

서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례안 심사보고

의안 번호	72
----------	----

2022. 09. 20.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2022. 8. 29. 이성배 의원 발의
2. 회부일자: 2022. 9. 2.
3. 상정 및 의결일자
 - 제314회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2022. 9. 20. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (이성배 의원)

1. 제안이유

- 현재 서울시에는 대규모 공공택지가 고갈되어 주택을 공급할 수 있는 부지가 거의 없는 실정으로 공공주택 건설 및 공급이 힘든 상황임.
- 이에 대규모 택지개발 위주였던 기존의 공공주택건설사업의 개념을 확장하여 민간의 토지와 공공의 재원을 결합한 새로운 공급유형을 마련하고자 하며,
- 용도지역 상향, 도시계획시설 해제 등 규제완화를 통해 민간의 저이용·유휴 토지를 활용하여 토지를 확보하고 공공주택을 공급하여 주택공급을 활성화함과 동시에 부동산시장 안정을 도모하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 민간토지 활용, 공공주택, 사업계획 등 용어의 정의를 규정함(안 제2조)
- 나. 시장의 책무를 규정함(안 제3조)
- 다. 다른 조례와의 관계를 규정함(안 제4조)
- 라. 사업대상지 및 사업제외대상지를 규정함(안 제5조)
- 마. 사업유형에 관한 사항을 규정함(안 제6조)
- 바. 사업계획 수립 및 결정 절차를 규정함(안 제7조)
- 사. 사업의 제안 시기 및 방법을 규정함(안 제8조)
- 아. 용도지역 변경 기준을 규정함(안 제9조)
- 자. 용적률 기준을 규정함(안 제10조)
- 차. 공공기여 기준 및 방법과 공공시설 등의 설치비용, 부지가액 산정방법을 규정함(안 제11조)
- 카. 공공주택 건축계획의 방법을 규정함(안 제12조)
- 타. 토지사용 협약 및 토지사용료 감정평가 방법을 규정함(안 제13조)
- 파. 사업의 종료 및 청산의 방법, 절차를 규정함(안 제14조)
- 하. 서울주택도시공사의 지원 방법 및 역할에 대해서 규정함(안 제15조)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「공공주택 특별법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「주택법」
- 다. 기타 : [별지 제1호 서식] 민간토지 활용 공공주택 건립 사업 제안서

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

- 이 제정조례안은 민간의 저이용·유휴토지 등을 공공이 활용하여 공공주택(상생주택)을 건설·공급하는 사업에 관한 사항을 규정하기 위해 이성배 의원이 발의하여 2022년 9월 2일 우리위원회에 회부된 안건임.

가. 제정안의 입법 배경

- “민간참여형 장기전세주택 건설 추진”은 도시계획 규제 등으로 저이용되거나 방치된 민간소유 토지¹⁾를 활용하여 민간과 공공의 협력하에 장기전세주택(일명 ‘상생주택’)을 공급하는 새로운 사업유형임²⁾.



- 이 사업은 민간의 입장에서는 용도지역 변경, 도시계획시설 해제 등 규제완화 등을 통해 토지를 효율적으로 개발·활용할 수 있고, 공공의 경우에는 민간토지를 임차(사용)하거나 공공기여 등을 받아 장기전세주택을 안정적으로 공급할 수 있다는 장점을 지님.

1) 부지면적 3,000제곱미터 또는 공동주택 100세대 이상 가능 토지

2) 사업방식: 민간토지사용형, 공동출자형, 민간공공협력형(민간토지 활용 장기전세주택 건립 운영기준, '22.3.)

- ‘민간토지사용형’은 공공이 민간의 토지를 사용하여 토지사용료를 지급하고, 주택은 SH공사 등 공공에서 건설하여 운영하는 유형임.

※ 기존의 장기전세주택은 택지개발을 통해 공공이 직접 짓거나 민간 재건축·재개발 단지 일부를 공공이 매입해 공급하는 방식임

- 서울시는 작년 8월, 2021년부터 2026년까지 향후 5년간 장기전세주택 7만호 공급계획을 발표('21.8.25.)하면서 이 중 '민간토지사용형 상생주택'(3,120호)을 포함한 민간토지활용 물량으로 1만호 공급계획을 밝혔는데, 이 제정안은 향후 안정적이고 지속적인 상생주택 공급에 필요한 제도적 기반 마련을 위한 것임. (*검토보고서 붙임2. 공급 예상호수, 붙임3. 소요예산 참조)

나. 조례안의 주요내용

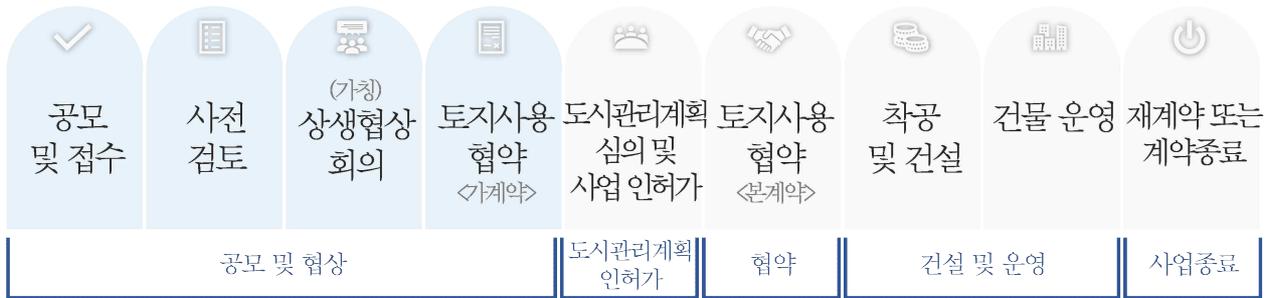
- 조례안은 총 16개의 본칙 조문과 1개의 부칙으로 구성되어 있는데, 사업방식과 사업대상지, 사업유형 및 사업계획의 결정 사항, 도시관리계획 수립 및 용도지역 변경, 용적률 및 공공기여, 공공주택 계획과 토지사용 협약, 사업종료 및 사업지원, 운영기준 등의 사항을 정하고 있음.

<주요 협상범위>

항 목		내 용
사업방식	사업방식	사업 시행방식, 토지매각, 법인 설립 여부 및 자본조달 구조, 지분비율(공공 자본금 출자, 민간 현물출자/임차 비율)
사업계획	상위계획의 이행	관련법 및 서울시 조례, 기준 등 상위계획의 검토, 관계기관(관련부서) 협의 등
	도시계획 규제완화	용도지역 및 용적률 계획, 지구단위계획 내용, 도시계획시설 해제 또는 복합화 계획, 높이·용도 등 기타규제완화 관련사항 등
	공공기여 방안	공공기여율, 공공시설등(토지, 건축물) 공공기여 방안, 공공주택 계획 등
	기타	그 밖에 심의·인가에 필요한 사항
토지사용 협약	토지사용권리 설정	지상권 등 토지사용권리 설정의 원칙, 근저당권 말소 등 공공의 협조 필요사항
	토지사용료	토지사용료 산정(감정평가), 기대수익률 등 토지사용료 지급 방법·시기 협의
	토지사용기간	토지사용기간 산정
	기타	그 밖에 계약, 특약에 관한 사항

사업종료	청산 방식	사업의 종료 시 청산 방식
	관련 재산의 정산	건물과 토지의 가치 산정(감정평가), 지분정리 방식
	기타	그 밖에 재산의 처분에 관한 사항 등

(※검토보고서 붙임4. 민간토지 활용 공공주택 사업(상생주택) 공모사업 추진 절차)



(1) 용어의 정의(안 제2조)

○ 안 제2조에서는 ‘민간토지 활용’을 정의하면서 사업유형을 ‘민간토지사용형’, ‘공동출자형’, ‘민간공공협력형’ 등 3가지로 구분하여 개념을 정립하고, 이 밖에 공공주택, 사업계획, 공공기여, 공공시설등, 사업종료 등 조례에서 사용하는 용어의 정의를 명확히 규정하였음.

구 분	민간토지사용형	공동출자형	민간공공협력형
개념도			
사업방식	<ul style="list-style-type: none"> • 공공이 민간의 토지 사용 (토지사용 협약) • 공공은 토지사용에 대한 대가로 민간에 토지사용료 지급 • 공공이 토지 사용기간 동안 공공주택 건설·운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 민간은 토지 현물출자, 공공은 사업비 출자하여 공공법인 설립 • 공공법인(「공공주택 특별법」 제4조에 따라 공공주택사업자로 지정된 법인을 말한다)이 공공주택 건설·운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 민간은 토지 개발, 도시계획시설 이전·해제 등 사업계획에 대한 협상을 통한 사업추진 • 공공은 주택매입·부속토지임차 약정 및 공공기여를 활용하여 공공주택 공급

역 할	민간	<ul style="list-style-type: none"> • 공공에 토지사용권 제공(지상권설정, 현물출자, 매각 등) • 토지의 도시관리계획 규제완화와 토지사용료 수익 등 이익실현 • 토지 공공기여(해당 시) • 사업종료 후 건물 매수 또는 지분에 따라 재산 취득 	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획에 따른 사업추진 • 개발이익에 대한 공공기여 • 공공주택 건설·공급
	공공	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택 공급을 위한 재원조달(건설비, 토지사용료 등) • 공공법인 설립·운영, 인·허가, 건설 및 건물 운영 ※ 공동출자에 따른 공공법인은 공공이 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획 협의 • 규제완화 및 사업절차·기간 단축 등 지원

※ 출처: 민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준(이하 '운영기준')

(2) 사업대상지(안 제5조)

- 안 제5조제1항은 민간이 제안하는 사업대상지의 용도지역을 자연녹지 지역, 주거지역, 준공업지역, 일반상업지역으로 한정하고 있음.
 - 특히 준공업지역과 같이 용도지역 변경이 없는 경우에는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 중 공동주택 수립기준을 따르게 하여 관련 조례 및 지침에 따라 운용하도록 하였음.
- 안 제5조제2항에서는 각 호에 해당하는 지역을 사업대상지에서 제외하도록 하였고, 안 제5조제3항은 부지 최소면적·공동주택 규모를 포함한 지정요건 등 구체적인 기준을 시장이 별도로 정한다고 규정하고 있는데 현재 서울시가 수립한 운영기준에 따르면 부지면적은 3,000㎡ 이상, 공동주택 규모는 100세대 이상(공공주택 포함)인 것으로 확인됨. 민간사업자가 실제 사업대상지에 해당되는 지 여부를 쉽게 확인할 수 있도록 이를 조례안에 포함시키는 방안도 검토가 가능하겠음.

조례(안) 조항		상세설명	관련 참고자료
제5조 (사업대상지)	제①항	3호 준공업지역 적용 : 용도지역 변경이 없는 경우는 「서울특별시 지구 단위계획 수립기준」 중 공동주택 수립기준을 따른다	운영기준 3-1-11. <표> 하단

제②항	<p><u>1호 서울특별시 정책상 보전 및 전문 기능이 필요한 지역</u> : 보전·생산녹지, 전용주거지역, 중심상업지역, 유통상업지역, 개발제한구역, 도시자연공원구역, 고도지구, 자연경관지구</p> <p><u>2호 양호한 저층 주거환경 보호가 필요한 지역으로 제1종전용주거지역, 역사, 문화, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역 등</u> : 구릉지 연접부, 성곽주변 등</p> <p><u>3호 다른 법령에 의해 추진중이거나 계획 수립 완료된 지역 등</u> : 정비사업구역, 소규모정비사업구역, 지역주택조합 모집 신고 지역 등</p>	<p>「서울시 지구단위계획 수립기준」상 공동주택 건립 지구단위계획 수립 제외지역 351쪽, 392쪽</p>
제③항	<p>지정요건 등</p> <p>가. 부지면적: 3,000제곱미터 이상</p> <p>나. 공동주택 규모: 100세대 이상(공공주택 포함)</p>	<p>운영기준 2-1-2.</p>

(3) 사업계획의 결정(안 제7조)

- 안 제7조제1항은 실무회의 구성 및 운영에 관한 사항을 시장이 별도로 정하게 하고 있는데 ‘상생주택 사전검토 실무회의 구성·운영 방침(전략사업과-23812호, ‘22.7.1.)’을 근거로 외부전문가를 참여시켜 사업계획을 구체화하고 사업성검토에 대한 객관성을 확보할 수 있을 것으로 보이나, 협상과정 및 사업계획을 보다 공정하고 투명하게 관리하기 위해서는 조례상에 해당 절차규정 등을 명확히 할 필요가 있다고 판단됨.
- 안 제7조제2항의 경우에도 조문을 통해 해당 내용을 구체적으로 파악할 수 없고 운영기준을 통해 확인 가능하므로 운영상 혼란을 방지하기 위해 서울시는 상생주택 공모사업 추진 시 이를 민간사업자에게 충분히 안내하고 홍보하는 노력을 기울여야 할 것임.

조례(안) 조항	상세설명	관련 참고자료
제7조 (사업계획의 결정)	제①항 (내·외부전문가의 범위) 외부전문가(공공주택통합심의위원회 위원, 도시계획위원회 위원, 건축위원회 위원, 도시건축공동위원회 위원5인) + 감정평가사(2인) + 회계사(2인) + SH + 서울시 + 필요시 추가	상생주택 사전검토 실무회의 구성·운영 (전략사업과-23812호.)
	제②항 민간토지 활용 방법에 따른 관련 위원회 민간토지사용형 : 공공주택통합심의위원회, 민간공공협력형 : 도시계획위원회, 도시건축공동위원회, 도시재정비위원회	운영기준 2-3-7 또는 검토보고서 붙임4. 상생주택 공모사업 추진 절차

(4) 용도지역 변경 기준(안 제9조)

- 안 제9조는 용도지역 변경 기준에 관한 사항으로 서울시 다른 조례 및 운영기준과 비교할 때 유사하게 규정한 것으로 보이며 특이사항은 없음.

조례(안) 조항	상세설명	비고
제9조 (용도지역 변경 기준)	<ul style="list-style-type: none"> · 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 제8조 : 중심지체계 및 대지에 접한 도로의 폭 등 사업대상지 입지특성, 생활권계획에서 정한 상업지역 지정 가능한 적정 규모, 지역간 균형발전 고려 · 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 제7조 : 청년주택 사업의 원활한 추진을 위해 이 조례 및 관계 법령에서 정한 범위에서 용도지역 변경 ~ 등 사업계획의 수립기준을 별도로 정할 수 있다. · 역세권 장기전세주택 건립 운영기준 : [별표2] 중 1. 용도지역 변경 검토기준 · 서울시 지구단위계획 수립기준 : 용도지역계획 기본방향 2-1-1. 	-

(5) 용적률 및 공공기여 기준(안 제10조 및 제11조)

- 안 제10조 및 제11조는 각각 용적률, 공공기여 기준을 규정하고 있으며, 공공기여율에 대한 구체적인 사항은 시장이 별도로 정하는 '운영기

준'에서 규정토록 하고 있음.

- 운영기준에는 따르면, 기존 용도지역이 자연녹지 및 제1~3종 일반주거 지역, 준주거지역일 경우 준주거 및 일반상업지역까지 최대 4단계의 용도지역 상향을 허용하고 그에 따른 용적률 인센티브가 부여될 수 있도록 했으며, 공공기여율 역시 최소 12%에서 최대 53%까지 차등 적용토록 하여 과도한 특혜제공에 대한 논란이 제기되면서, 공공기여 요구에 대한 부담이 가중될 수 있는바, 협상 및 인허가 단계에서 합리적인 사업계획을 수립할 수 있도록 지속적으로 개선사항을 발굴해 나갈 필요가 있음.

용도지역		용적률(%이하)		공공기여율(%) (단, 민간공공협력형)
기존	변경	기준	상한	
자연녹지	제2종전용주거	50	120	35 (29)
	제2종일반주거	50	200	45 (38)
	제3종일반주거	50	250	48 (40)
	준주거	50	400	53 (44)
제1종일반주거	제2종일반주거	150	200	15 (13)
	제3종일반주거	150	250	24 (20)
	준주거	150	400	38 (31)
	일반상업	150	800	48 (41)
제2종일반주거	제3종일반주거	200	250	12 (10)
	준주거	200	400	30 (25)
	일반상업	200	800	45 (38)
제3종일반주거	준주거	250	400	23 (19)
	일반상업	250	800	40 (34)
준주거	일반상업	400	800	30 (25)

(6) 공공주택 계획(안 제12조)

- 안 제12조는 공공주택 계획에 관한 사항으로 비주거비율, 공공주택의 규모, 사회혼합(소셜믹스) 등 운영기준에 규정된 내용(운영기준 3-1-12부터 3-1-16까지)을 조례에 규정하려는 것으로, 공공기여에 따라 제공되는 공공주택의 전용면적은 84제곱미터 이하로 규정하고 있는데 이는 「주택법」에 따른 국민주택규모가 85제곱미터 이하임³⁾을 감안할 때 기준을 통일할 필요가 있을 것으로 사료됨.

(7) 토지사용 협약(안 제13조)

- 안 제13조에서는 토지사용 협약에 관하여 대강의 틀과 내용을 정하고 있는데, 세부내용은 운영기준으로 위임하고 있음. 운영기준에 따르면 토지사용료는 3년 주기로 갱신하며, 최초 토지감정가는 감정평가법인 등 2인 이상이 감정평가한 금액을 산술평균한 가액으로 산출됨. 이 경우 감정평가 금액이 차이가 크다면 토지감정가격의 왜곡이 발생할 수 있으므로 공공과 민간의 합의에 따라 감정평가법인등을 3곳 선정하여 산술평균하는 방안을 포함하여 합리적인 가격산출 방안을 강구할 필요가 있겠음.

3) 「주택법」 제2조(정의)

6. “국민주택규모”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

조례(안) 조항		조문	관련 참고자료
제13조 (토지사용 협약)	제②항	토지사용료는 사업시행인·허가 전 민간과 공공이 각각 선정한 감정평가법인등의 감정평가를 통해 최초 사용, 갱신 사용, 지급시기 등 결정하고, 평가액의 조정, 토지사용과 관련한 기타사항은 시장이 별도로 정한다.	- 운영기준 3-2 - 서울특별시 도시계획변경 사전 협상 운영에 관한 조례 제14조 (감정평가 시행) ※ 평가액 조정내용은 없음 - 민간토지 활용 공공주택 실무 회의 결과보고 (전택주택공급과 36.'22.8.22)

(8) 사업종료(안 제14조)

- 안 제14조는 사업종료 시점(20년 후)의 감정평가를 통해 건물, 토지에 대한 비율을 산정한 후 이를 토대로 정산 절차를 진행하는 내용을 규정하고 있는데, 적절한 재산가치 산정 방법인지 여부에 대해서는 추후 대상을 확대해 가면서 전문가 자문 등을 통해 민간과 공공의 합의를 도출해 나가는 노력이 진행되어야 할 것이며, 공공과 민간의 재산가치 향상 기여도 및 상생주택 건립 후 발생하는 관리·운영비 등 유지비용을 고려한 감정평가가 이루어지도록 하여 상생주택 사업의 특수성을 반영할 필요가 있겠음.

(9) 사업의 지원(안 제15조)

- 안 제15조는 이 사업의 원활한 추진을 위하여 서울주택도시공사('SH공사')내 상생주택 관련부서를 신설하여 사업을 지원할 수 있게 하려는 것으로, 현재 SH공사에서는 장기전세주택사업부를 설치 운영하고 있는 바, 필요시 조직확대 및 별도의 상생주택 전담부서가 신설될 것으로 예상됨.

다. 종합의견

- 이 제정조례안은 서울시내 공공임대주택 건립을 위한 택지공급이 제한된 상황에서 민간이 보유한 저이용·유휴토지⁴⁾를 활용하여 상생주택을 공급할 수 있도록 이에 필요한 제도적 근거를 마련하기 위한 것으로, ‘대규모 택지개발 위주의 기존 공공주택건설사업의 개념’을 ‘민간의 토지와 공공의 재원을 결합한 신규 공급유형’으로 확대했다는 측면에서 민간과 공공이 서로 상생할 수 있는 새로운 입법정책적 시도라고 평가됨.
- 다만, 구체적인 사항은 시장이 정할 수 있도록 포괄위임적 성격의 조문이 다수(7개 조문) 포함되어 있는데(※검토보고서 붙임5. 조례(안)에서 시장이 별도로 정하는 내용), 이는 경미한 사항에 대해서는 조례개정없이 운영기준의 변경을 통해 즉시 적용가능하다는 장점이 있을 수 있으나, 자칫 시장의 자율적 판단에 기초한 자의적 운영기준 변경으로 공익성과 민간사업참여자의 이익이 침해될 수 있는 바, 향후 지속적인 모니터링과 관리 감독을 통해 위임조문의 적정성 여부를 점검할 필요가 있겠음.
 - 또한, 대상지별 사업계획, 사업성 분석 등 협상안 마련, 타당성 조사서 작성 등에 소요되는 시간을 감안 할 때, 사업기간 단축을 통한 공공임대주택의 조속한 공급을 위해 대상지별 공정관리에 각별한 주의가 필요하겠으며, 조례 제정 후 사업의 활성화를 위해서는 민간의 적극적인 참여를 유도할 수 있는 추가적인 지원책 마련과 인센티브 제공방안을 강구해야 할 것임.

4) <예시> (출처: 서울시 공고 제2022-717호, 민간토지 활용 공공주택 사업 토지공모 공고, 2022.3.14.)

- ① 인접한 주변 용도지역과의 현저한 차이 등 저이용되고 있는 토지,
- ② 건축물 용도규제로 인해 활용이 제한되고 있는 토지,
- ③ 효율성이 감소한 도시계획시설로서 시설폐지를 통한 다른 용도로 전환 또는 기능의 복합화가 필요한 토지,
- ④ 관련법에 따른 기반시설 확보가 어려워 개별사업추진이 어려운 토지

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지

- 부지면적 또는 공동주택 규모를 포함하여 사업대상지의 요건을 구체화함.
- 개정안의 일부 자구를 수정함.

VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 72
----------	----------

제안일자 : 2022. 09. 20.

제안자 : 주택공간위원장

1. 수정이유

- 부지면적 또는 공동주택 규모를 포함하여 사업대상지의 요건을 구체화함.
- 개정안의 일부 자구를 수정함.

2. 수정의 주요내용

- 안 제5조제3항 중 “부지 최소면적·공동주택 규모를 포함한”을 “다음 각 호의 부지면적 또는 공동주택 규모를 포함하고”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설함.
 1. 부지면적: 3,000제곱미터 이상
 2. 공동주택 규모: 100세대 이상(공공주택 포함)
- 안 제11조제2항제1호 중 “5~10%”를 “5퍼센트에서 10퍼센트”로 수정함.

서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례안
일부를 다음과 같이 수정한다.

제5조제3항 중 “부지 최소면적·공동주택 규모를 포함한”을 “다음 각 호의
부지면적 또는 공동주택 규모를 포함하고”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음
과 같이 신설한다.

1. 부지면적: 3,000제곱미터 이상
2. 공동주택 규모: 100세대 이상(공공주택 포함)

제11조제2항제1호 중 “5~10%”를 “5퍼센트에서 10퍼센트”로 한다.

수정안 조문 대비표

제 정 안	수 정 안
<p>제5조(사업대상지) ①·② (생 략)</p> <p>③ 제1항에 따른 지역으로서 <u>부지 최소면적·공동주택 규모를 포함한 지정 요건 등 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.</u></p> <p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제5조(사업대상지) ①·② (제정안과 같음)</p> <p>③ ----- <u>다음 각 호의 부지면적 또는 공동주택 규모를 포함하고</u> -----.</p> <p>1. <u>부지면적: 3,000제곱미터 이상</u></p> <p>2. <u>공동주택 규모: 100세대 이상(공공주택 포함)</u></p>
<p>제11조(공공기여기준) ① (생 략)</p> <p>② 제1항 이외에 공공기여는 다음 각 호의 기준에 따라 추가할 수 있다.</p> <p>1. 도시계획시설 변경(해제), 사업추진을 위한 기반시설 확보 등 기타 규제 및 계획 완화에 따른 공공기여는 부지면적을 기준으로 <u>5~10%</u> 내외에서 결정한다.</p> <p>2. (생 략)</p> <p>3. (생 략)</p>	<p>제11조(공공기여기준) ① (제정안과 같음)</p> <p>② (제정안과 같음)</p> <p>1. ----- ----- ----- --- <u>5퍼센트에서 10퍼센트</u> ----- -----.</p> <p>2. (제정안과 같음)</p> <p>3. (제정안과 같음)</p>

서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 민간의 저이용·유희토지 등을 공공이 활용하여 공공주택을 건설·공급하는 사업에 관한 사항을 정함으로써 공공주택 공급 확대 및 임대세입자의 주거 안정에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “민간토지 활용”이란 민간의 토지를 공공이 활용하는 것으로 다음 각 호의 방법으로 하는 것을 말한다.

가. 민간토지사용형 : 민간의 토지를 공공이 임차하여 공공주택을 건설·운영

나. 공동출자형 : 민간과 공공이 출자하여 설립한 「공공주택 특별법」 제4조제1항제5호에 따른 법인이 공공주택 건설·운영

다. 민간공공협력형 : 민간사업의 공공기여를 주택(건물)으로 제공 받고 그 부속토지는 공공이 임차하여 공공주택 공급

2. “공공주택”이란 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택을 말한다.

3. “사업계획”이란 사업대상지에 대한 용도지역·용적률·공공기여·공공주택 계획(이하 “도시관리계획등”이라 한다.) 및 토지사용에 대한 협약을 포함한다.

4. “공공기여”란 용도지역 변경, 도시계획시설 변경(해제), 이외 기타 규제

등의 완화를 위해 공공시설등의 부지나 시설을 설치하여 제공하는 것을 말한다.

5. “공공시설등”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항 각 호의 시설을 말한다.

6. “사업종료”란 토지사용 협약에 따라 정한 기간이 만료되거나 부득이한 사유로 더 이상 민간토지 활용 공공주택사업을 추진할 수 없다고 판단되어 계약을 해지하는 경우를 말한다.

제3조(시장의 책무) 시장은 민간토지를 활용하는 공공주택 건립을 위한 지원 및 공급 활성화를 위해 노력하여야 한다.

제4조(다른 조례와의 관계) 민간토지 활용 공공주택 건립사업을 적용함에 있어 다른 법령 또는 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제5조(사업대상지) ① 민간토지 활용 공공주택의 사업대상지(이하 “사업대상지”라 한다)는 민간의 저이용·유희토지 등과 이 사업을 희망하여 민간이 제안하는 토지로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 지역으로 한다.

1. 자연녹지지역
2. 주거지역
3. 준공업지역
4. 일반상업지역

② 다음 각 호에 해당하는 지역은 사업대상지에서 제외한다.

1. 서울특별시 정책상 보전 및 전문 기능이 필요한 지역

2. 양호한 저층 주거환경 보호가 필요한 지역으로 제1종전용주거지역, 역사, 문화, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역 등
 3. 다른 법령에 의해 추진중이거나 계획 수립 완료된 지역 등
- ③ 제1항에 따른 지역으로서 다음 각 호의 부지면적 또는 공동주택 규모를 포함하고 지정 요건 등 구체적인 기준은 시장이 별도로 정한다.
1. 부지면적: 3,000제곱미터 이상
 2. 공동주택 규모: 100세대 이상(공공주택 포함)

제6조(사업유형) 민간토지 활용 공공주택 건립사업 유형은 다음 각 호와 같다.

1. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업
2. 「건축법」에 따른 건축
3. 「주택법」에 따른 주택건설사업

제7조(사업계획의 결정) ① 민간토지 활용 공공주택의 도시관리계획등은 관련 부서 협의를 포함한 사전검토·협상회의·외부전문가 자문 등 민간과의 협상 과정을 통해 계획을 수립하며 이에 대한 절차 등의 사항은 시장이 별도로 정한다.

② 시장은 민간과 사업계획 및 토지사용에 대한 협의 이후 민간토지 활용 방법에 따른 관련 위원회의 심의를 거쳐 사업계획을 확정한다.

제8조(도시관리계획등 수립·제출) ① 민간토지 활용 공공주택 건립사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 방법으로 제안할 수 있다.

1. 민간토지사용형, 공동출자형 : 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택사업을 시행하기 위한 사업대상지로 제안

2. 민간공공협력형 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조에 따른 도시관리계획의 입안 제안

② 제1항에 따른 민간토지 활용 공공주택 건립사업 제안서는 별지 제1호 서식에 따르며, 민간공공협력형은 도시관리계획등을 추가로 제출하여야 한다.

③ 민간토지 활용 공공주택 건립사업의 제안 시기 및 방법은 시장이 별도로 정할 수 있다.

제9조(용도지역 변경 기준) 사업대상지의 용도지역 변경은 다음 각 호를 고려하여 최대 준주거지역 또는 일반상업지역까지 변경할 수 있으며, 관련 위원회를 통해 결정한다.

1. 서울특별시 도시기본계획 등 상위계획과의 정합성
2. 도시의 맥락을 고려하여 주변 지역과 조화를 이루는 용도지역 계획
3. 지역의 균형발전을 고려하되, 도시의 지속가능성을 위한 자연환경 훼손 및 경관 부조화 등의 최소화

제10조(용적률 기준) 용적률은 기준용적률, 상한용적률로 계획하며 구체적인 산정기준은 다음 각 호와 같다.

1. 기준용적률: 용도지역 변경 전 용도지역의 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률
2. 상한용적률: 제11조의 공공기여 제공 시 완화하여 적용하는 용적률로서 변경 후 용도지역에 대한 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률

제11조(공공기여 기준) ① 민간토지 활용 공공주택사업 시행자가 부담하는

용도지역 변경에 따른 공공기여 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조의 용도지역 변경에 따른 공공기여율은 부지면적 기준으로 산정한다.
2. 민간토지사용형의 경우 증가되는 용적률의 10분의 6에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용하며, 민간공공협력형의 경우는 증가되는 용적률의 10분의 5에 해당하는 용적률을 부지면적 기준으로 환산하여 적용한다.

② 제1항 이외에 공공기여는 다음 각 호의 기준에 따라 추가할 수 있다.

1. 도시계획시설 변경(해제), 사업추진을 위한 기반시설 확보 등 기타 규제 및 계획 완화에 따른 공공기여는 부지면적을 기준으로 5퍼센트에서 10퍼센트 내외에서 결정한다.
2. 제1호에 따른 완화가 둘 이상 중첩되는 경우 공공기여 총량은 각각 합산하여 적용한다.
3. 완화사항, 주변 여건, 규모, 및 민간의 제안 내용 등에 따라 필요한 경우 관련 위원회의 심의를 거쳐 낮거나 높은 비율로 조정할 수 있다.

③ 공공기여는 공공시설등의 부지 제공을 원칙으로 하되, 민간공공협력형은 공공기여 총량 범위에서 공공주택을 우선적으로 계획하고 그 부속토지는 공공이 임차하여 공공주택을 공급하며 이와 관련한 부속토지 활용(임차) 범위 등 세부 기준은 시장이 별도로 정한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 공공시설등의 설치비용 및 부지가액 산정 방법은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조제4항에 따라 시장이 정한 “공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준”을 준용한다.

제12조(공공주택 계획) 공공주택을 포함한 건축계획은 대상지에 따른 입주 수요 및 특성 등을 감안하여 비주거 비율, 공공시설의 종류, 공공주택 규모, 사회혼합 등을 고려하여 관계 법령 등에서 정하는 범위 안에서 시장이 별도로 정한다.

제13조(토지사용 협약) ① 민간은 공공에게 토지를 사용하게 하고 공공은 이에 대하여 토지사용료를 지급할 것을 약정한다.

② 토지사용료는 사업시행인·허가 전 민간과 공공이 각각 선정한 감정평가법인등의 감정평가를 통해 최초 사용, 갱신 사용, 지급시기 등 결정하고, 평가액의 조정, 토지사용과 관련한 기타사항은 시장이 별도로 정한다.

③ 제2항에 따른 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 관련 규정에 따르며 공공주택 운영 기간, 도시관리계획등 규제 완화 및 유지관리 등을 고려한 공통된 평가기준을 적용할 수 있도록 하고 한국감정평가사협회에 감정평가법인등의 추천을 의뢰할 수 있다.

제14조(사업종료) ① 사업종료를 위하여 감정평가를 통해 민간토지 활용 공공주택의 재산가치를 산정한다.

② 제1항에 따른 재산가치를 기준으로 계약당사자간의 협의를 통해 재산 정산 절차를 진행한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 감정평가 방법 등은 제13조제3항을 따르며, 세부 사항은 시장이 별도로 정한다.

제15조(사업의 지원) ① 시장은 민간토지 활용 공공주택사업의 원활한 추진을 위하여 서울주택도시공사에 다음 각 호의 역할을 하게 할 수 있다.

1. 사업(예정)대상지에 대한 사업계획수립, 토지사용 협약 지원

2. 사업 대행 및 사업성 분석, 예산검토

3. 사업의 영향 및 과급효과에 대한 모니터링 등

4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하여 별도로 정하는 사항

② 시장은 제1항에 따른 업무를 서울주택도시공사에 요구할 경우 기관의 특성을 고려하여 미리 공사 사장과 협의하여야 한다.

제16조(운영기준) 시장은 이 조례에서 시장이 정하도록 한 사항 및 민간토지 활용 공공주택 건립사업 시행과 관련하여 필요한 기준 등을 정하여야 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

사업계획(안) ※ 제안계획 있는 경우 작성

구 분	내 용	비 고
용 도 지 역 변 경	00지역 → 00지역	
용 적 륜	기준 : 000% 이하 상한 : 000% 이하	
도 시 계 획 시 설 해 제 · 복 합 화		
기 타 규 제 (계 획) 완 화	예시) 건축물의 최고높이 완화 등	기타 사업추진을 위한 규제(계획) 완화 필요사항이 있는 경우 작성
공 공 기 여 비 율	계획 : 00% 이상 기준 : 00%	산출 근거 기입, 공공기여 방안에 대한 계획(안) 있는 경우 별도 작성 가능
사 업 계 획 개 요		

기타 검토 ※ 검토사항 있는 경우 작성

구 분	기타 검토사항
상위 및 관련계획	내용
사업필요성	내용