

13. 기반시설의 비용분담계획

가. 기본방향

- 기반시설의 설치에 대한 부담규모는 촉진사업별 사업규모, 토지이용계획, 건축계획, 기존 기반시설 현황, 국·공유지 현황 등을 고려
- 기반시설 비용분담은 촉진사업의 시행자가 비용분담계획에 따라 부담하는 것을 원칙으로 함
- 기반시설부담대상은 촉진구역의 면적을 기준으로 하되, 공공시설 및 기반시설을 제외한 면적으로 산정
- 촉진구역의 기반시설 부담비율은 촉진지구 전체의 기반시설률(기존 국·공유지 제외)을 기준으로 함

나. 기반시설분담 기준

1) 기반시설 확보율

| 계획기반시설 확보율(%) | 순부담률(%) |
|--|--------------------|
| □재정비촉진지구 전체 면적의 30%이상 | □재정비촉진구역 면적의 10%이상 |
| □단, 촉진지구내 계획기반시설 총 확보율을 촉진지구 전체 면적의 35%이상 확보하도록 계획한 경우 촉진구역별 기반시설 순부담률을 5%이상으로 조정 가능 | |

자료) 재정비촉진사업 용적률에 대한 경기도 도시재정비위원회 심의 기준 (경기도)

2) 기반시설의 정의

- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제2조 6호에 의해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 6호의 기반시설
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제4조 2항의 시설 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 13호의 공공시설
- 「경기도 도시재정비촉진조례」 제8조 3항의 기반시설

| 구분 | 시설수 | 시설의 종류 | 비고 |
|---|-----|--|----|
| 소계 | 35개 | - | |
| 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (법 제2조 13호, 시행령 제4조) | 26개 | □도로, 공원, 철도, 수도, 항만, 공항, 운하, 광장, 녹지, 공공공지, 공동구, 하천, 유수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 하수도, 구거, 주차장, 운동장, 저수지, 화장장, 공공묘지, 보안시설 | |
| 도시재정비 촉진을 위한 특별법 (제14조 2항) | 5개 | □학교, 도서관, 사회복지시설, 문화시설, 공공청사 | |
| 경기도 도시재정비 촉진조례 (제8조 3항) | 4개 | □체육시설, 청소년수련시설, 종합의료시설, 폐기물처리시설 | |

- 기반시설 비용분담계획시, 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 의거하여 사업시행시 사업시행자에게 무상으로 양도되는 국·공유지인 정비기반시설

| 구분 | 시설수 | 시설의 종류 | 비고 |
|---------------------------|-----|--|----|
| 도시 및 주거환경정비법 (제2조 4호, 5호) | 20개 | □도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설 □시장이 관리하는 주민이 공동으로 이용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 구관장, 세탁장, 화장실, 수도, 노유자 시설 | |

다. 기반시설 비용분담계획

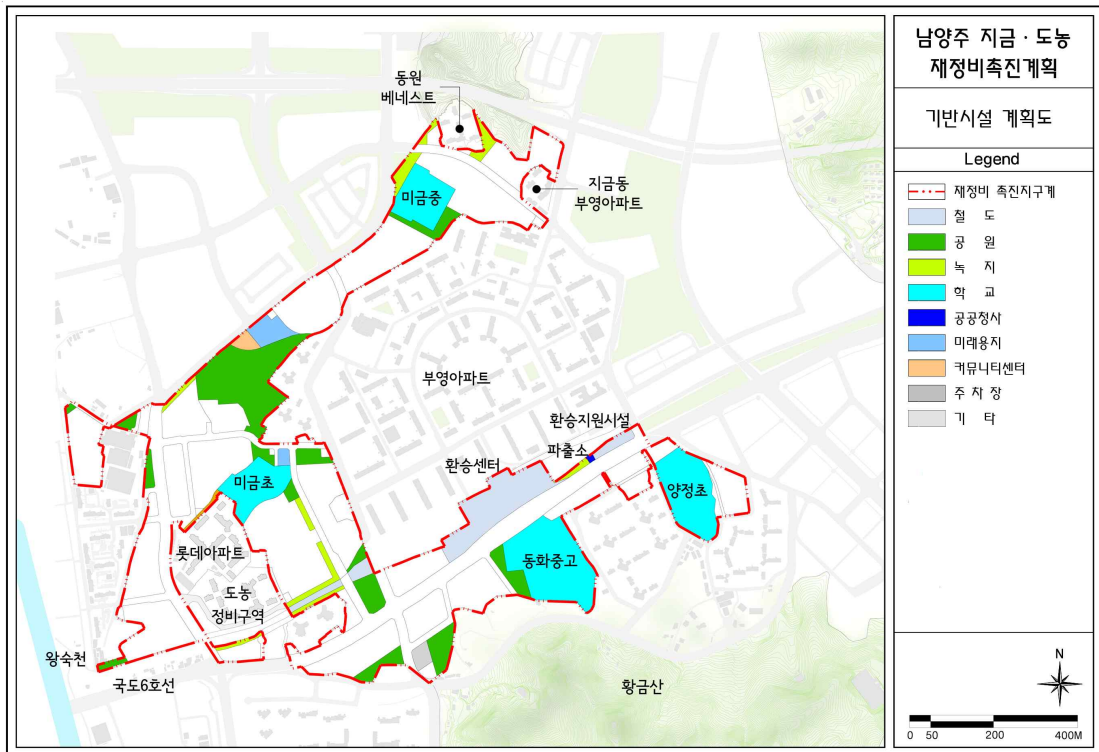
1) 재정비촉진지구 기반시설 계획

- 계획 기반시설 총 확보율 = 계획기반시설면적/촉진지구면적 × 100%
- 기준 : 30%이상 확보 ⇒ 계획 50.9%

| 구분 | 현황 | | 계획 | | | |
|------------------------------------|---------|--------|---------------------|--------|-------|-------|
| | 면적() | 구성비(%) | 면적(m ²) | 구성비(%) | 증감(%) | |
| 재정비촉진지구 면적 = 587,313m ² | | | | | | |
| 소계 | 270,271 | 46.0 | 298,990 | 50.9 | 증)4.9 | |
| 기반시설 | 도로 | 88,828 | 15.1 | 96,998 | 16.5 | 증)1.4 |
| | 철도 | 30,359 | 5.2 | 33,369 | 5.7 | 증)0.5 |
| | 주차장 | - | - | 2,202 | 0.4 | 증)0.4 |
| | 공원 | 50,050 | 8.5 | 61,526 | 10.5 | 증)2.0 |
| | 녹지 | 12,464 | 2.1 | 14,784 | 2.5 | 증)0.4 |
| | 학교 | 82,020 | 14.0 | 81,498 | 13.8 | 감)0.2 |
| | 공공청사 | 3,470 | 0.6 | 300 | 0.1 | 감)0.5 |
| | 문화·복지 | 3,080 | 0.5 | 2,000 | 0.3 | 감)0.2 |
| | 미래용지 | - | - | 6,313 | 1.1 | 증)1.1 |

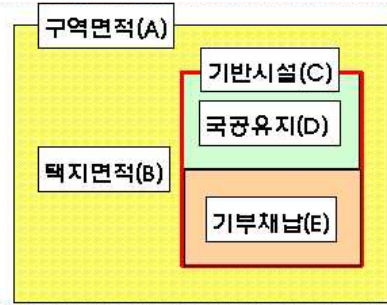
- 주) 구성비는 재정비촉진지구 전체 면적에 대한 사항임
- 주) 도로와 철도가 중복된 경우 도로면적으로 포함
- 주) 공원내 설치되는 커뮤니티센터, 공공보행데크는 기반시설면적에 미포함

< 기반시설 계획도 >



2) 재정비촉진구역 기반시설 부담률 산정

- 촉진구역 기반시설 순부담 확보율 : 10%이상
- 촉진구역 총면적
= 촉진지구 면적 - 존치지역면적



- ▶ 기반시설 부담비율(F)
= 기부채납면적(E) ÷ 구역면적(A) × 100
- ※ 기부채납면적(E)
= 계획기반시설(C) - 국공유지면적(D)

◦ 기반시설 순부담률

$$= \frac{\text{신설기반시설 면적} - \text{폐지 후 대지로 사용하는 기반시설 중 국·공유지면적}}{\text{신설기반시설 중 유상공급면적} - \text{신설 기반시설내 국·공유지면적}} \times 100$$

촉진구역 면적 - 존치기반시설 면적

◦ 구역외 사업시행자 부담 기반시설

| 구분 | 면적 () | 비고 |
|---------------------|--------|----|
| 계 | 17,366 | |
| 진건지구 사업시행자 부담 | 6,713 | 도로 |
| 도농3개통 정비구역 사업시행자 부담 | 3,900 | 도로 |
| 가운지구 사업시행자 부담 | 5,238 | 도로 |

- 도시개발사업을 시행하게 되는 4구역과, 4단계이상 용도상향 지역인 6, 7구역은 개발이익 환수차원으로 순부담률 차등적용

| 구분 | 기반시설면적 () | | | | | | 순부담률(%) |
|-------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|--------|-----------------------------------|---------|
| | 구역면적(m ²) | 계획기반시설 ① | 현황국공유지 ② | 유상매입시설 ③ | 존치기반시설 | 순부담면적(m ²) ①-(②-③) | |
| 1-1구역 | 16,035 | 3,061 | 1,065 | - | 917 | 1,996 | 13.20 |
| 1-2구역 | 25,966 | 8,764 | 6,413 | - | 6,332 | 2,351 | 14.94 |
| 1-3구역 | 22,975 | 6,090 | 5,074 | 2,066 | 2,219 | 3,082 | 14.85 |
| 2구역 | 6,158 | 2,492 | 1,737 | 100 | 1,243 | 855 | 17.40 |
| 3구역 | 65,354 | 29,850 | 27,217 | 1,898 | 20,636 | 4,531 | 10.13 |
| 4구역 | 144,943 | 63,453 | 30,641 | 742 | 24,388 | 33,554 | 29.47 |
| 5구역 | 66,676 | 17,458 | 13,940 | 2,619 | 5,428 | 6,137 | 10.02 |
| 6-1구역 | 24,468 | 13,298 | 10,193 | 764 | 8,432 | 3,869 | 27.35 |
| 6-2구역 | 66,512 | 28,629 | 20,085 | 2,491 | 14,119 | 11,035 | 22.50 |
| 7구역 | 41,044 | 41,044 | - | - | - | 1,509 | 21.19 |

- 주) 7구역 순부담률 = (기반시설 중 완충녹지 + 파출소) / (민간사유지 + 철도공사 소유 필지)
- 주) 기반시설 부담면적 중 건축면적 및 공공보행데크 면적은 제외
- 주) 계획기반시설 면적은 구역외 사업자 부담면적을 제외한 면적임

라. 자원조달계획

1) 기본방향

- 구역별 기반시설은 사업시행자 부담을 원칙으로 하되, 기반시설 종류별로 분담주체 제시
- 주변 개발사업으로 인하여 지구내 설치되는 기반시설은 원인자 부담에 의거, 주변 개발사업자가 부담

2) 설치비용 분담계획

가) 산정 및 부과기준

- 기반시설 비용분담금의 납부기한은 촉진사업의 사업시행인가일 또는 실시계획인가일에서부터 사업준공 검사 신청일 전까지 기반시설 비용분담금을 납부할 수 있음. 이 경우 이자율에 관해서는 경기도 재정비 촉진조례를 따름

나) 분담주체

| 구분 | 기반시설 비용분담 대상사업 | | | | 비고 |
|----|----------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|----|
| | 공공건축물 | 업무대행 수수료 등 간접비용 | 학교시설개선 및 증축비용 등 | 도로·상하수도 등 그밖의 기반시설 | |
| 공공 | ○ | ○ | - | - | |
| 민간 | 공원내 설치되는 커뮤니티센터(6-1구역), 파출소(7구역) | - | ○ | ○ | |

주) 기반시설비용 분담대상 시설 중 공공건축물 설치비용과 업무대행 수수료 등 간접비용은 공공부담을 원칙으로 한다. 다만, 주민대표 및 도시재정비위원회 등으로 구성된 사업협의회 등을 통해 합리적인 분담계획을 조정할 수 있음

다) 비용분담 기준

- 시장은 매년 물가상승률 등을 감안하여 관련법령 등에 의거 「남양주 도시재정비촉진사업협의회」의 의견을 청취하여 단위면적당 주민분담금을 결정 고시함
- 재정비촉진사업구역별 기반시설분담금은 사업인가시 총 연면적(지하주차장, 주민공동이용시설 등 제외)을 기준으로 산정하여 부과함
- 재정비촉진계획에 따라 설치되는 기반시설의 설치비용은 사업시행자부담원칙(도시재정비 촉진을 위한 특별법 제28조) : 재정비촉진구역내 도로, 공원, 녹지, 공장 등은 사업시행자가 부담
- 기반시설비용 분담금 납부주체는 사업시행자 및 지정사업자임
- 시장은 촉진사업의 원활한 관리 및 추진을 위하여 기반시설 비용분담금의 집행을 효율적이고 적정하게 사용하여야 하며, 부과 징수 등은 남양주 재정비촉진사업 특별회계설치 및 운용조례에 의함

3) 기반시설 설치에 관한 개략비용 산정

- 총 기반시설은 97,622백만원으로 예상되며, 공사비가 차지하는 비율은 총 비용의 78.2%인 76,300백만원으로 예상되며, 이중 지하광장 조성비용이 21.8%를 차지한 것으로 검토
- 해당 기반시설은 공공에서 설치하는 기반시설(커뮤니티 센터) 및 계획요소 실현을 위한 인센티브 적용에 따라 설치되는 기반시설을 포함한 금액임

단위 : 백만원

| 구분 | 기준 | 개략비용 | 비고 | |
|-------|------------|--|-----------------------|--|
| 합계 | - | 97,622 | | |
| 조사설계비 | 5.74% | 4,817 | 엔지니어링사업대가기준 실시설계요율 | |
| 공사비 | 소계 | - | 76,300 | |
| | 도로 | 135,000원/ | 9,283 | 2010.기반시설표준비용. 국도해양부 |
| | 교통시설 | - | 1,857 | 2010.기반시설표준비용. 도로시설의 20% |
| | 공원 | 79,000원/m ² | 4,509 | |
| | 녹지 | 67,000원/m ² | 1,209 | |
| | 주차장 | 135,000원/m ² | 297 | |
| | 커뮤니티센터 | 1,799,000원/m ² | 10,794 | 08년 공사유형별 공사비분석 (조달청,도서관1,799,000원) |
| | 파출소 | 1,538,000원/m ² | 461 | 08년 공사유형별 공사비분석 (조달청공공청사1,538,000원) |
| | 보행데크 | 2,034,000원/m ² ~ 5,633,000원/m ² | 20,716 | 2010 LH 조성원가 사례 도출 |
| | 상수도 | 217,000원/m ² | 1,025 | |
| | 지하광장 | 8,500,000원/m ² | 21,300 | 유사사례, 기타 토목비용 포함 |
| | 우수공 | 358,000원/m ² | 1,692 | |
| | 하수공 | 358,000원/m ² | 1,692 | |
| | 지중화 | 110,000원/m | 520 | 전기공급약관 표준시설부담금단가 신설거리부담금 |
| 조경 등 | 100,000원/m | 945 | 가로수,조경 | |
| 기타 | 소계 | - | 16,505 | |
| | 예비비, 부대비 | 공사비 10% | 7,630 | |
| | 부가가치세 | 공사비+부대비+ 예비비+조사설계비의 10% | 8,875 | |

주) 개략적인 금액으로 향후 사업시행시 혹은 기반시설 조성시 변경될 수 있음

4) 구역별 기반시설 분담계획

(1) 1-1구역

| 구분 | 시설구분 | 토지면적(m ²) | 건축연면적(m ²) | 비고 |
|----|---------------------|-----------------------|------------------------|----|
| 합계 | | 3,061 | - | |
| 도로 | 중(보)3-25 소(국)2-A | 1,455 | - | |
| 공원 | 소공원① 소공원② | 1,606 | - | |

제1장

제2장

재
정
비
촉
진
계
획

(2) 1-2구역

| 구 분 | 시설구분 | 토지면적() | 건축연면적(m ²) | 비고 |
|-----|--|---------|------------------------|--|
| 합계 | | 8,764 | - | |
| 도로 | 대(보)진건3-7 중(국)2-B 중(국)3-304 중(집)3-305 | 7,105 | - | 지구의 사업자부담 (도로) 3,893m ² 제외 |
| 공원 | 어린이공원① | 1,659 | - | |

(3) 1-3구역

| 구 분 | 시설구분 | 토지면적(m ²) | 건축연면적(m ²) | 비고 |
|-----|------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------------|
| 합계 | | 6,090 | - | |
| 도로 | 대(보)진건3-7 중(국)3-304 | 4,967 | - | 지구의 사업자부담 (도로) 7m ² 제외 |
| 공원 | 소공원③ | 1,123 | - | |

(4) 2구역

| 구 분 | 시설구분 | 토지면적(m ²) | 건축연면적(m ²) | 비고 |
|-----|-------------------------|-----------------------|------------------------|----------|
| 합계 | | 2,492 | - | |
| 도로 | 대(보)진건3-7 소(국)도농2-10 | 1,221 | - | |
| 녹지 | 완충녹지① | 1,271 | - | 2구역, 5구역 |

(5) 3구역

| 구 분 | 시설구분 | 토지면적(m ²) | 건축연면적(m ²) | 비고 |
|------|---|-----------------------|------------------------|---------------------------------|
| 합계 | | 16,524 | - | |
| 도로 | 대(보)진건3-7 중(집)2-C 중(국)3-C 중(국)3-D 소(국)1-A 소(국)2-D 소(특)3-A | 13,047 | - | 보행자전용도로 900m ² 포함 |
| 공원 | 어린이공원② | 1,514 | - | |
| 녹지 | 완충녹지② | 1,119 | - | |
| 학교 | 미금초 | - | - | 학교 경계조정 |
| 미래용지 | 공공공지① | 844 | - | |

(6) 4구역

| 구 분 | 시설구분 | 토지면적() | 건축연면적(m ²) | 비고 |
|--------|-----------------------|---------|------------------------|----------------------------|
| 합계 | | 49,374 | - | |
| 도로 | 중(보)진건1-9 중(보)1-10 | 1,920 | - | 지구의 사업자부담 (도로) 6,713㎡제외 |
| 공원 | 근린공원① 어린이공원③ | 34,296 | - | |
| 녹지 | 경관녹지①, ②, ③ | 5,992 | - | |
| 학교 | 미금중 | - | - | |
| 미래용지 | 공공공지② | 5,166 | - | |
| 커뮤니티센터 | 공공청사② | 2,000 | - | |

(7) 5구역

| 구 분 | 시설구분 | 토지면적(m ²) | 건축연면적(m ²) | 비고 |
|------|--|-----------------------|------------------------|--------------------|
| 합계 | | 16,656 | - | |
| 도로 | 중(집)2-A 중(집)2-C 소(국)1-C 소(국)도농1-4 | 7,554 | - | |
| 공원 | 어린이공원④ 소공원④ 소공원□ | 4,839 | - | |
| 녹지 | 완충녹지① 연결녹지① | 3,960 | - | 완충녹지 : 2구역, 5구역 |
| 학교 | 미금초 | - | - | 학교 경계조정 |
| 미래용지 | 공공공지① | 303 | - | |
| 기타 | 공공보행데크 | - | - | 시설물 설치 |

(8) 6-1구역

| 구 분 | 시설구분 | 토지면적(m ²) | 건축연면적(m ²) | 비고 |
|-----|------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|
| 합계 | | 11,286 | - | |
| 도로 | 대로1-1 중(보)1-10 중(집)2-A | 6,840 | - | 지구의 사업자부담 (도로) 1,891㎡제외 |
| 철도 | 철도② | - | - | |
| 공원 | 문화공원① | 4,446 | - | |
| 기타 | 공공보행데크 | - | - | 시설물 설치 |
| | 커뮤니티센터 | - | 3,000 | 문화공원내 설치 |

(9) 6-2구역

| 구분 | 시설구분 | 토지면적() | 건축연면적(㎡) | 비고 |
|-----|---|---------|----------|----------------------------|
| 합계 | | 28,629 | - | |
| 도로 | 대로1-1 중(보)1-10 중(집)3-A 중(국)3-B | 14,384 | - | 지구의 사업자부담 (도로) 3,347㎡제외 |
| 주차장 | 주차장① | 2,202 | - | |
| 공원 | 소공원⑤, ⑥, ⑦ | 12,043 | - | |
| 기타 | 공공보행데크 | - | - | 시설물 설치 |

(10) 7구역

| 구분 | 시설구분 | 토지면적(㎡) | 건축연면적(㎡) | 비고 |
|-----|-----------------|---------|----------|--------|
| 합계 | | 11,781 | - | |
| 도로 | 대로1-1 대로1-11 | 10,272 | - | |
| 철도 | 철도②-1 | - | - | |
| 녹지 | 완충녹지③ | 1,209 | - | |
| 파출소 | 공공청사① | 300 | | |
| 기타 | 공공보행데크 | - | - | 시설물 설치 |

< 기반시설 분담계획 >

