

행복주택 구미송정지구 사업추진
업무 협약서 동의안



구 미 시

행복주택 구미송정지구 사업추진 업무 협약서 동의안

의 안 번 호	
------------	--

제출연월일 : 2019. . .
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

- 가. '87년 건축된 근로자임대아파트(개나리아파트)이 노후로 인한 유지보수 비용 과다발생과 입주율 저조
- 나. 구미시와 LH공사의 '19. 6. 27 MOU협약으로 재건축 비용 없이 행복주택 (공공임대)으로 재건축
- 다. 행복주택 구미송정지구 사업추진과 관련 구미시와 LH공사 간 필요한 사항을 정하여 협약을 체결함에 있어 지방자치법 제39조 규정에 따라 구미시의회 동의를 구하고자함.

2. 주요내용

- 가. 제1조(목적), 제2조(정의), 제3조(사업의 개요)
- 나. 제4조 : 업무의 분담
- 구미시 : 사업부지 제공, 관련부서 협의 등 인허가 지원,
기존 거주자 퇴거 및 신규 입주자선정 지원
 - LH공사 : 주택의 건립(설계, 시공, 감리), 하자담보 및 사용승인 검사,
사업관련 인허가 신청 및 추진, 주택의 운영·관리 등
- 다. 제5조 : 부지의 무상사용 기간

- 공공주택특별법 시행령 제54조의 규정에 의거 임대개시일로부터 30년

라. 제6조 : 사업비 분담 및 지원사항

- 구미시 : 사업부지의 무상 제공, 기존 건축물 등 지장물 철거,
폐기물 처리비용 전액부담

- LH공사 : 주택 건립 및 운영·관리에 필요한 비용 전액 부담

마. 제7조 : 건축물의 소유·관리

바. 제8조 ~ 제10조 : 사업내용의 변경, 실무협의회 구성·운영, 기관의 의무

사. 제11조 ~ 제13조 : 협약의 변경, 협약의 효력, 경과조치

3. 협약서(안) : 붙임

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「주거기본법」 제11조, 「공공주택 특별법」 제3조의 2
「공공주택 특별법」 제40조의 2 및 동법 시행령 제2조, 제54조
「지방자치법」 제39조,

나. 예산조치 : 비용추계서 첨부(※붙임)

다. 합 의 : 기획예산과장과 합의되었음

행복주택 구미송정지구 사업추진 업무 협 약 서(안)

구미시와 한국토지주택공사(이하 “LH”라 한다)는 행복주택 구미송정지구 사업(이하 “본 사업”이라 한다)의 성공적 추진을 위하여 다음과 같이 협약한다.

제1조 (목적) 본 협약은 본 사업 추진에 따른 공공임대주택을 건설하는 공동사업시행자로서 양 기관의 상호협력을 통해 사업의 원활한 추진과 사업에 필요한 제반사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조 (정의) 본 협약에서 ‘행복주택’이라 함은 「공공주택 특별법」 제40조의2 및 동법 시행령 제2조에 따라 건설되는 공공임대주택을 말한다.

제3조 (사업의 개요) 본 사업의 개요는 다음과 같다.

1. 사 업 명 : 구미송정지구 행복주택건설사업
2. 위 치 : 경북 구미시 송정동 62 일원
3. 세 대 수 : 250호
4. 대지면적 : 6,841m²
5. 시 행 자 : 한국토지주택공사 LH 대구경북지역본부

제4조 (업무의 분담) “구미시”와 “LH”는 상기 목적을 달성하기 위하여 다음과 같이 업무를 분담한다.

1. 구미시는 본 사업부지의 제공, 관련부서 협의 등 인허가 행정지원, 기존 거주자 퇴거 및 신규 입주자선정 지원(기존거주자에 공급하고 남은 물량의 50%이내의 범위에서 공급하는 우선공급 대상자의 선정업무 등) 등 업무를 수행한다.
2. LH는 주택의 건립 및 하자처리, 사업관련 인허가 신청 및 추진, 주택의 운영·관리 등 업무를 수행한다.

제5조 (부지의 무상사용 기간) 본 사업부지 무상사용 기간은 행복주택 건설사업 계획 승인일로부터 공공주택 특별법 시행령 제54조의 규정에 따른 행복주택의 무임대기간(임대개시일로부터 30년) 종료일까지로 한다. 다만, 행복주택의무임대

기간 종료 전 구미시와 LH는 상호 협의하여 무상사용 기간을 연장할 수 있다.

제6조 (사업비 분담 및 지원사항) 구미시는 사업부지의 무상 제공과 사업부지 내 기존 건축물 등 지장물 철거 및 폐기물 처리비용을 전액 부담하며, LH는 주택 건립 및 운영·관리에 필요한 비용을 전액 부담 한다. 다만, 구미시 요청에 따라 추가 시설을 설치할 경우 그 설치 비용은 구미시가 부담한다.

제7조 (건축물의 소유·관리) ① 행복주택 건설 후 건축물은 「공공주택 특별법」 제40조의3 제5항에 따라 LH의 소유로 하고 LH 책임 하에 관리한다.

② LH는 행복주택 준공 후 사업부지 내 행복주택과 관련하여 지상권설정등기하기로 하며, 구미시는 이에 협조한다.

③ LH는 무상사용 기간 종료 후 본 사업부지를 변경된 상태로 구미시에 반환함을 원칙으로 하며, 행복주택 임대기간 연장 등 별도 사유 발생시 처리방안 등에 대하여는 제5조에서 정한 사업부지 제공기간 종료 1년 전에 상호 협의하여 결정한다.

제8조 (실무협의회) 구미시와 LH는 양 기관간 업무협조 및 주요 현안에 대한 효율적 논의를 위해 양 기관의 실무를 담당하는 부서의 장이 각각 참여하는 실무 협의회를 구성·운영할 수 있다.

제9조 (상호협조 의무) 구미시와 LH는 본 사업 시행에 있어 상호 신의성실의 원칙에 따라 적극 협조하여야 한다.

제10조 (협약 변경 등) ① 본 협약 체결 이후 구미시와 LH는 일방적으로 본 협약 내용을 변경하거나 취소할 수 없으며, 사업의 원활한 추진을 위하여 본 협약 내용의 변경이 필요한 경우, 구미시와 LH는 상호 협의하여 변경할 수 있다.

② 본 협약에서 정하지 아니한 사항은 구미시와 LH가 상호 협의하여 처리한다.

제11조 (효력발생) 본 협약은 구미시와 LH가 서명날인한 날로부터 효력이 발생하며, 본 협약사항의 성실한 이행을 위해 협약서 2부를 작성하여 각 당사자들이 서명날인한 후 각각 1부씩 보관한다.

제12조 (경과조치) 본 협약의 효력이 발생하기 이전에 발생한 모든 사항은 구미시와 LH가 상호 협의하여 처리 한다.

2019년 11월 일



구 미 시

시장 장 세 용 (인)



**한국토지주택공사
대구경북지역본부**

본부장 김 정 진 (인)

【별표 1】

본 사업의 개요

1. 사업현황

- 사 업 명 : 구미송정지구 행복주택건설사업
- 사업위치 : 구미시 송정동 62번지 일원
- 세 대 수 : 250호
- 대지면적 : 6,841m²
- 시 행 자 : 한국토지주택공사 LH 대구경북지역본부

2. 주택건설 계획

- 시설규모 : 아파트3개동, 250세대(13F, 15F), 지역편의시설 주차장 180면(지하주차장 포함)
- 주요 시설물

시설규모	공급규모	면 적	부대 및 복리시설
· 아파트 3개동 - 250세대(13F,15F) - 지역편의시설 *지하주차장 포함 180면	· 36m²(11평) 25세대 · 42m²(13평) 150세대 · 59m²(18평) 25세대 · 72m²(22평) 50세대	· 대 지 6,841m² · 연면적 19,866m²	· 기본시설 (관리사무소, 경비실 경로당, 어린이집, 놀이터) · 지역편의시설(500m²) - 커뮤니티시설 등

※ 협약체결 후 각종 인허가 절차 및 관계부처(서) 의견 반영 등에 따라 시설규모는 변경될 수 있음.

관계법령

□ 「주거기본법」 제11조

제11조(임대주택의 공급 등) ① 국가 및 지방자치단체는 주거지원필요계층을 위한 공공임대주택을 공급하여야 한다. <개정 2018. 12. 31.>

② 국가 및 지방자치단체는 민간임대주택의 공급이 활성화될 수 있도록 지원하여야 한다.

③ 국가 및 지방자치단체는 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체가 공익적 목적으로 임대주택을 공급할 수 있도록 지원할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 관하여 필요한 사항은 따로 법률로 정한다.

□ 「공공주택 특별법」 제3조의 2

제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등) ① 국가 및 지방자치단체는 매년 공공주택 건설, 매입 또는 임차에 사용되는 자금을 세출예산에 반영하도록 노력하여야 한다.

② 국가 및 지방자치단체는 청년층·장애인·고령자·신혼부부 및 저소득층 등 주거지원이 필요한 계층(이하 "주거지원필요계층"이라 한다)의 주거안정을 위하여 공공주택의 건설·취득 또는 관리와 관련한 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다. <개정 2018. 12. 31.>

③ 국토교통부장관은 공공주택의 건설, 매입 또는 임차에 주택도시기금을 우선적으로 배정하여야 한다.

④ 다른 법령에 따른 개발사업을 하려는 자가 임대주택을 계획하는 경우

공공임대주택을 우선 고려하여야 하며, 임대주택건설용지를 공급할 때 임대주택 유형이 결정되지 아니한 경우 공공임대주택을 공급하려는 제4조에 따른 공공주택사업자에게 대통령령으로 정하는 방법에 따라 우선적으로 공급하여야 한다.

⑤ 국가·지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항에 따른 공기업 및 준정부기관은 그가 소유한 토지를 매각하거나 임대할 때 「주택법」 제30조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제18조에도 불구하고 공공임대주택을 건설하려는 공공주택사업자에게 우선적으로 매각 또는 임대할 수 있다. <개정 2016. 1. 19.>

[본조신설 2015. 8. 28.]

□ 「공공주택 특별법」 제40조의 2

제40조의2(공공시설 부지 등에서의 공공주택사업에 대한 특례) ① 대통령령으로 정하는 공공건설임대주택을 공급하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 대통령령으로 정하는 비율 이상 포함하는 토지에서 공공주택 사업을 시행하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에도 불구하고 「건축법」 제2조제2항에 따른 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시설물을 공공주택과 함께 건설할 수 있다. 이 경우 제2조제2호 후단에 따른 주택비율은 적용하지 아니한다.

<개정 2015. 8. 28., 2017. 10. 24.>

1. 철도·유수지 등 공공시설의 부지 및 「국유재산법」 제6조 제2항 제1호 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제1호에 따른 공용재산
2. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 설립하는 지방공사가 소유한 다음

각 목의 어느 하나에 해당하는 토지

가. 이 법 또는 「택지개발촉진법」 등의 관계 법률에 따라 매각을 목적으로
조성하였으나 매각되지 아니한 토지

나. 공공시설 등을 설치할 목적으로 취득하였으나 그 목적대로 사용하지
아니하는 토지

다. 공공시설 등을 설치하여 사용하고 있으나 해당 시설의 이용에 지장이
없는 범위에서 공공주택을 건설할 수 있는 토지

3. 그 밖에 이 법 또는 「택지개발촉진법」 등의 관계 법률에 따라 조성하거나
조성된 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

② 제1항에 따른 토지에서 공공주택과 시설물을 함께 건설하려는 공공주택
사업자는 제35조 및 「건축법」 제11조 등 관계 규정에도 불구하고 시설물의
건설에 관한 사항을 포함하여 주택건설사업계획을 작성한 후 제35조에 따른
승인을 받아야 한다. 다만, 제1항에 따른 시설물을 공공주택과 별개의 동(棟)으로
건설하려는 경우 해당 시설물은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아
건축할 수 있다. <개정 2015. 8. 28.>

③ 제1항에 따른 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 사항은 국토
교통부령으로 정한다. [본조신설 2014. 1. 14.]

□ 「공공주택 특별법 시행령」 제2조

제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호
가목에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

<개정 2018. 12. 11.>

1. 영구임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의
주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는
공공임대주택

2. 국민임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
 3. 행복주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
 4. 장기전세주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
 5. 분양전환공공임대주택 : 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
 6. 기존주택매입임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
 7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택
- ② 제1항 각 호에 따른 임대주택의 입주자격에 관한 세부 기준은 국토교통부령으로 정한다.

□ 「공공주택 특별법 시행령」 제54조

제54조(공공임대주택의 임대 의무기간) ① 법 제50조의2제1항에서 "대통령령으로 정한 임대 의무기간"이란 그 공공임대주택의 임대개시일부터 다음 각 호의 기간을 말한다.

1. 영구임대주택: 50년
 2. 국민임대주택: 30년
 3. 행복주택: 30년
 4. 장기전세주택: 20년
 5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 공공임대주택 중 임대 조건을 신고할 때 임대차 계약기간을 10년 이상으로 정하여 신고한 주택: 10년
 6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하지 아니하는 공공임대주택: 5년
- ② 법 제50조의2제2항제2호에 따라 임대의무기간이 지나기 전에도 임차인 등에게 분양전환할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 공공주택사업자가 경제적 사정 등으로 공공임대주택에 대한 임대를 계속할 수 없는 경우로서 공공주택사업자가 국토교통부장관의 허가를 받아 임차인에게 분양전환하는 경우. 이 경우 법 제50조의3제1항에 해당하는 임차인에게 우선적으로 분양전환하여야 한다.
 2. 임대 개시 후 해당 주택의 임대의무기간의 2분의 1이 지난 분양전환공공임대주택에 대하여 공공주택사업자와 임차인이 해당 임대주택의 분양전환에 합의하여 공공주택사업자가 임차인에게 법 제50조의3에 따라 분양전환하는 경우
 3. 주택도시보증기금의 융자를 받아 주택이 없는 근로자를 위하여 건설한 공공임대주택(1994년 9월 13일 이전에 사업계획승인을 받은 경우로 한정한다)을 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 분양전환하는 경우. 이 경우 법 제50조의3제1항의 요건을 충족하는 임차인에게 우선적으로 분양전환하여야 한다.
- ③ 공공주택사업자가 제2항제1호에 따라 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없어 승인 허가를 받으려는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에

해당하는 서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 2년 연속 적자가 발생한 사실을 입증할 수 있는 해당 기간의 손익계산서
 2. 2년 연속 부(負)의 영업현금흐름이 발생한 사실을 입증할 수 있는 해당 기간의 현금흐름표
 3. 최근 12개월간 해당 공공주택사업자의 전체 공공임대주택 중 임대되지 아니한 주택의 비율이 100분의 20 이상이고 같은 기간 동안 특정 공공임대주택이 계속하여 임대되지 아니하였다는 사실을 입증할 수 있는 서류
 4. 관계 법령에 따라 재개발, 재건축 등으로 공공임대주택의 철거가 예정되어 임대사업을 계속하기 곤란한 사실을 입증할 수 있는 서류
- ④ 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택을 제외한 공공건설임대주택을 제2항제1호 또는 제2호에 따라 분양전환하는 경우 그 분양전환가격의 산정 기준은 국토교통부령으로 정한다.
- ⑤ 제2항제1호 및 제3호에 따른 분양전환 허가 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

□ 「지방자치법」 제39조

제39조(지방의회의 의결사항) ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.

1. 조례의 제정·개정 및 폐지
2. 예산의 심의·확정
3. 결산의 승인
4. 법령에 규정된 것을 제외한 사용료·수수료·분담금·지방세 또는 가입금의 부과와 징수
5. 기금의 설치·운용
6. 대통령령으로 정하는 중요 재산의 취득·처분

- 7. 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치·처분
 - 8. 법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담이나 권리의 포기
 - 9. 청원의 수리와 처리
 - 10. 외국 지방자치단체와의 교류협력에 관한 사항
 - 11. 그 밖에 법령에 따라 그 권한에 속하는 사항
- ② 지방자치단체는 제1항의 사항 외에 조례로 정하는 바에 따라 지방의회에서 의결되어야 할 사항을 따로 정할 수 있다.

행복주택 구미송정지구 사업추진 업무 협약서 의결안 비용추계서

I. 비용추계 요약

1. 재정수반요인

가. 구미시는 LH와 사업비 분담 및 지원사항으로 사업부지의 무상 제공과 사업부지 내 기존 건축물 등 지장물철거 및 폐기물 처리비용을 전액 부담함.

2. 비용추계의 전제

가. 부지 무상임대(30년)으로 토지 무상 사용시 나대지로 인수·사용이 원칙

3. 비용추계의 결과

가. 행복주택 사업추진에 따른 구미시 재정부담 비용은 총 1,157,248천원이 소요될 것으로 예상됨.

나. 연도별 재정소요내역

(단위 : 천원)

연도		2020년					합계
구분							
세출	소 계	1,157,248					1,157,248
	이주보상비	157,248					157,248
	철거공사비	1,000,000					1,000,000

4. 비용추계의 상세내역

가. 비용산출내역

- 철거공사비 : 1,000,000천원 × 1식 = 1,000,000천원
- 이주보상비 : 9,828천원 × 16명 = 157,248천원

5. 재원조달 방안

(단위 : 천원)

연도		2020년					합계
구분							
시 비		1,157,248					1,157,248
합 계		1,157,248					1,157,248

6. 부대의견 : 없음

7. 작 성 자 : 노동복지과 지방행정주사보 김경희(054-480-6212)

소관 실 · 과		노동복지과
입 안 자	과 장	김 언 태
	담 당	김 완 수
	담 당 자	김 경 희 (480-6212)