

도시개발법 일부개정법률안 (조용천의원 대표발의)

| | |
|----------|-------|
| 의안 번호 | 13380 |
|----------|-------|

발의연월일 : 2021. 11. 17.

발 의 자 : 조용천 · 조오섭 · 김희재
김윤덕 · 소병훈 · 강준현
천준호 · 진성준 · 박상혁
오영환 · 문진석 · 박영순
김교홍 · 허영 · 홍기원
장경태 · 윤준병 · 신동근
문정복 · 한준호 의원
(20인)

제안이유

현행법은 민간 참여를 확대하고 지자체 자율성을 확보함으로써 다양한 도시용지가 개발·공급될 수 있도록 하려는 차원에서 제정되었고, 그 일환에서 국가·지방자치단체·공공기관·지방공사 등 공공시행자가 민간사업자와 함께 법인을 설립하여 도시개발사업을 시행할 수 있도록 하고 있습니다.

그러나 공공시행자 외 민간사업자가 취할 수 있는 이익에 관한 별도의 규정이 없고, 법인의 설립과 운영 등에 관한 세부 규정이 미흡하여, 민간사업자의 이익이 과도하게 발생할 수 있고, 법인의 설립과 운영 과정도 투명하지 못하여 사회적 논란이 발생할 수 있다는 제도적

인 한계가 있습니다.

또한, 지방자치단체장의 권한을 강화하고자 하는 차원에서 중앙정부의 권한을 최소화하고 있어, 도시개발사업에서 문제가 발생하더라도 필요한 중앙정부의 관리·감독이 이루어질 수 없다는 지적이 있습니다.

이에 따라, 공공시행자와 민간사업자가 공동으로 출자하여 법인을 설립하려는 경우 민간사업자의 이윤율을 총사업비의 100분의 10으로 정하도록 하면서 초과이익은 공공목적의 다양한 용도로 사용할 수 있게 하고, 법인의 설립과 운영에 관한 세부적인 사항을 규정하도록 하여 투명성을 제고하는 한편, 중앙정부의 관리·감독도 일부 강화하는 등 도시개발사업의 공공성을 강화하기 위하여 필요한 제도를 개선하고자 합니다.

주요내용

가. 공공시행자가 민간참여자와 법인을 설립하여 도시개발사업을 시행하고자 하는 경우 민간참여자의 이윤율 상한을 100분의 10 이내로 하도록 하고 출자자 간 협약을 체결하려는 경우 지정권자의 승인을 받도록 함(안 제11조의2 신설).

나. 시행자는 조성토지등의 공급 계획을 작성하거나 변경할 때 지정권자의 승인을 받도록 하고 민간참여자는 출자자 간 협약에서 정하는 바에 따라 자신이 출자한 지분 범위 안에서 조성토지를 직접 사용

하도록 규정(안 제26조).

다. 시행자가 지방자치단체, 공공기관 등에게 임대주택 건설용지를 공급하는 경우에는 감정평가한 가격 이하로 공급하도록 함(안 제27조).

라. 민·관 공동사업에서 민간참여자에게 배분하여야 하는 개발이익이 민간 이윤율 상한을 초과할 경우 그 초과분은 도시개발특별회계의 재원, 해당 지역 내 공공·문화체육시설의 설치 등 다양한 용도로 사용할 수 있도록 규정(안 제53조의2 신설 등).

마. 국토교통부장관이 민·관 공동사업의 시행과 운영실태에 대하여 지정권자에게 필요한 보고요청을 할 수 있으며, 사업에 관한 업무상황을 검사하고 결과에 따른 시정조치를 할 수 있도록 근거를 규정(안 제74조).

도시개발법 일부개정법률안

도시개발법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제1항제6호를 다음과 같이 한다.

6. 인구수용계획(분양 및 임대주택으로 구분한 주택별 수용계획을 포함한다)

제11조의2를 다음과 같이 신설한다.

제11조의2(법인의 설립과 사업시행 등) ① 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자(이하 이 조에서 “공공시행자”라 한다)가 공공시행자 외의 출자자(이하 “민간참여자”라 한다)와 제11조제1항제11호에 따른 법인을 설립하여 도시개발사업을 시행하고자 하는 경우에는 민감참여자의 이윤율을 총사업비의 100분의 10 이내로 한다.

② 제1항에 따른 법인을 설립하려는 경우 공공시행자는 공모의 방식으로 민간참여자를 선정하여야 한다. 다만, 민간참여자가 공공시행자에게 사업을 제안하는 등 대통령령으로 정하는 경우 공공시행자는 공모가 아닌 다른 방식으로 민간참여자를 선정할 수 있다.

③ 공공시행자는 민간참여자와 제1항에 따른 법인을 설립하기 전에 민간참여자와 사업시행을 위한 협약을 체결하여야 하며, 그 협약의 내용에는 다음 각 호의 사항이 모두 포함되어야 한다.

1. 출자자 간 역할배분 및 책임과 의무에 관한 사항
2. 총사업비 및 자금조달계획에 관한 사항
3. 출자자 간 비용분담 및 수익배분에 관한 사항
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

④ 공공시행자가 제3항에 따른 협약을 체결하려는 경우에는 그 협약의 내용에 대하여 지정권자의 승인을 받아야 하며, 협약 체결을 승인한 지정권자는 국토교통부장관에게 그 내용을 보고하여야 한다. 다만, 지정권자가 제1항에 따른 법인의 출자자인 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 보고 내용에 대하여 필요한 경우 시정을 명할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 제74조제5항에 따른 전문기관에 의뢰하여 그 적정성 검토를 거쳐야 한다.

⑥ 제1항부터 제5항에서 규정한 사항 외에 민간참여자의 선정, 협약의 내용, 협약 체결 절차 등에 관하여 구체적으로 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제26조제1항 전단 중 “작성하거나 변경하여 지정권자에게 제출하여야 한다”를 “작성하고 지정권자의 승인을 받아야 한다(조성토지등의 공급계획을 변경하려는 경우를 포함한다)”로 하고, 같은 항 후단을 삭제하며, 같은 조 제2항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 지정권자가 조성토지등의 공급 계획을 작성하거나 승인하는 경우

국토교통부장관이 지정권자이면 시·도지사 또는 대도시 시장의 의견을, 시·도지사가 지정권자이면 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다.

③ 시행자(제11조제1항제11호에 해당하는 자가 시행자인 경우에는 출자자를 포함한다)가 직접 건축물을 건축하여 사용하거나 공급하려고 계획한 토지가 있는 경우에는 그 현황을 조성토지등 공급 계획의 내용에 포함하여야 한다. 다만, 민간참여자가 직접 건축물을 건축하여 사용하거나 공급하려고 계획한 토지는 전체 조성토지 중 해당 민간참여자의 출자 지분 범위 내에서만 조성토지등 공급 계획에 포함할 수 있다.

제27조제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 시행자는 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자에게 임대주택 건설용지를 공급하는 경우에는 해당 토지의 가격을 감정평가한 가격 이하로 정하여야 한다.

제3장제4절에 제53조의2를 다음과 같이 신설한다.

제53조의2(개발이익의 재투자) ① 제11조의2제1항에 따른 법인이 도시개발사업의 시행자인 경우 시행자는 도시개발사업으로 인하여 발생하는 개발이익 중 민간참여자에게 배분하여야 하는 개발이익이 제11조의2제1항에 따른 이윤율 상한을 초과할 경우 그 초과분을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 사용하여야 한다.

1. 해당 지방자치단체가 제60조에 따라 설치한 특별회계 재원의 충당

2. 해당 시·군·구의 이용에 제공하기 위한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목에 따른 교통시설 중 주차장, 같은 법 제2조제6호라목에 따른 공공·문화체육시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 설치 또는 그 비용의 부담

3. 해당 도시개발구역 내의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 설치를 위한 토지 및 임대주택 건설용지의 공급가격 인하

② 시행자는 제1항에 따른 개발이익의 재투자를 위하여 발생한 개발이익을 구분하여 회계처리하는 등 필요한 조치를 하고, 매년 또는 지정권자가 요청하는 경우 지정권자에게 해당 도시개발사업의 회계에 관한 사항을 보고하여야 한다.

제60조제2항에 제12호를 다음과 같이 신설한다.

12. 제11조의2제1항에 따른 법인이 도시개발사업의 시행자인 경우 도시개발사업을 시행하여 발생한 개발이익 중 민간참여자에게 배분하여야 하는 개발이익이 제11조의2제1항에 따른 이윤율 상한을 초과할 경우 그 초과분

제61조제1항제2호 중 “도시·군계획시설사업”을 “임대주택 건설·공급 및 도시·군계획시설사업”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “대통령령”을 “임대주택 건설·공급 또는 대통령령”으로 한다.

제74조에 제4항부터 제6항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 국토교통부장관은 도시개발사업의 관리·감독을 위하여 필요하다

고 인정하면 제11조제1항제11호에 해당하는 자(제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 출자에 참여한 경우에 한정한다)가 시행자인 도시개발사업의 시행과 운영실태에 대하여 지정권자에게 필요한 보고를 하게 하거나 자료를 제출하도록 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 사업에 관한 업무를 검사하게 할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 필요한 경우 제4항에 따른 검사를 대통령령으로 정하는 전문기관에 의뢰할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관은 제4항에 따른 검사의 결과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지정권자에게 필요한 조치를 명할 수 있다.

1. 지정권자가 제11조 또는 제11조의2의 규정을 위반하여 시행자 지정, 민간참여자의 선정 또는 사업협약의 승인을 한 경우
2. 시행자가 제11조의2제4항에 따라 승인된 협약 내용대로 도시개발사업을 시행하지 아니한 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(법인의 설립과 사업시행 등에 관한 적용례) 제11조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용한다.

제3조(조성토지등의 공급계획에 관한 적용례) 제26조의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 작성하는 공급계획부터 적용한다. 다만, 제26조 제3항 단서의 개정 규정은 이 법 시행 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용한다.

제4조(학교 용지 등의 공급 가격에 관한 적용례) 제27조의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

| 현 행 | 개 정 안 |
|--|---|
| 제5조(개발계획의 내용) ① 개발 계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제13호부터 제16호까지의 규정에 해당하는 사항은 도시개발구역을 지정 한 후에 개발계획에 포함시킬 수 있다. | 제5조(개발계획의 내용) ① ----- ----- -----. ----- ----- -----. |
| 1. ~ 5. (생 략) | 1. ~ 5. (현행과 같음) |
| 6. <u>인구수용계획</u> | 6. <u>인구수용계획(분양 및 임대 주택으로 구분한 주택별 수용 계획을 포함한다)</u> |
| 7. ~ 17. (생 략) | 7. ~ 17. (현행과 같음) |
| ② ~ ⑤ (생 략) | ② ~ ⑤ (현행과 같음) |
| <u><신 설></u> | <u>제11조의2(법인의 설립과 사업시 행 등) ① 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자(이하 이 조에서 “공공시 행자”라 한다)가 공공시행자 외 의 출자자(이하 “민간참여자”라 한다)와 제11조제1항제11호에 따른 법인을 설립하여 도시개발 사업을 시행하고자 하는 경우에는 민간참여자의 이윤율을 총사업비의 100분의 10 이내로 한</u> |

다.

② 제1항에 따른 법인을 설립하려는 경우 공공시행자는 공모의 방식으로 민간참여자를 선정하여야 한다. 다만, 민간참여자가 공공시행자에게 사업을 제안하는 등 대통령령으로 정하는 경우 공공시행자는 공모가 아닌 다른 방식으로 민간참여자를 선정할 수 있다.

③ 공공시행자는 민간참여자와 제1항에 따른 법인을 설립하기 전에 민간참여자와 사업시행을 위한 협약을 체결하여야 하며, 그 협약의 내용에는 다음 각 호의 사항이 모두 포함되어야 한다.

1. 출자자 간 역할배분 및 책임과 의무에 관한 사항
2. 총사업비 및 자금조달계획에 관한 사항
3. 출자자 간 비용분담 및 수익배분에 관한 사항
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

④ 공공시행자가 제3항에 따른

| | |
|--|--|
| | <p><u>협약을 체결하려는 경우에는 그 협약의 내용에 대하여 지정권자의 승인을 받아야 하며, 협약 체결을 승인한 지정권자는 국토교통부장관에게 그 내용을 보고하여야 한다. 다만, 지정권자가 제1항에 따른 법인의 출자자인 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.</u></p> <p><u>⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 보고 내용에 대하여 필요한 경우 시정을 명할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 제74조제5항에 따른 전문기관에 의뢰하여 그 적정성 검토를 거쳐야 한다.</u></p> <p><u>⑥ 제1항부터 제5항에서 규정한 사항 외에 민간참여자의 선정, 협약의 내용, 협약 체결 절차 등에 관하여 구체적으로 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p> |
| 제26조(조성토지등의 공급 계획) | 제26조(조성토지등의 공급 계획) |
| ① 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외한다)는 조성토지등을 공급하려고 할 때에는 조성토지등의 공급 계획을 <u>작성</u> | <p>① -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>----- <u>작성</u></p> |

하거나 변경하여 지정권자에게 제출하여야 한다. 이 경우 행정청이 아닌 시행자는 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장을 거쳐 제출하여야 한다.

<신 설>

<신 설>

하고 지정권자의 승인을 받아야 한다(조성토지등의 공급 계획을 변경하려는 경우를 포함한다).

<후단 삭제>

② 지정권자가 조성토지등의 공급 계획을 작성하거나 승인하는 경우 국토교통부장관이 지정권자이면 시·도지사 또는 대도시 시장의 의견을, 시·도시사가 지정권자이면 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다.

③ 시행자(제11조제1항제11호에 해당하는 자가 시행자인 경우에는 출자자를 포함한다)가 직접 건축물을 건축하여 사용하거나 공급하려고 계획한 토지가 있는 경우에는 그 현황을 조성토지등 공급 계획의 내용에 포함하여야 한다. 다만, 민간참여자가 직접 건축물을 건축하여 사용하거나 공급하려고 계획한 토지는 전체 조성토지 중 해당

제27조(학교 용지 등의 공급 가격) ① 시행자는 학교, 폐기물처리시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 설치하기 위한 조성토지등과 이주단지의 조성을 위한 토지를 공급하는 경우에는 해당 토지의 가격을 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 감정평가한 가격 이하로 정할 수 있다. <단서 신설>

<신 설>

제27조(학교 용지 등의 공급 가격) ① -----

-----. 다만, 시행자는 제11
조제1항제1호부터 제4호까지의
규정에 해당하는 자에게 임대주
택 건설용지를 공급하는 경우에
는 해당 토지의 가격을 감정평
가한 가격 이하로 정하여야 한
다.

제53조의2(개발이익의 재투자) ①
제11조의2제1항에 따른 법인이
도시개발사업의 시행자인 경우
 시행자는 도시개발사업으로 인

하여 발생하는 개발이익 중 민간참여자에게 배분하여야 하는 개발이익이 제11조의2제1항에 따른 이윤율 상한을 초과할 경우 그 초과분을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 사용하여야 한다.

1. 해당 지방자치단체가 제60조에 따라 설치한 특별회계 재원의 충당

2. 해당 시·군·구의 이용에 제공하기 위한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호가목에 따른 교통시설 중 주차장, 같은 법 제2조제6호라목에 따른 공공·문화체육시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 설치 또는 그 비용의 부담

3. 해당 도시개발구역 내의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 설치를 위한 토지 및 임대주택 건설용지의 공급 가격 인하

② 시행자는 제1항에 따른 개발

| | |
|--|--|
| <p>한 보조 및 용자</p> <p>3. 지방자치단체가 시행하는 <u>대통령령</u>으로 정하는 도시·군 계획시설사업에 드는 비용</p> <p>4. ~ 8. (생략)</p> <p>②·③ (생략)</p> <p>제74조(보고 및 검사 등) ① ~ ③ (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p><u><신설></u></p> | <p><u>시·군계획시설사업</u>-----</p> <p>-----</p> <p>3. ----- <u>입대주택 건설·공급 또는 대통령령</u>-----</p> <p>4. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p> <p>제74조(보고 및 검사 등) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ 국토교통부장관은 도시개발사업의 관리·감독을 위하여 필요하다고 인정하면 제11조제1항제1호에 해당하는 자(제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 출자에 참여한 경우에 한정한다)가 시행자인 도시개발사업의 시행과 운영실태에 대하여 지정권자에게 필요한 보고를 하게 하거나 자료를 제출하도록 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 해당 사업에 관한 업무를 검사하게 할 수 있다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 필요한 경우 제4항에 따른 검사를 대통령령으로 정하는 전문기관에 의뢰</p> |
|--|--|

<신 설>

할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관은 제4항에 따른 검사의 결과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지정권자에게 필요한 조치를 명할 수 있다.

1. 지정권자가 제11조 또는 제11조의2의 규정을 위반하여 시행자 지정, 민간참여자의 선정 또는 사업협약의 승인을 한 경우

2. 시행자가 제11조의2제4항에 따라 승인된 협약 내용대로 도시개발사업을 시행하지 아니한 경우

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우