

12. 택지개발업무처리지침

건설교통부 주환58540-87, 1999. 6. 24.

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 택지개발촉진법시행령 제7조제5항의 규정에 의한 택지개발계획의 수립기준 및 제13조의2제7항의 규정에 의한 택지의 공급방법 및 공급가격의 기준, 기타 택지개발사업의 추진에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

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

②특별시장·광역시장·도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 택지개발촉진법 제7조제1항의 규정에 의한 택지개발사업시행자(이하 “사업시행자”라 한다)는 택지개발촉진법령, 도시계획법령 등 관련법령과 이 지침에서 정하지 아니한 사항 그리고 이 지침의 시행에 필요한 세부사항을 따로 정할 수 있다.

제2장 택지수급계획

제3조(택지수급계획의 수립) ①시·도지사는 주택건설촉진법시행령 제5조제1항 및 제2항의 규정에 의한 다음 연도의 택지수급계획을 공공시설용지 등을 포함한 총택지를 기준으로 하여 작성하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 택지수급계획은 택지개발촉진법령, 주택건설촉진법령, 도시계획법령, 토지구획정리사업법령, 산업입지및개발에관한법령 등 관련법령의 규정에 의한 모든 택지개발사업을 포함한다.

③시·도지사는 제1항의 규정에 의한 택지수급계획을 수립함에 있어 해당지역의 인구 및 가구 증가율, 주택보급률, 주택건설 및 택지수급현황, 도시 및 산업의 발전추세등을 관련 사회·경제지표를 종합적으로 검토·분석하여 향후 5년간의

택지수급을 분석·전망하고, 이에 따라 신규택지 소요량을 산정하는 등 연도별로 수립하여야 한다.

④제3항의 신규택지 소요량의 산정은 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 신규 택지소요량은 신규 주택건설소요 호수에 택지 원단위를 곱하여 산정한다.

2. 신규 주택건설소요 호수는 도시기본계획의 주택소요 전망치를 수용하고, 도시기본계획 미수립 지역에 대하여는 각 시·군별 통계자료에 의한 인구추계를 통하여 소요 주택수를 산정하며, 기개발지 및 재건축, 재개발 물량을 차감하여 산정한다.

3. 택지원단위는 제2항에 의한 사업유형별로 해당지역 또는 유사지역의 택지원단위를 참조하여 다음 산식에 의하여 산출한다.

- 신규 택지소요량 = 신규 주택건설호수 × 택지원단위

- 택지단위 =

$$\left(\frac{\text{호당주택면적}}{\text{용적율} \times \text{주거용지율}} \times \text{공동주택비율} \right)$$

$$+ \left(\frac{\text{평균필지규모}}{\text{주거용지율}} \times \text{단독주택비율} \right)$$

⑤시·도지사는 당해 지역의 주택건설계획과 택지수급계획을 수시로 비교·검토

하여 주택건설에 소요되는 택지가 원활히 공급될 수 있도록 택지수급계획을 조정하여야 한다.

⑥시·도지사는 제1항의 규정에 의한 다음 연년도의 택지수급계획을 별지 제1호서식에 따라 작성하여 매년도 11월말까지 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

⑦건설교통부장관은 제6항의 규정에 의하여 시·도지사로부터 다음 연도의 택지수급계획을 제출받은 때에는 이를 종합하여 당해년도 택지수급계획을 수립하되, 지역적 또는 광역적인 택지수급상황을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우에는 시·도지사가 제출한 택지수급계획을 조정할 수 있다.

⑧택지개발사업시행자는 제7항의 규정에 의한 수립된 택지수급계획에 대한 공급실적을 별지 제2호서식에 따라 작성하여 매분기 다음달 10일까지 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

제3장 택지개발예정지구 지정

제4조(보안관리 및 부동산투기 방지대책)

①사업시행자는 택지개발예정지구지정제안을 위한 조사 및 협의, 관계서류 작

성 등 입안과정에서 관련정보가 누설되어 부동산투기의 원인이 되는 등 사회·경제적 부작용이 발생하지 않도록 하여야 하며, 다음 각호의 사항에 유의하여 자체 보안 대책을 수립·시행하여야 한다.

1. 택지개발예정지구 지정을 위한 조사 및 입안 등에 참여하는 인원을 가능한 한 최소한으로 하고, 참여인원에 대하여는 사전에 보안각서를 징구하고 정기적으로 보안교육을 실시하여야 한다.
2. 후보지 조사부터 지구지정 제안시까지의 기간이 가능한 한 최소화 하도록 하여야 한다.

②시·도지사 또는 시장·군수는 택지개발예정지구 지정을 추진하고 있는 지역에 대하여 부동산 거래 동향 등을 수시로 파악하여 부동산투기 등 부작용이 발생할 우려가 있다고 판단되는 경우에는 건설교통부 및 국세청등 유관기관과 긴밀히 협조하여 적절한 대책을 강구하여야 한다.

제5조(택지개발예정지구의 선정) ①택지개발사업을 시행하고자 하는 자가 택지개발예정지구(이하 “예정지구”라 한다) 지정제안을 하기 위하여 지구를 선정할 경우에는 다음 각호의 사항에 유의하여야 한다.

1. 해당지역 및 도시의 건전한 발전에 도모할 수 있도록 도시기본계획상 개발이 가능한 지역을 우선적으로 하여야 하며, 도시계획법령, 문화재보호법령, 수도법령, 농지법령 또는 군사시설보호법령 등에서 개발을 제한하고 있는 지역이 가능한한 포함되지 않도록 하여야 한다.
2. 해당지역 및 인근배후도시 등의 인구 및 가구현황, 주택보급률, 도시개발방향과 발전추세, 공공 및 민간의 택지개발동향등 관련된 사회·경제지표를 종합적으로 조사 분석한 후 지구 규모나 위치 등을 합리적으로 선정하여 지구 지정후 장기간 미개발되거나 해제요청하는 일이 없도록 하여야 한다.

②예정지구의 경계선은 도로, 하천, 개발제한 구역 등으로 가능한한 객관적으로 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정 하여야 한다.

제6조의(민간유치사업의 부대사업으로 시행하는 택지개발사업) ①사회간접자본시설에대한민간투자법 제21조의 규정에 의하여 택지개발사업을 부대사업으로 시행하는 민간투자사업시행자는 동법 제13조의 규정에 의한 사업시행자 지정후 택지개발촉진법령 및 이 지침에 따라 예정지구 지정제안을 하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 민간투자사업 시행자가 부대사업으로 택지개발예정지구 지정 제안을 추진하는 경우 제4조의 규정에 의한 부동산 투기방지대책 등을 수립·시행하여야 한다.

③민간투자사업시행자가 제1항의 규정에 의하여 예정지구 지정제안을 하고자 할 때에는 택지개발촉진법시행령 제4조의2의 규정에 의한 관계서류 및 도면외에 다음 각호의 사항을 기재한 서류를 첨부하여 시·도지사를 경유하여 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 민간투자사업의 개요
2. 부대사업인 택지개발사업의 내용 및 필요성에 관한 사항

④민간투자사업시행자가 부대사업으로 시행하는 택지개발사업에 관하여 사회간접자본시설에대한민간투자법령에서 정하지 아니한 사항에 관하여는 택지개발촉진법령과 이 지침에 따른다.

제7조(택지개발예정지구의 관리) 시·도지사 및 시장·군수 또는 구청장은 예정지구의 지정을 추진하고 있는 지역에 대하여 토지이용상황을 변경시킬 수 있는 도시계획 등의 수립이나 변경 등이 최대한 억제될 수 있도록 하여야 한다.

제8조(주민공람공고) ①건설교통부장관은 제출된 예정지구 지정제안서류를 검토한

결과 지구지정의 필요가 있다고 인정되는 경우에 관계서류 사본을 관할 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여 주민에게 공람공고 하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장이 제1항의 규정에 따라 관계서류 사본을 접수한 때에는 지체없이 게시판 또는 공보에 다음 각호의 사항을 공고하고 14일간 그 서류를 일반에게 열람하게 하여야 한다.

1. 예정지구 대상의 명칭
2. 위치
3. 면적
4. 기타 참고사항

제9조(시·도지사의 택지개발예정지구 지정) ①시·도지사가 영 제18조제1항제1호의 규정에 의한 예정지구를 지정하고자 하는 경우에는 주민공람공고 및 관계부서 협의등 절차를 마친후 주택정책심의위원회 안건을 작성하여 매분기말 15일까지 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

②건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 제출된 주택정책심의위원회 안건이 심의완료된 때에는 그 결과를 시·도지사에게 통보하여야 한다.

③시·도지사가 건설교통부장관으로부터 주택정책심의위원회 심의결과 지구지정이 의결되었음을 통보받은 경우에는 예

정지구 지정을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

④시·도지사가 지정한 예정지구를 변경하는 경우로서 변경되는 면적이 예정지구면적의 100분의 10의 범위를 초과하면서 동시에 변경후 전체지구면적이 20만 제곱미터를 초과하는 경우에는 건설교통부장관에게 예정지구지정의 변경을 요청하여야 한다.

제4장 택지개발계획

제10조(택지개발계획의 수립) ①사업시행자가 택지개발계획을 수립할 경우에는 별표1에서 정하는 내용이 포함되도록 하여야 한다.

②사업시행자는 예정지구가 지정고시된 날부터 2년이내에 택지개발계획을 수립하여 승인권자에게 승인을 신청하여야 한다.

제11조(토지이용계획) ①사업시행자는 택지를 주택건설용지와 공공시설용지로 구분하여 별표2에서 정하고 있는 용지분류에 따라 토지이용계획을 수립하여야 한다. 다만, 사업시행자 또는 택지개발계획 승인권자가 당해 택지개발사업을 위하여 특별히 필요하다고 인정할 경우에는 별표2에 의한 용지분류 이외의 용지분류를

할 수 있다.

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

제12조(수용인구 및 주택에 관한 계획) 수용인구 및 주택에 관한 계획은 택지개발예정지구가 건전한 도시로 발전할 수 있도록 도시기본계획 등에 의한 도시지표, 당해 생활권의 인구배분계획, 주변지역의 개발현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성하여야 한다.

제13조(주택건설용지의 배분 등) ①주택건설용지는 공동주택건설용지·단독주택건설용지·근린생활시설용지로 구분하고, 공동주택건설용지와 단독주택건설용지의 비율은 다음 각호에 따라 지역별로 배분한다. 다만, 제1호내지 제3호의 경우 택지개발계획승인권자가 당해지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 20퍼센트포인트 범위 내에서 배분비율을 조정할 수 있다.

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

단독주택용지 50퍼센트 이하

4. 기타지역 : 택지개발계획승인권자가 주택보급율, 도시경관 등 당해 지역의 여건을 고려하여 배분비율을 정한다.

②공동주택건설용지는 다음 각호에 따라 주택의 규모별로 배분하여야 한다. 다만, 제1호의 경우 택지개발계획승인권자가 당해 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 10퍼센트포인트 범위 내에서 배분비율을 조정할 수 있다.

1. 60제곱미터 이하 주택건설용지 : 수도권 및 광역시 30퍼센트 이상, 기타지역 20퍼센트 이상

2. 85제곱미터 이하 주택건설용지 : 50퍼센트 이상(제1호를 포함)

3. 85제곱미터 초과 주택건설용지 : 50퍼센트 미만

③단독주택건설용지는 필지단위로 계획한다.

제14조(주택의 계획) ①수용인구 및 주택에 관한 계획수립시 공동주택건설용지에 대하여는 가구(블럭)별로 호수, 평형, 층수, 용적률을 정하여 계획을 수립하고 이에 따라 가구(블럭)별로 규모별 배분계획을 수립하여야 한다. 이 경우 평형은 60제곱미터 이하, 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하, 85제곱미터 초과로 구

분하여 적정하게 분포되도록 하고, 층수는 연립주택, 저층아파트, 고층아파트로 구분한다.

②단독주택건설용지에 대하여는 필지당 165제곱미터 이상 660제곱미터 미만의 규모로 하되 용지의 여건상 필요한 경우에는 달리 계획할 수 있다.

제15조(공공시설용지) ①사업시행자는 공공시설 및 주거편의시설을 도시계획법령 등 관련법령의 설치기준에 따라 적정규모가 되도록 확보하여야 한다.

②사업시행자는 도시의 건전한 발전과 주민생활의 편익을 위하여 제1항의 설치기준에 의한 시설 이외의 공공시설 또는 주거편의시설이 필요하다고 인정되는 경우에는 이를 설치할 수 있다.

③사업시행자는 택지개발지구내에 당해 지역의 자족기능을 위하여 중소기업용 도시형공장·벤처기업집적시설·소프트웨어사업용시설을 유치할 용지를 조성할 수 있다. 이 경우 용지면적은 지구면적의 3퍼센트 범위내로 하되, 지역의 여건을 고려하여 1퍼센트 포인트 범위 내에서 용지규모를 조정할 수 있다.

제16조(택지개발계획의 승인신청등) ①사업시행자가 택지개발계획의 승인을 신청할 때에는 당해 택지개발사업에 관한 설명서와 도면 등을 첨부하여야 한다.

②택지개발계획은 택지개발예정지구를 일 단으로 하여 수립하여야 하며, 다만 사업 시행은 당해 지역의 주택수급상황이나 일 시에 사업추진이 곤란한 대규모 지역일 경우에는 단계별로 할 수 있다. 이 경우 사업시행자는 택지개발계획에 단계별 조성계획에 관한 사항을 포함시켜야 한다.

③사업시행자가 승인된 택지개발계획 등 을 변경하고자 할 경우에는 사업준공예 정일을 기준으로 최소한 3개월 이전에 변경승인신청을 하여야 한다.

제5장 택지공급

제17조(개발된 택지의 공급) ①사업시행 자가 개발된 주택건설용지를 공급할 경 우에는 택지개발계획에서 정한 가구(블 락)별로 호수, 용적률과 임대주택지 또는 분양주택지 등 용도를 명시하여 공급하 여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 주택건설용지 를 공급하는 경우, 공동주택건설용지의 20퍼센트 이상을 85제곱미터 이하의 임 대주택건설용지로 우선 확보·공급하여 야 한다. 다만, 임대주택건설용지로 우선 확보된 택지가 최초로 택지공급공고일 후 6월 내에 공급되지 않을 경우 사업시 행자는 국민주택규모의 분양주택건설용

지로 공급할 수 있다. 이 경우 택지공급 가격은 국민주택규모의 용지가격을 적용 하여야 한다.

③택지개발사업으로 개발·공급된 택지 에 주택건설사업계획승인 또는 건축허가 를 할 때에는 택지개발계획에서 정한 토 지이용계획, 수용인구 및 주택에 관한 계획등에 따라 주택등이 건설되도록 하여야 하며, 상세계획구역으로 지정된 구 역은 상세계획에 따라 주택 등이 건설되 도록 하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1 에 해당하는 경우에는 주택건설사업계획 승인권자 또는 건축허가권자가 도로, 상 하수도 등 도시기반시설과 학교·공원 등 시설계획을 고려하여 당초 계획된 용 적률 및 택지공급가격을 변경하지 않는 범위 내에서 이를 허용할 수 있다.

1. 공급된 공동주택건설용지에 당초 계 획된 평형보다 작은 평형의 공동주택 을 건설하고자 하여 호수를 초과하는 경우(단, 초과하는 호수는 당초 계획된 큰 평형에서 정한 호수의 5퍼센트를 초과할 수 없다)
2. 공급된 공동주택건설용지에 당초 계획 된 용적률 및 호수를 초과하지 않는 범 위내에서 당초 계획된 평형범위보다 작 은 평형의 공동주택을 건설하는 경우
3. 확정측량단계에서 공급받은 택지가

축소되거나 건물의 배치·설계·시공상 불가피한 사유가 있어 최소한의 세대수를 축소 조정하는 경우

4. 공급된 분양주택건설용지를 임대주택 건설용지로 사용하고자 하는 경우. 다만, 택지공급가격은 변경할 수 없다.

제18조(택지의 공급가격 및 방법) ①사업시행자가 개발된 택지를 공급하고자 할 경우에는 별표3에서 정하는 공급가격기준에 의한다. 이 경우 조성원가가 감정가격을 초과하는 경우에는 감정가격으로 공급할 수 있다.

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.

제19조(협의양도인 택지공급) 택지개발촉진법시행령 제13조의2 제5항제4호의 규정에 의하여 수의계약으로 협의양도인에게 택지를 공급할 수 있는 토지의 면적 적용기준은 다음 각호와 같다.

1. 사업시행자에게 협의양도한 토지면적이 다음 기준에 적합하여야 한다.
 - 가. 수도권지역(수도권정비계획법에 의한 수도권지역을 말한다) : 1천제곱미터 이상

나. 수도권 이외의 지역 : 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 대지의 분할제한 면적 이상

2. 협의양도한 토지가 지구계로 분할된 경우로서 토지소유자의 요구에 의하여 지구의 잔여지를 매입한 때에는 지구외 토지를 합한 면적을 기준으로 한다.
3. 협의양도한 토지를 지분으로 공유하고 있는 경우에는 지분면적을 기준으로 한다. 다만, 공유자 전원이 지분을 사업시행자에게 협의양도한 경우에 한한다.
4. 협의양도한 토지가 수개필지인 경우에는 소유토지를 합한 면적(지분소유면적을 포함한다)을 기준으로 한다.

제20조(택지용도의 제한) 사업시행자는 개발된 택지를 공급하는 경우 건축법 제45조의 규정에 의한 건축물의 건축금지 또는 제한사항이외에 당해택지의 용도를 금지 또는 제한하는 내용이 있는 경우에는 미리 그 내용을 공고하고, 분양안내서 및 매매계약서에 이를 명기하여야 한다.

제21조(손실보상 등) ①택지개발사업의 시행에 따른 토지 및 건물등의 취득 또는 사용과 보상에 대하여는 공공용지의 취득및손실보상에관한특례법 등 관련법령이 정하는 바에 따르며, 이 경우 이주대책기준일은 택지개발예정지구지정 공

람공고일로 한다.

②택지개발사업의 시행을 위해 필요한 이주대책의 내용과 방법은 공공용지의취득및손실보상에관한특례법 등이 정하는 범위내에서 사업시행자가 따로 정하여 시행한다.

제6장 대행개발·선수공급

제22조(대행개발사업자의 선정) ①공공시행자가 택지개발촉진법 제7조제2항의 규정에 의하여 택지개발사업의 일부를 주택건설 등 사업자로 하여금 대행하게 하는 경우 대상자는 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의하여 등록된 주택건설사업자 등으로서 건설산업기본법 제9조의 규정에 의한 일반건설업 면허를 소지한 자 중에서 선정한다.

②대행개발사업자는 일괄입찰, 실시설계·시공입찰 등의 방법으로 선정한다.

제23조(공사의 분담 등) ①대행개발사업자는 설계 및 부지조성공사·기반시설공사 등을 담당하고, 사업시행자는 택지개발계획 및 실시계획의 수립·승인 등 인허가 업무와 관계기관협의 등 그 외의 업무를 담당한다.

②택지개발촉진법시행령 제6조제5항의 규정에 의하여 대행개발사업자가 부담한

사업비 및 공사비 등을 조성된 택지로 현물지급하는 경우에는 다음 각호의 1에 의한다.

1. 공동주택건설용지 : 전체 공동주택건설용지 면적의 100분의 50을 초과할 수 없다. 다만, 현물지급후 잔여공동주택건설용지의 공급공고결과 미매각된 경우에는 그러하지 아니한다.
2. 단독주택건설용지 : 이주주택지 및 협의양도인택지를 제외한 실수요주택지에 한한다.
3. 상업업무용지 등 경쟁입찰의 방법으로 공급하는 용지 : 입찰실시결과 매입신청이 없거나 낙찰자가 없어 수의계약의 방법으로 공급하는 용지에 한한다.

제24조(택지의 공급등) ①공동주택건설용지의 공급은 사업시행자가 공급기준을 정하여 추천의 방법으로 공급대상자를 결정한다.

②공동주택지를 선수공급하는 경우 사업시행자는 공급기준을 정하여 한국주택협회 및 대한주택건설사업협회에 추천대상자의 추천을 의뢰하여 선정할 수 있다.

③사업시행자는 30만제곱미터 미만의 택지개발예정지구에서 제2항의 규정에 따라 공급기준을 정하는 경우 해당지역(시·도단위로 구분한다. 다만, 서울특별시, 인천광역시, 경기도는 동일지역으로

간주한다)의 업체에 우선권이 주어지도록 할 수 있다.

④대행개발사업으로 공사비 등의 현물지급후 잔여택지의 공급방법 및 공급가격은 제19조의 규정에 의하되 최종공급가격은 단지조성공사 완료후 원가계산을 하거나 택지를 평가하여 확정한다.

제25조(대금납부 등) ①택지공급에 따른 선수금 등 토지대금의 납부에 관하여는 사업시행자와 대행개발사업자 또는 택지를 매수한 자간에 협의하여 정하는 바에 따른다.

②조성중인 택지를 선수공급 받기 위하여 협약을 체결하는 경우에는 선수협약서에 매수인의 계약청구권 등에 관한 사항을 명시하여야 한다.

③택지를 선수공급하는 경우 택지개발사업관련 교통영향평가 및 환경영향평가에 따른 심의 및 협의조건을 이행하기 위한 도로·녹지 등 공공시설의 설치에 사업시행자가 이를 이행하고 시설면적은 사업완료시에 정산한다.

제7장 사업준공 및 사후관리

제26조(준공검사 및 보고) ①사업시행자는 택지개발사업의 공사를 완료한 때에는 준공검사를 받아야 하며, 준공검사자

는 당해 공사가 택지개발사업실시계획에 따라 시행되었는지의 여부를 확인하여야 한다.

②준공검사자는 제1항의 규정에 의한 확인결과 당해 사업이 택지개발사업실시계획대로 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.

제27조(공공시설의 인계인수) ①사업시행자는 인계인수할 공공시설에 대하여 사업준공 이전에 당해 시설의 관리청에 합동검사를 요청하여야 하며, 당해 관리청은 사업준공 30일 이전까지 합동검사를 완료하여야 한다.

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

③택지개발사업의 최종 준공전에 공용개시가 필요한 공공시설의 경우에는 주택건설촉진법 제33조의2의 규정에 의한 주

택·부대시설·복리시설 및 대지에 대한 사용검사 실시 전까지 당해 시설의 관리청과 사업시행자가 합동검사하여 공용개시 여부를 결정하여야 하며, 공공시설을 공용 개시하는 때에 당해 관리청은 그 시설의 관리권을 인수하여야 한다. 다만, 정수장·배수지·가압장 등 별도의 관리조직을 필요로 하는 공공시설의 경우에는 그 시설의 관리에 관한 사항을 상호 협의하여 결정할 수 있다.

④사업시행자가 공공시설을 당해 시설의 관리청에 인계할 때에는 국가를당사자로 하는계약에관한법률시행규칙 제72조의 규정에 의한 하자보수보증금을 이관하여 당해 시설의 관리청이 하자담보책임추급권(하자담보책임기간동안의 하자 검사권, 하자보수요구권, 하자보수보증금의 직접 사용권을 말한다)을 승계·행사할 수 있도록 하여야 한다.

제28조(공공시설용지의 용도 재검토) 택지개발사업준공 후 2년이 경과할 때까지 공공시설용지가 매각되지 않고, 여건변동 등으로 당초 용도로 매각될 전망이 없다고 판단되는 경우 사업시행자는 시장·군수에게 당해 토지의 용도변경을

요청할 수 있다.

제29조(상세계획) ①시·도지사는 택지개발사업 실시계획승인시에 택지개발촉진법 제9조제2항의 규정에 따라 도시계획법 제20조의3의 규정에 의한 상세계획이 포함되어 수립되도록 하여야 하며, 택지개발촉진법 제9조제3항의 규정에 의한 실시계획을 고시할 때에는 상세계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 한다.

②준공된 택지개발사업지구는 계속하여 도시 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 제1항의 규정에 의하여 수립된 상세계획으로 관리하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 지침은 1999. 6. 28.부터 시행한다.

제2조(다른 지침의 폐지) ①「택지개발업무보안관리지침」은 이를 폐지한다.

②이 지침 시행당시 대외비로 분류되어 관련부처 협의가 진행중인 택지개발예정지구지정 관련서류는 제1항의 규정에 불구하고 지구지정 발표시까지 대외비로 관리한다.

[별표 1] 택지개발계획의 내용

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

(별표 2) 토지이용계획의 용지분류

구 분	용 지 분 류	비 고
주택건설용지	<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택용지 <ul style="list-style-type: none"> - 아파트건설용지 - 연립주택건설용지 · 단독주택용지 · 근린생활시설용지 	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법시행령 별표 1 제4호에 계기한 시설
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> · 도시계획시설용지 · 주거편익시설용지 · 상업·업무시설용지 · 중소기업용 도시형 공장용지 · 기타시설용지 	<ul style="list-style-type: none"> · 도시계획법 제2조제1항제1호 “나”목에 계기한 사실 · 택지개발촉진법시행령 제2조제1호에 계기한 시설 · 택지개발촉진법시행령 제2조제2호에 계기한 시설 · 택지개발촉진법시행령 제2조제3호에 계기한 사실 · 택지개발촉진법시행령 제2조제4호에 계기한 시설 및 택지개발계획승인권자와 협의하여 결정된 시설

[별표 3] 택지공급가격기준

(단위 : 퍼센트)

구 분	용 도 별	공 급 지 역		
		수도·부산권	광역시	기타지역
조성원가 이하	· 초등학교 용지	70	70	70
	· 임대주택건설용지 - 60㎡이하	70	70	70
	- 80㎡초과 85㎡이하	90	80	70
	· 국민주택규모의 용지 - 60㎡이하 주택용지	90	90	80
조성원가 수준	· 학교등 공공용지 (초등학교 용지 제외)	100	100	100
	· 협의양도인택지	· 수도권 : 감정가격 · 부산권 : 110	110	110
조성원가 이상	· 단독주택건설용지	감정가격	감정가격	감정가격
	· 국민주택규모의 용지 (80㎡초과 85㎡이하 주택용지)	"	"	"
	· 국민주택규모 초과용지 (85㎡초과 주택용지)	"	"	"
	· 기타 공공용지	"	"	"
	· 상업용지등(택지개발촉진법시 행령제13조의2제2항 단서)	경쟁입찰에 의한 낙찰가격		

- 주 : 1. 공급가격은 상한가격기준이며 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능
 2. 조성원가는 용지비 및 조성공사비와 이에 대한 일정비율의 일반관리비 및 영업외 수익비용
 상계손익을 포함한 가격임(택지개발촉진법시행규칙 별표참조)
 3. 학교등 공공시설용지와 기타 공공시설용지는 당해 공공시설이 관리주체 및 영리성에 의하여
 구분하여 결정

[별표 4] 택지공급방법 및 공급가격

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

용 도	공 급 대 상 자	공급방법	공 급 가 격
종합의료 시 설	· 국가, 지자체 · 기타 실수요자	수의계약 추 칩	조성원가 감정가격
통신시설	· 한국전기통신공사	수의계약	조성원가
집단에너지 시 설	· 한전, 가스공사, 지역난방공사 · 기타 실수요자	수의계약 수의계약	조성원가 조성원가
전기공급 시 설	· 한국전력공사	수의계약	조성원가
중소기업용 도시형공장 · 벤 처 기 업 집적시설 · 소프트웨어사 업용시설	· 국가, 지자체 · 중소기업진흥공단	수의계약 수의계약	조성원가 조성원가 (단, 상업용지 및 근린 생활 시설용지는 감정 가격)
사회복지 시 설	· 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천 · 국가, 지자체 · 사회복지법인 (다만, 사회복지사업법에 의한 사회 복지시설중 수용보호시설(유료시설 제외)을 설치하고자 하는 사회복지 법인으로 관할 지방자치단체장의 추천을 받은 경우에 한함) · 기타 실수요자(관할 지자체장의 추천)	수의계약 수의계약 수의계약	조성원가 조성원가 감정가격

주 : 다음의 경우는 상기 기준의 일부를 변경적용가능

- 330만제곱미터이상의 대규모 택지개발사업지구로서 신도시건설차원에서 개발되는 경우
- 당해 사업지구의 시행상 특수성으로 인하여 본 단일기준에 의할 수 없는 특별한 사정이 있
는 경우

[별지 제1호서식]

택지수급계획

(단위: 천㎡)

구분	전년도실적		금년도계획							비고
	주택 건설	택지 공급	주택 공급	택지 소요	택지공급					
					계	1/4 분기	2/4 분기	3/4 분기	4/4 분기	
총계										
공 공 부 분	소계									
	지방 자치 단체									
	한국 토지 공사									
	대한 주택 공사									
	기타									
민간부문										

※ 택지소요 산측근거 명시

[별지 제2호서식]

0000년도 / 분기 택지수급실적

기관명 :

(단위 : 천평)

시·도	지구명	0000년도 계 획	/ 분기까지 누계		/ 분기	
			계 획	실 적	계 획	실 적

※ 시·도는 지방공사, 민·관합동법인 실적을 포함하여 작성

[별지 제3호서식]

택지개발사업준공보고서						
시행자						
사업명						
위치			사업시행면적			
사업비			실시계획승인일			
착공일			준공예정일			준공일
준공검사일						
지목별	계	대지	도로	공원	하천	기타
시설개요						
불입 : 1. 준공검사서 사본 2. 실측평면도 3. 신·구지적대조표 4. 공공시설등 주요시설물의 관리처분조서						