

48페이지 하단

(1) 지정권자 및 지정대상

- | |
|---|
| 1. ~ 5. 생략
6. 그 밖에 창의적인 지역개발이 필요한 지역으로 대통령령으로 정하는 지역 :
① 도시첨단산업단지, ② 소규모주택정비사업의 시행구역,
③ 근린재생형 활성화계획을 수립하는 지역 |
|---|

74페이지 중단

(3) 지구단위계획구역에서의 건축 등

지구단위계획구역에서 건축물(일정 기간 내 철거가 예상되는 경우 등 대통령령으로 정하는 가설건축물은 제외)을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 **지구단위계획**에 맞게 해야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 않은 경우에는 그러하지 않다.

- ▶ 대통령령으로 정하는 가설건축물 : ① 3년의 범위에서 도시·군계획조례로 정한 존치기간 이내인 가설건축물, ② 재해복구용 가설건축물, ③ 공사용 가설건축물

87페이지 상단

(2) 지정절차

- ① 의견청취 및 협의·심의 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리계획구역을 지정하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 주민[공고·열람(14일 이상)]과 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경(성장관리계획구역의 면적을 10% 이내에서 변경)하는 경우에는 그러하지 않다.

88페이지 상단

(2) 완화적용

- ① 건폐율의 완화 : (~이하 생략)

- | |
|--|
| 1. 계획관리지역: 50% 이하
2. 생산관리지역·농림지역 및 자연녹지지역과 생산녹지지역: 30% 이하 |
|--|

88페이지 중단

(3) 수립 절차 등

① 준용 : (~이하 생략)

② 의견청취 등의 면제사유 : 다음의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정)에는 주민과 지방의회의 의견 청취, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 성장관리계획을 변경할 수 있다.

1. 성장관리계획구역의 변경지역에서 성장관리계획을 변경하는 경우
2. 성장관리계획의 변경이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
 - ① 단위 기반시설부지 면적의 10% 미만을 변경하는 경우
 - ② 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우
 - ③ 건축물의 배치·형태·색채 또는 높이의 변경인 경우 등

③ 타당성 검토 : (~이하 생략)

94페이지 중단

③ 동의자 수의 산정 방법

1. 토지면적을 산정하는 경우 : 국·공유지를 포함하여 산정할 것
2. 1필지의 토지 소유권을 여럿이 공유하는 경우 : 다른 공유자의 동의를 받은 대표 공유자 1인을 해당 토지 소유자로 볼 것. 다만, 집합건물의 구분소유자는 각각을 토지 소유자 1인으로 본다.
3. 1인이 둘 이상 필지의 토지를 단독으로 소유한 경우 : 필지의 수에 관계없이 토지 소유자를 1인으로 볼 것
4. 둘 이상 필지의 토지를 소유한 공유자가 동일한 경우 : 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지 소유자로 볼 것
5. (~ 이하 생략)

127페이지 상단

정비사업	<p>2. 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.</p> <p>① 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”) 또는 토지구택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함)이 주거환경개선사업의 시행자, 재개발사업의 시행자나 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”)일 것</p> <p>② 건설·공급되는 주택(토지등소유자 대상 분양분은 제외)의 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 50 이상을 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”)으로 건설·공급할 것</p> <p style="padding-left: 20px;">▶ 공공임대주택 건설비용은 건설·공급되는 주택의 전체 세대수의 100분의 20 이하에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율 이상으로 한다.</p> <p>3. 재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.</p> <p>① 시장·군수등 또는 토지구택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함)이 재건축사업의 시행자나 재건축사업의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”)일 것</p> <p>② 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수(공공재건축사업을 추진하는 단지의 종전 세대수의 100분의 160에 해당하는 세대) 이상을 건설·공급할 것</p>
------	--

134페이지 중단

(4) 정비계획의 입안 제안

① 제안 사유 : (~이하 생략)

1. ~ 3. 생략
4. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우 등

148페이지 하단

(3) 변경인가

- ① 조합이 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에는 총회에서 **조합원의 3분의 2 이상**의 찬성으로 의결하고, 시장·군수등의 **인가**를 받아야 한다. 다만, 다음의 **경미한** 사항을 변경하려는 때에는 총회의 의결 없이 시장·군수등에게 **신고**하고 변경할 수 있다.

1. 조합의 명칭 및 주된 사무소의 소재지와 조합장의 성명 및 주소(조합장의 변경이 없는 경우로 한정)
2. (~이하 생략)

- ② 시장·군수등은 ① 단서에 따른 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지해야 한다.

150페이지 하단

(2) 조합원 지위의 양도

- ② 특례 : (~이하 생략)

1. ~ 4. 생략
5. 지분형주택을 공급받기 위하여 건축물 또는 토지를 토지주택공사등과 공유하려는 경우
6. 공공임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공분양주택의 공급 및 대통령령으로 정하는 사업을 목적으로 건축물 또는 토지를 양수하려는 공공재개발사업 시행자에게 양도하려는 경우
7. 그 밖에 불가피한 사정으로 양도하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

151페이지 하단

(2) 정관의 변경

- ③ 시장·군수등은 ②에 따른 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지해야 한다.

157페이지 상단

(1) 사업시행계획서의 작성

1. ~ 6. 생략
7. **국민주택규모 주택의 건설계획**(주거환경개선사업의 경우는 제외)

157페이지 중단

(2) 사업시행계획인가 등

- ② 통지 : 시장·군수등은 ① 단서에 따른 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지해야 한다.
- ③ 인가여부의 통보 : (~이하 생략)

164페이지 하단

(3) 변경 신고

① 다음에 해당하는 **경미한** 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 **신고**해야 한다.

1. 계산착오·오기·누락 등에 따른 조서의 단순정정인 경우(**불이익을 받는 자가 없는 경우만** 해당)
2. (~이하 생략)

② 시장·군수등은 ①에 따른 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지해야 한다.

174페이지 하단

05 공공재개발사업 및 공공재건축사업

(1) 공공재개발사업 예정구역의 지정·고시

- ① 공공재개발사업 예정구역의 지정 : 정비구역의 지정권자는 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 방지하고, 합리적인 사업계획을 수립하기 위하여 공공재개발사업을 추진하려는 구역을 공공재개발사업 예정구역으로 지정할 수 있다.
- ② 지정신청 : 정비계획의 입안권자 또는 토지주택공사등은 정비구역의 지정권자에게 공공재개발사업 예정구역의 지정을 신청할 수 있다. 이 경우 토지주택공사등은 정비계획의 입안권자를 통하여 신청해야 한다.
- ③ 행위허가 : 공공재개발사업 예정구역에서 제19조(행위제한 등) 제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위 또는 같은 조 제8항의 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.
- ④ 분양권 산정 기준일 : 공공재개발사업 예정구역 내에 분양받을 건축물이 제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공공재개발사업 예정구역 지정·고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 공공재개발사업 예정구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.
- ⑤ 해제의무 : 정비구역의 지정권자는 공공재개발사업 예정구역이 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 공공재개발사업을 위한 정비구역으로 지정되지 아니하거나, 공공재개발사업 시행자가 지정되지 아니하면 그 2년이 되는 날의 다음 날에 공공재개발사업 예정구역 지정을 해제해야 한다. 다만, 정비구역의 지정권자는 1회에 한하여 1년의 범위에서 공공재개발사업 예정구역의 지정을 연장할 수 있다.

(2) 공공재개발사업을 위한 정비구역 지정 등

- ① 정비구역의 지정 : 정비구역의 지정권자는 기본계획을 수립하거나 변경하지 않고 공공재개발사업을 위한 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정할 수 있다.
- ② 지정신청 : 정비계획의 입안권자는 공공재개발사업의 추진을 전제로 정비계획을 작성하여 정비구역의 지정권자에게 공공재개발사업을 위한 정비구역의 지정을 신청할 수 있다. 이 경우 공공재개발사업을 시행하려는 공공재개발사업 시행자는 정비계획의 입안권자에게 공공재개발사업을 위한 정비계획의 수립을 제안할 수 있다.

③ 해제의무 : 정비계획의 지정권자는 공공재개발사업을 위한 정비구역을 지정·고시한 날부터 1년이 되는 날까지 공공재개발사업 시행자가 지정되지 아니하면 그 1년이 되는 날의 다음 날에 공공재개발사업을 위한 정비구역의 지정을 해제해야 한다. 다만, 정비구역의 지정권자는 1회에 한하여 1년의 범위에서 공공재개발사업을 위한 정비구역의 지정을 연장할 수 있다.

(3) 공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등

- ① 용적률 완화 : 공공재개발사업 시행자는 공공재개발사업을 시행하는 경우 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120(이하 "법적상한초과용적률")까지 건축할 수 있다.
- ② 국민주택규모 주택의 건설 : 공공재개발사업 시행자는 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급해야 한다. 다만, 천재지변 등 긴급하게 시행할 필요가 있는 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 않다.

(4) 공공재건축사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등

- ① 용적률 완화 : 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토법」에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다.
- ② 국민주택규모 주택의 건설 : 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업을 시행하는 경우 ①에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급해야 한다.

179페이지 하단

3. 제1종 근린생활시설	① ~ ⑨ 생략 ⑩ 전기자동차 충전소로서 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것
------------------	--

257페이지 상단

① 감리자의 지정 : (~이하 생략)

<p>1. 300세대 미만의 주택건설공사 : 다음에 해당하는 자(해당 주택건설공사를 시공하는 자의 계열회사는 제외)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 「건축사법」에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자 ② 「건설기술 진흥법」에 따라 등록된 건설엔지니어링사업자 <p>2. 300세대 이상의 주택건설공사 : 건설엔지니어링사업자</p>
--

259페이지 상단

(1) 분양가상한제

- ① 적용주택 : 사업주체가 **일반인에게 공급하는 공동주택** 중 다음에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 법에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 "분양가상한제 적용주택"이라 함)해야 한다.

1. 공공택지
2. **공공택지 외의 택지로서 다음의 어느 하나에 해당하는 지역**
 - ① 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합지구
 - ② 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구
 - ③ 주택가격 상승 우려가 있어 **국토교통부장관이 「주거기본법」에 따른 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역**

- ② 예외 : 다음에 해당하는 경우에는 분양가상한제를 적용하지 않는다.

1. ~ 4. 생략
- 4의2. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 **공공재개발사업에서 건설·공급하는 주택**
5. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업 중 대통령령으로 정하는 면적 또는 세대수 이하의 사업에서 **건설·공급하는 주택**

260페이지 하단

(1) 분양가상한제 적용주택 등의 입주자의 거주 의무 등

- ① 거주 의무 : (~이하 생략)

1. 생략
2. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시 중 투기과열지구에서 건설·공급하는 주택으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 행정중심복합도시로 이전하거나 신설되는 기관 등에 종사하는 사람에게 입주자 모집조건을 달리 정하여 별도로 공급되는 주택 : **3년**
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 공공재개발사업(공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 국토교통부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정하는 지역에 한정)에서 **건설·공급하는 주택 : 분양가격이 인근지역주택매매가격의 100% 미만인 주택의 경우 2년**

② 예외 : 다만, 해외 체류 등 대통령령으로 정하는 다음의 어느 하나에 해당하는 부득이한 사유가 있는 경우 그 기간은 해당 주택에 거주한 것으로 본다. 이 경우 한국토지주택 공사의 확인을 받아야 한다.

1. 해당 주택에 입주하기 위하여 준비기간이 필요한 경우. 이 경우 해당 주택에 거주한 것으로 보는 기간은 최초 입주가능일부터 **90일**까지로 한다.
2. 거주 의무자가 거주 의무기간 중 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 해외에 체류하는 경우
3. 거주 의무자가 거주 의무기간 중 세대원의 근무·생업·취학 또는 질병치료를 위하여 **세대원 전원**이 다른 주택건설지역에 거주하는 경우. 다만, **수도권 안에서 거주를 이전하는 경우는 제외**한다.
4. 전매제한이 적용되지 않는 경우 등

267페이지 상단

② 재검토 : 국토교통부장관은 **반기마다** 주거정책심의위원회의 회의를 소집하여 투기 과열지구로 지정된 지역별로 해당 지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 투기과열지구 지정의 유지 여부를 재검토해야 한다.

270페이지 하단

(1) 전매행위 제한의 대상 및 기간

⑤ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 **공공재개발사업**(공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 국토교통부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정하는 지역에 한정)에서 건설·공급하는 주택

272페이지 하단

① 지위의 무효·계약의 취소 : 국토교통부장관 또는 사업주체는 다음에 해당하는 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할 수 있는 **지위를 무효**로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 **취소**해야 한다.

283페이지 중단

주말·체험 영농	농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것
-------------	---

284페이지 중단

(1) 경자유전(耕者有田)의 원칙

1. ~ 2. 생략
3. **주말·체험영농을 하려고 농업진흥지역 외의 농지를 소유하는 경우**

288페이지 하단

(2) 처분명령 및 매수청구

- ① 처분명령 : 시장·군수 또는 구청장은 다음의 어느 하나에 해당하는 농지소유자에게 6개월 이내에 그 농지를 처분할 것을 명할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 소유한 것으로 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우
2. 처분 의무 기간에 처분 대상 농지를 처분하지 아니한 경우
3. 농업법인이 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」을 위반하여 부동산업을 영위한 것으로 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우

289페이지 상단

(3) 이행강제금

- ① 부과원자 및 부과사유 : 시장·군수 또는 구청장은 다음의 어느 하나에 해당하는 자에게 감정가격 또는 개별공시지가(개별공시지가가 없는 경우에는 표준지공시지가) 중 더 높은 가액의 100분의 25에 해당하는 이행강제금을 부과한다.

1. 처분명령을 받은 후 매수를 청구하여 협의 중인 경우 등 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 지정기간까지 그 처분명령을 이행하지 아니한 자
2. 원상회복 명령을 받은 후 그 기간 내에 원상회복 명령을 이행하지 아니하여 시장·군수·구청장이 그 원상회복 명령의 이행에 필요한 상당한 기간을 정하였음에도 그 기한까지 원상회복을 아니한 자