

4뿐®  
www.4뿐.com

## 부동산 공법

핵심이론



출판사: 4뿐

ISBN: 979-11-979820-3-3(PDF)

정가: 4,000원

## 1. 제정목적

- 이 법은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 관하여 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

## 2. 용어정의

### 1) 광역도시계획

- 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획

### 2) 도시·군계획

- 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 군은 제외)의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분한다.

### 3) 도시·군기본계획

- 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 군은 제외)의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시·군관리계획수립의 지침이 되는 계획

### 4) 도시·군관리계획

- 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 계획

(1) 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획

(2) 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역·수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

(3) 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획

(4) 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획

(5) 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

(6) 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

### 5) 지구단위계획

- 도시·군계획 수립대상 지역의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획

### 6) 입지규제최소구역계획

- 입지규제최소구역에서의 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항 등 입지규제최소구역의 관리에 필요한 사항을 정하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획

### 7) 기반시설

(1) 교통시설 : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·자동차 및 건설기계검사시설

(2) 공간시설 : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지

(3) 유통·공급시설 : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비

(4) 공공·문화체육시설 : 학교·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시

## 설 · 청소년수련시설

(5) 방재시설 : 하천 · 유수지(遊水池) · 방화설비 · 방풍설비 · 방수설비 · 사방설비 · 방조설비

(6) 보건위생시설 : 장사시설 · 도축장 · 종합의료시설

(7) 환경기초시설 : 하수도 · 폐기물처리시설 · 폐기물처리 및 재활용시설 · 빗물저장 및 이용시설 · 수질오염방지시설 · 폐차장

## 8) 광역시설

- 기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 시설

(1) 둘 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 있는 시설

(2) 둘 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군이 공동으로 이용하는 시설

## 9) 공동구

- 전기 · 가스 · 수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물

## 10) 공공시설

- 도로 · 공원 · 철도 · 수도, 그 밖에 다음의 공공용 시설

(1) 항만 · 공항 · 운하 · 광장 · 녹지 · 공공공지 · 공동구 · 하천 · 유수지 · 방화설비 · 방풍설비 · 방수설비 · 사방설비 · 방조설비 · 하수도 · 구거

(2) 행정청이 설치하는 화장시설 · 주차장 · 운동장 · 봉안시설 · 공동묘지 · 저수지 등

(3) 스마트도시서비스의 제공 등을 위한 스마트도시 통합운영센터 등 스마트도시의 관리 · 운영에 관한 시설

## 11) 도시 · 군계획시설

- 기반시설 중 도시 · 군관리계획으로 결정된 시설

## 12) 도시 · 군계획시설사업

- 도시 · 군계획시설을 설치 · 정비 또는 개량하는 사업

## 13) 도시 · 군계획사업

- 도시 · 군관리계획을 시행하기 위한 다음의 사업

(1) 도시 · 군계획시설사업

(2) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

(3) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업

## 14) 개발밀도관리구역

- 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역

## 15) 기반시설부담구역

- 개발밀도관리구역 외의 지역으로서 개발로 인하여 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하게 하기 위하여 지정 · 고시하는 구역

### 3. 국가계획, 광역도시계획 및 도시·군계획의 관계

#### 1) 도시·군계획의 지위

- 도시·군계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에서 수립되는 다른 법률에 따른 토지의 이용·개발 및 보전에 관한 계획의 기본이 된다.

#### 2) 광역도시계획 및 도시·군계획과 국가계획의 관계

- 광역도시계획 및 도시·군계획은 국가계획에 부합되어야 하며, 광역도시계획 또는 도시·군계획의 내용이 국가계획과 다를 때에는 국가계획의 내용이 우선한다.

#### 3) 광역도시계획과 도시·군기본계획의 관계

- 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군기본계획은 그 광역도시계획에 부합되어야 하며, 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.

#### 4) 도시·군기본계획의 지위

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 관할 구역에 대하여 다른 법률에 따른 환경·교통 등에 관한 부문별 계획을 수립할 때에는 도시·군기본계획의 내용에 부합되게 하여야 한다.

---

## 2강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 광역도시계획과 광역계획권

---

### 1. 광역도시계획

- 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획

1) 비구속적 계획 : 국민에게는 직접적인 효력이 미치지 아니하는 비구속적 행정계획이다.

2) 행정쟁송의 대상 여부 : 비구속적 계획으로 행정쟁송의 대상이 아니다.

3) 광역도시계획은 국가계획에 부합되어야 하며, 국가계획의 내용과 다를 때에는 국가계획이 우선한다.

4) 둘 이상 지역의 장기발전계획으로 재검토 및 정비의 대상이 아니다.

### 2. 광역계획권의 지정

1) 지정권자 : 국토교통부장관, 도지사

(1) 국토교통부장관 : 광역계획권이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우

(2) 도지사 : 광역계획권이 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우

(3) 지정(변경)요청

① 중앙행정기관의 장, 시·도지사 → 국토교통부장관

② 시장·군수 → 도지사에게 광역계획권의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다.

## 2) 지정대상지역

- (1) 원칙 : 인접한 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역 단위로 지정
- (2) 예외 : 인접한 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역의 일부를 광역계획권에 포함할 수 있다.

## 3) 지정절차

- (1) 국토교통부장관 : 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견청취 → 중앙도시계획위원회의 심의
- (2) 도지사 : 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견청취 → 지방도시계획위원회의 심의

4) 광역계획권의 지정은 도시·군관리계획의 수립절차에 의하여 지정되는 것이 아니다.

---

## 3강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 광역도시계획의 수립

---

### 1. 수립권자

#### 1) 국토교통부장관이 광역계획권을 지정한 경우

- (1) 원칙 : 관할 시·도지사가 공동으로 수립하여야 한다.
- (2) 예외 : 국토교통부장관 단독 또는 국토교통부장관과 시·도지사의 공동 수립
  - ① 국토교통부장관이 수립하여야 하는 경우
    - ㉠ 국가계획과 관련된 광역도시계획의 수립이 필요한 경우
    - ㉡ 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날때까지 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우
    - ★ 3년 이내에 광역도시계획의 승인 신청이 없어도 광역계획권의 지정 효력은 상실되지 않는다.
  - ② 국토교통부장관이 관할 시·도지사와 공동으로 수립하는 경우
    - ㉠ 시·도지사가 요청하는 경우
    - ㉡ 그 밖에 필요하다고 인정되는 경우

#### 2) 도지사가 광역계획권을 지정한 경우

- (1) 원칙 : 관할 시장 또는 군수가 공동으로 수립하여야 한다.
- (2) 예외 : 도지사 단독 또는 도지사와 시장 또는 군수의 공동 수립
  - ① 관할 도지사가 수립하여야 하는 경우
    - 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우
  - ② 도지사가 수립할 수 있는 경우
    - 시장 또는 군수가 협의하여 요청하는 경우
  - ③ 도지사가 관할 시장 또는 군수와 공동으로 수립할 수 있는 경우
    - ㉠ 시장 또는 군수가 요청하는 경우
    - ㉡ 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우

#### 3) 광역도시계획의 조정

### (1) 조정신청

- 광역도시계획을 공동으로 수립하는 시·도지사(시장·군수)는 그 내용에 관하여 서로 협의가 되지 아니하면 공동 또는 단독으로 국토교통부장관(도지사)에게 조정을 신청할 수 있다.

### (2) 협의권고

- 국토교통부장관(도지사)는 기한을 정하여 다시 협의를 하도록 권고할 수 있으며, 기한 내에 협의가 이루어지지 아니하는 경우에는 직접 조정할 수 있다.

(3) 광역도시계획을 수립하는 자는 조정 결과를 광역도시계획에 반영하여야 한다.

## 2. 광역도시계획의 수립내용

1) 광역계획권의 공간 구조와 기능 분담에 관한 사항

2) 광역계획권의 녹지관리체계와 환경 보전에 관한 사항

3) 광역시설의 배치·규모·설치에 관한 사항

4) 경관계획에 관한 사항

5) 그 밖에 광역계획권 상호 간의 기능 연계에 관한 다음의 사항

(1) 광역계획권의 교통 및 물류유통체계에 관한 사항

(2) 광역계획권의 문화·여가공간 및 방재에 관한 사항

## 3. 광역도시계획의 수립 기준

- 광역도시계획의 수립 기준은 국토교통부장관이 정한다.

## 4. 광역도시계획의 수립 절차

1) 기초조사 - 의무적 사항

2) 공청회 개최 - 의무적 사항

(1) 미리 공청회를 열어 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야 하며,

(2) 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 광역도시계획에 반영하여야 한다.

(3) 공청회는 광역계획권 단위로 개최하되,

(4) 필요한 경우에는 광역계획권을 수 개의 지역으로 구분하여 개최할 수 있다.

3) 지방자치단체의 의견청취 - 의무적 사항

(1) 시·도지사, 시장 또는 군수 수립 시

① 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 미리 관계 시·도, 시 또는 군의 의회와 시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다.

(2) 국토교통부장관 수립 시

① 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 관계 시·도지사에게 광역도시계획안을 송부하여야 하며

② 시·도지사는 그 광역도시계획안에 대하여 해당 시·도의 의회와 관계 시장 또는 군수의 의견을 들은 후

③ 그 결과를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

(3) 의견제시기간 : 특별한 사유가 없으면 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

4) 승인

(1) 국토교통부장관의 승인

① 시·도지사는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

② 다만, 도지사가 시장·군수와 공동으로 수립하거나,

시장·군수가 요청하여 도지사가 수립하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받지 아니한다.

③ 국토교통부장관은 광역도시계획을 승인하거나 직접 수립 또는 변경하려면

㉠ 관계 행정기관의 장과 협의한 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

㉡ 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

(2) 도지사의 승인

① 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 한다.

② 도지사가 광역도시계획을 승인하거나 직접 또는 공동 수립·변경하려면

㉠ 관계 행정기관의 장(국토교통부장관 포함)과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

㉡ 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

5) 송부 : 광역도시계획을 수립 또는 변경하거나 승인 하였을 때에는,

(1) 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 시·도지사에게 관계 서류를 송부하여야 한다.

(2) 도지사는 관계 행정기관의 장과 시장 또는 군수에게 관계 서류를 송부하여야 한다.

6) 공고 및 열람

- 관계 서류를 받은 시·도지사(시장 또는 군수)는 해당 시·도(시·군)의 공보에 공고하고 일반이 30일 이상 열람할 수 있도록 하여야 한다.

---

## 4강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군 기본계획

---

### 1. 도시·군기본계획의 의의

1) 개념 : 도시·군기본계획이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군의 관할구역 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전 방향을 제시하는 종합계획으로서, 도시·군관리계획 수립의 지침이 되는 계획을 말한다.

#### 2) 법적 성격

(1) 국민에게 직접적 효력이 미치지 아니하는 비구속적 행정계획이다.

(2) 행정쟁송의 대상이 되지 않는다.

(3) 광역도시계획에 부합되어야 하며, 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 광역도시계획이 우선한다.

## 2. 도시·군기본계획의 수립권자

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수

## 3. 도시·군기본계획 수립대상지역

### 1) 원칙

- 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 수립하여야 한다.

- 다만 다음의 지역에 대하여는 수립하지 아니할 수 있다.

(1) 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 인구 10만 이하인 시 또는 군

(2) 관할 구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시 또는 군으로서 해당광역도시계획에 도시·군기본계획에 포함될 사항이 모두 포함되어 있는 시 또는 군

### 2) 예외

- 필요하다고 인정되면 인접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역 전부 또는 일부를 포함하여 도시·군기본계획을 수립할 수 있다.

- 이 경우 미리 그 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 협의하여야 한다.

## 4. 도시·군기본계획의 내용

- 다음의 사항에 대한 정책방향이 포함되어야 한다.

1) 지역적 특성 및 계획이 방향·목표에 관한 사항

2) 공간구조, 생활권의 설정 및 인구의 배분에 관한 사항

3) 토지의 이용 및 개발에 관한 사항

4) 토지의 용도별 수요 및 공급에 관한 사항

5) 환경의 보전 및 관리에 관한 사항

6) 기반시설에 관한 사항

7) 공원·녹지에 관한 사항

8) 경관에 관한 사항 등



## 5. 도시·군기본계획의 수립기준

- 대통령령으로 정하는 다음에 따라 국토교통부장관이 정한다.

1) 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 토지이용·교통·환경 등에 관한 종합계획이 되도록 할 것

2) 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립하도록 할 것

3) 도시·군기본계획을 재정비할 때에는 종전의 도시·군기본계획의 내용 중 수정이 필요한 부분만을 발췌하여 보완함으로써 계획의 연속성이 유지되도록 할 것

4) 도시와 농어촌 및 산촌지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변환경 등을 종합적으로 고려하여 지역별로 계획의 상세정도를 다르게 하되, 기반시설의 배치계획, 토지용도 등은 도시와 농어촌 및 산촌지역이 서로 연계되도록 할 것

5) 도시지역 등에 위치한 개발가능 토지는 단계별로 시차를 두어 개발되도록 할 것 등

---

## 5강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군기본계획의 수립절차, 정비

---

### 1. 도시·군기본계획의 수립절차

기초조사 → 공청회 개최 → 지방의회 의견청취 → 도시·군기본계획의 확정 및 승인 → 송부·공고 및 열람

#### 1) 기초조사

- 도시·군기본계획을 수립하거나 변경하려면 미리 인구, 경제, 사회, 토지 이용, 환경 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 중 그 도시·군기본계획의 수립 또는 변경에 필요한 사항을 조사하거나 측정하여야 한다.

- 다음의 경우에는 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.

(1) 토지적성평가 : 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

- ① 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우
- ② 다른 법률에 따른 지역·지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 인하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우

(2) 재해취약성분석 : 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

- ① 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우
- ② 다른 법률에 따른 지역·지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 인하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우

#### 2) 공청회 개최

(1) 계획을 수립하거나 변경하려면 미리 공청회를 열어 주민과 관계전문가들로부터 의견을 들어야 하며,

(2) 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군기본계획에 반영하여야 한다.

(3) 일간신문에 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고하여야 한다.

### 3) 지방의회의 의견청취

- (1) 계획을 수립하거나 변경하려면 미리 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- (2) 지방의회는 특별한 사유가 없으면 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

### 4) 도시·기본계획의 확정 및 승인

#### (1) 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도의 도시·군기본계획의 확정

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는
- ② 관계 행정기관의 장(국토교통부장관 포함)과 협의한 후
- ③ 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 관계 행정기관의 장은 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

#### (2) 시·군의 도시·군기본계획의 승인 : 승인권자 → 도지사

- ① 시장 또는 군수는 도지사의 승인을 받아야 한다.
- ② 도지사는 제출된 계획에 대하여 보완을 요청할 수 있다.
- ③ 도지사는 도시·군기본계획을 승인하려면
- ④ 관계 행정기관의 장과 협의한 후
- ⑤ 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑥ 관계 행정기관의 장은 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

#### ※ 도시·군기본계획의

- ① 수립권자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수이며,
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 수립한 계획을 직접 확정하며,
- ③ 시장 또는 군수는 수립한 계획을 도지사에게 승인을 받아야 한다.

### 5) 송부·공고 및 열람

#### (1) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사의 송부 등

- ① 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며,
- ② 공보에 게재하는 방법으로 일반인이 30일 이상 열람할 수 있도록 하여야 한다.

#### (2) 도시사의 송부

- ① 도지사는 도시·군기본계획을 승인하면
- ② 관계 행정기관의 장과 시장 또는 군수에게 송부하여야 하며
- ③ 시장 또는 군수는 공보에 게재하는 방법으로 일반인이 30일 이상 열람할 수 있도록 하여야 한다.

## 2. 도시·군기본계획의 정비

- 1) 5년마다 그 타당성 여부를 재검토하고 정비하여야 한다.
  - 2) 광역계획 및 국가계획의 내용을 도시·군기본계획에 반영하여야 한다.
-

## 1. 도시·군관리계획의 개념

- 도시·군관리계획이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용·교통·환경·경관·안전·산업·정보통신 등에 관한 다음의 계획을 말한다.

※ 도시·군관리계획의 수립내용

- 1) 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 2) 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역·수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 3) 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- 4) 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
- 5) 지구단위계획의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
- 6) 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

## 2. 도시·군관리계획의 법적 성격

### 1) 구속적 계획

- 도시·군관리계획이 결정·고시되면 행정청은 물론 국민에게도 직접 효력이 미치는 구속적 행정계획이다.

### 2) 행정쟁송 대상여부

- 구속적 계획이므로 행정심판이나 행정소송 등의 행정쟁송을 제기할 수 있다.

### 3) 광역도시계획, 도시·군기본계획과의 관계

- 도시·군관리계획은 광역도시계획과 도시·군기본계획에 부합되어야 한다.

### 4) 잘못된 도시·군기본계획과 도시·군관리계획에 대한 조정요구

- 국토교통부장관(수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관)은

- ① 도시·군기본계획과 도시·군관리계획이 국가계획 및 광역도시계획의 취지에 부합하지 아니하거나
- ② 도시·군관리계획이 도시·군기본계획의 취지에 부합하지 아니하다고 판단하는 경우에는
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 기한을 정하여
- ④ 도시·군기본계획과 도시·군관리계획의 조정을 요구할 수 있다.
- ⑤ 이 경우 도시·군기본계획과 도시·군관리계획을 재검토 정비하여야 한다.

### 5) 계획의 차등적 입안

- 계획의 상세정도, 기반시설의 종류에 대해 도시 및 농·산·어촌 지역의 인구밀도, 토지 이용의 특성 및 주변환경 등을 종합적으로 고려하여 차등을 두어 입안하여야 한다.

## 1. 입안권자

1) 원칙 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하여야 한다.

### 2) 예외

#### (1) 국토교통부장관(수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관)

① 국가계획과 관련된 경우

② 둘 이상의 시·도에 걸쳐 지정되는 용도지역·용도지구 또는 용도구역과 둘 이상의 시·도에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획 중 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 사항이 있는 경우

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 일정한 기한까지 국토교통부장관(해양수산부장관)의 도시·군관리계획 조정요구에 따라 도시·군관리계획을 정비하지 아니하는 경우

④ ①, ②, ③의 사항에 대하여 관계 중앙행정기관의 장의 요청이 있을 경우

※ 이 경우 관할 시·도지사 및 시장·군수의 의견을 들어야 한다.

#### (2) 도지사

① 둘 이상의 시·군에 걸쳐 지정되는 용도지역·용도지구 또는 용도구역과 둘 이상의 시·군에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획 중 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 있는 경우

② 도지사가 직접 수립하는 사업의 계획으로서 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 사항이 포함되어 있는 경우

③ ①, ②에 대하여 시장 또는 군수의 요청이 있는 경우

※ 이 경우 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다.

★ 둘 이상의 시·도에 걸치는 경우에는 국토교통부장관(해양수산부장관)이, 둘 이상의 시·군에 걸쳐 지정되는 경우에는 도지사가 입안권자이다.

## 2. 입안의 제안

### 1) 입안제안자 : 주민(이해관계자 포함)

### 2) 제안사항 : 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여 다음의 사항을 제안할 수 있다.

(1) 기반시설의 설치·정비 및 개량에 관한 사항

(2) 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항

(3) 개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 산업·유통개발진흥지구의 지정 및 변경에 관한 사항

※ 산업·유통개발진흥지구의 지정을 제안할 수 있는 대상지역

- 다음의 요건을 모두 갖춘 지역으로 한다.

㉠ 지정 대상 지역이 자연녹지지역·계획관리지역 또는 생산관리지역일 것. 다만, 계획관리지역에 있는 기존 공장의 증축이 필요한 경우로서 해당 공장이 도로·철도·하천 등으로 둘러싸여 있어 증축을 위해서는 불가피하게 보전관리지역을 포함하여야 하는 경우에는 전체 면적의 20% 이하의 범위에서 보전관리지역을 포함하되, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 20% 이상으로 할 수 있다.

㉡ 보전관리지역의 해당 토지가 개발행위허가를 받는 등 이미 개발된 토지인 경우

㉢ 보전관리지역의 해당 토지를 개발하여도 주변지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 경우로서 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 경우

㉣ 지정 대상지역의 전체 면적에서 계획관리지역의 면적이 차지하는 비중이 100분의 50 이상일 것. 이 경우 자연녹지지역 또는 생산관리지역 중 도시·군기본계획에 반영된 지역은 계획관리지역으로 보아 산정한다.

㉔ 지정 대상 지역의 면적은 1만㎡ 이상 3만㎡ 미만일 것

㉕ 지정 대상 지역의 토지특성이 과도한 개발행위의 방지를 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합할 것

### 3) 제안을 위한 토지소유자의 동의요건

- 제안하려는 자는 다음의 구분에 따라 토지소유자(국·공유지는 제외)의 동의를 받아야 한다.

(1) 기반시설의 설치·정비 및 개량에 관한 사항 : 대상 토지 면적의 5분의 4 이상

(2) 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항, 산업·유통개발진흥지구의 지정 및 변경에 관한 사항 : 대상 토지 면적의 3분의 2

4) 제안을 도시·군관리계획 입안에 반영할 것인지 여부를 결정함에 있어서 필요한 경우에는 중앙 도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 자문을 거칠 수 있다.

### 5) 처리결과의 통보의무

(1) 제안일로부터 45일 이내에 도시·군관리계획 입안에의 제안자에게 통보하여야 한다.

(2) 다만, 부득이한 사정이 있는 경우 1회에 한하여 30일을 연장할 수 있다.

6) 비용부담 : 제안자와 협의하여 비용의 일부 또는 전부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.

## 3. 입안대상지역

1) 원칙 : 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하여야 한다.

2) 예외 : 다음의 경우 인접한 관할구역의 전부 또는 일부를 포함하여 입안할 수 있다. 다만 이 경우 협의하여 공동으로 입안하거나 입안할 자를 정한다.

(1) 지역여건상 필요하다고 인정하여 미리 인접한 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 협의한 경우

(2) 인접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역을 포함하여 도시·군기본계획을 수립한 경우

(3) 협의가 성립되지 아니하는 경우

① 같은 도의 관할 구역에 속할 때에는 도지사가

② 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 속할 때에는 국토교통부장관(해양수산부장관)이 입안할 자를 정하고 그 사실을 고시하여야 한다.

## 4. 수립기준

- 도시·군관리계획의 수립기준 등은 국토교통부장관(해양수산부장관)이 정한다.

---

## 8강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군관리계획 입안절차

---

### 1. 기초조사

### 1) 환경성검토·토지의 적성평가·재해취약성분석

- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 기초조사의 내용에 환경성 검토, 토지적성평가와 재해취약성분석 내용을 포함하여야 한다.

### 2) 기초조사 등의 생략

- 도시·군관리계획으로 입안하려는 지역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 나대지가 없는 등 다음의 요건에 해당하면 기초조사를 하지 아니할 수 있다.

#### (1) 기초조사의 전부 배제

- ① 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 인접한 지역)에 위치하는 경우
- ② 해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역면적의 2%에 미달하는 경우
- ③ 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 의하여 지역·지구·구역·단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
- ④ 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하려는 경우로서 지구단위계획의 내용이 너비 12m 이상 도로의 설치계획이 없는 경우

#### (2) 환경성 검토만 적용 배제

- ① 기초조사 전부배제의 어느 하나에 해당하는 경우
- ② 환경영향평가법에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우

#### (3) 토지적성평가만 적용배제

- ① 기초조사 전부배제의 어느 하나에 해당하는 경우
- ② 도시·군관리계획 입안일 5년 전 이내에 토지적성평가를 실시한 경우
- ③ 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- ④ 법 또는 다른 법령에 의하여 조성된 지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- ⑤ 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- ⑥ 도시개발법에 따른 도시개발사업의 경우
- ⑦ 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- ⑧ 다음의 어느 하나에 해당하는 용도지역·지구·구역의 지정 또는 변경의 경우
  - ⓐ 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역의 그 밖의 용도지역으로의 변경(계획관리지역을 자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외)
  - ⓑ 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역 외의 용도지역 상호간의 변경(자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외)
  - ⓒ 용도지구·용도구역의 지정 또는 변경(개발진흥지구의 지정 또는 확대지정은 제외)

#### (4) 재해취약성분석만 적용배제

- ① 기초조사 전부배제의 어느 하나에 해당하는 경우
- ② 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우

## 2. 주민의 의견청취

1) 도시·군관리계획을 입안할 때에 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획에 반영하여야 한다.

2) 제출된 의견을 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 60일 이내에 통보하여야 한다.

### 3) 의견청취의 생략

- (1) 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항
- (2) 대통령령으로 정하는 경미한 사항

## 3. 지방의회의 의견청취

1) 도시·군관리계획을 입안하려면 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

2) 다만, 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하는 도시·군관리계획의 변경 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경하는 사항은 의견청취를 생략할 수 있다.

## 4. 입안의 특례

1) 도시·군관리계획을 조속히 입안하여야 할 필요가 있다고 인정되면 광역도시계획이나 도시·군기본계획을 수립할 때에 도시·군관리계획을 함께 입안할 수 있다.

2) 필요하다고 인정되면 도시·군관리계획을 입안할 때 결정권자가 협의해야 할 사항에 관하여 관계 중앙행정기관의 장이나 관계 행정기관의 장과 협의할 수 있다.

---

## 9강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군관리계획의 결정

---

### 1. 도시·군관리계획의 결정권자

1) 원칙 : 시·도지사, 대도시시장, 시장·군수

(1) 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다.

(2) 대도시의 시장은 대도시 시장이 직접 결정한다.

(3) 시장·군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획은 해당 시장 또는 군수가 직접 결정한다.

2) 예외 : 국토교통부장관(해양수산부장관)

(1) 국토교통부장관(해양수산부장관)이 입안한 도시·군관리계획

(2) 개발제한구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획

(3) 입지규제최소구역의 지정 및 변경과 입지규제최소구역계획에 관한 도시·군관리계획

(4) 국가계획과 연계하여 필요한 시가화조정구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획

(5) 수산자원보호구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획(해양수산부장관)

### 2. 도시·군관리계획의 결정절차

## 1) 관계 기관장과의 협의

### (1) 시·도지사 또는 시장·군수가 결정 시

- ① 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.
- ② 국토교통부장관(해양수산부장관)과 협의

- 시·도지사 또는 시장·군수는 다음의 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획을 결정하려면 미리 국토교통부장관(해양수산부장관)과 협의하여야 한다.

- ㉠ 국토교통부장관(해양수산부장관)이 입안하여 결정한 도시·군관리계획을 변경
- ㉡ 광역도시계획과 관련하여 시·도지사가 입안한 도시·군관리계획
- ㉢ 개발제한구역이 해제되는 지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시·군관리계획

㉤ 2 이상의 시·도에 걸쳐는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획 중 국토교통부령이 정하는 도시·군관리계획

### (2) 국토교통부장관(해양수산부장관)이 결정 시

- 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

### (3) 의견제시기한

- 협의요청을 받은 기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여 한다.

## 2) 도시계획위원회의 심의

### (1) 시·도지사 또는 시장·군수가 결정 시

- ① 지방 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ② 지구단위계획을 결정하려면 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐야 한다.

### (2) 국토교통부장관(해양수산부장관)이 결정 시

- 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

(3) 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면 도시·군관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 협의 및 심의를 생략할 수 있다.

## 3) 결정·고시

- 국토교통부장관(해양수산부장관), 시·도지사 또는 시장·군수는 도시·군관리계획을 결정한 때에는 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

## 4) 송부 및 열람

(1) 국토교통부장관(해양수산부장관)이나 도지사는 관계 서류를 관자 시장·군수에게 송부하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

(2) 시장·군수는 관계 서류를 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

## 3. 도시·관리계획 결정·고시의 효과

### 1) 효력발생시기

- 도시·군관리계획결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.



## 2) 기존 사업의 계속성 여부(기득권 보호)

(1) 원칙 : 도시·군관리계획 결정 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자는 그 사업을 계속할 수 있다.

### (2) 예외

#### ① 시가화조정구역이나 수산자원보호구역 지정의 경우

- 이미 사업이나 공사에 착수한 자는 결정의 고시일로부터 3월 이내에 시장 또는 군수에게 신고하고 사업이나 공사를 계속할 수 있다. 이 경우 신고한 행위가 건축물의 건축을 목적으로 한 토지의 형질변경인 경우 토지의 형질변경 공사를 완료한 후 3월 이내에 건축허가를 신청하면 그 건축물을 건축할 수 있다.

#### ② 토지의 형질변경완료 후 시가화조정구역 등을 지정하는 경우

- 건축물의 건축을 목적으로 토지의 형질변경공사를 완료한 후 1년 이내에 시가화조정구역이나 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 고시가 있는 경우 고시일로부터 6월 이내에 건축허가를 신청하면 그 건축물을 건축할 수 있다.

## 3) 지형도면의 작성·고시

(1) 원칙 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수는 도시·군관리계획이 결정되면 지형도면을 작성하여야 한다.

(2) 국토교통부장관이나 도지사는 도시·군관리계획을 직접 입안한 경우에는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 지형도면을 작성할 수 있다.

(3) 시장(대도시 시장은 제외)이나 군수는 지형도면을 작성하면 도지사의 승인을 받아야 한다. 승인신청을 받은 도지사는 30일 이내에 승인하여야 한다.

(4) 지형도면의 작성기준 등에 관하여는 토지이용규제 기본법의 규정에 따른다.

(5) 지형도면을 작성하거나 승인한 경우에는 이를 고시하여야 한다.

## 4. 도시·군관리계획의 정비

1) 시장 또는 군수는 5년마다 도시·군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 재검토하여 정비하여야 한다.

2) 도시·군기본계획이 수립되지 아니한 시·군의 시장·군수는 도시·군관리계획을 정비하는 때에 해당 시·군의 장기발전구상을 포함시켜야 하며, 공청회를 개최하여 이에 관한 주민의 의견을 들어야 한다.

---

## 10강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역의 종류

---

### 1. 법률상 용도지역의 분류

- 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

#### 1) 도시지역

(1) 주거지역 : 거주와 안녕과 건전한 생활의 보호를 위하여 필요한 지역

(2) 상업지역 : 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

(3) 공업지역 : 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

(4) 녹지지역 : 자연환경의 보호, 도시의 무질서한 확장을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

#### 2) 관리지역

(1) 보전관리지역 : 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지

## 역

(2) 생산관리지역 : 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

(3) 계획관리지역 : 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역

### 3) 농림지역

- 도시지역에 속하지 아니하는 농지법에 따른 농업진흥지역 또는 산지관리법에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역

### 4) 자연환경보전지역

- 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성이 필요한 지역

## 2. 시행령상 용도지역의 세분 : 도시지역(주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역)의 세분

### 1) 주거지역

(1) 전용주거지역 : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

① 제1종 전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

② 제2종 전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(2) 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

① 제1종 일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

② 제2종 일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

③ 제3종 일반주거지역 : 고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(3) 준주거지역 : 주거기능 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

### 2) 상업지역

(1) 중심상업지역 : 도심·부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역

(2) 일반상업지역 : 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역

(3) 유통상업지역 : 도시 내 및 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역

(4) 근린상업지역 : 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역

### 3) 공업지역

(1) 전용공업지역 : 주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역

(2) 일반공업지역 : 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역

(3) 준공업지역 : 경공업, 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역

### 4) 녹지지역

(1) 보전녹지지역 : 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역

(2) 생산녹지지역 : 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역

(3) 자연녹지지역 : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불

가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

## 11강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역의 지정

### 1. 용도지역의 지정권자

- 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장

### 2. 용도지역의 지정절차

1) 원칙 : 도시·군관리계획결정으로 지정한다.

2) 예외 : 용도지역 지정절차상의 특례

- 다음의 경우 도시·군관리계획의 결정 없이 일정한 용도지역으로 지정되거나 결정·고시된 것으로 본다.

(1) 용도지역의 지정 의제 : 지정된 것으로 보며, 고시는 하여야 한다.

① 공유수면 매립목적이 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 동일한 경우 도시·군관리계획의 입안 및 결정절차 없이 그 매립준공구역은 그 매립의 준공인가일부터 이와 이웃하고 있는 용도지역으로 지정된 것으로 본다.

② 공유수면 매립목적이 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 다르거나 둘 이상의 용도지역에 걸쳐거나 이웃하고 있는 경우 그 매립구역이 속할 용도지역은 도시·군관리계획결정으로 지정하여야 한다.

(2) 용도지역의 결정·고시 의제

① 도시지역으로 결정·고시의제

가. 항만법에 따른 항만구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면  
나. 어촌·어항법에 따른 어항구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면  
다. 산업입지 및 개발에 관한 법률에 따른 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단단지  
라. 택지개발촉진법에 따른 택지개발지구  
마. 전원개발촉진법에 따른 전원개발사업구역 및 예정구역(다만, 수력발전소 또는 송·변전설비만을 설치하기 위한 전원개발사업구역 및 예정구역은 제외)

② 관리지역에서의 결정·고시의제

가. 농림지역으로 결정·고시의제  
- 관리지역에서 농지법에 따른 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역은 이 법에 따른 농림지역으로 결정·고시된 것으로 본다.  
나. 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 결정·고시의제  
- 관리지역의 산림 중 산지관리법에 따라 보전산지로 지정된 지역은 이 법에 따른 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

3) 용도지역의 환원

구역·단지·지구·지역 등이 해제되는 경우(개발사업의 완료로 해제되는 경우는 제

외)에는 이 법 또는 다른 법률에서 그 구역등이 어떤 용도지역에 해당되는지를 따로 정하고 있지 아니한 경우에는 지정하기 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 본다.

#### 4) 기존사업의 계속성 여부(기득권보호)

용도지역이 환원되는 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자는 해당 용도지역의 환원에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.

## 12강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역에서의 건축제한

### 1. 용도지역에서의 건축제한

- 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 해당 용도지역의 지정목적에 적합한 범위에서 대통령령으로 정한다.

- 다만, 도시·군계획시설에 대하여는 적용하지 아니한다.

#### 1) 제1종 전용주거지역에서 건축할 수 있는 건축물

국토계획법 시행령상 건축할 수 있는 건축물	도시·군계획조례에서 규정된 경우 건축할 수 있는 건축물
<p>가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택을 제외한다)</p> <p>나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호 가목부터 바목까지 및 사목(공중화장실·대피소, 그 밖에 이와 비슷한 것 및 지역아동센터는 제외)의 제1종 근린생활시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것</p>	<p>가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 중 다가구주택</p> <p>나. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 연립주택 및 다세대주택</p> <p>다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호 사목(공중화장실·대피소, 그 밖에 이와 비슷한 것 및 지역아동센터만 해당) 및 아목에 따른 제1종 근린생활시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것</p> <p>라. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장</p> <p>마. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 같은 호 라목(박물관, 미술관, 체험관(「건축법 시행령」 제2조 제16호에 따른 한옥으로 건축하는 것만 해당) 및 기념관에 한한다)에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것</p> <p>바. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것</p> <p>사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교</p> <p>아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설</p> <p>자. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장</p>

#### 2) 제2종 전용주거지역에서 건축할 수 있는 건축물

국토계획법 시행령상 건축할 수 있는 건축물	도시·군계획조례에서 규정된 경우 건축할 수 있는 건축물
	도시·군계획조례에서 규정된 경우 건축할 수 있는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택	가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 근린생활시설 중 종교 집회장
나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택	나. 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 같은 호 라목[박물관, 미술관, 체험관(「건축법 시행령」 제2조 제16호에 따른 한옥으로 건축하는 것만 해당한다) 및 기념관에 한정한다]에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것
다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것	다. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 것 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장

2. 용도지역상 설치가능 또는 금지되는 건축물

설치가능 건축물	대상 용도지역	설치금지 건축물	대상 용도지역
모든 주택	제2종전용·제2종일반·제3종일반·준주거지역 상업지역(유통상업지역은 금지) 준공업지역	단독주택	유통상업지역 전용공업지역
제1종 근린생활 시설	모든 용도지역	아파트	제1종전용주거지역 제1종일반주거지역 전용·일반공업지역 녹지지역 전부 관리지역(지구단위계획구역에서는 가능) 농림지역 자연환경보전지역
위락시설	모든 상업지역	공장	제1종전용주거지역 제2종전용주거지역 보전녹지지역 보전관리지역 농림지역 자연환경보전지역

숙박시설	모든 상업지역	문화 및 집회시설 중종교 집회장	전용공업지역
	준공업지역		
	자연녹지지역(관광지 및 관광단지에서만 가능)		
	계획관리지역		

### 13강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역에서의 건폐율 제한

#### 1. 건폐율의 개념

- 건폐율이란 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다.
- 건폐율 = (건축면적 / 대지면적) × 100

#### 2. 용도지역에서의 건폐율 제한

- 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하며, 필요한 경우 지방자치단체의 관할구역을 세분하여 건폐율을 달리 정할 수 있다.

지역		국토계획법상 범위	세분된 지역	시행령상 기준
도시지역	주거지역	70% 이하	제1종 전용주거지역	50% 이하
			제2종 전용주거지역	50% 이하
			제1종 일반주거지역	60% 이하
			제2종 일반주거지역	60% 이하
			제3종 일반주거지역	50% 이하
			준주거지역	70% 이하
	상업지역	90% 이하	중심상업지역	90% 이하
			일반상업지역	80% 이하
			유통상업지역	80% 이하
			.....	.....

		근린상업지역	70% 이하	
		전용공업지역	70% 이하	
	공업지역	70% 이하	일반공업지역	70% 이하
			준공업지역	70% 이하
			보전녹지지역	20% 이하
	녹지지역	20% 이하	생산녹지지역	20% 이하
			자연녹지지역	20% 이하
관리지역	보전관리지역		20% 이하	
	생산관리지역		20% 이하	
	계획관리지역		40% 이하	
농림지역			20% 이하	
자연환경보전지역			20% 이하	

### 3. 특정지역에서의 건폐율

- 다음에 해당하는 지역에서의 건폐율은 80% 이하의 범위에서 시 또는 군의 조례로 따로 정한다.

- 1) 취락지구 : 60% 이하(집단취락지구에 대하여는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령이 정하는 바에 의함)
- 2) 개발진흥지구(도시지역 외의 지역 또는 자연녹지지역만 해당)
  - (1) 도시지역 외의 지역에 지정된 경우 : 40% 이하
  - (2) 자연녹지지역에 지정된 경우 : 30% 이하
- 3) 수산자원보호구역 : 40% 이하
- 4) 자연공원법에 따른 자연공원 : 60% 이하
- 5) 산업입지 및 개발에 관한 법률에 따른 농공단지 : 70% 이하
- 6) 공업지역에 있는 법률에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 준산업단지 : 80% 이하

### 4. 건폐율의 조정

1) 강화 조정하는 경우

- 도시지역에서 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있다고 인정하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정한 구역 안에서의 건축물의 경우에는 그 건폐율은 그 구역에 적용할 건폐율의 최대한도의 40% 이상의 범위 안에서 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니 된다.

2) 완화 적용하는 경우

(1) 준주거지역·일반상업지역·근린상업지역 중 방화지구의 건축물로서 주요구조부와 외벽이 내화구조인 건축물 중 도시·군계획조례로 정하는 건축물 : 80%~90% 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

(2) 보전관리·생산관리·농림지역·자연환경보전지역에 지정된 농업진흥지역의 건축물 : 60% 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

(3) 유원지·공원의 경우 : 유원지의 건폐율은 30%의 범위에서, 공원의 건폐율은 20%의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니 된다.

(4) 성장관리방안 수립지역에서의 건폐율 완화기준

- 계획관리지역·생산관리지역 및 자연녹지지역에서 성장관리방안을 수립한 경우에는 50% 이하의 범위에서 시 또는 군의 조례로 건폐율을 따로 정할 수 있다.

- 계획관리지역 : 50% 이하, 자연녹지지역 및 생산관리지역 : 30% 이하

---

**14강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역에서의 용적률 제한**

---

**1. 용적률의 의미**

- 용적률이란 대지면적에 대한 연면적의 비율을 말한다.
- 연면적이란 하나의 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계를 말한다.
- 용적률 계산에 있어서의 연면적은 다음의 면적이 제외된다.

1) 지하층의 면적

2) 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당)으로 쓰는 면적

3) 초고층 건축물과 준초고층 건축물의 피난안전구역의 면적

4) 일정한 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적

- 용적률 = (연면적 / 대지면적) × 100%

**2. 용도지역에서의 용적률 제한**

지역	국토계획법상 범위	세분된 지역	시행령상 기준
		제1종 전용주거지역	50% 이상 100% 이하



도시지역	주거지역	500% 이하	제2종 전용주거지역	100% 이상 150% 이하
			제1종 일반주거지역	100% 이상 200% 이하
			제2종 일반주거지역	150% 이상 200% 이하
			제3종 일반주거지역	200% 이상 300% 이하
			준주거지역	200% 이상 300% 이하
	상업지역	1,500% 이하	중심상업지역	400% 이상 1,500% 이하
			일반상업지역	300% 이상 1,300% 이하
			유통상업지역	200% 이상 1,100% 이하
			근린상업지역	200% 이상 900% 이하
	공업지역	400% 이하	전용공업지역	150% 이상 300% 이하
			일반공업지역	200% 이상 350% 이하
			준공업지역	200% 이상 400% 이하
	녹지지역	100% 이하	보전녹지지역	50% 이상 80% 이하
			생산녹지지역	50% 이상 100% 이하
			자연녹지지역	50% 이상 100% 이하
관리지역	보전관리지역	80% 이하	보전관리지역	50% 이상 80% 이하
	생산관리지역	80% 이하	생산관리지역	50% 이상 80% 이하
	계획관리지역	100% 이하	계획관리지역	50% 이상 100% 이하

농림지역	80% 이하	농림지역	50% 이상 80% 이하
자연환경보전지역	80% 이하	자연환경보전지역	50% 이상 80% 이하

### 3. 특정지역에서의 용적률

- 다음에 해당하는 지역에서의 용적률에 대한 기준은 200% 이하의 범위에서 다음의 기준(시행령)에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한다.

- 1) 수산자원보호구역 : 80% 이하
- 2) 도시지역 외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100% 이하
- 3) 자연공원법에 따른 자연공원 : 100% 이하
- 4) 법률에 따른 농공단지(도시지역 외의 지역에 지정된 농공단지에 한함) : 150% 이하

### 4. 용적률의 완화

1) 준주거지역·상업지역(유통상업지역 제외)·공업지역의 건축물로서 경관·교통 등의 지장이 없다고 인정되는 경우

#### (1) 용적률의 완화 요건

- ① 공원·광장·하천 등 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 건축물
- ② 공원·광장·하천, 그 밖의 건축이 금지된 공지에 20m 이상 접한 대지 안의 건축물
- ③ 너비 25m 이상인 도로에 20m 이상 접한 대지 안의 건축면적이 1,000㎡ 이상인 건축물

#### (2) 완화율

- 해당 용적률의 120% 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

2) 상업지역·정비구역에서 공공시설부지로 제공하는 경우

- 해당 용적률의 200% 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

3) 창고 등의 경우

- 도시지역(녹지지역만 해당), 관리지역에서는 시 또는 군의 조례로 정하는 높이로 규모 등을 제한할 수 있다.

### 5. 그 밖의 제한

1) 미지정 지역에서의 행위제한

(1) 어느 용도지역으로도 지정되지 않은 지역에서의 건폐율·용적률에 관한 규정을 적용할 때에는 자연환경보전지역에 관한 규정을 적용한다.

## 2) 미세분 지역에서의 행위제한

- (1) 도시지역 또는 관리지역에서 세분되지 않은 지역을 미세분 지역이라 한다.
- (2) 도시지역인 경우에는 보전녹지지역에 관한 규정을 적용한다.
- (3) 관리지역인 경우에는 보전관리지역에 관한 규정을 적용한다.

## 3) 도시지역에서 다른 법률의 적용 배제

- (1) 도로법에 따른 접도구역제를 적용하지 아니한다.
- (2) 농지법에 따른 농지취득자격증명제를 적용하지 아니한다. 다만, 녹지지역의 농지로서 도시·군계획시설사업에 필요하지 아니한 농지는 농지취득자격증명제를 적용한다.

---

## 15강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지구의 지정 및 종류

---

### 1. 용도지구의 지정

- 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 용도지구의 지정 및 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

### 2. 법령상 용도지구의 분류

- 1) 경관지구 : 경관을 보호·형성하기 위한 지구
- 2) 미관지구 : 미관을 유지하기 위하여 필요한 지구
- 3) 보존지구 : 문화재, 중요시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
- 4) 시설보호지구 : 학교시설·공용시설·항만 또는 공항의 보호, 업무기능의 효율화, 항공기의 안전운항 등을 위하여 필요한 지구
- 5) 개발진흥지구 : 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
- 6) 고도지구 : 건축물 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
- 7) 방재지구 : 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
- 8) 방화지구 : 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
- 9) 취락지구 : 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구
- 10) 특정용도제한지구 : 주거기능 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구

11) 그 밖에 대통령령으로 정하는 지구

### 3. 시행령상 용도지구의 세분

#### 1) 경관지구

- (1) 자연경관지구 : 산지·구릉지 등 자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치를 유지하기 위하여 필요한 지구
- (2) 수변경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 자연경관을 보호·유지하기 위하여 필요한 지구
- (3) 시가지경관지구 : 주거지역의 양호한 환경조성과 시가지의 도시경관을 보호하기 위하여 필요한 지구

#### 2) 미관지구

- (1) 중심지미관지구 : 토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구
- (2) 역사문화미관지구 : 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구
- (3) 일반미관지구 : (1) 및 (2) 외의 지역으로 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구

#### 3) 보존지구

- (1) 역사문화환경보존지구 : 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
- (2) 중요시설물보존지구 : 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
- (3) 생태계보존지구 : 야생동물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

#### 4) 시설보호지구

- (1) 학교시설보호지구 : 학교의 교육환경을 보호·유지하기 위하여 필요한 지구
- (2) 공용시설보호지구 : 공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구
- (3) 항만시설보호지구 : 항만기능을 효율화하고 항만시설을 관리·운영하기 위하여 필요한 지구
- (4) 공항시설보호지구 : 공항시설의 보호와 항공기의 안전운항을 위하여 필요한 지구

#### 5) 개발진흥지구

- (1) 주거개발진흥지구 : 주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
- (2) 산업·유통개발진흥지구 : 공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
- (3) 관광·휴양개발진흥지구 : 관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
- (4) 복합개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 중 둘 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
- (5) 특정개발진흥지구 : 이 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구

#### 6) 고도지구

- (1) 최고고도지구 : 건축물 높이의 최고한도를 정할 필요가 있는 지구
- (2) 최저고도지구 : 건축물 높이의 최저한도를 정할 필요가 있는 지구

## 7) 취락지구

- (1) 자연취락지구 : 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 · 자연환경보전지역 안의 취락을 정비
- (2) 집단취락지구 : 개발제한구역 안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구

## 8) 방재지구

- (1) 시가지방재지구 : 건축물 · 인구가 밀집되어 있는 지역으로서 시설 개선등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구
- (2) 자연방재지구 : 토지의 이용도가 낮은 해안변 등의 지역으로서 건축 제한 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구

## 4. 시 · 도, 대도시조례상 용도지구의 분류

1) 시 · 도지사 또는 대도시 시장은 지역여건상 필요한 때에는 도시 · 군계획조례로 정하는 바에 따라 경관지구 및 미관지구를 추가적으로 세분하거나 특정용도제한지구를 세분하여 지정할 수 있다.

### 2) 시 · 도, 대도시 조례에 따른 용도지구의 신설

- (1) 법에서 정하고 있는 용도지역 · 용도지구 또는 용도구역만으로는 효율적인 토지이용을 달성할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에 한함
- (2) 용도지구에서의 행위제한은 그 용도지구의 지정목적 달성에 필요한 최소한도에 그치도록 할 것
- (3) 해당 용도지역 또는 용도구역의 행위제한을 완화하는 용도지구를 신설하지 아니할 것

---

## 16강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지구에서의 건축제한

---

### 1. 경관지구 안에서의 건축제한 - 도시 · 군계획조례

- 1) 경관지구 안에서는 도시 · 군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다.
- 2) 경관지구 안에서의 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관하여는 도시 · 군계획조례로 정한다.

### 2. 미관지구 안에서의 건축제한 - 도시 · 군계획조례

- 1) 미관지구 안에서는 도시 · 군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다.
- 2) 미관지구 안에서의 건축물의 높이 등 그 설치의 제한 및 금지 등에 관하여는 도시 · 군계획조례로 정한다.

### 3. 보존지구 안에서의 건축제한 - 도시 · 군계획조례

- 보존지구 안에서는 다음의 구분에 따른 건축물에 한하여 건축할 수 있다.
- 다만, 시장 또는 군수가 지정목적에 위배되지 아니하는 범위 안에서 도시 · 군계획조례가 정하는기준에 적합하다고 인정하여 관계 행정기관의 장과의 협의 및 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 1) 역사문화환경보존지구

- 문화재를 직접 관리·보호하기 위한 건축물로서 도시·군계획조례가 정하는 것

#### 2) 중요시설물보존지구

- 국방상 또는 안보상 중요 시설물의 보호 및 보존을 저해하지 않는 건축물로서 도시·군계획조례가 정하는 것

#### 3) 생태계보존지구

- 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존을 저해하지 않는 건축물로서 도시·군계획조례가 정하는 것

### 4. 시설보호지구 안에서의 건축제한

#### 1) 학교시설보호지구·공용시설보호지구 및 항만시설보호지구

- 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다.

#### 2) 공항시설보호지구

- 건축제한에 관하여는 항공법이 정하는 바에 의한다.
- 건축물의 용도 및 형태 등 그 밖의 제한에 관하여는 도시·군계획조례로 정한다.

### 5. 개발진흥지구 안에서의 건축제한

- 개발진흥지구 안에서는 지구단위계획 또는 관계 법률에 의한 개발계획에 위반하는 건축물을 건축할 수 없다.
- 지구단위계획 또는 개발계획이 수립되기 전에는 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다.

### 6. 고도지구 안에서의 건축제한

- 고도지구 안에서는 도시·군관리계획으로 정하는 높이를 초과하거나 미달하는 건축물을 건축할 수 없다.

### 7. 취약지구 안에서의 건축제한

- 1) 자연취락지구 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 <별표 23>과 같다.
- 2) 집단취락지구 : 개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별조치법령이 정하는 바에 의한다.

### 8. 방재지구안에서의 건축제한

- 풍수해·산사태 등 재해예방에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다.

9. 방화지구에서의 건축제한 - 건축법에서 규정하고 있다.

## 10. 리모델링 건축물에 대한 제한완화

- 경관지구·미관지구 또는 고도지구에서의 건축법에 따른 리모델링이 필요한 건축물에 대하여는 경관지구·미관지구 또는 고도지구의 건축제한의 규정에 불구하고 건축물의 높이·규모 등의 제한을 완화하여 제한할 수 있다.

---

## 17강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도구역

---

### 1. 개발제한구역

1) 지정권자 : 국토교통부장관

2) 개발제한구역 지정 및 건축제한 등

(1) 개발제한구역의 지정 또는 변경에 필요한 사항은 따로 법률로 정한다.

(2) 개발제한구역에서의 건축제한은 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 따른다.

### 2. 도시자연공원

1) 지정권자 : 시·도지사 또는 대도시 시장

2) 도시자연공원구역의 지정 및 건축제한 등

(1) 도시자연공원구역의 지정 또는 변경에 필요한 사항은 따로 법률로 정한다.

(2) 도시자연공원구역에서의 건축제한은 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따른다.

### 3. 시가화조정구역

1) 지정권자 : 시·도지사. 다만 국가계획과 연계된 경우 국토교통부장관

2) 지정대상지역 : 도시지역과 그 주변지역

3) 지정목적

(1) 무질서한 시가화를 방지

(2) 계획적·단계적인 개발을 도모

4) 시가화유보기간 : 5년 이상 20년 이내에서 도시·군관리계획으로 시가화유보기간을 정하여야 한다.

5) 구역지정의 효력 상실

- (1) 시가화유보기간이 끝난 날의 다음날부터 효력을 상실한다.
- (2) 국토교통부장관은 관보에, 시·도지사는 공보에 게재하는 방법으로 그 사실을 고시하여야 한다.

6) 시가화조정구역에서의 건축제한

(1) 도시·군계획사업의 시행 여부

- 국방상 또는 공익상 사업시행이 불가피한 것으로서 관계 중앙행정기관의 장의 요청에 의하여 국토교통부장관이 시가화조정구역의 지정목적달성에 지장이 없다고 인정하는 도시·군계획사업만 시행할 수 있다.

(2) 개발행위에 대한 허가 여부

① 시장 또는 군수의 허가를 받아 행위를 할 수 있다. (위반 시 3년 이하의 징역 또는 3,000만원 이하의 벌금)

- ㉠ 농업·임업 또는 어업용의 건축물 중 대통령령으로 정하는 종류와 규모의 건축물이나 그 밖의 시설을 건축하는 행위
- ㉡ 마을공동시설, 공익시설·공공시설, 광고업 등 주민의 생활을 영위하는 데에 필요한 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
- ㉢ 입목의 벌채, 조림, 육림, 토석의 채취, 그 밖의 대통령령으로 정하는 경미한 행위

② 허가를 거부할 수 없는 개발행위

- ㉣ 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있는 경미한 행위
- ㉤ 다음에 해당하는 행위
  - ㉮ 축사의 설치 : 1가구당 기존 축사의 면적을 포함하여 300㎡ 이하
  - ㉯ 퇴비사의 설치 : 1가구당 기존퇴비사의 면적을 포함하여 100㎡ 이하
  - ㉺ 잠실의 설치 : 뽕나무밭 조성면적 2,000㎡ 당 또는 뽕나무 1,800주당 50㎡ 이하 등
  - ㉻ 건축법상 건축신고로서 건축허가를 갈음하는 행위

③ 허가를 함에 있어 조경 등 필요한 조치를 할 것을 조건으로 허가할 수 있다.

④ 허가를 하려면 시가화조정구역 안에서 시행되는 도시·군계획사업의 시행자의 의견을 들어야 한다.

(3) 허가제사항 : 개발행위허가가 있는 경우 다음의 허가 또는 신고가 있는 것으로 본다.

- ① 산지관리법에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 산지일시사용허가·신고
- ② 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률에 따른 입목벌채 등의 허가·신고

4. 수산자원보호구역

1) 지정권자 : 해양수산부장관

2) 지정대상지역 : 공유수면이나 그에 인접된 토지

3) 지정목적 : 수산자원을 보호·육성

4) 수산자원보호구역에서의 건축제한에 관하여는 수산자원관리법에서 정하는 바에 따른다.



## 5. 입지규제최소구역 및 입지규제최소구역계획

### 1) 입지규제최소구역

- (1) 지정권자 : 국토교통부장관
- (2) 지정목적 : 도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있다고 인정되는 경우
- (3) 지정대상지역 : 다음의 어느 하나에 해당하는 지역과 그 주변지역
  - ① 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역
  - ② 철도역사, 터미널, 항만, 공공청사, 문화시설 등의 기반시설 중 지역의 거점 역할을 수행하는 시설을 중심으로 주변지역을 집중적으로 정비할 필요가 있는 지역
  - ③ 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1km 이내에 위치한 지역
  - ④ 도시 및 주거환경정비법에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 주거지역 또는 공업지역으로 정비가 시급한 지역
  - ⑤ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법에 따른 도시재생활성화지역 중 도시경제 기반형 활성화계획을 수립하는 지역
- (4) 입지규제최소구역에서의 행위 제한은 용도지역 및 용도지구에서의 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 제한을 강화하거나 완화하여 따로 입지규제최소구역으로 정한다.
- (5) 입지규제최소구역에 대하여는 다음의 법률 규정을 적용하지 아니할 수 있다.
  - ① 주택법에 따른 주택의 배치, 부대시설·복리시설의 설치기준 및 대지조성기준
  - ② 주차장법에 따른 부설주차장의 설치
  - ③ 문화예술진흥법에 따른 건축물에 대한 미술작품의 설치
- (6) 입지규제최소구역으로 지정된 지역은 건축법에 따른 특별건축구역으로 지정된 것으로 본다.

### 2) 입지규제최소구역계획

- (1) 다음에 관한 사항이 포함되어야 한다.
  - ① 건축물의 용도·종류 및 규모 등에 관한 사항
  - ② 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 사항
  - ③ 간선도로 등 주요 기반시설의 확보에 관한 사항
  - ④ 용도지역·용도지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획의 결정에 관한 사항
  - ⑤ 입지규제최소구역에서의 다른 법률 규정 적용의 완화 또는 배제에 관한 사항
  - ⑥ 그 밖에 입지규제최소구역의 체계적 개발과 관리에 필요한 사항
- (2) 국토교통부장관이 입지규제최소구역 및 입지규제최소구역계획의 도시·군관리계획을 결정하기 위하여 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 10일 이내에 의견을 회신하여야 한다.

---

## 18장 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 그 밖의 행위제한

---

### 1. 개별법에 따른 행위제한

#### 1) 취락지구

- (1) 자연취락지구 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음과 같다
  - ① 건축할 수 있는 건축물 : 4층 이하의 건축물에 한함
    - 단독주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(음식점, 단란주점 및 안마시술소는 제외)

- 운동시설, 창고, 동물 및 식물관련시설, 교정 및 국방·군사시설, 방송통신시설, 발전시설

② 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수있는 건축물 : 4층 이하의 건축물에 한함

- 공동주택(아파트를 제외), 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설 등

(2) 집단취락지구안에서의 건축제한 : 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령에 따른다.

2) 개발진흥지구에서는 개발진흥지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

3) 농림지역 중 농업진흥지역, 보전산지 또는 초지인 경우 각각 농지법, 산지관립법, 초지법에 따른다.

4) 자연환경보전지역 중 공원구역은 자연공원법, 상수원보호구역은 수도법, 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역은 문화재보호법, 해양보호구역은 해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률, 수산자원보호구역은 수산자원관리법에 따른다.

## 2. 둘 이상의 용도지역등에 걸치는 경우

1) 원칙 : 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 330㎡ 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 가중평균한 값을 적용하고 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용한다.

(1) 가중평균한 건폐율

- 용도지역 1의 면적×용도지역1의 건폐율 + 용도지역 2의 면적×용도지역2의 건폐율 / 전체 대지면적

(2) 가중평균한 용적율

- 용도지역 1의 면적×용도지역1의 용적율 + 용도지역 2의 면적×용도지역2의 용적율 / 전체 대지면적

2) 미관지구·고도지구에 걸치는 경우

- 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구나 고도지구의 건축물 및대지에 관한 규정을 적용한다.

3) 방화지구에 걸치는 경우

(1) 원칙 : 그 전부에 대하여 방화지구의 건축물에 관한 규정을 적용한다.

(2) 예외 : 건축법상 방화벽으로 구획되는 경우 그 밖의 용도지역 등에 있는 부분

4) 녹지지역에 걸치는 경우

(1) 원칙 : 각각의 용도지역등에 관한 규정을 적용한다.

(2) 예외 : 다만, 녹지지역의 건축물이 미관지구·고도지구 또는 방화지구에 걸쳐 있는 경우 위 2) 및 3)의 규정에 따른다.

---

## 19강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군계획시설

---

### 1. 도시·군계획시설

1) 기반시설

(1) 방재시설 : 하천·유수지·저수지·방화설비 등

- (2) 공간시설 : 광장 · 공원 · 녹지 등
- (3) 보건위생시설 : 화장시설 · 공동묘지 · 봉안시설 등
- (4) 교통시설 : 도로 · 철도 · 항만 · 주차장 등
- (5) 환경기초시설 : 하수도 · 폐기물처리시설 · 수질오염방지시설 · 폐차장
- (6) 공공 · 문화체육시설 : 학교 · 공공청사 등
- (7) 유통 · 공급시설 : 유통업무설비, 수도 · 전기 · 가스 · 열공급설비 등

## 2) 도시 · 군계획시설

- 기반시설 중 도시 · 군관리계획으로 결정된 시설

## 2. 도시 · 군계획시설의 설치 · 관리

### 1) 기반시설의 설치

- (1) 원칙 : 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류 · 명칭 등을 미리 도시 · 군관리계획으로 결정하여야 한다.
- (2) 예외 : 용도지역 · 특성 등을 고려하여 도시 · 군관리계획으로 결정하지 않고 기반시설을 설치할 수 있다.
  - ㉠ 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 다음의 기반시설을 설치하려는 경우
    - ㉠ 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원, 공공공지, 열공급설비, 방송 · 통신시설 등
    - ㉡ 도시공원 및 녹지등에 관한 법률의 규정에 의하여 점용허가대상이 되는 공원 안의 기반시설
    - ㉢ 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 다음의 시설
      - ㉢-1 공항 중 항공법 시행령에 의한 도심공항터미널
      - ㉢-2 주차장 중 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장이 설치하는 1,000㎡ 미만의 주차장 및 이 외의 자가 설치하는 주차장
      - ㉢-3 광장 중 건축물부설광장
      - ㉢-4 전기공급설비
      - ㉢-5 여객자동차터미널 중 전세버스운송사업용 여객자동차터미널
      - ㉢-6 신 · 재생에너지설비로서 태양에너지 설비 및 연료전지 설비 등
  - ㉡ 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 다음의 기반시설을 설치하려는 경우
    - ㉡-1 위 ㉠의 ㉠, ㉡에 해당하는 기반시설
    - ㉡-2 궤도 및 전기공급설비
    - ㉡-3 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

### 2) 도시 · 군계획시설의 관리

- 설치한 도시 · 군계획시설의 관리에 관하여 특별한 규정이 있는 경우 외에는

(1) 국가가 관리하는 경우에는 대통령령으로,

(2) 지방자치단체가 관리하는 경우에는

해당 지방자치단체의 조례로 도시 · 군계획시설의 관리에 관한 사항을 정한다.

### 3. 공동구의 설치·관리

#### 1) 공동구의 의의

- 전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 기하기 위하여 지하에 설치하는 시설물을 말한다.

#### 2) 공동구의 설치

(1) 다음에 해당하는 지역에서 200만㎡를 초과하는 경우 개발사업을 시행하는 자는 설치하여야 한다.

- ① 도시개발법에 따른 도시개발구역
- ② 택지개발촉진법에 따른 택지개발지구
- ③ 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법에 따른 경제자유구역
- ④ 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역
- ⑤ 그 밖에 대통령령으로 정하는 다음의 지역
- ㉠ 공공주택 특별법에 따른 공공주택지구
- ㉡ 도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법에 따른 도청이전신도시

(2) 공동구 설치비용의 부담

- 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 공동구 점용예정자와 사업시행자가 부담한다.

#### 3) 공동구의 수용의무

(1) 공동구가 설치된 경우에는 공동구에 수용하여야 할 시설이 모두 수용되도록 하여야 한다.

(2) 위반 시 2년 이하의 징역 또는 2,000만원 이하의 벌금에 처한다.

(3) 용도가 폐지된 종래의 시설은 사업시행자가 철거하여야 하고, 도로는 원상으로 회복하여야 한다.

#### 4) 공동구의 점용 또는 사용

(1) 사용허가

- 설치비용을 부담하지 아니한 자가 점용 또는 사용하려면 공동구관리자의 허가를 받아야 한다.

(2) 점용료 또는 사용료의 납부

- 그 공동구를 관리하는 시 또는 군의 조례로 정하는 점용료 또는 사용료를 납부하여야 한다.

#### 5) 공동구의 관리·운영 등

(1) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 관리한다.

(2) 다만, 필요한 경우 다음의 기관에 관리·운영을 위탁할 수 있다.

- ① 지방공기업법에 따른 지방공사 또는 지방공단
- ② 시설물의 안전관리에 관한 특별법에 따른 한국시설안전공단
- ③ 공동구의 관리·운영에 전문성을 갖춘 기관으로서 도시·군계획조례로 정하는 기관

(3) 안전점검의 실시

- 1년에 1회 이상 공동구의 안전점검을 실시하여야 하며, 안전점검결과 이상이 있다고 인정되는 때에는 지체 없이 정밀안전진단·보수·보강 등 필요한 조치를 하여야 한다.

- ① 정기점검 : 매년 1월 1일을 기준으로 6개월에 1회 이상 실시
- ② 정밀점검 : 전 회의 정밀점검 또는 정밀안전진단 완료일을 기준으로 2년에 1회 이상 실시

③ 긴급점검 : 공동구의 관리자가 필요하다고 판단하는 때에 실시

#### (4) 공동구협의회의 설치

- 공동구의 설치·관리에 관한 주요 사항의 심의 또는 자문을 위해 공동구협의회를 둘 수 있다.
- 공동구협의회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 4. 광역시설의 설치·관리

### 1) 광역시설의 의의

- 기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 다음의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설

- (1) 도로·철도·운하·광장 등 둘 이상의 시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 있는 시설
- (2) 항만·공항·운동장 등 둘 이상의 시 또는 군의 공동으로 이용하는 시설

### 2) 광역시설의 설치·관리방법

(1) 원칙 : 도시·군계획시설의 설치·관리에 관한 규정을 적용한다.

(2) 예외

#### ① 협약체결 등에 따른 설치·관리

- 시장 또는 군수는 협약을 체결하거나 협의회 등을 구성하여 광역시설을 설치·관리할 수 있다.

#### ② 관할 도지사에게 따른 설치·관리

- 협약의 체결이나 협의회 등의 구성이 이루어지지 아니하는 경우에는 그 시 또는 군이 같은 도에 속할 때에는 관할 도지사가 광역시설을 설치·관리할 수 있다.

#### ③ 법인에 따른 설치·관리

- 국가계획으로 설치하는 광역시설은 해당 광역시설의 설치·관리를 사업목적으로 하거나 사업종목으로 하여 다른 법률에 따라 설립된 법인이 설치·관리할 수 있다.

---

## 20장 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군계획시설사업의 시행

---

### 1. 도시·군계획시설사업의 의의

- 도시·군계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업

### 2. 도시·군계획시설사업의 시행절차

#### 1) 단계별 집행계획의 수립

(1) 수립권자

① 원칙 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수

② 예외 : 국토교통부장관이나 도지사가 직접 입안한 도시·군관리계획인 경우 국토교통부장관 또는 도지사

(2) 수립시한 : 도시·군계획시설결정의 고시일로부터 2년 이내에 수립하여야 한다.

(3) 단계별 집행계획의 구분

- ① 제1단계 집행계획에 포함 : 3년 이내에 시행하는 도시·군계획시설사업
- ② 제2단계 집행계획에 포함 : 3년 후에 시행하는 도시·군계획시설사업
- ③ 매년 제2단계 집행계획을 검토하여 3년 이내에 시행하는 도시·군계획시설사업을 1단계 집행계획에 포함
- (4) 수립내용 : 단계별 집행계획에는 자원조달계획·보상계획 등을 포함하여 수립하여야 한다.

## 2) 도시·군계획시설사업의 시행자

### (1) 원칙적 시행자

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수
- ② 둘 이상의 관할 구역에 걸치는 경우 : 시장 또는 군수가 서로 협의하여 지정한다.
- ③ 협의 불성립 시 시행자의 지정권자
  - ㉠ 같은 도의 관할 구역에 속하는 경우 : 도지사가 시행자를 지정한다.
  - ㉡ 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸치는 경우 : 국토교통부장관이 시행자를 지정한다.

### (2) 예외적 시행자

- ① 국토교통부장관 : 국가계획과 관련되거나 그 밖에 필요하다고 인정되는 경우
  - 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견 청취
- ② 도지사 : 광역도시계획과 관련되거나 그 밖에 필요하다고 인정되는 경우
  - 관계 시장 또는 군수의 의견 청취
- ③ 지정시행자(행정청이 아닌 시행자)
  - ㉠ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 지정을 받아
  - ㉡ 토지면적(국공유지는 제외) 3분의 2 이상, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의
- (3) 분할시행 : 필요 시 둘 이상으로 분할하여 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.
- (4) 행정심판 : 행정청이 아닌 시행자의 처분에 대하여는 시행자를 지정한 자에게 제기하여야 한다.

## 3) 도시·군계획시설사업의 실시계획

### (1) 실시계획의 작성

- 도시·군계획시설사업의 시행자는 실시계획을 작성하여야 한다.
- 사업을 분할 시행하는 때에는 분할된 지역별로 실시계획을 작성할 수 있다.
- 실시계획의 내용에는 다음의 내용을 포함하여야 한다.

- ① 사업의 종류 및 명칭
- ② 사업의 면적 및 규모
- ③ 사업시행자의 성명 및 주소
- ④ 착수예정일 및 준공예정일

### (2) 실시계획의 인가 - 경미한 사항의 변경은 제외

- ① 인가권자 : 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장
- ② 주민의견제출 : 14일 이상 열람, 의견제출
- ③ 인가대상 : 시장 또는 군수, 비행정청 사업시행자
- ④ 기반시설의 설치 등을 조건으로 하는 조건부 인가 가능

### (3) 실시계획의 고시 및 고시의 효과

- ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 그 내용을 고시하고 관계 행정기관의 장에게 통보

- ② 고시가 있을 때에는 관계 법률에 따른 인·허가 등의 고시·공고가 있을 것으로 본다.
- ③ 실시계획의 작성 또는 인가 시, 인·허가 사항이 있으면 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.

(4) 위반자에 대한 조치

- ① 토지의 원상회복 명령
- ② 원상회복을 하지 아니할 경우 행정대집행에 따라 원상회복 할 수 있다.

4) 사업시행을 위한 조치

(1) 사업 시행에 필요한 관계 서류의 무료 열람

- (2) 시행자는 서류를 송달할 수 없는 경우에는 그 서류의 송달을 갈음하여 그 내용을 공시할 수 있다.
  - 행정청이 아닌 시행자는 국토교통부장관, 시·도지 또는 대도시 시장의 승인을 받아야 한다.
  - 서류의 공시송달에 관하여는 민사소송법의 공시송달의 예에 따른다.

(3) 토지 등의 수용 및 사용

- ① 사업의 시행자는 사업시행에 필요한 물건 또는 권리를 수용하거나 사용할 수 있다.
- ② 토지 등의 수용 및 사용에 관하여는 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용한다.
- ③ 특례규정
  - ㉠ 실시계획을 고시한 경우 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다.
  - ㉡ 재결신청은 실시계획에서 정한 사업시행기간 내에 하여야 한다.
  - ㉢ 사업시행자는 필요 시 인접한 토지 및 물건, 소유권 외의 권리를 일시 사용할 수 있다.

(4) 국공유지의 처분제한

- 도시·군관리계획결정을 고시한 경우에는 국공유지로서 도시·군계획시설사업에 필요한 토지는 도시·군관리계획으로 정하여진 목적 외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없다.
- 이를 위반한 행위는 무효로 한다.

5) 공사완료

- (1) 시행자는 시·도지사나 대도시 시장의 준공검사를 받아야 한다.
- (2) 시·도지사나 대도시 시장은 공사완료보고서를 받으면 지체없이 준공검사를 하여야 한다.
- (3) 공사완료의 공고
  - ① 원칙 : 시·도지사나 대도시 시장은 준공검사 증명서를 발급하고 공사완료 공고를 하여야 한다.
  - ② 예외 : 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장이 시행자인 때에는 공사를 마친 때 공사완료 공고를 하여야 한다.
- (4) 공사완료 공고를 한 때에는 준공검사·준공인가 등을 받은 것으로 본다.

6) 공공시설 등의 귀속

- (1) 행정청 시행자 : 새로운 공공시설은 관리청에 귀속, 기존의 공공시설은 사업시행자에게 무상귀속
- (2) 비행정청 시행자 : 새로운 공공시설은 관리청에 귀속, 기존의 공공시설은 설치비용 범위 내에서 사업시행자에게 무상양도 가능

7) 비용부담

- (1) 원칙 : 사업시행자
  - ① 국가가 하는 경우 국가예산
  - ② 지방자치단체가 하는 경우 해당 지방자치단체

③ 행정청이 아닌 자가 아닌 경우 그 자

(2) 지방자치단체의 비용 부담

- 국토교통부장관이나 시·도지사는 그가 시행한 도시·군계획시설사업으로 현저히 이익을 받는 시·도, 시 또는 군이 있으면 비용의 일부를 그 이익을 받는 시·도, 시 또는 군에 부담시킬 수 있다.

① 국토교통부장관이 시행자인 경우 : 행정자치부장관과 협의하여야 한다.

② 시·도지사가 시행자인 경우

- 해당 시·도에 속하지 아니하는 경우 해당 지방자치단체의 장과 협의

- 협의 불성립 시 행정자치부장관이 결정하는 바에 따른다.

③ 시장·군수가 시행자인 경우

- 해당 지방자치단체와 협의

- 협의 불성립 시 같은 도에 속할 때는 도지사, 다른 시·도에 속할 때는 행정자치부장관이 결정한다.

④ 비용 부담의 총액은 소요된 비용의 50%를 넘지 못한다.

(3) 공공시설관리자의 비용 부담

① 행정청인 사업시행자는 공공시설의 관리자와 협의하여 비용의 일부를 부담시킬 수 있다.

② 협의 불성립 시 국토교통부장관이 그 공공시설에 관한 중앙 행정기관의 장의 의견을 들어 결정한다.

③ 비용 부담 비율

㉠ 원칙 : 소요된 비용의 3분의 1을 넘지 못한다.

㉡ 예외 : 다른 공공시설의 정비가 그 도시·군계획시설사업의 주된 내용인 경우 2분의 1까지 할 수 있다.

---

## 21강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 장기미집행 도시·군계획시설부지

---

### 1. 도시·군계획시설부지에서의 개발행위 여부

1) 원칙 : 개발행위 허가 금지

- 도시·군계획시설결정의 고시가 있으면 그 도시·군계획시설이 아닌 다른 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가해서는 아니 된다.

2) 예외 : 일정한 사유가있는 경우 건축물의 건축이나 공작물의 설치가 가능하다.

(1) 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위 내

(2) 도시·군계획시설사업에 대한 실시계획인가를 받아 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

① 건폐율이 증가하지 아니하는 범위에서 증축 또는 대수선

② 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도시·군계획시설을 도시·군계획시설이 아닌 시설로 변경하는 경우

(3) 도로법 등 다른 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우

(4) 태양에너지 설비 또는 연료전지 설비를 설치하는 경우

### 2. 도시·군계획시설 부지에서의 개발행위 허가 : 미집행 2년 경과

1) 허가권자



- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수

## 2) 허가사유

- 도시 · 군계획시설결정의 고시일부터 2년이지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니한 도시 · 군계획시설 중 단계별 집행계획이 수립되지 아니하거나 단계별 집행계획에서 제1단계 집행계획에 포함되지 아니한 도시 · 군계획시설의 부지에 대하여는 개발행위를 허가할 수 있다.

## 3) 허가대상행위

- (1) 가설건축물의 건축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질변경
- (2) 도시 · 군계획시설의 설치에 지장이 없는 공작물의 설치와 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질변경
- (3) 건축물의 개축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질변경

## 4) 원상회복

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 허가한 토지에서 도시 · 군계획시설사업이 시행되는 경우에는 그 시행예정일 3개월 전까지 원상회복에 필요한 조치를 명하여야 한다.

## 5) 행정대집행

- 원상회복의 명령을 받은 자가 원상회복을 하지 아니하면 행정대집행에 따른 원상회복을 할 수 있다.

## 3. 장기미집행 도시 · 군계획시설 부지의 매수 청구 - 미집행 10년 경과

### 1) 매수청구 대상

- 도시 · 군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 사업이 미집행된 지목이 '대'인 토지

### 2) 매수의무자

- (1) 원칙 : 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수
- (2) 예외 : 시설사업 시행자, 시설의 설치 · 관리 의무자

### 3) 매수절차

- (1) 매수청구서의 제출 : 등기사항증명서를 첨부하여 매수의무자에게 제출하여야 한다.
- (2) 매수의무자는 매수청구를 받은 날부터 6월 이내에 매수 여부를 결정하여야 한다.
- (3) 매수 결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하여야 한다.

### 4) 매수대금 지급방식

- (1) 원칙 : 현금
- (2) 예외 : 매수의무자가 지방자치단체인 경우 도시 · 군계획시설채권의 발행
  - ① 토지소유자가 원하는 경우
  - ② 부채부동산 소유자의 토지 또는 비업무용토지로서 3천만원을 초과하는 경우 초과 금액

#### 5) 매수거부나 지연 시 개발행위 허가

##### (1) 개발행위 허가의 요건

- ① 매수청구에 대하여 매수하지 아니하기로 결정한 경우
- ② 매수 결정을 알린 날부터 2년이 지날때까지 매수하지 않는 경우

##### (2) 허가대상 물건

- ① 단독주택으로서 3층 이하인 것(다가구주택, 다중주택, 공관은 제외)
- ② 제1종, 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 다중생활시설 제외)로서 3층 이하인 것
- ③ 공작물

6) 매수청구된 토지의 매수가격 등은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 적용한다.

### 4. 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제 권고 : 미집행 10년 경과

#### 1) 장기미집행 도시·군계획시설등에 대한 지방의회 보고

##### (1) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는

- ① 도시·군계획시설을 설치할 필요성이 없어진 경우
- ② 10년이 지날때까지 사업이 시행되지 않은 경우

그 현황과 단계별 집행계획을 지방의회에 보고하여야 한다.

##### (2) 최초 보고한 때부터 2년 마다 정기적으로 보고하여야 한다.

#### 2) 해제의 권고

##### (1) 지방의회는 도시·군계획시설결정의 해제를 권고할 수 있다.

##### (2) 보고를 받은 날부터 90일 이내에 해제를 권고하는 서면을 보내야 한다.

#### 3) 해제를 위한 도시·군관리계획의 결정

##### (1) 해제권고를 받은 날부터 1년 이내에 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하여야 한다.

##### (2) 시장 또는 군수는 도지사에게 그 결정을 신청하여야 한다.

### 5. 장기미집행 도시·군계획시설결정 해제의 입안 신청 : 미집행 10년 경과

#### 1) 입안신청

##### (1) 도시·군계획시설결정의 고시일로부터 10년 이내에 사업이 시행되지 아니한 경우

##### (2) 토지의 소유자는 도시·군관리계획 입안권자에게 도시·군계획시설결정을 위한 도시·군관리계획 입안을 신청할 수 있다.

#### 2) 입안여부의 통지 및 해제를 위한 입안

##### (1) 신청을 받은 날부터 3개월 이내에 입안 여부를 결정하여 토지 소유자에게 알려야 한다.

##### (2) 특별한 사유가 없으면 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 입안하여야 한다.

### 3) 결정권자에게 도시·군계획시설결정의 해제 신청

(1) 해제결정 입안의 신청을 한 토지 소유자는 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획이입안되지 아니하는 등의 경우에는 도시·군관리계획 결정권자에게 도시·군계획시설결정의 해제를 신청할 수 있다.

(2) 도시·군관리계획 결정권자는 2개월 이내에 결정 여부를 정하여 토지 소유자에게 알려야 하며, 특별한 사유가 없으면 그 도시·군계획시설결정을 해제하여야 한다.

### 4) 국토교통부장관에게 도시·군계획시설결정의 해제 심사 신청

- 해제 신청을 한 토지 소유자는 해당 도시·군계획시설결정이 해제되지 아니하는 등의 경우 국토교통부장관에게 해제 심사를 신청할 수 있다.

### 5) 국토교통부 장관의 해제 권고

(1) 신청을 받은 국토교통부 장관은 도시·군계획시설결정의 해제를 권고할 수 있다.

(2) 해제를 권고받은 도시·군관리계획 결정권자는 특별한 사유가 없으면 해제하여야 한다.

## 6. 도시·군계획시설결정의 실효

1) 도시·군계획시설 결정·고시일부터 20년이 지날때까지 사업이 시행되지 아니하는 경우

2) 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음 날에 그 효력을 잃는다.

3) 국토교통부 장관은 관보에, 시·도지사 또는 대도시 시장은 공보에 그 사실을 고시하여야 한다.

---

## 22장 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 지구단위계획(구역)

---

### 1. 지구단위계획의 의의

- 도시·군계획 수립대상 지역의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획

### 2. 지구단위계획구역의 지정

1) 임의적 지정대상지역 : 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수

(1) 용도지구

(2) 도시개발법에 따라 지정된 도시개발구역

(3) 도시 및 주거환경정비법에 따라 지정된 정비구역

(4) 택지개발촉진법에 따라 지정된 택지개발지구

(5) 주택법에 따른 대지조성사업지구

(6) 산업입지 및 개발에 관한 법률에 따른 산업단지와 준산업단지

- (7) 관광진흥법에 따라 지정된 관광단지외 관광특구
- (8) 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역
- (9) 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역
- (10) 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
- (11) 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 일정한 요건에 해당하는 지역

- (12) 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역
- (13) 그 밖에 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 다음의 지역

- ① 시범도시
- ② 개발행위허가제한지역
- ③ 주택재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역
- ④ 지구단위계획구역으로 지정하려는 토지와 접하여 공공시설을 설치하려는 자연녹지지역

2) 필수적 지정대상지역 : 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수

- (1) 정비구역·택지개발지구에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역
- (2) 체계적·계획적인 개발·관리가 필요한 지역으로서 면적이 30만㎡ 이상인 다음의 지역
  - ① 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역. 다만, 녹지지역으로 지정 또는 존치되거나 법 또는 다른 법령에 의하여 도시·군계획사업 등 개발계획이 수립되지 아니하는 경우는 제외
  - ② 녹지지역에서 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 변경되는 지역

3) 도시지역 외의 지역에서 지정대상지역

- 도시지역 외의 지역을 지구단위계획구역으로 지정하려는 경우 다음의 어느 하나에 해당하여야 한다.

- (1) 지정하려는 구역 면적의 100분의 50 이상이 계획관리지역으로 다음의 요건에 해당하는 지역
    - ① 계획관리지역 외에지구단위계획구역에 포함하는지역은 생산관리지역 또는 보전관리지역 일 것
    - ② 보전관리지역을 포함하는 경우 보전관리지역의 면적은 다음의 구분에 따른 요건을 충족할 것
      - ㉠ 전체 지구단위계획구역 면적이 10만㎡ 이하인 경우 : 전체 면적의 20% 이내
      - ㉡ 전체 지구단위계획구역 면적이 10만㎡를 초과하는 경우 : 전체 면적의 10% 이내
    - ③ 지정하고자 하는 토지의 면적이 다음의 어느 하나에 규정된 면적 요건에 해당할 것
      - ㉢ 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우에는 30만㎡ 이상일 것
        - 이 경우 다음 요건에 해당하는 경우 일단의 토지를 통합하여 하나의 구역으로 지정할 수 있다.
          - ㉣ 각각의 토지의 면적이 10만㎡ 이상이고, 그 총면적이 30만㎡ 이상일 것
          - ㉤ ㉣의 각 토지는 국토교통부장관이 정하는 범위 안에 있고, 규모 이상의 도로로 연결되어 있거나 연결도로의 설치가 가능할 것
      - ㉣ 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음의 경우 10만㎡ 이상일 것
        - ㉥ 수도권정비계획법에 따른 자연보전권역인 경우
        - ㉦ 초등학교 용지를 확보하였거나 초등학교가 위치하고 학생수용이 가능한 경우
    - ㉧ ㉢ 및 ㉣의 경우(아파트 또는 연립주택의 건설계획)를 제외하고는 3만㎡ 이상일 것
  - ④ 해당 지역에 도로·수도공급설비·하수도 등 기반시설을 공급할 수 있을 것
  - ⑤ 자연환경·경관·미관 등을 해치지 아니하고 문화재의 훼손우려가 없을 것
- (2) 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 다음의 요건에 해당하는 지역
  - ① 위 (1)의 ②부터 ④까지의 요건에 해당할 것

② 해당 개발진흥지구가 다음의 지역에 위치할 것

㉠ 주거개발진흥지구·복합개발진흥지구(주거기능 포함) 및 특정개발진흥지구 : 계획관리지역

㉡ 산업·유통개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능 미포함)

- 계획관리지역·생산관리지역 또는 농림지역

㉢ 관광·휴양개발진흥지구 : 도시지역 외의 지역

(3) 지정된 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역

---

## 23강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 지구단위계획의 수립

---

### 1. 지구단위계획의 내용

- 지구단위계획에는 2)와 4)의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다.

- 다만 1)의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다.

1) 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 다음의 범위에서 세분하거나 변경하는 사항

- 용도지역 또는 용도지구의 세분 또는 변경은 용도지역 또는 용도지역(고도지구 제외)를 그 시행령상 세분된 범위(도시·군계획조례로 세분되는 용도지구를 포함) 안에서 세분 또는 변경하는 것으로 한다.

- 이 경우 임의적 지정대상지역 중에 복합개발이나 유희토지개발에 따라 도시지역 내에 지정된 지구단위계획구역에서는 주거지역, 상업지역, 공업지역 또는 녹지지역 간의 변경을 포함한다.

1)의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항

2) 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모 (필수)

3) 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획

4) 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 (필수)

5) 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

6) 환경관리계획 또는 경관계획

7) 교통처리계획

8) 그 밖에 토지이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항

### 2. 지구단위계획구역에서의 건축 등

- 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다.

- 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

### 3. 지구단위계획의 수립기준

- 지구단위계획의 수립기준 등은 국토교통부장관이 정한다.

### 4. 지구단위계획구역에서 건축제한 등의 완화 적용

#### 1) 도시지역 내 지구단위계획구역에서의 완화 적용

(1) 건축제한의 완화 : 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 범위에서 완화적용

(2) 건폐율의 완화

(3) 용적률의 완화 : 120% 이내

(4) 공개공지의 완화

- 공개 공지 또는 공개 공간을 의무면적을 초과하여 설치한 경우 용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다.

(5) 높이제한의 완화 : 120% 이내

(6) 주차장 설치기준의 완화 : 다음의 경우 설치기준을 100%까지 완화하여 적용할 수 있다.

① 한옥마을을 보존하려는 경우

② 차 없는 거리를 조성하려는 경우

③ 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 경우

(7) 완화한도 : 건폐율의 150% 및 용적률의 200%를 각각 초과할 수 없다.

#### 2) 도시지역 외 지구단위계획구역에서의 완화 적용

(1) 건축물의 용도제한 등 건축제한 완화.

- 단, 계획관리지역 외에 지정된 개발진흥지구예에 대하여는 아파트 및 연립주택은 건설불가

(2) 건폐율의 150% 및 용적률의 200% 이내에서 완화하여 적용할 수 있다.

### 5. 지구단위계획구역의 지정 실효

- 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부터 3년 이내에 지구단위계획이 결정·고시되지 않은 경우 그 3년이 되는 다음 날에 그 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획은 효력을 잃는다.

- 다만, 주민이 입안을 제안한 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부터 5년 이내에 사업이나 공사에 착수하지 아니하면 그 5년이 된 날의 다음 날에 효력을 잃는다.

---

## 24강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 개발행위의 허가

---

### 1. 개발행위 허가권자

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수

- 이하 6개지역장 이라 한다.

## 2. 허가대상 개발행위

### 1) 원칙

- 다음의 어느 하나에 해당하는 개발행위를 하려는 자는 허가를 받아야 한다.
- 다만, 도시·군계획사업에 따른 행위는 허가대상이 아니다.

#### (1) 건축물의 건축

#### (2) 공작물의 설치

#### (3) 토지의 형질변경. 단, 경작을 위한 토지의 형질변경은 제외

#### (4) 토석의 채취. 단, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제외

#### (5) 토지의 분할 중

- ① 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 허가·인가 등을 받지 않고 행하는 토지분할
  - ② 건축법에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지분할
  - ③ 허가·인가 등을 받지 않고 행하는 너비 5미터 이하로의 토지분할
- #### (6) 녹지지역·관리지역·자연환경보전지역에서 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

### 2) 경미한 사항의 변경

- 경미한 사항을 변경하는 때에는 6개지역장에게 지체없이 통지하여야 한다.
- (1) 사업기간을 단축하는 경우
- (2) 부지면적 또는 건축물 연면적을 5% 범위에서 축소하는 경우 등

### 3) 허가를 받지 않아도 되는 개발행위

#### (1) 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치 (1개월 이내 6개지역장에게 신고)

#### (2) 건축법에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 토지의 형질변경

#### (3) 그 밖에 다음의 경미한 행위

- ① 건축허가 또는 신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축
- ② 토지의 형질변경
  - ㉠ 높이 50cm 이내 또는 깊이 50cm 이내의 절토·성토·정지 등
    - 포장을 제외한다.
    - 주거지역·상업지역 및 공업지역 외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 않는 경우에 한함
  - ㉡ 조성이 완료된 기존 대지에 건축물, 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경
  - ㉢ 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경
- ③ 공작물의 설치
  - ㉠ 도시지역 또는 지구단위구역에서 50톤 이하, 50m<sup>3</sup>이하, 50m<sup>2</sup> 이하인 공작물의 설치
  - ㉡ 녹지지역·관리지역 또는 농림지역 안에서의 농림어업용 비닐하우스의 설치
- ④ 토석의 채취
  - ㉠ 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 면적 25m<sup>2</sup> 이하인 토지에서 부피 50m<sup>3</sup> 이하의 토석채취
  - ㉡ 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 면적 250m<sup>2</sup> 이하인 토지에서의 부피 500m<sup>3</sup> 이하의 토석채취
- ⑤ 토지분할

- ㉠ 사도법에 따른 사도개설허가를 받은 토지의 분할
- ㉡ 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할
- ㉢ 행정재산 중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할
- ㉣ 너비 5m 이하로 이미 분할된 토지의 건축법에 따른 분할제한면적 이상으로의 분할
- ㉤ 물건을 쌓아놓는 행위

㉠ 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25㎡ 이하인 토지에 전체무게 50톤 이하 전체부피 50㎓ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

㉡ 관리지역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250㎡ 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500㎓ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

### 3. 개발행위허가의 기준

#### 1) 허가의 구체적 기준

##### (1) 개발행위의 규모에 적합할 것

- ㉠ 자연환경보전지역·보전녹지지역 : 5,000㎡ 미만
- ㉡ 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 10,000㎡ 미만
- ㉢ 공업지역·관리지역·농림지역 : 30,000㎡ 미만

##### (2) 도시·군관리계획 및 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것

##### (3) 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것(사업시행자의 의견 청취)

##### (4) 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것

##### (5) 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

#### 2) 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우

(1) 개발행위허가의 대상인 토지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 각각의 용도지역에 위치하는 토지부분에 대하여 각각의 용도지역의 개발행위의 규모에 관한 규정을 적용한다.

(2) 다만, 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 해당 토지가 걸쳐 있는 용도지역 중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모를 초과하여서는 아니 된다.

### 4. 성장관리방안의 수립

#### 1) 수립권자 및 수립목적

- (1) 수립권자 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수
- (2) 수립목적 : 난개발 방지와 지역특성을 고려한 계획적 개발을 유도

#### 2) 수립 대상지역

- (1) 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역
- (2) 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역
- (3) 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역



### 3) 포함될 내용

- 다음의 사항 중 (1)과 (2)를 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다.

- (1) 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항 (필수)
- (2) 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률 (필수)
- (3) 건축물의 배치·형태·색채·높이
- (4) 환경관리계획 또는 경관계획

### 4) 수립절차

- (1) 6개 지역장은 주민의견 및 지방의회 의견청취, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- (2) 다만, 다음의 경우 주민과 해당 지방의회의 의견청취는 생략할 수 있다.
  - ① 대상지역 전체 면적의 10% 이내에서 변경하고 그 변경지역에서의 성장관리방안을 변경하는 경우
  - ② 단위 기반시설부지 면적의 10% 미만을 변경하는 경우
  - ③ 지형사정으로 인하여 시설부지의 변경이 불가피한 경우
  - ④ 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우

---

## 25강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 개발행위허가의 절차

---

### 1. 개발행위허가의 절차

#### 1) 허가신청서의 제출

##### (1) 원칙

- 개발행위를 하려는 자는 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 개발행위허가권자에게 제출하여야 한다.

##### (2) 예외

- 개발밀도관리구역에서는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출하여야 한다.

#### 2) 의견청취

- (1) 도시·군계획사업시행자의 의견청취
- (2) 공공시설관리청의 의견청취

#### 3) 관련 인·허가 등에 관한 협의 및 의제

##### (1) 행정기관의 장과 협의

- 개발행위허가를 할 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.
- 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

##### (2) 인·허가 등의 의제

- 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 그 인·허가 등을 받은 것으로 본다.
  - ① 공유수면의 점용·사용허가, 공유수면의 매립면허 및 공유수면매립실시계획의 승인
  - ② 광업법에 따른 채굴계획의 인가
  - ③ 농어촌정비법에 따른 농업기반시설의 목적 외 사용의 승인

- ④ 농지법에 따른 농지전용의 허가 또는 협의, 농지전용의 신고 및 농지의 타용도일시사용의 허가 또는 협의
- ⑤ 도로법에 따른 도로공사시행의 허가 및 도로점용의 허가 등

#### 4) 도시계획위원회의 심의

(1) 원칙 : 다음의 행위를 이 법에 따라 허가 또는 변경허가를 하려면 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

- 다만 도시·군계획사업에 의하는 경우를 제외한다.

① 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 개발행위 허가의 기준면적규모 이상인 경우. 다만, 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거치는 토지의 형질변경은 제외

② 부피 3만<sup>m</sup> 이상의 토석의 채취

(2) 예외 : 다음의 어느 하나에 해당하는 개발행위는 심의를 거치지 아니한다.

① 다른 법률에 따라 도시계획위원회의 심의를 받는 구역에서 하는 개발행위

② 지구단위계획 또는 성장관리방안을 수립한 지역에서 하는 개발행위

③ 주거지역·상업지역·공업지역에서 시행하는 개발행위 중 시 또는 군의 조례로 정하는 규모·위치 등에 해당하지 아니하는 개발행위

④ 환경영향평가법에 따라 환경영향평가를 받은 개발행위

⑤ 도시교통정비촉진법에 따라 교통영향평가에 대한 검토를 받은 개발행위

#### 5) 허가·불허가 처분

(1) 처분기간 : 15일 이내에 허가 또는 불허가의 처분을 하여야 한다.

(2) 처분방법 : 그 신청인에게 허가내용이나 불허가처분의 사유를 서면 등을 통하여 알려야 한다.

## 2. 조건부 허가와 이행보증

### 1) 조건부 허가사유

(1) 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있다.

(2) 이 경우 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다.

### 2) 이행보증금의 예치 요건

- 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지 등의 확보를 위하여 이행보증금을 예치하게 할 수 있다.

(1) 개발행위로 인하여 기반시설의 설치가 필요한 경우

(2) 인근의 토지가 붕괴될 우려가 있거나 인근의 건축물 또는 공작물이 손괴될 우려가 있는 경우

(3) 낙석·먼지 등에 의하여 인근지역에 피해가 발생할 우려가 있는 경우

(4) 통행로 주변의 환경이 오염될 우려가 있는 경우

(5) 토지의 형질변경이나 토석의 채취가 완료된 후 비탈면에 조경을 할 필요가 있는 경우

### 3) 예치의무 제외사유

(1) 국가나 지방자치단체가 시행하는 개발행위

(2) 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관이 시행하는 개발행위

(3) 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 공공단체가 시행하는 개발행위

#### 4) 예치금액

- 총공사비의 20% 이내가 되도록 하고 구체적인 사항은 시 또는 군의 조례로 정한다.

#### 5) 이행보증금의 예치방법과 반환

- (1) 원칙 : 현금으로 납입
- (2) 예외 : 한국광해관리공단이 발행하는 이행보증서 등으로 갈음할 수 있다.
- (3) 반환시기 : 준공검사를 받은 때에는 즉시 반환하여야 한다.

### 3. 개발행위허가의 제한

#### 1) 제한권자

- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수

#### 2) 제한사유

- (1) 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
- (2) 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 경우
- (3) 도시·군기본계획이나 관리계획을 수립하고 있는 지역으로 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
- (4) 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- (5) 기반시설부담구역으로 지정된 지역

#### 3) 제한기간

- (1) 원칙 : 도시계획위원회의 심의를 거쳐 1회에 한해 3년 이내의 기간 동안 제한할 수 있다.
- (2) 예외 : (3)부터 (5) 까지 해당하는 지역에 대해서는 심의를 거치지 아니하고 1회에 한해 2년 이내의 기간 동안 제한할 수 있다.

#### 4) 제한지역 등의 사전 고시

- 개발행위허가를 제한하려면 미리 관보나 공보에 고시하여야 한다.

### 4. 허가위반자에 대한 조치

#### 1) 토지의 원상회복명령

- 허가를 받지 않거나 허가내용과 다르게 개발행위를 하는 자에게는 그 토지의 원상회복을 명할 수 있다.

#### 2) 행정대집행

- 원상회복을 하지 아니하면 행정대집행에 따라 원상회복을 할 수 있다.
- 행정대집행에 필요한 비용은 이행보증금을 사용할 수 있다.

### 3) 벌칙

- 3년 이하의 징역 또는 3,000만원 이하의 벌금에 처한다.

## 5. 개발행위에 따른 공공시설의 귀속

### 1) 귀속주체

#### (1) 행정청이 개발행위허가를 받은 경우

- ① 새로 설치된 공공시설 : 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다.
- ② 종래의 공공시설 : 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다.

#### (2) 행정청이 아닌 자가 개발행위허가를 받은 경우

- ① 새로 설치한 공공시설 : 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다.
- ② 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설 : 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.

### 2) 귀속시기

#### (1) 행정청이 개발행위 허가를 받은 경우

- 개발행위가 끝나 준공검사를 마친 때에는 관리청에 통지하여야 한다.
- 그 통지한 날에 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 본다.

#### (2) 행정청이 아닌 자가 개발행위허가를 받은 경우

- 준공검사를 받음으로써 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 양도되거나 귀속된 것으로 본다.

---

## 26강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 개발행위에 따른 기반시설의 설치

---

### 1. 개발밀도관리구역

#### 1) 의의

- 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역

#### 2) 지정권자

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수

#### 3) 지정기준

- 다음에 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다.

#### (1) 개발밀도관리구역은 기반시설의 설치가 곤란한 지역 중 다음에 해당하는 지역에 대하여 지정

- ① 해당 지역의 도로서비스 수준이 매우 낮아 차량통행이 현저하게 지체되는 지역
- ② 용도지역별 도로율에 20% 이상 미달하는 지역

- ③ 향후 2년 이내에 수도에 대한 수요량이 수도시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
- ④ 향후 2년 이내에 하수발생량이 하수시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
- ⑤ 향후 2년 이내에 학생 수가 학교수용능력의 20% 이상 초과할 것으로 예상되는 지역

(2) 개발밀도관리구역의 경계는 경계선이 분명하게 구분되도록 할 것

(3) 용적률의 강화범위는 용적률의 최대한도의 50%의 범위에서 기반시설의 부족정도를 감안하여 결정할 것

(4) 기반시설의 변화를 주기적으로 검토하여 필요한 조치를 취하도록 할 것

#### 4) 지정절차

(1) 도시계획위원회의 심의

- 다음의 사항을 포함하여 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

① 개발밀도관리구역의 명칭 ② 개발밀도관리구역의 범위 ③ 건폐율 또는 용적률의 강화 범위

(2) 고시

- 개발밀도관리구역을 지정하거나 변경하려는 경우에는 지방자치단체의 공보에 게재하는 방법으로 고시

#### 5) 지정·고시의 효과

- 해당 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50%의 범위에서 강화 적용한다.

## 2. 기반시설부담구역

### 1) 의의

- 개발밀도관리구역 외의 지역으로서 개발로 인하여 다음의 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위하여 지정·고시하는 구역

(1) 도로·공원·녹지

(2) 학교(대학교는 제외)

(3) 수도·하수도·폐기물처리시설

(4) 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 정하는 시설

### 2) 지정권자

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수

### 3) 지정대상지역

(1) 필수적 지정대상지역

① 이 법 또는 다른 법령의 제정·개정으로 인하여 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역

② 이 법 또는 다른 법령에 따라 용도지역 등이 변경되거나 해제되어 행위제한이 완화되는 지역

③ 개발행위허가 현황 및 인구증가율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 다음의 지역

㉠ 해당 지역의 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 개발행위허가 건수보다 20% 이상 증가한 지역

㉡ 해당 지역의 전년도 인구증가율이 그 지역이 속하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 전년도 인구증가율보다 20% 이상 높은 지역

(2) 임의적 지정대상지역

- 개발행위가 집중되어 해당 지역의 계획적 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 지역

#### 4) 지정기준

- (1) 기반시설이 적절하게 배치될 수 있는 규모로서 최소 10만㎡ 이상의 규모가 되도록 지정할 것
- (2) 소규모 개발행위가 연접하여 시행될 것으로 예상되는 지역의 경우에는 하나의 단위구역으로 묶어서 지정
- (3) 기반시설부담구역의 경계는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 할 것

#### 5) 지정절차

- 주민의견청취 및 지방도시계획위원회의 심의, 해당 지방자치단체이 공보와 홈페이지에 고시

### 3. 기반시설설치계획의 수립

#### 1) 수립권자

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수

#### 2) 수립내용

- 다음의 내용을 포함하여 수립하여야 한다.
- (1) 설치가 필요한 기반시설의 종류 · 위치 및 규모
- (2) 기반시설의 설치 우선순위 및 단계별 설치계획
- (3) 그 밖에 기반시설의 설치에 필요한 사항

#### 3) 기반시설설치계획의 수립의제

- 지구단위계획을 수립한 경우에는 기반시설설치계획을 수립한 것으로 본다.

#### 4) 기반시설부담구역의 해제의제

- 기반시설부담구역의 지정 · 고시일부터 1년이 되는 날까지 기반시설설치계획을 수립하지 아니하면 그 1년이 되는 다음 날에 기반시설부담구역의 지정은 해제된 것으로 본다.

### 4. 기반시설설치비용의 부과

#### 1) 부과대상 건축

- 단독주택 및 숙박시설 등의 시설로서 200㎡를 초과하는 건축물의 신축 · 증축 행위
- 다만, 기존 건축물을 철거하고 신축하는 경우에는 기존 건축물의 연면적을 초과하는 건축행위

#### 2) 부과대상금액

##### (1) 원칙

- 기반시설 표준시설비용과 용지비용을 합산한 금액에 민간 개발사업자가 부담하는 부담률을 곱한 금액

(2) 예외

- 기반시설부담계획을 수립한 경우에는 그 부담계획에 따른다.

(3) 감면

- 납부의무자가 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보한 경우 또는 원인자부담금 등 대통령령으로 정하는 비용을 납부한 경우에는 기반시설설치비용에서 감면한다.

3) 납부의무자

- (1) 건축행위를 위탁 또는 도급한 경우에는 그 위탁이나 도급을 한 자
- (2) 타인 소유의 토지를 임차하여 건축행위를 하는 경우에는 그 행위자
- (3) 건축행위를 완료하기 전에 건축주의 지위나 위 (1) 또는 (2)의 지위를 승계한 자

4) 부과 및 납부

(1) 납부의 고지

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 납부고시서를 발급하여야 한다.

(2) 부과 및 납부기한

- 건축허가를 받은 날부터 2개월 이내에 기반시설설치비용을 부과하여야 하고,
- 사용승인(준공검사 등 사용승인이 의제되는 경우에는 그 준공검사) 신청 시까지 납부하여야 한다.

(3) 기반시설설치비용의 물납

- 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 납부할 수 있다.
- 물납신청서를 받은 날부터 10일 이내에 수납 여부를 서면으로 알려야 한다.

(4) 납부기일의 연기 및 분할 납부

- 납부가 곤란하다고 인정되면 1년의 범위에서 납부기일을 연기하거나, 2년의 범위에서 분납할 수 있다.

**27강 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 토지에의 출입 등**

**1. 토지에의 출입 등**

1) 출입권자

- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수나 도시·군계획시설사업의 시행자는 타인의 토지에 출입하거나 타인의 토지를 재료적 지장 또는 임시통로로 일시 사용할 수 있으며, 장애물을 변경하거나 제거할 수 있다.

2) 출입 등의 사유

- (1) 도시·군계획, 광역도시계획에 관한 기초조사
- (2) 개발밀도관리구역, 기반시설부담구역, 기반시설설치계획에 관한 기초조사
- (3) 지가의 동향 및 토지거래의 상황에 관한 조사
- (4) 도시·군계획시설사업에 관한 조사·측량 또는 시행

3) 타인의 토지에의 출입

(1) 출입허가

- 타인의 토지에 출입하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다.

(2) 출입통지

- 출입하려는 날의 7일 전까지 그 토지의 소유자·점유자 또는 관리인에게 알려야 한다.

(3) 야간출입의 제한

- 일출 전이나 일몰 후에는 승낙 없이 타인의 토지에 출입할 수 없다.

4) 토지의 일시 사용 및 장애물의 변경·제거

(1) 토지 소유자 등의 동의

- 타인의 토지를 일시 사용하거나 장애물을 변경 또는 제거하려는 자는 동의를 받아야 한다.

(2) 소유자 등의 동의 불가능 시

① 행정청인 도시·군계획시설사업의 시행자는 관할 시장 또는 군수에게 그 사실을 통지하여야 한다.

② 비행정청인 도시·군계획시설사업의 시행자는 관할 시장 또는 군수에게 허가를 받아야 한다.

(3) 일시 사용 또는 변경·제거 전 통지

- 토지를 일시 사용하거나 장애물의 변경·제거하려는 날의 3일 전까지 소유자 등에게 알려야 한다.

5) 토지점유자의 수인의무

- 토지의 점유자는 정당한 사유 없이 토지에의 출입 등을 방해하거나 거부하지 못한다.

6) 증표 및 허가증의 휴대 및 관계자에의 제시

- 토지에의 출입 등을 하려는 자는 그 권한을 표시하는 증표와 허가증을 지니고 관계인에게 내보여야 한다.

7) 토지에의 출입 등에 따른 손실보상

(1) 손실보상의 주체

- 그 행위자가 속한 행정청이나 도시·군계획시설사업의 시행자

(2) 손실보상의 협의

- 손실을 보상할 자와 손실을 입은 자가 협의하여야 한다.

(3) 재결신청

- 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 경우에는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

**2. 청문**

- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 다음의 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.

1) 개발행위허가의 취소

2) 행정청이 아닌 도시·군계획시설사업의 시행자 지정의 취소

3) 실시계획인가의 취소



#### 4) 토지거래계약 허가의 취소

---

## 28강 도시개발법 - 도시개발사업의 계획(개발계획)

---

### 1. 개발계획의 수립권자

- 도시개발구역의 지정권자(시·도지사, 대도시시장, 국토교통부장관)

### 2. 수립시기

- 1) 원칙 : 도시개발구역을 지정하려면 해당 도시개발구역에 대한 개발계획을 수립하여야 한다.
- 2) 예외 : 다음의 경우 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있다.
  - ※ 주로 미개발된 지역으로 개발계획이 수립되면 지가가 급등할 수 있는 지역
  - (1) 개발계획을 공모하는 지역
  - (2) 자연녹지지역
  - (3) 생산녹지지역(생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 100분의 30 이하인 경우만 해당)
  - (4) 도시지역 외의 지역
  - (5) 국토교통부장관이 중앙 행정기관의 장과 협의하여 지정하려는 지역(자연환경보전지역은 제외)
  - (6) 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역·상업지역·공업지역의 합계가 전체 면적의 100분의 30 이하인 지역

### 3. 개발계획의 공모

- 1) 개발계획안 응모자의 시행자 우선 지정
  - 필요한 경우 개발계획안을 공모하여 선정된 안을 개발계획에 반영할 수 있다.
  - 이 경우 선정된 개발계획안의 응모자가 시행자 자격요건을 갖춘 경우 우선하여 시행자로 지정할 수 있다.
- 2) 공모사항의 공고방법 및 응모기간
  - 일간신문 및 관보 또는 공보에 1회이상 공고하여야 하며, 응모기간은 90일 이상으로 한다.

### 4. 환지 방식 적용지역의 동의

- 1) 원칙 : 지정권자는 환지 방식의 도시개발사업에 대한 개발계획을 수립하려면
  - (1) 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자와,
  - (2) 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
- 2) 예외 : 다만, 시행자가 국가나 지방자치단체이면 동의를 받을 필요가 없다.

### 3) 동의자수 산정방법

- (1) 토지면적을 산정하는 경우 : 국공유지를 포함하여 산정한다.
- (2) 소유권을 여러명이 공유하는 경우 : 공유자 중 1인(구분소유자는 각각 1인으로 본다)
- (3) 공람 · 공고일 후 토지분할로 토지 소유자의 수가 증가한 경우 : 공람 · 공고일 전 토지 소유자 수
- (4) 도시개발구역 지정 전 또는 변경 요청 전 동의를 철회 : 동의자 수에서 제외할 것
- (5) 개발계획의 변경 요청 후 변경 전 사이에 토지소유자 변경 시 : 기존 토지 소유자의 동의서 기준

### 4) 조합의 경우

- 시행자가 조합에 해당하는 경우로서 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 조합원과 조합원 총수의 2분의 1 이상의 찬성으로 수립 또는 변경한 개발계획을 제출한 경우 토지 소유자의 동의를 받은 것으로 본다.

## 5. 개발계획의 수립기준

- 1) 광역도시계획, 도시 · 군기본계획에 부합되어야 한다.
- 2) 330만㎡ 이상의 면적인 경우에는 주거, 생산, 교육, 유통 등의 기능이 상호조화 되도록 하여야 한다.
- 3) 개발계획의 작성기준은 국토교통부장관이 정한다.

## 6. 개발계획의 수립내용

- 1) 도시개발구역의 명칭 · 위치 및 면적
- 2) 지정목적과 시행기간
- 3) 도시개발구역을 분할하거나 결합하여 시행하는 경우에는 그 분할이나 결합에 관한 사항
- 4) 도시개발사업의 시행자에 관한 사항
- 5) 도시개발사업의 시행방식
- 6) 인구수용, 토지이용, 교통처리, 환경보전계획
- 7) 보건의료시설 및 복지시설의 설치계획
- 8) 도로, 상 · 하수도 등 주요 기반시설의 설치계획

## 9) 재원조달계획

10) 도시개발구역 밖의 지역에 기반시설을 설치해야 하는 경우 비용의 부담 계획

11) 수용 또는 사용의 대상이 되는 토지 등의 세부목록

12) 임대주택건설계획 등 세입자 등의 주거 및 생활 안정 대책

13) 단계적 사업추진이 필요한 경우 사업추진 계획 등에 관한 사항

※ 10), 11), 12), 13) 항은 개발구역 지정 후 개발계획에서 추가 가능

## 7. 개발계획의 변경

- 지정권자는 직접 또는 다음의 자의 요청을 받아 개발계획을 변경할 수 있다.

- 1) 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있는 관계 중앙행정기관의 장
- 2) 시·도지사에게 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있는 시장(대도시시장 제외)·군수·구청장
- 3) 도시개발사업의 시행자

---

## 29강 도시개발법 - 도시개발구역의 지정

---

### 1. 지정권자

1) 원칙 : 시·도지사, 대도시 시장

- (1) 지정하려는 도시개발구역의 면적이 100만㎡ 이상이거나,
- (2) 개발계획이 국가계획을 포함하고 있거나 국가계획과 관련되는 경우에는
  - 국토교통부장관과 협의하여야 한다.
- (3) 둘 이상의 시·도에 걸친 경우에는 관계 시·도지사 또는 대도시 시장이 협의하여 지정할 자를 정한다.

2) 예외 : 국토교통부장관

- (1) 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- (2) 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우
- (3) 공공기관 또는 정부출연기관의 장이 30㎡만 이상의 국가계획과 관련이 있는 지역의 지정을 제안한 경우
- (4) 둘 이상에 걸친 경우 관계 시·도지사 또는 대도시 시장의 협의가 성립되지 아니하는 경우
- (5) 천재지변, 그 밖의 사유로 도시개발사업을 긴급하게 시행할 필요가 있는 경우

### 3) 지정요청자

#### (1) 시장·군수·구청장의 요청

- 도시계획위원회의 자문을 구한 후 시·도지사에게 요청할 수 있다.
- 단, 지구단위계획에 따라 지정을 요청하는 경우 도시계획위원회의 자문을 하지 아니할 수 있다.

#### (2) 관계중앙행정기관의 장

- 국토교통부장관에게 지정을 요청할 수 있다.

### 4) 지정제안

(1) 원칙 : 국가·지방자치단체(조합)를 제외한 도시개발사업 시행자로 지정될 수 있는 자는 시장·군수·구청장에게 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다.

(2) 예외 : 시행자로 지정될 수 있는 공공기관 또는 정부출연기관의 장이 30만㎡ 이상으로 국가계획과 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하려는 경우에는 국토교통부장관에게 직접 제안할 수 있다.

(3) 둘 이상의 구역에 걸치는 경우 : 도시개발구역의 지정을 제안하려는 지역이 둘 이상의 시·군 또는 구의 행정구역에 걸쳐 있는 경우 면적이 가장 큰 행정구역의 시장·군수 또는 구청장에게 제안할 수 있다.

(4) 민간지정시행자가 제안하려는 경우 토지 면적 3분의 2 이상 토지 소유자의 동의를 받아야 한다.

(5) 수용여부 통보 : 1개월 이내 제안자에게 통보. 단, 1개월 이내의 범위에서 연장할 수 있다.

(6) 시장·군수 또는 구청장은 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.

## 2. 도시개발구역의 지정대상 지역

### 1) 지정규모

#### (1) 도시지역

- ① 주거지역 및 상업지역 : 10,000㎡ 이상
- ② 공업지역 : 30,000㎡ 이상
- ③ 자연녹지지역 : 10,000㎡ 이상
- ④ 생산녹지지역 : 10,000㎡ 이상(생산녹지지역이 전체 면적의 100분의 30 이하인 경우만 해당)

#### (2) 도시지역 외의 지역

- ① 원칙 30만㎡ 이상
- ② 예외 10만㎡ 이상 : 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음 요건을 모두 갖춘 경우
  - ㉠ 초등학교 용지를 확보하여 관할 교육청과 협의한 경우
  - ㉡ 도로법 또는 국토교통부령으로 정하는 도로와 연결되거나 4차로 이상의 도로를 설치한 경우

### 2) 자연녹지지역, 생산녹지지역 및 도시지역 외의 지역에서의 지정

- (1) 광역도시계획 또는 도시·군기본계획에 의하여 개발이 가능한 지역에서만 지정하여야 한다.
- (2) 광역도시계획 및 도시·군기본계획이 수립되지 아니한 지역인 경우에는 자연녹지지역 및 계획관리지역

### 3) 면적기준 등의 적용배제 : 1) 과 2) 의 적용배제

- (1) 취락지구 또는 개발진흥지구로 지정된 지역

- (2) 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- (3) 국토교통부장관이 중앙행정기관의 장과 협의하여 지정하려는 지역

---

## 30강 도시개발법 - 도시개발구역의 지정절차, 해제

---

### 1. 도시개발구역의 지정절차

#### 1) 기초조사 : 재량적 사항(임의적 절차)

- 도시개발구역을 지정하거나 지정을 요청 또는 제안하려고 할 때

#### 2) 주민 등의 의견청취

- (1) 도시개발구역을 지정하거나 지정을 요청하려고 하는 경우 주민이나 관계 전문가 등의 의견을 들어야 한다.
- (2) 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 반영하여야 한다.
- (3) 다음을 제외한 경미한 사항의 변경은 주민 등의 의견을 듣지 아니한다.
  - ① 편입되는 면적과 제외되는 면적의 합계가 종전 면적의 100분의 5 이상이거나 1만㎡ 이상인 경우
  - ② 사업시행방식을 변경하는 경우
  - ③ 그 밖에 지정권자가 중대하다고 인정하거나 시·도 조례로 정한 경우

#### 3) 송부 및 공람

- (1) 주민의 의견을 청취하려면 관계 서류 사본을 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여야 한다.
- (2) 둘 이상의 일간신문과 홈페이지에 공고하고 14일 이상 공람시켜야 한다.
- (3) 다만, 면적이 10만㎡ 미만인 경우 공보와 홈페이지에 공고할 수 있다.

#### 4) 공청회의 개최의무

- (1) 면적이 100만㎡ 이상인 경우 공람기간이 끝난 후에 공청회를 개최하여야 한다.

#### 5) 협의 및 심의

- (1) 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.
- (2) 도시계획위원회의 심의를 받아야 한다.

#### 6) 고시 및 공람

### 2. 도시개발구역 지정·고시의 효과

#### 1) 도시지역 등의 결정·고시 의제

- (1) 해당 도시개발구역은 도시지역과 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다.
- (2) 다만, 도시지역 외의 지역에 지정된 지구단위계획구역 및 취락지구로 지정된 지역은 제외한다.

## 2) 지형도면의 고시기한

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 규정에도 불구하고 도시개발사업의 시행 기간에 할 수 있다.

## 3) 도시개발구역에서의 행위제한

### (1) 개발행위허가권자 및 허가 대상

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다.

- ① 건축물의 건축, 대수선 또는 용도 변경
- ② 공작물의 설치
- ③ 토지의 형질변경, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립
- ④ 토석의 채취. 단, 토지의 형질변경을 목적으로 하는것은 위 ③에 따른다.
- ⑤ 토지분할
- ⑥ 1월 이상 물건을 쌓아놓는 행위
- ⑦ 죽목의 벌채 및 식재

(2) 허가배제사항 : 다음의 행위는 허가를 받지 아니하고 이를 할 수 있다.

- ① 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위
- ② 대통령령으로 정하는 다음의 경미한 행위
  - ㉠ 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 간이공작물의 설치
  - ㉡ 경작을 위한 토지의 형질변경
  - ㉢ 도시개발구역의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위에서의 토석채취
  - ㉣ 도시개발구역에 남겨두기로 결정된 대지에서 물건을 쌓아놓는 행위
  - ㉤ 관상용 죽목의 임시식재

### (3) 원상회복 명령 및 대집행

- 허가를 위반한 자에게 원상회복을 명할 수 있고, 이를 대집행할 수 있다.

## 4) 기존사업의 계속성 여부(기득권 보호)

- 공사나 사업에 착수한 자는 도시개발구역이 지정 · 고시된 날부터 30일 이내 신고한 후 계속 시행할 수 있다.

## 3. 도시개발구역지정의 해제의제

### 1) 개발계획 선수립 후 지정 시

- (1) 도시개발구역이 지정 · 고시된 날부터 3년이 되는 날까지 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우
  - 그 3년이 되는 날의 다음 날에 해제된 것으로 본다.
- (2) 도시개발사업의 공사 완료(환지방식의 경우 환지처분)의 공고일의 다음 날에 해제된 것으로 본다.

### 2) 도시개발구역 지정 후 개발계획을 수립하는 경우

- (1) 도시개발구역이 지정 · 고시된 날부터 2년이 되는 날까지 개발계획을 수립 · 고시하지 아니하는 경우
  - 그 2년이 되는 날의 다음 날 해제된 것으로 본다.

- (2) 개발계획을 수립·고시한 날부터 3년이 되는 날까지 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우
  - 그 3년이 되는 날의 다음 날 해제된 것으로 본다.
- (3) 도시개발구역의 면적이 330만㎡ 이상인 경우에는 5년이 되는 다음 날 해제된 것으로 본다.

3) 사업완료에 따른 해제 간주

- (1) 수용방식 : 공사완료공고일의 다음 날 해제된 것으로 본다.
- (2) 환지방식 : 환지처분공고일의 다음 날 해제된 것으로 본다.

4) 해제고시 : 지정이 해제의제되는 경우 14일 이상 공람

5) 해제간주의 효과

- (1) 공사 미시행 해제 간주 : 용도지역 환원, 지구단위계획 폐지 간주
- (2) 공사완료에 따른 해제 간주 : 용도지역이 환원되거나 지구단위계획이 폐지된 것으로 보지 아니한다.

**31강 도시개발법 - 도시개발사업의 시행자**

**1. 시행자의 지정**

- 도시개발사업의 시행자는 다음의 자 중에서 지정권자가 지정한다.

1) 공공사업 시행자

- (1) 국가나 지방자치단체
- (2) 공공기관(한국토지주택공사·한국수자원공사·농어촌공사·관광공사·한국철도공사·매입공공기관)
- (3) 정부출연기관(한국철도시설공단·제주국제자유도시개발센터)
- (4) 지방공기업법에 따라 설립된 지방공사

2) 민간사업 시행자

- (1) 토지소유자(국공유지를 제외한 면적의 3분의 2 이상 소유한 자)
- (2) 도시개발사업조합(환지방식만 가능)
- (3) 과밀억제권역에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 법인 중 종업원 500인 이상의 공장, 대학
- (4) 이외 인정되거나 요건에 해당하는 등록사업자, 건설업자나 신탁업자, 부동산개발업자, 부동산투자회사
- (5) 조합을 제외한 시행자가 도시개발사업을 시행할 목적으로 설립한 공동출자법인

3) 환지방식에서의 시행자

(1) 원칙

- 도시개발사업의 전부를 환지방식으로 시행하는 경우에는 토지 소유자나 조합을 시행자로 지정한다.

(2) 예외 : 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 신탁업자를 사업시행자로 지정할 수 있다.

① 사업시행자가 시·도지사 또는 대도시 시장이면 국토교통부장관이 지정한다.

② 지정사유

㉠ 개발계획 수립·고시 후 1년 이내 시행자 지정 신청을 아니하거나 위법한 경우

- ㉠ 지방자치단체의 장이 공공시설사업과 병행하여 시행할 필요가 있을 때
- ㉡ 토지면적 2분의 1, 토지 소유자의 2분의 1 이상의 동의가 있을 때

## 2. 시행자의 변경

- 1) 지정권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자를 변경할 수 있다.
  - (1) 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내 사업을 착수하지 아니하는 경우
  - (2) 행정처분으로 시행자의 지정이나 실시계획의 인가가 취소된 경우
  - (3) 시행자의 부도·파산 등의 사유로 도시개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우
  - (4) 환지방식으로 시행되는 경우, 시행자가 1년 이내에 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우

## 3. 도시개발사업의 신탁

- 토지소유자, 조합, 이전법인, 등록사업자, 건설업자인 시행자는 지정권자의 승인을 받아 신탁업자와 신탁계약을 체결하여 도시개발사업을 시행할 수 있다.
- 신탁계약을 체결한 경우 1개월 이내에 그 사실을 지정권자에게 통보하여야 한다.

## 4. 설계분양 등의 대행

- 시행자는 도시개발사업을 대행하게 하려는 경우 일정 사항을 공고하고 경쟁입찰 방식으로 선정하여야 한다.

- 1) 실시설계
- 2) 부지조성공사
- 3) 기반시설공사
- 4) 조성된 토지의 분양

## 5. 행정심판

- 이 법에 따라 시행자가 행한 처분에 불복하는 자는 행정심판을 제기할 수 있다.
- 다만, 행정청이 아닌 시행자가 한 처분에 관하여는 지정권자에게 행정심판을 제기하여야 한다.

---

## 32강 도시개발법 - 도시개발조합

---

### 1. 조합의 설립인가



## 1) 인가 및 변경인가

- (1) 토지 소유자 7인 이상의 정관을 작성하여 지정권자의 인가를 받아야 한다.
- (2) 인가를 받은 사항을 변경하려면 지정권자로부터 변경인가를 받아야 한다.
- (3) 다만, 경미한 사항의 변경(주된 사무소 소재지 변경, 공고방법의 변경)하려는 경우에는 신고하여야 한다.

## 2) 토지 소유자의 동의

- (1) 토지면적의 3분의 2 이상, 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
- (2) 동의자 수 산정방법
  - ① 토지면적을 산정하는 경우 : 국공유지를 포함하여 산정할 것
  - ② 공유지분 : 대표 공유자 1명. 다만, 구분소유자는 각각 1명을 토지 소유자로 본다.
  - ③ 공람 · 공고일 후 분할로 토지 소유자가 증가한 경우 : 공람 · 공고일 전의 토지 소유자의 수를 기준
  - ④ 국공유지를 제외한 토지면적 및 토지 소유자의 동의 요건에 미달 시 : 국공유지 관리청의 동의
  - ⑤ 조합 설립인가 전에 동의를 철회한 경우 그 토지 소유자는 동의자 수에서 제외한다.
  - ⑥ 조합 설립인가에 동의한 자로부터 토지를 취득한 자는 조합의 설립에 동의한 것으로 본다.

## 2. 조합의 성격

- 1) 법인격 : 조합은 법인으로 한다.

## 2) 성립시기

- (1) 조합은 그 주된 사무소의 소재지에서 등기를 하면 성립한다.
- (2) 설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 하여야 한다.
- (3) 조합에 관하여 이 법에 규정한 것 외에는 민법 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

## 3. 조합의 구성

### 1) 조합원

- (1) 조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자로 한다.
- (2) 조합설립에 동의하지 않았어도 조합이 설립되면 모든 토지 소유자는 조합원이 된다.

### 2) 조합원의 경비 부담 등

- (1) 조합은 정관으로 정하는 바에 따라 조합원에게 경비를 부과 · 징수할 수 있다.
- (2) 부과금의 금액은 도시개발구역의 토지의 위치, 지목 등을 종합적으로 고려하여 정하여야 한다.
- (3) 조합은 정관으로 정하는 바에 따라 연체료를 부과할 수 있다.
- (4) 조합은 부과금이나 연체료를 체납하는 자가 있으면 시장 · 군수 또는 구청장에게 징수를 위탁할 수 있다.
- (5) 조합은 시장 · 군수 또는 구청장이 징수한 금액의 100분의 4에 해당하는 금액을 지급하여야 한다.

### 3) 임원

(1) 임원의 구성 : 조합장 1인, 이사, 감사

(2) 임원의 직무

- ① 조합장 : 조합을 대표하고, 총회·대의원회 또는 이사회 의장이 된다.
- ② 이사 : 조합장을 보좌하며, 조합의 사무를 분장한다.
- ③ 감사 : 조합의 사무 및 재산상태와 회계에 관한 사항을 감사한다.
- ④ 조합장 또는 이사의 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.

(3) 겸임금지

- 조합의 다른 임원이나 직원을 겸할 수 없으며, 같은 목적의 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.

(4) 임원의 결격사유

- ① 피성년후견인, 피한정후견인 또는 미성년자
  - ② 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
  - ③ 금고 이상의 형을 선고받고 집행종료 후 2년이 지나지 아니한 자 또는 집행유예 기간 중에 있는 자
- (5) 임원으로 선임된 자가 결격사유에 해당하게 된 경우에는 그 다음 날부터 임원의 자격을 상실한다.

## 4. 조합의 총회 및 대의원회

1) 총회의 의결사항 : 다음의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

- (1) 정관의 변경
- (2) 개발계획 및 실시계획의 수립 및 변경
- (3) 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
- (4) 조합의 수지예산
- (5) 부과금의 금액 또는 징수방법
- (6) 환지계획의 작성
- (7) 환지예정지의 지정
- (8) 체비지 등의 처분방법
- (9) 조합임원의 선임
- (10) 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항. 다만, 청산금의 징수·교부 완료 후 해산하는 경우는 제외
- (11) 그 밖에 정관에서 정하는 사항

2) 대의원회

- (1) 조합원의 수가 50인 이상인 조합은 대의원회를 둘 수 있다.
- (2) 대의원의 수는 조합원 총 수의 100분의 10 이상으로 한다.
- (3) 대의원회의 권한
  - ① 대의원회는 총회의 권한을 대행할 수 있다.
  - ② 다만, 다음의 사항은 대행할 수 없다.
    - ㉠ 정관의 변경

- ㉠ 개발계획의 수립 및 변경 (다만, 경미한 변경 및 실시계획의 수립·변경은 제외)
- ㉡ 조합임원의 선임
- ㉢ 환지계획의 작성 (다만, 환지계획의 경미한 변경은 제외)
- ㉣ 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항

### 33강 도시개발법 - 도시개발사업의 실시계획

#### 1. 수립절차

##### 1) 실시계획의 작성

- 시행자는 개발계획에 맞게 도시개발사업에 관한 실시계획을 작성하여야 한다.
- 실시계획에는 지구단위계획의 수립기준에 따라 작성한 지구단위계획이 포함되어야 한다.

##### 2) 실시계획의 내용

- 실시계획에는 설계 도서, 자금 계획, 시행기간 등의 사항과 서류를 명시하거나 첨부하여야 한다.

##### 3) 지정권자의 인가

- (1) 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외)는 실시계획에 관하여 지정권자의 인가를 받아야 한다.
- (2) 인가를 받은 실시계획을 변경하거나 폐지하려는 경우에도 준용된다.
- (3) 다만, 경미한 사항의 경우에는 그러하지 아니하다.
  - ① 사업시행면적을 100분의 10의 범위에서 감소시키는 경우
  - ② 사업비의 100분의 10의 범위에서의 사업비의 증감

##### 4) 지방자치단체의 의견청취

- (1) 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가하는 경우
  - ① 국토교통부장관이 지정권자인 경우 시·도지사 또는 대도시 시장의 의견을
  - ② 시·도지사가 지정권자인 경우 시장·군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다.

##### 5) 실시계획의 고시·공람

- (1) 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가한 경우에는
  - ① 대도시 시장인 지정권자는 일반에게 관계 서류를 공람시켜야 하고,
  - ② 대도시 시장이 아닌 지정권자는 시장·군수 또는 구청장에게 관계 서류의 사본을 보내야 한다.
- (2) 관계서류를 받은 받은 시장·군수 또는 구청장은 일반인에게 공람시켜야 한다.

#### 2. 실시계획 고시의 효과

##### 1) 도시·군관리계획의 결정·고시 의제

- 실시계획을 고시한 경우 그 고시된 내용 중 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 사항은 도시·군관리계획이 결정되어 고시된 것

으로 본다.

- 이 경우 종전에 도시·군관리계획으로 결정된 사항 중 고시 내용에 저촉되는 사항은 고시된 내용으로 변경된 것으로 본다.

## 2) 지형도면의 고시기한

- 도시·군관리계획으로 결정·고시된 사항에 대한 지형도면의 고시에 관하여는 도시개발사업의 시행 기간에 할 수 있다.

## 3. 공사의 감리

### 1) 감리자의 지정

(1) 지정권자는 실시계획을 인가하였을 때에는 건설기술용역업자를 도시개발사업의 공사에 대한 감리를 할 자로 지정하고 지도·감독하여야 한다.

(2) 다만, 시행자가 국가, 지방자치단체, 국가 또는 지방자치단체가 납입자본금의 2분의 1 이상을 출자한 기업의 장 기타 대통령령이 정하는 기관의 장인 경우에는 그러하지 아니하다.

### 2) 감리자의 업무

- 감리할 자로 지정받은 자는 그에게 소속된 자를 감리원으로 배치하고 다음의 업무를 수행하여야 한다.

- (1) 시공자가 설계도면과 시방서의 내용에 맞게 시공하는지의 확인
- (2) 시공자가 사용하는 자재가 관계 법령의 기준에 맞는 자재인지의 확인
- (3) 건설기술 진흥법에 따른 품질시험 실시 여부의 확인
- (4) 그 밖에 공사의 품질 확보 및 향상을 위하여 대통령령으로 정하는 업무

### 3) 위반사항에 대한 조치

#### (1) 시정통지 및 보고

- 감리자는 위반사항을 발견하면 시공자와 시행자에게 시정할 것을 알리고 7일 이내 지정권자에게 보고하여야 한다.

#### (2) 공사 중지 및 시정 확인

- 시공자와 시행자는 시정통지를 받은 경우 특별한 사유가 없으면 해당 공사를 중지하고 위반사항을 시정한 후 감리자의 확인을 받아야 한다.

#### (3) 이의신청

- 감리자의 시정통지에 이의가 있으면 공사를 중지하고 지정권자에게 서면으로 이의신청을 할 수 있다.
- 지정권자는 이의신청을 받은 날부터 10일 이내에 그 처리결과를 통보하여야 한다.

---

## 34강 도시개발법 - 수용 또는 사용방식에 의한 사업시행

---

### 1. 사업시행방식의 요건

#### 1) 수용 또는 사용방식

- 계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성과 공급이 필요한 경우

#### 2) 환지방식

- 지가가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높거나, 공공시설의 정비를 위하여 필요한 경우

### 3) 혼용방식

- 수용 또는 사용 방식과 환지방식의 혼용

## 2. 수용 또는 사용방식에 의한 사업시행

### 1) 토지등의 수용 또는 사용

#### (1) 수용권자

- 조합을 제외한 시행자는 도시개발사업에 필요한 토지등을 수용할 수 있다.

#### (2) 민간지정시행자의 수용요건

- ① 토지면적의 3분의 2 이상, 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다.
- ② 토지 소유자의 동의 요건 산정기준일은 도시개발구역 지정 고시일을 기준으로 한다.
- ③ 기준일 이후 시행자가 취득한 토지에 대하여는 토지 소유자 총수에 포함하고 동의한 자의 수로 산정한다.

#### (3) 공익사업법의 특례

- ① 토지등의 수용 또는 사용에 관하여는 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용한다.
- ② 수용 또는 사용의 대상이 되는 토지의 세부목록을 고시한 경우에는 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다.
- ③ 재결신청은 개발계획에서 정한 도시개발사업의 시행 기간 종료일까지 하여야 한다.

### 2) 토지상환채권

#### (1) 의의

- ① 시행자는 토지 소유자가 원하면 토지등의 매수 대금의 일부를 지급하기 위하여 사업 시행으로 조성된 토지·건축물로 토지상환채권을 발행할 수 있다.
- ② 토지상환채권의 발행규모는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 2분의 1을 초과하지 아니하도록 한다.

#### (2) 민간지정시행자의 지급보증

- 민간지정시행자는 은행등으로부터 지급보증을 받은 경우에만 이를 발행할 수 있다.

#### (3) 발행계획의 승인

- 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외)는 토지상환채권을 발행하려면 지정권자의 승인을 받아야 한다.

#### (4) 발행조건 등

- ① 토지상환채권은 기명식 증권으로 발행한다. 그럼에도 불구하고 타인에게 이전이나 양도가 가능하다.
- ② 토지상환채권의 이율은 예금금리 및 부동산 수급상황을 고려하여 발행자가 정한다.

### 3) 선수금

- (1) 시행자는 미리 지정권자의 승인을 받아 원형지의 대금 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다.

- (2) 시행자는 다음의 구분에 따른 요건을 갖추어 지정권자의 승인을 받아야 한다.

#### ① 공공사업시행자(공동출자법인 포함)

- ㉠ 개발계획을 수립·고시 후 토지면적의 100분의 10 이상의 토지에 대한 소유권(사용동의)을 확보할 것
- ㉡ 다만, 실시계획인가를 받기 전인 경우에는 기반시설 투자계획이 구체화된 경우로 한정한다.

② 민간지정시행자(부동산투자회사·공동출자법인 제외)

㉠ 공급하려는 토지에 대한 소유권을 확보하고 해당 토지에 설정된 저당권을 말소하였을 것

㉡ 공급하려는 토지에 대한 도시개발사업의 공사 진척률이 100분의 10 이상일 것

㉢ 공급계약의 불이행시 선수금의 환불을 담보하기 위한 보증서 등을 지정권자에게 제출할 것

#### 4) 조성토지 등의 공급

##### (1) 공급 계획의 작성·제출

① 시행자는 공급계획을 작성하거나 변경하여 지정권자에게 제출하여야 한다.

② 행정청이 아닌 시행자는 시장·군수 또는구청장을 거쳐 제출하여야 한다.

##### (2) 공급조건

- 시행자는 조성토지 등을 실시계획(지구단위계획 포함)에 따라 공급하여야 한다.

##### (3) 토지의 공급방법

① 원칙 : 조성토지 등의 공급은 경쟁입찰의 방법에 따른다.

##### ② 추첨방식에 의한 공급

㉠ 330㎡ 이하의 단독주택용지 및 공장용지

㉡ 주택법에 따른 국민주택규모 이하의 주택건설용지(임대주택건설용지 포함)

㉢ 주택법에 따른 공공택지

##### ③ 수의계약에 따른 공급

㉠ 학교용지·공공청사 용지 등 공공용지

㉡ 시설물의 유지관리에 필요한 최소한의 토지를 공급하는 경우

㉢ 대토 또는 토지상환채권에 의하여 토지를 상환하는 경우

㉣ 경쟁입찰 또는 추첨의 결과 2회 이상 유찰된 경우

㉤ 대항개발사업자가 개발을 대행하는 토지를 해당 대항개발사업자에게 공급하는 경우 등

#### 5) 원형지의 공급과 개발

(1) 미리 지정권자의 승인을 받아 원형지를 공급하여 개발하게 할 수 있다.

(2) 전체 토지면적의 3분의 1 이내로 한정한다.

##### (3) 원형지의 공급대상

① 국가 또는 지방자치단체

② 공공기관·지방공사

③ 실시한 공모에서 선정된 자

④ 학교나 공장의 부지로 사용하는 자

##### (4) 원형지개발자 선정방법 및 원형지 공급가격

① 원형지개발자의 선정은 수의계약의 방법으로 한다. 단, 학교 또는 공장부지 → 경쟁입찰의 방식

② 원형지 공급가격은 감정가격에 기반시설 등의 공사비를 더한 금액을 기준으로 협의하여 결정한다.

(5) 실시계획의 반영 : 원형지개발자로부터 세부계획을 제출받아 실시계획에 반영하여야 한다.

(6) 조건부 승인 : 지정권자는 이행조건을 붙일 수 있다.

(7) 원형지 개발자는 10년의 범위에서 원형지를 매각할 수 없다.

## 6) 조성토지 등의 가격평가

(1) 원칙 : 조성토지 등의 가격평가는 감정가격으로 한다.

(2) 예외

- 학교용지, 폐기물처리시설 등의 토지는 감정평가한 가격 이하로 공급할 수 있다.

## 3. 순환개발방식의 개발사업

### 1) 순환용주택의 입주자격

- 시행자는 도시개발구역의 내외로 새로 건설하는 주택 또는 이미 건설된 주택에 그 도시개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 세입자 또는 소유자를 임시로 거주하게 하는 등의 방식으로 그 도시개발구역을 순차적으로 개발할 수 있다.

### 2) 주택법에 대한 특례

- 시행자는 순환개발방식으로 도시개발사업을 시행하는 경우 주택법상 주택의 공급규정에도 불구하고 임시로 거주하는 순환용주택을 임시거주시설로 사용하거나 임대할 수 있다.

### 3) 순환용주택의 분양 또는 임대

- 순환용주택에 거주하는 자가 도시개발사업이 완료된 후에도 순환용주택에 계속 거주하기를 희망하는 때에는 이를 분양하거나 계속 임대할 수 있다.

## 4. 사업시행방식의 변경

- 지정권자는 도시개발구역 지정 이후 지가상승 등 지역개발 여건의 변화로 도시개발사업 시행방식 지정 당시의 요건을 충족하지 못하나 다른 사업시행방식의 요건을 충족하는 경우에는 다음에 따라 해당 요건을 충족하는 도시개발사업의 시행방식으로 변경할 수 있다.

1) 공공시행자가 도시개발사업의 시행방식을 수용 또는 사용방식에서 전부 환지방식으로 변경하는 경우

2) 공공시행자가 도시개발사업의 시행방식을 혼용방식에서 전부 환지방식으로 변경하는 경우

3) 조합을 제외한 시행자가 도시개발사업의 시행방식을 수용 또는 사용 방식에서 혼용방식으로 변경하는 경우

---

## 35강 도시개발법 - 환지방식에 의한 사업시행

---

### 1. 환지 계획의 작성자

- 시행자

### 2. 환지 계획의 내용

- 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식으로 시행하려면 환지 계획을 작성하여야 한다.

1) 환지설계

2) 필지별로 된 환지 명세

3) 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세

4) 체비지 또는 보류지의 명세

5) 입체 환지용 건축물의 명세와 입체 완지에 따른 주택의 공급 방법 및 규모에 관한 사항

6) 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 다음의 사항

(1) 수입·지출 계획서

(2) 평균부담률 및 비례율과 그 계산서(평가식으로 환지 설계를 하는 경우로 한정)

(3) 건축 계획(입체 환지를 시행하는 경우로 한정)

(4) 토지평가협의회 심의 결과

### 3. 환지 계획의 작성기준

1) 원칙 : 환지 계획은 종전의 토지와 환지의 위치·지목·면적 등을 종합적으로 고려하여 정하여야 한다.

2) 예외

(1) 환지부지정

① 토지 소유자의 신청 또는 동의하면 환지를 정하지 아니할 수 있다.(임차권자의 동의)

② 토지 면적의 규모를 조정할 필요가 있으면 면적이 작은 토지는 환지 대상에서 제외할 수 있다.

③ 공공시설의 용도폐지로 불용으로 될 토지에 대하여는 다른 토지에 대한 환지의 대상으로 하여야 한다.

(2) 증환지·감환지의 처분 : 필요에 따라 토지 면적의 규모를 조정할 수 있다.(청산금의 발생)

(3) 공공시설의 용지 : 환지계획 작성 기준을 적용하지 아니할 수 있다.

(4) 체비지 : 일정한 토지를 보류지로 정할 수 있으며, 그 중 일부로 체비지로 정하여 경비에 충당할 수 있다.

3) 면적식 환지기준(토지부담률)

(1) 환지계획구역의 평균 토지부담률은 50%를 초과할 수 없다.

(2) 다만,

① 지정권자가 인정하는 경우

② 토지 소유자 총수의 3분의 2 이상이 동의하는 경우에는 60%를 초과하여 정할 수 있다.

(3) 평균토지부담률의 산정방법

{[보류지면적 - 시행자에게 무상귀속되는 공공시설의 토지면적과 시행자가 소유하는 토지면적] / [환지계획구역면적 - 시행자에게 무상귀속되는 공공시설의 토지면적과 시행자가 소유하는 토지면적]} × 100

예) 환지계획구역면적 : 100,000㎡, 보류지면적 : 60,000㎡, 시행자에게 무상귀속되는 토지 공공시설의 토지면적 : 10,000㎡, 시행자가 소유하는 토지면적 : 10,000㎡ 인 경우 평균 토지부담률은?



$$[(60,000\text{m}^2 - 20,000\text{m}^2) / (100,000\text{m}^2 - 20,000\text{m}^2)] \times 100 = 50\%$$

#### 4. 환지 지정 등의 제한

- 1) 공급기준일 : 공람 또는 공청회에 관한 사항을 공고한 날 또는 지정권자가 따로 정하는 날
- 2) 다음에 해당하는 토지 또는 건축물에 대하여 금전 청산 또는 환지 지정을 제한할 수 있다.
  - (1) 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우
  - (2) 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
  - (3) 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 분리하여 각각 소유하는 경우
  - (4) 나대지에 건축물 건축 등으로 소유자가 증가되는 경우
- 3) 고시 : 지정권자는 기준일을 따로 정하는 경우 관보 또는 공보에 고시하여야 한다.

#### 5. 환지 계획의 인가

- 1) 행정청이 아닌 시행자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다.
- 2) 다만, 다음의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  - (1) 종전 토지의 합필 또는 분필로 환지명세가 변경되는 경우
  - (2) 토지 또는 건축물 소유자의 동의에 따라 환지 계획을 변경하는 경우
  - (3) 환지로 지정된 토지나 건축물을 금전으로 청산하는 경우

#### 6. 입체 환지

- 1) 토지 또는 건축물 소유자의 입체환지 신청
  - (1) 시행자는 필요한 경우 토지 또는 건축물 소유자의 신청을 받아 건축물의 일부와 토지의 공유지분을 부여할 수 있다.
  - (2) 다만, 다음의 기준 이하인 경우에는 제외할 수 있다.
    - ① 종전 토지 및 건축물의 권리가액이 구분건축물의 최소 공급 가격의 100분의 70 이하인 경우
    - ② 환지 전 토지에 주택을 소유하고 있던 토지 소유자는 권리가액과 관계 없이 신청할 수 있다.
- 2) 입체 환지 신청 통지 및 공고
  - 시행자는 토지 소유자에게 통지하고 일간신문에 공고하여야 한다.
- 3) 입체 환지의 신청 기간
  - (1) 토지 소유자에게 통지한 날부터 30일 이상 60일 이하로 한다.

(2) 다만, 환지 계획의 작성에 지장이 없는 경우 20일의 범위에서 연장할 수 있다.

#### 4) 입체 환지에 따른 주택의 공급 기준 등

##### (1) 원칙

- ① 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급할 것
- ② 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급할 것

(2) 예외 : 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 소유자 주택의 수만큼 공급할 수 있다.

- ① 과밀억제권역에 위치하지 아니하는 도시개발구역의 토지 소유자
- ② 근로자 숙소나 기숙사의 용도로 주택을 소유하고 있는 토지 소유자
- ③ 공공시행자인 국가·지방자치단체, 공공기관, 정부출연기관, 지방공사

##### (3) 주택을 소유하지 아니한 토지 소유자 주택공급기준

- 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에만 주택을 공급할 수 있다.

- ① 토지 면적이 국토교통부장관이 정하는 규모 이상의 경우
- ② 종전 토지의 총 권리가액이 입체 환지로 공급하는 공동주택 중 가장 작은 규모의 공동주택 공급예정가액 이상인 경우

##### (4) 잔여 건축물의 공급

- 시행자는 공급하고 남은 건축물의 공급에 대하여는 체비지로 정하거나 토지 소유자 외의자에게 분양할 수 있다.

##### (5) 주택 등 공급 시 주택법 적용 배제

- 시행자는 입체 환지로 건설된 주택 등 건축물을 인가된 환지 계획에 따라 환지신청자에게 공급하여야 한다. 이 경우 주택을 공급하는 경우에는 주택법에 따른 주택의 공급에 관한 기준을 적용하지 아니한다.

---

## 36강 도시개발법 - 환지예정지의 지정 및 환지처분 등

---

### 1. 환지예정지

#### 1) 의의

- 사업이 종료되기 전 토지 소유자가 마치 환지처분을 받은 것처럼 그 토지를 사용·수익하게 하는 것

#### 2) 시행절차

- (1) 시행자의 환지예정지 지정(임차권자 등의 권리도 함께 지정)
- (2) 민간시행자가 환지예정지를 지정하려고 할 때에는
  - ① 토지소유자와 임차권자 등에게 알리고 공람시켜야 한다.
  - ② 시행자는 제출된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 반영하여야 한다.
- (3) 환지 예정지 위치 등의 통지 : 토지소유자와 임차권자 등에게 통지하여야 한다.

#### 3) 환지 예정지 지정의 효과

- (1) 환지 예정지의 사용·수익 : 환지 예정지 지정의 효력발생일부부터 환지처분공고일까지
- (2) 환지 예정지 소유자 등의 수인의 의무
- (3) 체비지의 용도로 지정된 경우 사용 또는 수익하게 하거나 처분할 수 있다.
- (5) 기타용익권자 보호, 장애물 등의 이전

## 2. 환지처분

### 1) 환지처분의 법적 성격

- 기속적 행정처분으로 행정쟁송의 대상이 된다.

### 2) 환지처분의 절차

- (1) 공사완료 공고 · 공람 : 사업시행자
- (2) 의견제출 : 토지 소유자나 이해관계인
- (3) 준공검사 신청 · 공사완료 : 시행자는 지정권자에 의한 준공검사를 신청하거나 공사를 끝내야 한다.
- (4) 환지처분의 공고
  - ① 지정권자에 의한 준공검사를 받은 경우 60일 이내에 환지처분을 하여야 한다.
  - ② 환지처분을 하려는 경우에는 토지 소유자에게 알리고 공보에 공고하여야 한다.

### 3) 환지처분의 효과

- (1) 환지를 종전의 토지로 간주
  - 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 본다. ⇒ 임차권, 지당권 등 권리도 이전
- (2) 종전 토지 위에 권리의 존속 또는 소멸
  - ① 환지부지정 토지 위의 권리는 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.
  - ② 지역권은 종전의 토지에 존속한다. 단, 행사할 이익이 없어진 지역권은 소멸한다.
  - ③ 행정상 · 재판상 종전토지에 전속하는 처분은 종전의 토지에 존속한다.
- (3) 체비지 · 보류지의 소유권
  - ① 체비지는 시행자,
  - ② 보류지는 환지 계획에서 정한 자가 환지처분이 공고된 날의 다음 날 소유권을 취득한다.
  - ③ 다만, 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권 이전등기를 마친 때에 소유권을 취득한다.
- (4) 환지등기
  - ① 시행자는 환지처분이 공고되면 14일 이내에 등기를 촉탁하거나 신청하여야 한다.
  - ② 환지처분이 공고된 날부터 등기가 있는 때까지는 다른 등기는 할 수 없다.
- (5) 청산금의 확정과 징수 · 교부
  - ① 청산금은 환지처분을 하는 때에 결정하여야 한다.
  - ② 다만, 환지부지정처분의 경우 환지처분 전이라도 청산금을 교부하는 때에 결정할 수 있다.
  - ③ 환지처분이 공고된 날의 다음날에 청산금이 확정된다.
  - ④ 청산금은 분할징수하거나 분할교부할 수 있다.
  - ⑤ 행정청인 시행자는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다.
  - ⑥ 행정청이 아닌 시행자는 시장 · 군수 또는 구청장에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있다.(100분의 4 지급)
  - ⑦ 청산금을 받을 권리나 징수할 권리를 5년간 행사하지 아니하면 시효로 소멸한다.

### 3. 도시개발채권의 발행

#### 1) 발행자 및 발행목적

- 지방자치단체의 장(시·도지사)은 도시개발사업 또는 도시·군계획시설사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 도시개발채권을 발행할 수 있다.

#### 2) 의무적 매입대상자

- 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 도시개발채권을 매입하여야 한다.

- (1) 도시개발사업의 공공사업시행자와 공사의 도급계약을 체결하는 자
- (2) 도시개발사업을 시행하는 민간사업시행자
- (3) 개발행위허가를 받는 자 중 토지의 형질변경허가를 받은 자

#### 3) 발행절차

- 시·도지사는 다음의 사항에 대하여 행정자치부장관의 승인을 받아야 한다.

- (1) 채권의 발행총액
- (2) 채권의 발행방법
- (3) 채권의 발행조건
- (4) 상환방법 및 절차
- (5) 그 밖에 채권의 발행에 필요한 사항

#### 4) 발행방법 등

- (1) 등록기관에 등록하여 발행하거나 무기명으로 발행할 수 있으며, 세부적인 사항은 시·도의 조례로 정한다.
- (2) 발행이율은 시·도의 조례로 정하되, 행정자치부장관의 승인을 받아야 한다.
- (3) 도시개발채권의 상환은 5년에서 10년의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정한다.

5) 도시개발채권의 소멸시효 : 상환일부터 원금은 5년, 이자는 2년

---

## 37강 도시 및 주거환경정비법 - 총론

---

### 1. 제정목적

- 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지한다.

### 2. 용어의 정의

1) 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역

2) 정비사업

(1) 주거환경개선사업 : 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

(2) 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

(3) 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

### 3) 노후·불량건축물

(1) 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

(2) 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 인한 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물

(3) 다음의 요건에 해당하는 건축물로서 시·도조례로 정하는 건축물

※ 주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재할 것

※ 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

① 최소분할대지면적에 따라 조례가 정하는 면적에 미달되거나 도시·군계획시설등의 설치로 인하여 효용을 다할 수 없게 된 대지에 있는 건축물

② 공장의 매연·소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물

③ 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 드는 비용이 새로운 건축물을 건설하는데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

④ 도시미관을 저해하거나 노후화로 인하여 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 시·도조례로 정하는 건축물

㉠ 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물

㉡ 도시·군기본계획의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물

### 4) 정비기반시설

- 도로·상하수도·공원·공동구 등 대통령령으로 정하는 다음의 시설

① 녹지

② 하천

③ 광장

④ 공공공지

⑤ 소방용수시설

⑥ 비상대피시설

⑦ 가스공급시설

⑧ 지역난방시설

### 5) 공동이용시설

(1) 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도

(2) 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설

### 6) 대지 : 정비사업에 의하여 조성된 토지

### 7) 주택단지

(1) 주택법에 따른 사업계획승인을 받아 주택과 부대·복리시설을 건설한 일단의 토지

- (2) 위 (1)의 일단의 토지 중 도시·군계획시설인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 각각 관리되고 있는 각각의 토지
- (3) 위 (1)의 일단의 토지 중 2 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지
- (4) 주택재건축사업에서 토지분할의 청구에 의하여 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지
- (5) 건축법에 따라 건축허가를 얻어 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

8) 사업시행자 : 정비사업을 시행하는 자

9) 토지등소유자

- (1) 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업 또는 주거환경관리사업의 경우
  - 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자
- (2) 주택재건축사업의 경우 : 다음에 해당하는 자(지상권자가 포함되지 않음에 유의)
  - ① 정비구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자
  - ② 정비구역이 아닌 구역 안에 소재한 다음에 정하는 주택 및 그 부속토지의 소유자와 부대·복리시설 및 그 부속토지의 소유자
    - \* 아파트 또는 연립주택 중 노후·불량건축물에 해당하는 것으로서 다음에 해당하는 것
      - ㉠ 기존 세대수가 20세대 이상인 것. 불가피하다고 시장·군수가 인정한 경우 주택을 일부 포함할 수 있다.
      - ㉡ 기존 세대수가 20세대 미만으로서 20세대 이상으로 재건축하고자 하는 것
- (3) 가로주택정비사업의 경우
  - 가로구역에 있는 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

10) 주택공사 등

- 한국토지주택공사 또는 지방공기업법에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사

11) 정관등

- (1) 조합의 정관
- (2) 토지등소유자가 자치적으로 정하여 운영하는 규약
- (3) 시장·군수, 주택공사등 또는 신탁업자가 작성한 시행규정

**3. 도시 및 주거환경정비 기본방침 수립**

- 국토교통부장관은 도시 및 주거환경을 개선하기 위하여 10년마다 다음의 사항을 포함한 기본방침을 수립하고 5년마다 그 타당성을 검토하여 그 결과를 기본방침에 반영하여야 한다.

- 1) 도시 및 주거환경정비를 위한 국가 정책 방향
- 2) 도시·주거환경정비기본계획의 수립 방향
- 3) 노후·불량 주거지 조사 및 개선계획의 수립
- 4) 도시 및 주거환경 개선에 필요한 재정지원계획

---

## 38강 도시 및 주거환경정비법 - 도시·주거환경정비기본계획

---

### 1. 기본계획 수립권자 및 작성기준

#### 1) 수립권자

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장

#### 2) 작성기준

- 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정한다.

### 2. 기본계획 수립지역

- 1) 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시에서 수립한다.

- 2) 다만, 다음의 지역은 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

- (1) 도지사가 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 대도시가 아닌 시
- (2) 천재·지변 등 불가피한 사유로 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 정비사업

### 3. 기본계획의 내용

#### 1) 정비사업의 기본방향

#### 2) 정비사업의 계획기간

#### 3) 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 영향

#### 4) 주거지 관리계획

#### 5) 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획

#### 6) 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획

#### 7) 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획 및 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향

#### 8) 정비구역의 지정할 예정인 구역의 개략적 범위

9) 단계별 정비사업추진계획(정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 포함하여야 함)

10) 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획

11) 세입자에 대한 주거안정대책

12) 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

#### 4. 수립절차

1) 공람·의견청취 및 심의

(1) 기본계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는

- ① 14일 이상 주민에게 공람하고
- ② 지방의회의 의견을 들은 후(지방의회는 60일 이내에 의견 제시)
- ③ 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 지방도시계획위원회의 심의를 거치기 전에 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.

(2) 다만, 다음의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ① 정비기반시설의 규모를 확대하거나 그 면적의 10% 미만을 축소하는 경우
- ② 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
- ③ 공동이용시설에 대한 설치계획의 변경인 경우
- ④ 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획의 변경인 경우
- ⑤ 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 면적을 구체적으로 명시한 경우 당해 구역 면적의 20%미만의 변경
- ⑥ 단계별 정비사업추진계획의 변경인 경우
- ⑦ 건폐율 및 용적률의 각 20% 미만의 변경인 경우

2) 도지사의 승인

- (1) 대도시의 시장이 아닌 시장은 도지사의 승인을 얻어야 한다.
- (2) 도지사는 이를 승인함에 있어 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

3) 고시 및 보고

- 기본계획을 수립 또는 변경한 때에는

- (1) 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고
- (2) 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

#### 5. 수립단위 및 타당성 검토



1) 10년 단위로 수립하고

2) 5년 마다 그 타당성을 검토하여 기본계획에 반영하여야 한다.

## 6. 적용 배제

- 가로주택정비사업에 대하여는 도시·주거환경기본계획에 관한 규정을 적용하지 아니한다.

---

## 39강 도시 및 주거환경정비법 - 정비계획의 수립

---

### 1. 수립권자

1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수는 정비계획을 수립하고 정비구역을 지정한다.

2) 구청장 또는 광역시의 군수는 정비계획을 수립하여 특별시장·광역시장에게 정비구역지정을 신청하여야 한다.

### 2. 정비계획 입안의 제안

#### 1) 입안 제안자 및 제안사유

(1) 토지등소유자는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

① 정비계획의 수립시기가 1년 이상 경과하였음에도 불구하고 정비계획이 수립되지 아니한 경우

② 토지등소유자가 예외적 시행자 요건에서 주택공사등을 사업시행자로 요청하고자 하는 경우

③ 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우

④ 정비사업을 통하여 기업형임대주택을 공급하거나, 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 정비계획의 수립을 요청하고자 하는 경우

⑤ 천재·지변 등 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 정비사업을 시행하려는 경우

(2) ⑤의 경우에는 사업시행자가 되려는 지정개발자 또는 주택공사등

#### 2) 토지등소유자의 동의와 관계 서류의 제출

- 시장·군수에게 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 토지등소유자의 동의를 받은 후 제안서에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하여야 한다.

#### 3) 반영 여부의 통보

(1) 시장·군수는 제안일로부터 60일 이내에 제안자에게 통보하여야 한다.

(2) 다만, 부득이한 사정이 있는 경우 한 차례만 30일을 연장할 수 있다.

### 3. 정비계획의 내용

- 정비계획에는 다음의 사항이 포함되어야 한다.

1) 정비사업의 명칭

2) 정비구역 및 그 면적

3) 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

4) 공동이용시설 설치계획

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

6) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

7) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

8) 세입자 주거대책

9) 정비사업시행 예정시기

10) 정비사업을 통하여 기업형임대주택을 공급하거나, 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우에는 다음의 사항

(1) 기업형임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획

(2) 주거·상업·업무 등 복합적인 토지이용을 증진시키기위 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획

(3) 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항

(4) 그 밖에 기업형임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급을 위해 대통령령으로 정하는 사항

11) 지구단위계획의 내용에 해당하는 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한함)

12) 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

#### 4. 정비계획의 수립절차

1) 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수인 구청장등은 기본계획에 적합한 범위에서 정비계획을 수립하여

(1) 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고

(2) 30일 이상 주민에게 공람하며

(3) 지방의회의 의견을 들은 후(지방의회는 60일 이내 의견 제시)

(4) 이를 첨부하여 특별시장·광역시장에게 정비구역지정을 신청하여야 한다.

2) 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다.

3) 다만, 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취를 생략할 수 있다.

---

## 40강 도시 및 주거환경정비법 - 개발행위의 제한 및 안전진단 등

---

### 1. 개발행위의 제한

#### 1) 제한권자

- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장

#### 2) 제한지역

- 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역

#### 3) 제한절차

##### (1) 제한지역 등의 고시

- 국토교통부장관은 관보에, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 공보에 게재하여야 한다.

##### (2) 의견청취 및 심의

- 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

- 국토교통부장관, 시·도지사는 심의 전에 미리 시장·군수의 의견을 들어야 한다.

#### 4) 제한대상 행위 및 기간

(1) 다음의 행위를 하려는 자는 시장·군수의 허가를 받아야 한다.

① 건축물의 건축

② 토지의 분할

(2) 제한기간은 3년 이내의 기간에서 정하되, 1회에 한하여 1년의 범위 안에서 연장할 수 있다.

### 2. 주택재건축사업의 안전진단 등

#### 1) 안전진단권자 및 안전진단사유

- 시장·군수는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 안전진단을 실시하여야 한다.

(1) 주택재건축사업의 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때

(2) 정비계획의 입안을 제안하고자 하는 자가 소유자 10분의 1 이상의 동의를 얻어 요청하는 때

(3) 주택재건축사업을 시행하고자 하는 자가 10분의 1 이상의 동의를 얻어 요청하는 때

(4) 시장·군수가 안전사고의 우려가 있다고 인정하는 경우

#### 2) 안전진단 대상

- 주택재건축사업의 안전진단은 주택단지 내의 건축물을 대상으로 한다.

- 다만, 다음의 경우 안전진단 대상에서 제외할 수 있다.

(1) 천재·지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 시장·군수가 인정하는 것

(2) 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 시장·군수가 인정하는 것

(3) 다음과 같이 일정한 노후불량건축물수에 관한 기준을 충족한 경우 잔여 건축물

① 3 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 안전진단 실시결과 3분의 2 이상의 주택 및 주택단지가 재건축 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역

② 기존의 단독주택을 재건축하고자 하는 경우에는 단독주택 200호 이상 또는 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역 중 노후·불량건축물이 당해 지역 안에 있는 건축물 수의 3분의 2 이상이거나 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상이 경과한 다세대 주택 및 다가구 주택이 당해지역 안에 있는 건축물 수의 10분의 3 이상일 것

(4) 기반시설 설치를 위하여 불가피하게 정비구역에 포함된 것으로 시장·군수가 인정하는 건축물

### 3) 안전진단 요청 및 실시여부의 결정

(1) 시장·군수는 안전진단의 요청이 있는 경우 30일 이내에 결과를 통보하여야 한다.

### 4) 안전진단 비용의 부담

(1) 안전진단에 드는 비용은 시장·군수가 부담한다.

(2) 다만, 요청에 의한 경우 비용의 전부 또는 일부를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.

### 5) 안전진단 의뢰

- 시장·군수는 다음의 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다.

(1) 시설물의 안전관리에 관한 특별법에 의한 안전진단전문기관

(2) 시설물의 안전관리에 관한 특별법에 의한 한국시설안전공단

(3) 한국건설기술연구원

### 6) 재건축사업 시행 여부의 결정

- 시장·군수는 안전진단의 결과 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 수립 또는 주택재건축사업의 시행여부를 결정하여야 한다.

### 7) 결정내용 등의 제출

- 시장·군수 또는 구청장은 정비계획의 수립 또는 주택재건축사업의 시행을 결정한 경우에는 지체없이 특별시장·광역시장·도지사에게 결정내용과 해당 안전진단결과 보고서를 제출하여야 한다.

### 8) 적정성 여부의 검토

(1) 시·도지사는 필요한 경우 안전진단결과의 적정성 여부에 대한 검토를 의뢰할 수 있다.

(2) 국토교통부장관은 시·도지사에게 안전진단결과보고서의 제출을 요청할 수 있으며, 필요한 경우 시·도지사로 하여금 안전진단결과의 적정성 여부에 대한 검토를 하도록 요청할 수 있다.

### 9) 검토결과 따른 조치 요청

(1) 특별시장·광역시장·도지사는 검토결과에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 정비계획 수립결정 또는 주택재건축사업 시행결정의 취소 등 필요한 조치를 요청할 수 있으며, 특별한 사유가 없는 한 이에 응해야 한다.

(2) 다만, 특별자치도지사, 특별자치시장은 직접 필요한 조치를 할 수 있다.

## 10) 적용배제

- 가로주택정비사업에 대하여는 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정에 관한 규정을 적용하지 아니한다.

---

## 41강 도시 및 주거환경정비법 - 정비구역의 지정

---

### 1. 지정권자

- 1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수(광역시의 군수를 제외)
- 2) 구청장은 정비계획을 수립하여 특별시장·광역시장에게 정비구역의 지정을 신청하여야 한다.
- 3) 다만, 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우 구청장이 직접 정비구역을 지정한다.

### 2. 지정절차

#### 1) 심의 및 지정

- (1) 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- (2) 다만, 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 심의를 거치지 아니할 수 있다.

#### 2) 지정의 고시·보고 및 열람

- 정비구역을 지정 또는 변경지정한 경우에는

  - (1) 지방자치단체의 공보에 고시하고,
  - (2) 국토교통부장관에게 그 지정내용 또는 변경지정내용을 보고하여야 하며,
  - (3) 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

#### 3) 정비구역의 분할 및 결합

- 시장·군수는 필요하다고 인정하는 경우, 정비구역을 2 이상의 구역으로 분할하거나 서로 떨어지 2 이상의 구역 또는 정비구역을 하나의 정비구역으로 지정 신청할 수 있다.

### 3. 정비구역 지정·고시의 효과

#### 1) 지구단위계획(구역)의 결정·고시 의제

- 해당 정비구역 및 정비계획의 내용 중 지구단위계획의 내용에 해당하는 사항은 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

#### 2) 주거환경개선구역의 제2종, 제3종 일반주거지역(준주거지역)으로의 결정·고시 의제

- 주거환경개선구역은 당해 정비구역의 지정고시가 있는 날부터

(1) 스스로 주택을 개량하는 방법 또는 환지로 공급하는 방법으로 시행하는 경우에는

→ 제2종 일반주거지역으로 결정·고시된 것으로 보고

(2) 수용방법 또는 관리처분방법으로 시행하는 경우에는

→ 제3종 일반주거지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

→ 기업형임대주택 또는 공공임대주택을 200세대 이상 공급시 준주거지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

(3) 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

① 해당 정비구역이 개발제한구역인 경우

② 시장·군수가 해당 정비구역 일부분은 종전 용도지역을 그대로 유지하거나 동일면적 범위 안에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우

③ 시장·군수가 주거지역을 세분 또는 변경, 용적률에 관한 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우

### 3) 지구단위계획구역의 정비구역 지정·고시 의제

- 지구단위계획구역에 대하여 정비계획에 지구단위계획을 결정·고시하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다.

### 4) 정비구역 안에서의 행위제한

(1) 원칙 : 다음의 행위를 하고자 하는 때에는 시장·군수의 허가를 받아야 한다.

① 건축물의 건축 등 : 건축법에 따른 건축물(가설건축물 포함)의 건축, 용도변경

② 공작물의 설치 : 인공을 가하여 제작한 시설물의 설치

③ 토지의 형질변경, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립

④ 토석의 채취, 단 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 위 ③에 따른다.

⑤ 토지분할

⑥ 물건을 쌓아놓는 행위 : 이동이 용이하지 않은 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

⑦ 죽목의 벌채 및 식재

(2) 예외 : 다음의 어느 하나에 해당하는 행위는 허가를 받지 아니하고 이를 할 수 있다.

① 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 하는 행위

② 그 밖에 대통령령으로 정하는 다음의 행위

㉠ 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 국토교통부장관이 정하는 간이공작물

㉡ 경작을 위한 토지의 형질변경

㉢ 정비구역의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위에서의 토석의 채취

㉣ 정비구역 안에 존치하기로 결정된 대지 안에서 물건을 쌓아놓는 행위

㉤ 관상용 죽목의 임시식재(경작지에서의 임시식재 제외)

(3) 허가를 받은 경우에는 법률에 따라 개발행위 허가를 받은 것으로 본다.

### 5) 기존사업의 계속성 여부

- 이미 그 공사 또는 사업에 착우한 자는 30일 이내에 시장·군수에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다.

## 4. 정비구역등의 해제

## 1) 정비구역 해제요청

- (1) 구청장 등은 → 특별시장 · 광역시장에게 해제를 요청하여야 하고,
- (2) 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 직접 해제하여야 한다.
  - ㉠ 정비예정구역에 대하여 3년이 되는 날까지 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우
  - ㉡ 주택재개발사업 · 주택재건축사업 - 조합이 시행하는 경우
    - ㉢ 정비구역으로 지정 · 고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합설립추진위원회 승인을 신청하지 않는 경우
    - ㉣ 추진위원회가 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하는 않는 경우
    - ㉤ 정비구역으로 지정 · 고시된 날부터 3년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 않는 경우
    - ㉥ 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 않는 경우
  - ㉢ 도시환경정비사업이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
    - ㉦ 토지등소유자가 시행하는 경우로서 정비구역으로 지정 · 고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 않는 경우
    - ㉧ 조합이 시행하는 경우로서 추진위원회가 그 승인일부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우
    - ㉨ 조합이 시행하는 경우로서 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우
  - ㉣ 추진위원회의 승인 또는 조합설립인가가 취소되는 경우

## 2) 정비구역 해제절차

- (1) 30일 이상 주민에게 공람하게 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- (2) 다음의 경우 해당 기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역등을 해제하지 아니할 수 있다.
  - ㉠ 토지등소유자의 100분의 30 이상의 동의로서 해당 기간 도래 전까지 연장을 요청하는 경우
  - ㉡ 정비사업의 추진상황으로 보아 정비구역등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우

## 3) 정비구역등의 임의적 해제

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 다음의 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 해제할 수 있다.

- (1) 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우
- (2) 지정목적 달성을 수 없다고 인정하는 경우
- (3) 토지등소유자 100분의 30 이상이 정비구역등의 해제를 요청하는 경우

(4) 시행자가 정비구역 안에서 정비가반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법으로 시행하고 있는 주거환경개선사업은 정비구역이 지정 · 고시된 날부터 10년 이상 경과하고, 추진상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 3분의 2 이상이 정비구역의 해제에 동의하는 경우

## 4) 해제의 효과

- (1) 용도지역 등의 환원 : 지정 이전의 상태로 환원 것으로 본다.
- (2) 정비구역등이 해제된 경우 해제된 정비구역을 주거환경관리사업구역으로 지정할 수 있다.

---

## 42강 도시 및 주거환경정비법 - 정비사업의 시행(사업시행자)

### 1. 원칙적 사업시행자

## 1) 주거환경개선사업

(1) 시장·군수가 직접 시행하거나 다음의 자로 지정하는 경우

① 주택공사 등

② 국가, 지방자치단체, 주택공사 등 또는 공공기관이 100분의 50을 초과하는 출자로 설립한 법인

(2) 시장·군수가 주택공사등 또는 공동출자법인과 다음에 해당하는 자를 공동시행자로 지정하는 경우

① 건설업자

② 등록사업자

(3) 사업시행 동의요건

① 토지등소유자(지상권자 포함)의 3분의 2 이상의 동의와 세입자 세대수 과반수의 동의를 얻어야 한다.

② 천재지변 등의 긴급히 시행할 필요가 있을 경우 동의 없이 시행할 수 있다.

## 2) 주택재개발사업의 시행자

(1) 조합의 단독 시행

(2) 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사, 건설업자, 등록사업자 등과 공동 시행

## 3) 주택재건축사업의 시행

(1) 조합의 단독 시행

(2) 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사 등과 공동시행(건설업자는 불가하다)

## 4) 도시환경정비사업의 시행자

(1) 조합 또는 토지등소유자의 단독 시행

(2) 조합원 또는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 다음의 자와 공동으로 시행

① 시장·군수, 주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 한국감정원

## 5) 주거환경관리사업의 시행자

(1) 시장·군수가 직접 시행 원칙

(2) 조합원 또는 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 주택공사등을 시행자로 지정 가능

## 6) 가로주택정비사업

(1) 조합 단독 시행

(2) 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자 등과 공동 시행

## 2. 예외적 시행자 : 공공주도사업(시장·군수등의 시행)으로 전환

- 시장·군수는 정비사업(주택재개발, 주택재건축, 도시환경정비사업)이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

1) 정비사업을 직접 시행하거나

2) 지정개발자 또는 주택공사등을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.



3) 다음 (1), (2) 및 (9)에 해당하는 경우에만 지정개발자를 사업시행자로 지정할 수 있다.

- (1) 천재·지변 등의 사유로 정비사업을 긴급히 시행할 필요가 있다고 인정되는 때
- (2) 2년 이내 사업시행인가를 신청하지 않거나 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정되는 때
- (3) 추진위원회가 3년 이내 조합설립인가를 신청하지 않거나, 조합이 3년 이내 사업시행인가를 신청하지 않는 때
- (4) 도시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때
- (5) 순환정비방식에 의하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때
- (6) 사업시행인가가 취소된 때
- (7) 국·공유지 등의 면적이 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 동의하는 때
- (8) 토지면적 2분의 1 이상, 토지등소유자 3분의 2 이상이 요청하는 때
- (9) 주택재개발사업 및 주택재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상에 해당하는 자가 동의하는 때

4) 지정개발자의 요건

- (1) 정비구역 안의 토지면적의 50% 이상을 소유한 자로서 토지등소유자의 50% 이상의 추천을 받은 자
- (2) 민관합동법인으로서 토지등소유자의 50% 이상의 추천을 받은 자
- (3) 신탁업자로서 정비구역의 토지면적의 3분의 1 이상의 토지를 신탁받은 자

### 3. 사업시행자 등의 권리·의무의 승계

- 사업시행자와 정비사업과 관련하여 권리를 갖는 자의 변동이 있을 때에는 종전의 사업시행자와 권리자의 권리·의무는 새로이 사업시행자와 권리자로 된 자가 이를 승계한다.

---

## 43강 도시 및 주거환경정비법 - 정비사업의 시행(조합설립추진위원회)

---

### 1. 조합설립대상

- 시장·군수, 지정개발자 또는 주택공사등이 아닌 자가 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하고자 하는 경우 그러하지 아니하다.

1) 주택재개발사업 및 주택재건축사업

- (1) 원칙 : 조합을 설립하여야 한다.
- (2) 예외 : 천재·지변 등의 사유가 있는 경우(시장·군수 직접시행 또는 지정개발자, 주택공사등을 지정)

2) 도시환경정비사업

- (1) 조합설립은 임의적 사유이다.
- (2) 조합을 설립하여 시행할 수도 있고, 토지등소유자가 단독으로 시행할 수도 있다.

3) 가로주택정비사업

- 조합을 설립하여야 한다.

#### 4) 주거환경개선사업 및 주거환경관리사업

- 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사등을 지정하여 시행하므로 조합을 설립하지 않는다.

### 2. 추진위원회의 구성 및 승인

#### 1) 정비구역지정 고시 후

- (1) 위원장을 포함한 5인 이상의 위원
- (2) 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여
- (3) 시장·군수의 승인을 받아야 한다.
- (4) 다만, 가로주택정비사업의 경우 추진위원회를 구성하지 아니한다.
- (5) 정비사업에 대하여 공공지원을 시행하려는 경우 추진위원회를 구성하지 아니할 수 있다.

#### 2) 조합설립에 필요한 방법과 절차는 대통령령으로 정한다.

### 3. 추진위원회의 기능

#### 1) 업무범위

- (1) 정비사업전문관리업자의 선정
  - ① 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 선정
  - ② 다만, 시장·군수가 선정한 정비사업전문관리업자를 선정하는 경우에는 경쟁입찰의 방법 제외
- (2) 설계자의 선정 및 변경
- (3) 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
- (4) 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무
- (5) 그 밖에 조합설립의 추진을 위하여 필요한 업무로서 다음의 업무
  - ① 추진위원회 운영규정의 작성
  - ② 토지등소유자의 동의서 징구
  - ③ 조합의 설립을 위한 창립총회의 준비
  - ④ 조합정관의 초안 작성
  - ⑤ 그 밖에 추진위원회 운영규정이 정하는 사항

#### 2) 토지등소유자의 동의

- 추진위원회가 수행하는 업무의 내용이 토지등소유자의 비용부담을 수반하는 것이거나 권리와 의무의 변동을 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 사항에 대하여는 그 업무를 수행하기 전에 대통령령이 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 얻어야 한다.

#### ※ 시행령상 규정

- 추진위원회는 정비사업의 시행범위를 확대 또는 축소하려는 때에는 토지등소유자의 과반수 또는 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자의 3분의 2 이상의 토지등소유자의 동의를 받아야 한다.

#### 4. 창립총회의 개최

##### 1) 개최시기

- 조합설립인가를 받기 위한 토지등소유자의 동의를 받은 후 조합설립인가의 신청 전에 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여야 한다.

2) 창립총회 14일 전까지 회의목적·안건 등을 인터넷 홈페이지를 통해 공개하고, 토지등소유자에게 등기우편으로 발송·통지하여야 한다.

##### 3) 창립총회의 업무

- (1) 조합정관의 확정
- (2) 조합임원의 선임
- (3) 대의원의 선임
- (4) 그 밖에 필요한 사항으로서 회의목적 등 사전에 통지한 사항

##### 4) 소집요건

- (1) 추진위원회 위원장의 직권
- (2) 토지등소유자의 5분의 1 이상의 요구로 추진위원회 위원장이 소집
- (3) 다만, (2)의 요구에도 불구하고 추진위원회 위원장이 2주 이상 소집요구에 응하지 않는 경우 소집요구한 자의 대표가 소집할 수 있다.

##### 5) 결의요건

- (1) 창립총회의 의사결정은 토지등소유자의 과반수 출석과 출석한 토지등소유자 과반수 찬성으로 결의한다.
- (2) 주택재건축사업의 경우 조합설립에 동의한 토지등소유자로 한정한다.
- (3) 다만, 조합임원 및 대의원의 선임은 창립총회에서 확정된 정관에서 정하는 바에 따라 선출한다.

#### 5. 추진위원회의 조직

- 추진위원회를 대표하는 위원장 1인과 감사를 두어야 한다.

#### 6. 조합과의 관계

- 1) 추진위원회는 추진위원회가 행한 업무를 총회에 보고하여야 한다.
- 2) 추진위원회가 행한 업무와 관련된 권리와 의무는 조합이 포괄승계한다.
- 3) 추진위원회는 회계장부 및 관련서류를 조합설립의 인가일로부터 30일 이내에 조합에 인계하여야 한다.

## 1. 조합의 설립

1) 설립인가권자 : 시장·군수

2) 설립인가 동의 요건

(1) 주택재개발사업·도시환경정비사업·가로주택정비사업의 경우

- ① 토지등소유자 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
- ② 가로주택정비사업의 경우 토지등소유자 10분의 8 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다.
- ③ 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 동의를 받아야 한다.
- ④ 다만, 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 동의 없이 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다.
- ㉠ 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 조합장의 주소 및 성명
- ㉡ 토지 또는 건축물의 매매 등으로 인하여 조합원의 권리가 이전된 경우의 조합원의 교체 또는 신규가입
- ㉢ 조합임원 또는 대의원의 변경(조합장은 총회의 의결을 거쳐 변경인가를 받아야 함)
- ㉣ 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경
- ㉤ 정비사업비의 변경
- ㉥ 현금청산으로 인하여 정관에서 정하는 바에 따라 조합원이 변경되는 경우
- ㉦ 정비구역 또는 정비계획의 변경에 따라 변경되어야 하는 사항. (면적의 10% 이상 변경되는 경우 제외)

(2) 주택재건사업의 경우

① 주택단지 안 : 각 동별 구분소유자의 과반수 및 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

② 주택단지가 아닌 지역 포함 : 주택단지가 아닌 지역 안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

3) 토지등소유자의 동의 및 동의자수 산정 방법

(1) 동의방법 : 서면동의서에 동의

(2) 동의자수 산정

- ① 공유토지 또는 공유건물 : 대표하는 1인
- ② 토지에 지상권 설정 시 : 토지소유자 또는 지상권자 중 대표하는 1인
- ③ 1인이 다수를 소유 시 : 1인으로 산정
- ④ 동의한 자료부터 토지 또는 건축물을 취득한 자는 동의한 것으로 간주

4) 토지의 분할

(1) 사업시행자 또는 추진위원회는 주택법에 의하여 사업계획승인을 받아 건설이 2 이상의 건축물이 있는 주택단지에 주택재건축사업을 하는 경우, 조합설립의 동의 요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우 건축법에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있다.

(2) 사업시행자 또는 추진위원회는 토지분할을 청구하는 때에는 토지등소유자와 협의하여야 한다.

(3) 토지분할의 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분할을 청구할 수 있다.

(4) 법원에 토지분할이 청구된 경우에는 시장·군수는 다음의 요건을 충족하는 경우에는 토지분할이 완료되지 아니하여 동의요건에 미달되더라도 건축위원회의 심의를 거쳐 조합설립 인가와 사업시행인가를 할 수 있다.

- ① 해당 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것
- ② 분할되어 나가는 토지 위의 건축물이 분할선상에 위치하지 아니할 것

③ 분할되어 나가는 토지가 건축법 제44조(대지와 도로의 관계) 규정에 적합할 것

## 2. 조합 설립인가 등의 취소

- 시장·군수는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 추진위원회 승인 또는 조합설립인가를 취소하여야 한다.

1) 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자의 2분의 1 이상 3분의 2 이하 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 추진위원회의 해산을 신청하는 경우

2) 조합 설립에 동의한 조합원의 2분의 1 이상 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 조합의 해산을 신청하는 경우

3) 정비예정구역 또는 정비구역의 지정이 해제되는 경우

## 3. 조합의 성격 등

1) 조합은 법인으로 한다.

2) 조합설립의 인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소 소재지에서 등기함으로써 성립한다.

3) 조합에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고 민법 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

## 4. 조합의 정관

1) 조합은 정관을 작성하여야 한다. 국토교통부장관은 표준정관을 작성하여 보급할 수 있다.

2) 정관을 변경하고자 하는 경우 총회에서 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수의 인가를 받아야 한다.

## 5. 조합의 구성

1) 조합원

(1) 조합원의 자격

① 정비사업의 조합원은 토지등소유자로 한다.

② 주택재건축사업과 가로주택정비사업의 경우에는 동의한 자만을 조합원으로 한다.

③ 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자를 조합원으로 본다.

④ 다음의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다.

㉠ 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때

㉠ 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때

㉡ 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때

## (2) 조합원 지위의 승계

- 설립인가 후 양도·증여·판결로 권리가 이전된 때에는 조합원의 권리를 취득한 자를 조합원으로 본다.

## (3) 투기과열지구 안에서 조합원 지위의 승계제한

㉠ 투기과열지구에서 조합설립인가 후 양수(상속·이혼 제외)한 자는 조합원이 될 수 없다.

㉡ 다음에 해당하는 경우 그 양도자로부터 양수한 자는 조합원이 될 수 있다.

㉢ 근무, 생업, 질병, 취학, 결혼으로 인하여 세대원 전원이 사업시행지역이 아닌 지역으로 이전하는 경우

㉣ 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우

㉤ 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하고자 하는 경우

㉥ 그 밖에 불가피한 사정으로 양도하는 경우로서 다음의 경우

㉦ 조합설립인가일부터 2년 이내에 사업시행인가 신청이 없는 주택재건축사업의 건축물을 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우

㉧ 사업시행인가일부터 2년 이내에 착공하지 못한 주택재건축사업의 토지 또는 건축물을 2년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우

㉨ 착공일부터 3년 이내에 준공되지 아니한 주택재건축사업의 토지를 3년 이상 계속하여 소유하고 있는 경우

㉩ 조합설립인가 후 양수한 자로서 조합원의 자격을 취득할 수 없는 자에 대하여 현금청산을 하여야 한다.

## 2) 조합의 임원

### (1) 구성 및 임기

㉠ 조합장 1인, 이사(3명 이상, 토지등소유자가 100명을 초과하는 경우 5명 이상), 감사(1명 이상 3명 이하)

㉡ 조합임원의 임기는 3년 이하의 범위에서 정관으로 정한다.

### (2) 전문조합관리인의 선정

- 조합임원이 6개월 이상 선임되지 않은 경우 시장·군수는 전문조합관리인을 선정할 수 있다.

㉠ 다음의 어느 하나의 자격을 취득한 후 5년 이상 종사한 경력이 있는 사람

- 변호사, 회계사, 법무사, 세무사, 건축사, 도시계획·건축분야의 기술자, 감정평가사

㉡ 조합임원으로 5년 이상 종사한 사람

㉢ 공무원 또는 공공기관의 임직원으로서 정비사업 관련 업무에 5년 이상 종사한 사람

㉣ 정비사업전문관리업자에 소속되어 정비사업 관련 업무에 10년 이상 종사한 사람

㉤ 건설업자에 소속되어 정비사업 관련 업무에 10년 이상 종사한 사람

### (3) 조합임원의 직무 등

㉠ 조합장 : 조합을 대표하고 총회 또는 대의원회의 의장이 된다.

㉡ 조합장 또는 이사의 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.

㉢ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.

### (4) 조합임원의 결격사유

㉠ 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인

㉡ 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자

㉢ 금고 이상의 실형을 선고받고 종료 또는 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자

㉣ 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자

㉤ 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자

### (5) 조합임원의 당연퇴임

- ① 결격사유에 해당하는 자는 당연 퇴임한다.
- ② 퇴임된 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.

(6) 조합임원의 해임

- 10분의 1 이상의 발의, 과반수의 출석, 과반수의 동의

(7) 조합임원의 선출 등과 관련하여 금품제공자 등은 5년 이하의 징역 또는 5,000만원 이하의 벌금에 처한다.

3) 대의원회

(1) 조합원의 수가 100인 이상인 조합에는 대의원회를 두어야 한다.

(2) 총회의 의결사항 중 다음의 사항을 제외하고는 총회의 권한을 대행할 수 있다.

- ① 정관의 변경(경미한 사항 변경의 경우 이 법 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우에 한함)
- ② 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
- ③ 예산으로 정한 사항 외에 조합원의 부담이 될 계약
- ④ 시공자·설계자 또는 감정평가업자의 선정 및 변경
- ⑤ 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
- ⑥ 관리처분계획의 수립 및 변경(경미한 변경은 제외)
- ⑦ 조합임원의 선임 및 해임(다만, 정과이 정하는 바에 따라 보궐선임하는 경우는 제외)
- ⑧ 창립총회
- ⑨ 사업시행계획서의 수립 및 변경을 위하여 개최하는 총회
- ⑩ 관리처분계획의 수립 및 변경을 위하여 개최하는 총회
- ⑪ 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항(사업완료로 인한 해산은 제외)
- ⑫ 건설되는 건축물의 설계 개요의 변경
- ⑬ 정비사업비의 변경

(3) 대의원은 조합원 중에서 선출하며 대의원회 의장은 조합장이 된다.

(4) 대의원 수

- ① 원칙 : 조합원의 10분의 1 이상에서 정관이 정하는 바에 의한다.
- ② 예외 : 조합원 10분의 1 이상이 100인을 넘는 경우 10분의 1 범위에서 100인 이상으로 구성할 수 있다.
- ③ 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없다.

(5) 대의원회의 소집

- ① 원칙 : 조합장이 필요하다고 인정하는 때
- ② 예외 : 다음에 해당하는 때에는 14일 이내에 소집하여야 한다.
  - 정관이 정하는 바에 따라 소집청구가 있는 때
  - 대의원의 3분의 1 이상이 회의의 목적 사항을 제시하여 청구하는 때

**45강 도시 및 주거환경정비법 - 주민대표회의 및 정비사업의 대행자**

**1. 주민대표회의의 구성**

1) 구성원

- 정비구역 안에서 토지등소유자가 시장·군수 또는 주택공사등의 사업시행을 원하는 경우 주민대표회의를 정비구역 지정 고시 후 구

성하여야 한다.

## 2) 동의요건 및 구성승인

- 주민대표회의는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 구성하며, 시장·군수의 승인을 얻어야 한다.

## 3) 구성원 및 임원수

- (1) 주민대표회의는 5인 이상 25인 이하로 구성한다.
- (2) 위원장과 부위원장 각 1명과, 1명 이상 3명 이하의 감사를 둔다.

## 4) 주민대표회의의 업무

- 주민대표회의는 다음의 사항에 관하여 의견을 제시할 수 있다.
- (1) 건축물의 철거에 관한 사항
  - (2) 주민이주에 관한 사항(세입자의 퇴거에 관한 사항을 포함)
  - (3) 토지 및 건축물의 보상에 관한 사항(세입자에 대한 주거이전비 등 보상에 관한 사항을 포함)
  - (4) 정비사업비의 부담에 관한 사항
  - (5) 세입자에 대한 임대주택의 공급 및 입주자격에 관한 사항
  - (6) 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 다음의 사항
    - ① 관리처분계획 및 정산에 관한 사항
    - ② 위 (1) 내지 (4) 및 (6)의 ① 사항의 변경에 관한 사항
    - ③ 시공자의 추천

## 5) 운영경비의 지원

- 시장·군수 또는 주택공사등은 주민대표회의의 운영에 필요한 경비의 일부를 정비사업비에서 지원할 수 있다.

## 6) 운영의 자율권 부여

- 주민대표회의의 운영에 관하여 필요한 사항은 주민대표회의가 이를 정한다.

## 2. 정비사업의 대행자

1) 시장·군수는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 직접 정비사업을 시행하거나 지정개발자 또는 주택공사등으로 하여금 해당 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

- (1) 해당 조합 또는 토지등 소유자가 시행하는 정비사업을 계속 추진하기 어렵다고 인정하는 경우
- (2) 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원)의 과반수 동의로 요청하는 경우

## 2) 사업대행개시결정의 효과

- 사업대행개시결정의 고시가 있을 때에는 사업대행자는 그 고시일의 다음 날부터 사업대행완료의 고시일까지 자기의 이름 및 사업시행자의 계산으로 사업시행자의 업무를 집행하고 재산을 관리한다.

## 3) 재산상부담을 가하는 행위에 대한 승인



- 시장·군수가 아닌 사업대행자는 재산의 처분, 자금의 차입 그 밖에 사업시행자에게 재산상 부담을 가하는 행위를 하고자 하는 때에는 미리 시장·군수의 승인을 얻어야 한다.

#### 4) 사업대행자의 권리

##### (1) 보수 및 비용의 상환청구 및 그 이자청구

- 사업대행자가 사업시행자에게 보수 또는 비용의 상환을 청구함에 있어서는 그 보수 또는 비용을 지출한 날 이후의 이자를 청구할 수 있다.

##### (2) 압류

- 사업대행자는 사업시행자에게 청구할 수 있는 보수 또는 비용의 상환에 대한 권리로써 사업시행자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있다.

5) 사업대행자는 업무를 행함에 있어서 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여야 한다.

---

## 46강 도시 및 주거환경정비법 - 정비사업의 시행(사업시행인가)

---

### 1. 사업시행계획서의 작성

- 사업시행자는 고시된 정비계획에 따라 다음의 사항을 포함하여 사업시행계획서를 작성하여야 한다.

1) 토지이용계획(건축물배치계획 포함)

2) 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획

3) 임시수용시설을 포함한 주민이주대책

4) 세입자의 주거 및 이주대책

5) 사업시행기간 동안의 정비구역 내 가로등 설치 등 범죄예방대책

6) 임대주택의 건설계획

7) 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 계획

8) 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획

9) 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우)

10) 시행규정(시장·군수, 주택공사등 또는 신탁업자가 단독으로 시행하는 정비사업에 한함)

11) 정비사업비

12) 그 밖에 사업시행을 위하여 필요한 사항으로서 시·도조례가 정하는 사항

## 2. 조합원 등의 동의

1) 조합이 사업시행자인 경우

- 조합은 사업시행인가를 신청하기 전에 미리 총회를 개최하여 조합원 과반수의 동의를 얻어야 한다.
- 다만, 경미한 사항은 변경인 경우에는 총회의결을 필요로 하지 아니한다.

2) 지정개발자가 사업시행자인 경우

- 정비구역 안의 토지면적 50% 이상 토지소유자 및 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어야 한다.

3) 토지등소유자가 사업시행자인 경우

- 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 얻어야 한다.
- 다만, 인가받은 사항을 변경하고자 하는 경우에는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

## 3. 사업시행인가

- 사업시행자는 시장·군수에게 사업시행인가를 받아야 한다.(시장·군수가 시행자인 경우는 제외)
- 다만, 다음의 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 신고하여야 한다.

1) 정비사업비를 10%의 범위에서 변경하거나 관리처분계획의 인가에 따라 변경하는 때. 다만, 주택법에 따른 국민주택을 건설하는 사업인 경우에는 주택도시기금의 지원금액이 증가되지 아니하는 경우만 해당한다.

2) 건축물이 아닌 부대·복리시설의 설치규모를 확대하는 때(위치가 변경되는 경우는 인가)

3) 대지면적을 10%의 범위 안에서 변경하는 때

4) 세대수 또는 세대당 주택공급면적을 변경하지 아니하고 사업시행인가를 받은 면적이 10%의 범위에서 내부구조의 위치 또는 면적을 변경하는 때

5) 내장재료 또는 외장재료를 변경하는 때 등

## 4. 사업시행인가의 고시

- 시장·군수는 사업시행인가를 하거나 그 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 신고사항인 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

## 5. 사업시행인가의 특례

### 1) 건축위원회의 심의

- 시장·군수는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업의 사업시행인가를 하고자 하는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 지구단위계획구역인 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지구단위계획으로 결정된 사항은 제외한다.

### 2) 교육감 등과의 협의

- 시장·군수는 사업시행인가를 하고자 하는 경우 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다.

### 3) 지정개발자의 정비사업비 예치

- 시장·군수는 도시환경정비사업의 사업시행인가를 하고자 하는 경우 사업시행자가 지정개발자인 때에는 정비사업비의 100분의 20 범위 이내에서 시·도조례로 정하는 금액을 예치하게 할 수 있다. 예치금은 청산금의 지급이 완료된 때에 이를 반환한다.

### 4) 주택법·건축법에 대한 특례

(1) 사업시행자는 일부 건축물의 존치 또는 리모델링에 관한 내용이 포함된 사업시행계획서를 작성하여 사업시행인가를 신청할 수 있다.

(2) 시장·군수는 존치 또는 리모델링되는 건축물 및 건축물이 있는 토지가 주택법 및 건축법상 일부 건축 관련 기준에 적합하지 아니하더라도 일정한 기준에 따라 사업시행인가를 할 수 있다.

(3) 사업시행자가 사업시행계획서를 작성하고자 하는 경우에는 존치 또는 리모델링되는 건축물 소유자의 동의를 얻어야 한다.

### 5) 용적률에 대한 특례

- 사업시행자가 손실보상의 기준 이상으로 추가적인 세입자 손실보상 대책을 수립하여 시행하는 경우에는 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.

---

## 47강 도시 및 주거환경정비법 - 정비사업의 시행방법

---

### 1. 정비사업 시행방법의 종류

#### 1) 주거환경개선사업

- 주거환경개선사업은 다음의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법에 따른다.

(1) 현지개량방식 : 시행자가 정비기반시설을 설치하거나 확대하고 소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법

(2) 수용·철거방식 : 시행자가 일부 또는 전부를 수용하여 토지등소유자에게 우선 공급하는 방법

(3) 환지방식 : 시행자가 환지로 공급하는 방법

(4) 관리처분방식 : 시행자가 관리처분계획에 따라 건설하여 공급하는 방법

(5) 혼용방식 : (1) ~ (4)의 방식을 혼용하는 방법

#### 2) 주택재개발사업 - 정비구역 안에서

(1) 관리처분방식 : 관리처분계획에 따라 건설하여 공급하는 방법

- 오피스텔은 준주거지역 및 상업지역에서만 건설, 오피스텔 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하

(2) 환지방식 : 환지로 공급하는 방법

3) 주택재건축사업 - 정비구역 안 또는 정비구역이 아닌 구역에서

(1) 관리처분방식 : 관리처분계획에 따라 건설하여 공급하는 방법

- 오피스텔은 준주거지역 및 상업지역에서만 건설, 오피스텔 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하
- 주택재건축사업은 환지방식이 없다.

4) 도시환경정비사업 - 정비구역 안에서

(1) 관리처분방식 : 관리처분계획에 따라 건축물을 건설·공급하는 방법

(2) 환지방식 : 환지로 공급하는 방법

5) 주거환경개선사업 - 정비구역 안에서

(1) 현지개량방식 : 시행자가 정비기반시설을 설치하거나 확대하고 소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법

6) 가로주택정비사업 - 가로구역에서

(1) 관리처분계획에 의한 공급 또는 보전, 개량하는 방법

## 2. 순환정비방식의 정비사업

1) 정비구역의 순차적 정비

- 사업시행자는 정비사업을 원활히 시행하기 위하여 그 정비구역을 순차적으로 정비하는 등 주택의 소유자 또는 세입자의 이주대책을 수립하여야 한다.

2) 순환정비방식의 대상사업

- 가로주택정비사업은 순환정비방식으로 시행할 수 없다.

3) 순환용주택의 임시수용시설로 사용

(1) 사업시행자는 순환정비방식으로 정비사업을 시행하는 경우에는

- ① 그 임시로 거주하는 주택을 임시수용시설로 사용하거나 임대할 수 있으며,
- ② 주택공사등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 우선 공급할 것을 요청할 수 있다.

(2) 순환용주택의 우선공급 요청 등

- ① 공공임대주택을 순환용 주택으로 우선 공급할 것을 요청할 수 있다.
- ② 주택공사등은 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 사업시행자에게 일정한 내용을 통지하여야 한다.
- ③ 순환용주택으로 공급가능한 공공임대주택의 수는 현재 공급 예정인 물량의 2분의 1 범위 이내로 한다.
- ④ 주택공사등은 세대주로서 해당 세대 월평균 소득이 전년도 도시근로자 월평균 소득의 70% 이하인 거주자에게 순환용주택을 공급하되, 다음의 순위에 따라 공급하여야 한다.

① 1순위 : 정비사업의 시행으로 철거되는주택의 세입자로서 주택을 소유하지 아니한 자

② 2순위 : 정비사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자로서 그 주택 외에는 주택을 소유하지 아니한 자

4) 순환용주택의 처분의제

(1) 순환용주택에 거주하는 자가 해당 주택을 분양 받으려는 경우 순환용주택을 매각할 수 있다.

(2) 순환용주택에 거주하는 자가 계속 거주하기를 희망하고 임대주택 입주자격을 만족하는 경우 주택공사등은 그 자와 우선적으로 임대차계약을 체결할 수 있다.

(3) 사업시행자가 소유하는 순환용주택은 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 처분된 것으로 본다.

---

## 48강 도시 및 주거환경정비법 - 정비사업 시행을 위한 조치 등

---

### 1. 시공자의 선정 등

#### 1) 조합이 사업시행자인 경우

- 조합은 경쟁입찰의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 하여야 한다.
- 다만, 조합원이 100명 이하인 경우에는 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다.

#### 2) 토지등소유자가 사업시행자인 경우

- 사업시행인가를 받은 후 규약으로 정하는 바에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

#### 3) 시장·군수 등이 사업시행자인 경우

##### (1) 주거환경개선사업을 제외한 정비사업에서

##### (2) 시장·군수 등이 예외적으로 시행자가 되는 경우

① 시장·군수가 직접 정비사업을 시행하거나 주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우

→ 사업시행자는 사업시행자 지정·고시 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

##### (3) 이 경우 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의는 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 추천할 수 있다.

→ 시장·군수, 주택공사등 또는 지정개발자는 추천한 자를 시공자로 선정하여야 한다.

#### 4) 시공자 등의 선정과 관련하여 금품 등을 제공한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

### 2. 임시수용시설의 설치 등

#### 1) 철거주택 소유자 또는 세입자 등에 대한 조치

- 임대주택 등의 시설에 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 하여야 한다.

#### 2) 임시수용을 위한 일시 사용

(1) 사업시행자는 임시수용을 위하여 필요한 때에 국가·지방자치단체·공공단체 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용할 수 있다.

(2) 국가 또는 지방자치단체는 사용신청을 받은 때에는 다음의 사유가 없는 한 거절하지 못한다.

→ 이 경우 그 사용료 또는 대부료는 이를 면제한다.

① 제3자와 이미 매매계약을 체결한 경우

② 사용신청 이전에 사용계획이 확정된 경우

③ 제3자에게 이미 사용허가를 한 경우

3) 사업시행자는 정비사업의 공사를 완료한 때에는 30일 이내에 그 건축물이나 토지를 원상회복하여야 한다.

4) 공공단체 또는 개인의 시설이나 토지 사용에 따른 손실이 있는 경우에는 사업시행자는 보상하여야 한다.

### 3. 토지 등의 취득(수용) 또는 사용

#### 1) 의의

(1) 사업시행자는 필요한 경우 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다.

(2) 다만, 주택재건축사업의 경우에는 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우에 한한다.

(3) 가로주택정비사업의 경우에는 취득하거나 사용할 수 없다.

2) 이 경우 특별한 경우를 제외하고는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용한다.

#### 3) 취득(수용)·사용에 있어서의 특례

(1) 사업시행인가의 고시가 있을 때에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 사업인정 및 고시가 있는 것으로 본다.

(2) 수용 또는 사용에 대한 재결의 신청은 사업시행인가를 할 때 정한 사업시행기간 이내에 행하여야 한다.

(3) 대지 또는 건축물을 현물보상하는 경우에는 준공인가 이후에 그 현물보상을 할 수 있다.

### 4. 주택재건축사업 등에서의 매도청구

- 사업시행자는 주택재건축사업 또는 가로주택정비사업을 시행할 때 다음의 어느 하나에 해당하는자의 토지 또는 건축물에 대하여 매도청구를 할 수 있다.

1) 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자

2) 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업만 해당)

3) 예외적 시행자 사유에서 시장·군수, 주택공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자

---

## 49강 도시 및 주거환경정비법 - 용적률 완화 및 소형주택 건설 등

---

### 1. 용적률 완화

- 다음의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있다.

(1) 수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 주택재건축사업 및 주택재개발사업

(2) 과밀억제권역 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 주택재건축사업 및 주택재개발사업

## 2. 소형주택 건설 등

### 1) 소형주택 의무건설 비율

- 사업시행자는 다음에 따른 비율에 해당하는 면적에 주거전용면적 60㎡ 이하의 소형주택을 건설하여야 한다.

#### (1) 과밀억제권역

① 주택재건축사업 : 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

② 주택재개발사업 : 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

#### (2) 과밀억제권역 외

① 주택재건축사업 : 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

② 주택재개발사업 : 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

### 2) 소형주택의 인수자

#### (1) 원칙적 인수자

- 사업시행자는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 주택공사등에게 공급하여야 한다.

#### (2) 우선 인수자

- 시·도지사, 시장·군수 순으로 우선하여 인수할 수 있다.

- 다만, 인수할 수 없는 경우에 시·도지사는 국토교통부장관에게 인수자 지정을 요청하여야 한다.

### 3) 소형주택의 공급가격은 표준건축비로 하며, 부속토지는 기부채납한 것으로 본다.

### 4) 인수된 소형주택은 시·도조례로 정하는 바에 따라 임대주택 또는 전세주택으로 활용하여야 한다.

## 3. 주거환경개선사업에서의 특례

- 주거환경개선사업에 따른 건축허가를 받는 때와 부동산등기를 하는 때에는 국민주택채권의 매입에 관한 규정을 적용하지 아니한다.

## 4. 가로주택정비사업·주택재건축에서의 특례

- 가로주택정비사업 또는 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 주택재건축사업의 구역에서 다음의 범위에서 지방건축위원회 심의를 거쳐 그 기준을 완화할 수 있다.

### 1) 건축법에 따른 대지의 조경기준

2) 건축법에 따른 건폐율 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정) : 주차장 부분을 건축면적에서 제외

3) 건축법에 따른 대지 안의 공지기준 : 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.

4) 건축법에 따른 건축물의 높이제한 : 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.

5) 어린이놀이터를 설치하지 아니할 수 있다. (가로주택정비사업으로 50세대 이상의 주택공급시에는 제외)

## 5. 임시상가의 설치

- 도시환경정비사업의 시행자는 사업시행으로 이주하는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 또는 정비구역의 인근에 임시상가를 설치할 수 있다.

## 6. 소유자의 확인이 곤란한 건축물 등에 대한 처분

### 1) 소유자 확인이 곤란한 경우

- 소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 경우 2 이상의 일간신문에 2회 이상 공고하고, 30일 이상이 지난 때에는 건축물 또는 토지의 감정평가액을 법원에 공탁하고 정비사업을 시행할 수 있다.

### 2) 조합원 공동소유토지 등의 소유권

- 조합원 전체의 공동소유인 토지 또는 건축물에 대하여는 조합 소유의 토지 또는 건축물로 본다.
- 조합 소유로 보는 토지 또는 건축물의 처분에 관한 사항은 관리처분계획에 이를 명시하여야 한다.

---

## 50강 도시 및 주거환경정비법 - 사업의 시행(분양신청 및 관리처분계획)

---

### 1. 분양신청

#### 1) 분양신청통지 및 분양공고

- 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 60일 이내에 토지등소유자에게 통지하고 일간신문에 공고하여야 한다.

#### 2) 분양신청기간

- 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다.

#### 3) 분양신청

- 분양을 받고자 하는 토지등소유자는 분양신청기간 이내에 사업시행자에게 분양신청을 하여야 한다.

#### 4) 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치

- 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청을 철회한 자, 분양대상에서 제외된 자에 대해서는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 현금으로 청산하여야 한다.

5) 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 보류지로 정하거나 조합원 외의 자에게 분양할 수 있다.



## 2. 관리처분계획

1) 사업시행자는 분양신청기간이 종료된 때에는 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다.

- (1) 분양설계 : 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립
- (2) 분양대상자의 주소 및 성명
- (3) 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액
- (4) 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격
- (5) 정비사업비의 추산액 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기
- (6) 분양대상자의 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
- (7) 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액
- (8) 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 대하여 대통령령으로 정하는 사항

2) 다음의 경미한 사항은 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다.

- (1) 계산착오·오기·누락 등에 따른 조서의 단순정정인 때
- (2) 관리처분계획의 변경에 대하여 이해관계가 있는 토지등소유자 전원의 동의를 얻어 변경하는 때
- (3) 정관 및 사업시행인가의 변경에 따라 관리처분계획을 변경하는 때
- (4) 주택재건축사업에서의 매도청구에 대한 판결에 따라 관리처분계획을 변경하는 때
- (5) 주택분양에 관한 권리를 포기하는 토지등소유자에게 임대주택의 공급에 따라 관리처분계획을 변경하는 때

## 3. 관리처분계획의 수립기준

1) 종전의 토지, 건축물의 면적·이용상황 등을 종합적으로 고려하여 균형있고 합리적으로 이용되도록 한다.

2) 지나치게 좁거나 넓은 토지에 대하여 필요한 경우 증환지, 감환지 처분을 하여 적정규모가 되도록 한다.

3) 너무 좁은 토지, 건축물이나, 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금청산 할 수 있다.

## 4. 주택의 공급기준

1) 원칙

- (1) 1세대또는 1인이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고,
- (2) 같은 세대에 속하지 아니하는 2인 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.

2) 예외 : 다음의 경우에는 각각의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

(1) 2인 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도조례로 주택공급에 관하여 따로 정하고 있는 경우에는 시·도조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다.

- (2) 다음의 어느 하나에 해당하는 토지소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.

- ① 수도권 과밀억제권역에 위치하지 아니하는 주택재건축사업의 토지등소유자
  - ② 근로자 숙소·기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자
  - ③ 국가, 지방자치단체 및 주택공사 등
  - ④ 공공기관지방이전시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자
- (3) 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격의 범위 또는 종전의 주거전용면적의 범위에서
- ① 2주택을 공급할 수 있다.
  - ② 이 중 1주택은 주거전용면적은 60㎡ 이하로 한다.
  - ③ 60㎡ 이하로 공급받은 1주택은 소유권이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 전매할 수 없다.
- (4) 가로주택정비사업의 경우에는 3주택 이하로 한정하되, 다가구주택을 소유한 자에 대하여는 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격을 최소분양단위 규모의 추산액으로 나눈 값만큼 공급할 수 있다.

## 5. 주택 등 건축물의 분양 받을 권리산정 기준일

- 1) 정비구역 지정·고시가 있는 날 또는 시·도지사가 따로 정하는 날
- (1) 1필지의 토지가 수개의 필지로 분할되는 경우
  - (2) 단독 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
  - (3) 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
  - (4) 나대지에 건축물의 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 바깥이 공동주택을 건축하여 토지등소유자가 증가 되는 경우
- 2) 시·도지사는 기준일을 따로 정하는 경우에는 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

## 6. 관리처분계획의 인가·고시의 효과

- 1) 정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 의하여 처분 또는 관리하여야 한다.
- 2) 관리처분계획의 인가·고시가 있는 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자 등 권리자는 이전의 고시가 있는 날까지 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다.
- 3) 용익권자의 권리보호
- (1) 지상권·전세권 또는 임차권의 목적을 달성할 수 없는 때에는 그 계약을 해지할 수 있다.
  - (2) 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금 등의 금전반환청구권은 사업시행자에게 행사할 수 있다.
  - (3) 금전의 반환청구권 행사에 따라 금전을 지급한 사업시행자는 토지등소유자에게 이를 구상할 수 있다.
  - (4) 사업시행자는 구상이 되지 아니하는 때에는 토지등소유자에게 귀속될 토지등을 압류할 수 있다.
- 4) 계약기간에 대한 특례
- 관리처분계획의 인가를 받은 경우 지상권·전세권설정계약 또는 임대차계약의 계약기간에 대하여는 민법, 주택임대차보호법, 상가임대차보호법의 일정한 규정을 적용하지 아니한다.

---

## 51강 도시 및 주거환경정비법 -사업의 시행(기존 건축물의 철거 등)

---

### 1. 기존 건축물의 철거

#### 1) 원칙

- (1) 사업시행자는 관리처분계획의 인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.
- (2) 시장·군수는 다음의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물의 철거를 제한할 수 있다.
  - ① 일출 전과 일몰 후
  - ② 호우, 대설, 폭풍해일 등으로 해당 지역에 중대한 재해 발생이 예상되어 기상청장이 특보를 발표한 때
  - ③ 재난 및 안전관리 기본법에 따른 재난이 발생한 때
  - ④ 위 ①부터 ③까지에 준하는 시기로서 시장·군수가 인정하는 시기

#### 2) 예외

- (1) 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 소유자의 동의 및 시장·군수의 허가를 얻어 철거할 수 있다.
- (2) 이 경우 건축물의 철거에도 토지등소유자로서의 권리·의무에 영향을 주지 아니한다.
  - ① 관계 법령에 따라 기존 건축물 등 안전사고의 우려가 있는 경우
  - ② 폐공가의 밀집으로 우범지대화의 우려가 있는 경우

### 2. 준공인가 및 공사완료 고시

#### 1) 시장·군수가 아닌 사업시행자가 공사완료한 경우

- (1) 공사를 완료한 때에는 시장·군수의 준공인가를 받아야 한다.
- (2) 주택공사등인 사업시행자가 자체적으로 준공인가를 처리한 경우에는 준공인가를 받은 것으로 본다.
- (3) (2)의 경우 그 내용을 지체 없이 시장·군수에게 통보하여야 한다.
- (4) 시장·군수는 준공인가를 하고 공사 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

#### 2) 시장·군수가 공사완료한 경우

- 공사가 완료된 때에는 그 공사의 완료를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

#### 3) 준공인가 전 사용허가

- (1) 시장·군수는 준공인가를 하기 전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장에 없는 등 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 경우에는 입주예정자가 완공된 건축물을 사용할 것을 사업시행자에 대하여 허가할 수 있다.
- (2) 다만, 시장·군수가 사업시행자인 경우에는 허가를 받지 아니하고 입주예정자가 완공된 건축물을 사용하게 할 수 있다.

### 3. 소유권 이전

#### 1) 소유권 이전의 절차

- 공사완료에 따른 고시가 있을 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다.

## 2) 소유권 이전고시 및 보고

(1) 대지 및 건축물의 소유권을 이전하고자 하는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 시장·군수에게 보고하여야 한다.

(2) 이 경우 대지 또는 건축물을 분양 받을 자는 고시가 있는 날의 다음 날에 소유권을 취득한다.

## 3) 완공된 부분에 대한 소유권 이전

- 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전에 완공된 부분에 대하여 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 이를 분양 받을 자에게 그 소유권을 이전할 수 있다.

## 4) 소유권 이전(고시)의 효과

### (1) 대지 및 건축물에 대한 권리의 확정

- 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 대항요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전 받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.

### (2) 등기

① 이전의 고시가 있을 때에는 지체 없이 등기를 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다.

② 이전의 고시가 있는 날부터 등기가 있을 때까지 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다.

## 4. 청산금

### 1) 청산금의 징수 및 지급방법

#### (1) 분할징수·분할지급

- 정관 또는 총회의 의결을 거쳐 관리처분계획인가 후부터 소유권 이전의 고시일까지 분할징수하거나 분할지급할 수 있다.

#### (2) 청산금 미납에 대한 강제징수 및 징수위탁

(1) 시장·군수인 사업시행자는 지방세체납처분의 예의 의하여 이를 징수할 수 있다.

(2) 시장·군수가 아닌 사업시행자는 시장·군수에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있다.

(3) (2)의 경우 사업시행자는 100분의 4에 해당하는 금액을 시장·군수에게 교부하여야 한다.

#### (3) 청산금의 공탁

- 청산금을 지급 받을 자가 이를 받을 수 없거나 거부한 때에는 그 청산금을 공탁할 수 있다.

#### (4) 청산금의 소멸시효

- 소유권 이전의 고시일 다음 날부터 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸한다.

---

## 52강 건축법 - 용어의 정의

---

### 1. 대지

#### 1) 원칙

- 대지란 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다. (1필지 1대지 원칙)

## 2) 예외

(1) 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 할 수 있는 토지

- ① 하나의 건축물을 두 필지 이상에 걸쳐 건축하는 경우 그 건축물이 건축되는 각 필지의 토지를 합한 토지
- ② 합병이 불가능한 경우 중 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 그 합병이 불가능한 토지를 합한 토지
  - ㉠ 각 필지의 지번부여지역이 서로 다른 경우
  - ㉡ 각 필지의 도면이 축척이 다른 경우
  - ㉢ 서로 인접하고 있는 필지로서 각 필지의 지번이 연속되지 아니한 경우
- ③ 도시·군계획시설에 해당하는 건축물을 건축하는 경우 그 도시·군계획시설이 설치되는 일단의 토지
- ④ 주택법에 따른 사업계획승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건축하는 경우 그 주택단지
- ⑤ 도로의 지표 아래 건축하는 건축물의 경우 그 건축물이 건축되는 토지로 정하는 토지
- ⑥ 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 건축허가를 하는 경우 그 필지가 합쳐지는 토지

(2) 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있는 토지

- ① 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 도시·군계획시설이 결정·고시된 경우 그 결정·고시된 부분의 토지
- ② 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 농지전용허가를 받은 경우 그 허가받은 부분의 토지
- ③ 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 산지전용허가를 받은 경우 그 허가받은 부분의 토지
- ④ 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 개발행위허가를 받은 경우 그 허가받은 부분의 토지
- ⑤ 필지를 나눌 것을 조건으로 건축허가를 하는 경우 그 필지가 나누어지는 토지

## 2. 도로

1) 원칙 : 건축법상 도로란 너비 4m 이상의 도로로서 다음의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로

- (1) 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로
- (2) 건축허가 또는 신고 시에 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 위치를 지정하여 공고한 도로

## 2) 예외

(1) 자동차 통행이 불가능한 도로 : 시장·군수·구청장이 지형적 조건으로 인하여 차량 통행을 위한 도로의 설치가 곤란하다고 인정하여 그 위치를 지정·공고하는 너비 3m 이상(길이가 10m 미만인 막다른 도로인 경우에는 너비 2m 이상) 인 도로

(2) 막다른 도로 : 위 (1)에 해당하지 아니하는 막다른 도로로서 너비가 그 길이에 따라 다음 기준 이상인 도로

- ① 막다른 도로의 길이 10m 미만 → 도로의 너비 2m 이상
- ② 막다른 도로의 길이 10m 이상 35m 미만 → 도로의 너비 3m 이상
- ③ 막다른 도로의 길이 35m 이상 → 도로의 너비 6m 이상(단, 도시지역이 아닌 읍·면 : 4m 이상)

## 3. 건축물

### 1) 정의

- (1) 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물
- (2) 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 그 밖에 대통령령으로 정하는 것

2) 건축법을 적용하지 아니하는 건축물

- (1) 문화재보호법에 따른 지정문화재나 가지정문화재
- (2) 철도나 궤도의 선로 부지에 있는 다음의 시설
  - ① 운전보안시설
  - ② 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설
  - ③ 플랫폼
  - ④ 해당 철도 또는 궤도사업용 급수·급탄 및 급유시설
- (3) 고속도로 통행료 징수시설
- (4) 컨테이너를 이용한 간이창고(공장 용도로 사용되는 건축물의 대지에 설치하는 것으로 이동이 용이한 것)
- (5) 하천법에 따른 하천구역 내의 수문조작실

3) 건축법상 신고대상 공작물

- (1) 옹벽 또는 담장 → 2m를 넘는 것
- (2) 광고탑, 광고판, 그 밖에 이와 비슷한 것 → 4m를 넘는 것
- (3) 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것 → 5m를 넘는 것
- (4) 6m를 넘는 것
  - ① 굴뚝, 장식탑, 기념탑 그 밖에 이와 비슷한 것
  - ② 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑
  - ③ 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑 등
- (5) 고가수조나 그 밖에 이와 비슷한 것 → 8m를 넘는 것
- (6) 기계식 주차장 및 철골 조립식 주차장으로서 외벽이 없는 것 → 8m 이하인 것(위험방지 난간 높이 제외)
- (7) 지하대피호 → 바닥면적 30㎡를 넘는 것

**4. 고층건축물 등**

- 1) 고층건축물 : 층수가 30층 이상이거나 높이가 120m 이상인 건축물
- 2) 초고층건축물 : 층수가 50층 이상이거나 높이가 200m 이상인 건축물
- 3) 준초고층건축물 : 고층건축물 중 초고층건축물이 아닌 것
- 4) 부속건축물 : 같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물
- 5) 다중이용 건축물
  - 불특정한 다수의 사람들이 이용하는 건축물로서 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물

(1) 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축물

- ① 문화 및 집회시설(동물원·식물원은 제외)
- ② 종교시설
- ③ 판매시설
- ④ 운수시설 중 여객용 시설
- ⑤ 의료시설 중 종합병원
- ⑥ 숙박시설 중 관광숙박시설

(2) 16층 이상인 건축물

#### 6) 특수구조 건축물

- (1) 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 아니한 구조로된 보·차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3m 이상 돌출된 건축물
- (2) 기둥과 기둥 사이의 거리가 20m 이상인 건축물
- (3) 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물

#### 7) 주요구조부

- 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단. 다만 사이기둥, 최하층 바닥 등 구조상 중요하지 않은 부분은 제외

#### 8) 지하층

- 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당층 높이의 2분의 1 이상

---

### 53강 건축법 - 건축법 적용대상행위 및 적용대상지역

---

#### 1. 건축법 적용대상행위

1) 건축 : 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것

- (1) 신축 : 건축물이 없는 대지에 새로 건축물을 축조(부속건축물만 있는 대지에 주된 건축물 축조도 포함)
- (2) 증축 : 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 올리는 것
  - ① 기존 건축물의 일부가 철거 또는 멸실된 후 종전 규모보다 크게 건축물을 축조하는 것
  - ② 건축물의 높이는 변동이 없이 층수만 증가시키는 것
  - ③ 기존 건축물이 있는 대지에서 별도의 건축물(주된 건축물 제외)을 축조하는 것
- (3) 개축 : 기존 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것
- (4) 재축 : 건축물이 멸실된 경우 그 대지에 다음의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 것
  - ① 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것
  - ② 동수, 층수 및 높이는 다음의 어느 하나에 해당할 것
    - ㉠ 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하일 것
    - ㉡ 동수, 층수 또는 높이의 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 건축법령등에 모두 적합할 것
- (5) 이전 : 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것

#### 2) 대수선

- (1) 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것
- (2) 기둥, 보, 지붕틀을 증설 또는 해체하거나 세개 이상 수선 또는 변경하는 것
- (3) 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- (4) 주계단, 피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- (5) 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장 포함)를 변경하는 것
- (6) 다가구주택 가구 간 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- (7) 외벽에 사용하는 마감재료를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것

### 3) 리모델링

- 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위

### 4) 건축물의 용도변경

#### (1) 시설군 및 건축물의 용도군

- ① 자동차 관련 시설군 : 자동차 관련 시설
- ② 산업 등의 시설군 : 운수시설, 창고시설, 공장, 위험물 저장 및 처리시설, 묘지관련시설, 장례식장
- ③ 전기통신시설군 : 방송통신시설, 발전시설
- ④ 문화 및 집회시설군 : 문화 및 집회시설, 종교시설, 위락시설, 관광 휴게시설
- ⑤ 영업시설군 : 판매시설, 운동시설, 숙박시설, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
- ⑥ 교육 및 복지시설군 : 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 야영장
- ⑦ 근린생활시설군 : 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(다중생활시설은 제외)
- ⑧ 주거업무시설군 : 단독주택, 공동주택, 업무시설, 교정 및 군사시설
- ⑨ 그 밖의 시설군 : 동물 및 식물 관련 시설

#### (2) 용도변경의 허가 또는 신고

- ① 허가대상 : 일정한 시설군에 속하는 건축물의 용도를 상위군에 해당하는 용도로 변경하는 경우  
→ 제1종 근린생활시설을 의료시설로 용도변경하는 경우
- ② 신고대상 : 일정한 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군에 해당하는 용도로 변경하는 경우  
→ 제1종 근린생활시설을 단독주택으로 변경하는 경우

(3) 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다.

## 2. 건축법 적용대상지역

1) 전면적 적용대상지역 : 다음의 지역에서는 건축법의 내용이 모두 적용된다.

- (1) 도시지역 및 도시지역 외의 지역에 지정된 지구단위계획구역
- (2) 동이나 읍의 지역(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우만 해당)

#### 2) 제한적 적용대상지역

- 전면적 적용대상지역이 아닌 지역에서는 건축법의 내용 중 다음의 규정은 적용하지 아니한다.



- (1) 대지와 도로의 관계
- (2) 도로의 지정·폐지 또는 변경
- (3) 건축선의 지정
- (4) 건축선에 따른 건축 제한
- (5) 방화지구의 건축물
- (6) 대지의 분할제한

---

## 54강 건축법 - 건축허가

---

### 1. 건축 관련 입지와 규모의 사전결정

#### 1) 의의

- 건축허가를 신청하기 전에 허가권자에게 다음의 사항에 대한 사전결정을 신청할 수 있다.

- (1) 해당 대지에 건축하는 것이 이 법이나 관계 법령에서 허용되는지 여부
- (2) 이 법 또는 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한 등을 고려하여 해당 대지에 건축 가능한 건축물의 규모
- (3) 건축허가를 받기 위하여 신청자가 고려하여야 할 사항

2) 사전결정신청자는 건축위원회 심의와 교통영향평가서의 검토를 동시에 신청할 수 있다.

3) 허가권자는 사전결정이 신청된 건축물의 대지면적이 소규모환경영향평가 대상사업인 경우 환경부장관이나 지방환경관서의 장과 소규모 환경영향평가에 관한 협의를 하여야 한다.

4) 허가권자는 입지, 건축물의 규모, 용도 등을 사전결정한 후 사전결정신청자에게 알려야 한다.

5) 사전결정 통지를 받은 경우에는 다음의 허가를 받거나 신고 또는 협의를 한 것으로 본다.

- (1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 개발행위허가
- (2) 산지관리법에 따른 산지전용허가·신고, 산지일시사용허가·신고. (보전산지인 경우 도시지역만 해당)
- (3) 농지법에 따른 농지전용허가·신고 및 협의
- (4) 하천법에 따른 하천점용허가

6) 허가권자는 사전결정을 하려면 미리 관계행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청 받은 관계 행정기관의 장은 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

7) 사전결정신청자는 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청하여야 하며, 이 기간에 건축허가를 신청하지 아니하면 사전결정의 효력이 상실된다.

### 2. 건축허가

#### 1) 건축허가의 법적 성격

(1) 건축하려는 건축물이 관계 법령에서 정하는 제한에 위배되지 않으면 당연히 건축허가를 하여야 한다.

다만,

① 주거환경이나 교육환경에 부적합한 위락시설, 숙박시설

② 상습침수지역인 방재지구 및 자연재해위험개선지구에 대해서는 허가를 거부할 수 있다.

(2) 건축물에 대하여 허가를 하는 대물적 허가이다. 따라서 건축주의 변경은 신고대상이 된다.

## 2) 건축 허가권자와 허가대상

(1) 원칙 : 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장

(2) 예외 : 특별시장 · 광역시장

① 21층 이상인 건축물의 건축

② 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 건축물의 건축

㉠ 증축으로 인하여 21층 이상으로 되거나 연면적의 합계가 10만㎡ 이상으로 되는 경우의 증축을 포함

㉡ 다만, 공장 · 창고 · 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물은 특별시에서는 구청장, 광역시에서는 구청장이나 군수의 허가대상이 된다.

(3) 특별자치도지사를 제외한 도지사는 허가권자가 아니다.

## 3. 건축허가의 절차

### 1) 대지의 소유권 확보 및 매도청구

(1) 대지의 소유권 확보

- 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다.

- 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

① 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우(단, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외)

② 다음의 사유로 신축 · 개축 · 재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우

㉠ 설비 또는 지붕 · 벽 등의 노후화나 손상으로 그 기능 유지가 곤란할 것으로 우려되는 경우

㉡ 건축물의 노후화로 내구성에 영향을 주는 기능적 결함이나 구조적 결함이 있는 경우

㉢ 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 등 그 밖의 안전사고가 우려되는 경우

㉣ 천재지변이나 그 밖의 재해로 붕괴되어 다시 신축하거나 재축하려는 경우

(2) 매도청구

① 건축허가를 받은 건축주는 해당 건축물 또는 대지의 공유자 중 동의하지 않은 자에게 그 공유지분에 대하여 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.

② 소유자 확인이 곤란한 공유지분에 대하여 둘 이상의 일간신문에 두 차례 이상 공고하고, 공고한 날부터 30일 이상이 지났을 때에는 매도청구 대상이 되는 건축물 또는 대지로 본다.

### 2) 허가신청서의 제출

- 건축허가를 받으려는 자는 허가신청서에 설계도서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

### 3) 도지사의 사전승인

- 시장 · 군수는 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려면 도지사의 승인을 받아야 한다.

(1) 특별시장·광역시장의 허가대상에 해당하는 건축물을 시·군에 건축하는 경우

→ 다만, 도시환경 등을 고려하여 해당 도의 조례로 정하는 건축물은 제외한다.

(2) 자연환경이나 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 3층 이상 또는 연면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 다음의 건축물

- ① 공동주택
- ② 제2종 근린생활시설 중 일반음식점
- ③ 업무시설 중 일반업무시설
- ④ 숙박시설
- ⑤ 위락시설

(3) 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 보호하기 위하여 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 위락시설 및 숙박시설에 해당하는 건축물

#### 4) 건축물 안전영향평가

- 허가권자는 초고층 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 건축허가를 하기 전에 건축물의 구조안전과 인접 대지의 안전에 미치는 영향 등을 평가하는 건축물 안전영향평가를 기관에 의뢰하여 실시하여야 한다.

#### 5) 임의적 불허가처분 사유

- 허가권자는 다음의 하나에 해당하는 경우 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다.

(1) 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 경우, 주거환경이나 교육환경에 부적합하다고 인정될 때

(2) 방재지구 및 자연재해위험개선지구 등에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

### 4. 건축허가의 효과

1) 건축허가는 건축을 할 수 있는 새로운 권리를 부여하는 것이 아니라 건축에 대한 상대적 금지를 해제시켜 본래의 권리를 회복시켜주는 것을 말한다.

2) 건축허가를 받은 경우 관련 법률의 인·허가등이나 허가 등을 받은 것으로 본다.

3) 허가권자는 허가 등이 의제되는 내용이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 협의요청을 받은 관계 행정기관의 장은 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

### 5. 건축허가 및 착공의 제한

#### 1) 국토교통부장관은

(1) 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하거나

(2) 주무부장관이 국방, 문화재보존, 환경보전 또는 국민경제를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면

→ 허가권자의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다.

2) 특별시장·광역시장·도지사는 지역계획이나 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를

받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다. 제한한 경우 즉시 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 보고를 받은 국토교통부장관은 제한 내용이 지나치다고 인정하면 해제를 명할 수 있다.

3) 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 한다.(다만, 1회, 1년 이내 연장 가능)

#### 4) 제한절차

- (1) 주민 의견청취 및 건축위원회 심의
- (2) 제한내용의 통보 및 공고

### 6. 건축허가의 필수적 취소

1) 허가권자는 허가를 받은 자가 다음의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하여야 한다.

- (1) 허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우(다만, 1년의 범위에서 연장 가능)
  - ① 법률에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년
- (2) 위 (1)의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우

### 7. 건축위원회 심의의 효력상실

- 건축위원회의 심의를 받은 자가 심의 결과를 통지받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청하지 아니하면 건축위원회 심의의 효력이 상실된다.

---

## 55강 건축법 - 건축신고

---

### 1. 건축신고

1) 허가 대상 건축물이라 하더라도

- (1) 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하면 허가를 받은 것으로 본다.
- (2) 신고일로부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 신고의 효력은 없어진다.
- (3) 다만, 허가권자가 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있다.

2) 신고대상 건축

- (1) 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축·개축 또는 재축  
→ 다만, 3층 이상 건축물인 경우 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정한다.
- (2) 관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200㎡ 미만, 3층 미만인 건축물의 건축  
→ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 구역에서의 건축은 허가를 받아야 한다.
  - ① 지구단위계획구역
  - ② 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 다음의 구역
    - ㉠ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 지정된 방재지구

- ㉔ 급경사지 재해예방에 관한 법률에 따라 지정된 붕괴위험지역

(3) 대수선

- ① 연면적이 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
- ② 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 다음의 대수선
  - ㉑ 내력벽의 면적을 30㎡ 이상 수선하는 것
  - ㉒ 기둥, 보, 지붕틀을 세 개 이상 수선하는 것
  - ㉓ 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 수선하는 것
  - ㉔ 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 수선하는 것

(4) 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 다음의 건축물의 건축

- ① 연면적의 합계가 100㎡ 이하인 건축물
- ② 건축물의 높이를 3m 이하의 범위에서 증축하는 건축물
- ③ 용도 및 규모가 주위환경이나 미관에 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 건축물
- ④ 공업지역, 지구단위계획구역 및 법률에 따른 산업단지에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적의 합계가 500㎡ 이하인 공장 (제2종 근린생활시설 중 제조업소 등 물품의 제조·가공을 위한 시설을 포함)
- ⑤ 농업이나 수산업을 영위하기 위하여 읍·면지역에서 건축하는 연면적 200㎡ 이하의 창고 및 연면적 400㎡ 이하의 축사·작물재배사

**2. 허가·신고사항의 변경**

1) 변경부분에 대한 허가·신고

- (1) 건축 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 허가권자의 허가를 받거나 신고하여야 한다.
- (2) 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

- ① 변경의 허가 : 바닥면적의 합계가 85㎡ 초과하는 부분에 대한 증축·개축에 해당하는 변경인 경우
- ② 변경의 신고
  - ㉑ 바닥면적의 합계가 85㎡ 이하인 부분에 대한 증축·개축에 해당하는 변경인 경우

㉒ 건축신고사항 중에 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대하여 변경 후 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모의 변경인 경우

- ㉓ 건축주·공사시공자 또는 공사감리자를 변경하는 경우

2) 변경부분에 대한 일괄신고

- 다음의 사항의 변경은 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있다.

(1) 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50㎡ 이하인 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우

- ① 변경되는 부분의 높이가 1m 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하일 것
- ② 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치 변경범위가 1m 이내일 것
- ③ 건축신고를 하는 규모에서 건축허가를 받아야 하는 규모로의 변경이 아닐 것

(2) 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분이 연면적의 합계의 10분의 1 이하인 경우

(3) 대수선에 해당하는 경우

(4) 건축물의 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 높이가 1m 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하

(5) 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치가 1m 이내에서 변경되는 경우

## 56강 건축법 - 가설건축물

### 1. 가설건축물의 건축허가

#### 1) 허가요건

- (1) 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
- (2) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 허가를 하여야 한다.
- ㉠ 도시계획시설 부지에서의 개발행위 허가에 위배되는 경우
  - ㉡ 4층 이상인 경우
  - ㉢ 구조, 존치기간 등에 관하여 다음의 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우
    - ㉣ 구조 : 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
    - ㉤ 존치기간 : 원칙 - 3년 이내, 예외 - 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
    - ㉥ 설비 : 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
    - ㉦ 용도 : 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것
  - ㉧ 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우

#### 2) 적용배제

- (1) 가설건축물에 대하여는 법 제38조(건축물대장)을 적용하지 아니한다.
- (2) 가설건축물 중 시장의 공지 또는 도로에 설치하는 차양시설에 대하여는 법 제46조(건축선의 지정) 및 법 제55조(건축물의 건폐율)을 적용하지 아니한다.
- (3) 가설건축물을 도시·군계획 예정 도로에 건축하는 경우에는 법 제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경)부터 제47조(건축선에 따른 건축제한)까지를 적용하지 아니한다.

### 2. 가설건축물의 축조신고

#### 1) 축조신고대상

- 허가대상 가설건축물 외에 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등을 축조하려는 자는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- (1) 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시 사용을 위하여 건축하는 것
- (2) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설흥행장, 가설 전람회장 그 밖에 이와 비슷한 것
- (3) 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물
- (4) 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것
- (5) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것
- (6) 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10㎡ 이하인 것 등

#### 2) 존치기간

- (1) 신고하여야 하는 가설건축물의 존치기간은 3년 이내로 한다.
- (2) 다만, 공사용 가설건축물 및 공작물의 경우에는 해당공사의 완료일까지의 기간을 말한다.

### 3. 존치기간 만료일의 통지 및 존치기간 연장

#### 1) 존치기간 만료일의 통지

- 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 존치기간 만료일 30일 전까지 해당 가설건축물의 건축주에게 다음의 사항을 알려야 한다.

- (1) 존치기간 만료일
- (2) 존치기간 연장 가능 여부
- (3) 존치기간이 연장될 수 있다는 사실(공장에 설치한 가설건축물에 한정)

#### 2) 존치기간 만료일의 연장

- 존치기간을 연장하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 허가를 신청하거나 신고하여야 한다.

- (1) 허가대상 가설건축물 : 존치기간 만료일 14일 전까지 허가 신청
- (2) 신고대상 가설건축물 : 존치기간 만료일 7일 전까지 신고

#### 3) 공장에 설치한 가설건축물의 존치기간 연장

- 다음의 요건을 모두 충족하는 가설건축물로서 건축주가 그 존치기간의 연장을 원하지 않는다는 사실을 통지하지 아니하는 경우에는 기존 가설건축물과 동일한 기간으로 존치기간을 연장한 것으로 본다.

- (1) 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 가설건축물일 것
  - 가. 공장에 설치한 가설건축물
  - 나. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실(농림지역에 설치한 것만 해당한다)
- (2) 존치기간 연장이 가능한 가설건축물일 것

## 57강 건축법 - 건축절차

### 1. 건축주와의 계약

- 건축관계자는 건축물이 설계도서에 따라 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞게 건축되도록 업무를 성실히 수행하여야 하며, 서로 위법하거나 부당한 일을 하도록 가용하거나 이와 관련하여 어떠한 불이익도 주어서는 아니 된다.

### 2. 건축물의 설계

- 1) 건축허가를 받아야 하거나 건축신고를 하여야 하는 건축물 등을 위한 설계는 건축사가 아니면 할 수 없다.
- 2) 다만 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  - (1) 바닥면적의 합계가 85㎡ 미만의 증축·개축 또는 재축
  - (2) 연면적이 200㎡ 미만이고 층수가 3층 미만인 건축물의 대수선

(3) 그 밖에 건축물의 특수성과 용도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 다음의 건축물의 건축 등

- ① 읍·면에서 건축하는 건축물 중 연면적이 200㎡ 이하 창고·농막과 연면적 400㎡ 이하 축사·작물 재배사
- ② 축조신고대상에 해당하는 가설건축물로서 건축조례로 정하는 가설건축물

### 3. 착공신고

- 1) 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 허가권자에게 공사계획을 신고하여야 한다.
- 2) 다만, 건축물의 철거를 신고할 때에 착공 예정일을 기재한 경우에는 신고를 하지 아니한다.
- 3) 공사계획을 신고하거나 변경신고를 하는 경우 공사감리자 및 공사시공자가 함께 서명하여야 한다.

### 4. 건축시공

#### 1) 공사시공자의 의무

- 공사시공자는 건축주와의 계약대로 성실하게 공사를 수행하여야 하며, 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞게 건축물을 건축하여 건축주에게 인도하여야 한다.

#### 2) 상세시공도면의 작성

- 공사시공자는 필요하다고 인정하거나 연면적 5,000㎡ 이상의 건축공사에 관하여 공사감리자로부터 상세시공도면을 작성하도록 요청받으면 상세시공도면을 작성하여 공사감리자의 확인을 받아야 하며, 이에 따라 공사를 하여야 한다.

### 5. 건축물의 공사감리

#### 1) 공사감리자의 지정

(1) 건축주는 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다.

- ① 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 : 건축사
  - ㉠ 건축허가를 받아야 하는 건축물을 건축하는 경우
  - ㉡ 리모델링 활성화 구역 안의 건축물로 사용승인을 받은 후 15년 이상이 된 건축물을 리모델링 하는 경우
- ② 다중이용 건축물을 건축하는 경우 : 건설기술용역업자 또는 건축사

(2) 다음의 경우 허가권자가 공사감리자를 지정하여야 한다.

- ① 건설업자의 의무시공대상 건축물 외의 건축물(단독주택은 제외)
- ② 분양을 목적으로 하는 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물(30세대 미만인 경우만 해당)
  - ㉠ 아파트
  - ㉡ 연립주택
  - ㉢ 다세대주택
- ③ 위 ①의 건축물과 위 ②의 건축물이 복합된 건축물



(3) 건축주가 허가권자에게 신청하는 경우 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다.

- ① 건설기술진흥법에 따른 신기술을 적용하여 설계한 건축물
- ② 건축서비스산업 진흥법에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물
- ③ 설계공모를 통하여 설계한 건축물

## 2) 공사감리자의 업무

- (1) 공사시공자가 설계도서에 따라 적합하게 시공하는지 여부의 확인
- (2) 공사시공자가 사용하는 건축자재가 관계 법령에 따른 기준에 적합한 건축자재인지 여부의 확인
- (3) 그 밖에 공사감리에 관한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

## 3) 공사감리의 종류

- (1) 일반공사감리 : 공사감리자는 수시로 또는 필요할 때 공사현장에서 감리업무를 수행하여야 한다.
- (2) 상주공사감리
  - ① 다음의 경우 건축사보 한 명 이상을 각각 공사현장에서 감리업무를 수행하게 해야 한다.
  - ② 이 경우 해당 분야의 감리업무 등에 2년 이상 종사한 경력이 있는 자이어야 한다.
  - ㉠ 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 경우. 다만, 축사 또는 작물 재배사는 제외한다.
  - ㉡ 연속된 5개층(지하층 포함) 이상으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축공사
  - ㉢ 아파트 건축공사
  - ㉣ 준다중이용 건축물 건축공사

# 6. 건축물의 사용승인

## 1) 사용승인의 신청

- 건축공사를 완료한 후 그 건축물을 사용하려면 감리완료보고서와 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.

## 2) 사용승인서의 교부

- (1) 허가권자는 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 검사를 실시하고, 사용승인서를 내주어야 한다.
  - ① 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
  - ② 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부
- (2) 다만, 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다.

## 3) 건축물의 사용시기

- (1) 건축주는 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없다.
- (2) 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  - ① 허가권자가 사용승인서 교부기간 내에 사용승인서를 교부하지 아니한 경우
  - ② 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분에 대하여 임시로 사용의 승인을 한 경우

#### 4) 임시사용의 승인

##### (1) 임시사용의 승인신청

- 건축주는 임시사용의 승인을 받으려는 경우 임시사용승인신청서를 허가권자에게 제출하여야 한다.

##### (2) 임시사용승인의 기간

① 원칙 : 2년 이내

② 예외 : 대형건축물 또는 암반공사 등으로 공사기간이 긴 건축물에 대하여는 그 기간을 연장할 수 있다.

##### (3) 조건부 임시사용의 승인

- 식수 등 조경에 필요한 조치를 하기에 부적합한 시기에 건축공사가 완료된 건축물은 허가권자가 지정하는 시기까지 식수 등 조경에 필요한 조치를 할 것을 조건으로 임시사용을 승인할 수 있다.

---

## 58강 건축법 - 건축물의 대지와 도로

---

### 1. 대지의 조경

#### 1) 원칙

- 면적이 200㎡ 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다.

#### 2) 예외

- 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다.

(1) 녹지지역에 건축하는 건축물

(2) 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(지구단위계획구역은 제외)의 건축물

(3) 면적 5,000㎡ 미만인 대지에 건축하는 공장

(4) 연면적의 합계가 1,500㎡ 미만인 공장

(5) 법률에 따른 산업단지의 공장

(6) 연면적의 합계가 1,500㎡ 미만인 물류시설(주거지역 또는 상업지역 제외)로서 국토교통부령으로 정하는 것

(7) 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 조경 등의 조치를 하기가 곤란하거나 불합리한 경우

(8) 축사

(9) 도시·군계획시설 또는 도시·군계획시설예정지에 건축하는 허가대상 가설건축물 등

### 2. 공개공지등의 확보

#### 1) 공개공지의 의의

- 일정한 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 일반이 사용할 수 있도록 설치한 소규모 휴식시설

#### 2) 공개공지등의 설치지역

- 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에 공개공지 또는 공개공간을 설치하여야 한다.

(1) 일반주거지역, 준주거지역

(2) 상업지역

(3) 준공업지역

(4) 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역

### 3) 공개공지등 확보대상 건축물

(1) 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설, 종교시설, 운수시설로서 바닥면적 5,000㎡ 이상

(2) 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

### 4) 공개공지등의 확보면적

- 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다.

5) 공개공지등을 설치하는 경우 건폐율, 용적률, 높이 제한 등을 완화하여 적용할 수 있다.

(1) 용적률 : 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하

(2) 높이 제한 : 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하

## 3. 도로

### 1) 도로의 지정

(1) 허가권자는 도로의 위치를 지정·공고하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다.

(2) 다만, 다음의 어느 하나에 해당하면 동의를 받지 않고 건축위원회의 심의를 거쳐 지정할 수 있다.

① 허가권자가 이해관계인이 해외에 거주하는 등의 사유로 동의를 받기가 곤란하다고 인정하는 경우

② 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

### 2) 도로의 폐지·변경

(1) 허가권자는 도로를 폐지하거나 변경하려면 이해관계인의 동의를 받아야 한다.

(2) 도로에 편입된 토지 소유자, 건축주 등이 허가권자에게 도로의 폐지나 변경을 신청하는 경우에도 같다.

## 4. 대지와 도로의 관계

### 1) 원칙

- 건축물의 대지는 2m 이상 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외)에 접하여야 한다.

### 2) 예외

- 다음의 어느 하나에 해당하면 도로에 접하지 아니하여도 된다.

(1) 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우

(2) 건축물의 주변에 광장, 공원, 유원지 등 허가권자가 인정한 공지가 있는 경우

(3) 농지법에 따른 농막을 설치하는 경우

3) 연면적의 합계가 2,000㎡ (공장의 경우 3,000㎡) 이상인 건축물의 대지는 너비 6m 이상의 도로에 4m 이상 접하여야 한다.

## 5. 건축선

### 1) 건축선의 의의

- (1) 도로와 대지와의 관계에 있어서 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선
- (2) 건축물에 따른 침식을 방지하고, 도로교통의 원활을 도모하기 위하여 지정한다.

### 2) 건축선에 관한 규정

(1) 원칙 : 건축선은 대지와 도로의 경계선으로 한다.

#### (2) 예외

① 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우

㉠ 도로 양쪽에 대지가 존재하는 경우

→ 그 중심선으로부터 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선

㉡ 도로의 반대쪽에 경사지 등이 있는 경우

→ 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선

② 너비 8m 미만, 교차각 120° 미만인 도로의 모퉁이 부분의 건축선

㉢ 도로의 교차각 90° 미만, 교차되는 도로의 너비 6m 이상 8m 미만

→ 해당 도로의 너비 6m 이상 8m 미만 : 4m, 해당 도로의 너비 4m 이상 6m 미만 : 3m

㉣ 도로의 교차각 90° 미만, 교차되는 도로의 너비 4m 이상 6m 미만

→ 해당 도로의 너비 4m 이상 6m 미만 : 3m, 해당 도로의 너비 4m 이상 6m 미만 : 2m

㉤ 도로의 교차각 90° 이상 120° 미만, 교차되는 도로의 너비 6m 이상 8m 미만

→ 해당 도로의 너비 6m 이상 8m 미만 : 3m, 해당 도로의 너비 4m 이상 6m 미만 : 2m

㉥ 도로의 교차각 90° 이상 120°, 교차되는 도로의 너비 4m 이상 6m 미만

→ 해당 도로의 너비 4m 이상 6m 미만 : 2m, 해당 도로의 너비 4m 이상 6m 미만 : 2m

㉦, ㉧, ㉨, ㉩ 만큼 물러난 두 점을 연결한 선을 건축선으로 한다.

③ 특별자치시·특별자치도, 시장·군수·구청장이 지정하는 건축선

- 필요하다고 인정하면 도시지역에는 4m 이하의 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.

④ 대지 안의 공지

- 건축물을 건축하는 경우 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6m 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.

### 3) 건축선에 따른 건축제한

#### (1) 건축물과 담장

- 건축물과 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표 아래 부분은 그러하지 아니함

## 1. 건축물의 구조안전의 확인

### 1) 구조기준등에 따른 구조안전확인대상

- 구조 안전을 확인한 건축물 중 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 착공신고를 하는 때에 그 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다.

- (1) 층수가 3층(건축조례로 정하는 지역에서는 2층) 이상인 건축물
- (2) 연면적이 500㎡ 이상인 건축물. 다만 참고·축사·작물재배사 및 표준설계도서에 따른 건축물은 제외
- (3) 높이가 13m 이상인 건축물
- (4) 처마높이가 9m 이상인 건축물
- (5) 기둥과 기둥 사이의 거리가 10m 이상인 건축물
- (6) 국토교통부령으로 정하는 지진구역 안의 건축물
- (7) 국가적 문화유산으로 보존가치가 있는 건축물로서 연면적 5,000㎡ 이상인 박물관, 기념관 등
- (8) 특수구조건축물 중
  - ① 한쪽 끝은 고정, 다른 끝은 지지되지 않은 구조로 된 차양 등이 외벽의 중심선으로 3m 이상 돌출된 건축물
  - ② 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물

### 2) 지진에 대한 안전 여부의 확인

- (1) 내진성능 확보여부의 확인
  - 지방자치단체의 장은 구조안전 확인대상 건축물에 대하여 내진성능확보 여부를 확인해야 한다.
- (2) 건축물 내진등급의 설정
  - 국토교통부장관은 지진으로부터 건축물의 구조 안전을 확보하기 위하여 내진등급을 설정하여야 한다.
- (3) 건축물의 내진능력 공개
  - 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물은 사용승인을 받는 즉시 내진능력을 공개하여야 한다.
    - ① 16층 이상인 건축물
    - ② 바닥면적이 5,000㎡ 이상인 건축물
    - ③ 그 밖에 건축물의 규모와 중요도를 고려하여 대통령령으로 정하는 건축물

## 2. 고층건축물의 피난 및 안전관리

### 1) 초고층 건축물의 피난안전구역 설치

- 초고층 건축물에는 피난안전구역을 지상층으로부터 최대 30개 층마다 1개소 이상 설치하여야 한다.

### 2) 준초고층 건축물의 피난안전구역 설치

- (1) 피난안전구역을 해당 건축물 전체 층수의 2분의 1에 해당하는 층으로부터 상하 5개층 이내에 1개소 이상
- (2) 단, 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우는 제외

### 3. 옥상광장

#### 1) 난간의 설치

- (1) 옥상광장 또는 2층 이상인 층에 있는 노대나 그 밖에 이와 비슷한 것의 주위에는 높이 1.2m 이상의 난간을 설치하여야 한다.
- (2) 다만, 그 노대 등에 출입할 수 없는 구조인 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 2) 피난광장의 설치

- 5층 이상인 층이 제2종 근린생활시설 중 공연장·종교집회장·인터넷컴퓨터게임시설제공업소(바닥면적의 합계가 각각 300㎡ 이상인 경우만 해당), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외), 종교시설, 판매시설, 주점영업 또는 장례식장의 용도로 쓰는 경우에는 피난 용도로 쓸 수 있는 광장을 옥상에 설치하여야 한다.

#### 3) 헬리포트 또는 대피공간의 확보

- 11층 이상인 건축물로서 11층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 1만㎡ 이상인 건축물의 옥상에는 다음의 구분에 따른 공간을 확보하여야 한다.

- (1) 건축물의 지붕을 평지붕으로 하는 경우 : 헬리포트 설치 또는 헬리콥터 등을 통하여 구조할 수 있는 공간
- (2) 건축물의 지붕을 경사지붕으로 하는 경우 : 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간

### 4. 대피공간의 설치

#### 1) 원칙

- 공동주택 중 아파트로서 4층 이상인 층의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우 다음의 요건을 모두 갖춘 대피공간을 하나 이상 설치하여야 한다.

- (1) 대피공간은 바깥의 공기와 접할 것
- (2) 대피공간은 실내의 다른 부분과 방화구획으로 구획될 것
- (3) 바닥면적은 인접 세대와 공동으로 설치하는 경우 3㎡ 이상, 각 세대별로 설치하는 경우에는 2㎡ 이상
- (4) 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합할 것

#### 2) 예외

- 아파트의 4층 이상인 층에서 발코니에 다음의 어느 하나에 해당하는 구조물을 설치한 경우에는 대피공간을 설치하지 아니할 수 있다.

- (1) 인접 세대와의 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조 등인 경우
- (2) 경계벽에 피난구를 설치한 경우
- (3) 발코니의 바닥에 국토교통부령으로 정하는 하향식 피난구를 설치한 경우
- (4) 국토교통부장관이 중앙건축위원회의 심의를 거쳐 대피공간과 동일하거나 그 이상의 성능이 있다고 인정하여 고시하는 구조 또는 시설을 설치한 경우

### 5. 창문 등의 차면시설

- 직선거리 2m 이내에 이웃 주택의 내부가 보이는 창문 등을 설치하는 경우에는 차면시설을 설치하여야 한다.

## 6. 대규모 건축물의 방화벽 등

- 1) 연면적이 1,000㎡ 이상인 건축물은 방화벽으로 구획하되, 바닥면적의 합계는 1,000㎡ 미만이어야 한다.
- 2) 연면적 1,000㎡ 이상인 목조 건축물의 구조는 방화구조로 하거나 불연재료로 하여야 한다.

## 7. 방화지구의 건축물

### 1) 내화구조

- (1) 방화지구 안에서는 건축물의 주요구조부와 외벽을 내화구조로 하여야 한다.
- (2) 다만, 다음의 경우에는 내화구조로 하지 아니할 수 있다.
  - ① 연면적 30㎡ 미만인 단층 부속건축물로서 외벽 및 처마면이 내화구조 또는 불연재료로 된 것
  - ② 도매시장의 용도로 쓰이는 건축물로서 그 주요구조부가 불연재료로 된 것

### 2) 불연재료

- 방화지구 안의 공작물로서 간판, 광고탑 그 밖에 대통령령으로 정하는 공작물 중 건축물의 지붕 위에 설치하는 공작물이나 높이 3m 이상의 공작물은 주요부를 불연재료로 하여야 한다.

## 8. 승강기의 설치

### 1) 승용승강기의 설치

- (1) 원칙 : 6층 이상으로서 연면적이 2,000㎡ 이상인 건축물을 건축하려면 승강기를 설치하여야 한다.
- (2) 예외 : 바닥면적 300㎡ 이내마다 1개소 이상 직통계단을 설치한 경우 승강기를 설치하지 아니할 수 있다.

### 2) 비상용 승강기의 설치

- (1) 높이 31m를 초과하는 건축물에는 비상용 승강기를 추가로 설치하여야 한다.
- (2) 2대 이상의 비상용 승강기를 설치하는 경우에는 일정한 간격을 두고 설치하여야 한다.

---

## 60강 건축법 - 지역 및 지구의 건축물

---

### 1. 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우

#### 1) 원칙

- 대지가 건축법이나 다른 법률에 따른 지역·지구(녹지지역과 방화지구는 제외) 또는 구역에 걸치는 경우에는 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지 등에 관한 건축법의 규정을 적용한다.

#### 2) 건축물이 미관지구에 걸치는 경우

- 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 미관지구 안의 건축물과 대지 등에 관한 건축법의 규정을 적용한다.

### 3) 건축물이 방화지구에 걸치는 경우

- (1) 그 전부에 대하여 방화지구 안의 건축물에 관한 건축법의 규정을 적용한다.
- (2) 다만, 경계가 방화벽으로 구획되는 경우 그 밖의 구역에 있는 부분에 대하여는 그러하지 아니하다.

### 4) 대지가 녹지지역에 걸치는 경우

- (1) 각 지역·지구 또는 구역 안의 건축물과 대지에 관한 건축법의 규정을 적용한다.
- (2) 다만, 녹지지역 안의 건축물이 미관지구나 방화지구에 걸치는 경우에는 위 2) 나 3)의 규정에 따른다.

## 2. 건축물의 면적에 대한 제한

### 1) 면적의 산정방법

#### (1) 대지면적

- 대지의 수평투영면적으로 한다. 다만 다음의 어느 하나에 해당하는 면적은 대지면적에서 제외한다.

① 소요너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우와 도로모퉁이에서의 가각전제인 경우에 건축선의 후퇴로 인하여 대지에 건축선이 정하여진 경우 : 그 건축선과 도로 사이의 대지면적

→ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 지정건축선의 경우에는 대지면적에 포함한다.

② 대지에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우 : 그 도시·군계획시설에 포함되는 대지면적. 다만, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 건축물 또는 공작물을 설치하는 도시·군계획시설의 부지는 대지면적에 포함된다.

#### (2) 건축면적

- 건축면적은 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

#### (3) 바닥면적

- 바닥면적은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 부분에서 정하는 바에 따른다.

##### ① 바닥면적에 산입하는 경우

㉠ 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1m를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적

㉡ 주택의 발코니 등 건축무리 노대나 그 밖에 이와 비슷한 것의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대 등의 면적에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적

㉢ 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물의 경우에는 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적

##### ② 바닥면적에 산입하지 아니하는 경우

㉣ 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우

㉤ 승강기탑, 계단탑 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물

㉥ 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터 및 조경시설 및 생활폐기물 보관함의 면적

㉦ 사용승인을 받은 후 15년 이상이 된 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분

㉧ 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로

㉨ 현저보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분 등

#### (4) 바닥면적의 합계



- 하나의 건축물 안에서 특정한 용도로 사용하기 위하여 벽·기둥 등의 중심선으로 둘러싸인 수평투영면적의 합계이다.

#### (5) 연면적

- 연면적은 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음에 해당하는 면적은 제외한다.

① 지하층의 면적

② 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당)으로 쓰는 면적

③ 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적

④ 11층 이상되는 건축물로서 11층 이상되는 바닥면적의 합계가 1만㎡ 이상인 건축물의 경사 지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적

#### (6) 연면적의 합계

- 연면적의 합계는 하나의 대지 안에 있는 모든 건축물의 연면적의 합계로 한다.

### 2) 대지의 분할제한

#### (1) 건축물이 있는 대지의 최소분할 대지면적

① 주거지역 : 60㎡

② 상업지역 : 150㎡

③ 공업지역 : 150㎡

④ 녹지지역 : 200㎡

⑤ 그 밖에 지역 : 60㎡

#### (2) 대지분할 제한기준

- 건축물이 있는 대지는 제44조(도로와 대지의 관계), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이 제한) 및 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.

#### (3) 건축협정대상 대지의 예외

- 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.

---

## 61강 건축법 - 건축물 높이에 대한 제한

---

### 1. 건축물 높이의 산정

#### 1) 원칙

(1) 건축물의 높이는 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이로 한다.

(2) 다만, 필로티가 설치되어 있는 경우 필로티의 층고를 제외한 높이로 한다.

#### 2) 층수

(1) 건축물의 층수로 산입하지 아니하는 경우

① 승강기탑, 계단탑 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(공동주택 중 세대별 전용면적이 85㎡ 인 경우 6분의 1) 이하인 것

② 지하층

③ 아파트 및 연립주택의 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우 그 필로티 부분

④ 다가구주택 및 다세대주택의 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층

- (2) 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물
  - 그 건축물의 높이 4m 마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정한다.
- (3) 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우
  - 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.

## 2. 가로구역에서 건축물의 높이 제한

- 1) 높이의 지정권자
  - 허가권자는 가로구역을 단위로 하여 건축물의 높이를 지정·공고할 수 있다.
- 2) 건축물 높이의 지정절차
  - 허가권자는 높이를 지정하려면 15일 이상 주민에게 공람한 후 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- 3) 건축물 높이의 완화 및 차별적 적용
  - (1) 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 높이를 완화하여 적용할 수 있다.
  - (2) 허가권자는 같은 가로구역에서 용도 및 형태에 따라 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.

## 3. 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한

- 1) 전용주거지역 및 일반주거지역에서의 높이 제한
  - (1) 정북방향으로의 거리에 따른 높이 제한
    - ① 원칙 : 인접 대지경계선으로부터 다음의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄워 건축하여야 한다.
      - ㉠ 높이 9m 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5m 이상
      - ㉡ 높이 9m를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상
    - ② 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위 원칙을 적용하지 아니한다.
      - ㉠ 다음의 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 너비 20m 이상의 도로에 접한 경우
        - ㉠ 지구단위계획구역, 경관지구 및 미관지구
        - ㉡ 경관법에 따른 중점경관관리구역
        - ㉢ 특별가로구역 및 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역
      - ㉡ 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물의 경우
      - ㉢ 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우
  - (2) 정남방향으로의 거리에 따른 높이 제한
    - 다음의 어느 하나에 해당하면 정남방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 허가권자가 정하여 고시하는 높이 이하로 할 수 있다. 다만, 다음의 ① 부터 ⑥ 까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.
      - ① 택지개발촉진법에 따른 택지개발지구인 경우
      - ② 주택법에 따른 대지조성사업지구인 경우
      - ③ 지역 개발 및 지원에 관한 법률에 따른 지역개발사업구역인 경우

- ④ 법률에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
- ⑤ 도시개발법에 따른 도시개발구역인 경우
- ⑥ 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비구역인 경우
- ⑦ 정북방향으로 도로, 공원 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
- ⑧ 정부방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

## 2) 공동주택에 대한 높이 제한

- (1) 인접대지경계선까지의 거리에 의한 높이 제한 : 수평거리의 2배 이하
- (2) 하나의 대지에 두 동 이상을 건축하는 경우
- (3) 일반상업지역과 중심상업지역은 제외한다.

## 3) 소형건축물에 대한 예외

- 2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

## 4) 대지 사이에 공지가 있는 경우의 인접 대지경계선의 위치

- 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선을 인접대지 경계선으로 한다.

- (1) 공원, 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용 도로, 유원지
- (2) 다음에 해당하는 대지
  - ① 너비가 2m 이하인 대지
  - ② 면적이 건축법상 분할제한 기준 이하인 대지
- (3) 위 (1) 및 (2) 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

## 62강 건축법 - 특별건축구역, 건축협정

### 1. 특별건축구역의 지정

#### 1) 지정권자 : 국토교통부장관, 시·도지사

- 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 위하여 일부 규정을 적용하지 않거나 완화하여 적용

#### 2) 지정가능지역

##### (1) 국토교통부장관이 지정하는 경우

- ① 국가가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
- ② 관계법령에 따른 국가정책사업으로서 대통령령으로 정하는 사업구역

##### (2) 시·도지사가 지정하는 경우

- ① 지방자치단체가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
- ② 관계법령에 따른 도시개발·도시재정비 및 건축문화진흥사업으로서 대통령령으로 정하는 사업구역
- ③ 그 밖의 대통령령으로 정하는 도시 또는 지역의 사업구역

### 3) 지정불가지역

- (1) 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 따른 개발제한구역
- (2) 자연공원법에 따른 자연공원
- (3) 도로법에 따른 접도구역
- (4) 산지관리법에 따른 보전산지

4) 군사기지 및 군사시설 보호구역에 해당하는 경우에는 국방부장관과 사전에 협의하여야 한다.

### 5) 특별건축구역의 지정절차 등

- (1) 지정신청 : 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장 → 국토교통부장관에게 지정 신청
- (2) 직권지정 : 국토교통부장관 또는 시·도지사는 필요한 경우 직권으로 지정할 수 있다.
- (3) 건축위원회 심의 : 30일 이내 건축위원회 심의
- (4) 지정고시 및 송부

6) 특별건축구역을 지정하거나 변경한 경우 도시·군관리계획의 결정이 있는 것으로 본다.

### 7) 관계 법령의 적용 특례

- (1) 적용배제 : 다음의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.
  - ① 대지의 조경, 건축물의 건폐율, 건축물의 용적률, 대지 안의 공지, 건축물의 높이제한(일조 등 확보)
  - ② 주택법의 주택건설 기준 등에 관한 사항 중 대통령령으로 정하는 규정

## 2. 건축협정

### 1) 건축협정의 의의

- 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등은 전원의 합의로 다음의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정을 체결할 수 있다.

- (1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 지정된 지구단위계획구역
- (2) 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위하여 지정·고시된 정비구역
- (3) 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따른 존치지역
- (4) 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하여 조례로 정하는 구역

### 2) 건축협정의 내용

- (1) 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 사항
- (2) 건축물의 위치·용도·형태 및 부대시설에 관하여 대통령령으로 정하는 다음의 사항
  - ① 건축선
  - ② 건축물 및 건축설비의 위치
  - ③ 건축물의 용도, 높이 및 층수,

- ④ 건축물의 지붕 및 외벽의 형태
- ⑤ 건폐율 및 용적률 등

### 3) 건축협정의 인가

#### (1) 의의

- ① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다.
- ② 건축협정인가권자는 인가를 하기 전에 건축위원회의 심의를 받아야 한다.

#### (2) 둘 이상의 지역에 걸치는 경우

- 건축협정인가권자는 다른 특별자치도지사·특별자치시장 또는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

## 63강 주택법 - 정의 및 용어

### 1. 주택법의 개요

#### 1) 제정목적

- 쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성에 필요한 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

#### 2) 다른 법률과의 관계

- 주택의 건설 및 공급에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에 따른다.

### 2. 정의 및 용어

#### 1) 주택

- 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지

#### 2) 주택의 종류

##### (1) 단독주택

- ① 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택
- ② 단독주택, 다중주택, 다가구주택으로 구분된다.

##### (2) 공동주택

- ① 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택
- ② 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분된다.

##### (3) 국민주택 : 다음의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택

- ① 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설하는 주택
- ② 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택
- ③ 국민주택규모란 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택

(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 100㎡ 이하인 주택)

(4) 민영주택 : 국민주택을 제외한 주택을 말한다.

(5) 도시형 생활주택

④ 개념 : 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 도시지역에 건설하는 다음의 주택

㉠ 원룸형 주택 : 다음의 요건을 모두 갖춘 공동주택

㉠ 세대별 주거전용면적은 50㎡ 이하일 것

㉡ 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것

㉢ 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것(30㎡ 이상인 경우 두 개의 공간 가능)

㉣ 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것

㉤ 단지형연립주택 : 원룸형 주택이 아닌 연립주택(건축위원회 심의를 받은 경우 5개층까지 건축 가능)

㉥ 단지형다세대주택 : 원룸형 주택이 아닌 다세대주택(건축위원회 심의를 받은 경우 5개층까지 건축 가능)

② 건축제한 : 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다.

→ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

㉠ 원룸형 주택과 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우

㉡ 준주거지역 또는 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우

(6) 임대주택 : 임대를 목적으로 하는 주택으로 공공임대주택과 민간임대주택으로 구분된다.

### 3) 준주택

- 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등으로서 다음과 같은 시설

(1) 기숙사

(2) 제2종 근린생활시설 또는 숙박시설에 속하는 다중생활시설

(3) 노인복지시설 중 노인복지법의 노인복지주택

(4) 오피스텔

### 4) 주택단지

(1) 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택 및 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지

(2) 다만, 다음의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

① 철도 · 고속도로 · 자동차전용도로

② 폭 20m 이상인 일반도로

③ 폭 8m 이상인 도시계획예정도로

④ 그 밖에 ①부터 ③까지의 시설에 준하는 것으로 대통령령으로 정하는 도로

### 5) 공구

- 하나의 주택단지에서 대통령령으로 정하는 다음의 요건을 모두 충족하는 둘 이상의 구분되는 일단의 구역으로, 착공신고 및 사용검사를 별도로 수행할 수 있는 구역을 말한다.

(1) 다음의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하거나 공간을 조성하여 6m 이상의 너비로 공구간 경계를 설정

① 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 주택단지 안의 도로

② 주택단지 안의 지상에 설치되는 부설주차장

③ 주택단지 안의 옹벽 또는 축대

④ 식재, 조경이 된 녹지

⑤ 그 밖에 어린이놀이터 등 부대시설이나 복리시설로 사업계획승인권자가 적합하다고 인정하는 시설

(2) 공구별 세대수는 300세대 이상으로 할 것

(3) 전체 세대수가 600세대 이상인 주택단지는 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다.

#### 6) 공공택지

- 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지

#### 7) 부대시설

- 주택에 딸린 다음의 시설 또는 설비

(1) 주차장·관리사무소·담장 및 주택단지 안의 도로

(2) 건축법 제2조 제1항 제4호에 따른 건축설비

(3) (1) 및 (2)의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비

#### 8) 복리시설

- 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설

(1) 어린이놀이터·근린생활시설·유치원·주민운동시설 및 경로당

(2) 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

#### 9) 기반시설 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 기반시설

#### 10) 기간시설 : 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설·지역난방시설 등

#### 11) 간선시설

(1) 주택단지 안의 기간시설을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설

(2) 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함한다.

#### 12) 사업주체 : 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음의 자

(1) 국가·지방자치단체

(2) 한국토지주택공사 또는 지방공사

(3) 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

(4) 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

#### 13) 리모델링 : 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음의 어느 하나에 해당하는 행위

(1) 대수선

(2) 세대별 증축 리모델링

- 15년이 경과된 공동주택을 주거전용면적의 30% 이내(85㎡ 미만인 경우 40% 이내)에서 증축하는 행위

(3) 세대수 증가형 증축 리모델링

① 기존 세대수의 15% 이내에서 세대수를 증가하는 증축행위

② 다만, 수직증축형 리모델링은 다음의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

- ㉠ 최대 3개층 이내에서 증축하되, 건축물의 기존 층수가 14층 이하인 경우에는 2개층까지 가능
- ㉡ 수직증축형 리모델링 대상 건축물 신축 당시의 구조도를 보유하고 있을 것

## 64강 주택법 - 주택건설사업자(등록사업자 및 비등록사업자)

### 1. 등록사업자

#### 1) 등록대상자

##### (1) 주택건설사업자인 경우

- ㉠ 연간 20호 이상의 단독주택 건설사업을 시행하려는 자
- ㉡ 연간 20세대(도시형 생활주택, 원룸형 주택과 85㎡를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우 연간 30세대) 이상의 공동주택 건설사업을 시행하려는 자

##### (2) 대지조성사업자인 경우 : 연간 10,000㎡ 이상 대지조성사업을 시행하려는 자

#### 2) 등록기준

- (1) 자금 : 법인 → 자본금 3억원 이상, 개인 → 자산평가액 6억원 이상
- (2) 기술 : 주택건설사업 → 건축분야 기술자 1명 이상, 대지조성사업 → 토목분야 기술자 1명 이상
- (3) 사무실 면적 : 22㎡ 이상

#### 3) 등록사업자의 결격사유

- (1) 미성년자 · 피성년후견인 및 피한정후견인
- (2) 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
- (3) 부정수표법 또는 이 법을 위반하여 금고 이상의 형을 선고 받고 집행이 끝나거나 면제된 날부터 2년이 지나지 않은 자
- (4) 부정수표법 또는 이 법을 위반하여 금고 이상의 형의 집행유예를 선고 받고 그 기간 중에 있는 자
- (5) 등록말소 사유에 따라 말소된 후 2년이 지나지 않은 자. (1) 및 (2)의 사유는 제외
- (6) 임원 중에 위 (1) 부터 (2) 까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인

#### 4) 주택건설사업의 등록말소

##### (1) 등록말소 사유

- 국토교통부장관은 등록사업자가 다음의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다.

- ㉠ 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우(필수적 등록말소사유)
- ㉡ 등록기준에 미달하는 경우. 다만 회생절차개시 및 진행 중이거나 일시적인 기준 미달 등의 경우 제외
- ㉢ 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중에게 위해를 끼치거나 입주자에게 손해를 입힌 경우
- ㉣ 등록사업자의 결격사유에 해당하게 된 경우. 다만 법인의 임원 중 결격사유에 해당하는 살마이 있는 경우 6개월 이내에 다른 사람으로 임명한 경우에는 그러하지 아니하다.

##### ㉤ 등록증의 대여 등을 한 경우(필수적 등록말소사유) 등

##### (2) 등록말소 등을 받은 자의 사업수행

- ㉠ 그 처분 전에 사업계획승인을 받은 사업은 계속 수행할 수 있다.
- ㉡ 다만, 그 사업을 계속 수행할 수 없는 중대하고 명백한 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.



## 5) 등록사업자의 시공

- 등록사업자가 사업계획승인을 받아 분양 또는 임대를 목적으로 주택을 건설하는 경우로서 다음의 기준에 해당하는 경우에는 등록사업자를 건설업자로 보며 주택건설공사를 시공할 수 있다.

- (1) 자금 : 법인 → 자본금 5억원 이상, 개인 → 자산평가액 10억원 이상
- (2) 기술인력 : 건축분야 및 토목분야 기술자 3명 이상.(건축기사 및 토목분야기술자 각 1명 포함)
- (3) 주택건설실적 : 최근 5년간의 주택건설 실적이 100호 또는 100세대 이상
- (4) 시공주택규모
  - ① 등록사업자가 건설할 수 있는 주택은 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이하로 한다.
  - ② 다만, 6개층 이상의 아파트 건설 실적, 최근 3년간 300세대 이상 건설한 실적이 있는 경우 → 6개층 이상

## 2. 비등록사업자

### 1) 비등록사업자의 종류

- 다음에 해당하는 사업주체의 경우에는 국토교통부장관에게 등록하지 않고 사업을 시행할 수 있다.

- (1) 국가 · 지방자치단체
- (2) 한국토지주택공사
- (3) 지방공사
- (4) 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인
- (5) 주택조합(등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당)
- (6) 근로자를 고용하는 자(등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 고용자만 해당)

### 2) 비등록사업자의 분류

- (1) 공공건설사업주체 : 국가 · 지방자치단체 · 한국토지주택공사 · 지방공사
- (2) 공동사업주체
  - ① 토지소유자 + 등록사업자
  - ② 주택조합 + 등록사업자
  - ③ 고용자 + 등록사업자

---

## 65강 주택법 - 주택조합

---

### 1. 주택조합의 개념

- 사업계획승인을 받아 건설하는 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 조합

### 2. 주택조합의 종류

- 1) 지역주택조합 : 같은 지역에 거주하는 주민들이 주택을 마련하기 위해 설립하는 조합

2) 직장주택조합 : 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

3) 리모델링주택조합 : 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

### 3. 주택조합의 설립

#### 1) 주택조합 설립인가 · 신고

- (1) 주택건설목적 : 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장의 인가를 받아야 한다.
- (2) 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장 · 군수 · 구청장에게 신고

#### 2) 조합설립인가요건

- (1) 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 한다.
- (2) 리모델링주택조합을 설립하려는 경우
  - ① 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우  
→ 전체 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상 및 각 동의 구분소유자 및 의결권의 각 과반수의 결의
  - ② 동을 리모델링하고자 하는 경우 → 그 동의 구분소유자 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의
- (3) 조합원 모집 신고 및 공개모집  
- 조합원을 모집하려는 자는 관할 시장 · 군수 · 구청장에게 신고하고 공개모집의 방법으로 모집하여야 한다.

### 4. 주택조합의 조합원

#### 1) 조합원의 수

- (1) 건설예정세대수의 2분의 1이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.
- (2) 다만, 사업계획승인 등의 과정에서 세대수가 변경된 경우 변경된 세대수를 기준으로 한다.

#### 2) 조합원의 자격

- (1) 지역주택조합 : 다음의 요건을 모두 갖춘 사람
  - ① 조합설립인가 신청일부터 입주가능일까지 주택을 소유하지 않거나 85㎡ 이하 주택 1채를 소유한 자
  - ② 해당 지역에 6개월 이상 거주하여 온 사람일 것
- (2) 직장조합 : 같은 직장에 근무하는 근로자. 단 국민주택을 공급받기 위한 조합의 조합원은 무주택자
- (3) 리모델링주택조합 : 당해 공동주택 또는 복리시설의 소유자

#### 3) 조합원 지위의 변경여부

- (1) 원칙 : 설립인가를 받은 후에는 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없다.
- (2) 예외
  - ① 추가모집 : 주택건설 예정 세대수를 초과하지 않는 범위에서 시장 · 군수 · 구청장의 승인을 받은 경우

② 조합원의 총원 : 다음의 어느 하나에 해당하는 사유로 결원이 발생한 범위에서 총원하는 경우

- ㉠ 조합원의 사망
- ㉡ 사업계획의 승인 이후 양도·증여 또는 판결 등으로 변경된 경우
- ㉢ 조합원의 탈퇴 등으로 조합원수가 주택건설예정세대수의 2분의 1 미만이 되는 경우
- ㉣ 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우
- ㉤ 건설예정세대수의 변경으로 조합원이 2분의 1 미만이 되는 경우

#### 4) 조합원에 대한 우선공급

- (1) 주택조합(리모델링주택조합은 제외)은 그 조합원에게 우선공급할 수 있다.
- (2) 설립신고대상인 직장주택조합에 대하여는 사업주체가 그 직장주택조합원에게 우선 공급할 수 있다.

### 5. 주택조합의 임원

#### 1) 조합임원의 결격사유

- (1) 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
- (2) 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
- (3) 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료되거나 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 사람
- (4) 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
- (5) 금고 이상의 형의 선고유예를 받고 그 선고유예기간 중에 있는 사람
- (6) 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실 또는 정지된 사람
- (7) 해당 주택조합의 공동사업주체인 등록사업자 또는 업무대행사의 임직원

2) 퇴직된 임원이 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 상실하지 아니한다.

### 6. 총회의 필수적 의결사항

- 국토교통부령으로 정하는 다음의 사항은 반드시 총회의 의결을 거쳐야 한다.

- 1) 조합규약의 변경
- 2) 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
- 3) 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결
- 4) 시공자의 선정·변경 및 공사계약의 체결
- 5) 조합임원의 선임 및 해임

6) 사업비의 조합원별 분담 명세

7) 조합해산의 결의 및 해산시의 회계 보고

## 7. 주택조합의 회계감사

- 다음의 어느 하나에 해당하는 날부터 30일 이내에 회계감사를 받아야 한다.

1) 주택조합 설립인가를 받은 날부터 3개월이 지난 날

2) 사업계획승인을 받은 날부터 3개월이 지난 날

3) 사용검사 또는 임시 사용승인을 신청한 날

---

## 66강 주택법 - 사업계획의 승인

---

### 1. 사업계획 승인대상

1) 단독주택의 경우

(1) 30호 이상

(2) 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 50호 이상

- ① 공공사업에 따라 조성된 용지를 필지로 구분하지 아니하고 일단의 토지로 공급받아 건설하는 단독주택
- ② 건축법 시행령에 따른 한옥

2) 공동주택의 경우

(1) 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 함) 이상

(2) 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 50세대 이상(리모델링의 경우는 제외)

- ① 다음의 요건을 모두 갖춘 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택
  - ㉠ 세대별 주거전용면적이 30㎡ 이상일 것
  - ㉡ 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6m 이상일 것
- ② 정비구역에서 다음의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하기 위하여 건설하는 공동주택
  - ㉠ 도시 및 주거환경정비법에 따른 주거환경개선사업(사업시행방법 중 첫번째 방법으로 시행하는 경우)
  - ㉡ 도시 및 주거환경정비법에 따른 주거환경관리사업

(3) 대지조성의 경우 : 10,000㎡ 이상

### 2. 사업계획승인권자

1) 원칙

- (1) 시·도지사, 대도시의 시장 : 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만㎡ 이상
- (2) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수 : 대지면적이 10㎡ 미만

2) 예외 : 국토교통부장관

- (1) 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우
- (2) 330만㎡ 이상의 규모로 택지개발사업 또는 도시개발사업을 추진하는 지역 중 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역에서 주택건설사업을 시행하는 경우
- (3) 수도권 또는 광역시 지역의 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역에서 주택건설사업을 시행하는 경우
- (4) 다음의 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 50%를 초과하여 출자한 위탁관리 부동산투자회사가 주택건설사업을 시행하는 경우
  - ① 국가
  - ② 지방자치단체
  - ③ 한국토지공사
  - ④ 지방공사

3) 사업계획승인 제외대상

- (1) 다음의 요건을 모두 갖춘 사업의 경우
  - ① 준주거지역 또는 상업지역(유통상업지역 제외)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우일 것
  - ② 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90% 미만일 것
- (2) 농어촌정비법에 따른 생활환경정비사업 중 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업

**3. 주택건설대지의 소유권 확보**

1) 소유권 확보 여부

- (1) 원칙 : 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다.
- (2) 예외 : 다음의 경우 소유권을 확보하지 않아도 된다.
  - ① 대지면적의 80% 이상의 사용권원을 확보하고 확보하지 못한 대지가 매도청구 대상이 되는 경우
  - ② 사업주체가 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우
  - ③ 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 주택건설사업을 하는 경우

2) 매도청구

- (1) 지구단위계획구역에서의 매도청구
  - ① 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.
  - ② 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의하여야 한다.
  - ③ 주택건설대지면적의 80% 이상 95% 미만에 대하여 사용권원을 확보한 경우
    - 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자에게 청구 가능
  - ④ 주택건설대지면적의 95% 이상의 사용권원을 확보한 경우
    - 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 청구 가능
- (2) 리모델링주택조합의 매도청구

- 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.

(3) 소유자의 확인이 곤란한 대지 등에 대한 처분

- ① 둘 이상의 일간신문에 두 차례 이상 공고하고, 30일 이상이 지났을 때에는 매도청구 대상으로 본다.
- ② 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하고 주택건설사업을 시행할 수 있다.
- ③ 대지의 감정평가액은 감정평가업자 2명 이상이 평가한 금액을 산수평균하여 산정한다.

#### 4. 승인여부의 결정

- 정당한 사유가 없으면 신청을 받은 날부터 60일 이내에 사업주체에게 승인 여부를 통보하여야 한다.

#### 5. 공사착수기간

- 1) 사업계획의 승인을 받은 경우 : 승인받은 날부터 5년 이내
- 2) 공구별 분할시행에 따라 사업계획승인을 받은 경우
  - (1) 최초로 공사를 진행하는 공구 : 승인받은 날부터 5년 이내
  - (2) 이외의 공구 : 최초 착공신고일부터 2년 이내
- 3) 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우 1년의 범위에서 연장할 수 있다.

#### 6. 사업계획승인의 취소 : 취소할 수 있다.

- 1) 사업주체가 공사착수기간을 위반하여 공사를 시작하지 아니한 경우
- 2) 사업주체가 경매·공매 등으로 인하여 대지의 소유권을 상실한 경우
- 3) 사업주체의 부도·파산 등으로 공사의 완료가 불가능한 경우

---

### 67강 주택법 - 사업시행을 위한 조치

---

#### 1. 토지에의 출입 등

1) 출입권자 : 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체

2) 출입 등의 사유 및 종류

- 사업계획의 수립을 위한 조사 또는 측량을 하려는 경우와 국민주택사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 다음의 행위를 할 수 있다.

- (1) 타인의 토지에 출입하는 행위
- (2) 특별한 용도로 이용되지 아니하고 있는 타인의 토지를 재료적치장 또는 임시도로로 일시 사용하는 행위
- (3) 특히 필요한 경우 죽목·토석이나 그 밖의 장애물을 변경하거나 제거하는 행위

## 2. 서류의 무료열람

- 국민주택을 건설·공급하는 사업주체는 주택건설사업또는 대지조성사업을 시행할 때 필요한 경우에는 등기소나 그 밖의 관계 행정기관의 장에게 필요한 서류의 열람·등사나 그 등본 등의 발급을 무료로 청구할 수 있다.

## 3. 토지 등의 수용·사용

1) 수용·사용권자 : 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체

2) 수용·사용의 요건 : 국민주택을 건설하거나 국민주택을 건설하기 위한 대지를 조성하는 경우

### 3) 손실보상

(1) 손실보상의 주체 : 그 행위를 한 사업주체

(2) 보상협의 및 재결신청

- ① 손실을 보상할 자와 손실을 입은 자가 협의하여야 한다.
- ② 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 경우 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.

### 4) 공익사업법 준용

- 토지 등을 수용하거나 사용하거나 하는 경우 이 법에 규정된 것 외에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용한다.

### 5) 특례

- (1) 사업계획승인을 받으면 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 사업인정을 받은 것으로 본다.
- (2) 재결신청은 법률에도 불구하고 사업계획승인을 받은 주택건설사업 기간 이내에 할 수 있다.

## 4. 주택건설용지의 확보

1) 국·공유지 등의 우선 매각 및 임대

(1) 우선 매각 등의 대상

- 다음의 어느 하나의 목적으로 토지의 매수나 임차를 원하는 자가 있으면 그에게 우선적으로 그 토지를 매각하거나 임대할 수 있다.

- ① 국민주택규모의 주택을 50% 이상으로 건설하는 주택의 건설
- ② 주택조합이 건설하는 주택의 건설
- ③ 위 ① 또는 ②의 주택을 건설하기 위한 대지의 조성

(2) 환매 및 임대계약의 취소

- 매수일 또는 임차일부터 2년 이내에 국민주택규모의 주택 또는 조합주택을 건설하지 아니하거나 그 주택을 건설하기 위한 대지조성사업을 시행하지 아니한 경우에는 환매하거나 임대계약을 취소할 수 있다.

## 2) 환지방식에 의한 도시개발사업으로 조성된 대지의 활용

### (1) 체비지의 우선매각

- 사업주체가 국민주택용지로 사용하기 위하여 시행자에게 체비지의 매각을 요구한 경우 시행자는 체비지의 총 면적의 50%의 범위에서 이를 우선적으로 사업주체에게 매각할 수 있다.

### (2) 매각방법

- 시행자는 체비지를 사업주체에게 국민주택용지로 매각하는 경우 경쟁입찰로 하여야 한다.

### (3) 환지 계획의 수립 전 매각요구

- 사업주체가 환지 계획의 수립 전에 체비지의 매각을 요구하면 도시개발사업시행자는 사업주체에게 매각할 체비지를 그 환지 계획에서 하나의 단지로 정하여야 한다.

### (4) 체비지의 양도가격

① 체비지의 양도가격은 감정평가가격을 기준으로 한다.

② 단, 임대주택을 건설하는 경우 등 국토교통부령으로 정하는 경우 조성원가를 기준으로 할 수 있다.

---

## 68강 주택법 - 사업의 시행절차

---

### 1. 착공신고

- 사업주체가 공사를 시작하려는 경우 사업계획승인권자에게 신고하여야 한다.

### 2. 주택의 시공

#### 1) 시공자의 자격

- 건설업자로서 대통령령으로 정하는 자 또는 건설업자로 간주하는 등록사업자가 아니면 시공할 수 없다.

#### 2) 간선시설의 설치 및 비용의 상환

##### (1) 설치대상

- 사업주체가 단독주택인 경우 100호, 공동주택인 경우 100세대 이상의 주택건설사업을 시행하는 경우

- 16,500㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하는 경우

- 다음에 해당하는 자는 각각 해당 간선시설을 설치하여야 한다.

① 지방자치단체 : 도로 및 상하수도시설

② 해당 지역에 전기·통신·가스 또는 난방을 공급하는 자

→ 전기시설·통신시설·가스시설 또는 지역난방시설

③ 국가 : 우체통

(2) 설치시기 : 특별한 사유가 없으면 사용검사일까지 설치를 완료하여야 한다.

##### (3) 설치비용

① 간선시설의 설치비용은 설치의무자가 부담한다.

② 지방자치단체가 설치하는 도로 및 상하수도시설의 설치비용은 50% 범위에서 국가가 보조할 수 있다.



#### (4) 간선시설 설치비의 상환

- ① 설치의무자가 사용검사일까지 설치를 완료하지 못할 사유가 있는 경우 사업주체가 설치하고 비용의 상환을 요구할 수 있다.
- ② 사업주체가 자기부담으로 설치하려는 경우 설치비 상환계약을 체결하여야 한다.

### 3. 주택의 감리

#### 1) 감리자의 지정

##### (1) 사업계획승인권자는

- ① 주택건설사업계획을 승인하였을 때
- ② 시장·군수·구청장이 리모델링 사업시행에 따른 리모델링의 허가를 하였을 때에는 감리자격이 있는 자를 해당 주택건설공사의 감리자로 지정하여야 한다.

##### (2) 다만, 사업주체가

- ① 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사 또는 위탁관리 부동산투자회사,
- ② 건축법에 따라 공사감리를 하는 도시형 생활주택의 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 2) 위반 시 조치

##### (1) 시정 통지 및 보고

- ① 감리자는 위반사항을 발견하였을 때에는 지체없이 시공자 및 사업주체에게 시정할 것을 통지하고
- ② 7일 이내에 사업계획승인권자에게 그 내용을 보고하여야 한다.

##### (2) 공사중지 및 시정

- 시공자 및 사업주체는 즉시 해당공사를 중지하고 위반사항을 시정한 후 감리자의 확인을 받아야 한다.

##### (3) 이의신청

- 시정통지에 이의가 있을 경우 즉시 그 공사를 중지하고 사업계획승인권자에게 이의신청을 할 수 있다.

##### (4) 이의신청의 처리

- ① 사업계획승인권자는 이의신청을 받은 날부터 10일 이내에 그 처리결과를 회신하여야 한다.
- ② 이 경우 감리자에게도 그 결과를 통보하여야 한다.

### 4. 사용검사 등

#### 1) 사용검사권자

##### (1) 원칙 : 시장·군수·구청장

##### (2) 예외 : 국토교통부장관

- ① 국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우
- ② 국토교통부장관으로부터 사업계획의 승인을 받은 경우

#### 2) 분할 또는 동별 사용검사

- (1) 공구별 분할 시행에 따라 사업계획의 승인을 받은 경우 공구별로 분할 사용검사를 받을 수 있다.

(2) 다음의 사유가 있는 경우 동별 사용검사를 받을 수 있다.

- ① 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항의 미이행
- ② 하나의 주택단지의 입주자를 분할 모집하여 전체 단지의 사용검사를 마치기 전에 입주가 필요한 경우
- ③ 그 밖에 사업계획승인권자가 동별로 사용검사를 받을 필요가 있다고 인정하는 경우

3) 사용검사기한 : 그 신청일부터 15일 이내

4) 시공보증자 등의 사용검사

(1) 시공보증자 또는 입주예정자의 사용검사

- ① 사업주체가 파산 등으로 사용검사를 받을 수 없는 경우 시공보증자 또는 입주예정자
- ② 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사 절차를 이행하지 않는 경우 시공보증자 또는 입주예정자

(2) 사용검사 신청자 순서

- 사업주체가 파산 등으로 주택건설사업을 계속할 수 없는 경우
- ① 시공보증자가 잔여 공사를 시공하고 사용검사를 받아야 한다.
- ② 시공보증자가 없거나 파산 등으로 시공할 수 없는 경우 입주예정자

(3) 건축물관리대장 등재 및 소유권보존등기

- 시공보증자 또는 세대별 입주자 명의로 건축물관리대장 등재 및 소유권보존등기를 할 수 있다.

(4) 주택 또는 대지의 사용시기

- ① 사용검사를 받은 후가 아니면 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다.
- ② 다만, 사용검사권자의 임시 사용승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

5) 임시 사용승인

(1) 신청 : 임시 사용승인을 받으려는 자는 사용검사권자에게 신청하여야 한다.

(2) 임시 사용승인의 시기

- ① 주택건설사업의 경우 건축물의 동별로 공사가 완료된 때
- ② 대지조성사업의 경우 구획별로 공사가 완료된 때 그 부분에 대하여 임시 사용승인을 받아 사용할 수 있다.

6) 사용검사 후 매도청구 등

(1) 실소유자의 토지에 대한 매도청구

- 사용검사 이후 해당 토지의 소유권을 확보한 실소유자에게 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.

(2) 매도청구대상

- 매도청구를 하려는 경우에는 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 5% 미만이어야 한다.

(3) 매도청구 의사표시의 송달기한

- 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 2년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 한다.

(4) 대표자에 의한 매도청구소송

- 주택 소유자 4분의 3 이상의 동의를 받아 대표자를 선정하여 매도청구에 관한 소송을 제기할 수 있다.

(5) 매도청구에 관한 소송에 대한 판결은 주택의 소유자 전체에 대하여 효력이 있다.

(6) 주택의 소유자들은 매도청구로 인하여 발생한 비용의 전부를 사업주체에게 구상할 수 있다.

## 1. 주택상환사채

### 1) 발행권자

- 한국토지주택공사와 등록사업자는 주택상환사채를 발행할 수 있다.

### 2) 등록사업자의 발행기준 및 발행규모

#### (1) 발행기준

- ① 법인으로서 자본금이 5억원 이상일 것
- ② 건설산업기본법에 따라 건설업 등록을 한 자일 것
- ③ 최근 3년간 연평균 주택건설실적이 300호 이상일 것

(2) 발행규모 : 최근 3년간의 연평균 주택건설 호수 이내

### 3) 발행계획의 승인 및 통보

- (1) 주택상환사채를 발행하려는 자는 발행계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- (2) 국토교통부장관은 발행계획을 승인하였을 때에는 시·도지사에게 통보하여야 한다.

### 4) 발행방법

- (1) 주택상환사채는 기명증권으로 한다.
- (2) 주택상환사채는 액면 또는 할인의 방법으로 발행한다.
- (3) 발행자는 주택상환사채대장을 갖추어 두고, 발행 및 상환에 관한 사항을 적어야 한다.

### 5) 주택상환사채의 상환 등

- (1) 발행조건에 따라 주택을 건설하여 상환하여야 한다.
- (2) 다만, 주택상환사채권자가 원하면 현금으로 상환할 수 있다.
- (3) 상환기간은 3년을 초과할 수 없다.
- (4) 주택상환사채는 양도하거나 중도에 해약할 수 없다. 다만, 다음의 경우는 예외로 한다.
  - ① 세대원의 근무, 질병, 취학, 결혼으로 세대원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
  - ② 세대원 전원이 상속으로 취득한 주택으로 이전하는 경우
  - ③ 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하려는 경우

6) 등록사업자의 등록이 말소된 경우에도 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력에는 영향이 없다.

## 2. 국민주택사업특별회계

### 1) 지방자치단체의 설치의무

- 지방자치단체는 국민주택사업을 시행하기 위하여 국민주택사업특별회계를 설치·운영하여야 한다.

2) 재원 : 국민주택사업특별회계의 자금은 다음의 재원으로 조성한다.

- (1) 자체 부담금
- (2) 주택도시기금으로부터의 차입금
- (3) 정부로부터의 보조금
- (4) 농협은행으로부터의 차입금
- (5) 외국으로부터의 차입금
- (6) 국민주택사업특별회계에 속하는 재산의 매각대금
- (7) 국민주택사업특별회계자금의 회수금·이자수입금 그 밖의 수익
- (8) 재건축초과이익 환수에 관한 법률에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분

3) 지방자치단체는 국민주택사업특별회계의 운용 상황을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

### 3. 입주자저축

1) 의의

- (1) 주택을 공급받으려는 자에게는 미리 입주금의 전부 또는 일부를 저축하게 할 수 있다.
- (2) 입주자저축의 납입방식·금액 및 조건 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

2) 입주자저축이란 국민주택과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 주택청약종합저축을 말한다.

---

## 70강 주택법 - 주택의 공급

---

### 1. 주택공급의 일반원칙

- 1) 입주자 모집공고 승인 : 공공공사업 주체는 제외, 복리시설은 신고
- 2) 모집공고 승인권자 : 시장·군수·구청장

### 2. 주택공급에 관한 규칙

- 1) 적용대상 : 사업계획승인을 얻어 건설하는 주택 및 복리시설 및 20호 이상의 주상복합건축물
- 2) 위반시 조치
  - (1) 2년 이하의 징역 또는 2,000만원 이하의 벌금
  - (2) 전매금지규정 위반 : 3년 이하의 징역 또는 3,000만원 이하의 벌금

### 3. 주택의 분양가격 제한(분양가 상한제)

1) 적용대상 : 사업주체가 건설하는 다음의 공동주택

- (1) 공공택지
- (2) 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승의 우려가 있어 국토교통부장관이 지정하는 지역

2) 분양가 상한제 적용제외주택

- (1) 도시형생활주택
- (2) 경제자유구역에서 건설·공급되는 주택 중 적용하지 아니하기로 심의·의결한 경우
- (3) 관광특구에서 건설·공급되는 공동주택으로서 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우

3) 분양가 상한제 적용지역의 지정 및 해제

- (1) 지정 및 해제 : 국토교통부장관
- (2) 지정대상 지역 : 주택가격의 상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역
- (3) 분양가격 : 기본형 건축비 + 건축비 가산비용 + 택지비

### 4. 주택공급의 대상

- 1) 민영주택 : 입주자모집공고일 현재 당해 주택건설지역에 거주하는 세대주 또는 20세 이상의 성년자
- 2) 국민주택 : 입주자모집공고일로부터 입주시까지 무주택 세대주(1세대 1주택 공급원칙)

### 5. 입주자 모집시기

- 1) 착공과 동시 : 대지의 소유권 확보, 대한주택보증주식회사의 분양 보증
- 2) 일정한 공정 후 : 대지의 소유권 확보, 등록사업자 2인 이상의 연대 보증
- 3) 후 분양 : 공공사업주체 → 전체 공정의 40%에 달한 후 입주자 모집

### 6. 주택공급의 방법

- 1) 일반공급

- (1) 순위, 접수 우선 : 국민주택 등과 민영주택
- (2) 공개추첨 : 순위나 점수가 같은 경우
- (3) 선착순 : 최종 미달시

2) 특별공급

- (1) 공급대상자 : 국가유공자 등으로서 특별한 사람
- (2) 무주택 세대주
- (3) 공급규모 : 국민주택 등과 85㎡ 이하의 민영주택 공급량의 10%
- (4) 3자녀 이상인 자에 대한 특별공급
  - ① 공급대상자 : 입주자 모집공고일 현재 민법상 미성년자인 3명 이상의 자녀를 둔 무주택 세대주
  - ② 공급규모 : 전체 공급량의 3% (공공사업주체가 건설한 85㎡ 이하인 주택에 대하여는 5%)

3) 단체공급

- (1) 공급대상자 : 입주자 모집공고일 현재의 직장주택조합
- (2) 공급규모 : 국민주택 등의 건설량의 40% 범위 내 → 조합원은 청약저축 가입하여 6회 이상 불입

목차:

1강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 총론	
2강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 광역도시계획과 광역계획권	
3강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 광역도시계획의 수립	
4강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군 기본계획	
5강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군기본계획의 수립절차, 정비	
6강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군관리계획	
7강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군관리계획의 입안	
8강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군관리계획 입안절차	
9강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군관리계획의 결정	
10강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역의 종류	
11강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역의 지정	
12강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역에서의 건축제한	
13강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역에서의 건폐율 제한	
14강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역에서의 용적률 제한	
15강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지구의 지정 및 종류	
16강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지구에서의 건축제한	
17강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도구역	
18강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 그 밖의 행위제한	
19강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군계획시설	
20강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 도시·군계획시설사업의 시행	
21강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 장기미집행 도시·군계획시설부지	
22강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 지구단위계획(구역)	
23강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 지구단위계획의 수립	
24강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 개발행위의 허가	
25강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 개발행위허가의 절차	
26강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 개발행위에 따른 기반시설의 설치	
27강	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 토지에의 출입 등	
28강	도시개발법 - 도시개발사업의 계획(개발계획)	
29강	도시개발법 - 도시개발구역의 지정	
30강	도시개발법 - 도시개발구역의 지정절차, 해제	
31강	도시개발법 - 도시개발사업의 시행자	

32강	도시개발법 - 도시개발조합
33강	도시개발법 - 도시개발사업의 실시계획
34강	도시개발법 - 수용 또는 사용방식에 의한 사업시행
35강	도시개발법 - 환지방식에 의한 사업시행
36강	도시개발법 - 환지에정지의 지정 및 환지처분 등
37강	도시 및 주거환경정비법 - 총론
38강	도시 및 주거환경정비법 - 도시·주거환경정비기본계획
39강	도시 및 주거환경정비법 - 정비계획의 수립
40강	도시 및 주거환경정비법 - 개발행위의 제한 및 안전진단 등
41강	도시 및 주거환경정비법 - 정비구역의 지정
42강	도시 및 주거환경정비법 - 정비사업의 시행(사업시행자)
43강	도시 및 주거환경정비법 - 정비사업의 시행(조합설립추진위원회)
44강	도시 및 주거환경정비법 - 정비사업의 시행(조합의 설립)
45강	도시 및 주거환경정비법 - 주민대표회의 및 정비사업의 대행자
46강	도시 및 주거환경정비법 - 정비사업의 시행(사업시행인가)
47강	도시 및 주거환경정비법 - 정비사업의 시행방법
48강	도시 및 주거환경정비법 - 정비사업 시행을 위한 조치 등
49강	도시 및 주거환경정비법 - 용적률 완화 및 소형주택 건설 등
50강	도시 및 주거환경정비법 - 사업의 시행(분양신청 및 관리처분계획)
51강	도시 및 주거환경정비법 -사업의 시행(기존 건축물의 철거 등)
52강	건축법 - 용어의 정의
53강	건축법 - 건축법 적용대상행위 및 적용대상지역
54강	건축법 - 건축허가
55강	건축법 - 건축신고
56강	건축법 - 가설건축물
57강	건축법 - 건축절차
58강	건축법 - 건축물의 대지와 도로
59강	건축법 - 건축물의 구조·재료·설비
60강	건축법 - 지역 및 지구의 건축물
61강	건축법 - 건축물 높이에 대한 제한
62강	건축법 - 특별건축구역, 건축협정
63강	주택법 - 정의 및 용어
64강	주택법 - 주택건설사업자(등록사업자 및 비등록사업자)
65강	주택법 - 주택조합
66강	주택법 - 사업계획의 승인
67강	주택법 - 사업시행을 위한 조치
68강	주택법 - 사업의 시행절차
69강	주택법 - 주택자금(주택상환사채 등)
70강	주택법 - 주택의 공급

책의 정보:

도서명:	4뿐
부제:	부동산 공법
편집자:	4뿐 출판팀
출판사:	4뿐
출판사 주소:	전라남도 목포시 해안로 215, 4층 410호 (항동, 항동아파트)
출판업:	전남목포 2022-7
편집일:	2023-05-05
판형:	국배판/A4
종류:	4판 1쇄
정식출판일:	2022-09-01
가격:	4,000원
ISBN:	979-11-979820-3-3 (15360)

안내:

- 본 책자는 4뿐®에서 공인중개사 수험생이 쉽게 이해할 수 있도록 만든 것 입니다. 본 책자는 오류가 많으며 오류 또는 이와 관련된 어떠한 손해에 대하여 4뿐®에서는 아무런 책임을 지지 않습니다.

- 2023년 10월 28일(공인중개사 제34회 시험)을 대비하여 출판하였으나 출판물의 내용에 오류가 있거나, 법령이 변경되었으나 본 책자에 적용이 안 되어 있을 수 있으니 최종적으로는 법제처에서 제공하는 법령을 기준으로 공부하시기 바랍니다.

