

## ● 택지개발업무처리지침

(제정 택지58540-647, '95. 8.10)

개정 택지58540-95,	'96. 2. 6	(소형주택건설용지 배분비율 완화)
택지58540-59,	'97. 1.29	(임대주택건설용지 우선공급 및 가격조정)
택지58540-256,	'97. 5.22	(사회복지시설용지 가격조정)
택지58540-390,	'97. 7.23	(25.7평초과 분양주택건설용지의 용도변경)
택지58540-545,	'97.10.13	(분양주택용지 임대전환시 호수초과비율조정)
택지58540-50,	'98. 1.26	(주택건설용지 지역별 배분비율 조정 등)
택지58540-573,	'98. 6.23	(합동개발택지 공급시 지역업체 우선공급권 완화)
택지58540-1509,	'98.12.23	(택지공급가격 및 공급방법 개선)
주환58540-87,	'99. 6.24	(택지개발업무보안관리지침 폐지 등)
주환58540-1229,	'99.12.31	(연약지반 처리)
주환58540-534,	'00. 4.25	(주택건설용지 배분비율 조정)
주환58540-778,	'01. 8. 8	(광역교통시설체계 관련자료 제출 등)
주환58540-1240,	'01.12.19	(지족기능용지 확대 등)
주환58540-234,	'02. 3.18	(택지공급대상 제한)
주환58540-260,	'03. 3.14	(택지공급대상 제한규정 삭제)
주환58540-859,	'03. 6.27	(단독주택건설용지 관리강화, 준공후 지구단위계획 유지 등)
공주58540-1910,	'03.12.05	(임대주택건설용지 확보, 하수관거관리대책 등)
공공주택과-922,	'04. 3.25	(지족용지 공급대상확대, 지구단위계획변경 제한강화 등)
공공주택과-2579,	'04. 8. 7	(중형임대주택 활성화, 협의양도인 택지공급기준 조정)
공공주택과-1178,	'05. 4. 4	(복합개발을 위한 공모절차 및 방법, 준치시설 결정기준 등)
공공주택과-2457,	'05. 6.28	(공동주택용지 평형 축소시 호수 제한 삭제)
공공주택과-121,	'05. 9.13	(중대형 공동주택용지 배분비율 조정)
공공주택팀-1001,	'06. 4. 4	(주택영역개발지구 특례, 블록형 단독주택용지 조성요령 조정 등)
공공주택팀-1998,	'06. 6.27	(85m이하 분양공동주택용지 공급가격기준 조정 등)
공공주택팀-3447,	'06.10.16	(혁신도시 지구지정시 일부조항 적용 배제)
공공주택팀-3822,	'06.11. 6	(주택용지 배분, 후분양 업체의 공공택지 우선공급 등)
공공주택팀-4716,	'06.12.15	(공공택지 선수공급요건 완화)
공공주택팀-959,	'07.01.26	(주상복합용지 공급방법 개선, 후분양업체 우선공급조항 삭제)
공공주택팀-6845,	'07.06.05	(국민임대용지의 의무공급비율 조정)
택지기획팀-596	'07.09.20	(지구지정과 개발계획 수립 통합 등)
택지기획팀-139	'08.01.16	(후분양 참여 사업자에 대한 택지 우선공급 등)
택지개발과-503	'08.06.2	(보안관리강화 및 협의양도사업자 택지공급 기준 등)
택지개발과-1547	'08.11.5	(분양업체 우선공급조항 삭제)

## 제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 택지개발촉진법시행령 제7조제5항에 따른 택지개발 계획의 수립기준 및 제13조의2제7항에 따른 택지의 공급방법 및 공급가격의 기준, 기타 택지개발사업의 추진에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) ①이 지침은 택지개발촉진법령에 따른 택지개발·공급 및 관리 등의 업무를 처리하는 경우에 적용한다.

②특별시장·광역시장·도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 택지개발촉진법 제7조제1항의 규정에 의한 택지개발사업시행자(이하 “사업시행자”라 한다)는 택지개발촉진법령, 국토의계획및이용에관한법령 등 관련법령과 이 지침에서 정하지 아니한 사항 그리고 이 지침의 시행에 필요한 세부 사항을 따로 정할 수 있다.

## 제2장 택지수급계획

제3조(택지수급계획의 수립) ①시·도지사가 주택법시행령 제8조제1항 및 제2항에 따른 다음 연도의 택지수급계획을 공공시설용지 등을 포함한 총택지를 기준으로 하여 작성하여야 한다.

②제1항에 따른 택지수급계획은 택지개발촉진법령, 주택법령, 국토의계획및이용에관한법령, 도시개발법령, 산업입지 및 개발에관한법령, 국민임대주택 건설등에관한특별조치법령, 경제자유구역지정 및 운영에 관한법령 등 개발사업관련 법령에 따라 공공기관이 조성하여 공급하는 모든 주택단지조성사업을 포함한다.

③시·도지사는 제1항에 따른 택지수급계획을 수립함에 있어 해당지역의 인구 및 가구 증가율, 주택보급률, 주택건설 및 택지수급현황, 도시 및 산업의 발전추세 등을 관련 사회·경제지표를 종합적으로 검토·분석하여 향후 5년간의 택지수급을 분석·전망하고, 이에 따라 신규택지 소요량을 산정하는 등 연도별로 수립하여야 한다.

④제3항의 신규택지 소요량의 산정은 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 신규 택지소요량은 신규 주택건설소요 호수에 택지 원단위를 곱하여 산정한다.
2. 신규 주택건설소요 호수는 도시기본계획의 주택소요 전망치를 수용하고, 도시기본계획 미수립 지역에 대하여는 각 시·군별 통계자료에 의한 인구추계를 통하여 소요 주택수를 산정하며, 기개발지 및 재건축, 재개발 물량을 차감하여 산정한다.
3. 택지원단위는 제2항에 의한 사업유형별로 해당지역 또는 유사지역의 택지원단위를 참조하여 다음 산식에 의거 산출 한다.

－ 신규 택지소요량 = 신규 주택건설호수 × 택지원단위

－ 택지원단위 =  $(\frac{\text{호당주택면적}}{\text{용적율} \times \text{주거용지율}} \times \text{공동주택비율}) + (\frac{\text{평균필지규모}}{\text{주거용지율}} \times \text{단독주택비율})$

⑤시·도지사는 해당 지역의 주택건설계획과 택지수급계획을 수시로 비교·검토하여 주택건설에 소요되는 택지가 원활히 공급될 수 있도록 택지수급계획을 조정하여야 한다.

⑥시·도지사는 제1항에 따른 다음 연도의 택지수급계획을 별지 제1호서식에 따라 작성하여 매년도 11월말까지 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

⑦국토해양부장관은 제6항에 따라 시·도지사로부터 다음 연도의 택지수급계획을 제출받은 때에는 이를 종합하여 해당년도 택지수급계획을 수립하되, 지역적 또는 광역적인 택지수급상황을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우에는 시·도지사가 제출한 택지수급계획을 조정할 수 있다.

⑧사업시행자는 제7항에 따라 수립된 택지수급계획에 대한 공급실적을 별지 제2호 서식에 따라 작성하여 매분기 다음달 5일까지 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

### 제 3 장 택지개발예정지구 지정 등

#### 제1절 택지개발예정지구 지정

제4조(보안관리 및 부동산투기 방지대책) ①택지개발촉진법(이하 “법”이라 한다)제7조제1항 각 호에 따른 사업시행자는 택지개발예정지구(이하“예

정지구”라 한다)지정 제안을 위한 조사 및 협의, 관계서류 작성 등 입안 과정에서 관련정보가 누설되어 부동산투기의 원인이 되는 등 사회·경제적 부작용이 발생하지 않도록 하여야 하며, 다음 각호의 사항에 유의하여 자체 보안대책을 수립·시행하여야 한다.

1. **예정지구** 지정을 위한 조사 및 입안 등에 참여하는 인원을 가능한 한 최소한으로 하고, 참여인원에 대하여는 사전에 보안각서를 징구하고 정기적으로 보안교육을 실시하여야 한다.
2. 후보지 조사부터 지구지정 제안시 까지의 기간이 가능한 한 최소화 하도록 하여야 한다.
3. **후보지 조사 및 입안과정에서의 사전협의는 개괄적인 사항으로 최소화 하고, 예정지구 경계 등 구체적인 개발정보가 포함되지 않도록 하여야 하며, 협의내용·일시 및 당사자 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 국토해양부 및 국세청 등 유관 기관과 긴밀히 협조하여 적절한 대책을 강구하여야 한다.

제5조(택지개발예정지구의 선정) ①택지개발사업을 시행하고자 하는 자가 예정지구 지정제안을 하기 위하여 지구를 선정할 경우에는 다음 각호의 사항에 유의하여야 한다.

1. 해당지역 및 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 도시기본계획상 개발이 가능한 지역을 우선적으로 하여야 하며, 국토의계획및이용에관한법령, 문화재보호법령, 수도법령, 농지법령 또는 군사시설보호법령 등에서 개발을 제한하고 있는 지역이 가능한 한 포함되지 않도록 하여야 한다. 다만, 「개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획안 수립지침」에 의거 개발제한구역내 국민임대주택단지 조성하기로 한 지역은 그러하지 아니하다.
2. 해당지역 및 인근 배후도시 등의 인구 및 가구현황, 주택보급률, 도시개발방향과 발전추세, 공공 및 민간의 택지개발동향 등 관련된 사회·경제지표를 종합적으로 조사 분석한 후 지구 규모나 위치 등을 합리적으로 선정하여 지구지정후 장기간 미개발되거나 해제요청하는 일이 없도록

하여야 한다.

3. 예정지구의 연접개발 예상지역에서 보상목적의 건축물 난립 등으로 무질서한 개발이 우려되는 지역은 가급적 예정지구에 포함하여 지정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 예정지구에 포함할 수 없는 경우에는 지방자치단체의 장과 협조하여 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른 건축허가제한 등의 조치를 하도록 하여야 한다.

②예정지구의 경계선은 도로, 하천, 개발제한구역 등으로 가능한 한 객관적으로 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정하여야 한다.

③택지개발사업을 시행하고자 하는 자는 예정지구 지정 제안시 다음 각호의 광역교통시설체계 관련자료를 제출하여야 한다.

1. 광역교통 현황조사서

가. 교통시설 현황 및 주변지역 연결도로의 교통량

나. 해당지역 및 주변지역 교통시설 설치계획 조사서

2. 사업시행으로 인한 개략적 교통영향 검토서

가. 장래 교통수요 예측·분석

나. 주변지역의 도로의 교통량/도로용량(V/C)변화조사서

3. 사업시행에 따른 교통시설의 개선·확충 계획 및 서비스 수준 검토

가. 확장구간 시·종점 및 차선수

나. 신설도로 시·종점 및 차선수

다. 기타 발생교통량의 원활한 처리를 위하여 필요한 사항

④국토해양부장관이 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 495만 제곱미터 미만이라도 국방부와 사전협의를 거쳐야 한다.

⑤국토해양부장관이 제4항에 따른 495만제곱미터 이상의 신도시를 개발하고자 하는 경우에는 관계장관회의를 거친 후 계획발표를 하여야 한다.

⑥국가균형발전특별법 제18조에 따른 공공기관 지방 이전시책에 따라 지방으로 이전하는 공공기관을 위하여 조성하는 지구의 경우에는 제1항, 제4항 및 제5항은 적용하지 아니한다.

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

제6조(민자유치사업의 부대사업으로 시행하는 택지개발사업) ①「사회기반 시설에 대한 민간투자법」 제21조에 따른 택지개발사업을 부대사업으로 시행하는 민간투자사업시행자는 동법 제13조에 따른 사업시행자 지정후 택지 개발촉진법령 및 이 지침에 따라 예정지구 지정제안을 하여야 한다.

②제1항에 따라 민간투자사업시행자가 부대사업으로 택지개발예정지구 지정 제안을 추진하는 경우 제4조에 따라 부동산 투기방지대책 등을 수립·시행하여야 한다.

③민간투자사업시행자가 제1항의 규정에 의하여 예정지구 지정제안을 하고자 할 때에는 「택지개발촉진법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제4조의2에 따라 관계서류 및 도면외에 다음 각호의 사항을 기재한 서류를 첨부하여 시·도지사를 경유하여 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.

1. 민간투자사업의 개요

2. 부대사업인 택지개발사업의 내용 및 필요성에 관한 사항

④민자유치사업시행자가 부대사업으로 시행하는 택지개발사업에 관하여 사회기반시설에대한민간투자법령에서 정하지 아니한 사항에 관하여는 택지개발촉진법령과 이 지침에 따른다.

제7조(택지개발예정지구의 관리) 시·도지사 및 시장·군수 또는 구청장은 예정지구의 지정을 추진하고 있는 지역에 대하여 토지이용상황을 변경시킬 수 있는 도시계획 등의 수립이나 변경 등이 최대한 억제될 수 있도록 하여야 한다.

제8조(주민공람공고) ①국토해양부장관은 제출된 예정지구 지정제안서류를 검토한 결과 지구지정의 필요가 있다고 인정되는 경우에 관계서류 사본을

관할 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여 주민에게 공람공고 하여야 한다.

②시장·군수 또는 구청장이 제1항에 따라 관계서류 사본을 접수한 때에는 지체없이 공보 및 인터넷 홈페이지 등에 다음 각호의 사항을 공고하고 14일간 그 서류를 일반에게 열람하게 하여야 한다.

1. 예정지구 대상의 명칭
2. 위 치
3. 면 적
4. 기타 참고사항

제9조(시·도지사의 택지개발예정지구 지정) ①법 제3조에 따라 시·도지사가 20만제곱미터 이하의 예정지구의 지정 및 택지개발계획을 수립하고자 하는 경우에는 주민공람공고 및 관계부서 협의 등 절차를 마친 후 시·도 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 예정지구의 지정 및 택지개발계획수립내용을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

②시·도지사는 제1항에 따른 예정지구 지정 및 개발계획수립에 따른 시·도 주택정책심의위원회의 심의를 거친 때에는 그 결과를 3일이내에 국토해양부 장관에게 보고하여야 한다.

③ <삭 제>

④시·도지사가 지정한 예정지구를 변경하는 경우로서 변경되는 면적이 예정지구면적의 100분의 10의 범위를 초과하면서 변경후 전체 지구면적이 20만제곱미터를 초과하는 경우에는 국토해양부장관에게 예정지구지정 변경을 요청하여야 한다.

## 제2절 택지개발계획

제10조(택지개발계획의 수립) ①예정지구지정권자가 택지개발계획을 수립할 경우에는 별표1에서 정하는 내용이 포함되도록 하여야 한다.

②택지개발계획은 예정지구를 일단으로 하여 수립하여야 한다. 다만, 사업

시행은 해당 지역의 주택수급상황이나 일시에 사업추진이 곤란한 대규모 지역일 경우 등에는 단계별로 할 수 있다. 이 경우 택지개발계획에 단계별 조성계획에 관한 사항을 포함하여야 한다.

③사업시행자는 택지개발계획의 변경이 필요한 경우에는 사업준공예정일 3개월 이전까지 예정지구지정권자에게 변경에 필요한 자료를 제출하여야 한다.

제11조(토지이용계획) ①사업시행자는 택지를 주택건설용지와 공공시설용지로 구분하여 별표2에서 정하고 있는 용지분류에 따라 토지이용계획을 수립하여야 한다. 다만, 사업시행자 또는 택지개발계획승인권자가 당해 택지개발사업을 위하여 특별히 필요하다고 인정할 경우에는 별표2에 의한 용지분류 이외의 용지분류를 할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 용지는 국토의계획및이용에관한법률상의 지역·지구의 지정목적과 취지 등을 감안하여 계획하여야 한다.

제12조(수용인구 및 주택에 관한 계획) 수용인구 및 주택에 관한 계획은 택지개발예정지구가 건전한 도시로 발전할 수 있도록 도시기본계획 등에 의한 도시지표와 당해 생활권의 인구배분계획 그리고 주변지역의 개발현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성하여야 한다.

제12조의2(건축물의 준치 등) ①영 제9조의3제1항제1호“다”목의 “해당 건축물 등을 준치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 건축물의 관리상태가 양호하고 그 건축물의 이전 보상액이 과도한 것으로 판단되어 택지조성원가(이하 “조성원가”라 한다)에 미치는 영향이 크다고 인정하는 경우
2. 공공 청사·학교 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 따른 공공시설(관계법령에 따라 시설결정을 받고 이에 필요한 토지를 매수한 경우를 포함한다)
3. 문화재 지정 등 역사적 보존가치가 있는 건축물
4. 기타 특별한 사유로 인하여 그 준치가 불가피하다고 인정되는 경우



②영 제9조의3제1항제1호“라”목에서 “해당 건축물 등이 해당 택지개발사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것”이라 함은 예정지구지정을 위한 공람·공고일을 기준으로 「법인세법」제15조제3항 「별표5」에 따른 내용연수의 2분의1 이상이 남아 있는 경우를 말한다. 다만, 잔존내용연수가 2분의1 미만이라도 건축물의 안전진단실시결과 실제 잔존내용연수가 2분의1 이상인 경우를 포함한다.

제13조(주택건설용지의 배분 등) ①주택건설용지는 공동주택건설용지·단독주택건설용지·근린생활시설용지로 구분하고, 공동주택건설용지와 단독주택건설용지의 비율은 다음 각호에 따라 지역별로 배분한다. 다만, 제1호 내지 제3호의 경우 예정지구 지정권자가 해당 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 20퍼센트포인트 범위 내에서 배분비율을 조정할 수 있다.

1. 수도권 및 부산권 : 아파트용지 60퍼센트 이상, 연립 및 다세대용지 20퍼센트 이하, 단독주택용지 20퍼센트 이하
2. 광역시(부산·인천제외) : 아파트용지 40퍼센트 이상, 연립 및 다세대용지 20퍼센트 이하, 단독주택용지 40퍼센트 이하
3. 시지역 : 공동주택용지 50퍼센트 이상, 단독주택용지 50퍼센트 이하
4. 기타지역 : 예정지구 지정권자가 주택보급률, 도시경관 등 해당 지역의 여건을 고려하여 배분비율을 정한다.

②공동주택건설용지는 다음 각호에 따라 주택의 규모별로 배분하여야 한다. 다만, 예정지구 지정권자가 해당 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 10퍼센트포인트 범위 내에서 배분비율을 조정할 수 있다.

1. 60제곱미터 이하 주택건설용지 : 수도권 및 광역시 30퍼센트 이상, 기타 지역 20퍼센트 이상
2. 85제곱미터 이하 주택건설용지 : 60퍼센트 이상(제1호를 포함)
3. 85제곱미터 초과 주택건설용지 : 40퍼센트 미만

③단독주택건설용지는 필지단위 또는 블록단위로 계획한다.

④주택법 제41조의3 제1항에 따라 지정된 주택공영개발지구에 대하여 국토해양부장관이 공동주택의 규모 및 종류 등을 달리 정한 경우에는

그에 따른다.

제14조(주택의 계획) ①수용인구 및 주택에 관한 계획수립시 공동주택건설 용지에 대하여는 가구(블럭)별로 호수, 전용면적, 층수, 용적률을 정하여 계획을 수립하고 이에 따라 가구(블럭)별로 규모별 배분계획을 수립하여야 한다. 이 경우 전용면적은 60제곱미터 이하, 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하, 85제곱미터 초과로 구분하여 적정하게 분포되도록 하고, 층수는 연립주택, 저층아파트, 고층아파트로 구분한다.

②단독주택건설용지에 대하여는 필지 단위로 165제곱미터이상 660제곱미터 미만의 규모로 분할하여 공급하거나 일부를 블록단위로 공급할 수 있다.

③제2항의 규정에 의거 단독주택건설용지를 블록단위로 공급하는 경우에는 다음 각호에 적합하여야 한다.

1. 자연지형이 가능한 한 보존되도록 진입로 등 필수적인 기반시설만 조성하여 원형지 또는 부분 조성한 지형상태로 공급하여야 한다.
2. 블록단위의 단독주택건설용지에 대한 세부개발기준은 별표5의 「환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령」에 따라야 한다.

④단독주택건설용지를 필지단위로 계획하는 경우에는 다음 각호에 적합하여야 한다.

1. 단독주택건설용지의 용도지역은 제1종 전용주거지역으로 계획한다. 다만, 양호한 주거환경 확보가 어려워 제1종 전용주거지역으로 계획하는 것이 부적합한 지역은 제1종 일반주거지역으로 계획할 수 있다.
2. 제1종 지구단위계획에서 1주택당 가구수는 3내지5가구 이내로 하고, 주차장은 주택용지내에 확보하거나 별도의 공용주차장을 확보하도록 하여야 한다.
3. 제1종 일반주거지역으로 계획된 단독주택건설용지에 근린생활시설의 설치가 필요한 지역은 건축물 연면적의 5분의 2 범위내에서 가능하도록 지구단위계획으로 수립하여야 한다. 이 경우에도 근린생활시설은 지상 1층 이하에만 설치할 수 있도록 하여야 한다.
4. 제1종 전용주거지역으로 계획한 지역의 내·외에는 주민편의, 주거환

경 보호, 이용거리 등을 고려하여 근린생활시설용지를 적절히 배치할 수 있다.

제15조(공공시설용지) ①예정지구 지정권자는 공공시설 및 주거편익시설을 국토의계획및이용에관한법령 등 관련법령의 설치기준에 따라 적정규모가 되도록 확보하여야 한다.

②예정지구 지정권자는 도시의 건전한 발전과 주민생활의 편익을 위하여 제1항의 설치기준에 따른 시설 이외의 공공시설 또는 주거편익시설이 필요하다고 인정되는 경우에는 이를 설치할 수 있다.

③예정지구 지정권자는 예정지구내 해당 지역의 자족기능을 위하여 도시형 공장·벤처기업집적시설·소프트웨어사업용시설을 유치할 용지를 조성할 수 있으며, 이 경우 사업시행자는 해당 택지개발지구 용지면적을 지구면적의 100분의10 범위 내로 하되, 지구 규모, 지역특성 등을 감안하여 불가피한 경우 100분의20 범위 내에서 지정할 수 있다. 다만, 대체농지 확보를 위한 농업관련 용지는 별도로 한다.

제16조(택지개발계획의 승인신청 등) <삭제>

## 제4장 택지공급

제17조(개발된 택지의 공급) ①사업시행자가 개발된 주택건설용지를 공급할 경우에는 택지개발계획에서 정한 가구(블럭)별로 호수, 용적률과 임대주택지 또는 분양주택지 등 용도를 명시하여 공급하여야 한다.

②제1항에 따라 주택건설용지를 공급하는 경우, 다음 각호에 해당하는 임대주택건설용지를 확보·공급하여야 한다. 다만, 제1호는 국토해양부장관이 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. 임대주택법 제12조제1항제2호에 따라 의무임대기간이 30년인 임대주택을 건설하기 위한 용지(이하 '국민임대주택건설용지'라 한다) : 공동주

택건설용지의 25% 이상

2. 임대주택법 제12조제1항의 의무임대기간이 10년인 임대주택(85제곱미터 이하 규모에 한한다)을 건설하기 위한 용지 : 공동주택건설용지의 5% 이상 (국민임대주택건설등에관한특별조치법 제2조제2호에 의한 국민임대주택단지는 제외한다)

3. 임대주택법 제12조제1항의 의무임대기간이 10년인 임대주택(85제곱미터 초과 149제곱미터 이하 규모에 한한다)을 건설하기 위한 용지 : 공동주택건설용지의 5% 이상

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

④임대주택건설용지로 우선 확보된 택지가 최초 택지공급공고일 후 6월 내에 공급되지 않을 경우 사업시행자는 분양주택건설용지로 공급할 수 있다. 이 경우 제2항제1호 및 제2호의 임대주택건설용지로 우선 확보된 택지는 국민주택규모의 분양주택건설용지로 공급하되 공급가격은 국민주택규모의 택지공급가격기준을 적용한다.

⑤택지개발사업으로 개발·공급된 택지에 주택건설사업계획승인 또는 건축허가를 할 때에는 택지개발계획에서 정한 토지이용계획, 수용인구 및 주택에 관한 계획 등에 따라 주택 등이 건설되도록 하여야 하며, 지구단위계획구역으로 지정된 구역은 지구단위계획에 따라 주택 등이 건설되도록 하여야 한다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택건설사업계획승인권자 또는 건축허가권자가 도로, 상하수도 등 도시 기반시설과 학교·공원 등 시설계획을 고려하여 당초 계획된 용적률 및 택지공급가격을 변경하지 않는 범위 내에서 이를 허용할 수 있다.

1. 공급된 공동주택건설용지에 당초 계획된 전용면적보다 작은 전용면적의 공동주택을 건설하고자 하여 호수를 초과하는 경우

2. 공급된 공동주택건설용지에 당초 계획된 용적률 및 호수를 초과하지 않는 범위 내에서 당초 계획된 전용면적범위보다 작은 전용면적의 공동주택을 건설하는 경우

3. 확정측량단계에서 공급받은 택지가 축소되거나 건물의 배치·설계·시공상 불가피한 사유가 있어 최소한의 세대수를 축소 조정하는 경우

4. 공급된 분양주택건설용지를 임대주택건설용지로 사용하고자 하는 경우. 다만, 택지공급가격은 변경할 수 없다.

⑥사업시행자는 연약지반이 포함된 택지를 개발하여 공급하는 경우에는 다음 각호에 적합하게 하여야 한다.

1. 택지조성공사 착수 전에 토질조사를 철저히 하고 필요한 경우 당해 토지의 특성에 맞게 택지조성고까지 지반안정 처리를 하여야 함

2. 허용잔류침하량 이내로 지반안정 처리후 건축물의 건축 등이 이루어질 수 있도록 토지사용시기를 합리적으로 조정하여야 함. 다만, 택지를 공급받는 자가 조기에 토지사용을 원하는 경우에는 공급받는 자가 직접 지반안정처리를 하는 조건으로 토지사용시기를 조정할 수 있음

3. 연약지반현황과 지반안정처리 주요내용 및 토지사용시 유의사항 등을 분양안내서에 명기하고, 연약지반 분포도면·토질·심도·처리공법·허용잔류침하량 등 자세한 사항은 분양안내소에 비치하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 함

4. 제3호에 따른 연약지반현황과 지반안정처리 내용 등을 시장·군수등 관련 인허가 담당기관에 통보하여야 함

⑦사업시행자는 택지공급과 관련하여 하수관거 등 지하매설물에 대한 시공상의 안전 및 파손 방지대책을 수립하고 이에 적합하게 건축공사 등이 진행될 수 있도록 관리하여야 한다.

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

⑨제1항에 따라 주택건설용지를 공급하는 경우, 제2항에 의한 임대주택 건설용지 외에 주택법 제41조에 따라 투기과열지구 내에서 주택시장의 안정을 위해 활용할 목적으로 건설하는 주택(세대당 전용면적 85제곱미터 초과 149제곱미터 이하 규모에 한한다) 용지로 공동주택건설용지의 100분의5 이상을 추가로 확보·공급하여야 한다.

제17조의2(실시계획승인과 택지공급승인의 동시신청 등) < 삭제 >

제18조(택지의 공급가격 및 방법) ①사업시행자가 개발된 택지를 공급 하고자 할 경우에는 별표3에서 정하는 공급가격기준에 의한다. 이 경우 조성원가가 감정가격을 초과하는 경우에는 감정가격으로 공급할 수 있으며, 조성원가가 확정되기전 공급계약을 체결하는 경우에는 계약 당사자간 동의하에 추정조성원가를 기준으로 계약을 체결할 수 있다.

②제1항에 따라 택지를 공급할 경우의 공급방법 및 공급가격은 별표4에서 정하는 바에 따른다.

③제1항 및 제2항에 정하지 않은 택지의 공급가격 및 공급방법은 사업시행자가 별도로 정할 수 있다.

④제1항 및 제2항에도 택지개발사업 준공 후 2년이 경과한 경우에 미분양 택지중 조성원가로 공급되는 택지에 대하여는 2년이 경과한 날부터 계약체결일까지 민법상 이자를 가산하여 공급할 수 있다.

⑤제1항 별표3 및 제2항 별표4에 따라 추첨으로 공급하는 감정가격은 한국감정원과 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 시행령」 제7조 및 제29조의 규정에 의하여 국토해양부 장관이 고시한 「부동산가격 조사·평가를 위한 감정평가업자 선정기준」 제3조 제4항의 규정을 충족하여 국토해양부 장관이 지정한 우수감정평가업자중 한국감정평가협회에서 추천하는 감정평가업자가 평가한 가격을 산술평균한 가격으로 한다.

제18조의2(예치대상 보상금액 등)

① 택지개발촉진법시행규칙 제10조제1항 제4호에 의한 보상금의 범위, 예치금액 등은 다음 각 호와 같다.

1. 예치대상 보상금액은 수도권은 1억원 이상, 수도권외 지역은 5천만원 이상으로 하되, 사업시행자가 해당 사업지구 특수성을 감안하여 필요한 경우 예치금을 상향하여 정할 수 있다.

2. 예치기간은 3년이상으로 하고, 보상금의 예치는 보상금 수령일로부터 30일 이내에 예치하여야 한다.

3. 보상금을 예치하는 금융기관은 「은행법」 제8조에 의하여 금융감독위원회의

인가를 받거나 개별 법률에 따라 예금 등 은행업을 영위하는 금융기관으로 한다.

② 사업시행자는 공급대상 전체 시설용지 중 100분의 50 범위내에서 보상금 예치자(택지개발촉진법 시행규칙 제10조제1항제2의2호에 따른 생활안정을 지원하기 위하여 공급하는 시설용지 포함)에게 시설용지를 공급할 수 있다.

제19조(협의양도인 택지공급) 택지개발촉진법시행령 제13조의2제5항제4호에 따라 수의계약으로 협의양도인에게 택지를 공급할 수 있는 토지의 면적 적용기준은 다음 각 호와 같다.

1. 사업시행자에게 협의양도한 토지면적이 다음 기준에 적합하여야 한다.
  - 가. 수도권지역(수도권정비계획법에 의한 수도권지역을 말한다) : 1천제곱미터 이상
  - 나. 수도권 이외의 지역 : 400제곱미터 이상으로 하되, 단독택지의 수량 및 사업지구의 특성을 감안 사업시행자가 필요하다고 인정할 경우 건축법 제49조 제1항에 따른 대지의 분할제한 면적이상
2. 협의양도한 토지가 지구계로 분할된 경우로서 토지소유자의 요구에 의하여 지구의 잔여지를 매입한 때에는 지구의 토지를 합한 면적을 기준으로 한다.
3. 협의양도한 토지를 지분으로 공유하고 있는 경우에는 지분면적을 기준으로 한다. 다만, 협의양도한 지분면적이 제1호에서 정한 기준면적 미만인 경우에는 그 미만 소유자 전원의 지분면적 합계가 제1호에서 정한 기준면적 이상인 경우에는 그 미만 소유자 전원이 지정한 대표자 1인 또는 공동명의로 택지를 공급받을 수 있다.
4. 협의양도한 토지가 수개필지인 경우에는 소유토지를 합한 면적(지분 소유면적을 포함한다)을 기준으로 한다.
5. 동일목적의 사업을 위하여 사업지구 밖의 토지취득이 불가피한 경우 그 협의양도한 토지는 제1호의 기준면적에 합산할 수 있다.

제19조의2(협의양도사업자 택지공급) 영 제13조의2제5항제5호에 따라 협의

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

**제19조의3(복합개발시행자에 대한 택지공급)** ①사업시행자가 영 제13조의2 제5항제5의3호에 따라 복합적이고 입체적인 개발을 위하여 택지를 공급받을 자(이하 “복합개발시행자”라 하고, 설립예정법인을 포함한다)를 공모하는 경우에는 다음 각 호에 따른다.

1. 공모는 일간신문에 1회 이상, 응모기간은 90일 이상으로 공고하여야 한다.
  2. 사업시행자는 분야별 전문가로 구성된 선정심의위원회를 구성하여 평가를 거쳐야 한다.
  3. 기타 평가기준, 협약서 체결 등에 필요한 사항을 정하여야 한다.
- ②사업시행자가 복합개발시행자에게 공급하는 택지면적은 당해지구 상업지역의 100분의 50을 초과할 수 없다.
- ③복합개발시행자에게 출자를 하고자 할 경우에는 사전에 국토해양부장관에게 필요성 및 출자 비율 등을 보고하여야 한다.

**제20조(택지용도의 제한)** 사업시행자는 개발된 택지를 공급하는 경우 국토의 계획및이용에관한법률 제76조의 규정에 의한 건축물의 건축제한사항이외에 당해 택지의 용도를 제한하는 내용이 있는 경우에는 미리 그 내용을 공고



하고, 분양안내서 및 매매계약서에 이를 명기하여야 한다.

제21조(손실보상 등) ①택지개발사업의 시행에 따른 토지 및 건물 등의 취득 또는 사용과 보상에 대하여는 공익사업을위한토지등의취득및보상에 관한 법률 등 관련법령이 정하는 바에 따르며, 이 경우 이주대책기준일은 택지 개발예정지구지정 공람공고일로 한다.

다만, 수도권 지역에서 이주대책으로 주택건설용지를 공급하는 경우에는 택지개발예정지구지정 공람공고일 1년 이전을 기준일로 한다.

②택지개발사업의 시행을 위해 필요한 이주대책의 내용과 방법은 공익 사업을위한토지등의취득및보상에 관한 법률 등이 정하는 범위내에서 사업 시행자가 따로 정하여 시행한다.

## 제5장 대항개발·선수공급

제22조(대항개발사업자의 선정) ①공공시행자가 법 제7조제2항에 따라 택지 개발사업의 일부를 주택건설 등 사업자로 하여금 대항하게 하는 경우 대상자는 「주택법」 제9조에 따라 등록된 주택건설사업자 등으로서 「건설 산업기본법」 제9조에 따라 일반건설업 면허를 소지한 자 중 조성용지를 공급받고자 하는 자를 대상으로 선정한다.

②대항개발사업자는 경쟁입찰의 방법으로 선정한다

제23조(공사의 분담 등) ①대항개발사업자는 설계 및 부지조성공사·기반 시설공사 등을 담당하고, 사업시행자는 택지개발계획 및 실시계획의 수립·승인 등 인허가 업무와 관계기관협의 등 그 외의 업무를 담당한다.

②대항개발사업자가 조성된 택지를 공급받고자 하는 경우에는 다음 각호의 1에 의한다. 이 경우 대항개발사업자가 공급받은 조성된 택지의 매매대금과 공공시행자가 대항개발사업자에게 지급할 공사비 등을 상계할 수 있다.

1. 공동주택건설용지 : 전체 공동주택건설용지 면적의 100분의 50을 초과할 수 없다. 다만, 현물지급후 잔여공동주택건설용지의 공급공고결과 미매각된 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 단독주택건설용지 : 이주주택지 및 협의양도인택지를 제외한 실수요주택지에 한한다.
3. 상업업무용지 등 경쟁입찰의 방법으로 공급하는 용지 : 입찰실시결과 매입신청이 없거나 낙찰자가 없어 수의계약의 방법으로 공급하는 용지에 한한다

제24조(택지의 공급 등) ①공동주택건설용지의 공급은 사업시행자가 공급 기준을 정하여 추첨의 방법으로 공급대상자를 결정한다.

②공동주택지를 선수공급하는 경우 사업시행자는 공급기준을 정하여 한국주택협회 및 대한주택건설사업협회에 추첨대상자의 추천을 의뢰하여 선정할 수 있다.

③대행개발사업으로 공사비 등의 현물지급후 잔여택지의 공급방법 및 공급가격은 제18조에 따르되 최종공급가격은 단지조성공사 완료후 원가 계산을 하거나 택지를 평가하여 확정한다.

④ 삭제 <'08.11.5>

⑤ 삭제 <'08.11.5>

제25조(대금납부 등) ①택지공급에 따른 선수금 등 토지대금의 납부에 관하여는 사업시행자와 대행개발사업자 또는 택지를 매수한 자간에 협의하여 정하는 바에 따른다.

②조성중인 택지를 선수공급받기 위하여 협약을 체결하는 경우에는 선수협약서에 매수인의 해약청구권 등에 관한 사항을 명시하여야 한다.

③택지를 선수공급하는 경우 택지개발사업관련 교통영향평가 및 환경영향평가에 따른 심의 및 협의조건을 이행하기 위한 도로·녹지 등 공공시설의 설치에 사업시행자가 이를 이행하고 시설면적은 사업완료시에 정산한다.

④법 제20조제1항에 따라 선수금을 받고자 하는 사업시행자는 당해 예정지구지정 후 예정지구 전체면적의 100분의 25 이상의 토지에 대한 소유권을 확보(사용동의를 포함한다)하여야 하며, 실시계획 승인전에 선수금을 받는 경우에는 광역교통개선대책 등 기반시설 투자계획이 구체화된 후 사전 환경성 검토결과 녹지보전의 필요성이 없는 토지를 대상으로 한다.

## 제6장 사업준공 및 사후관리

제26조(준공검사 및 보고) ①사업시행자는 택지개발사업의 공사를 완료한 때에는 준공검사를 받아야 하며, 준공검사자는 당해 공사가 택지개발사업 실시계획에 따라 시행되었는지의 여부를 확인하여야 한다.

②준공검사자는 제1항에 따라 확인결과 당해 사업이 택지개발사업실시 계획대로 시행되었다고 인정할 경우에는 준공검사서를 작성하여 사업시행자에게 교부하여야 한다.

③준공검사자는 제2항에 따라 준공검사서를 교부한 때에는 별지 제3호 서식에 따라 이를 국토해양부장관에게 보고하고 당해 시·도지사에게도 통보하여야 한다.

제27조(공공시설의 인계인수) ①사업시행자는 인계인수할 공공시설에 대하여 사업준공 60일 이전에 당해 시설의 관리청에 합동검사를 요청하여야 하며, 당해 관리청은 사업준공 30일 이전까지 합동검사를 완료하여야 한다. 다만, 사업시행자는 합동검사시 지적된 사항에 대한 보수가 완료되지 아니한 상태에서 사업의 준공처리(또는 공용개시)가 불가피한 경우에는 잔여물량에 대한 향후 보수계획 등의 처리 방안을 당해 관리청과 협의하여야 한다.

②공공시설의 합동검사에서 나타난 하자의 보수는 사업시행자가 하여야 하며, 보수공사를 완료한 때에는 하자보수 완료보고서를 작성하여 당해 관리청에 제출하여야 한다. 다만, 공공시설의 관리권을 인계인수한 이후 발생하는 하자에 대하여는 당해 관리청이 유지보수 하여야 한다.

③택지개발사업의 최종 준공전에 공용개시가 필요한 공공시설의 경우에는 주택법 제29조에 따른 주택·부대시설·복리시설 및 대지에 대한 사용검사실시 전까지 당해 시설의 관리청과 사업시행자가 합동검사하여 공용개시 여부를 결정하여야 하며, 공공시설을 공용 개시하는 때에 당해 관리청은 그 시설의 관리권을 인수하여야 한다. 다만, 정수장·배수지·가압장 등 별도의 관리조직을 필요로 하는 공공시설의 경우에는 그 시설의 관리에 관한 사항을 상호 협의하여 결정할 수 있다.

④사업시행자가 공공시설을 당해 시설의 관리청에 인계할 때에는 국가를

당사자로하는계약에관한법률시행규칙 제72조에 따른 하자보수보증금을 이관하여 당해 시설의 관리청이 하자담보책임추급권(하자담보책임기간동안의 하자 검사권, 하자보수요구권, 하자보수보증금의 직접사용권을 말한다)을 승계·행사할 수 있도록 하여야 한다.

⑤사업시행자는 하수관거의 원활한 인계인수를 위하여 기성검사시 당해 관리청에 입회를 요청하여야 하고, 합동검사시에는 환경부 하수관련 지침에 따른 CCTV 전수 조사 이외에 하수관거 연장의 5% 범위내에서 사업시행자가 비용 등을 부담하고, 당해 관리청이 주관하는 별도의 CCTV 표본조사를 실시할 수 있다.

⑥제5항의 시행을 위하여 사업시행자는 실시계획수립시 당해 관리청과 협의하여 다음 각호의 내용을 공공시설 처분계획서에 반영하여야 한다.

1. 하수관거 설치계획, 시공관리 계획, 기성검사 입회시기 및 입회부서에 관한 내용 등을 포함한 하수관거 검사계획
2. CCTV 표본조사 조사구간, 조사주체, 비용에 관한 내용을 포함한 CCTV 표본조사 계획

⑦실시계획 승인권자는 공공시설의 인계인수 지연으로 주민불편 등이 예상되는 경우 사업시행자와 당해 관리청간 인계인수 협의를 중재할 수 있다.

제28조(공공시설용지의 용도 재검토) 택지개발사업준공 후 2년이 경과할 때까지 공공시설용지가 매각되지 않고, 여건변동 등으로 당초 용도로 매각될 전망이 없다고 판단되는 경우 사업시행자는 시장·군수에게 당해 토지의 용도변경을 요청할 수 있다. 이 경우 시장·군수는 요청일로부터 6개월이내 용도변경 검토결과를 통지하여야 한다.

제29조(지구단위계획) ①시·도지사는 택지개발사업 실시계획승인시에 택지개발촉진법 제9조제2항에 따라 국토의계획및이용에관한법률 제52조에 따른 지구단위계획이 포함되어 수립되도록 하여야 하며, 택지개발촉진법 제9조제3항의 규정에 의한 실시계획을 고시할 때에는 지구단위계획에 관한 사항을 함께 고시하여야 한다.

②준공된 택지개발사업지구는 계속하여 도시의 기능을 극대화하고 도시의

건전한 발전을 도모할 수 있도록 제1항의 규정에 의하여 수립된 지구단위 계획으로 관리하여야 하며, 준공일로부터 10년(330만 제곱미터 이상 택지 개발사업지구로서 자족기능 등을 확보하기 위해 국토해양부장관이 추진하는 신도시는 20년)간은 준공당시 수립된 지구단위계획을 유지하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제28조에 따른 공공시설용지의 용도 재검토
2. 도시기본계획의 변경 등 다른 계획의 변경에 따른 경우
3. 국토의계획및이용에관한법률제34조에 따른 도시관리계획의 정비
4. 공익목적에 따라 국가·지방자치단체가 관리하는 공공시설의 설치 또는 변경을 위한 경우
5. 국토의계획및이용에관한법률시행령제25조제4항 각호의 1에 해당하는 경미한 사항의 변경인 경우

제30조(지역개발투자) 택지개발사업시행자는 당해 택지개발사업으로 발생하는 개발이익의 일부를 도서관, 문화회관 등 당해지역의 문화·복지시설 설치에 지원할 수 있다

#### 부 칙(1995. 8.10)

- ①(시행일) 이 지침은 1995. 8.21 부터 시행한다. 다만, 제9조제1항 및 제2항과 제11조제3항의 규정은 이 지침 시행후 최초로 승인신청하는 택지개발계획 부터 적용한다.
- ②(다른 지침의 폐지) 택지개발및공급에관한지침(택지 58540-590, '94. 8. 1)과 공공·민간택지합동개발지침(택지 30260-29305, '90.11. 8)은 이 지침 시행과 동시에 이를 각각 폐지한다.
- ③(지구단위계획에 대한 경과조치) 이 지침 시행일 이전에 택지개발실시계획이 수립되어 택지개발사업이 시행중인 택지개발사업지구중 제29조의 규정에 의한 지구단위계획이 수립되지 아니한 지구에 대하여는 사업준공이전까지 최종 실시계획변경승인시에 제29조의 규정에 의하여 지구단위계획을 수립 하여야 한다.

④(준공지구에 대한 경과조치) 이 지침 시행일 이전에 준공된 택지개발사업 지구중 제29조의 규정에 의한 지구단위계획이 수립되지 아니한 지구에 대하여는 택지개발계획에 따라 토지이용을 관리하되, 여건변화로 택지개발계획의 변경사유가 발생한 때에는 관할 시장·군수가 사안에 따라 지구단위계획, 고도지구, 미관지구 등 변경사유에 부응할 수 있는 도시계획을 수립 또는 변경하여 관리하여야 한다.

부 칙(1996. 2. 6)

①(시행일) 이 지침은 1996. 2. 8 부터 시행한다.

②(공동주택건설용지의 주택규모별 배분비율적용에 대한 경과조치) 이 지침 시행이전에 이미 택지개발계획이 수립된 지구는 택지개발계획승인권자가 당해 사업지구의 여건에 따라 택지개발계획을 변경하여 제9조제2항의 규정에 의한 주택규모별 배분비율을 적용할 수 있다.

부 칙(1997. 1.29)

①(시행일) 이 지침은 1997. 2. 1 부터 시행한다.

②(임대주택건설용지 우선공급 및 공급가격에 대한 적용례) 제13조제2항중 임대주택건설용지의 우선공급 및 별표3, 별표5중 임대주택건설용지 공급가격 조정의 개정규정은 이 지침 시행일 이후 최초로 승인받는 택지공급분부터 적용한다.

부 칙(1997. 5.22)

①(시행일) 이 지침은 1997. 6. 1 부터 시행한다.

②(사회복지시설용지 가격 조정에 대한 적용례) 별표4중 사회복지 시설용지 가격조정의 개정규정은 이 지침 시행일 이후의 최초 택지공급 승인분부터 적용한다.

부 칙(1997. 7.23)

①(시행일) 이 지침은 1997. 7.26 부터 시행한다.

부 칙(1997.10.13)

①(시행일) 이 지침은 1997.10.15 부터 시행한다.

부 칙(1998. 1.26)

①(시행일) 이 지침은 1998. 2. 2 부터 시행한다.

②(주택건설배분 등에 대한 적용례) 제9조제1항 및 제2항의 주택건설용지 배분 등의 개정규정은 이 지침 시행일 이후 최초로 택지개발계획을 승인 받는 택지개발예정지구부터 적용한다.

부 칙(1998. 6.23)

①(시행일) 이 지침은 1998. 7. 1 부터 시행한다.

②(공공·민간택지합동개발사업시 택지우선공급에 관한 경과조치) 이 지침 시행당시 이미 최초 택지개발계획승인이 이루어진 지구에 대하여는 택지개발업 무처리지침 제20조제1항제2호가목의 개정규정에도 불구하고 종전의 예에 의한다.

부 칙(1998.12.23)

①(시행일) 이 지침은 1999. 1. 1부터 시행한다.

②(택지공급가격 및 택지공급방법 변경 적용에 대한 적용례) 【별표3】 택지 공급가격기준과 【별표4】 택지공급방법 및 공급가격, 【별표5】 합동개발택지의 공급가격 산정기준은 이 지침 시행일 이후 택지공급승인된 지구부터 적용 한다.

부 칙(1999. 6.24)

제1조(시행일) 이 지침은 1999. 6.28부터 시행한다.

제2조(다른 지침의 폐지) ① 「택지개발업무 보안관리지침」 은 이를 폐지한다.

②이 지침 시행당시 대외비로 분류되어 관련부처 협의가 진행중인 택지 개발예정지구지정 관련서류는 제1항의 규정에 불구하고 지구지정 발표시까지 대외비로 한다.

부 칙(1999. 12.31)

①이 지침은 2000년 1월 1일부터 시행한다.

②제17조제4항의 개정규정은 이 지침 시행일 이후 최초 택지개발계획이 승인되는 지구부터 적용한다.

부 칙(2000. 4.25)

이 지침은 2000년 4월 25일부터 시행한다. 다만, 도시계획법의 개정에 따라 개정된 사항은 2000. 7. 1부터 시행한다.

부 칙(2001. 8. 8)

①(시행일)이 지침은 2001년 8월 13일부터 시행한다.

②(공동주택건설용지의 주택규모별 배분비율 조정 등에 따른 적용례)제13조제 2항 개정규정은 이 지침 시행일 이후 최초로 택지개발계획승인을 신청하는 택지개발예정지구부터 적용한다.

③(선수금 적용례)제25조제4항의 규정에 따른 선수금을 받는 조건은 이 지침 시행후 최초로 택지개발계획승인을 신청하는 택지개발예정지구부터 적용한다.

④(통신시설 공급시설용지 등의 공급가격 기준변경에 따른 적용례)별표4의 택지 공급방법 및 공급가격의 통신시설·전기시설·집단에너지시설용지의 공급 가격 기준에 관한 개정규정은 이 지침 시행후 최초로 택지공급 승인신청분부터 적용한다.

부 칙(2001. 12. 19)

이 지침은 2001년 12월 19일부터 시행한다.

부 칙(2002. 3. 18)

이 지침은 2002년 3월 18일부터 시행한다.

부 칙(2003. 3. 14)

이 지침은 2003년 3월 15일부터 시행한다.

부 칙(2003. 6. 27)

①(시행일) 이 지침은 '03년 6월 30일부터 시행한다.



- ②(단독주택건설용지 계획에 관한 적용례) 제14조제4항의 규정은 2003년 1월 28일 이후 최초로 개발계획의 승인을 받아 실시계획 승인을 신청하는 예정지구부터 적용한다.
- ③(국민임대주택건설용지 확보에 관한 적용례) 제17조제2항의 개정 규정은 이 지침 시행일 이후 최초로 개발계획의 승인을 신청하는 예정지구부터 적용한다.

부 칙(2003. 12. 05)

- ①(시행일) 이 지침은 2003년 12월 10일부터 시행한다.
- ②(실시계획승인과 택지공급승인의 동시신청에 관한 경과조치) 제17조의2의 규정은 이 지침 시행후 최초로 실시계획의 승인을 신청하는 예정지구부터 적용한다.
- ③(임대주택건설용지 확보에 관한 경과조치) 이 지침 시행 이전에 개발계획의 승인을 신청한 예정지구는 임대주택건설용지 확보의무비율에 관하여 제17조제2항의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.
- ④(10년 장기임대주택건설용지 공급에 관한 적용례) 제17조제2항중 임대주택 건설용지를 ‘임대의무기간 10년이상의 장기임대주택건설용지로 확보·공급’ 하도록 한 규정은 이 지침 시행후 최초로 택지공급의 승인을 신청하는 예정지구(택지개발촉진법시행령 제13조의3의 규정에 의한 선수금 수령승인을 받은 예정지구는 제외한다)부터 적용한다.
- ⑤(지하매설물 안전대책에 관한 적용례) 제17조제5항의 규정은 이 지침 시행후 최초로 택지공급의 승인을 신청하는 예정지구부터 적용한다.
- ⑥(하수관거 기성공사 및 합동검사에 관한 적용례) 제27조제5항 및 제6항의 개정규정은 이 지침 시행후 최초로 실시계획의 승인을 신청하는 예정지구부터 적용한다.
- ⑦(조성원가이하로 공급하는 택지의 공급가격기준에 관한 적용례) 별표3의 개정규정은 이 지침 시행후 최초로 택지공급의 승인을 신청하는 예정지구(택지개발촉진법시행령 제13조의3의 규정에 의한 선수금 수령승인을 받은 예정지구는 제외한다)부터 적용한다.

부 칙(2004. 03. 25)

①(시행일) 이 지침은 2004년 3월 25일부터 시행한다.

②(지구단위계획 변경제한 적용례) 제29조제2항의 개정규정은 이 지침 시행일 이후 준공되는 신도시부터 적용한다.

부 칙 (2004. 08. 07)

①(시행일) 이 지침은 2004년 8월 9일부터 시행한다.

②(적용례) 제17조제2항 및 제3항의 규정에 의한 임대주택건설용지 확보의무 비율은 이 지침 시행후 최초로 개발계획의 승인을 신청하는 예정지구부터 적용한다.

③(적용례) 제19조제1호의 나목 수도권이외의 지역 협의양도인 택지 공급대상 기준은 이 지침 시행후 최초로 개발계획의 승인을 신청하는 예정지구(지구 면적이 330만 $m^2$ 이상으로 택지개발촉진법시행령 제18조제1항 단서규정에 의하여 국토해양부장관이 별도로 고시한 지구 제외)부터 적용한다.

부 칙 (2005. 04. 04)

①(시행일) 이 지침은 2005년 4월 10일부터 시행한다.

부 칙 (2005. 06. 28)

①(시행일) 이 지침은 2005. 7. 1일부터 시행한다.

부 칙 (2005. 09. 13)

①(시행일) 이 지침은 2005. 9. 13일부터 시행하며, 개정사항은 시행일 이후 개발계획승인(변경승인을 포함한다) 신청을 한 지구부터 적용한다.

부 칙 (2006. 04. 04)

①(시행일) 이 지침은 2006. 4. 4일부터 시행한다.

부 칙 (2006. 06. 27)

①(시행일) 이 지침은 2006년 7월 1일부터 시행한다.

②(택지공급가격기준 변경 적용에 대한 적용례)[별표3] 택지공급가격기준의

개정규정은 이 지침 시행일 이후 최초로 택지공급승인된 지구부터 적용한다. 이 경우 지구지정된 지구에 통합개발되는 지구로서 이 시행일 이후에 택지공급승인되는 용지 또한 개정된 규정을 적용한다.

부 칙 (2006. 10. 16)

①(시행일) 이 지침은 2006. 10. 16일부터 시행한다.

부 칙 (2006. 11. 06)

①(시행일) 이 지침은 2006. 11. 7일부터 시행한다.

②(주택용지 배분에 관한 적용례) 제17조 개정규정은 이 지침 시행후 최초로 택지공급의 승인을 신청하는 택지개발예정지구부터 적용한다.

③(후분양 업체의 공공택지 우선공급에 관한 적용례) 제24조의 개정규정은 2007년 1월 1일이후 공급하는 택지부터 적용한다.

④(학교용지의 공급가격에 관한 적용례) [별표3] 중 학교용지의 공급가격에 관한 개정규정은 「학교용지확보 등에 관한 법률」 개정·시행일(2006.7. 19) 이후 최초로 택지의 공급승인을 신청하는 지구부터 적용한다.

부 칙 (2006. 12. 15)

①(시행일) 이 지침은 2006. 12. 15일부터 시행한다.

부 칙 (2007. 01. 26)

①(시행일) 이 지침은 2007. 01. 26일부터 시행한다.

부 칙 (2007. 06. 05)

①(시행일) 이 지침은 2007년 6월 5일부터 시행한다.

②(임대주택건설용지 확보에 관한 적용례) 제17조의 개정규정은 이 지침 시행이전에 이미 택지개발계획이 수립된 예정지구로서 주택법 제16조에 따라 주택건설사업계획의 승인을 얻지 아니한 주택건설용지에 대하여는 택지개발 계획·실시계획 및 택지공급계획을 변경하여 개정규정을 적용할 수 있다.

부 칙(2007. 09.20)

①(시행일) 이 지침은 2007년 9월 28일부터 시행한다.

②(택지의 공급을 위한 감정가격 산정례) 제18조제5항 개정규정은 이 지침 시행후 택지공급을 위한 감정가격을 산정하는 분부터 적용한다.

부 칙(2008.01.16)

①(시행일) 이 지침은 2008년 1월 16일 부터 시행한다.

부 칙(2008.6.2)

①(시행일) 이 지침은 2008년 6월 2일부터 시행한다.

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

부 칙(2008.11.5)

①(시행일) 이 지침은 2008. 11. 4일부터 시행한다.

[별표 1] 택지개발계획의 내용

구 분	내 용
○ 개발계획의 개요	○ 개발계획의 명칭 ○ 시행자의 명칭, 주소와 대표자의 성명 ○ 개발기간
○ 토지이용계획	○ 주택건설용지에 관한 계획 ○ 공공시설용지에 관한 계획
○ 수용인구 및 주택계획	○ 수용인구 및 주택산정 내용 ○ 인구 및 호수밀도 ○ 블럭별 용적율, 호수, 표준면적형(세대전용면적을 말한다)
○ 도시계획시설 설치계획	○ 교통계획 ○ 공원, 녹지계획 ○ 공공 및 편익시설계획 ○ 공급처리시설계획 ○ 에너지공급계획
○ 단계별 조성계획에 관한 사항	
○ 재원조달 및 자금투자에 관한 계획	
○ 기타사항	○ 관련기관의 의견 및 이의 반영여부에 관한 사항

[별표 2] 토지이용계획의 용지분류

구 분	용 지 분 류	비 고
주택건설용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동주택용지                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트건설용지</li> <li>- 연립주택건설용지</li> </ul> </li> <li>○ 단독주택용지</li> <li>○ 근린생활시설용지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축법시행령 별표1 제3호 및 제4호에 게기한 시설</li> </ul>
공공시설용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획시설용지</li> <li>○ 주거편익시설용지</li> <li>○ 상업·업무시설용지</li> <li>○ 도시형공장등자족 기능용지</li> <li>○ 농업관련 용지</li> <li>○ 기타시설용지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국토의계획및이용에관한법률 제2조 제7호에 게기한 시설</li> <li>○ 택지개발촉진법시행령 제2조제1호에 게기한 시설</li> <li>○ 택지개발촉진법시행령 제2조제2호에 게기한 시설</li> <li>○ 택지개발촉진법시행령 제2조제3호 가목 내지 다목에 게기한 시설</li> <li>○ 택지개발촉진법시행령 제2조제3호 라목에 게기한 시설</li> <li>○ 택지개발촉진법시행령 제2조제4호에 게기한 시설 및 택지개발예정지구 지정권자가 결정한 시설</li> </ul>

[별표3] <개정 '07.01.26>

택지공급가격기준

(단위 : 퍼센트)

구 분	용 도 별	공 급 지 역		
		수 도부산권	광역시	기타지역
조성원가이하	○ 임대주택건설용지 - 60㎡이하 주택용지 - 60㎡초과 85㎡이하 주택용지	60 ·수도권: 85 ·부산권: 80	60 70	60 60
	○ 국민주택규모의 용지 - 60㎡이하 주택용지	·수도권: 95 ·부산권: 90	90	80
	○ 학교용지 - 초·중 - 고	50 70 100	50 70 100	50 70 100
	- 200세대규모 미만 지구의 초·중·고			
조성원가수준	○ 공공용지	100	100	100
	○ 협의양도인택지 (단독주택용지)	·수도권: 감정가격 ·부산권: 110	110	110
	○ 국민주택규모의용지 (60㎡초과 85㎡이하 주택용지)	·수도권: 110 ·부산권: 100	100	90
조성원가이상	○ 단독주택건설용지	감정가격	감정가격	감정가격
	○ 국민주택규모 초과용지 (85㎡ 초과주택용지)	"	"	"
	○ 임대주택건설용지(85㎡ 초과 149㎡ 이하 주택용지)	"	"	"
	○ 공공용지	"	"	"
	○ 상업용지등(택지개발촉진법시행령 제13조의2제2항 단서)	경쟁입찰에 의한 낙찰가격		
	○ 주상복합용지	·주거부분 : 감정가격 ·상업부분 : 경쟁입찰에 의한 낙찰가격		

- 주: 1. 공급가격은 상한가격기준이며 지역여건에 따라 기준가격이하로 공급가능  
 2. 공공시설용지와 기타 공공시설용지(학교 포함)는 당해 공공시설의 관리주체 및 영리성에 의하여 구분하여 결정  
 3. 주상복합용지는 지구단위계획에 명시된 상업부분과 주거부분 비율을 준수

[별표4] 택지공급방법 및 공급가격

용 도	공 급 대 상 자	공급방법	공급가격
상가부지	·생활대책 ·기타 실수요자 ·보상금예치자	수익계약 경쟁입찰 제한경쟁	감정가격 낙찰가격 낙찰가격
시 장	·국가, 지자체(농수산물도매시장) ·농수산물유통공사등(농수산물공판장) ·생활대책 ·기타 실수요자	수익계약 수익계약 수익계약 경쟁입찰	조성원가 감정가격 감정가격 낙찰가격
종교용지	·협의양도자(종교법인 소유토지)  ·기타 실수요자	수익계약  추 첨	·기준면적: 조성원가의 110% ·추가면적:감정가격 감정가격
유 치 원	·국가, 지자체 ·협의양도자(유치원시설 및 부지)  ·기타 실수요자	수익계약 수익계약  추 첨	조성원가 ·기준면적:조성원가의 110% ·추가면적:감정가격 감정가격
공용의청사	·국가, 지자체	수익계약	조성원가
주 차 장	·국가, 지자체 ·기타 실수요자	수익계약 경쟁입찰	조성원가 낙찰가격
자 동 차 정 류 장	·국가, 지자체 ·대체시설용 ·기타 실수요자	수익계약 수익계약 추 첨	조성원가 감정가격 감정가격



용도	공급대상자	공급방법	공급가격
종합의료 시설	·국가, 지자체 ·기타 실수요자	수의계약 추첨	조성원가 감정가격
통신시설	·전기통신사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정가격
집단에너 지시설	·집단에너지사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정가격
전기공급 시설	·전기사업법에 의한 실수요자	수의계약	감정가격
도시형공 장·벤처기 업집적시 설·소프트 웨어사업 용시설	·국가, 지자체 ·중소기업진흥공단 (중소기업협동조합법에 의한 중소 기업중앙회가 국가 또는 지자체로 부터 재정지원을 받아 관련시설을 설치하는 경우를 포함한다.)	수의계약 수의계약	조성원가 조성원가 (단, 상업용지 및 근린생활 시설용지는 감정가격)
	·기타 실수요자(관할 지자체장의 추천) ·기타 실수요자	수의계약 추첨	감정가격 감정가격
농업관련시설	·국가, 지자체	수의계약	감정가격
	·종자산업법 제137조제1항 규정에 의하여 종자업을 등록한자 중 실 수요자(관할지자체장의 추천)	수의계약	감정가격
	·기타 실수요자	추첨	감정가격
사회복지 시설	·국가, 지자체 ·사회복지법인 (다만, 사회복지사업법에 의한 사회 복지시설중 수용보호시설(유료시설 제외)을 설치하고자 하는 사회복지법인 으로 관할 지방자치단체장의 추천을 받은 경우에 한함)	수의계약 수의계약	조성원가 조성원가
	·기타 실수요자(관할 지자체장의 추천)	수의계약	감정가격

용 도	공 급 대 상 자	공급방법	공급가격
위험물저장 및 처리시설 ( 주 유 소 및 액화석유 가스 충전소)	·협의양도자 ·기타 실수요자	제한경쟁 경쟁입찰	낙찰가격 낙찰가격

- 주: 1. 다음의 경우는 상기 기준의 일부를 변경적용가능  
 ·330만제곱미터이상의 대규모 택지개발사업지구로서 신도시건설차원에서 개발되는 경우  
 ·당해 사업지구의 시행상 특수성으로 인하여 본 단일기준에 의할수 없는 특별한 사정이 있는 경우  
 2. 전력통신가스의 공급대상자가 공공기관의 운영에 관한 법률 제5조에 의한 준시장형 공기업에 해당하는 경우에는 조성원가로 공급

【별표 5】

## 환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령

## 1. 목적

이 지침은 자연지형을 활용한 환경친화적 주택단지 조성의 유도과 다양한 주거환경 및 공동체 의식의 제고를 위하여 택지개발지구내 단독주택건설용지를 블록형으로 공급·조성하기 위한 세부사항을 규정한다.

## 2. 블록형 단독주택용지의 개요

### 2-1. 개념

- 블록형 단독주택용지는 개별 필지로 구분하지 아니하고 적정 규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 신축적인 부지조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획된 주택건설용지를 말하며,
- 택지개발계획이 정하는 주택건설계획에 따라 단독주택, 단독형 집합주택 또는 3층 이하의 공동주택 등을 (이에 부수되는 입주자 전용의 공동이용시설을 포함한다) 실수요자의 선호도와 자연지형 등, 입지여건에 따라 선택하여 건축할 수 있도록 한다.
- 블록형 단독주택용지는 각각의 블록 단위로 공급하는 것을 원칙으로 하되 필요시 연결한 수개의 블록형 단독주택용지 전체를 하나의 단위로 공급할 수 있다.

### 2-2. 용어의 정의

- 현행 건축 및 도시계획 등 관계법령에서 정하고 있지 아니하거나 본 지침서에서 사용하고자 하는 용어를 다음과 같이 정의한다.
  - “블록”이라 함은 블록형단독주택용지의 공급단위이며 본 조성지침의 적용대상이 된다.
  - 단독형집합주택이라 함은 블록형단독주택용지로 공급되는 단위 블록내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유 하되 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써, 진입로·주차장 등 기반시설, 상하수도·전기·가스 등 공급처리시설, 관리시설·어린이놀이터 등 공동이용시설의 설치·이용 및 관리상의 효율성을 제고할 수 있도록 블록단위로 주택을 집합화한 주거형태를 말한다.

- 공동이용시설이라 함은 제 8-3 공동이용시설 설치계획에서 예시한 시설과 같이 거주자의 편의를 위하여 공동으로 설치·이용되는 시설로서 영리를 목적으로 할 수 없으며, 필요한 경우 지구단위계획으로 그 시설의 종류와 규모를 정할 수 있다.

### 3. 입지선정기준

- 자연경관이 수려하여 이를 적극적으로 활용할 필요가 있는 부지
- 비교적 완만한 경사지로 이루어져 있고 수림이 양호하여 경사지를 활용한 주택건설이 용이한 부지
- 생활편익시설의 이용 및 기반시설의 설치가 용이한 부지
- 기타, 소규모의 개별필지로 분할하는 것보다 블록으로 공급하는 것이 필요한 부지

### 4. 밀도 및 규모

#### 4-1. 밀도

- 수용세대수
  - 단위 블록의 수용세대수는 거주자의 공동체의식 형성, 주택건설의 사업성 확보와 단지관리의 효율성 등을 감안하여 50세대 미만으로 한다.
  - 택지개발계획으로 정하는 단위 블록의 수용세대수는 당해 블록을 일정면적의 개별 필지로 구획하여 산정하며, 이때 개별 필지는 1세대를 수용하는 것을 기준으로 한다.
  - 매수자는 자연지형 등 입지여건에 따라 개발계획으로 정한 수용세대수를 10% 범위 내에서 증 또는 감할 수 있으며, 단 이 경우에는 단위 블록당 수용세대수는 50세대 미만으로 한다.

○ 용적율, 건폐율 및 층고

- 용적율: 100% 이하
- 건폐율: 50% 이하
- 층고: 3층 이하

**4-2. 규모**

○ 블록면적

- 단위 블록면적은 도로·지형 등 입지조건과 수용세대수를 감안하여 정하되, 블록을 개별필지로 분할하는 경우 필지면적은 660㎡를 초과하지 않도록 한다.

○ 필지면적

- 블록면적의 산정지표가 되는 세대당 필지규모는 실수요자의 구매능력과 입지적 특성에 따라 보급형·일반형·전원형으로 구분할 수 있으며, 보급형은 165~265㎡, 일반형은 265~400㎡, 전원형은 400~660㎡를 기준으로 한다.

**5. 유형구분 및 응용**

- 블록형 단독주택용지는 수요계층을 감안한 평균필지규모에 의한 유형과 주택배치 형태에 따른 유형으로 구분할 수 있다.

○ 평균필지규모에 의한 유형

구분	입지특성	대지규모	주요수요계층
보급형	교통중시	165~265㎡	중산층
일반형	환경중시	265~400㎡	동호인
전원형	환경중시	400~660㎡	고소득층

- “보급형”의 경우는 지하철 및 버스 등 대중교통수단과의 접근성이 좋은 지역에 배치하고, 가급적 주택을 집단화하여 외부공간을 적극적으로 활용토록 한다.

- “일반형”의 경우는 자연환경이 수려한 곳에 배치하여 동호인 등 수요자의 주거 환경욕구를 충족시킬 수 있는 적절한 규모를 확보하고, 공동체의식 강화에 필요한 공동이용시설 설치계획을 적극 반영할 수 있도록 한다.
- “전원형”의 경우는 주로 고소득층을 대상으로 하며, 원형지 활용을 극대화할 수 있도록 개별 필지규모를 대형화하되, 공유공간이 지나치게 확대되지 않도록 단독형 집합주택 또는 동일층이 4호 이내로 연립되는 공동주택을 권장한다.

○ 주택배치형태에 따른 유형(주택배치형태별 평면도는 별첨 부록참조)

구 분	배치형태	적용대상 유형	특기사항
위요형	단지의 외곽을 각 주택이 감싸는 형태	보급형, 일반형	가운데 공간을 잔디마당으로 활용
쿨데삭형	단지의 외곽도로에서 쿨데삭을 통하여 각 주택으로의 접근이 이루어지는 형태	일반형, 전원형	비교적 독립된 생활의 영위가 가능
선형	주택의 배치가 선형으로 나열되어 있는 형태	보급형, 일반형	단독형 집합주택 또는 공동주택 적용가능
산재형	지형을 따라서 주택이 산재된 형태	일반형, 전원형	지형을 살린 원형지개발 가능

- “위요형”은 물리적 형태상 하나의 단지 출입구를 가지기 때문에 거주자들의 공동체 의식 강화가 가능하다. 따라서 위요형 단지의 조성시 가운데 공간에 커뮤니티 센터나 잔디마당 등 입주자 전용의 공용이용시설을 설치할 수 있도록 한다. 적용 대상은 보급형이나 일반형 등 공유공간의 적극적 활용이 필요한 중소형 필지를 위주로 한 블록에 적합하다.
- “쿨데삭(cul-de-sac; 막다른 골목)형”은 단지의 외곽도로에서 각각의 쿨데삭을 통하여 접근이 이루어지므로 비교적 독립된 생활의 영위가 가능하며, 일반형이나 전원형 등 필지규모가 큰 유형에 적합하다.
- “선형”은 단독형집합주택이나 공동주택 등 합벽을 통하여 외부공간의 효율성을 높이는 형태로 개발하며, 지형적 여건에 의해 세장(細長)형 블록이 불가피한 경우에 적합한 주택배치 유형이다.
- “산재형”은 지형상 굴곡이 심하거나 일부 급경사지의 과도한 성·절토를 피하고 자연지형에 순응하는 주택배치가 필요하거나, 집중적인 주택배치를 지양하여 산재한 입목 등 자연을 최대한 보존할 필요가 있는 부지에 적합한 유형으로, 일반형이나 전원형 등 필지규모가 큰 유형에 적용함이 바람직하다.

## 6. 환경친화적 단지조성

- 양호한 수림, 실개천 등 보존가치가 있는 자연환경요소를 적극적으로 보존한다.
- 수변공간을 활용한 친수공간의 창출 및 다양하고 체계적인 녹지계획으로 인간과 생물이 공존할 수 있는 환경친화적인 주거환경을 조성한다.
  - 우기시 단지내 발생우수량을 일시적으로 저류할 수 있는 기능을 갖는 생태연못 등의 조성으로 생태계의 안정성(Stability)을 도모한다
  - 단지내 도로 및 보행로 등의 포장은 가능한 투수율이 높은 다공질 포장재를 이용하며, 녹지공간을 최대한 확보하여 택지조성으로 인한 유출계수 증가를 최소화 하는 방안을 강구한다.
  - 각종 곤충이나 조류 등의 접근을 유도하는 유실수와 화목류의 식재로 자연생물과 인간이 공존할 수 있는 주거환경을 조성한다.
- 경사도 15% 이내인 지역에서는 건축물 및 공작물의 설치를 위한 굴착행위 외에는 가급적 대지조성을 위한 성·절토를 하지 않는 것을 원칙으로 하고, 가급적 사면경사를 이용한 주택배치를 권장한다.
- 각 유형별로 특색있는 경관창출을 위하여 다음과 같은 사항에 유의하여 개발한다.
  - 보급형의 경우 3층 이하의 공동주택 건축을 권장하여 단부(edge)를 형성하고 연속적 가로경관을 조성하며, 공동주택의 경우 동일층이 4호 이내로 연립되도록 하여 시각적인 지루함을 피하도록 한다.
  - 일반형의 경우 각 필지별로 어느 정도의 대지내 공지 확보가 가능하기 때문에 변화있는 경관의 형성이 가능하므로 각 블록별로 특색있는 경관창출을 위하여 블록 출입구에 상징적인 식재나 조형물을 설치하는 것을 권장한다.
  - 전원형의 경우 각 주택단위로 다양성을 부여하되 단독형집합주택 건축을 권장하여 집약적으로 활용할 수 있는 넓은 오픈 스페이스를 확보함으로써 녹음이 풍부한 경관형성이 가능하도록 유도한다.



## 7. 택지개발계획 수립시 유의사항

### 7-1. 일반원칙

- 블록형 단독주택용지는 사업지구 전체의 개발밀도 및 주변여건을 감안하여 택지개발 계획 수립시 고려하여야 할 제 기준에 적합하도록 계획하여야 한다.
- 블록형단독주택용지의 블록별 면적, 수용세대수, 용적을 및 건폐율 등 주택건설계획은 택지개발계획으로 정하고, 단지조성 및 주택건설에 필요한 기타 세부사항은 지구 단위계획으로 정한다.
- 블록형단독주택지의 용도지역은 전용주거지역 또는 일반주거지역으로 결정한다.

### 7-2. 공공시설 설치계획

- 공원, 학교 및 주차장 등 생활편익시설과 판매시설, 의원, 동사무소 등 근린생활시설은 블록형단독주택 거주자들의 이용에 지장이 없도록 블록형단독주택용지를 포함한 전체 사업지구를 대상으로 이용권을 감안하여 적정하게 배치되도록 개발계획을 수립 하여야 한다.
- 블록의 진입로를 비롯한 상·하수도, 전기, 가스 등 공급처리시설은 주택건축에 지장이 없도록 블록형단독주택지까지 인입계획을 수립하여야 한다.

## 8. 지구단위계획 수립시 유의사항

### 8-1. 일반원칙

- 민간부문의 창의력을 극대화하여 시범단지로의 조성이 필요한 경우, 실수요자의 요구를 적극 수렴한 맞춤형지로 공급하기 위한 경우와 지형여건 등으로 일반화된 지침의 적용이 어려운 경우 등에는 블록형단독주택용지를 지구단위계획상 특별설계구역 으로 지정하여 운용할 수 있다.
- 지구단위계획은 규제요소(control)와 권장요소(incentive)로 나누어서 수립하되 민간의 창의성을 존중하기 위하여 각 블록별로 준수해야 할 기준을 가급적 최소화하여

선택적으로 적용하고, 수치로 제시되는 지침보다는 성능지침(performance guideline)위주로 운영한다.

- 블록형단독주택용지에서 건축법에 의한 단독주택 및 주택법 제16조에 의한 사업계획의 승인으로 조성한 주택단지의 단독주택은 지적 분할하여 단독 소유할 수 있으며, 단독형집합주택 또는 3층이하 공동주택의 건축물은 단독소유하되, 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유할 수 있다.
- 사회경제적 여건변화 및 관계법령의 개정으로 계획 수립당시에 예측할 수 없었던 용도 등의 출현 또는 배제가 필요할 경우에는 지구단위계획의 변경을 통하여 유연하게 대처한다.

## 8-2. 규제요소별 계획기준

- 공동주택의 건축제한 : 공동주택으로 건축하고자 할 경우에는 동일층이 4호 이내로 연립되도록 한다.
- 지붕의 형태 : 경사지붕을 원칙으로 하되, 지형 및 인접 건축물 등 주변여건에 따라 필요한 경우 지구단위계획으로 지붕의 형태를 달리 정할 수 있다.
- 건축물의 색채 및 재료: 건축물은 시각적 지루함을 피하기 위하여 각 호의 색상을 달리할 수 있으나 가급적 동일계열의 색상으로 유도한다. 지붕의 경우는 자연 색이나 혼합색을 권장하도록 한다.
- 담장 및 경계선 : 블록내 경계구분을 위한 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 필요한 경우 60cm높이 이하의 생울타리, 목책 등 투시형 담장을 권장한다.

## 8-3. 공동이용시설 설치계획

- 블록형단독주택용지내에는 거주자들의 편의를 위하여 택지개발계획으로 정한 당해 블록 건폐율 및 용적율을 초과하지 않는 범위내에서 공동이용시설을 설치할 수 있으며 영리를 목적으로 할 수 없다.

- 거주자의 공동체의식 함양을 위한 각종 커뮤니티시설 및 보안·관리시설 등 공동 이용시설은 민간부문의 창의적인 계획에 의해 설치될 수 있도록 규제를 최소화한다.

## 9. 사후관리계획

### 9-1. 관리운영계획

- 수용세대수 규모에 따라 자체관리기구를 설립하거나, 관리전문회사에 위탁하여 관리토록 할 수 있으며, 관리운영에 필요한 세부사항을 정하는데 있어 필요한 경우에는 주택법령을 준용할 수 있다
- 블록형단독주택용지가 연접하여 배치되어 있는 경우 관리의 효율성을 제고하기 위하여 통합관리방안을 강구토록 권장한다.

### 9-2. 미분양용지의 관리

- 택지개발사업시행자는 블록형단독주택용지의 분양이 저조하여 우기시 토사유출 등 유지관리상 문제점이 예상되거나 주택건설을 촉진하기 위하여 필요할 경우, 개발계획에서 정한 도로, 상·하수도 등 기반시설과 학교 등 생활편익시설의 용량을 감안하여 관계법규에 의해 용도변경을 추진할 수 있다.

### 9-3. 지구단위계획의 조정

- 사업준공 이전에 매수자가 지구단위계획에서 정한 블록형단독주택용지의 부지조성 또는 주택건축에 관한 사항 등의 조정이 필요한 경우에는 택지개발사업시행자와 협의하여야 하며, 사업준공 이후에는 매수자가 지구단위계획 변경 등 관련법규에 의한 절차를 이행하여야 한다.

## 부록 : 유형구분

## 1. 위요형 (커뮤니티 중시형)

### ○ 개념

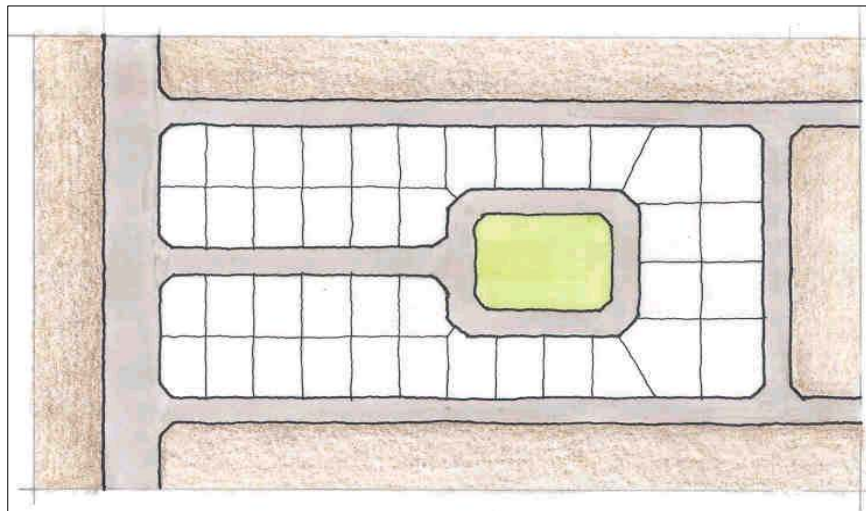
단지의 외곽을 각각의 필지가 감싸는 형태로 하나의 단지 출입구를 가지고, 단지의 출입구를 통해 개별 필지로의 접근이 가능하도록 구성되어 있다.



(그림 1) 위요형의 개념도

### ○ 변형 1

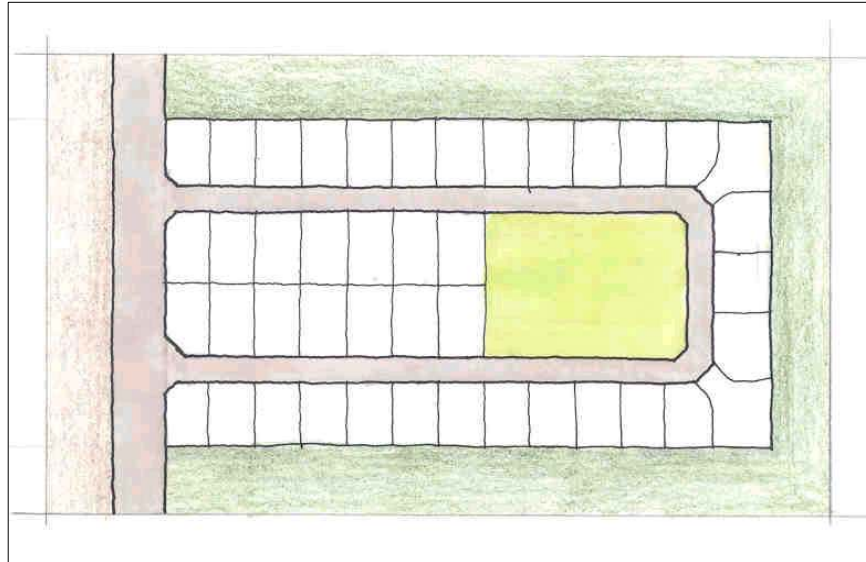
- 필지의 배치가 두 켜로 되어 있어 외곽 필지의 접근을 위해 외곽이 도로로 둘러싸인 형태를 유지해야 하며 하나의 접근로에서 주호로의 접근이 가능해야 한다.



(그림 2) 위요형의 변형-1

○ 변형 2

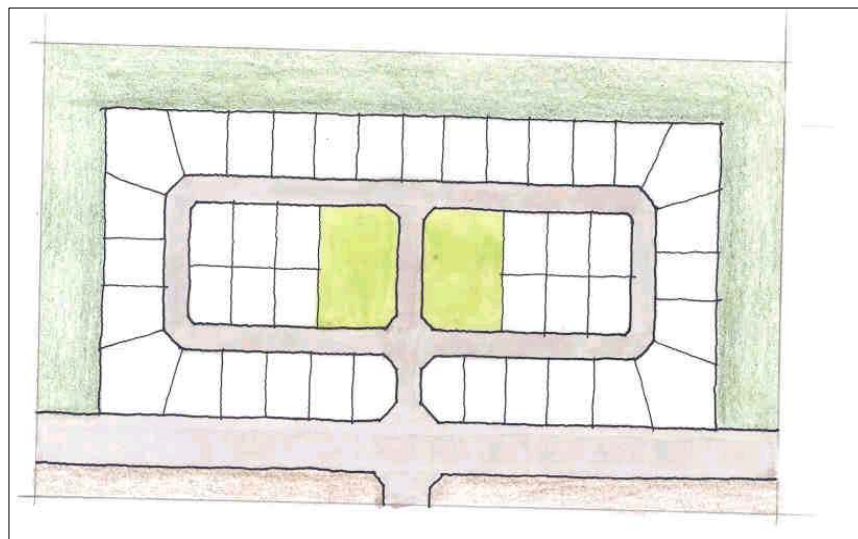
- 각 필지로의 접근은 루프(loop)형태의 접근로를 통해 가능토록 하며 일방통행으로의 조성이 바람직하다



(그림 3) 위요형의 변형-2

○ 변형 3

- 루프(loop)형태의 하나의 접근로를 통해 각 필지로 접근이 가능하며 단지내부가 두 부분으로 나뉘어지므로 비슷한 취미나 직업을 지닌 동호인 등 소수의 주호가 함께 생활하기에 적합하다

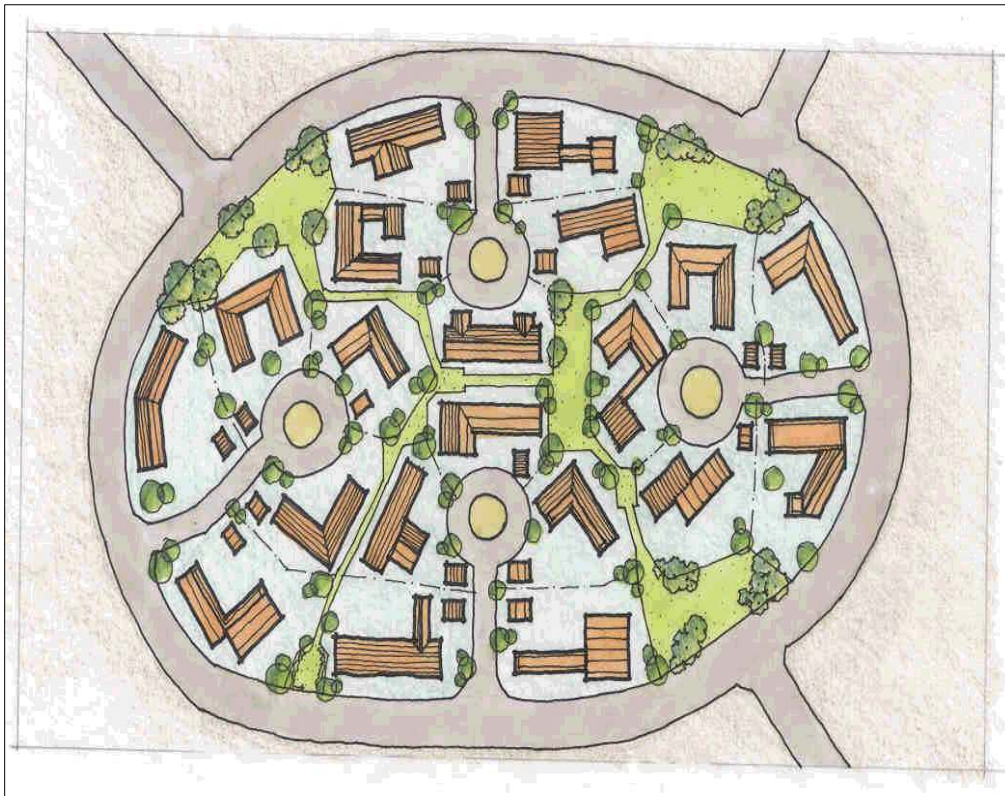


(그림 4) 위요형의 변형-3

## 2. 쿨데삭형

### ○ 개념

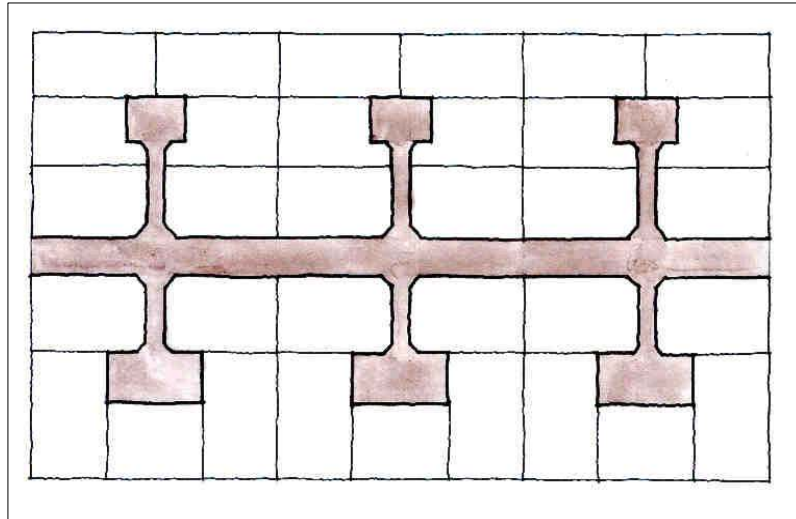
단지의 외곽도로에서 각각의 쿨데삭을 통하여 각 주호로의 접근이 이루어지는 형태이며 단지 내부에 보행도로 및 녹지체계 도입이 용이하다.



(그림 5) 쿨데삭형의 개념도

○ 변형 1

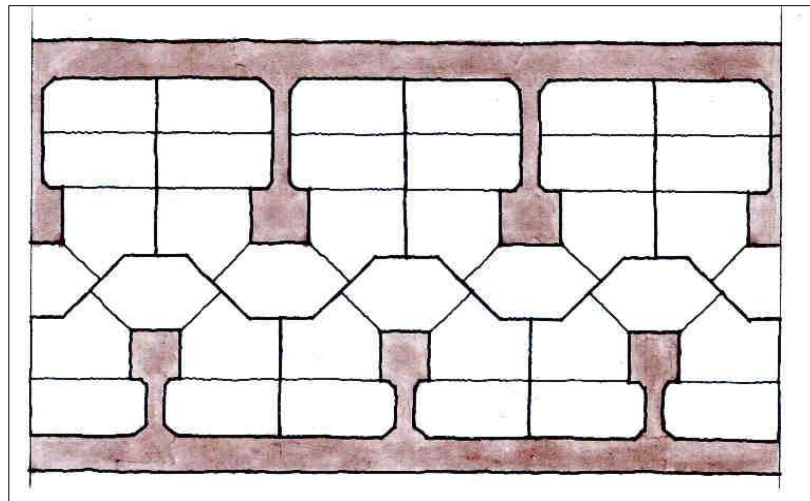
- 단위블록이 국지도로 또는 단지내 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 형태로 단지 외곽의 통과도로에서 직접 접근하지 않고 내부도로에서 접근하게 되어 접근로 주변의 소음이 낮으며 다른 변형에 비해서 이웃간의 교류를 증진시키는데 유리하다.



(그림 6) 쿨데삭의 변형-1

○ 변형 2

- 단지 외곽의 통과도로에서 쿨데삭을 통하여 각 필지로 접근하는 형태로 단위블록을 지그재그(zig-zag)로 조합하여 공간의 낭비를 최대한으로 줄일 수 있다.



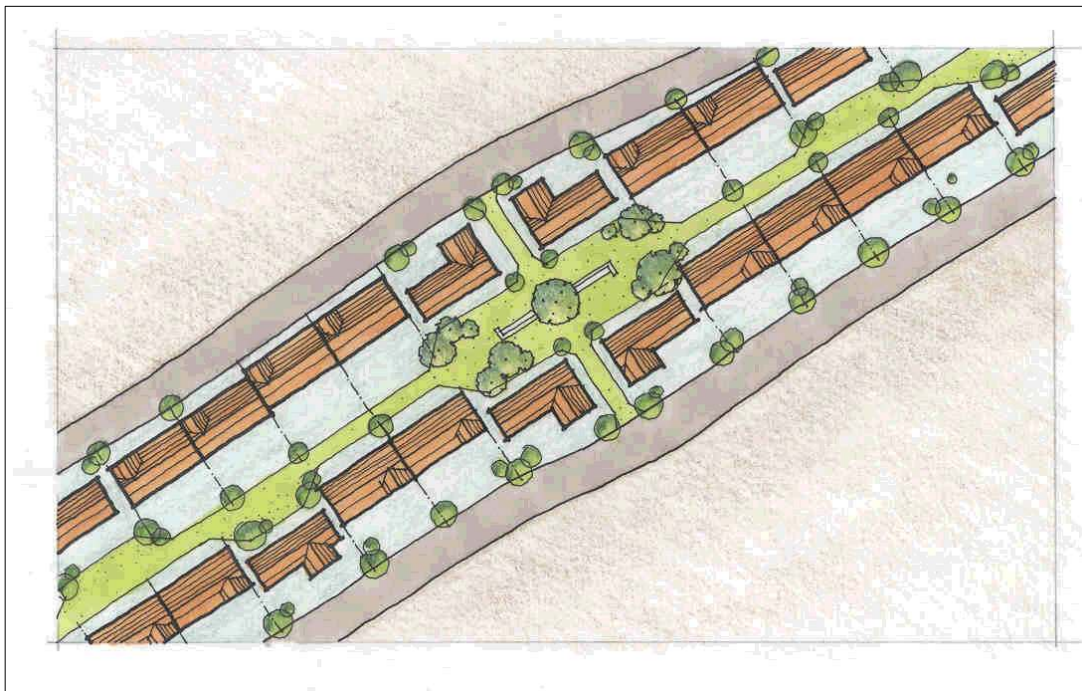
(그림 7) 쿨데삭의 변형-2



### 3 선형 (보행가로 활성화형)

#### ○ 개념

- 동일규모의 필지가 선형으로 나열되어 있으나 쉼을 나누어 자동차 도로와 자동차 도로의 사이에 보행자 도로를 배치하는 형태이다. 각 필지로의 자동차 접근성이 양호하므로 보행자 도로를 보행자 전용 또는 자전거 도로로 활용할 수 있으며 동일한 필지규모의 나열로 2호, 4호 등 여러 채의 주택이 연립한 공동주택을 건축 할 수 있다
- 공동주택의 경우 건물의 전면에 소규모의 공지를 두고, 건물의 후면 또는 전면에 전용정원을 배치하여 소규모의 필지(230제곱미터내외)에서도 전용 정원을 가질 수 있는 장점이 있다.



(그림 8) 선형의 개념도

## 4 산재형

### ○ 개념

- 특별한 형태를 지니지 않은 것으로 필지가 산재 해 있는 형태이다
- 지형상 특별한 유형의 형태를 적용하는 것이 어려운 곳에 적합하며 다양한 공간의 연출이 가능하다.



(그림 9) 산재형의 개념도

## 택지수급계획

단위 : 천m<sup>2</sup>

구 분		전년도실적		금 년 도 계 획						비고	
		주택 건설	택지 공급	주택 공급	택지 소요	택 지 공 급					
						계	1/4 분기	2/4 분기	3/4 분기		4/4 분기
총 계											
공공 부문	소 계										
	지방 자치 단체										
	한국 토지 공사										
	대한 주택 공사										
	기타										
민간부문											

※ 택지소요 산출근거 명시

## 0000년도 0/4분기 택지수급실적

기관명 :

단위 : 천㎡

시·도	지구명	0000년도 계 획	/4 분기 까지 누계		/4 분기	
			계획	실적	계획	실적

※ 시·도는 지방공사, 민·관합동법인 실적을 포함하여 작성

택지개발사업 준공보고서						
시행자						
사업명						
위치				사업시행면적		
사업비				실시계획승인일		
착공일		준공예정일		준공일		
준공검사일						
지목별	계	대지	도로	공원	하천	기타
시설개요						
붙임	1. 준공검사서 사본 2. 실측평면도 3. 신·구지적대조표 4. 공공시설등 주요시설물의 관리처분조서					