

포천시 비도시지역 지구단위계획 공공기여시설 검토 기준

1. 목적 및 근거

- 가. 이 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”)에 따라 도시지역 외 지역에 민간 제안에 따라 지구단위계획을 수립할 경우 용도지역 변경, 공공기여시설 기부채납 등에 대한 검토기준을 제시하여, 포천시 도시계획위원회의 원활한 심의 및 자문을 도모함을 목적으로 한다.
- 나. 국토교통부의 「도시·군관리계획수립지침」 1-1-2, 4-10-2 및 「지구단위계획수립지침」 1-1-3, 3-17-2 규정에 근거한다. 다만, 이 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우 법령의 범위 안에서 그 사유를 명백하게 밝히고 포천시 도시계획위원회 심의를 거쳐 다르게 적용할 수 있다.

2. 적용 대상

- 가. 용도지역 변경이 수반되거나 계획관리지역에서 허용되는 건폐율 및 용적률 보다 완화하여 지구단위계획을 수립하고자 하는 민간개발사업에 적용한다.
- 나. 주거형, 산업유통형 지구단위계획의 경우 농림지역에서 계획관리지역으로의 용도지역 변경은 원칙적으로 불허한다.(국가·경기도·포천시의 정책사업 예외)

3. 원칙 및 이행 방법

- 가. 공공기여시설은 지구단위계획구역 내·외 또는 인근 지역에 민간 사업시행자가 설치하여 기부채납(공공시설 무상귀속 포함) 하는 것을 원칙으로 한다.
- 나. 공공기여시설은 기반시설, 공공제안시설로 구분한다. 다만, 사업부지 내 제안자 편의시설로 사용되거나, 관리할 관리청에 기부채납되지 않는 시설은 제외한다.
 - ▷ 기반시설: 「국토계획법」 제2조 제6호에 따른 시설
 - ▷ 공공제안시설: 민간사업자가 제안한 시설 및 주민·포천시가 요청한 시설 중 도시계획위원회에서 공공성 확보를 위한 용도로 인정한 시설(토지, 건축물, 편익시설 등)
- 다. 민간사업자는 「국토계획법」 제26조에 따른 주민제안 시 공공기여방안을

제출하면 그 시설을 관리할 기관(부서) 및 지역주민 의견, 공공기여시설 설치의 타당성 등을 종합적으로 검토 후 포천시 도시계획위원회 자문 및 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 공공기여방안을 확정한다.

라. 민간 사업시행자는 사업의 준공 전 또는 준공과 동시에 공공기여 시설 설치를 완료하고 소유권을 관리청(기관)에 이전하여야 한다.

4. 용도지역 변경 및 용적률 완화에 따른 공공기여시설 비율

가. 기부채납 부담기준

- 공공기여시설 기부채납 부담량은 용도지역 변경 전 용적률 대비 용적률 증가분의 10%(용도지역 변경 시 20%)에 해당하는 토지면적을 기준으로 한다.
- 용적률 완화는 용도지역 변경 전 용적률의 최대 200% 범위에서 완화한다.
- 보전지역(농림지역 등)을 대규모로 계획관리지역으로 변경하는 골프장(스키장 등)의 경우 기부채납 비율은 토지면적 기준 최대 20% 이내에서 위원회 심의를 통해 결정한다.(용도지역 변경 여부와 상관없이 사업구역 내 보전지역 비율로 결정)

나. 공공기여비율 부담기준 산식

$$\text{공공기여시설부담비율(\%)} = \frac{\text{변경 후 용적률} - \text{변경 전 용적률}}{\text{변경 전 용적률}} \times 10\%(20\%)$$

※ 용적률(가중평균) = $\Sigma(\text{용도지역별 토지면적} \times \text{용도지역별 용적률}) \div \text{지구단위계획구역면적}$

$$\text{공공기여시설부담면적(m}^2\text{)} = \text{지구단위계획구역면적(m}^2\text{)} \times \text{공공기여시설부담비율(\%)}$$

< 용적률 완화에 따른 공공기여비율 산정 방안 >

구 분	용적률 변경 내용		증가된 용적률	공공기여비율
용도지역 변경 없이 용적률 완화	①	100% → 120%	20%	2.0%
	②	100% → 150%	50%	5.0%
	③	100% → 180%	80%	8.0%
	④	100% → 200%	100%	10.0%
용도지역 변경 및 용적률 완화	①	100% → 120%	20%	4.0%
	②	100% → 150%	50%	10.0%
	③	100% → 180%	80%	16.0%
	④	100% → 200%	100%	20.0%

< 보전지역 비율에 따른 공공기여비율 산정 방안 >

구 분	보전지역 비율		공공기여비율	비 고
용적률 완화 없이 용도지역 변경 (골프장, 스키장)	①	20%	4.0%	보전지역 비율에 따라 공공기여비율은 비례하여 산정
	②	40%	8.0%	
	③	60%	12.0%	
	④	80%	16.0%	
	⑤	100%	20.0%	

※ 보전지역 : 보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역

다. 건폐율은 계획관리지역으로 변경되는 점을 고려하여 기준건폐율은 40%로 적용하고, 완화되는 용적률 및 층수를 고려하여 건폐율을 산정한다.

라. 사업면적의 50%이상 보전지역에서 변경된 지역의 경우에는 원칙적으로 계획관리지역의 기준(40%/100%/4층 이하)을 적용하고 추가 완화 시 완화기준(산식)을 적용하되 보전지역임을 감안하여 용적률은 150%를 넘지 않도록 한다.

5. 기부채납 부담 방법

가. 사업시행자와 해당 시설관리청은 사전협의를 통해 기부채납 대상 및 방법 등을 조정할 수 있다.

나. 공공기여시설은 시설부지 제공, 시설의 설치에 의한 방법으로 기부채납을 한다. 다만, 그 시설을 설치·관리할 기관(부서)와 사전에 협의한 경우에는 비용의 납부에 의한 방법으로 기부채납 할 수 있다.

다. 공공기여시설의 가액 산정 방법

- 부지가액은 둘 이상의 감정평가업자가 평가한 감정평가액의 산술평균치로 한다.
- 시설설치비용은 설계비 및 공사비를 합산한 금액을 기준으로 한다.
- 기반시설설치비용이 「국토계획법」 제63조제3항에 따라 고시하는 “기반시설표준 시설비용 및 단위당 표준조성비”보다 큰 경우 가액 산정은 표준조성비로 한다.
- 건축시설설치비용이 「수도권정비계획법」 제14조2항에 따라 고시하는 “표준 건축비” 보다 큰 경우 가액 산정은 표준건축비에 건축연면적을 곱한 값으로 한다.

라. 기반시설과 공공제안시설 등의 시설설치비용은 부지면적으로 환산하여

공공기여비율로 인정한다.

$$\text{공공기여시설부담면적(m}^2\text{)} = \frac{\text{공공기여시설 설치비용(원)}}{\text{지구단위계획구역 부지가액(원/m}^2\text{)}}$$

※지구단위계획구역 부지가액(원/m²) = 지구단위구역 토지가액(원)/지구단위구역 면적(m²)

- 마. 부지면적 환산을 위한 부지가액 및 공공시설 등의 설치비용은 지구단위계획 결정 고시 시점을 기준으로 산정한다.
- 바. 기반시설 등 기부채납 부지는 그 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있도록 적정규모로 계획하고, 기반시설의 효용성이 낮은 자투리형 토지 및 원형보전 녹지 등의 기부채납은 지양한다.
- 사. 공공기여시설 기부채납 대상은 구역 내·외에 해당하며, 포천시 도시계획위원회에서 공공기여에 해당되지 않는다고 판단 시 기부채납 여부에 관계없이 해당 시설 면적은 공공기여시설 부담면적에서 제외할 수 있다.

6. 기타 사항

- 가. 주거형 지구단위계획은 경기도의 「주거용지 조성을 위한 용도지역 변경 및 공공기여시설 검토기준」을 준용하여 처리하도록 한다.
- 나. 산업유통형의 경우 하여 주거밀집지역*, 학교 인근 지역에 입지는 제한하며, 출입 차량의 주요 동선이 주거지역·학교·관광지 등을 통하지 않도록 하여야 한다.
 - * 주거밀집지역 : 주거지역, 취락지구, 주거형 개발진흥지구, 신청부지 경계로부터 직선 거리 300미터 안에 10호 이상 주택(건축물대장 등재 기준)이 소재하는 지역
- 다. 골프장의 경우 경기도 도시계획위원회 골프장 심의 기준을 준용한다.
- 라. 교통영향평가를 받지 않는 사업의 경우에는 교통개선 및 주민 안전을 위해 교통성 검토서에 대해 전문가 자문을 득하도록 한다.

부 칙

- 가. 이 기준은 2021년 10월 1일 부터 시행한다.
- 나. 이 기준은 시행일 이후 주민(민간사업자)이 제안하거나 입안하는 도시·군 관리계획부터 적용한다.