

공공·민간 공동 택지개발사업 시행지침

제정 택지기획팀- 85('07. 9. 5)

개정 택지개발과-943('09. 4.29)

제1조(목적) 이 지침은 택지개발촉진법시행령(이하 “영”이라 한다) 제6조의3에 따른 공공·민간 공동 택지개발사업(이하 “공동 택지개발사업”이라 한다)의 시행기준 및 절차, 기타 공공 택지개발사업의 추진에 필요한 세부사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) ①이 지침은 택지개발촉진법령의 규정에 의한 공공·민간 공동 택지개발·공급 및 관리 등의 업무를 처리하는 경우에 적용한다.

②이 지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 택지개발업무처리지침을 적용한다. 다만, 주택건설등 사업자의 지분에 해당하는 택지에 대하여는 주택법 제2조 제3의2호 나목 단서에 따라 택지개발업무처리지침 제13조, 제17조 제2항 및 제3항, 제9항은 적용하지 아니한다.

제3조(보안관리 및 부동산투기 방지대책) 영 제6조의2 제1항에 따라 공공시행자 또는 주택건설등 사업자가 공동 택지개발사업의 시행을 요청하거나 요청받는 경우에는 택지개발업무처리지침 제4조 제1항 및 제2항에 따른 보안대책을 수립·시행하고 부동산 투기 방지대책을 강구하여야 한다.

제4조(사업시행 요청 등) ①영 제6조의3 제1항에 따라 주택건설등 사업자가 공공시행자에게 공동 택지개발사업의 시행을 요청하려

는 경우에는 별지 공동 택지개발사업 신청서에 사업계획서를 첨부하여 제출하여야 한다.

②제1항에 따른 사업계획서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 개발의 개요 및 필요성
2. 개발방향 및 추진일정에 관한 사항
3. 공법상 개발제한사항에 관한 사항
4. 지구경계설정에 관한 사항
5. 토지이용에 관한 계획
6. 주택건설에 관한 계획
7. 택지활용비율에 관한 사항(공공시행자의 택지활용비율은 영 제9조의2 제1항에 따른 비율 이상이어야 함)
8. 예정지구의 토지소유 및 소유권 이전계약체결 현황
9. 소유권을 취득하지 못한 토지의 소유자별 협의경위 및 애로요인의 원인분석
10. 기타 사업계획승인 등 애로요인에 관한 사항
11. 예정지구의 토지·주택·지장물 등의 공시지가 및 감정가격 등 용지비 산정에 필요한 사항
12. 예정지구 인근의 주택분양 및 전세 현황 등 분양성 판단에 필요한 사항
13. 주택건설등 사업자의 재무현황, 주택건설실적 등이 포함된 사업체 현황
14. 자금조달계획서
15. 기타 공동사업 시행여부 검토시 필요한 사항

제5조(공익성 및 사업성) ①주택건설등 사업자가 공공시행자에게 공동 택지개발사업의 시행을 요청하는 경우 공공시행자는 영 제6조의3 제2항에 따라 다음 각 호의 공익성 및 사업성 등을 고려하

여 그 수용 여부를 판단한다.

1. 공익성 : 주택건설등 사업자가 토지취득 및 사업계획승인 등의 애로요인을 해소하기 위한 것으로서 관련 법규상 주택건설이 가능하고, 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것

가. 주택건설등 사업자가 자기 지분의 택지에 건설호수의 100분 50 이상을 85m² 이하 주택으로 건설하고자 하는 경우(다만, 공공시행자가 지역별 특성 및 주택의 수급상황 등을 고려하여 10퍼센트포인트 범위 내에서 가감 적용 가능)

나. **보금자리주택** 등 임대주택의 건설이 시급하다고 인정되는 경우

다. 주택건설등 사업자가 확보하고 있는 주택건설용 택지의 개발이 지역의 주택난 해소 등 공익상 필요하다고 당해 시장·군수·구청장(예정지구가 2이상의 시·군·자치구에 걸치는 경우에는 특별시장·광역시장·도지사를 말함)이 인정하여 공공시행자에게 추천하는 경우

2. 사업성 : 해당 공동 택지개발사업의 시행과 관련하여 지역현황 분석(인구·주거·지역경제 등), 지가현황 분석, 수요 및 공급 분석, 개발여건 분석, 재무적 타당성 분석 등의 결과 사업성이 있을 것

3. 사업수행능력 : 다음 각 목에 따른 주택건설등 사업자의 사업자의 사업수행능력 분석결과 사업시행에 적절한 자격을 갖출 것

가. 공사수행실적(최근 3년간 유사 공사 수행건수와 금액)

나. 재정상태건설도(자본 및 부채비율, 유동비율 등)

다. 기타 사업수행능력 분석에 필요한 사항

②제1항에 의하여 공익성 및 사업성과 사업수행능력이 있다고 판단되는 경우 예정지구안의 토지면적 중 토지소유(소유권 이전 계약을 포함, 이하 같다)비율이 높고, 사업 추진상 장애가 적은 사업을 우선적으로 수용하여야 한다.

③공공시행자는 주택건설등 사업자의 공동 택지개발사업 시행 요청이 있는 날부터 60일 이내에 그 수용여부를 통보하여야 하며, 주택건설등 사업자의 요청을 수용하지 아니하는 때에는 그 사유를 명시하여 통보하여야 한다.

제6조(협약의 체결) 공공시행자와 주택건설등 사업자가 공동 택지 개발사업을 시행하려는 경우에는 영 제6조의3 제3항에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 협약을 체결하여야 한다.

1. 사업의 범위와 규모
2. 업무의 범위 및 분담
3. 토지 등의 소유권 이전
4. 공공시설 등의 설치 및 관리
5. 기반시설의 설치 및 비용부담
6. 공공시행자와 주택건설등 사업자 간의 택지 활용비율
7. 주택건설등 사업자가 확보한 택지를 공공시행자가 택지로 활용하는 경우의 비용정산
8. 재무와 회계의 운영에 관한 사항
9. 그 밖에 필요하다고 인정하는 사항

제7조(예정지구의 지정제안 제출서류) 공공시행자와 주택건설등 사업자가 국토해양부장관에게 영 제4조의2 제2항에 따라 공동으로 예정지구의 지정을 제안하려는 경우에는 영 제4조의2 제1항 각 호의 서류에 추가하여 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.

1. 영 제6조의3 제3항에 따라 체결한 협약서
2. 제5조 제1항 제1호 다목에 의한 시장·군수·구청장의 추천서
(해당되는 경우에 한함)

제8조(공공택지의 주택건설용지 배분) ①10만제곱미터 미만의 공동

택지개발사업을 시행하는 경우 공공시행자의 지분에 해당하는 택지(이하 “공공택지”라 한다)에는 택지개발업무처리지침 제13조 제2항 본문 단서에 불구하고 예정지구지정권자가 지역별 특성 및 주택의 수급상황 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 공동주택건설용지의 규모별 배분비율을 20퍼센트포인트 범위 내에서 조정할 수 있다.

②10만제곱미터 미만의 공동 택지개발사업을 시행하는 경우 공공택지에는 택지개발업무처리지침 제17조 제3항에 불구하고 예정지구 지정권자가 지역별 특성 및 주택의 수급상황 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 임대주택건설용지의 배분비율을 25퍼센트포인트 범위 내에서 조정할 수 있다.

제9조(규제의 재검토) 국토해양부장관은 주택건설 등 사업자가 공동 택지개발사업을 추진하기 위하여 공공시행자에게 제4조에 따라 첨부하여 제출하는 서류의 종류와 제5조에 따른 주택건설등 사업자의 공익성 판단 기준이 적정한지 여부를 2012년 12월 31일 까지 다시 검토하여 개선 여부를 결정하여야 한다.

부 칙

①(시행일) 이 지침은 2009년 4월 29일부터 시행한다.

【별 지】

공동 택지개발사업 신청서										
주택건설등 사업자	상 호				사업자 등록번호					
	대 표 자				법인(주민)등록번호					
	주 소				(전화:)					
	건설업종				건설업등록번호					
	주택법 제12조에 의한 시공능력자인 경우 요건									
사 업 예정지구	위 치									
	면적(m ²)				소유면적(m ²)				토지확보율(%)	
	용도지역				용도지구				용도구역	
	토지확보현황 (별첨 가능)									
	지번	지목	면적(m ²)		소유자		미확보시 그 사유			
	토지이용현황									
	상위계획 부합여부				주택건설시 관련 법령 저촉여부					
주변현황										
주택건설 사업계획					(전체 사업계획에 대한 개요를 기재)					
대지면적(m ²)				건축면적(m ²)				연면적(m ²)		
건폐율(%)				용적률(%)						
주택형태				세대당 규모(m ²)						
사업기간				사업비(억원)				자금조달계획		
공익성 확보여부										
사업성 확보여부										
사업수행능력 적정여부										
<p>택지개발촉진법 시행령 제6조의3 제1항 및 공공·민간 공동 택지개발 사업 시행지침 제4조에 따라 위와 같이 공동 택지개발사업을 신청합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">주택건설등 사업자 (서명 또는 인)</p> <p>공공시행자 귀하</p>										
첨부서류 : 사업계획서 1부.										

