

公共住宅特別法施行令

2004年6月29日 大統領令第18466号 新規制定
(国民賃貸住宅建設等に関する特別措置法施行令)
2013年12月24日 大統領令第25024号 全文改正
(ポグムチャリ住宅建設等に関する特別措置法施行令)
2014年4月29日 大統領令第25339号 全文改正
(公共住宅建設等に関する特別法施行令)
2015年12月28日 大統領令第26762号 全文改正
(公共住宅特別法施行令)
2022年2月17日 大統領令第32449号 最新改正

所管：国土交通部公共住宅総括課(総則、公共住宅の供給・運営・管理)、公共住宅推進団(公共住宅の建設、公共住宅地区の指定・造成)、公共住宅支援課(分譲転換公共賃貸住宅、既存住宅の買取賃貸)、公共宅地管理課

第1章 総 則

第1条(目的) この令は、「公共住宅特別法」で委任された事項及びその施行に必要な事項を定めることを目的とする。

第2条(公共賃貸住宅) 「公共住宅特別法」(以下「法」という。)第2条第一号イ目の「大統領令で定める住宅」とは、次の各号の住宅をいう。〈改正 2018. 12. 11、2020. 9. 8、2020. 10. 19〉

- 一 永久賃貸住宅：国又は地方自治体の財政の支援を受け、最低所得層の住居安定のために50年以上又は永久的な賃貸を目的として供給する公共賃貸住宅
- 二 国民賃貸住宅：国又は地方自治体の財政又は「住宅都市基金法」による住宅都市基金(以下「住宅都市基金」という。)の資金の支援を受けて低所得庶民の住居安定のために30年以上の長期間の賃貸を目的として供給する公共賃貸住宅
- 三 幸せ住宅：国又は地方自治体の財政又は住宅都市基金の資金の支援を受けて大学生、社会初年生、新婚夫婦等若年層の住居安定を目的として供給する公共賃貸住宅
- 三の二 統合公共賃貸住宅：国又は地方自治体の財政又は住宅都市基金の資金の支援を受けて最低所得層、低所得庶民、若年層及び障害者、国家有功者等社会脆弱階層等の住居安定を目的として供給する公共賃貸住宅
- 四 長期傳賃住宅：国又は地方自治体の財政又は住宅都市基金の資金の支援を受けて傳賃契約の方法により供給する公共賃貸住宅
- 五 分譲転換公共賃貸住宅：一定期間賃貸後に分譲転換の目的で供給する公共賃貸住宅
- 六 既存住宅等買取賃貸住宅：国又は地方自治体の財政又は住宅都市基金の資金の支援を受けて第37条第1項各号のいずれかに該当する住宅又は建築物(以下「既存住宅等」という。)を買い取って「国民基礎生活保障法」による受給者等の低所得層、青年及び新婚夫婦等に供給する公共賃貸住宅
- 七 既存住宅傳賃賃貸住宅：国又は地方自治体の財政又は住宅都市基金の資金の支援を受けて既存住宅を賃借し、「国民基礎生活保障法」による受給者等の低所得層、青年及び新婚夫婦等に転賃する公共賃貸住宅

2 第1項各号による賃貸住宅の入居資格に関する詳細基準は、国土交通部令で定める。

第2条の2(持分積立型分譲住宅の所有権共有期間等) 法第2条第一号の四の「大統領令で定める期間」とは、20年又は30年のうち法第4条による公共住宅事業者(以下「公共住宅事業者」という。)が持分積立型分譲住宅の供給価格を考慮して定める期間をいう。

2 公共住宅事業者は、第1項により所有権共有期間を定める場合、20年又は30年のうち持分積立型分譲住宅の供給を受ける者に選択させる方法により所有権共有期間を定めることができる。

3 持分積立型分譲住宅の供給を受けた者は、法第2条第一号の四により第1項又は第2項による期間中10パーセント以上25パーセント以下の範囲で公共住宅事業者が定める割合により定められる回次別に供給を受けた住宅の持分を積み立てて取得することができる。

4 第3項により回次別に取得する持分の価格は、住宅供給価格(持分全体に対する価格をいう。)とこれに対する利子(最初の持分取得日と追加持分取得日にそれぞれ適用される「銀行法」による銀行の1年満期定期預金平均金利を算術平均金利を適用した利子をいう。)を合算した金額(以下「取得基準価格」という。)に取得する持分の割合を乗じた金額とする。

[本条新設 2021. 8. 17]

第3条(公共住宅の建設比率) 法第2条第二号後段による公共住宅地区の公共住宅の比率は、次の各号の区分による。この場合、第一号及び第二号の住宅を合算した住宅が公共住宅地区の全体住宅戸数の100分の50以上でなければならない。〈改正 2018. 4. 3〉

一 法第2条第一号イ目による賃貸を目的として供給する住宅：住宅地区全体の住宅戸数の100分の35以上

二 法第2条第一号ロ目による分譲を目的として供給する住宅：住宅地区全体の住宅戸数の100分の25以下

2 法第2条第二号の二後段による都心公共住宅複合地区(以下「複合地区」という。)における公共住宅の割合は、次の各号の区分による。〈新設 2021. 9. 17〉

一 公共賃貸住宅：住宅全体戸数の100分の10以上。ただし、別表4の2第1号イ目による住居商業高密度地区の場合は、100分の15以上とする。

二 公共分譲住宅：次の各目の区分による割合

イ. 持分積立型分譲住宅又は利益共有型分譲住宅：全住宅戸数の100分の10以上

ロ. イ目以外の公共分譲住宅：全体住宅戸数の100分の70以上

3 国土交通部長官は、第1項各号及び第2項各号による比率の範囲で公共住宅の細部類型別住宅比率を定めて告示することができる。〈改正 2021. 9. 17〉

4 第1項第二号、第2項及び第3項にかかわらず、次の各号の者は、当該地域の住宅需要及び条件等を考慮して公共分譲住宅の割合及び公共住宅の細部類型別住宅割合を調整する必要があると認められる場合には、公共住宅事業者と協議してその割合を調整することができる。〈新設 2021. 3. 23、2021. 8. 17、2021. 9. 17〉

一 面積が30万平方メートル未満の公共住宅地区の場合には、国土交通部長官(第61条第1項により法第17条第1項による地区計画の承認権限を委任した場合には、特別市長、広域市長、道知事又は特別自治道知事(以下「市・道知事」という。)をいう。)

二 複合地区の場合には、法第40条の7第1項各号の区分による指定権者(以下「指定権者」という。)

第4条(公共準住宅) 法第2条の2第1項前段の「大統領令で定める準住宅」とは、次の各号の準住宅をいう。〈改正 2016. 8. 11〉

一 「住宅法施行令」第4条第一号から第三号までによる準住宅であって、専用面積が85平方メートル以下であること

二 「住宅法施行令」第4条第四号によるオフィステルであって、次の各目の要件を全て備えたもの

- イ. 専用面積が 85 平方メートル以下であること
- ロ. 上・下水道施設が備わった専用立式台所、専用水洗便所及び浴室施設（専用水洗便所に浴室施設を備えた場合を含む。）を備えること

第 5 条(土地等の優先供給) 法第 3 条の 2 第 4 項により賃貸住宅建設用地を供給しようとする者(法第 4 条第 1 項各号に該当する場合に限る。)は、供給価格等国土交通部長官が定める基準により、公共住宅事業者に獣医契約の方法で売却又は賃貸することができる。〈改正 2021. 3. 23〉

第 6 条(公共住宅事業者) 法第 4 条第四号の「大統領令で定める機関」とは、次の各号の公共機関をいう。〈改正 2018. 8. 7、2020. 9. 10、2022. 2. 17〉

- 一 「韓国農漁村公社及び農地管理基金法」による韓国農漁村公社
- 二 「韓国鉄道公社法」による韓国鉄道公社
- 三 「国家鉄道公団法」による国家鉄道公団
- 四 「公務員年金法」による公務員年金公団
- 五 「済州特別自治道設置及び国際自由都市造成のための特別法」による済州国際自由都市開発センター（済州特別自治道で開発事業を行う場合に限る。）
- 六 「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社
- 七 「金融会社不良資産等の効率的処理及び韓国資産管理公社の設立に関する法律」による韓国資産管理公社

2 第 1 項第一号から第六号までの規定による公共機関は、その設立根拠法令により施行することができる事業と関連がある公共住宅事業を施行し、又は法第 4 条第 1 項第五号による法人（以下「共同出資法人」という。）に出資して公共住宅事業を施行することができる。〈改正 2018. 8. 7〉

3 第 1 項第七号による公共機関は、次の各号のいずれかに該当する開発事業（以下、この条において「開発事業」という。）を行う場合、開発事業に関連する公共住宅事業を施行することができる。この場合、開発事業の総面積において公共住宅事業が占める面積が 50%を超えてはならない。〈新設 2018. 8. 7、2020. 9. 29〉

- 一 「国有財産法」第 26 条の 6 第 2 項及び同法施行令第 18 条の 2 第 1 項第三号により委託された国有財産管理基金を財源とする開発事業
- 二 「国有財産法」第 42 条第 3 項及び同法施行令第 38 条第 5 項第一号により委託された一般財産の開発事業

第 2 章 公共住宅地区の指定等

第 7 条(住宅地区の指定等) 公共住宅事業者は、法第 6 条第 2 項により法第 2 条第二号後段による公共住宅地区（以下「住宅地区」という。）の指定を提案しようとする場合には、次の各号の事項を記載した住宅地区指定提案書を、国土交通部長官に提出しなければならない。

- 一 住宅地区の名称、位置、面積等、地区の概要
- 二 施行者の名称、所在地及び代表者の姓名

2 前項による提案書には、次の各号の書類及び図面を添付しなければならない。ただし、第七号の書類は、住宅地区を指定する前までに提出しなければならない。〈改正 2018. 8. 7〉

- 一 住宅地区に関する調査書類
- 二 縮尺 2 万 5 千分の 1 又は 5 万分の 1 の位置図
- 三 住宅地区の境界及びその決定事由を表示した縮尺 5 千分の 1 の地形図
- 四 都市の現況を記載した書類
- 五 編入農地及び林野の現況に関する調査書類
- 六 当該地域の現況写真

七 取用又は使用すべき「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第3条で定める土地、物件及び権利(以下「土地等」という。)の所在地、地番、地目、面積、所有権及び所有権以外の権利の明細並びにその所有者及び権利者の姓名(法人にあっては名称)及び住所を記載した書類

八 「環境影響評価法」による戦略環境影響評価及び「自然災害対策法」による事前災害影響性検討に関する資料(「国土の計画及び利用に関する法律」第36条第1項第一号ア目による住居地域で10万㎡以下の規模で住宅地区を指定する場合を除く。)

九 住宅地区周辺の広域交通体系に関する資料(住宅地区の面積が100万㎡以上の場合に限る。)

十 「国土の計画及び利用に関する法律」による都市・郡基本計画の変更に必要な書類(同法による広域都市計画に当該住宅地区の指定に関する事項が含まれている場合には、都市・郡基本計画の部門別計画のうち人口配分計画及び土地利用配分計画の変更に必要な書類に限る。)

3 第1項及び前項により書類の提出を受理した国土交通部長官は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じ、事業施行地域の地籍図及び林野図を確認しなければならない。〈改正2010.5.4、2013.3.23〉

4 公共住宅事業者は、法第6条第2項の規定により住宅地区の変更を提案する場合には、第1項による住宅地区指定提案書に住宅地区の変更に必要な書類及び図面を添付して提出しなければならない。住宅地区の解除を提案する場合には、第1項による住宅地区指定提案書に解除事由書を添付して提出しなければならない。

5 公共住宅事業者のうち「地方公企業法」第49条により住宅事業を目的として設立された地方公社(以下「地方公社」という。)が第1項及び前項により住宅地区の指定、変更又は解除を提案しようとする場合には、管轄市・道知事を経由して国土交通部長官に提案書を提出しなければならない。〈改正2021.3.23〉

6 法第6条第3項ただし書の「大統領令で定める軽微な事項を変更する場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- 一 住宅地区の面積を縮小する場合
- 二 測量結果に従い錯誤又は漏落した面積を訂正する場合
- 三 住宅地区の面積を100分の10の範囲内で増加させる場合

第8条(特別管理地域における行為制限) 法第6条の3第1項ただし書の「大統領令で定める行為」とは、別表1による行為をいう。

2 第1項による行為に対する許可の詳細基準は、別表2のとおりとする。

3 法第6条の3第2項で準用する法第11条第2項により法第6条の2による特別管理地域(以下「特別管理地域」という。)において許可を受けずに行うことができる行為は、別表3のとおりとする。

第9条(特別管理地域で指定等ができる開発事業の範囲) 法第6条の3第3項の「大統領令で定める開発事業」とは、次の各号の事業をいう。

- 一 「都市開発法」による都市開発事業
- 二 「産業立地及び開発に関する法律」による産業団地開発事業及び特殊地域開発事業
- 三 「観光振興法」による観光地・観光団地造成事業
- 四 「物流施設の開発及び運営に関する法律」による物流施設用地及び支援施設用地の造成事業
- 五 特別管理地域(特別管理地域指定以前に当該住宅地区に含まれていたが、住宅地区の変更により住宅地区から除外された地域を含む。)において施行する公益事業(「公益事業のための土地等の取得及び補償」に関する法律)第4条による公益事業をいう。)の施行により撤去された建築物を移築するための移住団地造成事業

六 その他法第6条の2第2項による特別管理地域管理計画に反映された開発事業

第10条（小規模住宅地区の指定等） 法第7条第1項及び同条第3項前段の「大統領令で定める規模」とは、10万㎡をいう。

2 法第7条第2項の「土地利用計画等、大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 住宅地区の名称、位置及び面積等、地区の概要
- 二 施行者の名称、所在地及び代表者の姓名
- 三 土地利用計画
- 四 その他国土交通部令で定める書類及び図面

3 法第7条第4項の「大統領令で定める地域」とは、「国土の計画及び利用に関する法律」第6条第一号による都市地域であつて、同法第38条による開発制限区域（以下「開発制限区域」という。）でない地域をいう。

第11条（住宅地区指定のための事前協議等） 法第8条第1項本文の「地区概要、指定目的及び人口収容計画等大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 住宅地区の名称、位置及び面積等、地区の概要
- 二 住宅地区の指定目的
- 三 人口及び住宅の収容計画
- 四 縮尺2万5千分の1又は5万分の1の位置図
- 五 軍事施設に関する資料
- 六 農地及び林野に関する資料
- 七 住宅地区の境界及びその決定事由を表示した縮尺5万分の1の地形図

2 国土交通部長官は、法第8条第1項本文による事前協議のために必要な場合には、関係公務員、専門家及び施行者を委員とする協議会を設置して運営することができる。この場合、協議会の構成、運営等に必要な事項は、国土交通部長官が別に定める。

3 法第8条第1項ただし書の「大統領令で定める軽微な事項を変更する場合」とは、第4条第6項各号のいずれかに該当する場合をいう。

4 法第8条第5項の「大統領令で定める面積」とは、10万㎡をいう。〈改正2021.8.7〉

第12条（不動産投機防止対策） 国土交通部長官は、法第9条第2項により次の各号の不動産投機防止対策を策定して施行しなければならない。〈改正2016.8.11〉

- 一 住宅地区の指定提案等により不動産投機又は不動産価格の急騰のおそれがある地域に対する「住宅法」第63条による投機過熱地区の指定等の対策
- 二 住宅地区及び周辺地域の無分別な開発を防止するための開発行為許可制限等の対策
- 三 住宅地区指定のための調査、役務、協議等の過程で直接的又は間接的に関係する者に対する自主保安対策
- 四 その他不動産投機を防止するために必要な対策

第12条の2（定期調査及び実態調査の範囲等） 法第9条第5項による定期調査及び実態調査の範囲は、次の各号のとおりとする。

- 一 法第6条第1項及び第2項による住宅地区の指定及び指定提案（以下、この項において「住宅地区指定等」という。）に関する未公開情報の提供・漏洩・不正取得の有無
- 二 住宅地区指定等がされた地域において法第9条第2項各号による機関又は業者に従事した者又は従事する者の不動産等の売買その他の取引行為の内訳
- 三 その他住宅地区指定等に関する未公開情報の提供・漏洩・不正取得及び不正使用を予防するために必要な事項として国土交通部令で定める事項

2 国土交通部長官（第61条第1項第三号により国土交通部長官の権限を委任された市・道

知事を含む。)は、定期調査及び実態調査のために必要な場合、次の各号のシステム等に入力された資料を活用し、法第9条第7項により次の各号のシステム等を構築・運営する機関の長に資料の提出を要請することができる。

- 一 「建築法」第32条による電子情報処理システム
- 二 「空間情報の構築及び管理等に関する法律」第76条による地籍計算資料が入力された情報管理体系
- 三 「不動産取引申告等に関する法律」第25条による不動産情報体系
- 四 その他定期調査及び実態調査対象従事者・不動産等の調査に必要な資料が入力されているシステムとして国土交通部令で定めるシステム

3 第1項及び第2項で規定する事項のほか、定期調査及び実態調査に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

[本条新設 2021. 6. 29]

第13条（住民等の意見聴取） 国土交通部長官は、法第10条第1項本文により住宅地区の指定又は変更に関し住民及び関係専門家の意見を聴こうとする場合には、関係書類の写しを管轄市長（特別自治道にあっては、特別自治道知事をいう。以下同じ。）、郡守又は区庁長（自治区の区庁長をいう。以下同じ。）に送付しなければならない。

2 市長、郡守又は区庁長は、前項により関係書類の写しの送付を受理したときは、遅滞なく、次の各号の事項を、当該地方自治団体の公報又はインターネット等に公告しなければならない。この場合、市長、郡守又は区庁長は、公告した日から14日以上、一般がこれを閲覧できるようにしなければならない。

- 一 住宅地区の名称、位置及び面積
- 二 関係書類の閲覧期間及び閲覧方法

3 住宅地区の指定又は変更に対し意見がある者は、前項の規定による閲覧期間内に、市長、郡守又は区庁長に対し、意見を提出することができる。

4 市長、郡守又は区庁長は、前項の規定により提出された意見がある場合には、これを取りまとめて国土交通部長官に送付しなければならない。意見がない場合には、その事実を国土交通部長官に通報しなければならない。

5 第1項から前項までの規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、国土交通部長官が、直接、住民及び関係専門家の意見を聴くことができ、又は関係市・道知事に対し、意見を聴かせることができる。

- 一 住宅地区が2以上の市、郡又は区（自治区をいう。以下同じ。）にわたる場合
- 二 第1項により関係書類の送付を受けた市長、郡守又は区庁長が第2項による公告をしない場合

6 法第10条第1項ただし書の「大統領令で定める軽微な変更」とは、第7条第6項各号のいずれかに該当する場合をいう。

第14条（行為許可の対象等） 法第10条第1項により住宅地区の指定又は変更に関する住民等の意見聴取の公告があった地域及び住宅地区内で法第11条第1項により管轄市長、郡守又は区庁長の許可を受けなければならない行為は、次の各号のとおりとする。〈改正 2021. 1. 5〉

- 一 建築物の建築等：「建築法」第2条第1項第二号による建築物（仮設建築物を含む。）の建築、大修繕又は用途変更
- 二 人工施設物の設置：人工を加えて製作した施設物（「建築法」第2条第1項第二号による建築物を除く。）の設置
- 三 土地の形質変更：切土、盛土、整地、舗装等の方法により、土地の形状を変更する行為、土地の掘削又は公有水面の埋立
- 四 土石の採取：土、砂、砂利、岩等の土石を採取する行為。ただし、土地の形質変更を

目的とするものは、前号による。

五 土地の分割又は合併

六 物件を積み置く行為：移動が容易でない物件を1月以上積み置く行為

七 竹木の伐採又は植栽

2 市長、郡守又は区庁長は、法第11条第1項により前項各号の行為に対する許可をしようとする場合には、あらかじめ、公共住宅事業者の意見を聴かなければならない。

3 法第11条第2項第二号の「その他大統領令で定める行為」とは、次の各号のいずれかに該当する行為であって、「国土の計画及び利用に関する法律」第56条による開発行為許可の対象でないものをいう。

一 耕作のための土地の形質変更

二 農林水産物の生産に直接利用されるものであって、国土交通部令で定める簡易な工作物の設置

三 住宅地区の開発に支障を与えず、自然景観を損傷しない範囲内での土石の採取

四 住宅地区内に存置することが決定された敷地内で物件を積み置く行為

五 観賞用樹木の臨時植栽（耕作地での臨時植栽を除く。）

4 法第11条第3項により申告しなければならない者は、住宅地区が指定及び告示された日から30日以内に、その工事又は事業の進行状況及び施行計画を添付して、管轄市長、郡守又は区庁長に申告しなければならない。

第15条（住宅地区指定等の告示） 国土交通部長官は、住宅地区を指定したときは、法第12条第1項前段により、次の各号の事項を官報に告示しなければならない。

一 住宅地区の名称、位置及び面積

二 住宅地区の指定日

三 施行者の名称、所在地及び代表者の姓名

四 事業の種類

五 収用又は使用すべき土地等の所在地、地番、地目、面積、所有権及び所有権以外の権利の明細並びにその所有者及び権利者の姓名（法人にあっては名称）及び住所

六 関係図書の閲覧方法

2 国土交通部長官は、特別管理地域を指定した場合、法第12条第2項前段により次の各号の事項を官報に告示しなければならない。

一 特別管理地域の位置及び面積

二 特別管理地域の指定日

三 特別管理地域の指定期間

四 関係書類の閲覧方法

3 国土交通部長官は、住宅地区又は特別管理地域を変更した場合は、第1項各号又は第2項各号の事項のうち、変更された事項及び変更事由を官報に告示しなければならず、住宅地区又は特別管理地域を解除した場合、解除事実及び解除事由を官報に告示しなければならない。

第3章 公共住宅地区の造成

第16条（公共住宅地区計画の承認申請等） 公共住宅事業者は、法第16条第1項により公共住宅地区計画（以下「地区計画」という。）の承認を受けようとする場合には、法第17条第1項各号の事項を記載した地区計画承認申請書を国土交通部長官に提出しなければならない。

2 前項による地区計画承認申請書には、次の各号の書類を添付しなければならない。この場合、国土交通部長官は、「電子政府法」第36条第1項による行政情報の共同利用を通じ、事業施行地域の地籍図を確認しなければならない。

- 一 事業施行地域の位置図
- 二 縮尺 5 千分の 1 以上の地形図又は地籍図に土地利用計画を明示した図面
- 三 概略設計図書
- 四 都市管理計画（「国土の計画及び利用に関する法律」第 49 条第一号による第 1 種地区単位計画を含む。以下同じ。）の決定に必要な関係書類及び図面
- 五 法第 18 条第 2 項による関係行政機関の長との協議に必要な書類
- 六 法第 29 条による公共施設等の明細書及び処分計画書
- 七 次の各目の事項が含まれた造成土地の供給計画書
 - イ. 造成土地の位置及び面積
 - ロ. 造成土地の供給対象者及び算定方法
 - ハ. 供給の時期、方法及び条件
 - ニ. 供給価格決定方法
 - ホ. その他造成土地の供給に必要な事項
- 八 土地利用計画で定めた造成土地の用途及び供給対象者別の分割図面

第 17 条（地区計画の承認等） 国土交通部長官は、法第 17 条により地区地球計画を承認しようとする場合には、関係市長、郡守又は区庁長の意見を聴かなければならない。ただし、施行者が既に関係市長、郡守又は区庁長と協議をした場合には、この限りでない。

2 前項による意見提出の要請を受けた市長、郡守又は区庁長は、要請を受けた日から 30 日以内に意見を提出しなければならないが、その期間内に意見を提出しない場合には、意見がないものとみなす。

3 法第 17 条第 1 項ただし書の「大統領令で定める軽微な事項を変更する場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- 一 事業費を 100 分の 10 の範囲内で変更する場合
- 二 事業面積を 100 分の 10 の範囲内で変更する場合
- 三 事業費を変更しない範囲内で設備及び施設の設置を変更する場合

4 法第 17 条第 1 項第六号の「大統領令に定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律」第 52 条により作成された地区単位計画
- 二 土地の段階別造成に関する計画
- 三 年次別資金投資及び財源調達に関する計画
- 四 集団エネルギーの供給に関する計画
- 五 その他国土交通部長官が定める事項

5 法第 17 条第 2 項ただし書の「地区計画の変更（第 34 条第 3 項第二号から第七号までのいずれかに該当する委員会の検討又は審議を経なければならない変更は除く。）又は公共住宅事業者の要請がある場合等大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- 一 地区計画を変更（第 34 条第 3 項第二号から第七号までのいずれかに該当する委員会の検討又は審議を経なければならない変更は除く。）する場合
- 二 公共住宅事業者が法第 33 条第 1 項各号による審議事項を関係法令により個別に審議することを国土交通部長官に要請して、国土交通部長官が住宅地区の状況等を考慮するとき個別に審議することが妥当であると認める場合

6 法第 17 条第 3 項による地区計画の告示は、次の各号の事項を官報に告示する方法による。

- 一 法第 17 条第 1 項第一号から第七号までの事項
- 二 都市管理計画の決定内容
- 三 「開発制限地域の指定及び管理に関する特別措置法施行令」第 7 条第一号から第四号までの事項（開発制限地域に住宅地区を指定する場合に限る。）
- 四 収用又は使用すべき土地等の所在地、地番、地目、面積、所有権及び所有権以外の権

利の明細並びにその所有者及び権利者の姓名(法人にあっては名称)及び住所。ただし、第 15 条第 1 項第五号による告示内容と同一の場合には告示を省略するものとし、その趣旨を具体的に明らかにしなければならない。

五 法第 29 条による公共施設等の明細書及び処分計画書

第 18 条(「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法」の適用特例) 法第 22 条第 2 項の「保存価値が低い地域のうち大統領令で定める地域」とは、次の各号の要件を全て備えた地域をいう。

- 一 「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法施行令」第 2 条第 3 項第一号の規定による開発制限区域に対する環境評価結果、保存価値が低い場所であって、公共住宅用地の適切な供給のため必要な地域
- 二 生態系保全の必要性がある野生動植物の集団生息地及び集団群落地でない地域
- 三 既存の幹線道路、上下水道等、基盤施設と連携して基盤施設の設置が容易な地域

第 19 条(幹線施設等の設置及び支援等) 法第 25 条第 2 項の「道路、鉄道、公園等大統領令で定める施設」とは、次の各号の施設をいう。

- 一 港湾、道路及び鉄道
- 二 公園及び緑地
- 三 用水供給施設、電気・通信施設、ガス施設及び熱供給施設
- 四 下水道及び廃棄物処理施設
- 五 共同溝
- 六 その他住宅地区開発のために特に必要な施設として国土交通部長官が定める施設

2 国又は地方自治体は、法第 25 条第 2 項により次の各号のいずれかに該当する住宅地区に対して第 1 項による施設の設置費用を支援することができる。

- 一 次の各目の要件を全て満たす住宅地区
 - ア 法第 31 条による竣工検査を受けなかったこと
 - イ 住宅地区の公共住宅戸数が全体住宅戸数の 100 分の 70 以上であること
- 二 前号以外の住宅地区のうち法第 33 条による公共住宅統合審議委員会(以下「統合審議委員会」という。)で低廉な住宅供給及び自足施設の確保等のために支援が必要であると認める住宅地区

第 20 条(土地等の取用等) 法第 27 条第 5 項の「取得しなければならない土地価格が変動したと認められる等大統領令で定める要件に該当する場合」とは、住宅地区に対する鑑定評価の基準となる標準地公示地価(「不動産価格公示に関する法律」による標準地公示地価をいう。以下同じ。)の平均変動率が当該住宅地区が属する特別自治道、市、郡又は区全体の標準地公示価格の平均変動率より 30 パーセント以上高い場合をいう。〈改正 2016. 8. 31〉

2 第 1 項による平均変動率とは、法第 10 条第 1 項による住民等の意見聴取の告示日当時公示された公示地価のうちその告示日に最も近接した時点で公示された公示地価の公示基準日から法第 12 条第 1 項による住宅地区指定の告示日当時公示された公示地価のうち、その告示日に最も近接した時点で公示された公示地価の公示基準日までの変動率をいう。

3 第 1 項による平均変動率を算定するに当たり、住宅地区が 2 以上の市、郡又は区に属する場合には、当該住宅地区が属する市、郡又は区別に平均変動率を算定した後、これを当該市、郡又は区に属する住宅地区面積の割合で加重平均する。

第 21 条(建築物の存置等) 法第 27 条の 2 第 1 項の「大統領令で定める要件を満たす場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- 一 次の各目の要件を全て満たす場合
 - イ 建築物及び営業場等が関係法令により許認可等を受けたこと

- ロ. 住宅地区の土地利用計画上受容可能であること
 - ハ. 当該建築物等を存置することが公益上又は経済的に著しく有益であること
 - ニ. 当該建築物等が当該地球造成事業の竣工後まで長期間活用されると予想されるもの
- 二 地方自治体等関係行政機関の長が文化的・芸術的価値があると認めて存置を要請する場合であって、統合審議委員会又は「国土の計画及び利用に関する法律」による中央都市計画委員会若しくは地方都市計画委員会の審議を経た場合

2 法第 27 条の 2 第 2 項の「大統領令で定める公共施設」とは、「国土の計画及び利用に関する法律」第 65 条により管理庁に無償で帰属する公共施設をいう。

3 公共住宅事業者が法第 27 条の 2 第 1 項により存置することになった施設物の所有者に同じ条第 2 項により負担させることができる公共施設の設置等に必要費用(以下「存置負担金」という。)の具体的な算定方法及び存置する敷地の範囲等は別表 4 による。〈改正 2021. 3. 23〉

4 公共住宅事業者は、法第 32 条の 2 により造成された土地の造成原価を公示するとき、当該事業地区の存置負担金内訳も公開することができる。〈新設 2021. 3. 23〉

第 22 条 (代替公共施設等の設置明示) 法第 29 条第 3 項による代替公共施設等に関する設置の明示は、既存公共施設並びに代替公共施設の種類、規模及び管理者を明示する方法による。

第 23 条 (竣工検査) 公共住宅事業者は、法第 31 条第 1 項により竣工検査を受けようとするときは、竣工検査申請書に、次の各号の書類を添付して、国土交通部長官に提出しなければならない。

- 一 竣工調書
- 二 市長、郡守又は区庁長が認める実測平面図及び求積平面図
- 三 土地の用途別面積長所及び平面図
- 四 法第 29 条の規定による公共施設等の帰属調書及び図面
- 五 造成地の所有者別面積調書
- 六 新・旧地域対照図

2 法第 31 条第 2 項の規定による工事完了の公告は、次の各号の事項を官報に公告する方法による。

- 一 事業の名称
- 二 団地造成事業者の名称、所在地及び代表者の姓名
- 三 事業施行地域の位置
- 四 事業施行地域の全体面積及び用途別面積
- 五 竣工日
- 六 重要施設物の処分に関する事項

第 24 条 (造成された土地の供給方法等) 公共住宅事業者は、法第 32 条第 2 項により造成された土地を供給する場合、造成目的に応じて抽選、競争入札又は随意契約の方法により供給対象者を選定して分譲又は賃貸しなければならない。この場合、土地の用途、供給対象者、土地価格の安定性等を考慮して供給方法を決定しなければならない。〈改正 2021. 3. 23〉

2 第 1 項により土地を抽選の方法により供給するときは、価格をあらかじめ定めなければならない。この場合、価格は庶民の住居安定及び都市の発展等のために用途別・地域別・供給対象別に定めることができる。〈改正 2021. 3. 23〉

3 公共住宅事業者は、造成された土地が次の各号のいずれかに該当する場合には、競争入札の方法により供給しなければならない。〈改正 2021. 3. 23〉

- 一 販売施設用地等営利を目的に使用される土地
- 二 法第 35 条又は「住宅法」第 15 条により事業計画の承認を受けて建設する共同住宅建

設用地以外の土地（公共住宅事業者が土地価格の安定と公共目的のために必要と認める場合は除く。）

4 公共住宅事業者は、第1項から第3項までの規定により抽選又は競争入札の方法により供給する土地が学校施設用地、医療施設用地等国土交通部令で定める特定施設用地である場合には、供給対象者の資格を制限することができる。〈新設 2021. 3. 23〉

5 第1項により土地を供給するときに、次の各号のいずれかに該当する場合には、随意契約の方法により供給することができる。ただし、第四号又は第五号により造成された土地を供給するときに、造成された土地の供給申請量が地区計画で計画された数量を超える場合には、抽選の方法により供給するものとし、開発制限区域に指定された住宅地区に開発制限区域指定以前から所有し、又は開発制限区域指定後に相続により取得した土地を譲渡する者に供給する場合には、優先供給することができる。〈改正 2016. 8. 11、2017. 1. 17、2020. 5. 26、2021. 3. 23、2021. 9. 17、2021. 12. 18〉

- 一 公共住宅を供給する目的で公共住宅事業者に供給する場合
- 二 道路、学校、公園、公用の庁舎等一般人に分譲できない公共施設用地を国、地方自治体その他法令により当該公共施設を設置できる者に供給する場合
- 三 住宅地区の建築物等の施設物であって法第17条第3項により告示した地区計画により存置される施設物の維持・管理に必要な最小範囲の土地を供給する場合
- 四 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による協議に応じ、自己の所有する住宅地区内の土地の全部（「首都圏整備計画法」による首都圏（以下、この条及び第25条において「首都圏」という。）の場合には、当該土地の面積が国土交通部令で定める面積以上の場合に限るものとし、当該土地に「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第3条に該当する物件又は権利がある場合には、これを含む。以下、この条において同じ。）を公共住宅事業者へ譲渡した者（第13条第2項による公告日の1年前から土地を所有している者に限るものとし、公告日から逆算して1年となる日以後に土地を取得した者であって住宅地区内の土地の従前所有者からその土地の全部を取得した者及び裁判所の判決又は相続により土地を取得した者を含む。）に国土交通部令で定める規模の土地を供給する場合
- 五 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第63条第6項第二号による不在不動産所有者でない者であって、同法による協議に応じ自己の所有する住宅地区内の土地等の全部を譲渡し、1億ウォン以上を債券をもって補償を受ける者に対し国土交通部令で定めるところにより土地を供給する場合
- 六 「住宅法」第4条により登録した住宅建設事業者（法第4条第1項第四号による公共住宅事業者を除くものとし、以下「住宅建設事業者」という。）が「公益事業のための土地等の取得」及び補償に関する法律」による協議に応じ、第13条第2項による公告日現在その所有（その公告日現在所有権を移転することとする契約が締結されており、当該住宅地区の指定日までにその所有権を取得する場合を含む。）する住宅地区内の土地の全てを公共住宅事業者へ譲渡した場合、当該住宅建設事業者に土地の所有目的・用途及び住宅建設事業の推進程度等を考慮して国土交通部令で定める規模の土地を供給する場合。ただし、第13条第2項による公告日現在所有権を移転する契約が締結された土地の場合には、その契約について次の各号のいずれかに該当する行為が、同項による公告日以前になされた事実を確認できる場合に限る。
 - ア. 「不動産登記特別措置法」第3条による検認
 - イ. 「不動産取引申告等に関する法律」第3条による不動産取引申告
 - ウ. 「公証人法」第25条から第35条まで、第35条の2及び第36条から第40条までの規定による証書の作成
 - エ. 「公証人法」第57条、第57条の2、第58条及び第59条による司書証書に対する認証
- 七 住宅地区で住宅を建設するために「住宅法」第11条により設立認可を受けた住宅組合

であって、第13条第2項による公告日現在、その住宅組合の組合員に供給しなければならない住宅を建設するために必要な土地面積の2分の1以上を取得した住宅組合が「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による協議に応じ、自己の所有する住宅地区内の土地の全部を公共住宅事業者に譲渡したとき、当該住宅組合に国土交通部令で定める規模の土地を供給する場合

八 望ましい都市発展のために特別設計（懸賞設計等により創意的な開発案を受け入れる必要がある場合又は多様な用途を収容するための複合的开发が必要な場合等）を行う設計をいう。）を通じた開発が必要であり、国土交通部長官が定める手続及び方法により選定された者に土地を供給する場合

九 面積が330万㎡以上の住宅地区が位置する市・郡地域において次の各目のいずれかに該当する「産業立地及び開発に関する法律」による産業団地（面積が100万㎡以上の場合に限る。）を造成する場合であって、産業団地開発事業の施行者（産業団地内の産業施設用地の50%以上の分譲を受けて工場を設立する企業を含む。）が労働者に提供するための住宅建設用地及び学校施設用地等が必要に応じて管轄市長・郡守及び産業通商資源部長官の推薦を受け、「住居基本法」第8条による住居政策審議委員会で造成された土地供給の必要性があると認め、国土交通部令で定める規模の土地を供給する場合

ア．首都圏から首都圏以外の地域に移転する企業が造成する工業団地

イ．国土交通部令で定める先端業種の工場を設立するために造成する産業団地

十 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第63条第1項第一号により土地をもって補償を受けることとした者に対し、造成された土地の効率的な利用等を考慮して国土交通部令で定める規模の土地を供給する場合

十一 「不動産投資会社法」第26条の3により現物出資を受けた開発専門不動産投資会社に対し、造成された土地の効率的な利用等を考慮して国土交通部令で定める規模の土地を供給する場合

十二 公共住宅事業者が公共住宅地区造成工事を行う住宅建設事業者に対し当該造成工事の対価で土地を供給する場合

十三 共同住宅建設用地を供給する場合であって、当該土地に建設される住宅の一部を公共住宅事業者に対し公共賃貸住宅の用途で売却することを条件に国土交通部長官が定める手続及び方法により選定された者に供給する場合

十四 一般国民が不動産に間接的に投資する機会を拡大するために「不動産投資会社法」第49条の3による公募不動産投資会社（同法第14条の8第1項及び第2項により株式公募が予定されている不動産投資会社を含む。）又は「資本市場及び金融投資業に関する法律」第229条第二号による不動産集合投資機構（同法第9条第19項による私募集合投資機構は除く。）を設立して土地を開発することを条件に、国土交通部長官が定める手続及び方法により選定された者に土地を供給する場合

十五 複合地区に位置する土地又は建築物の所有者（以下「複合地区土地等所有者」という。）であって、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第78条の2による工場移住対策対象者として選定された者に産業施設用地を供給する場合

十六 複合地区において所有する土地の全部を「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による協議に応じ公共住宅事業者に譲渡した住宅建設事業者に国土交通部令で定める規模の共同住宅用地を供給する場合

十七 複合地区において所有する土地の全部を「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による協議に応じ公共住宅事業者に譲渡した「公共機関の運営に関する法律」による公共機関又は「地方公企業法」に基づく地方公社に供給する場合

十八 その他関係法令により随意契約により供給することができる者に供給する場合

6 公共住宅事業者は、第5項ただし書により同項第四号に該当する者に対し造成された土地を優先供給する場合、住宅地区内の土地の所有期間等を考慮して国土交通部令で定める基準により供給しなければならない。〈新設 2021. 12. 28〉

7 第1項から第5項までの規定にかかわらず、共同出資法人に出資した者及び法第4条第2項により共同公共住宅事業者として指定された者は、その共同出資法人及び共同公共住宅事業者指定された者が造成した土地のうち、住宅建設用地を次の各号の区分により優先供給を受けることができる。〈改正 2016. 8. 11、2021. 3. 23、2021. 12. 28〉

一 法第4条第1項第一号から第四号による公共住宅事業者（以下「公共事業者」という。）：公共住宅を建設するための用地（以下、この項において「公共住宅建設用地」という。）

二 住宅建設事業者：公共住宅建設用地以外の住宅建設用地。この場合、住宅建設事業者が供給を受けることができる住宅建設用地は、公共事業者以外の者が出資等をした持分（公共事業者以外の持分のみを合算する。）の範囲で公共事業者と締結した契約で定めるところによる。

8 公共住宅事業者は、造成された土地を供給するためには、次の各号の事項を公告しなければならない。ただし、第4項により供給対象者の資格が制限されている場合及び第5項により随意契約により供給する場合は除く。〈改正 2021. 3. 23〉

一 公共住宅事業者の名称及び住所及び代表者の氏名

二 造成された土地の位置、面積及び用途（用途に対する禁止又は制限がある場合には、その内容を含む。）

三 供給の時期、方法及び条件

四 供給価格及び価格決定方法

五 国土交通部令で定める造成原価

六 供給申請の期間及び場所

七 供給対象者の資格要件及び選定方法

八 供給申請時の添付書類

9 国土交通部長官は、公共住宅の円滑な供給と庶民の安定のために必要と認める場合には、法第32条第2項及び第3項により用途別・地域別・住宅規模別に造成された土地の供給方法及び供給価格の基準を定め、その基準により造成された土地の価格を定めさせることができる。〈改正 2021. 3. 23、2021. 12. 28〉

第25条(造成された土地の転売行為制限の特例) 法第32条の3第1項ただし書の「移住対策用に供給する住宅建設用地等大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当し、公共住宅事業者の同意を受けた場合をいう。ただし、第一号、第二号及び第七号の場合には、公共住宅事業者から最初に造成された土地を供給された者の場合に限る。〈改正 2016. 8. 11、2018. 6. 5、2020. 7. 7、2021. 2. 17、2021. 3. 23、2021. 12. 28〉

一 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による移住対策の実施により供給する住宅建設用地の場合

二 第24条第4項により供給する特定施設用地であって、国土交通部令で定める用地の場合

三 国、地方自治体、「公共機関の運営に関する法律」第5条による公共機関（以下「公共機関」という。）又は地方公社に供給する土地の場合

四 造成された土地を供給された者が国家、地方自治体、公共機関又は地方公社に所有権を移転する場合

五 第24条第5項第四号により供給する土地の場合

六 住宅建設事業者の不渡等により分譲保証をした者に保証内容による施工を履行させるために所有権を移転する場合

七 「商法」第530条の2から第530条の12までによる会社分割（分割合併の場合は除く）で設立される会社が分割される会社から当該土地を最初の供給価額に承継された場合（設立される会社が第24条第1項により供給を受ける当時に分割される会社が持っていた供給対象資格要件を満たす場合に限る。）

- 八 第 24 条第 3 項第一号による土地の供給を受けた者が「資本市場及び金融投資業に関する法律」第 8 条第 7 項による信託業者（以下「信託業者」という。）と当該土地の開発又は分譲管理を目的として信託契約を締結する場合
- 九 共同住宅建設用地を供給された者が信託業者と当該共同住宅建設用地の開発又は担保を目的とする信託契約を締結する場合（当該共同住宅建設用地に対する「住宅法」第 15 条による事業計画承認は、当該共同住宅建設用地を供給された者が受け場合に限る。）
- 十 造成された土地（単独住宅建設用地及び共同住宅建設用地は除く。）を供給された者が公共住宅事業者から供給された価格以下で転売する場合
- 十の二 単独住宅建設用地又は共同住宅建設用地を供給された者が公共住宅事業者から供給された価格以下で転売する場合であって、次の各目のいずれかに該当する場合
- イ. 単独住宅建設用地を供給された者が当該用地に対する残金納付日（残金納付日が単独住宅建設用地供給契約日から 2 年を超える場合には、2 年をいう。）以降に転売する場合
- ロ. 世帯員（世帯主を含む世帯構成員をいう。以下、この号において同じ。）が勤務・生活・就学・結婚又は疾病治療（「医療法」第 3 条による医療機関の長が 1 年以上の治療又は療養が必要であると認める場合に限る。）の事由により世帯員全員が異なる広域市、特別自治市、特別自治道、市又は郡（同じ広域市の管轄区域にある郡は除く）に移転する場合。ただし、首都圏に移転する場合は除く。
- ハ. 相続により取得した住宅に世帯員全員が移転する場合
- ニ. 世帯員全員が海外に移住した場合又は 2 年以上の期間海外に滞在する場合
- ホ. 離婚によりその用地の所有権を離婚する配偶者に譲渡する場合
- ヘ. 供給された用地を配偶者に贈与する場合
- ト. 当該用地を供給された者が国、地方自治体及び金融機関（「住宅法施行令」第 71 条第一号各目の金融機関をいう。）に対する債務を履行できず、競売又は公売が開始される場合
- チ. 当該用地を供給された者が経営不振徴候企業である場合又は不渡その他これに類似する事由により当該用地において住宅建設事業の推進が困難な場合
- 十一 共同住宅建設用地を供給された者が住宅建設事業を目的として共同出資して設立した特殊目的法人（「租税特例制限法」第 104 条の 3 第 1 項で定める設立要件を充足する法人であって、公共住宅建設用地の供給を受けた者が 50 パーセントを超える持分を持っている場合に限る。）に転売する場合

第 4 章 統合審議委員会

第 26 条(統合審議委員会の構成等) 法第 33 条第 4 項各号で定める委員別最小構成人員は、次の各号のとおりとする。

- 一 法第 33 条第 3 項第一号に該当する者：当該中央行政機関及び市・道別に 1 人
- 二 法第 33 条第 3 項第二号に該当する者：5 人
- 三 法第 33 条第 3 項第三号又は第四号に該当する者：各号別に 3 人
- 四 法第 33 条第 3 項第五号から第十号までの規定に該当する者：各号別に 2 人

2 前項、第 27 条及び第 28 条で規定する事項のほか、統合審議委員会の構成、運営等に必要事項は国土交通部長官が別に定める。ただし、法第 33 条第 2 項による市・道公共統合審議委員会にあっては、市・道の条例で定める。

第 27 条(委員の除斥・忌避・回避) 統合審議委員会委員（以下、この条で「委員」という。）が次の各号のいずれかに該当する場合には、統合審議委員会の審議及び議決から除斥される。

- 一 委員又はその配偶者若しくは配偶者であった者が当該案件の当事者（当事者が法人、団体等である場合には、その役員を含む。以下、この号及び第二号において同じ。）にな

- った場合又はその案件の当事者と共同権利者若しくは共同義務者である場合
- 二 委員が当該案件の当事者と親族又は親族である場合
 - 三 委員が当該案件に対しコンサルティング、研究、役務（下請負を含む。）、鑑定又は調査をした場合
 - 四 委員又は委員が属する法人、団体等が当該案件の当事者の代理人である場合又は代理人だった場合
 - 五 委員が役員又は職員として在職していた企業等又は最近3年以内に在職した企業等が当該案件に関してコンサルティング、研究、役務（下請負を含む。）、鑑定又は調査をした場合
- 2 当該案件の当事者は、委員に公正な審議及び議決を期待し難い事情がある場合には、統合審議委員会に対し忌避申請をすることができ、統合審議委員会は議決でこれを決定する。この場合、忌避申請の対象である委員は、その議決に参加することができない。
- 3 委員が第1項各号による除斥事由に該当する場合には、自ら当該案件の審議及び議決から回避しなければならない。

第28条(委員の解嘱等) 国土交通部長官は、法第33条第4項第二号による委嘱委員が次の各号のいずれかに該当する場合には、当該委員を解嘱することができる。

- 一 心身障害により職務を遂行できなくなった場合
 - 二 職務に関連する非理事実がある場合
 - 三 職務怠慢、品位損傷その他の事由により委員として適合しないと認められる場合
 - 四 第27条第1項各号のいずれかに該当するにもかかわらず、回避しない場合
 - 五 委員自ら職務を遂行することが困難である旨の意思を明らかにする場合
- 2 法第33条第4項第三号から第十一号までの規定により委員を推薦した者は、委員が第1項各号のいずれかに該当する場合には、その推薦を撤回することができる。

第5章 公共住宅の建設等

第29条(住宅建設事業計画の承認申請) 公共住宅事業者は、法第35条第1項により公共住宅に関する事業計画（以下「事業計画」という。）の承認を受けようとする場合には、事業計画承認申請書に、次の各号の書類を添付して、国土交通部長官に提出しなければならない。
<改正 2016. 8. 11>

- 一 住宅、附帯施設及び福利施設の配置図
- 二 国土交通部令で定める住宅地区造成工事設計図（住宅地区造成工事を先行して施行する場合に限る。）
- 三 収用又は使用すべき土地等の所在地、地番、地目、面積、所有権及び所有権以外の権利の明細並びにその所有者及び権利者の姓名（法人にあつては名称）及び住所を記載した書類（「住宅法」第24条により土地を収用又は使用しようとする場合に限る。）
- 四 法第29条による公共施設等の帰属調書及び図面
- 五 法第35条第6項による協議に必要な書類
- 六 その他国土交通部令で定める書類

第30条(事業計画の告示) 法第35条第5項による事業計画の告示は、次の各号の事項を官報に公告する方法による。

- 一 事業の名称
- 二 施行者の名称、所在地及び代表者の姓名
- 三 事業施行地の位置、面積及び建設住宅の規模
- 四 事業施行期間
- 五 法第35条第4項により告示又は公告が擬制される事項

第31条(公共住宅の建設基準等) 法第37条による公共住宅の構造、機能及び設備に関する基準は、「住宅建設基準等に関する規程」第2章及び第3章を準用するものとし、具体的な基準は国土交通部長官が次の各号の事項を考慮して定める。

- 一 環境親和的でエネルギー効率性を高める断熱基準等を用意すること
- 二 高齢者、障害者、独身世帯等入居者別特性に応じて住居の便宜を高めることができる構造及び設備基準を用意すること

2 法第37条による附帯施設及び福利施設の範囲及び設置基準は、「住宅建設基準等に関する規程」第4章及び第5章を準用するものとし、具体的な基準は国土交通部長官が定めて告示する。この場合、国土交通部長官は、住宅地区の公共施設等と連携して地域共同体を活性化させることができるように定めなければならない。

3 住宅地区において公共住宅団地近隣に次の各号の要件を全て満たすと事業計画承認圏者が認める施設が設置されている場合又は設置計画がある場合には、第2項にかかわらず、「住宅建設基準等に関する規程」第28条及び第55条の2を適用しない。

- 一 「住宅建設基準等に関する規程」第28条及び第55条による福利施設に適合すること又はその水準を上回る規模及び機能を確保すること
- 二 接近の容易性及び利用の効率性等を考慮するとき、団地内に設置する場合と大きな差がないこと

第32条(落札者の決定) 公共住宅事業者は、法第39条第2項ただし書により契約を締結する場合には、予定価格以下の入札者のうち最低価格で入札した者の順に、入札価格を除いた当該契約の履行能力を審査して落札者を決定する。

2 公共住宅事業者は、入札者の履行実績、技術能力、財務状態、資材及び人員の調達価格、過去の契約履行誠実度、契約秩序の遵守の程度及び過去の工事の品質の程度等を総合的に考慮して国土交通部令で定める審査基準に従い詳細審査基準を定めて、第1項による契約履行能力の適格の可否を審査して、その審査結果適格と認められる場合には、当該入札者を落札者として決定する。ただし、工事、物品又は役務の特性上必要と認められる場合には、施行者が国土交通部長官と協議して直接審査基準を定めることができる。〈改正 2013. 3. 23〉

3 第1項にかかわらず、「国家を当事者とする契約に関する法律施行令」第42条第4項で定める推定価格以上の工事を入札する場合には、予定価格以下の入札者のうち最低価格で入札した者の順に、当該入札金額が適切か否かを審査して落札者を決定する。

4 施行者は、第1項から第3項までの規定による落札者決定に必要な資料を関連機関及び団体等に要請することができる。

5 第1項から第4項までに規定する事項のほか、法第39条第2項ただし書による落札者決定に関しては、「国家を当事者とする契約に関する法律施行令」で定めるところによる。

第6章 公用財産・公共用財産たる土地等での公共住宅事業〈改正 2021. 8. 17〉

第33条(公用財産・公共用財産たる土地等での公共住宅事業に対する特例) 法第40条の2第1項前段の「大統領令で定める公共建設賃貸住宅」とは、第2条第1項第一号から第三号まで及び第三号の二の公共建設賃貸住宅をいう。〈改正 2020. 9. 8〉

2 法第40条の2第1項前段の「大統領令で定める比率」とは、公共住宅事業面積の100分の50をいう。

3 法第40条の2第1項第三号の「大統領令で定める土地」とは、次の各号の土地をいう。

- 一 国、地方自治体、「公共機関の運営に関する法律」第5条による公共機関又は「地方公企業法」第49条により設立する地方公社が1年以上所有する土地
- 二 国、地方自治体、「公共機関の運営に関する法律」第5条による公共機関又は「地方

公企業法」第49条により設立する地方公社が「賃貸住宅法」第2条第二号による建設賃貸住宅を建設する目的で所有した土地

[題目改正 2021. 8. 17]

第34条(使用料等の減免) 国又は地方自治体が法第40条の3第1項により国有財産又は公有財産を使用許可又は貸付しようとする場合には、当該国有財産又は公有財産の使用料又は貸付料は、当該財産価額に1千分の10以上を乗じた金額とする。ただし、地方自治体が当該地域の円滑な公共賃貸住宅供給のために必要と認める場合には、公有財産の使用料又は貸付料を無償とし、又は当該財産価額に1千分の5未満を乗じた金額とすることができる。
<改正 2021. 3. 23>

2 国土交通部長官は、法第40条の4第2項により鉄道施設の占有許可をしようとする場合には、当該鉄道施設の占有料は、当該鉄道施設（「鉄道の建設及び鉄道施設維持管理に関する法律」第2条第六号の鉄道施設のうち敷地に限る。以下、この条において同じ。）の価額に1千分の10以上を乗じた金額とする。<改正 2019. 3. 12>

3 第1項又は第2項による国有財産、公有財産又は鉄道施設の価額は、法第17条による地区計画承認日（住宅地区を指定しない場合には、法第35条による住宅建設事業計画承認日をいう。）現在、公示されている個別公示地価（「不動産価格公示に関する法律」第10条による個別公示地価をいい、個別公示地価がない場合には、同法第8条による標準地公示地価を基準として算出した金額をいう。）を基準として公示基準日から使用料、貸付料又は占有料算出時点まで「国土の計画及び利用に関する法律」第125条により国土交通部長官が調査して発表する当該国有財産、公有財産又は鉄道施設が所在する市・郡・区の平均地価変動率を適用して算出する。<改正 2016. 8. 31>

4 第1項から第3項までの規定により公有財産又は鉄道施設の価額を算定するときに当該公有財産又は鉄道施設のうち公用、公共用又は非営利公益事業用に使用する分は除いて算定する。

第35条(公用財産・公共用財産たる土地での建築基準等に関する特例) 法第40条の6の「大統領令で定める範囲」とは、次の各号の区分による範囲とする。

- 一 建蔽率：「国土の計画及び利用に関する法律」第77条により条例で定める建蔽率にかかわらず、同法施行令第84条第1項各号で定める建蔽率の上限を適用する。この場合、建蔽率を算定するときに鉄道、遊水池等公共施設敷地の上部又は隣接空間を活用するために地盤状態と類似する条件を造成するための構造物（以下「人工地盤」という。）を設置した場合には、当該人工地盤の面積は、建築面積に含めない。
- 二 容積率：「国土の計画及び利用に関する法律」第78条により条例で定める容積率にかかわらず、同法施行令第85条第1項各号で定める容積率の上限を適用する。この場合、容積率を算定するときに次の各目の構造物又は施設物を設置した場合には、当該構造物又は施設物の面積は、延面積に含めない。
 - イ. 人工地盤
 - ロ. 「国土の計画及び利用に関する法律」第2条第七号による都市・郡計画施設たる駐車場
- 三 敷地の修景：人工地盤を設置した場合には、人工地盤の修景面積は、「建築法」第42条による敷地の修景面積とみなし、人工地盤に対しては、敷地内の植栽基準に関する自然地盤率は適用しない。
- 四 公開空地等：住宅地区内で建設する「建築法」第2条第2項による販売施設、業務施設、宿泊施設等国土交通部長官が定めて告示する施設であって、建築物の一部を公衆に休息施設等の用途で提供する場合には、同法第43条及び同法施行令第27条の2にかかわらず、公開空地又は公開空間を設置しないことができる。
- 五 敷地内の空地：人工地盤とされた敷地には、避難に支障がない場合に限り、「建築

法」第 58 条及び同法施行令第 80 条の 2 にかかわらず、敷地内の空地を置かないことができる。

六 建築物の高さ：「国土の計画及び利用に関する法律」第 49 条による地区単位計画で一団の街路区域に対し建築物の高さを指定した場合には、「建築法」第 60 条第 1 項による街路区域別建築物の高さを指定して公告したものとみなす。

七 都市公園又は緑地確保基準：「都市公園及び緑地等に関する法律」第 14 条による都市公園又は緑地確保基準を 100 分の 50 の範囲内で緩和して適用することができる。

八 駐車場：「駐車場法施行令」別表 1 で定める付設駐車場の設置基準を 100 分の 5 の 0 範囲内で緩和して適用することができる。ただし、「住宅建設基準等に関する規程」第 27 条第 8 項により緩和適用を受けた場合には、追加して緩和適用することはできない。

2 第 1 項各号による建築基準等の特例適用に関する具体的な基準は、国土交通部長官が定めて告示する。

[題目改正 2021. 8. 17]

第 6 章の 2 都心公共住宅複合事業<新設 2021. 9. 17>

第 35 条の 2 (複合地区の種類及び指定提案等) 複合地区の種類と種類別指定基準は、別表 4 の 2 のとおりとする。

2 公共住宅事業者は、法第 40 条の 7 第 2 項により複合地区の指定を提案する場合には、次の各号の事項を記した提案書を指定権者に提出しなければならない。

一 複合地区の名称、位置及び面積等複合地区の概要

二 公共住宅事業者の名称、所在地及び代表者の氏名

3 公共住宅事業者は、第 2 項により提案書を提出する場合、次の各号の書類及び図面を添付しなければならない。ただし、第六号の書類は法第 40 条の 7 第 1 項により指定権者が複合地区を指定するまでに、第八号の書類は法第 40 条の 7 第 5 項前段による公告日から 1 年が経過する日までに提出することができる。

一 住宅需要、地域条件等複合地区指定の必要性に関する調査書類

二 縮尺 2 万 5 千分の 1 又は 5 万分の 1 の位置図

三 複合地区の境界及び境界決定事由を表示した縮尺 5 千分の 1 の地形図

四 複合地区及び近隣地域の現況を記録した書類及び現況写真

五 土地利用、住宅建設及び基盤施設の設置等に関する基本方向を記載した書類

六 収用又は使用する土地等の所在地、地番、地目、面積、所有権及び所有権以外の権利の内訳並びにその所有者・権利者の氏名及び住所（法人の場合には名称及び事務所所在地とする。）を記載した書類

七 法律第 40 条の 7 第 4 項後段により公共住宅事業者が関係機関と事前協議した事項を記載した書類

八 法第 40 条の 7 第 6 項第一号による複合地区土地等所有者 3 分の 2 以上の同意及び土地面積の 2 分の 1 以上に該当する土地を確保したことを証明する書類

4 公共住宅事業者は、法第 40 条の 7 第 3 項本文により都心公共住宅複合事業（以下「複合事業」という。）に必要な書類の発給を申請しようとする場合、次の各号の事項を記した申請書を当該書類の発行に関する事務を管轄する機関の長に提出しなければならない。

一 公共住宅事業者の名称、事務所所在地及び代表者の氏名

二 複合地区の名称及び種類

三 確認対象土地等の表示

四 発行が必要な書類の種類及び数量

五 発行される書類の用途

5 法第 40 条の 7 第 5 項前段により指定権者が住民及び関係専門家等の意見を聴こうとす

る場合、その手続及び方法に関しては、第 13 条（第 6 項は除く。）を準用する。この場合、「住宅地区」は「複合地区」に、「国土交通部長官」は「指定権者」にそれぞれ読み替える。
[本条新設 2021. 9. 17]

第 35 条の 3（複合地区指定の変更提案等） 公共住宅事業者は、法第 40 条の 7 第 2 項により複合地区の変更を提案する場合には、変更提案書に複合地区の変更に必要な書類及び図面を添付して指定権者に提出しなければならない。

2 公共住宅事業者は、法第 40 条の 7 第 2 項により複合地区の指定解除を提案する場合には、解除提案書に解除事由書を添付して指定権者に提出しなければならない。

3 法第 40 条の 7 第 5 項前段の「大統領令で定める軽微な事項を変更する場合」とは、次の各号に該当する場合をいう。

一 実際の測量結果を反映して複合地区面積の誤差を訂正する場合

二 複合地区の面積を 100 分の 10 の範囲で増減する場合。ただし、増減により法第 40 条の 7 第 6 項第一号に該当することになる場合は除く。

三 公共住宅事業者の名称、代表者又は事務所所在地を変更する場合

[本条新設 2021. 9. 17]

第 35 条の 4（複合地区土地等所有者の同意者数の算定方法等） 法第 40 条の 7 第 6 項第一号による同意者数は、次の各号の基準により算定する。

一 1 筆地の土地又は 1 の建築物所有権を複数者が共有する場合には、その多くを代表する 1 人を複合地区土地等所有者とみなすこと。ただし、「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 2 条第二号の区分所有者は、それぞれを土地所有者 1 人と算定すること

二 1 人が 2 以上の筆地の土地又は 2 以上の建築物を単独で所有している場合には、筆地又は建築物の数にかかわらず複合地区土地等所有者を 1 人と算定すること。

三 2 以上の筆地の土地又は 2 以上の建築物を所有する共有者が同一の場合には、その共有者の多くを代表する 1 人を複合地区土地等所有者として算定すること

四 土地登記事項証明書・建物登記事項証明書・土地台帳及び建築物管理台帳に所有者として登録される当時住民登録番号の記録がなく、記録された住所が現在住所と異なる者として所在が確認されていない者は、複合地区土地等所有者数の計算から除外すること

五 国有財産又は公有財産である土地又は建築物については、その財産管理庁を複合地区土地等所有者として算定し、法第 40 条の 7 第 4 項後段による事前協議期間に財産管理庁が同意するか否かを表示しない場合には同意したものとみなすこと

六 法第 40 条の 7 第 5 項前段による公告日から同条第 1 項による複合地区指定日前までの間に複合地区土地等所有者が変更された場合には、既に同意を得た複合地区土地等所有者を基準として推定すること

七 法第 40 条の 7 第 5 項前段による公告日から同条第 1 項による複合地区指定日前までの間に「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 2 条第一号の区分所有権を分割することにより複合地区土地等所有者の数が増加した場合には、公告日前の複合地区土地等所有者の数を基準として算定すること

2 公共住宅事業者が法第 40 条の 7 第 6 項第一号による複合地区土地等所有者の同意を得ようとする場合には、次の各号の事項を説明して告知しなければならない。

一 複合地区の位置、境界及び面積等複合地区の概要

二 同意を得たいこと

三 同意及び同意の撤回の方法

3 複合地区土地等所有者は、同意の意思表示をした日から 30 日以内にこれを撤回することができる。ただし、法第 40 条の 7 第 1 項により複合地区が指定された後は、撤回することができない。

4 第 2 項又は第 3 項による複合地区土地等所有者の同意及び同意の撤回は、次の各号の方

法とする。

- 一 国土交通部令で定める同意書（同意撤回の場合には撤回意思を表示した書類とする。）に複合地区土地等所有者の姓名を記載して指章を押印した後、住民登録証、旅券等身分を確認することができる身分証明書の写しを添付して公共住宅事業者に提出
- 二 「電子文書及び電子取引基本法」第2条第一号による電子文書に「電子署名法」第2条第二号による電子署名をして公共住宅事業者に提出

5 法第40条の7第2項第二号による複合地区指定解除要請時及び同条第6項第三号による都心公共住宅複合事業予定地区指定解除要請時の複合地区土地等所有者の同意者数算定基準に関しては、第1項及び第4項を準用する。

[本条新設 2021. 9. 17]

第35条の5(複合事業計画の承認申請) 公共住宅事業者は、法第40条の8第1項により都心公共住宅複合事業計画(以下「複合事業計画」という。)の承認を受けようとする場合には、国土交通部令で定める承認申請書に次の各号の書類を添付して指定権者に提出しなければならない。ただし、第九号の書類は複合事業計画の承認前までに提出することができる。

- 一 複合地区の位置図
- 二 土地利用計画
- 三 土地利用計画が表示された尺度5千分の1以上の地形図又は知的図
- 四 都市・郡管理計画の決定に必要な関係書類及び図面
- 五 法第40条の8第4項前段による関係行政機関の長課の協議に必要な書類
- 六 「国土の計画及び利用に関する法律」第2条第十三号による公共施設(駐車場・運動場は除く。以下第35条の7第四号において同じ。)等の指定及び処分計画書
- 七 複合地区造成工事の概略的な設計図書
- 八 造成された土地の供給計画書、建築物の建設計画書及び供給計画書
- 九 複合地区土地等所有者に供給する建築物の分譲価格
- 十 第35条の6第1項ただし書による関係市長・郡守・区庁長との協議内容が記載された書類(公共住宅事業者があらかじめ関係市場・郡守・区庁長と協議した場合に限る。)
- 十一 その他複合事業計画の承認に必要な書類として国土交通部長官が定めて告示する書類

2 法第40条の8第1項第七号の「大統領令で定める事項」とは、総事業費をいう。

[本条新設 2021. 9. 17]

第35条の6(複合事業計画の承認手続) 指定権者は、法第40条の8第1項により複合事業計画を承認する場合には、あらかじめ関係市長・郡守・区庁長の意見を聴かなければならない。ただし、公共住宅事業者が複合事業計画の承認を申請する前に、関係市長・郡守・区庁長と複合事業計画の内容に関して協議した場合は、この限りでない。

2 市長・郡守・区庁長は、第1項による指定権者の意見提出要請を受けた日から30日以内に意見を提出しなければならないが、当該期間に意見を提出しない場合には、意見がないものとみなす。

3 法第40条の8第1項の「大統領令で定める軽微な事項を変更する場合」とは、次の各号の場合をいう。

- 一 第35条の3第3項各号に該当する場合
- 二 総事業費が100分の10の範囲で増減される場合
- 三 複合地区土地等所有者に供給する建築物の分譲価格が100分の10の範囲で増減される場合
- 四 駐車場、住宅団地内の道路等建築物ではない付帯施設・福利施設の設置規模を拡大する場合(設置規模の拡大で位置が変更される場合は除く。)
- 五 住戸数及び住戸当たり住宅専用面積を変更せずに住戸内部構造の位置を変更する場合

- 又は住戸当たり住宅専用面積の100分の10の範囲で面積を増減する場合
- 六 建築物の内装材料又は外装材料を変更する場合
 - 七 複合事業計画の承認条件で賦課された事項の履行のために変更する場合
 - 八 建築物の設計及び用途別位置を変更しない範囲で住宅団地内の道路の線形を変更する場合
 - 九 「建築法施行令」第12条第3項に該当する場合

4 公共住宅事業者は、第3項による軽微な事項を変更しようとする場合、あらかじめ指定権者に通知しなければならない。

[本条新設 2021. 9. 17]

第35条の7(複合事業計画承認内容の告示方法) 法第40条の13第1項で準用する法第17条第3項による複合事業計画の告示は、次の各号の事項を官報に告示する方法とする。

- 一 法第40条の8第1項各号の事項
- 二 都市・郡管理計画決定の内容
- 三 収用又は使用する土地等の所在地、地番、地目、面積、所有権及び所有権以外の権利の内訳並びにその所有者・権利者の氏名及び住所（法人の場合には、名称及び事務所所在地とする。）
- 四 「国土の計画及び利用に関する法律」第2条第十三号による公共施設等の内訳及び処分計画
- 五 法第40条の8第3項により許認可等の告示又は公告が擬制される事項

[本条新設 2021. 9. 17]

第35条の8(建築基準等に対する特例の内容) 法第40条の9第1項による緩和された基準の範囲は、次の各号のとおりとする。

- 一 法第40条の9第1項第一号による建築物建築制限：「国土の計画及び利用に関する法律」第36条第1項第一号による都市地域（緑地地域は除く。）の共同住宅については、同法施行令第71条第1項第一号から第十三号までの規定による建築物の用途・種類及び規模等の制限を適用しないことができる。
- 二 法第40条の9第1項第二号による建蔽率：「国土の計画及び利用に関する法律」第77条により条例で定める建蔽率にかかわらず、同法施行令第84条第1項各号による建蔽率の上限を適用することができる。
- 三 法第40条の9第1項第三号による容積率：「国土の計画及び利用に関する法律」第78条により条例で定める容積率にかかわらず、同法施行令第85条第1項各号による容積率の上限を適用することができる。ただし、住居地域の容積率は、「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第85条第1項第一号から第五号までに規定される容積率上限の100分の120まで緩和して適用することができる。
- 四 法第40条の9第1項第四号による都市公園又は緑地確保基準
 - イ. 複合地区の面積が5万平方メートル未満の場合：都市公園又は緑地の確保義務を免除する。
 - ロ. 複合地区面積が5万平方メートル以上の場合：全体住戸数に2平方メートルを乗じて算定した面積又は複合地区面積の100分の5に該当する面積のうち大きい面積以上の都市公園又は緑地を確保しなければならない。

2 第1項各号による建築基準等の特例適用に関する詳細基準は、国土交通部長官が定めて告示する。

[本条新設 2021. 9. 17]

第35条の9(複合地区土地等所有者に対する現物補償の要件等) 法第40条の10第3項第一号前段の「大統領令で定める要件」とは、別表4の3で定める要件をいう。

2 公共住宅事業者は、法第 40 条の 10 第 3 項第一号後段により同項前段による現物補償（以下「現物補償」という。）を受けることができる者の優先順位及び対象者決定方法等を定めて公告しようとする場合には、あらかじめ指定権者（第 61 条第 5 項により法第 40 条の 8 第 1 項による複合事業計画の承認権限を委任した場合には、市・道知事をいう。）と協議しなければならない。

3 公共住宅事業者は、複合地区土地等所有者に現物補償をしようとする場合、別表 4 の 4 で定める基準に適合するように補償しなければならない。

4 法第 40 条の 10 第 4 項前段の「大統領令で定める場合」とは、「住宅法施行令」第 73 条第 4 項各号のいずれかに該当する場合であって公共住宅事業者の同意を得た場合をいう。

5 公共住宅事業者は、複合事業計画の変更により現物補償することにした土地等の全部又は一部を現物補償することができなくなった場合、現物補償約定期限を取り消して現金で補償することができる。この場合、現金補償額に対する利率は、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 63 条第 9 項第 2 号仮目に基づく利率とする。

6 公共住宅事業者と現物補償を受けることにした複合地区土地等所有者は、公共住宅事業者が支払する報酬金のうち、複合地区土地等所有者が現物補償を希望して支払を留保した金額と現物補償した建築物の分譲価格（利益共有型分譲住宅で補償した場合には、第 52 条の 2 第 1 項第一号による供給価格をいう。以下この項において同じ。）による場合、その差額を精算しなければならない。この場合、支払を留保した金額が分譲価格より高い場合には、公共住宅事業者はその差額に「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 63 条第 9 項第二号イ目による金利を適用して算定した。利子を加えて複合地区土地等所有者に支払しなければならない。

7 公共住宅事業者は、複合地区土地等所有者が次の各号のいずれかに該当する場合であって現物補償を受けることにした補償金に対して現金補償を要請した場合には、現金で補償しなければならない。この場合、現金補償額に対する利率は、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 63 条第 9 項第二号イ目に基づく利率とする。

- 一 現物補償約定締結日から 1 年が経過した場合
- 二 国税又は地方税の強制徴収等が開始された場合又は強制執行を受ける場合
- 三 世帯員全員が海外に移住する場合又は 2 年以上海外に滞在する場合
- 四 その他土地等所有者の債務弁済や負傷・疾病治療等のための場合であって、現金補償がやむを得ないと認められる場合

8 第 1 項から第 7 項までに規定する事項のほか、現物補償の詳細手続は、国土交通部長官が定めて告示する。

[本条新設 2021. 9. 17]

第 35 条の 10(複合事業施行による移住対策の内容等) 公共住宅事業者は、法第 40 条の 10 第 5 項ただし書により「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 78 条第 1 項による移住対策で法第 40 条の 10 第 3 項により複合地区土地等所有者に現物補償をし、又は国土交通部長官が定めるところにより、複合地区土地等所有者を公共賃貸住宅の入居者として選定することができる。

2 公共住宅事業者は、法第 40 条の 10 第 5 項ただし書により第 1 項による現物補償を受けられなかった、又は公共賃貸住宅の入居者として選定できなかった複合地区土地等所有者に対し「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 78 条第 1 項による移住定着金を支払しなければならない。

3 公共住宅事業者は、法第 40 条の 10 第 5 項ただし書により法第 40 条の 7 第 5 項本文による複合地区指定告示日当時、複合地区に 3 月以上居住した賃借人に対し世帯員数に応じて 4 月分の住宅移転費を補償しなければならない。

4 公共住宅事業者は、複合事業の施行により撤去される住宅の所有者及び賃借人に対し当該複合地区内外に位置する公共賃貸住宅等の施設に一時的に居住させ、又は住宅資金の融資

を斡旋する等臨時居住に相当する対策をしなければならない。

[本条新設 2021. 9. 17]

第 35 条の 11（現物補償で供給する建築物の価格等） 公共住宅事業者が法第 40 条の 11 により複合地区から現物補償で供給する建築物に対する分譲価格を定める場合には、複合事業の総事業費、複合地区内の土地及び建築物の補償金総額、分譲輸入金推定額等を考慮しなければならない。

2 公共住宅事業者は、次の各号に該当する場合には、分譲契約を締結するための公告をするまで第 1 項により算定した分譲価格を増減することができる。この場合、第 35 条の 6 第 3 項第三号による分譲価格の増減範囲を超えて増減しようとする場合には、指定権者の変更承認を受けなければならない。

一 住民協議体の要求を反映することにより総事業費が増減することになった場合

二 天災地変の発生、埋蔵文化財の発見等工事過程で事業施行者が予測し難い事由が発生して総事業費が増加する場合

3 公共住宅事業者は、第 2 項により分譲価格が増減することになった場合、現物補償を約定した複合地区土地等所有者に遅滞なく通知し、複合地区土地等所有者が変更された価格で現物補償を受けるか否かを確認しなければならない。

[本条新設 2021. 9. 17]

第 35 条の 12（住民協議体の構成及び運営等） 法第 40 条の 12 第 1 項後段による住民協議体は、法第 40 条の 7 第 5 項前段による公告日以降に構成することができる。

2 住民協議体は、複合地区土地等所有者全員により構成する。

3 住民協議体は、構成員の過半数の出席及び出席者の過半数の賛成により議決する。この場合、書面で意思を表示した者及び「災害及び安全管理基本法」第 3 条第一号の災難が発生し、出席が困難であると認められ、電子的方法で意思を表示した者も出席者として意思表示をした者とみなす。

4 住民協議体議決時の議決権算定方法に関しては、第 35 条の 4 第 1 項を準用する。

[本条新設 2021. 9. 17]

第 35 条の 13（施工者推薦方法） 複合地区土地等所有者が法第 40 条の 12 第 1 項前段による競争入札の方法で施工者を推薦する場合には、次の各号の要件を全て備えなければならない。

一 一般競争入札・制限競争入札又は地名競争入札方式で行うこと

二 日刊新聞に 1 回以上第 1 号の入札のための公告を行い、入札参加者を対象に現場説明会を開催すること

三 入札参加者に複合地区土地等所有者を対象に合同広報説明会を開催すること。ただし、入札参加者がこれを拒否する場合、当該入札参加者は除く。

四 第 35 条の 12 第 3 項による議決を経ること

[本条新設 2021. 9. 17]

第 35 条の 14（住民協議体に置く住民代表会議） 住民協議体の効率的な運営のために住民協議体に住民代表会議を置くことができる。

2 住民代表会議は、委員長を含めて 5 名以上 25 名以下で構成する。この場合、住民代表会の構成に関しては、複合地区土地等所有者の過半数の同意を得なければならない。

3 住民代表会議は、次の各号の事項に関する意見を公共住宅事業者に提示することができる。この場合、公共住宅事業者は提示された意見を反映するよう努力しなければならない。

一 現物補償を受けた建築物に対する代金の納付時期及び方法等に関する事項

二 その他複合事業の施行に関連して複合地区土地等所有者の意見が反映される必要がある事項

4 公共住宅事業者は、住民代表会議の要請がある場合、複合地区指定提案の推進現況と複合事業の進行状況等を説明しなければならない。

5 公共住宅事業者は、総事業費の範囲で住民協議体及び住民代表会議の運営に必要な費用の一部を支援することができる。

6 住民代表会議の委員の選出・交替及び解任、運営方法、運営費用の調達及びその他住民代表会議の運営に必要な事項は、住民代表会議が定める。

[本条新設 2021. 9. 17]

第6章 公共住宅の買取

第36条（不渡賃貸住宅の買取） 公共住宅事業者（法第4条第二号及び第三号による公共住宅事業者をいう。以下、この章において同じ。）は、法第41条第1項により不渡賃貸住宅（法律第13499号により改正される前の「賃貸住宅法」第2条第二号の二に該当する住宅及び同条第八号の不渡賃貸住宅をいう。以下同じ。）を買い取りしようとする場合には、次の各号の事項が含まれる申請書を作成し、国土交通部長官に買取対象住宅の指定を申請しなければならない。この場合、法律第13499号により改正される前の「賃貸住宅法」第2条第七号ロ目に該当する不渡賃貸住宅については、買取対象住宅指定申請前に住宅都市基金代行金融機関と協議しなければならない。

- 一 買取対象住宅の戸数
- 二 買取時期
- 三 買取に要する費用
- 四 その他国土交通部令で定める事項

2 国土交通部長官は、第1項により買取対象住宅指定の申請を受理したときは、住宅の老朽状態、団地の規模等、国土交通部令で定める事項を審査して、買取対象住宅としての指定及び告示の可否を決定しなければならない。

3 国又は地方自治体は、法第41条第1項により指定・告示された買取対象住宅のうち、公共住宅事業者が競売で取得した住宅の買取費用に対して、同条第3項により財政及び住宅都市基金を支援することができる。

4 第3項により購入した住宅は、第2条第1項第一号から第三号まで、第三号の二及び第五号の公共賃貸住宅として供給しなければならない。〈改正 2020. 9. 8〉

5 第4項にかかわらず、購入した不渡り賃貸住宅の入居資格、賃貸条件等住宅を供給するために必要な事項は、国土交通部令で別に定めることができる。

第37条（既存住宅等の買取） 法第43条第1項の「大統領令で定める規模及び基準の住宅」とは、次の各号のいずれかに該当する住宅又は建築物をいう。〈改正 2016. 8. 11、2020. 10. 19〉

- 一 「建築法施行令」別表1第1号ア目からウ目までによる単独住宅、多衆住宅及び多人口住宅
- 二 「建築法施行令」別表1第二号による集合住宅（「住宅法」第2条第六号による国民住宅規模以下に限る。）
- 三 「建築法施行令」修練施設、業務施設又は宿泊施設の用途に使用する建築物

2 公共住宅事業者は、法第43条第1項により既存住宅等を購入し、同条第2項による支援を受けようとする場合には、次の各号の事項を含む買取計画を策定し、あらかじめ国土交通部長官の承認を受けなければならない。ただし、第四号から第六号までの事項は、既存住宅等を購入して改良（既存住宅等を撤去した後に再建設した場合を含み、既存住宅等の住戸数、構造等の変更なく補修する場合は除く。以下同じ。）した後、公共賃貸住宅として供給しようとする場合にのみ作成する。〈改正 2020. 10. 19〉

- 一 買取対象の既存住宅等の戸数
- 二 購入時期

- 三 購入に要する費用
- 四 改良後の住宅戸数
- 五 改良期間
- 六 改良に要する費用

3 公共住宅事業者は、第2項により国土交通部長官の承認を受けた場合には、購入対象の既存住宅等の所有者と購入価格等の購入条件について協議し、購入手続を終えなければならない。〈改正 2020. 10. 19〉

4 法第43条第1項により公共住宅事業者に売却する旨の約定を締結した住宅の場合、住戸当たり専用面積が30平方メートル未満の世帯は、同条第3項により世帯当たり駐車台数基準を0.3台として適用することができる。〈新設 2020. 10. 19〉

5 法第43条第1項により公共住宅事業者に売却することに約定を締結した第1項第三号の建築物であって、次の各号の要件を全て備えた建築物については、当該建築物を公共賃貸住宅として使用する期間中、第一号により用途変更を行う前の用途を基準として「駐車場法」第19条による敷設駐車場設置基準を適用することができる。〈新設 2021. 9. 17〉

- 一 当該建築物を「住宅法施行令」第4条各号の用途に変更すること
- 二 世帯別専用面積が30平方メートル未満であること
- 三 賃貸期間中に自動車(「障害者福祉法」第39条第2項による障害者使用自動車等標識を発行された自動車は除く。)を所有しないことを賃借人資格要件として賃貸すること

6 法第43条により購入した既存住宅等の入居資格、賃貸条件等その既存住宅等を公共住宅に供給するために必要な事項は、国土交通部長官が定める。〈改正 2020. 10. 19、2021. 9. 17〉
[題目改正 2020. 10. 19]

第38条(建設中の住宅の買取) 法第44条第1項の「大統領令で定める規模及び基準に該当する住宅」とは、第37条第1項各号のいずれかに該当する住宅をいう。

2 公共住宅事業者は、法第44条第1項により建設中の住宅(建設を計画している住宅を含む。以下、この条において同じ。)を公共住宅として買い取る旨の提案を受けた場合には、その建設中の住宅が同条第2項及び第4項の規定による基準に適合するか否かを確認しなければならない。

3 公共住宅事業者は、法第44条第1項により建設中の住宅を買い取る場合であって、同条第3項による支援を受けようとする場合には、次の各号の事項を含む買取計画を作成して、国土交通部長官の承認を受けなければならない。

- 一 買取対象住宅の戸数
- 二 買取時期
- 三 買取に要する費用

4 公共住宅事業者は、前項により国土交通部長官の承認を受けたときは、当該住宅の買取を提案した者と買取価格等、買取条件に関して協議して、買取手続を完了しなければならない。

5 法第44条により買い取った建設中の住宅の入居資格、賃貸条件等、その住宅を公共住宅として供給するのに必要な事項は、国土交通部長官が定める。

第39条(賃貸住宅の引受) 賃貸義務期間が30年以上である公共賃貸住宅を供給しようとする公共住宅事業者が「都市再整備促進のための特別法」による財整備促進事業の事業施行者、整備事業の事業施行者又は組合に賃貸住宅の買取を要請し、当該事業施行者又は組合が同意した場合には、法第45条第1項により賃貸住宅を優先的に買取することができる。

2 第1項により優先的に買取した住宅は、第2条第1項第一号から第三号まで及び第三号の二の公共賃貸住宅として供給しなければならない。〈改正 2020. 9. 8〉

第40条(既存住宅の賃借) 公共住宅事業者は、法第45条の2第1項による既存住宅賃借

に対して同条第2項による支援を受けようとする場合には、賃借前に賃借規模、供給地域、供給時期及び費用調達計画等を含む事業計画を策定し、国土交通部長官の承認を受けなければならない。

2 第1項による既存住宅は、専用面積85平方メートル以下でなければならない。ただし、入居者が属する世帯が次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りでない。〈改正2017.12.19〉

- 一 世帯員数が5人以上の世帯
- 二 多子世帯(未成年者である3名以上の子ども(胎児を含む。))を持つ世帯をいう。)

3 第1項及び第2項による既存住宅の賃借、管理等のための具体的な手続、方法等と入居対象者の入居資格、賃貸条件等既存住宅を転貸するために必要な事項は、国土交通部長官が定める。

第8章 公共住宅本部

第41条(公共住宅本部の構成及び運営) 法第46条による公共住宅本部には、本部長を置く。

2 公共住宅本部の本部長は、国土交通部の高位公務員団に属する一般職公務員の中から国土交通部長官が任命する。

3 公共住宅本部の本部長は、国土交通部長官の命を受け、公共住宅本部の構成及び運営に関する事項を総括する。

4 第1項から前項までに規定する事項のほか、公共住宅本部の構成及び運営に関し、必要な事項は、国土交通部長官が定める。

第9章 公共住宅の供給・運営・管理

第42条(金融情報等の提供による同意書提出対象者等) 法第48条の4第1項の「大統領令で定める者」とは、次の各号の者をいう。

- 一 申請者の世帯主
- 二 申請者と同じ世帯別住民登録票上に登録されている次の各目の者
 - イ 申請者の直系尊属及び卑属
 - ロ 第一号の配偶者及び直系尊・卑属
- 三 申請者の配偶者と同じ世帯別住民登録票上に登載されている申請者の直系尊・卑属

2 法第48条の4第1項による資料又は情報の具体的な内容は、次の各号のとおりとする。

- 一 法第48条の4第1項第一号による金融情報
 - イ 普通預金、貯蓄預金、自由貯蓄預金等の要求払預金：最近3月以内の平均残高
 - ロ 定期預金、定期積金、定期貯蓄等貯蓄性預金：残額又は総納入金
 - ハ 株式、収益証券、出資金、出資持分：最終相場額。この場合、非上場株式の評価に關しては、「相続税及び贈与税法施行令」第54条第1項を準用する。
 - ニ 債券、手形、小切手、債務証券、新株予約権証券：額面価額
 - ホ 年金貯蓄：定期的に支払われた金額又は最終残高
- 二 法第48条の4第1項第二号による信用情報
 - イ ローンの現状及び延滞内容
 - ロ クレジットカード未決済額
- 三 法第48条の4第1項第三号による保険情報
 - イ 保険証券：解約した場合に支払われる払戻金又は最近1年以内に支払われた保険金
 - ロ 年金保険：解約した場合に支払われる払戻金又は定期的に支払われる金額

3 法第48条の4第1項により公共住宅の供給を申請(再契約を締結する場合を含む。以下同じ。)する者は、国土交通部令で定める金融情報等の提供同意書面を国土交通部長官に直接

提出し、又は郵便、ファックス若しくは情報通信網により提出することができる。

第 43 条(金融情報等の要請及び提供) 国土交通部長官は、法第 48 条の 5 により金融機関等（「金融実名取引及び秘密保障に関する法律」第 2 条第一号による金融会社等及び「信用情報の利用及び保護に関する法律」第 25 条第 2 項第一号による総合信用情報集中機関をいう。以下同じ。）の長に対し、法第 48 条の 4 第 1 項による申請者本人、配偶者及び第 42 条第 1 項に該当する者(以下「申請者等」という)に対する第 42 条第 2 項による金融情報、信用情報又は保険情報(以下「金融情報等」という)の提供を要請する場合には、要求内容に次の各号の事項を含めなければならない。〈改正 2020. 8. 4〉

- 一 申請者等の氏名及び住民登録番号
- 二 提供を要請する金融情報等の範囲、照会基準日及び照会期間

2 第 1 項により金融情報等の提供を要請された金融機関等の長が国土交通部長官に当該金融情報等を提供するときは、次の各号の事項を含めなければならない。

- 一 申請者等の氏名及び住民登録番号
- 二 金融情報等を提供する金融機関等の名称
- 三 提供対象金融商品名及び口座番号
- 四 金融情報等の内容

3 国土交通部長官は、金融機関等が加入した協会、連合会又は中央会議の情報通信網を利用して当該金融機関等の長に金融情報等を提供するよう要請することができる。

第 44 条(公共賃貸住宅の賃貸料) 第 2 条第 1 項第一号から第三号まで、第三号の二、第四号及び第五号による公共賃貸住宅の最初の賃貸料(賃貸保証金及び月賃貸料をいう。以下同じ。)は、国土交通部長官が定めて告示する標準賃貸料を超えることはできない。ただし、専用面積が 85 平方メートルを超える公共賃貸住宅、分納賃貸住宅(分譲転換公共賃貸住宅のうち賃貸保証金なしに分譲転換金を分割して納付する公共建設賃貸住宅をいう。以下同じ。)又は長期傳賃住宅として供給する公共賃貸住宅の最初の賃貸保証金には適用しない。〈改正 2020. 9. 8〉

2 国土交通部長官は、第 1 項による標準賃貸料を算定するときは、次の各号の事項を考慮しなければならない。この場合、公共建設賃貸住宅の建設原価は、国土交通部令で定める算定基準により算出した価格とする。

- 一 公共賃貸住宅及びその付帯施設に対する建設原価
- 二 財政及び住宅都市基金の支援比率
- 三 当該公共賃貸住宅周辺地域の賃貸料水準
- 四 賃貸保証金の保証手数料(賃借人負担分に限る。)
- 五 減価償却費、修繕維持費及び火災保険料
- 六 住宅都市基金の融資金に対する支払利息、貸倒引当金及び各種公課金

3 第 1 項による公共賃貸住宅の最初の賃貸保証金及び月賃料は、同項にかかわらず、賃借人が同意した場合に賃貸借契約により相互転換することができる。この場合、最初の賃貸保証金は、当該賃貸住宅及びその付帯施設に対する建設原価(第 2 項後段による建設原価をいう。)から住宅都市基金の融資金を控除した金額を超えることはできない。

4 分納賃貸住宅の賃貸料は、賃借人があらかじめ納付した分譲転換価格に該当する金額(以下「分譲転換金」という。)等を考慮して国土交通部長官が別に定めて告示する標準賃貸料を超過することができない。

5 長期傳賃住宅として供給する公共賃貸住宅の最初の賃貸保証金は、当該賃貸住宅とその種類、規模、生活条件等が類似する近隣住宅の傳賃契約金額を考慮して国土交通部令で定めるところにより算定した金額を超えることはできない。

6 既存住宅等購入賃貸住宅の最初の賃貸料は、当該賃貸住宅とその規模、生活条件等が類似する周辺地域賃貸住宅の賃貸料を考慮して国土交通部令で定めるところにより算定した金

額とする。〈改正 2020. 10. 19〉

第 45 条（公共賃貸住宅賃貸保証金の分割納付） 賃借人は、法第 49 条第 3 項により増額された賃貸保証金が適用された賃貸借契約を締結した日から 1 年以内に 3 回にわたり賃貸保証金の増額分を分割して納付することができる。この場合、公共住宅事業者は、残余の金額に対して、前年度基準「銀行法」による銀行の 1 年満期定期預金の平均金利を適用した金額を加算することができる。

2 公共住宅事業者は、第 1 項による分割納付方法及び手続に関して必要な事項を定めることができる。

第 46 条（賃借人に対する情報提供の内容及び方法） 法第 49 条第 5 項の「当該住宅の建設のための住宅都市基金融資金及び抵当権等担保物権設定金額等大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 当該住宅の建設のための住宅都市基金融資金
- 二 抵当権、傳賃権等、当該住宅に対する制限物権の設定金額
- 三 仮差押、仮処分等、当該住宅に対する保全処分の有無
- 四 当該住宅の信託の有無

2 公共住宅事業者は、第 1 項各号の情報を直接書面又は郵便（電子メールを含む）により賃借人に通知しなければならない。

第 46 条の 2（持分積立型分譲住宅の賃貸料） 法第 49 条第 7 項の「大統領令で定める基準により算定した賃貸料」とは、第 44 条第 5 項を準用して算定した賃貸保証金に公共住宅事業者が所有した持分の割合を乗じた金額を超えない金額をいう。

2 第 1 項による賃貸料の支払は、その金額を公共住宅事業者に預託する方式とする。

3 第 2 項にかかわらず、第 1 項による賃貸料は、その一部を毎月支払する方式に転換することができる。

4 第 3 項による賃貸料転換の基準と具体的な賃貸料支払方式は、公共住宅事業者が定める。

[本条新設 2021. 8. 17]

[従前の第 46 条の 2 は第 46 条の 3 に移動<2021. 8. 17>]

第 46 条の 3（公共賃貸住宅の賃借人に対する説明及び確認） 法第 49 条の 2 第 4 項の「大統領令で定める公共賃貸住宅」とは、第 2 条第 1 項第一号から第三号まで、第三号の二及び第四号から第六号までの公共賃貸住宅をいう。〈改正 2020. 9. 8〉

2 法第 49 条の 2 第 4 項による説明及び確認の時期は、次の各号の区分による。

一 第 1 項による公共賃貸住宅を最初に供給する場合：当該公共賃貸住宅の入居予定日の 30 日前まで

二 第 1 項による公共賃貸住宅を再供給する場合：当該公共賃貸住宅の契約締結前まで

3 公共住宅事業者は、法第 49 条の 2 第 4 項によりこの条第 2 項各号による時期までに賃借人に対し住戸内施設及び設備の状態を説明し、状態点検表等に確認を受けなければならない。

4 公共住宅事業者は、第 3 項による状態点検確認結果、補修が必要と認められる施設物等については、当該賃借人が補修結果を確認できるように、入居するときに措置結果確認書を提供しなければならない。

[本条新設 2020. 5. 26]

[第 46 条の 2 から移動<2021. 8. 17>]

第 47 条（再契約の拒絶等） 法第 49 条の 3 第 1 項第六号の「期間内入居義務、賃貸料納付義務、分納金納付義務等大統領令で定める義務に違反した場合」とは、次の各号のいずれかに

該当する場合をいう。〈改正 2018. 2. 9〉

- 一 公共住宅事業者の帰責事由なく法第 49 条の 2 による標準賃貸借契約書上の賃貸借契約期間が開始した日から 3 月以内に入居しない場合
- 二 月賃料を 3 月以上連続して延滞した場合
- 三 分納賃貸住宅の分納金（分割して納付する分譲転換金をいう。）を 3 月以上延滞した場合

2 法第 49 条の 3 第 1 項第七号の「公共賃貸住宅を故意に破損・滅失することその他大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈新設 2018. 2. 9、2020. 9. 8、2021. 3. 23〉

- 一 公共賃貸住宅及びその付帯施設を故意に破損又は滅失した場合
- 二 公共賃貸住宅及びその付帯施設を公共住宅事業者の同意を受けず、改築、増築若しくは変更した場合又は本来の用途でない用途に使用する場合
- 三 賃借人が法第 50 条の 3 第 2 項後段による分譲転換申請期間内に優先分譲転換を申請しなかった場合
- 四 公共賃貸住宅（専用面積が 85 平方メートルを超える住宅は除く。以下この号において同じ。）の賃貸借契約期間中、他の住宅を所有することになった場合。ただし、次の各目のいずれかに該当する場合は除く。
 - イ. 相続・判決又は婚姻等その他やむを得ない事由により他の住宅を所有することとなった場合であって、賃貸借契約が解除若しくは解除されたこと又は再契約が拒絶されることがある旨の内容を通知された日から 6 月以内に当該住宅を処分する場合。ただし、裁判所の訴訟が進行中の場合等住宅の処分が困難であると客観的に立証される場合には、訴訟判決確定日等その事由が終了した日から 6 月以内とする。
 - ロ. 婚姻等の事由により住宅を所有することになった世帯構成員が所有権を取得した日から 14 日以内に転出申告をして世帯が分離された場合。ただし、取得した住宅の補修工事が進行中の場合等入居が困難であると客観的に立証される場合には、工事費を完全に納付した日等、その事由が終了した日から 14 日以内とする。
 - ハ. 公共賃貸住宅の入居者を選定した残余の公共賃貸住宅について先着順の方法により入居者として選定された場合

五 賃借人が当該住宅から退去した場合又は他の公共賃貸住宅に当選して入居する場合

3 公共賃貸住宅に居住中の賃借人は、法第 49 条の 3 第 2 項により賃貸住宅が次の各号のいずれかに該当する場合には、賃貸借契約を解除若しくは解約し、又は再契約を拒絶することができる。〈改正 2018. 2. 9〉

- 一 市長・郡守又は区庁長が公共賃貸住宅に居住することが困難であるほどの重大な瑕疵があると認めた場合
- 二 公共住宅事業者が市長・郡守又は区庁長が指定した期間に瑕疵補修命令を履行しなかった場合
- 三 公共住宅事業者が賃借人の意思に反して公共賃貸住宅の付帯施設・福利施設を破損又は撤去した場合
- 四 公共住宅事業者の帰責事由により入居期間終了日から 3 月以内に入居できない場合
- 五 公共住宅事業者が法第 49 条の 2 による標準賃貸借契約書上の義務に違反した場合

4 分納賃貸住宅の公共住宅事業者は、法第 49 条の 3 により賃貸借契約を解除又は解約し、又は再契約を拒絶する場合には、国土交通部令で定める基準により算定された返還金を賃借人に支払わなければならない。〈改正 2018. 2. 9〉

第 48 条（賃借権の譲渡等の許容） 法第 49 条の 4 ただし書の「勤務・生活・疾病治療等大統領令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正 2018. 2. 27〉

- 一 公共賃貸住宅（賃貸義務期間が 10 年以下の場合に限る。）の賃借人の世帯構成員全員が公共賃貸住宅に入居後次の各目のいずれかに該当し、無住宅世帯の構成員に対し賃借

権を譲渡した場合又は賃貸住宅を転貸する場合

イ. 次の 1) から 3) までの規定にすべて該当する場合

- 1) 勤務・生業又は疾病治療（「医療法」第 3 条による医療機関の長が 1 年以上の治療又は療養が必要と認める場合に限る。）等の事由により住居を移転すること
- 2) 現在居住する市・郡又は区の行政区域ではない市・郡又は区に住居を移転すること
- 3) 現在の居住地と新たに移転する居住地との距離（最短直線距離をいう。）が 40 キロメートル以上であること。ただし、通勤距離及び交通条件等を考慮して当該市・道の条例で別途基準を定める場合には、それによる。

ロ. 相続又は婚姻により所有することとなった住宅に移転する場合

ハ. 国外に移住する場合又は 1 年以上国外に滞在する場合

二. 次の各目のいずれかに該当する法律により移転する機関又はその機関に従事する者が当該機関が移転する前に公共賃貸住宅の供給を受けて転貸する場合

イ. 「国家均衡発展特別法」

ロ. 「新行政首都後続対策のための燕岐・公州地域行政中心複合都市建設のための特別法」

ハ. 「道庁移転のための都市建設及び支援に関する特別法」

ニ. 「革新都市造成及び発展に関する特別法」

三. 賃借人が婚姻又は離婚により公共賃貸住宅から退去し、当該公共賃貸住宅に居住し続ける次の各目のいずれかに該当する者が自分で賃借人を変更する場合

イ. 配偶者、直系血族、兄弟

ロ. 直系血族の配偶者、配偶者の直系血族及び配偶者の兄弟姉妹

2 法第 49 条の 4 ただし書により賃借権の譲渡又は公共賃貸住宅の転貸に対する同意を得ようとする賃借人は、第 1 項第一号から第三号までのいずれかに該当することを証明する資料を公共住宅事業者に提出しなければならない。この場合、第 1 項第一号イ目に該当する場合には、公共住宅事業者は、賃借人に対し他の市・郡又は区への転入に係る住宅賃貸借契約書、傳賃契約書又は住宅売買契約書等を要求することができる。

3 公共住宅事業者は、第 2 項により賃借人が公共住宅事業者に提出した証明資料等に特別な問題がない場合には、賃借人の賃借権譲渡又は転貸要求を許容しなければならない。

4 第 1 項第二号により公共賃貸住宅を転貸する者は、当該機関の移転が完了した場合には、転貸借契約期間が終了した後 3 月以内に入居者を入居させ、又は入居しなければならない。この場合、転貸借契約期間は 2 年を超えることはできない。

第 49 条（持分積立型分譲住宅の転売行為制限期間等） 法第 49 条の 5 第 1 項の「大統領令で定める期間」とは、10 年をいう。

2 第 1 項による転売行為制限期間は、当該住宅の入居者に選定された日から起算する。

3 法第 49 条の 5 第 4 項において「大統領令で定める取得価格」とは、持分積立型分譲住宅を転売する直前の持分を取得するときの取得基準価格をいう。

4 法第 49 条の 5 第 6 項本文の「大統領令で定める期間」とは、5 年をいう。

[本条新設 2021. 8. 17]

第 50 条（公共分譲住宅の例外的転売許容時住宅の買取等） 公共分譲住宅を供給された者が法第 49 条の 6 第 1 項により入居者として選定された地位又は住宅（持分積立型分譲住宅の場合、住宅の所有持分をいう。以下、この条及び第 63 条第 2 項第四号において同じ。）の買取を申請しようとする場合、国土交通部令で定める買取申請書を公共住宅事業者に提出しなければならない。〈改正 2021. 8. 17〉

2 法第 49 条の 6 第 2 項の「大統領令で定める特別な事由」とは、公共住宅事業者の不渡、破産その他これらに類する事由により入居者として選定された地位又は住宅の買取が困難であると認められる場合をいう。

[全文改正 2020. 5. 26]

第 51 条 削除<2020. 5. 26>

第 52 条(居住務の立証資料) 法第 49 条の 7 第 4 項により国土交通部長官又は地方自治体の長が入居者の居住の有無等を確認するために関係行政機関及び関連団体等に要請できる資料は次の各号のとおりとする。

- 一 住民登録票の謄本又は抄本
- 二 国民年金保険料納入証明書
- 三 健康保険料納付確認書
- 四 雇用保険料納入証明書
- 五 電話使用料納付確認書
- 六 ケーブルテレビ受信料納付確認書
- 七 インターネット使用料納付確認書
- 八 クレジットカード公共交通利用明細書
- 九 子供の在学証明書

第 52 条の 2 (利益共有型分譲住宅の供給価格及び居住義務期間等) 利益共有型分譲住宅の供給価格は、次の各号の区分による。

- 一 複合地区において現物補償として供給する場合：第 35 条の 11 第 1 項による分譲価格の 100 分の 50 以上 100 分の 80 以下の範囲で公共住宅事業者が複合地区土地等所有者と協議して定める価格
- 二 「都市再生活活性化及び支援に関する特別法」第 2 条第六号の三による住居再生革新地区において現物補償として供給する場合：同法施行令第 53 条の 5 第 1 項による分譲価格の 100 分の 50 以上 100 分の 80 以下の範囲で住居再生革新地区事業施行者が同法第 55 条の 3 第 1 項前段による土地等所有者と協議して定める価格
- 三 その他の場合：「住宅法」第 57 条により算定した分譲価格の 100 分の 80 以下の範囲で公共住宅事業者が定める価格

2 法第 49 条の 10 第 3 項の「大統領令で定める基準」とは、別表 4 の 5 による基準をいう。

3 法第 49 条の 10 第 4 項による付記登記には、「この住宅は公共住宅事業者が買い戻す権利を保留している住宅であって、「公共住宅特別法」第 49 条の 10 第 2 項によりこの住宅を処分しようとする場合、公共住宅事業者に買取を申請しなければならず、買取申請を受理した公共住宅事業者がこの住宅を買い取る。」旨の内容を表記しなければならない。

4 法第 49 条の 10 第 6 項本文の「大統領令で定める居住の無期間」とは、5 年をいう。

[本条新設 2021. 9. 17]

第 53 条 (公共賃貸住宅の管理等) 法第 50 条第 1 項により住宅の管理、賃借人代表会議及び紛争調整委員会等に関しては、「民間賃貸住宅に関する特別法」第 51 条、第 52 条及び第 55 条を準用するものとし、同法第 51 条第 3 項による自主管理のための市長・郡守又は区庁長の認可又は管理費に関する会計監査は、国土交通部令で定めるところにより準用しない。<改正 2019. 10. 29>

2 公共住宅事業者は、法第 50 条第 2 項により公共賃貸住宅の維持管理及び運営に必要な経費（以下「前払管理費」という。）を負担する場合には、当該賃借人の入居可能日前までに「共同住宅管理法」第 2 条第 1 項第十号による管理主体（以下「管理主体」という。）に前払管理費を支払わなければならない。<新設 2019. 10. 29>

3 管理主体は、当該賃借人の賃貸期間が終了する場合、第 2 項により支払われた前払管理費を公共住宅事業者に戻還しなければならない。ただし、他の賃借人が当該住宅に入居する予定の場合等、公共住宅事業者と管理主体が協議して定める場合には、前払管理費を返還しないことができる。<新設 2019. 10. 29>

4 第2項により管理主体に支払う前払管理費の金額は、当該公共賃貸住宅の種類及び世帯数等を考慮して公共住宅事業者と管理主体が協議して定める。〈新設 2019. 10. 29〉

第54条（公共賃貸住宅の賃貸義務期間） 法第50条の2第1項の「大統領令で定める賃貸義務期間」とは、その公共賃貸住宅の賃貸開始日から次の各号までの期間をいう。〈改正 2020. 9. 8〉

- 一 永久賃貸住宅：50年
- 二 国民賃貸住宅：30年
- 三 幸せ住宅：30年
- 四 統合公共賃貸住宅：30年
- 五 長期傳賃住宅：20年
- 六 第一号から第五号までの規定に該当しない公共賃貸住宅のうち、賃貸条件を申告するときに賃貸借契約期間を10年以上と定めて申告した住宅：10年
- 七 第一号から第六号までの規定に該当しない公共賃貸住宅：5年

2 法第50条の2第2項第二号により賃貸義務期間が経過する前であっても、賃借人等に分譲転換できる場合は、次の各号のとおりとする。

- 一 公共住宅事業者が経済的事実等により公共賃貸住宅に対する賃貸を継続できない場合であって、公共住宅事業者が国土交通部長官の許可を受けて賃借人に分譲転換する場合。この場合、法第50条の3第1項に該当する賃借人に優先的に分譲転換しなければならない。
- 二 賃貸開始後、当該住宅の賃貸義務期間の2分の1が経過した分譲転換公共賃貸住宅について公共住宅事業者と賃借人が当該賃貸住宅の分譲転換に合意し、公共住宅事業者が賃借人に法第50条の3により分譲転換する場合
- 三 住宅都市基金の融資を受け、住宅のない労働者のために建設した公共賃貸住宅（1994年9月13日以前に事業計画承認を受けた場合に限る。）を市長・郡守又は区庁長の許可を受けて分譲転換する場合。この場合、法第50条の3第1項の要件を満たす賃借人に優先的に分譲転換しなければならない。

3 公共住宅事業者が第2項第一号により経済的事実等により賃貸を継続することができず、承認許可を受けようとする場合には、次の各号のいずれかに該当する書類を国土交通部長官に提出しなければならない。

- 一 2年連続して赤字が発生した事実を立証できる当該期間の損益計算書
- 二 2年連続して負のキャッシュ・フローが発生した事実を立証できる当該期間のキャッシュ・フロー表
- 三 最近12月間、当該公共住宅事業者の全公共賃貸住宅のうち賃貸されていない住宅の割合が100分の20以上であり、同期間中に特定の公共賃貸住宅が継続して賃貸されなかったという事実を立証できる書類
- 四 関係法令による再開発、再建築等により公共賃貸住宅の撤去が予定され、賃貸事業を継続することが困難な事実を立証できる書類

4 専用面積が85平方メートルを超える住宅を除く公共建設賃貸住宅を第2項第一号又は第二号により分譲転換する場合、その分譲転換価格の算定基準は国土交通部令で定める。

5 第2項第一号及び第三号による分譲転換許可等に必要な事項は、国土交通部令で定める。

第55条（分納賃貸住宅の優先分譲転換） 分納賃貸住宅の賃貸事業者は、法第50条の3第1項第1号により賃借人に優先分譲転換しようとする場合には、当該賃借人から賃貸開始前又は賃貸期間中の分譲転換金の一部を事前に受け取ることができる。この場合、分譲転換金の分納基準及び分納方法等に関して必要な事項は、国土交通部令で定める。

[全文改正 2021. 3. 23]

第 56 条（分譲転換価格算定のための鑑定評価等） 市長・郡守又は区庁長は、法第 50 条の 3 第 5 項本文により鑑定評価を「不動産価格公示に関する法律施行令」第 7 条第 2 項により国土交通部長官が告示する基準を満たす鑑定評価法人（以下「鑑定評価法人」という。）2 人に依頼しなければならない。〈改正 2016. 8. 31、2021. 3. 23〉

2 第 1 項により鑑定評価を依頼された鑑定評価法人は、公共住宅事業者又は賃借人（賃借人代表会議が構成された場合には賃借人代表会議をいう。）が鑑定評価法人を選定するよう要請した日を基準として評価する。

3 鑑定評価法人は、第 1 項により鑑定評価を依頼された日から 20 日以内に鑑定評価を完了しなければならない。ただし、市長・郡守又は区庁長が認めるやむを得ない事由がある場合には、10 日の範囲でこれを延長することができる。

4 法第 50 条の 3 第 5 項ただし書による異議申立は、次の各号の場合に市長・郡守又は区庁長から鑑定評価結果を通知された日から 30 日以内にしなければならない。〈改正 2021. 3. 23〉

- 一 関係法令に違反して鑑定評価がなされた場合
- 二 不当に評価されたと認める場合

5 法第 50 条の 3 第 5 項ただし書による再評価（以下この条において「再評価」という。）は、その事由を明示して第 1 項を準用するものとし、当初鑑定評価した鑑定評価法人に依頼してはならない。〈改正 2021. 3. 23〉

6 再評価の期限に関しては、第 3 項を準用し、再評価の費用は、異議申立をした者が負担する。

7 法第 50 条の 3 第 1 項から第 6 項までの規定により公共建設賃貸住宅（専用面積 85 平方メートルを超える場合は除く。）を分譲転換する場合、分譲転換価格算定の基準、方法及び手続等に関し第 1 項から第 6 項までに規定する事項以外に必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2021. 3. 23〉

第 57 条（特別修繕充当金の金額及び使用手続等） 法第 50 条の 4 第 1 項の「大統領令で定める規模に該当する公共賃貸住宅」とは、公共賃貸住宅団地別に次の各号のいずれか該当する公共賃貸住宅をいう。ただし、1997 年 3 月 1 日前に住宅建設事業計画の承認を受けた公共賃貸住宅は除く。

- 一 300 戸以上の共同住宅
- 二 昇降機が設置された共同住宅
- 三 中央集中式暖房方式の共同住宅

2 第 1 項各号のいずれかに該当する公共賃貸住宅を建設した公共住宅事業者は、当該公共賃貸住宅の共用部分、付帯施設及び福利施設（分譲施設は除く。）について「共同住宅管理法」第 29 条による長期修繕計画を策定し、「住宅法」第 29 条による使用検査を申請するときは、使用検査申請書と共に提出しなければならない。〈改正 2016. 8. 11〉

3 第 2 項による長期修繕計画は、国土交通部令で定める基準に従わなければならない。

4 公共住宅事業者は、法第 50 条の 4 第 1 項による特別修繕充当金（以下「特別修繕充当金」という。）を使用検査日（仮使用承認を受けた場合には、一時使用承認日をいう。）から 1 年が経過した日が属する月から毎月徴収するものとし、徴収金額は次の各号の割合による。〈改正 2016. 8. 11、2020. 9. 8〉

- 一 永久賃貸住宅、国民賃貸住宅、幸福住宅、統合公共賃貸住宅及び長期傳賃住宅：国土交通部長官が告示する標準建築費の 1 万分の 4
- 二 第一号に該当しない公共賃貸住宅：「住宅法」第 15 条第 1 項による事業計画承認当時の標準建築費の 1 万分の 1

5 公共住宅事業者は、特別修繕充当金を金融会社等に預託し、別に管理しなければならない。

6 公共住宅事業者は、特別修繕充当金を使用しようとする場合には、あらかじめ、当該公共賃貸住宅の住所地を管轄する市長・郡守又は区庁長に協議しなければならない。

7 市長・郡守又は区庁長は、国土交通部令で定める方法により公共住宅事業者の特別修繕充当金積立の有無、積立金額等を管轄市・道知事に報告しなければならない。市・道知事は市長・郡守又は区庁長の報告を受領したときは、これを国土交通部長官に報告しなければならない。

8 第1項から第7項までに規定する事項のほか、特別修繕充当金の使用方法、細部使用手続その他必要な事項は、長期修繕計画で定める。

第58条（情報体系の構築及び管理） 法第51条第1項により国土交通部長官は、次の各号の事項を総合的に考慮して情報体系を構築しなければならない。

- 一 公共住宅のインターネット申請その他公共住宅事業に関する分かりやすく多様な情報の提供
- 二 公共住宅関連資料及び情報を共同で利用するためのデータベースの標準化及び互換システムの構築
- 三 情報システムの安定的な管理・運営

2 国土交通部長官は、法第51条第3項により関連機関・団体等から次の各号の公共住宅事業関連情報をディスク等電子貯蔵媒体又は情報通信網を通じて提供を受けることができる。この場合、土地台帳、地籍図は不動産総合公簿の土地関連資料に変換して提供することができる。

- 一 公共住宅需給関連資料
- 二 住宅地区指定、地区計画、土地補償、統合審の結果等住宅地区関連資料
- 三 公共住宅建設事業計画、直接施工等公共住宅建設関連資料
- 四 公共住宅買取及び賃貸住宅買取関連資料
- 五 土地台帳、公示地価、地形図、地籍的度、土地特性資料及び不動産実取引価格等土地関連資料
- 六 用途地域及び用途地区、土地利用規制、広域都市計画、都市・郡基本計画及び都市・郡管理計画等の都市・郡計画関連資料
- 七 建築物台帳又は不動産総合研究等建築物関連資料
- 八 住宅公示価格、住宅特性資料、個別住宅・共同住宅実取引価格、住宅価格動向、住宅未分配現況及び住宅普及率等住宅関連情報
- 九 請約通帳の加入状況等入居者貯蓄関連資料

3 国土交通部長官は、第1項による情報体系の構築及び運営に関する詳細基準を定めることができる。

第6章 補 則

第59条（土地買収業務等の委託） 公共住宅事業者は、法第52条第1項の規定により土地買収業務、損失補償業務及び移転対策事業に関する業務を委託しようとする場合には、委託する業務の内容及び委託条件に関し、委託しようとする機関の長に協議しなければならない。

2 法第52条第1項による委託手数料の料率は、「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律施行令」別表1による。

第60条（住宅地区外の事業に対する準用等） 法第52条の2の「大統領令で定める事業」とは、次の各号の事業をいう。〈改正2021.1.5〉

- 一 道路、鉄道、公園、緑地、水道、電気、ガス施設、熱供給施設、下水道処理施設、廃棄物処理関連施設を設置する事業

- 二 住宅地区の造成のためにその住宅地区に接続した土取場及び石山を開発する事業
- 三 河川の整備事業

第 61 条（権限の委任及び委託） 国土交通部長官は、法第 53 条第 1 項により面積が 30 万㎡未満の地区事業に関する次の各号の権限を、市・道知事に委任する。この場合、地区造成事業の施行区域が 2 以上の市・道にわたるときは、事業施行面積が広い地域の市・道知事に委任するものとし、委任を受けた市・道知事は、その受任事務の処理に関し、関係市・道知事に協議しなければならない。〈改正 2021. 6. 20〉

- 一 法第 4 条による施行者の指定
- 二 法第 6 条第 1 項による住宅地区の指定、変更及び解除
- 三 法第 9 条第 5 項による定期調査及び実態調査
- 四 法第 12 条第 1 項による住宅地区の指定、変更及び解除の告示
- 五 法第 17 条第 1 項による地区計画の承認（変更承認を含む。）及び同条第 3 項による地区計画の告示

2 前項にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合には、国土交通部長官が前項各号の権限を行使する。

- 一 国家の計画又は調整が必要な地域であつて、国土交通部長官が必要と認めて、あらかじめ、その旨を官報に告示した地域
- 二 国又は「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社が法第 7 条により住居地域に指定される住宅地区において地区造成事業と公共住宅建設事業を一括して施行する場合

3 国土交通部長官は、法第 53 条第 1 項により、地方公社が施行する地区造成事業に対する法第 31 条第 1 項による竣工検査及び同条第 2 項による竣工検査の公告に関する権限を、市・道知事に委任する。この場合、法第 31 条第 2 項による「官報」は、「当該市・道の公報」と読み替える。

4 国土交通部長官は、法第 53 条第 1 項により、次の各号のいずれかに該当する公共住宅建設事業に対する法第 35 条第 1 項による事業計画の承認及び同条第 5 項による事業計画の告示に関する権限を、市・道知事に委任する。〈改正 2016. 9. 27〉

- 一 地方自治体又は地方公社が単独で施行する公共住宅建設事業
- 二 地方自治体又は地方公社と住宅建設事業者が共同で施行する公共住宅建設事業
- 三 次の各目のいずれかに該当する不動産投資会社（「不動産投資会社法」による不動産投資会社をいう。以下同じ。）が施行する公共住宅建設事業
 - イ. 地方自治体又は地方公社が単独又は共同で総持分の全部を出資して設立した不動産投資会社
 - ロ. 地方自治体が住宅都市基金と共同で総持分の全部を出資して設立した不動産投資会社
 - ハ. 地方公社が住宅都市基金と共同で総持分の全部を出資して設立した不動産投資会社
 - ニ. 地方自治体及び地方公社が住宅都市基金と共同で総持分の全部を出資して設立した不動産投資会社

5 国土交通部長官は、法第 53 条第 1 項により法第 40 条の 8 第 1 項による複合事業計画の承認権限を市・道知事に委任する。〈新設 2021. 9. 17〉

6 国土交通部長官は、法第 53 条第 3 項により公共住宅事業者（地方公社、共同出資法人及び法第 4 条第 1 項第六号による不動産投資会社は除く。以下この項において同じ。）が施行する地区造成事業に対する法第 31 条第 1 項（法第 40 条の 13 第 1 項で準用する場合を含む。）による竣工検査に関する権限を公共住宅事業者に委託する。〈改正 2021. 9. 17〉

7 国土交通部長官は、法第 53 条第 3 項により公共住宅に対する次の各号の事項に関する業務を公共住宅事業者に委託する。〈改正 2018. 2. 9、2021. 9. 17〉

- 一 法第 48 条の 4 による同意書面の提出要求に関する業務
- 二 法第 48 条の 6 による資料の提供に関する業務

- 三 法第 49 条の 7 による次の各目の業務
 - イ. 法第 49 条の 7 第 1 項による居住実態調査
 - ロ. 法第 49 条の 7 第 2 項による資料提供要求
 - ハ. 法第 49 条の 7 第 5 項による賃借人に関する情報の通知
- 四 法第 51 条による情報体系の構築・運営に関する業務

8 国土交通部長官は、法第 53 条第 3 項により次の各号の業務を保健福祉部長官に委託する。〈改正 2021. 9. 17〉

- 一 法第 48 条の 5 による金融情報等の提供に関する業務
- 二 法第 48 条の 6 による資料の提供に関する業務

第 39 条（監督による処分等の告示） 法第 55 条第 2 項による告示は、次の各号の事項を官報に告示する方法による。

- 一 事業の名称
- 二 処分又は命令を受けた団地造成事業者又は住宅建設事業施行者の名称、所在地及び代表者の姓名
- 三 事業施行地域の位置
- 四 処分又は命令の内容及び事由

第 63 条（固有識別情報の処理） 国土交通部長官（第 61 条により国土交通部長官の業務を委託された者を含む。）、市・道知事、市長・郡守・区庁長、法第 48 条の 3 による計算管理指定機関又は第 12 条の 2 第 2 項各号によるシステム等の構築・運営機関の長は、次の各号の事務を遂行するためにやむを得ない場合、「個人情報保護法施行令」第 19 条第一号、第二号又は第四号による住民登録番号、旅券番号又は外国人登録番号を含む資料を処理することができる。〈改正 2018. 2. 9、2021. 6. 29、2021. 9. 17〉

- 一 法第 2 条第一号イ目に該当する公共賃貸住宅の分譲転換承認
 - 一の二 法第 9 条第 5 項（法第 40 条の 13 第 1 項で準用する場合を含む。）による定期調査及び実態調査
 - 一の三 法第 9 条第 8 項（法第 40 条の 13 第 1 項で準用する場合を含む。）による通知又は告発
- 二 法第 48 条の 3 による公共賃貸住宅の重複入居等の確認及び賃借人に関する情報の計算管理
- 三 法第 48 条の 4 による金融情報等の提供による同意
- 四 法第 48 条の 5 による金融情報等の提供
- 五 法第 48 条の 6 による資料要求
- 六 法第 48 条の 7 による資料及び情報の収集等
 - 六の二 法第 49 条の 5 第 7 項及び第 49 条の 10 第 7 項で準用する「住宅法」第 57 条の 3 による居住実態調査に関する事務
 - 六の三 法第 49 条の 7 による居住実態調査及び賃借人に関する情報の計算管理
- 七 法律第 50 条の 2 による賃貸義務期間中、公共賃貸住宅売却申告の受付
- 八 法第 51 条による情報体系の構築等

2 公共住宅事業者は、次の各号の事務を遂行するためにやむを得ない場合、「個人情報保護法施行令」第 19 条第一号、第二号又は第四号による住民登録番号、旅券番号又は外国人登録番号を含む資料を処理することができる。〈改正 2020. 5. 26、2021. 2. 19、2021. 9. 17〉

- 一 法第 2 条第一号イ目に該当する公共賃貸住宅の分譲転換
- 二 法第 48 条及び第 49 条による公共住宅入居者の資格確認及び選定、公共賃貸住宅の賃貸料等賃貸条件の決定
- 三 法第 49 条の 4 ただし書による賃借権の譲渡又は公共賃貸住宅の転貸に対する同意
 - 三の二 法第 49 条の 5 第 7 項及び第 49 条の 10 第 7 項で準用する「住宅法」第 57 条の 2

第2項及び第3項による住宅の買取に関する事務
四 法第49条の6第1項による入居者に選定された地位又は住宅の買取

第64条（過怠料の賦課基準） 法第60条第1項本文の「その違反行為により得た利益」とは、当該賃貸住宅の実際の売却価格から法第50条の3第2項前段により通知した優先分譲転換価格を控除した金額をいう。

2 法第60条第2項による過怠料の賦課基準は、別表5のとおりとする。
[本条新設 2021. 3. 23]

附 則<第18466号、2004. 6. 29>

- ①（施行日） この令は、2004年7月1日から施行する。
- ②（有効期間） この令は、2012年12月31日まで効力を有する。

～ 中略 ～

附 則<大統領令第32449号、2022. 2. 17>（韓国資産管理公社設立等に関する法律施行令）

- 第1条（施行日）** この令は、2022年2月18日から施行する。
- 第2条（他の法令の改正）** ～ 略 ～
- 第3条**～ 略 ～

[別表 1] <改正 2021. 3. 23>

特別管理地域で許可を受けられる行為 (第 8 条第 1 項関連)

1. 建築物の建築又は工作物の設置及びそれに伴う土地の形質変更

施設の種類	建築又は設置の範囲
<p>イ. 特別管理地域の計画的管理に資する施設</p> <p>1) 公共目的の施設</p> <p>2) 室外体育施設</p> <p>3) 青少年修練施設</p> <p>4) 地域公共施設</p> <p>5) その他これらに類似するものであって立地がやむを得ない施設</p>	<p>(1) 国防・軍事に関する施設及び校正施設</p> <p>(2) 「国土の計画及び利用に関する法律」第 2 条第七号による都市・郡計画施設</p> <p>(1) 「体育施設の設置・利用に関する法律」第 6 条による生活体育施設中バレーボール場、テニスコート、バドミントン場、ゲートボール場、ローラースケート場、芝(人工芝を含む。以下同じ)サッカー場、芝野球場、バスケットボール場、屋外プール、弓道場、射撃場、乗馬場、相撲場、アーチェリーその他これらに類似する体育施設として建築物の建築を伴わない運動施設(ゴルフ練習場は除く)及びその付帯施設</p> <p>(2) (1)の付帯施設は更衣室、洗面所、トイレ、運動器具保管倉庫と簡易休憩所をいい、その建築延面積は 200 平方メートル以下とし、施設敷地面積が 2,000 平方メートル以上の場合は、それを超える面積の 1,000 分の 10 に相当する面積だけ追加で付帯施設を設置することができる。</p> <p>(3) 乗馬場の場合、室内馬場、馬舎等の施設を 2,000 平方メートル以下の規模で設置できる。</p> <p>国又は地方自治体が設置するものとして「青少年活動振興法」第 2 条第 2 号による青少年活動施設のうち、青少年修練館、青少年修練院及び青少年キャンプ場に限る。</p> <p>(1) 国又は地方自治体が設置する保健所(「老人福祉法」第 34 条第 1 項第 1 号による老人療養施設を併設する場合、これを含む。)健康診療所</p> <p>(2) 国又は地方自治体が設置する「老人福祉法」第 34 条による老人医療福祉施設</p> <p>(3) 警察派遣所、119 安全報告センター</p> <p>(4) 「乳幼児保育法」第 2 条第 3 号による子供の家</p> <p>(5) 図書館：建築延面積 1,000 平方メートル以下の規模に限る。</p> <p>(1) 当該特別管理地域を管轄する市長・郡守又は区庁長が住民の便宜その他の公共の利益のために「国土の計画及び利用に関する法律」第 25 条から第 28 条まで及び第 30 条に規定された手続を経て管轄特別管理地域への移転・立地がやむを得ないと認める施設に限る。</p> <p>(2) 敷地面積は 1,000 平方メートル以下に限る。</p>
<p>ロ. 特別管理地域住民の住居・生活便益及び生業のための施設</p>	<p>(1) 1) 及び 2) の場合には、特別管理地域で農林業又は水産業に従事する者が設置する場合のみ該当する。</p> <p>(2) この令で定める事項のほかにもやし栽培舎、キノコ栽培舎の構造と立地基準に関しては市条例で定めることができる。</p> <p>(3) 飼育場、もやし栽培舎、きのこ栽培舎は 1 世帯(特別管理地域</p>

	<p>で住宅を所有しながら居住する1世帯をいう。以下同じ) 当たり1施設のみ建築することができる。</p>
<p>1) 動植物関連施設 イ) 蚕室</p>	<p>桑畑造成面積2,000平方メートル当たり又は桑の木1,800株当たり50平方メートル以下に設置しなければならない。</p>
<p>ロ) 貯蔵倉庫 ハ) 養魚場</p>	<p>牛・馬等の飼育と酪農のために設置する場合のみ該当する。 溜池・河川・低湿地等農業生産性が極めて低い土地に設置しなければならない。</p>
<p>ニ) 飼育場</p>	<p>キジ、柵、カタツムリ、ミミズ、その他これに似た鳥・昆虫等の飼育のため林野外の土地に設置する場合として、1世帯当たりの既存面積を含め300平方メートル以下で設置しなければならない。</p>
<p>ホ) もやし栽培舎</p>	<p>(1) 1世帯当たり既存面積を含めて300平方メートル以下で設置しなければならない。 (2) もやし栽培舎には10平方メートル以下の管理室を設置することができ、もやし栽培舎を他の施設に用途変更する場合は、管理室を撤去しなければならない。</p>
<p>ヘ) キノコ栽培舎</p>	<p>1世帯当たりの既存面積を含めて500平方メートル以下で設置しなければならない。</p>
<p>ト) 堆肥舎及び発酵堆肥場</p>	<p>既存の面積を含む300平方メートル(堆肥舎と発酵堆肥場の合計面積をいう)以下で設置するものとし、発酵堆肥場は有機農業のための場合にのみ設置することができる。</p>
<p>チ) 育苗と種苗栽培場</p>	<p>水耕栽培・施設園芸等作物栽培のための場合として、材料はガラス、プラスチック、その他これと同様のものを使用しなければならない。</p>
<p>リ) 温室</p>	<p>その中の温室の稼働に直接必要な機械室及び管理室を66平方メートル以下で設置することができる。</p>
<p>2) 農水産物の保管及び管理関連施設 イ) 倉庫</p>	<p>(1) 特別管理地域内の土地を所有し、営農に従事する者が特別管理地域内の土地又はその土地と一体となる土地で生産される生産物又は水産物を貯蔵する場合と農機を保管するため場合は、既存の面積を含めて150平方メートル以下で設置しなければならない。この場合、その土地面積が10,000平方メートルを超える場合、超過面積の1,000の10に相当する面積だけ倉庫を追加することができる。</p>
<p>ロ) 仮説建築物</p>	<p>(2) 「農漁業経営体の育成及び支援に関する法律」第16条による営農組合法人及び同法第19条による農業会社法人が特別管理地域の農作業代行のために使用する農機械を保管する場合既存の面積を含めて200平方メートル以下で設置しなければならない。</p>
<p>ハ) 地域特産水加工作業場</p>	<p>農林水産業用資材の保管や農林水産物の乾燥又は単純加工のための場合として、既存の面積を含めて100平方メートル以下で設置しなければならない。</p>
<p>ニ) 管理用建築物</p>	<p>「水環境保全法」、「大気環境保全法」及び「騒音・振動管理法」による排出施設の設置許可又は届出の対象でない場合として地域特産物(当該地域で継続的に生産される農産物・畜産物・林産物として該当市長・郡守又は区庁長が認めて公告したものをいう)を加工するため1世帯あたりの既存の面積を含む100平方メートル以下で設置しなければならない。</p>
<p>イ) 倉庫</p>	<p>(1) 管理用建築物を設置できる場合とその規模は次の通りである。ただし、(イ)、(ロ)、(ニ)により管理用建築物を設置する愛には、生産に直接利用される土地又は養魚場の面積が2,000平方メートル以上でなければならない。</p>

<p>3) 住宅(「建築法施行令」別表1第1号イ目による一戸建て住宅をいう。以下、この号において同じ。</p> <p>4) 近隣生活施設</p> <p>イ) スーパーマーケット及び日用品小売店</p> <p>ロ) 休憩飲食店・製</p>	<p>(イ) 果樹園、草地、有実樹・園芸・盆栽栽培地域に設置する場合には、生産に直接使用される土地面積の1,000分の10以下とし、既存面積を含めて66平方メートル以下でなければならない。</p> <p>(ロ) 養魚場に設置する場合には、養魚場敷地面積の1,000分の10以下として既存の面積を含めて66平方メートル以下で設置しなければならない。</p> <p>(ハ) 「農漁村整備法」第2条第16号ウ目による週末農園に設置する場合は、賃貸農地面積の1,000分の10以下として既存面積を含めて66平方メートル以下で設置しなければならない。</p> <p>(ニ) 「農漁業経営体の育成及び支援に関する法律」第16条による営農農組合法人及び同法第19条による農業会社法人が特別管理地域の農作業代行のために設置する場合は、既存の面積を66平方メートル以下で設置しなければならない。</p> <p>(2) 農機具や肥料等の保管及び管理人の熟食等の用途で使用するためプレハブ仮設建築物として設置しなければならないが、主な用途は住宅用であってはならない。</p> <p>(3) 管理用建築物の建築許可申請対象土地が申請人が所有し、又は住宅を利用して管理が可能な場所の場合は、建築許可してはならない。ただし、(1)(ハ)・(ニ)の場合はこの限りでない。</p> <p>(4) 管理の対象となる施設が廃止された場合には、1ヶ月以内に管理用建築物を撤去し、原状復旧しなければならない。</p> <p>(5) 管理用建築物の敷地は当初の地目を変更することができない。建築できる場合は次の通り。</p> <p>(1) 特別管理地域指定当時から地目が敷地である土地と特別管理地域指定当時からあった既存の住宅[「建築法」第38条による建築物台帳へ登録された住宅をいう。以下(2)で同じ。]のある土地にのみ住宅を新築できる。</p> <p>(2) (1)にもかかわらず、次のいずれかに該当する場合には、法第6条の2第2項により策定された特別管理地域管理計画に適合する場所に住宅を新築できる。</p> <p>(ア) 既存の住宅が「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による公益事業の施行によりこれ以上居住できなくなった場合として、その既存住宅の所有者が自己所有の土地(撤去日当時所有権を確保した土地をいう)に新築する場合</p> <p>(イ) 既存の住宅が災害によりもはや居住できなくなった場合、その既存住宅の所有者が自己所有の土地(災害を被った日から6月以内に所有権を確保した土地を含む)に新築する場合</p> <p>増築及び新築できる施設は次の通りである。</p> <p>(1) 住宅を用途変更した近隣生活施設又は1999年6月24日以降に新築された近隣生活施設だけ増築できる。</p> <p>(2) 特別管理地域指定当時から地目が敷地である土地と特別管理地域指定当時からあった既存の住宅(「建築法」第38条による建築物台帳へ登録された住宅をいう)がある土地にのみ近隣生活施設を新築することができる。</p> <p>(1) 休憩飲食店・菓子屋又は一般飲食店を建築できる者は開発制限区域と公共住宅地区及び特別管理地域に居住した期間が連続して5年以上の居住者でなければならない。</p> <p>(2) 建築物の沿面積は300平方メートル以下でなければならないが、隣</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>菓店及び一般飲食店</p> <p>ハ) 美容院・美容院・洗濯所</p> <p>ニ) 医院・歯医院・韓医院・鍼治療院・接骨院と助産所</p> <p>ホ) 卓球場と体育道場</p> <p>ヘ) 棋院</p> <p>ト) ビリヤード場</p> <p>チ) 金融業所・事務所及び不動産仲介店</p> <p>リ) 修理業所</p> <p>ヌ) 写真館・表具店・学院・葬儀社と動物病院</p> <p>ル) 木工所・ネットカフェ・読書室</p> <p>5) 住民共同利用施設</p> <p>イ) 村への進入路、農道、堤防</p> <p>ロ) 村の共同駐車場、村共同作業場、敬老堂、老人福祉館、村共同会館</p> <p>ハ) 共同購買場、荷置場、倉庫、農機機械保管倉庫、農機機械修理所、農機用油類販売所</p> <p>二) 花卉展示販売施設</p> <p>ホ) 簡易休憩所と子供遊び場</p> <p>ヘ) 簡易給水用揚水場</p> <p>ト) 釣り施設とその</p>	<p>接する土地用に300平方メートル以下の駐車場を設置することができる。ただし、休憩食品店舗又は一般レストランを別の用途に変更する場合は、駐車場敷地を原状回復しなければならない。</p> <p>工場が敷設されたランドリーは除く。</p> <p>自動車専門整備所、自動車整備事業所（自動車部品の販売又は簡易修理のための施設として「自動車管理法施行令」第12条第1項による自動車整備事業施設の種類の種類に該当しない施設をいう）を含む。</p> <p>特別管理地域及び隣接地域の住民が村共同で築造する場合に限る。</p> <p>地方自治体が設置したり、村共同で設置する場合のみ該当する。</p> <p>(1) 地方自治団体又は「農業協同組合法」による組合、「山林組合」「法」による組合が設置された場合、又は村の共同で設置される場合に限る。</p> <p>(2) 農機機械修理所は仮設建築物構造として修理用作業場外の管理室・待合室とトイレは建築延べ面積30平方メートル以下で設置することができる。</p> <p>(3) 共同購買場は地域産物の貯蔵・処理・簡易加工・包装と直接販売のための場合（建築年面積の100分の30未満に該当する面積の範囲でスーパーマーケット、日用品小売店、休憩レストラン、金融店、用途に使用する場合を含む）として建築延べ面積1,000平方メートル以下で設置しなければならない。</p> <p>当該特別管理地域を管轄する市長・郡守又は区庁長が花卉の保管・展示・販売のために設置するものをいう。</p> <p>(1) 既存の貯水池又は維持を利用して地方自治体又は村共同で設置・運営するか、既存の養魚場を利用して特別管理地域内の居住者</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>管理用建築物</p> <p>チ) 休憩所（高速国道に設置する休憩所を除く）、ガソリンスタンド（「石油・石油代替燃料事業法施行令」第2条第9号による石油代替燃料注油所を含む。以下同じ。）及び自動車用液化石油ガス充填所（バス簡易乗り場）</p> <p>ヌ) 孝烈碑、有禮碑、舎堂その他これらに類似する施設</p> <p>6) 既存の建築物の改築・改築</p> <p>7) 工事前仮設建築物と仮設工作物</p> <p>8) 側帯、擁壁、砂防施設等</p>	<p>が設置する場合のみ該当する。</p> <p>(2) 釣り用座台、日隠し膜及び日よけ膜を設置することができ、50平方メートル以下の管理室を仮設建築物として設置することができる。</p> <p>(1) 当該特別管理地域を管轄する市長・郡守又は区庁長が樹立し告示する配置計画により国道・地方道等幹線道路辺に設置する場合のみ該当する。</p> <p>(2) 休憩所及び自動車用液化石油ガス充電所の敷地面積は3,300平方メートル以下で、ガソリンスタンドの敷地面積は1,500平方メートル以下とする。</p> <p>道路辺に設置する場合のみ該当する。</p> <p>村共同で設置する場合のみ該当する。</p> <p>「建築法」第2条第1項第二号による既存建築物（仮設建築物を含む）の同一用途及び規模内での改築・再築をいう。</p> <p>特別管理地域内で許容される建築物の建築又は工作物の設置のための工事前仮設建築物とその工事に要するブロック・セメントレンガ・砕石・レミコン・アスコン等を生産する仮設工作物をいう。</p> <p>地盤の崩壊又はその他の災害予防及び復旧のための施設をいう。</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 関係法令により適法に建築された建築物に対する用途変更

- イ. 住宅及び第1号ロ目4)による近隣生活施設間で用途変更する行為
- ロ. 住宅を博物館、美術館、宗教施設又は老・乳児施設に用途変更する行為
- ハ. 住宅を他の用途に用途変更した建築物を再び住宅に用途変更する行為
- ニ. 特別管理地域で工場等新築が禁止された建築物を「建築法施行令」別表1第3号による第1種近隣生活施設（按摩院は除く）及び同表第4号による第2種近隣生活施設（団欒酒店、按摩施術所及び歌練習場は除く）、博物館、美術館、宗教施設又は、労働者施設に用途変更する場合を含む）する行為
- ホ. 工場を研究所、教育院、研修院、「物流施設の開発及び運営に関する法律」第2条第7号による物流団地施設中倉庫（「高圧ガス安全管理法」による高圧ガス、「危険物安全管理法」による危険物及び「化学物質管理法」による有毒物質ではない物品を保管する倉庫をいう）に用途変更する行為又は「産業集積活性化及び工場設立に関する法律施行令」第34条第1号による都市型工場に業種を変更するために用途変更する行為
- ヘ. 廃校された学校施設を既存施設の延面積の範囲で自然学習施設、「青少年活動振興法」第10条第1号による青少年修練施設（青少年修練館・青少年修練院及び青少年キャンプ場に限る）、研究所、教育院、研修院、図書館、博物館、美術館又は宗教施設へ用途変更する行為
- ト. 「家畜糞尿の管理及び利用に関する法律」第8条により家畜の飼育が制限された地域にある既存の畜舎を既存施設の延面積の範囲でその地域で生産される農水産物保管用倉庫に用途変更する行為

チ. 第 1 号による建築又は設置の範囲で施設相互間に用途変更する行為。この場合、既存建築物の規模・位置等が新しい用途に適合し、既存施設の拡張が必要ないものでなければならず、住宅又は近隣生活施設に用途変更することは特別管理地域の指定当時から地目が敷地である土地に特別管理地域指定後に建築物を建設する場合又は工作物が設置された場合にのみ該当する。

3. 土地の形質変更：建築物の建築を伴わない次の各目の土地形質変更

- イ. 農林水産業のための開拓又は草地の造成。この場合、開墾予定地は傾斜度が 21 度以下、草地造成予定地は傾斜度が 36 度以下でなければならない。
- ロ. 耕作中の田・畑を換土又は客土するための土石の採取、田・畑の換土・開沓・開墾(開墾の場合には傾斜度が 5 度以下であって木のない土地が該当する) に伴う骨材の採取
- ハ. 農道、林道、「私道法」による私道を設置するための土地の形質変更
- ニ. 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 2 条第 2 号による公益事業の施行又は災害により隣接地より地面が低くなった田畑の営農のために 50 センチメートル以上盛土する行為
- ホ. 既存の共同墓地をその墓域の範囲から公設墓地に整備するための土地の形質変更
- ヘ. 農業用沼地及び農業用水供給施設を設置するための土地の形質変更
- ト. 住宅又は近隣生活施設及び第 1 号目 5) による住民共同利用施設のうち、村共同作業場・村共同会館又は共同購販場の進入路設置のための土地の形質変更
- チ. 「伝統寺刹の保存及び支援に関する法律」による伝統寺刹の進入路設置のための土地の形質変更。この場合、その進入路の幅は 4 メートル以内とするものとし、車両の交行又は避難等安全確保のための場所では、その幅員を 8 メートルまでとすることができる。
- リ. 特別管理地域の指定以前から放置された鉱業廃棄物・廢石及び鉱物残渣を除去するための土地の形質変更
- ヌ. 建築物が撤去された土地及びその隣接土地を緑地等に造成するための土地の形質変更
- ル. 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 4 条第 1 号及び第 2 号による公益事業を施行するための土石の採取
- ヲ. 河川区域での土石及び砂・砂利の採取と貯水池及び水源地の浚渫による骨材の採取
- ワ. 敷地化されている土地(関係法令による許可等に適合した手続により造成された土地の地目が敷地・工場用地・鉄道用地・道路用地・学校用地・水道用地・雑種地であって建築物又は工作物が建築又は設置されておらず、木がない土地をいう。以下同じ) に路外駐車場を設置(駐車管理のための沿面積 20 平方メートル以下の仮設建築物の設置を含む) するための土地の形質変更
- カ. 「駐車場法」による建築物敷設駐車場を設置するための土地の形質変更(既存の敷地に設置できない場合のみ該当する)
- コ. 「農漁村整備法」による週末農園に路外駐車場を設置するための土地の形質変更(屋外駐車場の面積が 600 平方メートル以下の場合のみ該当する。)

4. 竹木の伐採

伐採面積 500 平方メートル又は伐採数量 5 歳平方メートル以上の粥を伐採する行為

5. 土地の分割

- イ. 分割後の各筆紙の面積が 330 平方メートル以上の場合。ただし、次のいずれかに該当する場合には、それ以下に分割することができる。
 - 1) 「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」第 4 条第 1 号及び第 2 号による公益事業を施行する場合
 - 2) 隣接土地と合併する場合
 - 3) 農道、林道、「私道法」による私道その他建築物敷地の進入路を設置する場合

- 4) 別表2第3号イ目による土地の形質変更のための場合。ただし、分割後の形質変更をしない他の筆地の面積が60平方メートル未満の場合は除く。
- ロ. イ目にかかわらず、「農地法」第22条第2項第3号等他の法令で分割最小面積を別に定めた場合（分割最小面積が330平方メートル未満の場合は除く）には、その分割最小面積以上の場合とする。

6. 物件を積み置く行為

敷地化された土地（関係法令による許可等に適合した手続により造成された土地の地目が敷地・工場用地・鉄道用地・道路用地・学校用地・水道用地・雑種地であって、建築物又は工作物の建築又は設置されておらず、木のない土地をいう）に移動が容易でない物件（「廃棄物管理法」第2条第1号による廃棄物は除く。）を1ヶ月以上36ヶ月以下積み置く行為

[別表 2]

特別管理地域における行為許可の細部基準 (第8条第2項関連)

1. 一般的基準

- イ. 特別管理地域の毀損を最小限に抑え、乱開発を防止することができるよう、必要な最小規模で設置しなければならない。
- ロ. 当該地域及びその周辺地域に大気汚染、水質汚染、土質汚染、騒音・振動・粉塵等による環境汚染、生態系破壊、危害発生等が予想されてはならない。ただし、環境汚染の防止、危害の防止、造景、緑地の造成、緩衝地帯の設置等の条件を付す場合は、この限りでない。
- ハ. 当該地域及びその周辺地域にある歴史的・文化的・郷土的価値のある地域を毀損してはならない。
- ニ. 土地の形質を変更する場合又は竹木を伐採する場合には、標高、傾斜度、森の状態、近隣道路の高さ、排水等を考慮しなければならない。
- ホ. 林野又は耕地整理された農地は建築物の建築又は工作物の設置のための敷地から、可能な限り除外しなければならない。
- ヘ. 建築物を建築するための敷地面積が60平方メートル未満の場合には、建築物の建築を許可してはならない。ただし、既存の建築物を改築又は再築する場合は、この限りでない。
- ト. 雨水が地面に容易に浸透できるように、可能な限り透水性舗装をしなければならない。
- チ. 「国土の計画及び利用に関する法律」による防災地区、「自然災害対策法」による自然災害危険改善地区及び「急傾斜地災害予防に関する法律」による崩壊危険地域には、建築物の建築を許可してはならない。ただし、安全・浸水対策を樹立した場合は、この限りでない。

2. 建築物の建築又は工作物の設置

- イ. 建蔽率100分の60以下で建築するものとし、高さ5階以下、容積率300パーセント以下とする。
- ロ. イ目にかかわらず、住宅又は近隣生活施設を建築する場合には、次のいずれかによる。
 - 1) 建蔽率100分の60以下で建築する場合：高さ3階以下、容積率300パーセント以下であって、既存の面積を含む延面積200平方メートル（開発制限区域、公共住宅地区及び特別管理地域に居住した期間が連続して5年以上の居住者は232平方メートル、連続して10年以上居住した者は300平方メートル以下。この場合、5年以上の居住者又は10年以上居住者が延面積200平方メートルを超え、延面積232平方メートル又は延面積300平方メートルまで建築できる場合は1回に限る。
 - 2) 建蔽率100分の20以下で建築する場合：高さ3階以下、容積率100パーセント以下
- ハ. 複数の筆地に同一用途の建築物がそれぞれある場合、その筆地を一つの筆地に合わせることができる。この場合、住宅及び近隣生活施設は、ロ目2)の基準に適合しなければならない。住宅を多世代住宅として建築する場合には、既存の住宅戸数を超えてはならない。
- ニ. 道路・上水道及び下水道が設置されていない地域については、原則として建築物の建築（建築物の建築を目的とする土地形質変更を含む）を許可してはならない。ただし、無秩序な開発を招かない場合等、当該特別管理地域を管轄する市長・郡守又は区庁長が認める場合は、この限りでない。
- ホ. この令で建築が許される建築物又は工作物については、「屋外広告物等管理法」に適合する看板等を設置することができる。

3. 土地の形質変更

- イ. 土地の形質変更面積は、建築物の建築面積及び工作物の底面積の2倍以下とする。
ただし、次のいずれかの場合にはその該当面積とする。
- 1) 米穀総合処理場は床面積の3倍以下
 - 2) 住宅又は近隣生活施設の建築のために敷地を造成する場合には、既存面積を含めて330平方メートル以下
 - 3) 別表1の建築物及び工作物に関して、この霊及び他の法令で土地の形質変更を伴う施設を設置することを別途規定した場合には、その規定で許容する範囲
- ロ. イ目による土地の形質変更をするとき、当該筆地の残余の土地の面積が60平方メートル未満となる場合には、残余の土地を含む土地の形質転換を行うことができる。ただし、土地の形質変更前にあらかじめ土地分割を行った場合であって、イ目による土地の形質変更面積に適切に分割できたにもかかわらず、当該面積を超えて分割した場合は、この限りでない。
- ハ. 別表1の建築物（畜舎、工事中臨時仮設建築物及び臨時施設は除く）の建築又は工作物の設置のための土地の形質変更面積が200平方メートルを超える場合には、土地の形質変更面積の100分の5以上に該当する面積に対して植樹等造景を行わなければならない。
- ニ. 特別管理地域で施行される公共事業に敷地（建築物又は工作物がある土地をいう）の一部が編入された場合には、その編入された面積分だけ新たに敷地を造成することに伴う土地の形質変更をすることができる。この場合、編入されない敷地と接続して新たに造成された面積だけでは、関係法令による施設の最小基準面積に達しない場合には、最小基準面積まで敷地を拡張することができる。
- ホ. 土地の形質変更の対象である土地が軟弱地盤である場合には、その厚さ・広さ・地下水位等の調査及び地盤の支持力・沈下・浮き上がりに対する試験を行い、換土・締固め・排水等の方法によりその土地を改良しなければならない。
- ヘ. 土地の形質変更に伴う盛土及び切土による切開面又は切開面について擁壁又は石積の設置等安全措置を講じなければならない。
- ト. 土石の採取は以下の基準による。
- 1) 周辺の状況・交通及び自然景観等を総合的に考慮しなければならない。
 - 2) 鉄道、高速道路、国道及び市街地とつながる幹線道路の可視圏では、災害による応急措置でなければ土石の採取を許可してはならない。この場合、鉄道・高速道路での可視圏とは鉄道・高速道路から2キロメートル以内の地域を、国道・幹線道路での可視圏とは、国道・幹線道路から1キロメートル以内の地域をいう。

[別表 3]

特別管理地域において許可を受けずに行うことができる行為（第8条第3項関連）

1. 農林水産業を行うための次の各目のいずれかに該当する行為
 - イ. 農業を営むために田・畑を耕す行為又は50センチメートル以下で掘削する行為
 - ロ. 洪水等により田・畑に堆積した土・砂を除去する行為
 - ハ. 耕作中の田・畑の地力を高めるために換土・客土をする行為（営利目的の土砂採取は除く）
 - ニ. 畑を水田に変更するための土地の形質変更（ホ目の行為と併せて行うことができる）
 - ホ. 果樹園を田又は畑に変更するための土地の形質変更
 - ヘ. 農耕地を農業生産性増大を目的に整地、水路等を整備する行為
 - ト. 野菜・タバコ（乾燥用を含む）・キノコの栽培及び園芸のためのものであって、次の要件を全て備えたビニールハウス（以下「農業用ビニールハウス」という。）を設置（仮設及び建築を含む。以下、この表において同じ）する行為
 - 1) 構造上骨組部分のみ木製・鉄製・ポリ塩化ビニル（PVC）等の材料を使用し、その他の部分はビニールで設置しなければならないが、ガラス又は強化プラスチック（FRP）であってはならない。ただし、出入口の場合は透明ガラス、強化プラスチック（FRP）又はこれらに類似する材料を使用できる。
 - 2) 火災直売場等販売専用施設は除き、ビニールハウスを設置しても緑地が毀損されない農地に設置しなければならない。
 - 3) 基礎は、水平、縦、高さがそれぞれ40センチメートル以下の規模に限るものとし、コンクリート打設をすることができる。床はコンクリートの打設をしない非永久的な臨時仮設物（歩道ブロック、不織布又はこれらに類似するものをいう）でなければならない。
 - チ. 農業用肥料場（タンク設置を含む）を設置する行為
 - リ. 果樹園又は経済作物を保護するために、鉄網（緑色や薄緑色等のフェンスを含む）を設置する行為
 - ヌ. 10平方メートル以下の農業用小豆を設置する行為
 - ル. 畑の中に野菜等を貯蔵するための穴を掘る行為
 - ヲ. 木を伐採せずに木を植える行為
 - ワ. 畜舎に飼料を配合するための機械施設を設置する行為（一般人に配合飼料を販売するための場合は除く）
 - カ. 既存の敷地（塀に囲まれた内部をいう）に15平方メートル以下の簡易畜舎を設置する行為
 - ヨ. 家畜の糞尿を利用した糞尿場に炊事・暖房用メタンガス発生施設を設置する行為
 - ツ. 農業用ビニールハウスや温室で生産される花等を販売するために壁体がない33平方メートル以下の花卉陳列施設を設置する行為
 - ネ. 農業用ビニールハウスに更衣室又は農器具保管室、暖房用機械室、農作物の新鮮度維持のための冷蔵施設等の用途で30平方メートル以下の臨時施設を設置する行為
 - ナ. 土地の形質変更又は敷地等への地目変更をしない範囲で畜舎に伴う家畜放牧場を設置する行為
 - ラ. 栄養のために高さ50センチメートル未満（最近1年間盛土した高さを合算したものをいう）で盛土する行為
 - ム. 生産地で50平方メートル以下の穀物乾燥機又は非隠し施設を設置する行為
 - ウ. 畜舎運動場に開放型ビニールハウス（畜産糞尿用又はおがくず発酵用をいう）を設置する行為（畜舎用に使用するものは除く）
 - キ. 土地の形質変更なしに田にタニシ・ミミズ等を飼育する行為又は飼育のための柵及び

- ビニールハウスを設置する行為
- ノ. 農産物収穫機に農地に設置する 30 平方メートル以下の販売用屋外座板（日除け幕等を含む）を設置する行為
- オ. 貯水池を管理するための単純な浚渫行為（骨材を採取するための場合は除く）
2. 住宅を管理する次の各目のいずれかに該当する行為
- イ. 使用中の部屋を分割又は合併する場合、台所又は浴室に変更する場合等、家屋内を改造又は修理する行為
- ロ. 屋根を改良する行為又は柱壁を修理する行為
- ハ. 外装を変更、塗装又は装飾する行為
- ニ. 内壁又は外壁に窓を設置する行為
- ホ. 外壁柱に日除けを付けたり修理する行為
- ヘ. 外壁と柵の間に日除けをつけて納屋として使う行為
- ト. 高さ 2 メートル未満の塀・側帯（擁壁を含む）を設置する行為（宅地造成のための場合は除く）
- チ. 井戸を掘る行為又は醬徳台（屋根を併せて設置する場合は除く）を設置する行為
- リ. 従来の便所を水洗便所に改良する行為
3. 村共同事業である次の各目のいずれかに該当する行為
- イ. 共同井戸（「地下水法」による食用地下水を含む）を掘る行為又は物干し場を設置する行為
- ロ. 村道（進入路を含む）及び溝渠を整備する行為又は石積を改修・補修する行為
- ハ. 農道を改修・補修する行為
- ニ. さら地に緑化事業をする行為
- ホ. 土管を埋設する行為
4. 非住宅用建築物に関する次の各目のいずれかに該当する行為
- イ. 住宅の場合と同様に屋根の改良、壁の修理、美化作業又は窓の設置をする行為
- ロ. 既存の宗教施設境内（空地）に宗閣・仏像又は石塔を設置する行為
- ハ. 既存の墓地に墳墓を設置する行為
- ニ. 宗教施設の境内に一柱門を設置する行為
5. 建築物の用途変更であって次の各目のいずれかに該当する場合
- イ. 畜舎・蚕室等の既存建築物を日常生業に必要な物品・生産物の貯蔵所又は雛を飼う等の農家副業用作業場として一時的に使用する場合
- ロ. 住宅の一部を利用して副業の範囲で商店等で使用する場合（関係法令による許可又は届出の対象ではないものに限る）
- ハ. 住宅の一部（従前の付属建築物をいう）を多目的施設及び農産物乾燥室（乾燥のための工作物の設置を含む）として使用する場合
- ニ. セマウル会館の一部を敬老堂に使用する場合
6. 次の各目のいずれかに該当する伐採行為
- イ. 伐採面積 500 平方メートル未満の竹木の伐採（年間 1 千平方メートルを超えることはできない）
- ロ. 伐採数量 5 立方メートル未満の竹木の伐採（年間 10 立方メートルを超えることはできない）
7. 物件を積み置く行為のうち、次の各目のいずれかに該当する行為

- イ．敷地化された土地に物件を1ヶ月未満積み置く行為
- ロ．既存建築物の敷地（適法に造成された敷地に限る）の中に物件を積み置く行為

[別表 4]

存置負担金の単価算定方式及び存置敷地範囲等の適用基準（第 21 条第 3 項関連）

1. 用語の定義

- イ. 「既存敷地」とは、存置対象建築物所有者が所有している土地をいう。
- ロ. 「取得敷地」とは住宅地区土地利用計画のレベルで画地（区画された一単位の土地をいう。以下同じ。）の整理を行った結果、既存の敷地のうち公共住宅事業者が取得しなければならない部分の土地をいう。
- ハ. 「存置敷地」とは、既存の敷地から取得敷地を除いた土地をいう。
- ニ. 「供給敷地」とは画地整理をした後、その存置される存置敷地のほかに追加供給する敷地であって、既存敷地のうち取得敷地に該当する面積の取得供給敷地（取得敷地がある場合に限る）と新たに追加される面積の超過供給敷地を合わせた敷地をいう。
- ホ. 「存置建築物敷地」とは、存置敷地と供給敷地を合わせた敷地をいう。

2. 算定原則

イ. 存置負担金の単価と供給敷地の単価は、次の表により算出する。

区分	算定方法
1) 存置負担金単価(ウォン/㎡)	基盤施設標準施設費用×用途加重値×負担率×地域減免率
2) 供給敷地単価(ウォン/㎡)	既存敷地取得単価×存置負担金単価

注：イ) 「基盤施設標準施設費用」とは、「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第 68 条により国土交通部長官が毎年告示する単位面積（㎡）当たりの価格をいう。
 ロ) 「用途加重値」とは「国土の計画及び利用に関する法律施行令」別表 1 の 3 による建築物別基盤施設誘発係数と建築物又は土地用途を考慮して算定した係数であって、用途別にそれぞれ以下を適用する。
 - 住宅用途 1.0、商業・業務用途 2.6、工業用途 1.9、その他の用途 2.1
 ハ) 「負担率」とは、「国土の計画及び利用に関する法律」第 68 条第 5 項による民間開発事業者の負担率を適用する。
 ニ) 「地域減免率」とは「首都圏整備計画法」上の過密抑制権域及び成長管理権域を除く地域にのみ適用するものとして 50%とする。ただし、公共住宅事業者は住宅地区の状況等を考慮して上・下 10%ポイントの範囲で弾力的に適用できる。

- ロ. 存置負担金は、存置負担金単価に存置敷地面積を乗じて算出する。
- ハ. 供給敷地の面積が取得敷地の面積を超えて供給する場合、超過供給敷地面積に第 24 条第 8 項による該当用途土地の供給価格を適用して供給価格を算出する。
- ニ. 存置建築物がその敷地の大部分をさら地の状態で使用する駐車場施設等の場合には、当該建築物の面積に建蔽率及び容積率を適用して逆算した延面積のみをその存置建築物に対する既存の敷地とみなす。
- ホ. 存置建築物と存置建築物敷地の所有権が異なる場合、その存置建築物敷地全てを供給敷地とみなし、その供給単価は該当用途に応じた供給価格決定方法による。

3. 存置負担金賦課対象

法第 27 条の 2 により存置することとした施設物の存置敷地(取得敷地及び供給敷地は除く)

4. 存置負担金の賦課及び納付時期

イ. 公共住宅事業者は、法第 17 条による地区計画に反映されて存置対象建築物を決定したときは、6 ヶ月以内に所有者に対して納付期限を定めて存置負担金を賦課することがで

きる。

- ロ． 存置負担金を賦課された者が賦課された事項について異議がある場合には、賦課された日から 60 日以内に公共住宅事業者に対し異議申立事由を記載した書面及び証明資料等を提出して異議を申し立てることができる。この場合、異議申立を受理した公共住宅事業者は、申立を受理した日から 15 日以内に、その結果を申立人に書面で通知しなければならない。
- ハ． 存置負担金の納付期限は、当該公共住宅地区造成事業の竣工日までとし、納付方法は一時収納又は分割収納（年別別収納を含む）の方法等によるものとし、分割収納は公共住宅事業者が当該公共住宅地区構成事業の施行による補償金額、供給敷地の供給金額、存置施設所有者の財務状態等を考慮して個別に定めることができる。

5. 存置負担金の免除

次の各目のいずれかに該当する場合には、存置負担金の納付を免除することができる。

- イ． 公共庁舎、学校、「国土の計画及び利用に関する法律」で定める公共施設と同様の施設を存置する場合
- ロ． 公園、緑地等地方自治体等に無償で帰属する地域であって、現状が保全される地域内の建築物を存置する場合
- ハ． 存置建築物が共同住宅として法第 10 条による住民等の意見聴取のための公告日前に入居者募集公告が完了しており、存置協議が困難な場合

[別表 4の2] <新設 2021.9.17>

複合地区の類型及び類型別指定基準 (第35条の2第1項関連)

1. 複合地区の種類は次の各目のとおりとする。
 - イ. 住宅商業高密度地区
 - ロ. 住宅産業融合地区
 - ハ. 住宅供給活性化地区

2. 第1号各目による複合地区の種類別指定基準は、次の各目のとおりとする。
 - イ. 住宅商業高密度地区として指定できる地域は、以下の基準の全てに該当する地域とする。
 - 1) 駅勢圏等の接近性は良好であるが、開発が行われない地域又は低調な地域であること
 - 2) 面積が5,000平方メートル以上であること
 - 3) 駅乗り場境界の半径500メートル以内の範囲で国土交通部長官が定めて告示する範囲内であること。この場合、複合事業を実施しようとする面積の過半が国土交通部長官が定めて告示する範囲内にある場合には、複合事業を施行しようとする面積全体を含む地域とすることができる。
 - 4) 建築全体のうち20年以上経過した老朽建築物の割合が100分の40以上の範囲で国土交通部長官が定めて告示する割合以上であること
 - 5) 用途地域の種類、敷数密度等が国土交通部長官が定めて告示する要件に該当すること
 - ロ. 住宅産業融合地区に指定できる地域は、以下の基準の全てに該当する地域とする。
 - 1) 「国土の計画及び利用に関する法律施行令」第30条第1項第三号ウ目による準工業地域であって、工場、産業施設等が立ち後れ、又は住宅地付近に位置しており、整備が必要な地域であること
 - 2) 面積が5,000平方メートル以上の地域であること
 - 3) イ目4)及び5)に該当する地域であること
 - ハ. 住宅供給活性化地区として指定できる地域は、以下の基準の全てに該当する地域とする。
 - 1) 20年以上経過した低層老朽住宅の比率が高く、基盤施設が劣悪で計画的な開発が必要な地域であること
 - 2) 面積が1万平方メートル以上の地域であること
 - 3) イ目4)及び5)に該当する地域であること

3. 第2号イ目4)・5)・ロ目3)及びハ目3)にかかわらず、次の各目に該当する土地面積の合計が複合地区に指定する総面積の3分の2以上の場合は、第2号イ目4)・5)・ロ目3)及びハ目3)による老朽建築物比率、用途地域の種類及び戸数密度等の基準を適用しないことができる。
 - イ. 国有財産又は公有財産である土地
 - ロ. 「公共機関の運営に関する法律」による公共機関又は「地方公企業法」による地方公社が所有する土地

4. 指定権者は、第2号各目による指定基準に該当する地域が接続している場合には、接続地域を含む一つの複合地区として指定することができる。

現物補償の要件 (第35条の9第1項関連)

1. 現物補償を受けることができる者の要件は、次の各目の区分による。
 - イ. 住宅で補償を受けることができる者：複合地区内の土地又は建築物の全てを「公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律」による協議により公共住宅事業者に譲渡（以下この表において「協議譲渡」という。）した者であって、次のいずれかに該当する複合地区土地等所有者。この場合、持分積立型分譲住宅又は利益共有型分譲住宅により現物補償を受けることができる者は、補償計画公告日当時無住宅者である者又は1住宅（該当複合地区内の住宅に限る。）のみ所有している者とする。
 - 1) 建築物のうち住宅（住宅用に使用している無許可建築物であって、国土交通部令で定める建築物を含む。以下この表において同じ。）を所有している者
 - 2) 所有している土地の総面積が60平方メートル以上であり、国土交通部長官が定めて告示する面積以上の者
 - 3) 所有している土地又は建築物に対する補償金総額（口目により住宅以外の建築物により現物補償を受ける場合には、その現物補償建築物の分譲価格を除いた金額をいう。以下この表において同じ。）が現物報酬として供給される建築物のうち、専用面積が最も小さい共同住宅1世帯の分譲価格以上の者
 - ロ. 住宅以外の建築物で補償を受けることができる者：複合地区内の土地又は建築物の全てを公共住宅事業者に協議譲渡した複合地区土地等所有者
2. 現物補償を受けることができる者の具体的な要件は、国土交通部長官が定めて告示するところにより公共住宅事業者が定める。

現物補償の基準 (第35条の9第3項関連)

1. 住宅で現物補償する場合の基準は、次の各目のおりとする。
 - イ. 1人が1以上の土地又は建築物を協議譲渡した場合、1の住宅で補償する。
 - ロ. 複数人が1の土地又は建築物を協議譲渡した場合には、その複数人に対し1の住宅で補償する。ただし、土地を協議譲渡した場合であって、共有者のうち所有持分に該当する面積が別表4の3第1号イ目2)による面積以上である共有者に対しては、それぞれ1の住宅で補償し、所有持分に該当する面積が別表4の3第1号イ目2)による面積未満の共有者に対しては、住宅で補償しない。
 - ハ. 複数の土地又は建築物を協議譲渡した共有者が同一人である場合には、その複数に対し1の住宅で補償する。ただし、土地を協議譲渡した場合であって、共有者のうち所有持分に該当する面積の合計が別表4の3第1号イ目2)による面積以上の共有者に対しては、それぞれ1の住宅で補償し、所有持分に該当する面積の合計が別表4の3第1号イ目2)による面積未満の共有者に対しては、住宅で補償しない。
 - ニ. 次のいずれかに該当する場合は、1人に2軒の住宅で補償することができる。この場合、2軒の住宅のうち1の住宅は住宅専用面積が60平方メートル以下の住宅で補償する。
 - 1) 補償を受ける住宅の分譲価格の合計が現物補償で受け取ることにした補償金の総額以下の場合
 - 2) 補償を受ける住宅の住居専用面積の合計が協議譲渡した住宅の住居専用面積の合計以下の場合
 - ホ. ロ目からニ目までの規定にかかわらず、2人以上が土地又は建築物を共有する場合であって、市・道条例で住宅で補償する基準を別に定めている場合には、市・道条例で定める方法による。
2. 住宅で補償を受けることができる複合地区土地等所有者が同一世帯に属する場合には、世帯員全員を1人とみなす。この場合、同一世帯別住民登録表上登載されていない配偶者及び未婚の19歳未満の直系卑属は1世帯とみなし、1世帯で構成された複数の土地等所有者が複合地区指定後、世帯を分離して同一の世帯に属していない場合であっても、離婚及び19歳以上の子女の分家（世帯別住民登録を別にして、実居住地を分家した場合に限る。）を除いては1世帯とみなす。
3. 第1号及び第2号で規定した事項のほか、現物補償の具体的な基準は国土交通部長官が定めて告示するところにより公共住宅事業者が定める。

利益共有型分譲住宅の処分損益共有基準（第52条の2第2項関連）

1. 利益共有型分譲住宅を買い戻す場合の処分損益共有は、公共住宅事業者が第2号から第4号までにより算定した買戻し価格に該当する金額を当該住宅を供給された者に支給する方式とする。ただし、第3号により算定した買戻し価格が当該住宅の供給価格より低い場合には、供給価格以下の範囲で次の算式によって算定した金額を支給することができる。

$$\text{買戻し価格} = \text{買戻し時点の鑑定評価額} - (\text{供給価格引下げ額} + \text{供給価格引下げ金額に対する保有期間の利子})$$

2. 第52条の2第1項第1号及び第2号の住宅の買戻し価格は、次の各目により算定した金額とする。

イ. 追加金額を納付しない場合

$$\text{買戻し価格} = \text{鑑定評価額} \times \frac{\text{当該住宅の供給価格}}{\text{現物補償で供給する建築物の価格}}$$

ロ. 利益共有型分譲住宅を供給された者が第52条の2第4項による居住の無期間が終了した日の翌日から最初の入居可能日から10年になる日までに公共住宅事業者に追加金額を納付した場合。この場合、追加金額の納付は一回だけ行うことができる。

$$\text{買戻し価格} = \text{買戻し時点の鑑定評価額} \times \left(\frac{\text{当該住宅の供給価格}}{\text{現物補償で供給する建築物の価格}} + \frac{\text{追加納付金額}}{\text{納付時点の当該住宅の鑑定評価額}} \right)$$

3. 第52条の2第1項第3号の住宅の買戻し価格は、次の表に従って算定した金額とする。

区分	保有期間	買戻し価格
イ. 供給価格が近隣地域の住宅売買価格の50%未満の場合	10年未満	買戻し時点の鑑定評価額の50%に該当する金額
	10年以上 15年未満	買戻し時点の鑑定評価額の60%に該当する金額
	15年以上 20年未満	買戻し時点の鑑定評価額の65%に該当する金額
	20年以上	買戻し時点の鑑定評価額の70%に該当する金額
ロ. 供給価格が近隣地域の住宅売買価格の50%以上60%未満の場合	10年未満	買戻し時点の鑑定評価額の55%に該当する金額
	10年以上 15年未満	買戻し時点の鑑定評価額の56%に該当する金額
	15年以上 20年未満	買戻し時点の鑑定評価額の70%に該当する金額
	20年以上	買戻し時点の鑑定評価額の75%に該当する金額
ハ. 供給価格が近隣地域の住宅売買価格の60%以上の場合	10年未満	買戻し時点の鑑定評価額の60%に該当する金額
	10年以上	買戻し時点の鑑定評価額の

	15年未満	70%に該当する金額
	15年以上 20年未満	買戻し時点の鑑定評価額の 75%に該当する金額
	20年以上	買戻し時点の鑑定評価額の 80%に該当する金額

4. 最初の入居可能日前に利益共有型分譲住宅の入居者に選定された地位を買い戻す場合の買戻し価格は、「住宅法」第57条の2第4項による金額とする。

備考

1. 鑑定評価額は、複数の鑑定評価法人等（「鑑定評価及び鑑定評価会社に関する法律」第2条第4号による鑑定評価法人等をいう）が鑑定評価した価額を算術平均した金額とする。
2. 供給価格引下げ額は、「住宅法」第57条により算定した分譲価格から当該住宅の供給価格を控除した金額とする。
3. 利子は、当該住宅の最初の入居可能日と買戻日にそれぞれ適用される「銀行法」に銀行の1年満期定期預金平均金利を算術平均金利を適用して算出した金額とする。
4. 現物補償で供給する建築物の価格は、次の各目の区分による価格とする。
 - イ. 複合地区が供給する利益共有型分譲住宅の場合：第35条の11第1項による分譲価格
 - ロ. 「都市再生活活性化及び支援に関する特別法」第2条第6号の3による住居再生革新地区で供給する利益共有型分譲住宅の場合：同法施行令第53条の5第1項による分譲価格
5. 保有期間は、当該住宅の最初の入居可能日から起算する。
6. 近隣地域住宅売買価格は、利益共有型分譲住宅の供給当時「住宅法」第57条第2項第1項本文により国土交通部長官が定めて告示した方法で決定された価格とする。

[別表 5] <改正 2021.9.17>

過怠料の賦課基準 (第 64 条第 2 項関連)

1. 一般基準

- イ. 違反行為の回数による過怠料の加重された賦課基準は、最近 1 年間同一の違反行為により過怠料賦課処分を受けた場合に適用する。この場合、期間の計算は、違反行為に対して過怠料賦課処分を受けた日とその処分後に再び同一の違反行為をして摘発された日を基準とする。
- ロ. イ目により加重された賦課処分をする場合、加重処分の適用回数はその違反行為前の賦課処分次数（イ目による期間内に過怠料賦課処分が二回あった場合には、高い回数という。）の次の回数とする。
- ハ. 過怠料賦課権者は、次のいずれかに該当する場合、第 2 号の個別基準による過怠料金額の 2 分の 1 の範囲でその金額を減軽することができる。ただし、過怠料を滞納している違反行為者の場合は、この限りでない。
 - 1) 違反行為が些細な不注意又は過誤によるものと認められる場合
 - 2) 違反の内容・程度が軽微で公衆に及ぼす被害が少ないと認められる場合

2. 個別基準

(単位：万ウォン)

違反行為	根拠法条文	過怠料金額		
		1 回 違反	2 回 違反	3 回以上 違反
イ. 正当な事由なく法第 9 条第 6 項による書類等の提出を拒否した場合若しくは虚偽の書類を提出した場合又は当該機関若しくは業者の立入り・調査又は質問を拒否・妨害若しくは忌避した場合	法第 60 条第 2 項 第一号	300		
ロ. 正当な事由なく法第 26 条第 1 項による公共住宅事業者の行為を拒否又は妨害した場合	法第 60 条第 2 項 第二号	100	200	300
ハ. 法第 49 条第 6 項による賃貸借契約を報告しない場合又は虚偽の報告をした場合	法第 60 条第 2 項 第七号	100	200	300
ニ. 法第 49 条の 5 第 7 項及び第 49 条の 10 第 7 項で準用する「住宅法」第 57 条の 3 第 1 項による書類等の提出を拒否した場合又は住宅の立入り・調査若しくは質問を妨害若しくは忌避した場合	法第 60 条第 2 項 第四号の二	300		
ホ. 法第 49 条の 6 第 1 項に違反して公共住宅事業者に入居者として定められた地位又は住宅の購入申請をしていない場合	法第 60 条第 2 項 第五号	300		
ヘ. 法第 49 条の 7 第 1 項による書類等の提出を拒否した場合又は当該住宅の立入り・調査若しくは質問	法第 60 条第 2 項 第六号	300		

を妨害若しくは忌避した場合				
ト. 法第 50 条の 3 第 3 項に違反して賃借人の居住を確認しない場合	法第 60 条第 2 項 第八号	300		
チ. 法第 50 条の 5 第 1 項に違反して分譲転換公共建設賃貸住宅の譲渡申告をせずに分譲転換公共建設賃貸住宅を譲渡した場合	法第 60 条第 2 項 第九号	300		
リ. 法第 54 条第 1 項による報告若しくは資料提出をしない場合又は虚偽の報告若しくは提出をした場合	法第 60 条第 2 項 第三号	100	200	300
ヌ. 法第 54 条第 1 項による検査を拒否又は妨害した場合	法第 60 条第 2 項 第四号	300		

(以 上)