

# 공공·민간 공동 택지개발사업 시행지침

제정 택지기획팀-85('07.9.5)

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 공동 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 제2조제3의2호나목 단서에 따라 택지개발업무처리지침 제13조, 제17조제2항 및 제3항, 제9항은 적용하지 아니한다.

제3조(보안관리 및 부동산투기 방지대책) 영 제6조의2제1항에 따라 공공시행자 또는 주택건설등 사업자가 공동 택지개발사업의 시행을 요청하거나 요청받는 경우에는 택지개발업무처리지침 제4조제1항 및 제2항에 따른 보안대책을 수립·시행하고 부동산투기 방지대책을 강구하여야 한다.

제4조(사업시행 요청 등) ①영 제6조의3제1항에 따라 주택건설등 사업자가 공공시행자에게 공동 택지개발사업의 시행을 요청하

려는 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 자료
4. 지구경계설정에 관한 사항
5. 토지이용에 관한 계획
6. 주택건설에 관한 계획
7. 택지활용비율에 관한 사항(공공시행자의 택지활용비율은 영 제9조의2제1항에 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. 주택건설 등 사업자의 재무현황, 주택건설실적 등이 포함된 사업체 현황
14. 자금조달계획서
15. 기타 공동사업 시행여부 검토시 필요한 사항

제5조(공익성 및 사업성 등) ①주택건설등 사업자가 공공시행자

에게 공동 택지개발사업의 시행을 요청하는 경우 공공시행자는 영 제6조의3제2항에 따라 다음 각 호의 공익성 및 사업성 등을 고려하여 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 100분의50 이상을 85㎡ 이하 주택으로 건설하고자 하는 경우 (다만, 공공시행자가 지역별 특성 및 주택의 수급상황 등을 고려하여 10퍼센트포인트 범위 내에서 가감 적용 가능)

나. 국민임대주택 등 임대주택의 건설이 시급하다고 인정되는 경우  
다. 주택건설 등 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 지역현황분석(인구·주거·지역경제 등), 지가현황 분석, 수요 및 공급분석, 개발여건 분석, 재무적 타당성 분석 등의 결과 사업성이 있을 것

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

가. 공사수행실적(최근 3년간 유사 공사 수행건수와 금액)

나. 재정상태건실도(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 이전계약을 포함, 이하 같다)비율이 높고, 사업 추진상 장애가 적은 사업을 우선적으로 수용하여야 한다.

③공공시행자는 주택건설등 사업자의 공동 택지개발사업 시행요청이 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 택지개발사업을 시행하려는 경우에는 영 제6조의3제3항에 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. 채무와 회계의 운영에 관한 사항
9. 그 밖에 필요하다고 인정하는 사항

제7조(예정지구의 지정제안 제출서류) 공공시행자와 주택건설등 사업자가 건설교통부장관에게 영 제4조의2제2항에 따라 공동으로 예정지구의 지정을 제안하려는 경우에는 영 제4조의2제1항 각 호의 서류에 추가하여 다음 각호의 서류를 제출하여야 한다.

1. 영 제6조의3제3항에 따라 체결한 협약서
2. 제5조제1항제1호다목에 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 제13조제2항 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 제17조제3항에 불구하고 예정지구지정권자가 지역별 특성 및 주택의 수급상황 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 임대주택건설용지의 배분비율을 25퍼센트포인트 범위 내에서 조정할 수 있다.

## 부 칙

①(시행일) 이 지침은 2007년 9월 5일부터 시행한다.

【별 지】

| 공동 택지개발사업 신청서   |                           |                         |                      |                      |
|---|---------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| 주택건설등<br>사업자  | 상 호                       |                         | 사업자 등록번호             |                      |
|   | 대표자                       |                         | 법인(주민)<br>등록번호       |                      |
|   | 주 소                       | (전화: )                  |                      |                      |
|   | 건설업종                      |                         | 건설업 등록번호             |                      |
|   | 주택법 제12조에 의한 시공능력자인 경우 요건 |                         |                      |                      |
| 사 업<br>예정지구   | 위 치                       |                         |                      |                      |
|   | 면 적(m <sup>2</sup> )      | 소유면적(m <sup>2</sup> )   | 토지확보율(%)             |                      |
|   | 용도지역                      | 용도지구                    | 용도구역                 |                      |
|   | 토 지 확 보 현 황(별첨 가능)        |                         |                      |                      |
|   | 지 번                       | 지 목                     | 면 적(m <sup>2</sup> ) | 소유자                  |
|   |                           |                         |                      | 미확보시<br>그 사유         |
|   |                           |                         |                      |                      |
|   |                           |                         |                      |                      |
|   | 토지이용현황                    |                         |                      |                      |
|   | 상위계획<br>부합여부              |                         | 주택건설시 관련법령<br>저촉여부   |                      |
| 주변현황  |                           |                         |                      |                      |
| 주택건설 사업계획   |                           | (전체 사업계획에 대한 개요를 기재)    |                      |                      |
| 대지면적(m <sup>2</sup> )   |                           | 건축면적(m <sup>2</sup> )   |                      | 연면적(m <sup>2</sup> ) |
| 건폐율(%)  |                           | 용적률(%)                  |                      |                      |
| 주택형태  |                           | 세대당 규모(m <sup>2</sup> ) |                      |                      |
| 사업기간  |                           | 사업비(억원)                 |                      | 자금조달계획               |
| 공익성 확보여부  |                           |                         |                      |                      |
| 사업성 확보여부  |                           |                         |                      |                      |
| 사업수행능력 적정여부   |                           |                         |                      |                      |
| <p>택지개발촉진법시행령 제6조의3제1항 및 공공민간 공동 택지개발사업 시행<br/>지침 제4조에 따라 위와 같이 공동 택지개발사업을 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">주택건설등 사업자 (서명 또는 인)</p> <p>공공시행자 귀하</p> |                           |                         |                      |                      |
| 첨부서류 : 사업계획서 1부   |                           |                         |                      |                      |