

충청북도도시개발조례안

# 심 사 보 고 서

2001. 8. 23

관광건설위원장

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2001년 8월 9일, 충청북도지사

나. 회부일자 : 2001년 8월 10일

다. 상정일자 : 제191회 임시회 제1차 관광건설위원회(2001.8.22)  
제안설명, 검토보고, 질의답변 및 의결

## 2. 제안설명

(제안설명자 : 건설교통국장 김 종 운 )

### 가. 제안이유

- 도시개발법이 2000년 1월 28일자로 제정되어 2000. 7. 1 시행됨에 따라 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 제정하고자 함

### 나. 주요골자

- 도시개발사업 추진의 효율성을 기하기 위하여 주민공청회 개최지를 개발구역면적 10만제곱미터 미만은 관할 읍.면.동으로, 10만제곱미터 이상은 주변지역에 미치는 영향 등을 고려 선정하고, 제안자에게 공청회 비용부담을 할 수 있도록 함

- 지역주민의 개발사업 참여와 투명성을 제고하기 위하여 공청회 개최 후 14일간 주민의견을 청취하여 사업계획에 반영토록 함
- 조합의 정관은 각 사업구역별로 구역특성에 맞도록 정함

### 3. 전문위원 검토보고 요지

(전문위원 : 신 익 수)

- 충청북도도시개발조례안을 검토한바, 이는 도시개발 법에서 위임된 사항과 시행에 필요한 사항을 정하기 위한 것으로서
- 도시개발구역 지정을 위한 공청회를 개최함에 있어 그 대상지역의 면적이 10만제곱미터 미만과 이상인 경우에 대한 공청회 대상구역의 범위를 정하고, 도시개발구역 지정 제안자에게 공청회 비용 부담을 할 수 있도록 하는 것이며
- 도시개발사업에 대한 공청회 개최후 주민의견을 청취하여 지역주민의 개발사업 참여와 투명성을 제고하고 사업추진의 효율성을 기하기 위한 것으로 본 조례의 제정은 타당하다고 사료됨.

4. 질의답변 요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 없 음

6. 수정안의 요지 : 없 음

7. 심 사 결 과 : 원안가결

8. 기타 필요한 사항 : 없 음

9. 붙임서류 : 충청북도도시개발조례안

## 충청북도도시개발조례안

**제1조 (목적)** 이 조례는 도시개발법(이하 “법”이라 한다) 및 동법시행령(이하 “령”이라 한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

**제2조 (적용범위)** 이 조례는 도시개발사업의 기획, 집행, 청산 등에 관한 업무에 대하여 적용한다

**제3조 (공청회 대상범위)** 도시개발구역 지정을 위한 공청회를 개최함에 있어서 그 대상지역의 면적이 10만제곱미터 미만인 경우에는 사업을 시행하고자 하는 인근지역을 포함한 읍·면·동을 공청회 개최범위로 하며, 10만제곱미터 이상인 경우에는 주변지역에 미치는 영향 등을 고려하여 공청회 대상구역의 범위를 정할 수 있다.

**제4조 (주민의견 청취)** ①도지사는 도시개발구역의 지정에 있어서 공청회 개최 후 14일간 입안하고자 하는 도시개발사업의 내용에 관하여 주민의 의견을 청취할 수 있다.

②공청회개최 공고내용에 의견청취 사항을 포함시킬 수 있으며, 도시개발구역지정 대상지역의 위치, 면적 및 개발계획의 개요 등 관계서류를 주민에게 공람 시켜야 한다.

③주민은 의견청취 기간내에 서면 또는 전자우편 등으로 의견을 제출할 수 있다.

**제5조 (주민의견 반영)** ①공청회 및 의견청취 기간 내 제시된 의견이 타당하다고 인정되는 때에는 이를 반영하여야 한다.

② 주민의견에 대한 반영여부 및 검토의견을 의견 제출자에게 서면 또는 전자우편 등으로 통지하여야 한다.

**제6조 (공청회개최에 대한 비용부담)** 도시개발구역 지정을 위한 공청회를 개최하고자 하는 경우 그 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 도시개발구역

지정 제안자에게 부담시킬 수 있다.

**제7조 (조합의 정관작성)** ①조합의 정관은 각 사업구역별로 구역특성에 맞게 조합정관을 작성하여야 하며, 도지사의 승인을 받아야 한다.

②임원의 자격, 회의, 회계, 환지, 비용부담 등 정관작성에 관한 세부적인 기준은 규칙으로 정한다.

**제8조 (과소토지의 기준)** ①과소토지의 기준은 도시계획법 시행령 별표 1 제5호의 규정에 의한 도시계획조례에서 정하는 면적 미만인 경우에도 다음 각호의 1에 해당하는 토지는 당해 도시개발사업지구의 관할 시·군조례로 정하는 면적으로 환지를 정할 수 있다.

1. 공공시설의 설치에 사용되는 토지
2. 환지 계획상 기준면적으로 환지하기 곤란하다고 인정되는 토지, 다만 인접토지와 같은 소유자이고 합병이 가능한 토지이며 합병후 기준면적 이상인 경우에 한한다.

**제9조 (규칙)** 이 조례 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## 부 칙

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(경과조치)** 이 조례 시행당시 종전의 도시계획법 제12조의 규정에 의하여 도시계획으로 결정된 일단의 주택지, 일단의 공업용지, 시가지 조성사업 및 종전의 도시계획법 제2조제1항제1호다목의 토지구획정리사업에 관하여는 2000년7월1일 이전의 충청북도사무위임조례의 규정에 의한다.

**제3조(종전의 인·허가에 관한 경과조치)** 이 조례 시행 당시 종전의 도시계획법 제4조의 규정에 의하여 개발행위 허가를 받아 공사 또는 사업을 시행중인 개발행위에 관하여는 종전의 규정을 적용한다.

**제4조(수익금등에 대한 경과조치)** ① 이 조례 시행 당시 법률 제6252호 토지구획정리사업폐지법을 부칙 제3조의 규정에 의한 “대통령령이 정하는 날”은 이 조례 시행일로부터 2년을 말한다.

② 제1항의 규정에 불구하고 토지구획정리사업법에 의하여 집행잔액을 사용하기로 확정된 경우에는 종전의 규정에 의한다.

## 관련 법령 발췌

### □ 都市開發法

第2條 (定義) ①이 법에서 사용하는 用語의 定義는 다음과 같다.

1. "都市開發區域"이라 함은 都市開發事業을 施行하기 위하여 第3條 및 第9條의 規定에 의하여 지정·告示된 區域을 말한다.
2. "都市開發事業"이라 함은 都市開發區域안에서 住居·商業·産業·流通·情報通信·生態·文化·保健 및 福祉 등의 機能을 가지는 團地 또는 市街地를 造成하기 위하여 施行하는 事業을 말한다.

②都市計劃法에서 사용하는 用語는 이 법에서 특별히 정하는 경우를 제외하고 이 법에서 이를 적용한다.

第3條 (都市開發區域의 지정 등) ①特別市長·廣域市長 또는 道知事(이하 "市·道知事"라 한다)는 計劃的인 都市開發이 필요하다고 인정되는 때에는 都市開發區域을 지정할 수 있다. 이 경우 지정하고자 하는 都市開發區域의 면적이 大統領令이 정하는 규모 이상인 때에는 建設交通部長官의 승인을 얻어야 한다.

②都市開發事業이 필요하다고 인정되는 地域이 2 이상의 特別市·廣域市 또는 道(이하 "市·道"라 한다)의 行政區域에 걸치는 경우에는 관계 市·道知事が 協議하여 都市開發區域을 지정할 者를 정한다.

③建設交通部長官은 다음 各號의 1에 해당하는 경우에는 第1項 및 第2項의 規定에 불구하고 都市開發區域을 지정할 수 있다.

1. 國家가 都市開發事業을 실시할 필요가 있는 경우
2. 關係中央行政機關의 長이 요청하는 경우
3. 第2項의 規定에 의한 協議가 성립되지 아니하는 경우
4. 기타 大統領令이 정하는 경우

④市長·郡守 또는 區廳長(自治區의 區廳長을 말한다. 이하 같다)은 大統領令이 정하는 바에 따라 市·道知事에게 都市開發區域의 指定을 요청할 수 있다.

⑤第1項의 規定에 의하여 都市開發區域을 지정하거나 그 지정을 요청하는 경우의 都市開發區域의 규모, 요청의 節次, 提出書類 등에 관하여 필요한 사항은 大統領令으로 정한다.

**第7條 (住民 등의 意見聽取)** ①第3條의 規定에 의하여 建設交通部長官 또는 市·道知事が 都市開發區域을 지정(市長·郡守 또는 區廳長의 요청에 의하여 지정하는 경우를 제외한다)하고자 하거나 市長·郡守 또는 區廳長이 都市開發區域의 지정을 요청하고자 하는 때에는 公聽會를 열어 住民 및 關係專門家 등으로부터 의견을 聽取하여야 하며, 公聽會에서 제시된 의견이 타당하다고 인정되는 때에는 이를 반영하여야 한다.

②公聽會의 開催에 관하여 필요한 사항은 大統領令으로 정한다.

**第9條(都市開發區域指定의 告示 등)** ①指定權者は 都市開發區域을 지정하거나 開發計劃을 변경하고자 하는 때에는 大統領令이 정하는 바에 따라 이를 官報 또는 公報에 告示하고 당해 都市開發區域을 관할하는 市長·郡守 또는 區廳長에게 關係書類의 사본을 송부하여야 한다. 이 경우 關係書類를 송부받은 市長·郡守 또는 區廳長은 이를 一般에게 供覽시켜야 한다.

**第11條 (施行者 등)** ①都市開發事業의 施行者(이하 "施行者"라 한다)는 다음 各號의 者중에서 指定權者가 이를 지정한다.

다만, 都市開發區域의 전부를 換地方式으로 施行하는 경우에는 第5號의 土地所有者 또는 組合을 施行者로 지정한다.

1. 國家 또는 地方自治團體
2. 大統領令이 정하는 政府投資機關
3. 地方公企業法에 의하여 設立된 地方公社
4. 第1號 또는 第2號에 해당하는 者가 第7號에 해당하는 者와 都市開發事業의 施行을 위하여 공동으로 出資하여 設立한 法人(第1號 또는 第2號에 해당하는 者의 出資比率이100分の 50을 초과하는 경우에 한한다)
5. 都市開發區域안의 土地所有者 또는 이들이 都市開發事業을 위하여 設立한 組合(이하 "組合"이라 한다)

6. 首都圏整備計画法에 의한 過密抑制圏域에서 首都圏외의 地域으로 移轉하는 法人중 過密抑制圏域안의 사업기간 등 大統領令이 정하는 요건에 해당하는 法人
  7. 建設産業基本法에 의한 土木工事業 또는 土木建築工事業의 免許를 받는 등 開發計劃에 적합하게 都市開發事業을 施行할 能力이 있다고 인정되는 者로서 大統領令이 정하는 요건에 해당하는 者
- ②指定權者는 다음 各號의 1에 해당하는 경우에는 施行者를 변경할 수 있다.
1. 都市開發事業에 관한 實施計劃의 認可를 받은 후 2年 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우
  2. 行政處分에 의하여 施行者의 지정 또는 實施計劃의 認可가 取消된 경우
  3. 施行者의 不渡·破産 기타 이와 유사한 사유로 인하여 都市開發事業의 目的을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우
  4. 第1項 但書의 規定에 의하여 施行者로 지정된 者가 大統領令이 정하는 기간내에 都市開發事業에 관한 實施計劃의 認可를 申請하지 아니하는 경우
- ③指定權者는 第1項第5號의 規定에 의한 土地所有者가 공동으로 都市開發事業을 施行하고자 하거나 同項第5號에 해당하는 土地所有者 또는 組合이 同項第6號 또는 第7號에 해당하는 者와 공동으로 都市開發事業을 施行하고자 하는 때에는 大統領令이 정하는 바에 따라 都市開發事業에 관한 規約를 정하게 할 수 있다.
- ④第1項第1號 내지 第4號에 해당하는 者가 都市開發事業을 換地方式에 의하여 施行하고자 하는 때에는 大統領令이 정하는 바에 따라 施行規程을 작성하여야 한다.
- ⑤第1項第2號 내지 第7號에 해당하는 者는 大統領令이 정하는 바에 따라 市長·郡守 또는 區廳長에게 都市開發區域의 指定을 提案할 수 있다.  
이 경우 第1項第5號 내지 第7號에 해당하는 者는 對象區域의 土地面積의 5分の 4 이상에 해당하는 土地所有者(地上權者를 포함한다. 이하 같다)의 同意를 얻어야 한다.



⑥第5項의 規定에 의하여 都市開發區域의 指定을 提案하는 경우의 都市開發區域의 규모, 提案의 節次, 提出書類, 基礎調査 등에 關하여 필요한 사항은 第3條第5項 및 第6條의 規定을 準用한다.

**第13條 (組合設立의 認可)** ①組合을 設立하고자 하는 때에는 都市開發區域안의 土地所有者 7人 이상이 大統領令이 定하는 事項을 기재한 定款을 작성하여 指定權者에게 組合設立의 認可를 받아야 한다.

**부칙 제3조 (수익금등에관한 경과조치)** 법률 제6252호 토지구획정리사업폐지법률 부칙 제3조에서 "대통령령이 정하는 날"이라 함은 이 영 시행후 5년의 범위내에서 당해 시·도 또는 시·군의 조례가 정하는 날을 말한다

## □ 都市開發法施行令

**第10條 (공청회 및 주민의 의견청취 등)** ①건설교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 법 제7조의 규정에 의하여 공청회를 개최하고자 하는 때에는 다음 각호의 사항을 당해 도시개발구역이 있는 특별시·광역시·시 또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 공청회 개최예정일 14일전까지 1회 이상 공고하여야 하며, 시행지구안의 모든 읍·면 및 동사무소의 게시판에 이를 게시하여야 한다. 다만, 도시개발구역의 면적이 10만제곱미터 미만인 경우에는 일간신문에 공고하지 아니하고 공보에 공고할 수 있다.

1. 공청회의 개최목적
2. 공청회의 개최예정일시 및 장소
3. 입안하고자 하는 도시개발구역지정 및 개발계획의 개요
4. 의견발표의 신청에 관한 사항
5. 기타 건설교통부령이 정하는 사항

②공청회는 공청회를 개최하는 자가 지명하는 자가 주재한다.

③기타 공청회의 개최에 關하여 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

**第23條 (정관의 기재사항)** ①법 제13조제1항의 규정에 의하여 도시개발구역안의 토지소유자들이 도시개발사업을 위하여 설립한 조합(이하 “조합”이라 한다)이 작성하는 정관에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

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 기타 회의운영에 관한 사항
10. 대의원회 또는 이사회를 두는 경우에는 그 구성, 기능, 의결권의 행사방법 기타 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. 기타 건설교통부령이 정하는 사항

②조합의 정관작성에 관한 세부적인 기준은 특별시·광역시 또는 도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정할 수 있다.

## □ 都市計画法 종 전 법

### 第2條(정의)제1항제1호다목

다목 : 토지구획정리사업, 일단의주택지조성사업, 시가지조성사업, 일단  
공업용지조성사업 또는 재개발사업에 관한 계획

第4條(행위등의제한)①도시계획구역안에서 다음 각호의 1에 해당하는  
행위를 하고자 하는 자는 시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다.

다만, 대통령령이 정하는 경미한 행위를 하고자 하는 경우와 제25조  
의 규정에 의하여 실시계획의 인가를 받은 경우에는 그러하지 아니  
하며, 제1호의 경우 산림안에서의 재식 및 죽목의 벌채에 대하여는  
산림법의 규정에 의한다.

1. 토지의 형질변경, 죽목의 벌채, 재식 또는 토석의 채취
2. 건축물 기타 공작물의 신축·개축·증축과 대통령령이 정하는 물건  
을 대통령령이 정하는 기간이상 쌓아놓는 행위
3. 대통령령이 정하는 토지분할

第12條(도시계획의 결정) ①도시계획은 건설교통부장관이 직권 또는 제  
11조의 규정에 의한 도시계획입안자의 신청에 의하여 대통령령이 정  
하는 사항에 관하여 관계지방의회의 의견을 듣고(신청인이 미리 해당  
지방의회의 의견을 들어 신청한 경우를 제외한다) 중앙도시계획위원회의  
의결을 거쳐 이를 결정한다. 결정된 도시계획을 변경할 때에도  
또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경에 있어서  
는 그러하지 아니하다

②건설교통부장관은 국방상 기밀(국방부장관의 요구가 있는 것에 한  
한다)을 요한다고 인정되는 경우에는 그 도시계획의 전부 또는 일부  
에 관한 결정에 있어 그 부분에 대하여는 관계지방의회의 의견과 중앙  
도시계획위원회의 의결절차를 생략할 수 있다.

- ③ 제1항의 규정에 의한 결정에 필요한 도시계획에 관한 중요한 기준 및 도시계획시설기준에 관하여는 건설교통부령으로 정한다
- ④ 건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 도시계획을 결정한 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 지체없이 이를 고시하고 결정된 도시계획도면을 시장 또는 군수에게 송부하여 일반에게 공람시켜야 한다
- ⑤ 제1항의 규정에 의하여 도시계획의 결정을 신청하는 경우에는 건설교통부령이 정하는 서류와 도면을 첨부하여야 한다

## □ 都市計画法施行令

## 중 전 법

제50조(개발행위허가의 기준 및 절차) 법 제49조제5항의 규정에 의한 개발행위허가의 기준 및 절차는 별표 1과 같다.

## [별표 1]

## 개발행위허가의 기준 및 절차(제50조관련)

## 5. 토지분할

- 가. 녹지지역안에서 관계법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한면적을 넘는 범위안에서 도시계획조례가 정하는 면적이상으로 분할 할 것
- 나. 건축물이 없는 토지를 토지이용상 불합리한 토지경계선을 시정하여 당해 토지의 효용을 증진시키기 위하여 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한면적 미만으로 분할하는 경우로서 분할후 합필하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당할 것

- (1) 허가신청인이 분할후 합필되는 토지의 소유권 또는 공유지분이 있거나 그 토지를 매수하기 위하여 매매계약을 체결할 것
- (2) 분할후 남는 토지의 면적이나 분할된 토지와 인접토지가 합필된 후의 면적이 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한면적에 미달되지 아니하고, 건축면적의 대지면적에 대한 비율이 당해 지역에 적용되는 건폐율에 저촉되지 아니할 것.  
다만, 다음의 1에 해당 하는 경우를 제외한다.
- (가) 분할하기 전의 토지의 면적에 증감이 없는 경우
- (나) 분할하고자 하는 기존토지의 면적과 분할후 남는 토지의 면적이 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지와 인접토지를 합필한 후의 면적이 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한면적 이상이며, 건축면적의 대지면적에 대한 비율이 당해 지역에 적용되는 건폐율에 저촉되지 아니 할 것
- (다) 건축물이 없는 토지를 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할 제한면적 미만으로 분할하는 경우에는 다음의 1에 해당할 것
- ① 녹지지역안에서 기존의 묘지를 분할하는 경우
  - ② 사설도로를 개설하기 위하여 분할하는 경우(사도법에 의한 사도개설허가를 받아 분할하는 경우를 제외한다)
  - ③ 사설도로로 사용되고 있는 토지중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접토지와 합병하기 위하여 분할하는 경우
  - ④ 국·공유의 잡종재산중 매각·교환 또는 양여하고자 하는 부분을 분할하는 경우