

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2024. 12.
국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2024년 6월 28일, 이연희의원 등 18인

나. 회부일자: 2024년 7월 1일

다. 상정 및 의결일자:

제417회 국회(임시회)

제1차 국토교통위원회(2024.08.21.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제418회 국회(정기회)

제2차 교통법안심사소위원회(2024.11.26.)

상정 · 축조심사 · 의결(수정가결)

제11차 국토교통위원회(2024.11.28.)

상정 · 소위심사보고 · 찬반토론 · 의결(수정가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 이연희)

현행법은 역세권과 그 주변지역의 체계적·통합적 개발을 활성화하고 개발이익의 재투자를 통한 도시환경 개선을 목적으로 제정되었음.

그런데 역세권개발사업의 사업시행 방식이 일률적으로 사용·수용 방식으로 제한되어 있어 사업의 효율성이 떨어지고 이로 인해 실제로 이 법에 따른 역세권개발이 시행된 사례가 전무한 실정임.

이에 역세권개발사업의 사업시행 방식에 환지 또는 혼용 방식을 추가함으로써 역세권개발사업의 효율성을 높이고 안정적인 사업추진이 가능하도록 하려는 것임(안 제17조의2 신설 등).

3. 전문위원 검토보고 요지

(전문위원 곽현준)

가. 역세권개발사업의 시행방식에 환지·혼용 방식의 추가(안 제17조의2 신설)

1) 개정안의 내용

개정안은 역세권개발사업의 사업시행 방식에 토지의 수용·사용 뿐만 아니라 환지 또는 혼용 방식을 추가하려는 것임(안 제17조의2 신설).

현행	개정안
<신설>	제17조의2(역세권개발사업의 시행 방식) ① 역세권 개발사업은 사업시행자가 역세권개발구역의 토지 등을 수용 또는 사용하는 방식이나 환지 방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있다. ② 사업시행자는 역세권개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식으로 시행하려는 경우에는 환지계획을 작성하여야 한다. ③ 제2항에 따른 환지계획의 작성 및 인가 등에 대하여는 「도시개발법」 제28조에서 제32조까지, 제32조의2, 제32조의3, 제33조에서 제36조까지, 제36조의2, 제37조에서 제49조까지를 준용한다. 이 경우 “도시개발사업”은 “역세권개발사업”으로 본다. 부칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(역세권개발사업의 시행 방식 등에 관한 적용례) 제16조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 제13조에 따라 지정권자가 실시계획을 승인 또는 변경승인하는 경우부터 적용한다.

2) 검토의견

“역세권”이란 철도역과 인근의 철도시설 및 그 주변지역 중에서 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 지정한 지역을 말함.

“역세권개발사업”이란 역세권개발구역에서 철도역 등 철도시설 및 주거·교육·보건·복지·관광·문화·상업·체육 등의 기능을 가지는 단지조성 및 시설설치를 위하여 시행하는 사업을 말하며, “역세권개발구역”¹⁾이란 역세권개발사업을 시행하기 위하여 제4조²⁾ 및 제9조³⁾에

1) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “역세권”이란 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전 기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설·운영되는 철도역과 인근의 다음 각 목의 철도시설(이하 “철도역 등 철도시설”이라 한다) 및 그 주변지역 중 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 지정한 지역을 말한다.
 - 가. 철도운행을 위한 건축물·건축설비
 - 나. 철도차량 및 선로를 보수·정비하기 위한 선로보수기지, 차량정비기지, 차량유치시설
 - 다. 철도역 등 철도시설의 개발에 따라 설치·이전·폐지가 필요한 철도의 선로 및 선로에 부대되는 시설
2. “역세권개발사업”이란 역세권개발구역에서 철도역 등 철도시설 및 주거·교육·보건·복지·관광·문화·상업·체육 등의 기능을 가지는 단지조성 및 시설설치를 위하여 시행하는 사업을 말한다.
3. “역세권개발구역”이란 역세권개발사업을 시행하기 위하여 제4조 및 제9조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.

2) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」

제4조(개발구역의 지정 등) ① 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 역세권개발사업이 필요하다고 인정하는 경우에는 역세권개발구역(이하 “개발구역”이라 한다)을 지정할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부장관이 개발구역을 지정할 수 있다.

1. 철도역 등 철도시설(「도시철도법」에 따라 지방자치단체가 건설·운영하는 역은 제외한다)이 신설되거나 대통령령으로 정하는 규모 이상으로 증축 또는 개량되는 경우
 2. 지정하고자 하는 개발구역이 대통령령으로 정하는 규모 이상인 경우
 3. 철도역 등 철도시설의 체계적인 개발을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우
- ② 개발구역은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 지정할 수 있다.
1. 철도역이 신설되어 역세권의 체계적·계획적인 개발이 필요한 경우
 2. 철도역의 시설 노후화 등으로 철도역을 증축·개량할 필요가 있는 경우
 3. 노후·불량 건축물이 밀집한 역세권으로서 도시환경 개선을 위하여 철도역과 주변지역을 동시에 정비할 필요가 있는 경우
 4. 철도역으로 인한 주변지역의 단절 해소 등을 위하여 철도역과 주변지역을 연계하여 개발할 필요가 있는 경우
 5. 도시의 기능 회복을 위하여 역세권의 종합적인 개발이 필요한 경우

따라 지정·고시된 구역을 말함.

현행법 제17조4)에 따르면 역세권개발사업을 실시하는 경우 사업시행

6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사(이하 “지정권자”라 한다)가 개발구역을 지정하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장 및 해당 지방자치단체의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획위원회(이하 “도시계획위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 지정된 개발구역을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다.

④ 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정권자에게 개발구역의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다.

⑤ 제1항 및 제3항에 따라 개발구역을 지정 또는 변경하는 절차, 구비서류, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

3) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」

제9조(개발구역 지정의 고시 등) ① 지정권자가 개발구역을 지정하거나 변경하는 경우에는 사업계획을 관보나 공보에 고시하고, 관계 서류의 사본을 관할 시·도지사(국토교통부장관이 지정권자인 경우에 한정한다) 및 시장·군수·구청장에게 송부하여야 한다. 이 경우 관계 서류의 사본을 송부받은 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 관할 지역의 주민이 이를 14일 이상 열람할 수 있도록 하여야 한다.

② 제1항에 따라 고시된 개발구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 본다.

③ 시·도지사는 개발구역을 지정·고시한 경우에는 국토교통부장관에게 그 내용을 통보하여야 한다.

④ 제2항에 따라 결정·고시된 것으로 보는 도시지역 및 지구단위계획구역에 관한 지형도면의 작성기준·방법과 고시방법·절차 등에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 및 제6항부터 제9항까지에 따른다.

4) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」

제17조(토지 등의 수용·사용) ① 사업시행자는 역세권개발사업의 시행을 위하여 필요한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리를 수용 또는 사용(이하 “수용등”이라 한다)할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업시행자는 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고(「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도시설의 부지 또는 「도시철도법」에 따른 도시철도시설의 부지에 해당하는 경우에는 해당 토지 소유자의 동의로 대신할 수 있다) 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 토지 소유자의 동의요건 산정기준일은 개발구역의 지정 고시일을 기준으로 하며, 그 기준일 이후 시행자가 취득한 토지에 대하여는 동의요건에 필요한 토지 소유자의 총수에 포함하고 이를 동의한 자의 수로 산정한다.

1. 제12조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 사업시행자 중 국가철도공단 및 한국철도공사가 100분의 50 미만으로 출자한 법인

2. 제12조제1항제6호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 사업시행자(국가, 지방자치단체, 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 100분의 50 이상 출자한 경우는 제외한다)

② 제4조 및 제9조에 따른 개발구역의 지정·고시가 있는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조에 따른 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다. 다만, 재결의 신청은 같은 법 제23조제1항 및 제28조제1항에도 불구하고 해당 역세권개발사업의 시행기간 안에 할 수 있다.

③ 사업시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 역세권개발사업의 시행에 필요한 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자에 대한 이주대책 등을 수립·시행하여야 한다.

④ 제6조에 따른 주민 등의 의견 청취 공고로 인하여 취득하여야 할 토지가격이 변동되었다고

자는 토지를 사용 및 수용할 수 있음.

다만, 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제정(2010년) 이후 동법을 적용하여 역과 역주변 지역을 공동으로 개발한 사례는 없는데, 이는 사업 시행 방식이 토지 사용 및 수용으로 제한되어 역세권개발사업이 활성화 되지 못하고 있기 때문이라는 문제의식이 있음.

이에 개정안은 역세권 개발사업을 시행하는 경우, 기존의 수용·사용 뿐만 아니라 환지 방식을 통해서도 사업을 진행할 수 있도록 하여 역세권개발사업을 활성화하려는 취지에서 제안된 것으로 보임.

환지방식은 토지소유자의 소유권 등의 권리를 변동시키지 않고 사업 시행 전의 위치 또는 다른 위치에 토지의 권리 면적을 이전하는 것으로, 개발 지역의 땅 값이 인근 지역보다 비싸 현금 보상이 어려운 경우 사용되는 개발 방식임.

인정되는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조제1항에 따른 공시지가는 같은 조 제3항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 제6조에 따른 주민 등의 의견 청취 공고일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 주민 등의 의견 청취 공고일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑤ 제1항에 따른 토지 등의 수용등에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

【환지의 개념(도시개발법 제28조~제31조)】



※ 자료: 국토교통부

【수용·사용과 환지 방식 비교】

구분	수용·사용	환지	입체환지
개 념	수용권을 가진 기관이 시행하는 공영개발방식 , 택지 등을 집단적으로 조성하여 공급할 필요가 있을 때 시행	도시개발사업에 주로 적용, 개발 지역 땅값이 인근 지역보다 비싸 보상금을 주기 어려울 때 선택	환지보상과 일반 개념은 같으나 환지계획에 있어 과소 토지가 발생되지 않도록 하기 위해 선택 ※ 도시개발법 제32조
사업 근거	「 토지보상법 」에 따라 공익사업 시행자가 토지를 수용·사용(현금보상)하여 사업을 진행하며, 사업방식에 따라 일부는 당해 사업으로 조성하는 토지를 현금대신 보상. 수용방식	「 도시개발법 」을 적용하여 사업지구 내 토지소유자에게 구획 정리된 토지로 돌려주는 방식 ⁵⁾ . 교환방식	「 도시개발법 」을 적용하여 사업지구 내 토지소유자에게 건축물의 일부(입체적)와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분으로 돌려주는 방식, 교환방식
사업 시행 자	국가, 지자체, 공공기관 및 지방 공기업	토지소유자 및 도시개발사업조합, 지자체, LH(지정권자 승인 필요)	토지소유자 및 도시개발사업조합, 지자체, LH(지정권자 승인 필요)
개발 이익	사업시행자에게 귀속	토지소유자와 해당 지자체에 귀속	토지소유자와 해당 지자체에 귀속
소유 권	사업시행자가 사업지구 내 토지를 전부 취득(수용·사용) 하여 사업 시행완료 후 현금보상 대신 토지로 보상하는 일부 토지만 소유권 이전	토지소유자의 소유권 등의 권리를 변동시키지 않고, 사업시행 전의 위치 또는 다른 위치에 토지의 권리면적을 이전	토지소유자의 소유권 등의 권리를 변동시키지 않고, 사업시행 전의 위치 또는 다른 위치에 건축물의 일부(입체적 위치)와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분(권리면적)을 이전

※ 자료: 국토교통부

5) 「소득세법 시행령」

제152조(환지등의 정의) ① 법 제88조제1호가목에서 환지처분이란 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 그 밖의 법률에 따라 사업시행자가 사업완료 후에 사업구역 내의 토지 소유자 또는 관계인에게 종전의 토지 또는 건축물 대신에 그 구역 내의 다른 토지 또는 사업시행자에게 처분할 권한이 있는 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분으로 바꾸어주는 것(사업시행에 따라 분할·합병 또는 교환하는 것을 포함한다)을 말한다.

개정안에 따라 현행 사용·수용방식 이외에도 환지와 같이 다양한 사업 시행 방식을 도입하는 경우, 원활한 개발사업의 추진이 가능해지는 측면이 있을 것으로 보임. 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「지역개발 및 지원에 관한 법률」에서도 환지 방식을 유사하게 도입하고 있음.

아울러 개정안은 제17조의2제3항에서 “환지계획의 작성 및 인가 등”에 대하여 「도시개발법」 제32조⁶⁾를 준용하고 있는바, 사업지구 내 토지소유자에게 입체적인 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분으로 돌려주는 “입체환지” 방식도 도입될 것으로 보임.

6) 「도시개발법」

제32조(입체 환지) ① 시행자는 도시개발사업을 원활히 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에는 토지 또는 건축물 소유자의 신청을 받아 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여할 수 있다. 다만, 토지 또는 건축물이 대통령령으로 정하는 기준 이하인 경우에는 시행자가 규약·정관 또는 시행규정으로 신청대상에서 제외할 수 있다.

② 삭제

③ 제1항에 따른 입체 환지의 경우 시행자는 제28조에 따른 환지 계획 작성 전에 실시계획의 내용, 환지 계획 기준, 환지 대상 필지 및 건축물의 명세, 환지신청 기간 등 대통령령으로 정하는 사항을 토지 소유자(건축물 소유자를 포함한다. 이하 제4항, 제32조의3 및 제35조부터 제45조까지에서 입체 환지 방식으로 사업을 시행하는 경우에서 같다)에게 통지하고 해당 지역에서 발행되는 일간신문에 공고하여야 한다.

④ 제1항에 따른 입체 환지의 신청 기간은 제3항에 따라 통지한 날부터 30일 이상 60일 이하로 하여야 한다. 다만, 시행자는 제28조제1항에 따른 환지 계획의 작성에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 20일의 범위에서 그 신청기간을 연장할 수 있다.

⑤ 입체 환지를 받으려는 토지 소유자는 제3항에 따른 환지신청 기간 이내에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시행자에게 환지신청을 하여야 한다.

⑥ 입체 환지 계획의 작성에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정할 수 있다

【입체환지의 개념(도시개발법 제32조)】



※ 자료: 국토교통부

역세권 개발사업의 경우, 주택의 소유자 또는 세입자의 주거 안정을 도모하기 위한 사업이 도입되는 경우가 있을 수 있으며, 이 경우 개발의 범위가 토지에 국한되지 않고 건축물이 포함되는 경우가 있으므로 입체환지 방식이 함께 도입되는 것은 타당한 것으로 보임.

다만, 개정안은 다음과 같은 측면을 고려하여 일부 보완이 필요할 것으로 보임.

첫째, 개정안에 따른 환지의 대상을 “개발사업의 전부 또는 일부”가 아닌 “개발사업의 일부”로 한정할 필요가 있음.

이는 역세권개발사업에는 국가 소유의 철도시설이 포함되어 있어 국유재산을 포함한 개발사업의 전부를 환지방식으로 시행할 수 없는 측면이 있기 때문임.

둘째, 개정안은 제17조의2제3항에서 “환지계획의 작성 및 인가 등”에 대하여 「도시개발법」 제28조에서 제32조까지, 제32조의2, 제32조의3, 제33조에서 제36조까지, 제36조의2, 제37조에서 제49조까지를 준용(참고 자료1 참조)하도록 규정하고 있음.

이에 따라 준용되는 내용에는 환지계획의 작성, 환지계획의 인가, 동의 등에 따른 환지의 제외, 토지면적을 고려한 환지, 입체환지, 환지지정 등의 제한, 입체환지에 따른 주택공급 등이 포함될 것으로 보임.

그런데 「도시개발법」 제5장 보칙 및 제6장 벌칙규정에서는 개정안에서 인용하고 있는 조문의 내용이 포함되어 있는데, 「도시개발법」 제38조제1항에 의한 손실보상⁷⁾, 「도시개발법」 제38조 등 법률 등의 위반자에 대한 행정처분⁸⁾, 「도시개발법」 제39조를 위반한 자에 대한 과태료⁹⁾ 규정 등이 이에 해당함.

따라서 개정안의 인용 조문에 따라 「도시개발법」 제5장 보칙 및 제6장

7) 「도시개발법」

제65조(손실보상) ① 제38조제1항(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항을 위반한 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다)이나 제64조제1항에 따른 행위로 손실을 입은 자가 있으면 시행자가 그 손실을 보상하여야 한다. (이하 생략)

8) 「도시개발법」

제75조(법률 등의 위반자에 대한 행정처분) 지정권자나 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 이 법에 따른 시행자 지정 또는 실시계획 인가 등을 취소하거나 공사의 중지, 건축물등이나 장애물등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다.

10. 제38조제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 장애물을 이전하거나 제거한 자

10의2. 제38조제2항에 따른 건축물의 이전·제거 허가의 조건을 이행하지 아니한 자

9) 「도시개발법」

제85조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

2. 제39조제3항을 위반한 자

별칙규정이 함께 준용될 필요가 있을지에 대해 검토하여 개정안의 준용 체계를 좀 더 명확하게 할 필요가 있음.

아울러, 개정안 제17조의2제3항은 “제2항에 따른 환지계획의 작성 및 인가 등”에 대한 준용을 규정하고 있는데, 제17조의2제2항에 인가에 대한 규정은 없는데, 유사입법례인 「도시 및 주거 환경정비법」 제69조제2항에서 “정비사업과 관련된 환지에 관하여는 「도시개발법」 제28조부터 제49조까지의 규정을 준용한다.”라고 규정하고 있는 것과 같이 준용 규정에서 “인가”라는 단어를 삭제할 필요가 있음.

나. 행정처분 신설(안 제31조제1항제4호)

1) 개정안의 내용

개정안은 안 제17조의2를 위반하여 토지 등의 수용재결, 사용재결 및 환지계획의 인가를 받은 경우에는 이를 취소하거나 그 밖에 필요한 처분을 할 수 있도록 규정하려는 것임(안 제31조제1항제4호).

현행	개정안
제31조(행정처분) ① 지정권자는 사업시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법에 따른 허가·지정 또는 승인을 취소하거나 공사의 중지·변경, 건축물 또는 장애물 등의 개축·변경 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 허가·지정 또는 승인을 취소하여야 한다.	제31조(행정처분) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 제17조를 위반하여 토지 등의 <u>수용재결 또는 사용재결</u> 을 받은 경우	4. 제17조, 제17조의2----- ----- <u>수용재결, 사용재결 또는 환지계획의 인가를</u> -----
5. ~ 10. (생략)	5. ~ 10. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)

2) 검토의견

현행법 제31조¹⁰⁾는 제17조를 위반하여 토지 등의 수용재결 또는 사용재결을 받은 경우에 대해 지정권자가 허가·지정 또는 승인을 취소하거나 공사의 중지·변경, 건축물 또는 장애물 등의 개축·변경 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있도록 규정하고 있음.

이에 개정안과 같이 제17조의2를 위반하여 환지계획의 인가를 받은 경우에도 위와 같이 행정처분을 할 수 있도록 그 근거를 신설하려는 취지는 바람직한 것으로 보임.

다만, 개정안과 같이 제17조 및 제17조의2의 위반에 대해 행정처분의 근거를 신설하는 것 보다는, 제17조의2 위반에 대해 별도의 호를 신설하여 행정처분의 근거를 신설하는 것이 해석상 더욱 명확할 수 있을 것으로 보임.

10) 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」

제31조(행정처분) ① 지정권자는 사업시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법에 따른 허가·지정 또는 승인을 취소하거나 공사의 중지·변경, 건축물 또는 장애물 등의 개축·변경 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 허가·지정 또는 승인을 취소하여야 한다.

1. 부정한 방법으로 이 법에 따른 허가·지정 또는 승인을 받은 경우
2. 천재지변이나 그 밖에 사업시행자의 과산 등 대통령령으로 정하는 사유로 인하여 역세권개발사업의 계속적인 시행이 불가능하게 된 경우(도시계획위원회의 심의를 거쳐 사업의 지속 전망이 없는 것으로 인정되는 경우에 한정한다)
3. 제12조와 제13조에 따라 지정 또는 승인할 때 부과된 조건을 지키지 아니하거나 사업계획 및 실시계획대로 역세권개발사업을 시행하지 아니한 경우

4. 제17조를 위반하여 토지 등의 수용재결 또는 사용재결을 받은 경우

5. 제18조를 위반하여 토지상환채권을 발행한 경우
6. 제19조를 위반하여 선수금을 받은 경우
7. 제20조를 위반하여 조성토지 등을 공급한 경우
8. 제21조제1항을 위반하여 준공검사를 받지 아니한 경우
9. 제21조제5항 단서에 따른 사용의 신고나 허가 없이 조성 또는 설치된 토지나 시설을 사용한 경우
10. 제23조제1항에 따라 준용되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조제5항에 따른 통지를 하지 아니한 경우

② 제1항에 따른 허가·지정 또는 승인의 취소, 공사의 중지·변경, 건축물 또는 장애물 등의 개축·변경 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분이나 조치의 세부적인 기준은 위반행위의 유형 및 그 사유와 위반의 정도 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

③ 지정권자는 제1항에 따른 명령 또는 처분을 한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다.

참고 1

개정안에 따른 「도시개발법」 인용 조문

제28조(환지 계획의 작성) ① 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 시행하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 환지 계획을 작성하여야 한다.

1. 환지 설계
 2. 필지별로 된 환지 명세
 3. 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세
 4. 제34조에 따른 체비지(替費地) 또는 보류지(保留地)의 명세
 5. 제32조에 따른 입체 환지를 계획하는 경우에는 입체 환지용 건축물의 명세와 제32조의3에 따른 공급 방법·규모에 관한 사항
 6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항
- ② 환지 계획은 종전의 토지와 환지의 위치·지목·면적·토질·수리(水利)·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 합리적으로 정하여야 한다.
- ③ 시행자는 환지 방식이 적용되는 도시개발구역에 있는 조성토지등의 가격을 평가할 때에는 토지평가협의회의 심의를 거쳐 결정하되, 그에 앞서 대통령령으로 정하는 공인평가기관이 평가하게 하여야 한다.
- ④ 제3항에 따른 토지평가협의회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 해당 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.
- ⑤ 제1항의 환지 계획의 작성에 따른 환지 계획의 기준, 보류지(체비지·공공시설 용지)의 책정 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정할 수 있다.

제29조(환지 계획의 인가 등) ① 행정청이 아닌 시행자가 제28조에 따라 환지 계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다.

- ② 제1항은 인가받은 내용을 변경하려는 경우에 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 행정청이 아닌 시행자가 제1항에 따라 환지 계획의 인가를 신청하려고 하거나 행정청인 시행자가 환지 계획을 정하려고 하는 경우에는 토지 소유자와 해당 토지에 대하여 임차권, 지상권, 그 밖에 사용하거나 수익할 권리(이하 “임차권등”이라 한다)를 가진 자(이하 “임차권자등”이라 한다)에게 환지 계획의 기준 및 내용 등을 알리고 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 서류의 사본을 일반인에게 공람시켜야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 토지 소유자나 임차권자등은 제3항의 공람 기간에 시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 시행자는 그 의견이 타당하다고 인정하면 환지 계획에 이를 반영하여야 한다.
- ⑤ 행정청이 아닌 시행자가 제1항에 따라 환지 계획 인가를 신청할 때에는 제4항에 따라 제출된 의견서를 첨부하여야 한다.
- ⑥ 시행자는 제4항에 따라 제출된 의견에 대하여 공람 기일이 종료된 날부터 60일 이내에 그 의견을 제출한 자에게 환지 계획에의 반영여부에 관한 검토 결과를 통보하여야 한다.

제30조(동의 등에 따른 환지의 제외) ① 토지 소유자가 신청하거나 동의하면 해당 토지의 전부 또는 일부에 대하여 환지를 정하지 아니할 수 있다. 다만, 해당 토지에 관하여 임차권자등이 있는 경우에는 그 동의를 받아야 한다.

- ② 제1항에도 불구하고 시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 규약·정관 또는 시행규정으로 정하는 방법과 절차에 따라 환지를 정하지 아니할 토지에서 제외할 수 있다.
1. 제36조의2에 따라 환지 예정지를 지정하기 전에 사용하는 토지
 2. 제29조에 따른 환지 계획 인가에 따라 환지를 지정받기로 결정된 토지
 3. 종전과 같은 위치에 종전과 같은 용도로 제28조에 따라 환지를 계획하는 토지
 4. 토지 소유자가 환지 제외를 신청한 토지의 면적 또는 평가액(제28조제3항에 따른 토지평가협의회에서 정한 종전 토지의 평가액을 말한다. 이하 같다)이 모두 합하여 구역 전체의 토지(국유지·공유지는 제외한다) 면적 또는 평가액의 100분의 15 이상이 되는 경우로서 환지를 정하지 아니할 경우 사업시행이 곤란하다고 판단되는 토지
 5. 제7조에 따라 공람한 날 또는 공고한 날 이후에 토지의 양수계약을 체결한 토지. 다만,

양수일부터 3년이 지난 경우는 제외한다.

제31조(토지면적을 고려한 환지) ① 시행자는 토지 면적의 규모를 조정할 특별한 필요가 있으면 면적이 작은 토지는 과소(過小) 토지가 되지 아니하도록 면적을 늘려 환지를 정하거나 환지 대상에서 제외할 수 있고, 면적이 넓은 토지는 그 면적을 줄여서 환지를 정할 수 있다.

② 제1항의 과소 토지의 기준이 되는 면적은 대통령령으로 정하는 범위에서 시행자가 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.

제32조(입체 환지) ① 시행자는 도시개발사업을 원활히 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에는 토지 또는 건축물 소유자의 신청을 받아 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여할 수 있다. 다만, 토지 또는 건축물이 대통령령으로 정하는 기준 이하인 경우에는 시행자가 규약·정관 또는 시행규정으로 신청대상에서 제외할 수 있다.

② 삭제

③ 제1항에 따른 입체 환지의 경우 시행자는 제28조에 따른 환지 계획 작성 전에 실시계획의 내용, 환지 계획 기준, 환지 대상 필지 및 건축물의 명세, 환지신청 기간 등 대통령령으로 정하는 사항을 토지 소유자(건축물 소유자를 포함한다. 이하 제4항, 제32조의3 및 제35조부터 제45조까지에서 입체 환지 방식으로 사업을 시행하는 경우에서 같다)에게 통지하고 해당 지역에서 발행되는 일간신문에 공고하여야 한다.

④ 제1항에 따른 입체 환지의 신청 기간은 제3항에 따라 통지한 날부터 30일 이상 60일 이하로 하여야 한다. 다만, 시행자는 제28조제1항에 따른 환지 계획의 작성에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 20일의 범위에서 그 신청기간을 연장할 수 있다.

⑤ 입체 환지를 받으려는 토지 소유자는 제3항에 따른 환지신청 기간 이내에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시행자에게 환지신청을 하여야 한다.

⑥ 입체 환지 계획의 작성에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정할 수 있다.

제32조의2(환지 지정 등의 제한) ① 시행자는 제7조에 따른 주민 등의 의견청취를 위하여 공람 또는 공청회의 개최에 관한 사항을 공고한 날 또는 투기억제를 위하여 시행예정자(제3조 제3항제2호 및 제4항에 따른 요청자 또는 제11조제5항에 따른 제안자를 말한다)의 요청에 따라 지정권자가 따로 정하는 날(이하 이 조에서 “기준일”이라 한다)의 다음 날부터 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 토지 또는 건축물에 대하여 금전으로 청산(건축물은 제65조에 따라 보상한다)하거나 환지 지정을 제한할 수 있다.

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우

2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우

3. 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우

4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택이나 그 밖의 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물을 건축하여 토지 또는 건축물의 소유자가 증가되는 경우

② 지정권자는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일과 그 지정사유 등을 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

제32조의3(입체 환지에 따른 주택 공급 등) ① 시행자는 입체 환지로 건설된 주택 등 건축물을 제29조에 따라 인가된 환지 계획에 따라 환지신청자에게 공급하여야 한다. 이 경우 주택을 공급하는 경우에는 「주택법」 제54조에 따른 주택의 공급에 관한 기준을 적용하지 아니한다.

② 입체 환지로 주택을 공급하는 경우 제1항에 따른 환지 계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다. 이 경우 주택의 수를 산정하기 위한 구체적인 기준은 대통령령으로 정한다.

1. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급할 것

2. 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급할 것

③ 시행자는 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지 소유자에 대하여는 소유한 주택의 수만큼 공급할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에 위치하지 아니하는 도시개발구역의 토지 소유자

2. 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소나 기숙사의 용도로 주택을 소유하고 있는 토지 소유자

3. 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자

④ 입체 환지로 주택을 공급하는 경우 주택을 소유하지 아니한 토지 소유자에 대하여는 제32조의2에 따른 기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 주택을 공급할 수 있다.

1. 토지 면적이 국토교통부장관이 정하는 규모 이상인 경우

2. 종전 토지의 총 권리가액(주택 외의 건축물이 있는 경우 그 건축물의 총 권리가액을 포함한다)이 입체 환지로 공급하는 공동주택 중 가장 작은 규모의 공동주택 공급예정가격 이상인 경우

⑤ 시행자는 입체 환지의 대상이 되는 용지에 건설된 건축물 중 제1항 및 제2항에 따라 공급대상자에게 공급하고 남은 건축물의 공급에 대하여는 규약·정관 또는 시행규정으로 정하는 목적을 위하여 체비지(건축물을 포함한다)로 정하거나 토지 소유자 외의 자에게 분양할 수 있다.

⑥ 제1항에 따라 주택 등 건축물을 공급하는 경우 공급의 방법 및 절차 등과 제5항에 따른 분양의 공고와 신청 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제33조(공공시설의 용지 등에 관한 조치) ① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공시설의 용지에 대하여는 환지 계획을 정할 때 그 위치·면적 등에 관하여 제28조제2항에 따른 기준을 적용하지 아니할 수 있다.

② 시행자가 도시개발사업의 시행으로 국가 또는 지방자치단체가 소유한 공공시설과 대체되는 공공시설을 설치하는 경우 종전의 공공시설의 전부 또는 일부의 용도가 폐지되거나 변경되어 사용하지 못하게 될 토지는 제66조제1항 및 제2항에도 불구하고 환지를 정하지 아니하며, 이를 다른 토지에 대한 환지의 대상으로 하여야 한다.

제34조(체비지 등) ① 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하거나 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정할 수 있으며, 그 중 일부를 체비지로 정하여 도시개발사업에 필요한 경비에 충당할 수 있다.

② 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 「주택법」에 따른 공동주택의 건설을 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에 따른 체비지 중 일부를 같은 지역에 집단으로 정하게 할 수 있다.

제35조(환지 예정지의 지정) ① 시행자는 도시개발사업의 시행을 위하여 필요하면 도시개발구역의 토지에 대하여 환지 예정지를 지정할 수 있다. 이 경우 종전의 토지에 대한 임차권자 등이 있으면 해당 환지 예정지에 대하여 해당 권리의 목적인 토지 또는 그 부분을 아울러 지정하여야 한다.

② 제29조제3항 및 제4항은 제11조제1항제5호부터 제11호까지의 규정에 따른 시행자가 제1항에 따라 환지 예정지를 지정하려고 할 때에 준용한다.

③ 시행자가 제1항에 따라 환지 예정지를 지정하려면 관계 토지 소유자와 임차권자등에게 환지 예정지의 위치·면적과 환지 예정지 지정의 효력발생 시기를 알려야 한다.

제36조(환지 예정지 지정의 효과) ① 환지 예정지가 지정되면 종전의 토지의 소유자와 임차권자등은 환지 예정지 지정의 효력발생일부터 환지처분이 공고되는 날까지 환지 예정지나 해당 부분에 대하여 종전과 같은 내용의 권리를 행사할 수 있으며 종전의 토지는 사용하거나 수익할 수 없다.

② 시행자는 제35조제1항에 따라 환지 예정지를 지정한 경우에 해당 토지를 사용하거나 수익하는 데에 장애가 될 물건이 그 토지에 있거나 그 밖에 특별한 사유가 있으면 그 토지의 사용 또는 수익을 시작할 날을 따로 정할 수 있다.

③ 환지 예정지 지정의 효력이 발생하거나 제2항에 따라 그 토지의 사용 또는 수익을 시작하는 경우에 해당 환지 예정지의 종전의 소유자 또는 임차권자등은 제1항 또는 제2항에서 규정하는 기간에 이를 사용하거나 수익할 수 없으며 제1항에 따른 권리의 행사를 방해할 수 없다.

④ 시행자는 제34조에 따른 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 이를 사용 또는 수익하게 하거나 처분할 수 있다.

⑤ 임차권등의 목적인 토지에 관하여 환지 예정지가 지정된 경우 임대료·지료(地料), 그 밖의 사용료 등의 증감(増減)이나 권리의 포기 등에 관하여는 제48조와 제49조를 준용한다.

제36조의2(환지 예정지 지정 전 토지 사용) ① 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제35조에 따라 환지 예정지를 지정하기 전이라도 제17조제2항에 따른 실시계획 인가 사항의 범위에서 토지 사용을 하게 할 수 있다.

1. 순환개발을 위한 순환용주택을 건설하려는 경우

2. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 국방·군사시설을 설치하려는 경우
3. 제7조제1항에 따른 주민 등의 의견청취를 위한 공고일 이전부터 「주택법」 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자가 주택건설을 목적으로 토지를 소유하고 있는 경우
4. 그 밖에 기반시설의 설치나 개발사업의 촉진에 필요한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우
- ② 제1항제3호 또는 제4호의 경우에는 다음 각 호 모두에 해당하는 경우에만 환지 예정지를 지정하기 전에 토지를 사용할 수 있다.
 1. 사용하려는 토지의 면적이 구역 면적의 100분의 5 이상(최소 1만제곱미터 이상)이고 소유자가 동일할 것. 이 경우 국유지·공유지는 관리청과 상관없이 같은 소유자로 본다.
 2. 사용하려는 종전 토지가 제17조제2항에 따른 실시계획 인가로 정한 하나 이상의 획지(劃地) 또는 가구(街區)의 경계를 모두 포함할 것
 3. 사용하려는 토지의 면적 또는 평가액이 구역 내 동일소유자가 소유하고 있는 전체 토지의 면적 또는 평가액의 100분의 60 이하이거나 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증금을 예치할 것
 4. 사용하려는 토지에 임차권자 등이 있는 경우 임차권자 등의 동의가 있을 것
- ③ 제1항에 따라 토지를 사용하는 자는 환지 예정지를 지정하기 전까지 새로 조성되는 토지 또는 그 위에 건축되는 건축물을 공급 또는 분양하여서는 아니 된다.
- ④ 제1항에 따라 토지를 사용하는 자는 제28조에 따른 환지 계획에 따라야 한다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정의 시행에 필요한 구체적인 절차, 방법 및 세부기준 등은 대통령령으로 정할 수 있다.

제37조(사용·수익의 정지) ① 시행자는 환지를 정하지 아니하기로 결정된 토지 소유자나 임차권자등에게 날짜를 정하여 그날부터 해당 토지 또는 해당 부분의 사용 또는 수익을 정지시킬 수 있다.

- ② 시행자가 제1항에 따라 사용 또는 수익을 정지하게 하려면 30일 이상의 기간을 두고 미리 해당 토지 소유자 또는 임차권자등에게 알려야 한다.

제38조(장애물 등의 이전과 제거) ① 시행자는 제35조제1항에 따라 환지 예정지를 지정하거나 제37조제1항에 따라 종전의 토지에 관한 사용 또는 수익을 정지시키는 경우나 대통령령으로 정하는 시설의 변경·폐지에 관한 공사를 시행하는 경우 필요하면 도시개발구역에 있는 건축물과 그 밖의 공작물이나 물건(이하 “건축물등”이라 한다) 및 죽목(竹木), 토석, 울타리 등의 장애물(이하 “장애물등”이라 한다)을 이전하거나 제거할 수 있다. 이 경우 시행자(행정청이 아닌 시행자만 해당한다)는 미리 관할 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다.

- ② 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항 후단에 따른 허가를 하는 경우에는 동절기 등 대통령령으로 정하는 시기에 점유자가 퇴거하지 아니한 주거용 건축물을 철거할 수 없도록 그 시기를 제한하거나 임시거주시설을 마련하는 등 점유자의 보호에 필요한 조치를 할 것을 조건으로 허가를 할 수 있다.
- ③ 시행자가 제1항에 따라 건축물등과 장애물등을 이전하거나 제거하려고 하는 경우에는 그 소유자나 점유자에게 미리 알려야 한다. 다만, 소유자나 점유자를 알 수 없으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하여야 한다.
- ④ 주거용으로 사용하고 있는 건축물을 이전하거나 철거하려고 하는 경우에는 이전하거나 철거하려는 날부터 늦어도 2개월 전에 제2항에 따른 통지를 하여야 한다. 다만, 건축물의 일부에 대하여 대통령령으로 정하는 경미한 이전 또는 철거를 하는 경우나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항을 위반한 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 시행자는 제1항에 따라 건축물등과 장애물등을 이전 또는 제거하려고 할 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제50조에 따른 토지수용위원회의 손실보상금에 대한 재결이 있는 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 이전하거나 제거할 때까지 토지 소재지의 공탁소에 보상금을 공탁할 수 있다.
 1. 보상금을 받을 자가 받기를 거부하거나 받을 수 없을 때
 2. 시행자의 과실 없이 보상금을 받을 자를 알 수 없을 때
 3. 시행자가 관할 토지수용위원회에서 재결한 보상 금액에 불복할 때
 4. 압류나 가압류에 의하여 보상금의 지급이 금지되었을 때
- ⑥ 제5항제3호의 경우 시행자는 보상금을 받을 자에게 자기가 산정한 보상금을 지급하고 그 금액과 토지수용위원회가 재결한 보상 금액과의 차액을 공탁하여야 한다. 이 경우 보상금을

받을 자는 그 불복 절차가 끝날 때까지 공탁된 보상금을 받을 수 없다.

제39조(토지의 관리 등) ① 환지 예정지의 지정이나 사용 또는 수익의 정지처분으로 이를 사용하거나 수익할 수 있는 자가 없게 된 토지 또는 해당 부분은 환지 예정지의 지정일이나 사용 또는 수익의 정지처분이 있는 날부터 환지처분을 공고한 날까지 시행자가 관리한다.

② 시행자는 환지 예정지 또는 환지의 위치를 나타내려고 하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 표지를 설치할 수 있다.

③ 누구든지 환지처분이 공고된 날까지는 시행자의 승낙 없이 제2항에 따라 설치된 표지를 이전하거나 훼손하여서는 아니 된다.

제40조(환지처분) ① 시행자는 환지 방식으로 도시개발사업에 관한 공사를 끝낸 경우에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하고 공사 관계 서류를 일반인에게 공람 시켜야 한다.

② 도시개발구역의 토지 소유자나 이해관계인은 제1항의 공람 기간에 시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 의견서를 받은 시행자는 공사 결과와 실시계획 내용에 맞는지를 확인하여 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 시행자는 제1항의 공람 기간에 제2항에 따른 의견서의 제출이 없거나 제출된 의견서에 따라 필요한 조치를 한 경우에는 지정권자에 의한 준공검사를 신청하거나 도시개발사업의 공사를 끝내야 한다.

④ 시행자는 지정권자에 의한 준공검사를 받은 경우(지정권자가 시행자인 경우에는 제51조에 따른 공사 완료 공고가 있는 때)에는 대통령령으로 정하는 기간에 환지처분을 하여야 한다.

⑤ 시행자는 환지처분을 하려는 경우에는 환지 계획에서 정한 사항을 토지 소유자에게 알리고 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하여야 한다.

제41조(청산금) ① 환지를 정하거나 그 대상에서 제외한 경우 그 과부족분(過不足分)은 종전의 토지(제32조에 따라 입체 환지 방식으로 사업을 시행하는 경우에는 환지 대상 건축물을 포함한다. 이하 제42조 및 제45조에서 같다) 및 환지의 위치·지목·면적·토질·수리·이용상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 금전으로 청산하여야 한다.

② 제1항에 따른 청산금은 환지처분을 하는 때에 결정하여야 한다. 다만, 제30조나 제31조에 따라 환지 대상에서 제외한 토지등에 대하여는 청산금을 교부하는 때에 청산금을 결정할 수 있다.

제42조(환지처분의 효과) ① 환지 계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 보며, 환지 계획에서 환지를 정하지 아니한 종전의 토지에 있던 권리는 그 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.

② 제1항은 행정상 처분이나 재판상의 처분으로서 종전의 토지에 전속(專屬)하는 것에 관하여는 영향을 미치지 아니한다.

③ 도시개발구역의 토지에 대한 지역권(地役權)은 제1항에도 불구하고 종전의 토지에 존속한다. 다만, 도시개발사업의 시행으로 행사할 이익이 없어진 지역권은 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.

④ 제28조에 따른 환지 계획에 따라 환지처분을 받은 자는 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 환지 계획으로 정하는 바에 따라 건축물의 일부와 해당 건축물이 있는 토지의 공유지분을 취득한다. 이 경우 종전의 토지에 대한 저당권은 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 해당 건축물의 일부와 해당 건축물이 있는 토지의 공유지분에 존재하는 것으로 본다.

⑤ 제34조에 따른 체비지는 시행자가, 보류지는 환지 계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 해당 소유권을 취득한다. 다만, 제36조제4항에 따라 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권 이전 등기를 마친 때에 소유권을 취득한다.

⑥ 제41조에 따른 청산금은 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 확정된다.

제43조(등기) ① 시행자는 제40조제5항에 따라 환지처분이 공고되면 공고 후 14일 이내에 관할 등기소에 이를 알리고 토지와 건축물에 관한 등기를 촉탁하거나 신청하여야 한다.

② 제1항의 등기에 관하여는 대법원규칙으로 정하는 바에 따른다.

③ 제40조제5항에 따라 환지처분이 공고된 날부터 제1항에 따른 등기가 있는 때까지는 다른 등기를 할 수 없다. 다만, 등기신청인이 확정일자가 있는 서류로 환지처분의 공고일 전에 등기원인(登記原因)이 생긴 것임을 증명하면 다른 등기를 할 수 있다.

제44조(체비지의 처분 등) ① 시행자는 제34조에 따른 체비지나 보류지를 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적 및 방법에 따라 합리적으로 처분하거나 관리하여야 한다.

② 행정청인 시행자가 제1항에 따라 체비지 또는 보류지를 관리하거나 처분(제36조제4항에 따라 체비지를 관리하거나 처분하는 경우를 포함한다)하는 경우에는 국가나 지방자치단체의 재산처분에 관한 법률을 적용하지 아니한다. 다만, 신탁계약에 따라 체비지를 처분하려는 경우에는 「공유재산 및 물품 관리법」 제29조 및 제43조를 준용한다.

③ 학교, 폐기물처리시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 설치하기 위하여 조성토지등을 공급하는 경우 그 조성토지등의 공급 가격에 관하여는 제27조제1항을 준용한다.

④ 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 지역특성화 사업 유치 등 도시개발사업의 활성화를 위하여 필요한 경우에 공급하는 토지 중 제3항 외의 토지에 대하여는 제27조제2항을 준용한다.

제45조(감가보상금) 행정청인 시행자는 도시개발사업의 시행으로 사업 시행 후의 토지 가액(價額)의 총액이 사업 시행 전의 토지 가액의 총액보다 줄어든 경우에는 그 차액에 해당하는 감가보상금을 대통령령으로 정하는 기준에 따라 종전의 토지 소유자나 임차권자등에게 지급하여야 한다.

제46조(청산금의 징수·교부 등) ① 시행자는 환지처분이 공고된 후에 확정된 청산금을 징수하거나 교부하여야 한다. 다만, 제30조와 제31조에 따라 환지를 정하지 아니하는 토지에 대하여는 환지처분 전이라도 청산금을 교부할 수 있다.

② 청산금은 대통령령으로 정하는 바에 따라 이자를 붙여 분할징수하거나 분할교부할 수 있다.

③ 행정청인 시행자는 청산금을 내야 할 자가 이를 내지 아니하면 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있으며, 행정청이 아닌 시행자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있다. 이 경우 제16조제5항을 준용한다.

④ 청산금을 받을 자가 주소 불분명 등의 이유로 청산금을 받을 수 없거나 받기를 거부하면 그 청산금을 공탁할 수 있다.

제47조(청산금의 소멸시효) 청산금을 받을 권리나 징수할 권리를 5년간 행사하지 아니하면 시효로 소멸한다.

제48조(임대료 등의 증감청구) ① 도시개발사업으로 임차권등의 목적인 토지 또는 지역권에 관한 승역지(承役地)의 이용이 증진되거나 방해를 받아 종전의 임대료·지료, 그 밖의 사용료 등이 불합리하게 되면 당사자는 계약 조건에도 불구하고 장래에 관하여 그 증감을 청구할 수 있다. 도시개발사업으로 건축물이 이전된 경우 그 임대료에 관하여도 또한 같다.

② 제1항의 경우 당사자는 해당 권리를 포기하거나 계약을 해지하여 그 의무를 지지 아니할 수 있다.

③ 제40조제5항에 따라 환지처분이 공고된 날부터 60일이 지나면 임대료·지료, 그 밖의 사용료 등의 증감을 청구할 수 없다.

제49조(권리의 포기 등) ① 도시개발사업의 시행으로 지역권 또는 임차권등을 설정한 목적을 달성할 수 없게 되면 당사자는 해당 권리를 포기하거나 계약을 해지할 수 있다. 도시개발사업으로 건축물이 이전되어 그 임대 목적을 달성할 수 없게 된 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따라 권리를 포기하거나 계약을 해지한 자는 그로 인한 손실을 보상하여 줄 것을 시행자에게 청구할 수 있다.

③ 제2항에 따라 손실을 보상한 시행자는 해당 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그로 인하여 이익을 얻는 자에게 이를 구상(求償)할 수 있다.

④ 제40조제5항에 따라 환지처분이 공고된 날부터 60일이 지나면 제1항에 따른 권리를 포기하거나 계약을 해지할 수 없다.

⑤ 제2항에 따른 손실보상에 관하여는 타인 토지의 출입 등에 관한 손실보상의 방법 및 절차 등에 관한 규정을 준용한다.

⑥ 제3항에 따른 손실보상금의 구상에 관하여는 제16조제4항 및 제5항을 준용한다.

4. 대체토론의 요지

생략

5. 소위원회 심사내용

(교통법안심사소위원장 문진석)

개정안은 역세권개발사업의 사업시행 방식에 환지 또는 혼용 방식을 추가하려는 것으로, 「도시개발법」에 대한 준용 규정을 보완하고 환지 관련 과태료 부과 근거를 신설하며 시행방식 관련 조문체계를 정비하여 수정의결함.

6. 찬반토론의 요지

생략

7. 심사결과

수정 가결

8. 소수의견 요지

해당사항 없음.

9. 법제사법위원회 체계·자구 심사내용

과태료 부과 체계의 일관성을 위해 「도시개발법」 및 동법 시행

령11)에서 환지 방식 시행과 관련한 위반행위에 대한 과태료 부과기준을 최대 300만원으로 설정한 점을 감안하여 개정안의 과태료 상한액을 '500만원'에서 '300만원'으로 하향 조정할 필요가 있어 보임.

그밖에 개정안의 체계와 자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구수정 이외에는 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음.

10. 부대의견

해당사항 없음.

※ 심사보고서 불입서류

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안 1부

11) 「도시개발법」

제85조(과태료)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 **500만원 이하의 과태료**를 부과한다.

1. 조합이 도시개발사업이 아닌 다른 업무를 한 경우

2. 제39조제3항을 위반한 자

3. 제40조제5항에 따른 통지를 하지 아니한 자

4. 제64조제6항을 위반하여 타인의 토지에 출입한 자

5. 제72조제4항에 따른 관계 서류나 도면을 넘기지 아니한 자

6. 제74조제1항에 따른 보고를 하지 아니하거나 거짓된 보고를 한 자

7. 제74조제1항에 따른 자료의 제출을 하지 아니하거나 거짓된 자료를 제출한 자

「도시개발법 시행령」

[별표3] 과태료의 부과기준(제87조 관련)

2. 개별기준

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차	2차	3차이상
가. 조합이 도시개발사업이 아닌 다른 업무를 한 경우	법 제85조제2항제1호	200	300	500
나. 법 제6조에 따른 조사 또는 측량을 위한 행위를 거부하거나 방해한 경우	법 제85조제1항제1호	200	400	600
다. 법 제39조제3항을 위반한 경우	법 제85조제2항제2호	100	200	300
라. 법 제40조제5항에 따른 통지를 하지 않은 경우	법 제85조제2항제3호	300	300	300

* 「도시개발법」 제87조제2항은 제1호 '조합이 도시개발사업이 아닌 다른 업무를 한 경우'를 위반하였을 때 500만원의 과태료를 부과하도록 하고 있어 과태료를 최대 500만원으로 규정함

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안 1부

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안

제안연월일 : 2024. 11.

제 안 자 : 국토교통위원장

수정이유 및 수정주요내용

개정안이 「도시개발법」의 환지 절차에 대한 본칙만 준용하고 환지와 관련된 보칙, 벌칙에 대해서는 별도 준용규정이 없어 보칙 조항을 준용대상에 추가하고 벌칙(과태료)을 신설함으로써 이를 보완하며,

개정안에 따라 역세권개발사업의 시행 방식으로 환지 및 혼용 방식이 추가되는데, 토지 등의 수용등을 규정하고 있는 현행법과 함께 체계적·효율적으로 규율될 수 있도록 체계 및 자구를 정비하려는 것임.

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안 일부를 다음과 같이 수정한다.

제7조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “제12호”를 “제11호의2, 제12호”로 하고, 같은 항에 제11호의2를 다음과 같이 신설한다.

11의2. 토지 소유자 등에 대한 환지(換地)에 관한 계획

제17조의 제목 “(토지 등의 수용·사용)”을 “(역세권개발사업의 시행 방식)”으로 하고, 같은 조 제1항부터 제5항까지를 각각 제2항부터 제6항까지로 하며, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항(종전의 제1항)을 다음과 같이 하며, 같은 조 제6항(종전의 제5항) 중 “제1항”을 “제1항제1호”로 하고, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

① 역세권개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 시행하거나 필요한 경우에는 이를 혼용하여 시행할 수 있다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리를 수용 또는 사용(이하 “수용등”이라 한다)하여 사업을 시행하는 방식
2. 토지 소유자 등에 대한 환지를 통하여 사업을 시행하는 방식

② 제1항제1호에 따라 수용등의 방식으로 사업을 시행하려는 사업

시행자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업시행자는 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고(「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도시설의 부지 또는 「도시철도법」에 따른 도시철도시설의 부지에 해당하는 경우에는 해당 토지 소유자의 동의로 대신할 수 있다) 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 토지 소유자의 동의요건 산정기준일은 개발구역의 지정 고시일을 기준으로 하며, 그 기준일 이후 시행자가 취득한 토지에 대하여는 동의요건에 필요한 토지 소유자의 총수에 포함하고 이를 동의한 자의 수로 산정한다.

1. 제12조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 사업시행자 중 국가철도공단 및 한국철도공사가 100분의 50 미만으로 출자한 법인
2. 제12조제1항제6호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 사업시행자(국가, 지방자치단체, 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 100분의 50 이상 출자한 경우는 제외한다)

⑦ 제1항제2호에 따른 환지에 대하여는 「도시개발법」 제28조에서 제32조까지, 제32조의2, 제32조의3, 제33조에서 제36조까지, 제36조의2, 제37조에서 제49조까지, 제65조, 제70조제2항, 제75조제1호·제3호·제5호·제10호 및 제10호의2를 준용한다. 다만, 사업시행자가 「도시개발법」 제28조제1항에 따른 환지 계획을 포함하여 실시계획의 승인을 받은 경우에는 같은 법 제29조에 따른 환지 계획의 인가를

받은 것으로 본다.

안 제17조의2를 현행대로 하기 위하여 삭제한다.

안 제31조제1항제4호 중 “제17조, 제17조의2”를 현행대로 하기 위하여 “제17조”로, “수용재결, 사용재결 또는 환지계획의 인가를”을 현행대로 하기 위하여 “수용재결 또는 사용재결을”로 한다.

제39조제1항 및 제2항을 각각 제2항 및 제3항으로 하고, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “제1항”을 “제1항 및 제2항”으로 한다.

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제17조제7항에서 준용하는 「도시개발법」 제39조제3항을 위반한 자
2. 제17조제7항에서 준용하는 「도시개발법」 제40조제5항에 따른 통지를 하지 아니한 자

안 부칙 제2조 중 “제16조의2”를 “제17조”로 한다.

수정안조문대비표

현행	개정안	수정안
제7조(사업계획의 수립 등) ① 지정권자가 개발구역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하는 역세권개발사업계획(이하 “사업계획”이라 한다)을 수립하여야 한다. 다만, 제11호, 제12호 및 제15호에 해당하는 사항은 개발구역을 지정한 후에 사업계획에 포함할 수 있다.	제7조(사업계획의 수립 등) (현행과 같음)	제7조(사업계획의 수립 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----. ----- <u>제11호의2, 제12호-</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 11. (생략)		1. ~ 11. (현행과 같음)
<신설>		<u>11의2. 토지 소유자 등에 대한 환지(換地)에 관한 계획</u>
12. ~ 16. (생략)		12. ~ 16. (현행과

② · ③ (생략) 제17조(토지 등의 수 용·사용) <신 설>	제17조(토지 등의 수 용·사용) (현행과 같음)	같음) ② · ③ (현행과 같 음) 제17조(역세권개발사 업의 시행 방식) ① 역세권개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 시행하거 나 필요한 경우에 는 이를 혼용하여 시행할 수 있다. 1. 「공익사업을 위 한 토지 등의 취 득 및 보상에 관 한 법률」 제3조 에 따른 토지·물 건 또는 권리를 수용 또는 사용 (이하 “수용등”이 라 한다)하여 사 업을 시행하는 방식 2. 토지 소유자 등 에 대한 환지를 통하여 사업을
---	--	--

① 사업시행자는 역세권개발사업의 시행을 위하여 필요한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제 3조에 따른 토지·물건 또는 권리를 수용 또는 사용(이하 “수용등”이라 한다)할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업시행자는 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고(「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도시설의 부지 또는 「도시철도법」에 따른 도시철도시설의 부

시행하는 방식

② 제1항제1호에 따라 수용등의 방식으로 사업을 시행하려는 사업시행자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업시행자는 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고(「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도시설의 부지 또는 「도시철도법」에 따른 도시철도시설의 부지에 해당하는 경우에는 해당 토지 소유자의 동의로 대신할 수 있다) 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한

지에 해당하는 경우에는 해당 토지 소유자의 동의로 대신할 수 있다) 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 토지 소유자의 동의요건 산정 기준일은 개발구역의 지정 고시일을 기준으로 하며, 그 기준일 이후 시행자가 취득한 토지에 대하여는 동의요건에 필요한 토지 소유자의 총수에 포함하고 이를 동의한 자의 수로 산정한다.

1. 제12조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 사업시행자 중 국가철도공단 및 한국

다. 이 경우 토지 소유자의 동의요건 산정기준일은 개발구역의 지정 고시일을 기준으로 하며, 그 기준일 이후 시행자가 취득한 토지에 대하여는 동의요건에 필요한 토지 소유자의 총수에 포함하고 이를 동의한 자의 수로 산정한다.

1. 제12조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 사업시행자 중 국가철도공단 및 한국철도공사가 100분의 50 미만으로 출자한 법인

2. 제12조제1항제6호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 사업시행자(국가, 지방자

철도공사가 100
분의 50 미만으
로 출자한 법인

2. 제12조제1항제6

호부터 제11호까
지의 규정에 해
당하는 사업시행
자(국가, 지방자
치단체, 공공기관
및 「지방공기업
법」에 따른 지
방공기업이 100
분의 50 이상 출
자한 경우는 제
외한다)

② ~ ④ (생략)

⑤ 제1항에 따른
토지 등의 수용등
에 관하여 이 법에
특별한 규정이 있
는 것을 제외하고
는 「공익사업을
위한 토지 등의 취
득 및 보상에 관한

치단체, 공공기관
및 「지방공기업
법」에 따른 지
방공기업이 100
분의 50 이상 출
자한 경우는 제
외한다)

③ ~ ⑤ (현행 제2
항부터 제4항까지
와 같음)

⑥ 제1항제1호----

법률」을 준용한다.

<신 설>

<신 설>

제17조의2(역세권개발

-----.

⑦ 제1항제2호에
따른 환지에 대하
여는 「도시개발
법」 제28조에서
제32조까지, 제32조
의2, 제32조의3, 제
33조에서 제36조까
지, 제36조의2, 제3
7조에서 제49조까
지, 제65조, 제60조
제2항, 제75조제1
호·제3호·제5호·제1
0호 및 제10호의2
를 준용한다. 다만,
사업시행자가 「도
시개발법」 제28조
제1항에 따른 환지
계획을 포함하여
실시계획의 승인을
받은 경우에는 같
은 법 제29조에 따
른 환지 계획의 인
가를 받은 것으로
본다.

<삭 제>

사업의 시행 방식)

① 역세권개발사업
은 사업시행자가
역세권개발구역의
토지등을 수용 또
는 사용하는 방식
이나 환지 방식 또
는 이를 혼용하는
방식으로 시행할
수 있다.

② 사업시행자는
역세권개발사업의
전부 또는 일부를
환지방식으로 시행
하려는 경우에는
환지계획을 작성하
여야 한다.

③ 제2항에 따른
환지계획의 작성
및 인가 등에 대하
여는 「도시개발
법」 제28조에서
제32조까지, 제32조
의2, 제32조의3, 제
33조에서 제36조까
지, 제36조의2, 제3

또는 <u>사용재결을</u> 받 은 경우	--- <u>수용재결, 사용재 결 또는 환지계획의 인가를</u> -----	<u>또는 사용재결을</u> -----
5. ~ 10. (생략)	5. ~ 10. (현행과 같음)	5. ~ 10. (개정안과 같음)
② · ③ (생략)	② · ③ (현행과 같음)	② · ③ (개정안과 같음)
제39조(과태료) <신 <u>설</u> >	제39조(과태료) (현행 과 같음)	제39조(과태료) ① <u>다 음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.</u> 1. 제17조제7항에서 <u>준용하는 「도시 개발법」 제39조 제3항을 위반한 자</u> 2. 제17조제7항에서 <u>준용하는 「도시 개발법」 제40조 제5항에 따른 통 지를 하지 아니 한 자</u> ② (현행 제1항과 같음)
① (생략)		

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부개정법률안

역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “제12호”를 “제11호의2, 제12호”로 하고, 같은 항에 제11호의2를 다음과 같이 신설한다.

11의2. 토지 소유자에 대한 환지(換地)에 관한 계획

제17조의 제목 “(토지 등의 수용·사용)”을 “(역세권개발사업의 시행 방식)”으로 하고, 같은 조 제1항부터 제5항까지를 각각 제2항부터 제6항까지로 하며, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항(종전의 제1항)을 다음과 같이 하며, 같은 조 제6항(종전의 제5항) 중 “제1항”을 “제1항제1호”로 하고, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

① 역세권개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 시행하거나 필요한 경우에는 이를 혼용하여 시행할 수 있다.

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리를 수용 또는 사용(이하 “수용등”이라 한다)하여 사업을 시행하는 방식

2. 토지 소유자에 대한 환지를 통하여 사업을 시행하는 방식

② 제1항제1호에 따라 수용등의 방식으로 사업을 시행하려는 사업

시행자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업시행자는 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고(「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도시설의 부지 또는 「도시철도법」에 따른 도시철도시설의 부지에 해당하는 경우에는 해당 토지 소유자의 동의로 대신할 수 있다) 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 토지 소유자의 동의요건 산정기준일은 개발구역의 지정 고시일을 기준으로 하며, 그 기준일 이후 시행자가 취득한 토지에 대하여는 동의요건에 필요한 토지 소유자의 총수에 포함하고 이를 동의한 자의 수로 산정한다.

1. 제12조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 사업시행자 중 국가철도공단 및 한국철도공사가 100분의 50 미만으로 출자한 법인
2. 제12조제1항제6호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 사업시행자(국가, 지방자치단체, 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 100분의 50 이상 출자한 경우는 제외한다)

⑦ 제1항제2호에 따라 환지의 방식으로 시행하는 사업에 대하여는 「도시개발법」 제28조에서 제32조까지, 제32조의2, 제32조의3, 제33조에서 제36조까지, 제36조의2, 제37조에서 제49조까지, 제65조, 제70조제2항 및 제75조제1호·제3호·제5호·제10호·제10호의2를 준용한다. 다만, 사업시행자가 「도시개발법」 제28조제1항에 따른 환지계획을 포함하여 실시계획의 승인을 받은 경우에는 같은 법 제29조

에 따른 환지 계획의 인가를 받은 것으로 본다.

제39조제1항 및 제2항을 각각 제2항 및 제3항으로 하고, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “제1항”을 “제1항 및 제2항”으로 한다.

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제17조제7항에서 준용하는 「도시개발법」 제39조제3항을 위반하여 설치된 표지를 이전하거나 훼손한 자
2. 제17조제7항에서 준용하는 「도시개발법」 제40조제5항에 따른 통지를 하지 아니한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(역세권개발사업의 시행 방식 등에 관한 적용례) 제17조의 개정규정은 이 법 시행 이후 제13조에 따라 지정권자가 실시계획을 승인 또는 변경승인하는 경우부터 적용한다.

현행	개정안
제7조(사업계획의 수립 등) ① 지정권자가 개발구역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하는 역세권개발사업계획(이하 “사업계획”이라 한다)을 수립하여야 한다. 다만, 제11호, 제12호 및 제15호에 해당하는 사항은 개발구역을 지정된 후에 사업계획에 포함할 수 있다.	제7조(사업계획의 수립 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----제11호의2, 제12호----- ----- ----- -----.
1. ~ 11. (생략)	1. ~ 11. (현행과 같음)
<신설>	11의2. 토지 소유자에 대한 환지(換地)에 관한 계획
12. ~ 16. (생략)	12. ~ 16. (현행과 같음)
② . ③ (생략)	② . ③ (현행과 같음)
제17조(토지 등의 수용·사용)	제17조(역세권개발사업의 시행 방식) ① 역세권개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 시행하거나 필요한 경우에는 이를 혼용하여 시행할 수 있다.
<신설>	1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법

① 사업시행자는 역세권개발사업의 시행을 위하여 필요한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리를 수용 또는 사용(이하 “수용등”이라 한다)할 수 있다. 이 경우 토지 소유자의 동의요건 산정기준일은 개발구역의 지정 고시일을 기준으로 하며, 그 기준일 이후 시행자가 취득한 토지에 대하여는 동의요건에 필요한 토지 소유자의 총수에 포함하고 이를 동의한자의 수로 산정한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업시행자는 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지

물」 제3조에 따른 토지·물건 또는 권리를 수용 또는 사용(이하 “수용등”이라 한다)하여 사업을 시행하는 방식

2. 토지 소유자에 대한 환지를 통하여 사업을 시행하는 방식

② 제1항제1호에 따라 수용등의 방식으로 사업을 시행하려는 사업시행자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업시행자는 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고(「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도시설의 부지 또는 「도시철도법」에 따른 도시철도시설의 부지에 해당하는 경우에는 해당 토지 소유자의 동의로 대신할 수 있다) 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 토지 소유자의 동의요건 산정기준일은 개발구역의 지정 고시일을 기준으로

를 소유하고(「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도시설의 부지 또는 「도시철도법」에 따른 도시철도시설의 부지에 해당하는 경우에는 해당 토지 소유자의 동의로 대신할 수 있다) 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다.

1. 제12조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 사업시행자 중 국가철도공단 및 한국철도공사 100분의 50 미만으로 출자한 법인

2. 제12조제1항제6호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 사업시행자(국가, 지방자치단체, 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 100분의 50 이상 출자한 경우는 제외한다)

② ~ ④ (생략)

⑤ 제1항에 따른 토지 등의 수용등에 관하여 이 법에 특별한

하며, 그 기준일 이후 시행자가 취득한 토지에 대하여는 동의요건에 필요한 토지 소유자의 총수에 포함하고 이를 동의한 자의 수로 산정한다.

1. 제12조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 사업시행자 중 국가철도공단 및 한국철도공사 100분의 50 미만으로 출자한 법인

2. 제12조제1항제6호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 사업시행자(국가, 지방자치단체, 공공기관 및 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 100분의 50 이상 출자한 경우는 제외한다)

③ ~ ⑤ (현행 제2항부터 제4항까지와 같음)

⑥ 제1항제1호-----

규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

<신 설>

제39조(과태료) <신 설>

-----.

⑦ 제1항제2호에 따라 환지의 방식으로 시행하는 사업에 대하여는 「도시개발법」 제28조에서 제32조까지, 제32조의2, 제32조의3, 제33조에서 제36조까지, 제36조의2, 제37조에서 제49조까지, 제65조, 제70조제2항 및 제75조제1호·제3호·제5호·제10호·제10호의2를 준용한다. 다만, 사업시행자가 「도시개발법」 제28조제1항에 따른 환지 계획을 포함하여 실시계획의 승인을 받은 경우에는 같은 법 제29조에 따른 환지 계획의 인가를 받은 것으로 본다.

제39조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제17조제7항에서 준용하는 「도시개발법」 제39조제3항을 위반하여 설치된 표지를

① (생략) ② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 부과·징수한다.	<u>이전하거나 훼손한 자</u> 2. <u>제17조제7항에서 준용하는 「도시개발법」 제40조제5항에 따른 통지를 하지 아니한 자</u> ② (현행 제1항과 같음) ③ 제1항 및 제2항----- ----- ----- ----- -----.
--	---