

# 인천광역시 도시개발조례안 심사보고서

2014. 2. 10(월)

건설교통위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 : 2014. 1. .

나. 제안자 : 인천광역시장

다. 회부일자 : 2014. 1. .

라. 상정일자 : 2014. 2. 10.(제213회 임시회 제1일차 건설교통위원회)

- 제안설명 : 인천광역시장
- 검토보고 : 건설교통수석전문위원 임 현 기
- 질의 및 토론
- **수정가결**

## 2. 제안설명 요지

### 가. 제안이유

- 구)토지구획정리사업이 마무리 단계에 이르러 완료된 지구의 자치법규를 폐지하고,
- 도시개발법령에서 위임한 범위 안에서 우리시 특성에 맞는 도시개발조례를 제정하여 토지소유자 등의 권익을 보호하고자 함.

### 나. 주요골자

- 법령해석 논란을 해소하기 위하여 주민 등의 의견청취 및 도시계획위원회 심의사항 명시(안 제2조 및 제4조)
- 토지소유자 등의 권익 보호를 위하여 정관의 기재사항을 세부적으로 제시함(안 제5조)
- 사업의 효율적 추진과 경관보호 등을 위하여 결합개발의 경우 건폐

율 및 용적률의 상향 적용 특례조항 마련(안 제15조)

- 원도심 활성화를 위한 기반시설 투자재원 마련을 위하여 매매각 체비지 및 청산금 집행 잔액 등은 특별회계가 설치된 날부터 180일이 지난 다음 날 특별회계에 귀속되도록 함(부칙 안 제4조)

### 3. 전문위원 검토보고 요지

- 조례 제12조 채권의 이율을 도시개발법시행령 제83조제2항에 의거 조례로 정하지 아니하고 규칙으로 정하고자 하는 것이 타당한지에 대한 충분한 논의가 필요,
- 조례 제15조 2항의 녹색도시개발사업 시행자에 대한 공동주택 용지 등의 규모별 배분기준의 인센티브 적용 방법에 대한 구체적인 설명이 필요

### 4. 질의 및 답변요지

- 군·구의 의견청취 결과와 어떠한 문제제기가 있었는지? 녹색도시 인센티브에 대한 자세한 설명요청 (정수영 의원)  
⇒ 일부 구에서 잉여금 반납시기를 기존대로 존치하여 줄 것을 요청하였으며, 인센티브는 빗물이용계획 등 사업계획을 검토하여 1~4등급까지 혜택을 부여하는 것임.
- 채권 이율을 규칙으로 정하는 이유는? (이재병 의원)  
⇒ 시장상황에 맞게 탄력적으로 운용하기 위함.
- 잉여금 반납시기 조정(5년⇒180일) 사유는? (전원기 의원)  
⇒ 시에서 조기 환수하여 통합하여 관리하고자 하는 것임.
- 잉여금 반납시기가 너무 짧으므로 구에서 1년 정도 관리할 시간을 주는 것이 어떤지? (전원기 의원)

## 5. 토론요지

가. 찬 성 : 없음

나. 반 대 : 이도형, 이재병, 김병철, 정수영, 이재호, 전원기, 전용철 의원

## 6. 심사결과

○ 수정가결(재석위원 7, 찬성 : 7명)

※ 수정내용 : 잉여금 반납시기를 180일에서 1년으로 연장.

## 7. 기타

○ 특이사항 없음

- 붙임 1. 수정안 1부.  
2. 수정안 조문대비표 1부.  
3. 인천광역시 도시개발조례 제정안 1부. 끝.

# 인천광역시 도시개발조례 제정안에 대한 수정안

인천광역시 도시개발조례 제정안을 다음과 같이 수정한다.

부칙 안 제4조제3항 중 “180일”을 “1년”으로 한다.

## 수정안 조문 대비표

제정안	수정안
<p>제4조(회계에 관한 경과조치)</p> <p>① ~ ② (생략)</p> <p>③ 「토지구획정리사업법」(폐지법을 제6252호) 부칙 제3조에 따라 「도시개발법」 시행 이전의 토지구획정리사업의 미매각 체비지 및 미징수 청산금의 집행 잔액 등 수익금은 특별회계가 설치된 날부터 <b>180일</b>이 지난 다음 날 특별회계에 귀속된다.</p>	<p>제4조(회계에 관한 경과조치)</p> <p>① ~ ② (제정안과 같음)</p> <p>③----- ----- ----- ----- ----- <b>1년</b>----- -----.</p>

## 인천광역시 도시개발 조례안

**제1조(목적)** 이 조례는 「도시개발법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

**제2조(주민 등의 의견청취)** 「도시개발법 시행령」(이하 “영”이라 한다)제12조제3호에 따라 이 조례가 정하는 주민 등의 의견청취가 필요한 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 영 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 개발계획의 변경의 경우.
2. 사업기간이 3년 이상 연장되는 경우. 이 경우 여러 차례 연장된 경우에는 누적하여 산정한다.

**제3조(공청회)** ① 「도시개발법」(이하 “법”이라 한다) 제7조 및 영 제13조에 따라 공청회를 개최하는 경우 도시개발구역 안의 주민이나 토지 또는 건물소유자 등 이해관계인은 공청회가 개최된 날부터 14일 이내에 도시개발구역의 지정에 관한 의견을 제출할 수 있다. 이 경우 의견은 구술 또는 서면으로 한다.

② 공청회를 개최한 자는 제출된 의견을 검토하여 인천광역시장(이하 “시장”이라 한다)에게 제출하여야 한다. 이 경우 시장은 제출된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 반영하여야 한다.

③ 공청회를 개최한 자는 그 공청회에 참여한 주재자 및 발표자 등 관계자에게 예산의 범위 안에서 수당이나 여비 등 필요한 경비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 직무와 직접 관련하여 참석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

**제4조(도시계획위원회의 심의)** 영 제14조제1항제3호에 따라 이 조례가 정하는 도시계획위원회의 심의가 필요한 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 영 제7조제1항제1호에 해당하는 개발계획의 변경의 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지구단위계획의 경미한 변경이 아닌 경우

**제5조(정관의 기재사항)** 영 제29조제2항에 따라 이 조례가 정하는 조합의 정관작성에 관한 세부적인 기준은 별표 1과 같다.

**제6조(청산금의 징수 및 교부)** ① 도시개발사업을 환지방식으로 시행하는 경우 청산금의 징수 및 교부는 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 법 제41조제1항에 따른 청산금은 공인평가기관의 감정을 받아 법 제28조제4항에 따른 토지평가협의회(이하 “협의회”라 한다)의 심의를 거쳐 결정한 가격으로 한다.
2. 환지계획 또는 환지처분에 따라 징수 또는 교부할 청산금은 권리면적과 환지면적의 차에 평정가격을 곱한 금액으로 한다.
3. 청산금은 환지처분이 공고된 다음 날부터 징수 또는 교부함을 원칙으로 한다. 이 경우 그 고지서는 180일 이내에 발급 하여야 한다. 다만, 법 제36조제1항의 환지예정지를 사용하는 경우에는 과도면적에 대하여 사전에 청산 할 수 있도록 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.
4. 징수 청산금의 연체료를 징수하는 경우에는 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제80조에 따라 연체료를 가산하여 징수하여야 한다.
5. 징수 청산금 납부대상 토지를 환지받은 자가 청산금을 납부하지 아니하는 경우에는 청산금에 해당하는 채권을 확보한 후에 등기

를 촉탁하여야 한다.

② 청산금의 징수 및 교부에 관하여 이 조례에서 규정하지 아니하는 사항은 규칙으로 정한다.

**제7조(포상)** 시장은 도시개발사업에 공헌한 공적이 현저한 유공자에게 포상할 수 있다. 이 경우 그 방법 및 절차 등은 「인천광역시 포상 조례」의 규정을 준용한다.

**제8조(도시개발특별회계의 설치)** ① 법 제60조제1항에 따라 인천광역시 도시개발특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치한다.

② 시장, 군수·구청장이 도시개발사업을 환지방식으로 시행하는 경우에는 법 제60조제3항에 따라 회계의 구분을 위하여 사업별로 특별회계를 설치하여야 한다.

③ 특별회계에 관하여 이 조례에서 규정하지 아니하는 사항은 일반회계의 규정을 준용한다.

**제9조(특별회계의 재원)** 특별회계의 재원은 법 제60조제2항에 따른 다음 각 호의 재원으로 한다.

1. 일반회계에서 전입된 금액
2. 정부의 보조금
3. 법 제62조에 따른 도시개발채권의 발행으로 조성된 자금
4. 법 제70조에 따른 수익금 및 집행 잔액
5. 법 제85조에 따라 부과·징수된 과태료
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조제8항에 따른 수익금
7. 차입금
8. 당해 특별회계자금의 용자회수금·이자수입금 및 그 밖의 수익금
9. 도시개발사업 시행에 따라 기부하는 수익금 등

**제10조(특별회계의 운용 및 관리)** ① 특별회계의 운용 및 관리는 법



제61조제1항 및 영 제79조부터 제81조까지의 규정에 따라 보조·용자금 등으로 사용할 수 있다.

② 용자금을 목적과 다르게 사용하는 경우에는 상환기일 이전이라도 용자금의 일부 또는 전부를 회수할 수 있다.

③ 제1항에 따른 용자금의 상환기간, 상환이율 및 연체료 등 용자조건에 관한 사항은 규칙으로 정한다.

**제11조(도시개발채권의 발행방법 등)** ① 영 제82조제1항에 따라 도시개발채권(이하 “채권”이라 한다)을 발행하고자 할 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제294조에 따른 한국예탁결제원을 등록기관으로 지정한다.

② 제1항에 따른 채권의 등록 및 매출과 상환에 관한 업무는 인천광역시 소재 금융기관 중에서 시장이 선정하여 이를 대행하게 할 수 있다. 이 경우 채권등록의 위탁에 관한 사무는 협약을 체결하여야 한다.

③ 채권의 발행일은 매출한 달의 마지막 날로 한다.

④ 채권의 등록방법 및 절차에 관하여 이 조례에서 규정하지 아니하는 사항은 「공사채 등록법」의 규정을 준용한다.

**제12조(채권의 이율)** ① 영 제83조제2항에 따른 채권의 이율은 채권 발행당시의 국채·공채 등의 금리와 특별회계의 상황 등을 고려하여 규칙으로 정한다.

② 채권의 매출일부터 발행일 전일까지의 이자는 매출할 때 이를 지급한다.

③ 상환개시일 이후 청구일 전일까지의 기간에 대해서는 채권을 상환할 은행에서 개인에게 지급하는 보통예금 이자를 지급한다.

④ 매출일 이후 중도상환시의 이자는 매출일부터 중도상환일 전일까지의 경과일수에 따라 채권 발행 연이율을 날짜수로 계산하여 지

급한다.

**제13조(채권의 상환)** ① 영 제83조제3항에 따른 채권의 원리금 상환은 채권 발행일부터 5년 거치 후 일시에 상환한다.

② 원리금 상환개시일은 상환시기가 도래하는 연도의 해당 채권을 발행한 날로 한다.

**제14조(채권의 매입)** 채권의 매입대상 및 그 금액은 영 제84조제2항을 따른다.

**제15조(결합개발 등에 관한 적용기준 완화의 특례)** ① 법 제71조의 2제2항 및 영 제85조의3제1항에 따라 이 조례가 정하는 용도지역 안에서의 건폐율 및 용적률의 특례 범위는 다음 각 호와 같다. 이 경우 법 제71조의2제1호에 따른 결합개발의 경우로 한정한다.

1. 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조에서 정한 상한으로 한다.
2. 용적률은 「인천광역시 도시계획 조례」 제65조에서 정한 용적률의 100분의 110으로 한다.

② 시장은 영 제8조제1항제11호에 따른 녹색도시개발계획을 수립하여 우수등급을 받은 녹색도시개발사업 시행자에게 다음 각 호에 따라 인센티브를 줄 수 있다.

1. 공동주택용지의 규모별 배분기준에서 가감 조정할 수 있는 범위  
가. 1등급: 40퍼센트 이하  
나. 2등급: 30퍼센트 이하  
다. 3등급: 20퍼센트 이하
2. 주거용지 및 임대주택건설용지의 배분기준에서 가감 조정할 수 있는 범위  
가. 1등급: 40퍼센트 이하

나. 2등급: 30퍼센트 이하

다. 3등급: 20퍼센트 이하

③ 제1항 및 제2항에 따른 특례의 대상·범위·적용은 영 제85조의 2부터 제85조의4까지 및 「도시개발법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제44조의 규정을 준용한다.

**제16조(관계서류의 인계)** ① 법 제72조제4항에 따라 행정청이 아닌 시행자가 도시개발사업을 끝내거나 폐지한 경우에는 시행규칙 제43조에서 정하는 바에 따라 관계 서류나 도면을 군수·구청장에게 넘겨야 한다. 이 경우 서류는 16밀리미터 롤 마이크로필름으로 하고, 도면은 컴퓨터용 카드파일과 35밀리미터 롤 마이크로필름으로 한다.  
② 시장은 필요하다고 인정하면 제1항에 따른 관계서류의 사본을 군수·구청장에게 요구할 수 있다.

**제17조(권한의 위임)** ① 시장은 법 제79조제2항에 따라 다음 각 호의 사무를 군수·구청장에게 위임한다.

1. 법 제11조에 따른 시행자 지정에 관한 사무
2. 법 제20조에 따른 공사의 감리에 관한 사무
3. 토지구획정리사업이 완료된 지구의 잔여사무 중 다음 각 목의 사무

가. 체비지 매각 및 관리에 관한 사무

나. 청산금의 징수·교부 및 체납액 정리에 관한 사무

다. 환지 등 등기촉탁(압류, 해제)에 관한 사무

라. 미집행 잔여사업(도로개설, 보상 등)에 관한 사무

마. 환지관련 민원(소송수행, 설명서 열람 등)에 관한 사무

바. 구획정리 전산망 운영에 관한 사무

사. 그 밖에 관련업무 및 문서관리에 관한 사무

② 제1항의 규정에도 불구하고 시장이 직접 시행하는 사업인 경우

에는 그러하지 아니하며, 도시개발구역이 2개 이상의 자치구에 걸쳐 있는 경우에는 개발면적이 넓은 지역의 군수·구청장에게 위임하며 위임받은 군수·구청장은 그 사무의 처리에 관하여 관련 군수·구청장과 협의하여야 한다.

③ 제1항에 따른 위임 사무는 별도의 규정이 없는 한 이에 부수되는 사무를 포함하며, 위임 사무를 처리한 군수·구청장은 시장에게 그 결과를 보고하여야 한다.

**제18조(시행규칙)** 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## 부칙

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(다른 조례의 폐지)** 인천광역시도시개발특별회계 설치 조례는 폐지한다.

**제3조(종전의 사업에 관한 경과조치)** ① 이 조례 시행 전에 종전의 규정에 따른 보조·융자·처분 등에 있어서는 종전의 규정을 따른다.

② 이 조례 시행당시 청산이 완료되지 아니한 토지구획정리사업지구안의 청산에 관하여는 이 조례를 따른다.

**제4조(회계에 관한 경과조치)** ① 이 조례 시행당시 인천광역시도시개발 특별회계 설치 조례에 따른 사항은 종전의 규정을 따른다.

② 이 조례 시행당시 인천광역시도시개발특별회계(미매각 체비지 및 미징수 청산금 등을 포함한다)의 수익금 및 집행 잔액 등은 특별회계가 설치된 날부터 특별회계에 귀속된다.

③ 「토지구획정리사업법」(폐지법률 제6252호) 부칙 제3조에 따라 「도시개발법」 시행 이전의 토지구획정리사업의 미매각 체비지 및 미징수 청산금의 집행 잔액 등 수익금은 특별회계가 설치된 날부터 1년이 지난 다음 날 특별회계에 귀속된다.

[별표 1]

## 정관의 기재사항(제5조 관련)

### 1. 도시개발사업의 명칭

도시개발사업의 명칭은 관할 행정구역명을 중심으로 하여 시행자 및 해당 구역의 특성 등을 고려하여 다른 구역과 구별될 수 있도록 하며, 그 표기는 ○○구역 도시개발사업(이하 “사업”이라 한다)이라 한다.

### 2. 조합의 명칭

조합의 명칭은 ○○구역 도시개발사업 조합(이하 “조합”이라 한다)이라 한다.

### 3. 사업목적

조합은 법, 영, 시행규칙과 이 정관이 정하는 바에 따라 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진에 이바지하여야 한다.

### 4. 도시개발구역의 면적

도시개발구역의 면적은 제곱미터로 표시하여야 한다.

### 5. 사업의 범위 및 사업기간

가. 사업의 범위는 법 제3조 및 영 제2조에 따라 대상지역 및 규모가 들어맞도록 하여야 한다.

나. 사업기간은 다음 사항과 같다.

- 1) 수용 또는 사용방식은 개발구역 지정 일부터 해당 사업의 공사 완료 공고 일까지로 한다.
- 2) 환지방식은 실시계획인가 일부터 해당 사업의 환지처분 일까지

로 한다.

3) 혼용방식은 개발구역 지정 일부터 해당 사업의 환지처분 일까지로 한다.

## 6. 주된 사무소의 소재지

가. 주된 사무소의 소재지는 사업구역 안에 둔다. 다만, 부득한 경우 사업구역 인근에 둘 수 있다.

나. 주된 사무소를 이전하는 경우에는 조합원에게 그 사실을 알리고, 대의원회의 의결을 거쳐야 한다.

## 7. 임원의 자격 · 수 · 임기 · 직무 및 선임방법

가. 임원의 자격은 법 제13조 및 제15조에 따라 인가를 받고 등기를 하면 성립한다. 다만, 창립총회 등 최초로 선임된 임원은 선임된 다음날부터 그 효력이 발생한다.

나. 임원의 수는 다음 사항과 같다.

- 1) 조합장: 1인
- 2) 이사: 3인이상 10인 이하
- 3) 감사: 2인이상 3인 이하

다. 임원의 임기는 선임된 날부터 3년으로 한다. 다만, 총회의 의결을 거쳐 연임할 수 있으며 임원이 임기 중 궐위된(조합장 제외) 경우에는 라목에 따라 적합한 후보자 중 차기 총회에서 이를 보궐 선임하고 보궐 선임된 임원의 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다(조합장의 경우와 궐위된 임원이 3분의 1이상인 경우에는 60일 이내에 총회에서 선출하여야 한다)

라. 임원의 선임방법은 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수이상의 동의를 얻어 조합원(공람공고일 현재 사업구역 안의 토지를 1년 이상 소유하고 있는 자로 한정한다) 중에서 선출하여야 한다.

다. 후임 임원은 전임 임원의 임기가 만료되기 전에 선출하여야 한다. 다만, 부득이한 경우 만료된 날부터 30일 이내에 선출하여야 한다.

## 8. 회의에 관한 사항

가. 회의는 총회와 대의원회(영 제36조에 따라 대의원회를 두는 경우를 말한다)로 구분한다.

나. 회의의 의사에 관하여는 의사록을 작성하여 주된 사무소에 비치하여야 한다. 이 경우 의사록은 의사의 경과, 요령 및 그 결과를 기재하고 조합장 및 출석한 임원이 기명날인하여야 한다.

## 9. 총회의 구성, 기능, 의결권의 행사방법 등

가. 조합에는 조합원으로 구성하는 총회를 둔다.

나. 총회는 정기총회와 임시총회로 구분하며 조합장이 소집한다.

다. 정기총회는 매년 1회로 하며, 회계연도 종료일 3개월 이내에 개최하여야 한다.

라. 임시총회는 조합장이 직권으로 개최하거나 대의원 3분의 2이상 또는 조합원 5분의 1이상의 요구가 있는 경우 요구일부터 1개월 이내에 개최하여야 한다.

마. 라목에 따라 요구가 있는 경우로서 조합장이 1개월 이내에 정당한 사유 없이 총회를 개최하지 아니하는 경우에는 감사가 지체 없이 총회를 개최하여야 하며 감사가 개최하지 아니하는 경우에는 총회를 요구한자가 개최한다.

바. 나목부터 마목까지에 따라 총회를 개최하거나 일시를 변경하는 경우에는 총회의 목적·안건·일시·장소·변경사유 등에 관한 사항을 미리 대의원회의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 마목에 따라 조합장이 아닌 공동명의로 총회를 개최하는 경우에는 그러하지 아니하다.



사. 나목부터 마목까지에 따라 총회를 개최하는 경우에는 회의개최 14일 이전에 목적·안건·일시 및 장소 등을 게시판 및 홈페이지에 게시하고, 조합원에게는 그 사실을 7일전까지 등기우편으로 알려야 한다.

아. 총회는 사목에 따라 통지한 안건에 한정하여 의결할 수 있다.

자. 총회의 의결사항은 영 제35조의 규정을 준용한다.

카. 총회는 법, 영 및 정관에서 규정한 경우를 제외하고는 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수이상의 찬성으로 의결한다.

타. 조합원은 서면 또는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 조합원의 의사표시가 표시된 동의서가 첨부되어야 한다.

## 10. 대의원회의 구성, 기능, 의결권의 행사방법 등

가. 영 제36조에 따라 의결권을 가진 조합원의 수가 100인 이상인 조합은 총회의 권한을 대행하기 위하여 대의원회를 둘 수 있다.

나. 대의원회의 수는 의결권을 가진 조합원 총수의 100분의 10 이상으로 하고, 총회에서 선출하여야 한다.

다. 대의원회의 의결사항은 영 제36조제3항의 규정을 준용한다.

라. 대의원의 임기, 대의원회의 개최방법 및 의결권의 행사방법 등은 제9호를 따른다.

## 11. 비용부담에 관한 사항

사업에 소요되는 비용은 기반시설의 설치에 소요되는 비용, 체비지매각 수익금, 청산금, 전입금, 보조금 등으로 한다.

## 12. 회계 및 계약에 관한 사항

가. 회계는 매년 1월 1일 또는 조합설립인가일부터 12월 말일까지로 한다.

나. 예산 및 회계는 기업회계의 원칙을 따른다. 다만, 조합이 필요하

다고 인정하면 다음 사항에 관하여 회계에 관한 세칙을 정할 수 있다. 이 경우 총회의 의결을 받아야 한다.

- 1) 예산의 편성과 집행기준에 관한 사항
- 2) 세입·세출예산서 및 결산보고서의 작성에 관한 사항
- 3) 수입의 관리·징수방법 및 수납기관 등에 관한 사항
- 4) 지출의 관리 및 지급 등에 관한 사항
- 5) 계약 및 채무관리에 관한 사항
- 6) 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항

다. 공사 및 감리의 계약은 일반공개경쟁입찰을 원칙으로 한다. 다만, 법 제11조제1항제9호에 해당하는 시행자로서 「건설산업기본법」 등 관계법령에 따라 시공능력을 갖춘 자는 직접 시공할 수 있다.

라. 공사의 입찰 및 계약방법 등은 규약·정관·시행규정 등에서 규정한 경우를 제외하고는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 예산회계 관계법령을 준용할 수 있다.

마. 결산보고서는 매 회계연도 종료일 30일 이내에 감사의 의견서를 첨부하여 대의원회의 의결을 거쳐야 한다. 이 경우 대의원회의는 결산보고서를 총회 또는 조합원에게 서면으로 알리고, 조합사무소에 비치하여 조합원이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

### 13. 공공시설용지의 부담에 관한 사항

체비지 및 기반시설 용지에 토지소유자가 부담해야 할 토지의 면적은 실시계획 및 환지계획에서 정하는 바에 따른다. 이 경우 토지의 형상, 토지의 가격 및 기반시설의 용도 등을 감안하여 평가전·후의 가격을 기준으로 한다.

### 14. 공고의 방법

환지계획 및 환지예지정지 지정에 관한 사항을 공람하는 경우에는

공람의 장소 및 그 방법 등에 관한 사항을 게시판 및 홈페이지에 게시하여 토지소유자 등 이해관계인이 열람할 수 있게 하여야 한다.

## 15. 토지평가협의회의 구성 및 운영에 관한 사항

가. 법 제28조제4항에 따른 협의회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함하여 11인 이상으로 구성한다. 이 경우 위원장은 조합장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

나. 위원은 대의원회의 인준을 받아 임명 또는 위촉하되 다음 각 호의 해당하는 자를 포함시켜야 한다.

- 1) 당해 사업구역 안의 토지소유자 등 이해관계자
- 2) 토지평가에 관한 전문지식을 가진 자
- 3) 도시개발사업에 관한 학식과 경험이 많은 자
- 4) 세정 및 회계의 업무에 관한 학식과 경험이 많은 자

다. 가목에 따른 협의회는 다음 사항을 심의한다.

- 1) 환지계획 수립을 위한 토지평가
- 2) 청산금 및 수익자 부담금 결정을 위한 토지평가
- 3) 불환지 청산금 결정을 위한 토지평가
- 4) 기타 사업시행에 필요하다고 인정하는 토지평가

## 16. 토지 등 가액 평가방법에 관한 사항

조성 토지 등의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 둘 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균하여 협의회의 심의를 거쳐 결정하여야 한다.

## 17. 환지계획 및 환지에정지의 지정에 관한 사항

가. 환지계획은 평가식을 원칙으로 한다.

나. 환지계획은 종전의 토지와 환지의 위치·지목·면적·토질·수

리·이용상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 합리적으로 정하여야 한다.

다. 환지예정지의 지정 기준은 다음과 같다.

- 1) 환지예정지는 협의회 심의와 대의원회의 의결을 거쳐 지정 또는 변경할 수 있다.
- 2) 환지예정지를 지정 또는 변경하는 경우에는 토지소유자와 당해 토지의 임차권자 등 이해관계인에게 서면으로 알리고, 관계서류의 사본을 공람시켜야 한다. 다만, 영 제60조에 따른 경미한 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.
- 3) 법 제35조에 따라 환지예정지의 지정을 위한 공람·공고를 하는 경우에는 그 조서와 도면을 관할 군수·구청장에게 통지하여야 한다.

## 18. 보류지 및 체비지의 관리·처분에 관한 사항

보류지 및 체비지의 관리·처분에 관한 사항은 세칙으로 정한다.

## 19. 청산에 관한 사항

가. 청산금은 권리면적과 환지면적과의 차이면적에 법 제40조에 따라 결정된 단가를 곱하여 산출한 금액으로 한다.

나. 청산금의 징수 및 교부에 관한 사항은 세칙으로 정한다.

## 20. 건축물을 설치하는 경우 당해 건축물의 관리 및 처분에 관한 사항

사업구역 안에 기반시설물의 관리 등을 위하여 설치하는 건축물은 인가 및 허가 전에 관리청의 의견을 들어야 한다.

## 21. 토지에 대한 소유권의 변동 등 시행자에게 통보하여야 할 사항

조합원이 그 권리를 양도하거나 주소 등을 변경하는 경우에는 그

양수자 또는 변경 당사자는 그 행위의 종료일부터 14일 이내에 그 사실을 조합에 신고하여야 한다. 이 경우 신고하지 아니하여 발생하는 불이익은 조합원에게 있다.

## 22. 조합의 운영비용에 관한 사항

조합은 운영비용을 책정할 수 있다. 이 경우 그 비용의 규모, 지급 시기 및 방법 등은 세칙으로 정한다.

## 23. 인터넷 홈페이지 개설 및 게시할 내용

가. 법 제13조제1항에 따라 조합의 설립인가를 받은 조합은 1개월 이내에 홈페이지를 개설하여야 한다.

나. 홈페이지에 게시할 내용은 다음 사항과 같다.

- 1) 도시개발구역 지정에 관한 사항
- 2) 개발계획 수립에 관한 사항
- 3) 조합설립의 인가에 관한 사항
- 4) 실시계획 인가에 관한 사항
- 5) 환지계획 및 환지예정지 지정에 관한 사항
- 6) 공사추진 및 환지처분에 관한 사항
- 7) 총회 및 대의원회 의결에 관한 사항
- 8) 회계 및 계약에 관한 사항
- 9) 기타 조합원의 권익 보호와 관련된 사항

## 24. 조합의 운영 및 해산 등

가. 조합의 운영 및 해산에 관하여 법, 영, 조례, 정관에서 정하지 아니하는 사항은 「민법」을 따른다.

나. 정관의 유권해석에 관하여는 관계법령 및 관계행정기관의 지침 또는 지시 등을 따른다. 다만, 정관이 법령의 개정으로 인하여 변경되어야 하는 경우에는 정관의 개정절차 없이 변경된 것으로

본다. 이 경우 관계법령의 내용이 임의규정인 경우에는 그러하지 아니하다.

## 25. 운영세칙

조합은 법 및 다른 법률에서 규정한 경우를 제외하고는 이 정관의 범위 안에서 운영세칙을 정할 수 있다.

## 26. 정관의 시행일

정관은 관할 법원으로부터 등기를 받은 날부터 시행한다. 변경의 경우에도 또한 같다.