

 국토교통부	<h1>보 도 자 료</h1>		
	배포일시	2022. 3. 10.(목) / 총 5매(본문4, 참고1)	
담당 부서 도시활력지원과	담당자	• 과장 박용선, 사무관 유지완, 주무관 김권중 • ☎ (044) 201-3735, 3734	
보 도 일 시		2022년 3월 11일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3. 10.(목) 11:00 이후 보도 가능	

## 민간 이윤을 상한 구체화 등 11일부터 「도시개발법」 하위법령 개정안 입법예고

□ 국토교통부(장관 노형욱)는 민·관 공동 도시개발사업의 공공성 강화를 위한 제도개선\*의 후속조치로, 「도시개발법 시행령」 및 「도시개발업무지침」 개정안에 대한 입법예고(‘22.3.11.~’22.4.20.) 및 행정예고(‘22.3.11.~’22.3.31.)를 실시한다고 밝혔다.

\* (주요내용) ① 민간의 개발이익 환수 강화, ② 민·관 공동 도시개발사업 추진과정의 공공성 강화, ③ 도시개발사업의 관리·감독 강화

□ 국토교통부는 민·관 공동 도시개발사업에서 과도한 민간이익이 발생하지 않도록 국정감사 등에서 제기된 다양한 의견을 반영하여 작년 11월 4일 「도시개발사업의 공공성 강화 방안」을 발표하였고,

○ 이어 이를 반영한 「도시개발법」 개정안 등이 국회 논의를 거쳐 지난 12월 9일 본회의를 통과한 바 있다.

○ 이번 하위법령 개정안은 개정된 「도시개발법」에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 세부적인 사항을 규정하기 위한 차원이다.

□ 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

### ① 민·관 공동 도시개발사업 시 민간 이윤율 상한 규정

○ 민간 개발이익을 적정 수준으로 제한하기 위하여 민·관 공동 도시 개발사업에 참여하는 민간의 이윤율 상한을 제도화하고 그 구체적인 상한은 대통령령으로 정하도록 법률에 규정됨에 따라,

- 민·관 공동 도시개발사업 시 민간의 이윤율 상한을 민간이 부담하는 총사업비를 기준으로 10%\* 이내로 정하였다.

\* 국회 심사의견과 부동산업 평균 매출액영업이익률(최근 5년 평균 11%) 고려하여 규정

○ 동시에 총사업비의 구성 항목을 용지비, 용지부담금, 이주대책비, 조성비 등으로 구체적으로 규정하고, 각 항목별 세부 산정기준을 마련하는 등 총사업비 산정방식도 구체적으로 정하였다.

○ 또한, 이윤율 상한을 초과하는 민간의 이익은 법률에 따라 다양한 용도로 재투자\*되게 되며, 이와 관련하여 재투자 대상의 하나인 생활편의증진 시설의 종류를 공공·문화체육시설, 주차장, 복합 환승센터로 규정하였다.

\* 생활편의시설 설치, 특별회계 납입, 임대주택사업 교차보전, 공공용지 공급가격 인하 등

### ② 민·관 공동 도시개발사업의 절차 및 방법 신설

○ 민·관 공동 도시개발사업의 경우 민간참여자 공모, 공공시행자와 민간참여자의 협약체결 등을 거치도록 법률에서 규정됨에 따라,

- 민·관 공동 도시개발사업의 세부적인 사업절차\*를 정하고, 민간 참여자 공모 시 해당 평가계획 등을 공개하도록 하였다.

\* 사업계획 수립 → 민간참여자 공모 → 참여계획서 평가 → 우선협상대상자 선정 → 협약체결(지정권자 승인 및 국토부장관 보고) → 법인설립

- 또한, **협약에 반영할 내용**으로 법률에서 규정된 사항(출자자 간 역할 분담, 이윤율, 비용분담 및 수익배분에 관한 사항 등) 외에 **조성토지의 공급·처분, 개발이익 재투자**에 관한 사항 등을 추가하였다.

### ③ 임대주택 계획 절차 및 기준 강화

- 현재는 개발계획 상 반영된 임대주택 계획이 변경되는 경우 별도 심의절차가 없으나, 앞으로 당초 개발계획보다 임대주택이 10% 이상 감소하는 경우에는 도시계획위원회를 심의를 거치도록 하였다.
- 또한, 개발계획 시 반영해야 하는 임대주택 의무 비율\*을 지정권자가 해당 지역의 임대주택 수급상황 등을 고려하여 ±10%p 범위에서 조정할 수 있었으나, 그 재량 범위를 ±5%p범위로 축소하였다.

\* 수도권·광역시 공공시행 사업은 전체 공동주택 중 25% 이상을 임대주택으로 확보 등

### ④ 중앙정부의 협의 및 검사 확대

- 현재는 지정권자가 도시개발 구역지정 시 구역면적이 100만㎡ 이상인 경우에만 국토부장관과 협의하고 있으나, 협의대상 구역 면적을 50만㎡ 이상으로 확대하여 협의절차를 강화하였다.

\* 총 562개 도시개발사업(‘20.12월기준) 중 100만㎡ 이상은 22개, 50만㎡ 이상은 107개

- 특히, 민·관 공동 도시개발사업에 대해서는 국토부 장관이 사업자 선정, 운영실태 등의 검사를 할 수 있도록 법률에 규정함에 따라,
  - 국토부 장관이 검사의뢰를 할 수 있는 전문기관을 전문성 등을 고려하여 국토연구원, 한국부동산원, HUG로 규정\*하였다.

\* 다른 법률 등에 따라 타당성 검토, 공사비 검증 등을 업무를 수행하고 있는 기관 고려

- 국토교통부 관계자는 “이번 개정을 통해 민·관 공동사업 추진 과정의 투명성을 제고하고 사업의 공공성을 강화할 수 있을 것으로 기대한다”고 밝혔다.

- 이번 도시개발법 하위법령 등 개정안의 입법·행정예고 기간은 **2022년 3월 11일부터 4월 20일까지(행정예고는 3월 31일까지)**이고 관계 부처 협의, 법제처 심사 등을 거쳐 오는 **6월 22일부터 시행될 예정이다.**
- 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>) “정보마당 /법령정보/입법예고.행정예고“에서 확인할 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우 우편, 팩스, 국토교통부 누리집을 통해 제출할 수 있다.
- \* 의견제출처: (우)30103 세종특별자치시 도움6로11 정부세종청사 6동, 국토교통부 도시활력지원과 / 팩스: 044-201-5569

		이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 도시활력지원과 유지원 사무관(☎ 044-201-3735), 김권중 주무관(☎ 044-201-3734)에게 연락주시기 바랍니다.
---	---	--

공공성 강화방안 (‘21.11.4)	법률 개정 (‘21.12.9)	하위법령 개정안
<b>□ 민간의 개발이익 환수강화</b>		
○ 토지판매이익 환수		
- 이윤율 상한 제도화	- 이윤율 상한 대통령령 위임	- 총사업비 10% 이내로 규정
- 초과이익 재투자	- 재투자 범위 규정	- 생활편의증진 시설 종류 규정
○ 주택판매이익 환수	- 분양가 상한제 적용(주택법)	
○ 개발부담금 실효성 제고	※ 개발이익환수법 개정안 국회 상정대기 중	
<b>□ 민·관 공동 도시개발사업 전반의 공공성 강화</b>		
○ 토지수용 검증 강화		※ 도시개발법령 개정사항 등을 고려하여 중앙토지수용위원회 공익성 심사기준 개선 예정
○ 민·관 공동 도시개발사업 가이드마련	- 공모, 협약 등 근거 규정 마련	- 민·관 공동 도시개발사업의 절차 및 방법을 세부적으로 규정
○ 조성토지 직접사용 제한	- 출자범위 내로 사용제한 - 직접사용 승인절차 신설	- 법률에 맞게 규정 정비
○ 임대주택 용지 확보강화	- 임대주택용지 공급가격 인하	- 임대주택 계획 변경절차 강화 - 임대주택 의무비율 적용에 관한 지자체 재량 축소
<b>□ 도시개발사업 관리·감독 및 지원 강화</b>		
○ 국토부 협의 강화		- 협의 대상 구역 확대
○ 민·관 공동 도시개발사업 검사	- 국토부 장관의 보고요청 및 검사권한 부여	- 필요시 검사를 의뢰할 수 있는 전문기관 규정