◇개정이유

금융중심지를 관할하는 시·도지사가 금융기관의 유치와 집적 등을 통한 금융중심지 발전을 위하여 필요한 경우 국내 금융기관 및 외국 금융기관 등에 자금을 지원할 수 있는 등의 내용으로 「금융중심지의 조성과 발전에 관한 법률」이 개정(법률 제11069호, 2011. 9. 30. 공포, 2012. 4. 1. 시행)됨에 따라, 자금지원 기준 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요내용

가. 국내 금융기관 및 외국 금융기관 등에 대한 시·도지사의 자금 지원기준 마련(안 제14조의2 신설)

시·도지사는 국내 금융기관 및 외국 금융기관 등이 관할 금융중심지로 신규진입하는 경우 사업용 설비 설치자금의 일부를 지원할 수 있도록 하고, 그 세부지원기준 및 지원절차 등에 관하여는 해당 시·도의 조례로 정하도록 함.

나. 시·도지사에 대한 국가의 자금 지원기준 마련(안 제14조의3 신설)

국가는 시·도지사가 자금지원을 요청하는 경우 금융중심지로의 신규진입에 필요한 자금 등을 지원하되, 자금 지원 대상이 되는 국내 금융기관 및 외국 금융기관 등이 「외국인투자촉진법」 등에 따라 자금지원을 받는 경우에는 자금을 중복지원하지 아니하도록 하고, 그 지원액 규모, 세부지원기준, 지원절차 등에 관하여는 금융산업의 국제경쟁력 강화효과 및 금융기관의 투자규모, 고용창출 규모 등 경제에 미치는 효과 등을 고려하여 금융중심지추진위원회의 심의를 거쳐 금융위원회가 정하도록 함.

다. 국내 금융기관 및 외국 금융기관에 대한 공유재산의 대부료 감면(안 제14조의4 신설)

「공유재산 및 물품 관리법」 등에도 불구하고 금융중심지의 국내 금융기관 및 외국 금융기관 등에 대하여 대부료를 감면할 수 있는 근거가 법률에 규정됨에 따라, 공유재산 대부료의 감면 대상 사업, 대부료 감면율 등에 관한 기준을 고용창출 규모 및 지역경제 활성화에 미치는 영향 등을 고려하여 금융중심지 관할 지방자치단체의 조례로 정하도록 함.

<법제처 제공>

국무회의의 심의를 거친 도시개발법 시행령 일부개정령을 이에 공포한다.

대 통 령 이 명 박 인

2012년 3월 26일

국 무 총 리 김 황 식

국 무 위 원
국토해양부 장 관 권 도 엽

◉대통령령 제23685호

도시개발법 시행령 일부개정령

도시개발법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의2를 다음과 같이 신설한다.

제5조의2(도시개발구역의 분할 및 결합) ① 법 제3조의2제1항에 따라 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할할 수 있는 경우는 지정권자가 도시개발사업의 효율적인 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우로서 분할 후 각 사업시행지구의 면적이 각각 1만제곱미터 이상인 경우로 한다.

② 법 제3조의2제1항에 따라 서로 떨어진(동일 또는 연접한 특별시·광역시·도·특별자치도로 한정한다) 둘 이상의 지역을 결합하여 하나의 도시개발구역으로 지정(이하 “결합개발”이라 한다)할 수 있는 경우는 면적이 1만제곱미터 이상인 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역이 도시개발구역에 하나 이상 포함된 경우로 한다.

1. 도시경관, 문화재, 군사시설 및 항공시설 등을 관리하거나 보호하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「문화재보호법」, 「군사기지 및 군사시설 보호법」 및 「항공법」 등 관계 법령에 따라 토지이용이 제한되는 지역
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제1항 각 호에서 정한 용도구역별 개발행위 허가의 규모 이상의 기반시설, 공장, 공공청사 및 관사, 군사시설 등이 철거되거나 이전되는 지역(해당 시설물의 주변지역을 포함한다)
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역·지구(도시개발사업으로 재해예방시설 또는 주민안전시설 등을 설치하여 재해 등을 장기적으로 예방하거나 복구할 수 있는 경우로 한정한다)
   가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방화지구 또는 같은 항 제5호에 따른 방재지구
   나. 「자연재해대책법」 제12조에 따라 지정된 자연재해위험지구
   다. 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조에 따라 선포된 특별재난지역
4. 법 제21조의2에 따라 순환개발방식으로 도시개발사업을 시행하는 지역
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 도시계획시설사업의 시행이 필요한 지역(결합개발이 필요한 지역으로서 사업비가 「국가재정법 시행령」 제13조제1항에 따른 총사업비 이상인 경우로 한정한다)
6. 그 밖에 지정권자가 도시개발사업의 효율적인 시행을 위하여 결합개발이 필요하다고 인정한 지역

③ 법 제11조제5항에 따라 도시개발구역지정을 제안하는 자가 결합개발 방식을 적용하려는 경우에는 도시개발구역에 포함될 서로 떨어진 지역별로 법 제11조제6항에 따른 토지 소유자(지상권자를 포함한다)의 동의를 받아야 한다.

④ 시행자가 법 제22조제1항에 따라 토지를 수용하거나 사용하여 서로 떨어진 지역에 대하여 결합개발 방식으로 도시개발사업을 시행하려는 경우에는 수용 또는 사용 대상인 지역 각각에 대하여

법 제22조제1항 단서에 따른 토지 소유자의 동의를 받아야 한다.

⑤ 시행자가 결합개발 방식을 적용하여 도시개발사업을 시행하는 경우에는 제2항 각 호에 해당하는 지역을 우선적으로 개발하여야 한다. 다만, 도시개발사업의 특성상 필요한 경우에는 지정권자가 다르게 정할 수 있다.

⑥ 지정권자는 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항 각 호에 해당하는 지역에 대하여 제2조제2항에 따른 제한을 적용하지 아니할 수 있다.

제6조제2항부터 제5항까지를 각각 제4항부터 제7항까지로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 지정권자는 도시개발구역을 지정한 후에 법 제4조제2항 전단에 따라 개발계획안을 공모하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 및 관보 또는 공보에 1회 이상 공고하여야 하며, 이 경우 응모기간은 90일 이상으로 하여야 한다.

1. 도시개발사업의 개요
2. 공모참가자격 및 일정
3. 개발계획안의 평가·심사 계획
4. 도시개발사업 시행자 지정 절차
5. 개발계획안 작성지침
6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 개발계획안의 공모에 필요한 사항

③ 지정권자는 제2항에 따른 응모자가 둘 이상인 경우에는 공모심의위원회를 구성하여 제안된 개발계획안을 심사할 수 있다. 이 경우 공모심사위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 지정권자가 정한다.

제6조제4항(종전의 제2항) 각 호 외의 부분 및 같은 조 제5항(종전의 제3항) 중 “법 제4조제3항”을 각각 “법 제4조제4항”으로 하고, 같은 조 제6항(종전의 제4항) 중 “대표 소유자는 공유자의 인감을 찍은”을 “대표 소유자는”으로, “해당 인감증명서를”을 “대표 소유자 및 공유자의 신분을 증명할 수 있는 서류를 각각”으로 하며, 같은 조 제7항(종전의 제5항) 중 “제1항부터 제4항까지”를 “제4항부터 제6항까지”로 한다.

제7조제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제4조제3항 후단”을 “법 제4조제4항 후단”으로 하고, 같은 항 제1호가목 중 “법 제4조제3항”을 “법 제4조제4항”으로 한다.

제8조제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제5조제1항제15호”를 “법 제5조제1항제17호”로, “그 밖에 대통령령으로”를 “대통령령으로”로 한다.

제13조제1항 중 “법 제4조제2항”을 “법 제4조제3항”으로 한다.

제15조제1항 각 호 외의 부분 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 제7호의2에 해당하는 사항은 시행자를 지정한 이후에 고시할 수 있다.

제15조제1항제7호를 다음과 같이 하고, 같은 항에 제7호의2를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제11호를 다음과 같이 한다.

7. 국토해양부령으로 정하는 토지 명세(도시개발구역을 지정할 때 제7호의2에 따라 토지 세목을 고시한 경우는 제외한다)

7의2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제22조제1항에 따라 고시하는 토지의 세목(수용 또는 사용 방식으로 도시개발사업을 실시하는 지역으로 한정한다)

11. 도시관리계획에 관한 사항(법 제9조제2항에 따라 도시지역 및 지구단위계획구역으로 결정된 것으로 보는 사항을 포함한다)

제15조제2항을 다음과 같이 한다.

② 지정권자는 법 제4조제1항 단서에 따라 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립하는 경우에는 제1항에도 불구하고 도시개발구역을 지정한 때에는 제1항 각 호의 사항의 일부(제1항제1호부터 제4호까지, 제7호 및 제10호의 사항은 반드시 포함하여야 한다)와 제9조제1항제5호 및 제6호의 사항을 고시할 수 있다. 이 경우 개발계획을 수립하면 제1항 각 호의 사항을 고시하여야 한다.

제18조제3항제1호 전단 중 “수도권”을 “「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다)”으로 한다.

제19조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “제출하여야 한다”를 “제출하여야 하며, 지정받은 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다”로 한다.

제22조의 제목 “(도시개발사업의 시행규정)”을 “(도시개발사업의 시행규정 등)”으로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

② 법 제11조제4항에 따라 작성하는 시행규정(이하 “시행규정”이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 제21조제1호부터 제6호까지 및 제9호부터 제20호까지의 규정에 해당하는 사항

2. 법 제11조제4항 후단에 따라 사업관리에 필요한 비용(이하 “사업관리비”라 한다)을 책정하는 경우에는 사업관리비의 금액, 지급시기 및 방법

③ 법 제11조제4항 후단에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 사업비(제43조제1항제3호에 따른 혼용방식으로 사업을 시행하는 경우에는 총사업비에 도시개발구역 전체 면적에서 환지 방식이 적용되는 지역의 면적비율을 곱한 금액을 말한다)의 100분의 7 이하를 사업관리비로 책정하는 경우를 말한다.

제25조제2항 중 “대표 소유자는 공유자의 인감을 찍은”을 “대표 소유자는”으로, “해당 인감증명서를”을 “대표 소유자 및 공유자의 신분을 증명할 수 있는 서류를 각각”으로 한다.

제31조제1항 중 “제6조제2항부터 제5항까지(제2항제4호 및 제5호는 제외한다)”를 “제6조제4항부터 제7항까지(제4항제4호 및 제5호는 제외한다)”로 한다.

제33조제2항 중 “임원은”을 “임원은 제32조제2항제1호에 따른 의결권(이하 “의결권”이라 한다)을 가진”으로 한다.

제36조제1항 중 “조합원”을 “의결권을 가진 조합원”으로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 한다.

② 대의원회에 두는 대의원의 수는 의결권을 가진 조합원 총수의 100분의 10 이상으로 하고, 대의원은 의결권을 가진 조합원 중에서 정관에서 정하는 바에 따라 선출한다.

③ 대의원회는 제35조에 따른 총회의 의결사항 중 같은 조 제1호·제2호(제7조에 따른 사항과 관련된 개발계획의 경미한 변경 및 법 제17조제1항에 따른 실시계획(이하 “실시계획”이라 한다)의 수립·변경은 제외한다)·제6호(제60조 각 호에서 정하는 환지계획의 경미한 변경은 제외한다)·제9호 및 제10호의 사항을 제외한 총회의 권한을 대행할 수 있다.

제41조의2를 다음과 같이 신설한다.

제41조의2(인허가 협의회의 운영 등) ① 지정권자는 법 제19조제4항 에 따라 협의회를 구성할 때에는 협의회 개최일의 7일 전까지 관계 행정기관의 장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

② 지정권자가 제1항에 따라 협의회를 개최할 때에는 관계 행정기관 소속의 5급 이상 공무원과 시행자를 포함하여야 한다.

제43조제2항을 다음과 같이 한다.

② 시행자가 도시개발사업을 제1항제3호에 따른 혼용방식으로 시행하려는 경우에는 다음 각 호의 방식으로 도시개발사업을 시행할 수 있다.

1. 분할 혼용방식: 수용 또는 사용 방식이 적용되는 지역과 환지 방식이 적용되는 지역을 사업시행지구별로 분할하여 시행하는 방식
2. 미분할 혼용방식: 사업시행지구를 분할하지 아니하고 수용 또는 사용 방식과 환지 방식을 혼용하여 시행하는 방식. 이 경우 환지에 대해서는 법 제3장제3절에 따른 사업 시행에 관한 규정을 적용하고, 그 밖의 사항에 대해서는 수용 또는 사용 방식에 관한 규정을 적용한다.

제43조제3항 중 “제2항”을 “제2항제1호”로 한다.

제3장제1절에 제43조의2부터 제43조의6까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제43조의2(순환용주택의 분양 또는 임대 등) ① 시행자는 법 제21조의2제3항 전단에 따라 순환용주택

을 분양하거나 임대하는 경우에는 「주택법」 제16조에 따라 승인받은 해당 순환용주택의 공급 목적에 맞게 국토해양부장관이 정하는 바에 따라 분양하거나 임대하여야 한다.

② 제1항에 따라 임대용 순환용주택을 임차하려는 사람은 「임대주택법」에 따른 해당 임대주택의 입주자 자격 요건을 갖추어야 한다.

③ 환지 대상자가 법 제21조의2제3항에 따라 순환용주택에 계속 거주하기를 희망하는 경우에는 해당 토지 소유자가 도시개발구역에 소유하고 있는 종전의 토지 중 주택에 부속되는 토지에 대하여 법 제41조에 따라 금전으로 청산하고, 환지 대상에서 제외할 수 있다.

제43조의3(임대주택 건설용지 등의 조성 또는 공급) ① 시행자는 법 제21조의3제1항에 따라 임대주택 건설용지를 조성·공급하거나 임대주택을 건설·공급할 때에는 도시개발사업의 방식과 해당 지역의 임대주택 재고상황 등을 고려하여 임대주택 건설용지 조성계획 또는 임대주택 건설계획을 수립하여야 한다.

② 시행자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임대주택 건설용지 조성계획 또는 임대주택 건설계획을 수립하지 아니할 수 있다.

1. 도시개발구역 면적이 10만제곱미터 미만이거나 임대주택 수용예정인구가 3천명 이하(도시개발구역 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 도시개발구역 면적이 30만제곱미터 미만이거나 임대주택 수용예정인구가 5천명 이하)인 경우
2. 도시개발사업으로 건설·공급되는 주거전용면적 60제곱미터 이하 공동주택의 수용예정인구가 도시개발구역 전체 수용예정인구의 100분의 40(수도권과 광역시 지역은 100분의 50) 이상인 경우
3. 제1항에 따라 계획된 임대주택이 50세대 미만인 경우

③ 시행자는 제1항에 따라 임대주택 건설계획을 수립하기 위하여 필요한 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장·군수에게 해당 지역의 임대주택 재고상황에 대한 자료를 요청할 수 있다.

④ 제1항에 따른 임대주택 건설계획의 수립에 관한 구체적인 기준은 국토해양부장관이 정하여 고시한다.

제43조의4(임대주택 건설용지 등의 인수 절차 및 방법) ① 법 제21조의3제3항에 따른 임대주택 건설용지 또는 임대주택의 인수 방법, 시기 및 하자 보수 등에 필요한 사항은 시행자와 임대주택 건설용지 또는 임대주택을 인수할 자가 협의하여 결정한다.

② 제1항에 따른 임대주택 건설용지의 인수가격은 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 하고, 건설된 임대주택을 인수하는 경우의 건축비는 「임대주택법 시행령」 제13조제5항에 따라 정해진 분양전환가격의 산정기준 중 건축비로 한다. 이 경우 임대주택 건설용지의 가격과 건축비에 가산할 항

목은 시행자와 인수자가 협의하여 정할 수 있다.

1. 「임대주택법」 제16조제1항제1호 및 제2호의 임대주택 건설용지: 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다)가 평가한 금액을 산술평균한 금액(이하 “감정가격”이라 한다)의 100분의 80
2. 「임대주택법」 제16조제1항제2호의2 및 제3호의 임대주택 건설용지: 감정가격의 100분의 90
3. 제1호 및 제2호 외의 임대주택 건설용지: 감정가격

③ 지정권자는 제1항 및 제2항에 따른 임대주택 건설용지 등의 인수 등에 대한 협의가 이루어지지 아니한 경우에는 필요한 권고 등을 할 수 있다.

제43조의5(임대주택의 공급조건 등) ① 법 제21조의3제4항에 따른 임차인의 선정은 임대주택 공급 신청 당시 무주택자(해당 도시개발사업으로 철거되는 주택은 소유하지 아니한 것으로 본다) 중에서 다음의 각 호에 따른 순위로 선정한다. 다만, 같은 순위에서 경쟁이 발생하는 경우에는 추첨으로 임차인을 선정한다.

1. 1순위: 제11조제2항에 따른 공람 공고일 이전부터 법 제22조제2항에 따라 준용되는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 보상계획 공고일(이하 이 조에서 “보상계획 공고일”이라 한다) 또는 법 제29조제3항에 따른 환지 계획 공고일(이하 이 조에서 “환지 계획 공고일”이라 한다)까지 해당 도시개발구역에 거주하는 세입자
2. 2순위: 제11조제2항에 따른 공고일 이전부터 보상계획 공고일 또는 환지 계획 공고일까지 해당 도시개발구역에 거주하는 주택의 소유자. 다만, 환지 방식이 적용되는 지역의 경우에는 주거용도의 토지 또는 주택으로 환지를 받지 아니한 사람 중에서 해당 도시개발사업으로 주거지를 상실하는 사람으로 한정한다.
3. 3순위: 해당 도시개발구역 밖의 기반시설 설치로 인하여 주거지를 상실한 자

② 제1항에 따른 임대주택 공급의 임대보증금 및 임대료는 임대주택 공급자가 시장·군수·구청장과 협의하여 결정한다.

③ 제1항에 따라 임대주택을 공급한 이후 잔여세대 또는 임대주택 입주자의 퇴거로 발생한 공가(空家)세대의 입주자 선정에 대해서는 「임대주택법」에 따른다.

제43조의6(분쟁조정위원회 구성 등) 법 제21조의4제1항 단서에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제77조의2에 따른 도시분쟁조정위원회가 법 제21조의4제1항 본문에 따른 도시개발사업분쟁조정위원회의 기능을 대신하는 경우는 「도시 및 주거환경정비법」 제77조의2에 따른 도시분쟁조정위원회의 위원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 2명 이상 위원으로 참여하는 경우로 한다.

1. 해당 시·군·구의 도시개발사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원

2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 자

3. 변호사, 감정평가사 및 공인회계사

4. 도시계획기술사, 건축사(입체 환지를 시행하는 경우로 한정한다) 및 3년 이상 환지설계 업무에 종사한 자(환지 방식을 시행하는 경우로 한정한다)

제44조 중 “제6조제2항부터 제5항까지”를 “제6조제4항부터 제7항까지”로 한다.

제55조의2를 다음과 같이 신설한다.

제55조의2(원형지의 공급과 개발 절차 등) ① 시행자는 법 제25조의2제1항 전단에 따라 원형지 공급과 개발을 위하여 지정권자의 승인을 받으려는 경우에는 원형지 공급 승인신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 지정권자에게 제출하여야 한다.

1. 공급대상 토지의 위치·면적 및 공급목적

2. 원형지개발자에 관한 사항

3. 원형지 인구수용 계획, 토지이용 계획, 교통처리 계획, 환경보전 계획, 주요 기반시설의 설치 계획 및 그 밖의 원형지 사용계획 등을 포함하는 원형지 개발계획

4. 원형지 사용조건

5. 예상 공급가격 및 주요 계약조건

6. 그 밖에 지정권자가 사업의 특성상 필요하다고 인정하는 사항으로서 시행자와 협의하여 정하는 사항

② 제1항에 따른 승인신청서를 제출받은 지정권자는 법 제4조에 따라 개발계획을 수립한 후 원형지 공급을 승인할 수 있다.

③ 법 제25조의2제6항 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 기간 중 먼저 끝나는 기간을 말한다.

1. 원형지에 대한 공사완료 공고일부터 5년

2. 원형지 공급 계약일부터 10년

④ 법 제25조의2제6항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 용지로 원형지를 사용하는 경우를 말한다.

1. 기반시설 용지

2. 임대주택 용지

3. 그 밖에 원형지개발자가 직접 조성하거나 운영하기 어려운 시설의 설치를 위한 용지

⑤ 시행자는 법 제25조의2제8항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에 원형지개발자에게 2회 이상 시정을 요구하여야 하고, 원형지개발자가 시정하지 아니한 경우에는 원형지 공급

계약을 해제할 수 있다. 이 경우 원형지개발자는 시행자의 시정 요구에 대하여 의견을 제시할 수 있다.

⑥ 법 제25조의2제9항에 따른 원형지개발자의 선정은 수의계약의 방법으로 한다. 다만, 법 제25조의2제1항제5호에 해당하는 원형지개발자의 선정은 경쟁입찰의 방식으로 하며, 경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 있다.

⑦ 법 제25조의2제9항에 따른 원형지 공급가격은 개발계획이 반영된 원형지의 감정가격에 시행자가 원형지에 설치한 기반시설 등의 공사비를 더한 금액을 기준으로 시행자와 원형지개발자가 협의하여 결정한다.

⑧ 법 제25조의2제9항에 따른 시행자와 원형지개발자의 업무범위는 공급계약에서 정하되, 시행자는 원형지 조성을 위한 인·허가 등의 신청 등 관계 법령에 따른 업무를 담당한다.

제56조제4호를 제6호로 하고, 같은 조에 제4호 및 제5호를 각각 다음과 같이 신설한다.

4. 법 제11조제1항제5호, 제7호부터 제9호까지, 제9호의2, 제10호 및 제11호(같은 항 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 100분의 50을 초과하여 출자한 경우는 제외한다)에 해당하는 시행자의 경우 토지소유 현황. 이 경우 시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제28조에 따라 재결을 신청한 토지 및 법 제66조에 따라 시행자에게 무상귀속되는 토지는 시행자가 소유한 것으로 본다.

5. 시행자(해당 도시개발사업의 시행을 목적으로 설립된 법인의 경우에는 출자자를 포함한다)가 직접 건축물을 건축하여 사용하거나 공급하려고 계획한 토지의 현황

제57조제1항 전단을 다음과 같이 한다.

시행자는 조성토지등을 법 제18조에 따라 고시된 실시계획(지구단위계획을 포함한다)에 따라 공급하여야 한다.

제57조제4항제7호를 제8호로 하고, 같은 항에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 제2항에 따른 경쟁입찰 또는 추첨의 결과 2회 이상 유찰된 경우

제57조제5항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제6항 후단 중 “감정가를”을 “감정가격을”으로 한다.

⑤ 조성토지등의 가격 평가는 감정가격으로 한다.

제58조제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

법 제27조제1항에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

제58조제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(종전의 제2항) 중 “법 제27조”를 “법 제27조제1항”으로 한다.

② 시행자는 법 제27조제2항에 따라 토지를 공급하는 경우에는 실시계획 작성 전에 다음 각 호의

사항에 대하여 해당 지역의 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

1. 토지공급 목적 및 필요성

2. 공급 토지 목록

3. 공급대상자 선정방법

제60조를 다음과 같이 한다.

제60조(환지 계획의 변경) ① 법 제29조제2항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 종전 토지의 합필 또는 분필로 환지명세가 변경되는 경우

2. 토지 또는 건축물 소유자(체비지인 경우에는 시행자 또는 체비지 매수자를 말한다)의 동의에 따라 환지 계획을 변경하는 경우. 다만, 다른 토지 또는 건축물 소유자에 대한 환지 계획의 변경이 없는 경우로 한정한다.

3. 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 지적측량의 결과를 반영하기 위하여 환지 계획을 변경하는 경우

4. 환지로 지정된 토지나 건축물을 금전으로 청산하는 경우

5. 그 밖에 국토해양부령으로 정하는 경우

② 행정청이 아닌 시행자는 법 제29조제2항 단서에 따라 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 환지 계획을 변경하려는 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 한다.

제62조를 다음과 같이 한다.

제62조(과소 토지의 기준) ① 법 제31조제2항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 「건축법 시행령」 제80조에서 정하는 면적을 말한다. 이 경우 과소 토지 여부의 판단은 권리면적(토지 소유자가 환지 계획에 따라 환지가 이루어질 경우 도시개발사업으로 조성되는 토지에서 받을 수 있는 토지의 면적을 말한다. 이하 이 조에서 같다)을 기준으로 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 과소 토지의 기준이 되는 면적을 국토해양부장관이 정하는 바에 따라 규약·정관 또는 시행규정에서 따로 정할 수 있다.

1. 기존 건축물이 없는 경우

2. 환지로 지정할 토지의 필지수가 도시개발사업으로 조성되는 토지의 필지수보다 많은 경우

3. 환지 계획에 따라 도시개발사업으로 조성되는 토지에 대한 지구단위계획에서 정하는 획지(劃地)의 최소 규모가 제1항에 따른 면적보다 큰 경우

4. 제43조제2항제2호에 따른 미분할 혼용방식으로 사업을 시행하는 경우

5. 그 밖에 시행자가 환지 계획상 제1항에 따른 면적을 기준으로 하여 환지하기 곤란하다고 인정하는 토지

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 권리면적의 산정 방법 등 과소 토지 기준의 산정 등에 필요한 세부적인 사항은 국토해양부장관이 정하여 고시한다.

제62조의2부터 제62조의4까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제62조의2(입체 환지 신청을 위한 통지사항 등) ① 법 제32조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 기준 이하”란 입체 환지를 신청하는 자의 종전 소유 토지 및 건축물의 권리가액(환지 계획상 환지 후 조성토지등에 대하여 종전의 토지 및 건축물 소유자가 얻을 수 있는 권리의 가액을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 도시개발사업으로 조성되는 토지에 건축되는 구분건축물의 최소 공급 가격의 100분의 70 이하인 경우를 말한다. 이 경우 구분건축물의 최소 공급 가격은 법 제28조제3항에 따라 결정된 가격에 따른다.

② 제1항에도 불구하고 환지 전 토지에 주택을 소유하고 있던 토지 소유자는 권리가액과 관계없이 법 제32조에 따른 입체 환지를 신청할 수 있다.

③ 법 제32조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 환지 계획 기준
2. 환지 전 토지·건축물의 용도·규모 등 상세내역 및 평가가액
3. 입체 환지로 공급되는 건축물의 위치·용도·규모 등 상세내역 및 평가가액
4. 입체 환지 신청의 기간, 장소, 절차 및 방법
5. 그 밖에 규약·정관 또는 시행규정에서 정하는 사항

④ 법 제32조제5항 및 제32조의3제1항에 따라 입체 환지를 신청하려는 토지 또는 건축물(무허가 건축물은 제외한다)의 소유자는 입체 환지로 공급받으려는 건축물의 유형, 규모 및 우선순위를 선택하고 입체 환지를 신청하여야 한다.

⑤ 제4항에 따른 입체 환지의 신청 및 주택의 공급에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

제62조의3(입체 환지에 따른 주택 등 건축물의 공급방법 및 절차) ① 시행자는 법 제32조의3제1항에 따라 입체 환지에 따른 주택 등을 공급하고 남은 건축물은 일반에게 공급하되, 환지대상에서 제외되어 도시개발사업으로 새로 조성된 토지를 환지받지 못하고 법 제41조에 따라 금전으로 청산을 받은 자 또는 도시개발사업으로 철거되는 건축물의 세입자에게 우선적으로 공급할 수 있다.

② 시행자는 제1항에 따라 주택 등을 공급하고, 남은 건축물 등을 토지 소유자 외의 자에게 분양하는 경우에는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 분양공고 등을 실시하여 공급하여야 한다.

제62조의4(환지 예정지 지정 전 토지 사용) ① 법 제36조의2제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 토지 소유자가 건축물을 신축하여 해당 지역을 입체적으로 개발하려는 경우. 다만, 기존 건축물이나 시설이 이전 또는 철거된 토지로 한정한다.
2. 공원 등 기반시설을 설치하려는 목적으로 토지를 소유하거나 매입한 경우

② 법 제36조의2제2항제3호에 따라 예치하는 보증금은 제1호의 가격에서 제2호의 가격을 뺀 금액으로 한다.

1. 사용하려는 토지의 도시재개발 사업 완료 시 예상되는 감정가격
2. 토지를 사용하려는 자가 도시개발구역에 소유하고 있는 전체 토지의 도시개발사업 실시 전 감정가격의 100분의 60

제66조의2를 다음과 같이 신설한다.

제66조의2(조성토지등의 공급가격) 법 제44조제3항에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 제58조제1항제1호, 제2호, 제4호 및 제6호의 시설을 말한다.

제70조제1항 중 “조성토지등”을 “조성토지등(법 제32조에 따라 입체 환지로 지정된 건축물을 포함한다)”로 한다.

제73조제1항 단서 중 “총액을”을 “총액은”으로, “비용의 전부 또는 2분의 1까지로 할 수 있다”를 “비용의 범위에서 부담시킬 수 있다”로 한다.

제4장에 제85조의2부터 제85조의5까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제85조의2(특례 대상) ① 법 제71조의2제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 제5조의2제2항 각 호(같은 항 제2호 및 제6호는 제외한다)의 어느 하나에 해당하는 지역의 면적이 도시개발구역 면적의 100분의 30 이상인 사업을 말한다. 다만, 지정권자가 특례가 필요하다고 인정하여 법 제8조에 따른 도시계획위원회의 심의를 거친 사업에 대해서는 해당 지역의 면적 비율을 달리 정할 수 있다.

② 법 제71조의2제1항제2호의 적용을 받으려는 시행자는 지정권자에게 특례의 적용을 신청하여야 하고, 지정권자는 그 저탄소 녹색도시계획을 평가하여야 한다.

③ 제2항에 따른 저탄소 녹색도시계획의 수립 및 평가에 필요한 사항은 국토해양부장관이 정하여 고시한다.

④ 법 제71조의2제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 바에 따라 사업계획을 수립하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 법 제21조의3에 따라 산정된 임대주택 건설용지 또는 임대주택의 공급계획에서 100분의 50(임대주택을 300세대 이상 공급하는 경우로 한정한다)을 초과하여 임대주택 건설용지 또는 임대주택을 공급하는 경우
2. 도시개발구역 면적의 100분의 5(1만제곱미터 이상이어야 한다) 이상을 도시개발사업으로 발생하는 이주민의 이주단지로 조성하여 공급하는 경우

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 특례의 적용에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

제85조의3(특례 범위) ① 법 제71조의2제2항 각 호 외의 부분 본문 및 단서에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음과 같다.

1. 건폐율: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조에서 정한 상한
2. 용적률: 해당 지방자치단체의 조례에서 정한 용적률의 100분의 110
3. 건축 심의: 「건축법 시행령」 제5조제4항제3호, 제5호 및 제6호에 해당하는 심의는 법 제8조에 따른 도시계획위원회와 공동으로 한다.
4. 대지의 조경: 「건축법 시행령」 제27조제3항 전단에도 불구하고 옥상조경면적의 전부를 조경면적으로 산정한 기준
5. 건축물의 높이: 지구단위계획으로 일단의 가로구역에 대하여 높이를 지정한 경우에는 「건축법」 제60조제1항에 따른 가로구역별 높이를 지정·공고한 것으로 본다.
6. 도시공원 또는 녹지의 확보: 국토해양부령으로 정하는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조제2항에 따른 개발계획 규모별로 개발계획에 포함하여야 하는 도시공원 또는 녹지 면적
7. 부설주차장 설치기준: 「주차장법 시행령」 별표 1에서 정한 설치기준의 100분의 50에 해당하는 기준
8. 주택건설기준: 주택과 주택 외의 시설을 복합하여 건축하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조제2항 및 제12조에 따른 복합건축물 적용의 특례를 준용하여 국토해양부령으로 정하는 기준

② 제1항 각 호(같은 항 제8호는 제외한다)에 따른 특례 적용의 구체적인 기준은 국토해양부령으로 정한다.

제85조의4(특례 적용) ① 지정권자는 법 제71조의2에 따라 결합개발 등에 관한 적용 기준 완화의 특례를 적용하려는 경우에 법 제4조에 따라 개발계획을 수립 또는 변경할 때에 특례 대상 및 범위 등 특례 적용에 대한 내용을 포함하여 개발계획을 수립하거나 변경하여야 한다.

② 제1항에서 규정한 사항 외에 필요한 사항은 국토해양부장관이 정하여 고시한다.

제85조의5(관계 서류의 열람 및 보관 등) 법 제72조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제2호, 제3호 및 제5호는 도시개발구역의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 하여 도시개발사업을 시행하는 경우로 한정한다.

1. 도시개발사업에 관한 공사의 감리보고서
2. 체비지(건축물을 포함한다) 매각 내역서
3. 회계감사보고서

4. 준공조서

5. 조합 총회, 대의원회, 이사회 및 규약·정관 등에서 정한 회의의 회의록

6. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정한 사항

부칙

제1조(시행일) 이 영은 2012년 4월 1일부터 시행한다. 다만, 제6조, 제7조제1항, 제13조제1항, 제31조제1항, 제41조의2, 제44조 및 제56조제4호 중 법 제11조제1항제9호의2, 제10호 및 제11호와 관련된 부분의 개정규정은 2012년 7월 18일부터 시행한다.

제2조(도시개발구역의 분할 및 결합 등에 관한 적용례) 제5조의2, 제43조의2, 제43조의3 및 제43조의4의 개정규정은 2012년 4월 1일 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용한다.

제3조(동의서 첨부서류에 관한 적용례) 제6조제6항 및 제25조제2항의 개정규정은 2012년 4월 1일 이후 받는 개별 동의서부터 적용한다.

제4조(도시개발구역지정 및 개발계획수립의 고시 및 공람 등에 관한 적용례) 제15조제1항 및 제2항의 개정규정은 2012년 4월 1일 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용한다.

제5조(도시개발사업의 시행규정 등에 관한 적용례) 제22조제2항부터 제4항까지의 개정규정은 2012년 4월 1일 이후 최초로 시행규정을 제정하거나 개정하는 경우부터 적용한다.

제6조(대의원회의 총회 권한 대행에 관한 적용례) 제36조제3항의 개정규정은 2012년 4월 1일 이후 최초로 조합설립 인가를 받은 경우부터 적용한다. 다만, 개발계획의 경미한 변경에 대해서는 2012년 4월 1일 이후 대의원회를 개최하는 경우부터 적용한다.

제7조(인허가 협의회 구성에 관한 적용례) 제41조의2의 개정규정은 2012년 7월 18일 이후 최초로 실시계획을 신청하는 경우부터 적용한다.

제8조(조성토지등의 공급계획에 관한 적용례) 제56조제4호 및 제5호의 개정규정은 2012년 4월 1일 이후 최초로 작성하는 공급계획부터 적용한다.

제9조(과소 토지 등의 기준 등에 관한 적용례) 제62조, 제62조의2부터 제62조의4까지의 개정규정은 2012년 4월 1일 이후 최초로 법 제28조에 따른 환지 계획을 작성하는 경우부터 적용한다.

제10조(공공시설 관리자의 비용부담에 관한 적용례) 제73조제1항 단서의 개정규정은 2012년 4월 1일 이후 최초로 공공시설의 관리자와 협의하여 도시개발사업에 든 비용의 일부를 부담시키게 하는 경우부터 적용한다.

제11조(결합개발 등에 관한 적용 기준 완화의 특례 대상에 관한 적용례) 제85조의2의 개정규정은 2012년 4월 1일 이후 최초로 지정하는 도시개발구역 및 최초로 수립하는 개발계획부터 적용한다.

제12조(임대주택의 공급조건 등에 관한 경과조치) 시행자가 2012년 4월 1일 당시 이주대책을 수립하여 입주자 선정 기준일을 이미 공고한 경우에는 입주자의 선정 등에 관한 사항은 제43조의5의 개정규정에도 불구하고 그 입주자 선정 공고에 따른다.

◇개정이유

서로 떨어진 둘 이상의 구역을 묶어서 하나의 도시개발구역으로 지정할 수 있는 결합개발제도를 도입하는 등의 내용으로 「도시개발법」이 개정(법률 제11068호, 2011. 9. 30. 공포, 2012. 4. 1. 시행 및 법률 제11186호, 2012. 1. 17. 공포, 7. 18. 시행)됨에 따라 결합개발을 실시할 수 있는 지역의 대상과 요건을 정하고, 원형지(原形地)의 공급과 개발 절차를 규정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요내용

가. 결합개발 방식 적용 대상 지역 및 결합개발 요건 구체화(안 제5조의2 신설)

도시의 균형적 발전과 도시개발사업의 효율적 추진을 위하여 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 연계하여 개발하는 결합개발 방식은 문화재 보호 등의 목적으로 관계 법령에 따라 토지이용이 제한되는 지역 등이 반드시 포함되도록 하되, 소규모의 난개발을 방지하기 위하여 결합개발지역에 반드시 포함되어야 하는 지역의 최소 면적은 1만제곱미터 이상으로 함.

나. 임대주택 건설용지 등의 조성 또는 공급(안 제43조의3 및 제43조의5 신설)

도시개발로 인하여 철거되는 주택의 세입자 등의 주거안정을 위하여 시행자로 하여금 일정 규모의 임대주택 건설용지 등을 조성하여 공급하도록 하고, 해당 임대주택의 입주자 선정 시 기존 세입자에게 우선권을 부여하도록 함.

다. 원형지 공급과 개발 절차 신설(안 제55조의2 신설)

원형지의 난개발을 방지하기 위하여 시행자로 하여금 원형지 공급 승인신청 시 원형지 공급 목적과 개발계획 등에 대한 내용을 지정권자에게 제출하도록 하고, 원형지에 대한 투기를 방지하기 위하여 원형지개발자가 해당 토지를 직접 사용하지 아니하고 재매각하는 것을 일정 기간 제한하도록 함.

<법제처 제공>

부 령

◉농림수산식품부령 제265호

농림수산식품부와 그 소속기관 직제 시행규칙 일부개정령을 다음과 같이 공포한다.

2012년 3월 26일

농림수산식품부장관 인

농림수산식품부와 그 소속기관 직제 시행규칙 일부개정령

농림수산식품부와 그 소속기관 직제 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제10항에 제10호를 다음과 같이 신설한다.

10. 밭농업직접지불제에 관한 사항