

●국토교통부훈령 제1601호

「민간참여 공공주택사업 시행지침」 일부를 다음과 같이 개정하여 발령합니다.

2023년 3월 14일

국토교통부 장관

민간참여 공공주택사업 시행지침 일부개정

제1절 총칙

제1조(목적) 이 지침은 「공공주택 특별법」 제4조제1항제5호 및 제2항의 시행자가 공공주택사업을 원활하게 추진할 수 있도록 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "민간참여 공공주택사업"이란 법 제4조제1항제5호 및 제2항의 자가 시행하는 공공주택사업을 말한다.
2. "공공시행자"란 법 제4조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자를 말한다.
3. "민간참여자"란 법 제4조제1항제5호의 법인에 출자하는 공공시행자 외의 자를 말한다.
4. "민간사업자"란 법 제4조제2항에 따라 공공시행자와 공동으로 사업을 시행하는 주택건설사업자를 말한다.
5. "지구조성사업"이란 법 제2조제3호가목의 사업을 말한다.
6. "주택건설사업"이란 법 제2조제3호나목의 사업을 말한다.

제3조(다른 지침 등과의 관계) 민간참여 공공주택사업 시행에 관하여는 이 지침을 우선적으로 적용하되, 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「공공주택 업무처리지침」 및 제10조 및 제16조에 따라 공공시행자와 민간참여자 또는 민간사업자(이하 "민간참여자 등"이라한다) 간 협약한 바에 따른다.

제2절 지구조성사업

제4조(사업방식) 공공시행자는 공모의 방식으로 민간참여자 등을 모집하여야 한다. 다만 민간참여자 등이 제9조에 따라 공공시행자에게 사업을 제안하는 경우에는 제안의 방식으로 시행할 수 있다.

제5조(대상지) ① 공공시행자는 제4조에 따라 공모의 방식으로 민간참여자 등을 모집하여 사업을 하려는 경우 민간참여 가능성, 주택·금융시장 여건 및 사업의 진행상황 등을 고려하여 법 제6조에 따라 지정된 공공주택지구 중에서 사업대상지를 선정한다. 이 경우 지구의 일부를 대상으로 선정할 수 있으며, 법 제17조에 따른 지구계획이 승인된 지역도 대상으로 선정할 수 있다.

② 공공시행자는 제1항에 따라 대상지를 선정한 경우 이를 법 제6조에 따른 주택지구 지정권자에게 공모 전에 알려야 한다.

③ 제4조 단서에 따라 제안의 방식으로 민간참여 공공주택사업을 시행할 수 있는 대상지는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한정한다.

1. 제안자가 대상지 전체 토지면적 중 2/3이상을 소유하거나 소유권 이전계약을 체결한 토지
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 위치한 토지로서 개발제한구역이 아닌 토지
3. 대상지 전체 토지면적이 30만제곱미터 미만인 토지
4. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 등 관계 법률에 따라 개발을 제한하고 있는 지역이 아닌 지역에 위치한 토지

제6조(민간참여자 등의 공모) ① 공공시행자가 제4조에 따라 민간참여자 등을 공모하고자 하는 경우에는 사전에 다음 각 호의 사항을 포함하는 공모 및 평가계획을 수립하여야 한다.

1. 사업의 개요 (사업명, 사업의 목적, 위치, 면적, 기간 등 포함)
2. 공모신청자격
3. 사업계획서의 제출기간 및 방법 등 공모신청 요령
4. 사업계획서에 관한 평가항목 및 기준
5. 사업계획서 작성 지침
6. 공공시행자의 출자에 관한 사항
7. 협약 및 법인설립에 관한 사항
8. 토지 조성원가 등에 관한 사항
9. 기반시설의 설치 및 비용부담에 관한 사항
10. 그 밖에 공모 참가에 필요한 사항

② 공공시행자는 공모와 관련한 설명회를 개최할 수 있으며, 제1항에 따른 공모 및 평가계획은 전국에 보급되는 일간신문과 공공시행자 인터넷 홈페이지에 1회 이상 공고하여야 한다.

③ 공모에 참가하고자 하는 민간참여자 등은 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획서를 공공시행자에게 제출하여야 한다.

1. 공동출자법인의 설립에 관한 사항(민간참여자에 한정한다.)
2. 공공시행자와 민간참여자 등의 업무 범위 및 분담에 관한 사항
3. 출자자 간 비용분담 및 손익배분에 관한 사항
4. 지구조성공사 시공권에 관한 사항(지구조성공사의 설계금액 대비 시공금액의 비율 포함)
5. 민간참여자의 투자지분에 관한 사항(민간참여자에 한정한다.)
6. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항(자기자본비율과 타인자본비용을 포함)
7. 민간의 창의적인 아이디어를 반영한 토지이용계획 또는 토지이용계획 변경제안에 관한 사항
8. 대상지에 대한 조성비 등 총사업비 인하 방안
9. 조성토지 공급·처분 및 우선공급(직접사용계획 포함)에 관한 사항
10. 사업완료 후 법인의 해산 및 사후처리방안에 관한 사항 (미분양 토지 처분방안 포함)
11. 시설물 등의 이관 및 사후관리에 관한 사항

12. 그 밖에 사업시행과 지구 여건에 따라 별도 협약이 필요한 사항

④ 공공시행자는 민간참여자 등이 제출한 사업수행능력 및 재무건전성, 자격요건 등을 증명하는 서류에 대하여 평가하기 전에 그 사실여부를 확인하여야 하며, 주요 서류가 허위이거나 누락된 경우 해당 공모신청자를 실격처리하여야 한다.

⑤ 사업계획서의 제출기간은 공모를 위한 공고일로부터 2개월(지구계획승인 전에 공모하는 경우에는 3개월) 이상으로 하여야 한다. 다만, 공모결과 응모자가 1인(또는 1개 컨소시엄)인 경우 30일 이내 다시 공모하여야 하며, 다시 공모하여도 당초 응모자 외에 응모자가 없을 경우 그 응모자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

제7조(사업계획서 등 평가) ① 공공시행자는 제6조제3항에 따라 제출된 사업계획을 검토·평가하는 경우에는 다음 각 호의 항목을 포함하여 평가하여야 한다.

1. 민간참여자의 구성의 적절성
2. 사업비, 사업기간, 사업의 내용 등 사업계획의 타당성
3. 자체자금 조달능력, 차입금 조달능력 등 자금조달계획의 현실성
4. 신공법의 적용, 시공금액의 인하 등 조성원가 절감노력
5. 조성토지 공급계획의 적절성
6. 하자보수 등 시설의 관리능력

② 공공시행자는 사업목적 달성에 적합하도록 제1항의 평가항목과 배점기준 등을 정하여야 한다. 이 경우 다른 민간참여 공공주택사업(지구조성사업에 한한다)에 참여한 실적이 있는 자에 대해서는 가점을 부여할 수 있다.

③ 공공시행자는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 지구조성 민간참여평가위원회(이하 "지구조성 평가위원회"라 한다)를 구성·운영하여야 한다.

④ 지구조성 평가위원회 위원은 토지이용·도시·교통·환경·금융·주택·건설 등 분야별 관계전문가와 공공시행자 임직원 및 관계공무원으로 20인 내외로 구성하되, 위원장은 민간전문가 중에서 호선한다.

⑤ 지구조성 평가위원회 위원은 사업계획서 등을 심의·평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설할 수 없으며, 위원장은 심의·평가 전에 보안각서를 징구할 수 있다.

제8조(협상대상자 선정) ① 공공시행자는 제7조에 따른 지구조성 평가위원회의 심의·평가에서 최고 득점을 받은 민간참여자 등을 우선협상대상자로 선정하고, 평가결과의 점수에 따라 순위별로 후순위 협상대상자를 선정한다. 다만, 지구조성 평가위원회의 심의·평가 결과, 제6조제2항에 따른 공고 시 적시한 일정 점수 이하를 받은 자는 협상대상자로 선정하지 아니할 수 있다.

② 공공시행자는 우선협상대상자가 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나 우선협상대상자의 귀책사유로 인하여 제10조제1항의 기간 내에 협상이 성립되지 않을 경우 우선협상대상자의 의견을 들은 후 차순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

③ 공공시행자는 제1항 및 제2항에 따라 협상대상자를 선정한 경우 이를 지체없이 각 협상대상자에게 통보하여야 한다.

제9조(사업제안) ① 민간참여자 등이 공공시행자에게 제5조제3항의 대상지에 사업을 제안하려는 경우에는 다음 각 호의 사항이 포함된 사업계획서를 제출하여야 한다.

1. 사업의 개요(사업의 목적, 필요성 등 포함)
2. 개발방향 및 추진일정
3. 지구경계 설정에 관한 사항(공법상 개발제한, 토지이용 현황 포함)
4. 대상지 내 토지소유 및 소유권 이전계약체결 현황
5. 토지이용계획 제안
6. 사업비, 예상 조성원가 등 사업성 분석을 위한 사항
7. 공동출자법인의 설립에 관한 사항
8. 출자자 간 업무범위, 비용분담, 손익배분 등
9. 사업제안자의 재무현황 등 사업체 현황
10. 자체보안대책 및 보안각서
11. 기타 사업시행을 위한 검토에 필요한 사항

② 공공시행자는 제1항에 따라 민간참여자 등 사업계획서를 제출한 경우 공익성, 대상지의 적정성, 사업성, 사업수행능력, 공공시행자의 재무여건 등을 고려하여 제안의 수용 여부를 사업계획서 등 접수일로부터 30일 이내(1회에 한하여 30일 범위에서 연장 가능)에 제안자에게 통보하여야 한다.

③ 제안자와 공공시행자는 조사 단계에서부터 관련정보가 누설되지 않도록 법 제9조 및 같은 법 시행령 제7조에 준하여 자체보안대책을 수립·시행하여야 한다.

④ 공공시행자는 제2항에 따라 제안을 수용하기로 통보하는 경우 법 제6조에 따른 주택지구 지정권자에게 제안 수용 결정에 관한 사항을 알려야 한다.

제10조(협약체결) ① 공공시행자는 제8조에 따라 선정된 우선협상대상자 또는 제9조에 따른 사업제안자와 우선협상대상자 선정 통보 및 제안 수용 통보 후 60일 이내(1회에 한하여 30일 이내 연장 가능)에 다음 각 호의 사항을 포함하여 협약을 체결하여야 한다.

1. 사업명, 위치, 면적, 기간 등 사업의 범위와 규모에 관한 사항
2. 공공시행자와 민간참여자 등의 역할배분 및 책임과 의무에 관한 사항
3. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항
4. 공동출자법인의 설립 및 해산에 관한 사항(민간참여자에 한정한다.)

5. 출자자 간 비용분담 및 손익배분에 관한 사항(수익률 범위에 관한 사항을 포함할 수 있다)

5의2. 예상하지 못한 급격한 물가변동 등 사정변경을 사유로 한 사업비 조정에 관한 사항(사업비 조정 요건, 조정 기준 및 절차 등을 포함한다)

6. 지구조성공사 시공권에 관한 사항
7. 조성토지의 공급·처분에 관한 사항
8. 사업완료 후 미분양 토지 등 사후처리방안에 관한 사항
9. 조성토지 우선공급 및 그 토지에 대한 직접사용계획
10. 그 밖에 사업시행과 지구 여건에 따라 별도 협약이 필요한 사항

② 협약에는 사업방식, 참여지분율, 지분율 및 출자자 변경, 조성토지의 우선공급, 사업손익 정산, 협약이행보증, 손해배상, 민간참여자 등의 파산 등으로 사업을 계속할 수 없는 경우에 대한 대책 등 주요 사항에 대하여 구체적으로 작성하여 책임소재를 명확하게 하여야 한다.

③ 공공시행자는 민간참여자와 업무분담 결정, 사업계획 변경 등을 하는 경우 지구조성원가의 인하 등을 위하여 민간참여자와 협의하여 합의적이고 효율적인 제안내용이 반영되도록 노력하여야 한다.

제11조(법인설립 및 시행자 변경 등) ① 공공시행자와 민간참여자는 제10조에 따라 협약이 체결된 경우에 지체없이 공동출자법인을 설립하여야 한다.

② 제1항에 따라 민간참여 공공주택사업을 시행하기 위하여 설립되는 법인은 총사업비의 10퍼센트 이상을 자기자본으로 확보하여야 한다. 이 경우 총사업비 산정에 관한 사항은 「택지개발촉진법 시행령」 제6조의4제3항을 준용한다.

③ 공모방식으로 민간참여자를 모집하여 제1항의 법인을 설립한 경우 공공시행자는 법 제4조의 지정권자에게 시행자 변경을 요청하여야 한다. 이 경우 제10조에 따른 협약에 관한 사항을 함께 제출하여야 한다.

④ 제안방식으로 민간참여 공공주택사업을 시행하기 위하여 제1항에 따라 설립한 법인이 법 제6조에 따른 주택지구 지정권자에게 지구지정을 제안하는 경우 제10조에 따른 협약에 관한 사항을 함께 제출하여야 한다.

제3절 주택건설사업

제12조(사업방식 및 대상지) ① 공공시행자는 공모의 방식으로 민간사업자를 모집하여야 한다. 이 경우 공공시행자는 법 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인 후에도 민간사업자를 공모할 수 있다.

② 사업대상지는 민간참여 가능성, 주택·금융시장 여건 및 사업의 진행상황 등을 고려하여 공공시행자가 소유권 또는 사용할 수 있는 권원을 확보(소유권 및 사용권 확보에 대한 판단기준은 주택법 제16조제2항을 준용한다)한 토지 중에서 선정한다.

③ 공공시행자는 제2항에 따라 대상지를 선정한 경우 이를 법 제17조에 따른 지구계획 승인권자에게 공모 전에 알려야 한다.

④ 삭제<2015. 7. 24.>

제13조(민간사업자 공모) ① 공공시행자가 민간사업자를 공모하고자 하는 경우에는 사전에 다음 각 호의 사항을 포함하는 공모 및 평가계획을 수립하여야 한다.

1. 사업의 개요 (사업명, 사업의 목적, 위치, 면적, 기간 등 포함)
2. 공모신청자격
3. 사업계획서의 제출기간 및 방법 등 공모신청 요령
4. 사업계획서에 관한 평가항목 및 기준
5. 사업계획서 작성 지침

6. 협약에 관한 사항

7. 분양가 산정 등에 관한 사항

8. 그 밖에 공모 참가에 필요한 사항

② 공공시행자는 공모와 관련한 설명회를 개최할 수 있으며, 제1항에 따른 공모 및 평가계획은 전국에 보급되는 일간신문과 공공시행자 인터넷 홈페이지에 1회 이상 공고하여야 한다.

③ 공모에 참가하고자 하는 민간사업자는 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획서를 공공시행자에게 제출하여야 한다.

1. 공공시행자와 민간사업자의 업무범위 및 분담에 관한 사항

2. 비용분담 및 손익배분 등 협약에 관한 사항

3. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항

4. 주택건설사업계획 또는 변경에 대한 제안

5. 주택건설공사 시공에 관한 사항

6. 건설주택의 분양·처분에 관한 사항

7. 토지비 정산에 관한 사항

8. 예상 분양가 및 분양가 인하방안

9. 미분양주택 또는 임대주택 인수에 관한 사항

10. 하자보수 등 사후관리에 관한 사항

11. 그 밖에 사업시행 여건에 따라 별도 협약이 필요한 사항

④ 공공시행자는 민간사업자가 제출한 사업수행능력 및 재무건전성, 자격요건 등을 증명하는 서류에 대하여 평가하기 전에 그 사실여부를 확인하여야 하며, 주요 서류가 허위이거나 누락된 경우 해당 공모신청자를 실격처리 하여야 한다.

⑤ 사업계획서의 제출기간은 공모를 위한 공고일로부터 30일 이상으로 하여야 한다. 다만, 공모결과 응모자가 1인(또는 1개 컨소시엄)인 경우 15일 이내 다시 공모하여야 하며, 다시 공모하여도 당초 응모자 외에 응모자가 없을 경우 그 응모자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

제14조(사업계획서 등 평가) ① 공공시행자는 제13조제3항에 따라 제출된 사업계획을 검토·평가하는 경우에는 다음 각 호의 항목을 포함하여 평가하여야 한다.

1. 사업비, 사업기간, 사업의 내용 등 사업계획의 타당성 (시공 및 분양계획을 포함)

2. 자금조달계획의 현실성

3. 공사비 절감을 위한 신공법의 적용 등 기술능력 및 목표 분양가 수준

4. 하자보수 등 시설의 관리능력

5. 미분양 주택 또는 임대주택 인수 및 관리방안

6. 그 밖에 공모내용에 따라 필요하다고 인정되는 사항

② 공공시행자는 사업목적 달성에 적합하도록 제1항의 평가항목과 배점기준 등을 정하여야 한다. 해당 지구의 조성이 법 제4조제1항제5호에 의한 민간참여로 이루어진 경우에는 해당 지구 조성사업의 민간참여자로 참여한 자에 대해서는 가점을 부여할 수 있다.

③ 공공시행자는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 주택건설 민간사업자평가위원회(이하 "주택건설 평가위원회"라 한다)를 구성·운영하여야 한다.

④ 주택건설 평가위원회 위원은 건축·도시·주거복지·문화예술·금융·주택·건설 등 분야별 관계전문가와 공공시행자 임직원 및 관계공무원으로 균형있게 15인 내외로 구성하되, 위원장은 민간 전문가 중에서 호선한다.

⑤ 주택건설 평가위원회 위원은 사업계획서 등을 심의·평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설할 수 없으며, 위원장은 심의·평가 전에 보안각서를 징구할 수 있다.

제15조(협상대상자 선정) ① 공공시행자는 주택건설 평가위원회의 심의·평가에서 최고 득점을 한 민간사업자를 우선협상대상자로 선정하고, 평가결과의 점수에 따라 순위별로 후순위 협상대상자를 선정한다. 다만, 주택건설 평가위원회의 심의·평가 결과, 제13조제2항에 따른 공고 시 적시한 일정 점수 이하를 받은 자는 협상대상자로 선정하지 아니할 수 있다.

② 공공시행자는 우선협상대상자가 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나 우선협상대상자의 귀책사유로 인하여 제16조제1항의 기간 내에 협상이 성립되지 않을 경우 우선협상대상자의 의견을 들은 후 차순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

③ 공공시행자는 제1항 및 제2항에 따라 협상대상자를 선정한 경우 이를 지체없이 각 협상대상자에게 통보하여야 한다.

제16조(협약체결) ① 공공시행자는 제15조에 따라 선정된 우선협상대상자와 다음 각 호의 사항을 포함하여 우선협상대상자 통보 후 20일 이내(1회에 한하여 10일 이내 연장 가능)에 협약을 체결하여야 한다.

1. 사업명, 위치, 면적, 기간 등 사업의 범위와 규모에 관한 사항
2. 공공시행자와 민간사업자의 역할배분 및 책임과 의무에 관한 사항
3. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항
4. 토지비 정산에 관한 사항
5. 주택건설공사 시공에 관한 사항
6. 비용분담 및 손익배분에 관한 사항(수익률 범위에 관한 사항을 포함할 수 있다)

6의2. 예상하지 못한 급격한 물가변동 등 사정변경을 사유로 한 사업비 조정에 관한 사항(사업비 조정 요건, 조정 기준 및 절차 등을 포함한다)

7. 건설주택의 분양·처분에 관한 사항
8. 미분양주택 또는 임대주택 인수 및 관리에 관한 사항
9. 하자보수 등 사후관리에 관한 사항
10. 그 밖에 사업시행 여건에 따라 별도 협약이 필요한 사항

② 협약에는 비용분담 및 손익배분, 협약이행보증, 손해배상, 민간사업자의 파산 등으로 사업을 계속할 수 없는 경우에 대한 대책 등 주요 사항에 대하여 구체적으로 작성하여 책임소재를 명확하게 하여야 한다.

③ 공공시행자는 민간사업자와 업무분담 결정, 사업계획 변경 등을 하는 경우 주택 분양가의 인하

등을 위하여 민간사업자의 창의적이고 효율적인 제안내용이 최대한 반영되도록 적극 노력하여야 한다.

제17조(주택건설사업계획승인 등) 공공시행자는 법 제35조에 따라 주택건설사업계획승인(제12조제1항 후단에 따라 주택건설사업계획 승인 후 공모를 실시한 경우는 주택건설사업계획변경승인을 말한다.)을 받고자 하는 경우에는 제16조에 따른 협약에 관한 사항을 함께 제출하여야 한다.

제18조(임대주택의 관리) ① 민간참여 공공주택사업으로 장기공공임대주택을 건설하는 경우 해당 주택은 사업에 참여한 공공시행자가 건설하거나 인수하여 관리하여야 한다. 다만, 해당 임대주택을 공공시행자에게 무상으로 소유권을 이전한 경우에는 제16조에 따른 협약내용에 따라 관리를 할 수 있다.

② 제1항에 따른 임대주택의 인수가격은 「임대주택법 시행령」 제13조제5항에 따라 정해진 분양 전환가격의 산정기준에 따른 건축비에 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속토지의 가격은 「공공주택 업무처리지침」 별표2의 택지공급가격(「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제35조제5항에 따른 사업계획승인 고시가 있는 날 기준)으로 한다. 이 경우 건축비 및 부속토지 가격은 당사자 간 협의하여 조정할 수 있다.

제19조(사업비 재협의 절차) 협약 체결 이후 예상하지 못한 급격한 물가변동 등 사정변경을 이유로 사업비 증액이 필요하다고 판단되는 경우 민간참여자 등은 공공시행자에게 사업비 증액을 요청할 수 있다. 이 때 공공시행자는 민간참여자 등과 함께 구성된 협의체를 통해 요청의 적정성을 판단 후 증액여부를 결정한다.

제20조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2016년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제1601호, 2023. 3. 14.>

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(사업비 재협의 절차에 대한 적용례) 제19조의 개정규정은 이 훈령 시행 당시 협약을 체결하고 사업이 완료되지 않은 사업부터 적용한다.