

【건설교통부 훈령 90호】

# 개발제한구역 토지 매수 및 관리 지침

2008. 6. 4

건 설 교 통 부

# 목 차

제1장 총칙 .....	1
제1절 목적 .....	1
제2절 용어의 정의 .....	1
제3절 법적근거 및 적용범위 .....	1
제2장 개발제한구역 토지등의 매수 .....	2
제1절 협의매수의 기본원칙 .....	2
제2절 협의매수 대상토지의 선정 .....	2
제3절 협의매수 절차 .....	3
제4절 매수청구제도 운영 .....	4
제3장 개발제한구역 매수토지의 관리 .....	4
제1절 매수토지 관리의 기본원칙 .....	4
제2절 매수토지의 보전관리 .....	5
제3절 임대·대부 및 활용 .....	6
제4장 토지 매수 및 관리업무 위탁 .....	7
제1절 업무위탁의 범위 및 방법 .....	7
제2절 수탁관리자의 임무 .....	7
제3절 위탁관리자의 지도·감독 .....	8
제5장 행정사항 .....	9

## 제1장 총 칙

### 제1절 목적

1-1-1. 이 지침은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 (이하 “법”이라 한다)』 제17조 내지 제20조의 규정에 의거 개발제한 구역 토지 및 그 토지의 정착물(이하 “토지등”이라 한다)의 매수 및 매수한 토지등의 관리에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

### 제2절 용어의 정의

1-2-1. “개발제한구역”이라 함은 법 제3조 규정에 의하여 결정·고시된 구역을 말한다.

1-2-2. “매수청구”라 함은 법 제17조 규정에 의하여 개발제한구역 토지 소유자가 국토해양부장관에게 매수를 청구하는 것을 말한다.

1-2-3 “협의매수”라 함은 법 제20조의 규정에 의하여 개발제한구역 토지 등의 소유자와 국토해양부장관이 협의하여 매수하는 것을 말한다.

1-2-4. “위탁관리자”라 함은 개발제한구역 토지등 매수 및 매수토지등 관리업무를 수행하는 국토해양부장관을 말한다.

1-2-5. “수탁관리자”라 함은 위탁관리자로부터 위탁을 받아 개발제한구역 토지등 매수 및 매수토지등 관리업무를 수행하는 한국토지공사를 말한다.

### 제3절 법적근거 및 적용범위

#### 1-3-1. 법적근거

1) 법 제17조 내지 제20조, 제29조

2) 『국가균형발전 특별법』 제33조, 제46조

### 1-3-2. 적용범위

개발제한구역 토지등의 매수 및 매수한 토지등의 관리에 관한 업무는 타법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 지침이 정하는 바에 따른다.

## 제2장 개발제한구역 토지등의 매수

### 제1절 협의매수의 기본원칙

2-1-1. 개발제한구역 지정 목적을 달성하기 위하여 필요한 토지등을 매수하여 개발압력을 원천적으로 차단한다.

2-1-2. 녹지축 유지에 필요한 토지등을 국가가 매수하여 훼손을 방지함에 따라 도시환경보전에 기여한다.

### 제2절 협의매수 대상토지등의 선정

2-2-1. 개발압력을 차단하고 녹지축 유지에 필요한 다음 각 1호에 해당하는 개발제한구역 토지등(이하 “우선매수 대상토지등”이라 한다.)를 우선 매수한다.

- 1) 개발제한구역 내측경계선으로부터 2km 이내 토지등
- 2) 해제되거나 해제될 지역의 경계선으로부터 1km 이내 토지등
- 3) 해제 후 벨트(Belt) 폭이 2km 미만인 지역에 위치한 토지등
- 4) 집단취락의 경계선으로부터 0.5km 이내 토지등
- 5) 계획적 매수를 통하여 녹지축의 유지나 미래의 공공적 수요 등을

위하여 확보할 필요가 있다고 국토해양부장관이 인정하는 지역에 있는 토지등

2-2-2. 우선 및 일반매수 대상토지등(우선매수 대상토지등을 제외한 개발제한구역 토지)는 각각 우선순위를 정하여 순차적으로 매수하여야 한다.

2-2-3. 한정된 매입예산을 효율적으로 운영하기 위하여 매입 후 보전 및 관리가 곤란하거나 매입이 부적정한 토지 등은 매수대상에서 제외할 수 있다.

2-2-4. 매수대상 토지등으로 선정되었으나, 당해 연도 예산 부족으로 인하여 매수하지 못한 토지등은 차년도 예산으로 매수한다.

### 제3절 협의매수 절차

2-3-1. 국토해양부장관은 협의매수 신청접수 7일전에 일반인에게 매수에 관한 사항을 전국을 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문에 공고하여야 하며, 국토해양부와 한국토지공사 홈페이지 등에 게시하여 일반인에게 알려야 한다.

2-3-2. 협의매수를 위하여 토지소유자로부터 매도신청은 원칙적으로 연중 접수하고, 접수된 토지의 매수 예상액이 당해 연도 예산보다 적을 경우에는 재차 공고할 수 있다.

2-3-3. 접수된 토지는 현황도로, 지장물 설치여부 등 토지이용 현황을 조사하여 매수여부를 결정토록 하여야 한다.

2-3-4. 수탁관리자는 2-2-1 (5)에 해당하는 계획적 매수대상 토지에 대하여는 토지소유자로부터 매도신청 여부에 관계없이 미리 토지 현황과 시세의 조사, 지가동향 등을 면밀히 파악하고 토지소유자와 수의시담 하는 등 적극적으로 해당 토지를 매수할 수 있도록 최선의 노력을 기울여야 한다.

2-3-5 매수 가격은 협의 매수 신청 시점의 표준지공시지가를 기준으로 『부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률』 제2조제9호의 규정에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다.

#### 제4절 매수청구제도 운영

2-4-1. 국토해양부장관은 법 제17조에 따라 개발제한구역 토지에 대하여 매수를 청구한 토지가 매수기준에 부합하는 경우에는 이를 매수하여야 한다.

2-4-2. 매수 청구를 받은 날로부터 2월 이내에 매수대상여부 및 매수 예상가격을 매수청구인에게 통보하여 3년 이내에 매수하여야 한다.

2-4-3. 매수대상 판단기준, 매수 절차, 매수가격 산정 및 제출 서류 등은 법 제17조 내지 제19조, 같은 법 시행령 제28조 내지 제33조 및 같은 법 시행규칙 제11조 내지 제12조의 규정을 따른다.

2-4-4. 매수대상토지로 결정된 토지는 협의매수 대상토지보다 우선하여 매수할 수 있다.

### 제3장 개발제한구역 매수토지의 관리

## 제1절 매수토지 관리의 기본원칙

3-1-1. 국토해양부장관은 개발제한구역 지정 목적을 달성하기 위하여 매수 토지를 온전히 보전하여야 한다. 다만 매수토지에 대한 토지 이용의 효율성 제고 및 가치증대를 위하여 개발제한구역지정 목적에 위배되지 않는 범위 내에서 매수 토지를 제한적으로 활용할 수 있다.

## 제2절 매수토지의 보전 관리

3-2-1. 매수토지에 대한 무단 점·사용 및 훼손을 방지하고 환경을 보전하기 위하여 다음과 같이 현장 점검을 실시하고 그 결과를 별첨양식에 기록하여 관리한다.

- 1) 정기점검은 매년 1/4분기에 실시한다.
- 2) 합동점검은 매년 1회 이상 실시한다.
- 3) 무단 점·사용 및 불법훼손 등이 우려되는 토지에 대하여는 수시로 점검을 실시한다.

3-2-2. 상습적인 무단 점·사용, 쓰레기 투기 등 훼손이 우려되는 토지에 대하여는 안내간판 및 경계울타리 설치 등 관리방안을 강구하여 시행한다.

3-2-3. 매수토지의 경계가 불분명 하거나, 인접한 토지의 소유자가 매수토지를 잠식하여 사용할 경우 경계복원측량을 실시하여 매수토지를 온전히 보전하여야 한다.

3-2-4. 매수하여 관리중인 토지에 대하여 다음 사항을 기재한 관리대장을 작성·비치하여야 한다.

- 1) 토지소재지, 지번, 지목, 면적

- 2) 장부 가격
- 3) 위치도 및 현황도면
- 4) 사용, 임대 등 토지관리에 관한 사항
- 5) 기타 공부 등 토지관리에 필요한 사항

### 제3절 임대·대부 및 활용

3-3-1. 매수토지에 대하여 영농 또는 공원(지방자치단체에서 직접 조성하는 도시공원을 말한다)조성을 목적으로 하는 경우에는 임대·대부할 수 있다.

3-3-2. 임대·대부한 토지에는 시설물을 설치할 수 없다. 단, 영농을 위하여 불가피한 다음 시설물은 허가를 득한 후 설치할 수 있다.

- 1) 순수 농업용 경비닐하우스(유리 또는 강화프라스틱 제외)
- 2) 10제곱미터 이하의 농업용 원두막(개방형)

3-3-3. 임대계약 방법, 임대기간, 임대요율 및 임대료 납부방법 등은 『국유재산법』 및 『국가균형발전특별법』의 규정을 준용한다.

3-3-4. 임대·대부한 토지를 임대 목적과 상이하하게 이용할 경우에는 적정한 기간을 정하여 시정을 요구하여야 하며, 시정요구에 응하지 않을 경우에는 계약을 해지하여야 한다.

3-3-5. 매수토지의 가치 증대를 위하여 필요한 경우 분할·합병, 성·절토, 정지, 축대의 축조 및 옹벽 등을 설치하여 관리할 수 있다.

3-3-6. 계획적 매수로 인하여 일단의 토지를 매수할 경우에는 수목원 조성 등 개발제한구역 지정목적에 위배되지 않는 범위 내에서 활용 방안을 강구하여야 한다.

3-3-7. 매수토지는 원칙적으로 처분할 수 없다. 다만, 국가 또는 지방

자치단체와 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조의 규정에 의한 사업시행자가 동법 제4조의 공익사업을 시행하기 위한 사업부지로 사용되는 경우에는 『국유재산법』 및 『국가균형발전특별법』에 따라야 한다.

## 제4장 토지 매수 및 관리업무 위탁

### 제1절 업무위탁의 범위 및 방법

4-1-1. 국토해양부장관은 법 제29조제2항 및 시행령 제41조제1항의 규정에 따라 “제2장 개발제한구역 토지의 매수”업무를 한국토지공사에 위탁하여 시행한다.

4-1-2. 국토해양부장관은 『국가균형발전 특별법』 제46조 및 같은 법 시행령 제47조제1항의 규정에 따라 “제3장 개발제한구역 매수토지의 관리”업무를 한국토지공사에 위탁하여 시행한다.

### 제2절 수탁관리자의 임무

4-2-1. 수탁관리자는 매수토지에 대한 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여야 한다.

4-2-2. 수탁관리자는 개발제한구역 토지매수 및 관리업무를 효율적으로 수행하기 위하여 본 지침에 대한 세부 절차, 방법 및 기준 등을 수립하여 시행한다.

4-2-3. 개발제한구역 토지매수 및 매수토지 관리업무의 효율적 수행을 위하여 개선방안을 강구하여야 한다.

4-2-4. 수탁관리자는 개발제한구역의 토지매수 및 관리업무의 효율적

추진과 투명성 제고 및 전문가의 자문을 구하기 위하여 필요한 경우 자문기구를 설치 운영할 수 있다.

4-2-5. 개발제한구역 토지매수 및 매수토지 관리와 관련하여 수탁관리자는 다음의 사항을 보고하여야 한다.

- 1) 총괄계획보고 : 토지매수 및 매수토지관리 세부계획
- 2) 매수보고 : 대상토지 선정결과 및 매수결과
- 3) 월간보고 : 매수토지의 임대 등 토지관리 실적
- 4) 수시보고 : 기타 개발제한구역 토지 매수 및 토지매수 관리와 관련한 중요사항

### 제3절 위탁관리자의 지도·감독

4-3-1. 위탁관리자는 수탁관리자에게 위탁수수료와 위탁업무 수행에 소요되는 다음 경비를 지급하여야 한다.

- 1) 공고료 및 홍보비용
- 2) 감정평가수수료
- 3) 등기이전 및 공부 발급 비용
- 4) 측량수수료
- 5) 위탁업무 수행을 위한 출장비
- 6) 매수토지 관리를 위한 환경정화비용 및 시설물 설치비

4-3-2. 위탁관리자는 위탁업무와 관련하여 필요한 경우 수탁관리자에게 업무지시 또는 자료제출을 요구할 수 있다.

4-3-3. 위탁관리자는 매입토지에 대한 무단 점·사용과 훼손 방지 및 관리 실태를 조사하기 위하여 년 1회 이상 합동점검을 실시하여야 한다.

4-3-4. 위탁관리자는 업무처리의 적정성, 예산집행의 공정성 등 위탁 업무전반 또는 분야별로 점검을 실시할 수 있으며, 점검 15일 전에 수탁관리자에게 점검사항을 통보하여야 한다.

4-3-5. 수탁관리자는 특별한 사유가 없는 한 위탁업무에 관하여 위탁 관리자의 지시나 요구 사항을 충실히 따라야 하며, 점검에 적극 협조하여야 한다.

## 제5장 행정사항

5-1. 수탁관리자는 관리실적을 매월 10일까지 보고하여야 한다.

5-2. 수탁관리자는 다음사항을 포함한 세부사업계획을 매년 2월말까지 수립하여 위탁관리자의 승인을 얻어야 한다.

- 1) 당해 연도 협의매수 일정 및 방향
- 2) 매수 및 관리에 대한 홍보계획
- 3) 매수토지에 대한 임대 등 관리계획
- 4) 사업시행에 소요되는 경비 산출내역

5-3. 수탁관리자는 매년 6월말까지 다음 연도 위탁업무에 대한 사업계획을 수립하여 보고하여야 한다.

5-4. 수탁관리자는 매년 12월 31일까지의 추정 예산집행실적 및 증빙 서류 등 정산 내역서를 12월15일까지 위탁관리자에게 제출하고 위탁관리자는 12월31일 이전에 이를 정산하여 정산한 금액을 위탁 수수료와 같이 지급하여야 한다.

5-5. 위탁관리자는 토지매수 및 매수토지 관리에 필요한 예산을 수탁관리자에게 배정하고 수탁관리자는 배정받은 예산의 범위 내에서 정부

의 예산회계 관계법령이 정하는 바에 따라 집행하여야 한다.

## 부 칙

1. 이 지침은 2008년 6월 20일부터 시행한다.

별지

개발제한구역 매수토지 점검일지

(200 년 월 일)

담당	과장

연번	대상토지	점검결과	조치사항	비고