

# 구미 거의1지구 도시개발사업 시행 조례안



구 미 시

# 구미 거의1지구 도시개발사업 시행 조례안

|          |  |
|----------|--|
| 의안<br>번호 |  |
|----------|--|

제출연월일 : 20 . . .

제출자 : 구미시장

## 1. 제안이유

구미시 거의동 일원에 구미 거의1지구 도시개발사업을 환지 방식으로 실시하기 위하여 「도시개발법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 마련하고자 함

## 2. 주요내용

가. 도시개발사업의 명칭, 위치, 기간, 범위, 시행자 및 사무소에 관한 사항 규정(안 제3조 ~ 제7조)

나. 도시개발사업의 비용부담, 회계 및 계약에 관한 사항 규정  
(안 제8조, 제9조)

다. 사업의 효율적인 자금 운영 및 관리를 위한 특별회계 설치에 관한 사항 규정(안 제10조)

라. 토지 등의 가액의 평가방법에 관한 사항 규정(안 제12조)

마. 환지계획에 관한 사항 규정(안 제13조 ~ 제18조)

바. 토지평가협의회의 설치, 기능, 구성 및 회의 등에 관한 사항 규정  
(안 제24조 ~ 제30조)

### 3. 조 례 안 : 붙임

### 4. 참 고 사 항

가. 관계법령 : 「도시개발법」 및 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙,  
「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

나. 예산조치 : 비용추계서(붙임)

다. 합 의 : 감사담당관, 기획예산담당관과 합의되었음

라. 기 타 : 해당사항 없음

## 구미 거의1지구 도시개발사업 시행 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「도시개발법」 제11조제4항 및 같은 법 시행령 제22조제4항에 따라 구미 거의1지구 도시개발사업에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “환지”란 사업시행 전 토지에 존재하던 권리관계에 변동은 가하지 아니하고 사업시행 후 새로 조성되는 토지에 기존의 권리를 이전하는 행위를 말하며, 이 조례에서는 「도시개발법 시행규칙」 제27조 제2항제1호의 평면 환지를 말한다.
2. “체비지”란 사업시행자가 사업수행에 필요한 비용 등을 충당하기 위하여 환지계획으로 확보하여 사용 또는 매각하는 토지를 말한다.
3. “다른자리환지”란 종전토지에 공공시설부지 및 체비지 등의 계획으로 종전 토지 위치에서 벗어나 다른 자리에 환지를 지정하는 것을 말한다.
4. “권리면적”이란 환지계획에 따라 정리 전 토지평가금액에 비례율을 곱한 후 환지를 지정하고자 하는 위치의 정리 후 단가로 나눈 면적을 말한다.
5. “부담면적”이란 도시개발사업으로 설치한 도로, 하천, 공원 등의 공공

시설면적과 공사비 등에 충당할 비용(체비지)을 확보하기 위하여 토지소유자가 토지로 부담하는 면적으로서, 사업구역 내 편입된 면적에서 권리면적을 뺀 면적을 말한다.

6. “증환지”란 권리면적에 토지 일부를 더하여 환지하는 것을 말한다.

7. “감환지”란 권리면적보다 토지 일부를 감소하여 환지하는 것을 말한다.

8. “징수청산금”이란 환지 확정된 면적이 권리면적보다 많은 경우 증가한 면적의 대금을 토지소유자로부터 징수하는 것을 말한다.

9. “교부청산금”이란 환지 확정된 면적이 권리면적보다 적은 경우 감소된 면적의 대금을 토지소유자에게 교부하는 것을 말한다.

10. “보류지”란 제2호의 체비지 및 새로이 조성되는 공공시설용지를 말한다.

제3조(사업의 명칭 및 목적) ① 사업의 명칭은 구미 거의1지구 도시개발사업(이하 “사업”이라 한다)으로 한다.

② 이 사업은 구미시 거의동 일원의 도시기반시설을 확충하고 도시의 자족 기능 확보를 위한 주택지 조성을 목적으로 한다.

제4조(도시개발구역의 위치 및 면적) ① 도시개발구역의 위치는 「도시개발법」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항 및 법 제9조에 따라 지정고시된 구미시 거의동 일원 구역으로 한다.

② 도시개발구역 면적은 「도시개발법 시행령」 제40조에 따라 고시된 면적으로 한다. 다만, 면적의 증감이 있을 때에는 그 변경 고시된

면적으로 한다.

제5조(사업의 시행기간) 사업의 시행기간은 법 제17조의 실시계획인가에서 정한 기간으로 한다. 다만, 천재지변, 그 밖의 부득이한 사유로 사업을 완료할 수 없는 경우에는 사업기간을 연장할 수 있다.

제6조(사업의 범위) 사업의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 토지의 교환·분합
2. 지적·지목 및 형질의 변경
3. 공공시설의 설치 및 변경
4. 환지계획 및 환지처분, 청산금의 징수 및 교부, 등기
5. 공사의 시행
6. 지장물 철거 및 보상 등에 관한 사항
7. 보류지 및 체비지의 관리 및 처분
8. 그 밖의 부수사업

제7조(사업시행자 및 주된 사무소의 소재지) ① 사업시행자는 구미시장(이하 “시장”이라 한다)이 된다.

② 사업시행자(이하 “시행자”라 한다)의 주된 사무소는 구미시청 내에 둔다.

제8조(비용부담) ① 사업시행에 필요한 사업비는 법에서 정한 경우를 제외하고는 도시개발구역 내의 토지소유자가 부담한다.

② 이 사업에 소요되는 사업비는 일반회계의 전입금, 보조금, 체비지 매각 수입금, 징수청산금, 채권발행으로 조성된 금액, 그 밖의 잡수입

등으로 충당한다.

③ 체비지의 매각부진 등 사업비용의 조달이 어려울 경우 공사비 등을 체비지 등 현물로 지급할 수 있다.

제9조(회계 및 계약) ① 회계는 법 제61조 및 「구미시 도시개발 조례」에서 정하는 바에 따른다.

② 이 사업에 필요한 계약은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.

제10조(특별회계 설치운영) ① 이 사업의 특별회계는 「구미시 도시개발 특별회계 설치 조례」에 따른 도시개발특별회계로 하며 자금의 효율적인 관리를 위하여 거의1지구 계정으로 분리하여 운영한다.

② 이 조례에서 정하지 아니한 특별회계의 운영에 관한 사항은 「구미시 도시개발특별회계 설치 조례」를 따른다.

제11조(공고의 방법) ① 사업시행을 위한 공고는 공보와 구미시 인터넷 홈페이지 등에 게재하여 공고한다. 다만, 법에서 공고의 방법을 따로 정한 경우에는 그 방법에 따른다.

② 제1항에도 불구하고 경미한 사항은 구미시 인터넷 홈페이지의 게재로 갈음할 수 있다.

제12조(토지 등의 가액의 평가방법) ① 사업시행과 관련된 토지 또는 토지에 관한 권리가격의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」의 규정에 따라 설립인가를 받은 감정평가법인 또는 사무소 개설 등록을 한 2 이상의 감정평가사가 감정평가한 가격의 산술평균한 가

격을 기준으로 하여 제24조의 구미 거의1지구 도시개발사업 토지평가 협의회의 심의를 거쳐 시장이 결정한다.

② 사업시행에 필요한 지장물의 이전 및 철거, 보상 등의 금액은 이 조례에서 정하는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.

③ 사업시행 후 공용 또는 공공용으로 사용되는 토지에 관하여는 평가가격을 결정하지 아니할 수 있다.

④ 토지의 평가 및 평가 시기 등에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제13조(환지계획의 기준) ① 환지계획은 평가식으로 하고, 정리 전·후 평가금액에 따라 산출된 권리면적을 기준으로 환지한다.

② 제1항에 따라 환지계획을 수립할 경우에는 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 환지를 지정하는 위치는 환지 전 토지의 용도, 보유기간, 위치, 권리가액, 청산금 규모 등을 고려하여 정한다.

2. 공공시설용지, 체비지, 공동주택 등의 계획으로 종전 토지 위치에 환지를 지정할 수 없을 때에는 제1호의 기준에 따라 다른자리환지를 지정할 수 있다.

3. 법 제30조제1항에 따라 환지를 지정하지 않는 토지와 법 제31조에 따른 과소 토지는 환지를 정하지 아니하고 금전으로 청산할 수 있다.

4. 법 제31조 및 「도시개발법 시행령」 제62조에 따른 과소토지의 기

준, 환지면적의 최소 규모는 규칙으로 정한다.

5. 시행자는 환지계획 후 체비지 중 사업비 조달에 지장을 초래하지 않는 범위에서 제3호의 과소 토지에 대하여 「도시개발법 시행규칙」 제27조제8항에 따른 공동환지 신청을 받아 이를 환지 지정할 수 있다.
  6. 사업지구 내에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 건축물을 건축할 수 있는 용도로 계획된 토지에 대하여 「도시개발법 시행규칙」 제27조제9항에 따라 집단환지로 지정할 수 있다.
  7. 사도 또는 그 밖에 공공의 목적으로 이용되고 있는 토지나 지목이 도로·구거·하천 등으로 되어 있는 사유토지에 대하여도 환지 계획을 수립하여야 한다. 이 경우 환지를 정하지 아니하고 금전으로 청산할 수 있다.
  8. 종전토지 면적이 큰 토지는 면적을 감소하여 환지지정(감환지)하고 잔여 면적은 금전으로 청산할 수 있다. 이 경우 토지 면적의 기준은 규칙으로 정한다.
  9. 사업지구 내 동일소유자의 과소 토지가 산재되어 있을 경우에는 이를 합산하여 환지할 수 있다.
  10. 실시계획인가일을 기준으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조 각호의 사업 중 어느 하나에 해당하는 공공시설용지에 대하여는 제1항을 적용하지 아니할 수 있다.
- 제14조(환지 예정지 지정) ① 시행자는 법 제29조에 따라 환지계획인가

를 받은 후 법 제35조에 따라 환지 예정지를 지정하여야 한다.

② 환지 예정지를 지정할 때에는 이를 공고하고 토지소유자에게 통지하여야 한다. 이 경우 법 제36조 환지 예정지 지정 효과 및 효력 발생일을 포함하여야 한다.

제15조(토지 등의 관리 및 처분) ① 환지 예정지를 지정하고 공사가 완료된 환지 예정지에 대하여는 토지소유자가 유지 관리하여야 한다.

② 환지 예정지 지정 후 환지처분 전까지 토지소유자 및 임차권자 등(이하 “토지소유자 등”이라 한다)은 사업계획에 지장이 없는 범위에서 시행자의 허가를 받은 후 환지 예정지를 사용할 수 있다. 다만, 환지 예정지를 사용하거나 수익하는데 장애가 될 물건이 있는 토지 또는 특별한 사유가 있는 토지는 사용 또는 수익을 시작하는 날을 따로 정할 수 있다.

③ 제2항에 따라 환지 예정지를 사용하려는 토지 중 과도면적이 있는 토지는 과도대금을 완납한 후 환지 예정지를 사용하여야 하며, 환지처분으로 인한 면적 증감분이 발생할 시에는 추가로 정산하여야 한다.

④ 제2항에 따라 환지 예정지 사용 허가를 받은 자가 사용허가 내용과 다르게 사용하거나, 사업지구 내 공공시설물 등에 피해를 발생하였을 경우에는 환지 예정지의 사용을 취소함은 물론 변상 또는 원상복구 하여야 한다.

제16조(보류지 및 체비지의 관리 및 처분) 사업비에 충당될 체비지는 도시형성의 촉진을 위한 공공시설물과 공동주택 건립을 위하여 체비지

중 일부를 같은 지역에 집단으로 정할 수 있으며, 그 토지의 관리 및 처분에 관한 사항은 규칙으로 정한다.

제17조(공공시설용지의 부담) 체비지 및 공공시설용지는 사업계획 및 환지 계획이 정하는 바에 따라 토지소유자가 부담하여야 한다.

제18조(청산) ① 환지처분에 따라 징수 또는 교부할 청산금은 권리면적과 환지면적과의 차에 제곱미터당 단가를 곱한 금액으로 한다.

② 제1항의 청산금은 청산하는 시점에서 제12조제1항을 적용하여 산정한다.

③ 환지를 정하지 아니한 토지는 사업비 조달에 지장이 없는 범위에서 환지처분 전에 청산금을 교부할 수 있다.

④ 제1항에 따른 청산금은 환지처분일부터 1년 이내에 교부 또는 징수하여야 한다. 다만, 시행자가 필요하다고 인정할 때에는 연장기간을 정한 후 일반시중은행 대출금리를 가산하여 분할 징수 또는 교부할 수 있으며 청산금의 징수 및 교부에 관한 사항은 규칙으로 정한다.

제19조(증명서 발급) 시장은 법 제35조 및 이 조례 제14조에 따라 환지 예정지 지정 후 환지에 대한 증명서를 발급할 수 있다. 이 경우 증명서 발급 수수료는 「구미시 제증명 등 수수료 징수 조례」에 따른다.

제20조(환지 예정지 및 확정 토지 측량 등) 환지 예정지 확인 및 환지처분을 위한 확정 측량의 수수료 부담주체 및 횡수 등은 규칙으로 정한다.

제21조(대리인 선정신고) 토지소유자 및 이해관계인이 국내에 거주하지

아니한 때에는 국내에 거주하는 대리인을 정하여 시장에게 신고하여야 하고, 대리인으로 하여금 사업시행에 따른 이의 신청 또는 그 밖의 의견을 제출하게 할 수 있다.

제22조(토지소유자 등의 변경신고) 토지소유자 등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시장에게 신고하여야 한다.

1. 토지소유자 등(법인포함) 또는 대리인이 「주민등록법」에 따라 주소지 등을 변경한 경우
2. 토지소유자 등(법인포함) 또는 대리인이 환지처분 전에 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 또는 「부동산등기법」에 따른 절차를 이행한 경우

제23조(신고의무 불이행자의 책임한계) 토지소유자 등은 제21조 및 제22조에 따른 신고를 이행하지 아니하여 발생한 모든 손해에 대하여 시장에게 손해배상 청구와 이의를 제기할 수 없다.

제24조(토지평가협의회 설치 및 기능) 시행자는 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 법 제28조에 따른 구미 거의1지구 도시개발사업 토지평가협의회(이하 “협의회”라 한다)를 둔다.

1. 환지계획수립을 위한 종전·종후 토지 평가 금액
2. 청산금 및 수익자부담금 결정에 필요한 토지 평가 금액
3. 불환지 청산금 결정을 위한 토지 평가 금액
4. 그 밖의 사업시행 상 필요하다고 인정하는 사항

제25조(협의회 구성 및 임기) ① 협의회는 위원장과 부위원장 각 1명을

포함하여 10명 이상 15명 이하의 위원으로 구성하며, 위촉직 위원의 경우에는 성별 균형 참여가 이루어지도록 성별을 고려하여 위촉하여야 한다. 다만, 본 사업지구의 감정평가 또는 환지업무를 수행한 업체나 관계자는 위원으로 참여할 수 없다.

② 위원장은 도시개발사업 업무 담당 국장이 되고, 부위원장은 도시개발사업 업무 담당 과장이 된다.

③ 위원은 다음 각 호의 자 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다.

1. 토지정보과장, 세정과장, 양포동장과 그 밖에 시장이 임명한 자
2. 토지평가에 관한 전문지식을 가진 자
3. 도시개발사업에 관한 학식과 경험이 많은 자
4. 도시계획 또는 환지에 관한 학식과 경험이 많은 자

5. 해당 사업시행 지구 내에 토지소유 등으로 이해관계가 있는 자

④ 제3항에 따른 위원 구성 시 위촉직 위원의 수가 전체 위원 수의 2분의 1 이상이 되어야 한다.

⑤ 위원은 회의개최 통보로써 위촉에 갈음하고 회의 종료로써 위촉해제된 것으로 본다.

제26조(직무) ① 위원장은 협의회를 대표하고, 협의회를 업무를 총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 그 직무를 대행한다.

③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없

는 경우에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제27조(회의) ① 협의회회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정할 때 위원장이 소집한다.

② 협의회회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 위원장은 표결권을 가지며, 가부동수일 때에는 결정권을 가진다.

④ 협의회 위원의 과반수 미출석 등으로 인하여 개의회가 어려울 경우 또는 그 사안이 경미한 경우에는 회의를 서면으로 갈음할 수 있다.

⑤ 이 조례에서 정한 것 외에 협의회회의 운영에 필요한 사항은 협의회회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제28조(간사 및 서기) ① 협의회회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기 각 1명을 둔다.

② 간사는 도시개발 업무를 총괄하는 담당이 되고, 서기는 도시개발 업무 부서의 직원이 된다.

제29조(회의록 비치) 간사와 서기는 협의회회의 회의록을 작성하고 회의사항을 명백히 기록하여 비치한다.

제30조(수당) 협의회회의 회의에 출석한 위원에게는 예산의 범위에서 「구미시각중위원회실비변상조례」가 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련되어 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제31조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

# 관계법령

## □ 「도시개발법」

제3조(도시개발구역의 지정 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정할 수 있다.

1. 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)
2. 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)

② ~ ⑤ 생략

제9조(도시개발구역지정의 고시 등) ① 지정권자는 도시개발구역을 지정하거나 제4조제1항 단서에 따라 개발계획을 수립한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 관보나 공보에 고시하고, 대도시 시장인 지정권자는 관계 서류를 일반에게 공람시켜야 하며, 대도시 시장이 아닌 지정권자는 해당 도시개발구역을 관할하는 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장에게 관계 서류의 사본을 보내야 하며, 지정권자인 특별자치도지사와의 관계 서류를 송부받은 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장은 해당 관계 서류를 일반인에게 공람시켜야 한다. 변경하는 경우에도 또한 같다.

② ~ ⑩ 생략

제11조(시행자 등) ① ~ ③ 생략

④ 제2항에 따라 지방자치단체등이 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때와 제1항제1호부터 제4호까지 또는 제11호(제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 출자한 경우로 한정한다)에 해당하는 자가 도시개발사업의 일부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시행규정을 작성하여야 한다. 이 경우 제1항제2호부터 제4호까지의 시행자는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 사업관리에 필요한 비용의 책정에 관한 사항을 시행규정에 포함할 수 있다.

⑤ ~ ⑪ 생략

제17조(실시계획의 작성 및 인가 등) ① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시개발사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여야 한다. 이 경우 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 한다.

② 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외한다)는 제1항에 따라 작성된 실시계획에 관하여 지정권자의 인가를 받아야 한다.

③ 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가하는 경우 국토교통부장관이 지정권자이면 시·도지사 또는 대도시 시장의 의견을, 시·도시사가 지정권자이면 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다.

④ 제2항과 제3항은 인가를 받은 실시계획을 변경하거나 폐지하는 경

우에 준용한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 실시계획에는 사업 시행에 필요한 설계 도서, 자금 계획, 시행 기간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항과 서류를 명시하거나 첨부하여야 한다.

#### 제28조(환지 계획의 작성) ① ~ ② 생략

③ 시행자는 환지 방식이 적용되는 도시개발구역에 있는 조성토지등의 가격을 평가할 때에는 토지평가협회의 심의를 거쳐 결정하되, 그에 앞서 대통령령으로 정하는 공인평가기관이 평가하게 하여야 한다.

④ 제3항에 따른 토지평가협회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 해당 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.

⑤ 생략

#### 제29조(환지 계획의 인가 등) ① 행정청이 아닌 시행자가 제28조에 따라 환지 계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다.

② 제1항은 인가받은 내용을 변경하려는 경우에 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 행정청이 아닌 시행자가 제1항에 따라 환지 계획의 인가를 신청하려고 하거나 행정청인 시행자가 환지 계획을 정하려고 하는 경우에는 토지 소유자와 해당 토지에 대하여 임차권, 지상권, 그 밖에 사용하거

나 수익할 권리(이하 "임차권등"이라 한다)를 가진 자(이하 "임차권자등"이라 한다)에게 환지 계획의 기준 및 내용 등을 알리고 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 서류의 사본을 일반인에게 공람시켜야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 토지 소유자나 임차권자등은 제3항의 공람 기간에 시행자에게 의견을 제출할 수 있으며, 시행자는 그 의견이 타당하다고 인정하면 환지 계획에 이를 반영하여야 한다.

⑤ 행정청이 아닌 시행자가 제1항에 따라 환지 계획 인가를 신청할 때에는 제4항에 따라 제출된 의견서를 첨부하여야 한다.

⑥ 시행자는 제4항에 따라 제출된 의견에 대하여 공람 기일이 종료된 날부터 60일 이내에 그 의견을 제출한 자에게 환지 계획에의 반영여부에 관한 검토 결과를 통보하여야 한다.

제30조(동의 등에 따른 환지의 제외) ① 토지 소유자가 신청하거나 동의하면 해당 토지의 전부 또는 일부에 대하여 환지를 정하지 아니할 수 있다. 다만, 해당 토지에 관하여 임차권자등이 있는 경우에는 그 동의를 받아야 한다.

② 생략

제31조(토지면적을 고려한 환지) ① 시행자는 토지 면적의 규모를 조정할 특별한 필요가 있으면 면적이 작은 토지는 과소(過小) 토지가 되지 아니하도록 면적을 늘려 환지를 정하거나 환지 대상에서 제외할 수 있

고, 면적이 넓은 토지는 그 면적을 줄여서 환지를 정할 수 있다.

② 제1항의 과소 토지의 기준이 되는 면적은 대통령령으로 정하는 범위에서 시행자가 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.

제35조(환지 예정지의 지정) ① 시행자는 도시개발사업의 시행을 위하여 필요하면 도시개발구역의 토지에 대하여 환지 예정지를 지정할 수 있다. 이 경우 종전의 토지에 대한 임차권자등이 있으면 해당 환지 예정지에 대하여 해당 권리의 목적인 토지 또는 그 부분을 아울러 지정하여야 한다.

② 제29조제3항 및 제4항은 제11조제1항제5호부터 제11호까지의 규정에 따른 시행자가 제1항에 따라 환지 예정지를 지정하려고 할 때에 준용한다.

③ 시행자가 제1항에 따라 환지 예정지를 지정하려면 관계 토지 소유자와 임차권자등에게 환지 예정지의 위치·면적과 환지 예정지 지정의 효력발생 시기를 알려야 한다.

제36조(환지 예정지 지정의 효과) ① 환지 예정지가 지정되면 종전의 토지의 소유자와 임차권자등은 환지 예정지 지정의 효력발생일부터 환지처분이 공고되는 날까지 환지 예정지나 해당 부분에 대하여 종전과 같은 내용의 권리를 행사할 수 있으며 종전의 토지는 사용하거나 수익할 수 없다.

② 시행자는 제35조제1항에 따라 환지 예정지를 지정한 경우에 해당 토지를 사용하거나 수익하는 데에 장애가 될 물건이 그 토지에 있거나

그 밖에 특별한 사유가 있으면 그 토지의 사용 또는 수익을 시작할 날을 따로 정할 수 있다.

③ 환지 예정지 지정의 효력이 발생하거나 제2항에 따라 그 토지의 사용 또는 수익을 시작하는 경우에 해당 환지 예정지의 종전의 소유자 또는 임차권자등은 제1항 또는 제2항에서 규정하는 기간에 이를 사용하거나 수익할 수 없으며 제1항에 따른 권리의 행사를 방해할 수 없다.

④ 시행자는 제34조에 따른 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 이를 사용 또는 수익하게 하거나 처분할 수 있다.

⑤ 임차권등의 목적인 토지에 관하여 환지 예정지가 지정된 경우 임대료·지료(地料), 그 밖의 사용료 등의 증감(增減)이나 권리의 포기 등에 관하여는 제48조와 제49조를 준용한다.

제61조(특별회계의 운용) ① 특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용한다.

1. 도시개발사업의 시행자에 대한 공사비의 보조 및 융자
2. 도시·군계획시설사업에 관한 보조 및 융자
3. 지방자치단체가 시행하는 대통령령으로 정하는 도시·군계획시설사업에 드는 비용
4. 제62조에 따른 도시개발채권의 원리금 상환
5. 도시개발구역의 지정, 계획수립 및 제도발전을 위한 조사·연구비
6. 차입금의 원리금 상환

7. 특별회계의 조성·운용 및 관리를 위한 경비

8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국토교통부장관은 필요한 경우에는 지방자치단체의 장에게 특별회계의 운용 상황을 보고하게 할 수 있다.

③ 특별회계의 설치·운용 및 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

## □ 「도시개발법 시행령」

제22조(도시개발사업의 시행규정 등) ① ~ ③ 생략

④ 시행자가 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장인 경우에는 제2항에 따른 시행규정을 조례로 정하여야 한다.

제40조(실시계획의 고시) ① 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가한 경우에는 법 제18조제1항 전단에 따라 다음 각 호의 사항을 고시하여야 한다. <개정 2012.4.10.>

1. 사업의 명칭
2. 사업의 목적
3. 도시개발구역의 위치 및 면적
4. 시행자
5. 시행기간
6. 시행방식
7. 도시·군관리계획(지구단위계획을 포함한다)의 결정내용

8. 인가된 실시계획에 관한 도서의 공람기간 및 공람장소

9. 법 제19조에 따라 실시계획의 고시로 의제되는 인·허가등의 고시  
또는 공고사항

## ② 생략

제62조(과소 토지의 기준) ① 법 제31조제2항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 「건축법 시행령」 제80조에서 정하는 면적을 말한다. 이 경우 과소 토지 여부의 판단은 권리면적(토지 소유자가 환지 계획에 따라 환지가 이루어질 경우 도시개발사업으로 조성되는 토지에서 받을 수 있는 토지의 면적을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 기준으로 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 과소 토지의 기준이 되는 면적을 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 규약·정관 또는 시행규정에서 따로 정할 수 있다.

1. 기존 건축물이 없는 경우
2. 환지로 지정할 토지의 필지수가 도시개발사업으로 조성되는 토지의 필지수보다 많은 경우
3. 환지 계획에 따라 도시개발사업으로 조성되는 토지에 대한 지구단위계획에서 정하는 획지(劃地)의 최소 규모가 제1항에 따른 면적보다 큰 경우
4. 제43조제2항제2호에 따른 미분할 혼용방식으로 사업을 시행하는 경우
5. 그 밖에 시행자가 환지 계획상 제1항에 따른 면적을 기준으로 하여

환지하기 곤란하다고 인정하는 토지

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 권리면적의 산정 방법 등 과소 토지 기준의 산정 등에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

## □ 「도시개발법 시행규칙」

제27조(환지계획의 기준) ① 생략

② 환지의 방식은 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 평면 환지: 환지 전 토지에 대한 권리를 도시개발사업으로 조성되는 토지에 이전하는 방식

2. 입체 환지: 법 제32조에 따라 환지 전 토지나 건축물(무허가 건축물은 제외한다)에 대한 권리를 도시개발사업으로 건설되는 구분건축물에 이전하는 방식

③ ~ ⑦ 생략

⑧ 시행자는 영 제62조에 따른 과소 토지 등에 대하여 2 이상의 토지 또는 건축물 소유자의 신청을 받아 환지 후 하나의 토지나 구분건축물에 공유로 환지를 지정할 수 있다. 이 경우 환지를 지정받은 자는 다른 환지를 지정받을 수 없다.

⑨ 시행자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 해당하는 건축물을 건축할 용도로 계획된 토지에 대하여 2 이상의 토지 소유자의 신청을 받아 공유로 환지를 지정할 수 있다.

⑩ ~ ⑭ 생략

□ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~3. 생략
4. "감정평가업자"란 제21조에 따라 신고를 한 감정평가사와 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

□ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제4조(공익사업) 이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다.

1. 국방·군사에 관한 사업
2. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 철도·도로·공항·항만·주차장·공영차고지·화물터미널·궤도(軌道)·하천·제방·댐·운하·수도·하수도·하수종말처리·폐수처리·사방(砂防)·방풍(防風)·방화(防火)·방조(防潮)·방수(防水)·저수지·용수로·배수로·석유비축·송유·폐기물처리·전기·전기통신·방송·가스 및 기상 관측에 관한 사업
3. 국가나 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건시설·문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업

4. 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 및 미술관 건립에 관한 사업
5. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업
6. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 통로, 교량, 전선로, 재료 적치장 또는 그 밖의 부속시설에 관한 사업
7. 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업
8. 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

# 구미 거의1지구 도시개발사업 시행 조례안 비용추계서

## I. 비용추계 요약

### 1. 재정수반요인

- 「구미 거의1지구 도시개발사업 시행 조례」 제10조(특별회계 설치 운영)에 따라 세입·세출 발생

### 2. 비용추계의 전제

- 세출은 구미 거의지구 도시개발사업 실시계획용역 결과를 기초로 한다.
- 세입은 「구미 거의1지구 도시개발사업 시행 조례」 제12조(토지 등의 가액의 평가방법)에 따른다.
- 추계기간은 실시계획 인가 후 4개년으로 한다.

### 3. 비용추계의 결과

(단위 : 백만원)

| 구분 \ 연도 |              | 1차년도               | 2차년도               | 3차년도               | 4차년도              | 합 계                              |
|---------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------|
| 세입      | ○ 체비지매각      | 10,299             | 11,000             | 20,235             | 32,271            | 73,805                           |
|         | - 지방채        |                    | (12,083)           | (8,217)            |                   | (20,300)                         |
|         | - 특별회계잉여금    | (13,100)           |                    |                    |                   | (13,100)                         |
|         | 소계(a)        | 10,299<br>(13,100) | 11,000<br>(12,083) | 20,235<br>(8,217)  | 32,271            | <b>73,805</b><br><b>(33,400)</b> |
| 세출      | ○ 공사비        | 4,728              | 16,753             | 12,684             | 1,737             | 35,902                           |
|         | ○ 보상비        | 6,324              |                    |                    |                   | 6,324                            |
|         | ○ 용역비        | 3,446              | 701                | 953                | 1,012             | 6,112                            |
|         | ○ 부담금        | 7,438              | 4,166              | 2,621              | 3,928             | 18,153                           |
|         | ○ 기 타        | 1,463              | 1,463              | 2,194              | 2,194             | 7,314                            |
|         | - 지방채상환      |                    |                    | (10,000)           | (10,300)          | (20,300)                         |
|         | - 특별회계잉여금 상환 |                    |                    |                    | (13,100)          | (13,100)                         |
|         | 소계(b)        | 23,399             | 23,083             | 18,452<br>(10,000) | 8,871<br>(23,400) | <b>73,805</b><br><b>(33,400)</b> |

#### 4. 재원조달 방안

(단위 : 백만원)

| 구분 \ 연도     | 1차년도     | 2차년도     | 3차년도    | 4차년도   | 합 계      |
|-------------|----------|----------|---------|--------|----------|
| 국 비         |          |          |         |        |          |
| 도 비         |          |          |         |        |          |
| 시비(체비지매각)   | 10,299   | 11,000   | 20,235  | 32,271 | 73,805   |
| 시비(특별회계잉여금) | (13,100) |          |         |        | (13,100) |
| 민 간         |          |          |         |        |          |
| 지 방 채       |          | (12,083) | (8,217) |        | (20,300) |
| 합 계         | 10,299   | 11,000   | 20,235  | 32,271 | 73,805   |

#### 5. 부대의견 : 없음

#### 6. 작성자

|        |              |
|--------|--------------|
| 작성자 이름 | 도시과 박상연      |
| 연락처    | 054-480-5412 |

## II. 비용추계의 상세내역

### 1. 세입

(단위 : 백만원)

| 구 분       | 1차년도     | 2차년도     | 3차년도    | 4차년도   | 합계       |
|-----------|----------|----------|---------|--------|----------|
| ○ 체비지매각   | 10,299   | 11,000   | 20,235  | 32,271 | 73,805   |
| - 지방채     |          | (12,083) | (8,217) |        | (20,300) |
| - 특별회계잉여금 | (13,100) |          |         |        | (13,100) |
| 소 계       | 10,299   | 11,000   | 20,235  | 32,271 | 73,805   |

### 2. 세출

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 상 세 항 목      | 금 액    | 비 율  | 비 고 |
|-----|--------------|--------|------|-----|
| 사업비 |              | 73,805 |      |     |
| 공사비 | 소 계          | 35,902 | 100% |     |
|     | 토목공사         | 33,608 | 94%  |     |
|     | 전기공사         | 1,185  | 3%   |     |
|     | 폐기물          | 1,109  | 3%   |     |
| 보상비 | 소 계          | 6,324  | 100% |     |
|     | 가옥           | 3,832  | 61%  |     |
|     | 비닐하우스        | 25     | 1%   |     |
|     | 과수원          | 1,430  | 22%  |     |
|     | 전주           | 218    | 3%   |     |
|     | 수목           | 218    | 3%   |     |
|     | 묘지           | 300    | 5%   |     |
|     | 간접보상비        | 301    | 5%   |     |
| 용역비 | 소 계          | 6,112  | 100% |     |
|     | 조사설계         | 2,017  | 33%  |     |
|     | 교통영향평가       | 110    | 2%   |     |
|     | 환경영향평가       | 212    | 3%   |     |
|     | 확정측량         | 398    | 7%   |     |
|     | 감리비          | 2,343  | 38%  |     |
|     | 문화재시굴조사      | 532    | 9%   |     |
|     | 사후환경영향조사     | 500    | 8%   |     |
| 부담금 | 소 계          | 18,153 | 100% |     |
|     | 농지보전부담금      | 5,612  | 31%  |     |
|     | 광역교통시설부담금    | 1,478  | 8%   |     |
|     | 하수도시설 원인자부담금 | 5,125  | 28%  |     |
|     | 생태계보전협력금     | 111    | 1%   |     |
|     | 대체산림자원조성비    | 527    | 3%   |     |
|     | 생활폐기물처리비     | 900    | 5%   |     |
|     | 한전 원인자부담금    | 4,400  | 24%  |     |
| 기 타 | 소 계          | 7,314  | 100% |     |
|     | 부대비          | 5,319  | 73%  |     |
|     | 예비비          | 1,995  | 27%  |     |

| 소관 실·과·소    |       | 도 시 과               |
|-------------|-------|---------------------|
| 입<br>안<br>자 | 과 장   | 전 환 엽               |
|             | 담 당   | 이 종 우               |
|             | 담 당 자 | 박 상 연<br>(480-5412) |