

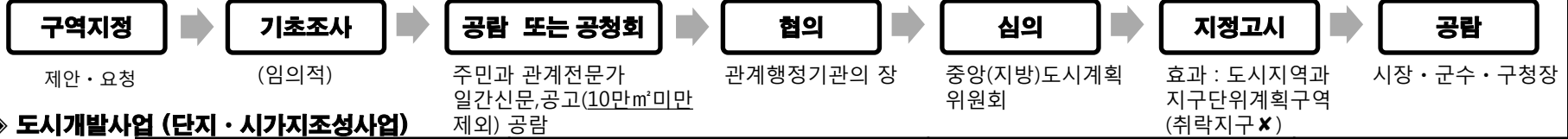
# 도시개발법 체계

즐거운 공법 이유종 교수

## ◆ 개발계획 → 도시개발구역

지정권자 : 시·도지사, 대도시시장, 국장

※공청회개최는 100만㎡이상



## ◆ 도시개발사업 (단지·시가지조성사업)

시행자	시행자	시행자 변경	도시개발조합
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 공공사업시행자               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 국가·지자체</li> <li>② 공공기관(6개), 정부출연기관(2개)</li> <li>③ 지방공사</li> </ul> </li> <li>◆ 민간사업시행자               <ul style="list-style-type: none"> <li>④ 토지소유자·조합(전부환지방식)</li> <li>⑤ 이전법인</li> <li>⑥ 등록사업자</li> <li>⑦ 건설업자, 신탁업자</li> <li>⑧ 부동산투자회사</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 지방자치단체 등 사업시행사유 (지자체, 토지주택공사, 지방공사, 신탁업자)               <ul style="list-style-type: none"> <li>㉠ 토지소유자 또는 조합이 개발계획의 수립·고시일로부터 1년(6개월 이내 연장가능) 시행자 지정신청(X)</li> <li>㉡ 지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 대한 사업과 병행</li> <li>㉢ 토지면적(국·공유지 X) 1/2 + 소유자 1/2 이상의 동의</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 시행자 변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 전부환지방식(토지소유자, 조합) → 도시개발구역지정 후 1년 이내에 실시 계획 인가신청(X)</li> <li>② 실시계획인가 2년 이내 사업을 착수(X)</li> <li>③ 부도·파산 등으로 목적 달성이 어렵다고 인정되는 경우</li> <li>④ 시행자 지정 또는 실시계획 인가가 취소된 경우</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 도시개발조합               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 토지소유자 7명 이상→정관작성 면적2/3이상 + 소유자1/2이상동의</li> <li>② 지정권자의 인가</li> <li>③ 등기(성립요건) : 민법 중 사단법인(준용)</li> <li>④ 조합원- 토지소유자</li> <li>⑤ 권리-평등한 의결권</li> <li>⑥ 총회고유의결사항- 정,한,개,임,해</li> </ul> </li> </ul>

실시계획

인가·고시

도시·군관리계획의 결정·고시(의제)

개발계획에 부합, 지구단위계획이 포함

수용방식

환지방식

민간사업시행자 (면적 2/3 이상 토지를 소유 + 토지소유자 총수 1/2이상 동의)  
**사업인정 및 고시(의제) : 세부목록고시**  
 재결신청 → 사업시행기간 종료일까지  
**토지상환채권**  
 ① 소유자가 원하는 경우와 매수대금의 일부  
 ② 민간시행자→지급보증  
 ③ 발행규모(1/2초과 X)  
 ④ 기명증권, 이전가능, 질권설정가능  
 이주대책(의무)  
 선수금(지정권자 승인)  
**원형지- ① 1/3이내**  
 ② 원형지 매각금지- 10년의 범위 내에서  
 ③ 원형지개발자선정-수의계약방법(단, 학교, 공장등의부지사용자선정- 경쟁입찰)  
 ④ 원형지공급가능-협의하여 결정  
 조성토지 공급가격(감정가격)  
 조성토지공급(수의계약)- 단, 국, 공,공, 초과

## 환지계획

- ① 행정청이 아닌 시행자→ 특도, 시장·군수·구청장의 인가
- ② 내용- 환지설계, 필지별환지명세, 청산대상토지명세, 체비지,보류지명세, 입체환지에 관한 사항
- ③ 특례 ㉠ 소유자의 동의·신청에 의한 부지정 (임차권자 등의 동의), 직권 부지정
- ㉡ 면적고려 : 중환지, 감환지, 입체환지(신청, 기간:30일 이상 60일 이하)
- ㉢ 공공시설용지: 위치, 면적- 환지계획작성기준 적용(X)
- ㉣ 환지설계시-면적식(토지부담률적용-원칙50%초과금지), 평가식(비례율적용)
- 환지에정지**
  - ① 임의적, 임차권자 등 아울러 지정
  - ② 사용·수익권 이전 (소유권이전 X)
  - ③ 종전토지의 사용·수익 금지
  - ④ 체비지→시행자가 사용·수익·처분
- 환지처분**
  - ① 준공검사 후 60일 이내 공고
  - ② 공고일 다음 날 효력발생
  - ③ 권리의 이전(다음날 종전토지로 본다)
  - ④ 예외 : 행정상, 재판상의 처분, 지역권
  - ⑤ 입체환지 : 건축물의 일부와 토지의 공유지분취득(다음날)
  - ⑥ 청산금 (분할징수·교부 가능) - 소멸시효(5년)
  - ㉠ 환지처분시 결정 → 다음날 확정
    - ㉡ 교부는 손실보상금, 징수는 부당이득금
    - ㉢ 공고 후 징수·교부. 다만 환지를 정하지 아니한 토지는 환지처분 전에 교부가능
  - ⑦ 체비지는 시행자, 보류지는 환지계획에서 정한 자
  - ⑧ 환지등기 : 법률규정에 의한 물건 변동. 14일 이내 촉탁·신청

준공검사