

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2022. . . (제 회)	

도시개발법시행령일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출연월일	2022. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

도시개발법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

민·관 공동 도시개발사업에서 민간참여자의 이익을 합리적으로 제한하고 도시개발사업의 절차적 투명성을 확보하기 위해 민간참여자의 이윤율 상한, 민간참여자 선정 방법, 민간참여자와의 사업시행을 위한 협약 체결 절차, 협약 체결 시 지정권자의 승인 및 정부의 관리·감독 권한 등에 관한 사항을 규정하는 등의 내용으로 「도시개발법」이 개정됨에 따라, 법률에서 위임된 민간참여자의 이윤율을 총사업비 중 민간참여자가 부담하는 비용을 기준으로 100분의 10을 넘지 못하도록 하고, 민·관 공동사업의 절차와 방법을 규정하고자 함.

또한, 일정 규모 이상의 임대주택계획 변경을 개발계획의 중대한 변경으로 규정하고, 구역 지정 시 국토교통부장관 협의 대상을 확대하는 등 도시개발사업의 공공성을 강화하기 위하여 필요한 제도를 개선하며, 환지 방식 개발계획 변경 시 경미한 변경에 해당하는 경우로 소규모 환경영향평가에 대한 협의 결과를 반영하는 변경 중 사업비가 100분의 10 미만으로 증가하는 경우를 추가하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 일정 규모 이상의 임대주택계획 변경을 개발계획의 중대한 변경으로 규정(안 제7조제1항)

임대주택 건설용지의 면적 또는 임대주택 호수가 종전보다 100분의 10 이상 감소하는 경우를 개발계획의 중대한 변경으로 규정.

나. 환지방식 개발계획 변경 시 주민동의 대상 명확화(안 제7조제2항)

「환경영향평가법」에 따른 소규모 환경영향평가에 대한 협의 결과를 반영하는 개발계획의 변경 중 그 변경으로 사업비가 100분의 10 미만으로 증가하는 경우를 경미한 사항의 변경으로 봄.

다. 구역 지정 시 국토교통부장관 협의 대상 확대(안 제14조의2)

지정권자가 구역 지정 시 국토교통부장관과 협의하여야 하는 대상을 100만 m^2 이상에서 50만 m^2 이상의 사업으로 확대.

라. 민·관 공동사업 시 민간참여자의 이윤율 상한 규정(안 제18조의2제1항)

법 제11조의2에 따른 공동출자법인이 시행하는 사업에서 민간참여자의 이윤율 상한을 총사업비 중 민간참여자가 부담하는 비용을 기준으로 100분의 10을 넘지 못하도록 함.

마. 공모의 방식으로 민간참여자를 선정하려는 경우의 절차 규정(안 제18조의2제2항)

공공시행자가 공모의 방식으로 민간참여자를 선정하려는 경우에는 사업계획을 전국에 보급되는 일간신문과 공공시행자의 인터넷 홈페이지에 공고하여야 함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 도시개발법

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

도시개발법 시행령 일부개정령안

도시개발법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제1항에 제10호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 한다.

10의2. 임대주택 건설용지의 면적 또는 임대주택 호수가 종전보다 100분의 10이상 감소하는 경우

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 결과를 반영하는 개발계획의 변경 중 그 변경으로 사업비가 100분의 10 미만으로 증가하는 경우에는 경미한 사항의 변경으로 본다.

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

제14조의2제1항제1호 중 “100만제곱미터”를 “50만제곱미터”로 한다.

제18조의2를 다음과 같이 신설한다.

제18조의2(법인의 설립과 사업시행 등) ① 법 제11조의2제1항에 따른 법인에 출자하는 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는

자(이하 “공공시행자”라 한다) 외의 출자자(이하 “민간참여자”라 한다)의 이윤율은 총사업비 중 민간참여자가 부담하는 비용을 기준으로 100분의 10을 넘지 못한다. 이 경우 총사업비는 용지비, 용지부담금, 이주대책비, 조성비, 기반시설 설치비·부담금, 직접인건비, 일반관리비, 자본비용 및 그 밖의 비용을 합산한 금액으로 한다.

② 공공시행자가 법 제11조의2제2항의 전단에 따라 공모의 방식으로 민간참여자를 선정하려는 경우에는 같은 조 제1항에 따른 사업계획을 전국에 보급되는 일간신문과 공공시행자의 인터넷 홈페이지에 각각 1회 이상 공고하여야 한다.

③ 법 제11조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우로서 도시개발사업에 참여하려는 자가 공공시행자에게 공동사업을 제안하는 경우를 말한다.

1. 공동사업을 제안하는 자가 대상지 전체 토지면적 중 3분의 2 이상을 소유한 경우
2. 대상지 전체 면적이 10만제곱미터 미만인 경우
3. 대상지 전체 토지가 제2조에 따라 도시개발구역으로 지정할 수 있는 대상지역 및 규모에 해당하는 경우
4. 대상지 전체 토지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 해당하면서 개발제한구역이 아닌 경우
5. 대상지 전체 토지가 「군사기지 및 군사시설 보호법」 등 관계 법률에 따라 개발을 제한하고 있는 지역이 아닌 경우

④ 법 제11조의2제3항에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 공동출자법인의 설립 및 해산에 관한 사항
2. 도시개발사업으로 조성된 토지·건축물 또는 공작물 등(이하 “조성토지등”이라 한다)의 공급 및 처분에 관한 사항
3. 공동출자법인(공동출자법인의 출자자를 포함한다)이 직접 건축물을 건축하여 사용하거나 공급하려고 계획한 토지에 관한 사항
4. 법 제53조의2제1항에 따른 개발이익 재투자에 관한 사항
5. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

⑤ 법 제11조의2제4항에 따라 협약 체결을 승인하려는 지정권자는 총사업비 및 자금조달계획에 관한 사항, 민간참여자의 이윤율에 관한 사항 등 협약 내용의 적정성을 확인하여야 한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 사업계획의 내용, 민간참여자의 선정시기·방법·절차, 공동사업을 위한 협약, 총사업비의 항목별 구체적 산정기준 및 적용방법 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

제43조의4제2항제1호 중 “감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다)가”를 “감정평가법인등(이하 “감정평가법인등”이라 한다)이”로 한다.

제55조의3을 다음과 같이 신설한다.

제55조의3(조성토지등의 공급 계획 제출) 시행자가 법 제26조제1항에 따라 조성토지등의 공급 계획에 대하여 지정권자의 승인을 받으려는 경

우에는 작성한 조성토지등의 공급 계획을 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.

제56조 각 호 외의 부분 중 “도시개발사업으로 조성된 토지·건축물 또는 공작물 등(이하 “조성토지등”이라 한다)”을 “조성토지등”으로, “계획에는”을 “계획은 법 제17조제2항에 따라 인가된 실시계획(지구단위계획을 포함한다)에 맞게 작성하여야 하고”로 한다.

제57조제1항 전단 중 “법 제18조”를 “법 제26조제1항”으로, “고시된 실시계획(지구단위계획을 포함한다)”을 “승인된 조성토지등 공급 계획”으로 한다.

제59조 중 “감정평가업자를”을 “감정평가법인등을”로 한다.

제3장제4절에 제70조의2 및 제85조의7을 각각 다음과 같이 신설한다.

제70조의2(개발이익 재투자의 용도) 법 제53조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목에 따른 교통 시설 중 주차장 및 복합환승센터
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호라목에 따른 공공·문화체육시설

제85조의7(검사 전문기관) 법 제74조제3항에서 “대통령령으로 정하는

전문기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따라 설립된 국토연구원
2. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원
3. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
4. 그 밖에 도시개발사업의 시행에 관한 검사를 수행하기에 적합한 기관으로서 국토교통부령이 정하는 기관

별표 2 제1호가목 전단 중 “부과기준”을 “가중된 부과기준”으로, “과태료를 부과받”을 “과태료 부과처분을 받”으로 하고, 같은 목 후단 중 “위반횟수는 같”을 “기간의 계산”으로, “과태료를 부과받은 날과”를 “과태료 부과처분을 받은 날과 그 처분 후”로, “위반행위로”를 “위반행위를 하여”로, “하여 계산한다”를 “한다”로 하며, 같은 호 다목을 삭제하고, 같은 호 제1호나목을 다목으로 하며, 같은 호에 나목을 다음과 같이 신설한다.

나. 가목에 따라 가중된 부과처분을 하는 경우 가중처분의 적용 차수는 그 위반행위 전 부과처분 차수(가목에 따른 기간 내에 과태료 부과처분이 둘 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.

별표 2 제1호라목을 마목으로 하고, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설하며, 같은 호 마목(종전의 라목)1)부터 3)까지 외의 부분 본문 중 “제2호”를 “제2호의 개별기준”으로 하고, 같은 표 제2호사목 중 “법 제72조제3항”을 “법 제72조제4항”으로 한다.

라. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 감경할 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그러하지 아니하다.

- 1) 위반행위자가 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 2) 위반행위가 사소한 부주의나 오류로 인한 것으로 인정되는 경우
- 3) 위반행위자가 위반행위를 바로 정정하거나 시정하여 법 위반 상태를 해소한 경우
- 4) 그 밖에 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 감경할 필요가 있다고 인정되는 경우

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2022년 6월 22일부터 시행한다.

제2조(법인의 설립과 사업시행 등에 관한 적용례) 제18조의2의 개정규정은 이 영 시행이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용한다.

제3조(조성토지등의 공급 계획에 관한 적용례) 제55조의3, 제56조 및 제57조의 개정규정은 이 영 시행이후 최초로 작성하는 공급 계획부터 적

용한다.

제4조(도시개발구역 지정 시 국토교통부장관과의 협의에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 법 제8조에 따라 지정권자가 관계 행정기관의 장과 협의한 후 도시계획위원회의 심의를 요청한 경우에는 제14조의2 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
제7조(개발계획의 경미한 변경)	제7조(개발계획의 경미한 변경)	제7조(개발계획의 경미한 변경)		
① 법 제4조제4항 후단에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우를 말한다.	① ----- ----- ----- ----- -----.	① ----- ----- ----- ----- -----.		
1. ~ 10. (생략)	1. ~ 10. (현행과 같음)	1. ~ 10. (현행과 같음)		
<u><신 설></u>	<u>10의2. 임대주택 건설용지의 면적 또는 임대주택 호수가 종전보다 100분의 10이상 감소하는 경우</u>	<u>10의2. 임대주택 건설용지의 면적 또는 임대주택 호수가 종전보다 100분의 10이상 감소하는 경우</u>		
11. (생략)	11. (현행과 같음)	11. (현행과 같음)		
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 미만	② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 결과를 반영하는 개발계획의 변경 중 그 변경으로 사업비가 100분의 10 미만으로 증가하는 경우에는 경미한 사항의 변경으로 본다.	② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 결과를 반영하는 개발계획의 변경 중 그 변경으로 사업비가 100분의 10 미만으로 증가하는 경우에는 경미한 사항의 변경으로 본다.		
	1. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 및 소규모 환경영향평가에 대한 협의 결과	1. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 및 소규모 환경영향평가에 대한 협의 결과		
	2. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서 검토 결	2. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서 검토 결		

으로 증가하는 경우에는 경미한
사항의 변경으로 본다.

제14조의2(도시개발구역 지정 시
국토교통부장관과의 협의) ①
법 제8조제3항에서 “지정하려
는 도시개발구역이 일정 규모
이상 또는 국가계획과 관련되는
등 대통령령으로 정하는 경우”
란 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 경우를 말한다.

1. 지정하려는 도시개발구역 면
적이 100만제곱미터 이상인
경우

2. (생략)

② (생략)

<신설>

과

3. 「자연재해대책법」에 따른
재해영향평가등의 협의 결과

4. 「교육환경 보호에 관한 법
률」에 따른 교육환경평가서
심의 결과

제14조의2(도시개발구역 지정 시
국토교통부장관과의 협의) ① -

-----.

1. -----
-- 50만제곱미터 -----
--

2. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제18조의2(법인의 설립과 사업시
행 등) ① 법 제11조의2제1항에
따른 법인에 출자하는 제11조제
1항제1호부터 제4호까지의 규
정에 해당하는 자(이하 “공공시
행자”라 한다) 외의 출자자(이
하 “민간참여자”라 한다)의 이

윤율은 총사업비 중 민간참여자가 부담하는 비용을 기준으로 100분의 10을 넘지 못한다. 이 경우 총사업비는 용지비, 용지부담금, 이주대책비, 조성비, 기반시설 설치비·부담금, 직접인건비, 일반관리비, 자본비용 및 그 밖의 비용을 합산한 금액으로 한다.

② 공공시행자가 법 제11조의2 제2항의 전단에 따라 공모의 방식으로 민간참여자를 선정하려는 경우에는 같은 조 제1항에 따른 사업계획을 전국에 보급되는 일간신문과 공공시행자의 인터넷 홈페이지에 각각 1회 이상 공고하여야 한다.

③ 법 제11조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우로서 도시개발사업에 참여하려는 자가 공공시행자에게 공동사업을 제안하는 경우를 말한다.

1. 공동사업을 제안하는 자가 대상지 전체 토지면적 중 3분

의 2 이상을 소유한 경우

2. 대상지 전체 면적이 10만제곱미터 미만인 경우

3. 대상지 전체 토지가 제2조에 따라 도시개발구역으로 지정할 수 있는 대상지역 및 규모에 해당하는 경우

4. 대상지 전체 토지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 해당하면서 개발제한구역이 아닌 경우

5. 대상지 전체 토지가 「군사기지 및 군사시설 보호법」등 관계 법률에 따라 개발을 제한하고 있는 지역이 아닌 경우

④ 법 제11조의2제3항에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. 공동출자법인의 설립 및 해산에 관한 사항

2. 도시개발사업으로 조성된 토지·건축물 또는 공작물 등 (이하 “조성토지등”이라 한다)의 공급 및 처분에 관한 사항

제43조의4(임대주택 건설용지 등의 인수 절차 및 방법) ① (생략)	3. <u>공동출자법인(공동출자법인의 출자자를 포함한다)이 직접 건축물을 건축하여 사용하거나 공급하려고 계획한 토지에 관한 사항</u> 4. <u>법 제53조의2제1항에 따른 개발이익 재투자에 관한 사항</u> 5. <u>그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항</u> ⑤ <u>법 제11조의2제4항에 따라 협약 체결을 승인하려는 지정권자는 총사업비 및 자금조달계획에 관한 사항, 민간참여자의 이윤율에 관한 사항 등 협약 내용의 적정성을 확인하여야 한다.</u> ⑥ <u>제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 사업계획의 내용, 민간참여자의 선정시기·방법·절차, 공동사업을 위한 협약, 총사업비의 항목별 구체적 산정기준 및 적용방법 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.</u> 제43조의4(임대주택 건설용지 등의 인수 절차 및 방법) ① (현행과 같음)
---	---

1. 「공공주택 특별법 시행령」 제54조제1항제1호부터 제4호까지의 임대주택 건설용지: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다)가 평가한 금액을 산출
평균한 금액(이하 “감정가격”이라 한다)의 100분의 80

<신 설>

1. -----

----- 감정평가

법인등(이하 “감정평가법인

등”이라 한다)이 -----

제55조의3(조성토지등의 공급 계획 제출) 시행자가 법 제26조제1항에 따라 조성토지등의 공급

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.

1. ~ 6. (생략)

제57조(조성토지등의 공급방법 등) ① 시행자는 조성토지등을 법 제18조에 따라 고시된 실시계획(지구단위계획을 포함한다)에 따라 공급하여야 한다. 이 경

계획에 대하여 지정권자의 승인을 받으려는 경우에는 작성한 조성토지등의 공급 계획을 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장을 거쳐 지정권자에게 제출하여야 한다. 다만, 국토교통부장관·특별자치도지사 또는 대도시 시장이 지정권자인 경우에는 국토교통부장관·특별자치도지사 또는 대도시 시장에 직접 제출할 수 있다.

제56조(조성토지등의 공급 계획의 내용) -----
 조성토지등-----

 계획은 법 제17조제2항에 따라 인가된 실시계획(지구단위계획을 포함한다)에 맞게 작성하여야 하고 ---.

1. ~ 6. (현행과 같음)

제57조(조성토지등의 공급방법 등) ① -----
 법 제26조제1항-- 승인된 조성토지등 공급 계획-----
 -----.

우 시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 원활한 설치를 위하여 필요하면 공급대상자의 자격을 제한하거나 공급조건을 부여할 수 있다.

② ~ ⑧ (생략)

제59조(공인평가기관) 법 제28조 제3항에서 “대통령령으로 정하는 공인평가기관”이란 감정평가업자를 말한다.

<신 설>

<신 설>

-----.

② ~ ⑧ (현행과 같음)

제59조(공인평가기관) -----

----- 감정평가
법인등을 ----.

제70조의2(개발이익 재투자의 용
도) 법 제53조의2제1항제2호에
서 “대통령령으로 정하는 시설”
이란 다음 각 호의 시설을 말한
다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률」 제2조제6호가목에
따른 교통시설 중 주차장 및
복합환승센터

2. 「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률」 제2조제6호라목에
따른 공공·문화체육시설

제85조의7(검사 전문기관) 법 제7
4조제3항에서 “대통령령으로
정하는 전문기관”이란 다음 각

호의 기관을 말한다.

1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따라 설립된 국토연구원
2. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원
3. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
4. 그 밖에 도시개발사업의 시행에 관한 검사를 수행하기에 적합한 기관으로서 국토교통부령이 정하는 기관

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 도시활력지원과	
연 락 처	(044) 201 - 3735