

6. 土地區劃整理事業에 관한 事務處理規定 改正

資料提供：建設部 都市整備課

- 도시계획구역안에서 정부의 재정능력 부족으로 토지소유자가 도로등 공공시설부지와 사업비의 전부를 부담하여 시행하고 있는 토지구획정리사업이 보다 효율적으로 시행될 수 있도록 하기 위하여
 - 공사의 질을 강화토록 하여 부실공사를 예방하고
 - 체비지 매각승인등 행정청의 지나친 간여를 배제토록 하는 내용의 토지구획정리사업에 관한 사무처리 규정을 개정하여 '94. 12. 14부터 시행키로 하였다.
- 이번에 개정된 주요내용은 다음과 같다.
 - 종전에는 법령의 근거없이 훈령으로 토지구획정리사업지구내 소유자(조합포함)들이 사업시행을 신청하기 위한 설계용역 발주시에 시장·군수의 사전승인을 받도록 하였으나 이를 폐지하고 사업시행계획 인가시에 검토토록 함.
 - 사업시행자가 공사비로 책정한 체비지를 매각할 때도 시장·군수의 사전승인을 받도록 하던것을 사업시행자가 필요시에 필요한 체비지를 매각토록하고 시장·군수는 체비지임을 확인토록 하였음.
 - 사업시행의 자율성을 보장하는 대신 공사시행시에는 부실공사의 방지를 위하여 공사착공과 동시에 감리전문회사를 선정하여 공사준공시까지 책임감리를 받도록 하였음.
 - 정부가 추진하는 주택공급 확대를 위하여 토지구획정리사업 지구내에서 공동주택 용지를 확보토록 하기위해 토지소유자가 원할 경우 집단체비지를 지정할 수 있도록 하고 집단체비지 지정여부를 환지계획 60일전에 반드시 토지소유자에게 통보토록 하며 집단환지로 인하여 도로등이 폐지되었을 때에는 동 도로부지 등을 사업지구내 진입로등 공공시설의 확충에 사용토록 함.

토지구획정리사업에 관한 사무처리규정중 개정령

토지구획정리사업에 관한 사무처리규정중 다음과 같이 개정한다.

제3조 제2항 제4호를 다음과 같이 한다.

4. 계획수립시에는 용도지역에 적합한 밀도계획(고밀도, 중밀도, 저밀도)과 미관지구등의 토지이용계획을 동시에 수립하여야 하며, 환지계획이후 토지이용계획의 변경으로 인한 토지의 사용불능 기타 사유재산권을 제한하는 일이 없도록 하여야 하며, 용도지역·지구의 세분지정이나 변경지정이 필요한 경우에는 상세계획구역으로 지정하여야 한다.

제9조 제1항을 다음과 같이 하고, 제4항 및 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ①법 제11조 및 제17조의 규정에 의한 동의는 사업지구내의 사유토지소유자의 동의를 먼저 받은 후 그 토지가 전체 토지면적의 3분의 2에 미달될 때에 국·공유 토지관리청의 동의를 받도록 함을 원칙으로 하며, 이 경우 사유토지소유자의 동의는 사유토지 전체면적의 3분의 2이상이어야 한다.
- ④법 제12조의 규정에 의한 공람기간 만료이전에 토지소유자의 동의철회요청이 있을 경우에는 동의면적에서 이를 제외하여야 하며, 철회로 인하여 동의 면적이 부족될 때에는 인가신청자에게 동의면적을 보완하게 한 후 인가하여야 한다.
- ⑤동의서의 효력은 철회하지 아니할 경우에는 동의시점과 관계없이 유효한 것으로 본다.

제11조를 다음과 같이 한다.

제11조(사업시행용역) 조합등 사업시행자의 사업시행인가신청을 위한 사업계획서 작성용역은 조합등 시행자가 발주하되 엔지니어링기술진흥법에 의한 자격자가 수임하여 사업에 관한 계획결정내용과 적합한 용역이 되도록 하여야 하며, 조합등 시행자의 사업계획서 작성과 관련한 협조요청이 있을 경우 관할 시장·군수는 이에 적극 협조하여야 한다.

제12조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제12조의 2(감리전문회사의 선정) ①조합등 사업시행자는 공사착공과 동시에 건설기술관리법령에 적합한 감리전문회사를 선정하여야 한다.

②시장·군수는 조합등 시행자가 선정한 감리전문회사의 감리원에 대하여 건설기술관리법령에 의한 의무이행을 다하도록 지도하여야 한다.

제13조 제3항중 “감리자”를 “감리원”으로 하고, 제4항을 다음과 같이 하며, 제5항을 다음과 같이 신설한다.

④조합등 시행자가 제1항 단서의 규정에 의하여 공사비를 현물로 지급하고자 하는 경우에는 사전에 관할 시장·군수의 확인을 얻어야 한다.

⑤제4항의 규정에 의한 관할 시장·군수의 확인서는 별지 제1호서식에 의한다.

제15조 제3호 단서를 삭제하고 제5호 후단중 “지역에 대하여는” 다음에 “공통감보율만 적용하는 등”을 삽입하며 제11호를 다음과 같이 신설 한다.

11. 환지계획한 필지별 대지면적은 토지이용계획상 지장이 없는 대지 규모로 계획하되, 필요한 경우에는 토지소유자의 동의를 얻어 하나의 대지를 수인에게 공동으로 환지할 수 있다.

제15조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제15조의2(집단환지의 지정신청) ①주택건설촉진법에 의한 국민주택 또는 공동주택을 건설하기 위하여 필요한 경우에는 집단환지를 지정할 수 있다.

②사업시행자는 집단환지의 지정에 관해 토지소유자가 신청할 수 있도록 환지계획수립 전 60일간의 기간을 정하여 사업지구내의 모든 토지소유자에게 서면으로 통지하고 신청을 받아야 한다.

③집단환지의 지정으로 사업계획의 변경이 필요한 경우에는 사업계획을 변경한 후 환지계획을 수립하여야 한다.

④집단환지의 지정에 따른 환지계획의 변경으로 폐지, 변경되어 불용으로 된 공공시설 용지는 집단환지에 따른 인근 도로의 확충등 공공시설 설치에 사용하여야 한다.

제17조의2 제2항을 다음과 같이 한다.

②제1항의 규정에 의하여 증환지로 정한 체비지에 대하여는 환지예정지 지정시 증환지

를 지정받은 자에게 매각할 수 있음을 통보하고 매입의사가 있을 경우에는 체비지매각 계약을 체결할 수 있다. 이 경우에는 증환지된 체비지에 대한 매각가격의 결정은 환지 계획시 평가한 가격으로 하거나 계약체결 당시에 평가 또는 결정한 가격으로 하여야 하며, 예정지지정자에의 통지 또는 매각 계약체결의 지연으로 인해 당해 토지에 대한 예정지를 지정받은 자가 불이익을 받지 아니하도록 하여야 한다.

제18조 제3항중 “건설공사시공감리규정”을 “건설기술관리법령”으로 “감리자의 공사완료 확인서”를 “감리원의 준공검사조서”로 한다.

제23조 제1항중 “심의를 거쳐야 한다”를 “자문을 받아야 한다”로 하고, 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 한다.

②조합등 시행자가 사업시행을 위하여 작성하는 공사설계서는 사전에 관할 시장·군수의 심의를 받아야 한다.

③관할 시장·군수는 제1항 및 제2항의 규정외에 조합등 시행자의 사업시행전반에 대하여 법 제77조 및 제78조의 규정에 의하여 건설부장관이 행할 권한의 범위내에서 필요한 조사나 지도감독을 할 수 있다.

제25조 제1항을 본문으로 하고, 제2항을 삭제한다.

제26조를 다음과 같이 한다.

제26조(진도보고) 도지사는 관할구역내의 토지구획정리사업의 진행상황(12월말 현재)을 별지 제2호서식에 의하여 다음년도 1월말까지 건설부장관에게 보고하여야 한다.

부 칙

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

현행	개정안	개정사유
<p>받도록 함을 원칙으로 한다.</p> <p>②~③(생략)</p> <p>〈신설〉</p> <p>〈신설〉</p>	<p>.....하며, 이 경우 사유토지소유자의 동의는 사유토지 전체면적의 3분의 2 이상이 되어야 한다.</p> <p>②~③(현행과 같음)</p> <p>④법 제12조의 규정에 의한 공람기간 만료이전에 토지소유자의 동의 철회요청이 있을 경우에는 동의면적에서 이를 제외하여야 하며, 철회로 인하여 동의면적이 부족될 때에는 인가신청자에게 동의면적을 보완하게 한 후 인가하여야 한다.</p> <p>⑤동의서의 효력은 철회하지 아니할 경우에는 동의시점과 관계없이 유효한 것으로 본다.</p>	<p>• 동의의 철회에 관한 사항을 명문화하여 사업시행과정에서의 다툼의 소지를 없앴.</p>
<p>제11조(사업시행용역) 조합등 사업시행자의 사업시행인가 신청을 위한 사업계획서 작성용역은 조합등 시행자가 발주하되 사전 관할 시장·군수의 승인을 받아야 하며 시장·군수는 기술용역육성법에 의한 적격자가 수입하여 사업에 관한 계획 결정내용과 적합하도록 감독하여야 한다.</p>	<p>제11조(사업시행용역)엔지니어링기술진흥법에 의한 적격자가 수입하여 사업에 관한 계획 결정내용과 적합한 용역이 되도록 하여야 하며, 조합등 시행장의 사업계획서 작성과 관련한 협조요청이 있을 경우 관할 시장·군수는 이에 적극 협조하여야 한다.</p>	<p>• 행정청의 지나친 간여를 배제하여 사업시행의 자율성을 보장함.</p>

현행	개정안	개정사유
<p style="text-align: center;">(신설)</p> <p>제13조(공사비등 지불) ①~②(생략) ③제2항의 기성금 지불에 있어서 감리대상 공사에 있어서는 반드시 <u>감리자의</u> 검사조서를 첨부하여야 한다. ④제1항 단서의 규정에 의거 공사비를 현물로 지급하고자 하는 경우에는 지급하고자 하는 시점에서 대상 체비지를 법 제48조의2의 규정에 의거 평가 또는 재평가 하여야 한다. 이 경우 조합등의 시행자는 사전에 관할시장·군수의 승인을 얻어야 한다.</p>	<p>제12조의 2(감리전문회사의 선정) ①조합등 사업 시행자는 <u>공사착공과 동시에 건설기술관리법령에 적합한 감리전문회사를 선정하여야 한다.</u></p> <p>②시장·군수는 조합등 시행자가 선정한 감리전문회사의 감리원에 대하여 <u>건설기술관리법령에 의한 의무이행을 다하도록 지도하여야 한다.</u></p> <p>제13조(공사비등 지불) ①~②(현행과 같음) ③.....<u>감리원</u>..... ④조합등 시행자가 제1항 단서의 규정에 의하여 공사비를 현물로 지급하고자 하는 경우에는 사전에 관할 시장·군수의 확인을 얻어야 한다.</p>	<p>• 토지구획정리사업은 공공성이 강한 사업이므로 감리전문회사가 책임감리토록 하므로써 공사의 부실시공등을 사전예방함.</p> <p>• 법령상의 용어로 통일</p> <p>• 공사비 지불시마다 재평가 및 승인을 받는 폐단을 시정하여 이에 따른 비용의 절감과 절차의 간소화를 도모함.</p>

현행	개정안	개정사유
<p style="text-align: center;">(신설)</p> <p style="text-align: center;">제4장 환지계획</p> <p>제15조(환지계획의 특별기준)</p> <p>1.-2.(생략)</p> <p>3. 사업시행자는 인구밀도계획을 감안한 적정규모의 토지를 환지할 수 있도록 단위환지 필지규모에 대한 계획을 수립하여야 하며, 필요한 경우에는 건축법시행령 제80조의 규정에 의하여 환지계획이전에 대지의 최소면적을 따로이 정하거나 규약, 정관 또는 시행규정에서 대지의 최대면적을 정할 수 있다. <u>다만, 주택건설촉진법에 의한 국민주택 또는 공동주택을 건설하기 위하여 토지소유자의 신청이 있을 때에는 집단환지를 지정할 수 있다.</u></p> <p>4. (생략)</p> <p>5. 환지계획수립시는 기존시가화구역 또는 주거밀집지역등 토지이용도가 높은 지역과 저지대, 임야등 토지이용도가 낮은 지역에 대하여는 차등감보율을 적용하여야 한다. 특히 주택지로서 사업이전부터 생</p>	<p>⑤제4항의 규정에 의한 관할 시장·군수의 확인서는 별지 제1호서식에 의한다.</p> <p style="text-align: center;">제4장 환지계획</p> <p>제15조(환지계획의 특별기준)</p> <p>1.-2.(현행과 같음)</p> <p>3.</p> <p style="text-align: center;">(단서 삭제)</p> <p>4. (현행과 같음)</p> <p>5.</p>	<p>• 체비지의 무분별한 매매 행위를 방지</p> <p>• 기개발된 지역에 대한 감보율을 극소화하여 민원을 사전예방</p>

현행	개정안	개정사유
<p>활여권이 형성되어 있는 지역에 대하여는 <u>감보율을 극소화</u>하여 민원이 발생하지 않도록 하여야 한다.</p>	<p>.....<u>공통</u> <u>감보율만 적용하는 등 감보율</u></p>	
<p>6.-10. (생략)</p>	<p>6. -10. (현행과 같음)</p>	
<p> <신설></p>	<p>11. <u>환지계획한 필지별 대지면 적은 토지이용계획상 지장이 없는 대지 규모로 계획하되, 필요한 경우에는 토지소유자의 동의를 얻어 하나의 대지를 수인에게 공동으로 환지할 수 있다.</u></p>	<p>• 개별환지를 위하여 소규모의 필지 분할을 지양하고 토지이용의 극대화를 도모할 수 있도록 함.</p>
<p> <신설></p>	<p><u>제15조의2(집단환지의 지정)</u> ① <u>주택건설촉진법에 의한 국민주택 또는 공동주택을 건설하기 위하여 필요한 경우에는 집단환지를 지정할 수 있다.</u> ② <u>사업시행자는 집단환지의 지정에 관해 토지소유자가 신청할 수 있도록 환지계획수립전 60일간의 기간을 정하여 사업지구내의 모든 토지소유자에게 서면으로 통지하고 신청을 받아야 한다.</u> ③ <u>집단환지의 지정으로 사업계획의 변경이 필요한 경우에는 사업계획을 변경한 후 환지계획을 수립하여야 한다.</u> ④ <u>집단환지의 지정에 따른 환지계획의 변경으로 폐지, 변경되어 불용으로 된 공공시설용지는 집</u></p>	<p>• 국민주택 또는 공동주택 건설을 활성화하기 위하여 사업지구내 토지소유자의 신청이 있을 경우 집단환지를 지정할 수 있도록 하고 이에 따른 집단환지 지정 절차를 명문화함.</p> <p>• 집단환지 지정으로 불용으로된 공공시설용지는 공</p>

현행	개정안	개정사유
<p>③제2항의 공사완료 보고에는 건설공사시공감리규정에 의한 감리자의 공사완료확인서를 첨부하여야 하며, 감리 대상 공사 이외의 공사에 있어서는 관할 시장·군수의 준공검사서를 첨부하여야 한다.</p>	<p>③..... 건설기술관리법령에 의한 감리원의 준공검사조서</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 규정폐지('89.9)로 새로운 법령용어로 대체
<p>④(생략)</p>	<p>④(현행과 같음)</p>	
<p>제6장 보칙</p>	<p>제6장 보칙</p>	
<p>제23조(지도감독) ①조합등 시행자의 사업시행을 위하여 작성하는 규칙·세칙 등은 사전 관할 시장·군수의 심의를 거쳐야 한다.</p>	<p>제23조(지도감독) ①</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 행정청의 지나친 간여를 배제하여 사업시행의 자율성을 보장함.
<p>②사업시행을 위하여 작성하는 공사설계는 지방자치단체등의 시행자일 경우에는 시·도지사의 조합등 시행자일 경우에는 시장·군수의 사전승인을 얻어야 한다.</p>	<p>②조합등 시행자가 사업시행을 위하여 작성하는 공사설계서는 사전에 관할 시장·군수의 심의를 받아야 한다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 행정청의 승인제 대신 심의로 대체
<p>③제1항 및 제2항의 규정 이외에 조합등 시행자의 사업시행 전반에 대하여는 관할 시장·군수의 지도감독을 받아야 한다.</p>	<p>③관할 시장·군수는 제1항 및 제2항의 규정 이외에 조합등 시행자의 사업시행 전반에 대하여 법 제77조 및 제78조의 규정에 의하여 건설부장관이 행할 권한의 범위내에서 필요한 조사나 지도감독을 할 수 있다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 행정청의 포괄적인 지도·감독의 무대신 법령의 범위내에서 필요한 조사나 지도감독을 할 수 있도록 행정청의 지도감독의무를 완화

현행	개정안	개정사유
<p>제25조(처분상황의 보고)</p> <p>①(생략)</p> <p>②법 제47조의 규정에 의하여 환지계획을 인가한 때에는 처분자는 환지계획인가서사본 및 환지계획도를 첨부하여 별지제1호 서식에 의하여 건설부장관에게 보고하여야 한다.</p> <p>제26조(진도보고) 도지사는 관할구역내의 토지구획정리사업의 진행상황(6월말, 12월말 현재)을 별지 제2호 서식 및 별지 제2호의 2 서식에 의거 년2회(7월말 익년도 1월말까지) 건설부장관에게 보고하여야 한다.</p>	<p>제25조(처분상황의 보고)</p> <p>①(현행과 같음)</p> <p style="text-align: center;"><u>삭제</u></p> <p>제26조(진도보고)(12월말 현재)을 별지 제2호서식에 의하여 다음 년도 1월말까지</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 제26조의 규정에 의한 진도보고로 대체 • 통계유지를 위하여 매년 2회(반기보) 보고하도록 하던 것을 1회(년보)로 축소하고, 보고 종류도 2종에서 1종으로 축소하여 행정의 편의를 도모함.

토지구획정리사업에 관한 사무처리규정 [1979. 9. 28 건설부훈령제458호]

개정 1986. 8.23 건설부훈령 제717호
" 1993. 8.23 건설부훈령 제844호
" 1994.12. 건설부훈령 제 호

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 토지구획정리사업에 관한 계획수립 및 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 업무수행의 효율화를 기함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “토지구획정리사업에 관한 계획”(이하 “사업에 관한 계획”이라 한다)이라 함은 도시계획법 제12조의 규정에 의한 도시계획의 결정을 위한 계획으로서 토지구획정리사업 지구의 범위와 그 지구내에서의 토지이용계획 및 필요한 공공시설을 종합적으로 일괄 배치하는 계획을 말한다.
2. 부담율 또는 감보율이라 함은 토지구획정리사업(이하 “사업”이라 한다) 지구내에서 토지구획정리사업법시행규칙 제3조의 규정에 의한 별표 1의 보류지 책정계획에 의하여 보류지로 책정된 토지를 전체토지면적에 대한 백분율로 표시한 것을 말한다.

제2장 사업에 관한 계획

제3조(사업에 관한 계획수립) ①사업에 관한 계획수립기준은 다음 각호와 같다.

1. 대상지역 : 도시계획구역 내에서는 주거지역, 상업지역, 공업지역 내에서만 계획하여야 한다. 다만, 진입도로등 공공시설의 설치를 위하여 필요한 때에는 그 부분에 한하여 녹지지역의 일부를 포함할 수 있다.
2. 지구의 최소규모 : 도시계획법 제17조의 규정에 의한 주거지역, 상업지역 내에서는 50,000m²이상, 공업지역 내에서는 150,000m²이상
3. 공공시설의 배치 : 본 계획을 수립할 때에는 지구내 필요한 공공시설과 동지구의 진입을 위한 도로를 일괄 배치토록 하여 사업시행중 새로운 공공시설의 설치나 변경이

수반되지 아니하도록 하여야 한다.

②시장 또는 군수가 제1항의 규정에 의하여 사업에 관한 계획을 수립하고자 하는 경우에는 다음 각호의 원칙에 따라 계획하되, 별표 3에 의한 토지이용배분기준을 참고하여야 한다.

1. 도시개발은 도시생활에 기본적으로 필요한 공공시설 및 주민편익시설을 갖추는 보행 생활권인 근린주구(약 66~100만m²)를 기본단위로 하되, 필요시에는 수개의 근린주구 단위로 개발하도록 한다.
2. 단지내외의 도로와 공원, 학교등 도시기반시설을 가구수 및 건축물의 용적한도를 정하고 이에 맞추어 계획하여 도시기반시설부족으로 주민의 불편을 초래하여서는 아니 된다.
3. 도시외곽이나 읍·면급도시 및 자연환경이 수려한 지역은 가급적 저밀도로 개발하여 쾌적한 생활환경을 확보토록 하여야 한다.
4. 계획수립시에는 용도지역에 적합한 밀도계획(고밀도, 중밀도, 저밀도)과 미관지구등의 토지이용계획을 동시에 수립하여야 하며, 환지계획이후 토지이용계획의 변경으로 인한 토지의 사용불능 기타 사유재산권을 제한하는 일이 없도록 하여야 하며, 용도지역·지구의 세분지정이나 변경지정이 필요한 경우에는 상세계획구역으로 지정하여야 한다.

제4조(구비서류) 사업에 관한 계획결정신청서는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 사업개요

- 가. 당해지구를 토지구획정리사업 방법으로 개발하여야 할 구체적인 사유와 과거 5년간 및 목표년도까지의 연도별, 인구, 주택, 택지현황 및 계획(별표 1참조)
- 나. 지구내의 토지이용현황, 기존건축물현황, 필지규모 및 공지율(별표2참조)
- 다. 각 공공시설의 결정사유 및 현행 도시계획시설현황

2. 위치도(도시계획도) 2부

3. 시설조서

4. 3,000분의 1이상의 지형이 표시된 계획도면 4부

5. 토지이용계획

6. 현황전경사진

7. 개략적인 사업계획

제5조(지적고시) 시·도지사는 동사업에 관한 계획이 결정되면 사업시행인가 이전까지 도시계획법 제13조의 규정에 의한 지적고시를 하여야 한다.

제3장 사업의 시행

제6조(인가신청기간의 지정) ①영 제9조 제1항의 규정에 의한 인가신청기간의 지정공고는 당해 구획정리사업에 관한 도시계획결정고시일로부터 60일이내에 관보 또는 공보에 공고하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 인가신청기간을 지정공고함에 있어서 인가신청기간은 6월이상의 기간을 부여하여야 한다.

제7조(시행명령) ①지방자치단체가 법 제7조 제1항 제1호의 사유로 시행명령을 신청할 경우에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 시행명령신청서
2. 인가신청기간 지정공고문사본 및 동 게재신문
3. 지정신청기간내에 토지소유자의 신청유무
4. 신청내용이 위법부당할 경우 그 내용
5. 위치도
6. 사업계획 개요

②지방자치단체가 법 제7조 제1항 제2호에 의거 사업시행인가를 취소하고 시행명령을 신청할 경우에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 시행명령신청서
2. 당초 사업시행인가 내용
3. 시행인가 취소 사유
4. 인가취소시까지의 중간결산내용
5. 전·후사업시행자의 권리의무 양도·양수 및 승계내용

③지방자치단체등이 법 제7조 제1항 제3호의 규정에 의해 긴급시행을 요청할 경우에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 시행명령신청서
2. 긴급시행사유서

3. 위치도

4. 사업계획 개요

④지방자치단체가 법 제7조 제1항 제4호의 사유로 시행명령을 신청할 경우에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 시행명령신청서

2. 지방자치단체장이 시행하는 도시계획사업의 내역

가. 사업계획

나. 예산서 또는 예산안

다. 사업계획도면

라. 토지구획정리사업에 미치는 영향

3. 위치도

4. 사업계획 개요

제8조(토지의 부담률) ①부담률 책정시는 공공시설 부지면적을 명확히 파악함과 동시에 타사업지구의 환지전후지가변동을 및 인근토지의 가격을 참작하여 적정규모의 체비지를 책정함으로써 토지소유자가 부담할 평균 토지부담률의 적정을 기하여야 한다.

②사업시행중 부득이한 경우를 제외하고는 토지소유자에게 부담을 주는 부담률의 변경은 아니하여야 한다.

제9조(동의서의 검토) ①법 제11조 및 제17조의 규정에 의한 동의는 사업지구내의 사유토지소유자의 동의를 먼저 받은 후 그 토지가 전체 토지면적의 3분의 2에 미달될 때에 국·공유토지 관리청의 동의를 받도록 함을 원칙으로 하며, 이 경우 사유토지소유자의 동의는 사유토지 전체면적의 3분의 2이상이 되어야 한다.

②제1항의 규정에 의한 동의대상자는 부동산등기법에 의한 토지소유자 또는 지상권자이어야 하며, 사유토지소유자의 동의에는 동의자의 인감증명서를 첨부하여 동의 여부에 대한 다툼이 없어야 한다.

③면적의 산정에 있어서 사업시행지구 경계에 걸쳐 있는 토지는 지구내의 토지만을 동의면적으로 계산하여야 한다.

④법 제12조의 규정에 의한 공람기간 만료이전에 토지소유자의 동의 철회요청이 있을 경우에는 동의면적에서 이를 제외하여야 하며, 철회로 인하여 동의 면적이 부족될 때에는 인가신청자에게 동의면적을 보완하게 한 후 인가하여야 한다.

⑤동의서의 효력은 철회하지 아니할 경우에는 동의시점과 관계없이 유효한 것으로 본다.

제10조(사업계획의 검토) 토지소유자 또는 조합인 시행자(이하 “조합등시행자”라 한다)의 사업시행인가신청서는 반드시 관할 시장·군수를 경유하여 전달하되 시장·군수는 사업계획 결정내용과 시행인가신청내용을 면밀히 검토하고 의견서를 첨부하여 전달하여야 한다.

제11조(사업시행구역) 조합등 사업시행자의 사업시행인가신청을 위한 사업계획서 작성구역은 조합등 시행자가 발주하되 엔지니어링 기술진흥법에 의한 적격자가 수입하여 사업에 관한 계획결정내용과 적합한 용역이 되도록 하여야 하며, 조합등 시행자의 사업계획서 작성과 관련한 협조요청이 있을 경우 관할 시장·군수는 이에 적극 협조하여야 한다.

제12조(공사도급계약) ①공사도급계약은 일반 공개경쟁입찰을 원칙으로 한다.

②공사의 입찰 및 계약방법등은 규약·정관·시행규정 또는 회계규정에 상세히 규정하여야 하며, 예산회계관계법령을 준용할 수 있다.

③공사계약대상자는 건설업법령에 적격자라야 하며 도급계약서는 반드시 건설공사 표준 도급계약서를 사용하고 필히 연대보증인을 선정하여 보증시공이 가능하도록 조치하여야 한다.

제12조의2(감리전문회사의 선정) ①조합등 사업시행자는 공사착공과 동시에 건설기술관리법령에 적합한 감리전문회사를 선정하여야 한다.

②시장·군수는 조합등 시행자가 선정한 감리전문회사의 감리원에 대하여 건설기술관리법령에 의한 의무이행을 다하도록 지도하여야 한다.

제13조(공사비등 지불) ①용역비, 공사비(기성, 준공금포함), 감리비 등은 현금으로 지불함을 원칙으로 한다. 다만, 체비지의 매각 부진 또는 국민주택건설을 위하여 필요한 경우에는 공사비를 체비지로 현물(이하 “현물”이라 한다)지급할 수 있다.

②기성금을 현금 또는 현물로 지급함에 있어서는 사업시행기간을 감안, 기성금 지불회수를 계약서에 명시하되 년 4회이하로 하고, 기성부분의 90%를 초과하여 지불할 수 없다. 다만, 지방자치단체가 시행하는 사업으로 국민주택건설을 위하여 필요한 경우에는 공사시공자에게 공사비의 전부 또는 일부를 현물로 일시에 지불할 수 있다.

③제2항의 기성금 지불에 있어서 감리대상공사에 있어서는 반드시 감리원의 검사조서

를 첨부하여야 한다.

④조합등 시행자가 제1항 단서의 규정에 의하여 공사비를 현물로 지급하고자 하는 경우에는 사전에 관할 시장·군수의 확인을 얻어야 한다.

⑤제4항의 규정에 의한 관할 시장·군수의 확인서는 별지 제1호 서식에 의한다.

제4장 환지계획

제14조(환지계획의 일반적 기준) ①사업시행자가 환지계획을 작성하고자 할 경우에는 지구내 기존시가화 구역, 기존주택밀집지역, 전·답, 대지, 임야등 지목별 이용현황 및 공공시설 이용도 등을 감안하여야 한다.

②사업지구가 방대하거나 특수여건(예 : 주거지역과 공업지역 또는 생활권이 다른 지역 등이 포함)인 지구와 사업시행의 난이도 등에 따라 일괄하여 환지처분이 곤란할 경우에는 규약, 정관 또는 시행규정에서 환지계획구역을 수개의 공구로 분할하고, 공구별로 환지계획을 수립할 수 있다.

③환지계획은 가능한한 평가서 및 면적식을 절충하여 계획하되 환지계획법령에 적합하도록 하여야 한다.

④환지계획을 수립할 경우에는 법 제46조 제2항에서 정하는 사항을 반드시 정하여야 하며, 특히 제3호의 필별과 권리별로 된 청산대상 토지명세를 작성함에 있어 법 제49조 및 제50조의 규정에 의한 불환지토지라도 권리면적까지는 정하여야 하며, 체비지 명세를 작성함에 있어서는 제15조 제4호의 규정에 의한 토지명세도 같이 작성하여야 한다.

제15조(환지계획의 특별기준) 사업시행자가 환지계획을 수립할 경우에는 다음 각호의 사항을 유의하여야 한다.

1. 환지는 가급적 제자리 환지를 원칙으로 하여 공공시설부지 또는 체비지로 지정될 경우에는 한하여 비환지 할 수 있으며, 기타 부득이한 사유로 비환지 할 경우에는 규약, 정관 또는 시행규정에도 구체적인 사항을 정한 후 비환지하여야 한다.

2. 환지계획한 한 필지의 규모는 건축법 제49조의 규정에 의한 용도지역별 대지면적의 최소한도 이상이어야 한다.

3. 사업시행자는 인구밀도계획을 감안한 적정규모의 토지를 환지할 수 있도록 단위환지 필지규모에 대한 계획을 수립하여야 하며, 필요한 경우에는 건축법시행령 제80조의

규정에 의하여 환지계획이전에 대지의 최소면적을 따로이 정하거나 규약, 정관 또는 시행 규정에서 대지의 최대면적을 정할 수 있다.

4. 환지계획수립시 법 제50조의 규정에 의하여 과소토지와 기존건축물이 있어 지적을 증가하여 환지할 경우에는 체비지화하여 증환지할 수 있으며, 환지에정자의 신청이 있을 경우에는 체비지 매각기준에 의하여 매각하고 분할 징수할 수 있도록 하여야 한다.
5. 환지계획 수립시는 기존시가화구역 또는 주거밀집지역등 토지이용도가 높은 지역과 저지대, 임야등 토지이용도가 낮은 지역에 대하여는 차등감보율을 정하여야 한다. 특히 주택지로서 사업 이전부터 생활여건이 형성되어 있는 지역에 대하여는 공공감보율만 적용하는등 감보율을 극소화하여 민원이 발생하지 않도록 하여야 한다.
6. 현재 지목상으로는 전·답 또는 임야로 되어 있으나 사실상 형질변경 기타 일반건축허가를 득하여 대지화된 토지와 도로등 공공시설을 기부채납 또는 지방자치단체에 귀속시킨 경우에는 그에 상당하는 비용을 감안하여 감보율을 책정하여야 한다.
7. 주택건설촉진법 제3조 제5호의 규정에 의한 사업주체가 환지계획이전에 공동주택을 건립코자 토지를 매입하였을 경우에 부담를 책정에 있어서 동토지내의 공공시설(도로, 공원, 상하수도등)부지와 그 설치비용은 공제하여야 한다.
8. 1필지 대지는 반드시 도로 또는 통로에 접하도록 환지계획 하여야 하며, 사업시행으로 인하여 통로가 없는 대지가 발생하여서는 아니된다.
9. 공공시설에 저촉되어 철거되는 건축물 이외의 기존건축물이 있는 토지에 대하여는 가능한 1필지 규모가 되도록 증환지하여야 한다.
10. 사도 또는 기타 공공의 용에 사실상 공하고 있는 토지나 지목이 도로, 구거, 하천등으로 되어있는 사유의 토지에 대하여도 환지계획을 수립하여야 한다.
11. 환지계획한 필지별 대지면적은 토지이용계획상 지장이 없는 대지규모로 계획하되, 필요한 경우에는 토지소유자의 동의를 얻어 하나의 대지를 수인에게 공동으로 환지할 수 있다.

제15조의2(집단환지의 지정신청) ①주택건설촉진법에 의한 국민주택 또는 공동주택을 건설하기 위하여 필요한 경우에는 집단환지를 지정할 수 있다.

②사업시행자는 집단환지의 지정에 관해 토지소유자가 신청할 수 있도록 환지계획수립 전 60일간의 기간을 정하여 사업지구내의 모든 토지 소유자에게 서면으로 통지하고 신

청을 받아야 한다.

③집단환지의 지정으로 사업계획의 변경이 필요한 경우에는 사업계획을 변경한 후 환지계획을 수립하여야 한다.

④집단환지의 지정에 따른 환지계획의 변경으로 폐지, 변경되어 불용으로 된 공공시설 용지는 집단환지에 따른 인근 도로의 확충등 공공시설 설치에 사용하여야 한다.

제16조(환지계획의 변경) ①시행자가 사업시행도중 공공시설의 변경, 집단체비지의 책정 등으로 환지계획을 변경하여야 할 필요가 있을 경우에는 즉시 환지계획을 변경하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 환지계획을 변경하고자 할 경우에는 반드시 환지계획 당시의 환지방법, 환지기준에 따라야 한다. 다만, 시행지구의 변동등으로 당초의 호나지방법을 따를 수 업시는 부득이한 사정이 있을 경우에는 예외로 할 수 있다.

③환지처분을 위한 확정측량결과 환지계획을 변경할 사유가 발생되었을 때에는 환지계획을 변경한 후 그 결과에 따라 환지처분하여야 한다.

제17조(체비지의 지정) ①사업시행자가 체비지를 지정하고자 할 경우에 주요 간선도로변 또는 대지의 평당 단가가 높은 지역에 집중적으로 지정하여서는 아니된다.

②체비지에 대하여는 사업시행자별로 별도체비지 매각기준을 정하여야 하며 분할 납부할 경우의 이자율은 일반시중은행 대출금리이하로 하여야 하며 필요에 따라서는 거치기간을 설정할 수 있다.

③법 제54조 제2항의 규정에 의한 집단체비지는 대지의 평당 단가가 비교적 낮은 지역에 지정하되 주택건설촉진법에 의한 국민주택 건설부지 확보를 위하여 필요한 경우에는 그 소유면적의 범위내에서 집단으로 지정할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 감보율의 적정여부 및 공사계획을 고려하여야 하며, 공사비의 부족으로 인한 부실시공 또는 사업시행에 차질을 초래하여서는 아니된다.

④제3항의 규정에 의해 집단체비지를 지정할 때에는 사업시행자가 환지계획 이전에 지방자치단체 및 대한주택공사와 사전협의하여 결정하여야 한다.

⑤사업시행자는 체비지 매각 또는 청산등으로 사업비가 남을 경우에는 지구내의 공공시설에 투입하여야 하며, 공공시설 설치후에도 사업비가 남을 것이 예상될 때는 사업계획 및 환지계획을 변경하여 토지소유자에게 반환하여야 한다.

제17조의2(체비지의 관리 및 처분) ①법 제46조의 규정에 의하여 체비지 및 보류지 명세

를 정할 때에는 주택용지등에 증환지되어 청산할 체비지의 명세와 일반에게 매각할 체비지의 명세를 구분하여 정하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 증환지로 정한 체비지에 대하여는 환지에정지 지정시 증환지를 지정받은 자에게 매각할 수 있음을 통보하고 매입의사가 있을 경우에는 체비지매각계약을 체결할 수 있다. 이 경우에는 증환지된 체비지에 대한 매각가격의 결정은 환지계획시 평가한 가격으로 하거나 계약체결 당시에 평가 또는 결정한 가격으로 하여야 하며, 예정지지정자에의 통지 또는 매각 계약체결의 지연으로 인해 당해 토지에 대한 예정지를 지정받은 자가 불이익을 받지 아니하도록 하여야 한다.

③제1항의 규정에 의하여 일반에게 매각할 체비지에 대하여는 규약·정관·시행규정에 별도로 정하여 관리·처분하여야 한다.

④체비지 매각대금의 분할납부에 따른 이자율은 제20조 제1항의 규정을 준용한다.

제5장 사업의 완료

제18조(공사완료 조치) ①사업시행자는 공사가 완료된 후에는 반드시 공사완료에 따른 공람공고를 하고 토지소유자 및 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

②제1항의 규정에 의한 공람공고 결과 이해관계인의 의견이 있을 경우에는 이를 최대한 반영한 후 내용 첨부하여 사업시행인가권자에게 공사완료보고를 하여야 한다.

③제2항의 공사완료 보고에는 건설기술관리법령에 의한 감리원의 준공검사조서를 첨부하여야 하며, 감리대상공사 이외의 공사에 있어서는 관할 시장·군수의 준공검사서를 첨부하여야 한다.

④시행자가 발주하는 모든 건설공사는 규약·정관, 시행규정 또는 회계규정등이 정하는 바에 따라 하자보수 보증금을 예치하여야 하며, 조합등 시행자의 하자보수 보증금은 공사완료 보고와 동시 관할 시장·군수에게 이관하여야 한다.

제19조(환지처분) ①사업시행자가 제18조의 규정에 의한 공사완료 보고를 한 때에는 지체없이 환지처분을 하여야 한다. 다만, 제14조 제2항의 규정에 의해 공구별 환지계획을 수립한 때에는 완료 공구별로 환지처분할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 환지처분할 경우에는 각 필지마다 환지 면적 및 청산금의 내용이 포함되어야 하며 전체 사업비용을 감안하여 청산금의 정수, 교부 잔액이 없도록

하여야 한다.

제20조(청산금) ①법 제68조 제1항의 규정에 의한 청산금의 징수 및 교부는 환지처분일로부터 6개월 이내에 완료하여야 한다. 이 경우의 이자율은 일반시중은행 대출금리이하를 적용하여야 한다.

②시장·군수가 법 제68조 제4항의 규정에 의한 청산금의 징수를 의뢰받은 경우에는 이를 대행하여야 한다.

③제1항에 의한 청산금의 이자율 적용 기준일은 청산금을 일시에 납부하는 때에는 납부고지일로 하고 분할 납부를 하는 때에는 그 분할 납부금의 납부일 현재로 한다.

제21조(등기) 사업시행자는 환지처분 이후 부동산등기법이 정하는 바에 따라 지체없이 관할등기소에 등기를 신청 또는 촉탁하여야 한다. 다만, 청산금을 징수하지 못한 토지에 대하여는 그러하지 아니할 수 있다.

제22조(공공시설물의 이관) ①사업시행자는 환지처분과 동시 도시계획법 제83조 제4항의 규정에 의해 당해사업으로 설치된 공공시설의 종류 및 토지의 세목을 그 관리청에 통지하여야 하며, 제14조 제2항의 규정에 의해 사업완료 공구별로 환지처분할 경우에도 또한 같다.

②제1항의 규정에 의해 관리이관된 공공시설의 등기는 사업시행자가 행하여야 한다.

제6장 보 칙

제23조(지도감독) ①조합등 시행자의 사업시행을 위하여 작성하는 규칙, 세칙등은 사전 관할 시장·군수의 자문을 받아야 한다.

②조합등 시행자가 사업시행을 위하여 작성하는 공사설계서는 사전에 관할 시장·군수의 심의를 받아야 한다.

③관할 시장·군수는 제1항 및 제2항의 규정외에 조합등 시행자의 사업시행전반에 대하여 법 제77조 및 제78조의 규정에 의하여 건설부장관이 행할 권한의 범위내에서 필요한 조사나 지도감독을 할 수 있다.

제24조(집행잔액의 사용승인) ①도지사가 법 제76조의2 제2항의 규정에 의하여 사업비의 집행잔액 사용승인을 하고자 할 경우에는 반드시 지구내의 공공시설, 기타 주민의 대부분이 이용할 수 있는 시설의 설치 또는 관리에 사용토록 하여야 한다.

②도지사는 제1항의 규정에 의한 사용승인 내용중 전체물량 또는 총사업비의 변경이 없는 범위내에서의 변경에 대하여는 시장·군수에게 내부위임하여 신속히 사업을 추진할 수 있도록 하여야 한다.

제25조(처분상황의 보고) 영 제4조 제2항의 규정에 의한 보고서에 첨부될 내용은 다음 각호와 같다.

1. 영 제4조 제1항 제1호, 제3호 또는 제4호의 규정에 의한 사업시행의 인가 보고서에는 사업계획서와 규약·정관 또는 시행규정과 관계도면을 첨부하여야 한다.
2. 영 제4조 제1항 제7호의 규정에 의한 최소보고에는 취소사유, 사업진도, 처분서사본, 처분자의견서, 장래계획등이 포함되어야 한다.

제26조(진도보고) 도지사는 관할구역내의 토지구획정리사업의 진행상황(12월말 현재)을 별지 제2호서식에 의하여 다음년도 1월말까지 건설부장관에게 보고하여야 한다.

부 칙

이 규정은 공포한 날로부터 시행한다.

부 칙

- ①이 규정은 1993년 8월 23일부터 시행한다.
- ②(경과조치) 이 규정 시행이전에 사업계획이 수립된 사업계획지구는 제3조 제2항의 규정은 적용하지 아니한다.

부 칙

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

<별표 및 별지서식 생략>

나의 손은 정밀시공 나의 눈은 품질관리