목재 및 나무제품 제조업(가구제외), 펄프·종이 및 종이제품 제조업, 비금속 광물제품 제조업, 코크스·석유정제품 및 핵연료 제조업, 가죽·가방 및 신발제조업, 전자부품·영상·음향 및 통신장비 제조업, 음·식료품 제조업, 화합물 및 화학제품 제조업, 섬유제품 제조업(봉제의복제외), 봉제의복 및 모피제품 제조업, 가구 및 기타제품 제조업

업, 기타 전기기계 및 전기 변환장치 제조업, 조립금속제품 제조업(기계 및 가구제외), 출판·인쇄 및 기록매체 복제업, 의료·정밀·광학기기 및 시계 제조업, 제1차 금속산업, 컴퓨터 및 사무용기기 제조업, 재생용 가공원료 생산업, 고무 및 플라스틱제품 제조업, 기타 운송장비 제조업, 기타 기계 및 장비 제조업, 자동차 및 트레일러 제조업, 담배제조업

4. 기타용도군 : 문화 및 집회시설, 종교시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구 시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 위락시설, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 동물 및 식물관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지관련시설, 관광 휴게시설, 장례식장

3-10-4. 3-10-3.에 따라 부과·징수한 후 납부의무자가 승인된 모집공고안, 분양승인 관계서류 또는 분양·임대차 계약서 등 실제용도를 확인할 수 있는 자료를 갖추어 실제용도에 따라 설치비용의 환급을 요청하는 경우에는 확인된 실제용도에 따른 설치비용과 납부한 설치비용과의 차액을 환급한다. 이때 실제용도의 확인이 이루어진 날을 영 제70조의10제2항제3호 “이에 준하는 행정처분의 결정일”로 본다.

제11절 기반시설설치비용의 감면 등

3-11-1. 영 제70조제1항에 따라 기반시설설치비용 공제의 대상이 되는 기반시설(영 제4조의2 규정에 의한 기반시설을 말한다. 이하 같다)을 납부의무자가 직접 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보한 경우에는 그에 소요된 비용을 공제한다.

3-11-2. 영 제70조제1항에 따라 납부의무자가 공제받는 기반시설 설치비용은 무상양여된 기반시설이 있는 경우 그 가액을 차감하여 산정한다.

3-11-3. 영 제70조제1항에 따라 설치비용 공제의 대상이 되는 기반시설에는 「수도법」 제3조제24호에 따라 설치하는 급수설비와 「하수도법」 제27조에 따라 설치하는 배수설비는 포함되지 아니한다.

3-11-4. 영 제70조제3항 각 호의 토지의 가액이 2 이상인 경우에는 부과기준시점으로부터 가장 최근의 토지가격을 적용한다. 다만 영 제70조제3항제2호 내지

제5호의 토지의 가액은 부과기준시점부터 1년 이내의 시점을 가격시점으로 하는 토지가액이어야 한다.

3-11-5. 영 별표 1의4 “「수도법」 제71조에 따른 원인자부담금”은 「수도법 시행령」 제65조의 규정에 의하여 부과하는 원인자부담금을 말한다.

3-11-6. 납부의무자가 영 제70조제5항의 공제대상 부담금을 납부하거나 영 제70조 제1항의 공제받는 기반시설을 설치한 경우로서 단계별 건축계획에 따라 공제금액을 각각의 건축행위시마다 나누어 공제해 줄 것을 요청하는 경우에는 해당 건축 행위가 차지하고 있는 비율에 따라 공제금액을 산정할 수 있다.

3-11-7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 제 11조의2에 따라 납부의무자가 실제 투입한 설치비용을 인정하는 경우에는 납부의무자가 실제 투입되었다고 제출하는 일부 기반시설만을 대상으로 하지 않고 해당 건축행위에 따라 설치한 모든 기반시설 설치비용에서 당초 공제받은 금액 전체를 차감하여 기반시설설치비용의 범위 내에서 정산하여야 한다.

3-11-8. 일반관리비는 규칙 별표의 규정에 따라 산정한 순공사비, 조사비, 설계비에 속하지 아니하는 비용 중 예정가격 작성기준(기획재정부 회계예규) 제12조에 열거된 임원급료, 사무실 직원의 급료 등의 비용으로서 동 규정을 준용하여 산정한다.

3-11-9. 3-11-8에 따라 산정한 일반관리비는 규칙 별표에 따라 산정한 순공사비, 조사비, 설계비를 합산한 금액에 예정가격 작성기준(기획재정부 회계예규) 제 20조의 공사규모별 일반관리비율을 곱하여 산정한 금액을 초과 할 수 없다.

3-11-10. 영 제70조제2항제1호의 “국토해양부장관이 정하는 요건을 갖춘 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자”라 함은 「국유재산의 현물출자에 관한 법률」의 규정에 의하여 정부가 출자한 감정평가기관 및 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조의 감정평가법인으로서 다음 각호의 1에 해당하는 자는 제외한다.

1. 평가의뢰일 현재 업무정지기간이 만료된 날부터 1년이 경과되지 않은 경우

2. 평가의뢰일 현재 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제47조의 과태료 처분을 받은 날부터 1년이 경과되지 않은 경우
3. 평가의뢰일부터 1년전까지의 기간동안 국토해양부장관으로부터 1회 이상 주의나 경고를 받은 소속감정평가사의 비율이 20%이상인 경우
4. 최근 2년간 업무정지처분을 3회 이상 받은 경우

3-11-11. 시장·군수는 조성비용 산정기관을 대표하는 자와 조성비용 산정·확인 에 관한 계약을 체결할 경우에는 다음 각호의 사항을 계약의 내용에 포함하 여야 한다.

1. 조성비용 산정·확인에 오류가 있는 경우 그 책임에 관한 사항
2. 계약의 해제 또는 해지에 관한 사항
3. 조성비용 산정·확인에 대한 수수료에 관한 사항
4. 기타 조성비용 산정기관 대표자 및 전문자격 있는 자의 서명날인 등 조성비용 산정·확인 의뢰에 필요한 사항

제12절 납부 의무자

3-12-1. 법 제69조제1항의 규정과 관련하여 건축행위를 하는 자가 「신탁법」의 규 정에 의한 수탁자인 경우에는 수탁자가 납부의무자가 된다.

3-12-2. 법 제68조제6항에 따라 부과제외 또는 경감을 받는 자(이하 “감면대상자” 라 한다)가 당초의 건축행위를 하는 자라고 하더라도, 위임·위탁 또는 허가 등을 통해 감면대상자 외의 제3자가 실질적으로 건축행위를 하는 경우에는 그 제3자를 건축행위를 하는 자로 보아 기반시설설치비용을 부과한다.

3-12-3. 법인이 합병된 때에는 합병 후 법인 또는 합병으로 설립된 법인은 종전의 법인이 납부하여야 할 기반시설설치비용·가산금과 체납처분비를 납부하여야 한다.

3-12-4. 상속이 개시된 때에는 그 상속인 또는 상속재산관리인은 상속재산의 범위 내에서 피상속인이 납부하여야 할 기반시설설치비용·가산금과 체납처분비를 납부하여야 한다.

3-12-5. 공유물, 공동사업 또는 그 공동사업에 속하는 재산에 관계되는 기반시설 설치비용·가산금과 체납처분비는 그 공동사업시행자가 연대하여 납부할 의무를 진다. 이 경우 시장·군수는 기반시설설치비용을 건물 공유지분비율로 나누어 각 공유자에게 부과하거나 설치비용 전액을 공유자 1인에게 부과할 수 있다.

3-12-6. 연대납부의무자에게 기반시설설치비용을 부과·고지할 때에는 연대납부의무자 전원을 고지서에 기재하여야 하며, 각자 모두에게 고지서를 발부하여야 한다.

3-12-7. 법인이 해산된 경우로서 그 법인에 부과되거나 그 법인이 납부할 기반시설설치비용·가산금·체납처분비를 납부하지 아니하고 잔여재산을 분배·인도함으로써 그 법인으로부터 설치비용을 징수할 수 없거나 부족한 경우에는 청산인 또는 잔여재산을 분배받거나 인수한 자로부터 부족분을 징수 한다.

3-12-8. 법인(단, 상장법인은 제외한다)의 재산으로 그 법인에게 부과되거나 그 법인이 납부할 기반시설설치비용·가산금과 체납처분비에 충당할 수 없는 경우에는 다음 각 호의 1에 해당하는 자에게 그 부족분을 징수한다.

1. 무한책임사원

2. 주주 또는 유한책임사원과 국세기본법시행령 제20조의 규정에 의한 친족 관계나 특수 관계에 있는 자로서 그들의 소유주식금액이나 출자액의 합계액이 그 법인의 발행주식 총액 또는 출자총액의 과반수이상인 과점주주

3-12-9. 법인의 무한책임사원 또는 과점주주가 납부의무자인 경우로서 그 재산으로 기반시설설치비용·가산금과 체납처분비에 충당할 수 없는 경우에는 해당 법인이 무한책임사원 또는 과점주주가 납부하여야 할 기반시설설치비용·가산금·체납처분비의 제2차 납부의무자가 된다.

제13절 기반시설설치비용의 부과 및 납부

- 3-13-1. 시장·군수는 기반시설설치비용을 부과하려면 부과기준시점부터 30일 이내에 납부의무자에게 적용되는 부과기준 및 부과될 기반시설설치비용을 미리 알려야 하며, 법 제69조제2항에 따라 기반시설설치비용을 부과하려면 납부금액 및 산출근거, 납부기한, 납부장소 등을 기재한 납부고지서를 발급하여야 한다.
- 3-13-2. 시장·군수는 기반시설설치비용을 부과한 후 그 내용에 누락이나 오류가 있는 것을 발견한 경우에는 즉시 부과한 기반시설설치비용을 조사하여 정정하고 그 정정 납부고지서를 지체없이 납부의무자에게 발부하여야 한다.
- 3-13-3. 납부의무자가 부담금액 등에 이의가 있는 경우는 예정통지를 받은 날로부터 15일 이내에 이의를 증명할 수 있는 자료를 첨부하여 시장·군수에게 이의를 신청하고, 시장·군수는 이의신청을 받은 날부터 15일 이내에 이를 심의하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통보하여야 한다.
- 3-13-4. 기반시설설치비용의 분할납부를 신청하고자 하는 자는 부담비용·개발면적·위치·분할납부사유 등을 기재한 분할납부 신청서를 납부고지일로부터 15일 이내에 시장·군수에게 신청하여야 하고, 신청을 받은 시장·군수는 신청을 받은 날부터 15일 이내에 신청인에게 분할납부 허가여부를 서면으로 통지하여야 한다.
- 3-13-5. 시장·군수는 납부를 연기한 기간 또는 분할 납부로 납부가 유예되는 기간에 대하여는 기반시설설치비용에 국세기본법 시행령 제30조제2항에 따른 이자를 더하여 징수하여야 한다.
- 3-13-6. 건축허가사항의 변경(준공당시 경미한 사항의 변경을 포함한다)에 따라 기반시설설치비용을 재산정하여 부과하는 경우에도 예정통지 등 최초 건축행위시와 같은 부과·징수절차를 거쳐야 한다.
- 3-13-7. 건축 허가권자가 건축 불허가 처분을 하거나 건축허가 취소처분을 한 후 법원의 확정판결에 따라 해당 건축 불허가 처분 또는 건축허가 취소처분이 실효되는 경우에는 당초 불허가 처분일 또는 건축 허가일을 부과기준시점으로 본다.

3-13-8. 영 제70조의7제1항에 따라 물납이 인정되는 토지는 해당 부과대상 토지 또는 그와 유사한 토지로서 해당 지방자치단체에서 직접 활용할 수 있거나 처분이 가능한 토지이어야 한다.

3-13-9. 영 제70조의7제2항에 따라 물납에 충당할 토지의 가액을 산정하기 위하여 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 일단위로 적용할 경우에는 서면통지일 현재 고시된 최근 월의 지가변동률을 적용하되 최근 월까지는 해당연도 누계변동률을 적용하고 미 고시 기간 중에는 최근 월 당월 변동률을 추세 적용한다. 다만, 해당 개별공시지가의 고시기준일이 7월1일인 경우에는 누계변동률 대신 각 월의 지가변동률을 적용하고 미 고시 기간 중에는 최근 월의 당월 변동률을 추세 적용한다.

3-13-10. 영 제70조의8제1항에 따라 1년의 범위에서 납부기일을 연기하거나 2년의 범위에서 분할납부(이하 “납부연기 또는 분할납부”라 한다)를 하는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. “재해 또는 도난으로 재산에 심한 손실을 받은 때”라 함은 재해 또는 도난으로 인하여 법인(개인사업자 포함)이 전년도 매출의 30%(개인의 경우 과세기관에 신고된 연소득의 30%)를 초과하는 손실액이 발생한 경우를 말한다.
2. “사업에 현저한 손실을 받은 때”라 함은 법인(개인사업자 포함)의 연간 매출액(개인의 경우 연소득을 말한다)이 전년대비 50%이하로 되는 경우를 말한다.
3. “사업이 중대한 위기에 처한 때”라 함은 자본잠식 등 납부의무자의 납부의무 이행이 현저히 곤란하다고 시장·군수가 인정하는 경우를 말한다.
4. “납부의무자 또는 그 동거가족의 질병이나 중상해로 장기치료를 요하는 때”라 함은 납부의무자 또는 그 동거가족이 1개월 이상 장기입원하거나 1,2급 장애 판정을 받는 경우 및 입원비 등 본인 의료 부담액이 2천만원 이상인 경우 등을 말한다.

3-13-11. 3-13-10.의 규정에 의한 납부연기 또는 분할납부의 효력은 해당 납부의무자에 한하여 유효하며 납부의무자가 변경된 경우에는 기존 납부의무자에게

부여된 납부연기 또는 분할납부의 효력은 중단된다. 이 경우 시장·군수는 납부의무자의 지위를 승계한 자에게 지체 없이 정상적인 납부기일을 다시 정하여 부과하여야 한다.

3-13-12. 납부연기 또는 분할납부 중인 납부의무자로부터 그 지위를 승계한 자가 납부연기 또는 분할납부를 신청하는 경우에는 당초 납부의무자의 납부연기 또는 분할납부의 잔여기간 범위내로 하여야 한다.

3-13-13. 분할납부는 월, 분기 또는 반기단위로 4회 원리금 균등분할상환방식으로 한다. 분할납부 기간이 1년인 경우에는 분기 단위로, 2년인 경우에는 반기로 하며 1년 또는 2년으로 한정되지 아니한 경우에는 시장·군수가 분기 또는 반기 4회 원리금 균등분할상환방식을 적의 조정하여 사용할 수 있다.

3-13-14. 시장·군수는 영 제70조의9의 규정에 의한 독촉장 발송 이후에도 징수를 위하여 가능한 필요한 조치를 하여야 하며 결손을 최소화 할 수 있는 조치를 강구하여야 한다.

3-13-15. 영 제70조의6제2항의 허가사항의 변경에 따른 기반시설설치비용 추가 부과 관련하여 건축허가사항의 변경이 수차례 이루어진 경우의 적용방법은 다음 각 호에 의한다.

1. 법 시행일 전에 건축허가사항의 변경이 수차례 이루어진 경우에는 2008년 9월 28일을 기준으로 유효한 건축허가 사항을 당초의 건축허가로 본다.
2. 법 시행일 이후에 건축허가가 이루어지고 해당 건축허가 사항이 수차례 변경된 경우에는 최종 변경 직전의 허가사항을 당초의 건축허가로 본다.

3-13-16. 영 제68조의 “기반시설 표준시설비용” 및 영 제70조제2항제2호의 “기반시설별 단위당 표준조성비”는 백원 단위에서 반올림하여 천원 단위로 산정·고시한다.

3-13-17. 개별공시지가의 기반시설부담구역별 평균은 유효숫자 3자리수 까지만 기재하고 유효숫자 4째자리 부터는 0으로 표기한다. 또한 건축행위가 일어나는 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우로서 용도지역별 지상층 면적비율에 따라 도시지역 및 도시지역외의 지역의 개별공시지가의 평균을 가중평균

하는 경우에는 원단위까지 표시하며 소수점 이하자리부터는 0으로 표기한다.

3-13-18. (소액 부정수 등) ① 해당 건축행위에 따른 기반시설설치비용의 부과액이 2,000원 이하인 경우에는 부과하지 아니한다.

②기반시설설치비용 부과액은 1건 당 100원 단위까지 표시하며 100원미만은 절사한다.

3-13-19. 기반시설부담계획의 수립시기와 기반시설설치비용의 납부시기가 일치하지 아니하는 경우에는 그 기간동안의 물가변동률을 감안하여 다음 산식에 의하여 부담비용 원단위를 필지별로 조정할 수 있다.

$$F = P(1+f_1/100) \cdot (1+f_2/100) \cdots (1+f_n/100)$$

- 기반시설설치비용 납부시점의 부담비용 원단위(원) : F
- 기반시설부담계획 수립시점의 부담비용 원단위(원) : P
- 기반시설설치비용 납부시점과 기반시설부담계획 수립시점간의 기간(연도수) : n(소수점 이하는 절사)
- 당해 기간동안의 연도별 도매물가변동률(%) : $f_1, f_2, f_3 \cdots f_n$

3-13-20. 기반시설설치비용의 납부

- (1) 시장·군수는 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체로부터 건축허가(다른 법률에 따른 사업승인)를 받은 날부터 2개월 이내에 기반시설설치비용을 부과하여야 하고, 납부의무자는 사용승인(다른 법률에 따라 준공검사 등 사용승인이 의제되는 경우에는 그 준공검사) 신청시 까지 이를 납부하여야 한다.
- (2) 시장·군수는 납부의무자가 기한내에 기반시설설치비용을 납부하지 아니하는 때에는 지방세체납처분의 예에 의하여 이를 징수할 수 있다.
- (3) 선납부의무자가 기반시설을 직접 설치한 경우 그 설치비용중 해당 납부의무자의 부담분을 초과하는 설치비용은 설치시기와 상환시기의 기간을 고려하여 시중의 평균 정기예금이자율의 범위안에서 할부이자를 가산하여 상환하여야 한다.

제14절 기반시설의 설치 및 기반시설설치비용의 관리

3-14-1. 납부의무자는 기반시설부담계획에서 정한 기반시설을 직접 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보함을 원칙으로 한다.

- (1) 납부의무자는 당해 개발행위에 대한 준공검사를 신청하기 전까지 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하여야 한다.
- (2) 시장·군수는 납부의무자로부터 기반시설설치비용을 납부받은 경우에는 당해 납부의무자가 건축물에 대한 사용검사를 신청하기 전까지 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하여야 한다.
- (3) 시장·군수는 개발행위가 시간적 차이를 두고 이루어져 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지를 확보하는 데 필요한 비용이 충분히 적립되지 아니한 경우에는 (2)의 규정에 불구하고 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지를 확보하는 시기를 조정할 수 있다.
- (4) 시장·군수는 납부의무자가 기반시설을 설치하는 것을 담보하기 위하여 법 제60조제1항의 규정에 의하여 이행보증금을 예치하도록 할 수 있다.
- (5) 시장·군수는 단계별 개발이 필요한 경우에 선납부의무자가 기반시설을 직접 설치하고자 하는 경우 이를 설치하도록 하되 그 설치비용중 해당 납부의무자의 부담분을 초과하는 설치비용은 상환하여야 한다.

3-14-2. 시장·군수는 3-14-1.의 규정에 불구하고 다음에 해당하는 경우에는 납부의무자로 하여금 그에 상당하는 비용(이하 “기반시설설치비용”이라 한다)을 납부하게 하여 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보할 수 있다.

- (1) 기반시설부담구역의 규모가 학교·폐기물처리시설등과 같은 기반시설을 설치하여야 하는 최소기준에 미달하는 경우
- (2) 개발행위가 시간적 차이를 두고 이루어지는 경우
- (3) 다수의 납부의무자간에 기반시설 설치의무를 분담시키기 곤란한 경우
- (4) 시장·군수 또는 공공기관이 기반시설을 미리 설치하는 경우

- (5) 그 밖에 시장·군수가 기반시설의 효율적인 설치 또는 그에 필요한 용지의 효율적인 확보를 위하여 필요하다고 판단하는 경우

3-14-3. 기반시설설치비용의 관리

- (1) 시장·군수는 납부된 기반시설설치비용을 효율적으로 운영·관리하기 위하여 기반시설부담구역별로 기반시설특별회계를 설치·운영할 수 있다.

- (2) 기반시설특별회계는 다음의 재원으로 조성할 수 있다.

- ① 기반시설설치비용

- ② 기반시설부담구역안에서 징수한 종합토지세·재산세·도시계획세 등 지방세

- (3) 기반시설특별회계 관리자는 기반시설설치비용의 투명한 관리를 위하여 기반시설설치비용의 부과·징수·사용대장을 작성하여 보관한다.

- (4) 납부된 기반시설설치비용은 특별한 사유가 없는 한 정산하지 아니함을 원칙으로 한다.

- (5) 그 밖에 기반시설특별회계의 운영 및 관리에 관하여 필요한 사항은 시·군의 조례로 정할 수 있다.

3-14-4. 기반시설설치비용의 사용제한

- (1) 납부의무자가 납부한 기반시설설치비용은 당해 기반시설부담구역안의 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보에 한하여 사용하여야 한다.

- (2) (1)의 규정에 불구하고 기반시설부담계획에서 정한 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지확보가 완료된 후에도 잔액이 발생하는 경우에는 당해 기반시설부담구역과 연계된 도로·수도·하수도 등 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보에 사용할 수 있다.

- (3) 납부의무자가 납부한 비용만으로 기반시설을 설치할 수 없거나 용지를 확보할 수 없는 경우 그 부족분은 납부의무자에게 추가 징수하지 아니하고

당해 시장·군수가 충당한다.

- (4) 납부의무자가 납부한 기반시설설치비용은 기반시설부담구역별 기반시설설치계획 및 기반시설부담계획 수립, 기반시설부담구역에서 건축물의 신·증축행위로 유발되는 기반시설의 신규설치, 그에 필요한 용지 확보 또는 기존 기반시설의 개량, 기반시설부담구역별로 설치하는 특별회계의 관리 및 운영 등을 위한 용도로 사용하여야 한다.

제4장 도서작성지침

제1절 관계서류의 작성

4-1-1. 기반시설부담구역 기초조사서는 다음 순서로 작성하고 기반시설부담구역지정도를 첨부한다.

- (1) 명칭
- (2) 위치
- (3) 조사일자
- (4) 면적 및 지정범위
- (5) 기반시설 현황
- (6) 기반시설의 처리·공급 또는 수용능력 분석
- (7) 구역지정 사유

4-1-2. 기반시설부담구역 지정(입안)서는 다음 순서로 작성하고 기반시설부담구역지정도를 첨부한다.

- (1) 명칭
- (2) 지정권자
- (3) 위치
- (4) 지정일자
- (5) 면적 및 지정범위
- (6) 기반시설의 처리·공급 또는 수용능력 분석
- (7) 개발사업 추진 시 고려할 사항
- (8) 관계도서 열람방법

4-1-3. 기반시설설치계획서는 다음 순서로 작성하고 기반시설설치계획도를 첨부한다

- (1) 명칭

- (2) 수립권자
- (3) 위치 및 면적
- (4) 구역내 토지이용 및 교통계획
- (5) 기반시설의 종류·위치·규모 등 설치에 대한 계획
- (6) 기반시설의 설치우선순위 및 단계별 설치계획
- (7) 그 밖에 필요한 사항

4-1-4. 기반시설부담계획서는 다음 순서로 작성하고 기반시설설치계획도를 첨부한다

- (1) 명칭
- (2) 수립권자
- (3) 위치 및 면적
- (4) 기반시설의 종류·위치·규모 등 설치에 대한 계획
- (5) 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보에 소요되는 총부담비용
- (6) 기반시설부담비용의 산정 및 배분에 관한 계획
- (7) 납부의무자가 각각 부담하여야 할 부담분 및 기반시설비용의 부담시기
- (8) 기반시설부담비용의 재원조달 및 관리·운영방법
- (9) 지방자치단체가 지원할 사항
- (10) 주민의견 청취 및 관계 행정기관 협의사항
- (11) 각 개발사업자와 협의할 사항
- (12) 그 밖에 제도운영상 필요한 사항

제2절 관계도면의 작성

4-2-1. 기반시설계획결정도는 처리·공급 또는 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 기반시설의 현황과 설치할 기반시설의 종류·위치·규모 등 기반시설의 배치계획을 구체적으로 표시하여 작성하고, 획지 등의 표시기호는 지구단위 계획수립지침상의 지구단위계획에 대한 도시관리계획결정도의 표시기호를 준용한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 지침은 2009년 3월 16일 부터 시행한다

제2조(다른 지침의 폐지) 종전의 「기반시설연동제 운영지침」 은 이를 폐지한다.

제3조(경과조치) 이 지침 시행 당시 종전의 지침에 의하여 수립된 기반시설부담 계획에 대하여는 종전의 지침에 의한다.

【별표 1】

기반시설설치비용 산정방법

(3-10-1. 관련)

가. 단일용도 건축물의 경우

○ 신축의 경우

- 1) 신축허가연면적이 기초공제면적(200㎡) 이하인 경우 : 면제
- 2) 신축허가연면적이 기초공제면적(200㎡) 초과인 경우 또는 기존건축물을 철거하고 건축물을 신축하는 경우로서 기존건축물의 연면적(주차장면적 제외)이 200㎡ 이하인 경우

$$\text{기반시설설치비용} = [\text{기반시설 표준시설비용} + \text{지역별 용지환산계수} \times \text{건축물별 기반시설유발계수} \times \text{개별공시지가 부담구역별 평균/㎡}] \times [\text{신축허가연면적} - \text{주차장면적} - \text{기초공제면적}(200\text{㎡})] \times \text{부담률} - \text{공제액}$$

- 3) 기존건축물을 철거하고 건축물을 신축하는 경우로서 기존건축물의 연면적(주차장면적 제외)이 200㎡ 초과인 경우

$$\text{기반시설설치비용} = [\text{기반시설 표준시설비용} + \text{지역별 용지환산계수} \times \text{건축물별 기반시설유발계수} \times \text{개별공시지가 부담구역별 평균/㎡}] \times [\text{신축허가연면적} - \text{주차장면적} - \text{기존 건축물연면적}(주차장면적 제외)] \times \text{부담률} - \text{공제액}$$

○ 증축의 경우

- 1) 기존 건축물연면적(주차장면적 제외)과 증축허가 연면적의 합이 기초 공제면적(200㎡) 이하인 경우 : 면제
- 2) 기존 건축물연면적(주차장면적 제외)이 200㎡ 이하이고 증축허가연면적과의 합이 기초 공제면적(200㎡) 초과인 경우

$$\text{기반시설설치비용} = [\text{기반시설 표준시설비용} + \text{지역별 용지환산계수} \times \text{건축물별 기반시설유발계수} \times \text{개별공시지가 부담구역별 평균/m}^2] \times [\text{증축허가연면적} + \text{기존 건축물연면적(주차장연면적 제외)} - \text{증축 주차장면적} - \text{기초공제면적(200m}^2)] \times \text{부담률} - \text{공제액}$$

- 3) 기존 건축물연면적(주차장연면적제외)이 기초 공제면적(200m²)을 초과하는 경우

$$\text{기반시설설치비용} = [\text{기반시설 표준시설비용} + \text{지역별 용지환산계수} \times \text{건축물별 기반시설유발계수} \times \text{개별공시지가 부담구역별 평균/m}^2] \times [\text{증축허가연면적} - \text{증축 주차장면적}] \times \text{부담률} - \text{공제액}$$

나. 복합용도 건축물의 경우

- * 복합용도 건축물의 경우 기반시설 유발계수가 동일한 건축연면적별로 각각 설치비용을 산출한 후 합산함

○ 신축의 경우

- 1) 신축허가연면적이 기초공제면적(200m²) 이하인 경우 : 면제
- 2) 신축허가연면적이 기초공제면적(200m²) 초과인 경우로서 기존건축물이 없거나 연면적(주차장면적제외) 200m²이하인 경우

$$\text{기반시설설치비용} = \sum \{ [\text{기반시설 표준시설비용} + \text{지역별 용지환산계수} \times \text{건축물별 기반시설유발계수} \times \text{개별공시지가 부담구역별 평균/m}^2] \times [(\text{신축허가연면적} \times \text{주차장면적}) \times \text{유발계수별 건축허가연면적} / (\text{신축허가연면적} \cdot \text{부속용도면적}) - \text{기초공제면적(200m}^2) \times \text{유발계수별 건축허가연면적} / (\text{신축허가연면적} \cdot \text{부속용도면적})] \times \text{부담률} - \text{공제액}$$

- 3) 신축허가연면적이 기초공제면적(200m²) 초과인 경우로서 기존건축물의 연면적(주차장면적제외)이 200m²초과인 경우

$$\text{기반시설설치비용} = \sum\{ [\text{기반시설 표준시설비용} + \text{지역별 용지환산계수} \times \text{건축물별 기반시설유발계수} \times \text{개별공시지가 부담구역별 평균/m}^2] \times [(\text{건축허가연면적} - \text{주차장면적}) \times \text{유발계수별 건축허가연면적} / (\text{건축허가연면적} - \text{부속용도면적}) - (\text{기존건축연면적} - \text{기존건축물주차장면적}) \times \text{유발계수별 기존건축연면적} / (\text{기존건축연면적} - \text{기존건축물부속용도면적})] \times \text{부담률} \} - \text{공제액}$$

* 다만, $(\text{건축허가연면적} - \text{주차장면적}) \times \text{유발계수별 건축허가연면적} / (\text{건축허가연면적} - \text{부속용도면적}) - (\text{기존건축연면적} - \text{기존건축물주차장면적}) \times \text{유발계수별 기존건축연면적} / (\text{기존건축연면적} - \text{기존건축물부속용도면적}) \leq 0$ 경우에는 0으로 계산함

○ 증축의 경우

- 1) 증축허가연면적과 기존건축물연면적(주차장면적 제외)의 합이 기초공제면적(200㎡) 이하인 경우 : 면제
- 2) 기존건축물연면적(주차장면적 제외)이 200㎡이하이고 증축허가 연면적과의 합이 기초공제면적(200㎡) 초과인 경우

$$\text{기반시설설치비용} = \sum\{ (\text{기반시설 표준시설비용} + \text{지역별 용지환산계수} \times \text{건축물별 기반시설유발계수} \times \text{개별공시지가 부담구역별 평균/m}^2) \times [(\text{증축허가연면적} - \text{증축주차장면적}) \times \text{유발계수별 증축허가연면적} / (\text{증축허가연면적} - \text{증축부속용도면적}) + (\text{기존건축연면적} - \text{기존건축물주차장면적}) \times \text{유발계수별 기존건축연면적} / (\text{기존건축연면적} - \text{기존건축물부속용도면적}) - \text{기초공제면적}(200\text{m}^2) \times \text{유발계수별 증축허가연면적} / (\text{증축허가연면적} - \text{증축부속용도면적})] \times \text{부담률} \} - \text{공제액}$$

- 3) 기존건축물연면적(주차장면적 제외)이 200㎡ 초과인 경우

$$\text{기반시설설치비용} = \sum [(\text{기반시설 표준시설비용} + \text{지역별 용지환산계수} \times \text{건축물별 기반시설유발계수} \times \text{개별공시지가 부담구역별 평균/m}^2) \times (\text{증축허가연면적} - \text{증축주차장면적}) \times \text{유발계수별 증축허가연면적} / (\text{증축허가연면적} - \text{증축부속용도면적}) \times \text{부담률}] - \text{공제액}$$

다. 기타

- 부속용도면적이라 함은 건축법 시행령 제2조 제13호의 규정에 의한 부속용도의 면적을 합산한 면적을 말한다.
- 기초공제면적이라 함은 부과제외대상의 기준이 되는 건축물 연면적 200제곱미터를 말함
- 기존 건축물의 연면적이라 함은 같은 대지 내 기존 건축물의 연면적의 합계를 말한다.