

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 있느냐 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 내대지에 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, 공공시설(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, 시가지조정구역, 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 시가지조정구역

국토교통부장관 또는 시·도지사는 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 도시지역과 그 주변 지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 시가지조정구역의 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 도시경제기반형 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, 유통저장 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	실시계획인가	준공검사
도시개발사업	실시계획인가	준공검사
정비사업	사업시행계획인가	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 이라하고, 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.

032 체비지

환지방식의 도시개발사업을 하려면 엄청난 비용이 총당되어야 하는데 이 비용은 토지소유자가 부담을 하게 되어있다. 그런데 토지소유자들은 도시개발사업에 소요되는 비용을 현금으로 지불하는 게 아니라 토지로 비용을 지급한다. 즉 도시개발사업의 비용에 총당하기 위하여 사업시행자가 토지소유자에게 받는 토지가 바로 체비지(替費地)다.

일반적으로 사업시행자는 토지소유자들에게 체비지를 토지소유자로부터 이전받아 다른 개발업자에게 이를 다시 매각하여 도시개발사업의 비용을 총당하는 게 일반적이다.

033 보류지

도시개발사업을 하면서, 사업에 필요한 경비에 총당하거나, 사업계획으로 정한 공공시설용지 및 노인정·마을회관 등 지역주민생활에 필요한 공동시설을 설치하기 위해 원래의 소유자들에게 환지로 정하지 않고 별도로 남겨 둔 토지를 보류지라고 한다. 보류지 중에서 사업에 필요한 경비에 총당하기 위해 정해놓은 일부 토지를 체비지라 한다. 체비지는 보류지의 일종이다.

034 환지에정지

도시개발사업이 환지방식으로 시행되는 경우 종전의 토지에 관한 권리는 환지처분이 있어야 그 다음 날에 비로소 환지로 이전·확정된다. 이 경우 사업시행기간이 장기간 소요된다면 종전에 토지소유자 또는 임차권자 등은 권리관계가 장기간 불안정한 상태에 놓이게 되며, 사용·수익권의 행사에 상당한 제약을 받게 된다. 따라서 환지처분 전이라도 실제로 환지를 받은 것처럼 사용·수익권을 행사할 수 있도록 하여 장기간에 걸친 사업의 시행으로 인한 권리관계의 불안정을 다소 해결하고자 소유권이 이전되지는 않았지만 사용수익의 권능을 주는 것을 환지에정지지정이라고 한다.

▶▶ 제3장 _ 도시 및 주거환경정비법 주요용어

035 정비사업의 종류

주거환경개선사업	도시저소득 주민이 집단 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
재개발사업	정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

공공재개발사업	1. 시장·군수등 또는 토지구획공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 주거환경개선사업의 시행자, 재개발사업의 시행자나 재개발사업의 대행자일 것 2. 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 50 이상을 지분형주택, 공공임대주택 또는 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것.
재건축사업	정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
공공재건축사업	1. 시장·군수등 또는 토지구획공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 재건축사업의 시행자나 재건축사업의 대행자일 것 2. 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 공공재건축사업을 추진하는 단지의 종전 세대수의 100분의 160에 해당하는 세대수 이상을 건설·공급할 것.

036 정비구역

“정비구역”이라 함은 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역을 말한다.

037 토지 등 소유자

1 주거환경개선사업 및 재개발사업의 토지등 소유자

정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

2 재건축사업의 토지등 소유자

정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

보충학습 ▶ 정비사업에서 토지등소유자를 알아야 하는 이유

도시 및 주거환경정비법상의 정비사업의 조합원은 토지소유자가 아니라 토지등소유자가 조합원이 되고, 분양자 격도 토지등소유자에게 주어지므로 토지등소유자가 누구를 의미하는지를 알아야 정비사업의 전반적인 내용을 이해할 수 있다.

주거환경개선사업과 재개발사업의 경우 토지 등 소유자는 정비구역 안에 소재한 토지소유자 또는 건축물소유자 또는 그 지상권자이다. 그러나 재건축사업의 경우 토지 등소유자는 정비구역 안에 소재한 건물 및 그 부속토지를 소유한 자로서 토지와 건물을 모두 소유한 자가 토지등 소유자가 된다. 토지만 소유한 자 또는 건축물만 소유한 자는 재건축사업에서는 토지 등 소유자가 될 수 없으며 따라서 조합원이 될 수 없는 이유로 토지만 소유한 자 또는 건축물만 소유한 자는 토지나 건물을 매도해야 한다. 이 때 이 토지와 건물을 매도하지 않는 경우 알박기의 문제가 발생하며 우리법에서는 이 문제의 해결을 위해 법원에 매도청구권을 인정하고 있다.

038 정비기반시설

정비기반시설이라 함은 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구 그 밖에 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설로서 대통령령이 정하는 시설을 말한다(녹지·하천·공공공지·광장·소방용수·가스공급시설).

039 주민공동이용시설

주민공동이용시설이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 대통령령이 정하는 시설을 말한다(구판장·세탁장·화장실 및 수도·탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설).

040 정비기본계획

도시·주거환경정비기본계획은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장(수립권자)이 도시 전체에서 일관되게 적용될 정비사업의 추진 방향과 지침을 마련하여 무질서한 정비사업을 방지하고 적정 밀도로 개발하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 수립하는 계획을 말한다. 이를 통해 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경 조성 및 도시기능의 효율화를 목표로 한다.

041 정비계획

정비기본계획에 적합한 범위 안에서 시장·군수·구청장이 정비구역을 지정하기 전에 정비구역으로 지정되는 곳에서 정비구역을 지정하기 위하여 수립하는 구체적인 계획이다.

042 안전진단

재건축사업에 있어 재건축사업을 시행하기 전에 노후·불량건물에 해당하는 지 여부에 대한 판단을 받은 것을 말한다. 안전진단은 리모델링을 하는 경우에도 한다.

043 조합설립추진위원회

재개발이나 재건축사업에 있어 조합을 설립하기 전 단계에서 토지등소유자 5인 이상이 모여 조합설립을 위한 준비를 하는 단체이다.

044 사업시행계획(사업시행계획인가)과 준공인가

정비사업의 사업시행계획서는 정비사업을 준비하는 사업시행자가 정비사업의 구상을 체계적이면서 구체적으로 정리하는 것으로 사업시행자는 사업시행계획서를 작성하면서 부문별 사업내용을 다시 한번 점검하기 때문에 사업의 시행착오 예방과 사업성공의 가능성을 높여줄 수 있다. 또한, 사업시행계획서는 내부적인 사업성검토 기능뿐만 아니라 외부적으로도 해당 사업과 관련된 사람이나 기관 등에 이를 제출하여 그들로부터 사업의 허가를 받는다는 사업에 필요한 자금을 지원 받는 중요한 용도로 사용이 된다. 사업시행계획대로 사업이 진행되고 난 이후에 사업이 제대로 진행되었는지 여부에 대하여 준공인가를 받고 사업을 완료한다.

사업시행계획이라는 말이 시설사업이나 도시개발사업에서는 실시계획으로 표현되며, 정비사업에서는 사업시행계획이라고 부른다.

045 매도청구권

매도청구권이란 행사한 자와 그 상대방 사이에 매매계약성립을 강제하는 것으로서 입법취지는 알박기를 근절하고, 부당이득을 취하는 것을 막는데 그 본질이 있다.
매도청구권은 재건축에서 조합설립에 반대한 자 또는 리모델링에서 조합설립에 반대한자 주택건설사업에서 일정부분의 소유권을 확보한 자에게 인정하고 있다.

046 관리처분계획

재개발·재건축 사업 시행구역 안에 있는 종전의 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권·전세권·임차권·저당권 등 소유권 외의 권리를 재개발·재건축 사업으로 조성된 토지와 축조된 건축시설에 관한 권리로 변환시켜 배분하는 일련의 계획으로 분양계획이라고도 한다.

▶▶ 제4장 _ 주택법 주요용어

047 주택

“주택”이라 함은 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

048 국민주택

“국민주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다.

- ① 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설하는 주택
- ② 국가·지방자치단체의 재정 또는 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

049 민영주택

국민주택을 제외한 주택을 말한다.

050 국민주택규모의 주택

“국민주택규모”란 주거전용면적이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 국민주택규모의 주택은 전용면적 85㎡인 주택을 말한다. 민영주택도 국민주택규모의 주택이 있다. 공공부분에서 건설하는 주택이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 국민주택과는 다른 개념으로서 주택의 크기를 말하는 용어이다.

051 주거전용면적

소유권이 배타적으로 미치는 영역, 단독주택의 경우에는 그 바닥면적에서 지하실(거실로 사용되는 면적을 제외한다)과 본 건축물과 분리된 창고·차고 및 화장실의 면적을 제외한 면적을 말하며, 공동주택에서는 외벽의 내부선(안목치수선)으로 계산한다.

052 공용면적

공용면적이란 복도나 계단등 공동으로 사용하는 면적

053 분양면적(공급면적)

전용면적과 공용면적을 합한 것이 분양면적이 되는 것이다.

054 계약면적

분양면적(공급면적)에 노인정이나 경비실등의 부대시설과 같은 기타공용면적과 주차장면적을 합한 것이다.

055 준주택

주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔을 말한다.

056 도시형 생활주택

300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 사업계획승인을 받아 도시지역에 건설하는 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 소형주택을 말한다.

057 공공택지

“공공택지”라 함은 다음의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.

1. 이 법에 의한 수용 또는 사용에 의한 국민주택건설사업 또는 대지조성사업으로 조성된 토지
2. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업
3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지개발사업
4. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업

5. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업(시행자가 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업만 해당한다)
6. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(시행자가 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업만 해당한다)
7. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업(시행자가 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업만 해당한다)
8. 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업
9. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업
10. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 따른 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

058 주택단지

주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻어 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다.

059 부대시설

주택에 부대되는 다음의 시설 또는 설비를 말한다.

1. 주차장·관리사무소·담장 및 주택단지 안의 도로
2. 「건축법」에 의한 건축설비
3. 기타 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비

060 복리시설

주택단지 안의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음의 시설을 말한다.

1. 어린이놀이터·근린생활시설·유치원·주민운동시설·경로당
2. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설

061 리모델링

“리모델링”이란 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

1. 대수선
2. 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」에 따른 사용승인일부터 15년(15년 이상 20년 미만의 연수 중 시·도 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한대)이 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 10분의 3 이내(세대의 주거전용면적이 85㎡ 미만인 경우에는 10분의 4 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.
3. 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 100분의 15 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
 - ① 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것
 - ② 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

062 간선시설

“간선시설”이라 함은 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지 안의 기간시설을 당해 주택단지 밖에 있는 동종의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우 주택단지 안의 기간시설을 제외한다.

063 공구

“공구”란 하나의 주택단지에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역으로, 착공신고 및 사용검사를 별도로 수행할 수 있는 구역을 말한다.

“대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 모두 충족하는 것을 말한다.

다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 설치하거나 공간을 조성하여 6m 이상의 폭으로 공간 경계를 설정할 것

- ① 주택단지 안의 도로
- ② 주택단지 안의 지상에 설치되는 부설주차장

064 세대구분형 공동주택

공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간 일부에 대하여 구분소유를 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택을 말한다.

065 리모델링기본계획

세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

066 사업주체

주택건설사업에서 사업을 하는 주체를 사업주체라고 하며, 시설사업이나 개발사업, 정비사업에서는 사업시행자라고 한다.

067 등록사업주체

사업주체 중에서 연간 20세대나 20호 이상의 주택을 건설하거나 1만㎡ 이상의 대지를 조성하는 경우 국토교통부장관에게 등록하는 게 원칙인데 연간 20세대나 20호 이상의 주택을 건설하거나 1만㎡ 이상의 대지를 조성하기 위하여 등록한 경우를 등록사업주체라고 부른다.

068 주택조합

“주택조합”이란 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

지역주택조합	다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합 ① 서울특별시·인천광역시 및 경기도 ② 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시 ③ 충청북도 ④ 광주광역시 및 전라남도 ⑤ 전라북도 ⑥ 대구광역시 및 경상북도 ⑦ 부산광역시·울산광역시 및 경상남도 ⑧ 강원도 ⑨ 제주특별자치도
직장주택조합	같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
리모델링주택조합	공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

069 리모델링 권리변동계획

세대수가 증가되는 리모델링을 하는 경우에는 기존 주택의 권리변동, 비용분담 등에 대한 권리변동계획을 수립하여 사업계획승인 또는 행위허가를 받아야 한다.

070 사업계획승인

주택법 적용을 받는 주택건설사업에서 주택 건설 사업에 관한 일체의 사업 내용을 최종적으로 확정하고 승인하는 행정 처분 절차로서 1번에 건설하는 주택이 30세대나 30호 이상인 경우 건축허가를 받지않고 주택법상의 사업계획승인을 받고 착수 한다. 29세대 이하인 경우에는 건축허가를 받고 착공한다.

071 사용검사

주택법상 사업계획승인을 받아 건축한 건축물이 사업계획승인 내용대로 이행되어 건축행정 목적에 적합한지 여부를 확인하고, 사용검사필증을 교부하여 건물을 사용·수익할 수 있도록 법률효과를 발생시키는 행정처분을 말한다.

072 입주자모집공고

주택법이 정하는 바에 따라 사업계획승인을 받아 아파트 등을 건설하여 분양하는 주택건설사업주체가 분양받으려는 사람에게 제공하는 정보를 말한다. 주택을 공급하는 사업주체가 입주자를 모집할 때는 입주자모집공고를 해당 주택건설지역 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문, 관할 시·군·구의 인터넷 홈페이지 또는 해당 주택건설지역 거주자가 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시공고해야 하는데 이를 입주자 모집공고라고 하며, 입주자모집공고는 시장·군수·구청장에게 승인을 받은 후 이를 공고한다.

073 분양가 상한제

공동주택의 분양가격을 산정할 때 일정한 건축비에 택지비를 더하여 분양가를 산정하게 하고, 그 가격 이하로 분양하게 하는 분양가 규제 제도로써 공공택지에는 전면적으로 적용이 되고 민간택지의 경우에는 국토교통부장관이 지정한 지역에 적용이 된다.

074 투기과열지구

주택에 대한 투기 수요 유입을 차단하여 주택시장 과열 현상을 막고 주택가격을 안정시키기 위하여 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 지구이다. 투기과열지구에는 분양권 전매제한, 1순위 청약자격 제한, 주택담보대출 제한, 재건축·재개발 조합원 자격 제한, 자금조달계획서 신고 등의 각종 규제조치가 시행된다.

075 조정대상지역

주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역인 과열지역과 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역인 위축지역을 조정대상지역으로 지정할 수 있는 제도로써 2016.11.3. 실수요자 중심 시장 형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안도입을 목적으로 국지적 과열의 확산을 막고, 실수요자 중심의 청약시장 질서를 마련하고자 처음 도입하였다.

국토교통부장관은 3개월간 주택가격상승률이 물가상승률의 1.3배를 초과하는 지역 중, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역을 조정대상지역을 지정하거나 해제할 수 있다.

076 입주권

주택을 공급받을 수 있는 지위·증서를 말하는데, 입주권은 재개발·재건축·택지개발사업 등에 의해 조합원인 자가 받을 부동산에 대한 취득권리로서 입주권은 일반인에 우선하여 아파트 등을 우선분양 받을 수 있는 권리를 말한다. 그러므로 아파트를 공급받을 경우 자신의 권리를 받으므로 청약통장도 필요 없으며, 평형은 확정되어 있으나 동과 호수가 확정되어 있지 않는 게 대부분이다. 이를 가지고 있으면 주택을 공급받아 계약을 체결할 수 있다. 입주권의 실질적인 건물에 대한 소유권 취득시기는 아파트건축 후 사용검사 받은 때를 취득시기로 보고 있다.

077 분양권

청약통장을 가지고 청약을 하여 당첨이 되고난 이후 계약을 하게되면 분양권이 생긴다. 분양권은 동 호수가 확정된 경우 양도가 원칙적으로 자유로우나 투기과열지구 안, 조정대상지역, 분양가상한주택에 대한 분양권은 그 양도의 제한을 받고 있다. 소유권취득 시기는 잔금지급일과 등기부상 등기접수일 중 빠른 날을 취득시기로 본다.

▶▶ 제5장 _ 건축법 주요용어

078 건축물

“건축물”이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물로서 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

079 대지

대지라 함은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다.

용어정리 ▶ 토지와 대지의 구분

- 토지 : 땅
- 대지 : 건축물을 건축하기 위한 토지로서 건물이 건축되어 있거나 건물 건축이 가능한 토지를 대지라 하는데 이는 건축의 단위(대지별로 건축이 이루어지며 대지별로 건축기준을 적용한다)이다.
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 하나의 대지로 한다. 즉, 1필지는 1대지가 원칙이다.

080 건축설비

승강기, 피뢰침, 국기계양대, 우편물수취함 등

081 건축

“건축”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.

1 신축

건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조하는 것을 말한다.

2 증축

기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.

3 개축

기존 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.

4 재축

건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 다시 축조하는 것을 말한다.

용어정리 ▶ 개축과 재축의 구분

개축과 재축은 모두 기존 건축물이 없어지고 그 범위 안에서 다시 축조하는 것이다. 다만, 그 원인이 철거인 경우는 개축이 되고, 멸실인 경우는 재축이 된다.

5 이전

건축물의 주요구조부를 해체하지 아니하고 동일 대지 안에서 다른 위치로 옮기는 것을 말한다.

082 대수선

“대수선”이라 함은 건축물의 기둥·보·내력벽·주계단 등의 구조나 외부형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 증축·개축·재축에 해당되지 아니하는 것을 말한다.

083 건물의 용도변경

1 의의

건축물의 용도변경은 건물의 최초 용도에서 다른 용도로 바꾸어서 사용하는 것으로서 변경하는 경우 허가 또는 신고를 하고 변경하여야 한다.

2 건물의 시설군 및 용도군

9개 시설 군	용도군 (28개)	허가	신고
1. 자동차관련시설	자동차관련시설	↑	↓
2. 산업 등 시설	① 운수시설 ② 공장 ③ 창고시설 ④ 자원순환 관련 시설 ⑤ 위험물저장 및 처리시설 ⑥ 묘지관련시설 ⑦ 장례식장		
3. 전기·통신시설	① 발전시설 ② 방송통신시설		
4. 문화·집회시설	① 문화 및 집회시설 ② 종교시설 ③ 위락시설 ④ 관광휴게시설		
5. 영업시설	① 판매시설 ② 운동시설 ③ 숙박시설 ④ 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설		
6. 교육복지시설	① 교육연구시설 ② 의료시설 ③ 노·유자시설 ④ 수련시설 ⑤ 야영장		
7. 근린생활시설	① 제1종 근린생활시설 ② 제2종 근린생활시설(다중생활시설 제외)		
8. 주거·업무시설	① 단독주택 ② 공동주택 ③ 업무시설 ④ 교정·군사시설		
9. 기타시설 군	동물 및 식물관련 시설		

084 건축물의 용도

건축물의 용도라 함은 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 28개로 분류한 것을 말하며 다음과 같이 구분된다.

용도	건축물
1. 단독주택	(1) 단독주택 (2) 다중주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택을 말한다. ① 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것 ② 독립된 주거의 형태가 아닐 것 ③ 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660m ² 이하이고 층수가 3층 이하일 것

	<p>(3) 다가구주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개 층 이하일 것. ② 1개동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660m² 이하일 것 ③ 19세대 이하가 거주할 수 있을 것 <p>(4) 공간</p>
<p>2. 공동주택</p>	<p>(1) 아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택</p> <p>(2) 연립주택 : 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적의 합계가 660m²를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택</p> <p>(3) 다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적의 합계가 660m² 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택</p> <p>(4) 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(학생복지주택을 포함한다)</p>
<p>3. 제1종 근린생활 시설</p>	<p>(1) 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것</p> <p>(2) 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호 너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 300제곱미터 미만인 것</p> <p>(3) 이용원·미용원·목욕장 및 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설(세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 것은 제외한다)</p> <p>(4) 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원(接骨院), 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설</p> <p>(5) 탁구장 및 체육도장으로서 같은 건축물에 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500m² 미만인 것</p> <p>(6) 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것</p> <p>(7) 마을회관·마을공동작업소·마을공동구판장공중화장실, 대피소, 지역아동센터(단독 주택과 공동주택에 해당하는 것은 제외한다) 등 주민이 공동으로 이용하는 시설</p> <p>(8) 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것에 한정한다), 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지 공급·통신서비스 제공이나 급수·배수와 관련된 시설</p> <p>(9) 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 30제곱미터 미만인 것</p>
<p>4. 제2종 근린생활 시설</p>	<p>(1) 일반음식점, 기원</p> <p>(2) 휴게음식점 또는 제과점으로서 바닥면적의 합계가 300m² 이상인 것</p> <p>(3) 서점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p>

	<ul style="list-style-type: none"> (4) 테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장·물놀이형시설 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 500m² 미만인 것 (5) 종교집회장·공연장이나 비디오품 감상실·비디오품 소극장으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500m² 미만인 것 (6) 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500m² 미만인 것(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다.) (7) 제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500m² 미만이고, 다음의 요건 중 어느 하나에 해당되는 시설 <ul style="list-style-type: none"> ① 「대기환경보전법」 등에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고를 요하지 아니하는 것 ② 「대기환경보전법」 등에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고대상 시설이나, 귀금속·장신구 및 관련제품 제조시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것 (8) 청소년게임제공업소 및 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것 (9) 사진관·표구점·학원(당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500m² 미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원을 제외함)·직업훈련소(그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500m² 미만인 것을 말하되, 운전·정비 관련 직업훈련소를 제외함)·장의사·동물병원·동물미용실·독서실·종포판매사, 그 밖에 이와 비슷한 것 (10) 단란주점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 150m² 미만인 것 (11) 의약품도매점 및 자동차영업소로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000m² 미만인 것 (12) 안마시술소 및 노래연습장 (13) 바닥면적의 합이 500m² 미만인 다중생활시설
<p>5. 문화 및 집회시설</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 공연장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 (2) 집회장[예식장, 공회당, 회의장, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전화투표소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다]으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 (3) 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장, 그 밖에 이와 비슷한 것과 체육관 및 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000m² 이상인 것을 말한다) (4) 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다) (5) 동·식물원(동물원·식물원·수족관 기타 이와 유사한 것을 말한다)
<p>6. 종교시설</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 종교집회장[교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(際室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다] (2) 종교집회장(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것)에 설치하는 봉안당
<p>7. 판매시설</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 도매시장(농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다) (2) 소매시장(「유통산업발전법」에 따른 대규모 점포 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)

	<p>(3) 상점으로서 다음의 요건 중 어느 하나에 해당하는 것</p> <p>① 슈퍼마켓과 일용품등의 용도(서점은 제외한다)로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>② 청소년게임제공업의 시설, 일반게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설 및 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p>
8. 운수시설	(1) 여객자동차터미널 (2) 철도시설 (3) 공항시설 (4) 항만시설
9. 의료시설	(1) 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원 말한다) (2) 격리병원(전염병원, 마약진료소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)
10. 교육연구 시설	(1) 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교등을 말한다) (2) 교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다) (3) 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외한다) (4) 학원(자동차학원 및 무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다) (5) 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함한다) (6) 도서관
11. 노유자 시설	(1) 아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다) (2) 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다) (3) 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설
12. 수련시설	(1) 생활권수련시설(청소년수련관·청소년문화의 집 그 밖에 이와 유사한 것을 말한다) (2) 자연권수련시설(청소년수련원·청소년야영장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다) (3) 유스호스텔 (4) 「관광진흥법」에 따른 야영장 시설로서 제29호에 해당하지 아니하는 시설
13. 운동시설	(1) 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 (2) 체육관으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡ 미만인 것 (3) 운동장(육상장, 구기장, 볼링장, 수영장, 스케이트장, 롤러스케이팅장, 승마장, 사격장, 궁도장, 골프장 등과 이에 딸린 건축물을 말한다)으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1,000㎡ 미만인 것
14. 업무시설	(1) 공공업무시설 : 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활 시설에 해당하지 아니하는 것 (2) 일반업무시설 : 다음 요건을 갖춘 업무시설을 말한다. ① 금융업소, 사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것 ② 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)
15. 숙박시설	(1) 일반숙박시설 및 생활숙박시설 (2) 관광숙박시설(관광호텔·수상관광호텔·한국전통호텔·가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광 호텔 및 휴양콘도미니엄) (3) 다중생활시설 (제2종 근린생활시설이 아닌 것)

16. 위락시설	(1) 단란주점으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 (2) 유흥주점이나 이와 비슷한 것 (3) 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외한다) (4) 무도장과 무도학원 (5) 카지노영업소
17. 공장	물품의 제조·가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것
18. 창고시설	(위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외한다) (1) 창고(물품저장시설로서 냉장·냉동창고를 포함한다) (2) 하역장 (3) 집배송시설 (4) 물류터미널
19. 위험물 저장 및 처리시설	(1) 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유판매소 (2) 액화석유가스충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비를 포함한다) (3) 위험물제조소·저장소·취급소 (4) 위험물저장소 (5) 위험물취급소 (6) 액화가스취급소 (7) 액화가스판매소 취급소 (8) 유독물보관·저장시설·판매시설 (9) 고압가스충전소·저장소·판매소 (10) 도료류 판매소 (11) 도시가스 제조시설 (12) 화약류 저장소
20. 자동차 관련시설	(1) 주차장 (2) 세차장 (3) 폐차장 (4) 검사장 (5) 매매장 (6) 정비공장 (7) 운전학원 및 정비학원(운전 및 정비 관련 직업훈련소를 포함한다) (8) 차고 및 주기장
21. 동물 및 식물관련 시설	(1) 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 등을 포함한다) (2) 가축시설 (3) 도축장 (4) 도계장 (5) 작물재배사 (6) 종묘배양시설 (7) 화초 및 분재 등의 온실 (8) 동물 또는 식물과 관련된 위의 시설과 유사한 것(동·식물원을 제외한다)
22. 자원순환 관련시설	(1) 하수 등 처리시설 (2) 고물상 (3) 폐기물 재활용시설, 폐기물처분시설, 폐기물 감량화시설
23. 교정 및 군사시설	(1) 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소를 말한다) (2) 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설 (3) 소년원 및 소년분류심사원 (4) 군사시설
24. 방송통신 시설	(1) 방송국(방송프로그램 제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함한다) (2) 전신전화국 (3) 촬영소 (4) 통신용시설 (5) 데이터센터
25. 발전시설	발전소(집단에너지 공급시설을 포함한다)로 사용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

26. 묘지관련 시설	(1) 화장시설 (2) 봉안당(종교시설에 해당하는 것은 제외한다) (3) 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물 (4) 동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬)시설 및 동물 전용의 납골시설
27. 관광휴게 시설	(1) 야외음악당 (2) 야외극장 (3) 어린이회관 (4) 관망탑 (5) 휴게소 (6) 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설
28. 장례식장	(1) 장례식장 (2) 동물 전용의 장례식장
29. 야영장 시설	「관광진흥법」에 따른 야영장 시설로서 관리동, 화장실, 샤워실, 대피소, 취사시설 등의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

085 대형건축물

층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 건축물의 건축(연면적의 10분의 3 이상을 증축하여 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적의 합계가 10만㎡ 이상으로 되는 경우를 포함한다)

086 가설건축물

임시적으로 건축하여 제한된 기간 동안 사용하는 건축물로서 허가대상가설건축물과 신고대상가설건축물이 있다.

087 사용승인과 임시사용승인

신축된 건물이 건축법 등에 적합하다는 것을 확인하여 사용을 인정하는 것으로서 주택법에서는 사용검사라고 한다.

임시사용승인은 건축주가 건축물에 대한 사용승인을 받기 전에 공사가 완료된 부분에 한해 임시로 사용할 수 있도록 승인을 얻는 것으로 처음에는 ‘가 사용승인’이라 하였으나 1992년부터 ‘임시사용승인’으로 바뀌었다.

088 도로

“도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

089 공개공지

공개공지란 쾌적한 지역 환경을 조성하기 위해 일정한 다중이용시설을 사적인 대지 내에 조성하는 경우 누구나 이용할 수 있는 소규모 공원등의 휴식공간인 공적공간을 말한다. 공개공지를 제공하는 경우에는 용적률과 높이의 완화혜택을 받을 수 있다.

090 건축선

건축선이란 건축가능선을 말하는 것으로서 도로와 접한 토지에서 건축을 하는 경우에 도로와 건축물 사이의 여유 공간을 두어 공공시설을 확보하거나 보행환경을 개선하기 위해 설정하는 건축 가능한 경계선을 말한다.

091 가로구역

도로로 둘러싸여 있는 일단의 지역을 가로구역이라 부른다.

092 대지면적

대지의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음에 해당하는 면적은 대지면적에서 제외한다.

1. 소요너비에 미달되는 너비의 도로에서의 건축선의 지정과 도로의 모퉁이에서의 건축선의 지정의 경우 그 건축선과 도로 사이의 대지면적
2. 대지 안에 도시·군 계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우 그 도시·군 계획시설에 포함되는 대지면적

093 건축면적

건축물의 외벽 또는 외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

094 바닥면적

건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

095 필로티

프랑스어로 토목공사에서 건축물을 지지하는 기초 말뚝 또는 기둥을 뜻한다. 오늘날에는 2층 이상의 건물에서 건물 전체 또는 일부를 외벽 없이 기둥만으로 떠받치고 지상층(1층)을 개방시킨 구조의 건축물이나 그러한 공법을 통칭한다.

096 발코니

건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다.

097 연면적

하나의 건축물의 각층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률의 산정에 있어서는 다음에 해당하는 면적을 제외한다.

1. 지하층의 면적
2. 지상층의 주차용(부속용도인 경우에 한함)으로 사용되는 면적
3. 초고층건물이나 준 초고층건물의 피난공간
4. 층수가 11층 이상인 건축물로서 11층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 1만 제곱미터 이상인 건축물의 옥상 경사지붕아래의 대피공간

098 층수

1. 층의 구분이 명확하지 아니한 경우 : 높이 4m마다 하나의 층으로 산정한다.
2. 건축물의 부분에 따라 층수를 달리하는 경우 그 중 가장 많은 층수를 당해 건축물의 층수로 한다.

099 건물의 높이

건축물의 높이는 원칙적으로 지표면으로부터 당해 건축물의 상단까지의 높이를 말한다.

100 층고

방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥 구조체의 윗면까지의 높이로 한다. 다만, 동일한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.

101 지하층

건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 그 바닥으로부터 지표면까지의 평균높이가 당해 층높이의 2분의 1 이상인 것을 말한다.

보충학습 ▶ 지하층의 의미

1. 지하층은 건물의 층수계산에서 제외(지하 2층 지상 10층 건물의 층수는 10층 건물)한다.
2. 지하층은 연면적계산에는 포함한다.
3. 지하층은 용적률의 연면적계산에는 제외된다.

102 거실

건축물 안에서 거주·집무·작업·집회·오락 기타 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말한다.

103 주요구조부

내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀, 주계단을 말한다. 다만 사잇기둥, 최하층바닥, 작은보, 차양, 옥외계단 기타 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.

104 부속건축물

동일한 대지 안에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물의 이용 또는 관리에 필요한 건축물을 말한다.

105 특별건축구역

조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도 개선을 도모하기 위하여 이 법 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역을 말한다.

106 고층 건축물

층수가 30층 이상이거나 높이가 120m 이상인 건축물을 말한다.

107 초고층 건축물

층수가 50층 이상이거나 높이가 200m 이상인 건축물을 말한다.

108 준 초고층 건축물

고층건축물 중 초고층 건축물이 아닌 것을 말한다.

109 결합건축

용적률을 개별 대지마다 적용하지 아니하고, 2개 이상의 대지를 대상으로 통합적용하여 건축물을 건축하는 것을 말한다.

▶▶ 제6장 _ 농지법 주요용어

110 농지

“농지”란 다음의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

- ① 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지
- ② 위에 해당하는 토지의 개량시설의 부지(농로, 수로, 제방 등)와 위의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설(비닐하우스, 버섯재배사, 간이퇴비장 등)의 부지

111 농업경영

“농업경영”이란 농업인이나 농업법인이 자기의 계산과 책임으로 농업을 영위하는 것을 말한다.

112 농업인

1 규모기준

- ① 1,000m² 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작, 재배하거나
 - ② 농지에 330m² 이상의 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스 기타시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자
 - ③ 대 가축 2두, 중 가축 10두, 소 가축 100두, 가금 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하는 자
- 2 종사일수 기준** : 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자 또는 1년 중 120일 이상 종사하는 축산업자
- 3 판매액 기준** : 농업경영을 통한 연간 농산물판매액이 120만원 이상인 자

113 농업법인

- 1 영농조합법인 : 조합원전원이 농민
- 2 농업회사법인 : 업무집행사원의 1/3 이상이 농업인일 것

114 자경

농업인의 경우	농업인이 그 소유 농지에서 농작물 경작 또는 다년생식물 재배에 상시 종사하거나 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력으로 경작 또는 재배하는 것
농업법인의 경우	농업법인이 그 소유 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말한다.

115 위탁경영

소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 전부 또는 일부를 위탁하여 행하는 농업경영을 말한다.

116 대리 경작자

유희농지(농작물 경작이나 다년생식물 재배로 이용하지 않는 농지)가 있을 때, 시장·군수 또는 구청장이 해당 농지의 소유권 또는 임차권을 가진 자에 같음하여 농작물을 경작할 자로 지정한 자를 말한다. 후계농업경영인, 농업법인 등이 대리경작자가 될 수 있다. 근거법은 농지법이다.

117 농지의 전용

“농지의 전용”이란 농지를 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 대통령령으로 정하는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 말한다. 다만, 농지의 개량시설 및 생산시설부지 용도로 사용하는 경우에는 전용(轉用)으로 보지 아니한다.