

도시개발업무지침개정(안)

도시개발업무지침중 다음과 같이 개정한다.

1-6-7. 을 다음과 같이 한다.

1-6-7. 시행령 제9조의2 제1항의규정에 의한 공람공고일(이하 ‘공람공고일’이라 한다) 전에 공유로 된 토지에 대하여는 공유자 각각을 1인의 소유자로 보며, 공람공고일 후에 공유로 된 토지에 대하여는 공유자 전체를 1인의 소유자로 본다. 이 경우 공유자 전원이 동의한 경우에 한하여 1인의 동의자로 산정한다.

2-1-7. 을 다음과 같이 신설한다.

2-1-7. 시행령 제5조의 2 규정에 의한 자연녹지지역 및 도시지역외의 지역이거나 동 지역에 전체 지정면적의 100분의 30 범위 이내 주거지역, 상업지역, 공업지역 등을 포함하는 경우에는 개발구역 지정후 개발계획을 수립할 수 있다.

2-8-4-2. (4) 을 다음과 같이 한다.

2-8-4-2.

(4) 주택계획

① 주거용지개발이 포함된 경우 주택건설용지는 단독주택용지 및

공동주택용지별로 계획인구를 산정하여야 하며 공동주택용지의 경우 블록별 인구수·세대수·주택규모 구분 및 용적율에 관한 계획을 수립하여야 한다. 이 경우 공동 주택의 평형은 세대당 전용면적 60제곱미터 이하, 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 및 85제곱미터 초과를 구분하여 적정하게 분포되도록 하고, 층수는 연립주택·저층아파트 및 고층아파트로 구분한다.

- ③ 개발구역의 면적은 10만제곱미터 미만인 경우, 환지방식의 경우 또는 주택보급률이 100퍼센트를 초과한 시·도의 경우에는 ① 및 ②의 기준을 적용하지 아니할 수 있다.

2-8-5-3. ⑦을 다음과 같이 한다.

2-8-5-3.

- ⑦개발구역의 면적이 10만제곱미터 미만인 경우, 환지방식의 경우 또는 주택보급률이 100퍼센트를 초과한 시·도의 경우에는 ③의 기준을 적용하지 아니할 수 있다.

2-8-10-4. (6) 을 다음과 같이 한다.

2-8-10-4.

(6) 공동구 등 지하매설물

- ④ 공동구의 결정기준·구조 및 설치기준은 도시계획시설의결정·구조및설치에관한규칙 등 관계법령 및 지하공동구 내진설계기준 등이 정하는 바에 의한다.

2-8-12-1. 을 다음과 같이 한다.

2-8-12-1. 도시개발구역의 지정 및 실시계획의 인가 고시로 인하여 국토의계획및이용에관한법률에 의한 도시관리계획(용도지역·지구·구역 및 도시계획시설)의 결정·변경이 있는 경우에는 다음에서 정하는 사항이 개발계획 및 실시계획에 포함하여야 한다.

3-2-1. (5) 을 다음과 같이 한다.

3-2-1.

(5) 사업비 및 자금조달계획은 제2편제8장제14절의 규정에 따라 작성한다.

4-1-4. (2) 을 다음과 같이 한다.

4-1-4.

(2) 정리전 가격은 실시계획인가 고시일을 기준으로 하고 정리후 가격은 환지처분시점을 기준으로 하여 정하되, 평가시기는 환지계획 수립전에 하여야 한다.

4-1-5. 을 다음과 같이 한다.

4-1-5. 환지계획을 수립할 경우에는 법 제27조제1항에서 정하는 사항을 반드시 정하여야 하며 특히 동조동항제3호의 필지별과 권리별로 된 청산대상 토지명세를 작성함에 있어서는 법 제29조 및 제30조의 규정에 의한 불환지 토지라도 권리면적은 정하여야 하고 체비지 명

세를 작성함에 있어서는 4-7-1.의 규정에 의한 토지명세도 같이 작성하여야 한다.

4-2-2. (8)을 다음과 같이 한다.

4-2-2.

(8) 사도 또는 기타 공공의 용도로 사실상 이용되고 있는 토지나 지목이 도로, 구거, 하천 등으로 되어 있는 사유의 토지에 대하여도 환지계획을 수립한다.

4-2-3. (1)과(2) 을 다음과 같이 한다.

4-2-3.

(1) 입체환지는 집단체비지내에 공동주택 또는 상가를 건설하는 경우에 허용된다.

(2) 입체환지의 대상이 될 수 있는 자는 당해 구역안에 토지와 그 토지에 건축된 주택을 동시에 소유한 자이거나 토지와 토지에 건축된 상가를 동시에 소유한 자를 말한다.

4-3-3. 을 다음과 같이 한다.

4-3-3. 시행자는 4-3-2.의 규정에 의하여 신청한 면적이 인구수용계획상의 면적을 초과하는 경우에는 추첨의 방식에 의하여 집단환지대상자를 선정할 수 있다.

4-3-4. 를 다음과 같이 한다.

4-3-4. 시행자는 4-3-3.의 결과를 신청자에게 서면으로 통지한다.

4-3-5. 를 다음과 같이 신설한다.

4-3-5. 시행자는 규약·정관·시행규정에 공동주택 건설이 원활하도록 집단환지를 받은 토지소유자가 건설회사에게 고가 매수 또는 시공권의 요구 등 부당한 주장을 할 경우 이를 방지할 수 있는 대책을 사전에 마련하여 반영해야 한다.

4-8-1. 을 다음과 같이 한다.

4-8-1. 개발사업을 수용 또는 사용방식에 의하여 법 제11조제1항제4호 내지 제6호의 시행자 또는 동조동항제7호의 시행자중 제4호 내지 제6호의 자를 포함하여 공동출자하여 설립한 법인에 해당하는 시행자가 시행하는 경우와 환지방식으로 시행하는 때에는 다음 기준에 따라 공사도급계약을 실시한다.

4-8-1. (3) 을 다음과 같이 한다.

4-8-1.

(3) 공사도급을 받고자하는 자는 건설산업기본법 등 관련법령에 의한 적격자이어야 하며 시행자가 민간인 경우 도급계약서는 반드시 건설교통부가 제정한 민간건설공사표준도급계약서를 사용한다.

4-10-2. 를 다음과 같이 한다.

4-10-2. 법 제11조제1항제4호 내지 제6호의 시행자 또는 동조동항제7호의 시행자중 제4호 내지 제6호의 자를 포함하여 공동출자하여 설립한 법인에 해당하는 시행자가 4-10-1. 단서의 규정에 의하여 공사비를 현물로 지급하고자 하는 경우에는 사전에 별지 제2호서식의 체비지확인서를 관할 시·도지사로부터 확인을 받아야 하며 필요한 경우에는 이를 지방자치단체의 조례로 시장·군수 또는 구청장에게 위임할 수 있다.

4-14-4.를 다음과 같이 한다.

4-14-4. 환지방식을 적용할 경우 평균 토지부담율 산정은 제4편 제4장의 규정에 의하되, 다음 기준에 따라 이를 산정하여야 한다.

5-1-3. 을 다음과 같이 한다.

5-1-3. 시행자는 분양안내서 및 매매계약서에 국토의계획및이용에관한법령 등에 의한 건축물의 건축을 금지 또는 제한하는 내용이 있는 경우에는 이를 명기한다.

5-2-2. 를 다음과 같이 한다.

5-2-2. 수도권·광역시에서 도시개발법 제11조제1항제1호 내지 제3호·제7호(제1호 내지 제3호와 공동출자한 법인만 해당)에 해당하는 시

행자(이하 공공사업자라 함)가 도시개발사업을 시행하거나 공공사업자의 시행자가 100만제곱미터이상 규모의 도시개발사업을 시행하는 경우 5-2-1.의 규정에 의하여 개발계획의 토지이용계획에 반영된 공동주택용지에는 85제곱미터이하의 임대주택건설용지를 25퍼센트 이상(이중 국민임대주택건설용지는 공동주택용지의 15퍼센트 이상) 우선 공급한다. 그 외의 경우에는 공동주택용지에는 85제곱미터이하의 임대주택건설용지를 20퍼센트 이상 우선 공급한다. 다만, 임대주택건설용지로 우선 공급할 용지가 최초 공급공고일 후 6월 이내(공공사업자외의 자가 시행자인 경우에는 2월 이내)에 공급되지 않을 경우 시행자는 이를 국민주택규모의 분양주택건설용지로 공급할 수 있다. 이 경우 공급가격은 국민주택규모의 주택건설용지에 대한 가격을 적용한다.

5-7-1. 을 다음과 같이 한다.

5-7-1. 영제47조제2항의 규정에 의하여 기반시설용지에 대한 공급을 감정가격이하로 공급하고자 할 경우 시행자는 실시계획에서 정한 사업기간내에 조성원가 수준으로 공급할 수 있다. 이 경우 조성원가는 별표3의 기준에 의하여 산정한 공사비·조사비·설계비·보상비 및 기타 비용을 합산한 금액을 말한다.

6-2-1. 을 다음과 같이 한다.

6-2-1. 제6편제1장의 유발용량중 도로, 철도 및 주차장 등 국토의계획

및이용에관한법률 제2조제6호가목의 교통시설에 대한 유발용량의 산정은 교통영향평가지침에 의거하여 산출한다.

6-2-2. 을 다음과 같이 한다.

6-2-2. 6-2-1의 규정에 불구하고 기반시설의 설치여건에 따라 지방자치단체간 이용량을 명확히 구분하기 곤란한 상·하수도 또는 공동구 등 기반시설이나 국토의계획및이용에관한법 제2조제8호의 광역시설의 경우에는 이익을 받는 지방자치단체 이용인구 또는 이용세대수 등에 따른 시설 원단위에 의한 비율로 분담액을 설정할 수 있다.

6-4-1. 을 다음과 같이 한다.

6-4-1. 제6편제1장의 규정에 의한 부담원칙에 불구하고 기반시설 중 오·폐수처리시설, 폐기물처리시설, 공동묘지, 화장장 또는 전기·가스 공급시설 등을 설치하는 경우에는 동 시설의 설치비용 외에 동 시설의 설치로 인한 녹지확보, 환경저감시설 설치, 인근 주민 이주대책 등 환경대책 및 주민지원을 위한 비용을 가산한 금액을 포함하여 분담하게 할 수 있다.

[별표1] 제목을 다음과 같이 한다.

[별표1] 개발계획의 표준내용(2-2-2 관련)

[별표2] 제목을 다음과 같이 한다.

[별표2] 토지이용분류(2-8-5-3 관련)

[별표3] 제목을 다음과 같이 한다.

[별표3] 사업비표준항목 및 산정기준(2-8-14-2 관련)

부 칙

①(시행일) 이 지침은 2004년 7월 1일부터 시행한다.

②(경과조치) 이 지침 시행 당시 도시개발구역으로 지정된 경우에는 4-2-3의 개정 규정과 4-3-5의 개정 규정 및 5-2-2의 개정 규정은 적용하지 아니한다.

도시개발업무지침 신구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>1-6-7. 개발구역의 지정공고일 전에 공유로 된 토지에 대하여는 공유자 각각을 1인의 소유자로 보며, 도시개발구역지정의 공고일 후에 공유로 된 토지에 대하여는 공유자 전체를 1인의 소유자로 본다. 이 경우 공유자 전원이 동의한 경우에 한하여 1인의 동의자로 산정한다.</p> <p><신설></p>	<p>1-6-7. 시행령 제9조의2 제1항의 규정에 의한 공람공고일(이하 ‘공람공고일’이라 한다) 전에 공유로 된 토지에 대하여는 -----, --, 공람공고일 후에----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>2-1-7. 시행령 5조의 2 규정에 의한 자연녹지지역 및 도시지역외의 지역이거나 동 지역에 전체 지정면적의 100분의 30 범위 이내 주거지역, 상업지역, 공업지역 등을 포함하는 경우에는 개발구역 지정후 개발계획을 수립할 수 있다.</p>

현행	개정안
<p>2-8-5-3. 토지이용계획은 다음의 수립기준에 따라 작성한다.</p> <p>(3) 용도별 입지배분</p> <p>⑦개발구역의 면적이 10만제곱미터 미만인 경우와 환지방식의 경우에는 ③의 기준을 적용하지 아니할 수 있다.</p>	<p>2-8-5-3. -----</p> <p>-----</p> <p>(3) -----</p> <p>⑦-----, 환지방식의 경우 또는 주택보급률이 100%을 초과한 시·도의 경우에는 -----</p> <p>-----</p>
<p>2-8-10-4.</p> <p>(6) 공동구 등 지하매설물</p> <p>④ 공동구의 결정기준·구조 및 설치기준은 도시계획시설의 결정·구조및설치에 관한규칙 등 관계법령이 정하는 바에 의한다.</p>	<p>2-8-10-4.</p> <p>(6) -----</p> <p>④ ----- 도시계획시설의 결정·구조및설치에 관한규칙 등 관계법령 및 지하공동구 내진 설계기준 등이 -----</p> <p>---</p>
<p>2-8-12-1. 개발구역의 지정으로 인하여 국토의 계획및이용에 관한 법률에 의한 도시관리계획(용도지역·지구·구역 및 도시계획시설)의 결정·변경이 있는 경우에는 다음에서 정하는 사항이 개발계획에 포함하여야 한다.</p>	<p>2-8-12-1. 도시개발구역의 지정 및 실시계획의 인가 고시로 인하여-----</p> <p>-----=</p> <p>-----</p> <p>-----개발계획 및 실시계획에 -----</p>
<p>3-2-1. (5) 사업비 및 자금조달계획은 제8장제14절의 규정에 따라 작성한다.</p>	<p>3-2-1. (5) -----</p> <p>-- 제2편제8장제14절의 규정에 따라 작성한다.</p>

현행	개정안
<p>(2) 입체환지의 대상이 될 수 있는 자는 당해 구역안에 토지와 그 토지에 건축된 주택을 동시에 소유한 자를 말한다.</p>	<p>(2) ----- -----당해 구역안에 토지와 그 토지에 건축된 주택을 동시에 소유한 자이거나 토지와 토지에 건축된 상가를 동시에 소유한 자를--</p>
<p>4-3-3. 시행자는 <u>4-4-2.의</u> 규정에 의하여 신청한 면적이 인구수용 계획상의 면적을 초과하는 경우에는 추첨의 방식에 의하여 집단환지대상자를 선정할 수 있다.</p>	<p>4-3-3. ----- <u>4-3-2.의</u> ----- ----- ----- -----</p>
<p>4-3-4. 시행자는 <u>4-4-3.의</u> 결과를 신청자에게 서면으로 통지한다.</p>	<p>4-3-4. ----- <u>4-3-3.의</u> ----- -----</p>
<p><신설></p>	<p>4-3-5. 시행자는 <u>규약·정관·시행규정에 공동주택 건설이 원활하도록 집단환지를 받은 토지소유자가 건설회사에게 고가 매수 또는 시공권의 요구 등 부당한 주장을 할 경우 이를 방지할 수 있는 대책을 사전에 마련하여 반영해야 한다.</u></p>
<p>4-8-1. 개발사업을 수용 또는 수용방식에 의하여 <u>법 제11조제1항제4호 내지 제6호의</u> 시행자가 시행하는 경우와 환지방식으로 시행하는 때에는 다음 기준에 따라 공사도급계약을 실시한다.</p>	<p>4-8-1. ----- -----<u>법 제11조제1항제4호 내지 제6호의</u> 시행자 또는 동조동항제7호의 시행자중 <u>제4호 내지 제6호의</u> 자를 포함하여 공동출자하여 설립한 법인에 해당하는 시행자가 ----- -----</p>

현행	개정안
<p>4-8-1. (3) 공사도급을 받고자하는 자는 <u>건설업법령</u>에 의한 적격자이어야 하며 시행자가 민간인 경우 도급계약서는 반드시 건설교통부가 제정한 민간건설공사표준도급계약서를 사용한다.</p>	<p>4-8-1. (3) ----- ----- <u>건설산업기본법 등 관련 법령</u>에 ----- ----- ----- -----</p>
<p>4-10-2. <u>법 제11조제1항제4호 내지 제6호</u>에 해당하는 시행자가</p> <p>4-10-1. 단서의 규정에 의하여 공사비를 현물로 지급하고자 하는 경우에는 사전에 별지 제2호서식의 체비지확인서를 관할 시·도지사로부터 확인을 받아야 하며 필요한 경우에는 이를 지방자치단체의 조례로 시장·군수 또는 구청장에게 위임할 수 있다.</p>	<p>4-10-2. <u>법 제11조제1항제4호 내지 제6호</u>의 시행자 또는 동조동항제7호의 시행자중 제4호 내지 제6호의 자를 포함하여 공동출자하여 설립한 법인에 해당하는 <u>시행자가</u> ----- ----- ----- -----</p>
<p>4-14-4. 환지방식을 적용할 경우 평균 토지부담율 산정은 <u>제4편 제4절</u>의 규정에 의하되, 다음 기준에 따라 이를 산정하여야 한다.</p>	<p>4-14-4. ----- ----- <u>제4편 제4장</u>의 ----- ----- -----</p>
<p>5-1-3. 시행자는 분양안내서 및 매매계약서에 <u>도시계획법령</u> 등에 의한 건축물의 건축을 금지 또는 제한하는 내용이 있는 경우에는 이를 명기한다.</p>	<p>5-1-3. ----- -- <u>국토의계획및이용에관한법령</u> ----- ----- -----</p>

현행	개정안
<p>5-2-2. 5-2-1.의 규정에 의하여 주거용지를 공급하는 경우 개발계획의 토지이용계획에 반영된 공동주택용지의 20퍼센트 이상을 우선적으로 85제곱미터이하의 임대주택건설용지로 공급한다. 다만, 임대주택건설용지로 우선 공급할 용지가 최초 공급공고일 후 6월 이내에 공급되지 않을 경우 시행자는 이를 국민주택규모의 분양주택건설용지로 공급할 수 있다. 이 경우 공급가격은 국민주택규모의 주택건설용지에 대한 가격을 적용한다.</p>	<p>5-2-2. 수도권·광역시에서 도시개발법 제11조제1항제1호 내지 제3호·제7호(제1호 내지 제3호와 공동출자한 법인만 해당)에 해당하는 시행자(이하 공공사업자라 함)가 도시개발사업을 시행하거나 공공사업자의 시행자가 100만제곱미터이상 규모의 도시개발사업을 시행하는 경우 5-2-1.의 규정에 의하여 -----공동주택용지에는 85제곱미터이하의 임대주택건설용지를 25퍼센트 이상(이중 국민임대주택건설용지는 공동주택용지의 15퍼센트 이상) 우선 공급한다. 그 외의 경우에는 공동주택용지에는 85제곱미터이하의 임대주택건설용지를 20퍼센트 이상 우선 공급한다. ----- 6월 이내(공공사업자외의 자가 시행자인 경우에는 2월 이내)에 ----- --</p>

현행	개정안
<p>6-4-1. 제6편제1절의 규정에 의한 부담원칙에 불구하고 기반시설 중 오·폐수처리시설, 폐기물처리시설, 공동묘지, 화장장 또는 전기·가스공급시설 등을 설치하는 경우에는 동 시설의 설치비용 외에 동 시설의 설치로 인한 녹지확보, 환경저감시설 설치, 인근 주민 이주대책 등 환경대책 및 주민지원을 위한 비용을 가산한 금액을 포함하여 부담하게 할 수 있다.</p>	<p>6-4-1. 제6편제1장의 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>
<p>[별표1] 개발계획의 표준내용(제10조제2항관련)</p>	<p>[별표1] ----- (2-2-2 관련)</p>
<p>[별표2] 토지이용분류(제20조제3항 관련)</p>	<p>[별표2] ----- (2-8-5-3 관련)</p>
<p>[별표3] 사업비표준항목 및 산정기준(제29조제3항 관련)</p>	<p>[별표3] -----(2-8-14-2 관련)</p>