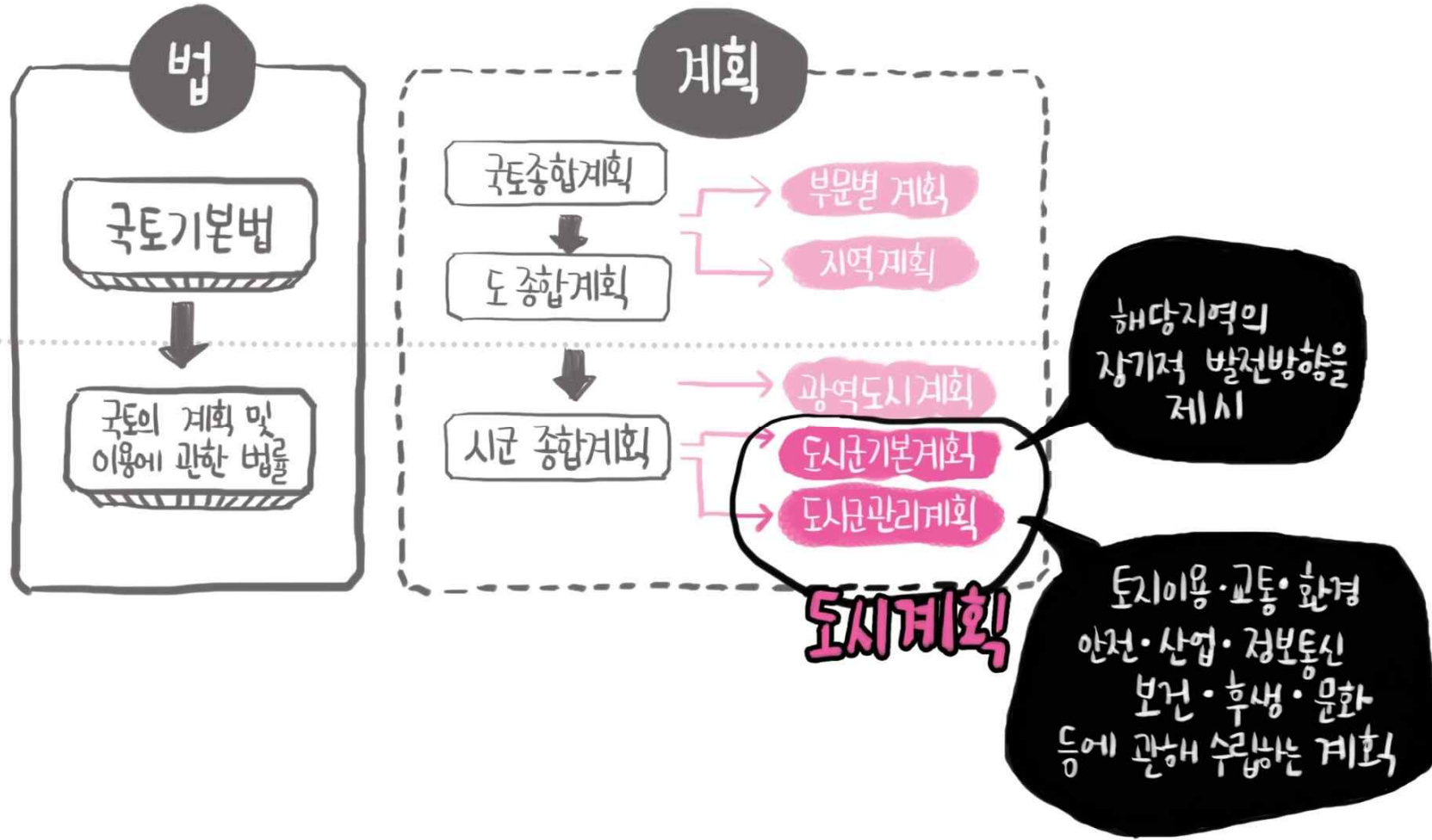


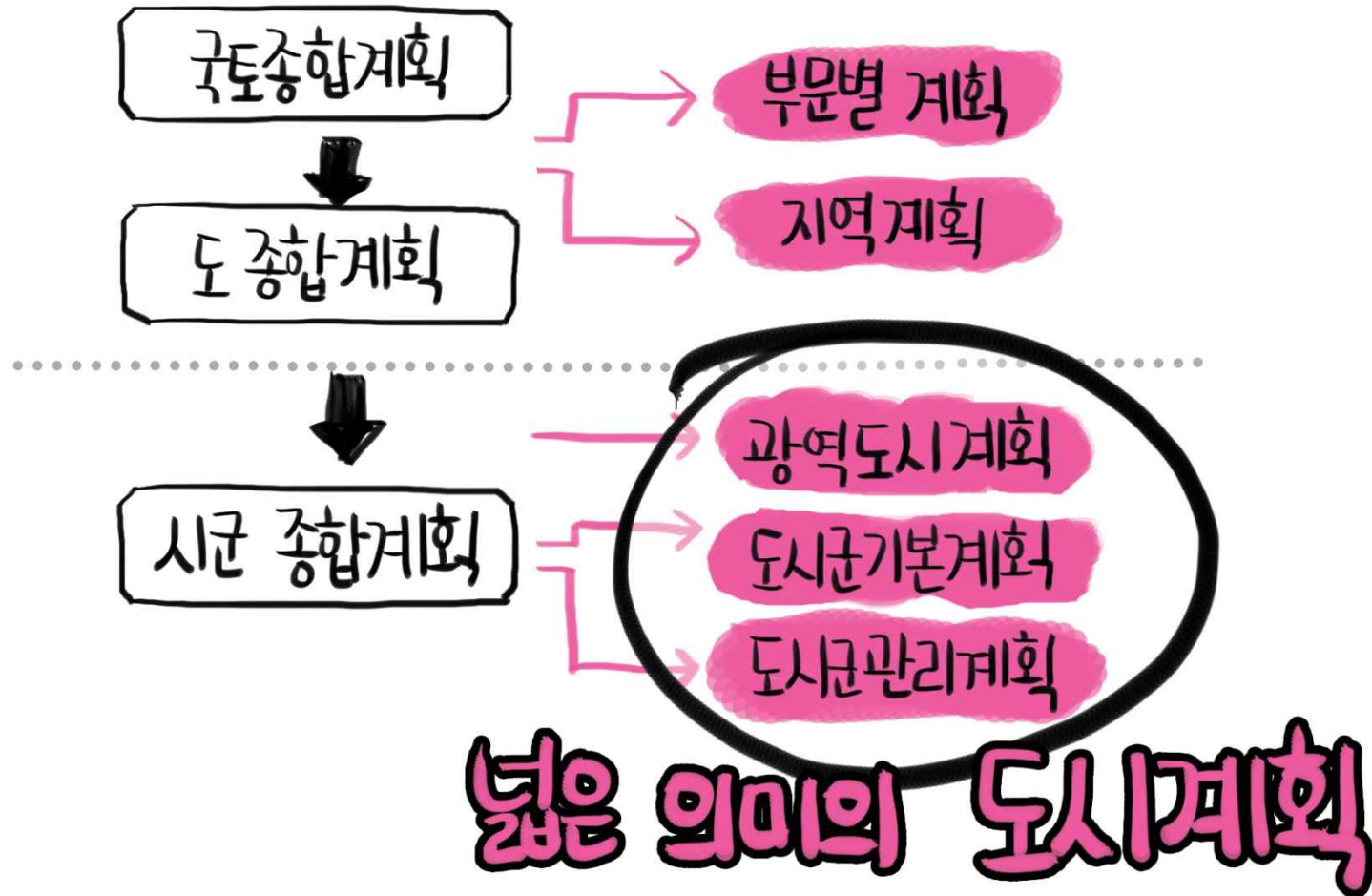
도시개발사업 (Urban Development Project)

마강래(중앙대 도시계획부동산학과)

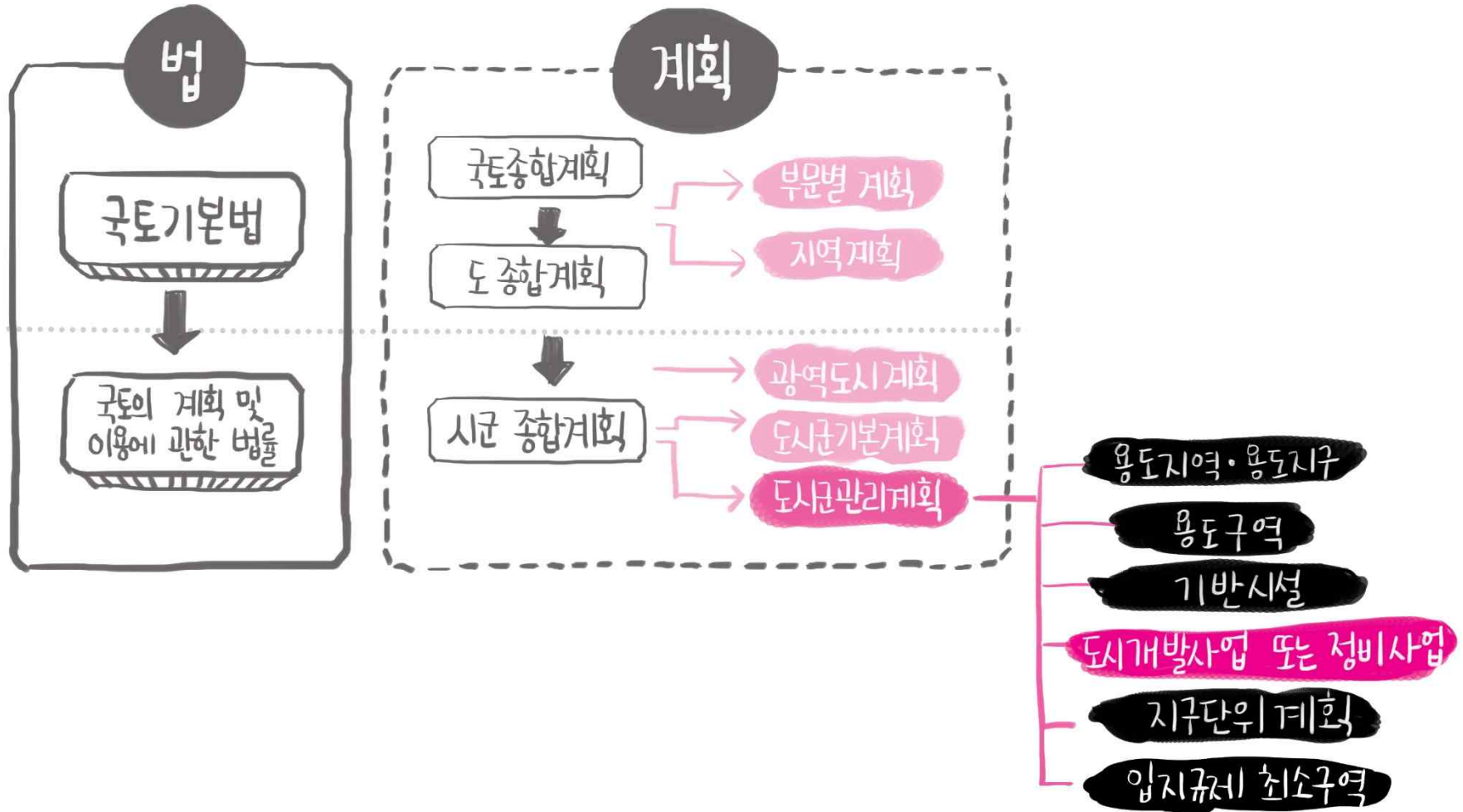
법과 계획의 체계



넓은 의미의 도시계획



도시개발사업의 위상



도시군계획사업과 도시개발사업?

	사업구분	사업내용	근거법
도시 계획 사업	도시군계획시설사업	도시군계획시설의 설치/정비/개량	국토계획법
	도시개발사업	도시개발	도시개발법
	도시 및 주거환경정비 사업	1. 주거환경개선 2. 주택재개발 3. 주택재건축 4. 도시환경정비 5. 주거환경관리사업 6. 가로주택정비사업	도시 및 주거환경정비 법

국계획법 제2조

11. "도시군계획사업"이란 도시관리계획을 시행하기 위한 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 도시군계획시설사업

나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업

참고)

도시군계획 - 도시군기본계획 과 도시군관리계획

도시군관리계획 - 용도지역,지구,구역 과 도시군계획사업

도시군계획사업 - 도시계획시설사업, 도시개발사업, 도시및주거환경정비사업

도시군계획사업과 도시개발사업?

도시·군계획시설사업의 절차

단계별 집행계획

- 사업시행자 지정 → 사업실시계획 → 인가 및 고시 → 실시 → 완료
- 준공검사

VS.

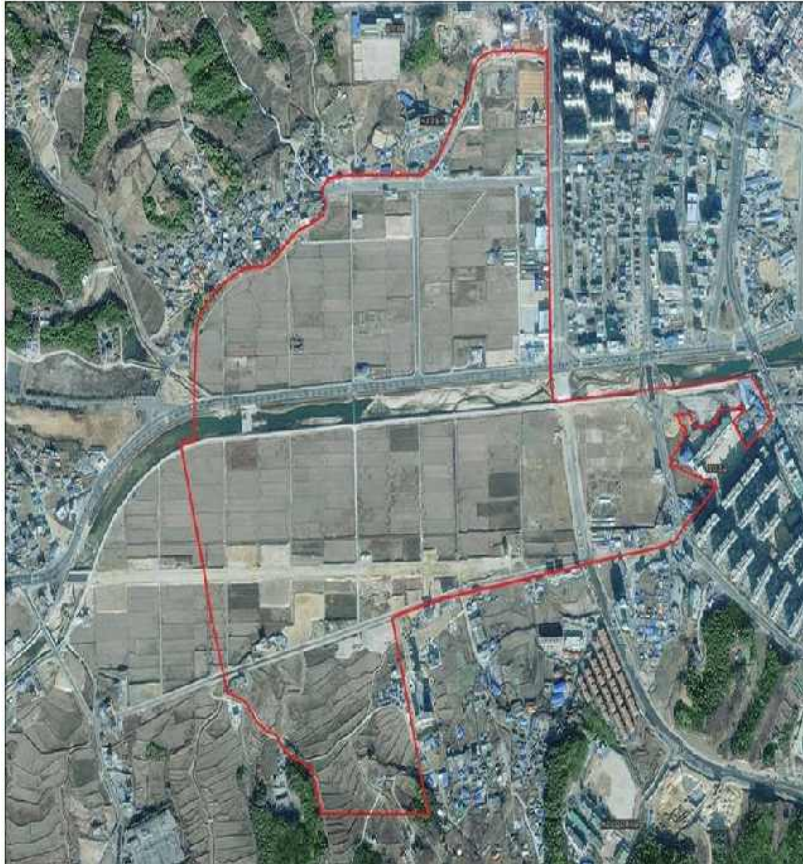
도시개발사업의 절차

개발계획 수립 → 구역지정

- 사업시행자 지정 → 사업실시계획 → 인가 및 고시 → 실시 → 완료
- 준공검사

(※경우에 따라 구역지정을 먼저 할 수도 있음!)

도시개발사업





- 인천 백운 주택
재개발 사업 →
'도시개발구역'과
비교



도시개발 사업절차



도시개발법의 구성

제1장 총칙

제2장 도시개발구역의 지정 등

제3장 도시개발사업의 시행

제1절 시행자 및 실시계획 등

제2절 수용 또는 사용의 방식에 따른 사업 시행

제3절 환지 방식에 의한 사업 시행

제4절 준공검사 등

제4장 비용부담 등

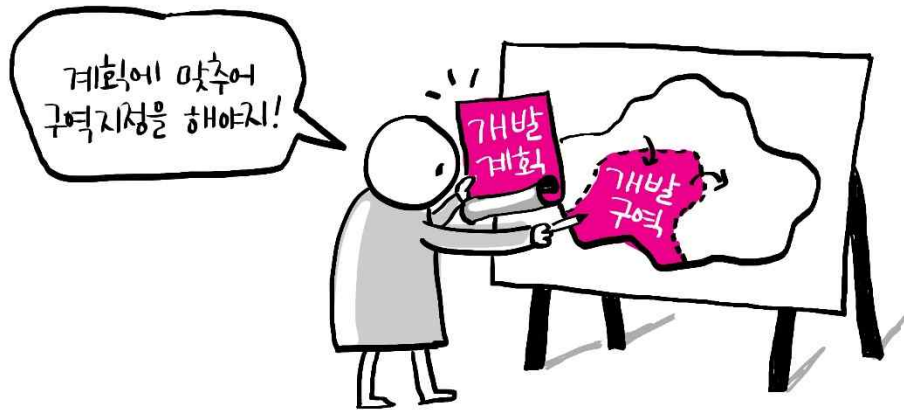


개발계획의 수립

도시개발사업의 절차

개발계획 수립 → 구역지정

→ 사업시행자 지정 → 사업실시계획 → 인가 및 고시
→ 실시 → 완료 → 준공검사



- 개발계획은 도시개발 사업을 총괄하는 계획
- 개발계획의 수립을 구역 지정보다 먼저 하는 이유는 보다 효율적이고 합리적인 개발을 하기 위함 (예외적으로 '개발구역을 먼저 지정'한 후에 개발계획 수립하는 경우도 있음)

도시개발구역 지정권자

1) 원칙적 지정권자

- 시·도지사 (특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사)
- 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장(대도시 시장)

2) 예외적 지정권자 - 국토교통부장관

- 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우
- 공공기관의 장 또는 정부출연기관의 장이 30만 제곱미터 이상으로 구역의 지정을 제안하는 경우
- 2개 이상의 시·도의 행정구역에 걸칠 때 시·도지사의 협의가 성립되지 아니 하는 경우
- 천재지변 그 밖의 사유로 인하여 도시개발사업이 긴급히 필요한 경우



공공기관 : 한국토지주택공사, 한국수자원공사, 한국농어촌공사, 한국관광공사, 한국철도공사 등

정부출연기관: 한국철도시설공단, 제주국제자유도시개발센터

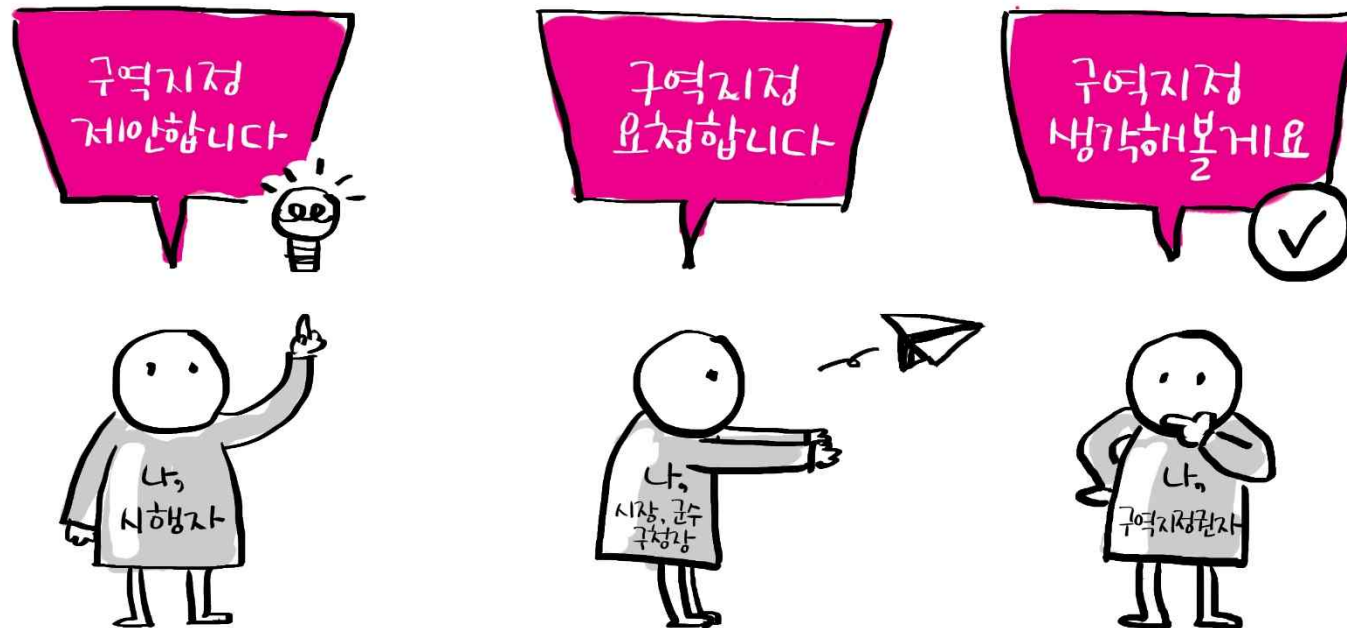
도시개발구역 지정권자

3) 구역지정을 요청할 수 있는 자

- 시장·군수·(자치구의)구청장 → 시·도지사

4) 구역지정을 제안할 수 있는 자

- 사업시행자 → 시장·군수·(자치구의)구청장



도시개발구역(urban development zone) 지정규모

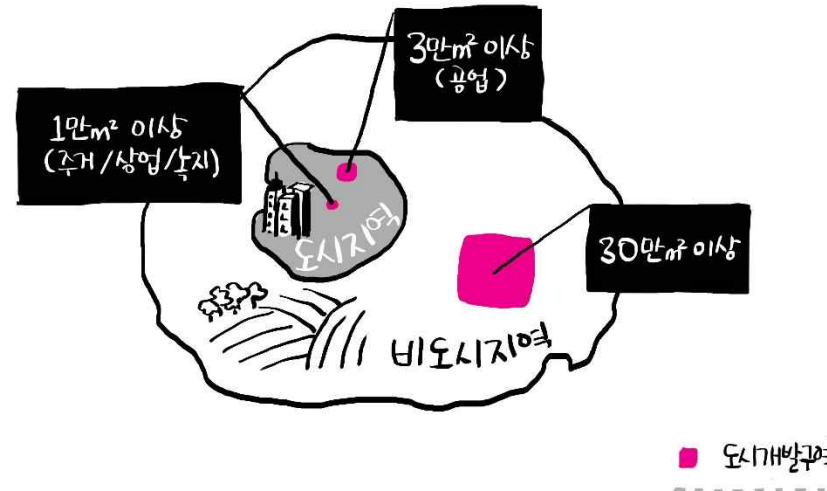
도시지역 안

- 주거, 상업지역 - 1만 m^2 이상 (1ha=약 3,000평)
- 공업지역 - 3만 m^2 이상
- 자연녹지지역 - 1만 m^2 이상
- 생산녹지지역(생산녹지지역이 구역의 30% 이하인 경우에 한함) - 1만 m^2 이상
- 보전녹지지역 - 도시개발사업불가

도시지역 밖

- 일반적으로 30만 m^2 이상
- 예외적으로 20만 m^2 이상
 → 초등학교 용지를 확보하여 관할 교육청의 동의를 얻은 경우
 → 기존의 도로와 연결되는 4차로 이상의 도로를 설치하는 경우

VS.



도시개발구역 지정절차

- 기초조사(basic survey): (임의적으로) 할 수 있다 (may)
(참고로, 광역도시계획, 도시군기본계획, 도시군관리계획 - 하여야 한다!! (shall))
- 공청회: 규모가 크면 개최해야 한다!

도시개발법 제6조(기초조사 등) ① 도시개발사업의 시행자나 시행자가 되려는 자는 도시개발구역을 지정하거나 도시개발구역을 지정을 요청 또는 제안하려고 할 때에는 도시개발구역으로 지정될 구역의 토지, 건축물, 공작물, 그 밖에 필요한 사항에 관하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하거나 **측량할 수 있다.**

도시개발법 시행령 제13조(공청회) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 도시개발사업을 시행하려는 구역의 면적이 **100만 제곱미터 이상인 경우에는** 공람기간이 끝난 후에 법 제7조에 따른 **공청회를 개최**하여야 한다.

고양덕은 도시개발구역지정을 위한 공람공고

고양시 덕은동 일원에 대한 도시개발사업시행에 따른 도시개발 구역지정을 위하여 도시개발법 제7조및같은법 시행령 제9조의2의 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 공람·공고합니다.

관계도서는 공람장소에 비치하고 일반인 및 이해관계인에게 보이고 있으니 의견이 있으신 분은 공람기간내에 의견을 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2008년 4월 21일

고 양 시 장

1. 사업명 : 고양덕은 도시개발사업
2. 위치 : 고양시 덕양구 덕은동 일원
3. 면적 : 1,185,113㎡
4. 사업시행자 : 한국토지공사
5. 사업시행방식 : 도시개발법에 의한 수용 또는 사용방식
6. 열람기간 : 2008. 4. 21 ~ 2008. 5. 9.
※ 토요일, 일요일 및 법정 공휴일은 열람할 수 없습니다.
7. 열람시간 : 09:00 ~ 18:00
(단, 대덕동주민센터는 09:00 ~ 17:00)

거제시 공고 제2013 - 457호

거제 장평5지구 도시개발구역(개발계획수립)지정에 관한 주민의견청취를 위한 공람·공고

거제 장평5지구 도시개발구역(개발계획수립) 지정을 위하여 도시개발법 제7조 및 같은법 시행령 제11조 제2항의 규정에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.

2013년 03월 21일

거 제 시 장

1. 입안할 도시개발구역의 지정 및 개발계획의 개요

- 가. 구역명 : 거제 장평5지구 도시개발구역
- 나. 위치 : 거제시 장평동 산 70번지 일원
- 다. 면적 : 94,843㎡
- 라. 지정목적 : 계획적이고 체계적인 도시개발사업으로 주거용지의 안정적 공급 및 도시기반시설의 확보를 통한 쾌적한 주거환경 조성

2. 시행자 및 도시개발사업의 시행방식에 관한 사항

- 가. 시행자 : 가칭) 거제 장평5지구 도시개발사업조합 추진위원장 노재학
- 나. 시행방식 : 환지방식
- 다. 시행기간 : 실시계획인가일 ~ 환지처분일

3. 공람기간 : 공고 익일로부터 14일간(신문공고 기준)

4. 기타사항

- 토지 등의 소유자 및 이해관계인, 관계전문가 등은 관련서류 및 도면을 거제시청 도시과 (☎055-639-4443)에서 열람하시기 바라며, 열람 후 의견이 있을 경우 도시개발법 시행령 제11조 제3항에 따라 공람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

도시개발사업의 시행자

- 국가나 지방자치단체
- 공공기관 및 정부출연기관
- 지방공사
- 도시개발구역의 토지 소유자(구역 내 토지면적 3분의 2 이상 소유)
- 도시개발구역의 토지 소유자가 설립한 조합
- 과밀억제권역에서 수도권 외 지역으로 이전하는 법인
- 주택법에 따르는 사업능력이 있는 사업주체
- 건설산업기본법에 따르는 사업능력이 있는 건설업체
- 부동산개발업자 및 부동산투자회사
- 공동출자법인(위 시행자들이 공동으로 출자, 출자지분에 따라 공공/민간사업주체가 됨)



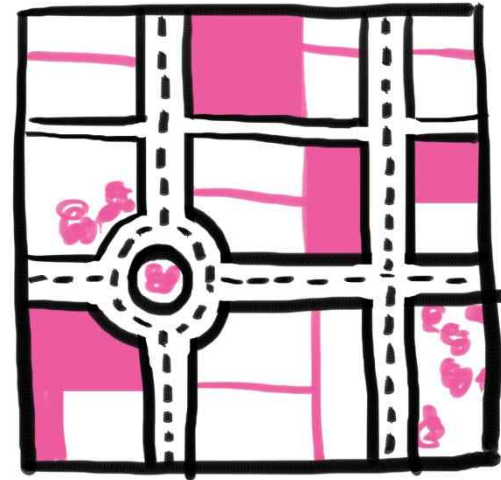
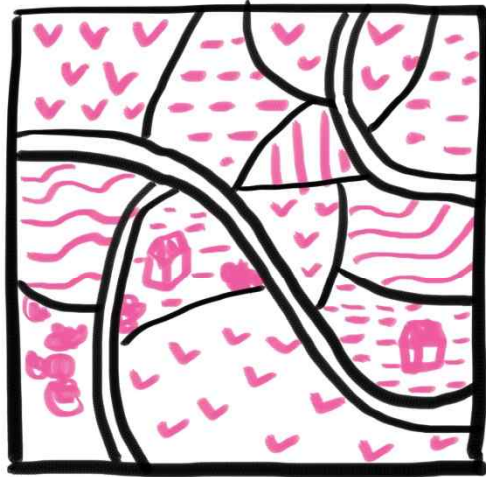
- 환지방식(replotting method)으로 도시개발사업을 시행하는 경우에는 민간사업자인 '토지 소유자' 또는 '조합(association)'이 시행자가 된다



- 다만, 다음과 같은 예외적인 경우에는 다른 이가 사업자가 될 수 있음
- 토지 소유자나 조합이 1년 안에 시행자 지정을 신청하지 않은 경우
- 공공시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있는 경우
- 토지 소유자(면적의 1/2, 총수의 1/2)가 지자체의 사업시행을 동의하는 경우

도시개발사업의 시행방식

도시개발사업
시행



수용방식

환지방식

혼용방식

도시개발사업의 시행방식

도시개발법 제21조(도시개발사업의 시행 방식)

① 도시개발사업은 시행자가 도시개발구역의 토지등을 수용 또는 사용하는 방식(method of expropriation or use)이나 환지 방식(replotting method) 또는 이를 혼용하는 방식(combined method)으로 시행할 수 있다.

사업방식	수용방식	환지방식	혼용방식
내용	<ul style="list-style-type: none"> 토지를 매수 또는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 수용하여 시행하는 방식 	<ul style="list-style-type: none"> 구역내 토지의 소유권과 소유권 이외의 권리를 유지한 채 사업시행 후, 사업시행전의 위치 또는 다른 위치에 토지의 권리면적(사업수입 반영)을 이전하는 방식 	<ul style="list-style-type: none"> 수용방식 + 환지방식 <ul style="list-style-type: none"> - 구역 분할 혼용방식 - 구역 미분할 혼용방식
동의요건	<ul style="list-style-type: none"> 공공시행자: 동의요건 없음 민간사업자: 토지면적의 2/3 소유 및 토지소유자 총수의 1/2 이상 동의확보 	<ul style="list-style-type: none"> 개발계획수립, 조합인가시: 토지면적의 2/3 이상 소유자와 토지소유자 총수의 1/2 이상 동의확보 	<ul style="list-style-type: none"> 구역분할: 각각의 동의요건 충족 구역 미분할: 수용방식 준용

(단위: 개소/㎡)

구분	총계		완료		시행중		시행자 계	공공시행사				민간시행사			
	지구수	면적	지구수	면적	지구수	면적		시행자 계	소계	수용 사용	환지	혼용	소계	수용 사용	환지
계	388	138.04	136	32.21	252	105.83	388	180	118	47	15	208	69	139	
경기	108	42,905	25	7,259	83	35,646	108	44	26	14	4	64	20	44	
경남	46	15,276	22	4,579	24	10,697	46	16	12	4	0	30	8	22	
충남	45	11,221	22	6,142	23	5,079	45	23	11	11	1	22	6	16	
인천	27	10,225	8	2,812	19	7,413	27	8	6	2	0	19	9	10	
서울	10	9,857	0	0	10	9,857	10	9	8	1	0	1	0	1	
전북	13	9,346	6	2,994	7	6,352	13	12	5	3	4	1	0	1	
경북	35	9,233	14	1,726	21	7,507	35	13	8	5	0	22	6	16	
전남	18	7,904	5	1,328	13	6,576	18	12	6	2	4	6	5	1	
제주	6	6,848	5	3,056	1	3,792	6	6	2	3	1	0	0	0	
울산	9	3,985	1	146	8	3,839	9	2	2	0	0	7	0	7	
충북	9	2,326	2	298	7	2,028	9	2	2	0	0	7	1	6	
광주	13	2,290	5	197	8	2,093	13	10	9	1	0	3	3	0	
강원	15	2,039	7	553	8	1,486	15	9	8	1	0	6	5	1	
대전	11	2,028	3	744	8	1,284	11	2	1	0	1	9	5	4	
부산	10	1,559	8	254	2	1,305	10	10	10	0	0	0	0	0	
대구	12	767	3	120	9	647	12	1	1	0	0	11	1	10	
세종	1	232	0	0	1	232	1	1	1	0	0	0	0	0	

표 8-3 도시개발사업 현황(2015년 12월 현재, 면적순)

수용 또는 사용방식

- 도시개발법 제22조(토지등의 수용 또는 사용) ① 시행자는 도시개발사업에 필요한 토지등을 수용하거나 사용할 수 있다. 다만, 제11조제1항제5호 및 제7호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 시행자는 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다. 이 경우.

→ 토지면적 고려이유:
과반수가 조그만 토지를 가지고 있어도 문제가 되니까!

총수만 고려하면 문제가 되는 상황 →

A	B	C	D
E	F	G	H
I	J	K	L
M	N	O	P
Q	R	S	T
U	V	W	X
Y	Z	AA	AB

AC

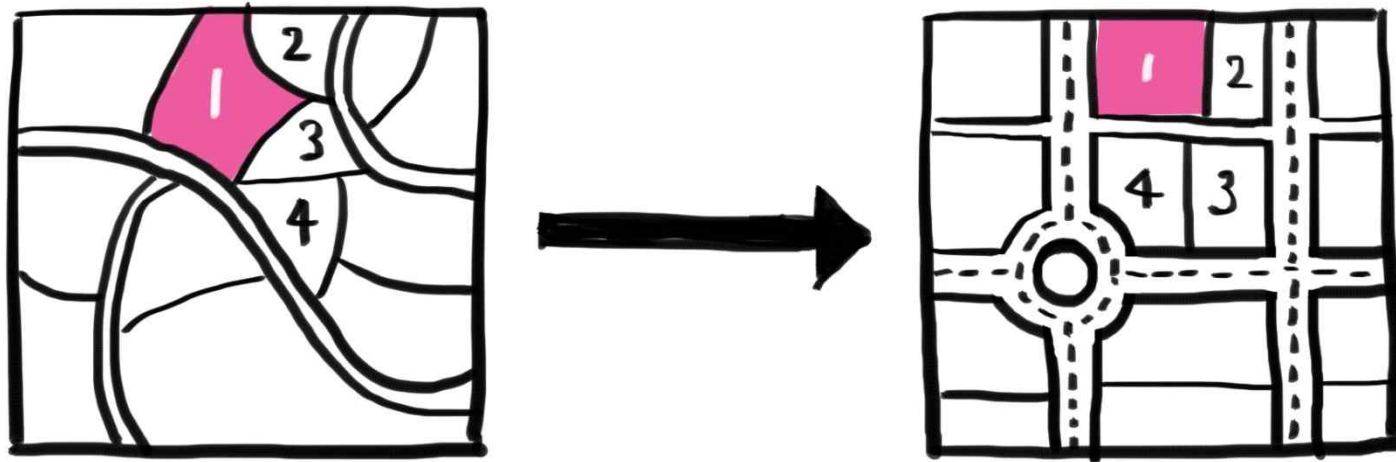
토지상환채권

(Land Redemption Bond)

- 제23조(토지상환채권의 발행) ① 시행자는 토지 소유자가 원하면 토지등의 매수 대금의 일부를 지급하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업 시행으로 조성된 토지·건축물로 상환하는 채권(이하 "토지상환채권"이라 한다)을 발행할 수 있다. 다만, 제11조제1항제5호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 자는 대통령령으로 정하는 금융기관 등으로부터 지급보증을 받은 경우에만 이를 발행할 수 있다.
- 제45조(토지상환채권의 발행규모) 법 제23조제1항에 따른 토지상환채권(이하 "토지상환채권"이라 한다)의 발행규모는 그 토지상환채권으로 상환할 토지·건축물이 해당 도시개발사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 2분의 1을 초과하지 아니하도록 하여야 한다.

환지계획(replotting plan)

- 1) 환지계획은 종전 토지와 새로운 토지의 여러 가지 상황을 종합적으로 검토하여 시행자가 작성하여 인가권자의 인가를 받아야 한다.(환지처분을 행하기 위한 구체적인 계획을 환지계획이라 한다).
- 2) 환지처분은 원칙적으로 환지계획에 의하여 정하여진다



환지사업방식의 예

천안 쌍용·신방지구 도시개발사업 사례(환지방식) - 충청남도

1) 사업개요

- 위 치 : 충청남도 천안시 쌍용동 498번지 일대
- 면 적 : 109,105m²(33천평)
- 사 업 비 : 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)



환지사업방식의 예 (계속)

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

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	

■ 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

환지사업방식의 예 (계속)

■ 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%

환지계획의 내용

도시개발법 제28조(환지 계획의 작성)

① 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 시행하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 환지 계획을 작성하여야 한다.

1. 환지 설계
2. 필지별로 된 환지 명세
3. 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세
4. 제34조에 따른 체비지(替費地) 또는 보류지(保留地)의 명세
5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

환지계획의 작성기준

도시개발법 제28조(환지 계획의 작성)

- ② 환지 계획은 종전의 토지와 환지의 위치·지목·면적·토질·수리(水利)·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 합리적으로 정하여야 한다.

- 환지계획수립에 관한 학설

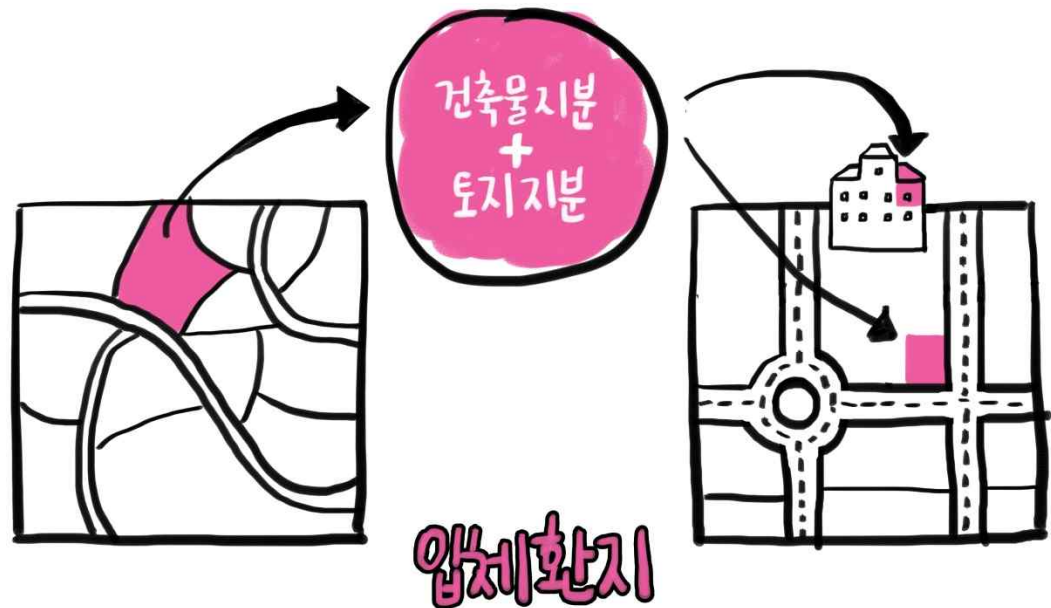
가. 면적주의 : 종전 토지 및 환지의 면적(위치, 지목, 면적)을 고려하여 환지계획을 수립한다.

나. 평가주의 : 종전 토지의 토질, 수리, 이용 상황, 환경을 고려하여 환지계획을 수립한다.

다. 절충주의 : 종전 토지에 대하여 면적주의를 원칙으로 하고 평가주의를 고려하여 환지계획을 수립한다 (우리나라에서는 면적주의를 원칙으로 하고 평가주의를 고려하는 절충주의를 채택하고 있다)

적응환지에 대한 특례

1. 환지의 부지정
2. 토지면적을 고려한 증환지 & 감환지
3. 입체환지(multi-level replotting)
4. 공공시설의 용지에 대한 조치
5. 체비지



환지의 부지정

가. 토지소유자의 신청·동의(application or consents)에 의한 환지부지정 (임차권자 (leaseholder)의 동의 필요)

나. 과소토지(excessively small land)에 대한 환지부지정

다. 용도가 폐지되는 공공시설부지에 대한 환지부지정 - 다른 토지에 대한 환지의 대상

과소토지의 기준

제62조(과소 토지의 기준)

- ① 법 제31조제2항에 따른 과소 토지의 기준이 되는 면적은 환지계획상 환지의 면적이 「건축법 시행령」 제80조에서 정하는 면적으로 한다. 다만, 기존 건축물이 없는 토지에 대하여는 과소 토지의 기준이 되는 면적을 국토교통부령으로 달리 정할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지의 경우에는 제1항에도 불구하고 과소 토지의 기준이 되는 면적을 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.
 - 1. 공공시설의 설치에 사용되는 토지
 - 2. 환지계획상 제1항에 따른 기준면적으로 환지하기 곤란하다고 인정되는 토지

건축법 시행령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제49조제1항에서 "대통령령이 정하는 범위"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 규모 이상을 말한다.

- 1. 주거지역 : 60제곱미터
- 2. 상업지역 : 150제곱미터
- 3. 공업지역 : 150제곱미터
- 4. 녹지지역 : 200제곱미터
- 5. 제1호 내지 제4호에 해당하지 아니하는 지역 : 60제곱미터

증환지, 감환지, 입체환지

도시개발법 제31조(토지면적을 고려한 환지)

- ① 시행자는 토지 면적의 규모를 조정할 특별한 필요가 있으면 면적이 작은 토지는 과소(過小) 토지가 되지 아니하도록 면적을 늘려 환지를 정하거나 환지 대상에서 제외할 수 있고, 면적이 넓은 토지는 그 면적을 줄여서 환지를 정할 수 있다.
- ② 제1항의 과소 토지의 기준이 되는 면적은 대통령령으로 정하는 범위에서 시행자가 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.

도시개발법 제32조(입체 환지)

- ① 시행자는 도시개발사업을 원활히 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에는 토지 소유자의 동의를 받아 환지의 목적인 토지를 갈음하여 시행자에게 처분할 권한이 있는 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 주택으로 환지하는 경우 그 주택에 대하여는 「주택법」 제38조에 따른 주택의 공급에 관한 기준을 적용하지 아니한다.
- ③ 입체 환지 계획의 작성에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정할 수 있다.

공공시설 용지에 대한 조치

도시개발법 제33조(공공시설의 용지 등에 관한 조치)

① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공시설의 용지에 대하여는 환지 계획을 정할 때 그 위치·면적 등에 관하여 제28조제2항에 따른 기준을 적용하지 아니할 수 있다.

→ **환지기준 중 위치와 면적은 적용되지 않음**

② 시행자가 도시개발사업의 시행으로 국가 또는 지방자치단체가 소유한 공공시설과 대체되는 공공시설을 설치하는 경우 종전의 공공시설의 **전부 또는 일부의 용도가 폐지되거나 변경되어 사용하지 못하게 될 토지**는 제66조제1항 및 제2항에도 불구하고 환지를 정하지 아니하며, 이를 다른 토지에 대한 환지의 대상으로 하여야 한다.

→ **환지를 정하지 않고 일반 사람들이 받아가게 함**

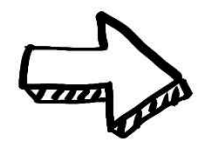
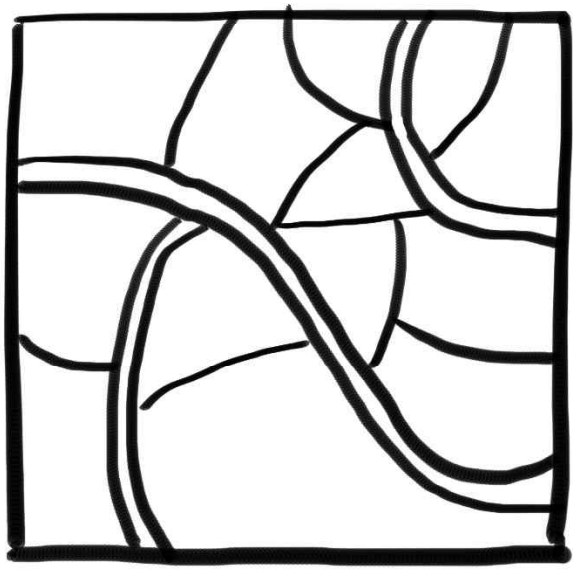
체비지

(land allotted by the authorities in recompense for development outlay)

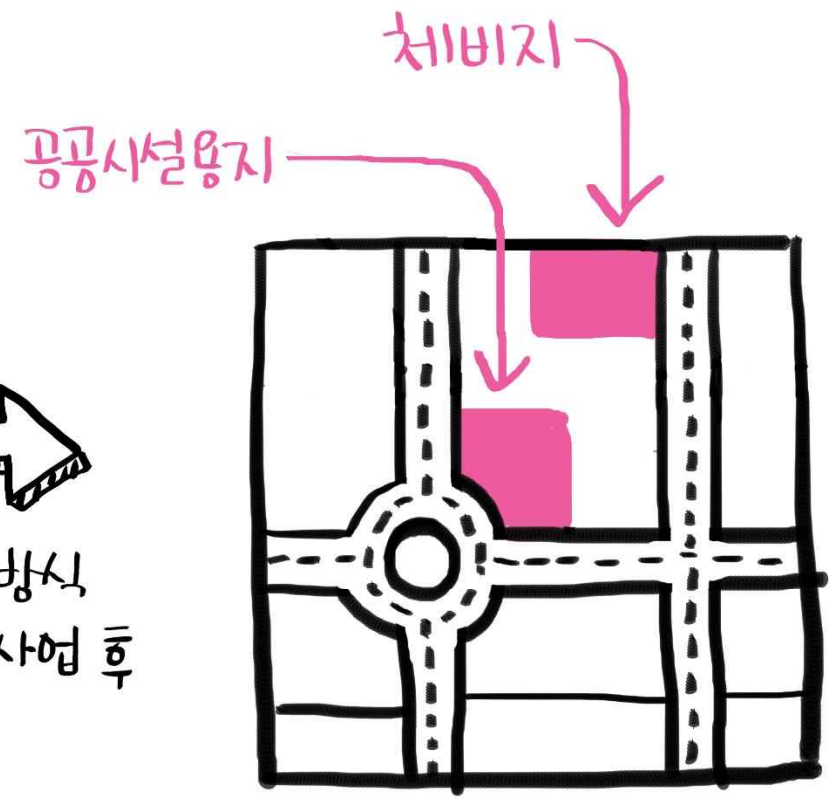
- 적응환지가 적용되지 않는 또 하나의 경우는 **보류지(reserved land)**임
 - 시행자는 도시개발사업에 필요한 비용을 충당하기 위해 사업구역 내 일부 토지를 보류지로 정할 수 있음
 - 그리고 이 보류지의 일부를 **체비지**로 정하여, 도시개발사업에 필요한 경비를 충당할 수 있음
 - 보류지 중 체비지로 지정되지 않은 토지는 일반적으로 공공시설을 위한 용지로 사용됨
 - 이러한 보류지의 지정으로 인해, 돌려주는 토지는 예전의 것보다 작은 것이 일반적임
 - 예전의 토지면적에 비해 작아진 비율을 **토지부담률(감보율)**이라고 부르는데, 실제 사업에는 20~40%의 감보율이 적용됨

보류지 (환지로 정해지지 않는 토지)
= 체비지 + 공공시설용지 + 기타용지

보류지



후
개발사업
방식
개선
후



환지적용의 예

- **감보율이 50%이고, 시행자가 정한 과소토지의 기준이 200m²인 경우**

	A	B	C	D		E(공공시설)
본래토지면적	400	500	300	100		300
감보율 적용면적	200	250	150	50		150
환지처분면적	200	200(-50)	200(+ 50)	(건물+ 공유지분)	X	700
환지방법	적응환지 (청산금 X)	감환지처분 (청산금지급)	증환지처분 (청산금징수)	입체환지처분 (소유자동의)	환지부지정 (임차인동의)	환지기준부 적용 (위치, 면적 X)
성격		손실보상금	부당이득 반환금			

도시개발사업 시행방식 장단점

	수용방식	환지방식	혼용방식
장점	<ul style="list-style-type: none"> 초기민원예상, 전체민원 최소화 전면매수방식에 의한 시행으로 기반시설확보에 용이함. 조성 후 분양을 통한 수익기대 사업기간의 상대적 빠름 	<ul style="list-style-type: none"> 최소한의 사업비 투입, 공공시설 확보용이 체비지매각대금을 통한 사업비 부담의 경감 기존시설부지 최대반영 	<ul style="list-style-type: none"> 토지소유자의 권리보호 초기투자비용 절감 개발이익의 <u>형평적</u> 분배
단점	<ul style="list-style-type: none"> 전면매수에 따른 토지소유주들의 반발 증대 이주대책마련의 어려움 막대한 초기투자비 무리한 기반시설 부담 	<ul style="list-style-type: none"> 토지소유주의 요구에 의한 토지이용계획의 비효율성 사업기간의 장기화 개발이익의 사유화 기반시설의 미비 	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행의 복잡함 경험 부족

순환개발사업 & 결합개발사업

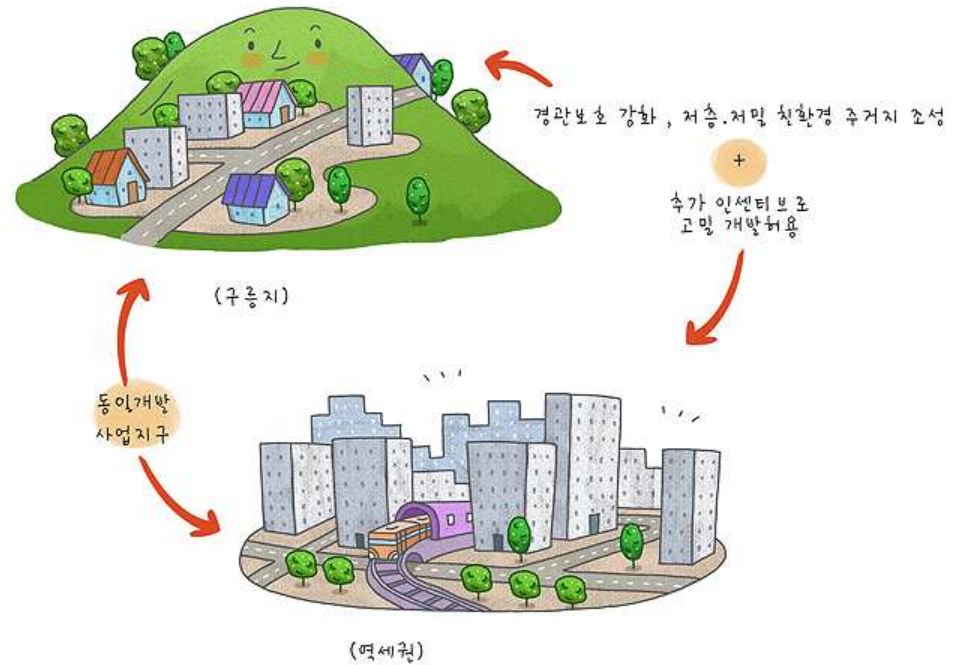
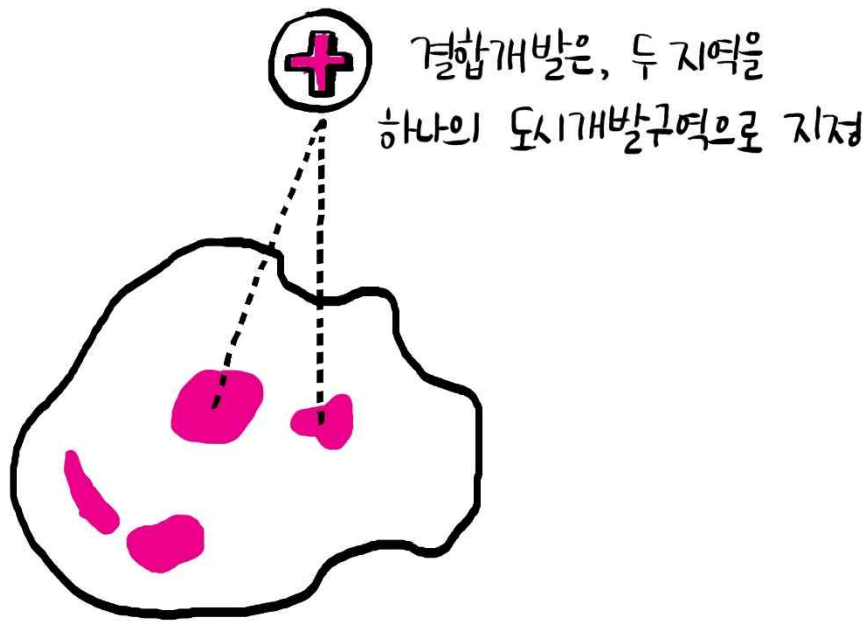
- 2011년부터 도시개발사업에는 두 가지 새로운 개발방식이 추가됨. 하나는 순환개발사업제도이고, 또 다른 하나는 결합개발(combined development) 제도임
- 도시개발사업 시 이들이 임시로 거주할 수 있게 하는 순환용주택을 마련하여 도시개발을 구역별로 순차적으로 진행할 수 있음. 이를 순환개발사업이라고 함
- 결합개발사업은 「도시재정비법」과 「도시정비법」상의 결합개발제도를 본받아 만들어졌음. 결합개발제도의 주요 목적은 '사업성이 높은 지역'과 '비수익적 공익사업' 구역을 묶어서, 사업성이 높은 지역의 개발이익으로 공익사업 구역의 목적을 달성하게 함에 있음

순환개발방식의 도시개발사업

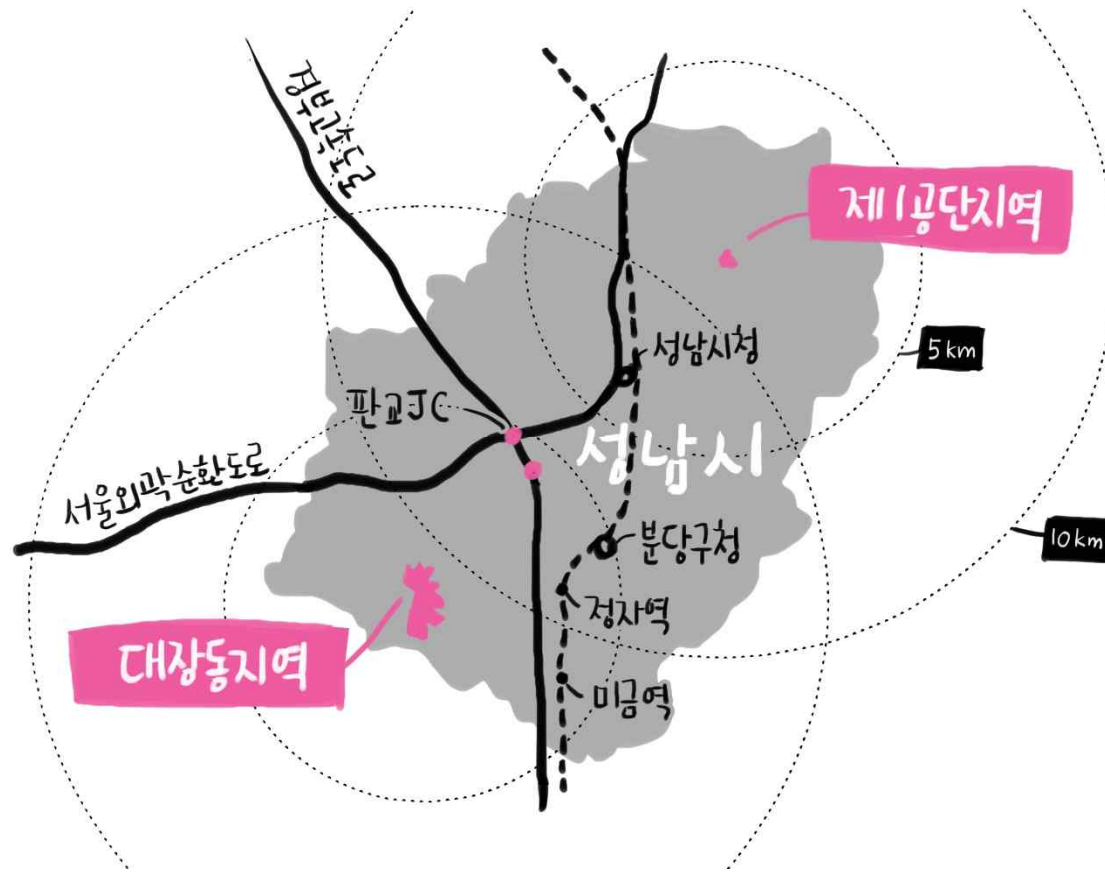
- 수용사용방식이든 환지방식이든 간에, 해당 구역에 살고 있었던 사람들(세입자나 소유자로서 실제 구역 내에 거주한 자)은 사업이 시작되면 어딘가 떠날 곳을 찾아야만 함
- 개발사업은 인근 지역의 전월세 가격을 일시적으로 폭등시키는 부작용이 있었을 뿐만 아니라, 원주민들이 살던 곳으로 돌아오는 비용을 낮추는 피해
- 이러한 부작용을 최소화하기 위해 시행자는 도시개발사업 시 이들이 임시로 거주할 수 있게 하는 **순환용주택**을 마련



결합방식의 도시개발사업의 예



결합방식의 도시개발사업의 예



분당구 대장동 210번지 일원을 친환경 주거단지로, 수정구 신흥동 2458번지 일원 제1공단을 여가 휴식 공간으로 조성

성남시는 대장동 일원의 개발이익을 성남 구시가지의 근린공원을 확보하는 데 사용하겠다는 것임

근린공원 조성에 토지보상비만 공시지가기준으로 약 1,080억원이란 막대한 비용이 소요되는데, 여기에 대장동의 개발사업에서 얻은 이익을 활용할겠다는 것임

세미나 관련 질의목록

- 도시개발 사업의 정의 및 종류
 - 정의(학술적, 실무적)
 - 종류(토지 수용방식, 환지방식 등)
- 자치단체 도시개발 사업의 목적(사례 위주로)
- 자치단체 도시개발 사업의 효과, 편익
- 자치단체에서 도시개발 사업을 시행하는 이유는?
- 도시개발 사업의 공공성이란?
- 사업의 시행주체에 의한 차이는?(공공 vs 민간)
- 자치단체 도시개발 사업의 위험성(건설단계, 운영단계)
- 자치단체 도시개발 사업의 성공사례
- 자치단체 도시개발 사업의 실패사례