주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준

[시행 2026. 11. 06.] [국토교통부고시 제2026-623호, 2026. 11. 06., 일부개정]

국토교통부(주택건설운영과), 044-201-3370

제1절 총 칙

1. 목적

1-1-1. 이 기준은 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제17조제2항에서 정하고 있는 사항을 구체화하고, 주택건설사업계획 승인과정에서 기반시설 기부채납이 적정수준으로 이루어지도록 기준을 제시하는 것을 목적으로 한다.

2. 용어의 정의

1-2-1. "주택건설사업"이란 법 제15조제1항의 주택건설사업을 말한다.
1-2-2. "주택건설사업자"란 법 제2조제10호나목, 다목 및 라목에 따른 주택건설사업 주체를 말한다.
1-2-3. "승인권자"란 법 제15조에 따른 사업계획승인권자를 말한다.
1-2-4. "기부채납"이란 주택건설사업자가 승인권자에게 토지 등 재산의 소유권을 무상으로 이전하여 승인권자가 이를 취득하는 것을 말한다. 다만, 개발과정에서 부과되는 각종 부(분)담금과 개발완료 후에 부과되는 개발부담금은 포함하지 아니한다.

3. 운영방향

1-3-1. 이 기준은 주택건설사업 관련 행정기관 등이 기반시설 기부채납의 부담수준을 결정하는 기준이 된다.

4. 적용대상

1-4-1. 이 기준은 법 제15조제1항 및 제3항에 따라 민간택지에 사업계획의 승인을 얻어 시행하는 주택건설사업에 적용한다. 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제28조에 따라 기반시설 설치 계획이 반영된 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에 사업계획의 승인을 얻어 시행하는 주택건설사업은 제외한다.
1-4-2. 이 기준이 적용되는 주택건설사업에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조제2항에 따른 지구단위계획수립지침 제3장 제17절 3-17-5에도 불구하고 이 기준에 따른다.

5. 기반시설 기부채납 원칙

1-5-1. 기반시설 기부채납은 주택건설사업을 시행함에 있어 공공성을 확보하고 원활한 주택건설사업을 저해하지 아니하는 적정한 수준에서 이루어지도록 한다.
1-5-2. 기반시설 기부채납 부담수준의 결정시기를 명확히 하여 주택건설사업의 예측가능성을 극대화한다.
1-5-3. 승인권자는 주택건설사업자가 기반시설을 기부채납하는 경우에 그에 대한 보상으로 추가로 부여받을 수 있는 용적률(이하 '완화용적률'이라 한다)을 보장하여 주택건설사업자가 자발적으로 쾌적한 주거환경 조성에 기여할 수 있도록 유도한다.

제2절 주택건설사업 관련 기반시설 기부채납 부담기준

1. 기반시설 기부채납 산정기준

2-1-1. 이 절에서 주택건설사업의 기반시설 기부채납 부담수준을 정할 때는 주택건설사업자가 국가 및 지방자치단체 등으로부터 무상 양여(공공시설의 귀속 포함) 받은 국유지·공유지의 부지면적을 차감하여 산정한다.

2. 주택건설사업

2-2-1. 주택건설사업의 사업계획을 수립할 경우 기반시설 기부채납 부담수준은 해당 사업부지 면적의 8% 범위 내로 한다.
2-2-2. 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따른 녹색건축 인증 및 같은 법 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 받거나, 법 제51조에 따른 공업화주택 인정을 받은 주택건설사업의 경우에는 2-2-1에 따른 기반시설 기부채납 부담수준에 대하여 다음과 같이 경감률을 적용한다. 다만, (1)과 (2)에 따른 경감률은 중복하여 최대 25%까지 적용한다.
(1) 녹색건축 인증에 따른 최대 경감률은 10%로, 제로에너지건축물 인증에 따른 최대 경감률은 15%로 한다. 다

만, 서로 중복하여 적용하지 아니한다.
(2) 공업화주택 인정에 따른 최대 경감률은 15%로 한다.
2-2-3.「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권에서 2027년 12월 31일까지 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인(이하 '사업계획승인'이라 한다)을 받은 경우 2-2-1 및 2-2-2에 따른 기반시설 기부채납 부담수준에서 4%p를 경감하고, 2028년 1월 1일부터 2028년 12월 31일까지 사업계획승인을 받은 경우 2-2-1 및 2-2-2에 따른 기반시설 기부채납 부담수준에서 2%p를 경감한다. 다만, 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회가 도로, 공원 등 기반시설 설치가 필요하다고 인정하는 경우에는 경감 기준을 적용하지 아니할 수 있다.
2-2-4. 2-2-1, 2-2-2 및 2-2-3에도 불구하고, 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 '건축위원회'라 한다)가 부득이 필요하다고 인정하는 경우에는 승인권자가 건축위원회에 상정한 기반시설 기부채납 토지면적 비율의 50%를 초과하지 아니하는 범위 내에서 기반시설 기부채납 부담수준을 높일 수 있다.
2-2-5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 '국토계획법 시행령'이라 한다) 제30조 각 호에 따른 용도지역 내의 변경(예: 제2종일반주거지역→제3종일반주거지역으로 변경)을 하는 경우, 승인권자는 사업시행자와 협의하여 2-2-1, 2-2-2, 2-2-3 및 2-2-4에 따른 기반시설 기부채납 최대 상한에 10%p를 추가할 수 있다.
2-2-6. 국토계획법 시행령 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경(예: 제2종일반주거지역→상업지역으로 변경)으로 용적률이 완화되는 경우, 승인권자는 사업시행자와 협의하여 2-2-1, 2-2-2, 2-2-3 및 2-2-4에 따른 기반시설 기부채납 최대 상한에 17%p를 추가할 수 있다.
2-2-7. 2-2-3에 따라 기반시설 기부채납 부담을 경감받은 사업주체는 사업계획승인일로부터 1년 이내에 공사에 착수하여야 하며, 1년 이내에 착수하지 못할 경우 사업계획 변경승인을 받은 후 공사에 착수하여야 한다

제3절 주택건설사업 관련 기반시설 설치기준 등

1. 기반시설의 설치기준 등
3-1-1. 주택건설사업 관련 기반시설 기부채납은 기반시설의 부지를 제공하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 도로·공원·녹지·주차장의 경우에는 부지 및 시설을 함께 기부채납할 수 있다.
3-1-2. 주택건설사업자가 도로·공원·녹지·주차장 외의 기반시설에 대하여 시설을 설치하여 기부채납하는 경우, 해당 기반시설의 설치비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 본다.
(1) 기반시설 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정방법은 국토계획법 시행령 제46조제1항제2호를 준용한다.
3-1-3. 기반시설 기부채납 부지는 개발사업 대상지 및 주변지역 주민들이 편리하게 이용할 수 있는 곳으로 정하여야 한다.
3-1-4. 기반시설 기부채납 부지는 그 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있는 적정규모로 계획하고, 기반시설의 효용성이 낮은 자투리형 토지의 기부채납은 지양하여야 한다.
3-1-5. 승인권자는 건축위원회가 심의·의결한 기반시설 기부채납 외에 사업계획승인 과정 등에서 추가로 기반시설 기부채납을 요구하여서는 아니 된다.
3-1-6. 승인권자는 이 기준이 적용되는 주택건설사업의 승인 과정에서 사업계획승인 조건 외의 기반시설 기부채납과 관련한 별도의 협약서를 주택건설사업자와 작성하여서는 아니 된다.

제4절 기타 운영사항

1. 완화용적률 보장방안
4-1-1. 승인권자는 제2절의 기반시설 기부채납 부담기준을 적용함에 있어 완화용적률이 각종 심의 또는 협의과정 중 제한되지 아니하도록 이를 보장하여야 한다.
4-1-2. 사업의 특성으로 인하여 부여받지 못한 완화용적률이 있는 경우, 주택건설사업 승인권자는 협의를 통하여 기반시설 기부채납 부담수준을 조정하는 등 주택건설사업자의 손실보전 방안을 마련하여야 한다.

제5절 행정사항

1. 재검토기한
5-1-1. 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2026년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2026-623호, 2026.11.06.>
제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(기부채납 부담수준에 관한 적용례) 2-2-3의 개정규정은 이 고시 시행 이후 법 제15조제1항 또는 제3항에 따른 사업계획승인(같은 조 제4항에 따른 변경 승인을 포함한다)을 신청하는 경우부터 적용한다.