도시개발사업(환지방식) 시행 절차도

계 획 단 계

도시개발사업 제안

기초조사 ((가칭)조합) 【법 제6조】
<조사내용>
· 인구현황 및 추이
· 각종 개발사업 현황
· 주변지역 교통현황
· 재해 발생 현황
· 상위계획
· 문화재 분포현황
· 녹지 분포현황

→ **제안서 작성** ((가칭)조합) 【법 제11조제5항】
<제안서 내용>
· 도시개발구역조사서
· 토지면적 및 토지 소유자의 동의에 관한 서류
· 개발계획의 내용에 관한 서류
· 기초조사서
· 위치도
· 지형도 및 경계설정 사유도

→ **도시개발구역지정 요청** ((가칭)조합 →시장) 【법 제11조제5항】
<구역지정 동의요건>
· 토지면적의 2/3이상에 해당하는 토지소유자
<개발계획 동의요건>
· 토지면적의 2/3이상에 해당하는 토지소유자와 토지소유자 총수의 1/2이상 (환지방식인 경우)

→ **검토 및 관계기관 협의**
<주요검토사항>
· 동의요건 충족여부
· 관련법규, 광역도시계획 또는 도시기본계획과의 적합성

→ **수용여부 결정 및 통보** (시장→(가칭)조합) 【영 제19조제3항】

도시개발구역 지정 및 개발계획 수립

도시개발구역지정 및 개발계획(안) 입안 (시장) 【법 제4조】
<구비서류>
· 도시개발구역지정요청서
· 도시개발구역조사서
· 토지소유자의 동의에 관한 서류
· 개발계획서
· 기초조사서
· 위치도
· 지형도 및 경계설정 사유도
· 도시계획 결정 관련 서류
· 지적 및 임야도 사본

→ **주민공람/공고** (14일이상 공람) 【법 제7조】
<공람/공고>
· 당해 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문에 공고 및 14일 이상 공람
· 공람장소에 관계서류 비치

→ **지방의회 의견청취** 【법 제7조】
· 구역지정신청에 따른 입안사항 및 공람 사항 등
· 공람기간중 접수된 의견에 대한 처리 사항 정리하여 제출
· 필요시 현장확인

→ **지방도시계획위원회 자문** 【영 제5조】
<지방도시계획위원회>
· 도시계획위원회 : 23인
· 위원장 : 부시장

→ **도시개발구역지정 요청** (시장→도지사) 【법 제3조제4항】
<구비서류>
· 도시개발구역지정요청서
· 도시개발구역조사서
· 토지소유자의 동의에 관한 서류
· 개발계획의 내용에 관한 서류
· 기초조사서
· 주민 및 관계전문가 등의 의견청취결과 및 검토의견서
· 위치도
· 지형도 및 경계설정 사유도
· 도시계획 결정 관련서류
· 지적도 사본 및 임야도 사본

→ **검토 및 관계기관 협의** 【법 제8조】
<주요 검토사항>
· 동의요건의 충족 여부
· 관련법규, 광역도시계획 또는 도시기본계획과의 적합성
· 사업시행 가능성 여부 등
<별도 협의사항>
· 농지전용 협의(농림부)
· 산지전용 협의(산림청)
· 문화재 지표조사 협의(문화재청)
· 환경성검토(경인지방환경청)
· 광역교통개선대책(건설교통부)

→ **구역지정에 대한 도 도시계획위원회 심의** 【법 제8조】
<도 도시계획위원회>
· 도시계획위원회 : 23인
· 위원장 : 도 행정1부지사

→ **구역지정 고시 및 통보·공람** 【법 제9조】
<구역지정 고시내용>
· 도시개발구역의 명칭
· 도시개발사업의 시행자와 그 주된 사무소의 소재지
· 관계도서의 열람방법
· 개략적인 인구수용계획
· 개략적인 토지이용계획 등

→ **개발계획(안) 도 도시계획위원회 심의** 【법 제8조】
<도 도시계획위원회>
· 도시계획위원회 : 23인
· 위원장 : 도 행정1부지사

→ **개발계획 고시 및 통보·공람** 【법 제9조】
<개발계획 고시내용>
· 도시개발구역의 명칭
· 도시개발구역의 위치 및 면적
· 도시개발구역의 지정 목적
· 도시개발사업의 시행자와 그 주된 사무소의 소재지
· 도시개발사업의 시행기간 및 시행방법
· 토지이용계획 및 기반시설계획
· 토지등의 세목과 그 소유자 및 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제2조제5호의 규정에 의한 관계인의 성명·주소
· 도시관리계획의 변경에 관한 사항
· 실시계획의 인가신청기간
· 관계도서의 열람방법

시 행 단 계 Ⅰ

조합설립

조합설립 총회 ((가칭)조합) 【법 제15조】
<총회의 의결사항>
· 정관의 변경
· 개발계획 및 실시계획의 수립 및 변경
· 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
· 조합의 수지예산
· 부과금의 금액 또는 징수방법
· 환지계획의 작성
· 환지지정지의 지정
· 체비지 등의 처분 방법
· 조합임원의 선임
· 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항
· 그 밖에 정관으로 정하는 사항

→ **동의서 징구**
· 당해 도시개발구역 안의 토지 면적 3분의2 이상에 해당하는 토지소유자와 그 구역안의 토지소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 얻어야 함

→ **조합설립 인가 신청** ((가칭)조합→)시장) 【법 제13조】
<구비서류>
· 도시개발구역안의 토지소유자 7인 이상이 작성한 정관
- 정관의 기재내용 : 영23조의 각호의 사항
· 동의서

→ **조합설립 인가** (시장→(가칭)조합) 【법 제13조】

→ **통지/열람**

→ **법 인 등 기**

→ **사업시행자 지정신청** (조합→도지사)※시 경유 【법 제11조】
<구비서류>
· 사업계획서
· 자금조달계획서
· 영 제14조제3항의 규정에 의한 요건의 구비여부를 확인할 수 있는 서류
· 규약·정관 또는 시행규정
· 위치도

→ **사업시행자 지정** (도지사) 【법 제11조】
<지정서교부등>
· 시행자지정서 교부(별지6)

시 행 단 계 Ⅱ

실시계획인가

타법령에 의한 심의 및 평가등 【법 제17조】
· 환경·교통·재해 등 각종 영향평가 및 건축심의
· 문화재 지표조사
<조사대상>
【문화재보호법 제74조의2】의 시행일(1997. 7. 1)이후 시행하는 사업면적 3만㎡ 이상의 건설공사

→ **실시계획인가 신청서 작성** (시행자) 【법 제17조】
<구비서류>
· 사업비 및 자금조달계획서
· 존치하고자 하는 기존 공장이나 건축물 등의 명세서
· 보상계획서
· 사업의 위탁 또는 신탁계획서
· 공공시설 조서 및 도면과 그 설치비용계산서
· 2이상의 감정평가업자의 감정평가서
· 지구단위계획의 결정에 필요한 관계서류 및 도면
· 환경·교통·재해영향평가 등 각종 영향평가서
· 관계행정기관의장과 협의에 필요한 서류
· 위치도
· 설계도서

→ **실시계획 인가 신청서 접수** (시행자→시장) 【법 제17조】

→ **관련실과 협의** (시) 【법 제19조】

→ **실시계획 인가 신청** (시장→도지사) 【법 제17조】

→ **관계기관 협의** (도) 【법 제19조】
<관계기관>
· 관련부서 : 지역개발과, 건설지적과 기업지원과, 측수산산림과 환경관리과, 맑은물보전과 도로교통과, 농정과 등
· 유관기관 : 교육청(경기도), 산림청 농림부 등
*30일이내에 의견회신

→ **도 도시계획위원회 자문** (인가권자 필요시)
· 도시관리계획의 결정·변경에 관한 사항
· 지구단위계획의 수립(변경)에 관한 사항

→ **실시계획 인가 및 고시** (도지사) 【법 제18조】
<고시내용>
· 사업의 명칭
· 사업의 목적
· 도시개발구역의 위치 및 면적
· 시행자
· 시행기간
· 시행방식
· 도시관리계획(지구단위계획 포함)의 결정 내용
· 공람기간 및 공람장소
· 의제되는 인·허가등의 고시 또는 공고 사항

→ **통보·공람** 【법 제18조】

→ **지형도면의 고시** (시) 【법 제18조제3항】
<고시내용및 방법>
· 지적이 표시된 지형도에 도시관리계획 사항을 명시한 도면 작성
· 축척 : 1/500 내지 1/1,500

환지계획

환지계획의 작성 (시행자) 【법 제27조】
<환지계획의 내용>
■ 구비서류
· 환지설계 : 환지예정지도, 환지전후대비도, 과부족면적표시도, 무상귀속토지표시도 참부
· 필지별로 된 명세서
· 필지별과 권리별로 된 청산대상 토지명세
· 체비지 또는 보유지의 명세
■ 토지평가
· 공인평가기관의 평가를 통하여 토지평가협의회의 심의를 거쳐 결정

→ **공고·공람 및 의견수렴** (시행자) 【법 제28조】
<관계서류의 공람>
■ 공람내용
· 환지계획의 수립기준
· 조합원의 명부, 총회 및 대의원회의 회의록, 총회의 승인을 얻은 사업보고서 및 수지계산서, 재산목록
· 토지권리자의 성명 및 그 권리의 내용을 기재한 서류
· 사업시행 인가도면, 환지계획도면 및 환지계획수립전의 지적도
■ 의견반영
· 공람 종료후 60일 이내에 의견제출자에게 반영여부를 통보

→ **환지계획 인가 신청** (시행자→시장) 【법 제28조】
<구비서류>
· 환지계획서
· 공람기간내에 제출된 의견서

→ **환지계획 인가** (시장) 【법 제28조】

→ **환지예정지의 작성** (시행자) 【법 제34조,제35조】

→ **환지예정지의 공람·공고 및 의견수렴** (시행자) 【법 제34조제2항】

→ **지적측량·분할** (시행자) 【법 제28조】
<내용 수록>
· 토지이동신청특례 : 사업시행자가 토지이동을 신청
· 토지이동의 시점 : 공사준공시
· 측량방법 : 지적도근측량으로 지적확정측량 수행

→ **환지예정지의 지정** (시행자) 【법 제34조,제35조】
<환지예정지의 통지>
· 관계토지소유자 및 임차권자등에게 환지예정지의 위치·면적과 환지예정지정의 효력발생시기를 통지

→ **장애물 제거 및 이주** (시행자) 【법 제37조】
<장애물의 이전 및 제거>
· 장애물등의 이전 및 제거시 고양시장의 허가를 받아야 함
· 소유자 또는 점유자에게 미리 이를 통지하여야 하고, 소유자를 알 수 없을 때에는 이를 공고하여야 함
· 보상금을 지급할 수 없을 경우 이전 또는 제거시까지 토지·소재지의 공탁소에 보상금을 공탁할 수 있음

→ **사업시행** 【주택법 제16조】
<사업시행 방법>
· 공동주택건설(주택법 제16조에 의한 주택건설사업계획승인)
· 일반건축물의 건축(건축법 제8조 또는 제9조에 의한 건축허가 또는 신고)

완 료 단 계

사업의 완료

공사완료 공고 (시행자) 【법 제39조】
<공고 및 공람 내용>
■ 공사완료의 공고 : 관보 또는 공보에 공고
· 사업의 명칭
· 시행자
· 시행기간
· 개발계획에 의한 공종별 공사시행내역
■ 공람 : 공고내용,공사설계서 및 관련도면을 14일 이상 일반인에게 공람
■ 공람기간내에 제출된 의견에 대하여는 실시계획과의 적합여부 확인 및 조치

→ **환지처분** (시행자) 【법 제39조】
<환지처분의 공고>
■ 공고내용
· 사업의 명칭
· 시행자
· 시행기간
· 환지처분일
· 사업비 청산내역
· 체비지 매각대금과 보조금 기타 사업비의 재원별 내역
■ 환지처분기간 : 60일 이내

→ **등기** (시행자) 【법 제42조】
<등기기간>
· 환지처분의 공고 후 14일 이내에 관할 등기소에 이를 통지하고 토지와 건축물에 관한 등기를 촉탁하거나 신청

→ **준공검사 신청** (시행자 →시장) 【법 49조】
<구비서류>
· 공사완료보고서
· 준공조서
· 지적측량성과도
· 관련기관과 협의에 필요한 도서
· 공공시설의 귀속조서 및 도면
· 신·구 지적대조도

→ **관련기관 협의** (시) 【법 제51조】
<인·허가 등의 의제>
· 준공검사 및 공사완료공고에 의제되는 인·허가등에 대하여 미리 관계행정기관의 장과 협의

→ **준공검사** (시장) 【법 49조】

→ **공사완료 공고** (시장)
<공고내용>
· 실시계획대로 완료되었다고 인정될 때에는 시행자에게 준공검사필증을 교부하고 관보 또는 공보에 공사완료공고
· 공사완료의 공고내용
-사업의 명칭
-시행자
-사업시행지의 위치
-사업시행지의 면적 및 용도별 면적
-준공일자
-주요시설물의 처분에 관한 사항