

2024 박문각 공인중개사 이경철 필수서 2차 부동산공법

※ 국토계획법 중요개정사항

① 공간재구조화계획 도입

② 입지규제최소구역 삭제하고 도시혁신구역, 복합용도구역, 도시·군계획시설입체복합구역을 용도구역으로 신설함

p.6

도시군 기본계획	<p>특별시·광역시·특별자치시·특별자치도시 또는 군의 관할 구역 및 생활권에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시·군관리계획 수립의 지침이 되는 계획</p> <p>기출유형 도시·군기본계획은 광역도시계획 수립의 지침이다.(×)</p>
도시군 관리계획	<p>특별시·광역시·특별자치시·특별자치도시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 [토지이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등]에 관한 계획</p> <p>① 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획</p> <p>② 수산자원보호구역, 도시자연공원구역, 개발제한구역, 시가지조정구역의 지정 또는 변경에 관한 계획(용도구역)</p> <p>③ 도시·군계획시설입체복합구역의 지정 또는 변경에 관한 계획(용도구역)</p> <p>④ 도시혁신구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 도시혁신계획(용도구역)</p> <p>⑤ 복합용도구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 복합용도계획(용도구역)</p> <p>⑥ 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획</p> <p>⑦ 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획</p> <p>⑧ 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획</p>

p.7

용도구역 (사회적지위)	<p>토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 혁신적이고 복합적인 토지활용의 촉진, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역(중복○, 임의적 지정)</p>
공간재 구조화계획	<p>토지의 이용 및 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 완화하는 용도구역의 효율적이고 계획적인 관리를 위하여 수립하는 계획</p>
도시혁신 계획	<p>창의적이고 혁신적인 도시공간의 개발을 목적으로 도시혁신구역에서의 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항을 따로 정하기 위하여 공간재구조화계획으로 결정하는 도시·군관리계획</p>
복합용도 계획	<p>주거·상업·산업·교육·문화·의료 등 다양한 도시기능이 융복합된 공간의 조성을 목적으로 복합용도구역에서의 건축물의 용도별 구성비율 및 건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항을 따로 정하기 위하여 공간재구조화계획으로 결정하는 도시·군관리계획</p>

p.13

1. 개념

(1) 의의

도시·군기본계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도시 또는 군의 관할 구역 및 생활권에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시·군관리계획 수립의 지침이 되는 비구속적 행정계획(행정쟁송의 대상×, 수립기간×)

(2) 내용

도시·군기본계획에는 다음의 사항에 대한 정책 방향이 포함되어야 한다.

- ① 지역적 특성 및 계획의 방향목표에 관한 사항
- ② 공간구조 및 인구의 배분에 관한 사항
- ③ 생활권의 설정과 생활권역별 개발·정비 및 보전 등에 관한 사항
- ④ 토지의 이용 및 개발에 관한 사항
- ⑤ 환경의 보전 및 관리에 관한 사항
- ⑥ 경관(경관계획×)에 관한 사항
- ⑦ 기후변화 대응 및 에너지절약에 관한 사항
- ⑧ 방재방법 등 안전에 관한 사항 등

(3) 생활권계획 수립의 특례

① 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도지사·시장 또는 군수는 생활권역별 개발·정비 및 보전 등에 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 생활권계획을 따로 수립할 수 있다.

② 생활권계획이 수립 또는 승인된 때에는 해당 계획이 수립된 생활권에 대해서는 도시·군기본계획이 수립 또는 변경된 것으로 본다. 이 경우 생활권의 설정 및 인구의 배분에 관한 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 수립·변경하는 경우로 한정한다.

p.16

- ① 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- ② 수산자원보호구역, 도시자연공원구역, 개발제한구역, 시가지조정구역의 지정 또는 변경에 관한 계획(용도구역)
- ③ 도시·군계획시설입체복합구역의 지정 또는 변경에 관한 계획(용도구역)
- ④ 도시혁신구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 도시혁신계획(용도구역)
- ⑤ 복합용도구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 복합용도계획(용도구역)
- ⑥ 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
- ⑦ 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- ⑧ 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획

(2) 법적 성격

- ② 도시·군관리계획은 광역도시계획과 도시·군기본계획(생활권계획을 포함)에 부합되어야 한다. 다만, 광역도시계획과 도시·군기본계획에 부합하지 않아도 무효가 되는 것이 아니라 취소 또는 변경할 수 있다.

p.18

㉔ 도시·군계획시설입체복합구역의 지정 및 변경과 도시·군계획시설입체복합구역의 건축제한·건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항: 대상 토지 면적의 3분의 2 이상 동의(국·공유지는 제외)

p.22

<신설내용>

8. 공간재구조화계획

(1) 공간재구조화계획의 입안

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음의 용도구역을 지정하고 해당 용도구역에 대한 계획을 수립하기 위하여 공간재구조화계획을 입안하여야 한다.

- ① 도시혁신구역 및 도시혁신계획
- ② 복합용도구역 및 복합용도계획
- ③ 도시·군계획시설입체복합구역(①또는②와 함께 구역을 지정하거나 계획을 입안하는 경우로 한정)

- ② 공간재구조화계획의 입안과 관련하여 도시·군관리계획을 준용한다.
- ③ 국토교통부장관은 도시의 경쟁력 향상, 특화발전 및 지역 균형발전 등을 위하여 필요한 때에는 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 요청에 따라 공간재구조화계획을 입안할 수 있다.
- ④ 공간재구조화계획을 입안하려는 국토교통부장관(수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다),
- ⑤ 시·도지사, 시장 또는 군수는 공간재구조화계획도서 및 이를 보조하는 계획설명서(기초조사 결과·자원조달방안 및 경관계획을 포함)를 작성하여야 한다.
- ⑥ 공간재구조화계획의 입안범위와 기준, 공간재구조화계획도서 및 계획설명서의 작성기준·작성방법 등은 국토교통부장관이 정한다.

(2) 공간재구조화계획 입안의 제안

① 주민(이해관계자를 포함)은 용도구역 지정을 위하여 공간재구조화계획 입안권자에게 공간재구조화계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 공간재구조화계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다.

- ② 공간재구조화계획의 입안을 제안받은 공간재구조화계획 입안권자는 「국유재산법」·「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 국유재산·공유재산이 공간재구조화계획으로 지정된 용도구역 내에 포함된 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 제안자 외의 제3자에 의한 제안이 가능하도록 제안 내용의 개요를 공고하여야 한다. 다만, 제안받은 공간재구조화계획을 입안하지 아니하기로 결정한 때에는 그러하지 아니하다.
- ③ 공간재구조화계획 입안권자는 최초 제안자의 제안서 및 제3자 제안서에 대하여 토지이용계획의 적절성 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 검토·평가한 후 제출한 제안서 내용의 전부 또는 일부를 공간재구조화계획의 입안에 반영할 수 있다.
- ④ 공간재구조화계획 입안권자가 제안서 내용의 채택 여부 등을 결정한 경우에는 그 결과를 제안자와 제3자에게 알려야 한다.
- ⑤ 공간재구조화계획 입안권자는 제안자 또는 제3자와 협의하여 제안된 공간재구조화계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자 또는 제3자에게 부담시킬 수 있다.
- ⑥ 공간재구조화계획 제안의 기준, 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(3) 공간재구조화계획의 내용

공간재구조화계획에는 다음의 사항을 포함하여야 한다.

- 1. 용도구역 지정 위치 및 용도구역에 대한 계획 등에 관한 사항
- 2. 용도구역을 지정함에 따라 인근 지역의 주거·교통·기반시설 등에 미치는 영향 등 대통령령으로 정하는 사항

(4) 공간재구조화계획 수립을 위한 기초조사, 의견청취 등

- ① 공간재구조화계획의 입안을 위한 기초조사, 주민과 지방의회의 의견 청취 등에 관하여는 (관계 행정기관의 장과의 협의, 중앙도시계획위원회의 심의만 해당)는 도시·군관리계획을 준용한다.
- ② 기초조사, 환경성 검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석은 공간재구조화계획 입안일부터 5년 이내 기초조사를 실시한 경우 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 생략할 수 있다.

(5) 공간재구조화계획의 결정

- ① 공간재구조화계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다. 다만, 국토교통부장관이 입안한 공간재구조화계획은 국토교통부장관이 결정한다.
- ② 국토교통부장관 또는 시·도지사가 공간재구조화계획을 결정하려면 미리 관계 행정기관의 장(국토교통부장관을 포함)과 협의하고 다음 각 호에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일(도시혁신구역 지정을 위한 공간재구조화계획 결정의 경우에는 근무일 기준으로 10일) 이내에 의견을 제시하여야 한다.

- 중앙도시계획위원회의 심의사항(그외 지방도시계획위원회의 심의)
- ㉠ 국토교통부장관이 결정하는 공간재구조화계획
 - ㉡ 시·도지사가 결정하는 공간재구조화계획 중 용도구역 지정 및 입지 타당성 등에 관한 사항

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 공간재구조화계획을 결정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 결정을 고시하고, 국토교통부장관이나 도지사는 관계 서류를 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 관계 서류를 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

(6) 공간재구조화계획 결정의 효력

- ① 공간재구조화계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.
- ② 고시를 한 경우에 해당 구역 지정 및 계획 수립에 필요한 내용에 대해서는 고시한 내용에 따라 도시·군기본계획의 수립·변경(인구의 배분 등은 대통령령으로 정하는 범위에서 변경하는 경우로 한정)과 도시·군관리계획의 결정(변경결정을 포함) 고시를 한 것으로 본다.
- ③ 고시를 할 당시에 이미 사업이나 공사에 착수한 자는 그 공간재구조화계획 결정과 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.
- ④ 고시된 공간재구조화계획의 내용은 도시·군계획으로 관리하여야 한다.

p.33

용도구역이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, **혁신적이고 복합적인 토지활용의 촉진**, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역(무질서, 임의적 지정)

<신설내용>

<p>도시·군계획시설입체 복합구역</p>	<p>도시군관리계획결정권자</p>	<p>① <u>주변지역 정비 또는 지역경제 활성화를 위하여 기반시설의 복합적 이용이 필요한 경우</u> ② <u>첨단기술을 적용한 새로운 형태의 기반 시설 구축 등이 필요한 경우</u></p>	<p><u>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</u></p>
<p>도시혁신 구역</p>	<p>도시군관리계획결정권자</p>	<p>① <u>주요 기반시설과 연계하여 지역의 거점 역할을 수행할 수 있는 지역</u> ② <u>도시공간의 창의적이고 혁신적인 개발이 필요하다고 인정하는 경우</u></p>	<p><u>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</u></p>
<p>복합용도 구역</p>	<p>도시군관리계획결정권자</p>	<p>① <u>노후 건축물 등이 밀집하여 단계적 정비가 필요한 지역</u> ② <u>복합된 공간이용을 촉진하고 다양한 도시공간을 조성하기 위하여 계획적 관리가 필요하다고 인정하는 경우</u></p>	<p><u>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</u></p>

<신설내용>

3. 도시혁신구역

(1) 도시혁신구역의 지정

① 공간재구조화계획 결정권자는 다음에 해당하는 지역을 도시혁신구역으로 지정할 수 있다.

- ㉠ 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역
- ㉡ 주요 기반시설과 연계하여 지역의 거점 역할을 수행할 수 있는 지역
- ㉢ 그 밖에 도시공간의 창의적이고 혁신적인 개발이 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 지역

② 도시혁신계획에는 도시혁신구역의 지정 목적을 이루기 위하여 다음에 관한 사항이 포함되어야 한다.

- ㉠ 용도지역·용도지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획의 결정에 관한 사항
- ㉡ 주요 기반시설의 확보에 관한 사항
- ㉢ 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 사항
- ㉣ 건축물의 용도·종류 및 규모 등에 관한 사항
- ㉤ 다른 법률 규정 적용의 완화 또는 배제에 관한 사항
- ㉥ 도시혁신구역 내 개발사업 및 개발사업의 시행자 등에 관한 사항
- ㉦ 그 밖에 도시혁신구역의 체계적 개발과 관리에 필요한 사항

③ 도시혁신구역의 지정 및 변경과 도시혁신계획지정목적은 다음의 사항을 종합적으로 고려하여 공간재구조화계획으로 결정한다.

- ㉠ 도시혁신구역의 지정 목적
- ㉡ 해당 지역의 용도지역·기반시설 등 토지이용 현황
- ㉢ 도시·군기본계획 등 상위계획과의 부합성
- ㉣ 주변 지역의 기반시설, 경관, 환경 등에 미치는 영향 및 도시환경 개선·정비 효과
- ㉤ 도시의 개발 수요 및 지역에 미치는 사회적·경제적 파급효과

④ 다른 법률에서 공간재구조화계획의 결정을 의제하고 있는 경우에도 이 법에 따르지 아니하고 도시혁신구역의 지정과 도시혁신계획을 결정할 수 없다.

⑤ 공간재구조화계획 결정권자가 공간재구조화계획을 결정하기 위하여 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 10일(근무일 기준) 이내에 의견을 회신하여야 한다.

(2) 도시혁신구역에서의 다른 법률의 적용 특례

① 도시혁신구역에 대하여는 다음에도 불구하고 도시혁신계획으로 따로 정할 수 있다.

- ㉠ 「주택법」 주택의 배치, 부대시설·복리시설의 설치기준 및 대지조성기준
- ㉡ 「주차장법」 부설주차장의 설치
- ㉢ 「문화예술진흥법」 건축물에 대한 미술작품의 설치
- ㉣ 「건축법」 공개 공지 등의 확보
- ㉤ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 도시공원 또는 녹지 확보기준
- ㉥ 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 학교용지의 조성·개발 기준

- ② 도시혁신구역으로 지정된 지역은 「건축법」에 따른 특별건축구역으로 지정된 것으로 본다.
- ③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 「건축법」에도 불구하고 도시혁신구역에서 건축하는 건축물을 같은 건축기준 등의 특례사항을 적용하여 건축할 수 있는 건축물에 포함시킬 수 있다.
- ④ 도시혁신구역의 지정·변경 및 도시혁신계획 결정의 고시는 「도시개발법」에 따른 개발계획의 내용에 부합하는 경우 도시개발구역의 지정 및 개발계획 수립의 고시로 본다. 이 경우 도시혁신계획에서 정한 시행자는 사업시행자 지정요건 및 도시개발구역 지정 제안 요건 등을 갖춘 경우에 한정하여 같은 법에 따른 도시개발사업의 시행자로 지정된 것으로 본다.
- ⑤ 도시혁신계획에 대한 도시계획위원회 심의 시 교육환경보호구역에서의 행위제한, 역사문화환경 보존지역에서의 행위제한, 역사문화환경 보존지역에서의 행위제한을 지역교육환경보호위원회, 문화유산위원회 및 자연유산위원회와 공동으로 심의를 개최하고, 그 결과에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

(3) 도시혁신구역의 지정 및 도시혁신계획에 관한 도시·군관리계획결정의 실효

- ① 도시혁신구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부 3년 이내에 그 도시혁신구역에 관한 도시혁신계획이 결정·고시되지 아니하면 그 3년이 되는 날의 다음날에 그 도시혁신구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정은 효력을 잃는다. 다만, 다른 법률에서 지구단위계획의 결정(결정된 것으로 보는 경우를 포함한다)에 관하여 따로 정한 경우에는 그 법률에 따라 도시혁신계획을 결정할 때까지 도시혁신구역의 지정은 그 효력을 유지한다.
- ② 도시혁신계획(주민이 입안을 제안한 것에 한정)에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부 5년 이내에 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 아니하면 그 5년이 된 날의 다음날에 그 도시혁신계획에 관한 도시·군관리계획결정은 효력을 잃는다. 이 경우 도시혁신계획과 관련한 도시·군관리계획결정에 관한 사항은 해당 도시혁신구역 지정 당시의 도시·군관리계획으로 환원된 것으로 본다.
- ③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시혁신구역 지정 및 도시혁신계획 결정이 효력을 잃으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 그 사실을 고시하여야 한다.

(4) 도시혁신구역에서의 건축

- ① 도시혁신구역에서 건축물(일정 기간 내 철거가 예상되는 경우 등 대통령령으로 정하는 가설 건축물은 제외)을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 도시혁신계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 도시혁신계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 도시혁신구역의 지정 및 변경과 도시혁신계획의 수립 및 변경에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

4. 복합용도구역

(1) 복합용도구역의 지정

- ① 공간재구조화계획 결정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 복합용도구역으로 지정할 수 있다.

<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 산업구조 또는 경제활동의 변화로 복합적 토지이용이 필요한 지역 ㉡ 노후 건축물 등이 밀집하여 단계적 정비가 필요한 지역 ㉢ 그 밖에 복합된 공간이용을 촉진하고 다양한 도시공간을 조성하기 위하여 계획적 관리가 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 지역

② 복합용도계획에는 복합용도구역의 지정 목적을 이루기 위하여 다음에 관한 사항이 포함되어야 한다.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 용도지역·용도지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획의 결정에 관한 사항 2. 주요 기반시설의 확보에 관한 사항 3. 건축물의 용도별 복합적인 배치비율 및 규모 등에 관한 사항 4. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 사항 5. 특별건축구역계획에 관한 사항 6. 그 밖에 복합용도구역의 체계적 개발과 관리에 필요한 사항 |
|---|

③ 복합용도구역의 지정 및 변경과 복합용도구역의 지정목적에 따른 복합용도계획은 다음의 사항을 종합적으로 고려하여 공간재구조화계획으로 결정한다.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> ㉠ 복합용도구역의 지정 목적 ㉡ 해당 지역의 용도지역·기반시설 등 토지이용 현황 ㉢ 도시·군기본계획 등 상위계획과의 부합성 ㉣ 주변 지역의 기반시설, 경관, 환경 등에 미치는 영향 및 도시환경 개선·정비 효과 |
|---|

(2) 복합용도계획에 관한 도시·군관리계획 결정의 실효 및 복합용도구역에서의 건축

① 복합용도구역 및 복합용도계획에 관한 도시·군관리계획 결정의 실효, 복합용도구역에서의 건축 등에 관하여 다른 특별한 규정이 없으면 도시혁신구역을 준용한다.

② 복합용도구역의 지정 및 변경과 복합용도계획의 수립 및 변경에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

5. 도시·군계획시설입체복합구역

(1) 도시·군계획시설입체복합구역의 지정

① 도시·군관리계획의 결정권자는 도시·군계획시설의 입체복합적 활용을 위하여 다음에 해당하는 경우에 도시·군계획시설이 결정된 토지의 전부 또는 일부를 도시·군계획시설입체복합구역(입체복합구역)으로 지정할 수 있다.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> ㉠ 도시·군계획시설 준공 후 10년이 경과한 경우로서 해당 시설의 개량 또는 정비가 필요한 경우 ㉡ 주변지역 정비 또는 지역경제 활성화를 위하여 기반시설의 복합적 이용이 필요한 경우 ㉢ 첨단기술을 적용한 새로운 형태의 기반시설 구축 등이 필요한 경우 ㉣ 그 밖에 효율적이고 복합적인 도시·군계획시설의 조성을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우 |
|---|

② 입체복합구역의 지정·변경 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

(2) 건축제한

① 이 법 또는 다른 법률의 규정에도 불구하고 입체복합구역에서의 도시·군계획시설과 도시·군계획시설이 아닌 시설에 대한 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 이 조에서 “건축제한”이라 한다), 건폐율, 용적률, 높이 등은 대통령령으로 정하는 범위에서 따로 정할 수 있다. 다만, 다른 법률에 따라 정하여진 건축제한, 건폐율, 용적률, 높이 등을 완화하는 경우에는 미리 관계 기관의 장과 협의하여야 한다.

② 건폐율과 용적률은 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 최대한도의 200퍼센트 이하로 한다.

<주택법>

p.142

- ㉠ 도시형 생활주택
- ㉡ 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의의결한 경우
- ㉢ 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150m 이상인 경우
- ㉣ 소규모주택정비사업, **도심공공주택복합사업**
- ㉤ 주거환경개선사업 **및 공공재개발사업**
- ㉥ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 주거재생혁신지구에서 시행하는 혁신지구재생사업에서 건설·공급하는 주택
- ㉦ **「공공주택 특별법」 도심 공공주택 복합사업에서 건설·공급하는 주택**

p.151

사업주체가 건설·공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말함)로서 다음에 해당하는 경우에는 **10년 이내의 범위**에서 대통령령으로 정하는 기간(**전매제한기간**)이 지나기 전에는 그 주택 또는 지위를 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.

- ① 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택
- ② 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택
- ③ 분양가상한제 적용주택
- ④ 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택
- ⑤ 공공재개발사업에서 건설·공급하는 주택
- ⑥ **토지임대부 분양주택**

p.154

(1) 토지임대부 분양주택의 토지에 관한 임대차 관계

- ④ 임대료: 토지임대료는 월별 임대료를 원칙으로 하되, 토지소유자와 주택을 공급받은 자가 합의한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 **임대료를 선납하거나 보증금으로 전환하여 납부할 수 있다.**

(2) 토지임대부 분양주택의 공공매입

- ① 매입시청: 토지임대부 분양주택을 공급받은 자는 **전매제한기간이 지나기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라** 한국토지주택공사에 해당 주택의 매입을 신청할 수 있다.
- ② 매입의무: 한국토지주택공사는 **매입신청을 받거나 전매행위제한을 위반하여 토지임대부 분양주택의 전매가 이루어진 경우 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 해당** 주택을 매입하여야 한다.

쏟지마공법 QR

