

# 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>&lt;신 설&gt;</u></p> <p><u>&lt;신 설&gt;</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 유지 관리 등을 고려한 공통된 평가기준을 적용할 수 있도록 하고 한국감정평가사협회 에 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