



# 엠북 공인중개사

## 공인중개사 감정평가사 주택관리사 고득점 도시정비법

- 25년 6문제 모두 적중, 기출지문 수록
- 고득점용, 최근 법령 개정 반영
- 2시간 16분 완성, 암기코드 제공



공부혁명  
mbook.kr

도서명 : 고득점 도시정비법

ISBN : 979-11-7393-156-7

발간일 : 2025-12-31

형식 : 전자책(PDF)

저자 : 김병연 교수

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : [by4782@gmail.com](mailto:by4782@gmail.com)

정가 : 7,500원



# 도시정비법

(도시 및 주거환경정비법)

## [목차]

제1장 총칙(p4)

제2장 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정(p9)

제3장 정비사업의 시행(p22)

제4장 비용의 부담 등(p77)

제5장 공공재개발사업 및 공공재건축사업(p82)

제5장의2 특례(p87)

제6장 정비사업전문관리업(p88)

제7장 감독 등(p93)

제8장 보칙(p101)

제9장 벌칙(p108~111)

## [약어]

국가등은 국가, 지방자치단체

장관은 국토교통부장관

시도지사는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사

특/광/도는 특별시장, 광역시장, 도지사

시군구는

- 특별자치시, 특별자치도, 시, 군, 자치군 또는

- 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치군 구청장

지자체장은 시도지사, 시군구

주공등은 토지주택공사들

시행자는 사업시행자

조례는 (별도 명시 없으면) 시도조례

처분계획은 관리처분계획

처분인가는 관리처분계획인가

인가고시 사업시행계획인가의 고시

시행계획은 사업시행계획

설립인가는 (협회 설립 이외는) 조합설립인가

도계위는 (중앙도시계획위 이외는) 지방도시계획위

의회는 지방의회

[비고]

회색 형광펜은 법조문 제목

노란색 형광펜은 암기코드 등

검은색은 법, 보라색은 시행령, 갈색은 시행규칙

초록색은 최근 1~2년내 개정된 내용

하늘색은 최근 11년(2015~25)간 공인중개사 기출문제 지문

붉은색은 최근 11년간 공인중개사 중복 출제문제 지문

(Copyright) 공부혁명 엠북(www.mbook.kr)

제1장 총칙

1~3조

1. 목적

- 도시기능 회복 필요, 주거환경 불량 지역
- 계획적 정비, 노후·불량건축물 효율적 개량
- 도시환경 개선, 주거생활 질 제고

## 2. 정의

### 가. 정비구역(이하 구역)

- 정비사업의 계획적 시행을 위해 지정/고시

### 나. 정비사업(이하 사업)

- 도시기능 회복을 위해 구역 기반시설 정비, 건축물 개량/건설

#### 1) 주거환경개선사업

##### a) 주거환경 개선

- 도시저소득 주민 집단거주
- 기반시설 극히 열악
- 노후건물 과도 밀집

##### b) 단독/다세대주택 밀집 지역 기반시설과 공동시설을 확충해 주거환경 보전, 정비, 개량

#### 2) 재개발사업(이하 재개발)

- 시설 열악, 노후건물 밀집
- 주거환경 개선, 상업/공업지역 도시기능 회복, 상권활성화
- 도시환경 개선

#### 3) 공공재개발사업(이하 공공재개발) 요건

##### a) 시행자

- 시군구, 주공등이 주거환경개선 시행자, 재개발 시행자나 대행자
- 주공등과 조합 공동 시행 포함

##### b) 전체 세대수나 연면적 중 소유자 대상 분양분(지분형주택은 제외함)을 제외한 주택 세대수나 연면적 20~50% 를 시도/대도시 조례 비율 이상 지분형주택,

공공임대주택, 공공지원민간임대주택으로 건설

4) 재건축사업(이하 재건축)

- 기반시설 양호, 노후건물인 공동주택 밀집 지역 주거환경 개선

5) 공공재건축사업(이하 공공재건축) 요건

a) 시행자

- 시군구, 주공등이 재건축 시행자, 대행자일 것
- 주공등과 조합 공동 시행 포함

b) 용적률, 토지면적, 기반시설 등을 고려해 종전 세대수의 160% 이상 건설

- 예외) 구역 지정권자(이하 지정권자)가 도시군기본계획, 토지이용 현황 등 불가피한 사유로 세대수충족할 수 없다고 인정시

다. 노후·불량건축물(이하 노후건물)

1) 훼손, 일부 멸실로 붕괴 등 안전사고 우려

2) 내진성능 없는 건축물 중 중대한 기능적 또는 구조적 결함이 있고 지진에 대한 안전 여부 확인 대상이 아닌 건축물로서

- 설비/마감 노후화/손상으로 기능 유지 곤란 또는
- 재건축진단 결과 구조 안전 확보 곤란

3) 주거환경이 불량하고 철거후 신축시 효용이 현저히 증가하는

- 조례 면적에 미달, 도시군계획시설 설치 등 효용이 없게 된 대지의 건축물
- 공장 매연/소음 등 위해 우려 지역 건축물
- 준공일 기준 40년 사용 비용이 신축 비용보다 큼

4) 도시미관 저해, 노후화

- 준공 후 20~30년내 조례로 정하는 기간 경과
- 도시군기본계획의 경관 위반

**라. 정비기반시설**(이하 기반시설)

1) **주요** 기반시설과 공동시설

- 시군구 아닌 시행자가 건설시 시군구가 비용 전부/일부 부담
- 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구
- 녹지, 하천, 공공공지, 광장

2) **기타** 기반시설

- 구거
- 주민 생활에 필요한 열/가스 공급 시설(지역난방시설 등)
- 소방용수시설, 비상대피시설
- 시군구 관리 주거환경개선 구역 공동시설

**마. 공동이용시설**(이하 공동시설)

- 주민공동사용 놀이터, 마을회관, 공동작업장
- 공동 구판장/세탁장/화장실, 수도
- 탁아소/어린이집/경로당 등 노유자시설
- 조례상 유사 시설

**바. 대지**는 사업으로 조성된 토지

**사. 주택단지**(이하 단지)

- 주택/부대복리시설 건설 또는 대지로 조성되는 다음 토지

1) 사업계획승인 받아 주택/부대복리시설을 건설한 일단의 토지

- 토지 둘 이상 공동 관리시 전체 토지

2) 도시군계획시설인 도로나 유사 시설로 분리되어 따로 관리되는 각각의 토지

3) 분할 토지

4) 건축허가 받아 아파트나 연립주택을 건설한 토지

**아. 사업시행자(이하 시행자)**

- 정비사업을 시행하는 자

**자. 토지등소유자(이하 소유자)**

- 주거환경개선/재개발은 구역내 토지 또는 건축물 소유자 또는 지상권자
- 재건축은 구역내 건축물 및 그 부속토지 소유자
- 신탁업자 시행시는 위탁자

**차. 주공등**

- 한국토지주택공사(이하 주공) 또는 주택사업 수행을 위해 설립된 지방공사(이하 지공)

**카. 정관등**

- 조합 정관
- 시행자인 소유자 자치 규약
- 시군구, 주공등, 신탁업자 작성 시행규정

**타. 기타**

- 정비구역등(이하 구역등)은 정비예정구역 또는 정비구역
- 시장·군수등(이하 시군구)는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장
- 사업대행자(이하 대행자)는 정비사업을 대행하는 시군구, 주공등, 지정개발자

**3. 기본방침**



- 가) 장관은 10년마다 기본방침을 정하고, 5년마다 타당성을 검토해 기본방침에 반영
- 나) 기본방침 내용
- 국가 정책 방향
  - **도시·주거환경정비기본계획**(이하 **기본계획**) 수립 방향
  - 노후/불량 주거지 조사, 개선계획 수립
  - 재정지원계획

(Copyright) 공부혁명 엠북([www.mbook.kr](http://www.mbook.kr))

## 제2장 기본계획의 수립 및 정비구역의 지정

4~22조

### 제1절 기본계획

#### 1. 수립

가) 수립권자

- **특별시장**, **광역시장**, 특별자치시장, 특별자치도지사, **시장**

(비교)

- 지정권자는 이외 **군수** 포함(단, 광역시 군수 제외)
- **정비계획 입안권자**(이하 **입안권자**)는 **특별자치시장**, **특별자치도지사**, **시장**, **군수**, **구청장**등

나) (**장관이 아니라**) 수립권자는

- 10년 단위로 수립

- 5년마다 타당성을 검토해 기본계획에 반영

다) 도지사가 인정시 대도시 아닌 시는 수립 불요

## 2. 내용

가) 내용

- 사업 기본방향/계획기간
- 인구, 건축물, 토지이용, 기반시설, 지형, 환경
- 주거지 관리
- 토지이용, 기반시설, 공동시설, 교통
- 녹지, 조경, 에너지공급, 폐기물처리 등 환경
- 사회복지/주민문화 시설
- 도시 광역적 재정비 기본방향
- 정비예정구역(이하 예정구역)의 개략적 범위
- 예정구역별 정비계획 수립시기 포함 단계별 사업 계획
- 건폐율/용적률 등 건축물 밀도계획
- 세입자 주거안정대책 등

나) 기본계획에

- 생활권 설정, 생활권별 기반시설 설치계획과 주택수급계획,
- 생활권별 주거지 정비/보전/관리 방향 포함시
- 예정구역의 개략적 범위와 단계별 사업 계획 불요
- 입안권자는 세부 계획 입안

다) 작성 기준/방법은 장관이 정해 고시