

# 택지개발업무처리지침개정내용

2008. 5

주 택 토 지 실  
(택지개발과)

## 1. 추진배경

- 지구지정 제안을 위한 사전협의시 보안관리 강화로 개발 정보의 누설을 방지하고, 협의양도사업자에 대한 택지 공급기준을 명확히 규정함으로써 택지 공급의 공정성 제고

※ 택지개발 정보관리 강화(국민권익위원회 권고, '07.12.26)  
협의양도사업자 택지공급기준 명확화(규제개혁과제)

## 2. 주요내용

### 가. 개발정보 보안관리 강화

#### □ 현황 및 문제점

- 사업시행자가 예정지구 지정을 위한 조사·협의 등 개발계획을 입안할 경우 자체 보안대책을 수립·시행 토록 하고 있으나,
  - 관계기관과 사전협의시 협의내역 기록·관리 등 보안 관리 미흡

#### □ 개정내용(안 제4조제1항제3호 신설)

- 사업시행자가 후보지 조사 등 입안과정에서 관계기관과 사전협의할 경우 개괄적인 사항으로 최소화하고, 협의 내용·일시·당사자 등 협의내역을 기록·관리하도록 함

#### □ 개정사유

- 택지개발사업의 보안관리 강화로 개발정보 누설 방지 필요

## 나. 협의양도사업자 택지공급기준 명확화

### □ 현황 및 문제점

- 협의양도사업자에게 택지를 수의공급하는 경우 토지의 소유목적·용도 및 주택건설사업 추진정도 등을 고려 하도록 하고 있으나
  - 택지공급기준이 불명확한 측면이 있어 택지공급의 공정성 침해 우려 및 민원 발생 소지

### □ 개정내용(안 제19조의2 신설)

- 협의양도사업자에 대한 택지공급시 고려 기준을 구체적으로 규정
  - 주민공람공고일 현재 주택건설 목적으로 토지소유 또는 소유권 이전계약을 체결하였을 것
  - 용도지역 등 토지 용도가 주택건설에 적합할 것
  - 주택건설사업계획 승인을 받았을 것(승인신청, 용역수행 결과 등 사업추진사실이 객관적으로 확인되는 경우 포함)

### □ 개정사유

- 협의양도사업자에 대한 택지공급기준을 명확히 함으로써 택지공급의 공정성 제고 및 민원 최소화 도모

## 다. 기관명칭 변경

- 건설교통부를 국토해양부로 변경

※ 붙임 : 택지개발업무처리 지침 개정(안)

## 택지개발업무처리지침 개정(안)

택지개발업무처리지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제6항부터 제8항까지 중 “건설교통부장관”을 각각 “국토해양부장관”으로 한다.

제4조제1항제1호 중 “택지개발예정지구”를 “예정지구”로 하고, 동항에 제3호를 다음과 같이 신설하며, 동조제2항 중 “건설교통부”를 “국토해양부”로 한다.

3. 후보지 조사 및 입안과정에서의 사전협의를 개괄적인 사항으로 최소화하고, 예정지구 경계 등 구체적인 개발정보가 포함되지 않도록 하여야 하며, 협의내용·일시 및 당사자 등의 내역을 기록·관리 하여야 한다.

제5조제4항 본문, 제5항 및 제7항 중 “건설교통부장관”을 각각 “국토해양부장관”으로 한다.

제6조제3항 각 호 외의 부분 중 “건설교통부장관”을 “국토해양부장관”으로 한다.

제8조제1항 중 “건설교통부장관”을 “국토해양부장관”으로 한다.

제9조제2항 및 제4항 중 “건설교통부장관”을 각각 “국토해양부장관”으로 한다.

제13조제4항 중 “건설교통부장관”을 “국토해양부장관”으로 한다.

제17조제2항 각 호 외의 부분 단서, 제3항 단서 및 제8항 중 “건설교통부장관”을 각각 “국토해양부장관”으로 한다.

제18조제5항 중 “건설교통부장관”을 각각 “국토해양부장관”로 한다.

제19조의2제3항 중 “건설교통부장관”을 “국토해양부장관”으로 하여 동조를 제19조의3으로 하고, 제19조의2를 다음과 같이 신설한다.

제19조의2(협의양도사업자 택지공급) 영 제13조의2제5항제5호에 따라 협의양도사업자에게 수의계약으로 택지를 공급하는 경우에는 토지의 소유목적·용도 및 주택건설사업의 추진정도 등이 예정지구 지정 공람공고일 현재 다음 각 호에 적합하여야 한다.

1. 예정지구 안에서 주택건설을 목적으로 토지를 소유(소유권 이전 계약이 체결되어 있고, 해당 예정지구의 지정일까지 소유권을 취득하는 경우를 포함한다)하여야 한다.
2. 용도지역 등 토지의 용도가 주택건설에 적합하여야 한다.
3. 「주택법」 제16조에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받아야 한다. 이 경우 주택건설사업계획의 승인 신청을 하였거나, 용역수행 결과 등에 의하여 주택건설사업 추진 사실이 객관적으로 확인되는 경우를 포함한다.

제24조제4항 본문 중 “건설교통부장관”을 “국토해양부장관”으로 한다.

제26조제3항 중 “건설교통부장관”을 “국토해양부장관”으로 한다.

제29조제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “건설교통부장관”을 “국토해양부장관”으로 한다.

## 부 칙

①(시행일) 이 지침은 2008년 6월 2일부터 시행한다.

②(협의양도사업자 택지공급에 관한 적용례) 제19조의2의 개정규정은 이 지침 시행일이후 예정지구 지정 공람공고하는 사업지구부터 적용한다.



자 등의 내역을 기록·관리하여야 한다.

②시·도지사 또는 시장·군수는 예정지구 지정을 추진하고 있는 지역에 대해 부동산 거래 동향 등을 수시로 파악하여 부동산투기 등 부작용이 발생될 우려가 있다고 판단되는 경우에는 건설교통부 및 국세청 등 유관기관과 긴밀히 협조하여 적절한 대책을 강구하여야 한다.

② \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_국토해양부\_\_\_\_\_

제5조(택지개발예정지구의 선정)

제5조(택지개발예정지구의 선정)

① ~ ③ (생략)

① ~ ③ (현행과 같음)

④건설교통부장관이 495만제곱미터 이상 신도시를 개발하는 경우에는 주민 등의 의견청취 전에 국방부, 농림부, 환경부와 사전협의를 하여야 하며, 이 경우 협의내용을 대외비로 분류하여 대외유출이 되지 않도록 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 군사시설보호구역이 포함되는 경우에는 495만제곱미터 미만이라도 국방부와 사전협의를 거쳐야 한다.

④국토해양부장관\_\_\_\_\_

⑤건설교통부장관이 제4항에

⑤국토해양부장관\_\_\_\_\_

따른 495만제곱미터 이상의 신도시를 개발하고자 하는 경우에는 관계장관회의를 거친 후 계획발표를 하여야 한다.

⑥ (생략)

⑦예정지구 중에 혁신도시개발 예정지구로 중복지정된 지구에 대하여는 제10조, 제11조, 제13조, 제15조, 제17조, 제18조, 제24조, 제29조에 따른 토지이용계획, 용지분류, 주택건설용지·공공시설용지의 배분, 개발된 택지의 공급·가격·공급방법 및 지구단위계획의 관리 등을 건설교통부장관이 달리 정할 수 있다.

⑥ (현행과 같음)

⑦ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_국토해양부장관\_\_\_\_\_

제6조(민자유치사업의 부대사업으로 시행하는 택지개발사업)

제6조(민자유치사업의 부대사업으로 시행하는 택지개발사업)

①·② (생략)

①·② (현행과 같음)

③민간투자사업시행자가 제1항의 규정에 의하여 예정지구 지정제안을 하고자 할 때에는 「택지개발촉진법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제4조의2에 따라 관계서류 및 도면외에 다음 각호의 사항을 기재한 서류

③ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

를 첨부하여 시·도지사를 경유하여 건설교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 2. (생략)

④ (생략)

제8조(주민공람공고) ① 건설교통부장관은 제출된 예정지구 지정 제안서류를 검토한 결과 지구지정의 필요가 있다고 인정되는 경우에 관계서류 사본을 관할 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여 주민에게 공람공고하여야 한다.

② (생략)

제9조(시·도지사의 택지개발예정지구 지정) ① (생략)

② 시·도지사는 제1항에 따른 예정지구 지정 및 개발계획수립에 따른 시·도 주택정책심의위원회의 심의를 거친 때에는 그 결과를 3일 이내에 건설교통부장관에게 보고하여야 한다.

④ 시·도지사가 지정한 예정지구를 변경하는 경우로서 변경되는 면적이 예정지구면적의 100분의 10의 범위를 초과하면서

-----  
국토해양부장관  
-----.

1. 2. (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

제8조(주민공람공고) ① 국토해양부장관-----

② (현행과 같음)

제9조(시·도지사의 택지개발예정지구 지정) ① (현행과 같음)

② -----

-----국토해양부장관-----.

④ -----

변경후 전체 지구면적이 20만제곱미터를 초과하는 경우에는 건설교통부장관에게 예정지구지정 변경을 요청하여야 한다.

제13조(주택건설용지의 배분 등) ① ~ ③ (생략)

④ 주택법 제41조의3 제1항에 따라 지정된 주택공영개발지구에 대하여 건설교통부장관이 공동주택의 규모 및 종류 등을 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

제17조(개발된 택지의 공급) ① (생략)

② 제1항에 따라 주택건설용지를 공급하는 경우, 다음 각호에 해당하는 임대주택건설용지를 확보·공급하여야 한다. 다만, 제1호는 건설교통부장관이 예정지구별 국민임대주택 수요분석 결과 배분비율을 조정할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 이를 조정할 수 있으며, 제2호 및 제3호는 60만㎡이하의 사업지구에서는 적용하지 아니할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

-----국토해양부장관-----.

제13조(주택건설용지의 배분 등) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----

-----국토해양부장관-----.

제17조(개발된 택지의 공급) ① (현행과 같음)

② -----

-----국토해양부장관-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

③제2항에 따라 임대주택건설 용지를 확보함에 있어 동항제1호 및 제2호의 규정에 의한 임대주택건설용지의 합이 공동주택건설용지의 40% 이상이어야 한다. 다만, 건설교통부장관이 임대주택 수요 등 예정지구의 특수성을 감안하여 공동주택의 규모 및 종류 등을 달리 정하는 경우에는 그에 따른다.

④ ~ ⑦ (생략)

⑧주택법 제41조의3제1항에 따라 지정된 주택공영개발지구에 대하여 건설교통부장관이 공동주택의 규모 및 종류 등을 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

⑨ (생략)

제18조(택지의 공급가격 및 방법)

① ~ ④ (생략)

⑤제1항 별표3 및 제2항 별표4에 따라 추천으로 공급하는 감정가격은 한국감정원과 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」 제7조 및 제29조의 규정에 의하여 건설교통부장관이 고시한 「부동산가격 조

③ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 국토해양부장관 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

④ ~ ⑦ (현행과 같음)

⑧ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 국토해양부장관 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

⑨ (현행과 같음)

제18조(택지의 공급가격 및 방법)

① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 국토해양부 장관 \_\_\_\_\_

사·평가를 위한 감정평가업자 선정기준」 제3조 제4항의 규정을 충족하여 건설교통부장관이 지정한 우수감정평가업자중 한 국감정평가협회에서 추천하는 감정평가업자가 평가한 가격을 산술평균한 가격으로 한다.

<신 설>

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 국토해양부장관 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

제19조의2(협의양도사업자 택지 공급) 영 제13조의2제5항제5호에 따라 협의양도사업자에게 수의계약으로 택지를 공급하는 경우에는 토지의 소유목적·용도 및 주택건설사업의 추진정도 등이 예정지구 지정 공람공고일 현재 다음 각 호에 적합하여야 한다.

1. 예정지구 안에서 주택건설을 목적으로 토지를 소유(소유권 이전계약이 체결되어 있고, 해당 예정지구의 지정일까지 소유권을 취득하는 경우를 포함한다)하여야 한다.
2. 용도지역 등 토지의 용도가 주택건설에 적합하여야 한다.
3. 「주택법」 제16조에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받아야 한다. 이 경우 주택건설

사업계획의 승인 신청을 하였거나, 용역수행결과 등에 의하여 주택건설사업 추진 사실이 객관적으로 확인되는 경우를 포함한다.

제19조의2(복합개발시행자에 대한 택지공급) ①·② (생략)

③복합개발시행자에게 출자를 하고자 할 경우에는 사전에 건설교통부장관에게 필요성 및 출자 비율 등을 보고하여야 한다.

제24조(택지의 공급 등) ① ~ ③ (생략)

④사업시행자가 공동주택건설 용지를 공급하고자 할 경우에는 건설교통부장관이 정한 순위내에서 건축공정이 전체공정의 40% 이상 달한 후에 입주자를 모집하고자 하는 자에게 우선 공급하여야 한다. 다만, 우선 공급 희망자가 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ (생략)

제26조(준공검사 및 보고) ①·② (생략)

제19조의3(복합개발시행자에 대한 택지공급) ①·② (현행과 같음)

③ \_\_\_\_\_ 국토해양부장관 \_\_\_\_\_.

제24조(택지의 공급 등) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ \_\_\_\_\_ 국토해양부장관 \_\_\_\_\_.

⑤ (현행과 같음)

제26조(준공검사 및 보고) ①·② (현행과 같음)

③준공검사자는 제2항에 따라 준공검사서를 교부한 때에는 별지 제3호서식에 따라 이를 건설교통부장관에게 보고하고 당해 시·도지사에게도 통보하여야 한다.

제29조(지구단위계획) ①(생략)

②준공된 택지개발사업지구는 계속하여 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 제1항의 규정에 의하여 수립된 지구단위계획으로 관리하여야 하며, 준공일로부터 10년(330만 제곱미터 이상 택지개발사업지구로서 자족기능 등을 확보하기 위해 건설교통부장관이 추진하는 신도시는 20년)간은 준공당시 수립된 지구단위계획을 유지하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. ~ 5. (생략)

③ \_\_\_\_\_ 국토해양부장관 \_\_\_\_\_.

제29조(지구단위계획) ①(현행과 같음)

② \_\_\_\_\_ 국토해양부장관 \_\_\_\_\_.

1. ~ 5. (현행과 같음)