

A Primer on Korean Planning and Policy

---

# Land Development and Management

---

PKPP 2013-03

This primer aims to share the knowledge and experiences of territorial planning and policy in Korea for the past 60 years. After undergoing turbulent times of colonial rule and war in the first half of 20th century, Korea has accomplished a remarkable economic and social development since the 1960s. Now Korea becomes a favorite benchmark of many developing countries, and is performing an important role to disseminate its knowledge and policy experiences to global friends. On such a track, KRIHS publishes this primer which consists of 11 topics dealing with the territorial planning and policy ranging in either comprehensive or specific themes. More primers will be forthcoming with a wider variety of subjects year after year.

**Title** Land Development and Management

**Author** Prof. Haengjong Kim, Department of Real Estate, Semyung University

**Advisor** Dr. Hyeokjae Choi, Research Fellow, Housing and Land Research Division, KRIHS

**Editors** Dr. Hosang Sakong, Director, GIS Research Division, KRIHS  
Dr. Jeongho Moon, Director, Global Development Partnership Center (GDPC), KRIHS  
Hyunjung Kim, Assistant Research Fellow, GDPC, KRIHS  
Yirang Lim, Assistant Research Fellow, GDPC, KRIHS  
Jiwoo Park, Editor, GDPC, KRIHS  
Hyojeong Yun, Editor, GDPC, KRIHS

**Published by** Korea Research Institute for Human Settlements (KRIHS)

**Designed by** Yeawon Creative House Co., Ltd.

#### **Cataloging-in Publication Data**

| Publisher | Kyunghwan Kim  
Publication Registration  
Printed on Dec., 31, 2013  
| ISBN | 978-89-8182-710-6  
978-89-8182-706-9 (set)

#### **All Right Reserved.**

No part of this publication may be reproduced, used or stored in or introduced into a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means (electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise), without the prior written permission of Korea Research Institute of Human Settlements (KRIHS), except in the case of brief quotation embodies in critical articles or reviews.

Please address your question to:

Global Development Partnership Center  
254 Simin-daero, Dongan-gu, Anyang-si, Gyeonggi-do, 431-712 Korea  
Tel: +82-31-380-0114 Fax: +82-31-380-0470  
E-mail: [gdpc@krihs.re.kr](mailto:gdpc@krihs.re.kr)  
Website: <http://www.gdpc.kr> | <http://www.krihs.re.kr>

Copyright © 2013 by Korea Research Institute for Human Settlements

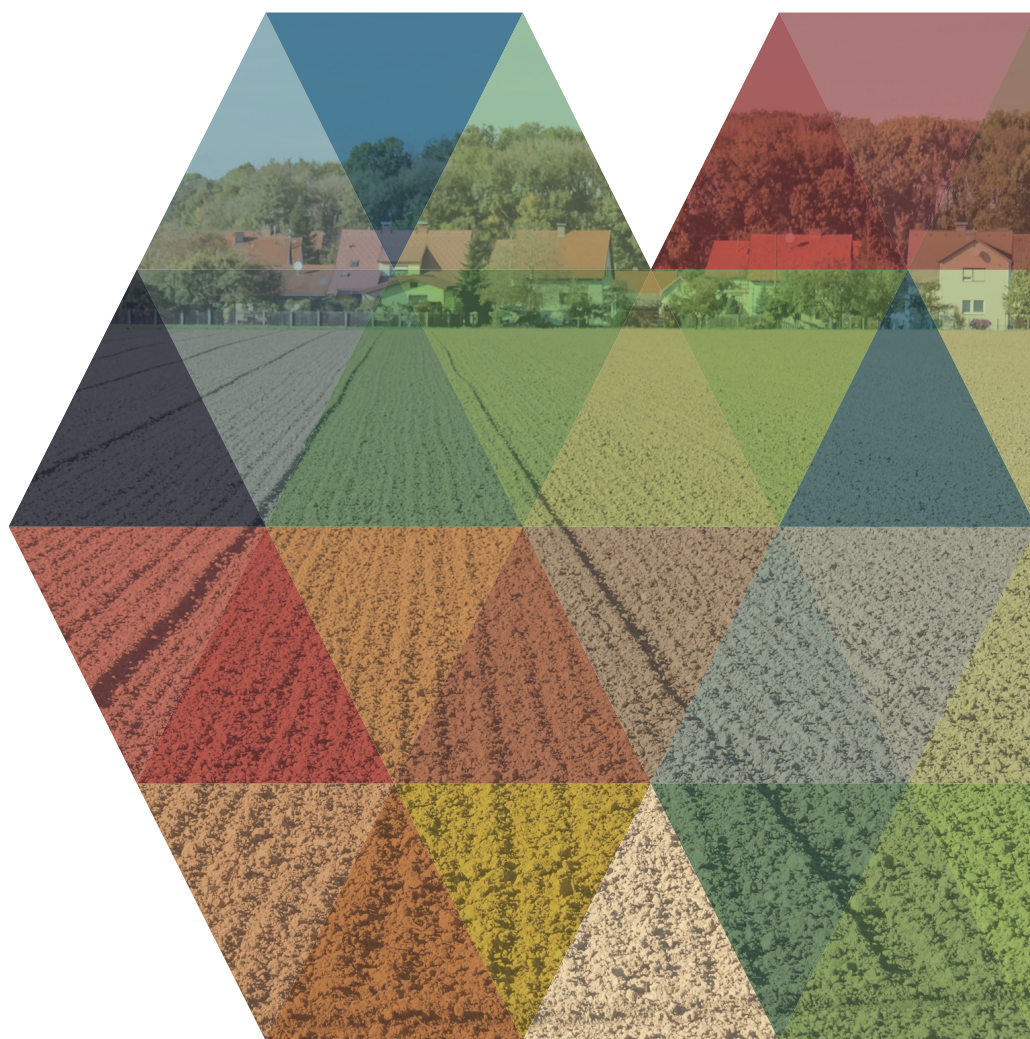
Printed and Bound in the Republic of Korea

※ Please note that the arguments in this primer are solely upon the authors' perspectives, and may differ from the official position of KRIHS.

A Primer on Korean Planning and Policy

# Land Development and Management

PKPP 2013-03



# Contents

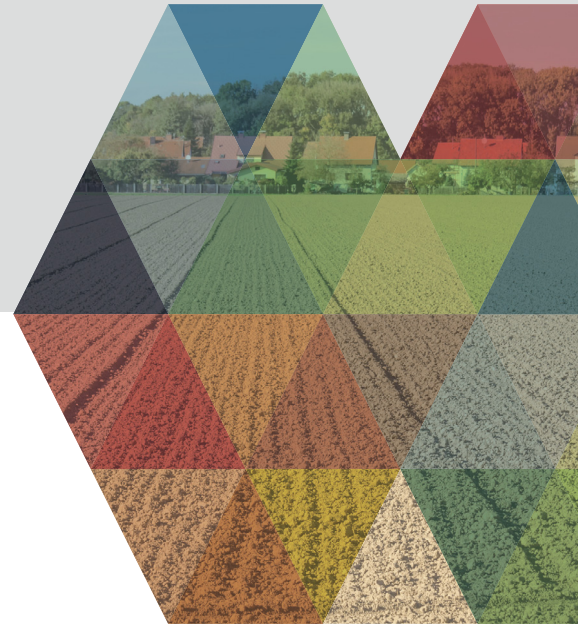
## I Background of Land Development Policy

- ● 1. Rapid Economic Growth 8
- ● 2. Rapid Urbanization 8
- ● 3. Shortage of Land for Urban Development 10
- ● 4. Rise in Land Prices 12
- ● 5. Summary 12

## II History of Land Development Policy

- ● 1. 1960s 14
- ● 2. 1970s~1980s 14
- ● 3. 1990s~2000s 16
- ● 4. Summary 16

# Land Development and Management



## I 토지개발정책의 추진배경

- 1. 급속한 경제성장 9
- 2. 급격한 도시화 9
- 3. 도시용지 부족 11
- 4. 토지가격 상승 13
- 5. 종합 13

## II 토지개발정책의 변천

- 1. 1960년대 15
- 2. 1970~1980년대 15
- 3. 1990~2000년대 17
- 4. 종합 17

# Contents

A Primer on Korean Planning and Policy

## Land Development and Management

### III Types of Land Development Projects

- ● 1. Replotting Method 20
- ● 2. Expropriation Method 24
- ● 3. Combined Method 26
- ● 4. Comparison of Project Types 28

### IV Structure and Contents of Land Development Projects

- ● 1. Structure of Land Development Project 30
- ● 2. Urban Development Project 32
- ● 3. Housing Sites Development Project 44
- ● 4. Industrial Complex Development Project 56
- ● 5. Individual Land Development Activities 64

### V Achievements and Implications of Land Development Project

- ● 1. Achievements 76
- ● 2. Implications of Korean Experiences 78

Further Readings 82



### Ⅲ 토지개발사업의 방식

- 1. 환지방식 21
- 2. 수용방식 25
- 3. 혼용방식 27
- 4. 사업방식 비교 29

### Ⅳ 토지개발사업의 체계와 내용

- 1. 토지개발사업의 체계 31
- 2. 도시개발사업 33
- 3. 택지개발사업 45
- 4. 산업단지조성사업 57
- 5. 개별적 개발행위 65

### V 토지개발사업의 성과와 시사점

- 1. 토지개발사업의 성과 77
- 2. 한국의 경험이 주는 시사점 79

더 읽을 거리 83

---

# I. Background of Land Development Policy

---

## 1. Rapid Economic Growth

Korea has achieved rapid economic growth with government-led policies putting the priority on economic growth since the 1960s. Korea's GDP has increased by 564 times from 2 billion USD (in 1960) to 1,129 billion USD (in 2012). The per capita GNI also has risen by 287 times from 79 USD (in 1960) to 22,708 USD (in 2012).

Table 1. Trends of Economic Growth (1960~2012)

Year	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2012
Nominal GDP (100 million USD)	20	81	643	2,363	5,335	10,147	11,292
Per Capita GNI (USD)	79	255	1,660	6,303	11,292	20,562	22,708

Source : The Bank of Korea ([www.bok.or.kr](http://www.bok.or.kr))

## 2. Rapid Urbanization

For the last few decades, Korea has witnessed a great increase in population, causing people to be concentrated in metropolitan cities. Particularly, the population of the Seoul metropolitan area (Seoul City • Incheon City • Gyeonggi Province) increased 4.8 times as much as that of the 1960s. Consequently, about half of the total population in Korea resides in the Seoul metropolitan area.

Table 2. Trends of Population Change (1960~2012)

(Unit: 1,000, %)

Classification	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2012
Total Population	24,989	32,241	38,124	42,869	47,008	49,410	50,004
Population of Seoul Metropolitan Area	5,198	9,126	13,544	18,342	21,747	24,564	24,706
Concentration Ratio of Population in Seoul Metropolitan Area	20.8	28.3	35.5	42.8	46.3	49.3	49.4



# I. 토지개발정책의 추진배경

## 1. 급속한 경제성장

한국은 1960년대 이후 정부주도의 성장우선 정책에 따라 급속한 경제성장을 달성하였다. 국민총생산은 20억 달러(1960년)에서 1조 1,292억 달러(2012년)로 564배 증가하였고, 1인당 국민소득은 79달러(1960년)에서 2만 2,708달러(2012년)로 287배 증가하였다.

표 1. 경제성장 추이(1960~2012)

연도	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2012
명목 GDP (억 달러)	20	81	643	2,363	5,335	10,147	11,292
1인당 GNI (달러)	79	255	1660	6,303	11,292	20,562	22,708

자료 : 한국은행([www.bok.or.kr](http://www.bok.or.kr))

## 2. 급격한 도시화

한국은 지난 수십 년 동안 인구가 크게 증가하면서 대도시로 인구가 집중되었다. 특히 수도권(서울·인천·경기도)의 인구는 1960년에 비해 4.8배나 증가하였다. 그 결과, 현재 전체 인구의 절반 가량이 수도권에 거주하고 있다.

표 2. 인구변화 추이(1960~2012)

(단위: 천명, %)

구 분	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2012
전국 인구	24,989	32,241	38,124	42,869	47,008	49,410	50,004
수도권 인구	5,198	9,126	13,544	18,342	21,747	24,564	24,706
수도권 인구집중률	20.8	28.3	35.5	42.8	46.3	49.3	49.4

As a result, the urbanization rate has grown up from 27.7% (in 1960) to 82.9% (in 2010). The urbanization rate is expected to reach 84.3%, which will be approximately 30%p higher than the global average (53.9%).

Table 3. Trends of Urbanization Rate Growth (1960~2015)

(Unit: %)

Year	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2015 (estimation)
World	33.6	36.6	39.4	43.0	46.7	51.6	53.9
Korea	27.7	40.7	56.7	73.8	79.6	82.9	84.3

Source : United Nations(2011), World Urbanization Prospects, the 2011 Revision

### 3. Shortage of Land for Urban Development

The demand for land for urban development had surged, driven by the drastic growth of Korea's urban population. However, the supply of land for urban development could not satisfy this demand. In 1975, the ratio of land for urban development to total land was 3.7%, half of the ratio in late 2012 (7.0%).

Table 4. Trend of Ratio of Land for Urban Development(1975~2012)

(Unit: %)

Year	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2012
Land for Urban Development	3.7	3.4	3.9	4.3	4.9	5.6	6.1	6.7	7.0
Forest Area	66.1	66.8	66.4	66.4	66.0	65.5	65.0	64.5	64.1
Farming Area	22.4	22.7	22.6	22.6	22.1	21.7	21.3	20.8	20.6
Others	7.8	7.1	7.1	6.7	7.0	7.2	7.6	8.0	8.3

Source: Annual Report on Land Planning and Use (each year), the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport

However, the public sector could not secure sufficient land that could be promptly developed and supplied, while the private sector had difficulties implementing massive-scale land development because of insufficient capital.

Table 5. Trend of Ratio of Public Land (1975~2010)

(Unit: %)

Year	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
Public Land	15.7	17.6	18.3	19.0	21.2	22.3	30.3	31.7
Private Land	84.3	82.4	81.7	81.0	78.8	77.7	69.3	67.9
Others	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.4

Source: Annual Report on Cadastral Statistics (2011)

그 결과 도시화율이 27.7%(1960년)에서 82.9%(2010년)로 증가하였다. 도시화율은 2015년에는 84.3%까지 증가하여 전 세계 평균 도시화율(53.9%)보다 30%p 높을 것으로 예상된다.

표 3. 도시화율 증가 추이(1960~2015)

(단위: %)

연 도	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2015 (예상)
전 세계	33.6	36.6	39.4	43.0	46.7	51.6	53.9
한 국	27.7	40.7	56.7	73.8	79.6	82.9	84.3

자료 : United Nations(2011), World Urbanization Prospects, the 2011 Revision

### 3. 도시용지 부족

도시인구가 크게 증가함에 따라 도시용지의 수요가 급증하였다. 그러나 도시용지의 공급은 수요를 충족하지 못하였다. 1975년 당시의 도시용지 비율(3.7%)은 2012년 말(7.0%)의 절반 수준이었다.

표 4. 도시용지 비율(1975~2012)

(단위: %)

구 분	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2012
도시용지	3.7	3.4	3.9	4.3	4.9	5.6	6.1	6.7	7.0
임 야	66.1	66.8	66.4	66.4	66.0	65.5	65.0	64.5	64.1
농경지	22.4	22.7	22.6	22.6	22.1	21.7	21.3	20.8	20.6
기 타	7.8	7.1	7.1	6.7	7.0	7.2	7.6	8.0	8.3

자료 : 국토의 계획 및 이용에 관한 연차보고서(각년도), 국토교통부

그러나 공공부문은 신속히 개발하여 공급할 수 있는 토지를 보유하지 못하고 있었다. 민간부문은 자본이 부족하여 대규모의 토지개발을 추진하기 어려웠다.

표 5. 국공유지 비율 추이(1975~2010)

(단위: %)

구분	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
국공유지	15.7	17.6	18.3	19.0	21.2	22.3	30.3	31.7
사유지	84.3	82.4	81.7	81.0	78.8	77.7	69.3	67.9
기 타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.4

자료 : 지적통계연보(2011)

## 4. Rise in Land Prices

In 1978, the average land price increased to 48.9% compared to the previous year. In particular, land prices in Seoul soared to 135.7% when compared to the previous year. This led the government to establish the Korea Land Development Corporation that made possible massive land development by the public sector. Since the 1990s, land prices have been stable.

Figure 1. Trends of Average Fluctuation Rate of Nationwide Land Prices



Source: Annual Report on Disclosure of Real Estates Price (2012)

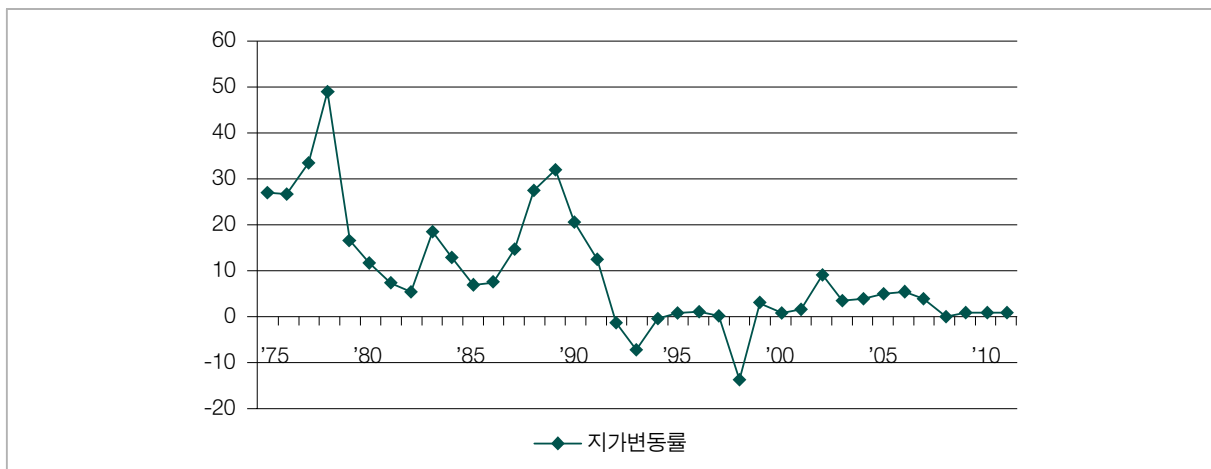
## 5. Summary

After the 1960s, the urbanization resulting from the rapid economic growth created a side effect: the shortage of land for urban development. Consequently, Korea has experienced several fluctuations in land prices. The government has promoted various policies to facilitate public sector-driven land development projects since the 1980s so as to satisfy the demand for land for urban development.

## 4. 토지가격 상승

1978년 전국 평균지가가 전년에 비해 48.9%까지 상승하였고, 특히 서울의 지가는 전년에 비해 135.7%까지 상승하였다. 이에 정부는 1980년대 한국토지개발공사를 설립하여, 공공의 주도로 대규모 토지개발을 추진하였다. 90년대 이후에는 지가가 안정상태를 유지하고 있다.

그림 1. Trends of Average Fluctuation Rate of Nationwide Land Prices



자료 : 부동산 가격공시에 관한 연차보고서(2012)

## 5. 종합

한국은 1960년대 이후 고도성장에 따른 도시화로 도시용지의 부족문제가 발생하였고, 이로 인해 수차례의 지가불안기를 경험하였다. 이에 정부는 급격히 증가하는 도시용지 수요에 대응하기 위해 1980년대부터 공공이 주도하는 다양한 토지개발정책을 추진하였다.

---

## II. History of Land Development Policy

---

### 1. 1960s

Along with Five-year Economic Development Plan, the government had created the legal foundation for land development in the 1960s. With enacting the Urban Planning Act in 1962, the government provided land for developing housing sites, manufacturing sites and urban districts, and neglected areas. After that, the government enacted the Land Compartmentalization and Rearrangement Projects Act in 1966 in order to fulfill massive projects for urban development, revising the Urban Planning Act. Land compartmentalization and rearrangement projects were performed through land replotting method. In this method, a project implementor asks for agreements from landowners to rearrange the land within the project boundaries to secure public land and then redistribute it to the landowners (land replotting method).

### 2. 1970s~1980s

Public sector led the way in land development from the 1970s to 1980s for developing economic growth. To intensively develop the industrial bases, the government enacted the Industrial Site Development Promotion Act in 1973 and established the Korea Land Development Corporation (currently, Korea Land & Housing Corporation<sup>1)</sup>(LH)), fully funded by the government to promote large-scale land development projects in 1978. In order to quickly provide the residential land for housing construction, the government enacted the Housing Site Development Promotion Act in 1980. The act stipulated special provisions to allow public agencies to collectively expropriate and develop land for housing sites (expropriation method).

---

1) Korea Land & Housing Corporation is a state-owned enterprise that was founded in 1962 which aims to construct and supply decent and affordable housing units, develop housing land, new towns and industrial and logistics complexes.

---

## Ⅱ. 토지개발정책의 변천

---

### 1. 1960년대

1960년대에는 경제개발 5개년계획의 추진과 함께 토지개발을 위한 법적 기반을 조성하였다. 1962년 「도시계획법」을 제정하여 주택지 조성, 공업용지 조성, 시가지 조성, 불량지구 개발 등을 통해 택지를 공급하였다. 이후 대규모 도시개발을 추진하기 위해 「도시계획법」의 미비점을 보완하여 1966년 「토지구획정리사업법」을 제정하였다. 토지구획정리사업은 사업시행자가 토지소유자들의 동의를 얻어 사업지구 안의 토지를 정비하면서 공공용지를 확보한 후 다시 토지소유자에게 토지를 분배하는 방식(환지 방식)으로 추진되었다.

### 2. 1970~1980년대

1970~80년대에는 경제개발을 뒷받침하기 위해 공공이 주도적으로 토지개발을 추진하였다. 1973년에는 산업기지를 집중 개발하기 위하여 「산업기지개발촉진법」을 제정하였고, 1978년에는 정부 주도로 대규모 토지개발을 추진하기 위해 정부가 전액 출자한 한국토지개발공사(현재 한국토지주택공사)를 설립하였다. 1980년에는 주택건설에 필요한 택지를 신속하게 공급하기 위하여 「택지개발촉진법」을 제정하였다. 택지개발촉진법은 택지개발에 필요한 토지를 공공이 일괄적으로 신속하게 매수 또는 수용하여 개발(수용방식)할 수 있도록 여러 가지 특례를 규정하였다.

### 3. 1990s~2000s

In 1990, the government revised the Industrial Site Development Promotion Act to enact the Industrial Sites and Development Act to provide industrial sites comprehensively. With the introduction of local autonomy system in 1995, local governments have more actively participated in projects to develop housing sites. The government enacted the Urban Development Act in 2000 to diversify the methods of urban development and encourage the private sector to engage in land development projects. The Act stipulates diverse land development methods such as the replotting method, the expropriation method, and the combined method. In 2002, the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents was enacted to improve decrepit houses which had been supplied in large quantities amid rapid urbanization. Since the mid-2000s, the government has developed housing sites based on the functions and characteristics of each city by enacting the National Rental Housing Special Act(2003), the Special Act on Enterprise City Development(2004), the Special Act on the Construction of a Multi-functional Administrative City(2005), and the Special Act on the Construction and Assistance of an Innovative City(2007).

### 4. Summary

Korea has promoted land development projects in various ways in order to effectively provide various types of land for improvement of economic activities and living standards. Until the 1970s, the private sector had developed relatively small areas with the replotting method. After the 1980s, however, the public sector began working as the key player in massive land development projects by using the land expropriation method. Entering the 2000s, the land development methods were changed to be diverse, the involvement of the private sector started to expand, and several laws were enacted to promote land development adapted for the characteristics of cities.



### 3. 1990~2000년대

1990년에는 산업용지를 종합적으로 공급할 수 있도록 종전의 「산업기지개발촉진법」을 「산업입지 및 개발에 관한 법률」로 개편하였다. 1995년부터 지방자치제도의 도입과 함께 택지개발에 지방정부의 참여가 확대되었다. 2000년에는 도시개발의 사업방식을 다양화하고 민간의 사업참여를 유도하기 위해 「도시개발법」을 제정하였다. 이 법은 사업방식으로 환지방식, 수용방식, 혼용방식을 규정하고 있다. 2002년에는 도시화 과정에서 대량 공급된 노후주택을 정비하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」을 제정하였다. 2000년대 중반부터는 도시의 기능과 성격에 따라 택지를 개발하기 위해 「국민임대주택건설 특별조치법」(2003), 「기업도시개발 특별법」(2004), 「행정중심복합도시건설 특별법」(2005), 「혁신도시건설 및 지원특별법」(2007) 등을 제정하였다.

### 4. 종합

한국은 국민생활 및 경제활동에 필요한 각종 용지를 효과적으로 공급하기 위해 다양한 방식으로 토지개발을 추진해 왔다. 1970년대까지는 민간부문이 환지방식으로 비교적 소규모 토지를 개발하였으나, 1980년대부터는 공공부문이 중심이 되어 수용방식으로 대규모 토지개발을 추진하였다. 그러나 2000년대 이후에는 개발사업의 방식을 다양화하고 민간참여를 확대하고 있으며, 도시특성에 따라 다양한 법률을 제정하여 토지개발을 추진하고 있다.

Table 6. Change in Land Development-related Laws and Regulations

Period	Land Development-related Laws	Major Provisions
1960s	Enactment of the Urban Planning Act(1962)	The introduction of zoning system in urban area, development projects for residential site and urbanization, and redevelopment projects for blighted districts
	Enactment of the Land Compartmentalization and Rearrangement Projects Act(1966)	Land compartmentalization and rearrangement projects
1970s	Enactment of the Industrial Site Development Promotion Act(1973)	Industrial sites development
	Enactment of the Housing Construction Promotion Act(1972)	Development projects for apartment complex zones and sites
	Enactment of the Act on the Korea Land Development Corporation(1979)	Establishment of the Korea Land Development Corporation
1980s	Enactment of the Housing Sites Development Promotion Act(1980)	Development projects driven by public sector
1990s	Enactment of the Industrial Sites and Development Act(1990)	Development projects for the national industrial complex, the local industrial complex, and the agricultural industrial complex
	Revision of the Housing Sites Development Promotion Act(1995)	Expand involvement of local corporations, and public-private partnership development
2000s	Enactment of the Urban Development Act(2000)	Urban development projects with the expropriation method, the replotting method, and the combined method
	Enactment of the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents (2002)	Housing redevelopment, housing reconstruction, project to improvement dwelling conditions
	Enactment of Act on the Special Measures for the Construction of National Rental Housing(2003)	the development projects to supply national rental houses
	Enactment of the Special Act on Enterprise City Development(2004),	Development projects of national rental housing
	Enactment of the Special Act on the Construction of Multi-functional Administrative City(2005)	Development projects of multi-functional administrative city
	Enactment of the Special Act on the Construction and Assistance of Innovative City(2007)	Development projects of innovative cities

표 6. 토지개발법제의 변천

시기	토지개발법제	주요내용
1960년대	「도시계획법」 제정(1962)	도시지역에 용도지역·지구제 도입 일단의 주택지 조성사업, 시가지조성사업, 일단의 불량지구 개발에 관한 사업 등
	「토지구획정리사업법」 제정(1966)	토지구획정리사업
1970년대	「산업기지개발촉진법」 제정(1973)	공업용지의 공급
	「주택건설촉진법」 제정(1972)	아파트지구개발사업 대지조성사업
	「한국토지개발공사법」 제정(1979)	한국토지개발공사 설립
1980년대	「택지개발촉진법」(1980)	공영개발사업
1990년대	「산업입지개발에 관한 법률」 제정(1990)	국가산업단지, 지방산업단지, 농공단지 개발
	「택지개발촉진법」 개정(1995)	지방공사의 참여확대, 민관 공동개발
2000년대	「도시개발법」 제정(2000)	도시개발사업 전면매수 및 수용방식, 환지방식, 혼용방식
	「도시 및 주거환경정비법」 제정(2002)	주택재개발, 주택재건축, 도시환경정비사업 등
	「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」(2003)	국민임대주택건설사업
	「기업도시개발 특별법」(2004),	기업도시건설사업
	「행정중심복합도시건설 특별법」(2005)	행정중심복합도시건설사업
	「혁신도시건설 및 지원특별법」(2007)	혁신도시건설사업

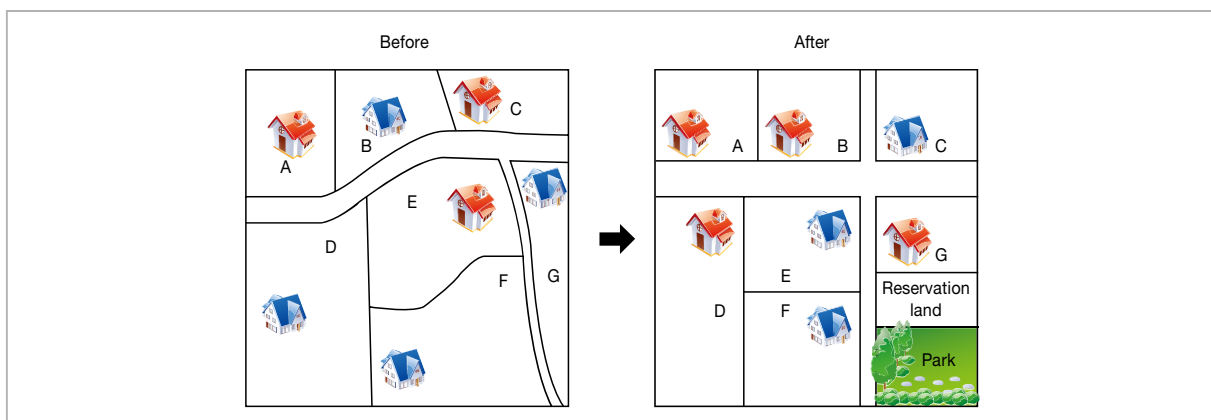
### Ⅲ. Types of Land Development Projects

## 1. Replotting Method

### ■ Concept

The replotting method is defined as follows: the land within the project boundary is developed first and then is redistributed to landowners, excluding the public facilities sites and other land used to pay for the project costs. This method is used in cases where the expropriation method is difficult to be used due to high cost of land acquisition (Article 11, 21, 28 of the Urban Development Act)

Figure 2. Concept of Replotting Method



Source : Korea Research Institute for Human Settlements, 2008, p. 35 of 60-year History of Korean Lands (convulsions of nature)

### ■ Project Implementer

Table 7. Types of Project Implementer(Replotting Method)

Classification	Content
Landowners	<ul style="list-style-type: none"><li>In this case, the conditions are required as follows: 1) the agreements from landowners who own 2/3 of total land 2) the agreements from 1/2 of the total landowners</li></ul>
Landowners Association	<ul style="list-style-type: none"><li>A landowners association is allowed to implement the urban development project in cases where all of the land is replotted.</li></ul>
Central Government, Local Governments, Korea Land&Housing Corporation, Local Corporations, and other Government Agencies	<ul style="list-style-type: none"><li>They are entitled to implement the urban development project in cases where landowners or their association does not apply for the project or that the application is illegal and improper.</li><li>They work as the implementer in case the project needs to be undertaken with the project to develop public facilities.</li><li>They work as the implementer in cases where landowners who own 2/3 of total land and 1/2 of the total landowners have consented to the implementation of an urban development project by a local government, etc.</li></ul>

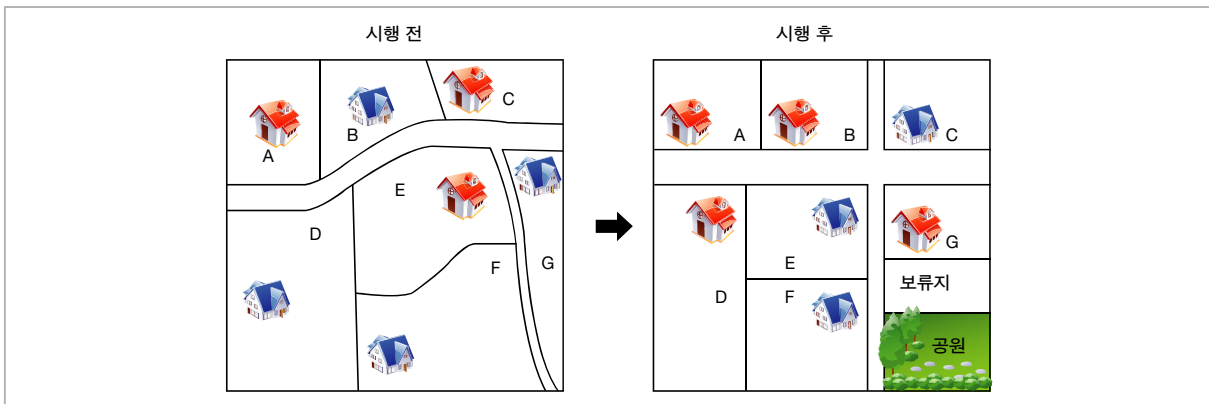
### Ⅲ. 토지개발사업의 방식

#### 1. 환지방식

##### ■ 개념

환지방식은 사업지구 안의 토지를 개발한 후 공공시설용지와 사업비에 충당할 토지를 제외한 나머지 토지를 다시 토지소유자들에게 배분하는 방식이다. 환지방식은 사업지구의 지가가 인근의 다른 토지에 비하여 너무 높아 이를 매수 또는 수용하여 사업을 추진하기 어려운 경우에 적용한다(도시개발법 제11조, 제21조, 제28조).

그림 2. 토지구획정리사업의 개념



자료 : 국토연구원, 2008, 상전벽해 국토60년사, p.32

##### ■ 사업시행자

표 7. 사업시행자 구분(환지방식)

구 분	내 용
토지소유자	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지구 토지면적 2/3 이상과 토지소유자 총수의 1/2 이상의 동의</li> </ul>
토지소유자 조합	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시개발사업의 전부를 환지방식으로 시행하는 경우에 허용</li> </ul>
국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등 공공시행자	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지소유자나 조합이 사업시행자 지정을 신청하지 않거나 신청내용이 위법·부당한 경우</li> <li>공공시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있는 경우</li> <li>사업지구 토지면적 1/2 이상과 토지소유자 총수의 1/2 이상이 공공시행자의 시행에 동의한 경우</li> </ul>

## ■ Implementation Procedure

Table 8. Implementation Procedure

<b>Proposal to Designate the Urban Development Zone</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>The party who wants to undertake the urban development project may propose the designation of an urban development zone to a governor of a self-governing province, a mayor, a county governor, or the head of district.</li> <li>It requires the agreement of landowners who own 2/3 of the total land in the zone.</li> </ul>
⇓	
<b>Establishment of Development Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A mayor of a metropolitan city, a provincial governor, or a mayor of a large city shall prepare the development project plan.</li> <li>In the case of the replotting method, the conditions are required as follows: 1) the agreements from landowners who own 2/3 of total land 2) the agreements from 1/2 of the total landowners</li> </ul>
⇓	
<b>Designation of Urban Development Zone</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A mayor of metropolitan city, a provincial governor, or a mayor of metropolitan city may designate an urban development zone.</li> </ul>
⇓	
<b>Designation of Project Implementer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>The project implementer can be 1) the landowners who own 2/3 of total lands in the urban development zone or 2) the urban development association.</li> </ul>
⇓	
<b>Approval of the Implementation Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>The project implementer shall make the implementation plan for an urban development project based on the criteria of Planed Unit Development.</li> <li>A mayor of a metropolitan city, a provincial governor or a mayor of a large city shall approve the plan.</li> </ul>
⇓	
<b>Approval of Replotting Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>The project implementer shall establish the replotting plan including the replotting design, details of replotted land, details of land to be settled, details of land allotted by the authorities in recompense of development outlay and reserved land.</li> <li>If the project implementer is not a government authority, the replotting plan is required to get an approval from a governor of a self-governing province, a mayor, a county governor, a head of district.</li> </ul>
⇓	
<b>Dispositions of Replotting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dispositions of replotting should be establish within 60 days after the project implementer receives an inspection on completion of the construction work from the party who designates the implementer.</li> <li>The project implementer shall notify the contents in the replotting plan to landowners</li> <li>The liquidation money shall be determined.</li> </ul>

- Reserved Land: Land reserved, not designated for replotting, for public facilities sites for urban residents
- Land Allotted by the Authorities in Recompense of Development Outlay: Land bought and sold by the project implementer in order to pay for the cost of project implementation.
- Liquidation money: Money provided to adjust the gap between the price of former land and the price of replotted land.

## ■ 시행절차

표 8. 시행절차

도시개발구역 지정제안	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시개발사업을 시행하려는 자가 특별자치도지사, 시장·군수·구청장에게 도시개발구역의 지정을 제안</li> <li>도시개발구역 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 필요</li> </ul>
↓	
개발계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>시·도지사 또는 대도시 시장이 개발계획을 수립</li> <li>환지방식으로 개발계획을 수립하는 경우 토지면적의 2/3 이상과 토지소유자 총수의 1/2 이상의 동의가 필요</li> </ul>
↓	
도시개발구역 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>시·도지사 또는 대도시 시장이 도시개발구역을 지정</li> </ul>
↓	
사업시행자 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시개발구역 토지면적 2/3 이상의 토지소유자 또는 도시개발 조합을 사업시행자로 지정</li> </ul>
↓	
실시계획 인가	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행자가 지구단위계획의 수립기준에 따라 도시개발사업의 실시계획을 작성</li> <li>시·도지사 또는 대도시 시장의 인가 필요</li> </ul>
↓	
환지계획 인가	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행자가 환지설계, 환지, 청산대상토지, 체비지 또는 보류지 등이 포함된 환지계획을 작성</li> <li>행정청이 아닌 사업시행자의 환지계획은 특별자치도지사·시장·군수·구청장의 인가 필요</li> </ul>
↓	
환지처분	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행자가 지정권자에게 준공검사를 받은 후 60일 이내 환지처분</li> <li>사업시행자가 환지계획에서 정한 사항을 토지소유자에게 알리고 공고</li> <li>청산금을 결정</li> </ul>

- 보류지: 환지계획에서 주민생활에 필요한 공공시설용지를 위해 환지로 지정하지 않고 유보하는 토지
- 체비지: 사업비용에 충당하기 위하여 사업시행자가 취득하여 매각하는 토지
- 청산금: 종전의 토지와 환지받은 토지의 가격 차이를 조정하기 위해 지급하는 금전

## 2. Expropriation Method

### ■ ■ Concept

The expropriation method is defined as follows: In order to purchase the land within the project zone the public sector may negotiate with landowners or provide monetary compensation to acquire the land by force. This method is applied to cases where the land should collectively and quickly acquired for the projects (Article 11, 21, 22 of the Urban Development Act).

### ■ ■ Project Implementer

Table 9. Types of Project Implementer(Expropriation Method)

Classification	Content
Landowners, Private Organization	<ul style="list-style-type: none"> <li>The agreements from landowners who own 2/3 of total land and from 1/2 of the total landowners are required</li> </ul>
Central Government, Local Governments, LH, Other Public Organizations	<ul style="list-style-type: none"> <li>The Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works may be applied in the case that there are no specific provisions of the Urban Development Act.</li> </ul>

### ■ ■ Procedures of Expropriation

Table 10. Procedures of Expropriation

<b>Project Approval</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>It is legal procedure to judge whether the land development project is designed for public interest or not.</li> <li>The expropriation/use of land is possible only when the project is approved.</li> </ul>
↓	
<b>Writing Reports of Land and Objects</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>The project implementer shall write down the protocols of land and objects which are expected to be acquired or used.</li> </ul>
↓	
<b>Notice of Compensation Plans</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>The project implementer shall notify stakeholders, including landowners, of the compensation plans.</li> </ul>
↓	
<b>Compensation Agreement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>The project implementer shall make negotiations and agreements with landowners and other stakeholders.</li> </ul>
↓	
<b>Expropriation Decision</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>When the agreement is not made, the Land Expropriation Committee asked by the project implementer has the right to make decisions on project area of land which are used and acquired, methods of use, compensation, and others.</li> </ul>
↓	
<b>Administrative Objection and Litigation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>When there are complaints, the project implementer or the expropriated are entitled to make an administrative appeal within 30 days.</li> <li>When the project implementer, landowners, or stakeholders object to the decision, they have the right to ask the court to decide on the annulment and change of the decision or the increase or decrease of compensation money.</li> </ul>



## 2. 수용방식

### ■ 개념

수용방식은 공공이 사업지구의 토지를 토지소유자와 협의하여 매수하거나 보상금을 지급하고 강제로 취득하여 개발하는 방식이다. 수용방식은 사업대상 토지를 일괄적으로 신속하게 확보할 필요가 있는 경우에 적용한다(도시개발법 제11조, 제21조, 제22조).

### ■ 사업시행자

표 9. 사업시행자 구분(수용방식)

구 분	내 용
토지소유자, 민간시행자	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지구 토지면적의 2/3 이상과 토지소유자 총수의 1/2 이상에 해당하는 동의 필요</li> </ul>
국가, 지방자치단체 한국토지주택공사, 지방공사 등 공공시행자	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시개발법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용</li> </ul>

### ■ 수용절차

표 10. 수용절차

사업인정	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지개발사업이 공공의 이익을 위한 사업인지를 판단하는 법적 절차</li> <li>사업인정을 받아야 토지의 수용·사용이 가능</li> </ul>
↓	
토지 및 물건조서 작성	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행자가 수용 또는 사용하려는 토지와 물건의 내용을 작성</li> </ul>
↓	
보상계획 공고	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행자가 토지소유자 및 관계인에게 보상계획을 공고</li> </ul>
↓	
보상협의	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행자가 토지소유자 및 관계인과 협의</li> </ul>
↓	
수용재결	<ul style="list-style-type: none"> <li>협이가 성립되지 않는 경우 사업시행자의 신청에 의하여 관할 토지수용위원회가 수용·사용할 토지의 구역, 사용방법, 손실보상 등을 결정</li> </ul>
↓	
이의신청 및 행정소송	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행자 또는 피수용자가 재결에 대하여 이의가 있는 경우 30일 이내에 이의신청</li> <li>사업시행자, 토지소유자 또는 관계인이 재결에 불복하는 경우 법원에 재결의 취소·변경이나 손실보상액의 증액·감액을 청구</li> </ul>

### 3. Combined Method

#### ■ ■ Concept

The combined method refers to the combination of the replotting and expropriation methods. This method is divided into two parts: one is the method where project area can be divided into i) the replotting lots and ii) expropriation lots. The other is the method where project area will not be divided (Article 11 and 12 of the Urban Development Act).

#### ■ ■ Types

Table 11. Types of Combined Method

Classification	Content
Division-based Combined Method	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In this method, project area is divided into replotting and expropriation lots. <ul style="list-style-type: none"> <li>- the division-based method shall be applied to the collective settlement district including settlement district.</li> <li>- Project costs are calculated and covered separately in line with the divided lots.</li> <li>- The project procedures of replotting and expropriating lots are performed separately.</li> <li>- In principle, the same implementer shall be responsible for both lots.</li> </ul> </li> </ul>
Non Division-based Combined Method	<ul style="list-style-type: none"> <li>• The replotting and expropriation methods shall be used in a mixed way without the division of project areas. <ul style="list-style-type: none"> <li>- The project area is designated according to the decision of the implementer and land owners.</li> <li>- The land after replotting is principally integrated into one area.</li> <li>- In the case of land which will be replotted as a residential site, only one lot should be provided to each household.</li> </ul> </li> </ul>



### 3. 혼용방식

#### ■ 개념

혼용방식은 수용방식과 환지방식을 혼용하여 시행하는 사업방식이다. 혼용방식은 다시 사업구역을 수용방식을 적용할 구역과 환지방식을 적용할 구역으로 분할하여 시행하는 방식과 사업구역을 분할하지 않고 시행하는 방식으로 나누어진다(도시개발법 제11조, 제21조).

#### ■ 유형

표 11. 사업방식의 유형

구 분	내 용
분할 혼용방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업구역을 수용방식을 적용할 구역과 환지방식을 적용할 구역으로 분할하여 시행하는 방식                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 취락지구 등 집단취락지는 분할방식으로 시행</li> <li>- 사업비는 분할된 구역별로 별도로 산정</li> <li>- 환지방식과 수용방식의 사업은 사업시행 단계를 달리할 수 있음</li> <li>- 동일한 사업시행자가 시행함이 원칙</li> </ul> </li> </ul>
미분할 혼용방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업구역을 분할하지 않고 수용방식과 환지방식을 혼용하여 시행하는 방식                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 환지전 토지는 시행자와 토지소유자가 원하는 토지를 대상</li> <li>- 환지후 토지는 한 곳에 통합하여 정하는 것이 원칙</li> <li>- 주거용지로 환지하는 토지는 1가구당 1필지를 제공</li> </ul> </li> </ul>



## 4. Comparison of Project Types

### ■ ■ Comparison

Table 12. Comparison between Project Types

Classification	Expropriation Method	Replotting Method	Combined Method
Concept	<ul style="list-style-type: none"> <li>This method is used in the case that land is required to be developed collectively and quickly.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>This method is used in cases where land prices are too high, with huge amounts of compensation required.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>This method is used in the case that both replotting and expropriation methods need to be used in parallel.</li> </ul>
Project Implementer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landowners, Private organizations</li> <li>Central government, local governments, LH, local corporations, and other public agencies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landowners, landowners association</li> <li>Central government, local governments, LH, local corporations, and other public agencies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landowners, Private organizations</li> <li>Central government, local governments, LH, local corporations, and other public agencies</li> </ul>
Advantage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fast project implementation</li> <li>Restitution of development gains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dispensability of land compensation</li> <li>Leading of landowners</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Development considering the different situations of each area</li> <li>Balanced dispositions of development gains</li> </ul>
Disadvantage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Exclusion of landowners</li> <li>Burden of huge compensation amounts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prolonged implementation of project</li> <li>Privatization of development gains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Complicating procedures of project</li> <li>Discrimination issue created between projects areas</li> </ul>





## 4. 사업방식 비교

### ■ 사업방식 비교

표 12. 사업방식 간 비교

구분	수용방식	환지방식	혼용방식
개념	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지를 일괄적으로 신속하게 개발하여 공급할 필요가 있는 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업구역 내 토지가격이 비싸 보상비가 과다하게 투입되는 경우</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>환지방식과 수용방식을 병행하여 개발할 필요가 있는 경우</li> </ul>
사업시행자	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지소유자, 민간시행자</li> <li>국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등 공공시행자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지소유자, 토지소유자 조합</li> <li>국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등 공공시행자</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지소유자, 민간시행자</li> <li>국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등 공공시행자</li> </ul>
장점	<ul style="list-style-type: none"> <li>신속한 사업추진</li> <li>개발이익 공공환수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지보상비 불필요</li> <li>토지소유자의 주도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역실정에 적합한 개발</li> <li>개발이익의 균형 배분</li> </ul>
단점	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지소유자 배제</li> <li>토지보상비 부담</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업추진 장기화</li> <li>개발이익의 사유화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업절차 복잡</li> <li>사업지역 간 차별</li> </ul>



---

## IV. Structure and Contents of Land Development Projects

---

### 1. Structure of Land Development Project

#### ■ ■ Overview

Land development is largely categorized into “planned land development” (systematic development) and “individual land development” (unplanned development). The former refers to development based on a public development plan and the latter is not. The planned development is subdivided into two parts: one is development based on urban planning and the other is development based on special laws, which is not subject to urban planning. Urban planning is established at the city/county level, and includes i) the contents of land use and development during the project period and ii) information on the demand and supply according to the land use. Projects based on such urban planning are called urban development projects. In principle, the land development project must be promoted in accordance with the urban planning project. However, when land is required to be developed quickly or the project is a national project, the land may be developed with a special law. Additionally, an individual land development project not based on a public plan, is a small-sized development but requires a development activities permit.

#### ■ ■ Project Types

The urban planning-based projects to develop land are categorized into three types: city/county- planned facilities projects, urban development projects, and maintenance and improvement projects. The special law-based projects to develop land include housing site development projects, housing site creation projects, industrial complex development projects, innovative city construction projects and enterprise city construction projects. In addition, in the case of individual land development activities permission, farmland conversion permission, and forest land conversion permission are required to develop land.

---

## Ⅳ. 토지개발사업의 체계와 내용

---

### 1. 토지개발사업의 체계

#### ■ 개관

토지개발은 크게 계획적 개발과 개별적 개발로 구분된다. 계획적 개발은 공공의 계획에 의해 개발하는 경우이고, 개별적 개발은 공공의 계획에 의하지 않고 개발하는 경우이다. 계획적 개발은 다시 도시계획에 의해 개발하는 경우와 도시계획에 의하지 않고 다른 특별법으로 개발하는 경우로 구분된다. 도시계획은 시·군 단위로 수립되는데, 계획기간 동안의 토지이용 및 개발에 관한 사항과 토지의 용도별 수요와 공급에 관한 사항을 포함한다. 이와 같이 도시계획에 의해 시행되는 사업을 도시계획사업이라고 하는데, 원칙적으로 토지개발사업은 도시계획사업으로 추진하여야 한다. 그러나 토지를 신속히 공급하거나 국가적 사업으로 개발할 필요가 있는 경우 등에는 특별법에 의한 계획에 따라 개발할 수 있다. 또 개별적 개발은 소규모 개발인 경우에 계획에 의하지 않고 허가를 받아 개발하는 경우이다.

#### ■ 사업유형

도시계획사업으로 토지를 개발하는 사업에는 도시·군계획시설사업, 도시개발사업, 정비사업이 있다. 그리고 도시계획사업이 아닌 특별법에 의해 토지를 개발하는 사업에는 택지개발사업·대지조성사업·산업단지조성사업·혁신도시건설사업·기업도시건설사업 등이 있다. 그밖에 개별적 개발에는 개발행위허가·농지전용허가·산지전용허가 등에 의한 토지개발 등이 있다.

Table. 13 Structure of Land Development Project

Classification		Project Types	Applicable Law
Planned Development	Urban Planning	• City/County-planned facilities project	• National Land Planning and Utilization Act
		• Urban development project	• Urban Development Act
		• Maintenance and improvement project - Improvement project of dwelling conditions for residents - Housing redevelopment project - Housing reconstruction project - Urban renewal & regeneration project	• Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents
	Non-Urban Planning	• Housing site development project	• Housing Site Development Promotion Act
		• Housing site creation project	• Housing Act
		• Industrial site development project	• Industrial Sites and Development Act
		• Innovative city construction project	• Special Act on the Construction and Assistance of the Innovative City
		• Enterprise city development project	• Special Act on Enterprise City Development
Individual Land Development		• Development activities permission • Farmland conversion permission • Forest land conversion permission	• National Land Planning and Utilization Act • Farmland Act • Management of Mountains District Act

## 2. Urban Development Project

### ■ Concept

The urban development project aims to develop a complex or urbanized area in the urban development zone which works as the foundation for residence, commerce, industry, distribution/logistics, information-communication, the ecosystem, culture, health care, welfare, and others.

### ■ Applicable Law

Urban Development Act (enactment: 2000)



표 13. 토지개발사업의 체계

구 분		사업유형	근거법률
계획적 개발	도시계획 사업	• 도시·군계획시설사업	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
		• 도시개발사업	• 도시개발법
		• 정비사업 - 주거환경 개선사업 - 주택재개발사업 - 주택재건축사업 - 도시환경정비사업	• 도시 및 주거환경정비법
	비도시계획 사업	• 택지개발사업	• 택지개발촉진법
		• 대지조성사업	• 주택법
		• 산업단지조성사업	• 산업입지 및 개발에 관한 법률
		• 혁신도시건설사업	• 혁신도시건설지원특별법
개별적 개발		• 기업도시개발사업 등	• 기업도시개발특별법
		• 개발행위허가 • 농지전용허가 • 산지전용허가	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 • 농지법 • 산지관리법

## 2. 도시개발사업

### ■ 개념

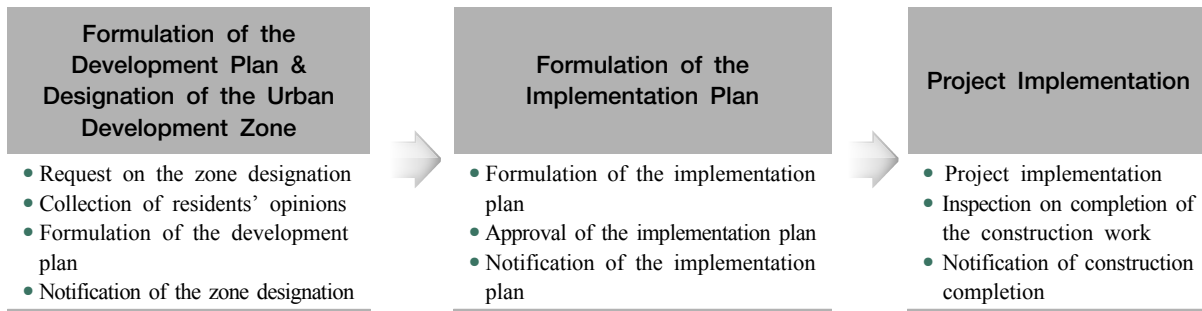
도시개발사업은 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능을 가지는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업이다.

### ■ 법적 근거

도시개발법(2000년 제정)

## ■ Procedure

Table 14. Procedure of Urban Development Project



## ■ Formulation of Urban Development Project Plan

### ◉ Planning Authority

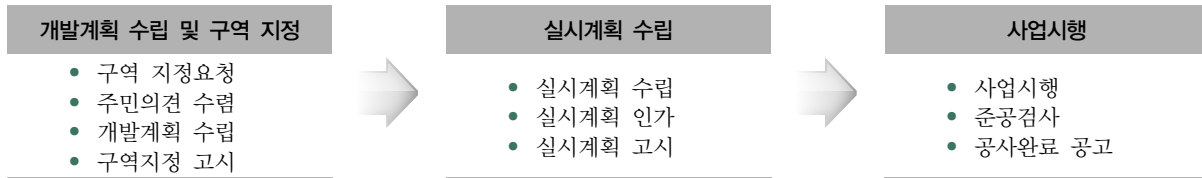
A mayor of a metropolitan city, a provincial governor, a mayor of a large city (with a population of over 500,000), or the Minister of Land, Infrastructure and Transport is entitled to formulate the plan for an urban development project and to designate the urban development zone. In order to set the plan in accordance with the replotting method, the agreements from 2/3 of total land and from 1/2 of the total landowners are prerequisites.

### ◉ Contents of Plan

- Title/location/size of the urban development zone
- Designation purpose of the urban development zone and the project period
- Information on the parcel-out or merging of the urban development zone
- Information about the urban development project implementer
- Implementation method of the urban development project
- Population accommodation and land use plans
- Candidates of land retaining original features and development direction
- Traffic control plans
- Environment conservation plans
- Plans for establishing health care facilities and welfare facilities
- Plans for building major infrastructures including roads, water supply and sewage systems
- Financing plans
- Plans on cost-funding needed for infrastructures outside of the urban development zone
- Information on the ownership of land or buildings used for compulsory acquisition or public use
- Measures for stabilization of livelihood and dwelling for tenants such as a rental housing construction plan
- Information on project promotion in cases where step-wise implementation is required, as with cyclic development

## ■ 사업절차

표 14. 도시개발사업의 절차



## ■ 개발계획의 수립

### ● 계획수립권자

시·도지사, 대도시 시장(인구 50만 이상), 국토교통부장관은 도시개발사업의 계획을 수립하여 도시개발구역을 지정한다. 도시개발계획을 환지방식으로 수립하기 위해서는 토지면적의 2/3 이상과 토지소유자 총수의 1/2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 한다.

### ● 개발계획의 내용

- 도시개발구역의 명칭·위치 및 면적
- 도시개발구역의 지정 목적과 도시개발사업의 시행기간
- 도시개발구역의 분할이나 결합에 관한 사항
- 도시개발사업의 시행자에 관한 사항
- 도시개발사업의 시행방식
- 인구수용 및 토지이용계획
- 토지이용계획
- 원형지로 공급될 대상 토지 및 개발방향
- 교통처리계획
- 환경보전계획
- 보건의료시설 및 복지시설의 설치계획
- 도로, 상하수도 등 주요 기반시설의 설치계획
- 재원조달계획
- 도시개발구역 밖의 기반시설 설치에 필요한 비용부담 계획
- 공용수용 또는 공용사용의 대상이 되는 토지·건축물의 소유권 등에 관한 사항
- 임대주택건설계획 등 세입자 등의 주거 및 생활안정 대책
- 순환개발 등 단계적 사업추진이 필요한 경우 사업추진 계획 등에 관한 사항

## ■ ■ Designation of Urban Development Zone

### ● Concept

The urban development zone is the area designated and notified for the implementation of the urban development project.

### ● Designator

- Basically, a mayor of a metropolitan city, a provincial governor, or a mayor of a large city (with a population of over 500,000) has the right to designate the urban development zone. When the zone covers more than two cities, provinces, or metropolitan cities, the relevant mayors, governors or mayors of the large cities shall appoint a person who will designate the zone in consultation with one another
- Exceptionally, the Minister of Land, Infrastructure, and Transport can designate the urban development zone when the central government shall be responsible for implementing the urban development project or when the minister of a relevant ministry requires it.

### ● Size

- Residential area & Commercial area: more than 10,000m<sup>2</sup>
- Manufacturing area: more than 30,000m<sup>2</sup>
- Natural green area & Production green area : more than 10,000m<sup>2</sup>
- Non-urban area: more than 300,000m<sup>2</sup>

### ● Request and Proposal of Designation

A mayor, a county mayor, or a head of district can call on a mayor of a metropolitan city or a governor of a province to designate an urban development zone. An urban development project implementer which is not a government agency or local government can suggest the designation of an urban development zone to a governor of a special self-governing province, a mayor, a county mayor, or a head of district.

### ● Designation Procedure

In order to designate the urban development zone or to request its designation, the following procedure shall be complied with: 1) the opinions of residents or ideas of relevant experts shall be shared through 'public hearings' or the public inspection shall be performed in advance, 2) the deliberation of a relevant urban planning committee shall be made, and finally 3) the designation shall be made. However, if the would-be urban development zone covers more than 1 million m<sup>2</sup>, the approval of the Minister of Land, Infrastructure and Transport is required. When an area is designated as an urban development zone, the public shall be notified through a daily government newsletter or official report.

## ■ 도시개발구역의 지정

### ● 개념

도시개발구역은 도시개발사업을 시행하기 위하여 지정·고시하는 구역이다.

### ● 지정권자

- 도시개발구역은 원칙적으로 시·도지사나 대도시 시장(인구 50만 이상)이 지정하며, 도시개발 구역이 둘 이상의 시·도나 대도시에 걸치는 경우에는 시·도지사나 대도시 시장이 협의하여 도시개발구역을 지정할 자를 정한다.
- 예외적으로 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우나 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우 등에는 국토교통부장관이 지정한다.

### ● 구역의 규모

- 주거지역 및 상업지역: 1만 $m^2$  이상
- 공업지역: 3만 $m^2$  이상
- 자연녹지 및 생산녹지지역: 1만 $m^2$  이상
- 비도시지역: 30만 $m^2$  이상

### ● 지정요청 및 제안

시장, 군수, 구청장은 시·도지사에게 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있다. 국가와 지방자치단체를 제외한 도시개발사업 시행자는 특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다.

### ● 지정절차

도시개발구역을 지정하거나 지정을 요청하려면 먼저 공람이나 공청회를 통하여 주민이나 관계 전문가 등의 의견을 들은 후, 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이때 도시개발구역의 면적이 100만  $m^2$  이상인 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 도시개발구역을 지정할 때에는 관보나 공보에 고시하여야 한다.

### ◉ Cancellation of Designation

When an implementation plan will not be applied for approval within 3 years from the date of the urban development designation and notification, the zone designation shall be cancelled.

## ■ ■ The Designation of Project Implementer

### ◉ Designator

The designator who designates the urban development zone has the right to decide on the project implementer. When all of the land within the urban development zone is applied to the replotting method, landowners or a landowners association can be designated as the project implementer.

### ◉ Project Implementer

- Central government, and Local governments
- Public agencies
- Government-funded organizations
- Local corporations
- Landowners
- Landowners association
- Other legal entities with the capacity to implement the urban development project (stipulated by other laws and regulations), Real estate developers, Real estate investors, etc.

## ■ ■ Approval for Implementation Plan

### ◉ Formation and Approval of Implementation Plan

The designated implementer of a project shall make an implementation plan of the urban development project. The implementation plan shall contain a detailed district units plan. The implementation plan shall obtain an approval from the designator of the urban development zone.

### ◉ Notification of Implementation Plan

In the case that the designator of the urban development zone makes the implementation plan or approves the implementation plan, the designator shall notify the residents of the plan via a daily government newsletter or official report. In this case, if the implementation plan covers everything to be decided by the urban management plan in the city or county, its approval and notification will be regarded as them of the urban management plan in the city or county.

### ● 지정해제

도시개발구역은 지정·고시된 날로부터 3년 이내에 실시계획의 인가신청이 없는 경우에는 해제된다.

## ■ 사업시행자의 지정

### ● 지정권자

도시개발구역 지정권자가 도시개발사업 시행자를 지정한다. 도시개발구역의 전부를 환지방식으로 시행하는 경우에는 토지소유자나 토지소유자 조합을 사업시행자로 지정할 수 있다.

### ● 사업시행자

- 국가, 지방자치단체
- 공공기관
- 정부출연기관
- 지방공사
- 토지소유자
- 토지소유자 조합
- 기타 법령상 도시개발사업을 시행할 능력이 있는 법인, 부동산개발업자, 부동산투자회사 등

## ■ 실시계획의 인가

### ● 실시계획의 작성 및 인가

사업시행자는 도시개발사업에 관한 실시계획을 작성하여야 하며, 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 한다. 실시계획은 도시개발구역 지정권자의 인가를 받아야 한다.

### ● 실시계획의 고시

도시개발구역 지정권자가 실시계획을 작성하거나 실시계획을 인가한 경우에는 이를 관보나 공보에 고시하고 주민에게 공람시켜야 한다. 이때 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 사항이 실시계획으로 고시된 경우에는 도시·군관리계획이 결정·고시된 것으로 본다.

## ■ Project Implementation

### ● Project Implementation Method

Urban development projects are fulfilled in three ways: the expropriation method, the replotting method, and the combined method. The procedure of the expropriation method is as follows: zone designation and formulation of a development plan → the designation of the project implementer → the compensation agreement (relocation measures) → the expropriation decision → the approval of implementation plans → start of construction → provision of developed land. In contrast, the replotting method is made with the following procedure: zone designation and formulation of a development plan → the designation of a project implementer → the approval of implementation plans → the approval of replotting plans → start of construction → the dispositions of replotted land.

### ● Cyclic Development

The project implementer can develop the land in a consecutive way by allowing house owners or tenants, who are displaced from their houses because of the project, to temporarily stay in existing houses or newly-built houses within or near the urban development zone.

### ● Provision of Undeveloped Land

Undeveloped land refers to land which is not developed or created by the urban development project. The project implementer can develop undeveloped land by getting approval from the designator of an urban development zone if undeveloped land is needed to develop cities in an environmentally friendly or complex way. The size of the undeveloped land shall be less than 1/3 of the total area. The undeveloped land shall be provided to the central government, local governments, public agencies, local corporations, winners of the competitions a central government or local governments hosts for mixed use development, and developers who would use undeveloped land as sites for schools or factories. The developer of undeveloped land (except for the central government, and local governments) shall not sell the land retaining original features within 10 years of the contract on providing undeveloped land, or within 5 years from the notification date of construction completion.

## ■ Performance of Urban Development Project

Land development based on replotting method started with full scale when the Land Compartmentalization and Rearrangement Projects Act was enacted in 1966. Up until the end of the 1990s, the total land developed by land compartmentalization and rearrangement projects was 417.7km<sup>2</sup> (522 zones in total)



## ■ 사업시행 등

### ● 사업시행 방식

도시개발사업은 수용방식, 환지방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있다. 수용방식은 구역지정 및 개발계획 수립, 사업시행자 지정, 보상협의(이주대책 수립), 수용재결, 실시계획 인가, 공사착공, 조성토지 공급의 순서로 추진한다. 환지방식은 구역지정 및 개발계획 수립, 사업시행자 지정, 실시계획 인가, 환지계획 인가, 공사착공, 환지처분의 순서로 추진한다.

### ● 순환개발

사업시행자는 도시개발구역의 내외에 새로 건설하는 주택이나 이미 건설되어 있는 주택에 그 도시개발사업으로 철거되는 주택의 세입자 또는 소유자를 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 도시개발구역을 순차적으로 개발할 수 있다.

### ● 원형지 공급

원형지는 도시개발사업으로 조성되지 않은 상태의 토지를 말한다. 도시를 자연친화적으로 개발하거나 복합적·입체적으로 개발하기 위하여 필요한 경우 사업시행자는 도시개발구역 지정권자의 승인을 받아 원형지를 공급받아 개발하게 할 수 있다. 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지면적의 1/3 이내로 제한된다. 원형지를 공급받을 수 있는 자는 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공사, 국가나 지방자치단체가 복합개발 등을 위하여 실시한 공모에서 선정된 자, 원형지를 학교나 공장 등의 부지로 직접 사용하는 자 등이다. 원형지 개발자(국가, 지방자치단체는 제외)는 원형지 공급 계약일로부터 10년, 공사완료 공고일로부터 5년 안에는 원형지를 매각할 수 없다.

## ■ 사업실적

환지방식에 의한 토지개발은 1966년 「토지구획정리사업법」이 제정되면서 본격적으로 이루어졌다. 1990년대 말까지 토지구획정리사업으로 개발한 토지는 총 417.7km<sup>2</sup> (총 522지구)이다.

Table 15. Performance of Land Compartmentalization and Readjustment Project

(Unit: EA, km<sup>2</sup>)

Classification	Total	
	Zone (EA)	Area (km <sup>2</sup> )
Total	522	471.7
1950s	9	13.8
1960s	65	39.0
1970s	163	175.5
1980s	148	190.6
1990s	137	52.8

Source: Korea Research Institute for Human Settlements, 2008, of 60-year History of Korean Lands (convulsions of nature), p. 35

Land compartmentalization and readjustment projects were converted to urban development projects when the Urban Development Act was enacted in 2000. As of the end of 2011, the areas of 117.7km<sup>2</sup> (total: 298 zones) were designated as urban development zones and some development projects among them were completed in 5.8km<sup>2</sup> (36 zones). The reasons the figures of urban development projects are very low are that there were few projects when the Urban Development Act was initially introduced and that urban development projects require at least 5 years to be completed due to a series of project procedures.

Table 16. Performance of Urban Development Project (As of the end of 2011)

(Unit: EA, km<sup>2</sup>)

Classification	Total		Completion		Under Construction	
	Zones (EA)	Area (1,000m <sup>2</sup> )	Zones (EA)	Area (1,000m <sup>2</sup> )	Zones (EA)	Area (km <sup>2</sup> )
Total	298	117,652	36	5,758	262	111,894

Source : Annual Report on Statistics of National Lands and Marine Areas (2012)

More urban development projects have been promoted by private implementers (162 zones) than public implementers(136 zones). Furthermore, various methods and types are utilized depending on project and unique situations of development zones. 143 zones are developed in the expropriation method, 143 are developed through the replotting method, and 12 zones are developed in the combined method, respectively.

표 15. 토지구획정리사업 실적

(단위: 개, km<sup>2</sup>)

구 분	합 계	
	지 구	면 적
합 계	522	471.7
1950년대	9	13.8
1960년대	65	39.0
1970년대	163	175.5
1980년대	148	190.6
1990년대	137	52.8

자료 : 국토연구원, 2008, 상전벽해 국토60년사, p.35

토지구획정리사업은 2000년 「도시개발법」이 제정되면서 도시개발사업으로 개편되었다. 도시개발구역은 2011년 말 현재 총 117.7km<sup>2</sup>(총 298지구)가 지정되어 있으며, 사업이 완료된 면적은 5.8km<sup>2</sup>(36개 지구)이다. 도시개발사업의 실적이 저조한 이유는 도시개발법 시행 초기에 사업이 많지 않았고, 일련의 사업절차로 인해 사업이 완료되기까지 최소 5년 이상이 소요되기 때문이다.

표 16. 도시개발사업 실적(2011년 말 기준)

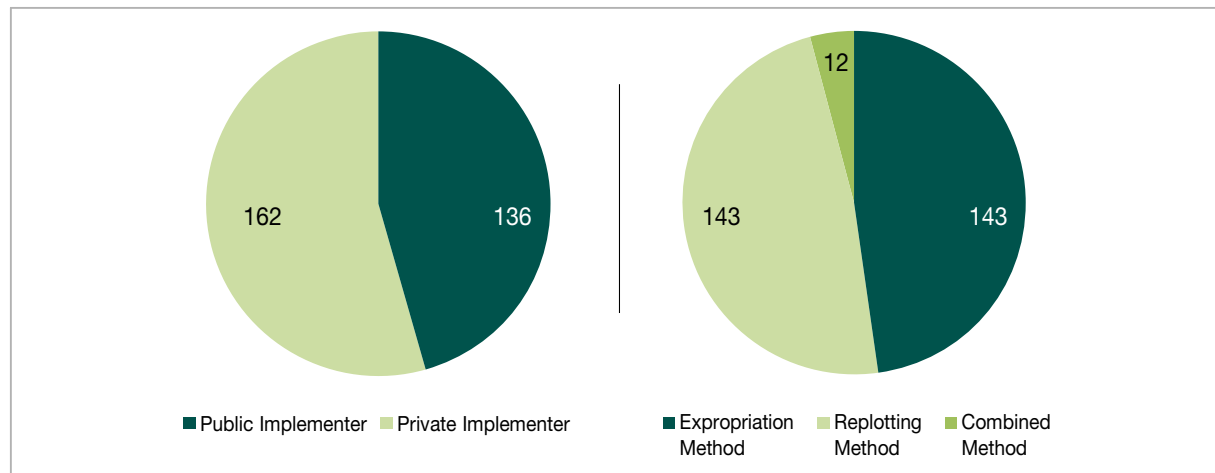
(단위: 개, km<sup>2</sup>)

구분	계		완료		시행중	
	지구수	면적(천m <sup>2</sup> )	지구수	면적(천m <sup>2</sup> )	지구수	면적(km <sup>2</sup> )
계	298	117,652	36	5,758	262	111,894

자료 : 국토 및 해양 분야 통계 연보(2012)

도시개발사업은 공공시행자(136지구)보다 민간시행자(162지구)에 의해 많이 추진되고 있다. 또 사업시행자와 사업구역의 여건에 따라 다양한 사업방식으로 추진되고 있는데, 수용방식으로 시행되는 지구와 환지방식으로 시행되는 지구가 각각 143개이며, 혼용방식으로 시행되는 지구가 12개이다.

Figure 3. Ratio of Types of Project Implementer and Project Method in Land Development Project



### 3. Housing Sites Development Project

#### ■ Concept

This is a project to construct houses and create housing sites for residents.

#### ■ Applicable Law

The Housing Site Development Promotion Act(enactment: December 31st, 1980)

#### ■ Procedure

Table 17. Procedure of Housing Site Development Project

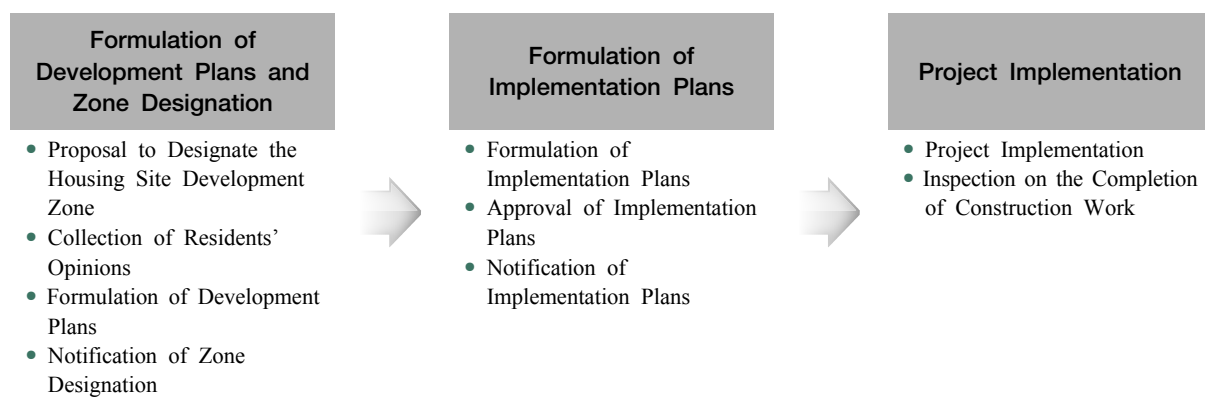
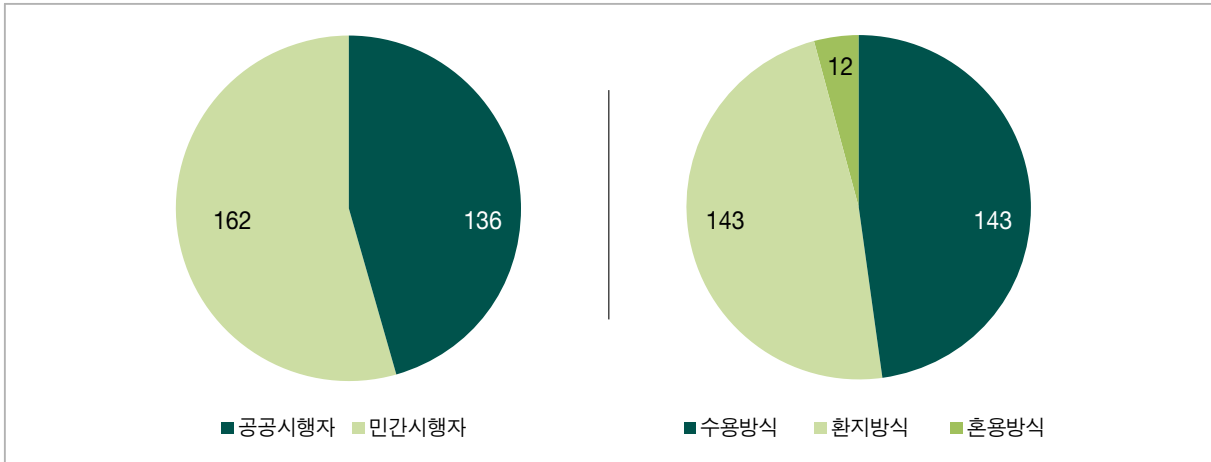


그림 3. 토지개발 사업에서 사업시행자와 사업방식 종류의 비율



### 3. 택지개발사업

#### ■ 개념

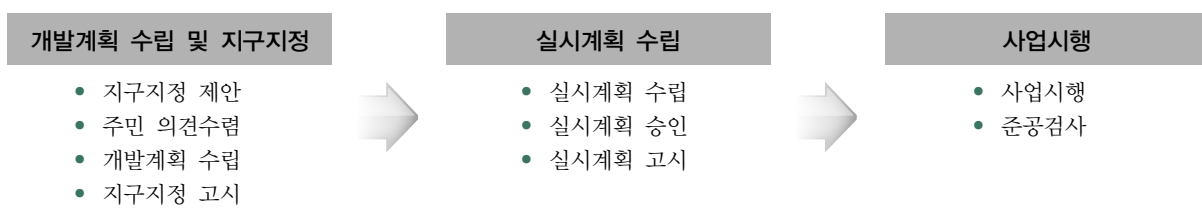
택지개발사업은 주택건설 및 주거생활이 가능한 택지를 조성하는 사업이다.

#### ■ 법적 근거

「택지개발촉진법」(1980. 12. 31 제정)

#### ■ 사업절차

표 17. 택지개발사업의 추진 절차



## ■ Formulation of Housing Site Development Project Plan

### ● Planning Authority

To designate the Housing Site Development Zone, a mayor of metropolitan city, a provincial governor, or the Minister of Land, Infrastructure and Transport shall establish the housing site development plan.

### ● Contents of Plan

- Overview of the development plan
- Plan on target population and houses
- Plan on providing community energy
- Plan on transport systems
- Plan on step-wise development of site
- Plan on annual investment and financing
- Information on the opinions of the relevant mayors, county governors, or heads of districts and reflection of their ideas on the plan
- Development period
- Plan on land use and major infrastructure
- Information on the location, address, size, and ownership and other rights of the target land, and name/address of landowner

## ■ Designation of Housing Sites Development Zone

### ● Concept

The housing sites development zone is designated and notified in the urban area and its neighboring areas for the housing site development project.

### ● Designator

A mayor of metropolitan city or a provincial governor has the right to designate the housing site development zone. When the zone covers more than two cities or provinces the relevant, mayors or governors shall negotiate to make an agreement for the development zone. The housing site development zone can be designated by the Minister of Land, Infrastructure and Transport when the central government shall be responsible for implementing the urban development project or when the minister of a relevant ministry requires it.

## ■ 개발계획의 수립

### ● 계획수립권자

택지개발지구를 지정하려면 시·도지사, 국토교통부장관이 택지개발계획을 수립하여야 한다.

### ● 개발계획의 내용

- 개발계획의 개요
- 수용될 인구 및 주택에 관한 계획
- 집단에너지의 공급에 관한 계획
- 교통에 관한 계획
- 대상토지의 단계별 조성에 관한 계획
- 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획
- 관할 시장·군수·구청장의 의견 및 그 반영여부에 관한 사항
- 개발기간
- 토지이용에 관한 계획 및 주요 기반시설의 설치계획
- 수용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소

## ■ 택지개발지구의 지정

### ● 개념

택지개발지구는 택지개발사업을 시행하기 위하여 도시지역과 그 주변지역에 지정·고시하는 지구이다.

### ● 지정권자

택지개발지구는 시·도지사가 지정하며, 택지개발지구가 둘 이상의 시·도에 걸치는 경우에는 관계 시·도지사가 협의하여 지정한다. 국가가 택지개발사업을 실시하는 경우나 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우에는 국토교통부장관이 지정할 수 있다.

### ◉ Size

In the case that the housing site development zone covers more than 3.3 million m<sup>2</sup>, the approval from the Minister of Land, Infrastructure and Transport is required.

### ◉ Designation Proposal

The central government, local governments, the LH, local corporations, and a housing constructor and who jointly conducts a development project with a public project implementer may propose the designation of the housing sites development zone to the designator.

### ◉ Procedure

The housing site development zone is designated by the following procedure: collection of residents' opinions → negotiations & agreements of relevant organizations → review of the city or provincial housing policy deliberation committee → notification of zone designation.

### ◉ Cancellation of Designation

The designator of the housing site development zone shall cancel the designation when the project implementer does not make the implementation plan of a housing development project or apply for approval within 3 years from the date of public announcement.

## ■ ■ Designation of Project Implementer

### ◉ Designator

The designator of the housing site development zone shall decide on the implementer of a housing site development project.

### ◉ Project Implementer

- Central government / Local governments
- LH
- Local public corporations
- As a qualified developer of a housing construction project, the co-developer jointly engages in the development project with a public implementer
- A co-developer (as a housing constructor) signing the contract with a public implementer or a legal corporation jointly invested in by the public implementer and housing constructor. In this case, the capital of the housing constructor shall be less than 50/100.



### ● 지구의 규모

택지개발지구의 면적이 330만 $\text{m}^2$  이상인 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

### ● 지정제한

국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 주택건설사업자로서 공공시행자와 공동으로 개발사업을 시행하는 자는 지정권자에게 택지개발지구의 지정을 제안할 수 있다.

### ● 지정절차

택지개발지구는 주민의견 수렴, 관계기관 협의, 시·도 주택정책심의위원회의 심의, 지구지정 고시를 거쳐 지정된다.

### ● 지정해제

지정권자는 택지개발지구가 고시된 날부터 3년 이내에 사업시행자가 택지개발사업 실시계획의 작성 또는 승인신청을 하지 않는 경우에는 그 지정을 해제하여야 한다.

## ■ 사업시행자 지정

### ● 지정권자

택지개발지구 지정권자가 택지개발사업 시행자를 지정한다.

### ● 사업시행자

- 국가·지방자치단체
- 한국토지주택공사
- 지방공사
- 일정한 자격이 있는 주택건설사업자로서 공공시행자와 공동으로 개발사업을 시행하는 자
- 주택건설사업자로서 공공시행자와 협약을 체결하여 공동으로 개발사업을 시행하는 자 또는 공공시행자와 주택건설사업자가 공동으로 출자하여 설립한 법인. 이 경우 주택건설사업자의 투자지분은 50/100 미만으로 함

## ■ ■ Approval of Implementation Plan

### ◉ Formulation of Implementation Plan

The project implementer shall establish the implementation plan of the housing site development project. If the project implementer is not the designator of a housing site development zone, the implementer shall obtain the approval from the designator. The implementation plan shall contain the district unit plan and the plan for provision of housing sites.

### ◉ Notification of Implementation Plan

When the designator of a housing site development zone makes or approves the implementation plan, the plan shall be notified, and delivered to the project implementer and the relevant mayors, county governors, or heads of districts. When the designator of a housing site development zone makes or approves the implementation plan required for the acquisition of land and others, the name of the project implementer type of project, and land to be expropriated shall be notified through a daily government newsletter, and delivered to the landowners and other parties who have a right to the land.

## ■ ■ Project Implementation

### ◉ Land Expropriation

The project implementer can acquire or use the land, objects, or rights in the area under Article 3 of the Act on the Acquisition and Compensation for Land, etc. for Public Works if necessary for implementing the housing site development project.

### ◉ Project Approval

If the housing site development zone is designated and notified, the designation and notification is regarded as the notification of project approval. The application for a adjudication shall be made during the period of project implementation settled by the implementation plan.

### ◉ Inspection on Completion of Construction Work

When the project implementer completes the housing sites development project, the implementer shall immediately receive an inspection of the completion of construction work from the designator.

## ■ 실시계획의 인가

### ● 실시계획의 작성

사업시행자는 택지개발사업 실시계획을 작성하여야 하며, 택지개발지구 지정권자가 아닌 사업시행자는 실시계획에 대하여 지정권자의 승인을 받아야 한다. 실시계획에는 지구단위계획과 택지의 공급계획이 포함되어야 한다.

### ● 실시계획의 고시

택지개발지구 지정권자가 실시계획을 작성하거나 승인하였을 때에는 이를 고시하고, 사업시행자 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 통지하여야 한다. 택지개발지구 지정권자가 토지 등의 수용이 필요한 실시계획을 작성하거나 승인하였을 때에는 사업시행자의 성명, 사업의 종류 및 수용할 토지 등의 세목을 관보에 고시하고, 그 토지 등의 소유자 및 권리자에게 이를 통지하여야 한다.

## ■ 사업시행 등

### ● 토지수용

사업시행자는 택지개발지구에서 택지개발사업의 시행에 필요할 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에서 정하는 토지·물건 또는 권리를 수용하거나 사용할 수 있다.

### ● 사업인정

택지개발지구의 지정·고시가 있는 때에는 사업인정 및 사업인정의 고시가 있는 것으로 보며, 재결의 신청은 실시계획에서 정하는 사업시행기간에 하여야 한다.

### ● 준공검사

사업시행자는 택지개발사업을 완료하였을 때에는 지체 없이 택지개발지구 지정권자로부터 준공검사를 받아야 한다.

## ■ Provision of Housing Sites

### ◉ Criteria on Provision of Housing Sites

The party who will supply housing sites shall provide them in accordance with the implementation plan.

### ◉ Period of Provision of Housing Sites

The housing sites can be provided with the approval of the receipt of advanced payment during the period after the approval of a development plan and before the approval of the implementation plans (advanced provision), or they can be provided after the approval of the implementation plans or at the same time as the approval of implementation plans (general provision).

### ◉ Methods of Provision of Housing Sites

- Competitive bidding: The land is provided to the bidder who offers the highest amount of money.
- Distribution by a lottery: The land is provided to winners of a raffle.
- Private contract: This method is used when there is a restriction on the qualifications of a provider or the land is not yet sold.

### ◉ Price of Provided Land

The party who will provide the housing sites shall report the cost of developing the housing sites (cost of land, expenses to create the housing lands, direct labor cost, relocation expense, selling expense, and others).

### ◉ Use Restriction

The party, except the central government, local governments, and the LH, who obtains and acquires the housing site shall construct the houses in line with the use set forth by the implementation plan.

### ◉ Resale Restriction

A person who has been supplied with a housing site shall not resell it without using it for the purpose as supplied until the registration of ownership transfer.

## ■ 택지공급

### ● 공급기준

택지를 공급하려는 자는 실시계획에서 정한 바에 따라 택지를 공급하여야 한다.

### ● 공급시기

택지는 개발계획 승인 후 실시계획 승인 전에 선수금 수령 승인을 받아 공급하거나(선수공급), 실시계획승인 후 또는 실시계획 승인과 동시에 공급할 수 있다(일반공급).

### ● 공급방법

- 경쟁입찰: 입찰에서 최고가액을 제시한 자에게 공급
- 추첨분양: 추첨에서 당첨된 자에게 공급
- 수의계약: 공급대상자 자격이 제한되어 있거나 미매각된 경우 등

### ● 공급가격

택지를 공급하려는 자는 택지조성원가(용지비, 조성비, 직접인건비, 이주대책비, 판매비 등)를 공시하여야 한다.

### ● 용도제한

택지를 공급받은 자(국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사는 제외) 또는 그로부터 택지를 취득한 자는 실시계획에서 정한 용도에 따라 주택 등을 건설하여야 한다.

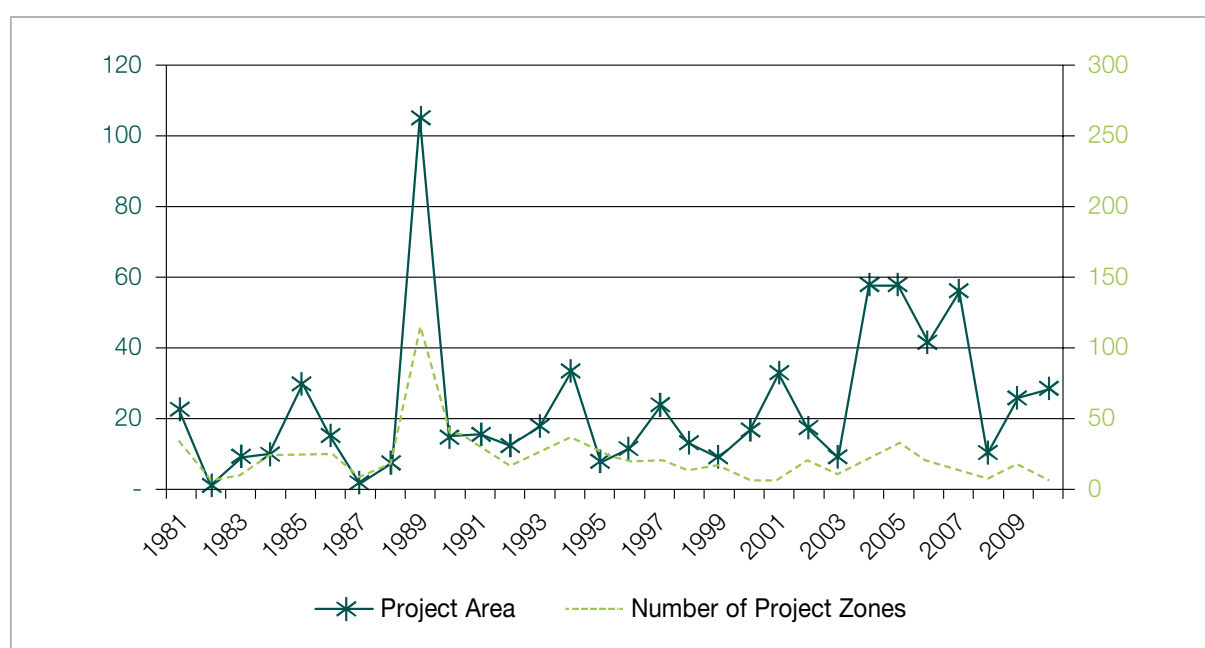
### ● 전매제한

택지를 공급받은 자는 소유권 이전등기를 하기 전까지는 그 택지를 공급받은 용도대로 사용하지 않은 채 그대로 전매할 수 없다.

## ■ Performance of Housing Sites Development Project

The housing sites development projects have been conducted, covering an area of 723.8km<sup>2</sup> (718 zones) from 1981 to 2010, and an average area of 36.2km<sup>2</sup> has been developed annually. In 1989, a total of 118 zones (104km<sup>2</sup>) were designated as housing site development zones to build 2 million houses.

Figure 4. Performance of Housing Site Development Project



Source: Handbook of Housing Sites Development Works (2010)

In terms of project implementers, the LH accounted for 82.9% (600km<sup>2</sup>) of the total project areas while the local governments accomplished the remaining 17.1% (123.8km<sup>2</sup>).

Table 18. Performance of Housing Sites Development Project by each Project Implementer

(Unit: EA, km<sup>2</sup>, %)

Total		LH		Local Governments	
Number of Zones	Area (1,000m <sup>2</sup> )	Number of Zones	Area (1,000m <sup>2</sup> )	Number of Zones	Area (1,000m <sup>2</sup> )
718	723,844 (100)	498	600,064 (82.9)	220	123,780 (17.1)

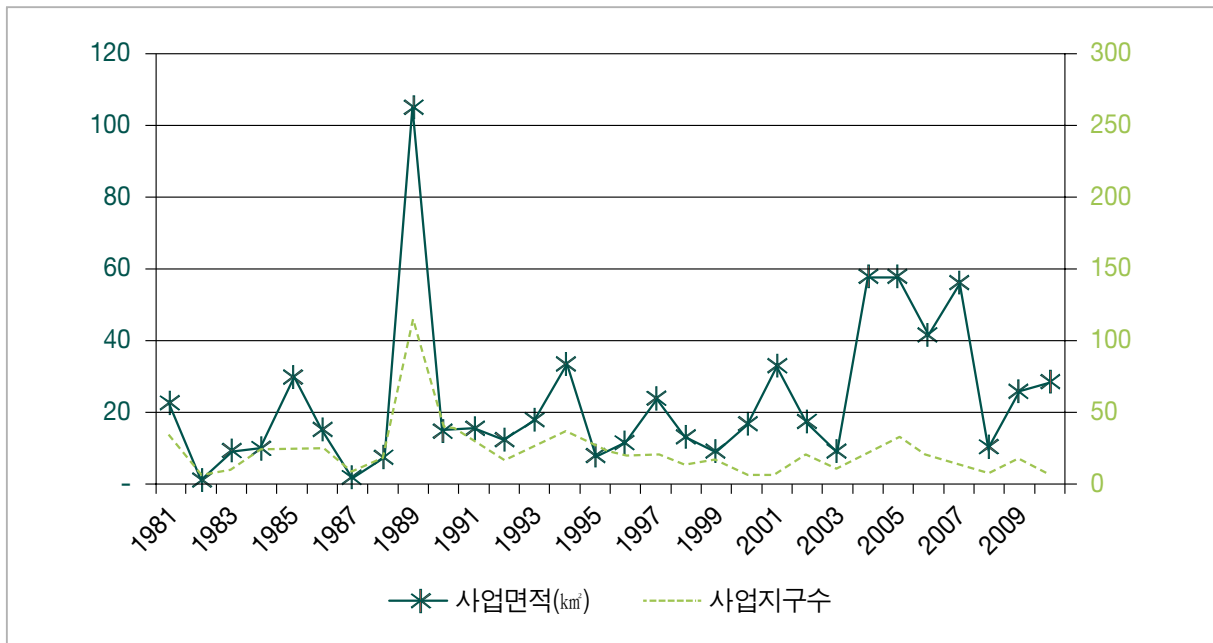
Source: Handbook of Housing Sites Development Works (2010)

As for the purpose of the projects, housing sites development had the lion's share (54.0%) surpassing new towns development (29.9%) and rental housing construction (15.1%).

## ■ 사업실적

택지개발사업은 1981년부터 2010년까지 총 723.8km<sup>2</sup>(718개 지구)를 시행하여, 연평균 36.2km<sup>2</sup>를 개발하였다. 1989년에는 주택 200만호 건설을 위해 총 118개(104km<sup>2</sup>)의 택지개발지구를 지정하였다.

그림 4. 택지개발사업 실적



자료 : 택지개발업무편람(2010)

사업시행자로는 한국토지주택공사가 전체 사업면적 중 82.9%(600km<sup>2</sup>)를 개발하였고, 지방자치단체가 17.1%(123.8km<sup>2</sup>)를 개발하였다.

표 18. 사업시행자별 택지개발사업 실적

(단위: 개, km<sup>2</sup>, %)

합 계		한국토지주택공사		지방자치단체	
지구수	면적(천m <sup>2</sup> )	지구수	면적(천m <sup>2</sup> )	지구수	면적(천m <sup>2</sup> )
718	723,844 (100)	498	600,064 (82.9)	220	123,780 (17.1)

자료 : 택지개발업무편람(2010)

사업목적별로는 일반택지개발이 대부분(54.0%)을 차지하였으며, 신도시건설사업(29.9%), 임대주택건설사업(15.1%) 순으로 추진되었다.

Table 19. Performance of Housing Sites Development Project by Project

(Unit: EA, 1,000 m<sup>2</sup>, %)

Classification	New Town	Housing Site	Rental Housing	Innovative City	Total
Area (1,000m <sup>2</sup> )	216,599 (29.9)	390,701 (54.0)	109,375 (15.1)	7,169 (1.0)	723,844 (100)
Number of Zones	22	599	23	3	718

Source: Handbook of Housing Sites Development Works (2010)

## 4. Industrial Complex Development Project

### ■ Concept

The Industrial Complex Development Projects refer to: i) projects to develop and construct industrial sites for constructing industrial complexes, ii) projects to develop and construct sites for additional facilities for promoting the efficiency of the industrial complex, and iii) projects to develop and construct sites of housing and cultural facilities to improve the functions of the industrial complex.

### ■ Applicable Law

The Industrial Sites and Development Act(enactment: January 13th, 1990)

### ■ Procedure

Table 20. Procedure of Industrial Complex Development Project

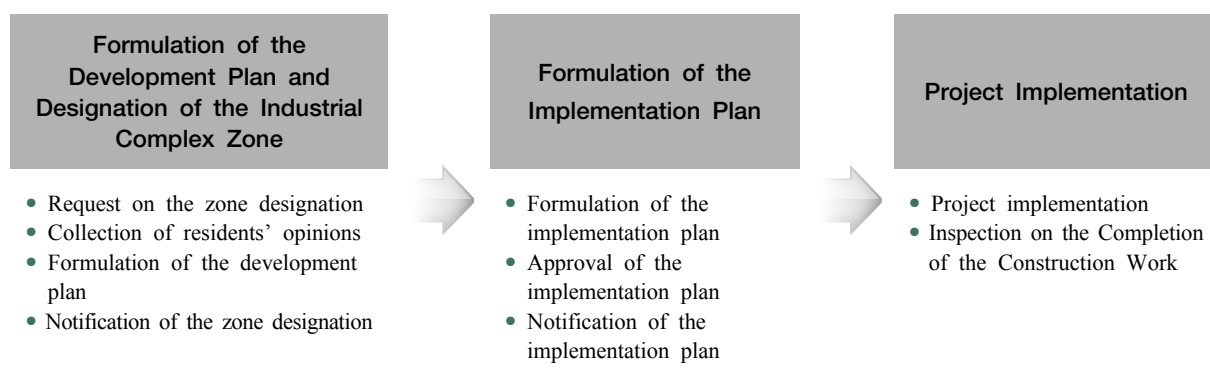




표 19. 사업목적별 택지개발사업 실적

(단위: 개, 천㎡, %)

구 분	신도시	일반택지	임대주택	혁신도시	총합계
면 적	216,599 (29.9)	390,701 (54.0)	109,375 (15.1)	7,169 (1.0)	723,844 (100)
지구수	22	599	23	3	718

자료 : 택지개발업무편람(2010)

## 4. 산업단지조성사업

### ■ 개념

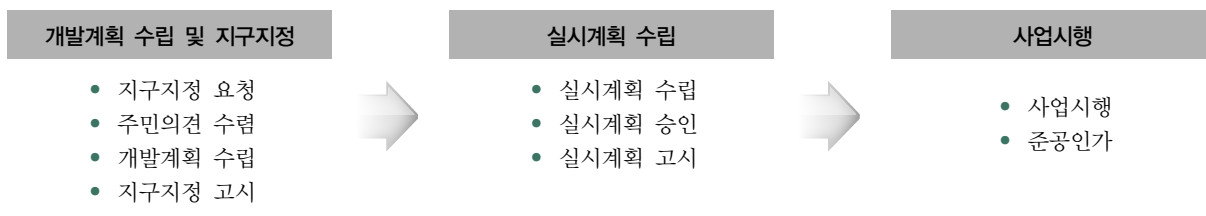
산업단지개발사업은 산업단지를 조성하기 위하여 시행하는 용지조성사업과 건축사업, 산업단지의 효율 증진을 위한 부대시설 용지조성사업 및 건축사업, 산업단지의 기능 향상을 위한 주거·문화시설 등의 용지조성사업 및 건축사업 등을 말한다.

### ■ 법적 근거

「산업입지 및 개발에 관한 법률」(1990. 1. 13 제정)

### ■ 사업절차

표 20. 산업단지개발사업의 절차



## ■ ■ Types of Industrial Complexes

Table 21. Types of Industrial Complexes

Classification	Content
National Industrial Complex	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrial complexes designated to facilitate a key industry and cutting-edge industry, and to develop a declining area or areas covering more than two cities or provinces</li> </ul>
Local Industrial Complex	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrial complexes designated to promote the balanced distribution of industries and to revitalize the local economies</li> </ul>
Urban High-Tech Industrial Complex	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrial complexes designated to promote the development of high tech industries including the industries of knowledge, culture, and ICT</li> </ul>
Rural Industrial Complex	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrial complexes designated to host and foster industries to increase the income of farmers and fishermen living in rural/fishery areas</li> </ul>

## ■ ■ Formulation of Industrial Complexes Development Plan

### ◉ Planning Authority

In order to designate an industrial complex, the development plan for the industrial shall be established by the Minister of Land, Infrastructure, and Transport, a mayor of metropolitan city, a provincial governor, a mayor of large city, a mayor, a county governor, or a head of district.

### ◉ Contents of Plan

- Name/Address/Size of the industrial complex
- Designation purpose of the industrial complex
- Implementer of the industrial complex development project
- Method of project implementation
- Major types of industries in the complex
- Plan on the land use and major infrastructures
- Financing plan
- Detailed list of land, buildings or other items, or rights for expropriation and use

## ■ ■ Designation of Industrial Complex

### ◉ National Industrial Complex

- Designator: the Minister of Land, Infrastructure and Transport
- Designation Procedure: Formulation of the industrial complex development plan → Collection of residents' opinions → Hearing the opinions of a relevant mayor of metropolitan city or a provincial governor → Negotiations & agreements of ministers from relevant ministries → Deliberation of the industrial location policy committee

## ■ 산업단지의 종류

표 21. 산업단지의 종류

구 분	내 용
국가산업단지	• 국가기간산업, 첨단과학기술산업 등을 육성하거나 개발촉진이 필요한 낙후지역이나 둘 이상의 시·도에 걸쳐 있는 지역을 산업단지로 개발하기 위하여 지정된 산업단지
일반산업단지	• 산업의 적절한 지방분산을 촉진하고 지역경제의 활성화를 위하여 지정된 산업단지
도시첨단산업단지	• 지식산업·문화산업·정보통신산업, 그 밖의 첨단산업의 육성과 개발촉진을 위하여 도시지역에 지정된 산업단지
농공단지	• 농어촌지역에 농어민의 소득증대를 위한 산업을 유치·육성하기 위하여 지정된 산업단지

## ■ 개발계획의 수립

### ● 계획수립권자

산업단지를 지정하려면 국토교통부장관, 시·도지사, 대도시 시장, 시장·군수·구청장이 산업단지개발계획을 수립하여야 한다.

### ● 개발 계획의 내용

- 산업단지의 명칭·위치 및 면적
- 산업단지의 지정목적
- 산업단지개발사업 시행자
- 사업시행방법
- 주요 유치업종
- 토지이용계획 및 주요기반시설계획
- 재원조달계획
- 수용·사용할 토지·건축물 또는 그 밖의 물건이나 권리가 있는 경우에는 그 세부목록

## ■ 산업단지의 지정

### ● 국가산업단지

- 지정권자: 국토교통부장관
- 지정절차: 산업단지개발계획 수립 → 주민의견 수렴 → 시·도지사의 의견청취 → 관계 중앙행정기관장과 협의 → 산업입지정책심의회 심의

◉ Local Industrial Complex

- Designator: a mayor of metropolitan city, a provincial governor, a mayor of large city (except: Seoul metropolitan city and other metropolitan cities), a mayor, a county governor, or a head of district (less than 300,000m<sup>2</sup>)
- Designation Procedure: Formulation of the industrial complex development plan → Collection of residents' opinions → Hearing the opinions of a mayor, a county governor, or a head of district → Negotiations & agreements of ministers from relevant ministries → Notification of zone designation

◉ Urban High-Tech Industrial Complex

- Designator: a mayor of a metropolitan city, a provincial governor, a mayor of a large city (except: Seoul metropolitan city and other metropolitan cities), a mayor, a county governor, or a head of district (less than 100,000m<sup>2</sup>)
- Designation Procedure: Formulation of the industrial complex development plan → Collection of residents' opinions → Negotiations & agreements of ministers from relevant ministries → Notification of zone designation

◉ Rural Industrial Complex

- Designator: a governor of a special self-governing province, and a mayor, a county governor, or a head of district
- Designation Procedure: Formulation of the industrial complex development plan → Collection of residents' opinions → Approval from a mayor of a large city or a provincial governor → Notification of zone designation

■ Designation of Project Implementer

◉ Designator

The designator of the industrial complex shall designate the implementer of the industrial complex development project in accordance with the industrial complex development plan.

◉ Project Implementer

- The central government, local governments, state-operated companies, local public companies, and other legally qualified candidates to develop an industrial complex
- The Small Business Corporation, the Korea Industrial Complex Corporation, and the Korea Rural Community Corporation
- A person who is willing to construct facilities needed for the relevant development plan and moves in the facility

● 일반산업단지

- 지정권자: 시·도지사, 대도시 시장(서울특별시와 광역시 제외), 시장·군수·구청장(30만 m<sup>2</sup> 미만)
- 지정절차: 산업단지개발계획 수립 → 주민의견 수렴 → 시장·군수·구청장의 의견청취 → 관계 중앙행정기관장과 협의 → 지구지정 고시

● 도시첨단산업단지

- 지정권자: 시·도지사, 대도시 시장(서울특별시와 광역시 제외), 시장·군수·구청장(10만 m<sup>2</sup> 미만)
- 지정절차: 산업단지개발계획 수립 → 주민의견 수렴 → 관계 중앙행정기관장과 협의 → 지구지정 고시

● 농공단지

- 지정권자: 특별자치도지사, 시장·군수·구청장
- 지정절차: 산업단지개발계획 수립 → 주민의견 수렴 → 시·도지사의 승인 → 지구지정 고시

■ 사업시행자의 지정

● 지정권자

산업단지 지정권자가 산업단지개발계획에서 산업단지개발사업 시행자를 지정한다..

● 사업시행자

- 국가, 지방자치단체, 공기업, 지방공기업, 다른 법률에 따라 산업단지개발사업을 시행할 수 있는 자
- 중소기업진흥공단, 한국산업단지공단, 한국농어촌공사
- 해당 산업단지개발계획에 적합한 시설을 설치하여 입주하려는 자 또는 해당 산업단지개발계획에서 적합하게 산업단지를 개발할 능력이 있다고 인정되는 자로서 일정한 요건에 해당하는 자

- A person who meets the requirements and is deemed capable of developing an industrial complex in accordance with the relevant development plan
- A corporation established for the development of an industrial complex
- A real estate trust business operator that enters into a trust contract for industrial complex development with a project implementer
- Landowners within the boundary of the industrial complex or an association that landowners launch to develop the industrial complex

### ■ Approval of Implementation Plan

#### ○ Approver

- The designator of the industrial complex

#### ○ Contents of Implementation Plan

- Name/Address of the project implementer (if a legal entity is the implementer, the names of the entity and the representative are required)
- Project name
- Project purpose
- Location and size of project
- Method and period of project implementation
- Use of land within the project boundary
- Land use plan and infrastructure plan

### ■ Performance of Industrial Complex Construction Project

As of June 2013, a total area of 1,455km<sup>2</sup> (1,009 complexes) is designated for industrial complexes. In terms of numbers, there are 510 local industrial complexes (50.5%), 447 rural industrial complexes (44.3%), 41 national industrial complexes (4.1%), and 11 urban high-tech industrial complexes (1.1%). When it comes to complex size, national industrial complexes account for 60.9%, followed by local industrial complexes and urban high-tech industrial complexes (34.2% respectively), and rural industrial complexes (4.9%).

- 산업단지의 개발을 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인으로서 일정한 요건에 해당하는 법인
- 산업단지개발에 관한 신탁계약을 체결한 부동산신탁업자
- 산업단지 안의 토지소유자 또는 토지소유자들이 산업단지개발을 위하여 설립한 조합

## ■ ■ 실시계획의 승인

### ○ 승인권자

- 산업단지 지정권자

### ○ 실시계획의 내용

- 사업시행자의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명) · 주소
- 사업의 명칭
- 사업의 목적
- 사업을 시행하고자 하는 위치 및 면적
- 사업의 시행방법 및 시행기간
- 사업시행지역의 토지이용현황
- 토지이용계획 및 기반시설계획

## ■ ■ 사업실적

산업단지는 2013년 6월말 현재 총 1,009개 단지에 1,455km<sup>2</sup>가 지정되어 있다. 단지 수로는 일반산업단지가 510개(50.5%), 농공단지가 447개(44.3%), 국가산업단지가 41개(4.1%), 도시첨단단지가 11개(1.1%) 지정되어 있다. 지정면적으로는 국가단지가 60.9%, 일반 및 도시첨단산업단지가 34.2%, 농공단지가 4.9%를 차지하고 있다.

Table 22. Current Status on Designation of Industrial Complexes (As of the first half of 2013)

(Unit: EA, 4 1,000m<sup>2</sup>, %)

Classification	Number of Complex	Size	Area of Management	Industrial Facilities Zone				
				Total Area	on Sale	Sold	Unsold	Percentage of Areas Sold in Lots
National Industrial Complex	41	885,981	566,527	270,186	240,442	235,616	4,826	98.0
Local Industrial Complex	510	494,860	481,509	292,465	182,379	164,385	17,994	90.1
Urban High-tech Industrial Complex	11	2,271	2,264	1,107	319	313	6	98.1
Agricultural Industrial Complex	447	71,715	70,978	54,724	49,281	46,982	2,299	95.3
Total	1,009	1,454,827	1,121,278	618,482	472,421	447,296	25,125	94.7

Note: ‘The total area’ refers to the area of industrial facilities zones including undeveloped areas. ‘The sale in lots means the area whose development is completed among industrial facilities zones (undeveloped area is excluded). ‘The percentage of areas sold in lots’ means the ratio of sold areas to the total areas.

Source: the Korea Industrial Complex Corporation, 2013, the Statistics on the Industrial Complex

## 5. Individual Land Development Activities

### ■ Concept of Development Activity Permission

Development activities are defined as follows: ① constructing a building or install a structure, ② changing the land’s shape and quality, ③ excavating soil and stones, ④ dividing land, and ⑤ piling up objects on the land. For development activities, the approval from a mayor or a county governor is required in line with the National Land Planning and Utilization Act



표 22. 산업단지 지정현황(20113년 상반기 기준)

(단위 : 개, 천㎡, %)

구 분	단지 수	지정면적	관리면적	산업시설구역				
				전체면적	분양대상	분양	미분양	분양률
국가산업단지	41	885,981	566,527	270,186	240,442	235,616	4,826	98.0
일반산업단지	510	494,860	481,509	292,465	182,379	164,385	17,994	90.1
도시첨단산업단지	11	2,271	2,264	1,107	319	313	6	98.1
농공단지	447	71,715	70,978	54,724	49,281	46,982	2,299	95.3
합 계	1,009	1,454,827	1,121,278	618,482	472,421	447,296	25,125	94.7

주: 전체면적은 미개발면적을 포함한 산업시설구역의 총면적을 의미하며, 분양대상은 산업시설구역 중 조성된 면적(미개발 면적 제외), 분양률은 분양대상용지 중 분양된 면적의 비율임

자료: 한국산업단지공단, 2013. 전국산업단지현황 통계

## 5. 개별적 개발행위

### ■ 개발행위허가의 개념

개발행위는 ① 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하는 행위, ② 토지의 형질을 변경하는 행위, ③ 토석을 채취하는 행위, ④ 토지를 분할하는 행위, ⑤ 토지 위에 물건을 쌓아 놓는 행위를 말한다. 개발행위를 하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 시장·군수의 허가를 받아야 한다.

## ■ Development Activities Requiring Permission

Table 23. Development Activities Requiring Permission

Classification	Content
Construction of Building	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction of a structure with a roof and pillars (or walls) among structures standing on the land, and its accompanying facilities</li> </ul>
Installation of Structure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation of artificially made facilities</li> <li>• Installation of a fish farm in a green house (made of vinyl)</li> </ul>
Alteration of Land Shape and Quality	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activities to change the land's shape and quality by using methods of cutting, flattening, hardening, and paving the land, and the activities to reclaim the public surface of water</li> <li>• The following cases are among the activities to alter the land's shape and quality for farming: ① to affect the irrigation, water drainage, and agricultural work of neighboring lands, ② to flatten the land by using the soil and sand which could trigger water pollution and soil pollution, and ③ to incur a change of classification of land</li> </ul>
Excavation of Soil and Stone	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activities to excavate soil and stones like earth, sand, and rocks</li> </ul>
Division of Land	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Division of land without a permit/approval based on relevant regulations in the green area, the management area, the agricultural-forestry area, and the natural environment conservation area</li> <li>• Division of land into parcels smaller than the following sizes <ul style="list-style-type: none"> <li>- Residential area: 60m<sup>2</sup></li> <li>- Commercial area: 150m<sup>2</sup></li> <li>- Manufacturing area: 150m<sup>2</sup></li> <li>- Green area: 200m<sup>2</sup></li> <li>- Others: 60m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• Division of land within the width of 5m without an approval based on the relevant laws</li> </ul>
Pile-up of Objects on the Land	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activities to stack objects for over 1 month on the land outside of the hedge of a building within the green area, management area, and natural environment conservation area</li> </ul>

## ■ 개발행위 허가대상

표 23. 허가 대상인 개발행위

구 분	내 용
건축물의 건축	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물 등의 건축</li> </ul>
공작물의 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>인공을 가하여 제작한 시설물의 설치</li> <li>비닐하우스 안에서의 육상어류양식장의 설치</li> </ul>
토지의 형질변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립</li> <li>경작을 위한 토지의 형질변경이지만 ①인접토지의 관개·배수·농작업에 영향을 미치는 경우, ②수질오염·토질오염의 우려가 있는 토사 등을 사용하여 성토하는 경우, ③지목의 변경을 수반하는 경우</li> </ul>
토석채취	<ul style="list-style-type: none"> <li>흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위</li> </ul>
토지분할	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역 안에서 관계법령에 의한 허가·인가 등을 받지 않고 행하는 토지의 분할</li> <li>분할제한면적 미만으로의 토지의 분할 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거지역: 60m<sup>2</sup></li> <li>- 상업지역: 150m<sup>2</sup></li> <li>- 공업지역: 150m<sup>2</sup></li> <li>- 녹지지역: 200m<sup>2</sup></li> <li>- 기타: 60m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>관계법령에 의한 허가·인가 등을 받지 않고 하는 너비 5m 이하로의 토지의 분할</li> </ul>
물건을 쌓아 놓는 행위	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹지지역·관리지역·자연환경보전지역 안에서 건축물의 울타리 안에 위치하지 않은 토지에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위</li> </ul>

## ■ Exceptions to Development Activity Permission

Table 24. Exceptions to Development Activity Permission

Classification	Content
Overall Development Activity	<ul style="list-style-type: none"> <li>• City/County planned project</li> <li>• Minor change of development activity: shortening of project period, reduction of land size, change to reflect tolerance</li> <li>• Emergency activities for recovery or stabilization after natural disasters</li> </ul>
Construction of Building	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Change of the land's shape and quality for renovation/expansion/reconstruction of a building which requires the report before construction</li> <li>• Construction of a building which will not apply to the building permit or building report</li> </ul>
Installation of Structure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation of a small-sized structure</li> <li>• Installation of a green house (made of vinyl) for agriculture/fisheries (within the green area, management area, and agricultural or forestry area)</li> </ul>
Alteration of Land Shape and Quality	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alteration of the land's shape and quality for farming</li> <li>• Cutting/Flattening/Hardening of the land within a height or depth of 50cm</li> <li>• Change of the land's shape and quality for the project directly made by the central government and local governments for public interest</li> </ul>
Excavation of Soil and Stone	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Excavation of a small quantity of soil and stones</li> </ul>
Parcle-out of Land	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcle-out of sites on which a building stands</li> <li>• Parcle-out of land with a permit obtained to build private roads</li> <li>• Parcle-out of land to use some parts of the land as public or common land</li> </ul>
Piling up Objects on the Land	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activities to pile objects on a small scale</li> </ul>

## ■ Criteria of Permission for Development Activity

### ○ Land Size

- The size should be appropriate to the scale of development activities with the characteristics of land use taken into consideration.
  - Residential area • Commercial area • Natural green area • Production green area: less than 10,000m<sup>2</sup>
  - Manufacturing area: less than 30,000m<sup>2</sup>
  - Conservation green area: less than 5,000m<sup>2</sup>
  - Control area: less than 30,000m<sup>2</sup>
  - Agricultural and forest area: less than 30,000m<sup>2</sup>
  - Natural environment conservation area: less than 5,000m<sup>2</sup>

### ○ Relations to City/County Plan

- It should be appropriate to the scope of development activities in accordance with the land use and comply with the principles and criteria of construction restrictions.
- It should not be applied to areas with restrictions on development activities.

## ■ 개발행위 허가제외

표 24. 허가 받을 필요 없는 개발행위

구 분	내 용
전체 개발행위	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시·군사업계획</li> <li>경미한 개발행위의 변경: 사업기간 단축, 사업면적 축소, 오차 반영을 위한 변경</li> <li>재해복구나 재난수습을 위한 응급조치</li> </ul>
건축물의 건축	<ul style="list-style-type: none"> <li>신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축·재축을 위한 토지의 형질변경</li> <li>건축허가·건축신고 대상에 해당하지 않는 건축물의 건축</li> </ul>
공작물의 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>소규모 공작물의 설치</li> <li>농림어업용 비닐하우스의 설치(녹지지역·관리지역·농림지역 안)</li> </ul>
토지의 형질변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>경작을 위한 토지의 형질변경</li> <li>높이 50cm 이내 또는 깊이 50cm 이내의 절토·성토·정지 등</li> <li>국가·지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경</li> </ul>
토석채취	<ul style="list-style-type: none"> <li>소규모 토석채취</li> </ul>
토지분할	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물이 있는 대지의 분할</li> <li>사도개설허가를 받은 토지의 분할</li> <li>토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할 등</li> </ul>
물건을 쌓아 놓는 행위	<ul style="list-style-type: none"> <li>소규모로 물건을 쌓아놓는 행위</li> </ul>

## ■ 개발행위 허가기준

### ○ 개발면적

- 용도지역별 특성을 고려하여 개발행위의 규모에 적합할 것
  - 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역: 1만 $m^2$  미만
  - 공업지역 3만 $m^2$  미만
  - 보전녹지지역: 5천 $m^2$  미만
  - 관리지역: 3만 $m^2$  미만
  - 농림지역: 3만 $m^2$  미만
  - 자연환경보전지역: 5천 $m^2$  미만

### ○ 도시·군관리계획과의 관계

- 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것
- 개발행위허가 제한지역에 해당하지 않을 것

- ◉ Relations to City/County Planned Project

- It should not be applied to sites planned by the city or the county government.
- It should not trigger obstacles to the implementation of city or county planned projects.

- ◉ Relations to Neighboring Areas

- It should be harmonized with the neighboring environment or scenery such as the land use of neighboring areas, the plan of land use, the height of buildings, the slope of land, the situation of vegetation, water drainage, and the drainage of lakes, streams, and wet lands.

- ◉ Provision of Infrastructure

- It should have a plan on how to secure sites for infrastructure and how to build the infrastructure required by the development activity.

- ◉ Consideration of Zoning

- It should consider the locational appropriateness, the relevant infrastructure, the impact of development on the environment, the protection of scenery, and minimization of damage to the scenery, depending on the land use: land for urbanization (residential/industrial/manufacturing zone), land for reservation (planned management/production management/natural green zone), and land for conservation (conservation management, agricultural/forestry zone, natural environment conservation zone, etc.).

### ■ Procedure of Development Activity Permission

- ◉ Application for Permission

A person who undertakes the development activity shall submit the application form and attached plans (on infrastructure, methods to secure sites, damage prevention, prevention of environmental pollution, protection of scenery and landscape, and others) to the party who has the right to issue permits for development activity.

- ◉ Deliberation of Urban Planning Committee

- Deliberation of the urban planning committee is required when the land (whose shape and quality are changed to construct a building or to install a structure) is larger than the reference size of the permit.
- Deliberation is needed when the land (whose shape and quality are changed to construct a building or to install a structure) in the green area/management area/agricultural-forest area/natural environment conservation area is less than the reference size of permit.
- Deliberation is necessary when soil and stones with a volume of 30,000m<sup>3</sup> are excavated.

● 도시·군계획사업과의 관계

- 도시·군계획사업 부지에 해당하지 않을 것
- 도시·군계획사업에 지장을 초래하지 않을 것

● 주변지역과의 관계

- 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것

● 기반시설 고려

- 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

● 용도지역별 검토

- 시가화용도(주거·상업·공업지역), 유보용도(계획관리·생산관리·자연녹지지역), 보존용도(보전관리·농림지역·자연환경보전지역 등)에 따라 입지타당성, 기반시설의 적정성, 개발이 환경에 미치는 영향, 경관보호·조성 및 미관훼손의 최소화 등을 고려할 것

■ 개발행위 허가절차

● 개발행위 허가신청

개발행위를 하려는 자는 그에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 개발행위허가권자에게 제출하여야 한다.

● 도시계획위원회 심의대상

- 건축물 건축 또는 공작물 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 허가기준면적 이상인 경우
- 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역에서 건축물 건축 또는 공작물 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 허가기준면적 미만인 경우
- 부피 3만<sup>m</sup>³ 이상의 토석채취

### ◉ Permission for Development Activity

A mayor of a special metropolitan city, a mayor of a large city, a mayor of a special self-governing city, a governor of a special self-governing province, a mayor, or a county governor should grant a license or reject the application for development activities within 15 days of the application date if they do not have any special reasons. If the conclusion is permission, the permit shall be issued without hesitation, while if the conclusion is not permission, the reasons for rejection should be given in written form to the applicant. The admitter can issue a permit under the conditions requiring the applicant to build infrastructure and to take measures to prevent damage and environmental pollution.

## ■ Farmland/Forest Land Conversion Permission

### ◉ Permission for Farmland Conversion

Farmland conversion is defined as using farmlands used for purposes other than agricultural cultivation, production, and the improvement of land quality. If the candidate land for development is arable, the farmland conversion permit is required prior to the development activity permit. Basically, the party with the authority to give a farmland conversion permit is the Minister of Agriculture, Food and Rural Affairs. However, a mayor of metropolitan city, or a provincial governor shall have the right to give permission if the converted area is from 3,000~30,000m<sup>2</sup> within an agricultural promotion zone and from 30,000~200,000m<sup>2</sup> out of an agricultural promotion zone', while if the candidate land is smaller, a a mayor, a county governor, or a head of district shall have the authority of permission. However, if the farmland is converted to build a house for the farmer or fisherman, and the facilities for agricultural/livestock industry, the applicant can make a report for conversion: a permit is not required. Additionally, for the conversion of farmland, the farmland preservation charge shall be paid.

### ◉ Permission for Forest Land Conversion

Forest land conversion is defined as the activity to use the forest land for purposes other than reforestation, planting, lumbering, and collecting products from the forest. If the candidate land for development is a forest land, the forest land conversion permit is required prior to the development activity permit. Depending on the type and size of the forest land, a conversion permit shall be issued by the president of the Korea Forest Service, presidents of the regional offices of the Korea Forest Service management offices, the president of the National Forest Office, a mayor, a county mayor, or a head of district. However, if the forest land is converted to build facilities for forest management/forest community development/forestry research and studies, or to build a house for a farmer or fisherman, only a report is required for conversion: a permit is not required. For the conversion of forest land, the charge for fostering alternative forest resources shall be paid.



### ● 개발행위허가

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수는 개발행위허가 신청에 대하여 특별한 사유가 없으면 15일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 하며, 허가할 경우에는 지체 없이 허가증을 발급하고 불허가할 경우에는 그 사유를 서면으로 알려야 한다. 허가권자는 개발행위에 따른 기반시설의 설치, 위해방지, 환경오염 방지 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 허가할 수 있다.

## ■ 농지·산지의 전용허가

### ● 농지전용허가

농지를 농작물 경작, 농업생산, 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 농지전용이라 하는데, 개발하려는 토지가 농지인 경우에는 개발행위허가에 앞서 농지전용허가를 받아야 한다. 농지전용의 허가권자는 농림축산식품부장관이나, 전용면적이 농업진흥지역 안에서 3천 $\text{m}^2$  이상~3만 $\text{m}^2$  미만, 농업진흥지역 밖에서 3만 $\text{m}^2$  이상~20만 $\text{m}^2$  미만인 경우에는 시·도지사가 허가하고, 그 이하 면적인 경우에는 시장·군수·구청장이 허가한다. 다만, 농지전용의 목적이 농업인주택, 어업인주택, 농축산업용시설 등의 설치인 경우에는 신고하고 전용할 수 있다. 또 농지를 전용하려면 농지보전부담금을 납부하여야 한다.

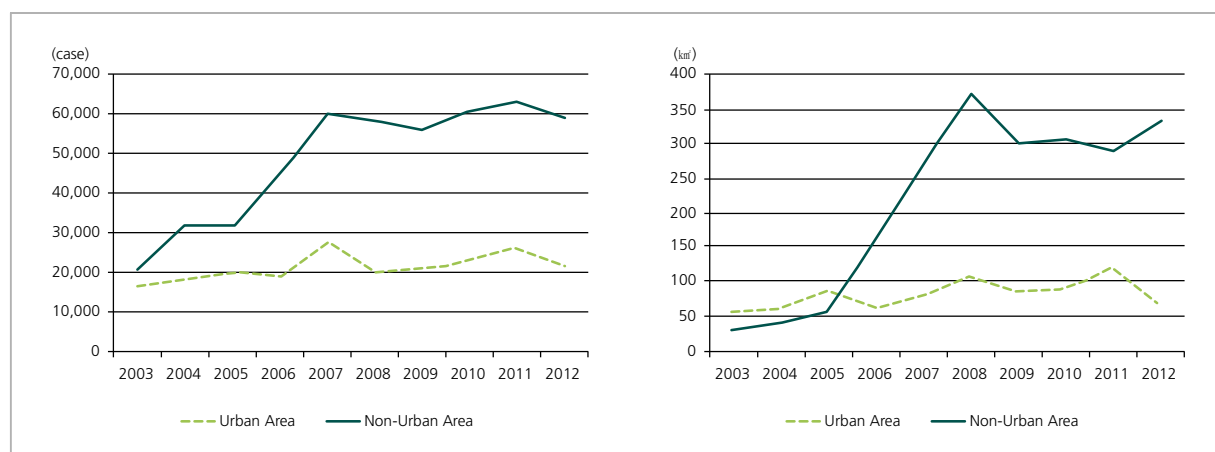
### ● 산지전용허가

산지를 조림, 임목 벌채, 임산물 채취 외의 용도로 사용하는 것을 산지전용이라 하는데, 개발하려는 토지가 산지인 경우에는 개발행위허가에 앞서 산지전용허가를 받아야 한다. 산지전용허가는 산지의 종류 및 면적에 따라 산림청장·지방산림청장·국유림관리소장·시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 산지전용의 목적이 산림경영·산촌개발·임업시험연구를 위한 시설, 농림어업인주택 등의 설치인 경우에는 신고하고 전용할 수 있다. 또 산지를 전용하려면 대체산림자원조성비를 납부하여야 한다.

## ■ Performance of Permission

Since 2003 when the system of development activity permission<sup>1</sup> was introduced across the country, the number of permits has continued to increase. In recent years, a total area of 400km<sup>2</sup> (80,000 cases) has received the permits annually. The development activity permits are more commonly given in rural areas than urban areas.

Figure 5. Annual Figures of Permission for Farmland/Forest Land Conversion



Source: Annual Report on Disclosure of Real Estates Price (2012)

Table 25. Annual Figures of Permission for Farmland/Forest Land Conversion

(Unit : EA, km<sup>2</sup>)

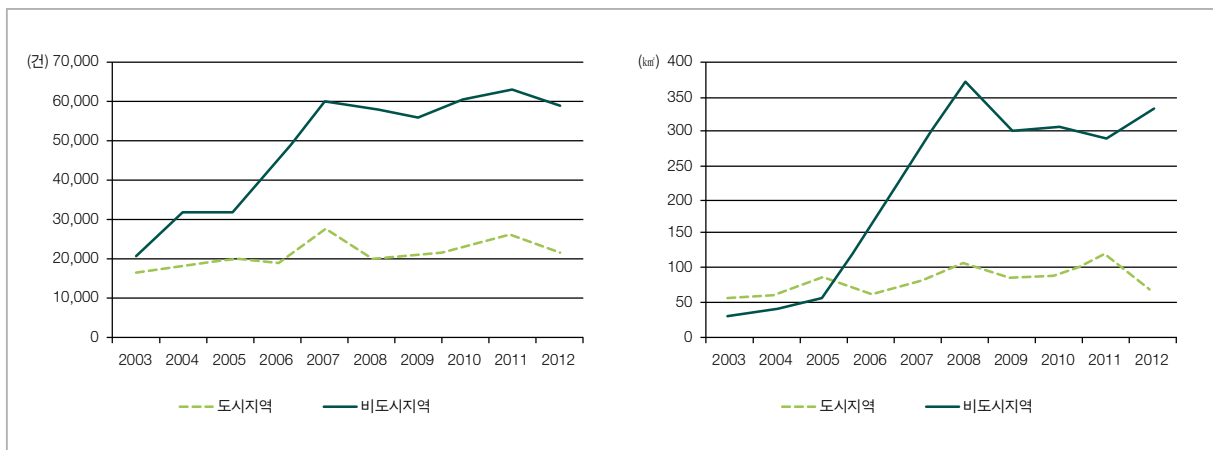
Year		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Development Activity Permission	Number	37,140	49,756	51,698	63,637	87,357	72,329	76,472	83,246	89,209	80,635
	Size	84.91	99.21	145.66	224.79	352.46	428	383.38	395.43	412.77	393.88

Source: Status of Urban Planning (every year)

## ■ 허가실적

개발행위허가제가 전국에 시행된 2003년 이후 개발행위허가 실적은 지속적으로 증가하고 있으며, 최근에는 매년 약 8만 건에 400km<sup>2</sup>의 개발행위가 허가되고 있다. 개발행위허가는 도시지역보다 비도시 지역에서 많이 이루어지고 있다.

그림 5. 연도별 개발행위 허가 실적



자료 : 부동산 가격공시에 관한 연차보고서(2012)

표 25. 연도별 개발행위 허가 실적

(단위 : 건, km<sup>2</sup>)

년도		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
개발행위허가	건수	37,140	49,756	51,698	63,637	87,357	72,329	76,472	83,246	89,209	80,635
	면적	84.91	99.21	145.66	224.79	352.46	428	383.38	395.43	412.77	393.88

자료 : 도시계획현황(각 년도)

---

## V. Achievements and Implications of Land Development Project

---

### 1. Achievements

#### ■ Provision of Land for Urban Development

Korea, we introduced the method of public development in the early 1980s to make up for insufficient land for urban development in a massive way. The government invested to establish the Korea Land Corporation to buy land through a whole purchase method or expropriate land, making it possible to provide a substantial number of land lots for a short time. In order to reduce the damage incurred by the massive project, the government provided the grants for relocation and movement to existing residents (who lived in the project areas) or provided developed land to them ahead of others. As a result, the rate of housing supply reached 102.7% as of 2012, allowing us to evaluate that land development through public development has been successful. Recently, however, with urbanization being mature, the trends in urban development has been changed from new development to urban redevelopment in Korea. With the private sector expanding the participation to land development projects, the trend shows that the involvement of the public sector is decreasing.

#### ■ Restitution of Development Gains

When land is provided from the project of land development, the infrastructures such as roads and water/sewage systems are upgraded; the residential environment is improved; land prices rise. The land compartmentalization and rearrangement project had distributed the developed land to original landowners, triggering the problem that development gains had been privatized to the landowners. However, when the public sector has purchased the entire land or expropriates the land for development, the development gains have been restituted for the public. Additionally, the restituted gains have been re-invested in a public project like the construction of rental houses. By doing so, the privatization-related problems could be solved. However, recently, as the need for urban redevelopment increases, replotting is gaining more attention than the expropriation method, raising more interest in replotting than in the expropriation method.

#### ■ Stabilization of Land Prices

Korea has experienced a rapid increase in land prices, driven by rapid urbanization. In the late 1970s, the rate of increase in land prices was over 100% compared to that of the previous year. The government singled out the lack of land for urban development as the root cause of the price increase, and since the 1980s, the government has developed and provided massive plots of land in the way of public development.

---

## V. 토지개발사업의 성과와 시사점

---

### 1. 토지개발사업의 성과

#### ■ 도시용지의 공급

한국은 1980년대 초 공영개발방식을 도입하여 부족한 도시용지를 대규모로 공급하였다. 정부출자로 한국토지공사를 설립하여 토지를 전면매수하거나 수용하여 개발함으로써 단기간에 많은 용지를 공급하였다. 토지개발 사업지구에 거주하던 주민에게는 이주정착금, 이사비 등을 지급하고, 개발된 토지를 우선적으로 공급함으로써 피해를 최소화하였다. 그 결과 2012년 현재 전국의 주택보급률이 102.7%에 달하고 있어 공영개발을 통한 토지개발은 성공적인 것으로 평가할 수 있다. 그러나 최근에는 도시화 수준이 성숙기에 접어들면서 신개발보다는 도시재개발에 대한 수요가 증가하고 있고, 토지개발사업에 민간의 참여가 확대되면서 공공부분의 사업영역이 축소되는 경향을 보이고 있다.

#### ■ 개발이익의 환수

토지개발사업을 통해 토지를 공급하는 경우 도로, 상·하수도 등의 기반시설이 정비되고, 거주환경이 개선되기 때문에 사업지구 내의 토지가격이 상승하게 된다. 종전의 토지구획정리사업은 개발된 토지를 종래의 토지소유자에게 배분하기 때문에 토지개발로 인해 발생하는 개발이익이 토지소유자에게 사유화되는 문제가 있었다. 그러나 공공이 토지를 전면매수하거나 수용하여 개발함으로써 개발이익을 환수하고, 또 환수한 개발이익을 임대주택 건설 등의 공익사업에 재투자함으로써 그러한 문제를 해결할 수 있었다. 그러나 최근에는 도시재개발에 대한 수요가 증가하면서 수용방식을 통한 개발보다 환지방식의 활용에 관심이 높아지고 있다.

#### ■ 지가안정

한국은 급속한 도시화로 인해 가파른 지가상승을 경험하였다. 1970년대 말에는 지가상승률이 전년에 비해 100%를 넘기까지 하였다. 정부는 지가상승의 주된 원인이 도시용지 부족에 있다고 보고, 1980년대부터 공영개발방식으로 토지를 대규모로 개발하여 공급하였다.

The project of land development resulted in the increase of neighboring land prices, helped by high expectations for a better residential environment. However, by making swift provisions of housing sites and public facilities sites at reasonable prices, the projects contributed to residential stabilization. By providing a large area of land for urban development, the projects were also conducive to stabilizing the land market. However, after the global economic crisis in 2008, the real estate market fell into a recession and the sale of sales of publicly-developed land has been decreasing. This situation can be ascribed to an economic recession at home and abroad and to the fact that candidate sites for development have expanded to the suburban areas where the development demand has been lower than the metropolitan area.

## 2. Implications of Korean Experiences

### ■ Land Development Project Led by Public Sector

The reason Korea has been able to provide massive land for urban development in a short period of time is that the public sector has led land development projects. There are a few advantages when land development projects are conducted as public projects. First, the land development projects can be promoted very quickly. The implementer of a public project is able to expropriate lands within the project boundary, provide compensations in accordance with the procedure stipulated by law, and quickly acquire land ownership, reducing the period of project implementation. Second, the development gains created by a land development project can be returned to the public implementer. The public implementer can use the gains to enhance the infrastructure (such as roads, water supply/sewage systems, schools, parks, etc.) and to build rental houses. Third, the public implementer is capable of massively promoting land development and of promoting the planned development by considering the whole urban space as well as the project zone. Additionally, consideration can be taken in the connection of the infrastructure to the project zones and outside areas, effectively securing the infrastructure. In this context, it is desirable for the public sector to lead the projects to develop land in countries undergoing rapid economic growth.

토지개발사업은 주거환경 개선에 대한 기대감으로 주변지역의 지가수준을 높이는 부작용도 가져왔다. 그러나 사업지구 내에 택지와 공공시설용지를 싼 가격에 신속히 공급함으로써 국민의 주거안정에 기여하였으며, 각종 도시용지를 대량으로 공급함으로써 토지시장의 안정을 가져왔다. 그러나 2008년 세계금융위기 이후 부동산경기가 침체되면서 공공자금을 투자하여 개발한 토지의 분양율이 낮아지는 경우가 나타나고 있다. 이는 대내외적인 경기침체로 인한 영향도 크지만, 서울을 비롯한 수도권에서 개발가능토지가 부족하여 개발사업의 입지가 도시 외곽으로 확산된 데에도 원인이 있는 것으로 보인다.

## 2. 한국의 경험이 주는 시사점

### ■ 공공부문의 토지개발사업 주도

한국이 부족한 도시용지를 단기간에 대량으로 공급할 수 있었던 것은 공공부문이 토지개발을 주도하였기 때문이다. 토지개발사업을 공공사업으로 추진하면 몇 가지 장점이 있다. 첫째, 토지개발사업을 신속하게 추진할 수 있다. 공공 사업시행자는 개발대상 토지의 수용이 가능하므로 보상절차에 따라 보상금을 지급하고 토지소유권을 신속히 취득함으로써 사업기간이 단축된다. 둘째, 토지개발사업으로 인해 발생하는 개발이익이 공공 사업시행자에게 귀속된다. 공공 사업시행자는 개발이익을 사업지구 내에 필요한 도로·상하수도·학교·공원 등의 기반시설을 정비하고 임대주택 등을 건설하는 재원으로 활용할 수 있다. 셋째, 공공 사업시행자는 대규모 토지개발사업을 추진할 수 있으므로 사업지구는 물론이고 도시 전체의 공간형성을 고려한 계획적 개발을 도모할 수 있다. 기반시설도 사업지구와 외부지역의 연결 등을 고려하여 효율적으로 확충할 수 있다. 이러한 점에서 급속한 경제성장기에 있는 국가에서는 공공부문이 토지개발사업을 주도적으로 추진하는 것이 바람직하다고 본다.

## ■ ■ Establishment of Public Organization Dedicated to Land Development Project

In terms of massive projects for land development, the success of Korea is attributed to the organization possessing the expertise to carry out such projects. In 1979, the government invested all of the capital required to establish the Korea Land Corporation (currently, LH) which has been dedicated to public land development projects. The establishment of the Korea Land Corporation aimed to avoid such inefficiencies created by separate implementation of land development with limited capital and technology. The LH has developed/provided diverse land for urban development including residential areas/manufacturing areas/public areas by promoting massive projects for land development as well as contributing to projects of residential wellbeing for the socially vulnerable. Accordingly, it is desirable to build a professional organization which implements the policies to develop land in a consistent and intensive way in countries which urgently need to resolve the issue of insufficient land for urban development created by rapid urbanization.

## ■ ■ Support for Land Compensation Schemes

Another reason that Korea has been able to facilitate land development projects with ease is the well-designed system for compensating for land. The implementer of a public project is allowed to expropriate land, but as the expropriation method deprives them of property rights, reasonable compensation is required in compliance with legal process. In the past, the Land Expropriation Act stated the methods and procedures of compensation, and now the Act on the Acquisition and Compensation for Land, etc. for Public Works stipulates the methods and procedures. For residents who are dislocated by land expropriation, this law has provisions on monetary compensation for migration settlement and relocation as well as on relocation measures including the housing sites and rental houses for migratory residents. In addition, to assess the price of expropriated land, the government operates the system for official assessment of land prices and real estate appraiser. The former system requires the government to officially announce the reasonable prices for all land in the country, and based on that, the appraiser make an assessment of land prices. Along with this, the officially-announced land prices are used as the basis for calculating the property tax. Consequently, the systematic scheme of land compensation needs to be established in countries that want to promote land development projects through expropriation methods.



## ■ 토지개발사업 전담기관의 설립

한국이 대규모 토지개발사업을 추진할 수 있었던 것은 이를 전문적으로 추진할 수 있는 사업시행기관이 있었기 때문이다. 1979년 정부가 전액 출자하여 설립한 한국토지공사가 공공부문의 토지개발사업을 거의 전담하다시피 했다. 이는 당시 공공부문 역시 자금과 기술이 부족했기 때문에 여러 기관이 제각각 토지개발사업을 추진하는 데에서 오는 비효율을 피하기 위해서였다. 한국토지공사는 그동안 대규모 토지개발사업을 추진하여 주택용지·공업용지·공공용지 등의 각종 도시용지를 개발·공급하였을 뿐만 아니라, 신도시 건설 등 대규모 국책사업과 임대주택 건설 등의 사회적 약자를 위한 주거복지사업에 기여하는 다양한 역할을 수행하였다. 따라서 급속한 도시화로 인해 도시용지 공급이 시급한 국가에서는 정부의 토지개발정책을 일관성 있게 집중적으로 집행하기 위한 전담기관을 설립하는 것이 유익하다.

## ■ 토지보상제도의 뒷받침

한국이 공공부문에서 토지개발사업을 원활히 추진할 수 있었던 것은 체계화된 토지보상제도가 뒷받침했기 때문이다. 공공 사업시행자는 개발대상 토지를 수용할 수 있지만, 토지수용은 사유재산권을 박탈하는 것이므로 적법한 절차에 따른 정당한 보상을 하여야 한다. 이와 관련하여 예전에는 토지수용법이 보상방법과 절차 등을 규정하고 있었고, 현재는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 있다. 이 법률은 토지수용으로 발생하는 이주자에 대하여 이주정착금, 주거이전비 등의 금전적 보상과 함께 이주자택지 및 임대주택 공급 등의 이주대책을 마련하도록 규정하고 있다. 또한 수용되는 토지의 가격을 평가하기 위해 공시지가제도와 감정평가사 제도를 운영하고 있다. 공시지가는 국가가 매년 전국의 토지가격을 고시하는 것이며, 감정평가사는 이를 기초로 토지가격을 평가한다. 아울러 공시지가는 재산세 부과 기준이 된다. 따라서 토지수용을 통해 토지개발사업을 원활히 추진할 필요가 있는 국가에서는 체계적인 토지보상제를 마련할 필요가 있다.

---

# Further Readings

---

Korea Research Institute for Human Settlements(2008), 60-year History of Korean Lands (convulsions of nature), p.35

The Ministry of Land, Infrastructure, and Transport(each year), Annual Report on Land Planning and Use

The Ministry of Land, Infrastructure, and Transport(2010), Guidebook of Housing Site Development

The Ministry of Land, Infrastructure, and Transport(2011), Annual Report on Cadastral Statistics

The Ministry of Land, Infrastructure, and Transport(2012), Annual Report on the Announcement of Real Estates Price

The Ministry of Land, Infrastructure, and Transport(2012), Annual Report on Statistics of National Lands and Transport

The Korea Industrial Complex Corporation(2013), the Statistics on the Industrial Complex

The Ministry of Land, Infrastructure, and Transport(each year), Annual Report on Statistics of National Lands and Transport

United Nations(2011), World Urbanization Prospects, the 2011 Revision

The Bank of Korea ([www.bok.or.kr](http://www.bok.or.kr))

Statistics Korea([kostat.go.kr](http://kostat.go.kr))

Korea Knowledge Sharing Program([www.ksp.go.kr](http://www.ksp.go.kr))

---

## 더 읽을 거리

---

국토교통부(2010), 택지개발업무편람

국토교통부(2011), 지적통계연보

국토교통부(2012), 국토교통 통계연보

국토교통부(2012), 부동산 가격공시에 관한 연차보고서

국토교통부(각 년도), 국토교통 통계연보

국토교통부(각 년도), 국토이용에 관한 연차보고서

국토연구원(2008), 상전벽해 국토60년사, p.35

한국산업단지공단(2013), 전국산업단지현황 통계

경제발전공유사업([www.ksp.go.kr](http://www.ksp.go.kr))

통계청([kostat.go.kr](http://kostat.go.kr))

한국은행([www.bok.or.kr](http://www.bok.or.kr))

United Nations(2011), World Urbanization Prospects, the 2011 Revision

## A Primer on Korean Planning and Policy

---

- ◉ 2013-1 Spatial Planning System
- ◉ 2013-2 Regional Development
- ◉ 2013-3 Land Development and Management
- ◉ 2013-4 Growth Management of the Capital Region
- ◉ 2013-5 Sustainable Development of National Territory
- ◉ 2013-6 Water Resource Management
- ◉ 2013-7 Housing Policy
- ◉ 2013-8 Housing Finance
- ◉ 2013-9 Private Investment in Infrastructure Provision
- ◉ 2013-10 City Management and Urban Renewal
- ◉ 2013-11 Smart City