

도심 공간 가치 제고 전략 모색(3)

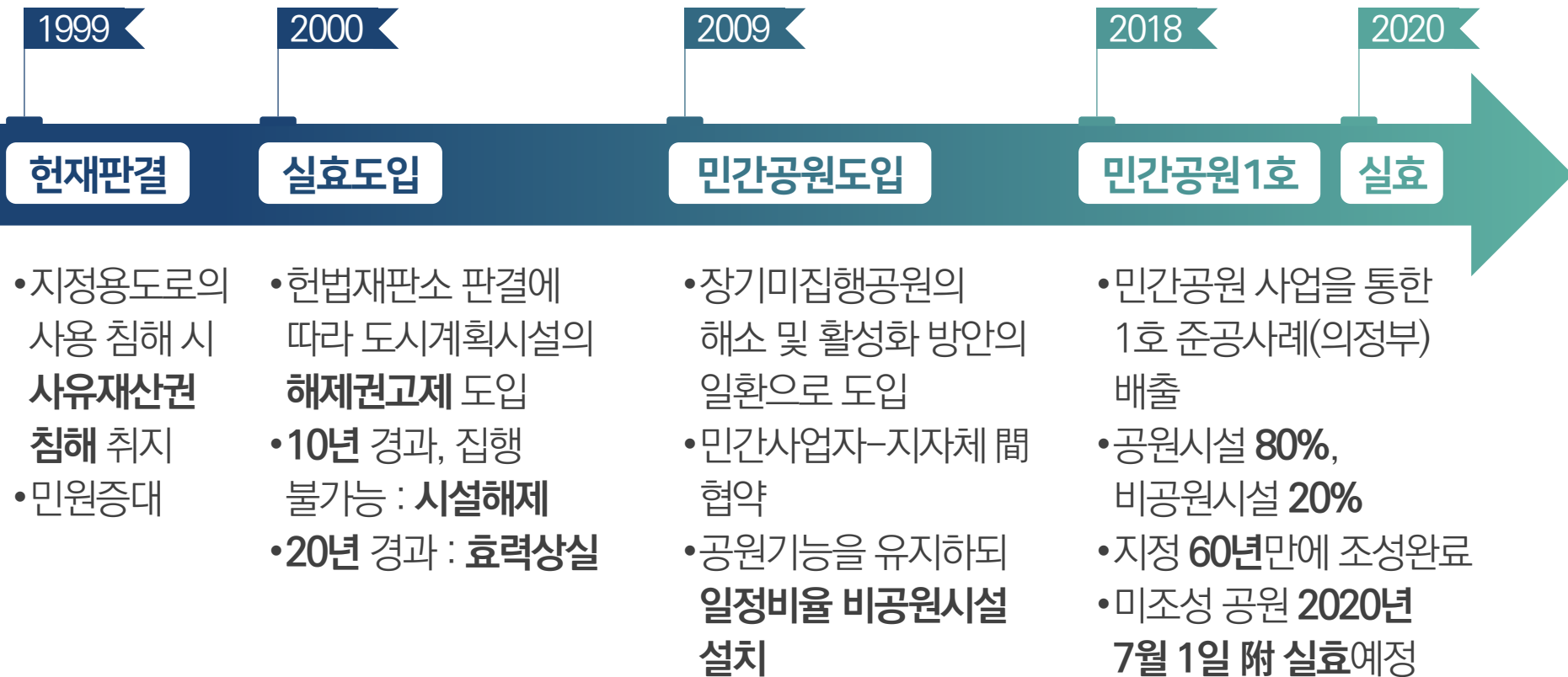
CERIK 주택도시연구실 김성환 | 2019.6.14

민간공원 조성 특례사업 활성화 방안



민간공원조성 특례사업에 대한 이해

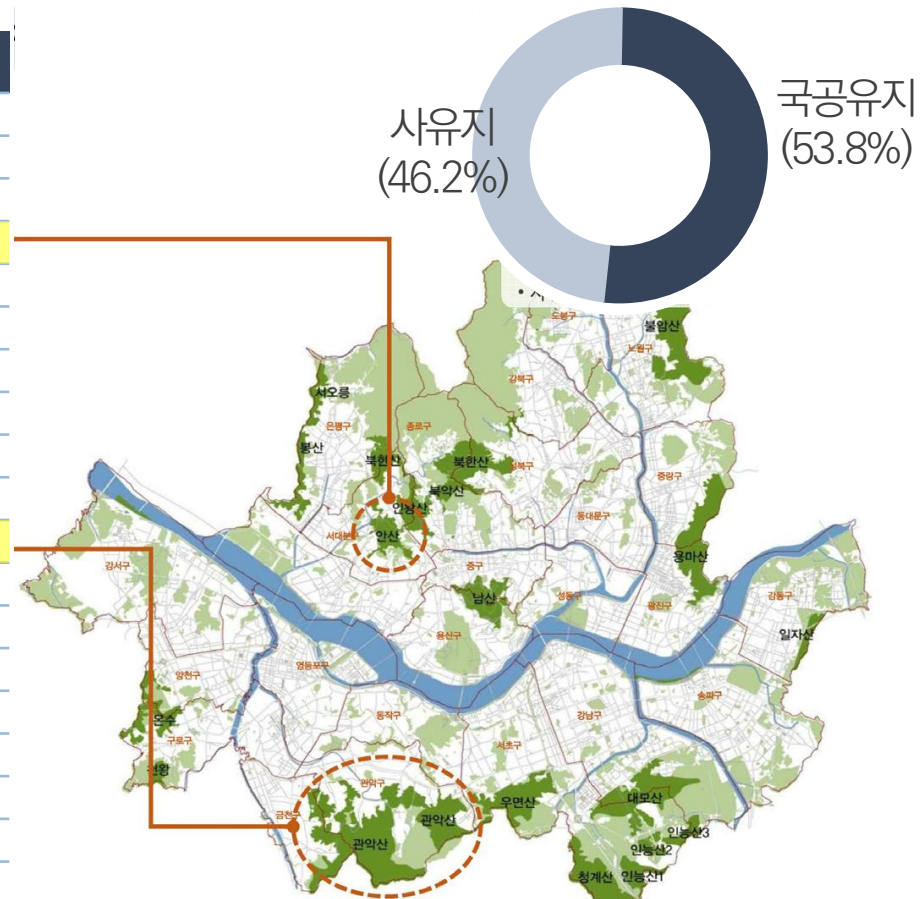
도시·군계획시설 일몰제도에 대응하기 위한 민간 자본 활용 방안으로 제시



서울 장기미집행 도시자연공원 현황

지정된 지 20년이 초과한 장기미집행 도시자연공원은 71km², 그 중 46.2%가 사유지임 (2017 기준)
그 중에서도 장기미집행 근린공원은 약 17,385천m², 사유지 비율은 51.2%로 파악됨(2017 기준)

명칭	면적(㎡)	비율(%)
강북 지역	남산	1,029,755.5
	북한산	12,988,168.0
	북악산	1,803,484.0
	안산	1,893,172.9
	인왕산	1,870,634.0
	서오름	769,187.5
	봉산	1,543,524.4
	수락산	6,856,174.3
	불암산	4,444,769.5
	용마산	5,031,880.0
강남 지역	관악산	14,288,526.0
	우면산	3,776,085.1
	대모산	5,247,506.0
	청계산	3,632,727.9
	인능산1	1,320,717.5
	인능산2	733,861.2
	인능산3	870,622.0
	일자산	676,712.2
	온수	2,458,854.0
	천왕	466,088.6
		0.65

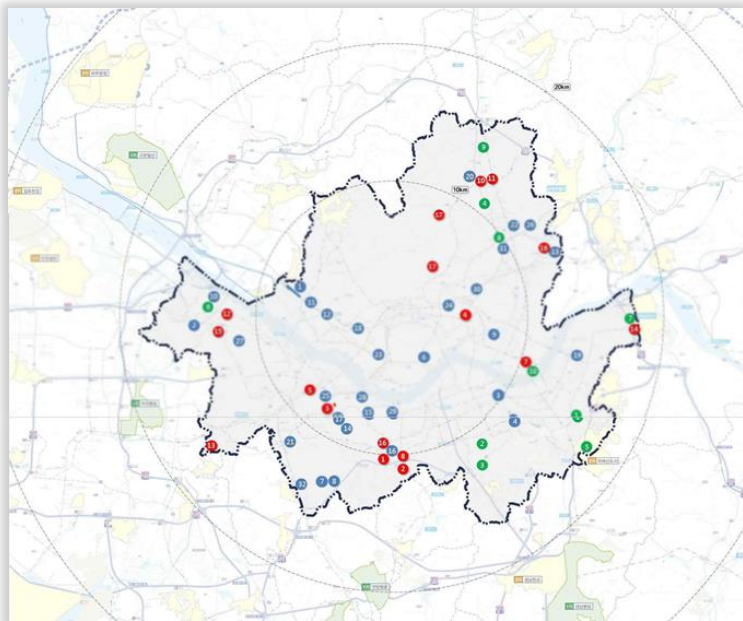


*자료 : 서울특별시(2018); 장남종(2018)

도심 내 가용부지 확보 상황

수도권 30만호 공급계획 등 정부의 전방위적 노력에도 **도심형 주택 확보는 3.9만호에 불과**

- 서울 신규 주택 재고가 줄며 수요 증가세
- 반면 도심형 주택공급 계획은 3.9만호에 그쳤고, 그 마저도 대부분 1,000세대 미만 중·소규모 단지가 차지



구분	명칭	호수	구분	명칭	호수
1차 (11개소, 10,282호) *1개소 미공개	舊 성동구차소	1,300	2차 (32개소, 18,720호)	공릉역 역세권	570
	개포동 재건마을	340		도심 공실전환	200
	서초 염곡	1,300		도심 호텔전환	260
	도봉 창동	330		대방아파트	300
	장지차고지	570		공릉아파트	300
	방화차고지	100		강사아파트	600
	강일차고지	760		동작구 환경지원센터	1,900
	도봉성대아구장	4,130		동작역 주차공원	500
	광운대 역세권			청량리우체국	50
	구의수유지	300		석관동 민방위교육장	230
	수색역세권	2,170		금천구청역	250
	서울강서군 부지	1,200		봉천동 관사	250
	서울의료원 주차장	800		한울아파트	900
	동부도로사업소	2,200		대방동 군부지	1,000
	국공유지매입	800	3차 (19개소, 10,517호)	왕십리 유휴부지	299
2차 (32개소, 18,720호)	한강진역 주차장	450		영등포 소화물	145
	금천경찰서 이전지	130		코레일 부지활용	400
	신봉터널 상부 유휴부지	280		구의자양 재정비촉진1	1,363
	중랑 물재생센터 유휴부지	830		사당역복합환승센터	1,200
	서남물재생센터 유휴부지	2,390		동북권민간부지활용	1,000
	중산동 빗물펌프장	300		창동역복합환승센터	300
	연희동 유휴부지	300		창동창업 및 문화산단	200
	북부간선도로 입체화	1,000		마곡 R&D센터 도전숙	170
	양녕주차장	40		행동지구 주차장 1	60
	청석주차장	40		고덕강일 주차장4	100
	한누리주차장	40		마곡 공공청사부지	30
	은하어린이집	20		노후 공공기관 복합화	1,500
	신촌동주민센터	130		빈집활용 주택공급	400
	천호3동주민센터	100		역사복합개발/국공유지활용	700
	동북권혁신파크	120		용도변경 공공기여	500
	舊 가리봉동시장부지	220			

*자료 : 국토교통부(2019)

민간공원

푸른 도시공간으로서의 가치 제고

1

도시계획시설 일몰제도에 대한
지자체의 대응 양상

장기미집행 도시계획시설 실효제의 대응방안(1)

사유지 매입에서부터 도시계획시설 해제에 이르기까지 7개 방안 혼합 활용

대응방안	관련 법령	투입 비용 ^{주1)}	소요 시간	존치 면적	비고
사유지 매입, 토지은행 활용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	▲	▲	▼	<ul style="list-style-type: none"> - 지방채를 발행해 기금이나 특별회계를 조성해 사유지 매입 - 혹은 토지은행 제도를 적극 활용해 LH에서 사유지 매입 - 비용 소요가 클 것으로 예상되어 지방자치단체에서 쉽게 선택하기 어려움.
도시자연공원구역 및 보전녹지로의 전환	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」	▼	▼	▲	<ul style="list-style-type: none"> - 환경 보호 기능이 유사한 용도지역·구역으로 전환해 개발압박 저지 - 현재 지방자치단체에서 도시계획적 수단으로 고려 중 - 그 동안 제한 받았던 토지주의 재산권 침해 문제 재점화
공공주택지구 혹은 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정	「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」	▼	●	●	<ul style="list-style-type: none"> - 비공원시설로 임대주택을 공급하고 개발 대가로 공원시설을 기부채납 받는 방식 - 사업의 공공성 저해 우려 해소 - 지방자치단체(주무관청)의 비용 부담은 덜 수 있지만 임대주택사업자의 비용 증가
국고보조사업과의 연계	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「자연환경보전법」	▼	▲	▼	<ul style="list-style-type: none"> - 국토교통부 및 환경부에서 시행하고 있는 국고 보조사업과 연계하여 추진 - 해당 법안 계류 상태로, 연내 시행 불가할 경우 해당 토지 실효 우려 높음.

장기미집행 도시계획시설 실효제의 대응방안(2)

사유지 매입에서부터 도시계획시설 해제에 이르기까지 7개 방안 혼합 활용

대응방안	관련 법령	투입 비용 ^{주1)}	소요 시간	존치 면적	비고
도시계획시설 해제	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	▼	▼	▼	<ul style="list-style-type: none"> - 투입비용과 시간은 적게 소요되지만 원래 목적인 도시공원 조성 불가 - 일부 지자체에서 자연보전과 개발 가능성을 복합적으로 고려해 과도하게 책정된 시설용지 해제 중
정비사업의 현금기부채납제도 활용	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「자연환경보전법」	▼	▲	●	<ul style="list-style-type: none"> - 기부채납을 현금으로 수취해 이를 다시 도시공원 조성비로 충당하는 구조 - 해당 기금을 통해 도시공원을 조성하기 위해서는 기금 관련 조례 개정 필요 - 정비사업의 수익성이 보장되는 일부 지자체에서만 활용 가능할 것으로 예상됨.
민간공원조성 특례사업 추진 / 임차공원 도입	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」	▼ ▲	●	▲	<ul style="list-style-type: none"> - 민간의 자본을 통해 공원시설을 개발해 기부채납 받고, 일부를 비공원시설로 개발 가능하도록 허가 - 민간의 자본과 개발 효율성을 함께 취할 수 있음. - 사업 추진과정에서 부정 요소 개입 우려와 공공성 하락 우려 병존

주1 : 여기서의 투입비용은 도시공원 조성 관련 사무의 주무관청인 기초지방자치단체의 입장에서 정리한 것임. 즉, 국가 보조나 민간 자본 등이 투입될 경우 낮은 수준으로 표기됨.

주2 : ▲(높음, 많음), ●(평균 수준), ▼(낮음, 적음)

실효 대상부지(사유지) 매입, 토지은행 활용 제고

지자체는 지방채 발행해 사유지 매입하고 LH의 도움을 받아 토지은행제도 활용 → 비용문제 봉착

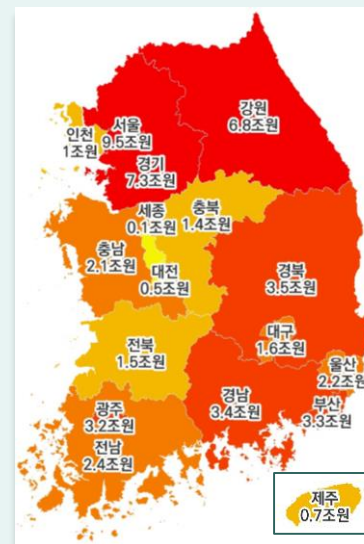
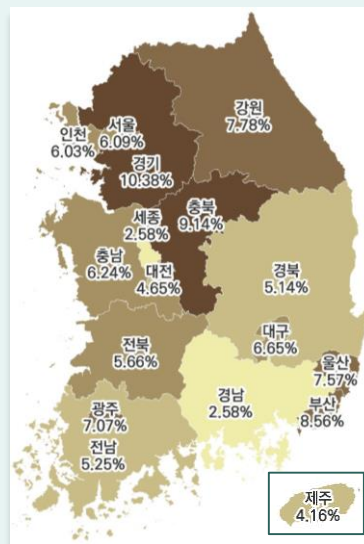
투입비용	▲	소요시간	▲	존치면적	▼
------	---	------	---	------	---

지방채 발행을 통한 실효 대상부지 매입

- 50.4조원(추정)에 이르는 사업비는 현재 지자체가 단기간에 감당할 수 없는 규모이므로 **지방채를 발행해** 실효대상부지를 매입하는 것을 적극 권장
- 국토부는 지방채의 발행일로부터 **5년 간 이자를 최대 70%까지** 지원(광역시자체 70%, 기초지자체 50%)하고 지방채의 발행한도를 완화하거나 재정위기 관리제도 비적용 등 다양한 지원책 강구 중
- 그러나 재원조달에 부담을 느낀 지자체는 **매입비용의 50% 가량을 부담해줄 것을 지속적으로 국토부에 요구**하고 있는 실정

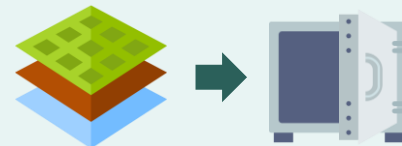
*좌: '17 기준 시도별 채무비중 / 우: '17 기준 시도별 (전체)미집행공원 추정사업비

*자료: 한국토지주택공사(2018), 도시계획현황 재구성



토지은행제도 활용 제고

- 토지은행 제도는 한국토지주택공사에서 도시·군계획시설부지를 우선 매입·비축(3년간) 후 **지자체는 5년 이내 분할 납부**함으로써 토지보상비 절감 및 보상기간을 단축해 공익사업에 필요한 토지를 적기에 확보하는 제도
- 2019년 현재 5개 지자체의 2.1km²를 비축사업으로 선정해 추진 중



도시계획 차원에서의 대책 수립 및 시행

도시자연공원구역, 보전녹지 전환 등 다양한 지역·구역 등 지정 → 입법취지 훼손, 각종 민원 우려

투입비용 ▼	소요시간 ▼	존치면적 ▲
도시공원	구분	도시자연공원구역
도시계획시설 (별도 시설 설치계획 존재)	지위	용도구역 (별도의 시설설치 불요)
매수청구제도 ○ (감정가 적용)	매수 청구제도	매수청구제도 △ (효용이 현저히 감소한 토지로서 소재 읍·면·동 동일 자목의 개별공시지가 평균치의 50% 미만)
실효제도 ○	실효제도	실효제도 ×
도시계획시설부지로서의 행위 제한	행위제한	공공용 시설, 공익시설, 임시건축물, 여가용 시설 등만 설치가능 (공원녹지법 제27조, 국토부 행위완화 추진 중)
출입제한 ×	출입제한	출입제한 ○ (공원녹지법 제33조제1항)
재산세 50% 감면(~2021.12.31.) (「지방세특례제한법」 제84조제1항)	세제혜택	세제혜택 × (서울시의 경우 조례 개정 통해 재산세 50% 감면 시행)

자료 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (법률 제15401호, 2018. 2. 21., 일부개정) 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 (법률 제15675호, 시행 2018.12.13., 2018.6.12. 일부개정) 재구성

공공주택지구 / 공급촉진지구 지정, 개발

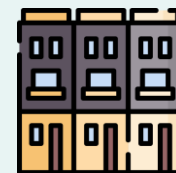
전국 10개 지구를 대상으로 내가 공급촉진지구조성 →

민간 참여/신규 분양주택수요 고려 필요

투입비용	▼	소요시간	—	존치면적	—
------	---	------	---	------	---

공급촉진지구 통한 공공성 확보 추진

- 공급촉진지구나 공공주택지구로 지정하면 인허가 의제 등 혜택을 받아 **1년 내 실시계획 승인이 가능할 것**(기존 도시관리계획/도시기본계획 변경 의제 처리 등)
- 주거복지차원에서 **도심지 양질의 주택확보**에 도움이 될 것으로 전망
- 공급촉진지구의 지정 취지가 민간임대주택의 활성화라는 점을 감안하여 **민간 사업자의 적극적 참여 유도 필요**



도심 신규 주택에 대한 수요 여전해 특정지역에서는 민간 분양 물량 소화 가능할 듯

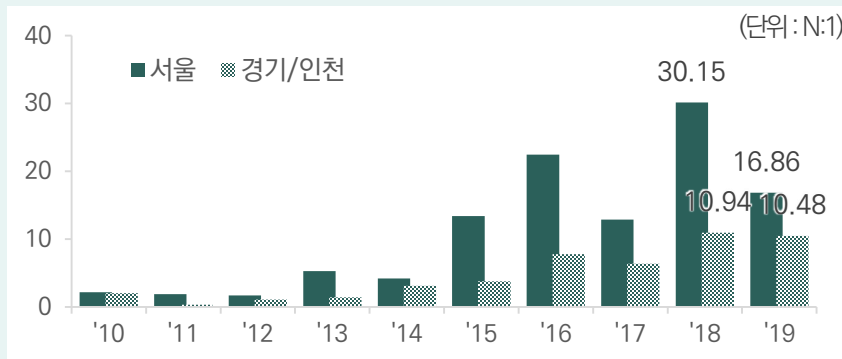
- 서울 주택 재고 중 **신축 아파트 재고는 줄어들고 있고**(좌), 서울 **분양 경쟁률이 치열해** 분양 물량 소화가 가능할 것으로 판단(우)

(단위: 호)

구분	재고		경과연수 5년 이내 재고	
	전체	아파트	전체	아파트
2000년	1,916,537	974,910	460,757	316,937
2005년	2,242,149	1,217,308	583,778	354,460
2010년	2,446,508	1,441,769	324,972	254,107
2015년	2,793,244	1,636,896	402,482	209,213
2016년	2,830,857	1,641,383	422,732	191,982
2017년	2,866,845	1,665,922	421,973	181,214

*자료: 통계청, 각 연도별 인구주택총조사; 한국건설산업연구원 (2018)

(단위: N:1)



*자료: 부동산114(2019)재가공

각종 국고보조사업으로 추진 / 일몰기한 도래한 시설 해제

국토계획법, 공원녹지법, 미세먼지법 등 다양한 법에서 국고보조사업 추진 → **일몰 전 예산 제한**

투입비용 ▼	소요시간 ▲ ▼	존치면적 ▼
--------	------------	--------

국고보조사업으로 공원시설 확보

- 국토계획법에 **국고보조 근거마련**
(2018.6.21. 개정 법률 제15671호)

제104조(보조 또는 융자) [...] ② 행정청이 시행하는 도시·군계획시설사업에 드는 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 **비용의 전부 또는 일부를 국가예산에서 보조하거나 융자할 수 있으며,** [...]
4. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 **10년이 경과할 때까지** 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 **시행되지 아니한 경우**로서 해당 도시·군계획시설의 설치 필요성이 높은 지역

- 공원녹지법 상 **국가공원**으로 조성
(2018.6.21. 법률 제15671호)

제25조의2(국가도시공원의 지정·예산지원 등에 관한 특례) ① 국토교통부장관은 국가적 기념사업의 추진, 자연경관 및 역사·문화유산 등의 보전 등을 위하여 국가적 차원에서 필요한 경우 관계 부처 협의와 국무회의 심의를 거쳐 [...] **국가도시공원으로 지정할 수 있다.**
② 국토교통부장관은 [...] 국가도시공원의 설치·관리에 드는 **비용의 일부를 예산의 범위에서 지방자치단체에 지원할 수 있다.**

- 미세먼지법 상 **집중관리구역**에서 재난안전법의 **재난관리기금**으로 조성

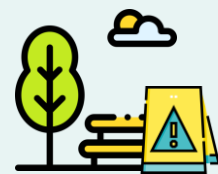
제22조(미세먼지 집중관리구역의 지정 등) ① 시·도지사, 시장·군수·구청장은 [...] **미세먼지 집중관리구역으로 지정할 수 있다.**
② [...] 다음 각 호의 사항을 **우선적으로 지원할 수 있다.** [...]
5. 수목 식재 및 공원 조성

제74조(재난관리기금의 용도) [...] 1. 재난 및 안전관리를 위한 공공분야 재난예방활동
11. 그 밖에 지자체의 장이 필요하다고 인정한 사항

- 다만, 추경에 포함된 예산 적고, 이마저도 공원 조성 목적 아닌 경우가 많아 실효 전까지 확보 가능한 예산은 제한적일듯

일몰기한 이후 시설부지 자동 실효

- 국토계획법에 지정된 바에 따라 **2020년 7월 1일 이후 자동 실효**
- 다만 최근 국토교통부의 '장기미집행공원 해소방안'에 따르면 우선관리지역에 대한 매수 지원 등 지원방안은 마련되었지만 반면 **비우선관리지역에 대한 일몰 후 관리방안이 명확하지 않아** 추가적인 고려가 필요함.



정비사업의 현금 기부채납제도 활용

도시정비법에 의한 기부채납 금원을 공원조성에 사용 →

중소도시 부적절 / 조례 검토 필요

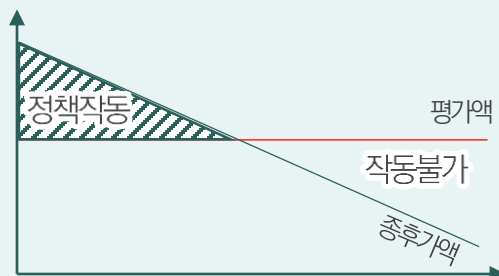
투입비용	▼	소요시간	▲	존치면적	-
------	---	------	---	------	---

영국, CIL(Community Infrastructure Levy, 지역기반시설부담금)통해 공원 조성

- 지방자치단체가 새로 시행되는 개발에 청구하는 추가부담금
- CIL은 새로운 도로 건설 및 보강, 공원 보수, 보건소 건설, 학교, 노인복지시설 등 의회·지역 사회·주민이 요구하는 기반시설조성에 필요한자금을 지원
- 대부분의 건축물에 적용되며, 개발 규모와 유형에 따라 부과금 산출

정비사업전망이 우수한 경우 활용 가능성 높아

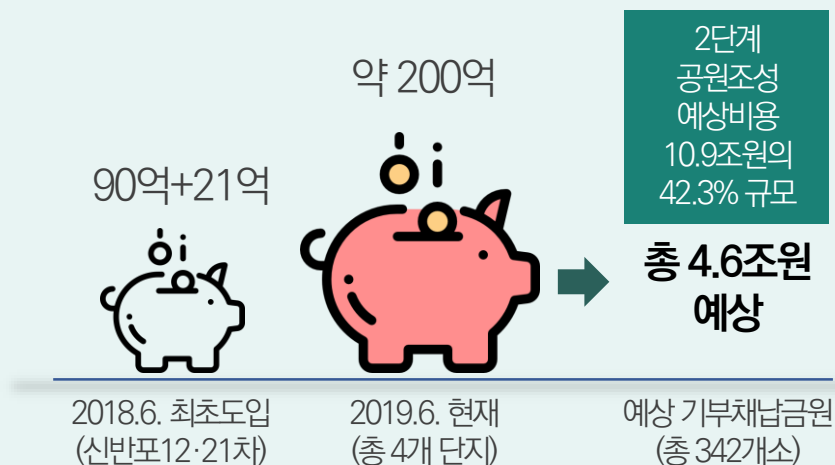
- 이는 정비사업의 예상수익률이 우수한 경우 사용될 가능성이 높음



*자료 : Savills(2014), Reviewing CIL rates across the UK

서울시, 정비사업에서 발생한 기부채납금을 활용해 공원 조성할 계획

- 다만, 이는 정비사업이 활발하고 용적률 인센티브를 얻는 것이 유리한 지역에서만 작동할 것
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 고려 필요



*자료 : 서울시(2018, 2019)

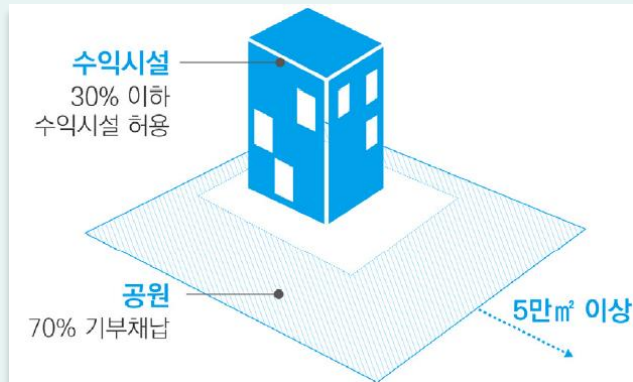
민간공원조성 특례사업 및 임차공원제도 도입

공공 대신 민간자본을 활용한 공원조성 특례사업 도입 → 임차공원 사례 발굴 / 공공성 확보 고려

투입비용	▼ ▲	소요시간	-	존치면적	▲
------	-------	------	---	------	---

공공재원의 한계, 민간 자본 투입으로 극복키 위한 민간공원조성 특례사업 도입

- 공공재원의 한계로 장기미집행 공원의 해소 및 활성화 추이가 더디자 **민간자본을 활용**해 공원 조성 촉진하도록 2009년 처음 민간공원조성 특례제도 도입(공원녹지법)
- 대상지 면적 축소(5만㎡)와 비공원시설 설치 가능기준 완화(30%)등을 거쳐 현재에 이름
- 토지소유자 입장에서는 **토지재산권을 보장**받고, 지자체 입장에서는 **재정 투입 없이 도시공원확보** 가능



*자료 : 국토교통부(2016)

- 2018년 의정부에서 첫 완공사례 배출
- 의정부 사례는 도시계획시설 전체 면적 42만 7,000㎡ 중 80%인 34만 3,000㎡에 공원을 조성하여 공개했으며 도시계획시설 지정 60년 만에 완공
- 2019년 현재 전국 79개소 26km²에서 사업 진행 중
- 다만, 도시계획시설부지의 재산권 행사 타당성과 비공원시설의 공공성 확보 논란이 지속 제기

임차공원제도, 사례 발굴 및 사업 정교화 필요

- 지자체가 공원부지 소유자와 **사용계약 체결**해 공원 조성
- 사용(임차)료는 감정평가 방식에 의하지만, 계약자와 별도 협상 가능



*자료 : 박문호(2019), 국회 토론회 자료집

민간공원

푸른 도시공간으로서의 가치 제고

2

민간공원조성 특례사업 추진의
장애요인 및 활성화방안

민간공원

푸른 도시공간으로서의 가치 제고

1 대상 확대

중소규모의 실효대상 도시·군계획시설 부지의 보전을 위해
공원조성의 대상을 확대해 민간자본을 유인하고,

2 자격 완화

민간공원 공모(제안)사업자의 사업 진행 상 어려움을 개선해
사업자의 **금융 비용 부담을 낮춰주며,**

3 방식 개선

민간공원조성 특례사업이 갖고 있는 추진 방식 상 문제점을 개선해
일몰 前·後 **공원 보전 면적 최대 확보**

As-is / To-be 분석

사업 장애요인(As-is) 및 대응으로서의 활성화 방안(To-be) 분석

	As-is	정책 목표	To-be
대상 확대	5만㎡ 이상 규모에 한정	+ 근린공원 확보(10분마을 등)	> 사업대상지 규모 및 비공원시설 비율 완화
	연계 추진 법적 불가	+ 시가화 진행지 개발 허용	> 인근 공원 및 도시계획시설 사업장과 연계 추진
자격 완화	현금예치금 과다, 일시납	+ 민간참여 확대	> 현금 예치금 대체 수단 인정
	현금예치금 반환채권 발급 불가	+ 부동산 금융 확충 공정계약제도 확립	> 현금 예치금 반환시점 명문화
방식 개선	사업 추진 불투명(일몰 기한)	+ 공원 실효 최소화	> 사업 프로세스 개선
	실효 후 민간참여방안 없음	+ 공원 실효 후 관리 철저	> 민간 제안 도시개발사업 추진

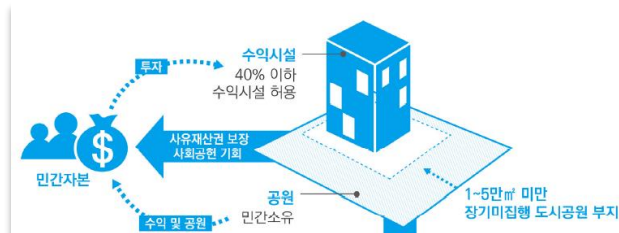
1 사업 대상지 규모 및 비공원시설 비율 완화

現 민간공원 조성 특례사업의 사업규모를 확대하고 규모에 따라 비공원시설의 비율을 완화해 사업성 확보 필요
인근의 장기미집행 도시·군계획시설과 통합 개발할 수 있도록 제도 개선 필요(現, 분할 개발만 허용)

민영공원(국토부, 2016)

- 대상 : 1만㎡~5만㎡ 규모 미집행공원시설
- 비공원시설 비율 : 40%까지 완화
- 기부채납방식 : 선택적 기부채납 방식

[민영공원 개념도]



*자료 : 국토교통부(2016), 민영공원제도 신설에 따른 수익적 시설 기준 마련 연구

민설공원/특허사업

- 대상 : 최소 1만㎡ (1헥타르) 이상
- 비공원시설 비율 : 최대 50%를 넘지 않는 선에서 설치하도록 규정
- 다만, 건폐율 20%(국내 보전녹지 수준)로 제한해 주변환경과의 조화 고려

[일본 도쿄도의 특허사업 규정(일부)]

(事業規模)

特許事業の対象地は1ヘクタール以上とする。

(緑化面積の確保)

事業区域の100分の50以上の緑化面積を確保する。緑化面積は人工地盤上のものを含み、樹木、草花、芝等により緑化された部分及び水面をいう。

*자료 : 東京都都市整備局(2013), 東京都都市計画公園等整備事業における都市計画法第59条第4項の整備基準

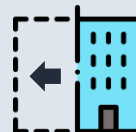
공원 기부채납 중점

- 비공원시설 조성 시 공원 기부채납 중복



To-be

- 중소규모 미집행공원시설의 분포 및 해외사례를 종합적으로 고려해 아래 방안 제시



최소기준
1만㎡

비공원
시설을
40%

건폐율
20%

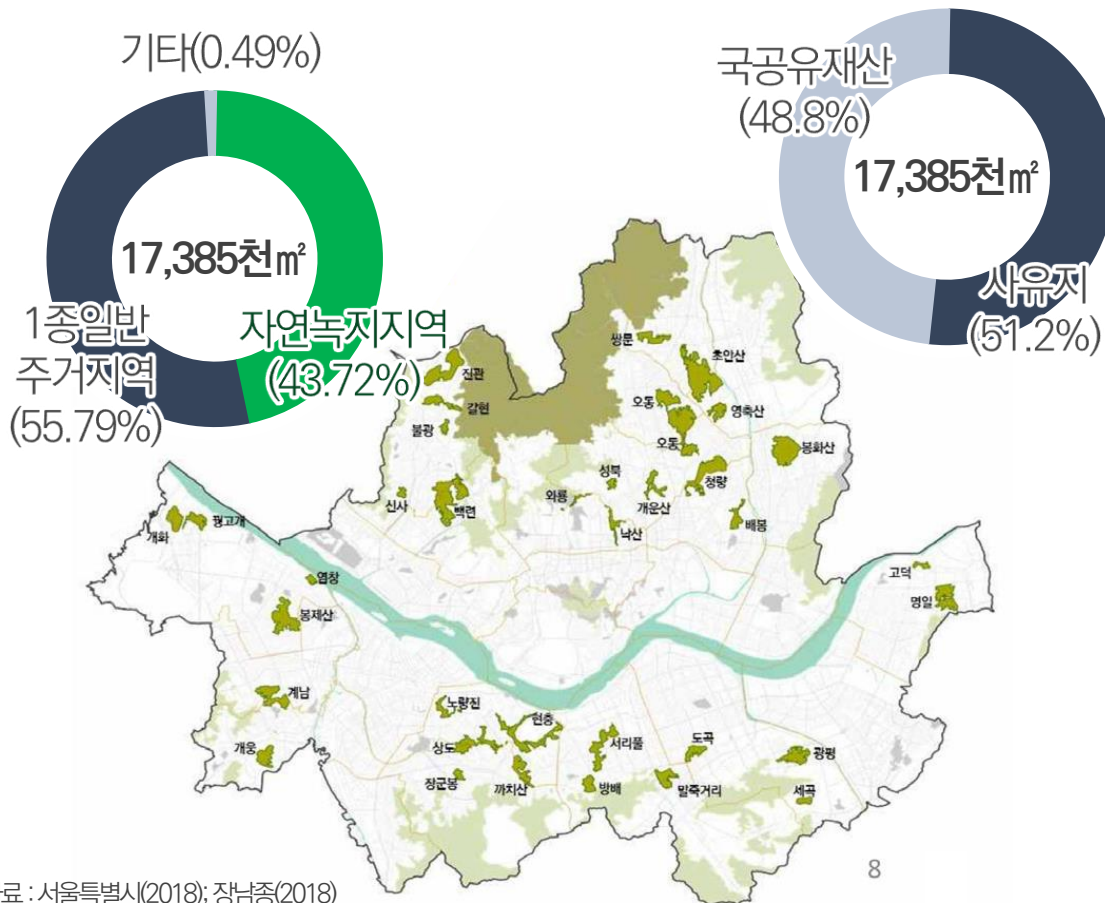


공원시설
기부채납
중복제한

2 인근 공원 및 도시계획시설 사업장과 연계 추진

인근 장기미집행시설과 통합 개발할 수 있도록 제도 개선 필요(現, 분할 개발만 허용)

서울시 근린공원 장기미집행 현황

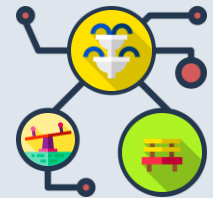


*자료 : 서울특별시(2018); 장남중(2018)

가이드라인 규정

- 관련 규정 : 1-2-3]
- 내용 : 토지를 분할하여 행위특례를 적용하는 경우에도 **분할 후 잔여면적이 5만m² 이상**(일부 조성된 도시공원 동일) 이어야 하고, 5만m² 미만인 **둘 이상의 도시공원** 면적을 합산하여 행위특례 적용 불가

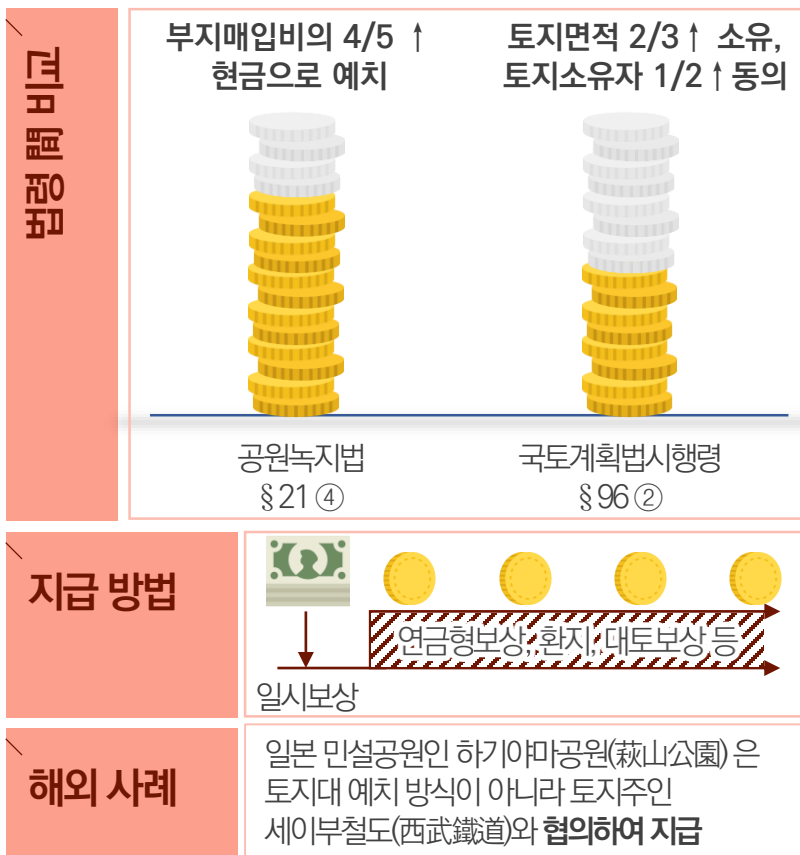
To-be



공원의 번들링을 통한
유기적·효과적 개발 유도

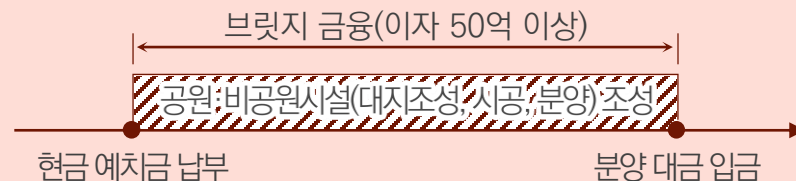
1 현금 예치금 대체 수단 인정

80% 수준의 현금 예치금은 기존 도시계획시설사업 대비 과도한 수준이므로 비율 완화 및 대체 수단 인정 필요



To-be

부동산 금융구조 적극 활용해 현금 예치금 대체



- 20만㎡ 규모의 A시 B공원 제안서에 따르면 금융이자 약 59억원 가량 소요
- 현금 예치금은 사업(시공)자 부실 리스크에 대한 담보 성격이 강함 → 부동산 금융구조 통해 리스크 헷지 可
- 토지신탁(개발신탁) 방식에 의한 자금조달 방법 등 다양한 금융구조 활용할 필요 있어

지급 방법 다양화를 통한 현금예치금 비율 완화

- 입주권 지급(입체환지와 유사), 연금형보상, 대토보상 등 다양한 방법을 동원해 현금예치금 비율 완화 필요

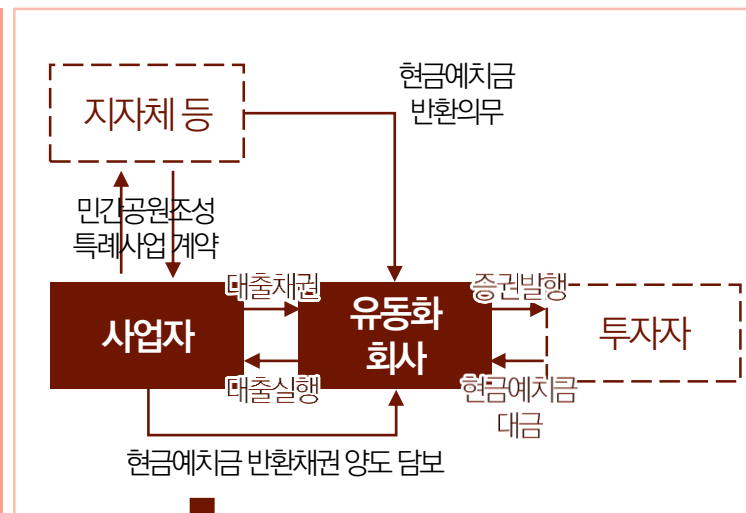
2 현금 예치금 반환시점 명문화(지침 개정)

현금 예치금의 반환 사유가 발생하였을 경우 그 반환 시점을 계약자 상호 간의 재량에 따라 정할 수 있도록 함 → 인허가권을 갖고 있는 지자체의 요구를 민간사업자가 거부하기 어렵다는 점에서 지침 개정 필요

현금예치금 반환 채권

- 현금예치금은 부지 매입 대금의 80%에 달하는 수준이지만 이를 **반환받을 수 있는 채권에 대해서는 따로 규정된 바 없음**
- 이러한 반환 채권의 모호성은 현실적으로 사업자가 반환 **청구권을 적극적으로 주장하기 어려운 측면**이 있어 문제가 됨
- 특히 분양 수익 의존도가 높은 본 사업 구조상 현금 예치금 납부를 위해 브릿지 금융 구조를 활용할 수밖에 없는 민간 사업자 입장에서는 **반환 채권의 모호성이 금리를 높이는 주요 원인**이 될 수 밖에 없음

채권 구조 완화 방안 현금예치금 반환 의무



지자체 Q&A 사례

부지매입비 4/5를 현금으로 납부할 시
반환채권 제공 가능여부

Q

○ 반환채권 제공 불가

A

To-be

불안정성을 제거한 반환채권 생성

- 현금예치금 반환채권에 대한 정의 규정
- 특정일까지 **반환 의무**를 부과하되, 이를 지침 혹은 가이드라인에 명시하여 강제성을 지니도록 함

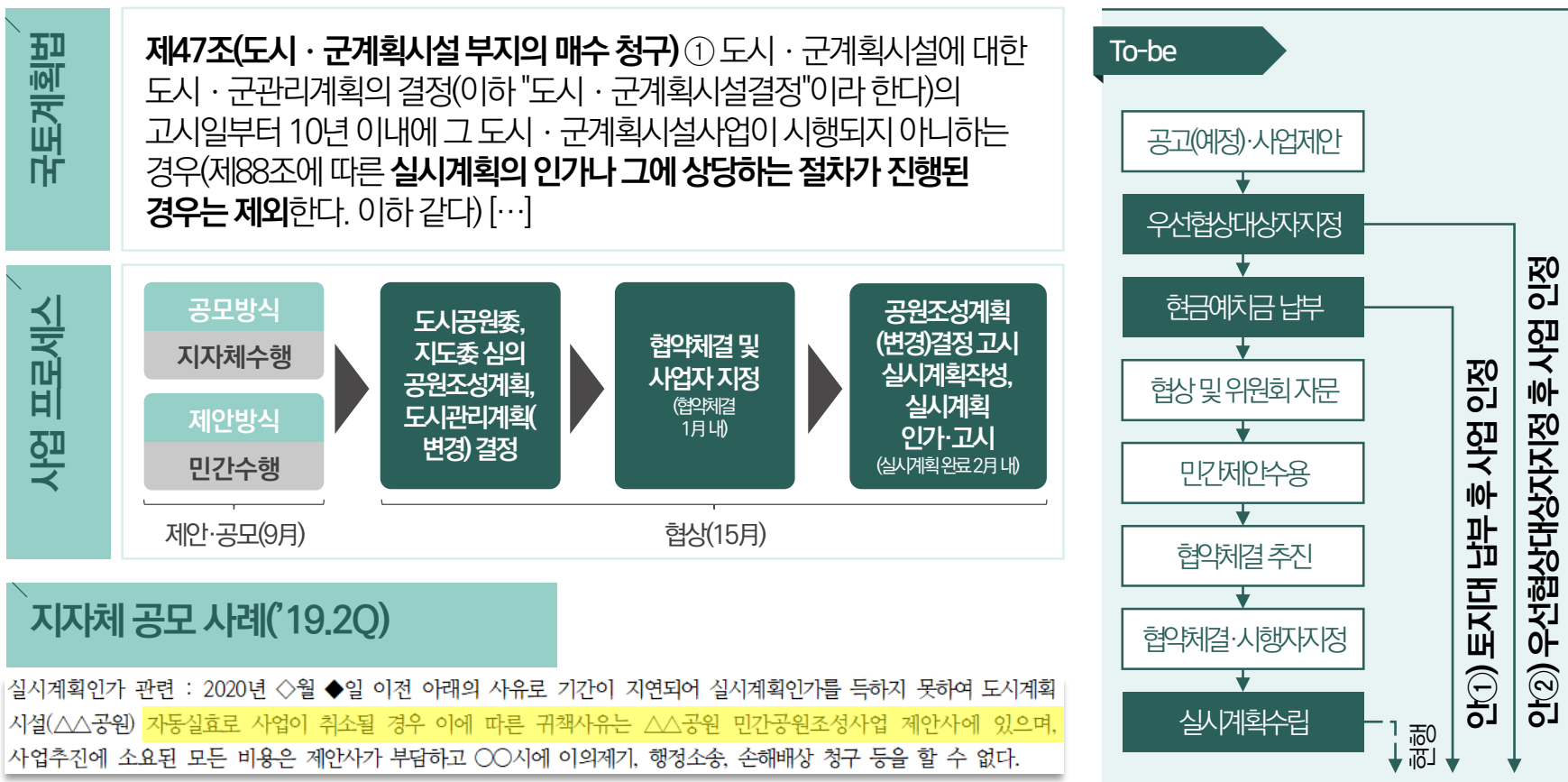
현금예치금 반환 채권 생성

- 지자체와 계약자 상호간 **현금예치금 반환 합의를서**를 작성하여 사업자가 직접적인 반환 채권을 보유하고 있음을 명문화
- 이를 통해 자금 유동화 구조를 발생시킴



1 사업 프로세스 개선 (1)-사업 인정시기 조정

장기미집행 도시·군계획시설의 대규모 실효를 저지하기 위해 기존 국토계획법 의 도시·군계획시설결정의 실효 시점인 **실시계획의 인가 시점**을 일부 조정 필요



1

사업 프로세스 개선 (2) - 일몰 後 도시계획시설 再지정시 사업자 동반

한 차례 일몰된 이력이 있는 토지에 대하여 도시·군계획시설부지로 재지정하거나 도시자연공원구역으로 신규 지정할 경우 사업자를 동반하도록 규정하여 추후 발생할 사유 재산권 침해를 방지

도시계획적 관리대책(1)

토지 매입 전까지도 공원 기능을 유지할 수 있도록 '도시자연공원구역'으로 지정 관리한다. 이때 토지 소유자들의 재산세 50% 감면 혜택을 유지할 수 있도록 법을 개정해 토지 소유자들이 손해를 보지 않도록 함. (2018.4.5. 서울특별시 도시자연공원구역 설정 중심)

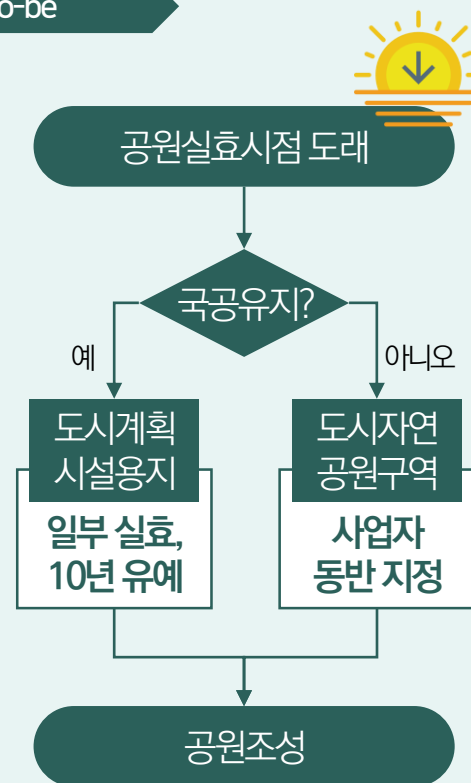
도시계획적 관리대책(2)

우선관리지역 중 지자체가 조성하거나 민간활력을 통해 조성하는 부지를 제외한 부지 37km²는 도시자연공원구역, 보전녹지, 경관지구, 지구단위계획 등으로 공원기능 유지 / 도시자연공원구역 내 허용 행위 완화 (2019.5.28. 국토교통부 장관) 일몰 이후 사업추진 대책 부족

국토계획법 개정안

[2018.11.30.] 국토계획법 일부개정법률안(이후삼의원 등 11인) 안 제88조 [...] 실시계획 고시일로부터 3년 이내에 사업 대상 토지를 취득하기 위하여 관할 토지수용위원회에 재결 신청하고, 신청하지 않을 경우에는 실시계획 인가의 효력이 상실한다. 실시계획인가 후 사업 프로세스 개선에 중점

To-be



2 민간 제안 사업 추진 - 민간 제안 공급촉진지구 지정(일부)

민간임대주택법에 의한 **공급촉진지구**로 지정(공공임대물량 최소 50% 이상 확충)하여 기존 민간공원조성 특례사업의 단점으로 지적받았던 **공공성 확보** 可 → 현금예치금 80% 확보 규정 없어 분양형 사업 외 진행 可

민간임대주택법

제23조(시행자) 촉진지구의 지정권자는 기업형임대주택사업(촉진지구 조성사업/임대주택 건설사업)의 시행자를 지정한다. 다만, 제2호에 해당하는 자는 촉진지구 조성사업에 한정하여 시행할 수 있다. ① [...] 다만, 제2호에 해당하는 자는 촉진지구 조성사업에 한정하여 시행할 수 있다.

1. 촉진지구 안에서 국유지·공유지를 제외한 토지 면적의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지를 소유한 기업형임대사업자
2. 「공공주택 특별법」 제4조제1항 각 호에 해당하는 자 → **국가, 지자체, LH, 지방공사 등 포함**

공공지원 민간임대주택 사업 (舊. 뉴스테이)

구분	내용
공급목적	무주택 서민, 중산층 주거 안정
입주자격	무주택자 우선, 특공 20% 이상
초기임대료	시세 90~95%(특공 70~85%)
임대료상승률	연 5% 제한
임대거주기간	8년

민간임대주택법 상 인허가 의제

現 민간공원조성 특례제도에서는
인허가 의제 사항이 일부에 국한



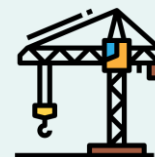
**제29조 (다른 법률에 따른
인가·허가 등의 의제) 에 의거,**

**제1호~제29호의
인허가 의제 사항 포함**

To-be



한국토지
주택공사



민간
건설사

+

촉진지구
조성사업

(민간제안)

임대주택
건설사업

민간공원 조성 특례사업 활성화 방안

도심 공간 가치 제고 전략 모색(3)

CERIK 주택도시연구실 김성환 | 2019.6.14