

2018. 01.

김해 어방지구 도시개발사업 사업 설명회



김해시도시개발공사

목 차

1. 사업의 개요
2. 평균부담률 및 비례율 산정
3. 환지계획 기준(안)
4. 관련도면

사업의 개요



사업개요

- 위 치 : 김해시 어방동 134번지 일원
- 면 적 : 87,680.4m² [26,523평]
- 사업기간 : 실시계획인가일 ~ 환지처분일까지
- 사 업 비 : 298억원(공사비 159억원, 기타 139억원)
- 개발방식 : 환지방식(평가식)
- 사업목적 : 체계적인 도시개발 및 도시기반시설 확충
- 기대효과 : 도심 내 미개발지역 정비로 구도심 미관 개선



추진사항

- 도시개발사업구역 지정 요청 : '15. 12. 28
- 관련기관(부서) 협의 : '16. 04.
- 문화재 현상변경 심의 : '16. 09. 02
- 경관위원회 심의 : '16. 10. 26
- 도시계획위원회 심의 : '16. 12. 13
- 도시개발구역지정(개발계획 수립) 고시(김해시 고시 제2017-1호) : '17. 01. 13
- 실시계획 인가 및 시행자 지정 신청 : '17. 03. 08
- 도시개발사업 시행자 지정 : '17. 04. 18
- 도시개발사업 실시계획인가 고시(김해시 고시 제2017-202호) : '17. 07. 28
- 도시개발사업 구역지정(변경)·개발계획(변경)수립 및 실시계획인가(변경) 및 지형도면 고시(김해시 고시 제2017-231호) : '17. 09. 08
- 기술자문위원회 개최 : '17. 10. 13
- 토지평가협의회 개최 : '17. 12. 21

사업의 개요



토지이용계획

구 분	면 적(m²)	구성비(%)	비 고
합 계	87,680.4	100.0	
준주거시설용지	52,056.5	59.4	
기반시설용지	35,623.9	40.6	
주 차 장	1,762.0	2.0	
저류시설	1,750.9	2.0	
공 원	2,553.5	2.9	
녹 지	2,295.1	2.6	
도 로	27,262.4	31.1	

➤ 토지이용계획도



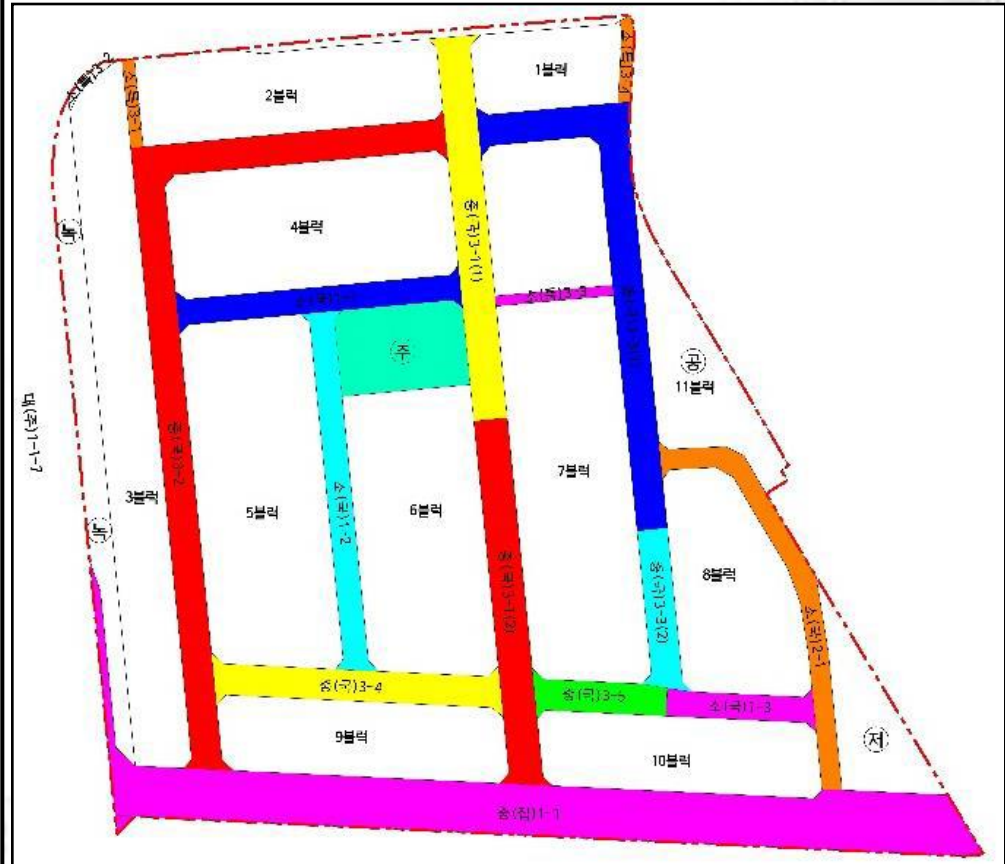


연약지반 처리계획

- 어방지구 내 연약지반 성분은 주로 실트질 점토, 중~세립질 모래 및 자갈질 모래, 점토질 모래로 이루어져 있고, 연약층 두께는 사질연약층 1.0 ~ 6.0m, 점토연약층은 0.7 ~ 20.1m로 분포하고 있음
- 연약지반 처리공법
 - ▶ PBD공법 : 연약 점토지반 중에 투수성이 양호한 합성수지재를 타설하여 수평배수 효과에 의한 배수거리를 단축시켜 압밀침하를 촉진시키는 공법
- 연약지반 처리구역 : 도로, 주차장
- 연약지반 미처리구역 : 단지부, 공원, 녹지 및 저류지

※ 단지부 연약지반 미처리에 따라 건물 시공시 별도의 기초공법이 필요

➤ 연약지반 처리계획도



평균 부담률 및 비례율 산정

평균부담률 및 비례율 계산서



평균부담률 계산서

구분	금액(천원)	비고
A.총사업비	29,800,000	
B.권리가액의 합계 및 체비지 평가액의 합계	81,575,684	
C.평균부담률 (A÷B) ×100	36.5%	



비례율 계산서

구분	금액(천원)	비고
A.정리후토지평가액합계	81,575,684	
B.총사업비	29,800,000	
C.정리전토지평가액합계	38,579,276	
D.비례율{(A-B) ÷ C×100}	134.206%	



비례율

본 지구의 비례율은 1.34206 으로 적용

환지계획 기준(안)

- 관련법규
- 환지방법
- 권리관계
- 환지계획 세부기준
 - 획지(필지) 규모
 - 획지의 앞길이
 - 일반환지
 - 증환지 (일반환지 중 과도처리)
 - 감환지 (일반환지 중 부족도처리)
 - 금전청산
 - 공동환지 (공유환지)
 - 합필환지(합동환지)
 - 분할환지 (분필환지)
 - 국·공유지 환지



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 결정 후 적용
- 정리 전 · 후 감정평가 : 실시계획인가일 기준
- 평가시기 : 환지계획 수립 전



권리관계

- 환지계획 수립시 지번, 지목, 면적은 토지대장에 따르고, 소유권은 토지등기부 등본에 따름



환지계획 세부기준

➤ 획지(필지) 규모

- 준주거시설용지 : 약 250m² ~ 450m² (대로변 : 약 450m² ~ 800m²)
※ 블록규모, 형상 등 부득이한 경우 필지별 규모는 예외

➤ 획지의 앞길이

- 각지, 보통지 12m이상으로 하되 단,
 1. 대로변(2B, 6B, 7B, 9B) 토지 : 15m 이상
 2. 기존건축물이 있는 토지 : 12m
 3. 앞길이는 안길이의 2분의 1 이상 확보 : 13m※ 블록규모 등 부득이한 경우는 예외

➤ 일반환지

- 환지는 종전 토지의 용도, 보유기간, 위치 권리가액, 청산금 규모 등을 고려하여 환지지정
 - ① 환지의 위치는 가급적 종전 토지의 원위치 또는 종전토지에서 가까운 곳에 할당구역을 정한후 지정하며, 할당구역은 도로중심선과 배할선을 기준으로 하여 정함
 - ② 종전 토지의 원위치 또는 가까운 곳에 지정할 수 없을 경우에는 정리후 토지의 감정평가금액이 권리가액과 비슷한 위치에 환지지정
 - ③ 기존 취락지에 주택이 있는 토지는 기존 취락지와 가까운 블록에 우선적으로 환지 지정
 - ④ 환지지정시 권리가액이 비슷한 토지는 보유기간이 오래된 토지부터 우선적으로 환지 위치를 정함
- 다른자리 환지[이동환지 또는 비(飛)환지]
 - ① 도로, 소공원, 저류시설, 주차장 등 공공시설용지내에 위치한 토지의 환지는 순차적으로 그 공공시설용지에 근접하여 지정. 단, 부득이한 경우는 예외
 - ② 4B, 6B 환지계획
 - 4B 내 토지 : 1B, 3B
 - 6B 내 토지 : 5-1B, 9B
 - ③ 기존취락지에 있는 토지 : 8B

➤ 증환지 (일반환지 중 과도처리)

- 블록 및 획지 규모와 획지의 앞길이를 감안하여 해당 토지소유자의 권리면적을 기준으로 하여 정하되, 권리면적의 1.2배까지 과도 처리. 단,
 - ① 앞길이 확보를 위한 과도 발생은 예외
 - ② 기존건축물이 있는 토지는 예외
 - ③ 금전청산 및 부족도 금액상쇄는 예외
- 증환지로 계획된 토지는 증환지 신청(동의)서를 제출하여야 함
단, 증환지 신청(동의)서를 제출하지 않을 경우에는 정리후 토지의 감정평가금액이 권리가액과 비슷한 위치에 환지할 수 있음

➤ 감환지 (일반환지 중 부족도처리)

- 권리면적이 많은 토지는 종전토지의 위치에서 환지할당 하고도 권리면적이 남는 부분은 비환지 처리 또는 부족도 처리

➤ 금전청산

- 권리면적이 150m² 미만의 토지
단, 지구내 동일 소유자의 과소토지가 산재해 있을 경우에는 종전토지의 위치를 감안하여
합필환지 할 수 있음 ⇒ 감정가격이 낮은 곳
- 사유지로서 토지대장상 지목이 도로인 토지
- 토지소유자의 신청 또는 동의가 있을 때
- 미등기토지

➤ 공동환지 (공유환지)

- 도시개발법 시행규칙 제27조제8항에 의거 과소토지 등에 대하여 2 이상의 토지소유자의
신청을 받아 환지 후 하나의 토지에 공유로 환지를 지정
단, 신청서(동의서)를 제출하지 않은 토지는 금전청산 처리
- 불력형상 및 필지별 면적, 규모 등에 따라 환지계획시 일택지 규모(도시개발사업으로
구성되는 토지에서 받을 수 있는 토지의 면적)가 되지 않을 경우 공동환지로 지정

➤ 합필환지 (합동환지)

- 도시개발법 시행규칙 제27조제10항에 의거 동일인이 소유한 2 이상의 환지전 토지에 대하여 환지 후 하나의 토지에 환지를 지정.

➤ 분할환지 (분필환지)

- 도시개발법 시행규칙 제27조제11항에 의거 하나의 환지 전 토지에 대하여 2 이상의 환지 후 토지에 환지를 지정.

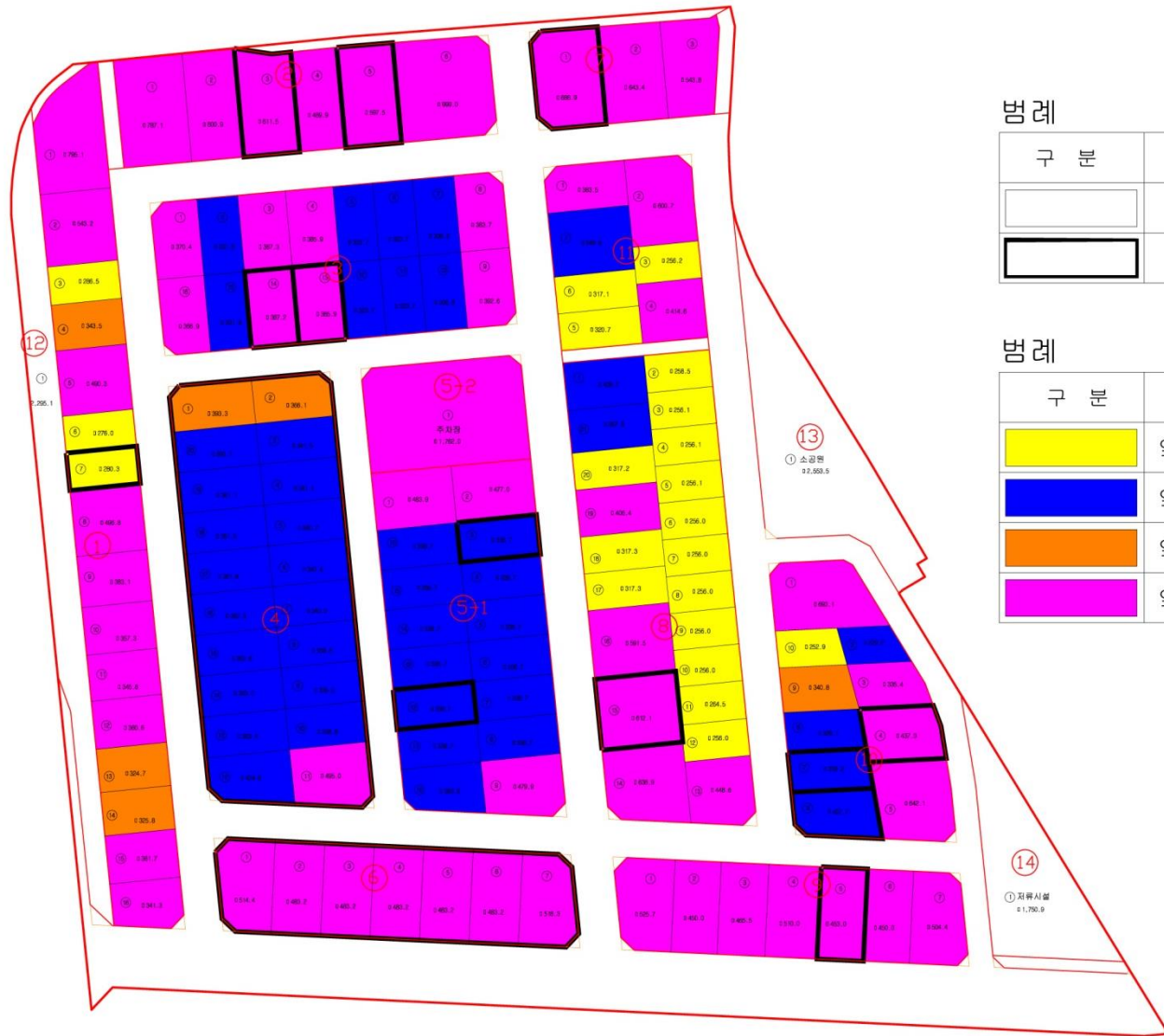
➤ 국·공유지 환지

- 국(국토교통부)
 - 환지지정 : 삼정동 171-6 도 외 15필지(8,139㎡)
 - 금전청산 : 어방동 93-12 제 외 5필지(226㎡)
- 국(기획재정부)
 - 금전청산 : 어방동 95-1 임 외 5필지(76㎡)
- 김해시
 - 환지지정 : 어방동 93-13 도 외 18필지(2,501㎡)

관련도면



획지계획도



범례

구 분	내 용
	일 반 지
	체 비 지

범례

구 분	내 용
	앞길이 연장 12m~13m
	앞길이 연장 13m~14m
	앞길이 연장 14m~15m
	앞길이 연장 15m 이상

감사합니다