

구미시 교리2지구 도시개발사업 시행 조례안

의 안	
번 호	

제출년월일 : 2008. 5. .

제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

- 구미시 선산읍 교리, 화조리, 동부리 일원에 교리2지구 도시개발 사업을 환지 방식으로 실시하기 위하여 「도시개발법」, 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 마련하고자 함.

2. 주요내용

- 특별회계설치 및 운용(제8조)
 - 도시개발사업을 촉진하고 도시계획시설사업의 설치 등을 위하여 도시개발특별회계설치
 - 특별회계재원의 용도 범위기준을 정함.
- 사업시행에 따른 관련규정을 정하여 운용
 - 환지계획(토지평가, 체비지, 청산금등)
 - 각종 증명서 서식(별표 1 ~ 별표 5)

3. 참고사항

- 「도시개발법」 제11조제4항
- 「도시개발법 시행령」 제18조제3항

구미시 교리2지구 도시개발사업 시행 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「도시개발법」(이하 “법”이라 한다) 제11조제4항 및 「도시개발법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제18조제3항에 따라 구미시 교리2지구 도시개발사업에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 정의는 다음과 같다.

1. “환지”란 사업시행 전에 존재하던 권리관계에 변동은 가하지 아니하고 사업시행 후 새로 조성된 대지에 기존의 권리를 이전하는 행위를 말한다.
2. “체비지”란 사업시행자가 사업수행에 필요한 경비 등을 충당하기 위하여 환지계획으로 확보한 토지를 말한다.
3. “비환지”(飛換地)란 공공시설부지 및 체비지 등의 계획으로 종전 토지 위치가 아닌 다른 위치로 환지되는 것을 말한다.
4. “감보면적”이란 도시개발사업으로 설치한 도로, 하천, 공원 등의 공공시설면적과 공사비등에 충당할 비용(체비지)을 확보하기 위하여 토지소유자가 토지로 부담하는 면적을 말한다.
5. “권리면적”이란 환지계획에 의하여 종전의 소유면적에서 감보면적을 공제한 면적을 말한다.
6. “증환지”란 권리면적에 토지일부를 더하여 환지하는 것을 말한다.
7. “징수청산금”이란 환지 확정된 면적이 권리면적보다 많은 경우 증가된 면적의 대금을 토지소유자로부터 징수하는 것을 말한다.
8. “교부청산금”이란 환지 확정된 면적이 권리면적보다 작은 경우 감소된 면적의 대금을 토지소유자에게 교부하는 것을 말한다.

제3조(사업의 명칭) ① 사업의 명칭은 구미 교리2지구 도시개발사업(이하 “사업”이라 한다)으로 한다.

② 사업은 구미시 선산읍 교리, 화조리, 동부리 일원의 도시기반시설을 확충하고 지역균형발전을 위하여 택지를 공급하도록 한다.

제4조(사업의 위치 및 면적) 사업의 위치는 법 제3조제1항에 따라 지정된 구미시 선산읍 교리, 화조리, 동부리 일원을 대상으로 하며, 구역면적은 개발계획에서 정한 면적으로 한다. 다만, 면적의 증감이 있을 때에는 변경 고시된 면적으로 한다.

제5조(사업기간) 이 사업은 실시계획인가서에서 정한 사업기간 이내에 완료하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 천재지변, 그 밖에 부득이한 사유로 인하여 사업을 완료할 수 없는 경우에는 사업기간을 연장할 수 있다.

제6조(사무소의 소재지) 사업시행자(이하 “시행자”라 한다)의 주된 사무소는 구미시청 내에 둔다.

제7조(사업비용) ① 사업에 소요되는 사업비는 「구미시 도시개발 조례」 제11조의 재원으로 충당한다.

② 체비지의 매각부진 등 사업비용의 조달이 어려울 경우 공사비를 체비지등 현물로 지급할 수 있다.

제8조(특별회계 설치운영) ① 사업을 효율적인 자금운영 및 관리를 위하여 구미시 교리2지구도시개발사업특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치 운영한다.

② 특별회계의 세입은 「구미시 도시개발 조례」 제11조의 재원으로 하고 세출은 사업 수행에 따른 공사비, 보상금, 융자금의 상환 및 기타로 한다.

③ 특별회계의 수입·지출에 관한 사무는 이 조례에 규정한 것을 제외하고는 일반회계의 예에 의한다.

제9조(공고의 방법) ① 공고는 관보 또는 공보와 시청홈페이지 등에 게재하여 주민에게 널리 알릴 수 있도록 하여야 한다.

② 제1항의 경우에는 토지소유자 및 이해관계인에게 이를 서면으로 통지하여야 한다. 다만, 경미한 사항의 경우에는 관보, 공보 및 시청홈페이지의 게재로 갈음할 수 있다.

제10조(토지 등의 평가) ① 사업시행과 관련된 토지 또는 토지에 관한 권리가격의 평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 2인 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 기준으로 도시개발사업토지평가협의회의 심의를 거쳐 구미시장(이하 “시장”이라 한다)이 결정한다.

② 사업에 수반되는 지장물의 이전 및 철거, 보상의 가격 또한 제1항의 기준을 적용한다. 다만, 제22조에 따른 도시개발사업토지평가협의회의 심의는 하지 아니한다.

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.

제11조(환지계획의 기준) ① 환지계획은 평가식으로 하고 정리 전·후 평가지수에 의하여 산출된 권리면적을 기준으로 지구단위계획과 부합되게 환지한다.

② 제1항에 따라 환지계획을 수립할 경우에는 다음 기준에 의한다.

1. 공공용지 및 체비지 등의 지정으로 종전 토지 위치에 환지를 지정할 수 없을 때에는 종전 토지 위치와 대등하다고 인정되는 위치로 환지를 지정할 수 있다.

2. 공동주택지로 계획되어 건설 사업계획 목적상 부합되지 아니한 토지의 집단화가 필요한 지역 내의 종전 토지는 다른 위치로 비환지(飛換地)할 수 있고, 공동주택건설 사업자의 토지는 집단환지할 수 있다.

3. 사업시행 후에도 수익에 변화가 없다고 인정되는 기존의 공동주택 및 집단 주택의 토지에 대하여는 감보면적을 최소화할 수 있다.
4. 입체환지를 적용할 경우에는 토지 소유자뿐만 아니라 건물 소유자도 함께 환지계획에 참여할 수 있다.
5. 영 제52조에 따른 과소 토지, 「도시개발법 시행규칙」 제21조에 따른 환지면적의 최소규모는 규칙으로 정한다.
6. 사업지구 내 동일소유자의 과소 토지가 산재되어 있을 경우에는 이를 합산하여 환지할 수 있다.
7. 실시계획인가일 현재 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공시설용지에 대하여는 제1호의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.
8. 환지계획수립 시 기존 개발구역 또는 주거 밀집지역 등 토지이용도가 높은 지역과 저지대 농경지, 임야 등 토지이용도가 낮은 지역에 대하여는 차등 감보율을 정하여야 한다.
9. 종전토지의 면적이 넓은 토지는 면적을 감소하여 환지를 지정하고 잔여토지는 금전으로 청산할 수 있다.
10. 사도 또는 그 밖에 공공의 목적으로 이용되고 있는 토지나, 지목이 도로·구거·하천 등으로 되어 있는 사유토지에 대하여는 환지계획을 수립하여야 하며, 환지를 정하지 아니하고 금전으로 청산할 수 있다.

제12조(특별지 환지) ① 환지 권리면적이 제11조제2항제5호의 규정에 미달하는 토지는 환지를 하지 아니하고 법 제41조에 따라 금전으로 청산할 수 있으며, 기존 건축물이 있는 토지에 대하여는 택지로 증환지하여 교부할 수 있다.

② 종전토지의 지적이 광대한 토지는 감환지 교부하고 금전으로 이를 청산할 수 있다. 광대한 토지의 기준면적은 규칙으로 정한다.

제13조(토지의 관리 및 처분) ① 환지예정지 지정 후 진입도로 등이 완료된 환지예정지에 대하여 환지처분 전에 사용하고자 할 때에는 사

용자가 별지 제1호서식에 의한 환지예정지사용허가신청서를 제출하여야 하고 시장은 사용허가 여부를 별지 제2호서식에 의하여 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 시장이 사용 개시일을 따로 정하여 공고하고 토지소유자 등에게 통지한 토지는 그러하지 아니하다.

② 시행자가 환지예정지를 지정하고 공사가 완료된 환지예정지에 대하여는 토지소유자가 유지 관리하여야 한다.

③ 법 제35조제3항에 따른 통지를 받은 토지소유자 및 임차권자 등(이하 “토지소유자 등”이라 한다)은 사업계획에 지장이 없는 범위 내에서 환지예정지를 사용할 수 있다. 다만, 시행자가 사용개시 일을 따로 정하여 해당 읍·면·동사무소 및 토지소유자 등에게 통지한 토지 또는 시행자에게 사용승인을 득한 토지에 한하여 사용하여야 한다.

④ 법 제31조 규정으로 증환지 한 토지는 제14조제2항에 따른 체비지 매매계약을 체결하고 토지대금을 완납한 후 사용하여야 하며, 환지확정으로 인한 면적 등의 변경으로 인한 토지대금의 증감분이 발생 시에는 추가로 정산한다.

제14조(체비지관리 및 처분) ① 사업비에 충당될 체비지는 도시형성의 촉진을 위한 공공시설물과 공동주택 건립을 위하여 집단적으로 책정할 수 있으며, 그 토지의 관리 및 처분에 관한 사항은 규칙으로 정한다.

② 법 제31조에 따라 면적을 증가하여 환지를 정한 토지에 대하여는 증환지를 지정받은 자에게 매각할 수 있음을 통지하고 매입의사가 있을 경우에는 체비지화하여 매매계약을 체결할 수 있다.

③ 매각되는 학교용지 등 공공용지의 매입 의무자는 시행자로부터 토지 매각을 통보받은 경우 통보일부터 2년 이내에 공공용지를 매입하여야 하며, 토지의 공급가격은 법에서 정한 사항이외에는 감정가격으로 한다. 다만, 기한 내 매각되지 아니한 공공용지의 관리에 관한 사항 등은 규칙으로 정한다.

제15조(체비지, 보류지 및 공공용지의 부담) ① 체비지 및 보류지와 사업시행 후 공공용지로서 토지소유자가 부담해야 할 토지의 면적은 사업계획 및 환지 계획이 정하는 바에 의한다.

② 이 경우 토지의 형상, 토지의 가격 및 공공시설 이용도 등을 감안하여 평가한 가격을 기준으로 각각의 부담면적을 결정한다.

제16조(청산금) ① 환지처분에 의하여 징수 또는 교부할 청산금액은 권리면적과 환지면적과의 차에 제곱미터당 단가를 곱한 금액으로 한다.
② 환지처분 시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여는 징수청산금을 감액할 수 있다.

1. 도시개발사업 시행인가 이전부터 건축물이 있었던 토지 또는 집단주택지 내에 택지로 조성된 나대지로서 증환지된 토지

2. 도시개발사업 시행인가 이전부터 건축물이 있었던 토지로서 공공시설계획에 저촉되어 비환지(飛換地)되고 증환지된 토지

③ 환지를 정하지 아니한 토지에 대하여는 환지계획 인가 후 토지를 평가하여 청산금을 교부할 수 있다.

④ 제1항의 규정에 의하여 청산금은 환지처분일부터 6개월 이내에 교부 또는 징수하여야 한다. 다만, 시행자가 필요하다고 인정할 때에는 연장기간을 정한 후 법정이자를 가산하여 분할징수 또는 교부할 수 있으며 청산금의 징수 및 교부에 관한 사항은 규칙으로 정한다.

제17조(증명발급) 시장은 환지예정지 지정 후 환지에 대한 증명서를 발급할 수 있으며 수수료는 「구미시 제증명 등 수수료 징수 조례」에 의한다.

제18조(환지예정지 및 확정 토지 측량 등) 환지예정지확인 및 환지처분을 위한 확정 측량의 수수료 부담주체 및 회수 등은 규칙으로 정한다.

제19조(대리인 선정신고) 토지소유자 및 이해관계인이 국내에 거주하

지 아니한 때에는 국내에 거주하는 대리인을 정하여 사업시행에 따른 이의 신청 또는 기타의견을 제출하게 할 수 있으며 이 경우 별지 제3호서식에 의하여 시장에게 신고하여야 한다.

제20조(토지소유자등의 변경) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 별지 제4호서식 및 별지 제5호서식에 의하여 시장에게 신고하여야 한다.

1. 토지소유자(법인포함) 및 대리인이 「주민등록법」에 따라 주소지등을 변경한 경우 : 별지 제4호서식
2. 토지소유자 또는 대리인이 환지처분 전에 「지적법」 또는 「부동산등기법」에 따른 절차를 이행한 경우 : 별지 제5호서식

제21조(신고의무 불이행자의 책임한계) 토지소유자 등은 제19조 및 제20조에 따른 신고를 이행하지 아니함으로 인하여 발생하는 모든 손해에 대하여 시장에게 손해배상 청구와 이의를 제기할 수 없다.

제22조(기능) 구미시 교리2지구 도시개발사업 토지평가협의회(이하 “협의회”라 한다)는 사업지구내의 토지평가에 관한 다음 각 호의 사항에 대하여 심의한다.

1. 환지계획수립을 위한 토지평가
2. 청산금 및 수익자부담금 결정 자료에 필요한 토지평가
3. 불환지청산금 결정을 위한 토지평가
4. 그 밖의 사업시행상 필요하다고 인정하는 토지평가

제23조(구성) ① 협의회는 위원장, 부위원장 각 1명을 포함하여 11명 이내의 위원으로 구성한다.

② 위원장은 건설도시국장이 되고, 부위원장은 도시과장이 된다.

③ 위원은 다음 각 호에 해당하는 자 중에서 시장이 임명 또는 위촉하는 자가 된다.

1. 부동산관리과장, 세무과장, 선산읍장과 그 밖에 시장이 임명한 자

2. 토지평가에 관한 전문지식을 가진 자
3. 도시개발사업에 관한 학식과 경험이 많은 자
4. 해당 사업시행 지구내에 토지소유 등으로 이해관계가 있는 자

제24조(직무) ① 위원장은 협의회를 대표하며, 회의를 총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장 유고시 그 직무를 대행한다.

제25조(회의) ① 협의회는 위원장이 필요하다고 인정하면 회의를 소집한다.

② 협의회는 재적위원 과반수의 출석으로 개최하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 위원장은 표결권을 가지며, 가부동수일 때에는 결정권을 가진다.

④ 협의회 위원의 과반수 미출석 등으로 인하여 개최가 어려울 경우 서면회의로 갈음할 수 있다.

제26조(간사·서기) ① 협의회 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기 각 1명을 둔다.

② 간사는 도시과 용지개발담당이 되고, 서기는 담당부서의 직원이 된다.

제27조(회의록 비치) 간사와 서기는 협의회 회의록을 작성하고 회의사항을 명백히 기록하여 비치한다.

제28조(수당) 공무원이 아닌 위원에게는 예산의 범위 내에서 「구미시 각종위원회 실비변상 조례」가 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다.

제29조(시행규칙) 이 조례 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(경과조치) 이 조례 시행 당시 다른 조례에서 종전의 조례의 규정을 인용하고 있는 경우 이 조례에 해당하는 규정이 있는 때에는 이 조례의 해당 규정을 인용한 것으로 본다.

【별지 제1호서식】

환지예정지사용허가신청서

「구미시 교리2지구 도시개발사업 시행 조례」 제13조제1항의 규정에 의하여 아래와 같이 사용하고자 신청하오니 허가하여 주시기 바랍니다.

200 년 월 일

신청인 주 소 :

성 명 : ①인

☐ 지구명 : 구미시 교리2지구 도시개발사업

☐ 종전의토지 :

☐ 환지예정지

○ 사용면적 :

○ 사용목적 :

○ 소 유 자 :

○ 리 명 :

○ 지 번 :

○ 지 목 :

○ 지 적 :

○ 브락·롯트 :

○ 면 적 :

○ 주 소 :

○ 성 명 :

※ 약정사항: 금회 환지예정지 사용허가 신청면적은 환지계획 변경 등으로 인한 분쟁을 예방하기 위하여 환지예정지 지정면적의 9할미만으로 하며, 연접토지의 경계로부터 1m이내에는 사용하지 않는 조건으로 신청함. 다만, 경계에 연접하여 사용이 필요한 경우에는 연접 토지주의 동의서를 제출 후 사용 조건임.

첨부서류 : 토지등기부 등본 1부

구미시장 귀하

【별지 제2호서식】

환지예정지사용허가서

토지소유자 주 소 :

성 명 : 인

귀하께서 신청하신 환지예정지 사용허가 신청에 대하여 아래조건을 부
하여 「구미시 교리2지구 도시개발사업 시행 조례」 제13조제1항의 규정
에 의하여 아래와 같이 환지예정지 사용을 허가합니다.

☐ 지구명 : 구미시 교리2지구 도시개발사업

☐ 종전의토지 :

☐ 환지예정지

○ 사용면적 :

○ 사용목적 :

☐ 비고

○ 리 명 :

○ 지 번 :

○ 지 목 :

○ 지 적 :

○ 브릭 · 롯트 :

○ 면 적 :

붙임 1. 허가조건

2. 환지예정지 도면 1부

200 년 월 일

구미시장 귀하

【별지 제3호서식】

대리인 선정 신고

「구미시 교리2지구 도시개발사업 시행 조례」 제19조의 규정에 의하여
대리인을 선정하여 신고합니다.

200 년 월 일

- ☐ 구 역 명 : 구미시 교리2지구 도시개발사업
☐ 환지예정지 위치 : 구미시 선산읍 리 번지 (브럭 롯트)
☐ 환지예정지 면적 : m²

토지소유자 주 소 :
 성 명 : ①인
 주민등록번호 :

대 리 인 주 소 :
 성 명 : ①인
 주민등록번호 :

- 첨부서류 1. 토지등기부 등본 1부
 2. 인감증명서 1통

구미시장 귀하

【별지 제4호서식】

주 소 (성명) 변 경 신 고

- ☐ 구 역 명 : 구미시 교리2지구 도시개발사업
☐ 환지예정지 위치 : 구미시 선산읍 리 번지 (브럭 롯트)
☐ 환지예정지 면적 : m²

☐ 변경사항

- 변경전 주소 (성명) :
○ 변경후 주소 (성명) :

☐ 비고

상기와 같이 주소(성명)가 변경되었기에 「구미시 교리2지구 도시개발사업 시행 조례」 제20조의 규정에 의하여 주소(성명)변경을 신고합니다.

첨부서류 : 주민등록초본 1통(주소, 거소 변경시)

호 적 등 본 1통(성명 변경시)

토지등기부등본 1통

200 년 월 일
신고인 인

구미시장 귀하

【별지 제5호서식】

토지소유권 이전신고

☐ 지구명 : 구미시 교리2지구 도시개발사업

☐ 종전의토지 :

☐ 환지예정지 :

○ 리 명 :

○ 지 번 :

○ 지 목 :

○ 지 적 :

○ 브릭·롯데 :

○ 권리면적 :

○ 환지면적 :

○ 과도면적 :

○ 부족면적 :

상기 재산은 200 년 월 일(매매, 증여, 교환 기타)하였으므로
「구미시 교리2지구 도시개발사업 시행 조례」 제20조의 규정에 의하여
연서로서 신고합니다.

매 도 인 주 소 :

성 명 :

①

주민등록번호 :

매 수 인 주 소 :

성 명 :

①

주민등록번호 :

첨부서류 : 토지등기부 등본 1부