

## 5. 宅地開發事業關聯 訓令·指針 및 行政指示整備 示達

建設交通部 宅地 58540-647. 1995. 8. 10

본격적인 지방자치시대를 맞이하여 시·도지사에게 택지개발계획 승인권한을 대폭 위임(60→330만m<sup>2</sup>)함에 따라 지역특성에 맞는 다양한 택지개발사업이 이루어질 수 있도록 복잡·다기한 현행 훈령·지침 및 행정지시를 정비하여 업무처리기준을 단일화하고 획일적인 각종 규제를 대폭 완화하여 신속성있는 사업추진과 사업시행상의 민원요인을 사전 해소하기 위하여

1. 현행 훈령 및 지침을 통폐합하고 각종 행정지시를 규정화하여 별첨과 같이 택지개발업 무처리지침으로 단일 업무기준을 제정·시행하고
2. 동 지침의 시행과 함께 그동안 훈령으로 운영해 오던 택지개발사업준공검사처리규정('83. 5. 16)과 택지개발 및 공급에 관한 지침('94. 8. 1) 및 공공민간택지합동개발지침('90. 11. 8)을 폐지하고
3. 아래의 행정지시를 모두 폐지하니, 앞으로 택지개발사업과 관련된 업무는 새로이 제정·시행되는 택지개발업무처리지침에 의하고 이 지침에서 정하여지지 아니한 사항은 시·도지사가 판단·처리토록 하니 택지개발업무 추진에 만전을 기하시기 바랍니다.

-아 래-

1. 택지 30260-14127('87. 6.27), 국민학교용지 공급가격 조정
2. 택지 30260-22443('88.11.15), 택지개발사업지구내 개발계획수립 및 주택건설에 대한 조치
3. 택지 30260-26186('88.12.31), 택지개발사업시행 철저
4. 택지 30260-5507 ('89. 3.15), 택지개발사업지구내 주택건설에 관한 조치 개선
5. 택지 30260-6905 ('89. 3.30), 택지개발협의기간 단축을 의한 협조

6. 택지 30260-8338 ('89. 4.15), 200만호 주택건설 택지지정, 개발업무 추진방안 통보 및 업무추진 협조
7. 택지 30260-10271('89. 5. 9), 택지개발절차 간소화시행지침 통보
8. 택지 30260-14396('89. 6.23), 택지개발예정지구내 위법행위 근절대책
9. 택지 30260-1508('89. 6.30), 택지개발사업지구내 무허가건물 단속계획 및 현황제출
10. 택지 30260-1552('89. 7. 5), 택지개발예정지구 위법행위 및 조치 일일보고
11. 택지 30260-15830('89. 7.10), 택지개발예정지구내 위법행위 근절대책
12. 택지 30260-19976('89. 8.28), 협의양도인택지 공급의 적정화를 위한 조치
13. 택지 30260-21955('89. 9.20), 택지개발사업 실시계획승인권 지방위임 확대에 따른 조치
14. 택지 30260-29740('89.12. 8), 택지개발예정지구 사전조사 철저
15. 택지 30260-2440('90. 2. 3), 택지개발사업지구내 개발계획수립 및 주택건설에 관한 조치
16. 택지 30260-1150('91. 1.16), 택지공급승인 및 선수금승인업무 위임에 따른 조치
17. 택지 30260-8042('91. 3.25), 조립식주택 보급확대 종합대책에 따른 조치
18. 택지 30260-9756('91. 4.10), 택지공급계획 작성 및 택지공급승인업무 처리에 관한 조치
19. 택지 30260-11056('91. 4.19), 택지개발사업 개발계획승인 지방위임에 따른 조치
20. 택지 30260-13053('91. 5. 9), 택지개발사업지구 지정신청관련 업무지시
21. 택지 30250-13332('91. 5.11), 택지개발예정지구 적용 및 운용
22. 택지 30260-18432('91. 6.29), 택지개발예정지구의 후보지선정 철저지시
23. 택지 30260-21857('91. 8. 1), 택지개발예정지구 관리지시
24. 택지 30250-22186('91. 8. 5), 주택공급에 관한 규칙과 관련한 단독주택용지 공급에 관한 조치
25. 택지 30260-34389('91.12. 9), 택지개발예정지구의 사전관리 철저지시
26. 택지 30260-36967('91.12.31), 합동개발택지 공급에 따른 업무처리 지시
27. 택지 30250-4('92. 1. 6), 택지개발예정지구의 변경지정권한 지방위임에 따른 조치
28. 택지 30260-14('92. 1.10), 택지개발사업 준공검사 결과보고에 관한 지시

- 29. 택지 30250-185('92. 3.10), 장기 미개발택지 조기착수 및 민원발생 방지지시
- 30. 택지 30260-256('92. 4. 4), 국민주택규모 건설의무비율 조정에 따른 조치
- 31. 택지 30260-416('92. 5.21), 택지개발에 따른 지역주민 불편해소대책 수립 지시
- 32. 택지 30250-574('92. 7. 6), 제조업경쟁력강화대책점검회의 결과에 따른 조치
- 33. 택지 30260-671('92. 8. 1), 장기 미개발택지 민원해소를 위한 조치지시
- 34. 택지 30250-1141('92.12.26), 장기임대주택 건설용지 용도변경 조치
- 35. 택지 58540-72('93. 1.13), 택지개발예정지구의 승인 및 고시에 관한 권한 지방위  
임에 따른 조치
- 35. 택지 58540-215('93. 3.24), 합동개발택지의 선수공급에 따른 대금납입조건 개선지  
시
- 36. 택지 58540-1010('93.12.10), 택지개발사업권한 위임사항 통보
- 37. 택지 58540-1028('93.12.16), 준공된 택지개발사업지구에 대한 관리방안 시달
- 38. 택지 58507-84('94. 1.31), 택지개발계획 수립과 관련한 업무지시
- 39. 택지 30250-13332('91. 5.11), 택지개발예정지구 적용 및 운용
- 40. 택지 58540-106('94. 2. 5), 택지개발예정지구 용도변경에 관한 행정지시
- 41. 택지 58540-174('94. 3.12), 택지개발사업 시행시 쓰레기소각장부지 확보조치
- 42. 택지 58540-195('94. 3.17), 합동개발택지 면적산정에 대한 행정지시
- 43. 택지 58540-309('94. 4.25), 택지개발사업지구에 대한 상세계획 수립
- 44. 택지 58540-489('94. 6.21), 부실방지공사 관련사항 이행협조
- 45. 택지 58540-488('94. 6.21), 공공·민간택지 합동개발에 대한 업무지시
- 46. 택지 58540-567('94. 7.20), 공영택지 공급에 대한 민원해소대책

첨부 : 1. 택지개발업무처리지침 1부

3. 택지개발사업준공검사처리규정폐지훈령 사본 1부.

건설교통부훈령 제96호

1995년 8월 10일

건설교통부장관

택지개발사업준공검사처리규정폐지훈령

택지개발사업준공검사처리규정은 이를 폐지한다.

부 칙

이 규정은 1995년 8월 21일부터 시행한다.

# 택지개발업무처리지침

## 제1장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 택지개발촉진법시행령 제7조 제5항의 규정에 의한 택지개발계획의 수립기준 기타 택지개발사업의 추진에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) ①이 지침은 택지개발촉진법령의 규정에 의한 택지개발·공급 및 관리 등의 업무를 처리하는 경우에 적용한다.

②택지개발촉진법령, 도시계획법령등 관련법령과 이 지침에서 정하지 아니한 사항 그리고 이 지침의 시행에 필요한 세부 사항은 특별시장·광역시장·도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 택지개발촉진법 제7조의 규정에 의한 택지개발사업시행자(이하 “사업시행자”라 한다)가 따로 정할 수 있다.

## 제2장 택지수급계획

제3조(택지수급계획의 수립) ①시·도지사는 주택건설촉진법 제4조 제1항의 규정에 의한 다음 년도의 택지수급계획을 공공시설용지등을 포함한 총택지를 기준으로 하여 매년 작성하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 택지수급계획은 택지개발촉진법령, 주택건설촉진법령, 도시계획법령, 토지구획정리사업법령, 산업입지 및 개발에 관한 법령등 관련법령의 규정에 의한 모든 택지개발사업을 포함한다.

③시·도지사는 당해 지역의 주택건설계획과 택지수급계획을 수시로 비교·검토하여 주택건설에 소요되는 택지의 원활한 공급에 차질이 없도록 택지수급계획을 조정하여야 한다.

④시·도지사는 제1항의 규정에 의한 다음 년도의 택지수급계획을 매년도 11월말까지 별지 제1호서식에 따라 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

⑤제4항의 규정에 의하여 시·도지사의 택지수급계획을 제출받은 건설교통부장관은 이를 종합하여 매년도 택지수급계획을 수립하고, 지역적 또는 광역적인 택지수급상황을 고려하여 필요한 경우 시·도지사에게 당해 지역의 택지수급계획의 조정을 요청할 수

있다.

제4조(택지개발예정지구의 선정) ①택지개발사업을 시행하고자 하는 자가 제3조의 규정에 의한 택지수급계획에 따라 택지를 개발하기 위하여 택지개발예정지구를 선정할 경우에는 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 도시기본계획상 우선 개발이 가능한 지역을 대상으로 하여야 하며, 도시계획법령·문화재보호법령·수도법령·농지의 보전 및 이용에 관한 법령 또는 군사시설보호법령등에서 제한하고 있는 지역이 가능한 한 포함되지 않도록 하여야 한다.

②택지개발예정지구는 도로·하천·개발제한구역등으로 가능한 한 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정되도록 하여야 한다.

제5조(택지개발예정지구의 관리) 시·도지사는 택지개발예정지구의 지정을 추진하고 있는 지역에 대하여 토지이용상황을 변경시킬 수 있는 도시계획등의 수립이나 변경등이 최대한 억제될 수 있도록 하여야 하며, 부동산투기가 우려되는 등 특별한 사유가 있는 경우에는 이의 방지를 위하여 필요한 관리가 이루어 지도록 할 수 있다.

### 제3장 택지개발계획

제6조(택지개발계획의 수립) ①사업시행자가 택지개발계획을 수립할 경우에는 별표1에서 정하는 내용이 포함되도록 하여야 한다.

②사업시행자는 제1항의 규정에 의한 택지개발계획을 택지개발예정지구 지정고시일로부터 2년이내에 수립하여 당해 지역의 택지수급에 차질이 없도록 하여야 한다. 다만, 관련기관과의 협의가 지연되는 등 부득이 한 경우에는 그러하지 아니하다.

제7조(토지이용계획) ①사업시행자는 택지를 주택건설용지와 공공시설용지로 구분하여 별표2에서 정하고 있는 용지분류에 따라 토지이용계획을 수립하여야 한다. 다만, 사업시행자 또는 택지개발계획승인권자가 당해 택지개발사업을 위하여 특별히 필요하다고 인정할 경우에는 별표2에 의한 용지분류이외의 용지분류를 할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 용지는 도시계획법상의 지역·지구의 지정목적과 취지등을 감안하여 계획하여야 한다.

제8조(수용인구 및 주택에 관한 계획) 수용인구 및 주택에 관한 계획은 택지개발예정지구가 건전한 도시로 발전할 수 있도록 도시기본계획등에 의한 도시지표와 당해 생활권

의 인구배분계획 그리고 주변지역의 개발현황 및 장래 개발계획등을 고려하여 작성하여야 한다.

제9조(주택건설용지의 배분등) ①주택건설용지는 공동주택건설용지·단독주택건설용지·근린생활시설용지로 구분하고, 공동주택건설용지와 단독주택건설용지의 비율은 다음 각 호에 따라 지역별로 배분한다. 다만, 택지개발계획승인권자가 당해지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 20%포인트 범위내에서 배분비율을 조정할 수 있다.

1. 수도권 및 부산권 : 공동주택용지 90%이상, 단독주택용지 10%이하
2. 광역시(부산·인천제외) : 공동주택용지 70%이상, 단독주택용지 30%이하
3. 기타 지역 : 공동주택용지 50%이상, 단독주택용지 50%이하

②공동주택건설용지는 다음 각호에 따라 주택의 규모별로 배분하여야 한다. 다만, 당해지역의 주택보급율과 주택수요등을 고려하여 택지개발계획승인권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 제1호의 비율을 30%이상으로 할 수 있다.

1. 60제곱미터이하 주택건설용지 : 50%이상
2. 85제곱미터이하 주택건설용지 : 70%이상(제1호를 포함)
3. 85제곱미터초과 주택건설용지 : 30%미만

③단독주택건설용지는 필지단위로 계획한다.

제10조(주택의 계획) ①수용인구 및 주택에 관한 계획수립시 공동주택건설용지에 대하여는 가구(블럭)별로 호수, 평형, 층수, 용적율을 정하여 계획을 수립하고 이에 의거하여 가구(블럭)별로 규모별 배분계획을 수립하여야 한다. 이 경우 평형은 60m<sup>2</sup>이하, 60m<sup>2</sup>초과 85m<sup>2</sup>이하, 85m<sup>2</sup>초과로 구분하여 적정하게 분포되도록 하고, 층수는 연립주택, 저층아파트, 고층아파트로 구분한다.

②단독주택건설용지에 대하여는 필지당 165m<sup>2</sup>이상~330m<sup>2</sup>이하의 규모로 하되 용지의 여건상 필요한 경우에는 달리 계획할 수 있다.

제11조(공공시설용지) ①사업시행자는 공공시설 및 주거편익시설을 도시계획법령등 관련 법령의 설치기준에 따라 적정규모가 되도록 확보하여야 한다.

②사업시행자는 도시의 건전한 발전과 주민생활의 편익을 위하여 제1항의 설치기준에 의한 시설이외의 공공시설 또는 주거편익시설이 필요하다고 인정되는 경우에는 이를

설치할 수 있다.

③사업시행자는 1,000,000m<sup>2</sup>이상의 택지개발지구에 대하여는 당해 지역의 자족기능을 위하여 중소기업용 도시형공장을 유치할 수 있는 공장용지를 조성할 수 있다. 이 경우 공장용지는 지구면적의 2%를 기준으로 하되 지역의 여건을 고려하여 50%범위내에서 용지규모를 조정할 수 있다.

제12조(택지개발계획의 승인신청등) ①사업시행자가 택지개발계획의 승인을 신청할 때에는 당해 택지개발사업에 관한 설명서와 도면등을 첨부하여야 한다.

②택지개발계획은 택지개발예정지구를 일단으로 하여 수립하여야 하며, 다만 사업시행은 당해 지역의 주택수급상황이나 일시에 사업추진이 곤란한 대규모 지역일 경우등에는 단계별로 할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 택지개발계획에 단계별 조성계획에 관한 사항을 포함하여야 한다.

③사업시행자가 승인된 택지개발계획등을 변경하고자 할 경우에는 사업준공예정일을 기준으로 최소한 3개월이전에 변경승인신청을 하여야 한다.

## 제4장 택지공급

제13조(개발된 택지의 공급) ①사업시행자가 개발된 주택건설용지를 공급할 경우에는 택지개발계획에서 정한 가구(블럭)별로 호수, 용적율과 임대주택지 또는 분양주택지등 용도를 명시하여 공급하여야 한다.

②택지개발사업으로 개발·공급된 택지에 주택건설사업계획승인 또는 건축허가를 할 때에는 택지개발계획에서 정한 토지이용계획, 수용인구 및 주택에 관한 계획등에 따라 주택등이 건설되도록 하여야 하며, 상세계획구역으로 지정된 구역은 상세계획에 따라 주택등이 건설되도록 하여야 한다. 다만, 각호의 경우에는 주택건설사업계획승인권자 또는 건축허가권자가 도로·상하수도등 도시기반시설과 학교·공원등 시설계획을 고려하여 당초 계획된 용적율 및 택지공급가격을 변경하지 않는 범위내에서 이를 허용할 수 있다.

1. 공급된 공동주택건설용지에 당초 계획된 평형보다 작은 평형의 공동주택을 건설하고자 하여 호수를 초과하는 경우(단, 초과하는 호수는 당초 계획된 큰 평형에서 정한 호수의 5%를 초과할 수 없다)



2. 공급된 공동주택건설용지에 당초 계획된 용적을 및 호수를 초과하지 않는 범위내에서 당초 계획된 평형범위보다 작은 평형의 공동주택을 건설하는 경우
  3. 확정측량단계에서 공급받은 택지가 축소되거나 건물의 배치·설계·시공상 불가피한 사유가 있어 최소한의 세대수를 축소 조정하는 경우
  4. 불가피한 사유로 세대수를 축소 조정한 경우 동일 사업지구내 공동주택건설용지의 다른 가구(블럭)에서 축소된 호수만큼의 추가확보를 허용하는 경우
- ③공급된 국민주택건설용지를 임대주택건설용지로 사용하고자 할 경우에는 택지개발계획에서 정한 용적을 및 호수의 범위내에서 이를 허용하되 택지공급가격은 변경할 수 없다.

제14조(택지의 공급가격 및 방법) ①사업시행자가 개발된 택지를 공급하고자 할 경우에는 별표3에서 정하는 공급가격기준에 의한다.

②제1항의 규정에 의하여 택지를 공급할 경우의 공급방법은 별표4에서 정하는 바에 따른다.

③제1항 및 제2항의 규정에 정하지 않은 택지의 공급가격 및 공급방법은 사업시행자가 별도로 정할 수 있다.

제15조(협의양도인 택지공급) 택지개발촉진법시행령 제13조의2 제5항 제4호의 규정에 의하여 수의계약으로 협의양도인에게 택지를 공급할 수 있는 토지의 면적기준은 다음 각 호와 같다.

1. 협의양도한 토지의 면적이 건축법에 의한 대지면적의 최소한도이상일 것. 다만, 협의양도한 토지가 지구계분할로 인하여 지구내에 편입된 토지로서 편입토지가 대지최소면적이하일 경우라도 토지소유자의 요구에 의하여 지구외 잔여지를 매입하여 사업시행자가 매입한 토지의 합계가 대지최소면적이상인 경우는 이를 포함한다.
2. 사업지구내에 1필지 또는 수개필지의 토지를 지분으로 공유하고 있는 자가 소유지분을 협의양도한 때에는 그 공유지분의 합계가 건축법에 의한 대지면적의 최소한도이상일 것. 다만, 이 경우에도 당해 토지의 공유자전원이 지분을 사업시행자에게 협의양도하지 않은 경우에는 협의양도인 택지를 공급할 수 없다.

제16조(택지용도의 제한) 사업시행자는 개발된 택지를 공급하는 경우 건축법 제45조의 규정에 의한 건축물의 건축금지 또는 제한사항이외에 당해 택지의 용도를 금지 또는 제한하는 내용이 있는 경우에는 미리 그 내용을 공고하고, 분양안내서 및 매매계약서에

이를 명기하여야 한다.

- 제17조(손실보상등) ①택지개발사업의 시행에 따른 토지 및 건물 등의 취득 또는 사용과 보상에 대하여는 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법등 관련법령이 정하는 바에 따르며, 이 경우 이주대책기준일은 택지개발예정지구 지정고시일로 한다. 다만, 예정지구 지정고시후 택지개발계획승인 및 사업착수시까지 상당기간이 경과되어 예정지구 내 편입주민들의 재산권행사에 많은 지장을 초래하게 되는 경우에는 사업시행자가 제반 여건을 고려하여 별도의 기준을 정하여 시행할 수 있다.
- ②택지개발사업의 시행을 위해 필요한 이주대책의 내용과 방법은 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법 등이 정하는 범위내에서 사업시행자가 따로 정하여 시행한다.

## 제5장 공공·민간택지합동개발

제18조(합동개발) 사업시행자는 원활한 택지개발 및 공급을 위하여 필요한 경우에는 다음 각호의 규정에 의한 자(이하 “합동개발사업자”라 한다)와 합동으로 택지개발사업을 시행할 수 있다.

1. 택지수요공공기관(대한주택공사, 지방자치단체등)
2. 주택건설사업자중 다음 각목에 계기한 자
  - 가. 주택건설촉진법 제6조의3의 규정에 의한 등록업자로서 자본금이 5억원(개인의 경우 자산평가액 10억원)이상인 자 또는 동법 제6조의 규정에 의한 주택건설사업자중 건설업법 제6조의 규정에 의한 일반건설업면허소지자
  - 나. 주택건설촉진법 제8조 제1항의 규정에 의한 지정업자
  - 다. 택지개발촉진법 시행령 제13조의2 제5항 제5호의 규정에 의하여 택지를 공급받을 수 있는 주택건설업자

제19조(공사의 분담) ①합동개발사업자는 공급받은 단지의 부지조성공사를 담당하고, 사업시행자는 전체 단지의 기반시설공사등 그외의 공사를 담당한다.

- ②사업시행자는 사업시행에 따른 세부공사추진계획 및 공정계획을 수립하여 공급시 합동개발사업자와 협의·조정한다.
- ③합동개발택지를 선수공급하는 경우 교통영향평가 및 환경영향평가에 따른 심의 및 협의조건을 이행하기 위한 도로·녹지등 공공시설의 설치에 사업시행자가 이를 이행하

고 시설면적은 사업완료시에 정산한다.

제20조(택지의 공급방법 및 가격) ①합동개발택지의 공급은 다음 각호에서 정하는 방법에 의한다.

1. 택지수요공공기관 : 제14조의 규정에 따라 공급

2. 주택건설사업자

가. 사업시행자는 해당지역(시·도단위)의 업체가 기타 지역의 업체에 비하여 우선권이 주어지도록 기준과 방법을 정함(단, 서울, 인천, 경기도는 동일지역으로 간주)

나. 공급필지별 공급대상자는 필지별 용도 및 사업시행자가 정하는 기준에 따라 한국주택협회 및 대한주택건설사업협회가 선정하여 사업시행자에게 추천

다. 사업시행자는 추천된 희망공급대상자중에서 추천의 방법으로 공급대상자를 결정

②합동개발택지의 공급가격은 별표5에서 정하는 기준에 의하고, 최종공급가격은 단지조성공사 완료후 원가계산을 하거나 택지를 평가하여 확정한다.

제21조(대금납부) ①합동택지개발에 따른 대금납부는 사업시행자와 합동개발사업자간에 정하는 바에 따르고, 기반시설공사 완료이후에 최종공급가격에 의거하여 정산한다.

②택지합동개발에 따른 선수협약은 택지수요자인 주택건설사업자가 토지취득승인에 소요되는 기간등을 감안하여 협약일자를 정하고 선수협약서에 매수인의 해약청구권등에 관한 사항을 명시하여야 한다.

## 제6장 사업준공 및 사후관리

제22조(준공검사 및 보고) ①사업시행자는 택지개발사업의 공사를 완료한 때에는 준공검사를 받아야 하며, 준공검사는 당해 공사가 택지개발사업실시계획에 따라 시행되었는지의 여부를 확인하여야 한다.

②준공검사자는 제1항의 규정에 의한 확인결과 당해 사업이 택지개발 사업실시계획대로 시행되었다고 인정할 경우에는 준공검사서를 작성하여 사업시행자에게 교부하여야 한다.

③준공검사자는 제2항의 규정에 의한 준공검사서를 교부한 때에는 별지 제2호서식에 따라 이를 건설교통부장관에게 보고하고 당해 시·도지사에게도 통보하여야 한다.

제23조(공공시설의 인계인수) ①사업시행자는 인계인수할 공공시설에 대하여 사업준공이

전에 당해 시설의 관리청에 합동검사를 요청하여야 하며, 당해 관리청은 사업준공 30일 이전까지 합동검사를 완료하여야 한다.

②공공시설에 대한 합동검사에서 나타난 하자과 시공상 발생된 하자에 대한 보수는 사업시행자가 하여야 하며, 공공시설의 관리권을 인계인수한 이후에 발생하는 하자에 대한 유지보수는 당해 관리청이 하여야 한다.

③택지개발사업의 최종준공전에 공용개시가 필요한 공공시설의 경우에는 주택건설촉진법 제33조의2의 규정에 의한 주택·부대시설·복리시설 및 대지에 대한 사용검사실시 전까지 당해 시설의 관리청과 사업시행자가 합동검사하여 공용개시 여부를 결정하여야 하며, 공공시설을 공용개시하는 때에 당해 관리청은 그 시설의 관리권을 인수하여야 한다. 다만, 정수장·배수지·가압장등 별도의 관리조직을 필요로 하는 공공시설의 경우에는 그 시설의 관리에 관한 사항을 상호협의하여 결정할 수 있다.

제24조(상세계획) ①시·도지사는 택지개발사업실시계획의 승인시에 당해 택지개발사업 지구에 대하여 도시계획법 제20조의3의 규정에 의한 상세계획이 수립되도록 하여야 하며, 택지개발촉진법시행령 제8조 제6항의 규정에 의거하여 택지개발사업실시계획을 고시하는 때에는 상세계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 상세계획에는 도시계획법 제20조의3 제3항의 규정에 관한 사항과 택지개발촉진법 제8조의 규정에 의한 택지개발계획의 내용이 포함되도록 하여야 한다.

③준공된 택지개발사업지구는 계속하여 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 제1항의 규정에 의하여 수립된 상세계획으로 관리하여야 한다.

## 부 칙

①(시행일) 이 지침은 1995. 8. 21부터 시행한다. 다만, 제9조 제1항 및 제2항과 제11조 제3항의 규정은 이 지침 시행후 최초로 승인신청하는 택지개발계획부터 적용한다.

②(다른 지침의 폐지) 택지개발 및 공급에 관한 지침(택지 58540-590, '84. 8. 1)과 공공·민간택지합동개발지침(택지 30260-29305, '90.11.8)은 이 지침 시행과 동시에 이를 각각 폐지한다.

③(상세계획에 대한 경과조치) 이 지침 시행일 이전에 택지개발사업 실시계획이 수립되

어 택지개발사업이 시행중인 택지개발사업지구중 제24조의 규정에 의한 상세계획이 수립되지 아니한 지구에 대하여는 사업준공이전까지 최종 택지개발사업 실시계획변경승인시에 제24조의 규정에 의하여 상세계획을 수립하여야 한다.

- ④(준공지구에 대한 경과조치) 이 지침 시행일 이전에 준공된 택지개발사업지구중 제24조의 규정에 의한 상세계획이 수립되지 아니한 지구에 대하여는 택지개발계획에 따라 토지이용을 관리하되, 여건변화로 택지개발계획의 변경사유가 발생한 때에는 관할 시장·군수가 사안에 따라 상세계획, 고도지구, 미관지구등 변경사유에 부응할 수 있는 도시계획을 수립 또는 변경하여 관리하여야 한다.

[별표 1] 택지개발계획의 내용

구 분	내 용
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개발계획의 개요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개발계획의 명칭</li> <li>○ 시행자의 명칭, 주소와 대표자의 성명</li> <li>○ 개발기간</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 토지이용계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택건설용지에 관한 계획</li> <li>○ 공공시설용지에 관한 계획</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수용인구 및 주택계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수용인구 및 주택산정 내용</li> <li>○ 인구 및 호수밀도</li> <li>○ 블록별 용적율, 호수, 표준평형(세대전용면적을 말한다)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획시설 설치계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 교통계획</li> <li>○ 공원, 녹지계획</li> <li>○ 공공 및 편익시설계획</li> <li>○ 공급처리시설계획</li> <li>○ 에너지공급계획</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단계별 조성계획에 관한 사항</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 재원조달 및 자금투자에 관한 계획</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기타사항</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 관련기관의 의견 및 이의 반영여부에 관한 사항</li> </ul>

[별표 2] 토지이용계획의 용지분류

구 분	용 지 분 류	비 고
주택건설용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동주택용지                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트건설용지</li> <li>- 연립주택건설용지</li> </ul> </li> <li>○ 단독주택용지</li> <li>○ 근린생활시설용지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축법시행령 별표1 제4호에 계기한 시설</li> </ul>
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획시설용지</li> <li>○ 주거편익시설용지</li> <li>○ 상업·업무시설용지</li> <li>○ 중소기업용 도시형 공장용지</li> <li>○ 기타시설용지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획법 제2조 제1항 제1호 “나”목에 계기한 시설</li> <li>○ 택지개발촉진법 시행령 제2조 제1호에 계기한 시설</li> <li>○ 택지개발촉진법시행령 제2조 제2호에 계기한 시설</li> <li>○ 택지개발촉진법시행령 제2조 제3호에 계기한 시설</li> <li>○ 택지개발촉진법시행령 제2조 제4호에 계기한 시설 및 택지개발계획승인권자와 협의하여 결정된 시설</li> </ul>

[별표 3] 택지공급가격기준

단위 : %(조성원가대비)

구 분	용 도 별	공 급 지 역		
		수도·부산권	광역시	기타지역
조성원가이하	○ 국민학교용지	70	70	70
	○ 임대주택건설용지 (장기임대주택용지 제외)	90	80	70
	○ 국민주택용지 - 60m <sup>2</sup> 이하 주택용지	90	90	80
	- 60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하 주택용지	100	90	80
조성원가수준	○ 학교등 공공용지 (국민학교용지제외)	100	100	100
	○ 협의양도인택지	110	110	110
조성원가이상	○ 단독주택건설용지	감정가격	감정가격	감정가격
	○ 국민주택규모 초과용지 (85m <sup>2</sup> 초과 주택용지)	"	"	"
	○ 기타 공공용지	"	"	"
	○ 상업용지등(택지개발촉진법시행 령 제13조의2 제2항 단서)	경쟁입찰에 의한 낙찰가격		

- 주 : 1. 일정기간 임대후 분양하는 장기임대주택용지는 호당 전용면적 60m<sup>2</sup>이하 주택건설용지의 가격체계를 적용
2. 공급가격은 상한가격기준이며 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능
3. 조성원가는 용지비 및 조성공사비와 이에 대한 일정비율의 일반관리비 및 영업의 수익비용 상계손익을 포함한 가격임(택지개발촉진법시행규칙 별표 참조)
4. 학교등 공공시설용지와 기타 공공시설용지는 당해 공공시설의 관리주체 및 영리성에 의하여 구분하여 결정

[별표 4] 택지공급방법 및 공급가격

용도	공급대상자	공급방법	공급가격
상가부지	<ul style="list-style-type: none"> <li>생활대책</li> <li>기타 실수요자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수의계약</li> <li>경쟁입찰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>감정가격</li> <li>낙찰가격</li> </ul>
시장	<ul style="list-style-type: none"> <li>국가, 지자체(농수산물도매시장)</li> <li>농수산물유통공사등(농수산물공판장)</li> <li>생활대책</li> <li>기타 실수요자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수의계약</li> <li>수의계약</li> <li>수의계약</li> <li>경쟁입찰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>조성원가</li> <li>감정가격</li> <li>감정가격</li> <li>낙찰가격</li> </ul>
종교용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>협의양도자(종교법인 소유토지)</li> </ul>	수의계약	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존면적 : 조성원가의 110%</li> <li>추가면적 : 감정가격</li> </ul>
유치원	<ul style="list-style-type: none"> <li>기타 실수요자</li> <li>국가, 지자체</li> <li>협의양도자(유치원시설 및 부지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추첨</li> <li>수의계약</li> <li>수의계약</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>감정가격</li> <li>조성원가</li> <li>기존면적 : 조성원가의 110%</li> <li>추가면적 : 감정가격</li> </ul>
공용의청사	<ul style="list-style-type: none"> <li>기타 실수요자</li> <li>국가, 지자체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추첨</li> <li>수의계약</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>감정가격</li> <li>조성원가</li> </ul>
주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>국가, 지자체</li> <li>기타 실수요자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수의계약</li> <li>추첨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>조성원가</li> <li>감정가격</li> </ul>
자동차	<ul style="list-style-type: none"> <li>국가, 지자체</li> </ul>	수의계약	조성원가
정류장	<ul style="list-style-type: none"> <li>대체시설용</li> <li>기타 실수요자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수의계약</li> <li>추첨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>감정가격</li> <li>감정가격</li> </ul>



용도	공급대상자	공급방법	공급가격
종합의료 시설	• 국가, 지자체 • 기타 실수요자	수의계약 추첨	조성원가 감정가격
통신시설	• 한국전기통신공사	수의계약	조성원가
집단에너지 시설	• 한전, 가스공사, 지역난방공사	수의계약	조성원가
전기공급 시설	• 한국전력공사	수의계약	조성원가
중소기업용 도시형 공 장	• 국가, 지자체 • 중소기업진흥공단  • 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천)	수의계약 수의계약 수의계약	조성원가 조성원가(단, 상업용 지 및 근린생활시설 용지는 감정가격)
사회복지 시설	• 국가, 지자체 • 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천) • 협의양도한 사회복지법인(관할 지자체 장의 추천)	수의계약 수의계약 수의계약	조성원가 감정가격 • 기존면적 : 조성원 가의 110% • 추가면적 : 감정가 격

주 : 다음의 경우는 상기 기준의 일부를 변경적용가능

- 330만제곱미터이상의 대규모 택지개발사업지구로서 신도시건설차원에서 개발되는 경우
- 당해 사업지구의시행상 특수성으로 인하여 본 단일기준에 의할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우

[별표 5] 합동개발택지의 공급가격 산정기준

○공급시 추정가격 : 다음 기준에 의거하여 추정

1. 주택건설용지

단위 : %(조성원가 대비)

용도별	공급지역		
	수도권·부산권	광역시	기타지역
○ 임대주택건설용지 (장기임대주택제외)	90	80	70
○ 60m <sup>2</sup> 이하주택용지	90	90	80
○ 60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하용지	100	90	80
○ 85m <sup>2</sup> 초과주택용지	감정가격	감정가격	감정가격

주 : • 일정기간 임대후 분양하는 장기임대주택용지는 호당 전용면적 60m<sup>2</sup>이하 주택건설

용지의 가격체계를 적용

- 국민주택규모를 초과하는 민영주택지에 대해서는 추정감정 가격으로 공급함을 원칙으로 하되, 감정가격의 추정이 불가능할 경우 사업시행자가 인근의 지가를 감안하여 정하는 적정가격으로 하고, 임대주택지등 공급가격이 확정된 택지는 그 가격으로 공급

2. 학교등 공공시설용지 : 조성원가(단, 국민학교용지는 조성원가의 70%)

○ 최종 공급가격 : 단지조성공사 완료후 원가계산을 하거나 택지를 평가하여 확정

[별지 제1호서식] 택지수급계획

단위 : 천m<sup>2</sup>(천평)

구	분	전년도 실적		금 년 도 계 획													비 고		
		주 택 건 설	택 지 공 급	주 택 공 급	택 지 소 요	택 지 공 급													
						계	1 월	2 월	3 월	4 월	5 월	6 월	7 월	8 월	9 월	10 월		11 월	12 월
총 계																			
공공 부문	소 계																		
	지방자치 단체																		
	한국토지 개발공사																		
	대한주택 공사																		
	기 타																		
민 간 부 문																			

\* 택지소요 산출근거 명시

[별지 제2호 서식]

택 지 개 발 사 업 준 공 보 고 서						
시 행 자						
사 업 명						
위 치			사업시행면적			
사 업 비			실시계획승인일			
착 공 일		준공예정일		준 공 일		
준 공 검 사 일						
지 목 별	계	대 지	도 로	공 원	하 천	기 타
시 설 개 요						
<p>첨부 : 1. 준공검사서 사본</p> <p>2. 실측평면도</p> <p>3. 신·구지적대조표</p> <p>4. 공공시설등 주요시설물의 관리처분조서</p>						