

瑞山市第2地區土地區劃整理事業施行條例案

審 查 報 告 書

1. 審 查 經 過

가. 提出日字 : 1998. 3. 31

나. 提出者 : 瑞 山 市 長

다. 回附日字 : 1998. 3. 31

라. 上程日字 : 1998. 4. 10

2. 提案說明要指(提案說明 : 都市課長 南大浩)

가. 提案理由

- '96.12.21자 충청남도고시 제1996-217호, '97.2.6자 충청남도고시 제1997-28호 및 '98.2.20자, 충청남도고시 제1998-18호로 서산시도시계획(제2지구토지구획정리사업에 관한 계획)이 결정되고,
- '98.2.20자 충청남도공고 제1998-29호로 사업시행 명령받은 서산제2지구토지구획정리사업에 대하여 사업시행 인가를 받고져 토지구획정리사업법 제32조 및 같은법 시행령 제22조 규정에 의거 사업에 필요한 사항을 규정하고자 함.

나. 主要骨子

- ① 사업목적 및 명칭(안 제1,2조)
- ② 시행지구 및 시행토지면적(안 제3조)
- ③ 사업의 범위(안 제4조)
- ④ 사무소의 소재지(안 제5조)
- ⑤ 비용 부담에 관한 사항(안 제6,7조)
- ⑥ 사업기간(안 제8조)
- ⑦ 회계에 관한 사항(안 제9조)
- ⑧ 공고의 방법(안 제10조)
- ⑨ 토지 또는 토지에 관한 권리의 가액의 평가 방법에 관한 사항(안 제11조)
- ⑩ 환지계획 및 환지 예정지 지정에 관한 사항(안 제12내지15조)
- ⑪ 토지의 관리(안 제16조)
- ⑫ 체비지의 관리 및 처분에 관한 사항(안 제17조)
- ⑬ 체비지 및 공공시설용지 부담에 관한 사항(안 제18조)
- ⑭ 청산금 및 기타(안 제19조내지27조)

3. 專門委員 檢討意見 要指

- ◎ 이 조례는 토지구획정리사업법 제32조 및 같은법 시행령 제22조의 규정에 의하여 서산시 제2지구 토지구획정리사업의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정하는 것으로써,

◎ '98.2.20자 충청남도공고 제1998-29호로 사업시행 명령받아
서산시공고 제1998-48('98.2.25)호로 입법예고를 거친 본 조
례안은 상위법에 위반되는 사항이 없고 사업 시행에 필요한
제반 규정에 대하여 성안 되었음.

◎ 다만, 안 제6조 제1항 "비용에" 를 "비용을" 로, 안 제26조
제1항 "지구내토지" 를 "사업지구내토지" 로, "지구내추
진협의회" 를 "사업추진협의회" 로 자구를 수정하여 문장을
이해하는데 용이하도록 하는 것이 바람직 할것으로 사료됨.

4. 主要質疑 및 答辯要指 : 없었음

5. 討 論 : 없었음

6. 少數意見 : 없었음

7. 審査結果 : 수정가결

※ 수정안 별첨

제안번호	제 191 호
의결년월일	1998. . . (제 회)

서산시제2지구토지구획정리사업시행조례안

제 출 자	서 산 시 장
제출년월일	1998. 3. 31.

서산시제2지구토지구획정리사업시행조례안

의안 번호	191
----------	-----

제출년월일 : 1998. 3. 31
제 출 자 : 서 산 시 장

1. 제안이유

- '96. 12. 21자 충청남도고시제1996-217호 및 '97. 2. 6자 충청남도고시제1997-28호 및 '98. 2. 20자 충청남도고시제1998-18호로 서산도시계획(제2지구 토지구획정리사업에 관한계획) 결정되고
- '98. 2. 20자 충청남도공고 제1998-29호로 사업시행명령받은 서산제2지구 토지구획정리사업에 대하여 사업시행 인가를 받고져 토지 구획정리사업법 제32조 및 같은법 시행령 제22조의 규정에 의거 사업시행에 필요한 사항을 규정하고자 함.

2. 주요골자

- 가. 사업목적 및 명칭 (안 제1, 2조)
- 나. 시행지구 및 시행토지면적 (안 제3조)
- 다. 사업의 범위 (안 제4조)
- 라. 사무소의 소재지 (안 제5조)
- 마. 비용 부담에관한 사항 (안 제6, 7조)
- 바. 사업기간 (안 제8조)

사. 회계에관한 사항 (안 제9조)

야. 공고의 방법 (안 제10조)

자. 토지 또는 토지에관한 권리의 가액의 평가 방법에 관한 사항 (안 제11조)

차. 환지계획 및 환지 예정지 지정에 관한 사항 (안 제12내지15조)

카. 토지의 관리 (안 제16조)

타. 체비지의 관리 및 처분에 관한사항 (안 제17조)

파. 체비지 및 공공시설용지 부담에 관한 사항 (안 제18조)

하. 청산금 및 기타 (안 제19조내지27조)

3. 참고사항

가. 입법예고

- ° 예고방법 : 서산시공보 게재공고
- ° 예고기간 : '98. 2. 25 ~ 3. 16 (20일간)
- ° 공고번호 : 서산시 공고 제1998-48호 ('98. 2. 25)

나. 입법예고 결과 : 제출의견 없음.

다. 관련법

- ° 토지구획정리사업법 제32조 (지방자치단체 등의 시행인가)① 제7조의 규정에 의하여 지방자치단체 등이 구획정리사업을 시행하고자 할 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시행규정 및 사업계획을 정한 후 그 시행에 관하여 건설교통부 장관의 인가를 받아야 한다.
② 제1항의 규정에 의한 시행규정은 지방자치단체인 경우에는 지방자치단체의 조례로 정한다.
- ° 토지구획정리사업법 시행령 제22조 (지방자치단체등의 시행규정) 법 제32조 제1항의 규정에 의한 지방자치단체 등의 시행규정에는 다음 각호의 사항을 정하

여야 한다.

1. 사업목적 및 사업명칭
2. 시행지구 및 시행토지 면적
3. 사업의 범위
4. 사무소의 소재지
5. 비용부담에 관한 사항
6. 사업기간
7. 회계에 관한 사항
8. 공고의 방법
9. 토지 또는 토지에 관한 권리의 가액의 평가방법에 관한 사항
10. 환지계획 및 환지에정지 지정에 관한 사항
11. 법 제2조제2항에 규정하는 건축물등을 설치할 경우에는 당해 건축물의 관리 및 처분에 관한 사항
12. 보류지 및 채비지의 관리 및 처분에 관한 사항
13. 공공시설용지부담에 관한 사항
14. 청산금 처리에 관한 사항
15. 수익자부담금의 징수범위등에 관한 사항

서산시제2지구토지구획정리사업시행조례안

제1조(목적) 이 조례는 토지구획정리사업법(이하 “법”이라 한다) 제32조 및 동법시행령(이하 “령”이라 한다) 제22조의 규정에 의하여 서산시제2지구토지구획정리사업의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(사업의 명칭) 이 사업은 서산시제2지구토지구획정리사업(이하 “사업”이라 한다)이라 칭한다.

제3조(시행지구 및 면적) 사업은 서산시 동문동 일부토지 81,196 제곱미터를 대상으로 하며 그 필지별 시행 대상 토지와 면적 등에 관하여는 법 제32조 규정에 의하여 시장이 따로 정하는 사업계획에 의한다. 다만, 도시계획의 변경 결정으로 면적의 증감이 있을 때에는 그 면적으로 한다.

제4조(사업의 범위) 사업은 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환, 분합, 기타의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경, 공공시설의 설치, 변경, 택지조성 사업과 이에 따른 공사의 시행(지장물 정리 포함) 및 체비지의 관리처분등 기타 관련된 모든 사업으로 한다.

제5조(사무소의 소재지) 사업 시행자의 사무소는 서산시청내에 둔다.

제6조(비용부담) ①사업에 필요한 비용에 충당하기 위하여 토지 소유자로부터 경비를 부과·징수할 수 있다.

②제1항의 부과 금액은 시행지구안에 있는 토지의 위치, 지적, 토질, 이용상황, 환경등을 종합적으로 고려하여 공평하게 토지로서 부담하게 한다.

제7조(사업비) 사업에 소요되는 사업비는 체비지 매각수입금, 징수 청산금, 보조금 및 기타 수입금으로 충당함을 원칙으로 한다. 다만, 공사발주시 재원확보가 어려울경우 공사대금을 체비지로 대물변제할 수 있다.

제8조(사업기간) 사업기간은 법 제32조제1항의 규정에 의한 사업시행인가일로부터 3년 이내에 완료하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 천재지변 기타 부득이한 사유로 인하여 사업을 완료할 수 없는 경우에는 사업기간을 연장할 수 있다.

제9조(특별회계 설치) ①사업을 효율적으로 수행하기 위하여 특별회계를 설치하여 운영·관리한다.

②제1항에 의한 회계의 설치는 서산시토지구획정리사업비특별회계설치조례에 의한다.

제10조(광고) ①사업시행에 관한 광고는 일간신문·공보에 게재 및 게시판에 게시 공고하여야 한다. 또한, 시장이 필요하다고 인정할 때에는 토지 소유자 및 이해관계인에게 서면으로 통지할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 신문광고는 1회 이상 하여야 하며, 게시광고는 시청 및 사업시행지구 관할 동사무소 게시판에 14일 이상 공고 하여야 한다.

제11조(토지 및 지장물의 평가) ①사업시행전 또는 사업시행후의 토지 각 필지의 가격을 평정하고자 할 때에는 법 제48조의2 및 영 제30조의2의 규정에 의한 2개 이상의 공인평가기관에서 평가하여 산술 평균한 금액을 서산시토지구획정리사업토지평가협의회(이하 “협의회”라 한다)의 심의를 거쳐 결정한다.

②본 사업에 수반하는 지장물 이전 및 철거보상의 가격 결정은 제1항의 규정에 준한다.

③협의회의 구성 및 운영 등에 관하여는 서산시토지구획정리사업토지평가협의회조례에 의한다.

제12조(환지계획의 기준) ①환지계획은 면적식 방법을 기본으로 하고, 법 제48조 내지 제51조 및 제53조의 규정에 따라 급지별로 차등을 두어 산출된 권리 면적을 기준으로 하여 환지한다.

②환지는 가급적 제자리 환지를 원칙으로 하나 공공시설부지 또는 집단 체비지의 지정, 기타 부득이한 사유로 제자리 환지를 지정할 수 없을 경우에는 이와 대등하다고 인정하는 위치에 비환지할 수 있다.

③인가일 현재 토지수용법 제3조 각호의 1에 해당하는 공공시설의 용지에 대하여는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

④환지계획한 한 필지의 규모는 건축법 제49조 및 동법시행령 제80조, 서산시건축조례에 의한 용도지역별 대지면적의 최소한도 이상이어야 한다.

⑤환지계획 수립시 기존 시가화구역 또는 주거밀집지역등 토지이용도가 높은 지역과 저지대 임야등 토지이용도가 낮은 지역에 대하여는 차등감보율을 정하여야 한다. 특히, 기존주택자로서 사업이전부터 생활여건이 형성되어 있는 토지에 대하여는 감보율을 극소화하여 민원이 발생되지 않도록 하여야 한다.

⑥1필지 대지는 반드시 도로 또는 통로에 접하도록 환지계획 하여야 하며, 사업시행으로 인하여 통로가 없는 대지가 발생 하여서는 아니된다.

⑦공익에 기여되는 사업에 필요한 토지로서 교부될 환지면적이 협소하여 그 목적을 달성할 수 없어 환지계획 수립전에 중환지신고가 있을 때에는 중환지하여 교부할 수 있다.

⑧사업지구안 동일소유자의 파소토지가 산재해 있을 경우 환지면적이 파소토지가 되지 않도록 이를 합필하여 적정한 위치에 환지할 수 있다.

⑨기존 도로(국공유지)에 접하여 있는 기존건물 부지는 연도부담 적용을 제외할 수 있다. 단, 이 경우 가산면적 적용을 하지 아니한다.

제13조(특별지 환지) ①도로, 구거, 묘지 등 타용도로 사용 되었던 토지의 권리 면적이 건축법상 용도지역별 1택지 기준면적 미만인 토지와 상기의의 종전 토지면적이 건축법상 용도지역별 1택지 기준면적 미만인 토지는 환지를 교부하지 아니하고, 법 제52조의 규정에 의거 금전으로 청산할 수 있다. 다만, 시장이 필요하다고 인정할 때에는 1택지로 증 환지하여 교부할 수 있다.

②기존건물이 있는 토지와 공공시설 및 토공계획에 저촉되어 철거되는 건물 토지에 대하여는 제 1항의 규정에 불구하고 증환지하여 교부할 수 있다.

③종전토지의 지적이 광대한 토지는 시장의 필요에 따라 감환지하여 교부하고, 금전으로 이를 청산할 수 있다.

④권리면적이 건축법상 용도지역별 1택지 기준면적 미만의 토지에 대하여는 증환지 또는 소유자의 동의를 얻어 공유지분으로 환지할 수 있다.

제14조(환지에정지 지정) ①시장은 도지사로부터 환지계획의 인가를 받은후 환지에정지를 지정할 수 있다. 환지에정지를 변경·지정코자 할때 또한 같다. 단, 영 제32조의 규정에 의한 변경은 그러하지 아니하다.

②환지에정지를 지정하였을 때는 이를 고시하고, 동시에 토지 소유자에게 통지 하여야 한다. 또한 지정을 변경 또는 개정하였을 때에도 또한 같다. 단, 영 제32조의 규정에 의한 변경은 그러하지 아니하다.

제15조(환지에정지의 사용) ①토지소유자가 환지에정지를 사용하고자 할 때에는 별지 제1호서식에 의한 예정지 사용허가 신청서를 시장에게 제출하여야 하고, 시장은 사용허가 여부를 별지 제2호서식에 의하여 신청인에게 통지하여야 한다.

②환지에정지 사용허가 후 사용중인 토지로 인해 사업지구내 공사와 관련한 시설물에 피해가 발생하였을 경우에는 사용자가 변상하여야 한다.

제16조(토지의 관리) 시장이 환지에정지를 지정하고 공사를 완료하였을 때에는 토지소유자는 환지에정지를 유지 관리하여야 하며, 관리소홀로 인한 손해에 대하여 시장은 책임을 지지 아니한다.

제17조(체비지의 관리 및 처분) 사업비에 충당될 체비지는 도시형성의 촉진과 공공시설물 및 아파트 유치를 위하여 집단적으로 책정할 수 있으며, 체비지의 관리 및 처분에 관하

여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제18조(체비지 및 공공시설용지 부담) 사업시행 후의 체비지 및 공공시설용지에 대하여 토지소유자가 부담할 토지면적은 사업계획에서 정하는 바에 의하여 이의 부담방법은 규칙으로 따로 정한다.

제19조(청산금) 환지처분에 의하여 징수 또는 교부할 청산금액은 권리면적과 환지면적과의 차에 환지의 평정단가를 곱한 금액으로 한다.

제20조(증명 및 분할) ①시장은 환지에정지 지정 후 환지에 대한 증명서 및 기타 제증명 등을 발급할 수 있으며, 수수료는 서산시제증명등수수료징수조례에 의한다.
②환지에정지의 변경이나 분할은 공공의 계획에 의한 것이 아니므로 소유자의 신청에 의하여 처리하여야 한다.

제21조(등기완료후의 통지) 시장은 법 제65조의 규정에 의한 촉탁등기를 완료하였을 때에는 토지소유자 및 이해관계인에게 통지하여야 한다.

제22조(대리인 선정신고) 토지소유자 및 이해관계인이 서산시에 거주하지 않을 때에는 서산 시내 거주 또는 주소를 둔자를 대리인으로 정하여 사업 시행에 따른 이의신청 및 기타 의견을 제출할 수 있으며, 이경우 별지 제3호서식에 의하여 시장에게 신고하여야 한다.

제23조(주소·소유권등 변경 신고) 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 시장에게 신고하여야 한다.

1. 토지소유자(법인) 및 그 대리인의 주소, 성명, 거소를 변경할때(별지 제4호서식)
2. 환지처분전에 지적법 또는 부동산등기법에 의한 절차를 이행할때(별지 제5호서식)

제24조(신고의무 불이행자의 책임한계) 토지소유자가 제22조, 제23조의 규정에 의한 신고를 이행하지 아니함으로써 생기는 재반손해에 대하여는 시행자는 일체책임을 지지 아니하며 토지 소유자는 이에 대한 이의를 제기하지 못한다.

제25조(측량대행) ①시장은 공무원중 측량사 자격소지자가 없거나 기타 사무형편상 필요하다고 인정할 때에는 측량대행 자격을 갖춘 업체로 하여금 대행하게 할 수 있다.
②제1항의 규정에 의하여 측량업무를 지정 대행하게 할 때에는 대행자의 사무 및 책임한계, 대행수수료, 보증금등 기타 대행에 필요한 사항에 관하여 계약을 체결하여야 한다.

제26조(추진협의회 설치·운영) ①지구내 토지 소유자의 의견을 받아 들여 시행자와 협의 및 건의하기 위하여 지구내추진협의회(이하 “추진협의회” 라 한다)를 둔다.

②추진협의회 위원은 사업지구내의 토지 소유자 중에서 위원장 1명을 포함하여 8명 이내의 위원으로 구성하여 운영한다.

제27조(시행규칙) 이 조례 시행에 필요한 세부사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제1호 서식]

환지 예정지 사용 허가 신청서

서산시제2지구토지구획정리사업시행조례 제15조제1항 규정에 의거 아래와 같이 사용 허가 신청 하오니 허가하여 주시기 바랍니다.

19 년 월 일

신청인 주 소 :

성 명 :

①

지구명	중진 의 토 지				환 지 예 정 지			사용 목적	사용 면적	소 유 자	
	동명	지번	지목	지적	브룩	회지	면적			주 소	성 명

- ※ 첨부서류 : 1) 토지 등기부등본 1부
2) 경계명시 측량성과도 1부

서 산 시 장 귀하

예정지 사용 허가 (발허) 통지서

토지소유자 주 소 :
성 명 :

귀하가 신청한 환지에정지 사용허가 신청에 대하여 아래 조건을 부하여 서산시제2지구토지구획정리사업시행조례 제15조제1항의 규정에 의하여 아래와 같이 환지에정지 사용을 허가함.

지구명	종 전 의 토 지				환 지 에 정 지			사 용 목 적	사 용 면 적	비 고
	동명	지번	지목	지적	브룩	롯트	면적			

※ 조 건 : 별 첨

19 년 월 일

서 산 시 장

(뒷면)

환지 예정지 사용 허가 조건

1. 환지 예정지 사용에 있어 공공사업에 지장이 있을 때에는 시장의 지시에 따라 제반물건을 지체없이 철거 하여야 함.
2. 환지 예정지를 사용할 경우에는 환지 예정지 지정표시 말뚝에 의거 사용하여야 함.
3. 환지 예정지 지정표시 말뚝은 토지소유자 또는 관리인이 보존 하여야 하며, 만약 표시 말뚝 분실로 인하여 재 측량신청을 할 경우 수수료는 본인이 부담 하여야 한다.
4. 공작물 및 건축물의 착공 및 준공은 관계법에 의거 지체없이 이행하여야 함.
5. 신청한 면적이상의 사용, 목적 이외의 사용 또는 인근지역을 침범 사용 하였을 때에는 본 허가를 취소하고 관계법에 의거 의법 조치함.

[별지 제3호 서식]

대리인 선정 신고

서산시제2지구토지구획정리사업시행조례 제22조의 규정에 의하여 대리인을 선정하여 신고 합니다.

19 년 월 일

지 구 명 :

환지에정지 위치 : 동 번지 (블럭 롯트)

환지에정지 면적 : ㎡

토지소유자 주 소 :

성 명 : ①

주민등록번호 :

대 리 인 주 소 :

성 명 : ①

주민등록번호 :

* 구비서류 : 1) 토지 등기부등본 1부

2) 인감 증명서 1통 (용도 : 대리인선정 신고용)

서 산 시 장 귀하

[별지 제4호 서식]

주소(성명) 변경 신고

지구명 :

환지에정지 위치 : 서 산 시 동 문 동 번지 (브릭 롯트)

환지에정지 면적 : m²

변경 사항

변경 전 주소 (성명)	변경 후 주소 (성명)	비 고

상기와 같이 주소(성명)가 변경되었기에 서산시제2지구토지구획정리사업시행조례 제23조 규정에 의하여 주소(성명) 변경을 신고합니다.

- * 별 침 : 주민등록초본 1통 (주소, 거소 변경시)
 호적 등 본 1통 (성명 변경시)
 토지 등기부등본 1통

199 년 월 일
신고인 (인)

서 산 시 장 귀하

토지소유권 이전신고

지구명	중 전 의 토 지				환 지 예 정 지						비 고	
	동명	지번	지목	지적	브 록	롯 트	권 리 면 적	환 지 면 적	과 도 면 적	부 족 면 적		

상기 재산은 19 년 월 일 매매 하였으므로 서산시제2지구토지구획정리사업시행조례 제23조에 의하여 연서로서 신고 합니다.

매 도 인 주 소 :
 성 명 : ①
 주민등록번호 :
 매 수 인 주 소 :
 성 명 : ①
 주민등록번호 :

※ 첨 부 : 토지 등기부 등본 1 부

서 산 시 장 귀하