



## 도시개발법 시행규칙

[시행 2022. 1. 21.] [국토교통부령 제1099호, 2022. 1. 21., 타법개정]

국토교통부 (도시활력지원과) 044-201-3740, 3735

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

**제2조(도로)** 「도시개발법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제2조제1항제2호나목에서 "국토교통부령으로 정하는 도로"란 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제3호가목 및 나목에 해당하는 도로를 말한다. <개정 2013. 3. 23.>

**제3조(도시개발구역의 지정기준)** 영 제2조제4항 및 제5항에 따른 도시개발구역의 지정기준은 별표 1과 같다.

**제4조삭제** <2010. 6. 30.>

**제5조(도시개발구역의 지정 요청)** 시장(「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 제외한다)·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 「도시개발법」(이하 "법"이라 한다) 제3조제4항에 따라 도시개발구역의 지정을 요청할 때에는 별지 제3호서식의 도시개발구역 지정요청서에 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)에게 제출하여야 한다. 이 경우 시·도지사는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 지적도 및 임야도를 확인하여야 한다. <개정 2012. 3. 30., 2012. 4. 13., 2017. 12. 29.>

1. 별지 제2호서식의 도시개발구역 조사서
2. 법 제4조제4항에 따른 토지면적 및 토지 소유자의 동의에 관한 서류(환지방식이 적용되는 지역만 해당한다)
3. 법 제5조제1항에 따른 개발계획의 내용에 관한 서류. 다만, 법 제4조제1항 단서에 따라 도시개발구역을 지정후에 개발계획을 수립하는 경우에는 영 제9조제1항 각 호의 사항을 적은 서류 및 환경성검토서(녹지지역 안 또는 도시지역 외의 지역에 도시개발구역을 지정하는 경우만 해당하고, 「환경영향평가법」에 따라 전략환경영향평가를 실시한 경우에는 전략환경영향평가서를 말한다)
4. 법 제6조에 따른 기초조사 등에 관한 서류
5. 법 제7조제1항에 따른 주민 및 관계전문가 등의 의견청취 결과 및 이에 대한 검토의견서
6. 법 제11조제6항에 따른 토지면적 및 토지 소유자의 동의에 관한 서류
7. 축척 2만 5천분의 1 또는 5만분의 1의 위치도
8. 도시개발구역의 경계를 표시한 축척 1천분의 1부터 5천분의 1까지의 지형도와 경계설정의 이유를 적은 서류
9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회의 자문 결과 및 이에 대한 검토의견서(영 제5조 단서에 따라 시·군·구도시계획위원회의 자문을 거치지 아니한 경우는 제외한다)
10. 법 제9조제2항에 따른 도시·군관리계획의 결정에 필요한 도서
11. 편입 농지 및 임야 현황에 관한 조사자료

[전문개정 2010. 6. 30.]

**제6조(도시개발구역 지정대상)** ① 법 제3조에 따라 도시개발구역을 지정하는 자(이하 "지정권자"라 한다)는 같은 조에 따라 도시개발구역을 지정한 경우에는 별지 제4호서식의 도시개발구역 지정대장을 작성·관리하여야 한다.

② 제1항의 도시개발구역 지정대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다.

**제7조(동의서 등)** ① 영 제6조제6항에 따른 동의서, 동의철회서 및 대표자 지정동의서는 각각 별지 제5호서식, 제6호서식 및 제7호서식에 따른다. <개정 2012. 3. 30.>

② 제1항에 따른 동의철회서는 시행자 또는 시행자가 되려는 자에게 「우편법 시행규칙」 제25조제1항제4호가목에 따른 내용증명으로 제출하여야 한다.

**제8조삭제** <2011. 12. 30.>

**제9조(개발계획에 포함될 사항)** 영 제8조제1항제14호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 노인복지시설계획
2. 방재계획(防災計劃)
3. 범죄예방계획

[전문개정 2013. 9. 10.]

**제10조(기초조사 내용)** 영 제10조제1항제6호에서 “그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 문화재 분포 현황
2. 공원 및 녹지 분포 현황
3. 환경성검토서 작성에 필요한 환경 현황(녹지지역 안 또는 도시지역 외의 지역에 도시개발구역을 지정하는 경우만 해당한다)

**제10조의2(도시개발구역 지정을 위한 협의 요청 시 제출 서류)** 영 제14조의2제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 제5조제1호·제3호·제4호·제5호 및 제7호부터 제11호까지의 서류 및 도면을 말한다. <개정 2013. 3. 23.>

[본조신설 2010. 6. 30.]

**제11조(토지 명세)** ① 영 제15조제1항제7호에서 “국토교통부령으로 정하는 토지 명세”란 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적(하나의 필지 중 일부가 도시개발구역에 포함되는 경우에는 해당 필지 전체의 면적 및 도시개발구역에 편입되는 토지의 면적) 및 토지 소유자에 관한 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23.>

② 제1항에 따른 토지 명세는 별지 제7호의2서식에 따른다.

[본조신설 2012. 3. 30.]

**제12조(간이공작물)** 영 제16조제3항제1호에서 “국토교통부령으로 정하는 간이공작물”이란 다음 각 호의 공작물을 말한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 비닐하우스
2. 양잠장
3. 고추, 잎담배, 김 등 농림수산물의 건조장
4. 버섯 재배사(栽培舍)
5. 종묘배양장
6. 퇴비장
7. 탈곡장
8. 그 밖에 제1호부터 제7호까지의 공작물과 유사한 것으로서 국토교통부장관이 정하여 관보에 고시하는 공작물

**제13조(경영의 건전성 기준)** 영 제18조제4항제2호, 같은 조 제5항 본문 및 같은 조 제6항제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 요건을 갖춘 것을 말한다. <개정 2012. 7. 18., 2013. 3. 23., 2021. 10. 12.>

1. 도시개발사업시행자 지정신청일을 기준으로 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제23조제5항에 따라 공시된 해당 연도의 손익계산서상 당기순손실이 발생하지 아니한 법인일 것. 이 경우 해당 연도의 손익계산서가 공시되

지 아니한 경우에는 직전 연도의 손익계산서에 따른다.

2. 신탁업자의 경우에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제31조제4항에 따라 금융위원회로부터 경영건전성 확보를 위한 필요한 조치를 받지 아니한 법인일 것. 다만, 경영건전성 확보를 위한 조치가 완료된 경우에는 그러하지 아니하다.

**제14조(시행자 지정신청 등)** ① 영 제19조제1항 본문에 따른 사업시행자 지정신청서는 별지 제8호서식에 따른다.

② 제1항에 따른 신청서에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여야 한다.

1. 사업계획서
2. 자금조달계획서
3. 법 제11조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는지 여부를 확인할 수 있는 서류
4. 법 제11조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는지 여부를 확인할 수 있는 서류
5. 규약·정관 또는 시행규정
6. 축척 2만 5천분의 1 또는 5만분의 1의 위치도

③ 지정권자는 법 제11조제1항에 따라 도시개발사업의 시행자(이하 "시행자"라 한다)를 지정한 경우에는 별지 제9호서식의 시행자지정서를 신청인에게 발급하고, 별지 제10호서식의 시행자 지정대장을 작성·관리하여야 한다.

④ 지정권자는 법 제11조제5항에 따라 같은 조 제1항제2호부터 제11호까지의 규정에 해당하는자가 도시개발구역의 지정을 제안한 경우에는 그 제안자를 우선하여 시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 법 제11조제1항제7호에 해당하는 자 중 법인인 토지 소유자는 제13조제1호에 따른 기준에 적합하여야 한다.

⑤ 제3항의 시행자지정대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다.

**제15조(도시개발구역 지정의 제안)** 영 제23조제1항에 따라 도시개발구역의 지정을 제안하려는 자는 별지 제11호서식의 도시개발구역 지정제안서에 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여 국토교통부장관, 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 지적도 및 임야도를 확인하여야 한다. <개정 2009. 3. 26., 2010. 6. 30., 2013. 3. 23.>

1. 제5조제1호부터 제4호까지 및 제6호부터 제8호까지의 서류 및 도면
2. 삭제 <2009. 3. 26.>
3. 편입 농지 및 임야 현황에 관한 조사자료

**제16조(실시계획의 인가신청기간 연장신청)** 시행자는 영 제24조 단서에 따른 실시계획의 인가신청기간의 연장이 필요하면 별지 제12호서식의 도시개발사업 실시계획 인가신청기간 연장신청서에 다음 각 호의 서류 및 도면을 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.>

1. 인가신청기간 연장사유서
2. 축척 2만 5천분의 1 또는 5만분의 1의 위치도

**제17조(동의서 등)** 영 제25조제2항에 따른 동의서는 다음 각 호의 구분에 따르고, 동의철회서 및 대표자 지정동의서는 각각 별지 제6호서식 및 별지 제7호서식에 따른다.

1. 법 제11조제2항제3호에 따른 도시개발사업 시행자 지정동의서: 별지 제12호의2서식
2. 법 제11조제6항에 따른 도시개발구역 지정 제안 동의서: 별지 제12호의3서식

[전문개정 2012. 3. 30.]

**제18조(위탁 수수료의 요율)** 법 제12조제3항에 따른 위탁 수수료의 요율은 별표 2와 같다.

**제19조(신탁계약의 승인 신청)** 시행자는 영 제28조제1항에 따라 도시개발사업에 관한 신탁계약의 승인을 받으려는 경우에는 별지 제13호서식의 신탁계약 승인신청서에 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여 지정권자에게 제출하여야 한다. <개정 2016. 12. 30.>

1. 사업계획서
2. 자금조달계획서
3. 영 제18조제5항에 따른 요건을 갖추었는지 여부를 확인할 수 있는 서류
4. 위치도

**제19조의2(조합설립인가 신청 동의서 등)** 법 제13조제3항에 따른 조합 설립 인가 신청 동의서는 별지 제13호의2서식에 따르고, 해당 동의의 동의철회서 및 영 제32조제3항에 따른 대표자 지정동의서는 각각 별지 제6호서식 및 별지 제7호서식에 따른다.

[본조신설 2012. 3. 30.]

**제20조(실시계획 인가신청서)** ④ 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외한다)는 법 제17조제2항에 따라 실시계획에 관한 인가를 받으려는 때에는 별지 제14호서식의 도시개발사업 실시계획 인가신청서에 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여 지정권자에게 제출하여야 한다. <개정 2008. 12. 31., 2012. 3. 30., 2016. 1. 27., 2016. 12. 30., 2022. 1. 21.>

1. 사업비 및 자금조달계획서(연차별 투자계획을 포함한다)
  2. 존치하려는 기존 공장이나 건축물 등의 명세서
  3. 보상계획서(이주대책을 포함한다)
  4. 사업의 위탁 또는 신탁계획서
  5. 도시개발사업의 시행으로 새로 설치하는 공공시설 또는 기존의 공공시설의 조서(調書) 및 도면(법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 시행자인 경우만 해당한다)
  6. 도시개발사업의 시행으로 용도폐지되는 국가 또는 지방자치단체의 재산에 대한 둘 이상의 감정평가법인등의 감정평가서(법 제11조제1항제5호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 자가 시행자인 경우만 해당한다)
  7. 도시개발사업으로 새로 설치하는 공공시설의 조서 및 도면과 그 설치비용계산서(법 제11조제1항제5호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 자가 시행자인 경우만 해당한다). 이 경우 새로운 공공시설의 설치에 필요한 토지와 종래의 공공시설이 설치되어 있는 토지가 같은 토지인 경우에는 그 토지가격을 뺀 설치비용만을 계산한다.
  8. 도시·군관리계획(지구단위계획을 포함한다)의 결정에 필요한 관계 서류 및 도면
  9. 환경영향평가, 교통영향평가, 재해영향평가 등 각종 영향평가서
  10. 법 제19조제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류
  11. 위치도
  12. 계획평면도 및 개략설계도
- ② 지정권자는 법 제17조제2항에 따라 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 한 경우에는 별지 제15호서식의 도시개발사업 실시계획 인가대장을 작성·관리하여야 한다.
- ③ 제2항의 도시개발사업 실시계획 인가대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다.

**제21조(실시계획의 경미한 변경사항)** 법 제17조제4항 단서에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2010. 10. 15., 2011. 12. 30., 2012. 3. 30., 2012. 4. 13., 2013. 3. 23., 2021. 10. 12.>

1. 삭제 <2011. 12. 30.>
2. 삭제 <2011. 12. 30.>

3. 사업시행지역의 변동이 없는 범위에서의 착오·누락 등에 따른 사업시행면적의 정정
4. 사업시행면적의 100분의 10의 범위에서의 면적의 감소
5. 사업비의 100분의 10의 범위에서의 사업비의 증감
6. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 지적측량 결과를 반영하기 위한 다음 각 목의 부지 면적 등의 변경
  - 가. 도시개발구역
  - 나. 법 제5조제1항제7호에 따른 토지이용계획에 따라 구획된 토지
  - 다. 도시·군계획시설
7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 도시·군관리계획(지구단위계획은 제외한다)의 변경
8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지구단위계획의 변경
9. 법 제19조제1항에 따라 의제된 관련 인·허가등의 변경(관계 법령에서 경미한 변경으로 정한 경우로 한정한다)

**제22조(공사감리비의 지급)** 시행자는 법 제20조제2항에 따른 감리자가 공사감리비의 지급을 신청하는 경우에는 당사자 간에 체결된 계약서에 따라 그 적정성을 확인하고 공사감리비를 지급하여야 한다. 이 경우 시행자는 공사감리비의 신청일부터 14일 이내에 공사감리비를 지급하여야 한다.

**제22조의2(토지의 사용·수용 동의서 등)** 법 제22조제1항 및 영 제44조에 따른 토지의 사용·수용 동의서는 별지 제14호의2서식에 따르고, 해당 동의의 동의철회서 및 대표자 지정 동의서는 각각 별지 제6호서식 및 별지 제7호서식에 따른다.

[본조신설 2012. 3. 30.]

**제23조(수의계약에 따른 토지공급기준)** ① 영 제57조제3항제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 면적”이란 330제곱미터를 말한다. <개정 2013. 3. 23., 2017. 12. 29.>

② 영 제57조제5항제3호에 따라 수의계약의 방법으로 조성토지를 공급하는 경우의 기준 및 면적은 별표 3과 같다. 다만, 조성토지의 공급 신청량이 법 제26조에 따라 지정권자에게 제출한 조성 토지 등의 공급 계획에서 계획된 면적을 초과하는 경우에는 추첨의 방법에 따른다.<개정 2017. 12. 29.>

**제24조(복합개발시행자에 대한 토지공급)** ① 영 제57조제5항제6호에 따라 수의계약의 방법으로 토지를 공급받을 자(이하 “복합개발시행자”라 하며, 법인을 설립하여 사업시행자로 하려는 자를 포함한다)를 선정하는 경우에는 다음 각 호의 절차와 방법에 따라야 한다. <개정 2017. 12. 29.>

1. 공모는 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 다음 각 목의 사항을 1회 이상 공고하고, 응모기간은 90일 이상으로 할 것
  - 가. 공모 대상 토지 현황
  - 나. 공모참가자격 및 공모일정
  - 다. 그 밖에 시행자가 필요하다고 인정하는 사항
2. 시행자는 분야별 전문가로 구성된 선정심의위원회를 구성하여 평가를 거쳐 복합개발시행자를 선정할 것
3. 그 밖에 선정심의위원회의 구성, 평가기준, 선정방법, 협약서 체결 등에 필요한 사항은 시행자가 정하고, 평가기준은 일반국민에게 공개할 것

**제25조(조성토지 등의 공급가격)** 영 제58조제1항제6호에서 “그 밖에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설”이란 행정청이 같은 법에 따라 직접 설치하는 다음 각 호의 시설을 말한다. <개정 2010. 10. 15., 2013. 3. 23.>

1. 삭제 <2010. 6. 30.>

2. 시장
3. 자동차정류장
4. 종합의료시설
5. 방송·통신시설(시행자가 법 제11조제1호부터 제4호까지의 시행자 중 어느 하나에 해당하는 자인 경우로서 국가가 직접 설치하는 시설로 한정한다)

**제26조(환지 계획에 포함되어야 하는 내용)** ① 법 제28조제1항제1호에 따른 환지 설계(이하 "환지설계"라 한다)에는 축척 1천2백분의 1 이상의 환지예정지도, 환지전후대비도, 과부족면적표시도 및 환지전후 평가단가 표시도가 첨부되어야 한다. <개정 2012. 3. 30.>

② 시행자는 법 제28조제1항제3호에 따른 청산 대상 토지 명세를 작성할 때에는 법 제30조 및 법 제31조에 따라 환지대상에서 제외하는 토지에 대하여도 영 제62조제1항 후단에 따른 권리면적(이하 "권리면적"이라 한다)을 정하여야 한다.<개정 2012. 3. 30.>

③ 법 제28조제1항제6호에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<신설 2012. 3. 30., 2013. 3. 23.>

1. 수입·지출 계획서
2. 평균부담률 및 비례율과 그 계산서(제27조제3항에 따라 평가식으로 환지 설계를 하는 경우로 한정한다)
3. 건축 계획(입체 환지를 시행하는 경우로 한정한다)
4. 법 제28조제3항에 따른 토지평가협의회 심의 결과

④ 제3항제2호에 따른 평균부담률과 비례율은 다음 각 호의 계산식에 따른다.<신설 2012. 3. 30.>

1. 평균부담률

$$\text{[총 사업비} / (\text{권리가액의 합계} + \text{체비지 평가액의 합계})] \times 100$$

2. 비례율

$$\{[\text{도시개발사업으로 조성되는 토지·건축물의 평가액 합계(공공시설 또는 무상으로 공급되는 토지·건축물의 평가액 합계를 제외한다)} - \text{총 사업비}] / \text{환지 전 토지·건축물의 평가액 합계(제27조제5항 각 호에 해당하는 토지 및 같은 조 제7항에 해당하는 건축물의 평가액 합계를 제외한다)}\} \times 100$$

⑤ 제4항제1호에 따른 권리가액은 다음과 같이 산정한다.<신설 2012. 3. 30.>

$$\text{권리가액} = \text{비례율} \times \text{환지 전 토지·건축물의 평가액}$$

**제27조(환지 계획의 기준)** ① 시행자는 법 제28조제1항에 따른 환지 계획(이하 "환지 계획"이라 한다)을 작성할 때에는 환지계획구역(환지방식으로 도시개발사업이 시행되는 도시개발구역의 범위를 말하며, 법 제5조제1항제3호에 따라 도시개발구역이 둘 이상의 사업시행지구로 분할되는 경우에는 그 분할된 각각의 사업시행지구를 말한다. 이하 같다)별로 작성하여야 하며, 실시계획 인가 사항, 환지계획구역의 시가화 정도, 토지의 실제 이용 현황과 경제적 가치 등을 종합적으로 고려하여야 한다. <개정 2012. 3. 30.>

② 환지의 방식은 다음 각 호와 같이 구분한다.<개정 2012. 3. 30.>

1. 평면 환지: 환지 전 토지에 대한 권리를 도시개발사업으로 조성되는 토지에 이전하는 방식
2. 입체 환지: 법 제32조에 따라 환지 전 토지나 건축물(무허가 건축물은 제외한다)에 대한 권리를 도시개발사업으로 건설되는 구분건축물에 이전하는 방식

③ 환지설계는 평가식(도시개발사업 시행 전후의 토지의 평가가액에 비례하여 환지를 결정하는 방법을 말한다. 이하 같다)을 원칙으로 하되, 환지지정으로 인하여 토지의 이동이 경미하거나 기반시설의 단순한 정비 등의 경우에는 면적식(도시개발사업 시행 전의 토지 및 위치를 기준으로 환지를 결정하는 방식을 말한다. 이하 같다)을 적용할 수

있다. 이 경우 하나의 환지계획구역에서는 같은 방식을 적용하여야 하며, 입체 환지를 시행하는 경우에는 반드시 평가식을 적용하여야 한다.<개정 2012. 3. 30.>

④ 환지의 위치는 다음 각 호의 사항을 고려하여 시행자가 정한다. 이 경우 토지나 건축물의 환지는 같은 환지계획구역에서 이루어져야 한다.<개정 2012. 3. 30.>

1. 평면 환지: 환지 전 토지의 용도, 보유 기간, 위치, 권리가액, 청산금 규모 등을 고려하여 정한다.
2. 입체 환지: 토지 소유자 등의 신청에 따라 정하되, 같은 내용의 신청이 2 이상인 경우에는 환지 전 토지 또는 건축물의 보유 기간, 거주 기간(주택을 공급하는 경우에 한정한다), 권리가액 등을 고려하여 정한다.

⑤ 환지계획구역의 모든 토지는 환지를 지정하거나 법 제30조 및 법 제31조에 따라 환지 대상에서 제외되면 금전으로 청산한다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 다른 토지의 환지로 정하여야 한다.<개정 2012. 3. 30.>

1. 법 제66조제1항 및 제2항에 따라 시행자에게 무상귀속되는 토지
  2. 시행자가 소유하는 토지(조합이 아닌 시행자가 환지를 지정받을 목적으로 소유한 토지는 제외한다)
- ⑥ 토지[「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 대지사용권(소유권인 경우로 한정한다)에 해당하는 토지지분을 포함한다] 또는 건축물(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권에 해당하는 건축물 부분을 포함한다)은 필지별, 건축물 별로 환지한다. 이 경우 하나의 대지에 속하는 동일인 소유의 토지와 건축물은 분리하여 입체 환지를 지정할 수 없다.<개정 2012. 3. 30.>

⑦ 평면 환지 방식을 적용하는 경우 환지 전 토지 위의 건축물로서 환지처분 당시 이전(移轉) 또는 제거된 건축물이나 입체 환지의 대상이 되지 아니하는 환지 전 토지의 건축물은 법 제38조에 따른 장애물 등으로 보아 법 제65조에 따라 손실보상한다.<신설 2012. 3. 30.>

⑧ 시행자는 영 제62조에 따른 과소 토지 등에 대하여 2 이상의 토지 또는 건축물 소유자의 신청을 받아 환지 후 하나의 토지나 구분건축물에 공유로 환지를 지정할 수 있다. 이 경우 환지를 지정받은 자는 다른 환지를 지정받을 수 없다.<신설 2012. 3. 30.>

⑨ 시행자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 해당하는 건축물을 건축할 용도로 계획된 토지에 대하여 2 이상의 토지 소유자의 신청을 받아 공유로 환지를 지정할 수 있다.<신설 2012. 3. 30.>

⑩ 시행자는 동일인이 소유한 2 이상의 환지 전 토지 또는 건축물에 대하여 환지 후 하나의 토지 또는 구분건축물에 환지를 지정할 수 있다.<신설 2012. 3. 30.>

⑪ 시행자는 하나의 환지 전 토지에 대하여 2 이상의 환지 후 토지 또는 구분건축물에 환지를 지정(이하 "분할환지"라 한다)할 수 있다. 이 경우 분할환지로 지정되는 각각의 권리면적은 영 제62조에 따른 과소 토지 규모 이상이어야 한다.<신설 2012. 3. 30.>

⑫ 제11항에도 불구하고, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 대지사용권에 해당하는 토지 지분은 분할환지할 수 없다.<신설 2012. 3. 30.>

⑬ 시행자는 법 제29조제2항에 따라 환지 계획을 변경하는 경우에는 환지계획 당시의 방식 및 기준에 따라야 한다. 다만, 환지계획구역이 변동되는 등의 사유로 당초의 방식 또는 기준을 따를 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.<개정 2012. 3. 30.>

⑭ 제1항부터 제12항까지에서 규정한 사항 외에 환지 계획의 작성 기준은 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 규약, 정관 또는 시행규칙으로 정한다.<신설 2012. 3. 30., 2013. 3. 23.>

**제27조의2(환지설계 시 토지 등의 평가액)** ① 환지설계 시 적용되는 토지·건축물의 평가액은 최초 환지계획인가 시를 기준으로 하여 정하고 변경할 수 없으며, 환지 후 토지·건축물의 평가액은 실시계획의 변경으로 평가 요인이 변경된 경우에만 환지 계획의 변경인가를 받아 변경할 수 있다.

② 환지설계 시 제26조제4항제1호에 따른 평균부담률은 50퍼센트를 초과할 수 없다. 다만, 환지계획구역의 토지 소유자 총수의 3분의 2 이상이 동의(시행자가 조합인 경우에는 총회에서 의결권 총수의 3분의 2 이상이 동의한 경우를 말한다)하는 경우에는 이를 초과할 수 있다.<개정 2012. 7. 18.>

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 환지설계 기준에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.<개정 2013. 3. 23.>

[본조신설 2012. 3. 30.]

**제28조(보류지의 책정 기준 등)** ① 법 제28조제5항에 따른 보류지는 법 제17조에 따른 실시계획인가에 따라 정하되, 도시개발구역이 2 이상의 환지계획구역으로 구분되는 경우에는 환지계획구역별로 사업비 및 보류지를 책정하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 법 제3조의2제1항에 따른 결합개발 또는 영 제43조제1항제3호에 따른 혼용방식으로 도시개발사업을 시행하거나 기반시설의 규모, 지형여건, 사업특성 등을 고려하여 필요한 경우에는 규약·정관 또는 시행규정에서 정하는 바에 따라 체비지 매각 수입이나 사업비를 조정하여 환지계획구역 별로 배분할 수 있다.

[전문개정 2012. 3. 30.]

**제29조(면적식 환지 기준 등)** ① 시행자는 면적식으로 환지 계획을 수립한 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 환지계획구역안의 토지 소유자가 도시개발사업을 위하여 부담하는 토지의 비율(이하 "토지부담률"이라 한다)을 산정하여야 한다. <개정 2012. 3. 30.>

1. 공공시설용지의 면적을 명확히 파악하고, 환지 전후의 지가변동률 및 인근 토지의 가격을 고려하여 체비지를 책정함으로써 토지부담률을 적정하게 할 것
2. 기존 시가지·주택밀집지역 등 토지의 이용도가 높은 지역과 저지대·임야 등 토지의 이용도가 낮은 지역에 대하여는 토지부담률을 차등하여 산정하되, 사업시행전부터 도로·상하수도 등 기반시설이 갖추어져 있는 주택지에 대하여는 토지부담률을 최소화할 것
3. 지목상 전·답·임야이나 사실상 형질변경 등으로 대지가 된 토지와 도로 등 공공시설을 지방자치단체에 기부채납 또는 무상귀속시킨 토지는 그에 상당하는 비용을 고려하여 토지부담률을 산정할 것

② 환지계획구역의 평균 토지부담률은 50퍼센트를 초과할 수 없다. 다만, 해당 환지계획구역의 특성을 고려하여 지정권자가 인정하는 경우에는 60퍼센트까지로 할 수 있으며, 환지계획구역의 토지 소유자 총수의 3분의 2 이상이 동의(시행자가 조합인 경우에는 총회에서 의결권 총수의 3분의 2 이상이 동의한 경우를 말한다)하는 경우에는 60퍼센트를 초과하여 정할 수 있다.<개정 2015. 11. 3.>

③ 제2항에 따른 환지계획구역의 평균 토지부담률은 다음의 계산식에 따라 산정한다.<개정 2012. 3. 30.>

$$\text{평균 토지부담률} = \frac{[(\text{보류지 면적} - \text{제27조제5항 각 호에 해당하는 토지의 면적}) / (\text{환지계획구역 면적} - \text{제27조제5항 각 호에 해당하는 토지의 면적})] \times 100}$$

④ 시행자는 사업시행 중 부득이한 경우를 제외하고는 토지 소유자에게 부담을 주는 토지부담률의 변경을 하여서는 아니 된다.

⑤ 면적식으로 환지 계획을 수립하는 경우에는 환지 전 토지의 위치에 환지를 지정한다. 다만, 토지 소유자가 동의하거나 환지 전 토지가 보류지로 책정된 경우 또는 토지이용계획에 따라 필요한 경우에는 환지 전 토지와 다른 위치에 환지를 지정할 수 있다.<신설 2012. 3. 30.>

⑥ 환지계획구역의 외부와 연결되는 환지계획구역안의 도로로서 너비 25미터 이상의 간선도로는 토지 소유자가 도로의 부지를 부담하고, 관할 지방자치단체가 공사비를 보조하여 건설할 수 있다.<개정 2012. 3. 30.>

⑦ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 면적식 환지 계획의 구체적인 기준은 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.<신설 2012. 3. 30.>

[제목개정 2012. 3. 30.]

**제30조(입체 환지 신청 시 첨부서류)** 영 제62조의2제4항에 따라 입체 환지를 신청하려는 자는 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시행자에게 신청하여야 한다.

1. 입체 환지 신청서
2. 삭제 <2017. 12. 29.>
3. 환지 전 소유하고 있던 토지 또는 건축물에 대한 등기사항 증명서
4. 그 밖에 시행자가 입체 환지 신청에 필요하다고 인정하는 서류

[전문개정 2012. 3. 30.]

**제30조의2(환지 지정 등의 제한)** ① 시행자는 법 제32조의2제1항 각 호에 해당하는 경우에는 규약·정관 또는 시행규정으로 정하는 바에 따라 환지의 위치, 종류, 규모 등을 제한할 수 있다. 이 경우 시행자는 입체 환지를 신청하는 토지나 건축물에 대해서는 법 제32조의2제1항에 따른 기준일 당시의 해당 토지 또는 건축물의 수를 초과하여 입체 환지를 신청할 수 없다.

② 법 제32조의2제1항제1호 및 제3호는 해당 토지 또는 주택 등의 분할·이전을 위하여 「부동산등기법」에 따른 등기부에 기록된 등기 접수일을 기준으로 환지 지정 제한 여부 등을 판단하고, 법 제32조의2제1항제2호 및 제4호는 해당 건축물에 대한 「건축법」에 따른 건축허가 또는 용도변경허가 신청일을 기준으로 환지 지정 제한 여부 등을 판단한다.

[본조신설 2012. 3. 30.]

**제30조의3(입체 환지의 잔여분 분양 등)** 영 제62조의3에 따라 입체 환지를 공급하고 남은 건축물의 분양에 대하여는 「건축물의 분양에 관한 법률」 및 「주택공급에 관한 규칙」에 따른다. 다만, 법, 「건축물의 분양에 관한 법률」 및 「주택공급에 관한 규칙」의 적용 대상이 아닌 건축물은 규약·정관 또는 시행규정이 정하는 바에 따라 분양할 수 있다.

[본조신설 2012. 3. 30.]

**제31조(표지)** 법 제39조제2항에 따른 환지예정지 또는 환지의 위치를 나타내는 표지는 별표 5와 같다.

**제32조(준공검사 신청)** 시행자는 법 제50조제1항에 따라 준공검사를 받으려는 경우에는 별지 제16호서식의 공사완료 보고서에 다음 각 호의 서류 및 도면을 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.>

1. 준공조서(준공설계도서 및 준공사진을 포함한다)
2. 시장·군수 또는 구청장이 발행하는 지적측량성과도
3. 법 제52조제3항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류 및 도면
4. 법 제66조에 따른 공공시설의 귀속조서 및 도면
5. 신·구 지적대조도

**제33조(준공검사 증명서)** 법 제51조제1항에 따른 준공검사 증명서는 별지 제17호서식에 따른다.

**제34조(준공 전 사용허가)** 영 제70조제1항에 따른 준공 전 사용허가신청서는 별지 제18호서식에 따른다.

**제35조(비용부담 납부통지서)** ① 법 제56조부터 제58조까지의 규정에 따른 지방자치단체의 비용부담금, 공공시설관리자의 비용부담금 및 추가설치시설의 비용부담금의 납부통지서는 별지 제19호서식에 따른다.

② 제1항의 납부통지서에는 해당 시설의 설치에 관한 비용산출내역서와 비용부담산출내역서를 각각 첨부하여야 한다.

**제36조(추가설치시설의 비용산정)** 영 제75조제1항에 따른 추가설치시설의 비용은 별표 6의 기준에 따라 산정한 공사비, 조사비, 설계비, 보상비 및 그 밖의 비용을 합산한 금액으로 한다.

**제37조(도시개발채권 발행원부의 비치 등)** ① 영 제83조제4항에 따른 사무취급기관(이하 "도시개발채권 사무취급기관"이라 한다)은 도시개발채권 발행원부를 갖춰 두고, 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. <개정 2017. 12. 29.>

1. 도시개발채권을 매입한 자(이하 "매입자"라 한다)의 성명, 생년월일 및 주소
2. 도시개발채권의 금액
3. 도시개발채권의 이율
4. 도시개발채권의 발행일 및 상환일

② 도시개발채권 사무취급기관은 월별 도시개발채권의 매출 및 상환업무에 관한 사항을 다음 달 20일까지 해당 시·도지사에게 보고하여야 한다.

**제38조(도시개발채권의 중도상환)** ① 도시개발채권은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 중도에 상환할 수 없다.

1. 도시개발채권의 매입사유가 된 허가 또는 인가가 매입자의 귀책사유 없이 취소된 경우
2. 법 제63조제1항제1호에 해당하는 자의 귀책사유 없이 해당 도급계약이 취소된 경우
3. 도시개발채권의 매입의무자가 아닌 자가 착오로 도시개발채권을 매입한 경우
4. 도시개발채권의 매입의무자가 매입하여야 할 금액을 초과하여 도시개발채권을 매입한 경우

② 제1항 각 호에 따라 중도에 상환을 받으려는 자는 별지 제20호서식의 도시개발채권 중도상환신청서에 지정권자·지방자치단체 또는 시행자가 발행하는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 증명하는 서류를 첨부하여 도시개발채권 사무취급기관에 신청하여야 한다.

**제39조(매입필증의 교부)** ① 도시개발채권 사무취급기관의 장은 법 제63조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 도시개발채권을 매출할 때에는 별지 제21호서식의 도시개발채권 매입필증(이하 "매입필증"이라 한다)에 기명날인하여 매입자에게 교부하여야 한다.

② 도시개발채권 사무취급기관은 별지 제22호서식의 매입필증 발행대장을 작성·비치하여야 한다.

③ 매입자는 매입필증의 기재사항에 착오 또는 누락이 있는 경우에는 별지 제23호서식의 도시개발채권 매입필증 기재사항 정정신청서에 매입필증을 첨부하여 해당 도시개발채권 사무취급기관에 제출하여야 한다.

④ 도시개발채권 사무취급기관이 제3항에 따른 기재사항 정정신청서를 제출받은 경우 매입필증의 기재사항에 착오 또는 누락이 있는 때에는 이를 정정하고, 그 매입필증에 정정의 표시와 함께 날인을 한 후 교부하여야 한다.

**제40조(매입필증의 재발행)** ① 도시개발채권 매입필증은 멸실 또는 도난 등의 사유로 분실한 경우라도 재발행하지 아니한다. 다만, 매입필증이 도시개발채권의 매입목적에 사용되지 아니하였음을 해당 도시개발채권을 발행한 자가 확인한 경우에는 이를 재발행할 수 있다.

② 매입자가 매입필증을 재발행받으려는 경우에는 별지 제24호서식의 도시개발채권 매입필증 재발행신청서에 매입자로부터 매입필증을 제출받는 자(법 제63조제1항에 따른 도시개발채권의 매입의무자와 도급계약을 체결하는 자, 매입의무자에게 도시개발사업의 실시계획을 인가하는 자 및 토지의 형질변경을 허가하는 자를 말한다. 이하 "매입필증을 제출받는 자"라 한다)가 발급한 별지 제25호서식의 도시개발채권 매입필증 미사용증명서를 첨부하여 도시개발채권 사무취급기관에 제출하여야 한다. <개정 2017. 12. 29.>

③ 매입필증을 제출받는 자는 제2항에 따라 도시개발채권 매입필증 미사용증명서를 발급한 경우에는 별지 제26호서식의 도시개발채권 매입필증 미사용증명서 발급대장에 이를 기록하여야 한다. <개정 2017. 12. 29.>

④ 도시개발채권 사무취급기관은 매입필증을 재발행하는 경우에는 매입필증의 우측상단에 재발행의 표시를 하고 별지 제27호서식의 도시개발채권 매입필증 재발행대장에 이를 기재하여야 한다.

**제41조(매입필증의 접수)** ① 매입필증을 제출받는 자가 매입자로부터 매입필증을 제출받아야 하는 시기는 다음 각 호와 같다. <개정 2017. 12. 29.>

1. 허가 또는 인가를 하는 경우 : 해당 허가 또는 인가가 있었음을 증명하는 서류를 발급할 때

2. 공사의 도급계약을 체결하는 경우 : 도급계약을 체결할 때, 다만, 공사기간이 2년 이상인 경우에는 그 대금을 지급할 때에 매입필증(대금을 분할하여 지급하는 경우에는 그 분할대금에 해당하는 매입필증)을 받아야 한다.
- ② 매입필증을 제출받는 자는 매입필증을 제출받으면 매입필증에 별지 제28호서식의 소인(消印) 표시를 한 후 별지 제29호서식의 도시개발채권 매입필증 접수대장에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.<개정 2017. 12. 29.>
1. 도시개발채권의 기호 및 번호
  2. 매입자의 성명 및 주소
  3. 매입목적
  4. 매입금액
- ③ 매입필증을 제출받는 자는 매입자로부터 제출받은 매입필증을 5년간 따로 보관하여야 하며, 지방자치단체의 장이나 도시개발채권 사무취급기관 그 밖에 관계기관의 요구가 있는 때에는 이를 제시하여야 한다.<개정 2017. 12. 29.>
- ④ 영 별표 1에 따라 도시개발채권의 매입을 면제받으려는 자는 별지 제30호서식의 도시개발채권매입면제신청서에 도시개발채권의 매입면제사유를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 매입필증을 제출받는 자에게 제출하여야 한다.<개정 2017. 12. 29.>
- ⑤ 매입필증을 제출받는 자는 제4항에 따라 도시개발채권 매입면제신청서를 받으면 신청인과 면제신청항목을 확인한 후 별지 제31호서식의 도시개발채권 매입면제자기록부에 이를 기록하여야 한다.<개정 2017. 12. 29.>

**제42조(증표 및 허가증)** ① 법 제64조제8항에 따른 증표 및 허가증은 각각 별지 제32호서식 및 별지 제33호서식에 따른다.

② 법 제74조제3항에 따른 증표는 별지 제34호서식에 따른다.

**제43조(관계 서류의 인계 및 보관)** ① 법 제72조제4항에 따라 행정청이 아닌 시행자가 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 관계서류를 넘기려는 경우에는 다음 각 호의 서류 및 도면을 도시개발사업을 완료 또는 폐지한 날부터 2개월 이내에 넘겨야 한다. <개정 2012. 3. 30.>

1. 실시계획 인가서
2. 규약·정관 또는 시행규정 관련 서류
3. 환지계획·환지처분 등 환지 관련 서류 및 도면
4. 공사설계도 등 관련 서류 및 도면
5. 청산금 관련 서류
6. 조합의 합병 및 해산 관련 서류
7. 그 밖에 일반문서 관련 서류 및 도면

② 법 제72조제5항에 따른 서류 및 도면의 보관기간은 제1항제1호부터 제5호까지의 서류 및 도면은 10년, 같은 항 제6호·제7호의 서류 및 도면은 5년으로 한다.<개정 2017. 12. 29.>

**제44조(특례 대상 및 범위 등)** 영 제85조의3제2항에 따른 특례 적용 기준은 별표 7과 같다.

[본조신설 2012. 3. 30.]

**제45조(규제의 재검토)** 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 3년마다(매 3년이 되는 해의 1월 1일 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

1. 제29조에 따른 면적식 환지 기준 등
2. 제38조제1항에 따른 도시개발채권을 중도 상환할 수 있는 경우

[전문개정 2016. 12. 30.]

**부칙** <제1099호,2022. 1. 21.>(감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 시행규칙)

**제1조**(시행일) 이 규칙은 2022년 1월 21일부터 시행한다.

**제2조**(다른 법령의 개정) ①부터 ⑤까지 생략

⑥ 도시개발법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조제1항제6호 중 "감정평가업자"를 "감정평가법인등"으로 한다.

별지 제14호서식 앞쪽의 첨부서류란 제6호 중 "감정평가업자"를 "감정평가법인등"으로 한다.

⑦부터 ⑫까지 생략