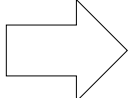


# 부동산공법

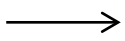
이 유종 교수

**대지**



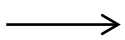
**안전, 조경, 공개공지, 분할제한**

**안전**



- ㉠ 대지는 인접한 도로면 보다 낮아서는 안 됨( 단, 배수지장 x, 방습 필요 없는 경우 가능)
- ㉡ 습지·매립지 -성토·지반개량 등 필요한 조치
- ㉢ 오수·우수 배출 : 배수시설설치
- ㉣ 옹벽 등 설치 : 손괴 우려가 있는 대지 조성시

**조경**



원칙) 면적 200m<sup>2</sup> 이상인 대지에 건축시  
 예외) 녹지지역, 도시지역외의 지역,  
**공장(면적5000m<sup>2</sup>미만,연합1500m<sup>2</sup>미만,산업단지),**  
 허가대상가설건축물, 축사,  
**연면적합계가 1500m<sup>2</sup>미만인 물류시설(주거지역, 상**  
**업지역은 제외)**

**분할제한  
(건부지)**



**용도지역별 분할제한**



60m<sup>2</sup>(주), 150m<sup>2</sup>(상·공)

**기타규제에 따른 제한**

200m<sup>2</sup>(녹) 60m<sup>2</sup>(기타)

건축협정대상 대지는 가능



- ① 대지와 도로와의 관계
- ② 건폐율, 용적률위반
- ③ 대지안의 공지
- ④ 높이제한
- ⑤ 일조권

## 공개공지

1. **대상지역**- 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역, 도시화 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요한 지역
2. **대상건축물**- 바닥면적합계가 5000㎡ 이상인 종교시설, 판매시설(**농수산물유통시설은 제외**), 업무시설, 숙박시설, 운수시설(여객용), 문화 및 집회시설, 그 밖에 조례가 인정하는 다중이용건축물
3. **확보면적**- **대지면적의 10%이하**, / 조경면적과 매장문화재의 현지보존 조치면적을 공개공지면적으로 가능
4. **구조**- 긴의자등 휴게시설설치, 피로티 구조로도 가능
5. **완화** - 용적률 1.2배이하, 높이제한1.2배이하
6. **활용**-연간 60일 범위내에서 문화행사 등

도로

개념



① 원칙 : 보행 및 차량통행이 가능한 너비 4m 이상인 도로 또는 그 예정도로로서 법상도로이거나 위치를 지정 공고한 도로

② 예외

㉠ 지형조건으로 차량통행이 불가능한 도로 : 너비 3m 이상인 도로

㉡ 막다른 도로

㉠ 10m 미만인 경우 : 2m 이상

㉡ 10m 이상 35m 미만인 경우 : 3m 이상

㉢ 막다른 도로의 길이가 35m 이상인 경우 : 6m(도시지역이 아닌 읍·면 지역에서는 4m) 이상

도로 지정, 폐지, 변경



도로지정: 이해관계인의 동의(원칙)

도로의 폐지, 변경 : 반드시 동의 필요

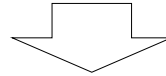
## 대지와 도로와의 관계(접도의무)

**접도**

→ 대지는 도로에 **2m 이상**(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외) 접할 것

**예외**

→ 다음의 경우에는 도로에 **2m 이상 접할 필요가 없다.**



1. 당해 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
2. 건축물 주위에 광장, 공원 등 공지로서 허가권자가 인정한 경우
3. 농막을 건축하는 경우

**강화**

→ **연면적합계가 2,000m<sup>2</sup>(공장은 3,000m<sup>2</sup>) 이상인 건축물(축사, 작물재배사 제외)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.**

# 건축선 지정과 건축제한

**지정**

원칙) 대지와 도로의 경계선  
예외) 후퇴지정

건축선

대지

도로

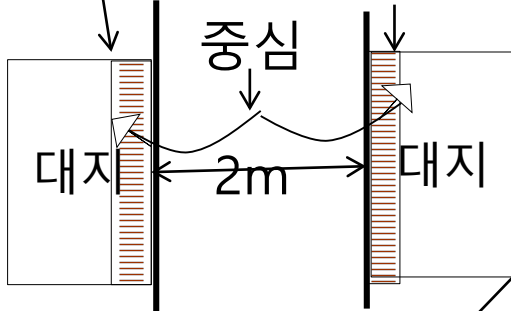
4m이상

건축선지정

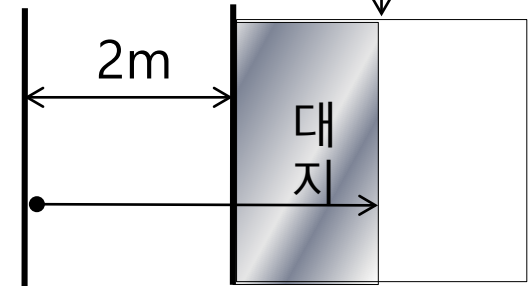
건축선지정

## 1. 소요너비(4m) 미달도로

건축선지정



양쪽대지인 경우



한쪽 대지인 경우

소요너비만큼 후퇴

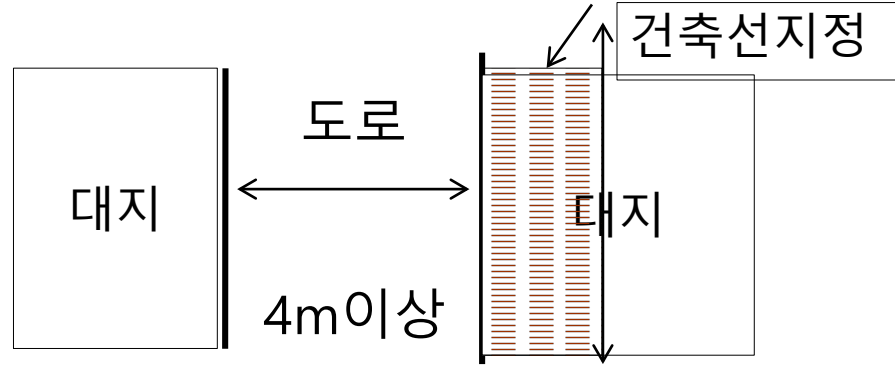
후퇴부분: 대지면적산정 → ✕

소요너비 1/2만큼 후퇴

후퇴부분: 대지면적산정 → ✕

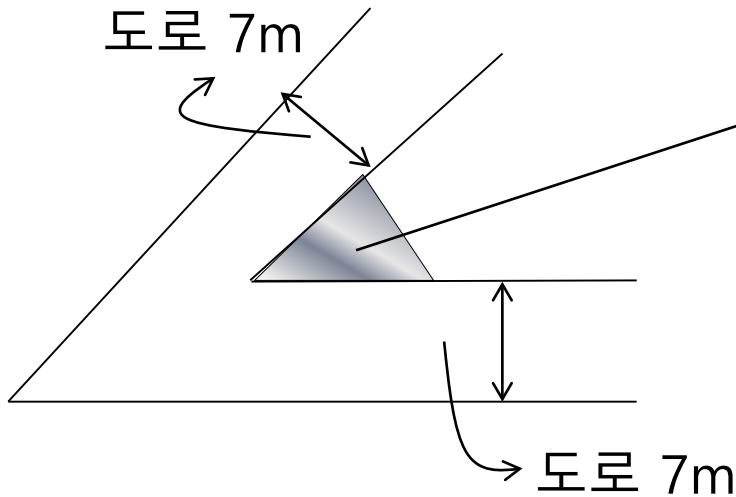
2. **별도지정건축선** : 시장 등이 건축물의 환경정비 등 **도시지역 4m**  
 이하에서 따로 지정가능

후퇴부분:대지면적산정에 포함한다.



3. **도로 모퉁이(가각전제)** :

가각전제 요건 : 양 너비 8m 미만이고  
 교차각 120° 미만



후퇴부분: 대지면적산정 → **x**

♣ **건축선에 따른 건축제한**

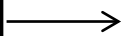
- ① 건축물과 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 안됨 (단, 지표 아래 부분은 가능)
- ② 도로면으로부터 **높이 4.5m 이하**에 있는 출입구, 창문 등 구조물은 건축선의 수직면을 넘어서는 안됨

## 건축법- 건축물의 대지와 도로

01.면적이 1,000m<sup>2</sup>인 대지에 건축물을 건축하는 경우, 건축법령상 대지의 조경 등의 조치가 면제될 수 있는 건축물이 아닌 것은? (단, 지구단위계획구역이 아니며, 조례는 고려하지 않음) ▶제22회

- ① 자연녹지지역에 건축하는 연면적이 800m<sup>2</sup>인 수련시설
- ②  상업지역인 대지에 건축하는 연면적이 1,000m<sup>2</sup>인 물류시설
- ③ 연면적이 1,000m<sup>2</sup>인 공장
- ④ 연면적이 500m<sup>2</sup>인 축사
- ⑤ 자연환경보전지역에 건축하는 연면적이 330m<sup>2</sup>인 단독주택

조경



원칙) 면적 200m<sup>2</sup> 이상인 대지에 건축시  
예외) 녹지지역, 도시지역외의 지역,  
공장(면적5000m<sup>2</sup>미만,연합1500m<sup>2</sup>미만,산업단지),  
허가대상가설건축물, 축사,  
연면적합계가 1500m<sup>2</sup>미만인 물류시설(주거지역,  
상업지역은 제외)



02.건축법령상 공개공지 등을 확보하여야 하는 건축물의 공개공지 등  
에 관한 설명으로 ( )에 알맞은 것을 바르게 나열한 것은? ▶제  
24회

- 공개공지 등의 면적은 대지면적의 (㉠) 이하의 범위에서 건축조례로 정한다.
- 대지에 공개공지 등을 확보하여야 하는 건축물의 경우 공개공지 등을 설치하는 때에는 해당 지역에 적용하는 용적률의 (㉡) 이하의 범위에서 건축조례로 정하는 바에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

- ① ㉠:100분의 10, ㉡:1.1배
- ③ ㉠:100분의 10, ㉡:1.5배
- ⑤ ㉠:100분의 20, ㉡:1.2배

- ② ㉠:100분의 10, ㉡:1.2배
- ④ ㉠:100분의 20, ㉡:1.1배

### 03. 건축법령상 도시지역에 건축하는 건축물의 대지와 도로 등에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제25회

- ① 연면적의 합계가 2천 $m^2$ 인 공장의 대지는 너비 6m 이상의 도로에 4m 이상 접하여야 한다.
- ② 쓰레기로 매립된 토지에 건축물을 건축하는 경우 성토, 지반 개량 등 필요한 조치를 하여야 한다.
- ③ 군수는 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 4m 이하의 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.
- ④ 담장의 지표 위 부분은 건축선이 수직면을 넘어서는 아니 된다.
- ⑤ 공장의 주변에 허가권자가 인정한 공지인 광장이 있는 경우 연면적의 합계가 1천 $m^2$ 인 공장의 대지는 도로에 2m 이상 접하지 않아도 된다.

#### 대지와 도로와의 관계(접도의무)

**강화**

→

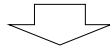
연면적합계가 2,000 $m^2$ (공장은 3,000 $m^2$ )이상인 건축물(축사, 작물재배사 제외)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.

04. 甲은 대지에 높이 4m, 연면적의 합계가 90m<sup>2</sup>인 건축물을 신축하려 한다. 「건축법령」상 건축규제에 위반되는 것은? (단, 조례는 고려하지 않음) ▶제22회

- ① 甲은 건축을 위해 건축신고를 하였다.
- ② 甲의 대지는 인접한 도로면보다 낮으나, 대지의 배수에 지장이 없고 건축물의 용도상 방습의 필요가 없다.
- ③ 甲은 공개공지 또는 공개공간을 확보하지 않았다.
- ④ 甲의 대지는 보행과 자동차통행이 가능한 도로에 3m 접하고 있다.
- ⑤ 甲의 건축물은 창문을 열었을 때 건축선의 수직면을 넘어서는 구조로 되어 있다.

## 건축물의 구조 및 설비 등

구조안전확인대상 = 내진능력공개대상



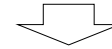
1. 층수가 2층 (목구조 3층) 이상인 건축물
2. 연면적 200m<sup>2</sup>(목구조 500 m<sup>2</sup>) 이상인 건축물 (창고, 축사 등은 제외)
3. 높이 13m 이상인 건축물
4. 처마높이 9m 이상인 건축물
5. 기둥과 기둥 사이 거리가 10m 이상인 건축물
6. 한쪽이 지지되지 아니한 3m 이상 돌출 건축물
7. 단독주택, 공동주택

## 승강기



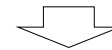
1. 승용승강기 : 6층 이상으로서, 연면적 2000m<sup>2</sup> 이상인 건축물
2. 비상용 승강기 : 높이 31m 초과한 건축물
3. 피난용 승강기 : 고층건축물

구조기술사와 설계협력 대상



1. 6층 이상인 건축물
2. 특수구조 건축물
3. 다중이용건축물
4. 준다중이용건축물
5. 3층 이상 필로티형식 건축물

층간 소음 방지용 바닥설치



1. 다가구주택
2. 공동주택
3. 오피스텔
4. 제2종 근생 중 다중생활 시설
5. 숙박시설 중 다중생활 시설

## 기타 구조 · 설비

피난안전구역	초고층- 30개 층마다 1개소 이상
	준초고층 -전체 층수의 1/2에 해당 하는 층으로부터 상하 5개층 이내 1개소 이상 설치
난간	옥상광장 or 2층 이상 층에 있는 노대 -> 높이 1.2m이상
헬리포트	층수11층 이상인 건축물로서 11층 이상인 층의 바닥면적 합계가 1만m <sup>2</sup> 이상인 건축물 (평지붕인 경우)
직통계단	보행거리 30m 이내 - 1개소 이상
	내화구조 건축물 -> 거리가 50m이하 되도록(16층이상 공동주택 - 40m)
피난계단	지상 5층 이상 or 지하2층 이하
특별피난계단	지상 11층 이상 or 지하3층 이하
옥상광장	5층 이상 + 문화, 종교, 판매, 주점 등
지능형건축물	조경(85%), 용적률 · 높이제한(115%)완화
범죄예방기준	다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택 등

05. 건축법령상 구조 안전 확인 건축물 중 건축주가 착공신고시 구조 안전 확인서류를 제출하여야 하는 건축물이 아닌 것은?(단, 건축법상 적용 제외 및 특례는 고려하지 않음) ▶ 제29회

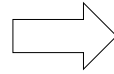
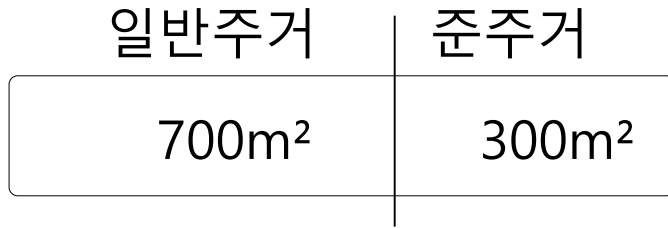
- ① 단독주택
- ② 처마높이가 10m인 건축물
- ③ 기둥과 기둥 사이의 거리가 10m인 건축물
- ④ 연면적이 330m<sup>2</sup>인 2층의 목구조 건축물
- ⑤ 다세대주택

구조안전확인대상

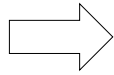
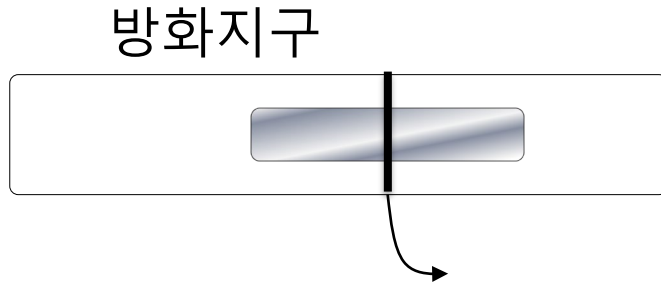
- 1. 층수가 2층 (목구조 3층) 이상인 건축물
- 2. 연면적 200m<sup>2</sup>(목구조 500 m<sup>2</sup>) 이상인 건축물 (창고, 축사 등은 제외)
- 3. 높이 13m 이상인 건축물
- 4. 처마높이 9m 이상인 건축물
- 5. 기둥과 기둥 사이 거리가 10m 이상인 건축물
- 6. 한쪽이 지지되지 아니한 3m 이상 돌출 건축물
- 7. 단독주택, 공동주택

# 지역·지구 또는 구역의 건축물

◎건축물의 대지가 2이상의 지역·지구·구역에 걸친 경우 건축제한

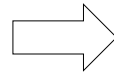
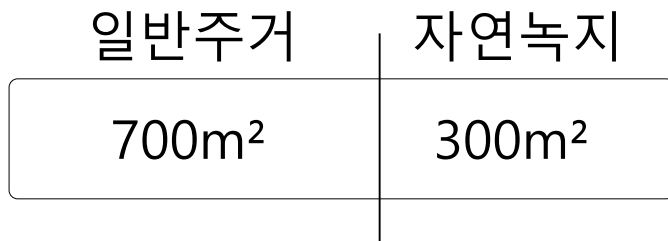


일반주거지역



건축물에 대해서만 방화지구 적용

방화벽 설치시 → 각각 적용

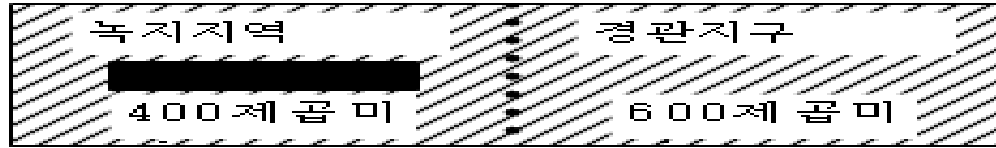


각 규정적용

## 건축법- 지역 및 지구의 건축물

06.1,000m<sup>2</sup>의 대지가 그림과 같이 각 지역, 지구에 걸치는 경우,  
 건축법령상 건축물 및 대지에 적용되는 규정으로 옳은 것은? (단,  
 빗금친 면은 대지, 검은 면은 건축물이며, 조례는 고려하지 않음)

제22회



- ① 건축물 : 전부 경관지구에 관한 규정  
 대지 : 전부 경관지구에 관한 규정
- ②  건축물 : 전부 녹지지역에 관한 규정  
 대지 : 대지의 각 부분이 속한 지역, 지구에 관한 규정
- ③ 건축물 : 전부 녹지지역에 관한 규정  
 대지 : 전부 경관지구에 관한 규정
- ④ 건축물 : 전부 경관지구에 관한 규정  
 대지 : 대지의 각 부분이 속한 지역, 지구에 관한 규정
- ⑤ 건축물 : 전부 녹지지역에 관한 규정  
 대지 : 전부 녹지지역에 관한 규정



# 면적 등의 산정방법

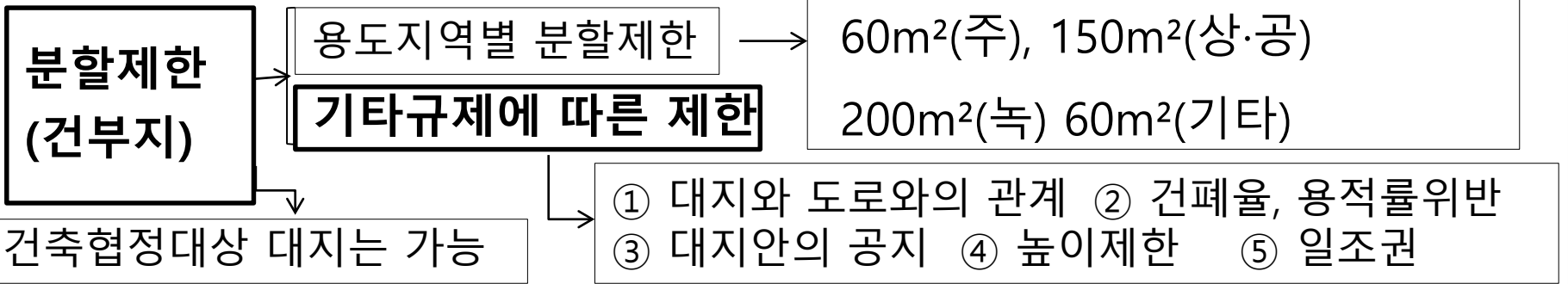


수평투영면적, 중심선 기준

용어	기준	제외되는 부분
대지면적	대지의 수평투영면적	① 건축선과 도로 사이의 대지면적(소요너비 미달, 가각 전제) ② 대지 안의 도로, 공원 등
건축면적	건축물의 외벽(외기둥)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적  처마, 차양 등이 있는 건축물의 건축면적 → 전통사찰: 4m 축사: 3m 한옥과 전기차 충전시설을 갖춘 공동주택: 2m, 기타 건축물: 1m를 후퇴선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.	① 지표면 1m 이하 ② 지상층의 보행통로, 차량통로 ③ 지하주차장의 경사로 ④ 지하층의 출입구 상부, ⑤ 생활폐기물 보관함, ⑥ 장애인용 승강기 등

용어	기준	제외되는 부분
바닥면적	건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥 등의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적	① 필로티 부분 => 공중통행 · 차량통행 · 주차전용 · 공동주택인 경우 ② 승강기탑, 계단탑, 장식탑, 다락 [층고가 1.5m(경사진지붕 1.8m)이하] 등 ③ 공동주택 지상층 => 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관함의 면적 ④ 리모델링 하는 경우 마감재 ⑤ 장애인용 승강기 등
	바닥면적의 산입 ① 벽·기둥의 구획X=> 지붕 끝 1m를 후퇴한 면적 ② 노대(발코니부분)부분 : 발코니면적 - (외벽 x1.5m) = 바닥면적	
연면적	하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음에 해당하는 면적은 제외한다. ① 지하층의 면적    ② 지상층의 주차용면적 ③ 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적 ④ 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전 구역의 면적	

용어	기준	제외되는 부분	
높이	지표면에서 건축물의 상단	1층 전체에 필로티인 경우 필로티 부분	♣ 옥상부분 : 건축면적의 1/8 이하인 경우
층수	① 층의 부분이 명확하지 않는 경우 4m을 하나의 층으로 본다. ② 부분에 따라 다른 경우 → 가장 많은 층수	① 지하층 ② 옥상부분 - 1/8 이하	① 높이계산 - 12m 넘는 경우에는 넘는 부분만 계산 ② 층수계산 - 계산 안 한다.
처마높이	지표면에서 기둥의 상단		
반자높이	방의 바닥면부터 반자까지		
층고	방의 바닥구조체 윗면에서 위층바닥구조체의 윗면까지		



## 높이제한

## 가로구역

최고높이 (o) → 최고높이에 따른다

- ① 허가권자가 지정·공고 가능
- ② 건축위원회 심의 거쳐 완화 적용가능
- ③ 동일 가로구역이라도 용도별로 상이한 높이 지정 가능
- ④ 특별시장, 광역시장은 조례로 정할 수 있다.

## 일조권

2층 이하로  
서 8m 이하  
인 건축물인  
경우는 제외  
가능

### 1. 전용주거지역과 일반주거지역의 모든 건축물

원칙)정북방향 → 인접대지 경계선부터

• 9m 이하 : 경계선부터 **1.5m 이상**

• 9m 초과시 : 건축물 각 부분높이의 **1/2 이상**

예외)정남방향 가능 → ① 개발예정지역

② 공지에 접하는 대지 ③ 합의한 경우

### 2. 공동주택

• 정북방향

• 채광방향(기숙사제외) - ① 2배 이하

② 근린상업지역, 준주거지역- 4배 이하

③ 다세대주택 - 1m이상

• 인동거리

♣ 일반상업과 중심상업지역 내의 공동주택은 적용 제외

## 07. 건축법령상 건축물 바닥면적의 산정방법에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제29회

- ① 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1m를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.
- ② 승강기탑은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- ③  필로티 부분은 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입한다.
- ④ 공동주택으로서 지상층에 설치한 조경시설은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- ⑤ 건축물의 노대의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대의 면적에서 노대가 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.

### 바닥면적의 산입

- ① 벽·기둥의 구획X=> 지붕 끝 1m를 후퇴한 면적
- ② 노대(발코니부분)부분 : 발코니면적 - (외벽x1.5m) = 바닥면적

필로티 부분 => 공중통행 · 차량통행 · 주차전용 · 공동주택인 경우 : 제외

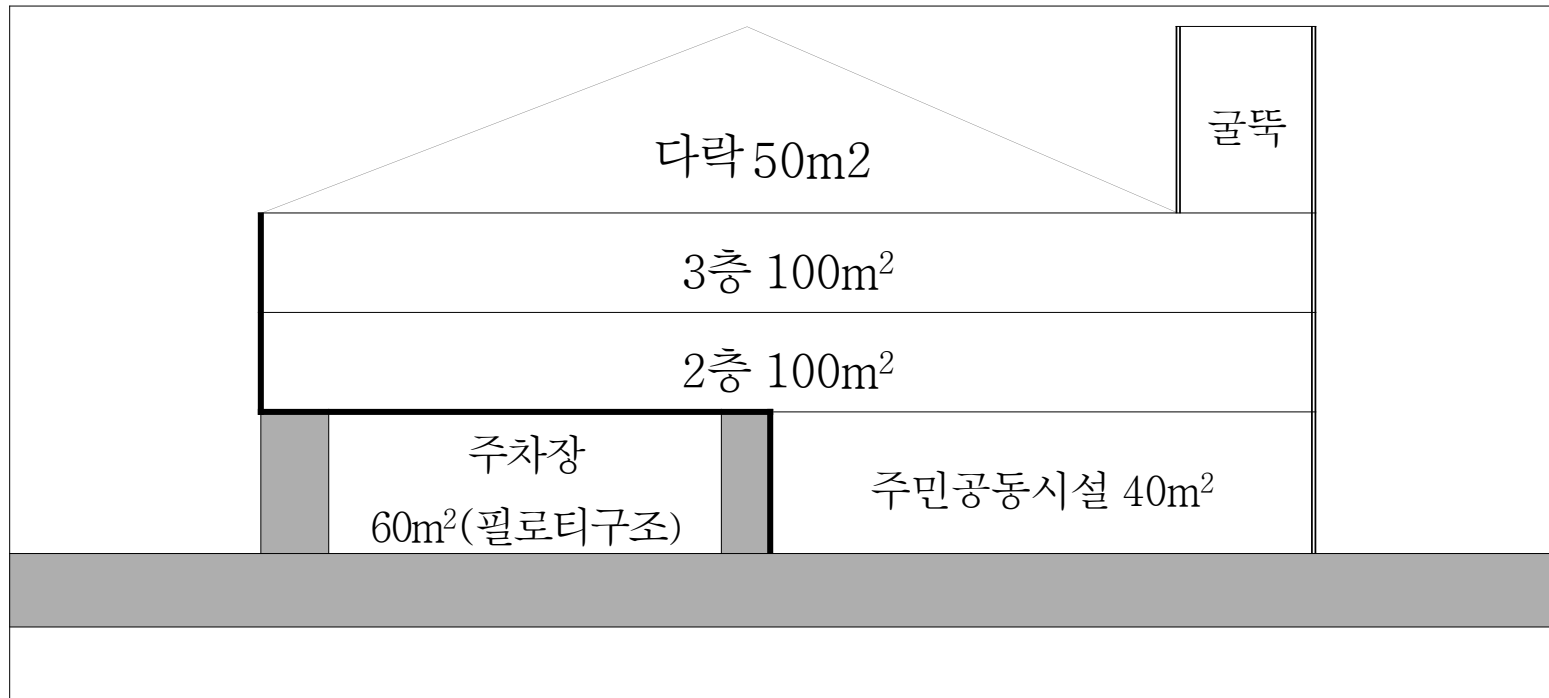
08. 건축법령 상 건축물의 면적 및 층수의 산정방법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? ▶제24회

- ㉠ 공동주택으로서 지상층에 설치한 전기실의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- ㉡ 용적률을 산정할 때에는 해당 건축물의 부속용도로서 지상층의 주차용으로 쓰는 면적은 연면적에 포함 한다.
- ㉢ 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.
- ㉣ 사용승인을 받은 후 15년 이상이 된 건축물을 리모델링하는 경우로서 열의 손실방지를 위하여 외벽에 부가하여 마감재를 설치하는 부분은 바닥면적에 산입한다.

- ① ㉠, ㉡       ㉠, ㉢      ③ ㉡, ㉢      ④ ㉡, ㉣      ⑤ ㉢, ㉣

09. 다음의 그림은 지상 3층과 다락의 구조를 갖추고 있는 다세대주택인 건축물이다. 2~3층은 주거전용공간이며, 지붕이 경사진 형태인 다락의 높이는 1.7m, 처마길이는 50 $\text{cm}^2$ 이다. 대지면적이 200 $\text{m}^2$ , 용적률 및 건폐율 한도가 각각 200%, 50%라 할 때 증축 가능한 최대면적은 얼마인가? (다만, 기타 건축제한 및 인센티브는 없는 것으로 함)

제20회

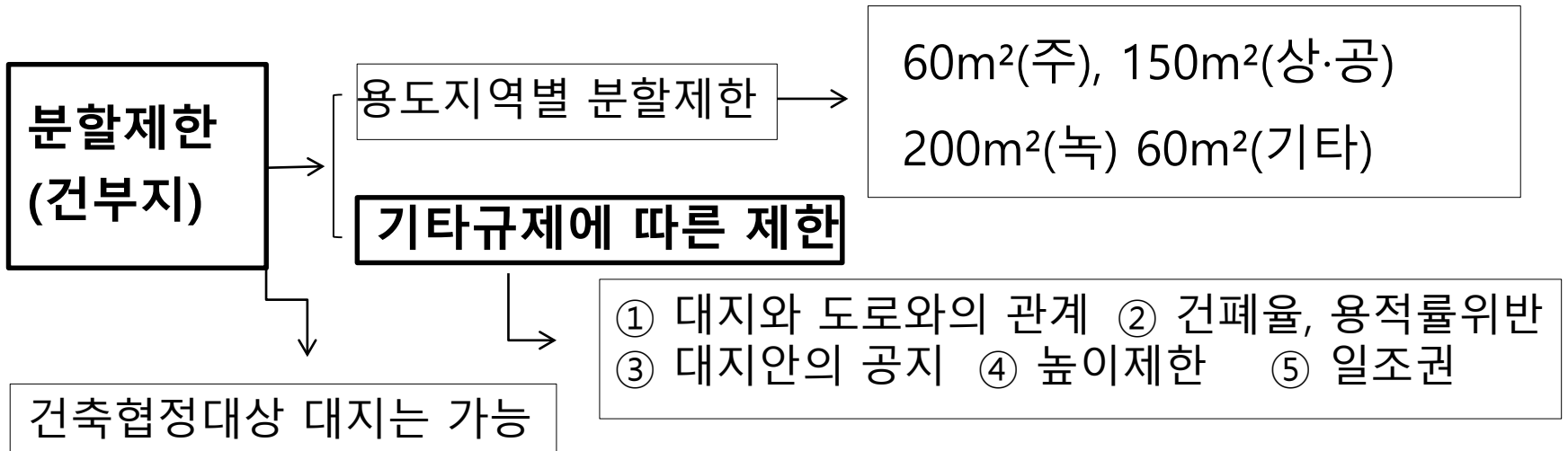


- ① 90 $\text{m}^2$     ② 110 $\text{m}^2$     ③ 140 $\text{m}^2$      ④ 160 $\text{m}^2$     ⑤ 200 $\text{m}^2$

# 건축법- 대지분할제한

10. 건축법령 상 건축물이 있는 대지는 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할 할 수 없다. 다음 중 조례로 정할 수 있는 최소 분할면적 기준이 가장 작은 용도지역은? (단, 건축법 제3조에 따른 적용 제외는 고려하지 않음) ▶제24회

- ① 제2종 전용주거지역      ② 일반상업지역      ③ 근린상업지역
- ④ 준공업지역              ⑤ 생산녹지지역





## 특별건축구역

→ 심의 거쳐 45일내 결정 +14일내 통보

1. 지정권자 : 국장, 시·도지사 ← 제안(2/3이상 동의)
2. 지정대상 : 사업구역
3. 제외대상 : 개발제한구역, 자연공원, 접도구역, 보전산지,
4. 절차 : 신청 — 심의(30일 이내) — 지정 — 고시
5. 효과 : 도시·군관리계획 결정의제 ( 단, 용도지역, 용도지구, 용도 구역은 제외)
6. 특례
  - 배제 : 대지의 조경, 대지 안의 공지, 건폐율, 용적률, 높이제한, 일조권
  - 완화 : 많음
  - 통합적용 : 미술장식, 부설주차장, 공원 의 설치
7. 해제 : 5년 이내에 지정목적에 부합하는 착공이 이루어지지 아니하는 경우 등

## 건축협정

1. **협정체결가능지역** : **전원의 합의**로 다음의 지역에서 가능  
: 지구단위계획구역, 주거환경개선사업, 재정비촉진을 위한 **존치지역**, 도시재생활성화 지역, 조례로 정하는 지역
2. 유지 : 20년 이상 유지
3. **협정인가** : ① 심의를 거쳐 인가  
② 협정체결 대상 토지가 둘 이상의 시·군·구에 걸치는 경우 : 토지면적의 과반이 속하는 인가권자에게 인가신청  
③ 건축협정에서 달리 정함이 없는 경우 토지에 관한 권리를 협정체결자로 부터 이전받은 자도 건축협정에 따라야 함
4. **협정폐지** : **체결자 과반수 동의**

### 5. 건축협정에 따른 특례

- 맞벽 건축시 - 공동 건축허가 신청가능
- **통합적용가능** - ① 대지의 조경    ② 대지와 도로와의 관계  
③ 지하층 설치   ④ 개인하수처리시설   ⑤ 부설 주차장 설치,  
⑥ **건폐율 (용적률, 계단의 설치, 우편물 수취함의 설치 - X )**

6. **적용완화** : 조경, 건폐율, 용적률, 높이제한, 일조권확보

⇒ 20% 범위에서 완화

## 11. 건축법령상 건축협정에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례는 고려하지 않음) (제31회)

- ① 해당 지역의 토지 또는 건축물의 소유자 전원이 합의하면 지상권자가 반대하는 경우에도 건축협정을 체결할 수 있다.
- ② 건축협정 체결 대상 토지가 둘 이상의 시. 군. 구에 걸치는 경우에는 관할 시. 도지사에게 건축협정의 인가를 받아야 한다.
- ③ 협정체결자는 인가받은 건축협정을 변경하려면 협정체결자 과반수의 동의를 받아 건축협정인가권자에게 신고하여야 한다.
- ④ 건축협정을 폐지하려면 협정체결자 전원의 동의를 받아 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다.
- ✓ ⑤ 건축협정에서 달리 정하지 않는 한, 건축협정이 공고된 후에 건축협정구역에 있는 토지에 관한 권리를 협정체결자로부터 이전받은 자도 건축협정에 따라야 한다.

# 결합건축 (용적률 거래제도)

## 체결

→ 다음 지역에서 2개 대지의 건축주가 서로 합의한 경우

상업지역, 주거환경개선사업구역, 역세권개발구역 건축협정구역, 특별건축구역, 리모델링활성화구역, 도시재생활성화지역 등

## 조건

너비 12m이상의 도로에 둘러싸인 같은 가로구역내 있을 것, **대지 간 최단거리 100m이내일 것**, 2개 대지가 동일한 지역에 속할 것

3개 이상의 대지 모두 상업지역, 역세권개발구역 등의 같은 지역에 속하고, 모든 대지 간 최단거리가 500m이내인 경우에는 해당 건축주 등이 서로 합의하여 3개 이상의 대지를 대상으로 결합건축을 할 수 있다.

## 유지

→ 협정체결 유지기간은 **최소 30년**으로 한다.

## 폐지

→ 결합건축 협정체결자 **전원이 동의**하여 허가권자에게 신고하여야 한다.

## 심의

→ 결합한 용적률이 조례의 용적률의 20/100을 초과하는 경우에는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 하여야 한다.

# 이행강제금

1m<sup>2</sup>당 시가표  
준액 **50/100**  
× 위반면적

**부과**

→ [ 건폐율 · 용적률 · 무허가 · 무신고 →  
기타 → 시가표준액의 10/100

**비율**

→ ㉠무허가: 100% ㉡용적률 초과: 90%  
㉢건폐율 초과: 80% ㉣무신고: 70%

**횟수**

→ **1년에 2회 이내의 범위 내에서 반복부과**

**감경**

→ ㉠주거용으로 연면적 **60m<sup>2</sup> 이하의 건축물** → 부과금  
액의 **1/2 범위 안에서**  
㉡ 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500 m<sup>2</sup>이하인 경  
우 → 1/5을 감경

**가중**

→ 영리목적, 상습적위반 → **100/100범위에서 해당 지방  
자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다.**

**중지**

→ 시정명령을 이행한 경우 새로운 이행강제금의 부과  
를 중지하고 이미 부과된 이행강제금은 징수

12. 건축법령상 이행강제금을 산정하기 위하여 위반 내용에 따라 곱하는 비율을 높은 순서대로 나열한 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

▶ 제29회

- ㄱ. 용적률을 초과하여 건축한 경우.
- ㄴ. 건폐율을 초과하여 건축한 경우
- ㄷ. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우
- ㄹ. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우

① ㄱ - ㄴ - ㄹ - ㄷ

② ㄱ - ㄹ - ㄷ - ㄴ

③ ㄴ - ㄱ - ㄹ - ㄷ

 ㄹ - ㄱ - ㄴ - ㄷ

⑤ ㄹ - ㄷ - ㄴ - ㄱ

# 주택법

# 주택법

주택	단독주택	공동주택
주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택 (공관 X)	아파트, 연립주택, 다세대주택 (기숙사X)
국민주택	공공사업주체, 국가·지자체의 재정 또는 주택도시기금의 지원받아 건설·개량되는 주택	
국민주택규모	주거전용면적이 1호당, 1세대당 <b>85m<sup>2</sup>이하</b> /단, 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 <b>100 m<sup>2</sup>이하</b>	
민영주택	국민주택을 제외한 주택	
토지임대부 분양주택	<b>토지는 시행자가 건축물 및 복리시설은 분양받은 자가 소유하는 주택</b>	
에너지절약형 친환경 주택	에너지사용량 절감하도록 건설된 주택	
건강친화형 주택	건강하고 쾌적한~	
장수명주택	구조적으로 오랫동안 유지~	

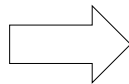


## 세대구분형 공동주택

### 세대 구분형 공동주택의 건설기준 등

신축(건설)하는 경우	기존 공동주택(설치하는)인 경우
1. 별도의 욕실, 부엌, 현관설치	별도의 욕실, 부엌과 구분출입문을 설치할 것
2. 통합가능- 세대간의 연결문, 경량구조의 경계벽 등 설치	구분된 공간의 세대수는 기존 세대를 포함하여 <b>2세대 이하</b>
3. ① 전체호수 <b>1/3 초과금지</b> ② 주거 전용면적합계 <b>1/3 초과금지</b>	① 공동주택 전체 세대수의 <b>1/10</b> 을 넘지 않을 것 ② 해당 동의 전체 세대수의 <b>1/3</b> 을 넘지 않을 것
4. 건설 또는 설치하는 경우 주택건설기준적용 : 구분된 공간의 세대에 관계없이 <b>하나의 세대로 산정</b>	
5. 구분된 공간 일부에 대하여 <b>구분소유를 할 수 없는 주택</b>	

준주택



오피스텔, 노인복지주택, 다중생활시설, 기숙사

## 도시형 생활주택

300세대 미만, 국민주택 규모 ~

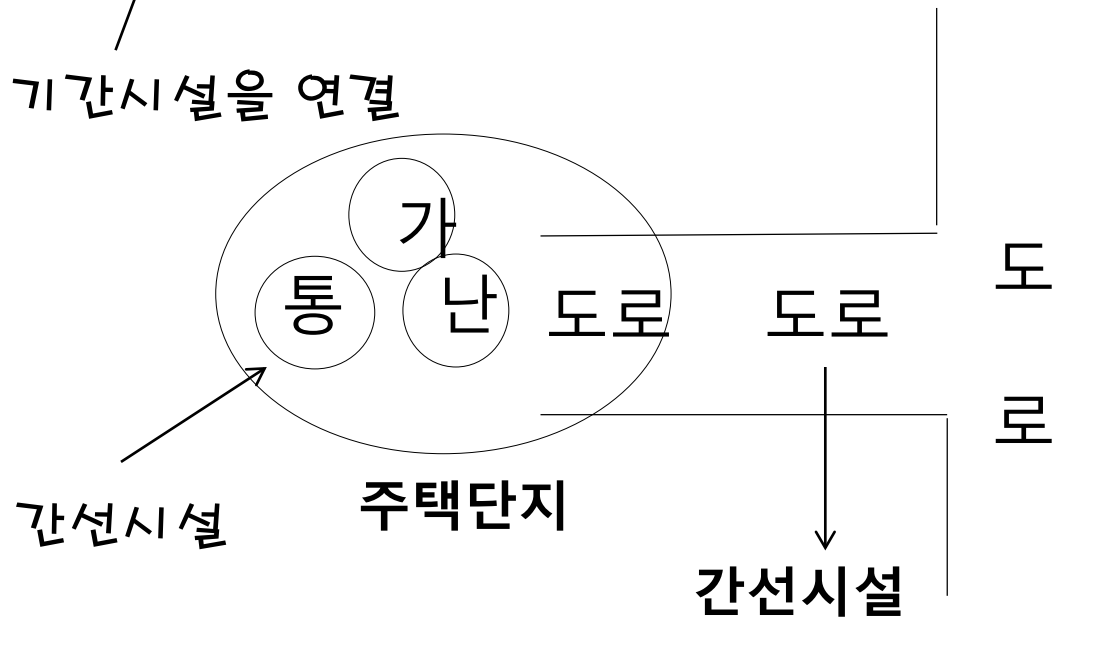
- ① 단지형 연립주택 (5개 층까지 가능)
- ② 단지형 다세대주택 (5개 층까지 가능)
- ③ 원룸형 주택 ( ~ 50m<sup>2</sup>이하)

/ 독립된 주거가능 / 욕실 및 보일러실을 제외한 공간을 하나의 공간, 단, 30m<sup>2</sup> 이상인 경우 두 개의 공간가능

/ 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것

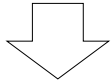
- ④ **공동건축제한** : 하나의 건축물에는 도시형과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다, 또한 하나의 건축물에 **단지형 연립주택과 단지형 다세대주택은 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만,**
  - ㉠ 원룸형 주택과 85m<sup>2</sup> 초과하는 주택1세대는 가능
  - ㉡ 준주거지역과 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택외의 주택을 함께 건축하는 경우는 가능

1. **부대시설** : 관리사무소, 주차장, 조경시설, 주택단지 안의 도로 등
2. **복리시설** : 어린이놀이터, 경로당, 근린생활시설, 유치원, 주민운동 시설 등
3. **간선시설(연결시설)** : 도로, 상하수도, 전기시설, 가스시설, 통신 시설, 지역난방시설을 **연결**하는 시설



♣ **기간시설** : 도로, 상하수도, 전기, 가스, 통신, 지역난방시설

#### 4. **공공택지** -> 분양가상한제 적용, 분양권 전매제한



공공사업에 의해 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지

##### ♣ 공공택지가 아닌 것

- ① 환지방식
- ② 도시개발조합
- ③ 단독주택용지
- ④ 도시 및 주거 환경정비법의 정비사업

#### 5. **주택단지**

별개의 주택단지 : ① 철도, 고속도로, 자동차전용도로

② 폭 20m 이상인 일반도로

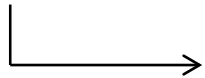
③ 폭 8m 이상인 도시계획예정도로 등

④ 일반국도, 특별시도, 광역시도 또는 지방도

6. **리모델링** : 노후화 억제 , 기능향상.

- 대수선 : 10년 경과

- **일부 증축 : 15년 경과**



① 3/10 이내 (85㎡미만은 4/10이내)

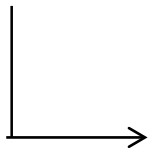
②세대수 증가 : 15%이내

③수직증축허용( 3개층 이하)

14층 이하인 공동주택은 2개 층까지 가능

7. **공구** : 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역, 착공신고 및

**사용검사 별도 수행 가능**



- **6미터 이상의 너비로 공구 간 경계를 설정할 것**

- **공구별 세대수는 300세대 이상으로 할 것**

- **전체 세대수는 600세대 이상으로 할 것**

## 등록사업자

등록사업자	국장에게 : ① <b>연간 20호, 20세대</b> 이상의 주택건설사업자 (도시형생활주택은 30세대) ② <b>연간 10,000m<sup>2</sup></b> 이상의 대지조성사업자
등록기준	자본금 3억원 이상, 기술인 1명 이상, 사무실면적 (사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적)
결격사유	제한능력자, 파산자, 집행종료, 면제 - 2년 미경과 자, 집행유예 기간 중인 자, <b>등록이 말소 된 후 2년 미경과 자</b>
등록말소 기속사유	① <b>거짓</b> 이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우 ② 등록증의 <b>대여</b> 등을 한 경우
사업시행	등록말소 또는 영업정지 처분을 받은 등록사업자는 그 <b>처분 전에 따른</b> 사업계획승인을 받은 사업은 <b>계속 수행가능</b>

## 비등록사업자

국가, 지자체, 주택공사, 지방공사, 공익법인,  
주택조합, 고용자 → 등록 **×**

## 지역주택조합

	내용
설립	동일 권역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
인가	시장·군수·구청장으로부터의 조합의 설립인가를 받아야 한다.
인가요건	해당 대지의 80% 이상의 사용권원 확보와 해당 대지의 15% 이상의 소유권을 확보하여 설립인가 신청하여야 한다. 다만, 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우의 경우에는 그러하지 아니하다.
조합원 수	주택건설예정세대수의 50% 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.
자격	다음 요건에 적합한 자 ㉠ 조합설립인가 신청일부터 당해 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자일 것 ㉡ 조합설립인가 신청일 현재 동일한 권역에 6월 이상 거주하여 온 자일 것

## 직장주택조합

	내용
설립	동일한 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
인가 및 요건	시장·군수·구청장으로부터 조합의 설립인가를 받아야 한다.(이 경우 해당 대지의 80% 이상의 사용권원 확보와 해당 대지의 15% 이상의 소유권을 확보하여 설립인가 신청하여야 한다. 다만, 인가 받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우의 경우에는 그러하지 아니하다)
신고	국민주택공급을 받기 위한 직장주택조합 : 시장·군수·구청장에게 설립신고를 한다.
조합원 수	주택건설예정세대수의 50%이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.
자격	다음 요건에 적합한 자 ㉠ 마련- 지역조합원의 자격과 동일 다만 국민주택을 공급받기 위한 직장조합은 무주택자에 한한다. ㉡ 조합설립인가 신청일 현재 동일한 시 또는 군 안에 소재하는 동일한 국가기관·지방자치단체·법인에 근무하는 자일 것



## 리모델링주택조합

	내용
설립	공동주택의 소유자가 당해 주택을 리모델링 하기 위하여 설립한 조합
인가	리모델링 하기 위하여 조합 설립시 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
인가요건	<p><b>1.인가시 동의요건</b></p> <p>㉠ 주택단지 전체를 리모델링 하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의</p> <p>㉡ 동을 리모델링 하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의</p> <p><b>2.경과년수 증명서류</b></p> <p>㉠ 사용검사를 받은 후 10년경과 (대수선인 경우)</p> <p>㉡ 증축에 해당하는 경우에는 15년 이상의 기간이 경과.</p>
자격	공동주택소유자, 복리시설소유자, 주상복합소유자
법인격	리모델링주택조합의 법인격에 관하여는 정비사업조합의 법인격을 준용한다.

## 주택조합 조합원 모집

### 조합원모집

1. 조합원 모집방법  
지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 해당 주택건설대지의 **50% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다.** 조합 설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다.
2. 충원 및 재모집  
공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 **선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.**

## 주택조합의 발기인

### 주택조합 의 발기인

1. 지역주택조합 발기인의 자격: 조합원모집신고 하는 날부터 조합설립인가일까지 **무주택 세대주**이거나 **85㎡이하인 주택 1채**를 소유한 세대주 + 조합원 모집 신고하는 날의 **1년 전부터 해당 조합설립인가일까지 계속하여 일정지역에 거주할 것**
2. 직장주택조합 발기인의 자격: 조합원모집신고 하는 날부터 조합설립인가일까지 **무주택 세대주**이거나 **85㎡이하인 주택 1채**를 소유한 세대주 + 조합원 모집 신고하는 현재 동일 시·군안에 소재하는 동일 직장근로자 일 것
3. 주택조합의 발기인은 **조합원모집신고를 하는 날 주택조합에 가입한 것으로 본다.**

### 가입계약 서 보관 및 설명의 무

모집주체는 계약서의 사항을 주택조합 가입 신청자가 이해할 수 있도록 **설명하여야 하며**, 모집주체는 설명한 내용을 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 서면으로 확인을 받아 주택조합 가입 신청자에게 **교부하여야 하며, 그 사본을 5년간 보관하여야 한다.**

## 주택조합 조합원 변경

원칙 : 지역주택조합 또는 직장주택조합은 그 설립인가를 받은 후에는 당해 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없다.

예외 : ①다음의 사유시 **충원 가능**

㉠조합원의 사망

㉡사업계획서의 승인 이후에 입주자로 선정된 지위가 양도·증여 또는 판결등으로 변경된 경우(단, 전매가 금지되는 경우 제외)

㉢조합원의 탈퇴 등으로 조합원수가 주택건설예정세대수의 **50% 미만**이 되는 경우

㉣조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우

㉤사업계획승인 과정 등에서 주택건설예정세대수가 변경되어 조합원수가 **변경된 세대수의 50% 미만**이 되는 경우

②조합원 수가 설립인가 당시의 사업계획서상 주택건설 예정 세대수를 초과하지 아니하는 범위 안에서 추가 모집 가능

### 조합원의 변경

### 추가모집시 조합원 자격

㉠ 조합원자격요건 충족 여부의 판단은 당해 주택조합의 설립 인가신청일을 기준으로 한다.

㉡ 추가모집 등에 따른 변경인가신청은 사업계획승인신청일까지 가능

## 주택조합의 총회 등

총회출석	<p>총회의 의결을 하는 경우에는 조합원의 <b>100분의 10 이상</b>이 직접 출석하여야 한다. 다만, 다음의 사항을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.</p> <p>♣ <b>20%이상 직접 출석사유</b>- 창립총회, 조합임원의 선임 및 해임, 자금의 차입, . 시공자의 선정·변경, 사업비의 조합원별 분담 명세, 조합해산의 결의 등</p>
사업계획승인 신청	<p>조합설립인가를 받은 날부터 <b>2년 이내</b>에 <b>사업계획 승인</b>(30세대 이상 세대수를 증가하지 않는 리모델링 주택조합의 경우에는 허가를 말함)을 신청하여야 한다.</p>
사업종결	<p>주택조합의 발기인은 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 <b>2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우</b> : 주택 조합가입 신청자 전원으로 구성되는 <b>총회 의결</b>을 거쳐 주택조합 <b>사업종결 여부를 결정 함</b>. (3개월 이내 총회개최+2/3 이상찬성+ 20% 이상 직접 출석- 단, 전자적방법은 제외)</p>
조합해산	<p>주택조합의 설립인가를 받은 날부터 <b>3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우</b> : 3개월 이내에 총회 개최하고 총회의 의결을 거쳐 <b>해산 여부를 결정 함</b></p>