

문제의 제기

「난개발 방지대책」의 주요 내용은 현재 난개발이 주로 일어나고 있는 수도권 준농림 지역에 초점이 맞추어져 있음

- 정부는 지난 5월 30일 수도권 주변을 중심으로 한 “마구잡이식 개발”에 대하여 “선계획-후개발”을 지향하는 「난개발 방지대책」을 발표하였음.
- 「난개발 방지대책」의 주요내용은 현재 난개발이 주로 일어나고 있는 수도권 준농림 지역에서의 개발에 초점이 맞추어져 있음.
- 준농림 지역의 건폐율 및 용적률의 건축제한이 현재의 절반 수준으로 대폭 강화¹⁾되고, 준농림 지역에서 준도시 지역으로의 국토이용변경도 사실상 요건이 강화되어 어렵게 됨.
- 장기적으로는 「국토이용관리법」, 「국토건설종합계획법」, 「도시계획법」 등으로 다원화되어 있는 국토이용체계를 도시구역, 유보구역, 보존구역으로 일원화 할 예정임.
- 이로써 94년 이후 수도권 주변의 주요 주택건설부지였던 준농림 지역은 새로운 국토이용체계에 의해 재편되고, 이에 따라 현재 준농림 지역에 토지를 보유하고 있는 건설업체 및 개인들이 재산권을 행사하는데 상당한 타격을 받을 것으로 판단됨.

이번 대책발표는 국토이용의 전반적인 틀을 재편하는 전기를 마련했다는 긍정적인 평가를 받고 있지만 부족한 택지를 공급하고 주택가격을 안정시키려는 주택정책에는 부정적인 요소로 평가됨

- 「난개발 방지대책」은 국토이용의 전반적인 틀을 재편하는 전기를 마련했다는 긍정적인 평가를 받고 있지만, 부족한 택지를 공급하고, 주택가격을 안정시키려는 주택정책에는 다소 부정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.
- 이번 대책은 전반적인 주택공급에 차질을 가져올 것으로 전망되며, 이는 주택가격 상승의 부작용으로 확산될 우려가 있음.
- 즉 이번 대책은 난개발 방지에 대한 ‘대책’은 되겠지만 계획적인 개발을 위한 ‘대안’은 되지 못한다는 평가가 제기되고 있음.

- 따라서 본 연구에서는 「난개발 방지대책」의 실효성을 분석하고, 특히 준농림 지역의 폐지가 주택건설업체에 미치는 영향에 대해 살펴보고자 함.

- 이와 관련하여 주택건설업체들을 대상으로 설문조사²⁾를 실시하였음.

1) 당초 「난개발 방지대책」에서는 건폐율을 20~40%, 용적률을 60~80%로 조정하겠다고 발표하였으나, 그 이후 수도권 지역에 한해서는 건폐율 40%, 용적률 80%를 확일적으로 적용하겠다고 밝힘.

2) 준농림지역 폐지가 건설업체에게 미치는 영향을 파악하기 위해 본원과 (주)리서치 플러스는 주택건설업체를

본 연구에서는
준농림지역의 폐지가
주택건설업체에 미치는
영향을 살펴보기 위해
주택건설업체들을
대상으로 설문조사를
실시하였음

· 설문대상은 대형주택건설업체(구 지정업체) 28개사, 중소주택건설업체(구 등록업체) 34개사(총 62개사)의 주택사업 담당임원이며 조사방법은 전화설문 방법을 사용하였음.

- 또한, 이번 대책에서 나타난 부작용을 최소화하면서 난개발을 방지할 수 있는 대안과, 이에 따른 주택건설업체들의 대응방안을 모색하고자 함.

「난개발 방지대책」이 건설업체에 미치는 영향

■ 준농림지역 폐지의 부작용

- 「난개발 방지대책」에 의한 준농림 지역 폐지는 민간 주택건설을 위축시키고 나아가 주택공급에 차질을 줄 것이라는 우려가 제기되고 있음.

올 민간부문이
공급하여야 할 총
20만호 주택 중에서
44,700호 정도의 공급
차질이 있을 것으로
예상됨. 이는 전체
공급물량의 8.9%,
민간공급량의 22.4%를
차지함

· 우리 나라 주택공급의 60%를 차지하는 민간 주택건설업체들은 평균적으로 준농림 지역에 전체보유 토지의 1/3 정도(31.1%)를 보유하고 있음.

· 95년부터 2000년 4월까지 경기도내 주택건설실적 중 준농림지역에서 행해진 것이 대략 30.8%를 차지하고 있는데, 지역에 따라서는 80%를 상회하는 곳도 있어, 수도권내 준농림 지역에서의 주택건설이 매우 활발했음을 알 수 있음.

· 조사 결과에 의하면 향후 3년간의 주택계획물량의 37.6%³⁾가 준농림 지역인 것으로 나타남.

· 이에 근거하여 올해 민간부문이 공급하여야 할 총 20만호⁴⁾ 주택 중 44,700호⁵⁾ 정도의 공급 차질이 예상됨. 이는 올 전체 공급 계획물량의 8.9%, 민간공급량의 22.4%를 차지함.

대상으로 지난 6월 7일 ~ 8일 이틀간에 걸쳐 설문조사를 실시하였음.

3) 중소기업은 계획물량의 52%가 준농림 지역인 반면, 대기업은 20.1% 정도임. 즉, 대기업보다는 중소기업이 준농림 지역에서 더 많은 주택건설사업을 계획하고 있었음.

4) 건교부의 2000년도 주택건설계획에 의하면 계획 물량 총 50만호 중 공공부문이 30만호, 민간부문이 20만호(약 40%) 공급하도록 되어 있음. 여기에 소요되는 택지는 총 1,700만평으로 이중 민간부문이 자체적으로 조달하여야 할 택지가 850만평이며, 특히 수도권 지역에서 약 450만평의 택지가 필요함.

5) 이번 설문조사에서 나타난 준농림 지역의 계획물량인 37.6%를 금년 잔여 계획물량(200,000호-81,062호(4월 누계실적)에 적용하여 산정하였음.

준농림 지역을 이미
매입한 사업자의 경우,
강화된 건축규제로 인해
사업의 채산성이 대폭
떨어질 것임

- 이외에도, 준농림 지역의 규제강화는 현재 수행되고 있는 주택건설사업의 수익성을 저하시킴.
- 준농림 지역을 이미 매입한 사업자의 경우, 강화된 건축규제로 인해, 사업의 채산성이 대폭 떨어질 것임.
- 또한 신규로 택지를 구입하는 경우에도, 저렴한 준농림 지역 대신 일반 공공 택지를 구입하여 주택건설을 해야하므로, 원가 부담이 늘어나고, 따라서 분양가 인상이 불가피 해 짐.

<표 1> 주택건설실적과 민간부문의 공급기여정도

(단위 : 호, %)

연도	주 택 건 설 실 적		
	계	수도권	민간부문 공급실적
1993	695,319	332,421(47.8)	468,604 (67.4)
1994	622,854	271,406(43.6)	364,444 (58.5)
1995	619,057	268,111(43.3)	390,825 (63.1)
1996	592,132	271,927(45.9)	359,847 (60.8)
1997	596,435	229,370(38.5)	377,410 (63.3)
1998	306,031	148,669(48.6)	174,982 (57.2)
1999	404,712	237,454(58.7)	253,388 (62.6)
2000 (4월말 누계)	116,516	56,835(48.8)	81,062 (69.6)

자료: 건교부

주: ()안은 총 주택건설실적 대비 비중임

- 따라서 이러한 원가상승으로 추후 10 ~ 15%⁶⁾ 정도의 분양가 상승이 있을 것으로 예상되고 있으며, 이로 인해 수도권 주변의 기존 주택가격 및 전세가격이 상승될 것으로 전망되고 있음.

■ 주택건설업체들에게 미치는 영향

- 첫 번째 영향은, 건설업체들은 준농림 지역의 보유토지 개발이 원활하지 못하게 되고 이에 따라 토지가격이 하락하게 되면, 기업의 자산가치 하락으로 경영여건이 악화될 것임.
- 주택건설사업체들이 보유하고 있는 택지의 구성을 조사해본 결과, 공공택지가 28.4%, 자체구입택지가 66.3%, 기타 5.3%로 자체구입 택

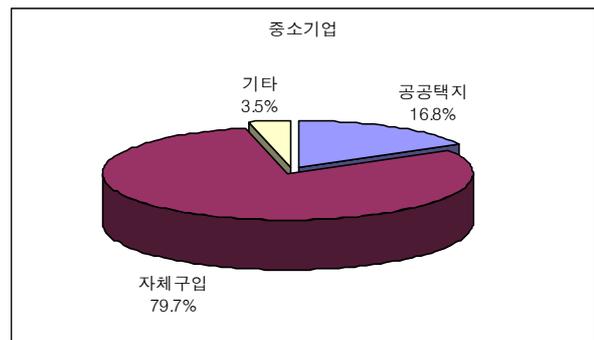
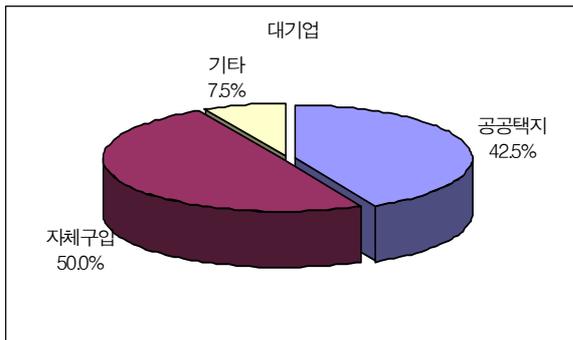
6) 각종 일간지에서 전문가들을 대상으로 실시한 설문조사에서 예견된 수치임.

중소업체(구 등록업체)들은 자체 구입하여 보유하고 있는 토지가 79.7%를 차지, 이중 준농림지가 60.2%인 것으로 조사. 대기업에 비해 상대적으로 준농림지의 보유비율이 높음

지의 비율이 높은 편임.

- 대기업(구 지정업체)의 경우 공공택지와 자체구입의 택지비율이 각각 42.5%, 50.0%로 거의 비슷하였으나,
- 중소기업(구 등록업체)들은 자체 구입하여 보유하고 있는 토지가 79.7%를 차지하고 있으며 이 중 준농림 지역이 60.2%인 것으로 조사되어 상대적으로 대기업에 비해, 자체구입 토지는 물론 준농림 지역의 보유비율도 높은 것으로 나타남.
- 또한 이들 업체들이 보유하고 있는 자체구입 택지 중 65.5%가 수도권에 입지하고 있었으며, 특히 중소기업들이 보유하고 있는 토지의 83.4%가 수도권에 입지하고 있는 것으로 나타남.

<그림1> 주택건설업체들의 보유 택지 구성



건설업체들은 준농림 지역의 보유토지 개발이 원활하지 못하게 되고 이에 따라 토지가격이 하락하게 되면 기업의 자산가치 하락으로 경영여건이 악화될 것임

- 두 번째로, 이번 대책은 주택건설업체들의 사업구조에도 영향을 미칠 것으로 판단됨. 앞으로는 자체개발 사업의 수익성 저하로 지방 자치단체와의 공동사업이나, 기존 도시지역의 재개발 재건축, 또는 리모델링 등의 수주에 치중하게 될 것임.
- 지금까지는 공공 토지를 매입하여 개발하는 것보다 자체 구입한 토지를 개발하는데 주력하여 왔음.
- 준농림 지역에 자체토지를 많이 보유하고 있는 중소건설업체들은 직접 사업을 수행하거나, 혹은 자사가 토지를 제공하고 대기업이 시공 및 분양을 담당하는 지주공동방식으로 사업을 추진하고 있음.
- 응답 업체들의 주택개발 유형에서도, 택지를 자체 구입하여 사업을 시행하는 자체개발이 56.7%로 가장 많았고 지주공동개발 방식이 31.7%, 공공택지를 구입하여 건설하는 경우가 21.7%로

금융조달 능력이나
업체인지도 등이
상대적으로 열세에
있는 중소기업들은
기존의 사업구조를
대기업과 같이
재개발·재건축
사업중심이나,
지자체와의
공동사업으로
조정하는데는 어려움이
있을 것으로 판단됨

나타남(복수응답).

- 그렇지만 이번 대책에 따라 준농림 지역에서의 자체개발사업은 수익성이 크게 악화되어 향후 사업추진이 어려울 것으로 예상되며, 따라서 사업의 구조조정이 불가피함.
- 그러나 중소기업들은 금융조달 능력이나, 업체인지도 등이 상대적으로 대기업에 비해 열세에 있어 기존의 사업구조를 대기업과 같이 재개발·재건축 사업 중심이나 지자체와의 공동사업으로 조정하는데는 어려움이 있을 것으로 판단됨.

난개발에 대한 책임소재

- 준농림 지역에서 주택건설은 대부분 국토이용계획 변경을 통해 준도시 지역으로의 용도변경 후 이루어짐.
 - 준도시 지역으로 변경되면 준농림 지역에서의 건축제한보다 2배정도⁷⁾ 확대된 기준을 적용 받음.
 - 법정 규모 미만으로 개발을 할 경우, 각종 기반시설의 설치할 필요가 없고 개발부담금 등의 비용부담도 없어 사업의 채산성이 높아짐.
 - 그렇기 때문에 수도권 주변지역의 경우, 신도시 주민을 위해 건설된 각종 기반시설에 편승하여 이러한 중소규모의 단지가 난립하고 있음.
- 해당 지방자치단체는 신규 주택이 건설되면 취득등록세 및 관련 세수가 증가함.
 - 성남시의 경우 분당신도시가 개발되기 이전의 경우 취득등록세의 비중이 전체 지방세의 30~40%정도였으나 입주가 시작된 92년 이후 40%~70%로 증가하였음.
 - 해당 지방자치단체로서는 특별히 법적인 결격사유가 없는 한 이러한 건설사업을 허가하지 않을 이유가 없음.
- 이렇듯, 단기적인 이익에 가려 각종 문제점들을 간과하여 오던 준농림 지역의 "묻지마 개발"이 주변지역으로 급속히 번져가면서 "난개발"이라는 사회적인 문제로 확산됨.

7) 준농림지역에서는 용적률 100%미만 이던 것이 준도시 지역으로 변경되면 200%미만으로 상향됨.

난개발의 책임은
해당지장자체단체,
사업시행자, 중앙정부
모두에게 있으나 이번
조치로 직접적인 피해를
입는 것은 사업시행자와
해당지역의
토지소유자임

난개발의 책임을 묻는
질문에 대해서는 해당
지방자치단체 44.3%,
중앙정부 42.6%로
나타났음

- IMF 이후 침체된 부동산 경기를 회복시키기 위한 각종 규제완화와, 그린벨트 조정 등에 밀려, 목소리를 높이지 못하다가
- 지역주민과 환경단체들의 문제제기, 여론의 집중적인 공세에 힘입어 정부도 「난개발 방지대책」을 발표하기에 이룸.
- 난개발의 책임은 해당지방자치단체, 사업시행자, 중앙정부 모두에게 있으나, 이번 조치로 직접적인 피해를 입는 것은 사업시행자와 해당지역의 토지소유자임.
- 주택건설업체들은 이러한 난개발의 책임이 해당 지방자치단체 44.3%, 중앙정부 42.6%에 있다고 응답함으로써 개발허가 및 토지정책을 주관하고 있는 정부의 책임을 우선적으로 꼽고 있음.
- 특히 대기업의 경우에는 59.3%가 지방자치단체가 책임이 있다고 응답한 반면, 중소기업체들은 52.9%가 중앙정부에게 책임이 있다고 응답하였음.

효과적인 난개발 방지대책과 기반시설의 비용부담

- 이번 준농림 지역 폐지를 근간으로 하는 「난개발 방지대책」의 실효성과 부작용에 대한 의견이 대두되면서 대책 보완의 필요성이 제기되고 있음.
- 주택공급부족으로 인한 주택가격 상승 등의 부작용을 방지하기 위해 정부는 수도권 일대 250만평⁸⁾을 택지개발 예정지구로 조기 지정한다고 발표하였음.
- 그러나 이번 설문조사에서 의하면 준농림 지역의 폐지 등 자체 개발사업에 대한 여건이 악화되어 감에도 불구하고, 업체들은 여전히 공공택지취득 보다는 자체 구입토지를 선호하고 있는 것으로 나타남.
- 이는 공공택지에 주택건설을 하는 것이 수익성이 그리 높지 않기 때문이며 그나마, 인기 있는 지역의 공공 택지는 분양 경쟁이 치열하기 때문임.

8) 경기도 용인시의 영신(58만평), 보정(59만평), 서천(39만평), 동천2지구(21만평)와 부천시 소사2지구(6만 5000평)등임. 이는 대략 74,000호 정도의 주택건설에 소요될 것으로 추산됨.

따라서 정부의 택지개발 예정지구의 조기 지정 효과가 건설업체들의 경영여건 개선에는 크게 영향을 주지 못할 것으로 판단됨

- 따라서 정부의 택지개발 예정지구의 조기 지정은 주택공급물량을 보완하는데는 어느 정도 효과가 있겠지만 건설업체들의 경영여건 개선에는 크게 영향을 주지 못할 것으로 판단됨.
- 또한 기존의 기반시설에 대한 추가 투자가 고려되지 않고 있어, 기존 기반시설의 수용 용량의 초과로 인한 주민들의 생활 환경 악화가 우려됨.

- 준농림 지역을 폐지하는 것이 난개발 방지에 어느 정도 효과가 있겠느냐는 질문에는 24.2%가 ‘매우 효과가 있다’, 46.8%가 ‘어느 정도 효과가 있다’라고 하여 70% 이상이 긍정적인 반응을 보였음.

- 이는 난개발의 원인이 준농림 지역이라는 토지이용제도에 있음을 간접적으로 시사하고 있는 것임 .

- 일부에서는 난개발과 관련된 기반시설의 문제 해결을 위해, 개발영향부담금제(Development Impact Fee)의 도입을 주장하고 있음.

- 현재, 사업지역 밖의 간선시설 설치 의무가 지방자치단체의 재정난을 이유로 사업 시행자에게 사업허가 조건으로 전가되고 있음.
- 그러나 소규모로 개발을 하는 사업시행자의 경우 기존 시설에 무임승차하고 있어 사업자간의 형평성 문제도 제기됨.
- 그러므로 개발에 따른 수혜자의 범위설정과 이에 따른 비용부담체계를 마련하는 것이 시급

- 주택공급도 원활히 하고 난개발도 막을 수 있는 방안으로 대규모 신도시개발이 새로운 대안으로 제기되고 있음.

- 대규모가 되어야 하는 이유는 서울 중심 40km권까지 난개발이 이미 진행되어 더 이상 적정위치에 중소 규모의 신도시 건설이 불가능하기 때문임.
- 따라서 새로운 신도시는 서울에서 멀리 떨어져 있고 자족적 도시의 형태로 개발되어야 함.
- 그러나 새로운 신도시를 건설하자는 대안은 수도권 인구분산 가능성 및 대규모 건설산업에 따른 자재, 인력난 등 지난 수도권 신도시 개발시에 나타났던 문제점에 대한 선행 조치가 전제되어야 함.

그러나 새로운 신도시를 건설하자는 대안은, 수도권의 인구분산 가능성 및 대규모 건설산업에 따른 자재, 인력난 등 지난 수도권신도시 개발시에 나타났던 문제점에 대한 선행 조치가 전제되어야 함.

효과적으로 난개발을 방지하기 위해서는 정부의 규제보다는 민간사업자에게 개발의 재량권을 확대해 주고 이를 사업허가로 규제하여야 함

- 이번 대책의 여러 가지 부작용을 최소화하면서 난개발을 방지할 수 있는 대책이 무엇인지 설문조사 한 결과 업체들은 오히려 ‘민간이 계획적인 개발을 하도록 재량권을 확대해야 한다’고 응답하였음.
- 응답업체의 50%(31개사)가 민간사업자에게 개발의 재량권을 확대하고 정부는 사업허가를 통해 계획적인 개발을 유도해야 한다고 응답하였음. 그 다음으로는 지방자치단체가 비도시 구역에 대한 선계획을 함과 동시에 기반시설에 투자하여야 한다는 대답이 35.5%를 차지함.

<표 2> 효과적인 난개발 방지대책

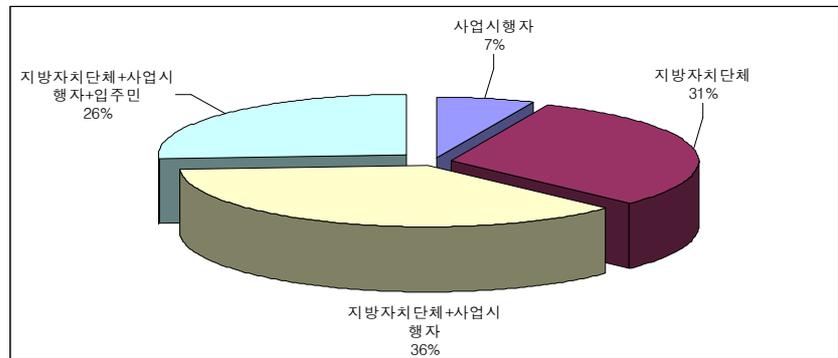
(단위 : 개, %)

구 분	중소기업	대기업	전체
해당지방자치단체의 선계획과 기반시설투자	11(32.4)	11(39.3)	22(35.5)
택지개발은 모두 공공부문이 하고 민간업체들은 이를 구입한 후 주택을 건설하는 방법	3(8.8)	5(17.9)	8(12.9)
민간사업자에게 좀 더 많은 계획의 재량권을 허용하고 대신 사업허가를 통해 적정개발을 유도 (PUD방식등)	19(55.9)	12(42.9)	31(50.0)
기타	1(2.9)	0	1(1.6)

대부분 사업 시행자와 입주자에게 전가하고 있는 기반시설의 비용을 해당 지방자치단체가 분담할 수 있는 방안 모색이 시급함

- 난개발과 관련하여 가장 핵심적인 이슈는 기반시설의 비용부담문제임.
- 일부에서는 이러한 기반시설은 공공이 당연히 부담하여야 한다고 주장하는 반면 수혜자 부담원칙을 철저히 적용하여 사업자 및 입주자에게 부담케 해야 한다는 주장도 있음.
- 주택 건설업체들에 대한 설문조사에서는, 지방자치단체와 사업시행자가 부담해야 한다고 응답한 업체가 37.1%로 가장 많았고 그 다음이 지방자치단체 30.6%, 지방자치단체, 사업 시행자, 입주민이 모두 부담해야 한다고 응답한 업체가 25.8%로 조사되었음.
- 따라서 현행 대부분 사업 시행자와 입주자에게 전가하고 있는 기반시설의 비용을 해당 지방자치단체가 분담할 수 있는 방안모색이 시급함.

<그림 2> 난개발 방지를 위한 기반시설의 1차적 비용부담자



향후 택지개발 및 주택건설산업의 방향과 업체의 대응방안

- 향후 주택건설사업은, 현행과 같은 소규모 자체개발은 더 이상 어려움.
 - 또한 기존 도시지역에 있어서도 각종 건축제한의 강화 등으로 사업성 확보가 점점 어려워짐.
 - 주택건설 업체들의 설문조사에 의하면 중소기업들은 사업여건의 악화에도 불구하고 여전히 자체개발사업을 선호하고 있는 것으로 조사됨.
 - 향후 주택건설사업의 방향을 묻는 질문에 대해서 응답업체의 44.8%가 여전히 자체적으로 택지를 구입하여 사업시행을 할 것이라고 응답하였으며,
 - 지방자치단체와 제3섹터 방식을 통한 주택건설사업이 41.4%, 공공택지를 구입하여 시행하겠다고 한 업체가 29.3%로 각각 나타남.
 - 대기업의 경우 앞으로는 자체 구입한 토지의 주택개발 보다는 지방자치단체와 공동으로 수행하는 제3섹터 방식(53.8%)이나 재개발 재건축 사업에 주력할 것(30.8%)으로 조사됨.
 - 그러나 서울시 도시계획조례의 파장으로 재건축 및 재개발사업의 전망도 불투명한 상태임.
- 대기업의 경우 자체 개발보다는 지방자치단체와의 제3섹터 방식 및 재개발 재건축사업에 주력

- 중소기업체들의 경우에도 자체개발사업의 여건이 악화되면 공공택지에 주택을 건설하는 방식(34.4%)을 대안으로 생각하고 있는데 이에 따라 용인 등의 수도권 인기 지역의 택지분양 경쟁이 더욱 치열해질 것으로 전망됨.

<표 3 > 향후 주택건설사업의 주된 유형(복수응답)

(단위 : 개사, %)

구 분	전체	중소기업	대기업
재개발·재건축사업	12(20.7)	4(12.5)	8(30.8)
자체구입 택지개발	26(44.8)	18(56.3)	8(30.8)
공공택지구입 주택건설	17(29.3)	11(34.4)	6(23.1)
제3섹터 방식	24(41.4)	10(31.3)	14(53.8)

최근 수요급증과 시장여건의 조성으로 부각되고 있는 리모델링 분야나, 주문주택사업, 특정주택(노인주택, 전원주택)사업 등으로의 사업전환을 모색할 필요가 있음

- 따라서 주택건설업체들은 사업구조를 조정하는 것이 불가피함. 특히 준농림 지역에서 자체개발에 치중하였던 중소건설업체의 경우, 최근 수요급증과 시장여건의 조성으로 부각되고 있는 리모델링 분야나, 주문주택사업, 특정주택(노인주택, 전원주택)사업 등으로의 사업전환을 모색할 필요가 있음.

정책 건의

기존의 준농림 지역에서의 개발행위에 해당하는 개발권한을 인근의 공공개발 택지나 기타 다른 지역의 개발권으로 대체해 주는 방안이 필요함

- 현재 준농림 지역에 토지를 소유하고 있는 업체나 개인에 대하여 적절한 보상 및 대응조치가 필요함.
- 국토이용계획의 재편에 따라 준농림 지역 등의 용도가 새로이 지정될 경우, 기존의 준농림 지역에서의 개발행위에 해당하는 개발권한을 인근의 공공개발 택지나, 기타 다른 지역의 개발권으로 대체해주는 방안이 필요함
- 이를 위해서는 미국의 개발권이양제도(Transfer Development Right 이하 TDR)와 동등한 보상방안이 도입·적용되어야 할 것임.
- 영구적으로 보존이 필요한 지역에 있어서는 장기적으로 국가가 보존토지를 매입하여, 개인의 재산권 침해가 최소가 되도록 하여야 할 것임.

- 난개발 방지하고 계획적인 개발을 유도하기 위해서는 적정 규모의 개발유도와 기반시설의 무임승차를 배제하고 이의 비용부담에 있어 해당지방자치단체 및 중앙정부의 지원이 필요함.
- PUD(Planned Unit Development)⁹⁾등의 기법을 도입하여 민간의 개발권을 확대해 주면서, 적정 규모로의 개발을 유도하는 방안이 요구됨.
- 지방자치단체도 신규 주택건설로 인해 지방세가 증가하는 이득을 얻고 있으므로 기반시설 비용을 분담할 필요성이 있으며,
- 기반시설의 수혜 범위에 따라 실제 입주자 및 인근지역의 수혜자에게도 비용의 일정부분을 부과할 수 있게 하는 방안을 마련하여야 할 것임.

난개발의 방지를 위해서는 원인 제공자에게 비용을 부과하는 개발부담금제와 함께 해당 지방정부와 미래의 수혜자에게도 비용을 부담케 하는 TIF 등의 다양한 비용부담 방식을 개발하여 적용할 필요성이 있음

- 따라서 기존의 사회기반시설에 무임승차하여 일어나고 있는 난개발의 방지를 위해서는 원인제공자에게 비용을 부과하는 개발영향부담금제(Development Impact Fee)와 함께, 해당 지방정부와 미래의 수혜자에게도 비용부담을 시키는 조세징수재원(TIF, Tax Increment Financing)¹⁰⁾등의 다양한 비용부담방식을 개발하여 적용할 필요성이 있음.

9) PUD(Planned Unit Development)란 법정 규모 미만으로 일어나는 소규모 개발을 방지하고 기반시설 등을 갖춘 적정규모의 개발을 유도하기 위하여, 적정규모의 개발지역에 대해 기존의 용도지역규제 및 건축제한을 적용하지 않아도 되며, 때로는 인센티브가 주어지기도 함. 다만 지역전체의 개발계획을 사업허가 시에 종합적으로 검토함.

10) TIF(Tax Increment Financing)는 해당 지역의 개발로 인해 증가된 토지가치를 기반으로 하여 증가되는 미래의 토지관련세금을 미리 지방채 발행 등을 통하여 조달하는 파이낸싱 기법임. TIF의 자세한 내용에 대해서는 서후석·김현아(1999. 12), 지방자치단체의 재원조달방안, 「건설광장」의 내용을 참조할 것.