

第2章 韓国の不動産公法

第1節 国土基本法

1. 目的

国土分野の基本的な法制として国土建設総合計画法が1963年に制定され、2002年2月4日に国土基本法に全面改正され、2003年1月1日から施行されている。所管は、国土交通部国土政策課である。

この法律は、国土に関する計画及び政策の策定及び施行に関する基本的な事項を定めることにより、国土の健全な発展と国民の福利向上に資することを目的とする(第1条)。

2. 国土管理の基本理念

国土は、すべての国民の生活の基盤であり、後世に伝えるべき民族の資産であるので、国土に関する計画及び政策は、開発と環境の調和を基礎として、国土の均衡ある発展を図り、国家の競争力を高め、国民の生活の質を改善することにより、国土の持続可能な発展を図ることができるよう、策定及び施行しなければならない(第2条)。

国土管理の基本理念を実現するための国及び地方自治体の責務は、次のとおりである。

(1) 国土の均衡ある発展

国及び地方自治体は、国土の均衡ある発展のため、次の責務を負う。

- ・各地域がその特性に応じて個性豊かに発展し、自立的な競争力を備えるようにすることにより、国民すべてが安全で便利な生活を享受することができる国土条件の造成(第3条第1項)
- ・首都圏と非首都圏、都市と農村、山村及び漁村、大都市と中小都市間の均衡ある発展を達成し、生活条件が著しく立ち後れた地域が発展することができる基盤の構築(同条第2項)
- ・地域間の交流協力を促進し、これを体系的に支援することにより、地域間の和合と共同繁栄を図ること(同条第3項)

(2) 競争力ある国土条件の造成

国及び地方自治体は、競争力ある国土条件の造成のため、次の責務を負う。

- ・道路、鉄道、港湾、空港、用水施設、物流施設、情報通信施設等国土の基盤施設を体系的に拡充し、国家競争力を強化して、国民生活の質的向上を図ること(第4条第1項)
- ・農地、水資源、山林資源、鉱物資源、生態資源、海洋資源等国土資源の効率的な利用と体系的な保全及び管理に努めること(同条第2項)
- ・国際交流が活発に行われる国土条件を造成することにより、大陸と海洋を結ぶ国土の地理的特性が最大限に発揮されるようにすること(同条第3項)

(3) 国民の生活の質の向上のための国土条件の造成

国及び地方自治体は、国民の生活の質を向上させるため、国民すべてが生活に必要な適正な水準のサービスの提供を受けることができるよう、国土条件を造成しなければならない(第4条の2)。

(4) 環境親和的国土管理

国及び地方自治体は、環境親和的国土管理のため、次の責務を負う。

- ・国土に関する計画又は事業を策定して執行するときは、環境政策基本法による環境計画の内容を考慮し、自然環境と生活環境に及ぼす影響を事前に検討することにより、環境に及ぼす否定的な影響を最小化して、環境正義が実現されるようにすること(第5条第1項)
- ・国土の無秩序な開発を防止し、国民生活に必要な土地を円滑に供給するため、土地利用に関する総合的な計画を策定し、これに従い、国土空間を体系的に管理すること(同条第2項)
- ・山、河川、湖沼、沿岸、海洋で結ばれる自然生態系を統合的に管理及び保全し、毀損された自然生態系を復元するための総合的な施策を推進することにより、人間と自然とが共生することができる快適な国土環境を造成すること(同条第3項)
- ・国土交通部長官は、国土に関する計画と環境政策基本法による環境計画の連携のため必要な場合には、適用範囲、連携方法及び手続を環境部長官と共同で定めることができる(同条第4項)。

3. 持続可能な国土管理の評価指標及び基準

国土交通部長官は、国土管理の現況及び持続可能性を測定及び評価するための指標及び基準を設定して、公告しなければならない(第5条の2第1項)。

地方自治体の長は、地域の特性を考慮して必要と認めるときは、前項の規定による指標及び基準を十分に考慮して、別途の指標及び基準を設定して、公告することができる(第5条の2第2項)。

4. 国土計画

(1) 国土計画の定義

国土計画とは、国土を利用、開発及び保全するに当たり、将来の経済的、社会的変化に対応し、国土が指向すべき発展方向を設定し、これを達成するための計画をいう(第6条第1項)。

(2) 国土計画の類型

国土計画は、次のとおり区分される(第6条第2項)。

- ・国土総合計画：国土全域を対象とし、国土の長期的な発展方向を提示する総合計画
- ・超広域圏計画：地域の経済及び生活圏域の発展に必要な連携・協力事業の推進のために地方自治体が相互協議して設定した圏域等であって、特別市、広域市、特別自治市、道及び特別自治道（広域自治体）の行政区域を超える圏域（以下「超広域圏」という。）を対象として、当該地域の長期的な発展方向を提示する計画
- ・道総合計画：道（日本の県に当たる。）又は済州特別自治道（済州島）の管轄区域を対象とし、当該地域の長期的な発展方向を提示する総合計画
- ・市・郡総合計画：特別市、広域市、特別自治市、市、郡（市、郡は基礎自治体）の管轄区域を対象とし、当該地域の基本的な空間構造及び長期的な発展方向を提示し、土地利用、交通、環境、安全、産業、情報通信、保健、厚生、文化等に関し策定する計画であって、国土の計画及び利用に関する法律により策定される都市・郡計画
- ・地域計画：特定の地域を対象として特別な政策目的を達成するために策定する計画
- ・部門別計画：国土全域を対象として特定部門に対する長期的な発展方向を提示する計画

(3) 国土計画の相互関係

国土総合計画は、道総合計画及び市郡総合計画の基本となるものであり、部門別計画と地域計画は、国土総合計画と調和しなければならない(第7条第1項)。

道総合計画は、当該道の管轄区域内で策定される市・郡総合計画の基本となる(第7条第2項)。

国土総合計画は、20年を単位として策定し、道総合計画、市郡総合計画、地域計画及び部門別計画の策定権者は、国土総合計画の策定周期を勘案して、その策定周期を定めなければならない(第7条第3項)。

(4) 他の法令による計画との関係

この法律による国土総合計画は、他の法令により策定される国土に関する計画に優先し、その基本となる。ただし、軍事に関する計画については、この限りでない(第8条)。

(5) 国土総合計画

国土交通部長官は、国土総合計画を策定しなければならない(第9条第1項)。

国土総合計画は、次の各号の事項に関する基本的かつ長期的な政策方向が含まれなければならない(第10条第1項)。

- 一 国土の現況及び与件変化の展望に関する事項
- 二 国土発展の基本理念及び望ましい国土未来像の定立に関する事項
- 二の二 交通、物流、空間情報等に関する新技術の開発及び活用を通じた国土の効率的な発展方向及び革新基盤の造成に関する事項
- 三 国土の空間構造の整備及び地域別機能分担方向に関する事項
- 四 国土の均衡ある発展のための施策及び地域産業育成に関する事項
- 五 国家競争力の向上及び国民生活の基盤となる国土基幹施設の拡充に関する事項
- 六 土地、水資源、山林資源、海洋資源等国土資源の効率的利用及び管理に関する事項
- 七 住宅、上下水道等生活条件の造成及び生活の質の改善に関する事項
- 八 水害、風害その他の災害の防除に関する事項
- 九 地下空間の合理的利用及び管理に関する事項
- 十 持続可能な国土発展のための国土環境の保全及び改善に関する事項
- 十一 その他第一号ないし前号に付随する事項

(6) 超広域圏計画

超広域圏を構成しようとする市・道知事は、超広域圏の発展のために必要な場合には、構成地方自治体の長と協議し、次の各号の事項に関する超広域圏計画を策定することができる(第12条の2第1項)。

- 一 超広域圏の範囲及び発展目標
- 二 超広域圏の現状及び環境変化の見通し
- 三 超広域圏の発展戦略に関する事項
- 四 超広域圏の空間構造整備及び機能分担に関する事項
- 五 超広域圏の交通、物流、情報通信網等、基盤施設の構築に関する事項
- 六 超広域圏の産業発展及び育成に関する事項
- 七 超広域圏の文化・観光基盤の造成に関する事項
- 八 財源調達案等計画の執行及び管理に関する事項
- 九 その他超広域圏の相互機能連携及び発展のために必要な事項として大統領令で定める事項

(7) 道総合計画

道知事は、次の各号の事項に係る道総合計画を策定しなければならない(第13条第1項)。

- 一 地域の現況と特性の分析及び対内外的条件変化に対する展望に関する事項
- 二 地域発展の目標及び戦略に関する事項
- 三 地域空間構造の整備及び地域内の機能分担に関する事項
- 四 交通、物流、情報通信網等基盤施設の構築に関する事項
- 五 地域内の資源及び環境の開発、保全及び管理に関する事項

六 土地の用途別利用及び計画的管理に関する事項

七 その他道の持続可能な発展に必要な事項であつて、大統領令で定める事項

道知事は、道総合計画を策定するときは、国土の計画及び利用に関する法律により道に設置された都市計画委員会の審議を経なければならない(第 13 条第 2 項)。

(8) 地域計画

中央行政機関の長又は地方自治体の長は、地域特性に合致した整備又は開発のため必要と認める場合には、関係中央行政機関の長に協議し、次の地域計画を策定することができる(第 16 条第 1 項)。

- ・首都圏発展計画：首都圏に過度に集中した人口及び産業の分散及び政策配置を誘導するために策定する計画
- ・広域圏開発計画：広域市及びその周辺地域、産業団地及びその後背地域又は諸都市が相互隣接して同一の生活圏をなしている地域等を広域的、体系的に開発するための計画
- ・その他の法律により策定する地域計画

(9) 部門別計画

中央行政機関の長は、国土全域を対象として、所管業務に関する部門別計画を策定することができる(第 17 条第 1 項)。

中央行政機関の長が部門別計画を策定しようとする場合には、国土総合計画の内容を反映するとともに、これと衝突しないようにしなければならない(第 17 条第 2 項)。

5. 国土計画の実践・評価・調整

(1) 実践計画の策定及び評価

中央行政機関の長及び市・道知事は、国土総合計画の内容を所管業務に関する政策及び計画に反映しなければならない、国土総合計画を実行するための所管別実践計画を策定して、国土交通部長官に提出しなければならない(第 18 条第 1 項)。

中央行政機関の長及び市・道知事は、所管別実践計画の推進実績書を作成し、国土交通部長官に提出しなければならない(第 18 条第 2 項)。

国土交通部長官は、提出を受けた推進実績を総合して、国土総合計画の成果を定期的に評価して、その結果を国土政策の策定及び執行に反映しなければならない(第 18 条第 3 項)。

(2) 国土総合計画の改定

国土交通部長官は、上記の評価結果並びに社会的及び経済的条件の変化を考慮し、5 年ごとに、国土総合計画を全般的に再検討し、必要な場合には、これを改訂しなければならない(第 19 条)。

(3) 国土計画評価の対象及び基準

国土交通部長官は、国土計画が国土管理の基本理念に従い策定されているか否かを評価(国土計画評価)しなければならない(第 19 条の 2 第 1 項)。

(4) 計画間の調整

国土交通部長官は、超広域圏計画、道総合計画、市・郡総合計画、地域計画及び部門別計画が次のいずれかに該当する場合には、中央行政機関の長又は地方自治体の長に対し、当該計画を調整するよう要請できる(第 20 条第 1 項)。

- 一 互いに衝突する場合又は国土総合計画に適合していないと判断される場合
- 二 国土計画評価を実施した結果、当該国土計画を補完・調整する必要がある場合

三 環境政策基本法による環境計画との連携性が不足し、相互に補完・調整する必要があると認められる場合

(5) 国土計画に関する処分・事業の調整

国土交通部長官は、中央行政機関の長又は地方自治体の長が行う国土計画の施行のための処分又は事業が互いに衝突し、国土計画の円滑な実施に支障をもたらすおそれがあると認めるときは、その処分又は事業を調整することができる(第21条第1項)。

中央行政機関の長又は地方自治体の長は、国土交通部長官に対し、上記の処分又は事業の調整を要請することができる(第21条第2項)。

6. 国土の計画及び利用に関する年次報告

政府は、国土の計画及び利用の主要施策に関する報告書(年次報告書)を作成し、毎年、定期国会の開会前までに、国会に提出しなければならない(第24条第1項)。

年次報告書には、次の内容が含まれなければならない(第24条第2項)。

- 一 国土計画の策定及び管理
- 二 国土の計画及び利用に関し推進された施策及び推進しようとする施策
- 三 地域開発の現況及び主要施策
- 四 社会間接資本
- 五 国土資源の利用現況
- 六 国土環境の現況及び主要施策
- 七 用途地域別土地利用現況及び土地取引動向
- 八 その他国土計画及び国土利用に関する重要事項

7. 国土調査

国土交通部長官は、国土に関する計画又は政策の策定、空間情報の製作、年次報告書の作成等のため必要なときは、あらかじめ、人口、経済、社会、文化、交通、環境、土地利用その他の事項について調査することができる(第25条第1項)。

8. 国土モニタリング

国土交通部長官は、国土の変化相及び国土政策に関する推進状況を周期的又は随時に点検(国土モニタリング)を行うことができる(第25条の2第1項)。

中央行政機関の長及び地方自治体の長は、国土計画及び国土政策を策定するとき、国土モニタリングの結果を反映するよう努めなければならない(第25条の2第2項)。

9. 国土政策委員会

国土の計画及び政策に関する重要事項を審議するため、国務総理所属下に国土政策委員会を置く(第26条第1項)。

国土政策委員会は、次の事項を審議する(第26条第2項)。

- ・国土総合計画に関する事項
- ・超広域圏計画に関する事項
- ・道総合計画に関する事項
- ・地域計画に関する事項
- ・部門別計画に関する事項
- ・国土計画評価に関する事項
- ・国土計画及び国土計画に関する処分等の調整に関する事項

第2節 空間情報の構築及び管理等に関する法律

1. 目的

この法律は、測量の基準及び手続並びに地籍公簿及び不動産総合公簿の作成及び管理等に関する事項を規定することにより、国土の効率的管理及び国民の所有権保護に寄与することを目的とする。

2. 測量

(1) 測量基準

測量の基準は、次のとおりとする(第6条第1項)。

- 一 位置は、世界測地系に従い測量した地理学的経緯度及び高さ(平均海面からの高さをいう。)で表示する。ただし、地図製作等に必要な場合には、直角座標及び平均海面からの高さ、極座標及び平均海面からの高さ又は地球中心直交座標で表示することができる。
- 二 測量の原点は、大韓民国経緯度原点及び水準原点とする。ただし、島等大統領令で定める地域については、国土交通部長官が別に定めて告示する原点を使用することができる。

(2) 測量基準点

測量基準点は、次の区分による(第7条第1項)。

- 一 国家基準点：測量の正確度を確保して効率性を高めるために国土交通部長官が全国土を対象として主要地点ごとに定めた測量の基本となる測量基準点
- 二 公共基準点：第17条第2項による公共測量施行者が公共測量を正確かつ効率的に施行するために国家基準点を基準として別に定める測量基準点
- 三 地積基準点：特別市長、広域市長、特別自治市長、道知事又は特別自治道知事(以下「市・道知事」という。)及び地籍所官庁が地積測量を正確かつ効率的に施行するために国家基準点を基準として別に定める測量基準点

(3) 測量業情報の総合管理

国土交通部長官は、測量業者の資本金、経営実態、測量サービス実行実績、測量技術者及び装備保有現況等測量業情報を総合的に管理して、その測量業情報が必要な測量サービスの発注者、行政機関及び関連団体等の長に提供することができる(第10条の2第1項)。

国土交通部長官は、測量業情報を体系的に管理するため、測量業情報総合管理体系を構築して運営しなければならない(第10条の2第2項)。

(4) 測量サービス事業に対する事業遂行能力の評価及び公示

国土交通部長官は、発注者が適正な測量業者を選定することができるようにするため、測量業者の申請がある場合、その測量業者の測量サービス実行実績、資本金、技術人材・装備保有現況水準等により事業遂行能力を評価して公示しなければならない(第10条の3第1項)。

(5) 基本測量

国土交通部長官は、基本測量を実施しようとする場合には、あらかじめ、その測量地域、測量期間その他必要な事項を市・道知事に通知しなければならない(第12条第1項)。

国土交通部長官は、基本測量成果及び基本測量記録を使用して、地図その他必要な刊行物

(以下「地図等」という。)を刊行(情報処理システムを通じた電子的記録方式による情報提供を含む。以下同じ。)して発売又は配布することができる。ただし、国家安保を害するおそれがある事項として大統領令で定める事項は、地図等に表示することができない(第15条第1項)。

(6) 公共測量

国、地方自治体その他の機関が関係法令による事業等を施行するため基本測量を基礎として実施する測量を公共測量という(第2条第三号)。

公共測量の施行を行う者(以下「公共測量施行者」という。)が公共測量を実施しようとする場合には、あらかじめ、公共測量作業計画書を作成して国土交通部長官に提出しなければならない(第17条第2項)。

公共測量施行者は、公共測量成果を使用して、地図等を刊行して発売又は配布することができる。ただし、国家安保を害するおそれがある事項として大統領令で定める事項は、地図等に表示することができない(第20条)。

(7) 一般測量

一般測量(基本測量、公共測量及び地積測量以外の測量)は、基本測量成果及びその測量記録並びに公共測量成果及びその測量記録を基礎として実施しなければならない(第22条第1項)。

(8) 地積測量

次のいずれかに該当する場合には、地積測量をしなければならない(第23条第1項)。

- 一 地籍基準点を定める場合
- 二 地積測量成果を確認する場合
- 三 次のいずれかに該当する場合であって、測量をする必要がある場合
 - ア 地籍公簿を復元する場合
 - イ 土地を新規登録する場合
 - ウ 土地を登録変更する場合
 - エ 土地を分割する場合
 - オ 海になった土地の登録を抹消する場合
 - カ 縮尺を変更する場合
 - キ 地籍公簿の登録内容を訂正する場合
 - ク 都市開発事業等の実施地域において土地の異動がある場合
 - ケ 「地籍再調査に関する特別法」による地籍再調査事業により土地の異動がある場合
- 四 境界点を地上に復元する場合

土地所有者等の利害関係人は、地積測量を行う必要がある場合には、地積測量遂行者(地積測量業の登録をした者又は韓国国土情報公社)に地積測量を依頼しなければならない(第24条第1項)。

(9) 土地の異動による面積等の決定方法

合併による境界、座標又は面積は、別途地積測量を行わず、次の区分により決定する(第26条第1項)。

- 一 合併後の筆地の境界又は座標：合併前に各筆の境界又は座標の合併により不要となった部分を抹消して決定
- 二 合併後の区画の面積：合併前の各筆の面積を合算して決定

(10) 地積基準点成果の保管及び閲覧

市・道知事及び地籍所管庁は、地積基準点による測量成果及びその測量記録を保管し、一

一般人が閲覧できるようにしなければならない(第 27 条第 1 項)。

(11) 地積測量の適否審査

土地所有者、利害関係人又は地積測量遂行者は、地積測量成果について争いがある場合には、管轄市・道知事に対し地積測量適否審査を請求することができる(第 29 条第 1 項)。

3. 測量技術者

この法律で定める測量は、測量技術者でなければ行うことができない(第 39 条第 1 項)。測量技術者は、次のいずれかに該当する者であって大統領令で定める資格基準に該当する者でなければならない(第 39 条第 2 項)。

- 一 「国家技術資格法」による測量及び地理空間情報、地積測量、地図製作、図画及び航空写真分野の技術資格取得者
- 二 測量、地理空間情報、地籍、地図製作、図画及び航空写真分野において一定の学歴又は経歴を有する者

4. 測量業

測量業は、次の業種に区分する(第 44 条第 1 項)。

- 一 測地測量業
- 二 地積測量業
- 三 その他航空撮影、地図製作等大統領令で定める業種

測量業を行おうとする者は、業種別に技術人材、装備等の登録基準を備えて国土交通部長官、市・道知事又は大都市市長に登録しなければならない。ただし、韓国国土情報公社は、測量業登録をせずに地積測量業を行うことができる(第 44 条第 2 項)。

5. 地籍

(1) 土地の登録

国土交通部長官は、すべての土地について筆地別に所在、地番、地目、面積、境界又は座標等を調査及び測量して、地籍公簿に登録しなければならない(第 64 条第 1 項)。

地籍公簿に登録する地番、地目、面積、境界又は座標は、土地の異動があったときに、土地所有者の申請を受けて地籍所管庁が決定する。ただし、申請がない場合には、地籍所管庁が職権により調査及び測量して決定することができる(第 64 条第 2 項)。

(2) 地番の付与

地番は、地籍所管庁が地番付与地域別に順次付与する(第 66 条第 1 項)。

(3) 地目の種類

地目は、田、畑、果樹園・牧場用地、林野、鉱泉地、塩田、敷地、工場用地、学校用地、駐車場、ガソリンスタンド用地、倉庫用地、道路、鉄道用地、堤防、河川、溝渠、溜池、養魚場、水道用地、公園、体育用地、遊園地、宗教用地、史跡地、墓地、雑種地に区分して定める(第 67 条第 1 項)。

(4) 面積の単位

面積の単位は、平方メートルとする(第 68 条第 1 項)。

6. 地籍公簿

(1) 地籍公簿の保存

地籍所管庁は、当該庁舎に地籍書庫を設置して、その場所に地籍公簿（情報処理システムを通じて記録及び保存した場合を除く。）を永久に保存しなければならない（第 69 条第 1 項）。

(2) 地籍情報専担管理機構

国土交通部長官は、地籍公簿の効率的な管理及び活用のために地籍情報専担管理機構を設置して運営する（第 70 条第 1 項）。

(3) 土地台帳等の登録事項

土地台帳及び林野台帳には、次の事項を登録しなければならない（第 71 条第 1 項）。

- 一 土地の所在
- 二 地番
- 三 地目
- 四 面積
- 五 所有者の氏名又は名称、住所、住民登録番号（国、地方自治体、企業、団体でない社団又は財団及び外国人の場合には、「不動産登記法」第 49 条により付与された登録番号をいう。）

(4) 地籍等の登録事項

地籍図及び林野図には、次の事項の登録をしなければならない（第 72 条第 1 項）。

- 一 土地の所在
- 二 地番
- 三 地目
- 四 境界

(5) 境界点座標登録簿の登録事項

地籍所管庁は、都市開発事業等により新たに地籍公簿に登録する土地については、次の事項を登録して境界点座標登録簿を作成して備え付けなければならない（第 73 条第 1 項）。

- 一 土地の所在
- 二 地番
- 三 座標

(6) 不動産総合公簿

地籍所管庁は、不動産の効率的利用及び不動産に関する情報の総合的な管理・運営のために不動産総合公簿を管理及び運営する（第 76 条の 2 第 1 項）。

地籍所管庁は、不動産総合公簿を永久に保存しなければならないが、不動産総合公簿の滅失又は毀損に備えて、これを別に複製して管理する情報管理体系を構築しなければならない（第 76 条の 2 第 2 項）。

地籍所管庁は、不動産総合公簿に次の事項を登録しなければならない（第 76 条の 3 第 1 項）。

- 一 土地の表示及び所有者に関する事項：この法による地籍公簿の内容
- 二 建築物の表示及び所有者に関する事項（土地に建築物がある場合に限る。）：「建築法」第 38 条による建築物台帳の内容
- 三 土地の利用及び規制に関する事項：「土地利用規制基本法」第 10 条による土地利用計

画確認書の内容

四 不動産の価格に関する事項:「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、同法第 16 条、第 17 条及び第 18 条による個別住宅価格及び共同住宅価格の公示内容

五 その他不動産の効率的利用及び不動産に関する情報の総合的な管理及び運営のために必要な事項として大統領令で定める事項

7. 土地の異動申請及び地籍整理

(1) 新規登録申請

土地所有者は、新規登録すべき土地がある場合には、その事由が発生した日から 60 日以内に地籍所管庁に対し新規登録を申請しなければならない(第 77 条)。

(2) 分割請求

土地所有者は、土地を分割しようとする場合には、地籍所管庁に対し分割を申請しなければならない(第 79 条第 1 項)。

(3) 合併請求

土地所有者は、土地を合併しようとする場合には、地籍所管庁に対し合併を申請しなければならない(第 80 条第 1 項)。

(4) 地目変更申請

土地所有者は、地目変更をすべき土地がある場合には、その事由が発生した日から 60 日以内に地籍所管庁に対し地目変更を申請しなければならない(第 81 条)。

(5) 海になった土地の登録抹消申請

地籍所管庁は、地籍公簿に登録された土地が地形の変化等により海になった場合であって、原状に回復できない場合又は他の地目の土地になる可能性がない場合には、地籍公簿に登録された土地所有者に対し地籍公簿の登録抹消申請をするように通知しなければならない(第 82 条第 1 項)。

第3節 土地利用規制基本法

1. 目的

土地利用規制基本法(略称:土地利用規制法)は、各種の法令に基づき重疊的に指定されている地域・地区等の土地利用規制の透明性確保と新設の抑制を目的として2005年12月7日に制定された。所管は、国土交通部都市活力支援課である。

この法律が対象とする地域、地区等とは、開発行為を制限したり、土地利用に関する認可、許可等を義務付ける等、土地の利用及び保全に関する制限を行う一団の土地(土地と接続する海水面であって土地と同様に制限される場合には、その海水面を含む。)をいう(第2条)。

2. 土地利用規制の透明性の確保

地域、地区等を規定する法令及び自治法規は、その指定目的、指定基準、行為制限内容等を具体的かつ明確に規定しなければならない(第4条)。

3. 地域、地区等の新設制限

(1) 新設・細分・変更の禁止

地域、地区等は、次の各号に規定するものを除き、新設、細分及び変更することができない(第5条)。

- 一 別表に規定された地域、地区等
- 二 他の法律の委任により大統領令に規定された地域、地区等であって、この法律の大統領令に規定された地域、地区等
- 三 他の法令の委任により総理令、部令及び自治法規に規定された地域、地区等であって、国土交通部長官が官報に告示する地域、地区等

しかしながら、法の執行状況を見ると、別表に規定する地域、地区等の数は、2005年12月7日制定時の203から、2022年2月3日改正時点では243にまで増加しており、立法目的が達成されているとは言い難い。

(2) 地域、地区等の新設に対する審議

中央行政機関の長又は地方自治体の長は、地域、地区等が新設される法令又は自治法規を制定又は改正しようとする場合には、当該法令案又は自治法規案を立法予告する前に、地域、地区等の新設が次の基準に適合するか否かについて、土地利用規制審議委員会の審議を国土交通部長官に要請しなければならない(第6条第1項)。

- 一 既存の地域、地区等の指定目的又は名称と類似又は重複していないこと
- 二 地域、地区等の新設が明確な目的を有していること
- 三 地域、地区等の指定基準及び要件等が具体的かつ明確であるべきこと
- 四 地域、地区等内での行為制限内容がその指定目的に照らし他の地域、地区等と均衡を維持すべきこと

(3) 行為の制限強化等の審議

中央行政機関の長又は地方自治体の長は、地域、地区等における行為の制限を新設又は強化しようとする場合には、当該法令案又は自治法規案を立法予告する前に、次の基準に適合しているか否かについて、土地利用規制審議委員会の審議を国土交通部長官に要請しなければならない(第6条の2第1項)。

- 一 地域、地区等における行為制限の強化等が他の地域、地区等との均衡を維持すること
- 二 地域、地区等における行為制限の強化等がその目的を達成するために必要な事項であること

(4) 職権審議及び勧告

国土交通部長官は、次のいずれかに該当する場合には、当該地域、地区等又は行為制限の強化等が上記(2)、(3)の基準に適合しているか否かについて、委員会に審議させることができる(第6条の3第1項)。

- 一 中央行政機関の長又は地方自治体の長が審議を要請せずに、地域、地区等を新設した場合又は新設された日から5年が経過するときまで地域、地区等が指定されない場合：
(2)の基準
- 二 中央行政機関の長又は地方自治体の長が審議を要請せずに、行為制限を強化等した場合：
(3)の基準

国土交通部長官は、審議の結果、地域、地区等又は行為制限の強化等が各基準に適合しないと認める場合には、中央行政機関の長又は地方自治体の長に対し、当該地域、地区等又は行為制限の強化等の廃止、調整、存続期限の設定、再検討期限の設定等必要な措置を勧告することができる(同条第2項)。

勧告を受けた中央行政機関の長又は地方自治体の長は、措置計画書を国土交通部長官に提出しなければならない(同条第3項)。

4. 事業地区内での行為制限

開発事業を施行するための地域、地区等(事業地区)を規定する法令又は自治法規は、当該事業地区内での開発事業に支障をもたらすおそれのある次の各号の行為に関し、関係行政機関の長の許可又は変更許可を受けなければならない事項を具体的に定めなければならない(第7条第1項)。

- 一 建築物の建築
- 二 工作物の設置
- 三 土地の形質変更
- 四 土石の採取
- 五 土地の分割
- 六 物件を積み置く行為
- 七 その他第一号から前号までの行為に類似する行為であつて開発事業に支障をもたらすおそれのある行為

事業地区を規定する法令又は自治法規は、次の各号の事項を具体的に定めなければならない(同条第2項)。

- 一 事業地区の指定、変更及び解除の基準及び手続に関する事項
- 二 前項による許可又は変更許可を受けずに行うことができる行為
- 三 事業地区の指定及び告示当時、工事又は事業に着手していた場合、その工事又は事業の継続推進等に関する事項

5. 地域、地区等の指定手続き

(1) 住民の意見聴取

中央行政機関の長又は地方自治体の長が地域、地区等を指定(変更及び解除を含む。以下同じ。)しようとするときは、大統領令で定めるところにより、あらかじめ、住民の意見を聴かななければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び軽微な事項の変更は、この限りでない(第8条第1項)。

- 一 別途の指定手続なしに法令又は自治法規の規定により地域、地区等の範囲が直接指定される場合
- 二 他の法令又は自治法規に住民の意見を聴く手続が規定されている場合
- 三 国防上の機密保持を要する場合

(2) 地形図面の告示

中央行政機関の長又は地方自治体の長が地域、地区等を指定するときは、地籍が表示された地形図に地域、地区等を明示した図面(地形図面)を作成して、官報又は公報に告示しなければならない(同条第2項)。

地域、地区等の指定の効力は、地形図面等の告示を行うことにより発生する(同条第3項)。市長、郡守又は区庁長は、地域、地区等の指定内容を国土利用情報体系上に登載し、地域、地区等の指定効力発生日から一般国民が閲覧できるようにしなければならない(同条第9項)。

(3) 地域、地区等の指定及び行為制限の強化等の再検討

中央行政機関の長又は地方自治体の長が地域、地区等を指定した場合又は行為制限の強化等をした場合には、当該地域、地区等の指定又は行為制限の強化等の妥当性を定期的に検討しなければならない(第8条の2第1項)、検討した結果、改善が必要であると認める場合には、改善に必要な措置を講じなければならない(同条第2項)。

6. 情報提供

(1) 地域、地区等の指定及び行為制限内容の提供

国土交通部長官及び地方自治体の長は、国土利用情報体系を利用して筆地別に地域、地区等の指定の有無及び行為制限内容を一般国民に提供しなければならない(第9条第1項)。

中央行政機関の長は、地域、地区等が新設される場合又は地域、地区等内における行為制限内容が変更される場合には、その内容を国土交通部長官に通報しなければならない。この場合、国土交通部長官は、国土利用情報体系を通じて提供される内容を変更しなければならない(同条第2項)。

地方自治体の長は、地域、地区等が新設される場合又は地域、地区等内における行為制限内容が変更される場合には、その内容を国土交通部長官に通報するとともに、国土利用情報体系を通じて提供される内容を直接変更しなければならない(同条第3項)。

(2) 土地利用計画確認書の発給

市長、郡守又は区庁長は、次の事項を確認する書類(土地利用計画確認書)の発給申請がある場合には、土地利用計画確認書を発給しなければならない(第10条第1項)。

- 一 地域、地区等の指定内容
- 二 地域、地区等での行為制限内容
- 三 その他大統領令で定める事項

(4) 規制案内書

国土交通部長官は、規制案内書を作成することができ(第11条第1項)、作成した場合には、それを官報に告示するとともに、国土利用情報体系を利用して一般国民に提供しなければならない(同条第3項)。

規制案内書には、次の各号の事項が含まなければならない(同条第4項)。

- 一 対象事業のための認可、許可等の名称、基準、手続及び必要書類
- 二 土地の利用と開発のための認可、許可等の名称、基準、手続及び必要書類

- 三 建築物の建築のための認可、許可等の名称、基準、手続及び必要書類
- 四 その他大統領令で定める事項

(5) 国土利用情報体系

国土交通部長官、特別市長、広域市長、道知事、市長、郡守又は区庁長は、国土利用情報体系を構築して、運用することができる(第 12 条第 1 項)。

国土利用情報体系を通じて一般国民に提供する事項は、次のとおりである(同条第 2 項)。

- 一 地域、地区等の指定内容(行政区域別の地域、地区等の重複指定現況を含む。)
- 二 地域、地区等での行為制限内容
- 三 規制案内書
- 四 その他大統領令で定める事項

7. 評価

(1) 地域、地区等の指定と運用実績等の評価

地域、地区等を所管する中央行政機関の長及び地方自治体の長は、5 年ごとに、地域、地区等の指定と運用実績等を含む土地利用規制報告書を作成して、国土交通部長官に提出しなければならない(第 13 条第 1 項)。

国土交通部長官は、土地利用規制評価団に、土地利用規制報告書に基づき地域、地区等の指定実態等を評価させ、土地利用規制審議委員会の審議を経て、中央行政機関の長又は地方自治体の長に対し、その地域、地区等の統合又は廃止等の制度改善を要請することができる(同条第 2 項)。

(2) 行為制限内容に対する評価

国土交通部長官は、地域、地区等の行為制限内容の均衡を維持するため、地域、地区等内での行為制限内容を土地利用規制評価団に調査して評価させ、評価結果に対し、土地利用規制審議委員会の審議を経て、中央行政機関の長又は地方自治体の長に制度改善を要請することができる(第 14 条)。

(3) 制度改善の協議及び履行請求

(1) 及び (2) により制度改善の要請を受けた中央行政機関の長又は地方自治団体の長は、制度改善のための対策を作成して国土交通部長官に協議しなければならない(第 14 条の 2 第 1 項)。

国土交通部長官は、土地利用規制評価団に、上記による制度改善対策の履行実績を定期的に点検及び評価させて、その結果に対し土地利用規制審議委員会の審議を経た後、必要と認めるときは、中央行政機関の長又は地方自治体の長に制度改善対策の履行を促すことができる。この場合、当該中央行政機関の長又は地方自治団体の長は、制度改善対策の履行時期及び方法等を含む履行計画書を作成して、国土交通部長官に提出しなければならない(同条第 2 項)。

8. 土地利用規制審議委員会・土地利用規制評価団

地域、地区等の新設等に関する事項を審議するため、国土交通部に土地利用規制審議委員会を置く(第 15 条第 1 項)。

委員会は、次の各号の事項を審議する(同条第 2 項)。

- 一 地域、地区等の新設に関する事項

- 二 地域、地区等の指定及び運用実績等に対する評価結果に関する事項
- 三 地域、地区等における行為制限内容及び手続に対する評価結果に関する事項
- 四 地域、地区等における行為制限強化等に関する事項
- 五 地域、地区等又は行為制限に関する制度改善対策の履行実績の点検及び評価結果に関する事項
- 六 その他委員長が必要と認めて会議に付す事項

次の各号の業務を処理するため、委員会に土地利用規制評価団を設置して、運営することができる(第22条第1項)。

- 一 地域、地区等の指定と運営実態の点検及び評価
- 二 地域、地区等内での行為制限の内容及び手続の調査及び評価
- 三 地域、地区等及び行為制限に関する制度改善対策の履行実績に対する点検及び評価
- 四 土地利用規制に関する専門的で技術的な研究及び諮問

9. 基礎調査

国土交通部長官は、土地利用に関する地域、地区等の効率的な運用及び管理のため、次の各号の事項に対する調査(基礎調査)を実施することができる(第22条の2第1項)。

- 一 地域、地区等の指定及び運営の状況
- 二 地域、地区等内での行為制限の内容及び水準に関する事項
- 三 その他地域、地区等の効率的な運用及び管理に関し大統領令で定める事項

第4節 国土の計画及び利用に関する法律

1. 意義

土地利用規制が日本と同様、都市計画法と建築法(日本の建築基準法に当たる。)の集団規定に二元化されていたところ、2000年改正により都市計画法に一元化された。そして、国土利用管理法(日本の国土利用計画法に当たる。)と都市計画法を統合した国土の計画及び利用に関する法律(略称:国土計画法)が2002年2月4日に制定、2003年1月1日から施行され、全国土が都市計画(法律上の用語は都市・郡管理計画)の対象となっている¹。

この法は、国土の利用、開発及び保全のための計画の策定及び執行等に必要な事項を定め、公共の福祉を増進させて、国民の生活の質を向上させることを目的とする(第1条)。

2. 国土利用及び管理の基本原則

国土は、自然環境の保全及び資源の効率的活用を通じ、環境的に健全で持続可能な発展を実現するため、次の各号の目的を達成することができるよう、利用及び管理されなければならない(第3条)。

- 一 国民生活と経済活動に必要な土地及び各種施設物の効率的利用と円滑な供給
- 二 自然環境及び景観の保全と毀損された自然環境及び景観の改善及び復元
- 三 交通、水資源、エネルギー等国民生活に必要な各種基礎サービスの提供
- 四 住居等生活環境改善を通じた国民の生活の質の向上
- 五 地域のあるべき姿と文化遺産の保全
- 六 地域間協力及び均衡ある発展を通じた共同繁栄の追及
- 七 地域経済の発展及び地域間と地域内の適正な機能配分を通じた社会的費用の最小化
- 八 気候変化に対する対応及び風水害の低減を通じた国民の生命及び財産の保護
- 九 低出産・人口の高齢化に伴う対応及び新たな技術変化に適応した最適な生活環境の提供

3. 国家計画、広域都都市計画及び都市・郡計画の関係

都市・郡計画は、特別市、広域市、特別自治市、特別自治道、市及び郡の管轄区域で策定される他の法律による土地の利用、開発及び保全に関する計画の基本となる(第4条第1項)。

広域都市計画及び都市・郡計画は、国家計画に適合しなければならず、広域都市計画又は都市・郡計画の内容が国家計画の内容と異なるときは、国家計画の内容が優先する(同条第2項)。

広域都市計画が策定されている地域について策定する都市・郡基本計画は、その広域都市計画に適合しなければならず、都市・郡基本計画の内容が広域都市計画の内容と異なるときは、広域都市計画の内容が優先する(同条第3項)。

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長及び郡守が他の法律による環境、交通、水道、下水道、住宅等に関する部門別計画を策定するときは、都市・郡基本計画の内容に適合するようしなければならない(同条第4項)。

¹ 詳細は、周藤利一『韓国の都市計画法制の歴史的展開に関する研究』大成出版社、2014年を参照。

4. 国土の用途区分

国土は、土地の利用実態及び特性、将来の土地利用方向、地域間の均衡発展等を考慮し、次に掲げる用途地域に区分する(第6条)。

- 一 都市地域：人口及び産業が密集し、又は密集が予想されるため、当該地域について、体系的な開発、整備、管理、保全等が必要な地域
- 二 管理地域：都市地域の人口及び産業を収容するため、都市地域に準じて体系的に管理し、又は農林業の振興、自然環境若しくは山林の保全のため、農林地域又は自然環境保全地域に準じて管理が必要な地域
- 三 農林地域：都市地域に属さない、農地法による農業振興地域及び山地管理法による保全山地であって、農林業の振興及び山林の保全のため必要な地域
- 四 自然環境保全地域：自然環境、水資源、海岸、生態系、上水源及び文化財の保全並びに水産資源の保護育成のため必要な地域

5. 他の法律との調整

(1) 他の法律による土地利用に関する区域等の指定制限

中央行政機関の長及び地方自治体の長は、他の法律により土地利用に関する地域、地区、区域又は区画等(以下「区域等」という。)を指定しようとする場合には、当該区域等の指定目的がこの法律による用途地域、用途地区及び用途区域の指定目的に符合するようしなければならない(第8条第1項)。

(2) 他の法律による都市・郡管理計画の変更制限

中央行政機関の長及び地方自治団体の長は、他の法律においてこの法律による都市・郡管理計画の決定を擬制する内容が含まれている計画を許可、認可、承認又は決定しようとする場合には、大統領令で定めるところにより、中央都市計画委員会又は地方都市計画委員会の審議を受けなければならない(第9条第1項)。

6. 広域計画

(1) 広域計画圏の指定

国土交通部長官又は道知事は、2以上の特別市、広域市、特別自治市、特別自治道、市及び郡の空間構造及び機能を相互連携させて、環境を保全し、広域施設を体系的に整備するため必要な場合には、隣接した2以上の特別市、広域市、特別自治市、特別自治道、市又は郡の管轄区域の全部又は一部を広域計画圏として指定することができる(第10条第1項)。

(2) 広域都市計画の策定権者

国土交通部長官、市・道知事、市長又は郡守は、次の区分に従い、広域都市計画を策定しなければならない(第11条第1項)。

- 一 広域計画圏が同一の道の管轄区域に属する場合：管轄市長又は郡守が共同で策定
- 二 広域都市圏が2以上の市・道の管轄区域にわたる場合：管轄市・道知事が共同で策定
- 三 広域計画圏を指定した日から3年が経過するときまで管轄市長又は郡守から広域都市計画の承認申請がない場合：管轄道知事が策定
- 四 国家計画に関連する広域都市計画の策定が必要な場合又は広域計画圏を指定した日から3年が経過するときまで管轄市・道知事から広域都市計画の承認申請がない場合：国土交通部長官が策定

(3) 広域都市計画の内容

広域都市計画には、次に掲げる事項のうち当該広域計画圏の指定目的の達成に必要な事項に対する政策方向が含まれなければならない(第 12 条第 1 項)。

- 一 広域計画圏の空間構造及び機能分担に関する事項
- 二 広域計画圏の緑地管理体系及び環境保全に関する事項
- 三 広域施設の配置、規模及び設置に関する事項
- 四 景観計画に関する事項
- 五 その他広域計画圏に属する特別市、広域市、特別自治市、特別自治道、市及び郡相互間の機能連携に関する事項であって、大統領令で定める事項

(4) 広域計画の手続き

国土交通部長官、市・道知事、市長又は郡守は、広域都市計画を策定又は変更しようとする場合には、あらかじめ、公聴会を開催し、住民及び関係専門家から意見を聴き(第 14 条第 1 項)、関係市・道、市又は郡の議会及び関係市長・郡守の意見を聴かなければならない(第 15 条第 1 項)。

市・道知事は、広域都市計画を策定又は変更しようとする場合には、国土交通部長官の承認を受けなければならない(第 16 条第 1 項)、市長又は郡守は、広域都市計画を策定又は変更しようとする場合には、道知事の承認を受けなければならない(同条第 5 項)。

7. 都市・郡基本計画

(1) 都市・郡基本計画の策定権者

都市・郡基本計画は、いわゆるマスタープランである。

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長及び郡守は、管轄区域について都市・郡基本計画を策定しなければならない(第 18 条第 1 項)。

(2) 都市・郡基本計画の内容

都市・郡基本計画には、次の各号に掲げる事項に対する政策方向が含まれなければならない(第 19 条第 1 項)。

- 一 地域的特性並びに計画の方向及び目標に関する事項
- 二 空間構造、生活圏の設定及び人口の配分に関する事項
- 三 土地の利用及び開発に関する事項
- 四 土地の用途別需要及び供給に関する事項
- 五 環境の保全及び管理に関する事項
- 六 基盤施設に関する事項
- 七 公園及び緑地に関する事項
- 八 景観に関する事項
- 八の二 気候変動への対応及びエネルギー節約に関する事項
- 八の三 防災、防犯等、安全に関する事項
- 九 上記の事項の段階別推進に関する事項
- 十 その他大統領令で定める事項

(3) 都市・郡基本計画の策定手続き

都市・郡基本計画を策定又は変更する場合の基礎調査及び公聴会に関しては、広域計画に関する規定が準用される(第 20 条第 1 項)。

基礎調査の内容には、土地の土壌、立地、活用可能性等、土地の適正に対する評価(土地適正性評価)を含めなければならない(同条第 2 項)。

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長又は郡守は、都市・郡基本計

画を策定又は変更しようとするときは、あらかじめ、当該特別市、広域市、特別自治市、特別自治道、市又は郡の議会の意見を聴かなければならない(第 21 条第 1 項)。

特別市長、広域市長、特別自治市長及び特別自治道知事は、都市・郡基本計画を策定又は変更しようとする場合には、国土交通部長官その他関係行政機関の長と協議した後、地方都市計画委員会の審議を経なければならない(第 22 条第 1 項)。

市長又は郡守は、都市・郡基本計画を策定又は変更しようとする場合には、道知事の承認を受けなければならない(第 22 条の 2 第 1 項)。

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長及び郡守は、5 年ごとに、管轄区域の都市・郡基本計画について、その妥当性を全般的に再検討し、整備しなければならない(第 23 条第 1 項)。

8. 都市・郡管理計画

(1) 都市・郡管理計画の立案権者

都市・郡基本計画がマスタープランであるのに対し、都市・郡管理計画は、拘束計画であり、狭義の都市計画である。

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長及び郡守は、管轄区域について都市・郡管理計画を立案しなければならない(第 24 条第 1 項)。

都市・郡管理計画は、広域都市計画及び都市・郡基本計画に適合しなければならない(第 25 条第 1 項)。

(2) 第 26 条(都市・郡管理計画立案の提案)

住民(利害関係者を含む。以下同じ。)は、次に掲げる事項について都市・郡管理計画の立案を提案することができる(第 26 条第 1 項)。

- 一 基盤施設の設置、整備又は改良に関する事項
- 二 地区単位計画区域の指定及び変更並びに地区単位計画の策定又は変更に関する事項
- 三 次のいずれかに該当する用途地区の指定又は変更に関する事項
 - ア 開発振興地区のうち工業機能又は流通物流機能等を集中的に開発・整備するための開発振興地区
 - イ 用途地区の建築物又はその他の用途の施設の用途、種類及び規模等の制限を地区単位計画に代替するための用途地区
- 四 立地規制最小区域の指定又は変更及び立地規制最小区域計画の策定又は変更に関する事項

(3) 都市・郡管理計画の立案のための基礎調査

都市・郡管理計画を立案するための基礎調査の内容には、都市・郡管理計画が環境に及ぼす影響等に対する環境性検討、土地適性性評価及び災害脆弱性分析を含めなければならない(第 27 条第 2 項、第 3 項)。

(4) 住民及び地方議会の意見聴取

都市・郡管理計画を立案するときは、住民の意見を聴取するとともに、地方議会の意見を聴かなければならない。その意見が妥当と認められるときは、これを都市・郡管理計画案に反映しなければならない(第 28 条第 1 項、第 6 項)。

(5) 都市・郡管理計画の決定権者

都市・郡管理計画は、市・道知事が直接又は市長・郡守の申請により決定する。ただし、人口 50 万人以上の大都市にあつては、市長が直接決定し、次の各号の都市・郡管理計画は、市長又は郡守が決定する(第 29 条第 1 項)。

- 一 市長又は郡守が立案した地区単位計画区域の指定又は変更及び地区単位計画の策定又は変更に関する都市・郡管理計画
- 二 地区単位計画に代替する用途地区の廃止に関する都市・郡管理計画

(6) 地形図面

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長及び郡守は、都市・郡管理計画の決定（都市・郡管理計画決定）が告示された場合には、地籍が表示された地形図上に都市・郡管理計画事項を明示した図面を作成しなければならない（第 32 条第 1 項）。

都市・郡管理計画決定の効力は、地形図面を告示した日から発生する（第 31 条第 1 項）。

(7) 第 34 条(都市・郡管理計画の整備)

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長及び郡守は、5 年ごとに都市・郡管理計画の妥当性を全般的に再検討し、整備しなければならない（第 34 条第 1 項）。

9. 用途地域・用途地区・用途区域

(1) 用途地域

用途地域は次のとおりであり、都市・郡管理計画により決定する（第 36 条第 1 項）。

- 一 都市地域 次の各目のいずれかに区分して指定する。
 - ア 住居地域 居住の安寧及び健全な生活環境を保護するため必要な地域
 - イ 商業地域 商業その他業務の便益の増進のため必要な地域
 - ウ 工業地域 工業の便益の増進のため必要な地域
 - エ 緑地地域 自然環境、農地及び山林の保護、保健衛生、保安並びに都市の無秩序な拡散防止のため緑地の保全が必要な地域
- 二 管理地域 次の各目のいずれかに区分して指定する。
 - ア 保全管理地域 自然環境保護、山林保護、水質汚染防止、緑地空間確保及び生態系保全等のため保全が必要な地域、又は周辺の用途地域との関係等を考慮すると、自然環境保全地域に指定して管理することが困難な地域
 - イ 生産管理地域 農業、林業、漁業生産等のため管理が必要な地域、又は周辺の用途地域との関係等を考慮すると、農林地域に指定して管理することが困難な地域
 - ウ 計画管理地域 都市地域への編入が予想される地域又は自然環境を考慮して制限的な利用及び開発をしようとする地域であって、計画的かつ体系的な管理が必要な地域
- 三 農林地域
- 四 自然環境保全地域

上記の用途地域は、都市・郡管理計画決定により、さらに細分して指定又は変更することができる（同条第 2 項）。

(2) 用途地区

用途地区は次のとおりであり、都市・郡管理計画により決定する（第 37 条第 1 項）。

- 一 景観地区 景観を保護・形成するために必要な地区
- 二 高度地区 快適な環境の造成及び土地の効率的利用のため、建築物の高さの最低限度又は最高限度を規制する必要がある地区
- 三 防火地区 火災の危険を予防するために必要な地区
- 四 防災地区 風水害、土砂災害、地盤の崩壊その他災害を予防するために必要な地区
- 五 保護地区 文化財、重要施設物（港湾、空港等大統領令で定める施設物をいう。）及び文化的又は生態的に保存価値が大きい地域の保護及び保存のために必要な地区
- 六 集落地区 緑地地域、管理地域、農林地域、自然環境保全地域、開発制限区域内又は

都市自然公園区域の集落を整備するための地区<改正 2005. 3. 31>

七 開発振興地区 居住機能、商業機能、工業機能、流通物流機能、観光機能、休養機能等を集中的に開発及び整備する必要がある地区

八 特定用途制限地区 居住機能の保護又は青少年の保護等の目的で青少年有害施設等特定施設の立地を制限する必要がある地区

九 複合用途地区 地域の土地利用状況、開発需要及び周辺状況等を考慮し、効率的で複合的な土地利用を図るため特定施設の立地を緩和する必要がある地区

十 その他大統領令で定める地区

上記の用途地区は、都市・郡管理計画決定により、さらに細分して指定又は変更することができる(同条第2項)。

(2) 用途区域

① 開発制限区域

国土交通部長官は、都市の無秩序な拡散を防止して都市周辺の自然環境を保全し、都市民の健全な生活環境を確保するために都市の開発を制限する必要があると認められる場合、又は国防部長官の要請があり、保安上都市の開発を制限する必要があると認められる場合には、開発制限区域の指定又は変更を都市・郡管理計画により決定することができる(第38条第1項)。

開発制限区域は、グリーンベルトと通称され、英国や日本の制度を参照して導入された²。

② 都市自然公園区域

市・道知事及び大都市市長は、都市の自然環境及び景観を保護し、都市民に健全な余暇・休息空間を提供するため、都市地域内の植生が良好な山地の開発を制限する必要があると認める場合には、都市自然公園区域の指定又は変更を都市・郡管理計画により決定することができる(第38条の2第1項)。

③ 市街化調整区域

市・道知事は、自ら直接又は関係行政機関の長の要請を受けて、都市地域及びその周辺地域の無秩序な市街化を防止して計画的で段階的な開発を図るため、市街化を留保する必要があると認められる場合には、市街化調整区域の指定又は変更を都市・郡管理計画により決定することができる(第39条第1項)。

④ 水産資源保護区域

海洋水産部長官は、自ら直接又は関係行政機関の長の要請を受けて、水産資源の保護育成のため必要な公有水面又はそれに隣接した土地に対する水産資源保護区域の指定又は変更を都市・郡管理計画により決定することができる(第40条)。

⑤ 立地規制最小区域

都市地域における複合的な土地利用を増進させ、都市整備を促進して、地域拠点を育成する必要があると認められる場合には、次のいずれかに該当する地域とその周辺地域の全部又は一部を立地規制最小区域として指定することができる(第40条の2第1項)。

- 一 都市・郡管理計画による都心、副都心又は生活圏の中心地域
- 二 鉄道駅舎、ターミナル、港湾、公共庁舎、文化施設等の基盤施設のうち地域の拠点の役割を遂行する施設を中心として、周辺地域を集中的に整備する必要がある地域
- 三 3以上の路線が交差する公共交通の結節地から1km以内に位置する地域
- 四 都市及び住居環境整備法による老朽・不良建築物が密集した住居地域又は工業地域であって整備が急がれる地域
- 五 都市再生活活性化及び遅延に関する特別法による都市再生活活性化地域のうち都市経済基盤型活性化計画を策定する地域

² 開発制限区域の詳細は、周藤利一『韓国の都市計画法制の歴史的展開に関する研究』大成出版社、2014年、101頁以下を参照。

六 その他創意的な地域開発が必要な地域として大統領令で定める地域
立地規制最小区域計画には、次の事項が含まれる(同条第2項)。

- 一 建築物の用途、種類及び規模等に関する事項
- 二 建築物の建蔽率、容積率又は高さに関する事項
- 三 幹線道路等主要基盤施設の確保に関する事項
- 四 用途地域、用途地区、都市・郡計画施設及び地区単位計画の決定に関する事項
- 五 他の法律の規定の適用の緩和又は排除に関する事項
- 六 その他立地規制最小区域の体系的な管理及び管理に必要な事項

立地規制最小区域では、用途、建蔽率、容積率等の建築制限の緩和は、基盤施設の確保現況等を考慮して適用することができ、開発事業・開発行為に対し基盤施設の確保のために必要な敷地又は設置費用の全部又は一部を負担させることができる(同条第4項)。

10. 都市・郡計画施設

(1) 都市・郡計画施設の設置及び管理

地上、水上、空中、水中又は地下に、基盤施設を設置しようとするときは、その施設の種類、名称、位置、規模等を、あらかじめ、都市・郡管理計画により決定しなければならない(第43条第1項)。

(2) 共同溝

次に該当する地域、地区、区域において開発事業を施行する者は、共同溝を設置しなければならない(第44条第1項)。

- 一 「都市開発法」第2条第1項による都市開発区域
- 二 「宅地開発促進法」第2条第三号による宅地開発地区
- 三 「経済自由区域の指定及び運営に関する特別法」第2条第一号による経済自由区域
- 四 「都市及び住居環境整備法」第2条第一号による整備区域
- 五 その他大統領令で定める地域

(3) 広域施設の設置・管理

広域施設の設置及び管理は、都市・郡計画施設と同様の手続きによる(第45条第1項)。

(4) 都市・郡計画施設敷地の買取請求

都市・郡計画施設に係る都市・郡管理計画の決定(都市・郡計画施設決定)の告示日から10年以内に、当該都市・郡計画施設の設置に関する都市・郡計画施設事業が施行されない場合、当該都市・郡計画施設の敷地となっている土地のうち地目が敷地(日本で言う宅地)である土地の所有者は、買取を請求することができる(第47条第1項)。

(5) 都市・郡計画施設決定の失効

都市・郡計画施設決定の決定告示日から20年が経過するときまでに、当該施設の設置に関する都市・郡計画施設事業が施行されない場合、その都市・郡計画施設決定は、その告示日から20年が経過した日の翌日をもって効力を喪失する(第48条第1項)。

(6) 都市・郡計画施設決定の解除申請

都市・郡計画施設決定の告示日から10年以内に、その都市・郡計画施設の設置に関する都市・郡計画施設事業が施行されない場合であって、段階別執行計画上当該都市・郡計画施設の失効時までには執行計画がない場合には、その都市・郡計画施設の敷地とされている土地の所有者は、都市・郡計画施設決定の解除のための都市・郡管理計画の立案を申請することができる(第48条の2第1項)。

11. 地区単位計画

(1) 地区単位計画の意義

地区単位計画は、次の各号の事項を考慮して策定する(第49条第1項)。

- 一 都市の整備、管理、保全、開発等、地区単位計画の指定目的
- 二 住居、産業、流通、観光休養、複合等、地区単位計画の中心機能
- 三 当該用途地域の特性
- 四 その他大統領令で定める事項

地区単位計画区域及び地区単位計画は、都市・郡管理計画により決定する(第50条)。

(2) 地区単位計画区域

都市計画決定権者は、次のいずれかに該当する地域の全部又は一部について、地区単位計画区域を指定することができる(第51条第1項)。

- 一 用途地区
- 二 都市開発法により指定された都市開発区域
- 三 都市及び住居環境整備法により指定された整備区域
- 四 宅地開発促進法により指定された宅地開発予定地区
- 五 住宅法による敷地造成事業地区
- 六 産業立地及び開発に関する法律の産業団地及び準産業団地
- 七 観光振興法により指定された観光団地及び観光特区
- 八 開発制限区域、都市自然公園区域、市街化調整区域又は公園から解除される区域、緑地地域から住居地域、商業地域又は工業地域に変更される区域及び新たに都市地域に編入される区域のうち、計画的な開発又は管理が必要な地域
- 八の二 都市地域内の住居、商業、業務等の機能を結合する等、複合的な土地利用を増進させる必要がある地域として大統領令で定める要件に該当する地域
- 八の三 都市地域内の遊休土地を効率的に開発し、又は交通施設、軍事施設その他大統領令で定める施設を移転又は再配置し、土地利用を合理化して、その機能を増進させるために集中的に整備が必要な地域として大統領令で定める要件に該当する地域
- 九 都市地域の体系的・計画的な管理又は開発が必要な地域<追加 2007. 1. 19>
- 十 その他良好な環境の確保又は機能若しくは美観の増進等のため必要な地域として大統領令で定める地域

(3) 地区単位計画の内容

地区単位計画には、次の事項が含まれなければならない(第52条第1項)。

- 一 用途地域又は用途地区を大統領令で定める範囲内で細分又は変更する事項
- 一の二 既存の用途地区を廃止して、その用途地区における建築物その他の施設の用途、種類及び規模等の制限を代替する事項
- 二 大統領令で定める基盤施設の配置及び規模
- 三 道路で囲まれた一団の地域又は計画的な開発若しくは整備のため区画された一団の土地の規模及び造成計画
- 四 建築物等の用途制限、建築物の建蔽率及び容積率並びに高さの最高限度又は最低限度
- 五 建築物の配置、形態、色彩及び建築線に関する計画
- 六 環境管理計画又は景観計画
- 七 歩行安全等を考慮した交通処理計画
- 八 その他土地利用を合理化、都市又は農・山・漁村の機能増進等に必要な事項として大統領令で定める事項

(4) 公共施設等の設置費用

地区単位計画による容積率の増加、建築制限の緩和、行為制限の緩和を受けて建築物を建築しようとする者は、土地価値上昇分の範囲内で、次の公共施設等の敷地を提供したり、公共施設等を設置して提供しなければならない(第 52 条の 2 第 1 項)。

- 一 公共施設
- 二 基盤施設
- 三 公共住宅特別法公共賃貸住宅又は建築法による寄宿舍等、公共の必要性が認められ、当該市・道又は大都市の条例で定める施設

12. 開発行為の許可

(1) 開発行為の許可対象

次のいずれかに該当する行為(開発行為)を行おうとする者は、特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長及び郡守の許可(開発行為許可)を受けなければならない(第 56 条第 1 項)。

- 一 建築物の建築又は工作物の設置
- 二 土地の形質変更(耕作のための土地の形質変更を除く。)
- 三 土石の採取
- 四 土地の分割(建築物が存する敷地の部分を除く。)
- 五 緑地地域、管理地域又は自然環境保全地域内において物件を 1 月以上積み置く行為

(2) 開発行為許可の基準

開発行為許可権者は、申請内容が次に掲げる基準に適合している場合に限り、開発行為許可又は変更許可を行わなければならない(第 58 条第 1 項)。

- 一 用途地域別の特性を勘案して大統領令で定める開発行為の規模に適合すべきこと
- 二 都市・郡管理計画の内容に違背しないこと
- 三 都市・郡計画事業の施行に支障がないこと
- 四 周辺地域の土地利用実態又は土地利用計画、建築物の高さ、土地の傾斜度、樹木の状態、水の排水、河川、湖沼、湿地の排水等周辺環境又は景観と調和をなすべきこと
- 五 当該開発行為に伴う基盤施設の設置又はそれに必要な用地の確保計画が適正なこと

(3) 開発行為許可の履行担保

許可権者は、基盤施設の設置又はそれに必要な用地の確保、危害防止、環境汚染防止、景観、造景等のために必要と認められる場合には、その履行を保証するため、開発行為許可(他の法律により開発行為許可が擬制されるものを含む。)を受ける者に履行保証金を預託させることができる(第 60 条第 1 項)。

(4) 都市・郡計画施設敷地での開発行為

許可権者は、都市・郡計画施設の設置場所として決定された地上、水上、空中、水中又は地下については、当該都市・郡計画施設でない建築物の建築又は工作物の設置を許可してはならない(第 64 条第 1 項)。

(5) 開発密度管理区域

許可権者は、住居、商業又は工業地域における開発行為により基盤施設の処理、供給又は収容能力が不足するものと予想される地域のうち基盤施設の設置が困難な地域を、開発密度管理区域として指定することができる(第 66 条第 1 項)。

開発密度管理区域内では、建蔽率又は容積率を強化して適用する(同条第 2 項)。

(6) 基盤施設負担区域

これは、200 m² (既存建築物の延面積を含む。) を超過する住宅、近隣生活施設等の新築及び増築行為により必要となる基盤施設の設置費用を負担させる制度である(第 68 条第 1 項)。基盤施設設置費用は、基盤施設標準施設費用と用地費用を合算した金額から国、地方自治体の負担分を除いた額に民間開発事業者が負担する負担率を乗じた金額とする(同条第 2 項)。

許可権者は、次のいずれかに該当する地域については、基盤施設負担区域に指定しなければならない(第 67 条第 1 項)。

- 一 この法律又は他の法令の制定又は改正により行為制限が緩和又は解除される地域
- 二 この法律又は他の法令により指定された用途地域等が変更又は解除され、行為制限が緩和される地域
- 三 開発行為許可の現況及び人口増加率等を考慮し、大統領令で定める地域

許可権者は、基盤施設負担区域が指定された場合には、基盤施設設置計画を策定して、これを都市・郡管理計画に反映しなければならない(同条第 4 項)。

(7) 成長管理計画

許可権者は、緑地地域、管理地域、農林地帯及び自然環境保全地域のうち次のいずれかに該当する地域の全部又は一部について成長管理計画区域を指定することができる(第 75 条の 2 第 1 項)。

- 一 開発需要が多く、無秩序な開発が進行している地域又は進行が予想される地域
- 二 周辺土地利用又は交通状況の変化等により今後市街化が予想される地域
- 三 周辺地域と連携して体系的な管理が必要な地域
- 四 土地利用規制基本法による地域・地区等の変更により土地利用に対する行為制限が緩和される地域
- 五 その他乱開発の防止及び体系的な管理が必要な地域として大統領令で定める地域

許可権者は、成長管理計画区域を指定するときは、次の事項を含む成長管理計画を策定しなければならない(第 75 条の 3 第 1 項)。

- 一 道路、公園等基盤施設の配置及び規模に関する事項
- 二 建築物の用途制限、建蔽率又は容積率
- 三 建築物の配置、形態、色彩及び高さ
- 四 環境管理及び景観計画
- 五 その他乱開発の防止及び体系的な管理に必要な事項として大統領令で定める地域

成長管理計画区域においては、次の区分による範囲内で成長管理計画で定めるところにより条例で定める比率まで建蔽率を緩和して適用することができる(同条第 2 項)。

- 一 計画管理地域 50%以下
- 二 生産管理地域、農林地帯及び大統領令で定める緑地地域 30%以下

成長管理計画区域内の計画管理地域では、125%の範囲内で条例で定める比率まで容積率を緩和して適用することができる(同条第 3 項)。

13. 用途地域・用途地区・用途区域内での行為制限

(1) 建築物の建築制限

用途地域・用途地区・用途区域内における建築物その他の施設の用途、種類及び規模の制限に関する事項は、大統領令で定めることとされ(第 76 条第 1 項)、大統領令別表では、許容される建築物を列挙するポジティブ・リスト方式と禁止される建築物を列挙するネガティブ・リスト方式が混用されている。

そして、これらの制限は、地方自治体の条例で定めることができる(同条第 2 項)。

各用途地域における建築制限の一部を整理したのが次の表である。

(表 2-1) 用途地域内で建築することができる建築物 (一部)

用途地域	戸建て住宅	共同住宅	第1種近隣生活施設	第2種近隣生活施設	文化及び集会施設	教育及び研究施設
第1種専用住居地域	◎	◎2)	◎1)	◎3)	◎4)	◎5)
第1種一般住居地域	◎	◎	◎1)	◎3)	◎6)	◎5)
第2種専用住居地域	◎	◎2)	◎	◎7)	◎8)	◎9)
第2種一般住居地域	◎	◎	◎	◎7)	◎10)	◎12)
第3種一般住居地域	◎	◎	◎	◎7)	◎10)	◎11)
準住居地域	◎	◎	◎	×12)、△13)	△14)	◎
中心商業地域	×	×15)	◎	◎	◎	△16)
一般商業地域	△	△15)	◎	◎	◎	◎
近隣商業地域	◎	△15)	◎	◎	△14)	◎
流通商業地域	×	×	◎	△	△14)	△
専用工業地域	×	◎17)	◎	◎	◎18)	◎19)
一般工業地域	○	◎17)	◎	◎7)	◎18)	○
準工業地域	△	△17)	◎	△13)	△	◎
保全緑地地域	○	×	◎20)	◎3)	◎18)	△5)
生産緑地地域	◎	◎7)	◎	◎1)	◎18)	◎21)
自然緑地地域	◎	×	◎	◎7)	○	◎
保全管理地域	◎	×	○	◎7)	×	○
生産管理地域	◎	◎2)	◎	◎7)	×	○
計画管理地域	◎	◎2)	◎	×12)、△13)	△	△
農林地域	◎22)	×	◎	◎7)	◎23)	◎21)
自然環境保全地域	◎22)	×	◎23)	◎3)	×	◎21)

◎は、建築できることが法律で定められているもの

○は、条例により建築が可能なもの

△は、条例により建築を禁止できるもの

×は、建築できないことが法律で定められているもの

第1種近隣生活施設とは、小売店舗等日常生活に必要な物品・サービスの店舗や警察署等基礎的インフラ施設をいう。

第2種近隣生活施設とは、公演場、宗教集会場、自動車営業所、ゲーム店、酒場等をいう。

- 1) 床面積の合計が1千㎡未満のものに限る。
- 2) 連立住宅及び多世帯住宅に限るものとし、アパート(5階以上の共同住宅)を除く。
- 3) 宗教集会場に限る。
- 4) 博物館、美術館及び記念館であって、床面積の合計が1千㎡未満のものに限る。
- 5) 幼稚園、小学校、中学校及び高等学校に限る。
- 6) 博物館、美術館、体験館及び記念館であって、床面積の合計が1千㎡未満のものに限る。
- 7) 団欒酒場及びあんま施術所を除く。
- 8) 公演場及び観覧場を除く。
- 9) 各種学校を除く。
- 10) 観覧場を除く。
- 11) 研究所を除く。
- 12) 団欒酒場は禁止。
- 13) 按摩施術所は禁止。
- 14) 公演場及び展示場以外の集会施設は禁止。
- 15) 延床面積の10%以上が非住宅であれば建築可能。
- 16) 学校
- 17) 共同住宅のうち寄宿舍

- 18) 文化及び集会施設のうち展示場及び博覧会場
- 19) 教育研究施設のうち職業訓練所、各種学校及び研究所
- 20) 床面積の合計が 500 m²未満であるもの
- 21) 教育研究施設のうち幼稚園及び小学校
- 22) 農漁家住宅
- 23) 動植物園
- 24) 日用品小売店舗、警察官派出所、地区隊、消防署、郵便局、放送局、保健所、図書館、村落共同施設、変電所、都市ガス施設、通信施設、浄水場等、生活に必要なサービス施設

(2) 建蔽率

建蔽率の最大限度は、次に掲げる範囲内で、地方自治体の条例で定める(第 77 条第 1 項)。

- 一 都市地域
 - ア 住居地域 70%以下
 - イ 商業地域 90%以下
 - ウ 工業地域 70%以下
 - エ 緑地地域 20%以下
- 二 管理地域
 - ア 保全管理地域 20%以下
 - イ 生産管理地域 20%以下
 - ウ 計画管理地域 40%以下
- 三 農林地帯 20%以下
- 四 自然環境保全地域 20%以下

次のいずれかに該当する場合には、地方自治体の条例で建蔽率を別に定める(同条第 4 項)。

- 一 土地利用の過密化を防止するため、建蔽率を強化する必要がある場合
- 二 周辺条件を考慮して土地の利用度を高めるため、建蔽率を緩和する必要がある場合
- 三 緑地地域、保全管理地域、生産管理地域、農林地帯又は自然環境保全地域において農業、漁業又は林業用の建築物を建築しようとする場合
- 四 保全管理地域、生産管理地域、農林地帯又は自然環境保全地域において住民生活の便益増進のための建築物を建築しようとする場合

(3) 容積率

容積率の最大限度は、次に掲げる範囲内で、地方自治体の条例で定める(第 78 条第 1 項)。

- 一 都市地域
 - ア 住居地域 500%以下
 - イ 商業地域 1500%以下
 - ウ 工業地域 400%以下
 - エ 緑地地域 100%以下
- 二 管理地域
 - ア 保全管理地域 80%以下
 - イ 生産管理地域 80%以下
 - ウ 計画管理地域 100%以下
- 三 農林地帯 80%以下
- 四 自然環境保全地域 80%以下

この法律及び他の法律による容積率の緩和に関する規定は、次の区分による範囲で重複して適用することができる(同条第 7 項)。

- 一 地区単位計画区域：地区単位計画で定める範囲
- 二 地区単位計画区域以外の地域：当該用途地域別容積率の最大限度の 120%以下

14. 都市・郡計画施設事業

(1) 段階別執行計画

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長又は郡守は、都市・郡計画施設について都市・郡計画施設決定の告示日から2年以内に、財源調達計画、補償計画等を含む段階別執行計画を策定しなければならない(第85条第1項)。

段階別執行計画は、第一段階別執行計画と第2段階別執行計画とに区分して策定するものとし、3年以内に施行する都市・郡計画施設事業は第一段階別執行計画に、3年後以降に施行する都市・郡計画施設事業は、第2段階別執行計画に含まれるようにしなければならない(同条第2項)。

(2) 都市・郡計画施設事業の施行者

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長及び郡守は、その管轄区域内の都市・郡計画施設事業を施行する(第86条第1項)。

都市・郡計画施設事業が2以上の特別市、広域市、市又は郡の管轄区域にわたり施行されることとなる場合には、関係特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長及び郡守が互いに協議して施行者を定める(同条第2項)。

国土交通部長官は、国の計画に関連するときその他特に必要があると認められるときは、関係特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長及び郡守の意見を聴き、直接都市・郡計画施設事業を施行することができ、道知事は、広域都市計画に関連するときその他特に必要があると認められるときは、関係市長及び郡守の意見を聴き、直接都市・郡計画施設事業を施行することができる(同条第3項)。

上記以外の者は、国土交通部長官、市・道知事、市長及び郡守から施行者としての指定を受けて、都市・郡計画施設事業を施行することができる(同条第5項)。

国、地方自治体、公共機関以外の者が都市・郡計画施設事業の施行者として指定を受けようとする場合には、都市・郡計画施設事業の対象地面積の3分の2以上を所有し、土地所有者総数の2分の1以上に該当する者の同意を得なければならない(同条第7項、同法施行令第96条第2項)。

(3) 実施計画

都市・郡計画施設事業の施行者は、当該都市・郡計画施設事業に関する実施計画を作成しなければならない(第88条第1項)。

国土交通部長官、市・道知事及び大都市市長以外の施行者は、実施計画を作成したときは、国土交通部長官、市・道知事又は大都市市長の認可を受けなければならない(同条第2項)。

都市・郡計画施設決定の告示日から10年以後に実施計画を作成又は認可した都市・郡計画施設事業の施行者が実施計画の告示日から5年以内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により裁決申請をしない場合には、実施計画告示日から5年が経過した日の翌日にその実施計画は効力を失う(同条第7項)。

(4) 土地等の収用及び使用

都市・郡計画施設事業の施行者は、事業に必要な物件及び権利を収用又は使用することができる(第95条第1項)。

(5) 費用負担

広域都市計画及び都市計画の策定並びに都市・郡計画施設事業に関する費用は、国が行う場合には国家予算から、地方自治体の長が行う場合には当該地方自治体が、行政庁でない者が行う場合にはその者が、それぞれ負担することを原則とする(第101条第1項)。

国土交通部長官及び市・道知事は、その施行した都市・郡計画施設事業により著しく利益を受ける市・道、市又は郡があるときは、事業に要する費用の一部を、その利益を受ける市・道、市又は郡に負担させることができる(第102条第1項)。

市長及び郡守は、その施行した都市・郡計画施設事業により著しく利益を受ける他の地方自治体に、当該事業に要する費用の一部を負担させることができる(同条第3項)。

15. 都市計画委員会

(1) 中央都市計画委員会

次の業務を遂行させるため、国土交通部に中央都市計画委員会を置く(第106条第1項)。

- 一 広域都市計画、都市・郡計画、土地取引契約許可区域等国土交通部長官の権限に属する事項の審議
- 二 他の法律で中央都市計画委員会の審議を経ることとした事項の審議
- 三 都市・郡計画に関する調査及び研究

(2) 地方都市計画委員会

次の事項の審議を行わせ、又は諮問に応じさせるため、市・道に市・道都市計画委員会を置く(第113条第1項)。

- 一 市・道知事が決定する都市・郡管理計画の審議等市・道知事の権限に属する事項及び他の法律で市・道都市計画委員会の審議を経るものとした事項の審議
- 二 国土交通部長官の権限に属する事項のうち中央都市計画委員会の審議対象に該当する事項が市・道知事に委任された場合、その委任された事項の審議
- 三 都市・郡管理計画に関し市・道知事が諮問する事項に対する助言
- 四 その他大統領令で定める事項に関する審議又は助言

都市・郡管理計画に関する次の事項の審議を行わせ、又は諮問に応じさせるため、市、郡及び区に、それぞれ市・郡・区都市計画委員会を置く(同条第2項)。

- 一 市長又は郡守が決定する都市・郡管理計画の審議並びに国土交通部長官及び市・道知事の権限に属する事項のうち市・道都市計画委員会の審議対象に該当する事項が市長、郡守又は区庁長に委任又は再委任された場合、その委任又は再委任された事項の審議
- 二 都市・郡管理計画に関する事項に係る市長、郡守又は区庁長に対する諮問
- 三 開発行為の許可等に関する審議
- 四 その他大統領令で定める事項に関する審議又は諮問

16. モデル都市

国土交通部長官は、直接又は関係中央行政機関の長若しくは市・道知事の要請により、生態、情報通信、科学、文化、観光等の分野別に、モデル都市(モデル地区及びモデル団地を含む。)を指定することができる(第127条第1項)。

第5節 開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法

1. 意義

ソウルを中心とする大都市の急激な膨張を抑制するため、英国の greenbelt、日本の近郊地帯を参照して 1971 年都市計画法改正により韓国版グリーンベルトとして開発制限区域が指定された。その後、憲法裁判所が 1998 年、土地財産権の内在的限界として許容される社会的制約の範囲を超えていると決定したことを受け、政府は、1999 年、開発制限区域の半分程度を解除することを決定するとともに、開発制限区域の解除の手續、行為制限、住民に対する支援、土地の買取などを定める開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法(略称：開発制限区域法)を 2000 年に制定した³。所管は、国土交通部緑色都市課である。

2. 開発制限区域の指定・解除

国土交通部長官は、都市の無秩序な拡散を防止し、都市周辺の自然環境を保全し、都市の健全な生活環境を確保するため、都市の開発を制限する必要があると認められる場合又は国防部長官の要請があり保安上都市の開発を制限する必要があると認められる場合には、開発制限区域の指定及び解除を都市・郡管理計画で決定することができる(第3条第1項)。

3. 開発制限区域の指定等に関する都市・郡管理計画の立案

開発制限区域の指定及び解除に関する都市・郡管理計画は、当該区域を管轄する特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長又は郡守(立案権者)が立案する。ただし、国家計画に関連する場合には、国土交通部長官が直接立案する(第4条第1項)。

立案権者は、開発制限区域の解除に関する都市・郡管理計画を立案する場合には、解除しようとする地域(解除対象地域)に関する開発計画等具体的な活用方策及び解除地域以外の地域であって開発制限区域内の次のいずれかに該当する毀損された地域(毀損地)の復旧計画等周辺開発制限区域に対する管理方策を含めなければならない(同条第4項)。

- 一 建築物、工作物等各種施設物が密集又は多数散在し、緑地としての機能を十分に発揮することが困難な場所。この場合、各種施設物の適法又は不法の如何は考慮しない。
- 二 都市・郡管理計画として決定された公園であって、毀損された緑地を復元するため、又は緑地機能を向上させるために公園の造成が急がれる場所

4. 毀損地整備事業

毀損地の土地所有者、土地所有者の組合、地方自治体、公共機関は、毀損地の整備事業を施行することができる(第4条の2第1項)。

毀損地整備事業を施行する者は、当該整備事業区域面積の 100 分の 30 以上に該当する敷地に都市公園又は緑地を造成し、公園管理庁に寄付採納しなければならない(同条第2項)。

5. 解除された開発制限地域の再指定

国土交通部長官は、開発制限地域が解除された地域に対して解除後最初に決定される都

³ 開発制限区域の詳細は、周藤利一『韓国の都市計画法制の歴史的展開に関する研究』大成出版社、2014年、101頁以下を参照。

市・郡管理計画の内容が解除の目的又は用途等に適合しない場合には、その都市・郡管理計画が決定及び告示された日から3箇月以内に解除地域を管轄する特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長又は郡守に対し相当の期限を定めて都市・郡管理計画を見直すように要求することができる(第5条第1項)。

6. 開発制限区域の管理

(1) 基礎調査・実態調査

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長又は郡守は、都市・郡管理計画を策定しようとするときには、人口、経済、社会、文化、交通、環境、土地利用その他都市・郡管理計画の策定に関し必要な事項を、調査・測量しなければならない(第6条第1項)。

国土交通部長官は、開発制限区域に関する政策の樹立、開発制限区域の効率的な管理等のために建築物、土地の所有及び利用等に関する実態を調査することができる(同条第2項)。

(2) 開発制限区域管理計画

開発制限区域を管轄する市・道知事は、開発制限区域を総合的に管理するため、5年を単位として次の事項が含まれる開発制限区域管理計画を策定し、国土交通部長官の承認を受けなければならない(第11条第1項)。

- 一 開発制限区域の管理の目標及び基本方向
- 二 開発制限区域の現況及び実態の調査
- 三 開発制限区域の土地利用及び保全
- 四 開発制限区域内での都市・郡計画施設の設置
- 五 開発制限区域での大統領令で定める規模以上の建築物の建築及び土地の形質変更
- 六 集落地区の指定及び整備
- 七 住民支援事業
- 八 開発制限区域の管理及び住民支援事業に必要な財源の調達及び運用
- 九 その他開発制限区域の合理的な管理のため大統領令で定める事項

(3) 開発制限区域での行為制限

開発制限区域においては、その指定目的に違背する建築物の建築及び用途変更、工作物の設置、土地の形質変更、竹木の伐採、土地の分割、物件の堆積行為をすることができない。ただし、次のいずれかに該当する行為を行おうとする者は、市長・郡守又は区庁長の許可を受けて行うことができる(第12条第1項)。

- 一 次のいずれかに該当する建築物・工作物の建築及びこれに伴う土地の形質変更
 - ア 公園、緑地、屋外体育施設、市長・郡守・区庁長が設置する高齢者の余暇活動のための小規模室内生活体育施設等、開発制限区域の存置及び保全管理に資することができる施設
 - イ 道路、鉄道等、開発制限区域を通過する線形施設及びこれに必須的に付随する施設
 - ウ 開発制限区域以外の地域に立地が困難であり、開発制限区域内に立地しなければその機能及び目的が達成されない施設
 - エ 国防及び軍事に関する施設並びに矯正施設
 - オ 開発制限区域の住民及び公益事業の推進により開発制限区域が解除された地域住民の住居、生活便益又は生業のための施設
- 一の二 都市公園、物流倉庫等整備事業のため必要な施設の設置及びこれに伴う土地の形質変更
- 二 開発制限区域内の建築物の集落地区内への移築
- 三 公益事業の施行により撤去された建築物の移築のための移住団地の造成
- 三の二 公益事業の施行により撤去される建築物のうち集落地区への移築が困難な建築

物であって、開発制限区域の指定当時からあった住宅、工場又は宗教施設を集落地区以外の地域に移築する行為

四 建築物の建築を伴わない土地の形質変更であって営農のためのもの

五 伐採面積及び樹量その他大統領令で定める規模以下の竹木の伐採

六 大統領令で定める範囲の土地の分割

七 砂、砂礫、土石等大統領令で定める物件を大統領令で定める期間堆積する行為

八 既存建築物を近隣生活施設等に用途変更する行為

九 開発制限区域指定当時の地目が敷地であった土地が地目変更された場合であって、大統領令で定める建築物の建築及びこれに伴う土地の形質変更

(4) 存続中の建築物等に対する特例

市長、郡守又は区庁長は、法令の改廃その他の事由により敷地、建築物又は工作物がこの法律の規定に適合しなくなった場合には、建築物の建築又は工作物の設置及びこれに伴う土地の形質変更を許可することができる(第13条)。

(5) 開発制限地域管理電算網

国土交通部長官は、開発制限区域を効率的に指定及び管理するために開発制限区域管理電算網を設置して運営することができる(第13条の3)。

管理電算網は、社会福祉事業法による情報システムと連携して資料又は情報を活用することができる(同条第4項)。

(6) 開発制限区域内の公務員の配置

国土交通部長官、市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、開発制限区域の管理、開発制限区域内の不法行為の予防及び取締に関する業務を担当する国家公務員、地方公務員及び当該地方自治体に所属する警察(管理公務員等)を配置しなければならない(第13条の4)。

管理公務員等は、管轄区域の巡察等を通じて不法行為を摘発する場合、遅滞なく所属機関の長に報告しなければならない(同条第2項)。

7. 開発制限区域に対する支援

(1) 集落地区に関する特例

市・道知事は、開発制限区域内において住民が集団的に居住する集落を国土の計画及び管理に関する法律による集落地区として指定することができる(第15条第1項)。

集落地区での建築物の用途、高さ、延面積及び建蔽率に関しては、別に大統領令で定める(同条第2項)。

(2) 住民支援事業

市・道知事及び市長・郡守・区庁長は、管理計画に従い、次の事業を施行することができる(第16条第1項)。

一 開発制限区域住民の生活便益、福祉の増進及び生活費用の補助等のための支援事業

二 開発制限区域の保全及び管理のための毀損地復旧事業

国土交通部長官は、国家均衡発展特別法による広域・地域発展特別会計から上記の事業に要する費用を支援することができる(同条第2項)。

国土交通部長官は、集落地区に建設する住宅に対しては、住宅法による国民住宅基金を優先的に支援することができる(同条第3項)。

(3) 生活費用補助

開発制限区域の住民のうち世帯の月平均所得金額(財産を所得に換算した金額を合わせ

た金額をいう。)が都市地域世帯当たり月平均所得以下の世帯の世帯主は、生活費用の補助を申請することができる(第16条の2第1項、同法施行令第27条の2)。

(4) 土地買取請求

開発制限区域の指定により開発制限区域内の土地を従来用途に使用することができず、その効用が著しく減少した土地又は当該土地の使用若しくは収益が事実上不可能になった土地(買取対象土地)の所有者は、国土交通部長官に対し当該土地の買取を請求することができる(第17条第1項)。

(6) 開発制限区域保全負担金

国土交通部長官は、開発制限区域の保全及び管理のための財源を確保するため、次のいずれかに該当する者に対し開発制限区域保全負担金を賦課及び徴収する(第21条第1項)。

- 一 解除対象地域の開発事業者のうち復旧計画を提示しない者及び復旧をしない者
- 二 この法律による土地の形質変更許可又は建築物の建築許可を受けた者

第6節 都市再整備促進のための特別法

1. 意義

2005年に制定された都市再整備促進のための特別法(略称:都市再整備特別法)は、日本の都市再生特別措置法と趣旨が若干異なり、都市の立ち後れた地域に対する住居環境改善、基盤施設の拡充及び都市機能の回復のための事業の推進を目的としている(第1条)。

所管は、国土交通部住宅整備課である。

2. 再整備促進地区

(1) 再整備促進地区の種類

再整備促進地区とは、都市の立ち後れた地域に対する住居環境改善並びに基盤施設の拡充及び都市機能の回復を広域的に計画して、体系的かつ効率的に推進するために指定する地区をいい、地区の特性に応じて、次の類型に区分する(第2条第一号)。

- ア 住居地型:老朽・不良の住宅又は建築物が密集した地域であって主として住居環境の改善及び基盤施設の整備が必要な地区
- イ 中心地型:商業地域又は工業地域であって、土地の効率的利用及び都心又は副都心の都市機能の回復が必要な地区
- ウ 高密複合型:主要な駅勢圏、幹線道路の交差地等、良好な基盤施設を備えており、公共交通の利用が容易な地域であって、都心内の小型住宅の供給拡大、土地の高度利用及び建築物の複合開発が必要な地区

(2) 指定手続き・要件

市長・郡守・区庁長は、特別市長、広域市長又は道知事(以下「市・道知事」という。)に対し再整備促進地区の指定を申請することができる(第4条第1項)。

市・道知事は、再整備促進地区の指定申請を受理した場合には、関係行政機関の長に協議し、市・道都市計画委員会の審議を経て、再整備促進地区を指定する(第5条第1項)。

再整備促進地区の指定要件は、次のとおり(第6条第2項)。

- 一 老朽・不良の住宅又は建築物が密集した地域であって、主として住居環境の改善及び基盤施設の整備が必要な場合
- 二 商業地域又は工業地域であって、土地の効率的利用及び都心又は副都心の都市機能の回復が必要な場合
- 三 主要な駅勢圏、幹線道路の交差地等、良好な基盤施設を備えており、公共交通の利用が容易な地域であって、都心内の小型住宅の供給拡大、土地の高度利用及び建築物の複合開発が必要な場合
- 四 多数の事業を体系的かつ計画的に施行する必要がある場合

再整備促進地区の面積は、住居地型にあつては50万㎡以上、中心地型にあつては20万㎡以上、高密複合型にあつては10万㎡以上とする(同条第3項)。

再整備促進地区の指定を告示した日から2年が経過する日までに、再整備促進計画が決定されない場合、その2年が経過する日に、再整備促進地区指定の効力が喪失する(第7条第1項)。

(3) 行為等の制限

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長又は郡守は、再整備促進地区の指定を告示した日から再整備促進計画の決定を告示する日まで、再整備促進地区内で開発行為の許可を行うことができない(第8条第1項)。

再整備促進計画が決定及び告示された日から当該再整備促進地区内においては、再整備

促進事業の内容に適合しない建築物又は工作物を設置することができない(同条第2項)。

3. 再整備促進計画

(1) 再整備促進計画の策定

市長・郡守・区庁長は、次の事項を含む再整備促進計画を策定し、市・道知事に決定を申請しなければならない(第9条第1項)。

- 一 位置、面積、開発期間等再整備促進計画の概要
- 二 土地利用に関する計画
- 三 人口及び住宅の収容計画
- 四 教育施設、文化施設、福祉施設等の基盤施設の設置計画
- 五 公園、緑地及び環境保全計画
- 六 交通計画
- 七 景観計画
- 八 再整備促進地区の指定に関する次の各目の事項
 - ア 再整備促進区域の境界
 - イ 個別法により施行可能な再整備促進事業の種類
 - ウ 存置地域に関する事項
 - 1) 存続整備区域：再整備促進区域の指定要件には該当しないものの、時間の経過等条件の変化により再整備促進事業要件に該当する区域又は再整備促進事業の必要性が高くなり得る区域
 - 2) 存続管理区域：再整備促進区域の指定要件に該当しない区域又は既存の市街地として維持・管理する必要がある区域
 - エ 優先事業区域の指定に関する事項（必要な場合に限る。）
- 九 再整備促進事業別の用途地域の変更計画（必要な場合に限る。）
- 十 再整備促進事業別の容積率、建蔽率及び高さの計画等の建築計画
- 十一 基盤施設の費用分担計画
- 十二 基盤施設の民間投資事業に関する計画（必要な場合に限る。）
- 十三 賃貸住宅建設等再整備促進地区に居住する借家人及び小規模の住宅又は土地の所有者（以下「借家人等」という。）の住居対策
- 十三の二 再整備促進事業施行期間の間の犯罪予防対策
- 十四 循環開発方式の施行のための事項（必要な場合に限る。）
- 十五 段階的事業推進に関する事項
- 十六 商店街の分布及び収容計画
- 十七 その他大統領令で定める事項

(2) 基盤施設の設置計画

再整備促進計画による基盤施設の設置計画は、再整備促進事業を相互に連携して広域的に策定しなければならないが、再整備促進地区内の存置地域及び再整備促進事業の推進可能時期等を総合的に考慮して策定しなければならない(第10条)。

(3) 基盤施設設置費用の分担

基盤施設の設置費用は、再整備促進事業の施行者（事業施行者）が再整備促進計画の費用分担計画に従い、負担しなければならない(第11条第1項)。

事業施行者が基盤施設の設置のため必要な敷地を提供する場合には、再整備促進計画に容積率、建蔽率、高さ等を調整する内容を含めることができる(同条第3項)。

(4) 再整備促進計画の決定

特別市長・広域市長又は道知事は、市長・郡守・区庁長から再整備促進計画の決定の申請を受理した場合又は自ら再整備促進計画を策定した場合には、関係行政機関の長との協議及び市・道都市計画委員会の審議又は建築委員会と市・道都市計画委員会が共同で行う審議を経て、決定又は変更しなければならない(第12条第1項)。

4. 再整備促進事業

(1) 再整備促進事業の種類

再整備促進事業」とは、再整備促進地区内で施行される次の事業をいう(第2条第二号)。

- ア 都市及び住居環境整備法による住居環境改善事業、住宅再開発事業、住宅再建築事業、都市環境整備事業、住居環境管理事業及び街路住宅整備事業
- イ 都市開発法による都市開発事業
- ウ 伝統市場及び商店街育成のための特別法による市場整備事業
- エ 国土の計画及び利用に関する法律による都市・郡計画施設事業

(2) 総括事業管理者

再整備促進計画策定権者は、効率的な事業推進のため、再整備促進計画策定段階から韓国土地住宅公社又は地方公社を総括事業管理者として指定することができる(第14条第1項、第15条第1項)。

総括事業管理者は、地方自治体の長を代行して、次の業務を遂行する(同条第2項)。

- 一 再整備促進地区内のすべての再整備促進事業の総括管理
- 二 道路等基盤施設の設置
- 三 基盤施設の費用分担金及び支援金の管理
- 四 再整備促進計画策定時の基盤施設設置計画等に対する諮問
- 五 その他この法律で規定する業務及び大統領令で定める業務

(3) 事業施行者

再整備促進事業は、関係法令による事業施行者が施行する。ただし、住居環境改善事業、住宅再開発事業、住宅再建築事業、都市環境整備事業、住居環境管理事業及び街路住宅整備事業は、土地等所有者の過半数の同意がある場合には、市長・郡守・区庁長が直接施行したり、韓国土地住宅公社又は地方公社を事業施行者として指定することができる(第15条第1項)。

(4) 民間投資事業

地方自治体の長は、一団の基盤施設敷地を対象として、社会基盤施設に対する民間投資法による民間投資事業として基盤施設を設置することができる(第16条第1項)。

地方自治体の長は、再整備促進地区の総括事業管理者に民間投資事業を代行させることができる(同条第2項)。

(5) 事業協議会

再整備促進計画策定権者は、次の事項に関する協議又は諮問のため、事業協議会を構成して、運営することができる(第17条第1項)。

- 一 再整備促進計画の策定及び再整備促進事業の施行のため必要な事項
- 二 再整備促進事業別の地域住民の意見調整のため必要な事項
- 三 その他大統領令で定める事項

事業協議会は、総括計画家、総括事業管理者及び次に該当する20人以内の委員により構成する(同条第2項)。

- 一 当該地方自治体の関係公務員
- 二 事業施行者
- 三 関係専門家

5. 再整備促進事業の施行のための支援

(1) 建築規制の緩和

再整備促進計画策定権者は、再整備促進計画で用途地域の変更、用途地域及び用途地区内での建築物の建築制限等の例外、条例で定める建蔽率・容積率の上限の例外、学校施設基準の緩和、駐車場設置基準の緩和、高さ制限の緩和(高密複合型再整備促進地区の場合)を定めることができる(第19条第1項～第4項)。

(2) 優先事業区域に関する特例

市長・郡守・区庁長又は市・道知事は、再整備促進事業の活性化、小型住宅の供給拡大、住民移住対策支援等のために必要な場合、再整備促進地区全体に対する再整備促進計画を決定及び告示する前であっても、優先事業区域に対する再整備促進計画を別に樹立して、決定を申請し、又は決定及び告示することができる(第19条の2第1項)。

(3) 住宅に関する特例

再整備促進事業の住宅の規模及び建設比率に関しては、都市及び住居環境整備法、空き家及び小規模住宅整備に関する特例法及び都市開発法で定める基準に対する特例を定めることができる(第20条)。

高密複合型再整備促進地区の場合、当該再整備促進事業により増加する容積率に対する住宅の規模及び建設割合の特例を定めることができる(第20条の2第1項)。

再整備促進地区内で施行する都市開発事業の施行者は、住宅等の建築物を所有している者又は土地所有者を対象として立体換地計画を策定することができる(第21条第1項)。

(4) 地方税の減免

再整備促進地区内で再整備促進計画に従い建築する次のいずれかに該当する建築物に対しては、取得税、登録税等の地方税を減免することができる(第22条)。

- 一 文化施設
- 二 総合病院、病院又は漢方病院
- 三 各種学校
- 四 大規模店舗
- 五 会社の本店又は従たる事務所の建物
- 六 その他の条例で地域発展のため必要と認める施設

(5) 過密負担金の免除

首都圏整備計画法により賦課徴収する過密負担金は、再整備促進計画に従い建築する建築物に対しては、賦課しない(第23条)。

(6) 教育環境の改善のための特例

再整備促進計画策定権者は、教育環境の改善のため、教育監との協議を経て、再整備促進計画に学校の設置計画又は整備計画を含めなければならない(第25条第1項)。

6. 費用負担・開発利益の還元

(1) 費用負担の原則

再整備促進計画に従い設置される基盤施設の設置費用は、この法律に特別な規定がある場合を除き、事業施行者が負担することを原則とする(第 26 条)。

(2) 再整備促進地区内の基盤施設の設置費用

再整備促進地区内の基盤施設の設置は、次の区分による(第 27 条第 1 項)。

- 一 道路及び上下水道施設の設置：地方自治体
- 二 電気施設、ガス供給施設又は地域暖房施設の設置：当該地域に電気、ガス又は地域暖房を供給する者
- 三 通信施設の設置：当該地域に通信サービスを提供する者
- 四 その他の基盤施設の設置：大統領令で定める者

基盤施設の円滑な設置のため必要な場合には、地方自治体が当該基盤施設を先行して設置し、事業施行者からその費用を徴収することができる(同条第 4 項)。

(3) 再整備促進地区外の基盤施設の設置費用

再整備促進地区の利用に供するため、基盤施設を再整備促進地区外の地域に設置する場合、再整備促進計画策定権者は、事業施行者に費用を負担させることができる(第 28 条第 1 項)。

再整備促進計画策定権者は、事業施行者の負担により再整備促進地区外の地域に設置する基盤施設により利益を受ける地方自治体又は公共施設の管理者があるときは、基盤施設の設置に要する費用の一部を、利益を受ける地方自治団体又は公共施設の管理者に負担させることができる(同条第 2 項)。

(4) 基盤施設設置費用の支援

国及び市・道知事は、次のいずれかに該当する場合に、市・道知事又は市長・郡守・区庁長に対し、基盤施設の設置に要する費用の全部又は一部を支援することができる。ただし、第二号又は第三号に該当する場合、国は、費用の 100 分の 10 以上 100 分の 50 以下の範囲で支援しなければならない(第 29 条第 1 項)。

- 一 国又は市・道の計画に関係がある場合
- 二 国又は地方自治体が都市零細民を集団移転させて形成された落後地区等、基盤施設が劣悪で、事業施行者の負担のみによっては、基盤施設の確保が困難な場合
- 三 再整備促進地区を管轄する基礎自治体の財政自立度等を考慮して支援が必要な場合
- 四 その他大統領令で定める場合

(5) 借家人のための賃貸住宅建設

再整備促進計画策定権者は、再整備促進計画に借家人及び小規模の住宅又は土地の所有者の再定着のための賃貸住宅建設計画を含めなければならない(第 30 条第 4 項)。

事業施行者は、住宅所有者・借家人の住居安定のため、近隣地域に自ら建設する公共住宅又は買取賃貸住宅により臨時居住施設を支援したり、再整備促進事業を段階的に開発する循環開発方式を活用することができる(同条第 5 項)。

事業施行者は、再整備促進事業により増加する容積率の 75%の範囲内で賃貸住宅を建設して、国土交通部長官、市・道知事、大韓住宅公社又は地方公社に供給しなければならない(第 31 条第 1 項・第 3 項)。

(6) 零細商人及び店舗賃借人対策

事業施行者、特別自治市長、特別自治道知事及び市長・郡守・区庁長は、再整備促進地区の零細商人及び店舗賃借人保護対策を講じるよう努めなければならない(第 30 条の 2)。

(7) 再整備促進地区の犯罪予防

特別自治市長、特別自治道知事及び市長・郡守・区庁長は、再整備促進計画が決定・告示されたときは、その事実を管轄警察署長に通知しなければならず、再整備促進事業が施行される場合には、再整備促進区域の住民安全等のために次の事項を管轄市・道警察庁長又は警察署長に要請することができる(第 30 条の 3)。

- 一 巡回査察の強化
- 二 巡察所の設置等、犯罪予防のために必要な施設の設置及び管理
- 三 その他住民の安全のために必要と認める事項

第7節 都市及び住居環境整備法

1. 意義

再開発に関する法制としては、1973年に住宅改良に関する臨時措置法、1976年に都市再開発法、1989年に都市低所得民の住居環境改善のための臨時措置法が制定され、2002年にこれらを統合した都市及び住居環境整備法(略称：都市整備法)が制定された。

所管は、国土交通部住宅整備課である。

2. 方針・計画・区域

(1) 都市及び住居環境整備基本方針

国土交通部長官は、都市及び住居環境を改善するために、10年ごとに次の事項を含む基本方針を策定し、5年ごとにその妥当性を検討して、その結果を基本方針に反映しなければならない(第3条)。

- 一 都市及び住居環境整備のための国家政策方向
- 二 都市・住居環境整備基本計画の策定方向
- 三 老朽・不良住居地調査及び改善計画の策定
- 四 都市及び住居環境改善に必要な財政支援計画
- 五 その他都市及び住居環境改善のために必要な事項

(2) 都市・住居環境整備基本計画

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事又は市長は、管轄区域について都市・住居環境整備基本計画を10年単位で策定しなければならない(第4条第1項)。

基本計画には、次の各号の事項が含まなければならない(第5条第1項)。

- 一 整備事業の基本方向
- 二 整備事業の計画期間
- 三 人口、建築物、土地利用、整備基盤施設、地形及び環境の現況
- 四 住居地管理計画
- 五 土地利用計画、整備基盤施設計画、共同利用施設設置計画及び交通計画
- 六 緑地、造景、エネルギー供給、廃棄物処理等に関する環境計画
- 七 社会福祉施設及び住民文化施設の設置計画
- 八 都市の広域的再整備のための基本方向
- 九 整備予定区域の概略的な範囲
- 十 段階別整備事業推進計画(整備予定区域別の整備計画の策定期間が含まなければならない。)
- 十一 建蔽率、容積率等に関する建築物の密度計画
- 十二 借家人に対する住居安定対策
- 十三 その他居住環境等を改善するため必要な事項

基本計画の策定権者は、基本計画を策定又は変更しようとする場合には、14日以上住民に供覧し、意見を聴かなければならず、提示された意見が妥当であると認められる場合には、基本計画に反映しなければならない(第6条第1項)。

基本計画の策定権者は、地方議会の意見を聴かなければならない(同条第2項)。

基本計画の策定権者は、基本計画を策定又は変更しようとする場合には、関係機関の長に協議した後、地方都市計画委員会の審議を経なければならない(第7条第1項)。

基本計画の策定権者は、基本計画を策定又は変更したときは、遅滞なく、これを当該地方公共団体の公報に告示して、国土交通部長官に報告しなければならない(同条第3項・第4項)。

(3) 整備区域

特別市長、広域市長、特別自治市長、特別自治道知事、市長又は郡守は、基本計画に適合する範囲内で老朽・不良建築物が密集する区域について整備計画を決定し、整備区域を指定することができる(第8条第1項)。

(4) 整備計画

整備計画には、次の各号の事項が含まなければならない(第9条第1項)。

- 一 整備事業の名称
- 二 整備区域及びその面積
- 三 都市・郡計画施設の設置に関する計画
- 四 共同利用施設の設置計画
- 五 建築物の主たる用途、建蔽率、容積率及び高さに関する計画
- 六 環境保全及び災害防止に関する計画
- 七 整備区域周辺の教育環境保護に関する計画
- 八 借家人の住居対策
- 九 整備事業の施行予定時期
- 十 整備事業を通じ公共支援民間賃貸住宅を供給しようとする場合又は住宅賃貸管理業者に対し賃貸を目的として住宅を委託しようとする場合には、次の事項
 - イ. 公共支援民間賃貸住宅又は賃貸管理委託住宅に関する画地別土地利用計画
 - ロ. 住居、商業、業務等の機能を結合する等、複合的な土地利用を増進するため必要な建築物の用途に関する計画
 - ハ. 国土の計画及び利用に関する計画による住居地域を細分又は変更する計画及び容積率に関する事項
 - ニ. その他企業型賃貸住宅又は賃貸管理委託住宅の円滑な供給のための事項
- 十一 その他整備事業の施行のため必要な事項

(5) 賃貸住宅及び住宅規模別比率

整備計画の立案権者は、住宅需給の安定と低所得住民の入居機会を拡大するため、整備事業により建設する住宅について、次の区分による範囲内で賃貸住宅及び住宅規模別建設比率等を整備計画に反映しなければならない(第10条第1項)。

- 一 国民住宅規模の住宅が全体住宅戸数の100分の90以下⁴
- 二 賃貸住宅が全体住宅戸数の100分の30以下

(6) 基本計画及び整備計画策定時の容積率緩和

基本計画の策定権者又は整備計画の立案権者は、基本計画の策定時又は整備計画の立案時に、国土の計画及び利用に関する法律及び関係法律による容積率の上限まで容積率を定めることができる(第11条第1項)。

(7) 再建設事業整備計画立案のための安全診断

整備計画の立案権者は、整備予定区域別整備計画の策定期間が到来したときに安全診断を実施しなければならない(第12条第1項)。

この場合、現地調査等を通じ当該建築物の構造安全性、建築仕上げ、設備老朽度及び住居環境適合性等を審査して安全診断の実施の可否を決定しなければならないが、安全診断の実施が必要であると決定した場合には、安全診断機関に安全診断を依頼しなければならない(同

⁴ 国民住宅規模とは、専用床面積85㎡以下の住宅をいい、政策支援の対象となる基準である。

条第4項)。

(8) 整備計画の策定手続き・効力

① 整備計画の立案提案

土地等所有者及び事業施行者になろうとする者は、整備計画の立案権者に整備計画の立案を提案することができる(第14条第1項)。

② 住民・地方議会等の意見聴取

整備計画の立案権者は、整備計画を立案又は変更しようとする場合には、住民に書面で通知した後、住民説明会を開催し、及び30日以上住民に供覧して意見を聴かなければならず、提示された意見が妥当であると認められる場合には、これを整備計画に反映しなければならない(第15条第1項)。

整備計画の立案権者は、地方議会の意見を聴かなければならない(同条第2項)。

整備計画の立案権者は、整備基盤施設及び国有・公有財産の帰属及び処分に関する事項が含まれた整備計画を立案するときは、あらかじめ、当該整備基盤施設及び国有・公有財産の管理庁の意見を聴かなければならない(同条第4項)。

③ 整備計画の決定及び整備区域の指定・告示

整備区域の指定権者は、整備区域を指定又は変更指定しようとするときは、地方都市計画委員会の審議を経なければならない(第16条第1項)。

整備区域の指定権者は、整備区域の指定又は整備計画の決定をしたときは、整備計画を含む整備区域指定の内容を当該地方公共団体の公報に告示しなければならない(同条第2項)。

④ 整備区域指定・告示の効力

整備区域の指定・告示がある場合、当該整備区域及び整備計画に国土の計画及び利用に関する法律に該当する事項は、地区単位計画区域及び地区単位計画として決定・告示されたものとみなす(第17条第1項)。

⑤ 行為制限

整備区域内で次の各号のいずれかに該当する行為を行おうとする者は、市長・郡守等の許可を受けなければならない(第19条第1項)。

- 一 建築物の建築
- 二 工作物の設置
- 三 土地の形質変更
- 四 土石の採取
- 五 土地の分割
- 六 物件を積み置く行為
- 七 その他大統領令で定める行為

3. 整備事業

(1) 整備事業の類型・施行方法

整備事業とは、整備区域内で整備基盤施設を整備し、住宅等の建築物を改良又は建設する次の事業をいう(第2条第二号)。

- イ. 住居環境改善事業：都市低所得住民が集団居住する地域であって、整備基盤施設が極めて劣悪で老朽・不良建築物が過度に密集した地域の居住環境を改善し、又は戸建住宅及び多世帯住宅が密集した地域において整備基盤施設及び共同利用施設の拡充を通じ住居環境を保全、整備若しくは改良するための事業

ロ. 再開発事業：整備基盤施設が劣悪で老朽・不良建築物が密集した地域において居住環境を改善し、又は商業地域、工業地域等において都市機能の回復及び商圈活性化等のために都市環境を改善するための事業

ハ. 再建築事業：整備基盤施設は良好であるが、老朽・不良建築物に該当する共同住宅が密集した地域において居住環境を改善するための事業。

住居環境改善事業は、次のいずれかに該当する方法又はこれらを混用する方法による(第23条第1項)。

一 事業施行者が整備区域内で整備基盤施設及び共同利用施設を新たに設置又は拡大して、土地等所有者が自ら住宅を保全、整備又は改良する方法

二 事業施行者が整備区域の全部又は一部を収用して住宅を建設した後、土地等所有者に優先して供給する方法又は敷地を土地等所有者若しくは土地等所有者以外の者に供給する方法

三 事業施行者が換地により供給する方法

四 事業施行者が整備区域において管理処分計画に従い住宅及び付帯施設・福利施設を建設して供給する場合

再開発事業は、整備区域内で認可を受けた管理処分計画に従い、建築物を建設して供給する方法又は換地により供給する方法による(同条第2項)。

再建築事業は、整備区域内で認可を受けた管理処分計画に従い、住宅、付帯施設・福利施設又はオフィステルを建設して供給する方法による(同条第3項)。

(2) 整備事業の施行者

整備事業の施行者は、(表2-2)のとおりである(第24条～第27条)。

(表2-2) 整備事業の施行者

	土地等所有者	組合	市長・郡守等	土地住宅公社等 ¹⁾	指定開発者
住居環境整備事業一	○		○		
二			○	○ ²⁾	
三			○	○ ²⁾	
四			○	○ ²⁾	
再開発事業	○ ³⁾	○ ³⁾	○	○ ²⁾	○
再建築事業		○ ³⁾	○	○ ²⁾	○

1)「土地住宅公社等」とは、韓国土地住宅公社、地方公社、住居環境改善事業を施行するために国等が100分の50を超過する出資で設立した法人をいう。

2)土地住宅公社等と建設業者又は登録事業者とが共同施行者になることができる。なお、登録事業者とは、住宅法に基づき住宅・宅地の分譲を行う業者である。

3)土地等所有者及び組合は、市長・郡守等、土地住宅公社等、建設業者又は登録事業者と共同施行者になることができる。

市長・郡守等は、次のいずれかに該当する場合には、組合・土地等所有者の代わりに直接整備事業を施行したり、土地住宅公社等・指定開発者に整備事業を代行させることができる(第28条)。

一 長期間整備事業が遅延し、又は権利関係に関する紛争等により、当該組合又は土地等所有者が施行する整備事業を継続して推進することが困難であると認めるとき

二 土地等所有者(組合を設立した場合には、組合員をいう。)の過半数の同意により要請する場合

市長・郡守等は、再開発事業又は再建築事業が次のいずれかに該当するときは、土地等所有者、社会基盤施設に関する民間投資法による民官合同法人又は信託業者を事業施行者に

指定して整備事業を施行させることができ、指定された者を指定開発者という(第 27 条第 1 項)。

- 一 天災地変、災難及び安全管理基本法又は施設の安全及び維持管理に関する特別法による使用制限、使用禁止その他やむを得ない事由により緊急に整備事業を施行する必要があると認めるとき
- 二 整備計画で定めた整備事業施行予定日から 2 年以内に事業施行計画認可を申請しなかったとき又は事業施行計画認可を申請した内容が違法若しくは不当であると認めるとき(再建設事業の場合を除く。)
- 三 再開発事業又は再建築事業の組合設立のための同意要件以上に該当する者が信託業者を事業施行者に指定することに同意するとき

(3) 組合設立推進委員会・組合

① 組合設立推進委員会

組合を設立しようとする場合には、整備区域の指定・告示後、土地等所有者の過半数の同意を得て、組合設立のための推進委員会を設置し、市長・郡守等の承認を受けなければならない(第 31 条第 1 項)。

推進委員会は、次の業務を遂行する(第 32 条第 1 項)。

- 一 整備事業専門管理者の選定及び変更
- 二 設計者の選定及び変更
- 三 概略的な整備事業の施行計画書の作成
- 四 組合の設立認可を受けるための準備業務
- 五 その他組合設立の推進のため必要な業務

② 組合

土地等所有者、市長・郡守等、土地住宅公社等、指定開発者以外の者が整備事業を施行しようとする場合には、土地等所有者により構成された組合を設立しなければならない(第 35 条第 1 項)。

組合の定款には、次の事項が含まなければならない(第 40 条第 1 項)。

- 一 組合の名称及び事務所の所在地
- 二 組合員の資格
- 三 組合員の除名、脱退及び交代
- 四 整備事業予定区域の位置及び面積
- 五 組合の役員の数及び業務の範囲
- 六 組合役員の種類、権利、義務、報酬、選任方法、変更及び解任
- 七 代議員の数、選任方法、選任手続及び代議員会の議決方法
- 八 組合の費用負担及び組合の会計
- 九 整備事業の施行年度及び施行方法
- 十 総会の招集手続、時期及び議決方法
- 十一 総会の開催及び組合員の総会招集要求
- 十二 利子支払
- 十三 整備事業費の負担時期及び手続
- 十四 整備事業が終了したときの清算手続
- 十五 清算金の徴収及び支払の方法及び手続
- 十六 施工者、設計者の選定及び契約書に含まれるべき内容
- 十七 定款の変更手続
- 十八 その他整備事業の推進及び組合の運営のため必要な事項

③ 住民代表会議

土地等所有者が市長・郡守等又は土地住宅公社等の事業施行を望む場合には、整備区域指定告示後に住民代表会議を設置しなければならない(第 47 第 1 項)。

住民代表会議は、土地等所有者の過半数の同意を得て設置し、市長・郡守等の承認を受けなければならない(同条第 3 項)。

住民代表会議の設置に同意した者は、事業施行者の指定に同意したものとみなす(同条第 4 項)。

(4) 事業施行計画

① 事業施行計画認可

市長・郡守等以外の事業施行者は、整備事業を施行しようとする場合には、事業施行計画書に定款その他の書類を添付して市長・郡守等に提出し、事業施行計画認可を受けなければならない(第 50 条第 1 項)。

市長・郡守等は、事業施行計画を認可する場合、事業施行者が提出する事業施行計画に当該整備事業と直接的に関連がない、又は過度な整備基盤施設の寄付採納を要求してはならない(第 51 条第 1 項)。

事業施行者は、整備計画に従い次の各号の事項を含む事業施行計画書を作成しなければならない(第 52 条第 1 項)。

- 一 土地利用計画（建築物配置計画を含む。）
- 二 整備基盤施設及び共同利用施設の設置計画
- 三 臨時居住施設を含む住民移住対策
- 四 借家人の住居及び移住対策
- 五 事業施行期間中の整備区域内の街灯設置、閉回路テレビ設置等の犯罪予防対策
- 六 賃貸住宅の建設計画（再建築事業の場合を除く。）
- 七 国民住宅規模住宅の建設計画（住居環境改善事業の場合を除く。）
- 八 公共支援民間賃貸住宅又は賃貸管理委託住宅の建設計画（必要な場合に限る。）
- 九 建築物の高さ及び容積率等に関する建築計画
- 十 整備事業の施行過程で発生する廃棄物の処理計画
- 十一 教育施設の教育環境保護に関する計画（整備区域から 200 メートル以内に教育施設が設置されている場合に限る。）
- 十二 整備事業費
- 十三 その他事業施行のための事項として市・道条例で定める事項

② 施行規程

市長・郡守等、土地住宅公社等又は、信託業者が単独で整備事業を施行する場合、次の事項を含む施行規程を作成しなければならない(第 53 条第 1 項)。

- 一 整備事業の種類及び名称
- 二 整備事業の施行年度及び施行方法
- 三 費用負担及び会計
- 四 土地等所有者の権利・義務
- 五 整備基盤施設及び共同利用施設の負担
- 六 公告、供覧及び通知の方法
- 七 土地及び建築物に関する権利の評価方法
- 八 管理処分計画及び清算（分割徴収又は納入に関する事項を含む。）。ただし、収用の方法により施行する場合を除く。
- 九 施行規程の変更
- 十 事業施行計画書の変更
- 十一 土地等所有者全体会議（信託業者が事業施行者である場合に限る。）

十二 その他市・道条例で定める事項

③ 再建築事業等の容積率緩和及び国民住宅規模住宅建設比率

事業施行者は、次のいずれかに該当する整備事業を施行する場合、整備計画で定める容積率にかかわらず、地方都市計画委員会の審議を経て、関係法律による容積率の上限（法定上限容積率）まで建築することができる（第 54 条第 1 項）。

- 一 首都圏整備計画法による過密抑制圏域で施行する再開発事業及び再建築事業
- 二 市・道条例で定める地域で施行する再開発事業及び再建築事業

事業施行者は、法定上限容積率から整備計画で定める容積率を控除した容積率（超過容積率）の次の比率に該当する面積に国民住宅規模住宅を建設しなければならない（同条第 4 項）。

- 一 過密抑制圏域で施行する再建設事業は、超過容積率の 100 分の 30 以上 100 分の 50 以下であって市・道条例で定める比率
- 二 過密抑制圏域で施行する再開発事業は、超過容積率の 100 分の 50 以上 100 分の 75 以下であって市・道条例で定める比率
- 三 過密抑制圏域以外の地域で施行する再建設事業は、超過容積率の 100 分の 50 以下であって市・道条例で定める比率
- 四 過密抑制圏域以外の地域で施行する再開発事業は、超過容積率の 100 分の 75 以下であって市・道条例で定める比率

④ 循環整備方式の整備事業

事業施行者は、整備区域の内と外に新たに建設した住宅又は既に建設されている住宅の場合、その整備事業の施行により撤去される住宅の所有者又は借家人を臨時に居住させる等その整備区域を順次整備して住宅の所有者又は借家人の移住対策を樹立しなければならない（第 59 条第 1 項）。

事業施行者は、臨時に居住する住宅（循環用住宅）に居住する者が整備事業が完了した後も継続して居住することを希望するときは、分譲し、又は継続して賃貸することができる（同条第 3 項）。

(5) 整備事業施行のための措置

① 臨時居住施設・臨時店舗の設置

事業施行者は、住居環境改善事業及び再開発事業の施行により撤去される住宅の所有者又は借家人に対し、当該整備区域内外に所在する賃貸住宅等の施設に臨時に居住させ、又は住宅資金の融資斡旋等臨時收容に相応する措置を講じなければならない（第 59 条第 1 項）。

② 土地等の収用・使用

事業施行者は、整備区域内で整備事業を施行するため必要な場合には、土地、物件その他の権利を収用又は使用することができる（第 63 条）。

③ 再建築事業における売渡請求

再建築事業の事業施行者は、事業施行計画の告示があった日から 30 日以内に、組合設立に同意しない者及び市長・郡守等、土地住宅公社等又は信託業者の事業施行者指定に同意しない者に対し、組合設立又は事業施行者の指定に関する同意の有無を回答するよう書面で求めなければならない（第 64 条第 1 項）。

事業施行者は、回答期間が満了したときから 2 箇月以内に組合設立又は事業施行者指定に同意しない旨を回答した土地等所有者及び建築物又は土地のみ所有する者に対し、建築物又は土地の所有権及びその他の権利を売り渡すよう請求することができる（同条第 4 項）。

④ 容積率に関する特例

事業施行者が次のいずれかに該当する場合には、当該整備区域に適用される容積率の 100 分の 125 以下の範囲内で条例で容積率を緩和して定めることができる(第 66 条)。

- 一 損失補償の基準以上で借家人に住居移転費を支給した場合又は営業の廃止・休業に伴う損失を補償する場合
- 二 損失補償に加えて賃貸住宅の追加建設、賃貸店舗建設等追加的な借家人損失補償対策を策定して施行する場合

⑤ 再建築事業の範囲に関する特例

事業施行者又は推進委員会は、2 以上の建築物がある住宅団地で再建築事業を行う場合又は組合設立の同意要件を充足させるために必要な場合には、その住宅団地内の一部の土地に対し、分割しようとする土地面積が法で定める面積に達しなくても、土地分割を請求することができる(第 67 条第 1 項)。

⑥ 建築規制の緩和等に関する特例

住居環境改善事業に伴う建築許可を受けたとき及び不動産登記を行うときは、住宅都市基金法による国民住宅債券の購入義務を免除する(第 68 条第 1 項)。

事業施行者は、住居環境改善区域の土地と道路の関係(消防活動に支障がない場合に限る。)及び建築物の高さ制限については、市・道条例で定めるところにより、その基準を別に定めることができる(同条第 3 項)。

事業施行者は、再建築事業で敷地の造景基準、建蔽率の算定基準、敷地内の空地基準、建築物の高さ制限、付帯施設及び福利施設の設置基準、都市公園又は緑地の確保基準等については、地方建築委員会の審議を経て、その基準の緩和を受けることができる(同条第 5 項)。

⑦ 地上権等契約の解除

整備事業の施行により地上権、傳賃権又は賃借権の設定目的を達成することができないときは、その権利者は、契約を解除することができる(第 70 条第 1 項)。

これらの契約を解除することができる者が有する傳賃金、保証金その他の契約上の金銭の返還請求権は、事業施行者に対し行使することができ(同条第 2 項)、当該金銭を支払った事業施行者は、当該土地等所有者に求償することができ(同条第 3 項)、求償がされないときは、当該土地等所有者に帰属すべき敷地又は建築物を差し押さえることができる(同条第 4 項)。

⑧ 所有者の確認が困難な建築物等に対する処分

事業施行者は、建築物又は土地の所有者の所在確認が著しく困難な場合には、全国的に配布される 2 以上の日刊新聞に 2 回以上公告し、その公告した日から 30 日以上経過したときは、その所有者の当該建築物又は土地の鑑定評価額に該当する金額を裁判所に供託して整備事業を施行することができる(第 71 条第 1 項)。

(6) 管理処分計画

① 分譲公告・分譲申請

事業施行者は、事業施行計画認可の告示日から 120 日以内に、次の事項を土地等所有者に通知し、分譲の対象となる敷地又は建築物の内訳等大統領令で定める事項を当該地域で発刊される日刊新聞に公告しなければならない(第 72 条第 1 項)。

- 一 分譲対象者別の従前の土地又は建築物の明細及び事業施行計画の告示があった日を基準とした価格
長・郡守等に許可を受けた日を基準とした価格)

- 二 分譲対象者別分担金の推算額
- 三 分譲申請期間
- 四 その他大統領令で定める事項

② 分譲申請をしない者に対する措置

事業施行者は、管理処分計画の認可・告示日から 90 日以内に、次の者と土地、建築物又はその他の権利の損失補償に関する協議をしなければならない(第 73 条第 1 項)。

- 一 分譲申請をしない者
- 二 分譲申請期間終了以前に分譲申請を撤回した者
- 三 管理処分計画により分譲対象から除外された者

③ 管理処分計画の内容

事業施行者は、分譲申請期間が終了したときは、次の事項が含まれた管理処分計画を策定し、市長・郡守等の認可を受けなければならない(第 74 条第 1 項)。

- 一 分譲設計
- 二 分譲対象者の住所及び姓名
- 三 分譲対象者別分譲予定の敷地又は建築物の推算額（賃貸管理委託住宅に関する内容を含む。）
- 四 保留地等の明細、推算額及び処分方法
- 五 分譲対象者別の従前の土地・建築物の明細及び価格
- 六 整備事業費の推算額及びそれに伴う組合員の負担規模及び負担時期
- 七 分譲対象者の従前の土地又は建築物に関する所有権以外の権利の明細
- 八 借家人別の損失補償のための権利明細及びその評価額
- 九 その他整備事業に関する権利等について大統領令で定める事項

④ 管理処分計画の策定基準

管理処分計画の内容は、次の基準に従う(第 76 条第 1 項)。

- 一 従前の土地又は建築物の面積、利用状況、環境その他の事項を総合的に考慮して敷地又は建築物が均衡を維持するように分譲申請者に配分されて、合理的に利用されるようにする。
- 二 過度に狭小又は広大な土地又は建築物は、拡張又は縮小して敷地又は建築物が適正規模になるようにする。
- 三 著しく狭小な土地若しくは建築物又は整備区域指定後に分割された土地を取得した者に対しては、現金で清算することができる。
- 四 災害又は衛生上の危害を防止するために土地の規模を調整する特別な必要があるときは、著しく狭小な土地を拡張して土地に代えて補償をし、又は建築物の一部及びその建築物がある敷地の共有持分を交付することができる。
- 五 分譲設計に関する計画は、分譲申請期間が満了する日を基準として策定する。
- 六 1 世帯又は 1 名が 1 以上の住宅又は土地を所有している場合には、1 住宅を供給し、同一世帯に属しない 2 名以上が 1 住宅又は 1 土地を共有している場合には、1 住宅のみ供給する。

⑤ 持分型住宅の供給

事業施行者が土地住宅公社等である場合には、分譲対象者と事業施行者が共同所有する方式で住宅（持分型住宅）を供給することができる(第 80 条第 1 項)。

(7) 工事完了に伴う措置

① 整備事業の竣工認可

市長・郡守等以外の事業施行者は、整備事業に関する工事を完了したときは、大統領令で定める方法及び手続により市長・郡守等の竣工認可を受けなければならない(第 83 条第 1 項)。

② 所有権移転

事業施行者は、告示があったときは、遅滞なく、敷地確定測量を行い、土地の分割手続を経て管理処分計画で定める事項を、分譲を受ける者に通知し、敷地又は建築物の所有権を移転しなければならない(第 86 条第 1 項)。

事業施行者は、敷地及び建築物の所有権を移転したときは、その内容を当該地方公共団体の公報に告示した後、市長・郡守等に報告しなければならない。この場合、敷地又は建築物の分譲を受けるべき者は、告示があった日の翌日にその敷地又は建築物の所有権を取得する(同条第 2 項)。

③ 敷地及び建築施設に対する権利の確定

敷地又は建築施設の分譲を受けた者に所有権を移転した場合、従前の敷地又は建築物に設定された地上権、傳賃権、抵当権、賃借権、仮登記担保権、仮差押等の登記された権利及び住宅賃貸借保護法による対抗要件を備えた賃借権は、所有権の移転を受けた敷地又は建築施設に設定されたものとみなす(第 87 条第 1 項)。

④ 清算金

敷地又は建築物の分譲を受けた者が従前所有していた土地又は建築物の価格及び分譲を受けた敷地又は建築物の価格間に差異がある場合には、事業施行者は、移転の告示があった後にその差額に相当する金額(清算金)を分譲を受けた者から徴収し、又は分譲を受けた者に支払わなければならない(第 89 条第 1 項)。

4. 費用負担

(1) 費用負担の原則

整備事業費は、この法律又は他の法令に特別な規定がある場合を除き、事業施行者が負担する(第 92 条第 1 項)。

(2) 賦課金

事業施行者は、整備事業費による費用と整備事業の施行過程で発生した収益との差額を土地等所有者から賦課金として賦課徴収することができる(第 93 条第 1 項)。

(3) 整備基盤施設管理者の費用負担

市長・郡守等は、自ら施行する整備事業により著しく利益を受ける整備基盤施設の管理者がいる場合には、当該整備事業費の一部をその整備基盤施設の管理者と協議し、その管理者に負担させることができる(第 94 条第 1 項)。

事業施行者は、整備事業を施行する地域に電気、ガス等の供給施設を設置するため共同溝を設置する場合には、他の法令によりその共同溝に收容される施設を設置すべき義務を有する者に共同溝の設置に要する費用を負担させることができる(同条第 2 項)。

(4) 補助及び融資

国又は市・道は、市長・郡守等又は土地住宅公社等が施行する整備事業に関する基礎調査及び整備事業の施行に必要な整備基盤施設、臨時居住施設及び住居環境改善事業による共同利用施設の建設に要する費用の一部を補助又は融資することができる(第 95 条第 1 項)。

(5) 整備基盤施設及び土地等の帰属

市長・郡守等又は住宅公社等が整備事業の施行により新たに整備基盤施設を設置する場合又は既存の整備基盤施設に代替する整備基盤施設を設置した場合には、従前の整備基盤施設は、事業施行者に無償で帰属し、新たに設置された整備基盤施設は、その施設を管理すべき国又は地方公共団体に無償で帰属する(第 97 条第 1 項)。

市長・郡守等又は住宅公社等以外の事業施行者が整備事業の施行により新たに設置した整備基盤施設は、その施設を管理すべき国又は地方公共団体に無償で帰属し、整備事業の施行により用途が廃止される国又は地方公共団体の所有する整備基盤施設は、新たに設置した整備基盤施設の設置費用に相当する範囲内で事業施行者に無償で帰属する(同条第 2 項)。

5. 公共再開発事業・公共再建築事業

(1) 公共再開発事業予定区域の指定・告示

整備区域の指定権者は、非経済的な建築行為及び投機需要の流入を防止して、合理的な事業計画を策定するため、公共再開発事業を推進させる区域を公共再開発事業予定区域として指定することができる(第 101 条の 2 第 1 項)。

(2) 公共再開発事業のための整備区域指定

整備区域の指定権者は、基本計画を策定又は変更せずに公共再開発事業のための整備計画を策定して整備区域を指定することができる(第 101 条の 3 第 1 項)。

整備計画の立案権者は、公共再開発事業の推進を前提に整備計画を作成して、整備区域の指定権者に対し公共再開発事業のための整備区域の指定を要請することができる(同条第 2 項)。

(3) 公共再開発事業での容積率緩和・住宅建設費率

公共再開発事業施行者は、地方都市計画委員会及び都市再整備委員会の審議を経て法定上限容積率の 100 分の 120(法定上限超過容積率)まで建築することができる(第 101 条の 5 第 1 項)。

公共再開発事業施行者は、法定上限超過容積率から整備計画で定めた容積率を控除した容積率の 100 分の 20 以上 100 分の 50 以下であって市・道条例で定める比率に該当する面積に国民住宅規模住宅を建設して譲受人に供給しなければならない(同条第 2 項)。

[本条新設 2021. 4. 13]

(4) 公共再建築事業での容積率緩和・住宅建設比率

公共再建築事業のための整備区域に対しては、国土の計画及び利用に関する法律により住居地域を細分して定める地域において決定告示されたものとみなして、当該地域に適用される容積率上限まで容積率を定めることができる(第 101 条の 6 第 1 項)。

公共再建築事業施行者は、緩和された容積率から整備計画で定めた容積率を控除した容積率の 100 分の 40 以上 100 分の 70 以下であって、住宅増加規模、公共再建築事業のための整備区域の財政的条件等を考慮して市・道条例で定める比率に該当する面積に国民住宅規模住宅を建設して譲受人に供給しなければならない(同条第 2 項)。

6. 事業支援

(1) 整備事業専門管理業

次の事項を推進委員会又は事業施行者から委託を受けようとする者又はこれに関する諮問をしようとする者は、市・道知事に登録しなければならない(第102条第1項)。

- 一 組合設立の同意及び整備事業の同意に関する業務の代行
- 二 組合設立認可の申請に関する業務の代行
- 三 事業性の検討及び整備事業の施行計画書の作成
- 四 設計者及び施工者の選定に関する業務の支援
- 五 事業施行認可の申請に関する業務の代行
- 六 管理処分計画の策定に関する業務の代行
- 七 その他条例で定める事項

整備事業専門管理業者は、同一の整備事業について次の業務を並行して遂行することができない(第103条)。

- 一 建築物の撤去
- 二 整備事業の設計
- 三 整備事業の施工
- 四 整備事業の会計監査
- 五 その他整備事業の公正な秩序維持に必要と認め大統領令で定める業務

(2) 整備事業支援機構

国土交通部長官又は市・道知事は、次の業務を遂行するために整備事業支援機構を設置することができる。この場合、国土交通部長官は、韓国不動産院又は韓国土地住宅公社に、市・道知事は、地方公社に、整備事業支援機構の業務を代行させることができる(第114条)。

- 一 整備事業の相談支援業務
- 二 整備事業専門管理制度の支援
- 三 専門組合管理人の教育及び運営支援
- 四 小規模零細事業場等の事業施行計画及び管理処分計画樹立支援
- 五 整備事業を通じた公共支援民間賃貸住宅供給業務支援
- 六 工事費の検証業務
- 七 公共再開発事業及び公共再建築事業の支援
- 八 その他国土交通部長官が定める業務

(3) 都市紛争調停委員会

整備事業の施行により発生した紛争の調整のために、整備区域が指定された特別自治市、特別自治道又は市・郡・区に都市紛争調停委員会を置く(第116条第1項)。

調停委員会は、次の紛争事項を審査及び調整する(第117条第1項)。

- 一 売渡請求権の行使時の鑑定評価に関する紛争
- 二 共同住宅の坪型配定方法に関する紛争
- 三 その他大統領令で定める紛争

(4) 整備事業の公共支援

市長・郡守等は、整備事業の透明性強化及び効率性向上のために市・道条例で定める整備事業に対し事業施行過程を支援(公共支援)し、土地住宅公社等、信託業者、住宅都市保証公社その他の機関に公共支援を委託することができる(第118条第1項)。

公共支援する市長・郡守等及び公共支援を委託された者(委託管理者)は次の業務を遂行する(同条第2項)。

- 一 推進委員会又は住民代表会の設置援
- 二 整備事業専門管理業者の選定(委託管理者は選定のための支援に限る。)
- 三 設計者及び施工者選定方法等
- 四 借家人の住居及び移住対策の策定
- 五 管理処分計画の策定
- 六 その他市・道条例で定める事項

(5) 整備事業管理システム

国土交通部長官又は市・道知事は、整備事業の効率的で透明な管理のため、整備事業管理システムを構築して運営することができる(第 119 条第 1 項)。

(6) 整備事業の情報公開

市長・郡守等は、透明性強化のため、組合が施行する整備事業に関し、次の事項を毎年一回以上インターネットとその他の方法を並行して公開しなければならない(第 120 条)。

- 一 管理処分計画の認可を受けた事項のうち第 29 条による契約金額
- 二 管理処分計画の認可を受けた事項のうち整備事業で発生した利子
- 三 その他市・道の条例で定める事項

7. その他の特例

(1) 土地等所有者の説明義務

土地等所有者は、自己の所有する整備区域内の土地又は建築物に対し売買、傳貰、賃貸借又は地上権設定等不動産取引のための契約をするときは、次の事項を取引相手方に説明・告知して、取引契約書に記載後署名・捺印しなければならない(第 122 条第 1 項)。

- 一 当該整備事業の推進段階
- 二 退去予定時期(建築物の場合、撤去予定時期を含む。)
- 三 この法による行為制限
- 四 組合員の資格
- 五 契約期間
- 六 住宅等建築物の分譲を受ける権利の算定基準日
- 七 その他取引相手方の権利・義務に重大な影響を及ぼす事項として大統領令で定める事項

(2) 再開発事業の施行方式の転換

市長・郡守等は、土地等所有者の 5 分の 4 以上の要求があり、住宅再開発事業の施行方式の転換が必要と認める場合には、整備区域の全部又は一部について施行方式の転換を承認することができる(第 123 条第 1 項)。

(3) 関連資料の公開

推進委員会委員長又は事業施行者は、整備事業施行に関する次の書類及び関連資料が作成又は変更された後 15 日以内に、これを組合員又は土地等所有者が知ることができるよう、インターネットその他の方法を並行して公開しなければならない(第 124 条第 1 項)。

- 一 推進委員会の運営規程及び定款等
- 二 設計者、施工者、撤去業者及び整備事業専門管理業者等役務業者の選定契約書
- 三 推進委員会、住民総会、組合総会及び組合の理事会又は代議員会の議事録
- 四 事業施行計画書
- 五 管理処分計画書
- 六 当該整備事業の施行に関する公文書

- 七 会計監査報告書
- 八 月別資金の入金・出金詳細内訳
- 九 その他整備事業に関し、大統領令で定める書類及び関連資料

(4) 都市・住居環境整備基金

特別市長、広域市長、特別自治市長、道知事、特別自治道知事又は市長は、整備事業の円滑な遂行のため都市・住居環境整備基金を設置しなければならない(第126第1項)。

整備基金は、次の金額を財源として造成する(同条第2項)。

- 一 事業施行者が現金で納付した金額
- 二 市・道知事、市長、郡守又は区庁長に供給された住宅の賃貸保証金及び賃貸料
- 三 負担金及び開発利益還収に関する法律による開発負担金のうち地方公共団体の帰属分の一部
- 四 整備区域内の国・公有地売却代金のうち、大統領令で定める一定率以上の金額
- 四の二 課徴金
- 五 再建築超過利益還収に関する法律による再建築負担金のうち地方公共団体の帰属分
- 六 地方消費税及び財産税のうち大統領令で定める一定比率以上の金額
- 七 その他市・道の条例で定める財源

整備基金は、次の用途に使用する(同条第3項)。

- 一 基本計画の策定、安全診断及び整備計画の策定、推進委員会の運営資金の貸与その他この法及び市・道の条例で定める事項
- 二 賃貸住宅の建設及び管理
- 三 賃借人の居住安定の支援
- 四 再建築超過利益還収に関する法律による再建築負担金の賦課及び徴収
- 五 住宅改良支援
- 六 整備区域等が解除された地域における整備基盤事業及び小規模住宅整備事業に対する支援
- 七 空き家及び小規模住宅の整備に関する特例法による空き家整備事業及び小規模住宅整備事業に対する支援
- 八 住宅法による増築型リモデリングの安全診断支援
- 九 申告褒賞金の支給

(5) 老朽・不良住居地改善計画

国土交通部長官は、住宅又は基盤施設が劣悪な住居地の住居環境改善のため、5年ごとに、改善対象地域を調査して、年次別財政支援計画等を含む老朽・不良住居地改善計画を樹立しなければならない(第127条)。

(6) 整備区域の犯罪等の予防

市長・郡守等は、事業施行計画認可をした場合、その事実を管轄警察署長及び管轄消防署長に通知しなければならない(第130条第1項)。

市長・郡守等は、事業施行計画認可をした場合、整備区域内の住民の安全等のため、次の事項を管轄市・道警察庁長又は警察署長に要請することができる(同条第2項)。

- 一 巡回査察の強化
- 二 巡察所の設置等犯罪予防のために必要な施設の設置及び管理
- 三 その他住民の安全のために必要と認める事項

市長・郡守等は、事業施行計画認可をした場合、整備区域内住民安全等のために管轄市・道消防本部長又は消防署長に火災予防巡察を強化するよう要請することができる(同条第3項)。

第8節 住居基本法

1. 意義

住宅の計画、建設、供給、資金等について定める総合的な立法として1972年に住宅建設計画法が制定された。同法は、住宅ストックの量的充足を背景に2003年に住宅法に全面改正された。そして、基本原則、計画、住居基準等に関する部分を独立させて、2015年に住居基本法が制定された。

この法律は、住居福祉等住居政策の策定、推進等に関する事項を定めて住居権を保障することにより、国民の住居安定と住居水準の向上に資することを目的とする(第1条)。

所管は、国土交通部住宅政策課である。

2. 住居権

国民は、関係法令及び条例で定めるところにより、物理的・社会的リスクから脱し、快適で安定した住居環境において人間らしい住居生活を営む権利を有する(第2条)。

3. 住居政策の基本原則

国及び地方自治体は、住居権を保障するために、次の基本原則に従い住居政策を策定及び施行しなければならない(第3条)。

- 一 所得水準、ライフサイクル等による住宅供給及び住居費支援を通じて国民の住居費が負担可能な水準に維持されるようにすること
- 二 住居福祉ニーズに応じた賃貸住宅の優先供給及び住居費の優先支援を通じて障害者、高齢者、低所得層、新婚夫婦、青年層、支援対象児童(「児童福祉法」第3条第五号による支援対象児童をいう。)等、住居支援が必要な階層(以下「住宅支援必要階層」という。)の住居水準が向上するようにすること
- 三 良質の住宅建設を促進し、賃貸住宅供給を拡大すること
- 四 住宅を体系的かつ効率的に供給できるようにすること
- 五 住宅を快適かつ安全に管理できるようにすること
- 六 住宅環境整備、老朽住宅改良等を通じて既存住宅に居住する住民の住居水準が向上できるようにすること
- 七 障害者、高齢者等住居弱者が安全で便利な住居生活を営むことができるよう支援すること
- 八 低出産、高齢化、生活様式の多様化等、長期的な社会的・経済的变化に対し先制的に対応すること
- 九 住宅市場が正常に機能し、関連住宅産業が健全に発展できるように誘導すること

4. 住居総合計画

(1) 国の住居総合計画

国土交通部長官は、国民の住居安定と住居水準の向上を図るため、次の事項が含まれた住居総合計画を策定して施行しなければならない(第5条第1項)。

- 一 住宅政策の基本目標及び基本方向に関する事項
- 二 住宅・宅地の需要及び供給に関する事項
- 三 公共賃貸住宅等、公共住宅の供給に関する事項
- 四 共同住宅の管理に関する事項
- 五 住宅政策資金の調達及び運用に関する事項

- 六 住宅環境整備及び老朽住宅改良等に関する事項
- 七 住宅支援必要階層に対する賃貸住宅優先供給及び住宅費支援等に関する事項
- 八 最低住居基準及び誘導住居基準に関する事項
- 九 住居福祉伝達体系に関する事項
- 十 その他大統領令で定める事項

住居総合計画は、年度別計画と 10 年単位の計画に区分し、年度別計画は 10 年単位の計画に基づき当該年度 2 月末までに策定しなければならない(同条第 2 項)。なお、韓国の年度は暦年に一致し、1 月 1 日～12 月 31 日である。

(2) 市・都住居総合計画

市・道知事は、住居総合計画で定める範囲で、その特別市・広域市・特別自治市・都及び特別自治道（以下「市・道」という。）の条例で定めるところにより、年度別市・道住居総合計画及び 10 年単位の市・道住居総合計画を策定しなければならない(第 6 条第 1 項)。

5. 住居政策審議委員会

(1) 国の住居政策審議委員会

住居政策に関する次の各号の事項を審議するために、国土交通部に住居政策審議委員会（以下、この条において「委員会」という。）を置く(第 8 条第 1 項)。

- 一 最低住居基準及び誘導住居基準の設定及び変更
- 二 住居総合計画の策定及び変更
- 三 宅地開発促進法による宅地開発地区の指定、変更又は解除（指定権者が国土交通部長官である場合に限る。）
- 四 住宅法による分譲価格上限制適用地域の指定及び解除
- 五 住宅法による投機過熱地区の指定及び解除
- 六 他の法令で委員会の審議を経ることとした事項
- 七 その他住宅福祉等住宅政策及び住宅の建設・供給・取引に関する重要な政策として国土交通部長官が審議に付す事項

(2) 市・都住居政策審議委員会

市・道住居総合計画及び宅地開発促進法による宅地開発地区の指定、変更又は解除等に関する事項を審議するため、市・道住居政策審議委員会を置く(第 9 条第 1 項)。

6. 住宅の建設・供給・管理

(1) 国・地方自治体の責務

国及び地方自治体は、住宅が体系的かつ効率的に建設及び供給されるように努め、住宅市場及び住宅産業が健全に機能できるよう誘導しなければならない(第 10 条第 1 項)。

(2) 賃貸住宅の供給

国及び地方自治体は、住居支援必要階層のための公共賃貸住宅を供給しなければならない(第 11 条第 1 項)。

(3) 共同住宅の管理

国及び地方自治体は、国民が住みやすい住居生活を営むことができるよう、透明かつ効率的な共同住宅管理体系を構築しなければならない(第 12 条第 1 項)。

(4) 住居政策資金

国は、住居政策を効率的に実施するために必要な資金を設置して運用することができる(第13条第1項)。

(5) 住居環境の整備

国及び地方自治体は、住居環境を整備し、老朽住宅を改良し、住民の生活の質が改善されるように支援しなければならない(第14条第1項)。

(6) 住居費補助

国及び地方自治体は、住居費負担が過剰で住居生活を営むことが困難な低所得世帯に住居給与を支給しなければならない(第15条第1項)。

(7) 住居弱者支援

国及び地方自治体は、障害者・高齢者等住居弱者が安全で便利な住居生活を営むことができるように支援しなければならない(第16条第1項)。

7. 住居基準

(1) 最低住居基準の設定

国土交通部長官は、国民が快適で暮らしやすい生活をするために必要な最小限の住居水準に関する指標として最低住居基準を設定して公告しなければならない(第17条第1項)。

最低住居基準には、住居面積、用途別部屋の個数、住宅の構造・設備・性能及び環境要素等が含まれなければならないが、社会的・経済的な条件の変化に応じてその適正性が維持されなければならない(同条第3項)。

(2) 最低住居基準未達世帯に対する優先支援

国及び地方自治体は、最低住居基準に達しない世帯に対し優先的に住宅を供給し、又は改良資金を支援することができる(第18条第1項)。

国及び地方自治体が住居政策を策定及び施行する場合又は事業主体が住宅建設事業を施行する場合には、最低住居基準に達しない世帯を減らすために努力しなければならない(同条第2項)。

(3) 誘導住居基準の設定

国土交通部長官は、国民の住居水準向上を誘導するための指標として誘導住居基準を設定して公告することができる(第19条第1項)。

(4) 住居実態調査

国土交通部長官、市・道知事、市長又は郡守は、次の事項について住居実態調査を行うことができる(第20条第1項)。

- 一 住居及び住居環境に関する事項
- 二 世帯特性に関する事項
- 三 住宅福祉需要に関する事項
- 四 その他住宅実態把握のための事項

8. 住居福祉

(1) 住宅福祉伝達体系

国及び地方自治体は、すべての国民が容易に利用できるように地域的・機能的に均衡ある

住居福祉伝達体系を構築しなければならない(第 21 条第 1 項)。

国及び地方自治体は、住居福祉伝達体系の効率的な運営に必要な組織・人員・予算等を備えなければならない(同条第 2 項)。

国及び地方自治体は、民間部門の住居福祉伝達体系が適切に活用され、公共部門の住居福祉伝達体系と効率的に連携するよう努めなければならない(同条第 3 項)。

(2) 住居福祉センター

国及び地方自治体は、次の業務を遂行するために住居福祉センターを置くことができる(第 22 条第 1 項)。

- 一 住宅福祉関連情報提供及び相談
- 二 関係法令による住居関連調査支援
- 三 その他大統領令で定める事項

(3) 住居福祉情報体系

国土交通部長官は、国民の住居福祉政策に対する接近性を高めるよう、関連する情報システム等を連携し、住居福祉情報体系を構築して運営することができる(第 23 条第 1 項)。

(4) 住居福祉専門人材

国及び地方自治体は、住居福祉専門人材を養成するために努めなければならない(第 24 条第 1 項)。

国及び地方自治体は、住居福祉専門人材養成のための教育を支援することができる(同条第 2 項)。この場合、その教育のための専門機関及び費用支援等に関する事項は、大統領令で定める。

国、地方自治体及び公共機関は、大統領令で定める住宅福祉業務を効率的に遂行するために住居福祉専門人材を優先して採用・配置することができる(同条第 3 項)。

第9節 住宅法

1. 意義

(1) 経緯

人口増加、都市化と経済成長に伴う住宅需要の急増に対応するため、住宅の計画、建設、供給、資金等について定める総合的な立法として 1972 年に住宅建設計画法が制定された。同法は、住宅ストックの量的充足を背景に 2003 年に住宅法に全面改正された。その後、同法の規定のうち、基本原則、計画、住居基準等に関する部分を分離・独立させて、2015 年に住居基本法が制定された。

現行の住宅法は、住宅の建設、供給及び住宅市場の管理等に関する事項、具体的には住宅建設事業者・敷地造成事業者の登録、住宅組合、事業計画、住宅建設基準、監理、使用検査、分譲手続、分譲価格制限、リモデリング、土地賃貸付譲住宅を規定する。

所管は、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、住宅管理制度）、住宅整備課（共同住宅リモデリング）、住宅基金課（住宅供給秩序、国民住宅債券）である。

(2) 定義

この法律で準住宅とは、住宅以外の建築物及びその敷地であって、住居施設として利用可能な施設等をいい、その範囲及び種類は、大統領令で定める(第2条第六号)。

事業主体とは、住宅建設事業計画又は敷地造成事業計画の承認を受けてその事業を施行する次の者をいう(同条第十号)。

イ. 国又は地方自治体

ロ. 韓国土地住宅公社又は地方公社

ハ. 住宅建設事業者又は敷地造成事業者

ニ. その他この法律により住宅建設事業又は敷地造成事業を施行する者

住宅組合」とは、多数の構成員が事業計画承認を受けて住宅を確保するため、又はリモデリングを行うために結成する次の組合をいう(同条第十一号)。

イ 地域住宅組合：地域に居住する住民が、住宅を確保するために設立した組合

ロ 職場住宅組合：同一の職場の勤労者が住宅を確保するために設立した組合

ハ リモデリング住宅組合：共同住宅の所有者が当該住宅をリモデリングを行うために設立した組合

世帯区分型共同住宅とは、共同住宅の住宅内部空間の一部を世帯別に区分して生活が可能で構造とするものとし、その区分された空間の一部を区分所有できない住宅であって、大統領令で定める建設基準、設置基準、面積基準等に適合した住宅をいう(同条第十九号)。

都市型生活住宅とは、300 戸未満の国民住宅規模に該当する住宅であって、大統領令で定める住宅をいう(同条第二十号)。

エネルギー節約型親環境住宅」とは、低エネルギー建物造成技術等を利用してエネルギー使用量を節減し、又は二酸化炭素排出量を低減することができるように建設された住宅をいうものとし、その種類及び範囲は、大統領令で定める(同条第二十一号)。

健康親和型住宅とは、健康で快適な室内環境の造成のため、室内空気の汚染物質等を最小化することができるよう、大統領令で定める基準に従い建設された住宅をいう(同条第二十二号)。

長寿命住宅とは、構造的に長期間維持及び管理することができる耐久性を備え、入居者の必要に応じて内部構造を容易に変更できる可変性及び修理容易性等に優れた住宅をいう(同条第二十三号)。

リモデリング」とは、建築物の老朽化抑制又は機能向上等のための次のいずれかに該当する行為をいう(同条第二十五号)。

イ 大修繕

ロ 使用検査日又は使用承認日から15年（15年以上20年未満の年数の範囲内で条例で定める場合には、その年数とする。）が経過した共同住宅を各世帯の住居専用面積の30%以内（世帯の住居専用面積が85平方メートル未満の場合には、40%以内）で増築する行為。この場合、共同住宅の機能向上等のために共用部分についても別途増築することができる。

ハ ロによる各世帯の増築可能面積を合算した面積の範囲内で既存世帯数の100分の15以内で世帯数を増加させる行為（世帯数増加型リモデリング）。ただし、垂直に増築する行為（垂直増加型リモデリング）は、最大3階以下で、リモデリング対象建築物の構造図の保有等、大統領令で定める要件を全て充足する場合に限る。

2. 住宅の建設

(1) 住宅建設事業者

1年間に、20戸以上の住宅建設事業を施行しようとする者及び1万㎡以上の敷地造成事業を施行しようとする者は、国土交通部長官に登録しなければならない（第4条第1項）。

土地所有者が住宅を建設する場合には、登録事業者と共同で事業を施行することができる。この場合、土地所有者と登録事業者を共同事業主体とみなす（第5条第1項）。

住宅組合がその構成員の住宅を建設する場合には、登録事業者（地方自治体、韓国土地住宅公社及び地方公社を含む。）と共同で事業を施行することができる（同条第2項）。

雇用者及びその勤労者の住宅を建設する場合には、登録事業者と共同で事業を施行することができる（同条第3項）。

(2) 住宅組合

① 住宅組合の設立

多数の組合員が住宅を確保し、又はリモデリングをするため、住宅組合を設立しようとするときは、管轄市長・郡守・区庁長の認可を受けなければならない（第11条第1項）。

② 住宅組合業務の代行

住宅組合（リモデリング住宅組合は除く。）は、住宅組合の業務を次のいずれかに該当する者以外の者に代行させることができない（第11条の2第1項）。

- 一 登録事業者
- 二 公認仲介士法による仲介業者
- 三 都市及び住居環境整備法による整備事業専門管理業者
- 四 不動産開発業の管理及び育成に関する法律による登録事業者
- 五 資本市場及び金融投資業に関する法律による信託業者
- 六 その他他の法律により登録した者であって大統領令で定める者

(3) 事業計画

① 事業計画の承認

20戸以上の住宅建設事業を施行しようとする者又は1万㎡以上の敷地造成事業を施行しようとする者は、次の事業計画承認権者（国及び韓国土地住宅公社が施行する場合には、国土交通部長官）に事業計画承認を受けなければならない（第15条第1項）。

- 一 敷地面積が10万㎡以上の場合：特別市長、広域市長、特別自治市長、道知事又は特別自治道知事（以下「市・道知事」という。）又は人口50万以上の大都市の市長
- 二 敷地面積が10万㎡未満の場合：特別市長、広域市長、特別自治道知事又は市長・郡守

② 基盤施設の寄付償納

事業計画承認権者は、事業計画を承認するに当たり、事業主体が提出する事業計画に該当住宅建設事業又は敷地造成事業と直接的と関連がない基盤施設及び過度な基盤施設の寄附採納を要求してはならない(第 17 条第 1 項)。

③ 賃貸住宅の建設

事業主体(リモデリングを施行する者は除く。)が次の事項を含む事業計画承認申請書を提出する場合、事業計画承認権者は、国土の計画及び利用に関する法律の用途地域別容積率の範囲で特別市、広域市、特別自治市、特別自治道、市又は郡の条例で定める基準により容積率を緩和して適用することができる(第 20 条第 1 項)。

- 一 20 戸以上の住宅と住宅以外の施設を同一建築物で建築する計画
- 二 賃貸住宅の建設・供給に関する事項

容積率を緩和して適用する場合、事業主体は、緩和された容積率の 60%以上に該当する面積を賃貸住宅として供給しなければならない(同条第 2 項)。

④ 売渡請求

事業計画承認を受けた事業主体は、当該住宅建設敷地のうち使用することができる権原を確保できなかった敷地及び建築物の所有者に対し、その敷地を時価により売り渡すべきことを請求することができる(第 22 条第 1 項)。

リモデリング決議をしたリモデリング住宅組合は、そのリモデリング決議に賛成しない者の住宅及び土地に対し、売渡請求をすることができる(同条第 2 項)。

⑤ 所有者の確認が困難な敷地等に対する処分

事業計画承認を受けた事業主体は、当該住宅建設敷地のうち使用権原を確保できなかった敷地の所有者の所在確認が著しく困難な場合には、全国的に発刊される 2 以上の日刊新聞に 2 回以上公告し、その公告した日かに 30 日以上が経過したときは、売渡請求対象となる敷地とみなす(第 23 条第 1 項)。

⑥ 幹線施設の設置

事業主体が 100 戸以上の住宅建設事業を施行する場合又は 16,500 m²以上の敷地造成事業を施行する場合、次に該当する者は、それぞれ幹線施設を設置しなければならない(第 28 条第 1 項)。

- 一 地方自治体：道路及び上下水道施設
- 二 当該地域に電気・通信・ガス又は暖房を供給する者：電気施設・通信施設・ガス施設又は地域暖房施設
- 三 国：郵便ポスト

(4) 住宅の建設

① 住宅の設計及び施工

事業計画承認を受けて建設される住宅、附帯施設及び福利施設を設計する者は、設計図書作成基準に適合して設計しなければならない(第 33 条第 1 項)。

住宅を施工する者及び事業主体は、設計図書に適合して施工しなければならない(同条第 2 項)。

② 住宅建設工事の施工制限

事業計画承認を受けた住宅の建設工事は、登録事業者又は建設産業基本法による建設業者でなければ施工することができない(第 34 条第 1 項)。

③ 住宅建設基準

事業主体が建設・供給する住宅の建設等に関する次の基準(住宅建設基準等)は、大統領令(住宅建設基準等に関する規程)で定める(第 35 条第 1 項)。

- 一 住宅の配置、住戸間の境界壁、構造耐力等に関する住宅建設基準
- 二 付帯施設の設置基準
- 三 福利施設の設置基準
- 四 住宅の規模及び規模別建設比率
- 五 敷地造成基準
- 六 エネルギー節約型親環境住宅の建設基準

地方自治体は、当該地域の特性、住宅規模等を勘案して、住宅建設基準等の範囲内で、条例により具体的な基準を定めることができる(同条第 2 項)。

事業主体は、住宅建設基準等及び条例の基準に従い、住宅建設事業又は敷地造成事業を施行しなければならない(同条第 3 項)。

④ 長寿命住宅建設基準及び認証制度

国土交通部長官は、長寿命住宅の建設基準を定めて告示することができる(第 38 条第 1 項)。

国土交通部長官は、長寿命住宅の供給活性化を誘導するために、長寿命住宅認証制度を施行することができる(同条第 2 項)。

⑤ 共同住宅性能等級

事業主体が、100 戸以上の共同住宅を供給しようとするときは、住宅の性能及び品質を入居者が知ることができるよう、グリーン建築物造成促進法により次の共同住宅性能に関する等級の認定を受け、入居者募集公告に表示しなければならない(第 39 条第 1 項)。

- 一 軽量衝撃音、中量衝撃音、便所騒音、境界騒音等の騒音関連等級
- 二 リモデリング等に備えた可変性及び修理容易性等の構造関連等級
- 三 造景、眺望権、日照時間、外部騒音、室内空気質等の環境関連等級
- 四 コミュニティ施設、社会的弱者への配慮、ホームネットワーク、防犯安全等の生活環境関連等級
- 五 火災、消防、避難安全等、火災・消防関連等級

⑥ 床衝撃音性能等級

国土交通部長官は、住宅建設基準のうち共同住宅床衝撃音遮断構造の性能等級を認定する機関(床衝撃音性能等級認定機関)を指定することができる(第 41 条第 1 項)。

国土交通部長官は、床衝撃音遮断構造の性能を検査するために性能検査の基準(性能検査基準)を設けなければならない(第 41 条の 2 第 1 項)。

事業主体は、使用検査を受ける前に床衝撃音性能検査機関から性能検査基準により床衝撃音遮断構造の性能の検査を受け、その結果を使用検査権者に提出しなければならない(同条第 5 項)、使用検査権者は、性能検査結果が性能検査基準に満たない場合、事業主体に補完施工、損害賠償等の措置を勧告することができる(同条第 6 項)。

⑦ 騒音対策

事業計画承認権者は、住宅の建設に伴う騒音の被害を防止して、住宅建設地域の住民の平穏な生活を維持するため、住宅建設事業を施行しようとする事業主体に、騒音防止対策を策

定させなければならない(第 42 条第 1 項)。

(5) 住宅の監理及び使用検査

① 監理者の業務

監理者は、自己に所属する者を監理員として配置し、次の業務を遂行しなければならない(第 44 条第 1 項)。

- 一 施工者が設計図書に従い適合して施工するか否かの確認
- 二 施工者が使用する建築資材が関係法令による基準に適合した建築資材であるか否かの確認
- 三 住宅建設工事に対する品質試験の実施の有無の確認
- 四 施工者が使用する仕上げの資材及び製品が事業主体が市長・郡守・区庁長に提出した仕上げ資材目録表、映像物等と同一であるか否かの確認
- 五 その他住宅建設工事の施工監理に関する事項

② 事前訪問

事業主体は、使用検査を受ける前に入居予定者が当該住宅を訪問して工事状態をあらかじめ点検(事前訪問)することができるようにしなければならない(第 48 条の 2 第 1 項)。

入居予定者は、事前訪問の結果、瑕疵(工事上の過誤により亀裂、沈下、破損、歪み、漏水等が発生し、安全上、機能上又は美観上の支障をもたらすほどの欠陥をいう。)があると判断する場合、事業主体に対し補修工事等適切な措置を行うよう要請することができる(同条第 2 項)。

瑕疵に対する措置要請を受けた事業主体は、補修工事等適切な措置をしなければならない。この場合、入居予定者が措置を要請した欠陥のうち重大な欠陥は、使用検査を受けるまで措置を完了しなければならない(同条第 3 項)。

③ 品質点検団

市・道知事は、事前訪問と使用検査前に共同住宅の品質を点検して事業計画の内容に適した共同住宅が建設されるようにする目的で、住宅関連分野等の専門家により構成された共同住宅品質点検団を設置して運営することができる(第 48 条の 3 第 1 項)。

事業主体は、品質点検団の点検に協力しなければならないが、これを拒否、忌避又は妨害してはならない(同条第 3 項)。

④ 使用検査

事業主体は、事業計画承認を受けて施行する住宅建設事業又は敷地造成事業を完了した場合には、住宅又は敷地について市長・郡守・区庁長(国又は韓国土地住宅公社が事業主体である場合には、国土交通部長官)の使用検査を受けなければならない(第 49 条第 1 項)。

(6) 工業化住宅

国土交通部長官は、次のいずれかに該当する部分を性能基準及び生産基準に従い、組立式等工業化工法により建設する住宅を工業化住宅として認定することができる(第 51 条第 1 項)。

- 一 主要構造部の全部又は一部
- 二 世帯別住居空間の全部又は一部(居室、便所、浴室等の一部としての機能が可能な単位空間をいう。)

3. 住宅の供給

(1) 住宅の供給

事業主体は、次の通り、住宅を建設及び供給しなければならない(第54条第1項)。

一 事業主体が入居者を募集しようとする場合には、市長・郡守・区庁長の承認を受けること

二 事業主体が建設する住宅を供給しようとする場合

イ. 入居者募集の時期、条件、方法及び手続、入居金(入居予定者が事業主体に納入する住宅価格をいう。)の納付方法、時期及び手続、住宅供給契約の方法及び手続等に適合すること

ロ. 壁紙、床材、厨房用具、照明器具等を除く部分の価格を別途提示し、これを入居者が選択することができるようにすべきこと

住宅の供給を受けようとする者は、入居者資格、再当選制限、供給順位等に適合して、住宅の供給を受けなければならない。この場合、投機過熱地区及び調整対象地域で建設・供給される住宅を供給しようとする者の入居資格、再当選制限及び供給順位等は、住宅の受給状況及び投機懸念などを考慮して地域別に別に定めることができる(同条第2項)。

(2) 入居者貯蓄

国土交通部長官は、住宅の供給を受けようとする者に対し、あらかじめ、入居金の全部又は一部を貯蓄(入居者貯蓄)させることができる(第56条第1項)。

入居者貯蓄とは、国民住宅又は民営住宅の供給を受けるために加入する住宅請約総合貯蓄をいう(同条第2項)。

入居者貯蓄は、一人が一口座のみ加入することができる(同条第4項)。

(3) 住宅の分譲価格制限

① 分譲価上限制適用住宅

事業主体が一般に供給する共同住宅のうち次のいずれかに該当する地域で供給する住宅の場合には、この法で定める基準に従い算定される分譲価格以下で供給(分譲価上限制適用住宅)しなければならない(第57条第1項)。

一 公共宅地

二 公共宅地以外の宅地であって、次のいずれかに該当する地域

イ. 公共住宅特別法による都心公共住宅複合地区

ロ. 都市再生活活性化及び支援に関する特別法による住居再生革新地区

ハ. 住宅価格上昇のおそれがあり、国土交通部長官住居政策審議委員会の審議を経て指定する地域

② 分譲価格の基準

分譲価格は、宅地費及び建築費により構成するものとし、具体的な内訳、算定方式、鑑定評価機関の選定方法等は、国土交通部令で定める(同条第3項)。

③ 分譲価格の公示

事業主体は、分譲価上限制適用住宅であって、公共宅地で供給する住宅について、入居者募集承認を受けたときは、入居者募集案に、次の各号について、分譲価格を公示しなければならない(同条第5項)。

一 宅地費

二 工事費

三 間接費

四 その他国土交通部令で定める費用

市長・郡守・区庁長が公共宅地以外の宅地で供給される分譲価上限制適用住宅のうち分譲価格が上昇するおそれが大きい地域内で供給される住宅の入居者募集承認を行う場合には、次の区分に従い、分譲価格を公示しなければならない(同条第6項)。

- 一 宅地費
- 二 直接工事費
- 三 間接工事費
- 四 設計費
- 五 監理費
- 六 附帯費
- 七 その他国土交通部令で定める費用

④ 分譲価上限制適用住宅の居住義務

次のいずれかに該当する住宅の入居者(相続した者は除く。)は、当該住宅の最初の入居可能日から5年以内の範囲で定める期間(居住義務期間)の間、引き続き当該住宅に居住しなければならない。ただし、海外滞在等やむを得ない事由がある場合、その期間は当該住宅に居住したものとみなす(第57条の2第1項)。

- 一 首都圏において建設及び供給する分譲価上限制適用住宅
- 二 世宗特別自治市のうち投機過熱地区において建設及び供給する住宅
- 三 都市及び住居環境整備法による公共再開発事業において建設及び供給する住宅

居住義務者が居住義務期間内に住居を移転しようとする場合には、韓国土地住宅公社に当該住宅の買取を申請しなければならない(同条第2項)。

⑤ 分譲価上限制適用住宅の居住実態調査

国土交通部長官又は地方自治体の長は、居住義務者の実際の居住の有無を確認するために、居住義務者に対し必要な書類等の提出を要求することができ、所属公務員に当該住宅に立ち入り、調査したり、関係人に対し必要な質問をさせることができる。この場合、書類等の提出を要求され、又は当該住宅の立ち入り調査若しくは必要な質問を受けた居住義務者は、これに応じなければならない(第57条の3第1項)。

⑥ 分譲価上限制適用地域の指定

国土交通部長官は、住宅価格上昇率が物価上昇率より著しく高い地域であって、その地域の住宅価格、住宅取引等応じ地域住宅市場条件等を考慮したとき、住宅価格が急騰する地域又は急騰するおそれのある地域を、住居政策審議委員会審議を経て分譲価上限制適用地域に指定することができる(第58条第1項)。

(4) モデル住宅の建築基準

事業主体が、住宅の販売促進のため、モデル住宅を建設しようとする場合、モデル住宅の内部に使用する仕上げ資材及び家具は、事業計画承認の内容と同一の仕上げ資材及び家具により施工及び設置しなければならない(第60条第1項)。

(5) 投機加熱地区・調整対象地域

① 投機過熱地区

国土交通部長官及び市・道知事は、住宅価格の安定のために必要な場合には、住居政策審議委員会又は市・道住居政策審議委員会の審議を経て立案した地域を投機過熱地区に指定することができる(第63条第1項)。

② 調整対象地域

国土交通部長官は、次のいずれかに該当する地域を住居政策審議委員会の審議を経て調

整対象地域に指定することができる(第 63 条の 2 第 1 項)。

- 一 住宅価格、請約競争率、分譲権の転売量及び住宅普及率等を考慮したとき、住宅分譲等が過熱している地域又は過熱するおそれのある地域
- 二 住宅価格、住宅取引量、未分譲住宅の数及び住宅普及率等を考慮して、住宅の分譲・売買等の取引が萎縮している地域又は萎縮するおそれのある地域

(6) 住宅の転売行為の制限

事業主体が建設・供給する住宅(当該住宅の入居者として選定された地位を含む。)であって、次のいずれかに該当する場合には、10 年以内の範囲内で定める期間が経過する前は、これを転売(売買、贈与その他の権利の変動を伴う一切の行為を含むものとし、相続の場合を除く。)したり、その転売の斡旋をすることができない(第 64 条第 1 項)。

- 一 投機過熱地区内で建設及び供給される住宅
- 二 調整対象地域で建設・供給される住宅
- 三 分譲価上限制適用住宅
- 四 公共宅地以外の宅地で建設・供給される住宅
- 五 都市及び住居環境整備法による公共再開発事業で建設・供給する住宅

(7) 供給秩序攪乱禁止

何人もこの法律により建設・供給される住宅の供給を受け、又は供給を受けさせるため、次のいずれかに該当する証書又は地位を譲渡若しくは譲受(売買、贈与その他権利の変動を伴う一切の行為を含み、相続及び抵当の場合を除く。)したり、これを斡旋したり、譲渡、譲受若しくは斡旋する目的で広告をしてはならず、何人も詐欺その他不正な方法によりこの法律により建設・供給される証書、地位又は住宅の供給を受けたり、供給を受けさせてはならない(第 65 条第 1 項)。

- 一 住宅の供給を受けることができる地位
- 二 入居者貯蓄の証書
- 三 住宅償還社債
- 四 その住宅の供給を受けることのできる証書又は地位

4. リモデリング

(1) リモデリングの許可

共同住宅(付帯施設及び福利施設を含む。)の入居者、使用者又は管理主体が共同住宅をリモデリングしようとする場合には、市長・郡守・区庁長の許可を受けなければならない(第 66 条第 1 項)。

リモデリング決議をしたリモデリング住宅組合又は所有者全員の同意を受けた入居者代表会議(共同住宅管理法による入居者代表会議をいう。)は、市長・郡守・区庁長の許可を得てリモデリングを行うことができる(同条第 2 項)。

(2) 権利変動計画

世帯数が増加するリモデリングをする場合には、既存住宅の権利変動、費用分担等に関する計画(権利変動計画)を策定して、事業計画承認又は行為許可を受けなければならない(第 67 条)。

(3) 増築型リモデリングの安全診断

増築型リモデリングをしようとする者は、市長・郡守・区庁長に対し安全診断を要請しなければならないが、安全診断の要請を受けた市長・郡守・区庁長は、当該建築物の増築可能の有無の確認等のため安全診断をしなければならない(第 68 条第 1 項)。

市長・郡守・区庁長が安全診断により建築物の構造の安全に危険があると評価して、都市及び住居環境整備法再建築事業又は空き家及び小規模住宅整備に関する特例法による小規模再建築事業の施行が必要であると決定した建築物は、増築型リモデリングをしてはならない(同条第3項)。

(4) 垂直増築型リモデリングの構造基準

垂直増築型リモデリングの設計者は、国土交通部長官が定めて告示する構造基準に適合して構造設計図書を作成しなければならない(第70条)。

(5) リモデリング基本計画

特別市長、広域市長及び大都市の市長は、管轄区域について次の事項を含むリモデリング基本計画を10年単位で策定しなければならない(第71条第1項)。

- 一 計画の目標及び基本方向
- 二 都市基本計画等関連計画の検討
- 三 リモデリング対象共同住宅の現況及び世帯数増加型リモデリングの需要予測
- 四 世帯数増加に伴う基盤施設の影響検討
- 五 一時集中防止等のための段階別リモデリング施行方策
- 六 その他大統領令で定める事項

(6) リモデリング支援センター

市長・郡守・区庁長は、リモデリングの円滑な推進を支援するため、リモデリング支援センターを設置して運営することができる(第75条第1項)。

リモデリング支援センターは、次の業務を遂行することができる(同条第2項)。

- 一 リモデリング住宅組合の設立のための業務支援
- 二 設計者及び施工者の選定等に対する支援
- 三 権利変動計画の樹立に関する支援
- 四 その他地方自治団体の条例で定める事項

(7) 共同住宅のリモデリングによる特例

共同住宅の所有者がリモデリングにより専有部分の面積が増加又は減少する場合、集合建物の所有及び管理に関する法律にかかわらず、敷地使用権は変わらないものとみなす。ただし、世帯主の増加を伴うリモデリングの場合には、権利変動計画による(第76条第1項)。

共同住宅の所有者がリモデリングにより一部共用部分の面積を専用部分の面積に変更する場合には、集合建物の所有及び管理に関する法律にかかわらず、当該所有者の残余の共用部分の面積は変わらないものとみなす(同条第2項)。

敷地使用権及び共用部分の面積に関しては、所有者が規約で別に定めた場合には、その規約によるものとする(同条第3項)。

(8) 不正行為禁止

共同住宅のリモデリングに関し次に該当する者は、不正に財物又は財産上の利益を取得又は提供してはならない(第77条)。

- 一 入居者
- 二 使用者
- 三 管理主体
- 四 入居者代表会議又はその構成員
- 五 リモデリング住宅組合又はその構成員

5. 土地賃貸付分譲住宅

(1) 土地賃貸付分譲住宅の土地に関する賃貸借関係

土地賃貸付分譲住宅の土地に対する賃貸借期間は40年以内とする。この場合、土地賃貸付分譲住宅所有者の75%以上が契約更新を請求する場合、40年の範囲でこれを更新することができる(第78条第1項)。

土地賃貸付分譲住宅の供給を受けた者が土地所有者と賃貸借契約を締結した場合、当該住宅の区分所有権を目的として、その土地に賃貸借期間中に地上権が設定されたものとみなす(同条第2項)。

(2) 土地賃貸付分譲住宅の公共買取

土地賃貸付分譲住宅の供給を受けた者が土地賃貸付分譲住宅を譲渡しようとする場合には、韓国土地住宅公社に買取を申請しなければならない(第78条の2第1項)。

(3) 土地賃貸付分譲住宅の再建築

土地賃貸付分譲住宅の所有者が賃貸借期間が満了する前に都市及び住居環境整備法等都市開発関連法律により当該住宅を撤去して再建築をしようとする場合、土地所有者の同意を得て再建築することができる。この場合、土地所有者は正当な事由なくこれを拒否することはできない(第79条第1項)。

6. 住宅償還社債

(1) 住宅償還社債の発行

韓国土地住宅公社及び登録業者は、住宅で償還する社債(住宅償還社債)を発行することができる(第80条第1項)。

(2) 発行責任と条件

住宅償還社債は、記名証券とし、社債権者の名義変更は、取得者の姓名及び住所を社債券簿に記載する方法によるものとし、取得者の姓名を債券に記載しなければ、社債発行者及び第三者に対抗することができない(第81条第2項)。

(3) 住宅償還社債の効力

登録事業者の登録が抹消された場合にも、その発行した住宅償還社債の効力には影響を及ぼさない(第82条)。

7. 国民住宅事業特別会計

地方自治体は、国民住宅事業の施行のため、国民住宅事業特別会計を設置して運用しなければならない(第84条第1項)。

国民住宅事業特別会計の資金は、次の財源により造成する(同条第2項)。

- 一 自己負担金
- 二 住宅都市基金からの借入金
- 三 政府からの補助金
- 四 農業協同組合中央会からの借入金
- 五 外国からの借入金
- 六 国民住宅事業特別会計に属する財産の売却代金
- 七 国民住宅事業特別会計資金の回収金、利子収入金及びその他の収益
- 八 再建築超過利益に関する法律による再建築負担金のうち地方自治団体帰属分

第 10 節 公共住宅特別法

1. 意義

(1) 経緯

公的住宅に関する法制は、公的賃貸住宅を対象として 2003 年に制定された国民賃貸住宅建設等に関する特別措置法が最初である。

同法は、2009 年に全面改正されて公的分譲住宅も対象とするとともに、法律名もポグムチャリ住宅建設等に関する特別法に変更された。その後、2013 年に全面改正されて公共住宅建設等に関する特別法に改称され、さらに、2015 年の全面改正により公共住宅特別法に改められ、今日に至っている。

所管は、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)、公共住宅支援課(分譲転換公共賃貸住宅、既存住宅の買取賃貸)、公共住宅推進団(公共住宅地区の指定・造成、公共住宅の建設)である。

(2) 定義

公共住宅とは、公共住宅事業者が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の支援を受けて自ら建設又は買い取って供給する次のいずれかに該当する住宅をいう(第 2 条第一号)。

イ. 賃貸する目的又は賃貸した後分譲転換する目的で供給する住宅(公共賃貸住宅)

ロ. 分譲を目的として供給する住宅であって国民住宅規模以下の住宅(公共分譲住宅)

公共建設賃貸住宅とは、公共住宅事業者が直接建設して供給する公共賃貸住宅をいう(同条第一号の二)。

公共買取賃貸住宅とは、公共住宅事業者が直接建設せず、売買等により取得して供給する公共賃貸住宅をいう(同条第一号の三)。

持分積立型分譲住宅とは、公共住宅事業者が直接建設し、又は売買等により取得して供給する公共分譲住宅であって、住宅を供給された者が 20 年以上 30 年以下の範囲で定める期間、公共住宅事業者と住宅の所有権を共有し、所有持分を積み立てて取得する住宅をいう(同条第一号の四)。

利益共有型分譲住宅とは、公共住宅事業者が直接建設し、又は売買等により取得して供給する公共分譲住宅として住宅を供給された者が当該住宅を処分しようとする場合、公共住宅事業者が買い戻すものとし、公共住宅事業者と処分損益を共有することを条件として分譲する住宅をいう(同条第一号の五)。

公共住宅地区とは、公共住宅が全体住宅のうち 100 分の 50 以上で指定及び告示する地区をいう(同条第二号)。

都心公共住宅複合地区とは、都心内駅勢圏、準工業地域、低層住宅地において公共住宅と業務施設、販売施設、産業施設等を複合して造成する拠点として指定及び告示する地区をいう(同条第二号の二)。

分譲転換とは、公共賃貸住宅を売却することをいう(同条第四号)。

2. 公共住宅建設・管理計画

国土交通部長官及び特別市長、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。)は、住居基本法による住居総合計画及び市・道住居総合計画を策定するときは、公共住宅の建設に関する事項を含めなければならない(第 3 条第 1 項)。

国土交通部長官は、公共住宅の円滑な建設、買取、管理等のために 10 年単位の住居総合計画と連携し、5 年ごとに公共住宅供給・管理計画を策定しなければならない。この場合、

公共住宅供給・管理計画には、次の事項を含めなければならない(同条第2項)。

- 一 公共住宅の地域別、需要階層別供給に関する事項
 - 二 公共住宅在庫の運営及び管理に関する事項
 - 三 公共住宅の供給・管理等に必要な費用及びその財源の確保に関する事項
 - 四 その他公共住宅の供給・管理のために必要であると国土交通部長官が認める事項
- 地方自治体の長は、国の公共住宅供給・管理計画に従い管轄地域の公共住宅供給・管理計画を策定することができる(同条第6項)。

3. 公共住宅事業者

国土交通部長官は、次の者の中から公共住宅事業者を指定する(第4条第1項)。

- 一 国又は地方自治体
- 二 韓国土地住宅公社
- 三 地方公企業法により住宅事業を目的として設立された地方公社
- 四 公共機関の運営に関する法律による公共機関のうち大統領令で定める機関
- 五 第一号から第四号までの者が総持分の100分の50を超過して出資した法人
- 六 住宅都市基金又は第一号から第四号までの者が総持分の全部を出資して不動産投資会社法により設立した不動産投資会社

4. 公共住宅地区

(1) 公共住宅地区の指定

国土交通部長官は、公共住宅地区造成事業を推進するために必要な地域を公共住宅地区に指定することができる(第6条第1項)。

公共住宅事業者は、国土交通部長官に住宅地区の指定を提案することができる(同条第2項)。

(2) 特別管理地域

国土交通部長官は、公共住宅地区を解除するときに、体系的な管理計画を策定して管理しない場合、乱開発のおそれがある地域について10年の範囲内で特別管理地域に指定することができる(第6条の2第1項)。

特別管理地域内では、建築物の建築及び用途変更、工作物の設置、土地の形質変更、竹木の伐採、土地の分割、物件を積み置く行為を行うことができない(第6条の3第1項)。

(3) 保安管理及び不動産投機防止対策

国土交通部長官、公共住宅事業者、中央行政機関の長及び管轄市・道知事は、住民等の意見聴取のための公告前までは、住宅地区の指定のための調査、関係書類の作成、事前協議、国務会議審議等の過程で関連情報が漏洩しないように必要な措置を講じなければならない(第9条第1項)。

次の機関又は会社に従事していた者又は従事する者は、業務処理中に知ることとなった住宅地区の指定又は指定提案に関する未公開情報を不動産等の売買その他の取引に使用してはならず、他人に提供又は漏洩してはならない(同条第2項)。

- 一 国土交通部
 - 二 公共住宅事業者
 - 三 中央行政機関、地方自治体、地方公社等関係機関
 - 四 公共住宅事業者が調査、関係書類作成等のために役務契約を締結した業者
- 国土交通部長官は、公共住宅地区又は特別管理地域として指定しようとする地域及び周

辺地域が不動産投機が盛んな場合又は盛んになるおそれがあると判断される場合には、投機防止対策を策定しなければならない(同条第3項)。

(4) 行為制限

公共住宅地区の指定・変更に関する住民等の意見聴取のための公告があった地域及び公共住宅地区内において建築物の建築、工作物の設置、土地の形質変更、土石の採取、土地の分割又は合併、物件を積み置く行為、竹木の伐採又は植栽等をしようとする者は、市長、郡守又は区庁長の許可を受けなければならない(第11条第1項)。

(5) 公共住宅地区指定等の告示

国土交通部長官は、公共住宅地区を指定、変更又は解除しようとする場合には、公共住宅地区の位置、面積、施行者、事業の種類、使用又は収用すべき土地、物件及び権利の細目等の主要事項を官報に告示し、関係書類の写しを関係市長、郡守又は区庁長に送付しなければならない(第12条第1項)。

5. 公共住宅地区の造成

(1) 公共住宅事業者の優先指定

国土交通部長官は、公共住宅地区の指定を提案した者を公共住宅事業者として優先指定することができる(第15条第1項)。

(2) 公共住宅地区計画

公共住宅事業者は、次の事項が含まれた公共住宅地区計画を策定して、国土交通部長官に承認を申請しなければならない(第17条第1項)。

- 一 地区計画の概要
- 二 土地利用計画
- 三 人口及び住宅の収容計画
- 四 交通、公共、文化、体育施設等を含む基盤施設の設置計画
- 五 環境保全及び炭素低減等環境計画
- 六 造成された土地の供給に関する計画
- 七 その他大統領令で定める事項

(3) 幹線施設の設置及び支援

公共住宅事業を施行するときには、当該幹線施設の設置及び設置費用の償還に関しては、住宅法を準用する。この場合、幹線施設を設置する者は、公共住宅事業に必要な幹線施設を他の住宅建設事業又は敷地造成事業より優先的に設置しなければならない(第17条第1項)。

(4) 土地等の収用

公共住宅事業者は、住宅地区の造成又は公共住宅建設のために必要な場合には、土地等を収用又は使用することができる(第27条第1項)。

(5) 公共施設等の帰属

施行者が国土の計画及び利用に関する法律による公共施設を新たに設置する場合又は既存の公共施設に代替する施設を設置する場合、その帰属に関しては、同法の規定を準用する(第29条第1項)。

(6) 造成された土地の供給

① 供給方法

公共住宅地区で造成された土地を供給しようとする者は、地区計画で定めるところにより供給しなければならない(第 32 条第 1 項)。

公共住宅事業者は、住宅法による国民住宅の建設用地として使用する土地を供給するとき、その価格を造成原価以下とすることができる(同条第 3 項)。

② 造成原価公開

土地を供給しようとする者は、造成原価を公示しなければならない。この場合、組成原価は次の項目で構成される(第 32 条の 2 第 1 項)。

- 一 用地費
- 二 造成費
- 三 直接人件費
- 四 移住対策費
- 五 販売費
- 六 一般管理費
- 七 その他国土交通部令で定める費用

③ 土地の転売行為制限

公共住宅地区で造成された土地に対する供給契約を締結した者は、所有権移転登記をするまでは、その土地を供給された用途どおりに使用しないままそのまま転売(名義変更、売買又はその他権利の変動を伴うすべての行為を含むものとし、相続の場合は除く。)することはできず、何人もその土地を転売してはならない(第 32 条の 3 第 1 項)。

6. 公共住宅統合審議委員会

地区計画、事業計画及び都心公共住宅複合事業計画の承認に関し都市計画、建築、環境、交通、災害等、地区計画の承認に関する事項を検討及び審議するために、国土交通部に公共住宅統合審議委員会を置く(第 33 条第 1 項)。

7. 住宅建設事業計画

公共住宅事業者は、公共住宅建設に対する事業計画(付帯施設及び福利施設の設置に関する計画を含む。)を作成し、国土交通部長官の承認を受けなければならない(第 35 条第 1 項)。

8. 国・公有地等での公共住宅事業

(1) 国・公有地での公共住宅事業に対する特例

公共建設賃貸住宅を供給するために国・公有地において公共住宅事業を施行する場合には、国土の計画及び利用に関する法律にかかわらず、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を公共住宅と共に建設することができる(第 40 条の 2 第 1 項)。

(2) 国有財産法等に関する特例

国及び地方自治体は、国有財産法、公有財産及び物品管理法その他の関係法律にかかわらず、公共住宅事業の円滑な施行のために必要な場合には、その公共住宅事業者に対し随

意契約の方法により国有財産又は公有財産を使用許可、売却又は貸付することができる。この場合、国及び地方自治体は、使用許可及び貸付の期間を50年以内とすることができる、使用料又は貸付料を減免することができる(第40条の3第1項)。

(3) 建築基準等に関する特例

国土交通部長官は、公共住宅事業の円滑な施行のために必要な場合には、次の関係規定にかかわらず、緩和された基準を定めて施行することができる(第40条の6第1項)。

- 一 国土の計画及び利用に関する法律による建蔽率及び容積率の制限
- 二 建築法による敷地の範囲、敷地の境界照明、公開空地、敷地内の空地、建築物の建蔽率・容積率・高さ等建築制限
- 三 都市公園及び緑地等に関する法律による都市公園又は緑地の確保基準
- 四 駐車場法及び住宅法による駐車場の設置基準

9. 都心公共住宅複合事業

(1) 都心公共住宅複合地区

国土交通部長官又は市・道知事(指定権者)は、次の区分により都心公共住宅複合事業を推進するために必要な地域を都心公共住宅複合地区に指定することができる(第40条の7第1項)。

- 一 地方公社又は地方公社が総持分の100分の50を超えて出資・設立した法人の場合の指定権者：市・道知事
- 二 第一号以外の公共住宅事業者の指定権者：国土交通部長官

(2) 都心公共住宅複合事業計画

公共住宅事業者は、次の事項を含む都心公共住宅複合事業計画を策定して指定権者の承認を受けなければならない(第40条の8第1項)。

- 一 複合事業計画の概要
- 二 土地利用計画及び基盤施設設置計画
- 三 建築及び住宅建設計画
- 四 臨時居住施設を含む住民移住対策
- 五 賃借人の住居及び移住対策
- 六 造成された土地の供給に関する計画
- 七 その他事業施行のために必要な事項として大統領令で定める事項

(3) 複合事業の建築基準等に対する特例

指定権者は、複合事業の円滑な施行のために必要な場合には、関係規定にかかわらず、次の各号の事項に対して緩和された基準を定めて施行することができる(第40条の9第1項)。

- 一 国土の計画及び利用に関する法律による用途地域及び用途地区における建築物の建築制限
- 二 同法による建蔽率の制限
- 三 同法による容積率の制限
- 四 都市公園及び緑地等に関する法律による都市公園又は緑地確保基準
- 五 駐車場法及び住宅法による駐車場の設置基準

(4) 土地等の収用

公共住宅事業者は、複合地区で複合事業を施行するために必要な場合には、土地等を収用又は使用することができる(第40条の10第1項)。

10. 公共住宅の買取

(1) 不渡賃貸住宅の買取

公共住宅事業者は、不渡等が発生した公共建設賃貸住宅（不渡賃貸住宅）のうち国土交通部長官が指定して告示する住宅を買い取り、公共住宅として供給することができる（第 41 条第 1 項）。

(2) 既存住宅の買取

公共住宅事業者は、住宅法による使用検査又は建築法による使用承認を受けた住宅（既存住宅）を買い取り、公共住宅として供給することができる（第 42 条第 1 項）。

(3) 公共買取賃貸住宅の容積率に対する特例

住宅法による事業計画承認権者又は建築法による許可権者は、公共住宅事業者が公共買取賃貸住宅として供給するために買い取った既存住宅等又は買取約定を締結した既存住宅等に対し、国土の計画及び利用に関する法律により当該地方自治体の条例、地区単位計画又は立地規制最小区域計画で定めた容積率にかかわらず、既存住宅等の容積率を適用することができる（第 43 条の 2 第 1 項）。

(4) 建設中にある住宅の買取

公共住宅事業者以外の者は、建設中の住宅を公共住宅として買い取るよう公共住宅事業者に提案することができる（第 44 条第 1 項）。

(5) 賃貸住宅の引受

公共住宅事業者は、都市再整備促進のための特別法及び都市及び住居環境整備法による住宅を当該法令にかかわらず、優先的に引き受けることができる（第 45 条第 1 項）。

(6) 既存住宅の賃借

公共住宅事業者は、既存住宅を賃借して公共賃貸住宅として供給することができる（第 45 条の 2 第 1 項）。

11. 公共住宅本部

(1) 公共住宅本部の設置

公共住宅事業の迅速な推進及び効率的な支援のため、国土交通部に公共住宅本部を設置する（第 46 条第 1 項）。

(2) 関係公務員等の派遣要請

国土交通部長官は、公共住宅本部の円滑な業務遂行のため必要なときには、中央行政機関又は地方公共団体の長、住宅関連研究機関の長、施行者又は住宅事業施行者に所属公務員又は所属職員の派遣を要請することができる（第 47 条第 1 項）。

12. 公共住宅の供給及び運営・管理

(1) 公共住宅の供給

① 公共住宅の供給

公共住宅事業者は、住居支援必要階層及び多子世帯に公共住宅を優先的に供給しなければならない(第48条第2項)。

② 公共分譲住宅分譲価審査委員会

公共住宅地区全体開発面積の100分の50以上を開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法により開発制限区域を解除して造成する住宅地区において供給する公共住宅の分譲価格に関する事項を審議するために、分譲価審査委員会を設置して運営しなければならない(第48条の2第1項)。

③ 公共賃貸住宅の重複入居の確認

国土交通部長官は、公共賃貸住宅に重複して入居又は契約している賃借人がいるか否かを確認しなければならない(第48条の3第1項)。

公共住宅事業者は、次の賃借人に関する情報を国土交通部長官が指定して告示する機関(電算管理指定機関)に通知しなければならない(同条第2項)。

- 一 賃借人の氏名
- 二 賃借人の住民登録番号
- 三 賃貸住宅の種類
- 四 居住地の住所
- 五 最初の入居日

(2) 公共住宅の運営・管理

① 公共賃貸住宅の賃貸条件

公共賃貸住宅の公共住宅事業者が賃貸料増額を請求する場合(再契約をする場合を含む)には、賃貸料の100分の5以内の範囲で住宅費物価指数、近隣地域の住宅賃貸料変動率等を考慮して増額しなければならない。この場合、増額があった後1年以内には増額できない(第49条第2項)。

公共賃貸住宅の賃貸料等賃貸条件を定める場合には、賃借人の所得水準及び公共賃貸住宅の規模等を考慮して差別的に定めることができる(同条第4項)。

② 公共賃貸住宅の標準賃貸借契約書

公共賃貸住宅に対する賃貸借契約を締結しようとする者は、国土交通部令で定める標準賃貸借契約書を使用しなければならない(第49条の2第1項)。

③ 再契約拒絶

公共住宅事業者は、賃借人が次のいずれかに該当する場合には、賃貸借契約を解除又は解除し、又は再契約を拒絶することができる(第49条の3第1項)。

- 一 虚偽その他不正な方法により公共賃貸住宅を賃借した場合
- 二 賃借人の資産又は所得が国土交通部令で定める基準を超える場合
- 三 賃借人が公共賃貸住宅に重複して入居又は契約したことが確認された場合
- 四 賃貸借契約書上の義務に違反した場合
- 五 公共賃貸住宅の賃借権を他人に譲渡した場合又は公共賃貸住宅を転貸した場合
- 六 期間内入居義務、賃貸料納付義務、分納金納付義務等に違反した場合

七 公共賃貸住宅を故意に破損・滅失する等した場合

④ 公共賃貸住宅の転貸制限

公共賃貸住宅の賃借人は、賃借権を他人に譲渡(売買、贈与その他権利変動が伴う全ての行為を含むものとし、相続の場合は除く。)してはならず、公共賃貸住宅を他人に転貸することができない。ただし、勤務・生業・疾病治療等の場合であって、公共住宅事業者の同意を受けた場合には、譲渡又は転貸することができる(第49条の4第1項)。

⑤ 持分積立型分譲住宅の転売行為制限

持分積立型分譲住宅の所有持分又は入居者に選定された地位は、10年以内の範囲で定める期間が経過する前は、転売すること又は転売を斡旋することはできない(第49条の5第1項)。

⑥ 公共賃貸住宅の入居者資格制限

国土交通部長官又は地方自治体の長は、この法に違反して公共賃貸住宅の賃借権を譲渡した賃借人又は公共賃貸住宅を転貸する賃借人に対し4年の範囲で公共賃貸住宅の入居資格を制限することができる(第49条の8第1項)。

⑦ 公共賃貸住宅の売却制限

公共住宅事業者は、公共賃貸住宅を5年以上の範囲で大統領令で定める賃貸義務期間が経過しなければ売却することができない(第50条の2第1項)。

⑧ 公共賃貸住宅の優先分譲転換

公共住宅事業者は、賃貸後分譲転換をする目的で建設した公共建設賃貸住宅を賃貸義務期間が経過した後に分譲転換する場合には、次のいずれかに該当する者に対し優先的に分譲転換しなければならない(第50条の3第1項)。

- 一 分譲転換時点で当該賃貸住宅に居住している賃借人であって、次のいずれかに該当する場合
 - イ. 入居後から分譲転換するまで、当該賃貸住宅に引き続き居住する無住宅者
 - ロ. 公共建設賃貸住宅に入居した後、相続、判決又は婚姻により他の住宅を所有することとなったが、入居後から分譲転換するまで当該賃貸住宅に引き続き居住し、分譲転換前までに他の住宅を処分した無住宅者
 - ハ. 賃借権を譲渡された者であって、譲渡日から分譲転換するまで当該賃貸住宅に居住する無住宅者
- 二. 先着順の方法により当該賃貸住宅の入居者として選定された者であって、入居日から分譲転換するまで継続して居住し、分譲転換する時点において当該賃貸住宅入居時の資格要件のうち住宅所有基準を満たしている場合
- ホ. 分譲転換当時に居住していた賃貸住宅が専用面積85㎡を超える場合
- ヘ. 分譲転換時点において当該賃貸住宅の賃借人である国家機関又は法人

(3) 情報体系の構築

国土交通部長官は、公共住宅事業の円滑な供給及び管理のため、公共住宅の入居者の募集及び管理に関する事項、公共住宅事業に関する情報及び資料を管理することができる情報体系を構築して運営することができる(第51条第1項)。

情報体系は、社会福祉事業法情報システムと電子的に連携して活用することができる(同条第2項)。

第 11 節 民間賃貸住宅に関する特別法

1. 意義

(1) 経緯

民間賃貸住宅の建設、供給及び管理並びに民間住宅賃貸事業者の育成等に関する事項を定めることを目的として 1993 年に賃貸住宅法が制定され、2015 年に民間賃貸住宅に関する特別法に全面改正された。

所管は、国土交通部民間賃貸住宅課、公共住宅支援課である。

(2) 定義

民間建設賃貸住宅とは、次のいずれかに該当する民間賃貸住宅をいう(第 2 条第二号)。

イ. 賃貸事業者が賃貸を目的として建設して賃貸する住宅

ロ. 住宅法により登録した住宅建設事業者が事業計画承認を受けて建設した住宅のうち使用検査時までに分譲されず、賃貸する住宅

民間買取賃貸住宅とは、賃貸事業者が売買等により所有権を取得して賃貸する民間賃貸住宅をいう(同条第三号)。

公共支援民間賃貸住宅とは、賃貸事業者が次のいずれかに該当する民間賃貸住宅を 10 年以上賃貸する目的で取得し、この法律による賃貸料及び賃借人の資格制限等を受けて賃貸する民間賃貸住宅をいう(同条第四号)。

イ. 住宅都市基金法による住宅都市基金の出資を受けて建設又は購入する民間賃貸住宅

ロ. 住宅法による公共宅地又はこの法による随意契約により供給される土地を買い取り又は賃借して建設する民間賃貸住宅

ハ. この法により容積率を緩和され、又は国土の計画及び利用に関する法律による用途地域変更を通じて容積率を緩和されて建設する民間賃貸住宅

ニ. 公共支援民間賃貸住宅供給促進地区で建設する民間賃貸住宅

長期一般民間賃貸住宅とは、賃貸事業者が公共支援民間賃貸住宅でない住宅を 10 年以上賃貸する目的で取得して賃貸する民間賃貸住宅をいう(同条第五号)。

住宅賃貸管理業とは、住宅の所有者から賃貸管理の委託を受けて管理する業をいうものとし、次により区分する(同条第十号)。

イ. 自己管理型住宅賃貸管理業: 住宅の所有者から住宅を賃借して自己責任で転貸する形態の業

ロ. 委託管理型住宅賃貸管理業: 住宅の所有者から手数料を受領して賃貸料の賦課・徴収及び施設維持・管理等を代行する形態の業

公共支援民間賃貸住宅供給促進地区」とは、公共支援民間賃貸住宅の供給を促進するためにこの法により指定する地区をいう(同条第十二号)。

駅勢圏等とは、鉄道駅、幹線急行バス乗り換え施設、産業団地、首都圏整備計画法による人口集中誘発施設等から 1 キロメートル以内に位置する地域をいう(同条第十三号)。

住居支援対象者とは、青年、新婚夫婦等住居支援が必要な者をいう(同条第十四号)。

複合支援施設とは、公共支援民間賃貸住宅に居住する賃借人等の経済活動及び日常生活を支援する施設をいう(同条第十五号)。

2. 賃貸事業者及び住宅賃貸管理業者

(1) 賃貸事業者の登録

住宅を賃貸しようとする者は、特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守又は区庁長(以下「市長・郡守・区庁長」という。)に登録を申請することができる(第 5 条第 1 項)。

(2) 登録民間賃貸住宅の付記登記

賃貸事業者は、登録した民間賃貸住宅がこの法による賃貸義務期間及び賃貸料増額基準を遵守しなければならない財産であることを所有権登記に附記登記しなければならない(第5条の2第1項)。

(3) 組合員に供給する民間賃貸住宅

組合員に供給する民間建設賃貸住宅を含め、30戸以上の住宅を供給する目的で設立された協同組合基本法による協同組合若しくは社会的協同組合(以下「民間賃貸協同組合」という。)又は民間賃貸協同組合の発起人が組合員を募集しようとする場合、当該民間賃貸住宅建設敷地の管轄市長・郡守・区庁長に申告し、公開募集の方法で組合員を募集しなければならない(第5条の3第1項)。

(4) 住宅賃貸管理業

① 登録

住宅賃貸管理業を営もうとする者は、市長・郡守・区庁長に登録することができる。ただし、100戸以上で住宅賃貸管理業を営もうとする者は登録しなければならない(第7条第1項)。

登録する場合には、自己管理型住宅賃貸管理業と委託管理型住宅賃貸管理業を区分して登録しなければならない(同条第2項)。

登録をしようとする者は、次の要件を備えなければならない(第8条)。

- 一 資本金が1億ウォン以上であること
- 二 住宅管理士等の専門担当者を保有すること
- 三 事務室等の施設を保有すること

② 住宅賃貸管理業者の業務範囲

住宅賃貸管理業者は、賃貸を目的とする住宅に関し次の各号の業務を遂行する(第11条第1項)。

- 一 賃貸借契約の締結、解除、解約、更新及び更新拒絶等
- 二 賃貸料の賦課、徴収等
- 三 賃借人の入居及び明渡し、退去等

住宅賃貸管理業者は、賃貸を目的とする住宅について付随的に次の業務を遂行することができる(同条第2項)。

- 一 施設維持、補修、改良その他の住宅管理業務
- 二 その他賃借人の住居便益のために必要な業務

③ 住宅賃貸管理業者の現況申告

住宅賃貸管理業者は四半期ごとにその四半期が終了する月の翌月末日までに資本金、専門担当者、管理戸数等大統領令で定める情報を市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。この場合、申告を受理した市長・郡守・区庁長は、国土交通部長官にこれを報告しなければならない(第12条第1項)。

国土交通部長官は、報告を受けた情報を賃貸住宅情報体系に公開することができる(同条第3項)。

3. 民間賃貸住宅の建設

(1) 民間賃貸住宅の建設

民間賃貸住宅の建設は、住宅法又は建築法による(第17条第1項)。

(2) 土地等の優先供給

国家、地方自治体、公共機関又は地方公社がその所有又は造成した土地を供給（売却又は賃貸をいう。）する場合には、民間賃貸住宅を建設しようとする賃貸事業者に優先的に供給することができる（第 18 条第 1 項）。

(3) 幹線施設の優先設置

幹線施設を設置する者は、民間賃貸住宅建設事業又は民間賃貸住宅建設のための敷地造成事業に必要な幹線施設を他の住宅建設事業又は敷地造成事業より優先して設置しなければならない（第 19 条）。

(4) 収用に関する特例

賃貸事業者が専用面積 85 m²以下の民間賃貸住宅を 100 戸以上建設するために事業対象土地面積の 80%以上を買い取った場合であって、残余の土地を取得しなければその事業を施行するのが著しく困難な事由がある場合には、市・道知事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による指定を要請することができる（第 20 条第 1 項）。

(5) 国土の計画及び利用に関する法律等に関する特例

住宅法による事業計画承認権者又は建築法による許可権者（承認権者等）は、賃貸事業者が公共支援民間賃貸住宅を建設するために住宅法による事業計画承認を申請した場合又は建築法による建築許可を申請した場合には、関係法令にかかわらず、次により緩和された基準を適用することができる（第 21 条第 1 項）。

- 一 国土の計画及び利用に関する法律により条例で定める建蔽率にかかわらず、同法及び関係法令による建蔽率の上限まで緩和
- 二 国土の計画及び利用に関する法律により地区単位計画で定めた容積率又は同法により条例で定めた容積率にかかわらず、同法及び関係法令による容積率の上限まで緩和
- 三 建築法による建築物の階数制限を緩和

4. 公共支援民間賃貸住宅供給促進地区

(1) 促進地区の指定

市・道知事は、公共支援民間賃貸住宅が円滑に供給されるよう公共支援民間賃貸住宅供給促進地区（以下「促進地区」という。）を指定することができる。この場合、促進地区は、次の要件を全て備えなければならない（第 22 条第 1 項）。

- 一 促進地区で建設・供給される全体住宅戸数の 50%以上が公共支援民間賃貸住宅として建設・供給されること
- 二 促進地区の面積は、5 千 m²以上であること。ただし、駅勢圏等で促進地区を指定する場合、1 千 m²以上の範囲で当該地方自治体が条例で定める面積以上でなければならない。
- 三 有償供給土地面積のうち住宅建設用途ではない土地に供給する面積が有償供給土地面積の 50%を超えないこと

(2) 施行者

次に掲げる者の中から公共支援民間賃貸住宅開発事業の施行者を指定する（第 23 条第 1 項）。

- 一 促進地区のうち国有地及び公有地を除いた土地面積の 50%以上の土地を所有する賃貸事業者
 - 二 公共住宅特別法による事業者
- 施行者が行うことができる公共支援民間賃貸住宅開発事業の範囲は、促進地区造成事

業、公共支援民間賃貸住宅建設事業等、住宅建設事業である(同条第2項)。

(3) 住民・専門家の意見聴取

指定権者は、促進地区を指定しようとする場合には、住民及び関係専門家等の意見を聴かなければならない(第25条第1項)。

(4) 促進地区指定等の告示

指定権者は、促進地区を指定した場合には、位置、面積、施行者、事業の種類、収用又は使用すべき土地、物件及び権利の細目等を官報又は公報に告示して、関係書類の写しを市長・郡守・区庁長に送付しなければならないが、土地利用規制基本法により地形図面を告示しなければならない(第26条第1項)。

(5) 地区計画

施行者は、次の内容を含む公共支援民間賃貸住宅供給促進地区計画(地区計画)を作成して、指定権者の承認を受けなければならない(第28条第1項)。

- 一 地区計画の概要
- 二 事業施行者の姓名又は名称(住所及び代表者の姓名を含む。)
- 三 事業施行期間及び財源調達計画
- 四 土地利用計画及び概略設計図書
- 五 人口・住宅収容計画
- 六 交通・公共・文化体育施設等を含む基盤施設設置計画
- 七 環境保全及び炭素低減等環境計画
- 八 その他地区単位計画等に関する事項

(6) 公共支援民間賃貸住宅統合審議委員会

指定権者は、都市計画、建築、環境、交通、災害等地区計画承認に関する次の事項を検討及び審議するために、公共支援民間賃貸住宅統合審議委員会を置く(第32条第1項)。

- 一 国土の計画及び利用に関する法律による都市・郡管理計画関連事項
- 二 大都市圏広域交通管理に関する特別法による広域交通改善対策
- 三 都市交通整備促進法による交通影響評価
- 四 山地管理法により促進地区に属する山地の利用計画
- 五 エネルギー利用合理化によるエネルギー使用計画
- 六 自然災害対策法による災害影響評価等
- 七 学校保健法による教育環境に対する評価
- 八 景観法による事前景観計画
- 九 建築法による建築審議
- 十 その他指定権者が必要と認めて統合審議委員会の会議に付す事項

(7) 土地等の収用

施行者は、促進地区の土地面積の3分の2以上に該当する土地を所有して土地所有者総数の2分の1以上に該当する者の同意を受けた場合、残余の土地等を収用又は使用することができる(第35条第1項)。

(8) 促進地区での公共支援民間賃貸住宅建設に関する特例

指定権者は、促進地区における公共支援民間賃貸住宅建設の円滑な施行のために、次の緩和された基準を適用する(第35条第1項)。

- 一 国土の計画及び利用に関する法律による用途地域での建築物 用途、種類及び規模制限にかかわらず、公共支援民間賃貸住宅以外の建築物のうち、娯楽施設、一般宿泊施設

等を除いては設置を許可する。

- 二 国土の計画及び利用に関する法律により条例で定める建蔽率にかかわらず、同法及び関係法令による建蔽率の上限まで緩和
- 三 国土の計画及び利用に関する法律により条例で定める容積率にかかわらず、同法及び関係法令による容積率の上限まで緩和
- 四 建築法による建築物の階数制限を緩和

指定権者は、促進地区における公共支援民間賃貸住宅建設の円滑な施行のために、次の関係規定にかかわらず、緩和された基準を適用する(同条第2項)。

- 一 建築法による敷地の造景、建築物の高さ等建築制限
- 二 都市公園及び緑地等に関する法律による都市公園又は緑地確保基準
- 三 住宅法による住宅建設基準

(9) 国有財産法等に関する特例

国及び地方自治体は、国有財産法、公有財産及び物品管理法その他の関係法律にかかわらず、施行者に対し随意契約の方法により国有財産又は公有財産の使用を許可し、又は売却若しくは貸付をすることができる。この場合、国及び地方自治体は、使用許可及び貸付の期間を50年以内とすることができる(第36条第1項)。

5. 民間賃貸住宅の供給、賃貸借契約及び管理

(1) 民間賃貸住宅の供給

賃貸事業者は、賃貸期間中の民間賃貸住宅の賃借人資格及び選定方法等について、次の通り供給しなければならない(第42条第1項)。

- 一 公共支援民間賃貸住宅の場合：住居支援対象者等の住居安定のために国土交通部令で定める基準により供給
- 二 長期一般民間賃貸住宅の場合：賃貸事業者が定める基準により供給民間賃貸住宅の賃借人資格及び選定方法等供給に関する事項は、賃貸事業者が定める。

(2) 公共支援民間賃貸住宅の重複入居の確認

国土交通部長官及び地方自治体の長は、公共支援民間賃貸住宅と公共住宅特別法による公共賃貸住宅に重複して入居又は契約している賃借人の有無を確認することができる(第42条の2第1項)。

(3) 賃借人の資格確認

賃貸事業者は、賃借人の資格確認のために必要な場合には、賃借人及び配偶者、賃借人又は配偶者と世帯を共にする世帯員から所得資料を提出させて確認することができる(第42条の3)。

(4) 賃貸義務期間

賃貸事業者は、賃貸事業者登録日からこの法で定める期間(賃貸義務期間)中は民間賃貸住宅を継続して賃貸しなければならない、その期間が経過しない限り、これを譲渡することができない(第43条第1項)。

(5) 賃貸料

賃貸事業者が民間賃貸住宅を賃貸する場合に、最初の賃貸料(賃貸保証金及び月賃料を含む)は、次のとおりとする(第44条第1項)。

- 一 公共支援民間賃貸住宅の場合：住居支援対象者等の住居安定のために国土交通部令で定める基準により賃貸事業者が定める賃貸料

二 長期一般民間賃貸住宅の場合：賃貸事業者が定める賃貸料。ただし、民間賃貸住宅登録当時存続中の賃貸借契約がある場合には、その従前賃貸契約による賃貸料

賃貸事業者は、賃貸期間中に賃貸料の増額を請求する場合には、賃貸料の 5 パーセントの範囲で住宅費物価指数、近隣地域の賃貸料変動率、賃貸住宅世帯数等を考慮して定める増額割合を超えて請求してはならない(同条第 2 項)。

賃貸料増額請求は、賃貸借契約又は約定した賃貸料の増額があった後 1 年以内にはすることができない(同条第 3 項)。

(6) 賃貸借契約の解除・解除

賃貸事業者は、賃借人が義務に違反した場合、賃貸借を継続することが困難な場合等の事由が発生したときを除いては、賃貸事業者として登録されている期間の間賃貸借契約を解除若しくは終了し、又は再契約を拒否することはできない(第 45 条第 1 項)。

(7) 標準賃貸借契約書

賃貸事業者が民間賃貸住宅に対する賃貸借契約を締結しようとする場合には、国土交通部令で定める標準賃貸借契約書を使用しなければならない(第 47 条第 1 項)。

標準賃貸借契約書には、次の事項が含まれなければならない(同条第 2 項)。

- 一 賃貸料及び第 44 条による賃貸料の増額に関する事項
- 二 賃貸借契約期間
- 三 第 49 条による賃貸保証金の保証に関する事項
- 四 民間賃貸住宅の先順位担保権等権利関係に関する事項
- 五 賃貸事業者及び賃借人の権利・義務に関する事項
- 六 民間賃貸住宅の修繕、維持及び補修に関する事項
- 七 賃貸義務期間の残余期間及び第 45 条による賃貸借契約の解除、解約等に関する事項

(8) 賃貸事業者の説明義務

民間賃貸住宅に対する賃貸借契約を締結する場合又は月賃貸料を賃貸保証金に転換する等契約内容を変更する場合には、賃貸事業者は、次の事項を賃借人に説明して、その確認を受けなければならない(第 48 条第 1 項)。

- 一 賃貸保証金に対する保証の保証期間等
- 二 民間賃貸住宅の先順位担保権、国税・地方税の滞納事実等、権利関係に関する事項。
この場合、登記簿謄本及び納税証明書を提示しなければならない。
- 三 賃貸義務期間中残余の期間及び賃貸借契約の解除・解除等に関する事項
- 四 賃貸料増額制限に関する事項

(9) 賃貸保証金に対する保証

賃貸事業者は、民間賃貸住宅を賃貸する場合、賃貸保証金に対する保証に加入しなければならない(第 49 条第 1 項)。

(10) 民間賃貸住宅の管理

民間建設賃貸住宅及び民間買取賃貸住宅の会計書類作成、保管等、管理に関し必要な事項は、共同住宅管理法を適用する(第 51 条第 1 項)。

賃貸事業者は、民間賃貸住宅が 300 世帯以上の共同住宅に該当する場合には、共同住宅管理法による住宅管理業者に管理を委託し、又は自主管理しなければならない(同条第 2 項)。

(11) 賃借人代表会議

賃貸事業者が 20 世帯以上の民間賃貸住宅を供給する共同住宅団地に入居する賃借人は、賃借人代表会議を構成することができる。ただし、150 世帯以上の共同住宅団地に入居する

賃借人は、賃借人代表会議を構成しなければならない(第 52 条第 1 項)。

賃貸事業者は、次の事項に関し賃借人代表会議と協議しなければならない(同条第 4 項)。

- 一 民間賃貸住宅管理規約の制定及び改正
- 二 管理費
- 三 民間賃貸住宅の共用部分、附帯施設及び福利施設の維持及び補修
- 四 賃貸料の増減
- 五 その他民間賃貸住宅の維持、補修、管理等に関し必要な事項
事項

(12) 特別修繕引当金

賃貸事業者は、主要な施設を交換して補修するのに必要な特別修繕引当金を積み立てなければならない(第 53 条第 1 項)。

(13) 賃貸住宅紛争調停委員会

市長・郡守・区庁長は、賃貸住宅に関する学識及び経験が豊富な者等により賃貸住宅紛争調整委員会を設置する(第 55 条第 1 項)。

賃貸事業者及び賃借人代表会議は、次の紛争に関し調停委員会に調整を申請することができる(第 56 条第 1 項)。

- 一 賃貸料の増額
- 二 住宅管理
- 三 民間賃貸住宅管理規約の制定及び改正
- 四 管理費
- 五 民間賃貸住宅の共用部分、附帯施設及び福利施設の維持及び補修
- 六 その他民間賃貸住宅の維持、補修、管理等に関する事項
- 七 公共賃貸住宅の分譲転換価格

(14) 賃貸住宅情報体系

国土交通部長官は、賃貸住宅に対する国民の情報アクセスを容易にして、関連統計の正確性を向上させ、不動産政策等に活用するために、賃貸住宅情報体系を構築して運営することができる(第 60 条第 1 項)。

第12節 空き家及び小規模住宅整備に関する特例法

1. 意義

(1) 経緯

空き家及び小規模住宅の整備に関する特例法（略称：小規模住宅整備法）は、日本の空家対策特別措置法を参照して2017年に制定されたが、小規模住宅整備法という略称に示されるように、老朽・不良建築物の面的整備事業に重点を置いている。

所管は、国土交通部都心住宅供給協力課である。

(2) 定義

空き家とは、特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守又は自治区の区庁長（以下「市長・郡守等」という。）が居住又は使用の有無を確認した日から1年以上何人も居住又は使用しない住宅をいう（第2条第一号）。

空き家整備事業とは、空き家を改良、撤去又は効率的に管理若しくは活用するための事業をいう（同条第二号）。

小規模住宅整備事業とは、老朽・不良建築物の密集地域又は街路区域で施行する次の事業をいう（同条第三号）。

ア. 自律住宅整備事業：戸建て住宅、多世帯住宅及び連立住宅を自ら改良又は建設するための事業

イ. 街路住宅整備事業：街路区域において従前の街路を維持しつつ、小規模な住居環境を改善するための事業

ウ. 小規模再建築事業：整備基盤施設が良好な地域において小規模な共同住宅を再建築するための事業。この場合、都心内住宅供給を活性化するために、次の要件を全て備えて施行する小規模再建築事業を公共参加小規模再建築活性化事業という。

1) 土地住宅公社等が共同施行者、公共施行者又は事業代行者（以下「公共施行者等」という。）であること

2) 建設・供給される住宅が従前戸数以上であること

エ. 小規模再開発事業：駅勢圏又は準工業地域において小規模に住居環境又は都市環境を改善するための事業

住民合議体とは、土地等所有者が小規模住宅整備事業を施行するために、土地等所有者全員の合意により結成する協議体をいう（同条第七号）。

2. 空き家整備事業

(1) 空き家整備計画

① 空き家整備計画の策定

市長・郡守等は、空き家を効率的に整備又は活用するために、次の事項を含む空き家整備に関する計画（空き家整備計画）を5年毎に策定して施行しなければならない（第4条第1項）。

- 一 空き家整備の基本方向
- 二 空き家整備事業の推進計画及び施行方法
- 三 空き家整備事業に必要な財源調達計画
- 四 空き家の買取及び活用に関する事項
- 五 その他空き家整備のために必要な事項

② 空き家等実態調査

市長・郡守等は、空き家又は空き家と推定される住宅に対し、次の事項に関する調査

(実態調査) を5年毎に実施しなければならない(第5条第1項)。

- 一 空き家の有無の確認
- 二 空き家の管理現況及び放置期間
- 三 空き家所有権等の権利関係現況
- 四 空き家及びその敷地に設置された施設又は人工構造物等の現況
- 五 その他空き家の発生事由等

③ 空き家等への立入り

市長・郡守等又は専門機関の長は、実態調査のために必要な場合、空き家等及びその敷地に立入りすることができる(第6条第1項)。

④ 空き家等に関する資料・情報の利用

市長・郡守等又は第5条第2項による専門機関の長は、実態調査のために必要と認める場合には、住民登録電算情報、国税、地方税、水道・電気料金等の資料又は情報を収集及び利用することができる(第8条第1項)。

(2) 空き家整備事業の施行方法

① 空き家整備事業の施行方法

空き家整備事業は、次の各号のいずれかに該当する方法により行う(第9条第1項)。

- 一 空き家の内部空間を仕切りで画する方法又は壁紙、天井材、床材等を設置する方法
- 二 空き家を撤去せず、改築、増築、大修繕又は用途変更する方法
- 三 空き家を撤去する方法
- 四 空き家を撤去した後に住宅等建築物を建築し、又は整備基盤施設及び共同利用施設等を設置する方法

② 空き家整備事業の施行者

空き家整備事業は、市長・郡守等又は空き家所有者が直接施行し、又は次に該当する者と共同で施行することができる(第10条第1項)。

- 一 韓国土地住宅公社又は地方公社(以下「土地住宅公社等」という。)
- 二 建設産業基本法による建設業者
- 三 住宅法による登録事業者
- 四 不動産投資会社法による不動産投資会社
- 五 社会的企業育成法による社会的企業、協同組合基本法により設立申告された協同組合、民法による非営利法人及び公益法人の設立・運営に関する法律により設立許可された公益法人

③ 空き家の撤去

市長・郡守等は、空き家が次のいずれかに該当する場合には、空き家整備計画で定めるところにより、当該空き家所有者に対し、安全措置、撤去等必要な措置を命じることができる(第11条第1項)。

- 一 崩壊・火災等の安全事故又は犯罪発生のおそれ大きい場合
- 二 衛生上有害なおそれがある場合
- 三 管理が適切でなく、著しく景観を毀損している場合
- 四 周辺生活環境の保全のため放置することが不適切である場合

④ 空き家の買取

市・道知事、市長・郡守等又は土地住宅公社等は、空き家整備計画により空き家を買取

取り、整備基盤施設、共同利用施設又は賃貸住宅として活用することができる。この場合、空き家密集区域にある空き家を優先して購入することができる(第11条の2第1項)。

空き家所有者は、管轄市・道知事、市長・郡守等又は土地住宅公社等に空き家の買収を要請することができる(同条第2項)。

⑤ 空き家に関する申告

何人も、空き家を認識した場合、これを当該空き家が所在する地域の管轄市長・郡守等に申告することができる(第11条の3第1項)。

市長・郡守等は、空き家に関する申告を受領したときは、現場調査を実施しなければならない(同条第2項)。

市長・郡守等は、空き家の所有者等に対して危害要素の除去、整備、伐木等周辺生活環境の保全に必要な措置を指導しなければならない(同条第3項)。

⑥ 空き家の収用・使用

市長・郡守等又は土地住宅公社等は、公共の必要により空き家整備事業を施行する場合事業施行区域内にある空き家につい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による土地、物件及び権利を収用又は使用することができる(第11条の4第1項)。

(3) 事業施行計画

① 事業施行計画認可

事業施行者は、空き家整備事業を施行する場合、事業施行計画書を作成して、市長・郡守等に提出し、事業施行計画認可を受けなければならない(第12条第1項)。

事業施行計画書は、次の事項を含む(第13条第1項)。

- 一 事業施行区域及びその面積
- 二 土地利用計画(建築物配置計画を含む。)
- 三 整備基盤施設及び共同利用施設の設置計画
- 四 賃貸住宅の建設計画
- 五 建築物の高さ及び容積率等に関する建築計画
- 六 収用又は使用する土地、物件又は権利の明細並びにその所有者及び権利者の姓名及び住所
- 七 その他空き家整備事業施行のために必要な事項として条例で定める事項

② 空き家情報システム

市・道知事は、実態調査結果に基づき空き家を効率的に整備するための情報システム(空き家情報システム)を構築することができる(第15条第1項)。

空き家情報システムは、建築法による電子情報処理システムと連携することができる(同条第2項)。

3. 小規模住宅整備事業

(1) 小規模住宅整備事業の施行方法

① 小規模住宅整備事業の施行方法

自律住宅整備事業は、事業施行計画認可を受けた後に、事業施行者が自ら住宅を改良又は建設する方法により施行する(第16条第1項)。

街路住宅整備事業は、街路区域の全部又は一部において認可を受けた事業施行計画により住宅等を建設して供給・保全・改良する方法により施行する(同条第2項)。

小規模再建築事業は、認可を受けた事業施行計画により住宅、附帯施設、福利施設及び

オフィステルを建設して供給する方法により施行する(同条第3項)。

② 小規模住宅整備事業の施行者

自律住宅整備事業は、2人以上の土地等所有者が直接施行し、又は次のいずれかに該当する者と共同で施行することができる(第17条第1項)。

- 一 市長・郡守等
- 二 土地住宅公社等
- 三 建設業者
- 四 登録事業者
- 五 信託業者
- 六 不動産投資会社

③ 小規模再開発事業の施行予定区域指定

小規模再開発事業を施行しようとする土地等所有者は、事業を施行しようとする区域の土地等所有者の4分の1以上の同意を得て当該事業施行予定区域の指定を市長・郡守等に提案しなければならない(第17条の2第1項)。

④ 小規模住宅整備事業の公共施行者指定

市長・郡守等は、街路住宅整備事業、小規模再建築事業又は小規模再開発事業が次のいずれかに該当する場合には、直接当該事業を施行し、又は土地住宅公社等を事業施行者に指定して、当該事業を施行させることができる(第18条第1項)。

- 一 天災地変、災難及び安全管理基本法又は施設の安全管理に関する特別法による使用制限、使用禁止その他やむを得ない事由により緊急に事業を施行する必要がある場合
- 二 土地等所有者が住民合議体を申告した日又は組合が組合設立認可を受けた日から3年以内に第29条による事業施行計画認可を申請しない場合
- 三 事業が長期間遅延した場合又は権利関係に関する紛争等により当該組合又は土地等所有者が施行する事業を継続して推進することが困難な場合
- 四 事業施行計画認可が取り消された場合
- 五 事業施行区域の国有地・公有地と土地住宅公社等が所有する土地を合わせた面積が全体の2分の1以上であって、土地等所有者の過半数が市長・郡守等又は土地住宅公社等を事業施行者に指定することに同意する場合
- 六 事業施行区域の土地面積の2分の1以上の土地所有者と土地等所有者の3分の2以上に該当する者が市長・郡守等又は土地住宅公社等を事業施行者に指定することを要請した場合

⑤ 小規模住宅整備事業の指定開発者指定

市長・郡守等は、街路住宅整備事業、小規模再建築事業又は小規模再開発事業の組合設立のために、組合設立同意要件以上に該当する者が信託業者(指定開発者)を事業施行者に指定することに同意するときは、指定開発者を事業施行者に指定して当該事業を施行させることができる(第19条第1項)。

⑥ 整備事業専門管理業者の選定

住民合議体は、都市及び住居環境整備法による整備事業専門管理業者を選定する場合には、住民合意書で定めるところにより選定しなければならない(第21条第1項)。

(2) 住民合議体の構成及び組合の設立

① 住民合議体の構成

土地等所有者は、自律住宅整備事業を施行する場合であって土地等所有者が2人以上の場合及び街路住宅整備事業又は小規模再建築事業を施行する場合であって土地等所有者が20人未満の場合、土地等所有者全員の合意を得て住民合議体を構成しなければならない(第22条第1項)。

土地等所有者は、住民合議体を構成する場合、全員の合意により住民合議体代表者を選任し、住民合意書を作成し、市長・郡守等に申告しなければならない(同条第5項)。

住民合意書は、次の事項を含めなければならない(同条第6項)。

- 一 住民合議体の名称
- 二 事業施行区域の位置及び範囲
- 三 住民合議体の目的及び事業内容
- 四 住民合議体を構成する者の姓名、住所及び生年月日
- 五 住民合議体代表者の姓名、住所及び生年月日
- 六 施工者又は整備事業専門管理業者の選定
- 七 住民合議体の議決事項及び議決方法
- 八 その他住民合議体の構成及び運営に必要な事項として市・道条例で定める事項

② 組合設立認可

街路住宅整備事業の土地等所有者は、組合を設立しようとする場合には、土地等所有者の10分の8以上及び土地面積の3分の2以上の土地所有者の同意を得た後、組合設立のための創立総会を開催して、市長・郡守等の認可を受けなければならない(第23条第1項)。

③ 行為制限

小規模住宅整備事業の事業施行区域において建築物の建築、工作物の設置、土地の形質変更、土石の採取、土地の分割・合併、物件を積み置く行為をしようとする者は、市長・郡守等の許可を受けなければならない(第23条の3第1項)。

(3) 事業施行計画

① 建築審議

街路住宅整備事業、小規模再建築事業又は小規模再開発事業の事業施行者は、事業施行計画書を作成する前に、事業施行による建築物の高さ、階数、容積率等に関し、地方建築委員会の審議を経なければならない(第26条第1項)。

② 分譲公告

街路住宅整備事業、小規模再建築事業又は小規模再開発事業の事業施行者は、審議結果の通知を受けた日から90日以内に、次の事項を土地等所有者に通知して、分譲の対象となる敷地又は建築物の内訳等を当該地域で発刊される日刊新聞に公告しなければならない(第28条第1項)。

- 一 分譲対象者別の従前の土地又は建築物の明細及び価格
- 二 分譲対象者別分担金の推算額
- 三 分譲申請期間
- 四 その他大統領令で定める事項

③ 事業施行計画認可

事業施行者は、小規模住宅整備事業を施行する場合には、事業施行計画書に定款等の書類を添付して市長・郡守等に提出して事業施行計画認可を受けなければならない(第29条第1項)。

項)。

事業施行計画書は、次の事項を含む(第 30 条第 1 項)。

- 一 事業施行区域及びその面積
- 二 土地利用計画(建築物配置計画を含む。)
- 三 整備基盤施設及び共同利用施設の設置計画
- 四 臨時居住施設を含む住民移住対策
- 五 事業施行期間の間事業施行区域内の街灯設置、閉回路テレビ設置等犯罪予防対策
- 六 賃貸住宅の建設計画
- 七 建築物の高さ及び容積率等に関する建築計画(「建築法」第 77 条の 4 により建築協定を締結した場合には、その建築協定の内容を含む。)
- 八 事業施行過程で発生する廃棄物の処理計画
- 九 整備事業費
- 十 分譲設計等管理処分計画
- 十の二 取用又は使用すべき土地、物件又は管理の内訳並びにその所有者及び権利者の姓名及び住所
- 十一 その他事業施行のための事項として市・道条例で定める事項

④ 施行規程の作成

市長・郡守等、土地住宅公社等又は指定開発者が単独で小規模住宅整備事業を施行する場合には、次の事項を含む施行規程を作成しなければならない(第 31 条第 1 項)。

- 一 小規模住宅整備事業の種類及び名称
- 二 小規模住宅整備事業の施行年度及び施行方法
- 三 費用負担及び会計
- 四 土地等所有者の権利・義務
- 五 整備基盤施設及び共同利用施設の負担
- 六 公告、供覧及び通知の方法
- 七 土地及び建築物に関する権利の評価方法
- 八 管理処分計画及び清算(分割徴収及び納入に関する事項を含む。)
- 九 施行規程の変更
- 十 事業施行計画書の変更
- 十一 事業管理に必要な費用の策定
- 十二 土地等所有者全体会議(指定開発者が事業施行者である場合に限る。)

⑤ 住宅の規模及び建設比率

街路住宅整備事業の事業施行者は、事業施行区域内にある既存一戸建て住宅の戸数と共同住宅の戸数を合わせた数以上の住宅を供給しなければならない(第 32 条第 1 項)。

国土交通部長官は、住宅需給の安定及び低所得住民の入居機会拡大のために、小規模再建築事業により建設する住宅に関し、全体戸数の 100 分の 90 以下のめる範囲で国民住宅規模の住宅建設比率を定めて告示することができる(同条第 2 項)。

⑥ 管理処分計画

街路住宅整備事業、小規模再建築事業又は小規模再開発事業の事業施行者は、分譲申請期間が終了したときは、分譲申請の現況に基づき次の事項を含めて管理処分計画を策定しなければならない(第 33 条第 1 項)。

- 一 分譲設計
- 二 分譲対象者の住所及び姓名
- 三 分譲対象者別の分譲予定の敷地又は建築物の推算額(賃貸管理委託住宅に関する内容を含む。)

- 四 次に該当する保留地等の明細、推算額及び処分方法
 - ア. 一般分譲分
 - イ. 賃貸住宅
 - ウ. その他附帯施設、福利施設等
- 五 分譲対象者別の従前の土地又は建築物明細及び価格
- 六 整備事業費の推算額
- 七 分譲対象者の従前の土地又は建築物に関する所有権以外の権利の明細
- 八 借家人別の損失補償のための権利明細及びその評価額
- 九 その他小規模住宅整備事業に関する権利等に関する事項

(4) 事業施行のための措置

① 売渡請求

街路住宅整備事業又は小規模再建築事業の事業施行者は、審議結果を受理した日から30日以内に、組合設立に同意しない者及び市長・郡守等、土地住宅公社等又は指定開発者の指定に同意しない者に対し組合設立又は事業施行者の指定に同意するか否かを回答するよう、書面により促さなければならない(第35条第1項)。

② 土地等の収用・使用

事業施行者は、小規模再開発事業又は街路住宅整備事業を施行するために必要な場合には、公益事業のための土地等の取得及び補償に関する法律による土地、物件及び権利を収用又は使用することができる(第35条の2第1項)。

③ 分譲申請をしない者に対する措置

街路住宅整備事業又は小規模再建築事業の事業施行者は、事業施行計画が認可告示された日から90日以内に次の者と土地、建築物その他の権利の損失補償に関する協議をしなければならない(第36条第1項)。

- 一 分譲申請をしなかった者
- 二 分譲申請期間終了以前に分譲申請を撤回した者
- 三 認可された管理処分計画により分譲対象から除外された者

④ 所有者の確認が困難な建築物等に対する処分

事業施行者は、土地又は建築物の所有者の所在確認が著しく困難なときは、全国的に配布される2以上の日刊新聞に2回以上公告し、公告した日から30日以上が経過したときは、その所有者の当該土地又は建築物の鑑定評価額に該当する金額を裁判所に供託し、事業を施行することができる(第38条の2第1項)。

(5) 工事完了による措置

① 竣工認可及び工事完了告示

市長・郡守等以外の事業施行者が小規模住宅整備事業の工事を完了したときは、市長・郡守等の竣工認可を受けなければならない(第39条第1項)。

市長・郡守等は、竣工検査を実施した結果、小規模住宅整備事業が認可を受けた事業施行計画のとおり完了したと認められるときは、竣工認可をして、その事実を当該地方自治体の公報に告示しなければならない(同条第3項)。

市長・郡守等は、直接施行する小規模住宅整備事業に関する工事が完了したときは、その事実を当該地方自治体の公報に告示しなければならない(同条第4項)。

② 移転の告示及び権利変動の制限

事業施行者は、告示があったときは、直ちに、敷地の確定測量をして、土地の分割手続を経て、管理処分計画で定める事項を譲受人に通知して、敷地又は建築物の所有権を移転しなければならない。ただし、小規模住宅整備事業の効率的な推進のために必要な場合には、当該小規模住宅整備事業に関する工事が全部完了する前であっても、完工した部分は、竣工認可を受けて、敷地又は建築物別に譲受人にその所有権を移転することができる(第40条第1項)。

③ 清算金

事業施行者は、敷地又は建築物の譲受人が従前所有していた土地又は建築物の価格と譲り受けた敷地又は建築物の価格の間に差がある場合、移転の告示があった後に、その差額に相当する金額(清算金)を譲受人から徴収し、又は譲受人に支払わなければならない(第41条第1項)。

2 事業施行者は、第1項にかかわらず、定款で分割徴収及び分割支払を定めている場合又は総会の議決を経て別に定めた場合には、事業施行計画認可後から第40条第2項による移転の告示がある日まで一定期間別に分割徴収又は分割支払をすることができる。

(6) 費用の負担

① 費用負担の原則及び費用の調達

整備事業費は、この法又は他の法令に特別な規定がある場合を除いては、事業施行者が負担する(第42条第1項)。

事業施行者は、費用と収入の差額を賦課金として土地等所有者から賦課・徴収することができる(同条第3項)。

② 整備基盤施設の設置

市長・郡守等は、小規模住宅整備事業の施行により整備基盤施設又は共同利用施設の拡充が必要であると認める場合には、直接設置し、又は事業施行者に設置させることができる(第43条第1項)。

市長・郡守等又は土地住宅公社等が小規模住宅整備事業の施行により新たに整備基盤施設を設置した場合又は既存の整備基盤施設に替える整備基盤施設を設置した場合には、国有財産法及び公有財産及び物品管理法にかかわらず、従前の整備基盤施設は、事業施行者に無償で帰属し、新た設置された整備基盤施設は、その施設を管理する国又は地方自治体に無償で帰属する(同条第2項)。

市長・郡守等又は土地住宅公社等以外の事業施行者が小規模住宅整備事業の施行により新たに設置した整備基盤施設は、その施設を管理する国又は地方自治体に無償で帰属し、小規模住宅整備事業の施行で使用が廃止される国家又は地方自治体所有の整備基盤施設は、事業施行者が新たに設置した整備基盤施設の設置費用に相当する範囲でそれらの者に無償で譲渡される。この場合、事業施行者は、用途が廃止される従前の整備基盤施設の価額と新しく設置した整備基盤施設の設置費用との間に差異があるときは、その差額に相当する金額に対して国家又は地方自治体と精算しなければならない(同条第3項)。

(7) 小規模住宅整備管理計画

① 小規模住宅整備管理計画の策定

市長・郡守等は、次のいずれかに該当する場合、小規模住宅整備管理計画を策定し、市・道知事に承認を申請することができる(第43条の2第1項)。

- 一 老朽・不良建築物に該当する戸建て住宅及び共同住宅と新築建築物が混在して広域的開発が困難な地域であって、老朽・不良建築物を対象として小規模住宅整備事業が必要な場合

- 二 空き家屋密集区域であって、安全事故又は犯罪発生の懸念が高く、迅速に小規模住宅整備事業を推進する必要がある場合
- 三 災害等が発生した場合に危害の懸念があり、迅速に小規模住宅整備事業を推進する必要がある場合

② 小規模住宅整備管理計画の内容

小規模住宅整備管理計画には、次の各号の事項が含まれる(第43条の3第1項)。

- 一 管理地域の規模及び整備の方向
- 二 土地利用計画、整備基盤施設・共同利用施設の設置計画及び交通計画
- 三 市長・郡守等又は土地住宅公社等が共同又は単独で施行する小規模住宅整備事業(拠点事業に関する計画)
- 四 拠点事業以外の小規模住宅整備事業に対する推進計画
- 五 建蔽率・容積率等、建築物の密度計画
- 六 賃貸住宅の供給及び引受計画
- 七 用途地区・用途地域の指定及び変更に関する計画
- 八 建築法による特別建築区域及び特別街路区域に関する計画
- 九 その他大統領令で定める事項

③ 小規模住宅整備管理地域に関する特例

管理計画の承認及び告示があった場合には、国土の計画及び利用に関する法律により地区単位計画区域及び地区単位計画として決定及び告示されたものとみなす(第43条の4第1項)。

④ 小規模住宅整備管理地域における賃貸住宅の供給及び引受

事業施行者は、小規模住宅整備事業の施行により用途地域が変更された場合、変更された用途地域における容積率から従前の用途地域の容積率を差し引いた容積率の100分の50以下であって市・道条例で定める比率に該当する面積に賃貸住宅を建設し、市・道知事、市長・郡守等又は土地住宅公社等に供給しなければならない(第43条の5第1項)。

4. 事業活性化のための支援

(1) 補助及び融資

国又は市・道知事は、管理計画により市長、郡守、自治区の区庁長又は土地住宅公社等が設置する整備基盤施設又は共同利用施設設置費用の全部又は一部を補助又は融資することができる(第44条第1項)。

(2) 共同利用施設使用料等の減免

地方自治体の長は、地域共同体の活性化等公益目的のために事業施行区域内の共同利用施設に対する使用許可又は貸付をする場合、使用料又は貸付料を減免することができる(第45条第1項)。

(3) 空き家整備事業に対する特例

空き家整備事業の事業施行者が空き家を改築又は用途変更する場合、当該空き家が法令の制定、改正その他の事由により敷地又は建築物が法令に適合しなくなった場合でも、次の基準について既存の空き家の範囲で地方建築委員会の審議を経てその基準を緩和することができる(第46条第1項)。

- 一 建築法による敷地の造景基準
- 二 建築法による建築線の指定

- 三 建築法による建蔽率の算定基準
- 四 建築法による容積率の算定基準
- 五 建築法による敷地内の空地基準
- 六 建築法による建築物の高さ制限
- 七 民法による建築物と境界線との間の距離

(4) 建築規制の緩和に関する特例

事業施行者は、自律住宅整備事業、街路住宅整備事業、小規模再建築事業、小規模再開発事業又は脆弱住宅整備事業の施行により建設する建築物に対し、次のいずれかに該当する事項は、地方建築委員会の審議を経て、緩和を受けることができる(第48条第1項)。

- 一 建築法による敷地の造景基準
- 二 建築法による建蔽率の算定基準(傾斜地に位置する街路区域に限る。)
- 三 建築法による敷地内の空地基準
- 四 建築法による建築物の高さ制限
- 五 住宅法による附帯施設及び福利施設の設置基準
- 六 その他事業の円滑な施行のための事項

事業施行者は、次のいずれかに該当する施設を設置する場合には、当該地域に適用される容積率にその施設に該当する容積率を加えた範囲内で市・道条例で定める容積率を適用することができる(同条第2項)。

- 一 整備基盤施設
- 二 共同利用施設
- 三 住宅法による福利施設

(5) 賃貸住宅建設による特例

事業施行者は、空き家整備事業又は小規模住宅整備事業の施行により次の賃貸住宅を建設する場合、国土の計画及び利用に関する法律により市・道条例で定める容積率にかかわらず、次の容積率の上限まで建築することができる(第49条第1項)。

- 一 公共賃貸住宅又は公共支援民間賃貸住宅を賃貸住宅比率が20%以上の範囲内で市・道条例で定める比率以上となるように建設する場合：関係法令による容積率の上限(以下「法定上限容積率」という。)
- 二 公共賃貸住宅を賃貸住宅比率が10%以上20%未満で建設する場合：賃貸住宅比率に比例して市・道条例で定める方法により算定された容積率の上限

(6) 小規模再開発事業の容積率等に関する特例

駅勢力圏で施行する小規模再開発事業の事業施行区域は、事業施行計画認可があった日から国土の計画及び利用に関する法律により住居地域を細分して定める地域として決定及び告示されたものとみなし、法定上限容積率まで容積率を定めることができる(第49条の2第1項)。

(7) 整備支援機構

国土交通部長官は、空き家整備事業及び小規模住宅整備事業の活性化のために、韓国土地住宅公社、国土研究院等を整備支援機構として指定することができる(第50条第1項)。

整備支援機構は、次の業務を代行することができる(同条第2項)。

- 一 空き家整備事業及び小規模住宅整備事業の政策支援
- 二 空き家整備事業及び小規模住宅整備事業の相談及び教育支援
- 三 空き家整備事業及び小規模住宅整備事業の事業施行計画及び管理処分計画の策定支援
- 三の二 管理計画の策定支援及び小規模住宅整備事業に関する支援

四 その他国土交通部令で定める業務

(8) 空き家整備事業の指針

国土交通部長官は、市長・郡守等が空き家整備事業を効率的かつ体系的に推進できるように、次のいずれかに該当する事項に関し、指針を定めて告示することができる(第52条第1項)。

- 一 空き家整備計画の策定
- 二 空き家実態調査の方法及び基準
- 三 空き家の撤去及び管理
- 四 その他大統領令で定める事項

(9) 技術支援及び情報提供

市長・郡守等は、空き家整備事業及び小規模住宅整備事業の活性化のために、事業施行者等に対し、次に該当する技術支援及び情報提供をすることができる(第53条第1項)。

- 一 住宅の設計・施工・維持管理
- 二 住民合議体の構成及び組合の設立
- 三 事業施行計画及び管理処分計画の策定
- 四 その他市・道条例で定める事項

市長・郡守等は、技術支援及び情報提供を効率的に遂行するために、次に該当するセンターを活用することができる(同条第2項)。

- 一 都市再生活活性化及び支援に関する特別法により設置された都市再生支援センター
- 二 住居基本法により設置された住居福祉センター
- 三 建築法により設置された住宅管理支援センター
- 四 障害者・高齢者等住居弱者支援に関する法律により設置された住居支援センター
- 五 その他地方自治体の条例により設置されたセンター

(第2章 了)