

住宅法施行規則

2003年12月15日 建設交通部令第382号 新規制定
2022年2月11日 国土交通部令第1107号 最新改正

所管：国土交通部住宅政策課（住宅組合制度）、住宅建設供給課（事業計画承認、住宅監理制度）、住宅基金課（住宅供給秩序、国民住宅債券）、住宅整備課（共同住宅リモデリング）

第1章 総則

第1条（目的） この規則は、住宅法及び同法施行令で委任された事項及びその施行に関し必要な事項を規定することを目的とする。

第2条（住居専用面積の算定方法） 住宅法（以下「法」という。）第2条第六号後段による住居専用面積（住居の用途にのみ用いられる面積をいう。以下同じ。）の算定方法は、次の各号の基準による。〈改正2018.4.2〉

- 一 単独住宅の場合：その床面積（「建築法施行令」第119条第1項第三号による床面積をいう。以下同じ。）から地下室（居室として使用される面積を除く。）、本建築物と分離された倉庫、車庫及び便所の面積を除外した面積。ただし、その住宅が「建築法施行令」別表1第1号ウ目の多戸住宅に該当する場合、その床面積から本建築物の地上階にある部分であって廊下、階段、玄関等、2世帯以上が共同で使用する部分の面積を除く。
- 二 共同住宅の場合：外壁の内部線を基準として算定した面積。ただし、2世帯以上が共同で使用する部分であって次の各目の1に該当する共用面積を除外する。この場合、床面積から住居専用面積を除外した残余の外壁面積は、共用面積に加算する。
 - ア 廊下、階段、玄関等共同住宅の地上階にある共用面積
 - イ ア目の共用面積を除外した地下階、管理事務所等、その他の共用面積

第3条（住宅団地の区分基準となる道路） 「住宅法施行令」（以下「令」という。）第5条第1項第一号の「国土交通部令で定める道路」とは、「都市・郡計画施設の決定、構造及び設置基準に関する規則」第9条第三号による主幹線道路、補助幹線道路、集散道路及び幅員8m以上の国地道路をいう。〈改正2019.7.2〉

※訳注：「国地道路」とは、国庫補助を受けて整備される地方道をいう。

2 令第5条第2項第一号の「国土交通部令で定める基準」とは、次の各号の要件を全て備えたものをいう。〈新設2019.7.2〉

- 一 「都市・郡計画施設の決定・構造及び設置基準に関する規則」第9条第三号ウ目又はエ目による集散道路又は国地導路であること
- 二 道路幅員が15メートル未満であること
- 三 設計速度が30キロメートル以下であること又は自動車等の通行速度を30キロメートル以内に制限して運営されること。ただし、維持・変更される道路が「都市・郡計画施設の決定・構造及び設置基準に関する規則」第9条第一号エ目による歩行者優先道路である場合は除く。

3 令第5条第2項による道路は、同項第二号により地下道、陸橋、横断歩道その他これらに類似する施設を設置しなければならない。ただし、設置される道路が「都市・郡計画施設の決定・構造及び設置基準に関する規則」第9条第一号エ目による歩行者優先道路である場合には、例外とすることができる。〈新設 2019. 7. 2〉

第2章 住宅の建設等

第1節 住宅建設事業者等

第4条(住宅建設事業等の登録申請) 法第4条及び令第15条第1項により住宅建設事業又は敷地造成事業の登録をしようとする者は、別紙第1号書式の登録申請書（電子文書による申請書を含む。）に次の各号の書類（電子文書を含む。）を添付し、法第85条第1項による住宅事業者団体（以下「協会」という。）に提出しなければならない。〈改正 2017. 6. 2、2019. 2. 25〉

- 一 登録基準による資本金を保有していることを証明する次の各目の区分による書類
 - ア. 法人：納入資本金に関する証憑書類
 - イ. 個人：財産評価書及びその証憑書類
- 二 登録基準による技術者の保有を証明する次の各目の書類
 - ア. 「建設技術振興法施行規則」第18条第6項による建設技術者経歴証明証書又は建設技術者保有証明書
 - イ. 雇用契約書の写し
- 三 建物登記事項証明書、建物使用契約書等、事務室の保有を証明する書類
- 四 今後1年間の住宅建設事業計画書又は敷地造成事業計画書
- 五 申請人が在外国民（「在外国民登録法」第2条による登録対象者をいう。）の場合には、「在外国民登録法」第7条による在外国民登録簿の謄本

2 [第6項に移動〈2021. 2. 19〉]

3 令第15条第2項による住宅建設事業登録簿及び敷地造成事業登録簿は、別紙第2号書式によるものとし、登録証は、別紙第3号書式による。〈繰下げ改正 2017. 6. 2〉

4 協会は、法第4条により住宅建設事業又は敷地造成事業の登録をした者（以下「登録事業者」という。）別に、別紙第4号書式の登録事業者台帳を作成して管理しなければならない。〈繰下げ改正 2017. 6. 2〉

5 登録事業者は、令第15条第3項本文により登録事項の変更申告しようとする場合には、別紙第5号書式の変更申告書に変更内容を証明する書類を添付して協会に提出しなければならない。ただし、登録事業者が個人の場合には、相続の場合に限り、登録した事業者名義の変更を申告することができる。〈繰下げ改正 2017. 6. 2〉

6 第1項により登録申請書を受理した協会は、「電子政府法」第36条第2項による行政情報の共同利用を通じ、次の各号の書類を確認しなければならない。ただし、申請人が第二号及び第三号の書類確認に同意しない場合には、当該書類を添付させなければならない。〈新設 2017. 6. 2、改正 2021. 2. 19〉

- 一 申請人が法人（代表者又は役員が外国人である法人を除く。）である場合：法人登記事項証明書
- 二 申請人が個人である場合：住民登録票の写し。ただし、申請人が直接申請書を提出する場合には、住民登録票等身分証明書の提示により代えることができる。
- 三 申請人が外国人である場合又は代表者若しくは役員が外国人である場合：「出入国管理法」第88条第2項による外国人登録事実証明。ただし、申請人が次の各目のいずれかに該当する書類を登録申請書に添付して提出する場合には、外国人登録事実証明を確認しない。

ア. 「外国公文書に対する認証の要求を廃止する協約」を締結した国家の場合：当該国家の政府その他の権限を有する機関が発行した書類又は公証人が公証した当該外国人の陳述書であって当該国家の apostille 確認書発給権限がある機関がその確認書を発給した書類

イ. 「外国公文書に対する認証の要求を廃止する協約」を締結していない国家の場合：当該国家の政府その他の権限を有する機関が発行した書類又は公証人が公証した当該外国人の陳述書であって当該国家に駐在する韓国領事が確認した書類

7 協会は、登録事業者に対し、登録証を交付したとき又は登録事項の変更申告を受理したときは、その内容を管轄特別市長、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。)に通報し、四半期毎に国土交通部長官に報告しなければならない。〈改正 2017. 6. 2、2021. 2. 19〉

8 令第 13 条第 3 項ただし書の「国土交通部令で定める軽微な事項」とは、資本金、技術者の数若しくは事務室の面積が増加する場合又は登録基準に達しない範囲内で減少した場合をいう。〈改正 2017. 6. 2、2021. 2. 19〉

9 第 4 項の登録事業者台帳は、電子的処理が不可能な特別な事由がない限り、電子的処理が可能な方法により作成及び管理しなければならない。〈改正 2017. 6. 2、2021. 2. 19〉

第 5 条(登録事業者に対する処分結果の通知等) 市・道知事は、法第 8 条第 1 項により登録事業者に対し登録抹消又は営業停止の処分を行ったときは、遅滞なく、協会にその内容を通報（電子文書による通報を含む。）しなければならない。通報を受けた協会は、登録事業者台帳にその内容を記載して、管理しなければならない。

第 6 条(営業実績等の提出及び確認) 登録事業者は、令第 10 条第 1 項により前年度の営業実績並びに当該年度の営業計画及び技術要員保有現況を別紙第 6 号書式により毎年 1 月 10 日までに協会に提出（電子文書による提出を含む。）しなければならない。この場合、保有する技術要員の明細書を添付しなければならない。

2 協会は、前項により提出を受けた営業実績等を別紙第 7 号書式により総合した後、毎年 1 月末までに国土交通部長官に提出（電子文書による提出を含む。）しなければならない。

3 協会は、提出を受けた営業実績の内容のうち住宅建設事業実績について登録事業者が確認を要請する場合には、別表 1 の基準により確認した後、別紙第 8 号書式の住宅建設事業実績確認書を発給（電子文書による発給を含む。）することができる。

4 登録事業者は、法第 10 条第 2 項により月別住宅分譲計画及び分譲実績を毎月 5 日までに実績受理業務受託機関に提出（電子文書による提出を含む。）しなければならない。協会は、その内容を特別市、広域市、道又は特別自治道（以下「市・道」という。）別に総合し、毎月 15 日までに市・道知事に通報し、国土交通部長官に報告（電子文書による報告を含む。）しなければならない。

第 2 節 住宅組合

第 7 条(事業計画の承認申請等) 令第 20 条第 1 項による申請書は、別紙第 9 号書式による。

2 令第 20 条第 1 項第一号ア目 5)による事業計画書には、次の各号の事項を記載しなければならない。

- 一 組合住宅建設予定戸数
- 二 組合住宅建設予定地の地番、地目及び登記名義人
- 三 都市・郡管理計画（「国土の計画及び利用に関する法律」第 2 条第四号による都市・郡管理計画をいう。以下同じ。）上の用途

四 敷地及び周辺現況

3 令第20条第1項第一号ア目8)の「その他国土交通部令で定める書類」とは、次の各号の書類をいう。〈改正2020.7.24〉

- 一 雇用者が確認した勤務確認書（職場住宅組合の場合に限る。）
- 二 組合員資格がある者であることを確認する書類

4 法第11条第1項により地域・職場住宅組合の設立認可申請（組合員の交代又は新規加入による変更認可申請を含む。）を受理した特別自治市長、特別自治道知事、市長、郡守又は区庁長（区庁長は、自治区の区庁長をいい、以下「市長・郡守・区庁長」という。）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、組合員の住民登録票謄本を確認しなければならず、申請人が確認に同意しない場合には、当該書類を提出させなければならない。〈改正2019.10.29〉

5 令第20条第3項の「国土交通部令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈改正2017.6.2、2019.5.31、2020.7.24〉

- 一 組合規約（令第20条第2項各号の事項に限る。）の変更
- 二 資金の借入及びその方法、利子率及び償還方法
- 三 予算で定めた事項のほか組合員の負担となる契約の締結
- 三の二 法第11条の2第1項による業務代行者（以下「業務代行者」という。）の申請、変更及び業務代行契約の締結
- 四 施工者の選定、変更及び工事契約の締結
- 五 組合役員を選任及び解任
- 六 事業費の組合員別負担明細の確定（リモデリング住宅組合の場合、法第68条第4項による安全診断結果に基づき構造設計の変更が必要な場合に発生する可能性のある追加費用の分担案を含む。）及び変更
- 七 事業費の細部項目別使用計画が含まれた予算案
- 八 組合解散の決議及び解散時の会計報告

6 国土交通部長官は、住宅組合の円滑な事業推進及び組合員の権利保護のため標準組合規約及び標準工事契約書を作成して普及することができる。

7 市長・郡守・区庁長は、法第11条第1項により住宅組合の設立又は変更を認可したときは、別紙第10号書式の住宅組合設立認可台帳に記載して、別紙第11号書式の認可済証を申請人に発給しなければならない。

8 市長・郡守・区庁長は、法第11条第1項により住宅組合の解散認可をしたとき又は法第14条第2項により住宅組合の設立認可を取り消したときは、住宅組合設立認可台帳にその内容を記載して、認可済証を回収しなければならない。

9 第7項による住宅組合設立認可台帳は、電子的処理が不可能な特別な事由がない限り、電子式処理が可能な方法により作成して管理しなければならない。

第7条の2(業務代行者の業務範囲等) 法第11条の2第2項第六号の「国土交通部令で定める事項」とは、次の各号の業務をいう。〈改正2020.7.24〉

- 一 総会の日時、場所及び案件の通知等、総会の運営業務の支援
- 二 組合役員選挙管理業務の支援

2 業務代行者は、法第11条の2第4項により業務の実績報告書を当該四半期の末日から20日以内に住宅組合又は住宅組合の発起人に提出しなければならない。〈新設2020.7.24〉

[本条新設2017.6.2]

[題目改正2020.7.24]

第7条の3(組合員募集申告) 法第11条の3第1項により組合員募集申告をしようとする者は、別紙第11号の2書式の申告書に次の各号の書類を添付し、管轄市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈改正 2020. 7. 24〉

- 一 組合の発起人名簿等組合員募集主体に関する資料
- 二 住宅建設予定地の地番、地目、登記名義人及び都市・郡管理計画上の用途
- 二の二 住宅組合の発起人が令第24条の3第1項による資格があることを証明する資料
- 三 次の各目の事項が全て含まれた組合員募集公告案
 - イ. 住宅建設・供給計画等が含まれた事業の概要
 - ロ. 土地確保現況(確保面積、確保比率等をいう。)及び計画並びにこれを証明することができる土地使用承諾書等の資料
 - ハ. 組合資金管理の主体及び計画
- 四 組合加入申請書及び契約書の書式
- 五 業務代行者を選定した場合には、次の各目の書類
 - イ. 令第24条の2による資本金又は資産評価額を保有していることを証明する書類(資産評価額の場合には資産評価書を含む。)
 - ロ. 業務代行契約書

2 令第24条の3第1項第一号イ目の「国土交通部令で定める地位」とは、「住宅供給に関する規則」第2条第七号による当選者(当選者の地位を承継した者を含む。)の地位をいう。〈新設 2020. 7. 24〉

3 市長・郡守・区庁長は、第1項による申告を受理しようとする場合、国土交通部長官に「情報通信網利用促進及び情報保護等に関する法律」により構成された住宅計算網を利用した計算検索を依頼し、第24条の3第1項第一号又は第二号による発起人資格に該当するか否かを確認しなければならない。〈新設 2020. 7. 24〉

4 市長・郡守・区庁長は、前項による申告書が受理された日から15日以内に、申告の受理の可否を決定して通知しなければならない。〈改正 2020. 7. 24〉

5 第1項による申告を受理する場合には、別紙第11号の3書式の申告台帳に関連内容を記載して、申告人に別紙第11号の4書式の申告済証を発給しなければならない。〈改正 2020. 7. 24〉

[本条新設 2017. 6. 2]

第7条の4(組合員公開募集) 法第11条の3第1項により組合員を募集しようとする者は、前条による組合員募集申告が受理されたとき以後、次の各号の区分による方法により募集公告をしなければならない。

- 一 地域住宅組合：法第2条第十一号ア目の区分による組合員募集対象地域の住民が広く見ることができる日刊新聞及び管轄市・郡・自治区のインターネットホームページへの掲示
- 二 職場住宅組合：組合員募集対象職場のインターネット・ホームページへの掲示

2 組合員募集公告には、次の各号の事項が含まれなければならない。〈改正 2019. 10. 29、2020. 7. 24〉

- 一 組合発起人等組合員募集主体の姓名及び住所(法人にあっては、法人名、代表者の姓名、法人の住所及び法人登録番号をいう。)
- 二 法第11条の2第1項による業務代行者を選定した場合には、業務代行者の姓名及び住所(法人にあっては、法人名、代表者の姓名、法人の住所及び法人登録番号をいう。)
- 三 住宅建設予定地の地番、地目及び面積
- 四 土地確保現況(確保面積、確保比率等をいう。)及び計画
- 五 住宅建設予定戸数及び住宅建設予定期間

- 六 組合員募集戸数及び募集期間
- 七 組合員を分割して募集する場合には、分割募集時期別の募集戸数等組合員募集に関する情報
- 八 戸当たり又は世帯当たり住宅供給面積及び敷地面積
- 九 組合加入申請資格、申請時の添付書類、申請日時及び場所
- 十 契約金・分担金の納付時期及び納付方法等組合員の費用負担に関する事項
- 十一 組合資金管理の主体及び計画
- 十二 組合員当籤者発表の日時、場所及び方法
- 十三 不適格者の処理及び契約取消しに関する事項
- 十四 組合加入契約日・契約場所等の契約事項
- 十五 棟・戸数の配分時期及び方法等に関する事項
- 十五の二 棟・戸数は、法第 15 条による事業計画承認日以後に割り当てるといふ旨及び具体的な割当時期の決定及び通知方法
- 十六 組合設立認可申請日（又は申請予定日）、事業計画承認申請予定日、着工予定日及び入居予定日
- 十七 組合員の権利・義務に関する事項
- 十八 その他追加負担金等組合加入時に留意すべき事項として市長・郡守・区庁長が必要と認める事項

3 組合員を募集しようとする者は、前項各号の事項のほか組合加入申請者が知るべき事項その他必要な事項を組合加入申請場所に掲示した後、別途の案内書を作成して組合加入申請者に交付しなければならない。

[本条新設 2017. 6. 2]

第 7 条の 5(住宅組合加入契約説明確認書) 募集主体は、法第 11 条の 4 第 2 項により別紙第 11 号の 5 書式の組合せ加入契約説明確認書に住宅組合加入申請者の確認を受け、当該申請者に交付しなければならない。

[本条新設 2020. 7. 24]

第 8 条(組合員の資格確認等) 令第 21 条第 1 項の「国土交通部令で定める地位」とは、「住宅供給に関する規則」第 2 条第七号による当籤者（当籤者の地位を承継した者を含む。）の地位をいう。

2 令第 21 条第 1 項第一号ア目 1) 及び 2) の「国土交通部令で定める基準」とは、次の各号のとおりとする。

- 一 相続、遺贈又は住宅所有者との婚姻により住宅を取得したときは、事業主体から「住宅供給に関する規則」第 52 条第 3 項により不適格者として通報を受けた日から 3 ヶ月以内に当該住宅を処分すれば、住宅を所有しないものとみなすこと
- 二 第一号以外の場合には、「住宅供給に関する規則」第 53 条を準用すべきこと

3 市長・郡守・区庁長は、地域住宅組合又は職場住宅組合に対し、次の各号の行為をしようとする場合には、国土交通部長官に「情報通信網の利用促進及び情報保護等に関する法律」により構成された住宅電算網を利用した電算検索を依頼し、令第 21 条第 1 項第一号及び同項第二号による組合員資格に該当するか否かを確認しなければならない。〈改正 2019. 10. 29〉

- 一 法第 11 条による住宅組合設立認可（組合員の交代又は新規加入による変更認可を含む。）をしようとする場合
- 二 当該住宅組合に対し法第 15 条による事業計画承認をしようとする場合
- 三 当該住宅組合に対し法第 49 条による使用検査又は臨時使用承認をしようとする場合

第9条(地域・職場住宅組合の組合員の追加募集等) 地域住宅組合又は職場住宅組合は、令第22条第1項第一号により組合員の追加募集の承認を受けようとする場合には、次の各号の事項が含まれた追加募集案を作成し、市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

- 一 住宅組合の名称、所在地及び代表者の姓名
- 二 設立認可番号、認可日及び組合員数
- 三 法第5条第2項により登録事業者と共同で事業を施行する場合には、その登録事業者の名称、所在地及び代表者の姓名
- 四 組合住宅建設敷地の位置及び敷地面積
- 五 組合住宅建設予定戸数及び建設予定期間
- 六 追加募集戸数及び募集期間
- 七 戸当たり及び世帯当たり住宅供給面積
- 八 付帯施設、福利施設等を含む事業概要
- 九 事業計画承認申請予定日、着工予定日及び入居予定日
- 十 加入申請資格、申請時の添付書類、申請日及び場所
- 十一 組合員の負担金の納付時期及び納付方法等組合員の費用負担に関する事項
- 十二 当籤者の発表日時、場所及び方法
- 十三 二重当籤者又は不適格当籤者の処理及び契約取消に関する事項
- 十四 その他市長・郡守・区庁長が必要と認めて要求する事項

第10条(職場住宅組合の設立申告書等) 令第24条第1項による設立申告書は、別紙第12号書式による。

2 市長・郡守・区庁長は、第1項による設立申告書を受理した場合には、その申告内容を確認した後、別紙第13号書式の職場住宅組合設立申告台帳に記載して、別紙第14号書式の申告済証を申告人に発行しなければならない。

3 市長・郡守・区庁長は、法第11条第5項後段により職場住宅組合解散申告を受理した場合には、職場住宅組合設立申告台帳にその内容を記載して、申告済証を回収しなければならない。

4 第2項による職場住宅組合設立申告台帳は、電子的処理が不可能な特別な事由がない限り、電子的処理が可能な方法により作成・管理しなければならない。

5 令第24条第2項による住宅の供給方法は、「住宅供給に関する規則」で定める。

第10条の2(加入費等の預託) 令第24条の5第3項の「国土交通部令で定める加入費用等預託申請書」とは、別紙第14号の2書式の加入費用等預託申請書をいう。

2 令第24条の5第5項の「国土交通部令で定める証書」とは、別紙第14号の3書式の加入費用等預託証書をいう。

[本条新設 2020.7.24]

第10条の3(住宅組合加入に関する請約の撤回) 第24条の6第1項の「国土交通部令で定める請約撤回要請書」とは、別紙第14号の4書式の請約撤回要請書をいう。

2 令第24条の6第2項による受理証は、別紙第14号の4書式のとおりとする。

[本条新設 2020.7.24]

第10条の4(加入費等の支払及び返還) 令第24条の7第1項の「国土交通部令で定める要請書」とは、別紙第14号の5書式の加入費用等返還要請書をいい、当該要請書を提出するときは、請約撤回要請書の写しを添付しなければならない。

2 令第 24 条の 7 第 2 項後段の「国土交通部令で定める要請書」とは、別紙第 14 号の 5 書式の加入費等支払要請書をいい、当該要請書を提出するときは、法第 11 条の 2 第 3 項による信託業者の業務代行契約書の写しを添付しなければならない。

[本条新設 2020. 7. 24]

第 11 条（実績報告及び資料の公開） 法第 12 条第 1 項第三号の「国土交通部令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。〈新設 2020. 7. 24〉

- 一 住宅組合事業に必要な関連法令による申告、承認及び許認可等の推進現況
- 二 設計者、施工者及び業務代行者等との契約締結現況
- 三 収益及び費用に関する事項
- 四 住宅建設工事の進行状況
- 五 資金の借入に関する事項

2 住宅組合の発起人又は役員は、法第 12 条第 1 項により住宅組合の実績報告書を当該四半期の末日から 30 日以内に作成しなければならない。〈新設 2020. 7. 24〉

3 住宅組合の役員又は発起人は、法第 12 条第 2 項第五号に関する事項をインターネットで公開するときは、組合員の 50 パーセント以上の同意を得てその概略的な内容のみ公開することができる。〈改正 2020. 7. 24〉

4 法第 12 条第 3 項による住宅組合構成員の閲覧・複写要請は、使用目的等を記載した書面又は電子文書によらなければならない。〈改正 2020. 7. 24〉

5 法第 12 条第 4 項の「年間資金運用計画及び資金執行実績など国土交通部令で定める書類及び資料」とは、次の各号の書類及び資料をいう。〈新設 2020. 6. 11、改正 2020. 7. 24〉

- 一 直前年度の資金運用計画及び資金執行実績に関する資料
- 二 直前年度の登録事業者の選定及び変更に関する書類
- 三 直前年度の業務代行者の選定及び変更に関する書類
- 四 直前年度の組合役員の選任及び解任に関する書類
- 五 直前年度 12 月 31 日を基準に土地の使用権原及び所有権の確保現況に関する資料

6 住宅組合の発起人又は役員は、第 5 項各号の書類及び資料を法第 12 条第 4 項により毎年 2 月末までに市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈新設 2020. 6. 11、改正 2020. 7. 24〉

[題目改正 2020. 7. 24]

第 11 条の 2（総会結果の通知） 住宅組合の発起人は、法第 14 条の 2 第 5 項により総会の結果を総会開催日から 10 日以内に書面で管轄市長・郡守・区庁長に通知しなければならない。

[本条新設 2020. 7. 24]

[従前の第 11 条の 2 は第 11 条の 3 に移動<2020. 7. 24>]

第 11 条の 3（施工保証） 法第 14 条の 4 第 1 項の「国土交通部令で定める機関の施工保証書」とは、組合員に供給される住宅に対する次の各号のいずれかの保証書をいう。〈改正 2020. 7. 24〉

- 一 「建設産業基本法」による共済組合が発行した保証書
- 二 「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社が発行した保証書
- 三 「銀行法」第 2 条第 1 項第二号による銀行、「韓国産業銀行法」による韓国産業銀行、「韓国輸出入銀行法」による韓国輸出入銀行又は「中小企業銀行法」による中小企業銀行が発行した支払保証書
- 四 「保険業法」による保険会社が発行した保証保険証券

[本条新設 2017. 6. 2]

第 3 節 事業計画の承認等

第 12 条（事業計画の承認申請等） 令第 27 条第 6 項第一号イ目及びロ目による申請書及び事業計画書は、別紙第 15 号書式による。

2 令第 27 条第 6 項第一号ニ目本文及び同項第二号ハ目本文による工事設計図書は、それぞれ別表 2 のとおりとする。

3 令第 27 条第 6 項第一号ニ目ただし書及び同項第二号ハ目ただし書の「国土交通部令で定める図書」とは、それぞれ別表 2 による図書のうち位置図、地形図及び平面図をいう。

4 令第 27 条第 6 項第一号イ目の「国土交通部令で定める書類」とは、次の各号の書類をいう。

- 一 幹線施設設置計画図（縮尺 1 万分の 1 から 5 万分の 1 まで）
- 二 事業主体が土地の所有権を確保できなかった場合には、土地使用承諾書（「宅地開発促進法」等関係法令により宅地で開発・分譲する予定の土地について当該土地を使用できる権原を確保した場合には、その権原を証明できる書類をいう。ただし、事業主体が次の各目のいずれかに該当する場合は除く。
 - イ. 国
 - ロ. 地方自治体
 - ハ. 「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社（以下「韓国土地住宅公社」という。）
 - ニ. 「地方公企業法」第 49 条により住宅建設事業を目的に設立された地方公社（以下「地方公社」という。）
 - ホ. 「民間賃貸住宅に関する特別法」第 20 条第 1 項により指定を受けた賃貸事業者
- 三 令第 43 条第 1 項により作成する設計図書のうち、国土交通部長官が定めて告示する図書
- 四 別表 3 による書類（国、地方自治体又は韓国土地住宅公社が事業計画承認を申請する場合に限る。）
- 五 協会が発行し登録事業者の行政処分事実を確認する書類（協会が管理する電算情報資料を含む。）
- 六 「民間賃貸住宅に関する特別法」第 20 条第 1 項により指定を受けたことを証明する書類（同項により指定を受けた賃貸事業者に限る。）
- 七 第 28 条第 2 項各号の書類（リモデリングの場合に限る。）

5 令第 27 条第 6 項第二号イ目及びロ目による申請書及び事業計画書は、別紙第 15 号書式による。

6 令第 27 条第 6 項第二号ホ目による供給計画書には、次の各号の事項を含めなければならない。

- 一 敷地の位置及び面積
- 二 供給対象者
- 三 敷地の用途
- 四 供給時期・方法及び条件

7 令第 27 条第 6 項第二号ホ目の「国土交通部令で定める書類」とは、第 4 項第一号、第二号及び第五号の書類をいう。

8 法第 15 条第 1 項又は第 3 項により承認を申請された事業計画承認権者（法第 15 条及び令第 90 条により住宅建設事業計画及び敷地造成事業計画の承認をする国土交通部長官、市・道知事又は市長・郡守をいう。以下同じ。）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て土地登記事項証明書（事業主体が国、地方自治体、韓国土

地住宅公社又は地方工事の場合は除く。)及び土地利用計画確認書を確認しなければならない。

9 事業計画承認権者は、法第 15 条第 1 項又は第 3 項により事業計画の承認をしたときは、別紙第 16 号書式の承認書を申請人に発給しなければならない。

10 市・道知事は、毎月末日を基準に別紙第 17 号書式による住宅建設事業計画承認結果報告書及び別紙第 18 号書式による住宅建設実績報告書を作成し、来月 15 日まで国土交通部長官に送付(電子文書による送付を含む。)しなければならない。ただし、「共同住宅管理法」第 88 条による共同住宅管理情報システムに関連情報を入力する場合には送付したものとみなす。

第 13 条(事業計画の変更承認申請等) 事業主体は、法第 15 条第 4 項本文の規定により事業計画の変更承認を受けようとする場合には、別紙第 15 号書式の申請書に事業計画変更内容及びその証憑書類を添付し、事業計画承認権者に提出(電子文書による提出を含む。)しなければならない。

2 事業計画承認権者は、法第 15 条第 4 項本文により事業計画の変更承認をしたときは、別紙第 16 号書式の承認書を申請人に交付しなければならない。

3 事業計画承認権者は、事業主体が入居者募集の公告(法第 5 条第 2 項及び第 3 項による事業主体が住宅を建設する場合には、法第 15 条第 1 項又は同条第 3 項による事業計画承認をいう。以下この条において同じ。)をした後においては、次の各号のいずれかに該当する事業計画の変更を承認してはならない。ただし、事業主体があらかじめ入居予定者(法第 15 条第 3 項により住宅団地を工区別に建設して供給し、既存工区に入居者がいる場合、第二号に関しては、その入居者を含む。以下、この項及び第 4 項において同じ。)に対し、事業計画の変更に関する事項を通報し、入居予定者の 5 分の 4 以上の同意を得た場合は、この限りでない。

一 住宅(供給契約が締結された住宅に限る。)の供給価格に変更をもたらす事業費の増額

二 戸当たり又は世帯当たり住宅供給面積(床面積に算入される面積であって、事業主体が供給する住宅の面積をいう。以下同じ。)及び敷地持分の変更。ただし、次の各目の 1 に該当する場合を除く。

ア 戸当たり又は世帯当たり共用面積(第 2 条第 2 項第二号ア目の規定による共用面積をいう。)又は敷地持分の 2%以内の増減

イ 入居予定者がいない棟単位の共同住宅の世帯当たり住宅供給面積の変更

4 事業主体は、入居者募集公告をした後第 2 項による事業計画変更承認を受けた場合には、14 日以内に文書で入居予定者にその内容を通知しなければならない。

5 法第 15 条第 5 項ただし書の「国土交通部令で定める軽微な事項」とは、次の各号の事項をいう。ただし、第一号、第三号及び第七号は、事業主体が国、地方公共団体、韓国土地住宅公社又は地方公社である場合に限る。

一 総事業費の 20 パーセントの範囲内での事業費の増減。ただし、国民住宅を建設する場合であって、住宅都市基金(「住宅都市基金法」による住宅都市基金をいう。)が増加する場合を除く。

二 建築物でない附帯施設及び福利施設の設置基準の変更のうち、次の各目の要件を全て充足する変更

ア 当該附帯施設又は福利施設の設置基準以上への変更であること

イ 位置の変更(「建築法」第 2 条第 1 項第四号による建築設備の位置の変更を除く。)が発生しない変更であること

三 敷地面積の 100 分の 20 の範囲内での面積の増減。ただし、敷地面積の増減により地区の境界の変更を伴う場合並びに土地又は土地に定着した物件及びその土地若しくは物件に関する所有権以外の権利の収用を必要とする場合を除く。

- 四 世帯数又は世帯当たり住宅供給面積を変更しない範囲内での内部構造の位置又は面積の変更(法第 15 条による事業計画承認を受けた面積の 10 パーセントの範囲内での変更に限る。)
 - 五 内装材料及び外装材料の変更(材料の品質が法第 15 条による事業計画承認を受けた当時の材料と同じ場合又はそれ以上の場合に限る。)
 - 六 事業計画承認の条件として付加された事項の履行に伴い発生する変更。ただし、公共施設計画の変更を必要とする場合を除く。
 - 七 建築物の設計及び用途別位置の変更を伴わない範囲内での建築物の配置調整及び団地内道路の線形変更
 - 八 建築法施行令第 12 条第 3 項各号のいずれにも該当する事項の変更
- 6** 事業主体は、前項各号の事項を変更したときは、遅滞なく、その変更内容を事業計画承認権者に通報(電子文書による通報を含む。)しなければならない。この場合、事業計画承認権者は、事業主体から通報を受けた変更内容が前項各号の範囲内に該当するか否かを確認しなければならない。
- 7** 事業計画承認権者(事業計画承認権者と使用検査権者が異なる場合に限る。)は、次の各号のいずれかに該当する場合、その変更内容を使用検査権者(法第 49 条及び令第 90 条により使用検査又は臨時使用承認をする市・道知事又は市長・郡守・区庁長をいう。以下同じ。)に通知しなければならない。〈新設 2020. 4. 1〉
- 一 第 2 項により事業計画変更承認書を発行した場合
 - 二 第 6 項後段により確認した結果、変更内容が第 5 項各号の範囲に該当する場合

第 14 条(標本設計図書による事業計画承認申請) 令第 29 条第 1 項による標本設計図書の承認を受けようとする者は、標本設計図書に次の各号の図書を添付し、国土交通部長官に提出(電子文書による提出を含む。)しなければならない。〈改正 2021. 8. 27〉

- 一 仕上げ票
- 二 各階(地下階を含む。)の平面図及び単位平面図
- 三 立面図(前後面及び側面)
- 四 断面図(階段部分を含む。)
- 五 構造図(柱、梁、スラブ及び基礎)
- 六 構造計算書
- 七 設備図(給水、衛生、電気及び消防)
- 八 窓戸図(窓戸の図面)

第 15 条(工事着手の延期及び着工申告) 事業主体は、法第 16 条第 1 項ただし書により工事着手期間を延長しようとするときは、別紙第 19 号書式の着工延期申請書を事業計画承認権者に提出(電子文書による提出を含む。)しなければならない。〉

2 事業主体は、法第 16 条第 2 項により工事着手(法第 15 条第 3 項により事業計画承認を受けた場合には、工区別工事着手をいう。)を申告しようとするときは、別紙第 20 号書式の着工申告書に次の各号の図書を添付し、事業計画承認権者に提出(電子文書による提出を含む。)しなければならない。ただし、第二号から第五号までの図書は、住宅建設事業の場合に限る。〈改正 2020. 4. 1〉

- 一 事業関係者相互間の契約書の写し
- 二 土留構造図面(地下 2 階以上の地下階を設置する場合に限る。)
- 三 令第 43 条第 1 項により作成する設計図書のうち国土交通部長官が定めて告示する図書
- 四 監理者(法第 43 条第 1 項により住宅建設工事を監理する者として指定を受けた者をいう。以下同じ。)の監理計画書及び監理意見書
- 五 令第 49 条第 1 項第三号により監理者が検討・確認した予定工程表

3 事業計画承認権者は、第 1 項及び前項の規定による着工延期申請書又は着工申告書の提出を受けたときは、別紙第 18 号書式の着工延期確認書又は別紙第 19 号書式の着工申告済証を申請人又は申告人に交付しなければならない。

第 16 条(替費地の譲渡価格) 法第 31 条第 3 項による替費地の譲渡価格は、「鑑定評価及び鑑定評価に関する法律」第 2 条第四号による鑑定評価法人等（以下「鑑定評価法人等」という。）2 人以上の鑑定評価価格を算術平均した価格を基準として算定する。〈改正 2016. 8. 31、2020. 7. 24〉

2 法第 31 条第 3 項ただし書の「賃貸住宅を建設する場合など国土交通部令で定める場合」とは、住宅専用面積 85 平方メートル以下の賃貸住宅を建設する場合又は住宅専用面積 60 平方メートル以下の国民住宅を建設する場合をいう。

3 法第 31 条第 3 項ただし書の「国土交通部令で定める造成原価」とは、「宅地開発促進法施行規則」別表により算定した原価をいう。

第 4 節 住宅の建設

第 17 条(住宅建設基準等に関する規定) 次の各号の事項は、「住宅建設基準等に関する規則」で定める。

- 一 法第 38 条による長寿命住宅の認証基準・認証手続及び手数料等
- 二 法第 41 条第 2 項第三号による床衝撃音性能等級認定製品の品質管理基準
- 三 法第 51 条による工業化住宅の性能基準・生産基準及び認定手続
- 四 法第 53 条第 2 項による技術能力を備えている者

第 5 節 住宅の監理及び使用検査

第 18 条(監理員の配置基準等) 令第 47 条第 4 項第一号の「国土交通部令で定める監理資格を有する者」とは、次の各号の区分による者をいう。〈改正 2019. 2. 25〉

- 一 監理業務を総括する総括監理員の場合
 - イ. 1 千戸未満の住宅建設工事：「建設技術振興法施行令」別表 1 第 2 号による建設事業管理業務を遂行する特級技術者又は高級技術者。ただし、300 戸未満の住宅建設工事の場合には、次の要件をすべて備えた者を含む。
 - 1) 「建築士法」による建築士又は建築士補であること
 - 2) 「建設技術振興法施行令」別表 1 第 2 号による建設技術者の能力指数に基づき等級を算定した結果、建設事業管理業務を遂行する特級技術者又は高級技術者に準ずる等級に該当すること
 - 3) 「建設技術振興法施行令」別表 3 第 2 号ロ目による基本教育及び専門教育を受けたこと
 - ロ. 1 千戸以上の住宅建設工事：「建設技術振興法施行令」別表 1 第 2 号による建設事業管理業務を遂行する特級技術者
- 二 工事分野別監理員の場合：「建設技術振興法施行令」別表 1 第 2 号による建設事業管理業務を遂行する建設技術者。ただし、300 戸未満の住宅建設工事の場合には、次の各目の要件を全て備えた者を含む。
 - イ. 「建築士法」による建築士又は建築士補であること
 - ロ. 「建設技術振興法施行令」別表 1 第 2 号による建設技術者の能力指数に基づき等級を算定した結果、建設事業管理業務を遂行する初級以上の建設術者に準ずる等級に該当すること
 - ハ. 「建設技術振興法施行令」別表 3 第 2 号ロ目による基本教育及び専門教育を受けたこと

2 監理者は、事業主体と協議して監理員の配置計画を作成した後、事業計画承認権者及び事業主体にそれぞれ報告（電子文書による報告を含む。）しなければならない。配置計画を変更する場合もまた同じ。〈改正 2016. 12. 30〉

3 令第 49 条第 1 項第四号の「国土交通部令で定める主要工程」とは、次の各号の工程をいう。〈新設 2020. 4. 1〉

- 一 地下構造物工事
- 二 屋上階骨組及びエレベーター工事
- 三 住戸内部床の仕上げ工事
- 四 エレベーター設置工事
- 五 地下管路埋設工事

4 監理者は、法第 44 条第 2 項により事業計画承認権者（法第 66 条第 1 項によるリモデリングの許可のみを受けた場合は、許可権者をいう。以下この条及び第 20 条において同じ。）及び事業主体に次の各号の区分により監理業務遂行状況を報告（電子文書による報告を含む。）し、監理業務を完了したときは、最終報告書を提出（電子文書による提出を含む。）しなければならない。〈改正 2020. 4. 1〉

- 一 令第 49 条第 1 項第四号の業務：予定工程表による第 3 項各号の工程完了予定時期
- 二 令第 49 条第 1 項第五号の業務：工事遅延が発生したとき。この場合、国土交通部長官が定めて告示する基準に従って報告しなければならない。
- 三 第一号及び第二号以外の監理業務遂行状況：四半期別

第 18 条の 2(工事監理費の預託及び支払等) 事業主体は、監理者と法第 43 条第 3 項による契約（以下この条において「契約」という。）を締結した場合、事業計画承認者に契約内容を通知しなければならない。この場合、通知を受けた事業計画承認者は、直ちに事業主体及び監理者に工事監理費の預金及び支払方式に関する内容を案内しなければならない。

2 事業主体は、当該工事監理費を契約で定めた支払予定日の 14 日前までに事業計画承認権者に預託しなければならない。

3 監理者は、契約で定めた工事監理費支払予定日の 7 日前までに事業計画承認権者に工事監理費支払を要請し、事業計画承認権者は、第 18 条第 3 項による監理業務遂行状況を確認した後、工事監理費を支払しなければならない。

4 第 2 項及び第 3 項にかかわらず、契約において前払金の支払、契約の解除・解約及び監理役務の一時停止等の事由発生時、工事監理費の預託及び支払等に関する事項を別途定めた場合には、その契約による。

5 事業計画承認権者は、第 3 項又は第 4 項により工事監理費を支払した場合、その事実を直ちに事業主体に通知しなければならない。

6 第 1 項から第 5 項までに規定する事項のほか、工事監理費の預託及び支払等に関し必要な事項は、市・道知事又は市長・郡守が定める。

[本条新設 2018. 9. 14]

第 19 条（建築構造技術士との協力） 法第 46 条第 1 項第三号の「国土交通部令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正 2018. 5. 21〉

- 一 耐力壁、柱、床、梁等建築物の主要構造部の撤去工事をする場合であって、撤去範囲又は工法の変更が必要な場合
- 二 耐力壁、柱、床、梁等建築物の主要構造部の補強工事をする場合であって、工法又は材料の変更が必要な場合
- 三 耐力壁、柱、床、梁等建築物の主要構造部の補強工事に新技術又は新工法を適用する場合であって、法第 69 条第 3 項による専門機関の安全性検討結果「国家技術資格法」による建築構造技術士の協力を受ける必要があると認められる場合

2 法第 46 条第 1 項第四号の「国土交通部令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

- 一 垂直又は水平増築による骨組工事時、既存部位と増縮部位の接合部に対する工法又は材料の変更が必要な場合
- 二 建築物周辺の掘削工事で構造安全に影響を与える場合

第 20 条（監理者に対する是正命令又は交替指示の報告） 事業計画承認権者は、法第 48 条第 2 項により監理者に対して是正命令をしたり、交替指示をした場合には、同条第 3 項により市政命令又は交替指示をした日から 7 日以内に国土交通部長官に報告しなければならない。

第 20 条の 2（事前訪問の手続及び方法等） 事業主体は、法第 48 条の 2 第 1 項による事前訪問（以下「事前訪問」という。）を住宅供給契約により定めた入居指定期間開始日 45 日前までに 2 日以上実施しなければならない。

2 事業主体が事前訪問を実施しようとする場合には、事前訪問期間開始日の 1 月前までに訪問期間及び方法等事前訪問に必要な事項を含む事前訪問計画を策定して使用検査権者に提出し、入居予定者にその内容を書面（電子文書を含む。）により通知しなければならない。

3 事業主体は、法第 48 条の 2 第 6 項による標準様式を参考にして入居予定者に事前訪問に必要な点検表を提供しなければならない。

[本条新設 2021. 1. 22]

第 20 条の 3（措置計画の作成方法） 事業主体は、令第 53 条の 2 第 2 項による措置計画を策定する場合には、国土交通部長官が定めて告示する施工工事の詳細な種類別に次の各号の事項を含めなければならない。

- 一 世帯別入居予定者が措置要請をした者の内容
- 二 令第 53 条の 2 第 4 項による重大な瑕疵の有無
- 三 瑕疵に対する措置方法及び措置日程

[本条新設 2021. 1. 22]

第 20 条の 4（品質点検団の点検手続等） 第 20 条の 2 第 2 項により事業主体から事前訪問計画を提出された使用検査権者は、当該共同住宅が領第 53 条の 5 第 1 項に該当する場合遅滞なく市・道知事（法第 48 条の 3 第 1 項後段により権限を委任された場合には大都市市長をいう。以下この条において同じ。）に同項前段による共同住宅品質点検団（以下「品質点検団」という。）の点検を要請しなければならない。

2 第 1 項により品質点検を要請された市・道知事は、事前訪問期間終了日から 10 日以内に品質点検団が令第 53 条の 5 第 2 項により当該共同住宅の品質を点検するようにしなければならない。

3 市・道知事は、品質点検団の点検開始日の 7 日前までに、使用検査権者及び事業主体に点検日時、点検内容及び品質点検団構成等が含まれた点検計画を通知しなければならない。

4 第 3 項により点検計画の通知を受けた使用検査権者は、第 53 条の 5 第 2 項第二号による住戸の専有部分点検のために 3 戸以上を選定し、品質点検団に通知しなければならない。この場合、具体的な点検世帯数及び世帯選定基準は、共同住宅の規模等、団地の状況により市・道（法第 48 条の 3 第 1 項後段により大都市市長が権限を委任された場合には大都市をいう。）の条例で定める。

5 品質点検団は、品質点検を行った後、点検終了日から 5 日以内に点検結果を市・道知事と使用検査権者に提出しなければならない。

[本条新設 2021. 1. 22]

第 20 条の 5(使用検査権者の資料請求) 法第 48 条の 3 第 4 項前段の「共同住宅の工事現況など国土交通部令で定める書類及び関連資料」とは、工事概要及び進行状況等共同住宅の工事現況に関する資料をいう。

[本条新設 2021. 1. 22]

第 21 条(使用検査等) 法第 49 条及び令第 56 条第 2 項により使用検査を受けようとする者及び臨時使用承認を受けようとする者は、別紙第 23 号書式の申請書に、次の各号の書類を添付し、使用検査権者に提出（電子文書による提出を含む。）しなければならない。
<改正 2020. 4. 1>

- 一 監理者の監理意見書(住宅建設業者に限る。)
- 二 施工者の工事確認書(令第 55 条第 1 項ただし書の規定により入居予定者代表会議が使用検査又は臨時使用承認を申請する場合に限る。)

2 使用検査権者は、令第 54 条第 3 項又は令第 56 条第 3 項による確認をした結果、適合した場合には、使用検査又は臨時使用承認を申請した者に対し、別紙第 24 号書式の使用検査確認証又は別紙第 25 号書式の臨時使用承認書を交付しなければならない。

第 22 条(入居予定者代表会議の構成) 使用検査権者は、第 55 条第 1 項ただし書により入居予定者代表会議が使用検査を受けなければならない場合には、入居予定者で構成された対策会議を招集してその内容を通知し、建築工事現場に 10 日以上その事実を公告しなければならない。この場合、入居予定者は、その過半数の同意で 10 名以内の入居予定者で構成される入居予定者代表会議を構成しなければならない。

第 3 章 住宅の供給

第 23 条(住宅の供給等) 次の各号の事項は、「住宅供給に関する規則」で定める。

- 一 法第 54 条による住宅の供給
- 二 法第 56 条による入居者貯蓄
- 三 法第 60 条によるモデル住宅の建築基準
- 四 法第 65 条第 5 項による入居者資格の制限

2 法第 57 条による分譲価格算定方式等は、「共同住宅分譲価格の算定等に関する規則」で定める。

第 23 条の 2(分譲価上限制適用住宅等の買取申請書) 令第 60 条の 2 第 3 項の「国土交通部令で定める買取申請書」とは、別紙第 25 号の 2 書式に分譲価上限制適用住宅等の買取申請書をいい、当該申請書を提出するときは、次の各号の書類を添付しなければならない。
<改正 2021. 7. 6>

- 一 分譲契約書の写し
- 二 印鑑証明書又は「本人署名事実確認等に関する法律」第 2 条第三号の本人署名事実確認書

2 令第 60 条の 2 第 3 項により第 1 項の買取申請書を受理した韓国土地住宅公社(事業主体が「公共住宅特別法」第 4 条による公共住宅事業者である場合には、公共住宅事業者をいう。以下第 23 条の 4 において同じ。)は、「電子政府法」第 36 条第 2 項による行政情報の共同利用を通じて、住民登録票の草本及び建物登記事項証明書を確認しなければならない。ただし、申請人が住民登録票草本の確認に同意しない場合には、当該書類を添付させなければならない。

[本条新設 2021. 2. 19]

[題目改正 2021. 7. 6]

第 23 条の 3(付記登記の抹消申請) 法第 57 条の 2 第 5 項により居住義務のある住宅に対する付記登記をした居住義務者は、同条第 1 項による居住義務期間を経過しなければ、その付記登記の抹消を申請することができない。

[本条新設 2021. 2. 19]

第 23 条の 4(買い取った分譲価上限制適用住宅等の供給) 韓国土地住宅公社は、法第 57 条の 2 第 7 項により住宅を供給する場合には、次の各号の区分により供給しなければならない。

- 一 「公共住宅特別法」第 2 条第一号の公共分譲住宅の場合には、同法施行規則別表 6 による入居者資格を満たす者を対象として供給すること
- 二 その他の住宅の場合には、「住宅供給に関する規則」第 27 条及び第 28 条により供給すること

2 韓国土地住宅公社は、第 1 項により住宅を供給する場合には、次の各号の金額を全て加算した金額以下で供給しなければならない。

- 一 法第 57 条の 2 第 4 項による買取費用に「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利子を加えた金額
- 二 取得税、財産税、登記費用等住宅の取得及び保有に伴う付帯費用

[本条新設 2021. 2. 19]

[題目改正 2021. 7. 6]

第 23 条の 5(調査公務員の証票) 法第 57 条の 3 第 3 項の「国土交通部令で定める証票」とは、別紙第 25 号の 3 書式の証票をいう。

[本条新設 2021. 2. 19]

第 24 条(入居者の同意なしに抵当権を設定することができる金融機関の範囲) 令第 71 条第一号ホ目の「その他法律により金融業務を行う機関であつて、国土交通部令で定めるもの」とは、次の各号の機関をいう。

- 一 「農業協同組合法」による組合、農業協同組合中央会及び農業銀行
- 二 「水産業協同組合法」による水産業協同組合及び水産業協同組合中央会
- 三 「信用協同組合法」による信用協同組合及び信用協同組合中央会
- 四 「セマウル金庫法」によるセマウル金庫及びセマウル金庫連合会
- 五 「山林組合法」による山林組合及び山林組合中央会
- 六 「韓国住宅金融公社法」による韓国住宅金融公社
- 七 「郵便局預金・保険に関する法律」による郵便局

第 25 条(投機加熱地区の指定基準のうち入居者貯蓄加入者の数) 令第 72 条の 2 第 1 項第三号ウ目の「国土交通部令で定める人数」とは、「住宅供給に関する規則」第 27 条第 1 項第一号及び第 28 条第 1 項による住宅請約第 1 順位者の数をいう。

[全文回生 2022. 2. 11]

第 25 条の 2(投機過熱地区指定の解除) 削除<2022. 2. 11>

第 25 条の 3(調整対象地域の指定基準) 削除<2022. 2. 11>

第 25 条の 4(調整対象地域指定の解除手続) 法第 63 条の 2 第 7 項により国土交通部長官は、調整対象地域指定の解除を要請された場合には、「住居基本法」第 8 条による住居政

策審議委員会の審議を経て要請を受けた日から 40 日以内に解除するか否かを決定し、その結果を当該地域を管轄する市・道知事又は市長・郡守・区庁長に通知しなければならない。〈改正 2019. 10. 29〉

2 削除〈2022. 2. 11〉

[本条新設 2017. 11. 8]

[第 25 条の 3 から移動〈2019. 10. 29〉]

第 26 条(特別供給対象者) 令別表 3 第 4 号ロ目 1)の「障害者、新婚夫婦等国土交通部令で定める者」とは、「住宅供給に関する規則」第 35 条から第 47 条までの規定による特別供給対象者をいう。

2 削除〈2020. 9. 23〉

3 令別表 3 第 5 号イ目の「障害者、新婚夫婦等国土交通部令で定める者」とは、「住宅供給に関する規則」第 35 条から第 47 条までの規定による特別供給対象者をいう。

[全文改正 2019. 10. 29]

第 27 条(分譲価上限制適用住宅等の付記登記抹消申請) 法第 64 条第 4 項により同条第 1 項第三号又は第四号に該当する住宅に対する付記登記をした場合には、当該住宅の所有者が令第 73 条による転売行為制限期間が過ぎたときに、その付記登記の抹消を申請することができる。〈改正 2017. 11. 8〉

第 4 章 リモデリング

第 28 条(リモデリングの申請等) 令第 75 条第 2 項による許可申請書は、別紙第 26 号書式のとおりとする。

2 令第 75 条第 2 項の「国土交通部令で定める書類」とは、次の各号の書類をいう。

一 リモデリングしようとする建築物の種別による「建築法施行規則」第 6 条第 1 項各号の書類及び図書。ただし、増築を含むリモデリングの場合には「建築法施行規則」による。

二 令別表 4 第一号による入居者の同意書及び法第 22 条による買取請求権行使を立証できる書類

三 住戸を合わせたり分割する等戸数数を増減させる行為をする場合には、その同意変更前と変更後の平面図

四 法第 2 条第二十五号ハ目による世帯数増加型リモデリング(以下「世代数増加型リモデリング」という。)をする場合には、法第 67 条による権利変動計画書

五 法第 68 条第 1 項による増築型リモデリングをする場合には、同条第 5 項による安全診断結果書

六 リモデリング住宅組合の場合には、住宅組合設立認可書の写し

3 令第 75 条第 2 項によるリモデリング許可申請を受けた市長・郡守・区庁長は、その申請が令別表 4 による基準に適合する場合には、別紙第 27 号書式のリモデリング許可証明書を発行しなければならない。

4 法第 66 条第 7 項によりリモデリングに関する使用検査を受けようとする者は、別紙第 28 号書式の申請書に次の各号の書類を添付して市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

一 監理者の監理意見書(「建築法」による監理対象の場合に限る。)

二 施工者の工事確認書

5 市長・郡守・区庁長は、第 4 項による申請書を受けた場合には、使用検査対象が許可した内容に適合することを確認した後、別紙第 29 号書式の使用検査必証を発行しなければならない。

第 29 条 (安全診断結果報告書) 法第 68 条第 5 項による安全診断結果報告書には、次の各号の事項が含まなければならない。〈改正 2018. 2. 9〉

- 一 リモデリング対象建築物の増築可能可否及び「都市及び住居環境整備法」第 2 条第 2 号ハ目による再建築事業の施行可否に関する意見
- 二 建築物の構造安全性に関する詳細確認結果及び構造設計の変更必要性（法第 68 条第 4 項による安全診断に限る。）

第 30 条 (世帯数増加型リモデリングの時期調整) 法第 74 条第 1 項により国土交通部長官の要請を受けた特別市長、広域市長、大都市（「地方自治法」第 175 条による大都市をいう）の市長又は市長・郡守・区庁長は、その要請を受けた日から 30 日以内にリモデリング基本計画の変更又は世帯数増加型リモデリングの事業計画承認・許可の時期調整に関する措置計画を国土交通部長官に報告しなければならない。この場合、その要請に従えない特別な事由がある場合には、その事由を通知しなければならない。

第 5 章 補 則

第 31 条 (標準賃貸借契約書) 法第 78 条第 3 項の「国土交通部令で定める標準賃貸借契約書」とは、別紙第 30 号書式による土地賃貸部分譲住宅の土地賃貸借標準契約書をいう。

第 32 条 (鑑定評価した価額の算定期限及び算定方法) 令第 81 条第 1 項第 2 号後段による鑑定評価は、「不動産価格公示に関する法律」による公示地価であって評価依頼日当時当該土地の公示地価中評価依頼日に最も近い時点で公示された公示地価を基準として評価する。〈改正 2016. 8. 31〉

2 第 1 項により鑑定評価価額を算定する場合には、鑑定評価法人等 2 人以上が鑑定評価した価額を算術平均した価額で算定しなければならない。〈改正 2020. 7. 24〉

3 第 2 項により鑑定評価法人等が鑑定評価をするときは、宅地造成が完了しなかった土地は、宅地造成が完了した状態を想定し、その利用状況は、対地を基準として評価しなければならない。〈改正 2020. 7. 24〉

第 32 条の 2 (土地賃貸付譲住宅の買取申請書) 令第 82 条の 2 第 1 項の「国土交通部令で定める買取申請書」とは、別紙第 30 号の 2 書式の土地賃貸付分譲住宅買取申請書をいい、買取申請書を提出するときは、次の各号の書類を添付しなければならない。

- 一 分譲契約書の写し
- 二 印鑑証明書又は「本人署名事実確認等に関する法律」第 2 条第 3 号による本人署名事実確認書

2 令第 82 条の 2 第 1 項により第 1 項の買取申請書を受理した韓国土地住宅公社は、「電子政府法」第 36 条第 2 項による行政情報の共同利用を通じて住民登録表草本及び建物登記事項証明書を確認しなければならない。ただし、申請人が住民登録票草本の確認に同意しない場合には、住民登録票抄本を添付させなければならない。
[本条新設 2021. 7. 6]

第 33 条 (住宅償還社債の記載事項) 令第 83 条第 2 項の「国土交通部令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 発行機関
- 二 発行金額
- 三 発行条件
- 四 償還の時期及び手続

2 令第 83 条第 3 項による住宅償還社債台帳は、別紙第 31 号書式による。

第 34 条(住宅償還社債の募集公告) 令第 85 条第 4 項による住宅償還社債の募集公告には、次の各号の事項が含まなければならない。

- 一 社債の名称
- 二 償還対象住宅の建設位置
- 三 償還対象住宅の世帯当たり供給面積、世帯数及び世帯別社債金額
- 四 社債申請資格及び募集方法に関する事項
- 五 社債利率、利子支払方法、社債代金納付方法等発行条件に関する事項
- 六 償還予定日
- 七 住宅償還社債の償還方法に関する事項
- 八 令第 86 条第 3 項及びこの規則第 35 条第 1 項各号の内容

2 住宅供給に関する規則第 28 条及び第 29 条から第 39 条までによる民営住宅の入居資格及び順位は、前項第四号による住宅償還社債の申請資格及び順位に関し準用する。

3 住宅償還社債の発行者は、住宅償還社債を募集しようとする場合には、募集 7 日前までに日刊新聞に第 1 項各号の事項を 1 回以上公告しなければならない。

第 35 条(住宅償還社債の譲渡等) 令第 86 条第 3 項ただし書の「国土交通部令で定める場合」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。

一 世帯員(世帯主が含まれる世帯の構成員をいう。以下、この条において同じ。)の勤務若しくは生業上の事情又は疾病治療、就学若しくは結婚により、世帯員全員が他の行政区域に移転する場合

二 世帯員全員が相続により取得した住宅に移転する場合

三 世帯員全員が海外に移住する場合又は 2 年以上海外に在留しようとする場合

2 住宅償還社債を譲渡、中途解約又は相続しようとする者は、前項各号の 1 に該当することを証明する書類又は相続人であることを証明する書類を住宅償還社債の発行者に提出しなければならない。この場合、住宅償還社債の発行者は、遅滞なく、住宅償還社債券者の名義を変更し、住宅償還社債原簿及び住宅償還社債券にこれを記載しなければならない。

3 住宅償還社債の償還に当たり、住宅償還社債券者が望む場合には、住宅償還社債の元利金を現金により償還することができる。

第 36 条(国民住宅事業特別会計の運用状況の報告) 令第 88 条第 2 項による国民住宅事業特別会計の半期別運用状況報告は、別紙第 32 号書式による。

第 37 条(住宅情報体系の構築・運営) 国土交通部長官は、令第 89 条第 1 項により次の各号の事項をデータベースとして構築して、運営することができる。

- 一 法第 15 条第 1 項又は第 3 項による事業計画承認
- 二 法第 16 条第 1 項による着工承認
- 三 法第 49 条第 1 項による使用検査及び臨時使用承認
- 四 法第 54 条第 1 項による住宅供給承認

第 38 条(褒賞金の支払基準等) 令第 92 条第 1 項による申告書は、別紙第 33 号書式による。

2 令第 92 条第 4 項による申請書は、別紙第 34 号書式による。

3 令第 92 条第 4 項による申告書は、1 千万ウォン以下の範囲で支給するものとしね具体的な支給基準及び支給基準額は、別表 4 のとおりとする。

4 市・道知事は、次の各号のいずれかに該当する場合には、褒賞金を支払わないことができる。

- 一 申告を受けた転売行為又は又はその斡旋行為（以下「不正行為」という。）が言論媒体等に既に公開された内容である場合又は既に捜査中である場合
 - 二 関係行政機関が事実調査等を通じ、申告を受けた不正行為を既に知っていた場合
- 5** 市・道知事は、前項により褒賞金を支払わない場合には、その事由を申告した者に通知しなければならない。

第 39 条(検査公務員の証票) 法第 93 条第 3 項による公務員の権限を表示する証票は、別紙第 35 号書式による。

第 40 条(規制の再検討) 国土交通部長官は、次の各号の事項に対し、次の各号の基準日を基準として 3 年ごとに（毎 3 年になる解義基準日と同日前までをいう。）、その妥当性を検討して、改善等の措置を講じなければならない。

- 一 第 6 条による営業実績等の提出及び確認
- 二 第 13 条による事業計画の変更承認申請等
- 三 第 18 条による監理員の配置基準等
- 四 第 27 条による分譲価上限制適用住宅等の付記登記抹消申請

[全文改正 2016. 12. 30]

附 則<第 382 号、2003. 12. 15>

第 1 条(施行日) この規則は、公布した日から施行する。

第 2 条(他の法令の廃止) 共同住宅管理規則は、廃止する。

第 3 条(事業計画承認申請書に関する適用例) ～ 略 ～
ないし

第 8 条(他の法令の改正) ～ 略 ～

～ 中 略 ～

附 則<国土交通部令第 1107 号、2022. 2. 11>

第 1 条(施行日) この規則は、公布した日から施行する。

第 2 条(他の法令の改正) ～ 略 ～

【別表 1】〈改正 2004. 7. 31〉

住宅建設実績の確認基準(第 6 条第 3 項関係)

1. 住宅建設実績は、当該住宅建設事業計画承認日(建築法による建築許可の場合には、建築許可日をいう。)を基準とする。ただし、令第 13 条第 1 項第三号の規定による住宅建設実績は、使用検査日(建築法による使用承認の場合には、使用承認日をいう。)を基準とする。
2. 登録事業者が土地所有者、住宅組合(リモデリング住宅組合を除く。)、雇用者(以下「土地所有者等」という。)と共同で住宅を建設する場合には、次の各目の規定により住宅建設実績を算定する。
 - ア 登録事業者が住宅建設事業の登録をしない土地所有者等と共同で住宅を建設する場合には、住宅建設戸数全体を登録事業者の実績とする。
 - イ 登録事業者が住宅建設事業の登録した土地所有者等と共同で住宅を建設する場合には、住宅建設戸数全体の 2 分の 1 を登録事業者の実績とする。
3. 登録事業者が他の登録事業者と共同で住宅を建設する場合の実績は、当該住宅建設敷地の所有持分比率による。

[別表 2] <改正 2021. 8. 27>

**国等が敷地造成事業計画承認申請時に提出する敷地造成工事設計図書
(第 12 条第 2 項関係)**

図書の種類	縮 尺	表示しなければならない事項
1. 位置図	1/25,000 1/50,000	都市地域の場合、都市管理計画図面に表示する。 ア. 縮尺及び方位 イ. 事業地区の表示
2. 地形図	1/100～1/3,000	工事前及び使用検査後の地形図比較 ア. 縮尺及び方位 イ. 等高線 ウ. 河川・水路 エ. その他地上の地形地物の表示
3. 縦断面図	1/100～1/3,000	工事前及び使用検査後の地形図比較 ア. 縮尺及び方位 イ. 等高線 ウ. 河川・水路 エ. その他地上の地形地物の表示
4. 平面図	1/100～1/3,000	ア. 縮尺及び方位 イ. 道路等の附帯施設 ウ. 構造物（石積・擁壁等）の表示 エ. 事業地区境界及び筆地の分割表示

[別表 3] <改正 2021. 8. 27>

国等が住宅建設事業計画承認を申請する場合の提出図書(第 12 条第 4 項関係)

図書の種類	縮 尺	表示しなければならない事項
1. 位置図	任 意	ア. 敷地の位置(都市管理計画図面に表示する) イ. 敷地近隣にある主要施設の位置
2. 現況図	任 意	ア. 敷地の位置 イ. 敷地内の都市計画施設 ウ. 土地利用及び各施設物の現況 エ. 道路網 オ. 主要景観要素 カ. 自然地形等 キ. 騒音発生源(鉄道、高速道路、工場等)の位置
3. 配置図	1/600~1/1,200	ア. 縮尺及び方位 イ. 敷地と接する道路境界線 ウ. 建築線及び敷地の境界線から建築物までの距離 エ. 建築物相互間の距離 オ. 案内表示板 カ. 団地内の道路から建築物までの距離 キ. 附帯施設及び福利施設から道路及び建築物までの距離 ク. 附帯施設及び福利施設の面積又は規模
4. 敷地造成計画図	任 意	ア. 縮尺及び方位 イ. 土地の掘削部分の処理計画 ウ. 土地の縦・横断面(盛土・切土部分の表示を含む) エ. 敷地造成標高 オ. 車道及び歩道の計画図
5. 造景図	1/50~1/1,200	ア. 縮尺 イ. 植樹平面計画・植樹面積 ウ. 樹種・樹形・樹木の規格 エ. 休憩施設 オ. その他の造景施設物
6. 各階平面図	1/50~1/200	ア. 縮尺 イ. 各室の用途 ウ. 壁の位置・材料及び厚さ エ. 開口部及び防火扉の位置 オ. 階段の位置及び幅 カ. 廊下の位置及び幅 キ. 昇降機及び昇降はしごの位置及び幅 ク. 建物の幅及び長さ
7. 立面図	1/50~1/200	ア. 縮尺 イ. 外壁の仕上げ材料 ウ. 開口部及び延焼のおそれがある部分 エ. 煙突及び屋上の突出部 オ. 国旗掲揚台
		ア. 縮尺 イ. 居室の床高さ、各階の天井高さ及び建築物の高さ

8. 断面図	1/20～1/200	ウ. 屋根・天井・壁・柱・床の構造（断熱材料及びその熱貫流率の値を含む） エ. 住戸間の壁の構造（材料・厚さ・遮音能力の値を含む） オ. 耐火構造の柱・壁及び床の構造 カ. 軒及び防火扉の構造 キ. 欄干の構造及び高さ ク. 階段又は傾斜路の構造 ケ. 便所及び浴室の部分詳細 コ. 郵便箱
9. 仕上げ表		床・壁・天井及び建築物内外の各部分の仕上げ材料
10. 窓戸図	任意	ア. 縮尺 イ. 窓・戸の材料及び規格
11. 消防及び非難設備図	任意	消防法等の規定による関係施設
12. 冷暖房設備図	任意	ア. 縮尺 イ. 配管系統図 ウ. 冷・暖房施設の位置 エ. 暖房熱量測定計器又は暖房温度調節装置等
13. 電気設備図	任意	ア. 世帯別電力容量 イ. 電力量計の位置 ウ. 配線図 エ. 電灯及びコンセント等の位置 オ. 敷地内の屋外電線 カ. 保安灯 キ. 共同アンテナ

[別表 4]

申告褒賞金の支払基準及び支払基準額(第38第3関係)

1. 申告褒賞金の支払基準

- ア. 同一の不正行為について2以上の者がそれぞれ申告した場合には、1の申告とみなし、第2号による申告褒賞金を不正行為の摘発に寄与した程度等を考慮してそれぞれの申告者に配分して支払う。ただし、申告褒賞金の支払いを受ける者が申告褒賞金の配分方法に関しあらかじめ合意して褒賞金を申請した場合には、その合意された方法に従う。
- イ. 同一の不正行為について2以上の不正行為者を申告した場合には、1の申告とみなし、第2号により不正行為者別に算定された申告褒賞金のうち最も大きい金額の申告褒賞金を支払う。

2. 申告褒賞金の支払基準額

不正行為に対する刑事処罰の種類及び区分		申告褒賞金の支払基準額
ア. 懲役刑		1,000万ウォン
イ. 罰金刑	1) 50万ウォン未満	罰金相当額
	2) 50万ウォン以上100万ウォン未満	50万ウォン
	3) 100万ウォン以上500万ウォン未満	100万ウォン
	4) 500万ウォン以上1,000万ウォン未満	200万ウォン
	5) 1,000万ウォン以上2,000万ウォン未満	400万ウォン
	6) 2,000万ウォン以上3,000万ウォン未満	800万ウォン
	7) 3,000万ウォン以上	1,000万ウォン

備考

懲役刑及び罰金刑は、不正行為者が執行猶予又は宣告猶予の判決を受けた場合を含む。

別紙第1号書式 (住宅建設・敷地造成) 事業登録申請書 ～ 略 ～

ないし

別紙第35号書式 検査公務員証票 ～ 略 ～

(以 上)