

HAUD Report 제3호
 2003.4
 내용문의 : 02)2140 - 4400
 배포문의 : 02)2140 - 4400

본 내용은 (주)하우드의 내부 판단자료로서 정
 책방향과 상이할 수도 있습니다.

도시개발법 개정(안) 주요 개편내용

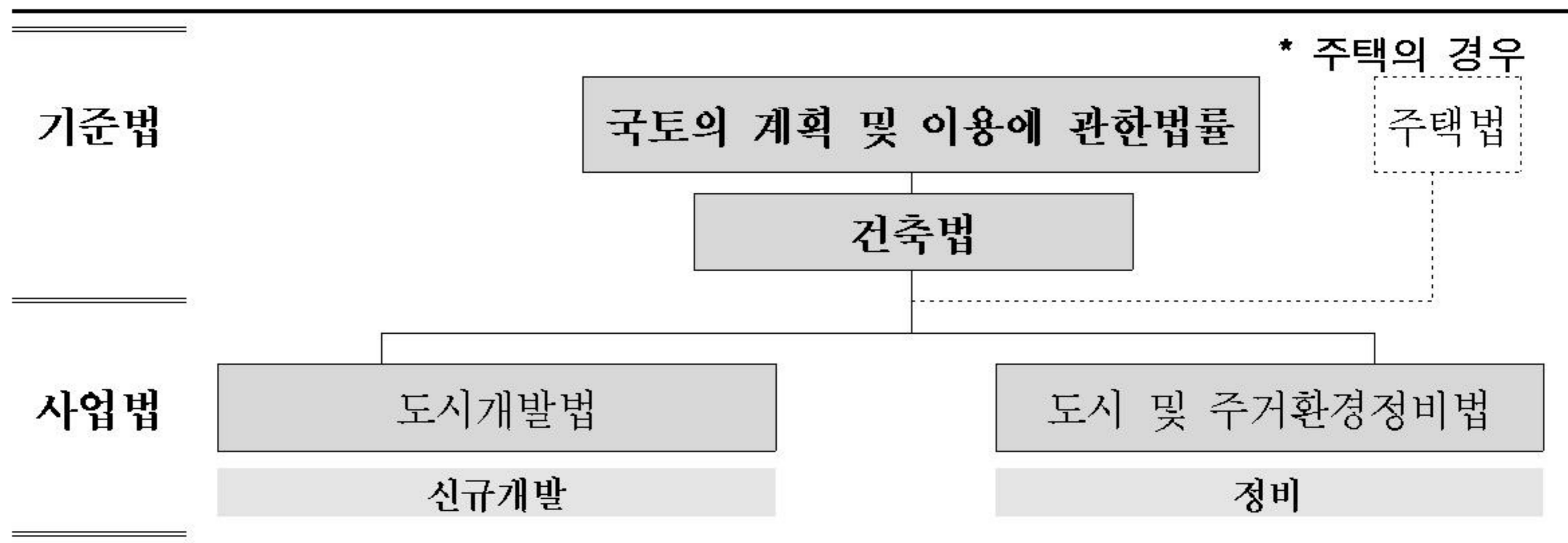
- 목 차 -

1. 주요개편내용 요약	2
2. 세부개편내용	
1) 구역지정	4
2) 시행자 및 실시계획	8
3) 수용또는사용방식에 의한 사업시행	10
4) 환지방식에 의한 사업시행	11
5) 기타	14
3. 도시개발법 개정법령안 전문	별책

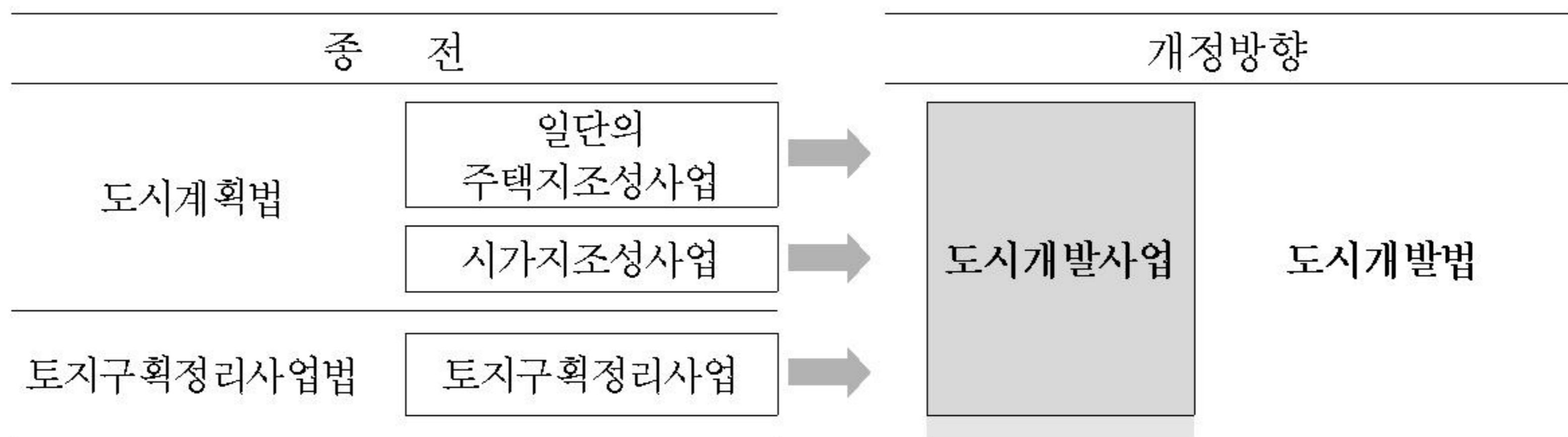
* 본 주요개편내용은 2002년 12월 30일 개정·공포된 도시개발법과 2003년 2월 28일 입법예고된 도시개발법 개정 시행령(안) 및 시행규칙(안)을 바탕으로 작성되었으며, 개정되는 도시개발법령은 2003년 7월 1일부터 시행됩니다.

《도시개발법이란?》

- 도시개발법은 현행 주택단지, 공업단지 위주로 단편적인 도시개발사업 방식에 대한 문제점을 개선하고자 도입된 법으로서 도시전체에 대한 종합적이고 체계적인 개발을 유도하고 민간부문의 참여를 촉진하여 창의적인 도시개발사업을 활성화하기 위한 법입니다.
- 도시개발법 체계
 - 도시관리전반 측면(법률 해석상의 위계가 아니라 법령의 성격에 따른 분류)



- 내용적 측면



- 주요내용
 - 민간부문의 도시개발의 사업시행과 구역제안 가능
 - 절차간소화를 위하여 도시개발사업 실시계획인가시 의제처리 조항
 - 개발사업성격에 따른 다양한 사업방식(환지, 수용 및 사용방식등)

1. 주요개편내용 요약

《본 도시개발법 및 시행령, 시행규칙(안)은 현재 법제처 심사를 거친후 5월중 국무회의를 거친후 상반기경부터 시행될 예정임》

■ 구역지정과 관련한 사항

○ 구역지정면적의 변경

종전에 도시계획구역안과 밖으로 구분하여 구역지정 대상범위와 면적제한을 적용하였으나, 국토의계획및이용에관한법률상 지역·지구제의 개편과 맞추어 관련사항을 수정·보완 (P7 참조)

- 녹지지역 및 비도시지역은 광역도시계획 또는 도시기본계획상 개발가능지역인 경우 구역 지정이 가능할 수 있도록 하고, 계획이 수립되지 않은 지역은 자연녹지지역과 계획관리지역에 한해서만 구역지정이 가능
- 취락지구·개발진흥지구 및 지구단위계획구역으로 지정된 지역의 경우 면적규모에 관계없이 구역을 지정할 수 있도록 함

구 분		광역도시계획 또는 도시기본계획상 개발가능한 지역	광역도시계획 또는 도시기본계획이 미수립된 지역
도시 지역	주거, 상업지역	10,000m ² 이상	-
	공업지역	30,000m ² 이상	-
	그외지역	10,000m ² 이상	자연녹지지역에 한함
비도시지역		300,000m ² 이상	계획관리지역에 한함
복합기능을 가진 도시개발		330만 m ² 이상	
취락지구, 개발진흥지구 지구단위계획구역		면적제한 없음	

○ 구역지정과 개발계획수립의 분리가능

녹지지역 및 비도시지역에 지정하는 경우 구역지정과 개발계획 수립을 별도로 할 수 있도록 규정함으로써 잦은 구역계 변경에 따른 개발계획 수립변경의 번거러움을 해소하였음, 이 경우 구역지정 후 2년 이내 개발 계획이 미수립시 구역해제.(P7~9 참조)

○ 주민의견청취 방법의 변경

종전에는 구역의 규모와 관계없이 항상 공청회를 개최토록 하였으나, 효율적인 주민의견청취를 위하여 공람을 원칙으로 하고, 구역면적이 330만㎡ 이상인 경우에 공청회와 공람을 병행하도록 함 (P9 참조)

○ 의제처리에 관한 사항

종전에는 도시개발구역의 지정·고시로 도시계획상 용도지역결정을 의제 하였으나, 앞으로는 실시계획인가·고시된 때에 도시관리계획의 결정이 필요한 사항들(용도지역결정, 지구단위계획결정 등)을 일괄적으로 고시된 것으로 봄. (P11 참조)

○ 시행자에 관한 사항

- 도시개발법상 시행자가 될 수 있는 자 2 이상이 공동으로 법인을 설립하여 도시개발사업에 참여할 수 있도록 허용하고, 공공기관의 출자 비율 제한을 폐지함 (P11 참조)
- 토지소유자 또는 조합이 토지소유자 또는 조합이 환지방식에 의한 시행자지정 신청을 개발계획 수립후 **6월이내(6월 연장가능)**하지 않거나, 지자체장이 집행하는 공공시설에 관한 사업과 병행시행할 필요가 있는 경우에는 도시개발사업 지정권자가 직권으로 **지자체(지방공사), 정부투자기**

관(주공·토공)등을 시행자로 지정할 수 있도록 함.

○ 구역지정시 행위제한 근거 마련

건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석채취, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등은 허가를 받도록 함. 단, 경작을 위한 형질변경, 농·수산물 생산에 이용되는 간이 공작물의 설치는 허가 없이 가능 (P10 참조)

■ 사업시행에 관한 사항

○ 조합구성에 관한 기준마련

조합구성에 관한 기준을 구체적으로 마련하여 총회·대위원회의 구성 및 의결사항, 조합의 임원의 수 등 조합의 구성에 관한 사항을 시행령에서 직접 규정. (P14 참조)

○ 환지계획에 관한 사항

- 환지계획에 관한 기준이 중요한 사항임에도 법적근거가 없어 지침으로 운영하던 것을 시행규칙에서 직접 규정하여 환지계획의 기준 및 보류지의 책정기준 등에 관한 사항 신설. (P15 참조)
- 종전에는 과소토지인 경우에만 입체환지를 허용했으나, ‘도시개발사업의 원활한 시행을 위해서’는 이외에도 입체환지를 할 수 있도록 하고 입체환지의 작성기준을 건교부장관이 정할 수 있도록 함 (P14 참조)

■ 기타사항

- 정부의 실버산업육성대책에 따라 주거단지에 대한 개발계획 수립시 노인복지시설에 관한 계획을 반영하도록 함 (P8 참조)
- 토지수용위원회 재결 후에도 보상금을 수령하지 않고 지장물을 이전·제거를 하지 않을 경우 지장물 보상금을 법원에 변제공탁 시킨후 시행자가 강제로 이전 및 제거할 수 있도록 함 (별책 법령안 P85, 법37조 <장애물의 이전 및 제거> 제4항·5항 참조)
- 종전에는 도시개발채권 발행으로 조성된 금액을 차입할 경우 특별회계로의 전입이 불가하였고, 환지방식으로 지자체가 도시개발사업을 시행하는 경우 회계를 구분하여 관리할 수 있는 규정이 없었으나, 앞으로는 시·도지사가 도시개발채권을 발행하여 조성한 금액을 시장·군수가 차입하여 시·군 특별회계 재원으로 사용할 수 있도록 하고, 환지방식으로 지자체가 사업을 시행하는 경우에는 각 사업별로 특별회계를 설치하도록 하여 회계의 구분을 명확히 함 (별책 법령안 P106, 법59조 <도시개발특별회계의 설치등> 제2항·3항참조)
- 지방자치단체가 사업구역 내·외의 도로 등 공공시설정비와 아울러 도시개발을 시행하는 경우와 토지소유자들이 지방자치단체의 시행을 원하는 때에는 지방자치단체의 참여를 허용함 (별책 법령안 P28, 법11조 <시행자등> 제3항 참조)
- 민간사업자의 제안에 의하여 도시개발구역을 지정하는 경우 이에 따른 비용을 시장·군수·구청장과 제안자가 협의에 의하여 부담시킬 수 있도록 함 (별책 법령안 P31, 법11조 <시행자등> 제7항 참조)

2. 세부개편내용

1) 구역 지정

지정권자	<ul style="list-style-type: none"> • 특별시장, 광역시장, 도지사 (100만㎡ 이상 → 건교부장관 승인) • 2이상의 특별시, 광역시, 도에 걸치는 경우 협의 • 건교부 장관이 지정할 수 있는 경우 <ul style="list-style-type: none"> ① 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우 ② 관계중앙행정기관의 장이 요청하는 경우 ③ 정부투자기관(토공, 주공, 수자원공사, 농업기반공사)의 장이 30만㎡ 이상으로 구역지정을 제안하는 경우 (신설) ④ 2이상의 특별시, 광역시, 도에 걸치는 경우 협의가 성립되지 아니하는 경우 ⑤ 기타 대통령령이 정하는 경우(천재, 지변 기타의 사유) ■ 지정요청 <ul style="list-style-type: none"> - 시장, 군수 또는 구청장은 시군구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 시·도지사에게 구역지정 요청
지정대상 범위 및 규모 (종전)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획 구역안 <ul style="list-style-type: none"> ① 주거 및 상업지역 : 1만㎡ 이상 ② 공업지역 : 3만㎡ 이상 ③ 자연녹지(건축물 건축을 위한 경우에 한함.) : 1만㎡ 이상 • 도시계획 구역밖 : 33만㎡ 이상 • 복합기능의 도시 : 330만㎡ 이상 * 면적제한 없는 경우 : 지구단위계획구역
지정대상 범위 및 규모 (개정안)	<ul style="list-style-type: none"> ● 광역도시계획 또는 도시기본계획상 개발가능한 지역 <ul style="list-style-type: none"> • 도시지역 <ul style="list-style-type: none"> ① 주거 및 상업지역 : 1만㎡ 이상 ② 공업지역 : 3만㎡ 이상 ③ 그외의 지역 : 1만㎡ 이상 • 비도시지역 : 30만㎡ 이상 ● 광역도시계획 또는 도시기본계획 미수립지역 <ul style="list-style-type: none"> ① 자연녹지지역(1만㎡ 이상)과 계획관리지역(30만㎡ 이상)에 한함 • 복합기능의 도시 : 330만㎡ 이상 * 면적제한 없는 경우 : 지구단위계획구역, 쿨락지구, 개발진흥지구

※ 주요개정 내용은 고딕체로 구분된 부분임(이후 페이지 공통사항)

<p>개발계획의 수립</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획구역을 지정하고자 할 때에는 도시개발사업계획을 수립 <ul style="list-style-type: none"> * 녹지지역 및 비도시지역에 지정하는 경우 구역지정과 개발계획 수립을 별도로 할 수 있음 (신설) • 개발사업을 환지방식으로 지정하고자 할 때에는 그 지역 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자와 토지소유자 1/2이상의 동의 <ul style="list-style-type: none"> - 예외 <ol style="list-style-type: none"> ① 도시개발구역의 명칭변경 ② 기존면적의 1/25미만이며 변경면적이 3만 3천㎡미만인 경우 ③ 도시계획시설일 경우 시설면적의 10/100미만인 경우 단, 공원 및 녹지 : 3/100미만으로서 1,500㎡ 미만인 경우 ④ 너비가 12m 미만인 도로의 변경 ⑤ 도시개발사업의 시행자의 변경 ⑥ 수요예정인구의 10/100미만의 변경 ⑦ 보건의료시설, 복지시설의 경우 10/100미만의 변경 ⑧ 비용부담계획의 변경 ⑨ 확정 측량결과에 따른 단순한 면적 증감 등 ⑩ 기타 건설교통부령이 정하는 사항 (추가) <ul style="list-style-type: none"> • 문화재보호계획 • 초고속 정보통신망계획 • 공동구 등 지하매설물 계획 • 전시장, 공연장 등의 문화시설계획 • 보육시설계획 • 노인복지시설 • 집단에너지공급계획 • 천재지변 기타 부득이한 사유로 인한 시행기간의 연장
<p>개발계획의 내용</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획 포함 사항 <ol style="list-style-type: none"> ① 도시개발구역의 명칭·위치와 면적 ② 도시개발구역의 지정목적 및 도시개발사업의 시행기간 ③ 도시개발구역을 2 이상의 사업시행지구로 분할하여 도시개발사업을 시행하는 경우에는 그 지구분할에 관한 사항 ④ 도시개발사업의 시행자에 관한 사항 ⑤ 도시개발사업의 시행방식 ⑥ 인구수용계획 ⑦ 토지이용계획 ⑧ 교통처리계획 ⑨ 환경보전계획 ⑩ 보건의료 및 복지시설의 설치계획 ⑪ 도로, 상·하수도 등 주요 도시기반시설의 설치계획 ⑫ 재원조달계획 ⑬ 도시기반시설의 경우 비용부담계획 ⑭ 수용 또는 사용의 대상이 되는 토지·건축물 또는 토지에 정착한 물건과 이에 관한 소유권외의 권리, 광업권, 어업권, 물의 사용에 관한 권리(이하 “토지등”이라 한다)가 있는 경우에는 그 세목 ⑮ 기타 대통령령이 정하는 사항 (추가) <p>(학교시설, 문화재보호, 정보통신망, 지하매설물, 준치건축물·공작물, 산업유치업종및배치, 국토이용계획및도시계획, 집단에너지공급, 문화시설, 보육시설, 기타 건교부령이 정하는 사항: 노인복지시설 및 방재계획)</p>

<p>개발계획의 내용</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 개발계획수립을 별도로 하는 경우 구역지정시 수립 사항 (신설) <ol style="list-style-type: none"> 1. 도시개발구역의 명칭·위치 및 면적 2. 도시개발구역의 지정목적 3. 도시개발사업의 시행방식 4. 도시개발사업의 시행자에 관한 사항 5. 인구수용계획 6. 개략적인 토지이용계획
<p>도시개발 구역의 지정절차</p>	<div style="text-align: center;"> <pre> graph TD A[지정 요청·제안] --> B[공청회 및 주민의견청취] B --> C[관계행정기관 협의] C --> D[도시계획위원회 심의] D --> E[고시] A --- F["시장·군수·구청장 시·도지사에게 요청(3개월 이내 수용여부 통보)"] E --- G["일반인에게 공람"] </pre> </div> <p>※ 고시의 해제 (추가)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 3년 이내 개발계획의 인가신청이 없을 때 그 3년이 되는날 ② 구역지정후 2년 이내에 개발계획이 수립되지 않을 때 그2년 되는날 ③ 도시개발사업의 공사완료 공고일 <p>※ 도시개발구역결정·고시된 경우 도시계획구역 및 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 봄 (변경)</p>
<p>주민의견정 취방법</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 효율적인 주민의견청취를 위하여 공람을 원칙으로 하고, 구역면적이 330만㎡ 이상인 경우에는 공청회와 공람을 병행 (변경) • 공람 <ul style="list-style-type: none"> - 2이상의 일간신문에 공고하고, 14일이상 공람 (면적이 10만㎡ 미만인 경우 일간신문이 아닌 공보에 공고가능) • 공청회 <ul style="list-style-type: none"> - 일간신문에 공청회 개최예정일 14일전까지 1회이상 공고

<p>도시계획 위원회 심의 제외대상</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획위원회 심의가 제외되는 경미한 사항의 변경 (변경) <ul style="list-style-type: none"> ① 도시개발구역의 명칭 변경 ② 도시개발구역면적의 100분의 10 미만의 변경 ③ 사업시행기간의 변경 ④ 면적으로 표시되는 도시기반시설 및 도시계획시설의 경우 각각의 시설면적의 100분의 10미만의 변경. (공원·녹지의 경우에는 100분의 3 미만으로서 1천500제곱미터 미만) ⑤ 너비가 12미터 미만인 도로의 변경(폐지) ⑥ 시행자의 변경 ⑦ 수용예정인구의 100분의 10미만의 변경 ⑧ 보건의료시설면적 및 복지시설 면적의 100분의 10 미만의 변경 ⑨ 도시개발구역안의 토지소유자의 부담이 증가되지 아니하는 범위안에서 행하는 법 제5조제1항제13호의 규정에 의한 기반시설의 설치에 필요한 비용 부담계획의 변경 ⑩ 구역면적 산정착오 또는 확정측량결과에 따른 면적증감 ⑪ 법 제5조제1항제14호의 규정에 의한 수용 또는 사용의 대상이 되는 토지·건축물 또는 토지에 정착한 물건과 이에 관한 소유권외의 권리, 광업권, 어업권, 물의 사용에 관한 권리(이하 “토지등”이라 한다)가 있는 경우에는 그 세목의 변경 ⑫ 재원조달계획의 변경 ⑬ 기타 건설교통부령이 정하는 사항의 변경 <ul style="list-style-type: none"> · 문화재보호계획 · 초고속 정보통신망계획 · 전시장,공연장 등의 문화시설계획 · 보육시설계획 · 노인복지시설 · 집단에너지공급계획 · 천재지변 기타 부득이한 사유로 인한 시행기간의 연장
<p>구역지정시 행위제한</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 행위제한 대상 (신설) <ul style="list-style-type: none"> ① 건축물의 건축·공작물의 설치 등 ② 토지의 형질변경 ③ 토석채취 ④ 토지의 분할 ⑤ 물건을 쌓아놓는 행위 - 예외 <ul style="list-style-type: none"> ① 경작을 위한 토지의 형질변경 또는관상용 식물의 가식 ② 농림·수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 건설교통부령이 정하는 간이 공작물의 설치 ③ 환지방식으로 시행되는 사업지구안에서 공유로 된 토지를 공유지분에 따라 분할하는 행위 ④ 사업지구내 존치하기로 결정된 대지안에서 물건을 쌓아놓는 행위

2) 시행자 및 실시계획

시행자	<p>① 국가 또는 지방자치단체</p> <p>② 대통령령이 정하는 정부투자기관</p> <p>③ 지방공기업법에 의하여 설립된 지방공사</p> <p>④ ① 또는 ②에 해당하는 자가 ⑦에 해당하는 자와 도시개발사업의 시행을 위하여 공동으로 출자하여 설립한 법인</p> <p>⑤ 도시개발구역안의 토지소유자 또는 이들이 도시개발사업을 위하여 설립한 조합(이하 “조합”이라 한다)</p> <p>⑥ 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역에서 수도권외의 지역으로 이전하는 법인중 과밀억제권역안의 사업기간 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 법인</p> <p>⑦ 건설산업기본법에 의한 토목공사업 또는 토목건축공사업의 면허를 받는 등 개발계획에 적합하게 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 자</p> <p>⑧ 위 시행자 2 이상이 도시개발사업을 시행할 목적으로 출자하여 설립한 법인 (신설)</p>
실시계획 인가절차	<div style="text-align: center;"> <pre> graph TD A[실시계획 작성] --> B[시장·군수·구청장 의견 청취] B --> C[고시] C --> D[공람] </pre> </div> <p>※ 실시계획이 고시된 경우, 도시관리계획(용도지역결정, 지구단위계획결정 등)이 결정·고시된 것으로 봄. (변경)</p>

<p>시행자의 변경</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 구역전부를 환지방식을 시행하는 경우에도, 다음 각호의 1에 해당하는 경우 지방자치단체 또는 한국토지공사, 대한주택공사, 지방공기업법에 의하여 설립된 지방공사 또는 신탁회사로 변경하여 지정할 수 있다. (신설) ① 토지소유자 또는 조합이 개발계획수립·고시일부터 6월내에 시행자지정을 신청하지 아니하거나 신청된 내용의 위법 또는 부당하다고 인정한 때 ② 지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정한 때 ③ 도시개발구역안의 국공유지를 제외한 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지의 소유자 및 토지소유자 총수의 2분 1 이상이 지방자치단체등의 시행에 동의한 때 ④ 시행자로 지정된 자가 1년이내에 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우 (6개월연장 가능)
<p>실시계획 인가고시</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 실시계획 고시 사항 ① 사업의 명칭 ② 사업의 목적 ③ 도시개발구역의 위치 및 면적 ④ 시행자 ⑤ 시행기간 ⑥ 시행방식 ⑦ 지구단위계획의 내용 ⑧ 인가된 실시계획에 관한 도서의 공람기간 및 공람장소
<p>도시개발 사업의 시행방식</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 도시개발방식의 시행방식 ① 환지방식 : 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환·분합 기타의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치·변경이 필요한 경우 또는 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높아 수용 또는 사용방식으로 시행하는 것이 어려운 경우 ② 수용 또는 사용방식 : 당해 도시의 주택건설에 필요한 택지 등의 집단적인 조성 또는 공급이 필요한 경우 ③ 혼용방식 : 도시개발구역으로 지정하고자 하는 지역이 부분적으로 ① 및 ②에 해당하는 경우 (① 및 ②에 해당되는 구역으로 구분하여 시행)

3) 수용 또는 사용방식에 의한 사업시행

토지등의 수용및 사용	<ul style="list-style-type: none"> 시행자는 도시개발사업에 필요한 토지등을 수용 또는 사용할 수 있음. 시행자 ⑤, ⑥, ⑦항에 해당되는 경우 사업대상 토지면적의 2/3이상에 해당하는 토지를 매입하고 토지소유자 총수의 2/3이상에 해당하는 자의 동의를 필요
토지상환 채권의 발행	<ul style="list-style-type: none"> 시행자는 토지등의 매수대금의 일부를 지급하기 위하여 사업시행으로 조성된 토지상환채권을 발행할 수 있음. 단, 시행자의 ⑤, ⑥, ⑦항에 해당되는 경우 지급보증을 받은 경우에 한함. 발행규모는 그 토지상환채권으로 상환할 토지·건축물이 당해 도시개발 사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물의 1/2을 초과해서는 안됨.
이주대책	<ul style="list-style-type: none"> 토지 등을 제공함으로써 인하여 생활근거를 상실하게 되는 자에 관한 이주대책을 마련
조성토지의 공급계획	<ul style="list-style-type: none"> 시행자는 조성토지 등의 공급계획을 작성하여야 하며 그 내용에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다. <ol style="list-style-type: none"> 공급대상 조성토지등의 위치·면적 및 가격결정방법 공급대상자의 자격요건 및 선정방법 공급의 시기·방법 및 조건 기타 건설교통부령이 정하는 사항 토지의 공급은 경쟁입찰의 방법에 의한다. 국민주택규모 이하의 주택 건설용지 및 공장용지에 대하여는 추첨을 통하여 분양할 수 있다. 다음의 경우는 수의계약을 통하여 공급할 수 있다. <ol style="list-style-type: none"> 학교용지·공공청사용지 등 일반에게 분양할 수 없는 공공시설용지를 당해 공공시설을 설치할 수 있는 자에게 공급하는 경우 존치하는 시설물의 유지관리에 필요한 최소한의 토지를 공급하는 경우 소유하는 도시개발구역안의 토지등의 전부를 시행자에게 양도한 자에게 건설교통부령이 정하는 기준에 따라 토지를 공급하는 경우 토지상환채권에 의하여 토지를 상환하거나 선수금을 납부한 자에게 토지등을 공급하는 경우 토지의 규모 및 형상, 입지조건 등에 비추어 토지이용가치가 현저히 낮은 토지로서 인접토지소유자 등에게 공급하는 것이 불가피하다고 시행자가 인정하는 경우 기타 관계법령의 규정에 의하여 수의계약으로 공급할 수 있는 경우

4) 환지방식에 의한 사업시행

조합구성에 관한 기준	<ul style="list-style-type: none"> ● 조합의 설립 <ul style="list-style-type: none"> - 조합설립인가후 30일이내에 주된 사무소 소재지에 설립등기 ■ 조합원의 산정 (신설) <ul style="list-style-type: none"> - 토지의 소유권 또는 지상권이 다수의 공유에 속하는 때에는 그 다수를 대표하는 1인을 조합원으로 본다 ■ 조합의 임원 (신설) <ul style="list-style-type: none"> - 조합장 1인, 이사, 감사 - 이사와 감사의 수 등에 관하여 필요한 사항은 시·도의 조례가 정하는 범위안에서 정관으로 정함. - 임원은 총회에서 이를 선임 - 조합 임원의 직무 등에 관하여 필요한 사항은 시·도의 조례가 정하는 범위안에서 정관으로 정함. ■ 총회의결사항 (신설) <ol style="list-style-type: none"> ① 정관의 변경 ② 개발계획 및 실시계획 수립 및 변경 ③ 자금 차입방법·이율 및 상환방법 ④ 경미의 수지예산 ⑤ 부과금의 금액 또는 징수방법 ⑥ 환지계획 ⑦ 환지에정지의 지정 ⑧ 법 제43조의 규정에 의한 체비지 등의 처분방법 ⑨ 조합임원의 선임 ⑩ 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항 ⑪ 기타 정관으로 정하는 사항 ■ 대의원회 (신설) <ul style="list-style-type: none"> - 조합원수가 100명 이상의 조합은 총회에 갈음하여 권한대행을 위한 대의원회 가능 - 조합원 총수의 10분의 1이상 - 총회의결사항 중 대의원회의 권한대행이 안되는 사항 <ol style="list-style-type: none"> ① 조합장·이사 및 감사 등 조합임원의 선임 ② 법 제45조의 규정에 의한 청산금의 징수·교부를 완료한 후에 조합을 해산하는 경우를 제외한 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
----------------	---

<p>환지계획의 작성</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 시행자는 도시개발사업을 환지방식에 의하여 시행하고자 하는 경우 환지계획을 작성해야 하며 다음과 같은 사항을 포함하여야 한다. <ul style="list-style-type: none"> ① 환지설계 ② 필지별로 된 환지명세 ③ 필지별과 권리별로 된 청산대상토지 명세 ④ 체미지 또는 보류지의 명세 ⑤ 기타 건설교통부령이 정하는 사항 ■ 계획기준, 보류지책정기준 등을 시행규칙에서 정함. (신설) <ul style="list-style-type: none"> - 시행규칙 제20조의 2 (제20조의2(토지부담률)) - 시행규칙 제20조의3 (환지계획의 일반적인 기준) - 시행규칙 제20조의4 (환지계획의 특별기준) - 시행규칙 제20조의5 (집단환지의 지정) - 시행규칙 제20조의6 (환지계획의 변경) - 시행규칙 제20조의7 (체미지 지정)
<p>환지계획의 인가</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 환지계획을 작성한 때에는 시장·군수 또는 구청장의 인가 받아야 함. • 환지계획의 인가를 신청하고자 할 때에는 토지소유자와 당해 토지에 대하여 임차권·지상권 기타 사용 또는 수익할 권리를 가진 자 (이하 “임차권자등”이라 한다)에게 통지하고 관계서류의 사본을 일반에게 공람 • 토지소유자 또는 임차권자등은 공람기간내에 시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 시행자는 그 의견이 타당하다고 인정하는 때에는 환지계획에 이를 반영
<p>토지면적을 고려한 환지</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 시행자는 토지면적의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 면적이 작은 토지에 대하여는 과소토지가 되지 아니하도록 면적을 증가하여 환지를 정하거나 환지대상에서 제외할 수 있고, 면적이 넓은 토지에 대하여는 그 면적을 감소하여 환지를 정할 수 있음. • 과소토지의 기준 (건축법시행령 80조) <ul style="list-style-type: none"> - 주거지역 60㎡ - 상업지역 150㎡ - 공업지역 150㎡ - 녹지지역 200㎡ - 기타 60㎡ - 단, 공공시설의 설치에 사용되는 토지와 기준면적으로 환지가 곤란하다고 인정되는 경우에는 과소토지의 기준이 되는 면적을 지방자치단체의 조례로 정할 수 있음.
<p>입체환지</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 시행자는 도시개발사업의 원활한 시행을 위하여 (변경) 특히 필요한 때에는 토지소유자의 동의를 얻어 환지의 목적인 토지에 갈음하여 시행자에게 처분할 권한이 있는 건축물의 일부와 당해 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여 가능

<p>체미지</p>	<ul style="list-style-type: none"> 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 실시계획이 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 이를 체미지 또는 보류지로 정할 수 있음. 공동주택의 건설을 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 체미지중 일부를 같은 지역안에 집단으로 정하게 할 수 있음.
<p>환지예정지 지정</p>	<ul style="list-style-type: none"> 시행자는 도시개발사업의 시행을 위하여 필요한 때에는 도시개발구역안의 토지에 대하여 환지예정지를 지정. 이 경우 종전의 토지에 대한 임차권자 등이 있는 경우에는 당해 환지예정지에 대하여 당해 권리의 목적인 토지 또는 그 부분을 아울러 지정. 시행자가 환지예정지를 지정하고자 하는 경우에는 관계 토지소유자와 임차권자등에게 환지예정지의 위치·면적과 환지예정지 지정의 효력발생시기를 통지
<p>환지처분</p>	<ul style="list-style-type: none"> 시행자는 환지방식에 의하여 도시개발사업에 관한 공사를 완료한 때에는 지체없이 공고하고 공사관계서류를 일반에게 공람 도시개발구역안의 토지소유자 또는 이해관계인은 공람기간내에 시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 그 의견서의 제출을 받은 시행자는 공사결과와 실시계획내용과의 적합여부를 확인하여 필요한 조치를 하여야 함. 시행자는 지정권자에 의한 준공검사를 받은 때에는 대통령령이 정하는 기간(60일)내에 환지처분을 하여야 함. 시행자는 환지처분을 하고자 하는 때에는 환지계획에서 정한 사항을 토지소유자에게 통지하고 대통령령이 정하는 바에 따라 이를 공고
<p>청산금</p>	<ul style="list-style-type: none"> 환지를 정하거나 그 대상에서 제외된 경우에 그 과부족분에 대하여는 종전의 토지 및 환지의 위치·지목·면적·토질·수리·이용상황·환경 기타의 사항을 종합적으로 고려하여 금전으로 이를 청산

5) 기타

<p>준공검사</p>	<ul style="list-style-type: none"> 시행자(지정권자가 시행자인 경우를 제외한다)가 도시개발사업의 공사를 완료한 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 공사완료보고서를 작성하여 지정권자의 준공검사를 받아야 하며 다음 각호의 사항이 포함 <ul style="list-style-type: none"> ① 사업의 명칭 ② 시행자 ③ 시행기간 ④ 개발계획에 의한 공종별 공사시행내역
<p>조성토지 등의 준공전 사용</p>	<ul style="list-style-type: none"> 준공검사 또는 공사완료공고전에는 조성토지 등(채비지 제외)을 사용할수 없음. 다만 준공전에 사용하고자 하는 경우는 그 범위를 정하여 준공전사용허가신청서에 사업시행상의 지장여부에 관한 검토서를 첨부하여 제출하여야 하고 지정권자에게 제출하여야 하고 국공유재산이 포함되어 있는 경우에는 재산소유권을 미리 취득
<p>국·공유지의 임대</p>	<ul style="list-style-type: none"> 수도권이전법인이 시행자인 경우 구역안의 국·공유지를 수익계약에 의해 사용·수익 또는 대부할 수 있음 (신설) <ul style="list-style-type: none"> - 임대기간은 20년 이내이며, 갱신가능 - 임대료는 토지가액의 1000분의 10이상의 요율을 곱하여 산출한 금액