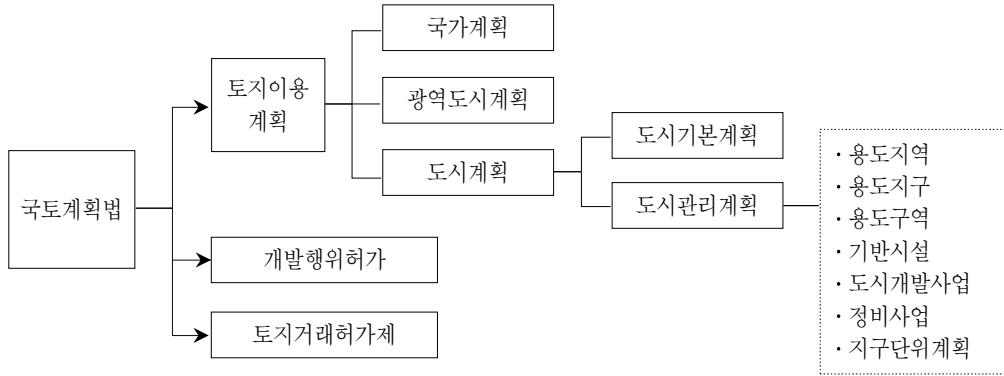


1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률



1. 용어의 정의

- (1) 광역도시계획 : 광역계획()의 ()발전방향 제시
- (2) 도시계획 : 도시기본계획, 도시관리계획
- (3) 도시기본계획 : 특·광·시·군의 기본적인 공간구조와 ()발전방향 제시. ()계획
- (4) 도시관리계획 : 특·광·시·군별 - 용기도정지
- (5) 지구단위계획 : 도시계획 수립대상 지역의 ()에 수립
- (7) () : 도시계획시설사업, 도시개발사업, 정비사업
- (8) 용도지역, 지구, 구역 : 지역은 중복 불가능(구역도 해석상 중복 불가능)
- (9) ()계획 : 중앙기관이 수립하는 계획 중 기본계획의 내용이 되는 사항 또는 관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함된 계획
- (10) ()관리구역 : 기반시설 부족 예상되나 그 설치가 곤란한 지역
- (11) ()부담구역 :

2. 광역도시계획

- (1) 광역계획권의 지정권자 등
 - ㄱ) 지정권자 : ()()
 - ㄴ) 지정범위 : 2이상의 특별시·광역시·시 또는 군의 관할 구역 전부 또는 일부
 - ㄷ) 지정절차 :
 - ① 국 : 관계 시·도지사, 시장, 군수의 의견청취 -> 중앙도시계획위원회() -> 지정
 - ② 도 : ()협의, 관계시도지사, 시장군수 의견 -> 지방도시계획위원회() -> 지정
 - ㄹ) 지정 또는 변경 요청자 : 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수
- (2) 광역도시계획의 수립권자
 - ㄱ) 시장,군수 공동 : 같은 도의 관할구역
 - ㄴ) 시·도지사 공동 : 다른 도의 관할구역
 - ㄷ) 도지사 : 시장군수 3년내 승인신청x, 시장군수협의거쳐 요청시
 - ㄹ) 국해부장 : ()계획과 관련된 광역도시계획의 수립이 필요한 경우
광역계획권을 지정한 날로부터 ()년이 경과될 때까지 시·도지사로부터 광역도시계획에 대한 승인신청이 없는 경우

ㄹ) 국해부장과 시·도지사 공동 : 시·도지사의 요청이 있는 경우 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우

ㅁ) 시도지사와 시장군수 공동 : 시장군수 요청이 있는 경우 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우

*공동수립 시도지사 간 협의 불성립시 국해부장에게 조정신청

(단독조정신청시 협의권고,기한내 협의불성립시 중도위심의거쳐 직접조정)

*공동수립 시장군수 간 협의 불성립시 도지사에게 조정신청

(단독조정신청시 협의권고,기한내 협의불성립시 지도위심의거쳐 직접조정)

(3) 광역도시계획의 수립·승인절차

기초조사 =>()개최 =>지자체 등 의견청취 =>(국장,도지사에게 승인신청) => 관계중앙장, 행정장과 협의 =>중도위, 지도위 심의 =>광역도시계획 수립 또는 변경, 승인 =>(송부) =>공고, 30일람(시·도지사 or 시장군수)

공청회 ① 개최예정일 14일전까지 1회이상 공고 ② 수개지역구분 개최가능 ③ 주재:국장, 시도지사, 시장군수 지정하는 사람 ④ 타당반영
--

(4) 광역도시계획의 수립 기준

국해부장이 정함, 포괄적·개략적 수립 원칙이나, 특정부문 위주로 수립시에는 구체적으로 수립하도록 할 것

(5) 광도조정신청(공동수립시) :

협의불성립 ->공동 or 단독 조정신청[단독()권고, 불성립 직접조정(중도위, 지도위심의)]

3. 도시기본계획

(1) 수립권자등

ㄱ) 수립권자 : 특·광, 시장 또는 군수

ㄴ) 대상지역 - 관할구역/

- 인접한 특별시·광역시·시 또는 군의 관할구역 전부 또는 일부 포함 가능(이 경우 미리 협의 요함)

* 예외 - 수도권() & ()시와 경계 같이 아니하는 시, 군으로서 ()이하인 시, 군

(2) 확정,승인권자

- 특·광이 수립 또는 변경한 경우 : ()

- 시장·군수가 수립 또는 변경한 경우 : ()

(3) 도시기본계획의 수립·확정,승인절차

(5) 도시기본계획과 국가계획의 관계 ★

- 국해부장은 국토종합계획 또는 광역계획에 포함된 내용으로서 일정한 사업을 추진하기 위하여 도시기본계획의 내용이 모두 포함된 국가계획 수립

- 절차 : 미리 시장·군수 등의 의견청취, 시·도지사 협의, ()심의 거쳐 확정

- 국가계획 내용이 기본계획과 다른 때에는 국가계획이 우선함

(6) 기본계획의 정비 : ()년마다

- 광역도시계획, 국가계획 내용을 ()계획에 반영

4. 도시관리계획의 입안

(1) 도시관리계획의 입안권자 (국해부장, 도지사, 특광역시장군수)

* 국해부장(직접 또는 관계 중앙장의 요청)

(2) 도시관리계획 입안의 제안 (제안자 : 주민, 이해관계자 포함)

ㄱ) 제안가능 내용 :

ㄴ) 제안절차 : 국해부장, 시·도지사, 특·광·시장, 군수 =>제안일로부터 60일 이내(1회, 30일 연장 가능)에 반영여부를 제안자에게 통보

ㄷ) 비용부담 : 제안자와 협의하여 제안된 관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있음

(3) 도시관리계획의 입안절차

ㄱ) 기초조사 : 환경성 검토, 토지적성의 평가 포함하여야 함

* 생략가능한 경우 : 지단구역이 도심지 위치 또는 나대지 없는 경우 등 ()

ㄴ) 주민의견청취 : 2 이상의 일간신문과 당해 특·광·시 또는 군의 인터넷 홈페이지 등의 공고에 공고, 14일 이상 일반열람

* 생략가능한 경우 : 국방상 기밀(중앙장 요청에 한함), 경미한 사항(령 제25조③④)

ㄷ) 지방의회의견청취 : 도시관리계획의 내용 중 일부 (용도지역지구구역제, 광역시설 설치 정비개량, 기반시설 중 큰 것(도시철도, 공원, 대학, 지자체 청사 등)

* 생략가능한 경우 : 경미한 사항(령 제25조③) 및 지구단위계획으로 결정변경사항

5. 도시관리계획의 결정

(1) 도시관리계획의 결정권자

ㄱ) 시·도지사 : 직접 결정 또는 시장·군수의 신청에 의하여 결정 (예외: 대도시시장)

ㄴ) 국토해양부장관 ★ (농림수산식품부장관)

(2) 도시관리계획의 결정절차(협의/심의)

* 건축위원회 공동심의 사항 : 지단계획 내용 중 <건축물 높배형색선경>

* 생략 : 국장, 시·도지사, 대도시시장은 국방상(관계중앙장요청) 협의심의생략

(3) 도시관리계획 결정의 효력발생시기 5일 후

(4) 도시관리계획 결정의 실효 :

(5) 도시관리계획의 재정비 :

6. 지형도면의 작성, 고시

(1) 지형도면의 의의 : 지적이 표시된 지형도에 관리계획사항을 명시한 도면을 말하며, 이 경우 지형도의 축척은 축척 () 내지 ()(녹지지역 안의 임야, 관리, 농림 및 자보는 축척 1/3,000 내지 1/6,000로 할 수 있음)이어야 함. 다만, 도시지역 외의 지역에서 시설이 결정되지 아니한 토지에 대하여는 지적이 표시되지 아니한 축척 1/5,000 이상의 지형도 사용 가능

(2) 작성의무자 : 특별시장·광역시장·시장 또는 군수

- (3) 지형도면 승인신청 : 시장, 군수 (대도시시장제외)
- (4) 지형도면 승인권자 : 도지사
- (5) 의무자 외에 직접지형도면을 작성할 수 있는 자 : 국장, 도지사, 특광, 대도시시장

7. 용도지역·용도지구·용도구역

- (1) 용도지역
- (2) 용도지구
 - * 용도지구구분: 고미방방경보개시취특
 - * 개발진흥지구의 세분 : 주거, 산업, 유통, 관광, 휴양, 복합개발, 특정개발진흥지구
 - * 용도지구세분 : 시·도의 조례에 의한 용도지구 지정기준- 조경미특
 - * 외의 지구 : 부득이, 행위제한은 최소한도, 행위제한 완화하는 지구 신설은 금지
- (3) 용도구역
 - ㄱ) 개발제한구역 (지정권자/지정목적)
 - ㄴ) 시가화조정구역
 - 지정권자 : 국해부장
 - 지정목적 : 도시지역과 그 주변지역의 계획적·단계적 개발을 위하여 시가화 유보목적
 - 구역지정의 유효기간 : 5년 이상 20년 이내의 기간으로서 관리계획에서 정하는 기간
 - 구역지정의 실효 : 시가화유보기간이 만료된 날의 다음 날
 - ㄷ) 수산자원보호구역
 - 지정권자 : ★ 농림수산식품부장
 - 지정목적 및 범위 : 수산자원의 보호육성 필요한 공유수면이나 그에 인정된 토지
 - ㄹ) 도시자연공원구역
 - 지정권자 : ()()
 - 지정목적 : <도시의 자연환경 및 경관을 보호>, <도시민 건전한 여가·휴식공간을 제공>
- (4) 용도지역 지정절차상의 특례
 - 1) 공유수면 매립지의 용도지역 지정
 - ㄱ) 이웃하고 있는 용도지역으로 지정이 간주되는 경우 (필요)
 - 매립목적이 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 동일한 때
 - ㄴ) 도시관리계획으로 결정하는 경우
 - 매립목적이 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 다른 때
 - 매립구역이 2 이상의 용도지역에 걸쳐 있거나 이웃하고 있는 경우
 - 2) 용도지역의 지정의제
 - ㄱ) ()지역으로 결정고시 의제 (항,어,산,택,전)
 - ㄴ) 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 결정고시 의제 (관리지역안에서)

8. 도시계획시설

- (1) 도시계획시설의 설치·관리
 - ㄱ) 도시계획시설의 설치 : 관리계획으로 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 정함. 다만, 일정한 경우에는 시설결정없이 설치할 수 있음 (도심공항터미널, 건축물부설광장, 유치원, 특수학교 등)
 - ㄴ) 도시계획시설을 설치할 수 있는 범위 : 지상·수상·공중·수중 또는 지하

ㄷ) 도시계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 : 국해부령(「도시계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준에 관한 규칙」)으로 정하되, 다른 법률의 특별규정이 있으면 그 법률에 의함

ㄹ) 설치한 도시계획시설의 관리

- 이 법 또는 다른 법률에 특별규정이 있으면 그 법률 적용
- 국가가 관리 관리청 / 지자체가 관리 지자체의 조례로 정함

(2) 도시계획시설부지의 매수청구

1) 매수청구 요건 :

2) 매수청구 상대방

ㄱ) 일반적인 경우 : 특·광·시장, 군수

ㄴ) 예외적인 경우 :

3) 매수의무자의 조치 : 6월, 2년

4) 매수의무자의 조치에 대한 보완 :

5) 매수대금의 지급방법 :

6) 다른 법률의 준용 (토지보상법 : 매수청구, 지방재정법 : 도시계획시설채권)

(3) 도시계획시설 결정의 실효

9. 지구단위계획

(1) 지구단위계획구역의 지정

ㄱ) 지정권자 : 국해부장 또는 시·도지사, 대도시시장

ㄴ) 제1종지구단위계획구역의 대상지역

ㄷ) 제2종지구단위계획구역의 지정대상지역

(2) 지구단위계획의 내용 ★★★

ㄱ) 제1종지단/ 제2종지단 계획에는 기,도,건,교를 포함한 4개이상의 사항이 포함되어야 함

ㄴ) 산업 및 유통개발 진흥 등 목적 제2종 지구단위계획 (기, 건) 둘 이상의 사항포함되어야.

(농공단지, 공장, 물류시설, 물류단지, 대규모점포, 집배송시설, 공동집배송센터)

ㄷ) 제2종지단구역 도관결정 도시지역으로 편입 제1종지단구역으로 지정된 것으로 봄.

(3) 지구단위계획구역 안에서 건축기준의 완화적용

ㄱ) 제1종지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의 완화적용

- 완화적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역지구에 적용되는 건()% 용 ()%

- 주차장설치기준 ()% (차없는거리, 한옥마을)

- 높이제한 120%, (도시지역에 개발진흥지구지정하고 제1종지단)

- 용적률완화 배제 : 개,시,녹,공 해제 , 용높변

ㄴ) 제2종지구단위계획구역 안에서 건폐율 등의 완화적용

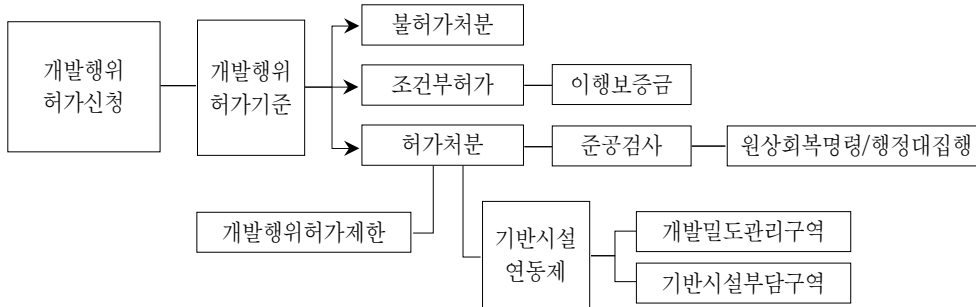
- 원칙적인 건폐율 ()% 및 용적률의 ()%를 각각 초과할 수 없다

- 건축물의 용도, 종류 및 규모 완화 적용가능하나 개발진흥지구(계획관리지역에

지정된 개발진흥지구는 제외) 에 지정된 제2종지단은 공동주택(아,연)은 허용되지 않음.

(4) 지구단위계획구역 지정의 실효

10. 개발행위허가



(1) 대상행위 (건, 공, 형, 채, 분, 적)

- 도시지역, 계획관리지역 : 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 「사방사업법」
- 보, 생, 농, 자 : 「산지관리법」

(2) 개발행위허가 절차

- * 특별한 사유가 없는 한 15일 이내에 허가 또는 불허가의 처분 (기간제외)

(3) 개발행위 허가의 기준 (, , ,)

- * 허가에 대한 일반적 기준 - 규모에 관한 기준
- * 용도지역별 면적 규모(토지형질변경 규모)

(4) 도시계획위원회 심의

	시군구도시계획위원회	시도도시계획위원회	중앙도시계획위원회
형질변경	일반기준면적이상~30만㎡미만	30만㎡이상~1km²미만	1km²이상
토석채취	3만㎡이상~50만㎡미만	50만㎡ 이상~1백만㎡미만	1백만㎡ 이상

(5) 이행보증금의 예치

ㄱ) 이행보증금을 예치하여야 하는 경우 :

ㄴ) 이행보증금 납부의무자 예외

ㄷ) 금액 및 예치방법 : 금액은 총공사비의 20%이내, 구체적사항, 예치방법 도시계획조례로 정하며, 현금으로 납입하되, 보증서 등으로 이를 갈음할 수 있음. 이행보증금은 당해 개발행위의 준공검사를 받은 때에는 즉시 이를 반환하여야 한다. (? 이자)

(6) 준공검사 (건, 공, 형, 채):

11. 개발행위허가의 제한

1) 개발행위 허가제한자 : 국해부장, 시·도지사, 시장 또는 군수

2) 제한사유 - ㄱ) 녹지지역 또는 계획관리지역으로서 보전할 필요가 있는 지역

- ㄴ) 개발행위로 인하여 환경오염 등의 우려가 있는 지역

- ㄷ) 기본계획 또는 관리계획을 수립하고 있는 지역으로 기준이 크게 달라질

것으로 예상되는 지역

- ㄹ) 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- ㄴ) 기반시설부담구역으로 지정된 지역

3) 제한기간 : 1회에 한하여 () 이내의 기간 동안 제한 가능, 위의 ㄷ), ㄹ) ㄴ)에 해당하는 지역에 대하여는 1회에 한하여 () 이내의 기간동안 연장 가능

12. 도시계획시설부지에서의 개발행위

(1) 도시계획시설부지에서의 개발행위

1)원칙 :금지

2)예외 :

(2) 미집행도시계획시설부지에서의 개발행위

* 요건 :

* 사업시행시 조치 : 가설건축물 또는 공작물 허가한 토지 안에서 사업이 시행되는 때에는 그 예정일 3월 전까지 소유자의 부담으로 철거 등 원상회복 명령, 행정대집행

13. 공공시설의 귀속 (도시계획시설사업에서도 준용)

14. ()관리구역

(1) 대상지역 : 특·광·시장·군수, 주·상·공에서 기반시설부족 예상지역 중 시설설치가 곤란

(2) 지정절차 : 조사 =>지방도계위 심의 =>지정 고시

(3) 지정의 효력 : 건폐율 또는 용적률 강화 적용(용적률 한도 50%)

15. ()구역★

(1) 대상지역 : () 지역으로서 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상

(2) 지정절차 : 주민의견 -> 지방도계위심의 -> 지정·고시

(3) 의제조항 :

(4) 실효규정 : 지정고시일 1년 설치계획 미수립 ▷ 1년이 되는 날의 다음날 해제의제.

(5) 기반시설설치비용 :

(7) 납부기한 :

* 사용승인신청시 까지 납부의무

* 특광시장군수는 국가지단으로부터 건축허가를 받은 날부터 2개월 이내에 부과 의무

16. 지역 안에서 건축물의 용도제한

(1) 강학상의 의미 : 계획제한(부작위부담)

(2) 국토계획법의 규정형식 : 허용되거나 조례에서 허용할 수 있는 행위를 열거하는 방식

(3) 용도별 분석

* 단독주택 불가능 지역 : 유상, 전공

* 아파트 불가능 지역 : 제1종(전,일), 유상, 전공, 일공, 녹지, 관리, 농림, 자보

* 숙박시설 가능 지역 : 상업, 준공업, 자녹(관광지), 계획관리 중 일부(국해부령이 정하는 기준에 해당하는 지역의 범위 내에서 조례가 정하는 지역)

- * 위락시설 : 상업지역

(4) 개별법 적용의 경우

- * 농공단지 - 산업입지법
- * 농림 =>
- * 자보 =>

17. 지구 안에서의 건축제한

(1) 일반적인 규정형식

도시계획조례가 정하는 건축물 건축 금지 : 경관, 미관, 방재, 학교시설·공용시설·항만시설 보호, 특정용도제한지구

(2) 특별규정 지구

- * 개발진흥지구 : 지구단위계획 또는 개발계획에 위반하는 건축물 건축 금지
- * 자연취락지구 : 국토법령에서 별도로 정함(허용가능한 건축물 용도 열거방식)
- * 고도지구 : 도시관리계획으로 정하는 높이

(3) 개별법 적용의 경우

- * 공항시설보호지구 : ()법
- * 집단취락지구 : 개발제한특별법
- * 방화지구 : 건축법(구조 및 재료)

18. 건폐율 및 용적률 한도

(1) 용도지역 등 안에서의 건폐율(최대한도)

- * 특수지역 : 취락지구, 자연공원, ()% 농공단지 ()%
도시지역외의 지정된 개발진흥지구, 수산자원보호구역 ()%
공업업지역안의 국가·지방산업단지 ()%

(2) 용도지역 등 안에서의 용적률(최대한도)

* 특수지역 : 도시지역외지역개발진흥지구 100, 농공단지 150, 수산자원보호구역 80, 자연공원 100 (밀집마을150,집단시설200 다만, 2003년 1월 1일 현재 「자연공원법」 따라 공원계획이 고시된 경우 공원계획이 정하는 바에 따름)

** 용도미지정지역의 경우에는 ()지역의 규모 적용, 도시지역이 세분되지 아니한 경우에는 ()녹지지역 규모 적용, 관리지역이 세분되지 아니한 경우에는 ()관리지역 규모 적용함

19. 구역 안에서의 행위제한

- (1) 개발제한구역 안에서의 행위제한
- (2) 도시자연공원구역 안에서의 행위제한
- (3) 시가화조정구역 안에서의 행위제한
- ㄱ) 행할 수 있는 도시계획사업 :
- ㄴ) 허가받아서 할 수 있는 행위

ㄷ) 허가를 거부할 수 없는 행위

- 일정규모이하 축사, 퇴비사, 잠실, 창고, 관리용건축물, 건축법 신고행위

★ 20. 행위제한의 적용방법

(1) 하나의 대지가 2이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우

ㄱ) 원칙 : 330㎡(상업지역 660㎡) 이하인 토지 가장 넓은 면적

ㄴ) 예외 :

(2) 하나의 건축물이 ()지구와 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸쳐있는 경우

ㄱ) 원칙 :

ㄴ) 예외 :

(3) 하나의 대지가 ()지역과 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸쳐있는 경우

ㄱ) 원칙 :

ㄴ) 예외 :

21. 도시지역에서의 다른 법률의 적용배제

(1) 도로법·고속국도법상 접도구역제

(2) 농지법상 농지취득자격증명 : 녹지지역안 농지로 사업에 불필요 농지는 예외(적용)

22. 단계별 집행계획의 수립

(1) 수립권자 : 특·광·시장 또는 군수가 원칙이며 국해부장, 도지사가 직접 입안한 경우에는 국해부장, 도지사가 수립하여 해당 특·광·시장 또는 군수에게 송부

(2) 수립대상 : 도시계획시설사업

(3) 수립시한 : 도시계획시설결정의 고시일부터 2년 이내

(4) 수립내용 : 3년 이내에 시행하는 사업은 제1단계집행계획에, 3년 후에 시행하는 사업은 제2단계집행계획에 포함

23. 도시계획시설사업 시행

(1) 도시계획시설사업 시행자 (특·광·시장·군수, 국장, 도지사, 그 외의자)

ㄱ) 국해부장

- 국가계획과 관련되거나 그 밖에 특히 필요하다고 인정되는 때에는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 시행

ㄴ) 그 외의 자

- 국해부장, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자 지정을 받아 가능. 다만, 국가지단, 공공기관, 지방공사,공단, 다른 법률로 도시계획시설사업이 포함된 사업의 시행자로 지정된 자, 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 설치하고자 하는 자, 국유재산법, 공유재산및 물품관리법상 기부조건으로 시설 설치자 이외의 자는 토지(국·공유지를 제외) 면적의 3분의 2이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지소유자 총수의 2분의 1이상에 해당하는 자의 동의를 얻어야 가능함

(2) 사업시행절차

1) 실시계획의 작성 및 인가

ㄱ) 실시계획작성 의무자 : 도시계획시설사업 시행자

ㄴ) 실시계획에 대한 인가권자

- 국해부장 : 국해부장이 지정한 시행자

- 시·도지사 : 그 밖의 시행자 / 대도시시장 (입법미비)

2) 실시계획의 인가고시 절차

실시계획의 작성 =>인가신청(국해부장, 시·도지사, 대도시시장 제외) =>공고 및 공람(20일 이상) => 인가고시(국해부장, 시·도지사, 대도시시장)

(3) 사업시행자를 위한 조치

1) 토지 등의 수용 또는 사용

ㄱ) 수용 또는 사용할 수 있는 자 : 도시계획시설사업시행자

ㄴ) 수용 또는 사용대상 : 토지·건축물 또는 정착된 물건 및 이들에 관한 소유권외 권리

ㄷ) 일시사용 대상 : 도시계획시설에 인접한 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건이나 그 토지·건축물 또는 물건에 관한 소유권외의 권리

2) 토지보상법과의 관계 : 실시계획인가고시/사업인정고시, 재결신청기간(시행기간내/1년내)

(4) 국·공유지의 처분제한 등

ㄱ) 국·공유지의 처분제한 : 관리계획결정고시가 있는 때에는 사업에 필요한 토지는 관리계획으로 정하여진 목적 이외의 목적으로 매각 또는 양도 금지. 이에 위반행위는 무효

ㄴ) 공공시설 등의 귀속 : 개발행위에 따른 공공시설의 귀속규정(제65조) 준용

ㄷ) 조성된 대지 및 건축물 중 국가 또는 지만소유재산 처분 : 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」의 규정에 불구하고 피수용자에게 양도, 다른 시설사업에 필요한 토지와 교환 순으로 처분

24. 비용

(1) 도시계획수립, 사업비용의 부담방법

(2) 공공시설관리자의 사업비용의 부담

ㄱ) 비용부담에 관한 협의 : 행정청인 사업시행자가 당해 사업으로 현저한 이익을 얻은 공공시설관리자에게 소요 비용의 일부(1/3 범위 내에서, 다른 공공시설정비가 그 사업의 주된 내용인 경우는 전부 또는 1/2까지)를 협의에 의하여 부담가능

ㄴ) 협의 불성립시 : 국해부장이 당해 공공시설에 관한 중앙행정기관의 장의 의견을 들어 이를 결정

(3) 비용의 보조 또는 용자

ㄱ) 기초조사 또는 도면작성 비용 : 국가예산으로 보조 - 전부/일부(80% 이하)

ㄴ) 행정청 시행 시설사업 비용 : 국가예산에서 보조 또는 용자 - 전부/일부(50% 이하)

ㄷ) 비행정청 시행 시설사업 비용 : 국가 또는 지자체가 보조 또는 용자 - 일부(1/3 이하)

25. 토지거래계약허가제

1) 이의신청

- ㄱ) 이의신청을 할 수 있는 자 : 허가권자의 처분에 이의가 있는 자
- ㄴ) 이의신청기간 : 처분을 받은 날로부터 1월 이내
- ㄷ) 처리 : 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구 도계위심의 => 결과를 이의신청인에게 통보

2) 매수청구

- ㄱ) 매수청구인 : 불허가의 처분을 받은 자가 당해 토지에 관한 권리의 매수를 청구
- ㄴ) 매수청구기간 : 불허가처분의 통지를 받은 날부터 1월 이내
- ㄷ) 조치 : 시장·군수 또는 구청장은 매수할 자를 지정
- ㄹ) 매수자로 지정받을 수 있는 자 : 국가지자체·토지공사 공공기관, 공공단체
- ㅁ) 매수금액 :

(5) 특례규정

- ㄱ) 협의로서 허가에 간주하는 경우 : 국가지단 등
- ㄴ) 통보로서 협의에 간주하는 경우 : 국유재산
- ㄷ) 허가가 필요없는 경우 (거래의 진정성·공익성이 보장되는 경우)
 - 국유재산관리계획에 따라 국유재산을 일반경쟁입찰에 따라 처분하는 경우
 - 수용, 경매 등

27. 선매제도

- (1) 선매의 요건 : 공익사업용, 이용목적위반
- (2) 선매자의 지정권자 :
- (3) 선매자로 지정받을 수 있는 자 :
- (4) 선매가격 :
- (5) 선매절차 :
 - 1월-선매자지정, 1월-선매협의완료, 15일-선매조건서면통지 ,30일-선매협의조서제출

28. 기타

- (1) 토지이용에 관한 의무 등
 - ㄱ) 토지이용에 관한 의무 :
 - ㄴ) 포상금 제도 : 건당50, 예산범위안에서 지급
 - ㄷ) 이행강제금의 부과
 - 부과사유 :
 - 부과 금액 :
 - 부과 횟수 :
 - 부과의 중지 :
- (2) 다른 법률과의 관계
 - ㄱ) 농지법상 농지취득자격증명 - 허가 득하면 농취증 받은 것으로 간주
 - ㄴ) 부동산등기특별조치법상 검인 - 허가증 교부받으면 검인 받은 것으로 간주
- (3) 시범도시제도

ㄱ) 시범도시제도의 목적

도시의 경제·사회·문화적인 특성을 살려 개성있고 지속가능한 발전을 촉진하기 위함

ㄴ) 시범도시의 지정권자 :

국토해양부장관이 직접 또는 관계 중앙행정기관의 장이나 시·도지사의 요청에 의해 지정

ㄷ) 시범도시의 분류

경관·생태·정보통신·과학·문화·관광·교육·안전·교통, 경제활력, 도시재생, 기후변화 분야

ㄹ) 시범도시공모 응모할 수 있는자 : 특광시장군수구청장

ㅁ) 시범도시지정 요청할 수 있는자 : 관계중앙행정기관장, 시도지사

- 관계중앙장 : 주민의견청취 후 지방자치단체의 장 의견청취

- 시도지사 : 주민의견청취 후 지방자치단체의 장 의견청취, 시도도계위 자문필수

(4) 타인 토지의 출입 등과 손실보상

1) 타인 토지의 출입 등

ㄱ) 출입 등을 할 수 있는 자 : 국해부장, 시·도지사, 시장 또는 군수나 시설사업의 시행자

ㄴ) 출입 등의 목적 : 기초조사, 지가의 동향 및 토지거래의 상황 조사 또는 시설사업에 관한 조사·측량 또는 시행을 위하여 필요한 때

ㄷ) 출입 등의 절차

- 타인 토지의 출입 : 특·광·시·장 또는 군수의 허가를 받아야 하며, 출입 하고자 하는 날의 3일 전까지 당해 토지의 소유자·점유자 또는 관리인에게 그 일시와 장소를 통지함. 다만, 행정청인 시설사업의 시행자는 허가 필요 없음

ㄹ) 장애물 변경 또는 제거

ㅁ) 출입의 제한 : 일출전일몰후

ㅂ) 증표휴대의무/ 수인의무

2) 손실보상(사후보상)

ㄱ) 손실보상 의무자 : 행위자가 속한 행정청 또는 도시계획시설사업의 시행자

ㄴ) 보상절차 :

(6) 기타

ㄱ) 청문대상 :

ㄴ) 벌칙

-3년/3천 : 개발행위,시가화조정구역

-3년/3배 : 기반시설설치비용 면탈 경감목적 거짓계약,자료제출

-2년/2천 : 용도지역지구, 공동구, 지구단위계획, 기반시설(도관결정없이)

-2년/개공30%: 토지거래허가

-1천 과태료: 공동구, 타인토지출입방해,거부, 검사거부방해기피

II. 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률

1. 용어의 정의

(1) 주택 : 주거생활 영위가능한 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속 ()

(2) 공동주택 : <-> 건축법과 비교!!

* 아파트 : 주택사용 층수가 ()개층 이상인 주택

* 연립주택 : 주택사용 1개 동 연면적(지하주차장 면적 제외)이 ()제곱미터를 초과하고, 층수가 ()개층 이하인 주택

* 다세대주택 : 주택사용 1개 동 연면적(지하주차장 면적 제외)이 ()제곱미터 이하이고, 층수가 ()개층 이하인 주택

(3) 표준지공시지가 : 국해부장이 조사·평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격

(4) 적정가격 : ()

(5) 감정평가 : 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것

(6) 감정평가업 : ()의 의뢰, 일정한 ()를 받고 감정평가를 업으로 행하는 것

(7) 감정평가업자 : ()를 한 감정평가사와 인가를 받은 감정평가법인

2. 표준지 공시지가

(1) 조사·평가의 주체 : 국해부장관

(2) 표준지 선정 (표준지의 선정 및 관리지침)

(3) 표준지 적정가격의 조사·평가

ㄱ) 공시기준일 : 1월1일 (예외 : 평가인력 등 감안 부득이하다고 인정할 때)

ㄴ) 표준지의 조사·평가기준 (참고)

ㄷ) 평가절차 :

ㄹ) 재평가절차 :

(4) 지가의 공시 및 열람

1) 공시권자 : 국토해양부장관

2) 공시사항 : ㄱ) 표준지의 지번, m²당 가격, 면적 및 형상 ㄴ) 표준지 및 주변토지의 이용 상황 ㄷ) 표준지의 지목, 지리적위치, 국토계획법 등에 의한 토지의 용도제한, 도로·교통상황, 지세 ㄹ) 기타 지가공시에 필요한 사항

3) 공고 : 관보에 공고(공시사항의 개요, 열람방법, 이의 신청기간·절차·방법)

4) 열람 등 - 송부·열람 : 국해부장관 ->도지사 ->시장 등

- 도서·도표 등 작성 : 관계행정기관에 공급

(5) 효력(적용범위) :

(6) 권리구제

이의신청

1) 이의신청 요건

ㄱ) 이의신청 청구권자 : 토지소유자, 토지이용자, 기타 공시지가에 대해 법률상 이해관계를 가진 자

ㄴ) 국토해양부장관에게 신청, ()일로부터 ()일 이내, ()신청(예외없음)

2) 재공시 등 : 타당하다고 인정될 때 제 절차 거쳐 재공시(평가의뢰, 중부위 심의) - 신청 기간 만료일로부터 30일 이내 처리, 서면통지

행정소송

판례의 태도 : 가능성 인정, 공시지가 결정단계에서 제기해야 함. 개별공시지가 결정단계에서 표준지의 위법성을 다룰수 없다. (개별공시지가 단계에서 하자승계는 부정)

4. 개별공시지가

(1) 의의:

(2) 결정대상 : 세금·부담금의 부과 목적 토지

* 결정·공시 아니할 수 있는 토지 : 표준지로 선정된 토지, 부담금 부과대상 아닌 토지, 세금(국세·지방세) 부과대상이 아닌 토지(국·공유지 경우 ()용 토지에 한함-도로·하천 등)

(3) 기준시점(가격시점)

* 분할합병 등 토지

1) 대상토지 :

2) 기준일 :

(4) 산정 및 결정·공시절차

1) 지가산정 : 시장 등 , 유사한 이용가치 인정되는 하나 또는 둘이상의 표준지 기준
· 토지가격비준표사용, 균형유지 · 1월1일 현재의 ㎡당 가격

2) 감정평가업자의 검증

ㄱ) 검증생략(예외)

ㄴ) 검증업무수행자(감정평가업자에게 검증의뢰)

ㄷ) 검증내용 :

ㄹ) 검증유형 :

3) 토지소유자 기타 이해관계인 의견청취

ㄱ) 열람, 시 등 게시판에 열람장소 및 기간, 의견제출기간 및 제출처를 20일이상 게시

ㄴ) 시장 등에게 의견제출. 시장 등 기간만료된 날로부터 30일 이내 심사, 결과 통지

ㄷ) 심사에 필요한 경우 현지조사·검증(의견제출지가검증, 임의규정)

4) 지가의 결정·공시 ()까지

* 필요하다고 인정하는 때, 소유자 등에게 개별통지 가능

(5) 개별 공시지가의 불복

이의신청

1) 이의신청권자

개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자로써 이의 취소나 변경 또는 무효 등의 확인을 구할 법률상 이익이 있는 자

2) 관할 시장, 군수, 구청장(행정심판법의 특례)에게 결정, 공시일로부터 30일 이내 신청

3) 심의 및 재공시

신청기간 만료된 날부터 30일 이내 심의(부평위가 심의) 통지, 타당인정시 다시 결정·공시

행정소송

판례 - 가능성 인정(행정처분)

- 그것을 다룰 수 있는 단계는 물론, 과세의 단계에서도 위법 다룰 수 있다.

- 전심절차는 과세처분 등에 대한 것만 거치면 족하다.

(6) 개별 공시지가의 정정

- | |
|---------------------|
| 1) 사유 : |
| 2) 절차(지체없이) 및 심의생략: |

★ 타인토지 출입과 손실보상

- | |
|--|
| · 출입목적 : 표준지·표준주택가격 조사·평가, 개별공시지가·개별주택·공동주택 가격 산정 |
| · 출입할 수 있는 자 : 공무원 또는 감정평가업자 |
| · 출입절차(원칙) : 택지 등에 출입시에는 출입할 날의 3일 전 통지의무
(감정업자는 시, 군, 구 장의 허가 받아야 함) |
| · 출입제한 : 일출 전, 일몰 후에는 택지 등 출입시 점유자의 승인 필요/ 증표휴대 |
| · 손실보상 : 손실보상에 관한 명문규정 없음 (장애물제거, 수인의무(벌칙)) |

5. 표준주택가격

(1) 절차

(2) 표준주택의선정 및 공시기준일

* 표준주택선정 필수적제외 : 표(표), 무, 동, 관

(3) 표준주택가격의 조사·평가

1) 조사·평가기준

* 일반적인 기준 - 3방식 적용상의 유의점

유사단독주택의 사례에 사정이 있었다면, 사정이 없었을 경우에 이루어졌을 거래 가격 또는 임대료를 기준으로 할 것/ 비용추정액은 공시기준일 현재 표준적인 건축비와 일반적인 부대비용으로 할 것

* 사법상 사용·수익 제한 권리는 존재하지 아니하는 것으로 보고 평가 (현황평가예외)

2) 조사·평가절차 :

(4) 표준주택가격의 공시사항

(5) 표준주택가격공시의 효력

6. 개별주택가격

(1) 절차

(2) 결정·공시 제외대상

(3) 공시기준일에 대한 예외

- | |
|-------------------|
| 1) 사유 : |
| 2) 별도의 기준일 및 공시시한 |
| 3) 원칙적인 절차를 거침 |

(4) 산정방법 및 결정·공시절차

ㄱ) 산정 :

ㄴ) 검증 :

(5) 개별주택가격 공시의 효력

7. 공동주택가격

(1) 절차 :

(2) 공시기준일 :

(3) 제외대상 : 국세청장이 국해부장과 협의하여 별도로 결정·고시하는 경우 제외
(아파트, 165제곱미터 이상의 연립주택)

(4) 공시기준일에 대한 예외

- 1) 사유 :
- 2) 별도의 기준일 및 공시시한
- 3) 원칙적인 절차를 거침

(5) 조사·평가

1) 조사·평가 기준

ㄱ) 일반적인 기준 - 3방식 적용

ㄴ) 사법상 사용·수익 제한 권리는 존재하지 아니하는 것으로 보고 평가(현황평가예외)

2) 조사·평가절차 : 전문성 있는 기관에 의뢰(관계법령에 위반, 부당하게 산정되었다고 인정하는 경우 한국감정원에 다시 조사·산정을 의뢰할 수 있다)

(6) 공시내용

ㄱ) 산정·공시 시한 : 매년 ()일까지

ㄴ) 공시사항 :

(7) 공동주택가격의 정정

ㄱ) 사유 :

ㄴ) 절차 :

8. 감정평가사

(1) 결격사유 :

(2) 외국 감정평가사 :

(3) 자격등록

ㄱ) 의의 :

ㄴ) 등록갱신 : 갱신기간은 3년이상으로 한다 (시행령 : 5년마다 등록갱신)

(4) 등록거부 :

(5) 등록취소 :

9. 감정평가업자

(1) 사무소 개설신고(2 이상 사무소 설치금지)

등록한 감정평가사는 평가업을 영위하려는 때 개설신고의무

1) 개설신고

- ① 자격등록증사본
- ② 사무실의 보유를 증명하는 서류를 첨부하여 국해부장에게 신청

2) 신고사항 변경신고

변경한 날부터 14일 이내에 국해부장관에게 신고사항변경신고서 제출

3) 개설신고의 제한:

4) 합동사무소 :

(2) 설립인가 받은 감정평가법인

- ㄱ) 구성원 : 10인 이상의 감정평가사를 두어야 한다.
- ㄴ) 주재 : 주3부2, 미달시 3월 이내에 보충의무
- ㄷ) 설립인가신청 : 사원이 될 자 또는 감정평가사인 발기인이 공동으로 정관작성
- ㄹ) 합병 :
- ㅁ) 회계처리 : 외감법 따른 회계처리기준에 따라 회계처리, 외감법 따라 재무제표작성하여 매 사업년도 종료후 3개월 이내에 국해부장관이 정하는 바에 따라 제출
- ㅂ) 상법준용 :
- ㅅ) 법인의 사원 또는 이사는 감정평가사 (대표사원, 대표이사는 예외, 결격사유해당 x)

(3) 업무범위 제한

표준지·표준주택 적정가격의 경우에만 당해 업무의 공공성을 고려하여 업무범위를 제한할 수 있다. (국해부장 업무위탁 받을 수 있는 법인규정의 준용 : 평가사 수 ()인 이상으로서 국해장이 지정한 법인 => 표준지·표준주택 적정가격의 조사평가와 관련한 모든 업무)

10. 성실의무 등과 위반시 행정처분 및 행정형벌

11. 손해배상책임

- (1) 요건 :
- (2) 책임보장방법 (업자는 개설신고, 법인설립 등기 후 10일 이내에 국해부장에게 통보)
- (3) 관련판례정리
 - 임대차조사약정시 성실공정 조사의무
 - 다른조사기관의 전화조사만으로 임대차 확인 -> 과실
 - 소유자의 치료부터 임대차확인 -> 과실
 - 부공법 손해책임, 민법손배책임
 - 신속한감정요구, 금융기관양해아래 소유자통한 임대차확인 -> 과실없음
 - 1.3배 현저한 차이 유일한 기준 아님 (사회통념탄력적 판단)

12. 자격취소 등

- (1) 자격취소
- (2) 설립인가취소 - 절대적 취소사유
- (3) 청문:

13. 과징금의 부과 및 징수 - 감정평가업자

- (1) 부과사유
국해부장은 업무정지처분이 공익을 해칠 우려가 있는 경우에는 업무정지처분에 갈음하여 ()천만원(법인인 경우 ()억원) 이하의 과징금을 부과할 수 있음.
- (2) 승계
위반한 법인이 합병을 하는 경우 합병 후 존속하거나 합병에 의하여 신설된 법인이 행한 행위로 보아 과징금 부과징수
- (3) 가중감경조항
금액의 1/2범위안에서 가중 또는 감경 (가중시 과징금최고액을 초과 못함)
- (4) 이의신청
 - 과징금부과처분에 이의있는자 ()일 이내에 국해부장관에게 이의신청
 - 국해부장관은 ()내에 결정, (부득이한 사정 30일범위 내 연장가능)
 - 결정에 이의가 있는자는 행정심판청구
- (5) 연장과 분할 납부
 - ① 국해부장은 과징금전액을 일시에 납부하기 어렵다고 인정될 때에는 납부기한 연장하거나 분할납부하게 할 수 있음. 필요하다고 인정할 때에는 담보제공하게 할 수 있음.
 - ② 사유 : 재해 등, 자금사정 어려운 경우, 이에 준하는 사유
 - ③ 신청의무 : 납부기한 10일전까지 국해부장 신청
 - ④ 가산금의 징수와 체납처분
 - 가산금 : 납부기한내에 납부하지 않은 경우 가산금(년6%)징수
 - 독 촉 : 과징금 미납시 기간을 정해 독촉,
 - 강제징수 : 과징금 또는 가산금 미납시 국세체납처분의 예에 따라 징수

14. 징계 - 감정평가사

- (1) 징계권자 : 국해부장관 징계사유에 해당시 감정평가사징계위원회의 의결에 따라 징계.
- (2) 징계종류 : 자격등록취소, 2년이하의 업무정지, 견책 ☆
- (3) 협회의 징계요청 : 협회는 징계사유가 있다고 인정시 국해부장관에게 요청함
- (4) 등록증의 반납 : 자격등록 취소 또는 업무정지시 국해부장관
- (5) 징계의결요구 및 요구의 제한 : 국해부장관의 요구에 따라 하며, 요구는 위반사유가 발생한 날부터 ()년이 지난 때에는 할 수 없음.
- (6) 징계사실의 통보 : 징계사유를 명시한 서면으로 당사자 및 협회에 각각통보

15. 공무원으로서 신분의제

- (1) 대상업무 : ㄱ) 공공용지 매수 또는 보상 ㄴ) 국·공유지 취득·처분
 ㄷ) 표준지·표준주택 ㄹ) 개별공시지가개별주택가격 검증
- (2) 대상 형벌 : 수뢰에 관한 죄 (형법 제 129조 내지 제 132조 적용)

(3) (1) 업무수행시 (2)에 해당하는 범죄요건에 있어 감정평가사를 공무원 간주

16. 행정벌

(1) 행정형벌

- 1) 2년 이하의 징역 또는 3,000만원 이하의 벌금
- 2) 1년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금
- 3) 양벌규정
- (2) 행정질서법 - 과태료(500만원이하)

17. 감정평가협회

(1) 설립인가 신청

업자와 법인 또는 소속평가사 30인이상 발기, 300인 이상 출석 창립총회에서 과반수 이상 동의 얻어 정관 작성 후 인가 신청(임의설립, 복수협회 가능)

(2) 협회의성립

- ㄱ) 국해부장 인가서 교부
- ㄴ) 주된 사무소의 소재지에서 설립등기함으로써 성립
- ㄷ) 부공법 외 민법 중 () 규정 준용

(3) 회원

임의가입 및 임의탈퇴, 복수협회 가입가능

(4) 공제사업운영 : 정관이 정하는 바에 따라

III. 건축법

1. 용어의 정의

1) 건축 :

- ① () : (나대지, 기존건축물 전부 철거 후)새로이 건축물 축조하는 것
부속건축물만 있는 대지에 주된 건축물 축조하는 것
- ② () : 건축면적·연면적·층수·높이 증가
- ③ () : 기존건축물의 전부·일부를 철거, 종전규모의 범위 안에서 다시 축조.
일부(내력벽,기둥, 보, 지붕틀(한옥의 경우 서까래는제외) 중 3이상이 포함되는 경우)를 철거하고 종전의 범위 안에서 다시 축조
- ④ () : 천재·지변 기타 재해에 의해 멸실된 경우 그 대지안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조.
- ⑤ () : 건축물의 주요구조부를 해제하지 아니하고 동일한 대지안의 다른 위치로 옮김.

2) 대수선 : 다음의 어느 하나에 해당하는 것으로 증축,개축,재축에 해당하지 아니하는 것.

- (1) ()을 증설·해체하거나 내력벽의 면적을 ()제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
- (2) ()을 증설·해체하거나 기둥을 ()개 이상 수선 또는 변경하는 것
- (3) ()를 증설·해체하거나 보를 ()개 이상 수선 또는 변경하는 것
- (4) ()(서까래제외)을 증설·해체하거나 지붕틀을 ()개 이상 수선 또는 변경하는 것

- (5) () 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것
- (6) ()·피난계단 또는 특별피난계단을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것
- (7) ()지구안에서 건축물의 외부형태(담장을 포함한다)를 변경하는 것
- (8) ()주택 및 다세대주택의 가구 및 세대간 경계벽을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것

3) 도로의 요건

<p>① 통과도로 : () 과 () 통행이 가능한 너비 ()m 이상의 도로로서, - 국토법·도로·사도법 기타 법령에 의해 신설·변경에 관한 고시된 도로, ()도로 - 건축허가 또는 신고시 시장 등이 위치 지정도로 또는 예정도로</p> <p>② 지형조건으로 차량통행 위한 도로 설치곤란, 시장 등이 그 위치 지정·공고 구간내의 너비 ()m 이상 도로(10m 미만 막다른 도로 2m 이상)</p> <p>③ 막다른 도로 : 10m 미만 : ()m , 10m~35m 미만 : ()m, 35m 이상 : ()m (도시계획구역이 아닌 읍·면: 4m)</p>

- 4) () : 층수가 50층 이상이거나 높이가 200미터 이상인 건축물.
- 5) () : 기둥 및 보가 목구조방식이고 한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와, 벗짚, 목재, 흙 등 자연재료로 마감된 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물.

2. 건축물의 용도-28개

<p>-(), ()은 1층 전부를 피로티구조로 주차장 사용시 그 부분은 층수에서 제외 -(), ()의 경우는 1층바닥면적의 () 이상을 ()구조로하여 주차장으로 사용하고 나머지부분을 주택외의 용도로 사용하는 경우에 층수에서 제외함. ★</p> <p>1)아파트 : 주택사용 층수 5개층 이상</p> <p>2)연립주택 : 주택사용층수 4개층이하이고 주택사용 ()의 합 660초과 (지하주차장면적제외)</p> <p>3)다세대주택 : 주택사용층수 4개층이하이고 주택사용 ()의 합 660이하 (2개이상동을 지하주차장으로 연결시 각각의 동, 지하주차장면적제외)</p> <p>4)다가구주택 : 주택사용 층수 3개층 이하, 1개동 주택사용 바닥면적의 합 660이하</p> <p>* 고시원(제2종, 숙박) * 소년원 및 소년분류심사원 (교정)</p>
--

3. 건축법 적용제외

- 1) 건축법전면배제건축물
- 2) 건축법 일부배제지역

4. 건축허가

- 1)건축허가 ()결정

* 효력 : 사전결정을 통지 받은 날부터 ()년 이내에 건축허가를 신청하여야 하며, 동 기간 내에 건축허가를 신청하지 않는 경우에는 사전결정의 효력이 상실된다.

* 의제 :

- 2)건축허가권자

(1)원칙 : (), (), ()

(2)예외 :

3) 건축허가 () 사전승인

4) 위락·숙박시설에 대한 특칙

위락·숙박시설에 대하여는 주거·교육환경 등을 감안하여 이법 또는 다른법률의 규정에 불구하고 건축위 심의 거쳐 불허가 가능

5) 건축허가 취소요건

(1) 허가받은 날로부터 ()년 이내에 공사 미착수 :

정당한 이유 있다고 인정하면 1년의 범위 안에서 착수기간 연장가능

(2) 공사를 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정하는 경우

6) 건축허가 또는 착공의 제한

* 국장 : 국토관리상 특히 필요 인정, 주무부장관이 국방상 등으로 특히 필요 요청

* 시도지사 : 지역계획 또는 도시계획상

* 제한기간

7) 건축신고대상 (신고로서 허가를 받은 것으로 봄)

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- 바닥면적 ()이내의 증축·개축 또는 재축- 관, 농, 자에서 연면적 ()미만이고 ()층미만인 건축물의 건축 (제2종지단에서 건축 제외)- 연면적 ()미만이고 ()층미만인 건축물이 대수선- 주요구조부의 해체가 없는등 대령으로 정하는 대수선 (내기보지방주 30,3,3,3,수선)- 연면적합계 () 이하인 건축물- 높이 ()미터이하 증축- 제2종지단(산업형), 산업단지안 2층이하 건축물로서 연면적합계 ()이하인 공장- 농업·수산업영위하기위한 읍면지역건축하는연면적 ()이하 창고, () 축사·작물재배사 |
|--|

* 신고일로부터 1년 이내에 공사에 착수 하지 아니한 경우 신고의 효력없어진다

5. 건축물의 용도변경

1) 건축물의 용도 및 시설군 (9개시설군, 28개 용도)

① 자동차관련 시설군 : 자동차관련시설

② 산업 등의 시설군 : 운수시설, 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, ()시설

③ 전기통신시설군 : 방송통신시설, 발전시설

④ 문화및집회시설군 : 문화 및 집회시설, 종교시설, 위락시설, 관광휴게시설

⑤ 영업시설군 : 판매시설, ()시설, 숙박시설

- ⑥ 교육 및 복지시설군 : ()시설, ()연구시설, ()시설, ()시설
- ⑦ 근린생활시설군 : 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설
- ⑧ ()시설군 : 단독주택, 공동주택, 업무시설, 교정 및 군사시설
- ⑨ 그밖의 시설군 : 동물 및 식물관련시설, 장례식장

2) 용도변경 절차(특자도, 시군구청장에게 허가 or 신고 or 기재내용변경신청)

- ① ()대상 : 상위군에 해당하는 용도로 변경하는 경우
- ② ()대상 : 하위군에 해당하는 용도로 변경하는 경우
- ③ ()신청 : 동일한 시설군 내에서의 용도변경

3) 다른 규정의 준용

- ① 건축물의 ()규정(18조) 준용
- ② 건축물의 ()규정(19조) 준용

- * 도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에서 가설건축물 건축허가
- * 가설건축물 건축신고 : 재해복구, 흥행, 전람회 등 존치기간 2년 이내
- * 공장에 설치한 존치기간 연장가능한 가설건축물 : 허가대상 14일전, 신고대상 7일전 연장신고의무에도 불구하고 자동연장(2010.2.18)

6. 건축공사의 시공

- * 착공신고대상
- ()를 받거나 ()를 한 건축물 (허가대상 가설건축물 포함)
- 기존건축물의 철거를 신고할 때에 새로운 건축물의 착공예정일을 기재한 경우에는 별도의 신고 필요없음.
- * 건축물의 공사감리자의 권한 또는 의무

7. 건축물의 사용승인

- 1) ()대상, ()대상, ()대상 가설건축물의 건축공사를 완료한 후 그 건축물을 사용하고 자 하는 경우
- 2) 신고대상 가설건축물은 제외

- * 전산자료이용 : 중앙행정기관장의 심사거처 승인
전국단위(국), 시도단위(시도지사), 시군구단위(시장군수구청장)

8. 공용건축물에 대한 특례

- 1) 국가 또는 지방자치단체(건축공사시행 행정기관의 장 또는 그 위임을 받은 자)는 건축물의 건축 또는 대수선 시 허가권자와 () => 건축허가신고한 것으로 간주
- 2) 건축물의 공사가 완료된 경우에는 지체없이 허가권자에게 ()

9. 건축물의 유지·관리

- 1) 건축물의 철거 등의 신고(특자도,시군구청장)

2) 등기축탁 사유(임의제도)- 건축물대장의 기재내용이 변경(신규등록제외)

* 지자체가 ()를 위하여 하는 등기로 본다.

11. 대지

1) 대지의 안전기준

① 대지와 도로면 관계 : 배수에 지장이 없거나 방습이 불필요한 경우를 제외하고는 인접도로보다 낮아서는 아니된다.

② 성토 및 지반개량이 필요한 토지 : 습한 토지, 쓰레기 등으로 매립된 토지

③ 대지안의 하수시설 : 하수관, 하수구 설치 필요

④ 옹벽관련

- 설치대상 : 성토등의 경사도가 1:1.5 이상으로서 높이 ()m 이상부분

- 높이 ()m 이상인 경우, 옹벽을 콘크리트 구조로

- 외벽면 : 지지하거나 배수위한 시설이외에 구조물 돌출 금지

2) 대지안의 조경

① 조경대상 : 면적 ()m 이상인 대지에 건축을 하는 경우

② 조경기준

- 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 그 기준을 정함

- 건축법 시행령상의 기준을 정할 수 있음.

※ 건축조례에서 시행령상의 기준보다 더 완화된 기준을 정한 경우에는 그 기준

③ 옥상조경 인정 (() 해당면적, () 범위내)

12. 대지와 도로의 관계

1) 원칙

- 접면너비 : ()m 이상 (자동차만의 통행에 사용되는 도로접면 제외)

2) 예외

- 당해 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우

- 건축물의 주변에 광장 등 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 공지가 있는 경우

3) 연면적의 합계가 2천㎡ 이상 :너비()m 이상의 도로에 ()m 이상 접하여야 함.

13. 도로의 지정·폐지 또는 변경

1) 지정절차

(1) 원칙 : 당해 도로에 대한 이해관계인의 동의 필요

(2) 예외 : 이해관계인의 동의는 필요없으나 건축위원회의 심의를 거쳐야 하는 경우

- 해외거주등 이해관계인의 동의를 얻기가 곤란하다고 허가권자가 인정하는 경우

- 사실상의 통로로서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 도로가 있는 경우

2) 폐지 또는 변경절차

- 허가권자의 직권 : 당해 도로에 대한 이해관계인의 동의 필요

- 당해 도로에 편입된 토지의 소유자, 건축주등이 허가권자에게 신청 : 당해 도로에 대한 이해관계인의 동의 필요

14. 건축선 :

1) 건축선의 정의 : 도로와 접한 부분에 있어서 건축물을 건축할 수 있는 선

2) 건축선

① 원칙 : 대지와 도로의 경계선

② 예외

ㄱ. 소요너비에 미달되는 너비의 도로인 경우 :

ㄴ. 너비8미터 미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지 :

ㄷ. 지정건축선 : 도시지역 안에서는 4미터이하의 범위안에서 건축선을 따로 지정

15. 건축선에 의한 건축제한

1) 건축물 및 담장(지표하는 제외)은 건축선 수직면 넘어서는 아니됨.

2) 도로면으로부터 높이()미터이하 부분은 출입구 등 개폐시 건축선 수직면 돌출금지.

16. 대지안의 공지

건축물을 건축하거나 용도변경하는 경우 건축선 및 인접대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령이 정하는 바에 의하여 지방자치단체의 조례로 정하는 거리이상을 띄어야 함.

a. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

b. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

17. 구조안전확인

1) 구조기준등에 따른 구조안전의 확인

①3층이상건축물, ②연면적 1천제곱미터이상건축물 ③높이13미터이상건축물

④처마높이 9미터이상 건축물 ⑤기둥사이거리 10미터이상건축물

⑥지진구역의 건축물 ⑦문화유산으로 보존할 가치가 있는 건축물

2) 지진안전확인 생략

지진안전확인된 건축물로서 사용승인서받은후 5년지난 건축물 증축, 일부 개축하는경우

3) 구조기술사 등에 의한 구조계산

①6층이상건축물, ②기둥사이30미터이상, ③다중이용건축물, ④한쪽끝은 고정 3미터이상돌

출

된 건축물, ⑤지진구역의 건축물중 부령으로 정하는 건축물

* 난간 : 1.2미터이상 난간설치

* 헬리포트 : 층수가11층이상건축물로서 11층이상인 층의 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 이상인 건축물의 옥상 : 헬리포트 설치하거나 헬리콥터를 통하여 인명구조공간 확보

* 차면시설 : 인접대지 경계선으로부터 직선거리2미터이내 이웃주택내부가 보이는 창문설치시 차면시설설치

18. 승강기

1) 대상건축물

6층이상으로서 연면적 2천㎡ 이상인 건축물. 다만, 층수가 6층인 건축물로서 각층 거실의 바닥면적 300㎡ 이내마다 1개소이상의 직통계단을 설치한 건축물은 제외함.

2)비상용승강기의 설치

* 건축물 에너지 이용 및 폐자재활용

- ① 에너지절약 설계기준 설계된 건축물 : 115% 범위안 완화(조경, 용적률, 높이)
- ② 건축폐자재 골조공사 15%이상 사용건축물 : 115% 범위안 완화(조경, 용적률, 높이)

* 대지가 지역지구구역에 걸치는 경우의 조치

- ① 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반이 속하는 지역등 건축물대지 규정
- ② 미관지구 : 건축물대지전부에 미관지구안의 건축물대지 규정
- ③ 방화지구 : 전부에대하여 방화지구안의 건축물규정
- ④ 녹지지역 : 각각의 건축물과 대지에 관한 규정, 미관지구방화지구>녹지지역

* 대지의 분할 제한

* 건축물의 높이제한

1) 건축물의 높이제한

- ① 원칙 : 가로구역별 높이제한
- ② 예외 : 전면도로에 의한 높이제한

2) 일조 등의 확보를 위한 높이제한

- ① 정북방향으로의 높이제한
- ② 정남방향으로의 높이제한
- ③ 공동주택
 - 정북방향으로의 높이제한요건
 - 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면
 - 인동간의 간격

19. 특별건축구역 ★

(1) 지정권자 : 국토해양부장관

(2) 지정대상지 : ①관계 법령에 따른 국가정책사업으로서 조화롭고 창의적인 건축을 위하여 대통령령 정하는 사업구역 ②그 밖에 대통령령으로 정하는 도시 또는 지역의 사업구역

(3) 특별건축구역 지정제한 :

(4) 지정절차 (지정신청 또는 직권)

① 지정신청 : 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 '지정신청기관')

② 심의 : 지정신청을 받은 날부터 30일 이내에 중앙건축위원회

(5) 지정해제 :

(6)도시관리계획 결정 의제 : 특별건축구역을 지정하거나 변경한 경우에는 도시관리계획의 결정(용도 지역·지구·구역의 지정 및 변경을 제외한다)이 있는 것으로 봄.

(7) 통합심의 : 건축허가시 교통영향분석·개선대책에 관한 서류첨부 통합심의가능

(통과시 교통영향분석·개선대책 심의 의제)

(8) 모니터링 대상건축물 지정 : 국해부장관

(9) 적용을 배제할 수 있는 규정 :

(10) 통합적용계획의 수립 및 시행 :

22. 보칙

1) 위반건축물 등에 대한 조치 등

* 1단계 조치 : 허가 또는 승인 취소하거나, 그 건축물의 건축주 등에 대하여 그 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 필요한 조치를 명할 수 있음.

* 2단계조치 : 허가권자는 위의 1단계 조치를 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 영업 기타 행위의 허가를 하지 아니하도록 요청

2) 이행강제금

(1) 부과대상 :

위반건축물이 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령의 이행을 하지아니한 경우

(2) 부과절차

① 건축주 등에 대하여 당해 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기간을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하는 경우에 이행강제금을 부과

② 허가권자는 이행강제금을 부과하기 전에 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고

(3) 부과횟수 : ① 원칙 :

② 예외 :

(4) 부과금액 : ① 원칙 :

② 예외 :

(5) 부과외 중지 :

(6) 준용규정 : 이행강제금 부과 및 징수절차는 국고금관리법 시행규칙 준용

(7) 미납시 조치 : 지방세체납처분의 예에 의하여 이를 징수함.

3) 옹벽등 공작물예의 준용 (특자도시군구청장신고사항)

-6미터넘는 굴뚝, 장식탑, 기념탑, 운동시설

-4미터넘는 광고탑, 광고판

-8미터넘는 고가수조

-2미터넘는 옹벽, 담장

-8미터이하의 기계식주차장 철골조립식주차장

4) 면적, 높이 및 층수의 산정

(1) 대지면적 : 대지의 수명투영면적/ 도로폭미달, 가각전제, 도시계획시설부지면적제외

(2) 건축면적: 건축물이 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적

① 외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적

★② 중심선을 정함에 있어 처마 차양부연 그 밖에 이와 유사한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 ()m 이상 돌출된 부분이 있는 경우 수평거리후퇴한 선

- 전통사찰 :()이하의 범위 - 돌출차양설치된 축사 ()이하의 범위

- 한옥 ()이하의 범위 - 그밖의 경우 ()이하의 범위둘러싸인 부분

③ 태양열주택 : 외벽중 ()내력벽 중심선

④ 참고중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 설치하는 한쪽끝은 고정되고 다른끝은 지지되

- 지 아니한 구조로된 돌출차양 : ㉠ 돌출차양을 제외한 참고건축면적의 ()%를 초과하는 면적 ㉡ 3미터후퇴한선으로 둘러싸인 부분 수평투영면적중 작은 값
- ⑤ 면적산정의 기준이 되는 건축물 부분 중 지표면으로부터 ()m 이하에 있는 부분을 제외
- ⑥ 다중이용업소의 비상구에 설치하는 폭1.5m이하의 옥외피난계단 :건축면적에 미산입
- ⑦ 보행통로, 차량통로 미산입 ⑧ 지하주차장경사로 미산입
- ⑨ 지하층의 출입구 상부 미산입 ⑩ 생활폐기물보관함 미산입

(3) 연면적: 하나의 건축물의 각층의 바닥면적의 합계
 용적률의 산정에 있어서는 ()층의 면적과 ()층의 주차용(당해 건축물의 부속용도인 경우에 한한다)으로 사용되는 면적, ()시설의 면적을 초고층건축물 피난안전구역 제외,

(4) 건축물의 높이 :
 * 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 1/8 (주축법에 의한 사업계획승인 대상인 고동주택 중 세대별 전용면적이 85㎡ 이하인 경우에는 1/6)이하인 경우로서 그 부분의 높이가 ()m를 넘는 경우에는 그 넘는 부분에 한하여 당해 건축물의 높이에 산입

(5) 층수 :
 - 승강기탑등으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 1/8(주축법에 의한 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85㎡이하인 경우에는 1/6)이하인 것과 지하층은 층수에 불산입
 - 층의 구분이 명확하지 않은 경우 ()m 마다 하나의 층
 - 건축물 부분에 따라 층수 달리하는 경우 가장 () 층수

5) 건축분쟁 조정

구분	조정	재정
분쟁의 조정/재정 대상	건축관계자, 인근주민, 관계전문기술자간 분쟁	
신청자	당사자중 ()인 이상	당사자간의 ()
처리기간	()일 내 절차완료	()일 내 절차 완료
위원회	()인 위원	()인 위원
효력	조정서 기명날인 => 당사자간 () 성립	재정문서 정보 송달 60일 내에 소송제기 x 소송철회 =>당사자간 () 성립

1. 국토법 기간

구분	내용
	<ul style="list-style-type: none"> - 타인토지 출입시 출입하고자 하는날 ()전까지 토지소유자, 점유자 또는 관리인에게 통지 - 토지의 일시사용 또는 장애물 변경·제거하고자 하는 날의 ()전까지 토지 또는 장애물의 소유자점유자 또는 관리인에게 통지
	<ul style="list-style-type: none"> - 도시관리계획결정고시가 있는 날부터 ()후에 효력발생, - 토지거래허가구역 지정공고한날부터 ()후에 효력발생
	<ul style="list-style-type: none"> - 물납신청받은날 ()이내 수납여부 서면알림
	<ul style="list-style-type: none"> - 주민의 의견청취 : 도시관리계획안의 주요내용을 2이상일간신문과 인터넷홈페이지등 공고하고 () 이상 일반이 열람할 수 있도록 함
	<ul style="list-style-type: none"> - 개발행위허가신청에 대하여 특별한 사유가 없는한 () (협의,심의기간제외) 이내에 허가불허가 여부 결정 - 선매자로 지정된자 그 지정일부터 () 이내에 선매조건을 토지소유자에게 통지
	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획시설사업 실시계획 인가하고자 하는때 공고하고, 관계서류의 사본을 ()이상 일반이 열람 - 물납신청자는 납부기한 ()전 까지 물납신청서 특광시장군수에게 제출
	<ul style="list-style-type: none"> - 광역도시계획, 도시기본계획의 공고후 관계서류의 열람기간은 ()이상으로 함 - 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획 : 협의요청을 받은 관계중앙행정기관의 장은 특별한 사유가 없는한 그 요청을 받은날부터 () 이내에 의견 제시 의무 - 도시관리계획 지형도면 승인신청시 착오가 없다고 인정되는 때 () 이내에 지형도면 승인 - 선매자로지정된자 지정일부터 () 이내에 선매협의조서를 시군구청장에게 제출
	<ul style="list-style-type: none"> - 토지거래허가 신청에 대한 처분에 이의가 있는자는 처분을 받은 날부터 () 이내에 시군구청장에게 이의신청 - 불허가 처분을 받은 자는 통지를 받은 날부터 ()이내에 시군구청장에게 매수청구 - 시군구청장은 신청이 있는날부터 ()이내에 선매자치정하여 토지소유자에게 통지 - 선매자는 지정통지를 받은 날부터 () 선매협의완료
	<ul style="list-style-type: none"> - 기반시설설치비용부과는 건축허가 받은 날로부터 ()이내
	<ul style="list-style-type: none"> - 도시관리계획입안하는때 주민의 제출된 의견을 도시관리계획안에 반영여부 검토하여 열람기간이 종료된 날부터 () 이내 의견제출한자에게 통보 - 도시관리계획안 주민의 입안제안시 국해장, 시도지사, 시장군수는 제안일부터 ()이내에 반영여부를 제안자에게 통보, 부득이 한 사정이 있는 경우 1회 한하여 30일연장
	<ul style="list-style-type: none"> - 시가화조정구역, 수산자원보호구역의 결정당시 이미 사업 또는 공사에 착수한 자는 결정고시일부터 ()이내에 특광시장군수에게 신고의무 - 신고행위가 건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우, 형질변경공사 완료후 ()이내에 건축허가신청시 건축가능
	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경공사 완료후 1년이내에 시가화조정구역, 수산자원보호구역의 결정고시가 있는 경우 도시관리계획 결정고시일부터 ()이내에 건축허가 신청시 건축가능
	<ul style="list-style-type: none"> - 기반시설부담구역지정고시일로부터 ()이 되는날까지 기반시설설치계획 미수립시 그 ()이 되는날의 다음날에 실효
	<ul style="list-style-type: none"> - 도시관리계획결정고시일부터 ()이 되는날까지 지형도면고시없는 경우 ()이 되는날의 다음날에 도시관리계획결정 실효 - 도시계획시설부지 매수청구시 매수하기로 결정한 토지는 매수결정을 통지한 날부터 ()이내에 매수하여야 함. - 특정지역에 대하여는 1회에 한하여 ()이내의 기간동안 개발행위허가제한 연장 가능 - 도시계획시설에대하여 도시계획시설결정고시일부터 ()이내에 단계별집행계획 수립의무 - 토지거래허가구역내 농업용, 대체토지취득 목적은 토지취득시부터 () 동안 이용

	<ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시관리계획결정고시일부 ()이내에 지구단위계획결정·고시되지 아니하는 경우 ()이 되는날의 다음날에 실효 - 국해부장관, 시도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획상 특히 필요하다고 인정하는 지역에 대하여는 중앙 또는 지방도계위 심의거쳐 1회에 한하여 ()이내의 기간동안 개발행위허가를 제한할 수 있음. - 토지거래허가구역내 주거용, 축산, 임업, 어업용 목적은 토지취득시부터 () 동안 이용
	<ul style="list-style-type: none"> - 토지거래허가구역내 주민 복지·편익시설, 수용사업, 지역발전사업, 지정당시 사업시행자가 사업이용목적은 토지취득시부터 () 동안 이용
	<ul style="list-style-type: none"> -기본계획 관리계획 재검토, 정비기간 - 도시기본계획, 도시관리계획 수립중인 지역으로서 일부지역 및 지구단위계획구역, 기반시설부담구역으로 지정된지역은 최장 ()년간 개발행위허가제한 -시가화조정구역 ()에서 20년 이내의 기간 -토지거래허가구역내 현상보존목적, 기타는 토지취득시부터 () 동안 이용
	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획시설관한 도시관리계획 결정고시일부 ()이내에 사업이시행되지 아니하는 경우 지목이 '대'인 토지소유자 매수청구 - 현금대신 채권지급하는 경우 도시계획시설채권의 상환기간은 ()이내로 함. - 정비구역, 택지개발예정지구의 지역에서 시행되는 사업이 완료된 후 ()이 경과된 지역은 반드시 제1종지구단위계획구역으로 지정:
	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획시설사업 실효

2. 건축법 기간

구분	내용
	<ul style="list-style-type: none"> - 허가대상건축물 철거신고 - 신고대상가설건축물 준치기간연장 ()전까지 신고 < 공장설치가설건축물 자동연장> - 허가대상가설건축물 준치기간연장 ()전까지 신고 < 공장설치가설건축물 자동연장>
	<ul style="list-style-type: none"> - 재해로 인하여 멸실된 경우 멸실 후 ()이내에 신고의무 - 특별건축구역 지정신청받은 날부터 ()이내에 중앙건축위원회 심의
	<ul style="list-style-type: none"> - 건축분쟁전문위원회 조정신청받은 때 ()이내에 절차완료 - 건축분쟁전문위원회 재정신청받은 때 ()이내에 절차완료
	<ul style="list-style-type: none"> - 건축허가받은 날부터 ()이내에 공사에 착수하지 아니하거나 공사를 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정하는 경우 허가취소하여야 함. 다만 정당한 이유가 있다고 인정하는 경우 ()의 범위안에서 공사의 착수기간 연장가능. - 건축허가 또는 건축물의 착공을 제한하는 경우 그 제한 기간은 2년 이내 단 1회에 한하여 ()이내의 범위에서 그 제한 기간을 연장 - 건축신고를 한자가 신고일부 ()이내에 공사에 착수하지 아니한 경우 신고의 효력상실
	<ul style="list-style-type: none"> - 건축허가 또는 건축물의 착공을 제한하는 경우 그 제한 기간은 ()이내 단 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 그 제한 기간을 연장 - 신고대상 가설건축물 준치기간 ()이내 - 임시사용승인기간
	<ul style="list-style-type: none"> - 허가대상 가설건축물 준치기간 ()이내

3. 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률 기간

구분	내용
	- 타인토지출입하고자 할 때에는 출입할 날의 () 전에 점유자에게 통지
	- 감정평가업자 개설신고, 설립등기 한 날부터 ()이내에 보증보험가입 또는 협회운영공제사업가입 - 보증보험금으로 손해배상한때 ()이내에 보험계약다시체결
	- 표준지가가격조사평가에서 시군구청장이 의견을 요청받은 때 ()이내 의견을 제시
	- 시군구청장이 산정한 개별토지가격에 대한 토지소유자들의 의견청취 ()이상 게시판게시
	- 개공 시군구청장은 의견제출기간에 만료된날부터 ()이내에 이를 심사 - 공시지가 및 개별공시지가 결정고시일로부터 ()이내에 서면으로 이의신청 - 이의신청기간이 만료된 날부터 ()이내에 이의신청 심사 - 과징금부과처분 이의가 있는자 통보받은날부터 ()이내 국해장에 이의신청 할수 있고 국해장은 ()이내 결정하여야 함. 다만 부득이한 사정 ()범위내에서 기간연장가능
	- 징계위원회는 징계의결 요구를 받은 날부터 ()이내 징계의결하여야 함
	- 감정평가법인 설립후 ()이내에 법인등기부등본 국해부장관에게 제출
	- 감정평가사의 수가 미달하게 된 때에는 ()이내에 보충의무
	- 감정평가법인 설립인가취소 후 사원 또는 이사이었던자 사무소개설신고 제한기간 - 실무수습기간 ()이상
	- 감정평가업자 업무정지 ()이내
	- 금고이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료되거나 면제된 날부터 ()이 지나지 아니한 자는 감정평가사 결격사유 - 자격취소후 () 경과되지아니한 자 감정평가사 결격사유 - 자격등록취소후 ()이 지나지 아니한자 자격등록 및 갱신등록의 거부사유 - 자격등록 갱신기간 ()이상
	- 자격등록을 한자 ()마다 등록갱신 - 감정평가사 1차시험 면제기관에서 ()이상 근무 - 국해장의 징계의결요구는 위반사유가 발생한 날부터 ()이 지난 때에는 할 수 없음

4. 국유재산법 기간

구분	내용
	- 사용허가갱신, 대부계약갱신받으려는자 () 전에 관리청등에 신청의무
	- 행정재산 사용료 납부시한은 허가한날부터 () 이내로 하되 사용·수익 시작하기 전 - 일반재산 매각대금 () 이내에 전액일시납부 원칙 - 가산금 납부기한은 통지일로부터 () 이내
	무주부동산 취득시 () 이상기간을 정해 이의 제기할 수 있다는 뜻을 공고
	- 토지·정착물 외의 물건의 대부기간 () 이내 - 개척·매립·간척·조림을 위한 대부·매각·양여의 예약한 자는 계약일로부터 () 내에 사업에 착수 - 일반재산 처분시 예정가격은 감정평가일로부터 ()이 경과한때는 적용불가 - 동일인이 같은 행정재산을 ()초과하여 계속사용수익하는 경우 사용료조정 5% 9%
	- 사용료 산정위한 재산가액(1개법인평가액)은 결정 후 () 이내에 한하여 적용가능 - 일반재산 매각대금 분할납부기간 () 이내 (천만원초과시)
	- 조림목적외의 토지·정착물 대부기간 () 이내 - 개척·매립·간척·조림을 위한 대부·매각·양여의 예약은 10년 이내이나 천재·지변 부득이한 사유가 있는 경우에 한하여 () 이내의 범위안에서 예약기간연장 - 사용수익허가기간 ()이내 (수익의 방법외에는 1회만 갱신)
	- 무주부동산 취득시 () 간은 처분행위 금지 - 조림목적 토지·정착물의 대부기간은 () 이내 - 개척·매립·간척·조림을 위한 대부·매각·양여의 예약은 () 이내 - 양여받은 재산 () 이내에 양여목적 이외의 목적으로 사용된 때 양여취소가능 - 일반재산 매각대금 분할납부기간 () 이내
	- 은닉재산의 자진반환자에게 동재산 매각시 반환원인별로 차등을 두어 이자없이 ()이하의 기간결쳐 분납
	- 일반재산 매각대금 분할납부기간 () 이내 - 기부자등 사용료면제기간 사용료총액이 기부받은재산의 가액이 될 때까지 ()을 넘을수 없음.

5. 측량수로조사 및 지적에 관한 법률 기간

구분	내용
	- 지적측량적부심사청구에 대한 위원회 의결서를 시도지사가 청구인 및 이해관계인에게 () 이내에 통지
	- 소관청은 시도지사,대도시시장으로부터 축척변경승인을 받을때 () 이상 공고 - 청산금결정공고후 () 이내에 청산금의 납부고지 또는 수령통지
	- 지적측량적부심사 청구서 받은 시도지사는 ()이내에 지방지적위원회에 회부
	- 청산금에 대한 이의신청은 납부수령통지를 받은날부터 () 이내 소관청에
	- 토지이동신청의무 토지는 그 날부터 () 이내에 소관청에 신청 - 지적측량적부심사 청구서 회부받은 지방지적위원회는 ()이내에 심의의결
	- 납부고지받은자는 청산금납부고지 받은자는 받은날부터 () 이내에 납부의무
	- 의결서를 통지받은날부터 () 이내에 국해부장관거처 중앙지적위원회에 재심청구 - 해면성 말소토지에 대한 토지소유자의 () 이내에 등록말소신청 없는 경우 직권말소
	- 소관청은 청산금수령통지한 날부터 ()이내에 청산금 지급의무

6. 부동산등기법 기간

구분	내용
	- 이의신청시 등기관 이의가 이유없다고 인정한 때 ()이내에 의견을 부여하여 관할지방법원에 승부
	- 토지의 분합, 멸실, 면적의 증감, 지목의 변경이 있는 때에는 ()이내에 변경등기 의무 - 건물의 분합, 번호 종류 또는 구조의 변경, 그 멸실, 그 면적의 증감 또는 부속건물의 신축이 있는때에는 () 이내에 등기신청의무 - 건물대지의 지번, 대지권의 변경이나 소멸이 있는때에는 () 이내에 등기신청의무 - 건축법상 사용승인 받지 않고 등기된 건물에 대하여 사용승인이 이루어지게 된때에는 () 이내에 '사용승인받지 않은 건물' 이라는 내용의 기재에 대한 말소등기신청의무
	-인감증명, 법인등기부등·초본, 주민등록등·초본, 호적등· 초본, 토지대장 및 건축물대장등본은 발행일로부터 () 이내의 것
	- 등기부, 공동인명부, 도면, 폐쇄등기부, 신탁원부, 등기부책보존부 보존기간

iii. 타인토지출입 비교

구분	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률	측량·수로조사 및 지적에 관한 법률	국유재산법
목적	-기초조사(도계, 광도, 개밀, 기부) -지가동향 -시설사업조사측량시행	- 표준지가격조사평가 - 토지가격산정 - 단독주택, 공동주택에서 준용	- 측량수로조사 - 측량기준점설치 - 토지 이동 조사	-관리청등의 직원 실태조사위하여 타인토지출입가능
허용 행위	-토지출입/일시사용/ -장애물변경, 제거	토지출입	-토지 등 출입/ 일시사용 -장애물변경, 제거	-타인토지등출입
출입 권자	국장, 시도, 시장·군수, 도시계획시설사업시행자	공무원, 감정평가업자	- 측량수로조사, 측량기준점설치 토지이동 조사하는 자	-관리청등직원
출입 절차	-특광시장군수허가(비행정청) -출입 3일전 점유자 등 통지 -장애물 변제 3일전 점유자 등 동의 (동의x 특광시장군수허가 or 통지) -일출전 일몰후 점유자승낙	-시군구청장허가(감정평가업자), 출입3일전 점유자 통지 -장애물제거 (x) -일출전 일몰후 점유자승낙인	-특자도, 시군구청장허가(비행정청) -출입 3일전 점유자 등 통지 -장애물 변제 3일전 점유자 등 동의 (동의x 특자도시군구청장허가 or 통지) -일출전 일몰후 점유자승낙	-이해관계인에게 사전고지의무. 이해관계인 알 수 없는 경우 x.
수인 의무	점유자 정당한 사유없이 거부방해 못함	규정없음	-점유자 정당한 사유없이 거부 방해 못함	-이해관계인 정당한사유없이 출입거부, 방해금지
벌칙	1천만원 이하 과태료 -수인의무위반 -허가/동의 절차위반자	규정없음	300만원 이하 과태료 -수인의무위반	규정없음
증표 휴대 및 제시	-권한표시하는 증표 허가증 휴대/제시의무	권한표시하는 증표 허가증 휴대/제시의무	-권한표시하는 증표 허가증 휴대/제시의무	-증표휴대의무, 제시의무
손실 보상	토지보상법 준용 (협의-재결신청-이의신청-행정소송)	규정없음	토지보상법 준용 (협의-재결신청-이의신청-행정소송)	규정없음
손실 보상 의무자	- 그 행위자가 속한 행정청 - 도계시설사업시행자	규정없음	- 그 행위를 한자	규정없음

iv. 각종 위원회 비교

도시계획위원회 (중앙/시도/시군구)	- 위원장/부위원장 : 국해부장임명위촉/시도지사임명위촉 - 위원수 : 포함25-30인/시도 20-25/시군구15-25 - 공무원아닌위원임기 : 2년 - 심의사항 : 광도, 도시계획, 허가구역등 심의
건축위원회 (중앙/시도/시군구)	- 위원장/부위원장 : 국해부장관이 임명위촉 - 위원수 : 포함70인이내(중앙) - 공무원아닌위원임기 : 2년 - 심의사항 : 표준선계도서인정, 기술적기준에관한 세부기준제정
부동산평가위원회 (중앙/시군구)	- 위원장/부위원장 : 국해부차관, /지명하는자 - 위원수 : 20인이내 - 공무원아닌위원임기 : 3년 - 심의사항 : 표준지, 표준주택, 공주, 이신, 감척, 수수료요율 및 실비
징계위원회	- 위원장/부위원장 : 국해부장관지명하는자 - 위원수 : 포함9명 - 공무원아닌위원임기 : 2년(1차연임) - 의결사항 : 위반사항(자격등록취소, 2년이하업무정지, 견책)
지적위원회 (중앙/지방)	- 위원장/부위원장 : 국해부지적업무담당국장/부위원장 담당과장 - 위원수 : 5-10인이내 - 공무원아닌위원임기 : 위원장, 부위원장 제외 위원임기 2년 - 심의/의결사항 : 재심사등
축척변경위원회	- 위원장/부위원장 : 소관청이 지명 - 위원수 : 5-10인이내 1/2이상을 토지소유자 - 공무원아닌위원임기 : x - 심의/의결사항 : 축척변경시행계획, 청산금산정, 청산금이의신청,

v. 과태료 비교

국토법	- 부과권자 : 국해부장관, 수자구역(농림), 시도지사, 시군구 - 부과금액 : 1000만원이하, 500만원이하 1/2범위내에서 가중경감 - 이의제기 : x
건축법	- 부과권자 : 국해부장관, 시도지사, 시군구 - 부과금액 : 200만원이하 과태료 - 이의제기 : x
부동산공시법	- 부과권자 : 국해부장관 - 부과금액 : 500만원이하과태료 - 이의제기 : x
측량수로조사 및 지적에 관한 법률	- 부과권자 : 국해부장관, 시도지사, 지적소관청 - 부과금액 : 300만원이하과태료 - 이의제기 : x
부동산등기법	- 부과권자 : x - 부과금액 : 5만원이하의 과태료 - 이의제기 : x