

공공기여금 산정 및 운영 가이드라인

2025. 01.



국토교통부

목 차

1. 총칙

1-1. 목적	2
1-2. 적용 범위	2
1-3. 용어 정의	2

2. 공공기여금 산정

2-1. 공공기여 기본원칙 및 산정 방안	3
2-2. 단계별 공공기여금 산정 방안	9
2-3. 공공기여 유형별 공공기여금 산정	11
2-4. 공공기여금 산정을 위한 세부 실행방안	15

3. 공공기여금 운용

3-1. 공공기여금 운용 목적	23
------------------------	----

4. 공공기여금 자산유동화

4-1. 공공기여금 자산유동화 개요	26
4-2. 공공기여금 자산유동화 실행방안	32
4-3. 공공기여금 자산유동화 시, 지방자치단체 준비사항	42

부록. 공공기여금 자산유동화 시 회계처리

1. 지자체 회계의 구분

1-1. 예산회계와 결산회계의 관계	48
---------------------------	----

2. 재무회계와 예산회계의 결산절차

2-1. 결산절차	49
2-2. 예산회계에 따른 회계처리 방법	50
2-3. 재무회계에 따른 회계처리 방법	51



1. 총칙

1-1. 목적

본 가이드라인은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」(이하 ‘특별법’)에 따른 수립권자의 의사 결정을 지원하고, 특별법에 따른 정비사업의 효과적인 사업 추진에 기여하는 것을 목적으로 한다.

1-2. 적용 범위

본 가이드라인은 특별법 제2조 제6호 가목에 따라 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)에 따른 재개발 사업 및 재건축 사업을 하는 시행자에게 부과되는 공공기여와 관련한 사항에 적용한다.

1-3. 용어 정의

- “기본방침”이란 특별법 제4조에 따라 국토교통부장관이 수립하는 노후계획도시정비기본 방침을 말한다.
- “기본계획”이란 특별법 제6조에 따라 수립권자가 노후계획도시 정비와 관련하여 수립하는 계획을 말한다.
- “수립권자”는 특별법 제6조에 따라 노후계획도시정비기본계획을 수립해야 하는 특별시장·광역 시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수를 말하며, 특별법 제11조에 따른 지정권자와 동일하다.
- “공공기여”는 특별법 제7조에 따른 공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 부지 확보, 그 밖에 필요한 비용의 부담 등을 지칭한다.
- “공공기여량”이란 특별법 제30조에 따라 사업시행자가 부담하는 공공기여 총량을 의미한다.
- “공공기여금”이란 공공기여 연면적에 특별정비계획에 따라 정비사업을 시행한 이후의 종후 토지가치를 기준으로 산정한 감정평가액을 곱한 금액을 의미한다.
- “공공기여 인정금액”이란 특별법 제30조에 따른 현금 이외의 방식으로 공공기여 하는 경우 공공기여한 것으로 인정되는 금액을 의미한다.
- “특별회계”란 특별법 제22조에 따라 수립권자가 설치하여 운용할 수 있는 노후계획도시정비 특별회계로 지방자치단체 예산편성 운영기준 제2조의 적용을 받아 운영되는 것을 말한다.
- “유동화회사”란 자산유동화에 관한 법률 제3조에 따른 유동화전문회사를 말한다.

2. 공공기여금 산정

2-1 공공기여 기본원칙 및 산정 방안

(1) 공공기여 기본원칙

- 수립권자는 특별법 제30조에 따라 공공기여의 내용을 고려하여 특별정비계획을 수립하여야 한다.

① 공공기여 유형

- 특별정비계획 수립 시, 공공주택의 공급, 기반시설의 설치 등 특별법 제30조 제1항에서 규정되는 유형을 바탕으로 공공기여 관련 사항을 반영하여야 한다.
- 기본방침에 따라 수립권자는 사업시행자에게 상기 유형으로 공공기여를 부과하여야 한다.

공공기여 유형 (특별법 제30조)

- ① 수립권자는 다음 각 호에 따른 공공기여에 관한 사항을 고려하여 특별정비계획을 수립하여야 한다.
 1. 공공주택의 공급
 2. 기반시설의 설치
 3. 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공
 4. 제1호에 따른 공공주택의 공급 비용에 해당하는 금액 납부
 5. 제2호 및 제3호에 필요한 비용 부담

② 공공기여 산정의 기본사항

- 노후계획도시정비사업 중 재건축 사업 및 재개발 사업의 공공기여는 특별정비계획 수립 전후 증가한 용적률을 바탕으로 산정하여야 한다.
- 특별법 제30조에 따라 용적률에 대하여 적용하는 공공기여 비율은 최대 70% 범위에서 특별법 시행령으로 규정하며, 기본방침 및 지자체별 기본계획을 통해 세부적인 산정방안을 규정하여야 한다.

공공기여 산정의 기본사항 (특별법 제30조)

- ② 사업시행자는 제2조제6호가목의 사업을 시행하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」에도 불구하고, 특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 70 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 제1항제1호부터 제3호까지에 따라 공공주택 및 기반시설 등을 건설·설치하여 공급하여야 한다. 다만, 수립권자는 노후 계획도시 내 공공주택 및 기반시설 등의 현황 및 계획을 고려하여 사업시행자에게 제1항제4호 및 제5호의 방법으로 이를 갈음하도록 할 수 있다.
- ⑤ 그밖에 공공기여에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 기본방침 및 기본 계획에 따라 수립권자가 별도로 정할 수 있다.



③ 새로운 공공기여량 산정 체계 적용 근거

- 특별법에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’)상 용적률 최대한도의 완화를 적용받으며, 도시 차원의 적정 수준의 밀도 관리를 위한 노후계획도시 용도지역별 기준 용적률 체계를 활용하기 때문에 새로운 공공기여량 산정 체계를 적용한다.
- 기존 「도시 및 주거환경정비법」 체계에 따른 재건축·재개발 사업은 국토계획법 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한(이하 ‘법적상한용적률’)을 초과하여 정비계획을 수립할 수 없기 때문에, 도시정비법 체계에 따라 공공기여량을 산정할 수 없다.
- 또한, 노후계획도시는 개발 당시 공원·녹지, 공공청사 등의 기반시설 부지가 일정 수준 확보되어 있는 상태이므로, 기반시설을 설치하여 그 부지와 함께 기부채납하는 방식뿐만 아니라 그에 상응하는 비용납부 등 다양한 형태의 공공기여 방식을 통해 적재적소에 공공기여를 활용할 수 있도록 한다.

노후계획도시 특별정비구역의 건축규제의 완화 등에 관한 특례 (특별법 제25조)

- ① 지정권자는 특별정비구역에서 다음 각 호의 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. 다만, 제3호의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 최대한도의 100분의 150을 초과할 수 없다.
 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역·용도지구에서의 건축물의 건축 제한
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 제한
 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 제한
 4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한
 5. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보기준

(2) 공공기여량 산정 체계

- 공공기여량의 산정은 특별법에서 규정된 특별정비계획 수립 전후 증가한 용적률을 기반으로 공공기여 비율을 적용하여 산정하여야 한다.
- 특별법 제30조 제2항에서 공공기여는 “특별정비계획으로 결정된 용적률에서 특별정비계획 수립 이전 용적률을 뺀 용적률의 100분의 70 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율”로 규정되며, 본 가이드라인을 통해 공공기여금 산정을 위한 주요 용어를 아래와 같이 정의한다.

① 용적률

구분	내용
정비용적률	특별정비계획으로 결정된 용적률
종전용적률	특별정비계획 수립 이전의 용적률
기준용적률	시장·군수등이 기본계획으로 정하는 노후계획도시 용도지역별 기준용적률
증가한 용적률	- 공공기여 비율을 적용하기 위한 대상 용적률 - 정비용적률이 기준용적률 이하인 경우 - 정비용적률 - 종전용적률 - 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우 ${}^{1\text{구간}}(\text{기준용적률} - \text{종전용적률}) + {}^{2\text{구간}}(\text{정비용적률} - \text{기준용적률})$
공공기여 용적률	- 증가한 용적률에 공공기여 비율을 곱하여 산정된 용적률 - 대상 사업지 면적에 곱하여 공공기여 면적으로 환산

② 공공기여 비율

- 공공기여 비율은 공공기여량을 산출하기 위해 증가한 용적률에 적용하는 비율이며, 특별법 시행령 제29조 제1항에 따라 ‘특별정비계획으로 결정된 용적률(정비용적률)’과 수립권자가 기본계획에 따라 용도지역별로 정하는 ‘기준용적률’의 비교 결과에 따라 구분된다.
- 특별법상 용적률 완화에 따라 지자체의 기준용적률을 초과하는 경우에는 과도한 고밀화를 억제하고, 지자체의 기반시설 확충 및 도시기능 강화를 위한 비용 조달과 주민 부담 등을 복합적으로 고려하여 특별법 시행령 제29조 제2항에 따라 2개 구간으로 구분한다.
- 구간별 공공기여 비율은 일정 범위 내에서 ‘시·군 등의 조례’로 규정하도록 명시하고 있으며, 지방자치단체(이하 ‘지자체’)가 기본계획에 따른 공간구조 개선계획, 광역교통시설, 기반 시설 정비계획 등 도시 차원의 제반여건을 고려하여 결정할 수 있다.
- 정비용적률이 기준용적률 이하인 경우와 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우로 구분하며, 각 경우별로 아래와 같이 산출한다.



[공공기여 용적률 및 공공기여 비율]

[정비용적률이 기준용적률 이하인 경우]

- 공공기여 용적률 = 증가한 용적률(정비용적률-종전용적률) × 공공기여 비율(10% ~ 40%)

[정비용적률이 기준용적률을 초과한 경우]

- 공공기여 용적률 = $\Sigma(\text{증가한 용적률(구간별)}) \times \text{구간별 공공기여 비율}^{**})$

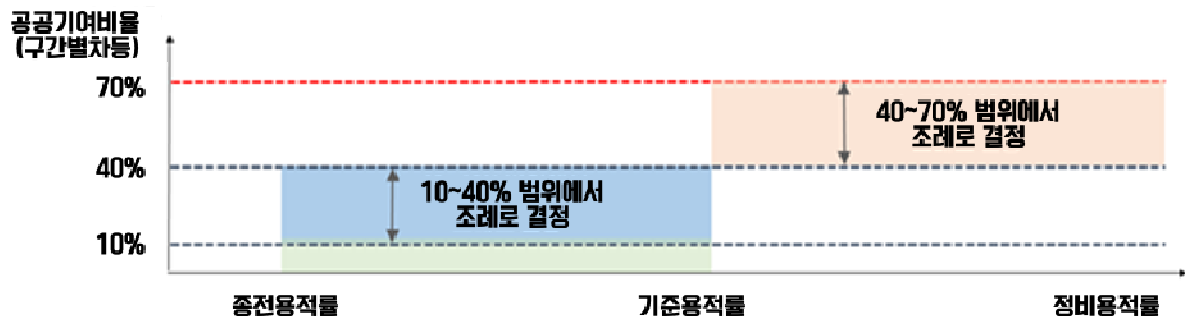
*1구간 : (기준용적률 - 종전용적률) / 2구간 : (정비용적률 - 기준용적률)

**1구간 : 10% 이상 40% 이하 / 2구간 : 40% 초과 70% 이하

– 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우 추가적인 공공기여 부과

- 기존 도시정비법 공공기여량 산정체계와는 달리 용적률의 완화로 인하여 용적률 상한을 초과하는 경우가 발생할 수 있기 때문에 기준용적률을 초과한 용적률에 대해서는 2구간에 해당하는 공공기여 비율을 적용한다.
- 따라서 정비용적률이 기준용적률을 초과하는 경우, 공공기여 기준용적률과 종전용적률 사이를 1구간, 기준용적률과 정비용적률 사이를 2구간으로 규정하며, 2구간은 더 높은 공공기여 비율을 부과하도록 하여 도시 차원의 적정 수준의 밀도 유지를 도모한다.

[특별정비구역에서 시행하는 재건축·재개발 사업에 대한 공공기여 체계도]



[공공기여 용적률 산정 예시]

- 기준용적률 300%, 공공기여 비율이 1구간 15%, 2구간 50%인 노후계획도시에서 종전용적률 180%인 주택단지가 재건축사업을 통해 정비용적률이 330%로 증가하는 경우의 공공기여 용적률
 - 정비용적률이 기준용적률을 초과하여 구간별 공공기여 용적률 산정
 - 1구간 : $(300\% - 180\%) \times 15\% = 18\%$
 - 2구간 : $(330\% - 300\%) \times 50\% = 15\%$
 - = 합계 33%

(3) 공공기여금 산정 방안

- 공공기여금은 개발계획 수립이 완료된 시점(사업시행계획인가 시점)의 토지가치를 기준으로 하되, 개발계획의 수립으로 변경된 종후 토지가치를 기준으로 산정하여야 한다.
- 증가한 용적률(추가로 증축 가능한 연면적의 가치 및 토지와 건물의 가치)등을 기준으로 활용 할 수 있으나, 판단의 근거가 모호하고, 유사 다른 제도의 공공기여와의 비교가능성이 저해 되는 등 실효성이 부족하기 때문에 개발계획 수립 이후의 종후 토지가치를 기준으로 산정 하여야 한다.

[공공기여금 산정방안]

[정비용적률이 기준용적률 이하인 경우]

$$\text{공공기여금} = \text{종후 토지가치} \times \text{증가한 용적률} \times \text{공공기여 비율 (10\% \sim 40\%)}$$

[정비용적률이 기준용적률을 초과한 경우]

$$\text{공공기여금} = \text{종후 토지가치} \times \Sigma[\text{증가한 용적률(구간별)} \times \text{구간별 공공기여 비율*}]$$

*1구간 : 10% 이상 40% 이하 / 2구간 : 40% 초과 70% 이하

① 정비용적률이 기준용적률 이하인 경우

구분	기준용적률	정비용적률	종전용적률	공공기여 비율	대지면적	종후 토지가치
기본가정	300%	280%	200%	10%	100,000m ²	10,000,000원/m ²

[산정 절차]

(1) 증가한 용적률 (정비용적률 - 종전용적률)

$$- (280\% - 200\%) = 80\%$$

(2) 공공기여 비율 적용

$$- 80\% \times 10\% = 8\%$$

(3) 공공기여금 추정

$$- \text{대지면적을 바탕으로 공공기여 면적환산 : } 100,000\text{m}^2 \times 8\% = 8,000\text{m}^2$$

$$- \text{종후 토지가치 적용 : } 8,000\text{m}^2 \times 10,000,000\text{원/m}^2 = 80,000,000,000\text{원} \\ \text{(800억 원)}$$



② 정비용적률이 기준용적률을 초과한 경우

구분	기준용적률	정비용적률	종전용적률	공공기여 비율	대지면적	종후 토지가치
기본가정	300%	330%	200%	1구간 : 10% 2구간 : 41%	100,000m ²	10,000,000원/m ²

[산정 절차]

(1) 증가한 용적률(구간별)

- 1구간 : $(300\% - 200\%) = 100\%$
- 2구간 : $(330\% - 300\%) = 30\%$

(2) 구간별 공공기여 비율 적용

- 1구간 : $100\% \times 10\% = 10\%$
- 2구간 : $30\% \times 41\% = 12.3\%$
- = 합계 : 22.3%

(3) 공공기여금 추정

- 대지면적을 바탕으로 공공기여 면적환산 : $100,000\text{m}^2 \times 22.3\% = 22,300\text{m}^2$
- 종후 토지가치 적용 : $22,300\text{m}^2 \times 10,000,000\text{원/m}^2 = 223,000,000,000\text{원}$
(2,230억 원)

2-2 단계별 공공기여금 산정 방안

특별법에서는 사업시행계획 인가 시점 이전에도 기본계획, 특별정비계획 등에 공공기여 내용이 반영되도록 규정하고 있으므로 정비사업 추진 단계별로 공공기여금 추정 방안을 제시한다.

(1) 기본계획 수립

- 현재 시점의 토지시세를 바탕으로 다양한 요인을 고려한 중후 토지가치를 추정하고, 이를 기반으로 공공기여금을 추정하는 대안적 방안을 적용한다.
- 개발계획이 수립되지 않은 인허가 이전 시점에서는 개발계획이 반영된 토지가치를 알 수 없으므로 공공기여금 산정이 불가능하기 때문이다.

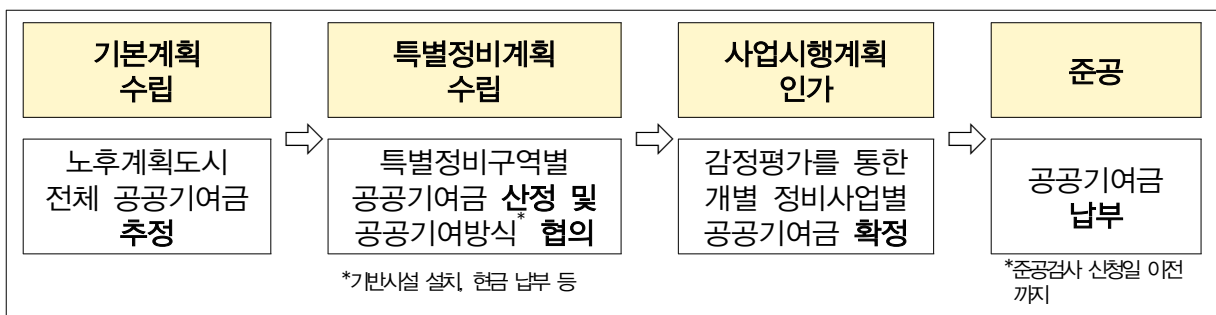
(2) 특별정비계획 수립

- 특별정비계획이 반영된 중후 토지가치를 추정하여 공공기여금을 산정한다. 필요한 경우 감정평가법인의 보고서를 활용할 수 있다.
- 특별정비계획, 구역지정 변경 등의 이슈가 있어 공공기여금 재추정이 필요한 경우에는 변경된 계획에 따라 중후 토지가치를 재추정하여 공공기여금을 산정하여야 한다.

(3) 사업시행계획 인가

- 확정된 개발계획을 반영한 중후 토지가치를 감정평가법인의 감정평가서를 통해 산정하고, 이를 바탕으로 공공기여금을 확정하여야 한다.
- 감정평가는 2개의 감정평가법인을 선정하고, 그 결과를 산술평균하여 적용한다.

[노후계획도시정비사업 추진 단계별 공공기여금 산정 및 납부 절차]





(4) 사업 준공

- 사업시행자는 준공검사 신청일 이전 ‘(3) 사업시행계획 인가’에서 확정된 공공기여금을 지자체에게 납부하되, 특별정비계획 등 상위계획에 반영된 유형별 공공기여금 납부계획을 준수하여야 한다.
- 납입이 지연되거나 금액의 변동이 예상되는 경우에는 수립권자에게 지체 없이 통보하고, 일정 지연 및 금액 변동에 따른 추가 담보 장치를 수립권자와 협의하여 마련하여야 한다. 해당 내용은 자산유동화계획을 통해 명시하여야 한다.

(5) 사업계획 변경에 따른 발생 이슈

- 사업계획 변경에 따라 공공기여 관련 사항이 변경될 경우, 최초 결정된 공공기여금은 감소될 수 없다.
 - 특별정비구역 사업시행자가 공공기여금을 납부할 수 없게 되거나, 공공기여금이 변동되면, 공공기여금 자산유동화를 위하여 신탁된 자산에 하자가 발생하게 된 것으로 인정되어 최초 자산양도자인 지자체가 유동화증권 상환과 관련한 담보책임을 이행해야 할 수 있다.
 - 다만, 사업시행계획 인가 후 사업구역 면적·용적률·기반시설 예정면적 등의 변경이 10% 이상인 중대한 변경이 있는 경우 혹은 사업계획의 변경으로 공공기여금 재산정 필요성이 있다고 수립권자가 인정하는 경우에는 수립권자가 신탁회사 및 유동화 관계기관과 사전 협의하여 공공기여금을 재산정할 수 있다.
- 또한 유동화를 추진하는 경우, 유동화 기초자산이 되는 현금 납부 금액과 납입 시기는 변경할 수 없다.
 - 사업 지연, 시행자의 유동성 부족 등으로 인해 공공기여금 납부가 지연될 경우, 주택도시보증공사(이하 ‘HUG’)가 보증채무를 이행하여야 한다. 이 경우 HUG는 보증약관 및 기타 약정에 따른 구상권을 행사하여 채권을 회수하는 절차를 진행하여야 하며, 수립권자는 채권 회수 절차에 협조하여야 한다.

2-3. 공공기여 유형별 공공기여금 산정

(1) 공공기여의 유형(방식)

- 공공기여는 특별법 제30조에 따라 진행하며, 기본계획에서 제시한 공공주택의 공급, 기반시설의 설치, 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공을 우선적으로 고려하여야 한다.
- 다만, 기본계획 수립권자는 노후계획도시 내 공공주택 및 기반시설 등의 현황, 계획 등을 고려하여 이에 상응하는 비용으로 공공기여를 부담할 수 있다.
- 공공기여 유형별 합계액이 추정(또는 확정)된 공공기여금에 미달하여서는 안된다.

[특별정비구역에서 시행하는 재건축·재개발 사업에 대한 공공기여 체계도]



- 특별법 제30조의 유형별 공공기여 인정금액을 산정할 경우에는 유형별로 감정평가 및 투입 원가를 고려하여 산정하여야 한다.

[공공기여 유형별 산정 기준]

구분	내용
공공주택	• 감정평가액을 기준으로 하되, 공공주택 인수가격을 제외한 금액을 차감
기반시설	• 국토계획법 제52조의2 제5항에 따른 설치비용과 토지에 대한 감정가를 기준으로 인정
토지	• 감정평가액을 기준으로 산정



(2) 유형별 차이를 고려한 공공기여 산출 방안

○ 현물로 납부하는 경우의 공공기여 인정금액 산정

- 특별법 제30조의 제1항 제1호에 따라 공공주택으로 기여하는 경우에는 공공주택의 감정평가액에서 특별법 제30조 제4항에 따른 공공주택 인수가격을 제외한 비용을 공공기여금으로 인정한다.
- 공공분양주택인 경우에는 「주택법」 제57조 제4항에 따른 기본형건축비를 기준으로 산정한 금액과 부속토지 감정평가액의 50%로 산정한 금액의 합계액을 인수가격으로 계산하여야 한다.
- 공공임대주택인 경우에는 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따른 공공건설임대주택의 표준건축비를 기준으로 산정한 금액을 인수가격으로 계산하여야 한다. 다만, 부속 토지에 대해서는 특별법 제30조 제4항에 따라 인수자에게 기부채납한 것으로 인식하기 때문에 인수가격에는 포함하지 않는다.

공공주택에 대한 현물 대납 비용 = 공공주택 감정평가액 - 공공주택 인수가격

공공주택 인수가격 =

[공공분양주택 연면적 × 기본형건축비* + 부속토지 면적 × 감정평가액의 50%]
+ [공공임대주택 연면적 × 표준건축비**]

* 분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용 고시

** 「공공주택 특별법」에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비

※ 공공임대주택의 경우 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 인식

- 특별법 제30조의 제1항 제2호, 제3호에 따라 기반시설 및 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설을 설치·제공하는 경우에는 설치비용과 부지가액의 합계액을 공공기여금으로 인정한다.
- 설치비용은 국토계획법 제52조의2 제5항 후단에 따라 지자체가 조례로 정하는 공공시설 및 기반시설의 설치비용 사용기준을 바탕으로 산정하고, 부지가액은 감정평가를 통해 산정하여야 한다.

기반시설(도시기능향상 시설 포함) 설치·제공에 대한 현물 대납 비용 =

[공사비*] + [부지 면적 × 감정평가액]
(부지가액)

* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제5항 후단에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 대도시의 조례로 정하는 공공시설 및 기반시설의 설치비용 사용기준을 고려 산정

○ 감정평가법인의 선정 및 감정평가액 산출

- 유형별 공공기여 인정금액을 산출함에 있어 감정평가가 필요한 경우에는 사업시행자가 사업시행 계획 인가 신청 전에 수립권자에게 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인 등의 지정을 요청하여야 하며, 수립권자는 2개의 감정평가법인등을 지정하여야 한다.
- 사업시행자는 자자체가 지정한 2인에게 감정평가를 의뢰하고, 그 비용을 부담한다. 감정평가법인 등 2인의 감정평가액을 산술평균한 금액으로 공공기여금을 산정한 후 이를 사업시행계획에 반영하여야 한다.

감정평가 관련 규정 예시 (특별법 시행령 제29조)

- ③ 국토교통부장관은 법 제30조제5항에 따라 공공기여에 관하여 다음 각 호의 범위에서 기본방침을 수립할 수 있다.
4. 법 제30조제1항제5호에 따른 시설의 설치비용은 다음 각 목에서 정하는 공사비와 부지가액의 합을 초과할 수 없다.
- 가. 공사비는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제5항 후단에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 대도시의 조례로 정하는 공공시설 및 기반시설의 설치 비용 사용기준을 고려하여 정한다.
- 나. 부지가액은 시설이 설치되는 부속토지의 가액으로서 둘 이상의 감정평가법인등(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가법인등을 말한다)이 평가한 금액을 산술 평균하여 정한다.

○ 투입원가에 대한 검증

- 유형별 공공기여 인정금액을 산출함에 있어 투입원가를 결정 시, 수립권자는 투입원가 검증 기관을 선정하고, 내역서를 징구하여 그 결과를 검증하고 사업시행자에게 통보하여야 한다.

[투입원가 단계별 검증방안(예시)]

구분		내용 (예시)
1	검증기관 선정	• 기획재정부 또는 행정안전부의 설립승인을 받은 공인된 협회(한국 원가관리협회, 지방계약원가협회 등)에 원가계산 전문기관 목록을 모집 요청하고, 협회는 검증업체를 모집 공고하여 통합관리부서에 통보 (전문기관 리스트는 2년마다 갱신)
2	내역서 검증 의뢰	• 운영(예정)부서 협의하여 작성된 최종 설치비 내역서를 민간에서 작성하여 인허가 부서에 검증 요청 • 인허가 부서 및 사업자 입회하에 전문기관 추천 및 의뢰
3	내역서 검증 실시 및 검증결과서 제출	• 선정된 전문기관은 내역서 검증 후, 그 결과를 인허가 부서에 제출 • 인허가 부서는 검증결과를 사업자, 통합관리부서, 운영(예정)부서에 통보
4	검증 수수료 지급	• 사업시행자는 전문기관에 수수료 지급



○ 유형별 차이를 고려한 공공기여 산출

- 수립권자는 특별법 제30조에 규정하고 있는 공공기여 방식 중 우선순위를 확보해야하는 경우 기본계획을 통해 유형별로 가중치를 달리 적용할 수 있다.
- 기본계획 내 가중치 범위 / 우선순위에 따른 가중치 격차 / 우선순위별 적용 대상 유형 등을 명시하여야 한다.
- 다만, 과도한 가중치 부여 가능성을 고려하여 1.0배 ~ 1.3배의 범위 내에서 0.1 단위로 우선순위별 격차를 결정하여야 한다.

[유형별 공공기여 가중치 예시]

- 1순위 : 문화체육시설 : 1.3배
- 2순위 : 체육시설용지 : 1.2배
- 3순위 : 공공주택 : 1.1배
- 4순위 : 현금(공공기여금) : 1.0배

[유형별 가중치를 고려한 공공기여 산출 예시]

① 해당 정비사업의 공공기여 추정 : 100억(가정)

② 가중치를 고려한 공공기여(인정금액) 산출

$$\text{공공기여금 총액} = \sum(\text{유형별 공공기여 금액} \times \text{유형별 가중치})$$

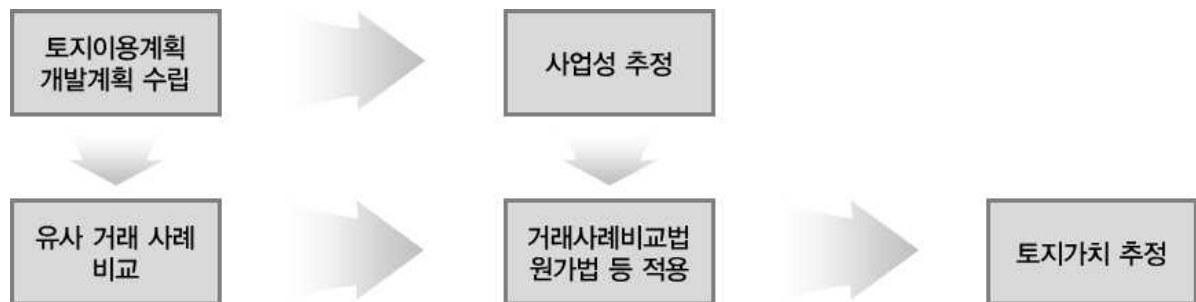
구분	공공기여 금액 (A)	가중치 (B)	최종 공공기여 인정금액(A × B)
문화체육시설	20억원	1.3	26억원
체육시설용지	20억원	1.2	24억원
공공주택	20억원	1.1	22억원
현금	28억원	1.0	28억원
합계	88억원		100억원

2-4. 공공기여금 산정을 위한 세부 실행방안

(1) 특별정비계획 수립 이전 공공기여금 추정

- 종후 토지가치를 추정하기 위해서는 비용성, 시장성, 수익성에 따른 가치평가 방법론(원가방식, 비교방식, 수익방식)을 적용하여야 하나, 토지이용계획 등 개발계획의 수립이 전제되어야 한다.

[종후 토지가치 추정 절차]



- 개발계획이 수립되지 않은 특별정비계획 수립 이전 시점에서는 상기의 방법론에 따라 공공기여금을 정확히 추정하는 것이 제한되어 대안적 추정방안을 적용한다.
- 개발계획 수립 및 건설이 종료되었음을 가정하고, 인근 지역에 기준지를 선정하여 해당 가격 중 토지가치에 해당하는 부분을 추정하는 방식으로 공공기여금을 추정한다.

[대안적 공공기여금 추정 절차]





① 기준지 선정기준

- 기준지는 가격의 대표성, 단지특성, 단지구별의 확정성 등을 고려하여 선정한다.

[기준지 선정기준]

구분	내용	
선정기준	가격의 대표성	표준단지 선정구역의 공동주택가격을 대표할 수 있는 단지 중 인근 지역 내 가격의 총화를 반영할 수 있는 단지
	단지특성의 중용성	선정 단위구역 내에서 개별단지의 이용 상황, 지형지세, 도로 조건, 면적, 주위환경 및 공적규제 등이 동일 또는 유사한 단지 중 표준적인 단지
	단지구별의 확정성	선정단위 구역 내에서 다른 단지와 구분이 용이하고 위치를 쉽게 특정할 수 있는 단지
기준지 제외대상	임대단지의 경우 단지의 특수성으로 인하여 일반적인 가격수준을 반영하지 못하기 때문에 가급적 임대단지는 선정하지 아니함	

② 영향요인 보정

- 공공기여금을 산출하고자 하는 특정 사업장의 기준시세는 기준지 가격에 각종 영향요인을 반영하여 산출하여야 한다.
- 감정평가 일반원칙에 따라 단지규모, 용도지역, 가로조건, 입지조건 등을 반영하여 사업지 기준시세를 산출하여야 한다.

[특정 사업지 기준시세 산출 방안]



[요인별¹⁾ 반영 예시]

구분	내용
단지규모	- 우리나라 아파트 시장의 대단지 선호 및 최근 커뮤니티 공간의 중요성 (입주민 체육시설, 도서관 등) 증대를 반영하여 기준지의 면적을 기준으로 하여 격차 반영 20,000㎡당 2% 수준 반영 - 면적 20,000㎡이하인 경우 10,000㎡ 기준으로 2% 추가 반영* *소규모 단지의 열세를 고려
용도지역	- 개별적으로 현행 제한이 다르고, 향후 용적률 등의 제한이 정해지지 않았으나, 현행 건폐율 및 용적률 제한, 건축 가능한 건축물의 용도, 타 용도 등으로 전용가능성, 용도지역 등 행정적 제한사항 등을 참작하여 검토 - 예상되는 제한사항을 보수적으로 감안하여 제3종일반주거지역 기준으로 격차 반영 - 제2종일반주거 : 4% 감가 - 일반상업지역 : 6% 우세 - 준주거지역 : 4% 우세 등
가로조건	- 노폭 25m 이상의 대로변과 2차선 도로가 각각 접해 있는 광대소각²⁾을 기준으로 차량이용의 편의성 및 접면도로 확보를 통한 도보이용의 편의성을 감안하여 격차 반영 3%, 2%, 5% 등
입지조건	- 지하철역, 광역교통환승센터 접근을 고려한 지리적 입지 및 공원, 대형병원, 관공서, 근린생활시설 등의 접근을 고려한 생활환경적 입지 등의 제반 주거 입지에 미치는 영향요인을 종합적으로 참작하고 기준지의 입지조건을 감안하여 상/중/하 구간으로 구분 - 구간별로 5% 격차 반영

1) 명시된 요인 외 단위구역 내 가격형성 요인은 유사하다고 가정함

2) 광대로에 한 면이 접하고 소로(폭 8m 이상 12m 미만)이상의 도로에 한 면 이상 접하고 있는 토지



③ 종후 토지가치 산출을 위한 토지가치 비율 관련 선행 연구 검토

- 본 가이드라인에서는 ②를 통해 산출된 기준지 시세 중 토지가치 비율을 곱하여 종후 토지가치를 추정한다. 토지가치 비율은 선행 연구인 ‘공동주택 토지 건물 배분비율 작성 연구 (2021. 한국부동산원)’의 결과를 준용하였다.
- 해당 연구는 실무관행상의 토지건물가액 배분방법인 구분합산법과 차감법을 적용하여 공동주택에 대한 건물-토지가치의 배분비율을 도출하였으며, 산출된 배분비율에 대하여 전문가 자문을 통해 최종 방법론과 배분비율을 분석하였다.

[연구 내 배분비율 산출방식 구분]

구분		내용
구분합산법		부동산의 효용증가 원인이 토지와 건물 양자로부터 발생한다는 전제하에 효용가치 증가분을 토지와 건물의 원본가격³⁾에 비례하여 배분하는 방법
차감법	건물차감법	전체 가치에서 건물가치를 뺀 나머지를 토지가치로 보아 효용증가분 전체는 토지분으로 귀속됨
	토지차감법	전체 가치에서 토지가치를 뺀 나머지를 건물가치로 보아 효용증가분 전체는 건물분으로 귀속됨

- 연구 결과, 경기도 내 5년 이하의 30층을 초과하는 공동주택의 토지와 건물 배분 비율은 3:70이며, 종후 토지가치, 공공기여금 산출 시 토지가치 비율을 30%(예시)를 적용한다.⁴⁾

[배분비율 분석에 활용한 자료]

구분		내용
가격관련	토지가격	공시지가, 공시지가 시세반영률, 대지면적, 대지권비율, 대지권면적
	건물가격	건물공급면적, 건물구조, 내용연수, 건물사용승인일
	일체가격	주택공시가격, 주택공시가격 시세반영률
위치 및 물리적 특성 항목		건물용도, 건물층수, 건물노후도

3) 구분소유 건축물에서 각 호별로 대지지분가액과 건물가액을 각각 산정한 가액

4) 해당 연구에서 서울지역은 토지가치 비율이 50%이며, 2024년도 민영아파트 분양사례 중 토지비율(서울 56%, 경기38%)로 해당 시군구의 지가수준을 검토하여 실정에 맞게 적용

④ 종후 토지가치 산출 예시

예시 시나리오

지방자치단체 A는 노후계획도시 정비사업 B를 통해 발생하는 공공기여금을 추정하고자 한다. 공공기여금 산정에 앞서 종후 토지가치를 추정하기 위하여 기준지인 C를 선정하였다. C는 지하철역 인근 입지하며, 면적은 98,901㎡이고, 시세는 분양면적 기준 14,090,588원/㎡이다. 정비사업지 B의 주변에는 광역교통환승센터가 입지하고 있으며, 사업 면적은 약 140,000㎡, 정비용적률은 370%를 계획하고 있는 상황이다. 이 경우, B의 종후 토지가치는 다음과 같다.

－ STEP 1. 기준시세 산출

- 지자체별로 노후계획도시 정비사업을 진행하는 사업지 중 기준지 선정기준에 부합하는 기준지를 설정한다.
- 설정한 기준지의 현재시세와 면적을 조사하고, 입지요인 등 보정(17쪽)을 통해 제시된 각종 요건에 대하여 조사한다.
- 조사된 기준지 시세에 입지요인별 현황에 따른 가중치를 적용하여 기준시세를 산출한다.

$$\begin{aligned} & \text{기준지 가격} \times \text{단지규모} \times \text{용도지역} \times \text{가로조건} \times \text{입지조건} \\ &= 14,090,588\text{원}^{\text{기준지 가격}} \times 1.04^{\text{단지규모}} \times 1^{\text{용도지역}} \times 1^{\text{가로조건}} \times 1.05^{\text{입지조건}} \\ &= 15,386,922\text{원 (분양면적 } \text{㎡}^{\text{당}} \text{ 기준)} \\ & * \text{정비사업지 B의 면적과 기준지 C의 면적 격차는 약 } 40,000\text{㎡}^{\text{로}} 20,000\text{㎡}^{\text{당}} 2\% \text{ 격차를 가정하여 } 4\% \text{ 증가} \\ & ** \text{정비사업지 B는 광역교통환승센터에 입지하여 입지조건을 '상'으로 가정, 기준지 C는 지하철역에 입지하여 '중'을 가정하여 격차 } 5\% \text{ 반영} \end{aligned}$$

－ STEP 2. 토지가치 추정

- 기준지의 토지가치는 1에서 산출한 기준시세에 토지가치비율 30%를 적용하여 산출한다.

$$\text{토지가치(단가)} = \text{기준시세} \times 30\%$$

－ STEP 3. 기준지 종후 토지가치 추정

- 2를 통해 추정된 토지가치를 기준지 지상면적에 적용하여 공공기여 기준시세를 산출한다.
- 기준지 지상면적은 분양면적이며, 기준지의 대지면적에 용적률을 곱하여 산출한다.

$$\begin{aligned} & \text{기준지 토지가치} = \text{지상면적 (} \asymp \text{ 분양면적} \asymp \text{ 대지면적} \times \text{정비용적률)} \times \text{토지가치 (단가)} \\ & ① \text{ 지상면적 : } 98,901\text{㎡} \times 370\% = 365,933.7\text{㎡} \\ & ② \text{ 토지가치 : } 15,386,922\text{원/㎡} \times 30\% = 4,616,076.6\text{원/㎡} \\ & ③ \text{ 결과 : } 1,689,177,989,721\text{원} \\ & \quad (\text{공공기여 기준단가} = \text{㎡}^{\text{당}} : 17,079,483\text{원} / \text{평당} : 56,461,102\text{원}) \end{aligned}$$



⑤ 공공기여금 산출 예시

- ④ 종후 토지가치 산출을 바탕으로 아래의 흐름으로 공공기여금을 산출한다.

예시 시나리오_종후 토지가치 추정으로부터 이어짐

지방자치단체 A는 기준지 C를 통해 종후토지가치를 평당 56,461,102원으로 추정하였으며, 이를 바탕으로 공공기여금을 산출하고자 한다. 정비사업지 B의 현재 종전용적률은 280%이며, 정비용적률은 370%이다.

지방자치단체 A가 제시하는 기준용적률은 330%로 정비용적률이 기준용적률을 초과하기 때문에 1·2구간으로 구분하여 산정한 공공기여금은 다음과 같다.

- STEP 1. 공공기여 구간별 공공기여 비율 가정

- 현재 용적률(종전용적률)과 특별정비계획에 따른 정비용적률, 기준지의 용도지역에 부합하는 해당 지자체의 기준용적률 확인한다.
- 정비용적률과 기준용적률 비교, 예시의 경우에는 정비용적률이 기준용적률을 초과하기 때문에 1, 2구간으로 구분하여 공공기여금을 산정해야 한다.
- 지자체의 구간별 공공기여 비율은 1구간 10%, 2구간 45%를 가정한다.

1구간 : 10% / 2구간 : 45%

- STEP 2. 구간별 공공기여 면적 산출

- 1구간은 (기준용적률 - 종전용적률)의 값에 공공기여 비율 10%를 적용한다.
- 2구간은 (정비용적률 - 기준용적률)의 값에 공공기여 비율 45%를 적용한다.
- 구간별 결과의 합계인 23%를 기준지 면적에 적용하여 공공기여 면적을 산출한다.

① 1구간 : $(330\% - 280\%) \times 10\% = 5\%$	
② 2구간 : $(370\% - 330\%) \times 45\% = 18\%$	→ 합계 : 23%
③ 공공기여 면적 : $98,901\text{m}^2 \times 23\% =$	→ 결과 : $22,747\text{m}^2$ ⁵⁾

- STEP 3. 총 공공기여 규모(금액) 산출

- 2를 통해 산출된 공공기여 면적에 '④ 공공기여 기준시세'를 곱하여 금액으로 산출한다.

공공기여금 = 공공기여 면적 × 공공기여 기준단가

① 공공기여 면적 : $22,747\text{m}^2$
② 공공기여 기준단가 : $17,079,483\text{원}/\text{m}^2$ ($56,461,102\text{원}/\text{평}$)
③ 결과(①×②) : $388,506,999,801\text{원}$ (약 3,885억원)

(2) 특별정비계획 수립 이후 공공기여금 추정

- 수립권자가 노후계획도시 특별정비구역을 지정하기 위해서는 특별법 제11조에 따라 특별정비계획을 결정해야만 하며, 특별정비계획에는 개발계획 전반의 내용이 포함되어야 한다.

노후계획도시 특별정비계획의 수립 및 주요 내용 (특별법 제12조)

- ① 특별정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 위치, 면적, 개발기간 등 특별정비계획의 개요
 2. 토지이용에 관한 계획
 3. 인구·주택 수용계획
 4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
 5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
 6. 교통계획
 7. 경관계획
 8. 특별정비구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항
 - 가. 특별정비구역의 경계
 - 나. 제2조제6호 각 목의 개별법에 따라 시행할 수 있는 노후계획도시정비사업의 종류
 9. 노후계획도시정비사업별 용도지역을 변경하는 경우에는 그 변경계획
 10. 노후계획도시정비사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획
 11. 제7조제1항제9호에 따른 공공기여 계획
 12. 기반시설 설치의 비용 부담계획
 13. 기반시설 설치비용을 민간투자사업으로 충당하는 경우에는 그 민간투자사업에 관한 계획
- ...이하 생략

- 따라서 특별정비계획이 수립된 이후에는 감정평가 방식을 통해 개발계획이 반영된 종후 토지 가치를 추정할 수 있고, 사업시행계획이 인가된 이후에는 감정평가 방식을 통해 확정된 개발 계획이 반영된 종후 토지가치를 바탕으로 공공기여금을 확정할 수 있다.
- 상기 산출방식을 준용하되, 기준으로 추정한 종후 토지가치가 아닌 감정평가액을 활용하며, 산출방식은 아래와 같다.

$$\text{공공기여금} = \left[\frac{\text{(구간별 공공기여 비율)}}{\text{공공기여 면적}} \times \left\{ \text{(정비용적률 - 종전용적률)} \times \frac{\text{정비용적률 산정 시 사용된 특별정비구역 면적}}{\text{증가한 연면적}} \right\} \times \text{감정평가액} \right]$$

(공공기여 면적)



- 사업시행자는 사업시행계획 인가 신청 전에 수립권자에게 공공기여금 산정을 위한 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인 등의 지정을 요청하여야 하며, 수립권자가 지정한 감정평가법인 등 2인에게 감정평가를 의뢰하여야 한다.
- 감정평가 결과의 산술평균 금액을 사용하여 공공기여금을 산정하고, 이를 사업시행계획에 반영하여야 한다.
- 기본방침에 따라 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따른 공시지가기준법에 따라 실시하여야 한다.
- 표준지공시지가는 인근지역 내 공시된 표준지공시지가 중 기준일(사업시행계획 인가일)에 가장 가까운 시점의 표준지공시지가를 기준으로 하며, 인근 유사토지의 거래사례와 비교하여 그 합리성을 입증해야 한다.

공시지가기준법 (감정평가에 관한 규칙 제2조)

이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

9. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “법”이라한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

- 상기 공공기여금의 산정을 위한 감정평가의 대상은 특별정비계획 수립이 반영된 사업시행계획 인가 당시 상태 토지이며, 관리처분계획 인가 시 종후자산에 대한 감정평가는 분양 공동주택 및 근린생활시설 등에 대한 감정평가로 그 대상 및 시기가 상이하다.

구분	공공기여금 감정평가	종후 감정평가
평가대상	토지	분양 공동주택 및 근린생활시설 등
평가지기	사업시행인가일	분양신청 완료일 등
주된 감정평가방법	공시지가기준법	거래사례비교법

3. 공공기여금 운용

3-1 공공기여금 운용 목적

(1) 특별회계를 통한 공공기여금 운용 필요성

- 공공기여금은 특별법 제22조에 따른 ‘노후계획도시정비특별회계’를 통해 운용하여야 한다.
- 노후계획도시 정비사업에서 발생하는 공공기여는 특별법 제30조를 통해 유형(세입)이 규정되어 있으며, 기반시설의 설치 등 특정 목적을 달성하기 위하여 활용되기 때문에 지자체의 일반회계와 분리된 특별회계로 운용하여야 한다.
- 특별법 제22조에서는 수립권자가 노후계획도시정비 활성화 및 지원을 위하여 노후계획도시 정비특별회계(이하 “특별회계”)를 설치·운영할 수 있도록 규정하고 있으며, 지자체 조례를 통해 세부사항을 정하도록 규정하여 법률적 근거를 제시하고 있다.

노후계획도시정비특별회계의 설치 및 운용 등 (특별법 제22조)

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장 또는 군수는 노후계획도시정비 활성화 및 지원을 위하여 노후계획도시정비특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.
- ② 특별회계의 세입은 다음 각 호와 같다.
...
8. 제30조제1항에 따라 사업시행자가 부담한 비용
...
- ⑥ 특별회계의 설치 및 운용·관리에 필요한 사항은 해당 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 정한다.

- 경기도는 ‘경기도 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 조례’를 제정하였으며, 해당 조례에서는 세입항목에 사업시행자의 공공기여금을 명시하고 있다.

경기도 노후계획도시정비특별회계 (경기도 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 조례 제15조)

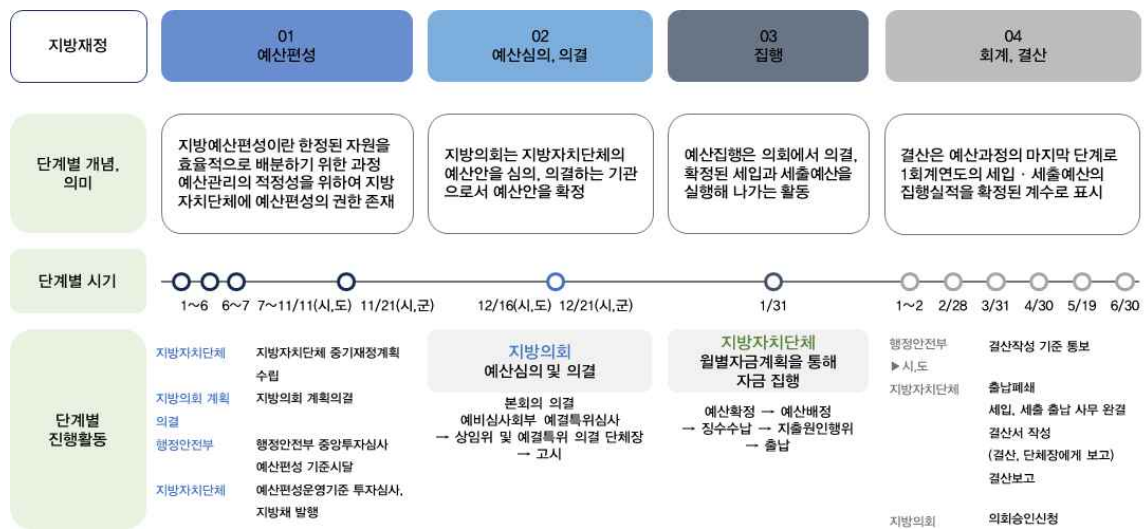
- ① 도지사는 법 제22조에 따라 노후계획도시정비 활성화 및 지원을 위하여 경기도 노후계획도시 정비특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.
- ② 법 제22조제2항제10호에 따라 도 조례로 정하는 특별회계의 세입은 다음 각 호와 같다.
 1. 노후계획도시정비사업 관련 교부금
 2. 법 제30조제1항제4호 및 제5호에 따른 사업시행자의 공공기여금



(2) 공공기여금의 특별회계 운용을 위한 지자체 예산편성 및 절차

- 2024 지방자치단체 예산편성 운영기준 제2조에 따라 특별회계를 포함하여 지자체의 모든 예산항목은 예산편성, 예산 심의·의결, 집행, 회계·결산의 과정을 거쳐야만 한다.
- 공공기여금을 특별회계로 관리 및 집행하기 때문에 지자체의 예산 관련 절차를 수행하여야 하며, 이는 아래와 같다.

[지자체 예산 관련 절차 종합]



*출처 : 지자체 재정운용절차, 재정정보공개시스템, 재정리

① 예산편성

- 지자체는 당해 연도 9월에서 11월 사이에 중앙 각 부처의 지방교부세 및 국고보조금 예산안을 고려하여 다음 연도의 예산안을 편성하여야 한다.
- 편성된 예산안에 대하여 중기재정계획 반영, 지자체 투자심사, 지방의회 계획의결 등의 사전 절차를 모두 수행하여 심의·의결을 위한 예산안을 결정하여야 한다.

② 예산안 심의 일정

- 편성된 예산안은 지방의회로 제출하여야 하며, 의회는 해당 예산안을 기간 내에 심의·의결하여야 한다.

구분	내용
예산안 제출기한	• 시·도 : 회계연도 개시 50일 전까지 • 시·군·자치구 : 회계연도 개시 40일 전까지
지방의회 의결기한	• 시·도 : 회계연도 개시 15일 전까지 • 시·군·자치구 : 회계연도 개시 10일 전까지

- 「지방자치법」 제53조에 따라 지방의회 본회의에서 지자체장이 예산안을 제안·설명해야 하며, 의장은 본회의에서 심사기일을 정하여 소관 상임위원회에 회부한다.
- 예산결산특별위원회에서는 집행기관의 실국별(또는 실과별)로 예산안을 심사하고 각 소관별 예산 심의를 완료하면 심사결과를 조정·정리하여 본회의에 보고한다.
- 본회의에서는 보고된 예산안에 대하여 의결하며, 해당 예산안은 다음 연도 예산으로서 확정되어 지자체장에게 이송된다.

③ 예산안의 집행

- 지자체장은 이송된 예산안을 행정안전부장관(시·도) 또는 시·도지사(시·군·자치구)에게 보고하여야 한다.
- 지자체장은 확정된 예산에 대하여 세입·세출 예산서를 편제하여야 하며, 이를 바탕으로 월별 자금집행계획을 수립하여 자금을 집행하여야 한다.

④ 회계, 결산

- 행정안전부는 각 시·도에 결산작성 기준을 통보하고 지자체는 회계연도를 종료하고 출납 폐쇄를 진행하여야 한다.
- 지자체는 세입·세출 출납 사무를 완결하여 지방의회에 결산검사 완료 및 승인을 신청하여야 하며, 지방의회의 결산검사 승인 후에 결산·재정을 공시하여야 한다.
- 행정안전부는 공시내용에 대하여 분석 및 진단하여 통합적으로 공시하여야 한다.



4. 공공기여금 자산유동화

4-1. 공공기여금 자산유동화 개요

(1) 자산유동화 개념

- 자산유동화란 특정자산을 유가증권으로 전환하여 매각함으로써 현금화하는 금융기법이다.
- 자산을 유동화전문회사(SPC)에 매각하고, SPC는 이를 기초로 자산유동화증권(ABS)을 발행하여 투자자에게 매각함으로써 현금을 조달한다.
- 수립권자는 사업시행자로부터 징수하게 될 공공기여금을 기초자산으로 하여 「자산유동화에 관한 법률」(이하 ‘자산유동화법’)에 따라 자산유동화를 진행하여야 한다.

[자산유동화 기본구조]



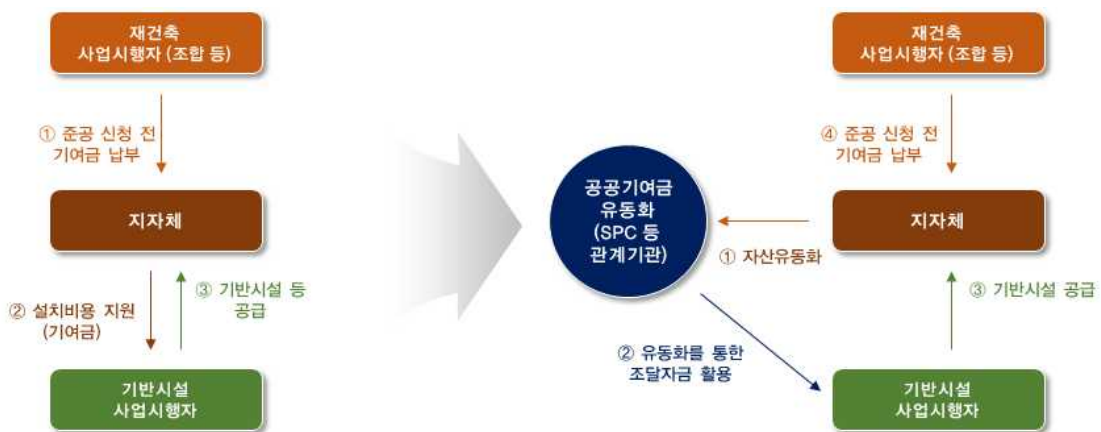
[자산유동화 기본개요 및 유형 구분]

구분		내용
특징		• 자산보유자가 보유자산 매각을 통해 유동성 확보 • 유동화SPC 설립을 통한 자산의 실질적 양도 발생 및 증권 발행 • 유동화자산에서 발생하는 현금흐름으로 증권투자자의 원리금 상환
근거법률		• 「자산유동화에 관한 법률」
주요 참여자		• 자산보유자, 자산관리자, 각종 평가·실사기관 등* *참여자별 역할은 본 가이드라인 34쪽 참조
유형	기초자산	• 기초자산 유형에 따른 구분 → 대출채권 : CLO(Collateralized Loan Obligation) → 회사채 : CBO(Collateralized Bond Obligation) → 주택담보대출 : MBS(Mortgage-Backed Securities)
	등록 여부	• 자산유동화법 제3조에 따른 자산유동화계획 등록 여부에 따른 구분 → 자산유동화계획 등록 시 : 등록 자산유동화(MBS 등) → 미등록 시 : 비등록 자산유동화(ABCP 등)
	유동화 방식	• 자산유동화법에 따른 구분 → SPC방식, 신탁방식 → SPC-신탁의 2단계 자산유동화 방식

(2) 공공기여금 자산유동화 도입 필요성

- 노후계획도시정비사업의 사업시행자는 해당 사업의 준공검사 신청일 이전까지 지자체에 공공기여금을 납부하여야 한다.
- 공공기여금은 기반시설 등을 설치하기 위하여 활용되나, 이에 대한 수요는 사업준공 즉시 발생하기 때문에 기반시설 등을 사전에 설치할 필요가 있다.
- 지자체는 기반시설 등을 설치하기 위한 세입과 세출에 시차가 발생하여 자원조달에 대한 부담이 발생한다.
- 따라서 공공기여금을 활용하여 기반시설 등의 설치를 위한 재원으로 사용하고, 지자체의 자원조달 부담을 완화하기 위해 자산유동화방안을 검토한다.

[공공기여금 자산유동화를 통한 시차 최소화]



- 지자체의 신규 자원조달 방안으로 활용하고, 보조금 및 지방채 중심의 자원조달구조에 다양성을 제고하기 위하여 지자체 자산인 공공기여금에 대한 자산유동화방안을 검토한다.
- 또한 금융시장에서 공공부문의 역할 및 기존 투자자의 투자기회 확대를 위하여 자산유동화 방안을 검토한다.

[기타 공공기여금 자산유동화 기대효과]

구분	내용
자금조달 다각화	• 자산양도(신탁) 및 유동화증권 발행을 통해 지방채 외 지자체 신규 자원 조달 수단으로 활용
금융시장 및 공공업역 확대	• 공공기여금 납부자 및 지자체간 현금흐름 고도화를 통해 신규 시장(정비사업)에서 투자자에게 투자 기회 제공 • 공공 ABS 활성화를 통해 정책사업을 지원하고, 신규 업무영역(자산유동화)에서 공공부문의 역할 수행 도모



(3) 지방채 발행과 공공기여금 유동화(유동화증권 발행) 비교

- (지자체 부채) 발행 채권의 상환 의무는 발행주체가 부담하기 때문에 지방채는 지자체, 유동화 증권은 유동화 SPC가 부담한다. 따라서 지자체 입장에서는 부채로 인식되지 않는 유동화증권이 재무적인 측면에서 유리하다.
- (자금조달 안정성) 유동화증권은 HUG의 보증으로 안정성을 확보할 수 있으나, 지방채의 경우 보증 지원이 전무하여 지자체의 신용에 의존하여야 하며, 향후 상환에 문제가 발생할 경우 보증 주체가 없어 민간 투자유인이 저하된다.
- (자금조달 비용) 지방채는 지자체 규모 등에 따라 조달 가능한 금리 수준이 상이하나, 유동화증권은 HUG 보증으로 인해 저리로 안정적인 자금조달이 가능하다. 실제 유동화 비용은 특별광역시의 공모채 발행비용과 유사한 수준이다.
- (대규모 자원) 지방채는 지자체별 재정 여건에 따라 발행 가능한 총액 한도 내에서 상대적으로 소규모로 조달 가능하나, 유동화증권은 장래 채권을 담보로 진행되므로 지자체 재정 여건과 무관하게 자금조달이 가능하여 대규모 자원을 확보할 수 있다.

[지방채 발행과 공공기여금 유동화증권 발행의 차이]

구분	지방채 발행	유동화증권 발행	비고
발행주체	지자체	유동화 SPC	—
지자체 의무	상환의무	하자담보책임	—
특징	HUG 보증 불가	HUG 보증부 채권으로 발행 예정	—
	사업시행과 관련 없이 발행 가능	사업진행 과정에 탄력적으로 대응 가능	—
	채무불이행 시 지자체가 직접적인 채무자로서 미상환에 따른 책임 이행	보증자인 HUG가 ABS 상환한 후에 HUG와 협의하여 하자담보 이행 등 조율	—
	일반적으로 5년 이내 단기 조달이 다수	채권만기에 제한 없음	—

- (지방채 발행 현황 검토) 최근 지방채 발행 현황을 고려하면 노후계획도시 정비에 필요한 자금조달에 있어 유동화증권이 지방채 대비 자금조달 측면에서 유리하다.
- 최근 10년간 광역시를 제외한 기초지자체의 모집지방채 발행사례는 부재한 것으로 조사된다.
- 자금조달을 위해서는 지자체가 최대 수 조원의 지방채를 발행해야 할 것으로 예상되기 때문에 지방채 발행을 통한 기반시설 설치비용 조달 가능성은 불확실하다.
- 또한 발행된 지방채 중 만기 5년(60개월) 이하로 발행된 금액의 비율이 전체 발행액의 51.68%로 조사되어 사업기간에 필요한 기간을 만기로 하는 채권의 발행 가능성은 불확실하다.

[최근 10년간 지방채 발행내역]

구분	발행금액(백만원)						비율	
	광주 광역시	대구 광역시	부산 광역시	서울 특별시	인천 광역시	합계	총액 대비	누적
만기								
-12개월	-	20,000	-	-	-	20,000	0.27%	0.27%
-24개월	-	-	50,400	240,000	-	290,400	3.92%	4.19%
-36개월	302,800	-	60,000	848,900	-	1,211,700	16.36%	20.55%
-60개월	54,000	280,000	599,460	1,371,700	-	2,305,160	31.12%	51.68%
-72개월	50,000	100,000	27,200	-	-	177,200	2.39%	54.07%
-84개월	50,000	50,000	290,090	684,700	-	1,074,790	14.51%	68.58%
-96개월	-	-	82,700	-	171,200	253,900	3.43%	72.01%
-120개월	-	-	108,500	1,134,000	44,750	1,287,250	17.38%	89.39%
-132개월	-	-	-	-	39,000	39,000	0.53%	89.92%
-144개월	7,000	-	-	-	34,000	41,000	0.55%	90.47%
-156개월	-	-	-	-	25,625	25,625	0.35%	90.82%
-168개월	-	-	-	-	15,000	15,000	0.20%	91.02%
-180개월	151,200	-	-	-	114,000	265,200	3.58%	94.60%
-360개월	-	-	-	400,000	-	400,000	5.40%	100.00%
합계	615,000	450,000	1,218,350	4,679,300	443,575	7,406,225	100.00%	



- 2023년 이후 광역시가 발행한 지방채의 만기는 평균 3년, 금리는 평균 3.85% 수준이며, 유사한 시기에 발행된 지방채의 금리가 지자체 규모에 따라 상이한 면을 고려할 때, 기초지자체가 지방채를 발행하게 될 경우의 금리는 광역지자체 조달금리보다 높을 것으로 예상된다.
- 2023년 이후 발행 내역 중, 발행규모가 가장 큰 사례는 서울시의 4,609억으로 주택도시보증 공사의 보증이 제공되지 않는 지방채 발행을 통해 기반시설 설치에 필요한 재원을 확보하는 것은 현실적으로 어려울 것으로 판단된다.

[2023년 이후 모집지방채 발행내역]

발행인	발행일	만기일	발행기간	발행금액 (백만원)	표면이율
서울특별시	2024.09.27	2027.09.27	36개월	188,000	3.11%
부산광역시	2024.06.28	2029.06.28	60개월	20,200	3.31%
광주광역시	2024.06.04	2027.06.04	36개월	266,800	3.55%
대구광역시	2024.02.23	2025.02.23	12개월	20,000	3.58%
서울특별시	2023.11.22	2025.11.22	24개월	240,000	3.96%
광주광역시	2023.11.21	2026.11.21	36개월	36,000	3.89%
서울특별시	2023.11.13	2026.11.13	36개월	460,900	4.26%
부산광역시	2023.10.18	2025.10.18	24개월	50,400	4.23%
부산광역시	2023.06.01	2028.06.01	60개월	97,200	3.84%
평균			36개월	153,278	3.85% ⁶⁾

6) 각 지방채 발행금액을 고려한 가중평균금리임

○ 자산유동화 타당성

- 공공기여금 자산유동화는 미래 발생할 자금을 바탕으로 현재시점에서 조달하는 방안이기 때문에 ① 자산유동화를 통해 실제 조달되는 금액(비용 반영)과 ② 미래 공공기여금의 현재가치를 비교하여 타당성을 확인하여야 한다.
- ①이 ②보다 클 경우, 발행비용을 감안하더라도 지자체의 기회비용 등을 고려하면 공공기여금을 미래시점에 취득하는 것보다 현재 자산유동화 하는 것이 유리하다는 것을 의미한다.
- 자산유동화의 경우, ABS 발행 시 만기에 따른 발생비용을 고려하면 발행 금액 대비 실제 조달 금액은 5년(81.44%), 7년(75.22%) 수준이며, 발행 비용(All in Cost⁷⁾)은 각각 4.19%, 4.15%로 분석된다.
- 반면, 공공기여금을 자산유동화하지 않는 경우, 자산유동화와의 비교를 위하여 현재가치로 할인하여야 하며, 할인율과 시간가치를 고려하여야 한다.
- 할인율은 「국가재정법」에 따른 예비타당성조사와 「지방재정법」에 따른 지방재정투자심사에서의 타당성조사 등에서 활용하는 사회적 할인율을 적용한다.
- 사회적 할인율(Social Discount Rate, SDR)이란 공공정책의 수행을 통해 현재부터 미래까지 발생하는 모든 비용과 편익을 현재가치로 환산하기 위한 기준율을 의미하며, 기획재정부의 「예비타당성조사 수행 일괄지침」의 4.5%를 적용한다.
- 사회적 할인율을 고려한 공공기여금의 현재가치 비율은 5년(80.25%), 7년(73.48%)로 분석되며, 비교결과 자산유동화를 통한 조달이 공공기여금의 현재가치 보다 크기 때문에 추진의 타당성이 있는 것으로 분석된다.
- 또한, 공사비·노무비 등 비용상승 추세를 고려하면, 기반시설 설치 조기화 시 물가상승 비용 절감효과가 기대되어 자산유동화를 활용한 공공정책 수행이 필요하다.

[자산유동화를 통한 조달과 공공기여금 현재가치의 비교]

구분		만기 5년	만기 7년
자산유동화를 통한 조달 (ABS All in Cost)	All in Cost	4.191%	4.151%
	① 발행금액 대비 실제조달 비율	81.44% = $(1+4.191\%)^5$	75.22% = $(1+4.151\%)^7$
공공기여금 현재가치 (사회적 할인율)	사회적 할인율	4.50%	4.50%
	② 사회적 할인율을 고려한 현재가치 비율	80.25% = $(1+4.50\%)^5$	73.48% = $(1+4.50\%)^7$
비교(① - ②)		+ 1.19%p	+ 1.74%p
결론		ABS 조달 유리	ABS 조달 유리

7) 금융비용, 각종 수수료 등 최초 발생하는 비용과 연 발생 비용을 합산한 모든 비용



4-2. 공공기여금 자산유동화 실행방안

(1) 공공기여금 자산유동화 기본구조

- 공공기여금 자산유동화 시, 일반적인 1단계 유동화 구조를 적용할 경우, ABS 투자자는 기초 자산인 공공기여금의 변동 위험에 노출되어 의사결정이 제한될 수 있다.
 - 금융시장에서 일반적으로 유동화되는 자산은 일반적인 상거래에서 확정되는 매출채권이나, 공공기여금 채권은 상거래에서 발생하는 채권이 아니며, 채무자가 일반적인 상거래 회사가 아닌 사업시행자(조합, 신탁사 등)이다.
 - 이와 같이, 공공기여금 채권의 성격과 채무자 등이 일반 매출채권과 상이함에 따라, 기여금 납부시점의 변동 등 ABS투자자가 부담하는 위험도 일반 매출채권 유동화와 상이하여 투자 의사결정이 제한될 수 있다.
- 상기 이슈를 해소하기 위하여 공공기여금 자산유동화는 장래매출채권 유동화를 참고하여 신탁-SPC의 2단계 구조를 적용한다.
 - 장래매출채권이란 현재 채권의 성립요건을 갖추지 못하였으나 미래에 그 요건을 갖출 것으로 예상되는 매출채권으로, 매출의 지속적인 발생 가능성 및 회사의 신용 등에 따라 유동화 시 확정채권과 다른 위험을 보유한다.
 - 따라서, 장래매출채권을 유동화하는 경우 ①채권을 신탁 또는 양도하여 수익권을 발행하고, ②우선순위를 보유한 수익권을 기초로 ABS를 발행하는 2단계 구조를 적용한다.
 - 공공기여금 자산유동화 시 이러한 2단계 구조 적용을 통해, 기초자산의 위험을 1차적으로 저감함으로써 ABS 투자자의 예측가능성을 제고할 수 있다.

장래매출채권 유동화 시, 유동화 구조 (나이스신용평가 Structure Finance 기업매출채권)

장래매출채권을 기초로 하는 유동화증권의 발행구조는 앞서 설명한 Revolving 구조와 동일한 2단계로 구성된다. ... (중략) ... 2단계 유동화는 유동화회사가 교부받은 제1종 수익권의 수익을 유동화 자산으로 하여 유동화증권을 발행하고 발행대금을 수탁자에게 제1종 수익권의 인수대금으로 지급하는 과정이다. 제1종 수익자는 신탁재산에 대해서 제2종 수익자에 비해 우선순위를 보유하고, 제2종 수익권은 신탁 재산의 손실 및 가치 변동위험을 흡수하는 수단으로 활용된다.

① 1단계_신탁설정

- 지자체가 위탁자로서 공공기여금 채권을 신탁하는 단계로, 신탁회사는 공공기여금 채권을 신탁원본으로 제1·2종 수익권을 발행하여 지자체에게 교부한다.

구분	내용
신탁원본	• 공공기여금 채권 (장래 채권 전부 및 회수계좌 예금반환채권)
위탁자	• 자산보유자인 지자체
수탁자	• 신탁회사, 수탁 후 제1·2종 수익권 발행하여 지자체 교부

② 2단계_SPC 유동화

- 지자체가 교부받은 수익권 중 제1종 수익권을 유동화회사(SPC)에게 양도하고, SPC는 이를 기초자산으로 하여 ABS를 발행한다.
- 발행된 ABS를 통해 모집된 자금을 지자체에게 제1종 수익권의 인수대금으로 지급한다.

구분	내용
제1종 수익권	• 제2종 수익권 대비 수익에 대한 우선권이 있는 수익권 • 자산유동화증권(ABS)의 기초자산으로, SPC 양도 후 ABS 발행
제2종 수익권	• 위탁자인 지자체가 보유

[공공기여금 자산유동화 기본구조(안)]





○ 공공기여금 자산유동화에 참여하는 각 주체별로 아래와 같은 역할을 수행하여야 한다.

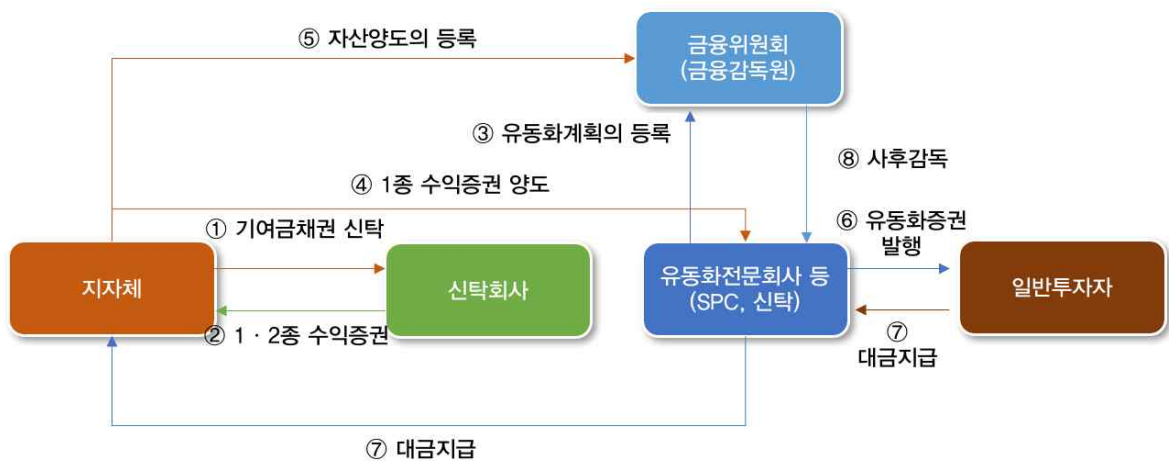
[공공기여금 자산유동화 참여자별 역할]

구분		내용
자산보유자 (수립권자=지자체)		- 자산유동화를 통해 자금을 조달하고자 하는 지자체 - 기초자산인 공공기여금 채권의 보유자
주관회사 (은행, 증권사 등)		- ABS의 발행 관련 총괄역할 수행 - 공모의 경우 금감원에 '자산유동화계획등록신청서', '증권신고서' 등 제출 - 발행구조 검토, 참여자간 의견 조율, 각종 문서작성, 관련 계약체결 등에서 주관 역할
SPC		- 공모인 경우, 자산유동화법의 유동화전문유한회사 (비공모인 경우, 상법상 SPC도 가능) - 명목회사로, 실질적 업무수행은 제3자(자산관리자, 업무수탁자)에게 위탁, 유동화 기초자산을 담보로 ABS 발행
자산관리자		- 유동화전문회사 등과의 위탁계약을 통해 자산관리, 투자자 이익 보호 - 유동화자산의 관리·운용·처분 및 이에 따라 취급한 금전 등 재산권을 고유재산과 구분·관리 - 유동화자산 관련 각종 계약서의 보관 및 관리 - 유동화자산에 대한 채권추심 업무
업무수탁사 (증권사 등)		- ABS 납입금, 유동화자산 관련 운용 및 처분 등에 따른 금전, 채권 등 자산의 보관업무 및 각종 비용 지출과 ABS 투자자에 대한 원리금 지급 대행 - 각종 계약서의 이행여부 및 자산관리자 업무에 대한 모니터링 및 SPC 재무제표·사업보고서 작성 및 공시, SPC 사원총회소집 및 의사록 작성 등 업무 수행
신탁회사		- 유동화자산(기여금채권)을 신탁, 수익권증서(1종·2종) 발행 및 교부 - 신탁기간 종료일까지 신탁 재산의 회수, 처분 등 관리 및 보고
주택도시보증공사		- ABS 투자자의 투자 원리금 상환에 대한 지급 보증 제공 - 투자자 모집 가능성 및 유동화구조 안정성 제고 - 유동화 절차 전반을 지원하기 위한 자산유동화 지원프로그램 운영 (계약서 작성 등)
외부 용역 기관	신용 평가기관	유동화상품의 신용등급 평가(2개 이상의 신용평가 기관의 등급 필요)
	법무법인	유동화 구조에 대한 법률 검토 및 대출관련 계약서 작성
	회계법인	유동화자산에 대한 실사 및 재무자문, SPC 회계 및 세무용역 제공

(2) 공공기여금 자산유동화 증권 발행 절차

- 공공기여금 자산유동화는 자산유동화법에 따른 등록유동화 절차를 준수하여야 한다.
- 등록유동화 절차에 따른 공공기여금 자산유동화 및 ABS 발행 절차는 아래와 같으며, ABS 발행에 소요되는 기간은 구조에 따라 상이하다.

[공공기여금 ABS 발행 절차]



구분		내용
0	계약서 확정 및 SPC 설립	지자체가 주선기관 등을 통하여 계약서 확정 후, SPC 설립
1	기여금채권 신탁	지자체가 신탁회사로 기여금채권 신탁
2	1·2종 수익권 발행	신탁회사는 기여금채권을 바탕으로 1·2종 수익권 발행 지자체로 전달
3	자산유동화계획 등록	지자체 및 주선기관 등이 협의하여 ABS 발행조건 결정 SPC는 자산유동화계획의 등록신청서 제출 금융위원회(금융감독원)는 제출일로부터 10일내 결과 통보
4	1종 수익권 양도	지자체는 유동화회사(SPC)에 1종 수익권 양도
5	자산양도의 등록	지자체는 금융위원회에 자산양도 등록신청서 제출
6	ABS 발행	증권신고서 제출 (공모발행인 경우) 수리일로부터 5일내 증권 발행
7	대금 지급	SPC는 유동화증권 발행대금으로 지자체에게 유동화자산 양수대금을 지급
8	사후감독	SPC 정기공시 및 수시공시 필요 (공모발행인 경우)

※HUG는 업무위탁 범위에 따라 상기 절차에 따른 업무 지원(필요 시, 대행)

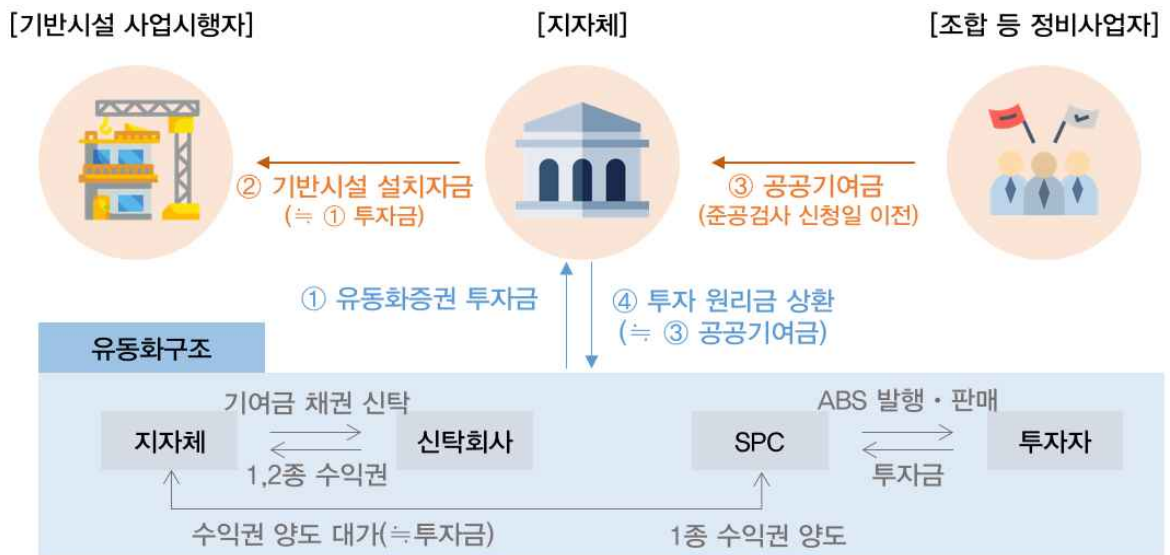


(3) 공공기여금 자산유동화 현금흐름

○ 단일 정비사업 기준

- 지자체의 자산유동화 과정을 통해 ABS가 발행되고, ABS 투자자로부터 모집된 자금을 지자체로 납입한다. (아래 그림 ①)
- 지자체는 해당 자금을 기반시설 사업시행자에게 전달하되, 지자체가 직접 공급할 경우에는 해당 자금을 사용한다. (아래 그림 ②)
- 사업시행자는 해당 사업의 준공검사 신청일 이전까지 공공기여금을 지자체로 납입하고, 지자체는 ABS의 원리금을 상환한다. (아래 그림 ③~④)

[단일 정비사업 기준 공공기여금 자산유동화 현금흐름]



- 상기 그림 중 유동화구조에 해당하는 현금흐름은 아래와 같다.

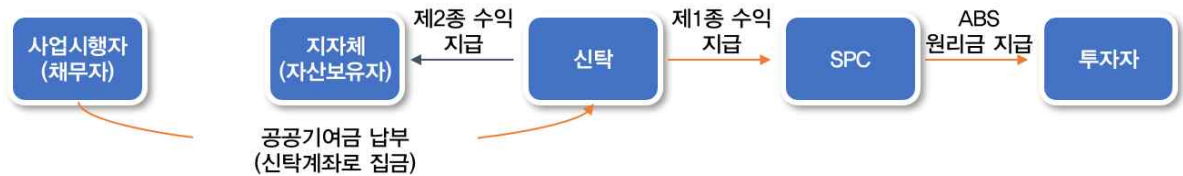
- 지자체가 공공기여금 채권을 신탁하고, 그 대가 중 제1종 수익권을 SPC에게 양도한 후 ABS를 발행하여 투자자로부터 자금을 모집한다.
- 해당 자금이 SPC를 통해 지자체에게 납입되고, 지자체는 자금을 활용한다.

[자산유동화증권 발행 시 현금흐름]



- 공공기여금이 실제 납부되는 시점에 공공기여금이 신탁계좌로 납입되고, ABS 원리금에 해당하는 자금을 SPC에게 지급하여 투자자 원리금을 우선 상환한다.

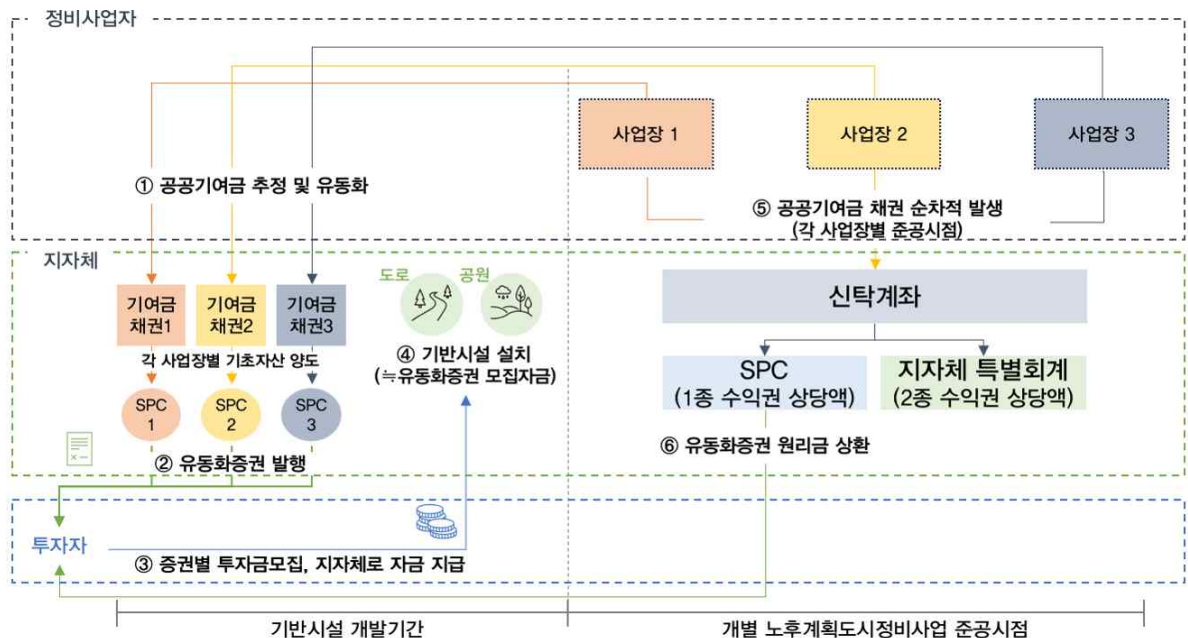
[공공기여금 납부 시점 자산유동화 관련 현금흐름]



○ 복수의 정비사업 기준

- 지자체는 개별 정비사업의 공공기여금으로 ABS를 발행한다. (아래 그림 ①~②)
- 각 ABS에 대한 투자자금이 지자체로 납입되면 지자체는 기반시설 설치비용으로 활용하여야 한다. (아래 그림 ③~④)
- 각 정비사업장별로 공공기여금 납부 시점에 사업시행자는 공공기여금을 신탁계좌로 납부한다. (아래 그림 ⑤)
- 신탁회사는 해당 자금으로 ABS 원리금을 상환하여야 한다. (아래 그림 ⑥)

[복수의 정비사업에서의 유동화 진행 시 현금흐름]



- 필요 시, 준공시점, 공공기여 추정금액 등의 유사성을 고려하여 복수의 정비사업의 공공기여금을 Pooling하여 ABS를 발행할 수 있다.



(4) 자산유동화 시 유의사항

○ 사업시행자 신용위험 – HUG 보증의 필요성

- 유동화증권 투자자 모집을 위해서는 유동화증권에 대하여 신용평가기관으로부터 신용 등급을 평가받아야 하나, 재개발·재건축 사업은 사업계획 변경, 무산 등 기본적인 위험이 존재하는 사업이다.
- 만약 공공기여의 납부 주체인 사업시행자가 사업 추진을 포기하거나, 공공기여의 내용, 방식 등이 변경되게 될 경우에는 유동화 기초자산이 크게 변동되며, 유동화 기초자산의 변동 가능성은 ABS 투자자 모집에 있어 중대한 신용위험으로 작용한다.
- 따라서 사업시행자의 위험에 대한 안전장치가 필요하며, 특히 특별정비구역의 사업시행자 중 조합 등의 경우에는 신용등급이 없거나 열위할 가능성이 높으므로 HUG 보증이 필요하다.

○ 공공기여금 채권 금액 및 납부시점의 변동

- 특별정비구역 사업시행자가 공공기여금을 납부할 수 없게 되거나, 공공기여 금액이 변동 되면, 공공기여금 자산유동화를 위하여 신탁된 자산에 하자가 발생한 것으로 인정, 최초 자산양도자인 지자체가 유동화증권 상환과 관련한 담보책임을 이행하여야 할 수 있다.
- 자산유동화에 있어서 하자담보책임을 민법 제569조 내지 제580조에서 규정하고 있는 제도로서 유상거래관계인 매매관계의 균형을 유지하기 위한 제도이며, 자산양도계약 당시 또는 자산양도계약 이전의 원시적 하자에 대한 것으로 공공기여금 유동화에서 발생할 수 있는 주요 하자담보책임 사유는 아래와 같다.

주요 하자담보 책임 사유

1. 대상사업의 취소 등으로 공공기여금 채권이 더 이상 존재하지 아니하게 되는 경우
 2. 지자체가 공공기여금의 부과 및 회수를 위한 행정절차를 적시에 수행하지 않아 공공기여금 채권 회수가 지연되는 경우
 3. 시행사(채무자)의 소송으로 인하여 공공기여금 채권금액이 감액되거나 존재하지 아니하게 되는 경우
 4. 공공기여금 부과행위가 무효임이 밝혀지거나 위법하게 되는 경우
 5. 시행사(채무자)가 공공기여금에 대하여 지자체에게 상계권을 행사하여 지급을 회피하는 경우
- 이를 방지하기 위해서 사업시행계획인가 시 확정된 공공기여금을 현금으로 납부하기로 약정한 경우에는 당초 확정된 금액과 달리 받을 수 없다.

○ 사업지연 등으로 인하여 계획에 따른 ABS 상환이 불가한 경우

- 원칙적으로 책임은 시행한 SPC에게 있으며, ABS에 대한 투자 원리금 지급 보증을 제공한 HUG가 우선하여 원리금을 지급한다.
- 이후 HUG는 SPC에게 구상권을 청구하고, SPC는 참여자 귀책 및 계약서 등에 따라 신탁 회사를 통해 기초자산 매도자인 지자체 또는 기초자산 채무자인 사업시행자로부터 변제받아야 한다,

○ 구상권 행사 및 변제 이행 절차

- HUG는 보증에 따라 SPC의 ABS 원리금 상환 채무를 대위변제하고, SPC에게 구상권을 행사하여야 한다.
- SPC의 자산관리자는 신탁회사에게 채무 변제를 요청하여야 하며, 신탁회사는 하자담보책임 발생 시 매도자인 지자체 또는 채무불이행 발생 시 기초자산 채무자인 사업시행자에게 신탁 계약에 따른 의무 이행을 요구하여야 한다.
- 각 주체에 대하여 의무 이행을 요구하는 경우는 아래와 같이 구분된다.

지자체를 대상으로 한 의무 이행 요구의 경우

[기초자산 권리의 하자로 인하여 하자담보책임이 발생하는 경우]

1. 공공기여금 채권이 무효 또는 취소되는 경우(법 개정, 사업취소 등)
2. 공공기여금 채권이 계약 또는 법적으로 양도가 제한되는 경우
3. 공공기여금 채권에 담보권이나 상계권 기타 항변권이 있는 경우

※ 주요 하자담보 책임 사유 38쪽 참조

사업시행자를 대상으로 한 의무 이행 요구의 경우

[상기와 같은 지자체의 하자담보책임 사유가 발생하지 않는 경우]

1. 사업시행자가 사업지연 등의 사유로 적시에 채권을 상환하지 못하는 경우
2. 사업이익의 감소로 공공기여금 채권 납부재원을 확보하지 못하여 상환하지 못하는 경우



○ 신탁원본(공공기여금 채권) 소멸 시, 대응방안

- 유동화하지 않은 타 특별정비구역의 공공기여금을 유동화증권 상환대금으로 우선 활용하거나, 타 특별정비구역에 대한 사업시행인가 시 담보책임 이행에 필요한 규모의 자금을 공공기여금 유동화를 통해 조달
 - (예시) A 특별정비구역은 공공기여금 채권 유동화로 자금을 조달하였으나 사업문제로 채권 소멸 시, B 특별정비구역의 공공기여금으로 A 구역의 유동화 대금 상환

○ 신탁원본 변동 우려 시, 대응방안

- 특별정비계획, 사업시행계획 등으로 종후토지가치에 대한 변동이 발생, 공공기여 총 규모에 대한 변동이 있는 경우라도 기초자산인 공공기여금 채권액은 변동되어서는 안 된다.
- 따라서, 특별정비구역에서 공공기여금 외 공공주택, 토지, 기반시설 등으로 물적납부하기로 한 공공기여 방식을 조정하여야 한다.
 - (예시) 공공기여금 규모 축소 시 공공주택, 토지, 기반시설 등 물적납부 규모를 축소하여 공공기여금 채권을 정상 상환할 수 있도록 조정
- 다만, 2종 수익권 범위 내에서 금액이 감소한 경우에는 1종 수익권(선순위) 금액은 지급 가능하므로 유동화 대금 상환이 가능하다.

○ 하자담보책임의 명시

- 지자체는 자산유동화계획 등록 시, 「자산유동화법 시행령」에 따라 ABS 투자자 보호를 위한 내용(담보책임 등)을 명시하고, 외부기관의 평가의견서 등을 함께 제시하여야 한다.
- 유동화계획 등록 이후 지자체가 SPC에게 1종 수익권을 양도하기 위해서는 자산양도 등의 등록신청서를 금융감독원장에게 제출하되, 하자담보책임을 명시하여야 한다.

자산양도등의등록신청서의 제출 및 기재사항 등 (자산유동화업무감독규정 제9조)

② 양도등록신청서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

... (중략) ...

4. 양도등의 계약상의 특수한 내용

가. 양도의 취소요건, 양도인의 우선매입권 등

나. 위험의 부담, 하자담보책임 등

...(이하 생략)

○ 유동화 재원의 확보

- 공공기여금 채권은 수익을 발생시키지 않는 무이자부 자산이므로 유동화회사가 부담해야 하는 이자나 비용을 지급하기 위한 재원을 별도로 마련하여야 한다.
- 이를 위하여 지자체는 지급받을 공공기여금 채권의 신탁(양도) 대가에서 유동화 기간에 발생할 이자 및 비용 전액을 상계하여 지급받고, 신탁에 특별유보금을 설정함으로써 향후 발생할 이자 및 비용을 특별유보금에서 충당하도록 하여 유동화 재원을 확보하여야 한다.
- 초기에 유동화 전체 기간의 이자 및 비용을 유보하게 되므로, 지자체는 자산유동화대금에서 유보된 자금을 차감한 금액을 수취하게 되며, 자산유동화 종료시점에 사용되지 않은 유보금은 반환받게 된다.

[자산유동화를 통한 조달 자금 추정(예시)⁸⁾]

구분		금액(백만원)		적용 가정
		5년	7년	
ABS 발행금액		100,000	100,000	- (기초자산) 만기일시상환 및 5년·7년 후 상환 채권 - (ABS) HUG보증부 공모 ABS
유보금	초기비용	335	335	- ABS발행비용, 주관수수료, 인수수수료 등
	계속비용	310	434	- 신탁보수, 신용평가수수료, SPC운영비용 등
	이자 등	20,294	28,270	- (기준금리) 3.610%* / (스프레드) 0.300% *동일만기 공모 회사채 AAA 등급 평가4사 기준등급 민평금리
	합계	20,939	29,039	
최초 조달자금		79,061	70,961	

8) 실제 유동화증권 발행시점의 시장상황에 따라 변동



4-3. 공공기여금 자산유동화 시, 지방자치단체 준비사항

(1) 자산유동화를 위한 중기공유재산관리계획

- 중기공유재산관리계획은 공유재산의 효율적·체계적 관리·처분 등을 위해 5회계연도 이상의 기간에 대하여 지자체장이 매년 수립하는 중장기적 총괄계획이다.
- 지자체의 자산인 공공기여금 채권을 자산유동화하기 위해서는 공유재산의 관리·처분에 대한 내용을 상위의 지자체 재정계획에 반영하여야 한다.
- 유동화단계 초기에 지자체와 신탁회사 사이에 신탁계약이 이루어지므로 일반재산의 신탁 등에 대한 계획을 포함하여 작성하여야 한다.

[지자체 주요 상위계획(재정, 투자 관련)]

구분	중기공유재산관리계획	공유재산관리계획
정의	공유재산의 관리·처분에 대하여 수립하는 중장기계획	지자체가 보유한 공유재산의 취득과 처분을 위한 연도별 계획
수립권자	각 지자체 장	각 지방자치단체의 장
근거조항	공유재산법 제10조	공유재산법 제10조의2
계획수립기간	매년 다음 회계연도부터 5회계연도 이상의 기간	매년 다음 회계연도 대상
주요 작성사항	중장기 공유재산 정책방향	사업의 목적 및 용도
	공유재산 관리·처분의 총괄계획	사업기간
	공유재산 취득 및 처분의 기준에 관한 사항	소요예산
	공유재산의 사용료 감면 등 특례종합계획에 관한 사항	사업규모
	일반재산의 개발 및 출자 (일반재산의 신탁 등에 대한 계획 포함)	기준가격 명세
	공유재산의 관리·처분에 따른 수입금의 징수 및 관리	계약방법

(2) 자산유동화를 위한 지방재정 투자사업 등 심사 절차

- 지방재정 투자사업에 대한 심사는 지방재정의 계획적·효율적 운영을 위하여 지방재정 투자사업의 예산편성 이전에 그 필요성·타당성을 심사하는 제도이다.
- 투자사업의 필요성 및 타당성, 국가의 장기계획 및 경제·사회정책과의 부합성, 중·장기 지역계획 및 지방재정계획과의 연계성 등을 분석하기 위하여 소요자금조달, 재정·경제적 효율성 등을 심사한다.

[지방재정 투자사업 관련 주요 심사 흐름]



- 공공기여금 자산유동화의 경우, 유동화방식(양도·신탁)에 따라 특별회계의 채권 매각손실 또는 유동화 부채비용으로 계상되어 지방재정투자심사 등의 대상이다.
- 지자체 예산인 특별회계의 비용으로 처리되기 때문에 지방재정 투자사업으로 인식되어 상기의 각종 절차를 진행하여야 한다.
- 또한 지방재정법 시행령 제41조의2 및 [별표2]를 통해 투자심사에서 제외되는 사업을 열거하고 있으나, 자산유동화 관련 사항이 부재하기 때문에 심사를 받아야 한다.
- 지자체가 스스로 투자심사를 하는 것이 원칙이나, 지방재정법에 따라 사업 규모를 고려하여 상급기관에 심사를 의뢰하여야 한다.

[주요 심사 수행 기준]

구분		총사업비 기준	수행기관
지방재정투자심사 (지방재정법 제37조 및 시행령 제41조)	시·도 사업	300억원 이상 40억원 이상 300억원 미만	행정안전부 시·도지사
	시·군·구 사업	200억원 이상 200억원 미만 (20억원 이상 60억원 미만인 경우)	행정안전부 시·도지사 (시·군·구의 장)
타당성조사 (지방재정법 제37조의2)	신규 투자심사	500억원 이상	LIMAC, KRILA



○ 중기지방재정계획

- 중기지방재정계획은 지방자치단체의 발전 계획과 수요를 중·장기적으로 전망하여 반영한 다년도 예산으로서, 효율적인 자원배분을 통한 계획적인 지방재정 운용을 위해 수립하는 5년간의 계획이다.
- 지방재정의 예측 가능성을 제고하고 다년도 예산으로서 개별사업에 대한 전략적 자원배분 기능을 강화하여, 지자체 재정운용의 기본 틀로 활용 가능하다.
- 공공기여금 자산유동화와 관련하여 수립권자는 유동화 대금의 수취 및 운영·상환에 대한 내용을 중기지방재정계획에 반영하여야 한다.
- 공공기여금 자산유동화를 통한 자원조달을 ‘세외수입’ 항목에 반영하고, 사용 목적에 따라 분야별 ‘세출항목’에 반영한다.
- 중기지방재정계획은 지방재정법 제33조에 따라 예산안과 함께 매년 회계연도 개시 30일 전까지 지방의회 및 행정안전부 장관에게 제출하여야 하며, 아래의 절차에 따라 진행한다.

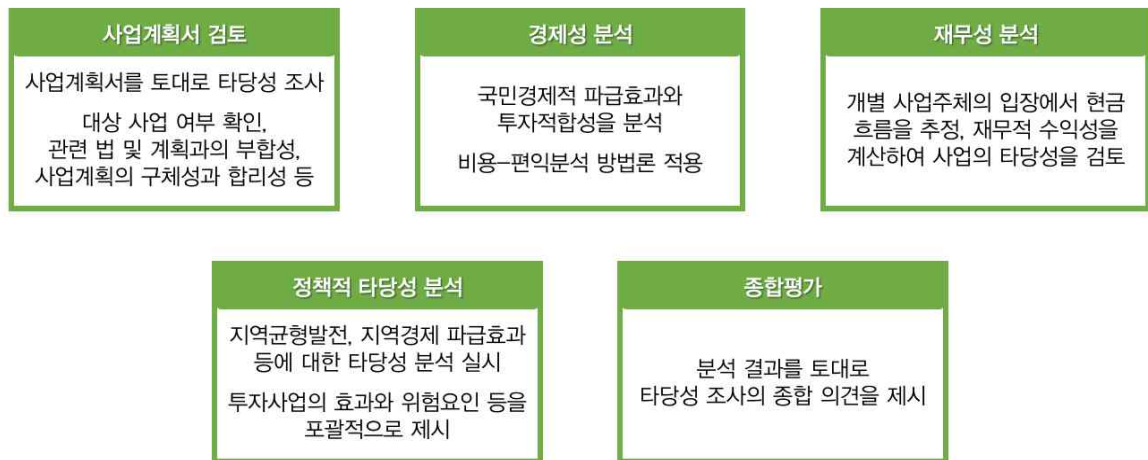
[중기지방재정계획 투자심사 등 절차]

구분		내용
1	행정안전부	• 중기지방재정계획 수립 기준 작성, 자치단체 통보
2	지방자치단체	• 지방자치단체별 사업계획(안) 수립
3	지방자치단체	• 자치단체 중기지방재정계획 중 신규 국고보조사업에 대한 관계부처 의견조회
4	지방자치단체	• 관계부처 의견을 반영, 중기지방재정계획 확정 • 지방의회 및 행정안전부에 제출
5	행정안전부	• 전국 중기지방재정계획 종합, 관계부처 협의
6	행정안전부	• 국무회의 보고, 중앙부처·자치단체 송부

○ 타당성조사

- 타당성조사는 사업추진 가능성을 사업계획 · 경제성 · 재무성 등 다각적인 분석을 통해 평가하는 절차이다.
- ‘행정안전부 고시 제2020-21호’에 따라 지자체는 행정안전부장관이 지정하는 전문기관과의 약정을 통해 타당성조사를 의뢰하며, 사업계획 등 제반자료를 전달하여야 한다.
- 타당성조사를 진행하는 전문기관은 「한국지방행정연구원 육성법」에 따라 설립된 한국지방행정연구원이며, 지자체는 사업기본계획 수립 이후에 자산유동화 관련 기초자료와 함께 타당성조사를 의뢰하여야 한다.

[타당성조사 주요 분석 항목]





- 행정안전부는 신청 받은 즉시 전문기관에 타당성조사를 의뢰하고, 전문기관은 추진가능성을 검토하여 지방자치단체와 약정을 체결한다.
- 타당성조사는 의뢰 약정일로부터 5개월 이내로 하되, 사업계획 적정성 검토의 분석범위에 따라 조정 가능하기 때문에 지자체는 일정을 고려하여 적정 시점에 의뢰하여야 한다.
- 지자체는 (예비)타당성조사를 받은 투자사업에 대하여 투자심사 의뢰 시 (예비)타당성조사 결과와 그 반영여부를 제출하여야 한다.

[타당성조사 추진 절차별 주요 사항]

구분		관할 부서	내용
1.타당성 조사 의뢰	사업계획 수립	· 사업부서 · 투자심사부서	· 타당성조사 의뢰서 내 ‘사업기본 계획서 작성 시 유의사항’ 참고 하여 작성
	영향평가 등 사전절차 추진		
	타당성조사		
	의뢰서 작성		
2.타당성 조사 추진여부 검토	투자심사의뢰서 및 사업기본계획 사전검토 (지방투자사업관리센터)	· 중앙투자심사위원회 · 행안부 · 지방투자사업관리센터 · 자치단체 사업부서	· 사업계획의 충실성, 정확성 등 검토 · 사전절차 추진으로 사업계획 변경 여지가 없는지 검토
	사업설명회 개최 후 과제선정 위원회 의결에 따라 사업 기본계획이 미비한 사업 반려 조치		
3.약정 (조사기간, 수수료 결정)		· 지방투자사업관리센터 · 자치단체 사업부서	· 의뢰서 검토 후 자료보완이 완료된 후 추진 · 조사기간 및 수수료는 센터와 지자체 협의하여 결정
4.중간보고 (약정 후 3~4개월 후)		· 중앙투자심사위원회 · 행안부 · 지방투자사업관리센터 · 자치단체 사업부서	· 중간보고 진행 · 타당성조사 진행방향 검토
5.최종보고 (약정 완료 1~2주 전)			· 타당성조사 결과 보고 · 자치단체는 결과에 대하여 이견을 보고로부터 1주일 이내 제기
6.결과 통보		· 행안부 · 지방투자사업관리센터	· 결과 통보 － 지방투자사업관리센터 → 행안부 － 행안부 → 지자체

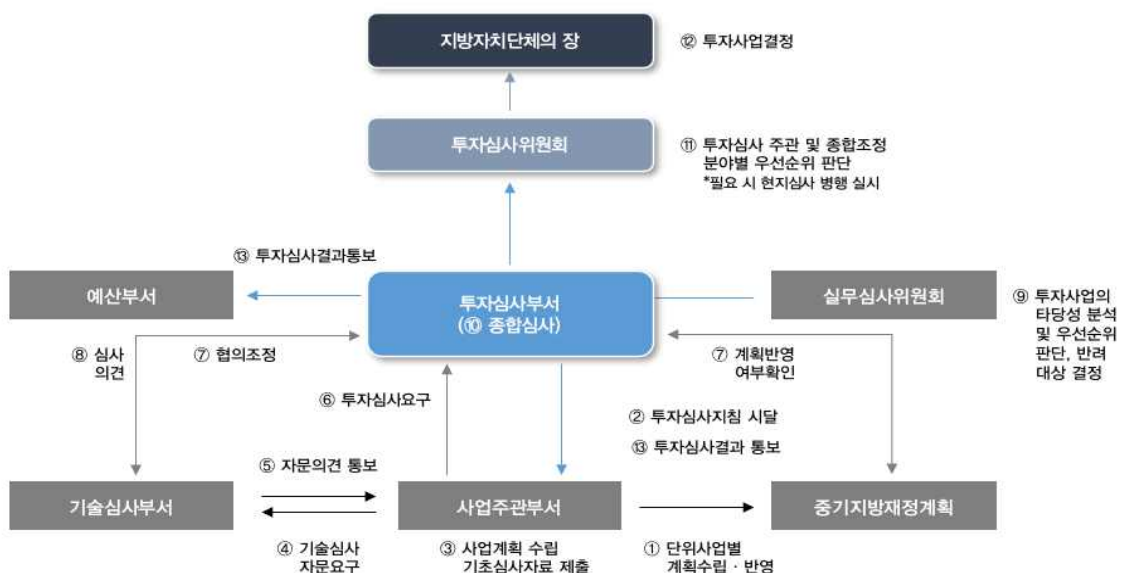
○ 지방재정 투자심사

- 일정규모 이상의 주요 투자사업에 대한 심사절차로서 사업의 계획성과 효율성을 제고하고, 자치단체 예산편성 및 사업시행 전에 수행되는 투자심사 절차이다.
- 매년 3회로 나누어 실시하는 정기심사와 행정안전부 협의 후 필요하다고 인정되는 경우 추가로 실시하는 수시심사로 구분하여 진행하며, 주요 사업에 대한 현지 확인심사 및 민간이 참여하는 위원회 심의를 거쳐 투자심사의 객관성을 확보하여야 한다.
- 공공기여금 자산유동화 시, 지방재정 투자심사를 위해 투자타당성조사 이후 심사 의뢰가 필요하며, 공공기여금 자산유동화 진행 시점 직전 회계연도에는 심사가 진행되어야 한다.

[투자심사 의뢰 및 심사 시기]

구분	내용
의뢰 시기	• <u>사업계획 수립 이후부터 기본설계 용역 예산편성 전까지</u>, 기본설계를 생략하는 경우에는 <u>실시설계 용역 예산편성 전까지</u> 심사의뢰 - 타당성조사 대상사업의 경우 타당성조사 이후 투자심사를 의뢰 - 사업기획구상을 위한 사전용역 또는 사업계획 용역 등을 통하여 사업 목적, 규모, 추진체계 및 소요예산 등 구체화 • 공모사업⁹⁾의 경우 공모선정(국비확보) 후 투자심사 의뢰
심사 시기	• 원칙적으로 사업시행 직전 회계연도에 투자사업을 심사 • 다만, 긴급히 국가시책사업을 시행하거나 연도 중에 사업을 시행하여야 할 특별한 사유가 있는 때에는 당해 연도 심사 가능

[지방재정 투자심사 추진흐름]



9) 공모에 응모를 하려면 지방재정영향평가를 실시하여야 함



부록. 공공기여금 자산유동화 시 회계처리

1. 지자체 회계의 구분

1-1. 예산회계와 결산회계의 관계

- 예산회계결산에서 시작하여 결산보정거래 등을 거쳐 재무회계결산이 이루어진다.
- 예산회계는 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준」에 따른 세입예산 과목 구분과 세출예산 기능별 분류에 따른 과목을 사용한다.
- 재무회계는 「지방자치단체 복식부기·재무회계운영규정」에 따라 회계처리분개연계표(JMT)를 통해 예산회계 거래내역을 재무회계총괄과목표(COA)와 연계시켜 회계처리한다.

[예산회계와 결산회계 관계 흐름도]



2. 재무회계와 예산회계의 결산절차

2-1. 결산절차

- 지방자치단체는 운영하고 있는 모든 회계단위 즉, 일반회계, 기타특별회계, 기금, 지방공기업 특별회계에 대하여 개별 회계별 재무제표를 작성하여야 한다.
- 이를 유형별로 통합한 유형별 재무제표와 유형별 재무제표를 통합한 ‘통합 재무제표¹⁰⁾’를 작성하여야 한다.

[예산회계와 결산회계 결산절차]



10) 지방자치단체 재무제표



2-2. 예산회계에 따른 회계처리 방법

- 조례에 따라 특별회계로 구분 시 세입세출결산서에 따른 특별회계로 별도 표시 후 결산총괄 시 합산하여야 한다.
- 지방자치단체 예산과목 등은 '지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립 기준'의 세입예산 과목구분과 설정표를 참조하여 분류하여야 한다.
- 지방자치단체 예산회계 시 예산과목은 지방자치단체 재무회계 운영규정의 부록인 회계처리 분개연계표(JMT)를 통해 재무회계와 연동된다.

[CASE 1. 공공기여 유동화 하지 않을 경우]

회계 거래	회계처리
1. 기여금채권발생	회계처리 없음
2. 공공기여금 수령	(세입) 기타세외수입(224) 등 xxx원
3. 공공시설물 등 건설	(세출) 적정세출항목 xxx원

[CASE 2. 공공기여 유동화 하는 경우]

회계 거래	회계처리
1. 기여금채권발생	회계처리 없음
2. SPC에 1종 수익권 양도 후 대가 수령	(세입) 기타세외수입(224) 등 xxx원
3. 공공시설물 등 건설	(세출) 적정세출항목 xxx원
4. 2종 수익권 공공기여금 수령	(세입) 기타세외수입(224) 등 xxx원

2-3. 재무회계에 따른 회계처리 방법

- 회계처리 유형에 따라 예산회계에 따른 세입세출결산서의 거래와 결산거래 등을 재무회계 개정과목총괄표(COA) 및 회계처리분개연계표(JMT)를 통해 차변과 대변과목으로 회계처리 하여야 한다.

[CASE 1. 공공기여 유동화 하지 않는 경우]

거래	회계처리	
1. 기여금채권발생	(차) 미수세외수입금 xxx원	(대) 임시세외수익 xxx원
2. 공공기여금 수령	(차) 현금 xxx원	(대) 미수세외수입금 xxx원
3. 공공시설물 등 건설	(차) 유형자산 xxx원	(대) 현금 xxx원

[CASE 2. 공공기여 유동화 하는 경우(Book-off 가정)]

거래	회계처리	
1. 기여금채권발생	(차) 미수세외수입금 xxx원	(대) 임시세외수익 xxx원 (미수부담금) (일반부담금수익)
2. 기여금채권 신탁사에 양도	(차) 일반미수금 xxx원	(대) 미수세외수입금 xxx원
3. 신탁사로부터 1, 2종 수익권 수령	(차) 장기금융상품 xxx원 (1, 2종 수익권)	(대) 일반미수금 xxx원
4. SPC에 1종 수익권 양도 후 대가 수령	(차) 현금 xxx원	(대) 장기금융상품 xxx원 (1종 수익권)
5. 공공시설물 등 건설	(차) 유형자산 xxx원	(대) 현금 xxx원
6. 2종 수익권 공공기여금 수령	(차) 현금 xxx원	(대) 장기금융상품 xxx원 (2종 수익권)



부록. 공공기여금 가이드라인 QA

1. 공공기여금 산정 및 운영

1-1. 특별정비계획 수립 단계에 공공기여금을 추정할 때 종후 토지가치 추정을 위해 기준시세에 곱하는 토지가치 비율은?

- 지자체별 지역 여건에 맞게 기준지 시세에 곱하는 토지가치 비율을 설정하여 종후 토지가치를 추정할 필요

토지가치 비율 관련 참고자료

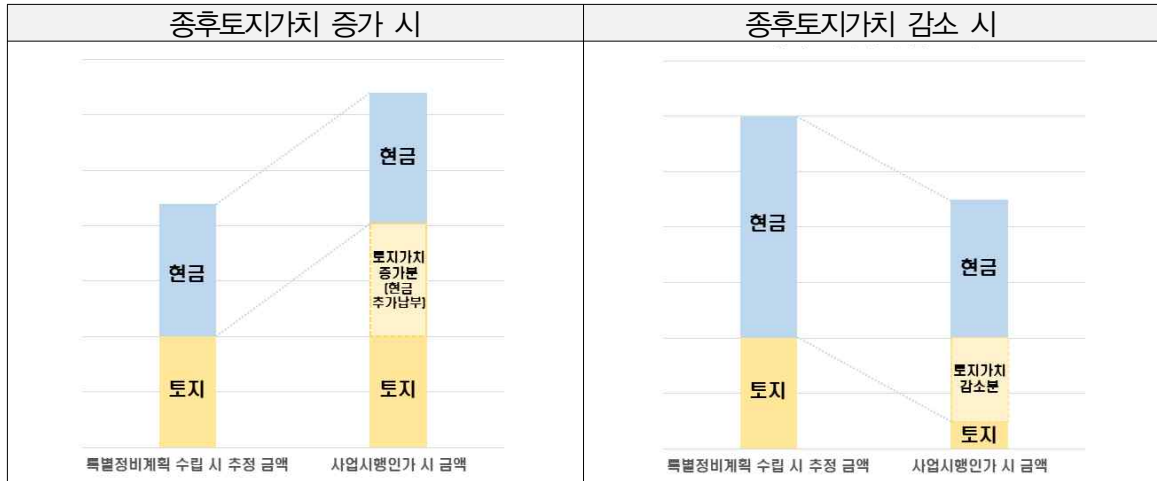
- '공동주택 토지 건물 배분비율 작성연구' (' 21년, 부동산원)에서 경기도 내 5년 이하의 30층을 초과하는 공동주택의 토지 배분비율은 30%이나, 서울은 50% 수준
- ' 24년도 민영아파트 분양사례 중 토지비율은 서울 56%, 경기 38% 수준으로 해당 시군구의 지가수준을 검토하여 실정에 맞게 적용

1-2. 특별정비계획 수립 시 추정한 공공기여금 내에서 토지를 공공기여 하는 계획을 수립하였으나, 사업시행인가 시 확정된 공공기여금과 차이가 발생한 경우 토지를 공공기여하는 계획을 변경해야 하는지?

- 특별정비계획 수립 시 추정한 종후 토지가치 대비 사업시행인가 시 종후 토지가치가 증가한 경우
 - 토지로 공공기여하기로 한 기여금 부분이 상승하나, 전체적으로 공공기여 규모도 비례하여 상승하게 되므로 토지 면적의 변경은 불필요하며 추가적으로 증가한 부분은 현금 등으로 납부토록 조치
- 반면, 특별정비계획 수립 시 추정한 종후 토지가치 대비 사업시행 인가 시 종후 토지가치가 감소한 경우
 - 토지로 공공기여하기로 한 기여금 부분이 감소하나 전체적으로 공공기여 규모도 비례하여 감소하면서 당초 공공기여 받기로 한 부분의 조정이 필요한 경우 발생 가능
 - 이때, 우선하여 현금으로 납부하기로 한 부분을 조정하여야 하며, 필요 시 공공시설·기반시설 규모 축소 가능

종후 토지가치 변동 대응방법

- 공공기여금 총액에서 토지, 공공시설, 기반시설, 현금으로 공공기여 방식을 결정하는 과정에서 종후 토지가치 변동으로 인한 계획수립 변경 문제를 최소화하기 위해, 일정 부분 이상을 현금(예, 공공기여 총액의 10~20%)으로 공공기여 받는 것을 권장



1-3. 공공기여금 산정을 위한 감정평가법인등 선정방법 및 비용부담은?

- (선정방법) 사업시행자는 사업시행계획 인가 신청 전에 지자체에 공공기여금 산정을 위한 감정평가법인등 2인을 지정 요청
 - 사업시행자는 지자체가 지정한 2인에게 감정평가를 의뢰하고 이들이 평가한 감정평가액을 산술 평균한 금액을 사용하여 공공기여금을 산정한 후 이를 사업시행계획에 반영
- (비용부담) 감정평가법인등에게 감정평가를 의뢰한 사업시행자가 감정평가 비용을 부담

1-4. 공공기여 방식별 가중치 부여 방법은?

- 공공기여 방식의 선호순위에 따라 1.0에서 최대 1.3수준의 가중치 부여 가능(1.0부터 단계별로 0.1씩 가중치 상승)
 - 예를 들어 A 지자체가 토지, 공공시설, 기반시설, 현금 순으로 공공기여 방식을 선호할 경우, 토지 1.3, 공공시설 1.2, 기반시설 1.1, 현금 1.0의 가중치 부여 가능
- ※ 다만, 공공기여 방식별 가중치 제도는 지자체 재량으로 운영여부 판단



2. 공공기여금 유동화

2-1. 지방채 발행 대신 공공기여금을 유동화하는 이유는?

- 공공기여금 유동화는 지방채 발행과 달리 채무부담 행위 없이 대규모 재원을 장기간에 걸쳐 조달 가능
 - ① 공공기여금 채권은 미수채권으로서 회계상 자산으로 인식, 따라서 공공기여금 채권을 활용한 유동화는 부채로 계상되지 않음
 - ② 공공기여금 유동화는 채권을 양도하여 유동화하는 것으로, 지자체 상환능력 등 신용에 의존하는 지방채 발행과 달리 대규모 자금조달에 용이(지방채발행총액한도제와 무관)
 - ※ 지역 여건에 따라 상이하나 특별정비구역 단위로 약 천억원 내외의 자금조달 가능
 - ③ 지방채는 통상 3~5년을 만기로 발행하나, 공공기여금 유동화증권은 타 유동화 사례들을 참고할 때 5~10년을 만기로 발행할 계획이므로 장기간에 걸쳐 안정적인 자금흐름 창출 가능

2-2. ‘신탁- SPC 2단계’ 구조가 필요한 이유는?

- 공공기여금 채권은 사업준공 전까지 장래 회수가 불확실한 자산으로, 2단계 유동화를 통해 기초자산의 위험을 저감하여 투자자의 예측가능성을 제고하여 투자유인 제공
- 지자체는 공공기여금 채권을 신탁에 양도하여 1·2종 수익권을 교부 받고, SPC에 상환 우선 순위가 부여되는 1종 수익권을 매각
 - SPC는 1종 수익권의 수익을 유동화자산으로 하여 유동화증권을 발행하고, 발행대금을 지자체에 1종 수익권의 인수대금으로 지급
 - 1종 수익자는 신탁재산에 대하여 2종 수익자에 비해 우선순위를 보유하며, 지자체는 2종 수익권을 신탁재산의 손실 및 가치 변동 위험을 흡수하는 수단으로 활용하여 기초자산 위험에 대비 가능

2-3. 공공기여금 유동화를 어떻게 시작해야 하는지?

- 지자체가 정비지원기구인 HUG에 공공기여금 유동화 지원을 요청할 경우, HUG가 공공기여금 유동화의 전 과정을 지원할 계획
 - 신탁회사부터 유동화 주관회사까지 각 프로세스별 접촉포인트 및 관련 컨설팅을 제공하고, 필요 시 유동화 업무대행 등 적극 지원
 - ※ 사무 위탁에 근거한 공공기여금 유동화 절차 전반 지원(유동화구조 설정, 계약 체결, 유동화증권 관리 및 상환, 미상환·납부 지연 리스크 관리 등)

2-4. 공공기여금 채권의 유동화 및 상환 시점은?

- 사업시행계획 인가 시 공공기여 규모와 방식이 확정되면서 공공기여금 채권 발생, 지자체는 발생한 채권을 기초자산으로 하여 유동화 실행
- 준공검사 신청 이전 사업시행자는 신탁계좌에 사전 약정된 공공기여금 납부, 1종 수익자인 SPC는 공공기여금을 활용하여 유동화 발행대금 상환

2-5. 공공기여금 유동화 비용은?

- 유동화에 필요한 각종 비용을 포함(All in cost)하더라도, 지자체의 공모채 조달비용과 큰 차이가 발생하지 않는 수준
 - ※ (예시) '23년 모집 지방채 36개월 4.3%대 VS 기여금 유동화 60개월 4.2%(All in Cost)
- 또한, 지방채 발행과 달리 채무부담 행위 없이도 대규모 자금을 조기에 조달 가능한 점 등을 고려할 때 유동화가 유리

2-6. 공공기여금 중 일부만 유동화 가능한지?

- 사업 준공 시 납부하기로 한 공공기여금 중 일부에 대하여 공공기여금 채권 유동화 가능
 - 공공기여금 채권 전체를 신탁하여야만 하나, 1종 수익증권만 유동화하기 때문에 수익증권간 발행 비율을 조정함으로써 일부만 유동화 가능
 - ※ (예시) 공공기여금 1,000억원 예상되는 경우, 지자체는 신탁회사에 1,000억원의 채권을 신탁하여 1종 수익권(700억원) 및 2종 수익권(300억원)을 취득하고, 1종 수익권을 바탕으로 자산유동화증권(ABS)을 발행(700억원)

2-7. 사업지연 등으로 적시에 공공기여금 유동화증권 상환이 불가한 경우 책임주체는?

- 원칙적으로 유동화를 시행한 SPC에 책임이 있으며, SPC는 신탁회사를 통해 하자담보책임 발생 시 기초자산 매도자인 지자체 또는 채무불이행 발생 시 기초자산 채무자인 사업시행자로부터 변제받아야 하나,
- 유동화증권에 대한 투자 원리금 지급 보증을 제공한 HUG가 우선하여 변제책임을 부여받으며, 하자귀책 및 계약서 등에 따라 구상권, 채무 이행 등을 진행할 계획



2-8. 공공기여금 채권에 하자가 발생한 경우 대응방안은?

- (채권 소멸 시) 유동화하지 않은 타 특별정비구역의 공공기여금을 유동화증권 상환대금으로 우선 활용하거나,
 - 담보책임 이행에 필요한 규모의 자금을 타 특별정비구역의 공공기여금 유동화로 조달
 - ※ (예시) A 특별정비구역은 공공기여금 채권 유동화로 자금을 조달하였으나 사업문제로 채권 소멸 시, B 특별정비구역의 공공기여금으로 A 구역의 유동화 대금 상환(공공기여금은 노후계획도시정비특별회계의 세입이므로 구역 구분없이 필요한 세출에 운용 가능, 필요시 조례로 세입·세출 항목 추가 가능)
- (채권 변동 우려 시) 본 특별정비구역에서 공공기여금 채권 외 공공주택, 토지, 기반시설 등으로 물적납부하기로 한 공공기여 방식의 비중 조정(축소)을 통해 대응
 - ※ (예시) 공공기여금 규모 축소 시 공공주택, 토지, 기반시설 등 물적납부 규모를 축소하여 공공기여금 채권을 정상 상환할 수 있도록 조정
 - 2종 수익권 범위 내에서 금액이 감소한 경우 1종 수익권(선순위) 금액은 지급 가능하므로 유동화 대금 상환 가능
- (일시적 이행 지체) 필요 시 유동화 SPC(자산관리자 HUG)의 ABS 만기연장 조치 등과 연계하여 대응

2-9. 공공기여금 유동화 리스크가 높은 것 아닌지?

- (유동화자산 안정성) 공공기여금 유동화는 준공 시 사업시행자가 의무 납부하는 이행 가능성이 높은 공공기여금 채권을 활용
 - 신용에 근거하는 회사채, 지방채 대비 담보(HUG, 보증, 구조화 등)가 분명한 조달수단이기 때문에 투자 유치 및 대규모 조달에 유리
- (유동화 보증) 사업지연, 사업시행자의 유동성 부족으로 미상환 리스크가 발생하더라도 공공기여금 유동화 보증을 제공한 HUG가 1차적으로 SPC의 유동화증권 발행대금을 대위변제하고,
 - 신탁계약 및 기타 약정에 따라 지자체 또는 사업시행자에 구상권을 행사하여 유동화증권 발행대금을 회수할 계획

2-10. 공공기여금 유동화로 지자체 관리부담이 가중되는지?

- 지방채는 지자체가 직접 채무자로서 상환의무 등을 부담하나, 기여금 유동화는 사업의 유지·관리 의무 위주로 부담
 - ※ 인허가 승인, 조건 유지 등은 정상적인 사업 추진을 위해 지자체 고유하게 부담(관리)하는 영역으로, 기여금 유동화로 인한 추가적 부담으로 보기 어려움

공공기여금 산정 및 운영 가이드라인



국토교통부