



스마트폰 수험총서

2025 공인중개사 부동산공법의 기초2

도시정비법, 주택법, 건축법

- 법률 내용(시행령, 시행규칙 일부 포함)
- 2015~24 기출문제 주요 지문 포함
- 3시간 30분 완성, 암기코드 제공
- 25년 6월 시행 도시정비법 반영



공부혁명
mbook.kr

도서명 : 부동산공법의 기초2

ISBN : 979-11-94286-45-5

발간일 : 2024-12-11

형식 : 전자책(PDF)

저자 : 엠북

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@hanmail.net

정가 : 15,000원



부동산공법의 기초2

[목차]

제1편 도시정비법(p4)

제2편 주택법(p88)

제3편 건축법(p143~192)

[약어/용어]

- 부령은 국토교통부령
- 장관은 국토교통부장관
- 시도지사는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사
- 특광도는 특별시장, 광역시장, 도지사
- 시군구는
- (특별자치시, 특별자치도,) 시, 군, 자치군 또는
- (특별자치시장, 특별자치도지사,) 시장, 군수, 자치구 구청장
- 특광시군은
- 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는
- 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도지사, 시, 군
- 군은 광역시의 군 제외
- 지자체장은 시도지사, 시군구

- 국가등은 국가, 지자체
- 주공은 한국토지주택공사
- 지공은 주택사업 목적으로 설립된 지방공사
- 주공등은 주공, 지공
- 국가/주공등은 국가/지자체, 주공/지공
- 대도시는 서울, 광역시, 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상

- 도계위는 도시계획위원회
- 면적의 단위는 제곱미터
- 의회는 지방의회
- 서면, 서류, (통보)는 일반적으로 전자문서 포함

[비고]

회색 형광펜은 법조문 제목

노란색 형광펜은 암기코드 등

하늘색 형광펜은 시행예정

검은색은 법, 보라색은 시행령, 갈색은 시행규칙

초록색은 최근 1~2년내 개정된 내용

하늘색은 최근 10년(2015~24)간 기출문제 지문

붉은색은 최근 10년간 중복 출제문제 지문

제1편 도시정비법

도시 및 주거환경정비법

[목차]

제1장 총칙

제2장 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정

제3장 정비사업의 시행

제4장 비용의 부담 등

제5장 공공재개발사업 및 공공재건축사업

제5장의2 특례

제6장 정비사업전문관리업

[약어]

시행자는 사업시행자

조례는 (별도 명시 없으면) 시도조례

처분계획은 관리처분계획

처분인가는 관리처분계획인가

인가고시 사업시행계획인가의 고시

시행계획은 사업시행계획

설립인가는 (협회 설립 이외는) 조합설립인가

도계위는 (중앙도시계획위 이외는) **지방**도시계획위

제1장 총칙

1~3조

1. 목적

- 도시기능 회복 필요, 주거환경 불량 지역
- 계획적 정비, 노후·불량건축물 효율적 개량
- 도시환경 개선, 주거생활 질 제고

2. 정의

가. 정비구역(이하 구역)

- 정비사업의 계획적 시행을 위해 지정/고시

나. 정비사업(이하 사업)

- 도시기능 회복을 위해 구역 기반시설 정비, 건축물 개량/건설

1) 주거환경개선사업

가) 주거환경 개선

- 도시저소득 주민 집단거주

- 기반시설 크히 열악

- 노후건물 과도 밀집

나) 단독/다세대주택 밀집 지역 기반시설과 공동시설을 확충해 주거환경 보전, 정비, 개량

2) 재개발사업(이하 재개발)

- 시설 열악, 노후건물 밀집

- 주거환경 개선, 상업/공업지역 도시기능 회복, 상권활성화

- 도시환경 개선

3) 공공재개발사업(이하 공공재개발) 요건

가) 시행자

- 시군구, 주공등이 주거환경개선 시행자, 재개발 시행자나 대행자

- 주공등과 조합 공동 시행 포함

나) 전체 세대수나 연면적 중 소유자 대상 분양분(지분형주택은 제외함)을 제외한

주택 세대수나 연면적 20~50%를 시도/대도시 조례 비율 이상 지분형주택,

공공임대주택, 공공지원민간임대주택으로 건설

4) 재건축사업(이하 재건축)

- 기반시설 양호, 노후건물인 공동주택 밀집 지역 주거환경 개선

5) 공공재건축사업(이하 공공재건축) 요건

가) 시행자

- 시군구, 주공등이 재건축 시행자, 대행자일 것

- 주공등과 조합 공동 시행 포함

나) 용적률, 토지면적, 기반시설 등을 고려해 **중전 세대수의 160%** 이상 건설

- 예외) **구역 지정권자**(이하 **지정권자**)가 도시군기본계획, 토지이용 현황 등 불가피한

사유로 세대수충족할 수 없다고 인정시

다. 노후·불량건축물(이하 노후건물)

1) 훼손, 일부 멸실로 붕괴 등 안전사고 우려

2) 내진성능 없는 건축물 중 중대한 기능적 또는 구조적 결함

3) 주거환경이 불량하고 철거후 신축시 효용이 현저히 증가

4) 도시미관 저해, 노후화

라. 정비기반시설(이하 기반시설)

1) 주요 기반시설과 공동시설

- 시군구 아닌 시행자가 건설시 시군구가 비용 전부/일부 부담

- 도로, 상하수도, 공원, **공용주차장**, **공동구**

- 녹지, 하천, **공공공지**, **광장**

2) 기타 기반시설

- 구거, 주민 생활에 필요한 열/가스 공급 시설 등

마. 공동이용시설(이하 공동시설)

- 주민공동사용 **놀이터**, 마을회관, 공동작업장 등

바. 대지는 사업으로 조성된 토지

사. 주택단지(이하 단지)

- 주택/부대복리시설 건설 또는 대지로 조성되는 다음 토지
 - 1) 사업계획승인 받아 주택/부대복리시설을 건설한 일단의 토지
- 토지 둘 이상 공동 관리시 전체 토지
 - 2) 도시군계획시설인 도로나 유사 시설로 분리되어 따로 관리되는 각각의 토지
 - 3) 분할 토지
 - 4) 건축허가 받아 아파트나 연립주택을 건설한 토지

아. 사업시행자(이하 시행자)

- 정비사업을 시행하는 자

자. **토지등소유자**(이하 **소유자**)

- **주거환경개선/재개발**은 구역내 토지 또는 건축물 소유자 또는 지상권자
- **재건축**은 구역내 건축물 및 그 부속토지 소유자
- 신탁업자 시행시는 위탁자

차. 정관등

- **조합 정관**
- 시행자인 **소유자** 자치 **규약**
- **시군구**, 주공등, 신탁업자 작성 **시행규정**

카. 기타

- **정비구역등**(이하 **구역등**)은 정비예정구역 또는 정비구역
- **시장·군수등**(이하 **시군구**)는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의
구청장

- 사업대행자(이하 대행자)는 정비사업을 대행하는 시군구, 주공등, 지정개발자

(Copyright) 공부혁명 엠북(www.mbook.kr)

제2장 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정

4~22조

제1절 기본계획

1. 수립

가) 수립권자

- 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장

(비교)

- 지정권자는 이외 군수 포함(단, 광역시 군수 제외)

- 정비계획 입안권자(이하 입안권자)는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수,

구청장등

나) (장관이 아니라) 수립권자는

- 10년 단위로 수립

- 5년마다 타당성을 검토해 기본계획에 반영

다) 도지사가 인정시 대도시 아닌 시는 수립 불요

2. 내용

가) 내용

- 사업 기본방향/계획기간
- 인구, 건축물, 토지이용, 기반시설, 지형, 환경
- 주거지 관리
- 토지이용, 기반시설, 공동시설, 교통
- 녹지, 조경, 에너지공급, 폐기물처리 등 환경
- 사회복지/주민문화 시설
- 도시 광역적 재정비 기본방향
- 정비예정구역(이하 예정구역)의 개략적 범위
- 예정구역별 정비계획 수립시기 포함 단계별 사업 계획
- 건폐율/용적률 등 건축물 밀도계획
- 세입자 주거안정대책 등

나) 기본계획에

- 생활권 설정, 생활권별 기반시설 설치계획과 주택수급계획,
- 생활권별 주거지 정비/보전/관리 방향 포함시
- 예정구역의 개략적 범위와 단계별 사업 계획 불요
- 입안권자는 세부 계획 입안

다) 작성 기준/방법은 장관이 정해 고시

3. 의견청취: 수립권자는

가) 수립/변경시 14일 이상 주민 공람

- 타당한 의견은 반영

나) 의회 의견 청취

- 의회는 계획 통지 60일내 의견 제시
- 제시않으면 이의없음 간주

4. **확정/고시 등**

가) 수립권자

- 기관장 협의 후 도계위 심의 거쳐 수립/변경
- 수립/변경한 때 지체없이 공보에 고시, 열람
- 고시한 때 장관에 보고

(참고) 장관은 관보에, 지자체는 공보에 고시

나) 대도시시장 아닌 시장

- 수립/변경시 도지사 승인받음
- 도지사는 기관장 협의 후 도계위 심의 거쳐 승인

5. **경미한 변경**

- 사업 계획기간 단축 등은 의견청취, 기관장협의, 도계위심의, 도지사승인 절차 생략

제2절 정비구역의 지정과 정비계획

1. **구역의 지정**

가. 지정권자

- 1) 기본계획내 노후건물 밀집 구역 등에 정비계획을 결정해 지정/변경지정
- 천재지변, 긴급안전조치 등 긴급시 기본계획 수립/변경않고 지정

- 2) **진입로/인접지역 포함 가능**

나. 구청장등: 자치구 구청장, 광역시 군수

- 정비계획을 입안해 특별시장, 광역시장에 지정 신청
- 의회 의견 첨부

2. 정비계획의 내용

가. 내용

- 사업 명칭, 구역/면적
- 소유자별 분담금 추산액, 산출근거
- 도시군계획시설/공동시설 설치
- 건축물 주용도, 건폐율, 용적률, 높이
- 환경보전/재난방지, 교육환경 보호
- 세입자 주거대책, 사업 예정시기
- (필요시)지구단위계획 내용
- 사업 시행에 필요한 사항 등
- 공공지원민간임대주택 공급이나 주택임대관리업자에 임대하기 위해 주택 위탁시는
- 획지별 토지이용
- 복합적 토지이용 증진을 위한 건축물 용도
- 주거지역 세분/변경과 용적률
- 임대/위탁주택의 원활한 공급 등

나. 주거지역 세분/변경과 용적률 포함시 기본계획과 달리 입안 가능

다. 작성 기준/방법은 장관이 고시

3. 임대주택 및 주택규모별 건설비율

가) 입안권자는 계획에 다음 범위내 장관 고시 비율 반영

- 국민주택은 90%,
- 공공/민간 임대주택은 세대수나 연면적의 30% 이하

나) 시행자는 고시 내용에 따라 건설

4. 기본계획 및 정비계획 수립/변경 시 용적률 완화

가) 주거지역은 조례에도 불구하고 법률상 상한까지 정함

- 구청장등이나 대도시시장 아닌 시장은 특광도에 기본계획 변경/변경승인 요청
- 나) 천재지변 등 건축물 붕괴 우려로 긴급시 용도지역을 변경해 용적률 완화
- 기부채납 요구못함

5. 시군구의 재건축진단

(25년 6월 4일 시행)

가. 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때부터 시행계획인가 전까지 실시

나. 다음 경우 실시해야 함

- 진단요청자에 비용 부과 가능

1) 다음 자가 건축물 및 그 부속토지 소유자 1/10 이상 동의받아 요청시

- 정비계획 입안 요청/제안 하려는 자

- 예정구역 미지정 지역, 계획 주민 공람, 구역 지정 지역에서 재건축 하려는 자

- 재건축 하려는 건축물 소유자

2) 시군구 승인 받은 조합설립추진위(이하 추진위)나 시행자가 요청시

다. 대상

- 연접 단지 포함 주택단지 건축물

라. 시군구는 국토안전관리원, 한국건설기술연구원, 안전진단전문기관에 의뢰해 주거환경 적합성, 건축물 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 등 진단

마. 재건축진단기관은 장관 고시 기준(내진성능 확보 비용 포함)에 따라 진단

- 시군구와 진단요청자에 결과보고서 제출

바. 시군구는 진단 결과, 도시계획, 지역여건 등 종합 검토해 시행계획인가 여부(시기 조정 포함) 결정

6. 재건축진단 결과의 적정성 검토

(25년 6월 4일 시행)

가) 시군구는 진단 결과보고서 받은 때 지체없이 (장관이 아니라) 특광도에 결정내용과 해당 보고서 제출

나) 시도지사는 필요시 국토안전관리원이나 한국건설기술연구원에 진단 결과의 적정성 검토 의뢰

다) 장관은 시도지사에게 보고서 제출, 진단 결과의 적정성 검토 요청

라) 특광도는 필요시 시군구에 진단에 대한 시정요구 등 대통령령상 조치 요청

7. 구역 지정을 위한 정비계획 입안 요청

가. 소유자/추진위는 다음 경우 입안 요청

1) 대통령령상 기본계획 미수립 지역(25년 6월 4일 시행)

2) 입안시기가 지났으나 입안안됨

- 3) 기본계획에 예정구역의 **개략적 범위**, **단계별** 정비사업 추진계획 생략한 때
- 4) 천재지변 등 긴급시

나. 입안권자는 요청 4개월내 결정해 소유자와 지정권자에 통지

- 2개월내 한 번만 결정 기한 연장

다. 지정권자는 다음 경우 토지이용, 주택건설, 기반시설 설치 등 정비계획

기본방향을 작성해 입안권자에 제시

- 입안권자가 소유자에 정비계획 입안 통지
- 단계별 계획에 따라 입안권자가 요청
- 입안권자가 입안하기로 결정
- 정비계획 변경

8. 정비계획의 입안 제안

가. 소유자(25년 6월 4일부터는 소유자나 추진위)

- 입안시기 지났으나 미입안, 예정구역별 정비계획 수립시기 미지정시
- 소유자가 주공등을 시행자로 지정 요청시
- 대도시가 아닌 시/군이 조례로 정하는 때
- 공공지원민간임대주택 공급/임대 목적으로 주택임대관리업자에 주택 위탁시
- 소유자나 조합원 2/3 이상 동의로 정비계획 변경 요청시
- 단, 경미한 변경은 동의 불요
- 소유자가 공공 재개발/재건축시

나. 시행자 되려는 자

- 긴급 정비사업시 제안