

도시개발사업 전체 체계도

지정후 계획수립: 자·농·생·녹, 도시외, 주+상+공=전체30%, 중행 협의(자·농·생·녹), 공모

도시개발사업

개발 구역 + 개발 계획

시행자

실시 계획

인가 고시

수용

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

다음날

다음날

다음날

다음날

원·시·도·대·장
예: 국·장

1. 국가가 도시개발사업
2. 중앙행장의 요청(지방X)
3. 공공, 정출=30만㎡ 제한
4. 2기절차시·도, 대장 협의 X
5. 전체지변 등 긴급한 경우

cf) 3.의 경우 국가계획 밀접시

동의요건

구 분	면적	총수	
1.개발구역 지정제한	2/3		민간
2.토지수용방식	2/3 소유	1/2	민간
3.개발계획(환지)	2/3	1/2	
4.조합설립 동의요건	2/3	1/2	
5.지자체(1:6, 병행)	1/2	1/2	

① 수용, 사용방식에 의한 사업시행

- ① 시행자: 수용요건(조합은 수용동의 X)
(공공시행자:가능, 민간: 2/23소유, 1/2동의)
- ② 공 취합률을 준용
-사업인정·고시제외의 특례
-시기:수용·사용대상 토지세부목록 고시때
- ③ 재결신청 - [시행기간 종료일까지]
- ④ 수용, 사용방식의 제도 원형지(신설)

▶ 토지상환채권발행

- ① 발행권자: 모든 시행자
- 민간시행자(지급보증 요함!!)
- ② 승인권자: 지정권자
- ③ 기명증권(상환), 양도시 명의이전

- ▶ 이주대책 ▶ 선수금 ▶ 조성토지공급(감정가, 원착:경쟁입찰, 단주공공추/수의계약(9개))
- ▶ 학교용지 등의 공급가격(감정가 이하)

도시개발사업방식(3방식)

② 환지방식에 의한 사업시행

- ① 환지계획작성(비행정청인 시행자) → 인가신청

- 내용(환지설계 등)
- 작성기준(위지면토수리한) - 적용환지
- 통지,공람(토지소유자, 임차권자 등)
- cf) 모든 시행자가 작성은 하나 비행정청만 인가를 받아야 함에 유의 할 것.

- ① 환지계획 인가(시장군수구청장, 특별자치도지사)

- ② 환지처분 통지/공고(시행자)

- ③ 환지처분효과(공고일의 다음날)

- 권리의 이전확정(물권변동)
- 입체환지의 효과(건축물과 대지분확정)
- 체비지, 보류지의 소유권, 청산금 확정
- cf) 미리 처분된 체비지는 매입한자가 등기마찬대

- ④ 환지등기(공고일로부터 14일내)
사업시행자가 촉탁, 신청에 의하여 일괄 등기 타등기는 제한(단, 예외 있음)

- 1.수용
- 2.토지상환채권
- 3.선수금
- 4.조성토지공급계획
- 5.이주대책
- 6.원형지 공급

시행자 (공공, 민간(지급보증)): 1/2초과X, 기명(양도O⇒명의이전), 토지+건물로 상환

원:경쟁입찰(지정권자에게 제출후 예:단주공공추첨 수의계약(학교등 구역해제

[원형지] 국가등에공급 친환경/복합개발 이행아니하면 요청 하고/47가지(전지연 미위) 해제가능

1.지자체 등 시행자 되는 경우

- ① 1/2, 1/2 ② 1년, 6월 ③ 병행

2.사업시행자의 변경사유(암기요)

- ① 미착수2년
- ② 전부환지방식(토지소유자, 조합시행) 실시계획인가신청1년X(연장 6월)
- ③ 행정처분 시행자 지정 → 취소 실시계획인가 → 취소
- ④ 시행자의 부도파산 사업 X

수용

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

다음날

다음날

시행자

행정청

비행정청

환지

환지 계획

인가

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

환지

환지 계획

인가

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

환지

환지 계획

인가

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

환지

환지 계획

인가

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

환지

환지 계획

인가

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

환지

환지 계획

인가

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

환지

환지 계획

인가

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

환지

환지 계획

인가

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

환지

환지 계획

인가

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

환지

환지 계획

인가

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

환지

환지 계획

인가

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

환지

환지 계획

인가

착수

공사 완료

준공 검사

공사완료 공고

다음날

다음날

다음날

다음날

고상철의 흐름잡는 부동산공법 <http://cafe.naver.com/gogongbub>

<감가보상금>

- ① 사업시행자가 행정청일 경우
- ② 종전의 토지소유자·용역권자에게 지급
- ③ 사유: 공공용지 과다확보
- ④ 사업 후 총액이 사업전보다 감소된 경우
- ⑤ 청산금과는 별개로 둘 다 받을 수 있다.

면적	면적에 따른 내용정리(술을 암기하면 됨)
1만 ↑	주·상·자·생·녹지(30%이하인 경우)
3만 ↑	공업지역 면적제한: 취·개·지·중(취·락·개발진흥, 지구·중앙)
30만 ↑	도시지역 밖 (도시의 개정: 아파트, 연립 포함 초·사=10만)
10만 ↑	밖: 아파트 or 연립 포함 초·사=10만
30만 ↑	공공기관외장, 정출기관외장 국장에게 제안시(국가계획밀접)
10만 ↑	일간선문 공고 하지 X → 공보에 고시(공람은 의무사항)
100만 ↑	공청회 거쳐야(must!!) 100만이상 인 경우 국장과 협의
330만 ↑	복합기능도시 ⇒ 상호조화 이룰것
330만 ↑	구역지정후 계획 수립시: 2년, 3년, ⇒ 5년으로 연장

★★시험출제 가능성 있는 부분 <도시개발법상 시험에 잘 나오는 부분내용 정리만 잘해도 5개 맞출 수 있다>

1. 면적요건(1만, 3만, 30만, 10만, 10만, 30만, 100만, 100만, 330만, 330만)
2. 동의요건(면적은 2/3 + 총수 1/2, 지자체등만 1/2 + 1/2, 국장지정(국, 중, 공, 2, 천)
3. 취·락·개발진흥·지구단위·중앙행정협의(면적과 계획관련 없이 지정이 가능한 지역)
4. 구역지정 후 계획수립가능(자·농·생·녹·도시외·주+상+공=30%이하, 중앙행정협의(자·농·생·녹), 개발계획을 공모한 경우)
5. 구역지정 후 개발계획포함가능(비용/수용·사용(토지세부목록고시)/세입자/순환)..... "비용 + + + + + 나중에 수립해도 된다!!"
6. 실시계획(지구단위포함): 실시계획인가고시 = 도시관리계획결정고시로 간주(기준내용은 변경된 것으로 간주)
7. 실효기간(3년, 2년(5년), 3년(5년), 공사완료공고(수용방식)일의 다음날, 환지처분공고(환지방식)일의 다음날)
8. 시행자변경사유(미착수2년, 부도/파산, 지정/인가취소, 1년인가 신청 X(연장6월)
9. 지자체등 시행사유(1/2+1/2, 1년+6월, 병행)
10. 수용방식 5가지(1.공 취·법 2.이주대책 3.선수금 4.토지상환채권 5.조성 토지공급)
11. 입체환지의 개념, 원형지의 개발시 해제규정은 반드시 정리