

제2장 계획의 전제

제1절 사업의 진행

1.1 사업배경

1.1.1 사업계획

- ① 운영계획에 따른 사업유형, 규모, 일정 등
- ② 택지개발지역 여부(시행자, 사업기간, 사업면적)
- ③ 현상, PQ, 토키사업 적용 여부
- ④ 연차별 사업배정

1.1.2 후보지 여건

- ① 택지공급 목적(주택부족난 해소, 연차사업, 택지의 사전비축 등)
- ② 입주대상자 특성(일반 무주택자, 탄광촌, 철거민, 공단근로자 등)
- ③ 소지비, 용지비, 부동산 매매동향 등

1.1.3 관련법령의 규제 등

- ① 도시기본계획, 도시재정비계획, 지구단위계획, 도시설계, 택지개발계획 등 상위계획의 규제사항(밀도규제, 토지이용규제, 층수, 용적률 등)
- ② 용도지역, 지구지정에 따른 규제사항
- ③ 관계법 상 규제구역 여부(군사시설보호구역, 상수원보호구역, 비행안전구역, 해군기지 보호구역 등)
- ④ 영향평가 또는 각종 심의대상 여부(교통, 환경, 인구, 건축 등)
- ⑤ 건축 및 도시 등 각종 지자체 조례 제정·개정 여부

1.1.4 도시현황

- ① 도시의 성격 및 특성(국토계획 및 지역계획상 당해 도시의 기능과 지위 및 주요산업, 장래 도시발전추세, 개발전망 등)
- ② 인구, 주택현황 및 장래계획
- ③ 주요 개발사업 현황 및 계획
- ④ 청약저축가입자, 도시영세민 등 주택수요관련 통계자료
- ⑤ 도시계획시설 설치요구 등 지자체 의견

1.1.5 마케팅분석

① 주택시장 구조적 특성 분석

조 사 내 용	중 요 항 목
주택시장의 수급구조 및 수요전망	• 주택 보급율 • 인구/가구수 증가율 • 가구 전출입 현황 • 주택유형별 재고량 • 자가점유율 • 주택공급량 • 청약금융상품 가입자 동향 • 도시계획 및 지역개발 정책 • 주택 분양율 및 미분양 현황
주택수요 특성 및 영향요인	• 주거이동특성 • 주택유형별 공급량 • 공급유형별 공급량 • 주택규모별 공급량 • 이사빈도 • 향후 이사계획 및 이유 • 주택소유 관련 주거의식 • 선호 주택제품 특성 • 소비자 구매력
주택 구매(수요) 자극요인	• 주택 매매가격 추이 • 주택 전세가격 추이
시장 경쟁상황	• 주택시장내 미분양호수 • 최근 1년간 분양호수 및 주택분양업체 현황 • 주택건설업체에 대한 선호도 • 주택업체의 사업 경쟁전략 및 마케팅전략
주거생활 특성	• 출퇴근 경로 및 가능거리 • life style (여가생활) • 선호 주거생활 특성

② 표적시장 설정 및 주택구매행동 특성분석

조 사 내 용	중 요 항 목
표적시장 설정기준 정보 조사	• 사업지구 주택 구매의사 • 사업지구 입지 선호도 • 분양(임대) 신청 관심지역 • 출퇴근 가능거리 • 소비자 주거이동 특성
표적시장 주택수요 및 구매행동 특성 파악 조사	• 구입 희망 주택규모 • 주택 구입 동기 • 주택 구입시 고려요소 • 주택제품 관련 needs(욕구) • 사업지구 입지 이미지 평가 • 인구통계적 특성변수 • 주거 특성변수
분양성을 극대화하기 위한 제품설계 방향 설정	• 아파트 내부설계 관련 선호 주거 concept • 아파트 내부 및 옥외 공간구성 및 배치 관련 needs • 옥내외 시설과 설비 관련 선호도와 needs • 아파트 옥내외 설계시 가족 구성원 중 고려대상 • 경쟁사 마케팅 및 제품전략

1.2 주변현황

1.2.1 주변도로(도시계획도로)

- ① 단지내·외부의 도시계획도로 변경, 폐도 및 존치여부
- ② 진입도로 개설에 따른 제약조건 유무(교통광장, 도시 간선도로 등)
- ③ 단지내 도시계획도로 폐도에 따른 주변도로망 체계 및 단지와의 연계성
- ④ 관습로 유무 및 이용현황, 폐도 가능여부, 폐도에 따른 문제점 및 대책
- ⑤ 교통영향평가에 의한 주변도로 개선사항
- ⑥ 도시계획도로 개설·확장 등 지자체 요구사항
- ⑦ 장래 주변도로 개설시기 및 이용가능여부

1.2.2 환경적 요소

- ① 소음, 매연, 악취, 수질오염, 전파장애 등 주거환경 저해요소
- ② 단지내 보존요소(수목, 문화재 등) 유무 및 활용여부 검토
- ③ 입지특성에 따른 풍향, 풍속, 홍수위, 과거 재해현황
- ④ 경관적 고려 요소(Sky Line, 원·근거리 조망 등)

1.2.3 인접지 토지 이용

- ① 단지조성에 따른 주변지역의 일조침해 및 침수우려 요소
- ② 특정시설 또는 소음원 등 이격요소의 유무
- ③ 주변지형 및 배수방향 등의 연결요소
- ④ 절·성토 등에 따른 주변지역의 피해요소
- ⑤ 단지주변 토지이용현황 및 장래 변화추세

1.2.4 생활여건시설

- ① 각종 생활여건시설 이용거리 및 규모
- ② 오수, 배수, 급수, 가스, 전기, 전화의 간선위치, 관망의 활용여부
- ③ 쓰레기 수집, 처리방식 및 회수구역
- ④ 공공·교육시설 설치여부 및 위치 규모 등에 대한 지자체 의견
- ⑤ 버스정류장, 건널목 신호등 유무 등 교통시설 현황
- ⑥ 주변지역 개발에 따른 생활여건시설 설치계획 유무 및 이용가능 여부

1.2.5 공급처리시설

- ① 상·하수도관망 현황 및 규모
- ② 추가 설치구간 및 비용
- ③ 지하수개발 가능여부 및 지자체 요구사항
- ④ 하수종말처리장 처리구역 여부 및 우수처리시설 방류수 기준
- ⑤ 도시가스공급 가능 여부
- ⑥ 고압철탑 유무 및 주거동과의 이격거리(분양시 고압철탑위치 명기토록 단지계획도 주기란 및 분양 팸플릿에 기재, 기타 혐오시설도 동일조치)
- ⑦ **집단에너지 고시 지역 확인**

1.2.6 공원녹지

- ① 주변공원녹지체계
- ② 이용 가능한 공원·녹지의 유무 및 연계성
- ③ 이용권 및 접근성에 따른 배치적 고려요소

1.2.7 대지조성

- ① 주변지역과의 배수 연결등 구매 조정 여부
- ② 옹벽, 법면등의 설치에 따른 주변주민의 피해요소 및 대책
- ③ 주변지역의 우수처리등 배수 계통
- ④ 주변 단지조성사업의 유무 및 후보지와의 연계성

1.3 단지현황

1.3.1 지형·지세

- ① 평균경사도등 지형지세의 특성
- ② 지반, 지질 및 암노출 상태
- ③ 대지형태, 경사방향 및 구매, 배수방향, 등고선등
- ④ 지형지세에 따른 경관적 요소 고려

1.3.2 토지이용

- ① 단지경계부분의 토지이용 및 경계요소
- ② 경계조정 필요여부(분양전까지 경계확정)
- ③ 법면, 토목구조물, 하천, 고압철탑 등 단지의 안전저해요소에 대한 사항

- ④ 토지이용현황(대지, 전, 답, 임야, 과수원, 기타)
- ⑤ 지장물현황 및 철거대책
- ⑥ 기존관습로, 통로의 유무 및 폐도가능 여부
- ⑦ 배수로, 농수로의 유무 및 연결방법
- ⑧ 지하매설물 이전 및 철거대책

1.3.3 택지공급계획

- ① 시행방법(택지개발, 구획정리, 산업기지개발, 기타)
- ② 사업개요(시행자, 사업기간, 사업면적 등)
- ③ 개발계획(평형, 세대수, 용적률, 토지이용 등)
- ④ 사업진행과정 및 지자체등 관계기관 협의사항

1.4 택지매수(주택법 제18조, 택촉법 제12조, 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률)

- ① 매수시기 : 사업인정 고시(개발계획승인고시, 사업승인, 대지조성사업승인)이후
- ② 이주대책 관련사항
 - ㉠ 지장물의 존치여부
 - ㉡ 단독필지, 종교용지 등 방침 결정사항
 - ㉢ 지자체의견 수렴 여부 등
- ③ 민원 관련사항

1.5 공사시행

- ① 단지내 토량 배분이 균형을 이루도록 하고 가능한 옹벽 발생 최소화
- ② 법면의 붕괴, 성토지반의 부동침하 등이 발생하지 않도록 구조물최소화
- ③ 단지주변여건, 진입도로 및 상·하수도 계획 등을 고려 절·성토의 균형을 맞추도록 한다.
- ④ 적정한 도로구배 유지(최대 10%이하로 조정)
- ⑤ 근린생활시설 및 분양대지는 접근성을 감안 도로와의 고저차 발생억제
- ⑥ 주동 주위의 역구배 발생 억제
- ⑦ 북경사일 경우 일조를 고려한 대지조성
- ⑧ 계단설치는 최대한 지양하고 경사로 설치 등으로 접근성 고려
- ⑨ 경사가 변화하는 법면 부분은 우수의 침식을 받지 않도록 배수처리

1.6 분양(주택공급에관한규칙 제7조 및 별표)

- ① 분양시기 : 착공과 동시에 입주자 모집가능
- ② 분양성 검토
 - ㉠ 도시의 발전추세 및 인구증가율
 - ㉡ 지역의 특성에 따른 수요자의 선호도 분석
 - ㉢ 인근지역의 주택가격 및 전·월세 수준
 - ㉣ 청약저축 가입자 현황
 - ㉤ 분양사례 및 입주실태 조사
 - ㉥ 주택경기 동향 분석
- ③ 매각부지의 적정위치 선정
- ④ 근린생활시설의 적정규모 산출
- ⑤ 근린생활시설은 단지규모, 이용수단, 접근로를 감안 적정배치
- ⑥ 지역특성에 따른 수요자의 선호도 및 분양사례 분석

1.7 지 적

- ① 지적측량
 - ㉠ 경계복원 측량
 - ㉡ 분할 측량
 - ㉢ 예정지적좌표도 작성 측량
 - ㉣ 지적현황 측량
 - ㉤ 지적확정 측량
 - ㉥ 지적공간정보체계 구축
- ② 토지분할 제한사항
 - ㉠ 구분 소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에 그 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위내의 대지에 대하여는 분할을 청구하지 못한다.(집합건물의소유및관리에관한법률 제8조)
 - ㉡ 건축물이 있는 대지는 대지면적의 최소한도, 대지와 통로와의 관계, 건폐율 제한, 용적률 제한, 건축물의 높이제한 및 대지안의 공지에 관한 기준에 미달되게 분할할 수 없다.(건축법 제2조 1호, 제3조, 제39조 2항, 건축법시행령 제3조 1항, 건축법 제45조, 제49조, 동법 시행령 제80조)
- ③ 경계측량방법 및 시기
주택건설 및 택지개발사업 승인 즉시 공사 착공에 지장이 없도록 대한지적공사에 경계복원측량을 의뢰하여 공사현장 토목감독 입회하에 실시하고 경계표지를 설치하여 경계점을 현장감독에게 인계한다. 다만, 예정지적좌표도 작성지구는 기준점 좌표 및 경계점 좌표를 인계한다.

④ 지구계분할 및 신규등록 측량방법 및 시기

건설 후보지의 사업승인(택지개발 등) 즉시 지구경계의 토지분할이 필요한 필지에 대한 지구계 분할측량과 미등록지의 신규등록 측량을 대한지적공사에 의뢰 실시하고 지적소 관청에 지적공부정리 신청한다.

⑤ 지적공부정리 및 등기촉탁

지구내 분할측량 등 사업시행으로 인한 지적측량이 완료되면 지적소관청의 측량 성과도를 발급받아 사업경계 및 측량누락 여부 등을 확인하고 지적공부 정리신청, 지적공부 정리후 토지(임야)대장등본을 발급받아 토지이동에 따른 등기서류를 작성하여 1개월 이내에 관할 등기소에 등기촉탁

⑥ 도시계획사업 착수, 변경완료 신고

지적법 제26조에 의한 주택건설사업, 택지개발사업, 정비사업 및 도시개발사업 등의 사업을 시행할 시에는 동법 제27조에 의거 그 사업의 착수, 변경 또는 완료(준공)사실을 그 사유가 발생한 날로부터 15일 이내에 지적소 관청에 신고하여야 한다.

⑦ 토지구획정리사업지구 환지 처분

지방자치단체 및 토지공사 등에서 시행하는 토지구획정리사업, 택지개발 등의 사업지구내에 공사가 주택건설 사업을 시행하는 경우 주택건설의 준공 이후까지 환지 처분이 되지 않은 지구에 대하여는 그 사업시행자와 공구분할 또는 부분준공 등에 의한 방법으로 환지 처분 여부를 협의하고, 환지 처분후 청산 및 소유권 이전등기를 조속히 실시한다.

⑧ 예정 지적좌표도 작성측량

- ㉠ 사업계획도상 정해진 지구계점, 가구점, 필계점에 대하여 지적좌표를 산출하여 정확한 사업계획수립 및 분양대지면적의 증감을 최소화하기 위하여 시행

㉡ 시행시기

승인전 예정지적좌표도를 작성할 경우	후보지 선정 또는 지구지정 후 사업승인 전에 시행
승인후 예정지적좌표도를 작성할 경우	사업계획승인과 지구계 분할측량후 착수하여 공사 착공전에 완료

- ㉢ 조치사항 : 측량성과물은 대한지적공사로부터 수령하여 관련 부서에 송부, 사업계획 및 분양에 반영될 수 있도록 조치

⑨ 지적확정측량 방법 및 시기

- ㉠ 도시계획사업으로 시행한 대지조성사업, 택지개발 사업 및 도시재개발 사업등의 사업시행지구에 대하여 지적소관청과 협의 시행한다.

- ㉞ 도시계획사업 등의 준공전이라도 토목공사가 완료되면 대한지적공사에 측량의뢰하고 측량시 공사직원이 직접 입회하며, 측량완료후 성과도를 발급받아 토지관리 처분계획서 등을 작성하여 준공 관련 담당부서에 송부한다.
- ㉟ 사업준공이 완료되면 지적공부정리를 신청하고, 토지관리처분계획에 의거한지 확정등기를 관할등기소에 촉탁 시행한다.

※ 지적확정 측량에 따른 주안점

- 토지이용계획과 시공선의 일치여부 검토
- 지구내 제척지 및 존치 건축물 확인
- 공공용지(도로·공원 등)의 위치 및 도시계획도로의 가각전제 확인

※ 토지관리처분계획서 작성시 주안점

- 종전 토지소유권 이전등기 확인
- 지적공부와 등기부의 부합여부 확인
- 지적확정측량 지구계와 사업승인 지구계의 부합 여부 확인
- 토지이용계획을 참작하여 관리처분계획서(조서)작성

⑩ 지적정리

지적정리는 지적확정측량에 의한 정리방법과 일반정리방법의 2가지로 나누어 정리한다.

- ㉡ 지적확정측량에 의한 정리방법은 지적도 축척이 1/500 또는 1/1,000로서 경계점을 좌표로 등록하여 정밀도를 높이기 위하여 시행하는 방법으로 도시계획사업(택지개발, 대지조성, 재개발사업 등)이 준공되면 토지관리처분계획서에 의거 정리한다.
- ㉢ 일반 정리방법은 지적확정측량지구 이외의 지구로 용지매수가 완료되면 준공이전에 지목변경, 등록전환후 토지합병 처리하고 복리시설(병원·목욕탕·종교용지·학교용지·유치원 등)용지 및 도시계획으로 결정된 공공용지(도로·하천등) 시공선의 경계석이 설치되면 분할측량하여 성과도를 발급받아 지적공부 정리하는 방법을 말한다.

⑪ 지적공간정보체계 구축

현재 정부에서 추진중인 국가지리정보시스템(NGIS)와 필지중심토지 정보시스템(PBLIS) 구축과 관련하여, 공사가 건설한 사업지구에 대해 지적도를 기본도로 하여 토지의 위치(지번)·지목·경계·면적·소유자 등에 관한 지적정보와 지상·지하시설물현황 등 공간정보에 대한 데이터베이스를 구축하고 도형 및 속성정보를 구현시키는 업무