

[별표 6]

일반재산의 위탁개발 (제12조 관련)

1. 위탁개발 대상 재산

가. 위탁개발 대상은 위탁관리가 가능한 일반재산으로 한정되며 위탁개발을 통해 개발된 시설물도 일반재산으로 위탁관리 할 수 있다.

나. 다음과 같은 사유가 있을 경우 행정재산을 일반재산으로 용도폐지 후 수탁기관에 개발을 위탁할 수 있다.

- 1) 건물의 노후화, 사용면적 협소 및 타 용도로의 사용 등을 위해 개발이 필요한 경우
- 2) 행정재산의 개발(신축, 증축, 개축, 재축 등)이 필요하나 당해 지방자치단체의 재정 여건 등을 감안하여 위탁개발이 필요한 경우
- 3) 기타 행정재산이 사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 되는 경우

다. 위탁개발을 통해 개발된 시설물을 공용·공공용으로 활용할 수 있으며 공용·공공용시설과 수익시설이 복합된 건물 등으로 개발할 수 있다.

라. 노후 건물을 리모델링하여 주민 커뮤니티 시설 등과 수익시설이 동시에 입주하는 방식으로 위탁개발 할 수 있다.

※ 신규 재정투자 없이도 주민편익 제고 효과

2. 사업구조

가. 공유지 위탁개발 사업은 지방자치단체가 수탁기관에 공유지 개발 및 개발재산의 분양 및 임대·관리업무를 위탁하고, 수탁기관은 그 업무를 수탁 받아 대행하는 '위·수탁계약' 사업구조임

나. 수탁기관이 개발비용을 부담하여 시설물 등을 축조한 후 시설물의 준공과 동시에 소유권을 지방자치단체에 귀속시켜야 함

다. 지방자치단체는 일정기간 동안 수탁기관에 관리운영을 위탁하고 수탁기관은 위탁기간 동안 지방자치단체를 대리하여 임대·분양사업을 수행함

라. 임대·분양수입 등 위탁개발에 따른 모든 수입은 지방자치단체에 귀속되며, 수탁기관은 개발·분양·관리업무에 따른 대가와 개발비용 상환을 위한 원금과 이자를 받게 됨

마. 지방자치단체는 위탁기간 내에 임대수익 및 재정부담금 등으로 개발원리금을 수탁기관에 상환하고, 위탁기간 연장 여부는 상호 협의하여 결정함

3. 위탁기간

가. 위탁기간의 산정

1) 법에서 정한 개발 종류별 위탁기간의 범위*에서 시설물의 축조와 관련된 개발비용(건축기간 동안의 이자 및 준공 후 원금상환 완료시까지의 기간이자 포함) 등 위탁수수료의 회수시점을 감안하여 산정한다.

* 분양형 : 5년 이내 / 임대형 : 30년 이내 / 혼합형 : 분양형 개발부분은 5년 이내, 임대형 개발부분은 30년 이내

2) 이자비용 절감을 위해 임대보증금을 개발원리금 상환 재원으로 선 활용한 경우, 이를 재 적립할 수 있는 기간을 포함한다.

3) 최초 개발사업계획서에 근거하여 개발사업의 사업성 평가 및 사업추진 여부에 대한 의사결정이 이루어지므로, 위탁기간은 지방자치단체가 승인한 최초 개발사업 계획서에서 정한 바에 따른다.

4) 당해 시설물에 대한 사용승인(준공)일 익일부터 위탁기간이 개시하되, 필요시 지방자치단체와 수탁기관이 협의하여 따로 정할 수 있다.

나. 위탁기간의 연장 및 조기종료

1) 수탁기관의 책임 없는 사유로 실제수익이 예상수익에 미치지 못하여 개발사업 계획서에서 정한 위탁기간 내에 개발원리금 상환이 어려운 경우에는 위탁기간을 연장할 수 있다.

* 법 제43조의3제4항의 위탁기간 이내로 갱신

2) 지방자치단체의 필요, 천재지변, 부동산경기의 악화 및 금리의 급격한 상승 등 불가피한 사유 발생 시 지방자치단체와 수탁기관이 협의하여 잔여 개발원리금 상환 후 사업을 조기 종료할 수 있다.

다. 위·수탁계약 체결 후 준공 전 위·수탁계약을 해지하게 되는 경우에는 수수료 및 비용에 대하여 아래 기준에 따라 정산 처리하여야 한다.

1) 총 건축(예정)가의 4~5%를 적용하여 총 사업기간(계약일로부터 준공예정일까지) 중 실 사업기간(계약일로부터 계약 해지일까지)의 비율에 해당하는 금액을 지급

2) 해지 일까지 발생한 제경비(측량비, 설계비, 용역비 등은 포함하되 수탁기관의 인건비, 출장비 등 제외)는 실비 정산

4. 위탁개발 사업에 따른 수익귀속 및 위험부담의 주체는 지방자치단체이며, 수탁기관은 지방자치단체를 대신하여 사업을 수행하는 것에 대한 수수료만을 수취하고 별도 사용수익권이 부여되지 않는다.

가. 수익의 귀속

1) 준공 후 시설물과 개발에 따른 수익(재산가액 증가 및 임대·분양 수익)은 모두 지방자치단체에 귀속된다.

2) 수탁기관은 개발·임대·분양·재산관리 업무에 대한 대가와 개발비용 상환을 위한 원금과 이자를 지방자치단체로부터 수취한다.

나. 위험 부담

- 1) 위탁개발 사업에 따른 위험부담은 원칙적으로 수익귀속의 주체인 지방자치단체에 있으며, 수탁기관이 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하지 않은 귀책사유로 인하여 발생한 위험은 수탁기관이 부담한다.
- 2) 책임 있는 사업계획 수립을 담보하기 위하여 착공 전 건축인허가 불가, 도시계획변경 등의 사유로 사업추진이 불가능한 경우 입찰안내서 작성 용역비 등 관련 발생비용은 수탁기관이 부담한다.

5. 위탁수수료

가. 위탁수수료는 민간 개발·관리수수료보다 낮은 수준에서 사업별 규모나 특성, 경기상황 등을 고려하여 지방자치단체와 수탁기관이 협의하여 결정한다.

나. 위탁개발 사업에 따라 수탁기관이 투입한 개발비용(사업비) 및 개발·분양·임대·재산관리업무 수행에 대한 대가를 수탁기관에 지급한다.

구 분		내 용	수수료 기준	지급 시기
개발 수수료	개발 보수	개발업무 수행에 따른 대가 (물건 발굴, 사업성검토, 개발계획 수립, 시공지휘·감독)	총건축원가의 4~5%	준공 후 1차년도 중
	개발 비용	수탁기관이 투입한 개발비용	개발 원리금	매사업연도
분양 수수료		개발 후 분양업무에 따른 대가 (분양계획, 광고·홍보 계획 수립, 분양대행사 선정 및 지휘·감독)	분양가액의 2~3%	분양기간 종료 후 즉시
관리 수수료		개발 후 임대·시설관리 및 자금관 리에 따른 대가(임대마케팅, 임대차 관리, 시설 유지·관리, 금융조달· 상환)	총재산가액의 0.5~1%	매사업연도 (매월 또는 분 기별)
성과 수수료		최초 개발사업계획서에서 정한 위탁 기간 내에 개발원리금을 상환하고 초과수익 발생시	초과수익의 50% 이내	개발비용 상환 후 위탁기간 종 료시까지 매사 업연도

- 1) 총 건축원가 : '지방자치단체 예산편성 기준'에 따른 시설비, 감리비, 시설부대비 등 위탁개발과 관련된 경비로 구체화하여 제시하고, 준공 후 수탁기관이 증빙자료를 첨부·제출하여, 지방자치단체와 협의를 거쳐 최종 확정한다.
- 2) 분양수수료 : 사업의 특성에 따라 전문 분양대행업체를 활용할 경우 업체의 분양대행수수료는 별도로 함
- 3) 관리수수료 : 임대관리 업무는 수행하지 않고 시설 및 자금관리 업무만 수행하는 경우 총재산가액의 0.2~0.5%
- 4) 총재산가액 : 건물가액 + 공시지가 (건물가액은 총건축원가 + 개발보수, 공시지

가는 관리수수료 계산 시점에 적용 가능한 최근 연도분을 적용)

다. 개발수수료

- 1) 개발보수는 총건축원가의 4~5%로 변경개발사업계획 승인 이후 1차년도에 일시불로 지급하되, 사업의 규모나 특성, 경기상황 등을 고려하여 지방자치단체와 수탁기관이 협의하여 결정한다.
- 2) 개발수수료는 개발업무 수행에 따른 대가인 개발보수와 수탁기관이 조달한 개발비용의 원리금 상환액으로 구성한다.
- 3) 개발보수는 물건발굴, 사업성 검토, 개발계획 수립, 시공관련 지휘·감독 등 개발업무 수행에 대한 대가로서 건축원가의 일정비율을 준공 후 1차 년도에 지급한다.
- 4) 개발비용은 수탁기관이 조달한 개발비용에 대한 이자 및 원금 상환 금액으로 매 사업연도 정산시점에서 계산하여 지급한다.

라. 분양수수료

- 1) 분양수수료는 총 분양가액의 2~3%범위 내에서 지방자치단체와 수탁기관이 협의 결정하여 준공 후 분양기간 종료 후 일시불로 즉시 지급한다.
- 2) 분양계획 및 광고·홍보 계획수립, 분양대행사 선정 및 지휘·감독 등 분양업무 수행에 대한 대가로서 분양가액의 일정비율을 분양기간 종료 후에 지급한다.

마. 관리수수료

- 1) 관리수수료는 연간 총재산가액(건물가액+공시지가)의 0.5~1%범위 내에서 지방자치단체와 수탁기관이 협의 결정하여 사업기간 동안 매월 또는 매분기 분할하여 지급한다.
- 2) 개발 후 일부를 공공청사로 사용하는 경우와 같이 수탁기관의 임대관리 업무가 불필요한 일부 재산에 대하여는 총재산가액의 0.2~0.5%로 관리수수료를 지급할 수 있다.
- 3) 개발 후 임대마케팅, 임대차관리, 시설의 유지·관리 등 임대·시설관리 업무와 금융조달·상환 등 자금관리 업무에 대한 대가로서 총재산가액의 일정비율을 위탁기간 중 매년 지급한다.

바. 성과수수료

- 1) 성과수수료는 초과수익의 50% 범위 내에서 지방자치단체와 수탁기관이 협의 결정하여 매년 결산 이후 지급한다.
- 2) 최초 개발사업계획서에서 정한 위탁기간 내에 개발비용을 상환하고 초과 수익 발생 시 잔여 위탁기간 동안 초과 수익의 일정 비율을 매년 지급한다.

6. 위탁개발 사업 추진절차

가. 수탁기관 선정 및 계약체결

- 1) 수탁기관 모집공고 및 선정은 위탁관리 수탁기관 모집절차와 동일한 방법으로 진행한다.
- 2) 수탁기관이 선정되면 수탁기관과 계약을 체결하여야 한다.
- 3) 계약내용에는 위탁사무·기간, 수탁자의 의무, 계약내용을 위반에 따른 의무이행 등 필요한 사항을 포함하여야 하며, 붙임 3을 활용하여 작성한다.
- 4) 수탁기관과 위탁개발 계약체결 이후 발생한 비용에 대해서만 총건축원가에 반영 가능하며, 계약체결 전 발생하는 용역비 등은 지방자치단체의 별도 예산수립을 통해 지출하여야 한다.

나. 지방재정 투자심사

- 1) 위탁개발 사업주체는 지방자치단체이므로 일정규모 이상의 사업비가 필요한 경우 관련 행정 절차를 이행하여야 한다.
- 2) 「지방재정법」에 따른 타당성조사, 지방재정투자심사 및 조례 등에 따라 요구되는 절차 등을 수행하여야 한다.

※ 타당성 조사 및 지방재정투자심사 대상사업 및 상세 절차는 「지방재정 투자사업 심사규칙」 및 「지방재정 투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼」 참조

다. 중기공유재산관리계획 및 공유재산관리계획 반영

- 1) 위탁개발 재산은 공유재산의 취득에 해당하므로 중요재산 해당될 경우 공유재산심의회의 심의와 중기공유재산관리계획 및 공유재산관리계획에 반영하여 지방의회의 의결을 받아야 한다.
- 2) 필요한 경우 개발사업계획에 대한 심의와 중기공유재산관리계획 또는 공유재산관리계획에 대한 심의를 동시에 추진할 수 있다.
- 3) 공유재산관리계획 의회 부결 등에 따라 개발사업계획에 대한 승인이 불가한 경우 기 체결한 위·수탁계약은 해지 후 관련 비용에 대해 정산하여야 한다.

라. 사업계획 승인

- 1) 위·수탁계약 체결 이후 수탁기관은 지방자치단체와 협의를 통해 개발 관련 중요사항을 정하고 동 사항을 반영한 개발사업계획서를 작성하여 지방자치단체에 제출하여야 한다.
- 2) 개발사업계획서는 단순 계획이 아닌 위·수탁계약을 통해 정하기 곤란한 사업의 세부사항을 결정하는 문서로서 위탁개발과 관련하여 필요한 중요 사항 등을 반드시 포함하여야 한다.
- 3) 개발사업계획서는 개발사업 준공 후 확정 개발사업계획서 작성 전까지 위·수탁 계약서를 보완하여 사업추진 세부 사항 등을 결정하여야 한다.
- 4) 개발사업계획서 사항 및 미정사항은 이후 지방자치단체와 수탁기관 사이의 협의를 통해 변경하거나 따로 정할 수 있으며, 다음의 사항은 개발사업계획서에 반

드시 포함하여야 한다.

- ① 재산의 표시
- ② 개발의 종류 (임대형, 분양형, 혼합형)
- ③ 시설물의 용도
- ④ 총건축원가
- ⑤ 추정 수익 및 비용
- ⑥ 위탁기간
- ⑦ 위탁보수
- ⑧ 위험분담 및 수익의 귀속
- ⑨ 자금차입의 한도 및 개발비용의 조달·상환 방법
- ⑩ 회계처리
- ⑪ 임대방법(임대료 산출 및 납부방법, 임차인 선정 등) 또는 분양방법(분양가 산출 및 납부방법, 분양대상자 선정 등)
- ⑫ 그 밖에 지방자치단체와 수탁기관이 협의한 사항

5) 지방자치단체는 수탁기관이 제출한 개발사업계획서에 대하여 공유재산심의회 심의 등을 거쳐 승인할 수 있다.

6) 개발사업계획서 심의는 원칙적으로 공유재산심의회를 통해 추진하되 동 심의회의 구성원 특성상 개발관련 민간 전문가가 필요할 경우 별도의 심의회를 구성하여 심의할 수 있다.

7) 심의회 심의 의견 등이 타당한 것으로 판단될 경우 동 의견을 수탁기관과 협의하여 개발사업계획서에 반영하여 최종 승인할 수 있다.

마. 개발사업 착수 및 관리

1) 수탁기관은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따라 위탁 개발 관련 공사·용역 등의 계약을 체결한다.

2) 지방자치단체는 사업추진 사항 등에 대하여 지속적으로 관리하며 사업관련 주요 사항은 수탁기관과 협의하여 결정한다.

3) 위탁개발 사업구조상 사업주체는 지방자치단체이고 수탁기관은 이를 대리하는 관계이므로 관련 인·허가 및 자금집행의 주체는 지방자치단체가 된다.

4) 건축인허가와 관련 「건축법」 제29조에 따른 공용건축물에 대한 특례*를 적용할 수 있다.

* 국가 또는 지방자치단체가 건축물의 건축 등과 관련하여 허가권자와 협의한 경우에는 건축허가를 받았거나 또는 신고를 한 것으로 봄

5) 부가가치세 처리를 위한 세금계산서 관련 업무는 지방자치단체 명의로 처리한다.

6) 개발사업 추진과 관련하여 세부적인 사안은 수탁기관이 수행하나 지방자치단체

도 사업 추진의 주체로서 수탁기관을 통하여 총괄적인 사업관리 수행 등을 관리하여야 한다.

7) 수탁기관은 개발사업 추진 과정에서 발생하는 주요사항(예: 설계·공사·감리 용역 계약 체결 등)에 대하여 지방자치단체와 협의하여야 한다.

바. 사업 준공 및 총 건축원가 확정

- 1) 개발 사업이 준공되면 위탁기간이 개시되며, 총 건축원가 정산 및 확정 개발사업계획서 작성 등의 사항은 후속적으로 진행한다.
- 2) 위탁기간 개시와 관련하여 개발사업계획서에서 정하지 않았거나 변경이 필요한 사안의 경우(예, 개발재산 임대·분양 관련 기본계획 등)는 위탁기간 개시 전 별도 협의를 통해 확정
- 3) 수탁기관은 건물 준공에 따른 소유권보존등기 완료 이후 제반 증빙자료(청구서, 영수증, 세금계산서, 내부 결재서류 등)를 첨부하여 지방자치단체에 총 건축원가를 보고하여야 한다.
- 4) 수탁기관은 필요시 외부 전문기관(회계법인 등)을 통해 총 건축원가 내역 검토 후 지방자치단체와 협의를 통해 총 건축원가를 확정한다.
- 5) 총 건축원가는 위탁개발 사업에 소요된 설계비, 공사비(자재구입비 포함), 감리비, 부대비용뿐만 아니라 수탁기관이 조달한 자금에 대한 금융비용(건설중 이자)을 포함하여 계산한다.
- 6) 총 건축원가는 위·수탁계약 체결이후 건물준공시까지 발생한 비용을 기준으로 산출하되 준공이후 발생하는 비용 중 총 건축원가 산입이 가능한 금액(예: 총 건축원가 검증비용 등)은 협의를 통해 반영할 수 있다.

사. 개발사업계획서 확정 및 승인

1) 최초 개발사업계획과 비교하여 변동된 총 건축원가 및 임대수입 등을 반영하고 사업수지 및 예상손익을 재분석하여 개발사업계획서를 확정한다.

- 주요 변동사항

구 분	최초 개발사업계획서	확정 개발사업계획서
총 건축원가	사업추진과정에서 지출 가능한 한도금액의 개념으로 수탁기관은 동 금액의 범위 내에서 사업비 지출	실제 사업추진 과정에서 지출된 총 건축원가 금액으로 수탁기관과 지방자치단체 협의를 통해 확정
건축계획	별도 기본설계 없이 대상 부지 개발 가능 용적률 등을 고려하여 개략적으로 산정된 건축규모계획	기본설계 이후 건축협의 과정 및 사업진행과정에서 변동 사항을 반영하여 실제 개발된 건축물에 대한 건축규모계획
기타사항	개발사업 수행과 관련하여 고려가 필요한 사항을 중점적으로 검토	위탁기간 개시에 따른 운영과정에서 필요한 사항을 중점적으로 검토

2) 사업수지 재분석 결과 위탁기간이 변동되는 것으로 파악되어도 최초 개발사업

계획서에서 정한 위탁기간은 고정으로 한다.

- 3) 최초 개발사업계획서는 사업추진여부를 결정하는 근거로서 지방자치단체와 수탁기관이 협의한 사업 관련 세부사항 등을 반영한다.
- 4) 확정 개발사업계획서는 준공에 따라 확정되는 총건축원가 등을 확인하고 동 사항을 반영하여 위탁기간 개시 시점에서의 사업수지 등을 중간 점검한다.
- 5) 개발사업 특성 상 최초 개발사업계획에서 정한 사항 중 일부는 사업추진 과정에서 변동이 가능하며 변동사안의 중요도 등을 고려하여 사업계획 수정 등을 추진한다.
- 6) 사업수지 등에 영향을 주지 않는 시설면적 증감 등 경미한 변경사안은 준공 후 작성하는 확정 개발사업계획서를 통해 일괄 반영한다.
- 7) 일정 규모 이상의 시설면적 변경, 총 건축원가 증가 등 사업수지에 영향을 주는 중요사안은 최초 개발사업계획서를 수정하여 개발사업계획서 재승인 절차를 진행한다.
- 8) 당초 개발사업계획서 수정에 따른 승인 절차는 최초 개발사업계획서 승인절차와 동일하게 공유재산심의회 심의를 거쳐 지방자치단체가 수탁기관에 승인 통보한다.
- 9) 개발사업계획서 변동사항 내용이 공유재산관리계획에 대한 변경계획 수립 대상*인 경우 의회 승인 등 관련 절차를 이행하여야 한다.

* 취득·처분 목적이 변경되거나 해당 토지 또는 시설물의 면적이나 기준가격이 30%를 초과하여 증감된 경우(공사 중 물가변동으로 인하여 계약금액이 변동된 경우는 제외)

7. 수입과 지출의 관리 및 정산

- 가. 개발재산에서 발생하는 수입과 지출은 지방자치단체에 귀속되며 수탁기관은 지방자치단체를 대신하여 수입·지출 관련 사무를 수행한다.
- 나. 매년 수탁기관은 수입과 지출을 정산하여 지방자치단체에 그 결과를 보고하고 지방자치단체에 귀속되는 순수익을 활용하여 개발비용을 상환한다.
- 다. 수탁기관은 자신의 회계와는 별도로 위탁기간 동안 개발재산에서 발생하는 임대료(분양대금), 관리비, 제세공과금 등 제반 수입 및 비용을 관리한다.
- 라. 개발재산에서 발생하는 수입범위 내에서 관련 지출이 발생하도록 자금운용계획을 수립한다.
- 마. 매년 수탁기관은 개발 사업별 수입·지출 정산 등을 증빙하기 위한 필요 서류를 작성하여 정산을 실시하고 잔여 순수익을 개발비용 상환에 활용한다.
- 바. 수탁기관은 관리·운영에 관한 전반적인 사항을 파악할 수 있도록 지방자치단체와 협의하여 정기적인 운영실적보고서를 작성 및 제출하여야 하며, 운영실적보고서에는 당해 시설물의 임대수입, 공실률, 원리금상환액 등 수탁기관이 제출한 개

발사업계획서와 해당년도 예산 계획 및 실적, 기타 위탁개발사업의 특성에 따라 수탁기관과의 협의를 통해 위탁기관이 요구하는 사항 등을 포함한다.

8. 예산계획 등의 수립

- 가. 개발재산에 대한 수입·지출은 지방자치단체에 귀속됨에 따라 관련 세입·세출 사항에 대해 예산 반영을 하여야 한다.
- 나. 수탁기관은 예산계획 수립에 필요한 자료를 지방자치단체에 제출하고 지방자치단체는 이를 근거로 예산계획을 수립하여야 한다.
- 다. 수탁기관은 예산계획 수립을 위한 수입·지출 계획을 포함하여 위탁개발 된 재산의 관리·운영에 대한 계획을 사전에 수립하여 지방자치단체에 제출한다.

9. 개발재산 임대(분양)·시설관리

- 가. 개발사업계획서 작성 시 개발재산의 특성을 고려하여 수탁기관 관리업무 범위 등에 대한 검토를 하여야 한다.
- 나. 공용·공공용시설로 지방자치단체가 직접 활용·관리하여야 하는 시설의 경우 관리업무 범위에 대하여 수탁기관과의 협의를 통해 수탁기관에 위탁하는 관리업무 대상에서 제외한다.
- 다. 수탁기관은 사업계획서 작성 시 임차인 모집·변경 및 시설 관리(건물관리, 청소, 보안, 주차관리 등) 등 아웃소싱이 필요한 업무와 예상비용 등을 반영해야 한다.
- 라. 사업계획서 작성 및 계약당시 예상하지 못했으나, 아웃소싱이 필요할 경우 지방자치단체와 수탁기관이 협의하여 업무범위 등을 결정한다.
- 마. 아웃소싱은 운영상 효율성, 비용 절감 등을 종합적으로 감안하여 판단한다.

10. 위탁개발 사업 결과 공개

- 가. 수탁기관은 영 제48조의4제2항에 따라 자료를 지방자치단체의 장에게 제출하는 경우에는 같은 조 제3항제1호 각 목의 사항을 포함하여 제출하여야 한다.
- 나. 해당 지방자치단체의 장은 법 제43조의3 및 영 제48조의4제3항에 따라 위탁개발 사업 결과를 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지에 게재하여야 한다.