



## 도시개발법 시행령

[시행 2022. 2. 18.] [대통령령 제32449호, 2022. 2. 17., 타법개정]

국토교통부 (도시활력지원과) 044-201-3740, 3735

### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 영은 「도시개발법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

### 제2장 도시개발구역의 지정 등

**제2조(도시개발구역의 지정대상지역 및 규모)** ① 「도시개발법」(이하 “법”이라 한다) 제3조에 따라 도시개발구역으로 지정할 수 있는 대상 지역 및 규모는 다음과 같다. <개정 2011. 12. 30., 2013. 3. 23., 2014. 7. 14., 2015. 11. 4.>

#### 1. 도시지역

- 가. 주거지역 및 상업지역: 1만 제곱미터 이상
  - 나. 공업지역: 3만 제곱미터 이상
  - 다. 자연녹지지역: 1만 제곱미터 이상
  - 라. 생산녹지지역(생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 100분의 30 이하인 경우만 해당된다): 1만 제곱미터 이상
2. 도시지역 외의 지역: 30만 제곱미터 이상. 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음 요건을 모두 갖춘 경우에는 10만제곱미터 이상으로 한다.
- 가. 도시개발구역에 초등학교용지를 확보(도시개발구역 내 또는 도시개발구역으로부터 통학이 가능한 거리에 학생을 수용할 수 있는 초등학교가 있는 경우를 포함한다)하여 관할 교육청과 협의한 경우
  - 나. 도시개발구역에서 「도로법」 제12조부터 제15조까지의 규정에 해당하는 도로 또는 국토교통부령으로 정하는 도로와 연결되거나 4차로 이상의 도로를 설치하는 경우

② 자연녹지지역, 생산녹지지역 및 도시지역 외의 지역에 도시개발구역을 지정하는 경우에는 광역도시계획 또는 도시·군기본계획에 의하여 개발이 가능한 지역에서만 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 지정하여야 한다. 다만, 광역도시계획 및 도시·군기본계획이 수립되지 아니한 지역인 경우에는 자연녹지지역 및 계획관리지역에서만 도시개발구역을 지정할 수 있다. <개정 2010. 6. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 법 제3조에 따라 도시개발구역을 지정하는 자(이하 “지정권자”라 한다)가 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정하는 지역에 대하여는 제1항 및 제2항에 따른 제한을 적용하지 아니한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항에 따른 취약지구 또는 개발진흥지구로 지정된 지역
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역으로 지정된 지역
3. 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 도시개발구역으로 지정하려는 지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제4호에 따른 자연환경보전지역은 제외한다)
- ④ 도시개발구역으로 지정하려는 지역이 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시개발구역을 지정하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>
- ⑤ 같은 목적으로 여러 차례에 걸쳐 부분적으로 개발하거나 이미 개발한 지역과 붙어 있는 지역을 개발하는 경우에 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시개발구역을 지정하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

**제3조삭제** <2010. 6. 29.>

**제4조(국토교통부장관의 도시개발구역 지정)** ① 법 제3조제3항제3호에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 30만 제곱미터를 말한다.

② 법 제3조제3항제5호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 천재지변, 그 밖의 사유로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우를 말한다.

[제목개정 2013. 3. 23.]

**제5조(도시개발구역의 지정요청)** 법 제3조제4항에 따라 시장[「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)은 제외한다]·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 특별시장·광역시장·도지사에게 도시개발구역의 지정을 요청하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회에 자문을 한 후 국토교통부령으로 정하는 서류를 특별시장·광역시장·도지사에게 제출하여야 한다. 다만, 지구단위계획구역에서 이미 결정된 지구단위계획에 따라 도시개발사업을 시행하기 위하여 도시개발구역의 지정을 요청하는 경우에는 시·군·구도시계획위원회에 자문을 하지 아니할 수 있다. <개정 2010. 6. 29., 2013. 3. 23., 2021. 12. 16.>

**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. 다만, 제6호의 지역은 1만제곱미터 미만인 경우도 포함한다.<개정 2013. 4. 22., 2016. 3. 29., 2017. 3. 29., 2021. 8. 24.>

1. 도시경관, 문화재, 군사시설 및 항공시설 등을 관리하거나 보호하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「문화재보호법」, 「군사기지 및 군사시설 보호법」 및 「공항시설법」 등 관계 법령에 따라 토지이용이 제한되는 지역
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제1항 각 호에서 정한 용도지역별 개발행위허가의 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」 제37조제1항제3호에 따른 방화지구 또는 같은 항 제4호에 따른 방재지구
  - 나. 「자연재해대책법」 제12조에 따라 지정된 자연재해위험개선지구
  - 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 도시·군계획시설사업의 시행이 필요한 지역(결합개발이 필요한 지역으로서 사업비가 「국가재정법」 제38조제1항에 따른 총사업비 이상인 경우로 한정한다)
6. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제4조의2에 따른 정비사업 구역에 포함된 같은 법 시행령 제2조의6제1항제2호의 지역
7. 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.

[본조신설 2012. 3. 26.]

**제6조(개발계획의 단계적 수립)** ① 법 제4조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 자연녹지지역
2. 제2조제1항제1호라목에 해당하는 생산녹지지역
3. 도시지역 외의 지역
4. 제2조제3항제3호에 해당하는 지역
5. 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역·상업지역·공업지역의 면적의 합계가 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 30 이하인 지역

② 지정권자는 도시개발구역을 지정한 후에 법 제4조제2항 전단에 따라 개발계획안을 공모하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문과 관보 또는 공보에 각각 공고해야 하고, 그 밖에 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법 등으로 공고해야 한다. 이 경우 응모기간은 90일 이상으로 해야 한다.<신설 2012. 3. 26., 2020. 11. 24.>

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.<신설 2012. 3. 26.>

④ 법 제4조제4항에 따른 동의자의 수를 산정하는 방법은 다음 각 호와 같다.<개정 2012. 3. 26., 2021. 8. 24.>

1. 도시개발구역의 토지면적을 산정하는 경우: 국공유지를 포함하여 산정할 것
2. 1필지의 토지 소유권을 여럿이 공유하는 경우: 다른 공유자의 동의를 받은 대표 공유자 1인을 해당 토지 소유자로 볼 것. 다만, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자는 각각을 토지 소유자 1인으로 본다.
- 2의2. 1인이 둘 이상 필지의 토지를 단독으로 소유한 경우: 필지의 수에 관계없이 토지 소유자를 1인으로 볼 것
- 2의3. 둘 이상 필지의 토지를 소유한 공유자가 동일한 경우: 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지 소유자로 볼 것
3. 제11조제2항에 따른 공람·공고일 후에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권을 분할하게 되어 토지 소유자의 수가 증가하게 된 경우: 공람·공고일 전의 토지 소유자의 수를 기준으로 산정하고, 증가된 토지 소유자의 수는 토지 소유자 총수에 추가 산입하지 말 것
4. 법 제11조제5항에 따라 도시개발구역의 지정이 제안되기 전에 또는 법 제4조제2항에 따라 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(이하 “개발계획”이라 한다)의 변경을 요청받기 전에 동의를 철회하는 사람이 있는 경우: 그 사람은 동의자 수에서 제외할 것
5. 법 제11조제5항에 따라 도시개발구역의 지정이 제안된 후부터 법 제4조에 따라 개발계획이 수립되기 전까지의 사이에 토지 소유자가 변경된 경우 또는 법 제4조제2항에 따라 개발계획의 변경을 요청받은 후부터 개발계획이 변경되기 전까지의 사이에 토지 소유자가 변경된 경우: 기존 토지 소유자의 동의서를 기준으로 할 것

- ⑤ 국공유지를 제외한 전체 사유 토지면적 및 토지 소유자에 대하여 법 제4조제4항에 따른 동의 요건 이상으로 동의를 받은 후에 그 토지면적 및 토지 소유자의 수가 법적 동의 요건에 미달하게 된 경우에는 국공유지 관리청의 동의를 받아야 한다.<개정 2012. 3. 26.>
- ⑥ 토지 소유자가 동의하거나 동의를 철회할 경우에는 국토교통부령으로 정하는 동의서 또는 동의철회서를 제출하여야 하며, 공유토지의 대표 소유자는 대표자지정 동의서와 대표 소유자 및 공유자의 신분을 증명할 수 있는 서류를 각각 첨부하여 함께 제출하여야 한다.<개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.>
- ⑦ 제4항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 동의자 수의 산정 방법·절차 등에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다.<개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.>

**제7조(개발계획의 경미한 변경)** ① 법 제4조제4항 후단에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우를 말한다. <개정 2012. 3. 26., 2012. 4. 10.>

1. 환지방식을 적용하는 지역의 면적 변경이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
    - 가. 편입되는 토지의 면적이 종전(법 제4조제4항에 따라 토지소유자의 동의를 받아 개발계획을 수립 또는 변경한 때를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 환지방식이 적용되는 면적의 100분의 5 이상인 경우(경미한 사항이 여러 차례 변경된 경우에는 누적하여 산정한다. 이하 이 조에서 같다)
    - 나. 제외되는 토지의 면적이 종전 환지방식이 적용되는 면적의 100분의 10 이상인 경우
    - 다. 편입 또는 제외되는 면적이 각각 3만 제곱미터 이상인 경우
    - 라. 토지의 편입이나 제외로 인하여 환지방식이 적용되는 면적이 종전보다 100분의 10 이상 증감하는 경우
  2. 너비가 12미터 이상인 도로를 신설 또는 폐지하는 경우
  3. 사업시행지구를 분할하거나 분할된 사업시행지구를 통합하는 경우
  4. 도로를 제외한 기반시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조제1항 각 호의 기반시설을 말한다)의 면적이 종전보다 100분의 10(공원 또는 녹지의 경우에는 100분의 5) 이상으로 증감하거나 신설되는 기반시설의 총면적이 종전 기반시설 면적의 100분의 5 이상인 경우
  5. 수용예정인구가 종전보다 100분의 10 이상 증감하는 경우(변경 이후 수용예정인구가 3천명 미만인 경우는 제외한다)
  6. 기반시설을 제외한 도시개발구역의 용적률이 종전보다 100분의 5 이상 증가하는 경우
  7. 법 제5조제1항제7호에 따른 토지이용계획(종전 개발계획에서 분류한 최하위 토지용도를 말하며, 기반시설은 제외한다)의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 다만, 용도별 변경 면적이 1천 제곱미터 이상인 경우로 한정한다.
    - 가. 용도별 면적이 종전보다 100분의 10 이상 증감하는 경우
    - 나. 신설되는 용도의 토지 총면적이 종전 도시개발구역 면적(기반시설 면적은 제외한다)의 100분의 5 이상인 경우
  8. 법 제5조제1항제13호에 따른 기반시설의 설치에 필요한 비용이 종전보다 100분의 5 이상 증가하는 경우
  9. 법 제21조제2항에 따라 사업시행방식을 변경하는 경우
  10. 용도지역·용도지구·용도구역에 대한 도시·군관리계획이 변경(제1호부터 제4호까지 및 제7호의 규정에 해당하는 경우는 제외한다)되는 경우
  11. 그 밖에 지정권자가 토지소유자의 권익보호 등을 위하여 중대하다고 인정하여 조건을 붙여 도시개발구역을 지정하거나 시·도 조례로 정한 경우
- ② 제1항에도 불구하고 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가에 대한 협의 결과, 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서 검토 결과, 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등의 협의 결과 또는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 심의 결과를 반영하는 개발계획의 변경 중 그 변경으로 사업비가 종전 총사업비보다 100분의 10 미만으로 증가하는 경우에는 경미한 사항의 변경으로 본다.<개정 2017. 12. 5., 2018. 10. 23.>

[전문개정 2011. 12. 30.]

**제8조(개발계획에 포함될 사항)** ① 법 제5조제1항제17호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다. <개정 2011. 12. 8., 2011. 12. 30., 2012. 3. 26., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

1. 학교시설계획
  2. 문화재 보호계획
  3. 초고속 정보통신망계획
  4. 공동구 등 지하매설물계획
  5. 존치하는 기존 건축물 및 공작물 등에 관한 계획
  6. 산업의 유치업종 및 배치계획
  7. 도시개발구역 밖의 지역에서 도시개발구역의 이용에 제공되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 설치가 필요한 경우 도시개발구역 밖의 기반시설계획에 관한 사항
  8. 집단에너지 공급계획
  9. 전시장·공연장 등의 문화시설계획
  10. 어린이집계획
  11. 저탄소 녹색도시 조성을 위한 계획
  12. 용적률 및 수용인구 등에 관한 개발밀도계획
  13. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획(이하 “도시·군관리계획”이라 한다)의 수립 또는 변경에 관한 사항
  14. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항
- ② 도시지역 외의 지역이나 녹지지역에 도시개발구역을 지정하는 경우 법 제5조제1항제9호의 환경보전계획에는 환경성검토 결과(「환경영향평가법」에 따른 전략환경영향평가를 실시하는 경우에는 전략환경영향평가 결과를 말한다)가 포함되어야 한다.<개정 2012. 7. 20.>

**제9조(도시개발구역의 지정 시 포함내용 등)** ① 법 제5조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 도시개발구역의 명칭·위치 및 면적
  2. 도시개발구역의 지정 목적
  3. 도시개발사업의 시행 방식
  4. 시행자에 관한 사항
  5. 개략적인 인구수용계획
  6. 개략적인 토지이용계획
- ② 제1항제5호 및 제6호에 따른 계획의 작성기준은 국토교통부장관이 정한다.<개정 2013. 3. 23.>
- ③ 법 제5조제4항에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 330만 제곱미터를 말한다.

**제10조(기초조사의 내용)** ① 법 제6조제1항에 따라 시행자 또는 시행자가 되려는 자가 조사·측량할 수 있는 사항은 다음 각 호와 같다. <개정 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

1. 도시 또는 도시개발구역으로 지정하려는 지역과 생활권이 같은 지역의 인구변동 상황 및 추이
2. 도시개발구역의 인구, 토지이용, 지장물 및 각종 개발사업 현황
3. 주변지역의 교통 현황
4. 풍수해, 산사태, 지반 붕괴, 그 밖의 재해의 발생빈도 및 현황
5. 도시·군기본계획·광역도시계획 등 상위계획에 관한 사항
6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 제1항에 따라 조사·측량할 사항에 관하여 다른 법령에 근거하여 이미 조사·측량한 자료가 있으면 그 자료를 활용할 수 있다.

**제11조(주민의 의견청취)** ① 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 법 제7조에 따라 도시개발구역의 지정에 관한 주민의 의견을 청취하려면 관계 서류 사본을 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 관계 서류 사본을 송부받거나 법 제7조에 따라 주민의 의견을 청취하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문과 해당 시·군 또는 구의 인터넷 홈페이지에 공고하고 14일 이상 일반인에게 공람시켜야 한다. 다만, 도시개발구역의 면적이 10만 제곱미터 미만인 경우에는 일간신문에 공고하지 아니하고 공보와 해당 시·군 또는 구의 인터넷 홈페이지에 공고할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 입안할 도시개발구역의 지정 및 개발계획의 개요
2. 시행자 및 도시개발사업의 시행방식에 관한 사항
3. 공람기간
4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

③ 제2항에 따라 공고된 내용에 관하여 의견이 있는 자는 제2항제3호의 공람기간(이하 이 조 및 제13조에서 “공람기간”이라 한다)에 도시개발구역의 지정에 관한 공고를 한 자에게 의견서를 제출할 수 있다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 제3항에 따라 제출된 의견을 종합하여 국토교통부장관(제1항에 따라 국토교통부장관이 시장·군수·구청장에게 송부한 경우에만 해당한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사에게 제출하여야 하며, 제출된 의견이 없으면 그 사실을 국토교통부장관, 시·도지사에게 통보하여야 한다. 다만, 대도시 시장이 지정권자인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23.>

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 제3항에 따라 제출된 의견을 공고한 내용에 반영할 것 인지를 검토하여 그 결과를 공람기간이 끝난 날부터 30일 이내에 그 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

**제12조(주민 등의 의견청취의 제외사항)** 법 제7조제1항 후단에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사항을 말한다.

1. 편입되는 면적과 제외되는 면적의 합계가 종전(법 제7조제1항에 따라 주민 등의 의견청취를 거쳐 도시개발구역을 지정 또는 변경한 때를 말한다) 도시개발구역 면적의 100분의 5 이상이거나 1만 제곱미터 이상인 경우(경미한 사항이 여러 차례 변경된 경우에는 누적하여 산정한다)
2. 법 제21조제2항에 따라 사업시행방식을 변경하는 경우
3. 그 밖에 지정권자가 토지소유자의 권익보호 등을 위하여 중대하다고 인정하거나 시·도 조례로 정한 경우

[전문개정 2011. 12. 30.]

**제13조(공청회)** ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 도시개발사업을 시행하려는 구역의 면적이 100만 제곱미터 이상인 경우(법 제4조제3항에 따른 도시개발계획의 변경 후의 면적이 100만 제곱미터 이상인 경우를 포함한다)에는 공람기간이 끝난 후에 법 제7조에 따른 공청회를 개최하여야 한다. <개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.>

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 공청회를 개최하려면 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문과 인터넷 홈페이지에 공청회 개최 예정일 14일 전까지 1회 이상 공고하여야 한다. 다만, 제11조제2항에 따른 공고 시 다음 각 호의 사항을 이미 공고한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 공청회의 개최목적



2. 공청회의 개최예정일시 및 장소
3. 입안하고자 하는 도시개발구역지정 및 개발계획의 개요
4. 의견발표의 신청에 관한 사항
5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

③ 공청회가 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이 책임질 수 없는 사유로 2회에 걸쳐 개최되지 못하거나 개최는 되었으나 정상적으로 진행되지 못한 경우에는 공청회를 생략할 수 있다. 이 경우 공청회를 생략하게 된 사유와 달리 의견을 제출할 수 있는 의견 제출의 시기 및 방법 등에 관한 사항을 제2항에 따른 방법으로 공고함으로써 주민의 의견을 듣도록 하여야 한다.<개정 2013. 3. 23.>

④ 공청회는 공청회를 개최하는 자가 지명하는 자가 주재한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 공청회의 개최에 필요한 사항은 그 공청회를 개최하는 주체에 따라 국토교통부장관이 정하거나 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.<개정 2013. 3. 23.>

**제14조(도시계획위원회의 심의제외 사항)** ④ 법 제8조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사항을 변경하는 경우를 말한다. <개정 2012. 4. 10.>

1. 제7조제1항제2호부터 제10호까지의 규정에 해당하는 경우(이 조에서 “중전”이란 법 제8조제1항에 따라 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시개발구역을 지정·변경하거나 개발계획을 수립·변경한 때를 말한다)
2. 도시개발구역 면적이 종전보다 100분의 10 이상 증감하는 경우
3. 그 밖에 지정권자가 도시·군기본계획에서 제시한 목표를 실현하기 위하여 중대하다고 인정하거나 시·도 조례로 정한 경우

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 결과를 반영하는 개발계획의 변경은 경미한 사항의 변경으로 본다.<개정 2021. 8. 24.>

1. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 및 소규모 환경영향평가에 대한 협의 결과
2. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서 검토 결과
3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등의 협의 결과
4. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 심의 결과

[전문개정 2011. 12. 30.]

**제14조의2(도시개발구역 지정 시 국토교통부장관과의 협의)** ④ 법 제8조제3항에서 “지정하려는 도시개발구역이 일정 규모 이상 또는 국가계획과 관련되는 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 지정하려는 도시개발구역 면적이 100만제곱미터 이상인 경우
2. 개발계획이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제14호에 따른 국가계획을 포함하고 있거나 그 국가계획과 관련되는 경우

② 지정권자가 법 제8조제3항에 따라 국토교통부장관에게 협의를 요청하려면 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 함께 제출하여야 한다.<개정 2013. 3. 23.>

[본조신설 2010. 6. 29.]

[제목개정 2017. 12. 5.]

**제15조(도시개발구역지정 및 개발계획수립의 고시 및 공람 등)** ④ 지정권자는 도시개발구역을 지정한 때에는 법 제9조제1항 전단에 따라 다음 각 호의 사항을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제7호의2에 해당하는 사항은 시행자를 지정한 이후에 고시할 수 있다. <개정 2012. 3. 26., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

1. 도시개발구역의 명칭
2. 도시개발구역의 위치 및 면적

3. 도시개발구역의 지정목적
4. 시행자(시행자가 지정이 되지 아니한 경우에는 제안자를 말한다)와 그 주된 사무소의 소재지
5. 도시개발사업의 시행기간 및 시행방법
6. 토지이용계획 및 기반시설계획
7. 국토교통부령으로 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)
8. 도시개발구역의 이용에 제공되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 도시개발구역 밖에 설치할 필요가 있는 경우 도시개발구역 밖의 기반시설계획에 관한 사항
9. 법 제11조제8항제4호에 따른 실시계획의 인가신청기간
10. 관계 도서의 열람방법
11. 도시·군관리계획에 관한 사항(법 제9조제2항에 따라 도시지역 및 지구단위계획구역으로 결정된 것으로 보는 사항을 포함한다)
12. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항
  - 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.<개정 2012. 3. 26.>
  - ③ 지정권자는 개발계획을 변경한 때에는 제1항제1호부터 제5호까지의 사항과 변경된 사항을 고시하여야 한다.
  - ④ 법 제9조제1항에 따른 관계 서류의 공람기간은 14일 이상으로 한다.
  - ⑤ 법 제9조제2항 본문에서 “대통령령으로 정하는 지구단위계획구역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역을 말한다.<개정 2012. 4. 10., 2021. 8. 24.>

**제16조(행위허가의 대상 등)** ① 법 제9조제5항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다. <개정 2021. 1. 5.>

1. 건축물의 건축 등: 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함한다)의 건축, 대수선(大修繕) 또는 용도 변경
2. 공작물의 설치: 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물은 제외한다)의 설치
3. 토지의 형질변경: 절토(땅깎기)·성토(흙쌓기)·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립
4. 토석의 채취: 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질 변경을 목적으로 하는 것은 제3호에 따른다.
5. 토지분할
6. 물건을 쌓아놓는 행위: 옮기기 쉽지 아니한 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위
7. 죽목(竹木)의 벌채 및 식재(植栽)
- ② 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제9조제5항에 따라 제1항 각 호의 행위에 대한 허가를 하려는 경우에 법 제11조에 따라 시행자가 이미 지정되어 있으면 미리 그 시행자의 의견을 들어야 한다.
- ③ 법 제9조제6항제2호에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가의 대상이 아닌 것을 말한다.<개정 2013. 3. 23.>
  1. 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 국토교통부령으로 정하는 간이공작물의 설치
  2. 경작을 위한 토지의 형질변경



3. 도시개발구역의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 훼손하지 아니하는 범위에서의 토석채취
4. 도시개발구역에 남겨두기로 결정된 대지에서 물건을 쌓아놓는 행위
5. 관상용 죽목의 임시 식재(경작지에서의 임시 식재는 제외한다)
- ④ 법 제9조제7항에 따라 공사나 사업을 신고하려는 자는 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 30일 이내에 국토교통부령으로 정하는 신고서에 그 공사 또는 사업의 진행 사항과 시행계획을 첨부하여 관할 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출하여야 한다.<개정 2013. 3. 23.>

**제17조(도시개발구역 해제의 고시 및 공람)** ① 지정권자는 법 제10조제1항 및 같은 조 제2항에 따라 도시개발구역의 지정이 해제된 경우에는 같은 조 제4항 전단에 따라 다음 각 호의 사항을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다. <개정 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

1. 도시개발구역의 명칭
2. 도시개발구역의 위치 및 면적
3. 도시개발구역의 해제 사유
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 및 도시·군계획시설의 환원 또는 폐지에 관한 사항
5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항
- ② 법 제10조제2항제1호 단서 및 같은 항 제2호 단서에서 “대통령령으로 정하는 규모”란 각각 330만 제곱미터를 말한다.
- ③ 법 제10조제4항 후단에 따른 관계 서류의 공람기간은 14일 이상으로 한다.

**제17조의2(부동산투기 방지대책)** 지정권자는 법 제10조의2제4항에 따라 도시개발구역으로 지정하려는 지역 및 주변지역이 부동산투기가 성행하거나 성행할 우려가 있는 경우 다음 각 호의 부동산투기 방지대책을 수립·시행해야 한다.

1. 도시개발구역의 지정 제안 등으로 부동산투기 또는 부동산가격의 급등이 우려되는 지역에 대한 「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구 지정
2. 도시개발구역 및 주변지역의 무분별한 개발을 방지하기 위한 개발행위허가 제한
3. 도시개발구역 지정을 위한 조사·용역·협의 등의 과정에서 직접적·간접적으로 관계되는 자에 대한 자체 보안 대책
4. 그 밖에 다른 법령에 따른 부동산가격 안정 대책 등 도시개발구역 및 주변지역의 부동산투기 방지를 위하여 필요하다고 인정되는 대책

[본조신설 2021. 8. 24.]

### 제3장 도시개발사업의 시행

#### 제1절 시행자 및 실시계획 등

**제18조(시행자)** ① 법 제11조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 다음 각 호의 공공기관을 말한다. <개정 2009. 6. 26., 2009. 9. 21., 2011. 12. 30., 2018. 2. 27.>

1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)
2. 삭제 <2009. 9. 21.>
3. 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사
4. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사
5. 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사
6. 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사
7. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제43조제3항에 따른 매입공공기관(같은 법 제2조제6호에 따른 종전부동산 및 그 주변을 개발하는 경우로 한정한다)

- ② 법 제11조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 정부출연기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.<개정 2013. 9. 17., 2020. 9. 10.>
1. 「국가철도공단법」에 따른 국가철도공단(「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 역세권개발사업을 시행하는 경우에만 해당한다)
  2. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 제주국제자유도시개발센터(제주특별자치도에서 개발사업을 하는 경우에만 해당한다)
- ③ 법 제11조제1항제7호에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인을 말한다.<개정 2012. 3. 26.>
1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 이 조에서 “과밀억제권역”이라 한다)에 3년 이상 계속하여 공장시설을 갖추고 사업을 하고 있거나 3년 이상 계속하여 본점 또는 주사무소(이하 이 조에서 “본사”라 한다)를 두고 있는 법인으로서 그 공장시설의 전부 또는 본사를 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 “수도권”이라 한다) 외의 지역으로 이전하는 법인. 이 경우 공장시설 또는 본사의 이전에 따라 이전하는 종업원의 수(여러 개의 법인이 모여 지방으로 이전하는 경우에는 그 종업원 총수)가 500명 이상이어야 한다.
  2. 과밀억제권역에서 「고등교육법」 제2조제1호에 따른 대학(같은 법 제30조에 따른 대학원대학은 제외한다)을 운영 중인 학교법인으로서 대학시설의 전부를 수도권 외의 지역으로 이전하는 학교법인
- ④ 법 제11조제1항제8호에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자”란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 법인은 제외한다.<개정 2013. 3. 23., 2016. 8. 11.>
1. 「주택법」 제10조에 따라 제출된 최근 3년간의 평균 영업실적(대지 조성에 투입된 비용을 말하며, 보상비는 제외한다)이 해당 도시개발사업에 드는 연평균 사업비(보상비는 제외한다) 이상일 것
  2. 경영의 건전성이 국토교통부령으로 정하는 기준 이상일 것
- ⑤ 법 제11조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 경영의 건전성이 국토교통부령으로 정하여 고시하는 기준 이상인 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 법인은 제외한다.<개정 2013. 3. 23., 2018. 10. 30.>
1. 「건설산업기본법」에 따라 종합공사를 시공하는 업종(토목공사업 및 토목건축공사업에 한한다)에 등록된 자로서 같은 법 제23조에 따라 공시된 시공능력 평가액이 당해 도시개발사업에 드는 연평균 사업비(보상비는 제외한다) 이상인 자
  2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 중 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제4조에 따른 외부감사의 대상이 되는 자
- ⑥ 법 제11조제1항제9호의2에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자”란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 법인은 제외한다.<개정 2012. 7. 17., 2013. 3. 23.>
1. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제17조제1호에 따라 국토교통부장관에게 보고한 최근 3년간 연평균 사업실적이 해당 도시개발사업에 드는 연평균 사업비 이상일 것
  2. 시행자 지정 신청일 기준으로 최근 3년간 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제22조에 따른 시정조치 및 같은 법 제24조제1항에 따른 영업정지를 받은 사실이 없을 것
  3. 경영의 건전성이 국토교통부령으로 정하는 기준 이상일 것
- ⑦ 법 제11조제1항제10호에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자”란 시행자 지정 신청일 당시 「부동산투자회사법」 제37조에 따라 공시된 투자보고서를 기준으로 재무제표상 부채가 자본금의 2배 미만이고, 최근 3년간 같은 법 제39조제2항제1호, 제2호 및 같은 법 시행령 제41조제4항제1호에 해당하는 조치를 받은 사실이 없는 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 법인은 제외한다.<신설 2012. 7. 17., 2021. 8. 24.>

1. 최근 3년간 「부동산투자회사법」 제21조제1항제1호부터 제3호까지에서 규정한 사항에 대하여 같은 조 제2항제1호 및 제2호에 해당하는 방법으로 투자·운용한 자산의 연평균 투자·운용실적(위탁관리 부동산투자회사의 경우에는 해당 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 자산관리회사가 투자·운용을 위탁받은 실적 총합계액의 연평균 금액을 말한다)이 해당 도시개발사업에 드는 연평균 사업비 이상인 자
  2. 「부동산투자회사법」 제9조제2항제2호에 따른 사업계획상 자본금이 해당 도시개발사업에 드는 총사업비의 100분의 15 이상인 자
- ⑧ 법 제11조제1항제11호에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인을 말한다.<신설 2012. 7. 17.>
1. 법 제11조제1항제1호부터 제5호까지, 제7호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호에 해당하는 자가 100분의 50 이상 출자한 법인
  2. 법 제11조제1항제1호부터 제5호까지, 제7호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호에 해당하는 자가 100분의 30 이상 출자한 법인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자의 출자비율 합계가 100분의 20 이상인 법인
    - 가. 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지에 해당하는 자
      - 나. 「국가재정법」 제5조제1항에 따라 설치된 기금을 관리하기 위하여 법률에 따라 설립된 법인
      - 다. 법률에 따라 설립된 공제회
      - 라. 「법인세법 시행령」 제61조제2항제1호부터 제13호까지 및 제24호에 해당하는 금융회사

**제19조(시행자 지정신청)** ① 법 제11조제1항에 따라 시행자로 지정받으려는 자는 다음 각 호의 사항을 기재한 사업시행자 지정신청서를 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장을 거쳐 지정권자에게 제출하여야 하며, 지정받은 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 지정권자가 도시개발사업을 직접 시행하는 경우에는 그러하지 아니하며, 국토교통부장관·특별자치도지사 또는 대도시 시장이 지정권자인 경우에는 국토교통부장관·특별자치도지사 또는 대도시 시장에게 직접 제출할 수 있다. <개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.>

1. 신청인의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명)·주소
  2. 사업시행계획의 개요
    - 가. 사업의 명칭
    - 나. 사업의 시행목적
    - 다. 사업의 내용
    - 라. 사업의 시행기간
    - 마. 사업의 시행방식
- ② 제1항에 따른 사업시행자 지정신청서에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여야 한다.
1. 사업계획서
  2. 자금조달계획서
  3. 위치도
- ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 시행자의 지정 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.<개정 2013. 3. 23.>

**제20조(환지방식의 시행자 지정)** ① 법 제11조제2항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 자”란 한국토지주택공사, 「지방공기업법」에 따른 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)와 제18조제5항제2호에 해당하는 자를 말한다. <개정 2009. 9. 21., 2017. 12. 5.>

- ② 법 제11조제2항제1호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 법 제9조제1항에 따른 개발계획의 수립·고시일부터 1년 이내를 말한다. 다만, 지정권자가 시행자 지정 신청기간의 연장이 불가피하다고 인정하여 6개월의 범위에서 연장한 경우에는 그 연장된 기간을 말한다.<개정 2010. 6. 29.>

**제21조(도시개발사업의 규약)** 법 제11조제3항에 따라 공동으로 도시개발사업을 시행하려는 자가 정하는 규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제12호·제14호·제16호 및 제18호는 환지방식으로 도시개발사업을 시행하는 경우에만 해당한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 사업의 명칭
2. 사업의 목적
3. 도시개발구역의 위치 및 면적
4. 사업의 시행기간
5. 사업의 범위
6. 주된 사무소의 소재지
7. 임원을 정할 경우에는 그 자격·수·임기·직무 및 선임방법
8. 회의에 관한 사항
9. 비용부담
10. 회계 및 계약
11. 공고의 방법
12. 토지평가협의회의 구성 및 운영
13. 토지등의 가액의 평가방법
14. 환지계획 및 환지예정지의 지정
15. 토지등의 관리 및 처분
16. 보류지 및 체비지의 관리·처분
17. 공공시설용지의 부담
18. 청산(清算)
19. 토지에 대한 소유권의 변동 등 시행자에게 통보하여야 할 사항
20. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

**제22조(도시개발사업의 시행규정 등)** ① 법 제11조제4항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

② 법 제11조제4항에 따라 작성하는 시행규정(이하 “시행규정”이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2012. 3. 26.>

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. <신설 2012. 3. 26.>

④ 시행자가 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장인 경우에는 제2항에 따른 시행규정을 조례로 정하여야 한다. <개정 2012. 3. 26.>

[제목개정 2012. 3. 26.]

**제23조(도시개발구역지정의 제안)** ① 법 제11조제5항에 따라 도시개발구역의 지정을 제안하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 도시개발구역지정제안서를 국토교통부장관, 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

② 도시개발구역의 지정을 제안하려는 지역이 둘 이상의 시·군 또는 구의 행정구역에 걸쳐 있는 경우에는 그 지역에 포함된 면적이 가장 큰 행정구역의 시장·군수 또는 구청장에게 제1항에 따른 서류를 제출하여야 한다.

③ 제1항에 따라 도시개발구역지정의 제안을 받은 국토교통부장관·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제안 내용의 수용 여부를 1개월 이내에 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 관계 기관과의 협의가 지연되는 등 불가

피한 사유가 있는 경우에는 1개월 이내의 범위에서 통보기간을 연장할 수 있다.<개정 2011. 4. 6., 2013. 3. 23., 2015. 11. 4.>

- ④ 법 제11조제5항 본문에서 “대통령령으로 정하는 권원”이란 토지사용승낙서 및 토지매매계약서를 말한다.
- ⑤ 법 제11조제6항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

**제24조(시행자의 변경)** 법 제11조제8항제4호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 법 제9조제1항에 따른 도시개발구역 지정의 고시일부터 1년 이내를 말한다. 다만, 지정권자가 실시계획의 인가신청기간의 연장이 불가피하다고 인정하여 6개월의 범위에서 연장한 경우에는 그 연장된 기간을 말한다.

**제25조(동의자 수의 산정방법 등)** ① 법 제11조제2항제3호 및 같은 조 제6항에 따른 동의자 수의 산정 방법은 다음 각 호와 같다. <개정 2021. 8. 24.>

1. 1필지의 토지 소유권을 여럿이 공유하거나 1필지의 토지 지상권을 여럿이 공유하는 경우: 다른 공유자의 동의를 받은 대표 공유자 또는 대표 지상권자 1인을 해당 토지 소유자 또는 지상권자로 볼 것. 다만, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자는 각각을 토지 소유자 1인으로 본다.
  - 1의2. 1인이 둘 이상 필지의 토지를 단독으로 소유하거나 1인이 둘 이상 필지 토지의 단독 지상권자인 경우: 필지의 수에 관계없이 토지 소유자 또는 지상권자를 1인으로 볼 것
  - 1의3. 둘 이상 필지의 토지를 소유한 공유자가 동일하거나 둘 이상 필지의 토지 지상권을 공유한 지상권자가 동일한 경우: 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지 소유자 또는 지상권자로 볼 것
  2. 제11조제2항에 따른 공람·공고일 후에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권을 분할하게 되어 토지 소유자의 수가 증가하게 된 경우: 공람·공고일 전의 토지 소유자의 수를 기준으로 산정하고, 증가된 토지 소유자의 수는 토지 소유자 총수에 추가 산입하지 말 것
  3. 법 제11조제5항 따라 도시개발구역의 지정이 제안되기 전에 동의를 철회한 사람이 있는 경우: 그 사람은 동의자 수에서 제외할 것
  4. 법 제11조제5항에 따라 도시개발구역의 지정이 제안된 후부터 법 제3조에 따라 도시개발구역이 지정되기 전까지 토지 소유자가 변경된 경우: 기존 토지 소유자의 동의서를 기준으로 할 것
- ② 토지 소유자가 동의하거나 동의를 철회할 경우에는 국토교통부령으로 정하는 동의서 또는 동의철회서를 제출하여야 하며, 토지 또는 지상권을 공동으로 소유하는 토지 또는 지상권의 대표 소유자는 대표자지정 동의서와 대표 소유자 및 공유자의 신분을 증명할 수 있는 서류를 각각 첨부하여 함께 제출하여야 한다.<개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.>
- ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 동의자 수의 산정 방법·절차 등에 관하여 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다.<개정 2013. 3. 23.>

**제25조의2(도시개발사업의 대행)** ① 법 제11조제11항에 따라 주택건설사업자 등에게 대행하게 할 수 있는 도시개발사업의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 실시설계
  2. 부지조성공사
  3. 기반시설공사
  4. 조성된 토지의 분양
- ② 시행자는 법 제11조제11항에 따라 도시개발사업을 대행하게 하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 공고하고 대행할 사업자(이하 “대행개발사업자”라 한다)를 경쟁입찰 방식으로 선정하여야 한다.
1. 개발사업의 목적
  2. 개발사업의 종류 및 개요
  3. 개발사업의 시행기간

4. 대행개발사업자의 자격요건 및 제출서류

5. 대행개발사업자의 선정기준 및 방식

③ 시행자는 법 제11조제11항에 따라 도시개발사업을 대행하게 하려는 경우에는 대행개발사업자와 대행에 관한 계약을 체결하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 도시개발사업의 대행에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

[본조신설 2015. 11. 4.]

**제26조(공공시설 등의 위탁시행)** ① 법 제12조제1항에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 공공시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다.

② 법 제12조제1항에서 “대통령령으로 정하는 공공기관·정부출연기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.<개정 2009. 6. 26., 2009. 9. 21., 2020. 9. 10.>

1. 한국토지주택공사

2. 삭제 <2009. 9. 21.>

3. 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사

4. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사

5. 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사

6. 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사

7. 「국가철도공단법」에 따른 국가철도공단

8. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 제주국제자유도시개발센터

③ 시행자는 법 제12조제1항에 따라 도시개발사업의 일부를 위탁하여 시행하려면 국가·지방자치단체 등 위탁기관과 다음 각 호의 사항에 관한 협약을 체결하여야 한다.

1. 위탁사업의 사업지

2. 위탁사업의 종류·규모·금액, 그 밖에 공사설계의 기준이 되는 사항

3. 위탁사업의 시행기간(착공 및 준공예정일과 공정계획을 포함한다)

4. 위탁사업에 필요한 비용의 지급방법과 그 자금의 관리에 관한 사항

5. 위탁자가 부동산·기자재 또는 노무자를 제공하는 경우에는 그 관리에 관한 사항

6. 위험부담에 관한 사항

7. 그 밖에 위탁사업의 내용을 명백히 하기 위하여 필요한 사항

**제27조(토지매수업무 등의 위탁시행)** ① 시행자는 법 제12조제2항에 따라 기초조사, 토지 매수 업무, 손실 보상 업무 또는 주민 이주대책 사업 등에 관한 업무를 위탁하려면 제26조제3항 각 호에서 정하는 사항에 관한 협약을 체결하여야 한다.

② 법 제12조제2항 본문에서 “대통령령으로 정하는 공공기관·정부출연기관·정부출자기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.<개정 2009. 6. 26., 2009. 7. 27., 2009. 9. 21., 2016. 8. 31., 2020. 9. 10., 2020. 12. 8.>

1. 한국토지주택공사

2. 삭제 <2009. 9. 21.>

3. 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사

4. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사

5. 「국가철도공단법」에 따른 국가철도공단

6. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 제주국제자유도시개발센터

7. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원

**제28조(신탁개발)** ① 시행자가 법 제12조제4항에 따라 도시개발사업에 관한 신탁계약(이하 “신탁계약”이라 한다)의 승인을 받으려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 서류를 지정권자에게 제출하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>



- ② 시행자는 제1항에 따른 승인을 받아 신탁계약을 체결한 경우에는 그 계약을 체결한 날부터 1개월 이내에 그 계약서 사본을 첨부하여 지정권자에게 그 사실을 통보하여야 한다. <개정 2015. 11. 4.>
- ③ 시행자가 신탁계약을 체결하는 경우에는 제18조제5항제2호에 해당하는 자와 신탁계약을 체결하여야 한다.

**제29조(정관의 기재사항)** ① 법 제13조제1항에 따라 도시개발구역의 토지 소유자들이 도시개발사업을 위하여 설립한 조합(이하 "조합"이라 한다)이 작성하는 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 도시개발사업의 명칭
  2. 조합의 명칭
  3. 사업목적
  4. 도시개발구역의 면적
  5. 사업의 범위 및 사업기간
  6. 주된 사무소의 소재지
  7. 임원의 자격·수·임기·직무 및 선임방법
  8. 회의에 관한 사항
  9. 총회의 구성, 기능, 의결권의 행사방법, 그 밖에 회의운영에 관한 사항
  10. 대의원회 또는 이사회를 두는 경우에는 그 구성, 기능, 의결권의 행사방법, 그 밖에 회의운영에 관한 사항
  11. 비용부담에 관한 사항
  12. 회계 및 계약에 관한 사항
  13. 공공시설용지의 부담에 관한 사항
  14. 공고의 방법
  15. 토지평가협의회의 구성 및 운영에 관한 사항
  16. 토지등 가액 평가방법에 관한 사항
  17. 환지계획 및 환지예정지의 지정에 관한 사항
  18. 보류지 및 체비지의 관리·처분에 관한 사항
  19. 청산에 관한 사항
  20. 건축물을 설치하는 경우에는 당해 건축물의 관리 및 처분에 관한 사항
  21. 토지에 대한 소유권의 변동 등 시행자에게 통보하여야 할 사항
  22. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항
- ② 조합의 정관작성에 관한 세부적인 기준은 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정할 수 있다.

**제30조(조합설립인가사항의 경미한 변경)** 법 제13조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 주된 사무소의 소재지를 변경하려는 경우
2. 공고방법을 변경하려는 경우

**제31조(동의자 수의 산정방법 등)** ① 법 제13조제3항에 따른 동의자 수의 산정방법 등에 관하여는 제6조제4항부터 제7항까지(제4항제4호 및 제5호는 제외한다)의 규정을 준용한다. <개정 2012. 3. 26.>

- ② 토지 소유자는 조합 설립인가의 신청 전에 법 제13조제3항에 따른 동의를 철회할 수 있다. 이 경우 그 토지 소유자는 동의자 수에서 제외한다.
- ③ 조합 설립인가에 동의한 자로부터 토지를 취득한 자는 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 토지를 취득한 자가 조합 설립인가 신청 전에 동의를 철회한 경우에는 그러하지 아니하다.

[전문개정 2011. 4. 6.]

**제32조(조합의 설립 등)** ① 법 제13조에 따라 조합의 설립인가를 받은 조합의 대표자는 설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 하여야 한다.

② 조합원의 권리 및 의무는 다음 각 호와 같다.<개정 2010. 6. 29.>

1. 보유토지의 면적과 관계없는 평등한 의결권. 다만, 다른 조합원으로부터 해당 도시개발구역에 그가 가지고 있는 토지 소유권 전부를 이전 받은 조합원은 정관으로 정하는 바에 따라 본래의 의결권과는 별도로 그 토지 소유권을 이전한 조합원의 의결권을 승계할 수 있다.

2. 정관에서 정한 조합의 운영 및 도시개발사업의 시행에 필요한 경비의 부담

3. 그 밖에 정관에서 정하는 권리 및 의무

③ 제2항제1호를 적용할 때 공유 토지는 공유자의 동의를 받은 대표공유자 1명만 의결권이 있으며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자는 구분소유자별로 의결권이 있다. 다만, 제11조제2항에 따른 공람·공고일 후에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조에 따른 구분소유권을 분할하여 구분소유권을 취득한 자는 의결권이 없다.<신설 2010. 6. 29.>

④ 조합은 법 제28조에 따른 환지 계획을 작성하거나 그 밖에 사업을 시행하는 과정에서 조합원이 총회에서 의결하는 사항 등에 동의하지 아니하거나 소규모 토지 소유자라는 이유로 차별해서는 아니 된다.<신설 2010. 6. 29.>

**제33조(조합의 임원)** ① 조합에는 다음 각 호의 임원을 둔다.

1. 조합장 1명

2. 이사

3. 감사

② 제1항에 따른 조합의 임원은 제32조제2항제1호에 따른 의결권(이하 "의결권"이라 한다)을 가진 조합원이어야 하고, 정관으로 정한 바에 따라 총회에서 선임한다.<개정 2012. 3. 26.>

**제34조(조합임원의 직무 등)** ① 조합장은 조합을 대표하고 그 사무를 총괄하며, 총회·대의원회 또는 이사회의 의장이 된다.

② 이사는 정관에서 정하는 바에 따라 조합장을 보좌하며, 조합의 사무를 분장(分掌)한다.

③ 감사는 조합의 사무 및 재산상태와 회계에 관한 사항을 감사한다.

④ 조합장 또는 이사의 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.

⑤ 조합의 임원은 같은 목적의 사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.

**제35조(총회의 의결사항)** 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 정관의 변경

2. 개발계획 및 실시계획의 수립 및 변경

3. 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법

4. 조합의 수지예산

5. 부과금의 금액 또는 징수방법

6. 환지계획의 작성

7. 환지에정지의 지정

8. 법 제44조에 따른 체비지 등의 처분방법

9. 조합임원의 선임

10. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항. 다만, 법 제46조에 따른 청산금의 징수·교부를 완료한 후에 조합을 해산하는 경우는 제외한다.

11. 그 밖에 정관에서 정하는 사항

**제36조(대의원회)** ① 의결권을 가진 조합원의 수가 50인 이상인 조합은 총회의 권한을 대행하게 하기 위하여 대의원회를 둘 수 있다. <개정 2012. 3. 26., 2015. 11. 4.>

② 대의원회에 두는 대의원의 수는 의결권을 가진 조합원 총수의 100분의 10 이상으로 하고, 대의원은 의결권을 가진 조합원 중에서 정관에서 정하는 바에 따라 선출한다.<개정 2012. 3. 26.>

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(제60조제1항 각 호에서 정하는 환지계획의 경미한 변경은 제외한다)·제9호 및 제10호의 사항을 제외한 총회의 권한을 대행할 수 있다.<개정 2012. 3. 26., 2014. 11. 4.>

**제37조(징수의 위탁)** 조합은 법 제16조제4항에 따라 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 부과금 또는 연체료의 징수를 위탁하는 경우에는 납입의무자의 주소·성명, 납입금액 및 납입기간을 적은 징수위탁서를 해당 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

**제38조(실시계획의 작성)** ① 법 제17조제1항에 따른 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)은 개발계획에 맞게 작성하여야 한다.

② 법 제17조제1항 후단에 따른 지구단위계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조제2항에 따른 지구단위계획의 수립기준에 따라 작성하여야 한다.<개정 2013. 9. 17.>

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 실시계획의 작성에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다.<개정 2013. 3. 23.>

**제39조(실시계획의 인가신청)** 시행자가 법 제17조제2항에 따라 실시계획의 인가를 받으려는 경우에는 실시계획 인가신청서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장을 거쳐 지정권자에게 제출하여야 한다. 다만, 국토교통부장관·특별자치도지사 또는 대도시 시장이 지정권자인 경우에는 국토교통부장관·특별자치도지사 또는 대도시 시장에게 직접 제출할 수 있다.<개정 2013. 3. 23.>

**제40조(실시계획의 고시)** ① 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가한 경우에는 법 제18조제1항 전단에 따라 다음 각 호의 사항을 고시하여야 한다.<개정 2012. 4. 10.>

1. 사업의 명칭
2. 사업의 목적
3. 도시개발구역의 위치 및 면적
4. 시행자
5. 시행기간
6. 시행방식
7. 도시·군관리계획(지구단위계획을 포함한다)의 결정내용
8. 인가된 실시계획에 관한 도서의 공람기간 및 공람장소
9. 법 제19조에 따라 실시계획의 고시로 의제되는 인·허가등의 고시 또는 공고사항

② 지정권자는 도시개발사업을 환지방식으로 시행하는 구역에 대하여는 제1항의 고시내용 중 제1호부터 제6호까지의 사항과 토지조서를 관할 등기소에 통보·제출하여야 한다.

③ 법 제18조제1항 후단에 따른 관계 서류의 공람기간은 14일 이상으로 한다.<신설 2021. 8. 24.>

**제41조(협의기간)** 법 제19조제3항 후단에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 20일 이내를 말한다.<개정 2011. 2. 9.>

**제41조의2(인허가 협의회의 운영 등)** ① 지정권자는 법 제19조제4항에 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.

[본조신설 2012. 3. 26.]

**제42조(감리원의 배치기준 및 업무범위 등)** ① 법 제20조제2항에 따른 감리원 배치기준은 다음 각 호와 같다.

1. 감리자격이 있는 자를 공사현장에 상주시켜 감리할 것
2. 공사에 대한 감리업무를 총괄하는 총괄 감리원 1명과 공사분야별 감리원을 각각 배치할 것
3. 총괄 감리원은 도시개발사업의 공사 전체 기간에 걸쳐 배치하고, 공사분야별 감리원은 해당 공사의 기간 동안 배치할 것
4. 감리원을 다른 사업공사에 중복하여 배치하지 아니할 것

② 삭제 <2015. 11. 4.>

③ 지정권자는 법 제20조제4항 후단에 따라 이의신청을 받은 때에는 이의신청을 받은 날부터 10일 이내에 그 처리 결과를 이의신청자 및 감리자에게 통보하여야 한다.

④ 법 제20조제8항에 따른 감리를 하여야 하는 도시개발사업에 관한 공사의 대상은 다음 각 호의 구분에 따른다.

<개정 2015. 11. 4., 2021. 8. 24.>

1. 도시개발사업의 공사비가 100억 원 이상인 경우: 「건설기술 진흥법 시행령」 제55조제1항제2호에 따른 감독 권한대행 등 건설사업관리
2. 도시개발사업의 공사비가 100억 원 미만인 경우: 「건설기술진흥법 시행령」 제45조제2항제3호에 따른 시공 단계의 건설사업관리

⑤ 이 영에서 규정한 사항 외에 감리원의 배치기준, 감리방법 및 절차, 감리계약 등에 대하여는 「건설기술 진흥법 시행령」 제59조 및 제60조를 준용한다.<개정 2010. 12. 13., 2014. 5. 22.>

**제43조(도시개발사업의 시행방식)** ① 시행자는 도시개발구역으로 지정하려는 지역에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 도시개발사업의 시행방식을 정함을 원칙으로 하되, 사업의 용이성·규모 등을 고려하여 필요하면 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 도시개발사업의 시행방식을 정할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2021. 1. 5.>

1. 환지방식: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환·분할·합병, 그 밖의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치·변경이 필요한 경우

나. 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높아 수용 또는 사용방식으로 시행하는 것이 어려운 경우

2. 수용 또는 사용방식: 계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성공급이 필요한 경우

3. 혼용방식: 도시개발구역으로 지정하려는 지역이 부분적으로 제1호 또는 제2호에 해당하는 경우

② 시행자가 도시개발사업을 제1항제3호에 따른 혼용방식으로 시행하려는 경우에는 다음 각 호의 방식으로 도시개발사업을 시행할 수 있다.<개정 2012. 3. 26.>

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.

③ 제2항제1호에 따라 사업시행지구를 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업지구에서 부담하여야 하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 설치비용 등을 명확히 구분하여 실시계획에 반영하여야 한다.<개정 2012. 3. 26.>

④ 제2항에 따른 사업시행의 방법 등에 관하여 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다.<개정 2013. 3. 23.>

⑤ 지정권자는 지가상승 등 지역개발 여건의 변화로 도시개발사업 시행방식 지정 당시의 요건을 충족하지 못하나 제1항 각 호 어느 하나의 요건을 충족하는 경우에는 법 제21조제2항 각 호에 따라 해당 요건을 충족하는 도시개발

사업 시행방식으로 변경할 수 있다.

**제43조의2(순환용주택의 분양 또는 임대 등)** ① 시행자는 법 제21조의2제3항 전단에 따라 순환용주택을 분양하거나 임대하는 경우에는 「주택법」 제15조에 따라 승인받은 해당 순환용주택의 공급 목적에 맞게 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 분양하거나 임대하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2016. 8. 11.>

② 제1항에 따라 임대용 순환용주택을 임차하려는 사람은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 "임대주택"이라 한다)의 입주자 자격 요건을 갖추어야 한다.<개정 2015. 12. 28.>

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.

[본조신설 2012. 3. 26.]

**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.<개정 2012. 7. 17.>

1. 도시개발구역 면적이 10만제곱미터 미만이거나 수용예정인구가 3천명 이하(도시개발구역 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 도시개발구역 면적이 30만제곱미터 미만이거나 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 국토교통부장관이 정하여 고시한다.<개정 2013. 3. 23.>

[본조신설 2012. 3. 26.]

**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 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제4항에 따라 정해진 분양전환가격의 산정기준 중 건축비로 한다. 이 경우 임대주택 건설용지의 가격과 건축비에 가산할 항목은 시행자와 인수자가 협의하여 정할 수 있다.<개정 2015. 12. 28., 2016. 8. 31., 2020. 9. 8., 2021. 8. 24., 2022. 1. 21.>

1. 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제1항제1호부터 제4호까지의 임대주택 건설용지: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 "감정평가법인등"이라 한다)이 평가한 금액을 산술평균한 금액(이하 "감정가격"이라 한다)의 100분의 80
2. 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제1항제5호 및 제6호의 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.

[본조신설 2012. 3. 26.]

**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 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따른다. <개정 2015. 12. 28.>

[본조신설 2012. 3. 26.]

**제43조의6(분쟁조정위원회 구성 등)** 법 제21조의4제1항 단서에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제116조에 따른 도시분쟁조정위원회가 법 제21조의4제1항 본문에 따른 도시개발사업분쟁조정위원회의 기능을 대신하는 경우는 「도시 및 주거환경정비법」 제116조에 따른 도시분쟁조정위원회의 위원 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 2명 이상 위원으로 참여하는 경우로 한다. <개정 2018. 2. 9.>

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)

[본조신설 2012. 3. 26.]

## 제2절 수용 또는 사용의 방식에 의한 사업 시행

**제44조(동의자 수의 산정방법 등)** 법 제22조제1항 단서에 따른 동의자 수의 산정방법 등에 관하여는 제6조제4항부터 제7항까지의 규정을 준용한다. <개정 2012. 3. 26.>

**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.

**제46조(토지상환채권의 보증기관)** 법 제23조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 금융기관 등”이란 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행(이하 “은행”이라 한다), 「보험업법」에 따른 보험회사 및 「건설산업기본법」 제54조에 따른 공제조합을 말한다. <개정 2010. 11. 15., 2015. 11. 4.>

**제47조(토지상환채권의 발행계획)** 법 제23조제2항에 따른 토지상환채권의 발행계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.



1. 시행자의 명칭
2. 토지상환채권의 발행총액
3. 토지상환채권의 이율
4. 토지상환채권의 발행가액 및 발행시기
5. 상환대상지역 또는 상환대상토지의 용도
6. 토지가격의 추산방법
7. 보증기관 및 보증의 내용(법 제11조제1항제5호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 자가 발행하는 경우에만 해당한다)

**제48조(토지상환채권의 발행공고)** 시행자가 토지상환채권을 발행하는 경우에는 토지상환채권의 명칭과 제47조 각 호의 사항을 공고하여야 한다.

**제49조(토지상환채권의 발행조건 등)** ① 토지상환채권의 이율은 발행당시의 은행의 예금금리 및 부동산 수급상황을 고려하여 발행자가 정한다. <개정 2010. 11. 15.>

- ② 토지상환채권은 기명식(記名式) 증권으로 한다.

**제50조(토지상환채권의 청약 등)** 토지상환채권으로 토지등의 매각대금을 받으려는 자(이하 "청약자"라 한다)는 다음 각 호의 사항을 기재한 토지상환채권 청약서 2통을 작성하여 시행자에게 제출하여야 한다.

1. 사업의 명칭
2. 청약자의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명)·주소
3. 청약자 소유의 토지등의 명세
4. 청약자가 토지등의 매각대금으로 받는 금액
5. 토지상환채권으로 받으려는 금액

**제51조(토지상환채권의 기재사항)** 토지상환채권에는 다음 각 호의 사항을 기재하고 발행자가 기명날인하여야 한다.

1. 제47조제1호 및 제3호부터 제6호까지의 사항
2. 토지상환채권의 번호
3. 토지상환채권의 발행연월일

**제52조(토지상환채권원부의 비치)** 토지상환채권의 발행자는 주된 사무소에 다음 각 호의 사항을 기재한 토지상환채권원부(이하 "토지상환채권원부"라 한다)를 비치하여야 한다.

1. 토지상환채권의 번호
2. 토지상환채권의 발행연월일
3. 제47조제2호부터 제6호까지의 사항
4. 토지상환채권 소유자의 성명 및 주소
5. 토지상환채권의 취득연월일

**제53조(토지상환채권의 이전 등)** ① 토지상환채권을 이전하는 경우 취득자는 그 성명과 주소를 토지상환채권원부에 기재하여 줄 것을 요청하여야 하며, 취득자의 성명과 주소가 토지상환채권에 기재되지 아니하면 취득자는 발행자 및 그 밖의 제3자에게 대항하지 못한다.

- ② 토지상환채권을 질권의 목적으로 하는 경우에는 질권자의 성명과 주소가 토지상환채권원부에 기재되지 아니하면 질권자는 발행자 및 그 밖의 제3자에게 대항하지 못한다.
- ③ 발행자는 제2항에 따라 질권이 설정된 때에는 토지상환채권에 그 사실을 표시하여야 한다.

**제54조(토지상환채권의 소유자에 대한 통지)** 토지상환채권의 소유자에 대한 통지 또는 최고는 토지상환채권원부에 기재된 주소로 하여야 한다. 다만, 토지상환채권의 소유자가 토지상환채권의 발행자에게 따로 주소를 알린 경우에는

그 주소로 하여야 한다.

**제55조(선수금)** ① 법 제25조에 따라 선수금을 받으려는 시행자는 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 갖추어 지정권자의 승인을 받아야 한다. <개정 2008. 12. 31., 2015. 11. 4., 2017. 12. 5.>

1. 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지 및 제11호(법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 출자한 경우에만 해당한다)에 해당하는 시행자: 개발계획을 수립·고시한 후에 사업시행 토지면적의 100분의 10 이상의 토지에 대한 소유권을 확보할 것(사용동의를 포함한다). 다만, 실시계획인가를 받기 전에 선수금을 받으려는 경우에는 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 및 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가를 실시하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 투자계획이 구체화된 경우로 한정한다.
2. 법 제11조제1항제5호부터 제9호까지 및 제11호(법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 출자한 경우는 제외한다)에 해당하는 시행자: 해당 도시개발구역에 대하여 실시계획인가를 받은 후 다음 각 목의 요건을 모두 갖추 것

가. 공급하려는 토지에 대한 소유권을 확보하고, 해당 토지에 설정된 저당권을 말소하였을 것. 다만, 부득이한 사유로 토지소유권을 확보하지 못하였거나 저당권을 말소하지 못한 경우에는 시행자·토지소유자 및 저당권자가 다음 내용의 공동약정서를 공증하여 제출하여야 한다.

- 1) 토지소유자는 제3자에게 해당 토지를 양도하거나 담보로 제공하지 아니할 것
- 2) 선수금을 납부한 자가 법 제50조에 따른 준공검사 또는 법 제53조에 따른 준공 전 사용허가를 받아 해당 토지를 사용하게 되는 경우에는 토지소유자 및 저당권자는 지체 없이 소유권을 이전하고, 저당권을 말소할 것

나. 공급하려는 토지에 대한 도시개발사업의 공사 진척률이 100분의 10 이상일 것

다. 공급계약의 불이행 시 선수금의 환불을 담보하기 위하여 다음의 내용이 포함된 보증서 등(「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항에 따른 지급보증서, 증권, 보증보험증권, 정기예금증서 및 수익증권 등을 말한다. 이하 같다)을 지정권자에게 제출할 것. 다만, 2)의 경우 그 사업기간을 연장하는 때에는 당초의 보증 또는 보험의 기간에 그 연장하려는 기간을 가산한 기간을 보증 또는 보험의 기간으로 하는 보증서 등을 제출하여야 한다.

- 1) 보증 또는 보험의 금액은 선수금에 그 금액에 대한 보증 또는 보험기간에 해당하는 약정 이자 상당액을 가산한 금액 이상으로 할 것
- 2) 보증 또는 보험 기간의 개시일은 선수금을 받는 날 이전이어야 하며, 그 종료일은 준공예정일부터 1개월 이상으로 할 것

② 시행자는 공사완료 공고 전에 미리 토지를 공급하거나 시설물을 이용하게 한 후에는 그 토지를 담보로 제공하여서는 아니 된다.

③ 지정권자는 시행자가 공급계약의 내용대로 사업을 이행하지 아니하거나 시행자의 파산 등(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 법원의 결정·인가를 포함한다)으로 사업을 이행할 능력이 없다고 인정하는 경우에는 해당 도시개발사업의 준공 전에 보증서 등을 선수금의 환불을 위하여 사용할 수 있다.

**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 공급계약을 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.

[본조신설 2012. 3. 26.]

**제56조(조성토지등의 공급 계획의 내용)** 법 제26조제1항에 따른 도시개발사업으로 조성된 토지·건축물 또는 공작물 등(이하 “조성토지등”이라 한다)의 공급 계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.>

1. 공급대상 조성토지등의 위치·면적 및 가격결정방법
2. 공급대상자의 자격요건 및 선정방법
3. 공급의 시기·방법 및 조건
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
6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

**제57조(조성토지등의 공급방법 등)** ① 시행자는 조성토지등을 법 제18조에 따라 고시된 실시계획(지구단위계획을 포함한다)에 따라 공급하여야 한다. 이 경우 시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 원활한 설치를 위하여 필요하면 공급대상자의 자격을 제한하거나 공급조건을 부여할 수 있다. <개정 2012. 3. 26.>

- ② 조성토지등의 공급은 경쟁입찰의 방법에 따른다.<개정 2017. 12. 5.>
- ③ 제2항에도 불구하고 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 토지는 추첨의 방법으로 분양할 수 있다. 다만, 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 시행자가 제1호의 토지 중 임대주택 건설용지를 공급하는

경우에는 추첨의 방법으로 분양하여야 한다.<신설 2017. 12. 5.>

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모 이하의 주택건설용지
2. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지
3. 국토교통부령으로 정하는 면적 이하의 단독주택용지 및 공장용지

④ 시행자가 제2항 및 제3항에 따라 조성토지등을 공급하려면 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다. 다만, 공급대상자가 특정되어 있거나 자격이 제한되어 있는 경우로서 개별통지를 한 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2017. 12. 5.>

1. 시행자의 명칭 및 주소와 대표자의 성명
2. 토지의 위치·면적 및 용도(토지사용에 제한이 있는 경우에는 그 제한내용을 포함한다)
3. 공급의 방법 및 조건
4. 공급가격 또는 공급가격결정방법
5. 공급대상자의 자격요건 및 선정방법
6. 공급신청의 기간 및 장소
7. 그 밖에 시행자가 필요하다고 인정하는 사항

⑤ 시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항 및 제3항에도 불구하고 수의계약의 방법으로 조성토지등을 공급할 수 있다.<개정 2009. 6. 30., 2012. 3. 26., 2013. 3. 23., 2015. 11. 4., 2017. 12. 5.>

1. 학교용지, 공공청사용지 등 일반에게 분양할 수 없는 공공용지를 국가, 지방자치단체, 그 밖의 법령에 따라 해당 시설을 설치할 수 있는 자에게 공급하는 경우
  - 1의2. 임대주택 건설용지를 다음 각 목에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사에 공급하는 경우
    - 가. 국가나 지방자치단체
    - 나. 한국토지주택공사
    - 다. 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
  2. 법 제18조제1항 전단에 따라 고시한 실시계획에 따라 존치하는 시설물의 유지관리에 필요한 최소한의 토지를 공급하는 경우
  3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의를 하여 그가 소유하는 도시개발구역 안의 조성토지등의 전부를 시행자에게 양도한 자에게 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 토지를 공급하는 경우
  4. 토지상환채권에 의하여 토지를 상환하는 경우
  5. 토지의 규모 및 형상, 입지조건 등에 비추어 토지이용가치가 현저히 낮은 토지로서, 인접 토지 소유자 등에게 공급하는 것이 불가피하다고 시행자가 인정하는 경우
  6. 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 시행자가 도시개발구역에서 도시발전을 위하여 복합적이고 입체적인 개발이 필요하여 국토교통부령으로 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 토지를 공급하는 경우
  - 6의2. 산업통상자원부장관이 「외국인투자 촉진법」 제27조에 따른 외국인투자위원회의 심의를 거쳐 같은 법 제2조제6호에 따른 외국인투자기업에게 수의계약을 통하여 조성토지등을 공급할 필요가 있다고 인정하는 경우. 다만, 2009년 7월 1일부터 2011년 6월 30일까지 공급되는 조성토지등만 해당한다
  - 6의3. 대행개발사업자가 개발을 대행하는 토지를 해당 대행개발사업자에게 공급하는 경우
  7. 제2항 및 제3항에 따른 경쟁입찰 또는 추첨의 결과 2회 이상 유찰된 경우
  8. 그 밖에 관계 법령의 규정에 따라 수의계약으로 공급할 수 있는 경우
- ⑥ 조성토지등의 가격 평가는 감정가격으로 한다.<개정 2012. 3. 26., 2017. 12. 5.>
- ⑦ 제2항에 따른 경쟁입찰의 경우 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 한다. 이 경우 경쟁입찰 대상 토지가 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)을 건축하기 위한 토지인 때에는 경쟁입찰 대상 토지의 면적에 주거용 외의 용도에 해당하

는 비율(실시계획에 포함된 지구단위계획상의 비율을 말하며, 건축물의 연면적 대비 비율로 산정한다)을 곱하여 산정된 면적(이하 이 항에서 "상업면적"이라 한다)에 대하여 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 하며, 상업면적에 대하여는 낙찰가격을, 상업면적 외에 대하여는 감정가격을 각각 적용하여 산정한 가격을 합한 가격을 해당 토지의 공급가격으로 한다.<개정 2012. 3. 26., 2017. 12. 5.>

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 조성토지등의 매각방법 등에 관하여 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.<개정 2013. 3. 23., 2017. 12. 5.>

**제58조(조성토지등의 공급가격)** ① 법 제27조제1항에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.  
<개정 2009. 6. 30., 2011. 4. 6., 2011. 12. 30., 2012. 3. 26., 2013. 3. 23., 2016. 8. 11.>

1. 공공청사(2013년 12월 31일까지는 정부가 납입자본금 전액을 출자한 법인의 주된 사무소를 포함한다)
2. 사회복지시설(행정기관 및 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인이 설치하는 사회복지시설을 말한다). 다만, 「사회복지사업법」에 따른 사회복지시설의 경우에는 유료시설을 제외한 시설로서 관할 지방자치단체의 장의 추천을 받은 경우로 한정한다.
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 17 제2호차목에 해당하는 공장. 다만, 해당 도시개발사업으로 이전되는 공장의 소유자가 설치하는 경우로 한정한다)
4. 임대주택
5. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택 규모 이하의 공동주택. 다만, 법 제11조제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 시행자가 국민주택 규모 이하의 공동주택을 건설하려는 자에게 공급하는 경우로 한정한다.
- 5의2. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목에 따른 호텔업 시설. 다만, 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 시행자가 200실 이상의 객실을 갖춘 호텔의 부지로 토지를 공급하는 경우로 한정한다.
6. 그 밖에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설

② 삭제 <2014. 11. 4.>

③ 법 제27조에 따라 감정가격 이하로 조성토지등을 공급할 수 있는 시설에 대한 공급가격의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.<개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23., 2016. 8. 16.>

### 제3절 환지방식에 의한 사업시행

**제59조(공인평가기관)** 법 제28조제3항에서 "대통령령으로 정하는 공인평가기관"이란 감정평가법인등을 말한다. <개정 2022. 1. 21.>

**제60조(환지 계획의 변경)** ① 법 제29조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 6. 1.>

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. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 지적측량의 결과를 반영하기 위하여 환지 계획을 변경하는 경우
4. 환지로 지정된 토지나 건축물을 금전으로 청산하는 경우
5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 경우

② 삭제 <2014. 11. 4.>

[전문개정 2012. 3. 26.]

**제61조(관계서류의 공람)** ① 법 제29조제3항 본문에 따라 일반에게 공람시켜야 하는 관계 서류의 사본은 다음 각 호와 같다.

1. 환지계획의 수립기준
2. 삭제 <2015. 11. 4.>
3. 삭제 <2015. 11. 4.>
4. 실시계획 인가도면, 환지계획 도면 및 환지계획 수립 전의 지적도
  - ② 시행자는 제1항에 따라 공람을 실시하려는 때에는 공람 장소·방법 등에 관한 사항을 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 일반인에게 알리고 14일 이상 공람할 수 있게 하여야 한다.<신설 2010. 6. 29.>
  - ③ 법 제29조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 제60조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<개정 2010. 6. 29., 2014. 11. 4.>

- 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 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 규약·정관 또는 시행규정에서 따로 정할 수 있다.<개정 2013. 3. 23.>
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 국토교통부장관이 정하여 고시한다.<개정 2013. 3. 23.>
- [전문개정 2012. 3. 26.]

- 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 국토교통부령으로 정한다.<개정 2013. 3. 23.>
- [본조신설 2012. 3. 26.]



**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 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 분양공고 등을 실시하여 공급하여야 한다.<개정 2013. 3. 23.>

[본조신설 2012. 3. 26.]

**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.<개정 2012. 7. 17.>

1. 사용하려는 토지의 도시개발 사업 완료 시 예상되는 감정가격

2. 토지를 사용하려는 자가 도시개발구역에 소유하고 있는 전체 토지의 도시개발사업 실시 전 감정가격의 100분의 60

[본조신설 2012. 3. 26.]

**제63조(장애물 등의 이전 및 제거)** ① 법 제38조제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다.

② 법 제38조제2항에서 “동절기 등 대통령령으로 정하는 시기”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기를 말한다.<신설 2010. 6. 29., 2018. 4. 17.>

1. 동절기(12월 1일부터 다음 해 2월 말일까지를 말한다)

2. 일출 전과 일몰 후

3. 해당 지역에 「기상법 시행령」 제8조제2항제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지의 규정에 따른 기상특보가 발표된 때

4. 「재난 및 안전관리기본법」 제3조에 따른 재난이 발생한 때

5. 제1호부터 제4호까지에 준하는 시기로서 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 점유자의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 시기

③ 법 제38조제3항 단서에 따른 공고는 해당 도시개발구역이 있는 해당 지방자치단체를 주된 보급지역으로 하는 일간신문과 관보 또는 공보에 각각 해야 하고, 그 밖에 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법 등으로 해야 한다. 이 경우 시행자는 그 공고의 내용을 시행지구의 적당한 장소에 게시해야 한다.<개정 2010. 6. 29., 2020. 11. 24.>

④ 법 제38조제4항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 이전 또는 철거”란 참고, 차고, 그 밖의 이와 유사한 것의 이전 또는 차양, 옥외계단, 그 밖에 이와 유사한 것의 철거를 말한다.<개정 2010. 6. 29.>

**제64조(환지방식에 의한 공사완료의 공고)** ① 법 제40조제1항에 따른 공사완료의 공고는 관보 또는 공보에 하여야 한다.

② 제1항에 따른 공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 사업의 명칭

2. 시행자

3. 시행기간

4. 개발계획에 따른 공종별 공사시행내역

③ 시행자는 제1항에 따른 공고를 한 때에는 다음 각 호의 서류를 14일 이상 일반에게 공람시켜야 한다.

1. 제2항 각 호의 사항을 기재한 서류
2. 공사설계서 및 관련 도면

**제65조(환지처분의 기간)** 법 제40조제4항에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 60일 이내를 말한다.

**제66조(환지처분의 공고)** ① 법 제40조제5항에 따른 환지처분의 공고는 관보 또는 공보에 하여야 한다.

② 제1항에 따른 공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 사업의 명칭
2. 시행자
3. 시행기간
4. 환지처분일
5. 사업비 정산내역
6. 체비지 매각대금과 보조금, 그 밖에 사업비의 재원별 내역

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

[본조신설 2012. 3. 26.]

**제67조(감가보상 기준)** 법 제45조에 따라 감가보상금으로 지급하여야 할 금액은 도시개발사업 시행 후의 토지가액의 총액과 시행 전의 토지가액의 총액과의 차액을 시행 전의 토지가액의 총액으로 나누어 얻은 수치에 종전의 토지 또는 그 토지에 대하여 수익할 수 있는 권리의 시행 전의 가액을 곱한 금액으로 한다.

**제68조(청산금의 징수 및 교부)** ① 법 제46조제2항에 따라 청산금을 분할징수하거나 분할교부하려는 경우에는 청산금액에 규약·정관 또는 시행규정에서 정하는 이자율을 곱하여 산출된 금액을 이자로 징수하거나 교부할 수 있다.

② 제1항에서 규정한 사항 외에 청산금의 분할징수 또는 분할교부에 관하여 규약·정관 또는 시행규정에서 정하는 바에 따른다.

**제4절 준공검사 등**

**제69조(공사 완료의 공고)** ① 법 제51조에 따른 공사 완료의 공고는 관보 또는 공보에 하여야 한다.

② 제1항에 따른 공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 사업의 명칭
2. 시행자
3. 사업시행지의 위치
4. 사업시행지의 면적 및 용도별 면적
5. 준공일자
6. 주요 시설물의 처분에 관한 사항

**제70조(준공 전 사용허가)** ① 시행자는 법 제53조 단서에 따라 조성토지등(법 제32조에 따라 입체 환지로 지정된 건축물을 포함한다)을 준공 전에 사용하려면 그 범위를 정하여 준공전사용허가신청서에 사업시행상의 지장 여부에 관한 검토서를 첨부하여 지정권자에게 제출하여야 한다. <개정 2012. 3. 26.>

② 지정권자는 제1항에 따른 허가신청이 있는 경우 그 사용으로 인하여 앞으로 시행될 사업에 지장이 있는지를 확인한 후 허가 여부를 결정하여야 한다.

## 제4장 비용 부담 등

**제71조(시설의 설치범위)** 법 제55조제4항에 따른 시설의 종류별 설치범위는 다음 각 호와 같다. <개정 2012. 4. 10., 2021. 1. 5.>

1. 도로: 다음 각 목의 요건에 모두 해당하는 도로
  - 가. 도시개발구역지정 이전부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획도로 또는 「도로법」에 따른 도로구역으로 결정된 도로일 것
  - 나. 지방자치단체가 설치하여야 하는 「도로법」상의 국도·지방도 및 국가지원 지방도일 것
2. 상하수도시설: 도시개발구역의 상하수도관로와 연결되지 아니하고 통과하는 상하수도관로
3. 전기시설: 도시개발구역 밖의 기간이 되는 시설로부터 도시개발구역의 토지이용계획 또는 환지계획상의 6미터 이상인 도시·군계획도로에 접하는 개별필지(이하 "개별필지"라 한다)의 경계선까지의 전기시설
4. 가스공급시설: 도시개발구역 밖의 기간이 되는 가스공급시설로부터 개별필지의 경계선까지의 가스공급시설. 다만, 취사 또는 개별난방용(중앙집중식난방용은 제외한다)으로 가스를 공급하기 위하여 도시개발구역의 개별필지에 정압조정실(일정 압력 유지·조정실)을 설치하는 경우에는 그 정압조정실까지의 가스공급시설
5. 통신시설: 관로시설은 도시개발구역 밖의 기간이 되는 시설로부터 도시개발구역의 개별필지의 경계선까지의 관로시설 및 도시개발구역 밖의 기간이 되는 시설로부터 도시개발구역의 개별필지의 최초 단자까지의 케이블시설
6. 지역난방시설: 도시개발구역 밖의 기간이 되는 열수송관의 분기점으로부터 도시개발구역의 개별필지의 각 기계실입구 차단밸브까지의 열수송관

**제72조(지방자치단체의 비용 부담)** ① 법 제56조제1항에 따른 부담금의 총액은 해당 도시개발사업에 소요된 비용의 2분의 1을 넘지 못한다. 이 경우 도시개발사업에 소요된 비용에는 해당 도시개발사업의 조사비, 측량비, 설계비 및 관리비는 포함하지 아니한다.

- ② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시개발사업으로 이익을 받는 시·도 또는 시·군·구에 법 제56조제1항에 따른 부담금을 부담시키려는 경우에는 도시개발사업에 소요된 비용총액의 명세와 부담금의 금액을 명시하여 비용을 부담시키려는 시·도 또는 시·군·구에 송부하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>
- ③ 제1항에 따른 부담금의 산정·배분 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다. <개정 2013. 3. 23.>
- ④ 법 제56조제2항에 따라 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장이 다른 지방자치단체에 도시개발사업에 소요된 비용의 일부를 부담시키려는 경우에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 준용한다.

**제73조삭제** <2014. 11. 4.>

**제74조(도시개발구역 밖의 기반시설)** 법 제58조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기반시설"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다.

**제75조(추가설치시설의 비용 부담)** ① 지정권자는 법 제58조제3항에 따라 추가설치시설의 비용을 부담시키려는 경우에는 이를 부담할 자에게 설계서 또는 비용산출 근거서류를 첨부하여 그 비용의 납부를 서면으로 통지하여야 한다.

- ② 지정권자는 제1항에 따른 추가설치시설의 비용을 둘 이상이 부담하여야 하는 경우에는 그 부담률과 납부방법 등에 관하여 이를 부담할 자와 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의가 성립되지 아니하는 경우에는 지정권자는 부담금을 부담할 자가 원인을 제공한 정도 등을 고려하여 그 부담금액을 정할 수 있다.
- ③ 시행자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 추가 설치에 대한 원인을 제공한 경우 법 제58조제3항에 따라 시행자에게 부담시킬 수 있는 기반시설의 추가 비용은 최초 실시계획인가 시의 총사업비의 100분의 10을 초과할 수 없다. 다만, 시행자가 스스로 기반시설의 추가 설치를 지정권자에게 요청하거나 시행자의 요청에 따라 개발계획을 변경함에 따라 기반시설의 추가 설치가 필요하게 된 경우에는 100분의 10을 초과할 수 있다.

④ 추가설치시설의 비용의 산정 및 부담에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.<개정 2013. 3. 23.>

**제76조(도시개발구역 밖의 기반시설에 대한 비용부담)** ① 법 제58조제4항에 따라 도시개발구역 밖에 설치하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설(이하 이 조에서 "기반시설"이라 한다)로 이익을 받는 지방자치단체에 대한 비용부담에 관하여는 제72조를 준용한다. <개정 2014. 11. 4.>

② 법 제58조제4항에 따라 도시개발구역 밖에 설치하는 기반시설로 이익을 받는 공공시설 관리자가 부담하는 부담금의 총액은 그 기반시설의 설치에 드는 비용의 3분의 1을 넘지 못한다. 이 경우 기반시설의 설치에 드는 비용에는 해당 기반시설 설치의 조사비, 측량비, 설계비 및 관리비는 포함하지 아니한다.<신설 2014. 11. 4.>

③ 법 제58조제4항에 따른 부담금을 국가 또는 지방자치단체인 공공시설 관리자에 부담시키려는 경우에는 해당 기반시설의 설치에 드는 비용총액의 명세와 부담금의 금액을 명시하여 비용을 부담시키려는 소관 중앙행정기관 또는 해당 지방자치단체에 송부하여야 한다.<신설 2014. 11. 4.>

④ 법 제58조제4항에 따른 부담금의 산정·배분 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.<신설 2014. 11. 4.>

**제77조(보조 또는 용자의 범위)** 법 제59조에 따른 국고에서의 보조 또는 용자는 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2013. 3. 23., 2021. 8. 24.>

1. 법 제11조제1항제1호의 시행자에 대하여는 다음 각 호의 비용 전부의 보조 또는 용자

가. 항만·도로 및 철도의 공사비

나. 공원·녹지의 조성비

다. 용수공급시설의 공사비

라. 하수도 및 폐기물처리시설의 공사비

마. 도시개발구역 안의 공동구의 공사비

바. 이주단지의 조성비

사. 그 밖에 도시개발을 위하여 특히 필요하다고 국토교통부령으로 정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 공공시설의 공사비

2. 법 제11조제1항제1호 외의 시행자에 대하여는 제1호 각 목의 비용의 용자. 다만, 법 제11조제1항제7호의 시행자에 대하여는 용수공급시설, 도시개발구역과 연결하기 위한 도로의 설치비용의 전부와 하수도시설 설치비용의 2분의 1을 보조할 수 있다.

**제78조(재산세의 도시개발특별회계 전입)** 법 제60조제2항제9호에서 "대통령령으로 정하는 비율의 금액"이란 「지방세법」 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따른 재산세 징수액 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시·주거환경정비기금, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생특별회계, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진특별회계 및 「주차장법」에 따른 주차장특별회계로 전입되는 금액을 제외한 나머지 금액을 말한다. <개정 2010. 9. 20., 2017. 12. 5.>

[제목개정 2010. 9. 20.]

**제79조(도시개발특별회계의 지원대상)** 법 제61조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 도시·군계획시설사업"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다.

[전문개정 2013. 9. 17.]

**제80조(도시개발특별회계의 용도)** 법 제61조제1항제8호에서 "그 밖에 대통령령으로 정하는 사항"이란 지방자치단체의 장이 시행하는 도시개발사업의 사업비를 말한다.

**제81조(도시개발특별회계의 운용 및 관리)** ① 법 제61조에 따라 도시개발특별회계에서 보조할 수 있는 범위는 다음 각 호와 같다. <개정 2012. 4. 10.>

1. 지방자치단체의 장이 시행하는 다음 각 목의 사업비
    - 가. 도시개발사업의 공사비
    - 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 도시·군계획시설사업의 공사비 및 사유(私有)대지의 보상비
  2. 제1호 외의 자가 시행하는 다음 각 목의 사업비
    - 가. 도시개발사업 중 도시·군계획시설의 설치에 필요한 공사비의 2분의 1 이하
    - 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호의 도시·군계획시설사업의 공사비의 2분의 1 이하
  3. 법 제61조제1항제5호의 조사·연구비
  4. 법 제61조제1항제7호의 경비
- ② 법 제61조에 따라 도시개발특별회계에서 용자할 수 있는 범위는 다음 각 호와 같다.<개정 2012. 4. 10.>
1. 지방자치단체의 장이 시행하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 도시·군계획시설사업의 공사비의 2분의 1 이하
  2. 제1호 외의 자가 시행하는 다음 각 목의 사업비의 3분의 1 이하
    - 가. 도시개발사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설의 설치에 필요한 공사비
    - 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 도시·군계획시설사업의 공사비

**제82조(도시개발채권의 발행절차)** ① 법 제62조제1항에 따른 도시개발채권은 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 시·도지사가 이를 발행한다.

② 시·도지사는 법 제62조제1항에 따라 도시개발채권의 발행하려는 경우에는 다음 각 호의 사항에 대하여 행정안전부장관의 승인을 받아야 한다.<개정 2010. 6. 29., 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

1. 채권의 발행총액
2. 채권의 발행방법
3. 채권의 발행조건
4. 상환방법 및 절차
5. 그 밖에 채권의 발행에 필요한 사항

③ 시·도지사는 제2항에 따라 승인을 받은 후 도시개발채권을 발행하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다.

1. 채권의 발행총액
2. 채권의 발행기간
3. 채권의 이율
4. 원금상환의 방법 및 시기
5. 이자지급의 방법 및 시기

**제83조(도시개발채권의 발행방법 등)** ① 도시개발채권은 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따라 전자등록하여 발행하거나 무기명으로 발행할 수 있으며, 발행방법에 필요한 세부적인 사항은 시·도의 조례로 정한다. <개정 2019. 6. 25.>

② 도시개발채권의 이율은 채권의 발행 당시의 국채·공채 등의 금리와 특별회계의 상황 등을 고려하여 해당 시·도의 조례로 정한다.<개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26., 2018. 12. 18.>

③ 법 제62조에 따른 도시개발채권의 상환은 5년부터 10년까지의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정한다.

④ 도시개발채권의 매출 및 상환업무의 사무취급기관은 해당 시·도지사가 지정하는 은행 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제294조에 따라 설립된 한국예탁결제원으로 한다.<개정 2010. 11. 15.>

⑤ 도시개발채권의 재발행·상환·매입필증의 교부 등 도시개발채권의 발행과 사무취급에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.<개정 2013. 3. 23.>

**제84조(도시개발채권의 매입)** ④ 법 제63조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 자”란 토지의 형질변경허가를 받은 자를 말한다.

② 법 제63조에 따른 도시개발채권의 매입대상 및 그 금액은 별표 1과 같다.

③ 별표 1에 따른 매입대상면적의 산정기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

④ 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 이 영 및 해당 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 법 제63조제1항 각 호에 해당하는 자에게 도시개발채권을 매입하게 하여야 한다.

**제85조(국공유지의 임대료 산정)** 법 제69조제4항에 따라 도시개발구역에 있는 국가 또는 지방자치단체의 소유인 토지·공장, 그 밖의 국공유지(이하 “토지·공장등”이라 한다)의 임대료는 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

1. 국가 소유인 토지·공장등의 임대료는 해당 토지·공장등의 가액에 1천분의 50 이상의 요율을 곱하여 산출한 금액으로 할 것. 다만, 「수도권정비계획법」 제6조제1호에 따른 과밀억제권역에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 법인으로서 2005년 12월 31일까지 이전한 법인에 대하여는 처음 5년간은 1천분의 10 이상, 다음 5년간은 1천분의 25 이상의 요율을 곱하여 산출한 금액으로 한다.

2. 지방자치단체 소유인 토지·공장등의 임대료는 해당 토지·공장등의 가액에 1천분의 10 이상의 요율을 곱하여 산출한 금액으로 할 것

**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 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <개정 2013. 3. 23.>

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 이주단지 조성하여 공급하는 경우

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 특례의 적용에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

[본조신설 2012. 3. 26.]

**제85조의3(특례 범위)** ① 법 제71조의2제2항 각 호 외의 부분 본문 및 단서에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음과 같다. <개정 2013. 3. 23., 2021. 8. 24.>

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」 제5조의5제1항제1호에 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: 국토교통부령으로 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 국토교통부령으로 정하는 기준
- ② 제1항 각 호(같은 항 제8호는 제외한다)에 따른 특례 적용의 구체적인 기준은 국토교통부령으로 정한다.<개정 2013. 3. 23.>  
 [본조신설 2012. 3. 26.]

**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 국토교통부장관이 정하여 고시한다.<개정 2013. 3. 23.>  
 [본조신설 2012. 3. 26.]

**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

[본조신설 2012. 3. 26.]

**제85조의6삭제** <2020. 3. 3.>

## 제5장 벌칙

**제86조(과태료의 부과권자)** 법 제85조제1항제1호 및 같은 조 제2항제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 자에 대한 과태료는 해당 도시개발구역의 지정권자가 부과한다.

**제87조(과태료의 부과)** 법 제85조제1항 및 제2항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 2와 같다. <개정 2011. 4. 6.>

**부칙** <제32449호, 2022. 2. 17.>(한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률 시행령)

**제1조(시행일)** 이 영은 2022년 2월 18일부터 시행한다.

**제2조(다른 법령의 개정)** ①부터 ㉔ 까지 생략

㉕ 도시개발법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 1 제2호가목3)타) 중 “「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」”을 “「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」”로 한다.

㉗ 부터 <55>까지 생략

제3조 생략