

서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안

(이성배 의원 발의)

의안 번호	1881
----------	------

발 의 년 월 일: 2024년 05월 27일
발 의 자: 이성배 의원(1명)
찬 성 자: 김규남, 김영철, 김재진,
김지향, 김춘곤, 김태수,
김형재, 김혜영, 남궁역,
남창진, 민병주, 박상혁,
박 석, 박영한, 유만희,
이상욱, 임종국, 장태용,
허 훈 의원(19명)

1. 제안이유

- 민간토지 활용 공공주택 건립사업의 사업구조 다양화 및 공공기여 기준 조정 등을 통하여 사업 추진을 활성화하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 민간의 토지를 매입하여 공공이 공공주택건설사업을 추진할 수 있도록 민간토지매입형을 신설하고, 기존 민간공공협력형에서 임차를 제외하여 사업방식을 단순화함(안 제2호).
- 나. 공공기여 기준을 당초 사업유형에서 용도지역 변경 내용으로 조정함(안 제11조).
- 다. 민간 토지 및 건축물을 시장이 매입할 수 있는 근거를 마련함(안 제 14조).

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「공공주택 특별법」 등
- 나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 미첨부사유서 별첨)
- 다. 기타 : 신 구조문 대비표

서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 각 목 외의 부분 중 “활용하는”을 “활용(임차 및 매입)하는”으로 하고, 같은 호 다목 중 “주택(건물)으로 제공 받고 그 부속토지는 공공이 임차하여”를 “활용하여”로 하며, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

라. 민간토지매입형 : 민간의 토지를 공공이 매입하여 공공주택을 건설
· 운영

제8조제1항제1호 중 “공동출자형”을 “공동출자형, 민간토지매입형”으로 한다.

제11조제1항제2호 중 “민간토지사용형”을 “용도지역 간 변경”으로, “민간공공협력형”을 “용도지역 세분 변경”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “우선적으로 계획하고 그 부속토지는 공공이 임차하여 공공주택을 공급하며 이와 관련한 부속토지 활용(임차) 범위 등 세부 기준은 시장이 별도로 정한다”를 “60퍼센

트 이상 우선적으로 계획하는 것을 원칙으로 하며, 대상지 주변 여건 등에 따라 관련 위원회의 심의를 거쳐 10퍼센트 범위에서 조정할 수 있다”로 한다.

제14조부터 제16조까지를 각각 제15조부터 제17조까지로 하고, 제14조를 다음과 같이 신설한다.

제14조(매입기준) ① 시장은 민간토지 활용 공공주택사업 추진을 위하여 민간의 토지 및 건축물을 매입할 수 있다.

② 제1항에 따른 매입기준 등 세부사항은 시장이 별도로 정한다.

별지 제1호서식의 협의요청사항 중 사업방식에 “[] 민간토지매입”을 신설하고, 같은 서식의 별첨서류에 “인감증명서”를 “인감증명서 또는 본인서명사실확인서나 전자본인서명확인서 발급증”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(공공기여 기준에 대한 적용례) 이 조례 시행 전 제7조에 따른 협상회의를 진행한 경우 제11조 개정 규정에 따른 공공기여 기준은 종전의 규정을 적용할 수 있다.

[붙임]

■ 서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례 [별지 제1호 서식]

민간토지 활용 공공주택 건립사업 제안서

(제 1 쪽)

접수번호		접수일		
신청인	성명 (법인 및 대표자 성명)	토지소유자가 권리 위임 시 위임장 첨부	생년월일 (법인등록번호)	
	주소	(전화:)		
토지현황	위치			
	면적	m ²		
협약요청사항	용도지역·지구	도시계획시설	해당시 기재	
	공시지가			
	소유권확보 관련사항	근저당권 등 권리관계 관련사항 등 해당시 기재		
	대상지 특성	주변 여건, 건물 등 기타 특이사항 있는 경우 기재		
협약요청사항	사업방식	<input type="checkbox"/> 민간토지사용 <input type="checkbox"/> 공동출자 <input type="checkbox"/> 민간토지매입 <input type="checkbox"/> 민간공공협력		
	사업계획	도시계획 규제완화, 토지사용 협약(임대차계약) 등 협약 요청(제안)사항 있는 경우 기재		
	사업종료 및 청산	예시) 건물매입 또는 토지매각 (운영기준의 사업종료 및 청산 참고하여 작성)		
개인정보 수집 및 이용 동의		「개인정보 보호법」 제15조에 따라 위의 본인 정보를 서울특별시에 제공하는 것에 <input type="checkbox"/> 동의합니다. <input type="checkbox"/> 동의하지 않습니다.		

민간토지 활용 공공주택 건립사업의 참여를 위하여 관련 법령, 조례 및 운영기준을 확인하고 「서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례」 제8조제2항에 따라 제안서를 제출합니다.

신청인: _____ 년 _____ 월 _____ 일
(서명 또는 인)

서울특별시시장 귀하

별첨서류

1. 토지 등기부등본, 인감증명서 또는 본인서명사실확인서나 전자본인서명확인서 발급증
2. 위임장(해당 시)

유의사항

- 1) []에는 해당하는 곳에 √ 표시한다.
- 2) 신청한 토지의 등기부등본을 첨부해서 제출하여야 한다.
- 3) 작성내용이 많은 경우에는 별도로 작성하여 제출합니다.

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

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “민간토지 활용”이란 민간의 토지를 공공이 <u>활용하는</u> 것으로 다음 각 호의 방법으로 하는 것을 말한다.</p> <p>가.·나. (생략)</p> <p>다. 민간공공협력형 : 민간사업의 공공기여를 <u>주택(건물)으로 제공 받고 그 부속토지는 공공이 임차하여 공공주택 공급</u></p> <p><u><신 설></u></p> <p>2. ~ 6. (생략)</p> <p>제8조(도시관리계획등 수립·제출)</p> <p>① 민간토지 활용 공공주택 건립 사업을 시행하려는 자는 다음 각</p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- <u>활용(임차 및 매입)하는</u> ----- -----.</p> <p>가.·나. (현행과 같음)</p> <p>다. ----- ----- <u>활용하여</u> ----- ----- ----- -----</p> <p>라. <u>민간토지매입형 : 민간의 토지를 공공이 매입하여 공공주택을 건설·운영</u></p> <p>2. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>제8조(도시관리계획등 수립·제출)</p> <p>① ----- -----</p>

호의 방법으로 제안할 수 있다.

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

2. (생략)

②·③ (생략)

제11조(공공기여 기준) ① 민간토지 활용 공공주택사업 시행자가 부담하는 용도지역 변경에 따른 공공기여 기준은 다음 각 호와 같다.

1. (생략)

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 (생략)

-----.

1. ----- 공동출자형, 민간토지매입형 -----

2. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제11조(공공기여 기준) ① -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. 용도지역 간 변경-----

----- 용도지역 세분 변경-----

-----.

② (현행과 같음)

③ 공공기여는 공공시설등의 부지 제공을 원칙으로 하되, 민간공공 협력형은 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 (생략)

<신설>

제14조 ~ 제16조 (생략)

[별지 제1호서식]

현의요청사항	사업방식	<input type="checkbox"/> 민간토지사용 <input type="checkbox"/> 공동출자 <신설> <input type="checkbox"/> 민간공공협력
	사업계획	도시계획 규제완화, 토지사용 편의(임대주택) 등 협의 요청(제안)사항 있는 경우 기재
	사업종료 및 청산	예시) 건물매입 또는 토지매각 (운영기준의 사업종료 및 청산 참고하여 작성)

- 별정서류
1. 토지 등기부등본, 인감증명서
2. 위임장(매입 시)

③ -----

----- 60퍼센트 이상 우선적으로 계획하는 것을 원칙으로 하며, 대상지 주변 여건 등에 따라 관련 위원회의 심의를 거쳐 10퍼센트 범위에서 조정할 수 있다.

④ (현행과 같음)

제14조(매입기준) ① 시장은 민간토지 활용 공공주택사업 추진을 위하여 민간의 토지 및 건축물을 매입할 수 있다.

② 제1항에 따른 매입기준 등 세부사항은 시장이 별도로 정한다.

제15조 ~ 제17조 (현행 제14조부터 제16조까지와 같음)

[별지 제1호서식]

현의요청사항	사업방식	<input type="checkbox"/> 민간토지사용 <input type="checkbox"/> 공동출자 <input type="checkbox"/> 민간채입 <input type="checkbox"/> 민간공공협력
	사업계획	도시계획 규제완화, 토지사용 편의(임대주택) 등 협의 요청(제안)사항 있는 경우 기재
	사업종료 및 청산	예시) 건물매입 또는 토지매각 (운영기준의 사업종료 및 청산 참고하여 작성)

- 별정서류
1. 토지 등기부등본, 인감증명서 또는 본인서명사실확인서나 전자본인서명확인서 발급증
2. 위임장(매입 시)

서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안

비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용발생 요인

○ 서울특별시 민간토지 활용 공공주택 건립사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안

연번	조·항	추계대상 여부	판단 내용
1	제2조(정의) 제1호 라목	×	◦ 활용하는 → 활용(임차, 매입) 등 정의 구체화 및 민간의 토지를 공공이 매입하여 공공주택을 건설 운영하도록 근거 마련
2	제8조 (도시관리계획등 수립·제출)	×	◦ '민간토지매입형' 신설에 따른 사업 제안 방법 추가 근거 마련
3	제11조(공공기여 기준)	×	◦ 용도지역 변경 범위에 따라 공공기여 기준 차등 적용 ◦ 공공기여 총량의 60퍼센트이상 공공임대주택 도입 원칙
4	제14조(매입기준)	△	◦ 매입기준을 신설함에 따라 별도의 비용이 발생할 수 있음

2. 미첨부 근거 규정

「서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례」 제3조제2항

3. 미첨부 사유

가. 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우(제3조제2항)

- 안 제14조(매입기준)는 민간토지 활용 공공주택사업('상생주택'이라 함) 추진을 위하여 민간의 토지(토지지분) 및 건축물(공공주택)을 매입할 수 있도록 개정하는 내용으로 비용이 발생할 수 있지만, 상생주택은 사업대상지에 대한 토지주의 사업 제안 등을 통해 공모(신청)를 받아 추진하는 사업으로 현 시점에서 신청규모·대상 등이 정해지지 않아 기술적 추계가 곤란함

4. 작성자

시의회사무처 재정분석담당관
담 당 관 오희선
추계세제팀장 김중헌
추계분석관 이홍래
☎ 02-2180-7952
e-mail : hongl004@seoul.go.kr

※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.

붙임 : 상생주택 사업계획 (서울시 관련부서 제공자료)

□ 상생주택 개요

- (개념) 민간토지 및 공공재원 결합을 통해 장기전세주택 공급
 - 민간참여 유도 및 사업 공공성을 고려한 민간-공공 상생형 사업구조 마련
- (사업대상지) 민간의 저이용·유휴토지 또는 사업을 희망하는 민간제안 토지
 - 부지면적 3,000㎡ 또는 공동주택 규모 100세대 이상
- (사업추진절차) 토지주의 사업제안 후, 토지사용 협약(도시관리계획 등)을 통해 공공주택(장기전세주택) 건설 및 운영

□ 상생주택 내용

- 필요성
 - 장기간 토지임차 한계 극복을 위한 사업구조 다양화 및 단순화
 - 타 사업과의 형평성 등을 고려한 공공기여 기준 등 조정
- 주요내용
 - 사업구조 다양화 및 단순화(임차 → 매입)
 - 용도지역 변경 범위에 따라 공공기여 기준 차등
 - 공공기여 총량의 60% 이상 공공임대주택 도입 원칙 등

□ 향후계획

- '24.06.: 상생주택 운영기준 개정
- '24.07.~: 사업 추진 대상지 협의 등 사업 지속 추진

① 민간토지매입형 추가 ※ 민간토지사용형(임차형)은 현행 유지

<장점>

- 사업구조 단순, 협의기간 단축
- 개발이익 사유화 방지(현재 토지가치로 매입)
- 임차형 대비 사업 타당성(사업성) 유리

<단점>

- 초기 재정투입 증가(매입비용, 건설비용)

② 민간공공협력형 사업구조 변경(임차→매입)

- 공공기여분 외에 상생 의무임대 개념 도입하여 공공임대 추가 확보
- 상생 의무임대분 매입(토지+건축물)하는 구조로 사업구조 단순화

<장점>

- 공공임대(추가분) 매입으로 임차료 미발생
- 임차형 대비 사업 타당성(사업성) 유리
- 공공임대 추가 확보 가능

<단점>

- 매입예산 추가확보 필요

(토지: 감정평가, 건축물: 표준건축비)

③ 공공기여 기준 조정

- 용도지역 변경 범위(용도지역간 또는 용도지역 세분)에 따라 공공기여 기준 차등
 - (당초) 민간토지사용형 6/10, 민간공공협력형 5/10
 - (변경) 용도지역간 변경 6/10, 용도지역 세분 변경 5/10
- 공공기여 총량의 60% 이상 공공임대주택 도입 원칙(사전협상과 차별화)
 - ※ 대상지 여건 등에 따라 관련 위원회 심의를 통하여 조정 가능
- 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여 기준은 현행 유지하되, 대상지 여건 등에 따라 관련 위원회 심의를 통하여 조정
 - ※ 민간참여 유도, 기 추진(협의) 중인 대상지에 대한 행정의 연속성 측면 및 의무임대 추가 반영에 따른 일부 공공성 확보 등을 감안