어방지구 도시개발사업

- 주민설명회 -

2017. 8. 10.

김해시도시개발공사

어방지구 도시개발사업

▢ 사업개요

○ 위　　치 : 김해시 어방동 134번지 일원

○ 면　　적 : 87,690㎡[26,526평]

○ 사업기간 : 2015년 ~ 환지처분일까지

○ 사 업 비 : 298억원(공사비 156억원, 기타 142억원)

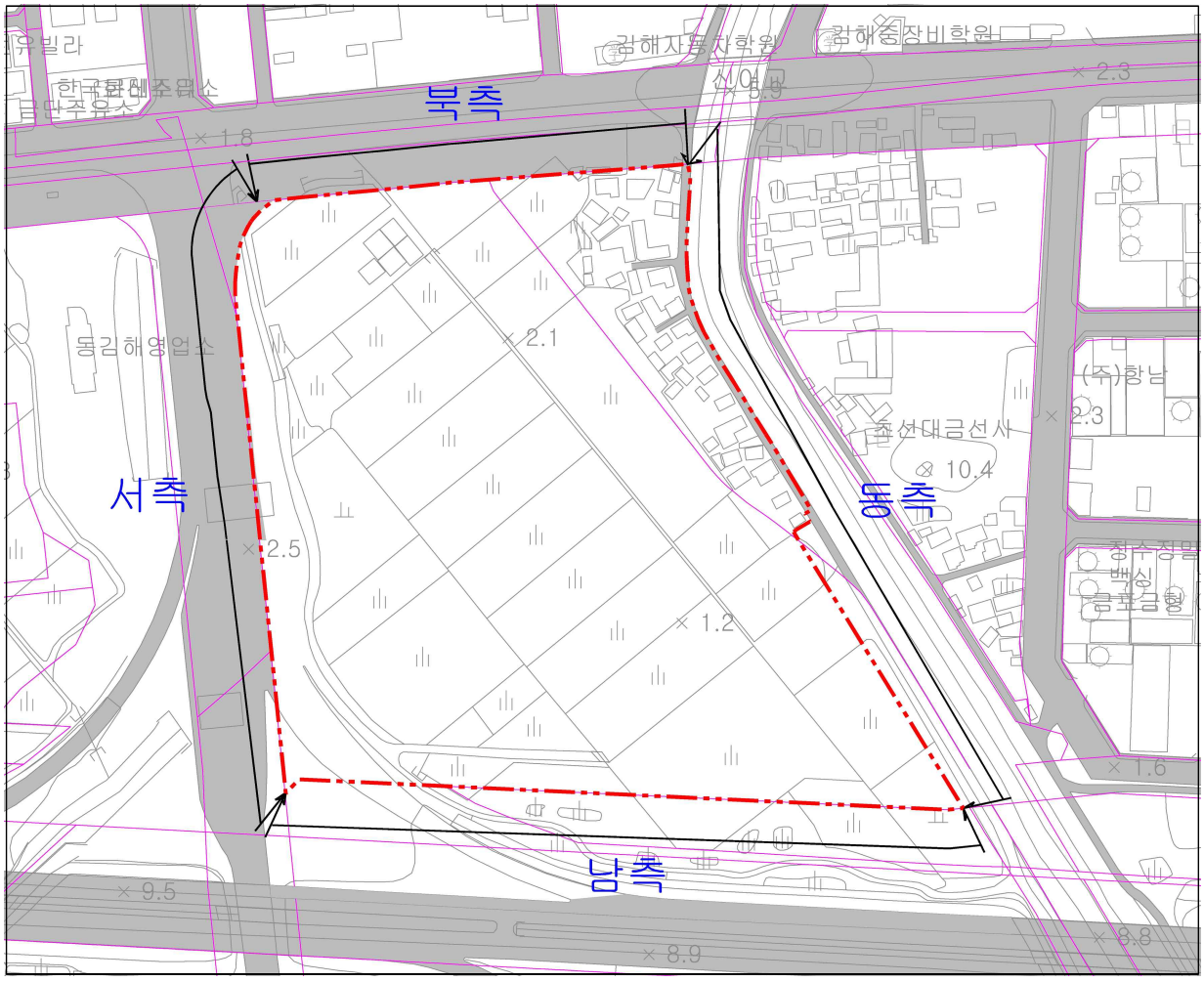
○ 개발방식 : 환지방식(평가식)

○ 사업목적 : 체계적인 도시개발 및 도시기반시설 확충

○ 기대효과 : 도심 내 미개발지역 정비로 구도심 미관 개선

○ 구역계 설정

- 동측 : 하천구역 경계
- 서측 : 대로 1-1-7호선 및 현황도로 경계
- 남측 : 남해고속도로 완충녹지 경계
- 북측 : 국도14호선 경계



▢ 그간 추진사항

○ 신규투자사업 의회 의결 : ‘15. 05. 19

○ 개발계획 및 실시설계 용역착수 : ‘15. 09. 25

○ 토지소유자 사업설명회 개최 : ‘15. 11. 11

○ 도시개발사업구역 지정 요청 : ‘15. 12. 28

○ 토지소유자 사업설명회 개최 : ‘16. 02. 23

○ 주민의견 청취 공고 : ‘16. 06. 10

○ 문화재 현상변경 허가 : ‘16. 09. 06

○ 경관위원회 심의 : ‘16. 10. 26

○ 도시계획위원회 심의 : ‘16. 12. 13

○ 도시개발구역지정(개발계획 수립) 고시(김해시 고시 제2017-1호)
: ‘17. 01. 13

○ 도시개발사업 시행자 지정 : ‘17. 04. 18

○ 도시개발사업 실시계획인가 고시(김해시 고시 제2017-202호)
: ‘17. 07. 28

▢ 토지이용현황

○ 지목별 토지이용현황

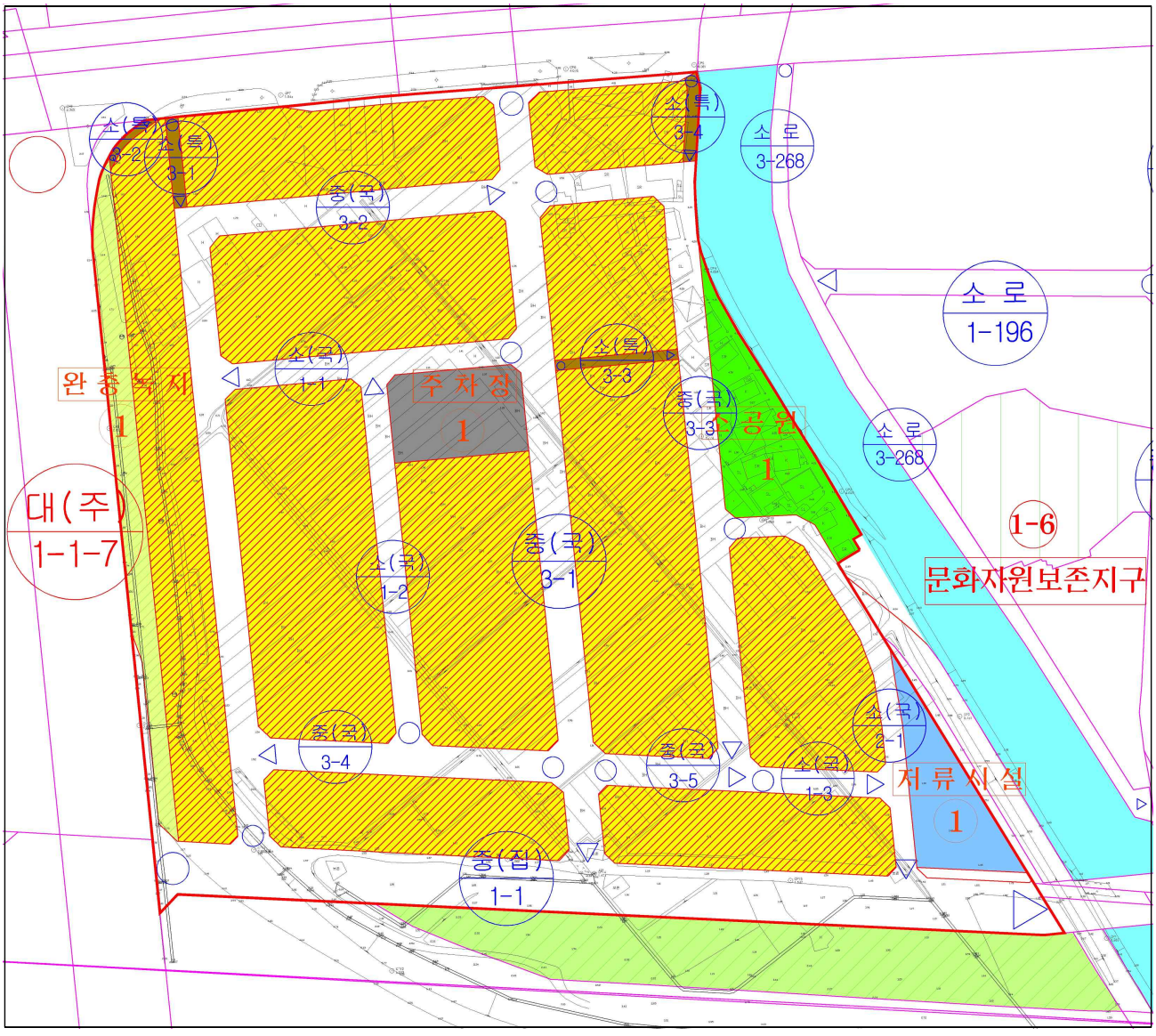
구 분	필지수	면적(㎡)	비율(%)
합 계	168	87,690	100.0
대	34	7,226	8.2
답	100	64,273	73.3
전	1	304	0.3
임 야	3	80	0.1
도 로	12	6,853	7.8
구 거	16	8,207	9.4
제 방	1	1	0.0
하 천	1	746	0.9

○ 소유자별 토지이용현황

구 분	필지수	면적(㎡)	비율(%)
합 계	168	87,690	100.0
사유지	104	67,761	77.3
국·공유지	64	19,929	22.7
김해시	34	5,595	6.4
국토교통부	21	9,765	11.1
기획재정부	6	76	0.1
농림축산식품부	3	4,493	5.1

▢ 토지이용계획(2017년 07월 28일 고시)

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	87,690	100.0	
준주거시설용지	52,062	59.4	
기반시설용지	35,628	40.6	
주 차 장	1,762	2.0	1개소
저류시설	1,752	2.0	1개소
공 원	2,552	2.9	1개소
녹 지	2,296	2.6	
도 로	27,266	31.1	보행자전용 도로 포함



▢ 상수공

○ 기본방향

- 「김해 수도정비 기본계획 변경」 보고서(2010.9) 및 상수도 시설기준(2010)에 의거 수립.

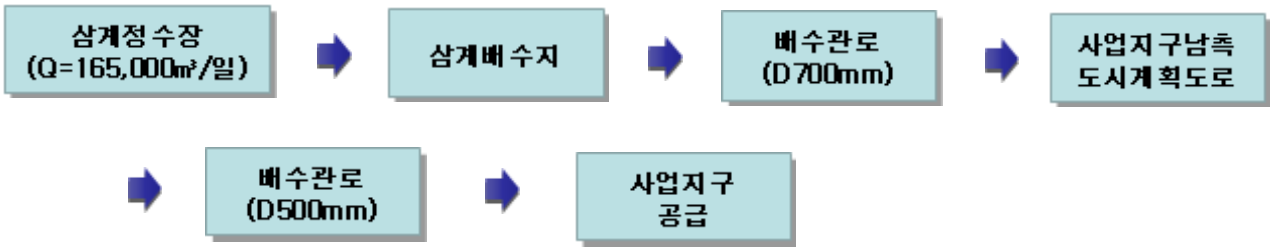
○ 계획용수량

- 계획용수량 : (시간최대) 660.0㎥/일

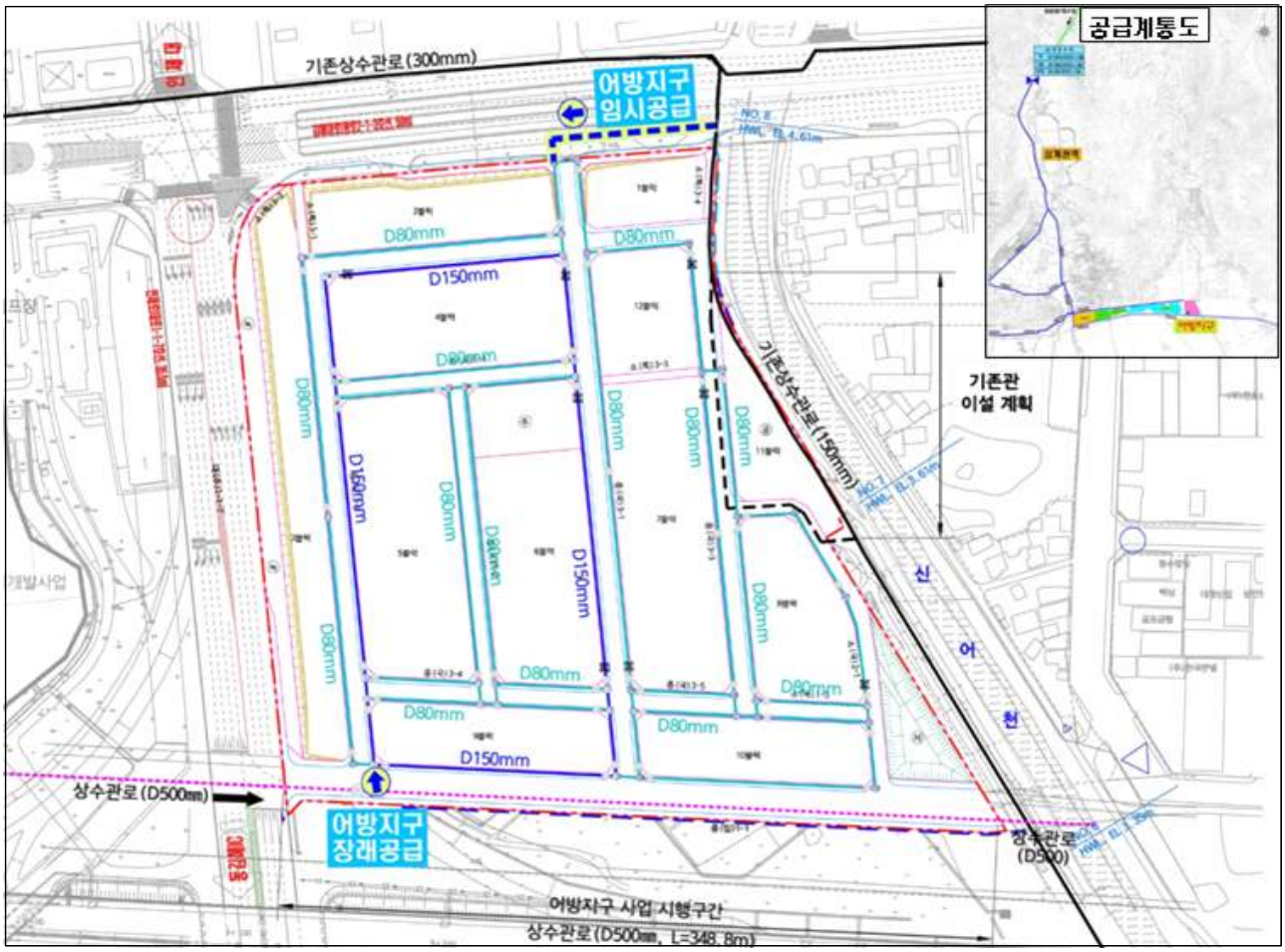
○ 시설계획

- 지구내 상수관로 (D80~D150mm) L = 3,681m (임시공 급관로 : 92m , 이설관로 : 188m)
- 지구외 상수관로(D500mm) L = 349m

○ 공급계통



○ 상수공사계획



▢ 우수 및 저류지공

○ 기본방향

- 상위계획인「김해 하수도정비 기본계획 변경」보고서(2013.4) 및 하수도 시설기준(2011)에 의하여 설계, 지형조건을 감안하여 자연유하식으로 계획.

○ 우수배제 현황

- 기존배수유역 기준으로 방류계획을 수립하고, 유출량이 증가된 구역은 영구저류지를 사업지구내 1개소를 설치하여, 신어천으로 방류.

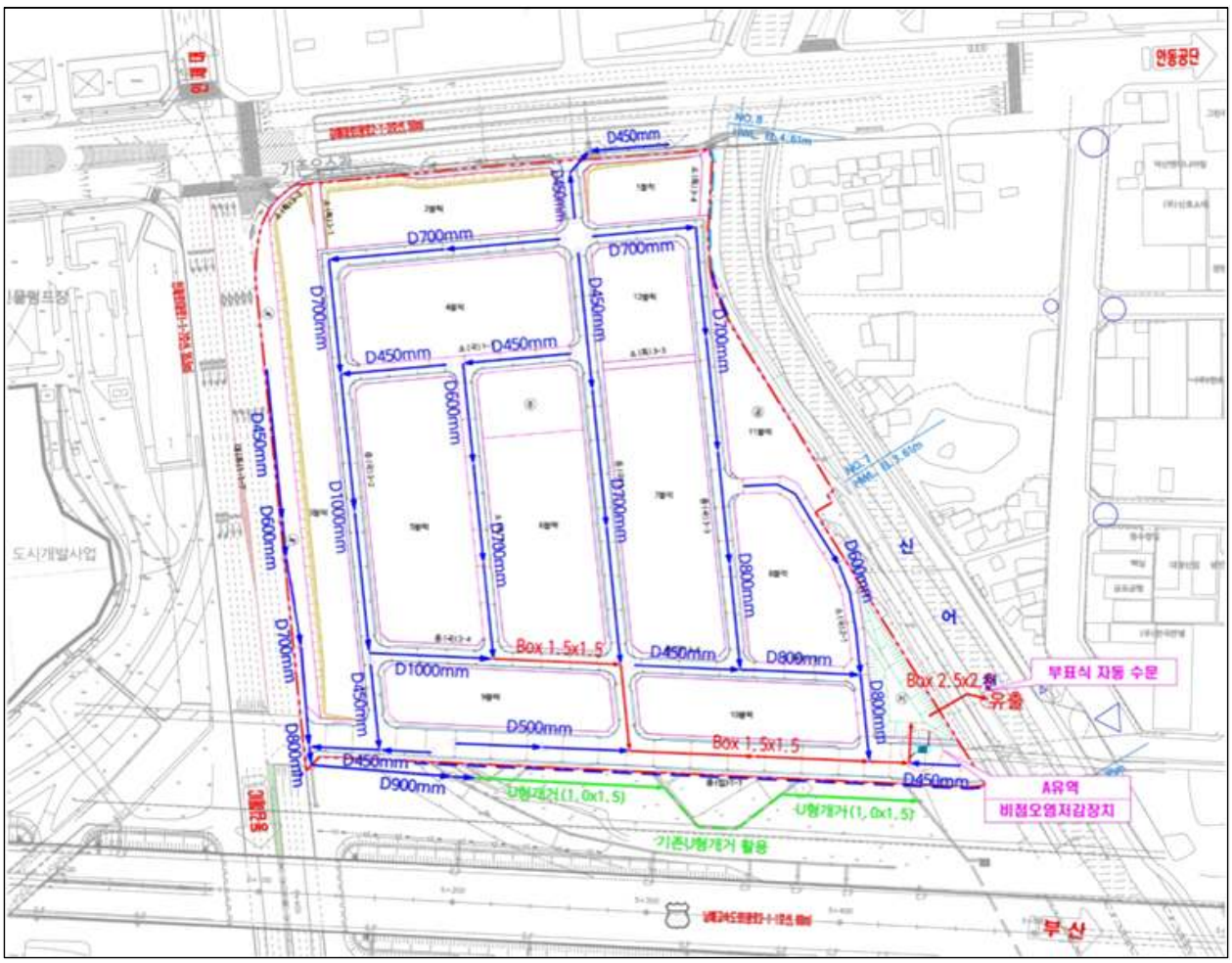
○ 우수유출향산정 빈도

- 계획우수유출량 : 합리식적용 Q = 1/360 · C · I · A
- 강우강도확률년 : 관거500이하 → 10년, 관거600 → 30년, 저류지방류 → 50년

○ 시설계획

- 본 관(D450~1000) : 1,925m, 우수암거(각종):312m
- 대체수로(1.0×1.5) : 168m
- 맨홀 : 40개소, 초기우수처리시설:1개소
- 영구저류지 : 1개소

○ 우수공사계획



▢ 오수공

○ 기본방향

- 「김해 하수도정비 기본계획 변경」 보고서(2013.4) 및 하수도 시설기준(2011)에 의거 수립.

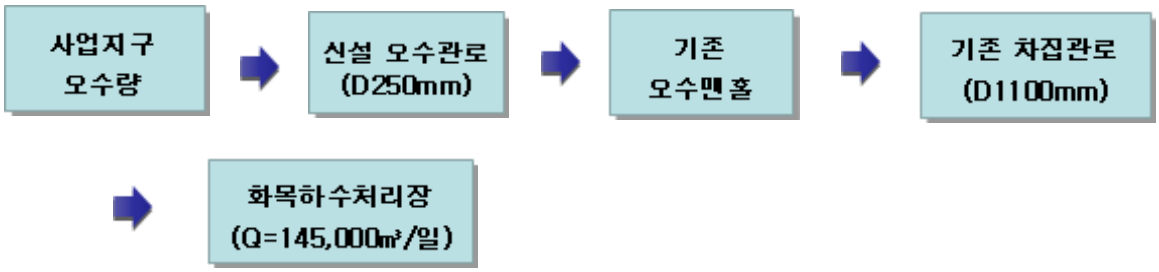
○ 계획오수량

- 계획오수량 : (시간최대) 575.0㎥/일

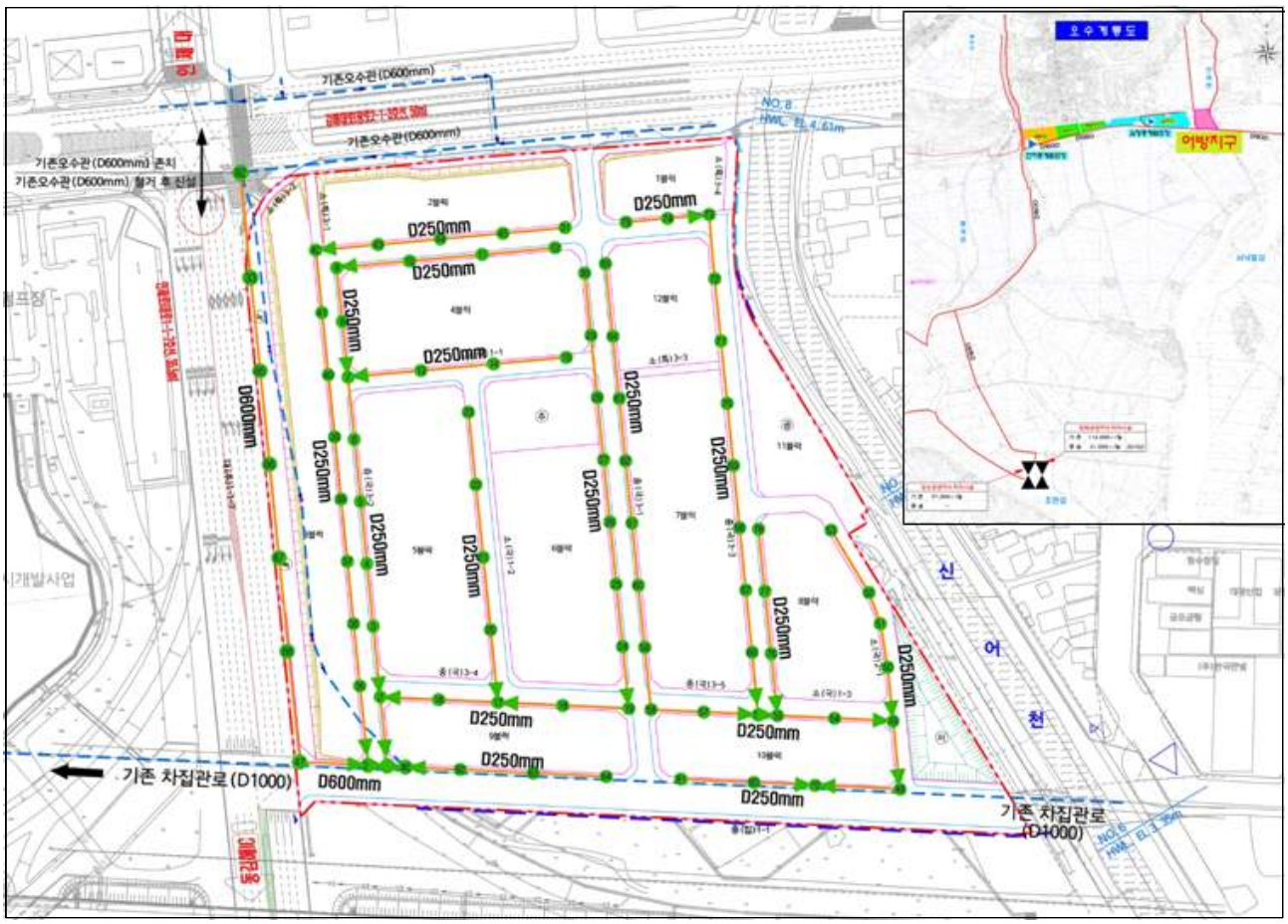
○ 시설계획

- 지구내 오수관로(D100~250mm) L = 2,739m
- 지구외 오수관로(D600mm) L = 320m

○ 처리계통



○ 오수공사계획



▢ 지구단위계획 결정에 관한 사항

○ 가구 및 건축물 등에 관한 결정도



용지 구분	가구번호		구분		비 고
준주거 시설 용지	A1 A3 A5-1 A7 A9 A11	A2 A4 A6 A8 A10	용도	허용	「도시개발업무지침 제5절 토지이용계획」 2-8-5-3 상 준주거시설용지에 따름 →「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 및 제2호의 공동주택과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표7의 건축물을 제외한 건축물을 건축할 수 있는 용지
				불허	허용용도 이외의 용도
			건폐율		70%
			용적률		220%
			높이		21m이하(단, 가구번호 A6, A9 A,10은 17m 이하)
용지 구분	**가구번호**		**구분**		**비 고**
주차장	A5 - 2		용도	허용	관련법규 및 조례상에서 건축할 수 있는 건축물
				불허	허용용도 이외의 용도
			건폐율		90%
			용적률		-
			높이		21m이하

▢ 추정 사업비

항 목	내 용	금액(억원)	산정기준
조사·설계비	-측량비, 설계비 등	14	· 2.5만원/평
공사비	-재료비, 노무비, 경비, 일반관리비, 이윤	156	· 57만원/평
보상비	-지장물 및 권리보상비, 이주대책비	42	· 지장물 보상
기타비용	-부대비, 제세공과금, 건설이자 등	67	· 각종 세금 등
사업관리비		19	· 사업비의 7% 이내
총사업비		**298**	

▢ 사업성 검토

○ 평균감보율 및 평균부담률

구 분		지정제안	변 경	구역고시	비 고
사업총면적		87,690㎡	-	87,690㎡	
개발전	도시개발법 제66조지	8,586㎡	-	8,586㎡	
	일반지 면적	79,104㎡	-	79,104㎡	
개발후	공통부담면적	32,215㎡	증)1,651㎡	33,866㎡	도로, 공원, 녹지, 저류시설
	환지면적	35,773㎡	감)1,651㎡	34,122㎡	
	체비지 예정면적	19,702㎡	-	19,702㎡	체비지 가격 1,512,500원/㎡
평균교부율		45.2%	감)2.1%	43.1%	환지면적 / 일반지면적
평균감보율		54.8%	증)2.1%	56.9%	
비례율		142.7%	감)6.3%	136.4%	
평균부담률		33.1%	증)1.0%	34.1%	

※ 상기 내용는 토지평가 및 체비지 면적 결정에 따라 변경됨.

▢ 향후계획

○ 보상계획 열람공고 및 이의신청 : '17. 08.
○ 환지계획 주민공람 : '17. 11.
○ 환지계획 인가 신청 : '17. 12.
○ 손실보상협의 통보 및 손실보상금 지급 : '18. 01.
○ 공사착공 : '18. 01.
○ 공사준공 : '20. 12.

▢ 환지계획 기준(안)

○ 관련법규

- 도시개발법
- 도시개발업무지침
- 김해어방지구 도시개발사업 시행규정 및 시행규칙

○ 환지방법 : 평가식

- 정의 : 정리 전 · 후 토지에 대한 감정평가를 통해 이를 근거로 비례율을 산정한 후 전체 토지에 등분배(等分配)하여 공평하게 가산하고, 가산된 토지가액으로 적정한 위치에 환지를 교부하는 방법
- 평가기관 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」의 감정평가업자 (감정평가법인 또는 감정평가사)
  - 감정평가사 2개소에서 평가
  - 토지평가협의회 심의 결정후 적용
- 정리 전 · 후 감정평가 : 실시계획인가일 기준
- 평가시기 : 환지계획 수립 전

○ 권리관계

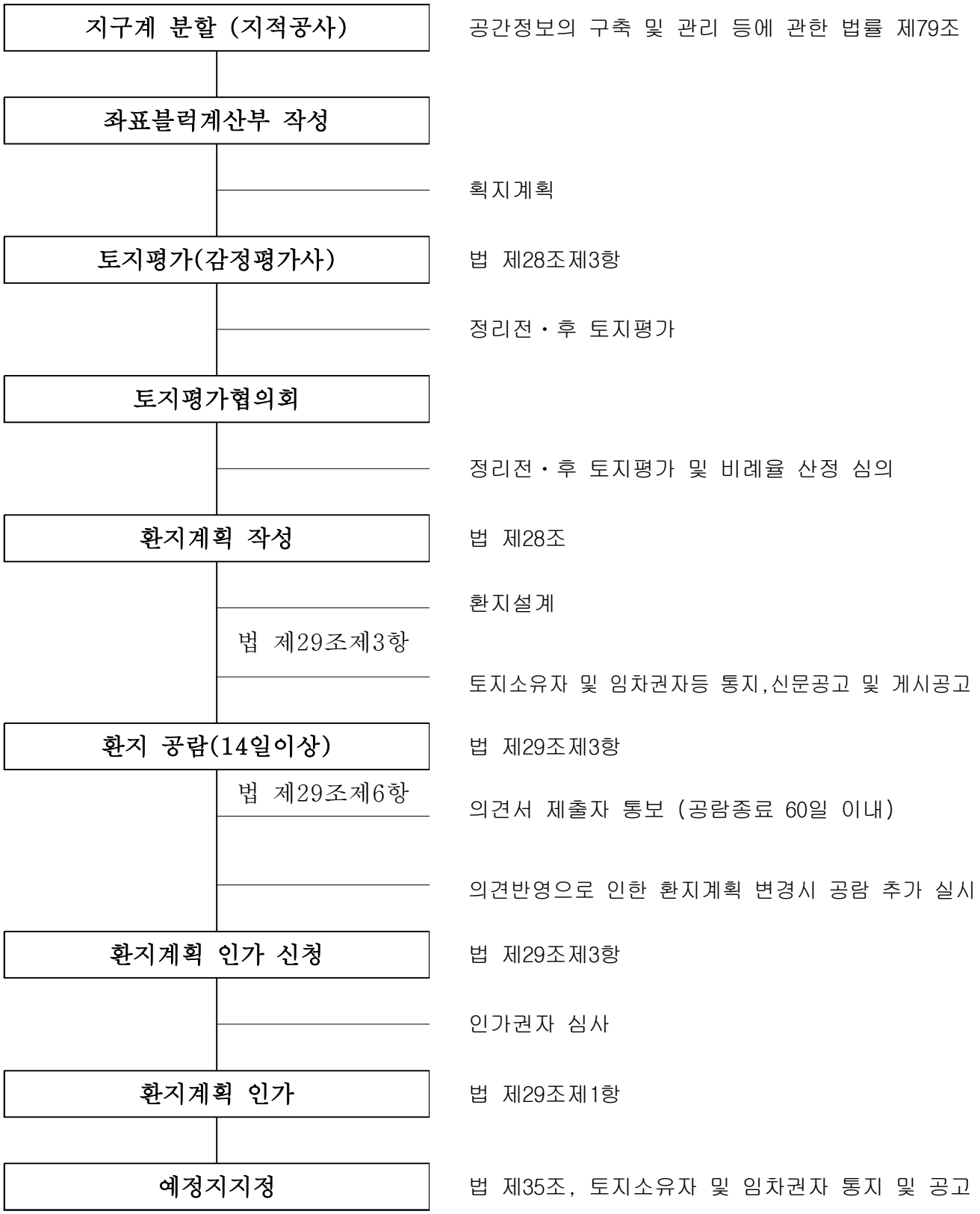
- 환지계획 수립시 지번, 지목, 면적은 토지대장에 따르고, 소유권은 토지등기부등본에 따름

○환지계획 세부기준

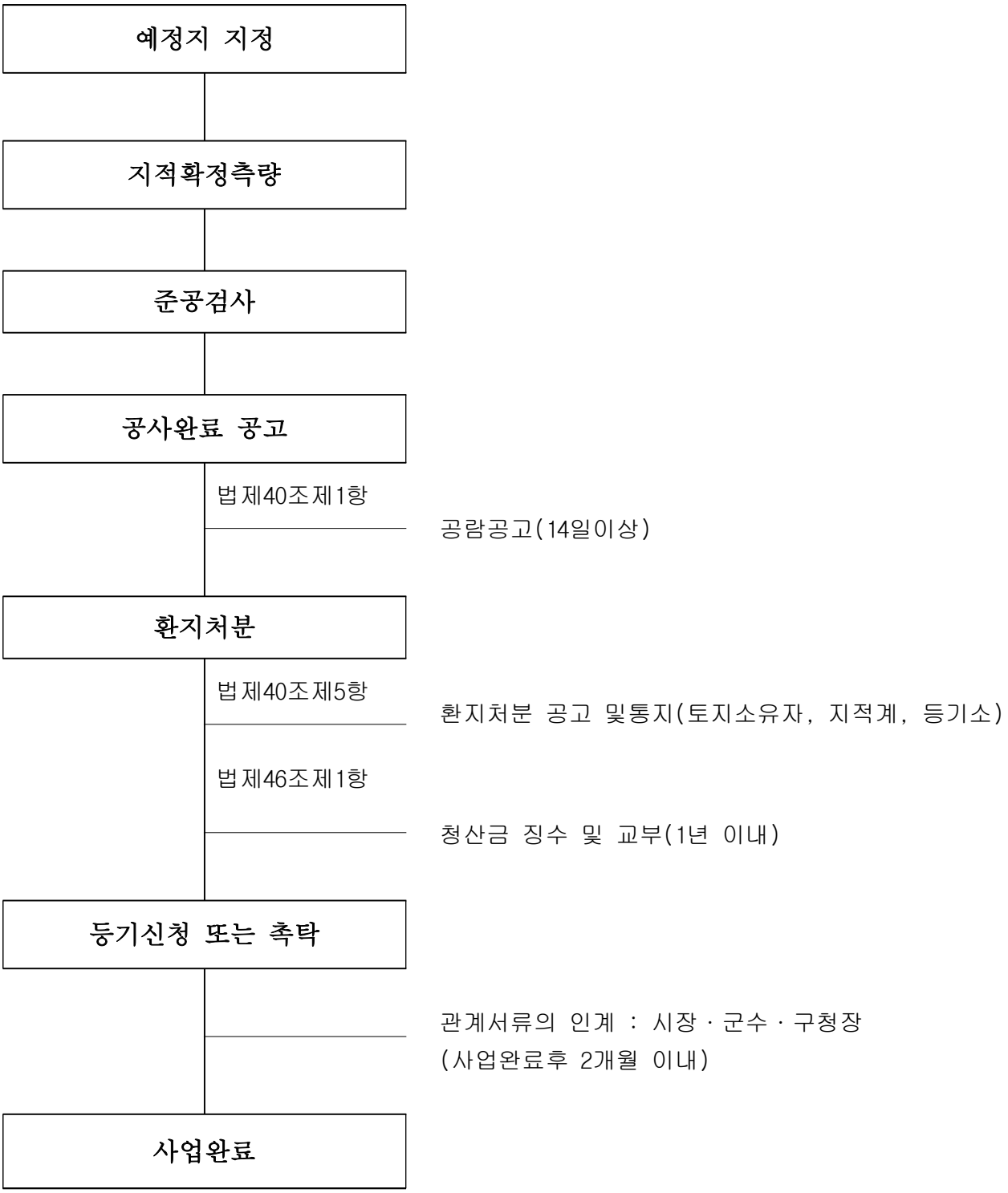
구 분	내 용	비고
환지필지별 규모	▸준주거시설용지: 약 265㎡ ~ 450㎡ (대로변 : 약 450㎡ ~ 600㎡) ※ 블럭규모, 형상 등 부득이한 경우 필지별 규모는 예외	
획지의 앞길이	▸보통지 : 12m이상 (김해어방지구 도시개발사업 시행규칙 제11조) ▸각 지 : 12m이상 (김해어방지구 도시개발사업 시행규칙 제11조)	
일반환지	▸ 환지 전 토지의 용도, 보유기간, 위치, 권리가액, 청산금 규모 등을 고려하여 환지지정 [김해어방지구 시행규칙 제7조(환지의 위치)] 1. 환지는 종후 필지의 감정평가금액이 권리가액과 비슷한 위치에 환지 지정 2. 기존 취락지에 주택이 있는 토지는 기존취락지와 가까운 블록에 우선적으로 환지 지정 3. 권리가액이 비슷한 토지는 보유기간이 오래된 토지부터 우선적으로 환지의 위치를 정함 ▸ 다른자리 환지[이동환지 또는 비(飛)환지] - 공공시설용지로 계획되어 있는 토지(도로, 소공원, 완충녹지, 저류시설 등) - 공공시설용지내에 위치한 토지의 환지는 순차적으로 그 공공부지에 근접하여 지정. 단, 부득이한 경우는 제외	

구 분	내 용	비고
	▸각지 지정과 보통지 지정 기준은 종전토지의 위치에 따라 정하며, 각지는 우선 순위를 정하여 배정함 ①각지 - 한 필지의 종전토지가 환지로 지정될 위치의 각지를 포함하여야 함 - 수 개의 할당구역을 걸쳐 여러 가각을 포함하는 종전토지는 이를 분발하여 산정한 환지면적이 대지 최소면적 이상인 경우에는 분할하여 교부할 수 있음. 단, 종전토지 면적은 도로중심선을 기준으로 구분하여 정하되, 분할로 인한 환지면적이 최소 앞길이에 미달할 때에는 면적이 큰 토지에 합산하여 이를 교부할수 있음 ②보통지 - 계획도로를 기준으로 가까운 곳에 지정하되 여러블럭을 걸쳐 있을 경우에는 종전토지 면적은 도로중심선을 기준으로 구분하여 정함 - 블록내 배할선(블럭의 중간에 두는 선)을 기준으로 종전토지 면적을 많이 포함하는 곳에 우선지정 ③기타 주변여건 감안 등	
증환지 (일반환지 중 부족도처리)	▸블럭 및 필지별 규모를 감안하여 획지의 앞길이, 필지별 획지계획 범위내에서 과도처리 단, 기존건축물이 있는 토지 및 금전청산, 부족도 면적상쇄는 예외	
감환지 (일반환지 중 부족도처리)	▸권리면적이 많은 토지는 종전토지의 위치에서 환지할당하고도 권리 면적이 남는 부분은 비환지 처리 또는 부족도처리 ▸블럭 규모에 따른 부족분은 소유자수를 감안하여 면적 비율대로 적용 단, 부득이한 경우는 제외	
금전청산	▸권리면적이 150㎡미만의 토지 단, 지구내 동일 소유자의 과소토지가 산재해 있을 경우에는 종전토지의 위치를 감안하여 합필환지 할 수 있음 ⇒ 면적이 큰곳 또는 도로폭이 좁은 곳 ▸사유지로써 토지대장상 지목이 도로, 구거, 하천인 토지 ▸토지소유자의 신청 또는 동의가 있을때 ▸미등기 토지	
공동환지 (공유환지)	▸「도시개발법 시행규칙」 제27조제8항에 의거 과소토지 등에 대하여 2이상의 토지소유자의 신청을 받아 환지 후 하나의 토지에 공유로 환지를 지정. ▸블럭형상 및 필지별 면적, 규모 등에 따라 환지시 일택지 규모가 되지 않을 경우 공동환지로 지정	
합필환지 (합동환지)	「도시개발법 시행규칙」제27조제10항에 의거 동일인이 소유한 2이상의 환지 전 토지에 대하여 환지후 하나의 토지에 환지를 지정	
분할환지 (분필환지)	「도시개발법 시행규칙」제27조제11항에 의거 하나의 환지 전 토지에 대하여 2이상의 환지 후 토지에 환지를 지정	
국·공유지환지	국(국토교통부), 김해시 등 환지지정	

○ 환지계획 절차


지구계 분할 (지적공사)
공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제79조
좌표블럭계산부 작성
획지계획
토지평가(감정평가사)
법 제28조제3항
정리전·후 토지평가
토지평가협의회
정리전·후 토지평가 및 비례율 산정 심의
환지계획 작성
법 제28조
환지설계
법 제29조제3항
토지소유자 및 임차권자등 통지,신문공고 및 게시공고
환지 공람(14일이상)
법 제29조제3항
법 제29조제6항
의견서 제출자 통보 (공람종료 60일 이내)
의견반영으로 인한 환지계획 변경시 공람 추가 실시
환지계획 인가 신청
법 제29조제3항
인가권자 심사
환지계획 인가
법 제29조제1항
예정지지정
법 제35조, 토지소유자 및 임차권자 통지 및 공고

○ 향후 추진계획


예정지 지정
지적확정측량
준공검사
공사완료 공고
법 제40조 제1항
공람공고(14일이상)
환지처분
법 제40조 제5항
환지처분 공고 및통지(토지소유자, 지적계, 등기소)
법 제46조 제1항
청산금 징수 및 교부(1년 이내)
등기신청 또는 촉탁
관계서류의 인계 : 시장 · 군수 · 구청장
(사업완료후 2개월 이내)
사업완료