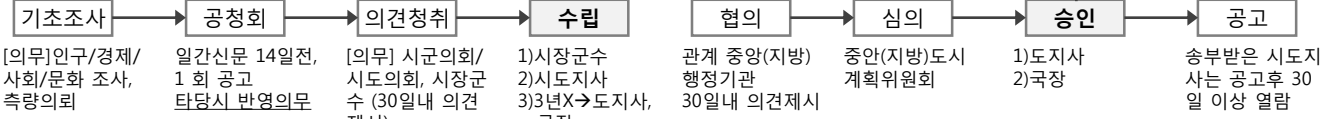


[공법 1. 토지이용계획]

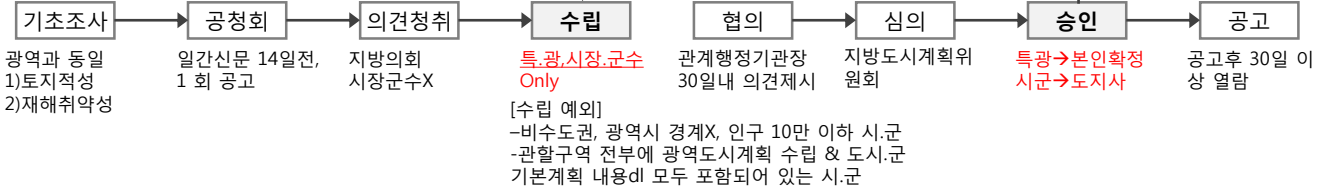
기본원칙 : 1) 국민생활과 경제활동에 필요한 토지 및 각종 시설물의 효율적 이용과 원활한 공급, 2) 자연환경 및 경관의 보전과 훼손된 자연환경 및 경관의 개선 및 복원, 3) 교통·수자원·에너지 등 국민생활에 필요한 각종 기초 서비스 제공, 4) 주거 등 생활환경 개선을 통한 국민의 삶의 질 향상, 5) 지역의 정체성과 문화유산의 보호, 6) 지역 간 협력 및 균형발전을 통한 공동번영의 추구, 7) 지역경제의 발전과 지역 및 지역 내 적절한 기능 배분을 통한 사회적 비용의 최소화, 8) 기후 변화에 대한 대응 및 풍수해 저감을 통한 국민의 생명과 재산의 보호 → “토지의 이용 및 개발에 관한 사항”은 도시군기본계획에 해당함

광역계획권 지정 : 국장, 도지사 (시도지사 아님)

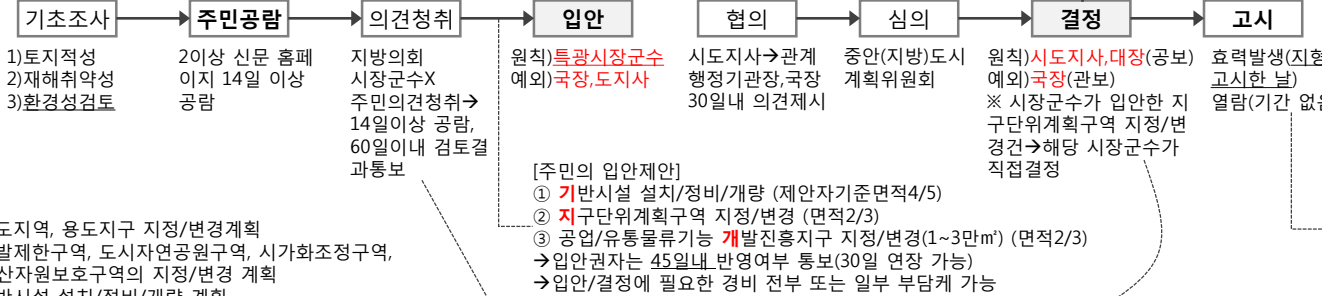
광역도시계획



도시군기본계획



도시군관리계획

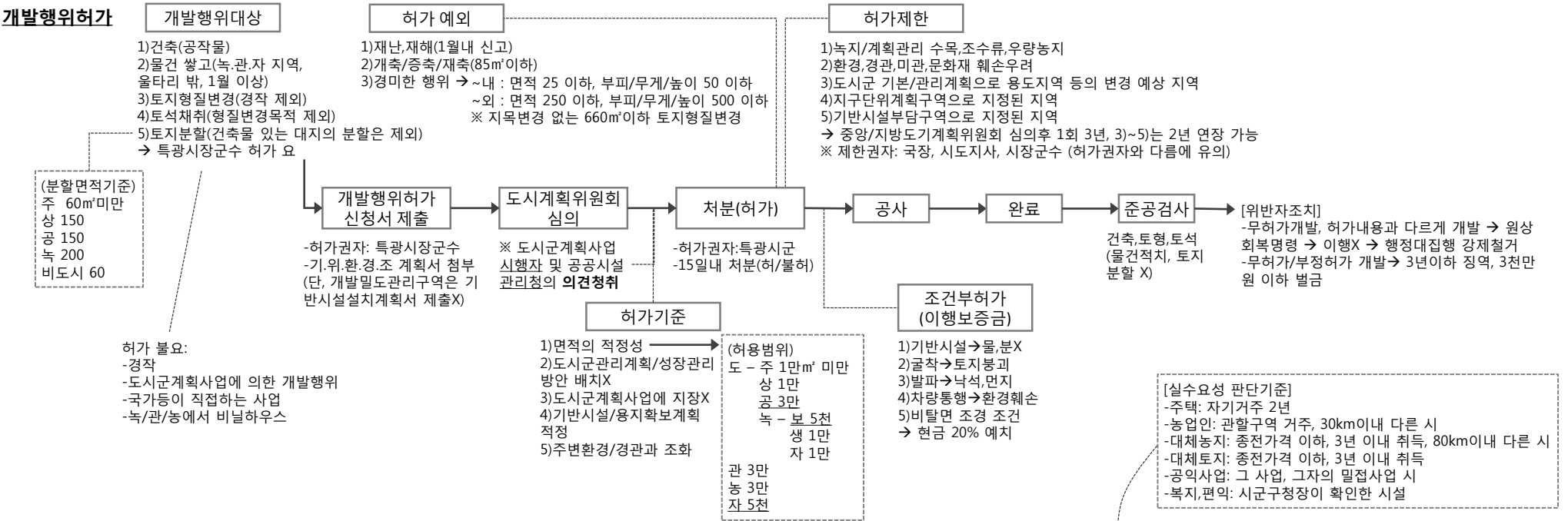


권한자

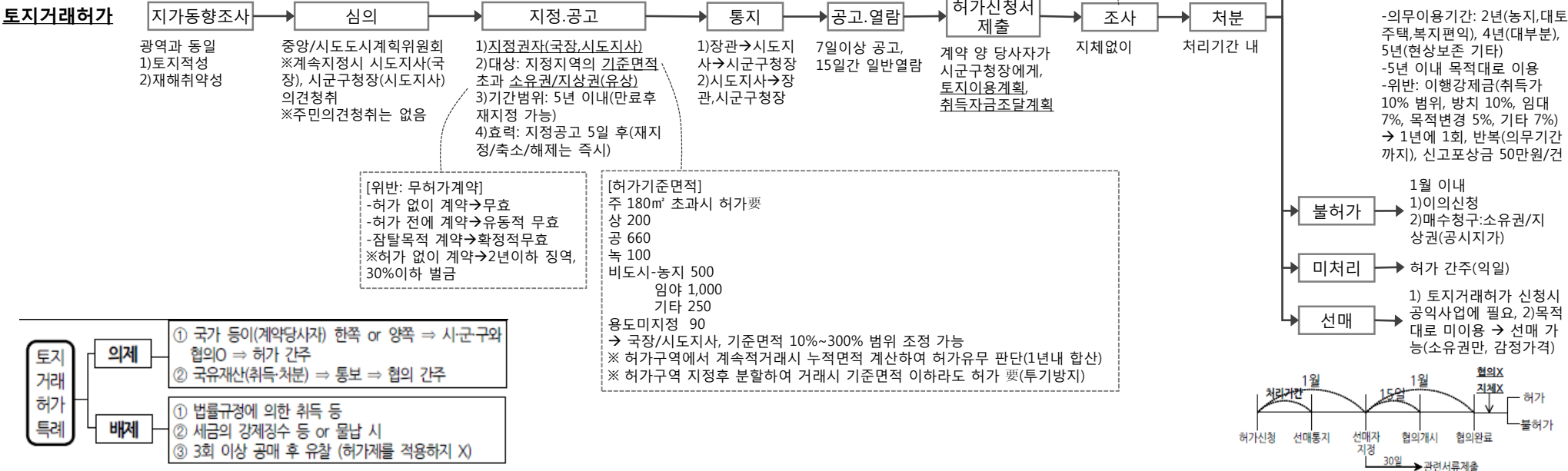
특광시장군수, 국장, 도지사	1)도시군관리계획입안권자	2)지형도면작성권자
특광시장군수	3)단계별집행계획수립	4)도시군계획시설사업시행자(행정청)
국장의 권한이 아닌 것	1)도시군기본계획수립권자	2)단계별집행계획공고권자
	3)개발행위허가권자	4)개발밀도관리구역, 기반시설부담구역
	1)도시군기본계획수립/승인	2)단계별집행계획공고
	3)정비기본계획, 정비계획, 구역지정	4)정비사업시행

[공법 2. 토지이용규제]

개발행위허가



토지거래허가



[공법 3. 용도지역/지구/구역]

용도지구			성격	건폐율	용적률	단독	연립	APT	위락	1근린	2근린	초중	묘지	공장	숙박
도시지역	주거	전용	1	단독, 양호	50%	50~100%		X		O				X	
		용	2	공동, 양호		100~150%									
		일반	1	저층(4), 편리	60%	100~200%		X		O					
			2	중층(조례), 편리		150~250%									
			3	중고층, 편리	50%	200~300%				O					
	준주거	주거+상업/업무	70%	200~500%				O							
	상업	중심	도심 상업/업무	90%	400~1,500%				O	O					O
		일반	일반 상업/업무	80%	300~1,300%				O	O					O
		유통	유통중진 (단독주택X)	80%	200~1,100%		X	X	X	O	O			X	O
		근린	근린 일용품/서비스	70%	200~900%				O	O					O
공업		전용	중화학, 공해성 (단독X)	70%	150~300%		X	X	X	O		X			
	일반	환경저해X	200~350%			X	X	O							
	준공업	경공업, 주거/상업	200~400%				O						O		
녹지	보전	산림,녹지 보전(개발X)	20%	50~80%		X		X	O			O	X		
	생산	농업(보류△)		50~100%				X	O			O			
	자연	도시용지공급(개발O)		50~100%				X	O			O	O		
관리지역	보전	보전필요	20%	50~80%				X	O	O		O	O	O	
	생산	농,임,어업	20%	50~80%				X	O	O		O	O	O	
	계획	도시지역편입	40%	50~100%				X	O	O		O	O	O	
농림지역		농지법, 산지법	20%	50~80%		X		X	O			O	X		
자연환경보전		생태계,상수원,문화재	20%	50~80%		X		X	O			O	X		

개발밀도 관리구역	지정권자	특광시장군수 (도시군관리계획 입안권자)
	대상지역	주거,상업,공업지역(녹지지역X)에서 기반시설은 부족하나 설치가 곤란한 지역
	지정절차	지방도시계획위 심의 → 지정·고시 (협의절차 없으며, 계획으로 지정하지 X)
	지정효과	건폐율 또는 용적률 강화 (50% 범위)
기반시설 부담구역	지정권자	특광시장군수 (도시군관리계획 입안권자)
	대상지역	개발밀도관리구역 외의 지역으로 기반시설이 부족하나 설치가 가능한 지역
	(의무대상)	완화되거나 해제되는 지역
		용도지역 등이 변경되거나 해제되어 행위제한이 완화되는 지역
		전년도 개발행위허가건수가 전전년도보다 20% 증가한 지역
	지정기준	해당지역의 전년도 인구증가율이 전전년도보다 20% 높은 지역
		최소 10만㎡ 이상, 소규모 연접개발시 하나로 묶어서, 경계 구분 명확하게 할 것
		→ 기준은 국토교통부장관이 정함
	지정절차	주민의견청취 → 지방도시계획위 심의 → 고시 (협의절차 없음 유의)
	지정해제	지정고시일부터 1년이 되는 날까지 계획수립 X → 1년 다음날 해제 (지구단위계획수립→기반시설설치계획수립 간주)
부담금부과	원칙) 200㎡ 초과하는 건축물 신축/증축 예외) 기존 건축물 철거후 신축 → 기존 건축물 연면적 초과하는 건축행위만 부과	
납부절차	특광시장군수 → 건축허가일부터 2개월 이내 부과 → 사용승인 신청시까지 납부 (1년 연기, 2년내 분납, 물납 가능) → 납부X → 강제징수(징수위탁)	

- ※ 용도지역의 행위제한을 강화 또는 완화하기 위해 용도지구 지정
- ① 용도지역 : 중복 불가 (미지정/미세분→최고제한→건폐20, 용적80)
 - ② 용도지구 : 용도지역 위에 지정, 중복가능
 - ③ 용도구역 : 중복가능, 도시과대화과밀화방지

경관지구	자연경관지구	산지, 구릉지 등 자연경관 보호 또는 도시의 자연풍치를 유지
	수변경관지구	지역 내 주요 수계의 수변 자연경관을 보호, 유지
미관지구	시가지경관지구	주거지역의 양호한 환경조성과 시가지 도시경관 보호
	중심시가지미관지구	토지 이용도가 높은 지역의 미관을 유지, 관리
	역사문화미관지구	문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관 유지, 관리
고도지구	일반미관지구	중심미관지구 및 역사문화미관지구 외 지역의 미관을 유지, 관리
	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	시기지방재지구	건축물, 인구가 밀집되어 있는 지역의 시설개선을 통한 재해예방
	자연방재지구	해안변, 하천변, 급경사지 주변지역의 건축제한 등을 통해 재해예방
보존지구	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	학교시설보호지구	학교의 교육환경 보호, 유지
	공용시설보호지구	공용시설 보호, 공공업무기능 효율화
	항만시설보호지구	항만기능 효율화, 항만시설 관리/운영
	공항시설보호지구	공항시설의 보호, 항공기의 안전운항
취락지구	자연취락지구	녹지지역/관리지역/농림지역/자연환경보전지역 안의 취락 정비
	집단취락지구	개발제한구역 안의 취락 정비
개발진흥지구	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 등을 위해 청소년 유택시설 등 특정시설의 입지를 제한	

- ※ 용도지역 행위제한 : 원칙) 국토계획법시행령, 예외) 개별법 적용 → 농공단지(산개법), 농림지역 내 농업진흥지역(농지법), 보전산지(산지관리법), 초지(초지법), 자연환경보전지역 내 (자, 수, 문, 해, 수), 취락지구(국토법시행령)
- ※ 용도지구 → 시행령으로 세분(취/미/보/시/고/경/개/방), 조례로 세분 가능(경미, 특), 리모델링 완화(고, 경, 미)
- ※ 용도지구 행위제한 : 원칙) 조례, 예외) 방화지구(조례, 재료는 건축물), 고도지구(도시군관리계획), 개발진흥(계획O, 없으면 조례), 자연취락(국/시), 집단취락(개특법), 공항시설보호지구(항공법)
- ※ 둘 이상의 용도지역/지구/구역에 걸치는 대지 → 가장 작은 것이 330㎡(도로변 상업지역은 660㎡) 이하인 경우 각 용도지역 등의 건폐율, 용적률을 가중평균, 그 밖의 건축 제한은 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용, 미관/고도/방화지구에 걸쳐있는 경우 그 건축물 및 대지의 전부에 대해 미관/고도/방화지구의 규정을 적용 (단, 방화벽으로 구획되어 있는 경우는 제외)

용도구역	지정권자	지정목적 등	적용법률
개발제한 구역	국토장관	- 도시의 무질서한 확산을 방지 - 도시주변의 자연환경을 보전 - 도시민의 건전한 생활환경을 확보 - 국방부장관의 보안상 요청으로 도시 개발을 제한할 필요	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법
		- 시도지사는 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청으로 무질서한 시가화를 방지, 계획적인 개발 위해 5년이상 20년 이내의 기간동안	
시가화 조정구역	시도지사 or 국토장관	- 시가화 유보 필요시 도시·군관리계획으로 구역지정 가능 - 국토교통부장관도 국가계획과 연계, 구역 지정/변경 가능 - 실효 : 시가화 유보기간이 만료된 날의 다음날 - 위반 : 3년, 3천만	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
		- 해양수산부장관은 직접 또는 관계 행정기관장의 요청으로 수산자원의 보호육성을 위해 필요 공역수면이나 인접 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정/변경을 도시·군관리계획으로 결정	
도시자연 공원구역	시도지사, 대도시시장	- 도시의 자연환경/경관 보호, 시민에게 여가/휴식공간 제공 - 도시지역 안의 식생이 양호한 산지의 개발을 제한	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률
		도시·부도심·생활권중심, 철도역사 주변, 3개 이상 노선 교차 1km이 내, 주거·공업지역 정비시급, 도시재생 활성화 계획 지역	
입지규제 최소화구역	국토장관		

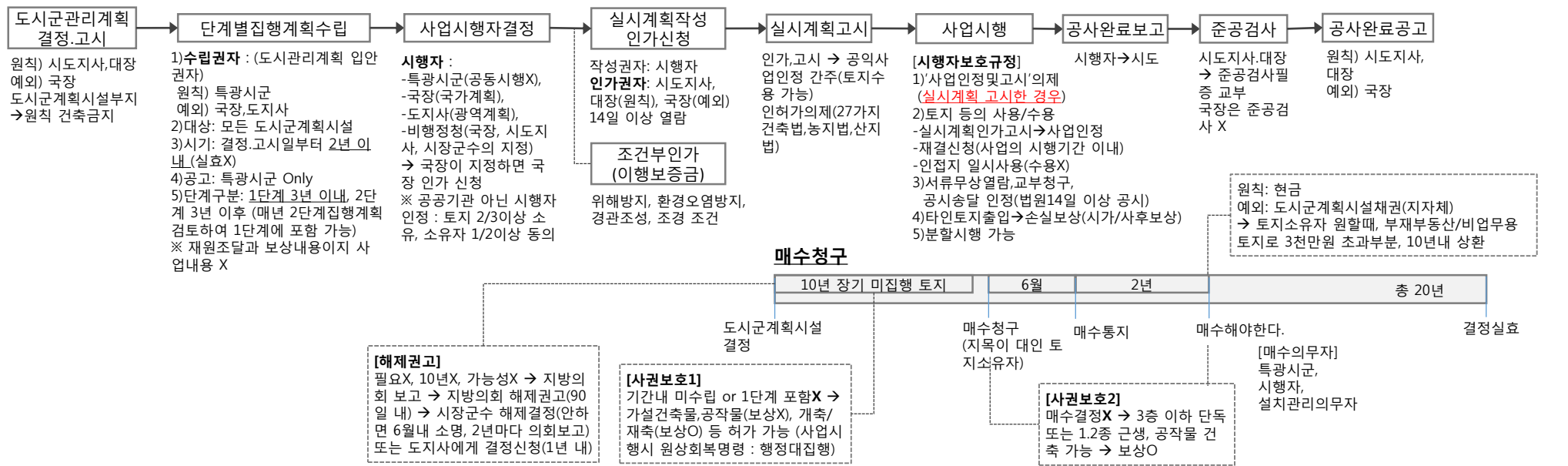
[공법 4. 지구단위계획, 도시군계획시설]

지구단위계획

임의적 지정	용도지구, 도시개발구역, 정비구역, 택지, 준산업단지, 대지조성사업지구, 관광특구, 개.시.도.공원이 해제, 녹지지역이 주거.상업.공업지역으로 변경, 도시지역 편입 ① 주거.상업.업무 등의 기능을 결합 ② 유희토지를 효율적으로 개발, 시범도시 등 → 개발~ing (①②); 용산 → 주.상.공 간 변경 가능) - 지정권자 : 국장, 시도지사, 시장군수
필수적 지정	① 정비구역.택지개발 사업완료 후 10년 경과한 경우 ② (30만㎡이상인 지역 중) 시가화조정 또는 공원에서 해제되는 지역, 녹지에서 주.상.공으로 변경되는 지역 - 지정권자 : 국장, 시도지사, 시장군수
도시지역 외 지정	지정면적의 50% 이상이 계획(생산)관리지역 ① 아파트.연립 계획포함 토지면적 30만㎡ 이상, 기타 3만㎡ 이상 ② 각각 10만, 총 30만, 일정규모 도로연결 (초등학교, 자연보전권역 → 10만 이상) ③ 기반시설 공급가능, 경관/문화훼손 X
	개발진흥지구 ① 주거.복합.특정개발진흥지구(주거기능포함) : 계획관리지역에 위치 ② 산업.유통.복합개발진흥지구(주거기능불포함) : 계획/생산관리지역, 농림지역 ③ 관광.휴양개발진흥지구 : 도시지역 외 지역
	용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역

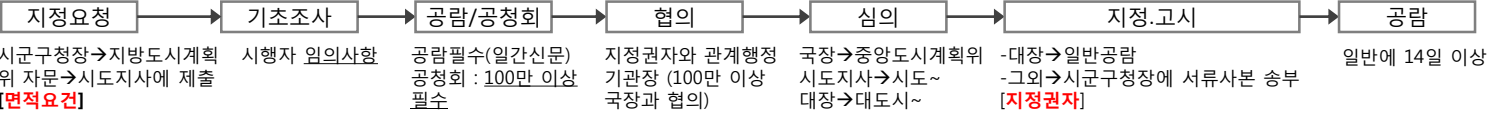
※ 도시지역 외의 지역에서 지구단위계획구역 지정 → 건폐율 150%, 용적률 200% 이내 완화 가능

도시계획시설사업



[공법 5. 도시개발사업]

구역지정

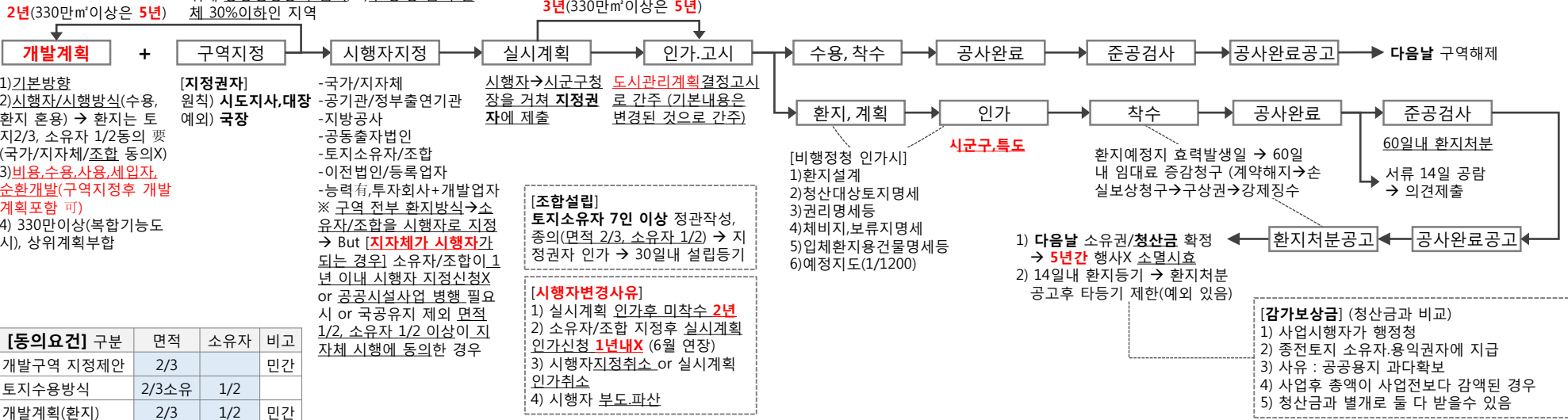


[면적요건]
도시내: 주.상.생.자 1만 m² 이상, 공업 3만 이상
도시밖: 원칙 30만 이상 (초등 & 4차로 → 10만 이상)
※ 지정하려면 광역,기본계획에 있어야 하나 자연녹지,계획관리는 없어도 가능

[면적제한X]
1)취락지구
2)개발진흥지구
3)지구단위계획구역
4)국장이 균형발전 중앙행정장 협의지정

[효과]
-도시지역 및 지구단위계획구역 결정.고시 의제 (이미 지구단위계획구역, 취락지구인 곳은 의제 안 함)
-개발행위 허가제 적용
-지형도면고시 특례

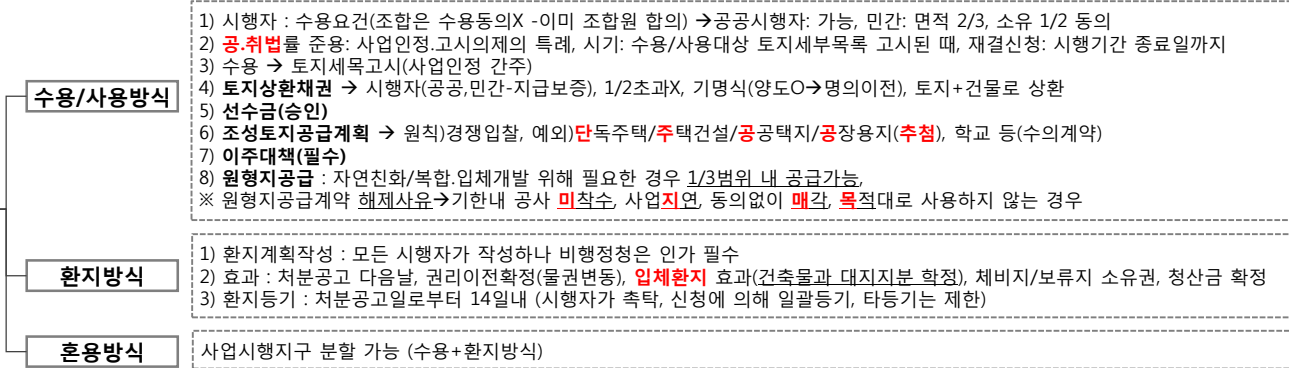
개발사업시행



[동의요건]	구분	면적	소유자	비고
개발구역 지정제한	2/3		민간	
토지수용방식	2/3소유	1/2		
개발계획(환지)	2/3	1/2	민간	
조합설립동의요건	2/3	1/2		
지자체(조합1년+6월 미시행 or 병행)	1/2	1/2		

[면적요건]	대상
1만m ² 이상	주.상.자.생산녹지 (30%이하인 경우)
3만 이상	공업지역(면적제한X: 취락/개발/지구/중앙)
30만 이상	도시지역 밖
10만 이상	아파트,연립 포함, 초등+4차로=10만
30만 이상	공공기관장/정출기관장 국장에 제안(국가계획)
10만 이상	일간신문 공고X → 공보에 고시(공람은 의무)
100만 이상	공청회 필수, 국장과 협의 요건
330만 이상	복합가능도시 → 상호조화 요
330만 이상	개발/실시 계획수립 2년, 3년 → 5년으로 연장

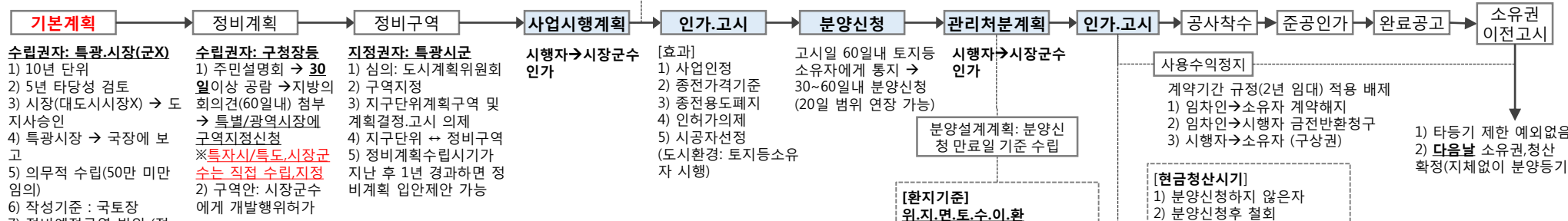
도시개발 3방식



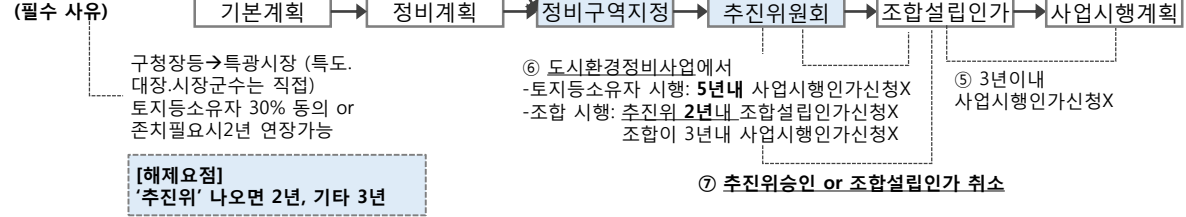
[공법 6. 도시정비사업]

사업종류	특징(기반시설)	시행자	시행방식	비고
주거환경개선	저소득주민, 과도 밀집, 크히열악	토지소유자 2/3동의, 세입자 과반수 → 시장군수, 주공등 + 법인(공동 가능)	2종일반(스스로, 환지O) 3종일반(수용) 관리처분O	국민주택채권매입X
주택재개발	밀집, 열악	조합+과반수 동의	시장군수, 주공등, 건설/등특업자/대(신탁,한감)	(환지O, 관리처분O) 사업전환방식 可
주택재건축	밀집, 양호	조합+과반수 동의	시장군수, 주공등, 건/등 가능(신탁)	(환지X , 관리처분O) 안전진단, 안팎, 토지관련X, 수용X
도시환경정비	상업/공업지역	토지소유자(조합)+과반 동의	시장군수, 주공등, 건/등/대(신탁,한감)	(환지O, 관리처분O) 건축물대상, 지정개발자 20% 예치
주거환경관리	단독/다세대주택 밀집, 보전정비	시장군수	과반수동의 얻으면 주공등 可	스스로 주택 보전/정비/개량 (관리처분X)
가로주택정비	밀집, 가로구역 , 소규모개선	조합+과반수 동의	시장군수, 주공등, 건/등/신	(환지X, 관리처분O) 보전/정비/개량 수용X, 계획X, 1만㎡미만, 4m넘는 도로X, 20가구가상, 2/3이상 노후건축물
정비기반시설	녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가수공급시설			
공동이용시설	공동 이용하는 구판장.세탁장.화장실.수도, 탁아소.어린이집.경로당 등 노유자시설			

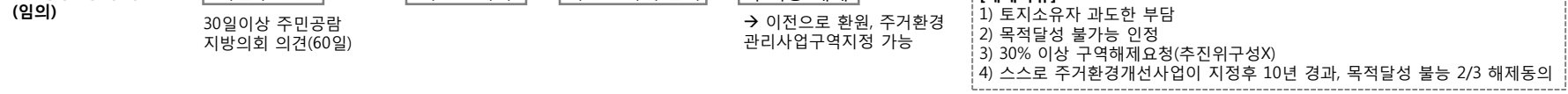
도시정비사업



정비구역해제



정비구역해제

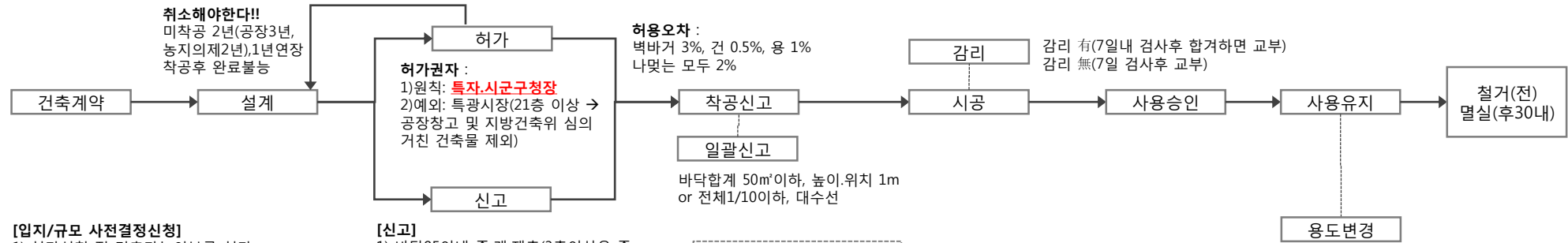


[공법 7. 건축법]

건축법 적용 대상

대상지역	전면적용	도시지역, 지구단위계획구역, 동읍(섬은 500인 이상)
	일부적용	이외 지역 적용배제규정 : 대지와 도로관계, 도로 변경/폐지, 건축선 지정/제한, 방화지구안 건축물, 대지분할제한 (건폐율, 용적률X)
대상물	건축물, 대지, 도로, 부속건축물, 주요구조부, 거실, 지하층, 건축설비, 공작물, 초고층(50층,200m).고층(30층,120m), 한옥, 다중이용건축물(바닥 5천 이상 문화/종교/판매/운수/병원/숙박 또는 16층 이상), 특수구조건축물, 준다중이용건축물(신설)	
대상행위	건축(신축.증축.개축.재축.이전), 대수선(허가), 용도변경(허가 or 신고, 기재사항변경신청), 건축협정 (주주지존-주건환경개선/~관리/지구단위계획/준치지역)	
대상자	건축관계자(건축주, 설계자, 공사시공자, 공사감리자), 안전관리예치금/특별건축구역, 이행강제금, 공개공지, 조정 등	

도시사 사전승인대상 (도시사는 허가권자 X)			
1) 21층 이상	연면적30% 증축 포함		
2) 연.합 10만㎡ 이상 (제외: 공장.창고,건축위심의)			
도시사 지정.공고	3) 자연환경.수질보호 목적	3층 이상, 연면적 합 1천 이상	위락.숙박시설, 공동주택, 일반음식점, 일반업무시설
	4) 주거.교육환경	위락시설.숙박시설 (규모제한X) 주.교.위.숙	



[입지/규모 사전결정신청]

- 1) 허가신청 전 건축가능력여부를 허가권자에 문의
 - 2) 교통영향평가를 동시신청 可
- 효과: 인허가 의제(개발행위, 산지전용, 농지전용, 하천점용허가)

[건축물 구조안전 확인서류 제출]

3층, 높이 13m 이상,
처마높이 9m, 기둥 사이 10m 이상,
면적 500 이상, 지구구역, 문화유산,
특수구조건축물(3m이상돌출, 특수공법)

[건축물 높이제한]

- 1)최고높이 지정공고: 허가권자가 가로구역별로 지정(특광시 조례 可)
- 2)최고높이 없는경우: 도로 반대편 1.5배 넘지X
- 3)일조높이제한: 전용주거/일반주거 모든 건축물(정북방향 제한)
- 4)공동주택 일조제한: 중심상업/일반상업 제외(벽측8, 측측4)

[신고]

- 1) 바닥85이내 증.개.재축(3층이상은 증축면적이 10%이내인 경우)
- 2) 관.농.자 지역 200미만 3층미만 건축(지구단위, 방재.위험지역 제외)
- 3) 면적200미만, 3층미만 대수선
- 4) 주요부해체 없는 대수선(내력벽 30㎡이상, 기둥.보.지붕을 3개 이상)
- 5) 소규모건축(면적100이하, 높이3m이하 증축, 표준설계도/건축조례, 2층이하 500이하 공장, 읍면지역 200이하 창고 400이하 축사작물재배사

[건축협정]

- 1)토지.건축물소유자, 지상권자 전원합의
- 2)지구단위, 주거환경개선/주건환경관리구역, 정비촉진법의 준치지역, 조례로 정하는 지역에서 건축.대수선.리모델링협정
- 3)맞벽건축: 공동허가신청
- 4)완화 및 통합적용 可

[대수선] → 허가

- 1)내력벽을 증설.해체, 벽면적 30이상 수선.변경
 - 2)기둥.보.지붕들(각각)을 증설.해체, 3개 이상 수선.변경
 - 3) 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설.해체.수선.변경
 - 4)주계단.피난계단 또는 특별피난계단을 증설.해체.수선.변경
 - 5)미관지구에서 건축물 외부형태(담장 포함) 변경
 - 6)다가구주택.다세대주택의 가구 및 세대간 경계벽 증설.해체.수선.변경
 - 7)건축물 외벽에 사용하는 마감재료 증설.해체 또는 벽면적 30 이상 수선.변경
- ※ Point : 증설.해체는 개수 상한X, 수선.변경은 333.30 용도지구는 미관지구, 다가구와 다세대 다중X

허용오차 :
벽바거 3%, 건 0.5%, 용 1%
나뉘는 모두 2%

[건축허가 제한]

- 1)국장: 국토관리상 필요, 주무장관이 국방/문화재보존.환경보존.국민경제상 필요
 - 2)특광도지사: 지역계획, 도시군계획 필요
- 2년 이내, 1회 1년 연장

[이행강제금]

구분	건축법	농지법
부과권자	허가권자	시군구
부과사유	위반건축물 조치미이행	처분명령후 미처분
부과금액	시가표준 50%(10%)	토지가액 20%
반복부과	2회 이내 조례정함/1년	1회/1년
비고	85이하 주거용(1/2감액) 5회 넘지X	대수청구(농어촌공사)

건축물 취급(신고 대상)

공작물	높이/바닥면적
옹벽,담장	2m 초과
광고탑,광고판	4m 초과
굴뚝,장식탑,기념탑	6m 초과
골프연습장,운동시설철탑	6m 초과
기계식/철골주차장(외벽X)	8m 이하
고가수조	8m 초과
지하대피호	면적 30㎡ 초과
제조/저장시설(싸일로포함).유흥시설 (건축조례)	
태양에너지 발전설비 및 유사 5m 초과	

→ 초과는 '주차장법'

[공개용지]

대상: 일.준.상.준.도
설치: 휴식시설(필로티가능)
완화: 용적률,높이 → 1.2배 범위
※ 승강기: 6층이상+연면적2천이상
(비상용승강기: 높이 31m초과)

용도변경 자산전문 영교근 주그따~~

시설군	건축물 용도	용도변경
1) 자동차관련시설군		허가 ↑ ↓ 신고
2) 산업등 시설군	운수, 창고, 공장, 위험물저장/처리, 자원순환관련, 묘지관련, 장례식장	
3) 전기통신시설군	방송통신, 발전시설	
4) 문화집회시설군	문화 및 집회시설, 종교, 관광휴게, 위락시설	
5) 영업시설군	판매, 운동, 숙박시설(다중생활시설O)	
6) 교육및복지시설군	의료, 교육연구, 노유자시설, 수련, 야영장	
7) 근린생활시설군	1종근린생활, 2종근린생활시설(다중생활시설X)	
8) 주거업무시설군	단독, 공동주택, 업무시설, 교정 및 군사시설	
9) 그밖의 시설군	동물 및 식물관련시설	

※ 건축사설계 : 바닥면적 합 500 이상 용도변경 → 허가
사용승인 : 바닥면적 합 100 이상 용도변경 → 허가/신고
동일시설군간 변경 → 건축물기재사항 변경신청

[공법 8. 주택법]

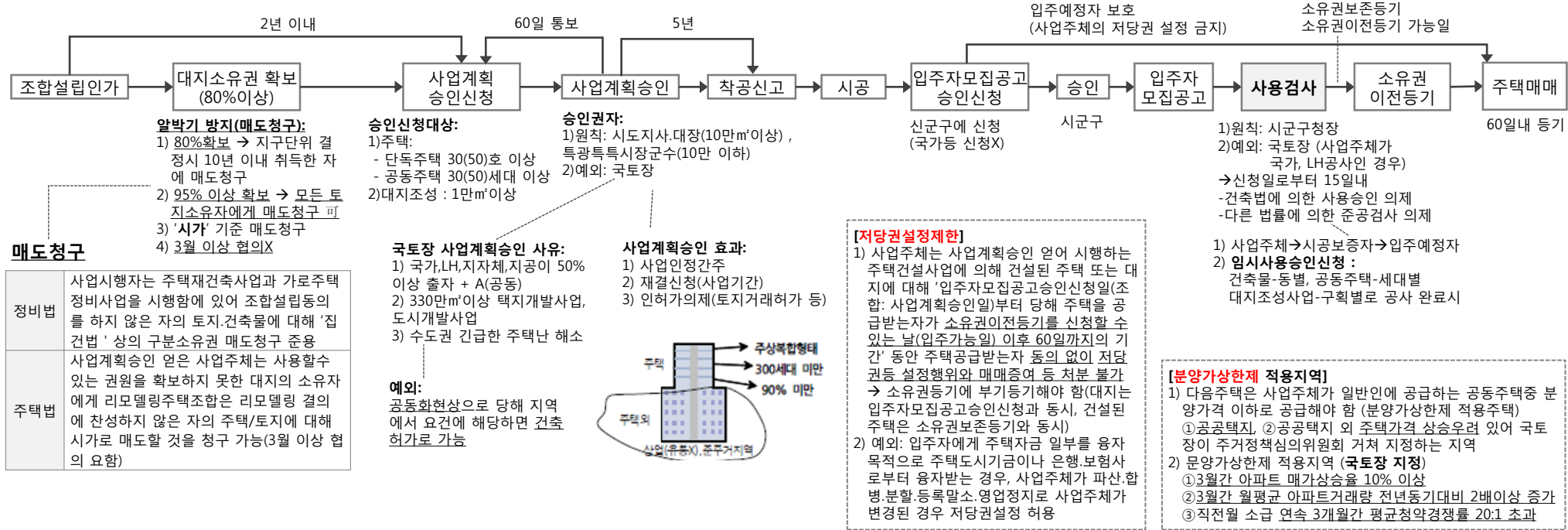
형태 분류	아파트	주택으로 쓰이는 층이 5개층 이상
	연립주택	주택으로 쓰이는 바닥면적 합 660㎡ 초과 4개층 이하
	다세대주택	주택으로 쓰이는 바닥면적 합 660㎡ 이하 4개층 이하
건설자금에 따른 분류	국민주택	국가·지자체·LH공사·지방공사가 건설하거나, 국가·지자체의 재정 또는 주택도시기금으로 자금지원 받아 건설하는, 국민주택규모 이하의 주택
	민영주택	국민주택을 제외한 주택

- 준주택 : 주택은 아니지만 주거용으로 사용 가능 → 다중생활시설, 기숙사, 노인복지시설, 오피스텔
- 장수명주택 : 구조적으로 오랫동안 유지관리될 수 있는 내근성을 갖추고 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리용이성 등이 우수한 주택

[세대구분형 공동주택]
공동주택 내부공간 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조로 구분된 공간 일부에 대해 구분소유를 할수 없는 주택
1) 각 공간마다 별도 욕실,부엌,현관 설치
2) 하나의 세대가 통합사용→연결문 또는 경량구조 경계벽 설치
3) 세대구분형 주택수가 전체 세대수의 1/3을 넘지 않고, 주거전용면적 합이 전체 주거공간 합계의 1/3을 넘지 않것
4) 세대구분형 공동주택 세대수는 그 구분된 공간의 세대수에 관계없이 한 세대

[도시형생활주택 특징]
1) 분양가상한제 적용X
2) 단지형 연립/다세대(5층까지), 원룸형주택(욕실/부엌, 주거전용 ~50㎡, 하나의 공간, 지하층X, 단 30㎡이상은 두개 可)
3) 300세대 미만, 도시지역에 건설

[주택상환사채]
1) 발행권자: LH공사, 등록업자(보증)발행
2) 승인: 국토장 (승인후 시·도·지사에 통보)
3) 발행: 액면 또는 할인
4) 조건: 상환 3년 이내, 양도X, 기명식, 중도상환 안됨(원칙)
5) 효력: 등록사업자 말소 경우에도 사채 효력에 영향 없음, 상법 사채발행규정



매도청구	사업시행자는 주택재건축사업과 가로주택 정비사업을 시행함에 있어 조합설립동의를 하지 않은 자의 토지·건축물에 대해 '집건법' 상의 구분소유권 매도청구 준용
주택법	사업계획승인 얻은 사업주체는 사용할수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 리모델링주택조합은 리모델링 결의에 찬성하지 않은 자의 주택/토지에 대해 시가로 매도할 것을 청구 가능(3월 이상 협의 요함)

[투기과열지구]
1) 지정권자: 국토장, 시·도지사 (주거정책심의위원회 심의)
2) 기준: 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로 청약경쟁률, 주택가격, 주택보급률, 주택공급계획, 주택시장여건 고려시 투기가 성행하고 있거나 우려가 있는 지역
3) 국토장은 지체없이 공고, 특주시장군수에게 (특광도지사는 시·군구청장에게) 통보, 시·군구청장은 입주자모집공고시 해당 사실 공고하게 해야 함 (해제도 동일)

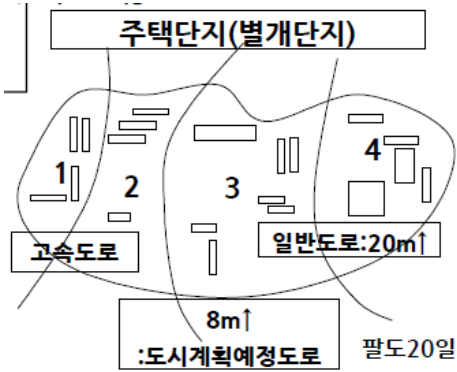
[전매제한]
1) 투기과열지구 → 소유권이전등기 완료시까지 금지 (금지기간이 5년을 초과할 수는 없음)
2) 수도권지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 입주자모집을 하여 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날부터 6개월이 도달한 때 (1지역: 1년, 2지역: 1년6월, 3지역: 6개월, 그 외 6개월)
3) 전매행위 제한기간은 입주자모집을 하여 최초로 공급계약이 가능한 날부터 기산
4) 주택에 대한 소유권이전등기에는 대지를 제외한 건축물에 대해서만 소유권이전등기를 하는 경우를 포함함

[전매가능 사유]
1) 세대원이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료, 취학, 결혼으로 인해 세대원 전원이 다른 지역으로 이전하는 경우. 다만, 수도권으로 이전하는 경우 제외
2) 상속으로 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
3) 세대원 전원이 해외 이주 또는 2년 이상 체류하는 경우
4) 이혼으로 인해 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에게 이전하는 경우
5) 공익사업 시행으로 주거용건축물을 제공한 자가 사업시행자로부터 이주대책용 주택을 공급받은 경우로서 시·군구청장이 확인하는 경우(사업시행자 알선으로 공급받은 경우 포함)
6) 주택소유자가 국가·지자체·금융기관에 채무를 이행하지 못해 경매·공매되는 경우
7) 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우

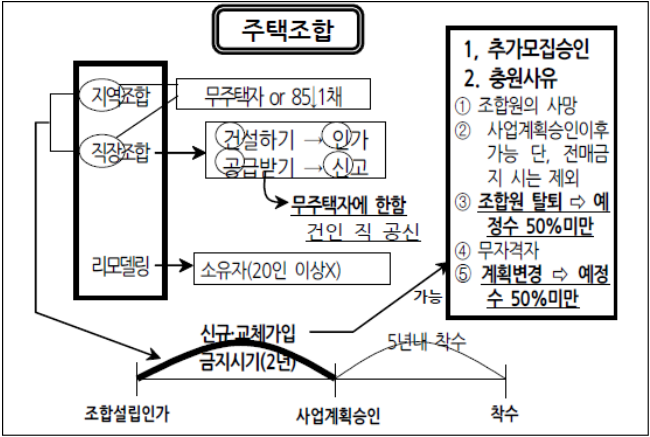
[공법 8. 주택법]

건설	사업주체	단독사업주체	공공사업주체 : 국가.지자체.공사(한국토지주택공사,지방공사) 등록업자 : (국토장에게 등록) ①주택건설사업자 : 연간 20호 이상 ②대지조성사업자 : 연간 1만㎡ 이상 기술자 1인 이상, 자본금 3억(개인 6억), 22㎡이상 사무실
		공동사업주체	토지소유자, 주택조합, 고용자(고용자는 단독 불가, 반드시 등록업자와 공동시행) → 등록업자와 공동사업 시행함으로 등록 필요X
	사업시행	사업계획승인	원칙: 시.도.대장.시군 예외: 국토장(①국가,LH,지자체,지방공사 ②330만㎡ ③긴급한 주택난 해소) 절차: 승인신청→통보(60일내)→공사착수(승인일로부터 5년 내 착수)→시공/감리
			국가등인 사업주체: 토지 등의 수용.사용 가능(국민주택 건설시) 등록업자: 사법상의 계약에 의한 토지 등의 취득 → 수용권한 없으므로 매도청구
공급	공급대상(임주자저촉) - 주택청약종합저축: 국민주택 + 민영주택 공급받기 위해 → 누구나 가입 가능		
	딱지매매 금지: 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위해 '딱지등의 매매' 증서 또는 지위)를 매매/양도/알선/광고 해서는 안됨 (매매.증여나 그밖에 권리변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속.저당 제외)		
	저당권등 설정금지: 입주자모집공고 승인신청일 이후부터 주택을 공급받는자가 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지 당해 주택 공급받는 자의 동의 없이 저당권등을 설정할 수 없다 (위반시 2년, 2천만)		
	투기과열지구 전매행위 금지: 소유권이전등기 완료시까지 (단, 5년이 넘으면 5년으로 함)		
	벌칙: 입주자저촉증서 등의 양도금지(위반시 3년, 3천만), 투기과열지구(위반시 3년, 3천만), 기타 2년, 2천만		
리모델링	리모델링 동의요건: 리모델링조합은 전체 구분소유자 75% 및 각 동별 1/2 동의, 입주자대표회의의 경우 전원동의		
	허가권자: 시군구청장 (신고 아님)		
	절차: 조합설립 → 시공사선정 → 착공 → 시공 → 사용검사		
	-공용부분 일부를 전유부분으로 변경시 당해 소유자의 나머지 공용부분 면적은 변하지 않는 것으로 봄		
	-조합설립인가/안전지단 요청 → 임대차계약 → 주택임대차법/상가임대차법 적용X		
	-리모델링기본계획 (기출)		
	①특광.대장 ②10년 단위(5년마다 타당성 검토) ③시장(대장X)→도지사 ④주민공람(14일이상) →지방의회(30일) ⑤수립→협의(30일내)→심의→확정승인 ⑥대장→도지사 승인		

[토지임대부 분양주택]
토지소유권은 시행자가 갖고, 건축물/복리시설등은 분양받은 자가 소유
1)임대차기간: 40년 이내 (주택소유자 75% 이상이 계약갱신 청구→40년 이내 갱신가능)
2)권리설정: 임대차계약→지상권설정 간주
3)계약승계: 양수한자 또는 상속받은자는 임대차계약 승계
4)적용순위: 본법 외 집합건물법,민법 순
5)재건축: 임대차만료 전 재건축시 토지소유자 동의 받아 재건축 가능
6)소유자간주: 재건축시 해당 주택 소유자→도정법상 '토지등소유자'로 봄

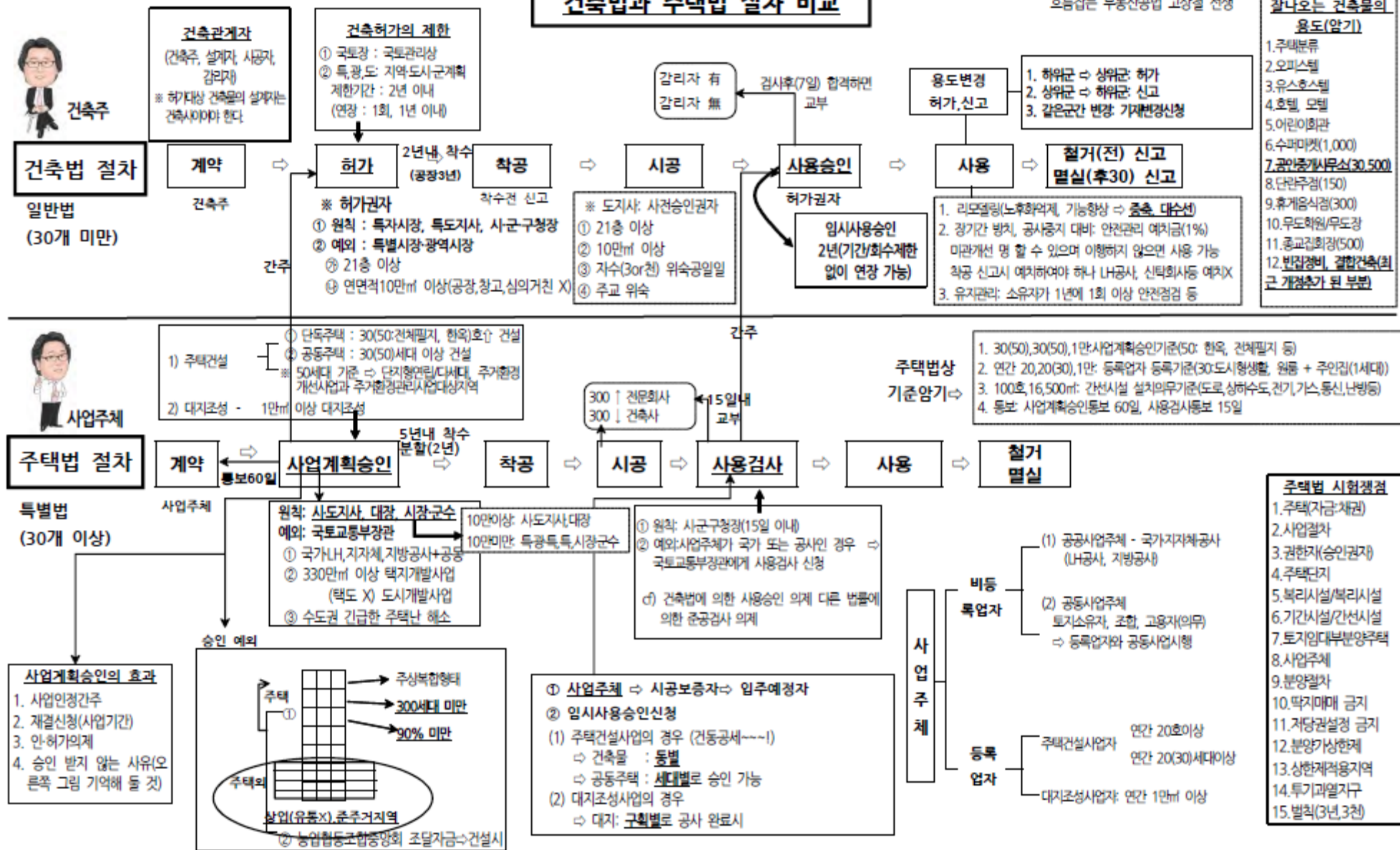


부대시설: 사람 X (예외; 충성! 공중)
복리시설: 사람 O (놀이터 등 사람 있는 곳은 복리시설)
간선시설: 단지 안-밖 연결,
-도로 상하수도: 지자체 의무적(1/2 국고보조 가능)
-전기.가스.난방: 공급자
-우체통: 국가

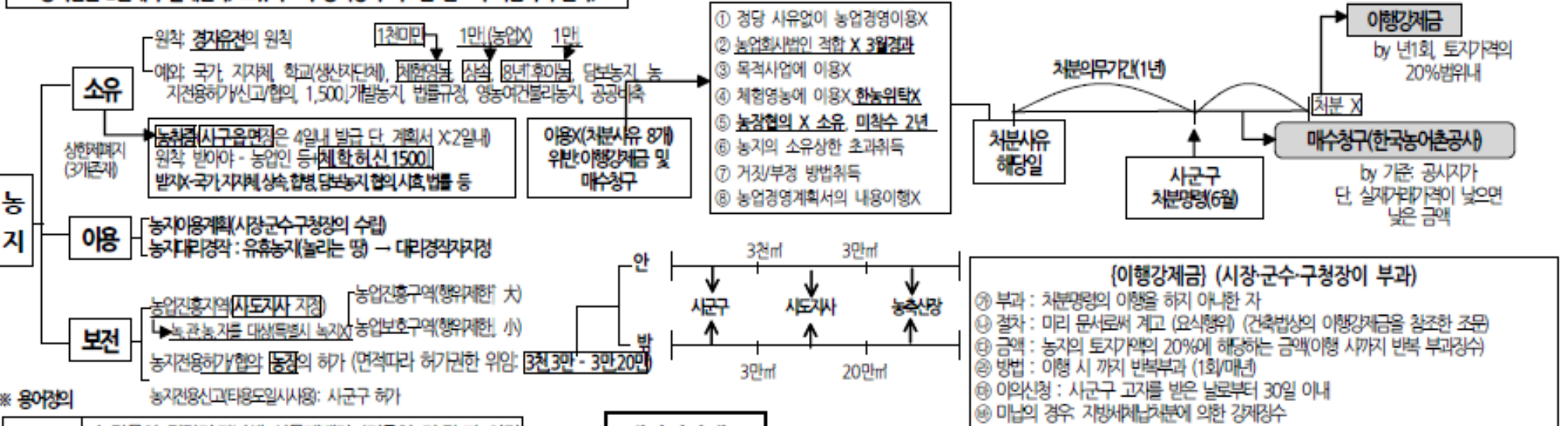


잘나오는 건축물의
용도(암기)

1. 주택분류
2. 오피스텔
3. 유스호스텔
4. 호텔, 모텔
5. 어린이화관
6. 슈퍼마켓(1,000)
7. **공인중개사사무소(30,500)**
8. 단란주점(150)
9. 휴게음식점(300)
10. 무도학원/무도장
11. 종교교회(경(500))
12. **보안경비, 결합간호(초**
근 개점추가 된 부분)



농지법은 2문제가 출제된다. 소유파트와 용어정의 파트는 반드시 학습하여 둔다.



농지 (실제 토지현상)	농작물의 경작과 다년생 식물재배지 (지목인 전, 답, 과 이면 등) 농지임은 명백하다.)
제외	개량시설부지(유지, 수로, 배수시설 등) 고정식 온실, 버섯재배사, 비닐하우스, 농막, 간이티베장 등 부속시설 등의 생산시설의 부지
제외	① 초지법에 의하여 조성된 토지(초지) ② 입안인 토지를 산지전용허가 없이 다년생식물 재배에 이용되는 토지 ③ 전, 답, 과수원이 아닌 토지로서 농작물의 경작이나 다년생 식물의 재배지로 이용되는 3년 미만인 토지(3년 이상인 경우 농지이다) 지목도 아니고, 기간도 짧고

(1) 농업인 (너 작업이 오-??? 천 90, 330, 120, 120만원)

1) 1,000㎡ 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생 식물을 경작/재배 or 1년 중 90일 이상 농업종사

2) 농지에 330㎡ 이상의 고정식 온실, 버섯재배사, 비닐하우스 기타 농업생산에 필요한 시설

3) 대가축2두, 중가축10두, 소가축100두, 가금 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육 or 1년중 120일 이상 축산업에 종사

4) 농업경영을 통한 농산물의 연간판매액이 120만원 이상인 자

(2) 자영

1) 농업인이 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생 식물의 재배에

① 상시 종사하거나

② 농작업 1/2 이상을 자기 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 것

2) 농업법인 그 소유농지에서 농작물을 경작/다년생 식물을 재배하는 것

★★농지전용허가 취소사유★★: ① 사위, 기타 부정한 방법으로 허가 받은 경우 ② 사업계획이나 규모 변경한 경우 ③ 2년 이내 사업미착수, 1년 이상 공사중단 ④ 농지보전부담금 납입하지 않는 경우 ⑤ 허가의 취소신청, 신고 철회한 경우 ⑥ 조지명령 위반한 경우(절대적 취소사유)

대수청구(한국농어촌공사)

by 년1회 토지가격의 20%범위내

처분 X

매수청구(한국농어촌공사)

by 기준 공시지가 단 실제거래가격이 낮으면 낮은 금액

처분사유 해당일

사군구 처분명령(6월)

이행강제금

채분무기(1년)

이행강제금 (시장군수구청장이 부과)

⑦ 부과: 처분명령의 이행하지 않은 자

⑧ 절차: 미리 문서로써 계고 (요식행위) (건축법상의 이행강제금을 참조한 조문)

⑨ 금액: 농지의 토지가격의 20%에 해당하는 금액(이행 시까지 반씩 부과)

⑩ 방법: 이행 시 까지 반씩부과 (1회/매년)

⑪ 이의신청: 사군구 고지를 받은 날로부터 30일 이내

⑫ 미납의 경우: 지방채납처분에 의한 강제징수