

HAUD REPORT

는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 (Information Provider)입니다.

본 Report를 통해 도시건축Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT

는 그간, 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- 1호. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요 내용
- 2호. 도시 및 주거환경 정비법 주요 내용
- 3호. 도시개발법 개정(안) 주요 내용
- 4호. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- 5호. 2중 지구단위계획
- 6호. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가절차
- 7호. 합본호
- 8호. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- 9호. 준공업지역 관련 법·제도 정리 및 향후 전망
- 10호. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해

HAUD Report 제10호
2005.10.

내용문의 : 02)2140 - 4400
배포문의 : 02)2140 - 4400

본 내용은 (주)하우드의 내부 판단자료로서
실제 정책시행과 상이할 수도 있습니다.

환지방식에 의한 도시개발사업의 이해

- 목 차 -

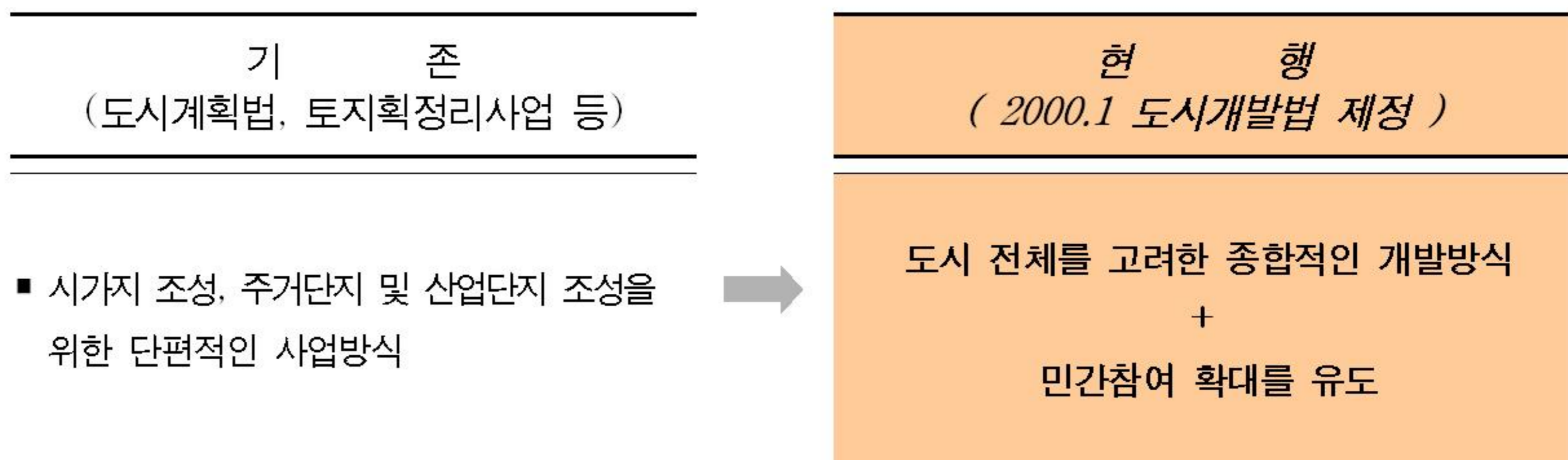
①. 서론	1
1. 도시개발 사업의 제정취지 및 법체계 검토	1
2. 도시개발사업의 이해	2
3. 도시개발사업 업무처리도	3
4. 도시개발사업 사업시 주요 check-List	5
②. 환지방식에 의한 도시개발사업 검토	11
1. 환지방식의 개요	11
2. 환지방식에 대한 검토	12
3. 사업시행방식 비교(환진 및 수용사용방식)	12
4. 환지계획에 대한 기준 및 원칙	13
5. 사업시행자 및 조합에 관한 사항	16
6. 주택공급에 관한 규정	18
7. 환지방식의 업무절차	19
8. 환지용어 정리	20
③. 도시개발사업 시행사례	22
1. 전주 서부시가지 도시개발사업 사례(혼용방식)	22
2. 천안 쌍용신방지구 도시개발사업사례(환지방식)	25
④. 부록	28
1. 도시개발사업 관련제도 비교	
2. 도시개발사업 각종 부담금	

1 서론

1. 도시개발사업의 제정취지 및 법체계 검토

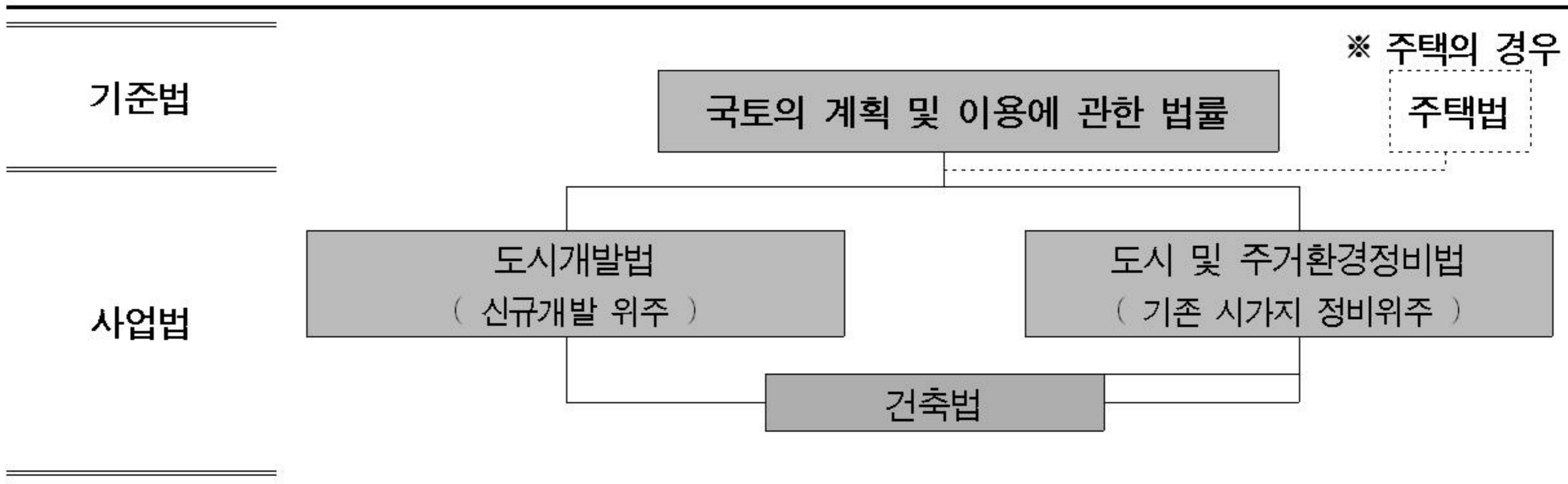
가. 도시개발법 제정취지

- 도시개발구역안의 주거, 상업, 유통 등 종합적·체계적인 도시개발을 위한 법적 기반을 마련
- 구 도시계획법상의 도시계획사업(시가지조성사업, 일단의 주택지조성사업, 일단의 공업용지조성사업)과 토지구획정리사업을 통합하여 제정
- 도시개발에 대한 민간부문의 참여를 활성화함으로써 다양한 형태의 도시개발을 가능하게 유도

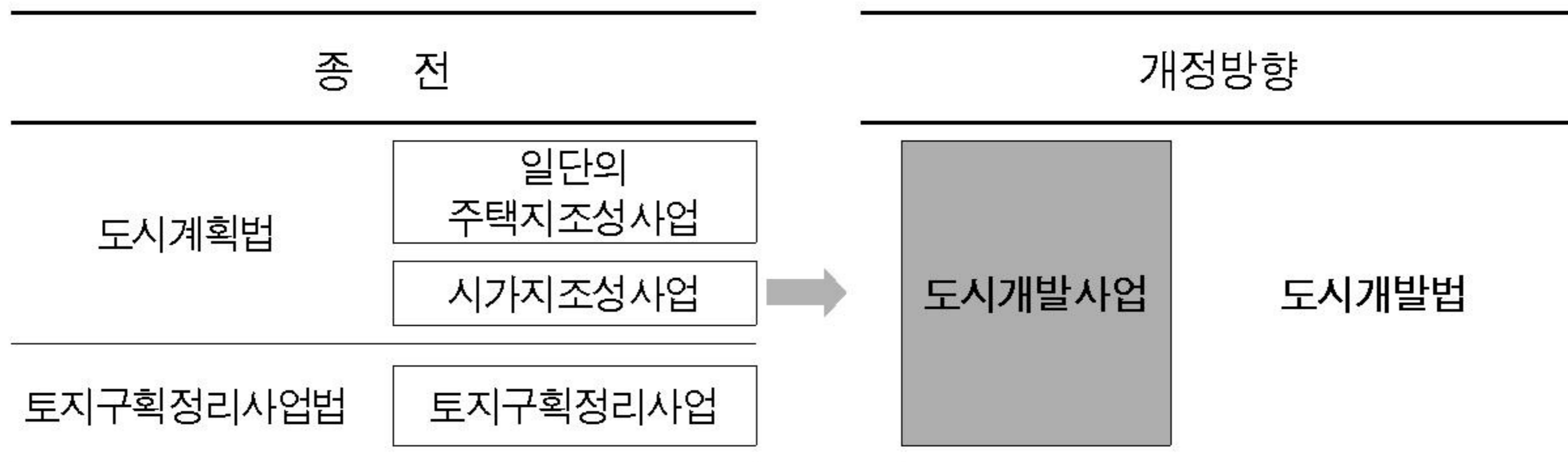


나. 도시개발법 체계

- 도시관리적 측면(법령상의 위계가 아닌 성격에 따른 분류)



- 내용적 측면(법체계상의 변경)



2. 도시개발사업의 이해

가. 도시개발사업의 개요

정 의	<ul style="list-style-type: none"> 도시개발 구역안에서 주거 상업, 산업, 유통, 정보 통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능을 가지는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업 	도시개발법 2조
근 거 법	<ul style="list-style-type: none"> 도시개발법(2000. 1) 	
시행방식	<ul style="list-style-type: none"> 사용 및 수용방식/환지방식/혼용방식 	
지정권자	<ul style="list-style-type: none"> 특별시장/광역시장/도지사(100㎡만 이상일 경우 건교부장관 승인) 	
시행자 유형	<ul style="list-style-type: none"> 정부투자기관/조합/순수민간법인/민관합동법인 	

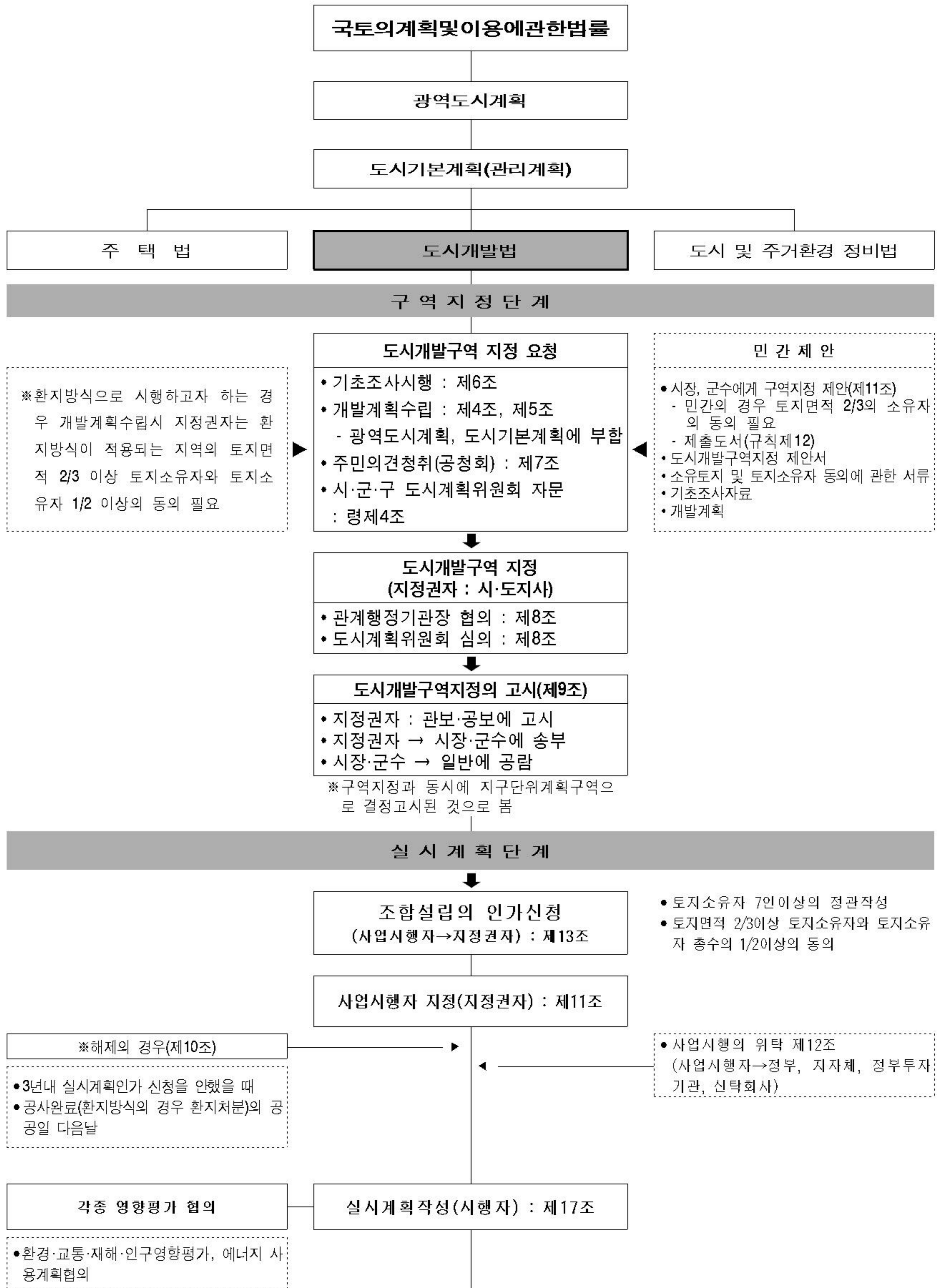
가. 도시개발사업의 추진요건

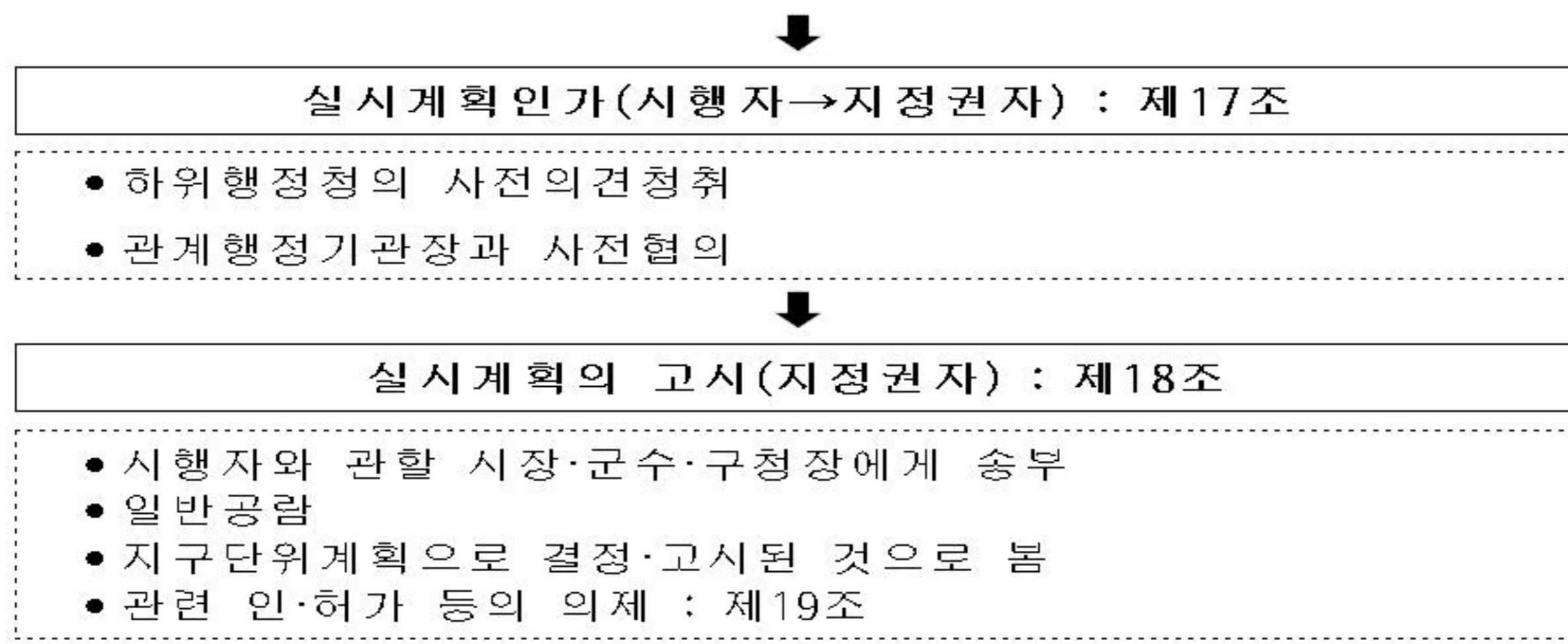
구 분	주 요 내 용	
도시개발사업 대상지 선정기준	<ul style="list-style-type: none"> 광역도시계획 및 도시기본계획과의 부합여부 개발구역의 규모나 위치 등의 합리성 도시기반시설의 설치 가능성 및 수용능력 해당 개발구역과 인근지역의 자연환경 및 생태계에 미치는 영향 	
도시개발사업 지정기준	<ul style="list-style-type: none"> 주거지역/상업지역/공업지역 또는 자연녹지지역 등의 도시지역 자연녹지지역 및 비도시지역의 경우 광역도시계획 또는 도시기본계획상 개발 가능한 지역에만 지정 	
도시개발사업 면적기준	< 도시지역 > <ul style="list-style-type: none"> 주거지역 및 상업지역 : 1만㎡ 이상 공업지역 : 3만㎡ 이상 자연녹지지역 : 1만㎡ 이상 ※ 도시기본계획상 개발이 가능한 경우 	< 비도시지역 > <ul style="list-style-type: none"> 30만㎡ 이상 ※ 도시기본계획상 개발이 가능한 경우
도시개발사업 시행자 요건 (민간)	<ul style="list-style-type: none"> 민관공동법인(SPC) 토지소유자 또는 도시개발사업을 위하여 설립된 조합 수도권 이전법인(공장 또는 사무소 이전법인, 학교법인) 일반 건설업자 및 신탁회사 	

가. 도시개발사업의 시행방식 검토

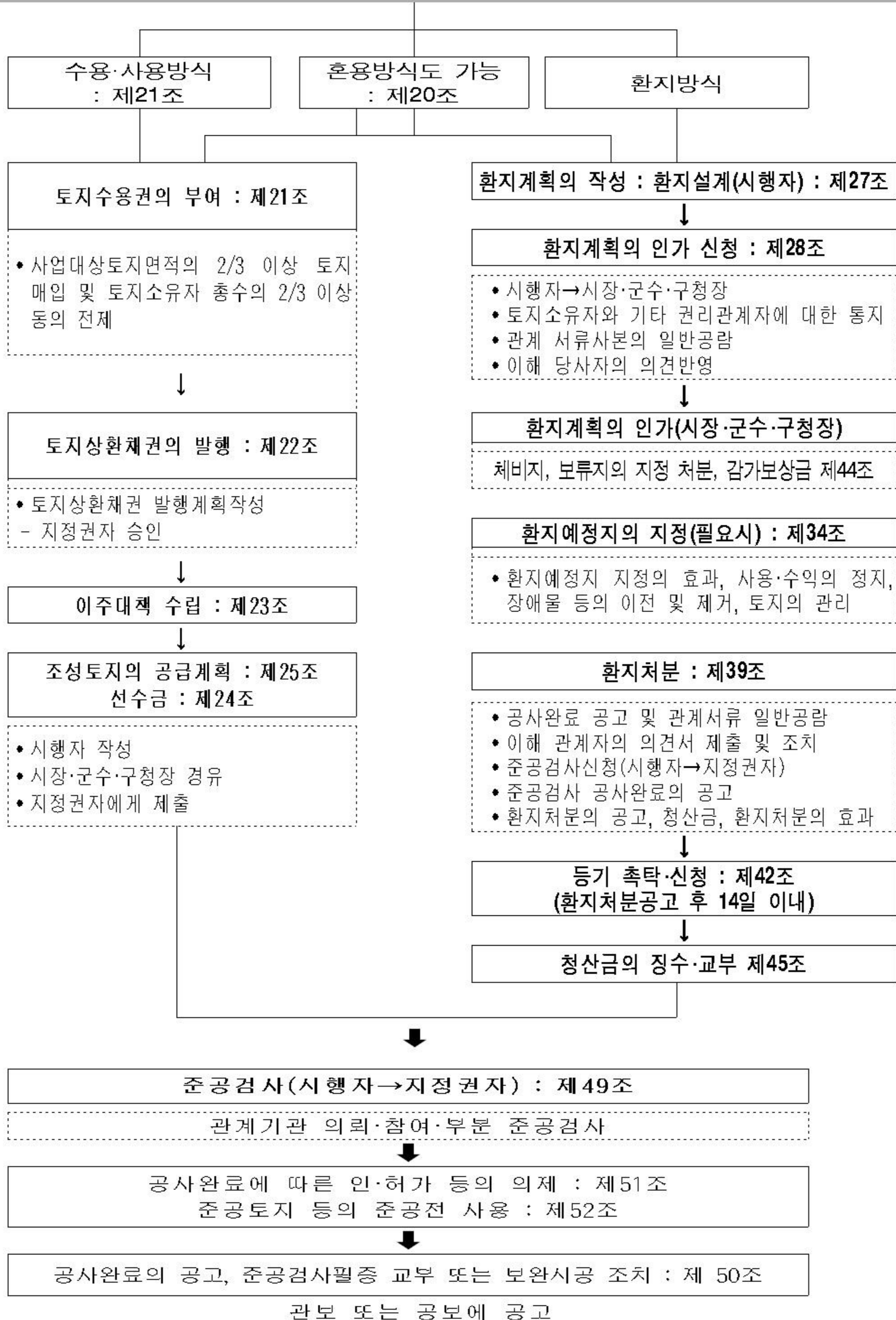
구 분	주 요 내 용
수용 또는 사용방식	당해 주택건설에 필요한 택지 등의 집단적인 조성 또는 공급이 필요한 경우
환지방식	대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환분합 기타의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치변경이 필요한 경우, 또는 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높아 수용 또는 사용방식으로 시행하는 것이 어려운 경우
혼용방식	도시개발구역으로 지정하고자 하는 지역이 부분적으로 환지방식 및 수용 또는 사용방식에 해당하는 경우

3. 도시개발사업 업무처리도





사 업 시 행 단 계



4. 도시개발 사업시 주요 Check-List(도시개발 업무처리지침을 중심으로)

구 분	내 용	검 토	업 무 처리지침
도시개발구역 지정기준	<ul style="list-style-type: none"> • 동일한 필지내 건축물이 없는 토지의 총면적이 전체 토지면적의 50% 이상인 지역 - 이전이 결정된 공장용지에 한하여 나지로 봄 	공장이전계획 수립해야 함	제1편 2장
개발구역 대상지 선정시 고려사항	<ul style="list-style-type: none"> • 광역도시계획 및 도시기본계획에 부합되도록 계획 	도시기본계획 변경 수반	
경계 설정시 고려사항	<ul style="list-style-type: none"> • 국토의계획및이용에관한법률에 의한 용도지역·지구구역 및 다른 토지이용관련 법령에 의한 경계를 설정해야 함 		
동의자수 산정방법	<ul style="list-style-type: none"> • 동의대상자는 부동산등기법에 의하여 등기부에 등재된 토지소유자로 함 • 사유 토지면적 및 사유 토지소유자에 대한 동의를 먼저 받은 후, 미달될 때 국공유지 관리청의 동의를 받은 것으로 함(사전협의 필요) • 지상권이 설정된 토지에 대한 동의는 소유권 또는 지상권을 가진 자의 동의에 각각 당해 지상권이 설정된 토지면적의 1/2에 해당하는 토지면적의 동의로 산정 • 공람공고일 이전에 공유로 된 토지에 대하여는 공유자 각각을 1인의 소유자로 보며, 이후에는 공유자 전원이 동의한 경우에 한하여 1인의 동의자로 산정 • 토지 등의 사용 또는 수용을 위한 토지소유자 동의요건 산정기준일은 도시개발구역 지정고시일로 함 		1-6-1 ~ 1-6-8
개발구역의 명칭 등	<ul style="list-style-type: none"> • 개발구역의 위치는 시·구·동대표번호로 기재 • 개발구역의 면적은 m²로 표시하고 필요시 평으로 병기할 수 있음 • 개발구역 지정의 필요성, 개발사업의 특성 및 효과 등의 당위성을 함축적으로 기술 		2-1
개발계획의 구성	<ul style="list-style-type: none"> • 법 제5조 제1항, 영 제7조, 규칙 제7조 및 지침의 별표1 포함 - 해당사항이 없을 경우 그 구체적인 사유를 명기 • 개발계획 도면 첨부 - 개발계획 평면도(1/5,000 이상의 지형도) - 산업시설의 유치업종별 배치계획도(1/5,000 이상의 도면) - 공동주택지 블록별 계획도(1/5,000 이상의 도면) - 도시관리계획 결정(변경)도(1/5,000 이상의 지형도) - 혼용방식의 경우 사업시행방식별 구역계 표시도면(1/5,000 이상의 지형도) - 개발계획의 근거가 되는 도면, 전산프로그램, 설문분석자료 등의 부속서류가 포함 		2-2

구 분	내 용	검 토	업 무 처리지침
사업시행지구의 분할기준 등	<ul style="list-style-type: none"> • 법 제5조 제1항 제3호 및 제32조 제4항의 경우 분할시행 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 면적이 대규모로서 단계별로 개발하는 것이 바람직한 경우 - 토지이용 특성상 주거단지와 산업단지, 사업시행방식이 혼용될 때 • 분할하여 시행할 경우 개발계획에 다음 내용이 포함되도록 작성 <ul style="list-style-type: none"> - 시행지구 분할의 목적 또는 이유 - 면적 - 위치 및 시행지구 경계의 설정 사유 - 사업시행방식 - 사업시행기간 		2-4
시행기간	<ul style="list-style-type: none"> • 수용 또는 사용방식 : 개발구역 지정일 ~ 공사완료 공고일 • 환지방식 : 실시계획 인가일 ~ 환지처분일 • 혼용방식 : 개발구역 지정일 ~ 환지처분일 		2-5
시행자	<ul style="list-style-type: none"> • 다음 사항을 포함 <ul style="list-style-type: none"> - 성명(법인인 경우는 그 명칭 및 대표자의 성명) - 주소(법인인 경우는 그 주된 사무소의 소재지) - 주민등록번호(법인인 경우는 법인 등록번호) - 법 제11조 제1항 제7호의 규정에 의한 공동으로 설립한 법인의 경우에는 출자자의 구성 및 출자 비율 		2-6
기초조사	<ul style="list-style-type: none"> • 자료의 신뢰성과 객관성 유지 <ul style="list-style-type: none"> - 주변지역 여건(광역현황, 인근 지역현황) - 대상지역 현황 - 관련계획 검토(국토종합계획, 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리 계획 등의 상위계획과 도로, 상하수도 및 개별법에 의한 각종계획) - 그 밖에 현황분석의 일환으로 주변지역 및 대상지역 주민을 대상으로 설문조사 등을 할 수 있음 		2-7
부 문 별 계 획	목표 및 전략	<ul style="list-style-type: none"> • 목표 및 전략 설정 <ul style="list-style-type: none"> - 목표는 현황분석의 결과와 이해 당사자의 의견, 정부 및 해당 지방 자치단체의 정책방향 등을 종합적으로 고려하여 설정 - 전략은 목표를 현실적으로 실천하기 위한 최선의 수단을 중심으로 설정 	2-8-2-1
	주요지표 설정	<ul style="list-style-type: none"> • 주요지표 <ul style="list-style-type: none"> - 사회경제지표(인구의 규모, 분포, 구조 및 고용과 경제규모 등 분석) - 시설지표(도로, 상하수도 등 주요기반시설의 수요에 관한 분석) - 환경지표(녹지율, 용적률 등 개발수준과 오염물질 배출에 관한 분석) 	2-8-2-2
	공간구성의 기본골격	<ul style="list-style-type: none"> • 대안선정 <ul style="list-style-type: none"> - 최선안의 도출이 가능하도록 2개 이상 작성 - 공간구조상 대비될 수 있도록 상호 배타적인 내용으로 설정 • 평가 <ul style="list-style-type: none"> - 정량적·정성적 방법을 적절히 활용하여 수행 - 객관성을 유지 	2-8-3-1

구 분	내 용	검 토	업 무 처리지침
	<p>인구수용계획</p> <ul style="list-style-type: none"> • 광역도시계획 및 도시기본계획 등에 의한 도시지표와 당해 생활권의 인구배분계획 그리고 주변지역의 개발현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성 • 다른 부분별 계획보다 선행되어야 하며 주거단지의 개발의 경우 주택지계획과 연계하여 계획 • 기존취락이나 상업·공업시설이 사업지구안에 혼재되어 있는 경우에는 인구수용계획에 이주 및 재정착 방안을 포함 • 수립기준 <ul style="list-style-type: none"> - 인구규모 및 구조전망을 파악하여 세부 토지용도별 인구추정을 제시 - 생활권 설정과 인구배분은 기본단위인 근린주거구역으로 하되 지역 설정에 맞게 설정하고, 단위생활권은 간선도로에 의해 구획하되, 생활권내 필요한 통과교통이 발생하지 않도록 하여 보행환경을 최대한 보호 - 밀도계획은 상위계획 등 관련자료를 분석하여 적절한 개발밀도를 설정하며, 이에 따라 토지용도배분 및 주택건설용지 면적을 산출 		<p>2-8-4-1 ~ 2-8-4-2</p>
	<p>주택계획</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주거용지가 포함된 경우 주택건설용지는 단독주택용지 및 공동주택용지별로 계획인구를 산정하며 공동주택용지의 경우 블록별 인구수, 세대수, 주택규모 구분 및 용적률에 관한 계획을 수립 • 세대당 평형은 전용면적 60㎡ 이하, 60㎡~85㎡, 85㎡초과를 구분하여 적정하게 분포되도록 하며, 층수는 연립주택저층아파트고층아파트로 구분 • 개발구역의 면적은 10만㎡ 미만인 경우, 환지방식의 경우 또는 주택보급률이 100%를 초과한 시도의 경우에는 위의 기준을 적용하지 않을 수 있음 		
<p>부 문 별 계 획</p>	<p>토지이용계획</p> <ul style="list-style-type: none"> • 수립기준 <ul style="list-style-type: none"> - 별표2(주거용지, 상업용지, 산업시설용지, 관광시설용지, 유통시설용지, 도시기반시설용지, 기타시설용지)에서 정하는 용도로 분류 - 용도별 면적배분은 사업특성에 따라 적정비율을 유지해야 하며, 사업성을 높이기 위해 특정용도의 비율을 과도하게 높여서는 안됨 - 용도별 입지배분은 용도간의 기능적 연계가 가능하도록 수립 · 주거용지는 도시지역에서 단독(30%), 공동주택준주거용지(70%)로 구분 → 환지방식일 경우 미적용 		<p>2-8-5-3</p>
<p>부 문 별 계 획</p>	<p>교통처리계획</p> <ul style="list-style-type: none"> • 수립원칙 <ul style="list-style-type: none"> - 진입도로에 관한계획, 개발구역안의 도로의 기능별 체계, 주차장, 버스정차대 및 환승시설 등에 관한 계획이 포함되도록 하며 교통처리시설이 보행자도로 및 자전거도로 등 특수도로와 연계되도록 해야함 - 교통분석(또는 영향평가)결과를 반영 • 수립기준 <ul style="list-style-type: none"> - 교통수요 예측하여 교통시설의 배치와 규모를 결정 - 가로의 시설기준은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시계획시설의 결정구조 및 설치에 관한 규칙 및 가로망수립지침에 따라 계획 - 주차장계획은 주차장법시행령과 지방자치단체조례등이 정하는 바에 따라 주차대수를 산정하고 이를 기초로 주차수요를 예측 		<p>2-8-6-2 2-8-6-3</p>

구 분	내 용	검 토	업 무 처리지침		
부 문 별 계 획	환경보전계획	<ul style="list-style-type: none"> • 공원·녹지체계구성계획 <ul style="list-style-type: none"> - 공원·녹지의 유형, 유치거리 및 규모, 녹지의 유형별 설치기준은 도시공원법 시행 제4조, 제1종제2종 지구단위계획수립지침에 의함 • 개발구역안에서 확보하여야 할 공원면적 <ul style="list-style-type: none"> - 주거·상업·공업지역 : 기 계획된 공원면적(어린이공원 면적 제외)과 수용계획 인구 1인당 0.6㎡ 이상의 어린이공원 		2-8-7-3	
	환경성검토	<ul style="list-style-type: none"> • 자연녹지지역 또는 도시지역 외의 지역에 지정하고자 할 때 실시 		2-8-8-2	
	방재계획	<ul style="list-style-type: none"> • 방재계획 수립 		2-8-9	
	기본시설계획	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설 계획기준 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 <ul style="list-style-type: none"> · 보행자도로 및 자전거도로 이외의 도로는 8m 이상 계획이 원칙 · 도시계획시설의결정·구조및설치에관한규칙, 가로망수립지침, 도로법 등 관계법령에 따름 - 주차장 <ul style="list-style-type: none"> · 주차장법령 및 주차장설치조례 등 관계법령에 따름 - 상·하수도, 전기공급설비 <ul style="list-style-type: none"> · 도시계획시설의결정·구조및설치에관한규칙 및 수도법, 하수도법 등 관계법령에 따름 - 문화시설·도서관·보건·의료시설·보육시설 <ul style="list-style-type: none"> · 도시계획시설의결정·구조및설치에관한규칙, 의료법, 사회복지사업법, 도서관및독서진흥법 등 관계법령에 따름 - 학교 <ul style="list-style-type: none"> · 도시계획시설의결정·구조및설치에관한규칙, 초·중등교육법 및 고등교육법 등 관계법령에 따름 - 공동구 등 지하매설물 <ul style="list-style-type: none"> · 도시계획시설의결정·구조및설치에관한규칙 등 관계법령 및 내진설계기준 등에 따름 - 초고속 정보통신망 <ul style="list-style-type: none"> · 도시계획시설의결정·구조및설치에관한규칙, 전기통신기본법 등 관계법령에 따름 - 집단에너지 공급시설 <ul style="list-style-type: none"> · 도시계획시설의결정·구조및설치에관한규칙, 집단에너지사용법 등 관계법령에 따름 		2-8-10	
		문화재 보호계획	<ul style="list-style-type: none"> • 문화재보호법 등 관계법령에 따름 <ul style="list-style-type: none"> - 문화재지표조사 실시후 보고서 제출 		2-8-11-3
		도시관리계획의 변경 등	<ul style="list-style-type: none"> • 도시관리계획수립지침이 정하는 바에 따름 		2-8-12-2
		토지의수용사 용 및 환지에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 수용 또는 사용의 방식은 토지세목별현황과 지장물현황을, 환지방식은 환지계획 및 평균부담률(감보율)을 반드시 포함 		2-8-13-2

구 분	내 용	검 토	업 무 처리지침
자원조달 및 사업시행계획	<ul style="list-style-type: none"> • 계획내용 <ul style="list-style-type: none"> - 사업비 산정, 개발방식의 검토 및 자원분담 방안, 자원조달계획, 연차별 자금투자계획을 작성 • 단계별 사업시행 <ul style="list-style-type: none"> - 단계별 시행계획서 포함 		2-8-14-2 2-8-14-3
사업성 및 개발효과 검토	<ul style="list-style-type: none"> • 사업타당성 검토작성 <ul style="list-style-type: none"> - 비용의 추정 : 2-8-14-2 규정에 의한 사업비를 기준 - 수입의 추정 : 개발사업의 결과로 발생하는 모든 예측 가능한 수입을 포함 - 전제 조건의 설정 : 할인율, 분석기간, 사업시행일정, 연차별 투자 및 회수비율 등을 설정 - 사업성분석 : 비용편익(B/C)분석, 현재가치(NPV)에 의한 방법, 내부수익율(IRR)의 방법을 사용하여 종합적으로 평가 - 추정재무표의 작성 : 산정한 사업비가 500억원 이상인 경우에 대하여 기업회계기준에 따른 추정손익계산서, 추정대차대조표 및 추정현금흐름도를 작성 		2-8-15-2
실 시 계 획			
사업의 명칭, 위치 및 면적 등	<ul style="list-style-type: none"> • 각각 2-1-6, 2-5-1, 2-6-1 규정에 의하여 작성 		3-1-1
첨부도면 및 서류	<ul style="list-style-type: none"> • 실시계획인가신청을 위한 첨부도면 및 서류 <ul style="list-style-type: none"> - 위치도 : 1/25,000 또는 1/50,000 이상의 도시관리계획총괄도 또는 지형도를 사용하여 개발구역을 표시 - 토지관련서류 : 지적도, 임야도에 수용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소를 기재한 서류 첨부(다만 개발계획수립시 제출한 서류와 변경사항이 없으면 제출하지 않아도 됨) - 계획평면도 : 1/5,000 이상의 지형도에 개발계획에서 정한 내용 표시 [※] 다른법률에 의해 허가인가 등을 의제하는 경우 해당 법률상의 실시설계도를 첨부 - 사업비·자금조달계획 : 2-8-14절의 규정에 따라 작성 - 토지 또는 시설물의 처분 : 토지이용계획 및 공급조건에 적합하게 작성 - 존치건물 : 존치대상건축물검토서, 별지 제1호서식의 존치건축물 현황도를 작성 - 토지, 건물, 권리 등의 매수, 보상 및 이주대책에 관한 서류 : 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 등을 준용하여 작성 - 공공시설물 및 토지 등의 무상귀속과 대체 : 법 제65조에 따라 작성 - 국가, 지방자치단체에 귀속될 공공시설의 산출내역서 : 실시계획 작성시점을 기준으로 비용을 산출하며, 시행자에게 귀속양도되는 		3-2-1

구 분	내 용	검 토	업 무 처리지침
	<p>기존 공공시설의 평가는 2이상의 감정평가기관에 의한 평가액산정 등 객관적인 기준 마련후 작성</p> <ul style="list-style-type: none"> - 사업위탁 또는 신탁계획서 : 법 제12조, 영 제20조 내지 22조 및 시행규칙 제14조 및 제15조의 규정에 따름 - 지구단위계획 결정에 필요한 관계서류 및 도면은 개발계획에서 정한 내용을 포함 - 각종 영향평가(환경, 교통, 재해, 인구)는 실시계획인가 신청시 심의필증을 첨부 		
토지공급 및 사후관리			
토지공급 및 사후관리	<ul style="list-style-type: none"> • 시행자가 개발사업으로 조성된 토지·건축물 또는 공작물을 공급하는 경우 법 제25조의 규정에 의하여 공급하며, 이때 개발계획 또는 지구단위계획에서 규정한 내용을 공고(건물의 건축금지 또는 제한시 명기) 		5-1-2
주거용지의 공급	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획에서 정한 가구 또는 획지별로 주택호수, 용적률과 임대주택지 또는 분양주택지 등의 용도를 명시하여 공급 • 공공시행의 경우 공동주택용지중 85㎡ 이하의 임대주택건설용지를 25% 이상 우선 공급 • 민간시행의 경우 공동주택용지중 85㎡ 이하의 임대주택건설용지를 20% 이상 우선 공급 		5-2-1
협약양도인 주택용지 공급	<ul style="list-style-type: none"> • 영 제46조제4항제3호 및 규칙 제19조제2항 별표 31호가목의 규정에 의하여 수의계약으로 협약양도인에게 용지를 공급하는 면적기준 - 수도권지역 : 1,000㎡ 이상 		5-3-1
감정평가	<ul style="list-style-type: none"> • 지가공시및토지등의평가에관한법률의 규정에 의하여 설립인가를 받은 감정평가사가 감정평가한 가격을 기준 		5-4-1
학교용지등의 공급가격 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 영 제47조 제2항의 규정에 의하여 기반시설용지에 대한 공급을 감정 가격 이하로 공급하고자 할 경우 실시계획에서 정한 사업기간내에 조성원가 수준으로 공급할 수 있음(지침 별표 3의 기준) • 이주대책에 따라 해당자에게 이주택지 등을 공급하는 경우 생활기본 시설의 설치비를 차감한 가격으로 결정 • 생활기본시설의 설치비 <ul style="list-style-type: none"> - 이주단지를 별도로 조성하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> : 생활기본시설 설치비 ÷ 이주단지 가처분면적 × 필지별 면적 - 사업지구안에 단독주택지를 공급하는 경우 : 사업지구 전체 생활기본시설의 설치비 ÷ 사업지구 전체 가처분면적 × 필지별 면적 		5-7-1 5-7-2 5-7-3
준공검사 및 공고	<ul style="list-style-type: none"> • 도시개발사업이 실시계획과 같이 시행되었을 경우 준공검사필증을 교부 		5-8-2

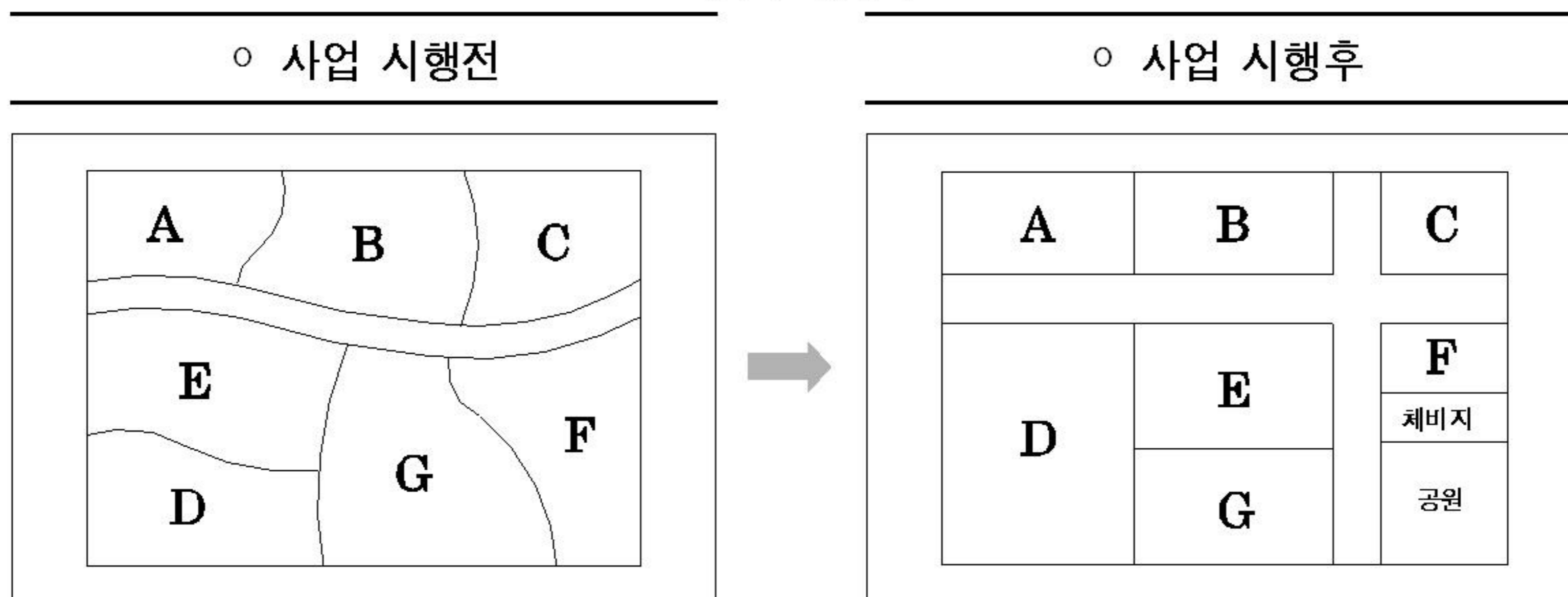
2 환지방식에 의한 도시개발사업 검토

1. 환지방식의 개요

가. 환지방식의 정의

구분	내용	비고
일반적 정의	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행전의 법적인 소유권과 소유권 이외의 권리관계의 변동은 가하지 아니하고 토지의 위치, 이용상황, 토질, 환경 등을 고려하여 사업시행후의 토지이용계획상의 대지에 이전시키는 방법 	
법적정의	<ul style="list-style-type: none"> 대지로서의 효용 증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환, 분합, 기타의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치변경이 필요한 경우, 또는 도시개발을 시행하는 지역의 지가가 다른 지역에 비하여 현저히 높아 수용방식으로 시행하는 것이 어려운 경우 시행하는 방식 	도시개발법 제2조

<환지 개념도>



나. 환지방식의 필요성 및 특성

- 토지매입을 위한 초기투자비가 불필요하며 대부분의 비용을 체비지(감보에 따른) 매각으로 사업비를 충당하므로 재정이 미약한 지자체에서 유리하며, 사업시행자는 사업비 절감이 가능
- 기존의 수용으로 인한 일방적인 사업방식이 아닌 민간의 적극적인 참여를 유도할 수 있으며, 토지소유자의 토지 소유욕이 다른 개발방식보다 높게 충족됨
- 다른 제도에 비해 사유재산 침해에 따른 토지소유자들과의 민원충돌을 최소화할 수 있으며, 사업완료 후 개발이익을 토지소유자에게 환원이 용이함
- 토지소유자의 적극적 참여유도가 필요함

2. 환지방식에 대한 검토

구 분	평 가 식	면 적 식	절 총 식
방 법	정리 전·후의 토지평가를 하여 토지 이용증진율에 따라 환지하는 방법	부담면적을 연도부담과 공통부담으로 분류후 공통부담을 공공용지 부담과 비용부담(체비지면적)으로 분류하여 시행하는 환지방식	면적식 + 평가식
장 점	<ul style="list-style-type: none"> ■ 계산방법이 이론적임 ■ 개발이익의 균등배분 ■ 부당한 개발이익 방지 ■ 비환지시 적용 용이 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 계산방법 간단 ■ 지구전체의 환지예상 용이 ■ 원위치 환지용이 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 부담원칙에 대해 다수인 의 납득용이 ■ 평가식과 면적식의 장점을 적용하여 불합리성 최소화
단 점	<ul style="list-style-type: none"> ■ 계산이 번잡해서 환지계산에 많은 시간소요 ■ 토지이용계획에 의한 평가 (지가변화폭이 큼) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지가의 격차가 심한 지구의 경우 부담의 불균형 초래 ■ 불가피한 비환지가 많은 지구는 환지의 위치 불균형 초래 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 계산방법이 복잡하고 국내에서 시행한 사례가 없음

▶ 공공사업의 경우 평가식을 원칙으로 함

3. 사업시행방식비교(환지 및 수용·사용방식)

구 분	사업시행방식	
	수용 또는 사용방식	환지방식
장점	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업시행의 용이성 및 계획의 수립의 독립성 확보 용이(시행자가 토지전체 소유주) ■ 공영개발(관 주도, 정부투자기관)시 유리 ■ 사업기간 단축 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주민의 토지소유욕을 보장함으로써 재산권 보장 용이 ■ 민간의 적극적 참여유도 ■ 사업 완료후 개발이익을 주민에게 환원 ■ 체비지 매각을 통한 사업비 확보로 시행자와 재정이 열악한 지자체에 모두 유리
단점	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주민의 재산권 침해 가능성이 높음 ⇒수용시 실거래가 아닌 공시지가를 기준으로 매입 ■ 주민들의 집단민원 발생우려 ■ 대상지가 기성시가지나 중심지일 경우 보상비용으로 막대한 비용소요 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 민간사업(조합설립) <ul style="list-style-type: none"> -사업기간의 장기화 -행정절차 기간소요(협의, 인·허가 기간소요)
기준	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업대상지 토지의 2/3 이상 매입후 토지소유자 총수의 2/3 이상의 동의 확보 ※ <u>현재 민간참여 확대를 위하여 토지매입후 동의를 확보를 "소유자의 1/2이상"으로의 변경이 입법 예고된 상태임</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 토지면적의 2/3 이상의 토지소유자와 그 지역의 토지소유자 총수의 1/2 이상 동의 확보

4. 환지계획에 대한 기준 및 원칙

일반적 기준	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 환지계획구역별로 환지계획을 작성하여야 하며, 기존 시가지·주택밀집지역 및 지목별 이용현황과 공공시설의 이용도 등을 고려하여야 한다. 2. 평가식을 원칙으로 하되, 특성에 따라 면적식 및 절충식 중에서 적합한 방식으로 할 수 있다. ※ 동일한 환지계획 구역안에서는 동일한 방식을 적용하여야 한다. 3. 환지는 제자리환지(토지의 원래위치 유지)를 원칙으로 한다. ※ 다음의 경우는 제외한다. 가. 보류지(체비지 및 공공시설용지를 말한다. 이하 같다)로 계획된 위치에 소재한 토지 나. 공동주택을 건설을 위하여 집단환지로 계획된 위치에 소재한 토지 다. 그 밖에 부득이한 사유로 인하여 종전 토지의 위치에 환지를 지정할 수 없는 토지로서 규약·정관 또는 시행규정이 정하는 토지 4. 토지소유주는 과소토지가 되지 아니하도록 하기 위하여 토지소유자의 동의를 얻어 하나의 필지를 2인 이상의 공동환지로 지정할 수 있다. 5. 토지이용계획상 공동주택용지로 계획된 위치에 소재한 토지 또는 토지소유자가 공동주택의 건설을 요청한 토지에 대하여는 집단으로 환지를 지정할 수 있다. 	시행규칙 제20조의 3
특수 기준	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 환지계획한 1필지의 규모는 다음의 각목에서 정하는 면적 이상이어야 한다. 가. 기존건축물이 있는 경우에는 건축법규에서 정하는 면적 나. 기존건축물이 없는 경우 <ul style="list-style-type: none"> • 토지이용계획상의 주거용지 : 165제곱미터 이상으로서 규약시행규정 또는 정관이 정하는 면적 • 토지이용계획상의 상업용지공업용지 또는 기타 용지 : 도시계획법규에 의한 도시계획조례에서 정하는 면적 이상으로서 규약시행규정 또는 정관이 정하는 면적 2. 환지계획 수립시 과소토지와 기존 건축물이 있어 면적을 증가하여 환지할 경우에는 체비지화하여 증환지할 수 있다. 3. 환지계획 수립시 토지이용도가 높은 지역과 토지이용도가 낮은 지역에 대하여는 차등하여 토지부담률(감보율)을 정하며, 기반시설이 양호하게 갖추어진 지역은 감보율을 최소화하여 민원이 발생하지 않도록 한다. 4. 현재 지목상으로는 전, 답 또는 임야로 되어 있으나 사실상 형질변경 기타 건축허가를 받아 대지화한 토지와 도로 등의 공공시설을 지방자치단체에 기부채납 또는 무상귀속시킨 경우에는 그에 상당하는 비용을 감안하여 토지부담율(감보율)을 책정한다. 5. 1필지의 대지는 반드시 도로 또는 통로에 접하도록 환지하여야 하며, 사업시행으로 인하여 통로가 없는 대지가 발생하여서는 아니된다. 6. 공공시설에 저촉되어 철거되는 건축물 이외의 기존건축물이 있는 토지에 대하여는 가능한 1필지 규모가 되도록 증환지한다. 7. 사도 또는 기타 공공의 이용에 사실상 이용되고 있는 토지나 지목이 도로, 구거, 하천 등으로 되어 있는 사유의 토지에 대하여도 환지계획을 수립한다. 8. 환지계획에서 필요한 때에는 법 제31조에 의거하여 입체환지를 시행할 수 있다. 	지침 제37조

가. 환지계획작성시 주요 고려사항

구분	내용	비고
일반적 정의	<ul style="list-style-type: none"> ■ 환지계획은 종전의 토지 및 환지의 위치·지목·면적·토질·수리·이용상황·환경기타의 사항을 종합적으로 고려하여 합리적으로 정하여야 한다. ■ 시행자는 환지방식이 적용되는 조성토지 등의 가격을 평가시 토지평가협회의 심의를 거쳐 결정하되, 그에 앞서 공인평가기관으로 하여금 평가하게 하여야 한다. ■ 환지계획의 작성에 따른 환지계획 기준, 보류지(체비지·공공시설용지)의 책정기준 등에 관한 사항은 건설교통부령으로 정할 수 있다. 	도시개발법 제27조
계획시 필수 첨부사항	<ol style="list-style-type: none"> 1. 환지설계 2. 필지별로 된 환지명세 3. 필지별과 권리별로 된 청산대상토지 명세 4. 도시개발법 제33조의 규정에 의한 체비지 또는 보유지의 명세 <ul style="list-style-type: none"> - 축척 1천2백분의 1 이상의 환지예정지도·환지전후대비도·과부족면적표시도 및 무상귀속토지표시도가 첨부되어야 한다. 	시행규칙 20조의 2

나. 집단환지에 관한 사항(도시개발업무지침 38조)

- 국민주택 또는 공동주택을 건설하기 위하여 필요한 경우에는 집단환지를 지정 할 수 있음
- 시행자는 집단환지의 지정에 관하여 토지소유자가 신청할 수 있도록 개발계획 수립전 60일간의 기간을 정하여 개발구역 안의 토지소유자에게 서면으로 통지하고 신청을 받아야 함
- 시행자는 집단환지를 신청한 면적이 인구수용계획상의 면적을 초과하는 경우에는 추첨의 방식에 의하여 집단환지 대상자를 선정할 수 있음
- 시행자는 추첨결과를 신청자에게 서면으로 통지함

다. 보류지(체비지, 공공용지) 기준

- 사업시행자는 체비지를 평당 단가가 높은 곳에 집중적으로 배치하여 지정해서는 안됨

구분	내용	비고
체비지	<ul style="list-style-type: none"> ■ 토지를 여러 등급으로 구분하여 각 등급간에 균형이 이루어지도록 하여야 한다. ■ 체비지는 환지전후의 지가변동률·물가상승률 및 인근토지의 거래가격 등을 참작하여 적정규모가 되도록 하여야 한다. ■ 법 제33조제2항이 규정에 의하여 체비지를 집단으로 지정하는 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니할 수 있다. 	-법33조1항 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비에 총당하기 위하여 일정한 토지를 환지를 정하지 아니하고 체비지 또는 보류지에 정할수 있다
공공용지	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공시설용지는 도시관리계획 또는 도시계획시설의결정·구조및설치기준에 관한 규칙에 적합하게 책정하여야 하며, 다음 사항을 고려하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> - 가능한 주간선도로에 동규칙에 의한 집산도로 또는 국지도로가 직접 연결되지 아니하도록 배치한다. - 공원은 이용하기 쉬운 위치에 배치하여야 하며, 공원의 면적은 환지계획구역면적의 100분의 3 이상이 되도록 하여야 한다. 	

라. 토지부담률(감보율)의 지정

구분	내용	비고
일반적 기준	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정확한 공공시설용면적을 파악하고, 환지전후의 지가변동률 및 인근토지의 가격을 고려하여 체비지를 책정함으로써 토지부담률(감보율)을 적정하게 결정 ▪ 토지의 이용도가 높은 지역과 낮은 지역에 대하여는 토지부담률(감보율)을 차등하여 산정하되, 사업시행전부터 도로·상하수도 등 기반시설이 갖추어져 있는 주택지에 대하여는 토지부담(감보율)률을 최소화할 것 ▪ 시행자는 부득이한 경우를 제외하고는 토지소유자에게 부담을 주는 토지부담률(감보율)의 변경을 하여서는 아니된다. 	

- 환지계획구역의 평균 토지부담률(감보율)은 50퍼센트를 초과할 수 없다.

※ 지정권자 인정시 60%, 토지소유자 전원 찬성시 60초과 가능

- $[(\text{보류지면적} - \text{무상귀속되는 공공시설면적}) / (\text{환지계획구역면적} - \text{무상귀속되는 공공시설면적})] \times 100$

5. 사업시행자 및 조합에 관한 사항

가. 도시개발사업의 시행자 비교검토

구 분	수용 또는 사용방식(시행령 제11조)	환지방식(시행령 제16조)
시 행 자	공공 ①국가 또는 지방자치단체 ②정부투자기관 (한국토지공사/대한주택공사/한국수자원공사/농업기반공사/ 한국관광공사) ③지방공사	①지방자치단체 ②한국토지공사 ③대한주택공사 ④지방공사 ⑤신탁회사(영14조3항2호) *법 제11조 2항에 해당할 경우 가능
	민간 ④토지소유자 또는 조합 ⑤지방이전법인(과밀억제권역→수도권외지역) ⑥토목공사업 또는 토목건축공사업 면허 법인 ⑦각호 2이상이 출자 설립한 법인 ⑧학교법인(대학시설 전부를 수도권 이외의 지역으로 이전 하는 학교법인)	⑥토지소유자 ⑦조합
	기타 ⑨민관공동출자 법인 국가 또는 지자체(투자지분 50이상)+공사업(토목 또는 토목건축)면허법인	-

나. 도시개발사업의 위탁

구 분	위탁 내용	비 고
시행자	① 항만·철도 기타 대통령령이 정하는 공공시설의 건설과 공유수면의 매립에 관한 업무를 국가·지방단체 또는 정부투자기관에 위탁 가능 ② 시행자는 도시개발사업을 위한 기초조사, 토지매수업무, 손실보상업무, 주민이주대책사업 등을 국가·지방단체 또는 정부투자기관에 위탁 가능 ③ 업무를 위탁하여 시행하는 경우에는 건설교통부령이 정하는 요율의 위탁수수료를 당해 업무를 위탁받아 시행자에게 지급하여 함 ④ 도시개발법 제11조제1항제4호 내지 제6호의 규정에 의한 시행자는 지정권자의 승인을 얻어 신탁업법에 의한 신탁회사에 대통령령이 정하는 바에 따라 신탁계약을 체결하여 도시개발사업을 시행 가능	-국계법 제2조6호 해당 도시기본시설

주1) 정부투자기관 : 한국토지공사, 대한주택공사, 한국수자원공사, 농업기반공사

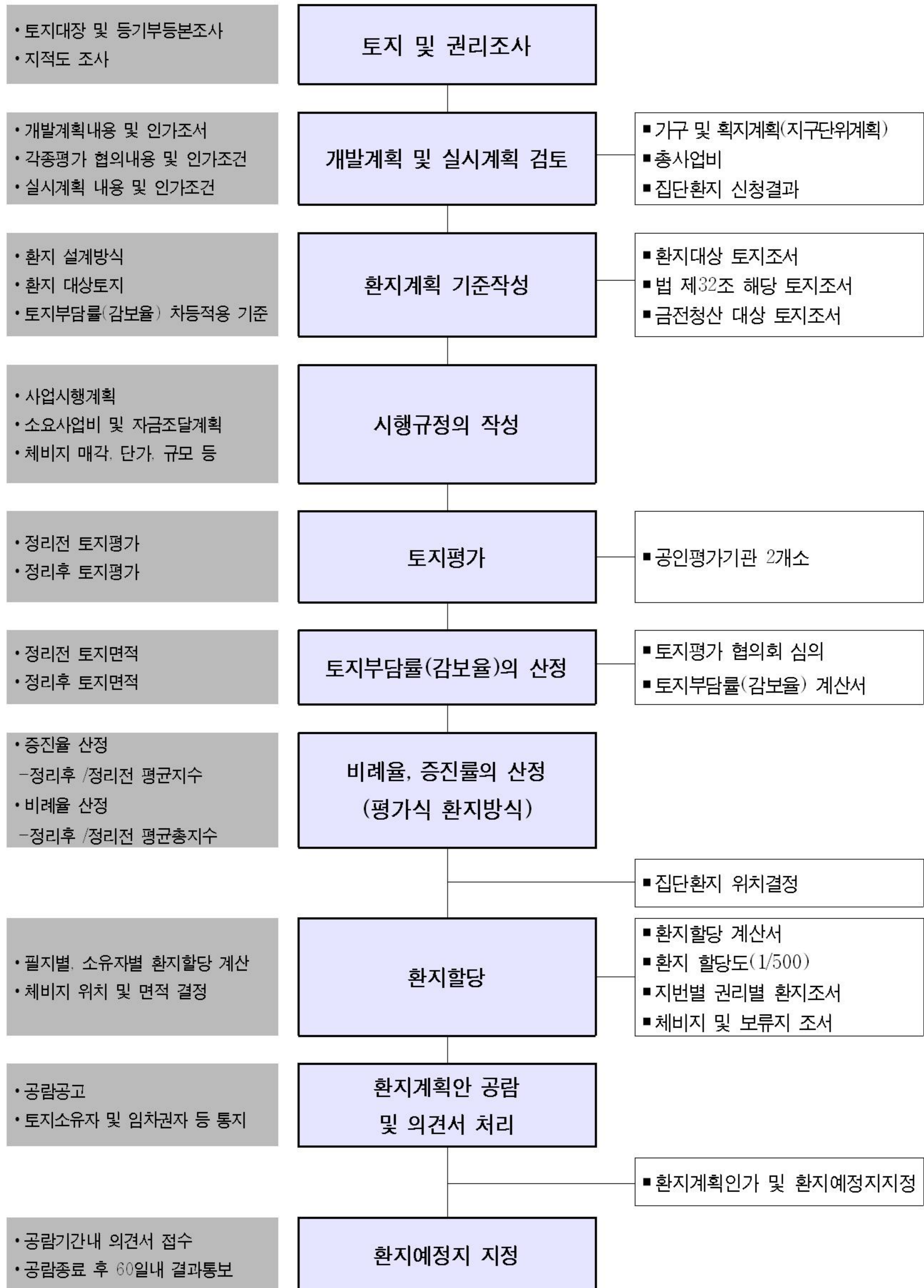
다. 조합에 관한 사항

구분	내용
조합설립의 인 가 (법 제13조)	<ol style="list-style-type: none"> ① 조합을 설립하고자 하는 때에는 도시개발구역안의 토지소유자 7인 이상이 대통령령이 정하는 사항을 기재한 정관을 작성하여 지정권자에게 조합설립의 인가를 받아야 한다. ② 조합이 ①의 규정에 의하여 인가를 받은 사항을 변경하고자 하는 때에는 지정권자로부터 변경인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 이를 신고하여야 한다. ③ ①의 규정에 의하여 조합설립의 인가를 신청하고자 하는 때에는 당해 도시개발구역안의 토지면적의 2/3이상에 해당하는 토지소유자와 그 구역안의 토지소유자 총수의 1/20이상의 동의를 얻어야 한다. ④ ③의 규정에 의한 동의자 수의 산정방법 및 동의절차 기타 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
조 합 원 (법 제14조)	<ol style="list-style-type: none"> ① 조합의 조합원은 도시개발구역안의 토지소유자로 한다. ② 조합의 임원은 그 조합의 다른 임원 또는 직원을 겸할 수 없다. ③ 다음 각호의 1에 해당하는 자는 조합의 임원이 될 수 없다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 금치산자, 한정치산자 또는 미성년자 2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자 3. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 종료되거나 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 2년이 경과되지 아니한 자 또는 그 형의 집행유예의 기간중에 있는 자 ④ 조합의 임원으로 선임된 자가 ③의 각호의 1에 해당하게 된 때에는 그 다음날부터 임원의 자격을 상실한다.
조합의 법인격 (법 제15조)	<ol style="list-style-type: none"> ① 조합은 법인으로 한다. ② 조합은 그 주된 사무소의 소재지에서登記함으로써 성립한다. ③ 조합의 설립, 조합원의 권리·의무, 조합의 임원의 직무, 총회의 의결사항, 대의원회의 구성, 조합의 해산 또는 합병 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ④ 조합에 관하여 이 법에 규정한 것을 제외하고는 민법중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.
조합원의 경비부담 (법 제16조)	<ol style="list-style-type: none"> ① 조합은 그 사업에 필요한 비용을 조성하기 위하여 정관이 정하는 바에 따라 조합원에 대하여 경비를 부과징수할 수 있다. ② ①의 규정에 의한 부과금의 금액은 도시개발구역의 토지의 위치·지목·면적·이용상황·환경 기타의 사항을 종합적으로 고려하여 정하여야 한다. ③ 조합은 그 조합원이 ①의 규정에 의한 부과금의 납부를 게을리한 때에는 정관이 정하는 바에 따라 연체료를 부담시킬 수 있다. ④ 조합은 ①의 규정에 의한 부과금 또는 ③의 규정에 의한 연체료를 체납하는 자가 있을 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 그 징수를 위탁할 수 있다. ⑤ 시장·군수 또는 구청장이 ④의 규정에 의하여 부과금 또는 연체료의 징수를 위탁받은 때에는 지방세체납처분의 예에 따라 이를 징수할 수 있다. 이 경우 조합은 시장·군수 또는 구청장이 징수한 금액은 4/100에 해당하는 금액을 당해 시·군 또는 구(자치구의 구)에 지급하여야 한다.

6. 주택공급에 관한규정

구 분		수 용 방 식	환 지 방 식	비 고
도 시 개 발 법	주거용지 배분 (도시개발업무지침 2-8-5-3)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 도시지역 : 단독 30%, 공공준주거 70% ■ 비도시지역 : 단독 50%, 공공준주거 50% 	제한없음	-지정권자에 의해 가감조정가능
	공동주택용지 배분 (도시개발업무지침 2-8-5-3)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 60㎡ 이하 주택건설용지 : 30% 이상 ■ 85㎡ 이하 주택건설용지 : 60% 이상 ■ 85㎡ 초과 주택건설용지 : 40% 이상 	제한없음	-60㎡ 이하 용지의 경우 지정권자에 의해 가감 조정 가능
	임대주택 공급 (도시개발업무지침 5-2-2)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공시행 : 공동주택용지 중 85㎡ 이하 임대주택건설용지 25% 이상 확보 ■ 민간시행 : 공동주택용지 중 85㎡ 이하 임대주택건설용지 20% 이상 확보 		
주택법	소형평형 공급 (주택조합등에대한주택규모별 공급비율에관한지침 제3조)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 공공시행 : 제한없음 ■ 민간시행 : 건설호수의 20% 이상을 60㎡ 이하로 공급 		-과밀억제권역 300 세대 이상 공급시 적용

7. 환지방식의 업무절차



8. 환지용어 정리

- ① **토지부담율(감보율)** : 도시개발사업 등에 있어서 공원, 도로, 어린이놀이터 등의 공공용지와 도시개발사업의 경비충당을 위한 체비지 등의 공제로 말미암아 환지처분시 권리면적은 종전의 토지면적에 비하여 일정비율로 감소되는 바, 이와 같이 환지처분에 의하여 종전의 토지면적에 비하여 환지면적이 감소하는 것을 감보라 하고 이때 감소되는 비율을 감보율이라 한다.

(환지계획구역안의 토지소유자가 도시개발사업을 위하여 부담하는 토지의 비율)

$$\text{토지부담율} = \frac{\text{보류지면적} - \text{법제32조에의해시행자에게무상귀속되는공공시설면적}}{\text{환지설계구역면적} - \text{법제32조에의해시행자에게무상귀속되는공공시설면적}} \times 100$$

▣ 감보의 종류

- **연도감보(沿道減步)** : 일반적으로 정리 후 택지의 접면도로 폭원에 따라 받는 이익에 차이가 발생한다는 논리에서 접면도로 면적 일부를 시행규정이 정함(폭원 8m이하일 때는 반, 그 이상일 때는 적절히 조정하여 규정)에 따라 부담하는 감보를 말한다.
- **공통감보(共通減步)** : 공통감보는 환지기준 면적에 비례해서 연도감보에서 제외된 도로면적과 신설 또는 확장되는 공원·하천·시장·학교용지 및 보류지에 충당되어질 면적을 부담하는 것이다.

- ② **보류지** : 환지계획시 환지로 조성되는 않는 토지를 뜻하며, 체비지, 공공시설용지, 기타용지로 구분된다
- ③ **체비지** : 사업시행자가 매각을 통해 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 실시계획이 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니한 토지
- ④ **비환지** : 일반적으로 환지는 제자리 환지를 원칙으로 하나, 필요성(공동주택을 위한 공동주택용지 등)에 의해 토지소유자가 종전의 토지와 위치가 멀리 떨어져 받는 경우가 있는 바, 이를 비환지라 한다.
- ⑤ **증환지** : 토지의 면적이 환지최소 규모에 미달되어 시행자가 부족한 면적을 더해 환지시키며 소유주는 후에 청산금을 납부하여야 함
- ⑥ **감환지** : 기존의 토지면적보다 줄여서 환지하는 것을 말하며, 감환지 받은 자는 사업 시행자로부터 감환지된 부분에 대한 토지의 대금을 지급 받게 되는데 이런 경우에 우리는 청산금을 받는다고 함
- ⑦ **청산금** : 환지를 정하거나 그 대상에서 제외한 경우(과소필지)에 그 과부족분에 대하여는 종전의 토지 및 환지의 위치, 지목, 면적, 토질, 수리, 이용상황, 환경 기타의 사항을 종합적으로 고려하여 금전적으로 보상
- ⑧ **입체환지** : 시행자가 토지소유자의 동의를 얻어 환지의 목적인 토지에 같음하여 시행자에게 처분할 권한이 있는 건축물의 일부와 당해 건축물의 일부와 당해 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여함

- ⑨ **환지예정지** : 도시개발사업의 원활한 진행을 위해 환지계획에서 정하여진 환지의 위치, 면적을 환지처분 전에 예정지로 지정하여 지정 받은 사람에게 그 토지를 자기의 의사대로 사용, 수익할 수 있고, 거래행위도 거의 자유롭게 할수 있게 권한을 부여함
- ⑩ **환지처분** : 공사가 완료후 종전의 토지에 관한 소유권 및 기타의 권리를 보유하는 자에게 종전의 토지를 대신하여 다른 토지나 금전으로써 처분하여 종국적으로 이를 귀속시키는 처분으로 환지가 실질적으로 이루어지는 단계임
- ⑪ **과소토지** : 환지를 할수 있는 면적에 미달되는 토지로 면적을 더해 증환지하거나, 환지에서 제외한후 청산금을 교부받는다.
- ⑫ **환지설계** : 도시개발사업 시행전의 토지와 환지면적의 평가액을 균형있게 산정하여 종전 토지의 위치,형상,이용상황, 환경 등을 종합적으로 감안한 적정위치에 환지를 할당
- ⑬ **가환지** : 도시개발사업 완료 후 환지처분, 등기 등의 소요기간 동안 토지이용의 필요성이 있는 경우에 임시로 환지 처분하는 것을 가환지라 한다. 임시로 환지 처분하였기 때문에 실제와 등기부상의 기재가 일치하지 않는 경우가 발생하는데, 이때에는 가환지 된 토지와 등기부상의 표시를 병용하여야 한다.
- ⑭ **집단체비지** : 도시개발사업시 사업시행자가 국민주택 및 공동주택을 건설하기 위하여 집단체비지 신청을 받아서 필요한 토지를 확보

3 도시개발사업 시행사례(환지 및 혼용방식)¹⁾

1. 전주 서부신시가지 도시개발사업 사례(혼용방식) - 전라북도

1) 사업개요

- 위 치 : 전라북도 전주시 완산구 효자동 2·3가 일원
- 면 적 : 2,519,690m²(763천평)
- 사 업 비 : 4,118억원(보상비 879억원, 조성비 2,149억원, 청산교부금 외 1,090억)
- 주택건설 : 4,224호(공동 2,061, 단독 2,163)
- 사업기간 : 2000 ~ 2007년
- 사업방식 : 도시개발사업(도시개발법 시행후 최초 사업, 혼용방식)
- 사업시행 : 시행청 전라북도 전주시, 감리자 (주)동명기술공단 외 1개사, 시공사 (주)태영외 3개사
- 현황여건 : 전주시청에서 4km 떨어진 곳에 위치, 국도1호선, 전주대학교 인접



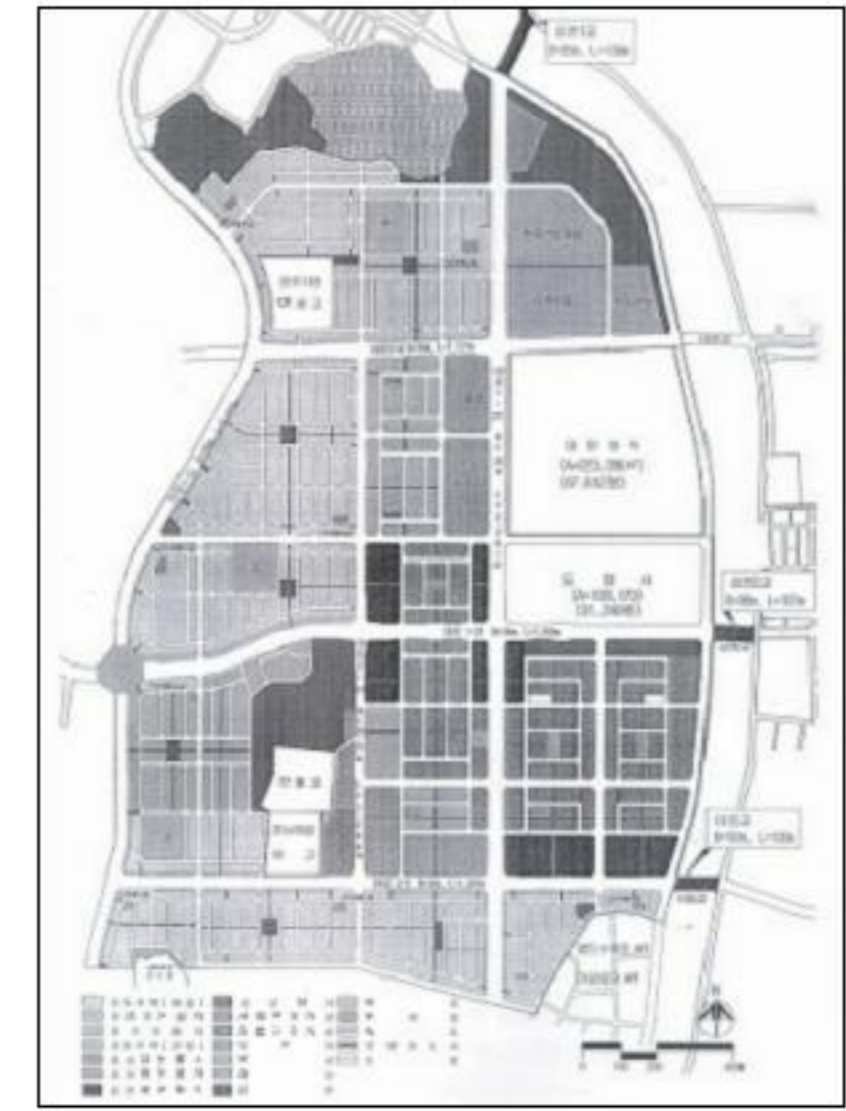
2) 추진경위

- 2000.07.01 : 도시개발법 시행
- 2000.07.21 : 동의서 징구
- 2000.09.27 : 공청회 개최
- 2001.09.22 : 농지전용 협의 완료
- 2001.10.31 : 전주시 도시계획위원회 자문
- 2001.11.08 : 전주시 의회 의견청취
- 2001.11.30 : 도시계획구역 지정요청(시장->도지사)
- 2002.03.15 : 전라북도 지방도시계획위원회 심의
- 2002.06.29 : 도시개발구역지정승인(건설교통부장관)
- 2002.07.06 : 도시개발구역 지정·고시 및 개발계획 승인(전라북도지사)
- 2002.07.12 ~ 12.14 : 환경·교통·재해영향평가 및 에너지사용계획 협의 완료
- 2003.02.27 : 전주서부신시가지 도시개발사업 시설공사 착수
- 2003.03.14 : 개발계획변경 및 실시계획인가(지구단위계획 포함)
- 2003.04.28 ~ 05.12 : 환지계획 공람시행(14일간)
- 2003.07.11 : 환지계획인가 및 환지예정지지정
- 2003.10.23 : 전라북도 경찰청 입주 및 교육시설 입주
- 2004.02.18 : 문화재 시굴조사 착수
- 2005.07. : 전라북도청 입주예정
- 2005.현재 : 보상 77.6%, 공사 14.3% 진행중
- 이후 추진사항 : 보상완료(토지, 지장물, 영농보상 등) 잔여 체비지 매각(택지개발, 도로, 교량, 매립쓰레기처리, 조경, 전기공 등) 환지 확정처분

1) 자료 : 건교부 도시개발사업 사례연구 및 제도연혁 연찬회

3) 사업목적

- 전주시의 장기발전을 위한 도시 공간 구조 개편
- 경제적이고 합리적인 신시가지 조성을 통한 전주시 공간구조의 개편



4) 부문별 계획

■ 인구 및 주택계획

- 수용인구 : 12,672인(세대당 3.0인 4,224세대)
- 개발밀도 : 총밀도 160인/ha 내외의 중밀주거단지조성

■ 토지이용 계획

구 분	계	주거용지	공동주택	준주거용지	상업업무용지	기발시설용지
면적(m ²)	2,519,690	870,449	103,025	88,896	390,292	1,258,949
비율(%)	100.0	34.5	4.1	3.5	15.5	50.0

5) 환지계획

가. 사업시행 전후 토지면적 비교

구 분	정리전			정리후			
	계	환자	현금보상 외	계	환지	체비지	공공용지 외
필지수	2,387	1,823	864	3,026	1,849	763	414
면적(m ²)	2,519,690	1,825,247	694,443	2,519,690	625,649	580,451	1,313,590
비율(%)	100.0	72.4	27.6	100.0	24.8	23.0	52.2

나. 용지별 체비지 현황

- 평균부담률 49.8%, 공공용지부담률 19.6%, 체비지부담률 33.3%

구 분	계	주거	준주거	상업	일반업무	공공시설	비고
필지수	763	516	26	181	25	15	
면적(m ²)	580,451	262,544	31,504	122,895	70,709	92,799	
비율(%)	100.0	45.2	5.4	21.2	12.2	16.0	

다. 사업성 분석

- 수입(체비지 매각) - 411,814백만원

구 분	계	주거	준주거	상업	일반업무	공공시설	비고
면적(m ²)	411,814	133,205	24,101	134,222	75,935	44,351	

- 지출(사업비+청산교부금) - 411,814백만원

구 분	계	사업비					청산교부
		소계	보상비	공사비	부담금	용역외	
면적(m ²)	411,814	350,839	87,929	214,855	31,928	16,226	60,975

6) 전기시설 지중화사업 추진사례

가. 추진배경

- 전주서부신시가지 도시개발구역내 전기간선시설을 지중화하여 안전하고 쾌적한 도시환경 및 도시경관을 확보하여 전통문화와 최첨단 지원시설이 조화된 신시가지 조성

나. 추진상황

- 지하매설물 유관기관 합동회의 및 협의(한전 전북지사) : 18회
 - 한국전력공사, KT, 전북도시가스, 하나로통신, 상·하수도
- 2003.5.21 한국전력공사 공문발송
 - 건설교통부 질의회신 결과에 의거 한전부담으로 지중화시행 요청
- 한전간선시설 지중화 설치비 부담에 대해 사업주체(토지공사, 주택공사, 자치단체)간에 법적 분쟁중

다 문제점 및 대책

■ 문제점

- 한전시설비 부담 거부(전기공급약관 및 도시개발법)
- 도로개설 이후 지중화 설치시 도로중복 굴착으로 민원발생 및 개폐기·변압기 등 설치장소(부지) 확보 곤란으로 사업시행 지연

■ 대책

- 전기간선 지중화 설치비는 재판결과에 따라 부담주체를 결정해야 함
- 본 공사의 원활한 추진을 전기간선 설치비를 선납하고 판결결과에 따라 비용을 정산조치

2. 천안 쌍용·신방지구 도시개발사업 사례(환지방식) - 충청남도

1) 사업개요

- 위치 : 충청남도 천안시 쌍용동 498번지 일대
- 면적 : 109,105m²(33천평)
- 사업비 : 290억원(보상비 9, 조성비 281)
- 주택건설 : 14,000호(임대 4,750, 분양 8,650, 단독 600)
- 사업기간 : 2004.7 ~ 2008.7
- 사업방식 : 도시개발사업(환지방식)
- 사업시행 : 천안 쌍용·신방지구 도시개발조합
- 현황여건 : 경부고속철도와 장한선철도가 교차하는 지점에 위치(자연녹지지역 -> 제2종일반주거지역)



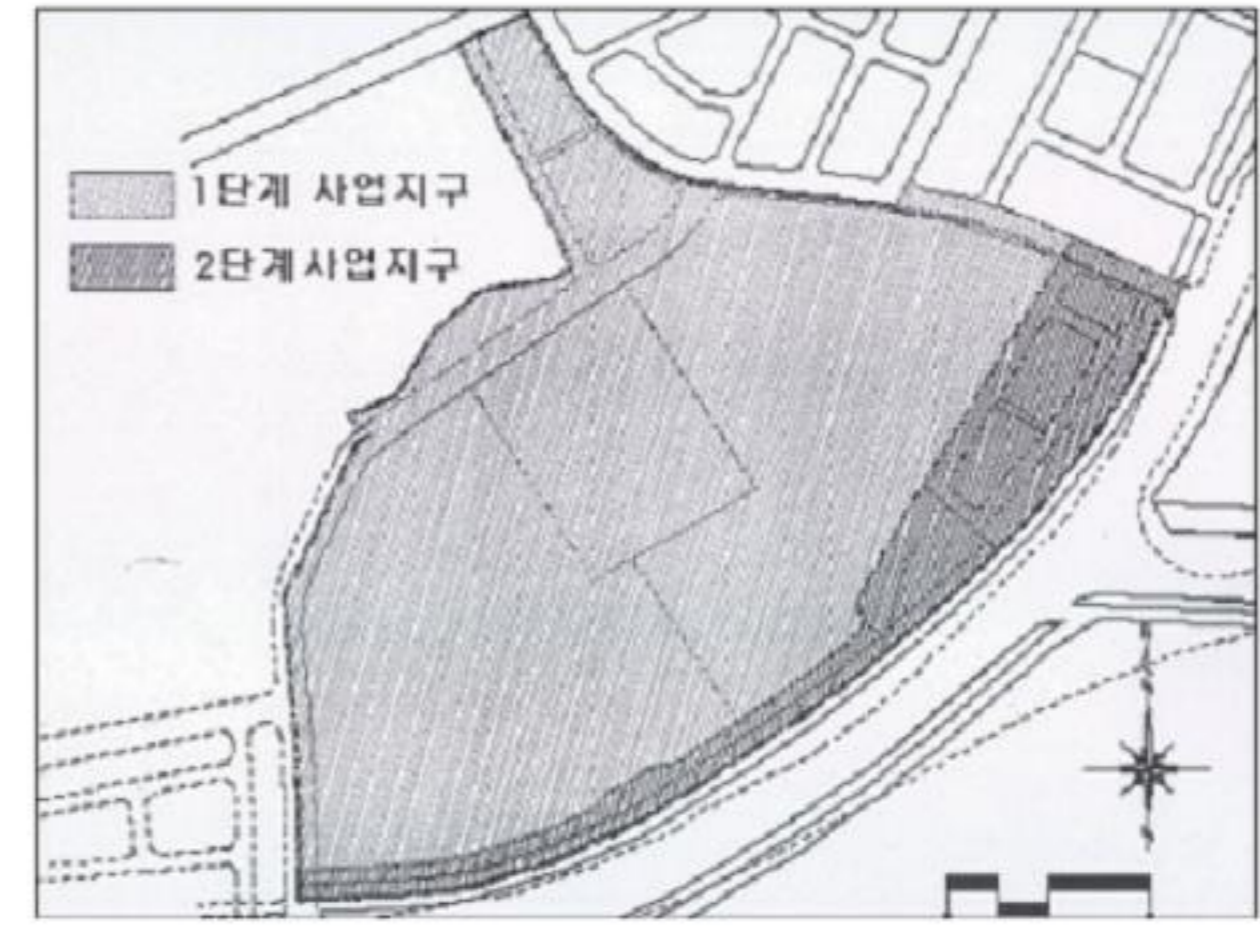
2) 추진경위

- 2003.04.11 : 도시개발구역지정 제안서 접수(사업시행자 -> 천안시)
- 2005.05.14 : 문화재 지표조사 완료
- 2003.06.09 : 도시개발구역지정 제안 수용 통보(천안시 -> 사업시행자)
- 2003.07.10 ~ 26 : 도시개발구역 지정을 위한 주민공람
- 2003.08.12 : 천안시도시계획위원회 자문 상정(재지문 결정)
- 2003.10.06 : 천안시도시계획위원회 자문 재상정(조건부 가결)
- 2003.10.17 : 구역지정 및 개발계획 승인 요청(천안시 -> 도)
- 2003.12.26 : 충청남도 지방도시계획위원회 심의
- 2004.01.10 : 구역지정 및 개발계획 승인 고시
- 2004.02.10 : 문화재 시굴조사 완료
- 2004.03.09 : 교통영향평가 심의(조건부 통과)
- 2004.04.28 : 도시개발조합 창립총회 개최
- 2004.05.10 : 도시개발조합 설립 인가(설립등기 완료)
- 2004.06.03 : 시행자지정, 개발계획변경, 실시계획인가 신청(사업시행자->천안시->도)
- 2004.04.06 : 사업시행자 지정(도 -> 사업시행자)
- 2004.07.20 : 실시계획 인가고시
- 2004.07.29 ~ 08.14 : 환지계획 인가신청에 따른 공람
- 2004.08.17 : 환지계획 인가신청(사업시행자 -> 천안시)
- 2004.08.25 : 환지계획 인가(천안시 -> 사업시행자)
- 2004.09.01 : 환지예정지 통지(지정)(사업시행자)
- 2004.11.03 : 공사착수(사업시행자)

3) 부문별 계획

■ 인구 및 주택계획

- 수용인구 : 3,720인(세대당 3.1인)
- 개발밀도 : 평균 용적률 220%(180~240%), 총밀도 340임/ha 내외의 고밀주거단지조성



■ 토지이용계획

구분	계	주거 용지	공동 주택	단독 주택	기반시설 용지	어린이 공원	주차장	학교	도로	녹지	하천
면적(m ²)	109,105	76,764	69,177	7,587	32,341	2,308	1,000	11,632	10,623	3,930	2,848
비율(%)	100.0	70.4	63.4	7.0	29.6	2.1	0.9	10.7	9.7	3.6	2.6

■ 구역외 도시기반시설 설치비용 부담계획

- 본 사업지구와 접한 도로 녹지시설 등 구역 외 기반시설 설치를 위한 비용부담은 원칙적으로 전액 시행자 부담
- 외적인 요인에 의하여 구역 외 기반시설 조성이 현저히 지연될 경우 도시개발사업의 우선완료 및 환지처분을 위하여 관리청과의 협의 하에 조성비용 예치방법 등 검토
- 주요 설치시설 : 도로, 완충녹지, 상수관로, 오수관로

4) 환지계획

■ 사업시행 전·후 토지면적 비교

구분	정리 전		정리 후				
	지목	면적(m ²)	용도	면적(m ²)	구성비(%)	비고	
총계		109,105	총계	109,105	100.0		
일반지	합계	105,874	합계	88,396	81.1		
	사유지	소계	96,662	주거용지	76,764	20.4	
		전	4,417	단독주택	7,587	7.0	환지
		답	7,387	공동주택	45,509	41.7	환지
		임	84,858		23,668	21.7	체비지
	국공유지 유상분	소계	9,212	학교	11,632	10.7	체비지
		답	36				
		철	6,734				
임		2,442					
법32조 해당지	합계	3,231	합계	20,709	18.9		
	국유지	소계	3,231	도로	10,623	9.7	
		천	3,231	어린이공원	2,308	2.1	
			녹지	3,930	3.6		
			하천	2,848	2.6		
		주차장	1,000	0.9			

■ 부담률 계산

- 평균부담률 49.8%, 공공용지부담률 19.6%, 체비지부담률 33.3%

구 분	면 적(m ²)	감 보 율	비 고
공공용지부담(A)	20,709	0.1956004	
체비지부담(B)	35,300	0.3334152	
법 제32조 해당지(C)	3,231	0.0305174	
표준면적	105,874	-	
평균부담률	A+B-C	0.4984982	49.85%

■ 자금계획

- 수입

구 분	금 액(천원)	면 적(m ²)	비 고
총수입	29,083,167		
체비지 매각대금	29,083,167	35,300	
일반 (단독,공동 체비지)	21,552,367	23,668	909,345천원/m ² 적용
학교용지	7,560,800	11,632	650,000천원/m ² 적용

- 지출

구 분	금 액(천원)	구 성 비(%)	비 고
총공사비	29,083,167	100.0	
조사비	186,008	0.6	
설계비	1,589,060	5.5	
공사비	19,800,000	68.1	
보상비	924,000	3.2	
기타비용	6,584,099	22.6	부대비, 부담금, 운영비

5) 문제점 및 해결방안

■ 2단계사업 완료시까지 1단계사업 공동주택 준공처리 지연

- 장항선 철도개량사업 시기를 감안하여 철도이설 예정부지를 포함하여 구역계를 설정하고 단계별 시행계획수립 시 행하였으나, 장항선철도개발사업 지연우려로 2단계사업 완료시까지 1단계사업지구의 공동주택사업 준공처리와 소유권 보존등기가 불가능하여 입주민들의 집단민원 발생 예상

■ 민원 다수 발생

- 묘지 등 지장물 제거에 대한 반대와 일부 토지소유자의 구역 밖 잔여지에 대한 고액보상 요구 등 각종 민원제기로 사업지연
=> 조합 자체적으로 토지소유자 및 이해관계자의 이해 설득을 최대한 도출, 부당한 요구는 소송절차를 통해 강제적 집행으로 사업추진 원활화

4 부록

1. 도시개발사업 관련제도 비교 : 첨부
2. 도시개발사업 관련 각종 부담금 비교 : 첨부

1. 도시개발관련제도 비교

구분	기업도시개발구역	경제자유구역	산업단지	도시개발구역	복합단지	관광단지	행정중심 복합도시	택지개발지구	기존시가지 개발	대지조성
법률명	기업도시개발특별법	경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률	산업입지 및 개발에 관한 법률	도시개발법	지역균형 개발법	관광진흥법	행정중심복합 도시특별법	택지개발촉진법	도시및주거환경 정비법	주택법
사업목적	기업투자활성화 지역균형발전	외국인투자 촉진 지역균형발전	지속적인 산업발전 촉진	계획적인 도시개발	복합적인 토지이용 활성화	관광사업 육성	행복도시 건설	도시지역의 시급한 주택난 해소	도시환경 개선	주택지 조성
대상지역	수도권·충청권 이외의 지역	기준없음	기준없음	기준없음	기준없음	기준없음	충청권 지역	도시지역 및 그 주변지역	도시지역 (주거상업공업)	기준없음
규모	최소 330만㎡이상 (혁신거점형은 165만㎡이상)	제한없음	국가산단: 제한없음 지방산단: 15만㎡이상 도시첨단: 3만㎡이상	도시지역중 - 주거상업: 1만㎡ - 공업: 3만㎡ - 자연녹지: 1만㎡ 도시지역외 - 33만㎡이상	제한없음	제한없음	제한없음	제한없음	제한없음	제한없음
지정신청자	민간기업, 지자체	시·도지사	국가, 지자체 민간기업	국가, 지자체 정부투자기관	제한없음	시·도지사	-	국가, 지자체 정부투자기관	시장·군수	대지조성사업자
지정권자	건교부장관	재경부장관	시·도지사 건교부장관	시·도지사 건교부장관	시·도지사 건교부장관	문광부장관	건교부장관 (대통령승인요)	시·도지사 건교부장관	시·도지사	시·도지사 건교부장관
사업 시행자	민간기업 지자체 정부투자기관	구역지정권자가 시행자 지정 (별도제한 없음)	국가, 지자체 정부투자기관 지방공기업 한국산업단지공단 입주실수요 기업 부동산신탁회사 토지소유자/조합	국가, 지자체 정부투자기관 지방공사 토지소유자, 조합 지방이전법인 일반건설업체	국가, 지자체 정부투자기관 지방공사 민간개발자	관광공사 토지공사 지방공기업 민간개발자 (시·도지사에 신청서 제출)	정부투자기관	국가, 지자체 정부투자기관	조합 시장·군수 주택공사	대지조성사업자
심의기관	기업도시위원회	경제자유구역위원회	산업입지정책심의회	도시계획위원회	별도 없음	별도 없음	행정중심복합도시 건설추진위원회	주택정책심의위원회	도시계획위원회	도시계획위원회
시행절차	구역지정 및 개발계획 수립을 동시 시행 → 실시계획	지구지정 및 개발계획 수립을 동시 시행 → 실시계획	산업단지 지정 및 개발계획 수립 동시시행 → 실시계획 수립	구역지정 및 개발계획 수립을 동시 시행 → 실시계획 수립 *자연녹지 및 도시지역 외 지역은 구역지정 후 개발계획 수립 가능	사업시행자 지정 및 개발계획 수립을 동시에 시행 → 실시계획	관광단지 지정 → 조성계획 수립	예정지역 지정 → 행복도시 광역도시 계획 수립 → 개발 계획 수립 → 실시 계획 수립	지구지정 → 개발계획 → 실시계획	정비구역 지정 → 관리처분계획 인가 → 주택 공급	별도절차 없음
토지취득방식	토지 1/2이상 매입시 토지수용	토지수용가능	실수요산업시설용지만 가능 (토지소유자/조합제외)	토지면적 2/3 매입, 토지소유자 2/3 동의	토지수용불가	토지면적 중 사유지 2/3이상 매입한 경우, 수용 또는 지자체 위탁가능	민간시행 불가	민간시행 불가	재개발 : 수용 재건축 : 매도청구 (토지등소유자 4/5이상 동의)	민간수용 불가 (국가지자체공사가 국민주택 건설용지를 조성할 경우에만 가능)
인·허가 등 의제	41개 법률, 88개 조항	36개 법률, 62개 조항	21개 법률, 39개 조항	30개 법률, 53개 조항	없음	17개 법률, 29개 조항	40개 법률, 72개 조항	21개 법률, 39개 조항	21개 법률, 31개 조항	24개 법률, 34개 조항
기반시설 비용부담	간선시설 국고지원	국고 우선지원	국고 우선지원	개발계획에 따라 일부 국고지원	시행자지정권자의 협약체결	우선설치노력 (비용부담규정없음)	국고 우선지원	일부 국고지원	일부 국고보조 또는 용자	국고보조 가능
조세 감면	법인세·소득세 등 7개 감면	법인세·소득세 등 7개 감면	법인세·소득세 등 6개 감면	지방세 감면	별도규정 없음	별도규정 없음	별도규정 없음	별도규정 없음	별도규정 없음	별도규정 없음
부담금 감면	개발부담금, 농지조성비 등 5개 감면	개발부담금, 농지조성비 등 8개 감면	개발부담금, 농지조성비 등 5개 감면	농지조성비, 대체산림자원 조성비 등 2개 *임대주택 건설용지 기반 시설 용지에 한해서만 일 부감면	개발부담금 감면	별도규정 없음	별도규정 없음	별도규정 없음	별도규정 없음	별도규정 없음

* 지역균형개발법의 복합단지 제도는 폐지할 계획

2. 도시개발사업 관련 각종 부담금 비교

○ 사업시행자가 각종개발 행위를 하고자 할 때 그 개발행위로 인해 발생하는 제반문제점을 방지 또는 예방하기 위한 재원의 확보를 위해 원인으로 하여금 일정 금액을 부과토록 한 제도이며, 국가 또는 지자체 등이 시행하는 공용 또는 공용목적의 일정 사업 또는 시설에 대해서는 면제 또는 감면규정을 정하여 개발행위의 활성화를 도모

구 분	과밀부담금	교통유발부담금	환경개선부담금	개발부담금(징수유예)	대 체 조 성 비								
					농지조성비	조림비	초지조성비						
근 거 법 률	<ul style="list-style-type: none"> 수도권정비계획법 제12조 동법시행령 제16조 	<ul style="list-style-type: none"> 도시교통정비촉진법 제18조 동법시행령 제16조 내지 제29조 	<ul style="list-style-type: none"> 환경개선비용부담법 제9조 동법시행령 제4조 	<ul style="list-style-type: none"> 개발이익환수에관한법률 제3조 	<ul style="list-style-type: none"> 농지법 제40조제4항 * 도시계획구역내 농지전용에 따른 농지조성비 및 전용부담금 징수요령 농림수산부 훈령 제841호('95. 12. 29) 	<ul style="list-style-type: none"> 산지관리법 제20조의 2 동법시행령 제24조의 2 * 대체조림비 및 전용부담금 부과·징수에 관한 규정 산림청예규 제400호 	<ul style="list-style-type: none"> 초지법 제23조 동법시행령 제16조의 2 						
시 행 일	1994. 4. 30	1992. 2. 8	1992. 6. 31	1989. 12. 30	1981. 4. 1(보전법)	1992. 1. 1	1978. 6. 31						
부 과 목 적	<ul style="list-style-type: none"> 당해지역의 도시개발시설 확충 재원확보 수도권에서 지방으로 이전하는 시설에 재원을 지원하여 수도권내 인구집중유발시설 억제 	<ul style="list-style-type: none"> 교통개선사업 투자재원 확보 교통유발시설 분산을 유도하여 간접적 교통수요 감축 	<ul style="list-style-type: none"> 환경개선을 위한 대책을 종합적·체계적으로 추진 이에따른 재원을 합리적으로 조절하여 환경개선 촉진 	<ul style="list-style-type: none"> 토지로부터 발생하는 개발이익을 환수하여 이를 적정하게 배분함으로써 토지에 대한 투기를 방지하고 토지의 효율적인 이용을 촉진 	<ul style="list-style-type: none"> 농지의 전용으로 인하여 감소되는 충지를 대체조성 지속적인 식량지급 기반유지에 필요 자원 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 산림이 보호육성 임업생산력 향상 및 산림의 공익기능 증진 	<ul style="list-style-type: none"> 축산진흥에 기여 						
부 과 대 상 지 역	<ul style="list-style-type: none"> 과밀억제권역 중 서울특별시 	<ul style="list-style-type: none"> 도시교통정비지역내 상주인구 10만인 이상 도시(도농복합시의 경우 동지역을 말함) 	<ul style="list-style-type: none"> 지역제한 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 지역제한 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 작 동 	<ul style="list-style-type: none"> 작 동 	<ul style="list-style-type: none"> 작 동 						
부 과 대 상 사 업 시 설 및 행 위	<ul style="list-style-type: none"> 인구집중유발시설(법 제2조, 영제3조) 중 업무용·판매용 건축물, 공공청사, 기타 복합용 건축물) 	<ul style="list-style-type: none"> 비부과대상면적(영 제9조의 7)을 제외한 각종 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상인 시설물 	<ul style="list-style-type: none"> 점포 : 사무실·수상건물 등 건축물 연면적이 160㎡이상인 건축물 제외조항 : 영 제4조 자동차관리법에 등록된 자동차 	<ul style="list-style-type: none"> 택지개발사업 공업단지조성사업 도시환경정비사업 외 개발이익환수에관한법률 시행령별표 1 대상사업 	<ul style="list-style-type: none"> 농지전용을 수반하는 개발 행위 	<ul style="list-style-type: none"> 산림전용을 수반하는 개발행위 	<ul style="list-style-type: none"> 초지전용을 수반하는 개발 행위 						
부 담 금 산 정 기 준	<ul style="list-style-type: none"> 부담금 : 건축연면적×표준건축비×부과율 '05표준건축비: 1,321,000원/㎡('04.12.02) * 대통령령이 정하는 바에 따라 50%까지 조정가능 	<ul style="list-style-type: none"> 부담금 : 시설물각층 바닥면적의 합계 × 단위부담금 단위부담금 : 350원/㎡(조례로 100분의 100범위까지 조정가능) 교통유발계수 : 영제19조, 별표2 참조 	<ul style="list-style-type: none"> 부과기준금액(영 제14조제2항, 별표6, 별표6의2) 1. 대기오염물질 배출시 연료사용량×단위부과금액×연료계수×지역계수 2. 시설물기준과금액등: 영 별표6~7 3. 수질오염물질 배출시 용수사용량×단위당 부과금액×오염유발계수×지역계수 	<ul style="list-style-type: none"> 부과종료시점의 부과대상토지의 가액(종료시점지가)에서 다음 각호의 금액을 뺀 금액 - 부과개시시점의 부과대상토지의 가액 - 부과기간동안의 정상지가상승분 - 제11조의 규정에 의한 개발비용. 	<ul style="list-style-type: none"> 조성비 : 부과대상농지면적(㎡)×지목별고시단가(원/㎡)×(1-감면율) '02농지조성비 고시단가('01. 12. 29) (원/㎡) <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>금액</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>답(농지개발시설)</td> <td>경지정리 13,900 용수개발 18,300 경지+용수 기타 21,900</td> </tr> <tr> <td>전(과수원)</td> <td>경지정리 12,500 기 타 10,300</td> </tr> </tbody> </table>	구분	금액	답(농지개발시설)	경지정리 13,900 용수개발 18,300 경지+용수 기타 21,900	전(과수원)	경지정리 12,500 기 타 10,300	<ul style="list-style-type: none"> 조성비 : 부과대상산림면적(㎡)×고시단가(원/㎡)×(1-감면율) '05대체조림비 고시단가('05. 1. 31) - 준보전 : 1,639천원/만㎡ - 보 전 : 2,130천원/만㎡ - 산지전용제한 : 3,278천원/만㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 조성비 : 초지조성단비+초지조성후 3년간 초지관리비 '05대체초지조성비고시단가('05. 1. 6) 7,853천원/만㎡ - 계 : 7,853천원/만㎡ - 조성비 : 3,944천원/만㎡ - 관리비 : 3,909천원/만㎡
구분	금액												
답(농지개발시설)	경지정리 13,900 용수개발 18,300 경지+용수 기타 21,900												
전(과수원)	경지정리 12,500 기 타 10,300												
부 과 · 징 수 권 자	<ul style="list-style-type: none"> 관할 시·도지사 	<ul style="list-style-type: none"> 시장(구청장 위임) 	<ul style="list-style-type: none"> 환경부장관(시·도지사 위임) 	<ul style="list-style-type: none"> 건교부장관 	<ul style="list-style-type: none"> 협의·신고권자(시·도지사, 시장, 허가·자치구청장 위임) * 수납기관:농·수·축협 	<ul style="list-style-type: none"> 산림청장 	<ul style="list-style-type: none"> 농림부장관 시·도지사 						
부 과 기 준 일	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 건축허가일 또는 신고일 	<ul style="list-style-type: none"> 매년 7/31 	<ul style="list-style-type: none"> 상반기분 : 매년 6/30 하반기분 : 매년 12/31 	<ul style="list-style-type: none"> 부과종료일로부터 3월 	<ul style="list-style-type: none"> 허가·신고 : 허가·신고일 협의 : 형질변경 행위시 	-	-						
부 담 금 납 부 기 한	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 건축허가일(임시사용승인인 경우 그 승인일) 	<ul style="list-style-type: none"> 매년 9/16 ~ 9/30 	<ul style="list-style-type: none"> 상반기분 : 9/16~9/30 하반기분 : 익년 3/16~ 3/31 	<ul style="list-style-type: none"> 부과일로부터 6월 이내 	<ul style="list-style-type: none"> 납입고지서 발행일로부터 30일 	<ul style="list-style-type: none"> 납입고지서 발행일로부터 20~90일 	<ul style="list-style-type: none"> 납입고지서 발행일로부터 20~30일 						
면 제 · 감 면 규 정	<ul style="list-style-type: none"> 법 제13조의 영제17조 	<ul style="list-style-type: none"> 영 제24조, 별표2의2 참조 	<ul style="list-style-type: none"> 영 제6조, 제7조 	<ul style="list-style-type: none"> 법 제7조 	<ul style="list-style-type: none"> 법 제40조제3항 영 제57조 별표2 	<ul style="list-style-type: none"> 영 제24조의 2 	<ul style="list-style-type: none"> 법 제23조의 제3항 						

주) 1. 개발부담금은 부담금관리기본법 부칙 제2조(개발부담금에 관한 특례)에 의해 징수유예

- 수도권 이외의 지역 : 2002년 1월 1일 이후 징수유예
- 수도권 지역 : 20004년 1월 1일 이후 징수유예