

도시개발업무지침

[시행 2016. 11. 25.] [국토교통부훈령 제778호, 2016. 11. 25., 일부개정]



국토교통부(도시활력지원과), 044-201-3734

제1편 총 칙 제1장 지침의 목적 및 적용범위

1-1-1. 이 지침은 「도시개발법」 제5조 및 동법시행령 제25조 등 도시개발법령에서 국토교통부장관이 정하도록 한 사항과 기타 도시개발사업의 시행상 필요한 세부적인 사항을 정함으로써 도시개발사업이 원활히 수행될 수 있도록 함을 목적으로 한다.

1-1-2. 이 지침은 「도시개발법」(이하 “법”이라 한다), 「도시개발법시행령」(이하 “령”이라 한다) 및 「도시개발법시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다)에 따라 시행하는 도시개발사업(이하 “개발사업”이라 한다)에 이를 적용한다.

제2장 도시개발구역의 지정기준

1-2-1. <삭제>

1-2-2. <삭제>

1-2-3. 영 제2조에서 규정하고 있는 지역외의 지역이나 보전용지가 개발구역에 불가피하게 포함되는 경우에는 도시·군관리계획의 변경을 선행하거나 병행하여 추진하여야 한다.

1-2-4. 다른 법률에 따라 건축물의 건축 등 개발행위가 제한되는 지역은 개발구역에서 제외하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 개발구역에 불가피하게 포함되는 경우에는 가급적 당초의 행위제한 목적이 달성될 수 있는 지역·지구 등으로 계획하여야 한다.

1-2-5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지구단위계획구역으로 지정된 지역으로서 지정권자가 기반시설의 설치 또는 대지의 교환 등 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정하는 지역인 경우에는 영 제2조제1항의 규정에서 정하는 면적 이하라도 도시개발구역으로 지정할 수 있다. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조의 규정에 따른 용도지역간의 변경은 할 수 없다. 다만, 지구단위계획구역의 일부가 도시개발구역에 포함되는 경우에는 그러하지 아니하다.

1-2-6. 법 제3조 및 영 제2조제3항의 규정에 따라 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 개발구역으로 지정하고자 하는 지역에 대하여는 1-2-3. 와 1-2-4.의 규정을 적용하지 아니한다.

1-2-7. 법 제11조제1항 제5호부터 제11호까지 해당하는 자가 도시개발구역 지정을 제안하는 경우 영 제19조제3항의 규정에 따라 도시개발구역 지정의 제안을 받은 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 제안을 반려할 수 있다. 이 경우 정상적인 사업 추진여부를 고려하여 최대한으로 종전의 토지소유자들이 부당하게 소외되지 않는 결정이 되도록 충분히 검토하여야 한다.

- (1) 제안일 이전 3년간 동의자중 5명이상 공유토지 증가가 전체토지의 5퍼센트 이상인 경우
- (2) 제안일 이전 3년간 동의자중 5명이상 분할토지 증가가 전체토지의 5퍼센트 이상인 경우
- (3) (1) 및 (2)에 불구하고 제안일 이전 급격하게 공유 및 분할된 토지 등이 포함된 경우
- (4) 제안일 이전 3년간 동의자중 토지의 공유 및 분할이 전체토지의 20퍼센트이상 증가한 경우

(5) (1)부터 (4)까지는 토지는 필지수와 사유지를 기준으로 한다.

1-2-8. 1-2-7.에 따른 공유 및 분할된 토지에 대하여는 「부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률」에 따라 토지소유 적정성 여부를 면밀하게 검토하여야 한다.

제3장 개발구역 지정대상지의 선정기준

제1절 개발구역 지정대상지 선정시 고려사항

1-3-1-1. 해당 개발구역 및 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 광역도시계획 및 도시·군기본계획에 부합되어야 한다. 이 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법령, 문화재보호법령, 수도법령, 농지법령 및 군사시설보호법령 등 다른 법령에서 개발을 제한하고 있는 지역이 가능한 한 포함되지 않도록 하여야 한다.

1-3-1-2. 해당 개발구역 및 도시의 현황과 발전추세, 도시·군기본계획상의 단계별개발계획, 개발동향 등 관련된 사회·경제지표를 종합적으로 조사 분석하여 개발구역의 규모나 위치 등을 합리적으로 정하여야 한다. 이 경우 도시·군기본계획상의 단계별개발계획의 시점은 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가시점(환지방식의 경우 환지계획 인가시점)으로 본다.

1-3-1-3. 도시개발사업의 기간과 기반시설 설치시점의 일치 가능성 및 수용능력을 감안하여야 한다.

1-3-1-4. 해당 개발구역과 인근지역의 자연환경 및 생태계에 미치는 영향을 감안하여야 한다.

1-3-1-5. 법 제3조 및 영 제2조제3항의 규정에 따라 국가균형발전을 위한 개발구역을 지정하는 경우에는 1-3-1-1.와 1-3-1-2.의 규정에 불구하고 개발구역을 우선 지정하고 개발계획수립 이전까지 광역도시계획 및 도시·군기본계획을 변경할 수 있다. 다만, 개발구역에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제6조제4호에 따른 자연환경보전지역을 포함하지 않는다.

제2절 개발구역의 경계 설정시 고려사항

1-3-2-1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·지구·구역 및 다른 토지이용 관련 법령에 따른 지역, 지구 및 구역 등의 경계를 고려하여야 한다.

1-3-2-2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업의 구역경계를 고려하여야 한다.

1-3-2-3. 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세를 고려하여야 한다.

1-3-2-4. 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해위험 요인을 고려하여야 한다.

1-3-2-5. 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 고려하여야 한다.

제4장 개발구역 지정 대상지의 관리

1-4-1. 시장·군수 또는 구청장은 지정권자가 개발구역의 지정을 위한 협의를 요청하거나 법 제11조 제1항제2호부터 제11호까지 해당하는 자가 제안한 개발구역 지정안이 수용된 경우에는 원활한 개발사업의 시행을 위하여 개발구역이 지정될 때까지 개발구역 안에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위허가 대상이 아닌 토지의 형질변경, 토석의 채취 등의 행위 중 도시개발사업에 지장을 줄 우려가 있는 개발행위에 대하여는 도시계획조례로 제한하거나, 도시계획조례에 규정되어 있지 아니하는 사항에 대하여는 지방도시계획위원회심의를 거쳐 제한하는 등 필요한 조치를 취하여야 한다.

1-4-2. 영 제11조 제2항에 따른 공람공고일(이하 공람공고일이라 한다)로부터는 시장·군수 또는 구청장 및 시·도지사는 도시개발 대상지역 및 도시개발구역 내에 도시·군계획시설을 결정할 수 없다. 다만 부득이한 경우 선형시설에 한하여 지정권자와 협의하여 결정할 수 있다.

1-4-3. 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 개발구역 지정을 추진하고 있는 지역에 대해 부동산 거래 동향 등을 수시로 파악하여 부동산투기가 발생할 우려가 있다고 판단되는 경우에는 국세청 등 유관기관과 긴밀히 협조하여 적절한 대책을 강구하여야 한다.

제5장 2 이상의 용도지역이 겹치는 개발구역 지정기준

1-5-1. 영 제2조제4항 및 시행규칙 제3조 별표 1 제1호가목의 규정에 따라 개발구역으로 지정하고자 하는 지역이 2 이상의 용도지역에 겹치는 경우에는 다음의 산식에 따른 면적(A)이 1만제곱미터 이상인 경우에 한하여 개발구역을 지정하여야 한다. 다만, 생산녹지지역이 포함된 경우에는 생산녹지지역이 전체 면적의 30퍼센트 이내이어야 한다.

$$A = \text{주거지역의 면적} + \text{상업지역의 면적} + \text{공업지역의 면적의 3분의 1} + \text{자연녹지지역의 면적} + \text{농지}$$

제6장 동의자 수의 산정방법

1-6-1. 개발구역 안의 토지면적에 대한 동의면적을 산정함에 있어서 동의대상자는 「부동산등기법」에 따라 등기부에 등재된 토지소유자 및 지상권자로 한다.

1-6-2. 도시개발구역 안의 토지면적을 산정함에 있어서는 국공유지를 포함하여 산정한다.

1-6-3. 토지소유자에 대한 동의는 국공유지를 제외한 전체 사유토지면적 및 토지소유자에 대하여 동의요건 이상으로 동의를받은 후 그 토지면적 및 토지소유자의 수가 법적 동의요건에 미달되는 경우에는 국공유지 관리청의 동의를 받아야 한다.

1-6-4. 지상권이 설정된 토지에 대한 동의면적을 산정함에 있어 개발구역안의 토지에 관하여 소유권 또는 지상권을 가진 자의 동의는 각각 해당 지상권이 설정된 토지면적의 2분의 1에 해당하는 토지에 대한 동의로 산정한다.

1-6-5. 도시개발구역지정제안서·개발계획수립 또는 변경신청서·시행자지정 신청서·조합설립인가 신청서 등이 시장·군수·구청장 또는 지정권자에게 제출되기 전에 이 법에 따른 동의대상자가 관련 동의를 철회한 경우에는 이를 동의면적 및 동의자의 수에서 제외하여야 한다. 이 경우 규칙 제7조의 규정에 따른 내용증명우편(행정청이 시행자인 경우에는 행정청에 직접 제출할 수 있다. 시행자는 제출된 동의철회서를 문서접수대장에 등재하고 지정권자에게 그 현황을 제출하여야 한다)이 시장·군수·구청장 또는 지정권자에게 접수된 날 전일까지 배달된 경우에만 철회한 것으로 본다.

1-6-6. 면적의 산정에 있어서 개발구역의 경계에 걸쳐 있는 토지는 개발구역 안의 토지만을 동의면적으로 계산하여야 한다.

1-6-7. 토지 등의 사용 또는 수용을 위한 토지소유자 동의요건 산정기준일은 도시개발구역지정 고시일을 기준으로 한다.

1-6-8. 영 제6조제6항 및 제25조제2항에 따른 동의서 징구 시 제출하는 신분을 증명할 수 있는 서류란 주민등록증 사본·여권사본·운전면허증 사본 등을 말한다.

제2편 개발계획의 수립

제1장 개발구역의 명칭 등

2-1-1. 개발구역의 명칭은 해당 개발구역이 위치한 시·군·구 단위이하의 행정구역명을 중심으로 하여 시행자 및 해당 개발구역의 특성 등을 고려하여 다른 개발구역과 구별이 될 수 있도록 정하여야 한다.

2-1-2. 법 제11조제1항제5호부터 제10호까지의 규정에 해당하는 시행자는 2-1-1.의 계규정에 불구하고 특별한 사유가 있는 경우에는 행정구역명을 사용하지 아니할 수 있다.

2-1-3. 개발구역의 위치는 구역을 대표할 수 있는 소재지를 기재하되 시·도, 시·군·구, 읍·면·동, 리 및 대표번지를 기재한다.

2-1-4. 개발구역의 면적은 제곱미터로 표시하여야 한다.

2-1-5. 개발구역 지정의 필요성, 개발사업의 특성 및 효과 등 개발구역으로 지정해야 하는 당위성을 함축적으로 기술하여야 한다.

2-1-6. 개발계획의 명칭은 해당 개발구역의 명칭을 사용하여야 한다. 다만, 중복 또는 혼동방지 등 특별한 사유가 있는 경우에는 예외로 하되 그 사유를 명기하여야 한다.

2-1-7. 다음 지역에서는 도시개발구역 지정 후 개발계획을 수립할 수 있다.

(1) 자연녹지지역

(2) 생산녹지지역(생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 100분의 30 이하인 경우에 한한다)

(3) 도시지역외의 지역

(4) 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 도시개발구역으로 지정하고자 하는 지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제6조제4호의 규정에 따른 자연환경보전지역을 제외한다)

(5) 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역·상업지역·공업지역의 면적의 합계가 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 30 이하인 지역

제2장 개발계획의 구성

2-2-1. 개발계획은 개발계획서, 관련도면 및 부속서류 등으로 구성한다.

2-2-2. 개발계획서는 법 제5조제1항, 영 제8조, 시행규칙 제9조 및 이 지침 별표 1, 별표 1의2에서 정하는 내용이 포함되어야 한다. 다만, 규정된 내용에 대하여 해당사항이 없을 경우에는 해당 없다는 내용을 표기하고 그 구체적인 사유를 명기하여야 하며, 법령에 규정되지 아니한 내용에 대하여도 개발계획서에 수록하는 것이 타당하다고 판단되는 사항은 포함시킬 수 있다.

2-2-3. 2-2-2.에 따라 개발계획서를 작성할 때에 별표 1의2에 관한 내용은 별표 1의 각 항목에 포함하되, 해당 항목이 없으면 이를 새로이 추가하여 작성하여야 한다. 이 경우 별표 1의 내용에 포함하기 곤란하거나 녹색도시를 효율적으로 조성하기 위하여 필요한 경우에는 이를 따로 작성하여 개발계획서에 포함할 수 있으며 이때, 별표 1의 내용에 그 주요 사항을 정리·수록하여야 한다.

2-2-4. 개발계획의 관련도면에는 다음 도면을 첨부하여야 한다.

(1) 개발계획평면도(축척 1/5,000 이상의 지형도)

(2) 산업시설의 유치업종별 배치계획도(축척 1/5,000 이상의 도면)

(3) 공동주택지 블록별 계획도(축척 1/5,000 이상의 도면)

(4) 영 제15조제1항제11호에 따른 도시·군관리계획의 수립 도면(축척 1/5,000 이상의 도면) 및 도시·군관리계획결정(변경)도(축척 1/5,000이상의 지형도)

(5) 사업시행지구를 분할하거나 분할 혼용방식으로 사업을 시행하는 경우 사업시행지구별 또는 사업방식별 구역계 표시도면(축척 1/5,000 이상의 지형도)

2-2-5. 관련도면 및 부속서류는 2-2-2.부터 2-2-4.까지에 따른 개발계획서 및 조서 또는 도면에 수록되지 아니한 관련도면과 전산프로그램이나 설문분석자료 등 개발계획의 내용에 대한 근거나 이를 설명하는 부속서류와 별표 1의2에

따른 평가서가 포함되어야 한다.

2-2-6. < 삭 제 >

제3장 시행방식

2-3-1. 개발사업의 시행방식은 수용 또는 사용방식, 환지방식, 혼용방식으로 구분한다.

제4장 사업시행지구의 분할기준 등

2-4-1. 법 제5조제1항제3호 및 영 제43조제4항의 규정에 따라 다음과 같은 경우에는 개발구역을 2개 이상의 시행지구로 분할하여 시행할 수 있다.

- (1) 개발구역의 면적이 대규모로서 단계별로 개발하는 것이 바람직한 경우
- (2) 개발구역안에서 수 개의 환지계획구역으로 개발사업이 시행될 필요가 있는 경우
- (3) 개발구역안에서 사업시행방식이 혼용되는 경우

2-4-2. 2-4-1.의 경우 각 시행지구의 지정 및 분할기준은 다음과 같다

- (1) 각 시행지구의 최소면적은 1만제곱미터 이상을 원칙으로 한다. 다만, 지정권자가 개발구역의 여건 등을 감안하여 불가피하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (2) 시행지구를 분할하는 경계선의 설정은 제1편제3장제2절을 준용한다.

2-4-3. 사업시행지구를 분할하여 시행하는 경우에는 각 시행지구별 개발계획에 다음 내용이 포함되어야 한다.

- (1) 시행지구 분할의 목적 또는 이유
- (2) 면적
- (3) 위치 및 시행지구 경계의 설정 사유
- (4) 사업시행방식
- (5) 사업시행기간

제5장 시행기간

2-5-1. 개발사업의 시행기간은 다음 기준에 따라 정하는 것을 원칙으로 한다. 이 경우 그 시기(始期) 및 종기(終期)를 정확히 알 수 없을 때에는 그 예정일을 기준으로 할 수 있다.

- (1) 수용 또는 사용방식에 따른 개발사업의 시행기간은 개발구역 지정일부터 해당 사업의 공사완료공고일까지로 한다.
- (2) 환지방식에 따른 개발사업의 시행기간은 실시계획인가일부터 해당 사업의 환지처분일까지로 한다.
- (3) 혼용방식에 따른 개발사업의 시행기간은 개발구역 지정일부터 해당 사업의 환지처분일까지로 한다.

2-5-2. 2-5-1.의 시행기간을 정할 때에는 해당 사업의 시행면적·공사의 난이도 및 공사비의 규모, 공정계획표 등을 감안하여야 한다.

제6장 시행자

2-6-1. 시행자에 관한 사항에는 다음 사항이 포함되어야 한다.

- (1) 인적사항
 - ① 성명(법인인 경우는 그 명칭 및 대표자의 성명)
 - ② 주소(법인인 경우는 주된 사무소의 소재지)

③ 주민등록번호(법인인 경우는 법인등록번호)

(2) 법 제11조제1항제11호의 규정에 따른 공동으로 설립한 법인의 경우에는 출자자의 구성 및 출자비율

2-6-2. 법 제11조제1항제5호의 토지소유자라 함은 개발구역안의 토지면적 3분의 2 이상을 소유한 자를 말한다. 이 경우 지상권이 설정되어 있는 토지는 토지소유자가 해당 토지의 2분의 1을 소유한 것으로 본다. 다만, 지상권자의 동의를 받은 경우에는 그 전부를 소유한 것으로 본다.

2-6-3. 영 제18조제4항제1호의 평균영업실적 및 영 제18조제5항제1호의 시공능력평가액의 산정에 있어 2 이상의 자가 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 공동시행자 각각의 평균영업실적 및 시공능력평가액을 합산한 금액으로 한다.

제7장 기초조사

2-7-1. 기초조사는 계획수립의 구체적인 방향과 내용을 정하는 역할을 하므로 자료의 신뢰성과 분석의 객관성이 충분히 유지되도록 한다.

2-7-2. 기초조사는 개발사업의 골격을 구성하는 데 필요한 사항을 중심으로 다음의 사항을 분석한다.

(1) 주변지역 여건

(2) 대상지역 현황

(3) 관련계획 검토

(4) 그 밖에 필요한 경우에는 현황분석의 일환으로 해당 개발구역 또는 주변지역의 주민을 대상으로 설문조사 등을 시행할 수 있다.

2-7-3. 기초조사는 다음에서 정하는 바에 따라 수행하도록 한다.

(1) 분석대상이 되는 모든 현황자료는 신뢰성에 바탕을 두어야 하며 자료의 출처를 명기한다.

(2) 기존 문헌이나 자료만으로는 현황을 정확하고 충분하게 파악할 수 없는 경우에는 현지조사 등을 통해 보완한다.

(3) 현황분석은 기준년도의 현황에 대한 정태(靜態)분석과 아울러 시·공간(時·空間)상 변화과정을 밝힐 수 있는 동태(動態)분석을 시행한다.

(4) 분석기준년도는 현재의 상황을 가장 정확하게 반영할 수 있도록 1년 이내를 기준으로 하고, 1년 이내의 자료수집 등이 어려운 경우 가능한 한 최근년도를 기준으로 정한다.

(5) 분석방법은 다양한 기법을 병행하여 특정기법에 한정함에 따라 발생할 수 있는 편향과 왜곡을 방지한다.

2-7-4. 2-7-2.의 기초조사에 관한 주요 항목별 분석기준은 다음과 같다.

(1) 주변지역 여건

① 주변지역 여건은 광역적 여건과 인근지역 여건으로 구분하여 분석한다.

② 광역적 여건은 해당 개발구역이 위치한 시·군·구의 전체적인 공간적 또는 사회·경제적 맥락 속에서 해당 개발사업이 차지하는 의미나 위상을 분석한다.

③ 인근지역 여건으로서 토지이용, 교통, 주요 기반시설 및 사회·경제적 여건을 검토하고 해당 개발사업과의 관계를 분석한다.

(2) 대상지역 현황

① 대상지역의 현황분석은 해당 개발구역의 지리적·물적·사회적 및 경제적 특성에 대한 현황분석을 포함하도록 한다.

② 해당 개발구역 안에 문화재나 보전해야 할 생태계 또는 경관 등이 있을 경우에는 이를 정확히 기술한다.

(3) 관련계획 검토

① 관련계획 검토는 해당 개발계획에 영향을 주는 국토종합계획, 광역도시계획, 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획 등 상위계획과 도로 및 상·하수도계획 등 개별법에 따른 각종 계획의 검토를 포함하도록 한다.

② 관련계획 검토는 해당 내용을 단순 요약·나열하기보다는 해당 개발계획과의 관련성과 사업에 미치는 영향 등을 분석한다.

제8장 부문별 계획

제1절 목표 및 전략의 설정

2-8-1-1. 목표 및 전략의 설정은 다음의 사항을 준수한다.

- (1) 목표와 전략은 단순히 희망사항을 나열하여서는 아니되며 반드시 달성 가능한 내용을 담는다.
- (2) 목표와 전략은 추상적 표현을 배제하고 가급적 구체적으로 표현하여 계획과정의 다음 단계에서 실질적인 기준으로 활용될 수 있도록 한다.
- (3) 목표와 전략의 세부내용은 서로 같은 정도의 깊이와 폭으로 구성한다.
- (4) 목표와 전략의 세부내용은 상호간 중복을 피하여 설정하되 일관성이 유지되도록 한다.
- (5) 목표와 전략은 상호 긴밀하게 연계되어야 하고 동시에 계획과정의 다음 단계의 계획과 일관성이 유지되도록 한다.

2-8-1-2. 목표 및 전략은 다음의 설정기준에 따라 작성한다.

(1) 목표

- ① 목표는 현황분석의 결과와 이해당사자의 의견, 정부 및 해당 지방자치단체의 정책방향 등을 종합적으로 고려하여 설정한다.
- ② 목표의 설정은 환경친화성, 삶의 질 향상 등 새로운 시대적 가치를 우선적으로 고려한다.
- ③ 목표의 세부항목에 대하여는 간략한 해설을 기재한다.

(2) 전략

- ① 전략은 목표를 현실적으로 실천하기 위한 최선의 수단을 중심으로 설정한다.
- ② 전략 설정시에는 목표와 전략간의 관계를 보여주는 도표를 첨부할 수 있다.
- ③ 전략의 세부항목에 대해서는 간략한 해설을 기재한다.

제2절 주요지표의 설정

2-8-2-1. 주요 지표는 다음 사항을 준수하여 설정한다.

- (1) 주요 지표는 기 설정된 목표 및 전략과의 일관성이 유지되도록 한다.
- (2) 주요 지표의 설정은 객관성을 입증할 수 있도록 가급적 다양한 방법론을 활용하여야 하며 사용한 방법론을 명기한다.
- (3) 주요 지표는 단계별로 설정한다.

2-8-2-2. 주요 지표는 다음의 설정기준에 따라 작성한다.

(1) 사회경제지표

- ① 사회경제지표에는 인구의 규모·분포·구조 및 고용과 경제규모에 관한 기본적 내용을 분석하여 수록한다.

- ② 인구밀도의 설정은 기반시설과 주변지역의 여건을 고려하되 특별한 이유가 없는 한 초고밀화가 되지 않도록 한다.
- ③ 인구구조의 설정은 주변지역 여건과 해당 도시의 개발사업의 특성을 고려하되 특별한 이유가 없는 한 균형있는 구조가 이루어질 수 있도록 유의한다.
- ④ 고용 및 경제규모의 설정은 기반시설과 주변지역의 여건을 고려하되 해당 사업구역의 인구규모와 비교하여 가급적 사업구역 안에서 자족성을 가질 수 있도록 고려한다. 또한 주변지역 여건과 해당 개발사업의 특성을 고려하되, 특별한 이유가 없는 한 공간구조가 균형을 이루도록 유의한다.

(2) 시설지표

- ① 시설지표에는 도로, 상·하수도 등 주요 기반시설의 수요에 관한 기본적 내용을 분석하여 수록한다.
- ② 기반시설 수요예측에 사용되는 원단위의 설정은 환경친화적인 원단위가 되도록 유의한다.

(3) 환경지표

- ① 환경지표에서는 녹지율, 용적률 등 개발수준과 폐기물, 폐수 등 오염물질 배출에 관한 기본적 사항을 분석하여 수록한다.
- ② 환경지표를 설정함에 있어서는 각종 환경기준을 준수하여야 하고 환경친화적 개발이 될 수 있도록 유의한다.

제3절 공간구성의 기본골격

2-8-3-1. 공간구성의 기본골격은 다음의 사항을 준수하여 설정한다.

- (1) 기본골격의 내용은 부문별 계획의 실질적인 지침이 될 수 있도록 구체적이어야 한다.
- (2) 공간구성의 기본골격은 기본현황분석 결과, 목표·전략 및 주요지표 등 선행 연구결과와 일관성을 유지한다.

2-8-3-2. 공간구성은 다음의 계획기준에 따라 작성한다.

(1) 대안설정

- ① 대안은 최선안의 도출이 가능하도록 2개 이상을 만든다.
- ② 대안은 공간구조적 차원에서 대비될 수 있도록 상호 배타적인 내용으로 설정한다.

(2) 평가

- ① 평가는 정량적(定量的)·정성적(定性的) 방법을 적절히 활용하여 수행한다.
- ② 평가방법과 절차는 객관성을 확보하도록 한다.

(3) 공간구성의 기본골격

- ① 공간구성의 기본골격에서는 선정된 대안을 보다 구체화하여 공간구조의 기본요소인 주요 기능 또는 시설의 배치 및 이들 간의 동선체계에 관한 사항을 기술한다.
- ② 기본골격 설정시에는 개발에 따른 자연환경의 훼손이 최소화되도록 유의한다.
- ③ 단계별 개발이 필요한 경우에는 각 단계별로 기반시설 및 주민편의시설을 충족시킬 수 있도록 골격을 구성한다.
- ④ 혼용방식 및 2개 이상의 시행지구로 분할하여 시행하는 개발사업의 경우 주요 기능, 시설의 배치 및 동선체계는 시행지구별 특성과 여건을 우선적으로 감안하되 형평성과 전체적인 도시계획체계를 동시에 고려하여 균형 있는 계획이 이루어지도록 한다.

제4절 인구수용계획

2-8-4-1. 인구수용계획의 수립원칙은 다음과 같다.

- (1) 인구수용계획은 광역도시계획 및 도시·군기본계획 등에 따른 도시지표와 해당 생활권의 인구배분계획 그리고 주변지역의 개발현황 및 장래 개발계획 등을 고려하여 작성한다.
- (2) 인구수용계획은 다른 부문계획에 선행하여 수립되어야 하며, 주거단지개발의 경우 주택지계획과 연계하여 계획한다.
- (3) 기존취락이나 상업·공장시설이 사업지구안에 혼재되어 있는 경우에는 인구수용계획에 이주 및 재정착 방안을 포함하도록 한다.

2-8-4-2. 인구수용계획은 다음의 수립기준에 따라 작성한다.

(1) 인구규모 및 구조전망

- ① 인구계획을 위한 조사는 광역적 관점에서 지역의 인구성장률, 남녀구성비와 연령별 인구특성 등을 파악한다.
- ② 사업지구내 수용인구에 대해서는 예상인구구조 및 성비의 추정 등 사회·경제적 특성을 파악하여 반영한다.
- ③ 세부 토지용도별 인구추정은 사업목표연도까지 단계별로 제시한다.

(2) 생활권 설정과 인구배분

- ① 생활권의 기본단위는 근린주거구역으로 하되 동질적 공동체로서 개념이 강조되도록 생활권을 구분하고, 지역실정에 맞게 설정한다.
- ② 단위생활권은 주간선도로, 보조간선도로에 의해 구획하되, 생활권내 불필요한 통과교통이 배제되도록 계획하여 보행환경을 최대한 보호하도록 한다.

(3) 밀도계획

- ① 해당 개발구역안의 단위지구별 밀도배분은 상위계획 등 관련자료의 분석을 토대로 환경수준, 소득구조 및 지역 여건, 공간구성의 특징, 도시경관과의 조화, 조경계획과의 적합성 및 인접 토지이용을 고려하여 수립한다
- ② 용도별 밀도기준은 계획목표년도의 인구규모, 인구구조 및 시설이용인구 등을 기초로 하여 개발목표를 달성하기 위한 계획의 원칙과 상위계획에서 전제된 계획기준 등을 고려하여 적절한 개발밀도를 설정한다.
- ③ 토지용도 배분 및 주택건설용지 면적은 결정된 개발밀도에 따라 산출한다.

(4) 주택계획

- ① 주거용지개발이 포함된 경우 주택건설용지는 단독주택용지 및 공동주택용지별로 계획인구를 산정하여야 하며 공동주택용지의 경우 블록별 인구수·세대수·주택규모 구분 및 용적률에 관한 계획을 수립하여야 한다. 이 경우 공동주택의 평형은 세대당 전용면적 60제곱미터 이하, 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 및 85제곱미터 초과로 구분하여 적정하게 분포되도록 하고, 층수는 연립주택·저층아파트 및 고층아파트로 구분한다.
- ② 개발구역 면적이 10만제곱미터 이상으로서 공동주택용지를 계획하는 경우에는 공동 주택의 평형이 85제곱미터 이하인 주택건설용지가 60퍼센트 이상이 되도록 하여야 한다.
- ③ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 ① 및 ②의 기준을 적용하지 아니할 수 있다.
 - ㉠ 개발구역의 면적이 10만제곱미터 미만인 경우
 - ㉡ 환지방식의 경우
 - ㉢ 주택보급율이 100퍼센트를 초과하는 시·도, 이 후 개발계획변경시 주택보급율이 변경되는 경우 주택보급율은 최초 개발계획에 따른다.

제5절 토지이용계획

2-8-5-1. 토지이용계획은 장래의 생산 및 소비 등 제반활동을 예측하고 이에 따른 공간수요를 추정하여 토지용도별로 적정하게 배치함으로써 토지의 효율적인 이용이 될 수 있도록 수립한다.

2-8-5-2. 토지이용계획의 수립원칙은 다음과 같다.

- (1) 토지이용계획은 안전성, 건강성, 편의성, 쾌적성, 경제성, 환경성 및 역사성 등을 고려하여 수립한다.
- (2) 토지이용계획은 주변지역과 연계되어 조화를 이룰 수 있도록 수립하여야 한다. 특히 주변지역의 관련계획 및 기존 시가지와의 연계 및 기능분담 방안을 검토한다.
- (3) 토지이용계획은 개발행위로 인한 환경훼손을 최소화하고 자연적·인위적 재해를 예방할 수 있도록 가급적 자연지형을 유지하는 친환경적인 개발이 되도록 한다.

2-8-5-3. 토지이용계획은 다음의 수립기준에 따라 작성한다.

- (1) 토지이용계획은 별표 2에서 정하고 있는 용도별 분류방법에 따라 수립한다. 다만, 해당 개발사업을 위하여 특별히 필요한 경우에는 별표 2에서 정한 분류기준 이외의 용도로 분류할 수 있다.

(2) 용도별 면적

- ① 용도별 면적산정에 활용되는 원단위는 합리적인 근거가 있어야 하며, 용도별 배분면적 산정은 해당 개발사업의 특성이 부각될 수 있도록 배분한다
- ② 용도별 면적배분은 사업특성에 따라 적정비율을 유지해야 하며, 단순히 사업성을 높이기 위해 특정용도의 비율을 과도하게 높여서는 안된다.

(3) 용도별 입지배분

- ① 용도별 입지배분계획은 주변환경과 조화되고, 용도간의 기능적 연계가 가능하도록 수립한다.
- ② 주거용지는 단독주택용지, 준주거시설용지 및 공동주택용지로 구분한다. 이 경우 준주거시설용지란 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 및 제2호의 공동주택과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표7의 건축물을 제외한 건축물을 건축할 수 있는 용지를 말한다.
- ③ 단독주택용지, 준주거시설용지와 공동주택용지의 비율은 지역별로 다음의 기준에 따라 배분한다. 다만, 지정권자가 해당 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전체 주거용지의 30퍼센트 포인트의 범위내에서 그 배분비율을 가감하여 조정할 수 있다.
 - ㉞ 도시지역 : 단독주택용지·준주거시설용지 30퍼센트, 공동주택용지 70퍼센트
 - ㉟ 비도시지역 : 단독주택용지·준주거시설용지 50퍼센트, 공동주택용지 50퍼센트
- ④ 단독주택용지는 획지단위 또는 가구단위(블록형을 포함한다)로 계획한다.
- ⑤ 준주거시설용지, 상업용지 및 산업·관광·유통시설용지는 해당 기능을 충분히 발휘할 수 있도록 배치한다.
- ⑥ 공업용지는 공장입지에 따른 제반 공해가 주거단지에 악영향을 주지 않도록 풍향 및 유치업종 등을 고려하여 정한다.
- ⑦ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 ③의 기준을 적용하지 아니할 수 있다.
 - ㉞ 개발구역의 면적이 10만제곱미터 미만인 경우
 - ㉟ 환지방식의 경우

- ㉔ 도시지역외에서 10만 제곱미터 이상 30만 제곱미터 미만 규모인 공동주택단지를 건설하는 경우
- ㉕ 주택보급율이 100퍼센트를 초과하는 시·도, 이 후 개발계획변경시 주택보급율이 변경되는 경우 주택보급율은 최초 개발계획에 따른다.
- ㉖ 전원·관광휴양 등 기능을 가진 단지로 개발하기 위해 주거지역을 단독주택단지로 건설하는 경우
- ㉗ 공동주택용지에는 다음의 기준에 따라 임대주택건설용지(임대주택을 포함한다. 이하 같다)를 계획한다. 이 경우 지정권자는 해당 지역의 임대주택 수요분석 결과 필요한 경우에는 임대주택재고비율 및 사업방식 등을 고려하여 임대주택건설용지 계획을 10퍼센트 포인트의 범위 내에서 조정할 수 있다.
- ㉘ 수도권·광역시에서 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자 및 제11호에 해당하는 시행자(제1호부터 제4호까지의 시행자가 50퍼센트 이상 공동출자한 법인만 해당한다. 이하 '공공시행자'라 한다)가 도시개발사업을 시행하거나 공공시행자 외의 시행자가 100만 제곱미터 이상 규모의 도시개발사업을 시행하는 경우 : 전용면적 85제곱미터 이하의 임대주택건설용지(임대주택을 포함한다. 이하 ㉙에서 같다)를 공동주택용지(공동주택을 포함한다. 이하 ㉙에서 같다)의 25퍼센트 이상으로 계획. 이 경우, 국민임대주택건설용지(국민임대주택을 포함한다)와 영구임대주택건설용지(영구임대주택을 포함한다) 및 임대무기기간이 30년 이상인 행복주택건설용지(행복주택을 포함한다)를 합한 면적이 공동주택용지의 15퍼센트 이상이 되도록 계획한다.
- ㉙ 수도권·광역시 지역에서 ㉘에 해당하지 않은 경우와 기타 지역의 경우 : 전용면적 85제곱미터 이하의 임대주택건설용지를 공동주택용지의 20퍼센트 이상 계획

(4) 가구(블록형을 포함한다) 및 획지의 분할

- ① 가구(블록형을 포함한다) 및 획지의 분할은 1가구(블록형을 포함한다) 및 획지당 대지의 규모, 가구의 방위, 경사의 방향, 계절풍, 접근성 등을 고려하여 계획을 수립한다.
- ② 준주거시설용지, 상업용지 및 산업·관광·유통시설용지안의 획지에 관한 계획은 다양한 업무 및 상업기능, 생산기능의 입지수요 등을 고려하여 수립한다.

제6절 교통처리계획

2-8-6-1. 교통처리계획은 이용자의 편의를 증진하고 전기·상·하수도·가스 등 기반시설의 공동수용 및 개발구역 안의 활동의 흐름에 미치는 영향 등을 고려하여 계획한다.

2-8-6-2. 교통처리계획의 수립원칙은 다음과 같다.

- (1) 진입도로에 관한 계획, 개발구역안의 도로의 기능별 체계, 주차장, 버스정차대 및 환승시설 등에 관한 계획이 포함되어야 하며 교통처리시설이 보행자도로 및 자전거도로 등 특수가로와 연계되도록 한다.
- (2) 토지이용계획과의 상관성을 고려하여 수립되어야 하며 교통분석(혹은 영향평가)결과를 반영하여 수립한다.

2-8-6-3. 교통처리계획은 다음의 수립기준에 따라 작성한다.

(1) 교통수요 예측 등

- ① 교통특성분석, 침두시 유·출입인구 및 발생교통량, 발생교통량의 가로별 배분, 본 사업으로 인한 유발교통량 등을 포함한다.
- ② 교통처리계획에서는 주변지역과의 연계성 및 편리성을 감안하여 교통시설의 배치와 규모를 결정한다.

(2) 가로망계획

① 가로의 분류, 기능별 구분, 가로망계획기준, 가로의 시설기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한규칙 및 가로망수립지침에 따라 계획한다.

② 교통처리계획은 기능에 따른 가로의 구분과 이에 적합한 가로규모를 설정하고 체계적인 가로망이 구성되도록 한다.

(3) 주차장계획

① 주차수요의 산정은 「주차장법 시행령」과 지방자치단체조례 등이 정하는 바에 따라 법정 주차대수를 산정하고 이를 기초로 주차수요를 예측한다.

② 주차장계획은 보차(步車)분리의 동선계획이 파괴되지 않도록 설계하여야 하며 주거공간 내부로 소음, 배기가스 및 반사광 등 악영향이 최소화되도록 계획한다.

③ 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로에는 노상주차장을 설치하지 않도록 계획한다.

(4) 특수가로계획

① 보행자전용도로는 노선주변의 이용행태 및 잠재력, 공간의 형태 등을 고려하여 배치한다.

② 보행자들의 다양한 요구를 반영할 수 있는 공간과 시설을 설치하되, 보행자전용도로와 연결해 있는 공원, 소규모 광장, 공연장, 휴식공간 또는 건축물의 전면공간과 연계시켜 일체화된 보행자 공간이 되도록 계획한다.

③ 자전거도로는 대중교통수단으로서의 기능을 증진하기 위해 주통근·통학로와 연계되도록 자전거이용시설의·시설기준에 관한 규칙이 정하는 바에 따라 배치하는 등 대중교통수단과의 연계성을 확보하도록 한다.

(5) 환승시설계획 : 각 교통수단간의 원활한 연계운영이 가능하도록 환승시설 설치를 검토하여 교통이용자의 편의를 제공한다.

(6) 교통안전시설 : 교통의 원활한 흐름과 교통사고예방을 위하여 교통시설의 연계성, 안전성을 종합평가하여 교차로 접속, 교통통제시설 및 교통안전시설이 충분히 확충하도록 한다.

제7절 환경보전계획

2-8-7-1. 환경보전계획은 개발구역을 환경적으로 건전하고 지속가능한 도시로 조성함으로써 개발구역안의 자연경관 보호와 시민의 건강을 증진하고 토지이용계획 및 교통처리계획 등과 원활한 연계를 이루도록 계획한다.

2-8-7-2. 환경보전계획의 수립원칙은 다음과 같다.

(1) 환경성 검토는 생태적 순환법칙인 '에너지와 물질의 닫힌 순환체계'구축을 유도할 수 있는 항목을 원칙으로 하되, 주민의 건강과 쾌적성을 고려함과 동시에 사회적, 기술적 현실을 고려하여 설정한다.

(2) 환경보전계획에는 개발구역 안의 보존지에 관한 사항 및 공원·녹지계획 등이 포함되도록 한다.

(3) 기존의 지형, 지세 및 식생 등 기존의 환경현황을 조사함으로써 자연생태계 파괴를 최소화되도록 계획한다.

(4) 공원·녹지체계는 이용자의 특성과 이용권을 고려하여 배치하며 이용자의 접근에 장애가 되는 요소를 제거하고 다양한 교통수단에 따른 접근이 용이하도록 계획한다.

2-8-7-3. 환경보전계획은 다음의 수립기준에 따라 작성한다.

(1) 보전대상의 설정 및 보전계획

① 개발구역 안에서 현 상태로 보호할 필요성이 있는 지역 및 역사적 가치가 있는 지역 등 보전할 대상지역을 지정하여 별도의 보전계획을 수립할 수 있다.

② 개발구역 지정 후에도 보존할 필요성이 있는 경우에는 시행자는 이를 개발계획의 내용에 반영하여야 하며 필요한 변경절차를 이행하도록 한다.

(2) 공원·녹지체계 구성계획

① 개발구역 안의 공원·녹지체계 구축은 서로 다른 특성들을 지닌 공원·녹지 등을 보행자전용도로 또는 녹도로 연결시켜 체계화함으로써 입주민들의 접근성 및 활용도를 높일 수 있도록 계획한다.

② 공원·녹지의 유형, 유치거리 및 규모, 녹지의 유형별 설치기준은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제6조 및 제1종·제2종 지구단위계획수립지침에 따른다.

③ 개발구역 안에 확보하여야 할 공원 또는 녹지의 면적은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제5조에 따라 확보해야 한다.

(3) 경관계획

① 경관계획은 개발사업의 경관영향요인을 추출하고 영향을 예측한 다음 저감방안 및 사후관리계획을 포함하도록 한다.

② 경관계획의 수립을 위하여 자연·인문·시각적 측면의 현황조사를 실시한다.

제8절 환경성 검토

2-8-8-1. 환경성검토는 환경정책기본법령의 환경성검토에 갈음하는 것으로서 개발사업이 환경에 미치는 영향을 검토하여 환경부하 요인을 사전에 해소하거나 최소화함으로써 개발과 환경을 조화시키기 위하여 실시하는 것이다. 다만, 환경정책기본법에 따른 “환경관리계획”이 수립된 도시는 그 내용을 개발구역 및 개발계획의 수립시 활용할 수 있다.

2-8-8-2. 환경성 검토는 개발구역을 녹지지역 또는 도시지역외의 지역에 지정하고자 하는 때에 실시하여야 한다. 다만, 「환경정책기본법」에 따라 사전 환경성 검토를 실시한 경우에는 사전 환경성 검토서를 말한다.

2-8-8-3. 환경성 검토는 다음의 사항과 도시·군관리계획 수립지침의 환경성 검토 부분중 “평가기준 및 방법”을 준용하여 실시한다.

(1) 환경성 검토를 위한 환경지표 및 평가기준의 설정은 객관적이어야 하며 지표의 특성에 따라 정량적 또는 정성적 평가 중 하나를 선택하거나 병행한다.

(2) 개발사업이 기상(氣象)에 미치는 영향을 분석하여 에너지소비와 이로 인한 환경부하를 줄일 수 있는지 여부를 평가한다.

(3) 정성적 평가의 주요 내용에는 입지선정 요인으로 대지의 일조, 바람 등 자연환경에 미치는 영향, 에너지 소비에 미치는 영향 및 화석에너지의 절감 가능성을 포함하도록 한다.

2-8-8-4. 환경성 검토서의 구성은 다음과 같다.

(1) 개발사업의 개요 : 목적, 범위 및 내용에 대한 핵심적인 내용을 요약하여 기술하고 구체적인 내용은 개발계획서로 갈음한다.

(2) 환경현황 조사·분석 : 조사항목별 조사·분석·평가의 내용 및 결과를 구체적으로 기술

(3) 환경성 예측 및 저감방안 : 부분별로 작성

(4) 종합평가 및 결론 : 환경성 검토 실시결과를 도표 또는 도면 등을 이용하여 간단·명료하게 정리

2-8-8-5. 환경성 검토결과에 대하여는 개발구역의 지정안 및 개발계획의 수립안에 반영하여야 한다.

제9절 방재계획

2-8-9-1. 방재계획은 개발구역 안에서 발생가능한 재해를 예방함으로써 개발구역 안의 주민의 안전을 도모하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

2-8-9-2. 방재계획의 수립원칙은 다음과 같다.

- (1) 방재계획에는 개발구역 안에서 과거 20년간 발생한 주요재난의 종류와 발생빈도에 대한 조사가 포함되도록 한다.
- (2) 국지적인 게릴라성 집중호우 피해가 급증하고 있는 추세임을 감안하여 우수유출량을 저감할 수 있는 방안을 검토하고 개발구역 안에서 중점적으로 방재시설을 설치할 필요가 있는 지역과 이를 위한 시설의 종류가 포함되어야 하며 시설 설치에 필요한 우선순위선정기준 및 시설설치 순위에 대한 근거를 밝혀야 한다.
- (3) 방재시설 설치를 위한 자원조달계획 및 이의 집행순위를 (2)에서 정한 우선순위에 맞추어 계획한다.
- (4) 방재계획의 수립에 따른 효과를 방재계획이 수립되지 않았을 경우와 비교한 경제적 분석을 한다.

2-8-9-3. 방재계획은 다음의 수립기준에 따라 작성한다.

(1) 주요 재난의 종류와 발생빈도

- ① 주요 재난이라 함은 수해 또는 화재 등으로 인해 전체 주민 중 5퍼센트 이상의 주민이 거주지로부터 이탈한 경우를 말하며 발생빈도는 10년을 단위로 발생하는 횟수를 말한다.
- ② 주요 재난이 발생했을 때 이에 대비할 수 있는 방재대책을 수립한다.

(2) 중점 대상지역 및 방재시설의 종류

- ① 중점 대상지역은 과거 5년간 2회 이상의 동일한 재난이 발생한 지역을 말하며 방재시설은 수해, 화재 등 주요 재난을 방지하기 위한 시설을 말한다.
- ② 중점 대상지역을 선정하고 여타 지역의 사례를 고려하여 재난에 따른 피해를 최소화하기 위한 적절한 시설을 제시하도록 한다.

(3) 방재시설의 설치계획 및 집행계획

- ① 방재시설의 설치계획은 주요 재난을 방지하기 위하여 설치하는 시설의 계획을 말하며 집행계획은 방재시설을 설치하기 위하여 필요한 자원의 조달 및 연차별 집행계획을 말한다.
- ② 도시개발사업 총사업비의 범위내에서 방재시설의 설치를 위해 집행가능한 재원을 충분히 확보하도록 한다.

(4) 방재시설의 설치에 따른 효과분석

방재시설의 설치에 따라 예상되는 효과를 분석하되 설치하지 않았을 경우와의 비교를 포함한다.

제10절 사전재해영향성검토

2-8-10-1. 사전재해영향성검토는 자연재해대책법령의 사전재해영향성검토에 갈음하는 것으로 개발사업이 재해에 미치는 영향을 검토하여 재해위험요인을 사전에 해소하거나 최소화함으로써 재해를 예방 및 저감시키기 위하여 실시하는 것이다.

2-8-10-2. 사전재해영향성 검토서의 구성은 다음과 같다.

- (1) 개발사업의 목적·필요성·추진배경·추진절차 등 사업계획에 관한 내용
- (2) 재해예방에 관한 사항
- (3) 개발사업의 시행으로 인한 재해영향의 예측 및 저감대책에 관한 사항

(4) 「자연재해대책법 시행령」 제6조제2항의 규정에 따른 고시내용에 관한 검토사항

2-8-10-3. 사전재해영향성 검토결과에 대하여는 개발구역의 개발계획의 수립안에 반영하여야 한다.

제11절 기반시설계획

2-8-11-1. 기반시설은 주민의 삶의 질을 결정하는 중요한 시설이므로 설치하여야 하는 시설의 종류, 규모, 질적 수준 등이 개발의 목표에 부합되도록 계획을 수립한다.

2-8-11-2. 기반시설계획의 수립은 합목적성을 확보하기 위하여 다음의 기본원칙이 준수되어야 한다.

- (1) 해당 개발구역의 수요에 따라 양적·질적 기준을 충족시켜야 하며 필요시 인접지역의 수요를 고려하도록 한다.
- (2) 장래에 예상되는 여건의 변화를 고려하여 지속가능성 및 환경적합성을 확보하도록 한다
- (3) 개발의 목표, 인구수용계획, 토지이용계획 및 교통처리계획 등 관련계획과 유기적으로 연계되어야 한다

2-8-11-3. 기반시설계획은 다음의 계획기준에 따라 작성한다.

- (1) 소요시설의 유형은 개발구역의 기능, 개발규모 및 입지 등에 따라 해당 개발구역에서 필요로 하는 시설들이 포함되어야 하며 필요한 경우에는 인근지역의 수요를 고려하여 정할 수 있다.
- (2) 기본방향의 설정은 장래 여건의 변화, 안전성 및 쾌적성 확보, 환경적 적합성 등을 고려하도록 한다.
- (3) 수요 예측시에는 다음의 사항을 고려하여야 하며 이를 분석하는 데 활용하는 자료 및 기법은 신뢰성과 타당성이 있어야 한다.

- ① 해당 개발구역 및 기반시설의 이용권과 인근지역의 공급시설의 용량 및 질적 수준에 대한 현재 및 장래여건 분석
- ② 기반시설의 이용인구 특성 및 공급기준(원단위)의 장래 변화
- ③ 해당 개발구역 및 인근지역의 수요에 대한 적절한 공급수준
- ④ 장래 확장 또는 신설할 경우의 대처방안 등 향후 기반시설의 관리 및 환경오염에 관한 사항

(4) 기반시설의 설치계획에는 다음 사항을 고려한다

- ① 기반시설별 이용권을 고려하여 배치를 형평에 맞도록 하여야 한다. 기반시설의 이용권 설정은 위치적 거리뿐만 아니라 시간적 거리 및 접근용이성이 확보되도록 한다.
- ② 토지이용계획 및 교통처리계획과 유기적으로 연계되어야 하며 기반시설의 입지로 인한 활동인구의 증가, 토지이용의 변화 및 교통영향 등을 고려한다.
- ③ 대중교통수단 이용의 편리성이 확보되어야 하며 보행자도로, 자전거도로, 공원·녹지 등 오픈스페이스 체계와 유기적으로 연계되어야 한다. 또한, 장애인 및 노약자가 이용하기에 편리하도록 한다.
- ④ 주변 환경여건을 고려하여야 하며 해당 기반시설의 입지로 인한 환경적 영향을 예측하고 시설부지 내외에 걸쳐 토지이용밀도의 조정 및 완충지대의 설치 등 환경적 영향에 대한 대책을 수립한다.
- ⑤ 각종 재난에 대한 대처가 가능하도록 하고 인접지역의 재난에 대한 대처방안이 함께 고려되도록 한다.

2-8-11-4. 기반시설은 다음의 계획기준을 고려하여 작성한다.

(1) 도로

- ① 관련 계획과 유기적으로 연계되어야 하며 특히 교통처리계획과는 일관성을 유지하도록 한다.
- ② 보행자도로 및 자전거도로 등 녹색교통수단에 대해 적극적으로 고려한다.
- ③ 보행자도로 및 자전거도로이외의 도로 폭은 8미터 이상으로 계획함을 원칙으로 한다. 다만, 교통량이 적어 8미터 이상으로 하는 것이 불합리하다고 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 8미터 미만으로 계획할 수 있다.

④ 도로의 결정 및 설치기준은 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙·가로망수립지침 및 「도로법」 등 관계법령이 정하는 바에 따른다

(2) 주차장

- ① 주차장 수요예측은 장래의 교통수요에 대처할 수 있는 수준으로 한다
- ② 주차장의 위치는 도로여건뿐만 아니라 토지이용 및 보행여건을 함께 고려하여 결정한다
- ③ 주차장의 결정기준과 설치기준은 주차장법령 및 주차장설치조례 등 관계법령이 정하는 바에 따른다

(3) 상·하수도, 전기공급설비

- ① 상·하수도, 전기공급설비는 해당 개발구역의 장래 수요 변화에 대처할 수 있는 수준으로 설치한다.
- ② 상·하수도, 전기공급설비의 계획은 해당 도시 또는 광역도시권의 수요 및 시설용량을 고려하도록 한다.
- ③ 상·하수도, 전기공급설비에 대한 계획기준은 도시 계획 시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙 및 수도법, 하수도법 등 관계 법령이 정하는 바에 따른다.
- ④ 전기공급설비는 도시미관을 특별히 고려하여야 할 필요가 있는 지역에 대하여는 지중에 설치하도록 한다.

(4) 문화시설·도서관·보건의료시설·보육시설

- ① 문화시설은 공연장, 전시관 등 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙 제96조의 시설로서 지역의 문화 발전과 문화증진을 위한 시설을 말한다.
- ② 문화시설 등은 해당 개발구역의 규모 및 수요 등을 고려하여 필요한 경우에 계획하되, 장래의 수요변화에 대처할 수 있도록 한다.
- ③ 문화시설 등의 규모 및 배치는 해당 시설이 생활권의 중심시설로 활용되거나 생활권 중심시설과 연계되도록 계획한다.
- ④ 문화시설 등의 결정기준 및 설치기준은 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙, 「의료법」, 「사회복지사업법」 및 「도서관 및 독서진흥법」 등 관계 법령이 정하는 바에 따른다.

(5) 학교

- ① 초등학교와 중학교는 학생들의 보행권을 기준으로 배치한다.
- ② 학교를 신설 또는 증축 할 수 없는 부득이한 경우에는 인접지역의 학교시설을 활용하되, 학급당 학생 수, 학교당 학급 수 등 장래의 교육여건의 변화에 따른 해당 학교시설의 수용용량을 고려하여야 하며 통학시간거리가 과도하게 되지 않도록 한다.
- ③ 학교의 결정기준 및 설치기준은 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」 등이 정하는 바에 따른다.

(6) 공동구 등 지하매설물

- ① 개발계획에는 공동구에 수용되는 시설의 설치현황, 장기 수요예측 및 경제적 타당성과 주변시설물에 미치는 영향을 충분히 검토하여 반영한다.
- ② 해당 개발구역의 공동구계획은 인접지역 및 해당 시·군의 공동구계획과 연계되도록 한다.
- ③ 상·하수도, 전기·통신시설 등은 시설의 수용에 따른 안전성, 설치의 효율성 및 관리의 용이성 등을 고려하여 설치한다.

④ 공동구의 결정기준·구조 및 설치기준은 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙 등 관계법령 및 지하공동구 내진 설계기준 등이 정하는 바에 따른다.

(7) 초고속 정보통신망

① 정보화시대에 부응하기 위하여 개발사업이 시행되는 구역은 초고속 정보통신망의 설치타당성을 검토하고 이를 반영하여 계획을 수립한다.

② 초고속 정보통신망 계획기준 및 설치기준은 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙 및 「전기통신기본법」 등 관계법령이 정하는 바에 따른다.

③ 통신계획은 초고속 정보통신망계획에 따라 설치되도록 한다.

(8) 집단에너지 공급시설

① 환경보전 및 자원절약적 도시개발을 위하여 개발사업을 시행하는 구역은 집단에너지 공급시설의 설치 타당성을 검토하고 필요시 시설공급방안을 제시하여야 한다. 집단에너지 공급시설을 설치할 수 없을 경우 인접지역 또는 해당 시·군의 집단에너지 공급시설을 활용하는 방안을 모색하도록 한다.

② 집단에너지 공급시설의 계획기준은 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙 및 「집단에너지사업법」 등 관계법령이 정하는 바에 따른다.

(9) 기타 기반시설

① 자동차정류장 등 기타 기반시설은 해당 개발구역의 장래 수요 등을 고려하여 설치하여야 하며 계획기준 및 설치기준은 여객자동차운수사업법 등 관계법령이 정하는 바에 따른다

② 주민의 편의와 복리증진 등을 위해 해당 개발구역의 장래 수요를 고려하여 해당 지자체의 조례 등에서 정하는 바에 따라 관련 기반시설 설치를 검토한다.

제12절 문화재보호계획

2-8-12-1. 문화재보호계획은 해당 개발구역 안에 분포하고 있는 문화재에 대하여 보존방안을 제시하고 토지이용계획 및 교통처리계획 등의 수립 방향을 제시하기 위한 계획을 말한다.

2-8-12-2. 문화재보호계획의 수립원칙은 다음과 같다.

(1) 문화재는 원형 그대로 보존하는 것을 원칙으로 한다.

(2) 문화재가 분포하는 경우 문화재의 보존을 위하여 토지이용이나 교통발생으로 인한 영향을 최소화하도록 개발계획을 수립하여야 한다.

2-8-12-3. 문화재보호계획은 다음의 수립기준에 따라 작성하여야 한다.

(1) 문화재 지표조사

① 문화재 지표조사는 문화재의 분포현황과 개발사업에 따른 직·간접적 영향에 대한 보존방안이 포함되어야 한다.

② 문화재 재표조사는 문화재청장이 문화재 지표조사기관으로 지정·고시한 전문조사기관이 담당하여 실시하여야 한다.

(2) 종합학술조사

① 종합학술조사는 전통문화의 양상과 자연환경, 역사적 배경에 대한 종합적인 조사와 기록을 포함하여야 한다.

② 종합학술조사는 330만제곱미터 이상의 신도시개발 등으로 자연부락의 해체가 발생하는 경우에 한하여 시행한다.

(3) 문화재보호계획

- ① 지정문화재를 포함하여 보존가치가 있는 문화재에 대하여는 별도의 보호계획을 제시하여야 한다.
- ② 개발구역 안에 매장문화재가 분포하고 있는 경우에는 이를 고려하여 토지이용계획 및 교통계획을 수립하고 문화재에 미치는 영향을 최소화하는 토지이용계획을 작성한다.
- ③ 문화재보호계획과 관련한 상세한 사항은 「문화재보호법」 등 관계법령이 정하는 바에 따른다.

제13절 도시개발구역밖에 기반시설 계획 등

2-8-13-1. 도시개발구역밖에 기반시설 설치부담계획은 다음의 계획내용 및 수립기준에 따라 작성한다.

- (1) 시설의 위치, 시설내역 및 제원, 소요부지면적, 설치방법 등의 내용을 중심으로 작성한다.
- (2) 시설 설치에 따른 비용의 추정은 2-8-15-2.(2)의 규정에 따른다.
- (3) 시설의 소유 및 운영에 대한 계획의 수립. 다만, 해당 시설의 소유 및 운영에 대하여 이 법 또는 타 법에서 별도로 규정하고 있는 경우에는 그에 따른다.
- (4) 설치비용에 대한 시행자 부담분의 결정은 전액부담과 일부부담으로 구분하고 일부부담인 경우에는 다음 항목에 대한 검토 또는 분석결과를 제시한다.
 - ① 시행자를 포함하여 해당 기반시설을 설치하여야 하는 원인의 제공 여부 및 기여 정도
 - ② 시행자를 포함하여 해당 기반시설의 설치로 인하여 편익을 받는 자가 있는지 여부 및 수혜 정도
 - ③ 시설의 소유나 운영 또는 이용에 따라 발생하는 비용 및 수입의 추정
 - ④ ① 부터 ③까지를 종합하여 시행자 외의 자가 부담하여야 할 각각의 비율을 산정하여 제시한다.
- (5) 시행자 비용부담액의 부담 방법은 현금 또는 현금등가물에 따른 납부방법, 시설을 직접 설치하는 방법 또는 두 가지 방법을 혼합하는 방법 등으로 나누어 수립할 수 있다.
- (6) 혼용방식 또는 2개 이상의 사업시행지구로 분할하여 개발사업을 시행하는 경우에는 분할된 지구별로 구분하여 비용부담계획을 제시한다.

2-8-13-2. 2-8-13-1.의 도시기반시설의 부담계획에 따라 대상지역에 대한 계획도(지형도 1/5,000)를 작성한다.

2-8-13-3. 다음의 경우는 도시·군기본계획을 변경하지 않고 개발계획을 수립할 수 있다.

- (1) 용도지역 면적의 조정이 도시·군기본계획상 해당 지역의 용도별 소요면적 중 10퍼센트 범위 내에 해당하는 경우
- (2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 정한 「도시·군관리계획수립지침」1-5-3-2.의 규정에 의해 도시·군기본계획을 변경하지 않고 도시·군관리계획을 결정(변경)할 수 있는 경우(1-5-3-2.(1)①·(3)②은 제외)

제14절 토지의 수용·사용 및 환지에 관한 계획

2-8-14-1. 토지의 수용·사용 및 환지에 관한 계획은 다음의 사항을 고려하여 수립한다.

- (1) 관련자료의 구축 및 토지의 평가 등은 정확성과 신뢰성을 확보한다.
- (2) 사업의 수익측면 뿐만 아니라 형평성도 함께 고려하도록 한다.

2-8-14-2. 토지의 수용·사용 및 환지에 관한 계획은 다음의 기준에 따라 작성한다.

- (1) 수용 또는 사용의 방식은 토지세목별 현황 및 지장물 현황을, 환지방식에서는 개략적인 환지계획 및 평균부담률을 반드시 포함하도록 한다.
- (2) 토지세목별 현황 및 지장물 현황은 관계법령이 정하는 바에 의해 분류하여 객관성과 합리성이 확보되도록 조사하고, 조사된 현황자료는 자료 관리 및 활용을 용이하게 한다.

(3) 사업시행방식(수용 및 사용, 환지방법)의 결정은 토지 등의 취득방법의 타당성, 이해관계자의 의견 및 사업시행효과 등을 충분히 검토하여 정한다.

(4) 존치하는 건축물 및 공작물의 처리계획은 존치의 필요성, 존치로 인한 사업시행상의 문제 및 고려사항, 존치 건축물 및 공작물의 활용방안 등을 검토하여야 한다.

2-8-14-3. 도시개발사업의 시행에 필요한 이주대책의 내용과 방법은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등이 정하는 범위 내에서 사업시행자가 따로 정하여 시행한다. 다만, 도시개발구역 지정권자가 투기억제를 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 이주대책기준일을 별도로 정하여 공고할 수 있다.

2-8-14-4. 법 제5조제1항제14호의 규정에 따른 수용 또는 사용의 대상이 되는 토지·건축물 또는 토지에 정착한 물건과 이에 관한 소유권외의 권리, 광업권, 어업권, 물의 사용에 관한 관리의 세목 고시를 할 때에는 법 제11조제1항에 따라 시행자를 지정하여야 한다.

제15절 재원조달 및 사업시행계획

2-8-15-1. 재원조달 및 사업시행계획은 다음 각 호의 사항을 고려하도록 한다.

(1) 출자자의 재원조달이 가능하고 예정된 단계별 시행계획에 따라 사업이 완료될 수 있도록 현실적으로 달성 가능한 계획을 수립한다.

(2) 비용부담 및 분담은 수익이나 권리의 정도를 감안하여 형평성 있게 조정한다.

(3) 개발과정에서 민간의 참여 또는 의견수렴이 최대한 보장될 수 있도록 한다.

2-8-15-2. 재원조달 및 사업시행계획은 다음의 수립기준에 따라 작성한다.

(1) 계획내용

① 사업비 산정

② 개발방식의 검토 및 재원분담 방안

③ 재원조달 계획

④ 연차별 자금투자계획

(2) 사업비 산정은 조사비, 설계비, 공사비, 보상비 및 기타비용으로 구분하여 산출하되, 구체적 세부항목과 산정기준은 별표 3에 의하며 산정기준 시점, 물가상승률, 사업기간 및 적용금리 등 사업비 산정의 근거에 대하여 합리적인 기준을 제시하도록 한다.

(3) 개발방식은 시행자의 구성과 사업시행방식을 중심으로 하여 개발방식에 대한 법률적 검토 및 개발방식별 장단점, 개발방식의 대안 설정과 대안의 평가방법·평가요소의 설정, 대안평가 및 개발방식의 선정 등을 검토하되, 객관적이고 논리적 근거에 입각하여 최종 선택된 개발방식이 최선의 방안임을 나타낼 수 있도록 한다.

(4) 재원분담 방안은 (3)에서 선정된 개발방식에서 제시된 시행자의 특성을 감안하여 구성원별 역할분담, 재무특성 및 투자능력 등을 감안하여 수립한다.

(5) 재원조달계획은 다음과 같이 구분하여 수립·작성한다.

① 시행자 현황 : 해당 개발사업에 대한 실적 등을 기술한다.

② 시행자의 재무능력 : 해당연도(해당연도 자료가 없는 경우에는 직전연도) 재무상태(손익계산서 및 대차대조표)나 재정상태(결산서) 또는 재산상태(동산·부동산)를 나타낼 수 있는 자료. 다만, 법 제11조제1항제2호부터 제4호까지 또는 제7호부터 제10호까지의 규정에 해당하는 자가 출자자를 구성하고 있는 경우는 재무비율(수익성 비율·안정성 비

율·활동성 비율·성장성 비율 등)을 나타낼 수 있는 자료를 추가하도록 한다.

③ 시행자 자금투입계획 : 총사업비를 자기자본 투자금(시행자가 2인 이상인 경우에는 각각 구분)과 차입금으로 구분하며 차입금은 차입조건 및 연도별 차입 규모를 상세히 기술하고 차입 가능성을 설명하는 자료를 첨부한다.

(6) 연차별 자금투자계획은 사업시행기간, 공종별 자금 소요, 위험에 대한 대비 및 자금 조달능력 등을 종합적으로 감안하여 수립한다.

2-8-15-3. 단계별 사업시행은 다음의 계획내용 및 수립기준에 따라 작성한다.

(1) 재원조달, 시행방식, 시행자 및 개발내용 등의 측면에서 사업을 단계별로 시행해야 하는 이유 또는 필요성을 설명한 자료

(2) 단계별 시행에 따른 효과와 문제점 및 개선방안

(3) 단계별 시행계획

2-8-15-4. 사업의 운영방안은 다음의 계획내용 및 수립기준에 따라 작성한다.

(1) 해당 개발사업으로 조성된 토지, 건축물 기타 시설에 대한 분양·임대 등의 운영에 관한 사항

(2) 관광단지 또는 산업단지 등이 포함된 경우에는 (1)의 운영에 관한 사항과 관련하여 입주자 유치 및 홍보전략 등을 검토한다.

(3) 도시개발사업을 수행할 조직의 구성에 관한 사항

(4) 유지관리계획은 시행기간 연기에 따른 관리 및 사업준공후 미사용 토지 및 시설물 등에 관한 유지관리 방안에 관한 사항

제16절 사업성 및 개발효과 검토

2-8-16-1. 사업성 및 개발효과에 관한 계획은 다음 원칙에 따라 수립한다.

(1) 객관적인 방법에 의하도록 하되 그렇지 못할 경우에는 논리적인 결과를 도출하도록 한다.

(2) 사업성 평가에 있어 비용과 편익으로 포함하는 항목의 구성은 균형있게 설정한다.

(3) 사업시행의 과정에서 일어날 수 있는 주요 변화요인에 대한 검토를 통하여 문제점을 사전에 예측하고 이에 대한 대처방안을 마련함으로써 사업의 안전성을 확보할 수 있도록 한다.

2-8-16-2. 사업타당성은 다음의 검토기준에 따라 검토·작성한다.

(1) 비용의 추정 : 2-8-15-2. (2)의 규정에 따라 산정한 사업비를 기준으로 한다..

(2) 수입의 추정 : 개발계획의 내용에 따라 해당 개발사업의 결과로부터 발생할 분양·임대·운영 등의 수입과 시행과정에서 발생할 예측가능한 모든 수입을 포함함을 원칙으로 한다.

(3) 전제 조건의 설정 : 할인율, 분석기간, 사업시행일정, 연차별 투자 및 회수비율 등을 합리적으로 설정한다.

(4) 사업성 분석 : 사업성 분석은 비용편익(B/C)에 따른 방법, 현재가치(NPV)에 따른 방법, 내부수익률(IRR)에 따른 방법 등을 사용할 수 있으며 각 방법에 따른 결과를 종합적으로 평가한다.

(5) (4)에 따른 전제조건의 변화를 몇 가지로 구분 설정하고 각각의 민감도 분석을 수행하여 그 결과를 (4)의 사업성 분석의 결과와 비교 평가한다.

(6) 추정 재무제표의 작성 : 2-8-15-2. (2)의 규정에 따라 산정한 사업비가 500억원 이상인 경우에는 해당 개발사업에 대하여 기업회계기준에 따른 추정손익계산서, 추정대차대조표 및 추정현금흐름표를 작성한다. 다만, 시행자에 대하여 관련 법령상 재무제표에 대한 별도의 작성 기준이나 양식이 있는 경우에는 그에 따른다.

(7) 사업타당성은 재무적 타당성 외에 경제적 타당성 또는 기술적 타당성에 대하여도 검토할 수 있다.

2-8-16-3. 사업의 효과는 다음의 검토기준에 따라 작성한다.

(1) 검토내용

① 지역경제 활성화에 미치는 영향

② 지역사회 발전에 미치는 영향

(2) 해당 개발사업이 국가 또는 지역의 경제에 미치는 영향은 생산유발효과, 고용유발효과 및 재정증대효과의 측면으로 나누어 분석한다.

(3) 지역사회 발전에 미치는 영향은 지역주민의 생산 및 소비생활 편리성의 증대의 측면, 지역주민 또는 지역사회의 공공의 이용에 제공되는 공간(시설 또는 토지)의 공급 측면 등에 대하여 그 영향의 정도를 검토한다.

제9장 녹색도시개발계획의 수립 및 평가

제1절 녹색도시개발계획의 수립

2-9-1-1. 제7장의 기초조사와 제8장의 부문별 계획 등에 따라 개발계획을 수립할 때에는 별표 1의2에서 정한 녹색도시개발에 관한 기준이 조화롭게 반영되어야 한다.

2-9-1-2. 지정권자는 법 제17조 및 법 제50조에 따라 실시계획 인가 또는 준공검사를 하는 때에는 별표 1의2에 따라 수립한 녹색개발계획이 적절하게 반영되었는지의 여부를 확인·점검하여야 한다. 개발계획 또는 실시계획을 변경하거나 법 제26조에 따라 조성토지 등의 공급계획을 제출받은 때에도 또한 같다.

제2절 녹색도시개발계획의 평가

2-9-2-1. 지정권자는 저탄소의 환경친화적인 도시개발사업을 유도하기 위하여 별표 1의2 제4장에서 정한 기준에 따라 녹색도시개발계획에 대한 평가를 실시할 수 있다. 이 경우 평가 결과를 검증하거나 평가를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 자료의 조사·분석 등을 관계 전문기관·단체 또는 전문가에 의뢰할 수 있다. 이 때, 그 비용은 지정권자가 부담하여야 한다.

2-9-2-2 지정권자는 2-9-2-1에 따른 평가결과를 종합하여 녹색도시의 수준에 대한 등급을 부여하고 이를 적극적으로 활용하여 녹색도시개발사업이 촉진될 수 있도록 노력하여야 한다.

2-9-2-3. 2-9-2-2.에 따른 평가등급은 1등급부터 5등급까지로 구분하고, 3등급 이상을 우수등급으로 한다.

제3절 인센티브

2-9-3-1. 지정권자는 2-9-2-3에 따라 우수등급을 받은 녹색도시개발사업 시행자에 대하여 법에서 정하는 사항과 함께 이 지침에서 정하는 기준을 완화하는 방법 등으로 인센티브를 줄 수 있다. 이 경우 인센티브는 등급에 따라 차등을 두어야 한다.

2-9-3-2. 2-9-3-1.에 따라 이 지침에서 정하는 기준을 완화하여 인센티브를 줄 수 있는 범위는 다음과 같다.

(1) <삭제>

(2) 2-8-4-2 (4)에서 정한 공동주택용지의 규모별 배분기준

(3) 2-8-5-3 (3)에서 정한 주거용지 및 임대주택건설용지의 배분기준

2-9-3-3. 지정권자는 2-9-3-2.에서 정한 사항에 대하여 그 기준의 40퍼센트를 초과하지 않는 범위에서 인센티브의 세부 적용 기준을 우수등급별로 정하여 시행할 수 있다.

2-9-3-4. 지정권자는 2-9-3-1.에 따라 인센티브를 주는 경우에는 녹색도시개발에 대한 기여도 및 사업비용의 증가 정도와 관계 법률에 따른 의무적 이행기준의 초과 정도 및 인센티브의 중복 적용 등을 고려하여 적정하게 인센티브가 제공될 수 있도록 하여야 한다.

제3편 실시계획

제1장 사업의 명칭, 위치 및 면적 등

3-1-1. 사업의 명칭, 위치 및 면적은 2-1-6.의 규정에 따라 작성한다.

3-1-2. 사업기간은 2-5-1.의 규정에 따라 작성한다.

3-1-3. 시행자의 주소 및 성명은 2-6-1.의 규정에 따라 작성한다.

제2장 첨부도면 및 서류

3-2-1. 실시계획인가신청을 위한 첨부도면 및 서류는 다음과 같다.

- (1) 위치도는 축척 1/25,000 또는 1/50,000이상의 도시·군관리계획총괄도 또는 지형도를 사용하여 개발구역 등을 표시하도록 한다.
- (2) 토지관련서류에는 지적도 또는 임야도 등이 포함되어야 하며 토지 등을 수용하고자 할 때에는 수용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명, 주소를 기재한 서류를 첨부한다. 다만, 개발계획 수립시 제출한 서류의 내용변경이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (3) 실시계획의 계획평면도는 축척 1/5,000이상의 지형도를 이용하여 개발계획에서 정한 내용을 표시한다.
- (4) 다른 법률에 따른 허가·인가 등을 의제하는 경우에는 해당 법률에 따른 실시설계도를 첨부한다.
- (5) 사업비 및 자금조달계획은 제2편제8장제15절의 규정에 따라 작성한다.
- (6) 개발되는 토지 또는 시설물의 처분에 관한 계획서는 토지이용계획 및 공급조건에 적합하게 작성한다.
- (7) 존치하고자 하는 기존 공장이나 건축물 등에 대하여는 대지조성공사, 우·오수처리 등의 지장여부를 판단하기 위한 존치대상 건축물 검토서, 별지 제1호서식의 존치대상 건축물조사 및 존치대상 건축물 현황도를 작성한다.
- (8) 토지, 건물, 권리 등의 매수, 보상 및 이주대책에 관한 서류는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」등을 준용하여 작성한다.
- (9) 공공시설물 및 토지 등의 무상귀속과 대체에 관한 계획서는 법 제66조의 규정에 따라 작성한다.
- (10) 국가 또는 지방자치단체에 귀속될 공공시설의 산출내역서는 공공시설별로 구분하여 실시계획 작성 시점을 기준으로 비용을산출하며, 시행자에게 귀속 또는 양도될 기존 공공시설의 평가서는 2 이상의 감정평가기관에 따른 평가액산정 등 객관적인 기준을 별도로 마련한 후 작성한다.
- (11) 사업위탁 또는 신탁계획서는 법 제12조, 영 제26조부터 제28조까지 및 시행규칙 제18조 및 제19조의 규정에 따라 작성한다.
- (12) 지구단위계획 결정에 필요한 관계서류 및 도면은 개발계획에서 정한 내용이 포함되어야 한다.
- (13) 환경영향평가 등 각종 영향평가의 결과가 필요한 경우에는 실시계획인가 신청시 심의필증을 첨부한다.
- (14) 환지방식으로 시행하는 경우에는 시행자별 규약, 시행규정, 조례, 부담율 계산서를 작성하여야 하며 부담율 계산서에는 다음 사항이 포함되어야 한다.

- ① 사업시행전·후 토지의 용도별, 지목별 면적비교표
- ② 용도별 체비지조서
- ③ 공공용지 조서
- ④ 부담을 계산서
- ⑤ 기타 필요한 사항

(15) 별표 1의2의 녹색도시 개발계획에서 정한 목표치 및 평가 등급 결정에 적용한 기준을 확인할 수 있는 서류나 도면 등

제4편 환지계획

제1장 환지계획의 일반적인 기준

4-1-1. 시행자가 환지계획을 작성하는 때에는 개발구역내의 기존시가화 지역, 기존주택밀집지역, 전·답·대지·임야 등 지목별이용현황 및 공공시설이용도 등을 감안하여야 한다.

4-1-2. 개발구역의 규모가 크거나 주거지역·공업지역 또는 생활권이 다른 지역 등이 혼합된 개발구역인 경우 기타 사업시행의 난이도 등으로 인하여 일괄하여 환지처분이 곤란할 경우에는 규약, 정관 또는 시행규정에서 환지계획구역을 수 개의 지구로 분할하고 지구별로 환지계획을 수립할 수 있다.

4-1-3. <삭제>

4-1-4. 환지계획수립을 위한 환지설계는 다음 원칙에 따른다.

(1) 환지단가

- ① 평면환지단가: 평면환지로 공급되는 종후 토지의 평가액 / 환지면적
- ② 입체환지단가: 입체환지로 공급되는 종후 구분건축물의 평가액 / 환지면적
- (2) 환지면적: 종후 토지의 면적(입체환지인 경우에는 종후 구분건축물의 전유부분 면적을 말한다)
- (3) 권리면적

① 평면환지: 권리가액/평면환지단가

② 입체환지: 권리가액/입체환지단가

(4) 청산금: (환지면적 - 권리면적) × 청산단가(환지처분 시점을 기준으로 재평가한 환지단가를 말한다)

(5) 정리전 가격은 실시계획인가시점(도시개발사업으로 인한 도시·군관리계획 결정, 변경결정 등을 반영하지 않은 사업 이전 상태)을 기준으로 하고 정리후 가격은 환지처분시점을 기준으로 하여 정하되, 평가시기는 환지계획 수립전에 하여야 한다.

4-1-5. 환지계획을 수립할 경우에는 법 제28조제1항에서 정하는 사항을 반드시 정하여야 하며 특히 동조동항제3호의 필지별과 권리별로 된 청산대상 토지명세를 작성함에 있어서는 법 제30조 및 제31조의 규정에 따른 불환지 토지라도 권리면적은 정하여야 하고 체비지 명세를 작성함에 있어서는 4-7-1.의 규정에 따른 토지명세도 같이 작성하여야 한다.

4-1-6. 영 제62조제2항에서 “국토교통부장관이 정하는 바”란 기존 건축물이 없는 경우에 주거지역의 경우 150제곱미터 이상에서 500제곱미터 이하의 범위를 말한다.

제2장 환지계획의 특별기준

4-2-1. "다른 자리 환지"란 종전의 위치에서 벗어나 다른자리에 환지를 지정하는 것을 말한다.

4-2-2. 시행자는 다음 사항을 유의하여 환지계획을 수립하여야 한다.

(1) 1필지의 대지는 반드시 도로 또는 통로에 접하도록 환지하여야 하며, 사업시행으로 인하여 통로가 없는 대지가 발생하여서는 아니된다.

(2) 사도 또는 기타 공공의 용도로 사실상 이용되고 있는 토지나 지목이 도로, 구거, 하천 등으로 되어 있는 사유의 토지에 대하여도 환지계획을 수립한다.

4-2-3. 환지계획에서 필요한 때에는 법 제32조에 의거하여 입체환지를 시행할 수 있으며 입체환지 기준은 다음과 같다.

(1) 입체환지는 환지할 목적으로 시행자가 직접 구역 내에 공동주택 또는 상가 등 집합건축물을 건축하는 경우에 적용한다.

(2) 무허가 건축물에 대하여는 입체환지를 지정할 수 없다. 다만, 건축허가를 받아 건축하였으나 등기를 하지 않은 건축물에 대하여는 입체환지 신청 전까지 「부동산 등기법」에 따른 등기부에 등재된 경우에 한하여 입체환지를 지정할 수 있다.

(3) 입체환지를 적용하는 경우에는 실시계획인가 시 관련 건축계획(건축허가 또는 주택사업승인 등)을 법 제19조 제1항에 따라 의제하여 인가를 받아야 하며, 건축규모 및 건축용도 등은 구역 내 입체환지의 수요 및 사업비 등을 고려하여 적정하게 결정하여야 한다

(4) <삭제>

(5) <삭제>

(6) <삭제>

(7) 입체환지의 일반적 기준은 다음과 같다.

① 입체환지를 위한 부지와 건축규모, 평면환지, 체비지 계획 등을 종합적으로 고려하여 사업의 원활한 시행 및 소유자에게 손익이 균형있게 배분되도록 한다.

② 입체환지의 신청기간이 만료된 이후에 그 접수된 내용을 기준으로 환지계획을 수립하여야 한다.

③ <삭제>

④ <삭제>

⑤ 입체환지 신청을 접수한 결과 신청한 종전 토지나 건축물의 수가 입체환지로 조성되는 구분건축물(구분소유권)의 수에 현저히 미달되는 경우에는 개발계획 및 실시계획 등을 변경하여 입체환지를 시행하지 아니할 수 있다. 이 경우 취소여부에 대하여는 규약·정관 또는 시행규정으로 그 기준 및 관련 절차 등을 정하여야 한다.

(8) 법 제32조의3 제4항에서 국토교통부장관이 정하는 규모이상이란 입체환지를 신청하는 토지면적의 합이 영 제62조제1항에 따라 산정된 과소 토지 규모 이상으로서 제62조의2제1항에 따른 권리가액 이상인 경우를 말한다.

제3장 집단환지의 지정

4-3-1. <삭제>

4-3-2. 시행자는 집단환지의 지정에 관하여 토지소유자가 신청할 수 있도록 환지계획 작성 전 60일 이내의 기간을 정하여 개발구역 안의 토지소유자에게 서면으로 통지하고 신청을 받아야 한다.

4-3-3. 시행자는 집단환지를 신청한 토지의 권리면적이 환지면적보다 많은 경우에는 권리면적이 높은 순으로 집단환지 대상토지를 선정할 수 있다.

4-3-4. 시행자는 4-3-3.의 결과를 신청자에게 서면으로 통지한다.

4-3-5. 시행자는 집단환지의 사용 및 개발을 촉진하기위해 집단환지로 지정받은 토지소유자 다수가 요청하면 토지소유자 소집·시공사 및 매수자 알선 등 적극적인 지원을 하여야 한다.

제4장 토지의 부담률

4-4-1. <삭제>

4-4-2. <삭제>

4-4-3. <삭제>

4-4-4. <삭제>

4-4-5. <삭제>

제5장 환지계획의 변경

4-5-1. 시행자가 사업시행중 공공시설의 변경 또는 집단체비지의 책정 등으로 환지계획을 변경하여야 할 필요가 있을 경우에는 즉시 환지계획을 변경한다.

4-5-2. 4-5-1.의 규정에 따라 환지계획을 변경하고자 할 경우에는 반드시 환지계획 당시의 환지방법 및 환지기준에 따라야 한다. 다만, 시행지구의 변동 등으로 당초의 환지방법을 따를 수 없는 부득이한 사정이 있을 경우에는 예외로 할 수 있다.

4-5-3. 환지처분을 위한 확정측량 결과 환지계획을 변경할 사유가 발생하였을 때에는 환지계획을 변경한 후 그 결과에 따라 환지처분한다.

제6장 체비지의 지정

4-6-1. "체비지"란 도시개발사업으로 인하여 발생하는 사업비용을 충당하기 위하여 사업시행자가 취득하여 집행 또는 매각하는 토지를 말한다.

4-6-2. 시행자는 체비지를 주요 간선도로변 또는 대지의 제곱미터(m²)당 단가가 높은 지역에 집중적으로 지정하여서는 아니된다.

4-6-3. 법 제34조제2항의 규정에 따른 집단체비지는 대지의 제곱미터(m²)당 단가가 비교적 낮은 지역에 지정하되, 「주택법」에 따른 국민주택건설용지 등의 확보를 위하여 필요한 경우에는 체비지를 집단으로 지정할 수 있다. 이 경우 시행자는 부담률의 적정여부 및 공사계획을 고려하여야 하며 공사비의 부족으로 인한 부실시공 또는 사업시행에 차질을 초래하여서는 아니된다.

4-6-4. 4-6-3.의 규정에 의해 집단체비지를 지정할 때에는 시행자가 환지계획을 작성하기 이전에 시장·군수 또는 구청장과 사전 협의하여야 한다.

4-6-5. 법 제34조제2항의 규정에 따른 집단체비지는 체비지 면적의 70퍼센트 범위내에서 지역여건에 따라 결정한다.

제7장 체비지의 관리 및 처분

4-7-1. <삭제>

4-7-2. <삭제>

4-7-3. 체비지의 관리·처분과 매각의 기준 등에 대하여는 규약·정관·시행규정에 별도로 정하여야 한다. 이 경우 매각대금은 분할납부하게 할 수 있고 필요에 따라서는 거치기간을 둘 수 있다.

4-7-4. 체비지 매각대금의 분할납부에 따른 이자율은 일반시중은행 대출금리 이하로 한다.

4-7-5. 시행자는 체비지를 매각하거나 전매한 경우에는 관할 세무관서(세무서, 시·군·구청을 말한다)의 장에게 이를 통보하여야 한다.

제8장 환지에정지조서 등

4-8-1. 법 제35조의 규정에 따라 환지에정지를 지정하는 경우 환지에정지지정조서는 별지 제3호서식에 따른다.

4-8-2. 시행자가 법 제40조의 규정에 따라 환지처분을 하고자 할 경우에는 각 필지마다 환지면적 및 청산금의 내용이 포함되도록 하여야 하며 전체 사업비용을 감안하여 청산금의 징수 또는 교부 잔액이 없도록 한다.

4-8-3. 법 제40조의 규정에 따라 환지처분을 하는 경우 환지처분조서는 별지 제4호서식과 같다.

4-8-4. 사업시행지구(환지계획구역)별로 환지계획을 수립할 경우에는 준공된 지구별로 환지처분 할 수 있다.

제9장 청산금

4-9-1. 법 제46조의 규정에 따른 청산금의 징수 및 교부는 환지처분일로부터 1년 이내에 완료하여야 한다. 다만, 시행자가 필요하다고 인정하는 경우에는 기간을 정한 후 이자를 붙여 분할징수하거나 분할교부할 수 있다.

4-9-2. 청산금에 대하여 이자를 붙여 분할징수하거나 분할교부하는 경우의 이자율은 일반시중은행 대출금리이하로 한다.

4-9-3. 4-9-1.에 따른 청산금의 이자율 적용기준일은 청산금을 일시에 납부하는 때에는 납부고지일로 하고 분할납부를 하는 때에는 그 분할납부금의 납부일 현재로 한다.

제10장 등기

4-10-1. 시행자는 환지처분 이후 부동산등기법이 정하는 바에 따라 지체없이 관할 등기소에 등기를 신청 또는 촉탁하여야 한다. 다만, 청산금을 징수하지 못한 토지에 대하여는 그러하지 아니하다.

제11장 혼용방식에 따른 개발사업 시행

4-11-1. (1) 법 제21조 및 영 제43조제2항에 따라 사업시행지구를 분할하여 개발사업을 시행하는 경우의 환지구역에 대해서는 법 제28조부터 제49조까지의 규정을 적용하고, 구역분할을 하지 않고 수용 또는 사용의 방식과 환지방식을 혼용하여 개발사업을 시행하는 구역에는 법 제22조부터 제27조까지의 규정을 적용한다. 다만, 구역을 분할하지 않고 혼용방식으로 사업을 시행하는 구역내에서 환지대상으로 결정된 토지에 대해서는 법 제28조부터 제49조까지의 규정을 적용한다.

(2) 제1항 단서에 따라 환지방식을 준용할 경우 환지계획인가신청시 제출하는 서류중 작성할 수 없는 서류는 인허가권자의 허가를 받아 조정할 수 있다.

4-11-2. 사업시행지구를 분할하여 개발사업을 시행하는 경우에는 다음 사항에 유의하여 환지구역을 지정하여야 한다

(1) 구역분할 방식의 환지구역 지정은 취락지구 등 집단취락지를 대상으로 한다. 이때 환지구역의 경계는 용도지역·지구 등의 경계, 도시기반시설 경계, 지형, 지세, 기타 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인을 기준으로 설정하여야 한다.

(2) 환지구역은 수용 및 사용방식의 전체사업구역과 사업시행 단계를 달리할 수 있으며, 동일 사업자가 시행함을 원칙으로 한다.

4-11-3. 사업시행지구를 분할하지 않고 개발사업을 시행하는 경우에는 시행자와 토지소유자가 원하는 토지를 환지대상으로 할 수 있다.

4-11-4. 환지방식을 적용할 경우 4-11-1의 규정에 의하되, 다음 기준에 따라 이를 산정하여야 한다.

(1) 구역을 분할하여 시행하는 경우 환지구역내 기반시설을 포함한 사업비는 자체 체비지를 통하여 부담하고, 상하수도, 진입도로 등 도시개발구역외 기반시설에 대하여는 인구비율로 수용 및 사용방식의 전체사업지구와 기반시설 사업비를 분담하되, 동 사업의 환지에 따라 이전하는 인구수는 가산하지 아니한다. 다만, 산업 또는 복합용도 등 주택단지가 아닌 개발사업에서의 분담비율은 각 구역에서 유발되는 기반시설 수요량을 별도로 산정하여 분담하게 할 수 있다.

(2) 구역을 분할하지 아니하고 개발사업을 시행하는 경우 환지할 토지는 다른자리환지 방식을 활용하여 한 곳에 통합하여 정하되, 불가피한 경우 개발계획에 따라 여러 곳에 통합하여 정할 수 있다. 또한, 주거용지로 환지할 토지는 토지소유자중 1가구에 한하여 1필지를 기준으로 하며 그 규모는 660제곱미터이내로 하되, 지정권자가 필요하다고 인정하는 경우 계획적 단지배치를 고려하여 그 규모를 따로 정할 수 있다. 다만, 부담률은 사업시행자와 주민들과의 협의에 적정히 산정하여야 한다.”

4-11-5. 환지계획시 과소토지는 환지대상지에서 제외하며, 가능한 한 증환지가 발생하지 아니하도록 환지계획을 수립하여야 한다.

제5편 토지공급 및 사후관리

제1장 조성토지의 공급

5-1-1. 시행자가 개발사업으로 조성된 토지·건축물 또는 공작물 등(이하 “조성토지 등”이라 한다)을 공급하는 경우에는 법 제26조의 규정에 따라 작성된 조성토지 등의 공급계획에 따라 공급한다.

5-1-2. 시행자가 조성토지 등을 공급하는 경우 개발계획 또는 지구단위계획에서 규정한 내용을 공고하여야 한다. 이 경우 도시계획법령 등에 따른 건축물의 금지 또는 제한하는 내용이 있는 경우에는 그 내용을 포함하여 공고한다.

5-1-3. 시행자는 분양안내서 및 매매계약서에 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 등에 따른 건축물의 건축을 금지 또는 제한하는 내용이 있는 경우에는 이를 명기한다.

5-1-4. 조성토지의 공급가격은 감정가격을 기준으로 한다.

제2장 주거용지의 공급

5-2-1. 시행자가 주거용지를 공급하는 경우에는 개발계획에서 정한 가구 또는 획지별로 주택호수, 용적율과 임대주택지 또는 분양주택지 등 용도를 명시하여 공급한다.

5-2-2. 개발계획에 반영된 임대주택건설용지로 공급할 용지가 최초 공급공고일 후 6월 이내에 공급되지 않을 경우 시행자는 이를 국민주택규모의 분양주택건설용지로 공급할 수 있다. 다만, 공공시행자외의 자가 시행자인 경우에는 2월 이내에 공급되지 않을 경우 국민주택규모의 분양주택건설용지로 공급할 수 있다.

5-2-3. 주택건설사업계획 승인 또는 건축허가를 할 때에는 개발계획에서 정한 토지이용계획, 인구수용계획 및 지구단위계획 등에 따라 주택 등이 건설되도록 한다. 다만, 다음과 같은 경우에는 주택건설사업계획 승인권자 또는 건축허가권자가 도로, 상하수도, 학교 및 공원 등 기반시설의 설치현황을 고려하여 당초 계획된 용적률 및 공급가격을 변경하지 않는 범위 내에서 해당 변경사항을 허용하여 주택건설사업계획 승인 또는 건축허가를 할 수 있다.

- (1) 당초 계획된 평형보다 작은 평형의 공동주택을 건설함에 따라 세대수가 증가하는 경우. 다만, 세대수 증가에 따라 증가되는 수용인구는 당초 인구수용계획의 10퍼센트를 초과할 수 없다.
- (2) 당초 계획된 용적률 및 세대수를 초과하지 않는 범위 내에서 당초 계획된 평형보다 작은 평형의 공동주택을 건설하는 경우
- (3) 확정측량단계에서 공급받은 용지가 축소되거나 건물의 배치, 설계 또는 시공상 불가피한 사유가 있어 세대수를 축소조정 하는 경우
- (4) 공급된 토지의 용도를 분양에서 임대로 변경하여 사용하고자 하는 경우. 다만, 공급가격은 변경할 수 없다.

5-2-4. 지정권자는 다음과 같은 경우에는 실시계획(지구단위계획을 포함한다)에도 불구하고 기반시설 설치기준 등을 고려하여 당초 계획된 면적보다 작은 면적으로 주택을 건설할 수 있도록 세대수 변경을 허용할 수 있다. 다만, 변경사항은 세대수에 한정되며 세대수 증가에 따라 증가되는 수용인구는 당초 인구수용계획의 10퍼센트를 초과할 수 없다.

- (1) 수용 또는 사용방식 : 최초 공급공고일 이후 2개월이 경과하여도 매각되지 않은 토지 또는 시행자가 직접 사용할 토지에 대하여 시행자가 법 제26조에 따른 공급계획 변경을 요청한 경우
- (2) 환지방식 : 환지계획수립 또는 변경과 병행하여 시행자가 공동주택 평형 변경을 요청한 경우

5-2-5. 시행자는 연약지반이 포함된 용지를 개발하여 공급하는 경우에는 다음 사항에 적합하게 하여야 한다.

- (1) 용지조성공사 착수 전에 토질조사를 철저히 하고 필요한 경우 해당 토지의 특성에 맞게 용지조성고까지 지반안정처리를 한다.
- (2) 허용잔류침하량 이내로 지반안정 처리후 건축물의 건축 등이 이루어질 수 있도록 토지사용시기를 합리적으로 조정하도록 한다. 다만, 용지를 공급받는 자가 조기에 토지사용을 원하는 경우에는 공급받는 자가 직접 지반안정처리를 하는 조건으로 토지사용시기를 조정할 수 있다.
- (3) 연약지반현황과 지반안정처리 주용내용 및 토지사용시 유의사항 등을 분양안내서에 명기하고 연약지반 분포도면·토질·심도·처리공법 및 허용잔류 침하량 등 자세한 사항을 분양안내소에 비치하여 일반이 열람할 수 있도록 한다.
- (4) (3)의 규정에 따른 연약지반현황과 지반안정처리 내용 등을 시장·군수등 관련 인허가 담당기관에 통보한다.

제3장 협의양도인 주택용지공급

5-3-1. 영 제57조제4항제3호 및 시행규칙 제23조제2항 별표 3 제1호 가목의 규정에 따라 수의계약으로 협의양도인에게 용지를 공급할 수 있는 토지의 면적기준은 다음과 같다.

- (1) 시행자에게 협의양도한 토지의 면적이 다음 기준에 적합한 경우
 - ① 수도권지역(수도권정비계획법에 따른 수도권지역을 말한다) : 1천제곱미터 이상
 - ② 수도권 이외의 지역 : 건축법시행령 제80조의 규정에 따른 대지의 분할제한 면적 이상
- (2) 협의양도한 토지가 지구경계로 분할된 경우로서 토지소유자의 요구에 따라 시행자가 지구외 잔여지를 매입한 때에는 지구외 토지를 합한 면적을 기준으로 한다.
- (3) 협의양도한 토지를 지분으로 공유하고 있는 경우에는 지분면적을 기준으로 한다. 다만, 공유자 전원이 지분을 시행자에게 협의양도한 경우에 한한다.
- (4) 협의양도한 토지가 수개의 필지인 경우에는 각 소유토지를 합한 면적(지분 소유면적을 포함한다)을 기준으로 한다.

제4장 감정평가

5-4-1. 조성토지등의 공급가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」의 규정에 따라 설립인가를 받은 감정평가법인 또는 사무소개설등록을 한 감정평가사가 감정평가한 가격(이하 "감정가격"이라 한다)을 기준으로 결정한다. 다만, 환지방식의 경우에는 감정평가법인 또는 사무소개설등록을 한 2 이상의 감정평가사가 감정평가한 가격의 산술 평균한 가격을 기준으로 정할 수 있다.

5-4-2. 개발된 조성토지등을 경쟁입찰의 방법 또는 추첨의 방법으로 공급하고자 하는 때에는 그 입찰일 또는 추첨일로부터 10일 이전에 이를 공고하여야 한다. 다만, 긴급을 요하거나 재공고 하는 경우에는 5일 이전에 공고할 수 있다.

5-4-3. 경쟁입찰의 방법에 따라 조성토지등을 공급하는 경우에는 이를 공개하여 실시한다.

5-4-4. 입찰은 1인의 입찰로서도 성립한다.

5-4-5. 입찰은 매입신청자 전원이 동시에 실시함을 원칙으로 한다.

5-4-6. 낙찰자가 없을 때에는 입찰장소에서 회수의 제한없이 재입찰을 할 수 있다.

5-4-7. 낙찰해당금액과 동가의 입찰자가 2인 이상인 경우에는 즉시 추첨으로 그 낙찰자를 정한다.

5-4-8. 개찰은 공개하여 이를 행한다.

제5장 분양 추첨

5-5-1. 분양의 방법에 따라 조성토지 등을 공급하는 경우에는 그 추첨은 공개하여 실시한다.

5-5-2. 분양공고결과 경합이 없는 경우에는 추첨없이 그 신청자를 공급대상자로 결정할 수 있다.

5-5-3. 매입신청자중 공급 우선 순위자가 있을 때에는 공급 우선순위에 대한 추첨을 먼저 한다.

제6장 수의계약 등

5-6-1. 2회 이상 경쟁입찰 또는 추첨을 한 결과 조성토지가 매각되지 아니할 경우에는 수의계약방법으로 공급할 수 있다. 다만, 다음과 같은 경우에는 다시 분양 등의 공고를 하여 경쟁입찰 또는 추첨의 방법으로 공급한다.

- (1) 공급가격의 재결정으로 공급가격이 하락하는 경우
- (2) 공급대상자의 범위 및 제한요건이 완화되는 경우
- (3) 대금납부조건 등이 연장 또는 완화되는 경우
- (4) 공급하고자 하는 조성토지 등에 대한 용도 및 건축제한사항 등이 완화되는 경우
- (5) 기타 재공고가 필요하다고 인정되는 경우

제7장 학교용지 등의 공급가격 기준

5-7-1. 영 제58조제3항의 규정에 따라 조성토지에 대한 공급을 감정가격 이하로 공급하고자 할 경우 시행자는 실시계획에서 정한 사업기간 내에 조성원가 수준으로 공급하되, 지역특성화를 위해 필요한 경우에는 사회복지시설, 학교 및 종합의료시설 등을 조성원가 이하로 공급할 수 있다. 이 경우 조성원가는 별표 3의 기준에 따라 산정한 공사비·조사비·설계비·보상비 및 기타 비용을 합산한 금액을 말한다.

5-7-2. 5-7-1.의 규정에 불구하고 이주대책에 따라 해당자에게 이주택지 등을 공급하는 경우에는 감정가격에서 도로·급수시설·배수시설 기타 공공시설 등 해당 지역의 여건에 따라 설치하는 생활기본시설의 설치비를 차감한 가격으로 공급한다.

5-7-3. 5-7-2.의 규정에 따른 생활기본시설의 설치비는 다음 산식에 따라 산정한다.

(1) 이주단지를 별도로 조성하는 경우 : 생활기본시설의 설치비 ÷ 이주단지 가처분면적 × 필지별 면적

(2) 사업지구안의 단독 주택지를 공급하는 경우 : 사업지구 전체 생활기본시설의 설치비 ÷ 사업지구 전체 가처분면적 × 필지별 면적

제8장 준공검사 및 공고

5-8-1. 시행자(지정권자가 시행자인 경우를 제외한다. 이하 이 절에서 같다)가 개발사업의 공사를 완료한 때에는 공사 완료보고서를 작성하여 지정권자의 준공검사를 받아야 하며 준공검사자는 해당 공사가 개발사업 실시계획에 따라 적정하게 시행되었는지의 여부를 확인한다.

5-8-2. 준공검사자는 5-8-1.의 규정에 따른 확인결과 해당 사업이 개발사업 실시계획대로 시행되었다고 인정할 경우에는 준공검사필증을 작성하여 시행자에게 교부하고 공사완료 공고를 한다.

5-8-3. 준공검사자는 5-8-2.의 규정에 따른 준공검사필증을 교부한 때에는 해당 시장·군수 또는 구청장에게 통보한다.

제9장 공공시설의 인계인수

5-9-1. 시행자는 인계인수할 공공시설에 대하여 사업준공 이전에 해당 시설 관리청에 합동검사를 요청하여야 하며 해당 관리청은 사업준공 30일 전까지 합동검사를 완료한다.

5-9-2. 공공시설에 대한 합동검사에서 나타난 하자에 대한 보수는 시행자가 하여야 하며 공공시설의 관리권을 인계인수한 이후에 발생하는 하자에 대한 유지보수는 해당 공공시설의 관리청이 한다.

5-9-3. 개발사업의 준공 전에 공용개시가 필요한 공공시설에 대하여는 「건축법」 및 「주택법」에 따른 주택·부대시설·복리시설 대지에 대한 사용검사 실시 전까지 해당 시설의 관리청과 시행자가 합동검사하여 공용개시 여부를 결정하여야 하며 그 공공시설을 공용개시하는 때에 해당 관리청은 그 공공시설의 관리권을 인수한다. 다만, 정수장·배수지·가압장 등 별도의 관리조직을 필요로 하는 공공시설의 경우에는 그 시설의 관리에 관한 사항을 상호 협의하여 결정할 수 있다.

5-9-4. 시행자가 공공시설을 해당 시설의 관리청에 인계할 때에는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제72조의 규정에 따른 하자보수보증금을 이관하여 해당 시설의 관리청이 하자담보책임추급권(하자담보 책임기간 동안의 하자검사권, 하자보수요구권 및 하자보수보증금의 직접사용권을 말한다)을 승계하여 행사할 수 있도록 한다.

제10장 사업준공후 공공시설용지의 용도 재검토

5-10-1. 개발사업 준공 후 2년이 경과할 때까지 공공시설용지를 매입하여야 할 기관이 매입하지 않을 경우 시행자는 시장·군수 또는 구청장에게 해당 토지의 용도변경을 요청할 수 있으며 시장·군수 또는 구청장은 용도변경에 따르는 기반시설 현황 및 주변지역에 미치는 영향 등을 검토하여 변경 여부를 정하여야 한다. 다만, 지정권자가 시행자인 경우에는 직접 변경여부를 정할 수 있다.

제11장 순환용 주택의 공급

5-11-1. 영 제43조의2제1항에 따라 순환용 주택을 분양 또는 임대 가능한 주택은 시행자가 도시개발구역 내·외에 직접 소유하거나 매입, 건설, 사용할 수 있는 주택을 말한다.

제6편 비용분담 등

제1장 타 지방자치 단체의 비용부담 원칙

6-1-1. 개발사업의 비용부담액은 설치될 기반시설의 총 용량에 대한 해당 기반시설의 설치로 인하여 이익을 받는 지방자치단체의 시설 유발용량의 비율을 해당 시설의 총 사업비에 곱한 금액으로 산출하되 다른 법률에서 비용부담액 산정기준이 있는 경우에는 그에 따라 부담액을 산정한다.

$$\text{비용 부담액} = \frac{\text{해당 지자체 유발용량}}{\text{해당 시설 총용량}} \times \text{해당 시설 총사업비}$$

6-1-2. 해당시설의 총사업비는 별표3의 기준에 따라 산정한 공사비·조사비·설계비·보상비 및 기타 비용을 합산한 금액으로 한다.

제2장 유발용량의 산정

6-2-1. 제6편제1장의 유발용량중 도로, 철도 및 주차장 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목의 교통시설에 대한 유발용량 산정은 교통영향평가지침에 의거하여 산출한다.

6-2-2. 6-2-1.의 규정에 불구하고 기반시설의 설치여건에 따라 지방자치 단체간 이용량을 명확히 구분하기 곤란한 상·하수도 또는 공동구 등 기반시설이나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제8호의 광역시설의 경우에는 이익을 받는 지방자치단체 이용인구 또는 이용 세대수 등에 따른 시설 원단위에 따른 비율로 분담액을 설정할 수 있다.

6-2-3. 6-2-1. 및 6-2-2.에 의하여도 그 유발용량을 계량화할 수 없는 경우에는 비용을 부담시킬 자와 부담할 자의 협의에 의하거나 해당시설 관련 전문기관 등 제3의 평가기관의 평가에 따라 산출할 수 있다.

제3장 도시개발구역 밖의 기반시설 비용부담

6-3-1. 개발구역 밖에 설치하는 기반시설의 관리 또는 운영으로 인하여 이익을 받는 지방자치단체 또는 해당 공공시설의 관리자는 법 제58조제4항의 규정에 따라 그 시설의 설치비용을 부담하여야 한다.

6-3-2. 비용부담액의 산정 및 납부방식 등에 관한 사항은 법 제55조 및 영 제71조를 적용한다.

6-3-3. 6-3-2.에 따른 기반시설의 관리, 운영 등의 발생이익의 산정을 위하여 필요한 경우에는 회계법인 등 제3의 기관에 의뢰하여 산정할 수 있다.

제4장 폐기물처리시설 등 비용부담

6-4-1. 제6편제1장의 규정에 따른 부담원칙에 불구하고 기반시설 중 오·폐수처리시설, 폐기물처리시설, 공동묘지, 화장장 또는 전기·가스공급시설 등을 설치하는 경우에는 동 시설의 설치비용 외에 동 시설의 설치로 인한 녹지확보, 환경저감시설 설치, 인근 주민 이주대책 등 환경대책 및 주민지원을 위한 비용을 가산한 금액을 포함하여 부담하게 할 수 있다.

제7편 공사계약 및 감리

제1장 공사도급계약

7-1-1. 개발사업을 수용 또는 사용방식에 따라 법 제11조제1항제5호부터 제10호까지의 시행자 또는 동조동항제11호의 시행자중 제5호부터 제10호까지의 자를 포함하여 공동출자하여 설립한 법인에 해당하는 시행자가 시행하는 경우와 환지방식으로시행하는 때에는 다음 기준에 따라 공사도급계약을 실시한다.

(1) 개발사업의 공사도급계약은 일반 공개경쟁입찰을 원칙으로 한다. 다만, 법 제11조제1항제9호에 해당하는 시행자로서 「건설산업기본법」 등 관계법령에 따라 시공능력을 갖춘 자는 직접 시공할 수 있다.

(2) 공사의 입찰 및 계약방법 등은 규약·정관·시행규정 또는 회계규정에 상세히 규정하여야 하며 국가를당사자로하는 계약에관한법령 및 예산회계관계법령을 준용할 수 있다.

(3) 공사도급을 받고자 하는 자는 「건설산업 기본법」 등 관련 법령에 따른 적격자이어야 하며 시행자가 민간인 경우 도급계약서는 반드시 국토교통부가 제정한 민간건설공사 표준 도급 계약서를 사용한다.

제2장 건설기술용역업자의 선정

7-2-1. 시행자는 실시계획인가 요청시 건설기술 진흥법령에 적합한 건설기술용역업자를 선정하여, 법 제20조제1항에 따라 실시계획인가와 동시에 지정권자로부터 도시개발사업의 공사에 대한 감리를 할 자로 지정받도록 하여야 한다.

7-2-2. 시·도지사는 시행자가 선정한 건설기술용역업자의 건설기술자에 대하여 건설기술 진흥법령에 따른 의무이행을 다하도록 지도하며 필요한 경우에는 이를 지방자치단체의 조례로 시장·군수 또는 구청장에게 위임할 수 있다.

7-2-3. 감리업무는 국토교통부 제정 건설사업관리 업무침서를 따라 시행한다.

7-2-4. 7-2-1.부터 7-2-3. 까지의 규정에 불구하고 「주택법」 제16조의 규정에 따른 주택건설사업계획 승인대상 및 「건축법」에 따른 건축물의 공사감리 대상인 공사에 관한 감리는 각각 주택법령 또는 건축법령이 정하는 바에 따른다.

제3장 공사비 등 지급

7-3-1. 용역비, 공사비(기성·준공금을 포함한다) 및 감리비 등은 현금으로 지급함을 원칙으로 한다. 다만, 다음과 같은 경우에는 공사비를 조성토지나 체비지로 현물(이하 "현물"이라 한다)지급할 수 있다.

(1) 수용 또는 사용방식에서 법 제11조제11항에 따라 대항개발사업을 추진하는 경우

(2) 환지방식에서 체비지의 매각부진 또는 국민주택 건설을 위하여 필요한 경우

7-3-2. 법 제11조제1항제5호부터 제10호까지의 시행자 또는 같은 조 같은 항 제11호의 시행자중 제5호부터 제10호까지의 자를 포함하여 공동출자하여 설립한 법인에 해당하는 시행자가 7-3-1.(2)의 규정에 따라 공사비를 체비지로 현물 지급하고자 하는 경우에는 사전에 별지 제2호서식의 체비지확인서를 관할 시·도지사로부터 확인을 받아야 하며 필요한 경우에는 이를 지방자치단체의 조례로 시장·군수 또는 구청장에게 위임할 수 있다.

7-3-3. 시행자는 사업의 원활한 추진을 위하여 공사비(기성금 및 준공금 포함)를 지급하는 시기 및 방법에 대하여 공사도급계약서에 구체적으로 명시한다.

제8편 행정사항

8-1. (재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2016년 7월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제778호, 2016.11.25.>

①(시행일) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.