

발 간 등 록 번 호
11-1541000-000662-01

일반농산어촌개발 사업추진 매뉴얼

2010. 12.



일반농산어촌개발
사업추진 매뉴얼

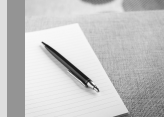
2010. 12

농림수산식품부

일반농산어촌개발 사업추진 매뉴얼

2010. 12.

발간사



정부에서는 국토공간을 국제화 및 세계화에 능동적으로 대응시킨다는 목표아래 3차원적 지역발전전략을 수립하고 국토개발체계를 초광역개발권, 광역개발권, 기초생활권의 3단계로 체계화하여 각 권역별 특성에 맞는 개발계획을 추진해 나가고 있습니다. 초광역권개발로 국가경쟁력을 강화하고, 광역경제권발전계획으로 지역경제권을 강화하며, 기초생활권발전계획으로 국민이 어디에서 살든지 기본적인 삶의 질을 보장하도록 하는 전략입니다.

이에 따라 농림수산식품부에서는 농산어촌지역에 거주하는 지역주민들에게 최소한의 기초생활수준을 보장하고, 도시민의 농촌유입을 촉진함으로써 농산어촌의 인구유지 및 특색 있는 지역발전을 도모하고자, 120개 농산어촌 시군을 대상으로 기능별 수준평가를 통하여 중장기계획을 수립하고 기초서비스 기능강화를 위한 체계적인 지원과 지역의 부존자원을 활용하여 특색 있는 지역발전을 추구하기 위해 일반농산어촌개발사업을 추진하고 있습니다.

이제는 도시와 농촌이 서로 부족한 부분을 채워주고, 단순한 개발을 통한 발전이 아닌 그대로의 모습을 보존하는 속에서 새로운 가치를 창출하며, 상생하는 길을 찾아야 할 시점입니다. 이러한 지역발전 방향이 지역특성화와 내생적 발전전략을 통하여 농어촌 지역주민의 삶의 질이 극대화되는 방향으로 전환될 수 있도록 일선에서 계획수립과 사업집행을 담당하는 관계자들이 새로운 지역발전정책을 이해하고 사업집행을 위한 기준이 필요한 시점입니다.

농림수산식품부에서는 '일반농산어촌개발사업 사업추진 매뉴얼'을 발간하게 되었습니다. 이 매뉴얼이 일선 현장에서 사업시행에 유용한 참고자료로 활용될 수 있기를 기대하며, 아울러 부족한 내용은 계속 보완하여 발전시켜 나가겠습니다.

그동안 매뉴얼 발간을 위하여 노력을 기울인 관계자 여러분들께 감사를 드립니다.

2010. 12. .

농촌정책국장 정황근

목 차

Chap. I 포괄보조사업의 개요	1
제 1장 지역발전정책	3
1-1 지역발전정책 개편방향	3
1-2 지역발전정책 개편개요	3
제 2장 광역·지역발전특별회계(광특회계)	6
2-1 광특회계 운용방향	6
2-2 광특회계 기본구조	8
제 3장 기초생활권발전계획	10
3-1 추진배경 및 추진방향	10
3-2 추진전략 및 계획수립범위	12
제 4장 일반농산어촌개발사업	17
4-1 사업개요	17
4-2 적용범위	18
4-3 지원내용	25
4-4 모니터링	26
4-5 컨설팅	27
4-6 평 가	28

Chap. II 읍면소재지 종합정비	31
제 1장 읍면소재지 종합정비 개요	33
1-1 사업목적	33
1-2 법적근거	33
1-3 사업추진 방향	34
1-4 사업대상	34
1-5 사업내용	35
1-6 추진체계	36
제 2장 읍면발전협의회 구성과 운영	38
제 3장 기본계획수립	40
3-1 기본계획 수립개요	40
3-2 기본계획 포함내용	40
3-3 기본계획 작성시 유의사항	41
3-4 기본계획 세부내용	41
제 4장 시행계획수립	44
4-1 시행계획 수립개요	44
4-2 시행계획 수립시 유의사항	45
4-3 시행계획 수립절차	45
4-4 시행계획 수립(승인)시 작성서류	46
제 5장 사업시행	47
5-1 사업시행절차	47
5-2 사업발주요령	47

5-3 사업시행중 시행계획 변경	51
5-4 사업의 준공	52
5-5 시설물의 인계인수	53
제 6장 유지관리	54
6-1 유지관리 목적	54
6-2 유지관리 방향	54
6-3 유지관리 범위	55
6-4 유지관리 체제	55
6-5 시설물 운영방법	55
[부록] 읍면소재지종합정비 사업계획서(예시)	65
Chap.Ⅲ 권역단위 종합정비	81
제 1장 권역단위 종합정비 개요	83
1-1 사업목적	83
1-2 법적근거	83
1-3 사업추진방향	84
1-4 사업대상	85
1-5 사업내용	86
1-6 추진체계	88
제 2장 사업추진 관련조직과 운영	91
2-1 권역발전협의회	91
2-2 추진위원회	92
2-3 권역사무장 운영	95

제 3장 기본계획수립	101
3-1 기본계획 수립개요	101
3-2 기본계획 포함내용	101
3-3 기본계획 작성시 유의사항	102
3-4 기본계획 세부내용	105
제 4장 시행계획수립	116
4-1 시행계획 수립개요	116
4-2 시행계획 수립시 유의사항	118
4-3 시행계획 수립(승인)시 작성서류	118
제 5장 사업시행	119
5-1 사업시행 개요	119
5-2 사업발주 요령	120
5-3 사업의 준공	124
5-4 사업시행중 시행계획 변경	124
5-5 시설물의 인계인수	125
제 6장 유지관리	127
6-1 유지관리 목적	127
6-2 유지관리 방향	127
6-3 유지관리 범위	128
6-4 유지관리 체제	128
6-5 시설물 운영방법	128
[부록] 권역단위종합정비 사업계획서(예시)	138

Chap.IV 신규마을조성 및 재개발	151
IV-1 신규마을조성	153
제 1장 신규마을조성 개요	157
1-1 사업목적.....	157
1-2 사업추진방향.....	157
1-3 사업추진유형.....	157
1-4 지원대상 및 지원금 사용용도.....	158
1-5 지원자격 및 요건.....	159
제 2장 마을정비조합 구성	165
2-1 마을정비조합설립 및 추진위원회 구성.....	165
2-2 마을정비조합설립·변경·해산.....	167
제 3장 입주예정자 모집 및 분양	197
제 4장 사업제안	219
제 5장 마을정비구역 지정제안	230
5-1 마을정비구역 지정제안.....	230
5-2 마을정비구역 지정제안시 확인사항.....	232
제 6장 시행계획수립	234
6-1 시행계획 수립개요.....	234
6-2 사업주체별 업무.....	236
6-3 시행계획 수립시 유의사항.....	237
제 7장 준공검사 및 유지관리	245
7-1 준공검사.....	245

7-2 공공시설 유지관리	246
IV-2 기존마을정비	247
제 1장 주거환경개선사업의 개요	255
제 2장 도시·주거환경정비 기본계획	271
제 3장 정비계획수립 및 정비구역지정	277
제 4장 주민대표회의	285
제 5장 주거환경개선사업의 시행자 및 동의	287
제 6장 사업시행인가 등	290
제 7장 토지 등의 수용 또는 사용	297
제 8장 철거 및 착공	306
제 9장 주택의 건설 및 공급 등	309
제 10장 준공인가	313
제 11장 준공인가 후 조치 등	317
제 12장 비용의 부담 등	321
제 13장 감독 등	335
[부록]	338
1. 도시·주거환경정비기본계획 수립지침	339
2. 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	362
3. 주거환경개선구역내 양여된 토지의 관리 및 처분에 관한 시행규정	365

Chap. V 기초생활 인프라정비	369
V-1 농촌생활환경정비	371
제 1장 사업개요	373
1-1 사업목적	373
1-2 근거법령	373
1-3 추진방향	374
제 2장 사업시행 주요내용	375
2-1 사업대상	375
2-2 지원내용	375
2-3 지원조건	375
제 3장 사업추진 체계	376
3-1 예산신청	376
3-2 사업시행	376
3-3 사후관리	378
3-4 사업추진 체계	379
V-2 농업생산기반조성	381
제 1장 사업개요	383
1-1 사업목적	383
1-2 근거법령	383
1-3 추진방향	384
제 2장 사업시행 주요내용	385
2-1 사업대상	385

2-2 지원내용	385
2-3 지원조건	385
제 3장 사업추진 체계	386
3-1 예산신청	386
3-2 사업시행	386
3-3 사후관리	387
3-4 사업추진 체계	388

Chapter

I

포괄보조사업의 개요

1. 지역발전정책
2. 광역·지역발전특별회계(광특회계)
3. 기초생활권발전계획
4. 일반농산어촌개발사업

제1장

지역발전정책

1-1. 지역발전정책 개편방향

- 국토를 「기초생활권」, 「5+2 광역경제권」, 「초광역경제권」 등 3차원으로 구분하고 체계적으로 지원
- 세출 용도를 포괄적으로 규정한 포괄보조금제 도입
- 지역특성과 여건에 맞고 지자체가 원하는 사업을 자유롭게 기획·설계
- 지자체 신청사업에 대한 행안부, 지역발전위의 사전심사 폐지로 예산편성 절차 간소화
- 집행가능한 사업위주로 예산을 편성하도록 최대 이월 가능기간을 2회계연도로 제한하는 등 제도적 통제장치 마련
- 균특회계 지역개발계정 200여개 세부사업을 22개 포괄보조사업으로 통폐합
- 지역·부처별 중복투자를 방지하고 지역의 수요 및 비교우위를 감안한 차별화된 지원 제공
- 한도배분시 지자체의 지역발전 노력 및 성과 등과 연동된 자원배분을 단계적으로 확대하고, 사업성과를 평가하여 인센티브 강화

1-2. 지역발전정책 개편개요

〈 新 지역발전정책 주요내용 〉

< 기본방향 >

- ① 세계화에 대응하는 **광역경제권 중심**의 열린 국토공간 구축
- ② 지역여건과 특성을 바탕으로 **특성화된** 지역발전 추구
- ③ **지역간 협력과 상생**을 통한 동반발전 추구

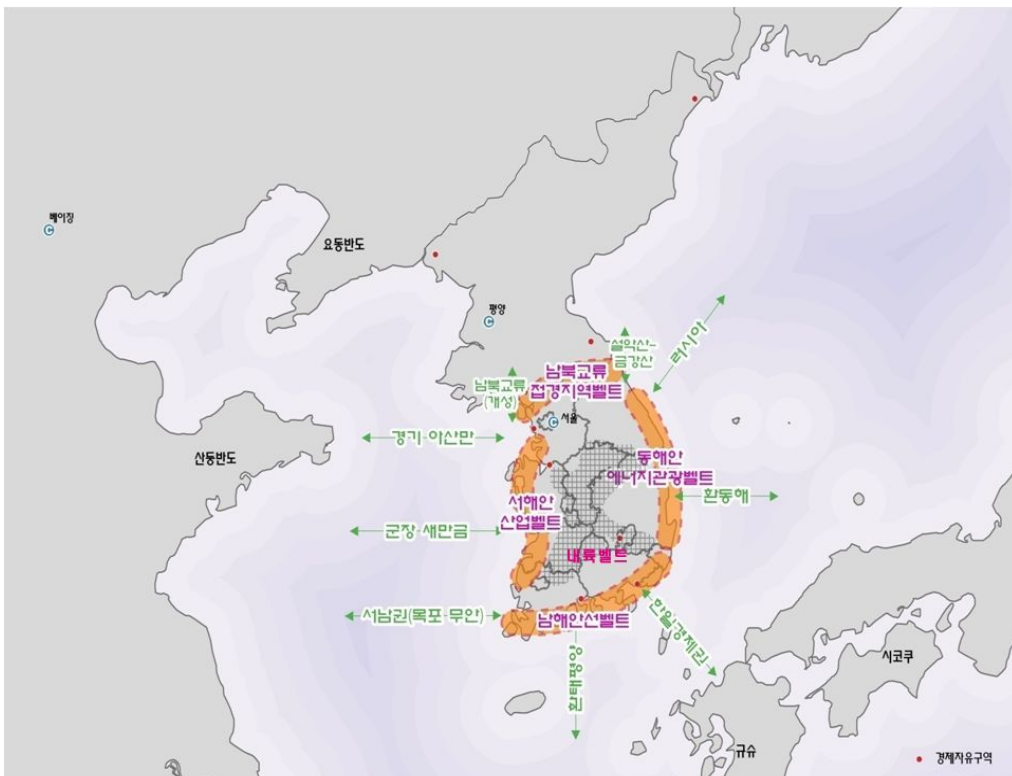
< 추진전략 >

- ① **기초생활권** 개발 : 163개 시·군 대상, 기본적 삶의 질 보장
- ② **광역경제권** 추진 : 5+2 광역경제권 설정
- ③ **초광역권** 개발 : 대외개방형 국토개발 및 국가경쟁력 제고

1) 초광역권 개발

- 서해안 산업벨트, 남해안 선벨트, 동해안 에너지 관광벨트, 남북교류·접경지역벨트, 내륙벨트 등 5개 초광역권 개발

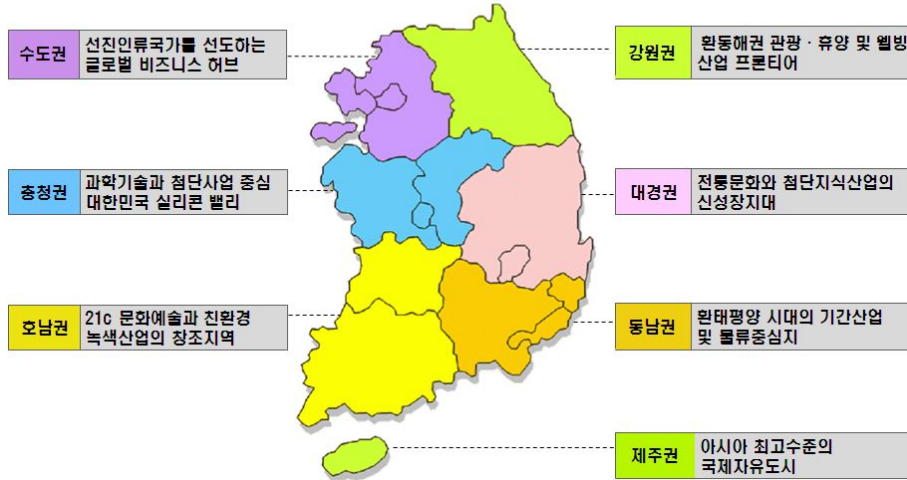
● 대외개방형 국가경쟁력 제고를 위한 5대 초광역권 개발	
초광역개발권	발전비전
남해안 선벨트	◎ 환태평양을 지향하는 기간산업·물류·관광여가 중심지육성
서해안 신산업벨트	◎ 환황해권에 대응하는 차세대 IT, 자동차, 물류 등 산업육성
동해안 에너지 관광벨트	◎ 환동해권의 신재생에너지, 관광레저 거점으로 발전
남북교류·접경벨트	◎ 남북교류거점개발 및 생태 환경자원의 공동보전사업추진
내륙 벨트	◎ 해안 - 내륙의 연계를 위한 특성화된 개발거점 육성



2) 광역경제권 개발

- 16개 시도를 수도권, 충청권, 호남권, 동남권, 대경권, 강원권, 제주권 등 7개 광역권 형성 및 지역경쟁력 제고

광역경제권 선도산업 구상



3) 기초생활권 개발

- 대도시를 제외한 163개 시군, 기초생활권은 중심도시와 농어촌을 포함하는 공간으로 우리부 지역개발 사업과 밀접한 관련



제2장

광역·지역발전특별회계(광특회계)

2-1. 광특회계 운용방향

1) 광특회계 운용목표

- 균특법 개정 취지에 따라 “광역화, 효율화, 자율화”를 기조로 新지역발전 정책을 효율적으로 지원
- 광특회계는 지역 중심의 개발과 전략적 국가재원 배분의 조화를 통한 지역경쟁력 제고에 주안점을 두고 개편

2) 광특회계 운용방향

① 광역경제권 추진 뒷받침

- (기존) 행정구역 단위의 분산투자로 지자체간 소모적인 **재원확보** 경쟁만 유발
- (개편) 광역경제권 중심으로 시·도간 **연계투자** 활성화
 - * 시도단위 전략산업 → 광역경제권 선도산업으로 전환 등
 - ⇒ 지역간 **시너지 효과** 및 **규모의 경제 효과** 발생

② 사업의 투자효율성 제고

- (기존) 사업간 유사·중복 및 균특회계 성격·취지에 부합하지 않는 일부 사업 포함에 대한 비판 (국회, 감사원 등)
 - 낙후지역사업의 경우 '09년 기준으로 행안부, 농림부 등 **5개 부처가 20여개 개발사업(약 1.6조원)**을 분산·추진 중
- (개편) 유사사업 **통폐합**(200여개 세부사업 → 22개 포괄보조사업) 및 광특회계 성격에 부합하도록 **회계·계정간 사업이관**
 - 낙후지역사업은 **4대 기초생활권**(일반농산어촌지역, 성장촉진지역, 특수상황지역, 도시활력증진지역) **사업으로 통폐합**
 - ⇒ 지역·부처별 중복 투자를 방지하고, 지역의 수요 및 비교우위를 감안한 차별화된 지원 제공

③ **지자체의 실질적 자율성 확대**

- (기존) 예산 편성시 사업별 세부 내역까지 심사받는 등 사업설계에 있어 지자체 자율성 제약
 - 예산신청시 재정부, 행안부, 균형위 등 다단계적 검토 절차로 일반보조 사업에 비해 예산편성 절차도 복잡
 - (개선) 포괄보조금제도 도입을 통해 시·도별 재원 한도 내에서 지자체가 자율적으로 세부내역을 설계·집행
 - * 재원의 용도를 포괄적으로 정한 포괄보조사업별(지역계정) 정책목표에 따라 세부내역을 자율적으로 설계
 - 지자체 신청사업에 대한 행안부, 지역발전위의 사전심사 절차 폐지로 예산편성 절차도 간소화
- ⇒ 지역 특성과 여건에 맞고 지자체가 원하는 사업을 지자체가 자유롭게 기획·시행

④ **재원 배분의 실효성·합리성 제고**

- (기존) 모델을 통해 시·도별 기본한도를 부여하고 있으나, 균특회계 신설 이전의 과거 실적치에 크게 좌우되고 재원의 효율적·전략적 운영에 대한 유인은 부족
- (개선) 한도배분시 지자체의 지역발전 노력 및 성과 등과 연동된 재원비중을 단계적으로 확대

⑤ **지자체의 재정운영 책임성 제고**

- (기존) 그동안 상습적인 예산 이월 등에 따른 집행부진 등 지자체의 재정운영 책임성 미흡에 대한 비판 제기
- (개선) 집행가능한 사업위주로 예산을 편성하도록 최대 이월 가능기간을 2 회계 연도로 제한하는 등 제도적 통제장치 마련
 - 포괄보조금제도를 도입하여 예산편성 과정에 대한 사전적 간섭을 최소화하고 사후적 평가를 강화

2-2. 광특회계의 기본구조

1) 광특회계 사업구분 : 3개 계정 6개 사업군

<광특회계 편성체계 >

편성방식		계정	지역개발계정	광역발전계정	제주특별자치도계정
지자체 자율편성	시·도		①시·도자율편성사업		④시·도자율편성사업 * 기초생활권 기반구축 사업 등 포함
	시·군·구		②시군구자율편성사업	-	⑤특별지방행정기관 이관사무수행경비
국가직접편성				③국가직접 편성사업	⑥국가직접 편성사업

① 지역개발계정의 시·도 자율편성사업

- 지역의 일반적 개발사업으로 각 시·도가 신청한도 내에서 자율적으로 예산 편성

② 지역개발계정의 시·군·구 자율편성사업

- 성장촉진지역 등 기초생활권 관련 기반구축사업으로, 해당 시·군·구가 신청한도(계속소요) 내에서 자율적으로 예산 편성

③ 광역발전계정의 국가직접편성사업

- 광역경제권 지원을 위한 시도간 연계산업, 개발제한구역 관리 등 국가적 고려가 우선인 사업으로, 각 부처가 지역발전계획 및 중장기 투자계획 등에 의거 지자체 요구 등을 받아 직접 예산을 편성

④, ⑤ 제주특별자치도계정의 자율편성사업

- 제주계정 대상사업 중 국가직접편성사업을 제외한 사업으로 제주특별자치도가 사업군별 신청한도 내에서 자율편성

⑥ 제주특별자치도계정의 국가직접편성사업

- 예산신청 및 편성절차는 광역계정의 국가직접편성사업과 동일

2) 기본 구조상의 특징

- ① 지역계정은 시도 및 시군구 자율편성사업으로 구성하고, 광역계정은 국가직접편성사업으로 구성
- 광특회계 안에서도 지자체 자율성이 요구되는 사업은 지역계정, 광역성이 요구되는 사업은 광역계정에 포함
 - 제주계정의 경우, 종전 시도자율편성사업과 기초생활기반구축사업간 칸막이를 제거하여 재정운용의 자율성을 제고

구 분	균특회계	광특회계
· 지역개발계정	① 시·도자율편성사업 ② 시·군·구자율편성사업 ③ 국가 직접편성사업	① 시·도자율편성사업 ② 시·군·구자율편성사업
· 광역발전계정	④ 시·도자율편성사업 ⑤ 국가직접편성사업	③ 국가직접편성사업
· 제주특별 자치도계정	⑥ 시·도자율편성사업 ⑦ 균형발전기반지원사업 ⑧ 특행기관 이관사무 ⑨ 국가직접편성사업	④ 시·도자율편성사업 (기초생활권 사업 포함) ⑤ 특행기관 이관사무 ⑥ 국가직접편성사업

- ② 汎국가적인 통합 관리가 필요한 사업은 他 회계로, 광역 연계투자로 효율화가 가능한 사업은 광특회계로 이관

기초생활권 발전계획

3-1. 추진배경 및 추진방향

가. 추진 배경

- 그동안 대도시권 중심의 사업 내지 대규모 개발 사업 추진으로 농산어촌 및 지방 중소도시로 구성되는 기초생활권들은 총체적 어려움에 직면
 - 군 지역 지역내총생산(GRDP)은 시 지역의 약 1/6 수준
 - 종합병원(93.6%), 병상수(89.5%), 의료인력(88%) 등 서비스 도시 집중
 - 상/하수도 보급률('05): 군(54.7%/36.1%), 도시(98.1%/89.9%)
 - 지방 중소도시도 인구·정주여건·경제력·재정 등 전반적인 측면에서 쇠퇴, 특히 수도권 중소도시와 상당한 격차 존재
- 지역 주민의 삶의 터전이자, 교육·문화·복지 등 총체적 생활공간으로서의 기초생활권을 재인식하고, 지역주민이 체감할 수 있는 생활공감형 지역개발정책의 추진이 필요하다는 논의가 제기
 - 2005년 기준으로 기초생활권은 국토 면적의 97.1% 차지, 인구의 53.9% 거주
 - 기초생활권의 증충적 구조 위에 형성되는 광역경제권, 초광역경제권의 발전은 기초생활권에서의 삶의 질이 충족되지 않고서는 달성 불가능

◆ 기초생활권의 개념과 유형 ◆

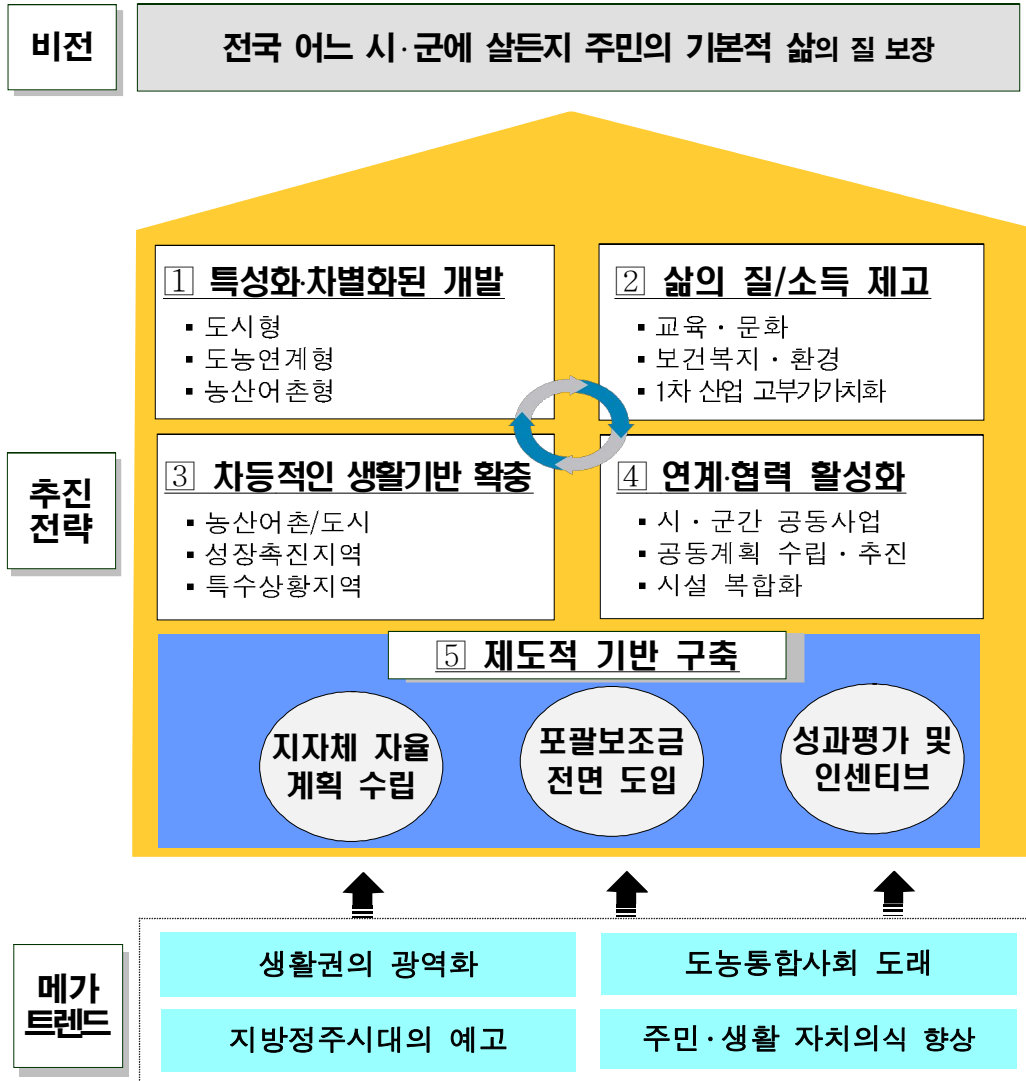
□ 기초생활권이란 ?

- 국민들이 전국 어디에 살든지 최저한의 삶의 질을 보장받을 수 있는 기본단위
- 기초자치단체인 163개 시·군(자치구 제외)을 대상으로 하나의 생활권을 형성하고 있는 단일 또는 다수의 시·군

□ 기초생활권의 유형

- ① 도시형 : 대도시와 인접해 있거나, 자족적 발전이 가능한 도시지역
- ② 도농연계형 : 중심도시와 인근 농촌지역의 연계 발전이 가능한 시·군 지역
- ③ 농산어촌형 : 도시와 멀리 떨어진 순수한 농산어촌의 郡 지역

나. 추진 방향



3-2. 추진전략 및 계획수립범위

가. 추진 전략

[전략 1 - 기초생활권 유형별 특성화·차별화된 개발]

- 인구·소득 및 서비스 접근성 등을 기준으로 도시형, 도농연계형, 농산어촌형 등으로 기초생활권을 유형화
- 시·군은 지역 실정에 맞는 유형을 자율적으로 선택하여 특성화·차별화된 개발 추진 가능

구 분	성 격	중점 발전 방향
도시형	<p>대도시와 인접해 있거나, 자족 발전이 가능한 도시지역</p> 	<p>광역 도시권 개발과 구시가지 정비</p> <ul style="list-style-type: none"> - 교외도시화에 따른 주거 및 생산 활동의 확산과 광역도시계획의 수립 및 도시 개발 - 구도심 재생, 지역산업 첨단화, 전통시장 현대화 등 핵심 사업을 발굴하여 도심지역 활력 증진
도농연계형	<p>중심도시와 인근 농촌지역의 연계 발전이 가능한 시·군 지역</p> 	<p>중소도시와 농촌지역 도농통합적 개발</p> <ul style="list-style-type: none"> - 중심도시의 지역경제 및 생활서비스의 거점 기능 강화 - 인접 군 지역의 중심도시 서비스(의료 등) 접근성 향상
농산어촌형	<p>도시와 멀리 떨어진 순수한 농산어촌의 군 지역</p> 	<p>인접 군 지역 간 통합적 연계 개발</p> <ul style="list-style-type: none"> - 농촌산업 활성화 등을 통해 소득 및 고용기회 다각화 - 생활기반시설의 공동개발로 규모의 경제화와 소규모 지역개발사업의 연계화 - 중심 읍·면 육성 및 읍·면간 서비스 네트워크 강화

[전략 2 - 살고 싶은 정주공간의 형성과 삶의 질 향상]

- H/W 위주 개발 (도로, 건물, 시설)을 탈피, S/W 중심 개발 (교육, 의료, 문화, 환경 등)로 주민의 기본적 삶의 질 향상
- 지역특화·향토 산업 육성 및 일자리 창출

[전략 3 - 낙후 및 소외 지역 등의 차등적 생활기반 확충 강화]

- 농산어촌 및 지방 중소도시 등의 정주·주거 기반을 확충하여 전국 어디든지 최소한의 생활수준(National Minimum) 보장
- 산간오지, 도서 등 낙후도가 심한 지역은 “성장촉진지역”으로 지정, 도로 등 기반시설에 대한 차등적 지원. 급격한 경제사회적 변동 등 특수한 상황에 처해 있는 지역(접경지역 등)에 대해서도 별도 지원

[전략 4 - 시·군간 연계·협력 활성화를 통한 규모의 경제화]

- 문화관광, 환경 등 사업 분야별로 지역 간 연계·협력을 촉진하여 개발의 시너지 효과 극대화
 - (문화관광 분야) 지역 축제 등 지역 문화관광 사업 연계·협력 추진 및 활성화
 - (농산어촌 산업 분야) 농산어촌간 공동 마케팅 등 강화
 - (환경 등 비선호시설 분야) 시·군간 협력을 통해 공동 시설 설치와 함께 시설 공동 이용 등 추진
- 시·군간 협력 촉진을 위해 기초생활권 계획의 공동 수립을 추진하고, 협력형 모범 사례에 대해서는 적합한 인센티브 부여

[전략 5 - 자율성·창의성 강화를 위한 제도적 기반 구축]

- 기초생활권 개발의 계획적·체계적 투자를 유도하기 위해 지자체가 자율적으로 종합 발전계획을 수립토록 함
 - 기초생활권 발전계획은 종합계획이므로, 지자체 자체 사업이나 포괄보조금에 포함되지 않는 타 부처 사업 등도 포함하여 작성

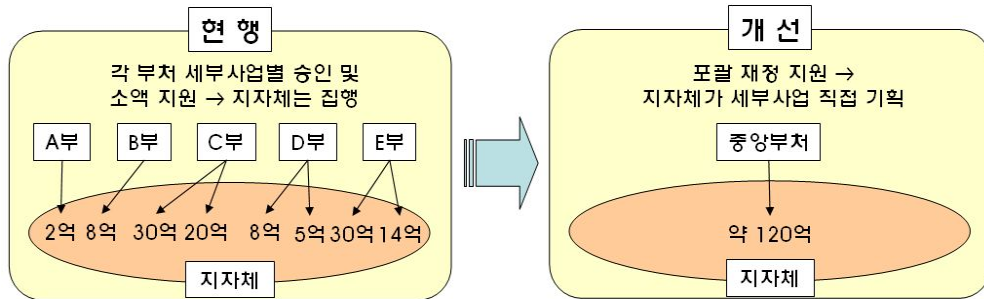
나. 계획수립범위

포괄보조금 사업 7개 분야							지자체 자체·보조 사업 (지방세/교부세/국고·도비 보조)
문화 관광 체육	농림 수산	산업 중소 기업	보건 복지	환경	수자원 교통	기초 생활 기반 구축	교육, 일반행정, 문화·환경, 사회복지, 경제개발 등

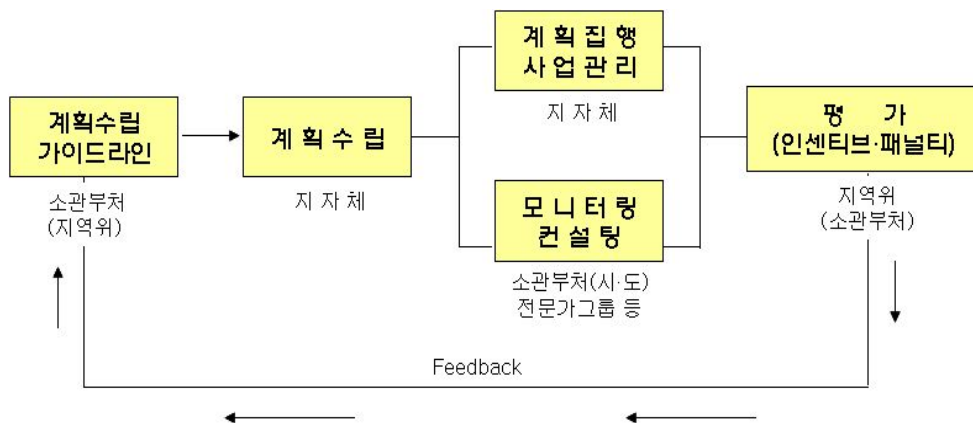
○ 지자체가 기초생활권 발전계획에 따라 직접 세부 예산사업을 설계할 수 있도록 포괄적 재정 지원 방식으로 전면 개편, 지자체 신청사업에 대한 행안부, 지역발전위의 사전 심사 절차 폐지로 예산 편성 절차 간소화

- 기존 균특회계 지역개발계정의 200여개 기초생활권 관련 단위사업을 7개 정책 분야 22(18+4)개 포괄보조사업으로 통합·단순화
 - 지역별 사업군: 기초생활권 생활 기반 구축(3+1개 지역)
단, 도서지역식수원 개발사업을 선택하려는 지자체는 포괄보조사업 가이드라인 등을 참고하여 환경부에 예산을 신청
 - 기능별 사업군(6개 분야): 문화관광체육, 농림수산, 산업, 복지, 환경, 수자원교통 등 18개 포괄보조사업





- “사전자율, 사후책임” 원칙에 따라 지자체는 재원한도 범위 내에서 세부 사업을 기획·추진하고, 중앙은 엄정한 사후 평가 실시
 - 중앙정부는 22개 포괄보조사업별 사업유형·선진모델 등을 중심으로 사전에 가이드라인을 제시하고 사후 추진실적 평가
 - 지자체 사업 추진실적에 대한 평가 결과를 토대로 차년도 재원한도의 일부를 시·도별 인센티브 형태로 조정·반영. 한도 배분시 지자체의 지역 발전 노력 및 성과 등과 연동된 재원 비중을 단계적으로 확대
 - 지자체의 재정운영에 대한 책임성을 제고하기 위하여, 집행가능한 사업 위주로 예산을 편성하도록 최대 이월 가능기간을 2회계 연도로 제한



〈포괄보조금사업 지원 대상〉

	부처	포괄보조 사업명	사업재편 이전 세부사업	
시도 자율 편성 사업	문화부	①문화시설 확충 및 운영 ②관광자원 개발 ③체육진흥시설 지원 ④지역문화산업 육성지원	· 박물관, 문예회관 등(15개) · 문화도시, 관광지 개발(11개) · 운동장, 수영장 등(11개) · 문화콘텐츠센터 등(8개)	
	문화재청	⑤문화유산 관광자원화	· 지역문화유산개발 등(5개)	
	농림부	⑥농어촌자원복합산업화지원 ⑦농어업기반정비	· 도농교류활성화 등(13개) · 발기반 정비 등(13개)	
	농진청	⑧지역농촌지도사업 활성화	· 농촌지도기반 조성 등(5개)	
	산림청	⑨산림경영자원 육성 ⑩산림휴양·녹색공간조성	· 임산물 수출촉진 등(3개) · 휴양림, 수목원 등(4개)	
	지경부	⑪지역특성화산업 육성	· 섬유패션산업 등(10개)	
	중기청	⑫전통시장 및 중소기업물류 기반 지원	· 전통시장 시설현대화 등(2개)	
	복지부	⑬청소년시설 확충	· 공부방, 수련시설 등(2개)	
	환경부	⑭상수도시설 확충 및 관리 ⑮자연환경 보전 및 관리	· 생활용수공급 등(4개) · 자연환경보전 등(2개)	
	국토부	⑯해양 및 수자원 관리 ⑰대중교통 지원 ⑱지역거점 조성지원	· 연안정비 등(3개) · 물류단지 지원 등(5개) · 국민임대산단 조성 등(2개)	
	시군구 자율 편성 사업	국토부	⑲성장촉진지역 개발	· 개척지구 지원 등(3개)
		행안부	⑳특수상황지역 개발	· 접경지역 지원 등(15개)
		국토부	㉑도시활력증진지역 개발	· 주거환경 개선 등(16개)
농림부		㉒일반농산어촌 개발	· 전원마을 조성 등(15개)	

제4장

일반농산어촌 개발사업

4-1. 사업개요

가. 사업목표

- 일반농산어촌지역에 거주하는 지역주민들에게 최소한의 기초생활수준 (National Mininum)을 보장하고, 도시민의 농촌유입을 촉진함으로써 농산어촌의 인구 유지 및 지역별 특색 있는 발전 도모
- 기초생활권별로 일반농산어촌지역의 기능별 수준평가를 통하여 중장기 계획을 수립하고 기초서비스 기능강화를 위한 체계적인 지원과 지역의 부존자원을 활용하여 특색 있는 지역발전을 추구
 - 상하수도, 도로, 통신시설, 복지시설, 재해예방 등 기초생활기반을 확충
 - 지역자원 및 특산물을 활용한 지역소득 증대를 위한 기반시설의 설치
 - 쾌적한 주거경관과 농촌다운 경관의 유지·보전을 위한 지역경관개선사업
 - 지역주민 교육지원 및 지역경제 활성화를 위한 홍보·컨설팅 등의 사업

나. 추진방향

- 자연마을↔소생활권↔읍·면소재지↔인근도시 등 상호 보완적인 주민 정주체계를 감안하여 기초생활 인프라를 종합적, 체계적 정비

- 마을 : 지역주민과 이주희망 도시민이 공동으로 추진하는 신규마을조성, 기존마을 재개발, 이주희망 도시민 등이 추진하는 신규마을 등 기초생활 인프라 확충과 공동체 기반유지
- 소생활권역 : 지역특성을 감안한 거점마을을 중심으로 여러 개의 마을을 권역화하여 전략적으로 개발
- 읍면소재지 : 인근도시와 농어촌마을을 연계할 수 있는 중간 거점공간으로 읍면소재지 역할강화를 위하여 교육, 문화, 복지시설 등을 다수주민이 이용하는 읍면소재지에 적정수준을 확충함으로써 서비스 기능 향상을 도모
- 도심지 : 주거 밀집지역의 낙후·불량주거지의 도로·상하수도, 주차시설 등 기반시설설치 및 경관개선 등 추진

※ 특히, 도농통합시의 경우 도시와 농어촌 간 서비스 연계성 확보에 유의

- 농어촌 서비스 기준 등을 감안한 지역주민의 전반적인 삶의 질 향상 추진
 - 도로포장, 마을 상하수도 보급, 교량, 주차장, 버스정류장, 소공원, 산책로, 마을하수 처리시설, 마을회관, 복지시설, 빈집철거·정비 등
- 지역의 발전 역량강화 및 시·군의 기획기능 역량을 보완하기 위한 컨설팅·교육·네트워킹 지원 강화
 - 지역주민, 공무원, 지역개발 경험자, 지역개발 전문가 등의 역량 강화를 위한 교육 및 홍보·마케팅 등 강화
 - 귀농·귀촌 촉진 프로그램, 이주민과 지역주민간의 공동체 형성 등
- 마을단위 등 소규모 소득지원사업 확대
 - 마을 소득확충을 위한 시설, 브랜드 개발 등 강화
- 기존의 계속사업지구는 기존의 계획에 따라 추진하되 관련 유사사업의 통합 추진으로 시너지효과를 창출
 - 주거환경개선, 개발촉진지구, 살고싶은 도시만들기 등 지정을 받은 사업
 - 유사사업의 통합으로 사업효과가 가시적으로 나타날 수 있도록 추진
- 도시와 농어촌을 연계한 통합적인 개발과 기존시설의 활용도 제고
 - 도시지역과 농산어촌의 기초서비스 기능분담 및 연계발전을 유도
 - 기존시설의 리모델링 등을 통한 시설활용도 제고 및 시설복합화 유도
- 시·군 전체의 『나누어먹기식』 사업을 지양, 거점·권역 집중개발 등을 통해 사업효과 제고

4-2. 적용범위

가. 기능별 사업내역

기능별 사업	사업내용(예시)
① 기초생활기반확충	도로, 상하수도, 주택 등의 인프라 구축, 주거환경정비, 운동휴양시설 등
② 지역 소득 증대	농특산물 유통·가공시설, 생태학습장 등의 농산어촌체험시설, 농어업기반시설 등
③ 지역 경 관 개 선	지붕·담장정비, 경관수목 식재, 마을 보호수 정비, 경관주택 등의 인프라 시설 등
④ 지역 역 량 강 화	주민교육·훈련, 홍보·마케팅, 귀농P/G지원, 기본계획수립비 등의 부대비 및 SW 사업 등

○ 기초생활기반확충

- 지원대상 : 지역 주민이 공동체적 삶을 영위하는데 필요한 기반시설 등
 - 농촌정주 여건개선을 위한 마을내 도로, 상·하수도, 배수로, 교량, 주차장 등
 - 지역사회 커뮤니티 활성화를 위한 다목적회관, 정보화시설 등
 - 지역사회 유지 및 도시민 유치 지원을 위한 기초생활 인프라 구축 등
- ※ 농어촌지역 및 도시주거환경 개선사업, 주민서비스 개선을 위한 운동휴양시설 및 서비스전달체계, 재해대비시설 등이 해당
- 지원제외 : 마을조성(신규, 재개발 등)에 소요되는 토지 구입비, 주택건축비

○ 지역소득증대사업

- 지원대상 : 지역자원 및 특산물을 활용한 지역소득 증대를 위한 기반시설 등
 - 도농교류 활성화를 위한 농어촌체험시설, 폐교임대활용, 재래시장 활성화 시설, 생태학습장, 문화체험관 등
 - 지역의 농·특산물 부가가치 증대를 위한 농특산물판매장, 소규모가공시설, 저온저장고시설, 농산물선별장 등
 - 농산어촌의 농업소득원을 확충하기 위한 농어업기반(소규모용수개발, 경작로 확포장, 지표수보강개발 등)시설 등
- 지원조건
 - 소득기반시설은 행정리(동)를 단위로 하는 공동사업(10가구 이상 법인)에 한하여 지원, 사업비 총액의 20%는 수익자(주민) 부담
 - 주민소득을 위한 소득기반시설에 소요되는 토지구입비, 건물 임차비 등은 수익자(주민)가 부담(농어업기반시설 부지는 제외)

○ 지역경관개선사업

- 지원대상 : 쾌적한 주거공간 조성과 농촌다운 자연경관 유지를 위한 시설
 - 농어촌지역의 자연경관과 농촌다움을 체계적으로 유지·보전하기 위한 경관 계획 수립을 위한 지원 등
 - 농어촌지역의 불량경관의 정비를 위한 지붕·담장정비, 경관수목 식재, 마을 보호수, 민속자료 등의 정비사업
 - 지역사회의 중심거점인 읍·면소재지의 체계적인 정비와 활성화를 위한 가로경관 및 간판정비 사업 등
- 지원조건
 - 간판정비는 집단적인 정비사업에 한하며, 시설비의 20%는 수혜자가 부담

○ 지역역량강화사업

- 지원대상 : 지역주민의 역량강화 및 지역경제 활성화 지원
 - 기능별사업의 추진을 위한 기본계획수립비 등의 부대경비, 지역마케팅, 관계자 교육, 홍보, 컨설팅, 마케팅의 소요경비 등의 지원
 - 기초생활권의 기능별사업을 효율적으로 추진하기 위한 지역리더 및 주민교육, 브랜드개발, 귀농 및 귀촌 프로그램 등의 지원
- 지원조건
 - 시군별 일반농산어촌개발사업 다음연도 예산신청액의 10%범위 내에서 신청 가능(기본계획수립비, 설계비, 감리비 등 부대경비 포함 시 10%초과 가능)
- 지원제외 : 사업과 관련 없는 경상적 경비(업무추진비, 여비, 수용비 등)와 종합사업(하드웨어)을 효율적으로 지원하기 위한 사업외의 S/W 단독사업은 지원제외

일반농산어촌개발사업 구조

		발 전 역 량 강 화*1			
		사업 시행	계획 수립		
사업 유형	*2	①음·면소재지 종합정비	기초생활기반	기능별사업	*3
		②권역단위(생활권) 종합정비(농촌·산촌·어촌)	지역소득증대(마을단위 소득)		
		③신규마을 조성 및 재개발	지역경관개선		
		④기초생활인프라 정비(기초생활기반확충, 소득증대, 경관개선 등 개별시설)	지역역량강화		

*1. 농식품부, 시도, 시군 주관 : 교육·워크숍·전문가협의회 등

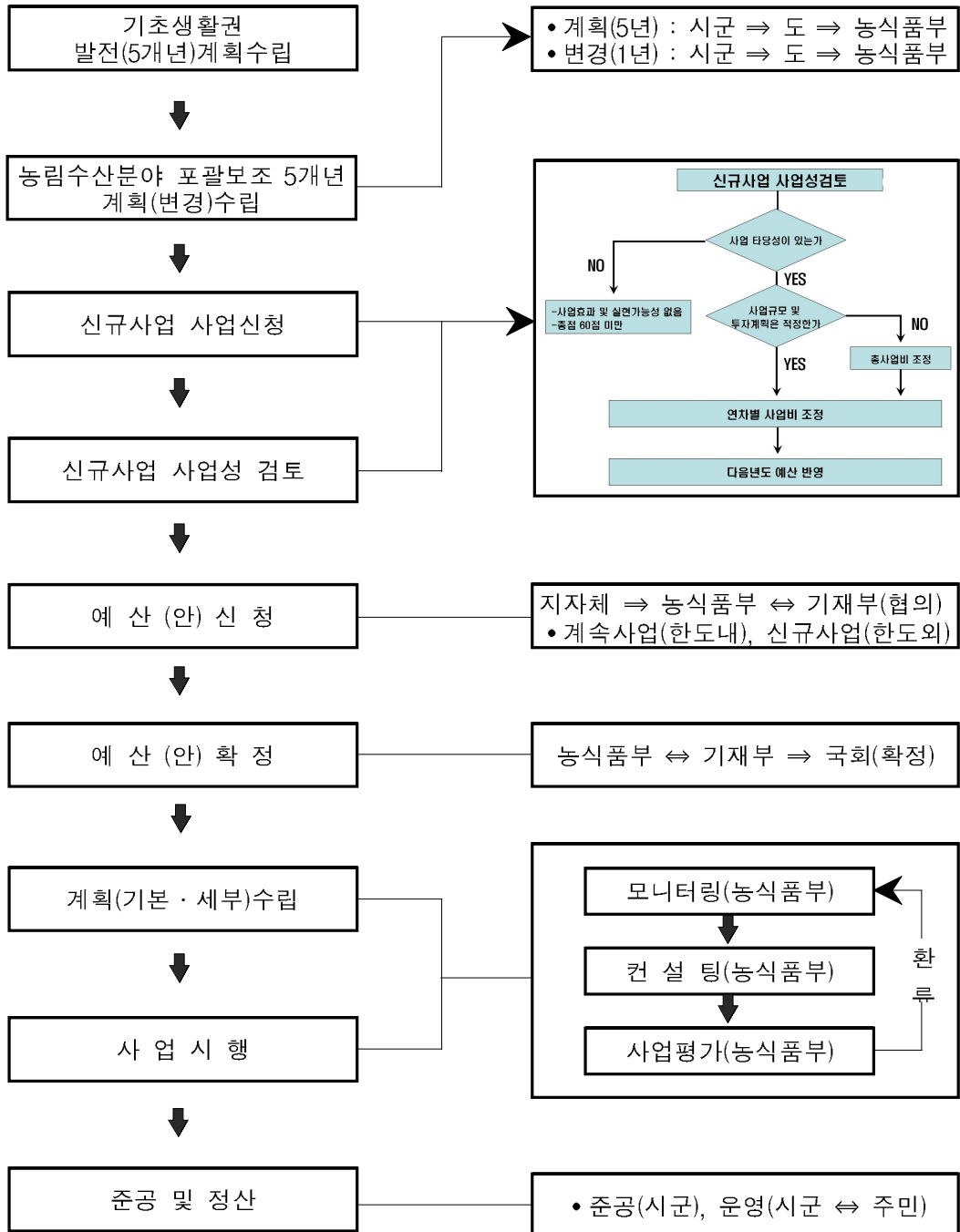
*2. 실제 사업을 추진할 경우 적용할 사업의 유형

*3. 사업의 목적(사업을 통해 달성하고자 하는 것)

일반농산어촌 사업유형별 주요내용

구 분	세부유형	지원내용 및 지원조건	비 고
【Ⅰ】 읍면소재지 종합정비	【Ⅰ-1】 읍(면)소재지 종합정비	○ 지원내용 - 기초생활기반확충, 경관개선시설 중심 - 지역소득증대, 지역역량강화 지원가능 ○ 지원조건(3년간, 국고 70%, 지방비 30%) - 100억원 범위에서 사업성에 따라 차등지원 * 지방자치단체가 소유한 재래시장 활성화 사업을 제외한 소득사업은 가급적 지양	· 읍면소재지종합정비는 기존에 소도읍육성사업, 거점면소재지 마을종합개발사업 등의 사업으로 읍면소재지종합정비로 통합하여 시행
	【Ⅱ】 권역단위 종합정비	○ 지원내용 - 기초생활기반확충, 경관개선시설, 지역역량강화 중심 - 지역소득증대 지원가능 ○ 지원조건(3~5년간, 국고 70%, 지방비 30%) - 사업기간 : 사업규모에 따라 3년~ 5년 · 30억미만(3년간), 30억이상~50억미만(4년간), 50억이상(5년간) - 지원규모 : 권역규모에 따라 25억원~70억원	· 권역단위종합정비는 기존의 농촌마을종합개발사업, 산촌생태마을조성, 어촌마을종합개발사업 등으로 통합 시행 (복합형=농촌형+어촌형+산촌형)
【Ⅲ】 신규마을조성 및 재개발	【Ⅲ-1】 신규마을조성	○ 지원내용 - 기초생활기반확충, 경관개선시설 중심 ○ 지원조건(국고 70%, 지방비 30%) - 마을규모에 따라 30억원 범위에서 지원 * 사업부지 100% 확보, 마을정비조합 구성, 입주예정자 80%이상 확보한 지역에 한함	· 신규마을조성사업은 기존의 전원마을조성사업의 형태임
	【Ⅲ-2】 기존마을정비	○ 지원내용 - 기초생활기반확충, 경관개선시설 중심 ○ 지원조건 (국고 70%, 지방비 30%) - 실비기준지원(한도액 초과시 지방비 부담)	· 기존마을정비사업은 기존의 주거환경개선사업의 형태임
【Ⅳ】 기초생활 인프라정비	【Ⅳ-1】 농촌생활환경 정비	○ 지원내용 - 종합정비(읍면소재지, 권역단위) 대상지역 이외지역에 개별단위로 지원하는 기반시설, 문화복지, 환경보전, 농촌생활 우수개발 등의 시설 ○ 지원조건(국고 70%, 지방비 30%) - 농촌생활 환경정비는 계속소요의 범위에서 지자체가 자체적으로 판단하여 시행	· 농촌생활환경정비는 기존의 농촌생활환경정비사업, 농촌생활우수개발사업, 마을단위로 지원되는 기반시설이 해당
	【Ⅳ-2】 농업생산기반 조성	○ 지원내용 - 기계화경작로, 소규모용수개발, 지표수보강개발 등의 시설 ○ 지원조건(국고 70%, 지방비 30%) - 농업생산 기반정비는 계속소요의 범위에서 지자체가 자체적으로 판단하여 시행	· 농업생산기반시설은 기계화경작로확포장, 소규모용수개발사업, 지표수보강개발사업 등의 농업기반 지원시설이 해당

일반농산어촌 사업시행체계



나. 유형별 사업내역

- 읍·면소재지 종합정비 : 농산어촌 거점지역의 육성을 위해 시행하는 읍면소재지 종합정비
 - 적절한 토지이용 및 주요기반시설 조성
 - 거점지역 육성을 위한 기반시설정비, 공동이용시설
 - 생활편익, 문화·복지 등 서비스 기능 확충을 위한 시설
 - 읍면소재지의 환경보전 및 중심가로 경관개선을 위한 사업
 - 그 밖에 농산어촌 거점지역의 육성에 관한 사업 등
 - 읍면소재지의 종합정비를 위해 필요한 정보화시설, 주민교육, 국내외 선진지 견학, 지역컨설팅, 문화·복지 프로그램 지원, 마을홍보 및 마케팅, 브랜드개발 등을 위한 사업
- 권역단위 종합정비 : 인근 마을 등 수개의 마을을 하나의 권역으로 시행하는 농산어촌마을(권역) 종합정비사업
 - 주거환경개선, 생활기반시설 확충, 문화복지시설 설치, 농산어촌의 경관보전, 농산어촌관광의 진흥, 주민 공동소득의 증대, 그 밖에 주민의 생활편익 증진 등을 위한 사업
 - 농산어촌마을(권역) 종합정비를 위해 필요한 정보화시설, 주민교육, 국내외 선진지 견학, 지역컨설팅, 도농교류 및 귀농·귀촌 프로그램 지원, 마을홍보 및 마케팅, 브랜드개발 등을 위한 사업
- 신규마을 조성 및 재개발 : 농어촌지역의 새로운 마을조성, 마을 재개발, 분산된 마을정비사업
 - 집단화된 농어촌 주택, 공동이용시설 등을 갖춘 전원마을조성 등 새로운 농어촌마을 건설
 - 기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌마을 재개발, 분산된 마을의 정비

- 기반정비가 열악한 저소득층 도심지 밀집지역의 주거환경 개선(도시 및 주거환경정비법에 따라 정비구역으로 지정 고시된 지역 등)
 - 농어촌지역의 새로운 마을조성과 마을재개발을 위해 필요한 정보화 시설, 문화·복지 프로그램, 귀농·귀촌 촉진 프로그램, 이주민과 지역주민간의 공동체 형성을 지원하기 위한 사업
- 기초생활 인프라 정비 : 종합정비사업 외 개별사업
- 도로, 상·하수도시설, 교량, 공동 주차장, 농업농촌생활용수, 공동이용시설 등의 기반시설 정비
 - 농촌생활환경정비, 기계화경작로확포장, 지표수보강개발, 소규모용수공급 등의 농촌·농업 등의 기반시설 정비
 - 하천정비, 수변공원, 소공원, 담장정비, 빈집 정비(슬레이트처리 포함), 체육공원 조성 등의 농어촌 경관의 개선
 - 복지회관, 마을회관, 커뮤니티센터 등 문화·복지시설 조성 및 운동시설, 레포츠시설 등의 운동·휴양시설의 설치
 - 쓰레기처리시설, 마을하수처리시설 등 오수·폐수 정화시설의 설치 등의 농어촌의 수질오염 방지를 위한 사업
 - 농산어지역의 기초생활 인프라 정비를 위해 필요한 정보화시설, 주민교육, 문화·복지 프로그램, 시설물의 운영관리 프로그램 등의 지역주민의 공동체 활성화 등을 위한 사업

다. 지원제외 대상사업

- 법령에 의한 지원 제외사업
 - 균특법 시행령(36조 별표)에 지원 제외대상으로 규정된 사업
 - 보조금의 예산 및 관리에 관한 법률시행령 제4조(별표 2)사업
- 기초생활기반구축(일반농산어촌개발) 분야의 추진방향에 부합되지 않거나 적절하지 않은 사업

- 광역·지역발전특별회계 기초생활기반구축분야 이외 재원으로 추진되는 타 정책사업과 중복되는 세부사업
 - 시도자율편성사업 및 광역계정사업, 타 회계사업 등은 지원제외
- 법령상 보조제외, 정책목표에 부합되지 않거나 적절하지 않은 사업, 부지 확보 등 사전절차 미 이행 사업, 타 부처사업과 중복되는 사업, 사업성 검토 결과 타당성이 없는 사업 등

4-3. 지원내용

가. 지원대상지역

- 농식품부는 일반농산어촌지역에 해당되는 **120개 시·군**에 대해 지원(일반 농산어촌지역 120개 시·군 : 별첨 참조)
- 시군중 지방자치법 제7조에 따른 도농복합형태의 시(제주특별자치도의 행정시 포함) 및 군(광역시의 군은 제외) 지역

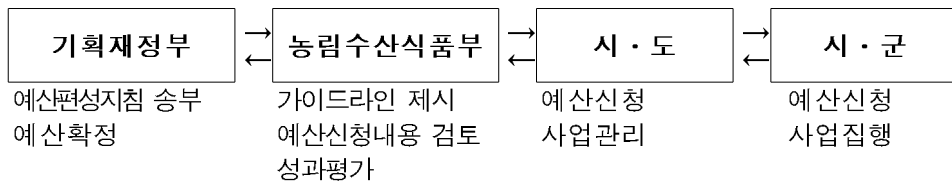
- 도시활력증진지역(인구 50만 이상의 대도시)과 성장촉진지역(개축지구 지원, 도서종합개발)은 국토해양부로 사업신청
- 특수상황지역(접경지역 15개 시군, 372개 개발대상도서중 성장촉진지역에 해당하지 않는 도서)은 행정안전부로 사업신청

나. 시행주체 및 보조율

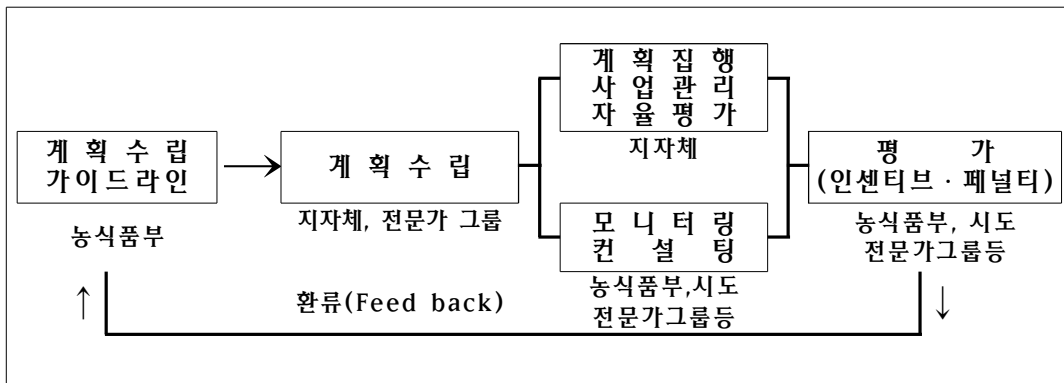
- 사업주체 : 시장, 군수
- 통합보조율 : 국고 70%, 지방비 30%
- 성장촉진지역으로 지정되더라도 통합보조율 적용
- '10년 신규대상 지구부터 적용
- 기존 계속사업(2년이상 장기계속사업이 해당)은 새로운 통합보조율을 적용하지 아니하고 종전 보조율 적용

다. 예산신청 및 집행

- 시군구는 예산신청시 기능별·유형별에 따라 예산을 신청
- 시군구는 배정된 포괄보조금 범위 내에서 예산신청 및 집행
- 시군구는 예산신청시 지역발전 계획, 관련사업 중장기 계획, 계속지구 등 사업 우선순위 등을 감안하여 사업을 신청



< 예산신청 및 집행 흐름 >



<사업 추진 체계도>

4-4. 모니터링

가. 목적

- 포괄보조금으로 추진하는 일반농산어촌개발사업의 조기정착
- 포괄보조예산의 계획적, 효율적 집행 유도
- 추진상황을 점검하여 부진사업은 원인 분석을 통한 컨설팅 실시
- 우수 성공모델, 문제점 등을 발굴하여 제도 개선 추진

나. 추진 방향

- 지방자치단체가 제출한 시·군의 사업추진 체계, 계획 및 추진현황을 토대로 계획, 집행의 적합성 등 검토
- 모니터링을 실시, 모니터링 및 컨설팅 결과를 익년도 사업 평가에 반영

다. 중점 수행 사항

- 사업 추진체계 구축 및 운영 상황
 - 총괄 및 협조부서 지정 등 사업추진체계·작동 현황
- 사업시행 가이드라인 준수여부, 성과목표, 지표 달성 가능성
 - 가이드라인 이행여부, 성과, 비전 및 발전 방향 등
- 사업 추진 상황, 우수 부진사례 및 제도개선 사항 등 발굴

라. 모니터링 기대효과

- 일반농산어촌개발사업의 원활한 추진 기여(컨설팅 지원)
- 모니터링 결과를 사업평가에 반영 추진함으로써 지자체의 성과 목표, 지표 등 지자체의 자율적 관리 가능
- 우수 성공모델 발굴·홍보로 정보 공유, 지역특성에 맞는 사업 발굴에 기여

4-5. 컨설팅

가. 목적

- 지자체의 포괄보조사업 계획수립시 농산어촌 지역발전 분야 전문가의 컨설팅 지원으로 알차고 충실한 계획수립 도모
- 지역특성과 여건에 맞는 중장기 비전설정 및 계획 수립, 사업목표 및 성과 지표 설정 등을 중점 지원
- 지자체가 수립한 농산어촌지역 발전을 위한 포괄보조사업 계획의 합리성 및 적정성 검토

나. 주요컨설팅내용

- 광특회계의 이해와 포괄보조사업계획수립의 필요성 설명
 - 사업의 실효성 및 적정성 검토

- 계획서의 체계 및 주요 사업내용에 대한 컨설팅
 - ※ 전반적으로 체계적인 계획수립에 대해 컨설팅을 시행
- 지자체내 타 사업 및 타 시·군과의 연계성
- 지자체의 중장기 비전 설정에 따른 계획수립, 사업목표와 성과지표 설정
(세부 사업 및 실행계획 등 구체적 제시)
- 지역의 실정에 맞는 사업을 추진하되, 중앙 및 시도의 정책 추진방향에 맞는 계획수립
- 사업계획수립 가이드라인 준수 여부
 - 발전방향, 성과지표, 사업우선순위, 서식 준수 등 종합검토
- 사업추진체계 구성의 적정성, 문제점, 개선방안 등

다. 지자체 계획수립지원

- 지역개발 분야 전문가들을 활용, 지자체의 계획수립 컨설팅 지원이 상시 가능하도록 운영체계 가동
 - 현재의 지역개발 분야 전문가 그룹을 확대·개편하여 운영
 - ※ 기존 관리하던 전문가 그룹 + 지자체 추천 전문가, 현장전문가 등 추가
 - 지역별로 지역개발 전문가 지원반을 구성하여 상시 지원체계 마련
 - ※ 분야별(지역개발분야, 농촌산업분야, 농업기반정비)로 구분 실시

4-6. 평가

가. 추진배경

- '10년부터 종전의 군특회계가 광역지역발전특별회계로 개편되고, 지자체에 포괄적으로 재정 지원(포괄보조금 제도 도입)
 - 중앙행정기관은 전년도 부문별 시행계획의 추진실적에 대하여 자체평가를 실시하고, 그 결과를 지역위에 제출
 - ※ 근거 : 국가균형발전특별법 제9조 및 동법 시행령 제12조~제14조의2
 - 지역위는 매년 부문별 시행계획 및 광역 시행계획 등의 추진실적을 종합평가·대통령 보고 (법 제9조, 시행령 제13조)

◆ 광특회계 지역개발계정 사업평가 추진체계

- 시군/시도(실적보고서 제출) → 광역위 검토 → 부처 평가
→ 지역위 최종확정 → 기획재정부(차년도 예산실링 증감)

나. 평가 목적 및 기본방향

- 광특회계 지역계정사업을 대상으로 지자체 사업추진 과정의 문제점을 도출하고, 효율적 사업추진을 도모하기 위한 방향 제시
 - 지자체는 평가를 통해 사업추진에 대한 문제점을 스스로 파악하고, 개선방향을 마련하는 등 자구노력을 강구할 수 있는 기회 마련
- 평가결과를 토대로 계획수립/예산편성/집행체계의 활용도 제고
 - 평가결과는 차년도 예산편성시 지출한도(ceiling)에 직접적 영향
 - 다음년도 지출한도 배분시 우수 지자체는 인센티브 지급, 부진 지자체는 예산삭감(10% 이상) 등 패널티 부여
 - 인센티브 재원은 단계적으로 확대할 계획(기획재정부 협조)
 - 지자체의 포괄보조사업 계획수립시 평가결과를 feed-back (향후 '11~'14년(4년간) 포괄보조계획 수립시 평가결과 반영)
 - 평가를 통해 지자체가 계획수립에 기초한 집행체계 정립 유도 (포괄보조사업별 계획에 부합되도록 사업집행 점검 및 지도강화)

일반농산어촌개발사업 기능별 사업(세부내용) - 예시

기능별 사업	세부 사업	세부 내용
기초생활기반 확충	도로·교통	연결도로, 마을안길, 자전거길, 버스승강장, 주차장, 교량 등
	상하수도	암반관정, 마을상수도, 마을하수도 등
	재해대비	하천(세천)정비, 옹벽설치, 안전휀스, 기타 안전시설 등
	마을정비	빈집정비, 마을재개발, 마을재정비, 신규마을조성, 전원주거단지 등
	복지시설	다목적회관, 마을도서관, 건강관리시설, 마을(복지)회관 등
	문화시설	야외공연장, 시골장터정비, 향토자원정비, 어린이놀이터 등
	운동휴양	운동시설, 레포츠시설, 잔디광장, 산책로, 정자설치, 원두막, 심신단련장 등
지역소득증대	농업기반	기계화경작로, 소규모용수개발, 지표수보강개발 등
	소득기반	농특산물 공동가공시설, 공동집하장, 공동선별시설, 공동판매장, 공동육묘장, 공동저온저장고 등
	체험관광	야생화단지, 마을조형물, 장승설치, 방앗간복원, 간이천문대, 야영장설치, 생태학습장, 폐교활용, 농촌체험시설 등
지역경관개선	마을경관	마을숲조성, 지붕·담장정비, 경관수목식재, 보호수정비, 생울타리조성 등
	생태·환경	생태공원조성, 생태하천정비, 오폐수처리시설, 쓰레기처리시설, 대체에너지시설 등
	도시경관	테마가로정비, 안내간판설치, 집단적인 간판정비, 가로경관정비, 재래(5일)시장정비 등
지역역량강화	교육·훈련	지역주민 교육훈련, 교육비품 및 장비지원, 마을해설사양성, 마을사무장양성, 마을리더양성, 국내외 선진지견학 등
	마을홍보	홍보·마케팅, 인구유치 프로그램, 지역축제 활성화, 마을브랜드개발, 홈페이지구축, 정보화교육, 공동이용전산기기, 귀농프로그램 등
	부대비용	기본계획수립비, 문화재지표조사, 사전환경성검토, 재해영향평가, 세부설계비 등

Chapter

II

음면소재지 종합정비

1. 음면소재지 종합정비 개요
2. 음면발전협의회 구성과 운영
3. 기본계획수립
4. 시행계획수립
5. 사업시행
6. 유지관리

[부록] 음면소재지 종합정비 사업계획서(예시)

제1장

읍면소재지 종합정비 개요

1-1. 사업목적

- 농어촌지역의 거점공간인 읍면소재지에 교육, 문화, 복지시설 등의 불특정 다수 주민이 이용 가능한 적정수준의 시설을 확충함으로써 읍면소재지의 거점기능을 강화하고 기초서비스 기능 향상을 도모
- 읍면소재지에 생활편익, 문화·복지시설 등을 종합적으로 확충함으로써, 농어촌 주민들의 정주서비스 기능의 충족과 농어촌 지역의 중심거점 공간으로 육성하여 지역주민의 삶의 질 향상에 기여

1-2. 법적근거

- 근거법령 : 농림어업인삶의질향상및농산어촌지역개발촉진에관한특별법 제39조
- 시행절차 : 농어촌정비법 제52조 내지 제63조, 제71조 준용

농림어업인삶의질향상및농산어촌지역개발촉진에관한특별법

제39조(농산어촌 거점지역의 육성)

- ① 국가 및 지방자치단체는 농산어촌주민의 생활편의를 증진하고 지역사회를 활성화하기 위하여 경제·사회·문화·복지기능이 확충된 적정규모의 농산어촌 거점지역을 다음 각호의 사항을 고려하여 육성하여야 한다.
 1. 적절한 토지이용 및 주요기반시설 조성
 2. 적정 인구 수용 및 주거시설 조성
 3. 교통·산업·보건의료·교육·복지시설의 설치
 4. 환경 보전 및 조성
 5. 그 밖에 농산어촌 거점지역의 육성에 필요한 사항
- ② 국가 및 지방자치단체는 제1항의 규정에 의한 농산어촌 거점지역을 육성하기 위하여 필요한 지원을 할 수 있다.

농어촌정비법

제52조 농어촌 생활환경정비 원칙	제53조 농어촌 생활환경정비 기본방침
제54조 생활환경정비계획의 수립	제55조 생활환경정비계획의 내용
제56조 생활환경정비사업 ¹⁾ 시행자	제57조 마을정비조합의 설립 및 추진위원회의 구성
제58조 생활환경정비사업 기본계획의 수립	제59조 생활환경정비사업 시행계획의 수립
제60조 생활환경정비사업 시행계획의 내용	제61조 생활환경정비사업 시행계획의 변경
제62조 생활환경정비사업의 한지	제63조 사업시행자 지정 특례
제71조 기술지원 등	

1-3. 사업추진 방향

- 지역특성을 살린 핵심테마를 발굴하고 지역의 부존자원을 활용한 명소화를 추진
- 읍면소재지 발전계획(기본계획)을 수립하고 선택과 집중을 통한 체계적으로 지원
- 지자체의 능동적인 조정으로 분산 추진되는 각 사업들을 유기적으로 연계추진
- 지자체가 지역주민, 지역리더, 전문가 등의 의견을 수렴하여 주도적으로 추진

1-4. 사업대상

- 농림어업인삶의질향상및농산어촌지역개발촉진에관한특별법 제3조에 의한 농산어촌지역의 읍·면 지역 중 읍면소재지의 중심지역
- 국토의계획및이용에관한법률, 자연환경보전법, 농지법, 산지관리법, 자연공원법 등 타법에 의하여 개발행위 등에 제약요인이 없거나 해제가 가능한 지역
- 현재 지역 거점공간으로 역할을 수행하고 있거나, 사업시행을 통해 지역거점공간으로 서비스기능 향상이 가능한 읍면소재지 지역
- 읍면소재지 종합정비사업으로 기 선정된 지역은 제외(소도읍 육성사업시행 및 거점면소재지 마을종합개발사업 시행지역 포함)

1) 농어촌정비법 제23조(정의) 10. “생활환경정비사업”이란 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편의시설·복지시설 등을 종합적으로 정비하고 확충하며 농어업인 등의 복지를 향상하기 위한 다음 각 목의 사업을

- 가. 집단화된 농어촌 주택, 공동이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌마을 건설사업
- 나. 기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌마을 재개발사업
- 다. 분산된 마을의 정비사업
- 라. 간이 상수도, 마을하수도(「하수도법」 제2조제4호에 따른 공공하수도 중 농어촌지역에 마을 단위로 설치하는 공공하수도를 말한다) 및 오수·폐수 정화시설의 설치 등 농어촌 수질오염 방지를 위한 사업
- 마. 주민생활의 거점이 되는 지역을 중점적으로 개발하는 정주생활권(定住生活圈) 개발사업
- 바. 빈집의 정비
- 사. 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업
- 아. 치산녹화(治山綠化) 등 국토보전시설의 정비·확충
- 자. 농어촌 주택의 개량(신축·증축·개축 및 대수선을 말한다. 이하 같다)사업
- 차. 그 밖에 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경을 개선하기 위하여 필요한 사업

1-5. 사업내용

가. 사업내용

- 지역실정에 따라 기능별 사업을 참고하여 시행가능하나, 기초생활기반확충 및 지역경관개선사업을 중심으로 시행한다.
 - 기초생활기반 : 도시계획도로, 주거환경정비, 다목적복지회관, 운동휴양시설 등
 - 지역소득증대 : 지역활성화를 위한 지방자치단체 소유의 재래시장현대화사업 등
 - 지역경관개선 : 경관계획수립, 지붕·담장정비, 가로경관정비, 간판정비사업 등
 - 지역역량강화 : 교육훈련비, 홍보컨설팅, 브랜드개발, S/W프로그램, 기본계획비 등
- * 단, 지역역량강화사업은 읍면소재지 종합정비사업 총사업비의 10%범위 내에서 시행가능하며, 기본계획비, 세부설계비 등의 부대경비 포함시 10% 초과 가능

나. 지원조건

- 사업비의 지원은 지구당 3년간 100억원 범위내 지원(국고 70%, 지방비 30%)
 - 신규시설의 설치보다는 기존시설의 리모델링 등을 통한 주민편익 증진에 역점
 - 경관개선 계획에 따른 사유 시설물은 시설비의 20%를 수혜자가 부담
- * 단, 주요 신규 사업 사업성검토 결과에 따라 지원한도를 차등하여 지원하며, 간판정비는 집단적인 정비사업에 한하여 지원하고 시설비의 20%는 수혜자가 부담

[표 II-1] 읍면소재지 종합정비사업 메뉴

기능별사업	세부사업	세부 내용
기초생활기반 확충	도로·교통	도시계획도로, 공용주차장, 주거환경정비 등
	복지시설	다목적회관, 마을도서관, 건강관리시설 등
	문화시설	야외공연장, 어린이놀이터 등
	운동휴양	레포츠시설, 근린공원조성, 체육공원조성 등
지역소득증대	소득기반	재래시장현대화, 향토(5일)시장정비 등
지역경관개선	도시경관	경관계획수립, 가로경관정비, 간판정비사업, 경관저해시설 정비 등
지역역량강화 (S/W)	교육·훈련	주민교육훈련, 교육비품 및 장비지원, 지역리더양성, 국내외 선진지 견학 등
	마을 홍보	지역축제 활성화, 홈페이지 구축, 문화·복지 P/G, 시설물 운영관리 P/G 지원 등
	부대 비용	기본계획수립비, 문화재지표조사, 사전환경성검토, 재해영향평가, 세부설계비 등

* 읍면소재지 기초서비스 기능향상을 위한 기초생활기반 및 경관개선시설 중심으로 시행

1-6. 추진체계

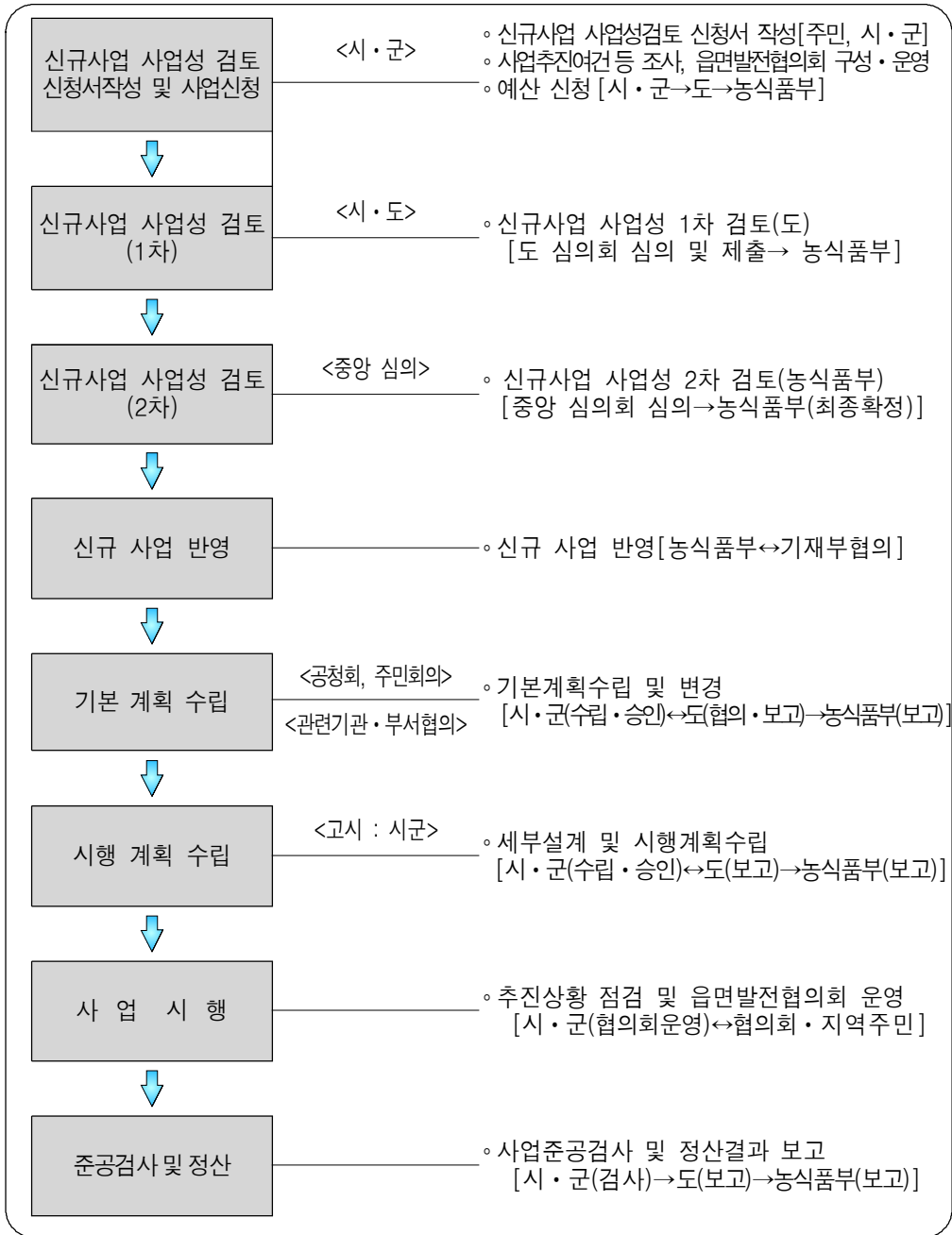
가. 시행자 : 시장·군수

- 사업시행자는 사업의 효율적인 추진을 위해 필요한 경우 기본계획수립, 시행계획수립, 사업시행 등 사업의 일부 또는 전부를 한국농어촌공사 등의 전문기관에 위탁하여 시행할 수 있다.
- 위탁 시행시에는 가능한 한 기본계획수립, 시행계획수립, 사업시행 등을 일괄 위탁하고, 이 경우 업무의 범위를 명확히 해야 한다.

나. 기관별 역할분담

- 지역주민 : 해당 읍면발전협의회 참여, 신규사업신청서 작성 시 참여 및 협조, 시설물 운영·관리, 지자체의 시설물 운영·관리지원
- 시장·군수 : 읍면발전협의회 구성·운영, 신규 사업신청서작성 및 사업신청, 예산신청, 기본계획수립 및 승인, 시행계획수립 및 승인, 사업시행, 시설물의 운영·관리 등
 - 사업시행 주체로서 사업 전반에 대한 책임을 지고 기본계획수립, 사업추진 및 사후관리
 - 읍면발전협의회를 구성하여 사업추진을 위한 의사결정, 지원기구로 적극 활용
- 도지사 : 예산신청, 신규 사업타당성 검토(1차), 기본계획수립(승인) 및 변경에 대한 사전협의
 - 시·군의 사업시행에 대한 지도·감독과 연차별로 필요한 사업비 확보, 지원
 - 시·군 공무원 및 주민대상 교육 및 워크숍 등 실시
 - 사업추진상황 점검·평가, 보완대책 추진 및 건의
- 한국농어촌공사 : 읍면소재지 종합정비사업 기본계획(안)작성 등 기술지원(세부 설계, 공사감리, 사후관리 등), 지역발전컨설팅, 사업시행(계획수립) 기술지원, 마을주민 교육 지원
- 농림수산식품부 : 기본방침 시달, 신규 사업타당성 검토(2차), 예산 지원, 추진상황 점검·평가, 보완대책 추진

다. 사업추진체계



[그림 II-1] 사업추진체계

제2장

읍면발전협의회 구성과 운영

가. 목 적

- 지역주민이 지역발전을 주도하는 상향식 추진방식의 읍면소재지 종합정비사업을 추진하기 위하여 지방자치단체 주관으로 지역주민과 지역 내의 전문가, 지역사회단체 등으로 구성된 「읍면발전협의회」를 구성·운영한다.

나. 필요성

- 읍면소재지 종합정비사업은 지역주민들의 자발적 참여가 성패를 좌우하므로 주민과 지역내 전문가들로 구성된 지역단위 지역발전협의체 운영이 필요하다.
- 지역의 특성과 역사를 가장 잘 알고 있는 지역주민들의 참여를 제도적으로 보장함으로써 읍면소재지 종합정비사업의 실천성 및 효율성을 높이기 위함이다.
- 지자체의 신규 사업신청서 작성(지역주민 지원·협조)을 지원하고 읍면소재지의 지속적인 지역발전을 지원하기 위해서 지역주민 및 전문가, 지역사회 단체들로 구성된 협의체를 구성하여 공동으로 지원할 필요가 있다.
- 읍면소재지의 발전목표(비전) 달성을 위하여 사업 초기단계부터 사업시행, 사업완료 후 유지관리 단계까지 각 분야별로 지속적인 지원이 가능한 읍면발전협의회를 구성하여, 읍면소재지 종합정비사업을 지원하고 주민의 참여의식 제고함.

다. 구 성

- 시 기 : 시장·군수가 시·도지사에게 익년 신규 사업대상지로 신청하기 이전
- 구성원 : 사업지역의 마을대표, 여성지도자, 한국농어촌공사, 농·림·수·축협, 해당 읍면소재지 상가변영회 대표, 지역사회단체 대표, 민간전문가, 시장·군수 등 20인 이내로 구성·운영하되, 소위원회를 구성·운영할 수 있다.
 - 협의회 회장 : 민간전문가 및 (부)시장·(부)군수 공동 협의회장
 - 구성 및 운영책임기관 : 시·군

라. 주요기능

- 읍면소재지 종합정비사업 신규 사업신청서 작성을 지원한다.
 - 지역현황 및 특성에 따른 읍면소재지의 중장기적, 거시적인 발전방안 등 자문
 - 읍면소재지 종합정비사업 신규 사업신청서 작성 자문·지원
- 읍면소재지 종합정비사업 시행 단계별 다음의 내용을 협의·지원한다.
 - 기본계획, 세부설계, 사업시행, 사업완료, 유지관리 등을 단계별 수시 협의 지원
 - 계획수립자 및 사업시행자는 협의결과를 사업계획에 반영
 - ※ 협의회 결과는 기본계획 및 세부설계서에 반드시 수록
 - 주요 협의·지원 내용
 - 지역특성 및 개발과제 도출 지원
 - 개발목표 및 발전방향 설정 협의 : 지역발전 비전설정
 - 공간별 토지이용계획 등 부문별 기본계획(안) 협의
 - 사업투자 우선순위 결정, 재원부담 방안 등 투자계획, 연계사업 추진방안 협의

마. 기타

- 시장·군수는 “읍면발전협의회 구성 및 운영 규정”을 제정하여 운용한다.
- 대상지역별로 당해 지역 대학교수 등 지역개발전문가를 전담자문가로 위촉한다.
 - 지역주민과 상시 접촉하면서 주민교육 및 지도자 육성
 - 사업추진상황 모니터링 및 자문 등 활동
- 시장·군수는 읍면발전협의회 활동에 따른 비용을 실비로 지원한다.

※ 읍면발전협의회 구성사례
공동위원장 (군) : (부)군수
공동위원장(민간) : ○○대학교수(○○○)
위 원(공공분야) : 도의원, 군의원, 기획감사실장, 건설도시과장, 농업협동조합장,
한국농어촌공사 지사장
위 원(민간분야) : 대학교수(경관분야), 여성농업인대표, ○○면 번영회장, ○○면
로터리클럽 회장

기본계획 수립

3-1. 기본계획 수립개요

- 기본계획은 시장·군수가 수립한다. 시장·군수가 기본계획을 확정하고자 할 때에는 도지사와 사전에 협의하여야 한다.
- 시장·군수는 기본계획을 한국농어촌공사 등에 위탁하여 시행할 수 있다. 이 경우 시장·군수는 도지사와 사전 협의를 거친 후, 기본계획을 승인하여야 한다.
- 사업시행자(위탁시행자)는 필요한 경우, 역량강화사업을 기본계획수립 중에 우선 시행할 수 있으며, 소요경비는 기본계획 내용에 포함하여 계상할 수 있다.
- 협의 또는 승인(위탁의 경우)을 거쳐 기본계획 수립이 완료된 경우에는 기본계획서를 해당도와 농림수산식품부(2부)에 제출한다.

3-2. 기본계획 포함내용

- 신규 사업신청서와 신규 사업검토 결과를 토대로 지역주민과 지자체의 의견을 수렴하여 기본계획안을 작성하며, 기본계획안에는 다음 내용이 포함되도록 한다.
 - 대상지구의 현황
 - 지역특성 및 지역현황 분석
 - 주민수요조사 및 지역잠재력(SWOT) 분석
 - 지역발전목표(비전) 및 중장기 지표설정
 - 공간별 토지이용계획(시설별 법적규제사항 검토내용 포함)
 - 지역자원(토지이용, 지역산업, 인적자원)활용계획
 - 기초생활기반확충, 지역소득증대계획, 지역경관개선계획, 지역역량강화계획
 - 시설운영 및 주민교육 등 사후운영관리 계획
 - 연차별, 단계별 투자우선순위 및 투자계획, 사업비 조달계획
 - 타 관련사업 연계개발계획 등

3-3. 기본계획 작성시 유의사항

- 지역현황 분석 : 지역일반현황, 인문사회현황, 생활환경현황, 경관현황분석, 자원분포현황, 관련계획검토, 주민의식조사, 개발수요분석, 읍면소재지 중심지 기능분석, 읍면소재지 이용도분석, 읍면소재지 거점시설 기능분석, SWOT분석 및 개발과제를 도출한다.
- 기본구상 : 지역의 중장기비전 도출, 개발목표 및 추진전략, 개발체계 및 공간구상(토지이용 구상), 전략사업 및 연계사업 선정, 발전지표를 제시한다.
- 부문별 기본계획 : 최종 선정된 전략사업 및 연계사업에 기초생활기반확충, 지역소득증대, 지역경관개선, 지역역량강화 등 기능별로 사업내용을 기술한다.
- 사업비 투자계획 : 사업투자계획, 운영관리계획, 모니터링 등 계획을 마련한다.

3-4. 기본계획 세부내용

가. 지역현황

- 신규 사업신청서를 활용하되, 지역의 모든 현황을 수록하기 보다는 읍면소재지의 기초자료(인구, 지형, 지세, 농림어업, 토지이용, 용도지역, 지역경제, 기초생활 등)는 기본적으로 작성하고, 읍면소재지 장기발전 및 개발방향에 부합하는 자료를 추가적으로 조사하여 자세하게 기술한다.
- 사전환경성검토는 시행계획 단계에서 시행하며, 환경현황 조사 후 작성한다.

나. 기본구상

- 개발여건분석 : 지역자원, 잠재력분석, 제약조건, 개발수요 조사결과와 더불어 관련 상위계획 등의 지역여건을 종합적으로 분석하여 개발과제를 도출한다.
- 개발과제가 도출되면 장기비전(개발목표)과 추진전략을 설정하고, 읍면소재지의 주요 개발체계(축) 및 공간별 개발구상을 설정한다.
- 최종적으로 도출된 사업계획을 전략사업 선정원칙과 선정기준에 따라 전략사업 및 연계사업으로 나누고, 읍면소재지의 중장기 주요 개발지표를 설정한다.

다. 부문별 계획

- 보고서 기술 순서는 기능별로 구분 작성하여 기본구상과 서로 연계되도록 한다.
- 지자체, 타 부문 연계사업 내용도 수록하여 장기적 발전방향을 제시토록 한다.
- 시설계획은 각각의 위치, 사업배경 및 필요성, 조성계획, 운영 및 관리계획, 기대효과, 기능별 사업비 투자계획 순으로 작성한다.
- 읍면소재지 종합정비사업에서는 가급적이면 소득사업을 지양하고, 지역주민의 삶의 질 향상을 위한 문화복지시설 및 기초생활기반 시설위주로 계획한다.
- 지역사회의 중심공간인 읍면소재지의 체계적인 정비와 활성화를 위한 가로경관 및 간판정비는 집단적인 정비 사업에 한하여 지원한다.
 - 경관개선 계획에 따른 사유 시설물은 시설비의 20%를 수혜자가 부담한다.
- 시설계획 시 공종별 시공재료 및 필요시설 등을 표기하고 개략 평면도를 제시하여 세부설계 시 설계방향을 파악하기 쉽도록 한다.
- 지자체별 조례 등의 제정으로 사업계획 시 반영되어야 할 사항(강원도의 경우 경관형성계획 포함)과 단가적용 시 사업 공종별로 세부내역을 표기한다.
- 용도지역, 국가하천, 국도 등 관련 법규에 적절한 사업시설계획이 되도록 하고 관련기관의 의견을 반영하여야 한다.
- 계획부지에 시설계획 시 장애사항 등의 확인이 필요하다.
 - ※ 예 : 계획부지에 도시가스관, 광통신망 등이 매설되어 있을 경우 시공 어려움
- 용지매수 및 보상비는 실거래가 위주로 반영하고 사용승낙서를 징구하여 사업시행에 어려움이 없도록 한다.

라. 사업비 투자계획

- 사업비 투자내역은 기능별 사업으로 구분하여 계획하여야 하며, 사업투자 우선순위에 따라 연차별 투자계획을 수립한다.
- 단일시설은 가급적 당해에 끝낼 수 있도록 하며, 특히 설계비 등의 대상액은 주민자부담과 지역역량강화사업 비용을 포함하여 산출한다.

[표 11-2] 기본계획서의 주요 내용

구 분	주요내용	세 부 내 용
개발여건	계획 수립 개요	계획수립의 배경 및 목적, 계획수립의 기본방향, 계획수립의 범위, 계획수립 추진경위, 계획수립의 수행체계 등
	지 역 현 황	지역일반현황, 인문사회현황, 지역인구분석, 생활환경현황, 경관현황분석, 환경현황분석, 토지이용현황, 산업경제현황, 지역조직현황, 지역자원현황 등
	개발 여건 분석	개발수요조사, 관련계획분석, 읍면소재지 중심지 기능분석, 읍면소재지 이용도분석, 읍면소재지 거점시설 기능분석, 제약요소 및 기회요소, SWOT 분석 등
기본구상	목 표 및 과 제	중장기 비전도출, 개발목표, 추진전략 등
	개발체계 및 공간구상	주요 개발체계(축) 설정, 공간별 토지이용계획 등
	전략사업 및 연계사업	전략사업 선정, 연계사업 선정 등
	개발 지표 선정	목표인구지표, 상수도지표, 하수도지표, 도로포장율, 방문객 지표, 공원녹지비율, 주차공간지표 등
개발계획	기초생활 기반확충	도시계획도로, 공용주차장, 문화복지회관, 레포츠시설, 근린공원조성, 체육공원조성 등
	지 역 소 득 증 대	재래시장 현대화, 향토(5일) 시장정비 등
	지 역 경 관 개 선	가로경관정비, 간판정비사업, 경관계획수립, 테마가로조성 등
	지 역 역 량 강 화	교육훈련(지역주민, 지역리더, 선진지견학), 마을홍보(홍보 마케팅, 축제활성화, 운영프로그램), 부대비용(기본계획, 세부설계, 문화재 지표조사) 등
사 업 비 투자계획	투 자 계 획	사업비 재원별 내역, 기능별 투자계획, 연계사업 투자계획, 부대비용 산출내역, 사업별 편입용지, 계획시 행정사항 등
	집 행 계 획	사업투자 기본방향, 투선순위 결정방법, 사업투자 우선순위
	기 타 사 항	관리계획 및 운영계획, 모니터링 계획 등

시행계획 수립

4-1. 시행계획 수립개요

- 사업시행자는 기본계획에 따라 시행계획을 수립하여야 한다. 또한 도지사는 시행계획이 완료된 때에는 그 결과를 농림수산식품부장관에게 보고하여야 한다.
- 시행계획 수립은 사업의 우선순위 등을 감안하여 공종별로 분리하여 계획수립이 가능하다. 이 경우 사업시행자는 한국농어촌공사 등 전문기관에 위탁하여 시행할 수 있다.
- 시행계획을 수립할 때에는 기본계획수립에 참여한 계획수립자, 외부전문가, 지역주민의 의견을 수렴하여 기본계획 수립 시 구상한 내용들이 반영되도록 하여야 하며, 도지사는 협의 시 의견수렴내용을 확인하여야 한다.
- 사업시행 시 기본계획의 주요사항 또는 시행계획의 주요사항을 변경할 필요가 있다고 판단될 경우에는 지역주민, 외부전문가 등이 참여하는 시·군 해당지역 「읍면발전협의회」 등의 자문을 거쳐 변경이 가능하다.
- 시장·군수는 읍면소재지 종합정비사업 예산총액의 20%미만의 계획변경(내역사업=기능별사업*) 또는 목표달성에 지장이 없는 경미한 계획변경은 시·군 자체적으로 변경하고 도와 농림수산식품부에 보고하여야 한다.
*기능별사업 : 기초생활기반확충, 지역소득증대, 지역경관개선, 지역역량강화
- 다만, 시장·군수는 읍면소재지 종합정비사업 예산총액의 20%이상의 계획변경(내역사업=기능별사업)이 있을 경우, 사전에 기본계획변경 협의절차를 거쳐야 한다. 이 경우 도지사는 협의결과를 농림수산식품부에 보고하여야 한다.
- 시장·군수는 시행계획의 수립이 완료된 경우에는 시행계획의 주요내용을 고시하여야 한다. 고시방법에 관해서는 농어촌정비법 시행령 제82조(각종 고시 또는 공고의 방법) 규정에 따른다.

4-2. 시행계획 수립시 유의사항

- 사업규모의 적정성, 경제성, 활용도 등을 장기적인 관점에서 검토하여야 하며, 사업시행 시기를 고려하여 시행계획을 적절하게 수립한다.
- 사업효과의 극대화를 위해 사업의 연계성 및 효율성 등을 고려하여 시행계획을 수립한다.

4-3. 시행계획 수립절차



[그림 11-2] 사업시행 추진절차

가. 시행계획의 작성 및 승인

- 시장·군수가 시행계획을 수립하여 확정(승인)한다. 다만 기본계획 예산총액의 20%이상의 계획변경(내역사업=기능별사업)이 있을 경우, 사전에 도지사와 협의를 거쳐 기본계획을 변경하여야 한다.

나. 시행계획 승인 내역 고시

- 시장·군수가 시행계획을 확정(승인)한 때에는 사업시행자는 「농어촌정비법 시행령」 제82조 규정에 의거 고시하여야 한다.

농어촌정비법 시행령

제82조(각종 고시 또는 공고의 방법)

①법 또는 이 영에서 특별히 규정하는 경우를 제외하고는 고시 또는 공고는 이 조에서 정하는 바에 따른다.

②제1항에 따른 고시 또는 공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 그 내용을 변경할 때에도 또한 같다.

1. 사업의 목적
2. 사업의 내용 및 구역
3. 사업비 필요금액
4. 사업 예정 기간
5. 사업의 효과
6. 사업시행자
7. 사업을 원활하게 추진하기 위하여 필요한 사항

③제1항의 규정에 의한 고시 또는 공고의 방법은 다음 각호와 같다.

1. 고시

가. 농림수산식품부장관의 경우: 관보에 게재

나. 지방자치단체장의 경우: 해당 지방자치단체의 공보에 게재

다. 가목과 나목 외의 경우: 전국을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 또는 해당 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 게재

2. 공고

사업 시행지역의 시·도청, 시·군·구청 및 읍·면사무소의 게시판과 일반인이 보기 쉬운 장소에 7일 이상 게시

4-4. 시행계획 수립(승인)시 작성서류

1. 세부설계도서
2. 사업시행계획서
3. 사업시행계획개요(별첨 1)
4. 기능별사업내역(별첨 2)
5. 사업비수지예산서(별첨 3)
6. 사업시행자 검토의견서
7. 기능별사업비(량)증감사유서(별첨 4)
8. 사업별인허가검토서(별첨 5)
9. 계획수립가, 외부전문가, 지역주민의견서
10. 시행계획관련 증빙서류(토지대장 등)

사업시행

5-1. 사업시행절차

- 사업시행자는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」의 제반 규정에 의거 입찰을 실시하고 시공자를 선정하여 사업시행을 하여야 한다.
- 전문기술을 요하는 시설설치 등은 지역실정에 맞도록 최소한의 비용으로 전문가의 자문을 들어 활용도, 사후관리, 편의성을 지역주민과 협의 후 시행할 수 있다.
- 사업시행에 필요한 용지매수 및 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 제반 규정에 따른다.
 - 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 기본계획이 승인되면 용지매수보상을 추진할 수 있다.

■ 국공유 재산 매입절차에 따른 의회 승인사항에 속하는 용지매수보상 부분에 대하여는 사전에 계획을 수립하여, 용지매수 보상을 추진토록 한다.

- 시장·군수는 사업시행을 위탁하는 경우, 용지매수 및 보상업무의 원활한 추진을 위하여 동의서징구 등 필요한 행정지원을 하여야 한다.
- 사업시행자는 사업시행에 필요한 인·허가 사항은 사업시행계획 승인 후 사업발주와 병행하여 원활한 사업추진이 되도록 노력하여야 한다.

5-2. 사업발주요령

가. 일반사항

- 사업시행자 또는 농어촌정비법 제115조에 의거 일괄 또는 부분 수탁하여 사업을 시행하는 수탁시행자는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 또는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」의 제반 규정에 의거 입찰을 실시하여 시공자를 선정하여야 한다.

- 읍면소재지 종합정비사업의 특성상 사업발주 시 기초생활기반확충, 지역소득증대, 지역경관개선사업 등 H/W부문과 주민교육, 컨설팅, 마케팅, 정보화 등 지역역량강화부문(S/W)을 분리하여 발주를 하여야 한다.
- 지역역량강화부문(S/W)에 대하여는 지역역량강화사업 매뉴얼 및 가이드라인(한국농어촌공사 발행)을 참고하여 사업을 발주하고 전기, 통신공사를 제외한 H/W공사는 일괄 발주를 원칙으로 한다. 단, 사업시행 여건상 불가피한 경우는 부분 발주할 수 있다.
- 지역역량강화사업 발주는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조에 의거 협상에 의한 계약 체결을 할 수 있다.
- 사업시행계획변경(물가변동으로 인한 계약금액의 조정 포함)으로 인한 공사비 증가 부분은 예비비를 활용하여 시행할 수 있으며, 이 경우 사전에 도지사와 협의를 거쳐 시행하여야 한다.

나. 사업발주 방법

1) 시장·군수가 직접 사업 발주할 경우



[그림 II-3] 사업발주 체계도(시장·군수)

- H/W사업의 발주시 입찰 및 계약집행에 관한 세부사항은 행정안전부 예규291호 “지방자치단체 입찰 및 계약집행기준”에 따라 처리한다.
- 사업시행자는 기초생활기반확충, 지역소득증대, 지역경관개선사업 등 시설중심의 H/W사업 발주시 [그림 II-3]과 같은 추진체계로 사업을 발주한다.
- 입찰공고시 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제36조(입찰공고의내용) 각호의 사항을 반드시 명시하여야 한다.
- 지역소득증대, 지역경관개선(집단적인 간판정비 등)사업 등 주민부담이 수반되는 시설은 주민자부담을 확보한 후 사업시행자가 발주함을 원칙으로 한다.

■ 주민부담이 수반되는 시설사업 추진방법(예시)

- 사업비를 시설비 성격으로 사업추진
 - ① 주민 자부담금 시·군 계좌로 입금
 - ② 사업시행자가 사업완료 후 정산
- 지역역량강화사업 발주시 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조(협상에 의한 계약체결) 및 제44조(지식기반사업 등의 계약방법)에 의한 계약을 체결하는 경우 기획재정부 예규에 의거한 「지방자치단체 협상에 의한 계약체결기준」에 따르며, 협상에 의한 계약을 체결함에 있어 필요한 세부 기준은 지방자치단체의 장이 정하여 운용한다.
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조에 의하여 지식기반사업외의 협상 계약은 발주자 자체 기준을 정하여 적용할 수 있다.

2) 한국농어촌공사 등 전문기관에서 일괄 위탁하여 사업 발주할 경우

○ 위탁시행자는 H/W사업을 발주시 아래와 같은 추진체계로 사업발주를 한다.



[그림 II-4] 사업발주 체계도(위탁시행)

공기업·준정부기관회계기준시행세칙(제13차 개정 2008.1.1)

제105조(계약의뢰)

① 계약의뢰 부서장은 다음 각호의 사항을 명시하여 계약을 의뢰하여야 한다. 단, 추정가격 1천만원 미만의 경우 불필요한 사항은 생략할 수 있다.

1. 공사(용역)명 또는 물품명
2. 공사(용역)개요 또는 용도
3. 설계금액(지급자재대 별도 표시) 또는 예산액과 예산비목
4. 공사착공 예정일 및 준공예정일, 용역기간 또는 납품희망일
5. 입찰참가자격, 면허요건 등 수행자격요건
6. 공동도급 여부에 대한 의견
7. 지명 또는 수의계약이 불가피한 경우에는 그 사유
8. 현장위치도 또는 납품 장소
9. 현장설명서

10. 하자담보책임기간 및 하자보수 보증금을
 11. 예정가격의 기초가 되는 설계내역서 등의 자료
 12. 공사 보험가입대상공사의 보험가입여부 및 그 사유
 13. 기타 발주에 필요한 사항
- ②제1항 제11호의 예정가격의 기초가 되는 설계내역서 등의 자료는 재정경제부 회계예규인 원가계산에 의한 예정가격작성준칙 또는 기타 관계법령에 의거 작성하여야 한다.

협상에 의한 계약체결기준(가격평가사례)

□ 입찰가격평가 사례

○ 예정가격 100억원, A사 90억원, B사 70억원, C사 60억원, D사 50억원으로 투찰한 경우

⇒ A사 : 배점한도×최저입찰가÷당해입찰가 = $20 \times 50 \div 90 = 11.11$

⇒ B사 : 배점한도×최저입찰가÷추정가격의 80%+ [2×(추정가격의 80%-당해입찰가)÷(추정가격의 80%-추정가격의 60%)] = $20 \times 50 \div 80 + [2 \times (80 - 70) \div (80 - 60)] = 13.50$

⇒ C사 : 배점한도×최저입찰가÷추정가격의 80%+ [2×(추정가격의 80%-당해입찰가)÷(추정가격의 80%-추정가격의 60%)] = $20 \times 50 \div 80 + [2 \times (80 - 60) \div (80 - 60)] = 14.50$

⇒ D사 : C사와 동일 → 14.50

(당해 입찰가격이 추정가격의 60% 미만일 경우에는 60%로 계산)

※ 예정가격을 작성한 경우에는 추정가격을 예정가격으로 적용

5-3. 사업시행중 시행계획 변경

- 사업시행중 여건변화로 인하여 사업내용을 변경할 필요가 있는 경우에는 사업시행계획을 변경할 수 있다. 이 경우 단위사업별 내역사업(=4개 기능별)의 20%이상을 수반하는 시행계획을 변경하고자 하는 경우에는 사전에 도지사와 협의를 거쳐 기본계획을 변경하여야 한다.
- 사업시행중 시행계획변경 시는 주요 변경내용에 대한 사유와 그 내역 등을 구체적으로 명기하여야 하며, [별첨 6]에 따라 별지의 서식을 작성하여야 한다.

5-4. 사업의 준공

- 읍면소재지 종합정비사업은 연차별공사 또는 계속공사계약에 의하여 추진된다. 시장·군수는 공사가 완료되면, 소속직원으로 하여금 준공검사를 실시한 후, 도지사에게 준공검사 결과를 보고하여야 한다. 이에 따른 절차와 처리는 “지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률” 제17조 및 “동법 시행령” 제64조, “동법 시행규칙” 제 65조 내지 제67조에 근거하여야 한다.
- 사업시행을 위탁한 경우, 위탁시행자는 예비준공검사를 실시한 후 시장·군수에게 준공검사를 요청한다. 준공검사 요청시에는 공사감리원의 확인이 있는 시공회사의 준공계, 예비 준공검사시 지적사항에 대한 시정내용, 농어촌정비법 시행령 제90조에 규정된 서류 및 도면을 시장·군수에게 제출하여 준공검사를 신청한다.
- 공통적으로 준공검사시 제출해야 할 서류와 도면은 아래와 같다.
 1. 사업의 명칭 및 규모에 관한 서류
 2. 사업비 내역서
 3. 시설물 배치 및 시설현황도
 4. 주요시설물 관리계획서
 5. 준공도서(준공사진 포함)
 6. 시행전후 면적조서
 7. 국가 또는 지방자치단체에 귀속될 토지 등의 내역서 등이다.
- 시장·군수는 사업시행자가 준공검사를 신청하면 소속공무원으로 하여금 준공검사를 하도록 한 후 사업 준공정산을 한다. 이후 도지사에게 그 결과를 보고하고 도지사는 준공검사 결과를 검토하여 농림수산식품부장관에게 보고한다.
- 사업이 완료(준공)되면 공공시설물과 그 부속 토지는 소유자를 시장·군수로 등기하여 관리한다.
- 시장·군수는 준공검사의 전부 또는 그 일부를 전문검사기술을 가진 자에게 위탁할 수 있다. 다만, 전문검사기술을 가진 자가 당해 사업의 공사 감리자와 동일할 경우에는 그 준공검사를 위탁하여서는 아니된다.
- 위탁시행자는 준공검사시 지적사항에 대하여 조치를 취하고 준공(부분준공)된 시

설물과 그 부속토지에 대하여 시장·군수로 하여 등기하고 1개월 이내에 시설물을 인계하며, 시장·군수는 보완사항이 없는 경우에는 인수를 하여야 한다.

- 시장·군수는 유지관리 과정에서 공사하자가 발생한 경우, 그 내용을 시공회사 또는 위탁시행자에게 즉시 통보하여 하자담보 책임기간 내에 하자보수가 완료되도록 하는 등 시설물의 유지관리에 철저를 기하도록 한다.

5-5. 시설물의 인계인수

- 사업을 위탁받아 시행한 경우 위탁시행자는 준공(부분준공 포함)후 공공시설물과 그 부속토지에 대하여 시장·군수 명의로 등기하고 1개월 이내에 시설물을 인계하며, 시장·군수는 보완사항이 없는 경우에는 인수를 하여야 한다.
- 인수인계시 준비사항은 다음과 같다.
 1. 시설물 인수인계서
 2. 사업비 준공도서(지역역량강화사업 포함)
 3. 주요시설물 유지관리계획서
 4. 용지매수 및 보상관련 서류
 5. 등기이전서류
 6. 관련 법률에 의한 인·허가 관련서류
 7. 시설물 등록에 관한 서류
- 공사 완료된 시설물은 주민의 편의도모를 위해 공종별(연차별, 단계별) 부분 준공 검사 및 시설물 인계인수를 할 수 있다.

유 지 관 리

6-1. 유지관리 목적

- 읍면소재지 종합정비사업의 시행으로 설치된 건축물, 조정시설 등 각종 시설물의 제 기능을 유지하기 위하여 수시점검, 일상점검 및 정기점검을 통하여 사전에 유해요인을 제거하고, 시설물이 원활하게 활용될 수 있도록 하는데 목적이 있다.

6-2. 유지관리 방향

- 시장·군수는 준공된 시설물(토지 포함)을 선량하게 유지관리 하여야 하며, 유지관리 과정에서 공사하자가 발생할 경우, 그 내용을 시공사 또는 위탁시행자에게 즉시 통보하여 하자담보 책임기간 내에 하자보수가 완료되도록 하는 등 시설물의 유지관리에 철저를 기하도록 한다.
- 시장·군수는 준공 후 시설물의 유지관리를 전문기관에 위탁하는 경우에는 소요경비를 위탁관리자에게 지불하여야 한다. 시설물활용 및 유지관리상황을 수시로 점검하고 미흡한 점이 있을 경우에는 그 원인을 조사하여 대책을 수립·추진하여야 하며, 정보통신기반시설에 대해서는 유지관리에 필요한 지침을 마련하고 정기적으로 점검·관리한다.
- 시장·군수는 읍면발전협의회를 지속적으로 운영하여 사업시행지구에 대한 주민지도, 지역홍보, 시설물 이용·관리 등 전문분야에 대한 지속적인 지원이 이루어질 수 있도록 하여야 한다.
- 지역주민들이 운영하는 시설물에 대해서는 지역자체 유지관리 조직을 구성하여 시설물이 효율적으로 운영될 수 있도록 지도한다.

6-3. 유지관리 범위

- 유지관리의 범위는 각 시설물을 언제 어디서나 최상의 조건에서 활용할 수 있도록 운영, 유지, 보수, 개량 등 일련의 활동사항으로 한다.
- 각 시설물의 기능유지, 이용자에 대한 안전관리, 위생환경에 관한 관리 등을 위한 수시, 일상 및 정기적인 점검결과를 기록관리 한다.
- 각 시설물의 효율적인 활용과 시설물 운영프로그램 등 시설운영을 위한 전문가 및 지원그룹의 컨설팅 등을 유지관리계획에 포함한다.

6-4. 유지관리 체제

- 지자체와 읍면소재지종합정비 운영위원회 및 시설별 관리책임자가 협의하여 유지관리에 대한 역할분담 및 관리행위 등에 대해 조정한다. 이를 위해 유지관리협의회를 구성하여 효율적인 유지관리 체제를 구축한다.
 - 유지관리협의회는 지자체 공무원, 읍면소재지종합정비 운영위원회, 시설관리책임자, 이용자 등으로 결성하여 운영한다.
- 유지관리협의회는 유지관리계획을 심의·의결하고 유지관리 관련분쟁의 조정, 지자체의 유지관리와 관련하여 부의하는 사항을 심의한다.
- 지방자치단체는 유지관리협의회 의결을 거쳐 각 시설별 유지관리 주체를 선정하고, 유지보수를 위한 지원기준을 정한다.
- 사업의 원활한 운영을 위하여 읍면소재지종합정비 운영위원회를 구성한다.

6-5. 시설물 운영방법

가. 기본방향

- 시설물 유지관리는 결함사항을 정확히 파악하여 가장 적절한 대책을 수립하는 것이므로 결함의 예측, 점검, 평가 및 판정, 대책, 기록 등의 합리적 대처를 하여야 한다.
- 유지관리에 소요되는 비용은 지자체가 유지관리협의회 의결을 거쳐 결정한다.

나. 일반사항

- 유지관리 대상 시설물의 설치목적 및 기능, 운영(활용)방안, 구조, 규모 등의 제원을 정리·파악하여 시설물을 효율적으로 유지·관리하여야 한다.
- 유지관리 내용은 불특정 다수의 일반이용자가 있는 것을 고려하여 시설물 기능 유지 및 이용자 안전관리 등에 유의하여야 한다.
- 유지관리자는 시설물 인수 후 점검계획을 수립하여 계획에 따라 적절히 점검을 시행하여야 하며 언제든지 본래의 기능을 발휘할 수 있는 상태로 관리하여야 한다.
- 유지관리자는 시설의 종류에 따라 시설물의 안전관리에 관한 특별법, 농어촌정비법 및 하천법 등 관련법의 규정에 유의하여 관리한다.
- 시설물을 효과적으로 관리하기 위한 시설물 관리대장을 작성·비치하여 주요제원, 점검계획과 결과, 대책수립과 조치사항 등을 세밀하게 기록, 관리하여야 한다.
- 유지관리는 최소의 비용으로 수행해야 하는 것이 기본원칙이며, 연간 소요되는 유지관리비를 책정하여 구성항목별로 관리하여야 한다.
- 마을 상·하수도, 전기, 가스, 정보·통신, 가로등시설 등 지하시설물은 지하시설물도를 작성하여 지역내 타사업 계획 및 시공시 활용할 수 있도록 한다.
- 유지관리자는 시설물을 당초 목적 이외의 용도로 변경할 경우에는 유지관리협의회의 심의를 반드시 거쳐야 한다.

[별첨 1]

사업시행계획 개요

대상지역의 범위

- 위 치 : ○○도 ○○군 ○○면 ○○리
- 권역규모 : 법정리, 행정리, ○○마을
- 면 적 : ○○ha(도시지역:○○ha, 관리지역:○○ha, 농림지역:○○ha, 자연환경보전지역:○○ha)
- 가구·인구 : ○○호(농가 : ○○, 비농가 : ○○), 인구 ○○명)

사업기간 : ○○○○년.○○월 ~ ○○○○년.○○월

총사업비 : ○○백만원(보조○○, 자부담○○)

구분	계	1년차	2년차	3년차
계				
국비				
지방비				
민간부담				

[별첨 2]

기능별 사업내역

(단위 : 천원)

사업명	기본 계획		시행 계획		증감 내역		사유
	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	
계							
기초생활 기반확충 소계							
○○사업							
지역소득 증대사업 소계							
○○사업							
지역경관 개선사업 소계							
○○사업							
지역역량 강화사업 소계							
○○사업							

[별첨 3]

사업비수지예산서

(수입)

(단위: 천원)

구 분	기본계획(A)	시 행 계 획				비고
		계	기승인	금회승인	향후계획	
합 계						
국 비						
지방비						

(지출)

(단위: 천원)

구 분	기본계획(A)	시행계획				비고
		계	기승인	금회승인	향후계획	
합 계						
◦ 공사비 - - -						
◦ 자재대						
◦ 용지매수비 - 용지매수 - 보 상						
◦ 관리비 등 - 측량설계비 - 공사감리비 - 사업관리비 - 잡 지 출						
◦ 예 비 비						
◦ 기 타						

[별첨 4]

기능별 사업비(량) 증감사유서

구 분	총 괄 계			
	기본계획(A)	시행계획(B)	증감(B-A)	증감사유
합 계				

[별첨 5]

사업별 인허가 검토서

사업명	검토의견

[별첨 6]

○○시(군) ○○읍면소재지 종합정비사업 시행계획변경 결과보고

1. 사업개요

- 위 치 :
- 사업기간 :
- 주요사업내용
 -
 -
- 소요사업비 : 백만원

2. 추진경위

- 예정지 선정 :
- 기본계획수립 : (기본계획기관 :)
- 세부설계 : (설 계 기 관 :)
- 시행계획수립
 -
 -

3. 주요변경내용

-
-

4. 변경사유

-
-

5. 읍면소재지 종합정비사업 변경내역

(면적 : m²)

기능별	단위	당초계획	변경계획	증감내역	증감사유
합 계		건	건	건	
◦ 기초생활기반확충 - - -					
◦ 지역소득증대사업 - - -					
◦ 지역경관정비사업 - - -					
◦ 지역역량강화사업 - - -					

※ 지구실정에 맞게 항목조정하여 작성

6. 사업비수지예산서

(수 입)

(단위: 천원)

구 분	당초계획 (A)	변경계획 (B)	증감 (B-A)	비고
합 계				
국비				
지방비				
민간부담				

(지출)

(단위: 천원)

구분	당초계획 (A)	변경계획 (B)	증감 (B-A)	비고
합계				
◦공사비 - - -				
◦자재대				
◦용지매수비 - 용지매수 - 보상				
◦관리비 등 - 측량설계비 - 공사감리비 - 사업관리비 - 잡지출				
◦예비비				
◦기타				

7. 기타사항(승인조건 등)

※ 관련문서 첨부(승인공문사본, 검토서 등)

[부록] 읍면소재지 종합정비 사업계획서(예시)

○○읍(면)소재지 종합정비 사업계획서(예시)

○○○○도 ○○시/군

○○읍(면)소재지 종합정비 사업계획서(예시)

1. 계획서의 현황자료는 필요에 따라 사진과 도면을 첨부하여 설명하고 전체 분량은 30page 이내로 작성 권고

I. 사업대상지 개요

1. 공간적 범위

◦ 사업대상지 사업계획도(1/50,000 ~ 1/25,000 지형도 등에 A3로 작성)

○○읍(면)소재지 종합정비 사업계획도(예시)



※ 지형도내에 적당한 여백을 활용하여 시군지역에서 해당 읍면소재지의 위치와 사업장소의 위치가 파악될 수 있도록 표기

- 사업대상지 범위설정
 - 대상지역 범위 : 대상지에 포함되는 법정리명, 행정리명, 자연마을명 기입
 - 범위설정 배경
 - * 읍(면)소재지를 포함한 하나의 동일 생활권, 상업권 등을 형성하고 있는 지역으로 읍(면)단위의 중심공간으로써 역할을 수행하고 있는 지역
 - * 단, 지형적으로 마을간 연계가 어려우며, 생활권과 상업권 등이 전혀 틀려 객관적으로 동일한 대상지라고 볼 수 없는 지역을 임의적으로 포함시키는 것은 지양
(읍(면)소재지 : 읍(면)사무소가 위치한 마을(행정리)을 의미함)

2. 지역현황

가. 사업대상지 연혁

- 위치 : 도 시·군 면 리 외 개리
 - 법정리() , 행정리() , 자연마을()
 - * 사업대상 지역내의 법정리, 행정리 및 자연마을(수)와 리명을 기재
- ○○읍(면) : 법정리수(), 행정리수(), 자연마을수()
 - * 사업대상 지역이 속한 읍(면)의 법정리, 행정리, 자연마을수를 기재
- 인접 읍·면 또는 시·군까지의 거리, 소요시간 :
 - * 당해 사업대상지가 속한 읍·면, 시·군 및 인접한 타 읍·면, 시·군까지의 도로상 거리(km)와 승용차로 이동시 소요시간(분)을 서술
 - * 초등학교, 중·고등학교, 의료기관, 문화시설과의 거리(km) 및 소요시간(분) 등
- 마을연혁, 역사, 지명유래, 행정구역변천사 등을 중심으로 작성
 - * 사업 대상지역이 어떤 의미가 있는 역사가 있으면 작성 또는 마을별 연혁, 역사, 지명유래 등을 작성
 - * 사업 대상지역의 각 마을의 연혁을 서술하면서 인접한 마을이나 읍면과의 관계 등을 설명

나. ○○읍(면) 생활환경 수준

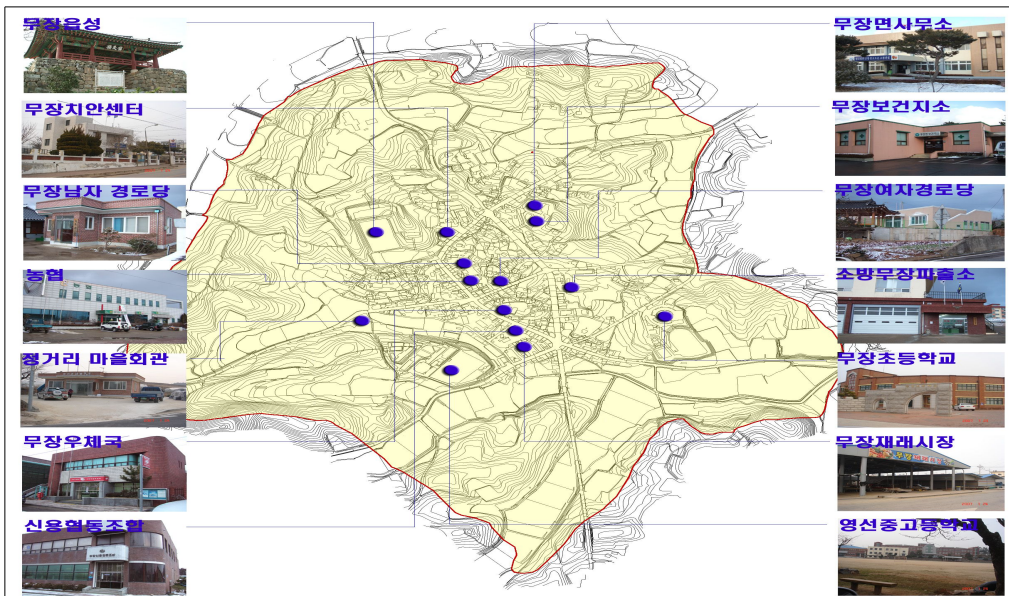
시설 현황	단위	총계획(A)	현재수준(B) (‘10년)	비율(% (B/A)	향후 계획
○법정도로(국도·지방도·농어촌도로)	km				
○비법정도로(연결도로, 마을내도로)	km				
○상수도보급율(간이상수도포함)	인				
○하수도보급율(하수처리율)	인				
○복지회관	동				
○마을회관	동				
○체육공원	개소				

※ 읍(면)통계자료, 시군발전계획, 기초생활권발전계획, 포괄보조5개년계획 등을 참고하여 작성

○ 사업대상지 현황도(1/25,000 ~ 1/5,000 지형도에 표기)

- * 지형도내에 사업대상지에 포함되는 법정리, 행정리, 자연마을의 명칭을 기입하여 표시
- * 읍(면)의 위치 및 읍(면)소재지 마을에 대한 공간적 범위를 정확히 표시하고, 주변마을의 구역을 실선 혹은 점선을 구분하여 작성
- * 면소재지내 행정기관, 교육기관, 편의시설 등의 면소재지 현황도를 별도 작성

○○읍(면)소재지 현황도(예시)



다. 사업대상지 현황

◦ 인구(농어가인구포함) 및 농경지현황

마을별	인구수 (명)			가구수 (호)				면적 (ha)				
	계	남	여	계	농가	어가	비농 어가	계	답	전 (과수원)	임야	기타
계	()	()	()									
○○리												
○○리												

※ ()는 농어가인구수

- * 권역내의 법정리별로 인구수(남,여, 농어가인구), 가구수(농어가,비농어가), 경작지 현황을 기재, 자연마을 또는 행정리 단위로 조사하여 법정리 단위로 집계
 - * 마을별로 조사된 기초자료는 권역 대표자가 일괄적으로 보존하여 마을 현황자료가 지속적으로 관리될 수 있도록 하며 모든 자료는 사업계획 작성년도를 기준으로 기입
- 연령별 인구구조 현황
- 시군전체의 인구구조, 해당읍(면)의 인구구조, 사업대상지의 인구구조에 대해 서술

구분	○○시군		○○읍(면)		사업대상지	
	인구	비중	인구	비중	인구	비중
합계						
연령	20세 미만					
	20~40세					
	41~64세					
	65세 이상					

※ 2010년말 현재기준으로 작성(시군통계연보 및 읍면 행정자료 참고)

라. 생활편의시설 현황

◦ 문화·복지 및 체육시설

- 읍(면)소재지주민 및 인근주민들의 주된 복지문화시설에 대한 내용을 서술

마을명	시설명	면 적(평)	건축년도	이용대상	운영형태	소재지

◦ 교육시설

- 읍(면)소재지 내에 분포하고 있는 교육시설에 대한 서술

마을명	시설명	학급수	학생수	교사수	개교년도	소재지

◦ 보건·의료시설

- 읍(면)소재지 내에 분포하는 의료시설(보건소, 의원, 병원, 약국 등)에 대한 서술

마을명	시설명	면 적(평)	건축년도	이용상황	병상	비고

◦ 금융 및 상업시설

- 읍(면)소재지 내에 분포하고 있는 금융(협동조합, 우체국 등), 및 상업시설에 대한 서술

마을명	시설명	규 모(m ²)	건축년도	이용대상	소재지	비 고

※ 상업시설의 경우 재래시장 및 전통 5일장 등에 대한 내용도 포함

마. 지역산업 현황

◦ 상가촌 현황

마을명	상가명	판매품종	건축년도 및 층수	종사원수
○ ○ 리	식당			
	슈퍼마켓			
	수리점			
○ ○ 리	횃집			
○ ○ 리				

※ 읍(면)소재지 또는 인근마을의 상가건물군을 형성하는 상가의 현황을 중심으로 작성

- * (상가건물군 : 10개이상의 상가가 밀집하여 상업공간을 형성하는 도로 혹은 가로)

◦ 제조업 현황

마을명	제조업종	생산품	종업원수	면적 및 위치
○ ○ 리				
○ ○ 리				
○ ○ 리				

※ 읍면소재지내의 제조업 공장 및 생산의 현황을 작성

◦ 유통 및 가공시설

- 읍(면)소재지 내에 분포하고 있는 유통 및 가공시설에 대한 서술

마을명	시설명	면 적(평)	건축년도	이용대상	운영형태	소재지

바. 전통역사·문화 현황

◦ 지역문화재 현황

구 분	총 계	국가지정 문화재							지방지정 문화재					문화재 자료	
		계	국보	보물	사적	천연 기념 물	중요 민속 자료	주요무 형문화 재	계	유형 문화 재	기념 물	민 속 자 료	무형 문화 재		
○○군															
()면															
	() 권역														

- * 권역이 속한 행정구역(郡, 面) 및 권역내에 소재한 국보, 보물, 사적, 중요 민속자료 등 문화재에 대한 현황을 조사 기재
- * 이외에도 권역내에 보존가치가 있는 역사유물이 존재하는 경우에는 상기 양식을 적절하게 활용하여 작성

◦ 지역문화행사 현황

향토문화축제	시행 월	장 소	축제 주요내용	주최
○ ○ 축제	(기간: 일)			
○ ○ 행사	(기간: 일)			

- * 권역이 속한 행정구역(郡, 面) 및 권역에서 2000년 이후에 개최한 지역축제, 문화행사 등에 대해 시행 월(기간), 장소, 축제내용, 주최(주관) 및 방문(관람) 객 수 등 현황을 기재.
- * 지역 주민 또는 권역 주민들이 행사기간에 한 역할(지역 농특산물 판매, 숙박 제공, 자원봉사 등)에 대해서도 별도 기술

사. 지역공동체 활동 내역

◦ 지역공동체 활동 현황

마을명	공동체 조직명	구성원수	모임회수	등록일자	주요 활동 내역
○○리	번영회 영농회 청년회 부녀회 4-H클럽 · ·	○○명	○회/월		○마을의 주요 대소사 결정내역
○○리					

- * 마을별로 작목반, 영농조합 등 영농조직 현황 및 주요 활동내역을 상세히 기술, 청년회, 부녀회 등 마을공동체 조직의 실질적인 활동 상황을 기술

◦ ○○읍(면)발전협의회 구성 현황

직책	성명	연령	주요 활동 내용	비고 (구성일자)
공동위원장 공동위원장 위원 위원 ·			- ○○시장(군수) - ○○대학교수 - ○○읍(면) 번영회장 - ○○읍(면) ○○회장 ·	

* 읍(면)발전협의회 구성원의 직책과 주요 활동내용을 기입하고 구체적인 조직도는 덧붙임

◦ ○○읍(면)발전협의회 운영 실적

일시	장소	참석인원	주요내용

아. 지자체의 지원조직 현황

과명	계(담당)명		주요업무내용	비고
	계(담당)	인원		

* 주요업무내용은 계(담당)에서 수행하는 주요업무를 모두 기재

자. 지자체의 학습활동실적

소속/직책	성명	일시/기간	이수교육명	교육주관기관	비고

* 지자체 담당공무원의 지역개발관련 교육실적 기재하며 구체적 증빙자료를 별첨

II. 관련 계획과의 연계성

- 시군 기초생활권발전계획(5개년) 및 농식품부소관 포괄보조사업계획(5개년)등과의 관련성을 간략하게 검토하여 기술

III. ○○읍(면)소재지 발전방향

1. 기본방향

- 발전목표 설정
 - * 읍(면)전체의 장기적인 발전상을 제시하는 ‘비전’(지역주민들이 살고 싶은 정주공간조성과 지속가능한 읍(면)소재지의 미래 모습)과 이 비전을 구체화하기 위하여 읍(면)소재지 종합정비사업을 통해 달성하고자 하는 목표를 설정하여야 함
 - * 발전목표는 지역의 특화자원 및 향토산업 등과 밀접한 관계를 가지고, 시·군 발전계획 등 지역의 다른 관련계획이 있을 경우 참고하여 서로 연계될 수 있도록 작성

2. 공간별 발전방향

- 읍(면)전체 및 읍(면)소재지의 발전방향
 - * 당해 읍(면)전체의 발전방향을 지역자원, 상하위계획, 인적역량, 주민개발수요 등을 종합적으로 고려하여 제시하고 읍(면)소재지 지역에서의 해당역할을 명확히 표기
- 사업대상지의 공간별 발전방향
 - * 공간별 발전방향은 지역여건과 도시계획 등 기존 관련계획을 면밀히 검토하고 읍면발전협의회 및 지역주민회의를 통해 실현가능한 안을 선정해야 함

3. ○○읍(면)소재지 종합정비사업으로 추진하고자 하는 사업내용

- 기초생활기반확충
- 지역소득증대

- 지역경관개선
- 지역역량강화
 - ※ 2010~2014 광특회계 포괄보조사업 계획수립(5개년) 가이드라인 교육자료 <p23. 붙임3>의 기능별사업(세부내용) 예시를 참고하여 사업내용(각 시설, 프로그램 등)을 구체적으로 작성
- 기초생활기반확충
 - : 지역 주민이 공동체적 삶을 영위하는데 필요한 기반시설 등
 - 농어촌정주 여건개선을 위한 마을내 도로, 상·하수도, 배수로, 교량, 주차장 등
 - 지역사회 커뮤니티 활성화를 위한 다목적회관, 마을도서관, 야외공연장 등
 - 지역사회 유지 및 도시민 유치 지원을 위한 기초생활 인프라 구축 등
 - ※ 농어촌지역 및 도시주거환경 개선사업, 주민서비스 개선을 위한 운동 휴양시설 및 서비스전달체계, 재해대비시설 등이 해당
- 지역소득증대
 - : 지역자원 및 특산물을 활용한 지역소득 증대를 위한 기반시설 등
 - 도농교류 활성화를 위한 농어촌체험시설, 폐교임대활용, 생태학습장, 문화체험관 등
 - 지역의 농·특산물 부가가치 증대를 위한 농특산물 공동판매장, 소규모 공동가공시설, 공동저온저장고시설, 공동농산물선별장 등
 - 농산어촌의 농어업소득원을 확충하기 위한 농어업기반(소규모용수개발, 경작로확포장, 지표수보강개발 등)시설 등
 - ※ 소득기반시설은 행정리(동)를 단위로 하는 공동사업(10가구 이상 법인)에 한하여 지원, 사업비 총액의 20%는 수익자(주민) 부담
 - ※ 주민소득을 위한 소득기반시설에 소요되는 토지구입비, 건물 임차비 등은 수익자(주민)가 부담(농어업기반시설 부지는 제외)
- 지역경관개선
 - : 쾌적한 주거공간 조성 및 농촌다운 자연경관 유지를 위한 시설
 - 농어촌지역의 자연경관과 농촌다운을 체계적으로 유지·보전하기 위한 경관계획 수립을 위한 지원 등

- 농어촌의 불량경관 정비를 위한 지붕·담장정비, 경관수목식재, 마을보 호수, 향토자원 등의 정비사업 등
 - 지역사회 중심거점인 읍·면소재지의 체계적인 정비와 활성화를 위한 가로경관 및 간판정비 사업 등
 - ※ 간판정비는 집단적인 정비사업에 한하며, 시설비의 20%는 수혜자가 부담
- 지역역량강화
- : 지역주민의 역량강화 및 지역경제 활성화 지원
 - 기능별사업의 추진을 위한 기본계획수립비 등의 부대경비, 지역마케팅, 관계자교육, 홍보, 컨설팅, 마케팅의 소요경비 등의 지원
 - 기초생활권의 기능별사업을 효율적으로 추진하기 위한 지역리더 및 주민교육, 브랜드개발, 귀농 및 귀촌 프로그램 등의 지원
 - ※ 시·군별 일반농산어촌개발사업 신청예산의 10%범위 내에서 신청가능

4. 시설물 운영 및 유지관리계획

- * 시설물의 관리 및 활용계획(운영방안), 유지관리계획 등을 구체적(유지관리 조직, 지침 등)으로 기술
- * 지속적인 유지관리 시스템을 구축하는 방안 및 운영 및 유지를 위한 관리비용 확보방안 등을 언급

IV. 연차별 투자계획 (* 해당 신규사업의 총 투자계획을 연도별로 구분 작성)

(단위:백만원)

연차별 기능별 세부사업	총 액				2012				2013				2014				2015				2016년이후							
	합 계	국 비	지 방 비	기 타	합 계	국 비	지 방 비	기 타	합 계	국 비	지 방 비	기 타	합 계	국 비	지 방 비	기 타	합 계	국 비	지 방 비	기 타	합 계	국 비	지 방 비	기 타				
합 계																												
1. 기초생활기반확충																												
① 도로·교통																												
② 복지시설																												
⋮																												
2. 지역소득증대																												
① 소득기반																												
② 농업기반																												
⋮																												
3. 지역경관개선																												
① 마을경관																												
② 도시경관																												
⋮																												
4. 지역역량강화																												
① 마을홍보																												
② 부대비용																												
⋮																												

※ 기능별 세부사업은 2010~2014 광특회계 포괄보조사업 계획수립(5개년) 가이드라인 교육자료 <p23. 붙임3>의 기능별사업(세부내용) 예시를 참고하여 작성

Chapter

III

권역단위 종합정비

1. 권역단위 종합정비 개요
2. 사업추진 관련 조직과 운영
3. 기본계획수립
4. 시행계획수립
5. 사업시행
6. 유지관리

[부록] 권역단위 종합정비 사업계획서(예시)

제1장

권역단위 종합정비 개요

1-1. 사업목적

- 일반농산어촌지역은 전체국토의 80%이상을 차지하고 있으나 대부분 낙후되고 생활환경이 불편하여 청년층은 인근 중소도시로 이동하고 노령화된 인구만이 마을에 남게되어 인구의 지속적 감소와 고령화로 마을 공동화현상은 물론 지역사회의 침체가 가중되고 있다.
- 따라서 기초생활기반확충, 지역소득증대, 지역경관개선, 지역역량강화 등을 통하여 지역의 특색있는 발전을 도모함으로써 지역주민의 최소한의 삶의 질을 향상하고 마을단위 공동체 활성화 및 지역사회 유지 도모

1-2. 법적근거

- 근거법령 : 농림어업인삶의질향상및농산어촌지역개발촉진에관한특별법 제38조
- 시행절차 : 농어촌정비법 제52조 내지 제63조, 제71조 준용

농림어업인삶의질향상및농산어촌지역개발촉진에관한특별법

제38조(농산어촌 지역종합개발계획의 수립·시행)

- ① 국가 및 지방자치단체는 농산어촌의 지역사회를 활성화하기 위하여 인근 마을을 하나의 권역으로 하여 다음 각호의 사항을 포함하는 지역종합개발계획을 수립하여 시행할 수 있다.
 1. 주거환경의 개선
 2. 생활기반시설의 확충
 3. 정보이용시설 및 문화복지시설의 설치
 4. 농산어촌의 경관보전
 5. 농산어촌관광의 진흥, 향토산업의 육성 등 주민소득의 증대
 6. 그 밖에 주민의 생활편의 증진 등에 관한 사항
- ② 국가 및 지방자치단체는 제1항의 규정에 의한 지역종합개발계획을 수립하여 시행하고자 하는 때에는 해당 지역의 주민을 최대한 참여시켜야 하며, 이들의 의견을 우선적으로 반영하여야 한다.
- ③ 제1항의 규정에 의한 지역종합개발계획은 가능한 한 지방소도읍육성지원법 제4조의 규정에 의한 소도읍종합육성계획과 연계하여 수립되어야 한다.
- ④ 국가 및 지방자치단체는 제1항의 규정에 의한 지역종합개발계획에 따른 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 사업의 전부 또는 일부를 한국농어촌공사 등 전문기관에 위탁하여 시행하게 할 수 있다.
- ⑤ 국가 및 지방자치단체는 제1항의 규정에 의한 지역종합개발계획에 따라 추진되는 사업에 대하여는 예산의 범위 안에서 다른 사업에 우선하여 지원할 수 있다.

농어촌정비법

제52조 농어촌 생활환경정비 원칙	제53조 농어촌 생활환경정비 기본방침
제54조 생활환경정비계획의 수립	제55조 생활환경정비계획의 내용
제56조 생활환경정비사업 ¹⁾ 시행자	제57조 마을정비조합의 설립 및 추진위원회의 구성
제58조 생활환경정비사업 기본계획의 수립	제59조 생활환경정비사업 시행계획의 수립
제60조 생활환경정비사업 시행계획의 내용	제61조 생활환경정비사업 시행계획의 변경
제62조 생활환경정비사업의 한지	제63조 사업시행자 지정 특례
제71조 기술지원 등	

1-3. 사업추진방향

일반농산어촌 사업대상지역 마을의 주거환경개선, 생활기반시설 확충, 정보이용 시설 및 문화복지시설 설치, 농산어촌의 경관보전, 농산어촌관광의 진흥, 주민 공동소득 증대, 그 밖에 주민의 생활편의 증진과 지역주민의 역량강화를 위하여 수개의 마을을 하나의 권역으로 묶어서 아래사항을 고려하여 사업추진

- 동일한 생활권·영농(어)권 등으로 동질성을 가지며, 발전 잠재력이 있는 마을들을 상호 연계하여 소규모 권역단위로 개발
- 지역주민, 지자체, 지역내 관련전문가 등이 적극적으로 참여하여 사업추진
- 농산어촌다움을 유지 보전하는 친환경적인 개발

1) 농어촌정비법 제2조(정의) 10. “생활환경정비사업”이란 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편익시설·복지시설 등을 종합적으로 정비하고 확충하며 농어업인 등의 복지를 향상하기 위한 다음 각 목의 사업을 말한다.

- 가. 집단화된 농어촌 주택, 공동이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌마을 건설사업
- 나. 기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌마을 재개발사업
- 다. 분산된 마을의 정비사업
- 라. 간이 상수도, 마을하수도(「하수도법」 제2조제4호에 따른 공공하수도 중 농어촌지역에 마을 단위로 설치하는 공공하수도를 말한다) 및 오수·폐수 정화시설의 설치 등 농어촌 수질오염 방지를 위한 사업
- 마. 주민생활의 거점이 되는 지역을 중점적으로 개발하는 정주생활권(定住生活圈) 개발사업
- 바. 빈집의 정비
- 사. 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업
- 아. 치산녹화(治山綠化) 등 국토보전시설의 정비·확충
- 자. 농어촌 주택의 개량(신축·증축·개축 및 대수선)을 말한다. 이하 같다)사업
- 차. 그 밖에 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경을 개선하기 위하여 필요한 사업

- 지역의 잠재자원을 특성화하여 소득증대를 통한 자립기반 구축
- 지속가능한 발전을 위한 권역발전 계획 수립 후 추진

1-4. 사업대상

가. 사업대상지역

아래 사항중 어느 하나에 해당하는 지역의 마을을 사업대상지역으로 한다.

- 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌지역 개발촉진에 관한 특별법 제3조에 의한 농산어촌지역 중 읍·면 지역
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 자연환경보전법, 농지법, 산지관리법, 자연공원법 등 타법에 의하여 개발에 제약요인이 없거나 해제가 가능한 지역
- 동일한 생활권·영농(어)권 등으로 지역주민간 동질성과 유대감을 가지며, 인근 마을간 연계로 소규모의 권역을 이룰 수 있는 지역
- 권역단위 종합정비사업으로 기선정된 지역은 제외(산촌생태마을조성사업, 어촌종합개발사업, 농촌마을종합개발사업 시행지역 포함)

나. 권역의 설정기준

- 마을간 역사·문화적 배경이 동일하고, 인근 주민간 유대감이 강하여 공동체 활동이 가능한 지역을 권역 범위로 설정
 - 지형적으로 임야(능선), 하천, 도로, 행정구역경계 등으로 인해 권역 구분이 가능한 지역
- 주민의 개발의지가 높고, 마을개발에 대한 주민자체 결의가 이루어진 지역
 - 지역발전을 위해 『권역발전협의회』를 구성하여 신규사업성 검토 신청서를 작성하는 등 지자체와 주민의 개발의지가 높은 지역
- 자연경관이 수려하고, 환경·생태자원 보존이 잘되어 있어 농산어촌 고유의 어메니티(쾌적성) 보존·유지가 가능한 지역
 - 친환경농업육성마을이거나 자연생태계가 잘 보전되어 있는 지역
 - 풍부한 자원을 활용하여 특성 있는 마을로 발전 가능성이 높은 지역
- 인근지역에 과급효과가 커 향후 지역발전의 주도적 역할이 예상되는 지역

- 인문 사회적으로 역사·문화적 특성이 같고, 주민간 공동체 활동 등이 활발하게 이루어지고 있어 동질성과 유대감을 갖는 지역
- 권역은 법정리 1개 이상으로 구성하되 주민공동체 형성이 어려운 2개 이상의 법정리를 인위적으로 권역화하는 것은 지양

1-5. 사업내용

가. 사업내용

- 지역실정에 따라 농산어촌마을의 기초생활기반확충, 지역소득증대, 지역경관개선, 지역역량강화 등의 사업
- 기초생활기반 : 도로·교통, 상하수도, 재해대비, 마을정비, 복지시설, 문화시설, 운동휴양시설 등
- 지역소득증대 : 공동저온창고, 공동선별시설, 소규모가공시설, 농산어촌체험시설, 특산물판매장, 문화체험관 등
- 지역경관개선 : 경관계획수립, 지붕·담장정비, 가로경관정비, 간판정비사업 등
- 지역역량강화 : 교육훈련비, 홍보컨설팅, 브랜드개발, S/W프로그램, 기본계획비 등
- ※단, 지역역량강화사업은 권역단위 종합정비사업 총사업비의 10%범위 내에서 시행 가능하며, 기본계획비, 세부설계비 등의 부대경비 포함시 10% 초과 가능
- ※사업의 세부내용은 총괄부문 일반농산어촌개발사업 사업내용 참조

나. 지원조건

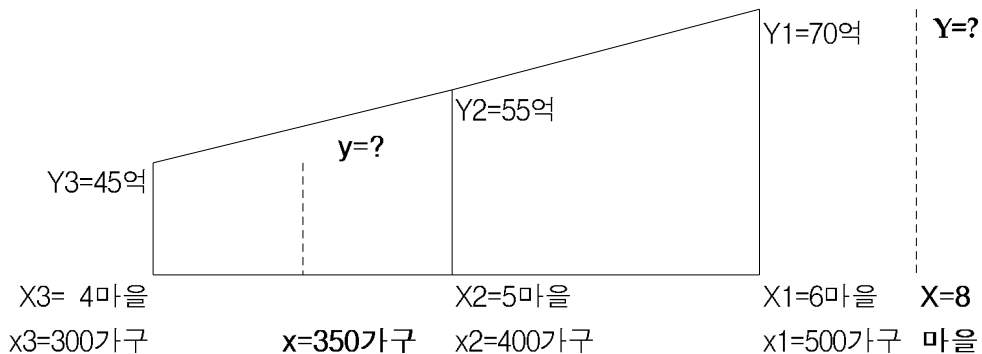
- 지원기준 : 국고 70%, 지방비 30%
- 기초생활시설(주택 제외), 문화·복지시설 등 불특정 다수 주민이 이용하는 공동이용시설은 전액보조
- 지역소득증대를 위한 소득기반시설은 행정리(동)를 단위로 하는 공동사업(10가구 이상의 법인)에 한하여 지원, 시설비 총액의 20%는 수익자(주민) 부담
- 주민소득을 위한 소득기반시설과 체험시설에 소요되는 토지구입비, 건물 임차비 등은 수익자(주민)가 부담(농어업기반시설 부지는 제외)

- 지원한도
 - 총사업비(국고+지방비)는 권역에 따라 25억원에서 70억원 범위내 차등지원
 - 매년 실시하는 신규사업 사업성검토 결과에 따라 지원한도 결정
- 지원한도 예시
 - 8개 행정리 350가구 기준
- 마을 수 또는 가구 수 규모에 따라 직선보간법으로 산정("12년 신규권역부터 적용)

권역규모	1	2	3	4	5
사업비(억원)	70억원	55억원	45억원	35억원	25억원
행정리	6개 이상	5개	4개	3개	2개 이상
가구수	500가구 이상	400가구	300가구	200가구	100가구 이상

※ 아파트 거주가구는 총사업비 산정시 제외

- 산출방법 예시(직선보간법)
 - 행정리 8개, 가구수 350가구일 경우 지원한도는?



문) $Y1 = 70억$, $Y2 = 55억$, $Y3 = 45억$, $Y = ?$, $y = ?$
 $X1 = 6마을$, $X2 = 5마을$, $X3 = 4마을$, $X = 8마을$
 $x1 = 500가구$, $x2 = 400가구$, $x3 = 300가구$, $x = 350가구$

답) 마을수 : $Y = 70억원$

※ 6개 마을 이상은 6개 마을로 계상

가구수 : $y = Y2 - \{ (x2 - x) \times (Y2 - Y3) \} / (x2 - x3)$

$= 55억 - \{ (400가구 - 350가구) \times (55억원 - 45억원) \} / (400가구 - 300가구) = 50억원$

* 지원한도(평균) = $(Y+y)/2 = (70억원 + 50억원)/2 = 60억원$

다. 사업기간

- 사업비 규모에 따라 차등 시행(12년 신규권역부터 적용)
 - 총사업비 30억원 미만 : 3년
 - 총사업비 30억원 초과 50억원 미만 : 4년
 - 총사업비 50억원 초과 : 5년

1-6. 추진체계

가. 시행자 : 시장·군수

- 사업시행자는 사업의 효율적인 추진을 위해 필요한 경우 기본계획수립, 시행계획수립, 사업시행 등 사업의 일부 또는 전부를 한국농어촌공사 등의 전문기관에 위탁하여 시행할 수 있다.
- 위탁 시행시에는 가능한 한 기본계획수립, 시행계획수립, 사업시행 등을 일괄 위탁하고, 이 경우 업무의 범위를 명확하게 해야 한다.

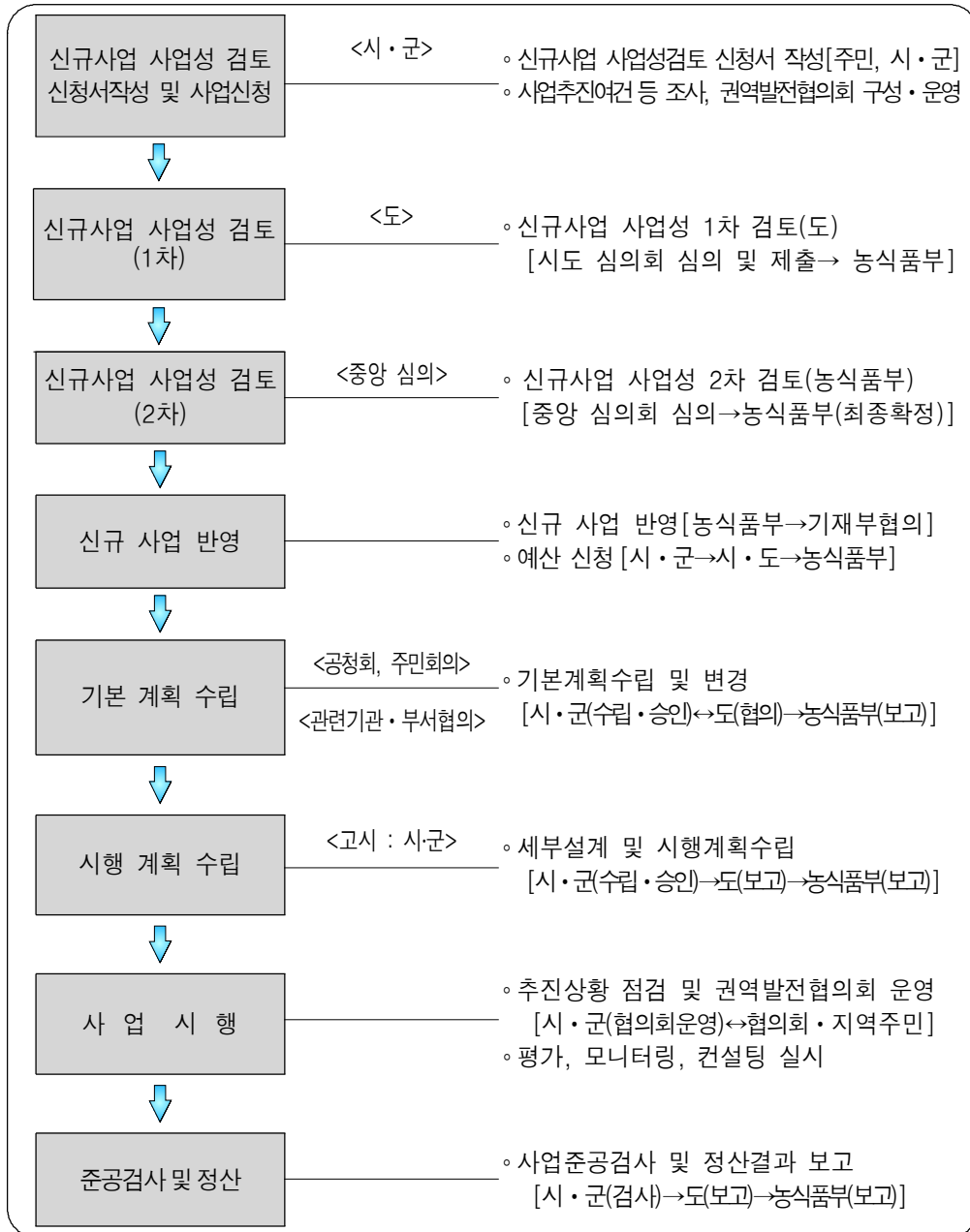
나. 기관별 역할분담

- 지역주민 : 권역단위 종합정비사업 추진위원회 구성·운영, 시군 권역발전협의회 참여, 신규사업 사업성검토 신청서 작성 참여, 명예 공사감독 참여, 시설물 등의 유지관리, 권역사무장 운영
- 시장·군수 : 권역발전협의회 구성·운영, 신규사업 사업성검토 신청서 작성 및 사업신청(시,도), 기본계획수립 및 승인, 시행계획수립 및 승인, 사업시행, 유지관리 등
 - 사업시행 주체로서 사업 전반에 대한 책임을 지고 기본계획수립, 사업추진 및 사후관리
 - 권역발전협의회를 구성, 사업추진을 위한 의사결정과 지원기구로 적극 활용
 - 사업대상권역 마을지도자 및 추진위원회 활동 지원
- 도지사 : 예산신청, 신규 사업타당성 검토(1차), 기본계획수립(승인) 및 변경에

대한 사전협의

- 시·군의 사업시행에 대한 지도·감독과 연차별로 필요한 사업비 확보, 지원
- 시·군 공무원 및 주민대상 교육 및 워크숍 등 실시
- 사업추진상황 점검·평가, 보완대책 추진 및 건의
- 한국농어촌공사 : 권역단위 종합정비사업 기본계획(안)작성 등 기술지원(세부설계, 공사감리, 사후관리 등), 지역발전컨설팅, 마을주민 교육 지원 등
- 농림수산물부 : 기본방침 시달, 신규사업 사업성 검토, 예산 지원, 추진 상황 모니터링 및 점검·평가, 보완대책 추진

다. 사업추진체계



[그림 III-1] 사업추진체계

사업추진 관련 조직과 운영

2-1. 권역발전협의회

가. 목 적

- 다양한 분야의 의견수렴을 통하여 권역의 합리적이고 체계적인 발전을 추진하기 위하여 지방자치단체 주관으로 주민과 지역내 전문가로 「권역발전협의회」를 구성·운영한다.

나. 필요성

- 권역단위 종합정비사업은 지역 주민들의 체계적 참여(파트너십)가 사업의 성과를 좌우하므로 주민과 지역내 전문가들로 구성된 지역단위 주민협의체 운영이 필요하다
 - 지역의 특성과 역사를 가장 잘 알고 있는 지역주민의 참여를 제도적으로 확대함으로써 중장기 권역종합개발계획의 실천성 및 효율성을 높이기 위함
- 지역주민이 참여하는 신규사업 사업성검토 신청서 작성과 지속적 권역발전을 지원하기 위해서 주민 및 관내 전문가들로 구성된 협의회를 구성하여 공동으로 지원할 필요가 있다.
- 지역발전 목표(장기 비전) 달성을 위하여 사업 초기단계부터 사업 완료 후 유지관리 단계까지 각 분야별로 지속적인 지원이 가능한 권역발전협의회를 구성한다.
 - 지역주민의 참여의식 제고, 지역리더 육성 및 유관기관 지원 등

다. 구 성

- 시 기 : 시장·군수가 도지사에게 익년 신규 사업대상지로 신청하기 이전
- 구성원 : 권역내 마을대표, 여성지도자, 한국농어촌공사, 농업기술센터, 농·림·수·축협, 민간 전문가, 시장·군수 등 20인 이내로 구성·운영한다.
 - 협의회 회장 : 민간전문가 및 (부)시장·(부)군수 공동

- 구성 및 운영책임기관 : 시·군

라. 주요기능

- 권역단위 종합정비사업 신규사업 사업성검토 신청서 작성을 지원한다.
 - 지역현황 및 특성에 따른 중장기 발전방안 자문
 - 권역개발을 위한 신규사업 사업성검토 신청서 작성에 대한 자문·지원
- 권역단위 종합정비사업 시행단계별 다음의 내용을 협의·지원한다.
 - 기본계획, 세부설계, 사업시행, 사업완료, 유지관리 단계별 수시 협의 지원
 - ※ 계획수립자 및 사업시행자는 협의결과를 사업계획에 수록·검토반영
 - 주요 협의·지원 내용
 - 지역특성 및 개발과제 도출 지원
 - 개발목표 및 발전방향 설정 협의 : 지역발전 비전설정
 - 공간별 토지이용계획 등 기능별 기본계획(안) 협의
 - 투자우선순위 설정, 재원부담방안 등 투자계획 협의
 - 기관별 관련사업계획 연계추진방안 협의
 - 지역특화작목재배, 산지유통 등 농림어업 기술지원
 - 주민자체 추진위원회 구성 등 시설물 이용·관리 지원 등

마. 기 타

- 시장·군수는 『권역발전협의회』 구성 및 운영 규정을 제정하여 운용한다.
- 사업권역별로 당해 지역대학교수 등 지역개발전문가를 전담전문가로 위촉한다.
 - 주민과 상시 접촉하면서 주민교육 및 지도자 육성
 - 사업추진상황 모니터링 및 자문 등 활동
- 시장·군수는 『권역발전협의회』 활동에 따른 비용을 실비로 지원한다.

<p>※ 권역발전협의회 구성 예시</p> <p>공동위원장 (군) : (부)군수 또는 (부)시장</p> <p>공동위원장(민간) : ○○대학교수(○○) 등 민간전문가</p> <p>위 원(공공분야) : 도의원, 시(군)의원, 기획감사실장, 건설도시과장, 농협협동조합장, 한국농어촌공사 지사장 등</p> <p>위 원(민간분야) : ○○대학교수(○○), 여성농업인대표, 추진위원장, 청년회장, 노인회장, 추진위원 등</p>
--

2-2. 추진위원회

가. 목 적

- 권역을 지속가능하며 사업추진 목적을 달성하기 위하여 주민 스스로 공정하고 투명한 사업추진과 권역주민의 공감대 형성과 파트너십 구현을 위해 구성하며,
- 구성·기능·조직 및 운영에 관한 사항을 정하여 발전적인 추진위원회의 운영을 도모하고 원활한 사업추진에 이바지함을 목적으로 한다.

나. 필요성

- 권역단위 종합정비사업은 지역 주민들의 자발적인 참여(파트너십)가 성패를 좌우하므로 주민 스스로 권역을 경영할 주민 자치 조직 운영이 필요하다.
 - 도시 또는 다른 특정목적의 사업추진과는 달리 지역적인 특성이 매우 강하며, 주민참여형태의 사업의 효율적 추진을 위한 의사 결정 등에 필요하다.
- 지역주민과 지자체가 상호 협력하여 신규사업 사업성검토 신청서를 작성하고 지속적 마을발전을 위한 권역의 잠재력과 자원 발굴 및 발전방향을 스스로 찾아내기 위해 필요하다.
- 지역주민이 스스로 만든 조직을 통해 참여의식을 높이고 사업추진 과정에 참여하게 함으로써 개인이 아닌 권역의 역량강화를 위한 구심점 역할을 하게한다.

다. 구 성

- 사업추진을 위한 준비단계 즉, 신규사업 사업성검토 신청서를 작성하기 이전에 조직해야 한다.
- 구성원 : 참여 마을별(수개 마을)로 주민회의를 통해 마을별로 3~5인의 대표를 선정하되, 마을대표, 부녀회장, 청년회장은 가급적 참여한다.
 - ※ 추진위원회 구성은 마을별로 대표 3~5인 정도로 구성하되, 위원장 1명, 부위원장 2인, 총무담당(사무 및 재정담당), 교육 홍보담당(위원 및 주민교육, 마을홍보 및 대외협력 등), 간사(회의록작성, 자료정리 등)를 선정한다. 필요시 소위원회를 둘 수 있다.

※ 추진위원회는 업무 및 역할의 연속성 확보를 위해 가급적 교체하지 않도록 한다.

라. 역 할

- 권역단위 종합정비사업 신청을 위한 신규사업 사업성검토 신청서 작성에 참여한다.
- 권역발전협의회에 참여한다.
- 주민교육 등 자체적으로 역량강화에 노력한다.
 - 추진위원회가 중심이 되어 주민들의 선진지 견학, 외부 전문가 초청강의 및 워크숍을 개최하여 농산어촌지역개발에 대한 이해와 상호 공감대 형성
- 사업대상지 선정 후 기본계획수립을 지원한다.
 - 주민수요조사 및 의견수렴
 - 권역의 자원조사 및 잠재자원의 발굴
 - 권역 발전방안 제시 및 토론 등을 통한 계획에 참여
 - 전문가의 자문회의, 공청회 및 기타 계획수립 관련 각종 회의 참여
 - 의견이 일치 되지 않는 사항에 대하여는 전문가 등의 자문을 받아 의견을 조율하며, 최종적으로는 단일안 제시
 - 추진위원회를 거치지 않은 사업계획 등은 주민과 합의를 이루지 않은 것으로 보아야하며, 추진위원회는 반드시 회의록을 남김
 - 계획수립부터 주민이 적극적으로 참여하도록 추진위원회가 역할을 담당
 - 계획수립 단계부터 향후 각종 시설물 및 사업의 운영 유지관리에 대한 사항을 추진위원회에서 사전 협의·결정하여 제시
- 사업 추진시 부지 및 자부담 확보가 필요한 경우에는 추진위원회에서 확보 방안을 마련한다.
 - 토지소유자에 대한 협조요구와 설득을 통해 확보된 부지가 이후 사업 추진시 변경되지 않도록 함.
- 사업으로 시행된 공동시설, 소득시설, 체험시설, 각종 프로그램 등에 대하여 운영 유지관리를 한다. 필요시 운영관리에 대한 협약을 체결한다.
 - ※ 운영관리 등에 대한 협약(협약서) 사례
 - ① 경관사업에 대한 협약 체결 : 추진위원회(운영위원회)+운영주체

- ② 공동이용시설에 대한 협약 체결 : 시장·군수+추진위원회(운영위원회)+운영주체
- ③ 농산어촌관광(체험)기반시설 및 소득기반시설에 대한 협약 체결 : 시장·군수+추진위원회(운영위원회)+법인
- 사무장의 선발, 업무의 위임 및 조정 등에 대한 업무를 수행한다.
- 권역발전협의회에서 위촉한 전문가의 자문활동에 적극 협조한다.

마. 운영

- 추진위원회는 위원장이나 추진위원회의 구성원 과반수의 회의소집 요구가 있는 경우 추진위원회를 소집한다.
- 위원회 의결사항 등 회의 규칙을 정하여 운영한다.

2-3. 권역사무장 운영

가. 목적

- 권역단위 종합정비사업은 지역주민이 주도적으로 참여해야하는 상향식 추진방식의 다양한 분야가 접목되는 사업으로 지역주민의 역할지원을 통한 지역의 역량강화와 지속적인 지역발전의 유도가 필요하다.
- 따라서 추진위원회는 전문성과 경험이 부족한 지역주민을 지원하고 권역내 사업추진, 홍보, 기획, 유지관리 등 권역발전을 위한 역할을 전담할 수 있도록 사무장제도를 운영한다.

나. 지원조건

- 지원대상 : 기본계획이 수립된 권역중 사무장을 채용한 권역
- 지원규모 : 사무장 1인당 월 120만원 범위내(국고 70%, 지방비 30%)
 - 사무장 월 활동비는 권역 여건에 따라 지자체 및 권역 추진위원회의 협의를 통해 결정하며, 소요비용은 권역별 형편에 따라 지자체 또는 권역자체적으로 월 120만원을 초과하여 추가 지급 가능하나, 이 경우에도 국고보조금은 최대 월 84만원 한도내 지원

- 사무장 선발·운용에 따른 국고보조금 지급대상은 1명으로 함
※ 사무장은 1년 단위로 계약 체결
- 지원기간 : 사업시행기간
 - 사업기간 이내에서 사무장 운용기간을 조정·시행하되, 사업시행기간이 경과한 이후의 운용비용은 권역자체에서 부담

다. 주요임무

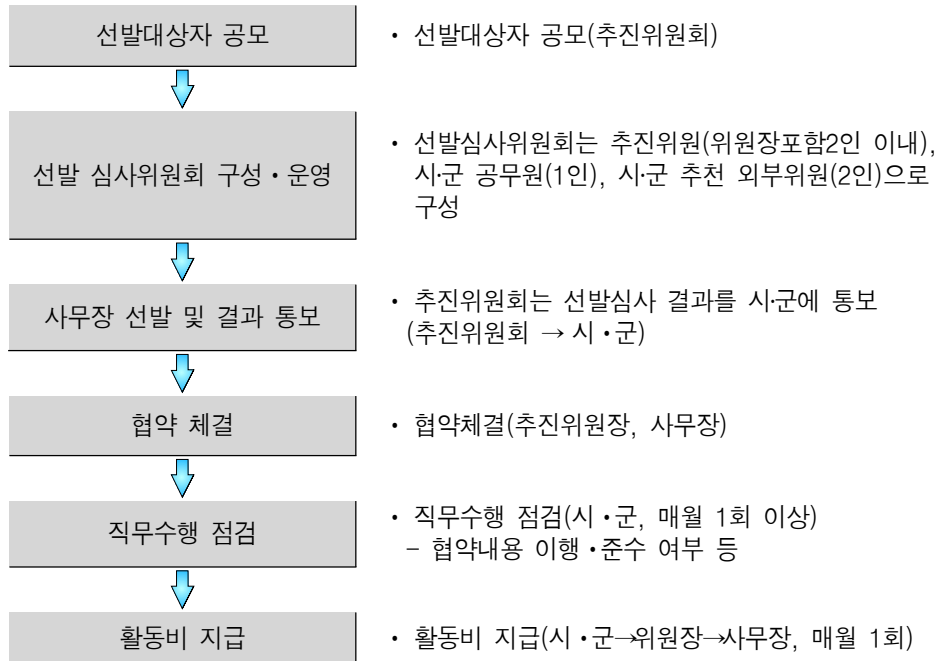
추진위원회에서 위임을 받은 다음 각호의 사항에 대한 업무 지원

- 권역 추진위원회(또는 법인)의 관련 업무 지원
 - 법인결성관련 등 권역 추진업무
 - 추진위원회 개최 및 운영 등 각종 회의관련 업무
- 주민 공동소득사업 추진관련 업무 지원
- 권역 고유 브랜드개발, 홍보, 마케팅, 주민역량강화를 위한 교육, 견학 등 주민들이 추진해야할 지역역량강화사업 관련 업무 지원
- 사업추진과정에 따라 단계별로 권역 추진위원회가 권역발전협의회 및 사업위탁시행기관 등 관련전문기관과의 업무협약 지원
- 권역 추진위원회의 분야별 조직화 및 운영 보조
 - 추진위원회를 중심으로 분야별 소그룹단위로 조직화하여 역할을 부여하고, 이에 따라 지역을 운영할 수 있도록 지원 등
 - 지원시설에 대한 지속적인 유지관리 체계 마련 등
- ※ 사무장 업무를 조정하고자 하는 경우에는 추진위원회가 사무장과 협의하여 정한다.

라. 사무장의 선발 및 해임

- 권역사무장은 추진위원회에서 선발절차에 의거하여 선발한다.
- 추진위원회는 사무장이 추진위원회로부터 위임받은 업무를 소홀히 하거나 그밖의 특별한 사유가 있어 추진위원회 재적위원의 2/3이상 동의가 있는 경우에 사무장을 해임할 수 있다.
- 사무장 운영방법 등에 대하여는 권역 추진위원회와 사무장간에 협약을 체결

(양자간 협약서)하여 시행한다.



[그림 III-2] 사무장 선발절차

권역단위 종합정비사업 권역사무장 운영 협약(예시)

권역단위 종합정비사업의 원활한 추진 및 활성화를 도모하기 위하여 권역사무장을 운영함에 있어, ○○권역(대표 000)을 “갑”이라 하고, 권역사무장 ○○○를 “을”이라 하며, “갑”, “을”은 다음과 같이 협약을 체결한다.

1. 협약기간 : 년 월 일부터 년 월 일까지(12개월)

2. 협약내용

제1조(권역사무장 업무수행) ①“갑”은 “을”에 대하여 직무수행계획서의 내용대로 업무를 수행할 수 있도록 적극 지원하며, “을”은 직무수행계획서에 따라 권역단위 종합정비사업의 활성화 도모를 위해 업무를 성실히 수행한다.

②“갑”과 “을”은 협의를 통해 근무시간 및 근무장소 등을 특약사항으로 정하며 “을”은 협의된 복무 관련 사항을 성실히 이행한다.

제2조(권역사무장에 대한 수당 등의 제공) ①“갑”은 “을”의 협약 이행여부, 사업수행계획의 추진실적, 업무수행의 성실성 등을 점검, 확인한 후, “을”에게 월 ○○○만원의 활동비를 지침에 따라 지급한다.

제3조(협약의 해제 및 해지) ①“갑”은 다음 각 호의 사유가 발생하였을 경우 본 협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

가. 추진위원회의 해임결의가 있는 경우

나. 사업의 착수가 늦거나 사실상 정지상태가 되어 소기의 성과를 기대하기 곤란하거나 완수할 수 없다고 인정되는 경우

다. 기타 중요한 사유로 인하여 본 사업의 계속수행이 불가능하거나 불필요하다고 인정되는 경우

②협약이 해제된 경우 “갑”은 “을”에게 활동비를 지급하지 않으며, 협약이 해지되었을 경우에는 귀책사유에 따라 “갑”은 “을”에게 활동비를 지급하지 않을 수 있다.

제4조(지침 및 협약의 준수) “을”은 지침에서 정하는 사항과 본 협약을 성실히 준수하여야 하며 이를 위반시 활동비 지급을 중단할 수 있다.

제5조(해석) 이 협약 내용의 해석상 이견이 있는 경우 또는 이 협약에 정하지 아니한 사항에 관하여는 “사업시행자(시장·군수)”의 결정에 따르기로 한다.

제6조(특약사항) 권역단위 종합정비사업의 권역사무장을 운영함에 있어 지침과 본 협약 제1조내지 제5조에서 정한 내용의 범위내에서 “갑”, “을”간에 별도의 특약사항을 정하여 운영할 수 있다.

<특약사항>

위 협약사실을 증명하기 위하여 본 협약서 2부를 작성하고 “갑”, “을” 쌍방이 서명 또는 날인 한 후 각 1부씩 보관한다.

년 월 일

“갑” 성명 : 인 또는 서명

“을” 성명 : 인 또는 서명

붙임 : 권역단위 종합정비사업 권역사무장 직무수행계획서 1부.

<붙임>

권역단위 종합정비사업 권역사무장 직무수행계획서

① 사 무 장	(성 명)	(주민등록번호)
② 위임받은 업무		
③ 직무수행계획		

작 성 일 : 년 월 일

작 성 자 : (인)

※ 작성요령

- ① 사무장 : 사무장의 성명 및 주민등록번호를 기재
 - ② 위임받은 업무 : 추진위원회와 협의하여 위임받기로 한 업무내용을 기재
 - ③ 직무수행계획 : 직무수행 방법, 추진전략 등을 구체적으로 기재
- * 각 해당란에 기입할 내용이 많은 경우에는 별지 첨부 가능

기본계획 수립

3-1. 기본계획 수립개요

- 기본계획은 시장·군수가 수립한다. 시장·군수는 기본계획을 확정하고자 하는 경우 도지사와 사전에 협의하여야한다.
- 시장·군수는 기본계획을 한국농어촌공사 등 전문기관에 위탁하여 시행할 수 있다. 이 경우 시장·군수는 도지사와 사전 협의를 거친 후, 기본계획을 승인하여야 한다.
- 사업시행자(위탁시행자)는 필요한 경우, 역량강화사업을 기본계획수립 중에 우선 시행할 수 있으며, 소요경비는 기본계획 내용에 포함하여 계상할 수 있다.
- 협의 또는 승인(위탁의 경우)을 거쳐 기본계획 수립이 완료된 경우에는 기본계획서를 도와 농림수산식품부(2부)에 제출한다.

3-2. 기본계획 포함내용

가. 기본계획에 포함될 내용

- 신규 사업신청서와 신규 사업성검토 결과를 토대로 지역주민과 지자체의 의견을 수렴하여 기본계획안을 작성하며, 기본계획안에는 다음 내용이 포함되도록 한다.
 - 대상지구의 현황
 - 지역특성 및 잠재력 분석
 - 지역개발 강약점 분석
 - 지역발전 목표(비전) 및 중장기 지표설정
 - 공간별 토지이용계획(시설별 법적규제사항 검토내용 포함)
 - 권역 역량강화계획
 - 지역자원(토지이용, 지역산업·인적자원)활용계획
 - 기초생활시설계획, 소득원 확충계획, 권역특성화시설계획, 경관정비계획
 - 시설운영 및 주민교육 등 사후 운영관리 계획
 - 연차별, 단계별 투자우선순위 및 투자계획, 사업비 조달계획

- 타 관련사업 연계개발계획 등

나. 기본계획서 기술내용

1) 보고서 목차

- 계획수립의 개요
- 지역현황 분석
 - 일반현황, 인문사회현황, 환경 및 경관형성현황, 관광과 자원분포현황, 관련 계획검토, 주민의식 조사, 개발수요 분석, SWOT분석 및 개발과제를 도출한다.
- 기본구상 : 개발목표 및 전략, 공간별 토지이용계획, 발전지표를 제시한다
- 기능별 사업계획 : 4개의 기능(기초생활기반확충, 지역소득증대, 지역경관 개선, 지역역량강화)별로 세부사업 내용을 기술한다.
- 사업비 투자계획 : 투자계획, 운영관리계획 등을 마련한다.
 - 운영관리계획에는 운영유지관리비용에 대한 구체적인 내용이 포함되도록 하고 특히 모든 시설물의 경우 준공 이후 운영, 관리비의 확보에 관한 사항을 명시해야함. 계획수립이 완료되기전에 주민협의를 의해 이러한 사항을 구체적으로 협의 결정하게 하고, 사업시행자인 시장군수와 계획 확정 전 협의해야 한다.

3-3. 기본계획 작성시 유의사항

가. 포괄보조금 지원제외사업

- 법령에 의한 지원 제외사업
 - 균특법 시행령(36조 별표)에 지원 제외대상으로 규정된 사업
 - 보조금의 예산 및 관리에 관한 법률시행령 제4조(별표 2)사업
- 광특회계 이외 재원으로 추진되는 사업
- 법령상 보조제외, 정책목표에 부합되지 않거나 적절하지 않은 사업, 사전

절차 미이행 사업, 타 부처사업과 중복되는 사업, 사업타당성 검토결과 타당성이 없는 사업

- 그 밖에 국가의 정책목표 달성을 위하여 기획재정부장관이 매년 예산안 편성지침에 명시하거나 예산으로 정하는 사업
- 권역단위 마을종합정비 사업추진 분야의 추진방향에 부합되지 않거나 적절하지 않은 사업
- 기타 전문가를 활용한 신규사업 사업성 검토시 본사업으로 추진하는 것이 부적합하다고 검토되는 사항 등

나. 계획수립시 주의사항

- 시설물 부지와 관련하여 용도지역을 확인하고 시설 설치와 관련하여 관련 법에 저촉되는지 여부를 반드시 검토하여야 한다.
- 농업진흥구역에 시설물을 설치할 경우에는 설치 가능 여부를 검토하여야 한다.
- 주민이 제공하는 토지에 대하여는 토지소유자의 매각 또는 임대사용 등 동의서(확약서)가 반드시 첨부되어야 한다.
- 시설의 부지는 예비 후보지를 선정하여 원활한 사업추진이 되도록 검토한다.
- 지역소득증대를 위한 사업을 계획할 경우에는 반드시 10가구 이상 법인을 구성하고는 참여자가 확정되어야 하며, 자세한 관련 내용을 보고서에 수록하여야 한다.
- 주민자부담을 수반하는 사업계획은 주민 자부담(출자) 확약서(공증 등)가 첨부되어야 한다.
- 자부담을 수반하는 소득기반시설(체험시설 제외)의 소유권 등기를 위해서 사업비를 민간자본보조 또는 시설비로의 편성여부를 예산편성 이전에 결정하여 추진하여야한다.
 - ※ 소유권등기를 법인으로 하고자 하는 경우에는 사업비를 민간보조로 편성하고 시장·군수로 등기하고자 할 경우에는 시설비로 편성한다.
- 추진위원회 전체 회의에서 동의를 얻어야 하는 사항은 의사결정과정에서 대한 회의록 등이 첨부되어야 한다.
- 시설규모가 적정하게 산출되어야 하며 가급적 마을에서 유지관리 및 운영이

가능한 규모로 계획한다. 또한 운영유지관리에 대한 검토를 하고 이에 대한 자세한 내용을 주민들에게 설명해야한다.

- 악취발생시설의 경우 악취방지법 등에 대해 검토하여야 한다.
- 저온저장고, 가공시설 등은 연간이용율을 높이도록 신중한 검토를 해야하며, 규모의 적정성은 물론 운영관리 방안이 구체적으로 검토되어야 한다.
- 시설물의 배치 및 건축 계획은 지역의 농산어촌마을의 주변경관과 조화를 이루고 자연경관, 역사, 문화기능에 적합한 특성을 살려 환경친화적인 공간으로 조성되도록 계획한다.

다. 기본계획수립시 확인 사항

- 권역의 역량관련
 - 추진조직 구성 : 권역발전협의회<(부)시장·(부)군수>, 권역추진위원회<주민자치>
 - 관광체험 또는 소득사업 : 법인격 있는 전문생산자 조직 및 운영능력
 - 체험프로그램 관련 : 프로그램 보유, 개발 또는 운영능력

- 시설물 계획시 관련법 저촉여부
 - 해당 시설이 설치가 가능한 용도지역/지구/지역 등에 해당되는지 여부 검토
 - 국토의계획및이용에관한법률 (개발행위의 허가, 지구단위계획 등)
 - 농지법 (농업진흥구역안에서의 행위제한 등)
 - 산지관리법 (산지의 전용허가 등)
 - 건축법 (건축법 규정에 따른 건축물의 인허가 사항)
 - 하천법 (하천구역안에서의 수목식재, 형질 변경 등)
 - 공유수면관리및매립에관한법률 (바다 또는 호수 등 공유수면매립관련)
 - 연안관리법 (연안용도구역 확인 등)
 - 문화재보호구역안에서 문화재 보호에 관한 사항
 - 문화재로부터 500미터 이내의 경우는 문화재청장과 협의 등
 - 건축물의 경우
 - 건축법 등 검토
 - 소방관련법

- 전기사업법 등 검토
- 체험관광시설을 할 경우 도농교류법 등 검토
- 관광진흥법, 자연공원법 등 검토
- 사전환경성검토협의 대상여부
- 산림을 전용하는 경우
 - 산지관리법에 의한 협의 및 인허가
 - 사방사업법에 의한 협의 및 인허가
 - 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률
- 하천구역안에서의 행위
 - 하천관리청과 사전협의를 통해 계획수립(제방 수목식재 등)
- 도로와 관련된 계획은 해당 도로관리청과 협의

3-4. 기본계획 세부내용

가. 지역현황

- 지역의 현황
 - 일반현황
 - 위치, 지형, 지세, 인구, 토지이용 등
 - 농업현황
 - 농경지 면적 현황
 - 작물별 재배면적
 - 친환경농업 현황
 - 작부체계
 - 경지규모별 농가수
 - 농기계 보급현황 등
 - 산림현황
 - 소유별 산림현황
 - 임업현황

- 산림이용 현황
- 산림휴양시설 현황 등
- 축산업현황
 - 가축사육 실태
 - 사료작물 재배현황 등
- 수산업현황
 - 도서 및 해안선 현황
 - 수산업협동조합 및 어촌계 현황
 - 어업현황(어선, 어업면허 등)
 - 어항현황 등
- 주민 소득
 - 주민소득은 농업소득과 농외소득으로 구분
 - 소득현황 파악은 장래 추정(지표설정)이 가능하도록 가급적 세부적으로 기술
 - 임업, 광공업, 유통, 홈페이지 구축현황 등 권역특성에 따라 작성
 - 특히 투자계획에 반영되는 사항을 중점적으로 조사하여 기술
- 생활환경시설 현황
 - 도로 및 주차장
 - 도 로 : 도로망, 사용재료, 문제점 등
 - 주차장 : 주차현황, 사용재료, 위치적정성 등
 - 기타 하천, 주택, 의료시설, 교육·문화시설 등
- 관광자원 현황
 - 관광자원 : 도, 군, 면, 권역 단위로 기술
 - 지역축제 현황
 - 권역자원 현황 : 역사·문화, 인적자원과 활용실적 등을 기재
 - 관광객 추이 분석 : 시군 통계연보를 활용 연도별, 월별 추이분석
- 환경현황
 - 권역의 위치와 주요 산, 하천, 저수지 등 권역 내·외 자연환경 현황
 - 환경보호 대상 시설 현황

- 환경관련 지구·지역 지정현황
- 멸종위기 동·식물 및 천연기념물 분포현황
- 환경피해 유발 시설물 현황
- 환경기초 시설현황
- 동·식물상
- 권역 내·외 주요 하천의 수계 현황

○ 잠재력분석

- 본 사업과 관련한 대상권역의 강점·약점·기회·위협(SWOT)요소를 분석하여 지역종합개발전략 수립 자료로 활용한다.
- 제약요소 및 기회요소
 - 분야별 현황자료조사와 주민설문조사 및 현장조사결과를 토대로 분야별(자연환경, 인문사회환경, 생활환경, 생산활동, 문화·전통·관광, 주민참여의식)로 대상권역에 대한 제약요소와 기회요소를 추출하여 도식화한다.

○ SWOT 분석

[표 III-1] SWOT분석표

강 점(Strength)	약 점(Weakness)
○ 개발대상지로서의 내부적 강점기술	○ 개발대상지로서의 내부적 약점기술
기회요인(Opportunity)	위협요인(Threat)
○ 개발계획수립에 따른 외부적 기회요소 기술	○ 개발계획수립에 따른 외부적 위협요소 기술

- 본 사업에 대한 권역의 제약 및 기회요소를 분석하여 SO 전략(강점-기회전략), ST 전략(강점-위협전략), WO 전략(약점-기회전략), WT전략(약점-위협전략)을 수립한다.

나. 기본구상

1) 주요내용

- 개발여건분석 : 지역자원, 잠재력, 제약조건, 설문조사 결과와 더불어 관련

상위계획 등 지역여건을 종합적으로 분석하여 계획과제 도출한다.

- 계획과제가 도출되면 장기비전(개발목표)과 전략을 설정한다.
- 필요시 공간별 테마를 설정하고, 각 테마별 개발계획을 수립한다.

2) 발전지표

- 계획의 목표 연도 : 10년, 사업기간 : 사업착수~사업시행 3년~5년
- 계획지표는 인구(가구 포함), 소득, 지역농림어업, 리더(지도자 육성), 방문객 중에서 해당지표를 설정
- 지표분석기준 연도 : 조사년도 → 조사년도+3~5년 → 조사년도+10년
- 인구분석
 - 인구이동 요인 : 정책적 요인, 경제적 요인, 공간적요인 등
 - 추세 분석 : 현재 인구 추세, 신규유입 요인, 해당 시군의 인구계획 관련 권역의 인구유입 등 고려
 - 연령의 구분 : 1~ 14세, 15~64세, 65세 이상 (남,여 구분)

다. 기능별 사업계획

- 일반사항
 - 사업계획은 4가지(기초생활기반확충, 지역소득증대, 지역경관개선, 지역역량강화) 기능별로 구분하여 작성한다.
 - 지자체 연계사업 내용도 수록하여 장기적 발전방향을 제시토록 한다.
 - 시설계획은 각각 위치, 사업배경 및 필요성, 조성계획, 운영 및 관리계획, 기대효과, 사업비 투자계획 순으로 작성한다.
 - 시설계획 시 공종별 시공재료 및 필요시설 등을 표기하고 개략 평면도를 제시하여 세부설계 시 설계방향을 파악하기 쉽도록 한다.
 - 용도지역, 국가하천, 국도 등 관련 법규에 적절한 사업시설계획이 되도록 하고 관련기관의 의견을 반영하여야 한다.
 - 계획부지에 시설계획 시 장애사항 등의 확인이 필요하다.

○ 기초생활기반확충

- 지원대상 : 지역 주민이 공동체적 삶을 영위하는데 필요한 기반시설 등
 - 농산어촌정주 여건개선을 위한 마을내 도로, 상·하수도, 배수로, 교량, 주차장 등
 - 지역사회 커뮤니티 활성화를 위한 다목적회관, 정보화시설 등
 - 지역사회 유지 및 도시민 유치 지원을 위한 기초생활 인프라 구축 등
- ※ 농산어촌지역 및 도시주거환경 개선사업, 주민서비스 개선을 위한 운동 휴양시설 및 서비스전달체계, 재해대비시설 등이 해당

○ 지역소득증대

- 지원대상 : 지역자원 및 특산물을 활용한 지역소득 증대를 위한 기반시설 등
 - 도농교류 활성화를 위한 농산어촌체험시설, 폐교임대활용, 재래시장 활성화 시설, 생태학습장, 문화체험관 등(*)
 - 지역의 특산물 부가가치 증대를 위한 특산물판매장, 소규모가공시설, 저온저장고시설, 선별장 등(**)
- 지원조건
 - 소득기반시설은 행정리(동)를 단위로 하는 공동사업(10가구 이상이 참여하는 법인)에 한하여 지원한다.
 - 소득기반시설의 규모는 사업에 참여하는 주민들의 역량을 감안하여 정한다.
 - * 지역소득증대사업의 지원대상중 주민소득을 위한 체험시설에 소요되는 토지구입비, 건물 임차비 등은 수익자(주민)가 전액을 부담
 - ** 지역소득증대사업의 지원대상중 주민소득을 위한 소득기반시설에 소요되는 토지구입비, 건물 임차비 등은 수익자(주민)가 전액을 부담하고 시설비의 20%도 수익자가 부담

○ 지역경관 개선

- 지원대상 : 쾌적한 주거공간 조성 및 자연경관 유지를 위한 시설
 - 농산어촌지역의 자연경관을 체계적으로 유지·보전하기 위한 경관계획 수립을 위한 지원 등
 - 농산어촌지역의 불량경관의 정비를 위한 지붕·담장정비, 경관수목 식재, 마을보호수, 민속자료 등의 정비사업

○ 지역역량 강화

- 지원대상 : 지역주민의 역량강화 및 지역경제 활성화 지원
 - 기능별사업의 추진을 위한 기본계획수립비 등의 부대경비, 지역마케팅, 관계자교육, 홍보, 컨설팅, 마케팅의 소요경비 등의 지원
 - 기초생활권의 기능별사업을 효율적으로 추진하기 위한 지역리더 및 주민 교육, 브랜드개발, 귀농 및 귀촌 프로그램 등의 지원

- 지원조건
 - 시·군별 일반농산어촌개발사업 총사업비의 10%범위 내에서 신청가능 (기본계획수립비, 세부설계비, 감리비 등 부대경비 포함 시 10%초과 가능)
- 지원제외 : 사업과 관련 없는 경상적 경비(업무추진비, 여비, 수용비 등)

라. 사업비 투자계획

- 투자우선순위에 따라 연차별 투자계획을 수립한다.
- 단일시설은 가급적 한해에 끝낼 수 있도록 계획한다
- 설계비, 감리비 등의 부대경비의 산출시 그 대상액은 자부담을 포함한 총 사업비를 대상액으로 한다.

○ 재정별 투자계획

(단위 : 백만원)

연차별 기능별 사업	사업비 투자액					
	합계	'00년	'00년	'00년	'00년	'00년
합 계	계					
	국 비					
	지방비					
	민간부담					
기초생활기반확충	계					
	국 비					
	지방비					
	민간부담					
지역소득증대	계					
	국 비					
	지방비					
	민간부담					
지역경관개선	계					
	국 비					
	지방비					
	민간부담					
지역역량강화	계					
	국 비					
	지방비					
	민간부담					

○ 연차별 투자계획.

(금액단위:백만원)

구 분		총계획		'○○년		'○○년		'○○년		'○○년		'○○년	
		사업계획		수량	금액	수량	금액	수량	금액	수량	금액	수량	금액
		단위	수량										
합 계													
기초생활 기반확충	소 계												
	연결도로												
	주차장												
	...												
지역소득 증대	소 계												
	공동판매장												
	생태학습장												
												
지역경관 개선	소 계												
	생울타리												
	경관수목식재												
												
지역역량 강화	소 계												
	주민교육												
	홍보마케팅												
												

※ 물량단위는 [표Ⅲ-2] 참조하여 작성, 연도별 사업물량의 단위는 총계획의 물량단위와 동일(물량이 한가지 단위로 표현되는 사업은 1개만 표현)

[표 III-2] 기능별사업의 세부내용 (예시)

기능별 사업	세부 사업	세부내용 및 물량단위		비고
		세부내용	단위	
기초생활기반확충	도로·교통	연결도로	조(m)	
		마을안길	조(m)	
		버스승강장	개소	
		주차장	개소	
		교량	개소	
	상하수도	암반관정	공	
		마을상수도	m	
		마을하수도	m	
	재해대비	하천(세천)정비	조(m)	
		사방시설	개소	
		옹벽설치	조(m)	
		안전휀스	조(m)	
		안전시설	개소	
	마을정비	빈집정비	호	
		마을재개발	호	
		마을재정비	호	
		신규마을조성	호	
		전원주거단지	호	
	복지시설	다목적회관	개소(m ²)	
		마을도서관	개소(m ²)	
		건강관리실	개소(m ²)	
		마을(복지)회관	개소(m ²)	
	문화시설	야외공연장	개소(m ²)	
		향토자원정비	개	
		어린이놀이터	개소(m ²)	
	운동휴양	운동시설	개소	
		레포츠시설	개소	
		다목적광장	m ²	
		산책로	m	
		정자	개소	
원두막		개소		
심신단련장		개소		
지역소득증대	소득기반	특산물공동가공시설	개소(m ²)	
		공동집하장	개소(m ²)	
		공동선별시설	개소	

기능별 사업	세부 사업	세부내용 및 물량단위		비고
		세부내용	단위	
		공동판매장	개소(m ²)	
		공동육묘장	개소(m ²)	
		공동저온창고	개소(m ²)	
	체 험 관 광	야생화단지	m ²	
		마을조형물	개소	
		장승설치	개소	
		방앗간복원	개소	
		간이천문대	개소	
		야영장설치	개소(m ²)	
		생태학습장	개소(m ²)	
		폐교활용	개소(m ²)	
농촌체험시설	개소(m ²)			
지역경관개선	마 을 경 관	마을숲조성	개소(m ²)	
		지붕정비	호	
		담장정비	호(m)	
		경관수목식재	주	
		보호수정비	주	
		생울타리조성	호(m)	
	생 태 · 환 경	생태공원조성	개소(m ²)	
		생태하천정비	개소(m)	
		오폐수처리시설	개소	
		쓰레기처리시설	개소	
		대체에너지시설	개소	
	도 시 경 관	테마가로정비	조(m)	
		안내간판설치	개소	
		집단적간판정비	개소(개)	
		가로경관정비	개소(m)	
시장정비		개소(m ²)		
지역역량강화	교육 · 훈련	주민 교육훈련	회	
		교육비품장비지원	식	
		마을사무장양성	인	
		마을해설사양성	인	
		마을리더양성	인	
		선진지견학	회	

기능별 사업	세부 사업	세부내용 및 물량단위		비고
		세부내용	단위	
	마을 홍보	홍보·마케팅	식	
		인구유치 PG	식	
		지역축제활성화	식	
		마을브랜드개발	식	
		홈페이지구축	식	
		정보화교육	회	
		공동이용전산장비	식	
		귀농프로그램	식	
	부대비용	기본계획수립비	식	
		문화재지표조사	식	
		사전환경성검토	식	
		재해영향평가	식	
		세부설계비	식	

- 주) 1. 관정과 관로공사를 같이하는 공사계획등 2개세부사업으로 1개의 사업계획을 수립할 경우 사업비의 비중이 큰쪽에 물량 및 사업비 표현
2. 물량단위가 2개로 제시되어 있는 항목은 2개의 물량을 모두 표기
3. 상기 물량단위표에 표현되지 않은 사업계획의 물량단위는 물량단위표를 참조하여 작성
4. 건축물의 경우는 건축물 연면적을 기록한다.

시행계획 수립

4-1. 시행계획 수립개요

- 시장·군수(위탁시행자포함)는 기본계획에 따라 시행계획을 수립하여 도지사와의 사전협의(변경승인 포함)를 거쳐야한다, 또한 도지사는 시행계획이 완료된 때에는 그 결과를 농림수산물부장관에게 보고 하여야한다.
- 시장·군수는 시행계획을 한국농어촌공사 등 전문기관에 위탁하여 시행할 수 있다. 이 경우 시장·군수는 도지사와의 사전 협의를 거친 후, 시행계획을 승인하여야 한다.
- 시행계획을 수립할 때에는 기본계획수립에 참여한 계획수립자, 외부전문가, 지역주민의 의견을 수렴하여 기본계획 수립시 구상한 내용이 반영되도록 하여야 하며, 도지사는 협의 시 의견수렴내용을 확인하여야 한다.
- 시행계획수립 시 기본계획의 주요사항 또는 사업시행시 시행계획의 주요사항을 변경할 필요가 있다고 판단될 경우에는 지역주민, 외부전문가 등이 참여하는 「권역발전협의회」 등의 자문을 거쳐 변경이 가능하다.
- 시장·군수는 권역단위 종합정비사업 예산총액의 20%미만의 계획변경(내역사업=기능별사업*) 또는 목표달성에 지장이 없는 경미한 계획변경은 시·군 자체적으로 변경하고 도와 농림수산물부에 보고하여야 한다.
*기능별사업 : 기초생활기반확충, 지역소득증대, 지역경관개선, 지역역량강화
- 다만, 시장·군수는 권역단위 종합정비사업 예산총액의 20%이상의 계획변경(내역사업=기능별사업)이 있을 경우, 사전에 기본계획변경 협의절차를 거쳐야 한다. 이 경우 도지사는 협의결과를 농림수산물부에 보고하여야 한다.
- 시장·군수는 시행계획이 완료된 경우에는 시행계획의 주요내용을 고시하여야 한다.
※ 고시방법 : 농어촌정비법 시행령82조(각종 고시 또는 공고의 방법)을 준용



[그림 III-3] 사업시행 추진절차

농어촌정비법 시행령

제82조(각종 고시 또는 공고의 방법)

- ① 법 또는 이 영에서 특별히 규정하는 경우를 제외하고는 고시 또는 공고는 이 조에서 정하는 바에 따른다.
- ② 제1항에 따른 고시 또는 공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 그 내용을 변경할 때에도 또한 같다.
 - 1. 사업의 목적
 - 2. 사업의 내용 및 구역
 - 3. 사업비 필요금액
 - 4. 사업 예정 기간
 - 5. 사업의 효과
 - 6. 사업시행자
 - 7. 사업을 원활하게 추진하기 위하여 필요한 사항
- ③ 제1항의 규정에 의한 고시 또는 공고의 방법은 다음 각호와 같다.
 - 1. 고시
 - 가. 농림수산물부 장관의 경우: 관보에 게재
 - 나. 지방자치단체장의 경우: 해당 지방자치단체의 공보에 게재
 - 다. 가목과 나목 외의 경우: 전국을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 또는 해당 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 게재
 - 2. 공고
 - 사업 시행지역의 시·도청, 시·군·구청 및 읍·면사무소의 게시판과 일반인이 보기 쉬운 장소에 7일 이상 게시

4-2. 시행계획 수립시 유의사항

- 사업규모의 적정성, 경제성, 활용도 등을 장기적인 관점에서 검토하여야 하며, 사업시행 시기를 고려하여 시행계획을 적절하게 수립한다.
- 사업효과의 극대화를 위하여 사업의 연계성 및 효율성 등을 고려하여 우선순위별 시행계획을 수립한다.

4-3. 시행계획 수립(승인)시 작성서류

시행계획 수립(승인)시 아래 각호의 서류를 작성하여야 한다.

- ① 세부설계도서
- ② 사업시행계획서
- ③ 사업시행계획개요
- ④ 사업비내역
- ⑤ 사업별 수지예산서
- ⑥ 사업시행자 검토의견서
- ⑦ 사업별 사업비(량)증감사유서
- ⑧ 사업별 인허가 검토서
- ⑨ 계획수립가, 외부전문가, 지역주민의견서
- ⑩ 시행계획관련 증빙서류(토지대장 등)

사업시행

5-1. 사업시행 개요

가. 시행절차

- 농어촌정비법 제52조 내지 제63조, 제71조 준용

나. 사업발주

- 사업시행자는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」의 제반 규정에 의거 입찰을 실시하여 시공자를 선정한다.

다. 기타사항

- 사업시행은 당해 연도 시행인가를 받은 사업에 대하여 시행하며, 설계도서에 맞게 실시하여야 한다.
- 전문기술을 요하는 시설설치 등은 지역실정에 맞도록 최소한의 비용으로 전문가의 자문을 받아 활용도, 사후관리, 편의성을 지역주민과 협의하여 시행할 수 있다.
- 사업시행에 필요한 용지매수 및 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른다.
 - 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 기본계획이 승인되면 용지매수보상을 추진할 수 있다.

■ 국공유 재산 매입절차에 따른 의회 승인사항에 속하는 용지매수보상 부분에 대하여는 사업 전년도에 미리 계획을 수립하여, 용지매수 보상을 추진토록 한다.

- 시장·군수는 사업시행을 위탁하는 경우, 용지매수 및 보상업무의 원활한 추진을 위하여 동의서징구 등 필요한 행정지원을 하여야 한다.

- 사업시행자는 사업시행에 필요한 각종 인·허가 사항을 사업시행계획 승인을 득한 후 사업발주와 병행처리하여 원활한 사업 추진이 되도록 노력하여야 한다.

5-2. 사업발주 요령

가. 일반사항

- 사업시행자 또는 농어촌정비법 제115조에 의거 일괄 또는 부분 수탁하여 사업을 시행하는 수탁시행자는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 또는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」의 제반 규정에 의거 입찰을 실시하여 시공자를 선정하여야 한다.
- 권역단위 종합정비사업의 특성상 사업발주 시 기초생활기반확충, 지역소득증대, 지역경관개선사업 등 H/W부문과 주민교육, 컨설팅, 마케팅, 정보화 등 지역역량강화부문(S/W)을 분리하여 발주를 하여야 한다.
- 지역역량강화부문(S/W)에 대하여는 지역역량강화사업 매뉴얼(한국농어촌공사 발행)을 참고하여 사업을 발주하고 전기, 통신공사를 제외한 H/W공사는 일괄 발주를 원칙으로 한다. 단, 사업시행 여건상 불가피한 경우는 부분 발주할 수 있다.
- 지역역량강화사업 발주는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조에 의거 협상에 의한 계약 체결을 할 수 있다.
- 사업시행계획변경(물가변동으로 인한 계약금액의 조정 포함)으로 인한 공사비 증가 부분은 예산집행(입찰) 잔액 및 예비비 등을 활용하여 시행하여야 하며, 이 경우 사전에 시·도지사와 협의를 거쳐 시행하여야 한다.

나. 사업 발주 방법

- 1) 시장·군수가 직접 사업 발주할 경우



[그림 III-4] 사업발주 체계도

- H/W사업의 발주시 입찰 및 계약집행에 관한 세부사항은 행정안전부 예규 291호 “지방자치단체 입찰 및 계약집행기준”에 따라 업무 처리를 한다.
- 사업시행자는 기초생활기반확충, 지역소득증대, 지역경관개선사업 등 시설 중심의 H/W사업 발주시 [그림5-1]와 같은 추진체계로 사업발주 한다.
- 입찰공고시 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제36조(입찰공고의내용) 각호의 사항을 반드시 명시하여야 한다.
- 지역소득증대 등 주민부담(토지 또는 시설비 자부담)이 수반되는 시설은 10가구 이상의 주민이 참여한 법인구성 및 주민 자부담금을 확보한 후 사업시행자가 발주함을 원칙으로 한다.

■ 주민부담이 수반되는 시설사업 추진방법(예시)

- 사업비를 시설비 성격으로 사업추진
 - ① 주민 자부담금 시·군 계좌로 입금
 - ② 사업시행자가 사업완료 후 정산
 - ③ 준공 후 사업시행자로 소유권 등재
(단, 민간보조사업은 출연자로 등기 가능)

- 민간보조로 시행되는 소득사업의 경우 입찰분쟁, 자금집행 투명성을 확보하기 위하여 시장·군수가 사업입찰 및 자금집행 등을 대행하여야 한다.

- 지역역량강화사업 발주시 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조(협상에 의한 계약체결) 및 제44조(지식기반사업 등의 계약방법)에 의한 계약을 체결하는 경우 기획재정부 예규에 의거한 「지방자치단체 협상에 의한 계약체결기준」에 따르며, 협상에 의한 계약을 체결함에 있어 필요한 세부기준은 지방자치단체의 장이 정하여 운용한다.
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조에 의하여 지식기반사업외의 협상 계약은 발주자가 자체 기준을 정하여 적용할 수 있다.

2) 한국농어촌공사 등 전문기관에서 일괄 위탁하여 사업 발주할 경우

- 위탁시행자는 H/W사업을 발주시 아래와 같은 추진체계로 사업발주를 한다.



[그림 III-5] 사업발주 체계도

공기업·준정부기관회계기준시행세칙(제13차 개정 2008.1.1)

제105조(계약의뢰)

①계약의뢰 부서장은 다음 각호의 사항을 명시하여 계약을 의뢰하여야 한다. 단, 추정가격 1천만원 미만의 경우 불필요한 사항은 생략할 수 있다.

1. 공사(용역)명 또는 물품명
2. 공사(용역)개요 또는 용도
3. 설계금액(지급자재대 별도 표시) 또는 예산액과 예산비목
4. 공사착공 예정일 및 준공예정일, 용역기간 또는 납품희망일
5. 입찰참가자격, 면허요건 등 수행자격요건
6. 공동도급 여부에 대한 의견
7. 지명 또는 수의계약이 불가피한 경우에는 그 사유
8. 현장위치도 또는 납품 장소
9. 현장설명서
10. 하자담보책임기간 및 하자보수 보증금을
11. 예정가격의 기초가 되는 설계내역서 등의 자료
12. 공사 보험가입대상공사의 보험가입여부 및 그 사유
13. 기타 발주에 필요한 사항

②제1항 제11호의 예정가격의 기초가 되는 설계내역서 등의 자료는 재정경제부 회계예규인 원가계산에 의한 예정가격작성준칙 또는 기타 관계법령에 의거 작성하여야 한다.

협상에 의한 계약체결기준(가격평가 예시)

□ 입찰가격평가 예시

○ 예정가격 100억원, A사 90억원, B사 70억원, C사 60억원, D사 50억원으로 투찰한 경우

⇒ A사 : 배점한도×최저입찰가÷당해입찰가 = $20 \times 50 \div 90 = 11.11$

⇒ B사 : 배점한도×최저입찰가÷추정가격의 80%+ $[2 \times (\text{추정가격의 } 80\% - \text{당해입찰가}) \div (\text{추정가격의 } 80\% - \text{추정가격의 } 60\%)]$ = $20 \times 50 \div 80 + [2 \times (80 - 70) \div (80 - 60)] = 13.50$

⇒ C사 : 배점한도×최저입찰가÷추정가격의 80%+ $[2 \times (\text{추정가격의 } 80\% - \text{당해입찰가}) \div (\text{추정가격의 } 80\% - \text{추정가격의 } 60\%)]$ = $20 \times 50 \div 80 + [2 \times (80 - 60) \div (80 - 60)] = 14.50$

⇒ D사 : C사와 동일 → 14.50

(당해 입찰가격이 추정가격의 60% 미만일 경우에는 60%로 계산)

※ 예정가격을 작성한 경우에는 추정가격을 예정가격으로 적용

5-3. 사업시행중 시행계획 변경

- 권역단위 종합정비사업의 시행중 여건변화 등으로 사업내용을 변경할 필요가 있는 경우에는 시행계획을 변경할 수 있다. 이 경우 시행계획 변경절차 등에 대해서는 제4장 시행계획 수립절차를 준용한다.

5-4. 사업의 준공

- 권역단위 종합정비사업은 연차별 또는 계속공사계약에 의하여 추진된다. 연차별 공사는 계속공사는 사업시행자는 공사가 완료되면, 소속직원으로 하여금 준공검사를 실시한 후, 시·도지사에게 준공검사 결과를 보고하여야 한다. 이에 따른 절차와 처리는 『지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령』 제17조 및 『동법 시행령』 제64조, 『동법 시행규칙』 제65조 내지 제67조에 근거하여야 한다.
- 사업시행을 위탁한 경우, 위탁시행자는 예비준공검사를 실시한 후 시장·군수에게 준공검사를 요청한다. 준공검사 요청시에는 공사감리원의 확인이 있는 시공회사의 준공계, 예비 준공검사시 지적사항에 대한 시정내용, 『농어촌정비법 시행령』 제90조에 규정된 서류 및 도면을 시장·군수에게 제출하여 준공검사를 신청한다.
- 공통적으로 준공검사시 제출해야 할 서류와 도면은 아래와 같다.
 - 사업의 명칭 및 규모에 관한 서류
 - 사업비 내역서
 - 시설물 배치 및 시설현황도
 - 주요시설물 관리계획서
 - 준공도서(준공사진 포함)
 - 시행전후 면적조서
 - 국가 또는 지방자치단체에 귀속될 토지 등의 내역서 등이다.

- 시장·군수는 사업시행자가 준공검사를 신청하면 소속공무원으로 하여금 준공검사를 하도록 한 후 사업 준공정산을 한다. 이후 시·도지사에게 그 결과를 보고하고 시·도지사는 준공검사 결과를 검토하여 농림수산식품부장관에게 보고한다.
- 사업이 완료(준공)되면 공공시설물과 그 부속 토지는 소유자를 시장·군수로 등기하여 관리하고 주민자부담이 수반되는 민간보조사업으로 시행한 사업에 대해서는 출연자(법인)로 등기한다.
 - 시장·군수가 출연자(법인)로 등기하고자 하는 경우는 등기부에 시설물이 『국가 및 지자체의 지원을 받은 재산』임을 표기하는 등기를 하여야한다(부가 등기)
- 시장·군수는 준공검사의 전부 또는 그 일부를 전문검사기술을 가진자에게 위탁할 수 있다. 다만, 전문검사기술을 가진 자가 당해 사업의 공사 감리자와 동일할 경우에는 그 준공검사를 위탁하여서는 아니된다.
- 위탁시행자는 준공검사시 지적사항에 대하여 조치를 취하고 준공(부분준공)된 시설물과 그 부속토지에 대하여 시장·군수로 하여 등기하고 1개월 이내에 시설물을 인계하며, 시장·군수는 보완사항이 없는 경우에는 인수를 하여야 한다.
- 시장·군수는 유지관리 과정에서 공사하자가 발생한 경우, 그 내용을 시공회사 또는 위탁시행자에게 즉시 통보하여 하자담보 책임기간 내에 하자보수가 완료되도록 하는 등 시설물의 유지관리에 철저를 기하도록 한다

5-5. 시설물의 인계인수

- 주민부담이 수반되는 공동 지역소득증대시설 설치시 사업시행자는 참여주민과 협의하여 소요액의 부담과 정산절차 및 사업완료후 시설물 인계방법 등을 확정하여야 한다. 참여주민은 사업시행자와 협의 확정된 기간(사업시행전)내에 주민부담액을 사업시행자에게 납입하여야하며, 사업완료시에는 정산확인 후 시설물을 인계하여 설치목적에 맞게 운영토록 하여야 한다.
- 사업을 위탁받아 시행한 경우 위탁시행자는 준공(부분준공 포함)후 공공시설

물과 그 부속토지에 대하여는 시장·군수 명의로 등기하고 1개월 이내에 시설물을 인계하며, 시장·군수는 보완사항이 없는 경우에는 인수를 하여야 한다.

※ 시설물 인수인계시 준비사항은 다음과 같다.

- ① 시설물 인수인계서
 - ② 사업비 준공도서(지역역량강화사업 포함)
 - ③ 주요시설물 유지관리계획서
 - ④ 용지매수 및 보상관련 서류
 - ⑤ 등기이전서류
 - ⑥ 관련 법률에 의한 인·허가 관련서류
 - ⑦ 시설물 등록에 관한 서류 등이다.
- 공사 완료된 시설물 지역주민의 편리도모를 위하여 공종별(연차별, 단계별) 부분 준공검사 및 시설물 인계인수를 할 수 있다.

유지관리

6-1. 유지관리 목적

- 권역단위 종합정비사업의 시행으로 설치된 건축물, 조경시설 등 각종 시설물의 제 기능을 유지하기 위하여 수시점검, 일상점검 및 정기점검을 통하여 사전에 유해요인을 제거하고, 손상된 부분을 원상 복구하여 당초 설치된 목적으로 시설물이 원활하게 활용될 수 있도록 한다.

6-2. 유지관리 방향

- 시장·군수는 준공된 시설물(토지 포함)을 선량하게 유지관리 하여야 하며, 유지관리 과정에서 공사하자가 발생할 경우, 그 내용을 시공회사 또는 위탁시행자에게 즉시 통보하여 하자담보 책임기간 내에 하자보수가 완료되도록 하는 등 시설물의 유지관리에 철저를 기하도록 한다.
- 시장·군수는 준공 후 시설물의 유지관리를 전문기관에 위탁하는 경우에는 소요경비를 위탁관리자에게 지불하여야 한다. 시설물활용 및 유지관리상황을 수시로 점검하고 미흡한 점이 있을 경우에는 그 원인을 조사하여 대책을 수립·추진하여야 하며, 정보통신기반시설에 대해서는 유지관리에 관한 필요지침을 마련하고 정기적으로 점검·관리하여야 한다.
- 시장·군수는 권역발전협의회를 지속적으로 운영하여 사업시행지구에 대한 주민지도, 지역홍보, 시설물 이용·관리 등 전문분야에 대한 지속적인 지원이 이루어질 수 있도록 한다. 또한 지역주민이 운영하는 시설에 대해서는 유지관리 조직을 구성하여 시설물이 선량하게 운용될 수 있도록 지도하여야 한다.

6-3. 유지관리 범위

- 유지관리의 범위는 각 시설물을 언제 어디서나 최상의 조건에서 활용할 수 있도록 운영, 유지, 보수, 개량 등 일련의 활동사항으로 한다.
- 각 시설물의 기능유지, 이용자에 대한 안전관리, 위생환경에 관한 관리 등을 위한 수시, 일상 및 정기적인 점검결과를 기록관리 한다.
- 각 시설물의 효율적인 활용과 시설물 운영프로그램 등 시설운영을 위한 전문가 및 지원그룹의 컨설팅 등을 유지관리계획에 포함한다.

6-4. 유지관리 체제

- 지자체와 권역단위 종합정비사업 운영위원회 및 시설별 관리책임자가 협의하여 유지관리에 대한 역할분담 및 관리행위 등에 대해 조정한다. 이를 위해 유지관리 협의회를 구성하여 효율적인 유지관리 체제를 구축한다.
 - 유지관리협의회는 지자체 공무원, 권역단위 종합정비사업 운영위원회, 시설관리 책임자, 이용자 등으로 결성하여 운영한다.
- 유지관리협의회는 유지관리계획을 심의·의결하고 유지관리 관련분쟁의 조정, 지자체의 유지관리와 관련하여 부의하는 사항을 심의한다.
- 지방자치단체는 유지관리협의회 의결을 거쳐 각 시설별 유지관리 주체를 선정하고, 유지보수를 위한 지원기준을 정한다.
- 사업의 원활한 운영을 위하여 권역단위 종합정비사업 운영위원회를 구성한다.

6-5. 시설물 운영방법

가. 기본방향

- 시설물 유지관리는 결함사항을 정확히 파악하여 가장 적절한 대책을 수립하는 것이므로 결함의 예측, 점검, 평가 및 판정, 대책, 기록 등의 합리적 대처를 하여야 한다.
- 유지관리에 소요되는 비용은 지자체가 유지관리협의회 의결을 거쳐 결정한다.

나. 일반사항

- 유지관리 대상 시설물의 설치목적 및 기능, 운영(활용)방안, 구조, 규모 등의 제원을 정리·파악하여 시설물을 효율적으로 유지·관리하여야 한다.
- 유지관리 내용은 불특정 다수의 일반이용자가 있는 것을 고려하여 시설물 기능 유지 및 이용자 안전관리 등에 유의하여야 한다.
- 유지관리자는 시설물 인수 후 점검계획을 수립하여 계획에 따라 적절히 점검을 시행하여야 하며 언제든지 본래의 기능을 발휘할 수 있는 상태로 관리하여야 한다.
- 유지관리자는 시설의 종류에 따라 시설물의 안전관리에 관한 특별법, 농어촌정비법 및 하천법 등 관련법의 규정에 유의하여 관리한다.
- 시설물을 효과적으로 관리하기 위한 시설물 관리대장을 작성·비치하여 주요제원, 점검계획과 결과, 대책수립과 조치사항 등을 세밀하게 기록, 관리하여야 한다.
- 유지관리는 최소의 비용으로 수행해야 하는 것이 기본원칙이며, 연간 소요되는 유지관리비를 책정하여 구성항목별로 관리하여야 한다.
- 마을 상·하수도, 전기, 가스, 정보·통신, 가로등시설 등 지하시설물은 지하시설물도를 작성하여 지역내 타사업 계획 및 시공시 활용할 수 있도록 한다.
- 유지관리자는 시설물을 당초 목적 이외의 용도로 변경할 경우에는 유지관리협의회의 심의를 반드시 거쳐야 한다.

[별첨 1]

사업시행계획 개요

대상지역의 범위

- 위 치 : ○○도 ○○군 ○○면 ○○리
- 권역규모 : 법정리, 행정리, ○○마을
- 면 적 : ○○ha(관리지역:○○ha, 농림지역:○○ha, 자연환경보전지역:○○ha)
- 가구·인구 : ○○호(농가 : ○○, 비농가 : ○○), 인구 ○○명

사업기간 : ○○○○년.○○월 ~ ○○○○년.○○월

총사업비 : ○○백만원(보조○○, 민간부담○○)

구 분	소계	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차
합 계						
국 비						
지방비						
민간부담						

[별첨 2]

기능별 사업내역

(단위: 천원)

사업명	기본 계획		시행 계획		증감 내역		사유
	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	
계							
기초생활기반확충 소 계							
○○사업							
지역소득증대 소 계							
○○사업							
지역경관개선 소 계							
○○사업							
지역역량강화 소 계							
○○사업							

[별첨 3]

사업비수지예산서

(수입)

(단위: 천원)

구 분	기본계획 (A)	시행계획				비고
		계	기승인	금회승인	향후계획	
합 계						
국 비						
지방비						
민간부담						

(지출)

(단위: 천원)

구 분	기본계획 (A)	시행계획				비고
		계	기승인	금회승인	향후계획	
합 계						
○ 공사비						
-						
-						
-						
○ 자재대						
○ 용지매수비						
- 용지매수						
- 보 상						
○ 관리비 등						
- 측량설계비						
- 공사감리비						
- 사업관리비						
- 잡 지 출						
○ 예 비 비						
○ 기 타						

[별첨 4]

기능별 사업비(량) 증감사유서

구 분	총 괄 계			
합 계	기본계획(A)	시행계획(B)	증감(B-A)	증감사유

[별첨 5]

사업별 인허가 검토서

사 업 명	검 토 의 견

[별첨 6]

○○시(군) ○○권역단위 종합정비사업 시행계획변경 결과보고

1. 사업개요

- 위 치 :
- 사업기간 :
- 주요사업내용
-
-
- 소요사업비 : 백만원

2. 추진경위

- 예정지 선정 :
- 기본계획수립 : (기본계획기관 :)
- 세부설계 : (설 계 기 관 :)
- 시행계획수립
-
-

3. 주요변경내용

-
-
-
-

4. 변경사유

-
-
-
-

5. 권역단위 종합정비사업 변경내역

(면적 : m²)

기능별	단위	당초계획	변경계획	증감내역	비고
합 계		건	건	건	
○ 기초생활기반확충 - - -					
○ 지역소득증대 - - -					
○ 지역경관정비 - - -					
○ 지역역량강화 - - -					

※ 지구실정에 맞게 항목조정하여 작성

6. 사업비수지예산서

(수입)

(단위: 천원)

구 분	기본계획 (A)	시 행 계 획				비고
		계	기승인	금회승인	향후계획	
합 계						
국 비						
지방비						
민간부담						

(지출)

(단위: 천원)

구 분	기본계획 (A)	시행계획				비고
		계	기승인	금회승인	향후계획	
합 계						
○ 공사비						
-						
-						
-						
○ 자재대						
○ 용지매수비						
- 용지매수						
- 보 상						
○ 관리비 등						
- 측량설계비						
- 공사감리비						
- 사업관리비						
- 잡 지 출						
○ 예 비 비						
○ 기 타						

7. 기타사항(승인조건 등)

※ 관련문서 첨부(승인공문사본, 검토서 등)

[부록] 사업계획서 예시

○○권역단위 종합정비
사업계획서[예시]

○○○시/도 ○○시/군

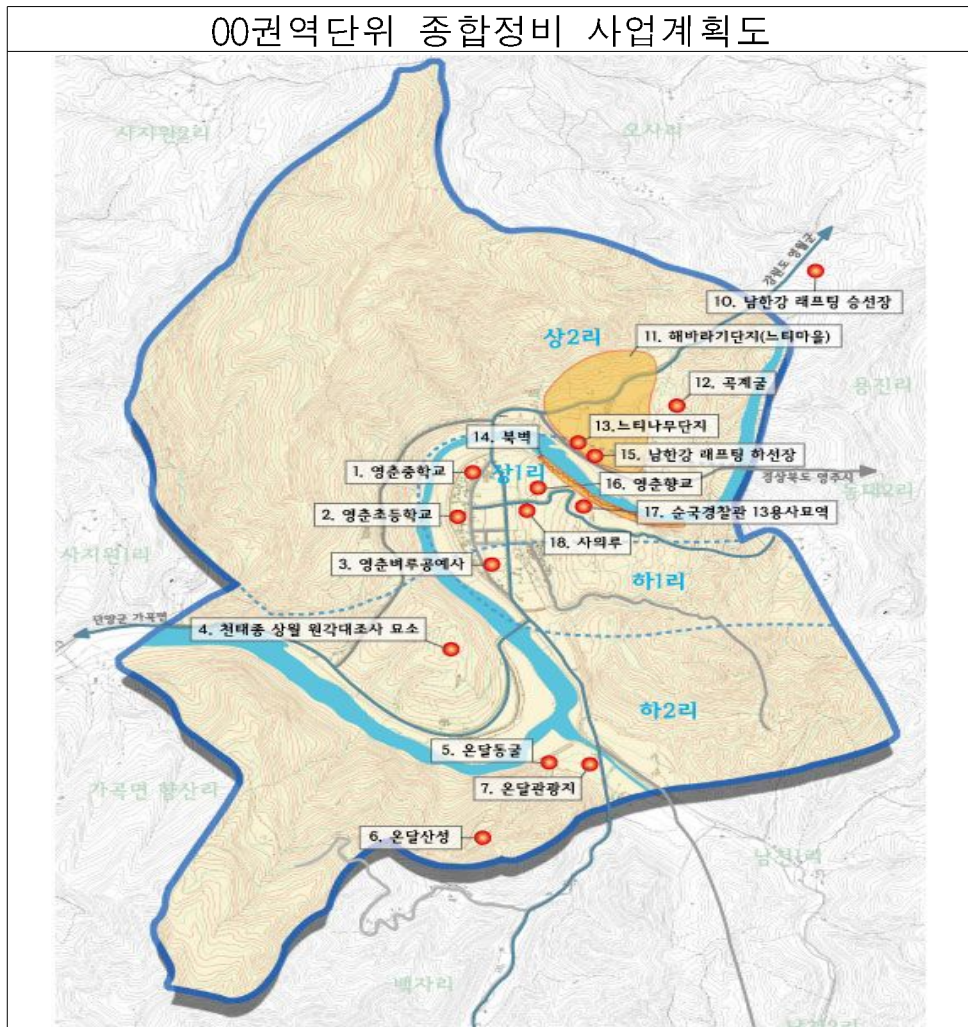
○○권역단위 종합정비 사업계획서(예시)

1. 계획서의 현황자료는 필요에 따라 사진과 도면을 첨부하여 설명하고
전체분량은 30page 이내로 작성 권고

I. 권역개요

1. 권역범위

- 대상권역 사업계획도(1/50,000 ~ 1/25,000 지형도에 표하며 A3로 작성)



※ 지형도내에 적당한 여백을 활용하여 군지역에서 해당 권역의 위치와 사업의 위치가 파악될 수 있도록 표기

- 권역범위 설정
 - 권역범위 : 권역에 포함되는 법정리명, 행정리명, 자연마을명 기입
 - 범위설정 배경
 - * 오래전부터 같은 마을로 역사와 유래가 동일하거나, 동일한 들녘에서 영농을 하거나, 초등학교를 중심으로 동일한 생활권을 이루고 있거나, 지형적으로 주변이 산이나 강으로 구분되어 일정한 범위로 구분되는 지역임을 기재 등
 - * 단, 지형적으로 마을간 연계가 어려우며, 영농권과 생활권 등이 전혀 틀려 객관적으로 동일한 권역이라고 볼 수 없는 지역을 임의적으로 포함시키는 것은 지양

2. 지역현황

가. 권역연혁

- 위 치 : 도 시·군 면 리 외 개리
 - 법정리() , 행정리() , 자연마을()
 - * 권역내의 법정리, 행정리 및 자연마을(수)와 리명을 기재
- ○ ○ 면 : 법정리수(), 행정리수(), 자연마을수()
 - * 해당 권역이 속한 면의 법정리, 행정리, 자연마을수를 기재
- 인접 읍·면 또는 시·군까지의 거리, 소요시간 :
 - * 당해 권역이 속한 읍·면, 시·군 및 인접한 타 읍·면, 시·군까지의 도로 상 거리(km)와 승용차로 이동시 소요시간(분)을 서술
 - * 초등학교, 중·고등학교, 의료기관, 문화시설과의 거리(km) 및 소요시간(분) 등
- 마을연혁, 역사, 지명유래, 행정구역변천사 등을 중심으로 작성
 - * 권역 전체로 어떤 의미가 있는 역사가 있으면 작성 또는 마을별 연혁, 역사, 지명유래 등을 작성
 - * 각 마을의 연혁을 서술하면서 인접한 마을이나 읍면과의 관계 등을 설명

나. 권역내 마을현황

◦ 인구(농가인구포함) 및 농경지현황

마을별	인구수 (명)			가구수 (호)			면 적 (ha)					
	계	남	여	계	농가	어가	비농 어가	계	답	전 (과수원)	임야	기타
계	()	()	()									
○ ○ 리												
○ ○ 리												

※ ()는 농가인구수

- * 권역내의 법정리별로 인구수(남,여, 농가인구), 가구수(농가,비농가), 경작지 현황을 기재, 자연마을 또는 행정리 단위로 조사하여 법정리 단위로 집계
- * 마을별로 조사된 기초자료는 권역 대표자가 일괄적으로 보존하여 마을 현황자료가 지속적으로 관리될 수 있도록 하며 모든 자료는 사업계획 작성년도를 기준으로 기입

◦ 연령별 인구구조

<연령별 인구구조 현황>

구분	○○ 시군		○○ 권역	
	인구	비중	인구	비중
합계				
연령	14세 이하			
	15~29세			
	30~49세			
	50~64세			
	65세 이상			

※ '09년말 현재기준으로 작성(시군통계연보 및 읍면 행정자료 참고)

다. 전통역사·문화 현황

◦ 지역문화재 현황

구 분	총계	국가지정 문화재							지방지정 문화재					문화재 자 료
		계	국보	보물	사적	천연기념물	중요민속자료	주요무형문화재	계	유형문화재	기념물	민속자료	무형문화재	
○○군														
()면														
()권역														

- * 권역이 속한 행정구역(郡, 面) 및 권역내에 소재한 국보, 보물, 사적, 중요민속자료 등 문화재에 대한 현황을 조사 기재
- * 이외에도 권역내에 보존가치가 있는 역사유물이 존재하는 경우에는 상기양식을 적절하게 활용하여 작성

◦ 지역문화행사 현황

향토문화축제	시행 월	장 소	축제 주요내용	주최
○○ 축제	(기간: 일)			
○○ 행사	(기간: 일)			

- * 권역이 속한 행정구역(郡, 面) 및 권역에서 2000년 이후에 개최한 지역축제, 문화행사 등에 대해 시행 월(기간), 장소, 축제내용, 주최(주관) 및 방문(관람)객 수 등 현황을 기재.
- * 지역 주민 또는 권역 주민들이 행사기간에 한 역할(지역 농특산물 판매, 숙박 제공, 자원봉사 등)에 대해서도 별도 기술

라. 지역공동체 활동 내역

◦ 지역공동체 활동 현황

마을명	공동체 조직명	구성원수	모임회수	등록일자	주요 활동 내역
○○리	영농회 청년회 부녀회 4-H클럽 · ·	○○명	○회/월		○마을의 주요 대소사 결정내역
○○리					

* 마을별로 작목반, 영농조합 등 영농조직 현황 및 주요 활동내역을 상세히 기술, 청년회, 부녀회 등 마을공동체 조직의 실질적인 활동 상황을 기술

◦ 권역 추진위원회 구성 현황

직책	성명	연령	주요 담당업무	비고 (구성일자)
추진위원장 부위원장 총무담당 ·			- ○○마을 이장 - ○○마을 부녀회장 - ○○마을 이장(주민제안서 작성)	

* 추진위원회 구성된 경우 직책별로 주요담당업무를 기입하고 구체적인 조직도는 덧붙임

* 주민제안서 작성에 참여한 위원의 경우 담당업무에 주민제안서 작성 참여 여부를 기입

◦ 권역 추진위원회 운영 실적

일시	장소	참석인원	주요내용

◦ 권역 추진위원회의 공동사업 및 학습활동 실적

일 시	장 소	참석인원	주 요 내 용

* 권역(마을단위) 공동사업 및 활동, 선진지견학등 학습활동등을 기재하고 관련 증빙 자료는 별첨

마. 자원 분포 현황

◦ 마을별 자원현황

자원명(성명)	위 치	자 원 현 황	비 고
전통가옥			
물레방아			
우 물			

- * 마을별 자원현황은 인적자원(예술인, 문학가, 무형문화재 등) 포함 작성
- * 지역의 특성을 파악하고, 자원을 활용한 사업계획을 수립하는데 매우 중요한 자료이므로 <참고1, 지역자원목록(예시)>를 참조하여 상세하게 작성하여야 함
- * 전통가옥, 물레방아 등의 유형자원과 역사·전통 등 무형자원, 마을내에 거주하는 예술·문학가 등 인적자원 등을 파악하여 상기양식으로 자원의 기본현황을 작성하고, 추가로 사진, 그림 등과 함께 설명자료를 상세하게 작성할 수 있음

바. 지자체의 지원조직 현황

과명	계(담당)명		주요업무내용	비 고
	계(담당)	인원		

* 주요업무내용은 계(담당)에서 수행하는 주요업무를 모두 기재

사. 지자체의 학습활동실적

소속/직책	성명	일시/기간	이수교육명	교육주관기관	비고

* 지자체 담당공무원의 지역개발관련 교육실적 기재하며 구체적 증빙자료를 별첨

II. 기초생활권 발전계획 등의 연계성

- 시군의 기초생활권 발전계획(5개년) 및 농식품부 소관 포괄보조 사업계획(5개년) 등과의 관련성을 간략하게 검토하여 기술

III. 권역 발전방향

1. 기본방향

- 발전목표 설정
 - * 권역 전체의 장기적인 발전상을 제시하는 ‘비전’(지역주민들이 꿈꾸고 만들어 가고 싶은 권역의 미래 모습)과 이 비전을 구체화하기 위하여 권역단위 종합정비사업을 통해 달성하고자 하는 목표를 설정하여야 함
 - * 발전목표는 지역의 특화자원과 밀접한 관계를 가지고, 시·군발전계획 등 지역의 다른 관련계획이 있을 경우 참고하여 서로 연계될 수 있도록 작성하며, 목표는 마을별 1개 정도가 적정할 것임

2. 마을별 발전방향

- 권역내 마을(법정리) 단위별 발전방향
 - * 마을별 발전방향은 마을이 가지고 있는 자원과 주민 개개인의 역할 등을 바탕으로 주민회의를 통해 여러 가지 안을 도출한 후 전문가의 도움을 받아 실현가능한 안을 선정해야 함
 - * 권역내에서 마을별로 실현가능하면서 마을간 상호 협력할 수 있는 발전 방향을 설정해야 시너지효과를 기대할 수 있으므로, 전체 권역내 마을들의 연계성을 고려하여야 함

3. ○○권역단위 종합정비사업으로 추진하고자 하는 사업내용

- 기초생활기반확충
 -
- 지역소득증대

- 지역경관개선
- 지역역량강화
 - ※ 사업내용(각 시설, 프로그램 등)을 구체적으로 작성
- 기초생활기반확충
 - : 지역 주민이 공동체적 삶을 영위하는데 필요한 기반시설 등
 - 농산어촌정주 여건개선을 위한 마을내 도로, 상·하수도, 배수로, 교량, 주차장 등
 - 지역사회 커뮤니티 활성화를 위한 다목적회관, 마을도서관, 야외공연장 등
 - 지역사회 유지 및 도시민 유치 지원을 위한 기초생활 인프라 구축 등
 - ※ 농산어촌지역 및 도시주거환경 개선사업, 주민서비스 개선을 위한 운동휴양시설 및 서비스전달체계, 재해대비시설 등이 해당
- 지역소득증대
 - : 지역자원 및 특산물을 활용한 지역소득 증대를 위한 기반시설 등
 - 도농교류 활성화를 위한 농산어촌체험시설, 폐교임대활용, 재래시장 활성화 시설, 생태학습장, 문화체험관 등(*)
 - 지역의 특산물 부가가치 증대를 위한 특산물판매장, 소규모가공시설, 저온저장고시설, 특산물선별장 등(**)
 - ※ 소득기반시설은 행정리(동)를 단위로 하는 공동사업(10가구 이상이 참여하는 법인)에 한하여 지원
 - ※ 소득기반시설의 규모는 사업에 참여하는 주민들의 역량을 감안하여 산정.
 - ※ 지역소득증대사업의 지원대상중 주민소득을 위한 체험시설(*)에 소요되는 토지구입비, 건물 임차비 등은 수익자(주민)가 전액을 부담
 - ※ 지역소득증대사업의 지원대상중 주민소득을 위한 소득기반시설(**)에 소요되는 토지구입비, 건물 임차비 등은 수익자(주민)가 전액을 부담하고 시설비의 20%도 수익자가 부담
- 지역경관개선
 - : 쾌적한 주거공간 조성 및 자연경관 유지를 위한 시설
 - 농산어촌지역의 자연경관을 체계적으로 유지·보전하기 위한 경관계획 수립을 위한 지원 등

- 농산어촌의 불량경관 정비를 위한 지붕·담장정비, 경관수목식재, 마을 보호수, 향토자원 등의 정비사업 등
 - 지역사회 중심거점인 읍·면소재지의 체계적인 정비와 활성화를 위한 가로경관 및 간판정비 사업 등
- 지역역량강화
- 지역주민의 역량강화 및 지역경제 활성화 지원
 - 기능별사업의 추진을 위한 기본계획수립비 등의 부대경비, 지역마케팅, 관계자교육, 홍보, 컨설팅, 마케팅의 소요경비 등의 지원
 - 기초생활권의 기능별사업을 효율적으로 추진하기 위한 지역리더 및 주민교육, 브랜드개발, 귀농 및 귀촌 프로그램 등의 지원
 - ※ 시·군별 일반농산어촌개발사업 신청예산의 10%범위 내에서 신청가능 (기본계획수립비, 세부설계비, 감리비 등 부대경비 포함 시 10%초과 가능)
 - ※ 사업과 관련 없는 경상적 경비(업무추진비, 여비, 수용비 등)는 지원제외

4. 시설물 운영 및 유지관리계획

- * 시설물의 관리 및 활용계획(운영방안), 유지관리계획 등을 구체적(유지관리 조직, 지침 등)으로 기술
- * 지속적인 유지관리 시스템을 구축하는 방안 및 운영 및 유지를 위한 관리비용 확보방안 등을 언급

IV. 사업비 투자계획 (해당 신규사업의 총 투자계획을 연도별로 구분)

1. 재정별 투자계획

(단위 : 백만원)

연차별 기능별 사업	사업비 투자액					
	합 계	'00년	'00년	'00년	'00년	'00년
합 계	계					
	국 비					
	지방비					
	민간부담					
기초생활기반확충	계					
	국 비					
	지방비					
	민간부담					
지역소득증대	계					
	국 비					
	지방비					
	민간부담					
지역경관개선	계					
	국 비					
	지방비					
	민간부담					
지역역량강화	계					
	국 비					
	지방비					
	민간부담					

2. 연차별 투자계획

(금액단위:백만원)

구 분		총계획			'○○년		'○○년		'○○년		'○○년	
		사업계획		금액	물량	금액	물량	금액	물량	금액	물량	금액
		단위	물량									
합 계												
기초생활 기반확충	소 계											
	연결도로											
	주차장											
	...											
지역소득 증대	소 계											
	공동판매장											
	생태학습장											
											
지역경관 개선	소 계											
	생울타리											
	경관수목식재											
											
지역역량 강화	소 계											
	주민교육											
	홍보마케팅											
											

※ 물량단위는 편람을 참조하여 작성, 연도별 사업물량의 단위는 총계획의 물량단위와 동일(물량이 한가지 단위로 표현되는 사업은 1개만 표현)

Chapter

IV

신규마을조성 및 재개발

IV-1. 신규마을조성

IV-2. 기존마을정비

IV-1. 신규마을조성

1. 신규마을조성 개요
2. 마을정비조합 구성
3. 입주예정자 모집 및 분양
4. 사업제안
5. 마을정비구역 지정제안
6. 시행계획수립
7. 준공검사 및 유지관리

신규마을조성

본 매뉴얼의 신규마을조성사업이란 농어촌정비법에 의한
마을정비구역을 지정하여 시행하는 사업에 대하여 제시한 내용임

제1장

개요

1-1. 사업목적

농촌지역에 쾌적하고 다양한 형태의 주거공간 조성을 지원하여 도시민의 농촌 유입을 촉진함으로써 농촌인구유지 및 지역활성화 도모

- 지역특성을 살린 마을을 조성하여 여유롭고 쾌적한 삶의 공간제공
- 도시민의 다양한 경험과 노하우를 활용하여 농촌지역 활성화
- 지역 주민간 공동체 형성을 강화하여 마을의 지속적인 유지·발전 도모

1-2. 사업추진방향

- 다양한 주체가 참여하고 자율적이고 창의적으로 지역특성에 맞는 마을조성
- 마을과 숲이 조화를 이루고 전통문화가 깃든 품격 있는 농촌마을조성
- 주변경관과 어울리는 단치배치 및 농촌주택 건축 등 유도
- 지역 주민간 공동체 형성을 강화하여 마을의 지속적인 유지
- 시·군, 한국농어촌공사 등 공공기관의 적극적인 참여 유도

1-3. 사업추진유형

마을의 규모, 부지확보 및 주택건축 시행주체에 따라 입주자 주도형, 공공기관 주도형으로 구분

가. 입주자 주도형

- 동호회, 지방이전기업 등 입주예정자가 사업부지를 확보하여 제안한 주택건축 등 계획을 시장·군수가 마을조성계획에 반영, 추진하는 방식
- 동호회 등 입주예정자는 시·군 등이 수립한 마을조성 계획을 바탕으로 부지 정리 및 주택건축 등 사업을 주도적으로 추진

- 시·군 등이 마을기반시설 설치 및 단지조성사업을 시행하되 정비사업을 효율적으로 추진하기 위하여 사업의 전부 또는 일부에 대하여 농어촌정비법에 의한 생활환경정비사업 시행자를 사업시행자로 지정하거나 위탁하여 시행할 수 있음
 - 생활환경정비사업 시행자로 지정 가능한 자 : 한국농어촌공사, 마을정비조합, 농어촌정비법 제56조 1항 3호에 의거 설립한 법인
 - 위탁하여 시행할 수 있는 자 : 농어촌정비법 제56조 3항의 한국농어촌공사, 한국토지주택공사 및 주택건설사업자

나. 공공기관 주도형

- 시·군 또는 한국농어촌공사가 사업부지 확보 및 마을조성계획을 수립하여 입주자 모집 등 사업을 주도적으로 추진하는 방식
- 시·군 또는 한국농어촌공사가 마을기반시설 설치 및 단지조성, 주택건축 및 분양·임대사업을 일괄하여 시행

1-4. 지원대상 및 지원금 사용용도

가. 지원규모

- 마을의 규모(주택 신축 기준)에 따라 10~30억원 범위내에서 차등 지원
 - 20~29호 10억원 이내, 30~49호 15억원 이내, 50~74호 20억원 이내, 75~99호 25억원 이내, 100호 이상 30억원 이내
 - * 보조금 지원한도를 초과하는 사업비는 지방자치단체 또는 입주자가 부담
 - * 공공기관주도형 사업의 부지매입비는 지방비 또는 한국농어촌공사 자체자금 등으로 부담
 - * '10년 이후의 신규지구는 기본계획을 수립하고 마을정비구역으로 지정절차 이행준비가 완료된 지구를 선정하여 예산 지원함
- 주택신축 융자금
 - 『농어촌주택개량사업』 시행지침에 따라 지원 가능

나. 지원자금 사용용도

- 마을조성 세부설계 등 계획수립 비용
 - '10년 신규지구부터 기본계획수립 및 마을정비구역 지정 소요비용은 국고지원대상 제외

○ 마을기반시설 사업비

- 진입도로, 마을내 도로, 상·하수도, 오폐수처리시설, 전기·통신시설(단지내 포함), 공동이용시설(공동주차장, 사면·공원·녹지포함), 인근 기존마을에 대한 기반시설 정비 등
- 마을공동체 형성을 위한 마을회관 설치 및 마을운영·관리 프로그램 개발

1-5. 지원자격 및 요건

가. 지원대상지역

- 수도권(서울·경기)과 광역시를 제외한 농촌의 면지역(성장촉진지역은 읍포함)

[표 IV-1] 전국 시도별 성장촉진지역 현황

시·도	성장촉진지역
강 원 (7)	태백시, 삼척시, 횡성군, 영월군, 평창군, 정선군, 양양군
충 북 (5)	보은군, 영동군, 괴산군, 단양군, 옥천군
충 남 (5)	금산군, 부여군, 서천군, 청양군, 예산군
전 북 (10)	정읍시, 남원시, 김제시, 진안군, 무주군, 장수군, 임실군, 순창군, 고창군, 부안군
전 남 (17)	나주시, 담양군, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 화순군, 장흥군, 강진군, 해남군, 무안군, 함평군, 영광군, 장성군, 원도군, 진도군, 신안군
경 북 (16)	상주시, 영주시, 영천시, 문경시, 군위군, 의성군, 청송군, 영양군, 영덕군, 청도군, 고령군, 성주군, 예천군, 봉화군, 울진군, 울릉군
경 남 (10)	합천군, 밀양시, 의령군, 창녕군, 고성군, 남해군, 하동군, 산청군, 함양군, 거창군
합 계	70개 시·군

※ 국토해양부 고시 제2009-368호, 행정안전부 고시 제2009-24호

나. 사업후보지 선정 요건

- 시장·군수는 사업제안서 및 기본계획(마을정비계획)안을 검토하여 지원 자격요건에 적합한 경우에는 시·군 「농어업·농어촌 및 식품산업정책 심의회」 등의 심의를 거쳐 사업후보지를 선정하며, 기본계획에는 마을 기반설치 및 단지조성계획, 주택건축계획 등이 포함되어야 함
 - 사업시행자 : 시장·군수 등 농어촌정비법 제56조 해당자
 - 토지 : 20,000제곱미터 이상, 사업부지 100% 확보, 농림지역 50% 이내, 타법에 의한 개발제한요인이 없거나 해소가 가능한 지역
 - 입주자 확보 : 20가구 이상, 입주예정자의 80% 이상 확보, 도시민 50% 이상 확보
 - ※ 입주자 주도형은 마을정비조합을 구성하여야 하며, 공공기관 주도형은 공공기관과 입주예정자간 협약을 체결하여야 함
 - * 마을정비조합설립 절차 등은 농어촌정비법 제57조 참조
 - * 사업부지 확보기준 : 토지소유권 취득, 토지매매계약체결(매매계약서에 토지가격과 계약금을 명시하여 공증을 받은 경우에 한함), 사업추진을 위한 토지 신탁 등 사업부지를 사용하는데 제약이 없는 경우를 말함.
 - * 마을정비조합원 자격 : 마을정비구역안의 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 가지고 있는 세대주
 - * 도시민 : 사업신청일, 입주희망자 조사일 기준으로 서울시 및 광역시, 시의 지역 중 동지역에 주민등록이 되어 있는 자를 말함

다. 사업비 지원

- 사업대상지로 선정(당해년도 예산에 반영된 지구)된 경우 시행계획수립시부터 지원 가능
 - ※ 사업대상지 요건 등에 부적합한 경우 지방자치단체는 사업비 지원 중단, 사업취소 등 조치
- 사업신청된 시·군에 문화마을조성사업, 전원마을조성사업 지구가 있는 경우 주택건축비율이 계획가구수의 60%미만 이거나 사업추진이 부진한 경우 신규 신청 지양

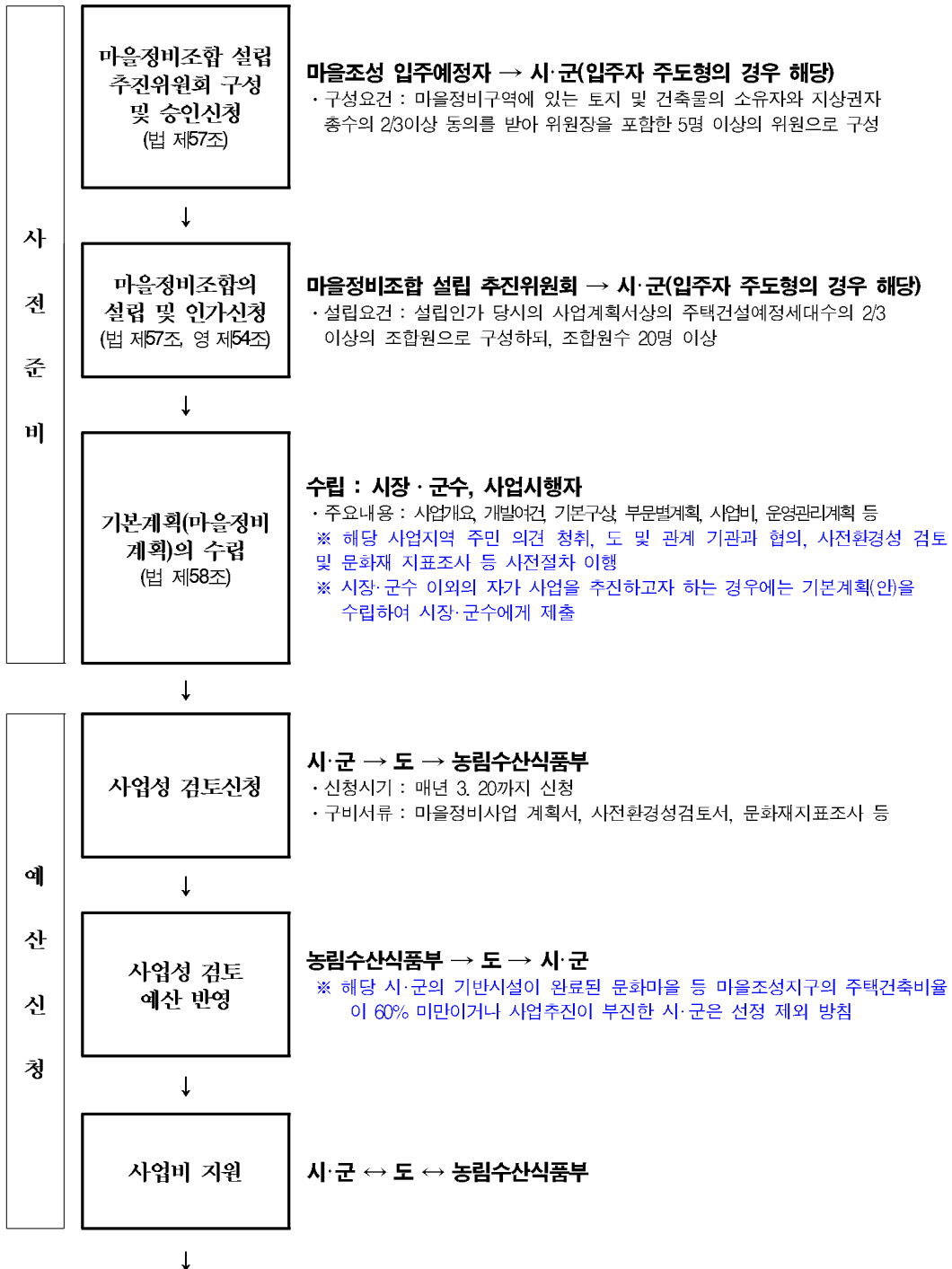
라. 주의 사항

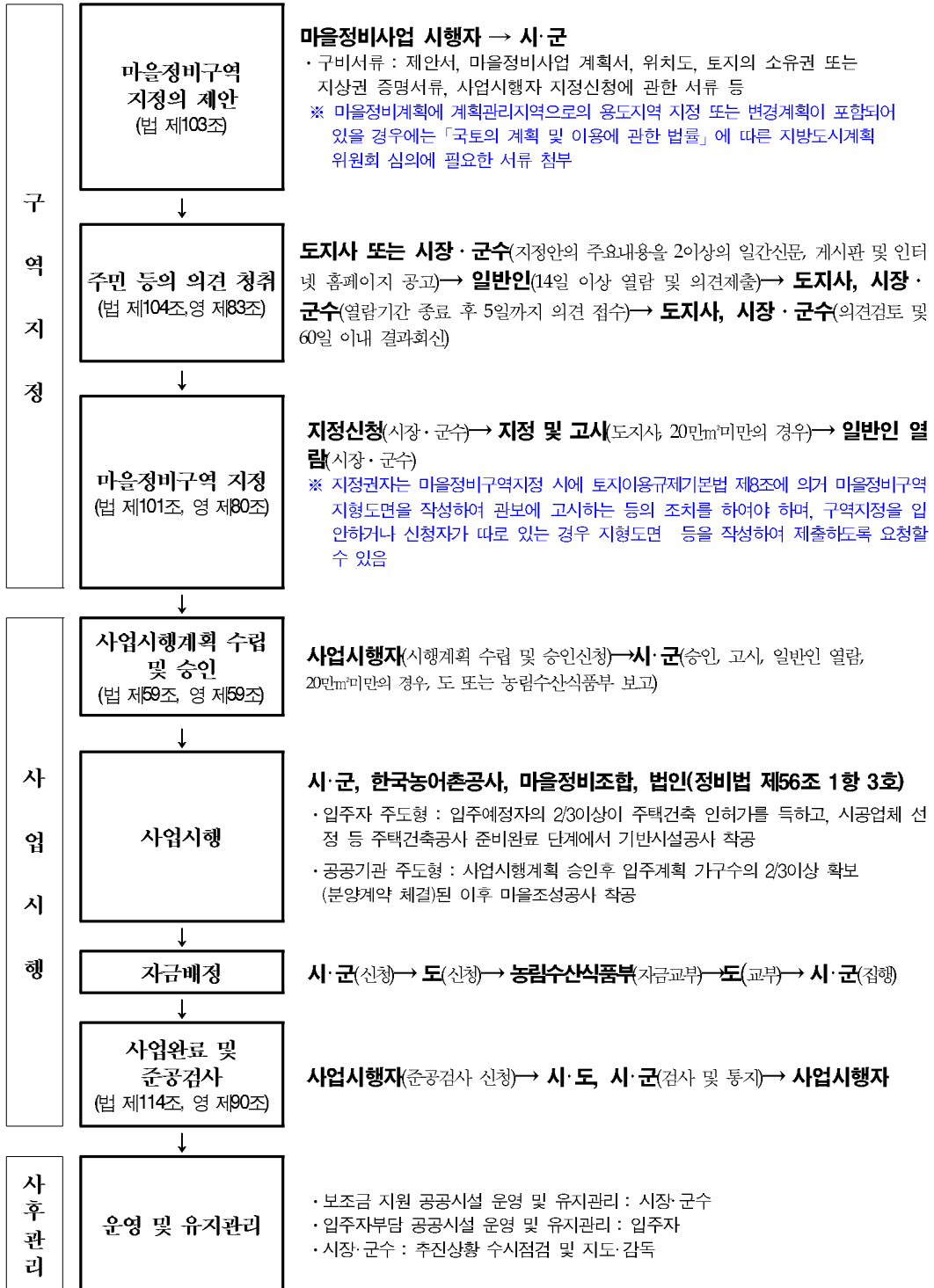
- 사업대상지 선정 이후 2년 이내에 마을정비구역지정을 신청하지 않은 경우에는 사업대상지 선정이 취소된 것으로 봄(지원대상자에게 사전고지), 다만, 사업추진을 위한 행정절차 이행 등 특별한 사유가 있을 경우에는 시장·군수가 도지사의 승인을 받아 사업대상지 선정취소를 하지 않을 수 있음
 - ※ 사업대상지 선정시점은 당해지구에 대한 예산이 최초로 편성된 연도의 1월 1일을 기준으로 하며, 대상지구를 변경한 경우의 사업대상지 선정시점은 최초 사업 대상 지구를 선정한 시점을 기준으로 함
- 마을 정비구역지정 고시일로부터 1년이 되는 날까지 생활환경정비사업 시행계획 승인을 신청하지 아니하는 경우에는 1년이 되는 다음날에 지정해제된 것으로 봄(농어촌정비법 제117조)
- 시장·군수는 기본계획 및 시행계획 수립시 기반시설설치, 부지정리 및 주택건축 등의 계획에 대하여 사업시행자와 입주자가 부담하여야 할 사업의 범위, 비용부담, 사업추진일정 및 공정계획을 명확히 구분하고 지켜야 할 사항, 제재조치 등을 고지하여 사후에 분쟁이 발생하지 않도록 함
- 시장·군수는 부지조성 후 나대지로 방치되지 않도록 하며 시장·군수 등 공공기관이 시행하는 경우 마을기반시설설치 및 단지조성 주택건축 및 분양 임대 등을 일괄 시행
- 시장·군수는 입주자 주도형의 경우 입주예정자의 2/3이상이 주택건축 인허가를 득하고 시공업체를 선정하는 등 주택건축공사 준비를 완료한 이후에, 마을기반시설 공사를 착공 할 것을 권고(08.7.1부터 사업시행계획 승인되는 지구부터 의무적용)
- 시장·군수는 사업시행계획을 승인하고 입주예정자가 입주계획가구수의 2/3이상 확보(분양계약 체결)된 이후에 마을조성공사를 착공 할 것을 권고함(09.7.1부터 사업시행계획 승인되는 지구부터 의무적용, 시장·군수 자체 추진사업도 포함) 지방자치단체의 장은 사업시행계획을 승인한 날로부터 6개월 이내에 공사착공이 어려운 경우 사업시행계획 승인을 취소 할 수 있으며(09.7.1 사업시행계획 승인 지구부터 적용), 사업비 지원중단, 사업비 반납조치 등을 할 수 있음
- 조성용지의 전매행위 제한, 위반시 벌칙 등은 농어촌정비법 제70조, 제130조등에 따름(09.12.10부터 적용)

[표 IV-2] 마을조성사업 추진방식별 비교표

구 분		입주자 주도형사업	공공기관 주도형사업
대상사업규모		20호 이상	
사업 제안	제안자	동호회 등 입주예정자	시장·군수, 한국농어촌공사
	조 건	- 면적 20,000제곱미터 이상, 사업부지 100%확보, 농림지역이 50%이내 - 타법에 의한 개발제한요인이 없거나 해소가 가능한 지역 - 사업제안시 기본계획서(안), 사전환경성검토서, 문화재지표조사보고서 작성·제출	
	입주자 확 보	20가구 이상, 입주예정자의 80% 이상 확보, 도시민 50% 이상 확보	마을정비조합 구성 공공기관과 입주예정자간 협약 등 체결
사업시행자		시장·군수, 마을정비조합, 농어촌정비법 제56조 1항 3호에 의거 설립한 법인	시장·군수, 한국농어촌공사
기본계획 수립		사업시행자가 사업신청전 수립	
시행계획 수립시 유의사항	- 시장·군수는 기본계획에 따라 시행계획을 수립하거나 승인 * 시·군과 입주자 간 사업의 범위, 비용부담, 사업추진일정 등을 명확히 구분		- 사업시행자가 농어촌정비법의 관련 규정에 따라 기반시설 설치 및 단지 조성, 주택건축 및 분양·임대 등을 일괄하여 시행계획 수립
	- 시행계획 승인신청 이전까지 입주자 100% 모집 완료 * 다만, 계획된 전체 주택을 일괄하여 동시에 건축하고자 하는 경우에는 입주예정자 모집계획 대비 80% 이상 모집되면 사업 시행계획 수립 가능하며, 이때 미모집 입주자는 조합정관 등에 따라 잔여가구 추가모집 가능		
주택건축		- 시·군은 입주자가 건축법, 주택법 등 개별 법령에 따라 사업시행토록 업무 전반에 걸쳐 지도감독	- 시·군 또는 한국농어촌공사가 농어촌정비법에 의거 주택건축

[그림 IV-1] 마을조성사업 추진절차





제2장

마을정비조합 구성

2-1. 마을정비조합 설립 및 추진위원회 구성

가. 기본 방향

- 마을정비구역에서 전원마을조성사업을 하려는 자는 관할 시장·군수의 인가를 받아 마을정비조합을 설립할 수 있다. 인가받은 내용을 변경하거나 마을정비조합을 해산하는 경우에도 또한 같다.
- 마을정비조합을 설립하려면 마을정비구역에 있는 토지 및 건축물 소유자와 지상권자 총수의 3분의 2 이상의 동의를 받아 마을정비조합 설립 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 받아야 한다.
- 시장·군수는 마을정비조합의 건전한 운영을 위하여 지도·감독을 할 수 있다.

나. 마을정비조합 설립 추진위원회 역할

- 마을정비조합 설립 추진위원회는 다음의 업무를 수행한다.
 - 가. 마을정비조합 설립인가 준비
 - 나. 추진위원회 운영규정 작성
 - 다. 토지 및 건축물의 소유자와 지상권자의 동의서 받기
 - 라. 마을정비조합 설립을 위한 창립총회 준비
 - 마. 마을정비조합 규약의 초안 작성
 - 바 그 밖에 추진위원회 운영규정에서 정하는 사항

[그림 IV-2] 마을정비조합 설립 및 해산 절차

추진절차	관련근거	비 고
마을정비조합 설립 추진위원회 구성 (마을정비조합 설립 예정자)	법57조2항	* 정비구역내 토지 및 건축물 소유자와 지상권자 총수의 2/3이상 동의 * 위원장을 포함한 5명 이상의 위원으로 구성
↓		
마을정비조합 설립 추진위원회 승인신청 (설립 예정자 → 시장·군수)	법57조2항	
↓		
마을정비조합 설립 추진위원회 승인 (시장·군수 → 설립 예정자)	법57조2항	
↓		
마을정비조합 인가신청 (설립 추진위원회 → 시장·군수)	법57조1항	* 주택건설예정세대수의 2/3이상의 조합원으로 구성, 20명 이상
↓		
마을정비조합 인가 (시장·군수 → 설립 추진위원회)	법57조1항	
↓		
마을정비조합 해산 (마을정비조합 → 시장·군수)	법57조1항	* 조합원 총수의 2/3이상의 동의서

2-2. 마을정비조합 설립 · 변경 · 해산

가. 마을정비조합의 설립·변경·해산

- 마을정비조합의 설립·변경 또는 해산의 인가를 받으려는 자는 인가신청서에 다음의 서류를 첨부하여 관할 시장·군수에게 제출하여야 한다.

1. 설립인가의 경우

- 가. 창립총회 회의록
- 나. 마을정비조합장의 선출동의서
- 다. 마을정비조합의 구성원(이하 "조합원"이라 한다) 전원이 자필로 연명(連名)한 마을정비조합의 규약
- 라. 사업계획서
- 마. 사업 대상 지역의 토지 및 건축물 소유자와 지상권자 총수의 3분의 2 이상의 사용승낙서

2. 변경인가의 경우 : 변경내용을 증명하는 서류

3. 해산인가의 경우 : 조합원 총수의 3분의 2 이상의 동의서

- 마을정비조합은 설립인가 당시의 사업계획서상의 주택건설예정세대수의 3분의 2 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.

나. 마을정비조합의 규약

- 마을정비조합의 규약에는 다음의 사항이 포함되어야 한다.
 - 가. 마을정비조합의 명칭 및 소재지
 - 나. 조합원의 자격에 관한 사항
 - 다. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항
 - 라. 임원의 수, 업무 범위(권리와 의무를 포함한다) 및 선임·변경·해임의 방법
 - 마. 조합원의 비용 부담 시기·절차 및 조합회계
 - 바. 총회의 소집절차·소집시기 및 조합원의 총회 소집요구에 관한 사항
 - 사. 조합원 전원의 합의가 필요한 중요한 사항과 그에 관한 합의의 방법 및 절차

- 아. 사업이 종결된 때의 청산 절차 및 방법
- 자. 조합비의 사용명세와 총회 의결사항의 공개 및 조합원에 대한 통지방법
- 차. 마을정비조합 규약의 변경 절차
- 카. 그 밖에 마을정비조합의 사업 추진 및 운영에 필요한 사항

다. 조합원의 자격기준

- 마을정비조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 마을정비구역 안의 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 가지고 있는 세대주로 한다.
 - ※ 세대주 : 주택공급에관한규칙(국토해양부령 제292호; 2010.10.8) 제2조 제8호에 의하여 세대별 주민등록표상에 배우자, 직계존속 또는 직계비속인 세대원으로 이루어진 세대의 세대주를 말함. 다만, 세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계존비속인 세대원이 없는 세대주로서 20세 이상인자는 세대주로 봄

라. 조합원의 추가 또는 총원

- 마을정비조합이 설립인가를 받은 후에는 조합원을 추가 모집하거나 총원할 수 없다. 다만, 설립인가 당시의 사업계획서상의 주택건설예정세대수의 범위에서 시장·군수로부터 조합원 추가 모집의 승인을 받은 경우와 다음의 어느 하나에 해당하는 사유로 발생한 결원의 수만큼 총원하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 조합원의 사망

- 나. 조합원의 탈퇴 및 자격 상실 등으로 조합원이 사업계획서상의 주택건설예정세대수 미만이 되는 경우

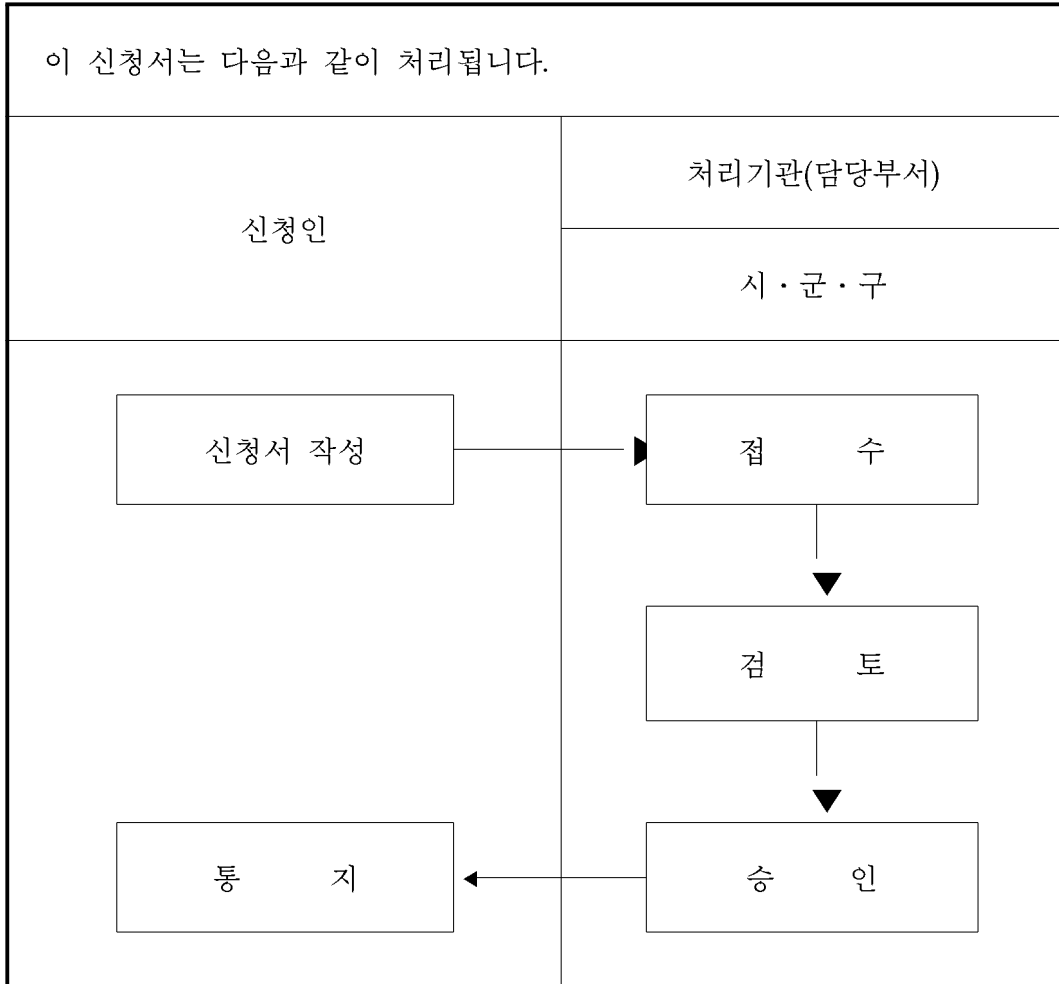
[표 IV-3] 마을정비조합 설립 추진위원회 승인신청서

[농어촌정비법 시행규칙 별지 제67호서식] (앞 쪽)

마을정비조합 설립 추진위원회 승인신청서		처리기한	
		30일	
사업구분	<input type="checkbox"/> 농어촌마을 건설사업(「농어촌정비법」 제2조제10호가목) <input type="checkbox"/> 농어촌마을 재개발사업(「농어촌정비법」 제2조제10호나목)		
신청인	추진위원회의 명칭		마을정비조합 설립 추진위원회(가칭)
	대표자	성 명	생년월일
		주 소	
추진 위원회	설립 목적		사업 시행을 위한 조합설립
	주된 사무소의 소재지		(전화:)
설립 내역	사업시 행 예정구 역	구역 명칭	구역 면적 (㎡)
		위 치	
동의 사항	토지등 소유자 수	(토지소유자 :)	명
		(건축물소유자 :)	명
		(지상권자 :)	명
		동의율	%
		(동의자 수/ 토지등소유자 수)	
「농어촌정비법」 제57조제2항에 따라 위와 같이 마을정비조합 설립 추진위원회의 설립 승인을 신청합니다.			
		년	월 일
		신청인 대표 (서명 또는 인)	
시장·군수·구청장 귀하			
※ 첨부서류			수수료
1. 사업 대상 지역의 토지 및 건축물 소유자와 지상권자의 명부 및 동의서			없음
2. 위원장 및 위원의 주소 및 성명			

210mm×297mm[일반용지 60g/㎡(재활용품)]

(뒤 쪽)



[붙임]

마을정비조합 규약(예시)

제 1 장 총 칙

제1조(명칭) ①본 조합의 명칭은 ○○마을정비조합(이하 "조합"이라 한다)이라 한다.

②본 조합이 시행하는 마을조성사업의 명칭은 ○○마을조성사업(이하 "사업"이라 한다)이라 한다.

제2조(목적) 조합은 농어촌정비법(이하 "법"이라 한다)과 이 규약이 정하는 바에 따라 제3조의 사업시행구역(이하 "사업시행구역"이라 한다)안의 대지 위에 조합원의 취향에 맞는 다양한 형태의 주거환경을 갖춘 전원마을을 조성하며, 공동체 생활로 협동심을 기르고 소규모 영농생활을 통하여 농촌을 이해하며 친환경적인 삶의 체험으로 건강을 얻고 보람과 행복을 추구함을 목적으로 한다.

제3조(마을정비구역) 조합의 마을정비구역은 ○○시·도 ○○시·군 ○○읍·면 ○○리 ○○번지 외 ○○필지로서 토지의 총 면적은 ○○,○○○㎡로 한다. 다만, 사업시행상 불가피하다고 인정되어 관계 법령 및 조합이 정하는 바에 따라 추가로 편입 또는 제외되는 토지 등이 발생하는 경우에는 마을정비구역과 토지의 총 면적이 변경된 것으로 본다.

제4조(사무소) ①조합의 주된 사무소는 ○○시·도 ○○시·군 ○○읍·면 ○○리 ○○번지에 둔다.

②조합사무소를 이전하는 경우 이사회의 의결을 거쳐 이전할 수 있으며, 조합원에게 통지한다.

제5조(시행방법) ①조합원은 소유한 토지 및 건축물을 조합에 현물로 출자하고, 조합은 제40조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 단독주택, 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급한다.

②조합은 사업시행을 위하여 필요한 경우 정비사업비 일부를 금융기관 등으로부터 대여 받아 사업을 시행할 수 있다.

③조합은 인·허가 등 행정업무지원, 사업성검토, 설계자·시공자 등의 선정에 관한 업무의 지원, 관리처분계획의 수립 및 분양업무 등을 지원하는 정비사업전문관리업자를 선정 또는 변경할 수 있다.

④조합은 조합원의 과반수 동의를 얻어 법 제56조 1항 3호의 규정에 의하여 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「주택법」 제9조에 따라 등록한 주택건설 사업자와 공동으로 출자하여 법인을 설립한 경우 공동으로 사업을 시

행할 수 있다.

⑤조합은 일부 건축물의 존치 또는 리모델링에 관한 내용이 포함된 사업시행계획서를 작성하여 사업시행계획 승인을 신청할 수 있으며, 이 경우 존치 또는 리모델링되는 건축물 소유자의 동의(구분소유자가 있는 경우 구분소유자 3분의 2 이상의 동의와 당해 건축물 연면적의 3분의 2 이상의 구분소유자의 동의로 한다)를 얻어야 한다.

제6조(사업기간) 사업기간은 조합설립인가일부터 청산업무가 종료되는 날까지로 한다.

제7조(권리·의무에 관한 사항의 고지·공고 방법) ①조합은 조합원의 권리·의무에 관한 사항을 조합원에게 성실히 고지·공고하여야 한다.

②제1항의 고지·공고방법은 이 규약에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 관련 조합원에게 등기우편으로 개별 고지하여야 하며, 등기우편이 주소불명, 수취거절 등의 사유로 반송되는 경우에는 1회에 한하여 일반우편으로 추가 발송한다.
2. 조합원이 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소의 게시판(이하 “게시판”이라 한다)에 14일 이상 공고하고 게시판에 게시한 날부터 3월 이상 조합사무소에 관련서류와 도면 등을 비치하여 조합원이 열람할 수 있도록 한다.
3. 인터넷 홈페이지가 있는 경우 홈페이지에도 공개하여야 한다. 다만, 특정인의 권리에 관계되거나 외부에 공개하는 것이 곤란한 경우에는 그 요지만을 게시할 수 있다.

【주】 조합이 조합원의 권리·의무 변동에 관한 사항을 사전에 성실히 고지토록 하여 조합원이 권리·의무에 관한 사항을 제대로 알고 사업추진에 협조할 수 있도록 하고, 집행부의 권한남용이나 조합과 조합원간의 분쟁을 방지하기 위한 것으로 조합여건에 따라 조합사무소의 게시기간, 열람기간, 등기우편 발송횟수, 통지갈음 여부 등 구체적인 내용은 달리 정할 수 있음

4. 제1호의 등기우편이 발송되고, 제2호의 게시판에 공고가 있는 날부터 고지·공고된 것으로 본다.

제8조(규약의 변경) ①규약을 변경하고자 할 때에는 조합원 5분의 1 이상 또는 대의원 과반수 또는 조합장의 발의가 있어야 한다.

②규약을 변경하고자 하는 경우에는 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 다만, 경미한 변경에 해당하는 경우에는 조합원 동의에 갈음하여 총회의 의결을 얻어야 한다.

제 2 장 조 합 원

제9조(조합원의 자격 등) ①조합원은 사업 대상 지역의 토지 및 건축물 소유자와 지상권자(이하 “토지 등 소유자”)로서 조합설립에 동의한 자로 한다. 다만, 조합설립에 동의하지 아니한 자는 사업시행계획 신청일까지 다음 각호의 사항이 기재된 별지 1의 동의서를 조합에 제출하여 조합원이 될 수 있다.

【주】 조합설립당시 사업에 동의하지는 않았으나 여건변동 등으로 참여를 원할 경우 분양신청기간 종료전까지는 조합원이 될 수 있도록 하여 기존 토지 등 소유자의 권익을 가급적 보호하도록 한 것임.

1. 건설되는 건축물의 설계의 개요
2. 건물의 철거 및 건축물의 신축에 소요되는 비용의 개략적인 금액
3. 제2호의 비용의 분담에 관한 사항(제1호의 설계개요가 변경되는 경우 비용의 부담기준을 포함한다)
4. 사업완료후의 (구분)소유권의 귀속에 관한 사항
5. 조합규약

②동일인이 2개 이상의 토지 등을 소유하는 경우에는 그 토지 등의 수에 관계없이 1인의 조합원으로 본다.

③1세대로 구성된 세대원이 각각 토지 등을 소유하고 있는 경우 및 하나의 (구분)소유권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다. 이 경우 그 수인은 대표자 1인을 대표조합원으로 지정하고 별지 2의 대표조합원선임동의서를 작성하여 조합에 신고하여야 하며, 조합원으로서의 법률행위는 그 대표조합원이 행한다.

④양도·상속·증여 및 판결 등으로 조합원의 권리가 이전된 때에는 조합원의 권리를 취득한 자로 조합원이 변경된 것으로 보며, 권리를 양수받은 자는 조합원의 권리와 의무 및 종전의 권리자가 행하였거나 조합이 종전의 권리자에게 행한 처분, 청산시 권리의무에 관한 범위 등을 포괄 승계한다.

⑤마을정비조합이 설립인가를 받은 후에는 조합원을 추가 모집하거나 총원할 수 없다. 다만, 설립인가 당시의 사업계획서상의 주택건설예정세대수의 범위에서 시장·군수로부터 조합원 추가 모집의 승인을 받은 경우와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 발생한 결원의 수만큼 총원하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 조합원의 사망
2. 조합원의 탈퇴 및 자격 상실 등으로 조합원이 사업계획서상의 주택건설예정세대수 미만이 되는 경우

⑥제5항 각 호 외의 부분 단서에 따른 조합원 추가 모집의 승인과 조합원 추가 모집에 따른 마을정비조합의 변경인가 신청은 마을조성사업 시행계획 신청일까지 하여야 한다.

제10조(조합원의 권리·의무) ①조합원은 다음 각호의 권리와 의무를 갖는다.

1. 토지 또는 건축물의 분양청구권
2. 총회의 출석권·발언권 및 의결권
3. 임원의 선임권 및 피선임권
4. 대의원의 선출권 및 피선출권
5. 정비사업비, 청산금, 부과금과 이에 대한 연체료 및 지연손실금(이주지연, 계약지연, 조합원 분쟁으로 인한 지연 등을 포함함)등의 비용납부의무
6. 사업시행계획에 의한 철거 및 이주 의무
7. 그 밖에 관계법령 및 이 규약, 총회 등의 의결사항 준수 의무

②조합원의 권한은 평등하며 권한의 대리행사는 원칙적으로 인정하지 아니하되, 다음 각호에 해당하는 경우에는 권한을 대리할 수 있다. 이 경우 조합원의 자격은 변동되지 아니한다.

1. 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자·직계존비속·형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우
2. 해외거주자가 대리인을 지정한 경우

【주】 조합원의 부재, 유고 등으로 조합원의 권한을 대리로 행사하는 경우에 자격 등에 대한 분쟁이 많은 점을 감안한 것임

③조합원이 그 권리를 양도하거나 주소 또는 인감을 변경하였을 경우에는 그 양수자 또는 변경 당사자는 그 행위의 종료일로부터 14일이내에 조합에 그 변경내용을 신고하여야 한다. 이 경우 신고하지 아니하여 발생하는 불이익 등에 대하여 해당 조합원은 조합에 이의를 제기할 수 없다.

【주】 전매 등으로 조합원의 권리가 양도되는 경우가 많으나 제때에 신고가 되지 않아 조합원과 조합사이에 마찰이 생기고 사업추진에 지장을 초래하는 경우가 많은 점을 감안한 것임.

④조합원은 조합이 사업시행에 필요한 서류를 요구하는 경우 이를 제출할 의무가 있으며, 조합의 승낙이 없는 한 이를 회수할 수 없다. 이 경우 조합은 요구서류에 대한 용도와 수량을 명확히 하여야 하며, 조합의 승낙이 없는 한 회수할 수 없다는 것을 미리 고지하여야 한다.

제11조(조합원 자격의 상실) ①조합원이 소유권 등 권리를 포기하였을 때에는 조합원의 자격을 상실한다.

②관계 법령 및 이 규약에서 정하는 바에 따라 조합원의 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.

【주】 조합원이 권리나 지위 등을 양도하였을 경우 또는 관계법령 및 규약에서 정하는 조합원에 해당하지 않게 된 경우에 조합원의 자격이 조합내부의 별도 절차(총회, 이사회 의결 등)나 행정절차(변경신고, 인가등)를 받을 때까지 지속되는지 여부에 대한 논란이 많은 점을 감안한 것임

③조합원으로서 고의 또는 중대한 과실 및 의무 불이행 등으로 조합에 대하여 막대한 손해를 입힌 경우에는 이사회의 의결에 따라 조합원을 제명할 수 있다. 이 경우 제명 전에 해당 조합원에 대해 청문 등 소명기회를 부여하였음에도 이에 응하지 아니한 경우에는 소명 기회를 부여한 것으로 본다.

【주】 소수의 조합원이 의무 등을 불이행하여 피해를 주고 있는 사례가 많아 이를 최소화하기 위한 것이나, 조합이 이를 남용할 소지도 있으므로 청문 등 소명 기회를 부여토록 한 것이다.

④조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 부득이한 사유가 발생한 경우 총회, 또는 이사회 의결에 따라 탈퇴할 수 있다.

【주】 조합원에게 부득이한 사유가 생겼을 경우 탈퇴를 인정하되 개인사정에 따라 빈번하게 탈퇴가 이루어진다면 사업추진에 지장이 많으므로 총회 또는 이사회의 의결에 따르도록 한 것이며, 총회에서 의결할 것인지 이사회에서 의결할 것인지는 당해 조합의 조합원수, 단지 규모, 탈퇴가 조합에 미치는 영향 등을 감안하여 결정하면 될 것임

제 3 장 시공자, 설계자 및 정비사업전문관리업자의 선정

제12조(시공자의 선정 및 계약) ①조합은 사업시행계획 승인을 받은 후 관련법의 시공자 선정기준에 따라 시공자를 선정하여야 한다. 선정된 시공자를 변경하는 경우도 또한 같다.

②조합은 제1항의 규정에 의하여 선정된 시공자와 그 업무범위 및 관련사업비의 부담 등 사업시행 전반에 대한 내용을 협의한 후 미리 총회의 의결을 거쳐 별도의 계약을 체결하여야 하며, 그 계약내용에 따라 상호간의 권리와 의무가 부여된다. 계약내용을 변경하는 경우도 같다. 다만, 금전적인 부담이 수반되지 아니하는 사항의 변경은 이사회의 의결을 거쳐야 한다.

【주】 조합과 시공자간의 계약은 조합원의 권익보호 및 사업추진에 매우 중요한 사항이므로 미리 총회의 인준을 받고 계약을 체결토록 한 것이나, 경미한 사항의 경우에

도 총회의 의결로 하는 경우 사업추진에 지장을 줄 수도 있으므로 금전적 부담이 수반되지 않는 경미한 사항 등은 이사회 의결 등으로 할 수 있을 것임

③조합은 제2항의 규정에 의하여 시공자와 체결한 계약서를 조합해산 일까지 조합 사무소에 비치하여야 하며, 조합원의 열람 또는 복사요구에 응하여야 한다. 이 경우 복사에 드는 비용은 복사를 원하는 조합원이 부담한다.

④제2항의 계약내용에는 토지 및 건축물의 사용·처분, 공사비 및 부대비용 등 사업비의 부담, 시공보증, 시공상의 책임, 공사기간, 하자보수 책임 등에 관한 사항을 포함하여야 한다.

제13조(설계자의 선정 및 계약) ①설계자는 건축사법 제23조의 규정에 적합하여야 하며, 설계자의 선정은 일반경쟁입찰방법 또는 지명경쟁입찰방법으로 하되, 1회 이상 일간신문에 입찰공고를 하고, 현장설명회를 개최한 후 참여제안서를 제출받아 총회에서 선정한다. 다만, 미응찰 등의 이유로 3회 이상 유찰된 경우에는 총회의 의결을 거쳐 수의계약할 수 있다. 선정된 설계자를 변경하는 경우도 같다.

②제12조제2항 및 제3항의 규정은 설계자의 선정 및 계약에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 “시공자”는 각각 “설계자”로 본다.

제14조(정비사업전문관리업자의 선정 및 계약) ①조합이 정비사업전문관리업자를 선정 또는 계약하고자 하는 경우에는 제13조의 규정을 준용한다. 이 경우 “설계자”는 각각 “정비사업전문관리업자”로 본다.

②조합은 정비사업전문관리업자가 등록취소처분 등을 받은 경우, 처분 등을 통지받거나 처분사실을 안날로부터 3월 이내 당해 업무계약의 해지여부를 결정하여야 한다.

③조합은 정비사업전문관리업자가 정비사업의 추진실적에 대하여 보고·자료제출을 하지 아니하거나 허위로 한 때 또는 조사를 거부·방해 또는 기피하는 경우 즉시 업무를 중지시키고 관련서류를 인계받아야 한다.

제 4 장 임원 등

제15조(임원) ①조합에는 다음 각호의 임원을 둔다.

1. 조합장 1인
2. 이사 ○인
3. 감사 ○인

【주】 조합장 1인과 3인 이상 5인 이하(토지등소유자가 100인을 초과하는 때에는 5인 이상 10인 이하)의 이사와 1인 이상 3인 이하의 감사를 둔다.

②조합임원은 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 얻어

조합원 중에서 선임한다. 다만, 임기중 궐위된 경우에는 조합원중에서 이사회가 이를 보궐선임한다.

③임원의 임기는 선임된 날부터 2년까지로 하되, 총회의 의결을 거쳐 연임할 수 있다.

④제2항 단서의 규정에 따라 보궐선임된 임원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

⑤임기가 만료된 임원은 그 후임자가 선임될 때까지 그 직무를 수행한다.

제16조(임원의 직무 등) ①조합장은 조합을 대표하고 조합의 사무를 총괄하며 총회와 이사회의 의장이 된다.

②이사는 조합장을 보좌하고, 이사회에 부의된 사항을 심의·의결하며 이 규약이 정하는 바에 의하여 조합의 사무를 분장한다.

③감사는 조합의 사무 및 재산상태와 회계에 관하여 감사하며 정기 총회에 감사결과보고서를 제출하여야 하며, 조합원 5분의1 이상의 요청이 있을 때에는 공인회계사에게 회계감사를 의뢰하여 공인회계사가 작성한 감사보고서를 총회 또는 이사회에 제출하여야 한다.

④감사는 조합의 재산관리 또는 조합의 업무집행이 공정하지 못하거나 부정이 있음을 발견하였을 때에는 이사회 또는 총회에 보고하여야 하며, 조합장은 보고를 위한 이사회 또는 총회를 소집하여야 한다. 이 경우 감사의 요구에도 조합장이 소집하지 아니하는 경우에는 감사가 직접 이사회를 소집할 수 있으며, 이사회 의결에 의하여 총회를 소집할 수 있다.

【주】 소집요구권을 감사, 이사회, 조합원에게 부여하여 부정에 대한 신속한 조치를 기할 수 있도록 함.

⑤감사는 제4항 직무위배행위로 인해 감사가 필요한 경우 조합임원 또는 외부전문가로 구성된 감사위원회를 구성할 수 있다. 이 경우 감사는 감사위원회의 의장이 된다.

⑥다음 각호의 경우에는 당해 안건에 관해 (상근)이사중에서 연장자 순으로 조합을 대표한다.

1. 조합장이 유고 등으로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 경우
2. 조합장이 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송 등에 관련되었을 경우
3. 조합장의 해임에 관한 사항

⑦조합은 그 사무를 집행하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 조합의 인사규정이 정하는 바에 따라 상근하는 임원 또는 유급직원을 둘 수 있다. 이 경우 조합의 인사규정은 미리 총회의 의결을 받아야 한다.

【주】 상근임원의 종류 및 상근임원의 업무범위·권한의무, 유급 직원의 수 및 직함, 업무내용 등을 별도의 인사규정을 마련하여 운영하도록 한 것이나, 조합의 규

모나 성격에 따라 별도의 인사규정이 없이 규약에 직접 정할 수도 있을 것임
⑧조합 임원은 같은 목적의 사업을 시행하는 다른 조합·추진위원회 또는 당해 사업과 관련된 시공자·설계자·정비사업전문관리업자 등 관련단체의 임원·위원 또는 직원을 겸할 수 없다.

제17조(임원의 결격사유 및 자격상실 등) ①다음 각호의 자는 조합의 임원에 선임될 수 없다.

1. 미성년자 · 금치산자 · 한정치산자
2. 파산자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 금고이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간중에 있는 자
5. 법 또는 관련법률에 의한 징계에 의하여 면직의 처분을 받은 때로부터 2년이 경과되지 아니한 자

②임원이 제1항 각호의 1에 해당하게 되거나 선임당시 그에 해당하는 자이었음이 판명된 때에는 당연 퇴임한다

③제2항의 규정에 의하여 퇴직된 임원이 퇴직전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.

④임원으로 선임된 후 그 직무와 관련한 형사사건으로 기소된 경우에는 기소내용이 통지된 날부터 14일 이내에 조합원에게 그 내용을 고지하여야 하며, 그 내용에 따라 확정판결이 있을 때까지 제18조제4항의 절차에 따라 그 자격을 정지할 수 있다.

제18조(임원의 해임 등) ①임원이 직무유기 및 태만 또는 관계법령 및 이 규약에 위반하여 조합에 부당한 손해를 초래한 경우에는 해임할 수 있다. 이 경우 사전에 해당 임원에 대해 청문 등 소명기회를 부여하여야 하며, 청문 등 소명기회를 부여하였음에도 이에 응하지 아니한 경우에는 소명기회를 부여한 것으로 본다. 다만, 제17조제2항의 규정에 의하여 당연 퇴임한 임원에 대해서는 해임절차 없이 그 사유가 발생한 날로부터 그 자격을 상실한다.

②임원이 자의로 사임하거나 제1항의 규정에 의하여 해임되는 경우에는 지체없이 새로운 임원을 선출하여야 한다. 이 경우 새로 선임된 임원의 자격은 시장·군수의 조합설립변경인가 및 법인의 임원변경등기를 하여야 대외적으로 효력이 발생한다.

③임원의 해임은 조합원 10분의 1 이상 또는 대의원 3분의 2 이상의 발의로 조합장(조합장이 해임 대상인 경우는 발의자 공동명의로 한다)이 소집한 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석조합원 과반수의 동의를 얻어 해임할 수 있다. 조합장이 해임 대상인 경우 발의자 대표의 임시사회로 선출된 자가 그 의장이 된다.

④제2항의 규정에 의하여 사임하거나 또는 해임되는 임원의 새로운 임원이 선임, 취임할 때까지 직무를 수행하는 것이 적합하지 아니하다고 인정될 때에는 이사회 의결에 따라 그의 직무수행을 정지하고 조합장이 임원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다. 다만, 조합장이 사임하거나 퇴임·해임되는 경우에는 제16조제6항을 준용한다.

【주】 임원이 직무태만, 부정 등으로 해임되는 경우에는 새로운 임원이 선출될 때까지 업무를 수행하는 것이 적정하지 못한 경우가 대부분이므로 업무공백이나 부작용이 없도록 그 절차를 정한 것임

제19조(임직원의 보수 등) ①조합은 임원에 대하여는 보수를 지급하지 아니한다. 다만, 임원의 직무수행으로 발생하는 경비는 지급할 수 있다.

②조합은 유급직원에 대하여 조합이 정하는 별도의 보수규정에 따라 보수를 지급하여야 한다. 이 경우 보수규정은 미리 총회의 인준을 받아야 한다.

③유급직원은 조합의 업무규정이 정하는 바에 따라 조합장이 임명한다. 이 경우 임명결과에 대하여 사후에 총회의 인준을 받아야 하며 인준을 받지 못하면 즉시 해임하여야 한다.

【주】 유급직원에 대한 보수는 사업비에 영향을 미치므로 별도의 보수규정을 마련하여 운영토록 하고 총회의결을 거치도록 한 것이나, 조합의 규모에 따라 규약에 보수에 관한 사항 등을 직접 규정할 수도 있음

제 5 장 기 관

제20조(총회의 설치) ①조합에는 조합원 전원으로 구성하는 총회를 둔다.

②총회는 정기총회·임시총회로 구분하며 조합장이 소집한다.

③정기총회는 매년 1회, 회계연도 종료일로부터 2월 이내에 개최한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 3월 범위내에서 사유와 기간을 명시하여 일시를 변경할 수 있다.

【주】 조합의 내부 사정에 따라 정기총회 일시를 탄력적으로 운영할 수 있도록 한 것이나, 총회소집을 무기한 연기하거나 지체할 수 있도록 하는 것은 바람직하지 못하므로 3월 범위내로 한 것임

④임시총회는 조합장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 조합장은 해당일로부터 2월 이내에 총회를 개최하여야 한다.

1. 조합원 5분의 1 이상이 총회의 목적사항을 제시하여 청구하는 때
2. 이사 3분의 2 이상으로부터 개최요구가 있는 때

⑤제4항의 각호의 규정에 의한 청구 또는 요구가 있는 경우로서 조합장이 2월 이내에 정당한 이유 없이 총회를 소집하지 아니하는 때에는 감사가 지체 없이 총회를 소집하여야 하며, 감사가 소집하지 아니하는 때에는 제4항 각호의 규정에 의하여 소집을 청구한 자의 공동명의로 이를 소집한다.

【주】 일정 비율 이상의 조합원, 이사 또는 감사에게 총회소집요구권을 부여함으로써 조합원의 권익을 보호하도록 함. 이때, 총회소집요구 정족수는 조합원수, 조합의 규모 등에 따라 적절히 정할 수 있을 것임

⑥제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 총회를 개최하거나 일시를 변경하는 경우에는 총회의 목적·안건·일시·장소·변경사유 등에 관하여 미리 이사회회의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 제5항의 규정에 의한 조합장이 아닌 공동명의로 총회를 소집하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦제2항 내지 제5항의 규정에 의하여 총회를 소집하는 경우에는 회의개최 14일전부터 회의목적·안건·일시 및 장소 등을 게시판에 게시하여야 하며 각 조합원에게는 회의개최 7일전까지 등기우편으로 이를 발송, 통지하여야 한다.

⑧총회는 제7항에 의하여 통지한 안건에 대해서만 의결할 수 있다.

제21조(총회의 의결사항) 다음 각호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.

1. 규약의 변경
2. 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
3. 부과금의 금액 및 징수방법
4. 정비사업비의 사용계획 등 예산안
5. 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약
6. 철거업자·시공자·설계자의 선정 및 변경
7. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
8. 조합임원 선임 및 해임(임기중 궐위된 자를 보궐선임하는 경우 제외한다)
9. 정비사업비의 조합원별 분담내역
10. 관리처분계획의 수립 및 변경
11. 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)과 조합 해산시의 회계보고
12. 조합의 합병 또는 해산(사업완료로 인한 해산은 제외한다)
13. 사업시행계획서의 작성 및 변경(법 시행규칙 제43조에 의한 경미한 변경의 경우는 제외한다)
14. 그 밖에 이 규약에서 총회의 의결 또는 인준을 거치도록 한 사항

【주】 조합원의 재산권과 관련된 규약 조문, 계약관계 및 관리처분계획 등 정비사업의 시행에 있어서 핵심적인 사항에 대해서는 가급적 총회에서 조합원 스스로

가 결정하도록 하여야 할 것이며, 그 밖의 조합원에게 경제적으로 부담되는 사항 등 주요 사항을 조합특성에 맞게 정할 수 있음.

제22조(총회의 의결방법) ①총회는 법, 이 규약에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 조합원 과반수 출석으로 개의하고 출석조합원의 과반수 찬성으로 의결한다.

②제1항의 규정에 불구하고 다음 각호에 관한 사항은 조합원 과반수 출석과 출석조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

1. 규약 제○조, 제○조제○항의 개정 및 폐지에 관한 사항
- 2.....
- 3.....

【주】 조합원의 재산권·비용부담에 관한 사항 등 조합원의 권익과 직결되는 중요한 사항을 발췌하여 개의요건 및 의결정족수를 강화할 수 있도록 한 것으로 중요한 규약의 개폐, 그 밖에 중요한 사항을 구체적으로 명시할 수 있음

③조합원은 서면 또는 제10조제2항 각호에 해당하는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면 행사하는 경우에는 제1항 규정에 의한 출석으로 본다.

④조합원은 제3항의 규정에 의하여 출석을 서면으로 하는 때에는 안건내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전일까지 조합에 도착되도록 하여야 한다.

⑤조합원은 제3항의 규정에 의하여 출석을 대리인으로 하고자 하는 경우에는 위임장 및 대리인 관계를 증명하는 서류를 조합에 제출하여야 한다.

⑥총회 소집결과 정족수에 미달되는 때에는 재소집하여야 하며, 재소집의 경우에도 정족수에 미달되는 때에는 이사회로 총회를 갈음할 수 있다(단, 제21조제1호·제2호·제5호 내지 제8호·제10호 및 제12호에 관한 사항은 그러하지 아니하다).

제23조(총회운영 등) ①총회는 이 규약 및 의사진행의 일반적인 규칙에 따라 운영한다.

②의장은 총회의 안건의 내용 등을 고려하여 다음 각호에 해당하는 자등 조합원이 아닌 자를 총회에 참석하여 발언하도록 할 수 있다.

1. 조합직원
2. 정비사업전문관리업자 · 시공자 또는 설계자
3. 그 밖에 의장이 총회운영을 위하여 필요하다고 인정하는 자

③의장은 총회의 질서를 유지하고 의사를 정리하며, 고의로 의사진행을 방해하는 발언 · 행동 등으로 총회질서를 문란하게 하는 자에 대하여 그 발언의 정지 · 제한 또는 퇴장을 명할 수 있다.

④제1항과 제3항의 의사규칙은 이사회에서 정하여 운영할 수 있다.

제24조(이사회설치) ①조합에는 조합의 사무를 집행하기 위하여 조합장과 이사로 구성하는 이사회를 둔다.

②이사회는 조합장이 소집하며, 조합장은 이사회 의장이 된다.

제25조(이사회 사무) 이사회는 다음 각호의 사무를 집행한다.

1. 조합의 예산 및 통상업무의 집행에 관한 사항
2. 총회의 상정안건의 심의·결정에 관한 사항
3. 업무규정 등 조합 내부규정의 제정 및 개정안 작성에 관한 사항
4. 그 밖에 조합의 운영 및 사업시행에 관하여 필요한 사항

제26조(이사회 의결방법) ①이사회는 대리인 참석이 불가하며, 구성원 과반수 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수 찬성으로 의결한다.

②구성원 자신과 관련된 사항에 대하여는 그 구성원은 의결권을 행사할 수 없다.

제27조(감사의 이사회 출석권한 및 감사요청) ①감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다. 다만, 의결권은 가지지 아니한다.

②이사회는 조합운영상 필요하다고 인정될 때에는 감사에게 조합의 업무에 대하여 감사를 실시하도록 요청할 수 있다.

제28조(의사록의 작성 및 관리) 조합은 총회 및 이사회 의사록을 작성하여 청산시까지 보관하여야 하며, 그 작성기준 및 관리 등은 다음 각호와 같다. 다만, 속기사의 속기록일 경우에는 제1호의 규정을 적용하지 아니한다.

1. 의사록에는 의사의 경과, 요령 및 결과를 기재하고 의장 및 출석한 이사가 기명날인하여야 한다.
2. 의사록은 조합사무소에 비치하여 조합원이 향시 열람할 수 있도록 하여야 한다.
3. 임원의 선임과 관련된 총회의 의사록을 관할 시장·군수에게 송부하고자 할 때에는 임원 명부와 그 피선거격을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.

제 6 장 재 정

제29조(조합의 회계) ①조합의 회계는 매년 1월1일(설립인가를 받은 당해년도는 인가일)부터 12월 말일까지로 한다.

②조합의 예산·회계는 기업회계의 원칙에 따르되 조합은 필요하다고 인정하는 때에는 다음 사항에 관하여 별도의 회계규정을 정하여 운영할 수 있다. 이 경우 회계규정을 정할 때는 미리 총회의 인준을 받아야 한다.

1. 예산의 편성과 집행기준에 관한 사항
2. 세입·세출예산서 및 결산보고서의 작성에 관한 사항
3. 수입의 관리·징수방법 및 수납기관 등에 관한 사항
4. 지출의 관리 및 지급 등에 관한 사항

5. 계약 및 채무관리에 관한 사항

6. 그 밖에 회계문서와 장부에 관한 사항

③조합은 매 회계년도 종료일부터 30일내에 결산보고서를 작성한 후 감사의 의견서를 첨부하여 총회에 제출하여 의결을 거쳐야 하며, 결산보고서를 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하고, 조합사무소에 이를 3월 이상 비치하여 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

④조합은 다음 각호의 1에 해당하는 시기에 주식회사의 외부감사에 관한법률 제3조 규정에 의한 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

1. 추진위원회에서 조합으로 인계되기 전까지 납부 또는 지출된 금액이 3억 5천만원 이상인 경우
2. 사업시행계획 승인일전까지 납부 또는 지출된 금액이 7억원 이상인 경우에 승인일부부터 20일 이내
3. 준공검사신청일까지 납부 또는 지출된 금액이 14억원 이상인 경우에 준공검사의 신청일부부터 7일 이내

⑤제4항의 규정에도 불구하고 비용의 납부 및 지출내역에 대하여 조합원 5분의 4 이상 동의할 경우 회계감사를 받지 아니할 수 있다.

⑥조합은 제4항의 규정에 의하여 실시한 회계감사 결과를 회계감사종료일로부터 15일 이내에 시장·군수에게 보고하고, 조합사무소에 이를 비치하여 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제30조(재원) 조합의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 다음 각호에 의하여 조달한다.

1. 조합원이 현물로 출자한 토지 및 건축물
2. 조합원이 납부하는 정비사업비 등 부과금
3. 건축물 및 부대·복리시설의 분양 수입금
4. 조합이 금융기관 및 시공사 등으로부터 조달하는 차입금
5. 대여금의 이자 및 연체료 등 수입금
6. 청산금
7. 그 밖에 조합재산의 사용수익 또는 처분에 의한 수익금

제31조(정비사업비의 부과 및 징수) ①조합은 사업시행에 필요한 비용을 충당하기 위하여 조합원에게 공사비 등 주택사업에 소요되는 비용(이하 “정비사업비”라 한다)을 부과·징수 할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 정비사업비는 총회의결을 거쳐 부과할 수 있으며, 추후 사업시행구역안의 토지 및 건축물 등의 위치·면적·이용상황·환경 등 제반여건을 종합적으로 고려하여 관리처분계획에 따라 공정하게 금액을 조정하여야 한다.

③조합은 납부기한 내에 정비사업비를 납부하지 아니한 조합원에 대하여는 금융기관에서 적용하는 연체금리의 범위 내에서 연체료를 부과할 수 있으며 시장·군수 또는 금융기관에게 정비사업비의 징수를 위탁할 수 있다.

【주】 사업추진을 위한 경비 등 정비사업비의 납부 및 이의 연체에 대한 조합의 처분에 대한 규정을 두어 조합원이 이를 숙지토록 하고, 일부 미납자로 인한 다수 조합원의 피해를 방지할 수 있도록 한 것임

제 7 장 사 업 시 행

제32조(사업시행계획의 동의) 조합은 사업시행계획 승인을 신청하기 전에 조합원 과반수의 동의를 얻어야 한다. 다만 법 시행규칙 제43조에 의한 경미한 변경의 경우 5분의 1이상의 동의를 얻어야 한다.

제33조(이주대책) ①사업시행으로 주택이 철거되는 조합원은 사업을 시행하는 동안 자신의 부담으로 이주하여야 한다.

②조합은 이주비의 지원을 희망하는 조합원에게 조합이 직접 금융기관과 약정을 체결하거나, 시공자와 약정을 체결하여 지원하도록 알선할 수 있다. 이 경우 이주비를 지원받은 조합원은 사업시행구역안의 소유 토지 및 건축물을 담보로 제공하여야 한다.

【주】 이주비에 있어 차입대상에 따라 조정 가능함.

③제2항의 규정에 의하여 이주비를 지원받은 조합원 또는 그 권리를 승계한 조합원은 지원받은 이주비를 주택 등에 입주시까지 시공자(또는 금융기관)에게 환불하여야 한다.

④조합원은 조합이 정하여 통지하는 이주기한 내에 당해 건축물에서 퇴거하여야 하며, 세입자 또는 임시거주자 등이 있을 때에는 당해 조합원의 책임으로 함께 퇴거하도록 조치하여야 한다.

⑤조합원은 본인 또는 세입자 등이 당해 건축물에서 퇴거하지 아니하여 기존 주택 등의 철거 등 사업시행에 지장을 초래하는 때에는 그에 따라 발생하는 모든 손해에 대하여 변상할 책임을 진다.

⑥제5항의 규정에 의하여 조합원이 변상할 손해금액과 징수방법 등은 이사회에서 정하여 총회의 승인을 얻어 당해 조합원에게 부과하며, 이를 기한 내에 납부하지 아니한 때에는 당해 조합원의 권리물건을 환가처분하여 그 금액으로 충당할 수 있다.

【주】 소수 조합원의 의무불이행으로 사업지연 등 다수 조합원의 피해를 초래한 경

우에는 변상책임이 있음을 미리 모든 조합원이 숙지토록 하여 분쟁을 예방하고 사업수행에 원활을 기하기 위한 것임

제34조(지장물 철거 등) ①조합은 관리처분계획 인가 후, 사업시행구역안의 건축물 또는 공작물 등을 철거할 수 있다.

②조합은 제1항의 규정에 의하여 건축물을 철거하고자 하는 때에는 30일 이상의 기간을 정하여 구체적인 철거계획에 관한 내용을 미리 조합원 등에게 통지하여야 한다.

③사업시행구역안의 통신시설·전기시설·급수시설·도시가스시설 등 공급시설에 대하여는 당해 시설물 관리권자와 협의하여 철거기간이나 방법 등을 따로 정할 수 있다.

④조합원의 이주 후 건축법 제27조 규정에 의한 철거 및 멸실신고는 조합이 일괄 위임받아 처리하도록 한다.

제35조(보상의 예외 등) 사업시행구역안의 철거되는 일체의 지장물중 등기 또는 행정기관의 공부에 등재되지 아니한 지장물은 보상대상이 될 수 없다.

제36조(지상권 등 계약의 해지) ①조합은 사업의 시행으로 인하여 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적은 달성할 수 없는 권리자가 계약상 금전의 반환청구권을 조합에 행사할 경우 조합은 당해 금전을 지급할 수 있다.

②조합은 제1항에 의하여 금전을 지급하였을 경우 당해 조합원에게 이를 구상할 수 있으며 구상이 되지 아니 한 때에는 당해 조합원에게 귀속될 건축물을 압류할 수 있으며 이 경우 압류한 권리는 저당권과 동일한 효력을 가진다.

③조합설립인가일 이후에 체결되는 지상권·전세권설정계약 또는 임대차계약의 계약기간에 대하여는 민법 제280조·제281조 및 제312조제2항, 주택임대차보호법 제4조제1항, 상가건물임대차보호법 제9조제1항의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

제37조(매도청구 등) ①조합은 마을조성사업을 시행함에 있어 법 제57조제2항의 규정에 의한 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자(건축물 또는 토지만 소유한 자를 포함한다)의 토지 및 건축물에 대하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한법률 제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다. 이 경우 정비사업 결의는 조합설립의 동의로 보며, (구분)소유권 및 토지사용권은 사업시행구역안의 매도청구의 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.

②제1항에 의한 매도청구시 매도청구의 소에 관한 조합측 당사자는 조합장에게 있다.

제38조(소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분) ① 조합은 사업을 시행함에 있어 조합설립인가일 현재 토지 또는 건축물의 소유자의 소재 확인이 현저히 곤란한 경우 전국적으로 배포되는 2 이상의 일간신문에 2회 이상 공고하고, 그 공고한 날

부터 30일 이상이 지난 때에는 그 소유자의 소재 확인이 현저히 곤란한 토지 또는 건축물의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 그 감정평가액은 조합이 정하는 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다) 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

②사업을 시행함에 있어 조합설립인가일 현재 조합원 전체의 공동소유인 토지 또는 건축물에 대하여는 조합소유의 토지 또는 주택 등으로 보며 이를 관리처분계획에 명시한다.

제 8 장 관리처분계획

제39조(분양통지 및 공고 등) 조합은 사업시행계획 승인의 고시가 있는 날부터 21일 이내에 다음 각호의 사항을 토지 등 소유자에게 통지하고, 해당지역에서 발간되는 (2 또는 1)이상의 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 제9호의 사항은 통지하지 아니하고, 제3호 및 제6호의 사항은 공고하지 아니한다.

1. 사업시행계획 승인의 내용
2. 사업의 종류 · 명칭 및 정비구역의 위치 · 면적
3. 분양신청서
4. 분양신청기간 및 장소
5. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
6. 개략적인 부담금 내역
7. 분양신청자격
8. 분양신청방법
9. 토지 등 소유자 외의 권리자의 권리신고방법
10. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치
11. 그 밖에 시 · 도 조례가 정하는 사항

【주】 분양신청·계약 및 이와 관련한 조합원의 권리·의무 등을 철저히 고지·공고하도록 하되, 분양신청을 하지 않을 경우 청산토록 명시하고 있는 바, 조합은 선의의 피해자가 없도록 하기 위해 추가적인 통지방법을 강구 할 수 있음

제40조(분양신청 등) ①제39조제4호의 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 한다. 다만, 조합은 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단되는 경우에는 분양신청기간을 20일 범위 이내에서 연장할 수 있다.

②토지 또는 건축물을 분양받고자 하는 조합원은 분양신청서에 소유권의 내역을 명

시하고, 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 등 그 권리를 입증할 수 있는 증명서류를 조합에 제출하여야 한다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 분양신청서를 우편으로 제출하고자 할 경우에는 그 신청서가 분양신청 기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있도록 등기우편 등으로 제출하여야 한다.

④조합은 조합원이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산 한다. 그 금액은 조합이 정하는 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자
2. 분양신청을 철회한 자
3. 수립된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자

⑤조합원은 관리처분계획수립 후 ○일 이내에 분양계약체결을 하여야 하며 분양계약체결을 하지 않는 경우 제4항의 규정을 준용한다.

【주】 관리처분계획수립 후 조합은 분양계약체결 장기화를 방지하기 위해 계약체결과 관련하여 일정기간을 정할 수 있음.

제41조(보류지) 분양대상의 누락, 착오 등의 사유로 인한 관리처분계획의 변경과 소송 등의 사유로 향후 추가분양이 예상되는 경우 분양하는 주택 및 토지, 부대시설의 일부를 보류지로 정할 수 있다.

제42조(관리처분계획의 기준) 1. 조합원이 출자한 종전의 토지 및 건축물의 가격/면적을 기준으로 새로이 건설되는 주택 등을 분양함을 원칙으로 한다.

2. 사업시행 후 분양받을 건축물의 면적은 분양면적(전용면적+공유면적)을 기준으로 하며, 1필지의 대지위에 2인 이상에게 분양될 건축물이 설치된 경우에는 건축물의 분양면적의 비율에 의하여 그 대지소유권이 주어지도록 하여야 한다. 이 경우 토지의 소유관계는 공유로 한다.
3. 조합원에게 분양하는 주택의 규모는 건축계획을 작성하여 사업시행계획 승인을 받은 후 평형별로 확정한다.
4. 조합원에 대한 신축건축물의 평형별 배정에 있어 조합원 소유 종전건축물의 가격·면적·유형·규모 등에 따라 우선순위를 정할 수 있다.
5. 조합원이 출자한 종전의 토지 및 건축물의 면적을 기준으로 산정한 주택의 분양대상면적과 사업시행 후 조합원이 분양받을 주택의 규모에 차이가 있을 때에는 당해 사업계획서에 의하여 산정하는 평형별 가격을 기준으로 환산한 금액의 부과 및 지급은 제50조 및 제51조의 규정을 준용한다.
6. 사업시행구역 안에 건립하는 상가 등 부대·복리시설은 조합이 시공자와 협의하

여 별도로 정하는 약정에 따라 공동주택과 구분하여 관리처분계획을 수립할 수 있다.

7. 조합원에게 공급하고 남은 잔여주택이 있는 경우에는 일반에게 분양하며, 그 잔여주택의 공급시기와 절차 및 방법 등에 대하여는 “농어촌생활환경정비사업으로 조성된 용지 및 농어촌주택 등의 분양업무 처리규정”이 정하는 바에 따라야 한다.
8. 1세대가 1 이상의 주택을 소유한 경우 1주택을 공급하고 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.
9. 부대·복리시설(부속 토지를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)의 소유자에게는 부대·복리시설을 공급한다. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 부대·복리시설의 소유자에게 1주택을 공급할 수 있다.
 - 가. 새로운 부대·복리시설을 공급받지 아니하는 경우로서 종전의 부대·복리시설의 가액이 분양주택의 최소분양단위규모 추산액에 총회에서 정하는 비율(정하지 아니한 경우에는 1로 한다)을 곱한 가액 이상일 것
 - 나. 종전 부대·복리시설의 가액에서 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액을 차감한 금액이 분양주택의 최소분양단위규모 추산액에 총회에서 정하는 비율을 곱한 가액 이상일 것
 - 다. 새로이 공급받는 부대·복리시설의 추산액이 분양주택의 최소분양단위규모 추산액 이상일 것
 - 라. 조합원 전원이 동의한 경우
10. 종전의 주택 및 부대복리시설(부속되는 토지를 포함한다)의 평가는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평가한 금액으로 한다.
11. 분양예정인 주택 및 부대복리시설(부속되는 토지를 포함한다)의 평가는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평가한 금액으로 한다.
12. 그 밖에 관리처분계획을 수립하기 위하여 필요한 세부적인 사항은 관계규정 등에 따라 조합장이 정하여 이사회의 의결을 거쳐 시행한다.

제43조(분양받을 권리의 양도 등) ① 조합원은 조합원의 자격이나 권한, 입주자로 선정된 지위 등을 양도한 경우에는 조합에 변동 신고를 하여야 하며, 양수자에게는 조합원의 권리와 의무, 자신이 행하였거나 조합이 자신에게 행한 처분·절차, 청산시 권리의무에 범위 등이 포괄승계됨을 명확히 하여 양도하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 사업시행구역안의 토지 또는 건축물에 대한 권리를 양도 받은 자는 등기부등본 등 증명서류를 첨부하여 조합에 신고하여야 하며, 신고하지 아니하면 조합에 대항할 수 없다.

③조합은 조합원의 변동이 있는 경우 변경의 내용을 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수에 신고하여야 한다.

【주】 조합설립인가 당시의 제출서류에 변동이 있을 때에는 반드시 변경인가를 받아야 하는 점을 감안하여, 이를 정확히 숙지토록 하기 위하여 동 내용을 추가로 규정한 것임

제44조(관리처분계획의 공람 등) ①조합은 관리처분계획을 수립하기 전에 관계서류의 사본을 30일 이상 토지등소유자에게 공람하고 다음 각호의 사항을 각 조합원에게 통지하여야 한다.

1. 관리처분계획의 개요
2. 주택 및 토지지분면적 등 분양대상 물건의 명세
3. 그 밖에 조합원의 권리·의무와 이의신청 등에 관한 사항

②조합원은 제1항의 규정에 의한 통지를 받은 때에는 조합에서 정하는 기간 안에 관리처분계획에 관한 이의신청을 조합에 제출 할 수 있다.

③조합은 제2항의 규정에 의하여 제출된 조합원의 이의신청내용을 검토하여 합당하다고 인정되는 경우에는 관리처분계획의 수정 등 필요한 조치를 취하고, 그 조치 결과를 공람·공고 마감일부터 10일 안에 당해 조합원에게 통지하여야 하며, 이의신청이 이유없다고 인정되는 경우에도 그 사유를 명시하여 당해 조합원에게 통지하여야 한다.

【주】 관리처분계획의 수립에 있어서 합당한 의견일 경우에는 조합원의 의사가 최대한 반영될 수 있도록 한 것임

④조합은 제3항의 규정에 따라 관리처분계획을 수정한 때에는 총회의 의결을 거쳐 확정된 후 그 내용을 각 조합원에게 통지하여야 한다.

⑤조합원의 대지추첨방식은 총회에서 정하며, 공정하게 실시하여야 한다.

제45조(관리처분계획의 통지 등)①조합은 관리처분계획 수립이 있을 때에는 지체없이 다음 각호의 사항을 분양신청을 한 각 조합원에게 통지하여야 한다.

1. 사업의 명칭
2. 사업시행구역의 면적
3. 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지
4. 관리처분계획수립일
5. 분양대상자별로 기존의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격과 분양예정인 토지 또는 건축물의 명세 및 추산가액

②관리처분계획의 수립이 있을 때에는 종전의 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 이전의 고시가 있는 날(이하 “이전고시일”이라 한다)까지 종전

의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 조합의 동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니한다.

제 9 장 완료조치

제46조(준공인가 및 입주통지 등) ①조합은 관할 시장·군수로부터 준공인가증을 교부 받은 때에는 지체없이 조합원에게 입주하도록 통지하여야 한다.

②조합은 제1항의 규정에 의하여 입주통지를 한 때에는 통지된 날부터 1월 이내에 소유자별로 통지내용에 따라 등기신청을 할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 하며, 토지 및 건축물중 일반분양분에 대해서는 조합명의로 등기한 후 매입자가 이전등기 절차를 이행하도록 하여야 한다.

제47조(이전고시 등) ①조합은 공사의 완료고시가 있을 때에는 지체없이 토지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 조합원과 일반분양자에게 이전하여야 한다. 다만, 사업의 효율적인 추진을 하는데 필요한 경우에는 당해사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 토지 및 건축물별로 이를 분양받을 자에게 이전할 수 있다.

②조합은 제1항의 규정에 의하여 건축물을 이전하고자 하는 때에는 조합원과 일반분양자에게 통지하고 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 시장·군수에게 보고하여야 한다.

제48조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정) 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 관한 지상권·전세권·저당권 또는 등기된 임차권과 주택임대차보호법 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 분양받은 토지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.

제49조(등기절차 등) 조합은 제47조제2항의 규정에 의한 이전의 고시가 있을 때에는 지체없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다.

제50조(청산금 등) ①토지 또는 건축물을 분양받은 자가 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격과 분양받은 토지 또는 건축물의 가격사이에 차이가 있는 경우에는 조합은 이전고시일 후에 그 차액에 상당하는 금액(이하 “청산금”이라 한다)을 분양받은 자로부터 징수하거나 분양받은 자에게 지급하여야 한다. 다만, 분할징수 및 분할지급에 대하여 총회의 의결을 거쳐 따로 정한 경우에는 관리처분계획인가후부터 이전고시일까지 일정기간별로 분할징수하거나 분할 지급할 수 있다.

②제1항의 규정을 적용함에 있어서 종전에 소유하고 있던 토지 또는 건축물의 가격

과 분양받은 토지 또는 건축물의 가격은 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

③제2항의 분양받은 토지 또는 건축물의 가격산정에 있어 다음 각호의 비용을 가산한다. 다만, 보조금은 이를 공제하여야 한다.

1. 조사측량설계 및 감리에 소요된 비용
2. 공사비
3. 정비사업의 관리에 소요된 등기비용·인건비·통신비·사무용품비·이자 그 밖에 필요한 경비
4. 용자금이 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액
5. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치에 소요된 비용
6. 안전진단의 실시, 정비사업전문관리업자의 선정, 회계감사, 감정평가비용
7. 그 밖에 정비사업추진과 관련하여 지출한 비용으로서 총회에서 포함하기로 정한 것

제51조(청산금의 징수방법) ①청산금을 납부하지 않은 조합원이 있을 경우 조합은 청산금 납부요청을 2회 이상 최고하고 최고최종일로부터 1월 이내 시장·군수에게 청산금과 연체료의 징수를 위탁할 수 있다.

②청산금을 지급받을 조합원이 이를 받을 수 없거나 거부한 때에는 조합은 그 청산금을 공탁한다.

③청산금을 지급받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 이전고시일 다음 날부터 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸한다.

제52조(조합의 해산) ①조합은 준공인가를 받은 날로부터 1년 이내에 이전고시 및 건축물 등에 대한 등기절차를 완료하고 총회 또는 대의원회를 소집하여 해산 의결을 하여야 하며, 해산을 의결한 경우 시장·군수에게 신고하여야 한다.

②조합이 해산의결을 한 때에는 해산의결 당시의 임원이 청산인이 된다.

③조합이 해산하는 경우에 청산에 관한 업무와 채권의 추심 및 채무의 변제 등에 관하여 필요한 사항은 민법의 관계규정에 따른다.

제53조(청산인의 임무) 청산인은 다음 각호의 업무를 성실히 수행하여야 한다.

1. 현존하는 조합의 사무종결
2. 채권의 추심 및 채무의 변제
3. 잔여재산의 처분
4. 그 밖에 청산에 필요한 사항

제54조(채무변제 및 잔여재산의 처분) 청산 종결후 조합의 채무 및 잔여재산이 있을 때에는 해산당시의 조합원에게 분양받은 토지 또는 건축물의 부담비용 등을 종합적

으로 고려하여 형평이 유지되도록 공정하게 배분하여야 한다.

제55조(관계서류의 이관) 조합은 사업을 완료하거나 폐지한 때에는 시·도조례가 정하는 바에 따라 관계서류를 시장·군수에게 인계하여야 한다.

제 10 장 보 칙

제56조(관련자료의 공개와 보존) ① 조합은 사업시행에 관하여 다음 각호의 서류 및 관련자료를 인터넷 등을 통하여 공개하여야 하며, 조합원의 공람요청이 있는 경우에는 이를 공람시켜 주어야 한다. 다만, 개인비밀의 보호, 자료의 특성상 인터넷 등에 공개하기 어려운 사항은 개략적인 내용만 공개할 수 있다.

1. 규약
2. 설계자·시공자 및 정비사업전문관리업자의 선정계약서
3. 총회의사록
4. 추진위원회, 조합의 이사회 의사록
5. 사업시행계획서
6. 관리처분계획서
7. 당해 사업의 시행에 관한 행정기관의 문서
8. 회계감사결과

② 조합 또는 정비사업전문관리업자는 총회 또는 중요한 회의가 있을 때에는 속기록 녹음 또는 영상자료를 만들어 이를 청산시까지 보관하여야 한다.

③ 조합원이 제1항 각호의 사항을 열람하고자 하는 때에는 서면으로 열람을 요청하여야 하며, 조합은 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

제57조(약정의 효력) 조합이 사업시행에 관하여 시공자 및 설계자, 정비사업전문관리업자와 체결한 약정은 관계법령 및 이 규약이 정하는 범위안에서 조합원에게 효력을 갖는다.

제58조(마을정비조합설립추진위원회 행위의 효력) 조합설립인가일 전에 조합의 설립과 사업시행에 관하여 추진위원회가 행한 행위는 관계법령 및 이 규약이 정하는 범위 안에서 조합이 이를 승계한 것으로 본다.

제59조(규약의 해석) 이 규약의 해석에 대하여 이견이 있을 경우 일차적으로 이사회에서 해석하고, 그래도 이견이 있을 경우는 총회에서 해석한다.

【주】 이 규약의 해석상 다툼이 있을 경우를 대비하여 해석에 관한 권한을 미리 규정한 것으로, 이사회, 총회의 해석에도 이견이 있을 경우는 관할 행정기관의 해석이나 법원의 판결에 따를 수 밖에 없을 것임

제60조(소송 관할 법원) 조합과 조합원간에 법률상 다툼이 있는 경우 소송관할 법원은 조합소재지 관할 법원으로 한다.

제61조(민법의 준용 등) ① 조합에 관하여는 농어촌정비법에 규정된 것을 제외하고는 민법 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

② 법, 민법, 이 규약에서 정하는 사항 외에 조합의 운영과 사업시행 등에 관하여 필요한 사항은 관계법령 및 관련행정기관의 지침·지시 또는 유권해석 등에 따른다. 다만, 이 규약이 법령의 개정으로 변경하여야 할 경우 규약의 개정절차에 관계없이 변경되는 것으로 본다. 그러나 관계법령의 내용이 임의규정인 경우에는 그러하지 아니하다.

부 칙

이 규약은 ○○시·군의 ○○마을정비조합 설립인가를 받은 날부터 시행한다.

<별지 1>

○○마을정비조합 가입동의서

1. 토지 및 주택 구분소유자 인적사항

성 명		주민등록번호	-
주민등록상 현주소		전화번호	() -

2. 소유토지 및 주택 구분소유권 현황

소유권 위치			
등기상 건축물지분	m ²	등기상 토지지분	m ²

3. 조합설립 및 정비사업 내용 동의

가. 신축건축물의 설계개요

토지면적 (공부상면적)	건축연면적	규 모	기 타
m ²	m ²		

나. 건축물철거 및 신축비용 개산액

철 거 비	신 축 비	기타사업비용	합 계

다. 나목의 비용의 분담사항

- (1) 조합규약에 따라 경비를 부과하고 징수하며, 관리처분계획수립후 분할징수· 지급하고, 조합청산시 청산금을 최종 확정함
- (2) 조합원의 소유자산의 가치를 조합규약이 정하는 바에 따라 산정하여 형평의 원칙에 의거 조합규약에서 규정한 관리처분기준에 따라 비용 및 수익을 균등하게 부담·배분함
- (3) 시공자에 지급할 공사금액 및 사업 관련 제반비용은 주택 및 부대복리시설의 일반분양 수입금과 조합원총회에서 결의되거나 서면동의를 한 조합원분담금으로 우선 충당하고, 부족금이 발생할 경우 조합규약 및 관리처분기준에 따라 공평하게 분담함

라. 신축건축물 구분소유권의 귀속에 관한 사항

- (1) 조합규약의 관리처분기준에 따르며, 토지 및 주택을 소유한 조합원의 신축 건축물에 대한 분양평형 결정은 조합원 분양신청 및 종전권리가액의 다액순에 의하고 대지위치결정은 조합규약 제__조의 규정에 의한 추첨 등에 의한다. 단 경합이 있는 경우에는 조합규약 및 관리처분기준에 의한 방법에 따름

- (2) 상가 등 복리시설의 소유자는 조합규약 및 관리처분기준에 의하여 종전 토지 및 건축물의 가치를 고려하여 새로이 설치되는 복리시설을 공급받되, 동·호수 결정은 관리처분계획이 정하는 바에 따른다. 단, 복리시설을 설치하지 아니하는 경우 또는 조합규약 제__조에 해당하는 경우 주택을 공급받을 수 있음
- (3) 사업시행 후 분양받을 주택 등의 면적은 분양면적(전용면적+공용면적)을 기준으로 하며, 토지는 분양받은 주택 등의 면적비례에 따라 공유지분으로 분양함
- (4) 조합원에게 우선분양하고 남은 잔여주택 및 상가 등 복리시설은 관계법령과 조합정관이 정하는 바에 따라 일반분양함
- (5) 토지 및 건축물은 사업완료 후 입주조합원에게 개별등기함

4. 조합장 선정동의

본 조합의 대표자(조합장)는 조합원총회에서 조합규약에 따라 선출된 자를 조합장으로 하는데 동의함

5. 조합규약 승인 동의

조합규약에 동의하고 그 조합규약을 신의성실의 원칙에 의거 준수하며 조합규약이 정하는 바에 따라 조합규약이 변경되는 경우 이의 없이 따를 것에 동의함

*** 조합규약 간인은 임원 및 감사 날인으로 대체하는 것에 동의함.**

6. 사업계획 동의

○○마을정비조합에서 작성한 사업계획서(안)(추후 사업계획에 따라 변경될 수 있음)을 충분히 숙지하고 사업계획서(안)와 같이 마을조성사업을 하기로 동의함

7. 동의내용

위와 같이 본인은 ○○마을조성사업 마을정비구역안의 토지 등 소유자로서 제3호 내지 제6호의 사항을 숙지하고, 동의하며 ○○마을정비조합에 가입하고자 합니다. 아울러 제3호의 “조합설립 및 정비사업 내용 동의”는 사업시행인가내용, 시공자 등과의 계약내용 및 제 사업비 지출내용에 따라 변경될 수 있으며, 동내용이 변경되거나 이에 따라 조합원 청산금 등의 조정이 필요할 경우 추후 조합원 총회에서 의결된 내용으로 변경키로 하고 조합원 총회에서 결정된 내용에 대하여 별도로 동의서 제출없이 본 동의서로 갈음하는 것에 동의합니다.

※ 첨부 : 조합원 인감증명서 1통.

(사용용도: 조합설립, 조합규약, 사업계획동의용)

년 월 일

위 동의자 :

(인) 인감날인

○○마을정비조합 귀중

<별지 2>

대표조합원 선임동의서

□. 소유권 현황

소유권 위치			
등기상 건축물지분(면적)	m ²	등기상 토지지분(면적)	m ²

상기 소유 물건의 공동소유자는 ○○○을 대표조합원으로 선임하고 ○○마을정비조합과 관련한 소유자로서의 법률행위는 대표소유자가 행하는데 동의합니다.

년 월 일

○ 대표자(선임수락자)

성 명 : (인) 날인

주민등록번호 :

전 화 번 호 :

○ 위임자(동의자)

① 성 명 : (인)인감날인

주민등록번호 :

전 화 번 호 :

② 성 명 : (인)인감날인

주민등록번호 :

전 화 번 호 :

③ 성 명 : (인)인감날인

주민등록번호 :

전 화 번 호 :

첨부 : 대표자 및 위임자 인감증서 각1부

○○마을정비조합 귀중

제3장

입주예정자 모집 및 분양

가. 입주예정자 모집

- 모집 시기 : 사업신청 전
- 모집 최소가구수 : 20호, 총계획가구수의 80%, 도시민 50%
(모두 충족하여야 함)
- 모집 방법 : 동호회, 향우회, 웰촌포탈 등 다양한 홍보를 통하여 모집

나. 분양 신청

- 분양방법 : 사업시행자는 주택 등을 분양할 경우 함께 분양하여야 한다. 다만, 농어촌생활환경정비사업의 목적 달성에 저해하지 아니하는 범위 안에서 조성용지만 따로 분양할 수 있다.
- 분양시기 : 사업시행자가 농어촌 주택 등을 공급할 경우에는 마을조성사업 시행계획의 승인을 받은 때에 분양할 수 있다. 다만, 마을정비계획에서 분양 또는 임대시기를 따로 정한 경우에는 그 계획에 따라 분양 또는 임대할 수 있다.
- 분양광고 : 사업시행자가 농어촌 주택 등을 분양하고자 할 때에는 분양신청 접수 개시 7일 이전에 공고사항을 1개 이상의 일간신문과 사업시행지역 안의 시·군청 또는 읍·면사무소 게시판에 공고하여야 한다.
- 분양신청 및 접수 : 농어촌 주택 등의 분양대상자는 분양신청 접수 마감일 까지 분양신청서와 함께 필요한 서류를 제출하여야 하며, 또한 분양가격의 100분의10에 해당하는 분양신청금을 납부하여야 한다.

다. 분양 당첨자 선정 및 발표

○ 당첨자 선정

농어촌 주택 등의 당첨자 선정은 분양대상자와 분양우선순위에 따라 결정하되 동일순위 신청자 중 경합이 있는 필지는 추첨에 의하며, 선순위에서 미달될 경우 차순위 해당자에게 분양한다. 사업시행자가 당첨자를 추첨할 때에는 분양신청자 3인 이상과 관계공무원 1인 이상을 입회시켜야 한다.

○ 당첨자 발표

사업시행자는 당첨자 선정 즉시 개별 통보하고, 명단 및 계약에 관한 사항 등을 사업시행지역 안의 시·군청 또는 읍·면사무소 게시판에 공고하여야 하며, 당첨자 관리대장에 기록관리 하여야 한다. 분양신청자 중 당첨되지 아니한 자의 분양신청금은 당첨자 선정일로 부터 10일 이내에 직접 당사자에게 반환하여야 한다.

라. 계약체결 및 분양대금 납부

○ 계약체결

사업시행자 또는 위탁사업자는 표준분양계약서를 참조하여 당첨자로 선정된 자와 계약을 체결하여야 한다. 이때 당첨자로 선정된 자가 정당한 이유 없이 사업시행자가 정한 기간내에 계약을 체결하지 아니할 때에는 당첨권을 포기한 것으로 간주하여 분양을 취소할 수 있다.

○ 분양대금 납부

농어촌 주택 등의 분양대금은 분양신청금, 계약금, 중도금, 잔금으로 구분하여 다음 각 호와 같이 납부하게 하여야 한다. 중도금 및 잔금 납부시기는 사업지구의 여건을 고려하여 사업시행자가 결정한다. 주택 및 기타시설물을 건축하여 분양하는 경우 건축에 지원되는 융자금은 중도금, 잔금의 일부로 대체할 수 있으며, 사업시행자는 융자금 대출에 대한 청구 및 수령권한을 입주예정자로부터 위임받아 분양대금으로 충당하게 할 수 있다. 분양대금의 납부는 은행 등 금융기관에 납부하게 할 수 있다.

○ 분양계약의 해제

사업시행자는 입주 및 분양예정자가 허위, 기타 부정한 방법 등에 해당하는 경우에는 분양계약 체결을 해제할 수 있다.

○ 납부지연 이자

입주예정자 및 분양자가 약정기일내에 분양대금을 납부하지 아니할 때에는 농협중앙회 일반자금의 대출금 연체이율을 적용한 연체이자를 납부하게 할 수 있다.

○ 위약금 및 분양대금의 반환

분양대상자의 귀책사유로 인하여 분양계약이 해제된 경우에는 위약금이 부과될 수 있으며, 위약금은 사업시행자에게 귀속한다.

마. 농어촌 주택 등의 전매 제한

○ 전매 제한

마을조성사업의 조성용지를 공급받은 자는 그 용지를 공급받은 용도대로 농어촌 주택이나 그 밖의 시설물을 건축하여 소유권 이전등기를 완료하기 전까지는 이를 전매(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)할 수 없다. 다만, 조성용지를 공급받은 자의 생업상의 사정 등의 경우에는 그러하지 아니하다.

○ 환매 특약

마을조성사업의 조성용지를 전매하는 경우, 사업시행자는 조성용지의 공급 당시 가액과 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액을 지급하고 그 조성용지를 환매할 수 있다.

[붙임]

농어촌생활환경정비사업으로 조성된 용지 및 농어촌주택 등의 분양업무 처리규정

제 정 2009. 8. 31. 농림수산식품부훈령 제126호

개 정 2009.12. 10. 농림수산식품부훈령 제179호

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 농어촌정비법에 따라 농어촌생활환경정비사업시행에 따른 조성용지, 농어촌주택 및 그 밖의 시설물 등의 분양방법과 그 절차 등에 관하여 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “농어촌”이란 「농어업·농어촌 및 식품산업기본법」 제3조제5호에 따른 농어촌을 말한다.
2. “조성용지”란 농어촌생활환경정비사업으로 조성·공급되는 용지로서 택지개발촉진법 제2조에 따른 주택건설용지 및 공공시설용지를 말한다.
3. “건축물”이란 농어촌생활환경정비사업으로 시행한 조성용지에 건축법 제2조에 의거 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등을 말한다.
4. “농어촌 주택(이하 주택이라 한다.)이란 농어촌정비법 제2호 규정에 의한 농어촌지역과 준농어촌지역에 위치하고 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물(이에 부속되는 건축물 및 토지를 포함한다)을 말하며, 주택법 제2조제1호의 규정에 의한 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
5. “그 밖의 시설물”이란 근린생활시설, 업무시설, 판매시설 등 건축법 제2조제2항에 따른 시설물을 말한다.
6. “사업시행자”란 농어촌정비법 제56조에 따른 시행자를 말한다.

제2장 농어촌 주택 등의 분양

제3조(분양계획 수립) 사업시행자는 “조성용지, 농어촌 주택, 그 밖의 시설물”(이하 “농어촌 주택 등”이라 한다)의 분양하려면 다음 각 호의 사항을 포함하는 분양계획을 수립하여야 한다.

1. 분양하려는 시설물 등의 명세

2. 분양대상자의 자격
3. 분양시기, 방법 및 조건
4. 분양가격
5. 분양신청 절차
6. 사업시행자 및 그 주소
7. 기타 필요한 사항

제4조(분양방법 및 분양시기) ① 사업시행자는 주택등을 분양할 경우 함께 분양하여야 한다. 다만, 농어촌생활환경정비사업의 목적 달성에 저해하지 아니하는 범위안에서 조성용지만 따로 분양할 수 있다.

② <삭제>

③ <삭제>

④ 사업시행자가 농어촌 주택 등을 공급할 경우에는 농어촌정비법 제59조에 따른 생활환경정비사업 시행계획의 승인을 받은 때에 분양할 수 있다. 다만, 농어촌정비법 제101조에 따른 마을정비계획에서 분양 또는 임대시기를 따로 정한 경우에는 그 계획에 따라 분양 또는 임대할 수 있다.

제5조(건설원가 산정) 농어촌 주택 등의 건설원가는 원가산정시점의 농어촌생활환경정비사업의 기집행액과 집행예정액 및 부대비를 합산하여 산정하며, 구성요소와 산정기준은 별표1과 같다.

제6조 < 삭제 >

제7조(분양가격의 결정) 농어촌 주택 등을 분양할 때의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 2명 이상의 감정평가업자가 제5조에 따른 건설원가에서 보조금액을 제외한 금액을 기초로 하여 평가한 금액을 산술평균하여 정한다. 다만, 분양가격이 확정되기 전에 공급계약을 체결하는 경우에는 계약 당사자 간 합의하에 추정금액을 기준으로 계약을 체결할 수 있고, 분양가격이 확정되는 때에 정산할 수 있다.

제8조(분양가격의 차등적용) (삭제)

제9조(분양대상자와 분양우선순위) ① 사업시행자는 농어촌 주택 등을 분양할 때에는 주택은 1세대 1주택(필지), 주택 이외의 시설물은 분양계획에 정하여진 용도에 따라 1세대 1개 시설을 원칙으로 분양한다.

② 사업시행자는 농어촌생활환경정비사업으로 시행한 농어촌 주택 등을 별표2에 따라 분양하고, 공동주택건설을 위해 조성용지로 분양할 경우에는 별표3에 따라 분양하여야 한다.

③ 제2항의 분양대상자가 주택과 주택 이외의 건축물을 함께 분양 받고자 할 경우, 주택을 우선순위로 분양받은 자는 주택이외의 건축물에 대한 우선순위를 상실한다. 또한 주택 이외의 건축물을 우선순위로 분양받은 자는 주택에 대한 우선순위를 상실한다. 다만, 당해 사업시행 전 사업지구 내 주택과 주택 이외의 건축물을 소유하고 사업시행계획고시일 이전 1년 이상 영위 하던 자는 주택과 기타시설물에 대하여 우선순위를 갖는다.

제10조(분양공고) 사업시행자가 놓어촌 주택 등을 분양하고자 할 때에는 분양 신청 접수 개시 7일 이전에 다음 각 호의 사항을 1개 이상의 일간신문과 사업시행지역 안의 시·군청 또는 읍·면사무소 게시판에 공고하여야 한다.

1. 분양 하려는 시설물 등의 명세
2. 분양 대상자의 자격
3. 분양시기, 방법 및 조건
4. 분양가격
5. 분양신청절차
6. 사업시행자 및 그 주소
7. 분양신청 구비서류
8. 분양대금의 납부방법 및 시기
9. 계약체결 불이행시 조치사항
10. 계약의 취소에 관한 사항
11. 분양신청금 환부에 관한 사항
12. 기타 필요한 사항

제11조(분양신청 및 접수) ① 놓어촌 주택 등의 분양대상자는 분양신청 접수 마감일까지 분양신청서와 함께 다음 각 호의 서류를 제출하여야 하며, 또한 분양가격의 100분의10에 해당하는 분양신청금을 납부하여야 한다.

1. 분양신청금 납부필증
 2. 주민등록등본(분양모집공고일전 1개월 내에 발행한 것)
 3. 인감증명서 1통(대리신청의 경우에 한한다.)
 4. 무주택을 입증하는 서류(해당자에 한한다.)
 5. 기타 우선순위 입증에 필요한 서류(해당자에 한한다.)
- ② 제1항의 분양신청금은 은행 등 금융기관에 위탁하여 수납하게 할 수 있다.
 ③ 사업시행자가 분양신청서를 접수할 때에는 구비서류를 검사하여 이상이 없을 경우 분양신청접수대장에 기록하고 접수번호를 부여하여 접수증을 교

부하여야 한다.

제12조(당첨자의 선정) ① 농어촌 주택 등의 당첨자 선정은 제9조의 분양대상자와 분양우선순위에 따라 결정하되 동일순위 신청자 중 경합이 있는 필자는 추첨에 의하며, 선순위에서 미달될 경우 차순위 해당자에게 분양한다.

② 사업시행자가 당첨자를 추첨할 때에는 분양신청자 3인 이상과 관계공무원 1인 이상을 입회시켜야 한다.

제13조(당첨자 발표) ① 사업시행자는 당첨자 선정 즉시 개별 통보하고, 명단 및 계약에 관한 사항 등을 사업시행지역 안의 시·군청 또는 읍·면사무소 게시판에 공고하여야 하며, 당첨자 관리대장에 기록관리 하여야 한다.

② 분양신청자 중 당첨되지 아니한 자의 분양신청금은 당첨자 선정일로 부터 10일 이내에 직접 당사자에게 반환하여야 한다.

제3장 분양관리

제14조(계약체결) ① 사업시행자 또는 위탁사업자는 별표4의 표준분양계약서를 참조하여 당첨자로 선정된 자와 계약을 체결하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 계약을 체결하고자 할 때에는 다음 각 호의 서류를 제출토록 하여야 한다.

1. 분양신청 접수증
2. 계약금 납부필증
3. 인감증명서 1통(부동산 계약용으로 계약체결일전 1개월내에 발행한 것)

③ 당첨자로 선정된 자가 정당한 이유없이 사업시행자가 정한 기간내에 계약을 체결하지 아니할 때에는 당첨권을 포기한 것으로 간주하여 분양을 취소할 수 있다.

제15조(분양대금의 납부) ① 농어촌 주택 등의 분양대금은 분양신청금, 계약금, 중도금, 잔금으로 구분하여 다음 각 호와 같이 납부하게 하여야 한다.

1. 계약금은 분양가격의 100분의10으로 하고, 계약체결시 납부 하여야 한다. 단, 기납부한 분양신청금은 계약금으로 대체한다.
2. 중도금은 분양가격의 100분의60 이내로 하며, 분할납부하게 할 수 있다.
3. 잔금은 확정측량결과에 따라 최종준공에 의한 정산금액으로 하며, 계약서에 정한 기간까지 납부하게 하여야 한다. 다만, 사업시행자의 사정으로 인하여 소유권이전등기 등의 절차가 늦어질 경우 상호 협의하여 잔금납부기간을 연기할 수 있다.

② 제1항의 중도금 및 잔금 납부시기는 사업지구의 여건을 고려하여 사업시행자가 결정한다.

③ 주택 및 기타시설물을 건축하여 분양하는 경우 건축에 지원되는 용자금 은 중도금, 잔금의 일부로 대체할 수 있으며, 사업시행자는 용자금 대출에 대한 청구 및 수령권한을 입주예정자로부터 위임받아 분양대금으로 충당하게 할 수 있다.

④ 제1항에 의한 분양대금의 납부는 은행 등 금융기관에 납부하게 할 수 있다.

제16조(계약조건 등) ① 사업시행자가 작성하는 농어촌 주택 등의 분양계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 분양가격과 계약금, 중도금, 잔금의 납부시기에 관한 사항
2. 농어촌 주택 등의 용도(종류), 모형, 평형, 위치에 관한 사항
3. 분양대금의 연체에 관한 사항
4. 해약조건 및 위약금에 관한 사항
5. 제세공과금, 등기비용 등 비용부담에 관한 사항
6. 기타 필요한 사항

② 제1항의 분양계약서는 제20조 제1항 규정에 의한 분양계약의 해제사유를 명기 한다.

제17조(농어촌 주택 등의 건설) ① 사업시행자는 농어촌주택등의 조성용지를 분양받은 자에게 조성용지 준공인가일로부터 6개월 이내에 농어촌주택등을 착공 할 수 있도록 계약할 수 있고 계약을 이행하지 아니한 경우에는 해약 할 수 있다.

② 사업시행자는 농어촌주택등을 분양받은 자가 주택건축시 농어촌주택 표준설계도서를 최대한 활용할 수 있도록 지원 할 수 있다.

제18조(주택건설 용자금) 사업시행자는 주택건설을 촉진하기 위하여 조성용지를 분양받아 건축을 하는 자에게 농어촌주택개량사업에 의한 용자금을 지원 할 수 있다.

제19조(농어촌 주택 등의 사용승낙 또는 소유권이전) 사업시행자는 분양받은 자가 분양대금을 전액 납부한 후에 소유권을 이전하여야 하며, 주택 및 그밖의 시설물을 건축하기 위한 토지의 사용승낙은 토지대금을 전액 납부하지 아니하여도 사용승낙을 할 수 있다.

제20조(분양계약의 해제) ① 사업시행자는 입주 및 분양예정자가 다음 각호에 해당하는 경우에는 분양계약 체결을 해제할 수 있다.

1. 허위, 기타 부정한 방법으로 농어촌 주택 등을 분양받은 경우
 2. 공공시설용지, 기타 입주예정자에게 분양된 농어촌 주택 등을 시행자의 사전승인을 얻지 않고 점거사용, 양도, 임대 등으로 농어촌생활환경개선 사업의 질서를 교란하는 행위를 하였을 경우
 3. 분양받은 조성용지를 분할하여 타인에게 재분양하는 경우
 4. 계약체결후 중도금 납부기한일 이후 2개월 이상, 잔금을 입주 지정일 또는 납부기한일 이후 3개월 이상 체납한 경우
 5. 분양시설 용도를 위반하여 사용하는 경우(건축법시행령 제14조 제4항 규정에 의한 용도변경인 경우는 제외한다)
 6. 분양받은 자가 분양계약 해제를 요구할 경우
 7. 잔금 납부전에 입주예정자를 포함한 세대구성원이 해외로 이주하거나 1년이상 해외에 체류하고자 출국한 경우
 8. 입주예정자의 사망 또는 실종 등으로 계약이행이 불가능한 경우. 다만, 재산상속권자가 승계요구를 할 경우는 상속을 받는 자 명의로 입주예정자의 권리를 승계토록 할 수 있다.
 9. 근무·생업 또는 질병치료 등의 사정으로 다른 시(도·농복합 형태의 시에 있어서는 동지역을 말한다)·군·구, 읍·면지역으로 주거를 이전하고자 하는 경우
 10. 실직, 영농실패, 천재지변 등으로 계속적인 계약이행이 불가능한 경우
 11. 상속에 의하여 취득한 주택 또는 토지 및 시설물이 있는 시(도·농복합 형태의 시에 있어서는 동지역을 말한다)·군·구, 읍·면지역으로 주거를 이전하고자 하는 경우
 12. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 공공사업시행으로 인하여 처분이 불가피한 경우
 13. 조성용지를 공급받은 용도대로 시설물을 건축하여 소유권 이전등기를 완료하기 이전에 전매 행위를 한 경우(명의변경,매매 또는 그 밖에 권리변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되 상속의 경우와 영업상의 사정등 대통령제65조에서 정한 사항은 그러하지 아니함)
 14. 기타 계약상의 의무이행이 불가능하다고 인정되는 경우와 사업시행자가 원활한 사업시행을 위하여 인정하는 경우
- ② 제1항제6호 부터 제12호까지의 규정에 의한 계약의 해제는 분양받은 자가 증빙서류를 첨부하여 사업시행자에게 해약을 요구하게 하여야 한다.

제21조(납부지연 이자) 입주예정자 및 분양자가 제15조의 규정에 의하여 약정 기일내에 분양대금을 납부하지 아니할 때에는 농협중앙회 일반자금의 대출금 연체이율을 적용한 연체이자를 납부하게 할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 연체이자의 납부를 면제할 수 있다.

1. 사업시행자가 인정하는 국가, 지방자치단체 또는 공공기관인 경우
2. 천재지변 기타 이에 준하는 부득이한 사유로 사업시행자가 인정 하는 경우

제22조(위약금 및 분양대금의 반환)

- ① 당첨자로 선정된 자가 제14조제3항의 규정에 해당될 경우 분양신청금은 사업시행자에게 귀속한다.
- ② 제20조제1항제1호부터 제7호까지, 제13호 부터 제14호까지의 규정에 의하여 분양계약이 해제된 경우 분양가격의 100분의 10에 해당되는 위약금은 사업시행자에게 귀속한다.
- ③ 사업시행자는 제20조제1항제8호 부터 제12호까지 해당하는 경우에는 납부된 분양대금의 전액(원금과 연체금)을 분양받은 자에게 반환하여야 하며, 기 납부한 분양대금의 예치이자도 사업시행자에게 귀속한다.

제23조(농어촌 주택 등의 전매제한) ① 농어촌정비법 제70조제1항에 의거 조성용지를 공급받은 자는 그 용지를 공급받은 용도대로 농어촌 주택이나 그 밖의 시설물을 건축하여 소유권 이전등기를 완료하기 전까지는 이를 전매(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)할 수 없다. 다만, 조성용지를 공급받은 자의 생업상의 사정 등 다음의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다)이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼 등으로 인하여 세대원 전원이 다른 시·군·구로 이전하는 경우
2. 상속으로 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간을 해외에 체류하고자 하는 경우
4. 조성용지를 공급받을 자가 이혼으로 인하여 조성용지를 그 배우자에게 이전하는 경우
5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따

라 수립된 이주대책의 대상자가 이주대책용 조성용지를 전매하는 경우
6. 조성용지를 공급받은 자가 국가·지방자치단체 및 다음 각목의 기관에
대한 채무를 이행하지 못하여 경매 또는 공매가 시행되는 경우

- 가. 「은행법」에 따른 금융기관
- 나. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
- 다. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
- 라. 「보험업법」에 따른 보험회사
- 마. 「농업협동조합법」에 따른 조합 및 중앙회
- 바. 「수산업협동조합법」에 따른 조합 및 중앙회
- 사. 「신용협동조합법」에 따른 조합 및 중앙회
- 아. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고 및 새마을금고연합회
- 자. 「산림조합법」에 따른 조합 및 중앙회
- 차. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사

② 제1항을 위반하여 조성용지를 전매하는 경우 해당 법률행위는 무효로 한다.

제24조(환매특약) 제23조제1항을 위반하여 조성용지를 전매하는 경우, 사업시행자는 조성용지의 공급 당시 가액과 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액을 지급하고 그 조성용지를 환매할 수 있다.

제25조(미분양 농어촌 주택 등의 재분양) 사업시행자는 제20조 규정에 의하여 계약이 해제되었거나 미분양 농어촌 주택 등을 분양할 때에는 최초의 분양과 동일한 절차 및 방법으로 분양하여야 한다. 이 경우 사업지구 여건에 따라 신문공고는 생략할 수 있다.

제26조(제세공과금 등 비용부담) 다음 각호의 비용은 입주예정자 및 분양받은 자가 부담한다.

1. 제19조의 규정에 의한 소유권 이전 절차에 소요되는 비용
2. 제19조의 규정에 의하여 농어촌 주택 등의 사용승낙을 받은 자는 사용승낙일 이후의 제세공과금
3. 건축물 입주지정일 이후 발생하는 제세공과금 및 유지관리비 등

제27조(미분양 농어촌 주택 등의 분양촉진) ① 사업시행자는 최초 분양일로부터 6개월이 경과하여도 미분양이 발생할 경우 미분양용지에 대한 분양촉진을 위하여 당초의 분양조건을 다음과 같이 조정하여 분양할 수 있다.

1. 중도금 납부기한 변경 또는 중도금의 일부 및 전부를 잔금에 합산 납부
 2. 중도금·잔금 납부기한을 일정기간 연장하여 분할납부
 3. 당해 시·군 또는 인접 시·군에 사업자등록이 되어 있는 사업주에게
사원주택 등의 마련을 위하여 용지분양
 4. 당초 지정된 용지의 용도변경
- ② 제1항의 분양조건 조정에도 불구하고 6개월이상 미분양이 발생한 때에는
주택등의 건축시공업체에게 희망필지수를 분양가격을 조정하여 분양 할 수
있다.

제4장 보 칙

제28조(기타사항) ① 사업시행자는 지역실정상 불가피한 경우 이 규정에서 정
하는 조항을 사업시행자 책임하에 일부 조정하여 시행하고, 그 사유를 첨부
하여 사업시행승인권자에게 보고하여야 한다.

② 이 규정에 명시하지 아니한 일반적인 사항은 주택관련법규에 따른다.

제29조(분양가격 결정특례) 사업시행자는 분양가격 결정시 분양예정가격이
인근지역의 토지(대지)가격에 비하여 높아 분양에 어려움이 예상되는 지역
에 대하여는 제7조의 규정에도 불구하고 다음 각호와 같이 분양가격을 조정
하여 분양할 수 있다.

1. 도로 및 공공시설용지 등을 사업시행자가 일부 또는 전부를 매입 하여
분양가격 조정
2. 사업시행전에 도로 및 공공용지 등으로 편입된 토지를 무상양여하여 분
양가격 조정

제30조(재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈
령 제248호)에 따라 이 훈령 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검
토하여 이 훈령의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2012년 12월
9일까지로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(분양순위 및 분양가격에 관한 경과조치) 이 훈령 시행일 이전에 사업시
행계획을 고시하고 시행중인 사업에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

제3조(종전 훈령의 폐지) 종전의 농어촌생활환경정비사업으로 조성된 용지 및 농어촌주택 등의 분양업무 처리규정(농림수산식품부 훈령제1024호)은 이 훈령 시행일에 폐지한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규정은 2009년 12월 10일부터 시행한다.

제2조(분양순위 및 분양가격에 관한 경과조치) 이 훈령 시행일 이전에 사업시행계획을 고시하고 시행중인 사업에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

[별표 1]

농어촌 주택 등의 건설원가 산정기준표(제5조관련)

구 성 요 소		내 용	비 고
용 지 비		용지매수 및 보상비	실집행금액 또는 집행예정금액
공 사 비	토 목	단지내 대지조성, 조경공사비(상·하수도, 도로 등 포함)	이 하 같 음
	건 축	건축공사비	
	전 기	옥내외 전기, 전기·통신시설공사비	
	기 계	옥내외 급수, 위생, 소방시설공사비	
	공동이용 시설 등	어린이놀이터, 경로당 등 공동이용시설 및 부대시설공사비 등	
부 대 비	기본계획 수립비	단지조성공사 기본계획수립비	
	세 부 설 계 비	단지조성공사 세부설계비 건축공사 세부설계비	
	공 사 감 리 비	단지조성공사 공사감리비 건축공사감리비	
	사 업 관 리 비	공사, 용지매수 및 보상, 주택분양 등 사업관리에 소요되는 비용	
	잡 지 출	본 사업에 소요되는 제경비 (제세공과금, 건설자금이자, 판매비, 건설 간접비, 일반관리비, 직접인건비, 예비비, 기타 그 밖의 비용)	

[별표 2]

농어촌 주택 등의 분양대상자와 분양우선순위(제9조관련)

구 분	분양대상자 및 우선순위	비 고
1. 단독·공동주택의 분양 및 단독주택 용지 분양	○ 제1순위 : 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 정비구역에 포함되어 생활환경정비사업 시행으로 인하여 생활근거를 상실한 이주대책 대상자	- 수의계약분양
	○ 제2순위 : 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 정비구역에 포함된 소유 토지 등의 전부를 사업시행자에게 양도한 자(단, 대지의 경우 90제곱미터이상, 대지이외의 경우 300제곱미터이상 양도한 경우에 한한다)	
	○ 제3순위 : 분양공고일 현재 당해 사업이 시행된 리에 주민등록이 되어있는 실거주 세대주, 다만 사업시행자는 농촌거주 희망 도시민 세대주에게 계획가구수의 일정비율을 우선분양 할 수 있음	
	○ 제4순위 : 분양공고일 현재 당해사업이 시행된 읍·면지역에 주민등록이 되어 있는 실거주 세대주	
	○ 제5순위 : 분양공고일 현재 당해 시·군에 주민등록이 되어 있는 실거주 세대주	
	○ 제6순위 : 기타 지역에 거주하는 세대주	

※ 도시민이란 분양공고일 현재 특별시 및 광역시, 시의 지역 중 동 지역에 주민등록이 되어있는 세대주를 말한다.

구 분	분양대상자 및 우선순위	비 고
2. 근린생활시설 용지 등	○ 제1순위 : 당해 농어촌생활환경정비사업 지구내에서 해당시설물을 소유하여 운영하고 있던 자 또는 법인·단체 및 이주대책 대상자(단, 세입자는 제외한다)	- 수의계약분양 - 감정가격이상으로 경쟁입찰 가격(경쟁자가 없을 경우 수의계약)
	○ 제2순위 : 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 정비구역에 포함된 소유 토지 등의 전부를 사업시행자에게 양도한 자(단, 대지의 경우 90제곱미터이상, 대지이외의 경우 300제곱미터이상 양도한 경우에 한한다)	
	○ 제3순위 : 분양공고일 현재 당해 읍·면에 주민등록이 되어 있는 실거주 세대주. 단 경합이 있을 경우 무주택세대주 우선 분양 가능	
	○ 제4순위 : 분양공고일 현재 당해 시·군에 주민등록이 되어 있는 실거주 세대주. 단 경합이 있을 경우 무주택세대주 우선 분양 가능	
	○ 제5순위 : 기타지역에 거주하는 세대주	
3. 공공업무시설 용지 등	○ 제1순위 : 당해 농어촌생활환경정비사업 지구내에서 해당시설물을 소유하여 운영하고 있던 자 또는 법인·단체	- 수의계약분양
	○ 제2순위 : 국가, 지방자치단체 또는 공공기관	
4. 일반업무시설 용지 등	○ 제1순위 : 당해 농어촌생활환경정비사업 지구내에서 해당시설물을 소유하여 운영하고 있던 자 또는 법인·단체	- 수의계약분양
	○ 제2순위 : 농·수·축협등 농어민관련 단체와 기타용지를 필요로 하는 자 또는 공공단체·법인	
5. 기반시설 및 공동시설용지	○ 국가, 지방자치단체	

[별표 3]

공동주택건설용지 분양대상자와 분양우선순위(제9조관련)

구 분	분양대상자 및 우선순위	용지가격
공동주택 건설용지	○ 제1순위 : 당해 시·군내에 사업자등록이 되어 있는 사업주로서 소속근로자의 국민주택 마련을 위하여 공동주택용지를 신청하는 자	
	○ 제2순위 : 공동으로 주택을 건설하기 위하여 조합등을 결성하여 용지를 신청하는 자	
	○ 제3순위 : 분양공고일 현재 관계법령에 의거 건축업 등록허가를 받고 영업을 하고 있는 자	

[별표 4]

농어촌 주택 등의 표준분양계약서(안) (제14조관련)

- 주택 등의 표시 : 도 시·군 면 리 - 번지(번필지)
- 분양대상

공 용 면 적 (필요시)	대 지 면 적	주 택 면 적 (필요시)	비 고
m ²	m ²	m ²	
₩ 원	₩ 원	₩ 원	계 : ₩ 원

위 표시의 농어촌 주택 등을 분양함에 있어 분양자(이하 “갑”이라 한다)와 피분양자(이하 “을”이라 한다)는 아래의 내용과 같이 분양계약을 체결한다.

제1조(분양가격 및 납부방법) ① “갑”은 위 표시 주택 등을 분양대금 _____원정(₩)으로 “을”에게 분양하고, “을”은 그 대금을 아래 납부방법에 의하여 납부하여야 한다.

- 주택 등의 분양대금 및 계약금

(금액단위 : 원)

면적(m ²)	분 양 대 금		계약금(10%) (입주신청금포함)	잔금 (90%)
	m ² 당	계		
필지:				
주택:				

- 주택 등의 잔금 납부시기

(금액단위 : 원)

구분	납 정 부 일	납부금액	할부원금 잔 액
계약금(A)			
중도금 (B)	1차		
	2차		
	·		
	계		
잔금(C)			
계(A+B+C)			

② “을”은 제1항에 정한 대금을 납부약정일까지 납부하여야 하며, 위 지정 기일내에 납부하지 않을 경우 “갑”은 이 계약을 해제하거나 “을”은 그 체납액에 대하여 농협중앙회 일반자금의 대출금 연체이율을 적용하여 산출한 연체료를 가산납부 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 연체료 납부를 면제할 수 있다.

1. 분양계약자가 국가, 지방자치단체 또는 공공기관으로서 연체료면제가 불가피하다고 “갑”이 인정하는 경우
2. 천재지변 기타 이에 준하는 사유로 분양용지가 멸실, 훼손 또는 유실되어 “을”과의 정상적인 계약이행이 불가능한 경우로서 계약을 존속시킬 필요가 있다고 “갑”이 판단될 경우

③ 이 계약서에 표시된 주택 등의 면적이 지적확정결과 증감이 있을 시에는 계약시의 단가에 의하여 준공시 증감한다.

제2조(조성용지의 사용) 분양계약이 체결되면 “갑”은 “을”이 지정한 용도의 주택 등 시설물의 설치를 위하여 건축계획을 감안, 공사 준공전이라도 용지의 사용을 승낙할 수 있다.

제3조(조성용지의 분양조건 및 농어촌 주택 등 건축기준) ① 농어촌주택용지를 분양받은 “을”은 조성용지 준공인가일로부터 6개월 이내에 농어촌주택등을 착공 하여야 하며 6개월 이내에 착공하지 아니하는 경우와 1년 이내까지 주택건축을 완료하지 아니하는 경우에는 “갑”은 계약을 해지 할 수 있다.

② “을”은 “갑”이 현상공모하여 선정한 농어촌주택모델과 국토해양부장관이 작성하거나 인정하는 단독주택 표준설계도서 또는 법적 자격을 갖춘 건축사사무소가 작성한 설계도서에 의하여 주택건설을 추진할 수 있다.

③ “갑”은 주택건축 인·허가 업무 등 행정기술사항을 적극 지원하며, 공공 시설물의 안전유지를 위한 현장관리, 기타 양질의 시공관리를 위해 적극 참여한다.

④ “을”은 주택 등의 건축을 계획할 경우 마을전체 경관계획 및 농촌경관과 조화가 되도록 하고 계획 수립시 제시된 경관계획 가이드 라인 등을 준수하여야 하며, 분양계약서에서 약정한 분양용도와 부합되도록 하여야 한다.

제4조(소유권이전) ① “갑”은 농어촌주택 등을 준공하고 “을”이 제1조의 분양 대금 전액 납부 후에 농어촌 주택 등에 대해 소유권이전 등기를 할 수 있다.

② 소유권이전 등기시에 필요한 제세공과금 및 비용은 “을”의 부담으로 한다.

제5조(제세공과금 등의 부담) ① 주택 등의 사용승낙 이후의 제세공과금과 소유권이전 및 환매특약 등기에 소요되는 비용은 “을”이 부담한다.

② “을”이 국가 또는 지방자치단체인 경우에는 제1항의 규정에도 불구하고 계약체결일 이후의 과세기준일의 도래로 부과되는 제세공과금은 “을”의 부담으로 한다.

제6조(계약의 해제·해지) ① “을”에게 아래 각호의 1에 해당하는 사항이 있을 경우에는 “갑”은 분양계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 허위, 기타 부정한 방법으로 농어촌 주택 등을 분양받은 경우
2. 공공시설용지, 기타 “을”에게 분양된 농어촌 주택 등을 “갑”의 사전승인을 얻지 않고 점거사용, 양도, 임대 등으로 농어촌생활환경정비사업의 질서를 교란하는 행위를 하였을 경우
3. “을”이 분양받은 용지를 분할하여 타인에게 재분양하는 경우
4. 계약체결 후 중도금 납부일 이후 2개월이상, 잔금을 입주지정일 또는 납부일 이후 3개월 이상 체납한 경우
5. 분양시설 용도를 위반하여 사용하는 경우
6. 분양받은 자가 분양계약 해제를 요구할 경우
7. 잔금납부전에 “을”을 포함한 세대구성원이 해외로 이주하거나 1년 이상 해외에 체류하고자 출국한 경우
8. “을”의 사망 또는 실종 등으로 계약이행이 불가능한 경우, 다만, 재산상속권자가 승계요구를 할 경우는 상속을 받는 자 명의로 “을”의 권리를 승계토록 할 수 있음
9. “을”이 근무·생업 또는 질병치료 등의 사정으로 다른 시·군·구, 읍·면지역으로 주거를 이전하고자 하는 경우
10. 실직, 영농실패, 천재지변 등으로 계속적인 계약이행이 불가능한 경우
11. “을”이 상속에 의하여 취득한 주택 또는 토지 및 기타 시설물이 있는 시·군·구, 읍·면지역으로 주거를 이전하고자 하는 경우
12. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 공공

사업시행으로 인하여 처분이 불가피한 경우

13. 주택등을 건축하여 소유권 이전등기 이전에 전매 등의 행위를 한 경우에는 계약해제 및 분양필지를 환매 할 수 있음

14. 기타 “을”이 계약상의 의무이행이 이행이 불가능하다고 인정되는 경우와 “갑”이 원활한 사업시행을 위하여 인정하는 경우

② 제1항의 제6호 내지 제12호의 규정에 의한 계약해제의 경우 “을”은 증빙서류를 첨부하여 “갑”에게 해약을 요구하여야 한다.

③ 제1항의 제1호부터 제7호까지, 제13호 부터 제14호까지의 규정에 의하여 분양계약이 해제된 경우 “을”은 분양대금의 100분의 10에 해당하는 금액을 위약금으로 “갑”에게 납부하거나 100분의 10에 해당하는 금액의 계약금이 “갑”에게 귀속되며, 제1항의 제8호 부터 제12호까지에 해당하는 경우에는 “갑”은 납부된 분양대금 전액을 “을”에게 반환하여야 한다.

④ 제1항의 제1호 내지 제2호의 규정에 의하여 계약을 해제하였을 때에는 “을”이 주택 등을 훼손하였거나 또는 불성실한 관리로 조성용지를 훼손한 부분에 대하여 “을”이 직접 원상복구하거나 “을”의 비용으로 원상회복하여 “갑”에게 인도하여야 한다.

⑤ 계약해제 시 제3항의 위약금 및 제4항의 원상복구에 필요한 비용은 “갑”이 “을”로부터 납부받은 분양대금에서 공제하여 반환한다.

제7조(하자보수) ① “갑”은 주택 등의 시공상 하자에 대하여는 국가를 당사자로 하는 계약에 관한법률에 준하여 보수책임을 진다.

※ 참고 : ○○마을조성사업의 시공상 하자에 대하여는 보조금이 투입된 시설은 ○○시·군이, 그 이외의 시설은 ○○마을정비조합에서 보수책임을 진다.

② “을”의 관리부실로 인하여 발생하는 당해 건물의 제반 훼손부분은 “을”이 보수 유지한다.

③ 준공당시 시공상태에서 입주자가 임의변경, 시공한 부분에서의 하자보수 책임은 입주자 본인에게 그 책임이 있다.

제8조(통보의 의무) ① “을”은 이 계약체결 후 주소변경이 있는 때에는 “갑”에게 서면으로 통보하여야 한다.

② “을”이 제1항을 이행하지 아니한 경우에는 분양자의 “을”에 대한 계약해제 통고 등 이 계약서상의 권리의무효력발생사항의 통지에 대하여는 이 계약서상의 주소(“을”이 제1항에 의하여 서면으로 통보한 경우에는 그 주소를 말한다. 이하 같다)에 발송 후 7일이 경과함으로써 도달한 것으로 보며, 이에 대한 모든 불이익은 “을”의 책임으로 한다. 주소가 부정확한 경우에도 또한 같다.

제9조(기타 사항) ① 시설물의 위치, 설계도면 등의 표시는 계약체결일 이후 사업계획 변경승인 및 신고 등에 따라 일부 변경될 수 있다.

② 이 계약에 명시되지 아니한 사항은 “갑”과 “을”이 합의하여 결정하되 합의되지 아니한 사항은 관계법령 및 일반관례에 따른다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 각각 기명날인 한 후 “갑”, “을”이 각각 1통씩 보관한다.

20

○ “갑”(분양자) :

○ “을”(피분양자) : 주 소 :
성 명 :
주민등록번호 :
전화번호 :

※ 본 표준분양계약서(안)는 표준서식이므로 분양 시설물의 특성에 맞도록 수정하여 사용할 것

제4장

사업제안

가. 사업제안서(신청서)

입주예정자가 구성한 마을정비조합은 사업제안서와 기본계획(안)을 작성하여 시·군 담당자와 사업 계획에 대해 사전 협의하고, 시·군 담당자는 사업제안서와 기본계획(안)을 면밀히 검토하여 마을조성사업의 취지와 사업지구 선정 기준의 부합 여부 등을 종합적으로 검토한 후 시·군 「농어업·농어촌 및 식품산업정책심의회」의 심의를 거쳐 사업대상지로 신청한다.

- 사업제안서에는 예정지의 용도구역 지정 상황, 토지에 대한 소유 상황, 입주 예정자 모집 상황, 사업에 대한 기본계획 등이 포함되어야 하며,
- 사업제안서 제출시 사전환경성검토서 및 문화재지표조사보고서 등을 첨부 하여야 한다.

[표 IV-4] 사업 신청 시 달라진 점

시기	사업제안서 제출	사업대상지 선정	예산지원
2009년 까지	• 신청서, 기본계획(안) 작성 후 시·군에 제출	• 시·군⇒시도⇒농식품부 • 농식품부에서 최종 선정 및 예산배정	• 사업대상지 확정이후부터 지원 • 기본계획 수립을 위한 보조금 지원이 가능
2010년 부터	• 신청서, 기본계획(안)을 작성하여 시·군에 제출	• 시·군에서 사업후보지 선정 • 농식품부 검토 후 예산배정	• 시행계획수립시부터 보조금 지원이 가능

[표 IV-5] 마을정비사업 제안서 예시

마을정비사업(전원마을조성)제안서 예시								
사업명	○○마을조성사업			추진방식	입주자주도 () 공공기관주도 ()			
사업후보 지역개요	위치	○○도 ○○시·군 ○○읍·면 ○○리						
	면적	㎡ (토지확보 ㎡, %)						
	토지이용 현황(㎡)	지목별 면적 비율(%)	계	전	답	임야	대지	기타
		용도지역 현황(㎡)	용도별 (100%)	도시지역 (%)	관리지역 (%)	농림지역 (%)	자연환경 보전지역(%)	-
	토지소유 현황(㎡)	면적	입주예정자	국유지	시·군유 지	기타		
사업개요	계획가구수	○○○가구(입주 예정자 확보 : 가구, %, 도시민: 가구, %)						
	소요사업비	○○○백만원(국고 , 지방비 , 자부담)						
	사업시행자	기반시설 : 주택건축 :	사업예정기간					
	주요 사업내용	- 진입로 : m (B= m), - 마을내도로 : m (B= m) - 상수원 : (필요수량 ㎡/일) , - 상수관로 : m (B= m) - 하수관로 : m (B= m), - 오폐수처리장 : 개소(처리용량 ㎡/일) - 기타(커뮤니티센터 등) :						
	주택 건축계획	- 공공기관, 마을정비조합에서 동시에 일괄 건축 : 가구 - 개인별 주택 건축 : 가구						
	사업추진 관련 기타 특이사항	- 마을정비조합설립여부 : - 사업지역 진입로 확보 여부 : - 문화마을, 전원마을 추진 등 :						
마을조성사업을 위와 같이 신청합니다. <div style="text-align: right;"> 년 . . 제안자(대표) : (인) </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> ○ ○ 시 장(군수) 귀 하 </div>								
< 별첨 > 1. 마을정비조합 설립 인가서, 신청서 등 2. 마을정비(전원마을조성) 계획서 세부내용 3. 사전환경성 검토서 4. 문화재지표조사 등								

나. 마을정비 계획서

마을정비계획서 세부내용에 들어가야 할 항목은 다음과 같으며 각 항목에 적정한 핵심내용을 중심으로 구체적이면서도 간략하게 표기한다.<별첨 참조>

- 기본계획 수립은 사업시행자 즉 시장·군수 등 농어촌정비법 제56조 해당자가 담당하게 된다. 기본계획에는 사업의 개요, 개발여건 분석, 기본구상, 부문별 개발계획, 사업계획(사업비 내역 및 투자계획 등), 마을의 운영·관리계획 및 공동체 형성 계획, 건축계획(주택배치 기본방향, 주택건축 방법과 일정, 주택의 형태·규모·높이 등), 관련 행정사항 등이 포함되어야 한다.
- 시장·군수가 기본계획을 수립할 때 '4대강(한강, 금강, 낙동강, 영산강·섬진강)수계 물 관리 및 주민지원에 관한 법률'에 의한 수질오염총량제 적용 지역, 농업진흥 지역 등 다른 법령의 규정에 의한 지역 또는 지구에 포함되어 사업추진에 제약이 있을 경우에는 사업추진 제약요인을 사전에 해소하거나 해소가 가능한 경우 기본계획을 수립해야 한다.
- 시장·군수는 기본계획 수립을 최종 확정하기 전에 기타 관련 부서와의 협의를 거쳐야 한다. 특히, 마을하수처리시설 계획은 소규모하수도통합지침(환경부)에 부합되도록 계획을 수립해야 한다. 다만, 사업의 효율적 추진을 위해 마을조성 사업 업무 담당부서로 하여금 하수도 업무 전담부서와 반드시 협의하여 계획을 수립해야 한다.
- 시장·군수는 기본계획을 수립 할 경우 기술적·경제적 타당성조사 업무를 한국 농어촌공사 또는 엔지니어링기술진흥법 제4조의 규정에 의해 지식경제부 장관에게 신고한 엔지니어링 활동주체에게 위탁하여 시행할 수 있으며, 기본계획 작성에 소요되는 비용은 시장·군수 또는 입주예정자가 부담한다.

<별첨 >-----

마을정비계획서(기본계획) 세부내용(예시)

(○○도 ○○시·군 ○○지구 : ○○주도형)
20 . 0. 0

- 제안자(대표) :
- 주 소 :
- 전 화 번 호 :

※ 동 계획서 서식은 예시이므로 조사항목을 추가 또는 조정 할 수 있음

1. 사업개요

- 후보지 위치 : 시·도 시·군 면 리
- 사업구역 면적 : m² (토지확보 실적 : m², %)
 - 가구당 평균 m²
- 입주계획 가구수 : 가구
 - 입주예정자 협약체결 실적 또는 마을정비조합원 수 : 가구(%)
 - 도시민 유치 : 가구
 - 도시민 비율 : %(도시민 입주예정자 가구/입주 계획가구)
- ※ 입주자 주도형은 마을정비조합설립인가를 받아야 함
- ※ 입주예정자 협약체결 실적은 공공기관 주도형에만 해당됨
- ※ 도시민 : 사업신청일, 입주희망자 조사일 기준으로 서울시 및 광역시, 시의 지역 중 동지역에 주민등록이 되어 있는 자를 말함
- 사업추진방식 :
- 추정사업비 : 백만 원
- 사업예정기간 :
- 사업시행예정자 :

2. 예정지 일반현황

- 사업예정지 토지이용현황

구 분	계	전	답	대지	임야	도로	구거	기타
면 적(m ²)								
구성비(%)								

□ 사업예정지 용도구역별 현황

구 분	계	도시지역 (녹지)	관리지역			농림지역		자연환경 보전지역 등
			소계	계획 관리	생산·보전 관리	계	농업진흥 지역	
면 적(m ²)								
구성비(%)								

3. 사업시행여건

□ 토지이용현황 등 관련계획 검토

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지역 :
 - 용도구역별 현황 :
- 도시계획 수립여부 :
- 농업진흥지역 해당여부(도면과 대장을 확인)
 - 농업진흥지역 안 : m²
 - 농업진흥지역 밖 : m²
- 기타 관련계획 저촉여부 :
 - * 상수원보호구역(수도법), 군사시설보호구역(군사시설보호법), 명승 및 천연기념물과 그 보호구역(문화재보호법), 보전산지·산지전용제한지역(산지관리법), 자연공원 및 공원보호구역(자연공원법), 생태·경관보전지역, 생태·자연도 1등급 권역(자연환경보전법), 야생동식물 특별보호구역(야생동식물보호법), 습지보호지역(습지보전법), 수질오염총량제 적용지역(한강, 금강, 낙동강, 영산강 수계 물 관리 및 주민지원에 관한 법률), 토양보전대책지역(토양환경보전법), 해양보호구역, 해양생태도 1등급 권역(해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률), 특정도서(독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법) 등

□ 개발입지여건

- 마을의 현황 및 특징 :
- 입지여건 :
- 접근성 :
- 마을조성지역 진출입로 확보 여부(토지매입)

□ 사업 토지확보 상황

번호	성명	현주소 (도,시군,읍면동)	연령	성별	직업	동반 예정 가족수	지 번	면 적	소유 권확 보	매매 계약 체결	토지 신탁 등	공공 유지
계												

◦ 입주예정자의 직업별, 연령별 특성

연령별 직업별	계	40세 미만	40~49	50~59	60~69	70세 이상
합계						
자영업						
회사원						
공무원(공기업포함)						
의사						
변호사 등 법조계						
교수						
교사						
예술가						
농업						
기타						

※ 퇴직하였더라도 주로 종사한 직업 기재

◦ 지구 내 토지가격

구 분	토지가격(원/㎡)		비 고
	공시지가	실거래가	
평 균			
전			
답			
임			
대			
.			

전원마을 등 추진상황

* 사업신청 시·군의 문화마을, 전원마을조성 추진현황

<부지조성 완료지구 추진현황>

사업명	부지조성 기간	주택 필지수 (A)	주택건축			주택건축률 (B/A)*100%
			소계 (B=C+D)	건축완료 (C)	건축중 (D)	
계						
00 문화마을	00.0월~00.0월	00	0	0	0	0 %
00 전원마을						
00 전원마을						

<전원마을 부지조성 미완료지구 추진현황>

- 지구명, 국고 지원시작년도, 마을정비구역 지정일, 세부설계 및 사업시행계획 수립일, 공사(착수, 완료) 입주계획지구, 입주자 확보 등 세부 추진상황을 적시

4. 개발계획개요

- 사업시행자(사업주체)
 - 마을기반시설 :
 - 주택건축 :
- 사업시행주체 :
- 사업시행방법 :
- 토지이용계획(안)

구 분	면적(m ²)	비율	비 고
계			
◦ 주택용지			필지(평균 : m ² /필지)
◦ 공공용지			
-			
◦ 하수처리시설			
◦			

- 사업내용(* 유형별 사업내용, 사업량은 시행주체별로 구분 표기)
 - 토지매입, 단지조성(택지, 농지, 시설별 세분), 도로·진입로 계획, 상수도, 하수처리, 주택건축, 분양·임대계획 등
- 농어촌경관관리, 환경보전계획 및 오염방지에 관한 내용

5. 토지의 수용 또는 사용할 토지·물권·권리 명세서

6. 주택 건축 계획

- 주택건축 허가 및 건축공사 시기 등
- 주택건축 방법(일괄, 개별 등)

7. 마을공동체 형성, 교류 등

- 전원마을 입주민의 일거리 창출계획, 전원마을 입주민과 기존마을 주민간의 교류 계획, 지역의 소득사업에 자본출자 등 지역발전 기여방안

8. 사업비 조달계획

9. 연계사업 추진계획

- * 사업명, 사업개요, 소요사업비(국비, 지방비 등), 추진시기, 소관부처 등

10. 사업시행 후 마을의 발전전망(파급기대효과 등)

11. 주민호응도

구 분	의 건	비 고
면장의견		
주민의견		
토지소유자 의견		
전문기관의견		
기타의견		

위치평면도 (1:25,000)

- ※ 1. 도면은 원도(1:25,000)에 작성, 2. 도면은 면 전체의 상황을 파악할 수 있는 크기로 작성

예정지 전경사진(5"x7")

<근거리>

<원거리>

- ※ 기타 마을조성사업과 관련하여 참고가 될 만한 자료 첨부

[표 IV-6] 마을정비계획(기본계획)에 포함되어야 할 사항

구분	주요 내용	세부 내용
개요	사업목적	
	추진배경	
	비전	마을이 추구하는 개념 및 비전 등
	계획의 범위	시간적, 공간적 범위: 입주자 주도형의 경우에는 사업시행자와 입주자간 사업의 범위, 비용부담, 사업추진일정 등을 명확히 구분
	사업시행예정자	시장, 군수, 농어촌공사, 마을정비조합, 법인 등
개발 여건	지역현황 및 개발여건분석	위치, 생활권, 지형·지세, 기상, 인구, 가구, 주택현황, 토지이용, 경제, 도로·교통, 상하수도, 기존 문화마을, 신규마을 주택건축 및 사업추진 현황
	토지 확보현황	토지확보현황(사업부지는 전체 확보, 공공용지의 경우는 동의서 첨부) -토지등기부, 매매계약서 등 증빙서류 첨부
	입주예정자 현황	입주자확보(예정자)현황, 계획, 입주희망자 조사내용 및 결과
	상위계획 및 관련계획검토	국토종합계획, 도 종합계획, 시·군 종합계획
	관련법규 검토	국토의계획및이용에관한법률, 농어촌정비법, 환경정책기본법, 전원마을조성사업시행지침, 도시계획시설기준 등
기본 구상	기본목표 및 개발방향	농촌주민, 은퇴자, 출향민 등의 농촌정주 유도 자연친화적인 친환경 주거공간 확보
	계획지표 설정	계획대상지의 인구, 상수도 급수량, 오수량 등 전반적인 개발지표 및 수요 파악
	동선체계 구상	부지 및 지형여건에 맞는 동선체계 구상
	토지이용계획	마을의 장기발전방향 제시, 합리적인 단지배치 및 토지이용계획, 지역특성과 전통문화를 반영한 미래형 농촌마을의 모델 제시
부문별 계획	단지조성	단지계획의 기본방향, 토지이용계획, 정지토공계획, 택지분할 배치 및 면적산출
	도로	도로구성의 기본방향 및 설계기준, 가로망 계획 및 구체적인 도로선형 계획 등 세부적인 도로계획
	상수도	기본방향 제시, 상수관로, 용량 및 배수지용량 산출
	하수도	오수관로계획, 오수처리 용량산출, 오수처리장 계획

구분	주요 내용	세부 내용
	공동이용시설	다목적광장, 공동이용시설, 쉼터, 산책로, 체육시설 등
	전기통신	전력사용량 추정, 가로등계획, 통신시설계획
	주택계획	주택배치 기본방향, 주택건축 주체 및 건축일정, 주택건축 방법, 주택의 형태·규모·높이 등 제시, 태양열, 태양광, 펠릿 등 신재생에너지 적극 활용 * 입주자 주도형의 경우는 입주자가 제출한 주택계획 등을 참고하여 계획에 반영하고, 주택건축을 담보할 수 있는 방안 제시
	경관, 환경보전 및 오염방지계획	경관계획 기본방향, 경관형성을 위한 색채 가이드라인 제시, 지역별·요소별 색채계획(주택포함), 경관을 고려한 건축물 높이 및 단지 배치 등
	생활지원서비스	입주자를 위한 소득, 지역융화 프로그램 계획, 생활 서비스 연계 방안 제시
사업비	사업비의 조달계획	국고보조, 지방비, 입주자 부담
	사업의 예정기간	공정계획에 따른 시행기간
공정계획		부문별 공정계획
운영관리계획	전원생활프로그램	교육·의료·문화·복지 프로그램, 기타
	경관계획실행방안	경관협정 및 입주자 협의서, 마을조성사업 경관조성 기준, 경관형성시책 구상, 실행, 완성 등 단계별 실행계획 제시
	공동체 형성방안	주민교류 프로그램 등
	일거리 창출방안 등 지역발전 기여방안	소득사업 개발, 기존 지역의 소득사업에 자본출자 등
법령·지침 등 미 이행 시 제재 조치사항		사업추진 지연 및 토지전매 행위 발생 시 제재 조치방안 등
기 타		마을정비조합설립, 협약서, 회의내용, 설문조사, 부서 협의 내용, 수용 또는 사용 할 토지·물권·권리명세서 등

마을정비구역 지정제안

5-1. 마을정비구역 지정제안

가. 마을정비구역 개요

- 도지사는 농어촌정비사업을 종합적·계획적으로 시행하기 위하여 시장·군수의 요청을 받아 마을정비구역을 지정할 수 있다.

나. 마을정비구역 지정 신청

- 시장·군수는 입주예정자가 작성하여 제출한 마을정비구역 지정신청서와 기본계획서, 사전환경성검토서, 문화재지표조사에 대하여 마을조성사업 시행 지침 및 관련 법령에 의한 적정성을 검토하여 보완이 필요한 경우 보완을 요구하며, 시장·군수는 보완·검토 후 도지사에게 마을정비구역 지정승인을 신청한다.
- 마을정비구역 지정승인 신청시 구비서류
 - 시장·군수 의견서(관련부서 의견 첨부)
 - 정비구역 위치평면도(1/25,000 지형도) 및 국토이용계획도(1/5,000 지형도)<각 4부>
 - 토지이용계획
 - 매수 또는 수용하여야 할 토지조서
 - 기본계획서(환경성검토서 및 문화재지표조사보고서 : 필요시)
 - 사업비 확보에 관한 사항
 - 기타 필요한 사항

5-2. 마을정비구역 지정제안시 확인사항

가. 사전환경성검토(기본계획 수립 시)

환경에 영향을 미치는 행정계획의 수립이나 개발사업(행정계획을 수립하지 않아도 되는 개발사업을 말함)의 허가·인가·승인·면허·결정·지정 등을 할 때, 해당 행정계획이나 개발사업이 환경적으로 지속가능한 수립 및 시행이 될 수 있도록 미리 환경측면의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토하는 것을 말한다. 마을조성사업의 근거가 되는 마을정비구역 지정 역시 사전환경성 검토의 대상이 되므로 이에 준하여 시행 한다

사전환경성검토대상

환경정책기본법 제25조에 근거한 사전환경성검토는 환경영향평가법(이하 영향평가법) 제4조 제1항의 규정에 의한 환경영향평가 대상사업을 내용으로 하는 행정계획과 보전이 필요한 지역 안에서 시행되는 개발사업을 대상으로 한다.

[표 IV-8] 사전환경성검토와 환경영향평가 비교

구 분	사전환경성검토	환경영향평가
법적근거	환경정책기본법	환경영향평가법
대상규모	마을정비구역 지정에 관한 행정계획	면적20ha 이상 구역조성사업
협의요청시기	시·도지사가 마을정비구역 지정 승인 전 지방환경청장에게 협의	농식품부 장관이 마을정비구역지정 승인 전 환경부장관에게 협의 요청
총 기간	3개월 이상	1년 이상
사업비(추정)	약 4,000만원	1억 원 이상
협의기간	30일 이내(10일 연장)	45일 이내(15일 연장)
생태계보전협력금 (자연환경보전법)	3ha 이상이면 납부 대상	모두 납부 대상
주요 평가항목	-대기환경 분야 : 대기질 -수환경 분야 : 수질 -토지환경 분야 : 토지이용, 지형·지질 -자연생태환경 분야 : 동·식물상, 자연환경 자산, -생활환경 분야 : 친환경적 자연순환, 소음, 진동, 위락, 경관, 일조장해 등	

나. 문화재지표조사(기본계획 수립 시)

문화재지표조사는 형질변경이 수반되는 개발사업으로 유무형의 문화재가 훼손되거나 사라지는 것을 예방하기 위해 실시하는 제도이다. 개발사업의 입안 시에 반드시 실시하여 추후 문화재 보존으로 인한 사업 손실을 막고, 개발이 계획대로 추진되도록 하여 개발과 보존이 조화를 이루도록 하는 것이 목적이다.

문화재지표조사 대상

사업면적 3만㎡ 이상인 건설공사나 또는 그 미만이라 하더라도 당해 개발사업의 인·허가를 하는 지방자치단체장이 사업지구내 매장 문화재가 포함되어 있는 것으로 판단되면 문화재보호법 제62조 및 제91조 규정에 의해 문화재지표조사를 할 수 있다. 사실상 대부분의 사업을 대상으로 하고 있다.

- 지표조사는 문화재청장이 지정·고시한 매장문화재 지표조사기관에서 실시하며 사업시행자는 고시된 지표조사기관 중에서 적법한 절차에 따라 기관을 선정하여 지표조사를 의뢰한다.
- 지표조사 완료 후 지표조사 담당 기관은 조사의견이 포함된 조사보고서를 사업시행자에게 제출한다. 사업시행자는 이를 관할 시도지사를 거쳐 문화재청장에게 보고해야 한다. 문화재청장은 문화재위원회의 심의를 거쳐 보존에 관한 사항을 통보하게 된다.

다. 사전재해영향성 검토(시행계획 수립 시)

마을조성사업을 추진하기 위해서는 농어촌정비법 제59조의 규정에 의한 시행계획 승인 전에 사전재해영향성검토를 협의해야 한다.

사전재해영향성검토 제도는 개발계획을 수립하는 초기단계에서 재해영향성에 대한 검토를 받는 절차를 거치도록 하여 개발 때문에 발생할 수 있는 재해를 예방하는 것이 목적.

- 사업시행자가 시행계획을 수립하여 시·도지사에게 제출하면 시·도지사는 지역 재난안전대책본부의 본부장과 협의한다.
- 재난안전대책본부는 개발관련 행정계획·개발사업이 협의 대상인지, 협의 시기가 적정한지 등의 기본여건을 검토한다. 또한 사업계획 또는 사업시행에 따른 재해영향성 검토항목을 참조하여 자연재해 담당부서와 필요시 사전재해영향성 검토위원회(지방 위원회)에서 검토한다.
- 재난안전대책본부는 검토 결과를 협의 신청을 받은 날로부터 30일 이내에 협의를 요청한 기관의 장에게 통보하게 된다. 이 기한은 부득이한 경우 10일까지 연장이 가능하다.

제6장

시행계획수립

6-1. 시행계획 수립개요

가. 사업시행계획 승인신청

기본계획과 마을정비구역 지정이 완료되면 사업시행자는 기본계획에 따라 마을기반시설부터 주택건축까지 일괄하여 사업시행계획을 수립하거나 시장·군수에게 승인을 받는다. 이때 사업시행자가 시장·군수인 경우 시행계획을 수립하여 사업을 시행하고, 사업시행자가 한국농어촌공사, 마을정비조합 등인 경우에는 시장·군수에게 사업시행계획 승인을 신청한다.
(단, 사업대상지가 20만㎡ 넘을 경우 시·도지사가 승인)

나. 사업시행계획의 내용

사업시행계획에는 마을의 운영 및 관리, 공동체 형성 등 아래 표와 같은 세부 사항이 포함된다. 시장·군수는 사업시행자가 제출한 사업시행계획 승인신청 내용을 검토하여 승인하며, 사업구역 내에 국공유지가 편입될 때는 사전에 협의하고, 사업완료시 농어촌정비법 제112조의 규정 등에 따라 필요한 조치를 취한다.

[표 IV-9] 마을정비사업 시행계획에 포함되어야 할 사항

구분	주요 내용	세부 내용
사업 개요	사업목적	
	사업효과	
	사업시행기간	
	사업시행자	
	사업 위치	
	연차별 투자계획	
개발 여 건	지역현황 및 개발여건분석	위치, 생활권, 지형·지세, 기상, 인구, 가구, 주택현황, 토지이용, 경제, 도로·교통, 상하수도 등
	토지확보현황	편입용지조서, 토지 권원확보 현황

구분	주요 내용	세부 내용
	입주자 현황	입주자 모집 현황, 공급자의 범위
	상위계획 및 관련계획검토	국토종합계획, 도 종합계획, 시·군 종합계획
	관련법규 검토	국토의계획및이용에관한법률, 농어촌정비법, 환경정책기본법, 마을조성사업시행지침, 도시계획시설기준 등
부문별 계획 및 세부설계도서	경관계획	경관계획 목표 및 방향설정, 경관계획 지표설정, 경관형성 이미지 규제, 주택 및 건축물 색채계획, 높이, 배치계획, 마을환경 디자인
	토지이용계획	지역특성과 전통문화를 반영한 합리적인 단지배치 및 토지이용계획 수립
	단지조성	단지계획의 기본방향, 토지이용계획, 정지토공계획, 택지분할 배치 및 면적 산출
	도 로	가로망 및 도로선형 등 세부적인 도로 설계도
	상 수 도	상수관로, 용량 및 배수지용량 산출 및 세부 설계도
	하 수 도	오수관로, 오수처리 용량산출, 오수처리장 세부 설계도, 오수처리장 관리에 관한 사항(오수처리비용 부담 포함)
	공동이용시설	다목적광장, 공동이용시설, 쉼터, 산책로, 체육시설 등 세부설계도
	전기통신	전력사용량 계산, 기동등, 전기요금 부담에 관한 사항, 통신시설 세부설계도
	주택 계획	주택건축주체, 주택건축방법, 주택건축일정, 주택배치도, 주택유형별 건축 세부 설계도, 주택 동수, 동별 개요 * 주택건축을 담보할 수 있는 방안 제시
	생활지원서비스	입주자를 위한 소득확보 프로그램 계획, 지역 생활 서비스 연계 방안 제시
사업비	사업비의 조달계획	국고보조, 지방비, 자부담
	사업의 시행기간	공정계획에 따른 시행기간
	사업비 명세서	총사업비 및 공종별 사업비 명세서, 대지조성비, 주택건축비, 부대시설 설치비
	공정계획	부문별 공정계획
분양계획	분양시설물 내역	분양 범위, 분양가격
	분 양 방 법	분양공고, 분양대상자 자격, 분양사가방법 및 조건, 분양신청절차 등
운영 관리 계획	전원생활프로그램	교육·의료·문화복지 프로그램, 기타
	경관계획실행방안	경관협정 및 입주자 협의서, 마을 경관조성 기준, 경관형성시책 구상, 실행, 완성 등 단계별 실행계획 제시
	공동체 형성 방안	주민교류 프로그램 등
	알거리 창출 방안 등 지역발전 기여 방안	소득사업 개발, 기존 지역의 소득사업에 자본출자 등
법령·지침 등 미이행 시 제재 조치사항		사업추진 지연 및 토지전매 행위 발생 시 제재 조치방안 등
시설물 유지관리계획		공공시설물의 운영 및 유지관리, 마을하수처리시설, 도로, 공용시설 등 기부채납관련 처리방법 등.
기타		마을정비조합설립, 협약서, 회의내용, 설문조사, 부서 협의 내용, 수용 또는 사용 할 토지·물권관리명세서 등

6-2. 사업주체별 업무

가. 입주예정자가 할 일

입주예정자는 부지정리 및 주택계획 등에 관한 사항을 사업시행자에게 제출한다.

- 주택건축계획은 주택배치도, 주택건축 방법, 주택 건축비, 주택건축 일정 및 공정계획 등을 포함한다.
- 주택계획 등에 관한 세부설계도서(주택 연면적 100㎡ 이하로서 신고에 의해 주택을 건축하고자 하는 경우는 주택평면도 및 배치도)를 포함한다.

나 사업시행자가 할 일

사업시행자는 마을조성을 위한 기반시설 설치, 단지조성, 부지정리 및 주택 건축 등의 계획에 대해 사업시행자와 입주예정자가 추진하거나 부담해야 할 사업의 범위, 비용부담, 사업 추진일정 및 공정계획 등을 명확히 구분하여 시행계획을 수립한다.

- 사업의 효율적 추진을 위해 시장·군수와 사업시행자간, 사업시행자와 마을정비조합간 사업추진과 관련한 협약을 체결할 수 있다.
- 사업시행자는 세부설계 및 시행계획수립을 위한 기술적·경제적 타당성조사 관련 업무를 한국농어촌공사 또는 엔지니어링기술진흥법 제4조의 규정에 의해 지식경제부장관에게 신고한 엔지니어링 활동주체에게 위탁하여 시행할 수 있다.(농어촌정비법 제115조)
- 시행계획 승인신청 이전까지 입주자를 100% 모집하여야 하며, 다만 계획된 전체 주택을 일괄하여 동시에 건축하고자 하는 경우에는 입주예정자 모집계획 대비 80% 이상 모집되면 사업시행계획 수립 가능하며, 이때 미모집 입주자는 조합규약 등에 따라 잔여가구의 추가모집이 가능하다.

6-3. 시행계획 수립시 유의사항

가. 기반조성

(1) 단지조성

- 주변의 지형·지세, 자연환경, 기존마을의 도로 및 시설물 등과의 연계성을 충분히 고려하여 가로망 및 택지분할·배치 계획을 수립하며 녹지공간 조성 등 자연친화적인 개발방식을 도입함으로써 마을 전체의 경관을 형성하고 쾌적한 주거공간이 창출되도록 계획한다.
- 기존마을과의 교류·화합을 유도하면서 장기적인 마을발전에 부합하도록 계획하며 주변지역 자연환경 보전과 경관축·녹지축·생태축을 고려한 계획을 수립한다.
- 상호접근성을 감안하여 택지와 단지 내 도로 사이의 단차를 최소화하며 택지 기울기는 원지형을 고려하여 계획한다.
- 단지 내 도로계획은 기존마을의 동선체계, 우·오수배제, 시설물 설치, 택지 효율성 등을 종합·검토하여 수립한다.
- 커뮤니티센터, 공원, 쉼터 등의 공동이용시설은 마을 입주민들과 기존마을 주민들의 공동체 생활공간으로서 연계·활용·유도될 수 있도록 계획한다.
- 자연경관을 보전하고 지역의 고유한 역사·문화를 드러내며, 양호한 경관이 체계적으로 유지·관리될 수 있도록 마을의 경관형성계획에 초점을 맞추어 계획을 수립한다.

(2) 정지 및 토공

- 정지 및 토공 계획은 주변의 지형·지세, 자연환경, 기존마을, 토지이용, 도로 및 시설물 등과의 연계성을 충분히 고려하여 가로망 및 택지분할·배치 계획을 수립하며, 단지 내 기존지형의 지반고 및 경사도를 최대한 이용하여 경제적인 설계가 되도록 한다.

- 원지형을 최대한 고려하여 절·성토량이 균형을 이루도록 계획하는 것이 원칙이나, 토지 활용도·주거환경·경관형성 등을 위해서 부득이한 경우에는 절·성토량 및 그 차이가 최소화되도록 계획한다.
- 정지계획 시에는 도로와 택지와의 상호접근성을 고려하여 단차를 최소화함으로써 도로에서 택지로의 진·출입 시 불편함이 없도록 한다.
- 주거용지는 가급적 원지형을 고려하여 계획하고 주위로부터 유입되는 우수는 지구 바깥의 기존배수로를 통하여 배수하는 계획을 병행하여 토공계획을 수립한다.
- 택지와 택지 사이에서 단차가 발생하는 경우에는 자연사면으로 계획하며, 택지 기울기는 시공 후의 배수 등을 고려하여 가급적 2% 이내로 계획한다.
- 녹지·사면은 주위 도로나 택지 계획고를 감안하여 정지계획을 수립하고 마을 전체의 경관형성에 활용한다.
- 정지토공은 원지형을 최대한 고려하여 절·성토량 및 순성토량 발생이 최소화되도록 계획한다.

(3) 도로계획

- 사업대상지와 주변지역과의 원활한 교통소통을 도모하며 주택배치·주변경관·환경보전 및 지역발전과 지역주민·관련기관·경관전문가 등의 의견을 충분히 수렴하여 계획을 수립한다.
- 기설 도로망과 연계하여 상호 교통흐름의 연속성이 유지될 수 있도록 하며, 단지 내 도로는 토지이용계획과 택지·공동이용시설로의 접근성 등을 고려하여 가로망 계획을 수립한다.
- 단지 내 가로망은 현재 지형여건을 최대한 이용함으로써 토지이용의 효율화를 도모하고 발생교통량이 자연스럽게 분산될 수 있는 구조로 구축하며, 주변의 기존마을 및 농경지 임야 등의 자연경관과 잘 어울릴 수 있도록 계획한다.
- 도로 폭은 상·하수도 및 조경시설물 등의 배치를 충분히 고려하여 가능한 범위 내에서 넓게 계획하여야 하나, 입주민들의 편리성·쾌적성·안전성 등을 우선적으로 확보하도록 계획한다.

(4) 상·하수도계획

- 마을조성사업지구의 상수도계획은 가능한 광역 및 지방상수도로 보급될 수 있도록 계획하며, 상수도 시설계획은 「상수도 설계기준(환경부)」에 따른다.
- 상수도계획 수립 시 입주 가구 수에 대한 필요수량뿐만 아니라 커뮤니티센터, 공원·쉼터 등 공동이용시설에서 사용하는 공공용수량 및 소화용수량 등의 필요성도 검토해야 한다.
- 마을 하수도계획은 마을하수도사업 통합지침에 부합되도록 수립해야 한다.
- 처리가능한 마을수계와 지역의 지형조건, 마을구조, 배수체계 등을 고려하여 하수배제계획을 수립한다.
- 하수의 배제방식은 우수와 오수를 하나의 관으로 처리하는 합류식과 각각의 관을 별도로 설치하여 처리하는 분류식이 있는데 방류수역의 수질오염 방지 등 환경영향을 고려한다면 분류식 방법이 적합하다.
- 관로는 유역의 집수면적, 기존배수체계, 지하매설물 등을 고려하여 유로의 방향과 매설위치를 선정하며 구조는 지형·지질, 방류수역의 상황, 주변 환경조건, 시공성, 건설비, 유지관리 등을 고려하여 계획한다.

(5) 전기·통신계획

- 마을사업지구에 전력 및 통신을 공급하는 방법은 전주를 설치하여 지상으로 공급하는 방법과 전주 없이 지중화선로를 통하여 공급하는 방법이 있다.
- 마을의 경관과 조망권을 고려하여 지중화선로로 공급하는 것이 좋은 방법이 될 수 있으나 사업비, 유지관리 등을 종합적으로 고려하여 결정해야 한다.

나. 주택건축

(1) 주택설계

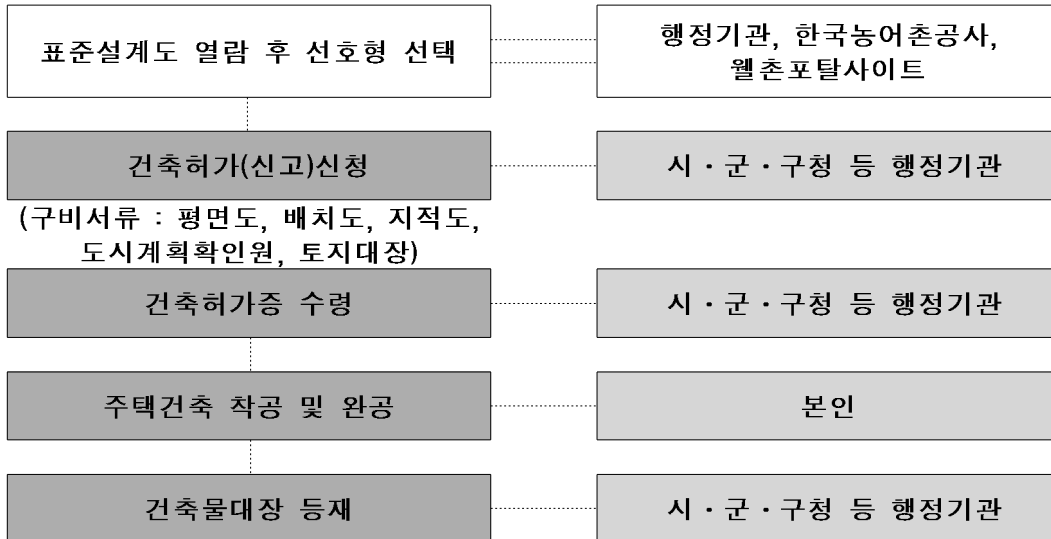
- 농촌주택은 아파트와 달리 건평이 대부분 전용면적이기 때문에 100㎡의 집을 지을 경우 실생활공간은 아파트의 130㎡에서 148㎡ 규모와 비슷하다. 농촌주택의 규모를 결정할 때 가족 수와 이용용도에 대해서 충분히 검토하여 적절한 규모를 결정하는 것이 좋다.
- 주택건축은 마을 전체 경관 및 농촌경관과 조화를 이룰 수 있어야 한다. 공공기관주도형은 물론 입주자주도형 사업의 경우에도 추진위원회는 주택건축 사업이 마을기반시설 및 단지조성 공사와 연계하여 추진될 수 있도록 공정 계획을 수립해야 한다. 이를 위해 시·군에서는 조성용지를 분양받은 자에게 조성용지 준공인가일로부터 6개월 이내에 착공 할 수 있도록 계약하여 주택 건축을 추진하도록 하고 있으며 주택건축 과정에서 먼지, 소음 등의 발생이 많은 점을 감안하여 단지 내 개별 주택의 건축 공사가 일정기간 내에 동시에 이루어질 수 있도록 지도하고 있다. 이 밖에 주택건축계획을 세울 때는 아래와 같은 점을 고려하는 것이 바람직하다.
 - 건축이 인근 환경에 미치는 영향을 최소화하도록 단지배치 및 주택건축은 가능한 한 원지형을 고려하여 수립하고 획일적인 격자형 단지조성 계획은 가급적 지양하는 것이 좋다.
 - 주변의 자연수목을 최대한 활용하여 마을과 숲 및 경관이 조화되도록 계획하고 녹지 공간을 최대한 확보한다.
 - 쾌적한 전원공간 조성을 위해 건폐율은 30% 이내가 되도록 하는 것이 좋고 단독주택의 세대별 주택용지는 호당 330㎡ 이상 충분히 확보하는 것이 좋다.
 - 주택은 농촌지역 경관보전 등을 위해 3층 이하(높이 10m 이하)의 주택으로 건축한다.
- 전원주택은 설계, 시공, 유지 및 관리에 이르기까지 거주자의 편의를 최우선적으로 하여 유기적으로 운영되도록 설계해야 한다. 이때 좋은 설계도면은 건축 시 시행착오를 예방하고 건축비를 줄이며, 정확한 시공으로 하자 없는 건축물을 만드는 바탕이 된다. 또한 유지 보수 및 관리에도 중요한 자료로 사용되기 때문에 반드시 설계의 과정을 거치는 것이 좋다.

- 정부에서는 전원주택을 짓고자 하는 건축주들의 시간적·경제적 부담을 덜어주기 위해 설계도서를 미리 작성해 두고 건축하고자 하는 국민들이 취향에 따라 선택적으로 이용할 수 있도록 농어촌주택 표준설계도면을 제공하고 있다

농어촌주택 표준설계도면은 웰촌포탈사이트(www.welchon.com)에서 열람 및 출력이 가능하며, 행정기관인 시청, 군청, 읍·면사무소, 한국농어촌공사 본사와 지역본부 및 지사에서 기존에 개발한 주택 유형(45종) 및 2009 농어촌 표준설계도(12종 24유형)를 상시 열람하고 복사할 수 있다.

농어촌 주거환경 변화에 대응할 수 있는 현대화된 농어촌주택 모델을 제시함으로써 설계도 작성을 위한 경제적 부담을 줄일(100㎡ 기준 : 설계비 360만원 절감)수 있을 뿐 아니라 건축허가 및 신고 절차를 간소화 할 수 있다. 또한 인력 및 자재절감과 시공성을 높여 공사비를 8~10%까지 절감할 수 있기도 하다. 자재 규격화 및 부품화를 유도하여 시공의 표준화를 기함으로써 건축물의 질적 향상에도 좋다.

[그림 IV-3] 농어촌주택 표준설계도 이용 방법



※ 건축 중에 설계 변경이 필요하면?

실내 마감재료, 외부 페인트, 조명기구, 방수재료, 지붕 마감재료 등의 경미한 사항은 신고 없이 설계 변경이 가능하며, 건축법상대수선에 해당하는(바닥면적 50㎡ 이내: 건축법시행령 제12조의 3항) 경우에는 건축 중이라도 신고로서 설계 변경이 가능하다.

[표 IV-10] 경관주택건립을 위한 권장사항

구분	권장사항
규모	<ul style="list-style-type: none"> · 주변경관과 잘 어울리고 에너지를 절약할 수 있는 환경친화적인 재료와 형태를 권장 · 높이 3층 이하, 건폐율 및 용적율은 국토의계획및이용에관한법률의 규정에 따름
배치	<ul style="list-style-type: none"> · 각 공간별 특성 및 기능에 따라 외부공간과의 연계를 고려하여 필지내 주택을 배치 · 해당 건축선을 유지하여 인접주택의 프라이버시를 침해하지 않으며 적절한 시야 및 일조를 확보하여 주거군 내의 쾌적한 주거환경 형성 · 주택내 각 실의 배치는 가족 구성, 방위, 공간별 특성 및 기능에 따라 외부공간과 연계하여 도시주택과 구별된 농촌지역의 자연환경을 받아들일 수 있는 개방형 배치 고려 · 단지내 주택이 전체적으로 동일한 계통의 색채를 갖도록 하기 위하여 벽체 및 지붕에 권장색을 지정 · 계획단지가 지역농촌사회와 조화를 이루며 특색을 가질수 있도록 주택에 권장 마감(지붕, 벽)재료를 지정
벽	<ul style="list-style-type: none"> · 외부 단열을 통해 에너지 절감을 유도할 수 있는 친환경적인 재료 사용 · 외벽색은 명도 4~5이상, 채도 6이하로 자연 환경색채와 조화 · 외벽재료는 주변의 자연과 잘 어울리는 자연재(목재, 자연석, 돌, 흙 등)와 지역에서 구입하기 용이한 재료(적벽돌 등)를 색채계획의 범위내에서 사용
지붕	<ul style="list-style-type: none"> · 지붕형태는 주변 자연경관과 조화되는 경사(박공, 모임) 지붕형태를 적극 권장하며, 그 외 곡면 지붕형태 등 거주자의 취향에 따라 선택가능하나 평지붕(슬라브) 형태는 되도록 사용 억제 · 물매는 연간 강수량등의 자연적인 요소를 고려하여 계획 · 지붕 색채는 배경인 자연경관과 조화되도록 하며, 원색에 가까운 고채도의 색채사용은 금함 : 권장 명도(V)는 2~5.5, 채도(C)는 1~4로 함
개구부	<ul style="list-style-type: none"> · 자연광의 능동적인 유입과 외부 자연환경의 적극적인 수용을 위한 충분한 면적 확보 · 개구부 형태 구성시 장방형의 일정한 단위기준을 적용하여 일관성 있고 차분한 주거환경 연출 · 창호재의 경우 금속재질 사용시 원색의 색채사용을 금하고 저채도의 색채사용을 권장
담	<ul style="list-style-type: none"> · 투과성의 재료를 권장하며, 높이 1.2m이하로 설치하여 거주자에게 심리적인 안정감과 친밀감을 부여하고 또한 open space로 이웃과의 사회적인 교류장소로 활용할 수 있도록 형성 · 담장을 설치하지 않고 오픈하거나 식재에 의한 생울타리를 권장, 인공재료 사용시(금속 재질보다는 목재 등의 재료 사용 권장) 주택외관과 주변환경을 고려한 색채를 사용
마당	<ul style="list-style-type: none"> · 마당은 잔디, 마사토, 자연석 등의 친환경적 재료를 사용하며, 아스팔트, 시멘트 포장 등은 가급적 사용하지 않도록 함

(2) 주택건축 허가 및 융자금 지원

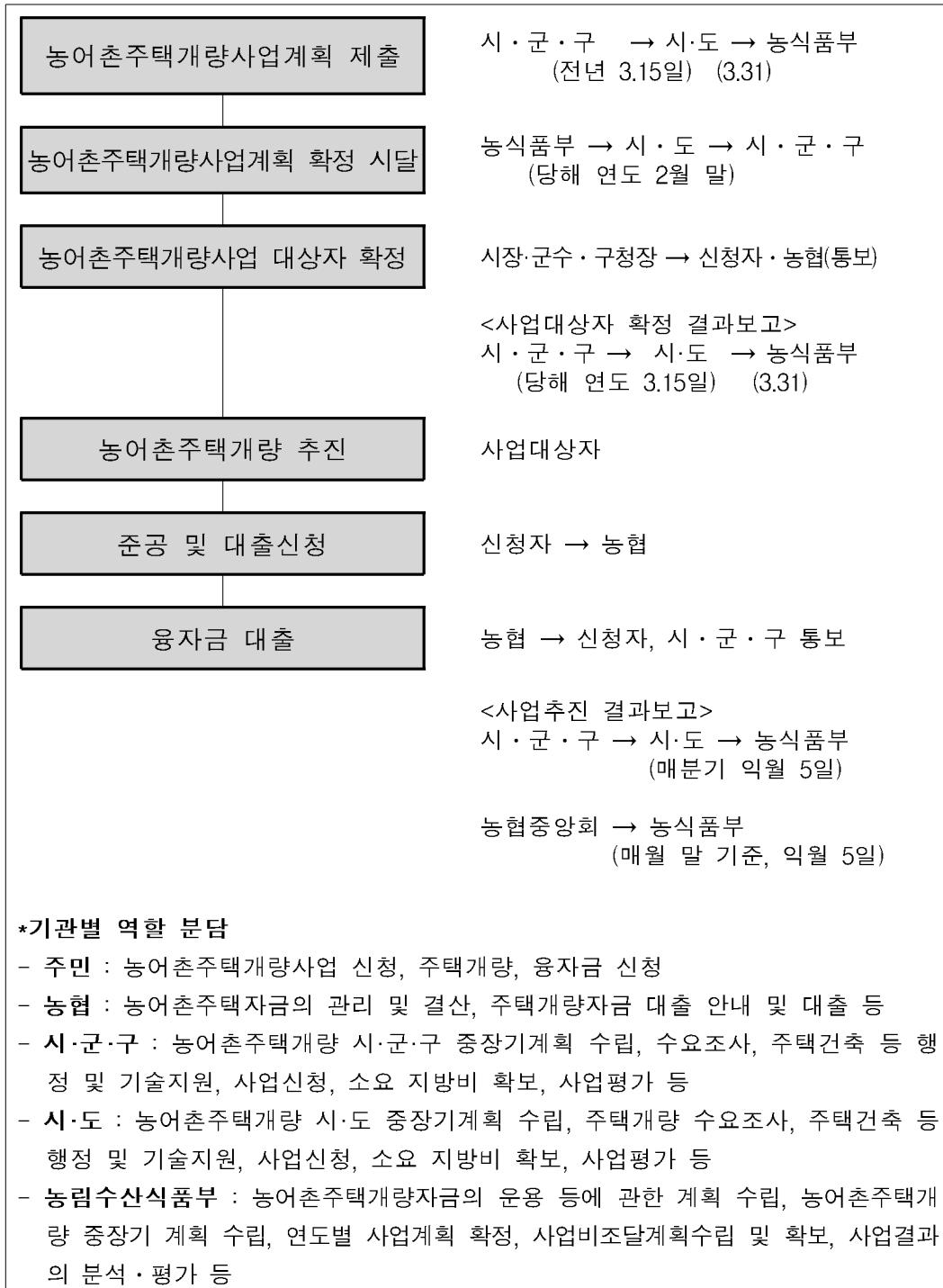
□ 건축 허가

- 입주예정자가 건축법령의 규정에 따라 개별적으로 주택을 건축하고자 하는 경우에는 주택 연면적 100㎡를 기준으로 신고에 의한 주택건축과 허가에 의한 주택건축으로 추진한다(농림지역, 관리지역, 자연환경보전지역 내)
 - 100㎡ 이하 : 시장·군수에게 신고한 후 주택건축(건축법 제14조)
 - 100㎡ 초과 : 시장·군수의 허가를 받아 주택건축(건축법 제11조)
- 건축주(입주예정자)는 시장·군수에게 주택건축 착공신고(건축법 제21조) 후 건축공사를 해야 하며, 공사완료 후에는 시장·군수로부터 사용승인(준공검사 개념, 건축법 제22조)을 받아 입주할 수 있다.

□ 농어촌주택개량자금 지원

- 융자 한도 : 세대당 5천만원 이내
- 지원 대상 : 농어촌지역에서 주택 신축 및 개량을 하고자 하는 자
- 융자 조건 : 5년 거치 15년 분할상환(연리 3%)

[그림 IV-4] 농어촌주택개량자금 사업추진절차 및 기관별 역할 분담



준공검사 및 유지관리

7-1 준공검사

농어촌정비사업 시행자가 농어촌정비사업을 마친 경우에는 지체 없이 농어촌정비사업의 시행계획 승인권자에게 준공검사를 받아야 한다. 다만, 농어촌정비사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요한 경우에는 그 농어촌정비사업이 전부 끝나기 전이라도 완공된 부분만 준공검사를 받을 수 있다.

가. 준공검사

- 농어촌정비사업 시행자가 준공검사를 받으려면 다음 각 호의 서류 및 도면을 제출하여야 한다.
 - 사업의 명칭과 규모에 관한 서류
 - 사업비 명세서
 - 시설물 배치와 시설 현황도
 - 주요시설물 유지·관리계획서
 - 준공도서(준공사진을 포함한다)
 - 시행 전후의 면적조서
 - 농어촌정비사업 중 사업시행자가 취득할 매립지등과 국가 또는 지방자치단체에 귀속될 매립지 등의 명세서

나. 준공검사 위탁

- 농어촌정비사업의 시행계획 승인권자는 준공검사 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 준공검사 업무의 전부 또는 일부를 전문 검사기술을 가진 자에게 위탁할 수 있다.

7-2 공공시설 유지관리

가. 공공시설 운영 및 유지관리

준공 후 공공시설물에 대하여 당해 시장·군수에게 1개월 이내에 인계하고, 시장·군수는 보완사항이 없는 경우 이를 인수해야 한다. 만약 유지관리 과정에서 하자가 발생하면 그 내용을 사업시행자에게 즉시 통보하여 하자담보 책임기간 내에 하자보수가 완료되도록 시설물의 유지관리에 힘써야 한다. 보조금을 투자하여 설치된 공공·공용시설에 대한 운영 및 유지관리는 시장·군수가 담당하는 것이 원칙이지만, 주민 공동이용시설에 대해서는 입주예정자와 시·군이 협의하여 입주예정자가 관리할 수 있다.

나. 공공시설의 기부채납

입주예정자가 투자하여 설치한 공공시설에 대한 운영 및 유지관리는 입주예정자가 담당하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공성이 큰 시설에 대해서는 시·군과 협의한 후 시·군에 기부채납하여 시·군에서 관리하도록 할 수 있다.

다. 공공하수처리시설의 사후관리

사업시행자는 공공하수도시설 설치가 준공되면 2개월 이내에 하수도시설물과 토지에 대한 소유자를 시장·군수로 등기하고 시설물을 인계한다. 시장·군수가 공공하수도시설을 한국농어촌공사 등에 위탁시행 했을 경우에는 준공 후 2개월 이후부터 인수·인계시까지의 발생하는 관리비용은 시장·군수가 부담하게 된다. 시장·군수는 마을조성 업무 담당부서가 하수처리시설 설치사업을 추진하여 준공처리한 경우에는 하수도업무 전담부서가 시설관리토록 해야 한다. 하수처리시설 설치사업의 시행 및 관리에 관한 사항은 소규모 하수도사업 통합지침의 규정을 준수한다.

IV-2. 기존마을정비

1. 주거환경개선사업의 개요
2. 도시·주거환경정비 기본계획
3. 정비계획수립 및 정비구역지정
4. 주민대표회의
5. 주거환경개선사업의 시행자 및 동의
6. 사업시행인가 등
7. 토지 등의 수용 또는 사용
8. 철거 및 착공
9. 주택의 건설 및 공급 등
10. 준공인가
11. 준공인가 후 조치 등
12. 비용의 부담 등
13. 감독 등

[부록]

1. 도시주거환경기본계획수립지침('09.08.13)
2. 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율('09.08.13)
3. 주거환경개선구역내 양여된 토지의 관리 및 처분에 관한 시행규정('09.10.21)

기존마을정비

본 매뉴얼의 기존마을정비사업이란 도시 및 주거환경 정비법에 의한 주거환경정비구역을 지정하여 시행하는 사업에 대하여 제시한 내용임

목 차

제1장 주거환경개선사업의 개요	255
I. 사업의 개요	255
II. 주거환경개선사업의 시행절차	257
III. 현지개량방식의 사업시행	259
IV. 공동주택건설방식의 사업시행	260
V. 혼용방식의 사업시행	268
VI. 정비사업의 비교	269
제2장 도시·주거환경정비기본계획	271
I. 개요	271
II. 목적 및 의의	272
III. 도시·주거환경정비기본계획수립의 기본원칙과 절차	274
IV. 도시·주거환경정비기본계획의 내용	275
V. 도시·주거환경정비기본계획의 행위제한	276
제3장 정비계획 수립 및 정비구역 지정	277
I. 개요	277
II. 정비계획수립 및 정비구역 지정절차	279
III. 정비계획의 내용	282
IV. 정비계획수립 대상구역	283
V. 정비구역 안의 행위제한	284
제4장 주민대표회의	285
I. 주민대표회의 구성	285
II. 주민대표회의의 업무	286
III. 주민대표회의 운영	286

제5장 주거환경개선사업의 시행자 및 동의	287
I. 사업시행자	287
II. 동의 기준	288
III. 동의자수 산정방법	288
IV. 동의 방법 등	289
V. 동의 철회	289
제6장 사업시행인가 등	290
I. 사업시행인가 일반사항	290
II. 사업시행인가의 특례	293
III. 사업시행인가의 효과	295
제7장 토지 등의 수용 또는 사용	297
I. 개요	297
II. 주거세입자 대책	300
III. 상가세입자 대책	303
IV. 그 밖의 세입자대책	304
제8장 철거 및 착공	306
I. 철거	306
II. 착공	307
제9장 주택의 건설 및 공급 등	309
I. 주택의 규모별 건설비율	309
II. 주택의 공급	310
III. 부대·복리시설의 공급	312

제10장 준공인가	313
I. 준공인가의 의의 및 의미	313
II. 준공인가의 절차와 서류	313
III. 준공인가 전 사용허가	314
IV. 준공인가 및 공사완료 고시	315
V. 인가증의 교부 및 통보	315
VI. 공사완료에 따른 관련 인·허가 등의 의제	316
제11장 준공인가 후 조치 등	317
I. 입주	317
II. 이전고시 및 등기	318
제12장 비용의 부담 등	321
I. 비용의 부담 및 조달	321
II. 정비기반시설의 관리자 등의 비용부담	322
III. 사업비용 등의 보조 또는 융자 등	324
IV. 정비기반시설의 설치 등	326
V. 정비기반시설 및 토지 등의 귀속	328
VI. 국·공유재산의 처분 등	330
VII. 도시·주거환경정비기금의 설치 등	333
제13장 감독 등	335
I. 자료의 제출 등	335
II. 감독	336
III. 도시분쟁조정위원회	337
부 록	
1. 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침 (2009. 8. 13)	
2. 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 (2009. 8. 13)	
3. 주거환경개선구역내 양여된 토지의 관리 및 처분에 관한 시행규정(2009.10.21)	

제1장 주거환경개선사업의 개요

I. 사업의 개요

1. 사업의 개념

도시저소득주린이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 도시기능을 회복하기 위하여 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 등 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업임

* 「도시 및 주거환경정비법」(이하 「도정법」 이라 한다) 제2조제2호가목

주거환경개선사업은 1단계로 2001년 3월부터 국고 지원을 받아 노후·불량주거지역을 대상으로 시행되었으며, 2003년 7월부터 시행된 「도정법」에 따라 한시사업 체계에서 상시사업 체계로 전환되었음. 현재 제2단계(2005년~2012년) 주거환경개선사업계획을 수립하여 국고를 지원받아 시행 중임

[표 IV-11] 국고지원 절차

절 차	관련주체	주요업무
국고지원 요청	시장·군수	사업별 추진계획에 따라 사업추진
시·군별 소요자금 취합 및 배분	도지사	지자체별 사업별 추진 현황관리
시·도별 국고 배정	국토부	사업별 추진현황 관리

2. 도입배경

1980년대의 민간 주도 합동재개발사업이 시장 논리에 의해 수익성이 있는 지역만을 대상으로 전면철거방식으로 진행됨에 따라, 정비의 필요성은 크나 사업성이 열악한 지역은 사업이 진행되지 못하고 있었으며 전면 철거 과정에서 세입자 문제 해결과 관련한 갈등 고조 등 많은 부작용이 발생하였다.

이러한 문제점을 개선하기 위하여 도시 저소득 주민의 복지증진과 도시환경개선을 목적으로 한 주거환경개선사업이 도입되었다. 주거환경개선사업은 민간주도의 재개발이 곤란한 노후 지역을 사업구역으로 지정하여 공공시설의 정비와 저소득층의 소득원 개발

등을 포함하는 주거환경개선계획을 수립토록 하여 사회 복지적 측면을 강화하였다. 사업성이 없는 지역에 대하여 공공이 사업을 시행토록 함에 따라 국공유지를 사업시행자에게 무상 양여토록 하는 등 정부의 지원을 강화하였다.

또한 합동재개발 사업시 주민 갈등의 큰 원인이 되었던 세입자에 대한 주거대책을 명문화함으로써 사업시행시 재산에 대한 권리뿐만 아니라 주거권을 인정하였다. 이렇듯 주거환경개선사업은 기존의 시장 중심의 재개발이 갖고 있는 문제점을 개선하기 위하여 공공적 성격을 분명히 하며 도입된 것이다.

3. 사업 연혁

1989. 4. 1. - 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」 제정

1999.12.31일까지 10년간 효력을 가지는 한시법이며 저소득주민의 자조적인 주거환경 개선노력을 지원

1999. 12. 28. - 「임시조치법」 개정

도시저소득주민의 주거환경개선을 위하여 시행하고 있는 주거환경개선사업의 지속적인 추진을 위하여 1999년말로 종료되는 동 사업의 시행기간을 5년간 연장함

2000. 12. 11 : 경제장관간담회에서 불량주택정비 활성화사업 결정('01년부터 3년간 주거환경개선사업에 1조 6천억원 투자)

2001. 7. 9 : 주거환경개선 3개년 사업계획 통보(건설교통부)

국고지원 대상 지구(496개)에 대한 연차별('01~'03) 사업계획

2002. 12. 30. - 「도정법」 제정으로 정비사업 통합 및 「임시조치법」 폐지

2002.12.30일 「도정법」 제정으로 주거환경개선사업을 정비사업에 통합하고 「주거환경개선 임시조치법」을 폐지

2004. 3. 16 : 국고지원 2단계('05~'10) 사업계획 확정(건교부)

국비·지방비 2조원을 투입하여 전국 388개 지구에 대한 주거환경개선사업추진 (국비 50% : 1조, 지방비 50% : 1조)

II. 주거환경개선사업의 시행절차

주거환경개선사업은 현지개량방식, 공동주택건설방식, 환지방식으로 각각 시행하거나 이를 혼용하는 방법으로 시행함

1. 현지개량방식의 사업시행 절차

단계 및 절차	관련주체 및 처리업무
기본계획수립 ↓	특별시·광역시·대도시의 장이 10년마다 수립하고 5년마다 타당성 검토(광역계획)
정비계획수립 및 정비구역지정 ↓	-기본계획의 범위 내에서 개별 구역을 대상으로 수립하는 계획 (시장·군수 → 시도지사) * 대도시 시장은 직접 구역지정 -구역 지정 시 행위제한 효력 발생
정비사업 동의 ↓ 사업시행자 지정 ↓	-토지등소유자 과반수 이상 동의 및 세입자 과반수 동의 : 정비계획, 동의율 등을 고려하여 시장·군수가 지정 * 시장·군수가 직접 시행 시는 사업시행자지정 및 인가 생략
사업시행인가 ↓	-건축심의 등을 거쳐 설계를 확정 (인가권자 : 시장·군수·구청장) * 시장·군수가 시행자일 경우는 사업시행계획서 작성
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><주민></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px;">주택개량 (건축허가)</div> </div> <div style="text-align: center;"> <p><시장·군수 LH등:공공></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px;">지장물 조사 ↓ 보상, 이주, 철거 ↓ 정비기반시설 착공 ↓ 정비기반시설 준공</div> </div> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">-주민 : 스스로 주택개량 시행</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">-공공 : 건축물 보상, 감정평가, 이주, 철거, 정비기반시설 공사 착공</div>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px;">사용승인</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px;">정비기반시설 준공</div> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">-기반시설공사 및 주택개량 완료</div>

* LH 등 : 한국토지주택공사, 지방공사, 주민 : 건축물 및 토지 소유자

2. 공동주택건설방식의 사업시행 절차

단계 및 절차	관련주체 및 처리업무
기본계획수립 ↓	특별시·광역시·대도시의 장이 10년마다 수립하고 5년마다 타당성 검토(광역계획)
정비계획수립 및 정비구역지정 ↓	-기본계획의 범위내에서 개별 구역을 대상으로 수립하는 계획 (시장·군수 → 시·도지사) * 대도시 시장은 직접 구역지정 -구역 지정 시 행위제한 효력 발생
정비사업 동의 ↓	-토지등소유자 2/3 이상, 세입자 과반수 동의 : 정비계획, 동의율 등을 고려하여 시장·군수가 지정 * 시장·군수가 직접 시행 시는 사업시행자지정 및 인가 생략
사업시행자 지정 ↓	
사업시행인가 ↓	-건축심의 등을 거쳐 설계를 확정 (인가권자 : 시장·군수)
택지매수 ↓	-토지지장물조사, 감정평가, 협의매수, 재결, 공탁
보상, 이주, 철거 ↓	-주거이전비, 이주보상 등 시행 -철거 -공사착공
착공 ↓	
주택공급 ↓	-토지등소유자 우선 공급, 세입자 임대주택 공급 (주택공급승인 : 시장·군수·구청장)
준공 ↓	-준공인가 (준공검사 : 한국토지주택공사 등 → 시장·군수 통보)
입주, 등기	-주택입주 및 이전등기

III. 현지개량방식의 사업시행

1. 개요

도로, 주차장, 공원 등 부족한 공공시설을 시장·군수가 설치하고 주민들은 정부로부터 자금을 지원받아 개별적으로 자유롭게 소유주택을 건축하거나 개량하는 사업방식으로 주택 밀집도가 낮은 지역에서 시행함

[그림 IV-5] 현지개량 시행 사례



2. 사업시행주체별 사업 내용

- 지자체 : 공공시설의 설치
 - 지구 내 필요한 도로, 공원, 주차장 등의 정비를 위해서 몇몇 건축물을 철거하고 도로, 공원, 주차장 등을 설치
- 주민 : 주택의 개량 등
 - 주로 단독주택을 개량하거나 일부 필지를 합하여 다세대·다가구 주택을 건축함

3. 지원사항

- 사업시행자인 지자체에게 국·공유지 무상양여 및 국비지원
- 건축규제 등의 완화적용
- 주택개량 자금을 국민주택기금에서 저리 융자

IV. 공동주택건설방식의 사업시행

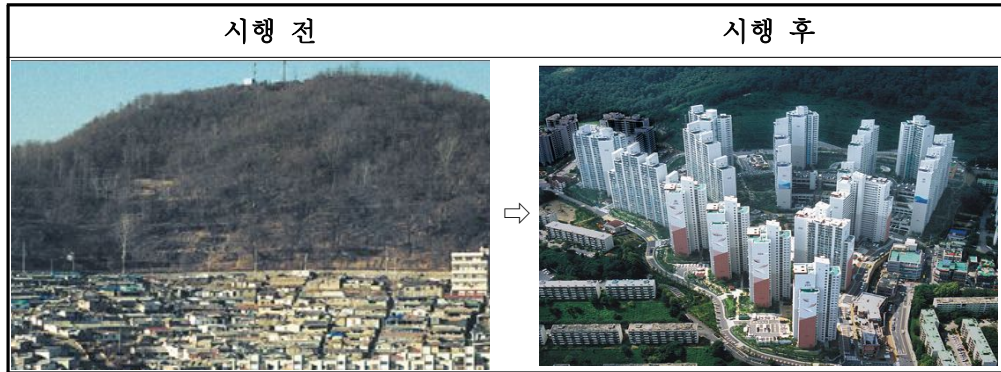
1. 개요

정비구역 내의 모든 토지 및 건축물을 토지주택공사등 공공기관이 전면 매수·철거한 후 공동주택을 건설하여 구역주민에게 우선 분양하는 사업방식으로 주택밀집도가 높거나 저지대 침수 또는 산사태 발생 우려 지역 등 현지개량방식이 곤란한 지역에서 시행함

[표 IV-12] 현재개량방식과 공동주택건설방식 비교

구 분	현지개량방식	공동주택건설방식
공공시설 정비	- 시장·군수 또는 한국토지주택공사 등	- 시장·군수 또는 한국토지주택공사 등
주택개량	- 주민	- 시장·군수 또는 한국토지주택공사 등
적용대상 지구	- 주택밀집도가 낮음 - 집단재해우려 적음 - 주민 자력개발 가능	- 주택밀집도가 높음 - 집단재해 우려 높음 - 주민 자력개발 불가능
장 점	- 사업방식에 대한 주민반발 적음 - 공동체문화 유지	- 계획적이고 체계적인 개발가능 - 주택개량 효과가 높음
단 점	- 주택개량효과 적음 - 사업추진 장기화	- 전면수용방식에 대한 주민반발 - 공동체문화 단절

[그림 IV-6] 공동주택건설 방식의 시행사례



2. 사업 특성

가. 토지 등 수용권 부여

주거환경개선사업은 구역 내 모든 토지 및 건축물에 대하여 전면적으로 토지 등의 수용권을 부여

나. 주민동의 완화

사업시행여부 결정 시 주거환경개선사업은 토지등소유자 2/3 이상, 세입자 과반수 이상의 동의를 득하도록 주민동의 조건을 완화하고 있음

※ 재개발·재건축사업은 사업시행자결정 시 토지등소유자 3/4 이상의 동의

3. 지원제도

사업의 원활한 시행을 위해 다음과 같이 사업시행자 또는 원주민의 재정착을 지원하는 제도를 운영하고 있음

[표 IV-13] 지원제도 개관

사업시행자 지원제도	원주민 재정착 지원제도
<ul style="list-style-type: none"> - 전면수용 방식 · 구역 내 모든 토지 및 물건에 대한 전면적 수용권 부여 - 주민동의 완화 · 소유자 2/3이상 동의(사업시행여부 결정 시) - 정비기반시설비 재정지원 · 기초조사비, 도로, 상하수도, 공원 등 정비기반시설 설치비 및 임시사용시설 건설비 정부재정지원 - 국공유지 무상양여 · 사업시행인가 고시일부터 사업시행자에게 주거환경개선지구 내 편입 국공유지 무상양여 	<ul style="list-style-type: none"> - 국민주택기금 저리 용자 · 주민 : 3%, 일반인 : 6% - 인근 국민임대주택 임시사용 혜택 부여 · 인근 국민임대주택 건설물량의 30% - 인근 국민임대주택 우선입주 혜택 부여 · 인근 국민임대주택 건설물량의 10% - 세제지원 · 취득세, 등록세, 양도소득세, 농특세 등에 관한 감면혜택 ※ 공공시행자(LH)의 재정착 지원 사례 · 소액보상자 용자 지원, 분양가 차등화 등

가. 사업시행자 지원제도

1) 정비기반시설비에 대한 지원제도

「도정법」에서는 주거환경개선사업 구역내 정비기반시설 설치에 대한 국가 및 지자체의 재정지원에 대한 규정을 두고 있으며, 정부에서는 제1단계 및 제2단계 주거환경개선사업계획을 수립하여 국고를 지원(법 제63조)

가) 지원대상

○ 정비기반시설 소요 비용(법 제2조제4호, 영 제3조)

- 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 가스공급시설, 녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설(법 제2조제4호, 영 제3조)
- 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 공동으로 사용하는 구관장·세탁장·화장실 및 수도, 노유자시설(탁아소, 어린이집, 경로당 등) 등 공동이용시설로서 사업시행계획서에 시장·군수가 관리하는 것으로 포함된 것

○ 기초조사비 및 임시수용시설 건설 소요 비용(법 제63조, 영 제60조)

나) 보조, 용자 및 알선

- 국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 한국토지주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 정비기반시설의 설치 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 용자 가능(법 제63조 제1항)
- 시장·군수는 사업시행자가 한국토지주택공사등인 주거환경개선사업과 관련하여 정비기반시설 및 임시수용시설을 건설하는 경우 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 한국토지주택공사등에게 보조하여야 함(법 제63조 제2항)
- 국가 또는 지방자치단체는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 보조, 용자 또는 용자 알선 가능(법 제63조제3항)

[표 IV-14] 정비기반시설 보조 또는 용자 지원기준(법 제63조, 영 제60조)

지원자	지원사업	지원형식	지원항목	지원범위
-국가 -시·도	-시장·군수·한국토지주택공사 등이 시행하는 정비사업	보조 용자 또는	-기초조사비 -정비기반시설 설치비 -임시수용시설 건설비	각80% 이내
-시장·군수	-사업시행자가 한국토지주택공사등인 주거환경개선사업	보조	-기초조사비 -정비기반시설 설치비 -임시수용시설 건설비	전부 또는 일부
-국가·지방자치단체	-시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업	보조 용자 또는 용자알선	-기초조사비 -정비기반시설 설치비 -임시수용시설 건설비	각50% 이내 각80% 이내

2) 국공유지 무상양여

사업시행자의 사업비 부담 경감을 통한 주거환경개선사업 활성화를 위하여 정비구역 내 편입되는 국공유지는 사업시행인가 고시일에 사업시행자에게 무상으로 양여되며, 양여된 국·공유지의 처분금액으로 구역 내 도로 등 정비기반시설과 부대복리시설의 설치비용 충당(법 제68조제1항, 제3항)

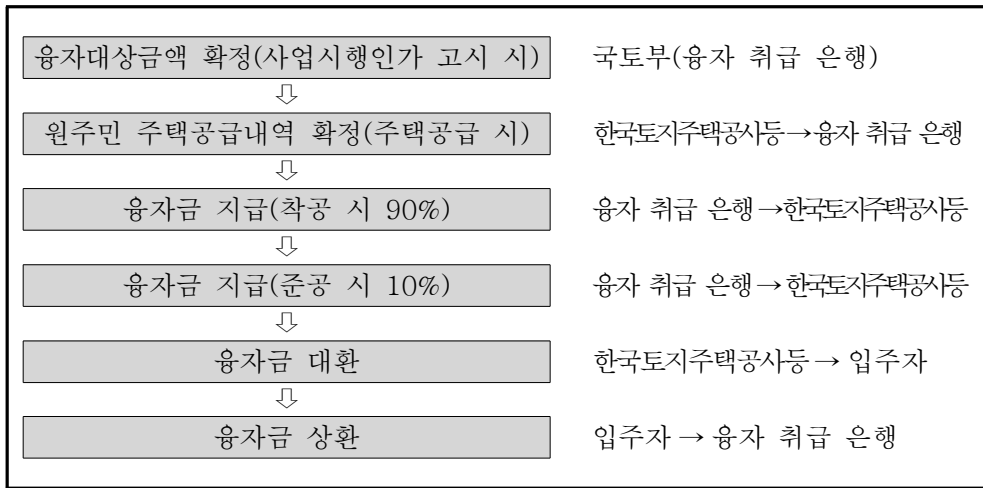
나. 원주민 재정착 지원제도

1) 국민주택기금 저리 용자(한국토지주택공사의 경우)

가) 업무처리 절차 등

원주민이 당해 구역주택에 입주한 후 매월 납부하게 되는 용자금의 이자부담이 경감될 수 있도록, 구역 내 건설되는 분양주택 및 임대주택의 국민주택기금 용자 이율을 원주민에 한하여 일반인보다 낮은 연 3% 수준의 저리 용자

※ 업무처리 절차



※ 용자조건(2010년도 기금운용계획 1차 변경 기준)

구 분		일반인(대환이율)	원주민
공공분양	60㎡ 이하	연 5.0%(5.2)	연 3%
	60㎡초과 75㎡이하	연 6.0%(5.2)	연 3%
공공임대	60㎡초과 85㎡이하	연 4.5%(5.2)	연 3%

↳ 연도별 기금운용계획 기준에 따라 변동됨

나) 용자 대상자

○ 구역 내 토지 또는 건축물 소유자

정비구역 지정 고시일 현재 당해 주거환경개선사업 구역 내 토지 또는 건축물을 소유하고 당해 시장군수가 수립 고시한 정비계획 및 주택공급승인서상 적합하게 주택을 공급받게 되는 자

○ 세입자

정비구역 지정 고시일 현재 당해 시장·군수가 수립 고시한 정비계획 및 주택공급승
인서에 따라 분양주택을 공급받은 세입자

○ 정비구역 지정 고시일 이후 권리·의무 포괄 승계자

정비구역 지정 고시일부터 보상 계약체결 전 권리·의무를 포괄적으로 승계한 자

↳ 분양권 전매 등에 의한 승계자는 해당되지 않음

○ 상속자

주택공급 이후 상속으로 인하여 권리를 얻은 자

2) 공사기간 중 인근 국민임대주택 임시사용 혜택 부여

사업시행에 따른 이주민의 주거안전을 위해 인근의 국민임대주택 건설물량의 30%범
위 내에서 공사기간 동안 임시사용 가능(주택공급에 관한 규칙 제33조)

3) 인근 국민임대주택의 우선 공급

사업시행에 따른 이주민이 본인의 주거실태, 소득수준 등에 따라 당해 주거환경
개선사업구역 인근의 국민임대주택에 정착하고자 하는 경우 국민임대주택 건설물
량의 10% 범위에서 일반인보다 우선공급(주택공급에 관한 규칙 제32조제4항)

4) 세제지원

주거환경개선사업과 관련된 취득세, 등록세, 양도소득세, 농특세 등에 관하여는 다
음과 같이 감면혜택을 부여

○ 공공사업용 토지 등에 의한 취득세, 등록세 면제(지방세법 제289조)

- 토지주택공사가 국가 또는 지방자치단체 등이 시행하는 공공사업 등을 지원하여
제3자에게 공급할 목적으로 지방세법 시행령이 정하는 공급목적사업을 위하여
일시 취득하는 부동산(지방세법 제289조 및 동법시행령 제225조)

☞ 공급목적사업 : 한국토지주택공사가 「한국토지주택공사법」 제8조제1항에 따라 시행하는 각 사업(지방세법 제225조)

○ 대체취득으로 인한 지방세 비과세(지방세법 제109조)

- 사업시행자에게 부동산 등을 매수, 수용, 철거당한 자가 당해 사업인정고시일 또는 계약일 이후에 이에 대체할 부동산 등의 계약을 체결하거나 건축허가를 받고 그 보상금을 마지막으로 받은 날로부터 1년 이내에 대체할 부동산 등을 취득한 때에는 대체취득하는 부동산 등의 가액이 종전 부동산 등의 보상가액 범위 내에서 취득세 및 등록세를 비과세 (지방세법 제109조)

다만, 사치성 재산 대체 취득시(대체취득 부동산 등이 별장, 골프장, 고급주택, 고급오락장, 법인의 비업무용 토지, 고급선박 등의 경우), 부채지주의 대체 취득의 경우에는 비과세 적용을 배제

[표 IV-15] 대체취득 시 비과세되는 세금

구 분	취득세	등록세	농특세
거 주 자	비과세	비과세	비과세
부채부동산 소유자	과세	과세	과세

○ 조례에 의한 취득세와 등록세 면제

- 주거환경개선사업 시행자가 주거환경개선사업 시행을 위하여 취득하는 주거용 부동산
- 주거환경개선계획의 최초 고시일 현재 부동산을 소유한 자가 사업시행자 지정을 받지 아니하고 시행한 주거환경개선사업으로 인하여 취득하는 주거용 부동산과 사업시행자로부터 취득하는 전용면적 85㎡이하의 주거용 부동산

○ 감면조례에 의한 농어촌특별세 비과세

「지방세법」 제7조의 규정에 의한 “지방세의 과세면제 및 불균일 과세에 관한 조례”에

의한 감면 중 행정안전부장관이 기획재정부장관과 협의하여 고시하는 사항은 농어촌특별세를 비과세 하며, 고시에 따라 주거환경개선사업에 대하여는 농어촌특별세가 비과세 (농어촌특별세법 제12조 및 영 제6항제6호)

○ 양도소득세 감면 등

① 1세대 1주택과 부속 토지(소득세법 제89조, 동법 시행령 제154조)

1세대가 1주택을 소유하고 당해 주택의 보유기간이 3년 이상인 경우. 단, 「토지보상법」에 의한 협의매수 또는 수용의 경우 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 않음

② 자경농지에 대한 양도소득세 감면(조세제한특별법 제69조제133조, 동법 시행령 제66조)

농지가 소재하는 또는 연결한 시·군·구안의 지역에 8년이상 거주하면서 직접 경작한 자경농지에 대하여는 양도소득세액의 100% 감면한다. 다만, 당해 토지가 주거·상업·공업지역 등에 편입된 토지의 경우 주거지역등에 편입된 날까지 발생한 소득에 한하여 세액을 감면(감면한도 1억원)

※ 공공시행자의 재정착 지원 사례

- 소액 보상자 용자 지원

전용18평 이하 분양주택에 대하여 구역주민의 보상가격이 실입주금에 미치지 못하는 경우, 그 차액의 일부를 사업시행자가 저리로 용자

- 분양가격 차등적용

경제적 여력이 없는 저소득층 주민의 집단거주 특성을 고려하여 원주민에게 일반분양자 보다 저렴한 공급가격으로 분양

- 분양대금 납부조건 완화

저소득층 주민의 재정착자금 조달의 어려운 점을 감안하여 일반 분양대금 납부조건에 비하여 지구주민 분양대금 납부조건을 완화

V. 혼용방식의 사업시행

1. 개요

지구특성이나 주민선호도를 감안하여 한 가지 방식으로 사업이 어려울 때 원활한 추진을 위하여 시행할 수 있음

2. 단순혼용 방식

현지개량방식과 공동주택건설방식을 혼용하여 추진하는 방식으로 구역별 여건에 따라 당해 구역 내 불량주택밀집지역과 비교적 양호한 주택이 집단적으로 위치하고 있어 지역별로 순차적 균형개발이 필요하거나, 도시계획도로 등으로 구역이 분리되어 별도의 개발이 필요한 경우에 시행

3. 거점확산형 정비방식

공공이 순환용주택이 포함된 거점을 우선 개발하고 지자체는 정비기반시설을 설치한 후 주민 자력개발을 지원·촉진하여 계획적, 점진적으로 주거환경을 정비하여 나아가는 방식

가. 공공 : 거점개발

지자체가 정비구역 전체에 대한 마스터플랜을 수립한 후, 도로 등 기반시설을 설치하고 토지주택공사 등은 순환용 주택이 포함된 거점을 우선 개발

나. 주민 : 주민스스로 점진적 주택개량

공공이 개발한 거점을 활용하여 주민이 자발적으로 주택을 개량하고 이때 공공은 사업 조정자(코디네이터) 역할을 수행하여 주택개량을 지원·촉진

VI. 정비사업의 비교

구분	주거환경사업	재개발사업	재건축사업	도시환경정비사업
대상	저소득자 집단거주	단독주택 밀집	공동주택	상업·공업지역 등
시행자	-현지개량 : 사장군수, 한국토지주택공사 등 * 공공 : 정비기반시설 정비 * 주민 : 주택 개량	-조합(단독) - 한국토지주택공사등(단독): 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등소유자 2/3 이상 요구시 등	-좌동 -좌동	-조합 또는 토지등소유자(단독) -좌동
	-수용방식 : 지자체장한국토지주택공사등	-조합+ 지자체, 한국토지주택공사등, 건설업자 또는 등록사업자(공동)	-조합+ 지자체 또는 한국토지주택공사등(공동)	-조합+ 지자체, 한국토지주택공사등, 또는 건설업자(공동)
시행절차	-기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→사업시행인가→분양→공사→준공 및 이전	-기본계획 수립→정비계획 수립 및 구역지정→추진위원회 승인→조합설립→시공사 선정→사업시행인가→관리처분계획인가→분양→공사→준공 및 이전	-좌동 * 재개발 사업의 정비계획 수립단계에 안전진단 절차 추가	-조합 방식은 재개발과 동일 -토지등소유자 방식은 추진위, 조합설립 없이 사업시행인가 * 토지등소유자 방식은 사업시행인가 후 시공사 선정
주택규모	-국토부 고시 · 85㎡이하 : 90% 이상 · 임대주택 : 20% 이상	-국토부 고시 · 85㎡이하 : 80% 이상 · 임대주택 : 17% ※수도권 이외지역: 임대주택 50% 내 완화	-국토부 고시 · 85㎡이하 : 60% 이상 · 법정상한용적률까지 건축을 허용하되, 완화용적률의 30~50%를 소형주택(60㎡이하)으로 건설	-제한 없음
공급대상	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-조합원(건물 및 부속 토지) -잔여분 : 일반분양	-토지등소유자
세입자대책	-세입자용 임대주택 건설·공급 -주거이전비 지급	-세입자용 임대주택 건설·공급 -주거이전비 지급	-없음	-주거이전비, 휴업보상금 지급
공공	-국가지자체 보조	-국공유지 처분 혜택	-없음	-국공유지 처분 혜택

구분	주거환경사업	재개발사업	재건축사업	도시환경정비사업
지원	-국공유지 무상양여			
주민 동의	-토지등소유자의 2/3 이상+세입자세대수 과반수	-조합 시행 방식 · 추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 · 조합인가 : 토지등소유자의 3/4 이상+토지면적의 1/2 이상의 토지소자 동의	-조합 시행 방식 · 추진위원회 인가 : 토지등소유자의 과반수 · 조합인가 : 동별 구분소유자의 2/3 이상+토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의+ 전체 구분소유자 3/4 및 토지면적 3/4 이상 토지소유자 동의	-조합 시행 방식 : 재개발과 동일 -토지등소유자 방식 : 사업시행인가 신청 전 토지등소유자의 3/4 이상
		-한국토지주택공사등 시행 방식 · 주민대표회의 인가 : 토지등소유자의 과반수 · 시행자 지정 : 토지등소유자의 2/3이상	- 좌동	- 좌동
용지 확보	-전면 수용에 의한 매수 (공동주택)	- 주민이 토지 및 건축물을 제공한 후 환지 또는 관리처분으로 토지 및 건축물을 받음	- 좌동	- 좌동
미동 의자 토지	-수용 (시행인가 이후)	-수용 (시행인가 이후)	-매도청구 (조합설립 이후)	-수용 (시행인가 이후)

* 위 표는 개략적인 사항으로 세부적인 사항은 해당 법령조문 참조 필요

제2장 도시·주거환경정비기본계획

1. 개요

- 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 함)은 특별시장, 광역시장 또는 시장이 10년 단위로 수립하여야 함. 다만, 인구 50만 이상의 도시(이하 “대도시”)가 아닌 경우 도지사가 기본계획의 수립이 필요하다고 인정하는 시를 제외하고는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있음(법 제3조제1항)
- 특별시장, 광역시장 또는 시장은 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영해야 함(법 제3조제2항)
- 기본계획 개요

도입배경	- 정비사업의 종합적·체계적 추진 및 「선계획-후개발」 원칙에 입각한 도시관리
성격	- 정비사업의 기본방향과 목표 등을 규정한 지침 성격의 도시정비에 관한 종합계획 - 광역도시계획 및 도시기본계획의 하위계획, 도시관리계획의 상위 또는 정합성 유지, 정비계획의 상위계획
대상지역	- 인구 50만 이상의 시(인구 50만 미만의 시는 도지사가 필요하다고 인정한 시)
수립기간	- 10년 단위로 수립, 5년마다 타당성 검토(다양한 주변여건의 변화반영)
수립권자	- 특별시장·광역시장·시장 ※ 인구50만 미만의 시는 도지사의 승인 필요(법 제3조제4항)
내용	- 정비사업의 기본방향, 계획기간, 인구·건축물 등 현황, 토지이용계획, 구역의 개략적 범위, 단계별 정비사업 추진계획, 건축물의 밀도에 관한 계획, 세입자 주거안정대책 등
수립절차	기초조사 및 기본계획(안) 입안 ⇨ 주민공람(14일) 및 지방의회 의견청취(60일 이내 회신) ⇨ 관계 행정기관 협의 ⇨ 지방도시계획위원회 심의 ⇨ (대도시가 아닌 시의 경우 도지사 승인) ⇨ 계획 수립 및 고시(지자체 공보) ⇨ 국토부장관 보고

II. 목적 및 의의

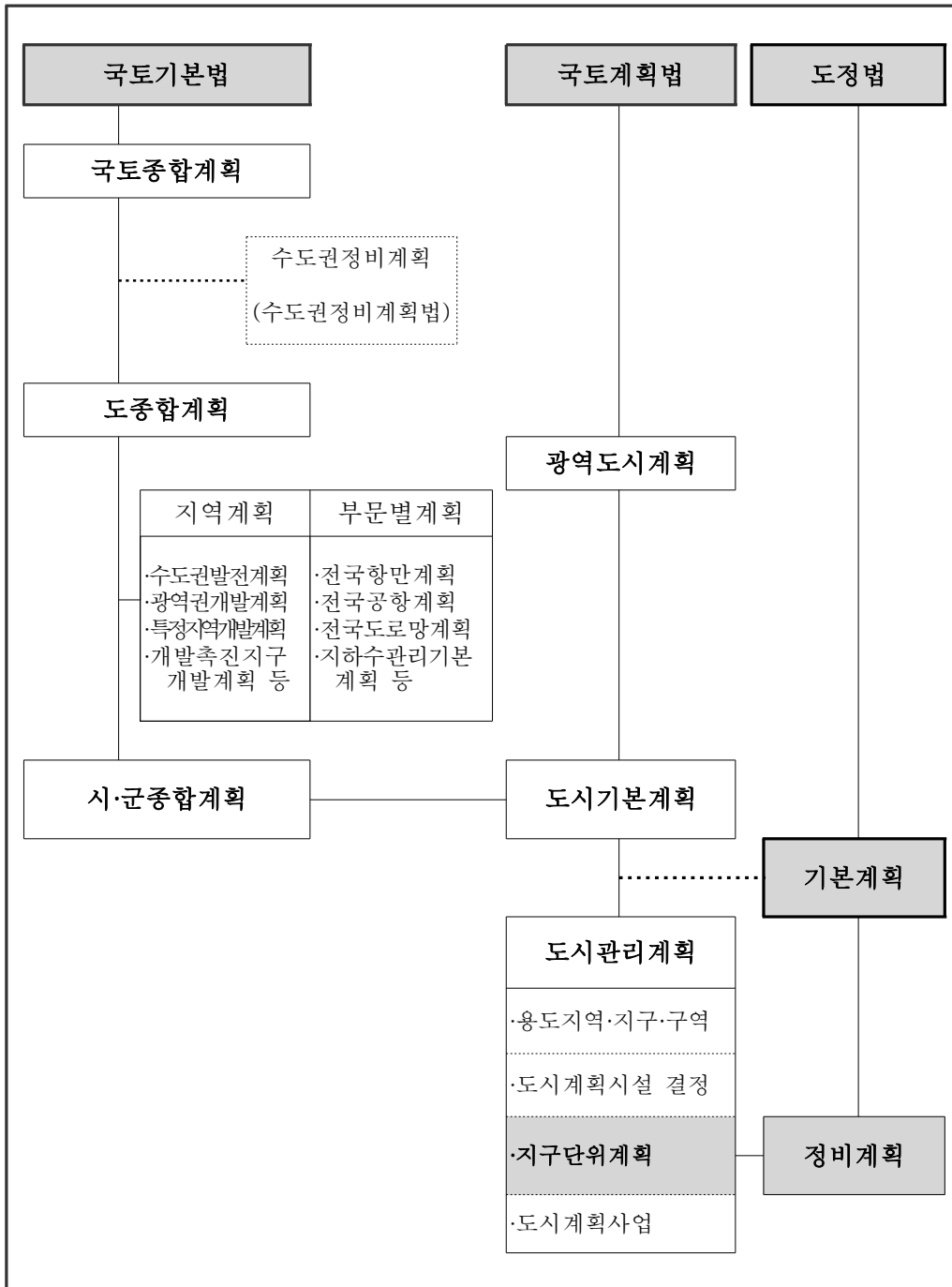
1. 목적

- 도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 법에 의한 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 “정비예정구역”이라 함)별 정비사업의 기본방향과 지침을 정하여 무질서한 정비사업을 방지하고, 적정한 밀도로 주변지역과 조화되는 개발을 유도하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율화를 기하는 데 있음
- 도시의 경제·사회·문화활동, 물리적 환경의 현황, 장래 변화에 대한 과학적 분석과 정비사업 수요 예측에 따라 단계별로 사업이 이루어지도록 함으로써 장래의 개발수요에 효과적으로 대처하고 정비사업의 합리성·효율성을 기하는데 있음

2. 의의

- 정비사업에 관한 종합계획이며, 정비계획의 상위계획으로 유형별 정비구역 지정 대상과 정비방향을 설정하고, 정비기반시설 기준, 개발밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본원칙 및 개발지침을 제시함
- 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 이 법에 의한 정비사업을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천 전략을 구체적으로 제시하여야 함
- 그러므로, 기본계획은 도시계획의 성격을 갖으며, 도시기본계획이 도시관리계획의 수립에 직접적인 영향을 주는 것과 같이, 기본계획이 정비사업을 시행하기 위하여 수립하는 정비계획에 직접적인 영향을 주게 됨

○ 기본계획 및 정비계획의 법상 지위

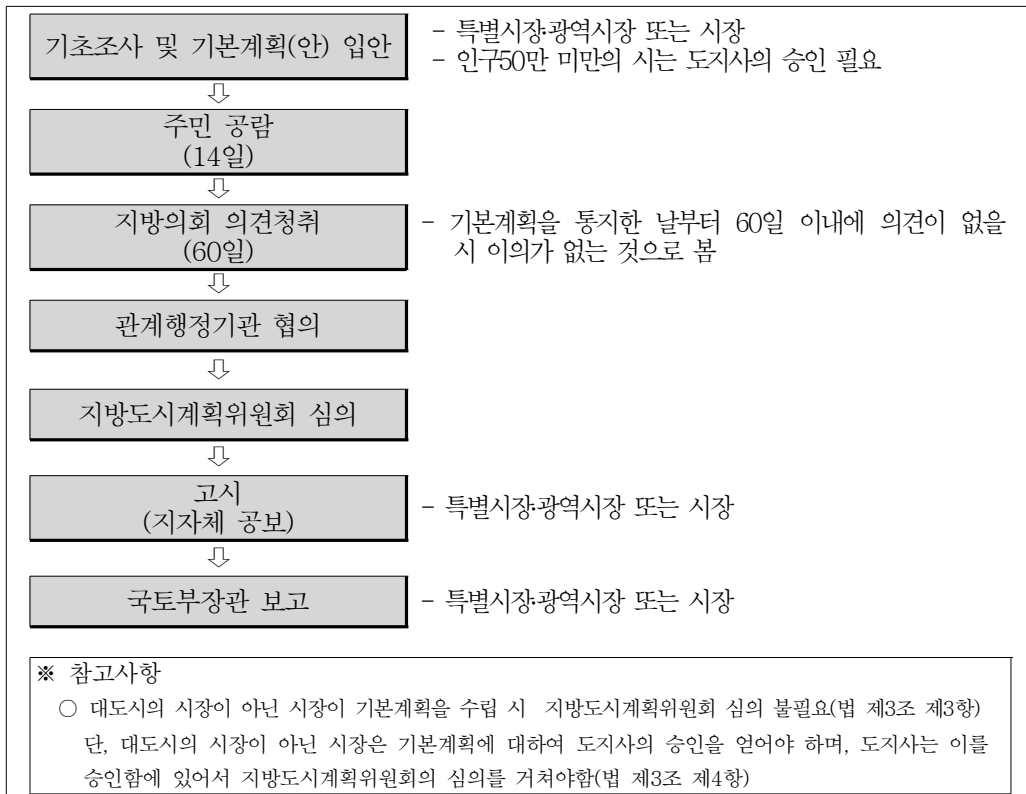


Ⅲ. 도시·주거환경정비기본계획수립의 기본원칙과 절차

1. 기본원칙

- 기본계획의 기준년도는 계획 수립에 착수하여 인구현황 등 기초조사를 시작하는 시점으로 하고, 목표연도는 기준년도로부터 10년을 기준으로 함
- 광역도시계획 및 도시기본계획 등 상위계획을 수용하고, 도시관리계획과 서로 연계되도록 수립하며, 여건의 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립
- 도시기본계획 및 도시관리계획 등의 도시발전 방향 및 관리방향에 연계되어 합리성을 갖으며, 이 외에도 여러 가지 부문의 기타 개별법의 기본계획 등과도 합리적인 연계성을 갖추어야 함

2. 수립절차



IV. 도시·주거환경정비기본계획의 내용

1. 기본계획의 내용

- 기본계획의 작성기준 및 작성방법은 법 제3조제8항에 따라 국토부장관이 정함
- 특별시장·광역시장 또는 시장은 다음 각 호의 사항이 포함된 정비기본계획을 10년 단위로 수립(법 제3조제1항 및 영 제8조)
 - 정비사업의 기본방향
 - 정비사업의 계획기간
 - 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
 - 주거지 관리계획
 - 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통 계획
 - 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
 - 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
 - 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
 - 법 제4조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위
 - 단계별 정비사업 추진계획
 - 건축물·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
 - 세입자에 대한 주거안정대책
 - 도시관리·주택·교통정책 등 도시계획과 연계된 도시정비의 기본방향
 - 도시정비의 목표
 - 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안
 - 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획
 - 법 제2조제2호의 규정에 의한 정비사업의 유형별 공공 및 민간부문의 역할
 - 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항

2. 경미한 사항의 변경

- 다음의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람, 지방의회 의견청취, 지방도시계획위원회 심의 등의 절차 생략 가능(법 제3조제3항 단서, 영 제9조제3항)
 - 정비기반시설(영 제3조제8호에 해당하는 것을 제외)의 규모를 확대하거나 그 면적의 10퍼센트 미만을 축소하는 경우

- 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
- 공동이용시설에 대한 설치계획의 변경인 경우
- 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획의 변경인 경우
- 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 면적을 구체적으로 명시한 경우 당해 구역면적의 20퍼센트 미만의 변경인 경우
- 단계별 정비사업추진계획의 변경인 경우
- 건폐율(건축법 제55조에 의한 건폐율) 및 용적률(건축법 제56조에 의한 용적률)의 각 20퍼센트 미만의 변경인 경우
- 정비사업의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항의 변경인 경우
- 「국토계획법」 제2조제3호의 규정에 의한 도시기본계획의 변경에 따른 변경인 경우

V. 도시·주거환경정비기본계획의 행위제한

국토부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입 방지를 위하여 기본계획을 공람 중인 정비예정구역에 대하여 3년 이내의 기간(1회에 한하여 1년의 범위 안에서 연장 가능)을 정하여 건축물의 건축, 토지의 분할의 행위를 제한할 수 있음(법 제5조제7항)

제3장 정비계획 수립 및 정비구역 지정

I. 개요

1. 정의

- 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 법 제4조의 규정에 의하여 지정·고시된 구역을 말함(법 제2조제1호)

2. 정비계획과 정비구역의 관계

- 도시·주거환경정비기본계획의 적합한 범위 안에서 수립·승인된 정비계획상의 정비사업구역

3. 정비계획의 개념

의의	- 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등의 구역지정 요건에 해당하는 구역을 대상으로 당해 구역의 구체적인 개발계획과 내용을 결정하는 계획 또는 절차
성격	- 정비사업 시행을 위한 구체적인 시행계획 - 도시·주거환경정비 기본계획의 하위계획, 도시관리계획(지구단위계획)에 같음(정합성)
지정요건	- 무허가 건축물 및 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상, 주민의 소득수준 등, 사업유형별 구체적인 지정요건은 시·도 조례에 위임(시행령 별표1)
수립권자 및 지정권자	- 계획수립권자 : 시장·군수(자치구 구청장) - 구역지정권자 : 시·도지사(대도시 시장은 직접 지정)
내용	- 정비사업의 명칭, 구역 및 면적, 도시계획시설 설치계획, 공동이용시설 설치계획, 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획, 환경보전 및 재난방지계획, 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획, 정비사업시행 예정시기 등
수립절차	기초조사 및 정비계획(안) 입안(시장·군수) ⇨ 주민설명회(서면통보 후) 및 주민공람(30일 이상) ⇨ 지방의회 의견청취(60일 이내 회신) ⇨ 정비구역(정비계획) 신청(시장·군수 → 시·도지사) ⇨ 지방도시계획위원회 심의(시·도지사, 대도시 시장) ⇨ 구역지정(정비계획)·고시(지자체 공보) ⇨ 국토부장관 보고

4. 정비계획과 지구단위계획의 비교

- 지구단위계획구역은 해당 지구에 대하여 지구단위계획으로 관리하는 도시관리계획의 틀이지만, 아파트지구 개발기본계획이나 정비계획은 개발을 전제로 하는 틀이라 할 수 있음

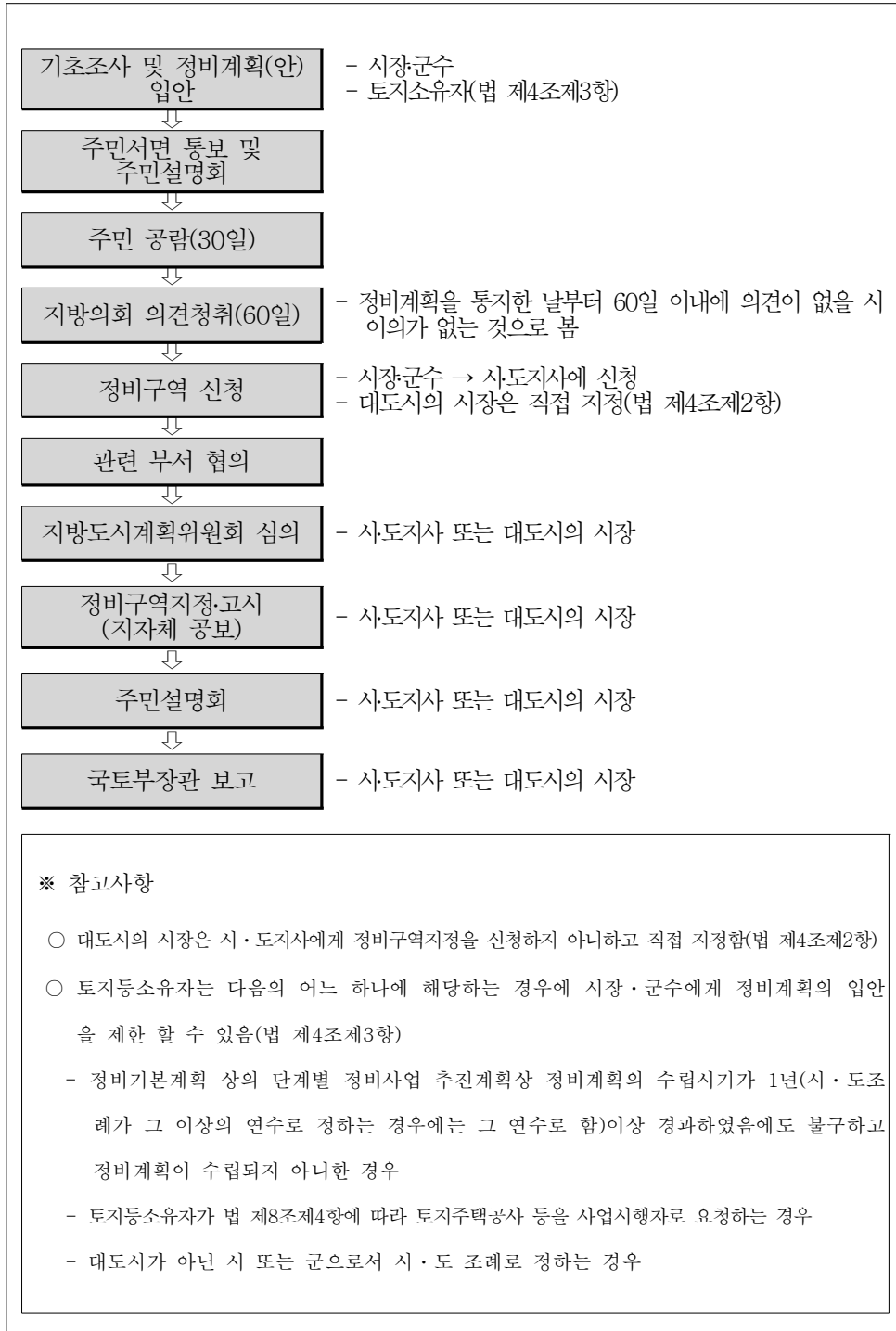
구분	정비계획	(제1종)지구단위계획
근거	「도정법」	「국토계획법」
정의 및 목적	<ul style="list-style-type: none"> ○ “정비구역”정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역을 말함 (동법 제2조) ○ 과거 도시재개발사업에서의 “재개발구역”에 대응되는 개념으로서 “정비계획”이 동시에 수반되어 구역 내 지표와 규제가 발생함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ “지구단위계획”토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 ‘도시관리계획’(동법 제2조)
대상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거환경사업 지역 ○ 재개발사업 지역 ○ 재건축사업 지역 <ul style="list-style-type: none"> - 재건축사업 지역 - 단독주택재건축사업 지역 ○ 도시환경정비사업 지역 ○ 안전사고 및 재해발생 우려 지역 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역은 지구단위구역으로 지정가능 (동법 제51조제1항·제2항) <ul style="list-style-type: none"> - 도시관리계획으로 결정된 용도지구, 도시개발구역, 정비구역, 택지개발예정지구, 대지조성사업지구 등 - 단, 정비구역, 택지개발예정지구의 경우 사업완료 후 10년이 경과 시 의무적으로 지정
주요 내용	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법 제4조 제1항 <ul style="list-style-type: none"> - 정비사업의 명칭 - 정비구역 및 그 면적 - 도시계획시설의 설치에 관한 계획 - 공동이용시설 설치계획 - 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「국토계획법」 제52조제1항 각호 내용 <ul style="list-style-type: none"> - 같은 법 영이 정하는 범위 안에서 용도지역지구 세분 또는 변경 사항 - 같은 법 영이 정하는 기반시설 배치와 규모 - 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획

구분	정비계획	(제1종)지구단위계획
	<ul style="list-style-type: none"> - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 정비사업시행 예정시기 - 「국토계획법」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한함) - 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항 ○ 시행방법, 사업시행자(주환사업), 기존 건축물 정비·개량계획, 정비기반시설 설치계획, 정비구역 분할 또는 결합 계획, 건축선, 홍수 등 취약요인 검토결과, 주택수급계획, 기타 사도 조례가 정하는 사항 	<ul style="list-style-type: none"> - 토지의 규모와 조성계획 - 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도 - 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 - 환경관리계획 또는 경관계획 - 교통처리계획 - 기타 같은 영에서 정하는 계획

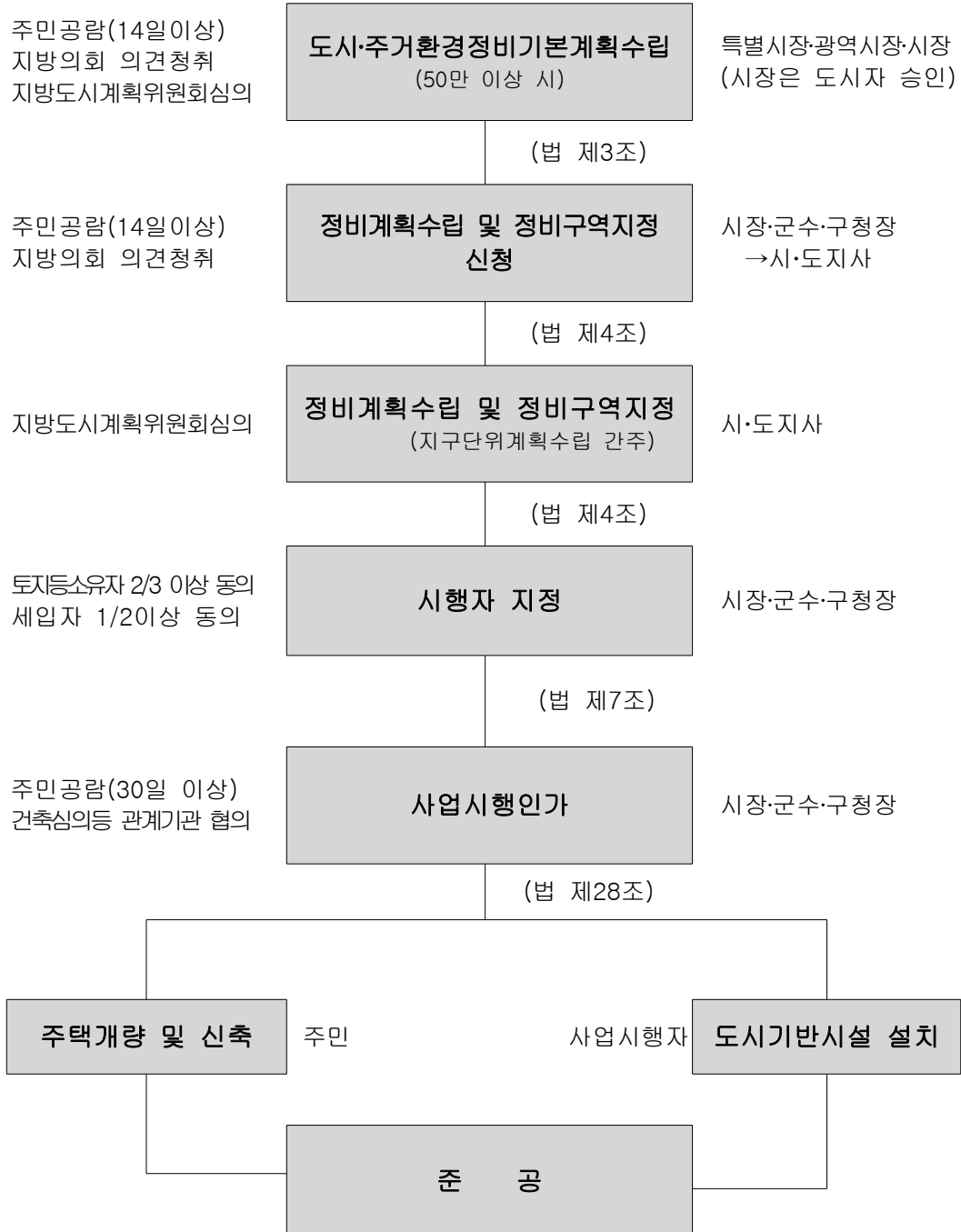
II. 정비계획수립 및 정비구역지정 절차

- 시장·군수는 정비기본계획 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 지정요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 특별시장·광역시장 또는 시장이 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 봄) 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 변경 시에도 또한 같음. 다만, 경미한 사항의 변경의 경우에는 그러하지 아니함(법 제4조제1항)

○ 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차



주거환경개선사업 추진절차(현지개량방식)



III. 정비계획의 내용

1. 정비계획의 내용

- 기본계획의 작성기준 및 작성방법은 법 제4조제11항에 따라 국토부장관이 정함
- 정비계획은 시장·군수가 수립하며, 다음 사항을 포함하여야 함(법 제4조제1항, 영 제13조)
 - 정비사업의 명칭
 - 정비구역 및 그 면적
 - 도시계획시설의 설치에 관한 계획
 - 공동이용시설 설치계획
 - 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획
 - 정비사업시행 예정시기
 - 「국토계획법」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획
 - 정비사업의 시행방법
 - 법 제6조제1항제2호에 의한 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제7조에 의한 사업시행자로 예정된 자
 - 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획
 - 정비기반시설의 설치계획
 - 정비구역을 2 이상의 구역으로 분할하거나 서로 떨어진 2 이상의 구역 또는 정비구역을 하나의 구역으로 결합하여 정비사업을 시행하는 경우 그 분할 또는 결합에 관한 계획
 - 건축물의 건축선에 관한 계획
 - 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과
 - 정비구역 및 그 주변지역의 주택수급에 관한 사항
 - 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도 조례로 정하는 사항

2. 경미한 사항의 변경

- 정비계획수립 후 아래의 경미한 사항을 변경할 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람, 지방의회의 의견청취 및 지방도시계획위원회 심의 절차를 생략할 수 있음(법 제4조제1항 후단 및 영 제12조, 법 제4조제4항)
 - 정비구역면적의 10% 미만의 변경인 경우
 - 정비기반시설의 위치를 변경하는 경우와 정비기반시설 규모의 10퍼센트 미만의 변경인 경우
 - 공동이용시설 설치계획의 변경인 경우
 - 재난방지에 관한 계획의 변경인 경우
 - 정비사업 시행예정시기를 1년의 범위 안에서 조정하는 경우
 - 「건축법 시행령」 별표 1 각호의 1의 용도범위 안에서의 건축물의 주용도(당해 건축물중 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도를 말함)의 변경인 경우
 - 건축물의 건폐율 또는 용적률을 축소하거나 10% 미만의 범위 안에서 확대하는 경우
 - 건축물의 최고 높이를 변경하는 경우
 - 「국토계획법」 제2조제3호 및 동조 제4호의 규정에 의한 도시기본계획·도시관리계획 또는 기본계획의 변경에 따른 변경인 경우
 - 정비구역이 통합 또는 분할되는 변경인 경우
 - 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책 등 관계법령에 의한 심의결과에 따른 건축계획의 변경인 경우
 - 그 밖에 상기 사항과 유사한 사항으로서 시·도 조례가 정하는 사항의 변경인 경우

IV. 정비계획수립 대상구역

<주거환경개선사업>

- 1985년 6월 30일 이전에 건축된 법률 제3719호 「특정건축물정리에 관한 특별조치법」 제2조에 따른 무허가건축물 또는 위법시공건축물과 노후·불량건축물이 밀집되어 있어 주거지로서의 기능을 다하지 못하거나 도시미관을 현저히 훼손하고 있는 지역
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 의한 개발제한구역으로서

- 그 구역지정 이전에 건축된 노후·불량건축물의 수가 당해 정비구역 안의 건축물 수의 50% 이상인 지역
- 주택재개발사업을 위한 정비구역 안의 토지면적의 50% 이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자의 50% 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역
 - 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역
 - 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
 - 건축대지로서 효율을 다할 수 없는 과소필지 등이 과다하게 분포된 지역으로서 건축행위 제한 등으로 주거환경이 열악하여 그 개선이 시급한 지역

V. 정비구역 안의 행위제한

- 정비구역의 지정 및 고시가 있는 날부터 당해 정비구역 안에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위, 죽목의 벌채 및 식재 등의 행위를 하고자 하는 경우는 시장·군수의 허가를 받아야 함(법 제5조제1항)
- 다음의 행위는 허가를 받지 않고 할 수 있음(법 제5조제1항, 영 제13조의4제3항)
 - 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위
 - 국토해양부령이 정하는 간이공작물의 설치
 - 경작을 위한 토지의 형질변경
 - 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위 안에서의 토석의 채취
 - 존치하기로 결정된 대지 안에서 물건을 쌓아놓는 행위
 - 관상용 죽목의 임시식재(경작지에서의 임시식재 제외)
- 국토부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입 방지를 위하여 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1회에 한하여 1년의 범위 안에서 연장 가능)을 정하여 건축물의 건축, 토지의 분할의 행위를 제한할 수 있음(법 제5조제7항)

제4장 주민대표회의

1. 주민대표회의 구성

1. 대상 정비사업 및 구성 시기

가. 공공시행 방식의 경우 구성

토지등소유자가 시장·군수 또는 토지주택공사등의 사업시행을 원하는 경우 즉, 정비 사업을 공공시행 방식으로 추진하려는 경우 사업시행을 원활하게 하기 위하여 주민 대표기구를 구성 함(법 제26조제1항 전문 및 제2항)

나. 구성 시기

정비구역지정 고시 후에 구성 (법 제26조제1항 후문)

2. 구성승인 및 신청서류

가. 조직 구성 기준(법 제26조제2항, 영 제37조 제1항)

- 1) 위원장 및 부위원장 : 각 1명
- 2) 감사 : 1명 이상 3명 이하
- 3) 총인원수 : 5명 이상 25명 이하

나. 주민동의 및 시장·군수의 승인

주민대표회의는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 구성하며, 이를 구성한 때에는 시장·군수의 승인을 얻어야 함(법 제26조제3항)

다. 승인신청 및 첨부서류

주민대표회의에 대하여 승인을 얻으려는 때에는 주민대표회의 승인신청서에 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출(전자문서에 의한 제출 포함, 규칙 제8조)

- 1) 주민대표회의 운영규정
- 2) 토지등소유자의 동의서 및 토지등소유자 명부
- 3) 위원장·부위원장 및 감사의 주소 및 성명
- 4) 위원장·부위원장 및 감사의 선임을 증명하는 서류

II. 주민대표회의의 업무

주민대표회의 또는 세입자(상가세입자를 포함. 이하 같음)는 사업시행자가 다음 각 목의 사항에 관하여 시행규정을 정하는 때에 의견을 제시할 수 있음. 이 경우 사업시행자는 주민대표회의 또는 세입자의 의견을 반영하기 위해 노력하여야 함(법 제26조 제4항, 영 제37조제3항)

- 가. 건축물의 철거에 관한 사항
- 나. 주민이주에 관한 사항(세입자의 퇴거에 관한 사항 포함)
- 다. 토지 및 건축물의 보상에 관한 사항(세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항 포함)
- 라. 정비사업비의 부담에 관한 사항
- 마. 세입자에 대한 임대주택의 공급 및 입주자격에 관한 사항
- 바. 위 “가 내지 라”, “마”의 변경에 관한 사항

III. 주민대표회의의 운영

시장·군수 또는 토지주택공사등은 주민대표회의의 운영에 필요한 경비의 일부를 해당 정비사업비에서 지원할 수 있음(영 제37조제4항)

주민대표회의의 위원의 선출·교체 및 해임, 운영방법, 운영비용의 조달 그 밖에 주민대표회의의 운영에 관하여 필요한 사항은 주민대표회의가 이를 정함(법 제26조제5항, 영 제37조제5항)

제5장 주거환경개선사업의 시행자 및 동의

Ⅰ. 사업시행자

주거환경개선사업은 소위 ‘달동네’ 등 도시영세민이 밀집하여 거주하고 있는 노후·불량주택지역을 대상으로 주택을 개량하고 도로, 상·하수도등 도시기반시설의 확충을 통하여 주민의 복리증진과 건전한 도시발전을 위한 공공성이 강한 사업이므로 시장·군수 또는 토지주택공사등의 공공기관을 사업시행자로 함

가. 직접 시행 : 시장·군수

주거환경개선사업은 정비구역지정을 위한 정비계획 공람공고일 현재 당해 정비예정구역안의 토지등소유자 2/3 이상(현지개량방식의 경우 과반수)의 동의와 세입자(정비구역지정을 위한 정비계획 공람공고일 3개월 전부터 당해 정비예정구역에서 3개월 이상 거주하고 있는 자)세대수의 과반수 동의를 얻어 시장·군수가 직접 시행 가능(법 제7조제1항 본문)

나. 지정 시행 : 한국토지주택공사등

주거환경개선사업은 시장·군수가 직접시행 하는 외에 위의 “가”에 해당하는 토지등소유자와 세입자 세대수의 동의(일정한 사유가 있는 경우 세입자 동의 생략 가능)를 얻어 한국토지주택공사등(한국토지주택공사법에 의하여 설립된 한국토지주택공사 또는 지방공기업법에 의하여 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사)을 사업시행자로 지정하여 시행할 수 있음(법 제7조제1항, 영 제13조의6)

다. 긴급시의 시행자 : 시장·군수 또는 한국토지주택공사등

시장·군수는 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 건축물의 붕괴우려가 있어 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있는 경우에는 토지등소유자와 세입자의 동의없이 이를 직접 시행하거나 한국토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행 가능(법 제7조제2항)

II. 동의 기준

주거환경개선사업의 추진단계별 토지등소유자의 동의 기준은 다음의 표와 같음

[표 IV-16] 정비사업의 추진단계별 동의 기준

구분	동의내용 및 비율	관련조항
토지등소유자의 정비계획 입안 제안시	사·도조례가 정하는 바에 따름	법 제4조제3항, 영 제13조의2
사업시행자지정(사업시행여부에 대한 동의)	토지등소유자 2/3 이상(현지개량방식의 경우 과반수) + 세입자 세대수 과반수 (일정한 경우 세입자동의 생략 가능)	법 제7조
주민대표회의 구성(공공시행 방식)	토지등소유자 과반수	법 제26조제1항 및 제3항

III. 동의자수 산정방법

사업시행자 지정(법 제7조 및 제8조), 주민대표회의 구성(법 제26조) 등에 따른 토지등소유자의 동의는 다음의 기준에 따라 산정함(법 제17조, 영 제28조제1항)

- 가. 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정
- 나. 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자와 해당 토지의 지상권자를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정
- 다. 1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정.

IV. 동의 방법 등

1. 동의의 방법

토지등소유자의 동의(동의를 철회 또는 반대의 의사표시 포함)는 인감도장을 사용한 서면동의를 방법에 의하며, 이 경우 인감증명서를 첨부(외국인인 경우에는 동의서에 서명을 하고, 「출입국관리법」에 따른 외국인등록 사실증명을 첨부)하여야 함. 다만, 인감증명서를 기 제출한 경우로서 인감증명서를 제출하지 않아도 되는 경우에는 인감증명서 대신 주민등록증, 여권 등 신분을 증명하는 문서의 사본을 첨부하여야 함(법 제17조제1항, 영 제28조제2항 및 제3항)

인감증명서 첨부를 생략하도록 한 것은 인감증명서 첨부하는 데 따른 주민불편 및 사업지연을 최소화하고 동의 과정에서 발생할 수 있는 각종 비리 소지를 방지하기 위한 것임

2. 동의서 위조, 매수·매도시 처벌

토지등소유자의 서면동의서를 위조한 경우에는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금형으로, 서면동의서를 매도 또는 매수한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금형으로 처벌(법 제84조의2, 제84조의3제6호)

V. 동의 철회

토지등소유자는 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 할 수 있음.(영 제28조제4항)

제6장 사업시행인가 등

Ⅰ. 사업시행인가 일반사항

1. 사업시행인가의 의의 및 성격

사업시행인가는 사업시행자가 추진하고 있는 정비사업에 관한 일체의 내용(토지이용계획, 주택이나 복리시설의 규모·배치와 배분기준, 정비기반시설의 설치계획 등)을 시장·군수가 최종적으로 확정하여 인가하는 행정절차(행정처분)를 말함(법 제28조제1항)

사업시행인가가 고시됨으로써 사업시행자는 정비사업을 시행할 수 있는 지위 또는 권리를 부여받게 되고 토지보상법상 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 볼 뿐만 아니라 각종 개별법상 인·허가등이 의제되는 등 이해관계인에게 직접적이고 구체적인 법적 효과를 발생시킴(법 제32조)

2. 사업시행인가 절차

사업시행계획서 작성 ⇨ 인가신청(사업시행자 → 시장·군수) ⇨ 공람 및 의견청취(시장·군수) ⇨ 교육시설 협의, 의제되는 인·허가사항 등에 대한 관계기관협의(시장·군수) ⇨ 14일 이상 공람 및 의견청취 ⇨ 사업시행인가(시장·군수) ⇨ 고시(지자체 공보, 시장·군수)

가. 사업시행계획서 작성

사업시행자는 정비사업의 인가를 신청하려면 고시된 정비계획에 따라 다음의 사항을 포함한 사업시행계획서를 작성하여야 함(법 제28조제1항, 제30조)

- 가) 토지이용계획(건축물배치계획을 포함)
- 나) 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
- 다) 임시수용시설을 포함한 주민이주대책
- 라) 세입자의 주거 및 이주대책
- 마) 임대주택의 건설계획(재건축사업의 경우 재건축소형주택의 건설계획)

- 바) 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획
- 사) 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획
- 아) 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역으로부터 200미터이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 한함)
- 사) 시행규정(시장·군수 또는 한국토지주택공사등이 단독시행하는 정비사업에 한함)
- 자) 그 밖에 사업시행을 위해 필요한 다음의 사항(영 제41조제2항)
 - 정비사업의 종류·명칭 및 시행기간
 - 정비구역의 위치 및 면적
 - 사업시행자의 성명 및 주소
 - 설계도서 및 자금계획
 - 개보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개보수계획
 - 정비사업의 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역안의 건축물 또는 공작물 등의 명세
 - 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세
 - 공동구의 설치에 관한 사항
 - 용도 폐지되는 정비기반시설의 조서 및 도면과 정비사업에 의해 새로이 설치되는 정비기반시설의 조서 및 도면 등(한국토지주택공사등이 사업시행자인 경우에 한함)
 - 용도 폐지되는 정비기반시설의 조서·도면 및 그 정비기반시설에 대한 2이상의 감정평가업자의 감정평가서와 새로이 설치할 정비기반시설의 조서·도면 및 그 설치비용 계산서
 - 사업시행자에게 무상으로 양여되는 국·공유지의 조서
 - 토지등소유자가 자치적으로 정하여 운영하는 규약
 - 빗물처리계획
 - 기존주택의 철거계획서(석면을 함유한 건축자재가 사용된 경우에는 그 현황과 동 자재의 철거 및 처리계획을 포함)
 - 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항

나. 인가신청서 제출

사업시행자(공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수인 경우를 제외하며, 시행자가 2 이상인 경우에는 그 대표자를 말함)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획서에 정관 등의 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 사업시행인가신청서를 제출하고 인가를 받아야 함. 인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같음. 다만, 경미한 사항의 변경은 신고

로 같음(법 제28조제1항, 규칙 제9조제1항 및 제2항)

- 1) 정관등
- 2) 총회의결서 사본(사업시행자가 지정개발자이거나 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우에는 토지등소유자의 동의서 및 토지등소유자명부)
- 3) 사업시행계획서
- 4) 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권외의 권리의 명세서(재건축사업의 경우에는 법 제8조제4항제1호에 해당하는 사업에 한함)
- 5) 사업시행자가 정비사업에 대하여 법 제32조제1항 및 제2항에 의한 인·허가등의 의제를 받고자 하는 경우에 해당 법률이 정하는 관계 서류

다. 공람 및 의견청취

시장·군수는 사업시행인가를 하고자 하거나 사업시행계획서를 작성하려는 경우에는 공람요지 및 공람장소를 당해 지자체의 공보 등에 공고하고 관계 서류 사본을 14일 이상 일반인이 공람(경미한 사항의 변경은 생략 가능)하게 하여야 하며, 토지등소유자 또는 조합원 그 밖의 이해관계자의 의견을 들어야 함(법 제31조제1항 및 제2항, 영 제42조)

또한 시장·군수는 공고내용을 토지등 소유자에게 통지하여야 함

라. 행정기관 협의

시장·군수가 사업시행인가(시장·군수가 사업시행계획서를 작성한 경우 포함)를 하려는 경우(변경인가를 포함) 정비구역으로부터 200M 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지자체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 함(법 제28조제3항)

마. 시행인가 및 고시

시장·군수는 사업시행인가(시장·군수가 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 그 정비사업을 변경(경미한 변경 제외)·중지 또는 폐지하는 경우에는 그 내용을 당해 지자체의 공보에 고시하여야 함(법 제28조제4항, 규칙 제9조제3항)

3. 사업시행인가의 경미한 변경

인가 받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 인가를 받아야 함. 다만, 다음의 경미한 사항의 경우에는 정비사업의 효율적 추진을 위해 신고로 갈음하도록 함(법 제28조제1항, 영 제38조, 규칙 제9조제2항)

- 1) 정비사업비를 10%의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때. 다만, 주택법에 따른 국민주택 건설사업인 경우에는 국민주택기금의 지원금액이 증가되지 아니하는 경우만 해당
- 2) 건축물이 아닌 부대·복리시설의 설치규모 확대(위치 변경은 제외)
- 3) 대지면적을 10%의 범위에서 변경하는 때
- 4) 세대수 또는 세대당 주택공급면적(공용면적을 제외)을 변경하지 아니하고 인가받은 면적의 10% 범위에서 내부구조의 위치 또는 면적의 변경
- 5) 내장재료 또는 외장재료의 변경
- 6) 사업시행인가의 조건으로 부과된 사항의 이행에 따라 변경하는 때
- 7) 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서 건축물의 배치 및 주택단지안의 도로선형을 변경하는 때
- 8) 「건축법 시행령」 제12조제3항 각호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경
- 9) 조합의 명칭 또는 사무소 소재지 변경
- 10) 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
- 11) 조합변경의 인가에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때
- 12) 그 밖에 시도 조례가 정하는 사항을 변경하는 때

II. 사업시행인가의 특례

1. 건축법 등의 적용 특례

1) 국민주택채권 매입면제

주거환경개선사업에 따른 건축허가를 받는 때와 부동산등기(소유권보존등기 및 이전등기에 한함)을 하는 때에는 「주택법」 제68조(국민주택 채권매입)를 적용하지 않음(법 제42조제1항)

2) 도시계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준

주거환경개선사업을 위한 정비구역안에서의 도시계획시설(국토계획법 제2조제7호)의 결정·구조 및 설치의 기준 등은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따름(법 제42조제2항, 규칙 제10조제1항)

시·도지사는 지역여건을 고려할 때 위의 기준을 적용하는 것이 곤란하다고 인정하는 경우에는 「국토계획법」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화할 수 있음(규칙 제10조제2항)

3) 대지와 도로 및 건축물의 높이 제한

사업시행자는 주거환경개선구역안에서 다음의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여는 시·도조례가 정하는 바에 따라 그 기준을 따로 정할 수 있음(법 제42조제3항)

- 「건축법」 제44조에 따른 대지와 도로의 관계(소방활동에 지장이 없는 경우에 한함)
- 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이제한(사업시행자가 공동주택을 건설·공급하는 경우에 한함)

2. 다른 법령의 적용 및 배제

1) 주거지역의 세분 지정

주거환경개선구역은 당해 정비구역의 지정고시가 있는 날부터 「국토계획법」(제36조제1항제1호 가목 및 제2항)에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역중 제2종 일반주거지역(공동주택건설방식으로 시행되는 경우에는 제3종 일반주거지역)으로 결정·고시된 것으로 의제. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니함(법 제43조제1항, 영 제46조)

- 해당 정비구역이 개발제한구역인 경우
- 시장·군수가 주거환경개선사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역 일부분은 종전 용도지역을 그대로 유지하거나 동일면적 범위 안에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우

이는 열악한 구역특성과 사업의 시급성 등을 감안하여 기존 용도지역 의제규정을 유지하되, 예외적으로 기존 용도지역 범위내에서 시장·군수가 정비계획으로 따로 정할 수 있도록 하여 사업효과를 제고하고 원활한 사업추진 도모하기 위한 것임

2) 도시개발법의 환지구정 준용

「도시개발법」 제28조부터 제49조까지의 규정은 정비사업과 관련된 환지에 관하여 이를 준용함. 이 경우 동법 제41조제2항에 의한 "환지처분을 하는 때"는 이를 "사업시행인가를 하는 때"로 봄(법 제43조제2항)

III. 사업시행인가의 효과

1. 사업시행계획의 확정

도정법상 사업시행계획은 사업시행자가 도정법에 따라 수립하고, 인가를 통해 확정되며, 고시됨으로써 그 내용대로 대외적인 효력을 갖게 됨

2. 다른 법률의 인·허가 등의 의제

가. 내용 및 입법 취지

사업시행자가 사업시행인가를 받은 때(시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서를 작성한 때) 정비사업관련 개별법상의 각종 인·허가·승인·신고·등록·협의·동의·심사 또는 해제(인·허가등)가 있는 것으로 의제(법 제32조제1항)

이는 다른 법령에 따른 인·허가 등을 따로 받는데 따른 시간과 비용을 절감하여 정비사업이 원활히 추진되도록 사업시행자에게 편의를 제공하기 위한 것임

따라서 도정법에 의해 의제되는 인·허가 등을 외에 다른 법률상 요구되는 인·허가 등의 사항에 대하여는 별도의 신청 등을 하여야 함

나. 관련서류의 제출

사업시행자가 인·허가등의 의제를 받으려는 경우에는 사업시행인가를 신청하는 때에 해당 법률이 정하는 관계서류를 함께 제출하여야 함. 다만, 인·허가신청시 시공자가 선정되지 않아 관계서류를 제출할 수 없는 경우이거나 천재지변 그 밖의 불가피한 사유로 인한 긴급시행의 경우에는 시장·군수가 정하는 기한까지 제출할 수 있음(법 제32조제3항 및 제5항)

다. 관계기관 협의

시장·군수는 사업시행인가를 하거나 사업시행계획서를 작성함에 있어 의제되는 인·허가등에 해당하는 사항이 있는 경우 또는 국·공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 행정기관은 요청받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 함(법 제32조제4항). 다만, 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인해 정비사업을 긴급히 시행할 필요가 있다고 시장·군수가 인정하는 때에는 협의를 마치기 전에 사업시행인가를 할 수 있으나, 이 경우 협의를 마칠 때까지는 인·허가등을 받은 것으로 의제되지 아니함(법 제32조 제5항, 법 제66조제1항 및 제2항)

라. 수수료, 사용료 면제

인·허가등이 있는 것으로 보는 경우 관계 법률 또는 시·도 조례에 의해 당해 인·허가등의 대가로 부과되는 수수료 등은 이를 면제(법 제32조제6항)

3. 사업인정 의제

토지보상법을 준용함에 있어 사업시행인가의 고시(시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서의 고시)가 있는 때에는 「토지보상법」 제20조제1항 및 제22조제1항에 의한 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 의제(법 제40조제2항)

4. 국·공유재산의 용도폐지 및 평가시점 기준

정비구역안의 국·공유재산은 정비사업외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없으며, 국유재산법 또는 공유재산 및 물품관리법에 의한 계약방법에 불구하고 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에 우선하여 수의계약으로 매각 또는 임대할 수 있음. 다른 사람에게 우선하여 매각 또는 임대할 수 있는 국·공유재산은 ‘사업시행인가의 고시가 있는 날’부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 봄(법 제66조제3항부터 제5항)

또한 정비사업을 목적으로 우선 매각하는 국공유지의 평가는 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 함(법 제66조제6항)

제7장 토지등의 수용 또는 사용

1. 개요

1. 의의 및 제도 도입배경

가. 의의

일반적으로 ‘수용’ 또는 ‘사용’이란 특정 공익사업을 위해 국가 등 행정주체(사업주체)가 개인소유의 토지 또는 그 밖의 재산권을 소유자의 의사에 반하여(법률에 의하여 강제적으로) 취득 또는 사용하는 것을 말함

수용은 재산권 자체를 취득하는 것이고 사용은 그 재산권의 사용권만 취득하는 점에서 차이가 있음. 수용 또는 사용은 공공필요를 위한 적법한 행정작용으로 인해 재산권을 박탈하거나 중대한 제한을 가하는 것이므로 법률에 근거가 있어야 하고 정당한 보상이 전제되어야 가능함(헌법 제23조제3항 참조)

나. 제도 도입배경

사업시행자는 정비구역 안에서 정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 「토지보상법」 제3조에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있음(법 제38조 및 제40조)

「토지보상법」 제3조에 의한 수용 또는 사용은 공익사업에 대해서만 허용되는데, 도정법은 정비사업의 원활한 시행을 위해 토지소유권 등을 확보하기 위한 수단으로 수용 또는 사용이 가능하도록 하고 있음

2. 토지보상법의 준용 및 특례

가. 수용 또는 사용절차

정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권

리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용함. 다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 따로 정할 수 있음(법 제40조제1항)

여기서 “특별한 규정이 있는 경우”란 ‘사업시행인가의 사업인정, 재결신청기간, 현물보상(법 제40조제2항부터 제4항), 손실보상 등(영 제44조의2)’을 말함

나. 사업인정 및 고시의 특례

토지보상법을 준용함에 있어서 사업시행인가의 고시(시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서의 고시를 말함)가 있는 때에는 토지보상법(제20조제1항 및 제22조제1항)에 의한 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 의제함(법 제40조제2항)

이는 도정법상 ‘사업시행인가 및 고시’를 ‘토지수용 등을 위한 사업인정 및 고시’로 의제하여 사업시행자에게 사업시행인가고시에 따른 법적 효과의 하나로 토지등의 수용권을 부여한 것임

다. 재결신청기간 특례

수용 또는 사용에 대한 재결신청은 토지보상법(제23조 및 제28조제1항)상 사업인정의 실효 및 재결의 신청규정에 불구하고 사업시행인가를 할 때 정한 사업시행기간 이내에 이를 하여야 함(법 제40조제3항).

- ☞ 「토지보상법」 제23조에 따르면 사업시행자가 사업인정의 고시가 있는 날부터 1년 이내에 재결신청을 하지 않을 경우 사업인정의 효력이 상실되지만, 정비사업의 경우 사업시행인가시 정해진 사업시행기간 이내에 재결신청을 하면 됨. 따라서 사업인정의 효력과 그에 따른 수용권의 행사기간은 사업시행인가시 정해진 사업시행기간내로 연장됨

라. 금전보상의 예외(현물보상)

대지 또는 건축물을 현물보상하는 경우에는 「토지보상법」 제42조(재결의 실효)에 불구하고 준공인가 이후에 현물보상을 할 수 있음(법 제40조제4항)

- ☞ 제42조 (재결의 실효) ①사업시행자가 수용 또는 사용의 개시일까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급 또는 공탁하지 아니한 때에는 당해 토지수용위원회의 재결은 그 효력을 상실한다.

마. 이주대책대상자

공람공고일(정비계획 공람공고일)부터 계약체결일 또는 수용체결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 「토지보상법 시행령」 제40조제3항제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외됨. 다만, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 인하여 거주하지 아니한 경우에는 그러하지 아니함(영 제44조의2제1항)

바. 주거이전비 보상

「토지보상법 시행규칙」 제54조제2항에 따른 주거이전비의 보상은 정비계획 공람공고일 현재 당해 정비구역에 거주하고 있는 세입자를 대상으로 함(규칙 제9조의2)

주거이전비 보상대상자의 인정기준 및 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국토부장관이 따로 정할 수 있음(영 제44조의2제2항)

사. 이주대책 특례규정

「토지보상법」 제78조제4항은 주거환경개선사업에 이를 적용하지 아니함(법 제43조제3항)

토지보상법상 이주대책에는 “이주정착지에 대한 도로, 급수·배수시설 그 밖의 공공시설 등 통상적인 수준의 생활기본시설이 포함되고 이에 필요한 비용은 사업시행자가 부담”하여야 하나, 주거환경개선사업은 택지개발사업(일반국민을 위해 개인의 재산권 강제 취득)과 달리 주민의 동의 하에 주민의 주거환경을 개선하기 위한 사업(사업완료시 양호한 기반시설이 갖춰진 원거주지로 재입주)이고, 원주민 분양가격은 건설원가에서 지구내 무상양여 국·공유지가액(도로, 상·하수도 등 기반시설 설치비용에 충당) 만큼 차감하여 산정(생활기반시설 비용 차감 효과 발생)하므로 이를 적용하지 아니함

II. 주거세입자 대책

1. 공공의 세입자 대책

가. 계획수립시 세입자의견 등 반영

- 1) 기본계획수립권자(시·도지사, 대도시시장)는 기본계획수립 시 정비사업으로 인해 철거되는 세입자에 대한 주거안정대책을 포함하고(법 제3조제1항제11호), 기본계획공람 시 제출된 세입자의 의견을 반영할 것인지를 검토(영 제9조제2항)
- 2) 시장·군수는 정비계획수립 시 임대주택의 규모와 규모별 건설비용을 정비계획에 반영하고, 정비계획 공람 시 정비계획의 내용을 서면통지 및 공람 시 제출된 세입자의 의견 반영여부 검토(법 제4조의2제2항, 영 제11조제2항)

나. 사업시행시 세입자의 의견반영

- 1) 시장·군수 또는 토지주택공사 등이 주거환경개선사업을 시행하는 경우 세입자 세대수 과반수의 동의를 얻어 시행. 다만, 세입자의 세대수가 토지등소유자의 1/2 이하인 경우 등에는 생략 가능(법 제7조제1항)
- 2) 시장·군수 또는 한국토지주택공사등이 정비사업을 시행하는 경우 사업시행계획서에 포함될 시행규정작성 시 아래 사항에 대해 세입자의 의견을 반영하기 위해 노력(법 제26조제4항)
 - 주민이주(세입자의 퇴거에 관한 사항 포함)에 관한 사항
 - 세입자의 주거이전비 등 보상에 관한 사항
 - 세입자에 대한 임대주택공급 및 입주자격에 관한 사항

다. 용적률 완화 적용

「도정법」에서 정하는 기준 이상으로 세입자에게 주거이전비를 지급하거나 영업손실을 보상하는 경우 「국토계획법」상 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 125/100 이하의 범위에서 지자체 조례로 용적률 인센티브 부여(법 제40조의2)

2. 사업시행자의 세입자 대책

가. 이주대책 수립 등

- 1) 다음 사항을 사업시행계획서에 반영(법 제30조제3호 내지 제5호)
 - 임시수용시설을 포함한 주민이주대책
 - 세입자의 주거 및 이주 대책
 - 임대주택의 건설계획
- 2) 철거되는 주택의 세입자가 정비구역 내외에 확보한 주택에 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 정비구역을 순차적으로 정비(순환정비)하는 등 세입자(정비구역에 실제 거주하는 자에 한함)의 이주대책 수립(법 제35조제1항)

나. 임시수용시설의 설치 등

- 1) 정비구역 내외에 소재한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치 시행. 이를 위해 필요한 경우 사업시행자는 국가, 지자체 그 밖의 공공단체 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용(정비사업 완료 시 완료일로부터 30일 이내 철거) 가능(법 제36조제1항 및 제4항)
 - ※ 이주대책 수립규정과의 관계
 - 철거민의 주거안정을 위한 것으로 이주대책과 별개의 규정
- 2) 이 경우 국가 또는 지자체는 특별한 사유가 없는 한 사업시행자의 요청을 거절할 수 없으며, 일시사용에 따른 사용료 또는 대부료는 면제함(법 제36조제2항)
- 3) 지자체 외의 공공단체 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용함에 따른 손실은 사업시행자가 보상(협의보상 원칙)하며, 협의 불성립 시 토지보상법에 따라 토지수용위원회에 재결신청(법 제37조)

다. 손실보상

세입자에 대한 주거이전비와 이사비 보상에 관하여는 도정법에 직접 규정하지 않고 토지보상법 규정을 준용. 다만, 주거이전비 지급기준일에 관하여는 특별규정을 두고 있음

1) 주거이전비 지급

가) 구역지정을 위한 정비계획 공람공고일 현재 당해 정비구역에 거주(무허가건축물의 세입자는 구역지정 공람공고일 현재 1년 이상 거주)하는 세입자에게 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비 지급(규칙 제9조의2, 토지보상법 시행규칙 제54조제2항)

나) 주거이전비 지급기준일은 정비구역지정을 위한 주민공람 공고일(규칙 제9조의2)

※ 정비계획수립 → **(주민공람)** → 정비구역지정 → 시행자 지정 → 사업시행인가

※ 토지보상법상 세입자 주거이전비(토지보상법 시행규칙 제54조제2항)

공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 기준일(사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시) 현재 당해 공익사업시행지구안에서 3월 이상 거주한 자(무허가건축물등에 입주한 세입자로서 기준일 현재 당해 사업지구안에 1년 이상 거주한 세입자 포함)에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상

2) 이사비 지급

가) 정비구역내 실제 거주하고 있는 세입자에게 이사에 소요되는 노임, 차량운임, 포장비 등 실비용(약 35 ~ 100만원) 지급

나) 주거용 건물 점유면적(한 주택에서 여러 세대가 거주하는 경우 세대별 점유면적에 따라 각 세대별로 계산·적용) 기준에 따라 지급(토지보상법 시행규칙 제55조, 별표4)

라. 임대주택 공급

1) 기준일(정비계획 주민공람 공고일) 3개월 전부터 보상계획 공고일까지 정비구역에 거주하는 세입자 중 희망자에게 우선 공급(영 제54조제2항, 별표3)

※ 임대주택 특별공급(주택공급규칙 제19조제1항 제4호 및 제4의2호)

2) 공급대상은 기준일 현재 당해 정비사업지구안에서 3개월 이상 거주한 자가 원칙 이므로(법 제50조제4항, 영 제54조제2항) 주거이전비 지급대상과 다름

III. 상가세입자 대책

1. 사업시행계획에 반영

사업시행계획서 작성 시 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항을 포함하여 작성(영 제41조제2항제16호)

2. 영업 손실 보상

세입자에 대한 영업보상에 관하여는 도정법에 직접 규정하지 않고 토지보상법을 준용. 다만, 영업 손실보상 시 휴업기간의 계산에 관하여는 특별규정을 두고 있음. 영업 손실은 폐업보상과 휴업보상으로 구분

가. 영업 손실 보상대상 영업[다음 1)과 2) 요건 모두 충족]

- 1) 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소에서 인적·물적 시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업. 다만, 무허가 건축물 등에서 임차인이 영업하는 경우에는 사업인정고시일등 1년 전부터 사업자등록을 하고 영업을 하여야 함(토지보상법 시행규칙 제45조제1호)
- 2) 영업을 행함에 있어 관계법령에 따른 허가·면허·신고 등을 필요로 하는 경우 사업인정고시일등 전에 허가 등을 받아 그 내용대로 영업할 것(토지보상법 시행규칙 제45조제2호)
 - 이에 위반하여 허가 등을 받지 아니하고 영업을 한 경우에는 영업이익 대신 도시근로자가구 월평균 가계지출비를 기준으로 3인 가구 3개월분 가계지출비에 해당하는 금액을 지급(토지보상법 시행규칙 제52조)

나. 폐업보상

- 1) 폐업보상은 2년간의 영업이익(개인영업의 경우 소득)에 영업용 고정자산·원재료·제품 및 상품 등의 매각손실을 합산한 금액으로 평가
 - 무허가 건축물 임차인 영업자의 경우 영업이익 평가액은 1천만원 초과 불가
- 2) 영업장소 또는 배후지의 특수성으로 인해 당해 영업소 소재 시·군·구 또는 인근 시·군·구의 지역안의 다른 장소에서 영업을 할 수 없거나 영업허가를 받을 수 없는 경우 등에 한해 제한적으로 적용(토지보상법 시행규칙 제46조)

다. 휴업보상

- 1) 정비구역내 상가세입자에는 4개월분의 휴업보상금(영업이익에 고정비, 영업시설 등 이전비 및 그 이전에 따른 감손상당액, 이전부대비용 합산 평가) 지급(규칙 제9조의2제1항)

※ 토지보상법에서는 3개월분 지급(토지보상법 시행규칙 제47조)

- 2) 보상금 산정에 있어 무허가 건축물 임차인 영업자의 경우 영업이익과 고정비용 및 이전부대비용의 평가액은 1천만원 초과 불가

3. 상가의 분양 또는 임대

법 제50조제2항에 따라 주택공급방안 승인신청 시 부대복리시설 공급방안을 포함(소유자에게 특별공급 후 잔여분이 있는 경우 일반인에 우선하여 세입자에게 공급하는 내용 등)하여 시장·군수의 승인을 받아 시행하고 그 밖의 기준은 주택공급규칙과 공사의 주택분양규정 등을 참조

IV. 그 밖의 세입자 대책

1. 의견제시 기회 보장

- 가. 기본계획 및 정비계획에 대해 공람 기간 내 의견제시 가능(영 제9조제2항 및 영 제11조제2항)
- 나. 공공이 사업시행자인 경우, 시행규정 작성 시 세입자는 철거, 이주, 보상, 임대주택 공급 등에 관해 의견 제시 가능(법 제26조제4항)
- 다. 세입자는 시장·군수가 사업시행인가를 하거나 사업시행계획서 작성 시 이해관계자로서 의견 제시 가능(법 제31조제2항)

2. 도시분쟁조정위원회 설치

정비사업의 시행과정에서 발생하는 분쟁조정을 위해 정비구역이 지정된 시·군·구에 도시분쟁조정위원회 설치(법 제77조의2)

3. 거래계약 또는 중개시 설명·고지 등 의무화

- 가. 정비구역에 입주예정인 세입자 보호를 위해 토지등소유자에게 정비구역내 토지 또는 건축물에 대한 임대차계약 시 상대방에게 다음 사항을 설명·고지하고 거래 계약서에 이를 기재한 후 서명·날인 하도록 함(법 제79조제3항)
- 정비사업의 추진단계
 - 건축물 철거 및 퇴거예정시기
 - 정비구역안에서의 행위제한 등(법 제5조)
 - 주택 등 건축물의 분양받을 권리 산정기준일(법 제50조의2)
- 나. 중개업자는 중개를 의뢰받은 경우 위의 “가”의 각 사항을 확인하여 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 그 근거자료를 제시하여야 하며, 이를 위반할 경우 업무정지처분 사유에 해당(법 제79조제4항)

4. 사업관련 정보공개 의무화

사업시행자는 정비사업시행에 관하여 용역업체의 선정계약서, 사업시행계획서 등 정비사업관련 정보를 토지등소유자에게 공개하도록 하고, 미 공개 시 형사처벌(법 제81조제1항, 법 제86조제6호)

제8장 철거 및 착공

1. 철 거

1. 적용범위

도정법상 철거대상 건축물은 사업시행인가로 확정됨. 도정법은 사업시행자가 사업시행계획서를 작성하는 경우 '정비사업 시행에 지장이 있다고 인정되는 정비구역안의 건축물 또는 공작물 등의 명세'와 '기존주택의 철거계획서 등이 포함되어야 한다고 규정(영 제41조제2항제7호 및 제15호)

한편, 사업시행인가로 의제되는 주택법상 인·허가등에는 '사업계획승인'만 포함되고(법 제32조제1항제1호) 건축법상 인·허가등에는 '건축허가'와 '축조신고', '건축협약'만 포함되므로(법 제32조제1항제2호) 주택법상 철거행위허가와 건축법상 철거신고는 별도로 이행하여야 함

따라서 노후·불량건축물이 건축법에 따라 건축된 경우에는 철거와 관련하여 건축법이 적용(건축법 제36조제1항, 동법 시행령 제24조제1항)되고, 주택법에 따라 건축된 경우에는 주택법이 적용(주택법 제42조제2항제3호, 동법 시행령 제47조제1항)됨

신고 또는 철거대상 건축물을 신고 또는 허가없이 한 경우에는 처벌대상이 됨(건축법 제113조제1항제3호, 주택법 제98조제6호)

2. 건축물의 철거 절차

가. 건축법상 건축물 철거

건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물을 철거하는 경우 철거를 하기 전에 시장·군수·구청장에게 신고하고(건축법 제30조제1항) 철거예정일 7일 전까지 건축물철거서 및 멸실신고서를 제출하여야 함(건축법 시행규칙 제24조제1항)

나. 주택법상 건축물 철거

공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위를 하려는 경우에는 시장·군수의 허가를 받거나 신고를 하여야 함(주택법 제42조제2항제2호)

공동주택철거에 대하여 허가를 받거나 신고를 하려는 자는 허가신청서 또는 신고서에 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하여야 함(주택법 시행령 제47조제3항, 동법 시행규칙 제20조제3항제3호)

- 파손·철거 또는 용도폐지의 사유서
- 공동주택단지의 배치도
- 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 얻어야 하는 경우에는 그 동의서

II. 착 공

1. 경계복원측량

경계복원측량은 공사를 착공하기에 앞서 현장의 경계를 명확히 하여 현장의 가설울타리 및 공사의 참고로 이용하기 위하여 실시

2. 건축법상 착공

가. 건축물의 공사에 착수하고자 하는 자는 허가권자에게 그 공사계획을 신고하여야 함. 다만, 건축물의 철거를 신고한 때에 착공예정일을 기재한 경우에는 그러하지 아니함(건축법 제21조제1항)

나. 신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어짐(건축법 제14조제3항). 허가권자는 허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하여야 함. 다만, 가목에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있음(건축법 제11조제7항)

- 1) 허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우

- 2) 허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우

3. 주택법상 착공

가. 착공신고

사업계획승인을 받은 사업주체가 공사를 시작하려는 경우에는 사업계획승인권자에게 신고하여야 하며, 이를 이행하지 않을 경우 과태료 처분을 받게 됨(주택법 제16조제8항, 제101조제2항)

나. 착공시기 연장

사업계획승인을 받은 사업주체는 승인받은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하며 승인받은 날부터 2년 이내에 공사를 시작하여야 함. 다만, 사업계획승인권자는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 그 공사의 착수기간을 연장할 수 있음(주택법 제16조제7항)

다. 착공신고필증 등 교부

사업계획승인권자는 착공신고서 또는 착공연기신청서를 제출받은 때에는 착공신고필증 또는 착공연기확인서를 신청인 또는 신고인에게 교부하여야 함(주택법 시행규칙 제12조제3항)

제9장 주택의 건설 및 공급 등

I. 주택의 규모별 건설비율

1. 관련 근거

국토부장관은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회를 확대하기 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 사항을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하고 시장·군수는 국토부장관의 고시내용을 정비계획에 반영하여야 함(법 제4조의2, 영 제13조의3)

가. 정비사업으로 공급하는 주택의 최대·최소규모 또는 주택의 규모별 면적이 전체 연면적에서 차지하는 비율

나. 임대주택의 규모 및 규모별 건설비율

2. 주택의 규모 및 건설 비율

구 분		분양주택	임대주택
법상기준 (고시범위)	건설비율 및 규모	국민주택 : 전체 세대수의 90% 이하	전체 세대수의 30% 이하 (전용 40㎡ 이하 : 50% 이하)
국토해양부고시 [제2009-551호 (‘09.8.13)]	건설비율 및 규모	전체 세대수의 80% 이하 - 국민주택 : 90% 이상 - 국민주택 초과 : 10% 이하	전체 세대수의 20% 이상 건설 (임대주택 세대수의 40% 이상 또는 전체세대수의 8% 이상을 전용 40㎡ 이하로 건설)
	완화적용		수도권을 제외한 시·도의 경우 50% 범위에서 위 ()의 기준을 완화적용
	미적용		1만㎡ 이하의 소규모 사업구역

☞ 국민주택 : 국민주택기금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거전용면적이 85㎡ 이하인 주택

II. 주택의 공급

1. 정비구역 안에서 건설된 주택의 공급방법에 관한 특례

사업시행자가 정비구역안에 주택을 건설하는 경우 입주자 모집조건·방법·절차, 입주금의 납부방법·시기·절차, 주택공급방법·절차 등에 관하여 주택법 또는 임대주택법의 규정에 불구하고 도정법령이 정하는 범위에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 따로 정할 수 있음(법 제50조제2항 및 제4항)

2. 분양주택의 공급

주거환경개선사업으로 건설하는 주택의 공급기준 등에 관하여는 영 별표2에 규정된 범위에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 따로 정할 수 있음(영 제54조제1항)

(가) 주택의 공급 기준

- (1) 주택의 공급기준 : 1세대 1주택을 기준으로 공급
- (2) 주택의 공급대상 : 다음의 어느 하나에 해당하는 자에게 공급. 다만, 주거환경개선사업을 위한 정비구역안에 「건축법」 제57조에 따른 대지분할제한면적 이하의 과소토지등의 토지만을 소유하고 있는 자 등에 대한 주택공급기준은 시·도조례로 따로 정할 수 있음
 - ① 기준일(영 제11조에 따른 공람공고일 또는 시장·군수가 당해 구역의 특성에 따라 필요하다고 인정하여 시·도지사의 승인을 얻어 따로 정하는 날) 현재 당해 주거환경개선사업을 위한 정비구역 또는 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역안에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 자
 - ② 「국토계획법」 제2조제11호에 따른 도시계획사업으로 인하여 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 당해 시장·군수가 인정하는 자

(나) 주택의 공급 순위

- (1) 1순위 : 기준일 현재 당해 정비구역안에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유하고 있는 자로서 당해 정비구역안에 거주하고 있는 자

- (2) 2순위 : 기준일 현재 당해 정비구역안에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유하고 있는 자(법인인 경우에는 사회복지를 목적으로 하는 법인에 한함)로서 당해 정비구역안에 거주하고 있지 아니하는 자
- (3) 3순위 : 기준일 현재 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역안에 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자로서 당해 정비구역안에 거주하고 있는 자
- (4) 4순위 : 국토계획법에 따른 도시계획사업으로 인하여 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 당해 시장·군수가 인정하는 자

3. 임대주택의 공급

정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택세대주에게 우선 분양 전환하도록 하는 기준 등은 임대주택법의 규정에 불구하고 다음의 범위에서 시장·군수의 승인을 얻어 사업시행자가 이를 따로 정할 수 있음(법 제50조제4항, 영 제54조제2항, 별표3)

(가) 임대주택은 다음의 순위에 따라 입주를 희망하는 자에게 공급

- (1) 1순위 : 기준일 3월전부터 보상계획 공고시까지 계속하여 당해 주거환경개선사업을 위한 정비구역 또는 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역안에 거주하는 세입자
- (2) 2순위 : 별표 2 제4호 가목 및 동호나목의 순위에 해당하는 자로서 주택분양에 관한 권리를 포기한 자
- (3) 3순위 : 국토계획법에 따른 도시계획사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 당해 시장·군수가 인정하는 자

(나) 세입자에게 공급하는 주택의 규모별 입주자 선정기준은 다음 사항을 고려하여 결정

- (1) 입주대상자의 세대구성원의 수
- (2) 당해 정비구역 안에서의 거주기간
- (3) 소득수준
- (4) 생활보호대상 여부 등을 고려

(다) 공급절차 등

- (1) 입주자모집공고내용 및 절차, 공급신청 및 조건 등 임대주택의 공급에 관하여는 임대주택법령 및 주택법령의 관련규정에 따름
- (2) 임대보증금, 임대료 등에 관하여는 임대주택법령 및 주택법령의 관련규정에 따름. 다만, 시도 조례가 따로 정하는 경우에는 그에 따름

III. 부대 · 복리시설의 공급

주거환경개선사업의 경우 관계규정, 지침 또는 시장·군수의 승인을 얻은 공급기준 등에 따라 공급

제10장 준공인가

I. 준공인가의 의의 및 의무

1. 인가의 의의

준공인가는 사업시행인가를 받아 건축한 건물이 인가내용대로 이행되어 건축행정 목적에 적합한지 여부를 확인하고 준공인가증을 교부하여 줌으로써 건물을 사용·수익할 수 있도록 법률효과를 발생시키는 행정처분(대법원 판례 1992. 4.10. 91누5358 판결 참조)이며, 준공인가가 고시되어야 후속하는 이전고시의 절차가 개시된다는 점에서 중요한 의미가 있음

2. 인가 의무

시장·군수가 아닌 사업시행자는 정비사업에 관한 공사를 완료한 때에는 시장·군수의 준공인가를 받아야 함(법 제52조제1항). 인가를 받지 아니하고 건축물 등을 사용한 자와 사용허가를 받지 않고 건축물을 사용한 자는 형사처벌의 대상이 됨(법 제86조제2호)

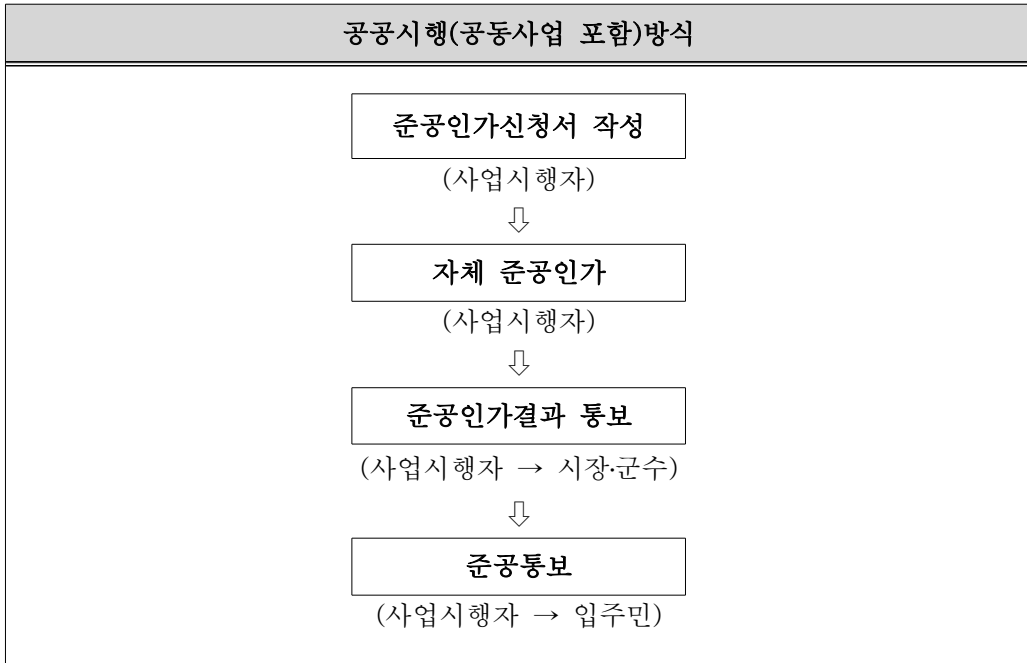
II. 준공인가의 절차와 서류

준공인가의 세부절차는 법 제52조, 영 제55조 및 제56조, 규칙 제15조 등에서 규정하고 있음

사업시행자는 정비사업에 관한 공사를 완료하여 준공인가를 받으려는 때에는 준공인가 신청서에 건축물·정비기반시설 및 공동이용시설 등의 설치내역서, 공사감리자의 의견서를 첨부하여 제출(규칙 제15조제1항)

시장·군수는 인가된 사업시행계획의 내용에의 적합여부를 확인하고, 신청일로부터 지체 없이 준공검사를 하여야 함. 이 경우 인가권자는 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 관계 행정기관·정부투자기관·연구기관 그밖에 전문기관 또는 단체에 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있음(법 제52조제2항)

[그림 IV-7] 준공검사 절차도



III. 준공인가 전 사용허가

시장·군수는 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 등 다음 기준에 적합한 경우 입주예정자가 완공된 건축물을 사용할 것을 사업시행자에 대하여 허가 할 수 있음(법 제52조제5항, 영 제56조제1항)

- 가. 완공된 건축물에 전기·수도·난방 및 상·하수도 시설 등이 갖추어져 있어 당해 건축물을 사용하는데 지장이 없을 것
- 나. 완공된 건축물이 법 제48조제1항에 따라 인가받은 관리처분계획에 적합할 것
- 다. 입주자가 공사에 따른 차량통행·소음·분진 등의 위해로부터 안전할 것

IV. 준공인가 및 공사완료 고시

시장·군수는 준공검사의 실시결과 정비사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었다고 인정하는 때(직접 시행한 경우에는 공사가 완료된 때)에는 준공인가를 하고 공사의 완료를 당해 지자체의 공보에 고시(법 제52조제3항 및 제4항)

시장·군수는 공사완료의 고시를 하는 때에는 다음의 사항을 고시(영 제55조제4항)

- 가. 정비사업의 종류 및 명칭
- 나. 정비사업 시행구역의 위치 및 명칭
- 다. 사업시행자의 성명 및 주소
- 라. 준공인가의 내역

V. 인가증의 교부 및 통보

1. 인가증의 교부

시장·군수는 준공인가를 한 때에는 공사완료시 고시한 위의 사항을 기재한 준공인가증을 사업시행자에게 교부(영 제55조제2항)

준공검사는 사업시행자가 인가받은 사업시행계획대로 시행되었는지 여부를 확인하는 것(확인행위)으로, 사업시행계획의 내용대로 시행되었음이 확인된 경우 준공인가증을 교부하여야 함

2. 분양대상자에게의 통보

사업시행자는 자체적으로 처리한 준공인가결과를 시장·군수에게 통보한 때 또는 준공인가증을 교부받은 때에는 그 사실을 분양대상자에게 지체없이 통지함(영 제55조제3항)

Ⅵ. 공사완료에 따른 관련 인·허가 등의 의제

「도정법」은 공사완료에 따른 관련 인·허가 등의 의제를 통하여 정비사업절차의 간소화를 도모하는 한편, 인·허가 의제 시 관련기관의 장과의 협의하도록 함으로써 관련사항을 사전에 검토하도록 하여 행정기관 상호간에 이를 확인하도록 하고 있음

준공인가를 하거나 공사완료의 고시를 함에 있어 시장·군수가 법 제32조에 따라 의제되는 인·허가 등에 따른 준공검사·준공인가·사용검사·사용승인 등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 준공검사·인가등을 받은 것으로 봄(법 제53조제1항)

시장·군수가 아닌 사업시행자는 준공검사·인가 등의 의제를 받고자 하는 경우에는 준공인가를 신청하는 때에 해당 법률이 정하는 관계서류를 함께 제출하여야 함(법 제53조제2항)

시장·군수는 준공인가를 하거나 공사완료의 고시를 함에 있어서 그 내용에 법 제32조에 따라 의제되는 인·허가 등에 따른 준공검사·인가 등에 해당하는 사항이 있을 때에는 미리 관계행정기관의 장과 협의하여야 함(법 제53조제3항).

제11장 준공인가 후 조치 등

I. 입 주

1. 입주절차

입주예정일 통보(통상 30일 전) ⇨ 입주 통지(준공인가필증 교부 받은 후) ⇨ 잔금정산 ⇨ 입주 ⇨ 의무관리 개시(주택관리업자 선정)

2. 의무적 관리대상 공동주택 (주택법 시행령 제48조제1항)

작은 규모의 주택단지의 경우 입주민의 의견수렴과 시설물에 대한 관리가 용이한 반면, 수백~수천세대로 이루어진 대규모 공동주택단지의 경우에는 전문적인 지식과 기술을 갖춘 전문관리자가 필요함

주택법에서는 전문관리자에 의한 공동주택관리에 소요되는 입주자 등의 비용부담을 고려하여 공동주택관리에 필요한 전문인력과 기술을 겸비한 전문관리자에 의한 관리가 필요한 공동주택단지의 규모를 다음과 같이 정하고 있음

[표 IV-17] 주택관리업자 등에 의한 의무관리 대상 공동주택 범위

- 300세대 이상의 공동주택
- 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 공동주택
- 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

의무관리 대상 공동주택단지는 주택법에 따라 등록된 주택관리업자에 위탁하여 관리하거나 주택법 등에서 규정한 기술인력 및 장비를 보유한 자치관리기구를 구성하여 관리하여야 하며, 반드시 주택관리사 또는 주택관리사보 자격증 소지자를 관리사무소장으로 두어야 함

II. 이전고시 및 등기

1. 이전고시 등

가. 이전고시의 의의

이전고시는 공사의 완료 고시로 사업시행이 완료된 이후에 정비사업으로 조성된
대지 및 건축물 등의 소유권을 분양받을 자에게 이전하는 행정처분임

나. 이전고시 절차

준공인가 및 공사완료고시(시장·군수) ⇨ 대지확정측량 및 토지분할(사업시행자)
⇨ 분양내용통지 및 소유권이전(사업시행자) ⇨ 이전고시(사업시행자) ⇨
보고(사업시행자 → 시장·군수)

1) 대지확정측량 및 토지분할

사업시행자는 공사완료의 고시가 있을 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 분양을 받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 함. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 당해 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 이를 분양받을 자에게 이전할 수 있음(법 제54조제1항)

2) 소유권이전 고시 및 보고

사업시행자는 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 당해 지자체의 공보에 고시한 후 이를 시장·군수에게 보고하여야 함(법 제54조제2항)

다. 이전고시의 효과

1) 소유권 취득

대지 또는 건축물을 분양받을 자는 사업시행자의 소유권이전고시가 있을 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물에 대한 소유권을 취득함(법 제54조제2항 후단)

2) 대지 및 건축물에 대한 권리확정

대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 「주택임대차보호법」 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전 받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 봄(법 제55조제1항)

3) 도시개발법상 환지로 의제

대지 및 건축물에 대한 권리확정 규정에 따라 취득하는 대지 또는 건축물중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 보며, 제48조제3항에 따른 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조에 따른 보류지 또는 체비지로 봄(법 제55조제2항)

- ☞ 환지 : 사업시행 후 종전토지에 갈음하여 조합원 등에게 신규 부여하는 토지
- ☞ 체비지(보류지) : 사업에 필요한 경비를 충당하거나(체비지) 규약·정관·시행 규정등에서 정한 목적을 위해 일정한 토지를 환지로 정하지 않고 이를 처분할 수 있도록 보류한 토지(보류지)

4) 권리변동 제한(다른 등기의 제한)

사업시행자는 소유권이전등기의 고시가 있을 때에는 그 고시가 있을 날부터 대지 또는 건축물에 관한 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못함(법 제56조제3항)

2. 등기절차

사업시행자는 소유권 이전고시를 한 때에는 지체 없이 그 사실을 관할등기소에 통지하고 대지 및 건축물에 대한 다음의 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁하거나 신청하여야 함. 등기에 관하여 필요한 사항은 대법원 규칙(도시 및 주거환경정비 등기처리규칙)으로 정함(법 제56조제1항 및 제2항)

가. 등기사항(도시 및 주거환경정비 등기처리규칙 제5조제1항)

- 1) 정비사업시행에 의한 종전 토지에 관한 등기의 말소등기
- 2) 정비사업시행으로 축조된 건축시설과 조성된 대지에 관한 소유권보존등기
- 3) 종전 건물과 토지에 관한 지상권, 전세권, 임차권, 저당권, 가등기, 환매특약이나 권리소멸의 약정, 처분제한의 등기(담보권등에 관한 권리의 등기)로서 분양받은 건축시설과 대지에 존속하게 되는 등기

나. 등기신청 방법 등(도시 및 주거환경정비 등기처리규칙 제5조제2항 및 제3항)

등기를 신청함에 있어서는 1개의 건축시설 및 그 대지인 토지를 1개의 단위로 하고, 1필의 토지 위에 수개의 건축시설이 있는 경우에는 그 건축시설 전부와 그 대지를 1개의 단위로 하며, 수필의 토지를 공동대지로 하여 그 위에 수개의 건축시설이 있는 경우에는 그 건축시설 및 대지전부를 1개 단위로 하여 동시에 하여야 함. 다만, 법 제54조제1항 단서에 따라 사업시행자가 사업에 관한 공사의 완공 부분만에 관하여 이전고시를 한 때에는 건물에 관한 등기신청은 그 부분만에 관하여 할 수 있음

등기신청시 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면과 이전고시를 증명하는 서면을 첨부하여야 함

제12장 비용의 부담 등

I. 비용의 부담 및 조달

1. 정비사업비의 부담

가. 원칙 : 사업시행자 부담

정비사업에 소요되는 비용(정비사업비, 정비기반시설 설치비용)은 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 원칙적으로 사업시행자가 부담(법 제60조제1항)

나. 시장·군수의 비용 부담

시장·군수는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 도시계획시설 중 다음의 주요 정비기반시설 및 임시수용시설에 대하여는 그 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있음(법 제60조제2항, 영 제58조). 이는 정비사업비의 일부를 시장·군수가 부담하도록 함으로써 사업시행자의 부담을 경감하기 위한 것임

- 1) 도로
- 2) 상·하수도
- 3) 공원
- 4) 공용주차장
- 5) 공동구
- 6) 녹지
- 7) 하천
- 8) 공공공지
- 9) 광장
- 10) 임시수용시설

2. 비용의 조달

사업시행자는 토지등소유자로부터 정비사업비와 정비사업의 시행과정에서 발생한 수입의 차액을 부과금으로 부과·징수할 수 있으며, 부과금 납부를 태만히 한 경우에는 연체료를 징수할 수 있음. 부과금 및 연체료의 부과징수에 관하여 필요한 사항은 정관등으로 정함(법 제61조제1항부터 제3항)

↳ 부과금의 산출 : 정비사업 총비용 - 정비사업 총수입

사업시행자(시장·군수는 제외)는 부과금 또는 연체료를 체납한 자가 있는 경우 시장·군수에게 징수위탁 할 수 있으며, 징수를 위탁받은 시장·군수는 지방세 체납처분의 예에 따라 이를 부과·징수할 수 있음. 이 경우 사업시행자는 시장·군수에게 징수 금액의 4/100에 해당하는 금액을 교부하여야 함(법 제61조제4항 및 제5항)

II. 정비기반시설의 관리자 등의 비용 부담

1. 정비기반시설 관리자의 비용 부담

시장·군수가 시행하는 정비사업으로 인해 현저하게 이익을 받는 정비기반시설의 관리자가 있는 경우 관리자와 협의하여 그 설치비용의 1/3 또는 50%까지 부담시킬 수 있음(법 제62조제1항, 영 제59조제1항)

이 경우 정비사업에 소요된 비용의 명세와 부담금액을 명시하여 그 비용을 부담시키고자 하는 자에게 통지하여야 함(영 제59조제2항)

2. 공동구 설치의무자의 비용 부담

사업시행자는 정비사업 시행지역에 전기·가스 등의 공급시설을 위한 공동구를 설치하는 경우에는 다른 법령에 따라 그 공동구에 수용될 시설을 설치할 의무가 있는 자에게 공동구의 설치에 소요되는 비용을 부담시킬 수 있음(법 제62조제2항)

가. 소요비용 내역

공동구 설치로 현저하게 이익을 받는 정비기반시설 관리자가 부담하는 비용은 다음과 같음. 다만, 법 제63조에 따른 보조금이 있는 경우에는 그 보조금의 금액은 이를 공제하여야 함(규칙 제16조제1항)

- 1) 설치공사의 비용
- 2) 내부공사의 비용
- 3) 설치를 위한 측량·설계비용
- 4) 공동구의 설치로 인한 보상의 필요가 있는 경우에는 그 보상비용
- 5) 공동구 부대시설의 설치비용
- 6) 법 제63조에 따른 용자금에 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액

나. 소요비용 부담 비율

공동구에 수용될 전기·가스·수도의 공급시설과 전기통신시설 등의 관리자(공동구 점용예정자)가 부담할 공동구의 설치에 소요되는 비용의 부담비율은 공동구의 점용 예정면적비율에 의함(규칙 제16조제2항)

다. 부담금 납부 통지

시행자는 사업시행인가의 고시가 있는 후 지체없이 공동구점용예정자에게 공동구 설치 비용 내역과 부담비율에 의하여 산정된 부담금의 납부를 통지하여야 함(규칙 제16조제3항)

라. 부담금 납부

부담금의 납부통지를 받은 공동구점용예정자는 공동구의 설치공사가 착수되기 전에 부담금액의 1/3 이상을 납부하고, 그 잔액은 공사완료고시일전까지 납부(규칙 제16조제4항)

마. 공동구 관리 및 비용부담

공동구는 시장·군수가 이를 관리함. 시장·군수는 공동구 관리비용(유지·수선비를 말하며, 조명·배수·통풍·방수·개축·재축 그 밖의 시설비 및 인건비를 포함)의 일부를 그 공동구를 점용하는 자에게 부담시킬 수 있으며, 그 부담비율은 점용면적비율을 고려하여 정하고 연도별로 산출하여 부과(규칙 제17조제1항부터 제3항)

III. 사업비용 등의 보조 또는 용자 등

「도정법」은 도시기능 회복 및 주거환경정비의 차원에서 시행되는 정비사업을 지원하고, 사업시행자와 저소득주민의 부담을 경감하기 위해 국가 또는 지자체로 하여금 정비사업에 소요되는 비용을 보조하거나 용자 또는 용자 알선할 수 있도록 하고 있음

[표 IV-18] 사업비용 등의 보조 또는 용자 등 지원내용 요약

지원자	대상사업자	지원항목	지원형식	지원범위
국가, 시·도	시장·군수, 한국토지주택공사등	·기초조사비 ·정비기반시설 설치비 ·임시수용시설 설치비	보조 또는 용자	각 80% 이내
시장·군수	한국토지주택공사등 (주 환사업)	·정비기반시설 설치비 ·임시수용시설 설치비	보조	전부 또는 일부
국가·지자체	시장·군수가 아닌 사업시행자	·기초조사비 ·정비기반시설 설치비 ·임시수용시설 설치비 ·조합운영비	보조	각 50% 이내
		·기초조사비 ·정비기반시설 설치비 ·임시수용시설 설치비 ·세입자 보상비 ·주민 이주비 ·시·도 조례로 정한 사항	용자 또는 용자알선	각 80% 이내
	사업시행자 (순환용 주택 건설)	·순환용주택 건설비 · " 공가관리비	보조 또는 용자	일부
	토지임대부 분양주택 공급받는자	·해당 공급비용	"	전부 또는 일부
국가	한국토지주택공사등 (순환용주택 제공시)	·순환용주택 건설비 · " 공가관리비	"	"
	시·도 시장·군수 한국토지주택공사등	·재개발임대주택 인수비용	"	"

1. 국가 또는 시·도지사의 보조·용자

국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 한국토지주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 각 80% 범위에서 보조하거나 용자할 수 있음(제63조제1항, 영 제60조제1항 및 제2항)

2. 시장·군수의 보조

시장·군수는 사업시행자가 토지주택공사등인 주거환경개선사업과 관련하여 정비기반시설 및 임시수용시설 건설에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 한국토지주택공사등에게 보조하여야 함(법 제63조제2항)

3. 국가 또는 지자체의 보조·용자

국가 또는 지자체는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 소요되는 비용을 50% 범위에서 보조하거나, 80% 범위에서 용자 또는 용자알선 할 수 있음(법 제63조제3항, 영 제60조제3항 및 제4항)

가. 보조대상 사업비(각 50% 이내)

- 1) 기초 조사비
- 2) 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비
- 3) 조합 운영경비

나. 용자 또는 용자알선 대상 사업비(각 80% 이내)

- 1) 기초 조사비
- 2) 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비
- 3) 세입자 보상비
- 4) 주민 이주비
- 5) 지자체가 용자 또는 용자알선하는 경우로서 시·도조례로 정하는 사항

4. 순환정비사업의 우선지원

가. 건설비 및 관리비용 지원

국가 또는 지자체는 정비사업에 필요한 비용을 보조 또는 융자하는 경우 순환정비 방식의 정비사업에 우선적으로 지원할 수 있음. 이 경우 순환정비방식의 정비사업의 원활한 시행을 위해 국가 또는 지자체는 순환용주택의 건설비, 공가관리비의 일부를 보조 또는 융자할 수 있음(법 제63조제4항)

나. 순환용주택 제공비용 지원

국가는 한국토지주택공사등이 보유한 임대주택을 순환용주택으로 조합에게 제공하는 경우 그 건설비 및 공가 관리비 등의 비용의 전부 또는 일부를 보조 또는 융자할 수 있음(법 제63조제5항제1호)

5. 재개발임대주택 인수비용 지원

국가는 시·도지사, 시장·군수 또는 한국토지주택공사등이 재개발임대주택을 인수하는 경우 그 인수 비용의 전부 또는 일부를 지자체 또는 한국토지주택공사등에 보조 또는 융자 가능(법 제63조제5항제2호)

6. 토지임대부 분양주택의 공급비용 지원

국가 또는 지자체는 토지임대부 분양주택을 공급받는 자에게 해당 공급비용의 전부 또는 일부를 보조 또는 융자 가능(법 제63조제6항)

IV. 정비기반시설의 설치 등

1. 사업시행자의 설치의무

사업시행자는 관할 지자체장과의 협의를 거쳐 정비구역안에 정비기반시설을 설치하여야 함(법 제64조제1항). 정비기반시설은 사업시행계획의 내용이 되므로 사업시행인가 단계에서 그 위치 및 형태 등이 결정됨

2. 정비기반시설 설치를 위한 정비구역의 지정

시·도지사 또는 대도시의 시장은 법 제4조에 따라 정비구역을 지정함에 있어서 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있음(법 제64조제3항)

3. 우선매수청구권

가. 우선매수청구

정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용된 자는 당해 정비구역안에 소재하는 대지 또는 건축물로서 매각대상이 되는 대지 또는 건축물에 대하여 일반분양의 규정(법 제50조제5항)에 불구하고 다른 사람에게 우선하여 매수청구할 수 있음(법 제64조제2항 전단)

나. 수의계약에 의한 매각

우선매수청구가 있을 경우 당해 대지 또는 건축물이 국가 또는 지자체의 소유인 때에는 「국유재산법」 제9조 또는 「공유재산 및 물품관리법」 제10조에 따른 국유재산관리계획 또는 공유재산관리계획과 「국유재산법」 제43조 또는 「공유재산 및 물품관리법」 제29조에 따른 계약의 방법에 불구하고 수의계약으로 매각할 수 있음(법 제64조제2항 후단)

다. 우선매수의 방법(공고→ 매수청구→ 협의 또는 심의 → 매각)

1) 공고

사업시행자는 정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용된 자에게 매각할 대지 또는 건축물이 있는 경우에는 다음 각 호의 사항을 당해 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 함(영 제61조제1항)

- 가) 법 제64조제2항에 해당하는 자는 우선매수할 수 있다는 취지
- 나) 매각할 대지 또는 건축물의 위치·면적 및 매각예정가격
- 다) 매각대금의 납부시기 및 납부방법 등
- 라) 그 밖에 매수에 필요한 사항

2) 매수청구

우선매수를 하고자 하는 자는 공고일부터 14일 이내에 사업시행자에게 서면으로 매수청구를 하여야 함. 이 경우 그 기간내에 매수청구가 없는 때에는 매수의사가

없는 것으로 봄(영 제61조제2항)

3) 협의 또는 심의

매수청구가 있는 경우 사업시행자는 매수청구자와 매각조건에 관하여 협의하여야 함. 이 경우 협의가 성립되지 아니한 경우에는 사업시행자 또는 매수청구자의 신청에 의하여 시장·군수가 당해 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정함(영 제61조제3항)

4) 매각

사업시행자는 매각에 관한 협의가 성립되거나 결정이 있는 때에는 그 내용에 따라 매수청구자에게 매각하여야 함(영 제61조제4항)

V. 정비기반시설 및 토지 등의 귀속

1. 무상귀속 및 양도

무상귀속은 소유권이 국가 또는 지자체 등 행정청에 직접 원시적으로 귀속되는 것을 말하고 무상양도는 소유권이 행정청이 아닌 민간사업시행자에게 직접 원시적으로 귀속되는 것을 말함. 둘다 법률 규정에 의한 소유권 변동에 해당하나 최종적인 소유권의 귀속주체가 다름(관리청, 사업시행자)

무상귀속과 무상양도는 법률규정에 의한 물권변동(민법 제187조)이므로 행정청 또는 사업시행자의 소유권이전의사 없이 법률에서 규정한 시기에 그 소유권이 귀속

☞ 민법 제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득)

상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니함. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못함

무상귀속(양도)의 입법취지는 사업자의 재산상의 손실을 합리적인 범위에서 보전해 주기 위한 것(신규기반시설 설치귀속에 따른 손실보상적 성격)으로, 도정법 제65조는 강행규정임

[표 IV-19] 정비기반시설의 귀속관리(법 제65조)

시행자	정비기반시설의 종류	귀속(양도)주체 및 유형	귀속(양도)시기
시장·군수, 한국토지주택공사 등인 경우	· 새로 설치한 시설 · 기존시설 대체 시설	행정청(관리청)에 무상귀속	귀속 또는 양도될 재산(시설)의 종류와 세목을 관리청에 준공인가 통지한 날
	· 종전의 공공시설	시행자에게 무상귀속	

시장·군수 또는 한국토지주택공사등이 정비사업의 시행으로 새로이 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설에 대체되는 정비기반시설을 설치한 경우에는 국유재산법 또는 공유재산 및 물품관리법의 규정에 불구하고 종래의 정비기반시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로이 설치된 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지자체에 무상으로 귀속(법 제65조제1항)

2. 귀속협의 및 통지

시장·군수는 정비기반시설의 귀속 및 양도에 관한 사항이 포함된 정비사업을 시행하고자 하거나 그 시행을 인가하고자 하는 경우에는 미리 그 관리청의 의견을 들어야 함(인가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같음)(법 제65조제3항)

사업시행자는 관리청에 귀속될 정비기반시설과 사업시행자에게 귀속 또는 양도될 재산의 종류와 세목을 정비사업의 준공전에 관리청에 통지하여야 함(법 제65조제4항 전단)

3. 귀속시기

당해 정비기반시설은 그 정비사업이 준공인가되어 관리청에 준공인가통지를 한 때에 국가 또는 지자체에 귀속되거나 사업시행자에게 귀속 또는 양도된 것으로 봄(법 제65조제4항 후단)

4. 등기절차

정비기반시설의 등기에 있어서는 정비사업의 시행인가서와 준공인가서(시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행인가의 고시와 공사완료의 고시를 말함)는 부동산등기법에 의한 등기원인을 증명하는 서류에 갈음함(법 제65조제5항)

Ⅵ. 국·공유재산의 처분 등

1. 국·공유지의 처분

가. 국·공유재산의 구분 및 종류

1) 재산의 소유관청에 따른 분류

구분	국유재산	공유재산
의의	국가의 부담, 기부채납이나 법령 또는 조약에 따라 국가 소유로 된 재산	지자체의 부담, 기부채납이나 법령에 따라 지자체 소유로 된 재산
소유관청	중앙정부 (기재부, 산림청, 국방부 등)	지자체 (서울시, 경기도 등)
적용법률	국유재산법	공유재산 및 물품관리법

2) 용도에 따른 분류(국유재산법 제5조, 공유재산 및 물품관리법 제5조)

용도	세분	내용
행정재산	공용재산	국가 또는 지자체가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산
	공공용재산	국가 또는 지자체가 직접 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산
	기업용재산	정부기업 또는 지자체가 경영하는 기업이 직접 사무용·사업용 또는 그 기업에 종사하는 직원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산
	보존용재산	법령·조례·규칙에 따라 또는 그 밖의 필요에 따라 보존하거나 보존하기로 결정한 재산
일반재산		행정재산 외의 모든 국유(공유)재산

나. 국·공유재산의 매각

1) 매각 및 양도제한

정비구역안의 국공유재산은 정비사업외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없으며, 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에 우선하여 수의계약으로 매각

또는 임대할 수 있음(법 제66조제3항 및 제4항)

2) 관리청과 매각협의

시장·군수는 인가하려는 사업시행계획 또는 직접 작성하는 사업시행계획서에 국공유재산의 처분에 관한 내용이 포함되어 있는 때에는 미리 관리청과 협의(협의를 받은 관리청은 20일 이내 의견 제시)하여야 함. 이 경우 관리청이 불분명한 재산중 도로·하천·구거 등에 대하여는 국토부장관을, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부 장관을 관리청으로 봄(법 제66조제1항)

3) 국공유지의 평가

정비사업을 목적으로 우선 매각하는 국공유지의 평가는 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 가격평가(주거환경개선사업의 경우 매각가격은 이 평가금액의 100분의 80으로 함)를 하되, 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 3년 이후 매각시에는 국유재산법 또는 공유재산 및 물품관리법이 정하는 바에 따름(법 제66조제6항)

다. 용도폐지 간주

다른 사람에 우선하여 매각 또는 임대할 수 있는 국공유재산은 국유재산법·공유재산 및 물품관리법 그 밖에 국공유지의 관리와 처분에 관하여 규정한 관계 법령의 규정에 불구하고 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 봄(법 제66조제5항)

2. 국·공유지의 임대 등

가. 국·공유지 임대

지자체 또는 한국토지주택공사등은 주거환경개선구역에서 임대주택(임대주택법 제2조제1호에 따른 임대주택을 말함)을 건설하는 경우에는 「국유재산법」 제46조제1항 또는 「공유재산 및 물품관리법」 제31조에 불구하고 국·공유지 관리청과 협의하여 정한 기간동안 국공유지를 임대할 수 있음(법 제67조제1항)

이는 임대주택 건설을 촉진하여 세입자와 저소득 주민의 주거안정을 도모하는 한편, 시행자의 사업비 부담을 경감하여 사업추진을 활성화하기 위한 것임

국공유지의 임대료는 국유재산법 또는 공유재산 및 물품관리법이 정하는 바에 따름
(법 제67조제7항)

나. 공동주택 등의 축조

시장·군수는 임대하는 국·공유지는 「국유재산법」 제47조 또는 「공유재산 및 물품관리법」 제13조에 불구하고 그 토지위에 공동주택 그 밖의 영구건축물을 축조하게 할 수 있음. 이 경우 당해 시설물의 임대기간이 종료되는 때에는 임대한 국·공유지 관리청에 기부 또는 원상으로 회복시켜서 반환하거나 국공유지 관리청으로부터 매입하여야 함(법 제67조제2항)

3. 국공유지의 무상양여

가. 사업시행자에게 무상양여

1) 양여대상(주거환경개선구역안의 국공유지)

주거환경개선구역안에서 국가 또는 지자체가 소유하는 토지는 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보며, 국유재산법·공유재산 및 물품관리법 그 밖에 국공유지의 관리 및 처분에 관한 관계법령에 불구하고 당해 사업시행자에게 무상으로 양여됨.

다만, 「국유재산법」 제6조제2항에 따른 행정재산 또는 「공유재산 및 물품관리법」 제72조제2항에 따른 행정재산 또는 보존재산과 국가 또는 지자체가 양도계약을 체결하여 정비구역지정 고시일 현재 대금의 일부를 수령한 토지에 대하여는 그러하지 아니함(법 제68조제1항)

이는 열악한 구역여건을 감안 국·공유지 매입에 따른 주민부담을 경감하여 주거환경개선사업의 원활한 추진을 도모하기 위한 것으로 시장·군수는 주거환경개선구역안에 무상양여대상 국·공유지가 포함된 경우 해당 국공유지를 소유 또는 관리하고 있는 국가 또는 지자체와 협의(법 제68조제4항)

2) 소유권이전절차

국가 또는 지자체로부터 토지를 무상으로 양여받은 사업시행자는 사업시행인가 고시문 사본을 그 토지의 관리청 또는 지자체의 장에게 제출하여 그 토지에 대한 소유권이전등기절차의 이행을 요청하여야 함(영 제62조제1항). 이 경우 요청을 받은

관리청 또는 지자체의 장은 즉시 소유권이전등기에 필요한 서류를 교부하여야 함
(영 제62조제2항)

나. 처분제한

주거환경개선구역안에서 국가 또는 지자체가 소유하는 토지는 정비구역지정의 고시가 있는 날부터 정비사업외의 목적으로 이를 양도하거나 매각할 수 없음(법 제68조제2항)

다. 양여된 토지의 관리처분

사업시행자에게 양여된 토지의 관리처분에 필요한 사항은 국토부장관의 승인을 얻어 당해 시·도 조례 또는 한국토지주택공사등의 시행규정으로 정하며, 무상양여된 토지의 사용수익 또는 처분으로 인한 수입은 주거환경개선사업 외의 용도로 사용할 수 없음(법 제68조제3항 및 제5항)

Ⅶ. 도시·주거환경정비기금의 설치 등

1. 정비기금의 설치자

기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·도지사 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위해 도시·주거환경정비기금(정비기금)을 설치(법 제82조제1항)

2. 정비기금의 재원

정비기금은 다음의 금액을 재원으로 조성(법 제82조제2항, 영 제71조)

- 가. 도시계획세중 10% 이상의 금액(다만, 해당 지자체의 조례가 10% 이상의 범위에서 달리 정한 경우 그 비율)
- 나. 제62조에 의한 부담금 및 정비사업으로 발생한 개발이익환수에 관한 법률에 따른 개발부담금중 지자체의 귀속분의 일부
- 다. 재건축초과이익 환수에 관한 법률에 따른 재건축부담금 동법 제4조제3항 및 제4항에 의한 지방자치단체 귀속분
- 라. 법 제66조에 의한 정비구역(주택재건축구역은 제외)안의 국·공유지 매각대금중

국유지의 경우 20%, 공유지의 경우에는 30% 이상의 금액(다만, 국유지의 경우 관리청과 협의)

마. 재건축소형주택의 임대보증금 및 임대료

바. 그 밖에 시·도 조례가 정하는 재원

3. 정비기금의 사용제한

정비기금은 다음의 용도 외의 목적으로 사용불가(법 제82조제3항)

가. 이 법에 의한 정비사업으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항

- 1) 기본계획의 수립
- 2) 안전진단 및 정비계획의 수립
- 3) 추진위원회의 운영자금 대여
- 4) 그 밖에 이 법과 시·도 조례로 정하는 사항

나. 임대주택의 건설·관리

다. 임차인 주거안정 지원

라. 재건축초과이익 환수에 관한 법률에 따른 재건축부담금의 부과·징수

4. 정비기금의 관리운용 등

정비기금의 관리·운용과 개발부담금의 지자체의 귀속분중 정비기금으로 적립되는 비율 등에 관하여 필요한 사항은 시·도 조례로 정함(법 제82조제4항)

제13장 감독 등

1. 자료의 제출 등

1. 정비사업추진실적 보고

시장·군수는 시·도 조례가 정하는 바에 따라 시·도지사에게, 시·도지사는 국토부장관에게 다음의 정비사업 추진실적을 매분기 종료일부터 15일 이내에 보고하여야 함(법 제75조제1항, 규칙 제20조)

- 가. 정비구역지정 실적
- 나. 사업시행자지정 또는 조합설립인가 실적
- 다. 사업시행인가, 관리처분계획인가 및 정비사업완료 실적

2. 보고 또는 자료제출 등

가. 보고 또는 자료제출

국토부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 정비사업의 원활한 추진을 위해 감독한 필요한 때에 추진위원회·사업시행자·정비사업 전문관리업자·철거업자·설계자 및 시공자 등에게 업무관련 내용을 보고 또는 자료의 제출을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 그 업무에 관한 조사를 하게 할 수 있음(법 제75조제2항)

나. 보고 또는 자료제출 기한

업무관련 내용의 보고 또는 자료의 제출을 요청받은 자는 그 요청을 받은 날부터 15일 이내에 보고하거나 자료를 제출하여야 하며, 이를 태만히 할 경우 과태료 처분을 받게 됨(규칙 제21조제1항, 법 제88조제2항제2호)

II. 감독

1. 위반행위에 대한 조치

가. 위반행위 및 조치내용

정비사업의 시행이 이 법 또는 이 법에 따른 명령·처분이나 사업시행계획서에 위반된 경우 정비사업의 원활하고 적정한 시행을 위해 필요한 범위에서 그 처분의 취소·변경 또는 정지, 그 공사의 중지·변경, 임원의 개선 권고 그 밖의 필요한 조치를 취할 수 있음(법 제77조제1항)

나. 감독체계

- 1) 국토부장관 → 시·도지사, 시장·군수, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자
- 2) 시·도지사 → 시장·군수, 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자
- 3) 시장·군수 → 추진위원회, 주민대표회의, 사업시행자 또는 정비사업전문관리업자

2. 정비사업 점검반 운영

국토부장관은 정비사업의 원활한 시행을 위해 관계공무원 및 전문가로 구성된 점검반을 구성, 현장조사를 통해 분쟁의 조정, 위법사항의 시정요구 등 필요한 조치를 할 수 있음.

이 경우 관할 지자체장과 조합 등은 토지등소유자 동의서, 총회의 의사록, 정비사업관련 계약서류, 사업시행계획서·관리처분계획서 및 회계관련 서류 등의 제공 등 점검반의 활동에 적극 협조하여야 하며, 점검반의 조사를 거부·회피 또는 방해한 자는 과태료 처분을 받게 됨(법 제77조제3항, 영 제68조, 법 제88조제1항)

III. 도시분쟁조정위원회

1. 설치 및 구성

정비사업의 시행과정에서 발생된 각종 분쟁의 조정을 위해 정비구역이 지정된 시·군·구에 도시분쟁조정위원회를 둔(법 제77조의2제1항)

도시분쟁조정위원회는 위원장(부시장·부구청장 또는 부군수)을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 시장·군수가 임명 또는 위촉함(법 제77조의2제2항)

- 1) 해당 시·군·구에서 정비사업관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원
- 2) 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 있는 자
- 3) 변호사, 건축사, 감정평가사, 공인회계사
- 4) 그 밖에 정비사업에 전문적인 지식을 갖춘 자로서 시·도조례로 정하는 자

2. 기능

정비사업의 시행과 관련한 분쟁사항을 심의·조정하되, 주택법(하자심사분쟁조정위원회, 공동주택관리분쟁조정위원회), 토지보상법(토지수용위원회), 그 밖의 관계법률(건축법상 건축위원회 등)에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있음(법 제77조의2제3항)

3. 조정 등

정비사업과 관련한 분쟁당사자는 조정위원회에 조정을 신청할 수 있으며, 조정위원회는 조정신청을 받은 날부터 60일 이내(1회에 한하여 30일 연장 가능)에 조정을 마쳐야 함(법 제77조의3제2항)

조정위원회는 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 분쟁 당사자에게 제시하여야 하며, 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락여부를 조정위원회에 통보하여야 함(법 제77조의3제3항)

각 당사자가 조정위원회의 조정안을 수락하고 조정서를 작성하여 조정위원회 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 경우에는 당사자 간 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 의제(법 제77조의3제4항)

부 록

1. 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침(2009. 8. 13)
2. 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(2009.8.13)
3. 주거환경개선구역내 양여된 토지의 관리 및 처분에 관한 시행규정(2009.10.21)

1. 도시·주거환경정비기본계획 수립 지침('09. 8. 13.)

국토해양부 고시 제2009-306호(개정 2009. 8. 13.)

제1장 총 칙

제1절 지침의 목적

1-1-1. 이 지침은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '법'이라 한다) 제3조제8항의 규정에 따라 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획'이라 한다)의 작성에 관한 세부 작성기준 등을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2절 기본계획의 의의

- 1-2-1. 기본계획은 도시기본계획 등 상위계획의 이념과 내용이 법에 의한 정비사업(이하 '정비사업'이라 한다)을 통해 실현될 수 있도록 도시정비의 미래상과 목표를 명확히 설정하고 실천 전략을 구체적으로 제시한다.
- 1-2-2. 기본계획은 도시기능의 보존·회복·정비 차원에서 법에 따른 정비구역(이하 "정비구역"이라 한다)별 정비사업의 방향과 지침을 정하여 무질서한 정비사업을 방지하고, 적절한 밀도로 주변지역과 조화되는 개발을 유도하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율화를 도모한다.
- 1-2-3. 기본계획은 도시의 경제·사회·문화활동, 물리적 환경의 현황, 장래 변화에 대한 과학적 분석과 정비사업 수요 예측에 따라 단계별로 사업이 이루어지도록 함으로써 장래의 개발수요에 효과적으로 대처하고 정비사업의 합리성·효율성을 도모한다.

제3절 기본계획의 지위와 성격

- 1-3-1. 기본계획은 도시기본계획의 하위계획으로 도시기본계획상의 토지이용계획과 부문별 계획중 도시·주거환경의 정비에 관한 내용을 반영하며, 기본계획의 내용은 도시정비계획 등 하위계획 및 관련 토지이용계획에 반영되어야 한다.
- 1-3-2. 기본계획은 정비사업에 관한 종합계획으로 특별시·광역시·시(이하 "시"라 한다) 단위로 수립한다.
- 1-3-3. 기본계획은 정비계획의 상위계획으로 유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 설정하고, 정비기반시설 기준, 개발밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본원칙 및 개발지침을 제시한다.

제4절 법적 근거 및 수립범위

1-4-1. 법 제3조제8항

제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)

⑧기본계획의 작성기준 및 작성방법은 국토해양부장관이 이를 정한다.

제5절 기준년도 및 목표년도

1-5-1. 계획의 기준년도는 계획의 수립에 착수하여 인구현황 등 기초조사를 시작하는 시점으로 하고, 목표연도는 기준년도로부터 10년을 기준으로 한다. 다만 법 시행후 최초로 수립하는 기본계획의 목표연도는 2010년으로 한다.

1-5-2. 기본계획은 5년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 반영한다.

제2장 계획수립 일반원칙

제1절 기본원칙

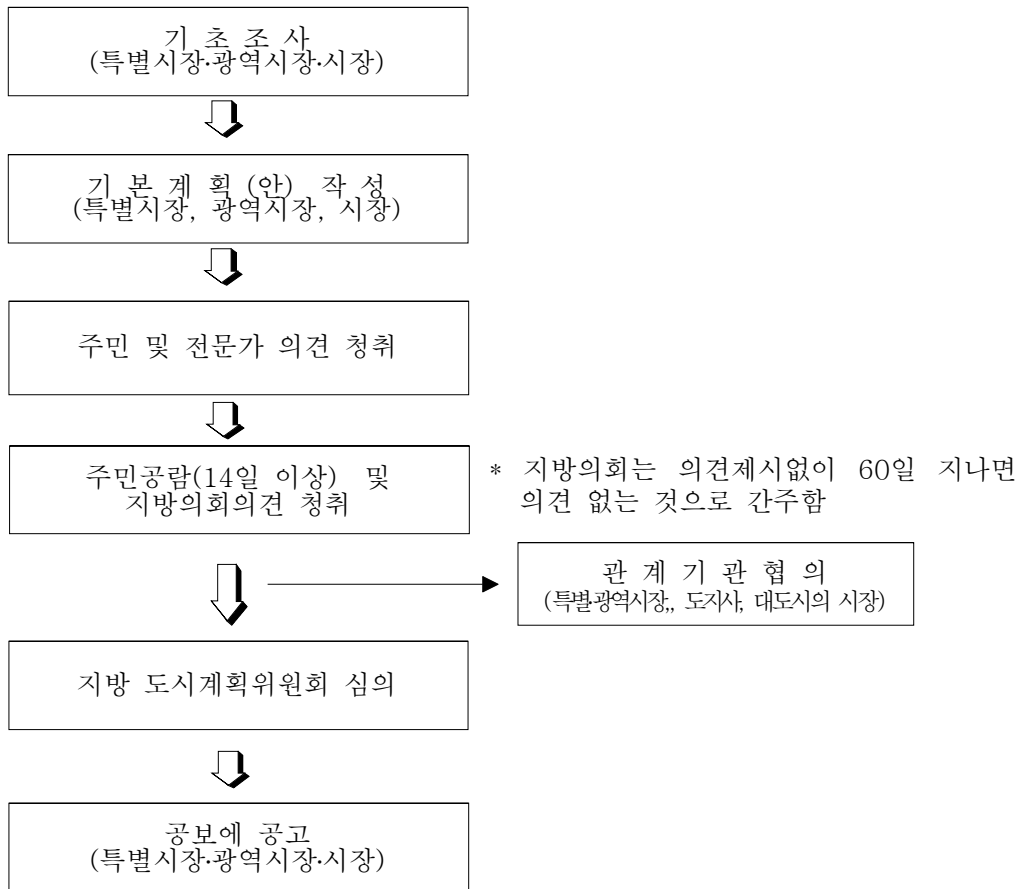
2-1-1. 기본계획은 광역도시계획 및 도시기본계획 등 상위계획을 수용하고, 도시관리계획과 서로 연계되도록 수립한다.

2-1-2. 기본계획은 여건의 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립한다.

2-1-3. 정비의 기본방향, 목표, 단계별 추진계획, 부문별 계획 등 기본계획의 전 과정은 합리적 근거에 따라 수립한다.

제2절 기본계획의 수립 및 변경 절차, 작성기준

2-2-1. 기본계획은 아래의 절차에 따라 수립 또는 변경한다. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)가 아닌 경우 도지사가 기본계획의 수립이 필요하다고 인정하는 시를 제외하고는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있으며, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제9조제3항의 경미한 변경에 해당하는 경우에는 ‘도지사의 승인’ 및 ‘지방도시계획위원회 심의’를 거치지 아니한다.



2-2-2. 기본계획은 별표 1의 “기본계획 작성기준” 및 별표 2의 “기본계획도면 작성예시(안)”에 따라 작성한다.

제3절 도시·주거환경정비의 목표 및 정비사업의 기본방향

- 2-3-1. 기본계획에는 당해 시의 도시·주거환경정비의 목표와 정비사업의 기본방향이 명시되어야 한다.
- 2-3-2. 도시·주거환경정비의 목표는 당해 시의 도시·주거환경정비사업의 지향점을 분명히 할 수 있도록 설정한다.
- 2-3-3. 도시·주거환경정비의 기본방향은 목표를 실현하기 위한 수단이며 부문별 계획수립의 지침의 성격을 지닌다.
- 2-3-4. 도시·주거환경정비의 목표 및 기본방향 작성시 제3장의 기초조사 내용과 다음 각호의 사항에 대한 검토가 이루어져야 한다.

- 가) (1) 시행된 정비사업의 현황 및 성과 분석
- 나) (2) 소요재정 및 재원확보 방안
- 다) (3) 지역주민의 주거환경개선과 지역 활성화 노력 지원 방안
- 라) (4) 국내외 유사한 도시의 정비사업 경향

제4절 광역적 계획의 수립

- 2-4-1. 기본계획은 정비구역으로 지정될 예정인 구역(이하 '정비예정구역'이라 한다)과 그 인근 지역에 대해서 개발이후의 세대규모와 인구유입 등을 총량적으로 고려하여 광역적으로 수립한다.
- 2-4-2. 기본계획 수립시 일정 범위 내에서 인접하는 2 이상의 정비예정구역은 정비사업의 효과성과 효율성을 극대화 할 수 있도록 구역간 연관성과 상호보완성을 고려하여 광역적인 계획을 수립한다.
- 2-4-3. 2-4-2.의 광역적인 계획을 수립하는 경우에는 향후 효율적인 사업 추진을 위해 광역단위의 정비예정구역이 분할 시행되는 경우에 대비하여 분할 이전의 총량적인 정비기반시설 및 공동이용시설, 공공편익시설 등의 설치계획이 분할 구역 별로 적정히 분담배치될 수 있도록 수립한다.

제3장 기초조사의 내용과 방법

제1절 기본원칙

- 3-1-1. 기초조사는 도시주거환경정비의 측면에서 시가 갖고 있는 문제의 파악 및 기본계획수립의 기초자료로 활용하기 위하여 실시한다.
- 3-1-2. 기초조사는 기준년도를 중심으로 조사하도록 하되, 기준년도의 자료를 취득하는 것이 불가능한 항목은 과거자료나 외국의 사례로부터 추정하여 활용할 수 있다.

제2절 조사내용

- 3-2-1. 기초조사는 조사내용의 충실도에 따라 기본계획 수립에 많은 영향을 줄 수 있으므로 상세하게 조사하여야 하며, 필요한 경우 전수조사와 측량(항공측량 포함)도 실시할 수 있다.

3-2-2. 기초조사는 법령 또는 조례에서 정하고 있는 정비사업유형별 구역지정 요건에 해당하는 항목을 조사하여 기본계획 수립권자가 정비사업의 분류에 지장을 초래하지 않도록 한다.

3-2-3. 기초조사는 도시기본계획수립지침 4-3-1의 항목을 참고하여 조사하되, 각 호의 내용을 조사한다. 다만, 수립권자가 필요하다고 판단되는 사항을 포함할 수 있으며, 조사내용 중에 당해 시에 해당되지 않는 사항은 조사에서 제외할 수 있다.

- (1) 도시기본계획·도시관리계획 등 관련계획
- (2) 산사태·수해 등 자연재해 발생현황 및 가능성
- (3) 문화재, 역사적 유물 또는 전통건물, 기타 문화자원 등 인문환경
- (4) 지역별·산업별·연령별 인구의 구성, 인구이동 현황 및 변화 추이
- (5) 지역총생산액, 지역별 산업체수 및 종사자수 변화 추이
- (6) 각 지역의 유형별·규모별 주택의 구성 및 변화추이, 노후·불량 건축물(법 제2조제3호에 해당하는 건축물을 말한다. 이하 같다)의 정도, 주택밀도, 주택접도율, 주택의 가격과 소유 및 이용 형태 등 건축물(무허가 건축물 포함) 현황
※ 주택접도율 = 4M이상 도로에 접한 건축물 수/구역내 건축물 수
- (7) 용도지역·지목별 면적 및 분포, 토지의 소유형태 및 지가, 토지의 형상·고도·경사도·수계 등 지형상태, 과소필지 등 토지이용현황
- (8) 교통량과 도로·상수도 등 정비기반시설 및 공동이용시설 지역별의 편재 등 현황
- (9) 공공·문화체육시설, 공간시설 등의 지역별 편재 등 현황
- (10) 주민의 소득수준, 생활보호 대상자 및 최저주거수준 미달 가구 현황
- (11) 재개발임대주택을 포함한 공공임대주택 현황

제3절 방법 및 관리

3-3-1. 기초조사는 도시기본계획의 자료나 통계자료, 각종문헌 등 기존자료 활용 및 현장 조사를 통하여 신뢰도를 높이도록 한다. 이 경우 기존 자료를 활용하고자 할 경우에는 공식적이고 가장 최근의 자료를 사용한다.

3-3-2. 기본계획 수립을 위해 필요시 시민들을 대상으로 한 여론 조사를 실시할 수 있다.

- 3-3-3. 기초조사결과는 과거부터 추이·현황·향후전망 등을 쉽게 파악할 수 있도록 종합적으로 분석하여 책자 또는 CD 등의 형태로 보관·관리하며, 일반인과 사업을 하고자 하는 사람들이 쉽게 접근할 수 있도록 해당 시의 홈페이지에 게시토록 한다.

제4장 부문별 수립기준

제1절 기본원칙

- 4-1-1. 기초조사에 의한 현황을 분석하고 장래를 예측한 후 계획을 수립하되 목표연도에 유념하여 작성한다
- 4-1-2. 부문별 계획은 목표, 기본방향, 부문별 계획간 위계성 및 연관성을 가지면서, 상호 환류속에서 유기적으로 작성되어야 한다.

제2절 정비예정구역의 설정 요건

- 4-2-1. 기초조사 내용을 토대로 법령 및 조례에서 정하고 있는 정비구역 지정요건을 검토하여 법에서 정하고 있는 정비사업유형별로 작성한다.
- 4-2-2. 정비예정구역의 설정은 대상지역의 물리적 환경·기능을 중심으로 분석하되 특히 다음의 사항을 고려한다.
- (1) 상습적인 침수·산사태 등 재해의 위험
 - (2) 이주민 정착촌, 개발제한구역, 국공유지·무허가 건축물 과다 등 지역의 특수성
 - (3) 선행된 정비사업의 재정비 필요성
 - (4) 개발전략상 도시환경 개선에 파급효과가 클 것으로 예상되는 지역
 - (5) 기 시행된 정비구역 주변의 환경의 건전성
 - (6) 주차장·도로 등 정비기반시설의 설치수준 및 지역주민의 정비사업 희망수준
- 4-2-3. 정비예정구역의 지정기준은 영 제10조제1항 관련 별표1의 '정비계획 수립대상 구역'의 기준에 따른다.
- 4-2-4. 주택재건축사업은 주택법에 의한 사업계획승인 또는 건축법에 의하여 허가 받은 단위로 추진할 수 있도록 구획한다. 다만, 다음의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (1) 하나의 주택단지로서 사업계획승인을 받았더라도 도시계획도로 등으로 구분되어 각각 관리되고 있는 경우 별개의 단지로 보아 각각 사업대상 구역으로 구분

- (2) 별개의 단지로 사업승인을 받았더라도 하나의 단지처럼 관리되고 있는 경우에는 하나의 사업으로 구역 구분
 - (3) 법 제41조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지
- 4-2-5. 주거환경개선사업예정구역으로 분류하고자 할 경우에는 사업의 시급성, 개선효과, 정비기반시설 현황 등을 분석하여 현지개량과 공동주택건설방식으로 구분할 수 있다.
- 4-2-6. 정비예정구역의 지정방법은 다음 기준에 따른다.
- (1) 구역지정대상은 노후 또는 불량건축물이 밀집되어 주거환경이 불량한 부분으로 한정하되, 건축물의 연령·구조설비에 의한 불량의 정도와 이들 건축물의 과밀정도·상하수도·도로 등 정비기반시설의 설치와 이용상태 및 대지의 규모·안전 등 주거환경의 안전성과 위생상태 및 도시미관 등을 종합적으로 판단한다.
 - (2) 정비예정구역에는 원칙적으로 공원·녹지·나대지를 포함하여서는 아니된다. 다만, 지형여건, 건물의 배치, 토지이용계획의 증진을 위하여 필요한 경우 또는 순환정비방식으로 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에는 이를 포함하여 계획할 수 있다.
 - (3) 구역의 범위는 지형·행정구역·사업규모, 주민의견과 부담능력을 감안하여 동시에 사업이 시행될 수 있도록 정한다.
 - (4) 정비사업의 시행으로 도로 등 정비기반시설의 기능에 장애가 되지 아니하도록 구역을 정하거나 기능을 보완할 수 있는 정비기반시설을 설치할 수 있도록 구역을 정한다.
 - (5) 지정하고자 하는 구역경계부근에 도로가 있는 경우에는 그 도로를 경계선으로 한다. 다만, 개설된 도로는 가급적 구역에서 제외하고 개설되지 아니한 계획도로인 경우에는 구역에 포함시킬 수 있다.
 - (6) 구역의 형태는 정비사업 시행시 가급적 효율적인 토지이용이 될 수 있도록 정한다.
 - (7) 구역의 경계선은 원칙적으로 도로를 기준으로 하되 지적경계선을 기준으로 할 경우에는 가급적 직선의 형태로서 굴곡이 심하지 않도록 정한다.
 - (8) 토지의 지적경계선등을 경계선으로 하여, 불가피한 경우를 제외하고는 경계선이 건축물에 저촉되지 않도록 한다.
 - (9) 대상구역을 구획할 때에는 당해 구역의 생활권 등을 함께 고려한다.
 - (10) 도시환경정비예정구역의 범위는 원칙적으로 가구단위로 확정하며, 토지의 고도이용으로 필요한 공간을 확보할 수 있는 규모이상으로 한다.
- 4-2-7. 기초조사 분석결과 주거환경개선사업과 주택재개발사업 대상지역에 모두 해당하는 경우에는 사업의 성격·특성과 지역여건을 등을 감안하여 분류하되, 다음 각호에 해당하는 경우에는 우선적으로 주거환경개선사업 구역으로 분류를 검토한다.
- (1) 상습침수지역 등 전면매수 방식으로 시급히 사업시행이 필요한 지역

- (2) 대상구역내 국공유지 비율이 많아 거주주민의 재정착에 실질적인 도움이 되는 지역
 - (3) 정비기반시설 등에 국가나 지방자치단체의 재정이 투입되어야 사업시행이 가능한 지역
 - (4) 주민의 소득수준이 낮아 관리처분방식으로 사업시행이 어렵다고 판단되는 지역
 - (5) 주민의 정비사업 시행 욕구가 낮거나 주택재개발사업을 추진하였으나 장기간 방치된 지역으로 시급히 사업시행이 필요한 지역
- 4-2-8. 주거환경개선사업 및 주택재개발사업 대상지역에 해당하는 경우에는 주택재건축사업구역으로 분류할 수 없다.

제3절 정비에정구역의 개략적인 범위 표시

- 4-3-1. 기본계획에는 정비에정구역의 개략적인 범위를 표시한다.
- 4-3-2. 정비에정구역의 표시에는 도시계획이 포함된 축척 1:5,000이상의 도면에 표시하는 것을 원칙으로 하고 당해 시의 규모 및 예정구역의 면적에 따라서 축척을 조정할 수 있다.
- 4-3-3. 정비에정구역을 표시할 때 사업유형을 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업을 구분 표시한다. 다만 주거환경개선사업 예정구역과 주택재개발사업 예정구역은 구분하여 표시하지 않을 수도 있다.
- 4-3-4. 부지 3만㎡를 초과하는 정비에정구역은 개략적인 범위를 표시하는 것 외에 건폐율·용적률 등 개발규모와 개발 시기를 정하며, 부지 3만㎡ 이하의 정비구역은 범위를 설정하기 보다는 좌표로서 그 위치를 표시하고 개발규모 등을 표기한다.

제4절 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안

- 4-4-1. 기본계획 수립시 다음 사항을 고려하여 도심 활성화계획을 수립한다.
 - (1) 도심환경의 질적 향상과 문화적 다양성 보전
 - (2) 산업기반 구축을 통한 도시경쟁력 강화
 - (3) 복잡다양한 도시수요의 충족
 - (4) 주변 환경을 고려한 환경친화적 개발
 - (5) 보행자 우선 동선처리
- 4-4-2. 인구 및 주거기능 감소로 야기되는 도심 공동화 지역에 대하여 도심부활성화 방안과 연계하여 공동화 방지 대책을 수립할 수 있다.

4-4-3. 4-4-2.의 공동화 방지 대책에는 다음의 사항에 대한 조사와 방향 제시가 포함되어야 한다.

(1) 도심 및 인접주거지의 주거실태와 거주자 특성 파악

- 가. 도심부의 인구감소 현황
- 나. 주거지의 쇠퇴경향
- 다. 타 용도로의 전환사례
- 라. 거주자의 사회경제적 특성
- 마. 거주이유와 거주 만족도
- 바. 계속거주 의향

(2) 도심주거의 유지와 확보를 위한 정책방향 제시

- 가. 수립되어 있는 공동화방지 대책의 문제점 및 개선방향 도출
- 나. 인접 주거지역에 대한 용도관리방안
- 다. 도심주거확보 및 유지를 위한 도시 계획적 조치

4-4-4. 도심공동화 대책이 필요한 지역에 대하여 개발유도를 위하여 별도의 구역(주거복합 의무화구역, 주거복합 권장 구역 등)을 지정하거나 상위계획에서 허용하는 범위에서 용적률, 층수 및 높이 등을 완화하여 허용할 수 있다.

제5절 주거지 관리 계획

4-5-1. 주거지 관리라 함은 주거지 활성화와 불량화 방지를 위한 당해 지역 주민, 단체, 지방자치단체 등의 물리적 및 비물리적 활동을 말하며, 주거지 관리계획은 이를 위한 계획을 말한다.

※ 물리적인 주거지 관리활동은 해당지역의 물리적 환경의 개선을 통해 주거환경을 개선하고 활성화하는 활동으로 마을 공원이꾸기, 골목 꽃길 만들기, 담장없애기, 쌈지공원 만들기 등과 같은 활동을 포함한다

※ 비물리적인 주거지 관리활동은 해당 지역의 사회경제적 환경을 개선하기 위한 활동으로 빈곤문제를 해결하기 위해 소득원의 개발, 직업 교육, 취업정보센터, 공동탁아서비스, 청소년프로그램, 자원방법활동 등을 말한다.

4-5-2. 주거지 활성화 및 불량화 방지를 위하여 도시의 특성에 맞는 주거지 관리계획을 수립하여야 하며, 매년 주거지관리 효과에 대한 평가를 하도록 하여 5년마다 기본계획의 타당성 여부 검토시 반영한다.

제6절 공공과 민간의 역할

- 4-6-1. 공공에는 국가·지방자치단체가 해당되며, 민간에는 주민·조합·시공업체·정비사업 전문관리자 또는 시민단체 등이 해당되고, 지방공사·주택공사 등 공기업은 양 부문에 다 해당한다.
- 4-6-2. 공공은 계획수립 등 행정업무, 조합임원 및 조합원 교육, 지역의 주거환경개선과 활성화를 위한 주민 및 도시관련 시민단체의 지원, 관계법령·기본계획 및 정비계획에 적합하게 사업이 추진되고 있는 지에 대한 관리·감독 등의 방법으로 참여하고 민간은 설계, 시공, 자금지원과 정비사업밖에서의 자발적인 주거환경 개선을 위한 활동 등의 역할을 수행한다.
- 4-6-3. 기본계획에는 필요한 경우 정비예정구역별로 공공과 민간의 역할을 설정할 수 있다. 특히, 정비예정구역 지정시 법 제8조제3항제1호, 제3호, 제4호, 제6호에 해당하거나 대단위 구역인 경우, 개발제한구역인 경우 또는 안전에 문제가 있어 시급히 사업시행이 필요한 구역 등에는 공공의 참여를 우선적으로 고려한다.
- 4-6-4. 기본계획에는 정비예정구역별로 정비기반시설 설치 등의 공공의 참여범위를 함께 설정할 수 있다.
- 4-6-5. 기본계획에는 지역주민의 주거환경개선을 위한 자발적 노력을 공공이 지원하는 방안을 포함한다.

제7절 정비사업에 필요한 자원 조달에 관한 사항

- 4-7-1. 기본계획 수립시 계획기간에 발생할 재정수요와 자원조달계획을 수립한다.
- 4-7-2. 재정수요는 과거에 시행된 정비사업에 투입된 재정과 계획중인 정비사업을 근거로 사업유형 및 정비예정구역별로 추정한다.
- 4-7-3. 자원조달계획은 정비사업과 관련하여 배정 가능한 예산과 적립 가능한 도시·주거환경정비 기금을 중심으로 추정하며, 제3섹타 방식 및 민간자본을 유치하는 자원계획을 포함할 수 있다.
- 4-7-4. 배정 가능한 예산은 정비사업과 관련하여 과년도에 배정된 국비·교부세·지방비의 변화추이를 감안하여 추정한다.
- 4-7-5. 도시·주거환경정비기금은 기금의 원천이 되는 도시계획세, 개발부담금, 정비구역 내의 국공유지 매각대금을 근거로 추정한다.

제8절 단계별 추진계획

- 4-8-1. 단계별 추진계획은 우선순위 선정원칙과 단계별 시행계획이 포함되어야 한다.
- 4-8-2. 우선순위 선정원칙에는 다음 각 호의 사항이 반영되어야 한다.
 - (1) 상위계획 및 관련계획과의 부합성

- (2) 도시기능의 개선효과
 - (3) 주거생활 질의 개선효과
 - (4) 주민의 사업추진의지
 - (5) 정비예정구역내 거주자중 가옥 또는 토지소유자의 비중
 - (6) 재해 등이 발생할 우려가 있어 사업시행이 시급히 요구되는 지역
- 4-8-3. 단계별 시행계획은 각 단계의 총량의 범위 및 주민들의 사업추진의지에 따라서 수정이 가능하다.
- 4-8-4. 단계별 시행계획에는 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함하고, 정비예정구역에 대한 사업시기와 사업기간을 명시하여 사업에 대한 예측가능성을 높여 지역 주민들의 경제활동에 지장이 없도록 한다.

제9절 사업지구내 거주민의 주거안정 대책

- 4-9-1. 정비사업 시행으로 인하여 저소득층이 거주할 수 있는 저렴한 가격의 주택수가 감소될 우려가 있는 경우 사업지구내 거주민의 주거안정에 대한 대책이 수립되어야 한다.
- 4-9-2. 사업지구내 거주민이라 함은 가옥주와 세입자 및 그 동거 가족을 말한다.
- 4-9-3. 주거안정대책을 수립하기 위해서는 시행된 정비사업으로 인한 사업지구내 거주민의 주거에 미친 영향에 대한 조사와 분석을 수행한다.
- 4-9-4. 거주민의 주거에 미친 영향의 조사와 분석은 가능한 다음 각 호의 사항을 포함한다.
- (1) 정비사업시행후 거주지의 변화실태 및 그 이유
 - (2) 정비사업시행후 주거비의 변화실태
 - (3) 정비사업시행후 인근 지역 주택가격 및 전세가격의 변화실태 및 변화요인
- 4-9-5. 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 세입자를 고려한다.
- 4-9-6. 주거환경개선사업이나 주택재개발사업의 경우 구역의 세입자를 위한 임대주택건설이 가능한 지 여부를 판단하여 정비예정구역의 범위를 설정할 수 있다.
- 4-9-7. 주거환경개선사업 또는 주택재개발사업 대상구역에 세입자용 임대주택을 건설하기가 곤란한 경우 인근의 임대주택 활용여부 등을 검토하여 당해 주거환경개선사업이나 주택재개발사업과 연계하여 추진할 수 있으며, 이를 위하여 단계별 추진계획을 조정할 수 있다.
- 4-9-8. 세입자용 임대주택을 건설할 경우에는 세입자의 소득수준을 감안하여 임대주택 건설을 적극 고려한다.
- 4-9-9. 주거환경개선사업이나 주택재개발사업은 세입자 및 주민의 주거안정을 위하여

순환정비방식의 시행을 고려한다.

- 4-9-10. 대규모 정비사업이 시행될 경우에는 당해지역 거주 세입자는 물론 인근지역 임대시장에 미치는 영향이 크므로 주변지역 임대시장 동향 등을 파악하여 단계별 추진계획 등에 반영할 수 있다.
- 4-9-11. 특별시장·광역시·시장·시장은 도시·주거환경정비기금 확대 조성을 추진하고 우선적으로 세입자용 임대주택 건설을 위한 재정확보에 최선의 노력을 한다.

제10절 정비예정구역의 관리

- 4-10-1. 기본계획에는 정비예정구역 지정이후 정비사업이 착수되기 전까지 정비예정구역의 불량화 방지를 위한 대책을 수립할 수 있다.
- 4-10-2. 정비예정구역 지정이후 정비사업이 착수되기 전까지의 기간이 길어질 경우 '정비예정구역관리계획'을 별도로 수립할 수 있다.

제11절 토지이용계획

- 4-11-1. 도시별·지역별 특성 및 입지적인 잠재력 그리고 현재의 토지이용 상황과 토지이용의 효율성 및 주변 환경과의 연속성 등을 종합적으로 반영한 계획이어야 한다.
- 4-11-2. 법에 따라 주거환경개선사업구역으로 지정고시가 있을 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 법률에도 불구하고 제2종일반주거지역(공동주택건설방식의 경우에는 제3종일반주거지역)으로 결정·고시된 것으로 본다는 내용을 감안하여 그 구역에 적합한 토지이용계획이 수립될 수 있도록 한다.
- 4-11-3. 하나의 정비예정구역이 2이상의 용도지역(예: 일반주거지역 및 상업지역)에 걸쳐 있는 경우 정비예정구역의 사업유형 결정은 현 토지이용 현황 및 향후 도시발전 방향, 각 용도지역의 면적 등을 종합적으로 검토하여 결정하여야 하며, 개발 밀도계획은 “용도지역용적제”등을 적용하여 계획할 수 있다.

※ “용도지역용적제”라 함은 용도지역에 해당하는 용적률을 적용하는 것으로서 사업대상구역의 전체면적이 3,300㎡으로서, 이 중 제2종일반주거지역면적이 2,640㎡이고, 일반상업지역 면적이 660㎡일 경우의 개발가능밀도는 320%까지 적용이 가능토록 계획할 수 있음

예) $(\text{상업지역 } 660\text{㎡} \times \text{조례 허용용적률 } 800\%) + (2\text{종 주거지역 } 2,640\text{㎡} \times \text{조례 허용용적률 } 200\%)$

사업구역 전체면적(3,300㎡)

- 4-11-4. 준공업지역내에 노후·불량주택 등이 밀집하여 정비가 필요한 지역등에 대하

여는 용도지역에 구애됨이 없이 현재의 토지이용 현황과 향후 도시 발전방향 및 도시기본계획 등을 종합적으로 고려하여 사업유형을 결정하여야 하며, 도시정비의 효율성 등을 위하여 필요시 노후불량주택 인근의 공장부지 등을 포함하여 정비예정구역으로 계획할 수 있다.

- 4-11-5. 정비예정구역내에 문화재나 주요시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호·보존이 필요한 경우에는 정비사업시행후 보존될 수 있도록 보존지구로의 지정을 계획하여야 하며, 여타 경관의 보호나 미관의 유지, 쾌적한 환경조성 및 토지의 고도이용을 위한 건축물의 높이를 제한하여야 할 필요가 있다고 인정되는 경우 등에는 고도지구 또는 경관지구 등의 용도지구 지정을 계획하여야 한다.

제12절 정비기반시설계획 및 공동이용시설설치계획

- 4-12-1. 정비기반시설계획이라 함은 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구, 녹지, 하천, 공공공지, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설 등에 관한 계획을 말한다.
- 4-12-2. 도시기본계획 등 관련 상위계획상의 기반시설계획 및 공급처리시설계획 등을 반영하여 적합하게 수립하여야 하며, 도시계획시설의 설치 및 규모결정 기준 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 “도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙”에 적합하게 계획한다.
- 4-12-3. 정비기반시설계획은 기존의 기반시설 규모를 토대로 주변지역을 포함하는 광역적 수요추정에 의한 공간적 범위와 향후의 토지이용계획 및 교통계획, 건축계획 등 관련계획을 종합적으로 고려하여 계획하여야 하며, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 등의 관련 개별법령에 적합하게 수립한다.
- 4-12-4. 일정규모 이상의 정비기반시설 등 공공용지는 도시전체에 적정 배치될 수 있도록 하여야 하며, 개발유형 및 밀도계획 등과 연계하여 도시환경 조성 유도 수단으로 활용될 수 있도록 한다.
- 4-12-5. 정비사업으로 인하여 밀도가 현재보다 현저히 늘어날 것이 예상되는 경우 또는 도로 및 공원등의 정비기반시설이 부족한 경우에는 기반시설 등에 대한 확대방안이 계획되어야 한다.
- 4-12-6. 4-12-5.에 따라 정비기반시설등을 계획한 경우로서 공공용지에 대한 부담이 필요한 경우는 수용인구, 건축연면적 등을 기준으로 각 정비예정구역별로 형평성 있게 배분한다. 또한, 정비기반시설의 개발로 현저한 이익이 발생하는 정비예정구역이 있을 경우는 그에 상응하는 부담을 그 구역에 지울 수 있다.
- 4-12-7. 정비기반시설 계획시 주민이 공동으로 이용하는 놀이터 및 마을회관, 공동작업장, 탁아소, 경로당, 공동구관장, 세탁장등 주민공동이용시설을 계획할 필요가 있는 경우에는 함께 계획한다.

- 4-12-8. 폭 30미터 이상의 주간선도로에 접하는 정비예정구역의 경우 진출입도로 계획을 수립하는 것이 바람직하며, 부지면적 30만 제곱미터 이상의 정비구역에 대하여는 개략적인 정비기반시설 설치계획을 수립하는 것이 바람직하다.

제13절 교통계획

- 4-13-1. 도시기본계획의 내용을 구체화하여 광역교통 및 지역교통에 대한 교통 체계를 구상하고 현재의 토지이용현황과 향후 정비사업 시행시의 교통량 등을 면밀히 분석하여 교통계획을 수립한다.
- 4-13-2. 정비사업 시행에 따른 교통량 증가 등 향후 토지이용계획에 부합되고, 주변지역의 교통량과 도로용량 등 주변간선 교통체계와 연계된 가로망 계획이 수립되어야 한다.
- 4-13-3. 정비예정구역을 포함한 인근지역에 대하여는 도시내 교통현황을 분석하고, 도시내 교통상황이 취약한 경우에는 향후 정비예정구역개발시 개선될 수 있도록 개선방안을 제시한다.
- 4-13-4. 정비예정구역이 집중되거나 대규모 정비예정구역의 지정이 예상되는 경우에는 향후의 개발밀도 등을 감안한 교통영향 등을 파악하여 도시기본계획 및 도시관리계획상의 도로·교통계획등과 연계하여 검토하고, 정비예정구역과 접하고 있는 도로폭원이 「주택건설기준 등에 관한 규정」상의 진입도로 폭원에 미달되는 경우는 법상 진입도로가 확보될 수 있는 방안을 제시한다.

제14절 환경계획

- 4-14-1. 본 지침상의 환경계획이라 함은 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 계획을 말한다.
- 4-14-2. 녹지체계 계획은 도시 전체의 광역권과 대상사업구역별 여가공간계획 등 생활권의 녹지체계가 상호연계 되도록 계획 한다.
- 4-14-3. 공원·녹지축은 주변에 입지한 기존 도시계획공원 및 녹지공간등과 연계될 수 있도록 계획하여야 한다
- 4-14-4. 도시전체에 대한 도시관리 체계를 수립함으로써 자원절약적인 에너지 및 폐기물처리계획 등이 구축될 수 있도록 한다.
- 4-14-5. 정비예정구역을 포함한 인근 근린생활권내에 기존 도시관리계획에 의한 공원 및 녹지 등이 없거나 부족한 경우에는 향후 정비계획수립시 적정규모의 공원·녹지·조경 등 환경계획이 반영될 수 있도록 개선안을 제시할 수 있다

제15절 사회복지 및 주민문화 시설 등의 설치 계획

- 4-15-1. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획이라 함은 법 제2조제4항 규정에 의한 “정비기본시설”과 제5항에 따른 “공동이용시설” 등을 제외한 주요 공공시설 및 생활편익시설(이하 공공편익시설) 등의 설치계획을 말한다.
- 4-15-2. 공공편익시설이란 기본적으로는 지역주민들에게 서비스를 제공하는 물리적인 시설로서 주민들의 생활편익을 도모함과 동시에 공공의 복리증진을 위한 시설을 말하며, 교육시설·공공청사·도서관·문화시설·사회복지시설·종교시설·의료시설·판매시설·운동시설 등이 이에 포함될 수 있다.
- 4-15-3. 공공편익시설 등의 설치계획은 도시기본계획수립지침에 따른 「사회·문화개발계획」 및 도시관리계획수립지침에 따른 「공공·문화체육시설계획」 등의 범위에 준하여 수립한다.
- 4-15-4. 시설의 종류 및 규모의 계획은 개발 이후 총 거주세대 뿐 아니라 유입인구 등을 고려해야 하며, 시설에 대한 사용자들의 인식과 접근성, 주 이용자의 특성 등을 고려하여 시설의 적정배분 및 입지 계획을 포함하도록 한다.
- 4-15-5. 기본계획 수립시 공공편익시설 등의 종류와 범주를 「영유아 보육법」, 「노인 복지법」, 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 등에 적합한 범위 내에서 예시하되, 개발 이후 총 거주세대 및 유입인구 등을 고려하여 최소한의 수준에서 요구되는 시설의 설치기준 등을 예시하고, 기타 나머지 시설에 대해서는 정비계획 수립시 지역차원의 종합적인 검토하에 추가적으로 필요한 공공편익시설 등에 대해 보다 구체적인 계획 내용을 포함할 수 있다.
- 4-15-6. 사회복지시설이란 일반적으로 전문적인 사회복지서비스를 실시하는 장소를 말하는 것으로서 제공되는 서비스의 범위 및 대상에 따라서 다양하게 정의된다. 좁은 의미로는 보호가 필요한 자의 육체적·정신적 상태에 비추어 볼 때 주택 안에서 자력으로 생활할 수 없다고 판단될 때 필요한 보호를 하는 구호시설·갱생시설·의료보호시설 등의 시설을 의미하며, 넓은 의미로 보면 좁은 의미의 사회복지시설에 사회보험, 공적부조, 공중위생 등과 관련된 제도 및 시설을 포함하는 개념으로 정의할 수 있다.

[표 IV-20] 사회복지시설의 유형

근거 법	시설종류
「사회 복지 사업법」	종합사회복지관·부랑인·노숙인시설·결핵·한센시설
「노인 복지법」	노인복지시설
「아동 복지법」	아동복지시설
「장애인 복지법」	장애인복지시설
「정신 보건법」	정신보건시설
「국민기초 생활보장법」	지역자활센터
「농어촌 주민의 보건복지 증진을 위한 특별법」	복합노인복지시설
「한 부모 가족지원법」	한부모가족복지시설
「영유아 보육법」	보육시설
「성매매 방지 및 피해자 보호 등에 관한 법률」	성매매피해지원시설
「성폭력 범죄의 처벌 및 피해자 보호 등에 관한 법률」	성폭력피해보호시설
「가정 폭력방지 및 피해자 보호 등에 관한 법률」	가정폭력보호시설

- 4-15-7. 계획인구와 시의 재정여건을 감안하여 탁아소, 유아원, 양로원, 모자보건 및 보건시설, 심신장애자 수용시설, 노인복지시설, 직업훈련원 등 시설의 설치 및 운영계획을 수립한다.
- 4-15-8. 모든 사회복지시설에 장애인 및 노약자가 쉽고 편리하게 이용할 수 있도록 한다.
- 4-15-9. 일반적으로 사회복지시설 중 종합복지관, 청소년회관, 장애인복지센터 등은 이용이 편리한 중심지역이나 근린공원 부근에 설치하고 수용시설인 양로원, 고아원, 미야시설 등은 주거지와 분리되어 있으면서 환경과 외부와의 접근성이 좋은 근린공원에 설치한다.
- 4-15-10. 도시저소득주민이 집단적으로 거주하는 지역으로서 주거환경정비사업이 요구되는 지역 등 타 지역과 비교하여 가구주(맞벌이가구 및 편부·편모가구 등)의 경제활동으로 인해 육아 및 노인보호를 위한 공적 지원이 더 요구된다고 판단되는 지역에 대해서는, 탁아소·유아원·노인주간보호소 등의 설치계획에 더 많은 비중을 둘 수 있다.
- 4-15-11. 주민의 정서함양과 건강 및 여가선용을 위하여 또는 시·군의 문화성을 향상시키기 위하여 인구계획에 따라 시민회관·생활과학관·극장·체육관·운동장 등에 관한 배치계획을 수립한다.
- 4-15-12. 도서관은 지역의 특성과 기능에 따라 적절한 계열화를 도모할 수 있도록 배치하되, 규모가 큰 도서관 또는 본관은 도심부에 배치하여 이용자의 접근이 용이하고 그 위치가 쉽게 확인될 수 있는 장소에 도시관리계획으로 배치하여야 하며, 규모가 작

은 도서관 또는 분관은 대부분의 이용자가 도보로 접근할 수 있도록 근린주구(近隣住區) 또는 지역단위로 배치한다.

제16절 건폐율, 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획

- 4-16-1. 건폐율·용적률 등 개발밀도는 정비사업별 또는 정비예정구역별로 상한선을 정할 수 있으며, 필요에 따라서는 수개의 정비예정구역을 묶어서 정할 수 있다.
- 4-16-2. 개발밀도 설정시에는 다음 사항을 고려하여 작성한다.
 - (1) 도시의 역사·문화 보전 및 활용
 - (2) 경관 및 자연환경 보호
 - (3) 주요도로의 교통소통 및 지구내 도시기반시설 정비실태
 - (4) 토지이용 및 용도지역 지정현황
 - (5) 지구 주변의 건축 및 도시계획사업
- 4-16-3. 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 규정한 용도지역안에서의 건폐율 적용기준과 도시계획조례가 정하는 비율 이하의 범위내에서 정하되 정비구역별, 가로구역별 성격과 특성에 따라 건폐율의 조정이 필요하다고 판단되는 경우 별도의 규정을 두어 건폐율의 최소한도 또는 최대한도를 규정할 수 있다.
- 4-16-4. 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 규정한 용도지역안에서의 용적률 적용기준과 도시계획조례가 정하는 비율 이하의 범위내에서 구역별 특성을 반영하여 정하되 다양한 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브제도의 활용이 가능하도록 정할 수 있다.
- 4-16-5. 개발밀도는 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브제도를 운용하는 것이 바람직하다. 이 경우 용적률은 기준용적률과 함께 공개공간을 제공하는 경우 추가로 용적률을 허용하는 때와 대지의 일부를 도로·공원 등의 부지로 제공하는 때에 추가로 용적률을 부여하는 허용용적률을 제시할 수 있다.
- 4-16-6. 인센티브제도를 적용하기 위해서는 인센티브 적용의 대상·구역 및 기준 등 구체적인 사항을 명기하여 정비계획수립시 사업자의 혼돈을 초래하지 않도록 한다.
- 4-16-7. 건축물 높이계획은 사업유형 및 구역특성에 따라 별도의 높이계획이 필요하다고 판단되는 경우 최고높이 및 층수 등을 구역별로 따로 지정할 수 있으며, 필요한 경우 구역별 경관시물레이션 등 추가적인 기초자료를 활용하여 최고높이 및 층수를 정할 수 있다.

제17절 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획

- 4-17-1. 정비예정구역 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대하여 보존 및 정비사업과 관련한 활용계획을 세워야 하며, 이를 위해서는 정비예정구역 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대한 충실한 조사가 선행되어야 한다.
- 4-17-2. 예정지구 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대한 활용계획은 가능하면 당해 도시의 주요 문화재와 주변의 역사적 유물 및 전통적 건축물을 종합적으로 고려하여 수립한다.

제5장 계획수립의 절차

제1절 기본계획의 입안

- 5-1-1. 기본계획의 입안권자는 특별시장·광역시장 또는 시장으로 한다.
- 5-1-2. 기본계획의 입안은 계획의 종합성과 집행성을 확보하기 위하여 도시계획부서 및 기획·예산·집행부서간의 긴밀한 협의에 의하여 추진될 수 있도록 한다.
- 5-1-3. 기본계획의 입안은 시의 게시판, 인터넷 홈페이지, 관련 시민단체, 주택단지 등의 게시판 및 반상회 등에 홍보하여 주민들의 많은 참여를 유도한다.
- 5-1-4. 기본계획은 기본방향 등 총론 및 각 정비사업 유형별로 별책으로 작성할 수 있다.

제2절 주민 등의 의견청취

- 5-2-1. 작성된 기본계획안에 대하여는 관련분야 전문가와 주민대표 및 관계기관이 참석하는 공청회를 개최할 수 있다.
- 5-2-2. 관할 시장이 공청회를 개최할 때에는 공청회 개최예정일 14일전까지 다음 각호의 사항을 게시판 및 인터넷 홈페이지에 게시하고, 당해 시를 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 1회 이상 공고한다.
 - (1) 공청회 개최목적
 - (2) 공청회 개최 예정일시 및 장소
 - (3) 수립하고자 하는 기본계획의 개요
 - (4) 기타 필요한 사항
- 5-2-3. 공람과 병행하여 신문공고 이전에 해당 동의 반상회보 및 시에서 발행하는 회보에 게재하여 이해관계인 등이 널리 알 수 있도록 홍보한다.

- 5-2-4. 필요시 방송매체 (TV, 라디오) 및 신문 등 다양한 홍보수단을 이용하여 주민에게 널리 알려 이해관계인 등의 폭넓은 의견을 들을 수 있도록 한다.
- 5-2-5. 필요한 경우에는 계획수립 초기단계부터 설문조사 등을 통하여 주민의식을 조사한다.
- 5-2-6. 공람·공청회 등에 제안된 의견은 조치결과, 미조치사유 등 의견청취 결과요지를 승인신청시 첨부한다.

제3절 기본계획의 승인

- 5-3-1. 특별시장·광역시장 또는 시장은 입안된 기본계획(안)을 14일이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 특별시장·광역시장 또는 시장이 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 본다) 지방 도시계획위원회의 심의(대도시의 시장이 아닌 시장이 기본계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 제외한다)를 거친다.
- 5-3-2. 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획을 수립 또는 변경 한 때는 도지사의 승인을 얻어야 하며, 도지사가 이를 승인함에 있어서는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 영 제9조에 해당하는 기본계획의 경미한 변경사항은 법 제33조제1항에 따른 주민공람·지방의회 의견청취 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다.
- 5-3-3. 시장이 도지사에게 기본계획의 승인신청시 다음 각호의 서류와 도면을 첨부한다.
 - (1) 기본계획승인 신청서 (공문)
 - (2) 기본계획도면 20부
 - (3) 기본계획책자 각 20부
 - (4) 기초조사 자료 및 계획수립을 위한 산출근거에 관한 자료집 각 20부
 - (5) 주민의견청취 서류 1부
 - (6) 지방의회의견서 1부
- 5-3-4. 특별시장·광역시장 또는 도지사는 지방도시계획위원회의 심의를 거치기 전에 관계행정기관의 장과 협의(30일내 의견제시)한다.
- 5-3-5. 도지사는 지방도시계획위원회의 심의와 관계행정기관의 장과의 협의를 통하여 시장이 신청한 기본계획을 수정, 보완하여 승인할 수 있다.
- 5-3-6. 특별시장·광역시장 또는 시장은 기본계획이 수립된 때에는 기본계획의 요지 및 열람장소를 포함하여 이를 지체없이 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야

한다.

- 5-3-7. 특별시장·광역시장 또는 시장은 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 5-3-6의 고시문과 기본계획 책자 및 기초자료 조사집 각 2부를 첨부하여 국토해양부장관에게 보고하여야 한다

제6장 부 칙

- 6-1-1. 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.
- 6-1-2. 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제248호)에 따라 이 훈령을 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2012년 8월 13일까지로 한다.
- 6-1-3. 이 지침 시행당시 결정된 재개발기본계획은 이 지침에 의하여 결정된 것으로 본다.
- 6-1-4. 이 개정 지침은 최초로 기본계획의 수립을 위한 주민공람을 실시하는 분부터 적용한다.

<별표 1>

기본계획 작성기준

가. 개념

장래의 도시 및 주거환경정비를 위하여 향후 정비사업이 시행되는 정비예정구역의 개략적인 범위를 표시하는 도면으로 '기본계획총괄도'와 지구별 '정비예정구역 표시도'로 구분 작성한다.

나. 도면축척

- (1) 기본계획총괄도는 도시별로 적정한 축척을 사용하여 도면 1매에 자치구 또는 도시전체의 정비예정구역이 표시될 수 있도록 작성한다.
- (2) 지구별 정비예정구역 표시도는 예정구역의 면적 및 도시의 규모 등에 따라, 축척 1/3,000 또는 1/5,000중에서 선별하여 사용하되, 도시 계획이 포함된 도면의 사용을 원칙으로 한다.

다. 도면에 표시하기 어려운 소규모지역(3만㎡ 이하)의 경우 아래와 같은 결정조서에 의해 표기한다.

구역명	위치	면적	건폐율	용적률	사업예정시기	비 고

라. 경계표시 방법

- (1) 정비예정구역의 경계표시는 붉은색의 일점쇄선(- · -)으로 표시한다.
- (2) 구역의 경계는 인근 도로 등으로 물리적 구획이 가능한 범위내에서, 개략적으로 표시한다.
- (3) 정비예정구역의 수용세대수를 감안, 주택법상의 진입도로 폭원이 미달될 경우 진입도로 확보방안을 구역경계에 포함하여 표시한다.
- (4) 협소한 도시계획도로를 사이에 두고 정비예정구역이 각각 별도 지정되는 경우는 부족한 간선도로 확보방안을 포함하여 표시한다.

마. 토지이용계획



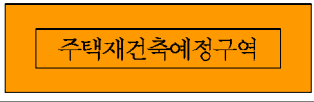


- (1) 정비예정구역은 주거환경개선예정구역·주택재개발예정구역·주택재건축예정구역·도시환경정비예정구역·사업유형유보구역 등으로 표시한다.
- (2) 각 지구별 정비예정구역 표시도에는 구역의 면적·용적률·건폐율·최고높이를 사업유형과 함께 아래와 같이 표시한다.

구역개략면적	용적률	건폐율
최고(최저)높이	기타	기타

바. 특기사항

- (1) 각 정비예정구역별 특성에 따른 정비기반시설계획 및 공동이용시설계획, 환경계획·문화재등 주요시설물 보존계획 등이 필요한 구역의 경우에는 표현방법에 구애됨이 없이 기본계획도에 표현할 수 있으며, 방법은 원형 또는 구형내에 상징적 기호나 문자를 삽입하여 개략적인 형태로 나타낼 수 있다.
- (2) 도면에 표시된 정비예정구역의 경계는 포괄적이고 개념적으로 설정한 것으로서 개별토지의 구체적인 토지이용계획과는 직접적인 관계가 없으며, 향후 정비구역 지정단계에서 추가포함 또는 제외될 수 있음을 언급하여 기본계획이 확일적으로 적용되지 않도록 한다.

사. 사업유형별 정비예정구역 도면 표시기준 (Scale 1/3,000, 1/5,000도)

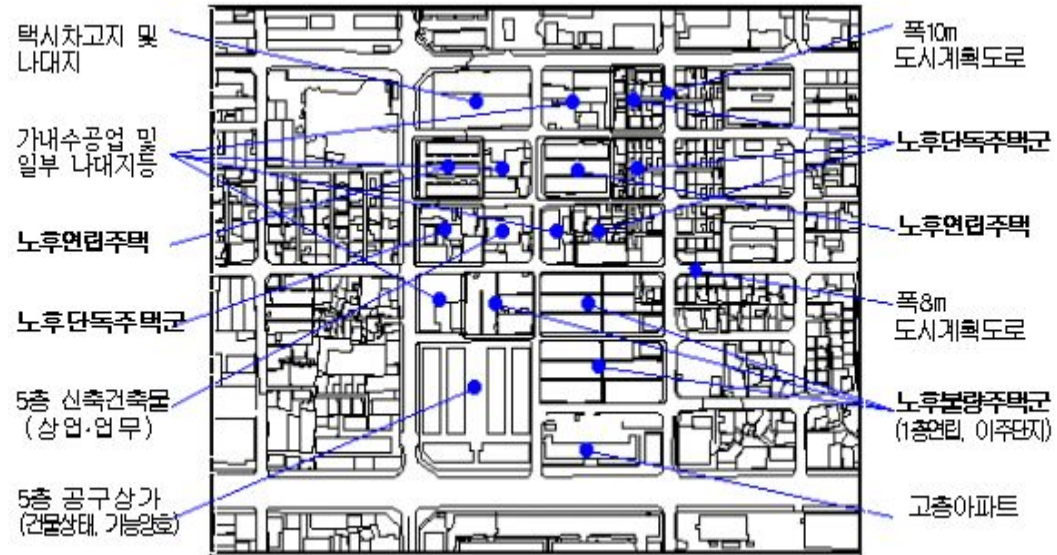
구 분	예 시 도	채 색	표 시 방 법
주거환경개선사업 예 정 구 역		·바탕 : 연한노랑(51) ·글씨 : 검정	·글꼴 : 명조체
주택재개발사업 예 정 구 역		·바탕 : 진한노랑(41) ·글씨 : 검정	·글꼴 : 명조체
주택재건축사업 예 정 구 역		·바탕 : 연한주황(31) ·글씨 : 검정	·글꼴 : 명조체
도시환경정비사업 예 정 구 역		·바탕 : 진한주황(30) ·글씨 : 검정	·글꼴 : 명조체
사 업 유 형 유 보 구 역		·바탕 : 연한노랑(51) ·글씨 : 검정	·글꼴 : 명조체 ·원간격 : 5mm ·원직경 : 3mm

주 : ()는 Auto CAD 256 color 기준

<별표 2>

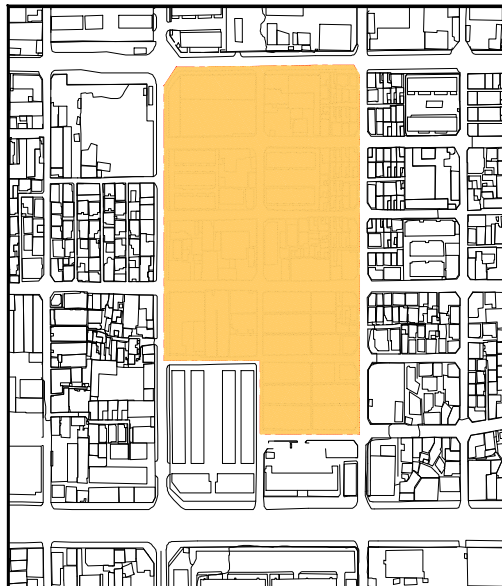
기본계획도면 작성 예시(안)

□ 현황(1/5,000)



※ 진한경계선 부분이 노후 불량주택으로서 재개발필요 지역임.

□ 기본계획도면 작성예시도(1/5,000)



주택재개발예정구역		
36,363㎡	250%이하	50%이하
25층이하	-	-

2. 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율('09. 8. 13.)

건설교통부 고시 제2005-528호(제정 2005. 5. 19.)
건설교통부 고시 제2006-273호(개정 2006. 7. 20.)
국토해양부 고시 제2008-152호(개정 2008. 5. 16.)
국토해양부 고시 제2009- 44호(개정 2009. 2. 2.)
국토해양부 고시 제2009-393호(개정 2009. 6. 24.)
국토해양부 고시 제2009-551호(개정 2009. 8. 13.)

1. 목적 및 적용방법

1-1. 이 기준은 도시 및 주거환경정비법 제4조의2의 규정에 의하여 국토해양부장관이 고시하도록 한 정비사업 시행시 주택규모별 건설비율과 임대주택의 건설비율 및 규모를 정함을 목적으로 한다.

1-2. 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

가. 이 기준에서 사용하는 주택면적은 주거전용면적을 말하며, 그 면적은 일반건축물대장 또는 집합건축물 대장을 기준으로 산정하되, 전용면적을 정확히 산정하기 곤란한 경우에는 실측하여 산정한다.

나. “시·도”라 함은 “특별시·광역시 또는 도”를 말한다.

다. “시·도지사”라 함은 “특별시장·광역시장 또는 도지사”를 말한다.

2. 주거환경개선사업

2-1. 건설하는 주택 전체 세대수의 10퍼센트 이하의 범위 안에서 85제곱미터를 초과하는 주택을 건설할 수 있다.

2-2. 건설하는 주택 전체 세대수의 20퍼센트 이상을 임대주택으로 건설하여야 한다.

2-3. (2-2)의 규정에 의한 임대주택의 40퍼센트 이상 또는 전체 건설 세대수의 8퍼센트 이상을 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다.

2-4. 수도권을 제외한 기타 시·도의 경우, 시·도 지사는 필요한 경우 (2-3)의 기준을 50퍼센트 범위 안에서 완화하여 적용할 수 있다.

2-5. (2-2) 내지 (2-4)의 기준을 적용함에 있어 다른 주거환경개선구역과 연계하여

전체 구역에 대한 공급비율을 기준으로 사업구역 별 차등 적용할 수 있으며, 주택 건설을 위한 대지면적이 10,000제곱미터 이하의 소규모 사업구역은 임대주택건설 의무를 적용하지 아니할 수 있다.

3. 주택재개발사업

3-1. 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하로 건설하여야 하며, 시·도지사는 필요한 경우 그 이하 규모의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있다.

3-2. 건설하는 주택 전체 세대수의 17퍼센트 이상을 임대주택으로 건설하며, 임대주택의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다. 다만, 다음의 (1) 부터 (4) 까지 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다.

(1) 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우

(2) 도시관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우

(3) 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 7층 이하로 개발계획을 수립한 경우

(4) 「항공법」 및 「군사기지 및 군사시설 보호법」의 고도제한에 따라 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우

3-3. (3-2)의 본문 규정에 불구하고 정비구역 내에 학교용지를 확보하여야 하는 경우에는 시·도지사가 정하는 바에 따라 임대주택 세대수를 50퍼센트 범위 내에서 차감하여 조정할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 차감하여 조정한 임대주택 세대수 이상을 인근 정비구역에서 확보하여야 한다.

3-4 수도권외의 경우 시·도지사가 (3-1)과 (3-2)의 기준을 강화하여 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 의하며, 수도권을 제외한 기타 시·도의 경우 시·도지사가 (3-1)과 (3-2)의 기준을 50퍼센트 범위 안에서 완화하여 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 의한다.

4. 주택재건축사업

4-1. 건설하는 주택 전체 세대수가 20세대 이상 300세대 미만인 경우에는 85제곱미터 이하 규모의 주택을 60퍼센트 이상 건설하되, 85제곱미터 이하 규모의 주택이 전체

연면적에서 차지하는 비율이 50퍼센트 이상이어야 한다.

- 4-2. 건설하는 주택 전체 세대수가 300세대 이상인 경우에는 (4-1)의 기준을 적용하되, (4-1)의 기준의 범위 안에서 시·도조례로 주택의 규모 및 건설비율에 관하여 따로 정하는 경우에는 그 규모 및 건설비율에 따른다.
- 4-3. 조합원 분양주택을 기존 주택면적(재건축하기 전의 주택면적을 말한다)의 10% 이내에서 확대하여 건설하고, 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설하는 때에는 (4-1) 또는 (4-2)의 기준을 적용하지 아니한다.
- 4-4. (4-1) 내지 (4-3)의 기준은 수도권정비계획법 제6조제1항제1호의 규정에 의한 과밀억제권역에 한하여 적용한다.

5. 행정사항

- 5-1. 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제248호)에 따라 이 고시를 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2012년 8월 13일까지로 한다.

부칙<제551호, 2009.8.13>

이 기준은 고시한 날부터 시행한다.

3. 주거환경개선구역내 양여된 토지의 관리 및 처분에 관한 시행규정

확 정 일 : 2009년 10월 21일

시 행 일 : 2009년 10월 21일

1. 제안이유

한국토지주택공사가 2009년 10월 1일자로 설립됨에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제68조제5항에 따라 주거환경개선사업 시행으로 한국토지주택공사에게 무상양여 되는 국공유지에 대하여 그 관리 및 처분에 필요한 사항을 규정하려는 것임

2. 주요내용

- 가. 관리청이 불분명한 국유지 또는 무주부동산이 있는 경우 시장·군수에게 사업시행인가 고시일까지 관리청 첨기등기의 절차를 이행하여 줄 것을 요청하도록 함(안 제3조)
- 나. 양여된 토지의 가격은 사업시행인가 고시일 당시의 가격을 기준으로 둘 이상의 감정평가업자가 평가한 금액의 산술평균치로 함(안 제4조)
- 다. 양여된 토지는 주거환경개선사업의 용도로 사용하여야 함(안 제5조)
- 라. 양여된 토지의 가액은 해당 주거환경개선사업 시행에 따라 건설되는 주택 및 그 부대·복리시설 등의 건설원가에 포함하며, 그 처분수익을 정비 기반시설 및 공동이용시설의 정비 등의 용도로 사용하는 경우에는 그에 해당하는 금액에서 해당 주거환경개선구역 내 주민을 대상으로 주택의 가격 등의 일부를 차감함(안 제6조)

주거환경개선구역내 양여된 토지의 관리 및 처분에 관한 시행규정

제1조(목적) 이 규정은 「도시 및 주거환경정비법」 제68조제5항에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 한국토지주택공사에 무상으로 양여된 토지의 관리 및 처분에 관한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(양여된 토지의 소유권 이전등기) 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)는 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제62조제2항에 따라 관리청 또는 지방자치단체로부터 양여된 토지의 소유권 이전등기에 필요한 서류를 교부받은 때에는 지체 없이 관할등기소에 소유권 이전등기를 촉탁하여야 한다.

제3조(관리청이 불분명한 국유지 또는 무주부동산의 정리) 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “법”이라 한다) 제7조제1항 및 제2항에 따라 공사가 사업시행자로 지정되면 공사는 지체 없이 시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수”라 한다)에게 해당 주거환경개선구역 안의 관리청이 불분명한 국유지에 대하여 관리청지정을 받아 관리청 첨기등기의 절차를, 무주부동산에 대하여는 국유재산으로의 취득 및 관리청 첨기등기의 절차를 법 제28조제4항에 따른 사업시행인가 고시일(이하 “사업시행인가 고시일”이라 한다) 전까지 이행하여 줄 것을 요청하여야 한다.

제4조(양여된 토지의 가격산정) ① 법 제68조제5항에 따라 국가 또는 지방자치단체로부터 공사에 무상으로 양여된 토지(이하 “양여된 토지”라 한다)의 가격은 사업시행인가 고시일을 기준으로 산정한다.

② 양여된 토지의 가격산정은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 둘 이상의 감정평가업자가 평가한 금액의 산술평균치로 한다.

제5조(양여된 토지의 사용 또는 처분) 양여된 토지는 주거환경개선사업의 용도로 사용하여야 하며 법 제2조제4호에 따른 정비기반시설(이하 “정비기반시설”이라 한다) 및 같은 조 제5호에 따른 공동이용시설(이하 “공동이용시설”이라 한다)의 정비와 주택 및 그 부대·복리시설 등을 건설·공급하여야 한다.

제6조(양여된 토지의 처분수익의 운용) ① 제4조에 따라 산정한 양여된 토지

의 가액은 해당 주거환경개선사업 시행에 따라 건설되는 주택 및 그 부대·복리시설 등의 건설원가에 포함한다.

② 제1항에 따라 건설원가에 포함된 양여된 토지의 처분수익은 공사가 시행하는 주거환경개선사업을 위한 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다.

1. 정비기반시설 및 공동이용시설의 정비
2. 「주택법」 제2조제8호 및 제9호에 따른 부대시설 및 복리시설 등 따로 분양하지 않고 주민이 공동으로 이용하는 시설의 설치
3. 법 제36조에 따른 임시수용시설의 설치 및 운영
4. 공사가 시행하는 주거환경개선사업에 따른 손실금의 보전
5. 공사가 시행하는 주거환경개선사업을 위한 용도

③ 양여된 토지의 처분수익을 제2항제1호부터 제3호까지의 용도로 사용하는 경우에는 그에 해당하는 금액에서 해당 주거환경개선구역 내 주민을 대상으로 주택의 가격 등의 일부를 차감하며, 주택의 가격 등의 차감 후 처분잔액은 제1항에도 불구하고 주택 및 그 부대·복리시설 등의 건설원가에 산입하지 아니한다. 다만, 양여된 토지의 처분수익의 사용방법이 동일지역의 지방자치단체 등 다른 사업시행기관의 사용방법과 다른 경우에는 해당 주거환경개선구역을 관할하는 특별시장, 광역시장 및 시장·군수와 협의하여 달리 정할 수 있다.

부칙

이 규정은 2009년 10월 21일부터 시행한다

Chapter

V

기초생활 인프라정비

V-1. 농촌생활환경정비

V-II. 농업생산기반조성

V-1. 농촌생활환경정비

1. 사업개요
2. 사업시행 주요내용
3. 사업추진체계

제1장

사업개요

1-1. 사업목적

- 농어촌 지역의 기초생활환경, 문화·복지시설 등을 종합적으로 정비하여 농어촌 지역주민의 생활환경 기반을 확충

1-2. 근거법령

- 근거법령 : 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌 지역 개발 촉진에 관한 특별법 제38조, 농어촌정비법 제52조 내지 제63조, 제71조 준용

농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌 지역 개발 촉진에 관한 특별법

제38조(농산어촌 지역종합개발계획의 수립·시행)

- ① 국가 및 지방자치단체는 농산어촌의 지역사회를 활성화하기 위하여 인근 마을을 하나의 권역으로 하여 다음 각호의 사항을 포함하는 지역종합개발계획을 수립하여 시행할 수 있다.
 1. 주거환경의 개선
 2. 생활기반시설의 확충
 3. 정보이용시설 및 문화복지시설의 설치
 4. 농산어촌의 경관보전
 5. 농산어촌관광의 진흥, 향토산업의 육성 등 주민소득의 증대
 6. 그 밖에 주민의 생활편의 증진 등에 관한 사항
- ② 국가 및 지방자치단체는 제1항의 규정에 의한 지역종합개발계획을 수립하여 시행하고자 하는 때에는 해당 지역의 주민을 최대한 참여시켜야 하며, 이들의 의견을 우선적으로 반영하여야 한다.
- ③ 제1항의 규정에 의한 지역종합개발계획은 가능한 한 지방소도읍육성지원법 제4조의 규정에 의한 소도읍종합육성계획과 연계하여 수립되어야 한다.
- ④ 국가 및 지방자치단체는 제1항의 규정에 의한 지역종합개발계획에 따른 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 사업의 전부 또는 일부를 한국농촌공사 등 전문기관에 위탁하여 시행하게 할 수 있다.
- ⑤ 국가 및 지방자치단체는 제1항의 규정에 의한 지역종합개발계획에 따라 추진되는 사업에 대하여는 예산의 범위 안에서 다른 사업에 우선하여 지원할 수 있다.

농어촌정비법

제52조 농어촌 생활환경정비 원칙	제53조 농어촌 생활환경정비 기본방침
제54조 생활환경정비계획의 수립	제55조 생활환경정비계획의 내용
제56조 생활환경정비사업 ¹⁾ 시행자	제57조 마을정비조합의 설립 및 추진위원회의 구성
제58조 생활환경정비사업 기본계획의 수립	제59조 생활환경정비사업 시행계획의 수립
제60조 생활환경정비사업 시행계획의 내용	제61조 생활환경정비사업 시행계획의 변경
제62조 생활환경정비사업의 한지	제63조 사업시행자 지정 특례
제71조 기술지원 등	

1-3. 추진방향

- 농어촌 지역의 주민생활기반이 미흡한 마을 중 종합정비사업(읍면소재지 종합정비, 권역단위 종합정비, 마을조성 및 재개발)으로 지원하기 어려운 지역을 대상으로 사업시행
- ※ 시군별 일반농산어촌 포괄보조사업 5개년 계획에 따라 계획적으로 사업을 시행

1) 농어촌정비법 제2조(정의) 10. “생활환경정비사업”이란 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편익시설·복지시설 등을 종합적으로 정비하고 확충하며 농어업인 등의 복지를 향상하기 위한 다음 각 목의 사업을
가. 집단화된 농어촌 주택, 공동이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌마을 건설사업
나. 기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌마을 재개발사업
다. 분산된 마을의 정비사업
라. 간이 상수도, 마을하수도(「하수도법」 제2조제4호에 따른 공공하수도 중 농어촌지역에 마을 단위로 설치하는 공공하수도를 말한다) 및 오수·폐수 정화시설의 설치 등 농어촌 수질오염 방지를 위한 사업
마. 주민생활의 거점이 되는 지역을 중점적으로 개발하는 정주생활권(定住生活圈) 개발사업
바. 빈집의 정비
사. 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한 사업
아. 치산녹화(治山綠化) 등 국토보전시설의 정비·확충
자. 농어촌 주택의 개량(신축·증축·개축 및 대수선을 말한다. 이하 같다)사업
차. 그 밖에 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경을 개선하기 위하여 필요한 사업

제2장

사업시행 주요내용

2-1. 사업대상

- 일반농산어촌지역으로 분류된 전국 120개 시군의 읍·면·동 지역

2-2 지원내용

- 마을기반정비 : 마을내·마을간도로, 상·하수도시설, 교량, 주차장 등
 - ※ 기존에 추진하던 농촌농업생활용수개발사업 포함하여 추진
- 농촌경관개선 : 세천정비, 수변공원화, 소공원, 담장정비(식생담조성 등), 빈집의 철거·정비, 체육공원 조성 등
- 문화복지시설 : 복지회관, 마을회관 등
 - ※ 복지회관, 마을회관 설치시 펠릿보일러 등 신재생에너지 적극 활용
- 환경보전시설 : 쓰레기처리시설, 마을하수처리시설 등
- 도시민 유치를 위한 5호 이상 19호 미만의 기반시설 설치(대상지역, 지원내용 등은 마을조성사업을 준용하되, 도시민 세대주 및 세대원 전원이 실제 농촌지역으로 유입되도록 함)
- 생산기반시설 및 소득확충사업 등 타부문에서 지원이 가능한 사업은 연계사업으로 추진하고 본 사업에서는 제외
 - ※ 사업시행에 필요한 설계비, 공사감리비 등 부대경비는 집행가능하나, 지역역량강화(S/W)사업은 별도로 지원하지 않음

2-3 지원조건

- 지원조건 : 국비 70%, 지방비 30%

제3장

사업추진체계

3-1 예산신청

- 시장·군수는 시군별 예산한도 내에서 사업량 및 대상지 등을 선정한다. 이 경우 시장·군수는 농업·농촌 및 식품산업정책심의회 심의를 거쳐야 한다.
 - 시군별 일반농산어촌 포괄보조사업 5개년 계획에 반영된 대상지를 위주로 선정
- 도지사는 시장·군수가 신청한 사업에 대하여 예산신청 가이드라인 적합여부를 검토한 후 농림수산식품부에 예산신청
- 농림수산식품부는 시·군에서 신청한 사업량 및 사업비 검토

3-2 사업시행

- 기본(시행)계획수립
 - 시장·군수는 대상사업이 확정되면 당해 연도 투자계획을 포함한 기본(시행)계획을 수립하여 농업·농촌 및 식품산업정책심의회 심의를 거쳐 시행
 - 농림수산 관련단체 등이 사업을 위탁받아 시행하는 경우 기본(시행)을 수립하여 시장·군수의 승인을 받아 시행
 - 시장·군수는 당해 연도 예산규모에 맞도록 기본계획과 시행계획을 동시에 수립하여 당해 연도에 단위 사업별 완공위주로 추진
- 사업시행
 - 사업시행은 당해년도 대상사업으로 선정된 사업에 대하여 시행하며, 설계도서에 맞게 실시하여야 함
 - 사업시행시에는 관련법령 및 지침을 준수하여야 함
 - 급수시설 : 수도법, 먹는물관리법 등에 의거 관리
 - 도로시설 : 「농어촌도로의구조·시설기준에관한규칙」 및 「농림수산사업시행지침서(기계화경작로확포장사업)」 등

- 하수도정비 : 수밀성 하수도관 사용, 맨홀은 청소가 용이하도록 「마을하수도 업무편람(환경부)」에 의거 설치
- 소하천정비 : 「소하천실무지침서」의거 추진
- 군사보호구역 등 군부대시설과 관련 시 관할부대와 사전협의
- 사업추진시 획일적인 사업추진 지양, 농어촌지역 특성에 맞는 자연환경 및 경관과 조화되는 환경친화적 공법시행
- 농어촌 빈집의 철거·정비는 농촌경관개선계획에 반영되어 있는 경우 농어촌주택개량사업시행지침(빈집정비사업)에 따라 빈집 철거비(석면 등 방진 시설설치 포함)를 농촌생활환경정비사업 면당 지원액 범위내에서 지원
- 시장·군수는 공사시행 과정 중 중요사항에 대하여 시공 전·후의 현장사진 등을 보관하여야 함
- 사업계획변경
 - 사업시행자가 대상사업으로 선정된 사업을 시행과정에서 이를 취소하고, 새로운 사업 및 위치를 변경하고자할 경우에는 대상사업 선정절차에 따라 해당 지역주민 및 외부 전문가가 참여하는 시·군 농업·농촌 및 식품산업정책 심의회를 거친 후 시행
- 사업의 위탁
 - 농어촌정비법 제56조의 규정에 의거 한국농어촌공사 등에게 사업을 위탁하여 시행할 수 있음
- 설계·감리 등 사업비 요율
 - 실시설계 및 공사감독, 사업관리를 위탁할 경우 농어촌정비법시행규칙 제60조(별표5)를 준용
 - 사업시행자가 직접 사업을 시행할 경우 농어촌정비법시행규칙 제60조(별표5)의 사업관리비 요율 범위내에서 최소한의 경비(출장여비, 소모품비등)를 실비로 계상할 수 있음
- 용지매수 및 보상
 - 용지매수 및 보상업무는 시장·군수 또는 수탁시행자가 담당
 - 공공시설에 대한 시설용지의 확보는 매수·보상을 원칙으로 하며, 주민편익시설의 경우 주민들이 시설용지를 부담할 수 있음
 - 사업시행에 필요한 용지확보 및 보상은 「공익사업을위한토지등의취득및손실보상에관법률」의 규정에 따름

<농어촌정비법 시행규칙 제60조 별표5>

측량·설계 및 공사감리의 위탁요율 기준

1. 기준요율

구분 \ 대상액		10억원	20억원	50억원	100억원	200억원	500억원	1,000억원	2,000억원
측량·설계	기본조사	2.34	2.19	2.01	1.86	1.72	1.54	1.40	1.28
	세부설계	3.79	3.60	3.30	3.05	2.81	2.53	2.34	2.16
공사감리		8.25	8.00	7.57	7.14	6.74	6.24	5.83	5.40
사업관리		1.70	1.57	1.42	1.32	1.22	1.10	1.02	0.95

2. 적용방법

- ① 기본조사, 세부 설계 및 공사감리의 요율 대상액은 순공사비와 자재대의 합계금액(부가가치세는 제외한다)으로 한다.
- ② 사업관리의 요율 대상액은 순공사비·자재대·용지매수보상비의 합계금액(부가가치세 및 평가비용은 제외한다)으로 한다.
- ③ 기본조사의 요율 대상액은 기본계획 수립의 결과에 따라 적용한다.
- ④ 세부설계의 요율 대상액은 세부 설계의 결과에 따라 적용한다.
- ⑤ 공사감리와 사업관리의 요율 대상액은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제2조에 따른 예정가격을 적용한다. 다만, 공사량의 증감 등에 따라 시행계획의 변경승인을 받은 경우에 그 예정가격은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제65조에 따라 조정된 계약금액에 낙찰률(계약금액÷예정가격)을 적용(조정 계약금액÷낙찰률)하여 산정한다.
- ⑥ 대상액 중간의 요율은 직선보간법으로 산정한다.
- ⑦ 대상액이 2천억원을 초과하는 경우 또는 농어촌 관광휴양자원 개발, 한계농지 등의 정비사업 및 농어촌용수 수질개선사업은 실제 필요한 금액을 산정하여 적용한다.

3-3 사후관리

- 시장·군수는 시설의 유지관리에 필요한 예산을 반영하여야 함
- 도지사는 본 사업으로 설치된 시설물에 대하여는 준공 후 1개월 이내에 농림사업실시규정 제37조(사업의 관리책임 등)에 의한 사업의 관리 절차를 이행하여야 함
- 자부담이 수반되지 않은 시설은 시장·군수 앞으로 등기함을 원칙으로 함

○ 보조금으로 취득한 중요재산의 관리기간

재 산 명	사후관리기간		처분제한 기준
	부터	까지	
■ 건물 및 부속설비	준공일	10년간	매각, 양도, 교환, 대여, 담보제공, 교부목적에 위배되는 용도사용
■ 주요 기계·장비	구입일	5년간	

- * 내구연한이 5년 미만인 기계·장비에 대해서는 내구연한을 사후관리기간으로 함
- * 도지사의 승인을 받은 경우 처분제한 기준 적용제외 가능(보조금의예산및관리에 관한법률 제35조, 행정권한의위임·위탁에관한규정 제29조 1항 9호)
- * 공유재산은 “공유재산 및 물품관리법”에 따라 관리

3-4 사업추진체계



V-2. 농업생산기반조성

1. 사업개요
2. 사업시행주요내용
3. 사업추진체계

제1장

사업개요

1-1 목적

- 기계화 경작로 확포장 : 기계화영농기반 구축으로 농업생산성을 향상시키며, 농산물 출하시 신선도 등 고품질을 유지토록 하고 농촌생활환경여건 개선
- 소규모 농촌용수개발 : 가뭄상습지역에 저수지, 양수장, 용수로 등의 수리시설을 설치하여 농촌용수를 확보·공급함으로써 식량의 안정적 생산 및 영농기계화화를 통한 안전·편의영농에 기여
- 지표수 보강개발 : 농촌용수가 부족한 지역의 수원공(저수지, 양수장, 취입보 등) 시설을 확장·보강하여 안정적인 영농생산기반 조성

1-2 근거법령

- 농어촌정비법 제6조(농업생산기반 정비사업의 원칙) 내지 제10조(농업생산기반정비사업시행자)

농어촌정비법

제2조의 5 농업생산기반 정비사업"이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

- 가. 농어촌용수 개발사업
- 나. 경지 정리, 배수(排水) 개선, 농업생산기반시설의 개수·보수와 준설(浚渫) 등 농업생산기반 개량사업
- 다. 농수산업을 주목적으로 간척, 매립, 개간 등을 하는 농지확대 개발사업
- 라. 농업 주산단지(主産團地) 조성 및 영농시설 확충사업
- 마. 저수지[농어촌용수를 확보할 목적으로 하천, 하천구역 또는 연안구역 등에 물을 가두어 두거나 관리하기 위한 시설과 홍수위 이하의 수면 및 토지를 말한다. 이하 같다], 담수호 등 호수와 늪의 수질오염 방지사업과 수질개선 사업
- 바. 농지의 토양개선사업
- 사. 그 밖에 농지를 개발하거나 이용하는 데에 필요한 사업

제6조 농업생산기반 정비사업의 원칙

제7조 농업생산기반 정비계획과 예정지 조사

제8조 농업생산기반 정비사업 기본계획의 수립

제9조 농업생산기반 정비사업 시행계획의 수립 등

제10조 농업생산기반 정비사업 시행자

1-3 추진방향

- 기계화 경작로 확포장
 - 경지정리가 완료된 농경지내의 주요농로, 이에 연계되는 농산물의 가공유통 시설간의 농로 등을 확포장
 - 농업진흥지역과 대구획경지정리 시행지구의 주요농로 우선 추진
- 소규모 농촌용수개발
 - 농업진흥지역내의 가뭄상습지역을 우선 개발
 - 사업효과 조기거양을 위하여 준공위주로 집중 투자
 - 공사 중 부분급수가 가능하도록 시행
 - 경지정리 등 타사업과 병행 추진으로 사업효과 제고
- 지표수 보강개발
 - 내한능력이 부족한 수원공 보강개발로 가뭄지역의 해소
 - 수원공 위주의 집중개발 및 공사기간을 단축하여 효율성 제고
 - 발용수 확보가 필요한 지역도 포함하여 개발

제2장

사업시행 주요내용

2-1 사업대상

- 일반농산어촌지역으로 분류된 전국 120개 시군 지역

2-2 사업내용

- 기계화경작로 확포장
 - 경지정리지구 내의 경작로 폭이 좁아 농기계 통행에 지장이 있는 농로를 확·포장하는 사업
- 소규모 농촌용수개발
 - 수혜면적이 50ha미만의 가뭄지역으로서 저수지, 양수장, 취입보 등을 설치하여 농촌용수확보
 - 용·배수로를 설치하여 용수공급 체계 구축
- 지표수 보강
 - 수원공 시설이 열악하거나 내한능력이 부족하여 상습적으로 가뭄을 겪는 지역에 대한 추가소요 농촌용수를 확보하여 안정적인 주곡생산기반 확충
 - 저수지, 양수장, 취입보 등 수원공 시설규모 확장

2-3 지원조건

- 사업비의 지원은 광특회계 계속소요에 반영하여 지원 예정 : 국비 70%, 지방비 30%
 - 광특회계사업 계속소요의 범위 내에서 지자체가 자체적으로 판단하여 시행

사업추진체계

3-1 예산신청

- 농림수산물식품부는 시·군(한국농어촌공사)에서 신청한 사업량 및 사업비 검토
- 해당 도는 시·군(한국농어촌공사)에서 신청한 사업량 및 사업비를 농림수산물식품부에 제출
- 시·군은 자체 관리구역과 한국농어촌공사 관리구역을 포함하여 사업량 및 사업비를 신청

3-2 사업시행

- 기본(시행)계획수립
 - 시장·군수는 대상사업이 확정되면 시군 관리구역에 대해 총사업비의 범위에서 기본(시행)계획을 수립하고 해당 도에 시행계획 승인을 신청하여야 함
 - 한국농어촌공사의 관리구역의 경우, 한국농어촌공사가 기본(시행)계획을 수립하고 시장(군수)을 경유하여 해당 도에 시행계획 승인을 신청하여야 함
 - 시장·군수(한국농어촌공사)는 총사업비의 범위에 맞도록 기본계획과 시행계획을 동시에 수립하고, 해당 연도 예산집행에 차질이 없도록 추진하여야 함
- 사업시행
 - 사업시행은 당해 연도 대상사업으로 선정된 사업에 대하여 시행하며, 설계 도서에 맞게 실시하여야 함
 - 사업시행 시에는 관련법령 및 지침을 준수하여야 함
 - 자연환경 및 경관과 조화되는 환경친화적인 새로운 공법 적극 도입함
 - 사업시행자는 공사시행 과정 중 주요사항에 대하여 시공 전·후의 현장사진 등을 보관하여야 함

- 사업계획변경
 - 사업시행자가 대상사업으로 선정된 사업을 시행과정에서 이를 취소하거나 사업계획을 변경하고자할 경우에는 도지사의 승인을 받아야 한다.
- 사업의 위탁
 - 농어촌정비법 제56조의 규정에 의거 한국농어촌공사 등에게 사업을 위탁하여 시행할 수 있음
- 설계·감리 등 사업비 요율
 - 실시설계 및 공사감독, 사업관리를 위탁할 경우 농어촌정비법시행규칙 제 60조 (별표5)를 준용
 - 사업시행자가 직접 사업을 시행할 경우 농어촌정비법시행규칙 제60조(별표 5)의 사업관리비 요율 범위내에서 최소한의 경비(출장여비, 소모품비등)를 실비로 계상할 수 있음
- 용지매수 및 보상
 - 용지매수 및 보상업무는 사업시행자(시장·군수, 한국농어촌공사) 또는 수탁시행자가 협의하여 담당할 수 있음
 - 공공시설에 대한 시설용지의 확보는 매수·보상을 원칙으로 하며, 주민편익시설의 경우 주민들이 시설용지를 부담할 수 있음
 - 사업시행에 필요한 용지확보 및 보상은 『공익사업을위한토지등의취득및손실보상에관법률』의 규정에 따름

3-3 사후관리

- 시장·군수(한국농어촌공사)는 용지매수보상, 공사발주 및 재산관리(등기수속 등)에 철저를 기하고 시설물의 관리자를 지정하여 운영하여야 함
- 시장·군수(한국농어촌공사)는 시설의 유지관리에 필요한 예산의 반영, 시설물관리대장 및 시설물관리요령 등을 작성하여 운영하여야 함

3-4 사업추진체계



원고 집필자

- Chapter. I 포괄보조사업의 개요(이수열, 이승한, 김태구)
- Chapter. II 읍면소재지 종합정비(이수열, 이승한, 김태구)
- Chapter. III 권역단위 종합정비(이수열, 이승한, 배화진)
- Chapter. IV-1 신규마을조성(김동권, 변민준, 서인국, 강제형)
- Chapter. IV-2 기존마을정비(김운기, 박미란, 강제형)
- Chapter. V-1 농촌생활환경정비(김동권, 변민준, 서인국)
- Chapter. V-2 농업생산기반조성(이훈구, 김억래)

편집위원

- 위원장 : 정현출(농림수산식품부)
- 위 원 : 김동권, 이수열, 김운기, 이승한, 변민준, 이훈구(농림수산식품부),
노정호, 예창완, 김태구, 배화진, 서인국, 박미란, 강인호(한국농어촌공사)

일반농산어촌개발 사업추진 매뉴얼

2010년 12월 일 인쇄

2010년 12월 일 발행

발행인 농림수산식품부

인쇄처 건양인쇄(031-466-8735)

발행인의 동의 없이 이 책의 무단전재 및 복제를 금합니다.