

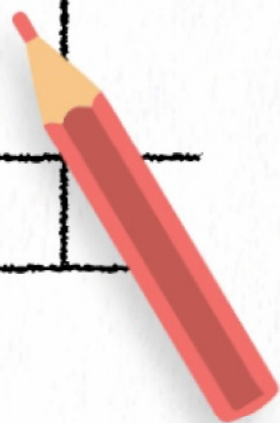


EBS  공인중개사 랜드하나

기초서

랜드하나 기초서마리보기

기초서교재샘플 PDF



용어정리 4 부동산공법

≫ 제1장 _ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 주요용어

001 광역도시계획

광역도시계획이라 함은 지정된 광역계획권인 상호 인접한 2 이상의 시 또는 군의 전부 또는 일부에 대하여 장기발전방향을 제시하는 행정계획을 말한다.

002 도시·군 계획

도시·군 계획이라 함은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시·군 기본계획과 도시·군 관리계획으로 구분한다.

003 도시·군 기본계획

도시·군 기본계획이라 함은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시·군 관리계획 수립의 지침이 되는 계획을 말한다.

004 도시·군 관리계획

도시·군 관리계획이라 함은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용·교통·환경·경관·안전·산업·정보통신·보건·후생·안보·문화 등에 관한 다음의 구체적계획을 말한다.

1. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
2. 용도구역(개발제한구역·시가화조정구역·도시자연공원구역·수산자원보호구역)의 지정 또는 변경에 관한 계획
3. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
4. 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획
5. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
6. 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

005 용도지역

용도지역이라 함은 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군 관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

1 도시지역

인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 당해 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역

지역	세분지역	지정목적
주거 지역	전용 주거	제1종 전용주거지역 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
	제2종 전용주거지역	공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
	일반 주거	제1종 일반주거지역 저층주택(4층이하) 중심의 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
		제2종 일반주거지역 중층주택 중심의 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
		제3종 일반주거지역 중·고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
	준주거지역	주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역
상업 지역	중심상업지역	도심·부도심의 업무 및 상업기능의 확충을 위하여 필요한 지역
	일반상업지역	일반적인 상업 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역
	유통상업지역	도시 안 및 지역 간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역
	근린상업지역	근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역
공업 지역	전용공업지역	주로 중화학공업·공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역
	일반공업지역	환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역
	준공업지역	경공업 기타 공업을 수용하되, 주거·상업·업무기능의 보완이 필요한 지역
녹지 지역	보전녹지지역	도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역
	생산녹지지역	주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역
	자연녹지지역	도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

2 관리지역

도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역

계획관리지역	도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역
생산관리지역	농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
보전관리지역	자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

용어정리 ▶ 관리지역의 세분

관리지역은 과거 준 도시지역과 준 농림지역을 합한 것이다. 계획관리지역은 준도시지역의 취지를 이어받았고, 생산관리지역은 준 농림지역의 취지를 이어받았다. 보전관리지역은 자연환경보전지역에 준하여 지정되는 지역이다.

3 농림지역

도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지 등으로서 농림업의 진흥과 산림 보전을 위하여 필요한 지역

4 자연환경보전지역

자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

006 건폐율과 용적률

건폐율(建蔽率)

= $\frac{\text{건축면적}}{\text{대지면적}}$

대지면적

건축면적 + 공지 = 대지면적

예) 대지면적이 100㎡ 이고
건폐율이 50%이면,
대지안에서 건축면적은 50㎡이고,
나머지 50㎡는 공지로 남겨라.

용적률(容積率)

= $\frac{\text{연면적}}{\text{대지면적}}$

① 지하층
② 부속용도 주차장
③ 초고층/준 초고층 건물의
 피난공간
④ 경사지붕 아래의 대피공간

(제외)

•연면적 = 각 층 바닥면적의 합

예) 용적률 300%의 의미?
대지면적의 3배 만큼을 지하층, 부속용도
주차장, 피난공간, 대피공간을 제외하고
연면적으로 쓸 수 있다.

보충학습 ▶ 부동산공법에서 용적률과 건폐율의 중요성

건폐율이란 대지 안에서 건물의 흔적을 얼마나 남길 수 있을 것인가의 비율을 말한다.

즉 100㎡의 대지에 건폐율이 50%라면 대지 100㎡ 중 50%인 50㎡는 건물을 건축하여 사용할 수 있고, 나머지 50㎡는 공지로 남기는 것으로 대지를 평면적으로 사용하는 비율을 말한다.

반면 용적률이란 대지 안에서 건물을 얼마나 쌓을 것인가의 비율로서 대지면적에서 건물전체 면적의 비율을 말한다. 대지면적이 100㎡에 용적률이 300%라면 대지안에서 지하층, 부속용도주차장, 초고층건물이나 준 초고층건물의 피난공간, 경사지붕아래에 있는 대피공간을 제외하고 대지면적의 3배인 300㎡를 지을 수 있다는 의미가 된다.

그런데 용적률은 건물을 건축할 때 전체 건물의 연면적을 얼마나 사용할 수 있는냐 이고, 연면적은 건물을 건축하여 사용하는 전체 건물의 면적이므로 용적률이 크다는 것은 건물의 연면적을 많이 사용할 수 있다는 의미이므로 용적률이 건물의 가치를 결정하는 중요한 요소가 된다. 용적률을 가지고 재개발사업이나 재건축사업에서 설명을 하면, 서울 강남의 개포동 주공아파트 A단지는 대지면적이 10만㎡인데 건폐율 50%에 용적률이 200%이고, B단지도 동일하게 대지면적이 10만㎡인데 건폐율이 50%에 용적률이 250%라면 두 개의 A단지와 B단지는 용적률에서 50%의 차이가 발생하게 된다.(양자 모두 조합원의 숫자는 동일하다는 가정을 하면)

즉, A단지의 경우 연면적을 대지면적의 2배인 20만㎡를 사용할 수 있는데 반하여 B단지의 경우 대지면적의 2.5배인 25만㎡를 연면적으로 사용할 수 있으므로 A단지 보다는 5만㎡의 연면적을 더 사용할 수 있다. 이를 만약 세대 당 100㎡의 아파트로 환산하면 500세대를 더 지을 수 있다는 결론이 나오며, 100㎡의 일반분양가가 만약 20억이라고 한다면 20억 × 500세대 = 1조원의 추가수익이 생긴다고 볼 수 있고, 증가되는 수익이 조합원들의 이익으로 귀결되므로 조합원들의 부담금도 줄어들게 된다는 결론이 나온다. 굳이 재개발, 재건축이 아니고 대지에 건물을 지을 때도 용적률이 크다면 건물을 더 넓게, 더 높게 지을 수 있으므로 용적률은 대지의 가치를 결정하는 중요한 요소가 된다. 동일한 1,000㎡ 것의 대지에 용적률이 200%인 용도지역에 있는 대지와 용적률이 300%인 용도지역에 있는 대지의 가치가 동일하지는 않을 것이다. 그리고 용적률은 건폐율과 결합하여 건물의 층수를 간접적으로 규제하기도 한다. 용적률을 건폐율로 나누면 건물의 개략적인 층수가 결정되기 때문이다.

007 용도지구

용도지구의 종류 및 내용

경관지구	경관의 보전·관리 및 형성을 위하여 필요한 지구	
	자연경관지구	산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구
	시가지 경관지구	지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구
	특화경관지구	지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구
고도지구	쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구	
방화지구	화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구	

방재지구		풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
	시가지 방재지구	건축물·인구가 밀집되어 있는 지역으로서 시설 개선 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구
	자연방재지구	토지의 이용도가 낮은 해안변, 하천변, 급경사지 주변 등의 지역으로서 건축 제한 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구
보호지구		문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
	역사문화환경 보호지구	문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
	중요시설물 보호지구	중요시설물의 보호와 기능의 유지 및 증진 등을 위하여 필요한 지구 ※ 중요시설물 : 항만, 공항, 공용시설(공공업무시설, 공공필요성이 인정되는 문화시설·집회시설·운동시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설로서 도시·군 계획조례로 정하는 시설을 말한다), 교정시설·군사시설을 말한다.
	생태계 보호지구	야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
취락지구		녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구
	자연취락지구	녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구
	집단취락지구	개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구
개발진흥지구		주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
	주거 개발진흥지구	주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
	산업·유통 개발진흥지구	공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
	관광·휴양 개발진흥지구	관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
	복합 개발진흥지구	주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능중 2 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
	특정 개발진흥지구	주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구
특정용도 제한지구		주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
복합용도 지구		지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구

008 용도구역

용도구역이라 함은 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화 또는 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군 관리계획으로 결정하는 지역으로 개발제한구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역, 도시자연공원구역이 있다.

009 개발제한구역

국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하며, 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있는 경우 개발제한구역의 지정 또는 변경을 도시·군 관리계획으로 결정할 수 있다.

010 시가화조정구역

국토교통부장관 또는 시·도지사는 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 도시지역과 그 주변 지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 시가화조정구역의 지정 또는 변경을 도시·군 관리계획으로 결정할 수 있다.

011 도시자연공원구역

시·도지사 또는 대도시 시장은 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안의 식생이 양호한 산지의 개발을 제한하기 위하여 도시자연공원구역의 지정 또는 변경을 도시·군 관리계획으로 결정할 수 있다.

012 수산자원보호구역

해양수산부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접된 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정 또는 변경을 도시·군 관리계획으로 결정할 수 있다.

013 입지규제최소구역의 지정

도시·군 관리계획 결정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역과 그 주변지역의 전부 또는 일부를 입지규제최소구역으로 지정할 수 있다.

1. 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역
2. 철도역사, 터미널, 항만, 공공청사, 문화시설 등의 기반시설 중 지역의 거점 역할을 수행하는 시설을 중심으로 주변지역을 집중적으로 정비할 필요가 있는 지역
3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1km 이내에 위치한 지역
4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 주거지역 또는 공업지역으로 정비가 시급한 지역
5. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역 중 도시경계기반형 활성화계획을 수립하는 지역
6. 도시첨단산업단지
7. 소규모주택정비사업의 시행구역
8. 근린재생형 활성화계획을 수립하는 지역

014 기반시설

기반시설이라 함은 도로·공원·수도·전기·가스공급설비·학교·공공청사·하천 등의 시설로서 대통령령이 정하는 다음의 시설을 말한다.

1. 교통시설	도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·차량 검사 및 면허시설
2. 공간시설	광장·공원·녹지·유원지·공공공지
3. 유통·공급시설	유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비
4. 공공·문화체육시설	학교·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
5. 방재시설	하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비
6. 보건위생시설	장사시설·도축장·종합의료시설
7. 환경기초시설	하수도·폐기물처리 및 재활용시설·빗물저장 및 이용시설·수질오염방지시설·폐차장

015 광역시설

- 1 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역에 걸치는 시설 : 도로·철도·광장·녹지, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설 등
- 2 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군이 공동으로 이용하는 시설 : 항만·공항·자동차정류장·공원·유원지·유통업무설비·문화시설 등

016 공동구

공동구란 전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물을 말한다.

017 도시·군 계획시설

“도시·군 계획시설”이라 함은 기반시설 중 도시·군 관리계획으로 결정된 시설을 말한다.

018 도시·군 계획시설사업

“도시·군 계획시설사업”이라 함은 도시·군 계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다.

019 도시·군 계획사업

“도시·군 계획사업”이라 함은 도시·군 관리계획을 시행하기 위한 사업으로서 도시·군 계획시설사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업을 말한다.

020 지구단위계획

“지구단위계획”이라 함은 도시·군 계획 수립대상 지역 안의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군 관리계획을 말한다.

021 개발밀도관리구역

“개발밀도관리구역”이라 함은 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것이 예상되나 기반시설의 설치가 곤란한 지역을 대상으로 건폐율 또는 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.

022 기반시설부담구역

“기반시설부담구역”이란 개발밀도관리구역 외의 지역으로서 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하게 하기 위하여 지정·고시하는 구역을 말한다.

023 기반시설설치비용

단독주택 및 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 신·증축 행위로 인하여 유발되는 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위하여 부과·징수하는 금액을 말한다.

용어정리 ▶ 기반시설부담금(기반시설설치비용) 유래

기반시설설치비용의 부과는 과거 전국도를 대상으로 하였으나 2008년 9월 29일부터는 기반시설부담구역에 한하여 부과하는 것으로 변경되었다. 이에 따라 「기반시설부담금에 관한 법률」은 폐지되었다. 부과대상행위는 형질변경행위가 아닌 200㎡(기존 건축물의 연면적을 포함한다)를 초과하는 건축물의 신축·증축 행위로 한다.

▶ 제2장 _ 도시개발법 주요용어**024 도시개발구역**

“도시개발구역”이란 도시개발사업을 시행하기 위하여 도시개발법 제3조와 제9조에 따라 도시개발구역으로 지정·고시된 구역을 말한다.

025 도시개발사업

“도시개발사업”이란 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

026 실시계획과 준공검사

실시계획이란 이나 도시개발사업에서 사업시행자가 각 부문별 공사방법, 공사 진행과정, 설계도서, 자금계획, 사업시행기간 등 실질적인 공사 실행의 계획을 말한다. 도시·군계획시설사업이나 도시개발사업의 실시계획이 정비사업에 가면 사업시행계획이라는 말로 표현된다.

실시계획대로 사업을 진행하고 사업이 제대로 되었는지를 평가하는 것을 준공검사를 한다고 한다.

참고 ▶

부동산공법에서는 사업을 시작하는(착수 전) 단계에서 거치는 절차와 완공단계에서 거치는 절차가 의미는 동일 한데 다른 용어로 사용된다. 각 사업별로 다르게 사용되는 용어는 다음과 같다.

구분	착수하기 전 단계	완공 후 검증절차
개발행위	개발행위허가	준공검사
도시·군계획시설사업	실시계획확인가	준공검사
도시개발사업	실시계획확인가	준공검사
정비사업	사업시행계획확인가	준공인가
주택법의 주택건설사업	사업계획승인	사용검사
건축법의 건물의 건축	건축허가	사용승인

027 원형지

간선도로와 상·하수도 등 기초적인 기반시설만을 갖추고 부지 정리 등 조성계획이 수립되지 않은 미개발 상태로 공급하는 토지를 말한다. 그만큼 토지가격이 저렴하고 원형지를 공급받은 사업시행자가 원하는 대로 개발할 수 있는 이점이 있다.

028 환지방식

환지는 토지구획정리사업방식으로 도시개발사업을 할 때, 종전의 토지를 새로운 토지로 바꾸어서 주는 행위를 말한다. 환지는 사업시행자가 토지를 매입 하지 않고, 목적에 맞게 변경하여 원 소유자에게 바꾸어주는 행위로, 사업시행 이전의 토지 소유권을 변화시키지 않고, 사업시행 이후 새로이 조성된 대지에 기존의 권리를 그대로 이전시키는 개발방식을 말한다.

029 평면환지

환지 전 토지에 대한 권리를 도시개발사업으로 조성되는 토지에 이전하는 방식을 평면환지라고 한다.

030 입체환지

환지 전 토지나 건축물(무허가 건축물은 제외한다)에 대한 권리를 도시개발사업으로 건설되는 구분건축물에 이전하는 방식을 입체환지라고 한다.

031 토지부담률

도시개발사업을 환지방식으로 하게되면 환지계획구역안의 토지 소유자는 도시개발사업을 시행함에 따른 각종비용을 부담해야하고, 기존에 없던 공공시설의 설치로 비용이 많이 들어가게 된다. 그러므로 토지소유자는 원래 소유하는 토지면적보다도 환지가 된 이후에는 각종비용이나 공공시설의 설치 등으로 토지를 적게 받는 게 일반적이는데 이 경우 종전에 대비하여 감소한 토지면적의 비율을 토지부담률이라 한다.

예를 들어, 면적 1,000㎡의 토지를 보유한 사람이 환지방식으로 사업을 시행한 경우 각종 사업비용과 공공시설설치로 인한 공공시설부지에 충당하고 남은 토지 중 500㎡의 토지를 다시 돌려받았다면, 원래 토지 면적보다도 토지가 감소했는데 감소한 것을 비율로 표시한 것을 토지부담률 이라고하고, 1,000㎡에서 500㎡로 50%가 감소하였으므로 토지부담률은 50%가 된다. 하지만 토지의 면적은 감소해도 토지의 효용가치는 증가했고 이로 인하여 토지가격이 상승했으므로 더 이익이 되는 경우가 일반적이다.

제1장 부동산공법 총설

1 부동산공법

1. 부동산공법이란

부동산인 토지와 건축물에 관해 국가 또는 지방자치단체가 국민보다는 우월한 지위에서 공공복리 달성을 위해 국민들에게 규제를 가하는 법으로서 행정법의 일종이다.

2. 부동산공법의 구성 및 출제 문항 수



(1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

국토의 계획 및 이용에 관한 법률은 국토에 관한 선 계획 후 이용·개발 및 보전에 관한 내용의 기본법으로서, 토지이용의 행위기준을 설정하고, 공공시설의 정비, 토지의 이용과 개발 등에 관한 구체적이고 종합적인 기준을 설정함으로써 국토공간 및 토지자원을 효율적으로 활용하기 위한 것이다. 그 수단으로 광역도시계획, 도시·군 기본계획, 도시·군 관리계획 등과 같은 행정계획을 두고 있으며, 이 행정계획에 바탕을 둔 상태에서 용도지역·용도지구·용도구역 및 기반시설의 설치와 난개발을 방지를 위한 개발행위허가제를 두고 있다.

(2) 도시개발법

도시개발법은 무(無)에서 유(有)를 창조하기 위한 법률로서 단일목적의 개발이 아니라 신도시의 개발 등과 같은 복합적 기능을 가지는 도시의 종합적·체계적인 개발을 위한 법률로서 신도시를 만들기 위해 누가(사업시행자), 어디에(도시개발구역의 지정), 어떻게(수용방식과 환지방식)신도시를 만들 것인가에 대하여 기술되어 있다.

(3) 도시 및 주거환경 정비법

도시 및 주거환경 정비법은 도시개발법과는 달리 새로운 도시를 만들어내는 게 아니라 이미 형성되어있는 도시가 기반시설의 노후, 노후·불량건축물로 인해 제대로 된 기능을 하지 못할 경우 이를 새로이 정비하여 원래의 도시기능을 회복시키는데 그 목적이 있는 법으로서 주거환경개선 사업과 재개발사업, 재건축사업으로 구성되어 있다.

(4) 주택법

주택도 건물의 일종이나 한 번에 건설하는 주택의 숫자가 공동주택은 30세대 이상(일부는 50세대 이상) 또는 단독주택은 30호 이상(일부는 50호 이상) 인 경우 건축법으로 규제를 하지 않고 주택법을 두어 별도로 규제를 하고 있는데 이는 우리나라에서 주택이 가지고 있는 중요도와 특수성에서 기인한다고 볼 수 있다. 주택법은 그 내용으로 주택법을 알기위한 주택법상의 각종 용어와 주택의 건설과 주택의 공급으로 이루어져 있는데 주택의 건설부분은 주택건설사업의 등록, 지역·직장·리모델링주택조합, 주택건설을 위한 사업계획승인이 있고, 주택의 공급상의 제도로써 투기과열지구, 분양가상한제, 조정대상지역(과열지역과 위축지역), 전매금지기간과 전매가능사유, 공급질서교란행위를 규정하고 있다.

(5) 건축법

건축법은 개별건물에 대한 일반법으로 작용하고 있으며, 건축법적용대상물(건물, 대지, 일부의 공작물, 건축설비), 건축법적용을 받는 행위(건축, 대수선, 용도변경), 건축허가와 관련된 내용, 건물을 건축하기 위한 대지, 통행을 위한 도로, 건축선, 대지면적의 산정, 바닥면적과 연면적의 산정, 건축면적, 건물의 높이, 층수등의 계산법에 대하여 기술되어 있다.

(6) 농지법

농지는 한정된 자원으로 개발의 대상이 아니라 보전대상으로 농산물생산을 위한 목적으로 이용되어야 한다. 이를 위해 농지법에서는 농지의 개념, 농지의 소유에 경자유전(耕者有田)의 원칙과 농지취득자격증명, 농지의 이용으로 임대차와 대리경작자 그리고 위탁경영이 있다. 농지의 보전으로 농업진흥지역과 농지전용에 대하여 기술되어 있다.

제1장 총설

1 목적

이 법은 국토의 이용과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

2 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 제정과정

이 법은 종전의 「국토이용관리법」과 「도시계획법」을 통합하여 새로 제정된 법률로서 2003년 1월 1일부터 시행되고 있다.

3 공법상 행정구역의 체계

특별시(1개)	광역시(6개)	특별자치 시(1개)	특별자치 도(1개)	도(9개)
↓	↓	세종 시	제주 특별자치도	↓
자치구	자치구·군			(대도시)시·군
↓	↓			↓
				(행정구)
				↓
동	동/읍·면			동/읍·면
	↓			↓
	리			리

용어정리

1. 대도시란?

특별시와 광역시를 제외한 시 중 인구가 50만명 이상인 시를 말한다.

2. 자치구란?

자치구란 자치 입법권·자치 조직권·자치 행정권, 자치 재정권을 가지고 있는 특별시·광역시에 있는 구로서 주민의 직선에 의해 선거로 구청장과 의회를 구성하는 것이다(예를 들면 서울시 강남구·부산시 해운대구). 자치구가 아니 구(행정구)라 함은, 자치권이 없고 지역주민들이 직선제로 구청장과 의회를 구성하지도 않는 것으로서 행정업무만을 처리하는 곳으로서 행정구라고도 한다.(예를 들면 성남시 분당구·안양시 동안구·창원시 진해구 등).

3. 특별자치도

특별자치도는 지방자치단체로 정부의 직할하에 두며 법률에 의거해 고도의 자치권이 보장된다. 특별자치도는 일반적인 도의 행정조직으로 있는 자치시에 비해 권한이 대폭 제한되어 있는 시로서 행정업무를 처리하는 시에 해당하는 행정시를 두고 있는데 행정시는 일반적인 자치시와는 달리 자치권이 없고, 행정업무만을 처리하는 곳으로 그 기능이 대도시의 관할구역에 설치되어있는 행정구와 비슷하다. 특별자치도는 현재 제주특별자치도 뿐이다.

4. 특별자치시

특별자치시는 광역과 기초를 겸하는 '단층제' 형태로서 제주특별자치도와 비슷한 개념의 법적 지위를 갖게 되며, 전국 17번째 광역자치단체로, 기초자치단체(시·군·구)가 없는 유일한 광역자치단체로 세종시가 있다. 세종시의 관할구역은 연기군 전역(361km²)과 공주시(77km²), 청원군 일부(272km²)를 흡수하여 편성을 했다.

5. 공보와 관보

관보는 국가에서 발행하는 소식지로 관보는 정부가 일반에게 널리 알릴 사항을 실어 발행하는 인쇄물로서 공문서로서의 효력도 갖고 있다.

공보는 지방관청(예 서울시장 등이 관보에 준하여 널리 알릴 사항을 실어 발행하는 문서)이 발행하는 소식지이다. 물론 관보와 마찬가지로 공문서로서의 효력도 갖고 있다. 공보와 관보의 차이점은 발행주체가 정부이면 관보 지방자치체인 경우는 공보에 해당한다.(예를 들면, 서울시에서는 서울시보를 발행한다).

제 2 장 광역도시계획

1 광역도시계획 의의

지정된 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 행정계획을 말한다.

2 광역계획권 지정

1. 광역계획권지정 대상지역 : 상호 인접한 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역의 전부 또는 일부에 대하여 지정한다.

2. 광역계획권 지정권자

- ① 관할이 동일하면 : 관할 도지사가 지정
- ② 관할이 다른 경우 : 국토교통부장관이 지정

3 광역도시계획 수립권자와 승인권자

구분	수립권자	승인권자
관할이 동일한 경우	시장·군수 공동으로 수립	도지사
관할이 다른 경우	① 시·도지사가 공동으로 수립 ② 국가계획과 관련된 경우도 국토교통부장관이 수립	국토교통부장관
수립권자와 승인권자가 공동으로	도지사(국토교통부장관)는 ① 필요하다고 인정하든지 ② 시장·군수(시·도지사)의 요청이 있는 경우 도지사(국토교통부장관)와 시장·군수가 공동으로 수립할 수 있다.	

4 수립절차

1. 기초조사

2. 주민의 의견청취(공청회) : 수립권자는 광역도시계획을 수립·변경하고자 하는 경우 미리 공청회를 열어 주민과 전문가의 의견을 들어야 한다.

3. 의회의 의견청취 : 시·도, 시·군의회와 시장·군수의 의견을 들어야 한다.

5 승인절차

1. 협의 : 관계 중앙(지방)행정기관의 장은 승인권자에게 30일내 의견을 제시해야 한다.

2. 심의 : 중앙(지방)도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.

3. 공고·열람