

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

0. 국토 이용 및 관리의 기본 원칙

- 국민생활과 경제활동에 필요한 토지 및 각종 시설물의 효율적 이용과 원활한 공급
- 자연환경 및 경관의 보전과 훼손된 자연환경 및 경관의 개선 및 복원
- 교통·수자원·에너지 등 국민생활에 필요한 각종 기초 서비스 제공
- 주거 등 생활환경 개선을 통한 국민의 삶의 질 향상
- 지역의 정체성과 문화유산의 보호
- 지역 간 협력 및 균형발전을 통한 공동번영의 추구
- 지역경제의 발전과 지역 및 지역 내 적절한 기능 배분을 통한 사회적 비용의 최소화
- 기후변화에 대한 대응 및 풍수해 저감을 통한 국민의 생명과 재산의 보호

1. 광역도시계획

(1) 수립권자

원칙 : 국토교통부장관, 시도지사, 시장군수

(2) 광역도시계획의 수립·승인절차 (시도지사 수립시)

1	기 초조사(의무사항)	자료제출 요청가능, 조사·측량을 전문기관에 의뢰 가능
2	공 청회(주민+전문가)	- 14일 전까지 1회 이상 일간신문에 공고 - 시장군수가 지정하는 사람이 주재 - 타당하다고 인정하는 때에는 <u>반영해야 함</u>
3	의 견청취	- 시도지사/시장군수 수립시 ← 관계 시도군 의회, 관계 시장군수 의견 - 장관 수립시 ← 관계 시도지사 ← 시도의회 및 관계 시장군수 의견 - 30일 이내에 의견제시
4	수 립	- 국가계획관련 또는 광역계획권 지정 3년 경과시까지 시도지사의 광역도시계획 승인 신청이 없는 경우 → <u>국토교통부장관</u> - 둘 이상 시도에 걸친 경우 또는 광역계획권 지정 3년 경과시까지 시장군수의 광역도시계획 승인 신청이 없는 경우 → <u>시도지사 공동수립</u> - 같은 도 → <u>시장·군수 공동수립</u> - 장관과 시도지사 공동수립, 도지사와 시장군수 공동수립, 도지사 단독도 가능
	승인 신청	시도지사 → 국토교통부장관
5	협 의	장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의해야 함 (30일 이내 의견제시)
	심 의	중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함 (의결 아님)
6	승 인	국토교통부장관, 도지사
7	송 부	국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 시도지사에게 송부
8	공 고·열람	송부받은 시도지사는 공고하고 30일 이상 열람하게 해야 함

※ 광역계획, 도시군기본계획 → 공고(비구속적), 도시군관리계획 → 공시(구속적)

(3) 광역도시계획의 특성

- 비구속적 행정계획으로서 행정쟁송을 제기할 수 없음

- 5년마다 재검토를 해야 한다는 규정이 없음
- 도시.군기본계획의 상위 계획. 국토종합계획의 하위계획. 국토종합계획에 부합해야 함
- 광역계획권 실효제도가 존재하지 않음

2. 도시.군기본계획 (매년 출제)

(1) 의의 및 특징

- 특.광시.군의 관할구역에 대한 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획
- 도시.군관리계획의 지침이 되는 계획
- 비구속적 행정계획으로 행정심판이나 행정쟁송의 대상으로 할 수 없음
- 광역도시계획과 내용이 다를 때 광역도시계획이 우선

(2) 수립권자

구분	수립대상지역	
관할구역 내	원칙	특별시, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수(이하 "시장.군수")는 관할구역에 대해 도시.군기본계획을 수립해야 함
	예외	다음의 경우 수립하지 않을 수 있음 ① 수도권에 속하지 않고 광역시와 경계를 같이 아니한 <u>인구 10만 이하 시.군</u> ② 관할구역 전부에 대해 광역도시계획이 수립되어 있는 시.군으로 당해 광역도시계획에 도시.군기본계획의 내용이 모두 포함되어 있는 시.군
관할구역 외	"시장.군수"는 지역여건상 필요하다고 인정되는 때에는 인접한 특별시.광역시.특별자치시.특별자치도.시.군의 관할 구역 전부 또는 일부를 포함하여 도시.군기본계획을 수립할 수 있다. 이 경우 미리 당해 "시장.군수"와 협의하여야 한다.	

특별시, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 도지사

시장 또는 군수, 구청장 → 이 법에서의 "시장.군수"에는 도지사 및 특광역시 산하 구청장은 제외

(3) 도시.군기본계획의 수립.승인 절차

1	기초조사	(광역도시계획 준용)
2	공청회	(광역도시계획 준용)
3	의견청취	특별시.광역시.특별자치시/도.시.군 의회, 30일 이내에 의견제시
4	수립(확정)	" <u>시장.군수</u> "(특.광시장이 수립하면 확정되며 장관의 승인 불요)
5	협의	관계 행정기관의 장, 30일 이내 의견제시
	심의	지방도시계획위원회
6	승인	도지사(시장.군수 수립시)
7	송부	관계 행정기관의 장, 시장 또는 군수에게 송부
8	공고.열람	"시장.군수"가 공고, 30일 이상 열람
9	타당성 여부 재검토	5년마다 "시장.군수"

3. 도시·군관리계획 (2문제)

(1) 내용

- ① 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- ② 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(예; 영종도), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경 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

(2) 도시·군관리계획의 입안권자

1) 원칙적 입안권자

원칙	관할구역	"시장·군수"가 관할 구역에 대하여 도시·군관리계획을 입안해야 한다.			
예외	인접한 시장·군수의 관할 구역의 전부 또는 일부	CASE	① 지역여건상 필요하여 미리 인접한 "시장·군수"와 협의한 경우 ② 인접 도시군 관할 구역을 포함하여 도시·군기본계획을 수립한 경우		
		입안자	협의를 의한 공동 입안	인접한 도시군 관할구역 계획은 관계 시장·군수가 협의하여 공동으로 입안하거나 입안할 자를 정함	
			협의를 불성립 시	같은 도	관할도지사가 입안할 자를 지정.고시
				2 이상 시·도	국토교통부장관이 입안할 자를 지정.고시

2) 예외적 입안권자

입안자	절차	입안사유
국토교통부장관	직접 또는 관계 중앙행정기관의 장의 요청에 의해 입안 가능	① 국가계획과 관련된 경우 ② 2 이상의 시·도에 걸쳐 지정되는 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 "지역·지구")과 2 이상의 시·도에 걸친 사업의 계획 중 도시·군관리계획으로 결정해야 할 사항이 있는 경우 ③ "시장·군수"가 국토교통부장관의 조정요구에 따라 도시·군관리계획을 정비하지 않는 경우
도지사	직접 또는 시장이나 군수의 요청에 의해 입안 가능	① 2 이상의 시·군에 걸친 "지역·지구"와 2 이상의 시·군에 걸친 사업계획 중 도시·군관리계획으로 결정해야 할 사항이 포함되어 있는 경우 ② 도지사가 직접 수립하는 사업계획으로서 도시·군관리계획으로 결정해야 할 사항이 포함되어 있는 경우

※ 도시군기본계획은 시장군수가 수립권자이나, 도시군관리계획은 시장군수 외 장관, 도지사도 가능함

(3) 도시·군관리계획의 수립 절차

1	입안의 제안	주민이 입안을 제안할 수 있는 사항 (입안권자는 45일 내 반영여부 통보) - 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항 - 지구단위계획구역의 지정 및 변경에 관한 사항 - 공업기능 또는 유통물류기능 개발진흥지구 지정 및 변경에 관한 사항
2	기초조사	- 기초조사, 환경성 검토, 토지적성검사, 재해취약성 분석 포함

		- 도심지역 또는 개발이 끝나 나대지가 없는 경우 생략 가능
3	의견청취	- 주민 의견청취 (14일 이상 공람 → 열람기간 종료후 60일 내 검토결과 통보) - 지방의회 의견청취
4	입안	국토교통부장관, 시도지사, 시장·군수
5	협의	- 시도지사는 관계 행정기관의 장, 국토교통부장관과 협의 (요청 받은 날부터 30일 내 의견제시) - 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의
6	심의	중앙도시계획위원회, 지방도시계획위원회 ※ 시도지사가 지구단위계획을 결정하려면 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 함 (건축물 고도, 배치, 건축선, 경관계획 사항 등)
7	결정·고시	원칙 : 시도지사, 대도시 시장 (시장·군수가 입안한 지구단위계획 관련 도시·군관리계획의 경우 해당 시장·군수가 직접 결정함) 예외 : 국토교통부장관 (①장관이 입안한, ②개발제한구역 지정/변경 관련, ③국가계획 연계 시가화조정구역 관련, ④입지규제최소화구역 지정/변경 관련 도시·군관리계획), 해양수산부장관 (수산자원보호구역 지정/변경 관련 도시·군관리계획)
8	송부	국토교통부장관 또는 시도지사가 "시장·군수"에게 송부
9	열람	"시장·군수"
10	타당성 재검토	5년마다 "시장·군수" (도시·군계획시설 결정의 타당성은 10년 내 검토)

※ 주민의견청취, 협의, 심의는 국방상, 국가안전보장상 기밀(중앙행정기관장 요청 시) 또는 경미한 사항의 경우 생략 가능함

(4) 특징

- 효력발생시기 : 지형도면을 고시한 날부터 발생
- 구속적 행정계획, 행정쟁송의 대상, 미시적 계획

4. 용도지역, 용도지구, 용도구역 (2문제)

(1) 용도지역

구 분			지 정 대 상 지 역	
도 시 지 역	주 거 지 역	전용주거지역	제1종~ 단독주택 중심의 <u>양호한</u> 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역	
			제2종~ 공동주택 중심의 <u>양호한</u> 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역	
		일반주거지역	제1종~	<u>저층주택</u> (4층) 중심의 <u>편리한</u> 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
			제2종~	<u>중층주택</u> (18층) 중심의 <u>편리한</u> 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
			제3종~	<u>중고층주택</u> 을 중심으로 <u>편리한</u> 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
			준주거지역	주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 <u>상업기능</u> 및 <u>업무기능</u> 을 보완하기 위하여 필요한 지역
	상 업 지	중심상업지역	<u>도심·부도심</u> 의 <u>상업기능</u> 및 <u>업무기능</u> 의 확충을 위하여 필요한 지역	
		일반상업지역	일반적인 <u>상업기능</u> 및 <u>업무기능</u> 을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역	
근린상업지역		근린지역에서의 <u>일용품</u> 및 <u>서비스</u> 의 공급을 위하여 필요한 지역		

지역	유통상업지역	도시내 및 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역	
	공업지역	전용공업지역	주로 <u>중화학공업, 공해성 공업</u> 등을 수용하기 위하여 필요한 지역
		일반공업지역	환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역
		준공업지역	<u>경공업</u> 그 밖의 공업을 수용하되, <u>주거기능·상업기능</u> 및 <u>업무기능</u> 의 보완이 필요한 지역
	녹지지역	자연녹지지역	도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 <u>제한적인 개발</u> 이 허용되는 지역
		생산녹지지역	주로 <u>농업적 생산</u> 을 위하여 <u>개발을 유보</u> 할 필요가 있는 지역
보전녹지지역		도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 <u>보전</u> 할 필요가 있는 지역	
관리지역	계획관리지역	<u>도시지역으로의 편입이 예상</u> 되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역	
	생산관리지역	농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역	
	보전관리지역	자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역	
농림지역	도시지역에 속하지 아니하는 농지법에 의한 <u>농업진흥지역</u> 또는 산지관리법에 의한 <u>보전산지</u> 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역		
자연환경보전지역	자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역		

구분		단독주택	연립다세대	아파트	위락시설	제1종 근린시설	제2종 근린시설	초중등 학교	묘지관련 시설	공장	숙박	
도시 지역	주거 지역	전용	제1종		X		O			X		
			제2종				O			X		
		일반	제1종			X		O				
			제2종					O				
			제3종					O				
	준주거지역						O					
	상업	중심상업지역				O	O					O
		일반상업지역				O	O					O
		근린상업지역				O	O					O
		유통상업지역	X	X	X	O	O			X		O
공업	전용공업지역	X	X	X		O		X				
	일반공업지역		X	X		O						
	준공업지역					O					O	
녹지	자연녹지지역			X		O		O		O		

지	생산녹지지역			X		O			O		
	보전녹지지역		X	X		O			O	X	
관리 지역	계획관리지역			X		O			O		O
	생산관리지역			X		O			O		O
	보전관리지역			X		O			O		O
농림지역			X	X		O			O	X	
자연환경보전지역			X	X		O			O	X	

※ 제2종 근린생활시설인 종교집회장(500㎡미만)은 모든 용도지역에서 가능

구 분				건폐율		용적률	
				법률	대통령령	법률	대통령령
도 시 지 역	주 거	전용주 거지역	제1종~	70% 이하	50% 이하	500% 이하	50~100% 이하
			제2종~				100~150% 이하
		일반주 거지역	제1종~		60% 이하		100~200% 이하
			제2종~		50% 이하		150~250% 이하
			제3종~		70% 이하		200~300% 이하
	준주거지역			70% 이하	200~500% 이하		
	상 업	중심상업지역		90% 이하	90% 이하	1,500% 이하	400~1,500% 이하
		일반상업지역			80% 이하		300~1,300% 이하
		유통상업지역			80% 이하		200~1,100% 이하
		근린상업지역			70% 이하		200~900% 이하
	공 업	전용공업지역		70% 이하	70% 이하	400% 이하	150~300% 이하
		일반공업지역					200~350% 이하
		준공업지역					200~400% 이하
	녹 지	보전녹지지역		20% 이하	20% 이하	100% 이하	50~80% 이하
		생산녹지지역					50~100% 이하
자연녹지지역		50~100% 이하					
관리 지 역	보전관리지역			20% 이하	80% 이하	50~80% 이하	
	생산관리지역			20% 이하	80% 이하	50~80% 이하	
	계획관리지역			40% 이하	100% 이하*	50~100% 이하	
농림지역				20% 이하	80% 이하	50~80% 이하	
자연환경보전지역							

* 계획관리지역의 용적률은 100%이하이나, 성장관리방안을 수립한 지역의 경우 해당 지방자치단체의 조례로 125% 이내에서 완화하여 적용할 수 있다.

(2) 용도지구 - 시도지사 또는 대도시시장

경관지구	경관을 보호·형성하기 위해 필요한 지구	
	자연경관지구	산지·구릉지 등 자연경관 보호 또는 도시의 자연풍치를 유지
	수변경관지구	지역 내 주요 수계의 수변 자연경관을 보호, 유지

	시가지경관지구	주거지역의 양호한 환경조성과 시가지 도시경관 보호
미관지구	미관을 유지하기 위해 필요한 지구	
	중심지 미관지구	토지 이용도가 높은 지역의 미관을 유지, 관리
	역사문화미관지구	문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관 유지, 관리
	일반미관지구	중심미관지구 및 역사문화미관지구 외 지역의 미관을 유지, 관리
고도지구	쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위해 건축물 높이의 최저/최고한도 규제	
	최고고도지구	환경과 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위해 최고고도 제한
	최저고도지구	토지이용을 고도화하고 경관을 보호하기 위해 최저고도 제한
방화지구	화재의 위험을 예방하기 위해 필요한 지구	
방재지구	풍수해, 산사태, 지반의 붕괴 그 밖에 재해를 예방하기 위해 필요한 지구	
	시가지방재지구	건축물, 인구가 밀집되어 있는 지역의 시설개선을 통한 재해예방
	자연방재지구	해안변, 하천변, 급경사지 주변지역의 건축제한 등을 통해 재해예방
보존지구	문화재, 중요 시설물 및 문화적, 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존	
	역사문화환경보존지구	문화재, 전통사찰 등 역사문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역
	중요시설물보존지구	국방상 또는 안보상 중요한 시설물 보호
	생태계보존지구	야생동식물 서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역
시설보호지구	학교시설, 공용시설, 항만 또는 공항의 보호, 업무기능 효율화, 항공기의 안전운항 등	
	학교시설보호지구	학교의 교육환경 보호, 유지
	공용시설보호지구	공용시설 보호, 공고업무기능 효율화
	항만시설보호지구	항만기능 효율화, 항만시설 관리/운영
	공항시설보호지구	공항시설의 보호, 항공기의 안전운항
취락지구	녹지지역, 개발제한구역 등의 취락을 정비하기 위한 지구	
	자연취락지구	녹지지역/관리지역/농림지역/자연환경보전지역 안의 취락 정비
	집단취락지구	개발제한구역 안의 취락 정비
개발진흥지구	주거기능, 상업기능, 공업기능, 유통물류기능, 관광기능, 휴양기능 등을 집중적으로 개발 정비	
	주거개발진흥지구	주거기능을 중심으로 개발, 정비
	상업유통개발진흥지구	공업기능 및 유통물류기능을 중심으로 개발, 정비
	관광휴양개발진흥지구	관광, 휴양기능을 중심으로 개발, 정비
	복합개발진흥지구	주거, 공업, 유통물류, 관광, 휴양기능 중 2 이상의 기능을 개발
특정개발진흥지구	주거, 공업, 유통물류, 관광, 휴양기능 외 특정 기능을 중점 개발	
특정용도제한지구	주거기능 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구	

(3) 용도구역

구 분	지정권자	지정목적 등	적용법률
개발제한구역	국토교통부 장관	- 도시의 무질서한 확산을 방지 - 도시주변의 자연환경을 보전 - 도시민의 건전한 생활환경을 확보 - 국방부장관의 보안상 요청으로 도시 개발을 제한할 필요	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법

시가화조정 구역	시도지사 또는 국토교통부장관	- 시도지사는 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청으로 도시 및 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적인 개발을 위해 5년이상 20년 이내의 기간 동안 시가화를 유보할 필요가 있는 경우 도시.군관리계획으로 구역지정 가능 - 국토교통부장관도 국가계획과 연계, 구역 지정/변경 가능 - 실효 : 시가화 유보기간이 만료된 날의 다음날	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
수산자원보호구역	해양수산부장관	해양수산부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접된 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정 또는 변경을 도시.군관리계획으로 결정	수자원관리법
도시자연공원구역	시도지사	- 도시의 자연환경/경관 보호, 시민에게 여가/휴식공간 제공 - 도시지역 안의 식생이 양호한 산지의 개발을 제한	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률
입지규제최소화구역	국토교통부장관		

(4) 둘 이상의 용도지역.용도지구.용도구역(이하 “용도지역등”)에 걸치는 대지

- 각 “용도지역등”에 걸치는 부분 중 가장 작은 것이 330㎡(도로변 띠 모양 상업지역 토지는 660㎡) 이하인 경우 각 “용도지역등”의 건폐율, 용적률을 가중평균하여 적용하고, 그 밖의 건축 제한은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 “용도지역등”에 관한 규정을 적용함
- 미관지구나 고도지구, 또는 방화지구에 걸쳐있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대해 미관지구나 고도지구, 방화지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용함 (단, 방화지구의 경우 방화벽으로 구획되어 있는 경우는 제외)

5. 지구단위계획 (1문제)

(1) 의미

- 도시.군계획 수립 대상지역의 일부에 대해 토지이용을 합리화하고 기능을 증진시켜 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며 체계적, 계획적으로 개발하기 위해 수립하는 도시.군관리계획임
- 지구단위계획의 수립기준은 국토교통부장관이 정함
- 임의적 지정 : 국토교통부장관, 시도지사, 시장군수
- 의무적 지정 : 국토교통부장관, 시도지사, 시장군수는 다음의 경우 지정해야 함
 - ① 정비구역, 택지개발지구에서 사업시행이 끝난 후 10년이 지난 지역
 - ② 체계적 개발이 필요한 지역으로 면적이 30만㎡ 이상인 다음 지역
 - a) 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역
 - b) 녹지지역에서 주거지역, 상업지역, 공업지역으로 변경되는 지역
- 도시지역 외의 지역에서 지구단위계획구역 지정 → 건폐율 150%, 용적률 200% 이내 완화 가능
 - ① 지정하려는 구역 면적의 50% 이상이 계획관리지역으로 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
 - ② 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
 - ③ 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서 행위제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역

(2) 내용

- 지구단위계획에는 다음 ②와 ④를 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 함 (단, 기존 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서 건축물/시설의 용도/종류/규모 등을 제한하는 경우는 제외)
 - ① 용도지역 또는 용도지구를 대통령령이 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
 - ② 대통령령이 정하는 기반시설의 배치와 규모
 - ③ 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위해 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
 - ④ 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도
 - ⑤ 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
 - ⑥ 환경관리계획 또는 경관계획
 - ⑦ 교통처리계획
 - ⑧ 그 밖에 토지이용의 합리화, 도시 또는 농·산·어촌의 기능증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

(3) 실효

- 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정 고시일부터 3년 내 관련 계획이 결정·고시되지 않으면 그 3년이 되는 날의 다음 날에 구역 지정 결정은 효력을 잃음
- 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정 고시일로부터 5년 이내에 사업이나 공사를 착수하지 않으면 그 5년이 되는 날의 다음 날에 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정은 효력을 잃음

6. 개발행위의 허가 (1문제)

(1) 개요

- 의의 : 난개발 등을 방지하기 위해 도시·군계획(사업)에 저촉될 우려가 있는 행위에 대해 허가를 받고 시행하게 하는 제도
- 개발행위허가권자 : “시장·군수”

(2) 허가대상행위

- 1) 원칙적 허가대상행위 (도시·군계획사업에 의한 행위는 제외)
 - **건축물**의 건축 또는 공작물의 설치
 - **물건**을 쌓아 놓는 행위 : 녹지/관리/자연환경보전지역 내 건축물 울타리 밖에 물건을 1월 이상
 - **토지**의 형질변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질변경은 제외)
 - **토석**의 채취
 - **토지분할**(건축물이 있는 대지의 분할은 제외)
- 2) 허용되는 행위(허가 불필요)
 - 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치
 - 「건축법」에 의하여 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 않고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우만 가능)
 - 그 밖에 경미한 행위 : ① 도시지역, 지구단위계획구역에서 무게 50톤 이하, 부피 50m³ 이하, 면적 50m² 이하 공작물의 설치, ② 도시/자연환경보전지역/지구단위계획구역 외의 지역에서 무게 150톤 이하, 부피 150m³ 이하, 면적 150m² 이하인 공작물 설치, ③ 높이 50cm 이내, 깊이 50cm 이내의 절토/성토/정지 등, ④ 도

시/자연환경보전지역/지구단위계획구역 외의 지역에서 면적 660㎡ 이하 토지의 지목변경 수반하지 않는 절토/성토/정지/포장 등, ⑤ 도시지역 내 면적 25㎡ 이하 토지에서 부피 50㎡ 이하 토석 채취, ⑥ 도시/자연환경보전지역/지구단위계획구역 외의 지역에서 250㎡ 이하 토지에서 500㎡ 이하 토석 채취 등

(3) 허가절차

- 1) 개발행위신청서 제출
- 2) 개발행위에 대한 해당 지역 도시군계획사업 시행자의 의견청취, 도시계획위원회 심의
- 3) 개발행위허가신청에 대한 처분 (15일 이내, 신청자의 의견을 들어 조건부 허가도 가능)

지역구분		허용범위
도시지역	주거지역, 상업지역, 자연녹지지역, 생산녹지지역	10,000㎡ 미만
	공업지역	30,000㎡ 미만
	보전녹지지역	5,000㎡ 미만
관리지역		30,000㎡ 미만
농림지역		30,000㎡ 미만
자연환경보전지역		5,000㎡ 미만

(4) 개발행위허가의 이행담보 등

- 1) 이행보증금의 예치
- 2) 개발행위허가규정 위반시 조치 : 원상회복명령, 행정대집행

(5) 개발행위허가의 제한

- 1) 제한사유
 - ① 녹지지역이나 계획관리지역으로 수목, 조수류 등의 집단 서식, 우량농지 보전 등
 - ② 개발시 주변 환경, 경관, 미관, 문화재 등의 오염 또는 손상 우려
 - ③ 도시·군관리계획 결정 시 "용도지역등"의 변경 및 그에 따른 개발위허가 기준이 크게 달라질 것이 예상되는 지역
 - ④ 지구단위계획구역으로 지정된 지역
 - ⑤ 기반시설부담구역으로 지정된 지역

→ 중앙 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 한 차례만 3년 이내의 기간 동안 개발행위를 제한할 수 있다. (③~⑤는 심의 없이 한 차례만 2년 이내 기간 동안 허가제한 연장 가능)
- 2) 시장·군수 의견청취 : 제한자가 장관/시도지사인 경우 중앙도시계획위원회/시도도시계획위원회 심의 전 시장·군수 의견청취
- 3) 제한사유 고시 : 장관, 시장·군수는 제한지역/사유/대상행위/제한기간 등을 미리 고시해야 함
- 4) 개발행위허가제한의 해제 및 고시 : 제한사유가 없어진 때 제한기간 끝나기 전이라도 지체 없이

(6) 개발행위에 따른 기반시설의 설치

- 1) 개발밀도관리구역
 - ① 의의 : 개발로 인해 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설 설치가 곤란한 경우 건폐율, 용적률을 강화하기 위해 지정하는 구역 (당해 용도지역에 적용되는 용적률의 50% 범위)
 - ② 대상지역 : 주거·상업·공업지역에서 개발행위로 기반시설이 부족할 것으로 예상되는 지역

- ③ 지정기준 : 국토교통부장관이 정함
- ④ 절차 : 지방도시계획위원회 심의 > 고시

2) **기반시설부담구역**

- ① 대상 : 개발밀도관리구역 외의 지역으로 개발로 인해 도로,공원,녹지 등 기반시설의 설치가 필요한 지역
- ② 지정기준 : 국토교통부장관이 정함
- ③ 절차 : 주민의견 청취, 지방도시계획위원회 심의, 고시
- ④ 기반시설설치비용의 부과대상 : 단독주택 및 숙박시설 등 200㎡(기존 건축물 연면적 포함)를 초과하는 건축물의 신축·증축 행위
- ⑤ 납부 및 체납처분 등
 - 납부의무자 : 건축행위를 하는 자
 - 납부기간 : 건축허가일 다음 날부터 2개월 이내 부과, 사용승인 신청시까지 납부
 - 강제징수 : “지방세외수입금 징수 등에 관한 법률”에 따라 강제 징수 가능
 - 물납 및 분할납부 : 현금 원칙이나 부과 대상 토지 및 유사 토지로 물납 가능. 납부 곤란 사유 인정시 1년 범위 내 납부기일 연기하거나 2년 범위 내에서 분할 납부 가능
- ⑥ 기반시설설치비용의 관리 및 사용 : 특별회계 설치 등
 - ※ 기반시설부담구역의 지정고시일부터 1년 되기까지 설치계획 수립하지 않으면 다음 날 해제된 것으로 봄

7. 도시·군계획시설 등 (1문제)

(1) **도시·군계획시설**

1) **기반시설**

교통시설	도로	일반/자동차전용/보행자전용/자전거전용/고가 도로, 지하차도
	자동차정류장	여객자동차터미널, 화물터미널, 공영차고지, 공동차고지
	철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차정류장, 궤도, 운하, 자동차 및 건설기계 검사시설/운전학원	
공간시설	광장	교통광장, 일반광장, 경관광장, 지하광장, 건축물부설광장
	공원, 녹지, 유원지, 공공공지	
유통·공급시설	유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비	
공공·문화체육 시설	학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 공공필요성이 인정되는 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설	
방재시설	하천, 우수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비	
보건위생시설	화장시설, 공동묘지, 봉안시설, 자연장지, 장례식장, 도축장, 종합의료시설	
환경기초시설	하수도, 폐기물처리시설, 수질오염방지시설, 폐차장	

2) **도시·군계획시설** : 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설

3) **공공시설**

- 도로/공원/철도/수도, 항만/공항/운하/광장/녹지/공공공지/공동구/하천/우수지/방화설비/방풍설비/방수설비/사방설비/방조설비/하수도/구거
- 행정청이 설치하는 주차장/운동장/저수지/화장장/공동묘지/봉안시설
- “유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률” 제2조 제3호 (다)목에 따른 시설

(2) 도시.군계획시설의 설치 관리

(3) 공동구

- 1) 의미 : 전기.가스.수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등을 지하에 공동 수용하여 설치하는 시설물로 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위함
- 2) 설치
 - 대상지역 : 아래 “지역등”이 200만㎡를 초과하는 경우 해당 지역에서 개발사업을 진행하는 자는 공동구를 설치해야 한다. (도시개발지역, 택지개발지구, 경제자유구역, 주거환경정비법에 따른 정비구역, 공공주택지구, 도청이전신도시)
 - 공동구 설치의 타당성 검토 : 도로관리청
 - 공동구 수용의무 : 전선로/통신선로/수도관/열수송관/중수도관/쓰레기수송관(의무), 가스관/하수도관/그 밖의 시설(공동구협의회 심의 후 수용 가능)
 - 설치비용 : 공동구 점용예정자와 사업시행자가 부담, “시장.군수”는 일부 보조 또는 용자 가능
- 3) 관리/운영
 - 관리/운영 주체 : “시장.군수”, 필요시 대통령령으로 정하는 기관에 관리/운영 위탁 가능
 - 유지관리계획 : 공동구관리자가 5년마다 수립, 시행
 - 안전점검 : 1년에 1회 이상
 - 관리비용 : 공동구를 점용하는 자 공동부담(비율은 공동구관리자가 점용면적을 고려하여 결정)

(4) 광역시설

- 1) 의미 : 기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 시설
- 2) 설치 및 관리
 - 도시.군계획시설의 설치.관리에 관한 규정에 따름(예외; 협약.협의회, 특수법인)
- 3) 자금지원 : 지방자치단체는 다른 지자체에 아래 시설을 설치할 때 필요 자금 지원해야 함
 - 환경오염방지사업(녹지, 하수도, 폐기물처리, 각종오염 방지사업 등)
 - 지역주민 편익증진사업(도로, 공원, 수도, 문화, 도서관, 사회복지시설, 노인정, 하수도, 의료시설 등)

(5) 도시.군계획시설부지에 대한 매수청구권

- 1) 의미 : 계획 결정 고시일로부터 10년 이내 사업시행 안 하는 경우 (지목이 ㄷ인)토지소유자는 “시장.군수”에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다.
- 2) 매수여부 결정 : 매수의무자는 매수청구를 받은 날로부터 6개월 이내 결정하여 소유자 등에 통보, 매수 결정 시 결정을 알린 날로부터 2년 내 매수해야 함
- 3) 매수대금 지급 : 현금 지급 원칙, 도시.군계획시설채권 발행 가능(토지소유자가 원하는 경우, 부재부동산소유자 또는 비업무용 토지로 대금이 3천만원 초과 시 그 초과하는 금액)
 - 채권 : 상환기간 10년 이내, 이율은 1년만기 정기예금금리 평균 이상(조례로 정함)
- 4) 도시.군계획시설 결정의 실효 : 결정 고시된 후 20년이 지날 때까지 사업시행이 안 된 경우 그 다음 날 효력 상실 → 고시해야 함
- 5) 해제권고 등
 - “시장.군수”는 위 시설이 설치할 필요가 없어진 경우 또는 고시일 10년이 지날 때까지 시행되지 않는 경우 현황과 단계별 집행계획을 지방의회에 보고해야 함

- 보고받은 지방의회는 "시장.군수"에게 도시.군계획시설결정의 해제를 권고할 수 있다.
- 해제 권고 받은 "시장.군수"는 특별 사유 없으면 해제 결정 또는 도지사에게 결정을 신청해야 함

8. 도시.군계획시설사업

(1) 도시.군계획사업

- 도시.군관리계획을 시행하기 위한 다음의 사업

도시.군계획시설사업 : 도시.군계획시설을 설치, 정비 또는 개량하는 사업
도시개발사업(도시개발법)
정비사업(도시 및 주거환경정비법)

(2) 절차

도시.군관리계획 결정.고시	- 원칙 : 시도지사, 대도시 시장 (예외; 국토교통부장관) - 기반시설의 설치,정비,개량에 관한 도시.군관리계획의 결정고시
단계별 집행계획 수립	- 수립권자 : "시장.군수" (예외; 도지사, 국토교통부장관) - 도시.군계획시설결정 고시일로부터 2년 이내 - 2단계로 구분 (1단계는 3년 이내, 2단계는 3년 후 시행)
사업시행자 확정	- 원칙 : "시장.군수" (예외; 국토교통부장관, 도지사, 비행정청(사인)) - 국가/지자체/공공기관 등이 아닌 자가 시행자로 지정 받으려면, 사업 대상 토지면적의 2/3 이상을 소유하고 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 얻어야 함
실시계획(설계도) 작성 및 인가신청	- 작성 : 시행자 - 인가신청 : 시도지사 또는 대도시 시장에 신청 (예외; 국토교통부장관) - 실시계획 작성 또는 인가된 때에는 경미한 범위에서 도시.군관리계획이 변경된 것으로 봄
공고.열람	- 관보나 전국일간지(국토교통부장관), 공보나 지역일간지(시도지사, 대도시시장)에 공고하고, 관계서류 사본을 14일 이상 일반인이 열람할 수 있게
실시계획고시	- 시도지사, 대도시 시장, 국토교통부장관 (시행자가 수용.사용권 취득)
사업시행	- 사업시행자에 대한 지원 : 분할시행, 무료로 열람.복사, 공시송달, 수용.사용권, 타인토지출입 등, 사업 필요 국공유지 양도금지(위반시 무효)
공사완료보고	- 시행자(국토교통부장관, 시도지사, 대도시 시장 제외) → 시도지사, 대도시 시장에 보고
준공검사	시도지사, 대도시 시장, 준공검사필증 교부
공사완료공고	원칙 : 시도지사, 대도시 시장 (예외; 국토교통부장관)

(3) 기타

- 1) 행정심판 : 시행자의 처분에 대해 행정심판 제기 가능, 행정청이 아닌 시행자의 처분에 대해서는 그 시행자를 지정한 자에게 제기해야 함
- 2) 비용
 - 원칙 : 국가가 하는 경우 국가예산, 지자체가 하는 경우 지자체, 행정청이 아닌 자가 하는 경우 그 자가 부담

- 예외

- ① 시.도 또는 시.군의 부담 : (국토교통부장관이나 시도지사는 행정자치부장관과 협의하여) 사업으로 현저히 이익을 받는 시.도.시군에 일부(소요비용 50% 범위) 부담 가능
- ② 공공시설관리자의 부담 : 공공시설관리자가 현저한 이익을 받은 경우 일부(소요비용 1/3 범위)
- ③ 보조 또는 용자 : 광역도시계획 또는 도시.군계획에 관한 기초조사나 지형도면 작성비용 80% 범위 내에서 전부 또는 일부를 국가예산에서 보조 가능, 행정청이 시행하는 도시.군계획시설사업 비용 50% 이하 범위에서 비용 전부 또는 일부를 국가예산에서 보조 또는 용자 가능(행정청이 아닌 경우 1/3 범위)

9. 토지거래허가

(1) 법적 성질

- 1) 의의 : 허가구역 안에 있는 기준면적을 초과하는 토지에 관한 **소유권.지상권**을 이전 또는 설정하는 계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 시장.군수.구청장의 허가를 받아야 한다.
 - 2) 법적 성질
 - 법률행위적/형성적/수익적/쌍방적/보충적 행정행위, 요식행위
 - ① 학설 : 허가(일반적으로 금지된 행위를 특정의 경우 해제하여 자연적 권리상태를 회복시켜주는 행정행위)+인가
 - ② 판례 : 인가(제3자의 법률행위를 보충하여 법률상 효력을 완성시켜주는 행정행위)
- : 허가의 법적성격-인가, 허가를 전제한 계약-유동적 무효, 허가를 배제한 계약-확정적무효

(2) 토지거래에 관한 허가구역의 지정

- 1) 지정권자 : 국토교통부장관(허가구역이 2 이상의 시군구에 걸친 경우) 또는 시도지사
- 2) 대상지역 : 토지의 투기적 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역, 그런 우려가 있는 지역으로 아래 중 하나에 해당하는 지역
 - ① 광역도시계획, 도시.군기본계획, 도시.군관리계획 등이 새로 수립되거나 변경되는 지역
 - ② 법령 제정/개정/폐지나 그 고시로 토지이용에 대한 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역
 - ③ 법령에 의한 개발사업이 진행 중이거나 예정되어 있는 지역과 그 인근지역
 - ④ 국토교통부장관 또는 시도지사가 투기우려가 있다고 인정하는 지역 또는 관계 행정기관장이 투기 성행 우려를 인정하여 국토교통부장관 또는 시도지사에게 요청하는 지역
- 3) 지정기간 : 5년 이내, 기간 만료됨에도 요건이 계속 존재할 경우 재지정 가능
- 4) 절차

허가권자	국토교통부장관	시도지사
심의	중앙도시계획위원회	시.도도시계획위원회
계속 지정 시	시도지사 의견 청취	시군구청장 의견 청취
지정공고.통지	장관→시도지사→시군구청장	시도지사→ 장관, 시군구청장
통지.열람	시군구청장→관할 등기소장 7일 이상 공고, 15일간 일반 열람	

- 5) 허가구역 해제.축소 : 지정절차 규정 준용
- 6) 효력 발생 : 지정 공고일 5일 후 (만료 후 재지정 시, 해제/축소 시에는 즉시 효력 발생)

(3) 토지거래계약에 관한 허가

- 1) 허가권자 : 시장·군수·구청장
- 2) 허가대상권리

허가를 요하는 경우	허가를 요하지 않는 경우
<ul style="list-style-type: none"> - 토지에 대한 대물변제계약 및 예약 - 토지에 대한 양도담보/매도담보/유저당계약/가등기담보 - 부담부증여 	<ul style="list-style-type: none"> - 건물 소유권이전계약 - 토지 전세권/임차권/저당권 설정계약 - 증여, 사용대차 등의 무상계약 - 상속, 유증, 사인증여 등

3) 허가기준면적

대상지역		기준면적	비고
용도대상 미지정		90㎡ 초과	국토교통부장관 또는 시도지사가 허가구역 지정 시 기준면적의 10% 이상 300% 이하 범위에서 조정 가능
도시지역	주거지역	180㎡ 초과	
	상업지역	200㎡ 초과	
	공업지역	660㎡ 초과	
	녹지지역	100㎡ 초과	
도시 이외의 지역	농지	500㎡ 초과	
	임야	1,000㎡ 초과	
	기타	250㎡ 초과	

4) 면적 산정 방법 (기준면적에 대한 탈법 방지대책)

- ① 토지의 일부 거래에 대한 규제
- ② 토지분할 후 최초의 거래에 대한 규제

5) 허가 절차

- ① 허가신청서 제출 : 시군구청장에게 계약내용, 토지이용계획, 취득자금조달계획 등 제출
- ② 조사 : 시군구청장은 지체 없이 필요한 조사
- ③ 허가신청에 대한 처분
- ④ 허가의 간주 : 처분기간 내 허가증 발급 또는 불허가처분 통지 없거나 선매협의 사실통지 없으면 기간이 끝난 다음 날 허가가 잇는 것으로 봄
- ⑤ 무허가 계약의 효력 : 무효 (무허가 계약, 부정한 방법으로 허가 받은 자는 2년 이하 징역, 공시지가의 30% 이하 벌금)

6) 허가 기준

- 자기의 거주용 주택용지로 이용하고자 하는 것인 경우
- 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하고자 하는 것인 경우
- 허가구역안에 거주하는 농업인·임업인·어업인 또는 대통령령이 정하는 자가 당해 허가구역에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 영위하기 위하여 필요한 것인 경우 (농업인으로서 주소지로부터 30km 이내 소재 토지, 대체농지 취득 80km 이내)

7) 허가 받은 토지에 관한 의무

- ① 토지이용의무 : 5년 이내 허가 받은 목적대로 이용해야 함
- ② 토지이용에 대한 조사 : 시군구청장은 허가받은 목적대로 이용하고 있는지 조사
- ③ 포상금의 지급 : 토지거래허가 관련 신고.고발자에게 포상금 지급 가능(건당 50만원)

신고/고발 대상 위반자	포상금 지급 조건
허가를 받지 않고 토지거래계약 또는 부정한 방법으로 허가 받은 자	공소제기 또는 기소유예 결정이 있는 경우
허가 받은 목적대로 이용하지 않은 자	신고/고발에 대해 시군구청장의 이행명령이 있는 경우

- ④ 이행강제금 : 시군구청장은 토지이용의무를 이행하지 않은 자에 대해 상당한 기간을 정해 이행하도록 명하고, 그 기간 내 미이행 시 취득가액의 10% 범위에서 이행강제금을 부과 (토지를 방치한 경우 10%, 임대한 경우 7%, 이용목적을 변경한 경우 5%, 기타는 7% 부과) → 1년에 1회씩 이행될 때까지 반복하여 이행강제금 부과.징수 가능

8) 불복제도

- ① 이의신청 : 처분 받은 날로부터 1개월 이내 시군구청장에게 → 시군구청장은 시군구도시계획위원회의 심의를 거쳐 결과를 통지
- ② 매수청구
 - 불허가처분을 받은 자는 1개월 이내 시군구청장에게 해당 토지 매수를 청구할 수 있다.
 - 매수청구 대상권리 : 토지소유권, 지상권
 - 매수절차 : 시군구청장은 국가/지자체/토지주택공사/기타 공공기관.공공단체 중 지정하여 예산 범위 내 공시지가 기준으로 매수하게 해야 함(허가신청서에 적힌 금액이 더 낮은 경우는 그 금액)

9) 특례

- ① 허가의제
 - 국가 등이 토지거래계약을 행하는 경우 : 당사자 한 쪽이 국가 등인 경우 그 기관의 장이 시군구청장과 협의하고 "협의" 성립 시 허가 받은 것으로 봄
 - 국유재산에 대한 토지거래계약을 체결하는 경우 : 시군구청장에게 내용을 "통보"한 때 협의한 것으로 봄
- ② 허가제도의 배제
 - 공익사업법에 의한 토지의 협의취득.수용.사용 등에 의한 환매의 경우
 - 민사집행법에 의한 경매
 - 국유재산, 공유재산을 일반경쟁입찰에 의해 처분하는 경우
 - 도시및주거환경정비법에 의한 분양, 보류지 매각 등

10) 다른 법률과의 관계

- ① 농지취득자격증명의 의제 : 농지의 거래허가를 받은 경우 농지취득자격증명을 받은 것으로 봄
- ② 검인의 의제 : 거래허가 받은 경우 부동산등기특별조치법에 의한 검인을 받은 것으로 봄

(4) 선매제도

- 1) 의의 : 토지거래허가구역 내에서 토지거래허가 신청이 있는 때 공익사업에 필요한 경우, 또는 허가를 받아 취득한 토지를 목적대로 이용하고 있지 않은 경우, 국가 등이 그 토지를 매수하는 제도 (강제적으로 취득하는 수용과 구별)
- 2) 선매절차
 - ① 선매자의 지정
 - ② 선매대상권리 : 토지소유권 (지상권은 아님)
 - ③ 선매협의 : 허가신청일부터 1개월 이내 선매자 지정하여 토지소유자에 통지, 선매자는 통지 받은 날부터 1개월 이내 협의(선매자는 지정일로부터 15일 이내 매수가격 등 조건을 토지소유자에게 서면통지 협의, 30일 이내 선매협의조서를 시군구청장에게 제출)
 - ④ 선매가격 : 감정평가업자가 평가한 감정가격 (토지거래허가신청서의 금액이 낮으면 그 금액)

(5) 지가동향

- 1) 조사의무 : 국토교통부장관이나 시도지사는 토지거래허가제도를 실시하거나 그 밖에 토지정책을 수행하기 위한 자료를 수집하기 위해 지가 동향과 토지거래 상황을 조사해야 함
- 2) 국토교통부장관의 조사 : 연 1회 이상 전국의 지가변동률 조사 (한국감정원장에게 국가예산으로)
- 3) 시도지사의 조사 : 관할 구역 내 지가동향 및 토지거래상황 수시 조사 → 필요 시 허가구역 지정 또는 해제를 국토교통부장관에게 요청
- 4) 지가전산정보자료의 제공
 - 국토교통부장관은 지가 및 개별공시지가 입력된 전산정보자료를 행정자치부장관에게 제공
 - 국토교통부장관은 필요 시 토지관련 자료를 행정자치부장관에게 요청

10. 도시계획위원회, 보칙, 벌칙 등

(1) 도시계획위원회

- 1) 중앙도시계획위원회
 - 위원장, 부위원장 각 1명을 포함한 25명 이상 30명 이내의 위원으로 구성
 - 위원장, 부위원장은 위원 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉
 - 위원은 관계 중앙행정기관 공무원과 관련분야 전문가 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉
 - 공무원이 아닌 위원의 수는 10명 이상, 임기는 2년
- 2) 지방도시계획위원회
 - 시·도 도시계획위원회
 - 시·군·구 도시계획위원회

(2) 보칙

- 1) 시범도시
 - 국토교통부장관은 직접 또는 관계 중앙행정기관의 장이나 시도지사 요청으로 경관,생태,정보통신,과학,문화,관광 그 밖에 대통령령으로 정하는 분야별로 시범도시를 지정할 수 있다.
- 2) 타인토지출입 등
 - ① 주체 : 국토교통부장관, 시도지사, 시장군수 또는 도시·군계획시설사업 시행자는 필요하면 타인 토지에 출

입하거나 재료 적치장 또는 임시통로로 사용할 수 있으며, 특히 필요 시 나무, 흙, 돌 등의 장애물을 변경하거나 제거 가능

- ② 출입 절차 : 타인토지에 출입하려는 자는 "시장.군수"의 허가를 받아야 하며, 7일 전까지 토지소유자/점유자 또는 관리인에게 통지
 - ③ 토지 일시 사용 또는 장애물 변경/제거의 경우
 - 토지소유자/점유자/관리인의 사전동의 필수
 - 위 동의 받을 수 없는 경우 : "시장.군수"에게 통지(행정청) 또는 사전허가(행정청 아닌 시행자)
 - 사전통지 : 3일 전까지 소유자/점유자/관리인에게 통지
 - ④ 출입의 제한 : 일출 전, 일몰 후 점유자 승낙 없이 출입 불가
 - ⑤ 수인의무 : 토지 점유자는 정당한 사유 없이 방해/거부 못함
 - ⑥ 증표의 제시
 - ⑦ 손실보상 : 행위자가 속한 행정청이나 도시.군계획시설사업의 시행자가 보상해야 함
- 3) 청문 : "시장.군수"는 아래 처분을 하려면 청문을 하여야 함
- 개발행위허가의 취소
 - 도시.군계획시설사업의 시행자 지정 취소
 - 실시계획인가의 취소
 - 토지거래계약 허가의 취소

도시개발법

1. 도시개발구역의 지정

※ 도시개발사업 : 도시개발구역에서 주거,상업,산업,유통,정보통신,생태,문화,보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업

(1) 지정권자

- 1) 원칙 : 시도지사(특별시장/광역시장/도지사), 대도시 시장(인구 50만 이상)
- 2) 예외 : 국토교통부장관
 - 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
 - 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우
 - 공공기관의 장/정부출연기관의 장이 30만㎡ 이상 국가계획과 밀접한 도시개발구역 지정을 제안한 경우
 - 2 이상의 시도에 걸친 사업에서 시도지사 또는 대도시 시장간 협의가 성립하지 않는 경우
 - 천재지변 또는 그 밖의 사유로 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우

(2) 지정 요청

- 시군구청장은
- 시군구도시계획위원회 자문 (지구단위계획구역에서 계획에 따른 도시개발사업의 경우는 생략 가능)
- 시도지사에 서류 제출

(3) 지정 규모

도시지역 안	주거/상업/자연녹지/생산녹지 지역 (생산녹지지역이 도시개발구역 면적의 30% 이하인 경우만 해당)	1만㎡ 이상
	공업지역	3만㎡ 이상
도시지역 외의 지역	원칙	30만㎡ 이상
	공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함된 경우로서 다음 요건을 모두 갖춘 경우 - 도시개발구역에 초등학교용지를 확보하여 관할 교육청과 협의한 경우 - 도시개발구역에서 도로법 규정의 도로 또는 국토교통부령 도로와 연결되거나 4차로 이상의 도로를 설치하는 경우	10만㎡ 이상

(4) 지정 절차

기초조사	<ul style="list-style-type: none"> · 임의적 사항 · 시행자 또는 시행자가 되고자 하는 자가 · 도시개발구역을 지정.요청.제안하고자 하는 때
공람 또는 공청회	<ul style="list-style-type: none"> · 도시개발구역을 지정.요청하고자 하는 때 · 주민 또는 관계전문가의 의견 청취 · 공람 · 공청회(100만㎡ 이상인 경우 공람기간 만료 후에 공청회를 개최해야 함)
협의	· 지정권자와 관계 행정기관의 장이 협의(100만㎡ 이상 또는 국가계획 관련된 경우 국토교

	통부장관과 협의) · 도시개발구역을 지정하거나 개발계획을 수립하는 때
심의	· 국토교통부장관 → 중앙도시계획위원회 · 시도지사 → 시도도시계획위원회 · 대도시 시장 → 대도시도시계획위원회
지정.고시	· 대도시 시장인 지정권자는 관계 서류를 일반에게 공람시켜야 함 · 대도시 시장이 아닌 지정권자는 해당 도시개발구역을 관할하는 시군구청장에게 관계서류 사본을 보내야 함
공람	· 지정권자인 시군구청장은 해당 관계서류를 일반에게 14일 이상 공람시켜야 함

(5) 지정의 효과

- 1) 도시지역 등의 의제 : 도시지역과 지구단위계획구역으로 결정 고시된 것으로 봄
- 2) 개발행위 허가

(6) 도시개발사업의 계획

- 1) 수립 및 변경
 - 원칙 : 지정권자는 도시개발구역 지정 전에 도시개발사업의 계획을 수립해야 한다.
 - 예외 : 개발계획을 공모하거나 다음 지역의 경우 구역 지정 후 계획을 수립할 수 있다.
 - 자연녹지지역, 생산녹지지역, 도시지역 외의 지역
 - 국토교통부장관이 국가균형발전을 위해 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 지정하려는 지역
 - 해당 개발구역에 포함되는 주거/상업/공업지역의 면적 합계가 전체 지정 면적의 30% 이하인 지역
- 2) 토지소유자의 동의
 - 환지방식의 개발계획의 경우 토지면적 2/3 이상 토지소유자 총수의 1/2 이상의 동의 필요
 - 도시개발사업 시행자가 국가나 지자체인 경우는 소유자 동의 불필요

(7) 도시개발구역 지정의 해제

- 1) 원칙
 - 도시개발구역이 지정.고시된 날로부터 3년이 되는 날까지 실시계획 인가를 신청하지 않은 경우
 - 도시개발사업의 공사 완료(환지방식인 경우 환지처분) 공고일
- 2) 예외
 - 도시개발구역이 지정.고시된 날로부터 2년이 되는 날까지 개발계획 수립.고시하지 않은 경우
 - 개발계획을 수립.고시한 날부터 3년이 되는 날까지 실시계획 인가를 신청하지 않은 경우
(위 예외사항 모두 330만㎡ 이상인 경우 5년)

2. 도시개발사업의 시행

(1) 시행자

- 1) 시행자 지정
 - ① 원칙 : 아래 중 지정권자가 지정

- 국가나 지자체, 공공기관, 정부출연기관, 지방공사
- 도시개발구역 안의 토지소유자 또는 소유자가 설립한 조합
- 기타 ...

- ② 지정 절차 : 시행자로 지정 받으려는 자는 지정신청서를 시군구청장을 거쳐 지정권자에게 제출
- ③ 지자체 등(지자체, 한국토지주택공사, 지방공사, 신탁업자)을 시행자로 지정하는 경우

2) 시행자 변경

- 실시계획 인가 받은 후 2년 이내 사업 착수 안 하는 경우
- 행정처분으로 시행자 지정이나 실시계획 인가가 취소된 경우
- 시행자의 부도, 파산, 이와 유사한 사유로 사업 목적을 달성하기 어려운 경우
- 도시개발사업 전부를 환지방식으로 시행하는 경우 시행자로 지정된 토지소유자 또는 조합이 구역 지정 고시일부 1년 내에 실시계획 인가를 신청하지 않은 경우

3) 도시개발조합

① 인가절차

조합설립의 인가	도시개발구역의 토지소유자 7명 이상이 정관을 작성하여 지정권자에게 조합설립의 인가를 받아야 함
조합설립의 동의요건	조합설립 인가를 신청하려면 개발 토지면적(국공유지 포함) 2/3 이상에 해당하는 토지소유자와 그 구역의 토지소유자(지상권자 포함) 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 함
동의철회	토지소유자는 조합설립인가 신청 전에 동의를 철회할 수 있다.
동의를제	조합 설립인가에 동의한 자로부터 토지를 취득한 자는 조합설립에 동의한 것으로 봄 (단, 취득자가 조합설립인가 신청 전에 동의 철회한 경우는 제외)
조합설립등기	조합설립인가를 받은 조합 대표자는 인가일부 30일 내 주된 사무소 소재지에서 설립 등기해야 함

- ② 조합의 구성 : 조합원(도시개발구역 토지 소유자), 임원(조합장1, 이사, 감사)-총회에서 선임
- ③ 조합의 법인격
- ④ 총회 의결사항 : 정관 변경, 개발계획 및 실시계획 수립 및 변경, 자금의 차입과 방법, 조합 수지예산, 부과금 금액 및 징수방법, 환지계획의 작성, 환지예정지의 지정, 체비지 등의 처분방법, 조합임원의 선임, 조합 합병 해산에 대한 사항, 그 밖에 정관에 정하는 사항

(2) 실시계획

- 1) 실시계획 작성
- 2) 사전 협의
- 3) 실시계획 인가
- 4) 의견청취 : 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가하는 경우 국토교통부장관이 지정권자이면 시도지사 또는 대도시 시장의 의견을, 시도지사가 지정권자이면 시군구청장의 의견을 미리 들어야 함
- 5) 실시계획 고시 및 공람

(3) 시행방식

1) 시행방식의 결정

④ 환지방식

- 대지로서의 효용증진과 공공시설 정비를 위해 토지의 교환·분합, 그 밖의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치·변경이 필요한 경우

- 시행하는 지역의 지가가 인근 지역에 비해 현저히 높아 수용 또는 사용방식이 어려운 경우

② 수용 또는 사용방식 : 계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성과 공급이 필요한 경우

③ 혼용방식 : 구역 지정하려는 지역이 부분적으로 수요·사용방식 또는 환지방식에 해당하는 경우

2) 사전 협의

3) 실시계획 인가

(4) 수용 또는 사용방식에 의한 사업시행

1) 토지 등의 수용 또는 사용

2) 토지상환채권

3) 이주대책

4) 선수금

5) 원형지의 공급과 개발

6) 조성토지 등의 공급계획

7) 학교용지 등의 공급가격

(5) 환지방식에 의한 사업시행

1) 환지계획의 작성

① 작성기준

② 동이에 따른 환지의 제외

③ 환지 제외 토지의 사용·수익의 정지

④ 토지면적을 고려한 환지

⑤ 입페환지에 따른 주택 공급

⑥ 환지 등의 제한

⑦ 체비지 : 시행자는 규약·정관·시행규정 또는 실시계획으로 정하는 목적을 위해 일정 토지를 환지로 정하지 않고 보류지로 정할 수 있으며, 그 중 일부를 체비지로 정하여 필요 경비에 충당할 수 있다.

2) 환지계획의 인가

① 인가 : 시군구청장

② 통지 및 공람

③ 의견서 제출 : 토지소유자나 임차권자 등

④ 의견서의 첨부 : 행정청 아닌 시행자가 인가 신청 시 의견서 첨부

⑤ 결과 통보 : 시행자는 공람 기일 종료된 날부터 60일 이내 의견제출자에게 환지계획 반영여부 통보

3) 환지예정지의 지정

① 절차 : 환지예정지 지정 > 통지 및 공람 > 의견 제출 > 환지예정지 지정의 통지

② 지정의 효과 : (환지예정지 지정 효력 발생일부터 환지처분공고일까지) 종전 토지소유자/임차권자 등은 환지예정지에 대해 종전과 같은 사용·수익권 취득, 환지예정지의 종전 소유자/임차권자는 사용·수익 정지, 시행자는 체비지의 사용·수익·처분

③ 지정 전 토지사용

④ 장애물 등의 이전 및 제거

⑤ 토지의 관리

4) 환지처분

① 절차 : 공사완료 공고 > 의견 제출 > 준공검사 신청 > 환지처분의 시기(60일 이내) > 공고

② 처분의 효과

- 권리의 이전 : 종전 토지에 대한 권리는 환지처분 공고된 날이 끝날 때 소멸, 다음날 환지는 종전 토지로 봄

- 입체환지

- 체비지와 보류지

5) 환지등기

6) 청산금의 징수·교부 등

① 청산금은 환지처분 공고된 날 다음 날에 확정됨

② 산출기준

③ 결정 및 징수·교부(분할 가능)

④ 청산금 소멸시효 : 5년

7) 준공검사

① 청산금은 환지처분 공고된 날 다음 날에 확정됨

② 산출기준

③ 결정 및 징수·교부(분할 가능)

도시 및 주거환경정비법

1. 목적 및 용어

(1) 목적 : 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후.불량건축물을 효율적으로 개량하기 위해 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이기 위함

(2) 용어

주거환경개선사업	도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 <u>정비기반시설이 극히 열악하고 노후.불량건축물이 과도하게 밀집한</u> 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업
주택재개발사업	정비기반시설이 열악하고 <u>노후.불량건축물이 밀집한</u> 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업
주택재건축사업	정비기반시설은 양호하나 <u>노후.불량건축물이 밀집한</u> 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업
도시환경정비사업	상업지역.공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 <u>상권활성화</u> 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위해 시행하는 사업
주거환경관리사업	단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 <u>정비기반시설과 공동이용시설의 확충</u> 을 통해 주거환경을 보전.정비.개량하기 위해 시행하는 사업
가로주택정비사업	노후.불량건축물이 밀집한 가로구역에서 <u>종전의 가로를 유지하면서 소규모로</u> 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업
정비기반시설	녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가수공급시설
공동이용시설	공동 이용하는 구판장.세탁장.화장실.수도, 탁아소.어린이집.경로당 등 노유자시설

※ 정비사업 시행절차

정비기본계획수립	수립권자 : 특별시장/광역시장/특별자치시장/특별자치도지사, 시장 (군수X, 도지사X, 국토교통부장관X) 수립 단위 및 재검토 : 10년 단위로 수립, 5년마다 타당성 검토하여 결과를 기본계획에 반영 승인권자 : 도지사(대도시 시장이 아닌 시장이 수립하는 경우)
정비계획수립	수립권자 : 시장.군수가 수립, 정비구역 지정신청
정비구역지정고시	지정권자 : 시도지사, 대도시시장(장관X) 지정효과 : 지구단위계획구역지정.수립의제, 개발행위허가제 적용
사업시행자확정	조합설립추진위원회 : <u>시장.군수 승인</u> 필요 조합설립 : <u>시장.군수 인가</u> 필요
사업시행계획작성 인가신청	사업시행자가 작성 → 시장.군수에게 인가 신청
사업시행인가고시	인가권자 : 시장.군수 직접적 효과 : 사업시행의 효과 의제의 효과 : 건축허가 의제, 사업자등록 및 사업계획승인 의제 수용.사용권 발생(사업인정고시 의제)

시공자 선정	국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰방식
분양공고	사업시행자, 시행인가 고시가 있는 날부터 60일 이내
분양신청	통지한 날부터 30일 이상 60일 이내 (분양신청을 아니 한 자는 관리계획처분인가를 받은 날의 다음 날부터 90일 내 현금 청산해야 함)
관리처분계획작성 인가신청	사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거해야 하
관리처분계획인가고 시	사용·수익 정지 지상권 등 계약의 해지
사업시행	철거
공사완료	
준공인가신청	시장·군수가 아닌 사업시행자는 시장·군수에게
준공검사	시장·군수
준공인가	시장·군수 준공인가 전 건축물의 사용허가 가능
공사완료고시	시장·군수
분양처분	대지확정측량, 토지분할 절차 관리처분계획에 정한 사항을 분양을 받을 자에게 통지하고 대지·건축물의 소유권을 이 전해야 함
소유권이전고시 보 고	대지 및 건축물의 소유권을 이전하고자 하는 때에는 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 이를 시장·군수에게 보고해야 함
이전등기	사업시행자가 등기를 촉탁 또는 신청해야 함 정비사업에 관하여 이전의 고시가 있는 날부터 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다 른 등기를 하지 못함
청산	사업시행자가 청산금을 징수하거나 지급하여야 함 청산금은 공탁 가능 소멸시효 - 이전의 고시일 다음 날부터 5년

2. 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정

(1) 절차

- ① 공람, 의견청취, 심의 : 기본계획을 수립/변경하고자 하는 경우 14일 이상 주민(세입자 포함)에게 공람, 지방의회 의견 들은 후(통지한 날부터 60일 이내 의견 제시, 의견 없이 60일 경과하면 이의 없는 것으로 봄), 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. (경미한 사항 제외)
- ② 관계행정기관의 장과 협의
- ③ 도지사의 승인 및 심의 : 대도시 시장이 아닌 시장은 기본계획 수립/변경 시 도지사 승인 얻어야 하며, 도지사는 승인함에 있어 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함
- ④ 고시 및 보고 : 기본계획 수립/변경 시 지체 없이 공보에 고시, 국토교통부장관에 보고
- ⑤ 작성기준은 국토교통부장관이 정함

(2) 정비계획 수립 및 정비구역 지정신청

- ① 수립권자 : 시군구청장
 - 절차 : 주민에게 서면 통보 후 설명회 > 30일 이상 공람 > 지방의회 의견청취 > 시도지사에게 정비구역 지정신청
 - 대도시 시장은 도지사에게 신청하지 않고 직접 정비구역을 지정함
 - 특별자치시장/도지사는 정비계획을 수립하고 정비구역을 지정함
- ② 정비계획의 내용 : 명칭, 정비구역 및 면적, 도시·군계획시설의 설치계획, 공동이용시설 설치계획, 건축물 주 용도/건폐율/용적률/높이에 관한 계획, 환경보전 및 재난방지 계획, 교육환경 보호 및 세입자 주거대책, 정비사업시행 예정시기 등
- ③ 정비구역 지정절차
 - 정비계획 입안제안
 - 지방도시계획위원회 심의
 - 관리청 의견청취
 - 세부계획 수립

3. 정비사업의 시행

(1) 정비사업의 시행방법

종류	사업시행자	비고	사업시행방식
주거환경개선사업	시장·군수, 주택공사 등	소유자 2/3 이상(시행자가 정비기반시설을 새로 설치 확대하고 소유자가 스스로 주택개량 시에는 과반수) + <u>세입자 과반수 동의</u> (공람공고일 3월 전부터 3월 이상 거주) 단, 세입자 세대수가 소유자의 1/2 이하인 경우와 당해 지역 시군구에 임대주택이 충분하여 임대주택을 건설할 필요가 없다고 시도지사가 인정하는 경우 등은 세입자 동의 생략 가능	자력방식, 수용방식, 환지방식, 관리처분 계획방식, 혼용
주택재개발사업	조합	<u>조합원 과반수 동의를 얻어</u> 시장·군수, 주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 신탁업자, 한국감정원과 <u>공동으로 시행 가능</u>	관리처분계획방식, 환지방식
주택재건축사업	조합	조합원 과반수 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사등, 건설업자, 등록사업자와 공동으로 시행 가능	관리처분계획방식
도시환경정비사업	토지소유자, 조합(임의)	조합원 또는 토지소유자 과반수 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 한국감정원과 공동으로 시행 가능	관리처분계획방식, 환지방식
주거환경관리사업	시장·군수, 주택공사등	토지소유자 과반수 동의를 얻어 주택공사등을 시행자로 지정 가능	자력방식
가로주택정비사업	조합	조합원 과반수 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사등, 건설업자, 등록사업자 또는 신탁업자와 공동으로 시행 가능	관리처분계획방식

(2) 사업대행자의 지정 및 시공자 선정

- 1) 사업대행 요건 : 시장·군수는 장기간 정비사업이 지연되거나 권리관계에 대한 분쟁 등으로 해당 조합 또는

토지소유자가 시행하는 정비사업을 계속 추진하기 어려운 때 직접 정비사업을 시행하거나 지정개발자 또는 주택공사등으로 하여금 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

2) 시공자 선정

- ① 조합의 시공자 선정 : 조합설립인가 후 조합총회에서 경쟁입찰의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 선정해야 함 (단, 조합원이 100명 이하인 경우 정관으로 정하는 바에 따라 선정 가능)
- ② 토지등소유자의 시공자 선정 : 사업시행인가를 받은 후 규약으로 정하는 바에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정해야 함
- ③ 시장·군수 등의 시공자 선정 : 직접 정비사업을 시행하거나 주택공사등 또는 지정개발자를 시행자로 지정한 경우 사업시행자 지정 고시 후 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정해야 함. 이 경우 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의는 대통령령이 정하는 바에 따라 경쟁입찰의 방법에 따라 시공자를 추천할 수 있으며 이때 시장·군수, 지정개발자 또는 주택공사등은 이 추천한 자를 시공자로 선정해야 함.
 - 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰, 지명경쟁입찰로 할 것
 - 입찰공고는 1회 이상 일간신문에 하고 현장설명회를 개최할 것
 - 입찰제안서에 대해 토지등소유자를 대상으로 투표를 실시할 것
- ④ 금지행위
 - 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나 제공의사를 표시 또는 약속하는 행위
 - 위 사항을 승낙하는 행위
 - 제3자를 통해 위에 해당하는 행위를 하는 행위
- ⑤ 조합이 시장·군수 또는 주택공사등이 아닌 자를 시공자로 선정한 경우
 - 시공자는 조합에 시공보증서를 제출
 - 시장·군수는 창공신고를 받는 경우 시공보증서 제출여부를 확인해야 함

(3) 안전진단

- 1) 안전진단의무 : 시장·군수는 정비계획의 수립, 주택재건축사업 시행여부 결정 또는 안전사고를 방지하기 위해 안전진단을 실시하여야 한다. 소요비용은 시장·군수 부담이 원칙이나 일정의 경우 요청자에게 부담시킬 수 있다.
- 2) 안전진단 대상 : 주택단지 내의 건축물
- 3) 안전진단 실시여부 결정
- 4) 안전진단 실시 : 시장·군수로부터 의뢰 받은 안전진단 기관은 국토교통부장관이 정하여 관보에 고시하는 기준(내진성능 홍보를 위한 비용 포함)에 따라 진단 실시해야 하며, 국토교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단결과보고서를 작성하여 시장·군수 및 요청자에게 제출해야 함
- 5) 주택재건축사업의 안전진단 구분
 - 구조안정성 평가 : 노후·불량건축물 대상으로 구조적 또는 기능적 결함 등을 평가
 - 주거환경 중심 평가 : 노후·불량건축물 대상으로 주거생활 편리성과 거주 쾌적성 등을 평가
- 6) 주택재건축사업 시행여부 결정 : 시군구청장 결정 후 지체 없이 시도지사에게 보고서 제출

(4) 조합의 설립

- 1) 조합설립의무 : 시장·군수, 지정개발자, 주택공사등이 아닌 자가 정비사업을 시행하고자 하는 경우 토지소유자로 구성된 조합을 설립해야 함 (토지소유자가 도시환경정비사업을 하는 경우는 제외)
- 2) 조합설립추진위원회 구성

- 정비구역지정 고시 후 위원장 포함 5인 이상의 위원 및 토지소유자 과반수 동의를 받아 추진위 구성 (가로주택정비사업은 추진위 구성 불요) → 시장·군수 승인
- 정비사업에 공공지원을 하려는 경우 추진위원회 구성 아니할 수 있음

3) 추진위원회 업무

- 정비사업전문관리업자의 선정
- 설계자의 선정 및 변경
- 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
- 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무
- 추진위 운영규정 작성, 토지등소유자 동의서 징구(소유자 2/3 이상), 조합창립총회 개최, 정관 초안 작성

(5) 조합의 설립인가

- 1) 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 조합설립 동의요건 : 토지등소유자 3/4 이상 및 토지면적 1/2 이상 (가로주택정비사업은 토지등소유자 8/10 이상 및 토지면적 2/3 이상) 토지소유자 동의를 얻어 일정 사항(정관, 관련 서류)을 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 함 → 인가 후 30일 이내 등기함으로써 성립
- 2) 주택재건축사업의 조합설립 동의요건 : 주택단지 안의 경우 각 동별 구분소유자 2/3 이상 및 토지면적 1/2 이상 소유자의 동의와 주택단지 전체 구분소유자 3/4 이상 및 토지면적 3/4 이상 소유자의 동의를 얻어 정관, 관련 서류를 첨부하여 시장·군수 인가를 받아야 함 (주택단지 밖은 토지건축물소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 2/3 이상 소유자의 동의 필요)
- 3) 매도청구 : 사업시행자는 주택재건축 또는 가로주택정비사업 시 아래에 해당하는 자의 토지/건축물에 대해 매도청구 가능
 - 조합 설립에 동의하지 않은 자
 - 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업의 경우만 해당)
 - 시장·군수, 주택공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의하지 않은 자
- 4) 토지등소유자의 동의방법 : 서면동의서에 지장을 날인하고 자필로 서명 및 주민등록증/여권 등 신원 확인할 수 있는 증명서의 사본을 첨부 (해외 장기체류 등 불가피하여 시장·군수가 인정하는 경우에는 소유자의 인감도장을 날인한 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부)
 - 철회/반대의사 표시 방법 : 상대방 및 시장·군수에게 철회서에 인감증명서를 첨부하여 내용증명의 방법으로 발송 (동의를 철회나 반대의 의사표시는 철회서가 상대방에 도달한 때 또는 시장·군수가 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생)
 - 철회할 수 없는 경우 : 최초 동의한 날부터 30일이 지난 경우, 창립총회를 개최한 경우

(6) 조합원의 자격 등

- 1) 조합의 법인격 : 조합은 법인으로 함. 명칭 중에 "정비사업조합"이라는 문자를 사용해야 함
- 2) 조합원의 자격
- 3) 조합의 임원 : 조합장1, 이사 3 이상(토지소유자 100인 초과시 5명 이상), 감사 1~3
- 4) 대의원회 : 조합원 수 100인 이상이면 대의원회를 두어야 한다. 조합원의 1/10 이상으로 하되 그 수가 100인을 넘을 때는 조합원의 1/10 범위 안에서 100인 이상으로 구성 가능. 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없다.

(7) 주민대표회의

- 1) 성립 : 정비구역 안의 토지등소유자가 시장.군수 또는 주택공사등의 사업시행을 원하는 경우 사업시행을 원활하게 하기 위한 주민대표기구(주민대표회의)를 정비구역지정 고시 후 구성해야 함
- 2) 구성 : 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 구성, 5인 이상 25인 이하 (위원장1, 부위원장1, 1~3명의 감사)
- 3) 주민대표회의 의견제시 : 주민대표회의 또는 세입자(상가세입자 포함)는 사업시행자의 시행규정 정할 시 의견을 제시할 수 있음
 - 건축물의 철거에

(8) 사업시행계획

- 1) 사업시행인가
 - ① 인가신청 : 사업시행자가 시장.군수에게 인가 (경미한 변경의 경우 신고)
 - ② 건축위원회 심의 : 시장.군수의 시행인가 전
 - ③ 시장.군수의 협의.공시 : 시장.군수는 사업시행 인가하고자 하는 경우 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때는 해당 지자체 교육감 또는 교육장과 협의해야 하며, 사업시행 인가/변경/중지/폐지하는 경우 지자체 공보에 고시
 - ④ 사업시행계획서에 대한 동의 : 사업시행자는 인가 신청 전에 총회를 개최하여 조합원 동의를 얻어야 함
 - ⑤ 지정개발자의 정비사업비의 예치 : 시장.군수는 시행인가 전 사업시행자가 지정개발자인 때는 정비사업비의 20% 범위 내에서 시.도조례가 정하는 금액을 예치하게 할 수 있으며, 예치금은 청산금 지급이 완료된 때 반환함
 - ⑥ 주택재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등

(9) 정비사업 시행을 위한 조치

- 1) 임시수용시설 설치
- 2) 손실 보상
- 3) 토지 등의 수용 또는 사용
- 4) 용적률에 관한 특례
- 5) 주택재건축사업의 범위에 관한 특례
- 6) 건축규제 완화 등에 관한 특례
- 7) 다른 법령의 적용 배제
- 8) 지상권 등 계약의 해지

(10) 관리처분계획

- 1) 분양공고 및 분양신청 :
 - 사업시행인가 고시일로부터 60일 이내 개략적 부담금/분양신청기간 등을 토지등소유자에게 통지 및 일간신문에 공고
 - 분양신청기간 : 통지한 날로부터 30일 이상 60일 이내(20일 범위 내 연장 가능)
 - 토지등소유자는 분양신청
 - 분양신청 아니한 자에 대해서는 관리처분계획 인가일 다음 날부터 90일 이내 현금으로 청산
- 2) 관리처분계획의 수립 및 인가
- 3) 건축물의 철거 : 관리처분계획의 인가를 받은 후
- 4) 관리처분계획의 공람 및 인가절차 등 :

- 인가 신청 전 30일 이상 토지등소유자에게 공람 및 의견청취
 - 시장.군수는 인가 시청이 있는 날부터 30일 이내 인가 여부 결정하여 사업시행자에게 통보 (단,주택공사, 한국감정원에 인가 신청된 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하는 경우 60일 이내)
 - 인가 시 그 내용을 당해 지자체 공보에 고시
 - 사용.수익의 정지 : 관리처분계획인가의 고시가 있을 때
- 5) 주택의 공급 등
- 관리처분계획에 의한 공급
 - 입주자 모집조건 등의 결정
 - 임대주택의 인수 및 임차인 자격 등의 결정

(11) 공사완료에 따른 조치

- 1) 정비사업의 준공인가
 - 시장.군수의 준공인가
 - 준공검사 실시 : 시장.군수
 - 준공인가 전 사용
 - 공사완료고시
- 2) 분양처분
 - 이전고시 : 사업시행자는 공사완료 고시가 있을 때 지체 없이 대지확정측량 > 토지의 분할절차 > 분양을 받을 자에게 통지 > 대지 또는 건축물의 소유권을 이전해야 함 > 지자체 공보에 고시(다음 날 소유권 취득) > 시장.군수에게 보고
 - 대지 및 건축물에 대한 권리의 확정
- 3) 등기절차 : 사업시행자는 이전의 고시가 있을 때 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 촉탁 또는 신청해야 하며, 이전의 고시일부터 등기가 있을 때까지 저당권 등 다른 등기를 하지 못함
- 4) 청산절차
 - 청산의무 : 사업시행자는 이전의 고시가 있을 때 종전과 분양받은 가격의 차이를 징수 또는 지급해야 함 (정관 또는 총회 의결에 의한 경우 관리계획처분인가 후부터 이전의 고시일까지 기간별로 분할징수 또는 분할지급 가능)
 - 청산금의 징수방법 : 시장.군수인 사업자는 지방세 체납처분의 예에 의해 징수, 시장.군수 아닌 사업시행자는 시장.군수에게 청산금 징수를 위탁 가능(징수금액의 4%를 시장.군수에게 교부)
 - 저당권의 물상대위 : 정비사업 시행 지역 내 토지 건축물에 저당권 설정 권리자는 청산금에 대해 지급 전 압류절차를 거쳐 저당권 행사 가능

4. 비용의 부담 등

(1) 시행자 부담

- 정비사업비는 사업시행자가 부담 원칙

(2) 시장.군수의 부담

- 시장.군수는 시장.군수가 아닌 자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 도시.군계획시설 중 주요 정비기반시설 및 임시수용시설에 대해 소요비용의 전부 또는 일부를 부담 가능

(3) 순환정비방식의 정비사업에 대한 지원

- 국가 또는 지자체는 정비사업에 필요한 비용을 보조 또는 융자하는 경우 순환정비방식의 정비사업에 우선적으로 지원 가능

5. 정비사업전문관리업 및 감독 등

(1) 등록의무

- 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항을 추진위원회 또는 사업시행자로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 자본·기술인력 등의 기준을 갖춰 시·도지사에게 등록 또는 변경등록하여야 함

(2) 업무제한 : 정비사업전문관리업자는 동일한 정비사업에 대해 아래 업무를 병행하여 수행할 수 없음

- 건축물의 철거
- 정비사업의 설계
- 정비사업의 시공
- 정비사업의 회계감사
- 그 밖에 정비사업의 공정한 질서유지에 필요하다고 인정하는 안전진단 업무

(3) 위탁자와의 관계

- 정비사업전문관리업자에게 업무를 위탁하거나 자문을 요청한 자와 정비사업전문관리업자 사이의 관계에 관하여 이 법에 규정이 있는 것을 제외하고는 민법 중 위임에 관한 규정을 준용

건축법

1. 총칙

(1) 목적

- 건축물의 대지, 구조, 설비기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전, 기능, 환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지
- ※ 건축물 : 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부속되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소.공연장.점포.차고.창고.기타 대통령령으로 정하는 것

(2) 건축법의 적용범위

1) 적용대상물

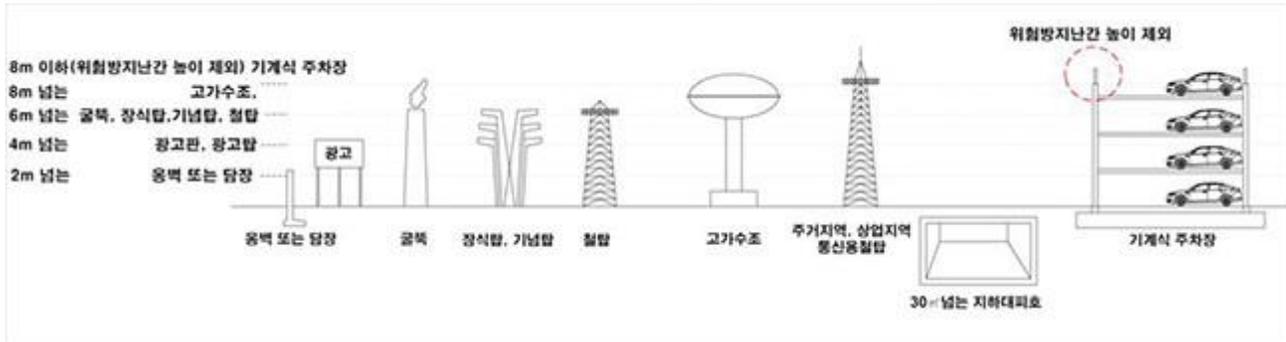
① 건축물

- 건축법을 적용하지 않는 건축물 : 지정문화재/가지정문화재, 철도나 궤도의 선로 부자에 있는 시설(운전보안시설, 보행시설, 플랫폼, 급수.급탄.급유시설), 고속도로 통행료 징수시설, 컨테이너를 이용한 공장 용도 간 이창고 → [주의] 군사시설물은 배제 대상이 아님

② 대지

③ 건축설비

④ 공작물 : 대통령령으로 정하는 공작물 축조하려는 자는 시군구청장에게 신고해야 함



2) 적용대상행위

① 건축 : 건축물을 신축.증축.개축.재축하거나 이전하는 것

- 신축 : 건물이 없는 대지(철거, 멸실 포함)에 새로 축조 (부속건물 있는 대지에 주된 건물 축조 포함)
- 증축 : 기존 건축물 있는 대지에 건축면적 또는 층수 늘리는 것
- 개축 : 기존 건축물 일부/전부예를 철거하고 종전과 같은 규모 내에서 다시 축조
- 재축 : 천재지변으로 멸실된 경우 그 대지에 종전 규모 내에서 다시 축조
- 이전 : 건축물 주요 구조부를 해체하지 않고 같은 대지의 다른 위치에 옮기는 것

② 대수선 : 건축물의 기둥.보.내력벽.주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선.변경하거나 증설하는 것으로서 증축.개축.재축에 해당하지 않는 것

③ 용도변경

④ 공작물 축조

3) 적용대상지역

- ① 전면적으로 적용 : 국토계획법에 의해 지정된 도시지역 및 지구단위계획구역
- ② 일부조항 적용배제 : ① 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역은 아래 규정을 적용 안 함
 - 대지와 도로의 관계, 도로의 지정.폐지.변경, 건축선의 지정, 건축선에 따른 건축제한, 방화지구 안의 건축물, 대지의 분할제한

(3) 건축법 적용의 특례

1) 건축법 적용의 완화

- ① 완화 요청 : 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자(이하 "건축관계자")가 허가권자에게
- ② 적용완화의 결정 : 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 결정하고 결과를 신청인에게 통지

2) 리모델링에 대비한 특례

- 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택의 건축을 촉진하기 위해 공동주택을 대통령령이 정하는 구조로 하여 건축허가 신청 시 100분의 120 범위 내에서 대통령령으로 정하는 비율로 완화하여 적용 가능

(4) 건축법상 주요 개념

- 1) 지하층 : 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층, 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 1/2 이상인 것 (건축물의 층수에는 산입하지 않고, 지하층 바닥면적은 연면적 산정에 포함하나, 용적을 산정시에는 제외)
- 2) 거실 : 건축물 안에서 거주.집무.작업.집회.오락.그 밖에 이와 유사한 목적을 위해 사용되는 방
- 3) 주요구조부 : 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀, 주계단 (사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 구조상 중요하지 않은 것은 제외)
- 4) 건축관계자 : 건축주, 설계자, 공사감리자, 공사시공자
- 5) 관계전문기술자 : 건축물의 구조.설비 등 건축물과 관련된 전문기술자격을 보유하고 설계와 공사감리에 참여하여 설계자 및 공사감리자와 협력하는 자
- 6) 설계도서 : 공사용 도면, 구조계산서, 시방서, 국토교통부장관령으로 정하는 공사에 필요한 서류
- 7) 내수재료 : 인조석, 콘크리트 등 내수성을 가진 재료
- 8) 내화구조 : 화재에 견딜 수 있는 성능을 가진 구조
- 9) 방화구조 : 화염의 확산을 막을 수 있는 성능을 가진 구조
- 10) 난연재료 : 불에 잘 타지 않는 성능을 가진 재료
- 11) 불연재료 : 불에 타지 않는 성질을 가진 재료
- 12) 준불연재료 : 불연재료에 준하는 성질을 가진 재료
- 13) 부속건축물 : 같은 대지에서 주된건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물을 이용 또는 관리하는데 필요한 건축물
- 14) 부속용도 : 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도
 - 건축물의 설비, 대피, 위생, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
 - 사무, 작업, 집회, 물품저장, 주차, 그 밖에 이와 유사한 시설의 용도
 - 구내식당, 직장어린이집, 구내운동시설 등 종업원 후생복지시설, 구내소각시설 등
- 15) 리모델링
- 16) 발코니 : 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간 (국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 거실.침실.창고 등의 용도

로 사용할 수 있음)

- 17) 초고층 건축물 : 50층 이상이거나 높이가 200미터 이상
- 18) 고층 건축물 : 30층 이상이거나 높이가 120미터 이상
- 19) 준초고층 건축물 : 고층건축물 중 초고층건축물이 아닌 것
- 20) 한옥 : 기둥 및 보가 목구조방식이고 한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와, 볏짚, 목재, 흙 등 자연재료로 마감된 우리 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속 건축물
- 21) 다중이용 건축물 : 불특정 다수가 이용하는 건축물로 ① 바닥면적 5천㎡ 이상인 문화집회시설/종교시설/판매시설/여객용시설/종합병원/관광숙박시설 또는 ② 16층 이상 건축물
- 22) 준다중이용 건축물 : 다중건축물 외의 건축물로 바닥면적 1천㎡ 이상인 문화집회시설/종교시설/판매시설/여객용시설/종합병원/관광숙박시설/교육연구시설/노유자시설/운동시설/위락시설/관광휴게시설/장례식장

(5) 건축물의 대지면적 등의 산정방법

- 1) 대지면적 산정방법 : 대지의 수평투영면적 (다만, 대지에 건축선이 정하여진 경우나 대지에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우의 면적은 제외)
- 2) 건축면적 산정방법 : 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우 외곽부분의 기둥)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적
 - ① 처마·차양·부연 등 외벽으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 경우 건축면적은 그 돌출 끝부분부터 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 함 (전통사찰은 4m, 축사 3m, 한옥 2m, 기타 1m)
 - ② 태양열주택, 창고 중 물품 입출고 부위 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 않은 돌출차양, 단열재를 외기측에 설치하는 단열공법 건축물 등은 국토교통부령에 따라 산정
 - ③ 건축면적에 산입하지 않는 경우
- 3) 바닥면적 산정방법 : 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적
 - ※ 바닥면적에서 제외되는 부분 :
 - 15년 이상된 건축물의 리모델링 시 열손실 방지를 위해 외벽에 부가한 마감재 설치 부분
 - 공동주택 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설, 생활폐기물 보관함의 면적 등
 - 필로티나 유사한 구조 부분이 공중의 통행이나 주차에 전용되는 경우 그 면적
 - 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 다락(층고 1.5m 이하), 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 물탱크, 정화조, 정압기 등
- 4) 연면적의 산정방법 : 각 층의 바닥면적의 합계(지하층, 지상층 주차장 포함)
 - ※ 단, 용적률 산정 시 지하층 면적, 지상층의 주차용 면적(건축물 부속용도인 경우에만), (준)초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적, 건축물 경사지붕 아래 설치하는 대피공간 면적은 제외함
- 5) 건축물의 높이
 - ① 원칙 : 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이 (필로티 층고를 제외한 높이)
 - ② 예외 : 법 제60조에 따른 건축물의 높이는 전면도로 중심선으로부터의 높이로 산정 (단, 건축물이 도로보다 낮은 경우 수평거리 가중평균한 높이의 수평면, 건축물 지표면이 높은 경우 도로와 고저차의 1/2 높이로 봄)
- 6) 처마높이
- 7) 반자높이 : 방의 바닥면에서 반자까지의 높이 (한 방에 반자높이 다른 부분이 있으면 가중평균)
- 8) 층고 : 방의 바닥구조체 윗면에서 위층 바닥구조체 윗면까지의 높이 (다른 부분이 있으면 가중평균)

9) 층수 :

- 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 유사한 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축면적의 1/8 (공동주택 전용면적 85㎡ 이하는 1/6) 이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 않음
- 층의 구분이 명확하지 않은 경우 4m마다 하나의 층으로 봄
- 건축물 부분에 따라 층이 다른 경우 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 봄

(6) 건축위원회

- 1) 설치 : 국토교통부장관, 시도지사, 시군구청장은 다음 사항을 조사·심의·조정·제정("심의등")하기 위해 각각 건축위원회를 두어야 함
- 2) 건축위원회 구성 : 건축분쟁위원회(국토교통부), 건축민원전문위원회(시도, 시군구), 건축계획/건축구조/건축설비 등 분야별 전문위원회

2. 건축물의 건축

(1) 허가권자

원칙	특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장 (국토교통부장관과 도지사는 X)
예외	특별시와 광역시에 설치하는 다음의 시설은 특별시장·광역시장에게 허가를 받아야 함 - 21층 이상의 건물 - 연면적 합계가 10만㎡ 이상인 건축물(공장, 창고 및 지방건축위원회 심의를 거친 건축물은 제외)

(2) 건축허가의 절차

건축 관련입자와 규모의 사전 결정	<ol style="list-style-type: none"> ① 건축허가 신청 전에 허가권자에게 다음 사항에 대한 사전결정을 신청할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 해당 대지에 건축하는 것이 법령에 허용되는지 여부 - 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한, 그 완화에 관한 사항을 고려하여 해당 대지에 건축 가능한 건축물의 규모 - 건축허가를 받기 위해 신청자가 고려해야 할 사항 ② 사전결정을 신청하는 자는 건축위원회 심의와 교통영향평가 검토를 동시에 신청할 수 있음 ③ 사전결정통지를 받은 경우 개발행위허가, 산지전용허가/신고, 농지전용허가/신고, 하천점용허가 등의 허가를 받거나 신고/협의를 한 것으로 봄 ④ 사전결정통지를 받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청해야 함 (지나면 효력 상실)
건축허가의 신청	
도지사의 사전승인	<p>시장·군수는 다음의 건축 허가를 하려면 미리 건축계획서와 건축물 용도, 규모 및 형태가 표시된 기본설계서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 함</p> <ul style="list-style-type: none"> - 21층 이상 또는 연면적 합계 10만㎡ 이상 건축물(연면적 3/10이상 증축결과 포함)

	<ul style="list-style-type: none"> - 자연환경이나 수질을 보호하기 위해 도지사가 지정.공고한 구역에 건축하는 3층 이상 주택 또는 연면적 합계가 1천㎡ 이상인 다음의 건축물 : 공동주택, 제2종근린생활시설(일반음식점만), 업무시설, 숙박시설, 위락시설 - 주거환경이나 교육환경 등 주변환경을 보호하기 위해 필요하다고 인정하여 도지사가 지정.공고한 구역에 건축하는 위락시설 및 숙박시설에 해당하는 건축물
허가서 교부	
예외적 건축불허가처분	<p>다음에 해당하는 경우 건축위원회 심의를 거쳐 건축허가를 아니할 수 있음</p> <ul style="list-style-type: none"> - 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 경우 주거환경이나 교육환경 등을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우 - 국토계획법에 따른 방재지구 및 자연재해대책법에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대해 지하층 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합한 경우
건축복합민원 일괄협의회	
건축공사현장 안전관리예치금	<ul style="list-style-type: none"> - 연면적 1천㎡ 이상인 건축물의 건축주에게 장기간 공사가 방치되는 것에 대비하여 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용을 건축공사비의 1% 범위 내에서 예치 가능 - 허가권자가 예치금 반환 시 이자를 포함하여 반환 (보증서를 예치한 경우는 제외)

(3) 건축허가의 특례

- 1) 건축신고 : 건축허가 대상 건축물이라 하더라도 다음에 해당하는 경우 미리 특별자치시장.특별자치도지사.시군구청장에게 신고하면 건축허가를 받은 것으로 봄 (**신고한 자가 1년 이내에 공사 착수하지 않으면 "효력 상실"**)
 - 바닥면적 합계가 85㎡ 이내의 증축.개축.재축 (단, 3층 이상 건축물인 경우 증개축하려는 부분의 바닥면적 합계가 건축물 연면적 1/10 이내인 경우로 한정)
 - 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역에서 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축 (다만 지구단위계획구역, 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 구역은 제외)
 - 연면적이 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
 - 주요구조부의 해체가 없는 대수선 : 내력벽 면적을 30㎡ 이상 수선, 기둥/보/지붕틀 세 개 이상 수선, 방화벽/방화구획을 위한 바닥/벽 수선, 주계단/(특별)피난계단 수선 등
 - 그 밖에 소규모 건축물 : 연면적 합계 100㎡ 이하 건축물, 건축물 높이 3㎡ 이하 범위에서 증축, 산업단지에서 2층 이하 연면적 합계 500㎡ 이하인 공장, 농업이나 축산업을 하기 위해 읍.면지역에서 건축하는 연면적 200㎡ 이하 창고 및 400㎡ 이하 축사.작물재배사
- 2) 공용건축물에 대한 특례

(4) 건축허가의 제한

제한권자	제한요건	제한내용
국토교통부장관	<ul style="list-style-type: none"> - 국토관리상 필요 - 주무부장관이 국방.문화재보존.환경보전.국민경제상의 필요로 요청 시 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>제한기간은 2년 이내(연장은 1회에 한해 1년 내)</u> - 제한목적과 대상구역의 위치, 면적, 구역경계 및 대상 건축물의 용도를 상세히 할 것 - 주민의견 청취 후 건축심의위원회 심의를 거쳐야 함

특별시장, 광역시장, 도지사	지역계획 또는 도시·군계획상 특히 필요하다고 인정하는 경우	(특별시장·광역시장·도지사가 시군구청장 허가를 제한하는 경우 즉시 국토교통부장관에게 보고해야 함)
-----------------	----------------------------------	--

(5) 건축허가의 “취소”

- 허가 받은 날부터 1년 이내 공사 미착수 시 “취소”해야 함 (공장의 신설·증설·업종변경의 경우 3년, 다만 농지 전용허가/신고가 의제된 공장은 2년)
- 위 기간 내 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우

(6) 용도변경

1) 건축물의 종류

용도	건축물의 종류	
1. 단독주택	단독주택	
	다중주택	연면적 33㎡ 이하, 3층 이하
	다가구주택	바닥면적 합계 660㎡ 이하, 3층 이하, 19세대 이하
	공관	
2. 공동주택	아파트	5층 이상
	연립주택	바닥면적 합계 660㎡ 초과, 4층 이하
	다세대주택	바닥면적 합계 660㎡ 이하, 4층 이하
	기숙사	
3. 제1종근린생활시설		
4. 제2종근린생활시설		
5. 문화 및 집회시설		
6. 종교시설		
7. 판매시설		
8. 운수시설		
9. 의료시설		
10. 교육연구시설		
11. 노유자시설		
12. 수련시설		
13. 운동시설		
14. 업무시설		
15. 숙박시설		
16. 위락시설		
17. 공장		
18. 창고시설		
19. 위험물저장 및 처리시설		
20. 자동차관련시설		
21. 동물 및 식물관련시설		

22. 자원순환 관련시설	
23. 교정 및 군사시설	
24. 방송통신시설	
25. 발전시설	
26. 묘지관련시설	
27. 관광휴게시설	
28. 장례식장	

2) 용도변경의 허가 또는 신고의무

- 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 특별자치시장/도지사, 시군구청장의 허가를 받거나 신고를 해야 함
- ① 허가 대상 : <건축물의 시설군과 용도>표에 해당하는 시설 중 상위군(작은 번호)에 해당하는 용도로 변경하는 경우 (9→1 허가)
- ② 신고 대상 : <건축물의 시설군과 용도>표에 해당하는 시설 중 하위군(큰 번호)에 해당하는 용도로 변경하는 경우 (1→9 신고)

<건축물의 시설군과 용도>

시설군	건축물의 세부용도
1. 자동차 관련 시설군	1) <u>자동차</u> 관련 시설
2. 산업 등의 시설군	1) 운수시설 2) 창고시설 3) 공장 4) 위험물저장 및 처리시설 5) 자원순환 관련 시설 6) <u>묘지관련시설</u> 7) <u>장례식장</u>
3. 전기통신시설군	1) 방송통신시설 2) <u>발전시설</u>
4. 문화 및 집회시설군	1) 문화 및 집회시설 2) <u>종교시설</u> 3) <u>위락시설</u> 4) 관광휴게시설
5. 영업시설군	1) 판매시설 2) 운동시설 3) 숙박시설 4) 제2종근린생활시설 중 <u>다중생활시설</u>
6. 교육 및 복지시설군	1) <u>의료시설</u> 2) <u>교육연구시설</u> 3) 노유자시설 4) 수련시설
7. 근린생활시설군	1) <u>제1종근린생활시설</u> 2) <u>제2종근린생활시설</u> (다중생활시설 제외)
8. 주거업무시설군	1) 단독주택 2) 공동주택 3) <u>업무시설</u> 4) <u>교정 및 군사시설</u>
9. 그 밖의 시설군	1) 동물 및 식물관련시설

(7) 가설건축물

- 1) 가설건축물 건축허가
- 2) 가설건축물 축조신고
- 3) 가설건축물대장

(8) 건축절차

건축물의 설계	건축사에 의한 설계	예외) - 바닥면적 85㎡ 미만 증축.개축.재축 - 연면적 200㎡ 미만 3층 미만 대수선 - 읍.면지역 연면적 200㎡ 이하 창고.농막 연면적 400㎡ 이하 축사.작물재배사
------------	------------	--

		- 제15조 제5항에 해당하는 가설건축물
	설계도서 작성기준	
착공신고	공사계획의 신고	건축주
	공사감리자 등의 서명	공사감리자, 공사시공자가 신고서에 함께 서명
	위반 금지	건축주
	설계도서 첨부	
건축시공	건축물 인도의무	
	설계도서 비치의무	공사현장에 비치
	설계변경의 요청	공사시공자가 (설계도서가 법령이나 공사 여건상 불합리한 경우) 건축주와 감리자 동의를 받아 서면으로 설계자에게 설계 변경 요청
	상세도면 작성의무	공사시공자
	건축허가표지판 설치의무	
건축물의 공사감리	공사감리자의 지정	건축주
	공사감리자의 의무	시정.재시공 요청 불이행 시 허가권자에게 보고
	상주감리	
	상세시공도면 작성요청	연면적 5천㎡ 이상 건축공사의 경우 감리자가 시공자에게
	감리보고서 작성.제출	감리중간보고서, 감리완료보고서를 건축주에게
	공사감리자의 불이익 처분금지	
	허용오차	
건축물 사 용승인	사용승인의 신청대상	허가/신고한 건축물의 공사 완료 시, 건축주가 감리완료보고서와 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청해야 함
	사용승인서 교부	
	건축물의 사용	
	특별시장.광역시장의 통지	특별시장.광역시장은 사용승인 한 경우 지체없이 군수.구청장에게 알려 건축물대장에 기록하게 함. 이 때 건축물대장은 주요 공사의 시공자, 공사감리자를 적어야 함
	준공검사 등의 의제	
	임시사용의 승인	임시사용승인의 기간은 2년 이내 (대형 건축물 또는 암반공사 등의 사유는 기간 연장 가능)
기타	건축주와의 계약	신의성실의 원칙, 국토교통부장관은 표준계약서 보급
	현장조사.검사 및 확인업무의 대행	
	공사현장의 위해 방지	공사시공자
	건축통계	허가권자는 국토교통부장관이나 시도지사에게 보고 - 건축허가/신고 현황, 용도변경 허가/신고 현황, 착공신고/사용승인 현황 등
	건축행정 전산화	국토교통부장관은 건축행정 관련 업무를 전산화하기 위해

		<p>종합적인 계획을 수립.시행할 수 있다. 허가권자는 신청서/신고서 등을 정보통신망으로 제출하게 할 수 있다.</p>
--	--	---

(9) 건축물의 유지.관리

- 1) 건축물의 유지관리 : 소유자나 관리자
- 2) 주택의 유지관리 지원 : 특별자치시장/도지사 및 시군구청장은 기술지원 및 정보제공 등
- 3) 건축물 철거 신고 : 철거하기 전에 특.시군구청장에게 신고, 재해로 멸실된 경우 30일 이내 신고
- 4) 건축지도원 : 특.시군구청장은 위반건축물 예방 및 적법 유지관리를 지도하기 위해 건축지도원을 둘 수 있음
- 5) 건축물대장 : 특.시군구청장
- 6) 등기촉탁 : 특.시군구청장 → 관할등기소

3. 건축물의 대지와 도로

(1) 대지

- 1) 대지의 안전
 - 저대지 : 대지는 인접 도로보다 낮으면 안됨. 단, 배수에 지장 없거나 방습 필요 없는 경우 제외
 - 습지.매립지, 배수시설 등, 옹벽의 설치
- 2) 토지 굴착부분 조치
- 3) 대지의 조경
 - 면적이 200㎡ 이상인 대지에 건축하는 경우 용도지역 및 건축물 규모에 따라 조경이나 필요한 조치 해야 함
 - 예외) 녹지지역에 건축하는 건축물, 면적 5천㎡ 미만 대지에 건축하는 공장, 연면적 1500㎡ 미만인 공장, 산업단지의 공장, 대지에 염분이 함유되어 있어 곤란한 경우, 가설건축물, 연면적 1500㎡ 미만 물류시설, 자연환경보전지역.농림지역.관리지역의 건축물, 관광단지 관광시설, 종합휴양시설, 지구단위계획구역 관광시설, 골프장 등
 - 조경기준 : 옥상부분 조경면적의 2/3에 해당하는 면적을 대지의 조경면적으로 산정할 수 있음

(2) 공개용지

- 1) 설치 지역 : 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역, 특.시군구청장이 도시화 가능성이 크다고 인정하여 지정.고시하는 지역
- 2) 공개공지 확보대상 건축물 : 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(농수산물유통시설 제외), 운수시설(여객용만), 업무시설 및 숙박시설로 바닥면적 5천㎡ 이상인 건축물 → 예) 병원은 대상 아님
- 3) 공개공지 확보면적 및 설치시설
 - 확보면적 : 대지면적의 10% 이하 범위에서 건축조례로 정함
 - 설치시설 : 환경친화적으로 편리하게 이용하게 긴 의자 또는 파고라 등 (물건을 쌓거나 출입 차단하는 시설 설치 금지)
- 4) 건축기준 완화 : 공개공지 설치 시 아래 범위에서 완화 적용
 - 법 제56조에 따른 용적률은 해당 지역 용적률의 1.2배 이하
 - 법 제60조에 따른 높이제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하

5) 공개공지 이용 : 연간 60일 이내 기간 동안 주민들의 문화행사나 판촉활동 가능

(3) 도로

1) 도로의 개념

- ① 원칙적 도로 : 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4m 이상의 도로
- ② 차량통행 불가능 도로 : 특.시군구청장이 지형 조건으로 인해 차량통행 도로 설치가 곤란하다고 인정하여 그 위치를 지정·공고하는 구간의 너비 3m 이상인 도로
- ③ 막다른 도로

막다른 도로의 길이	도로의 넓이
10m 미만	2m 이상
10m 이상 35m 미만	3m 이상
35m 이상	6m (도시지역이 아닌 읍·면지역에서는 4m)

2) 도로의 지정·폐지·변경 : 허가권자가 이해관계인의 동의 필요

3) 대지와 도로의 관계

- ① 원칙 : 건축물의 대지는 2m 이상이 도로에 접해야 함
- ② 예외 : 건축물 출입에 지장 없는 경우 및 건축물 주변에 광장·유원지·공원 등 공중의 통행에 지장 없는 공지가 있는 경우
- ③ 기준의 강화 : 연면적 2천㎡(공장은 3천㎡) 이상인 건축물의 대지는 너비 6m 이상 도로에 4m 이상 접해야 함 (축사, 작물재배사 제외)

(4) 건축선

1) 의의 : 대지에 건축물이나 공작물을 설치할 수 있는 한계선 (통상 도로의 경계선과 일치하나 달리 설정할 수도 있음)

2) 건축선의 지정

- ① 원칙 : 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선은 대지와 도로의 경계선으로 함
- ② 예외
 - 소요 너비(4m)에 미달되는 도로의 중심선 : 도로 중심선으로부터 소요너비의 1/2의 수평거리(2m) 만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로 반대편에 경사지·하천·철도·선로부지 등이 있는 경우 그쪽 도로경계선에서 소요너비에 해당하는 만큼 물러난 수평거리의 선으로 함 (물러난 부분의 면적을 대지면적에서 제외)
 - 특.시군구청장이 지정하는 건축선 : 4m 이하의 범위에서 따로 지정 가능 (건축선 지정 시 지자체 공보, 일간신문 또는 홈페이지 등에 30일 이상 공고) → 물러나는 부분을 대지면적에 산입함
 - 도로모퉁이의 건축선 : 너비 8m 미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음 표의 거리를 후퇴한 두 점을 연결한 선으로 함

도로의 교차각	당해 도로의 너비(m)		교차되는 도로의 너비
	6 이상 8 미만	4 이상 6 미만	
90도 미만	4	3	6 이상 8 미만
	3	2	4 이상 6 미만
90도 이상	3	2	6 이상 8 미만

120도 미만	2	2	4 이상 6 미만
---------	---	---	-----------

3) 건축선에 따른 건축제한

- 건축물과 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 안 됨 (지표 아래 부분은 제외)
- 도로면으로부터 높이 4.5m 이하에 있는 출입구.창문.이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 않도록 해야 함

4. 건축물의 구조 및 재료

(1) 구조내력 등

- 1) 안전한 구조 : 건축물은 고정하중, 적재하중, 적설하중, 풍압, 지진, 그 밖의 진동 및 충격 등에 대해 안전한 구조를 가져야 함
- 2) 구조안전의 확인
 - 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 구조안전을 확인해야 함
 - 건축주는 아래에 해당하는 경우 설계자로부터 구조안전 확인서류를 받아 착공신고 시 허가권자에게 제출해야 함

3층 이상 건축물 (연약지반은 2층)
연면적 500㎡ 이상 건축물 (단, 창고.축사.작물재재사 및 표준설계도서에 따른 건축물은 제외)
높이가 13m 이상인 건축물
처마높이가 9m 이상인 건축물
기둥과 기둥 사이의 거리가 10m 이상인 건축물
국토교통부령으로 정하는 지진구역 안의 건축물
국가적 문화유산으로 보존할 가치가 있는 건축물
특수구조 건축물 (한 쪽은 고정되고 다른 끝은 지지되지 않은 보.차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3m 이상 돌출된 건축물, 특수한 설계.시공.공법 등이 필요한 건축물로 국토교통부장관이 고시하는 건축물)

3) 직통계단의 설치

- 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 거실에서 보행거리 30m 이하 설치 (단, 건축물 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건물은 50m, 자동식 소화설비를 갖춘 공장은 75m)
- 다음 건축물은 2개소 이상 설치 : 제2종근린생활시설 중 공연장, 집회시설, 종교시설, 위락시설, 장례식장 등의 용도로 쓰는 바닥면적 200㎡ 이상인 것 등

- 4) 건축물의 피난시설 및 용도제한 등
- 5) 건축물의 내화구조와 방화벽
- 6) 건축물의 범죄예방

(2) 거실.경계벽 등

- 1) 거실
- 2) 구조안전의 확인

5. 지역 및 지구의 건축물

(1) 건축물의 대지가 지역.지구 또는 구역에 걸치는 경우

- 1) 원칙 : 건축물과 대지의 전부에 대해 대지의 과반이 속하는 지역.지구.구역 안의 건축물 및 대지 등에 관한 법의 규정을 적용함
- 2) 건축물이 미관지구 또는 방화지구에 걸치는 경우 : 건축물과 대지 전부에 대해 미관지구 또는 방화지구에 관한 규정을 적용
- 3) 대지가 녹지지역과 그 밖의 지역.지구.구역에 걸치는 경우 : 각 지역.지구.구역의 규정을 적용

(2) 대지의 분할 제한

- 분할제한 면적(㎡) : 주거지역 60, 상업지역/공업지역 150, 녹지지역 200, 기타 60
- 관계규정에 의한 분할제한
 - . 대지가 도로에 접하는 길이가 2m에 미달하는 대지
 - . 건폐율 또는 용적률에 미달되는 대지
 - . 대지 안의 공지 규정에 미달되는 대지
 - . 건축물 높이제한에 미달되는 대지
 - . 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한에 미달되는 대지

(3) 대지 안의 공지

- 건축물 건축 시 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6m 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 자체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 함

(4) 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한

- 1) 전용주거지역.일반주거지역 안에서 건축하는 경우
 - ① 정북방향의 인접 대지경계선으로부터의 격리
 - 높이 9m 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5m 이상
 - 높이 9m 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 1/2 이상
 - ② 적용 제외
 - 다음에 해당하는 구역 안의 너비 20m 이상의 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 경우
 - . 지구단위계획구역, 경관지구 및 미관지구
 - . 중점경관관리구역
 - . 특별가로구역
 - . 도시미관 향상을 위해 허가권자가 지정.공고하는 구역
 - 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 경우
 - 건축물의 정북방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우
 - ③ 정남향의 인접 대지 경계선으로부터의 격리
 - 다음에 해당하면 건축물 높이를 정남향 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 위 ①에 따른 높이 범위에서 특시군구청장이 정하여 고시하는 높이 이하로 할 수 있음
 - . 택지개발지구
 - . 대지조성사업지구

- . 지역개발사업구역
 - . 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지
 - . '도시개발법'에 따른 도시개발구역
 - . '도시 및 주거환경정비법'에 따른 정비구역
 - . 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지
 - . 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정한 경우
- 2) 공동주택의 경우
- 다음에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 경우 제외)은 채광 확보를 위해 대통령령이 정하는 높이 이하로 해야 함
 - . 인접 대지 경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우
 - . 하나의 대지에 두 동 이상을 건축하는 경우
- 3) 높이제한의 적용 제외
- 2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에는 해당 지자체의 조례로 정하는 바에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 적용하지 않을 수 있음

6. 건축설비 및 특별건축구역

(1) 건축설비

- 1) 승강기 : 6층 이상 연면적 2000㎡ 이상인 건축물을 건축 시 승강기를 설치해야 함 (단, 6층인 건물로서 각 층 거실 바닥면적 300㎡ 이내마다 1개소 이상의 직통계단을 설치한 건축물은 제외)
- 2) 비상용 승강기 : 높이 31m를 초과하는 건축물에는 위 규정에 의한 승강기 외에 비상용 승강기를 추가로 설치해야 함

(2) 특별건축구역

- 1) 개념 : 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통해 도시경관의 창출, 건설기술 수준 향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위해 일부 규정을 적용하지 않거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역
- 2) 지정권자 : 국토교통부장관 또는 시도지사
- 3) 지정제외구역 : 개발제한구역, 자연공원, 접도구역, 보전산지, 군사기지 및 군사시설보호구역
- 4) 특례사항 적용 건축물 :
 - 국가또는 지자체가 건축하는 건축물
 - 대통령령으로 정하는 공공기관이 건축하는 건축물
 - 대통령령으로 정하는 용도·규모의 건축물로 필요하다고 허가권자가 인정하는 건축물
- 5) 지정신청
 - 중앙행정기관의 장 > 국토교통부장관
 - 시도지사 > 국토교통부장관
 - 시군구청장 > 특.광.도지사
- 6) 지정해제
 - 지정신청기관의 요청이 있는 경우

- 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우
 - 특별건축구역 지정일부터 5년 이내에 해당 건축물의 착공이 이루어지지 않은 경우
 - 특별건축구역의 지정요건 등을 위반하였으나 시정이 불가능한 경우
- 7) 도시·군관리계획 결정의 의제 : 특별건축구역을 지정하거나 변경한 경우에는 도시·군관리계획의 결정이 있는 것으로 봄(용도지역·지구·구역의 지정 및 변경은 제외)
- 8) 적용 특례
- ① 배제규정 : 특별건축구역에 건축하는 경우 다음 사항을 적용하지 않을 수 있음
 - 대지의 조경, 건폐율, 대지 안의 공지, 건축물 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 높이제한
 - 주택법 제21조 중 대통령령으로 정하는 규정
 - ※ 용적률 규정은 배제할 수 없음
 - ② 완화적용
 - 제49조 피난시설 및 용도제한 ~ 제53조 지하층, 제64조 승강기, 제66조 에너지 이용과 폐자재 활용
 - 소방시설 설치·유지·관리에 관한 법률 제9조 등

7. 건축협정 등

(1) 건축협정의 체결

- 1) 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등은 전원의 합의로 다음의 지역/구역에서 건축물을 건축·대수선·리모델링에 관한 협정(건축협정)을 체결할 수 있음
 - 국계법에 따라 지정된 지구단위계획구역
 - 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위해 지정·고시된 정비구역
 - 도시재정비촉진을 위한 특별법에 따른 존치지역
 - 특·시·군구청장(건축협정인가권자)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 조례로 정하는 구역
- 2) 건축협정운영회의 설립
- 3) 건축협정의 인가 : 건축위원회 심의 후 건축협정 인가권자의 인가 및 공고
- 4) 건축협정의 변경(인가), 관리, 폐지

(2) 경관협정

- 소유자들은 건축협정 체결 시 경관법에 따른 경관협정을 함께 체결하려는 경우 경관법에 관한 사항을 반영하여 건축협정인가권자에게 인가를 신청할 수 있음

주택법

1. 용어

- 주택 : 세대의 구서원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지
- 공동주택 : 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 독립된 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택
- 세대구분형 공동주택 : 공동주택의 내부공간 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 구분소유를 할 수 없는 주택
 - 세대별로 구분된 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치
 - 각각의 주거전용면적이 14㎡ 이상일 것
 - 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 설치
 - 주택단지 전체 호수의 1/3을 넘지 아니할 것
 - 세대구분형 공동주택의 전용면적 합계가 주택단지 전체 주거전용면적의 1/3을 넘지 못함
- 국민주택 : 주택도시시기금으로부터 자금을 지원받아 건설/개량되는 주택으로 1세대당 주거전용면적 85㎡ 이하인 주택(수도권 제외하 도시지역 아닌 읍·면지역은 100㎡)
- 국민주택등 : 국민주택 + 국가·지자체, 한국토지주택공사, 지방고사가 건설하는 주택 및 민간건설/공공임대주택으로서 공공택지에 사업계획승인을 받아 건설하여 임대하는 주택 (85㎡ 이하)
- 도시형생활주택 : 국제법에 따른 도시지역에 건설하는 300세대 미만의 국민주택
 - 단지형 연립주택 : 건축위원회 심의를 받은 경우 5층까지 가능
 - 단지형 다세대주택 : 건축위원회 심의를 받은 경우 5층까지 가능
 - 원룸형 주택 : 세대별 독립된 주거 가능하게 욕실, 부엌 설치 + 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성(단, 주거전용 30㎡ 이상인 경우 두 개 공간으로 구성 가능) + 세대별 주거전용면적이 14㎡ 이상 50㎡ 이하 + 각 세대는 지하층에 설치하지 않을 것
- 준주택 : 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 (기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔)
- 에너지절약형 친환경주택 : 에너지 사용량 절감, CO2 배출 저감 아파트/연립주택/다세대주택
- 건강친화형 주택 : 실내공기 오염물질 최소화 기준에 따라 건설된 주택
- 복리시설 : 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당 등
- 부대시설 : 주차장, 관리사무소, 담장, 주택단지 안 도로, 건축설비 등
- 간선시설 : 도로, 상하수도, 전기시설, 가스시설, 통신시설, 지역난방시설
- 입주자 : 주택을 공급받는 자, 주택의 소유자, 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속
- 리모델링 : ① 대수선, ② 사용검사일 또는 사용승인일로부터 15년 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 3/10 이내에서 증축하는 행위, ③ 위 ②에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 범위에서 기존 세대수의 15/100 이내에서 세대수를 증가하는 증축행위 (최대 3개층 이하)

2. 주택의 건설

(1) 주택건설사업자

1) 사업주체 : 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 자

2) 종류

비등록사업자	국가, 지방자치단체, 공사(한국토지주택공사, 지방공사), 공익법인, 주택조합, "고용자"(근로자를 고용하는 자)
등록사업자	주택건설사업자 : 단독주택 연간 20호, 공동주택 20세대 이상 (도시형생활주택의 경우와 원룸형 주택과 그 밖의 주택 1세대를 함께 건축하는 경우는 30세대 이상)
	대지조성사업자 : 연간 1만㎡ 이상

(2) 주택건설사업 등의 등록

1) 사업주체의 등록의무 : 위 표의 등록사업자 사업규모를 시행하려는 자 (국토교통부장관에게 등록)

2) 등록 기준

- 자본금 3억 (개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상
- 주택건설사업의 경우 건축분야 기술자 1인 이상, 대지조성사업의 경우 토목분야기술자 1인 이상
- 사무실 면적 22㎡ 이상

3) 등록사업자의 시공 : 사업계획승인(공동주택건축허가 포함)을 받아 분양 또는 임대를 목적으로 주택을 건설하는 경우로서 능력/실적이 아래와 같으면 건설산업기본법에 따른 건설업자로 보며, 주택건설공사를 시공할 수 있음

- 자본금 5억 (개인인 경우에는 자산평가액 10억원) 이상
- 건축분야 및 토목분야 기술자 3인 이상
- 최근 5년간 주택건설실적 100호 또는 100세대 이상

4) 주택건설사업의 말소 : 국토교통부장관은 아래 사항에 해당하면 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있음

- 거짓이나 부정한 방법으로 등록한 경우 → 말소해야 함
- 등록기준에 미달한 경우
- 고의 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중에 위해를 끼치거나 입주자에 재산상 손해를 입힌 경우
- 등록증의 대여 등을 한 경우 → 말소해야 함
- 택지를 전매한 경우
- 표시·광고 공정화에 관한 법률 위반으로 처벌받은 경우
- 약관의 규제에 관한 법률 위반으로 처벌받은 경우
- 건설기술진흥법에 따른 시정명령 불이행, 시공상세도면 작성의무 위반, 품질시험·검사 또는 안전점검 미 이행 등

(3) 공동사업주체

1) 토지소유자 : 토지소유자가 주택을 건설하는 경우 등록사업자와 공동으로 사업을 시행할 수 있으며, 이 경우 공동사업주체로 봄

2) 주택조합

- 주택조합(세대수 증가하지 않는 리모델링주택조합은 제외)이 주택을 건설하는 경우 등록사업자와 공동으로 사업을 시행할 수 있으며, 이 때 공동사업주체로 봄
- 주택조합은 공동으로 시행하는 등록사업자에게 주택조합의 업무(주택조합 가입을 알선하는 업무 제외)를 대행하게 할 수 있음

- 주택조합과 등록사업자 공동으로 사업을 시행하면서 시공할 경우 등록사업자는 시공자로서의 책임뿐 아니라 자신의 귀책사유로 사업추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인해 조합원에게 입힌 손해를 배상할 책임이 있음
- 3) 고용자 : 고용자가 그 근로자의 주택을 건설하는 경우 등록사업자와 공동으로 사업을 시행해야 하며, 이 경우 공동사업주체로 봄
- 4) 공동사업시행요건
 - 등록사업자가 요건을 갖춘 자이거나 건설업 등록을 한 자일 것 (지자체, 공사 제외)
 - 토지소유자 등이 소유권을 확보하고 있을 것 (지구단위계획의 결정이 필요한 사업으로 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우 95/100 이상)
 - 주택건설대지에 대한 저당권(가등기담보/가압류/전세권/지상권)을 말소할 것 (저당권 권리자로부터 사업시행 동의를 받은 경우 제외)
 - 토지소유자와 등록사업자간에 대지/주택 사용.처분, 사업비 분담, 공사기간 등에 관한 협약 체결되었을 것

(4) 주택조합

- 1) 주택조합 : 주택을 마련하거나 리모델링하기 위해 결성하는 조합

지역주택조합	같은 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위해 설립한 조합
직장주택조합	같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위해 설립한 조합
리모델링주택조합	공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위해 설립한 조합

- 2) 주택조합의 설립

- ① 설립인가 : 설립/변경/해산시 관할 시군구청장의 '인가' (국민주택 공급받기 위한 직장주택조합 제외)
- ② 동의요건 : 대지 80/100 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보해야 함
- ③ 리모델링 주택조합의 결의요건 : 주택단지 전체를 리모델링하는 경우 전체 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 3/2 이상의 결의, 동을 리모델링하는 경우 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 결의
- ④ 설립신고 : 국민주택을 공급받기 위해 직장주택조합을 설립/변경/해산하려는 자는 관할 시군구청장에게 '신고'해야 함

- 3) 조합의 구성

- ① 조합원의 수 : 주택건설예정세대수의 1/2 이상의 조합원으로 구성하되 20명 이상이어야 함 (리모델링주택조합은 제외)
- ② 조합원의 자격 :
 - ㄱ) 지역주택조합
 - 조합설립인가신청일(투기과열지구의 경우 신청일 1년 전의 날)로부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하 주택 1채를 소유한 세대주인 자
 - 조합설립인가신청일 현재 동일한 지역에 6개월 이상 거주하여 온 자일 것
 - 투기과열지구에서의 지역주택조합원의 지위 : 설립인가를 받은 조합이 구성원을 선정하는 경우 신청서의 접수순서에 따라 조합원의 지위를 인정해서는 안 됨
 - ㄴ) 직장주택조합
 - 위 ㄱ)의 첫 번째 무주택/1주택 조건과 동일 (설립신고의 경우에는 무주택자에 한함)
 - 조합설립인가신청일 현재 동일한 특별시.광역시.특별자치시/도.시.군 안에 소재하는 동일한 국가기관.지자체.법인에 근무하는 자일 것

ㄷ) 리모델링주택조합

- 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택의 소유자
- 복리시설을 함께 리모델링하는 경우 당해 복리시설 소유자
- 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택의 소유자와 그 건축물 중 공동주택 외의 시설의 소유자

③ 조합원의 변경 : 지역/직장주택조합은 설립인가를 받은 후에도 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없음 (단, 조합원 수가 주택건설예정세대수를 초과하지 않는 범위 내에서 시군구청장으로부터 조합원 추가모집의 승인을 받은 경우와 다음의 사유로 결원이 발생한 범위에서 총원 가능)

- 조합원의 사망
- 사업계획 승인 이후 입주자 지위가 양도·증여·판결 등으로 변경된 경우 (전매 금지되는 경우 제외)
- 조합원 탈퇴 등으로 조합원수가 주택건설예정세대수의 1/2 미만인 경우
- 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우
- 사업계획승인 과정에서 주택건설예정세대수가 변경되어 조합원수가 세대수의 1/2 미만이 된 경우
- 조합원으로 추가 모집되는 자와 위 사유로 총원되는 자에 대한 조합원 자격요건 충족 여부 판단은 당해 주택조합의 설립인가신청일을 기준으로 함 (단, 상속받는 자는 자격요건 불필요)
- 조합원 추가모집 승인과 조합원 추가모집에 따른 주택조합의 변경인가 신청은 사업계획 승인신청일까지 해야 함

(5) 주택건설사업의 시행

1) 사업계획의 승인

① 승인 대상

- 단독주택 : 30호 이상 (단, 한옥 또는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별 필지로 구분하지 않고 일단의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택은 50호 이상)
- 공동주택 : 30세대 이상 (단, 세대 주거전용면적이 30㎡ 이상이고 주택단지 진입도로 폭이 6m 이상인 50세대 이상 연립주택/단지형 다세대주택)
- 대지조성 : 1만㎡ 이상

② 사업계획 승인권자

특.광.특별자치시장/도지사. 도지사 또는 대도시 시장	대지면적 <u>10만㎡ 이상</u> 인 경우
특.광.특별자치시장/도지사. 도지사 또는 시장·군수	대지면적 10만㎡ 미만인 경우
국토교통부장관	<ul style="list-style-type: none"> - 국가·한국토지주택공사가 시행하는 경우 - 330만㎡ 이상 규모의 택지개발사업 또는 도시개발사업 추진 지역 중 장관이 지정·고시하는 지역에서 주택건설사업을 하는 경우 - 수도권·광역시 지역의 긴급한 주택난 해소 또는 지역균형개발, 광역적 조정이 필요하여 지정·고시하는 지역 내의 주택건설사업 - 국가·지자체·한국토지주택공사·지방공사가 단독 또는 공동으로 총지분의 50%를 초과하여 출자한 부동산투자회사가 주택건설사업을 시행하는 경우
승인 대상에서 제외	- 도시지역 중 상업지역 또는 준주거지역에서 30세대 미만의 주택과 주택 외 시설을 동일 건축물로 하는 경우로 건축물연면적에 대한 주택연면

	적 비율이 90% 미만인 경우 - 농어촌주거환경개선사업 중 농협중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업
--	--

③ 승인절차

- 승인권자는 사업계획승인 신청이 있는 날부터 20일 이내 분양가심사위원회 설치.운영해야 함
- 승인권자는 승인 신청 60일 이내 승인 여부를 사업주체에게 통보해야 함
- 국토교통부장관이 승인을 할 때는 지체 없이 관할 시도지사에게 통보해야 함

④ 사업주체의 공사착수의무

- 공구를 분할하지 않고 승인을 받는 경우 : 승인 받은 날부터 5년 이내
- 공구를 분할하여 승인을 받는 경우 : 최초 공사 진행 공구는 승인 받은 날부터 5년 이내, 그 외 공구는 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년 이내 (전체 세대수가 600세대 이상인 주택단지는 공구별로 분할하여 건설.공급할 수 있음)
- 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있는 경우 사업주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 공사착수기간을 연장 가능 (사유 : 문화재 발굴, 소유권 분쟁, 승인조건으로 부과된 사항 이행, 천재지변, 기반시설 설치 지연, 사업성 악화 등)

⑤ 사업주체의 공사착수신고 : 공사 착수 시 사업계획승인권자에게 신고

⑥ 사업계획승인의 취소

- 사업주체가 제9항 위반으로 공사를 시작하지 않은 경우
- 사업주체가 경매.공매 등으로 인해 대지소유권을 상실한 경우
- 사업주체의 부도.파산 등으로 공사의 완료가 불가능한 경우
- 시공자 등이 해당 주택건설대지의 소유권 등을 확보하고 사업주체 변경을 위해 사업계획 변경승인을 요청하는 경우 이를 승인할 수 있음

⑦ 사업주체의 매도청구 : 사업주체는 권원을 확보하지 못한 대지 소유자에게 시가로 매도 청구 (매도청구하기 전에 3개월 이상 협의하여야 함)

- 대지면적 중 95% 이상에 대해 사용권원을 확보한 경우 : 확보 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능
- 그 외의 경우 : 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자(상속한 경우 피상속인 소유기간 합산)를 제외한 소유자에게 매도청구 가능

2) 사업촉진대책

① 국.공유지 등의 우선매각 및 임대 : 아래의 목적으로 토지의 매수/임차를 원하는 자가 있으면 그에게 우선적으로 그 토지를 매각/임대할 수 있음 (매수/임차한 자가 2년 이내에 미 시행시 환매 또는 임대계약 취소 가능)

- 국민주택규모의 주택을 50% 이상으로 건설하는 주택의 건설
- 주택조합이 건설하는 주택의 건설
- 위 주택을 건설하기 위한 대지의 조성

② 환지방식에 의한 도시개발사업으로 조성된 대지의 활용

- 사업주체가 국민주택용지로 사용하기 위해 도시개발사업시행자에게 체비지의 매각을 요청한 경우 그 도시개발사업시행자는 체비지 총면적 1/2 범위에서 이를 우선적으로 사업주체에게 매각할 수 있음 (경쟁입찰방법에 의하나 사업주체가 하나인 경우 수의계약 가능)

- 사업주체가 도시개발법에 따른 환지계획의 수립 전에 체비지의 매각을 요구하면 도시개발사업시행자는 사업주체에게 매각할 체비지를 그 환지계획에서 하나의 단지로 정하여야 함
- 체비지의 양도가격은 감정평가가격으로 함 (단, 임대주택을 건설하는 경우 조성원가로 가능)

- ③ 토지 등의 수용.사용
- ④ 토지에의 출입 등과 손실보상

3) 사업시행절차

① 주택건설공사의 시공제한 등

- 주택의 건설공사는 건설산업기본법의 건설업자(간주하는 등록사업자 포함)가 아니면 할 수 없음
- 방수.위생.냉난방 설비공사는 건설업자로서 대통령령으로 정하는 시공업자가 아니면 할 수 없음
- 국가.지자체인 사업주체는 사업계획승인을 받은 주택건설공사의 설계와 시공을 분리 발주해야 함

② 주택건설기준 등 : 대통령령으로 정하나 지자체는 특성, 주택의 규모 등을 고려하여 주택건설기준 등의 범위 안에서 조례로 구체적 기준을 정할 수 있음

- 주택의 배치, 세대간의 경계벽, 바닥충격음 차단구조, 구조내력 등에 관한 주택건설기준
- 부대시설 및 복리시설 설치기준
- 주택의 규모 및 규모별 건설비용
- 대지조성기준
- 에너지절약형 친환경주택의 건설기준

③ 주택의 규모별 건설비용 : 국토교통부장관은 주택수급의 적정을 기하기 위해 필요한 때 사업주체가 건설하는 주택의 75%(주택조합 또는 고용자가 건설 시 100%) 이하의 범위에서 일정 비율 이상을 국민주택규모로 건설하게 할 수 있음

④ 공동주택 성능등급의 표시 : 녹색건축물 조성지원법에 따른 등급 발급, 입주자 모집공고에 표시

- 경량/중량 충격음, 화장실소음, 경계소음 등 소음 관련 등급
- 리모델링 등에 대비한 가변성 및 수리용이성 등 구조 관련 등급
- 조경, 일조확보율, 실내공기질, 에너지절약 등 환경 관련 등급
- 커뮤니티시설, 사회적약자 배려, 홈네트워크, 방범안전 등 생활환경 관련 등급
- 화재, 소방, 피난안전 등 화재.소방 관련 등급

⑤ 간선시설의 설치 및 비용의 상한

- 사업주체가 100호(리모델링은 증가 세대수가 100세대) 이상의 주택건설사업을 시행하는 경우 또는 16,500㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하는 경우 다음에 해당하는 간선시설을 설치해야 함

. 지방자치단체 : 도로 및 상하수도시설

. 해당 지역에 전기.통신.가스.난방을 공급하는 자 : 전기시설.통신시설.가스시설.지역난방시설

. 국가 : 우체통

- 위 시설은 사용검사일까지 설치 완료해야 함 (설치의무자가 기간 내 완료 못할 특별한 사유가 있으면 사업주체가 자기부담으로 설치하고 그 비용의 상환을 요구할 수 있음)
- 간선시설 설치비용은 설치의무자가 부담 (도로/상하수도 설치비용은 1/2 범위에서 국가가 보조 가능)
- 단, 전기간선시설을 지중선으로 설치하는 경우 전기를 공급하는 자와 지중 설치를 요청하는 자가 각각 50% 비율로 설치비용을 부담함 (사업지구 밖 구간은 전기공급자가 부담)

⑥ 주택의 감리

- 감리자의 지정 : 사업계획승인권자는 주택건설사업계획을 승인했을 때와 특.시군구청장이 리모델링 허가

를 하였을 때, 감리자격 있는 자를 감리할 자로 지정해야 함 (단, 사업주체가 국가.지자체.공사 등인 경우와 건축법에 따라 공사감리를 하는 도시형 생활주택은 제외)

- 감리자의 업무
- 감리자의 보고 및 통지 의무 : 사업계획승인권자 및 사업주체에게 수행상황 보고, 위반 사항 발견 시 지체 없이 시공자 및 사업주체에게 시정 통지하고 7일 이내에 사업계획승인권자에게 보고
- 위반 시 조치
- 공사감리비 지급의무
- 책임내용 및 범위 : 법에서 규정한 것 외에는 당사자간의 계약으로 정함
- 감리자의 업무협조 : 감리자는 다른 법률에 따른 감리자와 서로 협력하여 감리업무 수행해야 함
- 건축구조기술사와의 협력 : 수직증축 리모델링의 경우

4) 사용검사

① 사업주체의 사용검사

- 사업 완료 시 시군구청장의 사용검사를 받아야 함 (국가.공사가 사업주체인 경우 국토교통부장관)
- 신청일로부터 15일 이내에 사용검사 실시

② 시공보증자 등의 사용검사 : 해당 주택의 시공을 보증한 자, 시공자, 입주예정자

③ 임시사용승인 : 주택인 경우 건축물의 동별로 공사가 완료된 때, 대지조성사업의 경우 구획별로 공사가 완료된 때, 공동주택인 경우 세대별로 임시사용승인 가능

- 사업 완료 시 시군구청장의 사용검사를 받아야 함
- 신청일로부터 15일 이내에 사용검사 실시

(6) 공업화주택의 인정 등

1) 공업화주택의 인정

- 국토교통부장관은 주요구조부 전부 또는 일부를 성능기준 및 생산기준에 따라 조립식 등 공업화공법으로 건설하는 주택을 공업화주택으로 인정할 수 있음

2) 공업화주택의 인정취소 : 다음의 경우 인정 취소

- 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 인정을 받은 경우
- 인정을 받은 날부터 1년 이내 공업화주택 건설에 착공하지 않은 경우
- 인정을 받은 기준에 맞지 않게 공업화주택을 건설한 경우

3. 주택자금

(1) 주택상환사채

- 1) 발행권자 : 한국토지주택공사와 등록사업자(등록사업자는 자본금.자산평가액.기술인력 등 대통령령으로 정하는 기준에 맞고 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증을 받은 경우에만 가능)
- 2) 발행의 승인 : 국토교통부장관 (→ 관할 시도지사에게 그 내용을 통보)
- 3) 발행의 방법 : 액면 또는 할인의 방법으로 발행 (주택상환사채권에는 기호와 번호를 붙이고, 주택상환사채대장을 비치하여 발행 및 상환에 대한 기재를 함)
- 4) 주택의 상환 : 발행한 자는 발행조건에 따라 주택을 건설하여 사채권자에게 상환해야 함
- 5) 권리변동의 대항력 : 사채는 기명증권으로 하고 사채권자의 명의변경은 취득자의 성명과 주소를 사채원부에

기록하는 방법으로 함 (기록 안 하면 사채발행자 및 제3자에게 대항할 수 없음)

- 6) 상환기간 : (사채발행일부터 주택의 공급계약체결일까지의 기간) 3년을 초과할 수 없음
 - 주택상환사채는 양도하거나 중도에 해약할 수 없으나 해외이주 등 부득이한 사유는 제외
- 7) 사용방법 : 다음의 용도 외에는 사용 불가 (관리는 보증기관과 사채발행자가 협의하여 정하는 금융기관에서)
 - 택지의 구입 및 조성
 - 주택건설자재의 구입
 - 건설공사비에의 충당
 - 주택상환을 위해 필요한 비용으로서 국토교통부장관의 승인을 얻은 비용에의 충당
- 8) 주택상환사채의 효력 : 등록사업자의 등록이 말소된 경우에도 주택상환사채의 효력에는 영향 없음
 - 주택상환사채의 발행에 관하여 이 법에서 규정한 것 외에는 상법의 사채발행규정 적용

(2) 국민주택사업특별회계 등

- 1) 국민주택사업특별회계의 설치.운영 : 지방자치단체는 국민주택사업을 시행하기 위해 국민주택사업특별회계를 설치.운영해야 함
- 2) **재원**
 - 자체 부담금
 - 주택도시기금으로부터의 차입금
 - 정부로부터의 보조금
 - 외국으로부터의 차입금
 - 농협은행으로부터의 차입금
 - 국민주택사업특별회계에 속하는 재산의 매각대금
 - 국민주택사업특별회계자금의 회수금.이자수입금 및 그 밖의 수익
 - 재건축초과이익 환수에 관한 법률에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분
- 3) **편성 및 운영** : 지자체 조례로 정함
- 4) **운영상황의 보고** : 지방자치단체의 장은 분기가 끝나는 달의 다음달 20일까지 국토교통부장관에게 보고 (시군구청장의 경우에는 시도지사를 거쳐 보고)
- 5) **입주자저축** : 이 법에 따라 주택을 공급받으려는 자에게는 미리 입주금의 전부 또는 일부를 저축하게 할 수 있음 → 국민주택등과 민영주택을 공급받기 위해 가입하는 **주택청약종합저축**

4. 주택의 공급

(1) 주택의 공급원칙

- 1) 사업주체(국가.지자체.공사 및 이 기관이 50% 초과 출자한 부동산투자회사는 제외)가 입주자를 모집하는 경우 : 시군구청장의 승인 받을 것
- 2) 사업주체가 건설하는 주택을 공급하는 경우 : 국토교통부령으로 정하는 입주자모집조건.방법.절차, 입주금 납부방법.시기.절차, 주택공급계약의 방법.절차 등에 적합할 것
 - 국가유공자.보훈보상대상자.장애인.철거주택소유자 등에 대해 입주자모집조건을 달리할 수 있음
- 3) 사업주체가 주택을 공급하는 경우 : 벽지.바닥재.주방용구.조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 따로 제시하고 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것

(2) 주택의 분양가격 제한 등

1) 분양가상한제 적용주택

- 공공택지
- 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 국토교통부장관이 주거기본법에 따른 주거정책심의위원회를 거쳐 지정하는 지역
- **제외** : 도시형 생활주택, 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 분양가 제한을 적용하지 않기로 심의·의결한 경우, 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로 층수가 50층 이상이거나 높이가 150m 이상인 경우

2) 분양가격의 구성 : 택지비와 건축비로 구성

- 택지비 : 해당 택지의 공급가격에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액
- 건축비 : 국토교통부장관이 고시하는 건축비(기본형건축비)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 함 (기본형건축비는 시군구청장이 해당 지역 특성을 고려, 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있음)

3) 분양가격의 공시

- ① 공공택지에 공급하는 분양가상한제 적용 주택에 대해 입주자모집공고 시 다음 금액을 공시해야 함 : 택지비, 공사비, 간접비, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용
- ② 공공택지 외에 공급되는 분양가상한제 적용 주택 중 분양가 상승 우려가 큰 지역에서 입주자모집공고 시 공시해야 하는 사항 : 택지비, 직접공사비, 간접공사비, 설계비, 감리비, 부대비, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

4) 분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제

- ① 지정 : 국토교통부장관은 주택가격이 급등 또는 급등우려가 있는 지역에 대해, 주거정책심의위원회 심의 > 시도지사 의견을 들은 후 지정 > 지체 없이 공고 > 해당 시군구청장에게 통보
 - 지정하는 날이 속하는 달의 직전월부터 소급하여 3개월간 아파트 매매가격 상승률이 10% 이상인 지역
 - 직전월부터 소급하여 3개월간의 월평균 아파트거래량이 전년동기대비 200% 이상 증가한 지역
 - 직전월부터 소급하여 아파트공급이 있었던 연속 3개월간 해당 지역에서 공급되는 아파트의 평균 청약경쟁률이 20대 1을 초과한 지역
- ② 해제 : 국토교통부장관은 분양가상한제 적용지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우, (해제 요청을 받은 날부터 40일 이내) 주거정책심의위원회 심의 > 시도지사 의견을 들은 후 해제 > 지체 없이 공고 > 해당 시군구청장에게 통보

5) 건본주택 건축기준

- 6) 분양가심의위원회 운영 : 교수, 주택건설/관리분야전문가, 관계공무원, 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가 10명 이내 → 시군구청장은 심사결과에 따라 승인 여부 결정해야 함
- 7) 임대주택 건설 등 : 용적률을 완화하여 적용하는 경우 사업주체는 완화된 용적률의 60% 이하 범위에서 대통령령이 정하는 비율(30% 이상 60% 이하 범위에서 시도 조례로 정하는 비율) 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급해야 함 → 사업주체는 임대주택을 국토교통부장관, 시도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공급해야 하며, 시도지사가 우선 인수할 수 있음
→ 인수하지 않는 경우 국토교통부장관에게 인수자 지정 요청 (특·광·도지사가 인수 안 하면 시군구청장이 장관에게, 특별자치시장/도지사가 안 하면 본인이 직접 장관에게 요청)

(3) 공급질서 교란행위 금지

- 1) 금지행위 : 다음의 증서/지위의 양도·양수 및 알선하거나 알선을 위한 광고 금지(상속, 저당 제외)
 - 주택조합의 설립규정에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위
 - 주택상환사채
 - 입주자저축증서
 - 시군구청장이 발행한 무허가건물확인서, 건물철거예정증명서 또는 건물철거확인서
 - 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 의해 주택을 공급받을 수 있는 지위 또는 이주대책대상자 확인서
- 2) 위반행위의 효과
 - 국토교통부장관 또는 사업주체는 주택공급신청 지위를 무효로 하거나 공급계약 취소 가능
 - 주택의 환매
 - 퇴거명령
 - 입주자자격제한 : 10년 이내 범위
 - 처벌규정 : 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금

(4) 저당권 설정 등의 제한

- 1) 사업주체의 금지행위
 - ① 사업주체는 입주자모집공고승인 신청일(주택조합의 경우 사업계획승인 신청일) 이후부터 입주예정자가 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날(사업주체가 입주예정자에게 통보한 입주가능일) 이후 60일까지 기간 동안 입주예정자 동의 없이 아래 행위를 해서는 안 됨
 - 해당 주택 및 대지에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위
 - 해당 주택 및 대지에 전세권·지상권 또는 등기되는 부동산임차권을 설정하는 행위
 - 해당 주택 및 대지를 매매 또는 증여 등의 방법으로 처분하는 행위
 - ② 저당권설정 등의 제한의 규정을 위반하는 자는 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금
- 2) 허용행위 : 아래 사항에 대해서는 저당권 설정 허용
 - 당해 주택 입주자에게 주택구입자금 일부를 융자하여 줄 목적으로 주택도시보증기금이나 은행·중소기업은행·상호저축은행·보험회사 등으로부터 주택건설자금의 융자를 받는 경우
 - 당해 주택 입주자에게 주택구입자금의 일부를 위 금융기관으로부터 융자받아 주는 경우
 - 사업주체가 파산·합병·분할·등록말소·영업정지 등의 사유로 사업주체가 변경되는 경우
- 3) 부기등기
 - ① 원칙 : 저당권설정 등의 제한을 할 때 사업주체는 해당 주택 또는 대지가 입주예정자 동의 없이 양도하거나 제한물권 설정하거나 압류·가압류·가처분 등의 목적물이 될 수 없는 재산임을 소유권등기에 부기하여야 함
 - ② 예외 : 다음의 경우에는 부기등기를 요하지 않음
 - 사업주체가 국가·지자체·한국토지공사 또는 지방공사인 경우
 - 사업주체가 택지개발촉진법에 의해 조성된 택지를 공급받아 주택을 건설하는 경우로서 대지의 지적 정리가 되지 않아 소유권을 확보할 수 없는 경우, 대지의 지적정리가 완료된 때 지체 없이 부기등기 해야 함
 - 조합원이 주택조합에 대지를 신탁한 경우
 - 매도청구소송을 제기하여 법원의 승소판결 받은 경우
 - 해당 대지의 소유권 확인이 곤란하여 매도청구소송을 제기한 경우
 - 사업주체가 소유권을 확보한 대지에 저당권등이 설정된 경우로서 이들 권리의 말소소송을 제기하여 승소

판결을 받은 경우

- 당해 주택의 입주자로 선정된 지위를 취득한 자가 없는 경우 (단, 소유권보존등기 후 입주자모집공고의 승인을 신청하는 경우를 제외)

4) 부기등기 시기

- 주택건설대지에 대해서는 입주자모집공고 승인신청과 동시에 해야 하며, 건설된 주택에 대해서는 소유권보존등기와 동시에 해야 함
- 사업주체는 사업계획승인이 취소되거나 입주예정자가 소유권이전등기를 신청한 경우를 제외하고는 부기등기를 말소할 수 없음 (단, 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날부터 60일 경과하면 그러하지 않음)

5) 효력의 무효

- 부가등기 이후 해당 대지/주택을 양수하거나 제한물권을 설정받은 경우 또는 압류등의 목적물로 한 경우에는 그 효력을 무효로 함 (단, 사업주체의 경영부실로 입주예정자가 대지를 양수받거나 용자를 받기 위해 당해 대지에 저당권을 설정하는 경우, 사업주체 파산 등으로 다른 사업주체가 대지를 양수하거나 시공보증자 또는 입주예정자가 당해 대지 소유권을 확보하거나 압류 등 하는 경우 제외)

6) 대지의 신탁

(5) 사용검사 후 매도청구

(6) 투기과열지구

- 지정 및 해제 : 국토교통부장관 또는 시도지사는 필요한 경우 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 일정한 지역을 투기과열지구로 지정/해제할 수 있음 (최소하의 범위로)
- 지정 기준 : 해당 지역 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로 청약경쟁률.주택가격.주택보급률.주택공급계획 등과 지역 주택시장여건 등을 고려했을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 그 우려가 있는 지역 중 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 곳
- 지정공고 : 지정 시 지체 없이 공고. 장관은 > 특.시군구청장에게, 특.광.도지사는 > 시군구청장에게 통보
- 해제 의무 : 국토교통부장관 또는 시도지사는 지정사유가 없어졌다고 인정하는 경우 지체 없이 지정 해제해야 함 (이 때 장관이 지정/해제 시 시도지사 의견을 들어야 하고, 시도지사가 지정/해제 시에는 장관과 협의해야 함)
- 지정의 재검토 : 장관은 1년마다 주거정책심의위원회를 소집하여 투기과열지구로 지정된 지역별로 유지 여부 재검토
- 해제요청 : 투기과열지구로 지정된 지역의 시도지사, 시군구청장은 사유가 없어지면 장관 또는 시도지사에게 지정 해제를 요청할 수 있음 → 요청받은 장관, 시도지사는 40일 이내 위원회 심의를 거쳐 결정, 그 결과를 지자체장에게 통보

(7) 주택의 전매행위 제한

- 1) 전매 등의 행위의 금지 : 다음의 경우 10년 이내 범위에서 전매 또는 전매 알선 금지
 - ① 투기과열지구에서 건설.공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위 : 수도권.충청권 전매제한기간은 5년 초과하지 못 함. 그 외의 지역은 1년
 - ② 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위 (수도권 외의 지역으로 투기과열지구가 아니거나 공공택지 외에서 건설.공급되는 분양가상한제 적용주택은 제외)
 - ㄱ) 공공택지 중 지구면적 50% 이상이 개발제한구역을 해제하여 개발된 경우의 전용면적 85㎡ 이하

구분	공공주택	공공주택 외
분양가격이 인근지역 주택가격의 100% 이상	3년	1년
분양가격이 인근지역 주택가격의 85% 이상 100% 미만	4년	
분양가격이 인근지역 주택가격의 70% 이상 85% 미만	5년	2년
분양가격이 인근지역 주택가격의 70% 미만	6년	3년

ㄴ) ㄱ) 외의 주택

구분		과밀억제권역	과밀억제권역 외
공공택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85㎡ 이하	투기과열지구 : 5년 비투기과열지구 : 1년	1년
	주거전용면적 85㎡ 초과	투기과열지구 : 3년, 비투기과열지구 : 1년	
민간택지에서 공급되는 주택	주거전용면적 85㎡ 이하	투기과열지구 : 3년 비투기과열지구 : 6개월	
	주거전용면적 85㎡ 초과		

ㄷ) ㄴ) 외의 주택

구분	투기과열지구	비투기과열지구
공공택지에서 공급되는 주택	3년	1년 (단, 공공기관 이전에 따른 특별 공급주택은 3년)
민간택지에서 공급되는 주택	1년 (충청권 3년)	

③ 수도권 지역으로 공공택지 외의 택지에서 건설·공급 : 계약체결이 가능한 날부터 **6개월**

2) 예외 : 아래에 해당하는 경우 위 제한규정을 적용하지 않음

- 세대원이 근무 또는 생업상의 사정·질병치료·취학·결혼으로 세대원 전원이 다른 광역시·특별자치시/도, 시·군으로 이전하는 경우 (수도권으로 이전하는 경우 제외)
- 상속에 의해 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
- 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 해외에 체류하고자 하는 경우
- 이혼으로 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에게 이전하는 경우
- 공익사업 시행으로 주거용 건축물을 제공한 자가 사업시행자로부터 이주대책용 주택을 공급받은 경우로서 시·군·구청장이 확인하는 경우
- 주택 소유자가 국가·지자체·금융기관에 대한 채무를 이행하지 못하여 경매·공매가 시행되는 경우
- 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 그 배우자에게 증여하는 경우

3) 분양권 전매 등에 대한 포상금

- 분양권 전매한 자 및 전매를 알선한 자에 대해 부정행위를 입증할 수 있는 자료를 첨부하여 시·도지사에게 신고 > 시·도지사는 사실관계 조사 위해 관할 수사기관에 의뢰 > 기관은 수사결과를 시·도지사에게 통보 > 시·도지사는 수사결과를 신고자에게 통보 > 신고자는 수사결과통지서 사본과 통장 사본을 첨부하여 시·도지사에게 포상금 신청 > 30일 이내 지급 (지급 기준은 국토교통부령으로 정함)

농지법

1. 농지 소유 상한

(1) 용어

1) 농지 : 다음 어느 하나에 해당하는 토지

① 전.답.과수원 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다음의 다년생식물 재배지로 이용되는 토지

- 목초.종묘.인삼.약초.잔디.조림용 묘목
- 과수.뽕나무.유실수 그 밖의 생육기간 2년 이상인 식용 또는 약용 식물
- 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목 (조경목적 제외)

② 위 ① 토지의 개량시설과 거기에 설치하는 농축산물 생산시설로 아래에 정하는 시설의 부지

- 토지의 개량시설로 유지, 양.배수시설, 수로, 농로, 제방, 그 밖에 농지 보전이나 이용에 필요한 시설
- 위 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 농작물 경작지 또는 다년생식물의 재배지에 설치한 고정식온실.버섯재배사.비닐하우스, 축사.곤충사육사, 간이퇴비장, 농막.간이저장고.간이액비저장조 등

2) 농지에서 제외

- 지목이 전.답.과수원이 아닌 토지로서 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지
- 지목이 임야인 토지로서 그 형질을 변경하지 않고 과수.뽕나무 등 또는 조경.관상용 수목 등의 재배에 이용되는 토지
- 초지법에 따라 조성된 초지

3) 농업인 : 농어에 종사하는 개인으로 다음에 해당하는 자

- 1,000㎡ 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자
- 농지에 330㎡ 이상의 고정식온실.버섯재배사.비닐하우스, 그 밖의 농림축산식품부령으로 정하는 농업생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작/재배하는 자
- 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자
- 농업경영을 통한 농산물의 연간 판매액이 120만원 이상인 자

4) 농업법인 : '농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률'에 따라 설립된 영농조합법인과 같은 법에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 1/3 이상이 농업인인 농업회사법인

5) 농업경영 : 농업인이나 농업법인이 자기의 계산과 책임으로 농업을 영위하는 것

6) 자경 : 농업인이 그 소유농지에서 농작물 경작 또는 다년생식물 재배에 상시 종사하거나 농작업의 1/2 이상을 자기의 노동력으로 경작/재배하는 것과 농업법인이 그 소유농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것

7) 위탁경영 : 농지소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 전부 또는 일부를 위탁하여 행하는 농업경영

8) 농지의 전용 : 농지를 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것

(2) 농지의 소유

1) 농지의 소유 제한 : 농지는 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못함

2) 예외

- 국가나 지자체가 농지를 소유하는 경우
 - 학교, 농림축산식품부령으로 정하는 공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘나 그 밖의 농업기자재 생산자가 그 목적사업을 수행하기 위해 필요한 시험지·연구지·실습지 또는 종묘생산지로 쓰기 위해 취득하여 소유하는 경우
 - 주말·체험영농을 하려고 농지를 소유하는 경우
 - 상속으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
 - 8년 이상 농업경영을 하던 자가 이농한 후에도 이농 당시 소유하고 있던 농지를 계속 소유하는 경우
 - 담보농지를 취득하여 소유하는 경우
 - 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 소유하는 경우
 - 농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우
 - 농지의 개발사업지구에 있는 농지로 1,500㎡ 미만의 농지나 농어촌정비법에 따른 농지를 취득하여 소유하는 경우
 - 농업진흥지역 밖의 농지 중 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15% 이상인 농지로 대통령령으로 정하는 농지를 소유하는 경우
 - 한국농어촌공사가 농지를 취득하여 소유하는 경우
 - 농어촌정비법에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우
 - 공유수면매립법에 따라 매립농지를 취득하여 소유하는 경우
 - 토지수용으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
 - 농림축산식품부장관과 협의를 마치고 (공익사업법에 따라) 농지를 취득하여 소유하는 경우
 - 공공토지비축심의위원회가 비축이 필요하다고 인정하는 토지로서 계획관리지역과 자연녹지지역 안의 농지를 한국토지주택공사가 취득하여 소유하는 경우 (이 경우 농어촌공사에 위탁하여 임대/사용대해야 함)
- 3) 상속에 대한 제한 : 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 않는 자는 그 상속농지 중 총 1만㎡까지만 소유할 수 있음
- 4) 이농에 대한 제한 : 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 자는 이농 당시 소유농지 중에서 총 1만㎡까지만 소유할 수 있음
- 5) 주말·체험영농에 대한 제한 : 주말·체험영농을 하려는 자는 총 1천㎡ 미만의 농지를 소유할 수 있음 (이 경우 면적계산은 세대원 전부가 소유하는 총면적으로 함)
- 5) 농지의 임대/사용대 : 농지를 임대하거나 사용대하는 경우 자기의 농업경영에 이용하지 않더라도 그 기간 중에는 농지를 계속 소유할 수 있음(이 경우 상속, 이농에 대한 제한 적용 배제)
- 6) 특례적용 배제 : 농지법에서 허용된 경우 외에는 농지 소유에 관한 특례를 정할 수 없음

(3) 농지취득자격증명

1) 농지취득자격증명의 발급 : 농지를 취득하려는 자는 농지소재지 관할 시장·구청장·읍면장에게서 농지취득자격증명을 받아야 함

2) 예외

- 국가나 지자체가 농지를 소유하는 경우
- 상속으로 농지를 취득하여 소유한 경우
- 담보농지를 취득하여 소유하는 경우 (농협·금융기관 등 저당권자가 경매기일 2회 이상 진행해도 경락인이

없으면 그 후의 경매에 참가하여 담보농지를 취득할 수 있음)

- 농지전용협의를 마친 농지를 소유하는 경우
- 한국농어촌공사가 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 농어촌정비법에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 공유수면매립법에 따라 매립농지를 취득하여 소유하는 경우
- 토지수용으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 공익사업법에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 대통령령으로 정하는 토지 등의 개발사업과 관련하여 사업시행자 등이 농지를 취득하여 소유하는 경우
- 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우
- 공유농지의 분할이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 원인으로 농지를 취득하는 경우

3) 발급신청

- 취득대상농지 면적, 농업경영 하는 데에 필요한 노동력 및 농업기계.장비.시설의 확보방안, 소유농지 이용 실태(농지소유자 한)가 포함된 농업경영계획서를 작성하여 농지소재지 관할 시.군.읍.면의 장에게 발급신청 해야 함
- 농업경영계획서 작성의무 면제 : 학교.공공단체.농업연구기관.농업생산자단체.종묘.농업기자재 생산자가 목적사업을 수행하기 위한 경우, 주말.체험영농의 경우, 농지전용허가를 받거나 신고한 경우, 농지의 개발사업지구에 있는 1500㎡ 미만 농지의 경우, 한계농지의 평균경사율이 15% 이상인 경우, 공공토지비축 관련 토지주택공사가 취득한 경우 등

4) 발급절차

- 시.군.읍.면의 장은 발급신청을 받은 날부터 4일(농업경영계획서 작성 대상이 아닌 경우 2일) 이내에 요건 적합 여부를 확인하여 적합한 경우 발급해야 함

(4) 농지의 처분

1) 농지 처분 의무 : 다음 사유 발생 시 1년 이내에 해당 농지를 처분해야 함

- 농지를 자연재해.농지개량.질병 등 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 않거나 않게 되었다고 시.군.구청장이 인정한 경우
- 농업회사법인이 설립요건에 맞지 않게 된 후 3개월이 지난 경우
- 학교.공공단체 등으로서 농지를 해당 목적사업에 이용하지 않게 되었다고 시.군.구청장이 인정한 경우
- 주말.체험영농을 위해 취득한 자가 목적대로 이용하지 않거나 않게 되었다고 시.군.구청장이 인정한 경우
- 농지전용허가.신고를 하여 취득한 자가 취득일로부터 2년 이내에 착수하지 않은 경우
- 농림축산식품부장관과 협의를 마치지 않고 농지를 소유한 경우
- 제6종 제2항 제10호 바목에 따라 소유한 농지를 한국농어촌공사에 지체 없이 위탁하지 않은 경우
- 농지소유상한을 초과하여 소유한 것이 판명된 경우
- 거짓이나 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 소유한 경우
- 자연재해 등 정당한 사유 없이 농업경영계획서 내용을 이행하지 않았다고 시.군.구청장이 인정한 경우

2) 농지 처분 명령 : 시.군.구청장은 처분의무기간에 처분대상 농지를 처분하지 않은 농지소유자에게 6개월 이내에 그 농지를 처분할 것을 명할 수 있음

3) 농지 처분 명령의 유예 : 다음에 해당하는 경우 처분의무기간이 지난 날부터 3년간 처분명령을 직권으로 유예 가능

- 해당 농지를 자기의 농업경영에 이용하는 경우

- 한국농어촌공사 등에 해당 농지의 매도위탁계약을 체결한 경우
- 4) 농지매수청구 : 농지소유자는 처분명령을 받으면 한국농어촌공사에 매수를 청구할 수 있음
 - 공시지가로 하되 인근 지역 실 거래가격이 공시지가보다 낮으면 실 거래가격 기준으로 매수 가능
- 5) 이행강제금 : 지정기간까지 처분명령을 이행하지 않으면 토지가액의 20%를 이행강제금으로 부과
 - 사전계고
 - 의견제출 : 10일 이상 기간
 - 문서주의 : 금액, 사유, 납부기한, 수납기관, 이의제기방법/기관 등 명시
 - 부과횟수 : 매년 1회 부과.징수
 - 이의신청 : 고지 받은 날부터 30일 이내 시.군.구청장에게
- 6) 농지의 위탁경영 : 다음의 경우 외에는 소유농지를 위탁경영할 수 없음
 - 병역법에 따라 징집 또는 소집된 경우
 - 3개월 이상 국외여행 중인 경우
 - 농업법인이 청산 중인 경우
 - 질병, 취학, 선거에 따른 공직 취임, 그 밖에 대통령령으로 정한 사유로 자경할 수 없는 경우
 - 농지이용증진사업 시행계획에 따라 위탁경영하는 경우
 - 농업인이 자기 노동력이 부족하여 농작업의 일부를 위탁하는 경우

2. 농지의 이용

(1) 농지이용계획 수립

- 1) 수립절차 : 공청회 개최, 지역주민 의견 청취 > 시.군.구 농업.농촌 및 식품산업정책심의회 > 관할구역 농지의 종합적인 이용계획 수립
- 2) 수립제외 : 농지면적 3천만㎡ 이하인 시 또는 자치구
- 3) 수립내용 : 농지의 지대별.용도별이용, 농업경영 개선을 위한 규모확대, 농업 외 용도 활용 계획
- 4) 승인.고시 : 관할 특.광.도지사 승인을 얻어 확정.고시

(2) 농지이용증진사업

(3) 농지이용증진사업 시행계획

(4) 농지의 대리경작제도

- 1) 대리경작자 지정 : 시.군.구청장은 유휴농지에 대해 직권으로 대리경작자를 지정하거나 신청을 받아 지정할 수 있음
- 2) 지정대상농지
- 3) 지정요건 : 1순위 농업인 또는 농업법인, 2순위 학교 또는 생산자단체
- 4) 지정예고에 대한 이의신청 : 지정예고 받은 날로부터 10일 이내 > 시.군.구청장은 이의신청 받은 날로부터 7일 이내 심사하여 그 결과를 통보
- 5) 대리경작기간 : 따로 정하지 않으면 3년
- 6) 토지사용료 : 대리경작자는 수확량의 10%를 농지소유권자나 임차권자에게 지급

(5) 농지의 임대차

- 임대차 기간 : 3년 이상(자경 농지를 이모작 하기 위해 8개월 이내로 임대/사용대 하는 경우 제외)

→ 3년보다 짧으면 3년으로 약정된 것으로 봄

- 질병·징집 등 불가피한 경우 3년 미만 가능
- 기간 만료 3개월 전까지 임차인에게 갱신하지 않거나 조건 변경의 뜻을 통지하지 않으면 같은 조건으로 다시 임대하는 것으로 봄

3. 농지의 보전

(1) 농업진흥지역

1) 지정권자 : 시도지사 (농림축산식품부장관이 아님)

2) 구분

농업진흥구역	농업의 진흥을 도모하여야 하는 다음에 해당하는 지역으로 농림축산식품부장관이 정하는 규모로 농지가 집단화되어 농업목적으로 이용할 필요가 있는 지역 ① 농지조성사업 또는 농업기반정비사업이 시행되었거나 시행 중인 지역으로 농업용으로 이용하고 있거나 이용할 토지가 집단화되어 있는 지역 ② 위 ①에 해당하는 지역 외에 농업용으로 이용하고 있는 토지가 집단화되어 있는 지역
농업보호구역	농업진흥구역의 용수원 확보, 수질보전 등 농업환경을 보전하기 위해 필요한 지역

3) 지정 대상 : 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 (특별시 녹지지역은 제외)

4) 지정 절차 : 시도지사 > 시·도·농업·농촌및식품산업정책심의회 > 농림축산식품부장관 승인(승인 전 녹지지역이나 계획관리지역이 포함된 경우 국토교통부장관과 협의) > 고시·관계기관 통보, 시·군·구청장은 일반인에 열람

5) 변경과 해제

① 원칙 : 시도지사는 다음의 경우 용도구역 변경 또는 해제 가능

- 도시관리계획상의 용도지역 변경
- 미리 농지의 전용에 관한 협의를 하는 경우
- 해당 지역의 여건변화로 농업진흥지역 지정요건에 적합하지 않게 된 경우 (면적이 2만㎡ 이하만 해당)
- 지역 여건변화로 농업진흥지역 밖의 지역을 농업진흥지역으로 편입하는 경우

② 예외 : 농촌및식품산업정책심의회 또는 농림축산식품부장관의 승인 없이 농업진흥지역 변경

- 농촌및식품산업정책심의회 심의 없이 : 농업보호구역을 농업진흥구역으로 변경하거나 농업진흥구역 안의 3만㎡ 이하 토지를 농업보호구역으로 변경하는 경우
- 농림축산식품부장관 승인 없이 : 1만㎡ 이하의 농업진흥지역을 해제하는 경우

6) 농업진흥지역 안에서의 행위제한

① 원칙 : 농업생산 또는 농지개량과 직접적으로 관련(아래 사항)되지 않은 토지이용행위 금지

- 농작물의 경작
- 다년생식물의 재배
- 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설의 설치
- 축사·곤충사육사와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설의 설치
- 간이퇴비장의 설치
- 농지개량사업 또는 농업용수개발사업의 시행

② 예외 :

- 농수산물 가공.처리 시설의 설치 및 농수산업 관련시험.연구시설의 설치
- 어린이놀이터.마을회관.그 밖에 대통령령으로 정하는 농업인의 공동생활에 필요한 편의시설 설치
- 농어업인 주택, 농.축산.어업용시설 설치
- 국방.군사시설 설치
- 하천.제방 등 국토보존시설의 설치
- 문화재 보수.복원.이전, 매장문화재 발굴, 비석이나 기념탑, 이와 유사한 공작물의 설치
- 도로.철도 등 공공시설 설치
- 지하자원 개발을 위한 탐사 또는 지하광물 채광과 광석의 선별 및 적치를 위한 장소
- 농어촌 소득원 개발 등 농어촌 발전에 필요한 시설 설치

7) 농업보호구역 안에서의 행위제한 : 다음 외의 토지이용행위 금지

- 농업생산 또는 농지개량과 직접적으로 관련된 토지이용행위
- 농업인의 소득증대를 위한 사업 중 관광농원사업으로 설치하는 시설로 2만㎡ 미만인 것
- 농업인의 소득증대를 위한 사업 중 주말농원사업으로 설치하는 시설로 3천㎡ 미만인 것
- 태양에너지 발전설비
- 단독주택, 슈퍼마켓.일용품점.의원.탁구장.체육도장.자치센터.파출소.소방서.우체국.방송국.보건소.도서관.마을회관.지역아동센터.공동구판장, 기원.서점으로 제1종근린생활리설에 해당하지 않는 것 등으로 부지가 1천㎡ 미만인 것
- 양수장.정수장.대피소.공중호장실 등 부지가3천㎡ 미만인 것

8) 농업진흥구역과 농업보호구역에 걸치는 토지에 대한 행위제한 특례

구분	적용규정
1필지의 토지가 농업진흥구역과 농업보호구역에 걸치는 경우	농업진흥구역에 속하는 토지부분이 330㎡ 이하이면 그 토지부분에 대해서는 농업보호구역에 관한 규정을 적용
1필지의 토지 중 일부가 농업진흥지역에 걸치는 경우	농업진흥지역에 속하는 토지부분의 면적이 330㎡ 이하면 그 부분에 대해서는 행위제한 적용하지 않음

(2) 농지의 전용

1) 농지전용 허가 : 농지를 전용하려는 자는 농림축산식품부장관의 허가를 받아야 함

① 허가 없이 가능한 행위

- 농지전용허가가 의제되는 협의를 거쳐 농지를 전용하는 경우
- 도시지역 또는 계획관리지역에 있는 농지로서 제34조 2항에 따른 협의를 거친 농지나 협의 대상에서 제외되는 농지를 전용하는 경우
- 농지전용신고를 하고 농지를 전용하는 경우
- 산지전용허가를 받지 않거나 산지전용신고를 하지 않고 불법으로 개간한 농지를 산림으로 복구하는 경우
- 하천관리청의 허가를 받고 농지의 형질을 변경하거나 공작물을 설치하기 위해 농지를 전용하는 경우

② 농지전용허가권의 위임 : 권한 일부를 시도지사, 시.군.구청장에 위임 가능

2) 농지전용 협의 : 전용하고자 하는 주무부장관 또는 지자체장은 농림부장관과 협의해야 함

3) 농지전용 신고 : 농지를 다음 하나에 해당하는 시설의 부지로 전용하려는 경우 시.군.구청장에게 신고해야 함

함

- (무주택세대주가 설치하는 세대당 660㎡ 이하)농어업인 주택, 농축산업용 시설, 농수산물유통가공시설
- 어린이놀이터.마을회관 등 농업인의 공동생활 편의시설
- 농수산 관련 연구시설과 양어장.양식장 등 어업용 시설

4) 농지전용허가 취소

- 농지법에 따른 조치명령을 위반한 경우 취소해야 함
- 농비보전부담금 미납, 부정한 방법으로 허가받거나 신고한 것이 판명된 경우, 농지전용목적사업에 착수 후 1년 이상 공사중단 시 취소할 수 있음