1. 宅地開發 및 供給에 關한 指針

資料提供 : 建設部

- 택지 30260－21773, '89. 9. 18시행
- 택지 30260－29305, '90. 11. 8시행(토지이용 및 가격체계 개선)
- 택지 30260－21537, '91. 7. 30시행(공동주택지 배분기준 개선)
- 택지 30260－21675, '91. 7. 31시행(공급방법 및 가겨기준추가)
- 택지 30260－ 503, '92. 6. 17시행(토지이용 및 가격체계개선)
- 택지 58540－ 107, '93. 2. 8시행(공급방법 및 가격체계개선)
- 택지 58540－ 438, '93. 6. 9시행(공급방법 및 가격체계개선)
- 택지 58540－ 881, '93. 11. 10시행(공동주택건설계획 및 상세계획구역 지구 관리개선)

Ⅰ. 총 괄

1. 목적

○ 택지개발 및 공급에 관한 구체적 기준 제시로

- 서민주택 건설을 위한 저렴택지의 개발공급 확대
- 택지개발사업 시행자의 사업추진 원활화
- 택지개발 및 공급 관련 민원발생 방지

〈택지개발촉진법 및 동법시행령상 개발·공급 관계규정의 보완〉

2. 기본방향

○ 현행 택지개발 및 공급기준의 기본체계 유지

• 기시행 개발공급관련 지시사항은 본지침으로 갈음

- 택지개발종합계획(택지 30260-5751, '87. 3. 26)상의 토지이용계획 및 공급가격체계 개선
- 국민학교용지의 저가공급방안(택지 30260-14127, '87. 6. 27)
- 택지개발사업지구내 개발계획 수립 및 주택건설에 관한 조치[택지 30260-22443('88. 11. 15) 및 택지 30260-5507('89. 3. 15)]

○ 본 지침으로 명시되지 않은 사항에 대하여는 택지개발촉진법, 동법시행령 및 규칙과 본 지침의 범위내에서 자체규정을 제정시행

Ⅱ. 택지수급계획의 수립

1. 택지수요의 산출

가. 택지수요 산출기준

○ 택지유형별 택지 원단위

단위 : 평

구 분	택 지 원 단 위	비 고
○ 국 민 주 택		
• 영 구 임 대 주 택	15	전용면적 7~12
• 장 기 임 대 주 택	18	전용면적 10~15
• 분 양 주 택	21	전용면적 12~18
○ 민영 및 민간주택	지역별 택지원단위 적용	

○ 지역별 택지 원단위

단위 : %(호당 20평 기준)

구 분	주택형태별			공공용지율	택지원단위(평)
	아파트	연립주택	단독주택(다세대)		
○ 토지이용					
• 서울권·부산권	60	30	10	38	34
• 기타대도시	40	30	30	40	41
• 지방중소도시	20	20	60	40	47
• 읍·면·농촌지역	—	10	90	40	54
○ 용적율	110	85	60	—	—
○ 택지원단위(평)	29	39	56	—	42

※ 일본의 택지 원단위(평) : 전국 47, 수도권 38, 근기권 39, 중부권 52, 기타 55

○ 택지수요는 신규 주택건설 소요량만 산출하고 멸실주택의 건축은 당해 택지의 재이용을 전제

※ 멸실주택 건설량=재고주택수의 약 1.5%(연간 주택 건설량의 30%)

나. 택지 원단위의 별도 결정

과거 수년간 주택건설에 소요된 택지의 평균면적이 상기 택지원단위의 기준과 현저히 상이하다고 인정되는 경우에는 택지 원단위를 별도로 결정

2. 택지공급계획의 수립

○ 공급대상 택지

• 택지개발촉진법, 주택건설촉진법, 산업기지개발촉진법, 도시계획법, 토지구획정리사업법 등 관련법규에 의한 모든 택지개발사업지구를 포함

○ 지구별 택지공급계획 수립

• 년도별 및 용도별(단독주택지, 임대주택지, 국민주택규모 이하, 국민주택규모 초과 등)로 택지공급계획 수립

• 년도별 택지공급계획은 공공시설용지등을 포함한 총택지를 기준으로 수립

3. 주택건설과 택지수급계획의 조정(시·도지사)

○ 주택건설과 택지수급계획의 비교

• 각 시·도지사는 관내 택지건설계획 및 택지공급계획을 임시로 비교·검토

• 주택건설에 소요되는 택지의 적기공급에 차질이 없도록 수급계획 조정·보완

○ 추진사항

• 각 택지개발사업시행자(지자체, 토개공, 주공, 민간)의 택지공급계획과 주택유형별 택지수요의 조정을 통하여 충분한 택지확보계획 유지

• 계획된 택지가 부족할 경우 신규 개발대상지구의 추가확보

• 택지공급계획이 과도한 경우 개발공급시기의 조절

○ 시·도지사는 조정된 택지수급계획을 건설부에 제출하고, 건설부에서는 전체 수급계획을 조정·확정

Ⅲ. 택지개발계획 및 실시계획의 수립

1. 토지이용계획

가. 택지의 지역별 토지이용계획 기준

('92. 6. 17개선)단위 : %

주택건설용지	서울권·부산권	대구·광주·대전시	지방중소도시
• 단독주택지	10이하	30이하	60이하
• 공동주택지	90이상	70이상	40이상

* 택지의 입지여건에 따라 밀도비율조정 가능

나. 저소득층 주택난 해소를 위한 공동주택건설용지의 배분기준

('92. 6. 17개선)

규 모 별	배 분 기 준
• 60제곱미터이하 주택건설용지	50%이상
• 85제곱미터이하 주택건설용지 (60제곱미터이하 주택지포함)	70%이상
• 85제곱미터초과 주택건설용지	30%미만

※주 : 지자체 • 주공 • 주택업체등이 공공주택(영구임대포함)용지와 근로자 주택용지를 공급요청하는 경우에는 60m²이하의 주택건설용지에서 우선공급하되 근로자주택건설용지는 10% 범위내에서 우선공급한다.

다. 예외

○ 다음의 경우에는 상기 기준을 일부 변경하여 적용 가능

- 330만m²이상의 대규모 택지개발사업지구로서 신도시 건설차원에서 개발되는 경우
- 입지여건상 주변 지역을 포함한 전체 단지개발의 합리적 개발을 위하여 필요한 경우

2. 수용인구 및 주택에 관한 계획('93. 11. 10개선)

가. 택지개발촉진법 제8조에 의한 개발계획에 포함되는 수용인구 및 주택에 관한 계획 수립시

○ 공동주택건설용지에 대하여는 가구(블럭)별로 호수, 평형, 층수, 용적율을 정하여 계획을 수립하고 이에 근거 가구(블럭)별로 규모별 배분계획을 수립하되

- 평형은 60m²이하, 60m²초과 85m²이하, 85m²초과로 구분하여 조화있게 분포되도록 하고
- 층수는 연립주택, 저층아파트, 고층아파트로 구분한다.

○ 단독주택지는 단독주택지의 평형 및 필지수계획을 수립

나. 개발된 택지의 공급시

○ 택지개발계획에서 정한 가구(블럭)별 호수, 용적율과 임대주택지 또는 분양주택지

등 용도를 명시하여 공급함으로써 택지매입자의 건축에 차질이 없도록 조치

○ 이주대책용으로 공동주택지를 공급하는 경우에는 건축율, 용적율 등을 감안하여 전용면적 85제곱미터의 아파트를 건설할 수 있는 적정면적으로 공급조치

다. 주택건설사업계획승인 또는 건축허가시

○ 택지개발사업으로 개발·공급된 택지에 대하여는 택지개발계획에서 정한 토지이용계획, 수용인구 및 주택에 관한 계획에 맞게 주택이 건설되도록 조치하되, 상세계획지구에서는 동구역의 상세계획에 따라 주택등이 건설되도록 조치. 다만, 공급된 공동주택건설용지에 당초 계획된 평형보다 작은 평형의 공동주택을 건설하고자 하는 경우에는 당초 계획된 용적율 및 호수를 초과하지 않는 범위내에서 허용하되 택지공급가격은 당초공급받은 가격대로 유지되어야 함.

택지개발사업과 주택건설사업의 상호연계 추진

* '88. 11. 15이전에 공급된 공동주택건설용지에 대하여는 도시기반 시설등에 문제점이 없는 경우 수용인구 및 주택이 추가수용 허용

— 택지 30260—5507('89. 3. 15)호 참조

3. 상세계획구역의 지정 및 상세계획의 수립

가. 상세계획구역의 지정

○ 실시계획수립시 택지개발사업이 준공된 이후에도 계속 도시의 기능을 극대화하고, 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 도시계획법 제20조의3의 규정에 의한 상세계획구역 지정 및 상세계획이 택지개발촉진법 제11조제1항제1호의 규정에 의한 도시계획으로 결정될 수 있도록 조치

나. 상세계획의 내용

○ 상세계획구역에 대한 상세계획에는 도시계획법 제20조의3 제3항에 규정된 사항과 택지개발촉진법 제8조에 의한 택지개발사업 내용이 포함되도록 작성

다. 상세계획에 대한 조치

○ 신규 또는 시행중인 택지개발사업지구는 상기 "가, 나"항에 따라 상세계획구역 지정

및 상세계획이 도시계획으로 결정될 수 있도록 실시계획을 수립하거나 동계획을 변경 조치

○ 준공된 택지개발사업지구에서 주위여건변화로 부득이 택지개발계획의 변경사유가 발생하였을 경우에는 관할시장·군수가 도시계획법 제20조의3의 규정에 의한 상세계획구역으로 지정후 도시계획변경으로 조치

Ⅳ. 공영개발택지의 공급가격체계

1. 기본방향

○ 사업시행자의 택지개발공급에 따른 이익은 적정한 적립금의 유보가 보장되는 범위내로 하고 개발이익은 택지의 실수요자중 저소득층 택지수요자에게 귀속되도록 함.

○ 공급가격체계는 무주택 저소득층 용지는 저렴화하고 수도권·부산권, 대도시권, 지방 중소도시권별로 차등화하여 수도권 인구분산 및 지방 중소도시에의 인구확충을 촉진함.

2. 택지공급 가격체계

○ 가격체계('90. 11. 8 개선)

단위 : %(조성원가 대비)

구 분	용 도 별	공 급 지 역		
		수도·부산권	대도시	기타지역
조성원가이하	• 국민학교용지	70	70	70
	• 임대주택건설용지 (장기임대주택용지 제외)	90	80	70
	• 국민주택지			
	— 60㎡이하 주택용지	90	90	80
	— 60㎡초과 85㎡이하 용지	100	90	80

구 분	용 도 별	공 급 지 역		
		수도·부산권	대도시	기타지역
조성원가수준	• 학교등 공공용지 (국민학교용지제외)	100	100	100
	• 협의양도인택지	110	110	110
조성원가이상	• 단독주택건설용지	감정가격	감정가격	감정가격
	• 국민주택규모 초과용지 (85㎡초과 주택용지)	〃	〃	〃
	• 기타 공공용지	〃	〃	〃
	• 상업용지등(택촉법 시행령 제13조의 2제2항 단서)	경쟁입찰에 의한 낙찰가격		

주 : • 일정기간 임대후 분양하는 장기임대주택용지는 호당 전용면적 60㎡이하 주택건설용지의 가격체계를 적용

- 공급가격은 상한가격 기준이며 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능
- 조성원가는 용지비 및 조성공사비와 이에 대한 일정비율의 일반비관리 및 영업외 수익비용 상계손익을 포함한 가격임(택지개발촉진법시행규칙 별표참조)
- 학교등 공공시설용지와 기타 공공시설용지는 당해 공공시설의 관리주체 및 이용성에 의하여 구분하여 결정

3. 합동개발택지의 공급가격

○ 민영주택지(국민주택규모 초과)

- 추정감정가격으로 공급원칙
- 감정가격의 추정이 불가능할 경우 사업시행자가 인근 지가를 감안하여 정하는 적정가격

○ 임대주택지등 공급가격이 확정된 택지는 그 가격으로 공급

V. 택지공급방법 및 공급가격기준('93. 6. 11 개선)

1. 기본방향

○ 이미 법령 및 본지침에서 통일되게 정하고 있지 아니한 사항가운데 일반적 보편적으로 택지공급계획에 포함되는 이주대책용지 및 기타 공공시설용지에 대하여 공급방법 및 가격체계를 통일된 단일기준으로 정하여 적용함.

○ 기타 통일된 기준으로 정하지 아니한 공공시설용지등 택지에 대하여는 사업시행자별로 당해 시설의 관리주체 및 영리성에 의하여 공급방법 및 가격체계를 적용함.

2. 공급택지별 공급방법 및 공급가격

용 도	공 급 대 상 자	공 급 방 법	공 급 가 격
상가부지	• 생활대책	수의계약	감정가격
	• 기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격
시 장	• 국가, 지자체(농수산물도매시장)	수의계약	조성원가
	• 농수산물유통공사등(농수산물공판장)	수의계약	감정가격
	• 생활대책	수의계약	감정가격
	• 기타 실수요자	경쟁입찰	낙찰가격
종교용지	• 협의양도자(종교법인 소유토지)	수의계약	조성원가의 110%(기존면적) 감정가격(추가공급면적)
	• 기타 실수요자	추 첨	감정가격
유치원	• 국가·지자체	수의계약	조성원가
	• 협의양도자(유치원시설 및 부지)	수의계약	조성원가의 110%(기존면적), 감정가격(추가공급면적)
	• 기타 실수요자	추 첨	감정가격

용 도	공 급 대 상 자	공 급 방 법	공 급 가 격
공용의 청사	• 국가 또는 지자체	수 의 계 약	조 성 원 가
주 차 장	• 국가, 지자체	수 의 계 약	조 성 원 가
	• 기타 실수요자	추 첨	감 정 가 격
자 동 차 정 류 장	• 대체시설용	수 의 계 약	감 정 가 격
	• 기타 실수요자	추 첨	감 정 가 격
사 회 복 지 시 설	• 국가, 지자체	수 의 계 약	조 성 원 가
	• 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천)	수 의 계 약	감 정 가 격
	• 협의양도한 사회복지법인 (관할 지자체장의 추천)	수 의 계 약	조 성 원 가 의 110 % (기 존 면적) 감 정 가 격(추 가 공 급 면 적)
종 합 의 료 시 설	• 국가, 지자체	수 의 계 약	조 성 원 가
	• 기타 실수요자	추 첨	감 정 가 격
통 신 시 설	• 한국전기통신공사	수 의 계 약	조 성 원 가
집단에너지 시 설	• 한전, 가스공사, 지역난방공사	수 의 계 약	조 성 원 가
전 기 공 급 시 설	• 한국전력공사	수 의 계 약	조 성 원 가
아 파 트 형 공 장 용 지	• 국가 • 지자체	수 의 계 약	조 성 원 가
	• 중소기업진흥공단	수 의 계 약	조성원가(단, 상업용지 및 근린생활시설 용지는 감정 가격)
	• 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천)	수 의 계 약	감 정 가 격

주 : 다음의 경우는 상기기준의 일부를 변경적용가능

- 330만제곱미터이상의 대규모 택지개발사업지구로서 신도시건설 차원에서 개발되는 경우
- 당해 사업지구의 시행상 특수성으로 인하여 본단일기준에 의할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우

부 칙('91. 7. 30)

① (시행일)본개선지침은 1991. 8. 1부터 시행한다.

② (임대주택건설용지에 대한 조치)

가. 기공급된 임대주택건설용지는 다음 3가지 방법중 택일하여 1991. 10. 31까지 이를 처리할 수 있다.

1) 민간사업자의 자기자금으로 임대주택건설

2) 국민주택용지로 전환을 허용하되 택지비를 추가징수하고 60제곱미터 이하주택을 50%이상 건설하며, 용적율은 당초 임대주택용지의 세대수범위내에서 이를 상향조정하되, 인접 국민주택용지의 용적율을 초과하지 않도록 함

3) 1항, 2항이 불가능할 경우에는 민간사업자는 보유택지를 주택공사 또는 지방자치단체에 매각하거나 시행자에 반환

나. 시행자가 보유하고 있는 미공급임대주택건설용지에 대하여는 다음과 같이 처리한다.

1) 임대주택건설용지는 60제곱미터이하 소형주택건설용지로 전환조치

2) 공공, 지자체 등으로부터 공급요청이 있는 경우에 영구임대, 사원용 임대등 주택건설용지로 우선 공급

부 칙('91. 7. 31)

① (시행일) 본 개선지침은 1991. 8. 1부터 시행한다.

② (적용대상) 본 개선지침은 시행일이후 신규 택지공급승인 신청분부터 적용한다.

부 칙('92. 6. 17)

① (시행일) 본 개선지침은 1992. 7. 1부터 시행한다.

② (택지개발계획승인에 관한 경과조치) 본 지침 시행당시 택지개발계획 승인을 받은 지구는 개정된 지침 Ⅱ. 1.의 가. 나. 항에 불구하고 종전의 지침에 의한다.

③ (택지공급승인에 관한 경과조치) 본 지침 시행당시 택지공급승인을 받아 매매계약이

체결된 택지는 개정된 지침 V. 2. 항에 불구하고 종전의 지침에 의한다.

부 칙('93. 2. 8)

① (시행일) 본 개선지침은 1993. 3. 1부터 시행한다.

② (택지공급승인에 관한 경과조치) 본 지침 시행일이전 택지공급승인을 받아 매매계약이 체결된 택지는 개정된 지침 V.2항에 불구하고 종전의 지침에 의한다.

부 칙('93. 6. 9)

① (시행일) 본 개선지침은 1993. 6. 11부터 시행한다.

② (택지공급승인에 관한 경과조치) 본 지침 시행일이전 택지공급승인을 받아 매매계약이 체결된 택지는 개선된 지침 V.2항에 불구하고 종전의 지침에 의한다.

부 칙('93. 11. 10)

① (시행일) 본 개선지침은 1993. 11. 12부터 시행한다.

모이면 질서있게, 끝날땐 깨끗하게