

인천광역시 도시재생사업 이주대책 등에
관한 조례안

인천광역시의회

인천광역시 도시재생사업 이주대책 등에 관한 조례안

의안 번호	899
----------	-----

발의연월일 : 2009. 10. 5.

발 의 자 : 박승희·허 식 의원
(찬성자 5인)

□ 제안이유

본 조례는 도시재생사업으로 인하여 이주 및 생활대책등의 대상자들에게 이주 및 생활대책 등의 필요한 최소한의 기준과 절차를 규정하여 이주 및 생활대책 등을 지원하고 이에 따른 원주민 재정착율을 높이고 원활한 사업추진을 도모하기 위함.

□ 주요내용

가. 이주대책의 수립 (안 제4조)

- 도시재생사업 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자에 대하여 이주대책을 수립 하도록 함.

나. 이주대책의 시행방법(안 제5조)

- 이주대책으로 주택의 공급 및 이주정착금을 지급할 수 있도록 함.

다. 이주대책용 주택의 공급면적 및 가격을 정함 (안 제8조)

- 전용면적 85제곱미터 이하의 아파트는 이주대책용 분양가로 공급
- 전용면적 85제곱미터를 초과하는 아파트는 종전주택 전용면적까지는 이주대책용 분양가로 공급하고 초과면적은 일반분양가로 공급
- 1호 및 2호의 적용 시 종전의 주택 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우 종전의 주택 전용면적은 85제곱미터

라. 생활대책대상자 선정기준을 정함 (안 제12조)

- 본인 소유의 영업용 건축물에서 실제 영업을 영위하고 영업보상을 받은 자
- 타인 소유의 영업용 건축물에서 실제 영업을 영위하고 영업보상을 받은 자

마. 기반시설 설치비용의 지원 사항 (안 제19조)

- 기반시설 설치비용과 관련하여 국고보조금을 지원 받는 경우 동일한 규모 이상의 시비 및 공동구 등의 설치에 소요되는 비용을 지원할 수 있도록 함.

바. 보상협회의 설치 (안 제20조)

- 관련법령에 의한 보상협회 설치 운영

참고사항

- 관련법령 검토와 발췌사항 1부.

인천광역시 도시재생사업 이주대책 등에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 인천광역시내에서 도시재생사업으로 인하여 이주 및 생활대책등의 대상자들에게 이주 및 생활대책 등의 필요한 최소한의 기준과 절차를 규정하여 이주 및 생활대책 등의 지원과 원활한 사업추진을 도모함을 그 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이주 및 생활대책의 수립 및 시행에 관하여 관계법령 또는 상위 규정 등에 달리 정함이 있는 경우를 제외하고는 이 조례가 정하는 바에 의한다.

제3조(용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “도시재생사업”은 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 사업을 말한다.
 - 가. 「인천광역시 도시재생과 균형발전지원에 관한 조례」 제2조2호의 규정에 의한 사업으로 도화지구 도시개발사업과 송의운동장 도시개발사업
 - 나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조 2호 나목 「도시개발법」에 의한 도시개발사업의 수용·사용방식으로 시행되는 사업
2. “기준일”은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날을 말한다.
 - 가. 「인천광역시 도시재생과 균형발전 지원에 관한 조례」 제11조 및 동 조례 제12조의 규정에 의하여 적용되는 개별법에 의한 구역지정을 위한 공람공고일
 - 나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항의 규정에 따른 재정비촉진지구지정을 위한 공람공고일

3. “주택”이란 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(건축법 제 19조에 따라 용도 변경한 경우와 1989년 1월 24일 이전에 건축된 무허가주택을 포함한다)을 받은 주거용 건축물을 말한다.
4. “종교시설”이란 관계법령의 규정에 따라 설립허가를 받고 종교법인에 등록되어 종교집회를 하는 시설을 말한다.
5. “생활기본시설”이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법시행령」 제41조의 2 규정에 따른 시설을 말한다.
6. “이주대책용 분양가”란 「토지보상법 시행령」 제41조의2제2항에 의거한 산식에 의하여 산정된 생활기본시설 설치비용을 제외한 토지가격과 건축물 건설원가를 합산한 금액을 말한다.

제4조(이주대책의 수립) ① 제3조제1호의 사업 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자에 대하여는 이 조례가 정하는 바에 따라 이주대책을 수립한다.

② 이주대책은 주택에 대한 개인 소유자를 대상으로 수립·시행하며, 법인이나 단체는 그 대상이 되지 아니한다.

③ 제1항의 이주대책에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 이주대책의 시행방법
2. 이주대책대상자 선정기준
3. 기타 필요한 사항

제5조(이주대책의 시행방법) 이주대책은 다음 각호 어느 하나의 방법에 의하여 이를 시행한다.

1. 「주택공급에 관한 규칙」 제3조에 의한 이주대책용 주택의 공급
2. 이주정착금의 지급

제6조(이주대책대상자 선정기준) ① 이주대책대상자는 기준일 전부터 계약체결일 또는 수용재결일 까지 계속하여 그 주택을 소유하고 거주한 자(당해 사업지구 내 타인 소유 주택에 거주한 자를 포함 한다)로 한다.

② 제1항의 거주는 본인 이외 배우자 및 직계 존·비속이 거주한 경우를 포함한다. 다만, 본인이 거주하지 않고 배우자 및 직계 존·비속이 거주한 경우를 거주로 인정할 경우, 본인 또는 사업지구 내 주택에 거주하는 배우자 및 직계 존비속이 기준일 현재 당해 주택 이외에 다른 주택을 소유하고 있지 아니한 경우에 한한다.

③ 종전의 소유자가 이주대책대상자 될 수 있었던 경우에 기준일 이후에 상속, 유증, 사인증여, 매매 또는 판결이나 경매를 원인으로 이주 및 생활대책 신청기간 종료일까지 주택을 취득하고 당해 사업지구 내 거주한 경우에는 이주대책대상자로 하고 종전의 소유자는 이주대책대상자로 보지 아니한다. 단, 상속, 유증, 사인증여, 매매 또는 판결이나 경매의 경우 해당 주택을 포함한 토지·건물 등 종전의 소유자가 해당 사업지구 내에 소유한 보상대상 전부에 대해 취득한 경우로 한한다.

④ 기준일 이전에 관계법령의 규정에 의한 주택의 건축허가(신고로서 허가를 받는 것으로 보는 경우를 포함한다.)를 받은 자가 당해 주택에 대한 사용승인을 받고 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주한 경우도 이주대책대상자로 본다.

⑤ 주택의 일부가 해당 사업지구에 편입된 경우로서 잔여부분을 잔여지 수용에 준하여 보상하는 경우(잔여부분을 보상하지 아니한 경우로서 잔여토지의 위치·형상, 잔여 주택의 상태 등에 비추어 잔여주택에 정상적인 거주가 불가능한 경우를 포함한다)에는 그 전체 주택이 당해 사업지구에 편입된 것으로 본다.

⑥ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이주대책대상자가 될 수 없다.

1. 1989년 1월 25일 이후 건축된 무허가 건물 소유자
2. 기타 관계법령 등이 정한 요건에 해당하지 아니하는 자

제7조(이주대책용 주택의 공급 기준) ① 주택 공급은 1세대 1주택 기준으로 공급한다. 이 경우 1세대란 소유자 및 배우자와 동일한 주소 또는

거소에서 생계를 같이하는 가족(직계 존·비속, 형제자매를 포함한다.)으로 구성하는 가구의 단위를 말한다.(이 경우 배우자가 없는 때에도 「소득세법 시행령」 제154조 제2항 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1세대로 볼 수 있다.)

② 1항의 규정에도 불구하고 소유자와 그 배우자가 각각 별개의 세대를 구성한 경우에는 이를 동일세대로 본다.

제8조(이주대책용 주택의 공급면적 및 가격) 사업시행자는 제6조에 의하여 이주대책대상자로 선정된 자에게 제7조의 규정에 따라 다음 각 호 어느 하나의 방법으로 해당 사업지구 내의 아파트를 공급할 수 있다.

1. 전용면적 85제곱미터 이하의 아파트는 이주대책용 분양가로 공급한다.
2. 전용면적 85제곱미터를 초과하는 아파트는 종전주택 전용면적까지는 이주대책용 분양가로 공급하고 초과면적은 일반분양가로 공급한다.
3. 1호 및 2호의 적용 시 종전의 주택 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우 종전의 주택 전용면적은 85제곱미터로 본다.

제9조(특별 이주대책용 주택 공급) ① 비거주 소유자는 제6조에 의한 이주대책대상자의 기준에서 거주요건을 충족하지 못하는 경우를 말한다.

② 비거주 소유자에게는 제8조의 주택공급 면적 기준을 준용하며 공급가격은 일반분양가로 공급한다. 단, 공급기준은 「주택공급에 관한 규칙」 제19조 2항에 따른다.

제10조(이주정착금의 지급) ① 이주대책대상자 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률시행령」 제41조의 규정에 따른 이주정착금의 지급에 의하여 이주대책의 수립 및 시행에 갈음할 수 있다.

1. 주택을 공급받을 권리를 포기하고 이주정착금의 지급을 요청한 자
 2. 이주대책대상자중 주택공급대상자에서 제외된 자
 3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률시행령」 제41조 각호의 어느 하나에 해당하는 경우
- ② 이주정착금은 당해 주택을 철거할 수 있는 때에 지급함을 원칙으로 한다. 다만, 주택공급시기 등과 관련하여 필요하다고 인정되는 경우 그 전에 이를 지급할 수 있다.

제11조(세입자 대책) 기준일 3개월 전부터 보상계획 공고일까지 적법한 주거용 건축물에 계속 거주하고 있는 세입자에게 임대 주택 또는 국민임대주택에 한하여 공급 할 수 있다. 단, 1989년 1월 25일 이후 무허가주택 세입자는 임대주택 공급대상에서 제외한다.

제12조(생활대책대상자 선정기준) ① 생활대책대상자는 기준일 전부터 보상계약체결일까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 본인 소유의 영업용 건축물에서 실제 영업을 영위하고 영업보상을 받은 자
2. 타인 소유의 영업용 건축물에서 실제 영업을 영위하고 영업보상을 받은 자

② 기준일 이후 생활대책대상자가 될 수 있는 자의 영업 등을 이주 및 생활대책 신청기간 종료일까지 전부 승계하고 종전의 업종 및 시설 등을 그대로 유지한 자는 생활대책대상자로 본다. 단, 종전의 생활대책대상자는 생활대책대상자로 보지 아니한다.

제13조(생활대책 공급기준) ① 1세대(1세대 기준은 제7조 1항 및 2항과 동일하다) 하나의 상가부지 또는 상가를 공급 할 수 있다.

② 동일한 영업 등의 장소에 대하여 생활대책대상자가 2인 이상인 경우에는 그 전체를 1인으로 보며 하나의 상업용지 또는 상가용 건축물을 공급 할 수 있다.

제14조(생활대책 공급면적 및 가격) ① 제12조에 의한 생활대책 대상자에게는 상가부지 또는 상가를 공급하되 면적은 사업지구의 특성 및 관련규정에 따라 사업시행자와 지역원주민과 상호 협의하여 달리 적용할 수 있다.

② 상가부지 또는 상가의 공급가격은 감정가격으로 한다.

③ 원주민의 경우 우선 입지선정의 기회를 주되 상업용건물이 부족할 경우는 보상금 다액 순으로 공급한다.

제15조(특별 생활대책 공급) ① 실제 영업행위를 하지 않는 상업용 건축물 소유자의 경우 생활대책의 특별공급으로 공급면적은 제14조를 준용하되 공급가격은 층별 평균 낙찰가격으로 한다.

② 원주민의 경우 우선 입지선정의 기회를 주되 상업용건물이 부족할 경우는 보상금 다액 순으로 공급한다.

제16조(종교시설 운영자 생활대책) ① 기준일 전부터 계약체결일 까지 사업구역 내 종교집회장으로 이용되는 토지 및 건물(이하 종교시설 이라 한다)을 소유하고 운영한 자에게 사업지구 내 종교용지를 우선 공급할 수 있다.

② 당해 사업구역 종교용지 공급가격은 감정가격으로 공급한다.

③ 종교용지 공급에 경쟁이 있는 경우 추첨에 의하여 공급한다.

제17조(유치원시설운영자 생활대책) ① 기준일 전부터 보상계약 체결 일까지 관할 교육위원회의 설립인가 및 사업자등록을 득하고 사업구역 내에서 유치원을 소유하고 계속 운영한 자에게 사업지구 내 유치원용지를 우선 공급할 수 있다.

② 당해 사업구역 유치원용지 공급가격은 감정가격으로 공급한다.

③ 유치원용지 공급에 경쟁이 있는 경우 추첨에 의하여 공급한다.

제18조(주유소시설운영자 생활대책) ① 기준일 전부터 관계 법령에 의해 허가 등을 득하고 보상계약체결일 까지 사업지구 내에서 주유소용 토지 및 건물 등을 소유하고 계속 운영한 자에게 사업구역 내 주유소 용지를 우선 공급할 수 있으며 공급가격은 낙찰가격으로 공급한다.
② 주유소용지 공급에 경쟁이 있는 경우 추첨에 의하여 공급하며 주유소용지를 공급받지 못한 자의 경우 제14조의 규정을 준용한다.

제19조(생활기본시설 설치비용의 지원) 생활기본시설 설치비용과 관련하여 국고 보조금을 지원 받는 경우 인천광역시장은 이와 동일한 규모 이상의 시비 및 공동구 등의 설치에 소요되는 비용을 지원하여야 한다.

제20조(보상협약회의 설치) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제82조에 의한 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제44조 및 제44조의 2의 규정에 따라 보상협약회의를 설치 운영할 수 있다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

관계법령 검토와 발췌사항

관계법령	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제78조(이주대책의 수립 등) ○ 제82조(보상협의회) <input type="checkbox"/> 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제40조(이주대책의 수립·실시) ○ 제41조(이주정착금의 지급) ○ 제41조의 2(생활기본시설의 범위 등) ○ 제44조의 2(의무적 보상협의회의 설치·구성 및 운영 등) <input type="checkbox"/> 도시재정비 촉진을 위한 특별법 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제2조(용어의 정의) ○ 제4조(재정비촉진지구 지정의 신청) <input type="checkbox"/> 주택공급에 관한 규칙 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제3조(적용범위) <input type="checkbox"/> 인천광역시 도시재생과 균형발전 지원에 관한 조례 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제11조(사업시행방식) ○ 제12조(사업시행절차) “내용은 별지 작성”
관련조례 정비대상	
관련자료	

관계법령 발췌사항

□ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

- 제78조 (이주대책의 수립 등)** ①사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 "이주대책대상자"라 한다)를 위하여 [대통령령이 정하는](#) 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.
- ②사업시행자가 제1항의 규정에 따라 이주대책을 수립하고자 하는 때에는 미리 관할 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다.
- ③국가나 지방자치단체는 이주대책의 실시에 따른 주택지의 조성 및 주택의 건설에 대하여는 「[주택법](#)」에 의한 국민주택기금을 우선적으로 지원하여야 한다. <개정 2003.5.29, 2007.10.17>
- ④이주대책의 내용에는 이주정착지(이주대책의 실시로 건설하는 주택단지를 포함한다)에 대한 도로·급수 시설·배수시설 그 밖의 공공시설 등 통상적인 수준의 생활기본시설이 포함되어야 하며, 이에 필요한 비용은 사업시행자의 부담으로 한다. 다만, 행정청이 아닌 사업시행자가 이주대책을 수립·실시하는 경우에 지방자치단체는 비용의 일부를 보조할 수 있다. <개정 2007.10.17>
- ⑤주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거이전에 필요한 비용과 가재도구등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.
- ⑥공익사업의 시행으로 인하여 영위하던 농·어업을 계속할 수 없게 되어 다른 지역으로 이주하는 농·어민이 지급받을 보상금이 없거나 그 총액이 [국토해양부령이 정하는](#) 금액에 미달하는 경우에는 그 금액 또는 그 차액을 보상하여야 한다. <개정 2008.2.29>
- ⑦ 사업시행자는 해당 공익사업이 시행되는 지역에 거주하고 있는 「[국민기초생활 보장법](#)」 제2조제1호·제11호에 따른 수급권자 및 차상위계층이 취업을 희망하는 경우에는 그 공익사업과 관련된 업무에 우선하여 고용할 수 있으며, 이들의 취업알선에 노력하여야 한다. <신설 2007.10.17>
- ⑧ 제4항에 따른 생활기본시설에 필요한 비용의 기준은 [대통령령으로 정한다](#). <신설 2007.10.17>
- ⑨제5항 및 제6항의 규정에 의한 보상에 대하여는 [국토해양부령이 정하는](#) 기준에 의한다. <개정 2007.10.17, 2008.2.29>

제82조 (보상협의회) ①공익사업이 시행되는 해당 지방자치단체의 장은 필요한 경우에는 다음 각 호의 사항을 협의하기 위하여 보상협의회를 둘 수 있다. 다만, [대통령령으로 정하는](#) 규모 이상의 공익사업을 시행하는 경우에는 [대통령령으로 정하는](#) 바에 따라 보상협의회를 두어야 한다. <개정 2007.10.17>

1. 보상액 평가를 위한 사전 의견수렴에 관한 사항
 2. 잔여지의 범위 및 이주대책의 수립에 관한 사항
 3. 당해 사업지역내 공공시설의 이전 등에 관한 사항
 4. 토지소유자 또는 관계인 등이 요구하는 사항중 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 사항
 5. 그 밖에 지방자치단체의 장이 부의하는 사항
- ②보상협의회 위원은 다음 각 호의 자중에서 당해 지방자치단체의 장이 임명 또는 위촉한다. 다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 보상협의회를 설치하는 경우에는 [대통령령으로 정하는](#) 자가 임명 또는 위촉한다. <개정 2007.10.17>
1. 토지소유자 및 관계인
 2. 법관, 변호사, 공증인 또는 감정평가나 보상업무에 5년 이상 종사한 경험이 있는 자
 3. 해당 지방자치단체의 공무원
 4. 사업시행자
- ③보상협회의 설치·구성 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 [대통령령으로 정한다](#).

□ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령

제40조 (이주대책의 수립·실시) ①사업시행자가 [법 제78조제1항](#)의 규정에 의한 이주대책(이하 "이주대책"이라 한다)을 수립하고자 하는 때에는 미리 그 내용을 동항의 규정에 의한 이주대책대상자(이하 "이주대책대상자"라 한다)에게 통지하여야 한다.

②이주대책은 국토해양부령이 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이주대책대상자중 이주 정착지에 이주를 희망하는 자가 10호 이상인 경우에 수립·실시한다. 다만, 사업시행자가 「택지개발촉진법」 또는 「주택법」 등 관계법령에 의하여 이주대책대상자에게 택지 또는 주택을 공급한 경우(사업시행자의 알선에 의하여 공급한 경우를 포함한다)에는 이주대책을 수립·실시한 것으로 본다. <개정 2003.11.29, 2006.3.24, 2008.2.29>

③다음 각호의 1에 해당하는 자는 이주대책대상자에서 제외한다.

1. 허가를 받거나 신고를 하고 건축하여야 하는 건축물을 허가받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물의 소유자
2. 당해 건축물에 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자. 다만, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 인하여 거주하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주하는 세입자

④제2항 본문의 규정에 의한 이주정착지안의 택지나 주택의 취득 또는 동향 단서의 규정에 의한 택지나 주택의 취득에 소요되는 비용은 이주대책대상자의 희망에 따라 그가 지급받을 보상금과 상계할 수 있다.

제41조 (이주정착금의 지급) 사업시행자는 법 제78조제1항의 규정에 의하여 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 이주대책대상자에게 국토해양부령이 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급하여야 한다. <개정 2008.2.29>

1. 이주대책을 수립·실시하지 아니하는 경우
2. 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하고자 하는 경우

제41조의2 (생활기본시설의 범위 등) ① 법 제78조제4항 본문에 따른 "통상적인 수준의 생활기본시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 도로(가로등·교통신호기를 포함한다)
2. 상수도 및 하수처리시설
3. 전기시설
4. 통신시설
5. 가스시설

② 사업시행자가 부담하는 생활기본시설에 필요한 비용(이하 이 조에서 "사업시행자가 부담하는 비용"이라 한다)은 법 제78조제8항에 따라 다음 각 호의 산식에 의하여 산정한다.

1. 택지를 공급하는 경우

사업시행자가 부담하는 비용 = 해당 공익사업지구 안에 설치하는 제1항에 따른 생활기본시설의 설치비용 × (해당 이주대책대상자에게 유상으로 공급하는 택지면적 ÷ 해당 공익사업지구에서 유상으로 공급하는 용지의 총면적)

2. 주택을 공급하는 경우

사업시행자가 부담하는 비용 = 해당 공익사업지구 안에 설치하는 제1항에 따른 생활기본시설의 설치비용 × (해당 이주대책대상자에게 유상으로 공급하는 주택의 대지면적 ÷ 해당 공익사업지구에서 유상으로 공급하는 용지의 총면적)

③ 제2항제1호 및 제2호의 "해당 공익사업지구 안에 설치하는 제1항에 따른 생활기본시설의 설치비용"은 해당 생활기본시설을 설치하는 데 소요되는 공사비, 용지비 및 해당 생활기본시설의 설치와 관련하여 법령에 의하여 부담하는 각종 부담금으로 한다.

[본조신설 2008.4.17]

제44조 (임의적 보상협의회의 설치·구성 및 운영 등 <개정 2008.4.17>) ① 법 제82조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 보상협의회(이하 이 조에서 "보상협의회"라 한다)는 해당 사업지역을 관할하는 특별자치도, 시·군 또는 구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 설치한다. <개정 2008.4.17>

②제1항의 경우에 공익사업을 시행하는 지역이 2 이상의 시·군 또는 구에 걸쳐 있는 경우에는 해당 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 상호 협의하여 보상협의회를 설치할 시·군 또는 구를 결정하여야 한다.

③특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항 및 제2항에 따른 보상협의회를 설치할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 법 제15조제2항에 따른 보상계획의 열람기간 만료후 30일 이내에 보상협의회를 설치하고 사업시행자에게 이를 통지하여야 한다. <개정 2008.4.17>

- ④보상협의회는 위원장 1인을 포함한 위원 8인 이상 16인 이내로 구성하되, 사업시행자를 위원에 포함 시키고, 위원중 3분의 1 이상은 토지소유자 또는 관계인으로 구성하여야 한다.
- ⑤보상협의회는 위원장은 해당 특별자치도·시·군 또는 구의 부지사·부시장·부군수 또는 부구청장이 되며, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원장이 지명하는 위원이 그 직무를 대행한다. <개정 2008.4.17>
- ⑥보상협의회는 위원장은 보상협의회를 대표하며, 보상협의회 업무를 통할한다.
- ⑦보상협의회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의한다.
- ⑧보상협의회는 위원장은 회의에서 협의된 사항을 해당 사업시행자에게 통보하여야 하며, 사업시행자는 정당하다고 인정되는 사항에 대하여는 이를 반영하여 사업을 수행하여야 한다.
- ⑨보상협의회는 사무를 담당하게 하기 위하여 보상협회에 간사와 서기를 두되, 간사와 서기는 보상협의회 위원장이 해당 특별자치도·시·군 또는 구의 소속 공무원중에서 임명한다. <개정 2008.4.17>
- ⑩사업시행자가 국가 또는 지방자치단체인 경우 사업시행자는 보상협회에 출석한 공무원이 아닌 위원에게는 수당을 지급할 수 있다.
- ⑪위원장은 사업시행자의 사업추진에 지장이 없도록 보상협의회를 운영하여야 하며, 보상협의회 운영에 관하여 필요한 사항은 보상협의회 회의를 거쳐 위원장이 정한다.

제44조의2 (의무적 보상협의회 설치·구성 및 운영 등) ① [법 제82조제1항](#) 각 호 외의 부분 단서에 따른 보상협회(이하 이 조에서 "보상협회"라 한다)는 제2항에 해당하는 공익사업에 대하여 해당 사업지역을 관할하는 특별자치도, 시·군 또는 구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 설치한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 사업시행자가 설치하여야 한다.

1. 해당 사업지역을 관할하는 특별자치도, 시·군 또는 구의 부득이한 사정으로 인하여 보상협회 설치가 곤란한 경우
 2. 공익사업을 시행하는 지역이 2 이상의 시·군 또는 구에 걸쳐 있는 경우로서 보상협회 설치를 위한 해당 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 간의 협의가 [법 제15조제2항](#)에 따른 보상계획의 열람기간 만료 후 30일 이내에 이루어지지 아니하는 경우
 - ② [법 제82조제1항](#) 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 규모 이상의 공익사업"이란 해당 공익사업지구 면적이 10만 제곱미터 이상이고, 토지등의 소유자가 50인 이상인 공익사업을 말한다.
 - ③ 특별자치도지사, 시장·군수·구청장이 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 보상협회를 설치하려는 때에는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 [법 제15조제2항](#)에 따른 보상계획의 열람기간 만료 후 30일 이내에 보상협회를 설치하고 사업시행자에게 이를 통지하여야 하며, 사업시행자가 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 보상협회를 설치하려는 때에는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 지체 없이 보상협회를 설치하고 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통지하여야 한다.
 - ④ 보상협회의 위원장은 해당 특별자치도, 시·군 또는 구의 부지사, 부시장·부군수 또는 부구청장이 되며, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원장이 지명하는 위원이 그 직무를 대행한다. 다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 보상협회의 경우 위원은 해당 사업시행자가 임명 또는 위촉하고, 위원장은 위원 중에서 호선한다.
 - ⑤ 보상협회의 사무를 담당하게 하기 위하여 보상협회에 간사와 서기를 두되, 간사와 서기는 보상협회의 위원장이 해당 특별자치도, 시·군 또는 구의 소속 공무원(제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 보상협회의 경우에는 사업시행자 소속 임직원을 말한다) 중에서 임명한다.
 - ⑥ 제1항에 따른 보상협회의 설치·구성 및 운영 등에 관하여는 [제44조제2항](#), 제4항, 제6항부터 제8항까지, 제10항 및 제11항을 준용한다.
- [본조신설 2008.4.17]

□ 도시재정비 촉진을 위한 특별법

제2조 (용어의 정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "재정비촉진지구"라 함은 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 [제5조](#)의 규정에 의하여 지정하는 지구를 말한다. 이 경우 지구의 특성에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.
 - 가. 주거지형 : 노후·불량주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주로 주거환경의 개선과 기반시설의 정비가 필요한 지구
 - 나. 중심지형 : 상업지역·공업지역 또는 역세권·지하철역·간선도로의 교차지 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등의 도시기능의 회복이 필요한 지구
2. "재정비촉진사업"이라 함은 재정비촉진지구 안에서 시행되는 다음 각 목의 사업을 말한다.

- 가. 「[도시 및 주거환경정비법](#)」에 의한 주거환경개선사업·주택재개발사업·주택재건축사업·도시환경정비사업
- 나. 「[도시개발법](#)」에 의한 도시개발사업
- 다. 「[재래시장 육성을 위한 특별법](#)」에 의한 시장정비사업
- 라. 「[국토의 계획 및 이용에 관한 법률](#)」에 의한 도시계획시설사업
- 3. "재정비촉진계획"이라 함은 재정비촉진지구의 재정비촉진사업을 계획적이고 체계적으로 추진하기 위한 [제9조](#)의 규정에 따른 재정비촉진지구의 토지이용, 기반시설의 설치 등에 관한 계획을 말한다.
- 4. "재정비촉진구역"이라 함은 제2호 각 목의 해당 사업별로 결정된 구역을 말한다.
- 5. "존치지역"이라 함은 재정비촉진지구 안에서 재정비촉진사업의 필요성이 적어 재정비촉진계획에 따라 존치하는 지역을 말한다.
- 6. "기반시설"이라 함은 「[국토의 계획 및 이용에 관한 법률](#)」 [제2조](#)제6호의 규정에 의한 시설을 말한다.
- 7. "토지등소유자"라 함은 다음 각 목의 자를 말한다.
 - 가. 「[도시 및 주거환경정비법](#)」에 의한 주거환경개선사업·주택재개발사업·도시환경정비사업, 「[재래시장 육성을 위한 특별법](#)」에 의한 시장정비사업 및 「[국토의 계획 및 이용에 관한 법률](#)」에 의한 도시계획시설사업의 경우에는 재정비촉진구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자와 그 지상권자
 - 나. 「[도시 및 주거환경정비법](#)」에 의한 주택재건축사업의 경우에는 재정비촉진구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자
 - 다. 「[도시개발법](#)」에 의한 도시개발사업의 경우에는 재정비촉진구역 안에 소재한 토지소유자와 그 지상권자

제4조 (재정비촉진지구 지정의 신청) ①시장·군수·구청장(자치구의 "구청장"을 말한다. 이하 같다)은 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)에게 재정비촉진지구의 지정을 신청할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 재정비촉진지구의 지정을 신청하고자 하는 자는 다음 각 호의 서류 및 도면을 첨부하여 시·도지사에게 제출하여야 한다.

1. 재정비촉진지구의 명칭·위치와 면적
2. 재정비촉진지구의 지정목적
3. 재정비촉진지구의 현황 (인구·주택수, 용적률, 세입자 현황 등)
4. 재정비촉진지구 개발의 기본방향
5. 재정비촉진지구에서 시행 중인 재정비촉진사업 현황
6. 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항
7. 부동산 투기에 대한 대책
8. 그 밖에 [대통령령이 정하는](#) 사항

③시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 신청하여야 한다. 다만, [대통령령이 정하는](#) 경미한 사항을 변경신청 하고자 하는 경우에는 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

□ 주택법

제2조 (정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2009.3.20>

1. "주택"이란 세대(世帯)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
2. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 [대통령령으로 정한다](#).
3. "국민주택"이란 [제60조](#)에 따른 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호(호) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「[수도권정비계획법](#)」 [제2조](#)제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다. 이하 "국민주택규모"라 한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 [국토해양부령으로 정한다](#).

4. "도시형 생활주택"이란 150세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.
5. "공공택지"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.
- 가. 제18조제2항에 따른 국민주택건설사업 또는 대지조성사업
- 나. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지는 제외한다.
- 다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
- 라. 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 보금자리주택지구조성사업
- 마. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(같은 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 같은 법 제21조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)
- 바. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)
- 사. 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업
- 아. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업
- 자. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
6. "주택단지"란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설(福利施設)을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.
- 가. 철도·고속도로·자동차전용도로
- 나. 폭 20미터 이상인 일반도로
- 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로
- 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설
7. "사업주체"란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.
- 가. 국가·지방자치단체
- 나. 「대한주택공사법」에 따른 대한주택공사(이하 "대한주택공사"라 한다) 및 「한국토지공사법」에 따른 한국토지공사(이하 "한국토지공사"라 한다)
- 다. 제9조에 따라 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자
- 라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자
8. "부대시설"이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.
- 가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로
- 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비
- 다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비
9. "복리시설"이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.
- 가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
- 나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설
10. "간선시설(幹線施設)"이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지(둘 이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지를 말한다) 안의 기간시설(基幹施設)을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함한다.
11. "주택조합"이란 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.
- 가. 지역주택조합: 같은 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외한다)에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
- 나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
- 다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합
12. "입주자"란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.
- 가. 제13조·제38조·제86조·제89조 및 제98조의 경우: 주택을 공급받는 자
- 나. 제54조 및 제57조의 경우: 주택의 소유자
- 다. 제42조부터 제45조까지, 제55조 및 제59조의 경우: 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)

13. "사용자"란 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말한다.
14. "관리주체"란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.
 - 가. 제43조제4항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
 - 나. 제43조제6항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
 - 다. 제53조제1항에 따른 주택관리업자
 - 라. 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자
15. "리모델링"이란 제42조제2항 및 제3항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 대수선(大修繕)을 하거나 대통령령으로 정하는 범위에서 증축을 하는 행위를 말한다.

[전문개정 2009.2.3]

□ 주택공급에 관한 규칙

제3조 (적용대상) ①이 규칙은 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 법 제16조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주를 포함한다. 이하 제6조부터 제10조까지, 제12조부터 제16조까지, 제18조, 제21조의2, 제22조, 제26조, 제26조의2 및 제27조에서 같다)가 법 제16조에 따라 사업계획승인(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 포함한다)을 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 공급에 적용한다. <개정 2003.12.15, 2004.3.30, 2005.3.9, 2005.7.1, 2008.12.31>

②제1항에 따른 주택 중 다음의 제1호 및 제2호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제4조제1항부터 제3항까지(제2호에 따라 법인이 군인에게 공급하기 위하여 건설하는 주택의 경우에는 제4조제1항에 따른 거주요건을 적용하지 아니한다), 제12조의2제6항, 제21조의2, 제22조 및 제23조만을, 제3호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제4조·제12조의2제6항·제22조 및 제23조만을, 제4호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제4조·제21조의2 및 제29조만을, 제5호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제4조·제21조의2·제22조 및 제29조만을, 제6호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제21조의2 및 제22조만을, 제7호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제7조, 제8조제1항·제7항, 제12조의2제6항 제26조, 제26조의2 및 제27조제3항부터 제7항까지만을, 제8호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제12조의2제6항·제22조 및 제23조만을, 제9호 및 제10호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제22조만을, 제11호부터 제18호까지의 규정에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제12조의2제6항·제22조 및 제23조만을, 제19호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 제7조, 제8조 및 제27조제5항부터 제7항까지의 규정만을 각각 적용한다. 다만, 다음 각 호의 주택을 해당자에게 공급하고 남은 주택이 20호 또는 20세대 이상인 경우 그 남은 주택을 공급하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 1995.11.6, 1997.7.18, 1998.6.15, 1999.5.8, 2000.3.27, 2000.5.26, 2002.10.29, 2003.6.7, 2003.6.27, 2003.12.15, 2004.1.14, 2004.10.22, 2005.3.9, 2005.11.17, 2006.8.18, 2007.8.24, 2008.3.14, 2008.12.31, 2009.4.1, 2009.9.17>

1. 법 제10조제3항의 규정에 의한 고용자인 사업주체가 그 소속근로자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택
2. 국가기관·지방자치단체 또는 법인이 공무원(공무원연금수급권자를 포함한다)·군인(군인연금수급권자를 포함한다) 또는 그 소속근로자에게 공급할 주택을 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 경우 그 위탁에 의하여 건설되는 주택
3. 법 제69조의 규정에 의하여 발행되는 주택상환사채를 매입한 자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택
4. 보험회사가 당해보험회사의 보험계약자에게 공급하기 위하여 보험자산으로 건설하는 임대주택
5. 임대주택의 입주자가 퇴거함으로써 사업주체에게 명도된 주택
6. 법 제10조제2항의 규정에 의한 주택조합이 그 조합원에게 공급하기 위하여 건설하는 주택
7. 「노인복지법」 제32조의 규정에 의한 노인복지주택
8. 법 제41조의2제2항 단서 및 제3항에 따라 대한주택공사 또는 사업주체가 취득한 지위에 근거하여 공급하는 주택
9. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업(주거환경개선사업의 경우를 제외한다)으로 건설되는 주택으로서 동법 제48조의 규정에 의한 관리처분계획에 따라 토지등소유자 또는 정비사업조합의 조합원에게 공급하는 주택
10. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업으로 건설되는 주택으로서 지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사가 당해 정비구역안의 세입자에게 공급하기 위하여 주택재개발정비사업조합으로부터 매입하거나 그 구역안에 건설하는 주택
11. 공공사업의 시행에 따른 이주대책용으로 공급하는 다음 각 목의 주택
 - 가. 공공사업의 시행자가 직접 건설하는 주택
 - 나. 공공사업의 시행자가 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 주택

- 다. 공공사업의 시행자가 이주대책 대상자에게 주택을 공급하기 위하여 조성한 택지를 공급받은 사업주체가 건설하는 주택
- 라. 공공사업의 시행자로부터 택지를 제공받은 이주대책 대상자가 그 택지에 건설하는 주택
12. 삭제 <2009.4.1>
13. 삭제 <2009.4.1>
14. 삭제 <2009.9.17>
15. 「국가균형발전 특별법」 제18조의 규정에 의하여 수도권에 소재하고 있는 이전대상 공공기관이 수도권에 아닌 지역으로 이전하는 경우 당해 공공기관의 종사자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택으로서 주무부 장관의 요청에 따라 국토해양부 장관이 확인하는 주택
16. 삭제 <2009.4.1>
17. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조에 따라 지정·개발된 오송생명과학단지로서 이전하는 공공기관의 종사자를 위하여 충청북도 청원군 및 이에 연접한 주택건설지역에 건설하는 주택으로서 주무부 장관의 요청에 따라 국토해양부 장관이 확인하는 주택
18. 외국인(「외국인투자촉진법」 제2조제1항제1호에 따른 외국의 국적을 보유하고 있는 개인을 말한다)의 주거를 목적으로 조성하는 주택단지에 건설하는 주택
19. 법 제2조제4호에 따른 도시형 생활주택으로 건설하는 주택
- ③ 삭제 <2005.4.23>
- ④ 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 제1항에도 불구하고 이 규칙을 적용하지 아니한다. 다만, 제2호에 따른 주택을 건설하여 관사나 숙소로 사용하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 1996.6.29, 2009.9.17>
1. 정부시책의 일환으로 국가·지방자치단체 또는 지방공사가 건설하는 농촌주택
 2. 국가기관·지방자치단체 또는 법인이 공무원·군인 또는 그 소속근로자의 관사나 숙소로 사용하기 위하여 건설하는 주택(대지의 소유권을 확보하지 아니하고 다른 사업주체에게 위탁하여 그 사업주체의 명의로 건설하는 경우에는 특별시·광역시 및 경기도 안의 시지역을 제외한 지역에서 건설하는 주택에 한한다)
 3. 사단법인 한국사랑의집짓기운동연합회가 무주택자에게 공급하기 위하여 건설하는 주택
 4. 외국정부와의 협약에 의하여 우리나라에 영주귀국하는 동포를 위하여 건설하는 주택
- ⑤ 삭제 <2002.10.29>

□ 건축법

- 제19조 (용도변경)** ① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다.
- ② 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.
1. 허가 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군(시설군)에 속하는 건축물의 용도를 상위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우
 2. 신고 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 큰 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우
- ③ 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 시설군은 다음 각 호와 같고 각 시설군에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.
1. 자동차 관련 시설군
 2. 산업 등의 시설군
 3. 전기통신시설군
 4. 문화 및 집회시설군
 5. 영업시설군
 6. 교육 및 복지시설군
 7. 근린생활시설군

8. 주거업무시설군

9. 그 밖의 시설군

⑤ 제2항에 따른 허가나 신고 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터 이상인 경우의 사용승인에 관하여는 [제22조](#)를 준용한다.

⑥ 제2항에 따른 허가 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 용도변경([대통령령으로 정하는](#) 경우는 제외한다)의 설계에 관하여는 [제23조](#)를 준용한다.

⑦ 제1항과 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여는 [제3조](#), [제5조](#), [제6조](#), [제7조](#), [제11조제2항](#)부터 [제9항](#)까지, [제12조](#), [제14조](#)부터 [제16조](#)까지, [제18조](#), [제20조](#), [제27조](#), [제29조](#), [제35조](#), [제38조](#), [제42조](#)부터 [제44조](#)까지, [제48조](#)부터 [제56조](#)까지, [제60조](#)부터 [제64조](#)까지, [제66조](#)부터 [제68조](#)까지, [제78조](#)부터 [제87조](#)까지의 규정과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 [제54조](#)를 준용한다.

제22조 (건축물의 사용승인) ① 건축주가 [제11조·제14조 또는 제20조제1항](#)에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(동)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 [제25조제5항](#)에 따라 공사감리자가 작성한 감리 완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 [국토해양부령으로 정하는](#) 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 [국토해양부령으로 정하는](#) 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다.

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부

2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

③ 건축주는 제2항에 따라 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 허가권자가 제2항에 따른 기간 내에 사용승인서를 교부하지 아니한 경우

2. 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분이 건폐율, 용적률, 설비, 피난·방화 등 [국토해양부령으로 정하는](#) 기준에 적합한 경우로서 기간을 정하여 [대통령령으로 정하는](#) 바에 따라 임시로 사용의 승인을 한 경우

④ 건축주가 제2항에 따른 사용승인을 받은 경우에는 다음 각 호에 따른 사용승인·준공검사 또는 등록 신청 등을 받거나 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「[산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률](#)」 [제14조의2](#)에 따라 관련 법률의 검사 등을 받은 것으로 본다. <개정 2009.1.30>

1. 「[하수도법](#)」 [제27조](#)에 따른 배수설비(배수설비)의 준공검사 및 같은 [법 제37조](#)에 따른 개인하수처리시설의 준공검사

2. 「[지적법](#)」 [제3조](#)에 따른 지적공부(지적공부)의 변동사항 등록신청

3. 「[승강기시설 안전관리법](#)」 [제13조](#)에 따른 승강기 완성검사

4. 「[에너지이용 합리화법](#)」 [제39조](#)에 따른 보일러 설치검사

5. 「[전기사업법](#)」 [제63조](#)에 따른 전기설비의 사용전검사

6. 「[정보통신공사업법](#)」 [제36조](#)에 따른 정보통신공사의 사용전검사

7. 「[도로법](#)」 [제38조제3항](#)에 따른 도로점용공사 완료확인

8. 「[국토의 계획 및 이용에 관한 법률](#)」 [제62조](#)에 따른 개발 행위의 준공검사

9. 「[국토의 계획 및 이용에 관한 법률](#)」 [제98조](#)에 따른 도시계획시설사업의 준공검사

10. 「[수질 및 수생태계 보전에 관한 법률](#)」 [제37조](#)에 따른 수질오염물질 배출시설의 가동개시의 신고

11. 「[대기환경보전법](#)」 [제30조](#)에 따른 대기오염물질 배출시설의 가동개시의 신고

12. 「[소음·진동규제법](#)」 [제13조](#)에 따른 소음·진동 배출시설의 가동개시의 신고

⑤ 허가권자는 제2항에 따른 사용승인을 하는 경우 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 내용이 포함되어 있으면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

⑥ 특별시장 또는 광역시장은 제2항에 따라 사용승인을 한 경우 지체 없이 그 사실을 군수 또는 구청장에게 알려서 건축물대장에 적게 하여야 한다. 이 경우 건축물대장에는 설계자, [대통령령으로 정하는](#) 주요 공사의 시공자, 공사감리자를 적어야 한다.

□ 소득세법 시행령

제154조 (1세대1주택의 범위) ① [법 제89조제1항](#)제3호에서 "대통령령이 정하는 1세대 1주택"이라 함은 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이 하는 가족과 함께 구성하는 1세

대(이하 "1세대"라 한다)가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 당해 주택의 보유기간이 3년 이상인 것(서울특별시, 과천시 및 「[택지개발촉진법](#)」 제3조의 규정에 의하여 택지개발예정지구로 지정·고시된 분당·일산·평촌·산본·중동 신도시지역에 소재하는 주택의 경우에는 당해 주택의 보유기간이 3년 이상이고 그 보유기간중 거주기간이 2년 이상인 것)을 말한다. 다만, 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니한다. <개정 1995.12.30, 1998.4.1, 1999.12.31, 2002.10.1, 2002.12.30, 2003.11.20, 2003.12.30, 2005.2.19, 2005.12.31, 2006.2.9, 2008.2.22, 2008.2.29>

1. 「[임대주택법](#)」에 의한 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 당해 건설임대주택의 임차일부터 당해 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년이상인 경우

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 가목에 있어서는 그 양도일 또는 수용일부터 2년 이내에 양도하는 그 잔존주택 및 그 부수토지를 포함하는 것으로 한다.

가. 주택 및 그 부수토지(사업인정 고시일 전에 취득한 주택 및 그 부수토지에 한한다)의 전부 또는 일부가 「[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률](#)」에 의한 협의매수·수용 및 그 밖의 법률에 의하여 수용되는 경우

나. 「[해외이주법](#)」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.

다. 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국하는 경우. 다만, 출국일 현재 1주택을 보유하고 있는 경우로서 출국일부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.

3. 1년이상 거주한 주택을 [기획재정부령이 정하는](#) 취학, 근무상의 형편, 질병의 요양 기타 부득이한 사유로 양도하는 경우

②다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 배우자가 없는 때에도 이를 제1항의 규정에 의한 1세대로 본다. <개정 2005.12.31, 2008.2.29>

1. 당해 거주자의 연령이 30세 이상인 경우

2. 배우자가 사망하거나 이혼한 경우

3. [법 제4조](#)의 규정에 따른 소득이 「[국민기초생활 보장법](#)」 제2조제6호의 규정에 따른 최저생계비 수준 이상으로서 소유하고 있는 주택 또는 토지를 관리·유지하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우. 다만, 미성년자의 경우를 제외하되, 미성년자의 결혼, 가족의 사망 그 밖에 [기획재정부령이 정하는](#) 사유로 1세대의 구성이 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다.

③[법 제89조제1항](#)제3호의 규정을 적용함에 있어서 하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 부수되는 토지에 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다. 다만, 주택의 면적이 주택외의 면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니한다. <개정 2005.12.31>

④제3항 단서의 경우에 주택에 부수되는 토지는 전체 토지면적에 주택부분의 면적이 건물면적에서 차지하는 비율을 곱하여 계산한다.

⑤제1항의 규정에 의한 보유기간의 계산은 [법 제95조제4항](#)의 규정에 의하고, 동항의 규정에 의한 거주기간은 주민등록표상의 전입일자부터 전출일까지의 기간에 의한다. <개정 1995.12.30>

⑥제1항에서 "가족"이라 함은 거주자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학·질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자를 포함한다. <개정 1995.12.30, 1998.12.31>

⑦[법 제89조제1항](#)제3호에서 "지역별로 대통령령이 정하는 배율"이라 함은 다음의 배율을 말한다. <개정 2003.12.30, 2005.12.31>

1. 도시지역안의 토지 5배

2. 도시지역밖의 토지 10배

⑧제1항의 규정에 의한 거주기간 또는 보유기간을 계산함에 있어서 다음 각 호의 기간을 통산한다. <개정 2008.2.22>

1. 거주하거나 보유하는 중에 소실·도과·노후 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택인 경우에는 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 거주기간 및 보유기간

2. 비거주자가 해당 주택을 3년 이상 계속 보유하고 그 주택에서 거주한 상태로 거주자로 전환된 경우에는 해당 주택에 대한 거주기간 및 보유기간

⑨[법 제89조제1항](#)제3호의 규정을 적용함에 있어서 2개 이상의 주택을 같은 날에 양도하는 경우에는 당해 거주자가 선택하는 순서에 따라 주택을 양도한 것으로 본다. <신설 2003.12.30, 2005.12.31>

□ 인천광역시 도시재생과 균형발전지원에 관한 조례

제11조 (사업시행방식) 도시균형발전사업은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 시행하되, 지역여건에 따라 2이상의 방식을 병행 할 수 있다.

1. 「도시개발법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 도시개발사업
2. 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제2호 가목의 규정에 의한 주거환경 개선사업
3. 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제2호 나목의 규정에 의한 주택재개발사업
4. 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제2호 다목의 규정에 의한 주택재건축사업
5. 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조제2호 라목의 규정에 의한 도시환경정비사업
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호의 규정에 의한 도시계획시설사업
7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의한 지구단위 계획을 수립하여 시행하는 사업 등

제12조 (사업시행절차) ① 시장 또는 군수·구청장은 제9조의 규정에 의한 사업지구의 지정 고시가 있는 때에는 제7조제1항에 의한 사업계획을 실효성 있게 시행하기 위한 세부사업시행계획을 수립하여 공청회 등 주민의 의견을 수렴하되, 군수·구청장은 시장의 승인을 받아야 한다.

- ② 각각의 사업시행 절차는 이 조례에 특별한 규정이 없는 한 제11조 각호의 규정에 의한 해당 개별법에서 정하는 바에 의한다.