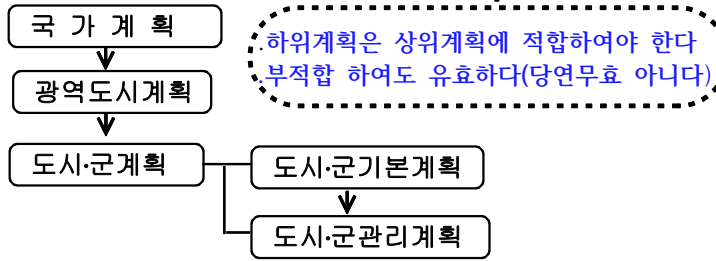


토지이용계획



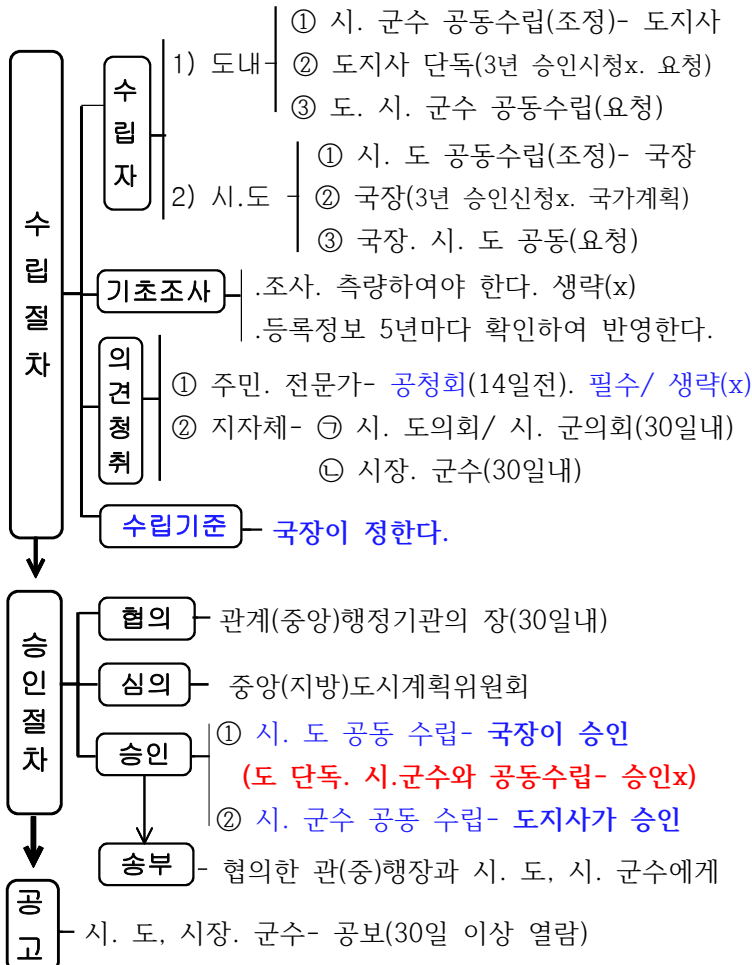
광역도시계획

-광역계획권의 장기발전방향 제시하는 계획이다.

1. 광역계획권 지정

- 도시공간구조, 기능상호연계, 광역시설의 체계적인 정비
- ① 2이상 도시의 전부, 일부 대상으로 지정
 - ㉠ 시, 도 결친 경우: 국장 ㉡ 도안: 도지사 지정
- ② 지정(변경)요청: 중행장, 시,도지사, 시장,군수
- ③ 국장(시,도, 시,군수 의견듣고 중도위 심의거쳐 지정)
- ④ 도지사(중행장, 시,도, 시,군수 의견듣고 지도위 심의)

2. 수립 → 승인 절차

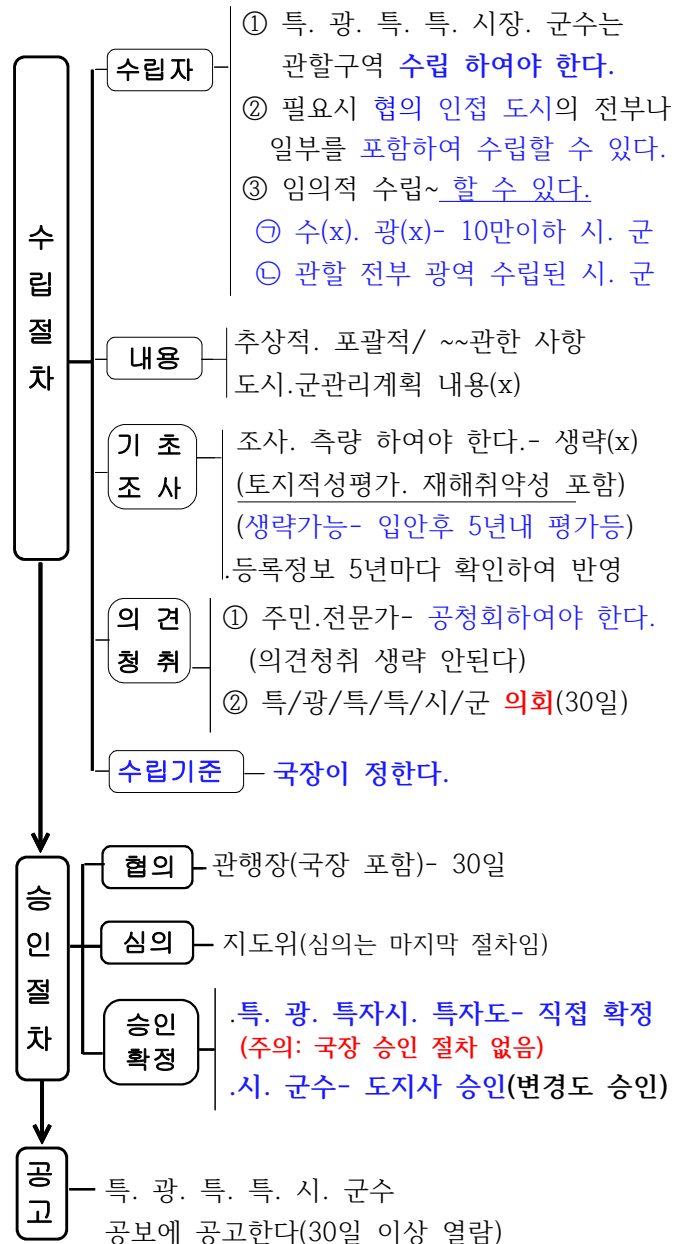


도시·군기본계획

1. 의의 성격

- ① 도시장기발전방향 제시 종합계획
- ② 도시·군관리계획 수립시 지침
- ③ 구속력(x) → 행정쟁송 대상(x)
- ④ 기본계획은 광역에 부합하여야 한다.
내용이 서로 다르면 광역이 우선한다.

2. 수립→ 승인 절차



3. 재검토 등

- 1) 타당성 검토- 5년(광역은 재검토 없다)
- 2) 기본계획에 우선하는 광역, 국가계획을 기본계획에 반영하여야 한다.

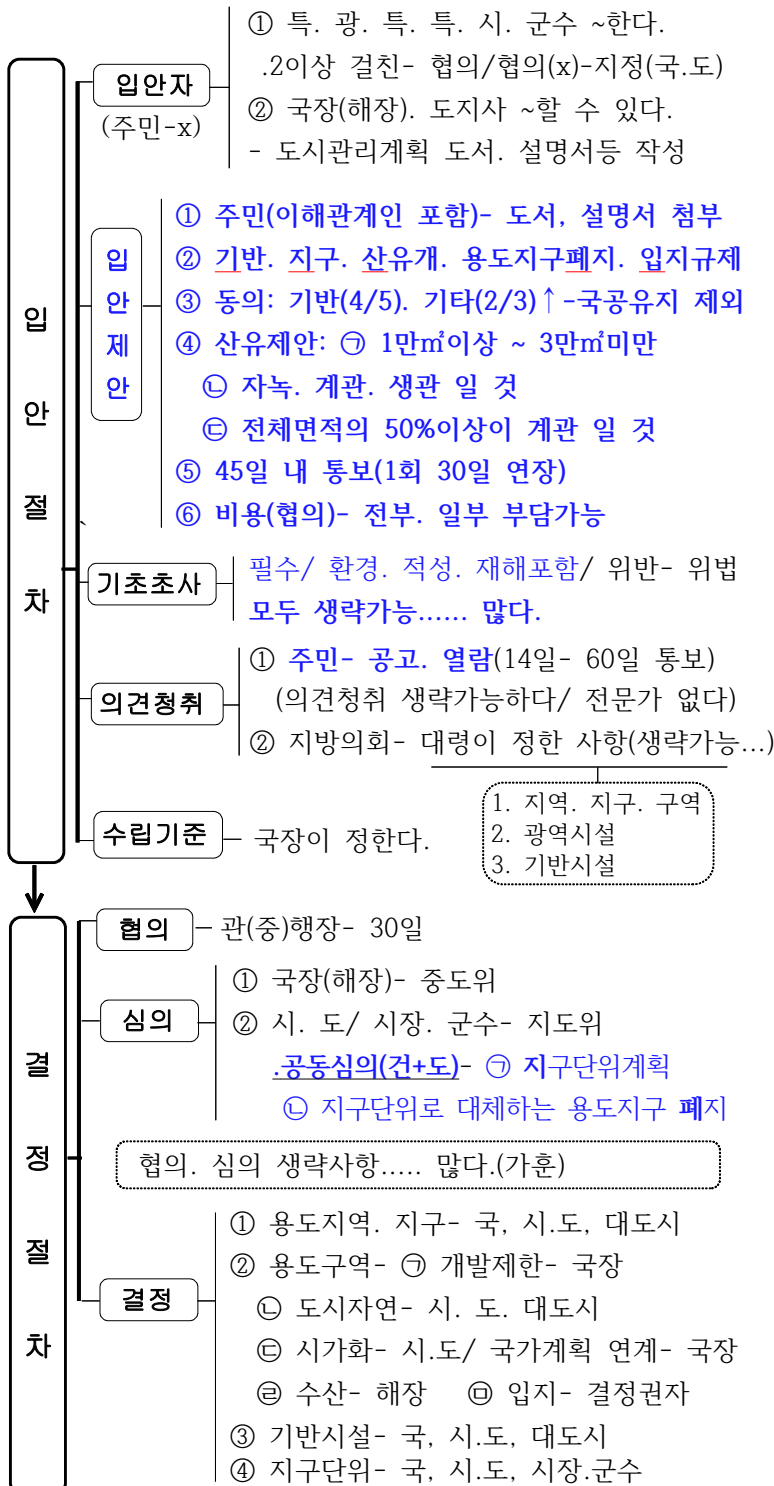
도 시 · 군 관 리 계 획

1. 총 설

1) 성격 및 내용

- ① 구속적계획 → 행정쟁송 대상이 된다.
- ② 광역. 기본에 부합(부적합해도 유효하다)
- ③ **내용: 용도지역. 지구/ 구역(개. 시. 수. 도. 읍) / 기반시설/ 개발. 정비/ 지구단위/ 입지규제**

2) 입안→ 결정 절차



♣. 시장. 군수가 결정하는 도시관리계획

- ① 입안한 지구단위계획구역과 지구단위계획
- ② 지구단위로 대체하는 용도지구 폐지

결정.고시

관보 또는 공보

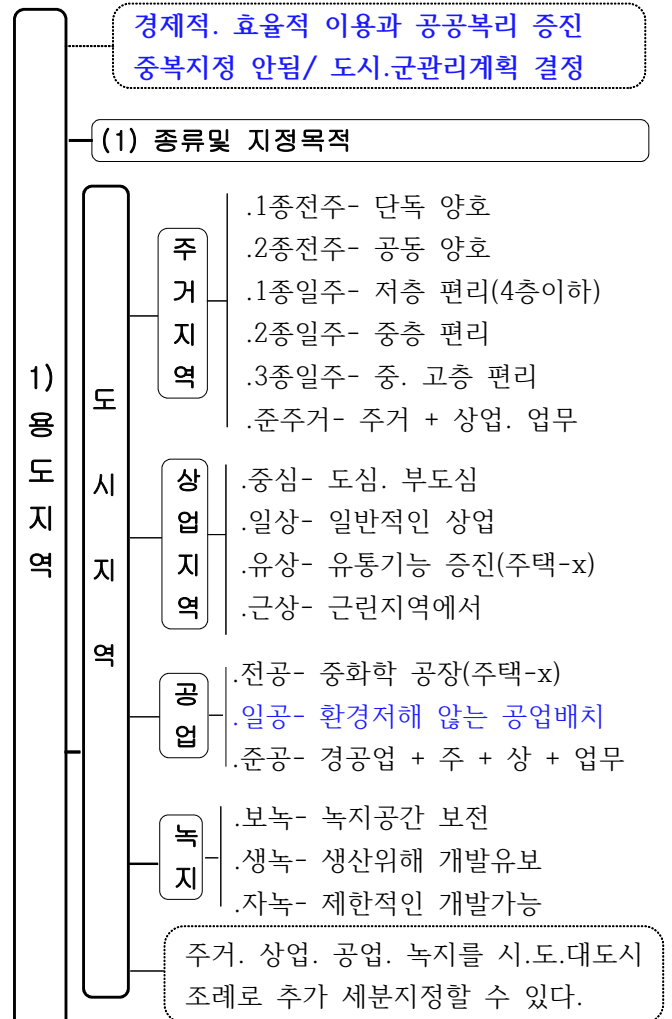
열람

특. 광. 특. 특. 시. 군수- 열람기간 없다.
(광역. 기본계획은 30일 이상 열람한다.)

3) 결정 효과

- (1) **효력발생** - 지형도면을 **고시한 날(다음날- x)**
- (2) **기득권 보호**
 - ① 진행중- 계속시행(허가. 신고- x)
 - ② **시가. 수산 결정- 3월내 신고하고 계속할 수 있다.**
- (3) **재검토** - 5년마다

2. 도시·군관리계획의 내용



용
도
지
역

관리

- .계획- 도시지역 편입예상
- .생산- 농림지역 지정 관리곤란
- .보전- 자연환경보전지역 지정 관리곤란

농림

농림업의 진흥과 산림보전

자연

자. 수. 해. 생. 상. 문. 수산

(2) 지정(변경, 세분) 절차

1) 원칙: 도시.군관리계획 결정절차에 의한다.

2) 특례 (국장, 시.도, 대시장)

① 공유수면 매립지(매립목적- 이웃 용도지역과)

④ 동일: 관리계획 결정절차 없이 이웃 용도지역으로 지정된 것으로 본다. 고시는 해야 한다.

⑤ 다른. 2이상 이웃: 도시.군관리계획 결정절차에 의해 지정. 고시 하여야 한다.

② 도시지역의 결정. 고시로 본다.

④ 도시지역에 연접한: 항만구역. 어항구역

⑤ 국가/ 일반/ 도첨산업단지(농공단지- x)

⑥ 택지개발지구

④ 전원개발사업구역. 예정구역

⑥ 도시개발구역(취락지구. 도시외의 지구단위-x)

♣.구역. 단지. 지구등 해제되면 종전 용도지역등으로 환원한다(공사완료로 인한 해제- 환원하지 않는다.)

③ 관리지역 안에서

④ 농업진흥지역- 농림지역 결정. 고시 본다.

⑤ 보전산지- 농림 또는 자연환경 결정. 고시 본다.

(3) 지정효과

1) 건축제한(대령)- ㉠ 허용 건축물 14개 지역

㉡ 금지 건축물 7개(준주. 상업. 준공. 계관)

★ 아파트 건축 허용지역: 2종전주. 2종일주. 3종일주. 준주거. 중상. 일상. 근상. 준공업지역

2) 건폐율(건/대)- ㉠ 기준: 주거(5.5.6.6.5.7) .상업(9.8.8.7) .공업(7.7.7) .녹지(2.2.2) .관리(4.2.2) .농림(2) .자연환경(2)

㉡ 특례(3-자연녹지안의 개발진흥지구 /4- 개발진흥. 수산자원/6-자연공원. 취락지구 /7- 농공단지 /8- 산업단지)

3) 용적률(연/대)

㉠ 기준: .주거(100. 150. 200. 250. 300. 500) .상업(1,500. 1,300. 1,100. 900) .공업(300. 350. 400) .녹지(100. 100. 80-보) .관리(100. 80. 80) .농림(80) .자연환경(80)

㉡ 특례(80- 수산/ 100- 개발. 공원/ 150- 농공)

- 4) 성장관리방안 수립된 경우(건폐율. 용적률)
- ① 건폐율(계관 50%↓ / 자녹. 생관 30%↓)
- ② 용적률(계관 125%↓ 완화 가능함)

(4) 용도지역의 기타 제한

- 1) 미지정(자연환경). 미세분(도시-보녹). (관리-보관)
- 2) 도시지역안- ㉠ 접도구역 적용하지 않는다.
- ㉡ 농취증 적용 안함. 단, 녹지안의 농지로서 도시 계획시설사업에 필요하지 않는 농지는 적용한다.

용도지역의 제한을 강화. 완화/ 중복지정 가능함
도시.군관리계획으로 결정한다.

(1) 종류. 지정 목적. 세분

- ① 특정
- ② 보호- 역사문화. 중요. 생태계
- ③ 방화 항. 공. 공용. 교. 군
- ④ 방재- 시가지. 자연
- ⑤ 경관- 자연. 시가지. 특화
- ⑥ 고도
- ⑦ 개발- 주거/ 산업.유통/ 관휴/ 복합/ 특정
- ⑧ 복합
- ⑨ 취락- 자연. 집단(개발제한구역의 취락정비)

※.시. 도. 대도시 조례 세분- 경관. 중요. 특정용

.시. 도. 대시장은 법령외 지구의 신설이 가능하다.

.방재지구- ㉠ 연안침식으로 상당한 피해발생 (필수) ㉡ 최근 10년내 2회 이상 재해로 인명피해

(2) 행위제한

- 1) 원칙: 이법. 타 법규정 외에는 도시.군계획조례
- 2) 예외(특례)
- ① 고도- 도시.군관리계획(고도리) 높이 초과금지
- ② 자연취락- 국제법시행령에 의한다.
- ③ 집단취락- 개특법 규정한다.
- ④ 개발진흥지구- 계획 수립여부
- ㉠ 수립한 경우- 수립된 계획에 의한다.
- 수립하기전 까지는 조례에 의한다.
- ㉡ 수립하지 않는 경우- 용도지역을 적용한다.
- ⑤ 방화- 건축법(축하공연)
- ⑥ 기타- 도시.군계획조례가 정하는 것
- ㉠ 보호지구- 할 수 있다.
- ㉡ 기타 지구- 할 수 없다.

용
도
지
구

3) 복합용도지구

.건축제한만 완화. 지역범위의 1/3이내 지정

① **일주**: 준주거 허용(**안마**. **관람장**. **동식물**
공장. **장례식장**. **위험물**은 **제외**)

② **일공**: 준공업 허용(**노유자**. **단란**. **아파트**.
안마시술소 **제외**)

③ **계관**: **숙박**. **제과점**. **유원시설**(위락중).
휴게음. **일반음**. **판매시설** 추가 **허용**

4) **자연취락 허용**(4층이하에서 조례로 별도가능)

-**단독**. 1**종**근생. 2**종**근생(**휴게**. **일반**. **제조업소**.
안마. **단란**. **제외**), **운동**. **동식물**.

창고(농. 수. 축산용). **방송통신**. **발전시설**
교정및 군사.

(**단**.**종**된 **운.동**으로 **고.통**. **발.사**)

(**휴.일** **제.안**. **단** **제외**)

.용도지역. 지구의 제한을 강화 또는 완화

.도시관리계획으로 결정한다.

(1) 개발제한구역(국장)

① 국방장관 요청 보안상 도시 개발제한

② 지정절차. 행위제한: 따로 법률로 정한다
(개 특 법)

(2) 도시자연공원구역(시. 도. 대시장)

① 도시안의 식생이 양호한 산지개발 제한

② 지정절차. 행위제한: 따로 법률로 정한다
(도시공원 및 녹지등에 관한 법률)

(3) 시가화조정구역(시. 도/ 국가계획- 국장)

① 5년이상 20년 이내. 국. 시. 도가 도시관리
계획으로 결정한다.

② **기간만료 다음날 실효, 실효고시 해야 한다.**
(국장- 관보, 시.도- 공보/ 안해도 실효된다.)

③ 행위제한(국제법령)

㉠ 도시.군계획사업- 국방. 공익상 불가피→
중행장 요청 → 국장이 인정한 것만 가능

㉡ **비도시.군계획사업- 법정된 행위만**
허가받아 가능(허가 외는 모두 금지한다.)
(공용. 국방, 주민생업, 문화재, 지하자원등)
.시험에서는 허용되는 것을 묻는다.

(4) 수산자원보호구역(해장)

① 수산자원보호. 육성을 위해 공유수면과
인접 토지를 포함하여 지정한다

② 행위제한등 수산자원관리법 적용한다.

용
도
구
역

(5) 입지규제최소구역(관리계획 결정권자)

① 도시지역 복합적인 토지이용 증진시켜 도시
정비를 촉진하고 지역 거점 육성이 필요시

② 대상지역- 다음 지역의 전부, 일부

㉠ 도심. 부도심등 생활권의 중심지역

㉡ 기반시설중 지역 거점 역할을 수행할 지역

㉢ **세 개이상 노선 교차 결정지 1km 이내 지역**

㉣ **주거. 공업지역으로 정비가 시급한 지역**

㉤ **도시경제기반형 활성화지역 (근린재생형-x)**

③ 협의 요청받은 관행장은 10일내 의견제시

④ 다른 법률에서 도시관리계획의 결정을 의제하고
있어도 이 법에 따르지 아니하고 입지규제최소
구역의 지정과 입지규제최소구역계획을 결정할
수 없다.

⑤ **배제할 수 있다.(주. 부. 복. 대. 미. 대)**

㉠ 주택의 배치 ㉡ 부설주차장 설치

㉢ 복리시설. 부대시설 설치기준

㉣ 미술작품 설치 ㉤ 대지조성기준

㉥ 특별건축구역 지정된 것으로 본다.

※. 기타의 행위제한

1. 개별법에 따른 행위제한

(**도시계획시설은 지역. 지구의 행위제한을 적용 안한다.**)

1) 농공단지: 산업입지및 개발에 관한 법률

2) 농림지역중 ① 농업진흥지역(농지법)

② 보전산지(산지관리법) ③ 초지(초지법)

3) 자연환경보전지역중

① 공원구역(자연공원법)

② 상수원보호구역(수도법)

③ 지정문화재. 천연기념물보호구역(문화재보호법)

④ 해양보호구역(해양생태계.....법)

⑤ 수산자원보호구역(수산자원관리법)

2. 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역 등에 걸친 경우

1) 원칙: 330㎡이하 부분(도로 띠 상업 660㎡↓)

① 건폐율. 용적률- 가중평균 적용

② 건축제한 등- 가장 넓은 면적 지역등 적용

2) **건축물이 고도에 걸친 경우** -

대지. 건축물 모두 고도지구 규정을 적용한다.

3) **건축물이 방화지구에 걸친 경우**

① 건축물 전부 방화지구 규정을 적용한다.

② 경계를 방화벽 구획하면 그 밖의 지역은
그러하지 아니한다.

3)
용
도
구
역

- ④ 대지가 녹지지역에 걸친 경우- 각 각 적용
(가장 적은 부분이 녹지로서 330㎡이하는 제외)
단, 녹지지역의 건축물이 고도. 방화에 걸친 경우
-고도. 방화지구 규정을 적용한다.

(1) 의의 및 종류

- 1) 기반시설- 개념 없음(세분: 도. 광. 자~^^)
- 2) 종류
 - ㉠ 교통시설- 교통. 자동차관련시설(폐차장- x)
 - ㉡ 공간시설- 공원. 광장. 녹지. 공공공지등
 - ㉢ 유통.공급- 전기. 수도. 공동구. 시장
 - ㉣ 공공문화체육- 학교. 청소년수련시설
 - ㉤ 방재시설- 하천. 우수지. 저수지. 재해예방
 - ㉥ 보건위생- 장사시설. 도축장. 종합의료시설
 - ㉦ 환경기초시설- 하수도. 재활용시설. 폐차장
- 3) 도시.군계획시설- 기반시설중 도시.군관리계획
으로 결정된 시설
- 4) 도시.군계획시설사업- 도시.군계획시설을 설치.
정비. 개량하는 사업이다. (기반시설을-x)

(2) 설치 및 관리 등

- 1) 설치
 - ① 원칙: 도시관리계획으로 결정해서 설치한다.
 - ② 예외: 000은 결정 없이 설치할 수 있다.(눈치)
- 2) 공동구
 - ① 설치 의무자: 개발사업 시행자(200만㎡ 초과)
 - ② 지역: 공공주택지구, 도청이전신도시. 택지개발지구.
도시개발구역. 경제자유구역, 정비구역
(공주가 도청에 택. 시를 자. 비로 타고 간다.)
 - ③ 설치비용: 시행자와 점용예정자가 함께 부담
 - ④ 공동구 설치된 경우 빠짐없이 수용해야 한다.
 - ⑤ 하수도관. 가스관은 심의 거쳐 수용(심의 하까?)
 - ⑥ 점용. 사용허가받고/ 점용.사용료 납부해야 한다.
 - ⑦ 관리(특. 광. 특. 특. 시. 군수가 한다.)
 - ㉠ 비용(점용면적고려 관리자가 정함- 연2회 분납)
 - ㉡ 유지관리계획은 5년마다 수립한다.
 - ㉢ 1년 1회이상 안전점검 실시한다.
- 3) 광역시설 설치. 관리
 - ① 원칙: 일반적인 도시.군계획시설 규정을 준용
 - ② 예외: ㉠ 특. 광. 특. 특. 시. 군수가 할 수 있다.
㉢ 시장. 군수 협의 안되면 도지사가 할 수 있다.
㉣ 국가계획인 경우 법인 설립하여 할 수 있다.

(3) 도시.군계획사업 시행 절차

단 계 별 집 행 계 획

- ① 수립자
 - ㉠ 특. 광. 특. 특. 시. 군 수립하여야 한다.
 - ㉡ 국장. 도지사 수립할 수 있다.
- ② 시기: ㉠ 결정. 고시 3개월내
㉡ 타법에서 관리계획결정 의제되면 2년내
(기간내 수립 안해도 실효 안된다.
.행위제한이 완화 되는 효과가 있다.)
- ③ 구분: 3년내 시행은 1단계, 3년후 시행은
2단계로 구분한다.
(매년 2단계를 검토하여 3년내 시행할
시설을 1단계에 포함시킬수 있다.)
- ④ 관행장과 협의하고 지방의회 의견청취 후
수립해서 공보에 공고 한다.
#. 기초. 주민의견. 심의. 승인 절차 없다.

4)

기 반 시 설

실 시 계 획 인 가 · 고 시

- 1) 시행자: ① 원칙: 특. 광. 특. 특. 시. 군수
㉠ 2이상 도시에 걸치면 협의한다.
㉡ 협의 안되면 국장. 도지사가 정한다.
- ② 예외: 국장. 도지사. 비행정청
-비행정청은 국. 시.도. 시. 군수로부터
시행자 지정을 받아야 한다.
※. 민간이 시행자로 지정시 면(2/3)소유하고
수(1/2)동의를 받아야 한다.
- 2) 행정심판(행정심판법), 비행정청인 경우에는
시행자를 지정한 자에게 한다.
- 3) 실시계획 작성
 - ① 실시계획에는이 포함된다.(가훈)
 - ② 2 이상 분할시행이 가능하고 분할된
지역별로 실시계획 작성할 수 있다.
- 4) 인가: 국장. 시. 도지사, 대시장
(변경: 변경인가/ 경미한 변경은 제외- 눈치)
- 5) 의견청취: 14일 이상 열람
- 6) 조건부 인가 가능(이행보증금)- 굴비발차기
(국. 지자체. 공기. 공단은 예치 안한다.)
- 7) 의제사항:..... 많음(눈치)
- 8) 시행자 보호조치
 - ① 관계 서류 무료 열람할 수 있다.
 - ② 이해관계인 주소등 불분명시 공시 송달할
수 있다.
 - ③ 국. 공유지는 결정된 도시관리계획 외의
목적으로 매각할 수 없다.(위반시 무효)

실시계획인가고시

- ④ 수용 및 사용
- ㉠ 도시계획시설사업에 필요한 물건 또는 권리는 수용·사용할 수 있다.
 - ㉡ **인접한 토지** 등은 **일시 사용할 수 있다.** (일시 수용은 안 된다)
 - ㉢ 수용, 사용에 대해 이 법 규정 외에는 공 취 법을 준용한다.
 - ㉣ **실시계획 고시를 공취법상 사업인정. 고시로 본다.**
 - ㉤ 재결신청은 시행기간 내에 해야 한다.
- ⑤ 타인 토지 출입 등
- ㉦ 출입: ㉠ 허가 받는다. (행정청은 허가 안 받는다).
 - ㉧ 7일전 통지해야 한다.
 - ㉨ 야간 출입시 점유자 승낙을 요한다.
 - ㉩ 일시사용, 장애물 제거, 변경
 - ㉪ 점유자등 동의를 받는다.
 - ㉫ 동의 곤란시 행정청은 통지하고 비행정청은 허가를 받아야 한다.
 - ㉬ 3일전에 통지한다.
 - ㉭ **손실보상은 행위자가 속한 행정청이나 도시계획시설사업 시행자가 한다.** (주의: 행위자가 하는 것이 아니다.)
 - ㉮ 위반시 1천만 이하 과태료 처벌사유이다.

준공검사

의제사항: 이법 준공검사 받으면 타 법에 의한 각종 검사 등은 받은 것으로 본다.

비용부담

- ① 시행자 부담이 원칙이다.
- ② 국장이 시행하여 이익받은 시·도, 시·군에 일부 부담시킬 수 있다. **(행장과 협의 한다)**
- ③ 시·도는 이익받은 시·도, 시·군에 부담시킬 수 있다. 협의하되 안되면 행장이 정한다.
- ④ 시·군은 이익받은 지자체와 협의하여 부담시킬 수 있다. 협의 안되면 도안은 도지사가 다른 시·도에 걸치면 행장이 결정한다.
- ⑤ 행정청이 시행하는 사업은 50퍼센트 이하에서 국가예산으로 보조. 융자할 수 있으며 행정청이 아닌 자가 시행하는 사업은 비용의 3분의 1 범위에서 국가, 지자체가 보조 또는 융자할 수 있다.

(4) 미집행 도시계획시설 부지에 대한 조치

1) 장기 미집행 도시계획시설 부지 매수청구

- ① 10년내 미설치하고 지목이 대(垔)인 토지 소유자 **(실시계획인가. 상당하는 절차가 진행시 안된다)**
- ② 상대방(시행자)
- ㉠ 원칙: 특. 광. 특. 특. 시. 군수에게 할 수 있다.
- ㉡ 예외: ㉣ 시행자 지정된 경우 시행자에게 할 수 있다.
- ㉢ 설치. 관리 의무자 있으며 그 자에게 할 수 있다.
- ③ 6월내 결정하여 소유자와 특광특주시군에 통보한다. → 매수결정 통보하면 2년내 매수하여야 한다.
- ④ 거부 or 2년내 매수안하면 허가받아 개발할 수 있다.
- ㉠ 3층이하 단독주택(단독)
- ㉡ 3층이하 1종근생. 2종근생. 다만(노래연습장. 안마시술소. 단란주점. 다중주택은 제외한다)
- ㉢ 공작물
- ⑤ 대금 지급은 ㉦ 원칙: 현금으로 지급한다.
- ㉧ 예외: 도시계획시설채권(지자체만 발행한다)
- ㉨ 원할 때/ 부채. 비업무용- 3천만 초과 금액만
- ㉩ 상환기간은 10년 이내, 이자율은 조례로 정한다
- ㉪ 발행절차 등 이 법외에는 지방재정법을 적용한다
- ⑥ 매수가격. 절차 등 이 법외에는 공취법 적용한다.

4) 기간반드시

2) 시설 결정 실효

- ① 20년내 설치안되면 다음날 해제된다.(고시해야 한다)
- ② 10년이후에 실시계획 작성(인가). 고시- 5년내 재결 신청 안하면 5년 되는 다음날 실시계획이 실효된다. 다만, ㉦ 시행자가 5년 지나기 전에 면적 2/3이상 소유 또는 확보하고 7년내 재결신청 안하면 7년 지난 다음날 실시계획은 실효된다.
- ㉧ 재결신청 없이 시행자가 모든 소유권확보 또는 사용권원 확보하면 실시계획은 효력을 유지한다.
- ㉨ 실시계획이 폐지. 효력을 잃으면 도시계획시설 결정은 다음에 정한 날 효력을 잃는다. (고시하여야 한다.)
- ㉣ 20년이 되기 전에 실시계획이 폐지, 효력을 잃고 다른 도시계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우: 고시일부터 20년이 되는 날의 다음 날
- ㉤ 20년이 되는 날의 다음 날 이후 실시계획이 폐지되거나 효력을 잃은 경우: 실시계획이 폐지되거나 효력을 잃은 날

기
반
시
설

3) 해제 권고

(국장 결정하고 중행장 설치하는 것은 제외)

① 설치 필요성 없거나 10년내 설치 안된 경우

② 특. 광. 특. 특. 시장. 군수는 지방의회에 보고한다.

③ 지방의회는 90일내 해제 권고한다.

④ 지자체장은 1년내 해제 결정.고시한다.

⑤ 시. 군수는 도지사에게 해제 신청하면
도지사는 1년내 해제 결정. 고시해야 한다.

⑥ 해제해서 안된 경우에는 6월내 사유소명한다

⑦ 해제 안되는 경우 지자체장은 2년마다
지방의회에 보고해야 한다.

4) 해제 입안 신청등

-10년내 미설치 + 실효시기까지 집행계획(x)

① 해제 입안신청(소유자→ 입안자)

-3월내 결정 통지(6월내 해제결정)

② 해제 결정신청(결정권자): 2월내 결과통보
-6월내 해제하여야 한다.

③ 해제 심사신청(국장): 심의 거쳐 해제 권고
-결정권자는 6월내 해제하여야 한다.

지
구
단
위
계
획
구
역

도
시
지
역
외

2) 개발진흥지구 + 대령 요건

위 1)의 ②. ③. ④를 충족하고

① 주/ 복/ 특- 계획관리지역 일 것

② 산/ 복- 계획. 생산. 농림일 것

③ 관 - 도시지역 외일 것

3) 용도지구 폐지하고 행위제한을

지구단위계획으로 대체 하려는 지역

지
구
단
위
계
획

내
용

① 반드시 포함하는 것

㉠ 기반시설의 배치. 규모

㉡ 용도제한. 건폐율. 용적률. 높이-고저

② 지구단위계획으로 용도지역. 지구의
상하변경은 안되지만 좌우변경은 된다.

수립기준

국장이 정한다.

해제

① 구역: 3년내 계획 결정. 고시안하면
3년이 되는 다음날 해제된다.

② 계획(주민 입안제안): 5년내 사업착수
안하면 5년이 되는 다음날 해제된다.
(실효고시 반드시 해야 한다)

5) 지구단위계획구역과 지구단위계획

1) 지구단위계획이란 도시.군계획 수립 대상지역의
일부에 대해 수립한다.

2) 지구단위계획구역지정과 지구단위계획은 국, 시.도,
시장. 군수가 도시관리계획으로 결정한다.

지
구
단
위
계
획
구
역

임
의
적

다음 지역의 전부 또는 일부에 대하여
지정할 수 있다.

① 용도지구(특.보/ 화.재.경.고/ 개.복.취)

② 정비구역. 도시개발구역등- 개발예정지역

의
무
적

① 정비. 택지 개발사업 완료→ 10년 경과

② 시가화. 공원에서 해제 30만㎡ 이상

③ 녹지→ 주. 상. 공업변경 30만㎡ 이상

④ 조례가 정하는 30만㎡ 이상인 지역

도
시
외

1) 50%이상 계획관리 + 대령 요건

① 나머지는 생관 또는 보관 일 것

② 아. 연립 계획 포함은 30만㎡ ↑
아. 연립 계획 미포함은 3만㎡ ↑

③ 기반시설 공급가능할 것

④ 환경등 훼손우려 없을 것

규
제
완
화

1) 완화규정

① 국계법- 건축제한/ 건폐율/ 용적률

② 건축법- 조경/ 공개공지/ 대지와

도로관계/ 높이제한/ 일조높이제한

③ 주차장법- 주차장설치/ 설치계획서

(대지분할제한. 대지안의 공지. 건축선- x)

2) 도시지역 안 완화기준

① 주차장(100%): 한옥마을 보전. 차 없는 거리

② 용적률(120%): 도시 + 개발진흥 + 지구단위

③ 높이제한(120%): 도시 + 개발진흥 + 지구단위

④ 건폐율과 용적률의 완화 한도:
건(150%). 용(200%)를 각 각 초과할 수 없다.

3) 도시지역 밖에서 완화

① 도시외 지구단위에서 건축물 용도. 종류.
규모등을 완화적용할 수 있다.

② 개발진흥지구(계획관리는 제외)에 지정된
지구단위에서는 아파트. 연립은 안된다.

③ 건폐율(150%). 용적률(200%) 완화 적용할
수 있다.

개발에 관한 부분

1. 개발행위 종류- 건, 공, 토, 토, 토, 물

2. 성격에 따른 분류

1) 도시계획사업: 허가 안 받는다.

- ㉠ 도시계획시설사업(국계법): 실시계획인가
- ㉡ 도시개발사업(개발법): 실시계획인가
- ㉢ 정비사업(도정법): 사업시행인가

2) 비도시계획사업: 개발행위허가 받는다.

1. 허가를 요하는 개발행위

- ㉠ 건축물의 건축
- ㉡ 공작물의 설치
- ㉢ 토지 형질변경- 절, 성, 정, 포장/ 매립
 - ㉠ 인접토지의 관개·배수 및 농작업에 영향을 미치는 경우
 - ㉡ 수질오염 또는 토질오염의 우려가 있는 토사 등을 사용하여 성토하는 경우
- ㉣ 지목변경 수반하는 경우
 - 단, 전, 답 상호간 변경은 허가안 받는다.
 - ㉢ 허가대상인 옹벽설치 또는 2m이상 절토, 성토, 수반되는 경우
- ㉤ 토석채취
- ㉥ 토지분할(건축물이 없는 토지분할)
- ㉦ 물건 적치: 농지, 관리, 자연안에서 1월이상 적치(농림지역은 허가 대상 아니다)

2. 허가를 요하지 않는 개발행위

- ㉠ 도시·군계획사업인 개발
- ㉡ 재해복구, 재난수습: 1월내 신고
- ㉢ 건축허가, 신고대상이 아닌 건축물 건축
- ㉣ 농림어업용 비닐하우스
 - (육상어류양식장은 허가를 받는다.)
- ㉤ 형질변경
 - ㉠ 조성 완료된 대지에 건축, 공작물 설치
 - ㉡ 국가, 지자체가 공익상 직접 시행
- ㉥ 토지분할: ㉠ 사도개설 허가 받은
 - ㉡ 토지일부를 공공용지, 공용지로 하기 위한
 - ㉢ 행정재산 용도폐지, 일반재산을 매각, 교환
 - ㉣ 토지일부 도시계획시설로 지형도면 고시

♣. 경미한 변경은 허가를 안 받는다.

- ㉠ 사업기간 단축(연장은 허가 받는다)
- ㉡ 면적 5%이내 축소(확대는 허가 받는다.)

1. 처분: 신청후 15일내 처분한다.

2. 의.청- ① 도시계획사업 시행자 의견들어야 한다.
② 공공시설 관리청의 의견들어야 한다.

3. 허가기준

- 1) 형질변경 면적이 적정할 것
 - ① 주, 상, 자녹, 생녹: 1만㎡미만
 - ② 공업: 3만㎡미만
 - ③ 보녹: 5천㎡미만
 - ④ 관리, 농림: 3만, 3만㎡미만
 - ⑤ 자연환경: 5천㎡미만
 - 관리, 농림은 3만㎡미만에서 조례로 정한다.
 - ♣ 2이상 용도지역 겹치면- 각 각 지역 적용한다.
 - 총 면적이 큰 지역 면적을 초과하면 안된다.
- 2) 도시·군관리계획, 성장관리방안에 적합할 것
- 3) 도시·군계획사업 시행에 지장 없을 것
- 4) 주변환경, 경관과 조화 이룰 것
- 5) 기반시설, 용지확보 계획이 적정할 것
 - ♣.자금조달계획은 허가기준 아니다.

4. 허가의 세부기준

- ㉠ 시가화용도: 주, 상, 공업(허가기준 적용)
- ㉡ 유보용도: 계관, 자녹, 생관
 - 심의 거쳐 허가기준 강화, 완화적용할 수 있다.
- ㉢ 보전용도: 생녹, 보녹, 보관, 농림, 자연
 - 심의 거쳐 허가기준을 강화 적용할 수 있다.

5. 조건부 허가

- ㉠ 조경 등 조건부 허가할 수 있다.
 - (허가신청자 의견청취 하여야 한다.)
- ㉡ 이행보증금 예치하게 할 수 있다.
- ㉢ 사유:(굴, 비, 발, 차, 기)
 - 굴착, 비탈면조경, 발파, 차량통행, 기반시설 설치
- ㉣ 국, 지자체, 공공기관, 공공단체는 예치안한다.

6. 도시계획위원회 심의 사항

- 1) 심의 사항 많음
 - 2) 생략 사항도 많다(눈치와 가늠)
 - ① 지구단위계획, 성장관리방안을 수립한 지역에서 하는 개발행위는 심의 안한다.
 - ② 환경영향평가를 받은 개발행위는 심의 안한다.
- ... 개발행위는 심의 한다? 심의 안한다?

7. 개발행위 허가제한 지역

- 1) 국, 시.도, 시. 군→ 심의→ 지정. 고시
(국, 시.도는 시장. 군수 의견청취하고 심의)
- 2) 제한사유- 도시.군관리계획상 필요
 - ① 녹지. 계관- 수목. 조수. 유량농지(3년)
 - ② 환경. 경관. 문화재 훼손우려(3년)
 - ③ 기본. 관리계획 수립(3년+연장 2년/ 최장5년)
 - ④ 지구~구역 지정(3년+연장 2년/ 최장5년)
 - ⑤ 기반~구역 지정(3년+연장 2년/ 최장5년)
 - ⑥ 주의: 연장할 때는 심의 안한다.
- 3) 해제: 기간내라도 사유소멸하면 해제해야 한다.

8. 개발행위 허가로 인한 의제사항

- ① 개발행위 허가 받으면 타 법의 인. 허가 등 받은 것으로 본다(...많다)
- ② 관행장과 협의하기 때문이다.(협의기간 20일)

9. 위반시 조치

- ① 원상회복명할 수 있다. 불응시 대집행 가능
- ② 대집행에 소요된 비용은 이행보증금 사용가능

10. 준공검사

- ① 건축. 공작물. 형질변경, 토석채취 만
(토지분할과 물건적치는 준공검사 안한다)
- ② 건축물은 건축법 사용승인 받으면 이 법 준공검사 안 받는다.
- ③ 이 법 준공검사 받으면 타 법 준공검사등 받은 것으로 본다(미리 협의하기 때문)

11. 성장관리계획구역(특. 광. 특. 특 시. 군수)

- ① 녹지. 관리. 농림. 자연환경보전지역이 대상이다
(난개발예상지역- 주거 상업. 공업지역은 제외한다.)
- ② 수립절차: 주민과 지방의회(60일) 의견청취- 협의(30일)-심의- 고시(절차가 다 있다)
- ③ 성장관리계획(구역 수립절차와 동일하다)
 - ⑦ 건폐율- 계관(50%), 기타(30%)
 - ⑧ 용적률- 계관(125%)
 - ⑨ 5년마다 재검토한다.

●. 개발밀도관리구역

- 1) 주거. 상업. 공업에서 특. 광. 특. 특. 시. 군수
→ 심의→ 지정. 고시 (주민 의견청취 없다.)
- 2) 구역 명칭. 구역 범위/ 건폐율. 용적률 강화범위
변경도 심의한다.(심의 생략 없다)
- 3) 지정기준: 국장이 정한다(2년이내. 20%이상)
- 4) 효과: 건폐율 또는 용적률 대령 범위내 강화한다
(용적률 50% 범위내 강화한다.)

●. 기반시설부담구역

-개발밀도관리구역과 중복 안된다.

1. 기반시설부담구역 지정

- ① 개발밀도관리구역외의 지역에서 개발로 인하여
기반시설의 설치가 필요 (대학은 제외한다)
- ② 특. 광. 특. 특. 시. 군수- 지정하여야 한다.
 - ㉠ 행위제한 완화. 해제되는 지역
 - ㉡ 개발건수가 20%이상. 인구 20%이상 증가
- ③ 지정기준: 국장(최소 10만㎡ 이상)
- ④ 절차: 주민 의견청취→ 심의→ 지정. 고시

2. 기반시설 설치계획

- ① 수립절차: 주민 의견청취→ 심의→ 수립. 고시
- ② 지구단위계획 수립하면 기반시설설치계획 수립한
것으로 본다.
- ③ 구역 지정하고 1년내 수립 안하면 다음날 해제
(기 원합니다~~~*^*)

3. 기반시설 설치 비용의 부과

- ① 200㎡(기존면적 포함)초과 신축. 증축
(철거 후 신축시 기존 면적 초과만 부과대상)
 - ② 납부의무자: 건축행위 하는 자
 - ③ 예정통지: 30일→ 15일→ 15일
 - ④ 부과 및 납부
 - ㉠ 허가후 2월내 부과
 - ㉡ 사용승인 신청 시까지 납부
 - ㉢ 원칙(현금. 카드). 예외(토지로 물납 가능하다)
 - ㉣ 신청- 연기(1년). 분할납부(2년)
- ♣. 민간부담률: 100분의 20으로 하며, 지역특성 등을
고려하여 100분의 25의 범위에서 부담률을 가감 가능

4. 설치비용의 운용. 관리

- ① 관리: 구역별로 특별회계 설치한다.
- ② 운용: ㉠ 해당 구역에 사용한다.
㉡ 집행 잔액: 연계되는 기반시설 설치에 사용

♣. 공공시설의 귀속

1. 신설- 관리청 무상귀속
2. 기존(존재)- ① 행정청: 무상귀속
② 비행정청: 설치비용 범위내 무상양도 가능하다

★. 청문 사유

- 사적주체에게 피해를 주는 취소. 말소처분시 한다.
1. 개발행위 허가 취소
 2. 실시계획 인가 취소
 3. 도시계획시설사업 시행자지정 취소

도 시 개 발 법

도
시
개
발
사
업
의
계
획
·
개
발
계
획

1. 수립: ① 원칙: 지정권자 구역 지정시 수립한다.
② 예외: 구역 지정후 수립할 수 있다.
㉠ 개발계획 공모 ㉡ 자녹, 생녹(30%↓)
㉢ 도시외- 관리(계관, 생관, 보관), 농림, 자연환경
㉣ 국가균형발전(자연환경보전지역은 제외)
㉤ **주. 상. 공 면적 합계가 전체면적의 30%이하**
2. 변경: 지정권자는 직접 또는 요청받아 할 수 있다.
3. 내용: ①...많다. 지구단위계획 제외하고 다 있다.
② 순. 대. 사. 기는 구역 지정후에 포함할 수 있다.
(순환개발, 생활안정대책, 수용사용, 밖 기반시설설치)
4. 환지방식 동의기준: 시행자가 국. 지자체인 경우를 제외하고 면적(2/3)와 총 수(1/2)동의받아야 한다.
.변경도 동의 받음. 경미한 변경은 안받음(...눈치)
5. 복합기능 갖는 도시(자족도시): 330만㎡이상
6. 개발계획은 광역, 기본계획에 들어맞아야 한다.
7. 수립기준: 국장이 정한다.

♣ 동의자 수 산정방법

1. 면적산정시 국.공유지 포함(개~포^^)
2. 공유토지는 대표공유자 1인, 집합건물이면 구분소유자 별로 각 1인
3. 공람공고후 소유자 수가 증가하면 공람공고일 전 기준으로 산정한다.
4. ~~전에 동의 철회할 수 있다.
5. ~~ 소유자 변경- 변경전 소유자 기준으로 산정
6. 사유토지 동의 먼저 받고 부족하면 국. 공유지

도
시
개
발
구
역

1. 지정권자 등

(1) 지정권자

1) 원칙: 시. 도지사. 대도시시장

- ① 직접: 계획적 개발 필요시
- ② 둘 이상 시. 도 대도시 걸친: 협의하여 **지정 할 자를 한다.**(협의 안되면 국장이 지정할 수 있다)

2) 예외: 국장이 지정할 수 있다.

- 중. 국. 정부, 긴급. 협의

- ① **중행장(장관)이 요청(제안-x)**
- ② **국가가 개발**
- ③ **정부출연. 공공기관장 30만㎡이상 제안**
(지방공사는 국장에게 지정제안 못함)
- ④ 천재지변등 긴급히 시행
- ⑤ 시.도. 대도시시장간 협의가 안될 때

2) 지정요청

- ① 시(대도시제외). 군. 구는 시. 도지사에게 요청
- ② 중행장(각부 장관)은 국장에게 요청

3) 지정제안 ① 국. 지자체. 조합을 제외한 시행자가 될 수 있는 자가 특도, 시.군.구에 제안할 수 있다

- ② 2이상 시. 군. 구 걸친 경우- 큰 지역에 걸친
- ③ 민간시행자 제안: 면적 2/3이상 동의요함
- ④ 제안받고 1월내 결정 통보(1월 연장가능)
- ⑤ 비용: 협의하여 전부. 일부 부담할 수 있다.

2. 지정절차

기초조사→ 의견청취→ 협의→ 심의→ 지정.고시

- ① 기초조사: 임의적(할 수 있다)
- ② 의견청취: 공람 또는 공청회
㉠ **공고(신문과 홈페이지/ 10만㎡ 미만은 공보와 홈페이지)**
㉡ 100만㎡이상: 공람후 공청회개최 하여야 한다.
- ③ 면적 100만㎡이상 이면 국장과 협의한다.

3. 대상지역(면적)등

- ① 도시안 ㉠ 주. 상. 자녹, 생녹- 1만㎡이상
㉡ **공업- 3만㎡이상**
- ② 도시외: ㉠ 원칙: 30만㎡이상
㉡ 예외: 아파트, 연립 포함~ 10만㎡이상

4. 구역의 분할과 결합

- ① **분할: 효율적인 추진위해 필요시 각 각 1만㎡ 이상**
- ② **결합: 경관보호 필요시(하나라도 1만㎡이상이 포함)**

5. 구역 지정 효과

1) 도시지역과 지구단위계획구역 결정고시로 본다. 다만 취락지구와 도시외 지구단위계획구역은 제외

2) 개발행위 허가를 요함(건, 물. 토. 토. 토. 죽)

- ① 건축(가설, 대수선, 용도변경) ↔
- ② 공작물 설치 ↔ 농수산물 생산이용 간이공작물
- ③ 형질변경 ↔ 경작을 위한 형질변경
- ④ 토석채취 ↔ 자연훼손 않는 토.취
- ⑤ 토지분할 ↔
- ⑥ 물건적치(1월이상) ↔ 남겨둔 대지에 물건적치
- ⑦ 축목의 벌채, 식재 ↔ 관상용 축목 임시식재
(경작지에서 식재는 허가를 받는다.)

.재해복구, 재난수습 응급조치 허가 안 받는다.

㉠ 진행중 사업은 30일내 신고하고 계속한다.

- ㉡ 국계법 개발행위 허가 받은 것으로 본다.
- ㉢ 시행자 의견청취 하여야 한다.

도시
개발
구역

6. 구역 해제예제- **다음날 (3실 2개 5330)**

- ① 구역 지정. 고시후 3년내 실시인가신청(x)
- ② 공사완료 공고(환지방식- 환지처분 공고)
- ③ 구역 지정. 고시 2년내 개발계획 수립.고시(x)
- ④ 개발계획 수립. 고시후 3년내 실시계획인가 신청(x) 단, ③, ④는 330만㎡이상- 5년 .해제: 용도지역 환원. 지구단위 폐지된다.
(단, ②의 해제는 그러하지 않음)

1. 시행자(시행자는 지정권자가 지정한다.)

- ① 국. 지자체
 - ② 공공기관(토공. 수공. 농공, 관공, 철공)
 - ③ 정부출연기관
 - ④ 지방공사 여기까지 공공시행자
 - ⑤ 토지소유자
 - ⑥ **조합(전부 환지방식인 경우)** 등 ~⑫
- ②, ③은 국장에게 구역 지정제안이 가능하지만
④는 국장에게 구역 지정제안을 할 수 없고 특도.
시. 군. 구청장에게 제안할 수 있다.
-전부 환지방식은 소유자. 조합을 시행자로 정한다.

2. 시행자 변경

- ① 실시계획 인가받고 **2년내 미착수**
- ② 구역지정 고시후 **1년내 실시계획 인가신청(x)**
- ③ 시행자 지정 취소, 실시계획인가 취소
- ④ 시행자 부도. 파산 목적달성 어려움

3. 조합

1) 설립

- ① 토지소유자 7인 이상, 지정권자 인가받는다.
변경시 변경인가 받는다.
(단, 주된 사무소 소재지 변경. 공고방법 변경은 신고 한다.)
- ② **동의: 면적(2/3)와 소유자 총수(1/2)**
 - ㉠ 국공유지 포함
 - ㉡ 수인이 공유하면 대표자 1명. 집합건물은 구분 소유자별로 각 각 1명
 - ㉢ 공람 공고 후 분할하여 증가- 공고 전 기준
 - ㉣ 사유 토지 먼저 받고 부족하면 국공유지 받음
 - ㉤ 조합설립인가 **신청전 동의철회 가능하다.**
 - ㉥ 동의한 자에게 취득하면 동의승계 된다.

- 2) 성격: 법인/ 30일내 등기- **등기하면 성립한다.**
이 법 외 민법중 사단법인 준용한다.

실
시
계
획
인
가
·
고
시

3) 구성

- ① 조합원- ㉠ **토지소유자(동의 불문)**
 - ㉡ **면적관계 없는 평등한 의결권**, 공유는 1인으로 하되 집합 건물은 구분소유자별로 각 1인
 - ㉢ 공람. 공고후 구분소유권을 분할하여 구분소유권 취득한 자는 의결권 없다.
 - ② 임원
 - ㉣ 조합장: 조합을 대표. 총회. 대의원회 등 의장
 - ㉤ 이사: 조합장 보좌. 조합 사무를 분장한다.
 - ㉥ 감사: 조합사무 및 재산. 회계에 관한 사항 감사
 - ㉦ **임원은 의결권을 가진 조합원이어야 하고, 총회에서 선임한다.**
 - ㉧ **조합장. 이사의 자기를 위한 조합과의 계약. 소송에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.**
 - ㉨ **임원은 그 조합, 다른 도시개발조합의 임원. 직원을 겸할 수 없다.**
 - ㉩ **결격사유에 해당하면 다음날 자격 상실한다.**
(임원의 결격사유는 있어도 조합원의 결격사유는 없다.)
 - ③ 대의원회
 - ㉪ **의결권을 갖는 조합원수가 50인 이상 둘 수 있다.**
 - ㉫ 총회 권한 대행 못 한 것- **개. 임. 환. 정. 해**
 - ㉬ 개발계획수립. 변경 ㉭ 임원선출(조. 이. 감)
 - ㉮ 환지계획 작성 ㉯ 정관 변경 ㉰ 합병. 해산
- ♣참고(행정심판): ① 행정청은 행정심판법에 의한다.
② **비행정청(특히 조합)은 지정권자에게 한다.**

5. 사업 대행

- 1) **공공시행자**는 주택건설업자등에게 대행할 수 있다.
(사업대행 시행사는 경쟁입찰 방식 선정)
- 2) 대행 업무()
 - ① 실시**설계** ② **부지**조성공사
 - ③ **기반**시설공사 ④ 조성된 토지**분양**

6. 실시계획인가(지정권자의 인가를 받는다.)

- 1) 개발계획에 부합하여야 하고 **지구단위계획이 포함 되어야 한다.**
- 2) 의견청취: ① **국장은 시. 도. 대시장 의견을 듣고**
② **시. 도는 시. 군. 구청장 의견을 듣는다.**
- 3) 효과- ① **도시관리계획 결정.고시된 본다.**
 - ㉠ 실시계획 작성= 지구단위계획 작성
 - ㉡ 실시계획 고시= 지구단위계획 결정.고시
- ② 고시내용에 저촉되는 종전 결정은 고시내용으로 변경된 것으로 본다.
- ③ 의제사항:많다(협의기간 20일)

시
행
방
식

1. 수용. 사용: **집단적인 조성**과 **공급** 필요
2. 환지: 대지로서 효용증진/ 토지의 교환. 분합/
지가 높아- 수용. 사용이 곤란
3. 혼용방식: 분할/ 미분할 **시행할 수 있다.**

수
용
·
사
용
방
식

1. 수용. 사용
 - ① 시행자는 도시개발사업 필요시 수.사할 수 있다.
 - ② **민간시행자**는 면(2/3)소유하고 총수(1/2)이상 동의를 받아야 수용 사용할 수 있다.
 - ③ 이법 규정 외는 공~취~법을 준용한다.
 - ④ **세부목록 고시를 사업인정 고시로 본다.**
2. 토지상환채권
 - ① 소유자 원하면 매수대금의 일부지급하기 위하여 토지나 건축물로 상환하는 채권발행할 수 있다.
 - ② **1/2초과 해서는 안된다.**
 - ③ **민간시행자는 금융기관의 지급보증 받아야 한다.**
 - ④ 발행계획 작성하여 **지정권자 승인 받아야 한다.**
 - ⑤ **기명증권이다. 양도가능하며 취득자는 명의변경 하여야 대항력을 갖는다.**
 - ⑥ 이율: 발행자가 정한다./ 질권 설정 가능하다.
3. 선수금
 - ① **지정권자 승인 받아** 대금의 **전부. 일부**를 받을 수 있다.
 - ② **공공시행자는 소유권 10% 확보해야 한다.**
 - ③ **민간시행자는 소유권 확보하고 저당권말소하고 공사진척률이 10%이상 진행되어야 한다.**
4. 원형지 공급
 - ① 지정권자 승인받음, 조건부 승인할 수 있다.
 - ② **전체 면적 1/3이내 공급가능하다.**
 - ③ 원형지는 10년 이내에서 대령이 정한 기간동안 매각 안된다. ㉠ 공사완료 5년
㉡ 계약체결 10년 중 빠른 날 매각 가능하다.
다만, 국가. 지자체/ 이주용 주택용지. 공공용지등 지정권자 승인 받으면 매각이 가능하다.
 - ④ 개발자 선정은 수의계약- 학교. 공장용지는 경쟁입찰 (2회이상 유찰시는 수의계약할 수 있다.)
 - ⑤ **공급가격= (감정가격 + 기반시설 공사비) + 협의**
 - ⑥ 공급계약 해제하는 경우 2회이상 시정요구 한다.
5. 조성 토지 공급
 - 1) 공급계획서- 지정권자에게 제출한다.(인가-x)

수
용
·
사
용
방
식

- 2) 조성토지 가격평가
 - ① 감정가격(산술평균가격)으로 한다.
 - ② **감정가격이하로 정할 수 있다.**
 - 학교. 폐기물처리시설 .사회복지시설(무료시설)
 - 공장(도시개발사업으로 이전하는 소유자가 설치)
 - 국민주택규모이하의 공동주택(공공시행자가 공급)
 - 호텔업(공공시행자 공급 200실 이상).
 - 이주단지 조성 .행정청이 설치하는 시장등
- 3) 공급기준
 - ① 실시계획에 따라 공급한다.
 - ② 기반시설 원할설치 필요시 공급자격을 제한하거나 공급조건을 부여할 수 있다.
- 4) 공급방법
 - ① 원칙: 경쟁 입찰
 - ② 예외
 - ㉠ **추첨방식- 공. 주. 단**
 - ㉡ 공공택지. 공장용지
 - ㉢ 국민주택규모의 주택건설용지
 - ㉣ 330㎡이하의 단독주택용지
 - ♣ 수의계약 공급하였으나 신청량이 공급계획면적을 초과하는 경우 추첨방법에 따른다.
 - ㉤ 수의계약:많다.

환
지
방
식

1. 내용(환지방식 시행하는 모든 시행자 작성)
 - ① **환지설계**
 - ② **필지별 환지명세**
 - ③ **필지별, 권리별 청산대상 토지명세**
 - ④ **체비지. 보류지 명세**
 - ⑤ **입체환지 계획~**
 - 환지 계획의 작성에 따른 환지 계획의 기준, 보류지의 책정 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정할 수 있다.
2. 작성기준
 - 1) 원칙: 적응환지
 - 위치. 지목. 면적. 토질. 수리. 이용상황. 환경
 - 2) 예외
 - ① 부지정
 - ㉠ **동의. 신청(임차권자등 동의 받아야 한다.)**
 - ㉡ 과소 토지 발생방지 위해 직권 부지정
 - ② 조정: 증환지. 감환지 할 수 있다.
 - ③ 입체환지(소유자 신청받아 건축물의 일부와 대지 공유지분을 부여할 수 있다.)

환 지 계 획	<p>④ 일정한 토지를 환지로 정하지 않고 보류지로 정할수있으며 그중 일부를 체비지로 정하여 비용충당으로 사용할 수 있다. (체비지집단 지정요구는 특도. 시. 군. 구가 한다)</p> <p>⑤ 감보률(=부담률)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $\frac{\text{보류지} - (\text{시행자 소유} + \text{무상귀속})}{\text{총면적} - (\text{시행자 소유} + \text{무상귀속})} \times 100$ </div> <p>㉠ 평균토지부담률은 50%초과할 수 없다. ㉡ 지정권자가 인정 60%까지 할 수 있다. ㉢ 소유자 2/3 ↑ 동의하면 60%초과 할 수 있다.</p> <p>3. 조성 토지 가격평가</p> <p>① 토지평가협의회 심의 거쳐 결정하되 미리 공인 평가기관이 평가하게 하여야 한다.</p> <p>② 토지평가협회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.</p> <p>4. 환지계획 인가</p> <p>① 행정청이 아닌 시행자는 특도. 시. 군. 구의 인가 ② 변경시는 변경인가 받는다.(단. 경미한 변경 제외)</p>	<p>2. 환지처분 공고 효과</p> <p>④ 공고된 날의 다음날에 환지를 종전 토지로 본다.</p> <p>② 환지부지정 토지의 권리는 환지처분 공고된 날이 끝나는 때 소멸한다.</p> <p>③ 입체환지 처분: 환지처분 공고일 다음날에 건축물의 일부와 대지 공유지분을 취득한다. (저당권도 다음날 건축물의 일부와 토지의 공유지분에 존재한 것으로 본다.)</p> <p>④ 체비지(시행자). 보류지(환지계획 정한 자)- 다음날에 소유권을 취득한다. -환지에정지 지정으로 이미 처분된 체비지는 매입자가 소유권이전등기를 마친 때 취득한다.</p> <p>⑤ 행정상. 재판상 처분으로 종전토지에 전속하는 것은 영향 미치지 않는다.</p> <p>⑥ 지역권은 종전토지에 존속한다. (실익 없는 지역권은 공고된 날이 끝나는 때 소멸한다.)</p> <p>3. 환지등기</p> <p>① 시행자는 환지처분 공고 14일내에 촉탁 또는 신청한다. ② 환지처분 공고일로부터 환지등기일까지 다른 등기 할 수 없다.(단, 공고일전 등기원인이 발생했음을 증명하면 할 수 있다)</p> <p>4. 청산금</p> <p>① 환지처분 공고일 다음날에 확정 된다.</p> <p>② 징수. 교부시기- ㉠ 원칙: 환지처분 공고후 ㉡ 예외: 환지부지정 토지는 환지처분전 교부</p> <p>③ 분할 가능/ 강제징수 가능/ 공탁 가능</p> <p>④ 5년간 행사하지 아니하면 시효로 소멸한다.</p>
환 지 예 정 지	<p>1. 지정: 시행자는 필요시 지정할 수 있다. (임차권자 등이 있으면 같이 지정해야 한다.)</p> <p>2. 지정 효과</p> <p>① 종전 토지 사용.수익 금지되고 예정지를 사용.수익할 수 있다.</p> <p>② 사용. 수익 개시일의 별도지정이 가능하다.</p> <p>③ 종전 토지 소유자. 임차권자 등은 예정지 지정받은 자의 권리행사 방해해서 안된다.</p> <p>④ 시행자는 체비지 사용.수익. 처분할 수 있다.</p> <p>⑤ 용익권자 권리조정(목적달성 불가능시) ㉠ 장래에 대해서 증. 감 청구(60일내) 가능 ㉡ 시행자에게 손실보상 청구할 수 있다.</p> <p>⑥ 환지정하지 아니한 토지는 30일이상 기간을 두고 사용. 수익 정지처분 할 수 있다.</p>	<p>준 공 검 사</p> <p>1. 지정권자의 준공검사- 효율적인 검사를 위하여 전문기관에 의뢰할 수 있다.</p> <p>2. 공사완료전 완공된 부분만 준공검사 가능하다</p> <p>3. 준공검사 받으면 실시계획 인가로 의제되는 사항에 대한 준공검사등 받은 것으로 본다.</p> <p>4. 준공전 조성토지 사용금지 된다.(체비지는 제외) 다만 지정권자 사용허가를 받으면 가능하다.</p>
환 지 처 분	<p>1. 환지처분 절차</p> <p>① 공사완료 공고. 공람(14일)</p> <p>② 이해관계인은 의견제출- 필요 조치</p> <p>③ 지정권자에게 준공검사 신청한다. (지정권자가 시행자면 공사 완료 공고한다.)</p> <p>④ 지정권자의 준공검사받고 60일내 환지처분한다. .지정권자는 공사완료 공고하고 60일내 한다.</p>	<p>도 시 개 발 채 권</p> <p>1. 발행자: 시. 도지사- 행장 승인 받는다.</p> <p>2. 소멸시효: 원금 5년. 이자 2년</p> <p>3. 상환기간: 5~10년 조례</p> <p>4. 이율: 시.도조례</p> <p>5. 발행방법: 등록 또는 무기명증권</p> <p>6. 매입자: 수용방식 공공시행자 도급계약 체결자 /민간시행자/ 개발행위허가 받은 자</p>

도시 및 주거환경정비법

용어의

1. 정비사업: 기반시설 정비하고 건축물 개량
 - ① 주거개선: ㉠ 도시 저소득 주민 집단거주
 - ㉡ 기반시설 극히 열악 ㉢ 단독, 다세대 밀집
 - ② 재개발: ㉠ 기반시설 열악 ㉡ 상업, 공업지역
 - ③ 재건축: 기반시설 양호
2. 노후, 불량 건축물
 - ① 멸실, 붕괴 안전사고 ② 내진성능 미확보 건축물
 - ③ 준공일 기준 40년까지 보수비용이 크다.
 - ④ 20년이상 30년미만 경과 미관저해. 구조적결함
3. 정비기반시설: 도로, 상하수도, 주차장, 공동구, 공원, 녹지, 광장, 하천, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설
4. 공동이용시설: 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 구판장, 세탁장, 화장실, 수도, 탁아소, 어린이집 경로당 등(유치원- x)
5. 토지등 소유자- (신탁의 경우 위탁자가 소유자) 정비구역 안에 있는
 - ① 주개, 재개: 토지, 건축물, 지상권자
 - ② 재건축: 건축물및 그 부속토지 소유자(지상- x)
6. 주택단지-(재건축사업 범위)
 - ① 주택법 사업계획승인을 받은 토지
 - ② 건축법 허가받아 아파트, 연립을 건설한 토지
7. 대지: 정비사업으로 조성된 토지
8. 주공등: 토지주택공사와 지방공사

기본계획

- 1) 수립자: 특, 광, 특, 특, 시장(군수- x)
대도시가 아닌 시로서 도지사가 수립 필요 없다고 인정하는 시는 수립 안할수 있다.
 - 2) 10년 단위 수립하고 5년마다 재검토 한다.
 - 3) 절차: 주민공람(14일)- 지방의회(60일)- 관행장과 협의- 지도위 심의를 거쳐 확정한다.
대도시가 아닌 시장은 도지사 승인 받는다.
 - 4) 확정후 공보에 고시하고 국장에게 보고한다.
단, 경미한 변경은 공람, 의회, 협의, 심의, 승인 모두 생략이 가능하다.(눈치와 가훈)
-20%미만 변경도 경미한 변경으로 본다.
 - 5) 작성기준은 국장이 정해서 고시한다.
- ◆. 기본계획과 정비계획의 내용에 포함할 사항은 이해하기 어려우니 패스하고 8.8.8로~

정비계획과 정비구역 지정

1. 재건축 안전진단

- ① 정비계획 입안권자: ㉠ 정비계획 수립시기 도래
 - ㉡ 1/10이상 동의 받아 요청(이 경우 안전진단 비용을 부담하게 할 수 있다.)
- ② 진단요청시 30일내/ 진단실시 결정/ 요청자 통보/
- ③ 대상: 주택단지내 건축물(진단 제외 건축물)
 - ㉠ 붕괴, 사용금지, 진입도로등 입안권자 인정
 - ㉡ 노후불량 기준을 충족한 잔여 건축물
 - ㉢ 시특법상의 D, E등급인 건축물
- ④ 안전진단기관에 진단의뢰→ 진단결과보서 제출
- ⑤ 입안권자는 안전진단결과 도시계획등 고려하여 정비계획 입안여부를 결정후 시, 도에게 보고 한다.
- ⑥ 국장, 시,도는 안전진단 결과 적정성 검토를 국토안전관리원, 한국기술연구원에 의뢰할 수 있다.
(60일내 결과보고도- 1회 30일 연장가능)
-비용은 요청한 국장, 시,도지사가 부담한다.
- ⑦ 시, 도가 입안권자에게 정비계획 입안 취소요청 하면 특별한 사정이 없으면 따라야 한다.

2. 정비계획과 정비구역 지정

1) 정비계획

- ① 입안: 특, 광, 특, 특, 시장, 군수, 구청장
- ② 주민(30일↑)- 지방의회(60일↑) 의견청취
-경미한 변경은 생략 할 수 있다.
- ③ 토지등 소유자는 정비계획 입안권자에게 정비계획 입안제안을 할 수 있다.
 - ㉠ 제안사유:.....많다
 - ㉡ 60일내 반영여부 통보(30일 연장가능)

2) 정비구역 지정

- ① 특, 광, 특, 특, 시, 군수가 기본계획에 적합하게 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정한다.
- ② 군수, 구청장은 정비계획 입안하여 특, 광역시장에게 정비구역 지정 신청한다.
- ③ 심의 거쳐 지정, 고시하고 국장에게 보고한다.

3) 정비구역 해제

- ① 정비구역 등 해제: 하여야 한다.
 - ㉠ 예정구역: 3년
 - ㉡ 재개, 재건축: 추진(0)- 2년/ 추진(x)- 3년
 - ㉢ 재개발: 소유자 시행- 5년
- ② 연장: ㉠,㉡,㉢ 도래전에 3/10 동의 받아 연장요청 하면 2년 연장할 수 있다.
- ③ 정비구역 해제되면 용도지역 등은 이전 상태로 상태로 환원된 것으로 본다.

정비구역

3) 지정. 고시 효과

- ① 지구단위계획구역 결정. 고시로 본다.
- ② 개발행위 허가를 요함(건. 물. 토. 토. 토. 죽)
 - ㉠ 건축(가설. 용도변경) ↔
 - ㉡ 공작물 설치 ↔ 농수산물 생산 간이공작물
 - ㉢ 형질변경 ↔ 경작을 위한 형질변경
 - ㉣ 토석채취 ↔ 자연훼손 않는 토.취
 - ㉤ 토지분할 ↔
 - ㉥ 물건적치 ↔ 남겨둔 대지에 물건적치
 - ㉦ 죽목의 벌채. 식재 ↔ 관상용 죽목 임시식재
 (경작지에서 식재는 허가를 받는다.)
 .재해복구. 재난수습 응급조치 허가 안 받는다.
- ③ 진행중 사업은 30일내 신고하고 계속한다.
- ④ 개발행위 허가 의제/ 시행자 의견청취
- ⑤ 대수전은 허가대상이 아니다.

1. 시행방식

- 1) 주거환경개선사업(기. 수. 환. 관. 혼용 가능)
 - ① 기반(시행자)→ 건축(소유자)- 현지개발방식
 - ② 수용 ③ 환지 ④ 관리처분계획(주택. 부대. 복리)
- 2) 재개발사업(관. 환)
 - ① 관리처분계획(건축물등) ② 환지
- 3) 재건축사업: 관리처분계획(주택. 부대. 복리. 오피)
 - ※.오피스텔은 준주거와 상업에서만 가능(3/10이내)

2. 사업 시행자

1) 주거환경개선사업

- ① 기 방식: 시장. 군수등/ 주공등 지정(과반수동의)
- ② 수. 환. 관: 소유자(2/3) + 세입자(과반수 동의- 단, 세입자 세대수가 소유자 1/2이하면 안받음)
 - ㉠ 시. 군수등 직접
 - ㉡ 주공등, 50%초과 출자법인- 지정
 - ㉢ 위 ㉡와 공동(건설업자. 등록사업자)
- ③ 천재지변 등 긴급시 동의(x)- 시. 군수등/ 주공등 -이 경우 시. 군수등은 소유자에게 알려야 한다.

2) 재개발사업

- ① 조합시행/ 공동시행(과반수 동의)
 - 공동시행: 시. 군수등, 주공등/ 건설. 등록. 대령
- ② 소유자 시행(20인 미만)/ 공동(과반수)- 상동

3) 재건축: 조합시행/ 공동시행(과반수 동의)

- 공동: 시. 군수등, 주공등/ 건설. 등록
- 재건축사업을 소유자 시행시 조합설립하여야 한다.

시행자와 시공자 선정

4) 재개발. 재건축사업의 예외 시행자

- ① 공공 시행자- 시.군수등. 주공등 지정
 - ㉠ 사유: 천재지변 긴급.....
 - ㉡ 시.군수등은 직접시행. 주공등 지정을 고시 한다→ 고시 다음날에 추진위 승인. 조합설립 인가는 취소된 것으로 본다.(고시 한다)
- ② 지정개발자
- ③ 사업대행
 - ㉠ 분쟁. 과반수가 요청시 소유자, 조합을 대신
 - ㉡ 시.군수등 직접. 주공등, 지정개발자를 지정 대행하게 할 수 있다.
 - ㉢ 대행자는 시행자에게 청구할 수 있는 권리로서 시행자에게 귀속된 건축물등을 압류할 수 있다.

3. 시공자 선정

- ① 조합: 설립인가후 총회에서 경쟁. 수의(2회유찰) (100명 이하면 총회에서 정관이 정하는 방법)
- ② 재개발을 소유자가 시행하는 경우 사업시행 인가를 받은 후 규약에 따라 선정한다.
- ③ 재개발. 재건축사업을 시. 군수등, 주공등, 지정개발자가 시행하는 경우- 시행자 지정. 고시후에 주민대표회의나 소유자 전체회의가 추천한 자를 선정한다.
- ④ 시공사와 계약체결시 기존건축물의 철거공사를 포함하여야 한다.

정비사업조합

1. 추진위원회

- ① 과반수 동의/ 5인 이상/ 시. 군수등 승인
- ② 공공지원을 할 경우 추진위 구성 안할수 있다.
- ③ 관리업자 선정(경쟁, 2회이상 유찰 수의 가능)
 - 설계자 선정(변경), 시행계획서 작성, 운영규정 작성, 동의서접수, 정관초안 작성, 창립 총회
- ④ 추진위 구성에 동의하면 조합설립 동의한 것으로 본다. 단, 조합설립인가 신청전에 반대 의사표시를 한 자는 그러하지 아니한다.
- ⑤ 조합설립 동의후 조합설립인가 신청전에 창립 총회를 개최하여야 한다.

2. 정비사업조합

1) 설립(변경)인가: 시장. 군수등

- ① 재개발사업: 소(3/4) + 면(1/2)
- ② 재건축사업
 - ㉠ 주택단지: [동: 과반수] + [전체: (3/4) + (3/4)]
 - ㉡ 주택단지 외: 소(3/4) + 면(2/3)

시행방식과 시행자

정비사업조합

2) 동의자 수 산정

(검인한 서면동의- 성명 + 지장 + 신분증사본)

- ① 수인이 공유/ 토지소유자와 지상권/
1인이 다수소유/ 2이상 공유한 수개 물건이
동일인인 경우에는 **모두 1인으로 본다.**
- ② 동의한 자로 부터 취득한 자는 동의한 것으로 봄
- ③ 동의 철회
 - ㉠ 인. 허가 등의 신청전에 가능하다.
 - ㉡ 다음 경우는 동의후 30일내만 가능
 - ㉢ 정비구역 해제
 - ㉣ 조합설립(창립총회 후에는 철회 안 됨)
- ④ 철회 의사표시가 동의상대방 도달한 때, 시장.
군수등이 통지한 때 **중 빠른 때 효력 발생한다.**

3) 법 인격 등

- ① 법인(등기하면 성립한다.)
- ② 정비사업조합 문자 사용하여야 한다.
- ③ 이 법외 민법 **사단법인 규정을 준용**한다.

4) 조합원

- ① 토지등 소유자(재건축- 동의한 자만)로 하되
신탁의 경우 위탁자가 조합원이다.
- ② 수인이 공유하거나, 수인이 1세대인 경우
조합설립인가후 1인으로부터 양수하여 수인이
된 경우 조합원은 1인으로 본다.
- ③ 투과안 조합원 지위 승계 금지
 - ㉠ 재건축(조합설립인가후)
 - ㉡ 재개발(관리처분계획인가후)
다만, 상속. 이혼은 제외
 - ㉢ 허용(양도인)
 - ㉣ 모두 타 행정구역 이전
 - ㉤ 모두 상속주택 이전
 - ㉥ 모두 해외 이주(2년이상 체류)
 - ㉦ 1세대 1주택자가 10년이상 소유하고 5년이상
거주한 주택
 - ㉧ 경. 공매로 이전
 - ㉨ 권리취득 못한자 손실보상한다.

5) 임원

- ① 조합장은 선임일부터 관리처분계획인가 받을 때
까지 정비구역에 거주(영업)하여야 한다.
 - ㉠ 선임일 직전 3년동안 거주기간이 1년이상
 - ㉡ 정비구역 토지. 건축물을 5년이상 소유한 자
- ② 임원 수(감사 1~3 /이사 3인 이상, 소유자 수가
100명 초과 5인 이상으로 한다.)
- ③ 임기(3년이하 정관으로 정하되 연임 가능하다)

정비사업조합

- ④ 조합장. 이사가 자기를 위한 조합과 계약이나
소송을 할 때는 **감사가 조합을 대표한다.**
- ⑤ 임원. 관리인의 결격사유(**조합원 결격사유-x**)
 - ㉠ 도정법 위반 벌금 100만원이상 10년
 - ㉡ 퇴임전 관련한 행위 효력을 잃지 않는다.

6) 총회

- ① 총회의결시 조합원 10/100 이상 직접 출석해야 한다
단, 창립총회, 사업계획서, 관리처분계획. 정비사업비
사용. 변경을 위한 총회는 20/100이상인 직접 출석
하여야 한다.(창.사.관.비)
- ② 총회 소집 7일 전까지 통지하여야 한다.

7) 대의원회

- ① 조합원100인 이상(필수)- 개인점수
- ② 조합장이 아닌 임원은 대의원이 될 수 없다.
- ③ 총회권한중.....대행할 수 없다.(눈치)

사업시행인가 등

1. 사업시행계획서 동의

- ① 조합-총회 의결 ② 지정개발자: 소(과)+면(1/2)
- ③ 재개발사업을 소유자 시행: 소(3/4) + 면(1/2)
- ④ 시.군수등, 주공등-(x)/ 경미한변경은 동의 안받음

2. 사업시행인가(시장. 군수등)고시

- 변경. 중지. 폐지도 인가 받는다.
- 단, 경미한 변경은 신고한다.(눈치)
- ① 사업시행계획서 내용
.....많다.(눈치와 가훈)
(주거환경 제외- 소형주택의 건설계획)
(재건축사업 제외- 임대주택 건설계획)
- ② 시장. 군수등은 60일내 인가여부 통보한다.
- ③ 200m이내 교육시설- 교육감과 협의하여야 한다.
- ④ 지정개발자 재개발사업 시행시 사업비의 20/100
예치하게 할 수 있다.(청산금지급 완료- 반환)
- ⑤ 일부 존치. 리모델링 포함 사업계획서 작성
- ⑥ 의견청취: 14일 이상 공람
- ⑦ 의제사항....많다. 미리 관행장과 협의하고(30일)

3. 정비사업시행을 위한 조치

1) 임시수용시설의 설치등(이주대책)

- ① 주거환경. 재개발사업- 조치하여야 한다.
- ② 일시사용할 수 있다.(일시수용-x)
 - ㉠ 이 경우 국. 공유지는 사용료 대부료 면제한다.
거절 가능하다(3자와 매매계약 체결/ 신청전에
사용계획 확정/ 3자에게 사용허가 한 경우)
 - ㉡ 공사완료 30일내 원상회복 한다.

시
행
조
치

- 2) 수용, 사용-(사업시행인가 고시= 사업인정 고시)
- 3) 재건축 매도청구
 - ① 사업시행인가. 고시후 30일내 동의여부 촉구
 - ② 2월내 회답/ 기간내 회답안하면 거부로 본다.
 - ③ 2월내 매도청구 (동의 안한자. 토지만 건축물만 소유한 자)
- 4) 주거환경개선사업은 국민주택채권 매입 면제
 - 환기는 2번만 하고 관용은 3번을 배풀라

관
리
처
분
계
획

1. 분양 신청등
 - ① 사업시행인가. 고시후 120일내 통지. 공고
 - ② 기간: 통지한 날 30일~60일 이내(20일 연장)
 - ③ 분양신청기간내 사업시행자에게 신청
 - ④ 투과안 정비사업 분양대상자 선정일로부터 5년내 분양신청할 수 없다.
 - 단. 상속. 결혼. 이혼으로 조합원 자격 취득자(0)
 - ⑤ 손실보상 협의
 - ㉠ 분양신청 안한 자 ㉡ 분양신청을 철회한 자
 - ㉢ 관리처분계획에서 제외된 자
 - ㉣ 투과안 5년간 신청 못하는 자
 - 관리처분계획인가 받은 다음날부터 90일내 보상 협의- 협의(x)- 보상기간 만료 다음날 60일내 수용재결신청 하거나 매도청구 소송제기
- 2.관리처분계획의 내용: 많다.
 - .관리처분계획에는 포함되어 있다.(0. x)
 - .종전 토지등 가격평가- 사업시행인가 고시일 기준
3. 인가. 고시: 시장. 군수등(변경. 중지. 폐지도 인가)
 - 단, 경미한 변경(.....)은 신고한다.
 - ㉠ 조서의 단순정정(불이익을 받은 자가 없을 때)
 - ㉡ 사업시행자의 변동에 따른 권리의무의 변동이 있는 경우로서 분양설계변경을 수반하지 아니하는 경우

☆. 지상권자는 분양권이 없다.

☆. 재건축사업 관리처분은 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.
3. 대지 등 가격 평가(감평 2인 이상 산술평균)
 - ① 주거. 재개발: 시. 군수등 선정. 계약한 감 2인이상
 - ② 재건축: 시.군수등 선정계약 1인 이상과 조합총회 의결로 선정계약한 1인 이상
 - ③ 관리처분계획 변경, 중지. 폐지시 분양예정인 대지 건축물의 추산액과 종전의 건축물등 가격은 시행자 및 소유자 전원이 합의하여 산정할 수 있다.

관
리
처
분
계
획

4. 사업시행인가. 관리처분계획 인가 시기조정
 - 시. 도는 주택부족. 주택시장 불안정 사유발생시 사업시행인가. 관리처분계획 인가시기 조정을 시. 군. 구에 요청- 인가신청일로부터 1년을 넘을 수 없다.(특자치. 특자도도 동일하다.)
5. 수립기준
 - ① 원칙: 면적. 이용상황. 환경 기타사항 종합적 고려
 - ② 좁은, 넓은 토지 및 건축물은 넓히거나 좁혀 적정 규모가 되도록 한다.
 - ③ 과소 토지. 건축물이나 정비구역 지정후 분할 토지 취득자는 현금청산할 수 있다.
 - ④ 과소 토지는 증환지. 부지정. 입체환지 할 수 있다.
 - ⑤ 분양설계: 분양신청기간 만료일 기준 수립한다.

분양설계라 함은 분양대상자별로 분양예정 위치를 정하고, 적정 분양가격을 산정하는 설계이다.
 - ⑥ 주택공급
 - ㉠ 원칙: ㉠ 1인 1이상 주택등 소유: 1주택 공급
 - ㉡ 2인 이상- 1주택. 1토지 공유: 1주택 공급
 - ㉢ 예외: ㉠ 1토지 공유: 시. 도 조례 규정- 조례적용
 - ㉣ 소유한 수 만큼 공급할 수 있다.
 - (과밀박 재건축- 단, 투과와 조정지역은 제외/ 근로자 숙소등/ 국. 지자체. 주공등)
 - ㉤ 종전 가격범위, 주택전용면적 범위내 2주택 공급 할 수 있다.- 60㎡이하: 3년내 전매 제한
 - ㉥ 과밀안 재건축(소유 주택 범위내 3주택까지)
 - 단, 투과와 조정지역은 제외
6. 권리산정 기준일(기준일)
 - 다음날 기준으로 건축물 분양받을 권리를 산정한다.
 - 1) 원칙: 정비구역 지정. 고시일
 - 2) 예외: 시. 도지사 투기억제 위해 기본계획 수립후 정비구역지정 전에 따로 정한날
 - 3) 대상행위- 지분조개기
 - ① 1필지를 수개 분필 ② 단독을 다세대로 전환
 - ③ 동일소유 토지와 주택을 토지와 주택 분리 소유
 - ④ 나대지에 신축, 기존건물 철거하고 공동주택 건축
7. 임대주택 인수 의무
 - ① 국, 시도, 시군구, 주공등은 재개발사업으로 건설된 임대주택 인수요청시 인수하여야 한다.
 - ② 시도, 시군구가 우선 인수 어려우면 국장에게 주공등 인수자 지정해 줄 것을 요청할 수 있다.

관
리
처
분
계
획
인
가
·
고
시
효
과

3. 인가, 고시 효과(시장, 군수등 인가)

1) 조성된 대지 등의 처분기준

- ① **관리처분계획대로 처분. 관리 하여야 한다.**
- ② 잔여분은 보류지. 조합원외의 자에게 분양가능

2) 기존 건축물 철거

- ① **원칙: 관리처분계획인가 받은 후**
- ② 예외: 붕괴우려 등- 소유자 동의. 시장, 군수등 허가받아 미리 철거할 수 있다.
- ③ 안전사고 우려시 철거시기 제한할 수 있다.

3) 종전 토지등은 이전고시일까지 사용. 수익 정지 -단, 시행자 동의/ 보상 미완료시는 사용가능함

4) 용역권자 권리보호

- ① 계약해지→ 금전반환청구(시행자)→ 구상권 → 미리 압류(저당권과 동일 효력)
- ② **관리처분계획인가 받은 경우 민법. 주임법. 상임법 등 최단기간 적용 안한다.**

이
전
고
시
등

1. 준공인가, 고시(시장, 군수등)

- ① **주공은 자체검사 통보(시.군수등 분양대상자에게 통지) - 지공은 시장, 군수등에게 별도 검사 받아야 한다.**
- ② 시, 군수등은 관계기관에 검사실시 의뢰 가능하다.
- ③ 준공인가 전에 사용허가 가능하다.(동별, 세대별가능)
- ④ **정비구역은 준공인가, 고시(관리- 이전고시) 있는 날 의 다음날 해제된다.(조합 존속에 영향 안준다)**
- ⑤ 타 법에 의한 준공검사등 의제된다.(미리 협의)

2. 이전 절차

- ① 절차: 공사완료 고시→ 확정 측량→ 토지분할→ 관리처분계획 정한 사항을 분양받을 자에게 통지 하고 소유권 이전→ 공보에 고시→ 시장, 군수등 보고
- ② **소유권 취득: 이전고시가 있는 날의 다음날**

3. 이전고시 효과

- ① 지상권 등 권리이전- 이전받은 대지등에 설정
- ② 도시개발법 준용: ㉠ 분양받은 대지등 = 환지 ㉡ 보류지. 일반분양 = 체비지. 보류지
- ③ 이전등기: 이전고시후 지체없이(촉탁, 신청)
- ④ 이전고시일~ 이전등기일까지 다른 등기 할 수 없다.

4. 청산금

- ① 이전고시후 징수 지급. **단, 정관에서 정하거나 총회에서 의결거쳐 정하면(관리~이전고시일) 분할징수 지급가능**
- ② 강제징수. 징수위탁 가능 ③ 공탁 가능
- ④ 저당권자 물상대위- 청산금 지급전에 압류
- ⑤ 이전고시 **다음날부터 5년간 행사안하면 소멸한다.**

건 축 법

용
어
정
의
와
건
축
법
적
용
범
위

1. 적용 대상물

- 1) **대지:** 각 필지로 구획된 토지
 - ① 둘 이상 필지를 하나 대지로 할 수 있다.
 - ② 하나 이상 필지 일부를 하나 대지로 할 수 있다.
- 2) **건축물 등**
 - ① **토지 정착- 지붕과 기둥 또는 벽(탈린 시설: 대문.담장)**
 - ② **공작물에 설치하는 사무소, 공연장, 창고, 차고, 점포**
 - ③ **건축법 적용배제 건축물(문, 철, 고, 컨, 수문조작실)**
(고층: 30층이상, 120m 이상/ 초고층: 50층이상, 200m이상)
- 3) **공작물**
용.담-2/ 장식. 기념. 광고-4/ 태양-5/ 굴뚝. 철탑-6/ 고가-8/ 주차장-8m이하/ 대파-30넘는/조례가 정한 것
- 4) **주요구조부: 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀, 주계단 단, 사이기둥, 최하층바닥. 작은 보, 차양, 옥외계단은 제외**
- 5) **지하층: ① 평균높이, 층고의 1/2이상 ② 층수 제외 ③ 지하층의 바닥면적은 연- 포(탕), 용- 제**

2. 적용 대상 행위

- 1) 건축: 신축, 증축, 개축, 재축, 이전
- 2) **대수선**
 - ① **증설, 해체는 수치 관계없이 대수선이다.**
단, 증설하여 면적, 높이, 층수를 증가시키면 증축이다.
 - ② **수선, 변경-** 내력벽 30㎡/ 기둥 3/ 보 3/ 지붕틀 3/ 외벽 30㎡이상 대수선이다.
.방화, 주계단, 경계벽은 수치와 관계없이 대수선이다.
- 3) **용도변경**
 - ① 건축물의 용도- 29가지
 - ② 자→ 산→ 전→ 문→ 영→ 교→ 근→ 주→ 기
 - ③ **허가(상위), 신고(하위)- 특자시, 특자도, 시, 군, 구**
 - ④ **동일 시설군내 변경은 건축물대장 기재사항 변경신청 (단, 동일호 상호간, 근생시설 상호간 변경은 제외)**
 - ⑤ 허가, 신고 **100㎡이상: 사용승인 규정 적용한다.**
단, 500㎡미만으로서 대수선 수반하지 않으면- x
 - ⑥ 허가 **500㎡이상인 경우 건축사 설계규정 적용한다.**
 - ⑦ 동일시설군안에서 복수용도 허용한다.

3. 적용 대상 지역

- 1) **전 규정 적용:** 도시/ 지구/ 동, 읍(섬- 인구 500이상)
- 2) **일부 규정배제(기타 지역- 보전목적인 지역)**
 - ① 대지와 도로 관계 ② 도로의 지정, 변경, 폐지
 - ③ 건축선 지정 ④ 건축선에 따른 건축제한
 - ⑤ 방화지구안의 건축물 ⑥ 대지분할제한

사전결정

- ① **허가대상 건축물 허가권자에게** 사전결정 **신청할 수 있다.**
- ② 건축위원회 심의. 교통영향분석 **동시신청할 수 있다.**
- ③ 환경영향평가대상은 **환경부처 장관 협의하여야 한다.**
- ④ 결정의제: 개. 산. 농. 하 (협의- 15일. 경과 간주)
(보전산지는 도시지역만 의제된다)
- ⑤ 결정 통지 **2년내 허가신청**(위반- 실효)

건축허가

1. 허가권자 등(건축. 대수선)
 - ① 원칙: 특자시. 특자도. 시. 군. 구청장
 - ② 예외: **특. 광시장(21층↑. 10만㎡↑/ 연 3/10이상 증축으로 인하여 21층이상. 10만㎡이상 단. 공장. 창고. 심의(초고층 제외)- 제외한다.**
 - ③ **도지사 승인**
 - ㉠ 특. 광시장 허가대상 건축물
 - ㉡ **자연. 수질(3층↑. 1천㎡↑- 위. 숙. 음. 업. 공)**
 - ㉢ **주거. 교육(위락. 숙박시설)**
 - ④ **허가 거부(심의 거처)**
 - ㉠ 위락. 숙박→ 주변환경 부적합
 - ㉡ 방재지구 등→ 침수우려지역에 지하층 등 일부공간을 주거. 거실로 설치가 부적합 인정
 - ⑤ 공용 건축물: 협의(허가. 신고의제/ 사용승인- x)
 - ⑥ 허가. 신고 의제사항:많다.(소방- x/ 15일)
 - ⑦ **허가취소 하여야 한다.**
 - ㉠ **2년(공장 3년)내 미착수(1년 연장 가능하다)**
 - ㉡ **기간내 착수했으나 공사완료 불가능 인정시**
 - ㉢ **착공전 경.공매로 소유권 상실하고 6월 경과후 공사착수 불가능 판단**
 - ⑧ 심의후 2년내 허가신청 안하면 심의 효력 상실
2. 건축허가. 착공 제한
 - ① **국장(허가권자): 국토관리. 주무장관이 요청시 (국방. 문화재보호. 환경보호. 국민경제상)**
 - ② **특시. 광시. 도(시.군.구): 도시. 지역계획상 필요 → 국장 보고→ 지나치면 해제 명할 수 있다.**
 - ③ 주민 의견청취하고 건축위원회 심의 거친다.
 - ④ **기간: 2년이내(연장 1회 1년이내)**
 - ⑤ 제한하고 허가권자에게 통보→ 허가권자 공고
3. 허가신청시 소유권 확보가 원칙이다.
 - 단, 미확보: ① 사용권원 확보(분양목적 공동은 제외)
 - ② 건축주가 신축. 개축. 재축. 리모: 공유 수 80%이상 동의 받고 동意的 공유자지분이 전체지분 80%이상 -동의 안한 자 매도청구(3월이상 협의. 시가)
 - ③ 대지에 포함된 국. 공유지에 대해서 허가권자가 관리청이 건축주에게 토지 매각할 것을 확인한 경우
 - ④ 집합건물 공용부분변경 위해 결의 있음을 증명한 경우

건축신고 대상

- 신고하면 허가 받은 것으로 본다.
- ① **바닥면적 합계 85㎡이내 증. 개. 재축**
(3층 이상은 연면적 1/10이내)
 - ② 관. 농. 자 에서: 3층 미만이고 연 200㎡ 미만
(지구단위계획구역/ 방재지구/ 붕괴위험지역- x)
 - ③ **연 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선**
 - ④ 연 200㎡ 이상 또는 3층 이상 건축물의 대수선
(내력벽 30㎡이상. 기둥 3개이상. 보 3개이상. 지붕틀 3개이상. 방화. 계단- 수선만)
 - ⑤ **연면적 100㎡이하**
 - ⑥ **높이 3m이하 증축**
 - ⑦ **공. 산. 지구: 2층이하 이고 500㎡이하 공장**
 - ⑧ 농. 수산업~ 창고(200㎡↓). 축사(400㎡↓)
-1년내 착수안하면 신고효력 상실한다.
(1년 범위내에서 연장할 수 있다.)

가설건축물

1. 허가대상: 도시.군계획시설부지 안
 - ① 3층이하
 - ② 기간: 3년이내(연장 가능하다)
 - ③ 철 콘이 아닐것
 - ④ 전기. 가스등 간선시설 설치요하지 않을것
 - ⑤ 공동주택. 판매등 분양목적 아닐것
2. 신고대상: 존치기간 3년이내
3. 연장신고
 - ① 허가(14일전) ② 신고(7일전까지)

건축절차등

1. 안전관리에치금
 - ① 연면적 1천㎡이상 건축물
 - ② 착공신고할 때 공사비 1%를 예치한다.
2. 사용승인
 - ① 대상: 허가. 신고. 가설건축물 허가(협의- x)
 - ② 시기: 공사 완료(동별 완료 포함)후
 - ③ 교부: 7일내 검사→ 합격하면 교부
 - ④ 사용시기- 사용승인 받고
[단, 기간내 사용승인x. 임시사용승인 받으면]
 - ⑤ 타 법의 준공검사등 의제
 - ⑥ 임시사용승인: 2년이내
(연장은 가능하지만 기간과 횟수는 없다.)

대지의 안전

- ① 인접 **도로면** 보다 낮으면 안된다. 다만 배수에 지장이 없으면 가능하다.
- ② 습한 토지. 쓰레기등 매립토지는 성토. 지반개량
- ③ 대지에는 오수. 우수 배출을 위한 배수시설 설치
- ④ 손궤우려 있는 부분에 대지를 조성시 옹벽설치
(높이 2m이상 이면 콘크리트 구조로 해야 한다.)

대지
와
도로

- 조경: 200㎡이상 대지에 건축시 조경한다.
단, ① 연 천5백㎡미만 물류시설(상업, 공업은 심는다)
② 연 천5백㎡미만 공장
③ 대지면적 5천㎡미만인 공장은 제외한다.
 - 공개공지(소규모 휴게시설)- 전주, 전공, 일공은 제외
① 일주, 준주, 상업, 준공, 도시화 가능성 큰 지역
② 바닥 5천㎡↑ 판매(농산물유통- x), 문집, 종교, 운수(여객용만), 업무, 숙박 등 다중이용시설
-판문점은 엄속하5-(판, 문, 종, 운, 업, 숙, 하, 5천)
③ 대지면적 10%이하 조례
④ 건, 용, 높이를 대령에서 완화(용, 높이- 1.2배)
- ☛ 참고: 다중이용건축물

 - 판, 문, 종, 운/ 종, 숙, 하, 오
판매, 문집(동,식물원 제외), 종교시설, 운수(여객용만), 의료중 종합병원, 숙박중 관광숙박, 바닥 5천㎡이상
 - 16층이상 건축물
- 도로
1) 정의: 보행+차량+4m+법령 고시 or 위치 지정 공고
예정도로 포함
① 차량통행 불가능 인정: 3m 이상
② 막다른 도로
㉠ 10m 미만: 2m, ㉡ 10m~35m 미만: 3m
㉢ 35m 이상: 6m이상
2) 지정, 폐지, 변경- 이해관계인의 동의를 요한다.
단, 지정은 예외 있음- 심의 거쳐 지정할 수 있다.
① 이해관계인 해외 거주 동의받기 곤란
② 장기간 통행로로 사용하는 사실상 통로- 조례
3) 접도길이
① 도로에 2m 이상 접할 것(자동차 전용도로는 제외)
단, ㉠ 출입 지장 없는 경우
㉡ 공원등 허가권자가 인정하는 공지가 있는 경우
㉢ 농막을 건축하는 경우는 그러하지 않는다.
② 연 2천㎡(공장은 3천㎡)이상: 폭 6m 이상 도로에 4m 이상 접할 것(아육사, 공장은 3육사)
4. 건축선(대지와 도로 경계선)
① 소요너비에 못 미치는 경우
㉠ 중심선 소요너비의 1/2만큼 물려난 선
㉡ 반대쪽 하천 등: 반대쪽에서 소요너비 상당하는 선
② 지정 건축선: 도시에서 4m 이내 후퇴지정가능하다.
③ 건축선 수직면 넘어서는 안 됨(지표아래 제외)
④ 도로면 4.5m 이하 창문 개폐시도 초과 금지

구조
및
설비

- 내진능력공개(구조안전 확인서류 제출)
2층(목구조 3층), 200㎡(목구조 500㎡), 높이13m, 처마9m, 기둥10m, 3m돌출, 단독, 공동주택
- 방화지구: 건축물(내화구조), 공작물(불연재료)
- 헬리포트
① 11층, 1만㎡이상 건축물의 평지붕
② 경사지붕 아래에는 대피공간 설치한다.
- 피난안전구역:
① 초고층 30개 층 마다 1개소이상
② 준초고층: 1/2되는 지정에서 상하 5개층 이내
- 난간설치- 옥상광장, 2층이상 노대 높이 1.2m이상
- 승강기
① 6층이상 으로서 연 2천㎡이상
② 비상용승강기 31m초과(분산배치)
③ 고층 건물 승용승강기 중 1대이상 피난용으로 설치

면적
등
제한

- 대지가 2 이상 지역 등에 걸친 경우
① 건축물과 대지 전부 대지의 과반이 속하는 지역 등의 규정을 적용 한다.
② 건축물이 방화지구에 걸친 경우 건축물 전부 방화지구 규정 적용한다.
단, 방화벽으로 구획하면 그러하지 않는다.
③ 대지가 녹지지역 내외 걸치면 건축물과 대지는 각 각 지역을 적용한다.
단, 녹지안 건축물이 방화 걸친: 방화 적용한다
- 면적산정 방법
1) 대지면적: 대지의 수평투영면적으로 한다.
2) 건축면적: 건축물의 외벽(외곽 기둥)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
3) 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부분서 벽, 기둥 등의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
4) 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 한다.
5) 건축물의 높이: 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이로 하고, 건축물의 1층 전체에 필로티가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 높이제한을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이로 한다.

면적 등 제한

3. 건폐율과 용적률

- 1) 건폐율: 대지면적에 대한 건축면적의 비율이다.
(2동이상인 경우 건축면적의 합계로 한다)
- 2) 용적률: 대지면적에 대한 연면적의 비율이다.
(2동이상인 경우 연면적의 합계로 한다)
- 3) 건폐율과 용적률의 최대한도는 국계법을 기준을 적용하나 **이 법에서 강화, 완화할 수 있다.**

4. 대지분할제한 ~ 분할할 수 없다.

- ① 주. 기(60㎡)/ 상. 공(150㎡)/ 녹(200㎡)미만
- ② 사유: 도로와 대지의 관계/ 건폐율/ 용적률/ 대지안의 공지/ 높이제한/ 일조 등 높이제한/

5. 층수 산정

- ① **지하층은 층수 산정시 제외한다.**
- ② **층 구분이 불명확한 경우 4m마다 1층으로 본다.**
- ③ **부분에 따라 층수가 다른 경우 가장 많은 층수**
- ④ 승강기탑등 옥상부분 면적이 건축면적의 1/8이하인 경우 층수에서 제외한다.

★. 용적률을 건폐율로 나누면 층수가 된다.
단, **각층 바닥면적이 동일하다는 전제가 있어야 함**

높이 제한

1. 높이제한(가로구역)

- ① 허가권자 가로구역단위 높이 지정. 공고할 수 있다.
- ② 주민 의견청취하고 심의한다.
- ③ 용도, 형태에 따라 높이를 다르게 정할 수 있다.
- ④ 특. 광시장이 특. 광역시 조례로 정할 수 있다.

2. 일조 등 확보 높이제한

- 1) 전주, 일주(모든 건축물)
 - ① **정북방향 인지경계선으로 띄워 건축하여야 한다.**
 - ㉠ 9m이하- 1.5m이상
 - ㉡ 9m초과- 높이 1/2이상
 - ② 개발예정지역/ 북쪽에 도로등 공지가 있는 경우. 북쪽 소유자와 합의한 경우에는 **정남경계선으로 부터 대령이 정하는 높이 이하로 할 수 있다.**
- 2) **공동주택(중상, 일상은 적용하지 않는다.)**
대령이 정하는 높이 이하로 하여야 한다.
 - ① 채광을 위한 창문 등이 있는 입지경계선까지의 2배 이하(근상, 준주는 4배 이하)/ 기숙사는 제외. 다세대는 1m이상이면 2.4배 적용 안한다.
 - ② 인동거리(하나 대지에 2동이상 건축시)
- 3) 소형: **2층이하로서 8m이하인 건축물**은 조례로 일조등 확보 높이제한을 **적용 않을 수 있다.**

특별 건축 구역

1. 지정- 국장, 시.도지사

- ① 대상지역: 혁신도시등 개발예정지역
- ② 개발제한구역, 접도구역, 자연공원, 보전산지는 지정할 수 없다.

2. 지정 절차

- ① 중행장, 시.도는 국장에게 요청하고 시.군.구장은 시. 도지사에게 지정요청할 수 있다.
- ② 지정신청 받고 30일내에 건축위원회 심의한다.
- ③ 지정후 5년내 착공 안하면 해제할 수 있다.
- ④ 지정하면 도시관리계획 결정된 것으로 본다. 단, 용도지역, 지구, 구역은 제외한다.

3. 적용특례

- ① 건폐율(용적률), 조경, 대지안의 공지, 높이 제한을 적용 안함(**건조대높이**)
- ②다른방법 대신이 가능한 것으로 심의거친 경우 완화할 수 있다.
- ③ 미술품 설치, 부설주차장, 공원설치는 통합 적용할 수 있다.(**미장원**)

건축 협정

1. 협정체결지역- **소유자등 전원합의로 체결**

- ① 지구단위계획구역 ② 주거환경개선사업구역
- ③ 존치지역 ④ 도시재생활성화지역
- ⑤ 조례가 정하는 지역 - (**지.주.존.재**)

2. 협정인가 및 폐지- 인가하고 공고한다.

- ① 협정체결자, 협정운영회 대표자는 협정인가권자의 인가를 받아야 한다.
- ② **2이상 시. 군. 구에 걸친 경우 토지면적 과반이 속하는 인가권자에게 신청한다.**
- ③ **폐지할 때 과반수 동의 받아 인가받는다.**
(맞벽 착공신고 20년후 폐지신청 가능하다)

3. 연접한 대지 통합적용- **건조한 지하도주**

- ① 건폐율 ② 조경 ③ 지하층 설치
- ④ 개인하수시설 설치 ⑤ 대지와 도로관계
- ⑥ 부설주차장 설치

이행 강제 금

1. 부과금액

- ① 건폐율, 용적률 초과/무허가, 무신고 건축
 - ㉠ (50/100 x 위반면적) x **대령 비율**
 - ㉡ 무허가(100), 용(90), 건(80), 무신고(70)
- ② 기타- 10/100 범위에서 대령정하는 비율

2. 감액- 60㎡이하 주거용은 1/2이내 조례

3. 가중- 영리목적, 상습위반 100/100 가중

4. 부과절차- ① 사전계고 ② 요식행위

- ③ 1년에 2회이내 ④ 부과중지 ⑤ 강제징수

주 택 법

용
어
의
정
의

1. 주택: 부속 토지포함/ 단독과 공동으로 구분
- 1) 종류: ① 단독(단, 다중, 다가구)과 공동(아. 연. 다세대)
 - ㉠ 다중: 3개층이하 + 660㎡이하
 - ㉡ 다가구: 3개층이하 + 660㎡이하 + 19세대이하
 - ㉢ 아파트: 5개층이상
 - ㉣ 연립: 4개층이하 + 660㎡초과
 - ㉤ 다세대: 4개층이하 + 660㎡이하

★.주의: 공판과 기속사는 주택법령상 주택이 아니다.
- ② 국민: 다음 + 85㎡(수-x 도시아닌 읍. 면 100㎡)이하
 - ㉠ 국. 지자체. 공사(토. 지)가 건설
 - ㉡ 국. 지자체 재정 또는 주택도시자금 자금 지원받아
- 2) 도시형생활주택: 300세대미만/ 국민주택규모/ 도시지역
 - ① 단지형 연립. 다세대- 심의(5개층까지 가능)
 - ② 원룸형(50㎡↓). 욕실. 보일러실 제외하고 1개 공간 30㎡이상은 2개 공간할 수 있다. (지하에 설치 -x)
 - ③ 공동건축(x): 도생+비도생/ 연립+원룸/ 다세대+원룸 단, 원룸+비도1세대/ 준주. 상업(원룸+비도생)- 가능
- 3) 세대구분형: ① 구분공간 일부만 구분소유 안됨
 - ② 사승대상: 전체 세대수 1/3이내. 전용면적의 1/3이내
 - ③ 허.신대상: 2세대↓, 전체 세대 1/10과 그 동 세대 1/3↓
 - ④ 주택건설기준 적용시 하나의 세대로 산정한다.
2. 준주택: 오피스텔. 노인복지주택. 기숙사. 다중생활시설
3. 공공택지: 공동주택 건설용지/ 수용/ 공공시행사
(단독주택-x/ 한지방식-x/ 민간시행사- x)
4. 주택단지: 사업계획승인 받은 일단의 토지(8도 20일)
8m이상 도시.군계획예정도로/ 20m이상 일반도로
5. 부대시설: 주차장. 관리사무소. 담장. 도로. 보안등. 경비실
6. 복리시설: 놀이터. 근생시설. 유치원. 주민운동시설. 경로당
7. 기간시설: 도로. 상하수도. 전기. 가스. 통신. 지역난방
8. 간선시설: 단지안 기간시설과 단지밖 기간시설 연결
도로. 상하수도. 전기. 가스. 통신. 지역난방
단지안 포함
9. 리모델링: ① 대수선 + 일부증축
 - ② 증축: 15년 경과 + 30%이내 (85㎡미만 40%이내)
 - ③ 기존 세대수 15% 이내로 증축 가능
(수직증축- 15층이상은 (3개층)/ 14층이하(2개층))
10. 공구
 - ① 착공신고. 사용검사 별도 수행
 - ② 공구간 6m↑구분 ③ 공구별 300세대 이상
 - ④ 단지전체 600세대 이상

사
업
주
체

1. 등록사업자(국장에게 등록하여야 한다)
 - ① 연간 단독 20호. 공동 20세대(도생. 퇴직자 용- 30)
 - ② 연간 1만㎡이상 대지조성
단, ㉠ 국. 지자체. 공사(토주. 지공). 공익법인
㉡ 주택조합. 고용자가 등록사업자와 공동시행시는
그러하지 아니한다.
2. 공동사업주체- 공동사업주체로 본다.
 - ① 토지소유자. 주택조합. 고용자 + 등록사업자
 - ② 고용자는 공동시행 하여야 한다. 필수(고삐리)

주
택
조
합

1. 종류: 지역. 직장(건설. 공급받는). 리모델링
2. 설립(인가후 2년내 사업계획승인 신청하여야 한다)
 - ① 시. 군. 구. 인가받고/ 국민주택 공급받는 직장은
신고한다.- 변경과 해산도 동일하다.
 - ② 첨부서류(회.장.규.명.서-3확)
 - ㉠ 창총 회의록 ㉡ 조합장 선출동의서 ㉢ 조합규약
 - ㉣ 조합원 명부 ㉤ 사업계획서 ㉥ 조합원 자격
확인서류 ㉦ 토지권원(사+소) 확인서류
 - ㉧ 근무 확인서(직장)

(대지 80%이상 사용권원 확보하고 15%이상
소유권 확보하여야 한다.)
 - ③ 국민주택 공급받는 직장조합 (명부. 근무. 무주택)
 - ④ 리모델링 주택조합 (회장규명서 + 년수. 결의서)
 - ㉠ 경과 년수: 10년/ 증축은 15년 이상 경과
 - ㉡ 조합설립 결의: ㉢ 동 조합: 그 동 2/3이상
 - ㉣ 전체조합: 전체 2/3이상과 동별 과반수
3. 조합원
 - 1) 수: 조합설립인가 받은날 부터 사용검사일까지 계속
건설예정 세대수(임대주택 제외)의 50%↑. 20인 이상
단, 리모델링 주택조합은 그러하지 않는다.
 - 2) 자격(사망으로 상속받은 자는 예외로 함)
 - ① 지역: 조합설립인가신청일부터(투과는 1년전부터)
입주가능일까지 무주택. 85㎡이하 1채(세대주)
+ 6월이상 거주 + 본인 또는 배우자가 주택조합
조합원이 아닐 것
 - ② 직장: 조합설립인가신청일부터(투과는 1년전부터)
입주가능일까지 무주택. 85㎡이하 1채(세대주)
+ 동일 직장근무 + 본인 또는 배우자가 주택조합
조합원이 아닐 것
 - ③ 직장(국민주택 공급): 상동 + 무주택(세대주)
 - ④ 리모: 공동주택 소유자/ 복리시설 소유자
(공유- 1인 조합원/ 동의한 한 자의 주택을
취득시 동의승계 됨)
 - 3) 결혼등 자격을 일시상실한 경우 시. 군. 구가
인정시 자격 유지된다.

주
택
조
합

- 4) 지역, 직장: 설립인가후 교체. 신규가입 안된다.
단, ① 추가모집 승인: 건설예정세대수 초과 금지
② 총원: ㉠ 조합원사망 ㉡ 사업계획승인후 양도. 판결
등 으로 변경 ㉢ 조합원 탈퇴로 50%미만
㉣ 무자격 판정 ㉤ 건설예정세대수 변경으로 50%미만
-자격요건 판단시점은 조합설립인가신청일 기준
- 5) 조합원 모집
① 50%↑ 사용권원 확보- 시군구에 신고. 공개모집(변경)
② 공개모집이후 총원. 재모집은 신고없이 선착순가능하다.
- 6) 철회(가입 30일 이내. 7일내 가입비 반환요청. 10일내 반환)
4. 임원. 발기인
① 결격사유 발생시 당연 퇴직된다.
② 퇴직전에 관련한 행위는 효력 상실 안한다.
5. 기타
① 등록사업자+주택조합 공동시공시 등록사업자는
시공사책임과 귀책사유로 인한 손해배상 책임
② 조합(리모델링 제외)은 건설주택을 조합원에게
우선공급. 국민주택 직장에 우선공급할 수 있다.
③ 자료공개 요청시 15일 이내 제공해야 한다.
④ 총회의결시 조합원 10/100 이상 직접 출석해야 한다
단.....은 20/100이상인 직접 출석하여야 한다.(눈치)
⑤ 설립인가 취소할 수 있다.
㉠ 거짓. 부정한 방법으로 인가받은 경우
㉡ 명령이나 처분에 위반한 경우
⑥ 조합원 모집신고후 2년내 설립인가x-사업종결여부결정
⑦ 설립인가- 3년내 사업계획승인x- 총회 해산여부 결정

사
업
계
획
승
인

1. 승인대상
① 단독: 30호(공공사업. 한옥: 50호)
② 공동: 30세대(리모델링 증가하는 세대수가 30세대)
단. 50이상: ㉠ 단지형 연립.다세대(30㎡↑. 폭6m↑)
㉡ 정비사업중 주거환경사업으로 하는 공동주택
③ 대지: 1만㎡이상
2. 승인권자- 신청후 60일 내 승인한다.
① 대지 10만㎡이상: 시. 도. 대시장
② 대지 10만㎡미만: 특. 광. 특. 특. 시. 군수
③ 국장: ㉠ 국가. 토주공
㉡ 330만㎡이상 택지. 도시개발- 국장이 지정. 고시
㉢ 수. 광역시 주택난 해소. 지역균형개발- 국장 지정
㉣ 국. 지. 공사가 50%↑ 출자회사가 공공사업시행
3. 승인 신청시 건설대지 소유권 확보함이 원칙
단, ① 지구단위계획결정 필요 + 80%이상 + 매도청구
-주택조합은 95%이상 소유권 확보
② 소유권 미확보 하였으나 사용할 수 있는 권원확보
③ 국가. 지자체. 토주공. 지공이 시행

사
업
계
획
승
인

4. 매도청구
① 시가에 의한 매도청구(3월이상 협의)
② 지구단위계획구역 지정 10년전 소유자에게는 못함
③ 95%이상 확보하면 모든 자에게 할 수 있다.
④ 리모델링 결의에 동의 안한 자- 매도청구 가능
5. 승인. 고시 효과(의제사항):.....많다.(눈치)
(변경은 변경승인 받는다. 경미한 변경은 그러하지 않는다.)
6. 착수시기 및 승인취소
① 승인후 5년내 착수(연장 중단사유 종료하고 1년)
② 분할시행
㉠ 최초공구 승인 후 5년내 착수(연장 종료1년)
㉡ 최초 공구외는 최초 공구 착공신고후 2년내
③ 사업계획승인 받은 후 매도청구 대상 토지는 합의
또는 승소판결 받은 경우 착수할 수 있다.
④ 사업계획승인 취소할 수 있다.
㉠ 5년. 5년내 착수안하면(단, 분할시행 2년은 제외)
㉡ 경.공매 대지소유권 상실(분양보증 받은 경우는 제외)
㉢ 파산으로 완료 불가(분양보증 받은 경우는 제외)

사
업
시
행
조
치

1. 수용. 사용:
① 국. 지자체. 공사만(등록사업자- x)
② 국민주택건설이나 국민주택건설 위한 대지조성시
③ 사업계획승인을 사업인정으로 본다.
④ 이법 규정외에는 공취법 준용한다.
2. 국. 공유지 우선매각등
① 85㎡↓규모를 50%이상 건설하거나 조합주택 건설자
② 2년내 주택건설. 대지조성 안하면 환매. 계약취소
3. 체비지 활용
① 국민주택 사업주체에게 1/2범위내 우선공급할수 있다
② 감정가격 공급한다.(임대주택등은 조성원가 공급)

주
택
상
환
사
채

1. 발행자
① 토지주택공사와 등록사업자
② 등록사업자는 일정기준 갖추고 지급보증
받아야 한다.(5억/ 3년/ 300세대)
2. 발행승인: 국장의 승인 받아야 한다.
3. 발행방법: 기명 증권/ 액면 또는 할인발행/
4. 상환: 3년초과 금지(발행일부터 계약시)
5. 양도
① 양도나 중도해약 안된다(해외이주등 가능)
② 양수인은 원부에 주소. 성명을 기재하고
채권에 성명을 기재해야 한다.
6. 효력: 등록말소 되어도 효력에 영향 없다.
7. 적용법률: 이 법외 상법중 사채발행 적용

1. **입주자 모집승인(시. 군. 구- 복리시설은 신고) 단, 공공주택 사업자는 제외한다.**
2. **건본주택:** ① 입주자모집 승인신청시 마감자재 목록표와 영상물을 시.군.구에 제출한다.
② **사용검사후 2년이상 보관**하고 입주자 요구시 열람
③ **주택공급광고 사본 제출- 사용검사후 2년이상 보관**
3. **분양가상한제 적용주택**
1) 대상: 공공택지와 민택중 국장이 지정하는 지역 (분양가상한제 적용지역에 공급하는 **공동주택**)
2) **제외:** ①도생 ② 관광특구 50층이상 또는 150m
③ **경제자유구역에서 외자유치촉진 관련**
④ **공사가 시행자 참여- 정비사업. 소규모 주택정비사업**
3) **분양가= 택지비 + 건축비(토지임대부는 건축비만)**
① **공공택지= 공급가 + 부대비용(국토부령)**
② **민간택지= 감정가 + 부대비용(국토부령)**
③ **건축비= 국장이 정한 기본형건축비 + 부대비용 (기본형건축비를 시.군.구가 별도 지정,고시 가능)**
4) **분양가 공시- 하여야 한다.**
① **공택: 사업주체** ② **민택: 시. 군. 구**
5) **거주의무- 5년이내/ 이주시 매입신청/ 부기등기**
6) **분양가심사위원회**
① **시. 군. 구는 사업계획승인신청후 20일 내에 설치. 운용한다.**
② 국. 지자체. 공사는 해당 기관장이 설치한다.
③ 입주자모집 승인시 심사결과를 준수한다.
4. **분양가상한제 적용지정 지정(국장)**
① 시.도(의청)→ 심의→ 지정.공고→ 시.군.구에 통보
② 지역: ㉠ **12월간** 아파트 분양가상승률 물가**2배** 초과
㉡ **3개월간** 주택매매거래량이 **20% 이상 증가**
㉢ **2개월간** 경쟁률이 **5:1(국민이하 10:1)초과**
③ 시. 도. 시. 군. 구가 해제 요청하면 40일내 심의 거쳐 결과 통보하여야 한다.
5. **사용검사후 매도청구**
① 사용검사이후 소유권 취득자에게 **시가 매도청구**
② 대표자 선정(**3/4이상 동의**)하여 소송제기 가능
③ 전체면적의 **5/100 미만시 매도청구 가능하다**
④ 소유권 확보후 **2년내 송달되어야 한다.**
⑤ 소송 판결은 주택소유자 전체에게 효력이 있다.
⑥ 사업주체에게 소요비용 구상할 수 있다.
6. **주택 공급질서 유지**
1) **제한:** 주택 공급받을 수 있는 증서. 지위의 양도. 양수. 알선. 광고(**상속. 저당은 가능하다**)
① 주택조합원 지위 ② 주택상환사채 ③ 입주자 저축증서
④ 시장등이 발행한 철거예정증명서. 철거확인서
⑤ 공공사업 시행으로 인한 이주대책 대상자확인서 등

- 2) **위반시 조치**
① 지위무효 ② 계약취소 ③ 사업주체 환매
④ 퇴거명령 ⑤ 10년이내 입주자격 제한
③ 처벌(3년, 3천)- 이익의 3배가 3천을 초과하는 경우 3년이하의 징역 또는 이익의 3배 금액이하 벌금
7. **저당권설정등 제한**
① 입주자 모공고승인신청일부터 소유권이전등기신청 가능일 이후 60일 입주예정자의 동의 없이 저당권 설정등 제한한다.
② 부기등기 시기
㉠ 대지는 입주자 모집공고 승인신청시과 동시
㉡ 주택은 소유권 보전등기와 동시
③ 부기등기 이후 저당권등 행위는 무효로 한다.
④ 주택도시보증공사가 신탁요구하면 신탁할 수 있다.
8. **투기과열지구와 전매제한**
1) **투기과열지구 지정(국장과 시. 도지사)**
① **국장은 시. 도 의견청취/ 시. 도는 국장과 협의**
② 국장은 **1년마다 재검토**
③ 지자체장이 해제요청: 40일내 결과 통보
④ **2개월간 5:1(10:1 초과)/ 분양계획 30%↑ 감소**
2) **조정지역: 국장 지정/ 해제요청(시.도, 시.군.구)**
3) **전매제한(상속은 제외한다)**
-입주자로 선정된 날부터 **10년 이내**
① 대상: ㉠ 투과안의 주택(**지위**) ㉡ 조정지역의 주택
㉢ 분양가상한제 주택 ㉣ 공택외의 주택
② **특례및 우선 매입: 사업주체 동의받아 전매가능**
-주택은 **토주공(지공이 건설시 지공)동의: 우선매입**
-**전원** 타 도시 이전(**수도권-x**)/상속/ 해외(**2년**)/ 이혼 이주대책용(시.군.구 확인)/ 경매. 공매/ **일부중여**
③ 위반: 사업주체 환매(입주금 + 이자 = 매입비용)
④ 주택은 부기등기 한다.
⑤ 처벌(3년, 3천)- 이익의 3배가 3천을 초과하는 경우 3년이하의 징역 또는 이익의 3배 금액 벌금

1. **리모델링**
① 리모델링은 시. 군. 구 허가 받아야 한다.
② 리모델링조합의 결의: ㉠ 동별(75%↑)
㉡ 전체- 전체(75%↑) + 동(50%↑)
② 입주자대표회의: 소유자 전원 동의
2. **리모델링 기본계획**
① **특. 광시. 대시장: 10년단위 수립. 5년재검토**
② 시장: 도지사가 수립필요시 수립하여야 한다.
③ 14일 주민 공람/ 지방의회(30일)
④ 관행장과 협의후 지도위 심의거쳐 확정한다.
⑤ **대도시시장은 도지사의 승인 받는다.**

농 지 법

1. 용어 정의

1) 농지

- ① 전, 답, 과수원 기타 실제현상이 농작물 경작지. 다년생 식물 재배지
- ② 위 ① 토지의 개량시설 부지(수로, 농로, 제방등)
- ③ 위 ①에 설치한 농축산물 생산시설부지 - 고정식온실, 버섯재배사, 축사, 농막등
- ④ 농지에 해당하지 않는 토지
 - ㉠ 초지법의 초지
 - ㉡ 전, 답, 과수원이 아닌 토지에서 계속해서 경작 다년생 식물 재배에 3년 미만인 토지
 - ㉢ 임야를 허가받지 않고 경작, 재배에 이용한 토지

2) 농업인

- ① 1,000㎡(비닐하우스 330㎡)이상 경작, 재배
- ② 1년중 90일 이상 농업(축산업 120일)에 종사
- ③ 대- 2, 중- 10, 소- 100, 가금, 1천, 꿀벌- 10군
- ④ 연간 농산물 판매액이 120만원 이상

3) 자경

농업인이 소유농지에서 경작, 재배에 상시종사 하거나 1/2이상을 자기노동력으로 경작, 재배

3. 농취증(시, 구, 읍, 면장이 발급/ 군수- x)

1) 경영계획서 작성 면제(10년 보관)

- ① 학교, 공공단체 ② 주말농장 ③ 허가, 신고
- ④ 1,500㎡미만 ⑤ 경사 15%이상 ⑥ 비축농지

2) 농취증 면제

- ① 국가, 지자체 ② 상속 ③ 담보농지
- ④ 전용협의 완료 ⑤ 농어촌공사 ⑥ 농어촌정비법
- ⑦ 공유수면매립 ⑧ 토지수용 ⑨ 공취법
- ⑩ 법인끼리 합병 ⑪ 공유농지 분할 ⑫ 시효취득
- ⑬ 법률규정 환매 ⑭ 농지이용증진사업 시행계획...

3) 기간: 4일(경영계획서 작성 면제시 2일)

4. 농지처분- 세대원이 아닌 자에게 처분한다.

- 1) 처분사유: ① 대령 정당사유 없이 경영 이용안함
- ② 농업회사법인이 요건에 맞지 않고 3개월 경과
- ③ 전용 허가, 신고후 2년내 미착수
- ④ 대령 정당사유 없이 주말 체험영농 이용 안함
- ⑤ 소유상한 초과(초과만 처분한다)
- ⑥ 대령 정당사유 없이 경영계획서 내용 이행안함
(대령: 자연재해, 농지개량, 질병, 취학, 징집, 3월이상 치료, 교도소, 3월이상 국외여행, 농업법인 청산, 공직취임, 휴경등)
- 2) 처분 통지(시, 군, 구): 처분의무기간은 1년
- 3) 처분명령유예(3년)- 공사에 매도위탁, 성실경영
- 4) 처분명령(시, 군, 구): 6개월내 처분해야 한다.
- 5) 매수청구(농어촌공사에게): 공시지가 기준(시가비교)
- 6) 이행강제금(시, 군, 구)
 - ① 금액: 20/100 ② 연 1회

2. 농지 소유

1. 소유제한

- 1) 원칙: 농업경영에 이용할 자가 소유
- 2) 예외: ① 국가, 지자체 ② 학교, 공공단체
- ③ 주말영농 ④ 상속 ⑤ 8년이상 경작하다 이농
- ⑥ 담보농지 ⑦ 전용허가, 신고 ⑧ 전용협의 완료
- ⑨ 1,500㎡미만 ⑩ 경사 15%이상 ⑪ 농어촌공사
- ⑫ 농어촌정비법 ⑬ 공유수면매립 ⑭ 토지수용
- ⑮ 공취법 ⑯ 비축농지

3) 기타

- ① 임대, 무상사용하게 하는 기간중 소유 가능
- ② 농지법 이외 농지소유 특례 제정 금지

2. 소유상한-(농업경영 않은 경우)

- 1) 상속: 1만㎡ ————— 농어촌 공사등 위탁시
- 2) 8년 경작 이농: 1만㎡ ————— 소유상한 적용안함
- 3) 주말농장: 1,000㎡미만(세대원 전부합산)

3. 농지 이용

1. 대리경작(지정: 시, 군, 구)

- ① 대상: 유희농지(휴경지와 무늬만 농지는 제외)
- ② 지정기간: 정함이 없으면 3년으로 한다.
- ③ 사용료: 수확량의 10%, 수확 후 2월내 지급

2 임대차 등

1) 대상 농지

- ① 소유제한의 ①, ④내지 ⑯에 해당하는 농지
- ② 소유농지를 주말 체험영농 하고자 하는 자에게 임대, 사용대, 주말체험영농을 업으로 하고자 하는 자에게 임대, 사용대등

2) 계약방법

- ① 서면계약 원칙
- ② 계약은 등기 없어도 임차인이 시, 군, 읍, 면장 확인받고 농지를 인도받으면 효력 있다.

3) 임대차 기간

- ① 3년(다년생식물 5년)이상,
(자경농지 이모작 8개월 이내)
 - ② 기간 정함(x), 3년(5년)미만은 3년(5년)으로 본다.
 - ③ 입원. 징집등 불가피는 3년(5년)미만할 수 있다.
 - ④ 묵시갱신(임대인이 만료 3월전까지 계약 갱신. 조건 변경이 없으면 종전 임대차와 동일)
- ### 4) 기타
- ① 기간. 임차료등 조정 안되면 시. 군. 구에 신청
 - ② 임대농지 양수인은 임대인의 지위승계 간주한다.
 - ③ 이법 위반된 약정으로 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

4. 농지 보전

1. 농업진흥지역

- 1) 지정: 시. 도지사(농장 승인받아 지정한다.)
- 2) 구분
 - ① 농업진흥구역: 농지가 집단화 농업목적에 필요
 - ② 농업보호구역: 진흥구역 용수확보등 농업환경보호
- 3) 대상지역: 녹지(특별시-x). 관리. 농림. 자연환경
- 4) 지정절차: 심의 - 승인 - 지정. 고시
(농장은 녹지, 계관이 포함시 국장과 협의한다)
- 5) 행위제한
 - ① 농업진흥구역: 농업생산. 농지개발
 - ② 농업보호구역: 진흥구역 허용시설은 허용한다.
 - ㉠ 관광농원(2만㎡미만) ㉡ 주말농원(3천㎡미만)
 - ㉢ 태양발전설비(1만㎡ 미만)
 - ㉣ 농업인 생활여건개선- 1천㎡(소매점등) 3천㎡(양수장. 공중화장실 등)미만
- 6) 농지매수: 농업진흥지역의 농업인과 농업법인은 농어촌공사(감정평가금액)에게 매수청구 할 수 있다.

2. 농지 전용

- 1) 전용허가(농장)
 - 허가(x)- ① 타법 허가제 되는 협의 거친 경우
 - ② 협의 거친 농지 ③ 전용 신고한 농지
 - ④ 불법 개간 농지를 산림복구
 - ⑤ 하천관리청 허가받아 형질변경등
- 2) 전용신고(시. 군. 구)- 농업인 관련 시설만
 - ① 농. 어업인 주택, 농수산물 유통. 가공시설
 - ② 어린이놀이터. 마을회관등 농업인 편의시설
 - ③ 농수산물관련 연구시설과 양어장등 어업용시설

3) 전용협의(주무부장이나 지자체장이 농장과 협의)

- ① 주. 상. 공업을 지정시. 도시계획시설 결정시
- ② 계획관리에 지구단위계획구역 지정시
- ③ 녹지. 개발제한구역 안의 형질변경 허가시
- 4) 타용도 일시사용 허가. 협의. 신고(시. 군. 구)
-복구조건부 허가. 신고. 협의한다.(전용이 아니다)
- ① 허가
 - ㉠ 농수산물 간이처리시설- 7년(연장 5년)
 - ㉡ 현장사무소- 공사기간
 - ㉢ 토석. 광물- 5년(연장 3년)
 - ㉣ 염해 농지에 태양발전설비- 5년(15년. 1회 3년 ↓)
- ② 협의: 국가. 지자체는 협의
- ③ 신고(6개월이내- 연장 안됨)

㉠ 농수산물 간이처리시설

㉡ 현장사무소

㉢ 썰매장. 지역축제장

5) 전용허가 취소: 할 수 있다.

- ① 2년이상 미착수. 착수후 1년이상 중단
- ② 공사중지등 조치명령 위반(취소하여야 한다)
- 6) 용도변경 승인: 전용된 농지를 5년내 다른 용도 사용시 시. 군. 구에 용도변경승인을 받아야 한다.

3. 농지보전부담금

- 1) 납부의무자
 - 농지전용허가등 농지를 실질적으로 전용하는 자
 - 타 용도 일시사용은 전용이 아니므로 납부의무가 없다.
- 2) 분할납부
 - ① 사유: ㉠ 산업단지. 도시개발사업. 관광단지등
 - ㉡ 개인은 건당 2천만원/ 기타 4천만원 초과
 - ② 기간: 4년(30%는 선납). 최종 납기는 준공일 이전
 - 3) 선납: 전부. 일부를 미리 납부하여야 한다.
(납입조건부 허가할 수 없다.)
 - 4) 환급: 허가 취소. 허가받지 못한 경우등
 - 5) 감면: ~ 할 수 있다.(납부하지 않는다- x)
 - ① 국가. 지자체 ② 중요산업시설 ③ 신고대상

부동산공법상 비교 정리할 사항

1. 전부와 일부

- 1) **생각이 안나면 전부 또는 일부가 맞습니다.**
- 2) **전부**- ① 도시기본계획 수립생략 가능한 시. 군(관할 구역 **전부**에 대해 광역도시계획이 수립되고 광역도시 계획에 기본계획의 내용이 모두 포함된 시. 군)
② **전부 환지방식**이면 소유자. 조합을 시행자로 정한다.

3) 일부

- ① 지구단위계획은 도시.군계획 수립대상지역의 **일부**~
- ② 토지상환채권은 토지 매수대금의 **일부**를 지급~

2. 주민 의견청취 절차

- 1) **광역과 기본계획: 공청회(전문가 있음)/ 개최 14일 전에 신문 1회이상 공고/ 생략 안됨**
- 2) **관리계획: 공람(전문가 없음)/ 생략 가능**
- 3) **개발계획: 공람이나 공청회- 공람은 신문과 홈페이지 단, 10만㎡미만 이면 공보와 홈페이지**

3. 주민 의견청취 기간(공람)

- 1) **대부분: 14일**
- 2) 도정법의 정비계획. 관리처분계획: 30일
- 3) 건축법의 가로구역 높이제한: 15일

4. 지방의회 의견청취

- 1) **대부분 : 30일**
- 2) 60일: ① 성장관리구역 ② 성장관리계획
③ 정비기본계획 ④ 정비계획

5. 협의(관행장) 기간

- 1) **국계법의 광역. 기본. 관리계획. 성장관리. 기타: 30일**
- 2) **의제사항: 대부분 20일(도정법 30일. 건축법 15일)**
- 3) **입지규제최소구역: 10일**

6. 계획 결정후 공람기간

- 1) 광역. 기본계획: 30일 이상
- 2) 관리계획: 기간 없음

7. 기득권 보호

- 1) 도시관리계획 결정- 진행중 사업 계속 진행 가능
- 2) 시가화. 수산자원 결정- 3개월내 신고하고 계속가능
- 3) 도시개발구역. 정비구역 지정 당시 진행중인 사업은 30일내 신고하고 계속가능

8. 심의 안하는 4가지

- 1) 경미한 변경 2) 단계별 집행계획
- 3) 개발행위 허가할 때 4) 개발행위 허가기간 연장

9. 허가등 처리기간

- 1) 국계법 개발행위 허가 기간: 15일
- 2) 도정법 사업시행인가 기간: 60일
- 3) 건축법 신고 수리 기간: 5일(협의시 20일)
- 4) 주택법 사업계획승인 기간: 60일

10. 재검토

- 1) 기초조사 정보체계 구축(광역. 기본. 관리계획)- 5년
- 2) 도시기본계획. 도시관리계획. 성장관리계획. 정비기본 방침. 정비기본계획. 리모델링기본계획- 5년
- 3) 투기과열지구- 1년
- 4) 광역도시계획- 재검토 안한다.

11. 지역. 지구. 구역- 지정 하여야 한다.(필수)

- 1) 방재지구- 최근 10년내 2회 이상. 인명피해 발생

2) 지구단위계획구역

- ① **정비구역과 택지개발지구에서 개발사업 완료되고 10년 경과(정. 택- 10년)**
- ② **시가화조정구역. 공원에서 해제면적이 30만㎡ 이상 (시. 공- 30)**
- ③ **녹지가 주거. 상업. 공업지역으로 변경되는 면적이 30만㎡이상**
- ④ **조례가 정하는 30만㎡이상**

3) 기반시설부담구역

- ① 행위제한이 완화. 해제되는 지역(이해)
- ② 개발행위 건수. 인구증가율이 20% 이상(암기)

12. 실효고시

1) 공법상 실효시기: 다음날

- 2) 실효고시: 하여야 한다. 안 해도 다음날 실효된다.
- 3) 실효고시는 결정고시를 한 자가 하므로 국장은 관보. 지자체장은 공보에 한다.

13. 일반법

- 1) 토지수용: 수용 또는 사용에 대해서 이법 규정 외에는 공취법을 준용한다.
- 2) 미집행시설부지 매수청구
① 매수가격 절차 등에 대해 이법에 규정이 없으면 공취법을 준용한다.
② 도시계획시설채권 발행에 대해서 이법 규정 외에는 지방재정법을 준용한다.
- 3) 조합
도시개발조합. 정비사업조합에 대해서 이법 규정 외에는 민법중 사단법인 규정을 준용한다.
- 4) 주택상환사채
주택상환사채에 대해서 이법 규정 외에는 상법중 사채발행 규정을 준용한다.

14. 주민등 제안

1) 도시.군관리계획 입안제안

- ① 기/ 지/ 산/ 폐/ 입
- ② 동의기준: 기- 4/5이상, 나머지 2/3이상.(입-)
- ③ 반영여부 통보: 45일(1회 30일 연장)

2) 도시개발구역 지정제한

- ① 국가, 지자체, 조합을 제외한 시행자
- ② 민간시행자 제안시 동의: 2/3이상
- ③ 반영여부 통보: 1월(1월 연장가능)

3) 정비계획 입안제한

- ① 토지등 소유자가 입안자에게
- ② 반영여부 통보: 60일 (1회 30일 연장가능)

15. 수용 또는 사용시 사업인정.고시 의제시기

- ① 국계법- 실시계획·고시
- ② **개발법- 수용·사용할 세부목록 고시(중요)**
- ③ 도정법- 사업시행·고시
- ④ 주택법- 사업계획승인·고시

16. 미착수

- 1) **개발법**: 실시계획인가 받고 2년내 착수안하면
(시행자 변경할 수 있다.)

2) 건축법

- ① 허가받고 2년(공장 3년)내 미착수 - 허가 취소
하여야 한다.(단, 1년 범위내 연장 가능하다)
- ② 건축신고하고 1년내 미착수하면 효력 상실된다.
(1년범위 연장가능하다.)

3) 주택법: 사업계획승인 받고- **취소할 수 있다.**

- ① 5년내 착수안하면
- ② 분할시행- 최초 공구는 5년/ 최초외 2년(취소- x)

4) 농지법

농지전용 허가. 신고하고 2년내 미착수(취소할 수 있다)

17. 각종 허가 인가등 취소

1) **취소 하여야 한다.**

- ① 건축허가. 신고 취소
 - ㉠ 허가받고 2년(공장 3년)내 착수안하면
 - ㉡ 기간내 착수 하였으나 공사완료 불가능 인정시
 - ㉢ 착공전 경.공매 소유권 상실하고 6월내 착수안하면
 - ㉣ 건축신고하고 1년 착수안하면
- ② 농지전용 허가취소: 허가받은 자가 관계공사의 중지등
조치명령을 위반한 경우

2) **취소할 수 있다.**

- ① 주택조합 구성원이 법령을 위반시 조합 설립인가 취소
- ② 주택법의 사업계획승인 취소
 - ㉠ 사업주체가 승인받고 5년내에 미착수/
분할시행은 최초공구만 5년
 - ㉡ 사업주체가 경매·공매 등으로 인하여 대지소유권을
상실한 경우
 - ㉢ 사업주체의 부도·파산 등으로 공사의 완료가 불가능한
경우
위 ㉠, ㉡의 경우 주택분양보증인 된 경우에는 취소할
수 없다.

- ③ 농지전용허가 취소 - 절대적 취소사유 이외 모두

18. 각 종 제도의 실효시기 비교

- 1) **지구단위계획구역**: **3년** 이내에 지구단위계획이 결정.
고시 되지 않는 경우(다음날)
- 2) **지구단위계획**(주민 입안제안 사항만): **5년**내 사업에 착수
하지 않는 경우(다음날)
- 3) **시가화조정구역**: 시가화유보기간 만료(다음날)
- 4) **도시·군계획시설 결정**
 - ① 20년 이내에 사업이 시행되지 않는 경우 (다음날)
 - ② 20년이 되기 전에 실시계획이 폐지, 효력을 잃고
다른 도시계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우:
고시일부터 20년이 되는 날의 다음 날
 - ③ 20년이 되는 날의 다음 날 이후 실시계획이 폐지
되거나 효력을 잃은 경우: 실시계획이 폐지되거나
효력을 잃은 날
- 5) **기반시설부담구역**: 1년내 기반시설설치계획 미 수립시
1년이 되는 다음날 해제된다.
- 6) **도시개발구역의 해제- 다음날(3일, 2개, 5330)**
 - ① 도시개발구역 지정시 개발계획을 수립
 - ㉠ 구역을 지정.고시후 3년내 실시계획인가 신청이
없는 경우
 - ㉡ 도시개발사업 완료 공고일(한지처분공고일) 다음날
 - ② 도시개발구역 지정후 개발계획 수립
 - ㉠ 구역을 지정.고시후 2년 내에 개발계획을 수립.
고시(x)- (단, 330만㎡ 이상- 5년)
 - ㉡ 개발계획을 수립.고시후 3년내에 실시계획의 인가
신청이 없는 경우 (단, 330만㎡이상- 5년)
- 7) **정비구역의 해제**
준공인가고시가 있는 날(관리처분계획 수립- 이전고시)의
다음날(이 경우 조합 존속에 영향을 주지 않는다)
- 8) **건축 사전결정후** 2년내 허가신청 없는 경우
- 9) **건축위원회의 심의**를 거친후 2년내에 허가신청 안하면
심의 효력 상실한다.

19. 경미한 변경

- ① 0 0 0한 변경(조건을 붙이는 변경)
- ② 기간단축(연장-x)/ 범위 축소(확대-x)/ 감액(증액-x)
- ③ 대부분 10%. 1/10이하. 미만(이상, 초과-x)/
(정비기본계획, 사업계획승인: 20%이내)

반복학습이 합격의 비법입니다.
최대한 자주 반복해서 반드시 합격하시고
내년에서 우리 함께 공동중개 하는 것을
희망해 봅니다.~^^

