

국토교통부훈령 제 1640호

「민간참여 공공주택사업 시행지침」 일부를 다음과 같이 개정하여 발령합니다.

2023년 7월 19일

국토교통부장관

1. 개정이유

도심 공공주택 복합사업에 대한 사업참여자 공모, 사업제안, 협약체결 등 민간참여 복합사업 추진에 필요한 구체적인 사항을 정함

2. 주요내용

- 가. 복합사업참여자 모집 시 공모의 시행·내용·절차 및 사업계획의 평가 등에 필요한 세부기준 마련(안 제20조부터 제23조)
- 나. 복합사업참여자가 선정되는 경우 협약체결 및 시행자 변경 등 세부 절차를 마련(안 제24조부터 제26조)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 해당사항 없음 또는 직접 작성 또는 별첨
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당기관 없음 또는 0부, 0실과 합의되었음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

민간참여 공공주택사업 시행지침 일부개정훈령안

민간참여 공공주택사업 시행지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4절(제20조부터 제26조까지)을 다음과 같이 신설한다.

제4절 도심 공공주택 복합사업

제20조(사업방식 및 대상지) ① 이 절은 법 제4조제2항에 따라 공공시행자가 주택건설사업자와 도심 공공주택 복합사업을 공동으로 하는 경우에 적용한다.

② 공공시행자는 공모의 방식으로 도심 공공주택 복합사업에 참여할 주택건설사업자(이하 “복합사업참여자”라 한다)를 모집할 수 있다. 이 경우 공공시행자는 법 제40조의8에 따른 복합사업계획의 승인 후에도 복합사업참여자를 공모할 수 있다.

③ 사업대상지는 민간참여 가능성, 주택·금융시장 여건 및 사업의 진행상황 등을 고려하여 선정한다. 이 경우 지구 또는 구역의 일부를 대상으로 선정할 수 있다.

④ 공공시행자는 제2항 및 제3항에 따라 공모할 대상지를 선정한 경우 이를 국토교통부장관 및 복합사업계획 승인권자에게 공모 전에 알려야 한다.

제21조(복합사업참여자 공모) ① 공공시행자가 복합사업참여자를 공모

하고자 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 복합사업참여자는 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획서를 공공시행자에게 제출하여야 한다.

1. 공공시행자와 복합사업참여자의 업무범위 및 분담에 관한 사항
2. 비용분담 등 협약에 관한 사항
3. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항
4. 민간의 창의적인 아이디어를 반영한 토지이용계획 또는 변경에 대한 제안
5. 공공시설 또는 기반시설 등 시설물 등의 이관 및 사후관리에 관한

사항

6. 민간의 창의적인 아이디어를 반영한 주택건설사업계획 또는 변경에 대한 제안
 7. 지구조성공사 및 주택건설공사 시공에 관한 사항
 8. 건설주택 등의 분양·처분에 관한 사항
 9. 주택 등의 예상 분양가
 10. 미분양 주택 처분(미분양 토지 포함) 또는 임대주택 인수 및 관리 방안
 11. 미분양 판매·업무시설 등 건축물 처분 및 관리방안
 12. 건축물 하자보수 등 사후관리에 관한 사항
 13. 그 밖에 사업시행과 지구 여건에 따라 공공시행자가 필요한 사항
- ④ 공공시행자는 복합사업참여자가 제출한 사업수행능력 및 재무건전성, 자격요건 등을 증명하는 서류에 대하여 평가하기 전에 그 사실 여부를 확인하여야 하며, 제출한 서류가 허위이거나 누락된 경우 해당 공모신청자를 실격처리 하여야 한다.
- ⑤ 사업계획서의 제출기간은 공모 공고일부터 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.
- ⑥ 법 제40조의12에 따라 주민협의체의 추천으로 시공자를 선정하는 경우 공공시행자는 제1항 및 제3항의 공모 및 평가계획에 대하여 주민

협의체 또는 주민대표회의(이하 “주민협의체등”이라 한다)와 협의하여 정해야 한다.

제22조(사업계획서 등 평가) ① 공공시행자는 제21조제3항에 따라 제출된 사업계획을 검토·평가하는 경우에는 다음 각 호의 항목을 포함하여 평가하여야 한다.

1. 복합사업참여자 구성의 적절성
2. 사업비, 사업기간, 사업의 내용 등 사업계획의 타당성(시공 및 분양계획을 포함)
3. 자체자금 조달능력, 차입금 조달능력 등 자금조달계획의 현실성
4. 공사비 절감을 위한 신공법의 적용 등 기술능력 및 시공금액의 인하 등 사업비 절감노력
5. 조성토지 및 건설주택 등 공급계획의 적절성
6. 목표 분양가 수준
7. 미분양 토지 및 건축물의 처분 및 관리방안
8. 하자보수 등 시설의 관리능력
9. 그 밖에 공모내용에 따라 필요하다고 인정되는 사항

② 공공시행자는 사업목적 달성에 적합하도록 제1항의 평가항목과 배점기준 등을 정하여야 한다.

③ 공공시행자는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 복합사업 평가위원회를 구성·운영하여야 한다.

④ 복합사업 평가위원회 위원은 주민협의체 구성원 2인 이상 4인 이내

를 포함하여 건축·도시·주거복지·문화예술·금융·주택·건설 등 분야별 관계전문가와 공공시행자 임직원 및 관계공무원 등 15인 내외로 구성하되, 위원장은 민간전문가 중에서 호선한다.

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

제23조(우선협상대상자 선정) ① 평가위원회는 심의·평가에서 최고득점을 받은 제1순위자부터 3순위자까지에 해당하는 점수를 득한 주택건설사업자를 주민협의체등에 제시해야 한다. 다만, 사업계획서를 제출한 응모자가 3인 미만인 경우 모두를 주민협의체등에 제시해야 한다.

② 제1항에도 불구하고 평가위원회는 주민대표회의와 협의하여 상위 3인 외의 복합사업참여자를 주민협의체 의결에 상정할 수 있다. 이 경우 평가위원회는 심사평가 결과를 의결에 첨부하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 제시된 복합사업참여자에 대하여 주민협의체가 제21조제6항에 따라 투표로 시공자를 추천하는 경우 공공시행자는 주민협의체가 추천하는 자를 우선협상대상자로 지정해야 한다.

④ 공공시행자는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 우선협상대상자를 선정할 경우 이를 지체없이 각 협상대상자에게 통보하여야 한다.

제24조(협약체결) ① 공공시행자는 제23조에 따라 선정된 우선협상대상자와 우선협상대상자 선정 통보 후 30일 이내(1회에 한하여 30일 이내

연장 가능)에 다음 각 호의 사항을 포함하여 협약을 체결하여야 한다.
다만, 제10호의 사항은 제외할 수 있다.

1. 사업명, 위치, 면적, 기간 등 사업의 범위와 규모에 관한 사항
2. 공공시행자와 복합사업참여자 등의 역할 배분 및 책임과 의무에 관한 사항
3. 지구조성공사 및 주택건설공사의 시공에 관한 사항
4. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항
5. 공공시행자와 복합사업참여자 등의 비용분담에 관한 사항
6. 조성토지 및 건설주택 등의 분양·처분에 관한 사항
7. 조성토지 우선공급 및 그 토지에 대한 직접 사용계획
8. 사업완료 후 미분양 토지·미분양주택 등 또는 임대주택 인수 및 관리에 관한 사항
9. 하자보수 등 사후관리에 관한 사항
10. 부동산투자회사의 설립에 관한 사항
11. 그 밖에 사업시행 여건에 따라 별도 협약이 필요한 사항

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

③ 공공시행자는 우선협상대상자와 업무분담 결정, 사업계획 변경 등을 하는 경우 지구 조성원가 및 주택 분양가의 인하 등을 위하여 복합사업참여자 등의 창의적이고 효율적인 제안내용이 최대한 반영되도록

적극 노력하여야 한다.

제25조(시행자 변경 등) ① 공공시행자와 복합사업참여자 간에 제24조에 따라 협약이 체결된 경우 공공시행자는 지정권자(법 제40조의7제1항에 따라 최초로 복합지구를 지정한 자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 시행자 변경을 요청하여야 한다. 이 경우 협약에 관한 사항을 함께 제출하여야 한다.

② 제20조부터 제24조까지에도 불구하고 복합사업을 시행하기 위하여 법 제4조제1항제6호에 따라 부동산투자회사를 설립한 경우(부동산투자회사에 해당하는 주택건설사업자를 법 제4조제2항에 따라 공동 공공주택사업자로 지정하고자 하는 경우를 포함한다) 공공시행자는 지정권자에게 시행자 변경을 요청하여야 한다

제26조(복합사업계획승인 등) 공공시행자는 법 제40조의8에 따른 복합사업계획의 승인에 따른 사업시행계획인가(복합사업계획 승인 후 공모를 실시한 경우는 변경승인을 말한다)를 받고자 하는 경우에는 제24조에 따른 협약에 관한 사항을 함께 제출하여야 한다.

제20조를 제27조로 한다.

부 칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p style="text-align: center;"><u>제4절 도심 공공주택</u></p> <p><u>복합사업</u></p> <p><u>제20조(사업방식 및 대상지) ①</u></p> <p><u>이 절은 법 제4조제2항에 따라</u> <u>공공시행자가 주택건설사업자</u> <u>와 도심 공공주택 복합사업을</u> <u>공동으로 하는 경우에 적용한</u> <u>다.</u></p> <p><u>② 공공시행자는 공모의 방식으</u> <u>로 도심 공공주택 복합사업에</u> <u>참여할 주택건설사업자(이하</u> <u>“복합사업참여자”라 한다)를 모</u> <u>집할 수 있다. 이 경우 공공시행</u> <u>자는 법 제40조의8에 따른 복합</u> <u>사업계획의 승인 후에도 복합사</u> <u>업참여자를 공모할 수 있다.</u></p> <p><u>③ 사업대상지는 민간참여 가능</u> <u>성, 주택·금융시장 여건 및 사</u> <u>업의 진행상황 등을 고려하여</u> <u>선정한다. 이 경우 지구 또는 구</u> <u>역의 일부를 대상으로 선정할</u> <u>수 있다.</u></p> <p><u>④ 공공시행자는 제2항 및 제3</u> <u>항에 따라 공모할 대상지를 선</u></p>

<신 설>

정한 경우 이를 국토교통부장관 및 복합사업계획 승인권자에게 공모 전에 알려야 한다.

제21조(복합사업참여자 공모) ①

공공시행자가 복합사업참여자 를 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, 제 1항에 따른 공모 및 평가계획은 전국에 보급되는 일간신문과 공

공시행자 인터넷 홈페이지에 1회 이상 공고하여야 한다.

③ 공모에 참가하고자 하는 복합사업참여자는 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획서를 공시행자에게 제출하여야 한다.

1. 공공시행자와 복합사업참여자의 업무범위 및 분담에 관한 사항

2. 비용분담 등 협약에 관한 사항

3. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항

4. 민간의 창의적인 아이디어를 반영한 토지이용계획 또는 변경에 대한 제안

5. 공공시설 또는 기반시설 등 시설물 등의 이관 및 사후관리에 관한 사항

6. 민간의 창의적인 아이디어를 반영한 주택건설사업계획 또는 변경에 대한 제안

7. 지구조성공사 및 주택건설공사 시공에 관한 사항

8. 건설주택 등의 분양·처분에 관한 사항

9. 주택 등의 예상 분양가

10. 미분양 주택 처분(미분양 토지 포함) 또는 임대주택 인수 및 관리방안

11. 미분양 판매·업무시설 등 건축물 처분 및 관리방안

12. 건축물 하자보수 등 사후관리에 관한 사항

13. 그 밖에 사업시행과 지구 여건에 따라 공공시행자가 필요한 사항

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

⑤ 사업계획서의 제출기간은 공모 공고일부터 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

<신 설>

경우 그 응모자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.

⑥ 법 제40조의12에 따라 주민협의체의 추천으로 시공자를 선정하는 경우 공공시행자는 제1항 및 제3항의 공모 및 평가계획에 대하여 주민협의체 또는 주민대표회의(이하 “주민협의체등”이라 한다)와 협의하여 정해야 한다.

제22조(사업계획서 등 평가) ①

공공시행자는 제21조제3항에 따라 제출된 사업계획을 검토·평가하는 경우에는 다음 각 호의 항목을 포함하여 평가하여야 한다.

1. 복합사업참여자 구성의 적절성
2. 사업비, 사업기간, 사업의 내용 등 사업계획의 타당성(시공 및 분양계획을 포함)
3. 자체자금 조달능력, 차입금 조달능력 등 자금조달계획의 현실성
4. 공사비 절감을 위한 신공법의 적용 등 기술능력 및 시공

금액의 인하 등 사업비 절감 노력

5. 조성토지 및 건설주택 등 공급계획의 적절성

6. 목표 분양가 수준

7. 미분양 토지 및 건축물의 처분 및 관리방안

8. 하자보수 등 시설의 관리능력

9. 그 밖에 공모내용에 따라 필요하다고 인정되는 사항

② 공공시행자는 사업목적 달성에 적합하도록 제1항의 평가항목과 배점기준 등을 정하여야 한다.

③ 공공시행자는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 복합사업 평가위원회를 구성·운영하여야 한다.

④ 복합사업 평가위원회 위원은 주민협의체 구성원 2인 이상 4인 이내를 포함하여 건축·도시·주거복지·문화예술·금융·주택·건설 등 분야별 관계전문가와 공공시행자 임직원 및 관

<신 설>

계공무원 등 15인 내외로 구성 하되, 위원장은 민간전문가 중에서 호선한다.

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

제23조(우선협상대상자 선정) ①

평가위원회는 심의·평가에서 최고득점을 받은 제1순위자부터 3순위자까지에 해당하는 점수를 득한 주택건설사업자를 주민협의체등에 제시해야 한다. 다만, 사업계획서를 제출한 응모자가 3인 미만인 경우 모두를 주민협의체등에 제시해야 한다.

② 제1항에도 불구하고 평가위원회는 주민대표회의와 협의하여 상위 3인 외의 복합사업참여자를 주민협의체 의결에 상정할 수 있다. 이 경우 평가위원회는 심사평가 결과를 의결에 첨부하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 제시

<신 설>

된 복합사업참여자에 대하여 주민협의회가 제21조제6항에 따라 투표로 시공자를 추천하는 경우 공공시행자는 주민협의회가 추천하는 자를 우선협상대상자로 지정해야 한다.

④ 공공시행자는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 우선협상대상자를 선정한 경우 이를 지체없이 각 협상대상자에게 통보하여야 한다.

제24조(협약체결) ① 공공시행자는 제23조에 따라 선정된 우선협상대상자와 우선협상대상자 선정 통보 후 30일 이내(1회에 한하여 30일 이내 연장 가능)에 다음 각 호의 사항을 포함하여 협약을 체결하여야 한다. 다만, 제10호의 사항은 제외할 수 있다.

1. 사업명, 위치, 면적, 기간 등 사업의 범위와 규모에 관한 사항
2. 공공시행자와 복합사업참여 자 등의 역할 배분 및 책임과 의무에 관한 사항

3. 지구조성공사 및 주택건설공사의 시공에 관한 사항
 4. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항
 5. 공공시행자와 복합사업참여자 등의 비용분담에 관한 사항
 6. 조성토지 및 건설주택 등의 분양·처분에 관한 사항
 7. 조성토지 우선공급 및 그 토지에 대한 직접 사용계획
 8. 사업완료 후 미분양 토지·미분양주택 등 또는 임대주택 인수 및 관리에 관한 사항
 9. 하자보수 등 사후관리에 관한 사항
 10. 부동산투자회사의 설립에 관한 사항
 11. 그 밖에 사업시행 여건에 따라 별도 협약이 필요한 사항
- ② 협약에는 비용분담, 협약이행보증, 손해배상, 복합사업참여자 등의 파산 등으로 사업을 계속할 수 없는 경우에 대한 대책 등 주요 사항에 대하여 구체적으로 작성하여 책임소재를 명

<신 설>

확하게 하여야 한다.

③ 공공시행자는 우선협상대상자와 업무분담 결정, 사업계획 변경 등을 하는 경우 지구 조성 원가 및 주택 분양가의 인하 등을 위하여 복합사업참여자 등의 창의적이고 효율적인 제안내용이 최대한 반영되도록 적극 노력하여야 한다.

제25조(시행자 변경 등) ① 공공시행자와 복합사업참여자 간에 제24조에 따라 협약이 체결된 경우 공공시행자는 지정권자(법 제40조의7제1항에 따라 최초로 복합지구를 지정한 자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 시행자 변경을 요청하여야 한다. 이 경우 협약에 관한 사항을 함께 제출하여야 한다.

② 제20조부터 제24조까지에도 불구하고 복합사업을 시행하기 위하여 법 제4조제1항제6호에 따라 부동산투자회사를 설립한 경우(부동산투자회사에 해당하는 주택건설사업자를 법 제4조제2항에 따라 공동 공공주택사

<신 설>

제20조 (생 략)

업자로 지정하고자 하는 경우를 포함한다) 공공시행자는 지정권자에게 시행자 변경을 요청하여야 한다

제26조(복합사업계획승인 등) 공공시행자는 법 제40조의8에 따른 복합사업계획의 승인에 따른 사업시행계획인가(복합사업계획 승인 후 공모를 실시한 경우는 변경승인을 말한다)를 받고자 하는 경우에는 제24조에 따른 협약에 관한 사항을 함께 제출하여야 한다.

제27조 (현행 제20조와 같음)