



지보는 공문서로서의 효력을 갖는다

선	기관의 장
람	



제34호 호외 2022. 9. 7.(수)

공 고

광양시 공고 제2022-1763호 광양 인서지구 도시개발사업 시행 조례안 입법예고 1
 광양시 공고 제2022-1764호 광양 성황·도이2지구 도시개발사업 시행 조례안 입법예고 18

회										
람										

▶ 발행 : 광양시 ▶ 편집 : 홍보소통실 (☎ 797-2323, 행정 2713)

광양시 공고 제2022 - 1763호

광양 인서지구 도시개발사업 시행 조례를 제정함에 있어 그 입법취지와 주요 내용을 시민에게 미리 알리고 의견을 수렴하고자 다음과 같이 공고합니다.

2022년 9월 7일

광 양 시 장

광양 인서지구 도시개발사업 시행 조례안 입법예고

1. 제정이유

가. 인서지구 도시개발에 필요한 사항을 규정하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진을 위함.

2. 주요내용

가. 총칙(안 제1조~안 제3조)

1) 목적: 광양시 광양읍 인서리·인동리·목성리 일원의 도시개발사업 시행에 필요한 사항을 정함

2) 시행주체: 광양시장

나. 사업시행(안 제4조~안 제19조)

1) 위치 및 사업기간·범위, 비용 부담, 특별회계 설치 등

2) 평가방법, 환지설계 기준, 환지예정지 지정 및 사용 등

3) 체비지의 관리·처분, 한지 청산, 환지 등기

다. 토지평가협의회(안 제20조~안 제23조)

라. 보칙(안 제24조~안 제25조)

3. 의견제출

이 조례의 제정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2022년 9월 27일 까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 광양시장(참조:택지과장, 전화:061-797-3190, FAX:061-797-4173, kura007@korea.kr)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 입법예고 사항에 대한 의견(찬, 반 여부 및 그 이유)

나. 성명(단체의 경우에는 단체명과 그 대표자 성명), 주소 및 전화번호

입법예고 사항에 대한 의견서

□ 자치법규명 : 광양 인서지구 도시개발사업 시행 조례안

○ 성명(단체명) :

○ 주 소 :

○ 연 락 처 :

자치법규안 내용	찬성여부		의견	비고
	찬성	반대		

광양 인서지구 도시개발사업 시행 조례안

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「도시개발법」 제11조 및 같은 법 시행령 제22조 에 따라 광양시 광양읍 인서리·인동리·목성리 일원의 도시개발사업 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 1.“환지”란 사업 시행 전 존재하던 권리관계에 변동은 가하지 아니하고 사업 시행 후 새로이 조성된 대지에 기존의 권리를 이전하는 행위를 말한다.
- 2.“체비지”란 사업수행에 필요한 비용을 충당하기 위하여 사업시행자가 취득하여 집행 또는 매각하는 토지를 말한다.
- 3.“다른자리환지”란 종전 토지가 공공시설용지와 체비지 등에 위치하여 제자리 환지가 아닌 다른 자리로 이동하여 환지하는 것을 말한다.
- 4.“보류지”란 환지 방식에 따라 조성되는 토지 중에서 일반환지 대상 외의 토지로서 체비지, 공공시설용지 등을 말한다.
- 5.“부담률”이란 환지 방식으로 사업을 시행하는 지구 내에서 그 책정계획에 따라 보류지로 책정된 토지를 환지 방식 적용사업면적에 대한 백분율을 표시한 것을 말한다.
- 6.“감보면적”이란 사업에 따라 설치한 도로, 하천, 공원, 녹지 등의 공공시설 면적과 공사비 등에 충당할 비용(체비지를 포함한다)을 확보하기 위하여 토지 소유자가 토지로 부담하는 면적을 말한다.
- 7.“권리면적”이란 환지계획에 따라 종전의 소유면적에서 감보면적을 공제한 면적을 말한다.
- 8.“증환지”란 권리면적에 토지 일부를 더하여 환지하는 것을 말한다.
- 9.“감환지”란 권리면적보다 토지 일부를 감소 감하여 환지하는 것을 말한다.
- 10.“징수청산금”이란 환지로 확정된 면적이 권리면적보다 많은 경우 증가된 면적의 대금을 토지소유자가 사업시행자에게 납부하는 금전을 말한다.

11.“교부청산금”이란 환지로 확정된 면적이 권리면적보다 작은 경우 감소된 면적의 대금을 사업시행자가 토지소유자에게 지급하는 금전을 말한다.

12. “집단환지”란 개인이 받을 환지를 한데 모아서 공동주택용지로 받는 것을 말한다.

제3조(사업시행 및 사무소) ① 광양시장(이하 “시장”이라 한다)은 광양 인서지구 도시개발사업(이 조례에서 “사업”이라 한다)을 시행한다.

② 사업시행자의 주된 사무소는 광양시청에 둔다.

제2장 사업 시행

제4조(위치 및 면적) ① 사업 시행 위치는 「도시개발법」(이하 “법”이라 한다) 제3조에 따라 도시개발구역으로 지정된 광양시 광양읍 인서리·인동리·목성리 일원으로 한다.

② 사업 필지별 시행 대상 토지와 면적 등에 관하여는 시장이 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제40조에 따라 고시하는 면적으로 한다. 다만, 면적의 증·감이 있을 때에는 변경된 면적으로 한다.

제5조(시행기간 및 범위) ① 사업 시행 기간은 시장이 영 제40조에 따라 고시하는 기간으로 한다. 다만, 천재지변이나 그 밖에 부득이한 사유로 사업을 완료할 수 없을 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

② 사업은 대지로서의 효용증진과 공공시설의 설치 및 정비를 위하여 다음 각 호의 범위에서 시행한다.

1. 토지의 교환·분합
2. 지적·지목 및 구획의 변경
3. 형질의 변경이 수반되는 택지 조성
4. 제3호에 따른 공사 및 체비지의 관리·처분
5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사업

제6조(비용부담) 사업 시행에 필요한 비용은 법령에서 정한 경우 외에는 도시개발구역 내의 토지소유자가 부담한다.

제7조(특별회계의 설치·운영) ① 시장은 법 제60조제3항에 따라 광양 인서지구 도시개발사업 특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치하여야 한다.

② 특별회계는 다음 각호의 재원으로 조성한다.

1. 일반회계에서 전입된 금액
2. 정부의 보조금
3. 법 제44조에 따른 체비지의 매각대금
4. 법 제46조에 따른 청산금의 징수금
5. 법 제56조·제57조 및 제59조에 따른 부담금과 보조금 또는 용자금

③ 특별회계는 다음 각호의 용도로 사용한다.

1. 법 제61조 및 영 제80조에 따른 사업비
2. 영 제81조에 따른 사업의 사업비
3. 특별회계의 조성·운영 및 관리를 위한 경비
4. 다른 회계에서 차입한 원리금 상환

④ 특별회계 예산의 수입 및 지출에 필요한 사항은 「지방재정법」에서 정한 것과 「광양시 회계관리에 관한 규칙」을 따른다.

제8조(계약 등) ① 시행자가 계약상대자와 체결하는 손실 및 지출의 원인이 될 계약 등에 필요한 사항은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에서 정한 바에 따른다.

② 사업의 용역비, 공사비(기성·준공금을 포함한다.), 감리비 등은 현금 지급을 원칙으로 한다. 다만, 체비지의 매각부진 또는 국민주택건설을 위하여 필요할 경우에는 공사비를 체비지로 지급할 수 있다.

③ 제2항의 공사비, 감리비 등을 지급하는 시기 및 방법에 관하여는 해당 도급계약서에 명시한다.

제9조(공고방법) ① 사업 시행은 광양시 시보와 광양시 인터넷 홈페이지를 통하여 공고한다. 다만, 법령에서 공고방법을 따로 정한 경우에는 그에 따른다.

② 제1항에도 불구하고 시장이 필요하다고 인정할 경우에는 전국 또는 전라남도 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 한 차례 이상 게재할 수 있다.

제10조(토지 등의 가액의 평가방법) ① 사업 시행과 관련되거나 그 전·후 토지 등에 관한 권리가액의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 2개 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액에 대하여 제20조의 토지평가협의회 심의를 거쳐 시장이 이를 결정한다.

② 사업시행 전·후 공용 또는 공공용으로 사용되는 토지는 평가가격을 결정하지 아니할 수 있다.

③ 사업에 수반하는 지장물의 이전 및 철거 보상의 가격은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 2개 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 결정한다. 이 경우 협의회의 심의는 거치지 아니한다.

제11조(환지설계 등의 기준) ① 환지설계는 평가식으로 하고, 정리 전·후 평가지수에 따라 산출된 권리면적을 기준으로 환지한다.

② 제1항에 따라 환지계획을 수립할 경우에는 다음 각호의 기준을 따른다.

1. 권리면적은 법 시행규칙 제26조에 따라 비례율과 권리가액을 산정하고 제2호의 위치에 따라 그 면적을 산출한다.

2. 위치는 가급적 종전 토지의 위치에 지정하되, 부득이할 경우 다른자리환지를 지정할 수 있다. 이 경우 그 위치의 결정기준은 규칙으로 정한다.

3. 「주택법」에 따른 공동주택을 건설하기 위하여 필요할 경우에는 집단환지를 지정할 수 있다. 다만, 집단환지면적이 10,000제곱미터 이하인 경우 집단환지를 지정하지 아니하고 개별환지를 지정한다.

4. 영 제62조에 따른 과소토지의 기준, 환지면적의 최소 규모는 규칙으로 정한다.
5. 사업지구 내 동일소유자의 과소토지가 산재되어 있을 경우에는 이를 합산하여 환지할 수 있다.
6. 실시계획인가일 현재 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 공익사업은 제1호를 적용하지 아니할 수 있다.
7. 법 제31조에 따라 그 면적이 넓은 토지는 면적을 감소하여 환지를 지정하고, 잔여 토지는 금전으로 청산할 수 있다.
8. 사도(私道) 또는 그 밖에 공공의 목적으로 이용되고 있는 토지나 지목이 도로, 구거, 하천, 유지, 제방 등으로 되어 있는 사유토지에 대하여도 환지계획을 수립해야 한다. 다만, 환지를 정하지 아니하고 금전으로 청산할 수 있다.
9. 그 밖에 필요한 기준은 규칙에서 정한다.

제12조(환지예정지의 지정 및 사용) ① 사업시행자는 환지예정지를 지정하고자 할 경우에는 토지소유자와 임차권자 등에게 그 위치·면적과 지정의 효력 발생 시기를 서면으로 알려야 한다.

② 토지소유자는 환지예정지를 사용하고자 할 경우에는 별지 제1호서식의 환지예정지 사용허가 신청서를 시장에게 제출해야 하며, 시장은 이를 허가할 때에는 신청인에게 별지 제2호서식의 환지예정지 사용허가서를 해당 신청서가 접수된 날부터 30일 이내에 발급해야 한다.

③ 환지예정지 사용으로 인한 사업지구 내 공공시설물 등에 피해가 발생한 경우에는 사용자가 변상 또는 원상 복구해야 한다.

④ 법 제31조에 따라 면적을 증가하여 환지를 정한 토지는 체비지 매매계약을 체결하고 그 토지대금을 완납한 후 사용해야 한다. 다만, 그 확정에 따른 면적 등의 변경으로 토지대금의 증·감액이 발생한 경우에는 추가로 정산한다.

제13조(토지 등의 관리·처분) ① 환지예정지의 지정이나 사용 또는 수익의 정지처분으로 이를 사용하거나 수익할 수 있는 사람이 없게 된 토지 또는 해당 부분은 그 지정일이나 정지처분일부터 환지처분을 공고한 날까지 시장이 관리한다.

② 제1항에도 불구하고 법 제35조에 따른 환지예정지 지정일부터 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 처분 등이 있는 날까지 시장이 관리한다.

1. 체비지 : 매각대금 완납일

2. 공공시설용지 : 준공 전 사용허가, 부분 준공검사 및 전체 준공검사일

③ 제1항 및 제2항에 따른 토지는 환지처분 전까지 사용할 수 없다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 법 제31조제1항에 따른 증환지 체비지 매각대금을 완납한 경우

2. 법 제34조에 따른 체비지 매각대금을 완납한 경우

3. 법 제41조에 따른 청산금을 완납한 경우

④ 법 제50조제4항 및 제53조에 따라 부분 준공검사 및 준공 전 사용허가를 받은 조성

토지 등은 해당 검사일 및 허가일부터 토지소유자 및 이해관계인이 직접 관리한다.

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 토지 등의 사용으로 해당 지구 내 공공시설물 등에 피해를 발생시킨 때에는 그 원인자·사용자가 변상 또는 원상 복구해야 한다.

제14조(보류지 및 체비지의 관리·처분) ① 사업비에 충당될 체비지는 도시형성의 촉진과 공공시설 및 공동주택용지의 확보를 위하여 집단적으로 책정할 수 있다. 이 경우 그 토지의 관리·처분에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

② 법 제31조에 따라 기존 건축물이 있던 토지 및 환지계획에 따른 증환지 토지는 이를 지정받은 사람에게 매각할 수 있음을 서면으로 알리고 매입의사가 있을 경우 체비지화하여 매각기준에 따라 계약을 체결할 수 있다. 다만, 매

입의사가 없거나 매각대금을 기간 내에 납부 하지 않을 경우에는 시장은 그 토지에 대하여 환지를 철회하고 금전으로 청산할 수 있다.

제15조(청산) ① 환지처분에 따라 징수 또는 교부할 청산 금액은 권리면적과 환지면적과의 차에 1제곱미터마다 단가를 곱한 금액으로 한다.

② 환지를 정하지 아니한 토지에 대하여 환지처분 전 청산금의 지급요청이 있을 경우 시장은 가용 사업자금 내에서 지급이 가능하다고 인정할 때에는 청산금을 교부할 수 있다.

③ 제1항의 청산금은 환지처분일부터 1년 이내에 교부 또는 징수해야 한다. 다만 시장이 필요하다고 인정할 경우에는 분할 징수 또는 분할 교부를 할 수 있으며, 기간 연장이 필요한 경우에는 별도의 기간을 정하여 징수·교부 대상자에게 서면으로 알려야 한다.

제16조(증명서 발급) 시장은 환지예정지 지정 후 그에 관한 증명서를 발급할 수 있으며, 해당 수수료는 「광양시 제증명 등 수수료 징수 조례」를 따른다.

제17조(등기완료 후의 통지) ① 시장은 환지처분 이후 「부동산등기법」에서 정한 바에 따라 지체없이 관할 등기소에 등기를 신청 또는 촉탁해야 한다. 다만, 청산금을 징수하지 못한 토지에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 시장은 법 제43조에 따른 촉탁 등기를 완료한 때는 토지소유자 및 이해관계인에게 서면으로 알려야 한다.

제18조(대리인의 선정) 토지소유자 및 이해관계인이 국내에 거주하지 않을 때에는 대리인을 선정하여 시장에게 별지 제3호 서식에 따라 신고하고 사업 시행에 따른 이의신청 또는 그 밖의 의견을 제출할 수 있다.

제19조(토지소유자 등의 변동 신고) ① 토지소유자 등은 소유권이 변동되었을

경우에는 시장에게 별지 제4호 서식에 따라 신고해야 한다.

② 제1항의 신고를 이행하지 아니하여 생기는 모든 손해에 대해서는 토지소유자 등이 책임진다.

제3장 토지평가협의회

제20조(설치 등) 시장은 법 제28조제4항에 따라 다음 각호의 사항을 심의하기 위해 광양 인서지구 도시개발사업 토지평가협의회(이하 “협의회”라 한다.)를 둔다.

1. 환지계획 수립
2. 청산금 결정
3. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항

제21조(구성) ① 협의회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함하여 15명 이상 20명 이하의 위원으로 구성한다.

② 위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 서로 뽑는다.

③ 위촉직 위원은 시장이 다음 각호의 사람 중에서 위촉하며 당연직 위원은 총무국장, 경제복지국장, 안전도시국장, 산단녹지센터소장, 민원지적과장, 세정과장, 광양읍장으로 한다.

1. 토지평가에 관한 전문지식을 가진 사람
2. 도시개발사업에 관한 학식과 경험이 많은 사람
3. 해당 사업시행지구 내에 토지소유자 등 이해관계가 있는 사람

④ 위원은 회의 개최 통보로써 위촉에 갈음하고 위촉 기간은 사업의 종료일로 한다.

⑤ 협의회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 두되, 간사는 도시 개발사업 업무 부서장이 되고 서기는 업무담당 팀장이 된다.

제22조(위원장의 직무) ① 위원장은 협의회를 대표하며, 그 업무를 총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 그 직무를 대행한다.

제23조(회의 등) ① 협의회는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정할 때에 소집한다.

② 협의회는 제21조제4항에 따라 통보된 위원 3분의 2 이상의 출석으로 회의를 시작하며, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 위원장은 협의회에 부칠 안건이 경미하다고 인정될 경우 서면심의로 의결할 수 있다.

④ 협의회는 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성·비치해야 한다. 공개를 할 경우에는 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제9조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 비공개 대상 정보를 제외한 내용은 공개를 해야 한다.

⑤ 협의회는 회의에 출석한 공무원이 아닌 위원에게는 예산의 범위에서 「광양시 각종 위원회 설치 및 운영 조례」에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다.

제4장 보 칙

제24조(비밀누설 금지) 협의회는 위원, 위원이었던 사람, 관계공무원, 관련자 등은 직무수행 과정상 알게 된 사업에 관한 비밀을 누설해서는 아니된다.

제25조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제1호 서식]

환지예정지 사용허가 신청서

「광양 인서지구 도시개발사업 시행 조례」 제12조제2항에 따라 아래와 같이 환지예정지를 사용하고자 신청하오니 허가하여 주시기 바랍니다.

20 년 월 일

신청인 주 소:

성명: 인

생년월일 :

[illegible]

※ 약정사항: 이번 환지예정지 사용허가 신청면적은 환지계획 변경 등으로 인한 분쟁을 예방하기 위하여 환지예정지 지정면적의 9할 미만으로 하며, 연접토지의 경계부터 1m 이내에는 사용하지 않는 조건으로 신청함. 다만, 경계에 연접하여 사용이 필요할 경우에는 연접 토지소유자의 동의서를 제출한 후 사용하는 조건임.

첨부서류 : 등기사항증명서 1부

광 양 시 장 귀 하

[별지 제2호 서식]

환지예정지 사용 허가서

토지소유자 주 소:

성 명: ①인

생 년 월 일 :

귀하께서 신청하신 환지예정지 사용허가 신청에 대하여 아래 조건을 붙여 「광양 인서지구 도시개발사업 시행 조례」 제12조제2항에 따라 아래와 같이 환지예정지 사용을 허가합니다.

지구명	종전의 토지				환지예정지			사용 면적 (㎡)	사용 목적	비 고
	동명	지번	지목	면적 (㎡)	브릭	롯데	면적 (㎡)			

붙임 1. 허가조건

2. 환지예정지 도면 1부

20 년 월 일

광 양 시 장

(이면)

환지예정지 사용허가 조건

1. 환지예정지에 대한 사용허가 신청 또는 허가면적은 환지계획 변경 등으로 인한 분쟁을 예방하기 위하여 환지예정지 지정면적의 9할 미만으로 하며, 연접토지의 경계부터 1m 이내 토지에 대하여는 환지처분 전에 사용할 수 없습니다. 다만, 연접토지에 건축물이 있는 경우, 동의서를 제출할 경우 등 시장이 인정하는 경우에는 예외로 합니다.
2. 환지예정지는 그 지정표시 말뚝에 의하여 사용해야 합니다.
3. 환지예정지 지정표시 말뚝은 토지소유자 또는 관리인이 보존해야 하며, 만약 표시 말뚝 분실로 인하여 재측량을 신청할 경우 수수료는 본인이 부담해야 합니다.
4. 공작물 및 건축물의 허가는 관계 법령에 따라 별도로 이행해야 합니다.
5. 신청한 면적 이상의 사용, 목적 외의 사용 또는 연접 토지를 침범하여 사용한 때에는 이 허가를 취소하고 관계법에 따라 조치합니다.
6. 그 밖에 허가 시점에 현장 및 환지 여건을 감안하여 추가 조건을 붙일 수 있습니다.

[별지 제3호 서식]

대리인 선정 신고

「광양 인서지구 도시개발사업 시행 조례」 제18조에 따라 대리인을 선정하여 신고합니다.

20 년 월 일

지 구 명: 광양 인서지구 도시개발사업

환지예정지 위치: 블록 롯트

환지예정지 면적: m²

토지소유자 주 소:

성 명: ①

생 년 월 일 :

대 리 인 주 소:

성 명: ①

생 년 월 일 :

첨부서류 1. 등기사항증명서 1부

2. 인감증명서 또는 본인서명사실확인서 1통

광 양 시 장 귀하

[별지 제4호 서식]

토지소유권 이전신고

지구명	종 전 의 토 지				환 지 예 정 지						비 고
	동명	지번	지목	면적 (㎡)	브릭	롯데	권리 면적 (㎡)	환지 면적 (㎡)	과도 면적 (㎡)	부족 면적 (㎡)	

위의 재산은 20 년 월 일 (매매, 증여, 교환, 기타)하였으므로 「광양
인서지구 도시개발사업 시행 조례」 제19조제1항에 따라 신고합니다.

매 도 인 주 소:

성 명: (인)

생 년 월 일:

매 수 인 주 소:

성 명: (인)

생 년 월 일:

첨부서류 : 등기사항증명서 1부

광 양 시 장 귀하

광양시 공고 제2022 - 1764호

광양 성황·도이2지구 도시개발사업 시행 조례를 제정함에 있어 그 입법취지와 주요 내용을 시민에게 미리 알리고 의견을 수렴하고자 다음과 같이 공고합니다.

2022년 9월 7일

광 양 시 장

광양 성황·도이2지구 도시개발사업 시행 조례안 입법예고

1. 제정이유

가. 광양 성황·도이2지구 도시개발에 필요한 사항을 규정하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진을 위함.

2. 주요내용

가. 총칙(안 제1조~안 제3조)

- 1) 목적: 광양시 도이동 일원의 도시개발사업 시행에 필요한 사항을 정함
- 2) 시행주체: 광양시장

나. 사업시행(안 제4조~안 제19조)

- 1) 위치 및 사업기간·범위, 비용 부담, 특별회계 설치 등
- 2) 평가방법, 환지설계 기준, 환지예정지 지정 및 사용 등
- 3) 체비지의 관리·처분, 한지 청산, 환지 등기

다. 토지평가협의회(안 제20조~안 제23조)

라. 보칙(안 제24조~안 제25조)

3. 의견제출

이 조례의 제정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2022년 9월 27일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 광양시장(참조:택지과장, 전화:061-797-3190, FAX:061-797-4173, kura007@korea.kr)에게

제출하여 주시기 바랍니다.

가. 입법예고 사항에 대한 의견(찬, 반 여부 및 그 이유)

나. 성명(단체의 경우에는 단체명과 그 대표자 성명), 주소 및 전화번호

다. 기타 참고사항

입법예고 사항에 대한 의견서

☐ 자치법규명 : 광양 성황·도이2지구 도시개발사업 시행 조례안

○ 성명(단체명) :

○ 주 소 :

○ 연 락 처 :

자치법규안 내용	찬성여부		의견	비고
	찬성	반대		

광양 성황·도이2지구 도시개발사업 시행 조례안

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「도시개발법」 제11조 및 같은 법 시행령 제22조에 따라 광양시 도이동 일원의 도시개발사업 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로

로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 1.“환지”란 사업 시행 전 존재하던 권리관계에 변동은 가하지 아니하고 사업 시행 후 새로이 조성된 대지에 기존의 권리를 이전하는 행위를 말한다.
- 2.“체비지”란 사업수행에 필요한 비용을 충당하기 위하여 사업시행자가 취득하여 집행 또는 매각하는 토지를 말한다.
- 3.“다른자리환지”란 종전 토지가 공공시설용지와 체비지 등에 위치하여 제자리 환지가 아닌 다른 자리로 이동하여 환지하는 것을 말한다.
4. “보류지”란 환지 방식에 따라 조성되는 토지 중에서 일반환지 대상 외의 토지로서 체비지, 공공시설용지 등을 말한다.
- 5.“부담률”이란 환지 방식으로 사업을 시행하는 지구 내에서 그 책정계획에 따라 보류지로 책정된 토지를 환지 방식 적용사업면적에 대한 백분율을 표시한 것을 말한다.
6. “감보면적”이란 사업에 따라 설치한 도로, 하천, 공원, 녹지 등의 공공시설 면적과 공사비 등에 충당할 비용(체비지를 포함한다)을 확보하기 위하여 토지 소유자가 토지로 부담하는 면적을 말한다.
- 7.“권리면적”이란 환지계획에 따라 종전의 소유면적에서 감보면적을 공제한 뺀 면적을 말한다.
- 8.“증환지”란 권리면적에 토지 일부를 더하여 환지하는 것을 말한다.
- 9.“감환지”란 권리면적보다 토지 일부를 감소 감하여 환지하는 것을 말한다.
- 10.“징수청산금”이란 환지로 확정된 면적이 권리면적보다 많은 경우 증가된 면적의 대금을 토지소유자가 사업시행자에게 납부하는 금전을 말한다.
- 11.“교부청산금”이란 환지로 확정된 면적이 권리면적보다 작은 경우 감소된 면적의 대금을 사업시행자가 토지소유자에게 지급하는 금전을 말한다.
12. “집단환지”란 개인이 받을 환지를 한데 모아서 공동주택용지로 받는 것을 말한다.

제3조(사업시행 및 사무소) ① 광양시장(이하 “시장”이라 한다)은 광양시 성황·도이2지구 도시개발사업(이 조례에서 “사업”이라 한다)을 시행한다.

② 사업시행자의 주된 사무소는 광양시청에 둔다.

제2장 사업 시행

제4조(위치 및 면적) ① 사업 시행 위치는 「도시개발법」(이하 “법”이라 한다) 제3조에 따라 도시개발구역으로 지정된 광양시 도이동 일원으로 한다.

② 사업 필지별 시행 대상 토지와 면적 등에 관하여는 시장이 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제40조에 따라 고시하는 면적으로 한다. 다만, 면적의 증·감이 있을 때에는 변경된 면적으로 한다.

제5조(시행기간 및 범위) ① 사업 시행 기간은 시장이 영 제40조에 따라 고시하는 기간으로 한다. 다만, 천재지변이나 그 밖에 부득이한 사유로 사업을 완료할 수 없을 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

② 사업은 대지로서의 효용증진과 공공시설의 설치 및 정비를 위하여 다음 각 호의 범위에서 시행한다.

1. 토지의 교환·분합
2. 지적·지목 및 구획의 변경
3. 형질의 변경이 수반되는 택지 조성
4. 제3호에 따른 공사 및 체비지의 관리·처분
5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사업

제6조(비용부담) 사업 시행에 필요한 비용은 법령에서 정한 경우 외에는 도시개발구역 내의 토지소유자가 부담한다.

제7조(특별회계의 설치·운영) ① 시장은 법 제60조제3항에 따라 광양 성황·도이2지구 도시개발사업 특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치하여야 한다.

② 특별회계는 다음 각호의 재원으로 조성한다.

1. 일반회계에서 전입된 금액
2. 정부의 보조금
3. 법 제44조에 따른 체비지의 매각대금
4. 법 제46조에 따른 청산금의 징수금
5. 법 제56조·제57조 및 제59조에 따른 부담금과 보조금 또는 융자금

③ 특별회계는 다음 각호의 용도로 사용한다.

1. 법 제61조 및 영 제80조에 따른 사업비
2. 영 제81조에 따른 사업의 사업비
3. 특별회계의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
4. 다른 회계에서 차입한 원리금 상환

④ 특별회계 예산의 수입 및 지출에 필요한 사항은 「지방재정법」에서 정한 것과 「광양시 회계관리에 관한 규칙」을 따른다.

제8조(계약 등) ① 시행자가 계약상대자와 체결하는 손실 및 지출의 원인이 될 계약 등에 필요한 사항은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에서 정한 바에 따른다.

② 사업의 용역비, 공사비(기성·준공금을 포함한다.), 감리비 등은 현금 지급을 원칙으로 한다. 다만, 체비지의 매각부진 또는 국민주택건설을 위하여 필요할 경우에는 공사비를 체비지로 지급할 수 있다.

③ 제2항의 공사비, 감리비 등을 지급하는 시기 및 방법에 관하여는 해당 도급계약서에 명시한다.

제9조(광고방법) ① 사업 시행은 광양시 시보와 광양시 인터넷 홈페이지를 통하여 공고한다. 다만, 법령에서 공고방법을 따로 정한 경우에는 그에 따른다.

② 제1항에도 불구하고 시장이 필요하다고 인정할 경우에는 전국 또는 전라남도 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 한 차례 이상 게재할 수 있

다.

제10조(토지 등의 가액의 평가방법) ① 사업 시행과 관련되거나 그 전·후 토지 등에 관한 권리가액의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 2개 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액에 대하여 제 20조의 토지평가협의회 심의를 거쳐 시장이 이를 결정한다.

② 사업시행 전·후 공용 또는 공공용으로 사용되는 토지는 평가가격을 결정하지 아니할 수 있다.

③ 사업에 수반하는 지장물의 이전 및 철거 보상의 가격은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 2개 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 결정한다. 이 경우 협의회 심의는 거치지 아니한다.

제11조(환지설계 등의 기준) ① 환지설계는 평가식으로 하고, 정리 전·후 평가지수에 따라 산출된 권리면적을 기준으로 환지한다.

② 제1항에 따라 환지계획을 수립할 경우에는 다음 각호의 기준을 따른다.

1. 권리면적은 법 시행규칙 제26조에 따라 비례율과 권리가액을 산정하고 제 2호의 위치에 따라 그 면적을 산출한다.

2. 위치는 가급적 종전 토지의 위치에 지정하되, 부득이할 경우 다른자리환지를 지정할 수 있다. 이 경우 그 위치의 결정기준은 규칙으로 정한다.

3. 「주택법」에 따른 공동주택을 건설하기 위하여 필요할 경우에는 집단환지를 지정할 수 있다. 다만, 집단환지면적이 10,000제곱미터 이하인 경우 집단환지를 지정하지 아니하고 개별환지를 지정한다.

4. 영 제62조에 따른 과소토지의 기준, 환지면적의 최소 규모는 규칙으로 정한다.

5. 사업지구 내 동일소유자의 과소토지가 산재되어 있을 경우에는 이를 합산하여 환지할 수 있다.

6. 실시계획인가일 현재 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 공익사업은 제1호를 적용하지 아니할 수 있다.
7. 법 제31조에 따라 그 면적이 넓은 토지는 면적을 감소하여 환지를 지정하고, 잔여 토지는 금전으로 청산할 수 있다.
8. 사도(私道) 또는 그 밖에 공공의 목적으로 이용되고 있는 토지나 지목이 도로, 구거, 하천, 유지, 제방 등으로 되어 있는 사유토지에 대하여도 환지계획을 수립해야 한다. 다만, 환지를 정하지 아니하고 금전으로 청산할 수 있다.
9. 그 밖에 필요한 기준은 규칙에서 정한다.

제12조(환지예정지의 지정 및 사용) ① 사업시행자는 환지예정지를 지정하고자 할 경우에는 토지소유자와 임차권자 등에게 그 위치·면적과 지정의 효력 발생 시기를 서면으로 알려야 한다.

② 토지소유자는 환지예정지를 사용하고자 할 경우에는 별지 제1호서식의 환지예정지 사용허가 신청서를 시장에게 제출해야 하며, 시장은 이를 허가할 때에는 신청인에게 별지 제2호서식의 환지예정지 사용허가서를 해당 신청서가 접수된 날부터 30일 이내에 발급해야 한다.

③ 환지예정지 사용으로 인한 사업지구 내 공공시설물 등에 피해가 발생한 경우에는 사용자가 변상 또는 원상 복구해야 한다.

④ 법 제31조에 따라 면적을 증가하여 환지를 정한 토지는 체비지 매매계약을 체결하고 그 토지대금을 완납한 후 사용해야 한다. 다만, 그 확정에 따른 면적 등의 변경으로 토지대금의 증·감액이 발생한 경우에는 추가로 정산한다.

제13조(토지 등의 관리·처분) ① 환지예정지의 지정이나 사용 또는 수익의 정지처분으로 이를 사용하거나 수익할 수 있는 사람이 없게 된 토지 또는 해당 부분은 그 지정일이나 정지처분일부터 환지처분을 공고한 날까지 시장이 관리

한다.

② 제1항에도 불구하고 법 제35조에 따른 환지예정지 지정일부터 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 처분 등이 있는 날까지 시장이 관리한다.

1. 체비지 : 매각대금 완납일
2. 공공시설용지 : 준공 전 사용허가, 부분 준공검사 및 전체 준공검사일

③ 제1항 및 제2항에 따른 토지는 환지처분 전까지 사용할 수 없다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 법 제31조제1항에 따른 증환지 체비지 매각대금을 완납한 경우
2. 법 제34조에 따른 체비지 매각대금을 완납한 경우
3. 법 제41조에 따른 청산금을 완납한 경우

④ 법 제50조제4항 및 제53조에 따라 부분 준공검사 및 준공 전 사용허가를 받은 조성

토지 등은 해당 검사일 및 허가일부터 토지소유자 및 이해관계인이 직접 관리한다.

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 토지 등의 사용으로 해당 지구 내 공공시설물 등에 피해를 발생시킨 때에는 그 원인자·사용자가 변상 또는 원상 복구해야 한다.

제14조(보류지 및 체비지의 관리·처분) ① 사업비에 충당될 체비지는 도시형성의 촉진과 공공시설 및 공동주택용지의 확보를 위하여 집단적으로 책정할 수 있다. 이 경우 그 토지의 관리·처분에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

② 법 제31조에 따라 기존 건축물이 있던 토지 및 환지계획에 따른 증환지 토지는 이를 지정받은 사람에게 매각할 수 있음을 서면으로 알리고 매입의사가 있을 경우 체비지화하여 매각기준에 따라 계약을 체결할 수 있다. 다만, 매입의사가 없거나 매각대금을 기간 내에 납부 하지 않을 경우에는 시장은 그 토지에 대하여 환지를 철회하고 금전으로 청산할 수 있다.

제15조(청산) ① 환지처분에 따라 징수 또는 교부할 청산 금액은 권리면적과 환지면적과의 차에 1제곱미터마다 단가를 곱한 금액으로 한다.

② 환지를 정하지 아니한 토지에 대하여 환지처분 전 청산금의 지급요청이 있을 경우 시장은 가용 사업자금 내에서 지급이 가능하다고 인정할 때에는 청산금을 교부할 수 있다.

③ 제1항의 청산금은 환지처분일부터 1년 이내에 교부 또는 징수해야 한다. 다만 시장이 필요하다고 인정할 경우에는 분할 징수 또는 분할 교부를 할 수 있으며, 기간 연장이 필요한 경우에는 별도의 기간을 정하여 징수·교부 대상자에게 서면으로 알려야 한다.

제16조(증명서 발급) 시장은 환지예정지 지정 후 그에 관한 증명서를 발급할 수 있으며, 해당 수수료는 「광양시 제증명 등 수수료 징수 조례」를 따른다.

제17조(등기완료 후의 통지) ① 시장은 환지처분 이후 「부동산등기법」에서 정한 바에 따라 지체없이 관할 등기소에 등기를 신청 또는 촉탁해야 한다. 다만, 청산금을 징수하지 못한 토지에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 시장은 법 제43조에 따른 촉탁 등기를 완료한 때는 토지소유자 및 이해관계인에게 서면으로 알려야 한다.

제18조(대리인의 선정) 토지소유자 및 이해관계인이 국내에 거주하지 않을 때에는 대리인을 선정하여 시장에게 별지 제3호 서식에 따라 신고하고 사업 시행에 따른 이의신청 또는 그 밖의 의견을 제출할 수 있다.

제19조(토지소유자 등의 변동 신고) ① 토지소유자 등은 소유권이 변동되었을 경우에는 시장에게 별지 제4호 서식에 따라 신고해야 한다.

② 제1항의 신고를 이행하지 아니하여 생기는 모든 손해에 대해서는 토지소유자 등이 책임진다.

제3장 토지평가협의회

제20조(설치 등) 시장은 법 제28조제4항에 따라 다음 각호의 사항을 심의하기 위해 광양 성황·도이2지구 도시개발사업 토지평가협의회(이하 “협의회”라 한다.)를 둔다.

1. 환지계획 수립
2. 청산금 결정
3. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항

제21조(구성) ① 협의회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함하여 15명 이상 20명 이하의 위원으로 구성한다.

② 위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 서로 뽑는다.

③ 위촉직 위원은 시장이 다음 각호의 사람 중에서 위촉하며 당연직 위원은 총무국장, 경제복지국장, 안전도시국장, 산단녹지센터소장, 민원지적과장, 세정과장, 골약동장으로 한다.

1. 토지평가에 관한 전문지식을 가진 사람
2. 도시개발사업에 관한 학식과 경험이 많은 사람
3. 해당 사업시행지구 내에 토지소유자 등 이해관계가 있는 사람

④ 위원은 회의 개최 통보로써 위촉에 갈음하고 위촉 기간은 사업의 종료일로 한다.

⑤ 협의회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 두되, 간사는 도시 개발사업 업무 부서장이 되고 서기는 업무담당 팀장이 된다.

제22조(위원장의 직무) ① 위원장은 협의회를 대표하며, 그 업무를 총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 그 직무를 대행한다.

제23조(회의 등) ① 협의회의 회의는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정할 때에 소집한다.

② 협의회는 제21조제4항에 따라 통보된 위원 3분의 2 이상의 출석으로 회의를 시작하며, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 위원장은 협의회에 부칠 안건이 경미하다고 인정될 경우 서면심의로 의결할 수 있다.

④ 협의회는 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성·비치해야 한다. 공개를 할 경우에는 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제9조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 비공개 대상 정보를 제외한 내용은 공개를 해야 한다.

⑤ 협의회 회의에 출석한 공무원이 아닌 위원에게는 예산의 범위에서 「광양시 각종 위원회 설치 및 운영 조례」에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다.

제4장 보 칙

제24조(비밀누설 금지) 협의회 위원, 위원이었던 사람, 관계공무원, 관련자 등은 직무수행 과정상 알게 된 사업에 관한 비밀을 누설해서는 아니된다.

제25조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

광 양 시 장 귀 하

[별지 제2호 서식]

환지예정지 사용 허가서

토지소유자 주 소:

성 명: ①인

생 년 월 일 :

귀하께서 신청하신 환지예정지 사용허가 신청에 대하여 아래 조건을 붙여 「광양 성황·도이2지구 도시개발사업 시행 조례」 제12조제2항에 따라 아래와 같이 환지예정지 사용을 허가합니다.

지구명	종전의 토지				환지예정지			사용 면적 (㎡)	사용 목적	비 고
	동명	지번	지목	면적 (㎡)	브릭	롯데	면적 (㎡)			

붙임 1. 허가조건

2. 환지예정지 도면 1부

20 년 월 일

광 양 시 장

(이면)

환지예정지 사용허가 조건

1. 환지예정지에 대한 사용허가 신청 또는 허가면적은 환지계획 변경 등으로 인한 분쟁을 예방하기 위하여 환지예정지 지정면적의 9할 미만으로 하며, 연접토지의 경계부터 1m 이내 토지에 대하여는 환지처분 전에 사용할 수 없습니다. 다만, 연접토지에 건축물이 있는 경우, 동의서를 제출할 경우 등 시장이 인정하는 경우에는 예외로 합니다.
2. 환지예정지는 그 지정표시 말뚝에 의하여 사용해야 합니다.
3. 환지예정지 지정표시 말뚝은 토지소유자 또는 관리인이 보존해야 하며, 만약 표시 말뚝 분실로 인하여 재측량을 신청할 경우 수수료는 본인이 부담해야 합니다.
4. 공작물 및 건축물의 허가는 관계 법령에 따라 별도로 이행해야 합니다.
5. 신청한 면적 이상의 사용, 목적 외의 사용 또는 연접 토지를 침범하여 사용한 때에는 이 허가를 취소하고 관계법에 따라 조치합니다.
6. 그 밖에 허가 시점에 현장 및 환지 여건을 감안하여 추가 조건을 붙일 수 있습니다.

[별지 제3호 서식]

대리인 선정 신고

「광양 성황·도이2지구 도시개발사업 시행 조례」 제18조에 따라 대리인을 선정하여 신고합니다.

20 년 월 일

지 구 명: 광양 성황·도이2지구 도시개발사업

환지예정지 위치: 블록 롯트

환지예정지 면적: m²

토지소유자 주 소:

성 명: ①

생 년 월 일 :

대 리 인 주 소:

성 명: ①

생 년 월 일 :

첨부서류 1. 등기사항증명서 1부

2. 인감증명서 또는 본인서명사실확인서 1통

광 양 시 장 귀하

[별지 제4호 서식]

토지소유권 이전신고

지구명	종 전 의 토 지				환 지 예 정 지						비 고
	동명	지번	지목	면적 (㎡)	브릭	롯데	권리 면적 (㎡)	환지 면적 (㎡)	과도 면적 (㎡)	부족 면적 (㎡)	

위의 재산은 20 년 월 일 (매매, 증여, 교환, 기타)하였으므로 「광양
성황·도이2지구 도시개발사업 시행 조례」 제19조제1항에 따라 신고합니다.

매 도 인 주 소:

성 명:

인

생 년 월 일:

매 수 인 주 소:

성 명:

인

생 년 월 일:

첨부서류 : 등기사항증명서 1부

광 양 시 장 귀하