



부동산 개념서

인가(認可)의 순서로 읽는
부동산 · 도시계획 · 재개발/재건축의 기초

6개 대분류 · 45개 문서 · 용어 197
법령 기준일 2026-08 · 빌드 2026-08-06
estate.croinda.work

목차

각 항목을 누르면 해당 문서로 이동합니다. 용어사전은 책 끝에 있습니다.

一 1장 부동산 기초

- 1-1 부동산의 개념과 분류
- 1-2 부동산 물권과 등기
- 1-3 부동산 가격공시 제도
- 1-4 감정평가 기초
- 1-5 부동산 세금 기초
- 1-6 부동산 시장과 정책
- 1-7 부동산 거래 실무

二 2장 도시계획

- 2-1 국토 공간계획 체계
- 2-2 용도지역·지구·구역
- 2-3 건폐율과 용적률
- 2-4 도시기본계획과 도시관리계획
- 2-5 지구단위계획
- 2-6 도시계획시설과 기부채납
- 2-7 개발행위허가와 공간혁신구역

三 3장 재개발 · 재건축

- 3-1 정비사업의 개념과 유형
- 3-2 정비사업 전체 절차 개관
- 3-3 정비구역 지정과 재건축진단
- 3-4 추진위원회와 조합설립
- 3-5 시공사 선정과 공사비
- 3-6 사업시행계획인가
- 3-7 관리처분계획 — 비례율·권리가액·분담금
- 3-8 이주·철거·일반분양
- 3-9 준공·이전고시·청산
- 3-10 정비사업 규제 지형 (2026-07 기준)

四 4장 인허가 · 법규

- 4-1 부동산 개발 법체계 개관
- 4-2 건축법 핵심
- 4-3 주택법과 주택공급
- 4-4 분양 제도 — 분양가상한제·선분양·청약
- 4-5 도시개발법과 택지개발
- 4-6 정비 관련 특별법 지형
- 4-7 인허가 실무 흐름

五 5장 사업성 분석

- 5-1 개발사업의 구조 — 3주체
- 5-2 사업수지 분석 기초
- 5-3 토지비와 토지매입
- 5-4 공사비와 사업비
- 5-5 분양가 산정과 시장분석
- 5-6 부동산 개발금융 — PF
- 5-7 정비사업의 사업성

六 6장 프롭테크 연계

- 6-1 부동산 공공데이터 생태계
- 6-2 GIS와 공간분석 기초
- 6-3 프롭테크 산업 지형
- 6-4 AVM — 자동가치산정
- 6-5 정비사업 × 데이터
- 6-6 AI와 부동산
- 6-7 부동산 단위 체계와 지도 표현

附 용어사전 (197)



CHAPTER 1

부동산 기초

물권과 등기, 가격공시, 감정평가, 세금, 시장·정책, 거래 실무 — 부동산 실무의 기본 문법.

1-1 부동산의 개념과 분류

1-2 부동산 물권과 등기

1-3 부동산 가격공시 제도

1-4 감정평가 기초

1-5 부동산 세금 기초

1-6 부동산 시장과 정책

1-7 부동산 거래 실무

부동산은 **땅과 그 위의 것**이지만, 실무에서 다루는 부동산은 물건이 아니라 **권리의 다발**이다. 누가 소유하는가(물권), 얼마인가(공시가격·감정평가), 얼마를 국가에 내는가(세금), 어떤 규칙 아래 거래되는가(정책·계약) — 이 네 축이 부동산 실무의 기본 문법이다.

3장(재개발/재건축)에서 다룬 정비사업도 결국 이 문법 위에서 움직인다. 종전자산 감정평가는 1장의 감정평가 3방식이고, 조합원 지위 양도 제한은 1장의 규제지역 체계이며, 분담금은 1장의 세금·자금 구조와 맞물린다.

학습 체크리스트

각 항목을 **남에게 설명할 수 있으면** 통과.

- ☐ 1. 단독주택(다가구 포함)과 공동주택(다세대·연립·아파트)을 **소유 구조와 법정 기준**으로 구분할 수 있다
- ☐ 2. 소유권·용익물권·담보물권의 차이를 설명하고, 등기부 **표제부·갑구·을구**에 무엇이 있는지 말할 수 있다
- ☐ 3. 공시지가와 공동주택공시가격이 **무엇에 쓰이는지**, 시세와 왜 다른지 설명할 수 있다
- ☐ 4. 감정평가 3방식(원가·비교·수익)을 각각 **어떤 물건에 쓰는지** 예로 들 수 있다
- ☐ 5. 취득·보유·양도 3단계 세금의 구조를 말하고, **다주택 중과**가 어디에 붙는지 설명할 수 있다
- ☐ 6. 2026 세제개편으로 종부세가 '**주택 수**'에서 '**가액·거주**'로 바뀌는 의미를 설명할 수 있다
- ☐ 7. 규제지역 3종(투기과열·조정대상·토지거래허가)이 각각 무엇을 거는지 구분할 수 있다
- ☐ 8. 임차인의 **대항력·우선변제권**이 언제 생기는지, 왜 그 시차가 전세사기의 틈이 되는지 설명할 수 있다
- ☐ 9. 부동산 매매 계약의 흐름(계약금→중도금→잔금→등기)과 각 시점의 법적 의미를 말할 수 있다
- ☐ 10. 등기부만 보고 **권리분석의 기본**(선순위 채권, 말소기준권리 개념)을 시도할 수 있다

문서 목록

#	문서	다이어그램
1	부동산의 개념과 분류	주택 유형 분류도
2	부동산 물권과 등기	물권 체계도 · 등기부 구조
3	부동산 가격공시 제도	가격 체계 비교
4	감정평가 기초	3방식 선택 흐름
5	부동산 세금 기초	취득·보유·양도 타임라인
6	부동산 시장과 정책	규제 지도
7	부동산 거래 실무	계약 절차 흐름

관련 용어: 용어사전 — 부동산 기초

학습 목표

- 법이 말하는 부동산의 범위와 **토지·건물이 별개 부동산**이라는 한국법의 특징을 안다
- 다가구와 다세대를 **소유 구조**로 구분할 수 있다 (겉모습이 같아도 완전히 다른 물건)
- 오피스텔·생활숙박시설 같은 경계 물건이 왜 문제를 일으키는지 이해한다

1. 부동산이란 무엇인가

민법은 부동산을 **토지 및 그 정착물**로 정의한다. 정착물은 건물, 수목, 담장처럼 토지에 고정된 것들이다.

여기서 한국 부동산의 가장 중요한 특징이 나온다:

한국에서 토지와 건물은 각각 별개의 부동산이다.

미국·일본 일부와 달리, 한국은 토지 등기부와 건물 등기부가 따로 있고, 소유자도 다를 수 있다. 이 구조에서 파생되는 것들:

- **지상권·법정지상권** — 남의 땅 위에 내 건물이 있을 때의 권리 문제
- **토지·건물 일괄 매매가 원칙** — 따로 소유하면 분쟁이 생기므로 실무는 함께 거래
- **재개발 감정평가** — 토지와 건물을 각각 평가한 뒤 합산 (3·7의 종전자산 평가)

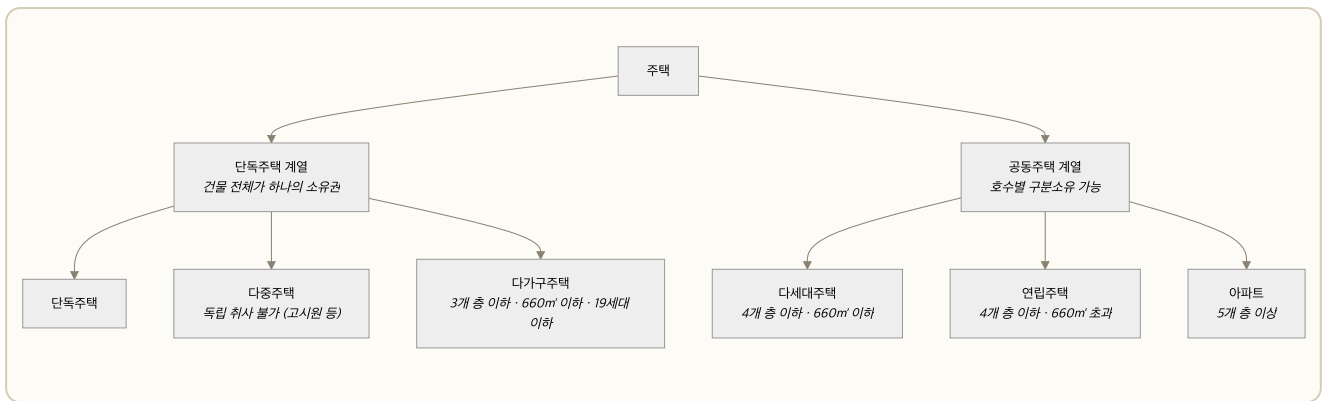
토지의 단위와 표시

개념	뜻
필지	등기·지적의 단위. 하나의 지번이 붙은 땅 한 덩어리
획지	이용·거래의 단위. 경제적으로 하나로 묶인 땅 (여러 필지 = 한 획지일 수 있음)
지목	땅의 용도 구분. 전·답·대(垔)·임야·잡종지 등 28개. 대지(대) 가 건축 가능한 대표 지목

개발 실무에서 "지목이 전(田)인데 대(垔)로 바뀌어야 한다" = 형질변경·지목변경 인허가가 필요하다는 뜻이다. (2장 개발행위허가와 연결)

2. 주택의 분류 — 겉모습이 아니라 소유 구조

건축법은 주택을 **단독주택**과 **공동주택**으로 나눈다. 핵심 갈림길은 **구분소유**가 가능한가다.



다가구 vs 다세대 — 실무 최대 혼동 지점

	다가구주택	다세대주택
법적 분류	단독주택	공동주택
소유	건물 전체가 한 명 소유 (임대만 함)	호수별 구분소유·분양 가능
층수	주택으로 쓰는 층 3개 층 이하	4개 층 이하
바닥면적	1개 동 합계 660㎡ 이하	1개 동 합계 660㎡ 이하
세대수	19세대 이하	제한 없음
등기	건물 1개 등기	호수별 등기

겉으로 보면 똑같은 빌라인데, **다가구는 통째로 한 채, 다세대는 여러 채**다. 이 차이가 만드는 실무 문제:

- **재개발 분양권** — 다가구를 다세대로 전환하면 소유자가 늘어 분양권이 늘어난다 → 이것이 3장에서 본 **지분쪼개기**이고, 권리산정기준일로 차단한다
- **전세 위험** — 다가구는 건물 전체에 근저당이 잡혀 있고 임차인이 여럿이라, 경매 시 후순위 임차인이 보증금을 못 받는 구조적 위험이 있다 (1-7 권리분석)
- **매매 단위** — 다세대는 한 호수만 사고팔 수 있지만, 다가구는 건물 전체를 사야 한다

1층을 필로티 주차장으로 만들면 그 층은 주택 층수에서 빠지므로, 다가구도 실질 4개 층 건물이 될 수 있다. "3층 이하"는 **주택으로 쓰는 층** 기준이다.

3. 주택이 아닌 것들 — 경계 물건

물건	법적 성격	실무 쟁점
오피스텔	건축법상 업무시설 (주택 아님)	주거용으로 쓰면 주택 수에 포함되어 세금 증가 대상이 될 수 있음. 청약·대출 규정도 주택과 다름
생활숙박시설(생숙)	숙박시설	주거용 사용은 원칙적으로 불법 — 이행강제금 이슈. 2021년 이후 대규모 분쟁 발생
도시형 생활주택	주택법상 주택	소형 주거 공급용. 주차장·기반시설 기준 완화
근린생활시설(근생)	상가	'근생빌라' = 근생으로 허가받고 주거로 쓰는 불법 개조. 대출·전세 모두 위험

실무 감각: "이 건물의 법적 용도가 무엇인가"는 건축물대장에서 확인한다. 등기부는 소유·권리를 보여주고, 건축물대장은 용도·구조·면적·위반건축물 여부를 보여준다. 둘을 함께 봐야 물건의 정체가 나온다.

4. 부동산의 특성 — 왜 이 시장이 특이한가

특성	내용	실무적 귀결
부동성	움길 수 없다	입지가 전부. 시장이 지역별로 쪼개진다(국지성)
부증성	총량을 늘릴 수 없다	공급이 비탄력적 → 수요 급증 시 가격 급등. 용적률 상향이 사실상의 "생산"
영속성	소모되지 않는다 (토지)	감가상각은 건물에만. 토지·건물 분리 평가의 근거
개별성	완전히 같은 물건이 없다	일물일가 불성립 → 감정평가 라는 직업이 존재하는 이유

이 네 가지가 부동산을 주식과 다르게 만든다. 주식은 동일 종목이 균질하고 즉시 거래되지만, 부동산은 하나하나가 다르고 거래에 수개월이 걸린다. 그래서 가격 발견이 느리고, 정보 비대칭이 크고, **데이터로 가치를 추정하는 일(AVM)이 프롭테크의 핵심 과제**가 된다. (6장에서 재론)

핵심 정리

- 부동산 = 토지 + 정착물. 한국은 **토지와 건물이 별개 부동산** — 지상권·일괄거래·분리평가가 여기서 나온다.
- 주택 분류의 핵심은 겉모습이 아니라 **구분소유 가능 여부**. 다가구(단독, 통째로 한 채, 3층·660㎡·19세대) vs 다세대(공동, 호수별 소유, 4층·660㎡).
- 오피스텔·생숙·근생빌라는 **주택이 아닌데 주거로 쓰이는 경계 물건** — 세금·대출·합법성에서 문제가 생긴다. 건축물대장으로 정체를 확인한다.
- 부동성·부증성·영속성·개별성이 부동산 시장을 국지적·비탄력적·정보비대칭적으로 만든다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 다가구주택 — 주택 층수 3개 층 이하, 1개 동 바닥면적 660㎡ 이하, 19세대 이하, 단독주택 분류
- ☐ 다세대주택 — 4개 층 이하, 660㎡ 이하, 공동주택 분류, 호수별 구분소유
- ☐ 연립주택 — 4개 층 이하 + 660㎡ 초과 / 아파트 — 5개 층 이상
- ☐ 필로티 주차장 시 층수 산정 제외

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 지목 28종 전체 목록·지목변경 절차 조문
- ☐ 다중주택의 현행 면적 기준 (개정 이력 있음)
- ☐ 생활숙박시설 이행강제금 유예·오피스텔 용도변경 특례의 현재 상태

학습 목표

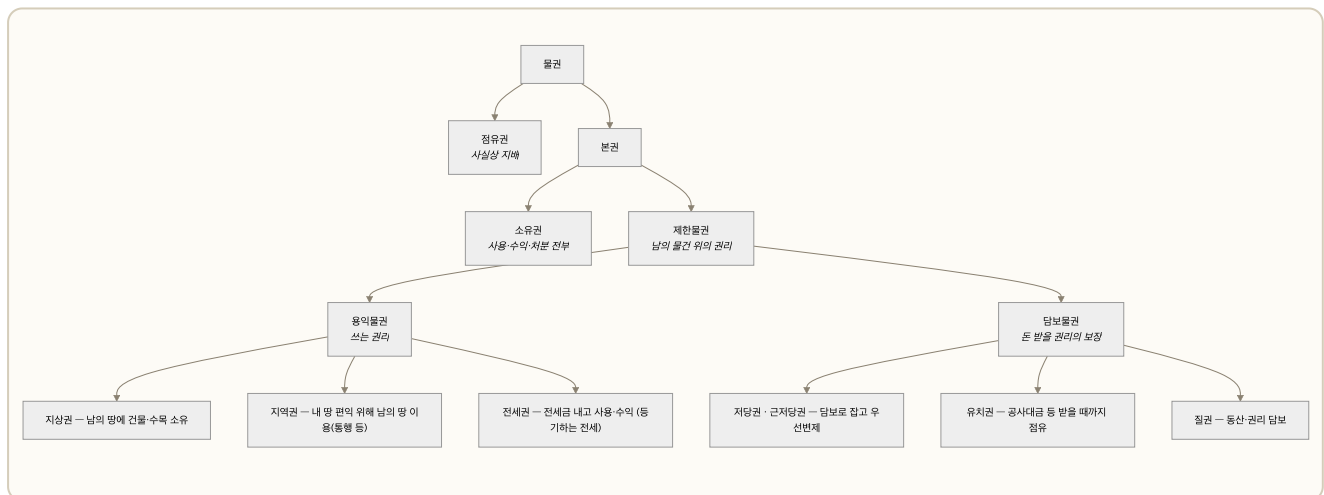
- 물권과 채권의 차이, 그리고 물권의 종류를 체계로 정리한다
- 등기부등본(등기사항전부증명서)을 펼쳐 표제부·갑구·을구에서 무엇을 읽을지 안다
- 등기가 없어도 힘을 갖는 권리들(임차권의 대항력, 유치권 등)이 왜 위험한지 이해한다

1. 물권 — 물건을 직접 지배하는 권리

물권은 특정 물건을 직접 지배하는 권리로, **누구에게나 주장할 수 있다**(대세효). 반면 채권은 특정인에게만 청구할 수 있는 권리다.

집을 산 사람(소유권 = 물권)은 세상 누구에게든 "내 집이다"라고 할 수 있다. 반면 집을 빌리기로 계약만 한 사람(임차권 = 채권)은 원칙적으로 계약 상대인 집주인에게만 주장할 수 있다 — 집주인이 바뀌면 곤란해진다. 이 곤란을 법이 특별히 구제해 준 것이 **주택임대차보호법의 대항력**이다.

물권은 **법이 정한 종류만 인정된다**(물권법정주의). 당사자가 마음대로 새 물권을 만들 수 없다.

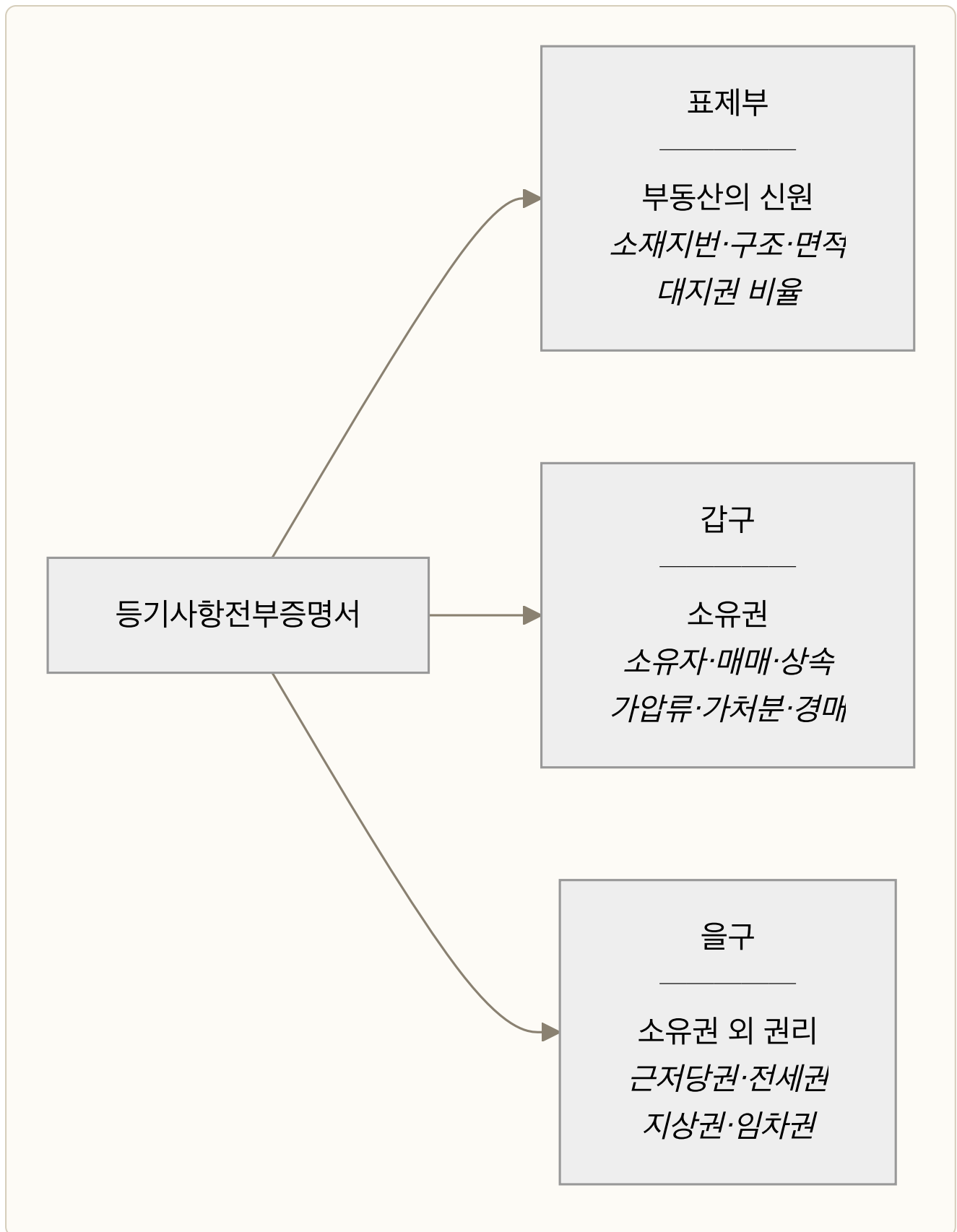


실무에서 자주 보는 것들

권리	실무 장면
근저당권	은행 대출. 저당권과 달리 채권최고액 (보통 대출금의 110~130%)을 등기해 반복 거래를 담보
지상권	은행이 대출 시 근저당과 함께 설정하기도 함(건물 신축 방지 목적). 재개발에선 지상권자도 토지등소유자
전세권	등기하는 전세. 실무의 "전세"는 대부분 등기 없는 임차권 + 확정일자 로 처리
유치권	공사대금 미지급 시 시공사가 건물을 점유. 등기부에 안 나타나서 경매의 대표적 함정

2. 등기부등본 읽기

정식 명칭은 **등기사항전부증명서**. 대법원 **인터넷등기소(iros.go.kr)** 에서 누구나 열람·발급할 수 있다 — 남의 집도 볼 수 있다.



각 구역에서 봐야 하는 것

표제부 — 이 물건이 무엇인가

- 소재지번, 건물 구조·층수·전용면적
- 집합건물(아파트·다세대)이면 **대지권 비율**이 핵심 — 이게 없거나 미등기면 나중에 큰 문제가 된다

갑구 — 누가 주인이고, 소유권에 흠이 있는가

- 현재 소유자와 **취득 시기·원인**(매매/상속/증여)
- ⚠ 위험 신호: **가압류, 가처분, 압류, 경매개시결정, 신탁등기** — 하나라도 있으면 거래 전 반드시 원인 확인
- 소유권이 최근 자주 바뀌었다면 기획부동산·명의신탁 의심

을구 — 이 집에 빚이 얼마나 걸려 있는가

- **근저당권 채권최고액**의 합 — 매매가 대비 과다하면 위험
- 순위번호가 곧 **우선순위**. 경매 시 순서대로 배당된다
- 전세권·임차권등기가 있으면 선순위 임차인 존재

실무 원칙: **등기부는 계약 직전, 잔금 직전, 등기 직전에 각각 다시 떼다**. 그 사이에 근저당이 새로 잡히거나 가압류가 들어올 수 있다.

3. 등기의 힘과 한계

등기해야 물권이 변동한다 (형식주의)

민법 186조 — 법률행위로 인한 부동산 물권변동은 **등기해야 효력이 생긴다**. 계약서에 도장을 찍고 잔금을 다 치러도, 등기 하기 전에는 소유자가 아니다.

예외(민법 187조) — **상속·공용징수·판결·경매**는 등기 없이도 취득한다. 다만 처분하려면 등기해야 한다. 3장의 **이전고시** (고시 다음 날 소유권 취득)도 이 계열의 법정 취득이다.

등기의 치명적 한계 — 공신력이 없다

한국 등기부에는 **공신력이 없다**. 등기를 믿고 거래했는데 그 등기가 원인무효였다면, 매수인은 원칙적으로 소유권을 잃는다. (등기를 믿은 사람을 보호해 주지 않는다.)

그래서 실무는 등기부 하나로 끝내지 않는다:

함께 봐야 할 서류	확인 내용
건축물대장	용도·구조·면적, 위반건축물 표시
토지대장·지적도	지목·면적·경계
토지이용계획확인원	용도지역·지구·구역, 규제 사항 (2장)
확정일자 부여현황·전입세대열람	선순위 임차인 존재 여부

등기부에 안 보이는 권리들 — 경매의 함정

- **임차권의 대항력** — 임차인이 ① 주택 인도(입주) + ② 전입신고를 마치면 그 다음 날 0시부터 대항력이 생긴다. 등기 없이도 새 소유자에게 임차권을 주장할 수 있다.
- **우선변제권** — 대항요건 + **확정일자**를 갖추면, 경매 시 후순위 채권자보다 먼저 보증금을 받는다.
- **유치권** — 등기 불필요. 점유만으로 성립하므로 현장에 가보지 않으면 모른다.
- **법정지상권** — 토지·건물 소유자가 갈리는 순간 법이 자동으로 인정하는 지상권.

왜 "다음 날 0시"가 문제인가: 근저당권은 등기 접수 즉시 효력이 생기는데, 임차인의 대항력은 다음 날 0시에 생긴다. 이 하루의 틈에 집주인이 대출을 받으면 은행이 선순위가 된다 — 전세사기의 전형적 수법이다. 그래서 실무에서는 **잔금일 당일 등기부 재확인 + 특약(잔금일 근저당 설정 금지)** 이 필수다.

핵심 정리

1. 물건 = 물건을 직접 지배, 누구에게나 주장 가능. 소유권 / 용익물권(지상권·지역권·전세권) / 담보물권(저당·근저당·유치권)으로 나뉜다.
2. 등기부 = **표제부**(무엇) + **갑구**(누구 소유·소유권 흠결) + **을구**(빚·제한물권). 순위번호가 우선순위다.
3. 부동산 물건변동은 등기해야 효력 발생(상속·경매·판결 등은 예외). 하지만 **공신력이 없어** 등기만 믿으면 안 된다 — 대장·토지이용계획·전입세대까지 함께 본다.
4. 임차인의 대항력은 **인도 + 전입신고 다음 날 0시**, 우선변제권은 여기에 **확정일자**. 이 하루의 시차가 전세사기의 틈이다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 등기부 3구조 — 표제부(소재·구조·면적), 갑구(소유권), 을구(소유권 외 권리)
- ☐ 인터넷등기소 iros.go.kr 열람·발급
- ☐ 대항력 — 주택 인도 + 전입신고 → 다음 날 0시 발생 / 우선변제권 — 대항요건 + 확정일자
- ☐ 근저당 즉시 효력 vs 대항력 익일 0시의 시차 문제 (전세사기 구조)

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 전세사기 대책으로 대항력 발생 시점 개정 논의의 현재 상태 (당일 발생으로 바꾸는 안)
- ☐ 소액임차인 최우선변제 금액 기준 (지역별, 최신 개정)
- ☐ 임차권등기명령 절차 요건

학습 목표

- 한국 부동산에 **가격이 여러 개** 존재하는 이유와 각각의 용도를 안다
- 공시지가·공시가격이 **어떻게 만들어지는지**(표준 → 개별) 이해한다
- 현실화율 논쟁이 왜 정치적 쟁점인지, 세금과 어떻게 연결되는지 설명할 수 있다

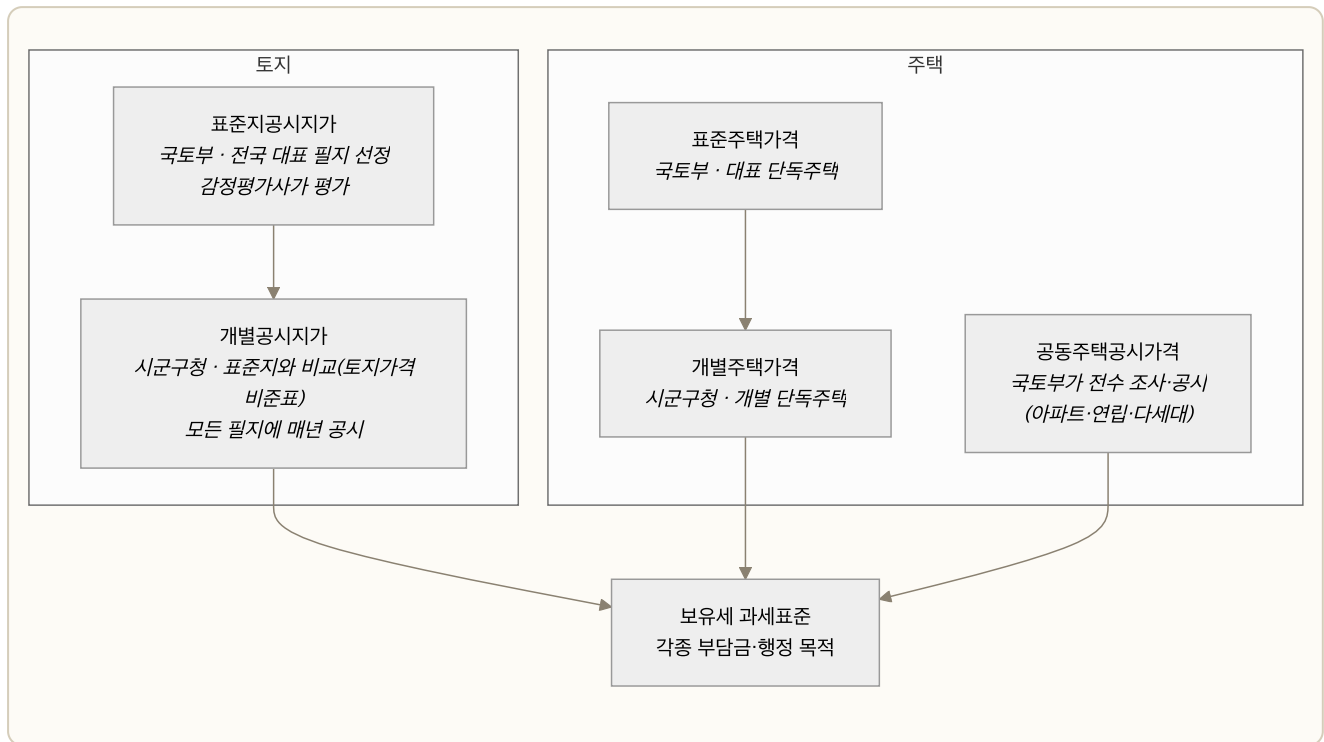
1. 왜 가격이 여러 개인가

같은 아파트 한 채에 붙는 가격이 최소 넷이다.

가격	누가 정하나	어디에 쓰나
시세(실거래가)	시장	실제 매매, 대출 한도 산정
공시가격	국토부·지자체	보유세 (재산세·종부세), 건강보험료, 기초연금 등 60여 개 행정 목적
감정평가액	감정평가사	담보·보상·재개발 종전자산 (1-4)
기준시가·시가표준액	국세청·지자체	양도세·상속증여세(기준시가), 취득세·재산세(시가표준액)

정부가 세금을 매기려면 **모든 부동산에 매년 일관된 가격**이 필요한데, 실거래가 없는 물건이 대부분이다. 그래서 국가가 표준 가격을 산정·공시하는 제도가 **부동산 가격공시제도**.

2. 어떻게 만들어지는가 — 표준에서 개별로



- 토지·단독주택은 대표 물건(표준지·표준주택)을 감정평가하고, 나머지는 비준표로 계산한다.
- 공동주택(아파트 등)은 물건이 균질하고 거래가 많아 전수 조사로 바로 공시한다.
- 공시 시점: 표준지·표준주택은 통상 1월, 개별공시지가·공동주택공시가격은 4월 말 결정·공시. 기준일은 매년 1월 1일.
- 이의신청 기간이 있고, 여기서 조정되기도 한다.

3. 현실화율 — 가장 정치적인 숫자

현실화율 = 공시가격 ÷ 시세. 이 비율을 올리면 집값이 그대로여도 세금이 오른다.

시기	정책
2020	공시가격 현실화 계획 수립 — 2035년까지 시세의 90%로 단계적 인상
2023~	현실화율을 2020년 수준으로 환원 (공동주택 기준 약 69%)
2024.3	현실화 계획 전면 폐지 발표
2026	공동주택 현실화율 69% 유지(동결) — 공시가격은 시세 변동만 반영

왜 뜨거운가: 현실화율은 국회 입법 없이 행정부가 조정할 수 있는데, 결과적으로 세금·건보료·기초연금 자격까지 한꺼번에 움직인다. "증세 없는 증세"라는 비판과 "조세 형평"이라는 옹호가 부딪히는 지점이다. 시민단체는 동결이 고가주택에 유리하다고 비판한다.

실무 감각: 공시가격은 시세의 60~70% 선이라고 보면 대체로 맞다. 다만 지역·물건별 편차가 크고, 고가주택일수록 현실 화율이 낮은 역진성이 오래 지적돼 왔다.

4. 어디에 쓰이는지 — 숫자 하나가 만드는 연쇄

공시가격 하나가 움직이면 따라 움직이는 것들:

- **보유세** — 재산세·종합부동산세 과세표준의 출발점 (1-5)
- **건강보험료** — 지역가입자 재산 점수
- **기초연금·기초생활보장** 수급 자격
- **각종 부담금** — 개발부담금, 재건축부담금의 기초 자료
- **감정평가의 참고** — 공시지가기준법 (1-4)

정비사업 연결: 재건축부담금(3-10)의 개시시점 주택가액도 공시가격 기반이다. 공시가격이 오르면 개시시점 가액이 올라 초과 이익이 줄어드는 식으로, 규제 계산에도 영향을 준다.

핵심 정리

1. 한국 부동산에는 **시세 / 공시가격 / 감정평가액 / 기준시가**가 병존한다 — 용도가 다르기 때문.
2. 산정 구조: 토지·단독주택은 **표준** → **개별**(비준표), 공동주택은 **전수 조사**. 기준일 1월 1일, 공시 4월 말.
3. **현실화율**(공시가/시세)은 행정부가 조정 가능한 정치적 레버 — 2024년 현실화 계획 폐지, 2026년 공동주택 69% 동결.
4. 공시가격은 보유세뿐 아니라 건보료·복지 수급·각종 부담금까지 연쇄적으로 움직인다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 공시가격 현실화 계획 — 2020 수립(2035년 90% 목표) → 2024.3 전면 폐지 발표
- ☐ 2026년 공동주택 공시가격 현실화율 69% 유지(동결), 시세 변동만 반영
- ☐ 표준지 → 개별공시지가 / 공동주택 전수 공시 구조

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 2026년 공시가격 공시일·이의신청 기간 정확 일자
- ☐ 현실화 계획 폐지의 법적 처리 상태 (부동산가격공시법 개정 여부)
- ☐ 표준지 선정 개수·표준주택 개수 최신 수치

학습 목표

- 감정평가 3방식의 **원리**(비용·시장·수익)와 각각의 대표 물건을 안다
- 수익환원법의 핵심인 **환원이율**이 무엇이고 왜 민감한지 이해한다
- 개발사업에서 감정평가가 등장하는 지점들을 지도로 잡는다

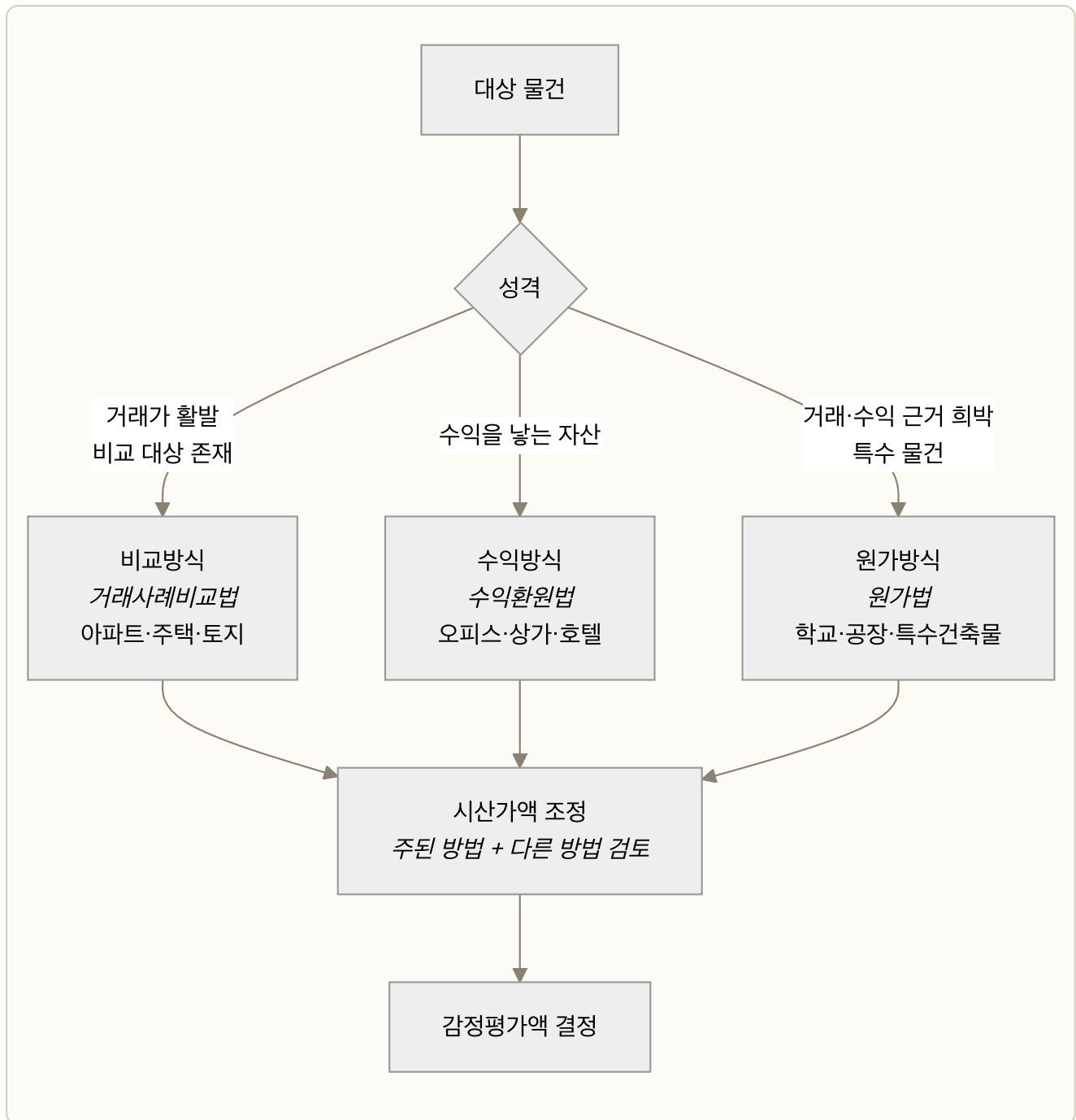
1. 왜 감정평가가 필요한가

부동산은 **개별성** 때문에 완전히 같은 물건이 없다(1-1). 주식처럼 "지금 시세 얼마"가 자동으로 나오지 않는다. 그래서 전문가가 논리적 근거로 가치를 추정하는 절차가 필요하다.

「감정평가에 관한 규칙」은 가치를 세 갈래로 접근한다:

방식	묻는 질문	원리
원가방식	다시 지으면 얼마 드는가	비용성
비교방식	비슷한 게 얼마에 팔렸나	시장성
수익방식	얼마를 벌어들여 주는가	수익성

2. 3방식 — 방법과 대표 물건



비교방식 — 거래사례비교법

비슷한 물건의 거래사례를 찾아 **사정보정** → **시점수정** → **지역요인·개별요인 비교**를 거쳐 대상 가격을 구한다.

- 아파트처럼 **동일 단지·동일 평형** 거래가 쌓이는 물건에 가장 강력하다
- 토지에는 **공시지가기준법**이 별도로 있다 — 표준지공시지가를 기준으로 시점수정·지역·개별요인을 보정. 보상평가의 기본 틀
- 약점: 거래가 없거나 시장이 얼어붙으면 근거가 사라진다

수익방식 — 수익환원법

가치 = 순영업소득(NOI) ÷ 환원이율(Cap Rate)

예: 연 NOI 6억, 환원이율 4% → 가치 150억.

- 상업용 부동산의 표준 언어. 개발사업 수지 분석에서도 준공 후 자산가치 추정에 쓴다 (5장)
- **환원이율이 전부다.** 4% → 5%로 1%p만 올라도 가치는 150억 → 120억으로 20% 빠진다. 금리 상승기에 오피스·물류 자산 가격이 급락한 이유가 이것
- NOI = 유효총수입 - 운영경비. 공실률·관리비·수선비 가정이 결과를 좌우한다

원가방식 — 원가법

가치 = 재조달원가 - 감가수정

- 거래사례도 수익도 없는 학교·관공서·특수 공장 등에 쓴다
- 건물 부분의 가치를 따로 잡을 때도 사용 (토지는 비교방식, 건물은 원가법 → 합산)
- 감가수정은 물리적·기능적·경제적 감가를 함께 본다

임대료 평가에도 대응 방식이 있다: **적산법**(원가), **임대사례비교법**(비교), **수익분석법**(수익).

3. 주된 방법과 시산가액 조정

규칙은 물건별로 **주된 방법**을 정해 두고, 다른 방법으로 **검증**하도록 한다. 세 방법의 결과가 다를 때 하나를 고르거나 가중하는 절차가 **시산가액 조정**이다.

- 주거용 → 거래사례비교법 중심
- 수익성 부동산 → 수익환원법 중심
- 토지 보상 → 공시지가기준법 중심

4. 개발·정비사업에서 감정평가가 나오는 지점

장면	무엇을 평가하나	연결
담보 대출	시가 — 은행 LTV 산정 기준	5장 개발금융
토지 보상	공익사업 편입 토지 (공시지가기준법 + 보상 기준)	3-8 수용
정비사업 종전자산	사업시행계획인가 고시일 기준 조합원 자산	3-7 비례율·권리가액
정비사업 종후자산	준공 후 자산 총액	3-7
매도청구·현금청산	시가	3-1, 3-7
개발 사업성 검토	준공 후 예상 가치(수익환원법)	5장 사업수지

3장에서 본 "감정평가는 절대액이 아니라 상대 평가"의 의미가 여기서 선명해진다. 조합원 전체가 같은 방법·같은 기준으로 평가받으므로, 평가액이 일괄로 낮아지면 비례율이 올라 권리가액이 보정된다. 문제는 **다른 조합원 대비 내 평가가 낮을 때**다.

핵심 정리

1. 감정평가 3방식 = **원가(비용) / 비교(시장) / 수익(수익성)**. 물건 성격에 따라 주된 방법이 다르고, 나머지로 검증한 뒤 시산가액을 조정한다.
2. 아파트·주택·토지는 비교방식(토지는 공시지가기준법), 오피스·상가는 수익환원법, 특수건축물은 원가법.
3. **수익환원법: 가치 = NOI ÷ 환원이율**. 환원이율 1%p 변동이 가치를 20% 넘게 흔든다 — 금리와 부동산 가격을 잇는 고리.
4. 개발·정비사업 전 구간(담보·보상·종전/종후자산·사업성)에 감정평가가 박혀 있다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 감정평가 3방식 분류 — 원가방식(원가법·적산법) / 비교방식(거래사례비교법·임대사례비교법·공시지가기준법) / 수익방식(수익환원법·수익분석법)
- ☐ 물건별 적합 방법 — 주택·아파트 거래사례비교법, 투자용 수익환원법, 특수건축물 원가법
- ☐ 감정평가에 관한 규칙 제11조 감정평가방식 근거

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

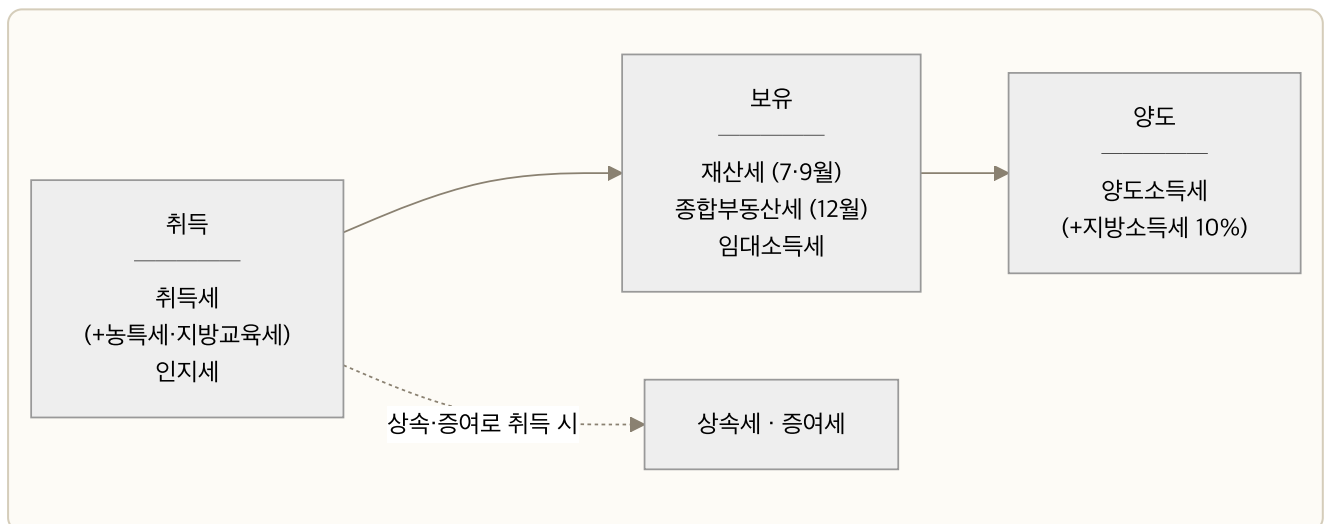
- ☐ 물건별 주된 방법 규정 조문 (규칙 제14조 이하) 정확 인용
- ☐ 최근 서울 오피스·물류 환원이율 실제 수준 (시장 데이터)
- ☐ 시산가액 조정 관련 규칙 조문 번호

학습 목표

- 부동산 세금을 취득 → 보유 → 양도 3단계 구조로 정리한다
- 각 단계에서 **다주택·규제지역**이 어떻게 세부담을 키우는지 안다
- 2026 세제개편안**이 종부세를 '주택 수'에서 '가액·거주'로 바꾸는 의미를 설명할 수 있다

⚠ 이 문서는 시점 의존성이 매우 크다. 본문은 **2026년 8월 기준**이며, 2026 세제개편안은 **정부안 의결 단계(2026.8.3)**로 국회 통과 여부·시행 시기가 달라질 수 있다. 현행과 개편안을 구분해 표기했다.

1. 큰 그림 — 세 번 낸다



핵심 원리: **취득·보유는 지방세 중심, 양도는 국세**. 그리고 정부가 부동산 정책을 조일 때 손대는 곳이 이 세 지점이다.

2. 취득 단계 — 취득세

과세표준은 **실제 취득가액**(유상 취득 기준), 서울은 주택 수·지역·가액에 따라 달라진다.

구분	세율 (본세 기준)
1주택 (6억 이하)	1%
1주택 (6억~9억)	1~3% 구간 비례
1주택 (9억 초과)	3%
조정대상지역 2주택	8%
조정대상지역 3주택 이상 / 비조정 4주택 이상	12%
비조정 3주택	8%
법인	12%

- 여기에 **농어촌특별세·지방교육세**가 붙어 실무담은 더 커진다
- 예외·완화: 일시적 2주택, 상속주택, **지방 공시가격 2억 이하 저가주택**(2025.1.2 이후 취득분 중과 제외) 등
- 원시취득(신축)·상속·증여는 별도 세율 체계

2025.10.15 대책으로 **서울 전역 + 경기 12곳이 조정대상지역**이 되면서(3-10), 이 지역 2주택자의 취득세는 8% 구간으로 올라갔다. 10억 주택이면 취득세만 8천만 원대다.

3. 보유 단계 — 재산세와 종합부동산세

재산세 (지방세, 6월 1일 기준 소유자)

과세표준 = 공시가격 × 공정시장가액비율

대상	공정시장가액비율 (2026)
1세대 1주택 (시가표준 3억 이하)	43%
1세대 1주택 (3억~6억)	44%
1세대 1주택 (6억 초과)	45%
다주택자·법인	60%

서울은 0.10.4% 4단계 누진. ~~공시가격 9억 이하 1주택자~~는 구간별 0.05%p 낮은 ~~특별세율~~(0.050.35%)을 적용받는다.

6월 1일이 결정적이다. 이날 소유자가 그 해 재산세·종부세를 전부 낸다. 그래서 5월 말 잔금 vs 6월 초 잔금이 수백만 원을 가른다 — 실무 협상 포인트.

종합부동산세 (국세, 12월)

재산세를 낸 위에 고가 부동산에 추가로 붙는 세금. **현행** 구조:

- 1세대 1주택 기본공제 12억, 그 외 9억
- 과세표준 = (공시가격 합계 - 공제) × 공정시장가액비율(현행 60%)
- 서울은 주택 수(1·2주택 vs 3주택 이상)에 따라 차등
- 고령·장기보유 세액공제(최대 80%)

2026 세제개편안 — 종부세 패러다임 전환 (2026.8.3 정부안 의결)

항목	현행	개편안
과세 기준	주택 수 중심	전체 주택가액 + 거주 여부 중심
1주택 기본공제	12억	실거주 14억 / 비거주 9억
공정시장가액비율	60%	70%로 상향
세율	주택 수별 차등	과표 12억 초과 구간에 현행 3주택 이상 세율 적용, 2028년부터 단일세율
세액공제	보유기간 공제	거주기간 공제로 전환, 한도 600만원
세부담 상한	재산세+종부세 150%	200%
납부유예	총급여 7천만 이하	8천만 이하로 완화 (65세+10년 거주 요건 시 소득요건 배제)

의미: "다주택자냐"가 아니라 ***얼마짜리를 갖고 있고, 거기 사느냐***로 축이 바뀐다. 갭투자·비거주 고가주택에 불리하고, 실거주 중저가 1주택에는 유리한 방향이다. 정부 추산 세수 증가는 2027~2029년 합계 약 2.2조.

4. 양도 단계 — 양도소득세

양도차익 = 양도가액 - 취득가액 - 필요경비, 여기서 장기보유특별공제를 빼고 기본공제 후 세율을 적용한다.

요소	내용
기본세율	6~45% 누진 (소득세율)
단기 보유	1년 미만 70%, 1~2년 60% (주택 기준)
1세대 1주택 비과세	12억까지 비과세 (2년 보유, 조정지역 취득분은 2년 거주 요건)
장기보유특별공제	일반 최대 30%, 1세대 1주택 최대 80%(보유+거주 각 40%)

다주택 중과 부활 (2026.5.10~)

2022년부터 유예돼 온 조정대상지역 다주택자 양도세 중과가 2026년 5월 9일자로 유예 종료, 5월 10일부터 부활했다.

- 2주택자: 기본세율 +20%p
- 3주택 이상: 기본세율 +30%p
- 장기보유특별공제 배제 — 실질 부담은 세율 인상분보다 훨씬 크다

- 경과조치: 2026.5.9까지 계약 + 계약금 증빙 시, 서울 4구(강남·서초·송파·용산)는 계약일부터 4개월, 그 외 6개월 내 잔금·등기하면 종전 규정 적용

2026년 부동산 세제의 두 축: 양도세는 5월에 조여졌고(중과 부활), 종부세는 8월 개편안으로 가액·거주 기준으로 재편 중. 다주택 정리 압력과 '뚝뚝한 한 채'의 비거주 페널티가 동시에 걸린 국면이다.

5. 개발 · 정비사업과의 접점

- 조합원 입주권 / 분양권 — 주택 수 산정, 양도세 과세 방식이 일반 주택과 다르다 (3-7)
- 1+1 분양 — 10.15 대책 이후 다주택 취급 → 이주비 LTV 0% (3-8)
- 재건축부담금 — 세금은 아니지만 초과이익 환수라는 점에서 유사 (3-10)
- 개발사업 법인 — 법인 취득세 12%, 법인세·토지등양도소득 추가과세 등 개인과 완전히 다른 체계 (5장)

핵심 정리

1. 부동산 세금 3단계: 취득세(지방세) → 재산세·종부세(보유) → 양도소득세(국세). 6월 1일 소유자가 그 해 보유세를 전부 부담한다.
2. 취득세는 조정대상지역 2주택 8%, 3주택 이상 12%. 서울 전역이 조정대상지역이 된 지금 다주택 진입 비용이 크게 올랐다.
3. 2026 세제개편안: 종부세를 '주택 수' → '가액 + 거주 여부' 로 전환. 실거주 1주택 공제 14억 / 비거주 9억, 공정시장가액비율 70%, 거주기간 공제. (정부안 단계 — 입법 확인 필요)
4. 2026.5.10부터 조정대상지역 다주택 양도세 중과 부활 (2주택 +20%p, 3주택 +30%p, 장특공제 배제).

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 취득세 — 조정 2주택 8%, 조정 3주택·비조정 4주택 12%, 비조정 3주택 8%, 법인 12%, 지방 공시 2억 이하 중과 제외(2025.1.2~)
- ☐ 재산세 — 2026년 1주택 공정시장가액비율 43/44/45%, 다주택·법인 60%, 특례세율 0.050.35%, 일반 0.10.4%
- ☐ 2026 세제개편안 — 실거주 1주택 공제 14억/비거주 9억, 공정시장가액비율 70%, 거주기간 공제 한도 600만원, 세부담 상한 200%, 납부유예 요건 완화, 2028년 단일세율
- ☐ 양도세 다주택 중과 — 2026.5.9 유예 종료, 5.10부터 2주택 +20%p / 3주택 +30%p, 장특공제 배제, 경과조치(서울 4구 4개월·그 외 6개월)

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

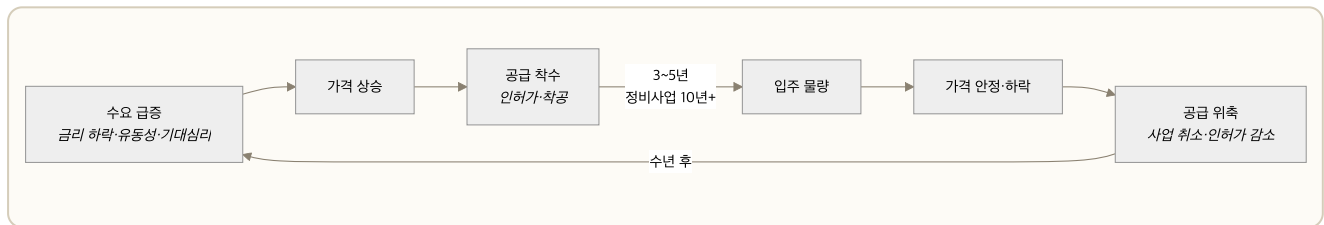
- ☐ 2026 세제개편안 국회 통과 여부·최종 시행일 (추적 필요)
- ☐ 종부세 개편 후 과표 구간별 세율 확정 수치
- ☐ 취득세 구간 세율(6~9억 비례 산식) 정확 공식
- ☐ 1세대 1주택 양도세 비과세 거주요건의 현행 적용 범위
- ☐ 입주권·분양권 주택 수 산정 규정 상세

학습 목표

- 부동산 공급이 왜 느리고, 그것이 가격에 어떤 결과를 낳는지 설명한다
- 정부가 쓰는 정책 도구를 **수요 억제 / 공급 확대**로 분류할 수 있다
- 현재(2026-08) 규제 지형을 지도로 그린다

1. 시장의 구조 — 왜 공급이 늦는가

주택 공급은 마음먹는다고 늘지 않는다. 인허가부터 입주까지 **최소 3~5년**, **정비사업은 10년**이 걸린다(3-2).



이 시차가 **부동산 경기 사이클**을 만든다. 가격이 뛴 때 착공한 물량은 시장이 식은 뒤 쏟아지고, 공급이 끊긴 시기의 결과는 몇 년 뒤 폭귀로 돌아온다.

2026년 현재의 문제가 정확히 이 구조다 — 공사비 급등(3-5)과 이주비 대출 규제(3-8)로 정비사업이 멈춰 있어, 수년 뒤 서울 입주 물량 공백이 예고된 상태다.

한국 시장의 특수 변수 — 전세

전세는 세계적으로 드문 제도다. 실무적 함의:

- **임차인**에게는 월세 없는 거주 + 목돈 보존
- **임대인**에게는 무이자 레버리지 → **갭투자**(전세 낀 매수)의 토대
- **시장**에는 매매가와 전세가가 상호작용하는 이중 구조. 전세가율이 높아지면 갭투자가 쉬워져 매매 수요를 자극한다
- **리스크**: 역전세(전세가 하락 시 보증금 반환 곤란), 전세사기(1-2의 대항력 시차 악용)

2025.10.15 대책의 **토지거래허가구역 실거주 2년 의무**는 정확히 이 갭투자 경로를 끊는 장치다.

2. 정책 도구 — 두 갈래

갈래	도구	특징
수요 억제	규제지역 지정, LTV·DSR 대출 규제, 취득·보유·양도세 강화, 청약 제한	효과가 즉각적 , 정권 교체 시 뒤집히기 쉬움
공급 확대	택지 공급, 정비사업 규제 완화, 용적률 상향, 공공주택	효과가 수년 뒤 , 하지만 구조적

정치적으로는 즉효성 있는 수요 억제책이 먼저 나오고, 공급책은 시간이 걸려 다음 정권의 성과가 되는 비대칭이 있다.

규제지역 3종 세트 (2026-08 현재)

2025.10.15 「주택시장 안정화 대책」으로 **서울 전 자치구 + 경기 12곳**(과천, 광명, 성남 분당·수정·중원, 수원 영통·장안·팔달, 안양 동안, 용인 수지, 의왕, 하남)이 3종 지정됐다.

규제	주된 효과
투기과열지구	조합원 지위 양도 제한(3-10), 재당첨 제한, 청약·대출 강화
조정대상지역	다주택 취득세 중과, 양도세 중과(2026.5.10 부활) , 대출 강화
토지거래허가구역	매수 시 구청 허가 + 취득일부터 2년 실거주 의무 → 갭투자 차단

대출 규제 — 실질적으로 가장 센 도구

지표	뜻	현재(2026-08)
LTV	담보인정비율 (집값 대비 대출)	규제지역 1주택 40% , 다주택 0%
DSR	총부채원리금상환비율 (소득 대비 전체 원리금)	스트레스 DSR 적용 — 미래 금리 상승분을 얹어 한도 산정
한도 캡	—	수도권 주담대 6억 한도 (2025.6.27 대책)

LTV는 집을, DSR은 사람을 본다. 집값이 아무리 담보력이 있어도 소득이 없으면 DSR에서 막힌다. 2020년대 후반 규제의 무게중심이 LTV에서 DSR로 옮겨간 이유다.

이 규제가 정비사업 이주비에도 그대로 적용되면서(3-8) 사업 지연을 낳고 있는 것이, 수요 규제가 공급을 조이는 역설의 실례다.

3. 시장을 읽는 지표

지표	출처	무엇을 말하나
실거래가	국토부 실거래가 공개시스템	실제 체결가. 시장의 팩트 (6장 데이터)
매매·전세 지수	한국부동산원, KB	추세와 지역 비교
전세가율	전세가 ÷ 매매가	높으면 갭투자 용이, 하락 시 역전세 위험
미분양	국토부 통계	특히 준공 후 미분양 (악성)이 공급 과잉 신호
인허가·착공·준공	국토부 통계	3~5년 뒤 공급 의 선행 지표
청약경쟁률	청약홈	수요 열기

프롭테크 관점: 이 지표들은 대부분 **공공데이터 API로 열려 있다**. 실거래가·인허가·착공 데이터를 결합하면 지역별 공급 파이프라인을 자동 추적할 수 있다 — 6장에서 다룬다.

핵심 정리

- 공급의 시차(3~5년, 정비사업 10년+)가 부동산 사이클을 만든다. 2026년은 공사비·이주비 규제로 **공급 파이프라인이 막힌** 국면이다.
- 전세는 갭투자의 토대이자 역전세·전세사기의 근원 — 토지거래허가구역 실거주 2년이 이 경로를 겨냥한 장치다.
- 규제 도구는 **수요 억제(즉효·가역적) vs 공급 확대(지연·구조적)**. 2025.10.15 대책으로 서울 전역 + 경기 12곳이 3중 규제 지역.
- 대출 규제가 현재 가장 강력한 도구 — **LTV는 집, DSR은 사람**을 본다. 규제지역 1주택 LTV 40% / 다주택 0%, 수도권 6억 한도.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 2025.10.15 대책 — 서울 전역 + 경기 12곳 투기과열지구·조정대상지역·토지거래허가구역 3중 지정, 실거주 2년 의무
- ☐ 대출 — 규제지역 1주택 LTV 40% / 다주택 0%, 수도권 주담대 6억 한도(2025.6.27)
- ☐ 양도세 중과 2026.5.10 부활 (1-5와 정합)

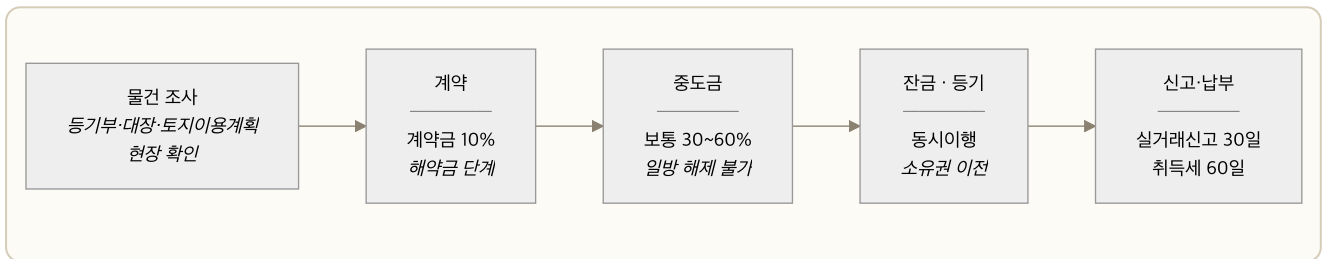
미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 스트레스 DSR 현행 단계·가산금리 수치
- ☐ 2026년 서울 입주 물량·미분양 최신 통계
- ☐ 전세가율 현재 수준 (지역별)
- ☐ 청약 1순위 요건·재당첨 제한 기간 현행 규정

학습 목표

- 매매 계약의 흐름과 각 시점의 법적 의미(특히 중도금의 무게)를 안다
- 권리분석의 기본 틀 — 등기부에서 무엇을 보고 무엇을 계산하는지
- 중개보수 체계와 거래 신고 의무를 실무 수준으로 파악한다

1. 매매 계약의 흐름



계약금 — 해약금의 단계

계약금(통상 매매가 10%)을 주고받은 뒤, **중도금 지급 전까지는** 계약을 깰 수 있다:

- 매수인이 포기하면 → 계약금을 잃는다
- 매도인이 해제하려면 → 계약금의 **2배**를 돌려준다(배액상환)

중도금 — 되돌릴 수 없는 지점

중도금이 지급되면 **일방적 해제가 불가능해진다**. 이행에 착수했기 때문이다.

실무에서 가격이 급등하면 매도인이 계약을 깨려 하고, 매수인은 이를 막으려 **중도금을 앞당겨 지급**하는 일이 벌어진다. 심지어 계약서에 없는 날짜에 일부라도 송금해 이행착수를 만드는 전략도 쓰인다(효력은 사안별 판단). 이 한 줄이 왜 중요한지가 여기서 드러난다.

잔금과 등기 — 동시이행

잔금 지급과 소유권이전등기 서류 교부는 **동시이행** 관계다. 실무에서는 법무사가 입회해 서류를 확인하고, 은행 대출이 있으면 대출 실행·기존 근저당 말소가 같은 날 맞물린다.

잔금일 필수 체크:

1. 등기부 재열람 — 그 사이 가압류·근저당이 붙지 않았는지 (1-2)
2. 관리비·공과금 정산

3. 전입세대 열람 — 몰랐던 선순위 임차인 확인
4. 특약 이행 여부(수리, 임차인 명도 등)

거래 이후 — 신고·납부 기한

항목	기한
부동산 거래신고	계약일부터 30일 (실거래가 신고, 위반 시 과태료)
취득세 신고·납부	취득일부터 60일
소유권이전등기	실무상 잔금일 당일 접수
토지거래허가구역	계약 전 허가 필요 — 순서가 반대다

2. 권리분석 — 등기부에서 위험을 계산하기

권리분석은 "이 물건을 사면 내가 떠나는 권리·부담이 무엇인가"를 따지는 작업이다. 일반 매매에서는 인수할 권리를 정리하고, 경매에서는 **말소기준권리** 판단이 핵심이 된다.

기본 절차

1. **갑구**에서 소유권 흠결 확인 — 가압류·가처분·압류·신탁·경매개시
2. **을구**에서 근저당 **채권최고액** **합계** 확인 → 매매가 대비 과다한지
3. **선순위 임차인** 확인 — 전입세대 열람 + 확정일자 부여현황
4. **등기부 밖 권리** 확인 — 유치권(현장 점유), 법정지상권, 분묘기지권(토지)
5. **건축물대장** — 위반건축물 표시 여부

경매의 말소기준권리 (개념만)

경매에서는 특정 권리를 기준으로 그보다 **후순위 권리는 소멸**하고, **선순위 권리는 매수인이 인수**한다. 말소기준이 되는 것은 (근)저당권·압류·가압류·담보가등기·경매개시결정등기 중 **가장 먼저 등기된 것**이다.

핵심 위험: **말소기준권리보다 앞선 대항력 있는 임차인**은 소멸하지 않는다 — 낙찰자가 보증금을 떠안는다. 싸게 낙찰받았다고 좋아하다 보증금 수역을 물어주는 사고가 여기서 난다. (1-2의 대항력 개념이 여기서 돈으로 연결된다.)

3. 중개와 비용

중개보수 (주택, 상한율)

법정 요율은 **상한**이며, 그 이하에서 협의로 정한다.

거래	상한요율
매매	거래금액 구간별, 최고 0.9% 이내
임대차	구간별 (예: 보증금 1억~6억 미만 0.3%)

- 월세 거래금액 = 보증금 + (월세 × 100). 이 값이 5천만 원 미만이면 (월세 × 70)으로 재계산
- 주택 외(상가·오피스텔 등)는 별도 요율 체계
- 지자체 조례로 세부 요율이 정해지므로 지역 차이가 있다

그 밖의 거래 비용

취득세·지방교육세·농특세(1-5), 법무사 보수, 인지세, 국민주택채권 매입(할인 시 손실분), 중개보수, 이사·수리비. **매매가 외에 통상 3~5%대의 부대비용**을 잡아야 한다.

4. 개발 실무와의 연결

이 문서의 개념	개발·정비사업에서
계약·중도금 구조	토지 매입 계약, 매도인 이탈 방지 설계 (5장 토지비)
권리분석	사업부지 내 근저당·임차인·유치권 정리 = 명도 리스크 (3-8)
실거래신고	실거래 데이터가 곧 시장 분석 원천 (6장)
토지거래허가	사업지 매입 시 허가 절차 선행 (3-10)

핵심 정리

1. 계약 흐름: 조사 → **계약금(해약금 단계)** → **중도금(해제 불가)** → 잔금·등기(동시이행) → 신고(거래 30일, 취득세 60일).
2. 계약금 단계에서 매수인은 포기, 매도인은 **배액상환**으로 해제 가능. 중도금이 들어가면 끝이다.
3. 권리분석 = 갑구(소유권 흠결) + 을구(채권최고액) + 선순위 임차인 + **등기부 밖 권리**(유치권·법정지상권). 경매에서는 말소기준권리보다 **앞선 대항력 임차인이 최대 위험**.
4. 중개보수는 상한요율(매매 최고 0.9%, 임대차 구간별) 내 협의. 부대비용은 매매가의 3~5% 수준으로 잡는다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 중개보수 — 주택 매매 상한 0.9% 이내 구간별, 임대차 1억~6억 미만 0.3%, 월세 환산($\times 100$, 5천만 미만 시 $\times 70$), 협의 가능한 상한요율 개념

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 중개보수 매매 구간별 요율표 전체 수치 (지자체 조례 차이 포함)
- ☐ 부동산 거래신고 기한 30일·과태료 규정 조문 확인
- ☐ 취득세 신고납부 기한 60일 조문 확인
- ☐ 말소기준권리 판례 법리·인수주의 예외 항목 정확 정리
- ☐ 국민주택채권 매입 기준·할인을 현재 수준



CHAPTER 2

도시계획

용도지역·지구·구역, 건폐율·용적률, 지구단위계획, 공공기여 — 그 땅에 무엇을 얼마
나 지을 수 있는가.

2-1 국토 공간계획 체계

2-2 용도지역·지구·구역

2-3 건폐율과 용적률

2-4 도시기본계획과 도시관리계획

2-5 지구단위계획

2-6 도시계획시설과 기부채납

2-7 개발행위허가와 공간혁신구역

부동산의 가치는 **그 땅에 무엇을 얼마나 지을 수 있는가**로 결정된다. 그리고 그것을 정하는 것이 도시계획이다.

같은 위치, 같은 면적의 땅이라도 제2종 일반주거지역이면 용적률 200%, 준주거지역이면 400%다. 지을 수 있는 연면적이 두 배 차이 나고, 그것이 곧 사업성 차이다. 3장에서 본 정비사업의 "용적률 상향 ↔ 기부채납" 협상도, 5장의 사업수지도 전부 이 장의 규칙 위에서 움직인다.

학습 체크리스트

각 항목을 **남에게 설명할 수 있으면** 통과.

- ☐ 1. 국토계획법상 공간계획의 **위계**(기본계획 → 관리계획 → 지구단위계획)와 각각의 법적 구속력을 설명할 수 있다
- ☐ 2. 용도지역 **4대분류** → **21세분** 체계를 말하고, 주거지역 6종을 구분할 수 있다
- ☐ 3. **용도지역·지구·구역**의 차이를 설명할 수 있다 (중복 지정 가능 여부 포함)
- ☐ 4. **건폐율과 용적률**을 정의하고, 왜 용적률이 사업성의 핵심 변수인지 숫자로 설명할 수 있다
- ☐ 5. 법정용적률 / 조례용적률 / 기준·허용·상한용적률의 관계를 말할 수 있다
- ☐ 6. 도시기본계획과 도시관리계획이 **무엇이 다른지**(구속력, 대상) 설명할 수 있다
- ☐ 7. **지구단위계획**이 왜 "맞춤 규칙"인지, 어떤 항목을 정하는지 말할 수 있다
- ☐ 8. **기부채납·공공기여**와 용적률 인센티브가 어떻게 거래되는지 설명할 수 있다
- ☐ 9. **개발행위허가**의 대상과 심의 구조를 안다
- ☐ 10. **공간혁신구역(도시혁신·복합용도·입체복합)** 이 기존 용도지역 체계와 무엇이 다른지 설명할 수 있다

문서 목록

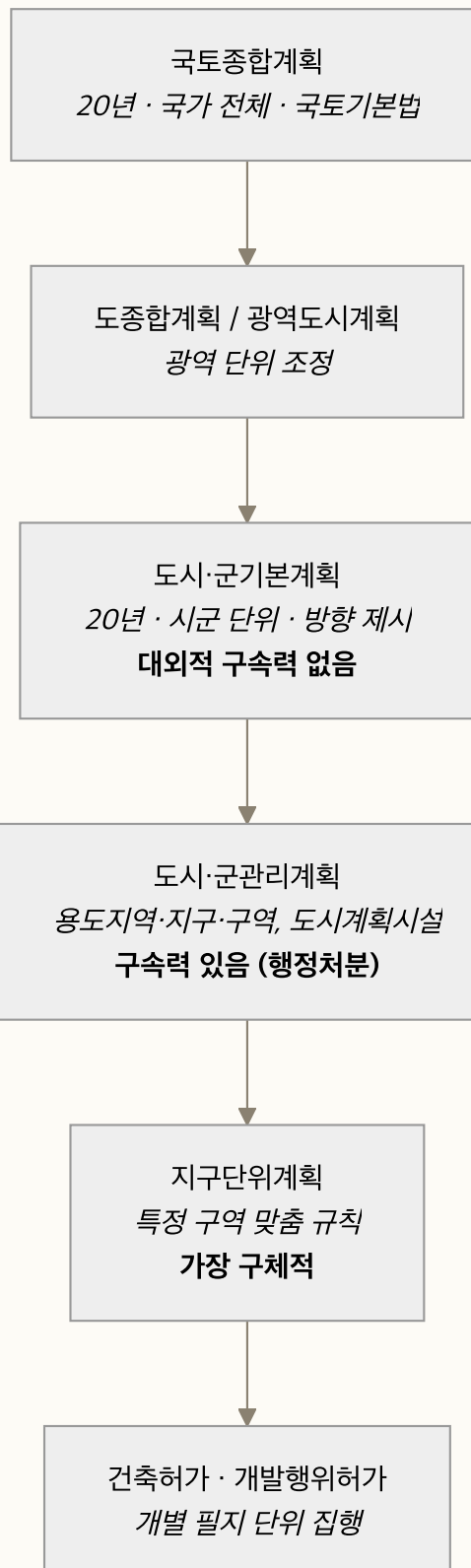
#	문서	다이어그램
1	국토 공간계획 체계	계획 위계도
2	용도지역·지구·구역	용도지역 21종 체계도
3	건폐율과 용적률	용적률 계산 구조
4	도시기본계획과 도시관리계획	두 계획 비교
5	지구단위계획	용적률 3단 구조
6	도시계획시설과 기부채납	공공기여 거래 구조
7	개발행위허가와 공간혁신구역	허가 절차 · 혁신구역 3종

관련 용어: 용어사전 — 도시계획

학습 목표

- 국토종합계획부터 지구단위계획까지의 **위계**와 각 단계의 법적 성격을 안다
 - 어느 단계부터 **내 땅에 실제로 규제가 걸리는지** 구분한다
 - 실무에서 "이 땅에 뭘 지을 수 있나"를 확인하는 경로를 안다
-
-

1. 계획의 위계 — 위에서 아래로 좁혀 들어간다



핵심 분기점은 **도시·군관리계획**이다. 그 위(기본계획)는 "방향"이고, 여기서부터 **내 땅에 실제로 걸리는 규제**가 된다.

계획	성격	내 땅에 미치는 효력
국토종합계획·광역도시계획	국가·광역 차원 방향	간접적
도시·군기본계획	20년 장기 방향, 시군의 청사진	직접 구속력 없음 — "여기를 개발축으로 삼겠다"는 선언
도시·군관리계획	용도지역·지구·구역 지정, 도시계획시설 결정	직접 구속 — 용적률·건폐율·허용 용도가 확정됨
지구단위계획	특정 구역의 맞춤 규칙	가장 강함 — 층수·배치·디자인까지

실무 오해 주의: "2040 도시기본계획에 개발축으로 나왔으니 곧 개발된다"는 흔한 착각이다. 기본계획은 방향일 뿐, **관리계획으로 용도지역이 바뀌어야** 실제 개발 여건이 생긴다. 그 사이에 수년이 걸리거나 아예 안 바뀌기도 한다.

2. 근거 법 — 국토계획법이라는 뼈대

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(국토계획법, 국계법)이 이 체계 전체의 근거다. 2003년 국토이용관리법과 도시계획법을 통합해 만들어졌다 — 그 전에는 도시지역과 비도시지역을 다른 법이 다뤄 난개발 문제가 컸다.

국토계획법이 정하는 것:

- 용도지역·지구·구역 (2-2)
- 건폐율·용적률 상한 (2-3) — 구체 수치는 지자체 조례에 위임
- 도시·군기본계획 / 관리계획 / 지구단위계획 수립 절차
- 도시계획시설 결정 (2-6)
- 개발행위허가 (2-7)

부동산 개발 실무의 법은 크게 넷이다 — 국계법(어디에 뭘 지을 수 있나) · 건축법(어떻게 짓나) · 주택법(주택을 어떻게 공급하나) · 도정법(정비사업). 4장에서 이 관계를 정리한다.

3. 실무 확인 경로 — 이 땅에 뭘 지을 수 있나

단계	확인 서류·사이트	알 수 있는 것
1	토지이용계획확인원 (토지이음 eum.go.kr)	용도지역·지구·구역, 각종 규제, 지구단위계획 여부
2	지자체 도시계획조례	해당 용도지역의 실제 건폐율·용적률·허용 용도
3	지구단위계획 결정도·시행지침	구역이면 층수·배치·권장용도 등 맞춤 규칙
4	건축법·조례	일조·높이·주차 등 건축 규제 (4장)

순서가 중요하다. 토지이용계획확인원에서 "제2종 일반주거지역"을 확인해도 그건 **국토계획법상 상한일 뿐**이고, 실제 수치는 그 지자체 조례가 정한다. 그리고 지구단위계획구역이면 조례보다 지구단위계획이 우선한다. **아래로 갈수록 구체적이고, 구체적인 것이 이긴다.**

핵심 정리

1. 위계: 국토종합 → 광역 → **도시·군기본계획(방향)** → **도시·군관리계획(구속력 발생)** → **지구단위계획(가장 구체)** → 개별 허가.
2. **기본계획은 청사진, 관리계획부터가 규제다.** 기본계획에 실렸다고 개발이 확정된 게 아니다.
3. 근거법은 **국토계획법** — 2003년 도시·비도시 법 통합으로 탄생. 용도지역·건폐율·용적률·도시계획시설·개발행위허가를 규율한다.
4. 실무 확인 순서: 토지이용계획확인원 → 지자체 조례 → 지구단위계획 → 건축법. **구체적인 규칙이 우선한다.**

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 도시기본계획 — 최상위 법정 공간계획, 하위 도시관리계획 수립의 지침 (2040 서울도시기본계획 기준)
- ☐ 국토계획법이 용도지역 건폐율·용적률 범위를 정하고 구체 수치는 지자체 도시·군계획조례에 위임

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

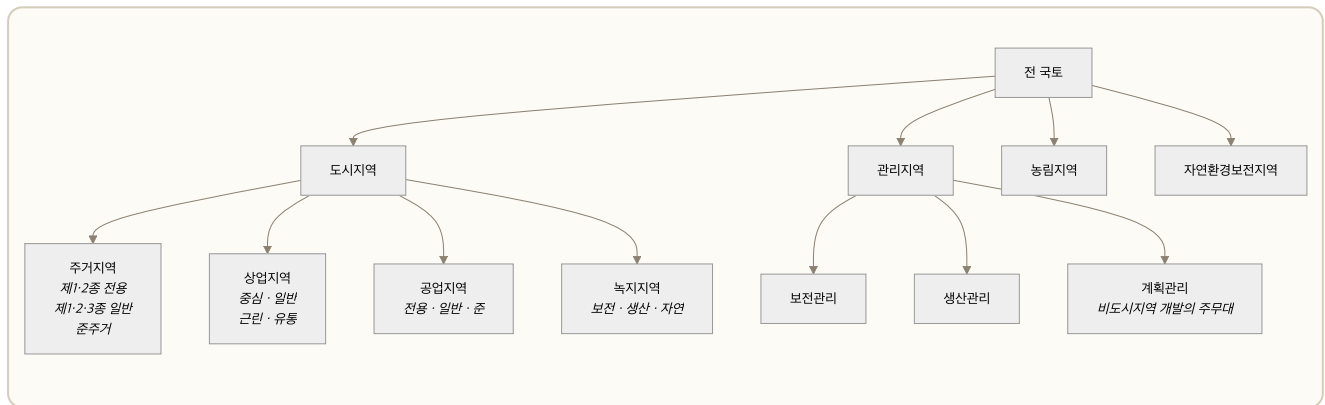
- ☐ 도시기본계획 대외적 구속력 부인 판례 인용
- ☐ 국토종합계획 현재 차수(제5차 등)와 계획 기간
- ☐ 광역도시계획 수립 대상·절차 조문

학습 목표

- 용도지역 4대분류 → 9중분류 → 21세분 체계를 머리에 넣는다
- 지역·지구·구역의 역할 분담(기본 규칙 / 덧씌우기 / 큰 틀 제한)을 구분한다
- 종상향이 왜 개발사업의 최대 이벤트인지 이해한다

1. 용도지역 — 모든 땅에 하나씩

용도지역은 전 국토를 빠짐없이, 그리고 중복되지 않게 나눈 기본 구분이다. 땅 하나에 용도지역은 반드시 하나다.



4대분류 → 9중분류 → 21세분 구조다. 도시지역 4개 중분류가 각각 세분되어 16종, 관리지역 3종, 농림·자연환경보전 각 1종.

주거지역 6종 — 실무에서 가장 자주 만난다

세분	성격	대표 풍경
제1종 전용주거	단독주택 중심, 저층	고급 단독주택가
제2종 전용주거	공동주택 허용, 저층	저층 아파트·연립
제1종 일반주거	저층 주택 중심 (4층 이하)	빌라 밀집지
제2종 일반주거	중층 주택	일반적인 아파트 단지
제3종 일반주거	중고층 주택	고층 아파트 단지
준주거	주거 + 상업·업무 혼재	대로변 주상복합

전용 → 일반 → 준주거로 갈수록 밀도와 허용 용도가 넓어진다. 정비사업에서 "2종을 3종으로 올린다"는 말이 곧 사업성 이야기인 이유다.

계획관리지역 — 비도시지역 개발의 무대

도시지역 밖(관리지역) 중 **계획관리지역**은 "장차 도시지역으로 편입할 수 있는 곳"이다. 물류창고·공장·전원주택 개발이 이곳에서 많이 일어난다. 도시지역보다 규제가 느슨해 개발 여지가 있지만, 기반시설이 없어 인허가에서 도로·상하수도 확보가 관건이 된다.

2. 용도지구 — 위에 덧씌우는 목적별 규칙

용도지구는 용도지역 위에 **추가로** 얹는 규칙이다. 중복 지정이 가능하다.

지구	목적
경관지구	경관 보호 — 높이·형태 제한
고도지구	최고 높이 제한 (남산 주변 등)
방화·방재지구	화재·재해 예방
보호지구	문화재·생태 보호
취락지구	녹지·관리지역 내 취락 정비
개발진흥지구	특정 개발 촉진 (주거·산업·관광 등)
복합용도지구	용도 제한 완화

실무: 토지이용계획확인원에 "제3종 일반주거지역 + 고도지구"라고 찍혀 있으면, 용적률은 3종 기준이지만 **높이가 막혀** 그 용적률을 다 못 쓸 수 있다. **용도지역만 보고 사업성을 계산하면 틀린다.**

3. 용도구역 — 큰 틀에서 제한하거나 특례를 주는 장치

용도구역은 도시 전체의 무질서한 확산을 막거나, 특정 지역에 특례를 주기 위한 장치다.

구역	내용
개발제한구역(그린벨트)	도시 확산 방지 — 개발 원칙적 금지
도시자연공원구역	도시 내 자연환경 보전
시가화조정구역	일정 기간 개발 유보
수산자원보호구역	수산자원 보호
공간혁신구역 (2024~)	도시혁신·복합용도·입체복합 — 용도·밀도 규제 완화 (2-7)

지역·지구·구역 한눈에

	용도지역	용도지구	용도구역
지정 범위	전 국토, 빠짐없이	필요한 곳에	필요한 곳에
중복	불가 (땅당 하나)	가능	가능
역할	기본 규칙(용적률·건폐율·용도)	덧씌우는 목적별 규제	큰 틀의 제한 또는 특례

4. 종상향 — 개발사업 최대의 이벤트

용도지역이 상향되면(2종 → 3종, 일반주거 → 준주거) 용적률이 오르고, 그만큼 지을 수 있는 연면적과 분양 수입이 늘어난다. 땅값이 뛰는 것도 이 순간이다.

그래서 종상향은 공짜가 아니다:

- 정비사업에서는 공공기여(기부채납)·임대주택과 맞바꾼다 (3-6)
- 지구단위계획을 통해 조건부로 상향하기도 한다 (2-5)
- 결정 권한은 지자체(도시·군관리계획 변경) — 정치·행정 과정이다

프롭테크 관점: 용도지역은 공간 데이터로 전부 열려 있다(토지이음, V-World). 지번 → 용도지역 → 조례 용적률 → 대지면적을 결합하면 "이 땅에 지을 수 있는 최대 연면적"을 자동 계산할 수 있다. 사업성 스크리닝 서비스의 1단계가 정확히 이것이다. (6장)

핵심 정리

1. 용도지역 = 전 국토를 중복 없이 나눈 기본 구분. 4대분류(도시·관리·농림·자연환경보전) → 21세분.
2. 주거지역 6종(전용 2 + 일반 3 + 준주거)은 전용→일반→준주거로 갈수록 밀도·허용용도가 커진다.
3. 지역(하나만) / 지구(덧씌움, 중복 가능) / 구역(큰 틀 제한·특례)의 역할 분담. 고도지구처럼 높이를 막는 지구가 겹치면 용적률을 다 못 쓴다.
4. 종상향은 용적률·사업성이 뛰는 최대 이벤트이자, 공공기여와 맞바꾸는 협상 대상이다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 용도지역 4대분류 / 9종분류 / 21세분 체계, 도시지역 세분(주거 6·상업 4·공업 3·녹지 3), 관리지역 3종
- ☐ 건폐율·용적률은 국토계획법 시행령 범위 내에서 지자체 조례로 결정

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

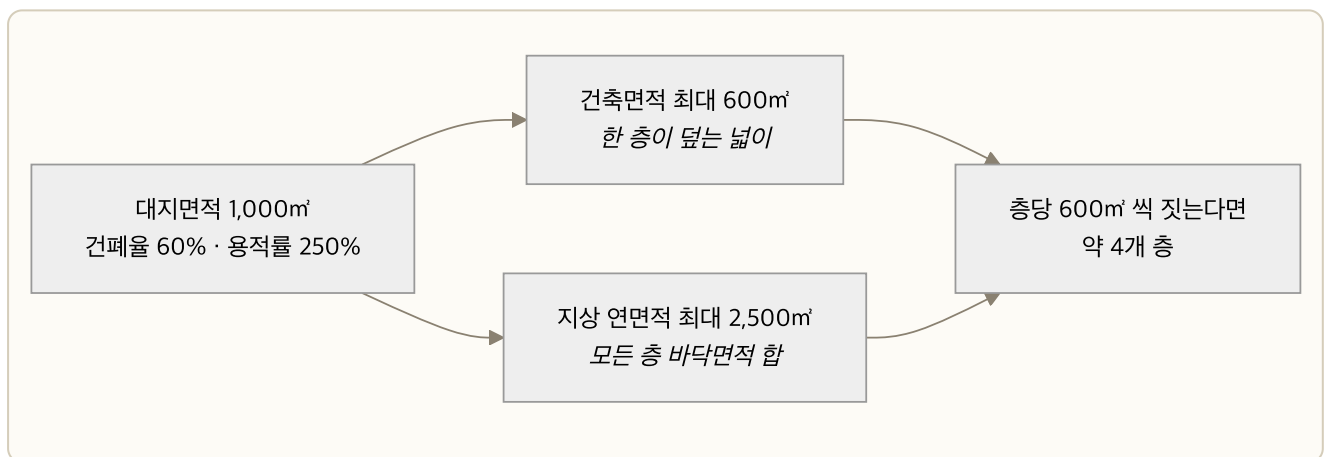
- ☐ 용도지구 종류의 최신 개정 목록 (지구 통폐합 이력 있음)
- ☐ 용도구역 전체 목록·근거 조문
- ☐ 계획관리지역 건폐율·용적률 상한 수치

학습 목표

- 두 지표의 정의와 무엇을 규율하는지(평면 vs 입체) 구분한다
- 용적률이 사업성과 어떻게 직결되는지 숫자로 설명할 수 있다
- 법정 / 조례 / 기준·허용·상한 용적률의 관계를 안다

1. 정의 — 평면과 입체

지표	공식	규율하는 것
건폐율	$\text{건축면적} \div \text{대지면적} \times 100$	평면 — 땅을 얼마나 덮는가
용적률	$\text{지상 연면적} \div \text{대지면적} \times 100$	입체 — 얼마나 많이 짓는가



- 연면적은 지상층 기준. 지하층, 지상 주차장(필로티 등)은 용적률 산정 연면적에서 제외되는 경우가 많다 — 그래서 지하에 주차장·상가를 넣는다
- 건폐율이 낮으면 → 건물을 좁게, 대신 높게 (동 간 거리·녹지 확보)
- 건폐율이 높으면 → 땅을 꽉 채워 저층으로 (상업지역 풍경)

2. 용적률 = 사업성

용적률이 왜 개발의 핵심 변수인지는 숫자로 보면 명확하다.

대지 1,000㎡, 분양가 평당 3,000만 원(㎡당 약 900만 원) 가정:

용적률	지상 연면적	분양 가능 규모(전용률 감안 전)	매출 차이
200% (2종 일반주거)	2,000㎡	—	기준
250% (3종 일반주거)	2,500㎡	+500㎡	약 +45억
400% (준주거)	4,000㎡	+2,000㎡	약 +180억

토지비는 그대로인데 팔 수 있는 면적만 늘어난다. **종상향 한 단계가 수십~수백억을 만든다** — 2-2에서 종상향이 최대 이벤투인 이유가 이것이다.

거꾸로 정비사업에서 **공사비가 오르면**(3-5) 이 늘어난 매출이 상쇄되고, 비례율이 떨어져 분담금이 오른다(3-7). 용적률·공사비·분양가가 사업수지의 3대 변수다. (5장에서 본격적으로 다룬다)

3. 용적률의 층위 — 어떤 숫자가 진짜인가

용적률은 하나의 숫자가 아니라 **여러 층위**로 존재한다. 실무 혼란의 주범이다.

층위	뜻
법정(시행령) 용적률	국토계획법 시행령이 정한 최대 범위 — 예: 제3종 일반주거 100~300%
조례 용적률	지자체 조례가 그 범위 안에서 정한 실제 상한 — 예: 서울 3종 250%
기준 용적률	지구단위계획구역에서 도로·기반시설 여건을 고려해 획지별로 배분한 기본값
허용 용적률	기준용적률 + 인센티브 (공개공지·친환경 등)
상한 용적률	기부채납 등으로 완화받을 수 있는 최고 한도

순서: **시행령 범위 ≥ 조례 ≥ (지구단위계획구역이면) 상한 ≥ 허용 ≥ 기준**. 내 땅의 실제 숫자를 알려면 조례를 보고, 지구단위계획구역이면 그 지침까지 봐야 한다.

서울시 사례 — 소규모 건축물 한시 완화 (2025.5~2028.5)

건설경기 위축 대응으로 서울시가 **3년 한시**로 소규모 건축물 용적률을 올렸다:

용도지역	기준	한시 완화
제2종 일반주거	200%	250%
제3종 일반주거	250%	300%

적용 대상은 건축법상 건축허가·신고, 그리고 소규모주택정비법상 자율주택정비·소규모재건축·소규모재개발. 기간은 **2025.5.19 ~ 2028.5.18**.

이런 한시 조치가 있다는 것 자체가 중요한 실무 감각이다. **용적률은 고정 상수가 아니라 정책 변수다.** 사업 검토 시점의 조례를 반드시 확인해야 한다.

4. 용적률을 늘리는 합법적 경로

경로	내용	대가
종상향	용도지역 자체를 올림	공공기여·임대주택 (2-2, 2-6)
지구단위계획 인센티브	공개공지·친환경·지능형건축물 등	해당 시설 설치 (2-5)
기부채납	부지·시설을 공공에 제공	토지·시설 (2-6)
특례법	역세권 활성화, 노후계획도시 특별법 등	사업별 조건 (4장)
한시 완화	위 서울시 사례 등	기간 한정

핵심 정리

1. **건폐율** = 건축면적 ÷ 대지면적(평면), **용적률** = 지상 연면적 ÷ 대지면적(입체). 지하·주차장은 통상 용적률 산정에서 빠진다.
2. 용적률 50%p 차이가 대지 1,000㎡ 기준 수십억 매출 차이를 만든다 — **용적률이 곧 사업성**.
3. 용적률은 층위 구조: **시행령 범위 → 조례 → 상한 → 허용 → 기준**. 실제 숫자는 조례와 지구단위계획에서 나온다.
4. 용적률은 정책 변수다 — 서울시는 2025.5~2028.5 소규모 건축물에 대해 2종 250%·3종 300%로 **한시 완화** 중.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 서울시 소규모 건축물 용적률 한시 완화 — 2종 200→250%, 3종 250→300%, 2025.5.19~2028.5.18, 건축허가·신고 및 소규모주택정비사업 대상
- ☐ 기준용적률·허용용적률·상한용적률 정의 (지구단위계획 수립지침 체계)
- ☐ 건폐율·용적률 범위는 시행령, 실제 수치는 지자체 조례

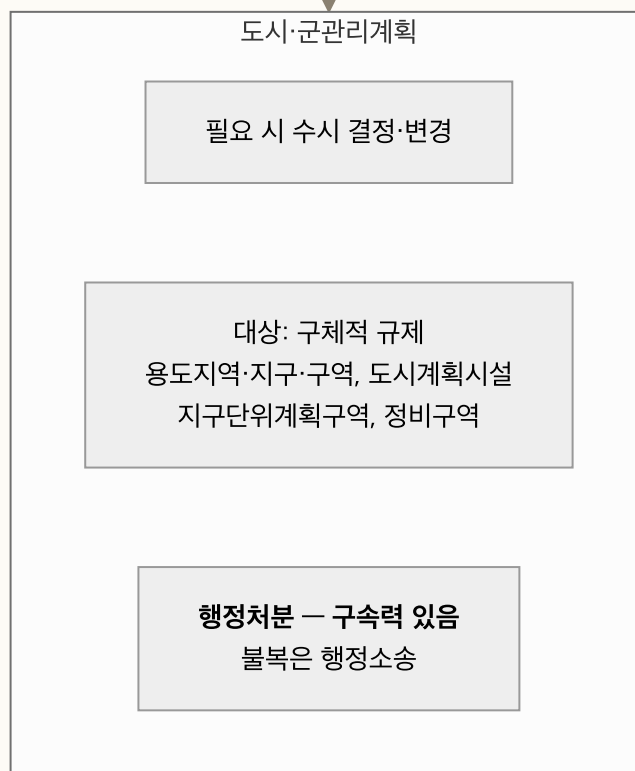
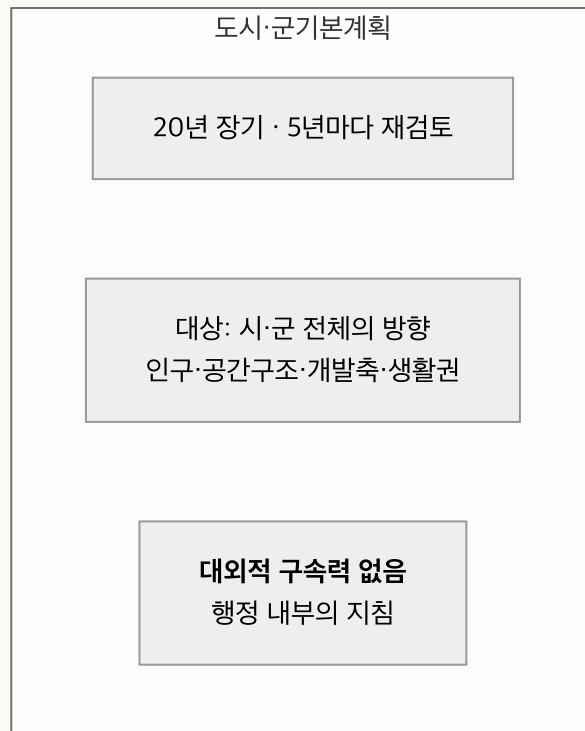
미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 용도지역별 시행령 건폐율·용적률 범위 전체 수치표
- ☐ 서울시 조례 용도지역별 현행 용적률 전체 수치
- ☐ 용적률 산정 시 연면적 제외 항목 (지하층·주차장 등) 건축법 조문

학습 목표

- 두 계획의 **성격 차이**(방향 vs 처분)를 명확히 구분한다
 - 도시관리계획의 **수립 절차**를 알고, 어디서 주민·전문가 의견이 들어가는지 안다
 - 2040 서울도시기본계획 같은 문서를 **어떻게 읽어야 하는지** 감을 잡는다
-
-

1. 두 계획의 결정적 차이



	도시·군기본계획	도시·군관리계획
기간	20년 (5년 재검토)	수시
내용	목표 인구, 공간구조, 개발축, 토지이용 방향, 생활권	용도지역·지구·구역, 도시계획시설, 지구단위계획구역, 정비구역
법적 성격	행정계획 (내부 지침)	행정처분
내 땅에 미치는 효 력	직접 없음	직접 규제
다툼	원칙적으로 소송 대상 아님	행정소송 가능

요약하면 — 기본계획은 "어디를 어떻게 키우겠다"는 청사진, 관리계획은 "이 땅은 3종 일반주거"라는 실제 도장이다.

2. 도시기본계획 읽는 법 — 2040 서울도시기본계획

기본계획은 개발 실무자에게 **미래를 읽는 자료**다. 구속력은 없지만, 이후 관리계획·정비계획이 이 방향을 따라가기 때문이다.

읽을 때 볼 것:

항목	왜 보나
공간구조 · 중심지 체계	어디를 도심·광역중심으로 삼는가 → 밀도 상향 여지
개발축 · 성장관리 방향	향후 개발이 몰릴 지역
생활권계획	권역별 구체 구상 — 정비사업 방향과 직결
밀도·높이 관리 방향	종상향·고도 완화의 근거가 되기도
목표 인구·주택 수요	공급 계획의 배경

예: 2040 서울도시기본계획은 기존의 일률적 높이 규제(35층 물) 폐지, 보행·수변 중심 공간 재편, 다핵 중심지 체계 같은 방향을 담았다. 이런 선언이 이후 개별 정비사업의 층수 계획과 심의 논리에 그대로 인용된다.

주의: 기본계획에 그려진 개발축이라도 관리계획으로 용도지역이 바뀌지 않으면 아무 일도 안 일어난다. 기본계획을 근거로 땅값이 뛰는 일은 흔하지만, 그건 **기대**를 사는 것이다.

3. 도시관리계획 수립 절차 — 규제가 만들어지는 과정



- **주민 제안** — 토지소유자가 일정 동의 요건을 갖추면 지구단위계획구역 지정 등을 직접 제안할 수 있다. 민간 개발의 출발점이 되기도 한다
- **도시계획위원회** — 실질적 결정 관문. 여기서 조건부 의결·재심의가 나오면 사업 일정이 통째로 밀린다
- **고시로 효력 발생** — 3장에서 본 정비구역 지정도 이 절차를 탄 도시관리계획 결정이다

4. 실무 감각 — 계획을 추적한다는 것

개발 실무에서 계획을 본다는 것은 세 가지를 동시에 하는 일이다:

1. **현재 규제 확인** — 관리계획으로 확정된 용도지역·지구단위계획 (지금 뭘 지을 수 있나)
2. **변경 가능성 판단** — 기본계획·생활권계획이 이 지역을 어떻게 보는가 (종상향 명분이 있나)
3. **절차 리스크 계산** — 심의·의견청취에서 걸릴 쟁점 (경관·교통·조망·일조 민원)

프롭테크 관점: 1번은 **데이터로 자동화 가능**하다(토지이음·V-World API). 2번은 문서(PDF) 독해라 자동화가 어려웠는데, 최근 LLM으로 계획 문서를 구조화하려는 시도가 늘고 있다. 3번은 여전히 사람의 영역이다. (6장)

핵심 정리

1. **기본계획 = 20년 청사진, 구속력 없음 / 관리계획 = 행정처분, 직접 구속**. 이 구분이 계획 실무의 출발점이다.
2. 기본계획은 미래를 읽는 자료 — **공간구조·중심지·개발축·생활권**을 본다. 다만 관리계획으로 바뀌기 전엔 아무 효력이 없다.
3. 관리계획 절차: 입안 → 기초조사 → **주민 의견** → 지방의회 → **도시계획위원회 심의** → 결정·고시(효력 발생). 정비구역 지정도 이 절차다.
4. 실무는 **현재 규제 확인 + 변경 가능성 판단 + 절차 리스크 계산**을 함께 한다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 도시기본계획 — 최상위 법정계획, 20년 단위, 하위 도시관리계획 수립의 지침 역할 (2040 서울도시기본계획)
- ☐ 도시관리계획 절차에 주민 의견 청취·지방의회 의견·도시계획위원회 심의 포함

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 도시기본계획 구속력 부인 판례 정확 인용
- ☐ 2040 서울도시기본계획 확정 시점·주요 전략 원문 확인 (35층 룰 폐지 등)
- ☐ 도시관리계획 주민 제안 요건(동의율·대상) 조문
- ☐ 기본계획 5년 재검토 의무 조문

학습 목표

- 지구단위계획이 왜 "맞춤 규칙" 인지, 어떤 항목을 정하는지 안다
- 기준 → 허용 → 상한 용적률 3단 구조와 인센티브 작동 방식을 이해한다
- 특별계획구역이 무엇이고 왜 대형 개발에서 자주 등장하는지 안다

1. 무엇인가 — 구역 단위의 정밀 설계

용도지역은 전국 공통의 큰 규칙이다. 그런데 역세권 개발지, 대규모 단지, 보존이 필요한 골목처럼 그 구역만의 규칙이 필요한 곳이 있다.

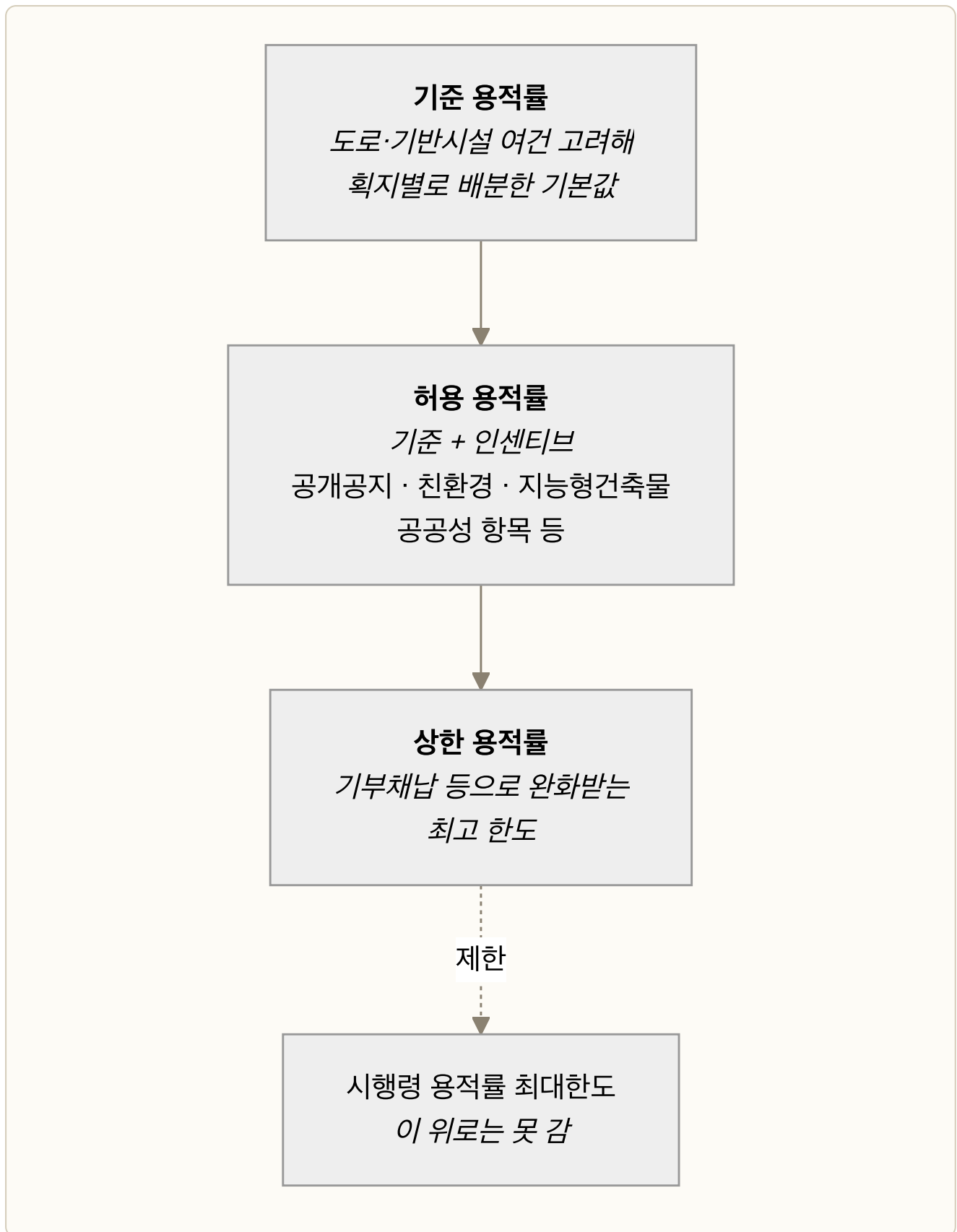
지구단위계획은 특정 구역에 대해 토지이용·건축물·기반시설·경관을 하나의 계획으로 통합 관리하는 도시관리계획이다. 도시관리계획의 한 종류이므로 법적 구속력이 있다.

무엇을 정하나

항목	내용
용도지역·지구 변경	종상향 포함
획지·가구 계획	필지를 어떻게 나누고 합칠 것인가
건폐율·용적률	기준/허용/상한 3단 (아래)
높이·층수	최고·최저 높이
건축물 용도	권장용도 / 불허용도
건축선·벽면선	배치 규칙
기반시설 배치	도로·공원·공공시설
경관·색채·간판	디자인 가이드라인

실무 요령: 지구단위계획구역의 땅은 **조례 용적률만 보면 안 된다**. 결정도(도면)와 시행지침(텍스트)을 둘 다 봐야 실제 지을 수 있는 것이 나온다.

2. 용적률 3단 구조 — 인센티브의 문법



- **기준:** 이 획지의 출발점. 도로 폭·기반시설 용량 등 입지 여건이 반영된다
- **허용:** 사업자가 뭔가를 제공하면(공개공지 조성, 친환경 인증, 지능형 건축물 등) 없어 주는 인센티브

- **상한**: 기부채납(부지·시설 제공)까지 더했을 때의 최고치

서울시 2024년 개편 방향

민간개발 활성화를 위해 서울시가 지구단위계획 용적률 체계를 손봤다:

- 지구단위계획구역에서 **낮게 설정된 기준용적률의 하향 규정 폐지**
- 시 정책목적 부합·공공성 항목 도입 시 **허용용적률 인센티브를 조례용적률 대비 최대 110% 추가**
- 공개공지·지능형 건축물 등을 통한 추가 인센티브는 **시행령 용적률 최대한도의 120%까지**

이 숫자들의 의미: 지구단위계획구역이라고 무조건 규제가 강한 게 아니라, **원가를 제공하면 오히려 조례보다 더 지을 수 있는** 구조라는 것. 개발사업에서 지구단위계획을 "규제"가 아니라 "협상 테이블"로 보는 이유다.

3. 특별계획구역 — 나중에 정하기로 남겨둔 자리

지구단위계획구역 안에서, **별도의 상세 계획이 필요해 세부 내용을 유보한 구역**을 특별계획구역이라 한다.

- 대규모 부지, 복합개발이 예상되는 곳, 여러 필지를 묶어 통합 개발해야 하는 곳
- 나중에 사업자가 **세부개발계획**을 수립해 지자체 심의를 받아야 건축이 가능해진다
- 그래서 특별계획구역 지정 = "여기는 크게 개발할 자리인데, 계획을 가져와라"는 신호

실무: 특별계획구역 땅을 샀는데 세부개발계획이 안 잡히면 **아무것도 못 짓고 묶인다**. 반대로 세부개발계획이 통과되는 순간 가치가 크게 쏜다. 리스크와 업사이드가 함께 큰 물건이다.

4. 정비사업과의 관계

관계	내용
정비계획이 지구단위계획을 겸함	정비구역의 건축 규칙이 정비계획에 담긴다 (3-3)
주변 관리	정비구역 밖 주변부를 지구단위계획으로 함께 관리
역세권 활성화	지구단위계획으로 종상향 + 공공기여 구조를 짠다

3장에서 본 "용적률 ↔ 기부채납·임대주택" 협상(3-6)의 문법이 바로 이 장의 인센티브 구조다. 정비사업이든 일반 개발이든, **공공에 뭘 주고 밀도를 받는다**는 거래 형식은 동일하다.

핵심 정리

1. 지구단위계획 = 특정 구역의 **맞춤 규칙**이자 도시관리계획 → **구속력 있음**. 용도·밀도·높이·배치·경관까지 통합 관리한다.

2. 용적률은 **기준** → **허용(인센티브)** → **상한(기부채납)** 3단 구조. 시행령 최대한도가 천장이다.
3. 서울시는 2024년 개편으로 기준용적률 하향 규정을 폐지하고 **공공성 항목 인센티브(조례 대비 최대 110% 추가)**를 열었다 — 규제가 아니라 협상 테이블.
4. **특별계획구역**은 세부개발계획을 유보한 자리 — 리스크와 업사이드가 함께 크다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 기준·허용·상한 용적률 정의 (기준: 입지 여건 고려 배분 / 상한: 기부채납 완화 포함 최고한도)
- ☐ 서울시 2024 지구단위계획 용적률 체계 개편 — 기준용적률 하향규정 폐지, 공공성 항목 시 허용용적률 조례 대비 최대 110% 추가, 공개공지·지능형건축물 등 시행령 최대한도의 120%까지

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 지구단위계획 수립 대상·의무 지정 구역 조문
- ☐ 특별계획구역 세부개발계획 수립 절차·심의 주체
- ☐ 서울시 지구단위계획 수립기준 최신본 인센티브 항목 전체 목록

학습 목표

- 기반시설과 도시계획시설의 관계, 결정되면 내 땅에 무슨 일이 생기는지 안다
- 기부채납·공공기여가 용적률과 어떻게 교환되는지 구조로 이해한다
- 장기미집행 도시계획시설 실효제(일몰제)가 왜 큰 사건이었는지 안다

1. 기반시설과 도시계획시설

기반시설은 도시 기능에 필요한 시설의 총칭이다 — 도로·철도·주차장·공원·녹지·학교·상하수도·하천 등.

이 중 도시·군관리계획으로 결정된 것을 도시계획시설이라 한다. 즉:

기반시설 + 도시관리계획 결정 = 도시계획시설

결정되면 무슨 일이 생기나

효과	내용
건축 제한	그 시설 목적 외의 건축이 원칙적으로 금지된다
수용 가능	사업 시행 시 토지 수용 대상
보상 의무	사업이 시행되면 보상

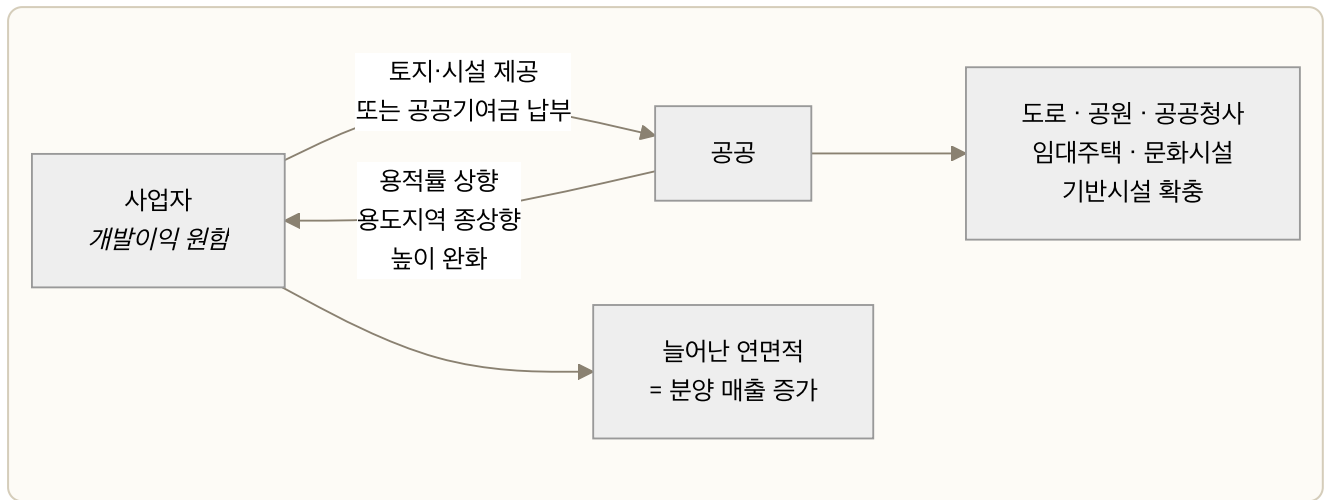
문제는 결정만 해놓고 사업을 안 하는 경우다. 예컨대 내 땅이 "도시계획도로"로 결정되면, 도로가 언제 놓일지 모르는 채 건축이 막힌다. 재산권 침해 논란이 오래 이어졌다.

장기미집행 도시계획시설 실효제 (일몰제)

헌법재판소 헌법불합치 결정(1999)에 따라, 결정 후 20년간 사업이 시행되지 않은 도시계획시설은 효력을 잃는다. 2020년 7월 1일, 1차로 대량 실효가 발생해 전국의 미집행 공원(도시공원 일몰제)이 큰 이슈가 됐다.

- 실효되면 → 건축 제한이 풀린다 (땅값이 뛰기도)
- 지자체는 실효를 막으려 매수·공원 조성·민간공원 특례사업 등을 동원했다
- 개발 실무: 오래된 도시계획시설 결정이 걸린 땅은 실효 가능성 자체가 투자 포인트가 되기도 한다

2. 기부채납 · 공공기여 — 밀도를 사는 거래



기부채납은 사업자가 토지나 시설을 공공에 무상 제공하는 것이고, 그 대가로 **용적률·용도지역·높이** 완화를 받는다. 최근에는 현물 대신 **공공기여금(현금)**으로 갈음하는 방식도 늘었다.

왜 이 구조인가

- 밀도가 높아지면 그 지역의 도로·학교·공원 부담이 커진다 → 유발 부담을 사업자가 진다는 논리
- 공공은 재정 없이 기반시설을 확보하고, 사업자는 사업성을 얻는다
- 그래서 "**공짜 종상향은 없다**" — 3장의 정비사업 협상(3-6)도 이 문법이다

실무 쟁점

쟁점	내용
적정성	기여 규모가 과도하면 사업성이 무너진다 — 협상의 핵심
형태	토지 vs 시설 vs 현금 — 무엇이 유리한지 사업별로 다름
가치 산정	기부채납 토지의 감정평가액이 인센티브 산정 기준이 된다 (1-4)
임대주택	정비사업에서 용적률 완화분의 일정 비율을 임대주택으로 (3-6)

3. 개발사업 관점 — 기여는 비용이다

사업수지에서 공공기여는 **비용 항목**이다(5장). 계산은 단순하다:

용적률 상향으로 늘어난 매출 - 기부채납 비용(토지가치 + 시설 공사비) - 추가 공사비 = 순증가분

이게 마이너스면 종상향을 받아도 손해다. 실제로 과도한 기여 요구로 사업이 무산되는 사례가 적지 않다.

정비사업에서는 이 계산이 곧 비례율로 이어진다(3-7) — 공공기여가 커지면 총사업비가 늘어 비례율이 떨어지고, 조합원 부담금이 오른다. 조합이 공공기여 규모를 두고 지자체와 싸우는 이유가 여기 있다.

핵심 정리

1. **기반시설 + 도시관리계획 결정 = 도시계획시설**. 결정되면 그 목적 외 건축이 막히고, 수용 대상이 된다.
2. **장기미집행 실효제**: 결정 후 20년간 미집행 시 효력 상실 (2020.7.1 1차 대량 실효). 실효 가능성 자체가 투자 변수다.
3. **기부채납·공공기여 ↔ 용적률·종상향**은 거래다. "공짜 종상향은 없다."
4. 공공기여는 사업수지의 **비용** — 늘어난 매출보다 기여 비용이 크면 종상향도 손해다. 정비사업에선 비례율 하락 → 부담금 상승으로 직결된다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 개발행위허가 시 기반시설 설치·부담 조건 부과 가능 (국토계획법 체계)
- ☐ 지구단위계획 상한용적률이 기부채납 인센티브를 포함한 최고한도라는 정의 (2-5와 정합)

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 장기미집행 도시계획시설 실효제 20년 기산·2020.7.1 실효 규모 수치 확인
- ☐ 헌법재판소 1999 헌법불합치 결정 사건번호
- ☐ 기반시설 법정 종류(7개 군 52종 등) 정확 목록
- ☐ 공공기여금 제도 도입 근거·서울시 운영 기준
- ☐ 민간공원 특례사업 요건

학습 목표

- 개발행위허가의 대상과 심의 구조를 안다
- 2024년 도입된 공간혁신구역 3종이 기존 용도지역 체계와 무엇이 다른지 설명할 수 있다
- 도시계획 규제 완화의 최신 방향을 파악한다

1. 개발행위허가 — 난개발을 막는 마지막 관문

용도지역이 허용하는 범위 안이라도, 실제로 땅을 건드리려면 **개발행위허가**를 받아야 한다.

대상

유형	예
건축물의 건축	신축·증축
공작물 설치	옹벽, 탑 등
토지의 형질변경	절토·성토·정지·포장 (지목변경 수반)
토석 채취	흙·돌 채취
토지 분할	필지 나누기
물건 적치	야적

심사하는 것

허가권자는 다음을 본다:

1. **계획의 적정성** — 용도지역·지구단위계획에 맞는가
2. **기반시설 확보** — 도로·상하수도가 되는가 (진입도로 확보가 실무 최대 관문)
3. **주변 경관·환경과의 조화**
4. **재해 위험** (경사도·배수 등)

비도시지역(계획관리지역 등) 개발에서 사업이 좌초하는 1순위 원인이 **진입도로**다. 지적도에 도로가 있어도 사도(私道)라 소유자 동의가 필요하거나, 폭이 부족해 건축허가가 안 나는 일이 흔하다.

도시계획위원회 심의

일정 규모 이상은 **도시계획위원회 심의**를 거친다. 예컨대 면적 30만㎡ 미만 토지 형질변경 등이 시·군·구 도시계획위원회 심의 대상에 포함되며, 조례가 정하는 용도·규모·층수 범위에 해당하면 심의가 제외되기도 한다.

또한 허가 시 **기반시설 설치·부담을 조건으로** 붙일 수 있다 (2-6의 공공기여와 같은 논리).

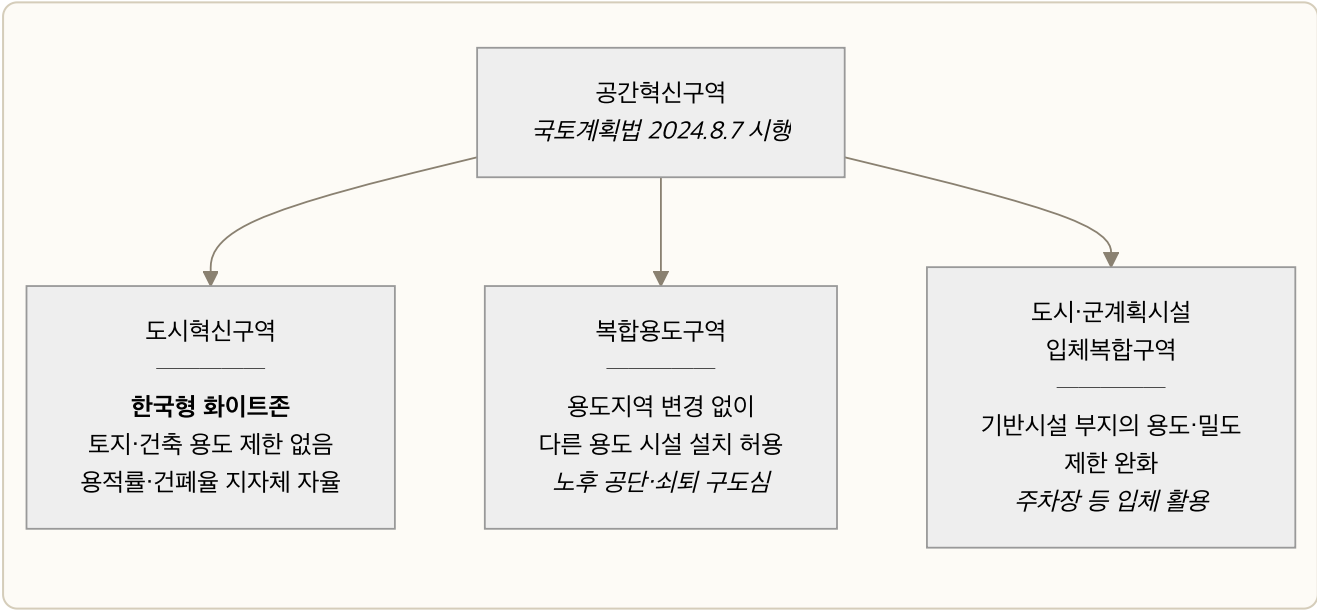
2. 공간혁신구역 — 용도지역 체계에 뚫린 구멍 (2024.8 시행)

왜 나왔나

용도지역 체계는 **"주거는 주거, 상업은 상업"** 이라는 20세기 도시계획의 산물이다. 그런데 지금 필요한 개발은 대개 복합이다 — 역세권에 업무·주거·문화·상업이 섞이고, 노후 공단을 주거+업무로 바꾸고 싶다.

기존 체계에서는 용도지역을 바꿔야 하는데, 그게 느리고 경직적이다. 그래서 **국토계획법 개정(2024.2.6 공포 → 2024.8.7 시행)** 으로 "용도·밀도 규제에서 자유로운 구역"을 만들었다.

3종 구조



구역	핵심	전형적 대상
도시혁신구역	용도 제한 없음 , 밀도 지자체 자율 (2015년 입지규제최소구역을 개편)	양재역·청량리역, 김포공항역, 광명 KTX역 등 거점
복합용도구역	용도지역을 안 바꾸고 다른 용도 허용. 전면 재개발이 어려운 곳	노후 공업단지, 쇠퇴 구도심
입체복합구역	도시계획시설 부지를 입체적으로 복합 활용	주차장·터미널 부지 위 복합개발

의미 — 규제의 문법이 바뀐다

기존: "이 땅은 3종 일반주거니까 용적률 250%, 주택만" 혁신구역: "이 구역은 계획을 가져와라. 그 계획에 맞춰 밀도와 용도를 정하겠다"

즉 사전 규제(zoning)에서 협상형 계획(negotiated planning)으로 이동하는 흐름이다. 서울시의 '비욘드 조닝(Beyond Zoning)' 논의도 같은 방향이다.

실무 감각: 혁신구역은 아직 초기이고 지정 사례가 제한적이다. "자유롭다"가 곧 "쉽다"는 아니다 — 계획을 직접 짜서 공공을 설득해야 하므로, 기획·협상 역량이 있는 사업자에게 유리한 제도다. 그리고 그만큼 공공기여 요구도 커진다(2-6의 논리는 그대로).

3. 2장 마무리 — 도시계획이 개발을 결정하는 방식

질문	답을 주는 것
여기에 뭘 지을 수 있나	용도지역 (2-2)
얼마나 지을 수 있나	건폐율·용적률 (2-3), 지구단위계획 (2-5)
더 지으려면	종상향·인센티브 ↔ 공공기여 (2-6)
실제로 착수하려면	개발행위허가·건축허가 (2-7, 4장)
규칙 자체를 바꾸려면	도시관리계획 변경 (2-4) — 심의·의견청취

이 다섯 줄이 **개발사업 기획의 뼈대**다. 5장 사업성 분석은 여기에 돈(공사비·분양가·금융)을 얹는 작업이고, 3장 정비사업은 여기에 조합이라는 다수 소유자 구조를 얹은 특수 트랙이다.

핵심 정리

1. **개발행위허가** = 건축·형질변경·토지분할 등에 대한 허가. 계획 적정성·**기반시설(특히 진입도로)**·경관·재해를 본다. 일정 규모 이상은 도시계획위원회 심의.
2. **공간혁신구역(2024.8.7 시행)** 3종: **도시혁신구역**(용도 제한 없음, 화이트존), **복합용도구역**(용도지역 변경 없이 복합 허용), **입체복합구역**(기반시설 부지 입체 활용).
3. 규제 문법이 **사전 zoning** → **협상형 계획**으로 이동 중. 다만 자유로울수록 계획 기획력과 공공기여 부담이 커진다.
4. 개발 기획의 뼈대: **뭘(용도지역)** → **얼마나(용적률·지구단위)** → **더 지으려면(공공기여)** → **착수(허가)** → **규칙 변경(관리계획)**.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 개발행위허가 대상 — 건축물 건축, 공작물 설치, 토지 형질변경, 토석채취, 토지분할, 물건 적치
- ☐ 도시계획위원회 심의 — 면적 30만㎡ 미만 형질변경 등 포함, 조례로 심의 제외 가능
- ☐ 개발행위허가 시 기반시설 설치·부담 조건 부과 가능
- ☐ 공간혁신구역 — 국토계획법 2024.2.6 공포·2024.8.7 시행, 3종(도시혁신구역=입지규제최소구역 개편, 복합용도구역, 도시·군계획시설 입체복합구역), 후보지 양재역·청량리역 등

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 공간혁신구역 실제 지정 현황 (2026년 기준 지정된 구역 목록)
- ☐ 개발행위허가 규모별 심의 기준 전체 수치
- ☐ 도시혁신구역 공공기여 산정 기준
- ☐ 서울시 비온드 조닝 추진 현황



CHAPTER 3

재개발 · 재건축

정비사업의 유형부터 절차·관리처분·규제까지. 인가(認可)의 순서로 읽는 10년짜리 사업.

-
- 3-1 정비사업의 개념과 유형
 - 3-2 정비사업 전체 절차 개관
 - 3-3 정비구역 지정과 재건축진단
 - 3-4 추진위원회와 조합설립
 - 3-5 시공사 선정과 공사비
 - 3-6 사업시행계획인가
 - 3-7 관리처분계획 — 비례율·권리가액·분담금
 - 3-8 이주·철거·일반분양
 - 3-9 준공·이전고시·청산
 - 3-10 정비사업 규제 지형 (2026-07 기준)

낡은 도시를 다시 짓는 일 — 정비사업은 부동산 개발의 여러 분야 중 **법이 절차를 가장 촘촘하게 정해둔 영역**이다. 토지 소유자가 수백~수천 명인 땅을 하나의 사업으로 묶어야 하기 때문에, 모든 단계가 「도시 및 주거환경정비법」(도정법)이 정한 순서와 동의 요건을 따라 움직인다. 이 장에서는 그 절차 전체를 한 번에 꿰고, 각 단계에서 돈과 권리가 어떻게 움직이는지 이해한다.

학습 체크리스트

각 항목을 **남에게 설명할 수 있으면** 통과. (PDF MVP 완성 기준)

- ☐ 1. 재개발과 재건축의 차이를 **대상지역·조합원 자격·강제성(수용 vs 매도청구)** 세 관점에서 설명할 수 있다
- ☐ 2. 정비사업 전체 절차를 **기본계획부터 청산까지 순서대로** 나열하고, 각 단계의 핵심 의사결정을 말할 수 있다
- ☐ 3. 재건축진단(구 안전진단)이 무엇이고 **어느 시점에 왜** 필요한지 설명할 수 있다
- ☐ 4. 조합설립 동의율 요건을 **재개발·재건축 각각** 말할 수 있다
- ☐ 5. 시공사 선정 시점과 방식, 공사비 분쟁이 왜 생기는지 설명할 수 있다
- ☐ 6. 사업시행계획인가에 무엇이 담기는지 말할 수 있다
- ☐ 7. **비례율·권리가액·분담금**의 계산 구조를 숫자 예시로 설명할 수 있다
- ☐ 8. 이주비·명도·일반분양이 사업비 흐름에서 어떤 역할인지 설명할 수 있다
- ☐ 9. 이전고시가 왜 "정비사업의 등기 이벤트"인지 설명할 수 있다
- ☐ 10. 초과이익환수·조합원 지위 양도 제한·권리산정기준일이 **투자 관점에서 왜 중요한지** 설명할 수 있다

문서 목록

#	문서	다이어그램
1	정비사업의 개념과 유형	유형 분류도
2	정비사업 전체 절차 개관	절차 플로우차트 (사이트 인터랙티브 절차도 소스)
3	정비구역 지정과 재건축진단	재건축진단 판정 구조
4	추진위원회와 조합설립	동의율 요건 비교
5	시공사 선정과 공사비	공사비 분쟁 구조
6	사업시행계획인가	통합심의 전후 비교
7	관리처분계획 — 비례율·권리가액·분담금	분담금 계산 구조도
8	이주·철거·일반분양	사업 자금 흐름도
9	준공·이전고시·청산	권리 확정 타임라인
10	정비사업 규제 지형	단계별 규제 타임라인

관련 용어: 용어사전 — 재개발/재건축

학습 목표

- "정비사업"이라는 법적 개념이 무엇을 묶는 말인지 안다
- 재개발과 재건축을 **세 가지 축**(대상지역 · 조합원 자격 · 강제성)으로 구분할 수 있다
- 도정법 밖의 유사 사업(소규모정비, 리모델링, 도시재생)을 지도 위에 배치할 수 있다

1. 정비사업이란

정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 도정법)에 따라, 정비구역에서 **정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량·건설하는 사업**이다. 핵심 단어는 두 개다.

- **정비기반시설** — 도로·상하수도·공원·공용주차장 등. 이게 열악한지 양호한지가 재개발/재건축을 가르는 1차 기준이다.
- **노후·불량건축물** — 준공 후 일정 연한이 지났거나 구조적으로 문제가 있는 건축물. 시행령이 20~30년 범위에서 조례에 위임하며, 서울 조례 기준 **철근콘크리트·철골 구조 30년, 조적조 등 그 외 20년**이다. 정비구역 지정의 요건이 된다.

왜 별도의 법까지 만들어서 절차를 통제하나? 정비사업은 **수백~수천 명의 소유자를 하나의 사업 주체로 묶는 일**이기 때문이다. 소유자 간 이해가 갈리고(찬성/반대), 재산권을 강제로 움직이는 장면(수용, 매도청구)이 나오며, 조 단위 자금이 흐른다. 그래서 법이 절차·동의율·인가 요건을 단계마다 정해두고, 행정청(시장·군수·구청장)이 각 관문에서 인가로 통제한다.

2003년 제정된 도정법은 기존 도시재개발법·주택건설촉진법(재건축 부분) 등을 통합한 법이다. 2018년 전부개정으로 사업 유형이 아래 3개로 단순해졌다.

2. 도정법의 3대 사업 유형

유형	대상	한 줄 정의
주거환경개선사업	기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집	공공이 주도해 저소득층 주거지를 개선
재개발사업	정비기반시설이 열악 하고 노후·불량건축물이 밀집	단독·다세대 밀집 저층 주거지 등을 아파트 단지로 전면 재편
재건축사업	정비기반시설은 양호 하나 노후·불량건축물(주로 공동주택)이 있는 지역	낡은 아파트를 허물고 새 아파트로

실무·투자 대화에서 "정비사업"이라 하면 대부분 **재개발과 재건축** 둘을 가리킨다. 이 둘의 차이가 이 문서의 핵심이다.

3. 재개발 vs 재건축 — 세 가지 축

겉보기 차이는 "빌라촌이냐 낡은 아파트냐"지만, 법적 본질은 **공공성의 정도** 차이다. 재개발은 기반시설까지 다시 까는 공익사업에 가깝고, 재건축은 사유 재산(아파트)을 소유자들이 다시 짓는 사익사업에 가깝다. 이 공공성 차이에서 아래 모든 차이가 파생된다.

축 1 — 대상지역과 사업의 성격

	재개발	재건축
정비기반시설	열악	양호
전형적 대상	단독·다가구·다세대 밀집 구역	노후 아파트 단지
성격	공익적 (수용 방식 인정)	사익적 (민사적 해결)

축 2 — 조합원 자격

	재개발	재건축
조합원	토지등소유자 전원이 자동 조합원 (강제가입) — 토지 또는 건축물 소유자, 지상권자 포함	조합설립에 동의한 자만 조합원 (임의가입) — 건축물 및 부속토지를 함께 소유한 자

재개발에서는 반대해도 일단 조합원이고, 분양신청을 하지 않는 방식으로 빠져나온다(→ 현금청산). 재건축에서는 동의하지 않으면 처음부터 조합원이 아니다.

축 3 — 미동의자 처리 (강제성의 형태)

	재개발	재건축
방식	수용재결 — 토지보상법 준용, 공익사업의 수용 절차	매도청구 — 조합이 미동의자에게 시가로 팔라고 청구하는 민사소송
의미	국가가 재산권을 강제 취득하는 구조	사인 간 매매를 법원이 강제하는 구조

그 밖의 실무 차이

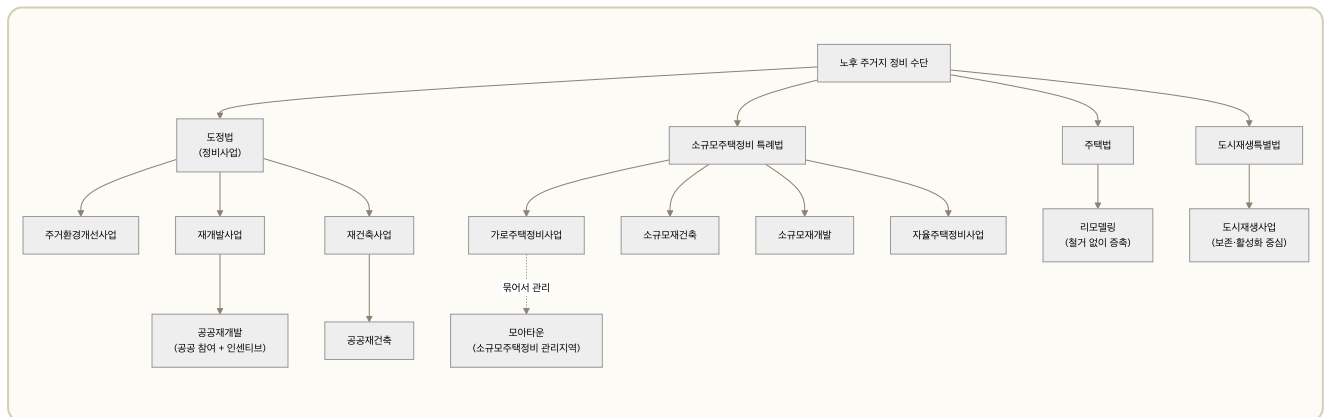
항목	재개발	재건축
재건축진단(구 안전진단)	없음	있음
재건축초과이익환수(부담금)	없음	있음 — 단, 실제 부과 사례는 아직 없고 폐지 입법 논의 진행 중 (2026-07 기준)
임대주택 건설 의무	있음 (세입자 대책 포함)	상대적으로 약함
조합원 지위 양도 제한 (투기과열지구)	관리처분계획인가 후	조합설립인가 후
세입자 손실보상	있음 (주거이전비 등)	원칙적으로 없음

투자 관점 한 줄 요약: 재건축은 "언제 사도 되는가"의 제한(조합설립인가 후 지위 양도 금지)이 훨씬 이르고, 부담금이 있다. 재개발은 진입 시점 제약이 낮은 대신, 물건 종류(토지·건물·지상권)가 다양해 권리분석이 복잡하다.

📍 규제지역 현황 (2026-07 기준): 2025.10.15 주택시장 안정화 대책으로 서울 전 자치구 + 경기 12곳이 투기과열지구·조정대상지역으로 지정되어, 위 지위 양도 제한은 사실상 수도권 핵심지 전역에서 작동 중이다.

4. 도정법 밖의 이웃들 — 유형 지도

정비사업과 자주 혼동되는 사업들을 근거 법으로 구분해두면 뉴스가 읽힌다.



- **소규모주택정비 특례법** — 정식 정비구역 지정 없이, 작은 블록 단위로 빠르게 가는 트랙. 가로주택정비(가로구역 유지 하며 소규모 공동개발), 소규모재건축(면적 1만㎡ 미만 + 200세대 미만 + 노후·불량건축물 2/3 이상, 안전진단 없이 진행), 자율주택정비(집주인 몇 명이 합의) 등. 절차가 짧아 "미니 재건축"으로 불린다. 서울의 모아타운은 이들을 지역 단위로 묶어 관리하는 제도.
- **리모델링** — 주택법 근거. 준공 15년 이상이면 가능, 철거 없이 골조를 유지한 채 증축(수직증축은 15층 이상 3개층, 14층 이하 2개층). 재건축 연한·규제를 피하는 우회로로 쓰이나, 구조 제약으로 사업성 한계가 뚜렷하다.
- **도시재생** — 전면 철거가 아니라 보존·활성화 중심. 정비사업과는 철학이 다른 트랙.

- **공공재개발·공공재건축** — 별도 사업이 아니라 정비사업에 LH·SH 등 공공시행자가 참여하는 방식. 용적률 인센티브 등을 주는 대신 공공주택 기여를 받는다.

핵심 정리

1. 정비사업 = 도정법이 절차를 통제하는 사업. **주거환경개선 / 재개발 / 재건축** 3유형.
2. 재개발과 재건축의 본질 차이는 **공공성의 정도** — 기반시설 열악 여부에서 출발해, 조합원 자격(강제 vs 임의가입), 미동의자 처리(수용 vs 매도청구), 규제(진단·부담금·지위양도 제한 시점)까지 전부 갈린다.
3. 도정법 밖에 소규모정비(특례법)·리모델링(주택법)·도시재생(재생법)이라는 이웃 트랙이 있고, 공공재개발/재건축은 정비사업의 공공 참여 버전이다.

◇ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-07-31 웹 검증)

- ☐ 재건축초과이익환수제 — 법 존치 (실부와 사례 없음, 폐지 입법 논의 진행 중)
- ☐ 투기과열지구 — 2025.10.15 대책으로 서울 전 자치구 + 경기 12곳 지정
- ☐ 노후·불량건축물 연한 — 시행령 20~30년 위임, 서울 조례 철근콘크리트 30년·그 외 20년
- ☐ 소규모재건축 요건 — 1만㎡ 미만 + 200세대 미만 + 노후도 2/3 이상
- ☐ 리모델링 — 15년 이상, 수직증축 15층↑ 3개층 / 14층↓ 2개층

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 재건축 조합원 자격에서 "동의자만 조합원" 원칙의 예외 (조합설립 후 추가 동의 가능)

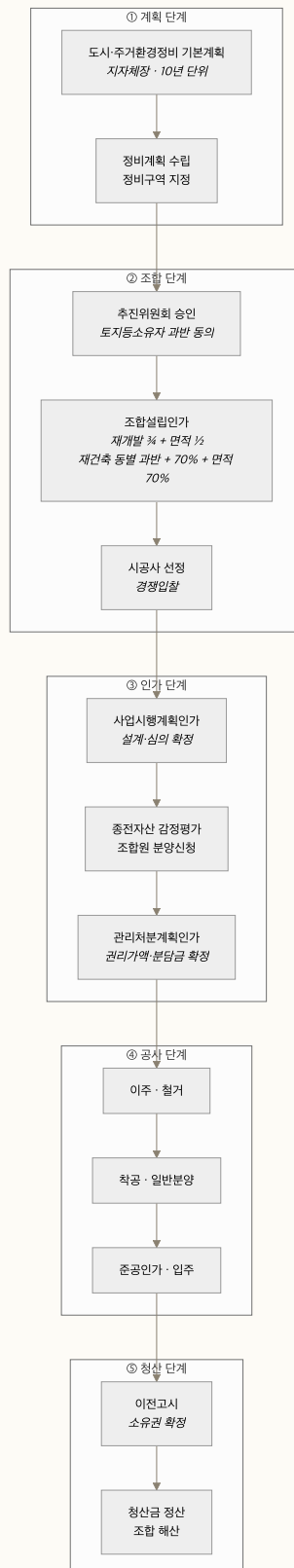
학습 목표

- 기본계획부터 청산까지 전체 절차를 5개 국면으로 묶어 순서대로 말할 수 있다
- 각 단계에서 누가(주체), 무엇을 결정하고(의사결정), 무엇이 확정되는지(효과) 안다
- 사업이 자주 멈추는 병목 지점과, 투자 관점의 리스크 구간을 짚을 수 있다

1. 큰 그림 — 10년짜리 마라톤의 5개 국면

정비사업은 통상 구역지정부터 준공까지 10년 이상 걸리는 장기전이다. 수십 개의 세부 절차가 있지만, 다섯 국면으로 묶으면 전체가 잡힌다.

국면	핵심 질문	주요 절차
① 계획	어디를, 어떻게 정비할 것인가	기본계획 → 정비계획·구역지정
② 조합	누가 사업을 끌고 갈 것인가	추진위 → 조합설립인가 → 시공사 선정
③ 인가	무엇을 짓고, 누가 얼마를 받는가	사업시행계획인가 → 분양신청 → 관리처분계획인가
④ 공사	짓는다	이주·철거 → 착공·일반분양 → 준공인가
⑤ 청산	권리를 정산한다	이전고시 → 청산·조합해산



이 플로우차트가 사이트 인터랙티브 절차도의 소스다. 사이트에서는 각 박스 클릭 → 해당 단계 상세 설명 펼침으로 구현한다.

2. 단계별 해설

① 계획 단계 — 행정의 판을 깬다

기본계획. 특별시장·광역시장·시장의 10년 단위로 수립(5년마다 재검토)하는 정비의 마스터플랜. 어느 생활권을 언제쯤 정비할지의 큰 방향이 담긴다. 개별 구역의 운명은 아직 아니다.

정비계획 수립 + 정비구역 지정. 특정 구역에 대해 용적률·높이·기반시설 등 개발의 틀을 정하고 구역 경계를 확정하는 행정 처분. 이때부터 그 땅은 **"정비구역"이 되고**, 행위제한(건축 제한 등)이 걸리며, 조례에 따라 **권리산정기준일**이 설정되어 지분쪼개기로 분양권을 늘리는 행위가 차단된다.

- 재건축의 경우 전통적으로 이 단계 전에 **안전진단**이 관문이었다. 2024년 말 도정법 개정(2025.6 시행, 이른바 "재건축 패스트트랙")으로 명칭이 **재건축진단**으로 바뀌고 실시 기한이 **사업시행계획인가 전까지**로 늦춰졌다 — 준공 30년이 지난 아파트는 진단 통과 전에도 추진위 구성·조합설립인가까지 진행할 수 있다. "진단에 막혀 착수도 못 하는" 병목이 풀린 것. (상세는 3-3 문서)
- 서울시 **신속통합기획**, 국토부 공모 방식 등 구역지정을 앞당기는 행정 트랙이 별도로 존재한다.

② 조합 단계 — 사업 주체가 만들어진다

추진위원회. 조합설립을 준비하는 임시 기구. 토지등소유자 **과반수 동의**로 구성해 시장·군수 승인을 받는다. 공공지원제를 적용하면 추진위를 생략하고 바로 조합을 설립하는 경로도 있다.

조합설립인가. 정비사업의 법적 시행자인 **조합(법인)**이 탄생하는 순간. 동의율 요건이 유형별로 다르다.

동의 요건 (2026-07 기준)	
재개발	토지등소유자 3/4 이상 + 토지면적 1/2 이상 — 70%로 완화하는 개정안이 여야에서 발의되어 국회 논의 중
재건축	각 동별 구분소유자 과반수 (상가 등 복리시설 동은 1/3) + 전체 구분소유자 70% 이상 + 토지면적 70% 이상 — 2025년 개정으로 종전 3/4에서 완화

과거에는 재건축의 "동별 과반" 요건 때문에 상가동 등 **한 개 동의 반대가 사업 전체를 세우는** 일이 잦았고, 이를 풀기 위해 2025년 개정에서 상가 등 복리시설 동의 요건이 **1/3**로 완화됐다. 조합설립인가는 규제의 기준점이기도 하다 — 투기과열지구 재건축의 조합원 지위 양도 제한이 여기서 시작된다 (2025.10.15 대책 이후 서울 전역이 투기과열지구다).

시공사 선정. 조합설립인가 후 **경쟁입찰**로 선정(수의계약은 유찰 반복 등 예외). 시공사는 단순 도급을 넘어 사업비 대여·보증으로 사실상 금융 파트너 역할을 하므로, 어떤 시공사를 잡느냐가 사업 신용도를 좌우한다.

③ 인가 단계 — 숫자가 확정된다

사업시행계획인가. "무엇을 짓는가"의 확정. 건축심의를 거친 설계(세대수·평형·배치), 임대주택 계획, 기반시설·기부채납, 각종 영향평가가 담긴 사업시행계획을 행정청이 인가한다. 이때부터 사업의 물리적 실체가 법적으로 고정된다.

종전자산 감정평가 + 조합원 분양신청. 사업시행계획인가 후 조합원 각자가 가진 부동산(종전자산)을 감정평가하고, 이를 기준으로 조합원이 **분양신청**(새 아파트를 받을지, 어느 평형을 원할지)을 한다. 분양신청을 하지 않으면 **현금청산자**가 된다.

관리처분계획인가. 정비사업의 심장. "누가, 어느 집을, 얼마의 추가 부담으로 받는가"를 확정한다.

- **비례율** = (종후자산 총액 - 총사업비) ÷ 종전자산 총액 × 100
- **권리가액** = 내 종전자산 감정평가액 × 비례율
- **분담금** = 조합원 분양가 - 권리가액

숫자 예시: 내 빌라 감정평가 4억, 비례율 105%, 조합원 분양가 8억이면 → 권리가액 4.2억, 분담금 3.8억. (상세 계산 구조는 3-7 문서)

관리처분계획인가가 나면 **이주가 시작**되고, 투기과열지구 재개발의 조합원 지위 양도 제한도 이 시점부터 걸린다.

④ 공사 단계 — 돈이 가장 크게 움직인다

이주·철거. 조합원·세입자가 나가고(이주비 대출 지원), 버티는 점유자에 대해서는 재개발은 수용재결, 재건축은 명도소송으로 해결한다. 이주 지연은 금융비용 폭증으로 직결되는 대표 병목.

착공·일반분양. 조합원 몫을 뺀 잔여 세대를 **일반분양** — 정비사업 수입의 핵심. 분양가상한제 적용 여부, 분양 시점의 시장 상황이 사업성을 크게 흔든다. 선분양 시 HUG 분양보증이 전제된다.

준공인가. 공사 완료를 행정청이 확인. 입주가 시작된다.

⑤ 청산 단계 — 권리의 마침표

이전고시. 새로 지어진 대지·건축물의 소유권을 분양받은 자에게 **일괄 귀속시키는 행정처분**. 정비사업 판 "등기 이벤트"로, 이전고시가 있어야 조합원 각자의 소유권 등기(보존등기)가 가능해진다.

청산. 권리가액과 실제 받은 자산의 차액을 **청산금**으로 징수·지급하고, 잔여 재산을 정리한 뒤 조합을 해산한다. 실무에서는 조합 해산·청산이 수년씩 늘어지며 소송전이 이어지는 경우가 많다.

3. 어디서 멈추는가 — 병목과 리스크 지도

구간	전형적 병목	리스크의 성격
구역지정 전	주민 동의 부족, 정비계획 표류	시간 리스크 최대 — 착수 자체가 불투명
조합 단계	동의율 미달, 상가 등 동별 반대, 조합 내분·집행부 교체	소송 리스크 (조합설립 무효 소송 등)
인가 단계	심의 반려, 분담금 갈등 (감정평가 불만 → 분양신청 혼란)	사업성 리스크 가시화
공사 단계	공사비 증액 분쟁 (물가·금리), 이주 지연, 미분양	금융 리스크 최대 — 최근 수년 최대 이슈
청산 단계	청산금·회계 소송	잔여 리스크

투자 관점의 통상 감각: **단계가 진행될수록 불확실성은 줄고 가격은 오른다.** 구역지정 전 매수는 시간과 무산 리스크를 사는 것이고, 관리처분인가 후 매수는 확정된 분담금과 프리미엄을 주고 안정성을 사는 것이다.

핵심 정리

1. 절차는 **계획** → **조합** → **인가** → **공사** → **청산** 5국면. 각 국면의 관문은 행정청의 "인가"다.
2. 확정되는 것의 순서: 구역지정(어디를) → 조합설립(누가) → 사업시행인가(무엇을) → 관리처분인가(누가 얼마에) → 이 전고시(소유권).
3. 돈의 관점에서 심장은 **관리처분계획**(비례율·권리가액·분담금), 최대 병목은 **공사비·이주·분양** — 즉 공사 단계의 금융 리스크다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-07-31 웹 검증)

- ☐ 재건축진단 — 2024.12 개정·2025.6 시행: 명칭 변경 + 실시 기한 사업시행계획인가 전까지 + 준공 30년 경과 시 진단 전 착수(추진위·조합 설립) 가능
- ☐ 재건축 조합설립 동의율 — 2025년 개정 시행: 전체 70% + 면적 70%, 복리시설 동 1/3 (재개발 70% 완화는 국회 논의 중, 미통과)
- ☐ 투기과열지구 현황 — 2025.10.15 대책으로 서울 전 자치구 + 경기 12곳 지정
- ☐ 시공사 선정 시점 — 도정법상 조합설립인가 후, 서울도 2023.7.1 조례 개정으로 통일
- ☐ 분양신청 기간 — 통지일부터 30~60일, 20일 범위 1회 연장 가능
- ☐ 지위 양도 제한 예외 — 1세대 1주택 + 10년 보유 + 5년 거주 (상세는 3-10)

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 도정법 2026.7.1 시행 개정분 조문 확인 (국가법령정보센터)

학습 목표

- 정비구역이 지정되기까지의 행정 절차와, 지정되는 순간 걸리는 **법적 효과 3가지**를 안다
- 재건축진단의 평가 구조(항목·점수·등급)와 **2025년 패스트트랙 개편**의 의미를 설명할 수 있다
- 신속통합기획 같은 행정 지원 트랙이 어느 구간을 앞당기는지 안다

1. 정비구역 지정 — 사업의 출생신고

절차

기본계획(3-2 참고)에 방향이 잡힌 뒤, 개별 구역이 "정비구역"이 되려면:

1. **정비계획 입안** — 입안권자(구청장 등)가 용적률·높이·기반시설·임대주택 등 개발의 틀을 담은 정비계획을 만든다. 주민이 입안을 요청하는 경로도 열려 있다.
2. **주민 의견 수렴** — 주민설명회 + **30일 이상 주민공람** + 지방의회 의견 청취
3. **정비구역 지정 고시** — 시·도지사(지정권자)가 심의를 거쳐 지정·고시

지정의 법적 효과 3가지

효과	내용	실무 의미
행위제한	구역 내 건축·공작물 설치·토지 형질변경 등에 허가 필요	낡은 건물을 방치하는 이유 — 손대면 손해
권리산정기준일 확정	이날 이후 지분쪼개기(다세대 전환·토지 분할 등)로는 분양권이 늘지 않음	투자 시 물건의 분양자격 판단 기준
사업 시계 가동	일정 기간 내 사업 진척이 없으면 구역 해제(일몰제) 가능	지정이 곧 완주 보장은 아님

노후도 등 지정 요건의 구체 수치(노후·불량건축물 비율, 호수밀도 등)는 시·도 조례로 정한다. 노후·불량건축물의 연한부터가 조례 사항이다 — 서울 기준 철근콘크리트 30년, 조적조 등 20년. 구역마다 "노후도 몇 %" 논쟁이 벌어지는 이유다.

일몰제의 시계: 구역지정 후 **2년 내 추진위 미구성 / 3년 내 조합 미설립 / 조합설립 후 3년 내 사업시행계획인가 미신청**이면 시·도지사가 직권 해제할 수 있다. 연장은 **2년 범위에서 1회만** — 연장 기한마저 넘기면 재연장은 불가하다는 것이 법제처 해석이다. 오래 멈춘 구역의 물건을 살 때 이 시계를 반드시 확인해야 하는 이유.

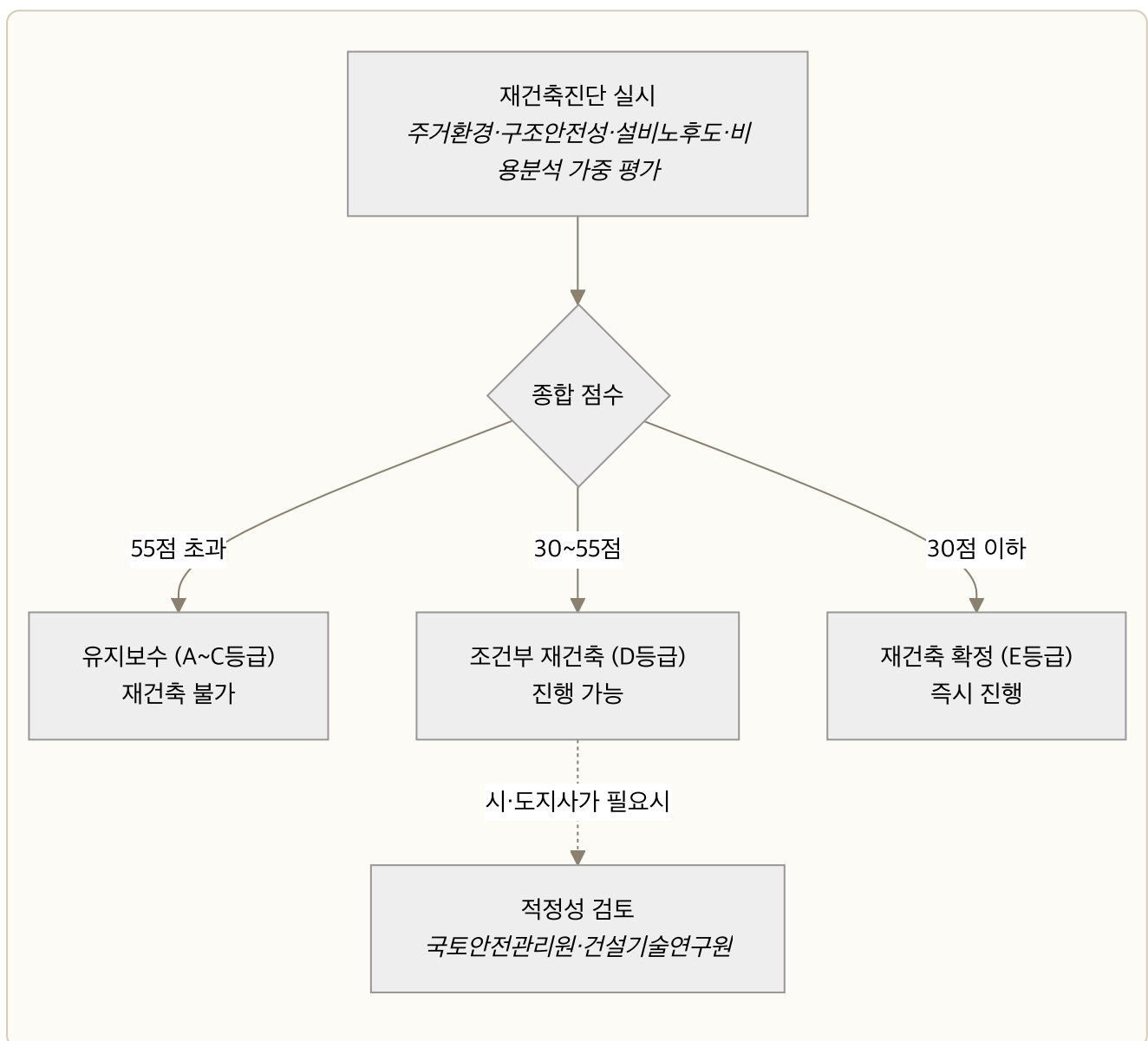
2. 재건축진단 — 재건축만의 관문

무엇을 평가하나

재건축진단은 "이 아파트가 재건축이 필요한 상태인가"를 판정하는 절차다. 네 항목을 가중 평가한다:

- **구조안전성** — 붕괴 위험 등 구조적 결함 (2023년 완화로 비중 대폭 축소)
- **주거환경** — 주차·소방 접근성·일조 등 생활환경
- **건축 마감·설비 노후도** — 배관·전기·마감재 노후
- **비용분석** — 유지보수 vs 재건축의 경제성

판정 구조



역사적으로 이 관문은 정권에 따라 조였다 풀렸다는 반복했다 — 구조안전성 비중을 50%로 올리면(2018) 통과가 어려워 지고, 30%로 내리면(2023) 쉬워진다. 평가 기준 자체가 **정책 레버**다.

2025년 패스트트랙 개편 — 관문에서 병행 절차로

2024년 말 도정법 개정(2025.6 시행)의 핵심은 진단의 **위치 이동**이다:

개편 전	개편 후
명칭 안전진단	재건축진단
시점 사실상 착수 전 필수 (통과 못 하면 시작 불가)	사업시행계획인가 전까지만 통과하면 됨
효과 진단에서 수년씩 지체	준공 30년 경과 단지는 진단 전에 추진위 구성·조합설립인가까지 진행 가능
기타 지자체 현지조사 필수	현지조사 폐지, 연접 단지 통합 진단 허용

즉 "진단 통과 → 착수"의 직렬 구조가 "착수하면서 진단 병행"의 병렬 구조로 바뀌어, 사업 초기 3년 안팎이 단축될 수 있게 됐다. 다만 진단 자체가 사라진 것은 아니므로, **사업시행계획인가 전까지 통과하지 못하면 그 지점에서 멈춘다**는 리스크는 남는다.

3. 행정 지원 트랙 — 구역지정을 앞당기는 장치들

- **신속통합기획 (서울시)** — 정비계획 수립 단계에서 서울시가 직접 가이드라인(층수·용적률·공공기여)을 제시해 후보지 선정부터 구역지정 고시까지를 압축하는 공공지원계획. 통상 5년 안팎 걸리던 구간을 2년 수준으로 줄이는 것이 목표.
- **공모 방식** — 공공재개발 후보지 공모 등, 주민 신청·공모로 후보지를 선정해 행정이 끌어주는 방식.
- **노후계획도시 특별법** — 1기 신도시(분당·일산 등) 같은 계획도시는 별도 특별법 트랙으로 특별정비구역을 지정, 안전 진단 면제·완화와 용적률 특례를 준다. (4장에서 상세)

핵심 정리

1. 정비구역 지정 = 행정의 "출생신고". 지정 순간 **행위제한·권리안정기준일·일몰 시계**가 걸린다.
2. 재건축진단은 4개 항목 가중 평가로 **55점 초과 유지보수 / 30~55 조건부(D) / 30 이하 확정(E)** — 평가 가중치는 정책 레버로 작동해 왔다.
3. 2025년 패스트트랙으로 진단이 **착수 관문** → **병행 절차**로 이동 (사업시행계획인가 전까지 통과). 준공 30년 단지는 진단 전 조합설립까지 갈 수 있다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-07-31 웹 검증)

- ☐ 재건축진단 점수·등급 체계 (55 초과 유지보수 / 30~55 D 조건부 / 30 이하 E 확정)
- ☐ 적정성 검토 — 시·도지사가 필요시 국토안전관리원·건설기술연구원에 의뢰 (선택화)
- ☐ 패스트트랙 — 30년 경과 시 진단 전 착수, 실시 기한 사업시행계획인가 전, 현지조사 폐지, 통합 진단
- ☐ 정비계획 절차 — 주민설명회 + 30일 이상 공람 + 지방의회 의견
- ☐ 신속통합기획 — 후보지 선정~구역지정 고시 구간의 서울시 공공지원계획
- ☐ 노후·불량건축물 연한 — 서울 조례: 철근콘크리트 30년, 조적조 등 20년
- ☐ 일몰제 — 지정 후 2년 추진위 / 3년 조합 / 조합 후 3년 사업시행인가, 연장 2년 1회 한정

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 2023년 완화 후 항목별 가중치 정확 수치 (구조안전성 30%·주거환경 30%·설비 30%·비용 10%로 알려짐)
- ☐ 주민 정비계획 입안요청 제도의 요건·동의율

학습 목표

- 추진위원회 → 조합설립까지의 절차와 동의율 요건을 유형별로 말할 수 있다
- 조합이라는 조직의 **법적 성격과 의사결정 구조**(총회·대의원회·임원)를 안다
- 조합 단계에서 사업이 멈추는 전형적 패턴(내분·소송)을 이해한다

1. 추진위원회 — 조합의 예고편

정비구역이 지정되면(또는 지정을 준비하며) 소유자들이 사업 추진 조직을 만든다. 첫 단계가 **추진위원회**다.

- **구성 요건**: 토지등소유자 **과반수 동의** + 위원장 포함 5명 이상의 위원 → 시장·군수 등의 **승인**
- **하는 일**: 정비사업전문관리업자(정비업체) 선정, 조합 정관 초안, 조합설립 동의서 징구 등 — 한마디로 조합설립 준비
- **한계**: 추진위는 시공사를 선정할 수 없고, 추진위 단계의 채무는 조합에 승계된다 (부실 추진위의 빚도 함께 넘어온다)

공공지원제: 서울 등에서는 구청이 정비업체 선정·예산을 지원하는 공공지원을 적용하며, 이 경우 추진위를 생략하고 바로 조합을 설립하는 경로(조합직접설립)도 가능하다. 추진위 단계의 비리·비용 문제를 줄이려는 장치다.

2. 조합설립인가 — 법인의 탄생

동의율 요건 (2026-07 기준)

재건축

각 동별 과반수
상가 등 복리시설 동은 1/3

전체 구분소유자
70% 이상

토지면적
70% 이상

재개발

토지등소유자
3/4 이상

토지면적
1/2 이상

	요건	비고
재개발	토지등소유자 3/4 + 토지면적 1/2	70%로 완화하는 개정안 국회 논의 중
재건축	동별 과반(복리시설 동 1/3) + 전체 70% + 면적 70%	2025년 개정으로 3/4에서 완화

동의서에는 건축물 철거·신축 개요, 사업비 분담 기준 등이 담기며, **분담금 추산액**을 제시하도록 강화되어 왔다 — "얼마 낼지도 모르고 동의했다"는 분쟁을 줄이기 위해서다.

창립총회와 인가

동의율을 채우면 **창립총회**(조합장·임원 선출, 정관 확정)를 열고 시장·군수에게 **조합설립인가**를 신청한다. 인가가 나면 조합은 **법인**으로登記된다.

조합의 법적 성격 — 사인이자 행정주체

조합은 민간 조직이지만, 법이 부여한 공적 권한(수용·부과금 등)을 행사하는 **행정주체**의 지위를 가진다. 그래서:

- 조합 총회 결의·관리처분계획을 다투는 소송은 **행정소송**으로 간다
- 조합 임원은 형법상 뇌물죄 적용에서 **공무원으로 의제**된다
- 조합설립인가 자체가 무효가 되면 이후 절차 전체가 흔들린다 (설립무효 소송이 사업의 급소인 이유)

3. 조합의 의사결정 구조

기구	구성	권한
총회	조합원 전원	최고 의결기구 — 정관 변경, 예산, 시공사 선정, 관리처분계획 등 핵심 사항
대의원회	조합원 100명 이상 조합은 의무 설치, 대의원은 조합원 1/10 이상	총회 위임 사항 처리 (경미한 변경 등)
조합장·이사·감사	총회 선출	집행

총회 직접출석 요건

서면결의서 남발로 인한 "거수기 총회"를 막기 위해, 법은 일정 비율의 **직접 출석**을 요구한다:

- 일반 의결: 조합원 **10% 이상** 직접 출석
- 창립총회·관리처분계획 등 중요 총회: **20% 이상**
- 시공사 선정 총회: **과반수** 직접 출석
- 재난 등의 사유가 있으면 **전자투표**를 직접 출석으로 간주 (정관에 근거 필요). 전자투표를 상시 허용하는 개정 논의가 진행 중이다.

4. 어디서 무너지는가 — 조합 단계의 전형적 리스크

1. **동의율 문턱** — 재개발의 상가·토지 소유자, 재건축의 특정 동 반대. 동의서 징구가 수년씩 걸리는 구역이 흔하다.
2. **집행부 불신·교체** — 조합장 해임 총회 → 새 집행부 → 기존 계약 재검토 → 사업 수년 후퇴의 악순환 패턴.
3. **설립무효·총회결의 무효 소송** — 동의서 하자, 총회 절차 하자를 노린 소송. 인가 후 몇 년 지나 무효가 확정되면 후속 절차가 연쇄로 무너진다.
4. **정비업체·OS 비용** — 준비 단계 용역 비용이 조합 채무로 쌓인다. 사업이 무산되면 소유자들이 나눠 지는 빚이 된다.

실무 감각: 조합 단계는 "법적 요건 충족"보다 ***소유자 정치***가 본질이다. 동의율 숫자 뒤에는 상가 vs 아파트, 원주민 vs 투자자, 대형평형 vs 소형평형의 이해 대립이 있다.

핵심 정리

1. 추진위(과반 동의) → 동의율 충족 → 창립총회 → **조합설립인가**로 법인 탄생. 공공지원제에선 추진위 생략 가능.
2. 동의율: 재개발 **3/4+면적 1/2**, 재건축 **동별 과반(복리시설 1/3)+전체 70%+면적 70%** (2025 완화).
3. 조합은 행정주체 — 분쟁은 행정소송, 임원은 뇌물죄 공무원 의제, 설립인가가 흔들리면 전부 흔들린다.
4. 총회가 최고 기구이며 직접출석 요건(10%/20%/시공사 선정 과반)이 있다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-07-31 웹 검증)

- ☐ 조합설립 동의율 — 재건축 70%·복리시설 동 1/3 (2025 개정), 재개발 3/4+1/2 (완화안 논의 중)
- ☐ 총회 직접출석 — 일반 10%, 창립·관리처분 20%, 시공사 선정 과반 / 재난 시 전자투표 출석 간주(정관 필요)
- ☐ 추진위 — 과반 동의 + 위원장 포함 5인 이상, 승인제

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 조합직접설립(추진위 생략) 요건 — 토지등소유자 과반 요청 등 조문 확인
- ☐ 대의원회 요건(100명 이상 의무·1/10)의 정확한 조문 번호 확인
- ☐ 동의서 분담금 추산액 기재 의무의 정확한 근거 조항
- ☐ 전자투표 상시 허용 개정안 통과 여부

학습 목표

- 시공사를 언제, 어떤 방식으로 뽑는지와 그 규제 이유를 안다
- 도급제/지분제 계약 구조의 차이를 설명할 수 있다
- 최근 정비사업 최대 이슈인 **공사비 분쟁**의 구조와 제도적 대응(검증·표준계약서)을 이해한다

1. 언제, 어떻게 뽑나

시점 — 조합설립인가 후

도정법상 조합은 **조합설립인가 후** 시공사를 선정할 수 있다. 서울시는 오랫동안 조례로 "사업시행계획인가 후"로 늦춰 놓았으나(설계도 없이 시공사부터 뽑는 폐해 방지 취지), **2023.7.1 조례 개정으로 전국과 같은 "조합설립인가 후"로 통일됐다**. 조합 입장에선 시공사의 자금 지원(사업비 대여·신용공여)을 일찍 받을 수 있게 된 변화다.

방식 — 경쟁입찰 원칙

- **일반경쟁입찰**이 원칙. 유찰이 반복되는 경우 등 예외에서만 수의계약 가능
- 건설사의 **개별 홍보 금지** (조합원 개별 접촉·금품 제공 금지), 합동설명회 중심 — 수주전 과열·비리 방지 규제
- 선정은 **총회 의결** (조합원 과반 직접 출석 요건, 3-4 참고)

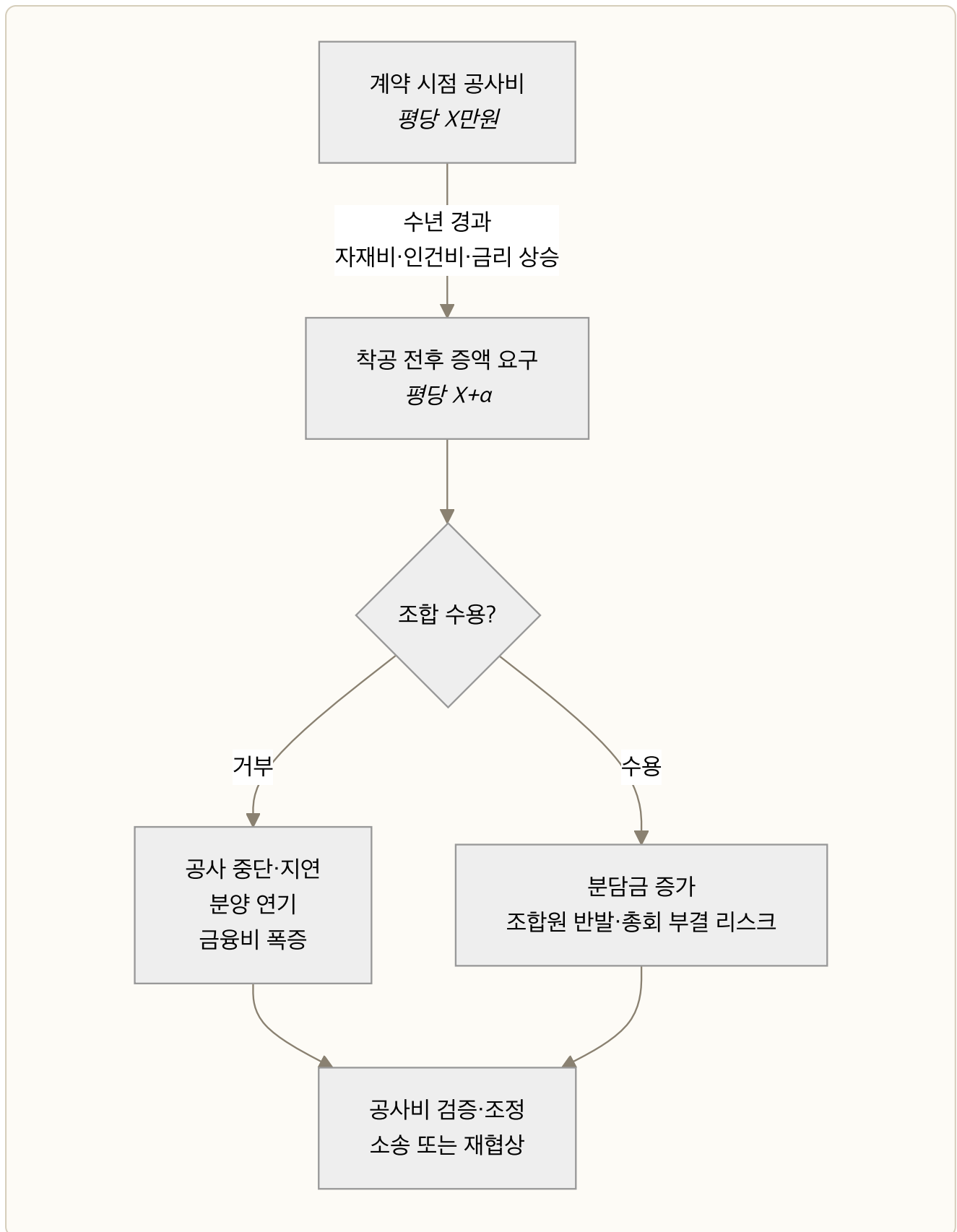
현실: 공사비 급등기 이후로는 "수주전 과열"보다 **응찰 자체가 없는 유찰**이 흔해졌다. 건설사가 사업성을 골라 받는 시장이 되면 서, 조합이 공사비를 올려 재입찰하는 패턴이 일반화됐다.

2. 계약 구조 — 도급제 vs 지분제

	도급제 (일반적)	지분제 (드물)
구조	조합이 사업 주체, 시공사는 정해진 공사비를 받고 시공만	시공사가 무상지분율을 보장하고 사업 손익을 떠안음
공사비 변동	물가·설계변경에 따라 증액 협상 발생	시공사 리스크 (그래서 기피)
조합 리스크	분양 성패·비용 증가를 조합이 부담	상대적으로 작음

현재 정비사업 대부분은 **도급제**다. 여기서 구조적 긴장이 생긴다 — 계약 시점의 공사비는 착공까지 수년이 지나며 물가·금리·자재비로 달라지고, 그 차액을 두고 조합과 시공사가 부딪힌다.

3. 공사비 분쟁 — 최근 수년의 최대 이슈



상징적 사례가 **둔촌주공(올림픽파크포레온)** — 공사비 갈등으로 공사가 수개월 전면 중단되며 "시공사가 멈추면 조합이 얼마나 무력한가"를 보여줬다. 이후 공사비 분쟁은 개별 사건이 아니라 **정비사업의 구조적 리스크**로 취급된다.

제도적 대응

장치	내용	한계
공사비 검증 (도 정법 29조의2)	일정 사유 시 사업시행자가 검증기관(사실상 한국부동산원)에 공사비 적정성 검증을 의무 요 청 — ① 조합원 1/5 이상 요청 ② 사업시행계획인가 전 선정한 시공사의 증액 10% 이상 등	검증 결과가 권고적 효력 — 강제력 없음
표준공사계약서 (국토부 배포)	공사비 산출 근거·물가 반영 기준·증액 시 검증 방법을 계약서에 명시하도록 유도	채택 여부는 당사자 자율
지자체 공사비 갈등 중재	서울시 등이 코디네이터 파견·중재	법적 구속력 없음

실무 관전 포인트: 공사비 협상력은 **대안의 존재**에서 나온다. 시공사 교체는 이론상 가능하지만 기존 시공사의 유치권·대여금 회수 문제로 실제로는 매우 어렵다. 그래서 계약서 단계(물가 반영 기준, 설계변경 단가 산정 방식)에서 분쟁 구조가 사실상 결정 된다.

4. 시공사가 조합에 주는 것 — 돈과 신용

시공사는 단순 시공 파트너가 아니라 사실상 **금융 파트너**다:

- **사업비 대여** — 조합 운영비·용역비를 시공사가 대여 (조합은 담보력이 없음)
- **신용공여** — 이주비·사업비 조달 시 시공사 보증이 금리를 좌우
- 따라서 시공사 선정 = 사업 신용등급 결정. 브랜드(분양가)와 재무 여력(완주 능력)이 핵심 평가축이다.

핵심 정리

1. 시공사는 **조합설립인가 후 경쟁입찰 + 총회(과반 직접출석)**로 선정. 서울도 2023.7부터 동일.
2. 계약은 대부분 **도급제** — 공사비 증액 리스크를 조합이 진다. 지분제는 사실상 소멸.
3. 공사비 분쟁이 현 시기 최대 리스크 — 검증(부동산원)·표준계약서가 있으나 **권고적 효력**이라 예방(계약 설계)이 사실상 유일한 방어선.
4. 시공사 = 금융 파트너. 사업비 대여·신용공여까지 묶어서 봐야 한다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-07-31 웹 검증)

- ☐ 시공사 선정 시점 — 도정법 조합설립인가 후, 서울 조례 2023.7.1 개정으로 통일
- ☐ 공사비 검증 — 도정법 29조의2, 검증기관 한국부동산원, 사유(1/5 요청, 인가 전 선정 10%↑), 권고적 효력
- ☐ 표준공사계약서 — 국토부 배포, 공사비 변동 검증 방법·근거 명시

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 공사비 검증 사유의 나머지 수치 — 사업시행인가 후 선정 시 5%↑, 검증 후 재증액 3%↑ 조문 확인
- ☐ 수의계약 전환 요건 (유찰 횟수) 조문 확인
- ☐ 시공사 선정 총회 직접출석 요건 정확 수치 재확인 (과반)

학습 목표

- 사업시행계획에 무엇이 담기고, 인가로 무엇이 확정되는지 안다
- 2024년 도입된 **통합심의**가 왜 게임체인저인지 설명할 수 있다
- 용적률·기부채납·임대주택이 하나의 협상 테이블임을 이해한다

1. 사업시행계획 — "무엇을 짓는가"의 확정판

사업시행계획은 정비사업의 설계도이자 사업계획서다. 담기는 것:

- **건축계획** — 배치도, 동·세대수, 평형 구성, 층수·높이 (건축심의를 거친 설계)
- **정비기반시설·공동이용시설 설치 계획** — 도로·공원 등 + 기부채납 내역
- **임대주택 건설 계획** — 재개발의 의무 비율분 등
- **세입자 주거대책, 이주대책**
- **사업비 추산액과 조달 방법**

시장·군수 등이 이를 **인가**·고시하면, 사업의 물리적 실체가 법적으로 고정된다.

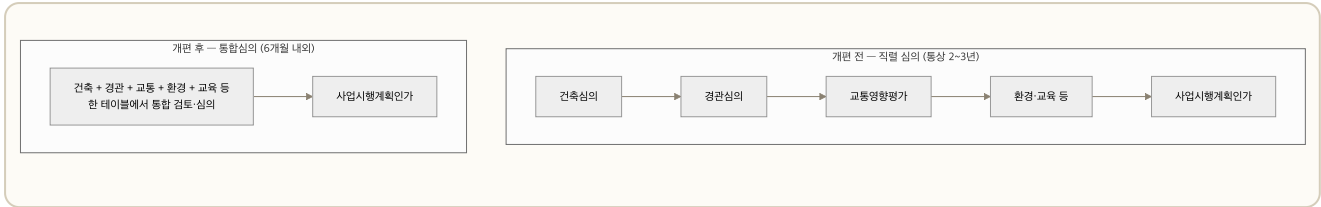
인가의 효과 — 이후 절차의 방아쇠

효과	내용
수용·매도청구의 근거	재개발 수용 절차, 재건축 매도청구가 본격 진행 가능
분양 절차 개시	고시일부터 120일 이내 분양공고 → 조합원 분양신청 (3-7)
종전자산 평가 기준일	종전자산 감정평가는 사업시행계획인가 고시일 기준 가격
각종 인허가 의제	건축허가 등 개별 인허가를 받은 것으로 간주 (원스톱)

최근 개정으로 분양공고 기한을 120일에서 90일로 단축하는 변경이 이뤄졌다는 보도가 있다 — 검수 포인트에서 조문 확인 필요.

2. 통합심의 — 3년 걸리던 심의를 6개월로

2024.1.19 시행 도정법 개정으로, 사업시행계획인가 전에 거쳐야 했던 심의들이 **통합심의**로 묶였다.



- 대상: 도정법상 모든 정비사업 (재개발·재건축, 재정비촉진지구 포함)
- 효과: 개별 심의를 순서대로 돌며 각 위원회의 수정 요구를 반복 반영하던 구조가 사라짐 — **인가 단계 최대 병목 하나가 제도적으로 제거**
- 신속통합기획(3-3)과 결합하면 "구역지정 단축 + 심의 단축"으로 전체 기간이 유의미하게 짧아진다

3. 용적률 · 기부채납 · 임대주택 — 하나의 거래 테이블

사업시행계획의 수치들은 독립 변수가 아니라 **주고받기의 결과**:

조합이 원하는 것	행정이 요구하는 것
용적률 상향 (일반분양 증가 = 사업성)	기부채납 (도로·공원·공공시설 부지)
층수 완화	임대주택·공공주택 기여
인가가 속도	공공성 (신통기획 가이드라인 수용 등)

- **법정 상한 용적률까지 올리는 대가로** 증가분의 일정 비율을 임대주택으로 내놓는 구조가 대표적
- 기부채납은 현금(공공기여금)으로 갈음하기도 한다
- 이 협상이 곧 **사업성 협상**이다 — 같은 땅에서도 공공기여 설계에 따라 조합원 부담금이 수천만 원 단위로 달라진다

4. 실무 리스크

1. **심의 반력·재심의** — 통합심의로 줄었지만, 높이·경관 쟁점(문화재·군사보호구역 등)은 여전히 장기화 요인
2. **설계 변경의 연쇄** — 인가 후 설계를 바꾸면 변경인가 → 공사비·분담금 재산정 → 총회 재의결의 도미노
3. **인가 취소 소송** — 절차 하자를 다투는 소송이 인가 효력을 흔들면 후속 절차(분양신청·관리처분)까지 연쇄 정지

핵심 정리

1. 사업시행계획인가 = "무엇을 짓는가"의 **법적 확정** + 수용/매도청구·분양 절차의 방아쇠 + 종전자산 평가 기준일.
2. 2024년 **통합심의 의무화**로 인가 전 심의가 2~3년 → 6개월 내외로 압축.
3. 용적률·기부채납·임대주택은 한 테이블의 거래 — 이 협상이 곧 사업성이다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-07-31 웹 검증)

- ☐ 통합심의 — 2024.1.19 시행, 건축·경관·교통·환경·교육 통합, 기간 2~3년 → 6개월 내의
- ☐ 분양공고 — 사업시행계획인가 고시일부터 120일 이내 (90일 단축 개정 보도 있음 — 조문 확인 필요)
- ☐ 종전자산 평가 기준일 — 사업시행계획인가 고시일

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 분양공고 기한 120일 → 90일 단축 개정의 조문·시행일 확인
- ☐ 재개발 임대주택 의무 비율 현행 수치 (시·도별 상이)
- ☐ 법정 상한 용적률·임대주택 기여 비율 조문 확인
- ☐ 인허가 의제 범위 조문 확인

학습 목표

- 분양신청 → 관리처분계획인가의 흐름과 각 단계의 선택지를 안다
- **비례율·권리가액·분담금**을 숫자 예시로 직접 계산할 수 있다
- 감정평가·평형배정·현금청산을 둘러싼 이해 대립 구조를 이해한다

1. 분양신청 — 조합원의 선택 순간

사업시행계획인가 고시 후 **120일 이내**에 조합은 분양공고를 하고, 조합원에게 종전자산 평가액과 분담금 추산액을 통지한다. 조합원은 통지일부터 **30~60일**(관리처분계획 수립에 지장이 없으면 **20일 범위에서 1회 연장 가능**)의 기간 내에 분양신청을 한다.

종전자산 감정평가는 조합이 아니라 **시장·군수 등이 선정한 감정평가법인 2인 이상**(재개발 기준)이 수행해 산술평균한다 — 시·도지사와 토지소유자가 각 1인을 추천할 수 있다. 평가의 공정성을 조합 손에서 떼어놓는 장치다.

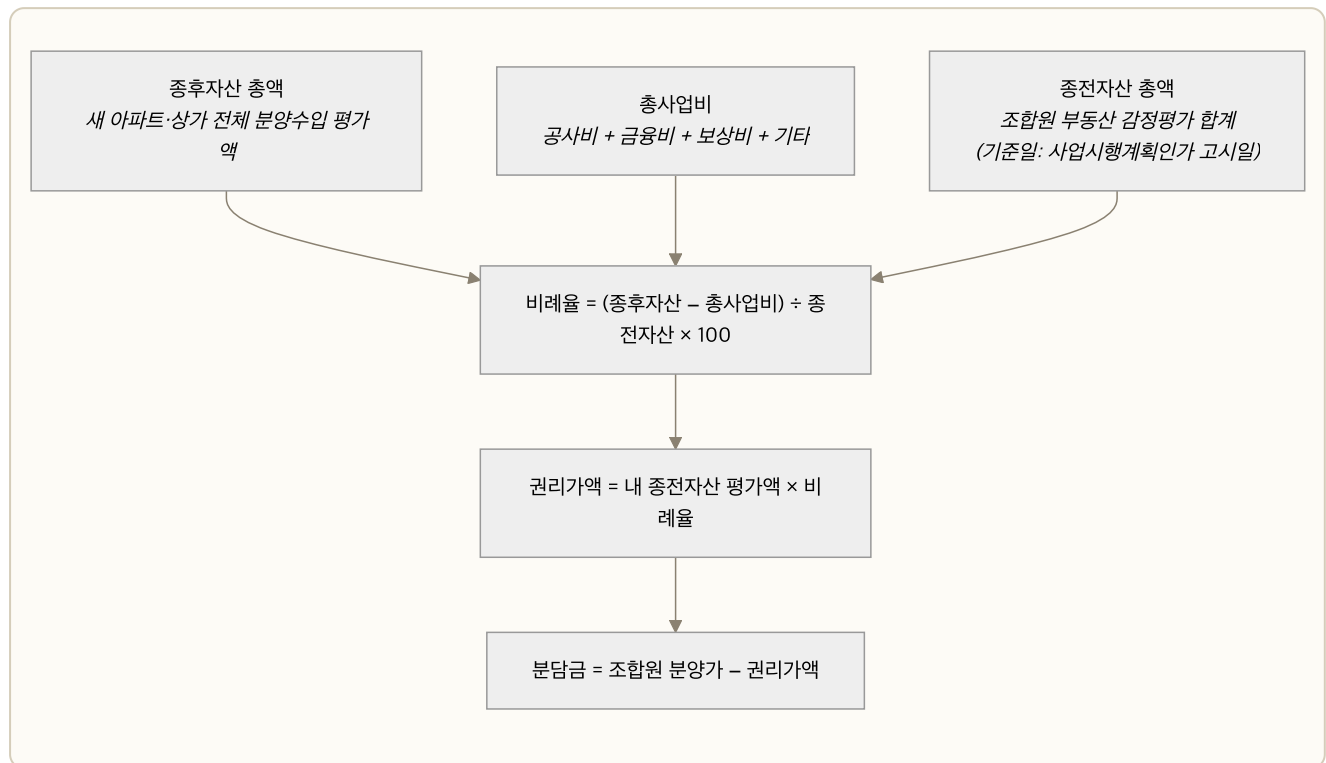
조합원의 선택지:

- **분양신청** — 새 아파트를 받는다 (원하는 평형 순위 기재)
- **신청 안 함** — **현금청산자**가 된다: 감정평가 기준 현금 정산 후 권리 종료. 사업시행자는 **관리처분계획 인가·고시 다음 날부터 90일 이내** 손실보상 협의를 해야 하고, 협의가 안 되면 **그 만료일 다음 날부터 60일 이내** 수용재결 신청(재개발) 또는 매도청구 소송(재건축)으로 넘어간다

이 선택은 사실상 되돌리기 어렵다. 분담금 추산액이 예상보다 크게 나오면 신청 포기(현금청산 선택)가 속출하고, 이는 일반분양분 증가로 이어져 사업 구도 자체를 바꾼다.

2. 세 가지 숫자 — 비례율, 권리가액, 분담금

정의와 공식



숫자 예시

한 재개발 구역을 단순화하면:

항목	금액
종후자산 총액	1조 2,000억
총사업비	6,750억
종전자산 총액	5,000억
비례율	$(12,000 - 6,750) \div 5,000 \times 100 = 105\%$

내 물건에 적용하면:

항목	금액
내 빌라 종전자산 평가액	4억
권리가액 (4억 × 105%)	4.2억
신청 평형 조합원 분양가 (84㎡)	8억
분담금	$8\text{억} - 4.2\text{억} = 3.8\text{억}$

- 비례율 100% 초과 = 사업이 조합원 자산을 불러준다는 뜻. 100% 미만이면 자산이 깎이는 사업이다.
- **공사비가 오르면** 총사업비↑ → 비례율↓ → 권리가액↓ → 분담금↑. 3-5의 공사비 분쟁이 조합원 지갑으로 직결되는 경로가 이것이다.
- 반대로 **일반분양가가 오르면** 종후자산↑ → 분담금↓. 분양 시장이 정비사업의 숨은 엔진인 이유.

⚠️ 흔한 오해: "감정평가액이 낮게 나오면 손해"가 아니다. 모든 조합원의 평가액이 같이 낮아지면 비례율이 올라 권리가액이 보정된다. 중요한 것은 절대액이 아니라 다른 조합원 대비 상대 평가다. (물론 현금청산자에게는 절대액이 전부다.)

3. 관리처분계획 — 담기는 것

분양신청 결과를 바탕으로 조합은 관리처분계획을 수립해 총회 의결(직접출석 20%)을 거쳐 인가받는다. 담기는 것:

- 분양대상자별 **종전자산 명세·평가액** (사업시행계획인가 고시일 기준)
- 분양대상자별 **분양예정 자산 추산액** (동·호수는 통상 추후 추첨)
- **정비사업비 추산액과 조합원 부담 규모·시기**
- 현금청산 대상자 명세, 임대주택 계획, 체비지 등

평형 배정의 원칙

권리가액 순위로 경합을 정리하는 것이 일반적이다 (정관·관리처분기준에 따름). **1+1 분양** — 권리가액이 크거나 종전 주택 전용면적이 큰 조합원이 소형 주택을 하나 더 받는 제도 — 도 있으나, 추가 주택은 소형(전용 60㎡ 이하) 한정 + 이전고시 후 3년 전매 제한 등 제약이 있고, 2025.10.15 대책에서 1+1 수분양자는 다주택자로 취급되어 이주비 대출 LTV 0% 적용 등 불이익이 생겼다 (3-8).

인가의 효과

- 종전 부동산의 **사용·수익 정지** → 이주 개시 (3-8)
- 투기과열지구 **재개발 조합원 지위 양도 제한**의 기준 시점
- 관리처분계획 = 행정처분 — 불복은 행정소송(인가 후엔 계획 자체를 다뤄야)

4. 이해 대립의 지도

대립축	쟁점
조합원 vs 조합원	상대 감정평가 (단독 vs 빌라, 대지지분 크기), 평형 배정 순위
조합원 vs 조합	분담금 규모, 사업비 사용 내역
잔류 조합원 vs 현금청산자	청산 평가액 (낮을수록 잔류자에게 유리) — 소송 최다 발생 지점

핵심 정리

1. 분양신청(30~60일)에서 조합원은 **분양 vs 현금청산**을 선택한다. 통지된 분담금 추산액이 판단 기준.
2. $\text{비례율} = (\text{종후자산} - \text{총사업비}) \div \text{종전자산}$, $\text{권리가액} = \text{내 평가액} \times \text{비례율}$, $\text{분담금} = \text{조합원 분양가} - \text{권리가액}$. 공사비↑ = 분담금↑, 일반분양가↑ = 분담금↓.
3. 감정평가는 절대액이 아니라 **상대 평가**가 본질 (현금청산자 제외).
4. 관리처분계획인가로 사용·수익이 정지되고 이주가 시작된다 — 돈과 권리가 확정되는 정비사업의 심장.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-07-31 웹 검증)

- ☐ 분양공고 120일 이내, 분양신청 기간 30~60일
- ☐ 종전자산 평가 기준일 — 사업시행계획인가 고시일
- ☐ 1+1 분양자 다주택 취급 (10.15 대책, 이주비 LTV 0%)
- ☐ 분양신청 연장 — 20일 범위 1회
- ☐ 현금청산 — 인가·고시 다음 날부터 90일 협의, 불성립 시 60일 내 수용재결/매도청구
- ☐ 감정평가 — 시장·군수 선정 감정평가법인 2인 이상 산술평균(재개발), 시·도지사·토지소유자 각 1인 추천 가능

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 1+1 분양 요건 (전용 60㎡ 이하, 3년 전매제한) 조문 확인
- ☐ 재건축 종전자산 감정평가법인 선정 방식 (시장·군수 1 + 조합총회 1) 확인

학습 목표

- 이주비의 조달 구조와 2025년 대출규제가 이주 단계에 만든 병목을 안다
- 재개발/재건축의 점유자 정리(명도·보상) 차이를 구분한다
- 일반분양이 사업 자금 흐름에서 하는 역할과 분양 규제(분상제·보증)를 이해한다

1. 이주 — 사람을 내보내는 가장 어려운 공정

관리처분계획인가로 종전 부동산의 사용·수익이 정지되면 이주가 시작된다. 통상 6개월~1년을 잡지만, 실제로는 더 걸리는 경우가 많다.

이주비 — 조합원의 전세금 대체 자금

- 조합원은 이주 기간 살 곳이 필요하다 → **이주비 대출** (종전자산 담보, 시공사 신용공여·금융기관 조달)
- 무이자분(사업비 처리) + 유이자분 조합이 일반적

2025년 대출규제 — 이주 단계의 새 병목 (2026-07 기준)

규제	내용
2025.6.27 가계부채 대책	수도권 주담대 최대 6억 한도 — 이주비 대출에도 적용
2025.10.15 대책	규제지역 1주택자 LTV 40% , 다주택자(1+1 분양 포함) LTV 0%
파생 규제	이주비 대출 수령 시 대체주택 추가 매입 제한 , 조합원 1인당 1주택 원칙(초과분 현금청산)

시가 10억 주택 기준 과거 6억까지 나오던 이주비가 4억(LTV 40%)으로 줄고, 다주택 조합원은 아예 막힌다. 서울시 조사에서 이주 예정 정비구역의 약 90%가 이주비 조달 차질을 겪는 것으로 나타났을 만큼, **이주비 규제는 현재 정비사업 공급 지연의 핵심 변수**다.

점유자 정리 — 재개발과 재건축의 차이

재개발		재건축
미동의자·현금청산자	수용재결 (토지보상법 준용)	매도청구 (민사소송)
버티는 점유자	인도 절차 (행정대집행 가능)	명도소송
세입자	주거이전비(3개월 이상 거주 세입자, 가구원수별 도시근로자 월평균 가계지출비 4개월분)· 영업손실보상(휴업 4개월 이내 기준, 특수 사유 시 실제 휴업기간 최대 2년)	원칙적으로 보상 없음 (조합-임대인 사적 문제)

재개발의 세입자 보상은 공익사업 성격에서 나온다. 상가 세입자 보상·종교시설 이전 협상은 이주 지연의 단골 원인.

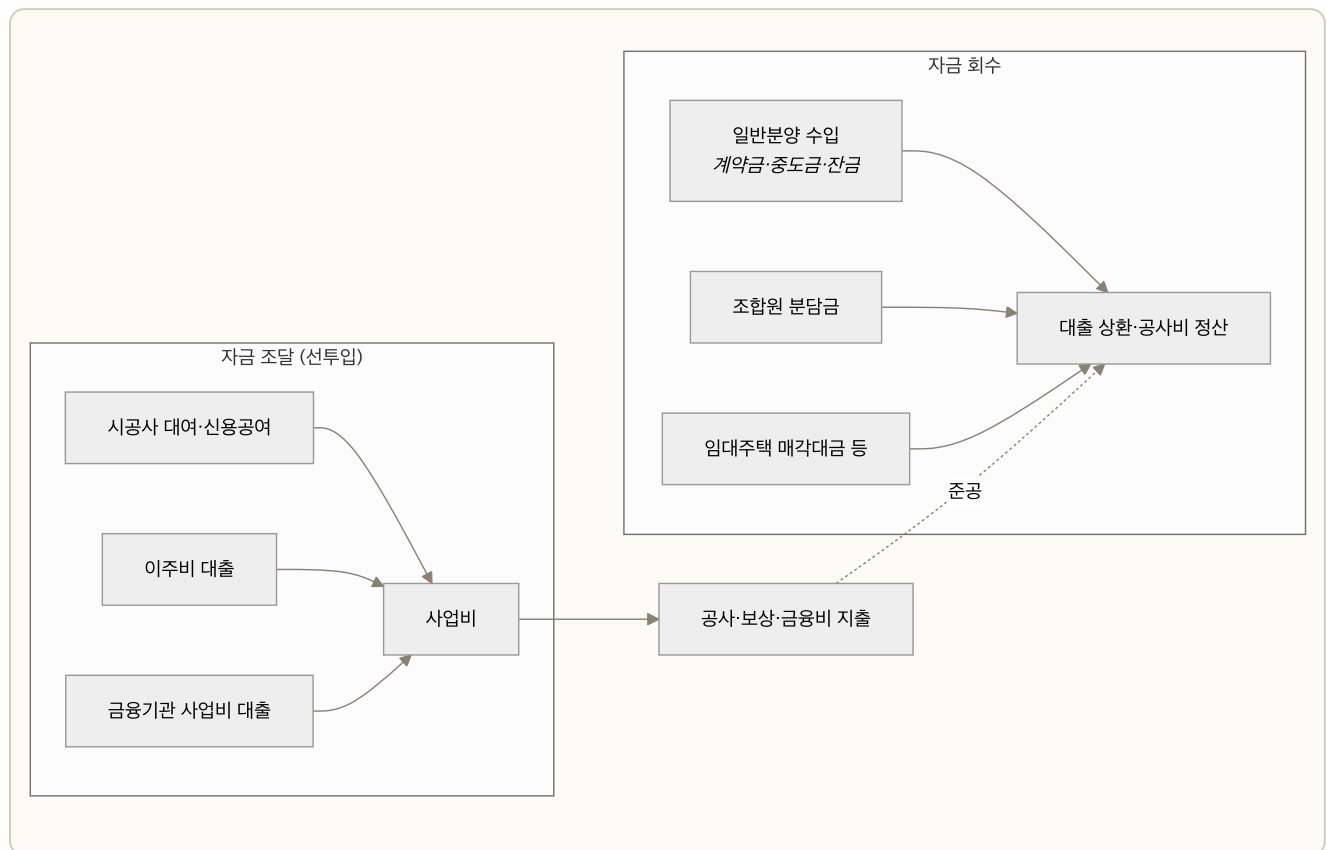
2. 철거 · 착공

이주 완료 → 철거(석면 조사 등 선행) → **착공**. 착공과 함께 통상 일반분양이 뒤따른다. 이 시점부터 사업은 "금융 모드" — 하루하루가 이자다.

3. 일반분양 — 사업의 매출이 실현되는 순간

조합원 몫과 임대주택을 뺀 잔여 세대가 **일반분양**된다. 정비사업 수입의 핵심.

자금 흐름 전체 구조



- **선분양** 구조에서는 착공 시점 분양 수입(계약금·중도금)이 공사비를 돌리는 혈액이 된다 — 선분양의 전제는 **HUG(주택도시보증공사) 분양보증**
- **미분양**이 나면 이 혈액이 마른다 → 시공사 공사비 회수 불안 → 분쟁 (3-5와 연결)

분양 관련 규제 (2026-07 기준)

규제	내용	현황
분양가상한제	택지비+건축비 기준으로 분양가 통제	공공택지 전국 + 민간택지는 서울 강남·서초·송파·용산 중심 지정
분상제 당첨 시	실거주 의무·전매제한 부과	3-10에서 상제
규제지역 청약	재당첨 제한, 1순위 요건 강화 등	서울 전역 규제지역화(10.15)로 사실상 전면 적용

분상제 지역에서는 일반분양가가 시세보다 낮게 놀리므로 **종후자산이 줄어 조합원 분담금이 늘어난다** — 조합이 분상제 적용을 격렬히 다투는 이유. 이를 피해 **후분양**(준공 후 분양가 자율)을 선택하는 조합도 있으나, 분양 수입 없이 공사비 전액을 금융으로 버텨야 하는 고위험 전략이다.

4. 이 단계의 리스크 지도

1. **이주 지연** — 이주비 규제·명도 장기화 → 금융비 폭증 (조 단위 사업에서 월 수십억 이자)

2. 분양 시점 시장 — 착공 시점은 조합이 정해도 분양 경기는 못 정한다. 미분양 = 사업비 회수 구멍
3. 공사비 재협상 — 착공 후 물가 상승분 반영 요구 (3-5)
4. 규제 변동 — 분상제 적용 여부·대출 규제가 사업 중간에 바뀌면 수지가 통째로 흔들린다

핵심 정리

1. 이주비는 종전자산 담보 대출 — 2025년 규제(6억 캡, LTV 40%/다주택 0%)로 이주 단계가 현재 최대 병목이 됐다.
2. 점유자 정리: 재개발 수용·인도 + 세입자 보상 / 재건축 매도청구·명도소송 + 보상 없음.
3. 일반분양 수입이 사업의 혈액 — 선분양(HUG 보증) 구조에서 미분양·분상제는 조합원 분담금으로 직결된다.

◇ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-07-31 웹 검증)

- ☐ 이주비 규제 — 10.15 대책: 1주택 LTV 40%, 다주택·1+1 LTV 0%, 6억 한도(6.27 대책 연장), 대체주택 매입 제한, 서울 이주예정 구역 ~90% 차질
- ☐ 분양가상한제 적용지역 — 공공택지 전국 + 민간택지 강남 3구·용산 중심 (2026 기준)
- ☐ 주거이전비 — 3개월 이상 거주 세입자, 가구원수별 월평균 가계지출비 4개월분 / 영업손실 휴업 4개월 기준(최대 2년)

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 이주비 무이자분의 사업비 처리 구조 관행 확인
- ☐ HUG 분양보증 요건·수수료 구조
- ☐ 후분양 선택 시 건축공정 요건 (60% 이상 등) 확인

학습 목표

- 준공인가 → 이전고시 → 등기의 순서와 각 단계에서 확정되는 권리를 안다
- **이전고시가 "정비사업의 등기 이벤트"**인 이유를 설명할 수 있다
- 청산금 정산과 조합 해산 의무, 그리고 "청산이 늘어난다" 현실 문제를 이해한다

1. 준공인가 — 공사의 끝, 행정의 확인

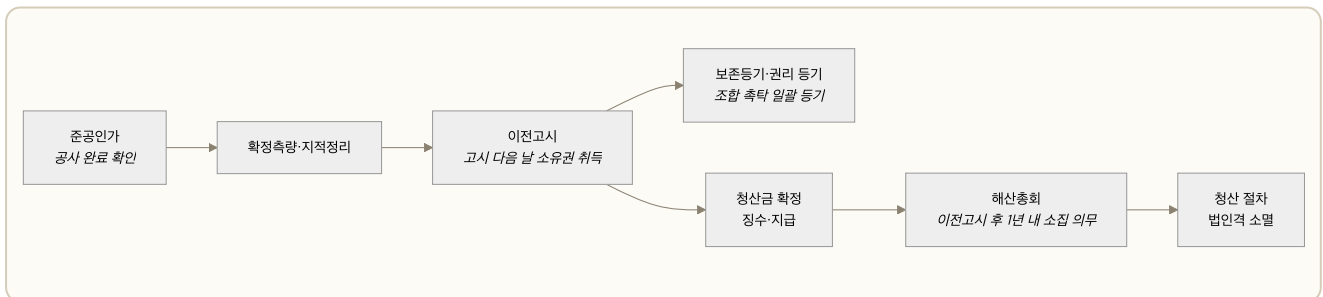
공사가 완료되면 시장·군수 등이 **준공인가**(공사완료 고시)를 한다. 준공인가 전이라도 입주가 가능한 부분에 대해 **사용허가**를 내주는 경우가 있어, 실무에서는 "준공 전 입주"도 드물지 않다.

준공인가가 나면 정비구역은 해제된다 — 다만 조합이 곧바로 사라지는 것은 아니다 (아래 청산).

2. 이전고시 — 소유권이 한꺼번에 이동하는 순간

무엇인가

준공인가 후 확정측량·지적정리를 마치면, 사업시행자는 관리처분계획에 따라 **새 대지·건축물의 소유권을 분양받은 자에게 일괄 귀속시키는 이전고시**를 한다.



왜 "등기 이벤트"인가

- 분양받은 조합원은 **이전고시 다음 날 소유권을 취득**한다 — 등기 전에 이미 물권 변동이 일어나는, 민법의 등기 원칙에 대한 법정 예외
- 등기는 그 후 조합의 축적으로 일괄 처리된다 (보존등기 + 조합원별 이전·담보 등기)
- 이전고시가 있어야 종전 부동산 위 저당권 등도 새 부동산 위로 정리된다

법적 안정성의 벽

판례는 이전고시 이후에는 관리처분계획의 하자를 다투어 분양 결과를 뒤집는 것을 원칙적으로 허용하지 않는다 — 수천 세대의 소유권이 이미 이동했는데 계획을 무효화하면 권리관계가 붕괴하기 때문. **이전고시는 "여기까지의 다툼은 여기서 끝"이라는 차단선이다.**

3. 청산금 — 마지막 정산

권리가액과 실제 분양받은 자산 가액이 정확히 일치하지 않으므로 차액을 정산한다:

- 분양받은 가액 > 권리가액 → 조합원이 **청산금 납부** (통상 분담금 형태로 이미 반영)
- 분양받은 가액 < 권리가액 → 조합이 **청산금 지급**
- 징수·지급은 이전고시 후 확정되며, 분할 징수·지급도 가능

4. 조합 해산 — 의무가 된 마무리

과거에는 사업이 끝나고도 조합이 해산하지 않고 수년씩 존속하며 잔여 예산을 소진하는 "**유령조합**" 문제가 만연했다. 이를 막기 위해 도정법 개정으로:

- **이전고시 후 1년 이내 해산총회 소집 의무** (도정법 86조의2)
- 해산하면 **청산인**(통상 조합장)이 채권 신고 공고 → 채권·채무 정리 → 잔여재산 조합원 배분 → **청산 종결로 법인격 소멸**
- 그래도 해산하지 않는 조합에 대해서는 행정이 개입할 수 있는 장치가 보강되어 왔다

왜 청산이 늘어나

- 잔여 예산·상가 미분양분 처리, 조합-시공사 정산 소송, 조합원 간 청산금 소송이 꼬리를 문다
- 조합 임원 입장에선 존속 = 급여 — 해산을 서두를 유인이 없다 (해산 의무화의 입법 배경)
- 투자·실거주자 관점: **입주했다고 끝이 아니다**. 추가 분담금 소송이 입주 후 날아오는 경우도 있다

핵심 정리

1. 순서: **준공인가 → 확정측량 → 이전고시 → 등기·청산금 → 해산·청산**.
 2. 이전고시로 분양자는 **고시 다음 날 소유권 취득** — 등기보다 앞서는 법정 물권변동일자, 이후 다툼을 차단하는 법적 안전선.
 3. 청산금은 권리가액과 실수령 자산의 차액 정산.
 4. **이전고시 후 1년 내 해산총회 의무** — 유령조합 방지. 그래도 정산 소송으로 청산은 수년씩 걸리는 것이 현실.
-

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-07-31 웹 검증)

- ☐ 해산총회 소집 의무 — 도정법 86조의2, 이전고시일부터 1년 이내
- ☐ 청산 절차 — 청산인(조합장) 선임 → 해산신고·등기 → 채권 공고 → 채권·채무 종결 → 잔여재산 귀속 → 청산 종결(법인격 소멸)

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 이전고시 "다음 날 소유권 취득" 조문 확인 (도정법 86조)
- ☐ 청산금 징수·지급의 소멸시효 (5년) 확인
- ☐ 해산 의무 미이행 시 제재 (과태료·전문조합관리인 선임) 현행 조문 확인
- ☐ 준공 전 사용허가(부분 준공) 요건 확인

학습 목표

- 규제지역 3종 세트(투기과열지구·조정대상지역·토지거래허가구역)가 정비사업에 각각 무엇을 거는지 안다
- 사업 단계별로 언제 어떤 규제가 걸리는지 타임라인으로 그릴 수 있다
- 재건축부담금의 현행 부과·감면 구조를 계산 관점에서 이해한다

이 문서는 시점 의존성이 가장 큰 문서다. 본문 전체가 **2026-07 기준**이며, 규제는 대책 발표 한 번에 통째로 바뀔 수 있다.

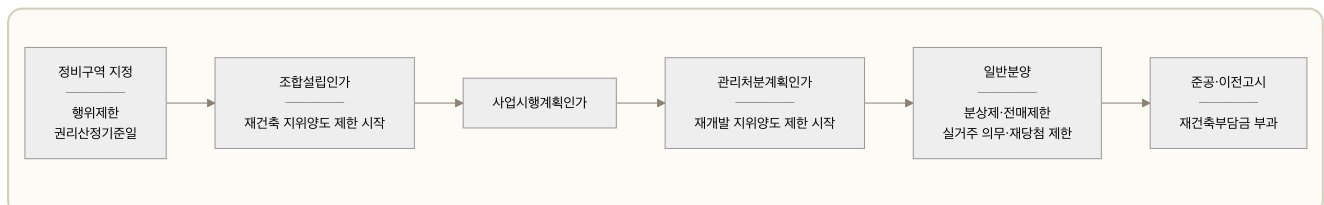
1. 규제지역 3종 세트 — 현재 지도

2025.10.15 「주택시장 안정화 대책」으로 규제 지도가 전면 재편됐다:

규제	지정 현황 (2026-07)	정비사업 관점 핵심 효과
투기과열지구	서울 전 자치구 + 경기 12곳 (과천, 광명, 성남 분당·수정·중원, 수원 영통·장안·팔달, 안양 동안, 용인 수지, 의왕, 하남)	조합원 지위 양도 제한, 재당첨 제한, 청약·대출 강화
조정대상지역	위와 동일 범위	다주택 양도세 중과(2026.5.10부터 재적용), 세제·대출 강화
토지거래허가구역	서울 전역 + 경기 12곳 (아파트 및 아파트 포함 연립·다세대)	매수 시 구청 허가 + 취득일부터 2년 실거주 의무 — "갭투자 차단"

대출은 규제지역에서 주담대 **1주택 LTV 40% / 다주택 0%**, 수도권 주담대 **6억 한도**(2025.6.27 대책)가 기본값이다. 이 주비 대출에도 그대로 적용된다 (3-8).

2. 사업 단계별 규제 타임라인



조합원 지위 양도 제한 (투기과열지구)

- 재건축: 조합설립인가 후 / 재개발: 관리처분계획인가 후 — 이 시점 이후 매수자는 조합원이 될 수 없고 **현금청산** 대상
- 대표 예외: 1세대 1주택 + 10년 이상 보유 + 5년 이상 거주한 양도인의 매도 (그 밖에 해외이주·상속 등 법정 사유)

- 주의 — 공유 지분 물건: 2025.11 대법원 판례와 국토부 해석 변경으로, **공유자 전원**이 1주택·10년 보유·5년 거주 요건을 충족해야 지위 승계가 인정된다 (과거 "대표조합원만 충족하면 된다"는 해석이 뒤집힘)
- 서울 전역이 투기과열지구가 된 지금, 이 제한은 사실상 **수도권 정비사업 전체의 기본 규칙**이다. "조합설립 직전 재건축"에 매수세가 물리는 이유이기도 하다.

분양 단계 규제

- **분양가상한제** (공공택지 전국 + 민간택지 강남 3구·용산 중심): 당첨 시 **실거주 의무**(최초 입주가능일부터 3년 내 입주, 분양가의 시세 대비 수준에 따라 2~5년 거주)와 **전매제한**(수도권 공공택지·규제지역 3년)이 붙는다. 전매제한이 풀려도 실거주 의무가 남아 있으면 매매 불가 — 둘 다 풀려야 정상 거래가 된다
- **재당첨 제한**: 규제지역 정비사업 분양(일반분양·조합원분양)에 당첨된 세대는 일정 기간(5년 등) 다른 정비사업 분양 불가
- **토허구역 실거주 2년**: 입주권·재고주택 매수 모두 실거주 전제 — 전세 끼고 사는 구조 차단

10.15 대책의 정비사업 직격 항목

- 조합원 **1인당 1주택 원칙** — 1+1 분양 포함 다주택 취급 강화, 초과분 현금청산
- 이주비·중도금 대출 LTV 40%/0% (3-8)

3. 재건축부담금 (재건축초과이익환수제)

재건축으로 얻은 초과이익(사업 기간 집값 상승분 - 정상 상승분 - 개발비용)의 일부를 환수하는 제도. **재개발에는 없다.**

현행 구조 (2024.3 개정 시행)

항목	내용
면제 기준	조합원 1인당 초과이익 8,000만원 미만 면제
부과율	초과 구간별 10~50% 누진 (8,000만 초과~1억 3,000만 구간 10%에서 시작, 구간별 상승)
초과이익 산식	종료시점 주택가액 - (개시시점 주택가액 + 정상주택가격상승분 + 개발비용)
1주택 장기보유 감면	보유 6~10년 10~40%, 10~15년 50%, 15~20년 60%, 20년 이상 70% 감면
고령자 유예	60세 이상 1주택자 — 처분 시까지 납부유예

현재 상태 (2026-07 기준)

법은 존치하나 **실제 부과·징수 사례는 아직 없고**, 폐지 법안이 국회에서 논의 중이다 (2025.1 국토부 폐지 추진 발표 → 2025.10 여당 폐지법 합의 처리 제안 → 계속 계류). 사업성 분석에서는 "존치 시나리오"로 깔고 보되, 입법 변동을 추적해야 하는 대표 항목.

4. 규제를 읽는 프레임 — 단계가 늦을수록 출구가 좁아진다

매수 시점	걸리는 규제	성격
구역지정 전	토허구역 허가 + 실거주 2년	들어가기는 쉬우나 사업 리스크 최대
구역지정~조합설립 전	+ 권리산정기준일 (물건별 분양자격 확인 필수)	재건축은 이 구간이 사실상 마지막 진입 창구
조합설립 후 (재건축)	+ 지위양도 제한 (예외 물건만 거래 가능)	출구 봉쇄 구간
관리처분 후 (재개발)	+ 지위양도 제한	재개발의 출구 봉쇄 구간
일반분양	분상제·전매제한·실거주·재당첨 제한	청약 트랙

프롭테크 관점 메모: 이 표의 각 규제는 주소(규제지역 여부) × 물건(권리산정·분양자격) × 시점(사업 단계)의 함수다 — 데이터로 자동 판정 가능한 구조라, 정비사업 투자 분석 서비스의 핵심 로직이 바로 이 매트릭스다. (6장에서 재론)

핵심 정리

- 2025.10.15 이후 **서울 전역 + 경기 12곳**이 투기과열지구·조정대상지역·토허구역 3중 지정 — 지위양도 제한·실거주 2년·LTV 40%/0%가 수도권 정비사업의 기본값.
- 지위양도 제한 시점: **재건축 = 조합설립인가, 재개발 = 관리처분계획인가**. 단계가 진행될수록 출구가 좁아진다.
- 재건축부담금: **8천만원 미만 면제, 장기보유 최대 70% 감면** — 법 존치·부과 실적 없음·폐지 논의 중이라는 3중 상태.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-07-31 웹 검증)

- ☐ 10.15 대책 — 서울 전역+경기 12곳 투기과열지구·조정대상지역·토허구역, 토허 2년 실거주(10.20 효력), 아파트+아파트 포함 연립·다세대 대상
- ☐ 대출 — 1주택 LTV 40%/다주택 0%, 수도권 6억 한도(6.27), 조정대상 다주택 양도세 증가 2026.5.10 재적용
- ☐ 재건축부담금 — 8천만원 면제, 620년+보유+70% 감면, 60세+ 납부유예 (2024.3 시행), 부과 실적 없음·폐지 논의 중
- ☐ 지위양도 예외 — 1세대 1주택 + 10년 보유 + 5년 거주 / 공유물건은 전원 총족 필요 (2025.11 대법원·국토부 해석 변경)
- ☐ 분상제 — 전매제한 수도권 공공택지·규제지역 3년, 실거주 의무 2~5년 (전매제한 해제와 별개로 존속)
- ☐ 재건축부담금 부과율 — 1050% 누진, 8천만1.3억 구간 10% 시작

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 재당첨 제한 기간(5년)·적용 범위 조문 확인



CHAPTER 4

인허가 · 법규

국계법·건축법·주택법·도정법의 역할 분담, 분양 제도, 특별법 지형, 인허가 실무 흐름.

4-1 부동산 개발 법체계 개관

4-2 건축법 핵심

4-3 주택법과 주택공급

4-4 분양 제도 — 분양가상한제·선분양·청약

4-5 도시개발법과 택지개발

4-6 정비 관련 특별법 지형

4-7 인허가 실무 흐름

부동산 개발은 **법이 허락하는 만큼만** 할 수 있다. 문제는 관련 법이 하나가 아니라는 것이다. 국토계획법·건축법·주택법·도정법이 각자 다른 질문에 답하고, 사업 유형에 따라 특별법이 그 위에 얹힌다.

이 장은 그 법들의 **역할 분담 지도**를 그리고, 실무에서 인허가가 어떤 순서로 진행되는지 정리한다. 2장이 "어디에 얼마나 지을 수 있나"였다면, 이 장은 "그걸 실제로 허가받는 과정"이다.

학습 체크리스트

각 항목을 남에게 설명할 수 있으면 통과.

- ☐ 1. 국계법·건축법·주택법·도정법이 각각 **어떤 질문에 답하는 법인지** 구분할 수 있다
- ☐ 2. 건축허가와 건축신고의 **대상 차이**를 말할 수 있다
- ☐ 3. 건축법의 3대 제한(**용도·형태·높이**)이 무엇을 규율하는지 설명할 수 있다
- ☐ 4. 주택법 **사업계획승인**의 대상(30세대 이상 등)과 건축허가와와의 관계를 안다
- ☐ 5. **분양가상한제**의 구조(택지비+건축비)와 적용 효과를 설명할 수 있다
- ☐ 6. **선분양의 전제**(HUG 분양보증)와 후분양의 차이를 안다
- ☐ 7. 청약 제도의 기본 구조(특별공급/일반공급, 가점제/추첨제)를 말할 수 있다
- ☐ 8. **도시개발법**의 3가지 시행방식(환지·수용·혼용)을 구분할 수 있다
- ☐ 9. **노후계획도시 특별법**이 왜 별도 트랙인지, 도정법과 무엇이 다른지 설명할 수 있다
- ☐ 10. 인허가 전체 흐름에서 **어느 단계가 가장 길고 위험한지** 짚을 수 있다

문서 목록

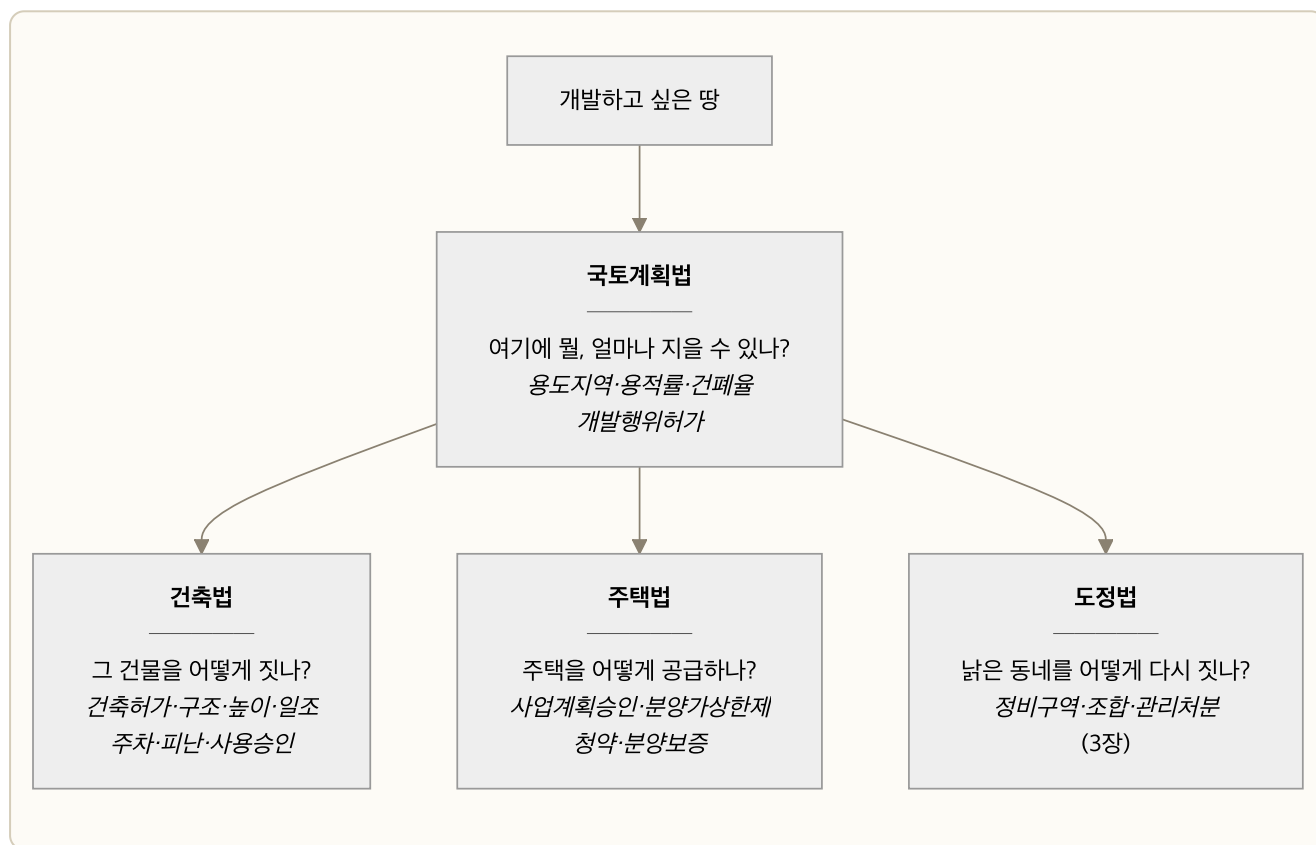
#	문서	다이어그램
1	부동산 개발 법체계 개관	4대 법 역할 지도
2	건축법 핵심	건축 인허가 절차
3	주택법과 주택공급	사업계획승인 흐름
4	분양 제도 — 분양가상한제·선분양·청약	분양 구조
5	도시개발법과 택지개발	환지 vs 수용
6	정비 관련 특별법 지형	특별법 트랙 비교
7	인허가 실무 흐름	전체 인허가 타임라인

관련 용어: 용어사전 — 인허가·법규

학습 목표

- 4대 법이 각각 어떤 질문에 답하는지 구분한다
- 특별법이 일반법 위에 얹히는 구조를 이해한다
- 사업 유형별로 어느 법 트랙을 타는지 판단할 수 있다

1. 네 개의 법, 네 개의 질문



법	한 줄 요약	핵심 관문
국토계획법	땅의 규칙	용도지역, 개발행위허가
건축법	건물의 규칙	건축허가 → 사용승인
주택법	주택 공급의 규칙	사업계획승인
도정법	정비사업의 규칙	정비구역 → 조합 → 관리처분

건축법 vs 주택법 — 헛갈리는 경계

같은 아파트를 짓는데 어떤 건 건축허가, 어떤 건 사업계획승인이다. 기준은 규모다:

- 30세대 미만 공동주택 → 건축법상 **건축허가**
- 30세대 이상(단독 30호 이상) → 주택법상 **사업계획승인**

사업계획승인 대상이 되면 분양가상한제·분양보증·청약 등 주택법의 공급 규제가 함께 따라온다. 그래서 "29세대 오피스텔·도시형생활주택"처럼 **규모를 낮춰 규제를 피하는 설계**가 실무에 존재한다.

2. 특별법이 얹히는 구조

일반법(국계법·도정법)만으로 풀기 어려운 상황에는 **특별법**이 별도 트랙을 만든다. 특별법은 일반법에 우선한다.

특별법	대상	주는 특례
빈집 및 소규모주택 정비 특례법	소규모 정비 (가로주택·소규모재건축 등)	구역지정 생략, 절차 단축 (3-1)
노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법	1기 신도시 등 계획도시	용적률 대폭 완화, 안전진단 면제·완화, 통합정비 (4-6)
도시재정비 촉진 특별법	광역 재정비촉진지구(뉴타운)	광역 계획·기반시설 지원
도시개발법	신규 택지 조성	환지·수용 방식 개발 (4-5)
택지개발촉진법	공공 대규모 택지	신속한 택지 공급
도시재생특별법	쇠퇴 지역 재생	보존·활성화 지원

실무 감각: 사업 기획의 첫 질문은 **"이 사업은 어느 법 트랙을 타는가"** 다. 같은 노후 아파트 단지라도 도정법 재건축, 소규모재건축(특례법), 노후계획도시 특별정비구역, 리모델링(주택법) 중 무엇을 선택하느냐에 따라 절차·기간·사업성이 완전히 달라진다.

3. 그 밖에 걸리는 법들

개발 실무에서 자주 부딪히는 법은 이 넷 말고도 많다:

법	언제 걸리나
부동산 거래신고법	실거래 신고, 토지거래허가구역 (1-7, 3-10)
토지보상법	공익사업 수용·보상 (3-8)
집합건물법	아파트·상가 구분소유 관계, 관리단
주택임대차보호법	임차인 대항력·우선변제 (1-2)
환경영향평가법	일정 규모 이상 개발 시 평가
산지관리법·농지법	임야·농지 전용
학교용지법	대규모 주택 개발 시 학교용지 부담금
문화유산법	매장문화재 지표조사 — 착공 지연의 단골 원인

4. 법을 확인하는 순서 — 실무 루틴

1. **토지이용계획확인원** → 용도지역·지구·구역·규제 (국계법)
2. **지자체 조례** → 실제 용적률·건폐율·허용 용도
3. **사업 유형 결정** → 어느 법 트랙인가 (건축법 / 주택법 / 도정법 / 특별법)
4. **개별 규제 확인** → 환경·교통·학교·문화재 등 부수 인허가
5. **심의 일정 파악** → 건축·경관·교통 심의, 통합심의 여부 (3-6)

이 순서가 곧 사업 검토 보고서의 목차가 된다.

핵심 정리

1. 4대 법의 질문: **국계법(땅에 뭘 얼마나)** / **건축법(건물을 어떻게)** / **주택법(주택 공급을 어떻게)** / **도정법(낮은 동네를 어떻게)**.
2. 건축법 vs 주택법의 경계는 **30세대**. 30세대 이상이면 사업계획승인 대상이 되고 분양 규제가 따라붙는다.
3. **특별법이 일반법에 우선한다** — 소규모정비, 노후계획도시, 재정비촉진, 도시개발법 등이 각각 별도 트랙.
4. 사업 기획의 첫 질문은 "**어느 법 트랙을 탈 것인가**" — 같은 땅도 트랙에 따라 절차·기간·사업성이 달라진다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 주택법 사업계획승인 대상 — 단독 30호 이상 / 공동주택 30세대 이상 (주택법 제21조)
- ☐ 노후계획도시 특별법의 특별정비구역 특례 존재 (4-6에서 상세)

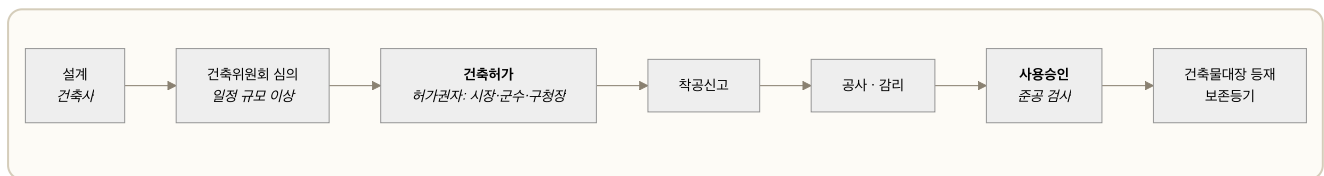
미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 사업계획승인 대상 예외 규정 (도시형생활주택 50세대 등) 조문 확인
- ☐ 재정비촉진 특별법 현행 운영 상태
- ☐ 학교용지부담금 부과 기준 현행 수치

학습 목표

- 건축 인허가의 **전체 흐름**(설계 → 심의 → 허가 → 착공 → 사용승인)을 안다
- **허가와 신고**의 대상 차이를 구분한다
- 건축법이 규율하는 3대 축(**용도·형태·높이**)이 사업에 어떻게 작용하는지 이해한다

1. 건축 인허가 흐름



- 건축허가를 받으면 국토계획법상 개발행위허가 등 여러 인허가가 **의제**되기도 한다 (원스톱)
- **사용승인**을 받아야 건물을 쓸 수 있고, 건축물대장에 등재되어 등기가 가능해진다 (1-2)
- 정비사업에서는 이 흐름이 사업시행계획인가에 통합된다 (3-6)

허가 vs 신고

구분	대상 (대표 예)
건축허가	원칙 — 신축 등
건축신고	바닥면적 합계 85㎡ 이내 중축(3층 이상 건물은 연면적의 1/10 이내로 한정) 등 소규모
대수선 신고	연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선

신고 대상은 허가를 받은 것으로 본다. 규모가 작을수록 절차가 가벼워지는 구조다.

2. 건축법의 3대 규율 축

① 용도 — 무엇으로 쓸 건물인가

건축법은 건축물을 **용도별로 분류**한다(단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설, 숙박시설 등). 이 분류가 중요한 이유:

- 용도지역이 **허용하는 용도**와 맞아야 한다 (2-2)
- 용도마다 주차·피난·소방 기준이 다르다
- **용도변경**도 허가·신고 대상 — 상가를 주택으로 바꾸려면 절차가 필요하다

1-1에서 본 오피스텔(업무시설)·생활숙박시설(숙박시설)·근생빌라 문제가 전부 이 용도 분류에서 나온다.

② 형태 — 대지 안에서 어떻게 배치하나

규제	내용
대지의 접도 의무	대지는 원칙적으로 너비 4m 이상 도로에 2m 이상 접해야 한다
건축선	도로와 건물 사이의 경계선
대지 안의 공지	인접 대지·도로에서 띄워야 하는 거리
조경 의무	일정 규모 이상 대지의 조경 면적

접도 의무가 실무에서 가장 자주 사업을 막는다. 지적도상 도로가 있어도 사도(私道)라 소유자 동의가 필요하거나, 폭이 4m가 안 되면 건축허가가 나지 않는다. 2-7의 개발행위허가 진입도로 문제와 같은 뿌리다.

③ 높이 — 얼마나 높이 올릴 수 있나

용적률이 허용해도 높이 규제에 막히면 다 못 짓는다:

규제	내용
일조 등의 확보를 위한 높이 제한	전용·일반주거지역에서 정북 방향 인접 대지 경계선으로부터 거리에 따라 높이 제한
채광 방향 이격	공동주택 동 간 거리
가로구역별 최고높이	지자체가 지정
고도지구·경관지구	용도지구에 의한 제한 (2-2)

실무: "용적률 250%인데 왜 다 못 짓나" 의 답이 대개 일조 높이 제한이다. 특히 정북 방향에 낮은 건물이 있으면 사선 제한으로 상충부가 깎인다. 사업성 검토 시 용적률만 보고 계산하면 실제보다 과대평가된다.

3. 건축위원회 심의

일정 규모·용도 이상은 **건축위원회 심의**를 거친다. 디자인·경관·구조 안전 등을 본다.

- 심의에서 조건이 붙거나 재심의가 나오면 설계 변경 → 일정 지연
- 정비사업에서는 2024년 **통합심의**로 다른 심의들과 묶여 처리된다 (3-6)
- 심의 대상 여부는 지자체 조례로 정해지므로 지역차가 있다

4. 개발 실무 관점 — 건축법이 만드는 제약

검토 항목	왜 보나
접도 조건	허가 가능 여부 자체
일조·사선 제한	실제 지을 수 있는 연면적 (용적률 소진율)
주차 대수	지하 굴착 깊이 → 공사비 직결
용도별 기준	피난·소방·장애인 편의시설 등
심의 대상 여부	일정 리스크

용적률 × 대지면적 = 연면적은 이론값이다. 여기서 일조·주차·코어 효율을 반영한 **실현 가능 연면적**이 사업수지의 진짜 입력값이다. (5장)

핵심 정리

- 흐름: 설계 → (건축위원회 심의) → **건축허가** → 착공신고 → 공사 → **사용승인** → 대장 등재·등기.
- 허가 vs 신고**: 85㎡ 이내 증축(3층 이상은 연면적 1/10 이내), 200㎡ 미만·3층 미만 대수선 등은 신고 대상.
- 건축법의 3축 = **용도**(무엇으로) · **형태**(접도 4m·2m, 건축선, 공지) · **높이**(일조 사선 제한).
- 용적률이 허용해도 **접도·일조·주차**에 막혀 다 못 짓는다 — 실현 가능 연면적이 사업수지의 실제 입력값.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 건축신고 — 바닥면적 합계 85㎡ 이내 증축(3층 이상 건축물은 연면적 1/10 이내 한정), 신고 시 허가받은 것으로 간주
- ☐ 대수선 신고 — 연면적 200㎡ 미만 + 3층 미만
- ☐ 사용승인 — 공사 완료 후 허가권자 승인 필요

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

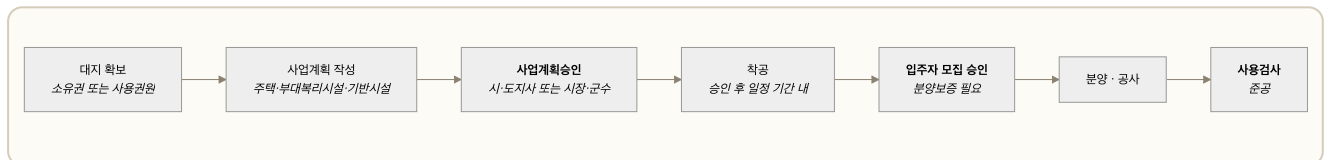
- ☐ 접도 의무(4m 도로·2m 접함) 건축법 조문 및 예외 규정
- ☐ 일조 높이 제한 구체 산식 (정북 방향 이격 거리 기준)
- ☐ 건축허가 시 의제되는 인허가 목록
- ☐ 건축위원회 심의 대상 규모 기준 (지자체 조례 차이)
- ☐ 용도변경 시설군 체계(9개 시설군) 상세

학습 목표

- 주택법의 관문인 **사업계획승인**의 대상과 효과를 안다
- 국민주택/민영주택, 도시형생활주택 등 주택법상 분류를 정리한다
- 지역주택조합이 왜 위험한 구조인지 이해한다

1. 사업계획승인 — 주택법의 관문

대상: 단독주택 30호 이상, 공동주택 30세대 이상의 주택건설사업



사업계획승인을 받으면 건축허가·개발행위허가 등 다수 인허가가 **의제**된다. 대신 주택법의 공급 규제(분양가상한제, 분양보증, 청약, 전매제한 등)가 함께 적용된다.

4-1에서 본 "30세대의 경계"가 여기서 실질적 의미를 갖는다. 29세대로 설계하면 건축허가만으로 가고 분양 규제를 피할 수 있다 — 도시형생활주택·오피스텔 소규모 개발이 성행한 배경이다.

2. 주택법상 주택 분류

분류	기준
국민주택	국가·지자체·LH·지방공사가 건설하거나 주택도시기금 지원을 받아 건설하는 전용 85㎡ 이하 주택
민영주택	국민주택 외의 주택

이 구분이 **청약 자격·가점 방식**을 가른다 (4-4).

도시형 생활주택

1~2인 가구용 소형 주택 공급을 위해 도입된 주택법상 주택 유형:

- 원룸형(소형주택), 단지형 연립·다세대
- 주차장 기준 등 일부 완화 → 도심 소규모 부지에 공급 가능
- 규모 요건 충족 시 사업계획승인 대상 예외가 적용되기도 한다

리모델링

주택법 근거의 별도 트랙 (1-1, 3-1에서 언급):

- 준공 15년 이상 공동주택
- 철거 없이 증축 — 수직증축은 15층 이상 3개층, 14층 이하 2개층
- 리모델링주택조합을 설립해 추진
- 재건축 규제(안전진단·초과이익환수)를 피하지만, 구조 제약과 사업성 한계가 뚜렷

3. 주택조합 — 특히 지역주택조합의 위험

주택법상 조합은 세 가지: 지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합.

지역주택조합이 위험한 이유

무주택자 등이 조합을 만들어 땅을 사서 아파트를 짓는 구조인데, 정비사업 조합(도정법)과 완전히 다르다:

	지역주택조합 (주택법)	재건축조합 (도정법)
토지	조합이 사서 모아야 함	조합원이 이미 소유
출발점	땅이 없는 상태에서 시작	땅 위에서 시작
리스크	토지 확보 실패 시 좌초	토지는 있음

전형적 실패 패턴: 조합원 모집 → 분담금 납부 → 토지 매입 지연(알박기·지가 상승) → 추가 분담금 → 사업 무산 → 납입금 회수 곤란.

실무 원칙: 지역주택조합 물건은 토지 확보율(사용권원 확보 비율)이 핵심 지표다. 사업계획승인 요건인 대지 소유권·사용권원 확보 수준을 반드시 확인해야 한다.

4. 주택법과 다른 법의 관계

상황	적용
30세대 미만 공동주택	건축법 (건축허가)
30세대 이상 신규 주택	주택법 (사업계획승인)
정비사업으로 짓는 주택	도정법 (사업시행계획인가) — 주택법 일부 준용
리모델링	주택법 (리모델링 허가)
소규모 정비	소규모주택정비 특별법

정비사업(도정법)으로 짓는 아파트도 분양·청약 단계에서는 주택법의 규제를 상당 부분 따른다 — 분양가상한제·분양보증·청약이 그 예다 (3-8).

핵심 정리

1. **사업계획승인** = 주택법의 관문. 단독 30호·공동 30세대 이상이 대상이며, 다수 인허가가 의제되는 대신 분양 규제가 따라온다.
2. **국민주택(공공 지원 + 전용 85㎡ 이하) vs 민영주택** 구분이 청약 자격·방식을 가른다.
3. **도시형생활주택**은 소형 공급용 완화 트랙, **리모델링**은 15년 이상 공동주택의 무철거 증축 트랙(수직 3개층/2개층).
4. **지역주택조합**은 땅 없이 시작하는 구조 — 토지 확보 실패가 최대 리스크. 정비사업 조합과 혼동하면 안 된다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 사업계획승인 대상 — 단독 30호 이상 / 공동주택 30세대 이상 (주택법 제21조 제1항 제1호)
- ☐ 리모델링 — 15년 이상, 수직증축 15층↑ 3개층 / 14층↓ 2개층 (1-1과 정합)

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

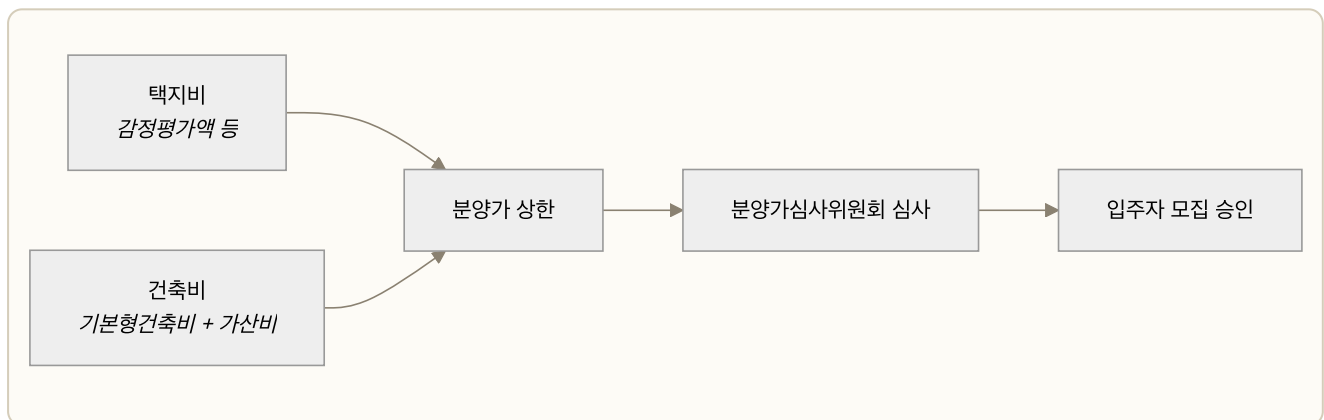
- ☐ 도시형생활주택 사업계획승인 예외 세대수 기준(50세대 등) 확인
- ☐ 국민주택 규모·자금 요건 조문
- ☐ 사업계획승인 시 대지 소유권 확보 비율 요건 (80%·95% 등)
- ☐ 지역주택조합 조합원 자격·설립인가 요건
- ☐ 착공 의무 기간(승인 후 5년 등) 조문

학습 목표

- 분양가상한제의 계산 구조와 사업에 미치는 영향을 안다
- 선분양이 왜 HUG 분양보증에 의존하는지, 후분양과 무엇이 다른지 이해한다
- 청약 제도의 뼈대(특별공급/일반공급, 가점제/추첨제)를 파악한다

1. 분양가상한제 — 가격에 천장을 씌운다

2005년 도입. $\text{분양가} \leq \text{택지비} + \text{건축비}$ 구조로 가격 상한을 정한다.



- 기본형건축비는 국토부가 정기 고시하며, 자재비·인건비 변동을 반영해 조정된다
- 적용 지역: 공공택지는 전국, 민간택지는 지정 지역 (2026-08 기준 서울 강남·서초·송파·용산 중심)
- 당첨자에게는 실거주 의무·전매제한이 붙는다 (3-10, 1-5)

사업에 미치는 영향

영향	내용
사업자	분양 매출 상한 → 사업성 하락 . 공사비가 오르면 수지가 무너진다
정비사업 조합	종후자산 감소 → 비례율 하락 → 분담금 상승 (3-7)
수분양자	시세보다 싸게 취득 → "로도 청약" → 청약 과열
시장	단기 가격 억제 vs 공급 위축 논쟁

3장에서 조합이 분상제 적용 여부를 두고 다투는 이유가 이것이다. 후분양(4-4 아래)을 선택하거나 사업 시기를 조정해 회피를 시도하기도 한다.

2. 선분양과 후분양

한국 아파트 공급의 기본은 **선분양** — 착공 시점에 팔고 그 돈으로 짓는다.

	선분양	후분양
분양 시점	착공 무렵	공정률 일정 수준 이상(또는 준공 후)
사업자 자금	계약금·중도금으로 공사비 총당	준공까지 금융으로 버텨야 함
전제 조건	HUG 분양보증 필수	보증 부담 적음
수분양자	실물 못 보고 계약, 하자 리스크	실물 확인 가능
분양가	분상제 등 규제 적용	규제 회피 여지

HUG 분양보증

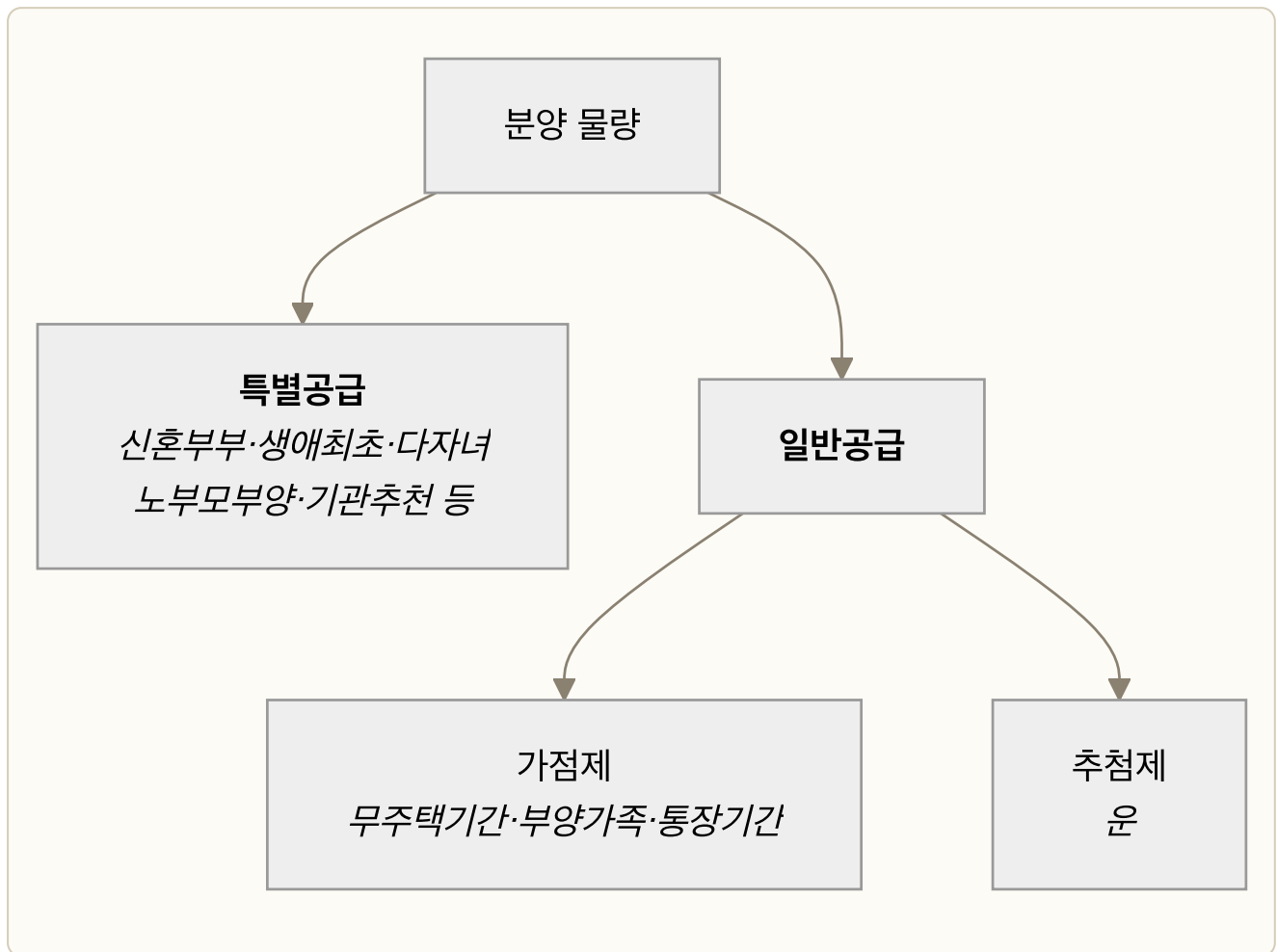
주택도시보증공사(HUG)가 제공하는 보증으로, 사업주체가 부도 등으로 분양계약을 이행할 수 없을 때 **분양 이행 또는 계약금·중도금 환급**을 책임진다.

- 사업계획승인을 받아 건설하는 주택 중 **30세대 이상** 분양 시 대상
- 보증을 못 받으면 선분양 자체가 불가 → HUG가 사실상 **분양가 통제** 수단으로도 기능해 왔다

실무 감각: 선분양 구조에서 **분양 성패 = 사업 성패**다. 미분양이 나면 공사비 회수가 막히고, 시공사와의 분쟁으로 번진다 (3-5, 3-8). 반대로 후분양은 금융비용을 전부 떠안는 고위험 전략이라 자금력 있는 사업자만 선택한다.

3. 청약 제도 — 누가 먼저 살 수 있나

큰 구조



가점제 (민영주택 일반공급)

총 84점 만점:

항목	배점
무주택 기간	32점
부양가족 수	35점
청약통장 가입기간	17점

- 규제지역일수록 가점제 비율이 높다 — 실수요자 우선 논리
- 2026년부터 중소형 평형에도 추첨제 물량이 의무적으로 포함되어 가점이 낮은 청년층 기회가 확대됐다

특별공급 (2026년 변화)

- 신혼부부 특별공급 물량 중 35%를 신생아 가구에 우선 배정

- 출산 시 특별공급 기회 **1회 추가**
- 배우자 청약 **이력 리셋** 도입 — 결혼 전 배우자의 특공 당첨 이력이 있어도 신혼부부 특공 신청 가능
- 배우자 청약통장 합산으로 최대 3점 추가

청약 제도는 정책 방향(저출산 대응, 청년 지원)이 가장 빠르게 반영되는 영역이라 매년 바뀐다. **사업 기획에서는 "우리 물량의 청약 수요층이 누구인가"** 를 이 제도 변화와 함께 봐야 한다.

4. 규제지역이 분양에 거는 것

2025.10.15 대책으로 서울 전역 + 경기 12곳이 규제지역이 된 현재 (1-6, 3-10):

- 재당첨 제한 (당첨 후 일정 기간 다른 분양 불가)
- 1순위 요건 강화 (통장 가입기간·무주택 요건)
- 전매제한·실거주 의무 (분상제 적용 시)
- 대출 규제 (중도금 대출 LTV, DSR)

핵심 정리

1. **분양가상한제** = 택지비 + 건축비(기본형건축비 + 가산비). 공공택지 전국 + 민간택지 지정 지역. 사업자에겐 매출 상한, 조합에겐 분담금 상승 요인.
2. **선분양은 HUG 분양보증**이 전제 — 착공 시점 분양대금으로 공사비를 돌린다. 후분양은 금융비용을 전부 떠안는 고위험 선택.
3. 청약 = **특별공급 + 일반공급(가점제/추첨제)**. 가점 84점(무주택 32·부양가족 35·통장 17), 규제지역일수록 가점제 비중 확대.
4. 2026년 청약 변화: **중소형 추첨제 의무화**, **신생아 우선 배정(신혼 특공 35%)**, **배우자 이력 리셋**, **통장 합산 가점**.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 분양가상한제 — 택지비+건축비 구조, 2005년 3월 도입
- ☐ HUG 분양보증 — 사업계획승인 주택 중 30세대 이상 분양 시, 분양 이행 또는 계약금·중도금 환급 책임
- ☐ 가점제 84점 구성 (무주택 32 / 분양가족 35 / 통장 17)
- ☐ 2026년 청약 변화 — 중소형 추첨제 의무 포함, 신혼 특공 35% 신생아 우선, 배우자 이력 리셋, 배우자 통장 합산 최대 3점

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 기본형건축비 최신 고시 수치·조정 주기
- ☐ 분양가상한제 민간택지 적용 지역 최신 목록
- ☐ 규제지역별 가점제/추첨제 비율 현행 수치
- ☐ 후분양 선택 시 공정률 요건(60% 등)
- ☐ 재당첨 제한 기간 현행 규정

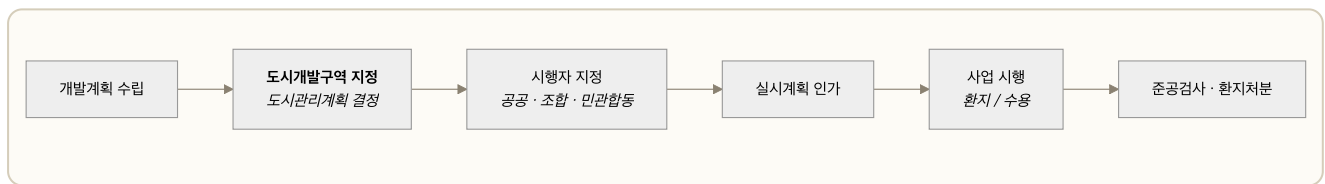
학습 목표

- 도시개발사업의 세 가지 시행방식(환지·수용·혼용)을 구분한다
- 환지방식의 핵심 개념(환지·체비지·감보율)을 이해한다
- 정비사업(도정법)과 도시개발사업이 무엇이 다른지 안다

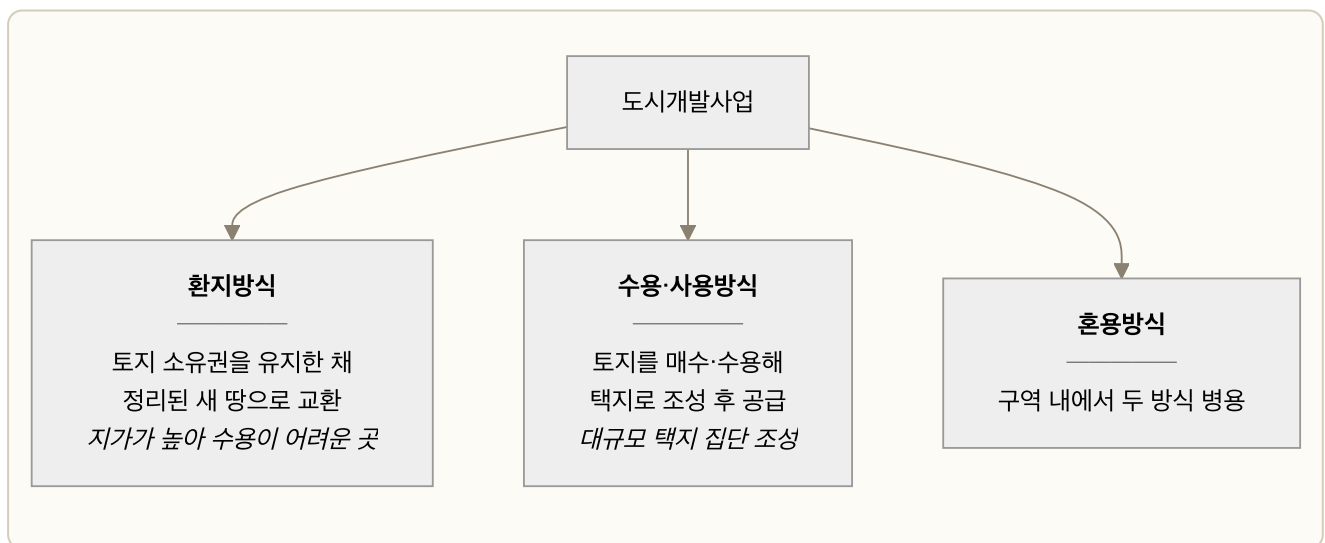
1. 도시개발법 — 빈 땅에 새 도시를 만드는 법

도정법이 낡은 기성시가지지를 다시 짓는 법이라면, 도시개발법은 새로운 시가지를 조성하는 법이다. 농지·임야 등을 주거·상업·산업 단지로 개발한다.

사업 흐름



2. 세 가지 시행방식



방식	언제 쓰나	소유자 입장
환지	지가가 높아 매수 자금이 과대한 경우, 기존 소유 관계를 유지해야 하는 경우	땅을 팔지 않고 정리된 새 땅을 받는다 (면적은 줄어듦)
수용·사용	계획적·체계적 택지의 집단 조성·공급이 필요한 경우	보상받고 나간다
혼용	구역 내 여건이 갈릴 때	구역별로 다름

환지방식 개발계획 수립 시 동의 요건: 환지방식이 적용되는 지역의 토지면적 2/3 이상 + 토지소유자 총수 1/2 이상의 동의.

3. 환지방식의 핵심 개념

환지방식은 이해하기 어렵지만 원리는 단순하다 — 땅을 다시 나눠 주되, 도로·공원 뒤편과 사업비 뒤편만큼 면적을 떼어간다.

개념	뜻
환지	종전 토지 대신 받는 새 토지
감보(減步)	기반시설 용지와 사업비 조달을 위해 종전 면적에서 줄어드는 부분
감보율	줄어드는 비율 (통상 수십 %)
체비지	사업비 충당을 위해 시행자가 확보해 매각하는 토지
환지처분	환지계획대로 권리를 확정하는 처분 — 정비사업의 이전고시와 같은 위치 (3-9)
청산금	환지 전후 가치 차액 정산 — 정비사업의 청산금과 같은 개념

3장 정비사업과 구조가 놀랍도록 닮았다: 종전자산 → 감보/사업비 → 종후자산 → 처분 → 청산. 정비사업의 비례율·권리가액 (3-7)에 해당하는 것이 환지의 감보율·권리면적이다. 다수의 토지소유자를 하나의 사업으로 묶는 문제를 푸는 방식이 비슷하기 때문이다.

4. 택지개발촉진법과의 관계

법	성격
도시개발법	일반법. 공공·민간·조합·민관합동 모두 시행 가능. 환지·수용 선택 가능
택지개발촉진법	공공(LH·지방공사)이 대규모 택지를 신속 공급하기 위한 법. 수용 중심

신도시·공공택지지구는 주로 택지개발촉진법 또는 공공주택특별법 트랙을 탔고, 민간·조합이 참여하는 중소 규모 개발은 도시개발법을 많이 쓴다.

5. 정비사업 vs 도시개발사업

	정비사업 (도정법)	도시개발사업 (도시개발법)
대상	기성 시가지의 노후 지역	주로 미개발지(농지·임야 등)
목적	노후 건축물·기반시설 정비	신규 시가지 조성
결과물	아파트 등 건축물까지	주로 택지 조성(건축은 별도)
대표 방식	관리처분 (조합원 재분양)	환지 또는 수용
권리 확정	이전고시	환지처분

핵심 정리

1. 도시개발법 = 새 시가지 조성, 도정법 = 기성 시가지 정비. 결과물도 다르다(택지 조성 vs 건축물까지).
2. 시행방식 3종: **환지**(소유권 유지, 면적 감보) / **수용·사용**(보상 후 취득) / **혼용**. 환지방식 개발계획은 **면적 2/3 + 소유자 1/2** 동의.
3. 환지 핵심 개념: **감보율·체비지·환지처분·청산금** — 정비사업의 비례율·이전고시와 구조적으로 대응한다.
4. 대규모 공공 택지는 택지개발촉진법·공공주택특별법 트랙, 민간·조합 참여형은 도시개발법 트랙이 일반적이다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 도시개발사업 3방식 — 환지방식(지가 높아 수용 곤란 시), 수용·사용방식(택지 집단 조성·공급), 혼용방식
- ☐ 환지방식 개발계획 동의 요건 — 토지면적 2/3 이상 + 토지소유자 총수 1/2 이상
- ☐ 도시개발구역 지정 시 개발계획 수립 의무

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 감보율 일반적 수준·산정 방식
- ☐ 체비지 처분 절차 규정
- ☐ 도시개발조합 설립 요건(동의율)
- ☐ 택지개발촉진법 현행 운영 상태 (폐지 논의 이력 확인)
- ☐ 환지처분 효력 발생 시점 조문

학습 목표

- 노후계획도시 특별법이 왜 별도로 필요했는지, 어떤 특례를 주는지 안다
 - 특별법 트랙들을 도정법과 비교해 선택 기준을 잡는다
 - 1기 신도시 준비의 현재 진행 상황을 파악한다
-

1. 왜 특별법이 필요했나

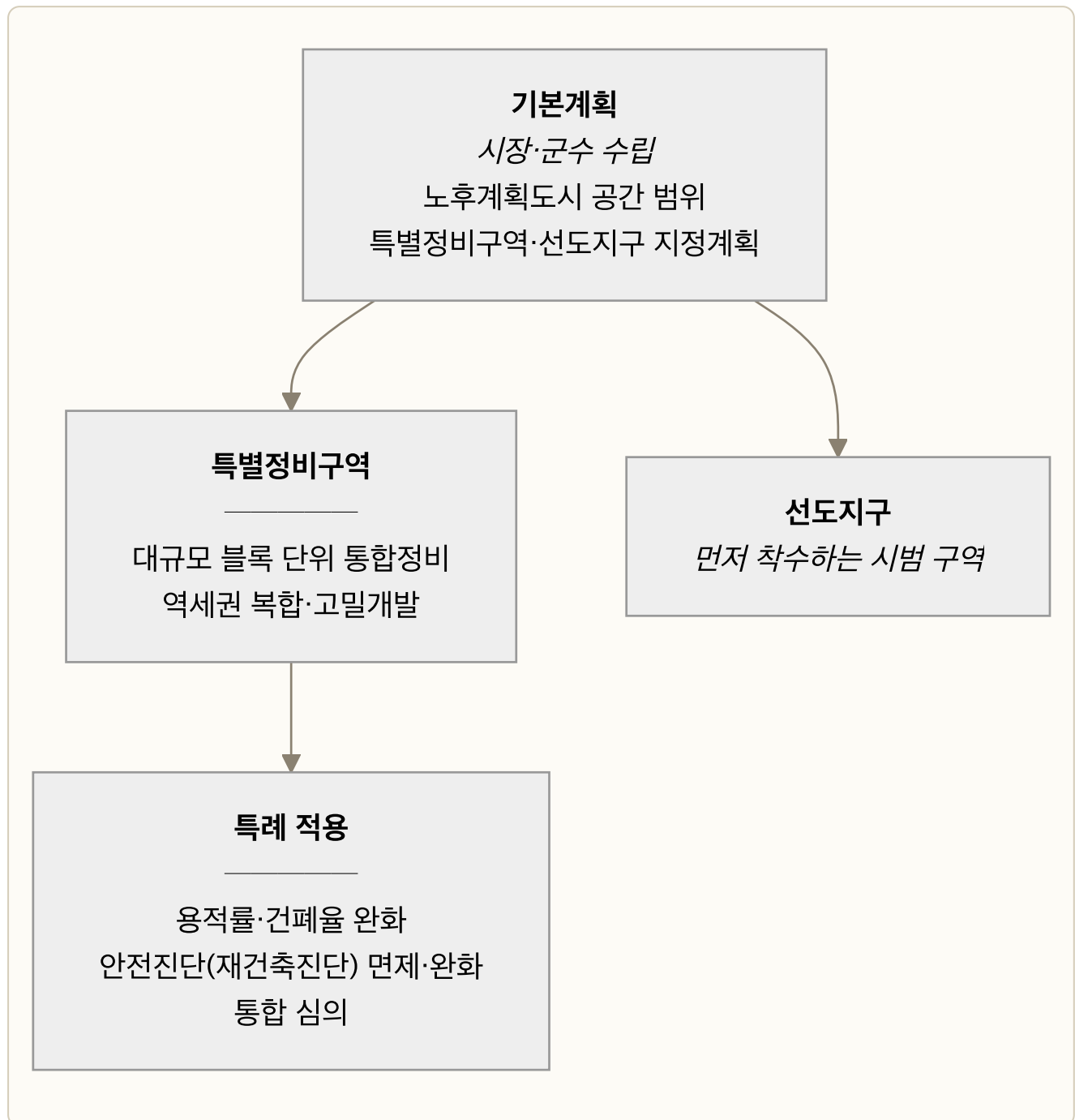
도정법(3장)은 개별 단지·구역 단위 정비를 전제한다. 그런데 1기 신도시(분당·일산·평촌·산본·중동)처럼 도시 전체가 한꺼번에 노후화한 경우, 단지별로 재건축하면:

- 기반시설(도로·학교·상하수도)이 감당을 못 한다
- 이주 수요가 한꺼번에 몰려 전세 대란이 난다
- 단지별 사업성 편차로 되는 곳만 되고 나머지는 방치된다

그래서 도시 단위로 계획하고 통합 정비하는 트랙이 필요했다 — 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」이다.

2. 노후계획도시 특별법

구조



핵심 특례

특례	내용
용적률 대폭 완화	특별정비구역에서 최대 360% 수준까지 거론
안전진단 면제·완화	통합정비 시 재건축진단 부담 경감 (3-3의 패스트트랙과 별개 트랙)
통합 정비	여러 단지를 묶어 하나의 사업으로
이주대책	도시 단위 이주 계획

진행 상황 (2026-08 기준)

- 선도지구로 5개 시 15곳(약 3.7만 호) 선정 완료, 특별정비계획 수립 지원 중

"용적률 360%의 함정": 용적률을 올려주면 사업성이 좋아지는 건 맞지만, 그만큼 공공기여가 커지고(2-6), 세대수가 늘어 기반시설 부담·이주 규모도 커진다. 그리고 무엇보다 **공사비 급등 국면(3-5)에서는 용적률만으로 사업성이 확보되지 않는다**. 실제 착수 여부는 분담금 수준에서 갈린다.

3. 특별법 트랙 비교

트랙	근거법	대상	특징
재개발·재건축	도정법	노후 기성시가자·노후 아파트	표준 트랙, 절차 가장 김 (3장)
소규모 정비	소규모주택정비 특례법	소규모(1만㎡ 미만, 200세대 미만 등)	구역지정 생략, 빠름 (3-1)
노후계획도시	노후계획도시 특별법	1기 신도시 등 계획도시	도시 단위 통합, 용적률·진단 특례
재정비촉진(뉴타운)	도시재정비 촉진 특별법	광역 재정비촉진지구	광역 계획·기반시설 지원
도시재생	도시재생특별법	쇠퇴 지역	철거 아닌 보존·활성화
리모델링	주택법	15년 이상 공동주택	무철거 증축 (4-3)

4. 트랙 선택의 실무 기준

같은 노후 단지라도 어떤 트랙을 타느냐가 사업의 운명을 가른다. 판단 기준:

기준	고려
규모	1만㎡·200세대 미만이면 소규모 트랙이 훨씬 빠름
위치	1기 신도시 등 계획도시면 특별법 특례 검토
노후도·구조	재건축진단 통과 가능성 → 어려우면 리모델링 검토
사업성	용적률 여유(현재 용적률 vs 허용 용적률)가 핵심 — 이미 고밀이면 재건축이 안 된다
속도	소규모 > 특별법 > 도정법 순으로 빠른 경향

가장 중요한 한 가지: 현재 용적률이 이미 높으면(예: 200% 이상) 재건축해도 늘릴 여지가 적어 사업성이 안 나온다. 1기 신도시가 특별법으로 용적률 특례를 받아야 했던 이유가 바로 이것이다.

핵심 정리

1. 노후계획도시 특별법 = 1기 신도시처럼 도시 전체가 동시 노후화한 경우의 통합 정비 트랙. 단지별 재건축의 한계(기반 시설·이주·사업성 편차)를 풀기 위해 만들어졌다.
2. 구조: 기본계획 → 특별정비구역(통합정비·용적률 완화·진단 특례) + 선도지구. 선도지구 5개 시 15곳(약 3.7만 호) 선정 완료.
3. 트랙 지형: 도정법(표준) / 소규모 특별법(빠름) / 노후계획도시(도시 단위) / 재정비촉진(광역) / 도시재생(보존) / 리모델링(무철거).
4. 트랙 선택의 핵심 변수는 규모·위치·현재 용적률·속도 — 특히 현재 용적률에 여유가 없으면 어떤 트랙도 사업성이 안 나온다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 노후계획도시 특별법 — 기본계획(시장·군수 수립), 특별정비구역(대규모 블록 통합정비·역세권 복합고밀, 용적률·건폐율·안전진단 규제 완화 특례), 선도지구
- ☐ 용적률 최대 360% 수준 거론
- ☐ 선도지구 5개 시 15곳(약 3.7만 호) 선정 완료

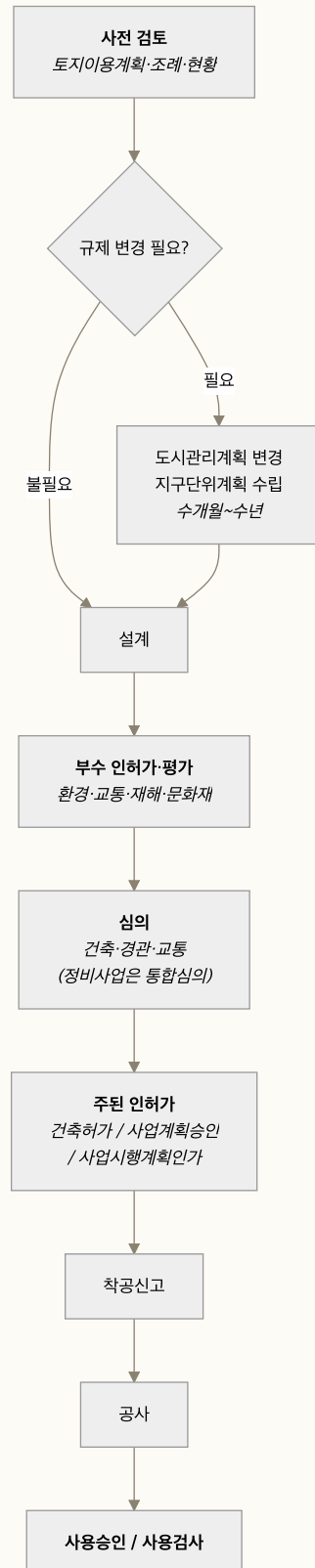
미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 노후계획도시 특별법 시행일·적용 대상 도시 요건(택지 100만㎡ 이상, 조성 20년 경과 등)
- ☐ 선도지구 15곳 구체 목록·현재 진행 단계
- ☐ 특별정비구역 용적률 특례의 법정 상한 조문
- ☐ 재정비촉진 특별법 현행 운영 상태

학습 목표

- 개발사업 인허가의 **전체 타임라인**과 각 관문을 잡는다
 - 부수 인허가(환경·교통·문화재 등)가 언제 어떻게 걸리는지 안다
 - 어느 단계가 가장 길고 위험한지 판단할 수 있다
-

1. 전체 흐름 — 일반 개발사업 기준



2. 인허가 의제 — 하나로 묶는 장치

주된 인허가(건축허가·사업계획승인·사업시행계획인가)를 받으면, 관련 개별 인허가를 받은 것으로 간주하는 제도가 의제다.

- 개발행위허가, 도로점용허가, 산지전용허가, 농지전용허가 등이 의제 대상
- 다만 의제라고 심사가 없는 건 아니다 — 관계 행정기관과 협의를 거쳐야 하고, 그 협의가 지연되면 주된 인허가도 멈춘다

실무에서 "의제 협의가 안 끝나서 허가가 안 난다"는 말이 자주 나오는 이유다. 원스톱이라기보다 한 창구에서 여러 부서 도장을 다 받아야 하는 구조에 가깝다.

3. 부수 인허가 · 영향평가

평가·조사	언제	리스크
환경영향평가 (또는 소규모 환경영향평가)	일정 규모 이상 개발	협의 기간 길고, 저감 대책이 설계 변경으로 이어짐
교통영향평가	일정 규모 이상	진출입·도로 개선 부담 발생
재해영향평가	재해 우려 지역	배수·사면 대책
문화재 지표조사	매장문화재 유존 가능 지역	유구 발견 시 발굴조사 → 수개월~수년 지연
교육환경평가	학교 인근	높이·용도 제한
경관심의	경관지구 등	디자인 변경

문화재는 개발 일정의 최대 와일드카드다. 착공 직전 시굴에서 유구가 나오면 발굴조사로 넘어가고, 보존 결정이 나면 사업 구조 자체가 바뀐다. 사업지 선정 단계에서 문화재 분포 지도를 확인하는 것이 실무 기본이다.

4. 통합심의 — 병목 해소 장치

2024년 도정법 개정으로 정비사업에 통합심의회가 의무화되어, 건축·경관·교통·환경·교육 등 개별 심의회가 한 테이블로 묶였다 (3-6). 기존 2~3년 → 6개월 내외로 단축.

정비사업 외 일반 개발에서도 지자체별로 통합심의·사전컨설팅 제도를 운영하는 곳이 있다.

5. 어디가 가장 길고 위험한가

구간	통상 기간	리스크
규제 변경(용도지역·지구단위계획)	수개월~수년	⚠ 가장 김·불확실 — 공공기여 협상, 심의 통과 여부
설계·부수 인허가	6개월~1.5년	환경·교통 협의, 문화재
심의	3개월~2년 (통합심의 시 단축)	재심의·조건부
주된 인허가	1~6개월	서류 보완
공사	2~3년 (아파트)	공사비·자재·파업

사업 검토 시 "인허가에 몇 년 걸리나" 의 답은 대부분 첫 줄에서 결정된다. **현재 규제 안에서 지을 수 있으면 빠르고, 규제를 바꿔야 하면 느리다.** 3장 정비사업이 10년 걸리는 것도 결국 구역지정·조합설립이라는 "규제·주체 만들기"에 시간이 다 들어가기 때문이다.

6. 실무 체크리스트

사업 검토 초기에 확인할 것:

- ☐ 토지이용계획확인원 — 용도지역·지구·구역, 지구단위계획 여부
- ☐ 지자체 조례 — 실제 용적률·건폐율·높이
- ☐ 접도 조건 — 4m 도로 2m 접합 (4-2)
- ☐ 사업 트랙 — 건축법 / 주택법 / 도정법 / 특별법 (4-1)
- ☐ 규모별 심의·평가 대상 여부
- ☐ 문화재·군사보호·개발제한 등 특수 규제
- ☐ 인접 민원 요소 — 일조·조망·소음

핵심 정리

- 흐름: 사전검토 → (규제 변경) → 설계 → 부수 인허가·평가 → 심의 → 주된 인허가 → 착공 → 사용승인.
- 인허가 의제는 창구를 하나로 만들 뿐, 관계기관 협의는 그대로 — 협의 지연이 곧 허가 지연.
- 부수 평가 중 **문화재 지표조사**가 최대 와일드카드 (발굴 시 수개월~수년). 환경·교통은 저감 대책이 설계 변경을 부른다.
- 가장 길고 불확실한 구간은 **규제 변경**(용도지역·지구단위계획). 현 규제 안에서 가능하면 빠르고, 바꿔야 하면 느리다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 통합심의 — 2024.1.19 시행 도정법 개정, 심의 2~3년 → 6개월 내외 (3-6과 정합)
- ☐ 개발행위허가·건축허가 등의 의제 구조 존재

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 환경영향평가·소규모 환경영향평가 대상 규모 기준 수치
- ☐ 교통영향평가 대상 규모 기준
- ☐ 매장문화재 지표조사 대상 면적 기준(3만㎡ 등)
- ☐ 인허가 의제 대상 법률 목록 (건축법·주택법·도정법 각각)
- ☐ 각 단계 통상 소요기간의 실제 통계 근거



CHAPTER 5

사업성 분석

사업수지, 토지비와 공사비, 분양가, 개발금융(PF), 그리고 정비사업의 비례율 — 그래서 돈이 되는가.

5-1 개발사업의 구조 — 3주체

5-2 사업수지 분석 기초

5-3 토지비와 토지매입

5-4 공사비와 사업비

5-5 분양가 산정과 시장분석

5-6 부동산 개발금융 — PF

5-7 정비사업의 사업성

앞의 네 장이 "무엇을 지을 수 있는가"였다면, 이 장은 "그래서 돈이 되는가" 다.

부동산 개발은 결국 땅을 사서(토지비), 돈을 빌려(금융비), 지어서(공사비), 파는(분양수입) 일이다. 이 네 숫자의 관계가 사업의 성패를 결정한다. 3장에서 본 비례율·분담금도, 2장의 용적률·공공기여도 최종적으로는 이 수치표의 한 줄로 들어 온다.

2026년 현재 이 계산이 특히 어렵다 — 공사비가 6년 새 33% 넘게 올랐고, PF 시장은 자기자본 규제 강화 국면이다.

학습 체크리스트

각 항목을 남에게 설명할 수 있으면 통과.

- ☐ 1. 개발사업의 3주체(시행·시공·금융)와 각자의 역할·리스크를 설명할 수 있다
- ☐ 2. 사업수지의 수입·지출 항목을 큰 덩어리로 나열할 수 있다
- ☐ 3. 총사업비에서 토지비·공사비·금융비가 차지하는 대략의 비중 감각이 있다
- ☐ 4. 토지 매입의 실무 리스크(알박기, 계약 구조)를 안다
- ☐ 5. 공사비 상승이 사업수지 어디를 어떻게 무너뜨리는지 설명할 수 있다
- ☐ 6. 분양가 산정과 분양률 가정이 왜 가장 민감한 변수인지 안다
- ☐ 7. 브릿지론과 본PF의 차이, 그리고 왜 브릿지가 위험한지 설명할 수 있다
- ☐ 8. 에쿼티·중순위·시공사 신용보강의 관계를 이해한다
- ☐ 9. 정비사업의 비례율을 일반 개발의 사업수지와 연결해 설명할 수 있다
- ☐ 10. 민감도 분석(공사비 $\pm 10\%$, 분양가 $\pm 10\%$)이 왜 필수인지 안다

문서 목록

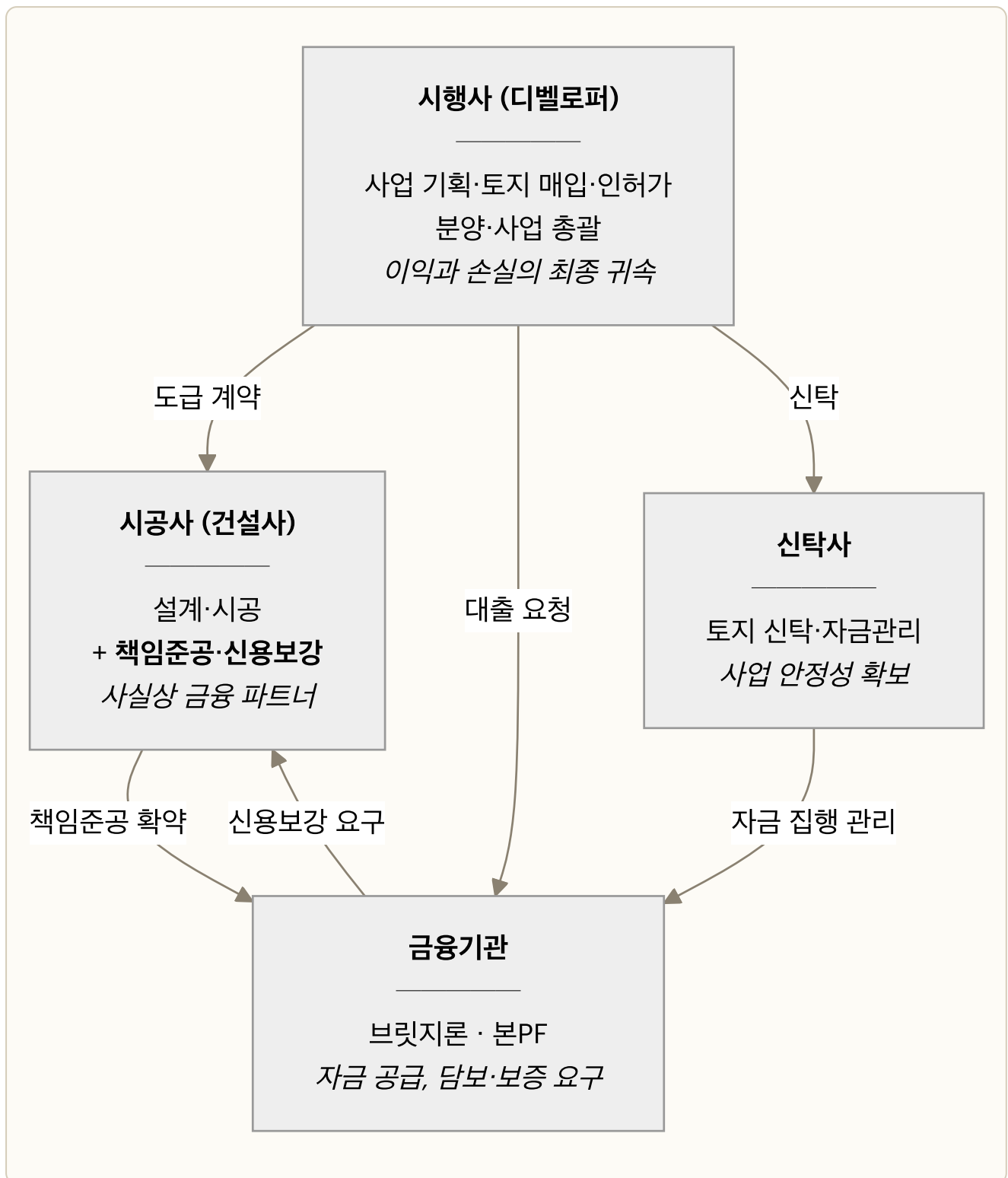
#	문서	다이어그램
1	개발사업의 구조 — 3주체	시행·시공·금융 관계도
2	사업수지 분석 기초	수입·지출 구조
3	토지비와 토지매입	토지 확보 리스크
4	공사비와 사업비	공사비 상승 전이 경로
5	분양가 산정과 시장분석	분양가 결정 구조
6	부동산 개발금융 — PF	브릿지 → 본PF 흐름
7	정비사업의 사업성	비례율과 수지의 연결

관련 용어: 용어사전 — 사업성 분석

학습 목표

- 시행·시공·금융 3주체의 **역할과 리스크** 분담을 안다
 - 왜 한국 개발사업에서 **시공사가 금융 역할까지** 하게 됐는지 이해한다
 - 신탁·SPC 같은 구조가 왜 등장하는지 안다
-

1. 세 주체



주체	하는 일	지는 리스크
시행사	기획·토지·인허가·분양 — 사업의 주인	전부 (미분양·비용 초과와 최종 부담)
시공사	시공 + 책임준공 + 신용보강	공사 원가, 준공 의무, 보증 이행
금융기관	자금 공급	대출 회수 불능
신탁사	토지 보전·자금 관리	관리 책임

2. 한국 특유의 구조 — 시공사가 왜 금융까지 하나

한국 시행사는 대부분 **자본이 없다**. 수천억 사업을 자기자본 수백억으로 시작한다. 그러면 금융기관이 돈을 빌려줄 근거가 부족하다.

그래서 **시공사의 신용을 빌린다**:

장치	내용
책임준공	어떤 일이 있어도 시공사가 준공을 책임진다는 약속. 미이행 시 채무인수 조건이 붙기도
연대보증·채무인수	시행사가 못 갚으면 시공사가 갚는다
사업비 대여	시공사가 초기 운영비를 대준다

결과: **시공사의 신용등급이 사업의 조달 금리를 결정한다**. 3장에서 "시공사 선정 = 사업 신용도 결정"이라고 한 이유(3-5)가 이것이다.

이 구조의 위험

시공사가 여러 현장에 보증을 걸어두면, 한 현장이 무너질 때 **시공사 자체가 흔들린다**. 2022~2024년 PF 위기에서 중견 건설사들이 연쇄 부실에 빠진 메커니즘이 정확히 이것이었다. 그래서 금융당국이 **PF 자기자본비율을 20% 수준으로 끌어올리는 제도 개선(2027년)**을 추진 중이다 (5-6).

3. 신탁과 SPC — 위험을 격리하는 장치

부동산 신탁

시행사가 토지를 신탁사에 맡기면:

- 토지가 **시행사 도산 위험에서 격리된다**
- 신탁사가 자금을 관리해 분양대금 유입을 막는다
- 유형: 관리형 토지신탁(시행사가 사업 주도), **차입형 토지신탁**(신탁사가 자금까지 조달 — 신탁사 리스크 큼), 담보신탁

SPC (특수목적법인)

사업별로 별도 법인을 세워 **다른 사업과 위험을 분리**한다. 프로젝트 파이낸싱(PF)의 "프로젝트"가 독립적이라는 말의 실체다.

다만 한국 PF는 이름과 달리 **순수 프로젝트 금융이 아니다**. 사업 자체의 현금흐름만 보고 빌려주는 게 아니라 시공사 보증에 기대다 — 그래서 "PF인데 기업금융"이라는 비판이 오래 있었다.

4. 정비사업에서는 누가 시행사인가

일반 개발	정비사업
시행사(디벨로퍼)	조합 (3-4)
시행사가 토지 매입	조합원이 이미 토지 소유
시행사가 이익 가져감	조합원이 비례율 로 나눠 가짐 (3-7)
시공사 신용보강	동일 — 시공사가 사업비 대여·보증

즉 정비사업은 "**수백~수천 명이 공동 시행사인 개발사업**"이다. 토지비를 현금으로 안 내는 대신(현물 출자), 의사결정이 느리고 분쟁이 많다.

핵심 정리

1. 3주체: **시행사(기획·토지·분양, 리스크 전부) / 시공사(시공 + 책임준공·신용보강) / 금융기관(자금)**. 신탁사가 안정성을 보탠다.
2. 한국 시행사는 자본이 얇아 **시공사 신용에 기대다** — 시공사 신용등급이 조달 금리를, 나아가 사업 성립 여부를 결정한다.
3. 이 구조가 **한 현장의 부실을 시공사 전체로 전이**시켜 PF 위기를 키웠다. 자기자본비율 강화 제도가 추진 중.
4. 정비사업은 **조합이 시행사** — 토지를 현물로 출자한 공동 시행 구조다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

☐ 금융당국 PF 제도개선 — 2027년부터 PF사업 자기자본비율 20% 수준 유도, 한시적 규제 완화 조치 2026.6까지 연장

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

☐ 책임준공 미이행 시 채무인수 약정의 표준 구조

☐ 토지신탁 유형별(관리형·차입형·담보) 정확한 정의와 최근 비중

☐ 부동산개발업 등록 요건 (자본금·전문인력)

학습 목표

- 사업수지표의 수입·지출 항목을 구조로 파악한다
- 항목별 대략의 비중 감각을 갖는다
- 왜 현금흐름(Cash Flow) 과 민감도 분석이 필수인지 안다

1. 기본 구조

사업이익 = 총수입 - 총사업비



2. 지출 — 총사업비의 구성

대분류	세부 항목
토지비	토지매입비(사유지·국공유지 구분), 취득세, 중개·건설팅비, 명도·보상비
공사비	건축공사비(도급), 철거비, 인입공사비(전기·가스·수도), 발코니·옵션 공사비, 미술장식품
금융비용	브릿지·본PF 이자, 취급수수료, 보증수수료, 신탁수수료
기타 사업비	설계·감리비, 분양대행·광고비, 각종 용역비, 제세공과금, 보유세(사업 기간 중 재산세·종부세), 예비비

감각: 아파트 개발에서 통상 **공사비가 가장 크고, 그다음 토지비**다. 다만 서울 도심처럼 지가가 높으면 토지비가 공사비를 넘기도 한다. 금융비용은 사업 기간에 비례해 커지므로 **지연이 곧 비용**이다.

3. 수입 — 분양수입이 거의 전부

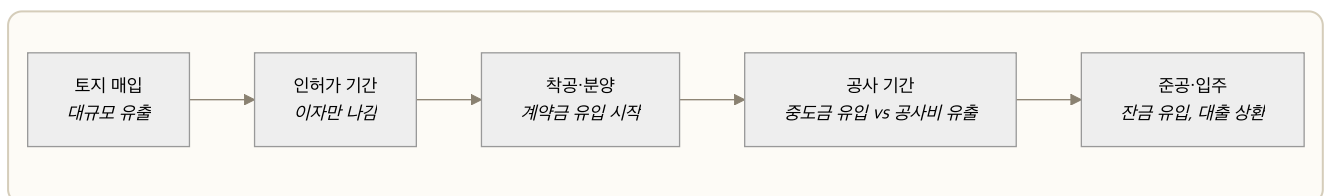
분양수입 = 분양면적 × 분양단가 × 분양률

세 변수 모두 가정이다:

- **분양면적** — 용적률·설계에서 나온다 (2-3, 4-2의 실현 가능 연면적)
- **분양단가** — 시장 분석 + 분상제 등 규제 (5-5)
- **분양률** — 가장 무서운 변수. 100% 가정은 위험하다

4. 현금흐름이 손익보다 중요하다

수지표가 흑자여도 돈이 도는 시점이 안 맞으면 사업은 죽는다.



- 초기에는 **유출만** 있다 (토지비 + 이자). 이 구간을 버티는 것이 브릿지론 (5-6)
- 선분양이면 착공 시점부터 계약금·중도금이 들어와 공사비를 돌린다 (4-4)
- **분양이 늦어지면** 유입은 없고 이자만 쌓인다 → 사업 붕괴

그래서 사업수지는 반드시 **월별·분기별 Cash Flow** 표로 만든다. 예상 분양률과 중도금 일정이 유입 시점을 결정한다.

5. 민감도 분석 — 이게 없으면 수지표가 아니다

주요 변수를 흔들어 보는 것:

변수	±10% 변동 시
분양가	매출 직접 변동 → 이익에 가장 큰 영향
공사비	비용 직접 변동 → 최근 최대 리스크 (5-4)
분양률	유입 시점·규모 동시 변동
금리	사업 기간이 길수록 영향 확대
사업 기간	금융비용 + 물가 상승 이중 타격

실무 원칙: 기존 시나리오 하나만 만든 수지표는 의미가 없다. **최악 시나리오(공사비 +10%, 분양가 -10%, 분양률 80%)에서도 버티는가가 진짜 질문이다.** 2022년 이후 무너진 현장들은 대개 낙관 시나리오만 놓고 시작한 곳이었다.

6. 정비사업과의 연결

일반 개발	정비사업 (3-7)
총수입	종후자산 총액
총사업비	총사업비 (동일)
토지비	없음 (조합원 현물 출자)
사업이익	비례율로 조합원에게 분배

비례율 = (종후자산 - 총사업비) ÷ 종전자산 × 100 은 결국 "사업이익률"의 정비사업 버전이다. 토지비를 현금이 아니라 종전 자산으로 대신한 구조다.

핵심 정리

1. **사업이익 = 총수입 - 총사업비.** 지출은 **토지비·공사비·금융비용·기타 사업비**, 수입은 사실상 **분양수입**.
2. **분양수입 = 분양면적 × 단가 × 분양률** — 셋 다 가정이며, 분양률이 가장 위험하다.
3. 손익보다 **현금흐름**이 중요하다. 초기 유출 구간을 버티는 것이 브릿지, 분양 지연은 곧 이자 폭증.
4. **민감도 분석 없는 수지표는 무의미하다** — 공사비 +10%, 분양가 -10%에서도 버티는지 봐야 한다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 총사업비 구성 — 토지비, 재산세/증부세, 설계·감리비, 분양관련비용, 제세공과금, 용역비, 금융비용, 기타
- ☐ 공사비 세부 — 건축공사비, 발코니·오피션, 철거비, 인입공사비, 미술장식품비
- ☐ 현금흐름 — 예상 분양률과 중도금 일정이 분양수입 입금 시기·금액을 결정

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 아파트 개발 총사업비 중 토지비·공사비 비중의 실제 통계 (지역별)
- ☐ 표준 사업수지표 양식·항목 분류 기준
- ☐ 통상 사업이익률 목표 수준 (업계 관행)

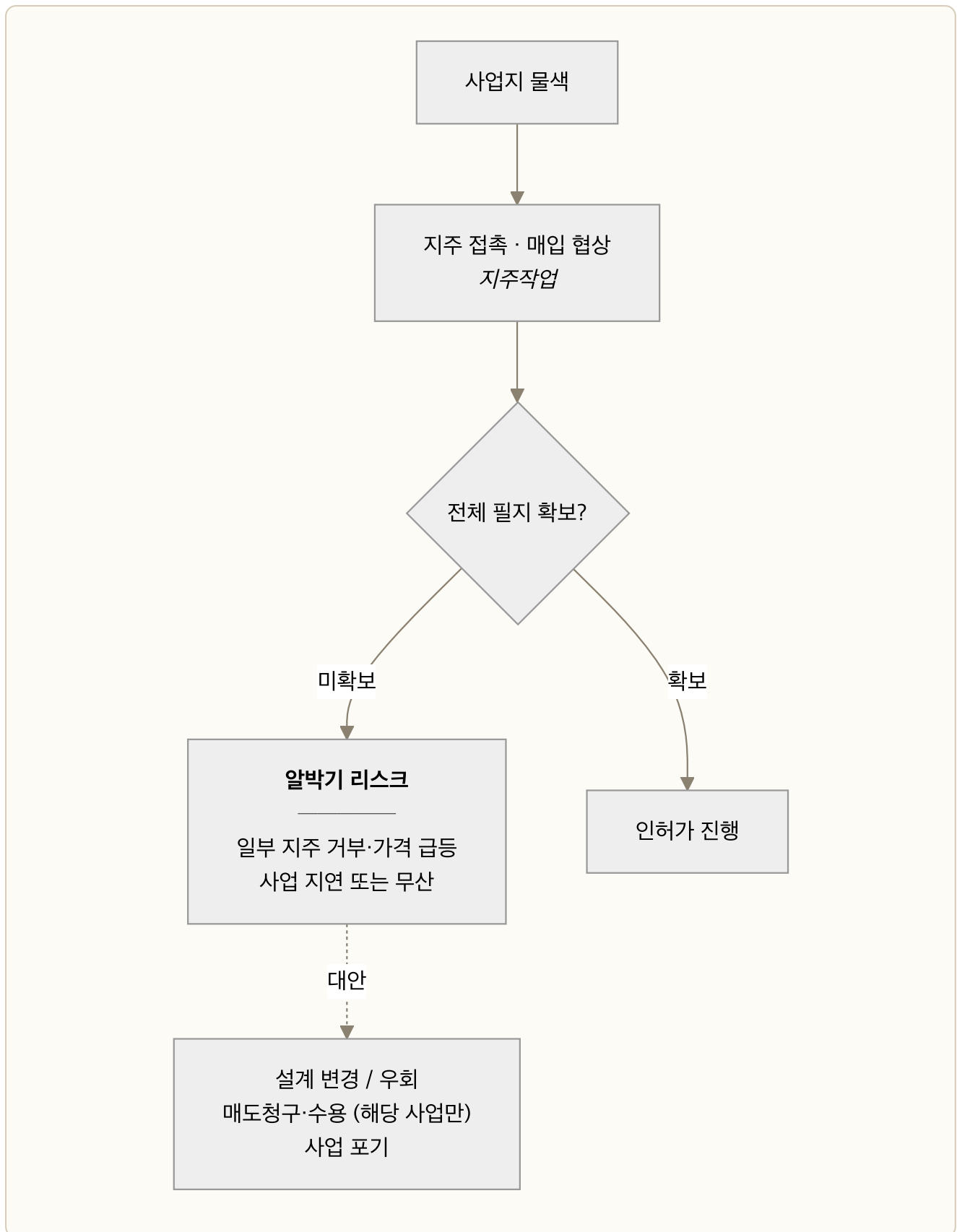
학습 목표

- 토지 확보가 왜 개발사업의 첫 관문이자 최대 리스크인지 안다
- 알박기·명도 등 실무 리스크와 대응 구조를 이해한다
- 토지 계약을 어떻게 설계하는지(조건부·매매예약) 감을 잡는다

1. 토지비의 구성

항목	내용
토지 매입비	사유지 / 국공유지 구분 (국공유지는 매각·대부 절차가 별도)
취득세	토지 취득 시 (1-5)
중개·컨설팅 수수료	지주작업 대행 비용 포함
명도·보상비	기존 임차인·점유자 정리
철거비	기존 건축물 (공사비로 잡기도)

2. 토지 확보 — 사업의 첫 관문



알박기 — 개발사업의 고전적 리스크

전체 부지 중 한 필지만 안 팔아도 사업이 막힌다. 마지막 지주는 그것을 알기 때문에 가격이 폭등한다.

대응 방법:

방법	내용	한계
비밀 매집	여러 명의로 조용히 사들임	노출되면 가격 급등
조건부 계약 / 매매예약	"전체 필지 확보 시 본계약" 조건	지주가 기다려 주지 않을 수 있음
설계 우회	문제 필지를 뺀 설계	사업성 하락
수용·매도청구	도시개발사업·정비사업 등 법정 트랙에서만 가능 (3-1, 4-5)	일반 개발은 불가

이것이 **정비사업(도정법)**과 **도시개발사업**이 **강력한 이유**다. 일반 개발은 한 명이 버티면 끝이지만, 이 트랙들은 **매도청구·수용**이라는 강제 수단이 있다.

토지사용승낙서

소유권을 완전히 넘기기 전이라도, 지주에게 **토지사용승낙**을 받으면 인허가 절차를 먼저 진행할 수 있다. 자금 부담을 미루면서 인허가 리스크를 먼저 해소하는 실무 기법이다. 다만 승낙이 철회되거나 지주가 바뀌면 위험해진다.

3. 계약 구조 설계

1-7에서 본 계약금·중도금 구조가 여기서 전략이 된다:

목적	설계
지주 이탈 방지	중도금을 빨리 지급해 해제 불가 상태로 (1-7)
자금 부담 완화	잔금일을 인허가 완료 후로 설정
인허가 실패 대비	인허가 불허 시 계약 해제·계약금 반환 특약
세금 최적화	취득 시점 조정 (보유세 6월 1일 기준 — 1-5)

토지 계약은 사업 리스크 배분 설계다. 계약금만 넣고 인허가를 진행하다 실패하면 계약금만 잃고 빠질 수 있게 짜는 것이 기본이다.

4. 토지비가 사업에 미치는 영향

- 토지비는 초기에 전액 유출되고, 회수는 준공·분양 후다 → 금융비용의 원천 (5-2 현금흐름)
- 토지비가 높으면 브릿지론 규모가 커지고, 그만큼 이자 부담과 본PF 전환 압박이 커진다 (5-6)
- 사업성 판단의 출발점: "이 땅을 얼마에 사면 되는가" 를 역산한다

역산 방식 (토지 매입가 산정)

예상 분양수입 - 공사비 - 금융비 - 기타 사업비 - 목표 이익 = **지불 가능 토지비**

이 숫자보다 지주 호가가 높으면 사업이 안 된다. 실무에서 "이 땅은 안 맞는다"는 판단이 이렇게 나온다.

5. 정비사업에서는 다르다

정비사업은 토지를 사지 않는다 — 조합원이 이미 소유하고, 현물로 출자한다 (3-4, 5-1). 대신:

- 현금청산자·미동의자에 대한 **수용·매도청구 비용**이 발생 (3-7)
- 그것이 총사업비에 들어가 비례율을 낮춘다

즉 정비사업의 "토지비"는 **현금청산 비용 + 조합원 지분 희석**의 형태로 나타난다.

핵심 정리

1. 토지비 = 매입비 + 취득세 + 중개·컨설팅 + 명도·보상. **초기 전액 유출**되어 금융비용의 원천이 된다.
2. **알박기**가 일반 개발의 최대 리스크 — 비밀 매집·조건부 계약·설계 우회로 대응하되, **수용·매도청구는 법정 트랙(정비·도시개발)에서만 가능하다.**
3. 토지 계약은 **리스크 배분 설계** — 중도금 시점, 인허가 조건부 해제 특약, 토지사용승낙서 활용.
4. 사업성 판단은 **역산**으로 한다: 분양수입 - 비용 - 목표이익 = 지불 가능 토지비.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 토지비 구성 — 토지매입비(사유지·국공유지 구분), 총 매입면적 기준 산정
- ☐ 정비사업 매도청구·수용 근거 (3장과 정합)

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 토지사용승낙서의 법적 효력·철회 가능성 판례
- ☐ 국공유지 매각·대부 절차 요건
- ☐ 알박기 관련 형사 처벌(부당이득) 판례 동향
- ☐ 매매예약·가등기 활용 실무 구조

학습 목표

- 공사비가 최근 몇 년간 얼마나 올랐는지 숫자로 안다
- 공사비 상승이 사업수지의 어디를 어떻게 무너뜨리는지 경로를 그린다
- 계약 단계에서 공사비 리스크를 어떻게 다루는지 이해한다

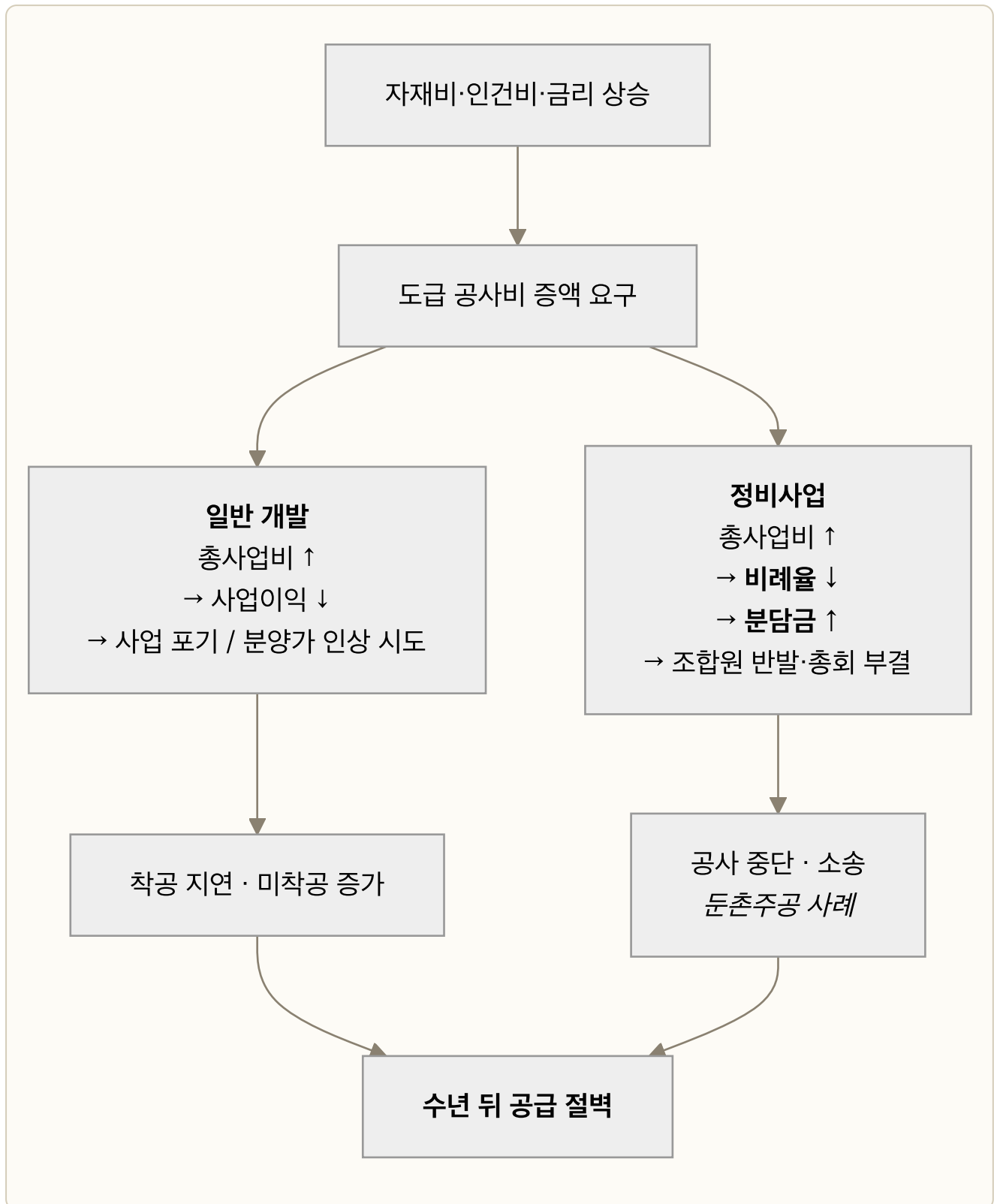
1. 공사비는 얼마나 올랐나

지표	수치
건설공사비지수	2020년 100.0 → 2026년 2월 133.69 (역대 최고, 6년 새 33% 이상 상승)
	2026년 4월 136.88, 전년 동월 대비 +4.4%
실제 사례	서울 한 재개발 현장 3.3㎡당 공사비 584만 → 959만 원 (약 +64%)

원인이 복합적이다 — 자재비(시멘트·철근), 인건비, 금리, 중대재해처벌법 대응 비용, 그리고 최근에는 **중동 정세로 인한 자재 가격 변동성**.

이 숫자가 3장 전체를 관통하는 배경이다. 공사비 분쟁(3-5), 이주비 규제와 겹친 사업 지연(3-8), 분담금 급증(3-7)이 전부 여기서 나온다.

2. 공사비 상승의 전이 경로



핵심 연결: 공사비 10% 상승 → 총사업비 증가 → (정비사업) 비례율 하락 → 조합원 분담금 수천만~억 단위 증가 → 사업 정지. 이 사슬이 2022년 이후 정비사업 정체의 주된 메커니즘이다.

3. 공사비 리스크를 계약에서 다루는 법

장치	내용	한계
물가변동 조항(에스컬레이션)	지수 연동으로 공사비 자동 조정	조정 폭·기준 지수를 두고 분쟁
총액 확정 계약	금액을 고정	시공사가 리스크 프리미엄을 엮거나 응찰 자체를 안 함
표준공사계약서	국토부 배포 — 산출 근거·변동 검증 방법 명시 (3-5)	채택 자율
공사비 검증	부동산원 검증 요청 (도정법 29조의2)	권고적 효력
설계 조기 확정	설계변경 여지를 줄임	인허가 변동성

최근 실무 변화: 기존에는 2월 기준 건설공사비지수를 반영했으나, 자재 가격 변동성이 커지면서 **4월 말 발표되는 3월 기준 지수까지 즉시 반영**하는 등 물가 반영 주기가 짧아지고 있다. 계약서의 **기준 지수와 반영 시점**이 실제 금액을 좌우한다.

4. 공사비 외 사업비 항목

공사비만 보면 놓치는 것들:

항목	규모 감각
설계·감리비	공사비의 수 %
분양대행·광고비	분양 규모에 비례, 미분양 시 급증
금융비용	사업 기간 × 금리 — 지연되면 눈덩이 (5-6)
제세공과금	취득세·재산세(사업 기간 중)·각종 부담금
예비비	통상 총사업비의 일정 비율 — 없으면 위험
인입공사·미술장식품	놓치기 쉬운 실비

5. 실무 감각 — 공사비를 보는 눈

1. **평당 공사비만으로 비교하지 마라** — 층수·지하 깊이·마감 수준·주차 대수에 따라 크게 다르다
2. **지하가 비싸다** — 주차 대수 요건이 지하층 깊이를 결정하고, 그것이 공사비를 좌우한다 (4-2)
3. **공기(工期)가 비용이다** — 지연되면 금융비용 + 물가 상승이 함께 온다
4. **증액은 협상력 싸움** — 시공사 교체가 사실상 불가능하므로(3-5), 계약서 단계에서 이미 결판난다

핵심 정리

1. 건설공사비지수는 **2020년 100 → 2026년 2월 133.69**(6년 새 +33%), 2026년 4월 136.88(전년비 +4.4%). 현장에 따라 평당 공사비가 60% 넘게 오른 사례도 있다.
2. 전이 경로: 공사비↑ → 총사업비↑ → (정비사업) **비례율↓** → **분담금↑** → 사업 정지 → **수년 뒤 공급 절벽**.
3. 계약 장치(에스컬레이션·총액확정·표준계약서·공사비 검증)는 있으나 검증은 **권고적 효력** — 예방(계약 설계)이 유일한 방어선.
4. 공사비를 볼 땐 **지하 깊이·주차 요건·공기**를 함께 본다. 평당 단가 단순 비교는 오도한다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 건설공사비지수 — 2026년 2월 133.69(역대 최고, 2020=100 대비 33%↑), 2026년 4월 136.88(전년 동월 대비 +4.4%)
- ☐ 서울 재개발 현장 3.3㎡당 공사비 584만 → 959만 원(약 64% 상승) 사례
- ☐ 물가 반영 기준 지수 시점 단축 흐름 (2월 기준 → 3월 기준 즉시 반영)
- ☐ 공사비 검증 제도 권고적 효력 (3-5와 정합)

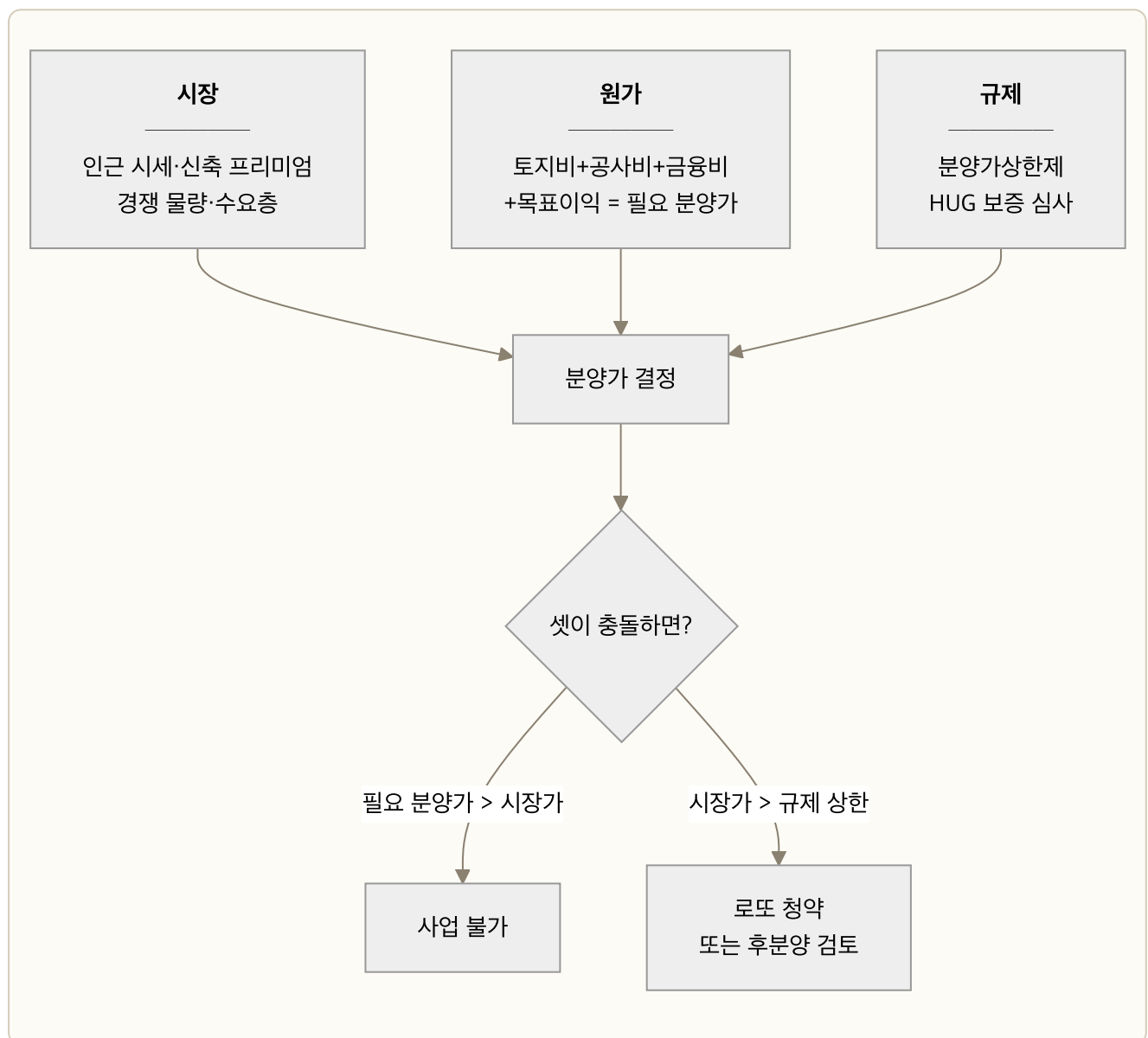
미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 2026년 서울·수도권 아파트 표준 도급단가 실제 범위
- ☐ 건설공사비지수 산출 기관·발표 주기 공식 정보
- ☐ 예비비 통상 비율 (업계 관행)
- ☐ 중대재해처벌법 대응 비용의 공사비 영향 규모

학습 목표

- 분양가가 어떻게 정해지는지(시장·원가·규제) 세 축을 안다
- 분양률 가정이 왜 가장 위험한 변수인지 이해한다
- 시장분석에서 무엇을 봐야 하는지 실무 목록을 갖는다

1. 분양가를 정하는 세 축



축	묻는 질문
시장	이 가격에 팔리는가
원가	이 가격이어야 남는가
규제	이 가격이 허용되는가

세 축이 맞아떨어지는 구간이 있어야 사업이 성립한다. **필요 분양가가 시장가를 넘으면** 사업은 안 된다 — 공사비 급등기에 착공을 못 하는 현장들이 정확히 이 상태다 (5-4).

2. 시장분석 — 무엇을 보나

항목	확인 방법
인근 실거래가	국토부 실거래가 공개시스템 (1-6) — 유사 평형·연식 비교
신축 프리미엄	준공 5년 이내 단지 vs 구축 가격차
최근 분양 실적	경쟁률·완판 여부·계약률
경쟁 물량	인근 예정 분양·입주 물량 (인허가·착공 통계)
수요층	실수요(학군·직주근접) vs 투자수요
임대 시세	전세가율 — 투자수요 판단 근거
규제	규제지역 여부, 대출·청약 제약 (1-6)

경쟁 물량이 핵심이다. 내 단지가 좋아도 같은 시기 인근에 대규모 물량이 쏟아지면 분양률이 무너진다. 인허가·착공 통계는 3~5년 뒤 공급의 선행 지표이므로(1-6), 분양 시점의 경쟁 상황을 미리 읽을 수 있다.

3. 분양률 — 가장 위험한 가정

수지표에서 분양률 100%를 넣으면 어떤 사업도 성립한다. 현실은 다르다.

분양률 시나리오	영향
100% (초기 완판)	계약금·중도금 정상 유입 → 공사비 순환
80%	유입 20% 감소 + 잔여 물량 마케팅비 증가
50% 이하	자금 순환 붕괴 → 시공사 공사비 미회수 → 분쟁 (3-5)
준공 후 미분양	최악 — 금융비용 계속, 할인분양 시 기존 계약자 반발

"악성 미분양"(준공 후 미분양)이 시장 위험의 대표 지표인 이유(1-6)가 이것이다. 팔리지 않은 재고가 금융비용을 계속 만든다.

4. 분양면적과 전용률

분양수입 계산에서 자주 틀리는 지점:

개념	뜻
전용면적	실제 사용하는 내부 면적 (등기 기준)
주거공용면적	계단·복도·엘리베이터
공급면적	전용 + 주거공용 (흔히 말하는 "분양면적")
기타공용면적	지하주차장·관리사무소 등
계약면적	공급 + 기타공용
전용률	전용 ÷ 공급 — 아파트 통상 70~80%대, 오피스텔은 더 낮음

분양단가를 "평당 얼마"로 말할 때 어느 면적 기준인지 확인해야 한다. 같은 총액도 전용 기준이나 공급 기준이나에 따라 단가가 크게 달라진다.

5. 규제가 분양가에 미치는 영향

- **분양가상한제** 적용 시 택지비+건축비 상한에 묶인다 (4-4) → 종후자산 감소 → 정비사업 분담금 상승 (3-7)
- **HUG 분양보증** 심사가 사실상 분양가를 통제해 왔다
- 규제지역 대출 제한(LTV·DSR)이 **수요층의 지불 능력**을 제한한다 (1-6) — 분양가를 높게 잡아도 살 사람이 대출을 못 받으면 안 팔린다

핵심 정리

1. 분양가는 **시장(팔리는가) · 원가(남는가) · 규제(허용되는가)** 세 축의 교집합. 필요 분양가 > 시장가면 사업 불가.
2. 시장분석의 핵심은 **인근 실거래가 + 경쟁 물량**. 인허가·착공 통계로 분양 시점의 경쟁을 미리 읽는다.
3. **분양률이 가장 위험한 가정** — 50% 이하면 자금 순환이 붕괴한다. 준공 후 미분양이 최악.
4. 분양단가는 **면적 기준(전용 vs 공급)** 을 확인해야 한다. 전용률은 아파트 70~80%대.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 분양수입은 분양성·분양률 추정에 따라 산정되며, 예상 분양률과 중도금 일정이 입금 시기·금액을 결정
- ☐ 분양가상한제 구조 (4-4와 정합)

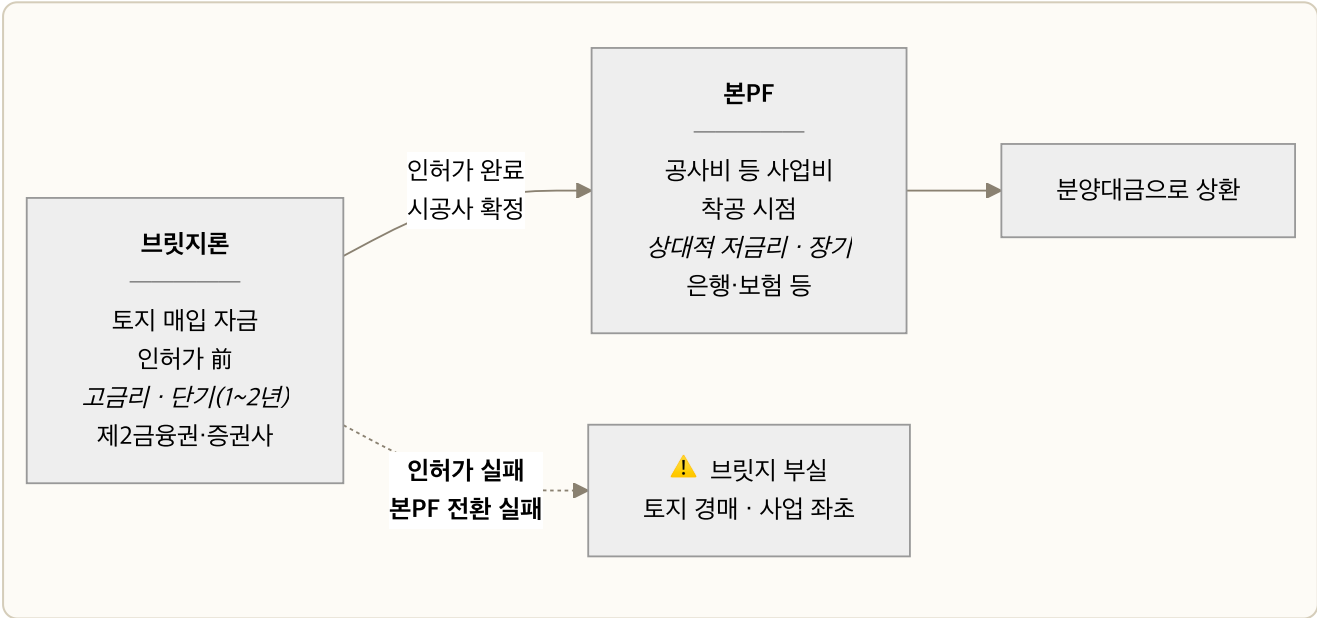
미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 아파트 평균 전용률 실제 수치 (평형별)
- ☐ 2026년 미분양·준공후 미분양 최신 통계
- ☐ HUG 분양보증 심사 시 분양가 기준의 현재 운영 방식
- ☐ 면적 표기 법정 기준 (공급면적 표기 규제 변화)

학습 목표

- 브릿지론 → 본PF 의 흐름과 각 단계의 성격을 안다
- 브릿지가 왜 위험한지, PF 위기가 어떻게 발생했는지 이해한다
- 2026년 현재 규제 방향(자기자본비율 강화)을 파악한다

1. 두 단계 — 브릿지론과 본PF



	브릿지론	본PF
목적	토지 매입	공사비·사업비
시점	인허가 전	착공 무렵
담보	토지	토지 + 사업 현금흐름
금리	높음 (두 자릿수도)	상대적으로 낮음
기간	1~2년 단기	공사 기간
대주	제2금융권·증권사	은행·보험 등

브릿지가 위험한 이유

브릿지론은 "곧 본PF로 갈아탄다" 는 전제로 나간다. 그런데 그 전제가 깨지면:

1. 인허가가 지연·불허 → 착공 불가
2. 공사비 급등으로 사업성 소멸 → 시공사가 안 들어옴
3. 본PF 조달 실패 → 브릿지 상환 불가
4. 토지 경매 → 대주 손실, 시행사 파산

2022년 이후 부실화한 사업장 대부분이 이 경로였다. 특히 **고금리 브릿지를 안고 인허가에서 발이 묶인 현장**이 치명적이었다.

2. 자금 구조 — 층층이 쌓는다

층	성격	위험/수익
에퀴티(자기자본)	시행사 자본	가장 후순위, 손실 먼저 흡수
후순위·중순위 대출	메자닌	고금리, 고위험
선순위 대출	은행 등	저금리, 우선 변제
신용보강	시공사 책임준공·연대보증 (5-1)	구조 전체의 버팀목

한국 PF의 특징은 **에퀴티가 얇고 신용보강에 의존**한다는 것이다. 사업 자체의 현금흐름보다 **시공사 신용**이 조달을 결정한다.

3. PF 시장 현황과 규제 방향 (2026-08 기준)

항목	수치·내용
부동산PF 익스포저	177.9조 원 (2025년 9월 말, 전분기 대비 8.7조 감소)
유의(C)·부실우려(D) 여신	18.2조 원 — 전체의 10.2%
한시적 규제 완화	10건 중 9건을 2026년 6월까지 연장
자기자본비율 규제	2027년부터 PF사업 자기자본비율 20% 수준으로 유도

규제 방향의 의미: 지금까지는 자기자본 5~10%로도 수천억 사업을 벌일 수 있었다. 자기자본 20%를 요구하면 **소규모 시행사는 사업을 못 하게 되고**, 자본력 있는 사업자 중심으로 시장이 재편된다. 공급 감소 우려와 건전성 확보 사이의 트레이드오프다.

4. 금융비용이 사업에 미치는 영향

금융비용 = 대출잔액 × 금리 × 기간. 세 변수 모두 사업 지연에 취약하다.

상황	결과
인허가 6개월 지연	브릿지 이자 6개월분 추가 (고금리라 타격 큼)
분양 지연	본PF 상황 지연 → 이자 누적
금리 1%p 상승	사업 기간 전체에 걸쳐 비용 증가

"시간이 곧 돈"이라는 말이 개발사업에서 가장 문자 그대로 맞는 곳이 금융비용이다. 4-7에서 본 인허가 지연 리스크가 여기서 숫자로 실현된다.

5. 정비사업의 금융

정비사업도 구조는 같지만 주체가 조합이다 (3-5, 5-1):

자금	용도	특징
사업비 대여	조합 운영비·용역비	시공사가 대여
이주비 대출	조합원 이주	2025년 규제로 LTV 40%/다주택 0% (3-8)
사업비 대출	공사비 등	시공사 신용보강
상환 자원	일반분양 수입 + 조합원 분담금	분양 성패가 곧 상환 능력

정비사업이 2026년 멈춰 있는 이유가 여기서 종합된다 — **공사비 급등(5-4) + 이주비 규제(3-8) + PF 경색(5-6)**의 삼중고.

핵심 정리

1. 브릿지론(토지 매입, 인허가 전, 고금리 단기) → 본PF(사업비, 착공, 저금리 장기) → 분양대금 상환.
2. 브릿지의 위험: 본PF 전환 실패 시 토지 경매·사업 좌초. 2022년 이후 부실의 주경로.
3. 자금 구조는 **에퀴티(후순위) → 메자닌 → 선순위 + 시공사 신용보강**. 한국 PF는 에퀴티가 얇고 시공사 신용에 의존한다.
4. 2026년 현황: PF 익스포저 **177.9조**, 유의·부실우려 **18.2조(10.2%)**. 규제 완화는 2026.6까지 연장, **2027년부터 자기 자본비율 20% 유도**.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 부동산PF 익스포저 177.9조 원 (2025.9말 기준, 전분기 대비 8.7조 감소)
- ☐ 유익(C)·부실우려(D) 여신 18.2조 원, 전체의 10.2%
- ☐ 한시적 금융규제 완화 10건 중 9건 2026.6까지 연장
- ☐ 2027년부터 PF사업 자기자본비율 20% 수준 유도 제도개선

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 브릿지론 실제 금리 수준 (2026년 기준)
- ☐ PF 사업성 평가 4단계(양호·보통·유익·부실우려) 기준 상세
- ☐ 자기자본비율 20% 규제의 적용 대상·예외
- ☐ 토지담보대출 연체율 최신 수치

학습 목표

- 일반 개발 수지와 **정비사업 비례율**이 같은 것임을 이해한다
- 정비사업 사업성을 좌우하는 **핵심 변수**를 순서대로 짚는다
- 조합원 입장에서 사업성을 판단하는 실무 지표를 안다

1. 비례율은 사업이익률이다

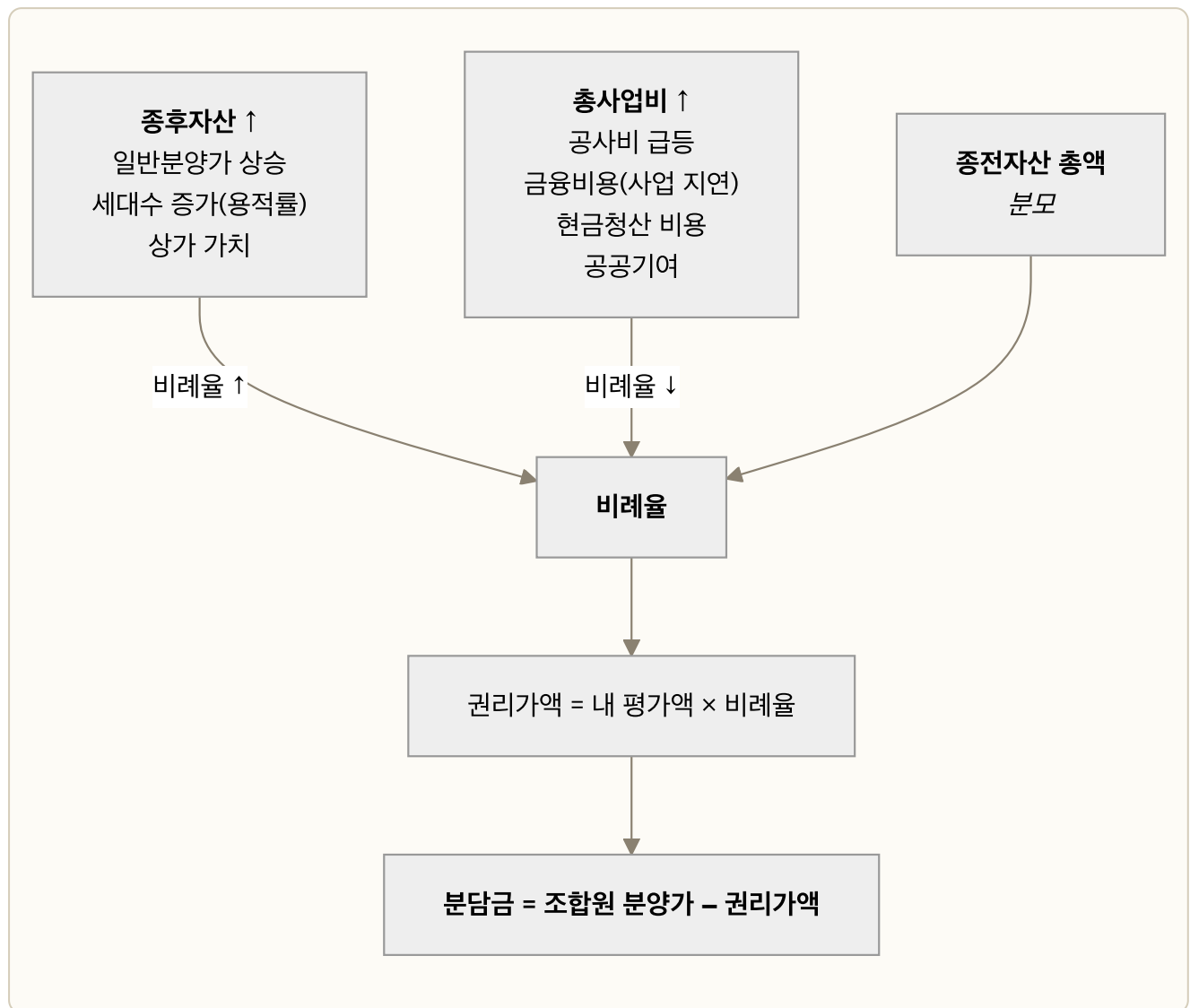
일반 개발과 정비사업을 나란히 놓으면 같은 식이다:

일반 개발	정비사업
총수입 (분양수입)	종후자산 총액
- 총사업비	- 총사업비
= 사업이익	= 조합원에게 돌아갈 몫
÷ 투입자본	÷ 종전자산 총액
= 수익률	= 비례율

$$\text{비례율} = (\text{종후자산 총액} - \text{총사업비}) \div \text{종전자산 총액} \times 100$$

차이는 하나 — 정비사업은 **토지비를 현금으로 내지 않고**, 조합원이 종전자산으로 현물 출자한다 (5-3).

2. 비례율을 움직이는 변수



변수	방향	출처
일반분양가	↑ → 비례율 ↑	시장·분상제 (5-5, 4-4)
용적률 (세대수)	↑ → 비례율 ↑	2-3, 종상향
공사비	↑ → 비례율 ↓	5-4 — 현재 최대 악재
사업 기간	↑ → 금융비용 ↑ → 비례율 ↓	4-7, 5-6
공공기여	↑ → 비례율 ↓	2-6
현금청산자 비율	↑ → 청산 비용 ↑	3-7

3. 사업성 판단의 실무 순서

조합원이든 실무자든, 정비사업 사업성은 이 순서로 본다:

① 용적률 여유 — 가장 먼저 볼 것

현재 용적률 vs 허용 용적률의 차이가 사업성의 원천이다.

현재 용적률	판단
100% 내외 (저층 단지)	여유 큼 — 사업성 양호
150~200%	보통 — 조건에 따라
250% 이상 (고밀 단지)	여유 없음 — 재건축 어려움

1기 신도시가 특별법으로 용적률 특례를 받아야 했던 이유(4-6)가 이것이다.

② 대지지분 — 조합원 1인당 땅 몫

대지지분이 클수록 종전자산 평가액이 크고, 새 아파트를 받을 여력이 크다. 같은 평형이라도 단지 밀도에 따라 대지지분이 다르다.

③ 일반분양 물량 — 수입의 원천

조합원 수 대비 총 세대수가 많을수록 일반분양이 늘고, 그것이 사업비를 감당한다.

거칠게 말하면: 저밀·대지지분 큰 단지 + 분양가 높은 입지 = 사업성 좋음. 반대로 이미 고밀이고 분양가가 낮은 지역은 재건축이 성립하지 않는다.

④ 공사비·분담금 수준

최종 판단은 "내가 낼 분담금이 얼마이고, 그만큼 가치가 있는가" 다. 3-7의 계산이 여기서 결론이 된다.

4. 무상지분율 — 재건축의 다른 표현

무상지분율 = 추가 분담금 없이 받을 수 있는 새 아파트 면적 ÷ 대지지분

- 지분제 방식(3-5)에서 시공사가 제시하던 지표
- 무상지분율 150%면, 대지지분 20평 소유자가 30평을 무상으로 받는다는 뜻
- 도급제가 일반화된 지금은 비례율·분담금 표현이 주로 쓰인다

5. 2026년 현재의 진단

요인	방향	결과
공사비 (5-4)	6년 새 +33%	비례율 ↓↓
이주비 규제 (3-8)	LTV 40%/0%	이주 지연 → 금융비용 ↑
PF 경색 (5-6)	자기자본 규제 강화	조달 난이도 ↑
분양가 (4-4)	분상제·규제지역	종후자산 제약
용적률 완화 (2-3, 4-6)	서울 한시 완화·특별법	유일한 플러스 요인

종합하면 비례율을 끌어올릴 지렛대는 용적률뿐이고, 나머지는 전부 하방 압력인 국면이다. 그래서 정책이 용적률 완화(소규모 한시 완화, 노후계획도시 특례)에 집중되고 있다. 다만 3-5에서 봤듯 용적률만으로는 공사비 상승을 상쇄하지 못하는 현상이 많다.

핵심 정리

1. 비례율 = 정비사업의 사업이익률. 일반 개발 수지와 같은 식이며, 차이는 토지비를 현물(종전자산)로 출자한다는 점.
2. 비례율을 올리는 것: 일반분양가·용적률. 내리는 것: 공사비·사업 기간·공공기여·현금청산 비용.
3. 사업성 판단 순서: ① 용적률 여유 → ② 대지지분 → ③ 일반분양 물량 → ④ 분담금 수준. 이미 고밀 단지는 재건축이 성립하지 않는다.
4. 2026년은 용적률 완화만이 플러스 요인이고 공사비·이주비·PF·분양가 규제가 모두 하방 압력인 국면이다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 비례율 산식 (3-7과 정합)
- ☐ 공사비 지수 상승률 (5-4), 이주비 규제 (3-8), PF 규제 (5-6) — 각 문서에서 검증된 사실과 정합

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 무상지분을 산정 방식의 표준 정의
- ☐ 재건축 사업성 판단 기준으로서의 용적률 임계치 (업계 관행 수치)
- ☐ 대지지분과 종전자산 평가액의 실제 상관관계 데이터



CHAPTER 6

프롭테크 연계

공공데이터, GIS, 산업 지형, AVM, 정비사업 데이터 분석, AI — 규칙을 데이터로 다루는 법.

-
- 6-1 부동산 공공데이터 생태계
 - 6-2 GIS와 공간분석 기초
 - 6-3 프롭테크 산업 지형
 - 6-4 AVM — 자동가치산정
 - 6-5 정비사업 × 데이터
 - 6-6 AI와 부동산
 - 6-7 부동산 단위 체계와 지도 표현

앞의 다섯 장은 **부동산의 규칙**이었다. 이 장은 그 규칙을 **데이터와 기술로 다루는 법**이다.

부동산은 개별성이 강하고(1-1), 정보 비대칭이 크며, 규제가 복잡하게 얽혀 있다(2-4장). 그래서 자동화 여지가 크다 — 용도지역 조회, 사업성 스크리닝, 가치 추정, 규제 판정은 전부 데이터 문제로 환원된다.

2026년 현재 이 산업의 화두는 **AI 전환**이다. 단순 검색·중개 플랫폼에서 가치 추정·의사결정 인프라로 무게중심이 옮겨가고 있다.

학습 체크리스트

각 항목을 **남에게 설명할 수 있으면** 통과.

- ☐ 1. 부동산 공공데이터의 **주요 원천**(실거래가·건축물대장·토지·공시가격)을 나열할 수 있다
- ☐ 2. 각 데이터가 **어느 장의 개념과 연결되는지** 매핑할 수 있다
- ☐ 3. 공간 데이터(GIS)의 기본 개념과 **좌표계·공간조인**을 이해한다
- ☐ 4. 프롭테크 산업의 **분야 구분**(중개·관리·데이터·금융·건설)을 말할 수 있다
- ☐ 5. 2026년 한국 프롭테크의 **시장 규모와 흐름**을 안다
- ☐ 6. **AVM**이 무엇이고, 어떤 데이터로 작동하는지 설명할 수 있다
- ☐ 7. AVM의 한계(개별성·희소 거래·시점 지연)를 짚을 수 있다
- ☐ 8. **정비사업 데이터 분석**(노후도·사업성 스크리닝)의 구조를 설명할 수 있다
- ☐ 9. 규제 판정을 데이터로 자동화할 때 **무엇이 어렵고 무엇이 쉬운지** 구분한다
- ☐ 10. 부동산 데이터의 품질 문제(주소 체계·결측·신고 지연)를 안다
- ☐ 11. 부동산 단위를 **건물 계열(호·동·단지)**과 **토지 계열(필지·획지·구역)**로 나눠 설명할 수 있다
- ☐ 12. 지도에 **폴리곤으로 그릴 수 있는 단위와 없는 단위**를 구분하고, 물건 유형별 표시 단위를 정할 수 있다

문서 목록

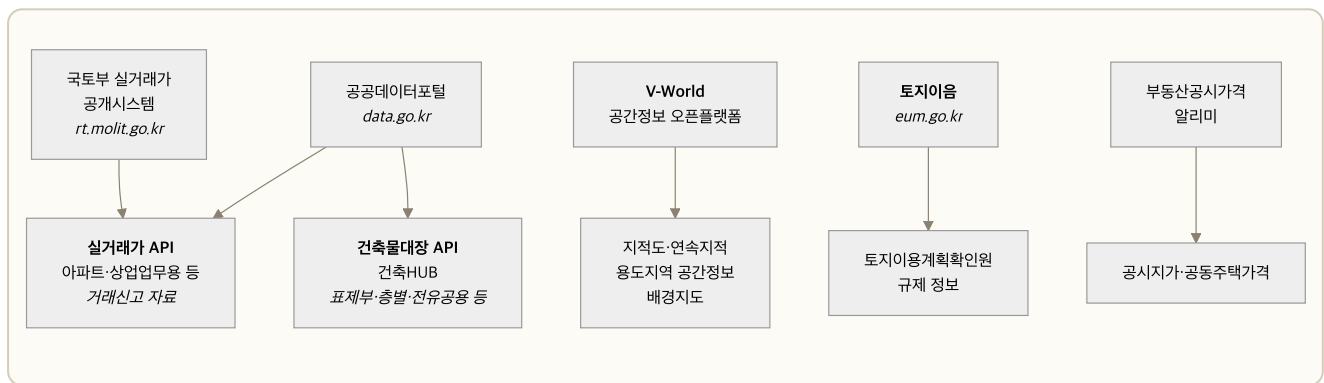
#	문서	다이어그램
1	부동산 공공데이터 생태계	데이터 원천 지도
2	GIS와 공간분석 기초	공간 데이터 구조
3	프롭테크 산업 지형	분야별 지도
4	AVM — 자동가치산정	AVM 파이프라인
5	정비사업 × 데이터	사업성 스크리닝 로직
6	AI와 부동산	AI 적용 영역
7	부동산 단위 체계와 지도 표현	단위 체계 두 갈래 · 줌 레벨 전략

관련 용어: 용어사전 — 프롭테크

학습 목표

- 부동산 데이터의 주요 원천과 제공 형태를 안다
- 각 데이터가 앞 장의 어느 개념에 대응하는지 매핑한다
- 데이터를 연결하는 키(PNU·법정동코드)의 개념을 이해한다

1. 데이터 원천 지도



주요 데이터와 대응 개념

데이터	내용	대응 개념
실거래가	거래신고된 매매·전월세 가격	1-6 시장 지표, 1-7 거래신고
건축물대장	용도·구조·면적·층별·위반건축물	1-1 주택 분류, 1-2 대장 확인
토지대장·지적도	지목·면적·경계	1-1 필지·지목
토지이용계획	용도지역·지구·구역, 규제	2-1, 2-2
공시가격	공시지가·공동주택공시가격	1-3
인허가·착공·준공 통계	공급 파이프라인	1-6 선행 지표
정비사업 정보	구역·조합·진행 단계 (서울 정비몽땅 등)	3장 전체

2. 실거래가 데이터 — 가장 많이 쓰는 원천

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 자료로, **법정동 코드 + 계약년월**로 조회한다 (1-7의 30일 신고 의무가 이 데이터의 원천).

주의할 점:

이슈	내용
신고 지연	계약 후 30일 내 신고이므로 최근 1~2개월 데이터는 불안전
취소·해제 거래	신고 후 취소된 건이 섞일 수 있음 (별도 표기 확인)
층·동 정보	아파트는 층 제공, 동은 미제공인 경우가 많아 정확한 매칭 어려움
면적 기준	전용면적 기준 (공급면적 아님 — 5-5)
특수 거래	직거래·증여성 거래 등 시세와 동떨어진 건 존재

데이터 분석의 첫 작업은 이상치 제거다. 시세 대비 극단적으로 낮은 직거래를 그대로 쓰면 평균이 왜곡된다.

3. 데이터를 연결하는 키

부동산 데이터의 최대 난제는 서로 다른 데이터를 같은 물건으로 묶는 것이다.

키	뜻	용도
PNU (필지고유번호)	19자리 — 법정동코드(10) + 대장구분(1) + 본번(4) + 부번(4)	토지 데이터의 표준 키
법정동코드	10자리 행정 코드	지역 단위 집계·API 조회
도로명주소 / 지번주소	두 체계 병존	주소 정규화 필요
건축물대장 관리번호	건물 식별	건물 데이터 연결

실무의 함정: 같은 건물이 데이터마다 다른 주소 형식으로 들어 있다. 지번/도로명 변환, 신주소 개편 이력, 표기 오류(공백·괄호·동호수 형식)를 정규화하는 작업이 프롭테크 데이터 파이프라인의 절반을 차지한다.

4. API 사용의 기본 흐름

1. 공공데이터포털 회원가입 → 활용 신청 (승인까지 통상 짧게는 1~2시간)
2. 인증키(서비스키) 발급
3. 요청: 법정동코드 + 계약년월 등 파라미터
4. 응답: XML/JSON 파싱
5. 저장·정규화 → 분석

파이썬 생태계에는 이 과정을 감싼 라이브러리들이 있다(PublicDataReader 등). 다만 원본 스펙(파라미터·응답 필드)을 아는 것이 결국 필요하다 — 데이터 이상은 대개 API 스펙 이해 부족에서 나온다.

5. 데이터로 답할 수 있는 질문 / 없는 질문

자동화 가능	어려움
이 지번의 용도지역·용적률은?	이 구역의 종상향 가능성은?
인근 실거래 시세는?	이 단지 조합 내부 분위기는?
이 단지 노후도·대지지분은?	심의에서 걸릴 쟁점은?
규제지역 여부·대출 한도는?	시공사 협상 결과는?

구조화된 규칙(법·수치)은 자동화되고, 협상·심의·정치는 남는다. 이 경계를 아는 것이 프롭테크 기획의 출발점이다. (4-7에서 본 인허가 리스크 3분류와 같은 구분)

핵심 정리

1. 주요 원천: 실거래가 API · 건축물대장(건축HUB) · 토지대장/지적도 · 토지이용계획(토지이음) · 공시가격 · V-World 공간정보.
2. 실거래가는 신고 지연(30일)·취소 거래·직거래 이상치를 감안해야 한다. 면적은 전용 기준.
3. 데이터 연결 키는 PNU(19자리)·법정동코드 — 주소 정규화가 파이프라인의 절반이다.
4. 규칙 기반 판정은 자동화되지만, 협상·심의·정치는 남는다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 실거래가 API — 부동산 거래신고법에 따른 신고 자료, 법정동 코드 + 계약년월로 조회
- ☐ 건축물대장 API — 건축HUB, 기본개요·총괄표제부·표제부·층별개요·전유공용면적·주택가격·지역지구구역 등 제공
- ☐ 공공데이터포털 인증키 신청 후 통상 1~2시간 내 호출 가능

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ PNU 19자리 구성 방식 공식 정의 확인
- ☐ V-World 제공 레이어 목록·API 사용 조건
- ☐ 실거래가 데이터의 해제 거래 표기 방식
- ☐ 정비사업 공공데이터 제공 현황 (서울 외 지자체)

학습 목표

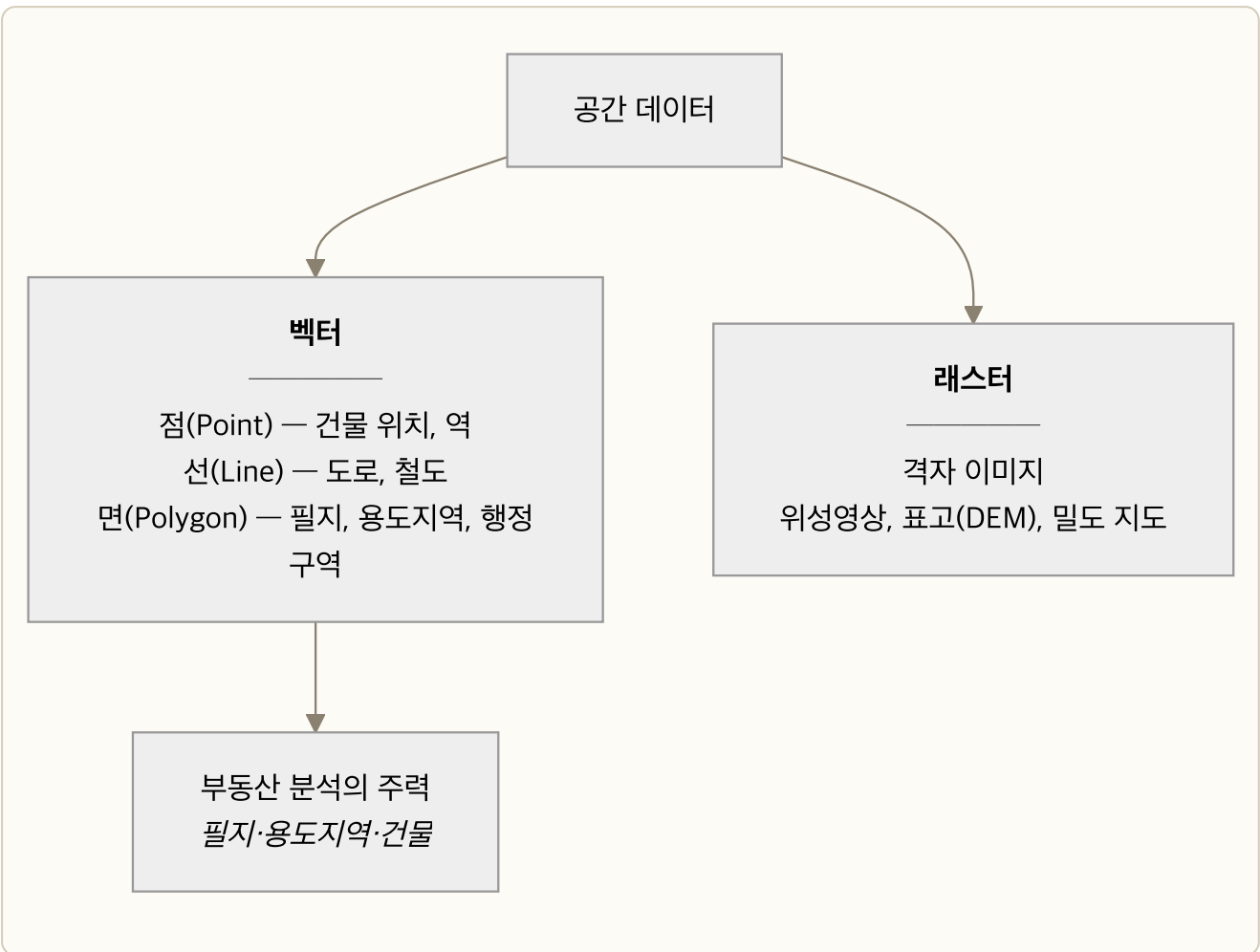
- 공간 데이터의 **기본 형태**(벡터·래스터)와 좌표계 개념을 안다
 - 부동산 분석에서 자주 쓰는 **공간 연산**(조인·버퍼·교차)을 이해한다
 - 실무에서 부딪히는 문제(좌표계 불일치·지오코딩)를 안다
-

1. 왜 부동산에 GIS인가

부동산은 위치가 곧 가치다(1-1 부동산). 그런데 위치는 주소 문자열이 아니라 **좌표와 경계**로 다뤄야 정확한 분석이 된다:

- "역에서 500m 이내" → 버퍼 연산
- "이 필지가 용도지역 A에 속하는가" → 공간 조인
- "학군 경계 안인가" → 폴리곤 포함 판정
- "일조·조망이 어떤가" → 3D 분석

2. 공간 데이터의 형태



형태	파일 형식	부동산 예시
벡터	Shapefile, GeoJSON, GeoPackage	연속지적도(필지), 용도지역도, 건물 외곽
래스터	GeoTIFF	위성영상, 표고 모델(경사도 분석)

3. 좌표계 — 실무 최대 함정

같은 지점도 좌표계가 다르면 다른 숫자다.

좌표계	EPSG 코드	특징
WGS84 경위도	4326	GPS·웹 지도 표준. 단위 = 도(degree)
Web Mercator	3857	웹 지도 렌더링용
한국 중부원점 (GRS80)	5186 등	국내 지적·공간정보 표준. 단위 = m
과거 Bessel 계열	여러 개	구 데이터에 잔존

실무 사고 1순위: 국토부·지자체 데이터는 대개 국내 좌표계(EPSG:5186 등)인데, 웹 지도는 4326/3857이다. 변환 없이 겹치면 **한국이 아닌 곳에 점이 찍힌다**. 거리 계산도 4326(도 단위)에서 하면 틀린다 — 미터 단위 좌표계로 변환 후 계산해야 한다.

4. 자주 쓰는 공간 연산

연산	뜻	부동산 용례
공간 조인 (Spatial Join)	위치 관계로 두 데이터 결합	필지 ↔ 용도지역 매칭
버퍼 (Buffer)	일정 거리 영역 생성	역세권 500m, 학교 정화구역
교차 (Intersect)	겹치는 부분 추출	개발구역 ∩ 그린벨트
포함 (Within/Contains)	안에 있는가	이 필지가 정비구역 안인가
근접 분석	최근접 시설까지 거리	지하철역까지 도보거리
디졸브 (Dissolve)	인접 폴리곤 병합	여러 필지를 하나의 사업부지로

예: 정비사업 후보지 스크리닝

1. 건축물대장에서 준공연도 → 노후도 계산
2. 연속지적도와 공간 조인 → 필지 단위 집계
3. 블록 단위로 디졸브 → 사업 단위 구성
4. 노후도·면적·세대수 조건 필터
5. 용도지역 조인 → 용적률 여유 계산 (5-7)
6. 실거래가 조인 → 예상 분양가 추정

이 파이프라인이 6-5에서 다룰 정비사업 스크리닝의 뼈대다.

5. 지오코딩 — 주소를 좌표로

작업	내용	난점
지오코딩	주소 → 좌표	표기 흔들림, 신·구 주소 병존
역지오코딩	좌표 → 주소	경계 인접 시 모호
주소 정규화	표기 통일	6-1의 핵심 문제

국내에서는 도로명주소 API, V-World 지오코더, 카카오/네이버 지도 API 등을 쓴다. **정확도와 커버리지가 서비스마다 달라 여러 소스를 교차 검증하는 경우가 많다**.

6. 도구

용도	도구
데스크톱 GIS	QGIS(무료), ArcGIS
파이썬	GeoPandas, Shapely, PyProj, Folium
DB	PostgreSQL + PostGIS
시각화	Kepler.gl, deck.gl, Leaflet

부동산 데이터 분석은 대개 **PostGIS에 적재** → **GeoPandas로 분석** → **웹 지도로 시각화** 흐름을 탄다.

핵심 정리

- 공간 데이터는 **벡터(점·선·면)**와 **래스터(격자)**. 부동산은 벡터(필지·용도지역·건물)가 주력이다.
- 좌표계 불일치가 최대 함정** — 국내 데이터는 EPSG:5186 등, 웹 지도는 4326/3857. 거리 계산은 미터 단위 좌표계에서.
- 핵심 연산: **공간 조인**(필지↔용도지역), **버퍼**(역세권), **교차·포함·디졸브**.
- 지오코딩·주소 정규화**가 실무 난제. 도구는 QGIS / GeoPandas / PostGIS 조합이 표준.

◆ 법령 검증 기록

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 국내 표준 좌표계 EPSG 코드 정확 목록 (5179·5186·5174 등 용도별 구분)
- ☐ V-World 지오코더 API 사용 조건·한도
- ☐ 연속지적도 제공처·갱신 주기
- ☐ 도로명주소 API 제공 기관·정확도

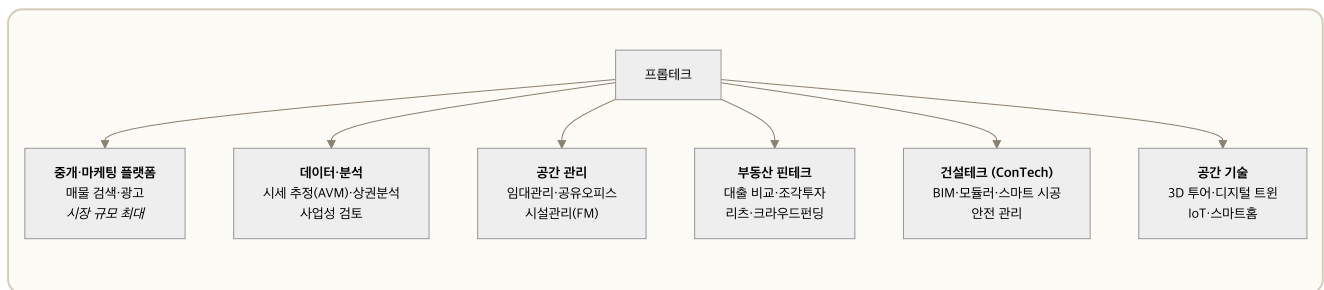
이 문서는 법령보다 기술 표준 중심이라 시점 민감도가 낮다. 다만 좌표계 코드와 API 스펙은 사용 전 공식 문서 확인 권장.

학습 목표

- 프롭테크의 분야 구분을 잡는다
- 2026년 한국 시장의 규모와 흐름을 안다
- 산업이 어디로 이동하고 있는지(마케팅 → AI·데이터) 파악한다

1. 프롭테크란

Property + Technology. 부동산의 탐색·거래·관리·투자·건설 전 과정에 기술을 적용하는 산업이다.



2. 2026년 한국 시장 현황

지표	수치
산업 매출액 (2025년)	3조 3,735억 원 — 전년(3조 6,044억) 대비 6.4% 감소
투자 유치 기업 수 (2025년)	27개사 — 전년 37개사에서 감소
한국프롭테크포럼 회원사	335곳 (부동산 기업·기술 스타트업·금융·학계 등)
회원사 편람 수록	157개 기업 (2026 편람)

흐름 읽기

- 외형 축소 → 수익성 중심 재편: 매출·투자 모두 감소. 성장 일변도에서 효율 중심으로 전환
- 마케팅 플랫폼 쏠림: 투자와 매출이 중개·광고 플랫폼에 집중
- AI 전환이 차세대 동력: 업계가 AI를 핵심 경쟁력으로 지목

배경에는 부동산 시장 자체의 침체가 있다. 거래가 줄면 중개 플랫폼 매출이 줄고, PF 경색(5-6)으로 개발 관련 서비스 수요도 준다. 프롭테크는 부동산 사이클의 파생 산업이라는 점을 보여준 국면이다.

3. 분야별 특징

분야	수익 모델	진입 난이도	비고
중개·마케팅	광고·중개수수료	낮음 (경쟁 극심)	시장 최대, 승자독식 경향
데이터·분석	구독·API·B2B	중간 — 데이터 확보·정확도가 관건	AVM(6-4)이 핵심
공간 관리	임대료·관리수수료	중간 (오프라인 운영)	자산 투입 필요
핀테크	수수료·이자	높음 (규제)	금융 라이선스 이슈
건설테크	솔루션 판매·용역	높음 (기술)	공사비 절감 수요 ↑ (5-4)

4. 왜 어려운가 — 구조적 제약

1. **데이터 확보의 벽** — 실거래가는 공개되지만 **매물·임대차 실제 조건은 비공개**다. 플랫폼이 데이터를 독점하면 후발주자가 못 따라간다
2. **거래 빈도가 낮다** — 개인이 집을 사는 건 평생 몇 번뿐. 재방문·락인이 어렵다
3. **오프라인 의존** — 실사·계약·등기는 여전히 오프라인. 완전 디지털화가 안 된다
4. **규제** — 중개는 공인중개사법, 금융은 금융규제. 기술만으로 뚫을 수 없다
5. **사이클 종속** — 부동산 시장이 죽으면 같이 죽는다 (2025년 매출 감소가 그 증거)

5. 기회가 있는 지점

앞 장들의 내용과 겹쳐 보면 자동화 여지가 큰 곳이 보인다:

영역	왜 기회인가	연결
규제 판정 자동화	용도지역·용적률·규제지역은 규칙 이라 코드화 가능	2장, 3-10
사업성 스크리닝	노후도·대지지분·용적률 여유로 후보지 선별	5-7, 6-5
가치 추정(AVM)	실거래 데이터 기반 자동 평가	1-4, 6-4
문서 구조화	계획 문서·심의 자료를 LLM으로 파싱	2-4, 6-6
권리분석 보조	등기부·대장 자동 판독	1-2, 1-7

B2C 중개 플랫폼은 이미 포화지만, B2B 의사결정 도구는 여백이 있다. 특히 개발·정비사업 실무자용 분석 도구는 아직 엑셀과 수작업이 지배적이다.

핵심 정리

1. 프롭테크 분야: **중개·마케팅 / 데이터·분석 / 공간관리 / 핀테크 / 건설테크 / 공간기술.**
2. 2026년 한국: 매출 **3조 3,735억(전년비 -6.4%)**, 투자 유치 기업 **27개사(전년 37개)**, 포럼 회원사 **335곳. 외형 축소·수익성 중심 재편 + AI 전환.**
3. 구조적 제약: 데이터 독점, 낮은 거래 빈도, 오프라인 의존, 규제, 부동산 사이클 종속.
4. 기회는 **규칙 기반 자동화(규제 판정·사업성 스크리닝·AVM)와 B2B 의사결정 도구**에 있다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 2025년 국내 프롭테크 매출 3조 3,735억 원 (전년 3조 6,044억 대비 6.4% 감소)
- ☐ 2025년 투자 유치 기업 27개사 (전년 37개사)
- ☐ 한국프롭테크포럼 회원사 335곳, 2026 회원사 편람 157개 기업 수록
- ☐ 마케팅 플랫폼 쏠림, 수익성·효율성 중심 재편, AI 전환 흐름

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 분야별 매출 비중 세부 통계
- ☐ 2026년 상반기 실적·투자 동향 업데이트
- ☐ 해외 프롭테크 시장 규모 비교

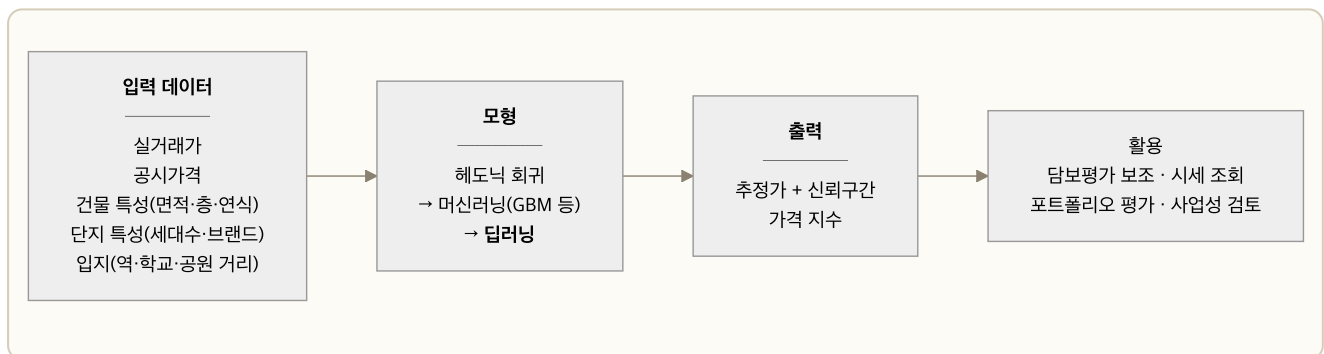
학습 목표

- AVM의 작동 원리와 데이터 구성을 안다
- 감정평가 3방식(1-4)과 AVM의 관계를 이해한다
- AVM의 한계와 적용 가능 영역을 구분한다

1. AVM이란

Automated Valuation Model — 실거래가·공시가격 등 데이터와 알고리즘으로 부동산 가치를 자동 추정하는 모형.

1-4에서 본 감정평가 3방식 중 **거래사례비교법**을 데이터로 자동화한 것이 본질이다. 사람 감정평가사가 사례를 골라 보정 하던 작업을 통계·기계학습이 대신한다.



2. 데이터와 변수

범주	변수 예
거래	최근 실거래가, 거래량, 층·향·동
물건 특성	전용면적, 준공연도, 구조, 주차대수
단지 특성	총 세대수, 용적률, 대지지분(5-7), 브랜드
입지	역세권 거리(6-2 버퍼), 학군, 공원·상권, 조망
시장	지역 가격지수, 금리, 정책 변수

아파트가 AVM에 가장 적합하다 — **동일 단지·동일 평형의 거래가 반복되므로** 비교 대상이 풍부하다(1-1 개별성이 약한 물건).
반대로 단독주택·토지·특수 물건은 거래가 희소해 정확도가 급락한다.

3. 기술 흐름 (2026년)

단계	방법	특징
1세대	헤도닉 회귀	설명 가능, 단순
2세대	머신러닝(GBM·랜덤포레스트)	정확도 향상, 해석 어려움
3세대	딥러닝	복잡한 상호작용 학습, 데이터 요구 큼

2026년 현재 국내 업계는 머신러닝 기반 AVM을 딥러닝 기반으로 전환하는 흐름이고, 적용 범위도 주거용 → 상업용 부동산(상가·사무실)으로 확장 중이다. 일부 업체가 전국 상가·사무실 대상 AI 추정가 서비스를 출시했다.

업계는 AVM이 단순 시세 조화를 넘어 금융 의사결정 인프라로 진화할 것으로 본다.

4. 한계 — 왜 감정평가사를 대체하지 못하나

한계	내용
개별성	같은 단지 같은 평형도 리모델링·향·조망에 따라 다르다 (1-1)
거래 희소성	거래 없는 지역·물건은 추정 근거가 없다
시점 지연	실거래 신고 30일 지연(6-1) → 급변장에서 뒤처진다
구조 변화 대응	규제·금리 급변 시 과거 패턴이 무너진다 (2025.10.15 대책 같은 사건)
설명 책임	담보·보상·소송에서는 왜 그 가격인지 설명해야 한다 — 법적 책임 주체 필요
특수 목적	종전자산 평가(3-7)처럼 법이 절차와 주체를 정한 영역은 대체 불가

AVM은 "빠르고 넓게", 감정평가는 "정확하고 책임지게". 담보 심사에서 AVM으로 1차 스크리닝하고 필요 물건만 감정평가하는 식의 역할 분담이 현실적 모습이다.

5. 개발 · 정비사업에서의 활용

용도	방법
예상 분양가 추정	인근 신축 거래 기반 → 사업수지 입력값 (5-5)
종후자산 추정	준공 후 자산 총액 → 비례율 시뮬레이션 (5-7)
후보지 가치 평가	대량 스크리닝 시 필지·단지 가치 일괄 추정 (6-5)
담보 여력 판단	브릿지·PF 대출 심사 보조 (5-6)

특히 **비례율 시뮬레이션**이 실무적으로 유용하다 — 공사비·분양가를 변수로 두고 비례율·분담금이 어떻게 변하는지 자동 계산하면, 3-7과 5-7의 계산을 조합원이 직접 볼 수 있게 만든다.

핵심 정리

1. **AVM = 거래사례비교법의 자동화**. 실거래·물건 특성·입지·시장 변수로 가치를 추정한다.
2. **아파트에 가장 적합**(반복 거래), 단독·토지·특수 물건은 정확도 급락.
3. 기술 흐름은 **헤도닉 회귀 → 머신러닝 → 딥러닝**, 적용 범위는 **주거 → 상업용**으로 확장 중(2026).
4. 한계는 **개별성·거래 희소성·시점 지연·설명 책임** — 법이 절차를 정한 평가(종전자산 등)는 대체 불가. **AVM은 스크리닝, 감정평가는 확정**이라는 역할 분담이 현실적이다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ AVM 정의 — 실거래 데이터와 공시가격 등을 활용해 부동산 가치를 자동 산정하는 모형
- ☐ 2026년 흐름 — AVM + AI 결합 고도화, 머신러닝 → 딥러닝 전환, 주거용 → 상업용(상가·사무실) 확장, 금융 의사결정 인프라로 진화 전망
- ☐ 상업용 부동산 AI 추정가 서비스 출시 사례 존재

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 국내 주요 AVM 서비스별 정확도 지표(MAPE 등) 공개 수치
- ☐ 금융권 담보평가에서 AVM 활용 허용 범위·규정
- ☐ 감정평가법상 AVM 활용 관련 제도 논의 현황

학습 목표

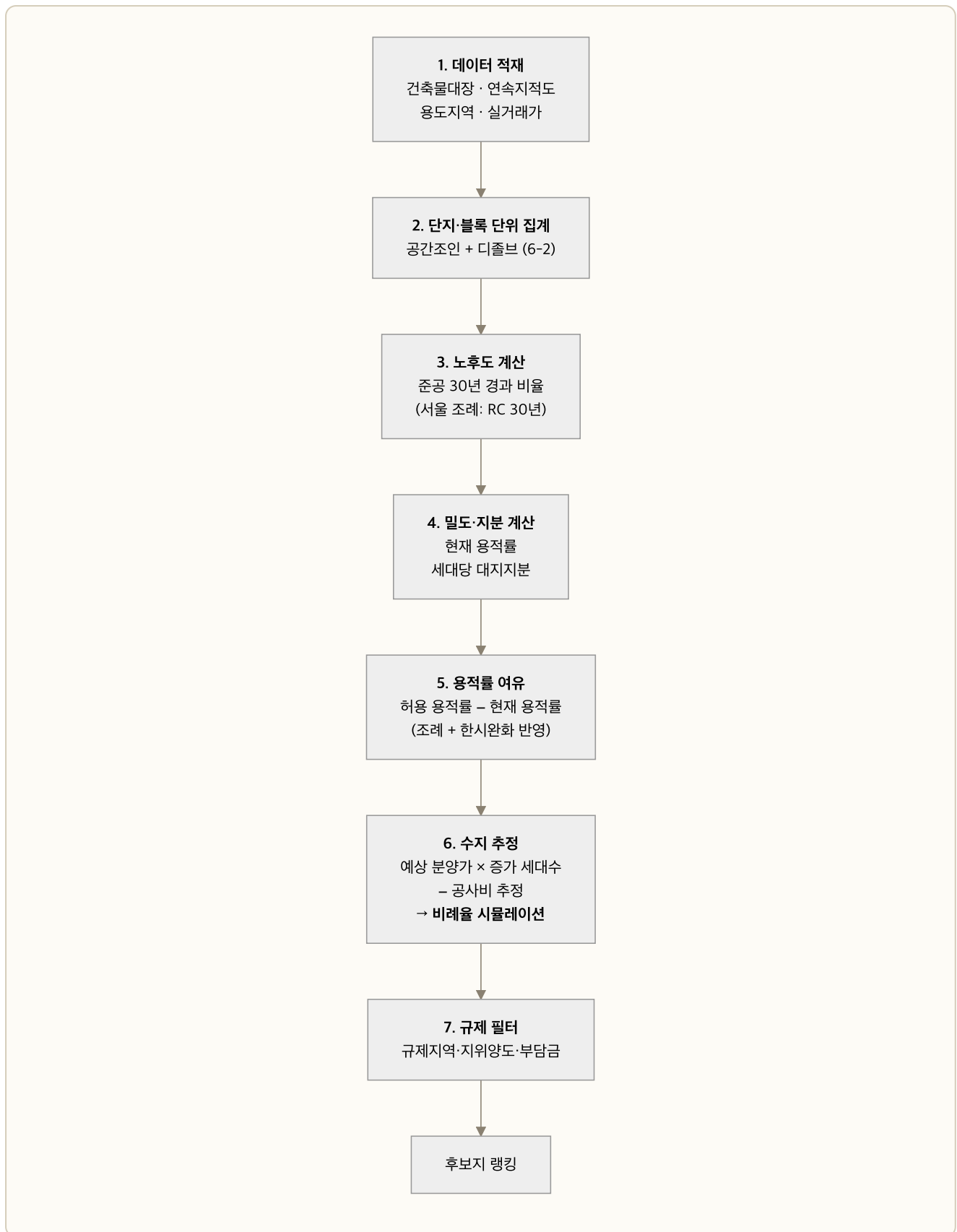
- 정비사업 후보지 발굴을 **데이터 파이프라인**으로 설계할 수 있다
- 노후도·사업성·규제 판정을 각각 어떤 데이터로 계산하는지 안다
- 자동화의 **한계선**을 명확히 긋는다

1. 왜 정비사업이 데이터 문제인가

3장에서 본 정비사업의 판단 요소들은 대부분 **공개 데이터로 계산 가능하다**:

판단 요소	데이터	출처
노후도 (3-3)	건축물 준공연도	건축물대장
구역 요건	필지·건물 밀도	지적도 + 건축물대장
용적률 여유 (5-7)	현재 용적률 vs 허용 용적률	대장 + 용도지역 + 조례
대지지분 (5-7)	대지면적 ÷ 세대수	대장 + 지적
예상 분양가	인근 실거래	실거래가 API
규제 (3-10)	규제지역·지위양도 제한	정책 데이터
진행 단계	조합·인가 이력	정비사업 정보 시스템

2. 스크리닝 파이프라인



각 단계의 실무 포인트

노후도 — 서울 조례 기준 철근콘크리트 30년(1-1). 지자체마다 다르므로 **조례를 데이터로 관리**해야 한다.

현재 용적률 — 건축물대장의 연면적 ÷ 대지면적. 단, 대장 면적 정의(연면적 vs 용적률 산정 연면적)가 달라 보정이 필요하다 (2-3).

용적률 여유 — 여기서 조례가 필요하다. 게다가 **한시 완화**(서울 2종 250%·3종 300%, 2025.5~2028.5 — 2-3)나 **특별법 특례**(노후계획도시 — 4-6)까지 반영해야 정확해진다.

비례율 시뮬레이션 — 3-7과 5-7의 식을 그대로 코드로 옮긴다:

$$\text{비례율} = (\text{종후자산} - \text{총사업비}) \div \text{종전자산} \times 100$$

- 종후자산 ← 예상 분양가(AVM, 6-4) × 총 세대수
- 총사업비 ← 공사비 단가(5-4) × 연면적 + 기타 비율
- 종전자산 ← 현재 시세 또는 공시가격 기반 추정

규제 필터 — 규제지역 여부는 정책 발표를 데이터화해야 한다. 2025.10.15처럼 **하루아침에 전면 바뀌므로** 갱신 체계가 필요하다 (3-10).

3. 자동화의 한계선

자동화 가능	사람이 해야 함
노후도·밀도·지분 계산	조합 내부 동의 분위기
용적률 여유 산정	종상향 가능성 (2-2) — 행정 협의
예상 분양가 추정	공공기여 협상 결과 (2-6)
비례율 시나리오	심의 통과 가능성 (4-7)
규제 판정	시공사 확보·공사비 협상 (3-5)

데이터는 "가능성 있는 곳"을 좁혀줄 뿐, "될 곳"을 알려주지 못한다. 실무에서 스크리닝의 가치는 수천 개 후보를 수십 개로 줄이는 데 있다. 마지막 판단은 현장·협상·정치다.

4. 데이터 품질 문제

문제	실제 영향
대장 면적 정의 불일치	용적률 계산이 틀림
준공연도 결측·오류	노후도 왜곡
주소 불일치 (6-1)	데이터 조인 실패
실거래 신고 지연	최근 시세 과소 반영
조례 데이터 부재	용적률 상한을 손으로 입력해야 함
정비사업 정보 지역 편차	서울 외 지역은 데이터가 빈약

가장 과소평가되는 작업이 조례 데이터화다. 용적률·노후도 기준·인센티브 항목이 전부 지자체 조례에 흩어져 있고, 개정도 잦다(2-3의 한시 완화). 이걸 구조화해 유지하는 것 자체가 경쟁력이 된다.

5. 서비스로 만들 때

사용자	필요한 것
개발사·시행사	후보지 랭킹, 사업성 시뮬레이션, 경쟁 물량
조합·주민	내 부담금 얼마인가 (3-7 계산의 시각화)
투자자	진행 단계·규제·진입 시점 판단 (3-10 매트릭스)
금융기관	담보 가치·사업성 평가 (5-6)

3-10에서 언급한 "규제 = 주소 × 물건 × 시점의 함수"가 여기서 구현된다. 지번을 넣으면 규제지역 여부·지위양도 가능 여부·부담금 대상 여부가 자동 판정되는 구조다.

핵심 정리

- 정비사업 판단 요소는 대부분 공개 데이터로 계산 가능 — 노후도(대장), 용적률 여유(대장+용도지역+조례), 대지지분, 예상 분양가(실거래).
- 파이프라인: 적재 → 블록 집계 → 노후도 → 밀도·지분 → 용적률 여유 → 비례율 시뮬레이션 → 규제 필터 → 랭킹.
- 자동화는 후보를 좁히는 것까지. 종상향·공공기여·심의·조합 동의는 사람의 영역.
- 실무 최대 난제는 조례 데이터화와 주소·면적 정의 불일치. 이걸 해결하는 것이 곧 진입장벽이 된다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 노후도 기준(서울 RC 30년), 용적률 한시 완화, 비례율 산식 — 1·2·3·5장에서 검증된 사실과 정합
- ☐ 건축물대장 API 제공 항목에 층별개요·전유공용면적·주택가격·지역지구구역 포함 (6-1)

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 서울시 정비사업 정보 시스템(정비몽땅) 공개 데이터·API 제공 범위
- ☐ 건축물대장 연면적 항목의 용적률 산정 연면적 포함 여부
- ☐ 전국 지자체 도시계획조례 데이터 제공 현황 (자치법규 시스템 API 등)

학습 목표

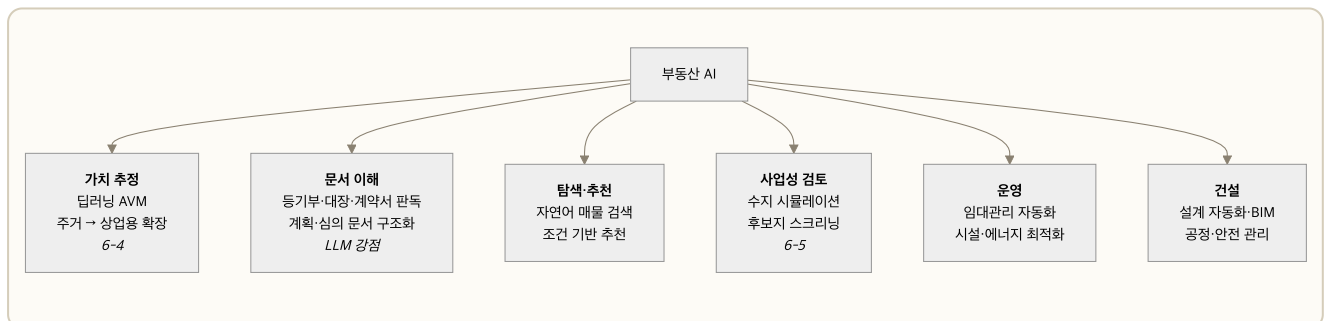
- 2026년 부동산 AI의 **적용 영역**을 구분한다
- LLM이 특히 잘하는 부동산 과제(문서 구조화)를 안다
- AI 적용의 **제약**(설명책임·규제·데이터)을 이해한다

1. 2026년의 화두 — "AI 전환기"

업계는 2026년을 프롭테크의 **AI 전환기**로 본다. AI가 가격 추정을 넘어 **거래·중개·사업성 검토**까지 개입하기 시작했고, 자동가치산정(AVM)부터 **AI 에이전트**까지 지능화 경쟁이 본격화됐다는 진단이다.

앞선 6-3에서 봤듯 산업이 외형 축소·수익성 재편 국면에 들어선 상황에서, AI는 **차세대 성장 동력**이자 **생존 전략**으로 지목되고 있다.

2. 적용 영역



3. LLM이 특히 잘하는 것 — 비정형 문서

부동산 업무의 상당 부분이 **문서 읽기**다. 그리고 그 문서들은 정형화되어 있지 않다:

문서	과제	LLM 적합도
등기부등본	권리관계 요약, 위험 신호 추출 (1-2)	높음
건축물대장	용도·위반 여부 판독	높음
도시기본계획·생활권계획	개발 방향 구조화 (2-4)	높음 — 기존에 자동화 불가였던 영역
지구단위계획 지침	용적률 인센티브 항목 추출 (2-5)	중간 (도면 병행 필요)
조례	용도지역별 용적률 표 추출 (6-5의 최대 난제)	중간~높음
심의 회의록	쟁점·조건 추출	중간
계약서	특약·리스크 조항 검토	중간 (법적 책임 문제)

6-5에서 "조례 데이터화가 최대 난제"라고 한 부분이 LLM으로 풀릴 여지가 큰 지점이다. 전국 수백 개 지자체 조례를 사람이 정리하는 건 비현실적이지만, LLM으로 1차 구조화 + 사람 검증이면 가능해진다.

4. AI 에이전트 — 다음 단계

단순 질의응답을 넘어 여러 단계 작업을 스스로 수행하는 방향:

1. 사용자가 "강남 3구에서 재건축 가능성 있는 단지 찾아줘"
2. → 대장·지적·용도지역 데이터 조회
3. → 노후도·용적률 여유 계산 (6-5)
4. → 실거래 기반 분양가 추정 (6-4)
5. → 비례율 시뮬레이션 (5-7)
6. → 규제 필터 적용 (3-10)
7. → 근거와 함께 랭킹 제시

기술적으로는 이미 가능한 조합이다. 관건은 데이터 접근성과 결과의 신뢰성이다.

5. 제약과 리스크

제약	내용
설명 책임	담보평가·보상·소송에서는 "왜 이 값인가"를 설명해야 한다 (6-4)
환각	법령·수치를 그럴듯하게 지어낸다 — 부동산은 숫자 하나가 수익을 좌우
최신성	법령·정책이 자주 바뀐다 (2025.10.15 대책, 2026 세제개편 등). 학습 시점 이후 변화를 모른다
규제	중개·감정평가·금융은 자격·라이선스 영역
데이터 편향	거래 많은 지역에 정확도가 쏠린다 (6-4)
이해관계	평가 모델이 금융·정부 이해에서 자유로운가 하는 문제 제기

이 문서 자체가 그 사례다. 이 개념서를 만들면서 법령·수치는 전부 웹 검색으로 검증했다(각 문서의 verified 날짜와 검수 포인트). AI가 부동산 콘텐츠를 다룰 때 검증 없는 생성은 위험하다는 것이 실무 원칙이 되어야 한다.

6. 실무자 관점 — 무엇을 준비할까

역량	왜
도메인 지식 (1~5장)	AI 출력의 옳고 그름을 판단하려면 개념을 알아야 한다
데이터 리터러시	공공데이터 구조·품질 이해 (6-1)
공간 분석 기초	GIS 개념 (6-2)
AI 활용 능력	프롬프트·에이전트 설계, 검증 습관
규제 추적	정책 변화가 곧 모델 무효화

AI가 대체하는 것은 "계산과 조회"이고, 남는 것은 "판단과 협상"이다. 3장부터 반복된 이야기 — 심의·협상·조합 정치는 자동화되지 않는다. 도메인 지식 위에 AI를 엮는 사람이 강해진다.

핵심 정리

- 2026년은 프롭테크의 AI 전환기 — 가격 추정을 넘어 거래·중개·사업성 검토까지 AI가 개입, AVM에서 AI 에이전트로 확장 중.
- LLM의 최대 강점은 비정형 문서 구조화 — 등기부·대장·계획 문서·조례. 특히 조례 데이터화는 기존 병목이었다.
- 제약: 설명 책임 · 환각 · 최신성 · 규제 · 데이터 편향. 부동산은 숫자 하나가 수익을 좌우하므로 검증 없는 생성은 위험.
- 준비할 것: 도메인 지식 + 데이터 리터러시 + AI 활용 + 검증 습관. AI는 계산·조회를 대체하고, 판단·협상은 남는다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-03 웹 검증)

- ☐ 2026년 프롭테크 AI 전환기 진단 — AVM부터 AI 에이전트까지 지능화 경쟁 본격화, AI가 가격 추정·거래·중개·사업성 검토에 개입
- ☐ AVM 머신러닝 → 딥러닝 전환, 주거용 → 상업용 확장 (6-4와 정합)
- ☐ AI 감정평가의 이해관계 독립성에 대한 문제 제기 존재

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 국내 부동산 AI 에이전트 상용 서비스 출시 현황
- ☐ 감정평가·중개 영역의 AI 활용 관련 제도 논의
- ☐ LLM 기반 조례·계획문서 구조화 실제 사례

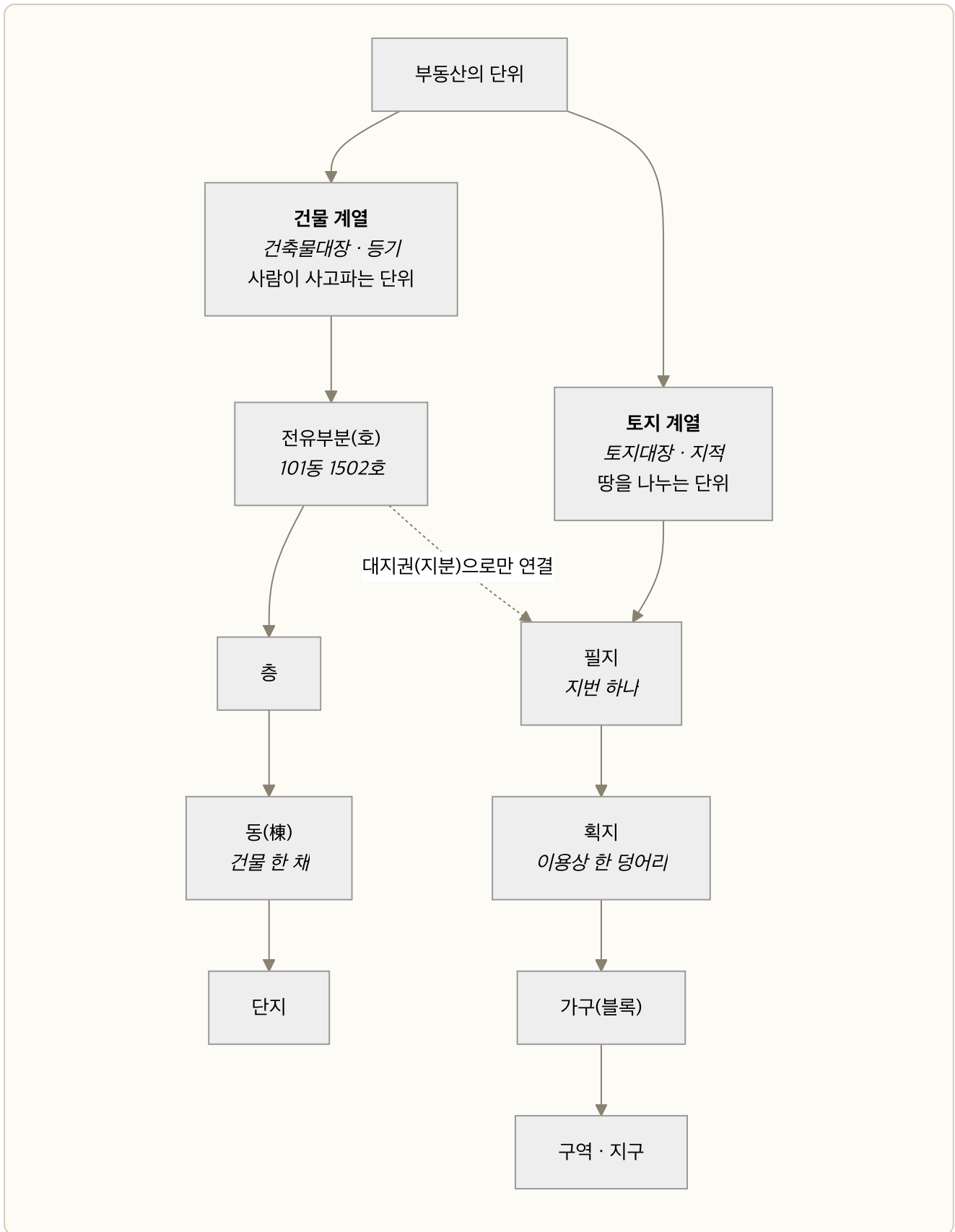
학습 목표

- 부동산의 단위가 두 갈래(건물 계열 / 토지 계열)로 나뉘고, 서로 깔끔하게 포개지지 않는다는 것을 안다
 - 지도에 폴리곤으로 그릴 수 있는 단위와 없는 단위를 구분한다
 - 물건 유형별로 어떤 단위로 잘라 표시할지 판단할 수 있다
-

1. 왜 헛갈리는가 — 체계가 하나가 아니다

"부동산 한 개"라고 할 때 그 단위가 상황마다 다르다. 아파트를 살 때는 **호(戶)**가 한 개이고, 땅을 살 때는 **필지**가 한 개이며, 재건축을 논할 때는 **단지**가 한 개다.

원인은 등록 체계가 두 갈래로 따로 돌아가기 때문이다.



1-1에서 본 "한국은 토지와 건물이 별개의 부동산"이라는 원칙이 여기서 데이터 구조로 나타난다. 두 계열은 별도로 등록되고, **대지권**(전유부분에 딸린 토지 지분)이라는 얇은 끈으로만 이어져 있다.

2. 작은 것부터 큰 것까지

건물 계열

단위	뜻	등록처	소유·거래
전유부분(호)	아파트 101동 1502호	집합건축물대장 전유부, 등기	✅ 최소 단위 (구분소유권)
층	—	층별개요	✗
동(棟)	건물 한 채	건축물대장 표제부	단독·다가구는 동 전체가 거래 단위
단지	여러 동의 묶음	공동주택 단지 정보 (단지코드)	✗ (관리·정비의 단위)

집합건물 등기 표제부는 ① 1동 건물의 표시 ② 대지권의 목적인 토지의 표시 ③ 전유부분 건물의 표시 ④ 대지권의 표시 — 네 덩어리로 되어 있다. 건물과 토지를 한 장에서 이어 붙인 구조다.

토지 계열

단위	뜻	등록처	비고
필지	지번 하나가 붙은 땅 한 덩어리	토지대장 · 지적도	지적의 최소 단위, PNU가 붙음
획지	이용·거래상 하나로 묶인 땅	⚠️ 없음	법정 등록 단위가 아닌 개념 (감정평가·개발 용어)
가구(블록)	도로로 둘러싸인 한 덩어리	⚠️ 없음	도시설계 개념
구역 · 지구	정비구역, 지구단위계획구역	고시 도면	계획 단위 (2장, 3장)
법정동 → 시군구 → 시도	행정 단위	법정동코드	집계의 기본 축

PNU — 필지를 가리키는 표준 키

19자리 구조다:

자리	내용
1~10	법정동코드
11	대장구분 — 토지대장 1, 임야대장 2 (폐쇄 토지 8, 폐쇄 임야 9)
12~15	본번 (4자리, 앞 0 채움)
16~19	부번 (4자리, 앞 0 채움)

예: 법정동코드 4311425346 + 1 + 0150 + 0006 → 산이 아닌 일반 토지의 150-6번지.

주의: 11번째 자리가 2 면 "산 150-6"이다. 지번 문자열에서 "산"을 떼고 PNU를 만들 때 이 자리를 안 바꾸면 엉뚱한 필지를 가리킨다.

3. 두 체계가 안 포개지는 지점 — 실무 함정

여기가 감을 못 잡게 만드는 진짜 원인이다.

착각	실제
건물 하나 = 필지 하나	✗ 한 필지 위에 여러 동이 있다 (아파트 단지)
건물은 필지 안에 있다	✗ 한 동이 여러 필지에 걸쳐기도 한다
호는 필지에 속한다	✗ 호는 필지에 직접 안 붙는다 — 대지권(지분)으로만 연결된다
단지 = 필지 하나	✗ 단지는 보통 여러 필지 + 여러 동 + 수천 호

그래서 "이 호의 땅은 어디인가"를 물으면 답이 **면적이 아니라 지분**으로 나온다. 재건축에서 **대지지분(5-7)**이 사업성의 핵심 지표가 되는 이유가 이것이다.

4. 지도에 그릴 수 있는 것 / 없는 것

이 장의 핵심이다. 단위가 존재한다고 해서 지도에 그릴 수 있는 것이 아니다. **경계 좌표가 있는 데이터가 있어야** 폴리곤이 된다.

단위	폴리곤 데이터	출처
필지	✓ 있음	연속지적도
건물(동)	✓ 있음	GIS건물통합정보 — 연속지적도 기반 건물 공간정보 + 건축물대장(세움터) 속성을 건물 단위로 통합, SHP 제공
행정구역	✓ 있음	행정경계
구역(정비·지구 단위)	△ 고시 도면은 있으나 표준 배포가 약함	지자체별
단지	✗ 경계 폴리곤 없음	공동주택 단지 정보 API는 속성만(단지코드·주소·면적) 제공
획지	✗ 없음 (개념 단위)	필지를 직접 dissolve
호(戶)	✗ 없음	형상은 건축물현황도(평면도)에만 있고 좌표계가 없다

결론

지도의 최소 단위는 「필지」 또는 「건물(동)」이다. 호 단위로 자르는 것은 데이터가 없어서 불가능하다.

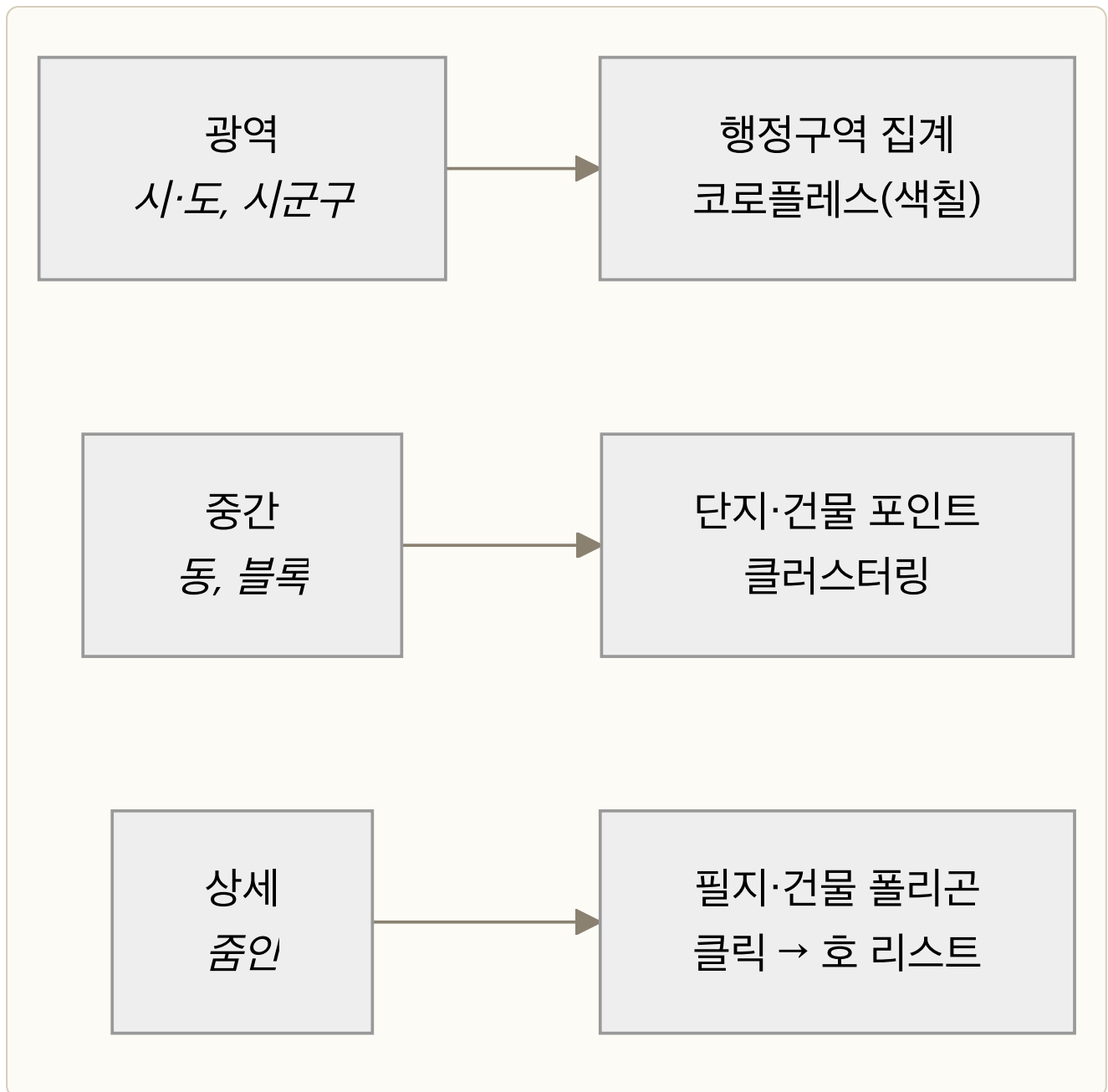
단지 경계도 완제품이 없으므로, 단지를 그리려면 소속 필지를 **dissolve(병합)**해서 직접 만들어야 한다 (6-2의 공간 연산).

5. 물건 유형별 표시 단위

물건	지도에 그리는 단위	호는 어떻게	조인 키
아파트	단지 폴리곤(필지 dissolve) 또는 동 폴리곤	클릭 시 리스트·팝업	단지코드 + 동 + 호
빌라·다세대	건물(동) 폴리곤	동일	건축물대장 관리번호
단독·토지	필지 폴리곤	해당 없음	PNU
상가	건물 폴리곤	층별 리스트	관리번호 + 호
정비사업	구역 폴리곤 (필지 dissolve)	해당 없음	구역코드

줌 레벨 전략

축척마다 의미 있는 단위가 다르다. 전부 필지로 그리면 광역에서는 아무것도 안 보이고 브라우저만 죽는다.



6. 조인할 때 걸리는 것

6-1에서 "주소 정규화가 파이프라인의 절반"이라고 한 문제가 여기서 구체화된다.

데이터	키	난이도
토지·단독 실거래	지번 → PNU	쉬움 — 코드로 정확히 매칭
아파트 실거래	단지명 + 전용면적 + 층	⚠️ 어려움 — 지번이 명확히 안 붙는다
건축물대장	관리번호 / PNU	보통

아파트가 왜 어려운가: 실거래 데이터의 단지명 표기가 흔들린다(신동아 / 신동아아파트 / 신동아1차). 게다가 한 단지가 여러 필지에 걸쳐 있어 지번 하나로 특정되지 않는다. 실무에서는 단지 정보 API의 단지코드를 중간 다리로서 삼고, 명칭

유사도 + 좌표 근접도로 맞춘다.

핵심 정리

1. 단위는 두 갈래 — 건물 계열(호 → 동 → 단지)과 토지 계열(필지 → 획지 → 가구 → 구역). **대지권으로만 연결된다.**
2. 소유·거래의 최소 단위는 호(전유부분), 지적의 최소 단위는 필지. PNU 19자리 = 법정동코드(10) + 대장구분(1) + 본번(4) + 부번(4).
3. 두 체계는 안 포개진다 — 한 필지에 여러 동, 한동이 여러 필지, **호는 필지에 직접 안 붙는다.**
4. 지도의 최소 단위는 필지 또는 건물(동). 호는 좌표 데이터가 없어 못 그리고, 단지·획지 경계는 필지를 **dissolve**해서 직접 만들어야 한다.

◆ 법령 검증 기록

확인 완료 (2026-08-06 웹 검증)

- ☐ PNU 19자리 — 법정동코드(10) + 대장구분(1: 토지대장 1·임야대장 2·폐쇄 8/9) + 본번(4) + 부번(4)
- ☐ GIS건물통합정보 — 연속지적도형정보 기반 건물 공간정보 + 건축물대장(세움터) 속성을 **건물 단위**로 통합, SHP로 시도별 제공
- ☐ 공동주택 단지 정보 — 단지코드·주소·면적 등 **속성 데이터만**제공 (경계 폴리곤 없음)
- ☐ 집합건물 등기 표제부 4구성 — 1동 건물 표시 / 대지권의 목적인 토지 표시 / 전유부분 건물 표시 / 대지권 표시
- ☐ 집합건축물대장 전유부 — 전유부분 분할·합병 시 호 명칭 변경 절차 존재

미확인 — 추후 웹 검증 예정 (사용자 액션 불필요)

- ☐ 연속지적도 배포처·갱신 주기·좌표계 공식 사양
- ☐ 정비구역 등 계획구역 공간정보의 전국 표준 배포 여부
- ☐ 건축물대장 관리번호 체계의 구성 규칙
- ☐ 건축물현황도(평면도)의 제공 형식 — 좌표 없는 이미지/도면인지 재확인



APPENDIX

용어사전

본문에 나온 197개 용어를 장별로 모았다. 각 용어 끝의 문서 번호로 본문을 찾아갈 수 있다.

부동산

민법상 토지 및 그 정착물. 한국은 토지와 건물을 각각 별개의 부동산으로 다루기 때문에 등기부도 따로 있고 소유자가 다를 수 있다.

관련: 1-1 부동산의 개념과 분류

필지 / 획지

필지는 지번이 붙은 등기·지적상의 토지 단위, 획지는 경제적으로 하나로 이용·거래되는 단위. 여러 필지가 하나의 획지를 이룰 수 있다.

관련: 1-1

지목

토지의 용도를 구분한 법정 분류(전·답·대·임야 등 28종). 건축이 가능한 대표 지목은 대(垓)이며, 다른 지목을 대지로 바꾸려면 형질변경·지목변경 절차가 필요하다.

관련: 1-1

다가구주택

주택으로 쓰는 층수 3개 층 이하, 1개 동 바닥면적 합계 660㎡ 이하, 19세대 이하인 **단독주택**. 건물 전체가 한 사람 소유이고 호수별 분양이 되지 않는다.

관련: 1-1

다세대주택

층수 4개 층 이하, 1개 동 바닥면적 합계 660㎡ 이하인 **공동주택**. 호수별 구분소유·분양이 가능해 다가구와 결정적으로 다르다.

관련: 1-1

연립주택

층수 4개 층 이하이면서 1개 동 바닥면적 합계가 660㎡를 초과하는 공동주택. 다세대와 층수는 같고 규모에서 갈린다.

관련: 1-1

아파트

층수 5개 층 이상인 공동주택. 거래가 많고 물건이 균질해 감정평가에서 거래사례비교법이 가장 잘 작동한다.

관련: 1-1

오피스텔

건축법상 업무시설로, 법적으로 주택이 아니다. 다만 주거용으로 사용하면 세금 산정에서 주택 수에 포함될 수 있어 실무 혼선이 잦다.

관련: [1-1](#)

건축물대장

건축물의 용도·구조·면적·위반건축물 여부를 담은 공적 장부. 소유·권리를 보여주는 등기부와 함께 봐야 물건의 정체를 알 수 있다.

관련: [1-2 부동산 물권과 등기](#)

물권 / 채권

물권은 물건을 직접 지배하며 누구에게나 주장할 수 있는 권리, 채권은 특정인에게만 청구할 수 있는 권리. 임차권은 본래 채권이지만 주택임대차보호법이 대항력을 부여해 물권처럼 보호한다.

관련: [1-2](#)

소유권

물건을 사용·수익·처분할 수 있는 완전한 물권. 갑구에 기재된다.

관련: [1-2](#)

용익물권

남의 물건을 사용·수익하는 제한물권으로 지상권·지역권·전세권이 있다.

관련: [1-2](#)

지상권

남의 토지에 건물이나 수목을 소유하기 위해 그 토지를 사용하는 물권. 재개발에서는 지상권자도 토지등소유자에 포함된다.

관련: [1-2](#)

담보물권

채권 회수를 보장하기 위해 물건 위에 설정하는 물권으로 저당권·근저당권·유치권·질권이 있다.

관련: [1-2](#)

근저당권

장래 증감하는 채권을 담보하기 위해 채권최고액을 정해 설정하는 저당권. 실무의 은행 대출 담보는 대부분 근저당이며, 채권최고액은 대출금의 110~130% 수준으로 설정된다.

관련: 1-2

채권최고액

근저당권으로 담보되는 최대 금액. 을구에 기재되며, 매매가 대비 채권최고액 합계가 과다하면 위험 신호다.

관련: 1-2

유치권

공사대금 등 채권을 변제받을 때까지 목적물을 점유할 수 있는 담보물권. 등기부에 나타나지 않고 점유만으로 성립해 경매의 대표적 함정이다.

관련: 1-2

등기사항전부증명서 (등기부등본)

부동산의 표시와 권리관계를 공시하는 공적 장부. 표제부·갑구·을구로 구성되며 인터넷등기소(iros.go.kr)에서 누구나 열람·발급할 수 있다.

관련: 1-2

표제부 / 갑구 / 을구

표제부는 부동산의 소재·구조·면적(집합건물은 대지권 비율), 갑구는 소유권과 그 제한(가압류·가처분·경매개시 등), 을구는 소유권 외 권리(근저당·전세권·지상권)를 기재한다.

관련: 1-2

등기의 공신력

등기를 신뢰하고 거래한 자를 보호하는 효력. **한국 등기부에는 공신력이 없어** 원인무효인 등기를 믿고 산 매수인은 원칙적으로 보호받지 못한다. 대장·토지이용계획 등 교차 확인이 필요한 이유다.

관련: 1-2

대항력

임차인이 제3자(새 집주인·낙찰자)에게 임차권을 주장할 수 있는 힘. **주택의 인도(입주) + 전입신고**를 마치면 그 다음 날 0시부터 발생한다.

관련: 1-2

우선변제권

경매·공매 시 후순위 채권자보다 먼저 보증금을 변제받을 권리. 대항요건(인도+전입신고)에 더해 **확정일자**를 갖추면 취득한다.

관련: 1-2

확정일자

임대차계약서에 공적으로 부여하는 날짜. 보증금액이나 계약일 조작을 막고 우선변제권의 순위를 정하는 기준이 된다.

관련: 1-2

공시지가

국토부·지자체가 매년 1월 1일을 기준으로 공시하는 토지 가격. 대표 필지를 감정평가한 **표준지공시지가**와, 이를 비준표로 확장해 모든 필지에 매기는 **개별공시지가**로 나뉜다.

관련: 1-3 부동산 가격공시 제도

공동주택공시가격

아파트·연립·다세대에 대해 국토부가 전수 조사로 산정·공시하는 가격. 보유세를 비롯한 60여 개 행정 목적의 기준이 된다.

관련: 1-3

현실화율

공시가격 ÷ 시세. 2020년 수립된 현실화 계획(2035년 90% 목표)은 2024년 3월 전면 폐지됐고, 2026년 공동주택 현실화율은 69% 수준에서 동결됐다.

관련: 1-3

감정평가

개별성이 강한 부동산의 경제적 가치를 전문가가 논리적 근거로 추정하는 절차. 원가·비교·수익 3방식을 사용한다.

관련: 1-4 감정평가 기초

거래사례비교법

유사한 거래사례를 수집해 사정보정·시점수정·지역요인·개별요인을 비교해 가격을 구하는 방법. 아파트·주택 등 거래가 활발한 물건의 주된 방법이다.

관련: 1-4

원가법

재조달원가에서 감가수정을 빼 가치를 구하는 방법. 거래사례나 수익 근거가 희박한 특수건축물, 건물 부분 평가에 쓴다.

관련: 1-4

수익환원법

가치 = 순영업소득(NOI) ÷ 환원이율. 오피스·상가 등 수익형 부동산의 주된 방법이며, 환원이율이 1%p만 움직여도 가치가 20% 이상 변한다.

관련: 1-4

환원이율 (Cap Rate)

순영업소득을 자산가치로 환산할 때 나누는 비율. 금리·리스크·성장기대를 반영하며, 금리 상승기에 상승해 자산가치를 끌어내린다.

관련: [1-4](#)

공시지가기준법

표준지공시지가를 기준으로 시점수정·지역요인·개별요인을 보정해 토지 가격을 구하는 방법. 토지 보상평가의 기본 틀이다.

관련: [1-4](#)

취득세

부동산 취득 시 내는 지방세. 1주택은 1~3%, 조정대상지역 2주택 8%, 3주택 이상(비조정 4주택 이상)·법인은 12%가 적용된다(2026-08 기준).

관련: [1-5 부동산 세금 기초](#)

재산세

매년 6월 1일 소유자에게 부과되는 지방세. 과세표준은 공시가격 × 공정시장가액비율이며, 2026년 1세대 1주택은 43~45%, 다주택·법인은 60%가 적용된다.

관련: [1-5](#)

종합부동산세

고가 부동산 보유자에게 재산세에 더해 부과되는 국세. 2026 세제개편안은 과세 기준을 '주택 수'에서 '전체 주택가액 + 거주 여부'로 전환하고, 실거주 1주택 공제 14억·비거주 9억, 공정시장가액비율 70%를 담았다(정부안 단계).

관련: [1-5](#)

공정시장가액비율

공시가격을 과세표준으로 환산할 때 곱하는 비율. 시행령으로 조정 가능해 세부담을 조절하는 행정 레버로 쓰인다.

관련: [1-5](#)

양도소득세

부동산 양도차익에 부과되는 국세. 2026년 5월 10일부터 조정대상지역 다주택 종과가 부활해 2주택 +20%p, 3주택 이상 +30%p가 가산되고 장기보유특별공제가 배제된다.

관련: [1-5](#)

장기보유특별공제

보유(및 거주) 기간에 따라 양도차익에서 일정 비율을 공제하는 제도. 일반 최대 30%, 1세대 1주택은 최대 80%까지 적용되나 다주택 중과 대상에는 배제된다.

관련: 1-5

LTV (담보인정비율)

집값 대비 대출 가능 비율. 규제지역 1주택 40%, 다주택 0%가 적용되며(2026-08 기준) 정비사업 이주비 대출에도 그대로 적용된다.

관련: 1-6 부동산 시장과 정책

DSR (총부채원리금상환비율)

연소득 대비 모든 대출 원리금 상환액의 비율. LTV가 '집'을 본다면 DSR은 '사람'을 보며, 스트레스 DSR은 미래 금리 상승분을 엮어 한도를 산정한다.

관련: 1-6

갭투자

전세보증금을 끼고 적은 자기자금으로 주택을 매수하는 방식. 전세가율이 높을수록 쉬워지며, 토지거래허가구역의 2년 실거주 의무가 이 경로를 차단한다.

관련: 1-6

전세가율

매매가 대비 전세가 비율. 높으면 갭투자가 용이해지고, 이후 하락 시 역전세(보증금 반환 곤란) 위험이 커진다.

관련: 1-6

실거래가 공개시스템

국토부가 신고된 부동산 거래가격을 공개하는 시스템. 시장 분석과 프롭테크 데이터의 핵심 원천이다.

관련: 1-6

계약금 / 중도금 / 잔금

계약금은 통상 매매가 10%로 계약금 성격(매수인 포기·매도인 배액상환), **중도금이 지급되면 일방적 해제가 불가능**하며, 잔금은 소유권이전등기와 동시이행 관계다.

관련: 1-7 부동산 거래 실무

배액상환

매도인이 계약을 해제하려 할 때 받은 계약금의 2배를 돌려주는 것. 중도금 지급 전까지만 가능하다.

관련: 1-7

권리분석

등기부·대장·현장을 종합해 물건이 안고 있는 권리와 부담을 따지는 작업. 갑구 소유권 흠결, 을구 채권최고액, 선순위 임차인, 등기부 밖 권리(유치권·법정지상권)를 확인한다.

관련: 1-7

말소기준권리

경매에서 권리의 소멸·인수를 가르는 기준. (근)저당권·압류·가압류·담보가등기·경매개시결정등기 중 가장 먼저 등기된 것이 기준이 되며, 이보다 앞선 대항력 있는 임차인의 보증금은 낙찰자가 인수한다.

관련: 1-7

중개보수

공인중개사에게 지급하는 수수료. 법정 요율은 상한이며 그 이하에서 협의 가능하다. 주택 매매는 구간별 최고 0.9% 이내, 임대차는 구간별(예: 보증금 1억~6억 미만 0.3%)이다.

관련: 1-7

부동산 거래신고

부동산 매매계약 체결 후 30일 이내에 실거래가를 신고해야 하는 의무. 이 신고 데이터가 실거래가 공개시스템의 원천이 된다.

관련: 1-7

국토계획법 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률)

용도지역·지구·구역, 건폐율·용적률, 도시계획시설, 개발행위허가를 규율하는 공간계획의 기본법. 2003년 국토이용관리법과 도시계획법을 통합해 제정됐다.

관련: 2-1 국토 공간계획 체계

도시·군기본계획

20년 단위로 시·군의 공간구조·개발축·생활권 방향을 제시하는 최상위 법정 공간계획. **대외적 구속력이 없어** 이것만으로는 내 땅의 규제가 달라지지 않는다.

관련: 2-4 도시기본계획과 도시관리계획

도시·군관리계획

용도지역·지구·구역 지정, 도시계획시설 결정, 지구단위계획구역 지정 등을 담는 계획. **행정처분으로 직접 구속력이 있어** 여기서부터 실제 규제가 걸린다.

관련: 2-4

용도지역

전 국토를 중복 없이 나눈 기본 구분. 4대분류(도시·관리·농림·자연환경보전) 아래 21개로 세분되며, 건폐율·용적률·허용 용도를 결정한다.

관련: 2-2 용도지역·지구·구역

제1·2·3종 일반주거지역

도시지역 주거지역의 세분. 1종은 저층(4층 이하), 2종은 중층, 3종은 중고층 주택 중심으로 갈수록 밀도가 높아진다.

관련: 2-2

준주거지역

주거 기능에 상업·업무 기능을 더한 용도지역. 주거지역 중 밀도가 가장 높아 대로변 주상복합이 들어선다.

관련: 2-2

계획관리지역

도시지역 밖 관리지역 중 장차 도시지역 편입이 예상되는 곳. 규제가 상대적으로 느슨해 물류창고·공장·전원주택 개발의 주무대가 되지만 기반시설 확보가 관건이다.

관련: 2-2

용도지구

용도지역 위에 덧씌우는 목적별 규제로 중복 지정이 가능하다. 경관지구·고도지구·방화지구·보호지구·개발진흥지구 등이 있다.

관련: 2-2

용도구역

도시 확산 방지나 특례 부여를 위해 지정하는 구역. 개발제한구역(그린벨트), 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 공간혁신 구역 등이 있다.

관련: 2-2

종상향

용도지역을 상위 등급으로 변경하는 것(예: 2종 일반주거 → 3종). 용적률이 올라 사업성이 크게 개선되므로 개발사업 최대의 이벤트이며, 통상 공공기여와 맞바꾼다.

관련: 2-2

건폐율

건축면적 ÷ 대지면적 × 100. 땅을 평면적으로 얼마나 덮는지를 규율한다.

관련: 2-3 건폐율과 용적률

용적률

지상 연면적 ÷ 대지면적 × 100. 얼마나 많이 지을 수 있는지를 규율하며, 개발 사업성을 좌우하는 핵심 변수다. 지하층·주차장은 통상 산정 연면적에서 제외된다.

관련: 2-3

법정용적률 / 조례용적률

법정(시행령)용적률은 국토계획법 시행령이 정한 용도지역별 최대 범위, 조례용적률은 그 범위 안에서 지자체가 정한 실제 상한이다. 내 땅의 실제 숫자는 조례에서 나온다.

관련: 2-3

기준용적률 / 허용용적률 / 상한용적률

지구단위계획의 3단 구조. 기준은 입지 여건을 고려한 기본값, 허용은 인센티브를 더한 값, 상한은 기부채납까지 반영한 최고 한도다.

관련: 2-5 지구단위계획

지구단위계획

특정 구역에 대해 용도·밀도·높이·배치·경관을 통합 관리하는 도시관리계획. 조례보다 우선하는 맞춤 규칙이며 법적 구속력이 있다.

관련: 2-5

특별계획구역

지구단위계획구역 안에서 별도의 상세 계획이 필요해 세부 내용을 유보한 구역. 세부개발계획이 수립·승인돼야 건축이 가능해 리스크와 업사이드가 함께 크다.

관련: 2-5

기반시설

도로·철도·주차장·공원·녹지·학교·상하수도 등 도시 기능에 필요한 시설의 총칭.

관련: 2-6 도시계획시설과 기부채납

도시계획시설

기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 것. 결정되면 그 목적 외 건축이 제한되고 수용 대상이 된다.

관련: 2-6

장기미집행 도시계획시설 실효제 (일몰제)

도시계획시설로 결정된 뒤 20년간 사업이 시행되지 않으면 효력을 상실하는 제도. 2020년 7월 1일 1차 대량 실효(도시공원 일몰제)가 발생했다.

관련: 2-6

기부채납 / 공공기여

사업자가 토지·시설을 공공에 무상 제공하거나 공공기여금을 내고, 그 대가로 용적률 상향·종상향·높이 완화를 받는 거래 구조. "공짜 종상향은 없다"는 원리를 만든다.

관련: 2-6

개발행위허가

건축물 건축, 공작물 설치, 토지 형질변경, 토석채취, 토지분할, 물건 적치에 대한 허가. 계획 적정성·기반시설 확보(특히 진입도로)·경관·재해를 심사하며 일정 규모 이상은 도시계획위원회 심의를 거친다.

관련: 2-7 개발행위허가와 공간혁신구역

형질변경

절토·성토·정지·포장 등으로 토지의 형상을 바꾸는 행위. 지목변경을 수반하는 경우가 많고 개발행위허가 대상이다.

관련: [2-7](#)

공간혁신구역

2024년 8월 7일 시행된 국토계획법 개정으로 도입된 규제 완화 구역. 도시혁신구역·복합용도구역·도시군계획시설 입체복합구역 3종으로 구성된다.

관련: [2-7](#)

도시혁신구역 (한국형 화이트존)

토지·건축물 용도 제한이 없고 용적률·건폐율을 지자체가 자유롭게 정할 수 있는 구역. 2015년 도입된 입지규제최소구역을 개편한 것으로, 양재역·청량리역 등이 후보지로 거론됐다.

관련: [2-7](#)

복합용도구역

용도지역을 변경하지 않고도 다른 용도의 시설을 설치할 수 있는 구역. 전면 재개발이 어려운 노후 공업단지나 쇠퇴 구도심을 복합 지역으로 전환하는 데 쓴다.

관련: [2-7](#)

도시·군계획시설 입체복합구역

주차장 등 도시계획시설 부지의 용도와 밀도 제한을 완화해 입체적으로 복합 활용할 수 있게 한 구역.

관련: [2-7](#)

토지이용계획확인원

해당 토지의 용도지역·지구·구역과 각종 규제, 지구단위계획 여부를 확인하는 공적 서류. 토지이음(eum.go.kr)에서 열람할 수 있으며 개발 가능성 검토의 첫 단계다.

관련: [2-1](#)

정비사업

도시 및 주거환경정비법(도정법)에 따라 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 건축물을 개량·건설하는 사업. 주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업 3유형이 있다.

관련: 3-1 정비사업의 개념과 유형

도정법 (도시 및 주거환경정비법)

정비사업의 절차·동의율·인가 요건을 정한 기본법. 2003년 제정, 2018년 전부개정으로 현행 3유형 체계가 됐다.

관련: 3-1

정비기반시설

도로·상하수도·공원·공용주차장 등 도시 기능의 기반이 되는 시설. 이 시설이 열악하면 재개발, 양호하면 재건축의 대상이 된다.

관련: 3-1

노후·불량건축물

준공 후 일정 연한(조례로 구체화, 통상 20~30년)이 지났거나 구조 안전에 문제가 있는 건축물. 정비구역 지정 요건의 핵심 지표다.

관련: 3-1

토지등소유자

정비구역 안의 토지 또는 건축물 소유자와 지상권자(재개발 기준). 재개발에서는 전원이 자동으로 조합원이 된다. 재건축에서는 건축물과 부속토지를 함께 소유한 자를 말한다.

관련: 3-1

정비구역

정비계획에 따라 정비사업을 시행하는 것으로 지정·고시된 구역. 지정과 동시에 행위제한이 걸리고 권리산정기준일이 설정된다.

관련: 3-2 정비사업 전체 절차

추진위원회

조합설립을 준비하는 임시 기구. 토지등소유자 과반수 동의로 구성해 행정청 승인을 받는다. 공공지원제 적용 시 생략 가능.

관련: 3-2

조합설립인가

정비사업의 시행자인 조합(법인)을 행정청이 인가하는 처분. 재개발은 토지등소유자 3/4 + 토지면적 1/2, 재건축은 동별 과반(상가 등 복리시설 동은 1/3) + 전체 70% + 토지면적 70% 동의가 필요하다(재건축은 2025년 개정으로 3/4에서 완화).

관련: 3-2

재건축진단 (구 안전진단)

재건축 대상 건축물의 노후·위험 정도를 판정하는 절차. 2024년 말 도정법 개정(2025.6 시행)으로 명칭이 변경되고 사업시행계획인가 전까지 통과하면 되도록 완화되어, 준공 30년 경과 단지는 진단 전에도 추진위·조합설립을 진행할 수 있다. 재개발에는 없다.

관련: 3-2

매도청구

재건축 조합이 조합설립에 동의하지 않은 소유자에게 시가에 부동산을 팔 것을 청구하는 권리. 민사소송으로 진행되며, 재개발의 수용재결에 대응하는 재건축의 강제 수단이다.

관련: 3-1

수용재결

재개발에서 분양신청을 하지 않은 자 등의 부동산을 토지보상법 절차에 따라 강제 취득하는 행정 절차. 재개발의 공익사업적 성격을 보여주는 제도다.

관련: 3-1

현금청산

조합원 분양신청을 하지 않거나 자격을 잃은 소유자가 새 아파트 대신 감정평가액 기준 현금으로 정산받고 나가는 것.

관련: 3-2

사업시행계획인가

건축심의를 거친 설계, 임대주택·기반시설 계획 등 "무엇을 짓는가"를 담은 사업시행계획을 행정청이 인가하는 처분. 사업의 물리적 실체가 확정된다.

관련: 3-2

종전자산 / 종후자산

종전자산은 조합원이 사업 전 보유한 부동산의 감정평가액, 종후자산은 사업 완료 후 새 아파트·상가 등 자산의 총 평가액. 비례율 계산의 분모·분자가 된다.

관련: 3-2

비례율

(종후자산 총액 - 총사업비) ÷ 종전자산 총액 × 100. 조합원 자산이 사업을 통해 얼마나 불어나는지를 나타내는 지표로, 100%를 넘으면 사업성이 있다고 본다.

관련: 3-2

권리가액

내 종전자산 감정평가액 × 비례율. 조합원이 새 아파트를 배정받을 때 인정받는 자산 가치다.

관련: 3-2

분담금

조합원 분양가 - 권리가액. 조합원이 새 아파트를 받기 위해 추가로 내야 하는 돈. 관리처분계획에서 확정된다.

관련: 3-2

관리처분계획

누가 어느 집을 얼마의 분담금으로 받는지를 확정하는 계획. 인가되면 이주가 시작된다. 정비사업에서 권리·돈이 확정되는 심장부다.

관련: 3-2

이전고시

준공 후 새 대지·건축물의 소유권을 분양받은 자에게 일괄 귀속시키는 행정처분. 이전고시가 있어야 개별 소유권 등기가 가능해진다.

관련: 3-2

청산금

권리가액과 실제 분양받은 자산 가치의 차액을 정산하는 돈. 징수 또는 지급 후 조합은 해산 절차를 밟는다.

관련: 3-2

이주비

관리처분계획인가 후 이주하는 조합원에게 대출 형태로 지원되는 자금. 통상 종전자산 평가액의 일정 비율(LTV)로 시공사·금융기관이 조달한다.

관련: 3-2

재건축초과이익환수제 (재건축부담금)

재건축으로 조합원이 얻는 초과이익의 일부를 국가가 부담금으로 환수하는 제도. 재개발에는 적용되지 않는다. 2026-07 현재 법은 존치하나 실제 부과 사례는 없고 폐지 입법 논의가 진행 중이다.

관련: 3-1

조합원 지위 양도 제한

투기과열지구에서 일정 시점 이후 조합원 지위(입주권)의 양도를 제한하는 규제. 재건축은 조합설립인가 후, 재개발은 관리처분계획인가 후부터 걸린다. 장기보유 1주택 등 예외가 있다. 2025.10.15 대책으로 서울 전 자치구와 경기 12곳이 투기과열지구로 지정되어 있다(2026-07 기준).

관련: 3-1

권리산정기준일

분양권을 받을 수 있는 권리의 기준 시점. 이날 이후의 지분쪼개기(다세대 전환 등)로는 분양권이 늘지 않도록 막는 장치다.

관련: 3-2

지분쪼개기

단독·다가구를 다세대로 전환하는 등 소유권을 나눠 분양권 수를 늘리려는 행위. 권리산정기준일 제도로 차단된다.

관련: 3-2

소규모주택정비사업

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법에 따른 미니 정비 트랙. 가로주택정비·소규모재건축·소규모재개발·자율주택정비가 있으며, 정식 구역지정 없이 빠르게 진행된다.

관련: 3-1

모아타운

서울시가 소규모주택정비사업들을 지역 단위로 묶어 관리하는 소규모주택정비 관리지역. 블록별 사업을 모아 기반시설을 함께 정비한다.

관련: 3-1

리모델링

주택법에 따라 준공 15년 이상 공동주택을 철거 없이 증축(수직증축 최대 3개층)하는 사업. 재건축 규제의 우회로지만 구조 제약이 크다.

관련: 3-1

공공재개발 / 공공재건축

LH·SH 등 공공시행자가 참여하는 정비사업 방식. 용적률 인센티브 등을 받는 대신 공공주택 기여 의무를 진다.

관련: 3-1

입주권 / 분양권

입주권은 조합원 자격에서 나오는 새 아파트를 받을 권리(관리처분계획으로 확정), 분양권은 일반분양 청약 당첨으로 얻는 권리. 세법·전매제한에서 다르게 취급된다.

관련: 3-2

신속통합기획

서울시가 정비계획 수립 단계에서 총수·용적률·공공기여 가이드라인을 직접 제시해 후보지 선정부터 정비구역 지정 고시 까지를 압축하는 공공지원계획. 통상 5년 안팎의 구역지정 구간을 2년 수준으로 줄이는 것이 목표다.

관련: 3-3

공공지원제

구청 등 공공이 정비사업 초기 단계의 정비업체 선정·예산을 지원하는 제도. 적용 시 추진위원회를 생략하고 바로 조합을 설립하는 경로도 가능하다.

관련: 3-4

정비사업전문관리업자 (정비업체)

조합·추진위원회를 대신해 징구, 총회 운영, 인허가 서류 등 정비사업 행정 실무를 대행하는 등록 업체. 준비 단계 용역비는 조합 채무로 쌓인다.

관련: 3-4

통합심의

사업시행계획인가 전에 거치는 건축·경관·교통·환경·교육 등 개별 심의를 한 테이블에서 묶어 처리하는 제도. 2024.1.19 시행 도정법 개정으로 도입되어 2~3년 걸리던 심의 기간을 6개월 내외로 줄였다.

관련: 3-6

도급제 / 지분제

도급제는 조합이 사업 주체가 되고 시공사는 정해진 공사비만 받는 방식(현재 대부분), 지분제는 시공사가 무상지분율을 보장하고 사업 손익을 떠안는 방식(현재 드뭄). 도급제에서는 공사비 증액 리스크를 조합이 진다.

관련: 3-5

공사비 검증

공사비 증액 등 일정 사유 발생 시 사업시행자가 검증기관(사실상 한국부동산원)에 공사비 적정성 검증을 요청하는 제도(도정법 29조의2). 조합원 1/5 이상 요청 등이 사유이며, 검증 결과는 권고적 효력에 그친다.

관련: 3-5

표준공사계약서

국토부가 배포하는 정비사업 공사계약 표준안. 공사비 산출 근거, 물가 반영 기준, 증액 시 검증 방법을 계약서에 명시하도록 해 공사비 분쟁을 예방하는 취지다.

관련: [3-5](#)

주거이전비 / 영업손실보상

재개발에서 세입자에게 지급하는 보상 — 주거세입자에게는 주거이전비, 상가 세입자에게는 영업손실보상. 재개발의 공익 사업 성격에서 나오며, 재건축에는 원칙적으로 없다.

관련: [3-8](#)

명도소송

재건축에서 이주를 거부하는 점유자를 상대로 부동산 인도를 구하는 민사소송. 재개발의 수용·행정대집행에 대응하는 재건축의 점유자 정리 수단이다.

관련: [3-8](#)

1+1 분양

권리가액 또는 종전 주택 면적이 큰 조합원이 새 주택을 두 채(그중 한 채는 전용 60㎡ 이하 소형) 받는 제도. 2025.10.15 대책 이후 1+1 수분양자는 다주택자로 취급되어 이주비 대출 LTV 0% 등 불이익이 적용된다.

관련: [3-7](#)

분양가상한제

택지비+건축비 기준으로 분양가를 통제하는 제도. 공공택지는 전국, 민간택지는 서울 강남·서초·송파·용산 중심으로 적용된다(2026-07 기준). 적용 시 일반분양 수입이 줄어 조합원 분담금이 늘고, 당첨자에게는 실거주 의무·전매제한이 붙는다.

관련: [3-8](#)

HUG 분양보증

주택도시보증공사(HUG)가 분양대금 환급을 보증하는 제도. 선분양의 법적 전제 조건으로, 시공사 부도 시 수분양자를 보호한다.

관련: [3-8](#)

후분양

준공 전후에 분양해 분양가상한제 등 가격 통제를 피하는 전략. 분양 수입 없이 공사비 전액을 금융으로 조달해야 하므로 고위험이다.

관련: [3-8](#)

토지거래허가구역

지정 구역 내 부동산 매수 시 구청 허가와 취득일부터 2년 실거주 의무가 부과되는 제도. 2025.10.15 대책으로 서울 전역과 경기 12곳의 아파트(및 아파트 포함 연립·다세대)가 지정됐다(2026-07 기준). 전세 깐 매수(갭투자)를 차단한다.

관련: [3-10](#)

재당첨 제한

규제지역 정비사업 분양에 당첨된 세대가 일정 기간 다른 정비사업 분양을 받을 수 없는 제한. 투기과열지구 기준 5년이 대표 수치다.

관련: [3-10](#)

재건축부담금

재건축초과이익환수제에 따라 부과되는 부담금. 현행(2024.3 개정) 기준 초과이익 8,000만원 미만 면제, 1주택 장기보유자는 보유 기간에 따라 최대 70% 감면, 60세 이상은 납부유예가 가능하다.

관련: [3-10](#)

청산인

조합 해산 후 잔여 채권·채무 정리와 잔여재산 분배를 수행하는 자(통상 해산 당시 조합장). 청산 종결로 조합의 법인격이 소멸한다.

관련: [3-9](#)

건축허가

건축물을 신축·증축·개축하기 위해 허가권자(시장·군수·구청장)에게 받는 허가. 국토계획법상 개발행위허가 등 다수 인허가가 의제되기도 한다.

관련: 4-2 건축법 핵심

건축신고

소규모 건축 행위에 대해 허가 대신 신고로 갈음하는 제도. 바닥면적 합계 85㎡ 이내 증축(3층 이상 건축물은 연면적 1/10 이내), 연면적 200㎡ 미만·3층 미만 건축물의 대수선 등이 대상이며, 신고하면 허가받은 것으로 본다.

관련: 4-2

사용승인

건축 공사 완료 후 건축물을 사용하기 위해 허가권자에게 받는 승인. 사용승인을 받아야 건축물대장에 등재되고 보존등기가 가능해진다.

관련: 4-2

접도 의무

대지는 원칙적으로 너비 4m 이상의 도로에 2m 이상 접해야 한다는 건축법상 요건. 지적도상 도로가 있어도 사도이거나 폭이 부족하면 건축허가가 나지 않아 실무에서 사업을 막는 대표 요인이다.

관련: 4-2

일조권 높이 제한

전용·일반주거지역에서 정북 방향 인접 대지 경계선으로부터의 거리에 따라 건축물 높이를 제한하는 규정. 용적률이 남아도 이 사선 제한 때문에 다 못 짓는 경우가 많다.

관련: 4-2

사업계획승인

단독주택 30호 이상 또는 공동주택 30세대 이상의 주택건설사업에 필요한 주택법상 승인. 승인 대상이 되면 분양가상한제·분양보증·청약 등 주택법의 공급 규제가 함께 적용된다.

관련: 4-3 주택법과 주택공급

국민주택 / 민영주택

국민주택은 국가·지자체·LH·지방공사가 건설하거나 주택도시시기금 지원을 받아 짓는 전용 85㎡ 이하 주택, 민영주택은 그 외의 주택. 청약 자격과 방식이 다르다.

관련: 4-3

도시형 생활주택

1~2인 가구용 소형 주택 공급을 위해 주택법에 도입된 유형. 주차장 등 일부 기준이 완화되어 도심 소규모 부지에 공급할 수 있다.

관련: 4-3

지역주택조합

무주택자 등이 조합을 결성해 토지를 매입하고 주택을 건설하는 주택법상 사업 방식. **땅이 없는 상태에서 시작**하므로 토지 확보 실패 시 좌초 위험이 크며, 토지를 이미 소유한 정비사업 조합과는 근본적으로 다르다.

관련: 4-3

분양가상한제

분양가를 택지비 + 건축비(기본형건축비 + 가산비) 이하로 제한하는 제도. 2005년 도입됐으며 공공택지는 전국, 민간택지는 지정 지역에 적용된다. 당첨자에게 실거주 의무·전매제한이 붙는다.

관련: 4-4 분양 제도

기본형건축비

분양가상한제에서 건축비 상한 산정의 기준이 되는 금액. 국토부가 정기적으로 고시하며 자재비·인건비 변동을 반영해 조정된다.

관련: 4-4

선분양 / 후분양

선분양은 착공 무렵 분양해 계약금·중도금으로 공사비를 조달하는 방식(HUG 분양보증이 전제), 후분양은 일정 공정률 이후 분양해 금융비용을 스스로 감당하는 방식이다.

관련: 4-4

HUG 분양보증

주택도시보증공사가 제공하는 보증. 사업주체가 부도 등으로 분양계약을 이행할 수 없을 때 분양 이행 또는 계약금·중도금 환급을 책임진다. 사업계획승인 주택 중 30세대 이상 분양 시 대상이 되며, 선분양의 필수 전제다.

관련: 4-4

청약 가점제

민영주택 일반공급에서 무주택 기간(32점), 분양가족 수(35점), 청약통장 가입기간(17점)을 합산한 84점 만점으로 당첨자를 정하는 방식. 규제지역일수록 가점제 비중이 커진다.

관련: 4-4

특별공급

신혼부부·생애최초·다자녀·노부모부양·기관추천 등 정책 대상에게 별도로 배정하는 물량. 2026년부터 신혼부부 특공의 35%가 신생아 가구에 우선 배정되고, 배우자 청약 이력 리셋이 도입됐다.

관련: 4-4

도시개발법

미개발지에 새로운 시가지를 조성하기 위한 법. 환지·수용(사용)·혼용의 세 가지 시행방식이 있으며, 기성 시가지를 정비하는 도정법과 역할이 구분된다.

관련: 4-5 도시개발법과 택지개발

환지방식

토지 소유권을 유지한 채 정리된 새 토지로 교환해 주는 도시개발 시행방식. 지가가 높아 수용이 어려운 곳에 쓰며, 개발계획 수립에 토지면적 2/3 이상 + 소유자 총수 1/2 이상의 동의가 필요하다.

관련: 4-5

감보율

환지방식에서 기반시설 용지와 사업비 조달을 위해 종전 토지 면적에서 줄어드는 비율. 정비사업의 비례율에 대응하는 개념이다.

관련: 4-5

체비지

도시개발사업의 사업비를 충당하기 위해 시행자가 확보해 매각하는 토지.

관련: 4-5

환지처분

환지계획에 따라 권리를 확정하는 처분. 정비사업의 이전고시에 해당하는 절차다.

관련: 4-5

노후계획도시 특별법

1기 신도시처럼 도시 전체가 동시에 노후화한 계획도시를 도시 단위로 통합 정비하기 위한 특별법. 특별정비구역에서 용적률·건폐율 완화와 안전진단 특례를 준다.

관련: 4-6 정비 관련 특별법 지형

특별정비구역

노후계획도시 특별법에 따라 기본계획에서 정한 통합 정비 구역. 대규모 블록 단위 통합정비와 역세권 복합·고밀개발이 가능하고 용적률·건폐율·안전진단 규제 특례가 적용된다.

관련: [4-6](#)

선도지구

노후계획도시 정비에서 먼저 착수하는 시범 구역. 2026년 기준 5개 시 15곳(약 3.7만 호)이 선정돼 특별정비계획 수립이 진행 중이다.

관련: [4-6](#)

인허가 의제

주된 인허가(건축허가·사업계획승인·사업시행계획인가)를 받으면 관련 개별 인허가를 받은 것으로 간주하는 제도. 다만 관계 행정기관 협의는 그대로 거쳐야 해서 협의 지연이 곧 허가 지연으로 이어진다.

관련: [4-7 인허가 실무 흐름](#)

매장문화재 지표조사

개발 예정지의 매장문화재 존재 여부를 확인하는 조사. 유구가 발견되면 발굴조사로 이어져 사업이 수개월~수년 지연되므로 인허가 일정 최대의 와일드카드로 꼽힌다.

관련: [4-7](#)

환경영향평가 / 교통영향평가

일정 규모 이상 개발사업에 요구되는 사전 평가. 협의 과정에서 나온 저감 대책이 설계 변경으로 이어져 일정과 비용에 영향을 준다.

관련: [4-7](#)

시행사 (디벨로퍼)

사업을 기획하고 토지 매입·인허가·분양을 총괄하는 사업 주체. 이익과 손실이 최종적으로 귀속되며, 한국에서는 자본이 얹아 시공사 신용에 의존하는 경우가 많다.

관련: 5-1 개발사업의 구조

책임준공

시공사가 어떤 상황에서도 공사를 완료하겠다고 약속하는 것. 미이행 시 채무인수 조건이 붙기도 하며, 금융기관이 대출을 실행하는 핵심 근거가 된다.

관련: 5-1

신용보강

시행사의 신용이 부족할 때 시공사 등이 연대보증·채무인수·책임준공으로 신용을 보태는 것. 한국 PF 구조의 핵심이자 부실 전이의 통로이기도 하다.

관련: 5-1

부동산 신탁

시행사가 토지를 신탁사에 맡겨 도산 위험에서 격리하고 자금을 관리하게 하는 구조. 관리형 토지신탁, 차입형 토지신탁, 담보신탁 등이 있다.

관련: 5-1

SPC (특수목적법인)

사업별로 설립해 다른 사업과 위험을 분리하는 법인. 프로젝트 파이낸싱의 "프로젝트 독립성"을 구현하는 장치다.

관련: 5-1

사업수지

개발사업의 총수입과 총사업비를 비교해 사업이익을 산출하는 분석. 수입은 분양수입 중심, 지출은 토지비·공사비·금융비용·기타 사업비로 구성된다.

관련: 5-2 사업수지 분석 기초

총사업비

토지비, 공사비, 금융비용, 설계·감리비, 분양비용, 제세공과금, 예비비 등 사업에 투입되는 비용의 총합. 정비사업에서는 비례율의 차감 항목이 된다.

관련: 5-2

현금흐름 (Cash Flow)

시점별 자금 유입·유출을 정리한 표. 손익이 흑자여도 유입 시점이 맞지 않으면 사업이 무너지므로 사업수지 분석의 필수 요소다.

관련: 5-2

민감도 분석

공사비·분양가·분양률·금리 등 주요 변수를 변동시켜 사업성이 어떻게 변하는지 검토하는 작업. 기준 시나리오만 있는 수치 표는 신뢰할 수 없다.

관련: 5-2

알박기

개발 예정지 내 일부 필지 소유자가 매도를 거부하거나 과도한 가격을 요구해 사업을 지연·무산시키는 행위. 수용·매도청구가 가능한 정비사업·도시개발사업과 달리 일반 개발에서는 치명적이다.

관련: 5-3 토지비와 토지매입

지주작업

개발 예정지의 토지 소유자들을 접촉해 매입 협상을 진행하는 실무. 노출되면 가격이 급등하므로 비밀 매집이 관행이다.

관련: 5-3

토지사용승낙서

소유권 이전 전에 토지 소유자로부터 사용을 승낙받아 인허가를 먼저 진행할 수 있게 하는 서류. 자금 부담을 미루는 실무 기법이지만 철회·소유자 변경 위험이 있다.

관련: 5-3

건설공사비지수

건설 공사에 투입되는 재료·노무·장비 비용의 변동을 나타내는 지수. 2020년 100 기준으로 2026년 2월 133.69, 4월 136.88을 기록해 6년 새 33% 이상 상승했다.

관련: 5-4 공사비와 사업비

에스컬레이션 (물가변동 조항)

공사비를 물가지수에 연동해 조정하는 계약 조항. 기준 지수와 반영 시점을 어떻게 정하느냐가 실제 증액 금액을 좌우한다.

관련: 5-4

분양률

계획 물량 대비 실제 분양 계약이 체결된 비율. 자금 유입 시점과 규모를 결정하는 가장 민감한 가정으로, 50% 이하로 떨어지면 자금 순환이 붕괴한다.

관련: 5-5 [분양가 산정과 시장분석](#)

전용률

전용면적 ÷ 공급면적. 아파트는 통상 70~80%대이며 오피스텔은 더 낮다. 분양단가를 비교할 때 어느 면적 기준인지 확인해야 하는 이유다.

관련: 5-5

준공 후 미분양 (악성 미분양)

준공했는데도 팔리지 않은 물량. 금융비용이 계속 발생하고 할인분양 시 기존 계약자와 분쟁이 생겨 시장 위험의 대표 지표로 쓰인다.

관련: 5-5

브릿지론

인허가 전 토지 매입 단계에 쓰는 단기 고금리 대출. 본PF로 전환하는 것을 전제로 실행되며, 전환에 실패하면 토지 경매·사업 좌초로 이어진다.

관련: 5-6 [부동산 개발금융](#)

본PF (프로젝트 파이낸싱)

착공 시점에 공사비 등 사업비를 조달하는 대출. 브릿지론을 상환하고 분양대금으로 상환한다. 한국에서는 사업 현금흐름보다 시공사 신용보강에 의존하는 특징이 있다.

관련: 5-6

에쿼티 (자기자본)

시행사가 투입하는 자기 자금. 손실을 가장 먼저 흡수하는 후순위 자금이며, 금융당국은 2027년부터 PF사업 자기자본비율을 20% 수준으로 끌어올리도록 유도하는 제도 개선을 추진 중이다.

관련: 5-6

PF 익스포저

금융권이 부동산 PF에 노출된 총 규모. 2025년 9월 말 기준 177.9조 원이며, 이 중 유의(C)·부실우려(D) 여신이 18.2조 원(10.2%)이다.

관련: 5-6

무상지분율

추가 분담금 없이 받을 수 있는 새 아파트 면적을 대지지분으로 나눈 비율. 지분제 방식에서 쓰이던 지표로, 도급제가 일반화된 현재는 비례율·분담금 표현이 주로 쓰인다.

관련: [5-7 정비사업의 사업성](#)

대지지분

공동주택 소유자가 갖는 대지의 지분. 클수록 종전자산 평가액이 크고 정비사업 사업성이 유리하며, 단지 밀도에 따라 같은 평형도 지분이 다르다.

관련: [5-7](#)

용적률 여유

현재 용적률과 허용 용적률의 차이. 정비사업 사업성의 원천이며, 이미 고밀(250% 이상)인 단지는 재건축이 성립하기 어렵다.

관련: [5-7](#)

프롭테크 (PropTech)

Property + Technology. 부동산의 탐색·거래·관리·투자·건설 전 과정에 기술을 적용하는 산업. 2025년 국내 매출은 3조 3,735억 원으로 전년 대비 6.4% 감소했으며, AI 전환이 차세대 동력으로 지목되고 있다.

관련: [6-3 프롭테크 산업 지형](#)

공공데이터포털 (data.go.kr)

정부 공공데이터를 개방하는 포털. 실거래가·건축물대장 등 부동산 API를 제공하며, 회원가입 후 활용 신청으로 인증키를 발급받아 사용한다.

관련: [6-1 부동산 공공데이터 생태계](#)

실거래가 API

부동산 거래신고법에 따라 신고된 매매·전월세 자료를 제공하는 API. 법정동 코드와 계약년월로 조회하며, 신고 지연(30일)·해제 거래·직거래 이상치를 감안해야 한다.

관련: [6-1](#)

건축HUB 건축물대장 API

건축물대장의 기본개요·총괄표제부·표제부·층별개요·전유공용면적·주택가격·지역지구구역 등을 제공하는 API. 노후도·용적률 계산의 기초 데이터다.

관련: [6-1](#)

V-World

국토부의 공간정보 오픈플랫폼. 지적도·연속지적·용도지역 공간정보와 배경지도를 제공한다.

관련: [6-1](#)

PNU (필지고유번호)

토지 데이터를 연결하는 19자리 표준 키. 법정동코드(10) + 대장구분(1) + 본번(4) + 부번(4)으로 구성된다.

관련: [6-1](#)

지오코딩

주소를 좌표로 변환하는 작업. 도로명·지번 주소 병존과 표기 흔들림 때문에 주소 정규화가 실무의 큰 부담이 된다.

관련: [6-2 GIS와 공간분석 기초](#)

벡터 / 래스터

공간 데이터의 두 형태. 벡터는 점·선·면(필지·도로·용도지역), 래스터는 격자 이미지(위성영상·표고). 부동산 분석은 주로 벡터를 쓴다.

관련: [6-2](#)

좌표계 (EPSG)

지구 상 위치를 수치로 표현하는 체계. WGS84 경위도(4326), Web Mercator(3857), 한국 중부원점(5186 등)이 대표적이며, 좌표계 불일치는 공간분석 최대의 실무 함정이다.

관련: [6-2](#)

공간 조인 (Spatial Join)

위치 관계를 기준으로 두 공간 데이터를 결합하는 연산. 필지에 용도지역을 매칭하는 것이 대표 용례다.

관련: [6-2](#)

버퍼 (Buffer)

특정 지점·선·면에서 일정 거리의 영역을 생성하는 공간 연산. 역세권 500m, 학교 정화구역 판정 등에 쓴다.

관련: [6-2](#)

AVM (자동가치산정모형)

실거래가·공시가격·물건 특성·입지 변수를 이용해 부동산 가치를 자동 추정하는 모형. 감정평가 3방식 중 거래사례비교법을 데이터로 자동화한 것에 해당한다.

관련: [6-4 AVM](#)

헤도닉 모형

부동산 가격을 면적·연식·입지 등 특성 변수의 함수로 설명하는 회귀 모형. AVM의 1세대 방법론이며 이후 머신러닝·딥러닝으로 발전했다.

관련: [6-4](#)

사업성 스크리닝

공개 데이터로 다수의 후보지를 자동 평가해 유망 대상을 좁히는 작업. 노후도·용적률 여유·대지지분·예상 분양가·규제를 순차 적용해 랭킹을 만든다.

관련: [6-5 정비사업 × 데이터](#)

노후도 산정

구역 내 건축물 중 노후·불량건축물이 차지하는 비율 계산. 건축물대장의 준공연도와 지자체 조례 기준(서울 철근콘크리트 30년)을 결합해 산출한다.

관련: 6-5

비례율 시뮬레이션

공사비·분양가 등을 변수로 두고 비례율과 조합원 분담금이 어떻게 변하는지 자동 계산하는 분석. 정비사업 사업성 판단을 시각화하는 실무 도구다.

관련: 6-5

AI 에이전트

여러 단계의 작업을 스스로 계획·수행하는 AI. 부동산에서는 데이터 조회 → 지표 계산 → 시뮬레이션 → 규제 판정 → 결과 제시까지 연결하는 형태로 논의된다.

관련: 6-6 AI와 부동산

설명가능성 (Explainability)

모델이 특정 결과를 낸 이유를 설명할 수 있는 성질. 담보평가·보상·소송처럼 법적 책임이 따르는 영역에서 AI 적용을 제한하는 핵심 요건이다.

관련: 6-6

전유부분 (호)

집합건물에서 구분소유권의 대상이 되는 부분. 아파트 1502호처럼 **소유·거래의 최소 단위**이며 집합건축물대장 전유부와 등기에 기재된다. 형상 정보가 평면도에만 있고 좌표가 없어 **지도에는 그릴 수 없다**.

관련: 6-7 부동산 단위 체계와 지도 표현

대지권

집합건물의 전유부분에 딸린 토지 지분. 호(건물 계열)와 필지(토지 계열)를 잇는 유일한 연결 고리이며, 재건축에서 대지지분이 사업성 지표가 되는 근거다.

관련: 6-7

동(棟)

건물 한 채. 건축물대장 표제부의 단위이자 GIS건물통합정보의 폴리곤 단위다. 한 필지에 여러 동이 있을 수도, 한 동이 여러 필지에 걸칠 수도 있다.

관련: 6-7

연속지적도

필지 경계를 이어 붙인 공간 데이터. 지도에서 **필지 폴리곤**을 그릴 수 있는 원천이며, GIS건물통합정보도 이를 기반으로 구축된다.

관련: [6-7](#)

GIS건물통합정보

연속지적도형정보 기반의 건물 공간정보에 건축행정시스템(세움터)의 건축물대장 속성을 **건물 단위로 통합**한 데이터. SHP 형식으로 시도별 제공되며, 건물 폴리곤을 그리는 표준 원천이다.

관련: [6-7](#)

단지 경계

아파트 단지의 외곽선. 공동주택 단지 정보 API는 단지코드·주소·면적 등 **속성만 제공하고 경계 폴리곤은 없어서**, 소속 필지를 dissolve해 직접 만들어야 한다.

관련: [6-7](#)

부동산 개념서

부동산 · 도시계획 · 재개발/재건축 기초

개인 학습용 · 비매품

본문의 법령·수치는 각 문서의 **검증 날짜** 기준이며,
부동산 법령은 개정이 잦으므로 실무 적용 전 최신 확인이 필요합니다.

웹 버전 · 최신 갱신 estate.croinda.work

빌드 2026-08-06