

蓬谷第 1.2 地區 土地區劃整理事業施行條例(案)

1. 條例 制定의 法的 根據

가. 土地區劃整理事業의 施行者

(1) 土地區劃整理事業法 第 6 條

도시계획 구역안에서의 구획정리사업은 토지소유자 또는 토지소유자가 설립하는 토지구획 정리조합이 실시

(2) 土地區劃整理事業法 第 7 條

① 건설부 장관은 구획정리 사업에 관하여 다음과 같은 사유가 있을 때는 제 6 조의 규정에도 불구하고 관계 지방자치단체 또는 대한주택공사 및 한국토지개발공사에 대하여 시행을 명할 수 있다.

- 토지 소유자가 건설부 장관이 인가의 신청기간을 지정한 기간내에 신청을 하지 아니하거나 신청된 내용이 위법 또는 부당하다고 인정할 때
- 토지 소유자 또는 조합인 시행자가 법에 의하여 발하는 명령 또는 처분 시행규정, 정관, 규약, 사업계획 또는 환지계획에 위반 하였을때와 지정된 기간내에 그 사업을 완료할 수 없다고 인정할 때, 사업의 시행을 계속 시킴이 공익을 해할 우려가 있다고 인정할 때에는 건설부 장관은 인가를 취소할 수 있다.
- 천재·지변 기타의 사유로 인하여 긴급히 구획정리사업을 시행할 필요가 있어 건설부 장관이 사업 신청 기간의 지정 절차를 취할 수 없을 때
- 지방자치 단체의 장이 집행하는 도시계획이나 공공 시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정할 때

② 건설부 장관이 제 1 항의 규정에 의하여 구획정리 사업의 시행을 지방자치 단체등에게 명한 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 이를 공고하여야 한다.

③ 국토이용 관리법에 의한 취락지역의 토지에 대한 구획정리 사업은 제 1 항 및 제 2 항의 규정에 불구하고 관계 지방자치 단체가 실시한다.

(3) 區劃整理事業法 第 32 條 (地方自治 團體 등의 施行認可)

① 제 7 조의 규정에 의하여 지방자치단체 등이 구획정리 사업등을 시행하고자 할 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시행규정 및 사업계획을 정한 후 그 시행에 관하여 건설부 장관의 인가를 받아야 한다.

② 제 1 항의 규정에 의한 시행규정은 지방자치 단체인 경우에는 지방자치단체 의 조례로 정한다.

2. 蓬谷 第 1.2 地區 土地區劃 整理事業推進 現況

가. 事業 概要

- 위 치 : 구미시 봉곡, 부곡동 일원
- 면 적 : 387,519 평 (1 지구 : 216,077평, 2 지구 : 171,422 평)
- 사 업 비 : 34,694 백만원
- 수용인원 : 8 천 가구, 32 천명
- 시 행 자 : 구미시장
- 시공사 선정방법 : 경쟁 입찰

나. 推進經緯 및 計劃

- 91. 5. '9 : 기본계획 용역 시행
- 8.12 : 지구지정 고시 (경고 제 305 호)
- 12.17 : 세부시설 계획결정 신청 (시장 → 도지사)
- 12.23 : 실시계획 및 환경영향평가 용역 시행

- 92. 9.18 : 세부실시 계획결정 승인 (경고 제 1992-295, 296호)
- 9.18 : 사업시행 인가 신청기간 지정공고 (경공 제 1992-392, 393 호)
- 9.23 : 환경영향평가 승인신청 (시장 → 환경처 장관)
- 10.16 : 시행명령 신청 (시장 → 도지사)
- 11.17 : 환경영향평가 승인 (환경처 장관 → 시장)
- 12. 3 : 실시설계 및 환경영향평가 용역 완료
- 12.26 : 시행명령 승인 (시행자 : 구미시장)
- 12.30 : 환지설계 용역 착수

- 93. 2. : 사업시행 인가 신청
- 2. : 토지 및 건물 보상실태 조사
- 3 : 감정 및 지구계 분할
- 3. : 공사 발주
- 5. : 공사 착공

- 95.12. : 공사 준공

- 96. 6. : 환지처분 시행
- 12. : 사업완료

다. 財源調達 및 支出計劃

• 재원조달 계획	34,694	백만원
- 체비지 매각	34,377	"
[일반지 : 228,535 ㎡ × 140,000 =	31,995	"
공공용지 : 29,780 ㎡ × 80,000 =	2,382	"
- 일반회계보조	100	"
- 잡 수입	217	"

• 년도별 지출계획

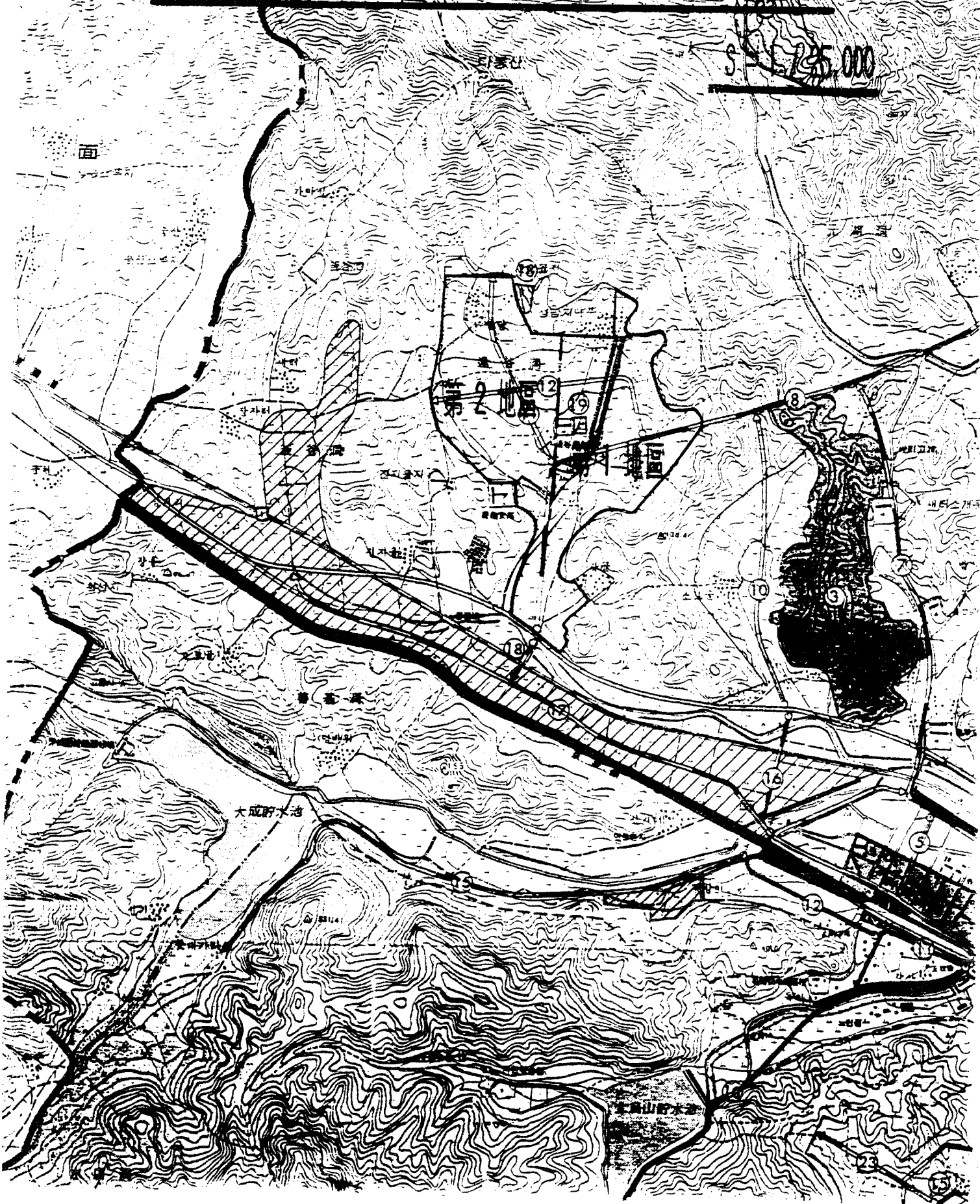
구 분	계	'93 년도	'94 년도	'95 년도	'96 년도
계	34,694	8,870	10,458	8,564	6,802
관 리 비	3,366	174	1,064	1,064	1,064
보 상 비	3,990	3,202	788		
시 설 비	25,738	5,000	7,500	7,500	5,738
예 비 비	1,600	494	1,106		

라. 93 執行計劃 8,870,000 千원

- 수 당 720 (토지평가협의회 위원수당)
- 국 내 여 비 2,000 (시행인가 및 환지계획인가 협의)
- 수용비 및 수수료 111,671 (신문공고료, 감정수수료, 측량 수수료등)
- 공 공 요 금 540 (사업시행 및 환지계획 통보 우편료)
- 시 설 비 5,000,000 (기반조성 공사비)
- 시 설 부 대 비 59,000 (기반조성공사 감리비)
- 토 지 매 입 비 3,202,000 (지장물 보상, 비탈면 보상)
- 예 비 비 494,069

蓬谷地區土地區劃整理事業位置圖

1:25,000



3. 蓬谷 第 1.2 地區 土地區劃整理事業 施行條例(案) 分析

제 1 조 (목적)

- 토지구획정리사업법 제32조의 규정에 의하여 봉곡 제 1.2 지구 토지구획정리 사업의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
- 시행규정과 사업계획을 정한 후 → 건설부 장관의 인가

제 2 조 (명칭)

- 명칭은 『 봉곡 제 1.2 지구 토지구획정리사업 』 이라 한다.

제 3 조 (사업지구 및 면적)

- 봉곡, 부곡동 일부 토지 1,281,055 ㎡
 - 1 지구 : 714,303 ㎡
 - 2 지구 : 566,752 ㎡

※ 시행령 제 22 조 (지방자치단체 등의 시행규정)

1. 사업목적 및 사업명칭
2. 시행지구 및 시행토지면적
3. 사업의 범위
4. 사무소의 소재지
5. 비용부담에 관한 사항
6. 사업 기간
7. 회계에 관한 사항
8. 공고의 방법
9. 토지 또는 토지에 관한 권리의 가액의 평가 방법에 관한 사항
10. 환지계획 및 환지에정지 지정에 관한 사항
11. 법 제2조 제2항에 규정하는 건축물등을 설치할 경우에는 당해 건축물의 관리 및 처분에 관한 사항
12. 보류지 및 체비지의 관리 및 처분에 관한 사항
13. 공공시설 용지부담에 관한 사항
14. 청산금 처리에 관한 사항
15. 수익자 부담금의 징수범위 등에 관한 사항

제 4 조 (사업의 범위)

- 사업의 범위는 토지의 교환, 분합, 지적, 지목 또는 형질의 변경 및 공공 시설의 설치 변경 및 택지조성 사업, 기타 사업으로 한다.

제 5 조 (사업 기간)

- 사업 시행인가일로 부터 4년 이내 완료하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 천재지변 기타 부득이한 사유로 인하여 사업을 완료할 수 없을 경우는 연장이 가능하다.

제 6 조 (사무소의 소재지)

- 사무소는 구미시청에 둔다.

제 7 조 (비용 부담)

- 이 사업에 필요한 비용을 충당하기 위하여 토지 소유자로부터 부담금을 부과 징수할 수 있다.
- 비용 부담은 토지로서 부담한다.

제 8 조 (사업비)

- 사업비는 체비지등 보류지 매각수입금, 청산징수금, 보조금, 기타 잡수입금

제 9 조 (특별회계 설치)

- 구미시 도시계획 토지구획정리사업 특별회계 설치조례에 의함.

제 10 조 (공고)

- 공고는 관보 및 구미시청 게시판에 게시하여 공고한다.
다만, 시행자가 필요하다고 인정할 때에는 일간 신문에 게재하여 공고할 수 있다.

제 11 조 (종전 토지)

- 종전의 토지는 사업시행인가 공고일 현재의 토지대장 또는 임야 대장 면적에 의한다.

1. 공고일 이후에 신규등록, 분할 또는 합병한 토지의 면적은 신규등록 또는 그 분할, 합병된 분의 토지대장 또는 임야대장의 면적
2. 시장이 필요하다고 인정하여 실측, 기타 방법에 의하여 면적을 정하였을 때는 그 면적

제 12 조 (토지등의 평가)

- 정리 전·후의 토지 각 필지에 대한 가격을 평정코자 할 때에는 개별 공시지가 또는 감정평가사, 공인 감정 기관의 평가·가격등을 참고하여 봉곡제 12 지구 토지구획 정리사업 토지평가 협의회의 심의를 거쳐 시장이 결정
 - 협의회 구성 및 운영에 관하여 필요한 사항은 별도로 정한다.
 - 法 제 48 조의 2 (土地 等の 評價)
- ① 施行者は 換地計劃과 清算等の 適正을 기하기 위하여 施行 地區안의 土地 等の 價格을 評價하고자 할 때에는 土地評價 協議會의 審議를 거쳐 決定하되, 그에앞서 大統領令이 定하는 公認評價機關으로 하여금 評價하게 하여야 한다.
 - ② 제1항의 規定에 의한 土地評價協議會의 構成 및 運營등에 관하여 필요한 事項은 당해 規約·定款 또는 施行規定으로 정한다.

제 13 조 (환지 계획)

- ① 환지계획은 가산 면적식 방법을 기본으로 하고 법 제48조 내지 제51조 및 제53조의 규정에 따라 환지로서 교부할 면적은 권리면적을 기준으로 하여 종전 토지 또는 이와 대등하다고 인정되는 지역에 지정함을 원칙으로 하고, 공사비는 토지형태에 따라 급지별 차등 부담을 적용하며 제3항 내지 제7항의 규정을 제외하고는 종전 토지 면적을 초과할 수 없다.
- ② 사업시행 인가일 현재 국가기관의 토지 또는 시장이 인정한 건물이 있는 토지에 대하여는 제1항의 기준을 따르지 아니할 수 있다.

③ 공공용지 및 체비지의 지정으로 종전 토지 위치에 환지를 지정할 수 없을 때에는 종전의 토지 위치와 대등하다고 인정되는 위치로 비환지(飛換地) 지정할 수 있다

④ 정리후 공용 또는 공공의 용에 공하는 토지는 제1항의 기준에 의하지 아니할 수 있다

⑤ 사업 시행 공고일 현재 토지 수용법 제 3 조 각호의 1에 해당하는 공공시설 용지에 내하여는 제1항의 규정에 불구하고 増換地 하거나 감보하지 아니할 수 있다

※ 토지수용법 제3조 (공익 사업)

국방 · 군사에 관한 사업, 철도 · 도로, 상 · 하수도, 공공 청사 등

⑥ 기존 건물로서 전면도로가 사유도로인 경우에는 가산 및 연도부담을 아니할 수 있다

기존 전면도로가 확장 되었을 때는 확장된 부분에 평균 폭원의 1/2 을 연도부담으로 부담시킬 수 있다

⑦ 공익에 기여되는 토지는 증환지가 가능하다

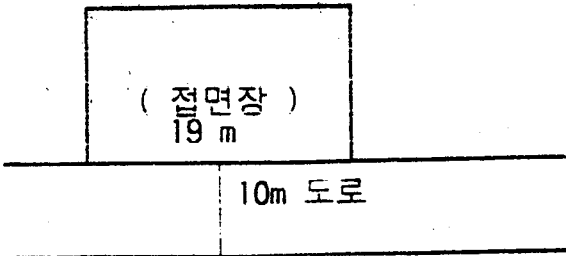
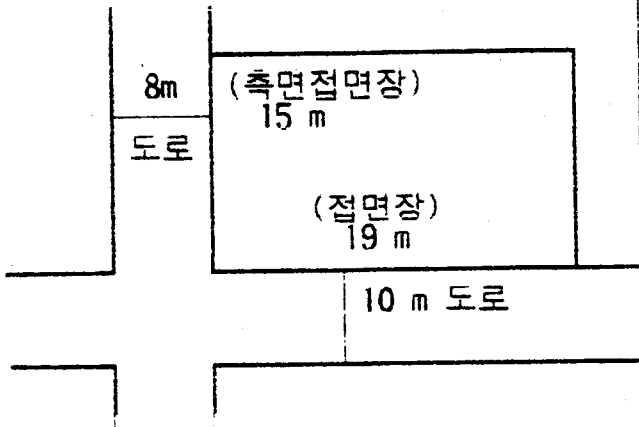
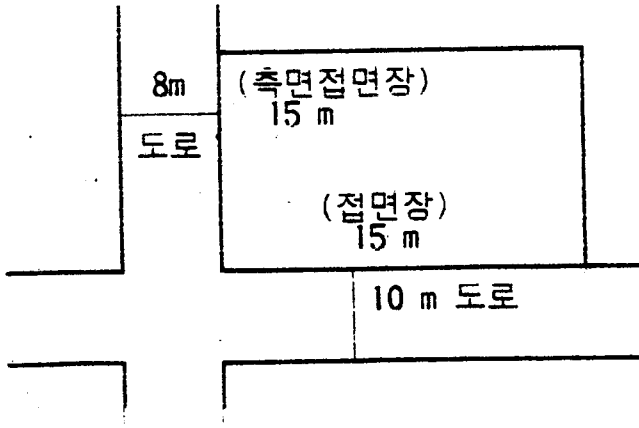
⑧ 기존 건물의 주된 출입구 이외의 면에 신설도로가 책정되어 건물구조를 변경하지 않는 한 수익을 다할 수 없다고 인정된 토지는 연도부담을 1/2 로 감할 수 있다

⑨ 기존 건물의 출입구가 공사로 인하여 고저가 심하여 현저한 지장이 있다고 인정되는 토지는 연도부담을 1/2 로 감할 수 있다

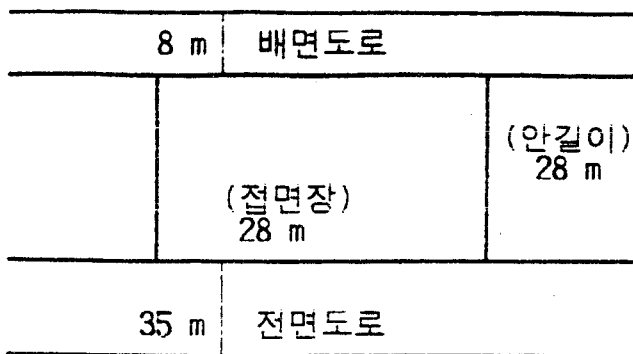
⑩ 동일 소유자의 과소 토지가 산재해 있을 경우 환지 면적이 과소되지 않도록 이를 합병하여 환지가 가능하다

※ 區劃整理事業法 第 46 條 ~ 第 55 條 (換地 計劃)

제 14 조 연도부담 설명

도 면 표 시	산 출 근 거
○ 제 1 호 	(보통지) ○ 전면부담 (접면장) (별표 1) $19 \text{ m} \times 4.5 \text{ m} = 85.5 \text{ m}^2$
○ 제 2 호 	(각 지) ○ 전면부담 (접면장) (별표 1) $19 \text{ m} \times 4.5 \text{ m} = 85.5 \text{ m}^2$ ○ 측면부담 (주거지역) (측면접면장) (별표 2) $15 \text{ m} \times 1.0 \text{ m} = 15 \text{ m}^2$ ○ 부담면적계 100.5 m²
○ 제 3 호 	(각 지) (표준앞길이 미달) ○ 전면부담 (주거지역) (접면장) (별표 1) $15 \text{ m} \times 4.5 \text{ m} = 67.5 \text{ m}^2$ ○ 측면부담 (측면접면장) (별표 2) (별표 4) $15 \text{ m} \times (1.0 \text{ m} \times 0.965) = 14.475 \text{ m}^2$ ○ 부담면적계 81.975 m²

○ 제 4 호



(배면도로가 있는경우) (주거지역)

○ 전면부담

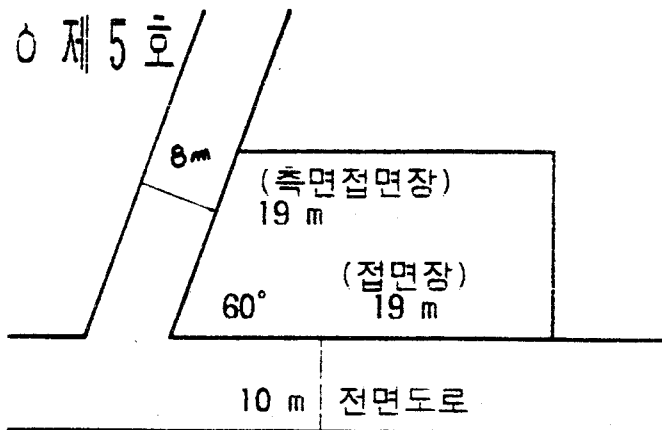
$$(접면장) (별표1) \\ 28 \text{ m} \times 11.3 \text{ m} = 316.4 \text{ m}^2$$

○ 배면부담

$$(접면장) (별표1) \\ 28 \text{ m} \times (4 \text{ m} \times 1/6) = 18.67 \text{ m}^2$$

○ 부담면적계 335.07 m²

○ 제 5 호



(각 지) (예각 또는 둔각일때)

○ 전면부담

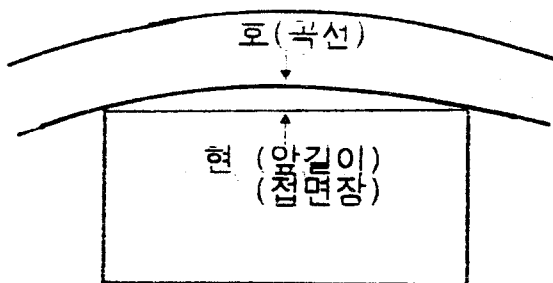
$$(접면장) (별표1) \\ 19 \text{ m} \times 4.5 \text{ m} = 85.5 \text{ m}^2$$

○ 측면부담

$$(접면장) (별표2) (별표5) \\ 19 \text{ m} \times (1.0 \text{ m} \times 0.677) = 12.863 \text{ m}^2$$

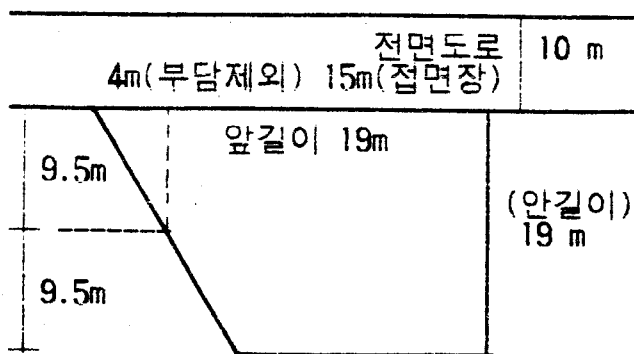
○ 부담면적계 98.363 m²

○ 제 6 호



○ 도로에 접하는 접면장이 호(곡선)를 이룰 경우에는 현을 접면장으로 간주한다.

○ 제 7 호



(보통지) (전면도로에 대하여 예각일때)

○ 전면부담

$$(접면장) (별표1) \\ 15 \text{ m} \times 4.5 \text{ m} = 67.5 \text{ m}^2$$

제 15 조 (특별 환지)

- ① 종전 토지의 면적이 구미시 건축조례상 용도 지역별 1택지 기준면적 미만인 토지는 환지를 교부하지 않고 금액 청산이 가능 도시계획상 용도지역 저촉되는 ~~비환지~~ 할 수 있다.
- ② 사업시행전 건물로서 시행후로도 존속되는 기존 건물이 환지선에 저촉되는 경우에는 증(과도) 환지를 지정하여 그 건물부지가 확보되도록 할 수 있다.
- ③ 환지로 지정할 위치에 지장물이 있어 부득이한 경우에는 부족환지로서 지정할 수 있다.
- ④ 제 1 항의 용도지역별 1 택지 기준 면적은 다음 각호와 같다.
가. 주거지역 : 180 ㎡
나. 상업지역 : 330 ㎡

제 16 조 (환지 예정지 사용)

- ① 사업시행 및 공사에 지장이 없는 범위안에서 시장의 승인을 받아 사용이 가능하다.

제 17 조 (청산)

- ① 환지처분에 의하여 징수 또는 교부할 청산 금액은 환지를 교부할 권리면적과의 차에 평가액을 곱한 금액

제 18 조 (토지의 관리)

- 시행자는 환지 예정지를 지정하고 공사를 완료하였을 때에는 토지 소유자가 환지 예정지를 유지관리 하여야 한다.

제 19 조 (체비지 관리 및 처분)

- ① 사업비에 충당될 체비지는 도시형성의 촉진과 공공시설 및 아파트의 유치를 위하여 집단적으로 책정할 수 있으며, 시행자는 이를 관리하고 그 토지의 관리 및 처분에 관하여 따로 정한다.

② 시행자는 구획정리 사업으로 생긴 수입금을 당해 구획정리사업 이외의 다른 목적으로 사용할 수 없다.

※ 法 第 66 條 제 ② 항

行政廳인 施行者가 제1항의 규정에 의하여 替費地 또는 保留地를 處分하는 경우에는 國家 또는 地方自治團體의 財産處分에 관한 法令은 이를 適用하지 아니한다.

제 20 조 (부담 면적)

· 공공용지에 대한 토지 각 필지의 부담 면적은 사업 시행전 후 토지면적의 평가가액 및 설계도로의 폭원을 기준으로 하여 시행자가 따로 정한 일정한 부담율에 의하여 이를 산정

제 21 조 (환지 예정지의 측량 등)

① 法 제 56 조의 규정에 의한 통지가 있는 후에 환지 예정지에 대한 측량과 측량도 교부 등 신청이 있을 때는 구미시 제증명 등 수수료 징수 조례에 의한 수수료를 징수한다.

※ 法 제 56 조

시행자는 구획정리 사업을 시행하기 위하여 필요한 때에는 施行地區안의 土地에 대하여 換地 像定地를 指定할 수 있고,

施行者는 관계 土地 所有者 및 賃借權者 등에 대하여 환지 예정지의 위치 · 면적과 환지 예정 지정의 효력 발생 시기를 통지하여야 한다.

제 22 조 (환지 처분)

① 환지 처분은 공사가 완료된 후 즉시 공사완료 공고하고 공람시킨 후 한다.

② 환지 처분을 하고자 할 때는 환지계획에 의한 사항을 공고하고, 토지소유자 및 이해관계인에게 이를 통지하여야 한다.

제 23 조 (증명)

· 시장은 환지에 대한 제증명서를 발급할 수 있다.

제 24 조 (등기완료후의 통지)

- 法 제 65 조에 의한 촉탁 등기가 완료된 때는 환지 지정서의 사본을 첨부하여 토지소유자 및 이해관계인에게 통지하여야 한다.

※ 法 제 65 조

시행자가 환지처분의 공고가 있는 때에는 지체없이 이를 관할 등기소에 통지하여야 한다.

제 25 조 (대리인 신고)

- 구미시에 거주하는 자를 대리인으로 하여 시장에게 신고할 수 있다.

제 26 조 (토지 소유자 또는 이해관계인의 명의변경 신고)

- 토지 소유자 및 이해관계인이 변경된 때에는 지체없이 시행지에게 신고하여야 하며, 신고를 하지 않음으로써 발생한 제반 손해에 대하여 시장은 그 책임을 지지 아니한다.

제 27 조 (이동 신고)

- ① 환지 처분전에 지적법 또는 부동산 등기법에 따른 절차를 이행하였을 때는 시장에게 신고하여야 한다.

제 28 조 (시행 규칙)

- 이 조례에 관하여 필요한 사항은 따로 규칙으로 정한다.