

입법 예고된 기반시설부담금제 내용과 시장 반응

재건축·재개발 조합원, 건설업계 반발 심해

오는 7월 12일 이후 전국을 대상으로 건축연면적 200㎡를 초과하는 아파트, 상가, 오피스텔 등 모든 건축물의 건축 행위에 대해 기반시설부담금이 부과된다. 입법 예고 중인 기반시설부담금의 산정 방법 및 부과 금액과 시장에 미치는 영향에 대해 알아보았다. 에디터 김소진



“재건축 10여 평에 정부는 기반시설부담금, 기부채납, 개발부담금 강제 징수 등으로 사유 재산을 침해하지 마라.”

“기반시설부담금이 부과될 경우 건설업계에 미치는 타격은 클 수밖에 없다. 건설업계 전체가 나서서 이 법안에 대한 반대 운동을 펼칠 것이다.”

이같이 요즘 주택 시장에는 7월 12일 시행되는 기반시설부담금 부과에 관한 법안이 뜨거운 감자로 떠오르고 있다. 기반시설부담금은 재건축 단지에 비해 신규 아파트의 부담 규모가 커 분양가 인상이 불가피할 전망이다. 게다가 서울은 강남과 강북의 땅값 차이에 따른 부담금 격차가 거의 없고 20년이 안 된 신도시 등 공공택지는 부과 대상에서 제외돼 실효성이 떨어진다는 지적이 적지 않다.

우선 오는 7월 12일 이후 사업 승인을 받는 아파트, 상가, 오피스텔 등은 기반시설부담금 부과 대상에 포함돼 분양가 인상이 불가피해졌다. 이에 따라 가뜰이나 수익성이 떨어져 미분양으로 고심하고 있는 오피스텔과 상가를 비롯해 지방의 아파트 시장이 위축될 가능성이 높다. 또한 분당과 일산 등 준공된 지 20년이 안 된 공공 택지구에서 건축 행위가 부과 대상에서 제외된 것은 형평성에 어긋나는 것이 아니냐는 지적도 적지 않다.

하지만 시장의 부정적인 반응 외에도 기반시설 설치를 위한 자원 확보와 합리적인 토지 이용을 촉진시키기 때문에 긍정적인 부분도 있다고 전문가들은 지적한다.

이러한 시장 상황에서 기반시설부담금의 산정 방법과 부과 금액에 대

해알아보았다. 전국의 주택·상가·빌딩의 신·증축과 재건축, 재개발 등 모든 건축 행위에는 궁극적으로 기반시설 설치 수요를 유발해 부담금이 부과된다. 기반시설부담금은 건축연면적 200㎡를 초과하는 건축물에 대해 부과되며, 부담금 면제 대상 건축물은 국가, 지방자치단체가 건축하거나 기부채납하는 건축물, 창업을 위해 설치하는 공장, 토지보상법상 이주대책을 위한 건축물, 그밖에 대통령령으로 정하는 건축물 등이다.

부담금 산정 방법은 어떻게 하나 기반시설부담금은 도로 등 기반시설을 설치하는 데 드는 비용(표준 시설 비용), 건축연면적, 개별공시지가 등을 토대로 산출돼 건축 허가 시점에서 부과된다. 부담금의 산정 방식은 [(표준 시설 비용+용지 비용)×건축연면적×부담률-공제액]이다. 매년 고시될 표준 시설 비용은 올해 ㎡당 5만 8000원으로 잠정 결정됐고 부담률은 20%로 하되 지가 25% 범위 내에서 가감할 수 있어 부담률 범위는 15~25% 선이다. 용지 비용은 [지역별 용지환산계수×(건축물별 기반시설 유발계수×㎡당시·군·구 평균 개별공시지가)]로 계산한다. 지역별 용지환산 계수는 주거 0.3, 상업 0.1, 공업 0.2, 기타 녹지 및 비도시 지역은 0.4가 적용되며 건축물별 유발계수는 단독(공동)주택 1.0, 제1종 근린생활시설 1.9, 제2종 근린생활시설 2.4, 업무시설 1.0, 숙박시설 1.4이다. 평균 공시지가에는 시·군·구 내 그린벨트와 공원, 상수원 보호구역 등 정상적인 개발 행위가 제한되는 구역은 빠진다. 공제액은 납부 의무자가 직접 설치한 기반시설과 용지 비용을 합산한 금액이다.

기반시설부담금 얼마나 부과되나 기반시설부담금은 평균 땅값이 높을수록, 신축·증축 면적이 클수록 많아진다. ㎡당 땅값이 500만 원(평당 1653만 원)인 서울 강남구 20평(66㎡)짜리

아파트를 32평(106㎡) 아파트로 재건축해 12평(40㎡) 정도 늘었다면 부담금은 [5만 8000원+0.3(용지환산계수)×1.0(기반시설 유발계수)×500만 원]×40×0.2(부담률)로 1246만 4000원이 된다. 같은 조건의 분양 아파트라면 증가 연면적을 신축 연면적으로 환산해 106을 적용하면 3302만 9600원이 된다. 분양 주택이 재건축보다 부담금을 2.65배 더 무는 셈이다.

또 서울 성동구(평당 평균지가 677만 원)의 400평 땅에 나홀로 아파트 30평형을 13기구 짓는다면 부담금은 1131만 원으로 강남 재건축 아파트의 부담금과 큰 차이가 없다. 실제로 강남의 13평 재건축 아파트가 45평형으로 늘어난다면 부담금은 4518만 원, 45평 신축 아파트의 경우 4617만 원이다.

재건축 조합이나 사업자가 도로, 공원 등을 지자체에 무상으로 기부채납하고 상하수도 부담금을 내는데 기구당 800만 원이 들었다. 해당 지자체가 부담률을 낮춘다면 실부담금은 그만큼 줄어든다. ㉞

기반시설부담금제 주요 부작용

구분	내용
건설 경기 악화	- 연면적 200㎡ 이상을 획일적으로 선정해 건설 수요 억제 가능성 - 특히 수익 원의 부담금이 예상되는 상가 시장은 소비 침체와 함께 이중고 겪을 듯
주택 시장 불안	- 부담금이 분양가에 반영되고 수익성 악화로 공급 축소 가능성 높아 - 기존 집값 상승 압력으로 작용할 공산 커
형평성 문제	- 도시개발사업, 주거환경개선사업 방식의 재개발 지역만 20년간 면제 - 특히 광역 개발되는 뉴타운은 여러 개발 방식이 혼재돼 있어 부담금 부과 여부에 따라 희비 엇갈려

