

 <b>국토교통부</b>	<h1>보 도 자 료</h1>		
	<b>배포일시</b>	<b>2021. 11. 4(목)</b> <b>총 6매(본문5, 붙임1)</b>	
<b>담당 부서</b>	<b>도시활력 지원과</b>	<b>담당 자</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 박용선, 사무관 유지완, 주무관 김권중</li> <li>• ☎ (044) 201-3735, 3734</li> </ul>
	<b>토지정책과</b>	<b>담당 자</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 김명준, 사무관 송종화, 주무관 민채현</li> <li>• ☎ (044) 201-3403, 3405</li> </ul>
<b>보 도 일 시</b>		<b>※ 2021.11.04.(목) 15:00 이후 보도 가능</b>	

## 민·관 공동 도시개발 사업의 공공성 크게 강화된다.

- 국토부, 도시개발 사업의 공공성 강화 추진 -

### ① 민간의 개발이익 환수 강화

- △ 민·관공동사업 시 민간 이윤율 상한 설정 제도화
- △ 공공의 출자비율이 50%를 초과하는 민·관공동사업은 분양가 상한제 적용
- △ 아울러, 개발사업 전반에 적용되는 '개발부담금' 제도의 실효성도 제고

### ② 민·관 공동사업 추진과정의 공공성 강화

- △ 민·관공동사업 시 준수해야 할 사업절차 등에 관한 지침 제정
- △ 출자자가 조성토지를 직접사용하는 경우 출자 지분 범위 내에서만 허용
- △ 임대주택 용지의 계획 수립과 변경 절차를 강화

### ③ 도시개발사업 관리·감독 강화

- △ 지정권자가 국토부 장관과 협의, 보고해야 하는 사업을 확대
- △ 지정권자에 대한 국토부장관의 검사 및 시정조치 요청 권한 부여

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 최근 도시개발 사업과정에서 발생한 민간의 과도한 개발이익 논란이 재발되지 않도록,

○ 지난 10월 국정감사 시 제도개선 요구 등 다양한 분야에서 제기된 의견을 종합적으로 검토하여, 제도 개선을 추진하기로 하였다.

- 도시개발법은 중앙정부 주도의 택지공급에서 탈피하여, 민간참여와 지자체 자율성을 토대로 다양한 도시용지가 공급될 수 있는 기반을 마련하기 위하여 제정(2000년)되어 운영하고 있으나,
  - 법 시행 이후 주택시장 환경 등의 여건 변화를 고려하여, 민·관 공동사업 등을 중심으로 현행 제도에 대한 점검과 개선이 요구되고 있는 상황이다.
- 이에, 민간참여와 지자체 자율성을 보장하는 도시개발법의 기본 취지는 살리면서 제기된 다양한 의견과 다른 법률과 균형 등을 고려하여 공공성을 강화하는 데 중점을 두었다.

## 1 민간의 개발이익 환수 강화

- (토지판매 이익 환수) 민·관이 공동으로 출자하여 시행하는 도시개발 사업에서 토지조성·매각 과정 시 민간의 과도한 이익이 발생하지 않도록 민간 이윤율 제한을 추진할 예정이다.
  - ① (이윤율 상한) 다른 법률\* 등을 고려하여 민간 이윤율 상한을 법률에 직접 규정하는 방안이나,
    - \* 「택지개발촉진법」은 총 사업비의 6% 내 공동사업자의 이윤율을 제한, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」은 산업시설용지에 대해 조성원가의 15% 이윤율 내 분양가격을 정함
    - 또는, 출자자 협약으로 민간 이윤율 상한을 설정하도록 의무화 하되, 지정권자가 이윤율 상한의 적정성을 검토하는 절차를 함께 규정하는 방안을 검토 중으로,
    - 관련 법안이 발의\*된 점을 고려, 이번 정기 국회 시 의견수렴 등 충분한 논의과정을 거쳐 개정을 추진한다.
    - \* (이헌승/진성준의원) 민·관 공동사업시 민간의 이윤율을 총사업비 6% 또는 10%로 제한하는 도시개발법 개정법률안 발의(9.29/10.22발의)

② (초과이익 재투자) 이윤율 상한을 초과하여 발생하는 이익은 지역 내 공공목적의 다양한 용도로 재투자\*되도록 제도화할 예정이다.

\* 주차장 등 생활SOC 설치·부담, 특별회계 통한 임대주택 등 공익사업 교차보전, 공공용지 공급가격 인하 등에 활용

□ (주택분양 이익 환수) 특히, 공공의 출자비율이 전체의 50%를 초과하는 사업을 시행\*하는 경우, 해당 택지를 공공택지로 구분하여 분양가 상한제를 적용하도록 개선한다.

\* 토지소유권 확보 없이 토지수용이 가능하다는 점에서 분양가 상한제 적용 필요성이 큼

□ (개발부담금 실효성 제고) 도시개발사업 등을 비롯해 개발사업 전반에 대해 부과되는 개발부담금\*의 실효성도 제고하게 된다.

\* 개발이익의 20%(계획입지), 25%(개별입지)를 개발부담금으로 부과  
· (개발이익산정식) 사업종료시점지가 - 사업개시시점지가 - 정상지가 상승분 - 개발비용

○ 이미 국회에 관련 법안이 발의된 점을 고려하여, 이번 정기 국회 시지자체·전문가 등의 충분한 의견수렴과 논의를 거쳐 개발부담금의 부담률 상향과 감면사업 축소 등을 추진할 예정이다.

\* 부담률이 도입 당시('90)에는 50%였으나 현재는 절반 수준으로 축소, 부담금 면제·감경사업도 누적되고 있는 상황

## ② 민관 공동사업 전반의 공공성 강화

□ (토지수용) 수용방식 개발사업의 토지 수용 필요성을 판단하기 위해 운영 중인 중앙토지수용위원회의 공익성 검증에서 공공기여도 검증기능을 강화\*할 예정이다.

\* 사업시행 시 공공출자 비율 및 사전 토지확보 비율 등에 대한 평가를 강화하고, 검증위원을 개발분야 전문가 등으로 확대

- (민·관 공동사업 가이드) 민·관 법인을 설립하여 사업을 추진하는 경우, 준수해야 할 사업절차와 방법에 관한 규정이 없으나, 구체적인 지침을 제정하여, 절차적 투명성을 확보한다.
- 민간참여자를 선정할 때에는 공모의 방식으로 하고, 공모 및 심사 방법 등 세부 선정절차, 사업 협약에 포함할 사항 및 지정권자의 승인에 관한 사항 등을 구체적으로 규정할 예정이다.
- (조성토지 직접사용) 출자자가 조성토지를 직접 사용하는 경우 사용범위에 대한 제한이 없었으나 출자 범위 내로 사용을 제한하고,
  - 현재 직접사용 계획을 지정권자에게 제출만 하도록 하고 있으나, 승인을 받도록 개선하여 직접사용의 적정성 검토를 강화할 계획이다.
- (임대주택 용지 확보) 임대주택 의무비율(전체주택의 25% 등) 적용에 대한 지자체의 재량을 축소(의무비율의  $\pm 10\%p$  내  $\rightarrow$   $\pm 5\%p$  내)하고,
  - 분양주택 용지로 변경 시 개발계획의 중대한 변경으로 보아 도시계획위원회 심의를 거치도록 하는 등 변경 절차도 강화한다.
  - 또한, 공공임대사업자(LH 등)에게 공급하는 임대주택용지 가격을 감정가격에서 조성원가로 변경하여 임대주택 용지매각을 지원할 예정이다.

### ③ 도시개발사업 관리·감독 및 지원 강화

- 현재는 지자체의 자율성 확보 취지에서 지정권자에게 관리·감독 권한을 부여하고 있으나, 지자체장의 권한이 축소되지 않는 범위 내에서 중앙정부의 관리·감독을 강화하고 지원도 확대한다.
- 지정권자가 구역지정, 개발계획 수립 시 국토부장관과 협의해야 하는 대상을 확대(구역면적이 100만 $m^2$  이상 사업  $\rightarrow$  50만 $m^2$  이상 사업)하고,

- 국토부장관이 민·관 공동사업 운영실태 등에 대해 필요한 경우 지정권자에게 보고 요청하고, 검사(전문기관 위탁 등 가능) 및 시정 조치를 할 수 있도록 개선할 계획이다.
- 또한, 공공성이 큰 도시개발사업에 기금 등이 출자자로 참여하는 도시개발 사업모델을 개발, 개발이익 공공환수와 사업 관리강화 효과도 제고할 예정이다.
- 이와 같은 개선방안이 빠른 시일 내에 입법화될 수 있도록 국회와 협력하여 후속절차를 조속히 추진할 계획이며, 법률 개정 없이 하위법령만으로 개선 가능한 사항은 즉시 개정할 예정이다.
- 국토교통부 관계자는 “토지수용을 바탕으로 하는 개발사업에 있어 개발이익이 과도하게 사유화되는 것은 바람직하지 않으며, 특히 민·관 공동사업에서 민간의 개발이익 논란이 재발되지 않도록 각별히 모니터링해 나갈 예정이다.”고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 도시활력지원과 유지관 사무관(☎ 044-201-3735-도시개발), 토지정책과 송중화사무관(☎ 044-201-3403-개발부담금)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

민·관 공동 도시개발사업 절차 및 제도개선 방향

