

발 간 등 록 번 호
11-1613000-002925-10



·———— 2022년도 적용
**개별주택가격
조사·산정지침**

2021. 10



Ministry of Land,
Infrastructure and Transport



국토교통부

목 차

I. 개별주택가격 조사계획	1
1. 조사개요	3
2. 조사계획	6
3. 조사대상주택부 작성방법	51
4. 조사대상주택의 유의사항	55
II. 주택특성 조사	59
1. 주택특성 조사의 의의	61
2. 주택특성 조사의 방법	61
3. 토지특성 조사요령	63
4. 건물특성 조사요령	115
5. 주택특성 조사 시 유의사항 및 주요사례	155
III. 비교표준주택 선정	163
1. 비교표준주택의 의의	165
2. 비교표준주택의 선정방법	165
3. 비교표준주택의 선정기준	166
IV. 주택가격비준표 활용	171
1. 주택가격비준표의 개요	173
2. 개별주택가격 산정절차	179
3. 개별주택가격 산정방법 및 토지·건물특성항목별 적용방법	180

V. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 개별주택가격 산정	193
1. 개요	195
2. 조사·산정 대상 단독주택	195
3. 조사기준일 및 공시일자	195
4. 결정·공시절차	196
5. 조사·산정방법	196
6. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 개별주택가격에 대한 검증	196
VI. 개별주택가격 정정	199
1. 개요	201
2. 정정 대상	201
3. 정정 절차	202
4. 불복 시 이의신청	202
5. 정정사실 통보	202
VII. 개별주택가격 전산화	203
1. 개요	205
2. 현황	205
3. 2022년도 개별주택가격 산정	205
4. 성과품 제출	206
5. KRAS 개별주택가격시스템의 구조와 이해	206
6. 기타	210

부 록

I. 행정 사항	213
II. 주택가격현황도면의 작성 및 활용지침	215
III. 개별주택가격의 검증업무 처리지침	220
IV. 표준주택가격 조사·산정 기준	225
V. 2022년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용	232
VI. 2022년도 적용 개별주택가격 조사·산정지침 주요 변경내용	253
VII. 제주특별자치도 행위제한관련 참고자료	306

I

개별주택가격 조사계획

1. 조사개요
2. 조사계획
3. 조사대상주택부 작성방법
4. 조사대상주택의 유의사항

I. 개별주택가격 조사계획

1. 조사개요

가. 개별주택가격의 개념

- (1) 개별주택가격은 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 비교하여
- (2) 국토교통부장관이 작성·공급한 「주택가격비준표」 상의 주택특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 한국부동산원(이하 “부동산원”이라 함)의 검증을 받아
- (3) 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시하는 개별주택의 가격을 말함

나. 근거

- (1) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조
- (2) 「개별주택가격 조사·산정지침」(국토교통부 지침)

다. 가격산정 및 결정절차

- (1) 가격산정 : 시장·군수·구청장
 - (가) 주택특성조사 : 조사대상주택의 주택특성조사(주택특성조사표 참조)
 - (나) 비교표준주택 선정 : 비교표준주택 선정기준에 따라 선정

(다) 가격배율 산출 : 비교표준주택과 개별주택(토지·건물)의 특성 차이에 따른 주택가격비준표상의 가격배율 산출

(라) 가격산정 : 산출된 총가격배율을 비교표준주택의 가격에 곱함

(마) 산정가격검증 : 산정된 가격에 대하여 부동산원이 가격의 타당성 여부를 검증

(2) 주민열람을 통한 의견청취(20일간) 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

(3) 가격결정 및 공시 : 심의·의결된 가격을 시장·군수·구청장이 결정·공시 (시·군·구 게시판 또는 인터넷 홈페이지에 게시)

(4) 이의신청 : 개별주택가격에 이의가 있는 자 → 시장·군수·구청장 (가격결정·공시일부터 30일 이내)

(5) 이의신청처리 : 시장·군수·구청장은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 재조사한 후 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 가격조정 또는 기각

라. 조사체계

- 개별주택가격 조사는 전국 약 395만호의 주택가격을 조사하는 방대한 업무로서 관련기관 간에 긴밀히 협조할 수 있는 합동조사체계가 요구되므로 국토교통부에 중앙통제부(비상설), 시·도에 통제반, 시·군·구에 두는 조사반으로 편성함

마. 개별주택가격의 활용

- 개별주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고,
- 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준은 물론 다음과 같이 재산세(주택) 등 각종 조세부과 기준으로 활용됨

구 분	활용분야 및 근거법
국세	종합부동산세 [종합부동산세법 제13조]
	양도세 과표 [소득세법 제99조]
	상속세 및 증여세 과표 [상속세 및 증여세법 제61조]
지방세	재산세 [지방세법 제4조, 제110조]
	취득세 [지방세법 제10조]
	등록면허세 [지방세법 제27조]
재건축부담금	재건축 초과이익 환수에 관한 법률에 근거하여 초과이익산정을 위한 주택가액 적용 [재건축 초과이익 환수에 관한 법률 제9조]
청약가점제 무주택자 분류	입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 8천만원(수도권은 1억 3천만원) 이하인 주택 1호 [주택공급에 관한 규칙 제7조제3호(별표1)]
국민주택채권	등기시 국민주택채권 매입가의 기준이 됨(시가표준액) [주택도시기금법 제8조]
주택자금 소득공제	주택기준시가 5천만원, 3억원 이하 - 주택마련저축불입액 [조세특례제한법 제87조], 장기주택저당차입금 이자상환액 [소득세법 제52조]
기초연금	기초연금 수급권자 분류를 위한 소득인정액 산출의 기초가 되는 재산 가액으로 활용 [기초연금법 시행령 제3조 및 지방세법 제4조]
공직자 재산등록	공직자의 재산등록시 등록할 주택공시가격 [공직자윤리법 제4조 등]
건강보험료	지역가입자의 부과표준소득 파악 시 재산세의 부과대상이 되는 주택의 재산세과세표준금액을 기준으로 재산의 등급별 점수를 산정, 반영 [국민건강보험법 시행령 제42조(별표 4)]
기초생활보장	기초생활보장 수급권자 판단기준 [국민기초생활 보장법 제6조의3]
사전채무조정제도	보유자산가액이 10억원 이하 해당 [서민의 금융생활 지원에 관한 법률 제72조, 신용회복지원협약 제34조]
근로장려세제	무주택자 또는 주택 1채 소유, 재산의 합계액이 2억원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]

2. 조사계획

가. 기본방향

- (1) 2022. 1. 1. 기준 개별주택가격을 2022. 4. 29.까지 결정·공시하여 조세부과 등 관계기관의 공시가격 수요에 적기 부응
- (2) 시·군·구 개별주택가격 담당공무원이 정확한 주택특성조사와 주택가격비준표를 적용하여 개별주택가격을 산정하고, 부동산원의 검증을 받아 시·군·구 부동산 가격공시위원회의 심의를 거쳐 인근 개별주택가격과의 균형을 유지하는 등 주택가격의 객관성과 공정성을 확보
 - (가) 개별지·개별주택의 토지특성 일치 및 가격 균형이 유지될 수 있도록 상호 검토하여 조사
 - (나) 조사대상주택은 표준주택과의 특성 차이에 따른 주택가격비준표상의 가격 배율을 적용하여 가격을 산정
 - (다) 비교표준주택은 조사대상주택과 동일 용도지역 안에 있는 유사한 가격 수준의 표준주택 중에서 조사대상주택과 건물구조 및 도로접면 등이 가장 유사한 표준주택을 선정
 - (라) 산정된 개별주택가격에 대하여 부동산원이 가격의 타당성여부를 검증하여 시·군·구 부동산가격공시위원회에서 심의 조정
- (3) 조사요원의 직무교육을 철저히 하고 개별주택가격 자동산정 프로그램을 내실 있게 운용하여 가격조사의 신속성과 신뢰성 제고

나. 조사대상주택(2022. 1. 1 기준)

- (1) 국세 또는 지방세의 부과대상주택
- (2) 관계법령에 의하여 주택가격의 산정 등에 개별주택가격을 적용하도록 규정되어 있는 주택
- (3) 시장·군수·구청장이 관계행정기관의 장과 협의하여 개별주택가격을 결정·공시하기로 한 주택

※ 2022. 6. 1 기준 조사대상주택은 “V. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 개별주택가격 산정” 참조

다. 조사일정(2022. 1. 1 기준)

- | | |
|--|-----------------------|
| (1) 조사대상주택 파악 | : 2021. 10. 22 ~ |
| | 2021. 11. 22 |
| (2) 주택특성집중조사
(일단지 및 특수유형주택 필수조사,
지침 156p 참조) | : 2021. 11. 23 ~ |
| | 2022. 1. 22 |
| (3) 가격산정 | : 2022. 1. 25 ~ 2. 21 |
| (4) 산정가격검증 | : 2. 22 ~ 3. 16 |
| (5) 검증보고서 제출완료일 | : 3. 17 |
| (6) 가격열람 및 의견제출(20일간) | : 3. 22 ~ 4. 11 |
| (7) 의견제출가격 검증 | : 4. 12 ~ 4. 18 |
| (8) 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및
의견제출에 대한 결과통지 | : 4. 19 ~ 4. 22 |
| (9) 결정자료 및 전산성과품 제출 | : 4. 25 |
| (10) 가격결정·공시 | : 4. 29 |
| (11) 이의신청(30일간) | : 4. 29 ~ 5. 30 |
| (12) 이의신청가격 검증 및 처리 | : 5. 30 ~ 6. 23 |
| (13) 조정공시 | : 6. 24 |

※ 2022. 6. 1 기준 조사일정은 “2022년도 개별주택가격 조사 세부추진일정” 참조

라. 상시조사체계 구축과 조사일정 조정

- (1) 주택특성조사는 연중 상시조사체계를 유지하도록 하고, 주택특성 집중조사기간 중에는 공시기준일 현재 주택특성조사표를 작성하여야 함

- (2) 조사일정에 있어 가격열람 및 의견제출과 가격확인요청, 가격결정·공시 및 이의신청에 관한 사항은 일정을 반드시 준수하여야 하며, 기타 가격검증기간 등에 관한 사항에 대하여는 조사대상 주택 수 등을 고려하여 시·군·구에서 탄력적으로 일정을 조정하되 중복을 최소화하여야 함

2022년 개별주택가격조사 세부추진일정

○ 2022. 1. 1 기준

추진내용	일정	추진기관	협조기관
1. 표준주택가격 조사 (이의신청 처리기간 포함)	2021. 8. 23 ~ 2022. 3. 16	국토교통부	부동산원, (시·군·구)
2. 개별주택가격 조사·산정 지침 시달 및 교육			
○ 조사담당자 교육	2021. 10. 20	국토교통부	
○ 조사·산정지침 시달	2021. 10. 20	국토교통부	
3. 개별주택가격 조사준비			
○ 개별주택가격 조사반 편성	2021. 10. 11 ~ 10. 15	시·도 (시·군·구)	
○ 조사대상주택 파악 및 가격현황도면 등 작성	2021. 10. 18 ~ 2022. 1. 24	시·군·구	시·도
○ 주택가격비준표 공급	2021. 1. 24	국토교통부	부동산원 부동산공시처
○ 표준주택가격조사표, 지역분석조서, 표준주택위치표시도면 공급	2021. 1. 25	국토교통부	부동산원
○ 표준주택가격 공시	2022. 1. 25	국토교통부	

추진내용	일정	추진기관	협조기관
4. 개별주택가격 조사·산정			
○주택특성집중조사	2021. 11. 23 ~ 2022. 1. 22	시·군·구	
○가격산정	2022. 1. 25 ~ 2. 21	"	
○산정가격검증	2022. 2. 22 ~ 3. 16	"	부동산원
○검증보고서 제출완료일	2022. 3. 17	"	부동산원
○가격열람 및 의견제출(20일)	2022. 3. 22 ~ 4. 11	시·군·구	
○의견제출가격 검증	2022. 4. 12 ~ 4. 18	"	부동산원
○시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	2022. 4. 19 ~ 4. 22 2022. 4. 25	시·군·구	
5. 개별주택가격 결정·공시	2022. 4. 29	시·군·구	
6. 이의신청(30일)	2022. 4. 29 ~ 5. 30	"	
7. 이의신청가격 검증 및 처리	2022. 5. 30 ~ 6. 23	시·군·구	부동산원
8. 개별주택가격 조정공시	2022. 6. 24	시·군·구	

○ 2022. 6. 1 기준

추진내용	일정	추진기관	협조기관
○ 조사계획수립 및 조사대상 주택 파악 등 제반준비	2022. 5. 2 ~ 5. 20	시·군·구	
○ 주택특성집중조사	2022. 5. 23 ~ 6. 17	"	
○ 가격산정	2022. 5. 30 ~ 6. 17	"	
○ 산정가격 검증	2022. 6. 20 ~ 6. 30	"	부동산원
○ 가격열람 및 의견제출(20일)	2022. 8. 5 ~ 8. 24	시·군·구	
○ 의견제출가격 검증	2022. 9. 1 ~ 9. 8	"	부동산원
○ 시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	2022. 9. 12 ~ 9. 16 2022. 9. 19	시·군·구	
○ 개별주택가격 결정·공시	2022. 9. 29	시·군·구	
○ 이의신청	2022. 9. 29 ~ 10. 28	"	
○ 이의신청가격검증 및 처리	2022. 11. 1 ~ 11. 25	시·군·구	부동산원
○ 개별주택가격 조정·공시	2022. 11. 28	시·군·구	

마. 개별주택가격 조사반 편성

(1) 중앙통제부

- 국토교통부, 행정안전부, 국세청, 부동산원으로 구성하여 비상설로 운영하며
- 가격조사관련 상호 정보교환 및 각 시·도 통제반을 지휘·총괄·지원함

(2) 시·도 통제반

- 시·도 공무원으로 구성하며
- 중앙통제부로부터 수명한 사항, 조사반에 대한 지원 및 시·도 단위의 관련 업무를 총괄함
- 시·군·구의 조사일정별 추진사항을 수시 점검하고 지원함

(3) 시·군·구 가격조사반

- 시·군·구 공무원으로 구성하며
- 개별주택의 특성조사 및 가격산정업무를 수행
 - 시·군·구의 부동산관련 조세업무에 경험이 있는 공무원으로 편성하되 조사대상주택을 감안하여 조사기간 내 정확한 조사가 이루어 질 수 있도록 합리적으로 편성
 - 지방자치단체의 업무량을 감안하여 주택가격 조사 담당자를 지원하도록 주택가격조사 보조요원을 탄력적으로 운영

바. 2022년도 개별주택가격조사 담당자 교육

- 일 시 : 2021. 10. 20(수)
- 방 법 : 비대면 교육(지자체업무지원시스템, <https://eapt.reb.or.kr>)
- 대 상 : 시·도 및 시·군·구 개별주택가격 조사 담당자
- 주 관 : 국토교통부
- 교육내용 : 2022년도 적용 개별주택가격 조사·산정지침 등

사. 가격조사 및 결정

(1) 조사대상주택 파악 및 가격현황도면 등 작성

- 조사대상주택 파악기간 중에 조사대상주택은 물론 조사대상주택에 대한 기초조사를 병행 실시토록 하고, 주택특성조사 및 검증 등에 필요한 가격 현황도면의 작성 및 각종 서식 등을 사전에 준비조치
- 조사대상주택부는 주택기록전산자료를 출력하여 작성
- 시·도에서는 시·군·구별 조사대상주택(표준주택은 제외)을 파악하고 다음 서식에 따라 조사대상주택 (가)확정목록을 작성하여 이를 2021. 12. 31까지 국토교통부에 제출함
 - ※ 목록 작성 시 누락(미산정)주택이 발생하지 않도록 유의

2022년도 개별주택가격 조사대상 주택

시·군·구	전 체 (A=B+D)	조사대상 (B=C)	공시여부(C)					표준 주택수 (D)
			계	공시	미공시	건물만 공시	국불 미공시	
합 계								
단 독								
다가구								
다 중								
주상용								
기 타								

※ 기타는 단독(101), 다가구(102), 다중(103), 주상용(501)을 제외한 모든 단독주택을 말함

※ 기재요령

- ① 전체(A)는 해당 시·군·구 지역 내의 전체주택에 대한 건물용도별(단독, 다가구, 다중, 주상용, 기타) 주택 수[건물용도별 조사대상(B)의 “계” + 표준주택 수(D)와 일치하여야 함]
- ② 조사대상(B)은 표준주택 수를 제외한 조사대상주택 수
- ③ 공시여부(C)는 표준주택 수를 제외한 공시대상주택, 미공시, 건물만 공시, 국불 미공시, 국공유 미공시 대상주택 수(“기타 미공시 주택”은 공시, 미공시, 건물만공시, 국불미공시, 국공유미공시로 구분하여 기재)
- ④ 표준주택 수는 해당 시·군·구의 표준주택 수

(2) 가격조사반 편성·운영

(가) 조사지휘 체계

- 기관장 책임아래 계획된 기간 안에 가격조사가 체계적으로 이루어질 수 있도록 가격조사반이 필요로 하는 자료를 적기에 제공하여 가격조사가 내실 있게 수행될 수 있도록 함
 - 가격조사반은 시·군·구의 가격담당과장을 반장으로 하고 가격조사 담당자를 반원으로 편성하여 운영하되, 가격조사 기간 중에는 업무의 연계성을 고려하여 타부서로 전보 제한
 - 조사대상주택 수가 많은 시·군·구에서는 주택특성조사 등에 있어 읍·면·동 직원을 동원하는 등 인력지원 방안 등을 강구하고, 가격조사를 위한 주된 사무실을 시·군·구에 설치·운영토록 함
- 가격조사반장은 가격조사담당자별로 업무량을 분담시키고 일일작업을 지시하며, 조사결과를 보고 받도록 함

(나) 조사반 편성

- 시·군·구에서는 2021. 10. 15일까지 조사반 편성

(3) 가격조사 및 산정

- 시장·군수·구청장은 다음 자료를 가격조사반에 준비토록 하고, 가격조사반은 준비한 자료를 활용하여 2022년도 개별주택가격조사에 차질이 없도록 조치하여야 함
 - 2022년 조사대상 주택 수
 - 해당지역 및 인근지역의 표준주택 자료(표준주택가격조사표, 지역분석조사, 표준주택위치포시도면, 가격현황도면 등)
 - 도시·군관리계획 등 공적규제사항에 관한 공부 및 기타 자료

- 가격조사요원은 토지(일반건축물)대장 등 각종 공부 확인과 필요한 경우 현지를 답사하여 조사대상주택의 특성을 조사한 후, 표준주택의 위치 및 가격을 확인·검토하고, 그 지역의 가격형성요인 등 가격조사 시 일반적으로 고려해야 할 사항 등을 숙지함
- 개별주택가격의 산정은
 - 산정의 기준이 되는 주택 즉, 비교표준주택을 선정하고
 - 비교표준주택과 산정대상주택의 특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아낸 다음
 - 서로 다른 주택특성에 대한 가격배율을 주택가격비준표에서 추출한 후
 - 비교표준주택가격에 가격배율을 곱하여 산정
- 시장·군수·구청장은 계획에 비하여 조사진도가 부진할 경우 조사반을 추가로 투입하여 계획기간 안에 조사가 완료되도록 하여야 함
- 지역 내 가격조사 및 산정을 완료한 후에는 조사대상주택의 주요특성 입력 현황 및 산정된 개별주택가격에 대하여 자체 오류점검을 실시함
 - 주택가격조사 세부추진일정표상 성과품 전산자료 제출일까지 개별주택가격 산정프로그램을 통해 제공되는 오류내역서를 검토하여 오류사항의 수정, 보완 실시

(4) 산정가격검증의 의뢰 및 검증자료의 준비

- 시장·군수·구청장은 산정가격검증을 의뢰할 때 개별주택가격 검증의뢰서에 검증대상주택의 내역, 검증기간 및 그 밖에 검증에 필요한 사항을 기재하여 부동산원에 의뢰하여야 함
- 시장·군수·구청장은 개별주택가격의 산정가격검증 등에 필요한 다음 각 호의 자료를 미리 준비하고 부동산원에 제공하여야 함. 2호의 자료는 개별주택가격 검증의뢰서에 첨부하여 제출하여야 하며, 이 경우 「전자정부법」 제2조 제7호의 전자문서 형태로 제출할 수 있음

1. 가격현황도면(전년도 개별주택가격, 해당연도 산정가격, 해당연도 표준주택 가격 및 용도지역·건물구조 등을 표시한 도면으로서, 전자도면을 포함한다)
2. 개별주택가격의 산정조서 및 전산자료
3. 주택특성조사표
4. 그 밖에 개별주택가격의 검증에 필요한 자료(재산세과세대장 등)

(5) 산정가격검증

- 개별주택가격에 대하여 부동산원이 비교표준주택의 선정, 주택특성조사의 내용 및 주택가격비준표 적용 등에 대한 타당성을 검토하여 개별주택가격의 적정성을 판별하고, 표준주택가격, 인근개별주택가격 및 전년도 개별주택 가격과의 균형유지, 기타 주택가격의 변동현황 등을 종합적으로 참작하여 적정한 가격을 제시하도록 함
- 산정가격 검증 시 표준주택가격 이의신청에 따른 조정결과를 반영하도록 함

(6) 산정가격검증 이후 추가검증

- 부동산원은 산정가격검증 완료 후 검증 내용이 반영된 산정조서를 시장·군수·구청장으로부터 제출받아 추가 검증할 수 있으며, 이 경우 부동산원은 시장·군수·구청장에게 검증보고서를 열람 시작일부터 1일 전까지 제출하여야 함

(7) 가격(안)열람

- 시장·군수·구청장은 개별주택에 대한 가격산정이 완료되면 부동산원의 검증을 거쳐 시·군·구(읍·면·동) 단위로 모든 주택소유자 등이 알 수 있도록 홍보하여 열람 실시(20일간)

(가) 산정가격 열람

- 가격열람부 작성
 - 가격열람부는 전산서식(별지 제1호서식)에 따라 작성하여 주택소유자 등이 열람하도록 하고 가격을 열람한 경우에는 비교란에 열람자 기재

- 주택가격의 열람안내
 - 시장·군수·구청장은 주택소유자 등이 가격을 열람할 수 있도록 지역 TV 등 방송 및 신문, 인터넷, 반상회, 반회보, 현수막, 입간판 등 홍보수단을 동원하여 홍보를 실시하고, 농촌지역은 이장(동장) 등으로 하여금 반상회를 통해 홍보하는 방식 등 활용
- 열람공고 및 실시
 - 시·군·구(읍·면·동) 게시판에 개별주택가격 열람 및 의견제출 요령을 공고(별지 제2호서식)
 - 시·군·구(읍·면·동) 민원실에 가격열람부와 개별주택가격 의견제출서를 비치(별지 제3호서식)
 - 시·군·구(읍·면·동)별 가격이 기재된 주택가격현황도면과 안내문(별지 제4호서식) 등을 활용하여 가격이 적정하게 조사된 것을 설명하도록 함
 - 전화문의 및 열람에 대비하여 전화문의처와 전화응답자를 지정하여 전화 열람자에 대한 대민서비스 체계 구축

(나) 의견제출사항에 대한 처리

- 시·군·구별로 개별주택가격 의견접수처리대장을 비치(별지 제5호서식)
- 의견제출사항은 시·군·구에서 비교표준주택 선정의 적정여부와 가격산정의 적정여부 등을 재조사하여 부동산원의 검증을 거쳐 시·군·구 부동산가격공시위원회에 상정·심의
- 시·군·구 부동산가격공시위원회는 개별주택가격 의견제출사항 검토처리서(별지 제6호서식)를 확인하고 가격의 적정여부, 인근 주택과의 균형여부, 가격조정으로 인한 인근주택가격의 영향여부 등을 종합적으로 검토하여 심의
- 의견이 제출된 주택은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 주택소유자에게 그 처리결과를 통지하되 의견제출요지와 처리결과를 구체적으로 명기하여 통지(별지 제7, 8호서식)하여야 함. 특히, 신청인이 주장하는 사항에 대하여 타당성여부를 기재하여 이해시키도록 함

(8) 가격심의**(가) 시·군·구 부동산가격공시위원회 가격심의**

- 시·군·구 부동산가격공시위원회는 주택가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 지역사정에 정통한 자로 구성하여 운영의 내실을 기하도록 하고,
- 시·군·구에서는 주택가격비준표에 의거 산정된 주택 및 검증을 거쳐 조정될 주택 등 조사주택에 대하여 심의토록 하되, 검증 등으로 조정될 주택에 대하여는 별도의 심의자료를 작성하여 해당 부동산가격공시위원회에 상정
- 필요한 경우에는 소위원회(3~7인)를 구성하여 사전에 표준주택 및 인근 개별주택가격과의 균형성 등을 면밀히 검토 후, 시·군·구 부동산가격공시위원회에 상정하여 실질적인 심의가 이루어지도록 함
- 가격심의의 내실을 기하기 위하여 시·군·구 전 주택에 대한 일괄심의를 지양하고, 읍·면·동 단위로 심의함을 원칙으로 하되, 검증가격 및 가격변동이 심한 지역에 대한 구체적인 심의가 필요한 경우에는 해당지역에서 검증을 수행한 부동산원 조사자를 시·군·구 부동산가격공시위원회에 출석시켜 의견을 제시토록 함
- 시·군·구 부동산가격공시위원회는 가격조사공무원이 산정한 가격 및 부동산원의 검증가격을 토대로 심의하되, 심의기준과 가격조정에 대한 심의사항은 반드시 회의록에 기재하도록 함
- 부동산원의 검증가격을 변경할 시에는 부동산원 담당 조사자의 의견청취 후 변경

(심 의 시 작 성 자 료)

- 주택가격현황도면(전년도가격 또는 종전가격, 해당연도가격, 표준주택가격 기재)
- 주택특성조사표
- 개별주택가격 산정조서
- 부동산원의 검증결과 보고서
- 기타 가격심의 시 필요한 자료

(심 의 내 용)

- 주택특성조사에 관한 사항
- 비교표준주택 선정에 관한 사항
- 주택가격비준표의 적용에 관한 사항
- 표준주택, 인근 개별주택 및 연도별 가격균형유지에 관한 사항
- 부동산원의 검증결과보고서에 관한 사항
- 개발사업 등 가격변동이 심한 지역에 대한 가격의 적정여부에 관한 사항
- 의견제출주택에 대한 가격조정에 관한 사항
- 이의신청주택에 대한 가격조정에 관한 사항
- 기타 조사자가 제시한 의견 등

(나) 행정구역 및 관계기관 협의

1) 행정구역간 협의

- 행정구역 경계지역의 가격수준이 균형을 이루도록 인근 시·군·구(읍·면·동) 관계공무원간 협의를 통하여 가격의 균형유지
- 하나의 주택이 2개 시·군·구에 걸친 경우 조사주체 선정에 관한 사항
- 협의현황(일시·장소·협의내용 등)을 심의자료에 포함하도록 함

2) 관계기관 협의

- 단독주택 혹은 공동주택으로 판단이 곤란한 경우 조사주체 선정에 관한 사항

(9) 가격결정·공시

- 시장·군수·구청장은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조의 절차를 거쳐 개별주택가격을 결정한 때에는 가격을 결정한 사실 및 그 가격에 대하여 이의가 있는 자는 이의신청을 할 수 있다는 내용과 신청방법 등을 시·군·구 및 읍·면·동 게시판, 관련 인터넷 사이트 등을 통해 공지함
 - ※ 공시가격알리미(<http://www.realtyprice.kr>) 혹은 해당 지방자치단체 홈페이지
- 시·군·구에서는 조사대상주택부(가격조사부)를 인쇄, 복사 또는 CD 등 전산 매체로 관할 세무서 등 관계행정기관에 제공

- 다만, 시장·군수·구청장이 개별주택가격을 별도로 개별통지할 필요가 있다고 판단되는 경우에는 개별주택가격결정통지문(별지 제9호 서식)을 참고하여 시행함
- ※ 개별주택가격통지는 주택소유자에게 우편 또는 직접 교부하되, 이의신청 방법과 절차(제출기한 등)를 명시함

(10) 이의신청 처리

- 개별주택가격에 대하여 이의가 있는 주택소유자 등이 개별주택가격이 결정된 날로부터 30일 이내에 주택소재지 시장·군수·구청장에게 이의를 신청할 수 있는 바,
 - 시·군·구(읍·면·동) 민원실에 개별주택가격 이의신청서(별지 제10호 서식)를 비치하여 활용할 수 있도록 함
 - 이의신청 제출사항에 대하여는 결정가격의 적정여부 등을 재조사하여 부동산원의 검증을 거쳐 시·군·구 부동산가격공시위원회에 상정
- 이의신청이 제출된 주택은 이의신청기간이 만료된 날부터 30일 이내에 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 그 처리결과를 이의신청인에게 통지하고 이의신청결과에 불복하는 경우에는 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음을 통보
- 이의신청 및 가격정정결정으로 가격이 조정된 경우에는 그 처리내역을 즉시 관계행정기관에 통보하고 국토교통부에 보고
 - ※ 구체적인 사항은 “Ⅶ. 개별주택가격 전산화” 참조

(11) 개별주택가격 확인

- 토지소유자 등이 개별주택가격에 대하여 확인을 구하는 경우에는 별지 제14호 서식으로 개별주택가격 확인서를 발급한다.

아. 행정사항

(1) 주택특성조사표(개별주택가격 주택특성조사표 및 결정조서 포함)

- 종류
 - 주택특성조사표는 ‘주택특성조사표’ 또는 ‘2022년도 개별주택가격 주택특성조사표 및 결정조서’를 인쇄하여 활용함
- 편철방법
 - 주택특성조사표의 편철은 법정 리·동 단위를 원칙으로 함
다만, 법정 리·동이 여러 개의 행정 리·동 단위로 구분하여 있을 경우에는 행정 리·동 단위로 편철함
 - ※ 시·군·구에서는 ‘주택특성조사표’와 ‘2022년도 개별주택가격 주택특성조사표 및 결정조서’ 중 택일하여 사용

(2) 개별주택가격 산정조서

- 개별주택가격 산정조서를 200장 단위로 편철하고 표지와 세로측면(책등쪽)에 시·군·구, 읍·면·동과 일련번호를 기재
- 동일한 읍·면·동의 개별주택가격 산정조서가 2권 이상으로 편철될 경우에는 2권중 1호, 2권중 2호 등으로 책의 번호를 부여

2022년도 개별주택가격 산정조서

【 ○월 ○일 기준 】

(○권중 ○호)

일련번호 ○○○○○-○○○○○

○○시(군·구) ○○동(읍·면)

(3) 가격조사 관련서류의 보관 및 제공방법

- 주택특성조사표, 산정조서 등은 가격조사 및 산정의 기초자료이며 중요한 정보이므로 보관 및 관리에 철저를 기하여야 함
- 개별주택가격 관련자료의 열람 및 관계기관 제공은 사본이나 인쇄본, CD 등 전산매체를 이용하여 제공
- 모든 기재사항은 전자복사를 하여도 글씨가 흐려지지 않도록 흑색으로 표시
- 가격조사 관련서류 보존기간

- 개별주택가격 조사계획	: 5년
- 주택가격비준표	: 10년
- 주택특성조사표(주택특성조사표 및 결정조서)	: 20년
- 조사대상주택부(가격조사부)	: 3년
- 개별주택가격 산정조서	: 10년
- 개별주택가격 참고자료	: 1년
- 부공위 심의 관련 서류 및 검증결과보고서	: 10년
- 결정·공시관련 서류	: 10년

※ 단, 주택가격조사 관련서류 중 CD 등 전산매체로 보관 가능한 경우에는 이를 이용하여 보관할 수 있음

- (4) 시·도에서는 별지 제15호 서식에 의하여 개별주택가격 결정자료를 취합하여 2021. 4. 25 까지 국토교통부에 제출

2022년도 개별주택가격 산정조서

※개별주택가격자동산정프로그램으로 지원

(5) 홍보계획

- 개별주택가격 조사계획, 가격열람 시 의견제출, 가격결정·공시 및 이의신청 절차 등에 대한 수시 홍보 실시

일 자	중 양	지 방
2021.11.23		<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별주택가격 조사계획 홍보 (반상회보, 시·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 가격산정방법 - 가격활용범위 - 개별주택가격 조사 협조당부
2022.3.16	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별주택가격 열람 및 의견제출 요령 홍보 - 보도자료 배포 <ul style="list-style-type: none"> · 의견제출 및 처리기간 · 의견제출요령 · 가격의 활용범위 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별주택가격 열람 및 의견제출 요령 홍보(TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시판에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치
2022.4.29	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별주택가격 결정·공시 - 보도자료 배포 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별주택가격 결정공시 및 이의 신청요령 홍보 및 안내 (TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 시·군·구 및 읍·면·동 게시판에 게시 공고 - 민원실에 안내문 비치 - 개별통지(선택)

※ 2022. 6. 1 기준의 수시분은 필요한 경우 이에 준하여 홍보 실시

(별지 제1호)

주 택 가 격 열 람 부

지역명 :

일련번호	소재지	본 번	부 번	전체면적(m ²)		공시면적(m ²)		용도 지역	주건물 용도	주건물 구조	가 격	비 고
				대지 면적	건물 연면적	(산정) 대지 면적	(산정) 건물 연면적					

(별지 제2호)

개별주택가격 열람 및 의견제출요령 공고

표준주택가격을 기준으로 조사한 2022년 1월 1일 현재의 개별주택가격을 아래의 기간 내 열람하시고 의견이 있으신 분은 민원실에 비치된 개별주택가격 의견제출서를 작성·제출하여 주시기 바랍니다.

○ 열람

- 기 간 : 2022년 3월 22일 ~ 4월 11일
- 장 소 : 주택소재지 시·군·구(읍·면·동) 민원실
- 열람내용 : 개별주택가격(토지·건물 일체가격)

○ 의견제출

- 기 간 : 2022년 3월 22일 ~ 4월 11일
- 제출사항 : 용도지역 및 주건물구조 등 주택특성이 같거나 가장 유사한 표준주택의 가격과 인근주택의 가격이 균형을 이루고 있지 아니한 경우 적정한 의견가격 제시
- 제출자 : 주택소유자 및 기타 이해관계인
- 제출처 : 주택소재지 시·군·구(읍·면·동) 민원실
- 제출방법 : 시·군·구(읍·면·동) 민원실에 비치되어 있는 개별주택가격 의견제출서 서식에 기재

○ 의견제출에 대한 처리

의견이 제출된 주택가격에 대하여는 주택특성을 재확인하고 표준주택의 가격과 인근주택의 가격이 균형을 유지하고 있는지 여부 등을 재조사하여 그 처리결과를 의견제출인에게 통지

(별지 제3호)

■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙 [별지 제16호서식] <개정 2020. 12. 11.>

개별주택가격 의견서

접수번호	접수일	처리기간 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일
의견 제출인	성명(법인명)	생년월일(사업자등록번호)
	주소	
	전화번호	휴대전화번호
	전자우편	소유자와의 관계
대상 주택	소재지 및 지번	
	지목	대지면적(㎡)
	용도지역	건물연면적(㎡)
	사용승인연도	층수
	주건물구조	주건물용도
의견제출 내용	열람가격	의견가격
	원	원
	의견제출 사유	

「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제37조에 따라 열람한 개별주택가격에 대하여 위와 같이 의견을 제출합니다.

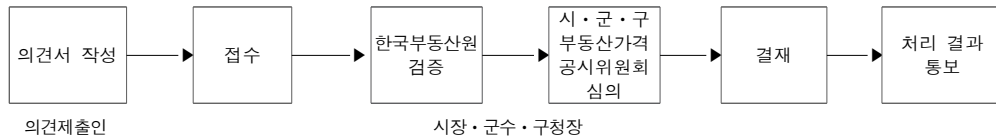
년 월 일

의견제출인 (서명 또는 인)

시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	의견제출 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우에만 제출합니다)	수수료 없 음
------	-----------------------------------	------------

처리절차



210mm×297mm(백상지 80g/㎡)

(별지 제4호)

의견제출요령을 안내해 드립니다

주택가격(토지·건물 일체가격)은 이렇게 조사되었습니다.

전국의 주택가격 수준을 대표할 수 있는 23만호의 주택을 표준주택으로 선정하고 2022. 1. 1기준으로 한국부동산원이 표준주택을 조사·산정한 후 그 표준주택과 주택특성을 비교하여 표준주택가격과 균형을 이루도록 하였습니다.

조사된 주택가격에 대하여 이의가 있는 경우 의견을 제출하시기 바랍니다.

표준주택 또는 인근주택과 가격균형이 유지되어 있는지의 여부는 같은 용도 지역 안에 있고 주건물구조가 같거나 유사한 표준주택과의 주택특성상 차이만큼 가격도 차이가 발생하는지를 검토하면 됩니다.

의견을 제출하실 때는

시·군·구(읍·면·동)에 비치되어 있는 개별주택가격 의견서 서식에 의견을 작성하여 제출하시기 바랍니다.

제출된 의견은

인근주택 또는 표준주택의 가격과 균형을 이루는지의 여부 등을 재조사하고 그 결과를 의견제출인에게 통지하게 됩니다.

(별지 제5호)

개별주택가격 의견접수 처리대장

① 일련 번호	② 소재지	③ 의견제출인 주소 성명	④ 산정 가격	⑤ 검증 가격	⑥ 열람 가격	⑦ 의견 가격	⑧ 의견검증 가격	⑨ 부 공 위 조정가격

(별지 제6호)

개별주택가격 의견제출사항 검토처리서

작성자 : 직급

성명

주택소재지		열람가격	원
의견 제출인	주소 : 성명 : (전화번호 :)		
의견가격	원		
의견제출 요지			
구분	검토내용	비고	
주택특성 조사 적정여부			
비교표준주택 선정적정 여부			
비준표적용 적정여부			
가격균형 여부			
조사자 검토의견			
기타			

(별지 제7호)

의견제출에 대한 처리결과 통지문

(가격이 조정되었을 경우)

기 관 명

문서번호

시행일자

받 음

제 목 : 개별주택가격 의견제출에 대한 처리결과 통지

귀하께서 2022년도 ○월 ○일 기준 개별주택가격에 대한 의견을 제출한 사항에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제37조의 규정에 의하여 처리결과를 다음과 같이 통지합니다.

소재지	당 초	조 정	비 고
	원	원	

끝.

○ ○ 시장 (군수·구청장)

(별지 제8호)

(가격이 조정되지 않았을 경우)

기 관 명

문서번호

시행일자

받 음

제 목 : 개별주택가격 의견제출에 대한 처리결과 통지

귀하께서 2022년도 ○월 ○일 기준 개별주택가격에 대한 의견을 제출한 사항에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제37조의 규정에 의하여 처리결과를 다음과 같이 통지합니다.

1. 소 재 지 :

2. 의견요지 :

3. 처리결과 :

○ ○ 시장 (군수·구청장)

(별지 제9호)

개별주택가격결정통지문

1면

보내는사람

□ □ □ □ □

우 체 국
요금후납

받는사람 _____ 귀하

□ □ □ □ □

9cm

2면

(밖으로 접는 선)

2022년 개별주택가격 결정통지문

「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제38조의 규정에 의거하여 2022년도 ○월 ○일 기준 개별 주택가격을 아래와 같이 결정·통보하오니 이의가 있을 경우에는 시·군·구에 비치된 개별주택가격 이의신청서를 작성하여 2022. ○. ○까지 주택소재지 시·군·구에 제출하여 주시기 바랍니다.

주택소재지	전체면적(m ²)		공시면적(m ²)		용도지역	주건물용도	주건물구조	전년 또는 중전가격 (원)	해당연도 가격 (원)
	대지면적	건물연면적	(산정) 대지면적	(산정) 건물연면적					

(안으로 접는 선)

주택소재지	전체면적(m ²)		공시면적(m ²)		용도지역	주건물용도	주건물구조	전년 또는 중전가격 (원)	해당연도 가격 (원)
	대지면적	건물연면적	(산정) 대지면적	(산정) 건물연면적					

문의처 : ○○시(군·구) ○○과(T: _____)
○○시장(군수·구청장)

9cm

3면

문의처 : ○○시(군·구) ○○과(T: _____)
○○시장(군수·구청장)

9cm

← 19cm →

- ※ 1) 접선부분을 밖으로 접어 결정통지문안이 안쪽으로 향하게 함
- 2) 1면 뒷면부분의 상단면 및 좌·우측면과
- 3면 뒷면부분의 좌·우측면에 풀칠(0.5~1cm)하여 봉합함

(별지 제11호)

이의신청에 대한 처리결과 통지문

(가격이 조정되었을 경우)

기 관 명

문서번호

시행일자

받 음

제 목 : 개별주택가격 이의신청에 대한 처리결과 통지

귀하께서 2022년도 ○월 ○일 기준 개별주택가격에 대한 이의신청을 제출한 사항에 대하여 가격의 적정성 여부 등을 한국부동산원의 검증을 거쳐 ○○시 (군·구) 부동산가격공시위원회에서 심의한 결과를 다음과 같이 통지합니다.

소 재 지	당 초	조 정	비 고
	원	원	

끝.

○ ○ 시장 (군수·구청장)

※ 알 림

이 결정에 대하여 불복이 있는 때에는 이의신청에 대한 처리결과 통지서를 받은 날로부터 90일 이내에 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있습니다.

(별지 제12호)

(가격이 조정되지 않았을 경우)

기 관 명

문서번호

시행일자

받 음

제 목 : 개별주택가격 이의신청에 대한 처리결과 통지

귀하께서 2022년도 ○월 ○일 기준 개별주택가격에 대한 이의신청을 제출한 사항에 대하여 가격의 적정성 여부 등을 한국부동산원의 검증을 거쳐 ○○시 (군·구) 부동산가격공시위원회에서 심의한 결과를 다음과 같이 통지합니다.

1. 소재지:
2. 당초가격:
3. 이의신청 요지:

4. 처리결과:

○ ○ 시장 (군수·구청장)

※ 알 림

이 결정에 대하여 불복이 있는 때에는 이의신청에 대한 처리결과 통지서를 받은 날로부터 90일 이내에 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있습니다.

(별지 제13호)

정정결정 통지문

기 관 명

문서번호

시행일자

받 음

제 목 : 2022년도 개별주택가격 정정결정 알림

2022. ○. ○자로 결정공시한 귀하의 개별주택가격에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조 제8항의 규정에 의한 정정사유가 발생하여 ○월 ○일자로 다음과 같이 정정 공시하였음을 알려드리니, 이의가 있으신 경우에는 정정 공시일로부터 30일 이내에 시·군·구에 비치된 개별주택가격 이의신청서를 작성하여 제출하여 주시기 바랍니다.

소재지	당 초	정 정	정정사유
	원	원	

○ ○ 시장 (군수·구청장)

(별지 제14호)

■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙 [별지 제15호서식]

개별주택가격 확인(신청서)

접수번호		접수일		처리기간		즉시	
신 청 인	성명(법인명)						
	주소						
	전화번호						
신청대상 주택							확인내용
가격기준 연 도 (기준일)	소재지 및 지번	대지면적(㎡)		건물연면적(㎡)		개별주택가격 (원)	
		전체	산정	전체	산정		

「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제13조에 따라 개별주택가격 확인을 위와 같이 신청합니다.

첨부서류	없음	수수료 시·군·구의 조례에 따름
------	----	-------------------------

「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제13조에 따라 귀하의 신청에 대한 개별주택가격을 위와 같이 확인합니다.

년 월 일

시장·군수·구청장

직인

210mm×297mm[백상지(80g/㎡)]

(별지 제15호)

2022년 개별주택가격 결정자료

2022. 4.

○○특별시(광역시, 도)

목 차

1. 조사대상 내역	41
2. 조사인원	42
3. 소요예산	42
4. 산정가격검증 현황	43
5. 의견제출가격 검증현황	43
6. 가격조사 및 가격수준 현황	44
7. 이의신청가격 검증현황	50

1. 조사대상 내역

1) 표준주택 현황

(단위 : 호)

구 분	2022년			2021년		
	계	단독	주상용	계	단독	주상용
시·군·구 계						
○○구						
○○시						
○○군						
읍·면·동 계						
○○동						
○○읍						
○○면						

※ 단독에는 다가구주택(102)과 다중주택(103) 포함

2) 개별주택 현황(조사 대상)

(단위 : 호)

구 분	소계	단독	다가구	다중	주상용	기타
계						
(비율)						
공시						
미공시						
건물만 공시						
국불미공시						
국공유미공시						

※ 기타는 단독(101), 다가구(102), 다중(103), 주상용(501)을 제외한 모든 단독주택을 말함

※ '기타 미공시 주택'은 공시, 미공시, 건물만공시, 국불미공시, 국공유미공시로 구분하여 기재

2. 조사인원

(단위 : 명)

구 분	계	조 사 반			통제반	비 고
		소 계	지자체 공무원	보조원		
계						
본 청 ○○구 ○○시 ○○군						

3. 소요예산

(단위 : 천원)

구 분	합 계			기타직 보수			국내여비			관서운영비 (검증수수료)			관서운영비 (기타)		
	계	국	지	계	국	지	계	국	지	계	국	지	계	국	지
계															
본 청 ○○구 ○○시 ○○군															

※ “국”은 국비예산을 “지”는 지방비예산을 말함

※ 관서운영비(검증수수료)는 개별주택 검증수수료 예산이며, 관서운영비(기타)는 관서운영비 중 검증수수료를 제외한 예산임

4. 산정가격검증 현황

구 분	검증 의뢰 필지	검증결과 조정호수			유형별 조정내역							비고 (미반영 호수)
		계	상향	하향	계	주택 특성 착오	표준 주택 선정 착오	비준표 적용 착오	가격 균형 유지	들 이상 해당	기타	
계												
○○구 ○○시 ○○군												

※ 산정가격 검증은 공시구분에 관계없이 모든 개별주택을 대상으로 함

5. 의견제출가격 검증현황

구 분	공 시 주택수	열 램 주택수	의견제출			검증결과		
			계	상향요구	하향요구	상향	하향	적정
계								
○○구 ○○시 ○○군								

※ 가격열람 및 의견제출은 공시된 개별주택만을 대상으로 하며, 공시주택 수는 전체 공시주택 (0)과 건물만 공시한 주택(2)을 합한 수입

6. 가격조사 및 가격수준 현황 (공시주택기준)

1) 주택분포 현황

(1) 주택유형별 분포 현황

(단위 : 호)

총 계 (공시주택기준)	단독	다가구	다중	주상용	기타

※ 기타는 단독(101), 다가구(102), 다중(103), 주상용(501)을 제외한 모든 단독주택을 말함

(2) 용도지역별 분포 현황

(단위 : 호)

총 계 (공시주택기준)	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	관리 지역	농림 지역	자연환경 보전지역

※ 개발제한구역과 용도미지정지역은 녹지지역에 포함함

2) 주택가격 현황

(1) 전년대비 가격변동 현황

(단위 : 호, %)

구 분	계	가격변동 현황			신규
		상승	하락	동일	
개별주택 수 (공시주택기준)					
(비율)					

(2) 전년대비 가격 변동률 현황

(단위 : %)

구 분	2022년	2021년
시·군·구 계		
○○구		
○○시		
○○군		
읍·면·동 계		
○○동		
○○읍		
○○면		

◎ 주택가격 변동률 산정기준

- 주택가격 변동률은 아래 사항에 해당하는 주택을 제외한 모든 주택의 공시가격을 합산한 가격을 기준으로 전년대비 변동률을 산정함

- i) 신규 조사대상 주택(신축주택)을 제외
- ii) 전년가격 대비 -50% 미만, +200% 초과 변동된 주택 제외

※ 과세대상이 되는 무허가주택도 변동률 산정대상에 포함함

(3) 가격분포 현황

(단위 : 호)

구 분	계	3억 이하	3억 초과 ~6억 이하	6억 초과 ~9억 이하	9억 초과 ~20억 이하	20억 초과
계						
(비율)						
○○구 ○○시 ○○군						

(4) 변동률별 가격분포 현황

(단위 : 호)

구분	합계	하락			상승					동일, 신규
		계	△6% 이하	△1~ 5%	계	1~ 5%	6~ 10%	11~ 20%	21% 초과	
계										
(비율)										
○○구 ○○시 ○○군										

(5) 건물용도별 최고·최저 가격 현황

(단위 : 호, 천원)

총 계	주택 수	최고가 주택			최저가 주택		
		소재지		가 격	소재지		가 격
		(산정) 대지면적	(산정) 건물연면적		(산정) 대지면적	(산정) 건물연면적	
단 독							
다가구							
다 중							
주상용							
기타							

※ 기타는 단독(101), 다가구(102), 다중(103), 주상용(501)을 제외한 모든 단독주택을 말함

◎ 최고 및 최저주택 산정기준

- 토지와 건물이 함께 공시된 주택을 기준으로 함 : 공시구분(0)

(6) 용도지역별 최고·최저 가격 현황

(단위 : 천원)

주택가격 수 준	주거지역	
	소재지	가격
최 고		
최 저		
주택가격 수 준	상업지역	
	소재지	가격
최 고		
최 저		
주택가격 수 준	공업지역	
	소재지	가격
최 고		
최 저		
주택가격 수 준	녹지지역	
	소재지	가격
최 고		
최 저		
주택가격 수 준	관리지역	
	소재지	가격
최 고		
최 저		
주택가격 수 준	농림지역	
	소재지	가격
최 고		
최 저		
주택가격 수 준	자연환경보전지역	
	소재지	가격
최 고		
최 저		

◎ 최고 및 최저주택 산정기준

- 토지와 건물이 함께 공시된 주택을 기준으로 함 : 공시구분(0)

(7) 최고 가격 순위 현황

(단위 : 천원)

순위	최고가액	공시면적(m ²)		용도지역	주건물 구조	소재지
		(산정)대지면적	(산정)건물연면적			
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

◎ 최고주택 산정기준

- 토지와 건물이 함께 공시된 주택을 기준으로 함 : 공시구분(0)
- 단독(101)·다가구주택(102) 중 최고주택 선정

(8) 최저 가격 순위 현황

(단위 : 천원)

순위	최저가액	공시면적(m ²)		용도지역	주건물 구조	소재지
		(산정)대지면적	(산정)건물연면적			
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

◎ 최저주택 산정기준

- 토지와 건물이 함께 공시된 주택으로 가격이 0이 아닐 것 : 공시구분(0)
- 단독(101)·다가구주택(102) 중 선정
- 1필지 1주택만 대상 : 일단지 및 특수유형주택 구분(0)
- 공가주택은 최저주택 판단 시 제외 : 공가구분(0)
- 토지대장상 대지면적이 산정대지면적과 같을 것 : 산정대지면적 구분(1)

7. 이의신청가격 검증현황 (공시주택기준)

구 분	개별 주택 수	이의신청현황						검증결과현황					
		계		상향요구		하향요구		계		상향조정		하향조정	
		호수 (A)	건수 (B)	비율 (B/A)	건수 (C)	비율 (C/B)	건수 (D)	비율 (D/B)	건수 (E)	반영률 (E/B)	건수 (F)	비율 (F/E)	건수 (G)
계													
○○구 ○○시 ○○군													

3. 조사대상주택부 작성방법

가. 조사대상주택부 작성의 의의

- 1) 조사대상주택부(가격조사부)는 해당연도에 조사하여야 할 개별주택에 대한 내역서로서 지번, 소유자, 특성항목, 전년가격 등을 작성함
- 2) 조사대상주택부는 주택가격열람부, 주택기록전산 및 개별주택가격 확인서 발급 기초자료 등으로 활용하므로 정확하게 기록·관리되어야 함

나. 항목별 기재요령

- ① 일련번호 : 읍·면·동(법정동)별로 조사대상주택에 대한 일련번호를 기재함
- ② 법정동·리 : 행정안전부 행정전산망 지역코드를 기재함
- ③ 행정동 : 대도시 지역의 편의를 위한 것으로서 불필요 시 기재하지 아니함
- ④ 필지유형구분 : 주택에 따라 다음 해당코드 번호를 기재함

종 류	내 역	실 제 지 번	조사 및 전산입력		
			주택구분	본 번	부 번
일반지번	-	15-256	1	0015	0256
산지번	-	산 15-256	2	0015	0256
확정예정 지번	일반적인 경우	가 5-5	3	0005	0005
	부번이 세분된 경우1	가 5-2-1	4	0005	0201
	부번이 세분된 경우2	가 5-2-다	4	0005	02다
블럭지번	일반적인 경우	BL 5-5	5	0005	0005
	롯데부분이 세분된 경우	BL N5-11-2	6	00N5	1102
	지구지역인 경우	2지구 BL 5-5	7	2005	0005
	지구지역의 롯데부분이 세분된 경우	2지구 BL N75-11-가	8	2N75	11가
기 타	상기 경우 이외의 경우	-	9	-	-

- ⑤ 건물용도 : 주택특성표상의 건물용도에 대한 번호를 기재
- ⑥ 면적 : 토지(임야)대장상의 면적을 조사·기재함
(1주택에 용도지역이 2이상일 경우 면적1과 면적2에 표시)
- ⑦ 표준주택 : 표준주택 선정기준에 의거 선정한 시·군·구별 표준주택 일련번호를 기재함
- ⑧ 소유자
 - 성명 : 해당주택의 주택소유자를 기재함
(공동소유의 경우○○○외 ○인으로 기재)

○ 주민등록번호

- 부동산등기법 등에 규정된 등록번호를 기재함

구 분	번 호	구 분	번 호
일본인·창씨명	외국인등록번호 주민등록번호	시유지·군유지 구유지	지방자치단체등록번호
개인 국유지	주민등록번호 국가등록번호	법인 종중	법인등록번호 종중등록번호
외국인·외국 공공기관	외국인등록번호 외국기관등록번호	종교단체 기타단체	종교단체등록번호 기타단체등록번호
시유지 도유지	지방자치단체등록번호	-	-

○ 소유자 주소 : 주택소유자의 주소를 기재함

○ 소유구분

- 토지와 건물을 아래와 같이 구분하여 기재함(토지/건물)

0. 일본인·창씨명
1. 개인
2. 국유
3. 외국인·외국공공기관
4. 시유·도유
5. 시유·군유·구유
6. 법인
7. 중중
8. 종교단체
9. 기타단체

○ 소유형태

- 주택소유자형태에 따라 해당코드번호를 기재함

1. 단독(1인 소유)
2. 공동(2인 이상 소유)

⑨ 기타특성 : 2022년도 주택특성조사표상의 조사항목에 대한 번호를 기재함

⑩ 전년가격 : 2021. 1. 1자 개별주택가격을 기재함

⑪ 종전가격 : 2022. 6. 1자 개별주택가격 조사 시 활용하며,
2022. 1. 1자 개별주택가격을 기재함

년 월 일 기준 조사대상 주택부 (가격조사부)

※ 주택특성조사표로 대체

4. 조사대상주택의 유의사항

가. 폐가 및 공가

- 「건축법」 제2조 제1항 제2호의 규정에 의한 건축물로 볼 수 없는 폐가는 지방세 과세대상이 아니므로 조사대상에서 제외함
 - “폐가”란 주택의 지붕과 기둥 또는 벽 등 주요부분이 훼손, 일부 멸실, 붕괴되어 주택으로의 기능을 전부 상실하였고 물리적 또는 경제적으로 복구도 어려운 주택을 말함

- 공가는 「건축법」상의 건축물에 해당하므로 개별주택 조사대상에 포함시켜 산정하되, 효율적인 정보관리를 위해 공가 구분코드를 입력함
 - “공가”란 거주 또는 사용되지 않는 등의 사유로 개보수 및 대수선 등이 필요한 주택을 말함
 - 공가 중 주거전용면적이 「주거기본법」 제17조에 따른 최저주거기준(14m²)에 미달하는 주택에 대해서는 조사 및 공시 여부를 검토

- ※ “건축물”이라 함은 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물(「건축법」 제2조 제1항 제2호)로서 지붕과 기둥 또는 벽이 있어야 함 (⇒ ① 지붕 + 벽, ② 지붕 + 기둥, ③ 지붕 + 벽 + 기둥)

[관련판례] 재산적 가치를 전부 상실한 재산의 재산세 과세여부

(대법원 94누9757 : '95.4.11)

당해 재산이 훼손되거나 일부 멸실 혹은 붕괴됨으로 인하여 재산적 가치를 전부 상실하게 된 때에는 재산세 과세대상이 되지 아니하며, 건물 일부에 대한 철거대집행 결과 나머지 부분의 복구가 사회통념상 거의 불가능하게 된 정도에 이른 경우, 건물의 요건을 형식적으로 충족한다 하더라도 재산세 과세대상이 아님

나. 준주택

- 「주택법」 제2조 제4호의 규정에 의한 준주택(기숙사, 고시원, 노인복지주택, 오피스텔)은 개별주택가격 조사대상에서 제외함
- 다만, 시·군·구청장은 해당 준주택에 대해 개별주택가격 조사가 필요하다고 판단되는 경우 예외적으로 조사할 수 있음

<ul style="list-style-type: none"> ○ 『주택법』 제2조 (정의) “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다. ○ 『주택법』 시행령 제4조 (준주택의 정류와 범위) 법 제2조 제4호에 따른 준주택의 범위와 종류는 다음 각 호와 같다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목 및 제15호 다목에 따른 다중생활시설 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항 제3호의 노인복지주택 4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

다. 사원아파트, 전문 하숙집 등

- 집합건축물대장에 등재되지 아니한 사원아파트, 전문하숙집 등은 개별주택가격 조사대상에 포함함

라. 펜션 및 민박주택

- 「공중위생관리법」에 의거 등록된 숙박시설은 개별주택가격 조사대상에서 제외함
- 「농어촌정비법」에 의한 농어촌민박의 경우 민박으로 이용되는 비주거용 부분은 개별주택가격 조사대상에서 제외할 수 있음
(「농어촌정비법」에 의한 농어촌 민박이란 농어촌 지역과 준농어촌지역의 주민이 소유 및 거주하고 있는 「건축법」 제2조 제2항 제1호에 따른 단독주택(같은 법 시행령 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말한다)을 이용하여 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 투숙객에게 숙박·취사시설·조식 등을 제공하는 시설을 말함)

마. 구분등기 불구 1호 주택

- 1동의 건물이 비록 집합건축물관리대장에 등재되어 있다하더라도 주택이 1개호인 경우에는 개별주택가격 조사대상에 포함
- ※ 이 경우 산정대상 부속토지 면적은 대지권 지분면적임

바. 주택이 창고 및 동식물관련시설과 혼재되어 있는 경우

- 창고 및 동식물관련시설이 주택과 구분되어 장기간 독립된 기능(주용도)을 수행하는 경우 개별주택가격 조사대상에서 제외하며, 그렇지 아니하는 경우에는 주택의 부속용도로서 개별주택가격 조사대상에 포함함

사. 동일 필지 상에 구분등기 주택(아파트 포함)과 일반 주택이 공존하는 경우

- 정확한 현황조사를 토대로 관할 지방자치단체의 장이 공동주택 조사기관과 협의하여 조사대상 여부를 판단함
- ※ 필요시 동일 필지임에도 불구 부속토지를 적절히 분할하여 조사할 수 있음

II

주택특성 조사

-
1. 주택특성 조사의 의의
 2. 주택특성 조사의 방법
 3. 토지특성 조사요령
 4. 건물특성 조사요령
 5. 주택특성 조사 시 유의사항 및
주요사례

II. 주택특성 조사

1. 주택특성 조사의 의의

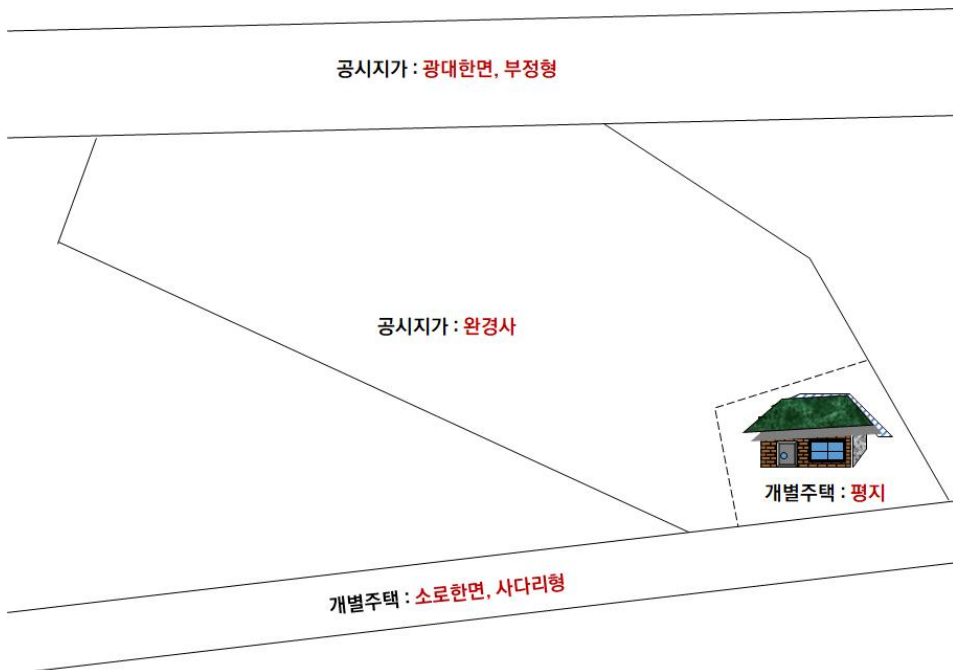
- 가. 주택특성 조사는 주택가격형성에 중요한 요인으로 작용하고 주택관련 자료의 정보요인으로 가치가 있는 것 중 주택특성조사표에 기재된 항목을 조사하는 것을 말함
- 나. 주택특성 조사는 주택특성조사항목에 대하여 조사·기재하는 것으로 비교표준 주택과의 주택특성 비교를 통해 가격배율을 도출하고 개별주택가격을 산정하는 기초자료로써 그 의미가 있음
- 다. 주택특성조사는 매년 1월 1일(공시기준일)을 기준으로 하고, 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택은 매년 6월 1일을 기준으로 함

2. 주택특성 조사의 방법

- 가. 주택특성 조사는 매년 1월 1일(공시기준일) 현재를 기준으로 하고, 분할·합병 및 건물의 신축 등 주택은 매년 6월 1일을 기준으로 조사함. 조사자는 토지 이용계획확인서, 지적(임야)도, 토지(임야)대장, 건축물대장 등 각종 공부 및 주택현황도면(해당 연도의 산정가격, 전년도의 주택가격 및 해당 연도의 표준 주택가격이 필지별로 기재된 도면을 말함), 공간영상 등 자료를 철저히 확인 하고, 필요한 경우 현장확인 등을 통해 주택특성을 정확하게 조사하여야 함
- 개별주택가격 주택특성이 GIS 등을 활용하여 조사한 특성과 상이한 경우, 예를 들어 토지이동(신규등록, 등록전환, 분할, 합병, 지목변경) 등의 사유가 발생한 경우로서 정확한 특성조사를 위하여 현장확인이 필요한 경우에는 현장조사를 실시하여야 함

- 나. 개별주택 공시가격 조사·산정 담당자와 개별지 공시지가 조사·산정 담당자간 토지특성에 대해 상호 검증하는 절차를 거쳐 개별주택과 개별지의 토지특성이 일치되도록 하여야 함
- 다만, 한 개의 필지 내 2개 이상 건물 등 소유권이 구분되면서 다른 가격을 부과하는 것이 합리적인 경우는 조사대상 주택 각각의 특성을 달리 입력할 수 있음. 이때 구분하여 산정하는 것이 합리적인 경우란 해당 토지의 위치와 면적을 특정하여 여러 사람이 구분소유하기로 하는 약정이 있으며, 그 약정이 있을 때부터 분할된 부분을 특정하여 각자 점유·사용하고 있는 경우 등을 말함(대법 2004다71409)
 - 또한 부속토지가 대단위 면적으로서 주택부지가 전, 담, 임야 등과 혼재되어 있는 경우 건폐율 역산, 개별법 규정으로 산정대지면적을 조사한 경우 등은 개별부동산 간 토지특성이 불일치할 수 있음

개별부동산 간 특성일치가 불합리한 사례



나. 일단지 중 대표성이 있는 1필지가 개별주택으로 선정된 때에는 해당 개별 주택의 소재지를 기재함

다. 확정예정지번이 부여된 지역의 토지는 시·군·구의 지적담당 부서 또는 조세 담당 부서에서 확정예정지번(블럭·롯트)을 확인하여 기재하고, 확정예정지번이 세부필지(롯트)로 구분되어 있지 아니한 경우에는 사업시행자로부터 분양계획 도면, 면적 등을 제공받아 블럭·롯트번호를 기재하되, 롯트번호가 확정되지 아니한 경우에는 블럭단위를 기재함

(3) 토지(임야)대장번호

토지(임야)대장에서 그 필지의 토지(임야)대장에 표시된 고유번호를 그대로 기재 하되, 2필지 이상의 토지가 일단의 주택부지로 이용되고 있는 경우 일반건축물 대장상의 대표지번으로 기재함

1) 일반지번 : “1”

2) 산 지 번 : “2”

3) 확정예정지번

① 표준형 : “3”

예) 가- 5- 5 : 3-0005-0005, 가-13-다 : 3-0013-00다

② 부번이 세분된 경우 : “4”

예) 가-372-11-2 : 4-0372-1102, 가- 26-10-3 : 4-0026-1003

가-26-10-가 : 4-0026-10가

4) 블록지번

① 표준형 : “5”

예) BL 5- 5 : 5-0005-0005, BL P5-108 : 5-00P5-0108

② 롯트부분이 세분된 경우 : “6”

예) BL 372-11-2 : 6-0372-1102, BL N26-10-3 : 6-0N26-1003

BL N26-10-가 : 6-0N26-10가, BL D20-E -3 : 6-0D20-0E03

③ 지구지역의 표준형 : “7”

예) 1지구 BL 5- 5 : 7 -1005-0005

2지구 BL P5- 108 : 7-20P5-0108

④ 지구지역의 롯데부분이 세분된 경우 : “8”

예) 1지구BL 372- 11- 2 : 8-1372-1102

2지구BL N26- 10- 3 : 8-2N26-1003

1지구BL N26- 10- 가 : 8-1N26-10가

2지구BL D20- E- 3 : 8-2D20-0E03

5) 기타 : “9”

(블럭지번이 아니면서 위 사항으로 구분할 수 없는 경우)

예) 14-?-3 : 9-0014-?03, P14-3-가 : 9-0P14-03가

※ 위 구분은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상의 구분이 아닌 전산코드 입력을 위한 편의상 구분임

(3)-① 부속지번

일단지 및 특수유형주택의 경우 관련 부속지번을 기재함

- 조사는 별도의 양식으로 조사를 하고 내용은 지번, 면적, 지목 등임
- 표기방법은 1개 필지의 토지(임야)대장번호 외 ()필지로 기재함 (개별주택 가격자동산정프로그램상으로 자동기재 됨)

(4) 일단지 및 특수유형주택

가. 일단지 및 특수유형주택 유형을 참조하여 일반주택과 일단지 및 특수유형 주택을 구분 기재함

- 일단지 및 특수유형주택 유형
 - 1개 필지에 2개 이상 주거물
 - 2개 이상 필지에 1개 주거물
 - 2개 이상 필지에 2개 이상 주거물 등
- 조사방법

내 용	전산코드	기재방법
일단지 및 특수유형 주택	1	특수
일반주택	0	일반

나. 일단지 및 특수유형주택으로 구분되는 주택의 특성조사는 대표필지를 기준으로 토지조사항목과 건물조사항목을 조사·기재함

※ 대표필지의 토지특성 조사방법은 대표필지와 그 외의 모든 부속필지를 하나의 필지로 보고 그 토지특성을 조사함

※ 대표필지에 여러 동의 주건물이 존재할 경우 각각의 주건물 별로 건물조사항목을 기재함

(4)-① 토지·건물유형 구분

조사대상 주택의 토지와 건물의 유형을 아래와 같이 구분하여 기재함

□ - □□□ - □□□
유형구분 필지수 건물수

- 유형구분 : 토지와 건물의 해당유형을 기재
- 필지수 : 일단지로 인정되는 토지의 필지수 기재
- 건물수 : 일단지로 인정되는 토지위의 주건물 동수 기재

구 분	전산코드			표기예시
	유형	필지수	건물수	
1필지 2개 이상 주건물	1	001	002	1-001-002
		001	003	1-001-003
		001	004	1-001-004
2필지 이상 1개 주건물	2	002	001	2-002-001
		003	001	2-003-001
		004	001	2-004-001
2필지 이상 2개 이상 주건물	3	002	002	3-002-002
		002	003	3-002-003
		002	004	3-002-004

(5) 지 목

「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조 및 동법 시행령 제58조를 근거로 공시기준일 현재의 토지(임야)대장에 표시된 지목을 기재함

지목 구분

전산코드	지 목	약자	전산코드	지 목	약자
01	전	전	15	철도용지	철
02	답	답	16	제 방	제
03	과 수 원	과	17	하 천	천
04	목장용지	목	18	구 거	구
05	임 야	임	19	유 지	유
06	광 천 지	광	20	양 어 장	양
07	염 전	염	21	수도용지	수
08	대	대	22	공 원	공
09	공장용지	장	23	체육용지	체
10	학교용지	학	24	유 원 지	원
11	주 차 장	차	25	종교용지	종
12	주유소용지	주	26	사 적 지	사
13	창고용지	창	27	묘 지	묘
14	도 로	도	28	잡 종 지	잡

(6) 대지면적

대지면적은 토지(임야)대장, 일반건축물대장, 재산세(주택)과세대장에 기재된 대지면적을 모두 조사하여 기재한 후 정확한 토지가격 산정을 위한 산정대지면적을 기재함

- ※ 토지(임야)대장 공부상 면적이 기재되어 있지 않은 경우 시·군·구에서 확인하여 필히 기재함
- ※ 일반건축물대장과 재산세(주택)과세대장 공부상에 면적이 기재되어 있지 않은 경우 기재하지 않음
- ※ 용도지역이 둘 이상으로 구분 지정된 경우 (7) 용도지역 조사방법을 참조하여 면적이 큰 용도지역을 용도지역 면적1란에 기재하되, 두 용도지역의 가격 차이가 클 때에는 각각의 용도지역별 토지가격을 비교 형량(면적×단가)하여 토지가격이 높은 쪽 용도지역 순으로 기재하고, 용도지역별 면적을 기재함

- ※ 대지 안에 사도가 존재하는 경우 사도에 해당하는 면적은 대지면적에 포함하여 조사·기재하며, 필지가 구분되어 있는 전용사도(주택과 동일 소유자)인 경우에도 상호 용도상 불가분의 관계가 성립하므로 ‘일단지 및 특수유형주택’으로 간주하여 조사·기재함
- ※ 동일한 건축물관리대장에 등재된 부속토지라도 서로 연결하지 않아 주택특성 및 가격수준이 상이한 경우에는 주택의 부속토지로 보지 아니함

(6)-① 산정대지면적

가. 산정대지면적 적용방법을 구분하여 기재함

나. 산정대지면적은 토지(임야)대장 공부상의 면적으로 조사·기재함을 원칙으로 함

다. 주택부지가 전, 답, 임야 등과 혼재되어 있는 경우에는 다음 순서에 따라 산정대지면적을 조사·기재함

- ① 해당토지의 전용허가면적(농지 : 농지전용허가면적, 임야 : 산림전용허가면적)이 있는 경우 이를 조사하여 기재함
 - ※ 지목이 “대”가 아닌 경우에만 해당
- ② 건폐율 역산을 통하여 산정된 면적을 조사하여 기재
 - ※ 건폐율 역산시 기준은 시·군·구 조례에 규정된 건폐율을 적용하되 역산을 통해 산정된 면적이 토지(임야)대장상 면적을 초과할 수 없음
 - ※ 지목이 “대”인 경우도 포함
- ③ 주택부지의 경계가 불명확할 때, 필요한 경우 산정목적에 따라 개별법에 규정된 대지면적 산정기준을 적용할 수 있음
 - ※ 개별법상의 규정은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별 조치법 시행령』 별표 2(330㎡이하), 『지방세법』 제106조 및 동법시행령 제105조(10배), 『부가가치세법 시행령』 제41조(도시지역 5배, 도시지역 외 지역 10배 이하), 『소득세법 시행령』 제154조(도시지역 5배, 도시지역 외 지역 10배 이하) 등이 있으며, 이 경우에도 산정대지면적이 토지(임야)대장상 면적을 초과할 수 없음

- ④ 이상의 과정에도 불구하고 소유자 등에 의해 객관적인 실측면적을 알 수 있는 경우에는 이를 산정대지면적으로 할 수 있음

산정대지면적 구분

전산코드	1	2	3	4	5
구 분	토지(임야)대장	전용면적	건폐율역산	개별법 규정	기타

라. 용도지역이 2개인 경우 조사기준

- 주택부지가 2개의 용도지역으로 구분 지정되어 있는 경우 면적이 넓은 용도 지역 순으로 “산정대지면적 1”, “산정대지면적 2”로 구분하여 기재함
- 주택부지가 2개의 용도지역으로 구분 지정되어 있는 상태에서 건폐율 역산을 적용하여 산정대지면적을 결정하는 경우, 건폐율은 용도지역별 면적가중 평균 값을 적용함

(7) 용도지역

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조·제79조 및 같은 법 시행령 제30조의 규정에 의한 용도지역을 2개까지 기재함

- 토지이용계획확인서에 둘 이상의 용도지역이 표기되나 용도지역 경계와 지적선이 일치하는 토지의 경우에는, 실제 한 개의 용도지역일 가능성이 있으므로 이에 대한 사실여부를 재검토하여 용도지역을 기재하여야 함
- 재검토 결과 한 개의 용도지역일 경우 토지이용계획확인서 변경을 요청하며, 2개 이상의 용도지역이나 면적이 매우 미세한 경우에는 최소면적(1㎡)을 입력하는 등 공부와 일치하게 기재하여야 함

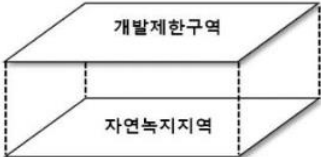
나. 용도지역은 지형도면고시 등이 된 날을 기준으로 판단하여야 함

- 「토지이용규제 기본법」 제8조에서는 지형도면 또는 지적도 등에 지역·지구 등을 명시한 도면(이하 “지형도면 등”이라 한다)을 고시함으로써 지역·지구 등의 지정의 효력이 발생한다고 규정하고 있는바, 용도지역은 지형도면 등이 고시된 날을 기준으로 판단하여야 함

다. 하나의 대지에 하나의 용도지역이 지정된 경우

- 지정된 용도지역과 개발제한구역을 조사하여 해당번호를 기재함
- 개발제한구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 용도지역이 아니나 그 규제내용이 엄격하므로 용도지역으로 분류하며, 기재 시 용도지역은 생략하고 개발제한구역으로만 기재함

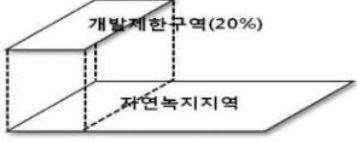
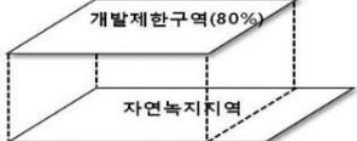
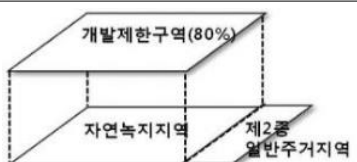
기재방법 예시

1필지가 중복 지정된 경우	기재방식	
	용도지역1	용도지역2
	개발제한구역	-

라. 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역으로 구분·지정되어 있는 경우

- 두 용도지역의 가격(토지단가)이 유사할 때에는 면적이 넓은 용도지역 순으로 기재하되, 두 용도지역의 가격 차이가 클 때에는 각각의 용도지역별 토지가격을 비교 형량(면적×단가)하여 토지가격이 높은 쪽 용도지역 순으로 기재하고, 용도지역별 면적을 기재함
 - 토지특성은 구분지정된 용도지역별 면적크기에 관계없이 단일필지로 보고 조사함
- ※ 하나의 대지에 개발제한구역과 다른 용도지역이 각각 구분·지정되어 있는 경우에는 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역으로 구분·지정되어 있는 경우와 동일한 방식을 적용하여 순서대로 기재함

기재방법 예시

1필지가 구분 지정된 경우	기재방식	
 <p>개발제한구역(20%) 자연녹지지역</p>	용도지역1	용도지역2
	자연녹지지역	개발제한구역
 <p>개발제한구역(80%) 자연녹지지역</p>	용도지역1	용도지역2
	개발제한구역	자연녹지지역
 <p>개발제한구역(80%) 자연녹지지역 제2종 일반주거지역</p>	용도지역1	용도지역2
	개발제한구역	제2종 일반주거지역

마. 일단지인 경우 그 일단지 전체를 1필지의 주택부지로 보고 용도지역을 조사하여 기재함

- 일단지로 조사된 주택부지가 둘 이상의 용도지역으로 구분·지정되어 있는 경우, 일단지 내 개별필지의 용도지역별 면적은 일단지 전체 면적에 대한 각 용도지역별 지정 총면적의 비율로 안분하여 기재함(구체적인 주택가격산정 방법은 주택가격비준표 활용에 관한 사항 참조)

바. 용도미지정(51)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 의한 도시지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역과 도시지역 중 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역은 용도미지정으로 기재함

※ 다음 각 호의 구역 등으로 지정·고시된 지역은 도시지역으로 결정·고시된 것으로 봄(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제1항)

1. 「항만법」 제2조 제4호에 따른 항만구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면
2. 「어촌·어항법」 제17조 제1항에 따른 어항구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면
3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조 제8호 가목부터 다목에 따른 국가 산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지
4. 「택지개발촉진법」 제3조의 규정에 의한 택지개발지구
5. 「전원개발촉진법」 제5조 및 동법 제11조의 규정에 의한 전원개발사업구역 및 예정구역(수력발전소 또는 송·변전설비만을 설치하기 위한 전원개발 사업구역 및 예정구역을 제외함)

용도지역 구분

구 분		용 도 지 역	전산코드	약 자	기 재 방 법
도 시 지 역	주거지역	제1종전용주거지역	11	1전	1종전주
		제2종전용주거지역	12	2전	2종전주
		제1종일반주거지역	13	1주	1종일주
		제2종일반주거지역	14	2주	2종일주
		제3종일반주거지역	15	3주	3종일주
		준주거지역	16	준주	준 주 거
	상업지역	중심상업지역	21	중상	중심상업
		일반상업지역	22	일상	일반상업
		근린상업지역	23	근상	근린상업
		유통상업지역	24	유상	유통상업
	공업지역	전용공업지역	31	전공	전용공업
		일반공업지역	32	일공	일반공업
		준공업지역	33	준공	준 공 업
	녹지지역	보전녹지지역	41	보전	보전녹지
		생산녹지지역	42	생산	생산녹지
		자연녹지지역	43	자연	자연녹지
	개발제한구역	개발제한구역	44	개제	개발제한
	용도미지정	용도미지정지역	51	미정	미 지 정
	관리지역	관리지역	61	관리	관리지역
		보전관리지역	62	보관	보전관리
생산관리지역		63	생관	생산관리	
계획관리지역		64	계관	계획관리	
농림지역	농림지역	71	농림	농림지역	
자연환경보전지역	자연환경보전지역	81	자보	자연환경	

1. 다른 법률에 의하여 지정된 지역의 용도지역지정 의제

- 관리지역에서 「농지법」에 따른 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역은 이 법에 따른 농림지역으로, 관리지역의 산림 중 「산지관리법」에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역은 그 고시에서 구분하는 바에 따라 이 법에 따른 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 결정·고시된 것으로 본다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조 제2항).

2. 용도지역의 환원

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제1항에 의한 항만구역, 어항구역, 국가산업단지·일반산업단지 및 도시첨단산업단지, 택지개발지구, 전원개발사업구역 및 예정구역(수력발전소 또는 송·변전설비만을 설치하기 위한 전원개발사업구역 및 예정구역을 제외)이 해제되는 경우(개발사업의 완료로 해제되는 경우를 제외한다) 이 법 또는 다른 법률에서 그 구역 등이 어떤 용도지역에 해당되는지를 따로 정하고 있지 아니한 경우에는 이를 지정하기 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 본다. 이 경우 지정권자는 용도지역이 환원된 사실을 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하고, 그 지역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통보하여야 한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조제4항).

3. 용도지역 미지정 또는 미세분지역에서의 행위제한 등

- 도시지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역에 대하여는 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축제한 등(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조), 용도지역의 건폐율(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조) 및 용도지역에서의 용적률(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조)의 규정을 적용할 때에 자연환경보전지역에 관한 규정을 적용함(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조제1항)
- 도시지역 또는 관리지역이 세부 용도지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역)으로 지정되지 아니한 경우에는 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축제한 등(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조), 용도지역의 건폐율(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조) 및 용도지역에서의 용적률(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조)의 규정을 적용할 때에 해당 용도지역이 도시지역인 경우에는 녹지지역 중 보전녹지지역에 관한 규정을 적용하고, 관리지역인 경우에는 보전관리지역에 관한 규정을 적용함(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조제2항 및 같은 법 시행령 제86조)

- 일반주거지역(도시저소득주민의주거환경개선에관한임시조치법 제3조의 규정에 의하여 주거환경개선지구로 지정된 지역을 제외한다.)·1종일반주거지역·2종일반주거지역 또는 3종일반주거지역이 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되지 아니하거나 다른 용도지역으로 변경되지 아니하는 경우 제2종일반주거지역으로 본다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙 <대통령령 제17816호,2002.12.26.> 제9조제1항).
- 일반주거지역(도시저소득주민의주거환경개선에관한임시조치법 제3조의 규정에 의하여 주거환경개선지구로 지정된 지역을 제외한다.)이 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되거나 다른 용도지역으로 변경 지정될 때까지 건축제한에 관하여는 대통령령 제16891호 도시계획법시행령개정령 별표18의 규정을 적용하고 건폐율 및 용적률에 관하여는 각각 60퍼센트 이하 및 400퍼센트 이하의 범위안에서 도시계획조례가 정하는 비율에 의한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙<대통령령 제17816호,2002.12.26.> 제9조제2항).
- 1종일반주거지역·2종일반주거지역 및 3종일반주거지역이 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되거나 다른 용도지역으로 변경 지정될 때까지 건축제한·건폐율 및 용적률에 관하여는 대통령령 제16284호 건축법시행령중개정령에 의한 1종일반주거지역·2종일반주거지역 및 3종일반주거지역에 관한 규정을 적용한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙<대통령령 제17816호, 2002.12.26> 제9조제3항).
- 2004년 12월31일 이전 주거환경개선지구로 지정된 지역이 2004년12월31일까지 제30조의 규정에 의한 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되지 아니하거나 다른 용도지역으로 변경 지정되지 아니하는 경우 해당 지역은 2005년 1월 1일부터 제3종일반주거지역으로 본다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙<대통령령 제17816호,2002.12.26> 제9조제4항).
- 2004년 12월31일 이전 주거환경개선지구로 지정된 지역이 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역으로 세분·지정되지 아니하거나 다른 용도 지역으로 변경지정 될 때까지 해당지역 안에서 건축제한에 관하여는 대통령령 제 16891호 도시계획시행령개정령 별표18의 규정을 적용한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙<대통령령 제17816호,2002.12.26.> 제9조제5항).

(8) 용도지구

- 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 및 같은 법 시행령 제31조 규정에 의한 용도지구가 지정되어 있는 경우 그 용도지구를 2개까지 기재함
- 나. 주택부지에 둘 이상의 용도지구가 구분(중복)지정되어 있는 경우에는 제한의 정도가 강한 용도지구(해당 지역의 주택가격비준표에서 일반주택부지와 격차율이 큰 용도지구)순으로 기재하되 가격배율이 1.00미만인 용도지구를 우선 기재함
- 예) 지정된 용도지구의 비준률이 각각 0.98, 1.20일 경우
 ‘용도지구1’에는 0.98, ‘용도지구2’에는 1.20을 기재함
- 제한의 정도가 동일한 경우에는 주택특성조사표상 번호가 빠른 용도지구 순으로 기재함
 - 다만, 제한의 정도가 강한 지구의 면적이나 형상이 해당 토지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미한 경우에는 다른 지구의 번호를 기재함
- 다. 주택부지의 일부에 용도지구가 지정되어 있는 경우로서 지정된 지구의 면적이나 형상이 잔여토지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미할 경우에는 지구지정이 없는 것으로 간주 “00” 으로 기재함
- 라. 일단지인 경우 그 일단지 전체를 1필지의 주택부지로 보고 용도지구를 조사하여 기재함
- 마. 용도지구가 지정되어 있지 않을 경우에는 “00”으로 기재함

용도지구 구분

구분	용도지구	전산코드	약어
경관지구	자연경관지구	110	자연경관
	시가지경관지구	120	시가지경관
	특화경관지구	130	특화경관
	기타경관지구	140	기타경관
고도지구	고도지구	200	고도지구
방화지구	방화지구	300	방화지구
방재지구	방재지구	400	방재지구
보호지구	역사문화환경보호지구	510	역사보호
	중요시설물보호지구	520	시설보호
	중요시설물(항만)보호지구	521	항만보호
	중요시설물(공항)보호지구	522	공항보호
	중요시설물(공용)보호지구	523	공용보호
	중요시설물(교정군사)보호지구	524	군사보호
생태계보호지구	530	생태보호	
취락지구	자연취락지구	610	자연취락
	집단취락지구	620	집단취락
개발진흥지구	주거개발진흥지구	710	주거진흥
	산업유통개발진흥지구	720	산업진흥
	관광휴양개발진흥지구	730	관광진흥
	복합개발진흥지구	740	복합진흥
	특정개발진흥지구	750	특정진흥
특정용도제한지구	특정용도제한지구	800	특정용도
복합용도지구	복합용도지구	900	복합용도
기타지구	기타지구	999	기타지구

참 고 사 항

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정으로 미관지구는 경관지구로 통합되었으나, 같은 법 부칙<제14795호, 2017.4.18.> 제2조(미관지구에 관한 경과조치)에 따라 이 법 시행일(2018.4.18.)로부터 1년 이내에 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정 되지 아니한 경우에는 해당 미관지구는 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구로 지정된 것으로 봄
 - 종전 미관지구(중심지미관지구, 일반미관지구, 역사문화미관지구 등)가 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정 되지 아니한 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 부칙 <제28553호, 2017.12.29.> 제3조제2항에 따라 중심지미관지구, 일반미관지구는 시가지경관지구(120)로, 역사문화미관지구는 특화경관지구(130)로, 기타미관지구는 기타경관지구(140)로 기재함
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제3항 및 같은 법 시행령 제31조 제4항에 따라, 시·도 또는 대도시의 조례로 같은 법 제37조 제1항 각호의 용도지구 외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한 경우에는 기타지구(999)로 기재함
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제31조제3항에 따라 시·도 또는 대도시의 조례로 경관지구가 추가적으로 세분된 경우에는 기타경관지구(140)로, 특화경관지구가 세분된 경우에는 세분화된 지구와 관계없이 기존의 특화경관지구(130)로 기재함
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제31조제3항에 따라 시·도 또는 대도시의 조례로 중요시설물보호지구가 제31조 제1항의 시설물로 세분화된 경우에는 시설물별로 항만(521), 공항(522), 공용시설(523), 교정시설·군사시설(524)로 기재함
5. 종전의 「도시계획법」 제33조제1항제1호의 규정에 의한 경관지구가 도시계획조례에 의하여 경관지구로 세분·지정되지 아니한 경우에는 기타경관지구(140)로, 종전의 「국토이용관리법」 시행령 제7조제1호 각목의 취락지구·산업촉진지구·시설용지지구 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 개발진흥지구가 같은법 시행령 제31조제2항제8호 각목의 개발진흥지구로 세분·지정되지 아니한 경우에는 기타지구(999)로 기재함
6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제31조제3항에 따라 시·도 또는 대도시의 조례로 특정용도제한지구가 세분하여 지정한 경우 명칭에 관계없이 특정용도제한지구(800)로 기재함
7. 종전의 「도시계획법」 제33조제1항제1호의 규정에 의한 경관지구는 시·도의 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제31조제2항제1호 각목의 경관지구 또는 동조제3항 후단의 규정에 의하여 도시계획조례로 추가적으로 세분되는 경관지구로 세분·지정된 것으로 봄[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 부칙<대통령령 제17816호, 2002.12.26.> 제10조제1항]
8. 종전의 국토이용관리법시행령 제7조제1호 각목의 취락지구·산업촉진지구 및 시설용지구는 시·도의 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제31조제2항제7호 각목의 개발진흥지구로 세분·지정된 것으로 봄[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 부칙<대통령령 제17816호, 2002.12.26.> 제10조제2항]

개정전		개정후(2018.04.19. 시행)	
법	시행령	법	시행령
고도지구	최고고도지구	(최고)고도지구	-
	최저고도지구		
경관지구	자연경관지구	경관지구	자연경관지구
	수변경관지구		시가지경관지구
	시가지경관지구		
미관지구	중심지미관지구	보호지구	시가지경관지구
	일반미관지구		특화경관지구
	역사문화미관지구		
보존지구	역사문화환경보존지구	중요시설보호지구	역사문화환경보호지구
	생태계보존지구		생태계보호지구
	중요시설물보존지구		중요시설물보호지구
시설보호지구	공용시설보호지구		
	항만시설보호지구		
	공항시설보호지구		
	학교시설보호지구		
특정용도제한지구	특정용도제한지구	특정용도제한지구	-
(신설)		복합용도지구	-

(9) 기타제한(구역 등) : 기타

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「문화재보호법」 등 개별법에 의한 구역 및 지역이 지정된 경우에는 이를 2개까지 기재함

나. 한 필지에 ‘도시자연공원구역’ 또는 ‘일시적 규제지역’이 지정된 경우에는 그 지정면적의 비율을 기재함

※ 지정면적비율 ()%

* 한 필지 일부 또는 전부에 ‘도시자연공원구역’과 ‘일시적 규제지역’이 함께 지정되어 있는 경우는 그 지정면적을 합하여 비율을 기재함(양자 간 중복 면적이거나, 가격배율이 1.00이 적용되는 경우는 제외하고 계산)

※ 일단지의 경우에는 일단지 전체면적에 대한 지정면적의 비율을 기재함

※ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조에 의거 지정 효력이 상실된 도시·군계획시설(공원)이 일정기간 규제지역으로 지정되는 경우(예 : 개발행위허가 제한지역 등) ‘일시적 규제 지역’으로 조사함

※ '20년 7월에 지정 효력이 상실된 경우가 대다수이나, 효력이 상실되기 전 지정권자 직권으로 해제된 경우도 포함하여 조사함

다. 주택부지에 둘 이상의 구역(지역)이 중복 또는 구분 지정된 경우에는 제한의 정도가 강한 구역 및 지역(해당 지역의 주택가격비준표에서 일반주택부지와 격차율이 큰 구역 및 지역)순으로 기재하되 가격배율이 1.00미만인 구역 등을 우선 기재함

예) 지정된 구역 등의 비준률이 각각 0.98, 1.20일 경우
 ‘기타제한1’에는 0.98, ‘기타제한2’에는 1.20을 기재함

- 제한의 정도가 동일한 경우에는 주택특성조사표상 번호가 빠른 구역 및 지역 순으로 기재함

- 다만, 제한의 정도가 강한 구역(지역)의 면적비율이 낮아서 해당 토지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미한 경우에는 다른 구역(지역)의 번호를 기재함
 - 예) 한 필지에 상수원보호구역과 군사시설보호구역이 중복 지정되어 있으면 상수원보호구역과 군사시설보호구역 중 제한의 정도가 강한 구역의 순으로 기재하되, 제한의 정도가 동일한 경우에는 번호가 빠른 상수원보호구역의 번호를 우선 기재함
- ‘도시자연공원구역’ 또는 ‘일시적 규제지역’이 다른 기타제한(구역 등)과 중복으로 지정된 경우에는 지정면적 비율을 고려한 실질 격차율(지정면적비율 10% 이하는 격차율이 0인 점을 감안)을 고려하여 우선 기재함
 - 예) 도시자연공원구역(가격배율 0.60, 지정면적비율 30%), 문화재보호구역(가격배율 0.81)이 중복 지정된 경우
 - 도시자연공원구역 실질 격차율은 0.12(계산식: $1-(0.3 \times 0.6 + 0.7 \times 1.00)$), 문화재보호구역 격차율은 0.19이므로,
 - 기타제한1: 문화재보호구역, 기타제한2: 도시자연공원구역으로 기재
- 라. 주택부지의 일부에 구역 및 지역이 지정되어 있을 경우에 그 지정된 면적이나 형상이 잔여토지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미할 때에는 구역 및 지역의 지정이 없는 것으로 간주하여 “00”으로 기재함
- 마. 일단지인 경우 그 일단지 전체를 1필지의 주택부지로 보고 기타제한(구역 등)을 조사하여 기재함
- 바. 기타제한(구역)에 해당되지 않는 토지는 “00”으로 기재함

기타 제한의 구분

구분	전산코드	약자	기재방법
공원구역	020	공원	공원구역
공원자연보존지구	021	보존	공원자연보존지구
공원자연환경지구	022	환경	공원자연환경지구
공원문화유산지구	023	유산	공원문화유산지구
공원마을지구	024	마을	공원마을지구
고속접도구역	031	고접	고속접도구역
일반접도구역	032	일접	일반접도구역
하천구역	040	하천	하천구역
홍수관리구역	041	홍수	홍수관리구역
상수원보호구역	050	상수	상수원보호구역
수변구역	060	수변	수변구역
특별대책지역	070	특별	특별대책지역
문화재보호구역	080	문화	문화재보호구역
군사기지및군사시설보호구역, 비행안전구역	090	군사	군사시설보호구역
시가화조정구역	100	시가	시가화조정구역
전원개발사업구역	120	전원	전원개발사업구역
농공단지	130	농공	농공단지
토지거래허가구역	140	허가	토지거래허가구역
지구단위계획구역	150	지구	지구단위계획구역
수산자원보호구역	160	수산	수산자원보호구역
도시자연공원구역	170	도공	도시자연공원구역
교육환경보호구역	180	교육	교육환경보호구역
친수구역	190	친수	친수구역
공향소음대책지역	200	소음	공향소음대책지역
비오톱	210	비오	비오톱
일시적 규제지역	220	일시	일시적 규제지역
기타	990	기타	기타

- ⑩⑩ **공원구역** : 「자연공원법」 제4조에 의하여 자연공원으로 지정된 구역
 - ※ 공원구역 내 공원자연보존지구 등(⑩⑪~⑩⑭)과 같은 세부 지구가 지정되지 않은 토지 등은 공원구역(020)으로 조사함
- ⑩⑪ **공원자연보존지구** : 「자연공원법」 제18조제1항제1호에 의하여 지정된 지역
- ⑩⑫ **공원자연환경지구** : 「자연공원법」 제18조제1항제2호에 의하여 지정된 지역
- ⑩⑬ **공원문화유산지구** : 「자연공원법」 제18조제1항제6호에 의하여 지정된 지역
- ⑩⑭ **공원마을지구** : 「자연공원법」 제18조제1항제3호에 의하여 지정된 지역
 - ※ 공원마을지구는 (구)「자연공원법」에 의한 공원자연마을지구, 공원밀집마을지구, 공원 집단시설지구를 포함
- ⑩⑮ **고속접도구역** : 「도로법」 제11조에 의한 고속국도 및 제48조에 의한 자동차전용도로에 지정된 접도구역
- ⑩⑯ **일반접도구역** : 「도로법」 제12조에 의한 일반국도 및 제15조에 의한 지방도, 기타 고속접도구역 외에 지정된 접도구역
 - ※ 단, 동일 토지 내에서 고속국도, 일반국도의 접도구역이 혼재(구분지정 혹은 중복지정)하는 경우에는 ‘고속접도구역’만 지정된 것으로 보아 “일반접도구역”은 표시하지 않음

참 고 사 항 **접도구역 지정기준(접도구역 관리지침(국토교통부지침))**

도로의 종류	지정폭(양측 각각)	비 고
고속국도	10m	-
일반국도	5m	-
지방도	5m	-

- ⑩⑰ **하천구역** : 「하천법」 제10조에 의하여 결정·고시된 구역
 - ※ 하천구역은 소하천구역을 포함
 - 소하천구역 : 「소하천정비법」 제3조의3에 의하여 결정·고시된 구역
 - ※ 한 필지에 하천구역과 도시·군계획시설의 하천이 중복 또는 구분 지정된 경우에는 양자를 모두 기재하되 하천구역에 따른 감가요인은 반영하지 않음

- ⑭ **홍수관리구역** : 「하천법」 제12조에 의하여 지정된 구역
- ⑮ **상수원보호구역** : 「수도법」 제7조에 의하여 지정된 구역
- ⑯ **수변구역** : 「한강수계상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조, 「낙동강수계물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조, 「금강수계물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조 및 「영산강·섬진강수계물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조에 의거 지정·고시된 구역

※ 상기 법률 제4조제2항에 따라 다음에 해당하는 지역은 수변구역에서 제외하여야 하므로 관할 지자체 등 관련 기관을 통해 재확인 필요

- 상수원보호구역, 개발제한구역, 군사기지 및 군사시설 보호구역, 하수처리구역, 지구단위계획구역(주거형으로 한정), 도시지역(낙동강, 금강, 영산강·섬진강수계), 현지 실태조사 결과에 따라 제외되는 지역(한강수계), 자연마을 형성 지역으로서 일정 기준에 해당되는 지역(낙동강, 금강수계), 그 밖에 대통령이 정하는 지역(영산강·섬진강수계)
- 다만, 하수처리구역은 주민지원사업으로 공공하수시설의 전부 또는 일부가 설치되거나, 관할 지자체 장이 수변구역 지정을 해제하지 아니할 조건으로 수변구역 일부에 공공하수처리시설을 설치한 경우 수변구역 지정을 해제하지 아니함

- ⑰ **특별대책지역** : 「환경정책기본법」 제38조에 의하여 지정된 구역
- ⑱ **문화재보호구역** : 「문화재보호법」 제27조, 제13조(지방자치단체가 문화재보호를 위하여 해당 지방자치단체조례로 지정한 지역(역사문화환경 보존지역 등)을 포함) 및 「고도육성 및 보존에 관한 특별법」 제10조(역사문화환경 특별보존지구, 역사문화환경 보존육성지구)에 의하여 지정된 구역

※ 단, 지방자치단체가 조례로 지정한 역사문화환경 보존지역(현상변경허가대상구역 등)과 「고도육성 및 보존에 관한 특별법」 제10조에 의한 역사문화환경 보존육성지구 중 가격에 미치는 영향이 미미하다고 판단되는 경우에는 기타(990)로 조사함

- ⑲ **군사시설보호구역** : 「군사기지 및 군사시설보호법」 제3조 내지 제6조에 의한 군사기지 및 군사시설 보호구역, 비행안전구역(예비항공작전기지 제외)으로 설정된 구역
<군사기지 및 군사시설보호법에 의한 세분>

구 분		실적용례(토지이용계획확인서)
1	군사기지 및 군사시설 보호구역	통제보호구역 제한보호구역
2	비행안전구역	전술항공작전기지(1구역~2구역) 지원항공작전기지(1구역~2구역) 헬기전용작전기지(1구역~2구역)

※ 단, 비행안전구역(예비항공작전기지 제외)은 작전기지별로 1, 2구역만을 조사함 (3~6구역은 기타(990)로 조사함)

※ 비행안전구역 2구역의 경우 가격에 미치는 영향이 미미하다고 판단되는 경우에는 기타(990)로 조사함

- ⑩ 시가화조정구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제39조에 의하여 지정된 구역
- ⑫ 전원개발사업구역 : 「전원개발촉진법」 제5조에 의거 지정·고시된 구역
 - ※ 전원개발사업구역은 「전원개발촉진법」 제11조 전원개발사업예정구역을 포함함
- ⑬ 농공단지 : 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제8조에 의하여 지정된 구역
 - ※ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호 라목의 규정에 의하여 「농어촌정비법」 제2조제1호에 따른 농어촌 지역에 지정된 일반산업단지 또는 도시첨단산업단지를 포함함
- ⑭ 토지거래허가구역 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 의하여 지정된 구역
- ⑮ 지구단위계획구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 의하여 지정된 구역(도시지역, 도시외지역)
 - ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의하여 정비구역(재정비촉진계획이 결정·고시 되었을 때에는 정비구역의 지정 또는 변경의 승인·결정 등이 있는 것으로 봄(도시 재정비 촉진을 위한 특별법 제13조))으로 지정된 경우 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 보고 조사함

<국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제1항 각호의 1에 해당하는 사항>

1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
- 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
6. 환경관리계획 또는 경관계획
7. 보행안전 등을 고려한 교통처리계획
8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

- ⑯ 수산자원보호구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조에 의하여 지정된 구역
- ⑰ 도시자연공원구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조의2에 의하여 지정된 구역
- ⑱ 교육환경보호구역 : 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조제1항에 의한 절대보호구역, 상대보호구역으로 설정·고시된 구역

- ㉑ **친수구역** : 「친수구역 활용에 관한 특별법」 제4조에 의하여 지정된 구역
- ㉒ **공항소음대책지역** : 「공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률」 제5조 제1항에 의해 지정된 소음대책지역 중 제1종 지역
- ㉓ **비오톱** : 각 지방자치단체가 조례에 의하여 ‘비오톱’으로 지정한 구역으로서 토지이용계획 확인서에 등재된 구역
- ㉔ **일시적 규제지역** : 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조에 의거 지정 효력이 상실된 도시·군계획시설(공원)이 일정기간 규제지역으로 지정되는 경우(예 : 개발행위허가 제한지역, 건축허가 및 차공제한 지역 등)로서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 의하여 지정된 구역
 - ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조제1항제4호에 의해 지정된 지구단위 계획구역은 코드150의 지구단위계획구역과는 별개로 일시적 규제지역으로 조사함
 - ※ '20년 7월에 지정 효력이 상실된 경우가 대다수이며, 효력이 상실되기 전 지정권자 직권으로 해제된 경우도 포함하여 조사함
- ㉕ 기타 : ㉑~㉓이외 개별법령상 토지이용이 규제되는 경우
 - ※ 코드기재란에 “990”입력후 상세 제한 구역(지역) 지정 현황 별도 기재
 - ※ 「도로법」 제25조의 ‘도로구역’은 도시·군계획시설 ‘지상도로’로 조사하는 바, 기타로 조사하지 않음

(9)-① 기타제한(지역 등) : 제주특별자치도 지역

가. 제주특별자치도에 한해 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제355조·제356조·제357조에 의한 등급별 보전지역·지구가 지정된 경우에는 제한의 정도가 강한 지역 및 지구(해당 지역의 주택가격비준표에서 일반주택부지와 격차율이 가장 큰 지역 및 지구)의 번호를 기재하되, 가격배율이 1.00미만인 지역 등을 우선 기재함

예) 지정된 지역 등의 비준률이 각각 0.98, 1.20일 경우
기타제한에 비준률이 0.98인 기타제한(지역 등)을 기재함

나. 동일 그룹 내에서 보전 지역·지구가 구분(중복)지정된 경우에는 지정면적이 큰 순서로 기재함

다. 보전 지역·지구간 구분(중복)지정시 지역(지구)의 면적비율이 낮아서 해당 주택부지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미한 경우에는 다른 지역(지구)를 먼저 기재함

라. 해당 주택부지의 일부에 지역(지구)이 지정되어 있을 경우에 그 지정된 면적이 잔여주택부지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미한 때에는 지역(지구)의 지정이 없는 것으로 봄

마. 일단지인 경우 그 일단지 전체를 1필지의 주택부지로 보고 기타제한(지역 등)을 조사하여 기재함

기타 제한(제주특별자치도 지역)의 구분

구분		등급	전산코드	약자
1그룹	절대보전지역	-	10	절대
	경관보전지구	1	11	경관1
	지하수자원보전지구	1	12	지하수1
	생태계보전지구	1	13	생태계1
2그룹	상대보전지역	-	20	상대
	경관보전지구	2	21	경관2
	지하수자원보전지구	2	22	지하수2
	생태계보전지구	2	23	생태계2
3그룹	경관보전지구	3	30	경관3
	지하수자원보전지구	3	31	지하수3
	생태계보전지구	3	32	생태계3
	경관보전지구	4	33	경관4
	지하수자원보전지구	4	34	지하수4
	생태계보전지구	4	35	생태계4
	경관보전지구	5	36	경관5
	생태계보전지구	5	37	생태계5

① **절대보전지역** : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제355조에 의하여 자연환경의 고유한 특성을 보호하기 위한 지역으로 지정한 지역

- ② **상대보전지역** : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제356조에 의하여 자연환경의 보전과 적절한 개발을 유도하기 위한 지역으로 지정한 지역
- ③ **관리보전지역** : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조에 의하여 한라산국립공원, 도시지역 및 제주도의 부속도서를 제외한 지역 중 지하수자원·생태계 및 경관을 보전하기 위하여 지정한 지역
 - **경관보전지구** : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조에 의하여 한라산국립공원, 도시지역 및 제주도의 부속도서를 제외한 지역 중 경관을 보전하기 위하여 지정한 지역
 - **지하수자원보전지구** : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제357조에 의하여 한라산국립공원, 도시지역 및 제주도의 부속도서를 제외한 지역 중 지하수자원을 보전하기 위하여 지정한 지역
 - **생태계보전지구** : 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제 357조에 의하여 한라산국립공원, 도시지역 및 제주도의 부속도서를 제외한 지역 중 생태계를 보전하기 위하여 지정한 지역

(10) 기타제한(구역 등) : 도시·군계획시설

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호 및 같은 법 시행령 제2조에 의한 도시기반시설 중 동법 제30조의 규정에 의하여 도시·군관리계획으로 결정된 시설(도로법 제25조의 도로구역을 포함)과 기타 관계법령의 규정에 의하여 계획시설로 결정·고시된 토지에 대하여 이를 조사하여 해당번호를 기재함

※ 입체이용이 가능한 도시·군계획시설(철도, 도로)은 지상 또는 지하로 구분하여 조사하되, 지하도로 및 지하철도는 지상의 토지이용상황이 공공용지(例: 도로, 철도, 공원 등)가 아닌 부지의 지하에 설치된 도로 및 철도로서 산악·시가지 등을 통과하기 위한 터널을 포함

- 지하철도 중 대심도 지하철도(예) 수도권광역급행철도, GTX)는 별도 조사 항목으로 처리하며, 일반 지하철도 및 GTX가 중복 지정된 경우에는 지하철도 배율만 적용

※ ‘도로구역’은 도시·군계획시설 중 ‘지상도로’로 기재함

※ 도시·군관리계획으로 결정하지 아니하여도 설치할 수 있는 기반시설에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조, 동법 시행령 제35조 및 동법 시행규칙 제6조를 참조

※ 도시·군계획시설 중 ‘지상궤도’는 지상철도로 조사하며, ‘지하궤도’는 지하철도로 조사함

나. 공시기준일 현재 도시·군계획시설사업 등이 착공 내지 완료된 경우에는 기재하지 아니함

- (구)「도시공원법」에 의한 도시자연공원은 “도시·군계획시설(10)”란에 기재함. 또한 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조에 의거 도시공원결정의 효력이 상실되었을 경우에는 도시·군계획시설에서 제외함

다. 주택부지가 둘 이상의 도시·군계획시설에 저축되는 경우에는 격차율이 큰 시설을 1개만 기재하되 가격배율이 1.00미만인 경우의 번호를 기재함. 다만,

제한의 정도가 강한 도시·군계획시설의 지정면적이 해당 주택부지면적의 10%이하인 경우에는 면적이 큰 도시·군계획시설의 번호를 기재함

※ 저축률은 주택가격비준표에서 일반필지 외의 가격배율이 1.00미만으로 제시되는 시설들의 면적을 합산하여 저축면적의 비율을 기재함

※ 다만, 제한의 정도가 동일한 시설들로 구분 또는 중복된 경우에는 면적이 큰 도시·군계획시설 번호를 기재함

라. 주택부지의 일부 또는 전부가 도시·군계획시설에 저축된 경우에는 그 저축면적의 비율을 기재함

※ 저축률 () %

마. 2필지 이상의 일단지 주택부지 중 일부 필지만이 도시·군계획시설에 저축되는 경우에는 일단지 전체면적에 대한 저축면적의 비율을 기재함

※ 가격산정 시는 저축된 부분과 저축되지 않은 부분의 가격을 각각 산출한 후 가중 평균함. 구체적인 가격산정방법은 주택가격비준표 활용에 관한 사항 참조

바. 도시·군계획시설에 해당되지 않는 주택부지는 “00”으로 기재함

도시·군계획시설 구분

구 분	전산코드	약 자	기 재 방 법
지상도로	011	지상도로	지상도로
지하도로	012	지하도로	지하도로
공 원	020	공 원	공 원
지상철도, 지상궤도	031	지상철도	지상철도
지하철도, 지하궤도	032	지하철도	지하철도
녹지, 공공공지	040	녹 지	녹지 등
폐기물처리시설 및 수질오염방지시설	050	폐 수	폐기물·수질
열공급설비, 가스공급설비, 유류저장 및 송유설비	060	열공급	열공급설비 등
전기공급설비	070	전 기	전기공급설비
도축장	080	도축장	도축장
공동묘지, 화장시설, 봉안시설	090	묘 지	공동묘지 등
시장, 유통업무설비	100	시 장	시장 등
유원지	110	유원지	유원지
주차장	120	주차장	주차장
자동차정류장	130	정류장	정류장
광 장	140	광 장	광 장
운동장, 체육시설	150	운동장	운동장 등
수도공급설비, 공동구, 하수도	160	수 도	수도공급설비 등
공공청사, 학교, 도서관	170	청 사	공공청사 등
하천, 유수지, 저수지	180	하 천	하 천
방송·통신시설	190	방 송	방송·통신시설
문화시설, 연구시설, 사회복지 시설, 공공직업훈련시설 및 청소년수련시설	200	문 화	문화시설 등
기타시설	990	기 타	기타시설

(10)-① 기타제한(구역 등) : 개발사업지역 도시·군계획시설 구분

가. 도시·군계획시설 중 「도시 및 주거환경정비법」 상의 정비구역, 「도시개발법」 상 도시개발구역, 기타 개발사업지역 내 도시·군계획시설로 지정된 주택의 경우 그 사항을 구분하여 기재함

「도시 및 주거환경정비법」 상의 “정비구역” 등의 경우 해당 사업지역 내 도시·군계획시설 지정은 향후 예정된 개발 사업을 시행할 때 공익을 위해 기반시설 예정지를 미리 정한 것에 불과하여 해당 부동산의 현재가격에 영향을 미치지 않은 경우가 많으므로 도시·군계획시설 배율을 적용하는 것이 불합리함

따라서 정비구역, 도시개발구역 등으로 기재된 경우에는 도시·군계획시설 배율을 적용하지 아니함

나. 기타인 경우에는 구체적인 사업명칭을 별도로 기재함

개발사업지역 도시·군계획시설 구분

전산코드	기재방법	내 용
01	해당없음	도시·군계획시설이면서 해당사항이 없는 경우
02	정비	정비구역
03	도시	도시개발구역
04	공공	공공주택지구
05	택지	택지개발지구
09	기타	기타

(11) 토지용도 구분

주택부지의 용도는 아래 표를 기준으로 기재함

※ 개별주택가격 산정 시 주택가격비준표(토지비준표)를 적용하여 용도지대별 토지가격 차이를 보정하기 위함(주상용부지, 대로변 단독주택부지 등)

토지용도 구분

구 분	전산코드	기재방법	내 용
주거지대 단독주택	1	주 단	주위환경이 상업지대·주·상용지대·공업지대를 제외한 주택지대의 단독주택
상업지대 단독주택	2	상 단	주위환경이 상업지대인 경우와 인근지역이 상업지대로 이행 중에 있거나 이행이 예상되는 지대의 단독주택
주상용지대 단독주택	3	주·상단	주위환경이 주상용지대인 경우와 인근지역이 주상용지대로 이행 중에 있거나 이행이 예상되는 지대의 단독주택
공업지대 단독주택	4	공 단	주위환경이 공업지대인 경우와 인근지역이 공업지대로 이행 중에 있거나 이행이 예상되는 지대의 단독주택
농경지대 단독주택	5	농 단	주위환경이 농경지대인 경우와 인근지역이 농경지대로 이행 중에 있거나 이행이 예상되는 지대의 단독주택
임야지대 단독주택	6	임 단	주위환경이 임야지대인 경우와 인근지역이 임야지대로 이행 중에 있거나 이행이 예상되는 지대의 단독주택

(12) 지형지세 : 고저

가. 주택부지의 고저는 간선도로 또는 주위의 지형지세를 기준으로 조사하되, 해당 주택부지가 속한 지대의 경사도(측량자료 또는 수치지형도 등 기준)를 고려할 수 있음

간선도로가 주위의 지형지세보다 현저히 높거나 낮아 간선도로를 기준으로 하는 것이 부적절한 경우나 간선도로가 원거리에 있어 고저비교가 적절하지 않은 경우에는 주위의 지형지세를 기준으로 조사함

나. 간선도로라 함은 국도·지방도 및 대중교통수단이 통과하는 현행 도로를 말하며 대중교통수단이 1일 1~2회 통과하는 도로는 간선도로에서 제외함

다. 일단지인 경우 그 일단지 전체를 1필지의 주택부지로 보고 고저를 조사하여 기재함

지형지세 구분

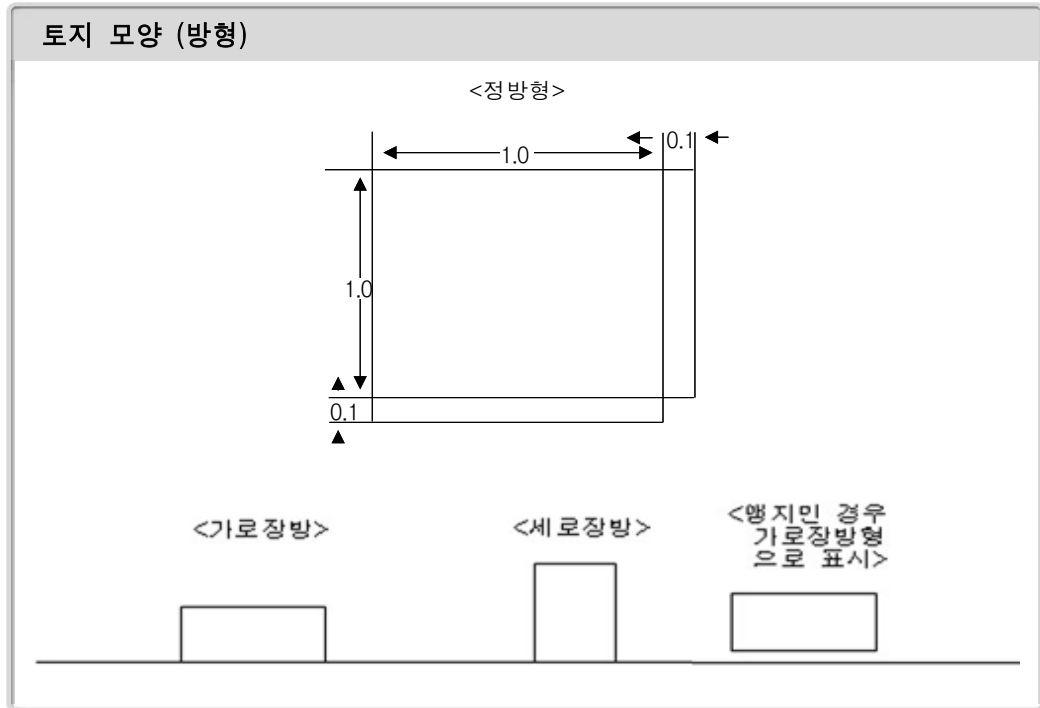
구 분	전산코드	기재방법	내 용
저 지	1	저 지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 낮은 지대의 토지
평 지	2	평 지	간선도로 또는 주위의 지형지세와 높이가 비슷하거나 경사도가 미미한 토지
완경사지	3	완경사	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15°이하인 지대의 토지
급경사지	4	급경사	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 높고 경사도가 15°를 초과하는 지대의 토지
고 지	5	고 지	간선도로 또는 주위의 지형지세보다 현저히 높은 지대의 토지

(13) 지형지세 : 형상

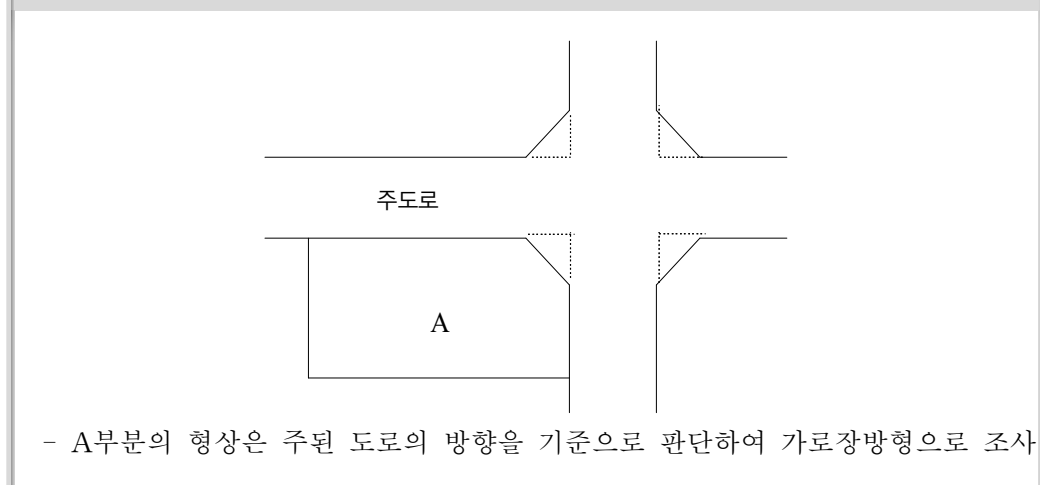
- 가. 주택부지의 형상은 다음 유형 중에서 가장 비슷한 것을 택하여 구분·기재함
- 나. 일단지인 경우 그 일단지 전체를 1필지의 주택부지로 보고 형상을 조사하여 기재함
- 다. 도로에 접하지 아니한 주택부지(맹지)의 형상은 인접도로방향을 기준으로 조사하여 기재함. 다만 둘 이상의 도로가 인접한 경우에는 주된 도로의 방향을 기준으로 판단함

형상 구분

구 분	전산코드	기재방법	내 용
정 방 형	1	정방형	정사각형 모양의 토지로서 양변의 길이 비율이 1:1.1 내외인 토지
가로장방형	2	가장형	장방형의 토지로 넓은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지
세로장방형	3	세장형	장방형의 토지로 좁은 면이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지
사다리형	4	사다리	사다리꼴(변형사다리꼴 포함) 모양의 토지
부 정 형	5	부정형	불규칙한 형상 또는 삼각형 모양의 토지 중 최소 외접직사각형 기준 1/3 이상의 면적손실이 발생한 토지
자 루 형	6	자루형	출입구가 자루처럼 좁게 생겼거나 역삼각형의 토지(역사다리형 포함)로 꼭지점 부분이 도로에 접하거나 도로를 향하고 있는 토지



※ 각지에 위치한 토지는 가각 정리된 부분이 있을 경우에는 가각이 정리되지 않은 것으로 보고 판단함



토지 모양 (사다리형 및 부정형)

- ※ 유효면적비율이란 해당필지에 최소외접직사각형을 씌운 후 전체면적(최소외접직사각형 면적) 대비 해당필지의 면적비율을 말함
- ※ 최소외접직사각형 : 아래의 그림의 붉은선을 말하며, 형상의 각 꼭지점을 직사각형으로 잇는 형태를 말함



<사다리형>

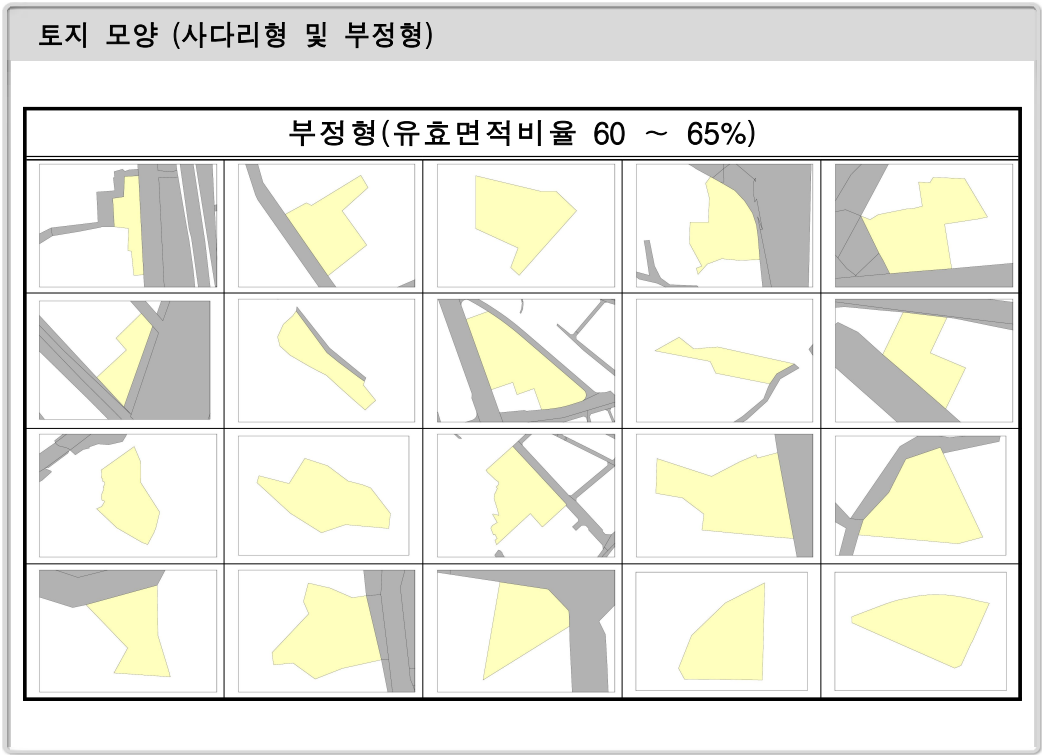
사다리형(유효면적비율 70 ~ 75%)				

토지 모양 (사다리형 및 부정형)

사다리형(유효면적비율 75 ~ 80%)

<부정형>

부정형(유효면적비율 60% 미만)



(14) 지형지세 : 방위

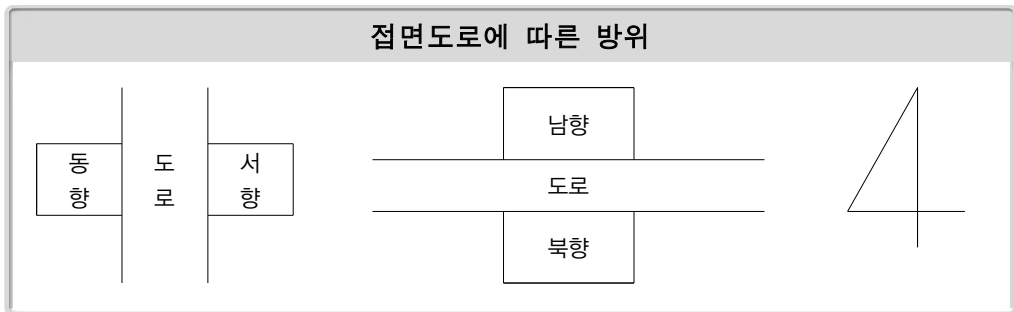
가. 방위는 주된 접면도로를 기준으로 하되 판단이 어려운 경우에는 진입로를 기준으로 조사하여 다음과 같이 8방위로 표시함

나. 일단지인 경우 그 일단지 전체를 1필지의 주택부지로 보고 방위를 조사하여 기재함

방위 구분

구 분	전산코드	구 분	전산코드
남 향	1	서 향	5
남 동 향	2	북 향	6
남 서 향	3	북 동 향	7
동 향	4	북 서 향	8

접면도로에 따른 방위



(15) 도로조건 : 도로접면

가. 주택부지가 어떤 도로에 몇 면이 접해 있는지 등 도로와의 관계를 조사하여 기재하되 각지 또는 2면 이상에 접한 경우에는 넓은 도로를 기준으로 기재함을 원칙으로 함. 다만, 넓은 도로가 주된 역할을 하지 못하는 경우에는 주된 역할을 하는 도로를 기준으로 기재함

나. 일단지인 경우 그 일단지 전체를 1필지의 주택부지로 보고 도로접면을 조사하여 기재함

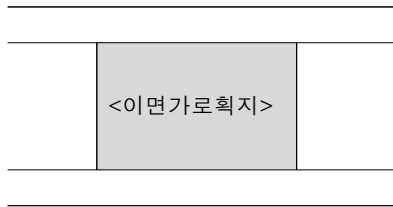
다. 도로의 분류기준

- 도로의 분류는 인도를 포함한 도로의 폭을 기준으로 하되 비탈면(범면)부분은 제외함
- 도로는 관계법령의 규정에도 불구하고 사실상 이용되는 도로와 건설공사중인 도로(조사시점 현재 공사가 진행 중인 구간을 말한다)만을 “도로”로 간주하고 고속국도와 자동차전용도로 등 차량 진출입이 불가능한 도로와 이용되지 않는 폐도는 “도로”로 보지 아니함. 다만 개발행위허가(건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경)를 받고 주택부지로 이용 중인 토지와 접한 고속국도와 자동차전용도로의 경우는 “도로”로 간주함
- 도로는 현황도로를 기준으로 하되, 택지개발사업지구·구획정리사업지구 기타 대규모 개발사업지구 내의 토지로서 확정예정지번(블록·롯트 포함)이 부여된 경우에는 도면상의 도로를 기준으로 기재함. 단, 토지수용 및 환지방식의 개발사업지의 경우 상기 시점 및 기준으로 조사하는 것이 불합리한 때에는 현황 도로를 기준으로 조사할 수 있음

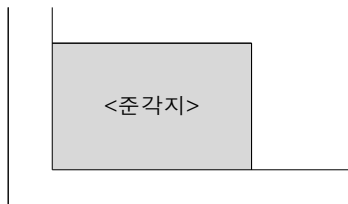
도로접면 구분

구분	전산코드	기재방법	내용
광대로한면	01	광대한면	폭 25m이상의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
광대로-광대로 광대로-중로 광대로-소로	02	광대소각	광대로에 한면이 접하고 소로(폭 8m이상 12m미만) 이상의 도로에 한면 이상 접하고 있는 토지
광대로-세로(가)	03	광대세각	광대로에 한면이 접하면서 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면 이상 접하고 있는 토지
중로한면	04	중로한면	폭 12m이상 25m미만 도로에 한면이 접하고 있는 토지
중로-중로 중로-소로 중로-세로(가)	05	중로각지	중로에 한면이 접하면서 중로, 소로, 자동차 통행이 가능한 세로(가)에 한면이상 접하고 있는 토지
소로한면	06	소로한면	폭 8m이상 12m미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지
소로-소로 소로-세로(가)	07	소로각지	소로에 한면이 접하면서 소로, 자동차통행이 가능한 세로(가)에 한면이상 접하고 있는 토지
세로한면(가)	08	세로(가)	자동차 통행이 가능한 폭 8m미만의 도로에 한 면이 접하고 있는 토지
세로(가)-세로(가)	09	세각(가)	자동차 통행이 가능한 세로에 두면 이상이 접하고 있는 토지
세로한면(불)	10	세로(불)	자동차 통행이 불가능하나 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 한면이 접하고 있는 토지
세로(불)-세로(불)	11	세각(불)	자동차 통행이 불가능하나 이륜자동차의 통행이 가능한 세로에 두면이상 접하고 있는 토지
맹지	12	맹지	이륜자동차의 통행이 불가능한 도로에 접한 토지와 도로에 접하지 아니한 토지

- 주) ① 광·대로에 한 면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 광대로한면으로 판단함
- ② 중로에 한 면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 중로한면으로 판단함
- ③ 소로에 한 면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 소로한면으로 판단함
- ④ 세로한면(가)에 한면이 접하면서 세로한면(불)에 접하는 토지는 세로한면(가)로 판단함
- ⑤ 계단도로는 통상적인 도로에 비해 그 기능이 저하됨을 감안하여 해당 도로보다 한 단계 낮은 도로로 조사함
- * 세로인 계단도로는 세로(불)로, 소로인 계단도로는 세로(가)로 판단함
 - * 계단도로 : 전반적인 계통으로 보아 차량의 통행이 가능하나, 구간 중 일부가 계단으로 되어있어 차량의 자유로운 통행에 지장이 있는 도로
- ⑥ 동일노선의 도로 폭이 일정하지 않는 경우에는 그 도로의 많은 부분을 차지하는 도로 폭을 기준으로 판단함
- ⑦ 이면(二面)가로획지는 각지로 판단함



- ⑧ 준각지(準角地)는 각지로 보지 아니하고 한 면으로 판단함. 다만, 접면도로 폭이 승용차가 원활하게 교차할 수 있는 정도인 경우에는 각지로 판단함



- ⑨ 보행자도로가 차량 통행의 제한 등으로 통상적인 도로에 비해 그 기능이 저하되는 경우에는 계단도로에 준하여 조사함
- * 보행자도로 : 보행자의 통행을 위하여 차량의 자유로운 진출입이 제한되는 도로

- ⑩ 해당지역의 일반적인 면적으로 형성된 획지에 다양한 도로가 접하고 있는 경우에는 접한 도로 중 가장 넓은 도로를 기준(도로의 폭 기준)으로 조사함을 원칙으로 함
- ⑪ 지방도나 군도의 경우에는 지역에 따라 왕복 2차선의 아스팔트포장도로가 현실적으로 폭8m 미만인 경우가 있음. 단순히 도로폭만을 기준으로 세로로 분류하는 경우에는 지가 불균형을 초래할 수 있으므로 이 경우에는 조사·평가자와 시·군·구간에 협의하여 지방도나 군도에 접한 토지 전체를 “소로”로 분류할 수 있음
- ⑫ 세로에 대한 구분기준은 자동차 통행의 여부이며, 이 경우 승용차를 기준으로 구분함

(16) 유해시설접근성 : 철도·고속국도 등과의 거리

가. 철도·지상전철(경량전철은 제외) 또는 고속국도의 경계로부터 주택부지까지의 도면상의 최단직선거리를 조사하여 기재함. 다만, 유해시설의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우에는 인근지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사함

※ 해당시설물로의 접근에 제한이 있거나, 정확한 위치를 파악하기 어려운 경우에만 한하여 제한적으로 해당시설물을 포함하는 부지(필지) 경계를 기준으로 조사할 수 있음. 다만 현황도면 또는 GIS를 활용하여 해당시설물의 파악이 가능한 경우에는 해당시설물 경계를 기준으로 조사하여야함

※ 철도용지의 용도폐지 또는 철도의 운행중지 등으로 그 노선의 전부 또는 일부를 더 이상 사용하지 못하게 되어 있는 폐철도부지는 조사에서 제외함

나. 상기 시설물이 여러 개 같이 있는 경우에는 가장 가까운 거리에 있는 시설을 선택하여 기재함

- 다. 일단지로 조사된 주택은 철도, 지상전철(경량전철은 제외) 또는 고속국도의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재함
- 라. 상기 시설물에 터널 및 방음벽 등 제어시설이 설치되어 있어 방음효과가 있는 경우 터널 및 방음벽의 양쪽 끝을 기준으로 거리를 측정하며, 지하도로·지하철도의 경우 지상부 합류지점을 기준으로 거리를 측정함

거리 구분

전산코드	1	2	3
구 분	50m이내	100m이내	500m이내

※ 철도·지상전철(경량전철 제외) 또는 고속국도가 없거나 500m를 초과하는 지역은 '00'으로 기재함

(17) 유해시설접근성 : 폐기물처리시설 및 수질오염방지시설 등과의 거리

- 가. 폐기물처리시설 또는 수질오염방지시설(도시·군계획시설로 결정되어 가동 중이거나 또는 대규모의 시설로서 인근 주택가격에 영향을 미칠 것으로 판단 되는 쓰레기처리장·소각장 및 폐수종말처리시설 등) 등과의 경계로부터 주택 부지까지의 도면상의 최단직선거리를 조사하여 기재함. 다만, 유해시설의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우에는 인근 지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사함

※ 해당시설물로의 접근에 제한이 있거나, 정확한 위치를 파악하기 어려운 경우에 한하여 제한적으로 해당시설물을 포함하는 부지(필지) 경계를 기준으로 조사할 수 있음. 다만 현황도면 또는 GIS를 활용하여 해당시설물의 파악이 가능한 경우에는 해당시설물 경계를 기준으로 조사하여야함

※ 어느 시설물을 유해시설로 할 것인지는 해당 시·군·구에서 판단함

- 나. 상기 시설물이 여러 개 같이 있는 경우에는 가장 가까운 거리에 있는 시설을 선택하여 기재함

다. 일단지로 조사된 주택은 폐기물처리시설 또는 수질오염방지시설 등과의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재함

라. 상기 시설물이 지중화되어 있는 경우 조사대상에서 제외함

거리 구분

전산코드	1	2	3
구 분	50m이내	100m이내	500m이내

※ 폐기물처리·수질오염방지시설 등이 없거나 500m를 초과하는 지역은 '00'으로 기재함

(18) 위험시설접근성 : 변전소와의 거리

가. 변전소(옥외변전소에 한함) 경계로부터 개별주택까지 지적도상의 최단직선거리를 조사하여 다음과 같이 구분·기재함. 다만, 위험시설(변전소)의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우에는 인근지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사함

※ 해당시설물로의 접근에 제한이 있거나, 정확한 위치를 파악하기 어려운 경우에 한하여 제한적으로 해당시설물을 포함하는 부지(필지) 경계를 기준으로 조사할 수 있음. 다만 현황도면 또는 GIS를 활용하여 해당시설물의 파악이 가능한 경우에는 해당시설물 경계를 기준으로 조사하여야함

나. 조사필지 주변에 변전소가 여러 개 있을 경우에는 가장 가까운 거리에 있는 변전소를 선택하여 기재함

다. 일단지로 조사된 주택은 변전소(옥외변전소에 한함)와의 경계로부터 일단지 전체를 기준으로 한 도면상 최단직선거리 또는 실제 접근 가능한 직선거리를 조사하여 기재함

거리 구분

전산코드	1	2	3
구 분	50m이내	100m이내	600m이내

※ 어느 시설물을 위험시설 변전소로 할 것인지는 해당 시·군·구에서 판단함

※ 옥외변전소가 없거나 600m를 초과하는 지역은 '00'으로 기재함

(19) 토지이용상황(면적산정 및 건폐율 역산용)

토 지 이 용 상 황 구 분

구 분	범 위	전산코드	기재방법
주거용		100	주거용
단독주택 용지 (단독주택의 형태를 갖춘 가정이거나 집·공동생활 가정·지역아 쉼터·공동육아나눔터·작은도서관 및노인복지시설을 포함)	<ul style="list-style-type: none"> · 단독주택 : 주택용지로서 연립·다세대·아파트 또는 기숙사부지가 아닌 토지, 주택지 안의 소규모점포가 있는 주택(점포주택)용지 · 다중주택 : 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있으며, 독립된 주거의 형태를 갖추지 않았으며, 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외함. 이하 같음)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하이고(다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외함), 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 주택 · 다가구주택 : 주택으로서 쓰는 층수(지하층은 제외함)가 3개층 이하(1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외)이고, 1개동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다)의 합계가 660㎡ 이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것 · 공관(公館) 	110	단 독
연립주택 용지	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하층은 층수에서 제외하며, 2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 공동주택용지 (4층 이하의 기숙사용지 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제2호의 단지형 연립 주택용지 포함) ※ 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것	120	연 립
다세대 주택용지	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하인 4층 이하의 공동주택용지(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) (「주택법 시행령」 제10조제1항제3호의 단지형 다세대 주택용지와 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호의 원룸형 주택용지 포함)	130	다세대
아파트 용지	주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 공동주택용지 (5층 이상의 기숙사용지 포함)	140	아파트
주거용 나지	주변의 토지이용상황이 주택지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 주택용지로 이용·개발될 가능성이 높은 토지 예) 전, 답, 조경수목재배지, 벽돌공장 등	150	주거나지
주거용 기타	주변의 토지이용상황이 주택지대로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시장 등), 종교시설 또는 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기타()”란에 구체적인 토지이용 상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고 등)	160	주거기타

구분	범 위	전산코드	기재방법
상업·업무용		200	
상업용지	상가나 시장, 서비스업 등의 영업을 목적으로 하고 있는 건물부지 예) 시장, 상가, 호텔, 휴게소, 목욕탕, 수영장, 극장, 병원, 주유소 등	210	상업용
업무용지	은행, 사무실 등 업무용으로 이용하고 있는 건물부지. 다만, 상업용과 업무용이 복합되어 있는 경우에는 그 사용면적을 기준으로 판단하여 기재	220	업무용
상업·업무용 나지	주변의 토지이용상황이 상업·업무지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 상업용 또는 업무용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지 예) 전, 담, 조경수목재배지, 야적장 등	230	상업나지
상업·업무용 기타	주변의 토지이용상황이 상업·업무지대로서 관공서, 교육시설(학교·공공도서관·전시관 등), 종교시설 또는 주거용건물, 주상용건물, 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우는 “※기타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고, 주거건물 등)	240	상업기타
주·상복합용		300	
주·상 복합용지	단일 건물이 주거용과 상업용으로 이용되고 주·부용도의 구분이 용이하지 않은 건물부지(다만, 주택지안의 소규모 점포주택은 단독주택으로 본다)	310	주상용
주·상 복합용 나지	주변의 토지이용상황이 주택 및 상가혼용지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 주상복합용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지 예) 전, 담, 조경수목재배지, 야적장 등	320	주상나지
주·상 복합용 기타	주변의 토지이용상황이 주택 및 상가혼용지대로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 또는 주거용 건물, 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기 타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고, 주거건물 등)	330	주상기타

구분	범위	전산코드	기재방법
공업용		400	
공업용지	제조업에 이용되고 있는 토지. 다만, 상업용과 공업용의 구분이 어려운 경우에는 상업용으로 함	410	공업용
공업용나지	주변의 토지이용상황이 공업지대로서 그 토지에 건축물이 없거나 일시적으로 타용도로 이용되고 있으나, 가까운 장래에 공업용으로 이용·개발될 가능성이 높은 토지 예) 전, 답, 조경수목재배지, 야적장 등	420	공업나지
공업용기타	주변의 토지이용상황이 공업지대로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전서관 등), 종교시설 또는 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다. 예) 기타(관공서, 학교, 교회, 창고 등)	430	공업기타
태양광발전소부지	「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 태양광설비를 설치하여 발전사업 허가를 받은 토지로서, 태양전지로 구성된 모듈과 주변장치 등으로 구성된 일체의 토지 ※ 다른 용도 건물 위에 부속설비 성격의 태양광설비를 설치한 경우(예: 공장 옥상에 태양광설비 소재 등)는 태양광발전소부지로 보지 않는다.	440	태양광
전		500	
전	물을 상시적으로 이용하지 아니하고 곡물·원예작물(과수류를 제외한다)·약초·뽕나무·닥나무·묘목·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용을 목적으로 죽순을 재배하는 토지	510	전
과수원	사과·배·밤·호도·곶나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “주거용”으로 함	520	과수원
전기타	주변의 토지이용상황이 “전”으로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전서관 등), 종교시설 또는 농협·수협·축협창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기타()”란에 구체적인 토지이용상황을 한글 4자 이내로 기재한다.	530	전기타
농업용창고	주변의 토지이용상황이 “전”으로서 농업·축산업·수산업용 창고 등으로 이용되고 있는 토지	540	전창고
축사	주변의 토지이용상황이 “전”으로서 돈사·계사·우사 등으로 이용되고 있는 토지	550	전축사

구분	범위	전산코드	기재방법
답		600	
답	물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지	610	답
답 기타	주변의 토지이용상황이 “답” 으로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 또는 농협·수협·축협창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기타()”란에 구체적인 토지이용 상황을 한글 4자 이내로 기재	620	답기타
답 창고	주변의 토지이용상황이 “답” 으로서 농업·축산업·수산업용 창고 등으로 이용되고 있는 토지	630	답창고
답 축사	주변의 토지이용상황이 “답” 으로서 돈사·계사·우사 등으로 이용되고 있는 토지	640	답축사
임야		700	
조림	계획조림지로 조성된 임야	710	조림
자연림	자연상태의 임야	720	자연림
토지임야 (토립)	주변의 토지이용상황으로 보아 순수임야와 구분되며, 주로 경작지 또는 도시(마을)주변에 위치해 있는 구릉지와 같은 임야	730	토지임야
목장용지	축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지, 「축산법」에 의한 가축을 사육하는 축사 등의 부지와 그 부속시설물의 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 “주거용”으로 함 ※ 지적공부상 목장용지(지적공부상 전·답인 토지를 포함)일지라도 주변의 토지이용상황이 전·답인 축사부지(돈사, 계사, 우사 등)는 목장용지로 조사하지 아니하고 전기타 또는 답기타로 조사	740	목장용지
임야 기타	주변의 토지이용상황이 임야로서 관공서, 교육시설(학교, 공공도서관, 전시관 등), 종교시설 또는 창고 등으로 이용되고 있는 토지 ※ 기타로 조사된 경우에는 “※기타()”란에 구체적인 토지이용 상황을 한글 4자 이내로 기재	750	임야기타

구 분		범 위	전산코드	기재방법
특수토지		비교적 대규모 필지의 토지로서 토지용도가 특수하거나 거래 사례가 희소하여 시장가치의 측정이 어려운 토지	800	
	광천지	지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구 및 그 유지에 사용되는 부지. 다만, 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지는 제외한다.	810	광천지
	광업용지	광산, 특수채석장(오석, 대리석 등 채석지)용지	820	광업용지
	염전	바닷물을 끌어 들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장 등 부속시설물의 부지. 다만, 천일제염방식에 의하지 아니하고 동력에 의하여 바닷물을 끌어 들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지를 제외한다.	830	염전
	양어장	육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지	831	양어·양식
	양식장	일정한 설비를 갖추어 놓고 물고기나 해조, 버섯 따위를 인공적으로 길러서 번식시키는 곳		
	유원지	일반공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장·유선장·낚시터·어린이놀이터·동물원·식물원·민속촌 등의 토지와 그 부속토지 단, 일정규모(10,000㎡)이하이거나, 개별지가 산정에 지장이 없는 경우는 유원지로 선정하지 아니할 수 있다.	840	유원지
야 영 장	청소년 야영장	야영에 적합한 시설 및 설비를 갖추고 수련거리 또는 야영편의를 제공하는 시설	841	야영
	자동차 야영장	자동차를 이용하는 여행자의 야영·취사 및 주차에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 시설		
	공원묘지	분묘를 설치하는 구역으로, 사설공원묘지(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상의 사설묘지공원 포함)에 한한다.	850	공원묘지
골 프 장	회원제	회원제 골프장업은 3홀 이상의 골프코스를 갖추어야 한다.	860	회원제
	대중제	정규 대중골프장업은 18홀 이상, 일반 대중골프장업은 9홀 이상 18홀 미만의 골프코스를 갖추어야 한다.	861	대중제
	간이	간이골프장업은 3홀 이상 9홀 미만의 골프코스를 갖추어야 한다.	862	간이

구 분		범 위	전산코드	기재방법
	스키장	스키를 위하여 조성된 용지와 그에 부속된 시설물의 부지	870	스키장
	경마장	경마를 위하여 조성된 용지와 그에 부속된 시설물의 부지	880	경마장
	승마장	승마를 위하여 조성된 용지와 그에 부속된 시설물의 부지	881	승마장
	여객 자동차 터미널	「여객자동차운수사업법」에 의해 여객자동차터미널사업 면허를 받아 시외버스운송사업에 제공되고 있는 공영터미널 또는 공용터미널의 부지. 다만, 해당 여객자동차터미널사업이 지역여건 및 도로교통의 변경 등으로 인해 당초 고유 목적을 달성할 수 없거나 가격균형 제고를 위한 특수토지로서의 선정 필요성이 없다고 판단되는 경우에는 제외 가능	890	터미널
	콘도 미니엄	관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원 등에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·휴양 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업을 위해 조성된 용지와 그에 부속된 시설물의 부지	891	콘도
	공항	항공기의 이륙·착륙 및 여객, 화물의 운송을 위한 시설과 그 부대 시설 및 지원시설을 갖춘 공공용 비행장 부지	892	공항
	고속도로 휴게소	자동차교통망의 중요한 축을 이루며 중요 도시를 연결하는 자동차 전용의 고속교통에 사용되는 도로 주변에 승객과 운전자의 휴식, 차량의 정비등을 위한 편의시설 부지	893	휴게소
	매립지	바다나 강을 매워서 만든 토지로 도시계획이 확정되지 않았거나, 토지이용계획이 수립되지 않은 나지 상태의 부지로서 필지별로 개별공시지가 산정이 적정하지 아니한 토지	894	매립
발 전 소	수력	물이 갖는 위치에너지를 수차의 기계에너지로 바꾸어 그것을 발전기로 전기에너지로 변환하는 발전방식을 사용하는 발전소	895	발전소
	화력	석탄 또는 석유 등을 연료로 사용하는 열기관에 의하여 발전기를 회전시켜 전기를 생성하는 발전소		
	원자력	원자핵이 붕괴할 때 생기는 열에너지를 동력으로 하여 전기를 얻는 발전소		
	특수토지 기타	기타 특수용도로 이용되고 있거나 조성된 용지로서, 토지이용상황 등을 세분화, 특정하기 곤란하여 개별공시지가 산정시 비준표에 의할 경우 그 가격이 적정하지 않은 토지	899	특수기타

구 분	범 위	전산코드	기재방법
공공용지 등	(도시·군)계획시설로 고시된 토지로서 사업이 착공 내지 완료된 경우나 영리목적이 아닌 공공성격이 강한 토지	900	
도로 등	도로(사도 포함), 철도, 녹지, 수도, 공동구	910	도로 등
하천 등	하천 및 부속토지, 제방, 구거, 유지(댐, 저수지, 소류지, 호수, 연못 등)	920	하천 등
공원 등	공원(묘지공원 및 도시자연공원을 제외한 도시공원), 사적지	930	공원 등
운동장 등	운동장, 체육시설, 광장	940	운동장 등
주차장 등	주차장, 자동차정류장	950	주차장 등
위험시설	위험시설(변전시설, 송전탑, 유류저장 및 송유설비 등) ※일반주유소(가스충전소를 포함한다)는 제외한다.	960	위험시설
유해 및 혐오시설	화장장, 공동묘지(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상의 공설 묘지공원 포함), 납골시설, 쓰레기처리장, 폐기물처리시설, 도축장 등	970	유해·혐오 시설
기 타	‘일반토지(주거용, 상업용, 주·상복합용, 공업용, 전, 담, 임야)’, ‘특수토지’, ‘공공용지 등’으로 분류하기 곤란한 미분류 토지	990	기 타

(20) 기타특성

기타 주택가격(토지)의 효율적인 산정을 위해 필요한 사항을 기재함

4. 건물특성 조사요령

(1) 건축물대장 구분

건축물대장의 구분은 아래와 같이 구분하여 기재함

건축물대장 구분

구 분	전산코드	기재방법
일반건축물대장	01	일반
집합건축물대장	02	집합

(2) 건축물대장 고유번호

가. 건축물대장 고유번호는 일반건축물대장상의 고유번호를 기재함

나. 일반건축물대장[재산세(주택)과세대장]상의 지번과 토지(임야)대장상의 지번이 상이한 경우에는 토지(임야)대장상의 고유번호를 기재함. 다만, 일반건축물대장 [재산세(주택)과세대장]상의 고유번호는 “(2)-① 기타 고유번호”란에 반드시 기재함

(2)-① 기타 고유번호

일반건축물대장[재산세(주택)과세대장]상의 지번과 토지(임야)대장상의 지번이 상이한 경우에는 일반건축물대장[재산세(주택)과세대장]상의 고유번호를 기재함

(2)-② 동번호

일단지 및 특수유형주택인 경우 일반건축물대장상의 동번호를 주건물별로 기재하고, 일반건축물대장상의 동번호가 없는 경우 시·군·구에서 확인하여 기재함

※ 멸실 후 신축 시 기존과 다른 동번호를 기재함

(2)-③ 도로명 고유번호

도로명주소개별대장에 표시된 도로명주소의 고유번호를 다음과 같은 방식으로 기재함

□□-□□□-□□□□□□□□-□□□-□-□□□□□□-□□□□□□

시도	시군구	도로명	읍면동	지하	건물본번	건물부번
(2)	(3)	(7)	(3)	(1)	(5)	(5)

(2)-④ 도로명_주소

건축물대장에 표시된 도로명, 건물번호 및 상세주소(상세주소가 있는 경우만 해당)를 기재함

(2)-⑤ 국가기초구역번호

「도로명 주소법」 제8조의3(기초구역의 설정등)에 의하여 설정된 국가기초구역 번호 5자리를 기재함

□ □ □ □ □

※ 앞 2자리 시도별, 뒤 3자리는 시·군·구별로 할당된 번호임

※ 남한은 10,000부터 70,999까지를 사용하게 되고, 북한은 71,000부터 99,999까지를 사용하게 됨. 기타 00,000부터 09,999는 예비용 번호임

※ 자료제공 : 행정안전부 지방세정세제국 지방세제관 주소정책과(도로명주소 사업단)

(3) 층수

주건물의 일반건축물대장상의 층수를 지상 및 지하로 구분하여 기재함(기재 예 : 지상 3층 지하 1층). 다만, 일반건축물대장상의 층수와 실제층수가 상이한 경우에는 실제층수를 기재함

- ※ 옥탑층의 층수 포함 기준 : 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 1/8미만인 경우에는 '옥탑'으로 조사하고, 8분의 1이상인 경우에는 1개 층으로 조사함
- ※ 1층이 필로티인 경우 1개 층으로 조사하여 기재함
- ※ 다락은 층수에서는 제외함

(4) 동수

주택부지 내에 주건물과 주건물 이외의 부속건물이 있는 경우 주건물과 부속건물의 건물수를 합하여 기재함(기재 예 : 1동, 2동)

(5) 건축면적

건축면적은 일반건축물대장(일반건축물대장이 없는 경우 재산세(주택)과세대장)상의 건축면적을 기재함. 다만, 일반건축물대장상의 건축면적과 실제건축면적이 상이한 경우에는 실제건축면적을 기재함

※ 「건축법」 시행령 제119조 (면적 등의 산정방법 : 건축면적)

2. 건축면적 : 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정
- 가. 처마, 차양, 부연(附緣), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 다음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적
- 1) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 전통사찰 : 4미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
 - 2) 사료 투여, 가축 이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위하여 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 축사 : 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리)
 - 3) 한옥 : 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
 - 4) 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의5에 따른 충전시설(그에 딸린 충전 전용주차구획을 포함한다)의 설치를 목적으로 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상으로 한정) : 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
 - 5) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비(신·재생에너지를 생산하거나 이용하기 위한 것만 해당한다)를 설치하기 위하여 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리
 - 6) 그 밖의 건축물 : 1미터
- 나. 다음의 건축물의 건축면적은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정
- 1) 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택
 - 2) 창고 또는 공장 중 물품을 입고출하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 설치된 돌출차양
 - 3) 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물
- 다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.
- 1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입고출하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)
 - 2) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율의 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당)
 - 3) 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로
 - 4) 지하주차장의 경사로
 - 5) 건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분)
 - 6) 생활폐기물 보관시설(음식물쓰레기, 의류 등의 수거시설을 말한다. 이하 같다)
 - 7) 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005.1.29. 이전 설치된 것만 해당)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당)
 - 8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로
 - 9) 「가축전염병 예방법」 제17조 제1항 제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015.4.27. 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정)에서 설치하는 시설
 - 10) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조 제1항 제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전 보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분
 - 11) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제12조 제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설로 한정)
 - 12) 「영유아보육법」 제15조에 따른 설치기준에 따라 직통계단 1개소를 갈음하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단(같은 조에 따른 어린이집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)

(6) (6)-① (6)-② 연면적 : 전체 연면적, 용적률 산정용 연면적, 산정연면적

가. 연면적(6)은 일반건축물 대장상의 연면적을 기재함. 다만, 일반건축물대장상의 연면적과 재산세(주택)과세대장상의 연면적이 상이한 경우에는 재산세(주택)과세대장상의 연면적을 산출하여 기재함

나. 용적률 산정용 연면적(6-1)은 「건축법」 시행령 제119조에 따라 용적률 산정에 적용되는 연면적을 기재함(프로그램상 자동입력)

※ 「건축법」 시행령 제119조 (면적 등의 산정방법 : 연면적)

<p>4. 연면적 : 하나의 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.</p> <p>가. 지하층의 면적 나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당)으로 쓰는 면적 다. 삭제 [2012.12.12.] 라. 삭제 [2012.12.12.] 마. 제34조 제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난 안전구역의 면적 바. 제40조 제4항 제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적</p>
--

다. 산정연면적(6-2)은 일반건축물대장상의 연면적에서 제외되는 지하층 면적, 지상층의 주차면적(필로티 포함), 건축면적의 1/8미만인 옥탑면적, 다락면적 등을 포함한 실제 산정되는 연면적을 기재함. 한편 발코니의 경우 확장형은 주거용으로 산정연면적에 포함하되, 일반형은 산정연면적에서 제외함

※ 발코니란 건축물의 내·외부를 연결하는 완충공간을 말하며, 일반건축물대장(갑·을) 또는 재산세(주택)과세대장에 표기되어 조사가 가능한 경우에 한하여 조사함

※ 발코니 중 거실, 침실 등으로 구조변경하여 실내 공간화된 확장형은 주거용에 포함하여 조사·기재(산정연면적에 포함), 구조변경 없이 발코니로 사용 중인 일반형은 발코니로 조사·기재함(산정연면적에 제외)

- ※ 다락이란 지붕과 천장사이의 공간을 가로막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간을 말함
- ※ 다락은 일반건축물대장(갑·을) 또는 재산세(주택)과세대장에 표기되어 조사가 가능한 경우에 한하여 조사하며, 공부 및 현지조사를 통하여 명확히 주거용으로 확인되는 경우 부속용도가 아닌 주용도로 조사할 수 있음
- 산정연면적은 개별주택 산정에 포함되는 주거용 면적과 주거용 부속용도 면적을 합산하여 기재함(프로그램상 자동입력)

(7) 건폐율

해당 건물의 건폐율을 기재함

- ※ 「건축법」 제55조 (건축물의 건폐율)

대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "건폐율"이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조의 규정에 의한 건폐율의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 그 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

(8) 용적률

해당 건물의 용적률을 기재함

- ※ 「건축법」 제56조 (건축물의 용적률)

대지면적에 대한 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "용적률"이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 규정에 의한 용적률의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 그 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

(9) (9)-① (9)-② **주건물·부속건물 사용승인일자(준공일자)**

일반건축물대장상의 사용승인일자를 기재함(연도 4자리, 월 2자리, 일 2자리로 표기)

※ 사용승인일자가 없는 경우 재산세(주택)과세대장상의 신축연도를 기재하고, 일반건축물대장상의 사용승인일자와 재산세(주택)과세대장상의 신축연도가 상이한 경우에는 빠른 연도(일자)를 기재함

※ 개별주택 건물을 전부개축 혹은 재축한 경우에는 일반건축물대장상의 개축 혹은 재축일자를 기재함

사용승인일자 기재방법(예시)

연도				월		일	
2	0	0	6	0	1	0	1

※ 준공검사·사용검사·사용승인의 용어 구분

건축허가나 신고를 받아 축조한 건축물은 공사가 완료된 후 사용하기 위해서는 허가권자로부터 사용에 대한 승인절차가 반드시 있어야 한다. 이러한 절차를 준공검사, 사용검사 또는 사용승인이라는 이름으로 변경·사용되어 왔음

가. 준공검사

1962년 「건축법」이 제정된 이래 1992. 5. 31까지 준공검사제도가 있었음

준공검사라 함은 건축물이 완공된 시점에서 「건축법」 시행령에서 정하는 기준을 포함하여 건축물의 품질까지도 설계도서와 시방서·내역서에 의하여 제대로 시공되었는지를 확인하는 검사를 말함. 그러나 건축물의 품질에 대해서는 건축주와 도급자(시공자)간의 계약에 의하여 당사자 간에 해결되어야 하는 것임. 담당 공무원이 준공검사를 위한 단 한 번의 현장조사로 건축물의 품질까지 확인할 수 없음에도 그동안 일반인들은 준공검사를 받은 건축물은 품질보증까지 허가권자가 한 것으로 인식되어 왔음

나. 사용검사

건축물의 품질에 대해서는 건축주와 시공자간에 해결되어야 할 문제이고, 허가권자는 육안으로 확인할 수 있는 건폐율·대지안의 공지, 일조권 등만을 건축법령에 적합한가를 직접 확인검사하여 건축물을 사용하게 하는 제도를 사용검사라 하는데 이는 1992. 6. 1부터 1996. 1. 4까지 운영하였음

다. 사용승인

종전의 사용검사제도는 사용검사신청시 허가권자의 담당공무원이 현장을 조사·검사 확인하는 절차가 있었으나, 1996. 1. 5자 개정 시행된 「건축법」에서는 공사감리자가 작성한 감리완료보고서에 의하여 사용을 승인하도록 하였음.(담당공무원의 현장확인절차가 필요 없게 되었음) 그러나 건축사 등을 감리자로 선정하지 아니한 신고대상 건축물은 종전처럼 담당공무원이 직접 현장을 조사·검사하여 사용을 승인처리하고 있음

(10) 건물구조

건물구조는 일반건축물대장(일반건축물대장이 없는 경우 재산세(주택)과세대장)을 참조하여 다음과 같이 구분·기재하되, 일반건축물대장상의 구조와 실제구조가 상이할 경우에는 공부(건축물관리대장 또는 재산세과세대장)수정사항을 반영하여 실제 건물구조를 기재함

※ 주건물의 건물구조가 여러 개일 경우 주거용 면적이 넓은 순으로 3개까지 기재함 (산정조서 등에는 '○○외'로 자동출력 됨)

예) 철근콘크리트조, 연와조 및 시멘트벽돌조 : 철근콘크리트조 연와조 시멘트벽돌조 입력

※ 일반건축물대장에 건물의 구조가 “조적조” 등과 같이 구성방식 등으로 기재되어 있는 경우에는 실제건물구조를 파악하여 기재함

※ 건물의 구조를 기타로 기재한 경우에는 ()란에 세부 사항을 기재함

건물구조 구분

구분	전산코드	기재방법	내용
철골(철골철근) 콘크리트조	01	철골근	철골의 기둥·벽·바닥 등 각 부분에 콘크리트를 부어 넣거나 철근콘크리트로 피복한 건물을 말함
통나무조	02	통나무	원목에 인위적인 힘을 가하여 형태를 변화(원형 또는 다각형)시킨 후 이를 세우거나 쌓아 기둥과 외벽 전체면적의 1/2이상을 차지하도록 축조한 건물을 말함. 다만, 목구조 및 목조를 제외함
철근콘크리트조	03	철근	철근콘크리트를 사용하여 건축을 하거나 이 구조와 조적 기타의 구조를 병용하는 구조를 말하며, 기둥과 보 등이 일체로 고정·접합된 철근 콘크리트 구조를 포함함(RC, RS조)
철골조	04	철골	여러 가지 단면으로 된 철골과 강판을 조립하여 리벳으로 조이거나 용접을 한 구조를 말함

구 분	전산코드	기재방법	내 용
석조	05	석조	외벽을 석재로 축조한 건물을 말함
P·C조 (Precast Concrete)	06	PC	P. C공법에 의하여 생산된 외벽 등의 부재를 공장에서 다량 생산하여 건축할 위치에 운반 하여 조립한 구조를 말함
목구조	07	목구	목재를 골조로 하고 합판, 합성수지, 타일, 석고 보드 등을 사용하여 신공법으로 축조한 건물을 말함. 다만, 통나무조와 목조를 제외함
라멘조	08	라멘	기둥과 보등이 일체로 고정·접합된 철근콘크리트 구조의 건축물을 말함
스틸하우스	09	스틸	아연도금강 골조를 조립하여 패널형태로 건축된 구조를 말함
연와조	10	연와	3면이상이 연와 또는 이와 유사한 벽돌로 축조된 구조를 말함. 다만, 시멘트벽돌조와 시멘트 블록조에 외벽 전체면적 1/2 이상의 돌붙임· 타일붙임·인조석붙임·대리석붙임·붉은 타일형 벽돌붙임 등을 한 것은 모두 연와조로 봄
보강콘크리트	11	보콘	시멘트벽돌조의 결합을 보완하기 위하여 벽체 또는 기둥부에 철근을 넣어 축조한 구조를 말함
보강블록조	12	보블	블록의 빈부분에 철근을 넣고 모르타르 또는 콘크리트로 채워 블록조의 결합을 보완한 구조를 말함
황토조	13	황토	외벽 전체면적의 1/2이상을 황토벽돌로 축조 하거나 황토를 붙인 건물을 말하되, 기둥과 보등은 목재·철재·철근콘크리트 등으로 건축한 건물을 말함. 다만, 흙벽돌조와 토담조를 제외함
시멘트벽돌조	14	벽돌	외벽을 시멘트벽돌로 쌓은 후 화장벽돌이나 타일을 붙이거나 모르타르를 바른 것을 말하되, 칸막이벽은 목조로 할 경우도 있으며 지붕·비단 등은 목조 또는 철근콘크리트조로 하기도 함
목조	15	목	기둥과 들보 및 서까래 등이 목재로 된 건물을 말함. 다만, 통나무조와 목구조를 제외함

구 분	전산코드	기재방법	내 용
시멘트블록조	16	블록	주체인 외벽의 재료가 시멘트블록 또는 시멘트 콘크리트블록 등으로 된 구조를 말하며, 칸막이 벽·지붕·바닥 등은 시멘트벽돌조와 같이 할 수도 있음
경량철골조	17	경철	비교적 살이 얇은 형강(압연해서 만든 단면이 L, C, H, I, 원주형 등의 일정한 모양을 이루고 있는 구조용 강철재)을 써서 꾸민 건축물의 구조를 말함
조립식패널조	18	조패	비교적 살이 얇은 형강사이에 단열재인 폴리스텐폼을 넣어 만든 조립식패널을 이용하여 건축된 건축물 및 이와 유사한 형태의 건축물의 구조를 말함
석회 및 흙벽돌	19	석회	석회와 흙 혼합벽돌 등 이와 유사한 구조로 축조된 구조를 말함
돌담 및 토담조	20	돌담	외벽을 돌담 및 토담으로 축조한 건물을 말함
컨테이너건물	21	컨테	컨테이너를 사용하여 축조한 건물을 말함
철파이프조	22	파이프	기둥을 철파이프를 사용하여 축조한 건물을 말함
ALC조	23	ALC	시멘트와 규사, 생석회 등 무기질 원료를 고온, 고압으로 증기양생시킨 경량의 기포 콘크리트 제품인 ALC를 이용하여 i)ALC블록으로만 조적 시공하는 공법의 건물구조(ALC블록조) 또는 ii)건물골조 보강을 목적으로 철골(H빔, C잔널 등)로 기둥, 보, 지붕을 연결 조립하고, 내외벽을 ALC블록으로 조적시공하는 공법의 건물구조를 말함
와이어패널조	24	와이어	스티로폼 단열재 표면에 강철선을 그물망처럼 엮어 고정시킨 다음 그 위에 강철선을 대각선으로 촘촘히 용접시켜 강도를 높인 와이어패널을 이용하여 건축된 건축물 및 이와 유사한 형태의 건축물의 구조를 말함
기타	99	기타	위 구조 이외의 재료를 사용하여 축조한 건물

(주) ① 건물구조는 주된 재료와 기둥 등에 의하여 분류함

② 콘서트건물, 패널건물, 알루미늄유리온실은 경량철골조로 분류함

(11) 건물지붕

개별주택의 건물지붕은 일반건축물대장(일반건축물대장이 없는 경우 재산세(주택)과세대장)을 참조하여 다음과 같이 구분·기재하되 일반건축물대장상의 지붕과 실제지붕이 상이할 경우 실제지붕을 기재함

- ※ 주택물의 건물지붕이 여러 개일 경우 3개까지 기재하되(산정조서 등에는 “○○ 외”로 자동출력 됨) 기재 우선순위는 면적이 넓은 지붕 순으로 기재함
- ※ 경사 슬래브위 기와, 싱글 등 슬래브가 마감상태가 아니고 지붕틀을 의미하는 경우에는 실제 마감재를 기준으로 기재함. 다만, 지붕개량 등으로 기존 슬래브위에 슬레이트, 합석, 강판으로 마감한 경우에는 슬래브로 기재할 수 있음
- ※ 일반건축물대장에 건물지붕이 “루핑지붕” 등으로 기재되어 있는 경우에는 실제 지붕을 파악하여 기재함
- ※ 건물의 지붕을 기타로 기재한 경우에는 ()란에 세부 사항을 기재함

건물지붕 구분

구 분	전산코드	기재방법	내 용
슬래브	01	슬래브	네 귀를 보 등으로 지지한 콘크리트조의 바닥으로 보통 수평 또는 수평에 가까운 평판을 말함 일반적으로 균일한 두께를 갖는 무근 및 철근 콘크리트 구조로서 경사슬래브 포함
기와	02	기와	통상적으로 건축물의 지붕을 덮는 재료 가운데 요업 토기품인 기와 또는 금속기와로 마감한 지붕을 말함 ※ 점토기와 · 한식기와 : 주로 궁궐이나 사찰, 중규모 이상의 한옥 등에 주로 쓰이는 전통기와로 미관성 우수 · 오지기와 : 붉은 진흙을 빚어 별에 말리거나 구운 점토기와의 한 형태로 유약을 바르고 다시 소성해 만들. 다갈색의 윤이 나며 일반 점토기와보다 표면이 부드러움 ※ 금속기와 : 알루미늄과 아연을 결합한 특수도금 강판 위에 돌입자 등을 코팅하여 기와 형태로 만든 지붕재로서 내구성과 내열성이 우수함 ※ 기와형 구리지붕은 제외함
시멘트기와	03	시멘와	시멘트와 모래를 갠 모르타르를 틀에 채워 성형 후, 양생하여 만든 기와로 마감한 지붕을 말함.
아스팔트싱글	04	싱글	유리 섬유를 펠트 모양으로 짜서 건조시켜 만든 보강 섬재의 앞뒷면에 피복용 아스팔트를 도포한 후, 표면에는 광물질 입자를 밀착시키고 뒷면에는 광물질 분말을 살포하여 냉각시키고 규정된 크기로 절단한 지붕재로 마감된 지붕을 말함
슬레이트	05	슬레	석면·시멘트 등을 물로 반죽하여 만든 판형 또는 골이진 지붕재로 마감된 지붕을 말함
패널(철판)	06	패널	패널형의 강철재로 마감된 지붕을 말함. 다만, 징크 패널은 제외함
천연슬레이트	07	천슬레	점판암, 이판암, 혈암 등의 판형 석재를 소요형태와 치수로 가공하여 만든 지붕재로 통상적으로 흡수량이 적고 가벼우며 쾌적하고 안정적인 색감의 고급재료를 말함

구 분	전산코드	기재방법	내 용
구리	08	구리	비교적 무르고 전성과 연성이 풍부해 가공성이 좋고, 시간의 변화에 따라 당초 붉은색으로부터 자연스러운 색상변화가 일어나는 재료인 구리를 지붕재로 마감한 지붕을 말함 ※ 판상형 구리지붕, 기와형 구리지붕 등
유리	09	유리	규사 등의 원료를 용융된 상태에서 냉각하여 얻은 재료를 이용해 유리기와 또는 자외선 투과 유리 등을 지붕재로 하여 마감한 지붕을 말함
합석	10	합석	강판을 아연으로 피복한 지붕재로 마감한 지붕을 말함
자연석	11	자연	인공(人工)을 가하지 않은 천연적으로 산출된 돌을 주재료로 한 지붕재로 마감한 지붕을 말하며, 천연 슬레이트로 마감한 지붕은 제외함
선라이트	12	선라	채광성이 좋은 투명 또는 반투명 재질로 만든 합성 수지계 지붕재를 사용하여 마감한 지붕을 말함
초가	13	초가	새나 갈대 등 벚과의 다년초를 사용하거나 밀집이나 벚짚을 혼합한 지붕재로 마감한 지붕을 말함
너와	14	너와	삼나무나 노송나무 등의 박판으로 처마 끝에서부터 순차 중횡으로 두툼하게 겹쳐 이은 지붕을 말함
강판기와 (강판슬레이트)	15	강판	얇은 판상의 강판을 기와 또는 슬레이트 외관을 띠도록 가공한 지붕재로 마감한 지붕을 말함 ※ 강판 슬레이트, 기와형 강판 지붕, 칼라 강판 지붕 등
징크패널	16	징크	아연 강판을 이어 붙여 마감한 지붕을 말하며, 내구성이 뛰어난 고급재료임 ※ 아연도강판을 포함함
기타	99	기타	위 지붕 이외의 재료를 사용한 건물

(12) 건물용도

주건물 동 전체에 대한 용도를 조사·기재함

- 건물용도 구분은 「건축법」 시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)에 의함
- 주거용, 상업·업무용, 산업용 및 기타특수용 등의 경우에는 각 용도 만으로 이용되는 경우에 한해 조사·기재토록 함
 - ※ ‘주상용’이란 용도가 주거용과 상업용이 혼재된 건물을 말함
 - ※ ‘주산용’이란 용도가 주거용과 산업용 및 기타특수용이 혼재된 건물을 말함
 - ※ ‘그 외 복합용’이란 ‘주상용’과 ‘주산용’ 이외의 용도가 복합된 건물을 말함
- 다가구, 다세대의 구분은 건축물관리대장에 기재된 내용으로 조사·기재하되, 실제현황과 상이한 경우에는 실제현황을 조사하여 기재함
- 공장 등과 별도 필지에 있는 사원아파트는 외형상 공동주택이지만 조사대상에 포함하여 조사·기재함 (공장부지내 존재하는 사원아파트는 조사대상이 아님)

건물용도 구분

용도	세부용도	전산코드	기재방법	내용
주거용 단독 (100) (단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터, 노인복지시설 <노인복지주택 제외>을 포함한다.)	단독주택	101	단독	
	다가구주택	102	다가구	<ul style="list-style-type: none"> ※ 다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다. ○ 주택으로 쓰는 층수(지하층을 제외함)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다. ○ 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터이하일 것 ○ 19세대 이하가 거주할 수 있을 것
	다중주택	103	다중	<ul style="list-style-type: none"> ※ 다음의 요건 모두를 갖춘 주택을 말한다. ○ 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것 ○ 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말한다. 이하 같다) ○ 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330제곱미터 이하이고 주택으로 이용중인 층수(지하층은 제외한다)가 3층 이하일 것
주거용 공동 (200) (공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법시행령」 제10조 제1항제1호에 따른 원룸형 주택을 포함한다. · 다만, 아파트 또는 연립주택의 경우 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다세대주택의 경우 층수를 산정함에 있어서 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다. · 지하층은 주택층수에서 제외한다.)	아파트	201	아파트	○ 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
	연립주택	202	연립	○ 주택으로 쓰는 1개동의 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택(「주택법 시행령」 제10조 제1항 제2호의 단지형 연립주택 포함)
	다세대주택	203	다세대	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 보며, 지하주차장 면적은 바닥면적에서 제외한다.) ○ 도시형 생활주택 중 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제3호의 단지형 다세대주택과 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제1호의 원룸형 주택을 포함한다.
	기숙사	204	기숙사	○ 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조 제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

용 도	세부용도	전산코드	기재방법	내 용
<p>상업용 및 업무용 (300)</p>	<p>제1종 근린 생활시설</p>	<p>301</p>	<p>1종근생</p>	<p>가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것</p> <p>나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300 제곱미터 미만인 것</p> <p>다. 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설(세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상인 것은 제외한다)</p> <p>라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원(接骨院), 조산원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설 및 안마원</p> <p>마. 탁구장 및 체육도장으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것</p> <p>바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것</p> <p>사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하는 것은 제외한다) 등 주민이 공동으로 이용하는 시설</p> <p>아. 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것에 한정한다), 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공이나 급수·배수와 관련된 시설</p> <p>자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 30제곱미터 미만인 것</p>

용도	세부용도	전산코드	기재방법	내용
상업용 및 업무용 (300)	제2종 근린 생활시설	302	2종근생	<p>가. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것</p> <p>나. 종교집회장[교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다]으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것</p> <p>다. 자동차영업소로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것 (항목추가)</p> <p>라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)</p> <p>마. 총포판매소</p> <p>바. 사진관, 표구점</p> <p>사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것</p> <p>아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것</p> <p>자. 일반음식점</p> <p>차. 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것</p> <p>카. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것</p> <p>타. 독서실, 기원</p> <p>파. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설(「관광진흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다. 이하 같다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(제3호마목의 시설은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것</p> <p>하. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것</p> <p>거. 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다. 이하 같다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것</p> <p>너. 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 다음 요건 중 어느 하나에 해당하는 것</p> <p>1) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것</p> <p>2) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상 시설이나 귀금속·장신구 및 관련 제품 제조시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것</p> <p>더. 단관주점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 150제곱미터 미만인 것</p> <p>러. 안마시술소, 노래연습장</p>

용도	세부용도	전산코드	기재방법	내용
상업용 및 업무용 (300)	문화 및 집회시설	303	문화집회	<p>가. 공연장(극장·영화관·연예장·음악당·서커스장·비디오물 감상실·비디오물소극장 기타 이와 유사한 것을 말한다)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>나. 집회장(예식장·공회당·회의장·마권장의발매소·마권전화 투표소 기타 이와 유사한 것을 말한다)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>다. 관람장(경마장·경륜장·경정장·자동차 경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관·운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것을 말한다)</p> <p>라. 전시장(박물관·미술관·과학관·문화관·체육관·기념관·산업전시장·박람회장 기타 이와 유사한 것을 말한다)</p> <p>마. 동·식물원(동물원·식물원·수족관 기타 이와 유사한 것을 말한다)</p>
	종교 시설	304	종교	<p>가. 종교집회장(교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당, 그 밖에 이와 유사한 것)으로서 제2종 근린생활 시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>나. 종교집회장 안에 설치하는 봉안당으로서 제2종 근린 생활시설에 해당하지 아니하는 것</p>
	판매 시설	305	판매	<p>가. 도매시장(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그 밖에 이와 유사한 것, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)</p> <p>나. 소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모 점포, 그밖에 이와 유사한 것을 말하며 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)</p> <p>다. 상점(상점 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)</p> <p>1) 제3호가목에 해당하는 용도(서점은 제외한다)로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것</p> <p>2) 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설, 같은 호 나목에 따른 일반게임제공업의 시설, 같은 조 제7호에 따른 인터넷 컴퓨터게임시설제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활 시설에 해당하지 아니하는 것</p>
	운수 시설	306	운수	<p>가. 여객자동차터미널</p> <p>나. 철도시설</p> <p>다. 공항시설</p> <p>라. 항만시설</p> <p>마. 그밖에 가목부터 라목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 시설</p>

용도	세부용도	전산코드	기재방법	내용
상업용 및 업무용 (300)	의료 시설	307	의료	가. 병원(종합병원·병원·치과병원·한방병원·정신병원 및 요양병원을 말한다) 나. 격리병원(전염병원·마약진료소 기타 이와 유사한 것을 말한다)
	교육 연구시설 (제2종 근린생 활시설에 해당 하는 것을 제외 한다)	308	교육	가. 학교(유치원·초등학교·중학교·고등학교·전문대학·대학· 대학교 기타 이에 준하는 각종 학교를 말한다) 나. 교육원(연수원 기타 이와 유사한 것을 포함한다) 다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외 한다) 라. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용 하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다) 마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함 한다) 바. 도서관
	노유자 시설	309	노유자	가. 아동 관련 시설(어린이집·아동복지시설, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다) 나. 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니 하는 것) 다. 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설
	수련 시설	310	수련	가. 생활권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년 수련관·청소년문화의 집·청소년특화시설, 그 밖 에 이와 유사한 것을 말한다) 나. 자연권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년 수련원·청소년야영장, 그 밖에 이와 유사한 것을 말한다) 다. 「청소년활동진흥법」에 따른 유스호스텔 라. 「관광진흥법」에 따른 야영장 시설로서 제29호에 해당하지 아니하는 시설
	운동 시설	311	운동	가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장· 볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장, 놀이형시설, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 나. 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천 제곱미터 미만인 것) 다. 운동장(육상·구기·볼링·수영·스케이트·롤러스케이트· 승마·사격·궁도·골프장 등과 이에 부수되는 건축물 로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱 미터 미만인 것)

용도	세부용도	전산코드	기재방법	내용
상업용 및 업무용 (300)	업무 시설	312	업무	가. 공공업무시설 : 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국 공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 나. 일반업무시설: 다음 요건을 갖춘 업무시설을 말한다. 1) 금융업소, 사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린 생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것 2) 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙박을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)
	숙박 시설	313	숙박	가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설을 말한다) 나. 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄) 다. 다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니 하는 것을 말한다) 라. 그 밖에 가목 및 다목의 시설과 유사한 것
	위락 시설	314	위락	가. 단란주점으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 나. 유흥주점이나 그 밖에 이와 유사한 것 다. 「관광진흥법」에 의한 유원시설업의 시설, 기타 이와 유사한 것(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것을 제외한다) 라. 삭제 <2010.2.18.> 마. 무도장, 무도학원 바. 카지노영업소
	교정 및 군사시설 (제1종 근린생 활시설에 해당 하는 것은 제외 한다)	315	교정군사	가. 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소) 나. 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설 다. 소년원 및 소년분류심사원 라. 국방·군사시설
	방송 통신시설 (제1종 근린생활 시설에 해당하는 것은 제외한다)	316	방송통신	가. 방송국(방송프로그램 제작시설 및 송신·수신·중계 시설을 포함한다) 나. 전신전화국 다. 촬영소 라. 통신용시설 마. 데이터센터 바. 그 밖에 가목부터 라목까지의 시설과 비슷한 것
	발전 시설	317	발전	발전소(집단에너지 공급시설을 포함한다)로 사용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
	묘지 관련시설	318	묘지	가. 화장시설 나. 봉안당(종교시설에 해당하는 것은 제외한다) 다. 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물 라. 동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬) 시설 및 동물 전용의 납골시설
	관광 휴게시설	319	관광	가. 야외음악당 나. 야외극장 다. 어린이회관 라. 전망탑 마. 휴게소 바. 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설

용 도	세부용도	전산코드	기재방법	내 용
상업용 및 업무용 (300)	장례시설	320	장례	가. 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조 제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당 하는 것은 제외한다] 나. 동물 전용의 장례식장
	야영장 시설	321	야영장	「관광진흥법」에 따른 야영장 시설로서 관리동, 화장실, 샤워실, 대피소, 취사시설 등의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것
산업용 및 기타특수용 (400)	공장	401	공장	물품의 제조·가공(염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함 한다) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리 시설, 자동차관련시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것
	창고시설 (위험물저장 및 처리시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것을 제외한다)	402	창고	가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반 창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다) 나. 하역장 다 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널 라. 집배송시설
	위험물 저장 및 처리시설	403	위험	「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「화학물질 관리법」 등에 따라 설치 또는 영업을 받아야 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당 하는 것. 다만, 자가난방·자가발전, 그 밖에 이와 유사한 목적에 쓰이는 저장시설은 제외한다. 가. 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소 나. 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차 설비를 포함한다) 다. 위험물 제조소·저장소·취급소 라. 액화가스취급소·판매소 마. 유독물 보관·저장·판매시설 바. 고압가스 충전소·판매소·저장소 사. 도료류 판매소 아. 도시가스 제조시설 자. 화약류 저장소 차. 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 유사한 것

용 도	세부용도	전산코드	기재방법	내 용
산업용 및 기타특수용 (400)	자동차 관련시설 (건설기계 관련 시설을 포함한다)	404	자동차	가. 주차장 나. 세차장 다. 폐차장 라. 검사장 마. 매매장 바. 정비공장 사. 운전학원 및 정비학원(운전 및 정비 관련 직업훈련 시설을 포함한다) 아. 「여객자동차 운수사업법」, 「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 의한 차고 및 주기장 자. 전기자동차 충전소로서 제1종 근린생활시설에 해당 하지 않는 것
	동물 및 식물관련 시설	405	동식물	가. 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 등을 포함한다) 나. 가축시설(가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 그 밖에 이와 유사한 것을 말한다) 다. 도축장 라. 도계장 마. 작물 재배사 바. 종묘배양시설 사. 화초 및 분재 등의 온실 아. 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 시설과 유사한 것 (동·식물원은 제외한다)
	자원순환 관련시설	406	자원 순환	가. 하수 등 처리시설 나. 고물상 다. 폐기물재활용시설 라. 폐기물 처분시설 마. 폐기물감량화시설
용도 복합용 (500)	주·상용 건물	501	주·상용	건물용도가 주거용과 상업용이 혼재된 건물
	주·산용 건물	502	주·산용	건물용도가 주거용과 산업용 및 기타특수용이 혼재된 건물
	기타 복합용 건물	503	기타복합	주·상용과 주·산용 외의 용도가 복합된 건물
기타		999	기타	위 구분에 의하지 아니하는 것

(주1) 위 주건물용도 중 주용도 구분은 「건축법」 시행령 별표1에 의해 규정되고 있는
시설 중 각 시설이 독립된 기능으로 사용되는 시설을 말하되, 개별주택의 주건물
용도는 주거를 주된 용도로 하는 건물을 말함

(주2) 우리나라의 건물이용 실태를 감안한 ‘용도복합용’ 항목이 있으며, 그 안에 가장
많은 유형인 ‘주·상용’, ‘주·산용’, ‘그 외 복합용’ 등의 세부항목이 있음

(13) 증·개축

개별주택 건물의 증축 및 개축 여부를 조사하여 다음과 같이 기재함

증·개축 구분

구 분	전산코드	기재방법	내 용
증·개축 등 없음	1	증 무	증축·개축·재축·대수선을 하지 않은 경우를 말함
증축기초공사	2	증 기	기존건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 증가시키기 위해 기초공사를 한 경우를 말함
증축기초공사 없음	3	증기무	기초공사 없이 기존건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 증가시킨 경우를 말함
재 축	4	재 축	건축물이 천재·지변 기타 재해에 의하여 멸실된 경우에 그 대지 안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 다시 축조하는 것을 말함
전부개축	5	전 개	기존건축물의 전부를 철거하고 그 대지 안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말함
일부개축	6	일 개	기존건축물의 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3이상이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 그 대지 안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말함

(13)-① (13)-② 증·개축면적, 증·개축일자

- 가. 증·개축이 이루어진 경우 “증·개축면적”과 “증·개축일자”를 층별로 조사하여 기재함
- 나. 증축이 2회 이상 이루어진 경우에는 증축시점별로 “증·개축면적”과 “증·개축일자”를 조사하여 기재함
- 다. 증축면적은 주용도(주거용, 비주거용), 부속용도(주거용, 비주거용), 필로티(주거용, 비주거용) 등 세부용도별로 조사함

(14) 리모델링

가. 일반건축물대장의 대수선 및 리모델링 여부와 일자를 조사하여 기재함

리모델링 여부

구 분	전산코드	기재방법
리모델링 등 없음	00	리모델링무
리모델링 등 있음	01	리모델링유

※ 건축법 제2조 및 건축법시행령 제3조의2

건축법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

9. "대수선"이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
10. "리모델링"이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.

건축법시행령 제3조의2(대수선의 범위) 법 제2조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다. <개정 2010. 2. 18., 2014. 11. 28.>

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 삭제<2019. 10. 22.>
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

(15) 층별특성조사 (구조·용도·층축 등)

가. 건축물관리대장 및 재산세(주택)과세대장을 기준으로 조사하되, 위반건축물관리대장 및 현지조사로 보완하여 실제 건물구조·건물용도·층별면적·층축면적 및 일자를 조사·기재함

- 각 층이 없는 경우에는 기재하지 아니함

나. 주건물·부속건물 구분(건물기능 구분)

- “주건물”이란 건축물이 1개 이상의 주용도로 활용되며, 각 주용도가 독립된 기능을 발휘하는 건축물을 말함

- “부속건물”이란 주건물과 동일 또는 동일하다고 인정되는 대지 안에 있으면서 주건물과 분리되어 있되 독립된 기능을 하지 못하는 건물로서 부속용도로 이용되거나 독립된 기능을 발휘하지 못하며 주용도로 활용되고 있는 주건물의 이용 또는 관리에 필요한 건축물(용도상 주건물과 불가분한 관계의 건축물)을 말함

- 주건물과 부속건물을 판단하는 경우에는 각 건물의 건물구조·연면적·용도 등을 감안하되 상대적으로 가격비중이 큰 건물을 주건물로 판정함

다. 층별 주용도·부속용도·필로티 구분(건물 내의 용도 구분)

- 층별 용도는 주용도(주거용, 비주거용), 부속용도(주거용, 비주거용), 필로티(주거용, 비주거용)로 구분하여 조사·기재하되, 주용도(비주거용)의 경우 2개 이상의 용도가 있는 경우 면적이 넓은 용도로 조사·기재하고, 면적이 2개 이상의 용도의 면적을 합산하여 기재함

- 다만, 부속용도 및 필로티를 주거용 부분과 비주거용 부분으로 명확히 구분할 수 없는 경우에는 주거배분율에 따라 안분함

- 주용도란 「건축법」 시행령 별표1에 의해 규정되어 있는 시설 중 각 시설이 독립된 기능을 발휘하는 시설을 말함

- 부속용도란 「건축법」시행령 제2조13호에 의해 규정되어 있는 시설들을 말하며 주용도의 기능을 보완 및 유지시키는 용도 등을 말함

부속용도 구분

구 분	전산코드	비 고
설비, 대피, 위생시설	01	• 건축물의 설비·대피 및 위생 기타 이와 유사한 시설
작업 및 저장시설	02	• 사무·작업·집회·창고(물품저장) 기타 이와 유사한 시설
주차시설	03	• 주차 기타 이와 유사한 시설
기타 부속시설	05	• 구내식당·직장어린이집·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설 및 구내소각시설 기타 이와 유사한 시설의 용도 및 관계 법령에서 주된 용도의 부수 시설로 그 설치를 의무화하고 있는 시설

- 필로티란 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 공간을 의미함
 - ※ 주용도 및 부속용도의 면적 조사 시 증축을 포함한 전체면적을 조사·기재함
 - ※ 주용도 중 단독, 다가구 등은 건축물관리대장에 기재된 내용을 조사·기재 하되, 실제현황과 다를 시에는 실제현황을 조사·기재함
 - ※ 층별 증축면적은 해당 층 전체면적 중 증축과 관련된 면적만을 조사·기재함
- 주거용/비주거용 합산 면적과 비율(주거배분율)을 자동산정하여 기재함(소수점 넷째자리미만 반올림)

라. 층별 건물구조

- 층별구조 조사 시 동일 층에 2개 이상의 구조가 있는 경우 면적이 넓은 순으로 기재하고, 각 구조별 면적을 건축물관리대장 또는 재산세(주택)과세대장에서 확인할 수 있는 경우에는 별도로 기재함

마. 증축의 사용승인일자

- 사용승인일자는 면적별로 조사·기재하며, 증축이 없는 면적은 최초 사용승인 일자를 조사·기재하고 증축이 있는 면적은 증축면적별로 증축일자를 조사·기재함
- 수직증축(2층 이상)은 1층의 잔존내용연수 내에서 감가수정하되, 1층의 구조가 둘 이상인 경우의 비교 잔존내용연수는 1층의 주용도를 기준으로 다음의 우선 순위에 따라 적용함(프로그램 자동반영)

<p>(유형1) 1층에 주거용이 있는 경우 ①동일구조 → ②잔존내용연수가 높은 구조 → ③주거면적이 넓은 구조</p> <p>(유형2) 1층에 비주거용만 있는 경우 ①동일구조 → ②잔존내용연수가 높은 구조</p> <p>(유형3) 1층에 부속용도만 있는 경우 ①동일구조 → ②잔존내용연수가 높은 구조</p>

- 한편, 수직증축(2층 이상) 부분의 위치가 도면 등을 통하여 확인 가능한 경우, 증축부분이 위치한 1층의 잔존내용연수 내에서 감가수정할 수 있음

바. 허가 및 무허가의 구분

- 무허가 구분은 허가의 경우 “0”, 무허가의 경우 “1”로 조사·기재함

사. 주거배분율 및 동배분율(아래의 기준에 따라 자동으로 기재됨)

- 주거배분율이란 하나의 개별주택 내에서(주건물과 부속건물에 관계없이) 전체 주용도(주거용+비주거용) 면적에서 주거용이 차지하는 비중을 나타냄. 주거 배분율 산정 시 부속용도, 필로티 면적은 고려하지 않음
 - ※ 주거배분율은 (주용도의 주거용 건물연면적)/(주용도의 전체 건물연면적)이며, 소수점 넷째자리까지 기재하되 그 이하는 반올림함
- 동배분율은 일단지 및 특수유형 주택으로 2개 이상의 주건물이 있을 때, 동별 부속토지 배분 등을 위한 배분비율을 정하기 위한 것임. 동배분율은 주건물 내 주용도의 건물연면적을 기준으로 산정됨
 - ※ 동배분율은 (해당 동 주건물, 주용도의 건물연면적)/(전체 주건물, 주용도의 건물연면적)이며, 소수점 넷째자리까지 기재하되 그 이하는 반올림함

층별 구조 · 용도 · 면적 구분

구조	주용도	부속용도	필로티
01 철타콘	100 주거용(단독)	01 설비, 대피, 위생시설	01 필로티유
02 통나무	101 단독	02 작업 및 저장시설	
03 철근	102 다가구	03 주차시설	
04 철타콘	103 다중	05 기타 부속시설	
05 석조			
06 P.C	200 주거용(공동)		
07 목구	201 아파트		
08 라멘	202 연립		
09 스틸	203 다세대		
10 연와	204 기숙사		
11 보콘			
12 보블	300 상업 및 업무용		
13 황토	301 제1중근린생활시설		
14 벽돌	302 제2중근린생활시설		
15 목	303 문화 및 집회시설		
16 블록	304 종교시설		
17 경철	305 판매시설		
18 조판	306 운수시설		
19 석회	307 의료시설		
20 돌담	308 교육연구시설		
21 컨테	309 노유자시설		
22 파이프	310 수련시설		
23 ALC	311 운동시설		
24 와이어	312 업무시설		
99 기타	313 숙박시설		
	314 위락시설		
	315 교정및군사시설		
	316 방송통신시설		
	317 발전시설		
	318 묘지관련시설		
	319 관광휴게시설		
	320 장례시설		
	321 야영장시설		
	400 산업용 및 기타특수용		
	401 공장		
	402 창고시설		
	403 위험물저장 / 처리시설		
	404 자동차관련시설		
	405 동물 및 식물관련시설		
	406 자원순환관련시설		
	999 기타		

(16) (16)-① (16)-② **주건물·부속건물 내용연수**

가. 개별주택의 내용연수는 아래의 건물구조별 내용연수를 적용함

※ 수직증축(2층 이상)되어 사용승인일이 조정된 경우 증축부분의 내용연수는 증축당시 1층 구조의 잔존내용연수를 적용함

나. 모든 건물구조의 최종잔가율은 10%를 적용함

건물구조	내용연수
통나무조, 철골(철골철근)콘크리트조	50년
철근콘크리트조, 석조, P·C조, 목구조, 라멘조	40년
연와조, 보강콘크리트조, 보강블록조, 시멘트벽돌조, 철골조, 스틸하우스조, 황토조, 목조, ALC조, 와이어패널조	30년
시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조	20년
철과이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 컨테이너건물	10년

(17) **특수부대설비**

가. 개별주택 건물은 다음과 같은 특수부대설비의 설치여부를 조사하여 기재함

나. 일반적인 부대설비(위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비, 소화설비, 화재탐지설비, 피뢰침설비 등)는 조사대상에서 제외함

다. 특수부대설비가 2개 이상 있는 경우에는 주택가격형성에 가장 큰 영향을 주는 특수부대설비를 기재함

라. 기타 특수부대설비가 있는 경우에는 부대설비명을 ()에 12자 이내로 기재함

특수부대설비 구분

구분	전산코드	기재방법
승강기	1	승강
기타	9	기타

(18) 주택유형구분

주택유형을 다음 구분에 의해 조사·기재함

주택유형 구분

구분	전산코드	기재방법	내용
고급주택	010	고급	「지방세법」 제13조 제5항 제3호 및 「지방세법 시행령」 제28조 제4항에 해당하는 주택
일반주택	020	일반	순수 주택인 경우
농가주택	030	농가	전업 농·어가 주택인 경우
광산주택	040	광산	광산촌의 광산근로자 주택인 경우
복지주택	050	복지	양로원, 고아원, 기타 이와 유사한 시설
별장주택	060	별장	개인 또는 가족이 휴양·피서 또는 위락 등의 용도로 사용하는 주택
전통한옥주택	070	전한	주요구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식(전통기와, 습식공법, 전통창호, 전통구들 온돌)이 반영된 주택
신한옥주택	071	신한	한옥건축양식 중 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축된 주택 ※ 한옥건축양식이란 한옥의 형태와 구조를 갖추거나 또는 이를 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축한 것을 말함(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조 제3호)
일반한옥주택	072	일한	근현대한옥으로 도시화 과정 속에서 도시 내 규모가 축소된 전통한옥 형태의 주택(도시형 한옥) 또는 전통한옥 형태에서 변형이 이루어진 주택(개량한옥)
전원주택단지 주택	080	전원	「주택법」 제15조 및 「주택법 시행령」 제27조에 따라 단독 주택단지를 조성하기 위하여 대지조성사업 승인을 받은 면적 1만㎡ 이상, 주택호수 30호 이상인 단지의 주택으로서, 그 주변에 농경지나 녹지 등이 있어서 시골의 정취를 느낄 수 있도록 교외에 지은 주택
타운하우스단지 주택	090	타운	「주택법」 제15조 및 「주택법 시행령」 제27조에 따라 단독 주택단지를 조성하기 위하여 대지조성사업 승인을 받은 면적 1만㎡ 이상, 주택호수 30호 이상인 단지의 주택으로서, 2~3층짜리 단독주택을 두 채 이상 나란히 붙여 벽을 공유하는 주택
기타주택	990	기타	기타

※ 「지방세법」 시행령 제28조 (별장 등의 범위와 적용기준)

④ 법 제13조제5항제3호에 따라 고급주택으로 보는 주거용 건축물과 그 부속토지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 다만, 제1호·제2호·제2호의2 및 제4호에서 정하는 주거용 건축물과 그 부속토지 또는 공동주택과 그 부속토지는 법 제4조제1항에 따른 취득 당시의 시가표준액이 9억원을 초과하는 경우만 해당한다.<개정 2010. 12. 30., 2011. 12. 31., 2020. 8. 12., 2020. 12. 31.>

1. 1구의 건물의 연면적(주차장면적을 제외한다)이 331㎡를 초과하는 주거용 건물과 그 부속토지
2. 1구의 건축물의 대지면적이 662제곱미터를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
- 2의2. 1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200킬로그램 이하의 소형엘리베이터는 제외한다)가 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외한다)
3. 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67제곱미터 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외한다)
4. 1구의 공동주택(여러 가구가 한 건축물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택을 포함하되, 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건축물로 본다)의 건축물 연면적(공용면적은 제외한다)이 245제곱미터(복층형은 274제곱미터로 하되, 한 층의 면적이 245제곱미터를 초과하는 것은 제외한다)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지

(19) 공가주택 구분

- 가. 공가주택이란 거주 또는 사용되지 않는 등의 사유로 개보수 및 대수선 등이 필요한 주택을 말함
- 나. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집실태조사, 재산세 과세대장, 건축물 에너지정보 등 자료와 현장조사를 통해 조사
- 다. 공가주택에 해당하는 경우 일반주택과 구분하여 전산코드를 입력함

공가주택 구분

내용	전산코드	기재방법
일반주택	0	일반
공가주택	1	공가

(20) 공시 구분

- 가. 조사대상주택의 공시여부를 파악하여 기재함
- 나. 부속토지가 국·공유지인 경우 건물가격만 공시하고 토지가격은 공시하지 아니함
- 다. 무허가건물 등은 미공시를 원칙으로 하되, 시장·군수·구청장은 해당지역의 건축허가대상건축물(건축·대수선 시·시·군·구의 허가를 받아야 하는 지역 또는 구역 내의 건축물)이 아닌 경우 등을 포함하여 주택의 적법성 여부 및 과세목적에 고려해서 공시할 수 있음

공시 구분

내용	전산코드	기재방법
공시주택	0	공시
미공시주택	1	미공시
국공유지상의 적법건축물	2	건물공시
국공유지상의 불법건축물	3	국불미공시
국공유지상의 국공유건축물	4	국공유미공시
기타미공시	9	기타미공시

※ 미공시 주택 : 국공유지상의 불법건축물 및 국공유건축물 등을 제외한 미공시 주택

(21) 비교표준주택 일련번호

비교표준주택의 일련번호, 구분, 본번, 부번 등을 조사·기재함

(22) 전년도 주택가격

해당 주택의 전년도 개별주택가격을 기재함. 다만 전년도 개별주택가격이 없는 경우에는 기재하지 아니함

(23) 표준주택가격

비교표준주택의 선정기준에 따라 선정된 표준주택가격을 기재함

(24) 산정가격

산정가격 = 건물가액 + 토지가액

가. 건물가액 : 산정된 건물가액을 기재함

나. 토지가액 : 산정된 토지가액을 기재함

(25) 검증가격 : 부동산원의 검증가격

(26) 열람가격

조사자가 산정하여 부동산원의 검증을 받은 가격을 주택소유자 등에게 열람시키는 경우에는 동 가격(열람가격)을 다음과 같이 기재함

개별주택 열람가격	유효숫자
10억 이상	유효숫자 4자리까지 표시
10억 미만	유효숫자 3자리까지 표시

※ 개별주택가격관리시스템(KRAS)에 의해 자동으로 유효숫자 조정

(27) 의견제출 조정가격

열람기간 만료 후 주택소유자 등의 의견에 대한 부동산원의 검증 및 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 통하여 조정된 가격을 기재함

(28) 결정가격

시장·군수·구청장이 결정·공시한 가격을 기재함

※ 건물과 토지의 소유자가 다른 경우에는 결정가격을 건물과 토지부분으로 안분하여 과세기준으로 활용

(29) 이의신청 조정가격

「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의거 이의신청을 받아 재조사 및 검증을 거쳐 결정된 가격을 기재함

(30) 정정가격

「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의거 정정한 가격을 기재함

(31) 조사자 의견

일단지로 조사된 개별주택은 일단지 주택임을 명시하고 가격산정 관련, 기타 의견이 있을 경우 간략하게 기재함

(32) 부동산가격공시위원회 심의

시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의내용과 가격조정 시 조정사유 등을 간략하게 기재함

(33) 조사자 서명

조사자의 성명을 기재하고 서명 또는 날인함

(34) 확인자 서명

확인자(조사자의 직상급자)의 성명을 기재하고 서명 또는 날인함

(35) 주택변동 내역

주택변동 내역을 효율적으로 관리하기 위하여 다음의 기준에 따라 조사함

주택변동 내역

구분	전산코드	기재방법	내용
기존주택	00	기존	전년도와 비교하여 변동사항이 없는 경우
신규주택	10	신규	
신축주택	11	신축	신축된 주택
사유화된 주택	12	사유화	국공유 주택이 사유화된 주택
주거용으로 용도변경된 주택	13	주거용 용도변경	비주거용 주택이 주거용으로 전부/일부 용도변경된 주택
누락주택	14	누락	기존에 조사가 누락되었던 주택
공동주택이 단독주택으로 변경	15	단독주택 변경	공동주택이 단독주택으로 바뀌는 경우 (건축관리대장 변경)
기타주택	19	신규 기타	이 외의 사유로 신규된 주택
삭제주택	20	삭제	
멸실주택	21	멸실	건축물관리대장상 멸실된 주택
폐가주택	22	폐가	건축물관리대장은 있으나 사람이 살 수 없는 폐가주택
국공유화된 주택	23	국공유	사유주택이 국공유화된 주택
비주거용으로 용도 변경된 주택	24	비주거용 용도변경	주거용 주택이 비주거용으로 전부 용도변경된 주택
단독주택에서 공동주택으로 변경	25	공동주택 변경	단독주택이 공동주택으로 바뀌는 경우 (건축물대장 변경)
기타주택	29	삭제 기타	이 외의 사유로 삭제된 주택
산정면적 변경주택	30	산정면적변경	
분필된 주택	31	분필	1개의 필지가 분할된 주택
합필된 주택	32	합필	2개 이상의 필지가 합필된 주택
증축된 주택	33	증축	증축된 주택
부분멸실된 주택	34	부분멸실	주택의 일정부분이 멸실된 주택
부분 용도변경된 주택	35	부분 용도변경	주택의 일정부분이 주거용/비주거용으로 용도변경된 주택
기타주택	39	산정면적변경 기타	이 외의 사유로 산정면적이 변경된 주택
행정사항 변경주택	40	행정사항변경	
행정구역 변경주택	41	행정구역변경	읍면동/리가 변경된 주택
지번 변경주택	42	지번변경	지번이 변경된 주택
기타	49	행정사항변경 기타	이 외의 사유로 행정사항이 변경된 주택

- ※ 주택변동내역을 입력시 변동유형과 변동시점을 각각 기재함
- ※ 동일 연도에 수개의 주택변동이 발생한 경우 최근 내역순으로 최대 3개까지 입력함
- ※ 6월 1일 기준은 1월1일 ~ 5월 31일 사이에 발생한 변경내역 중 가장 최근 내역을 기재함

주 택 특 성 조 사 표

(15) 층별 구조·용도·면적																	
(A) 구조					(B) 주용도					(C) 부속용도				(D) 필로티			
01	철골근	11	보콘		100	주거용(단독)				313	숙박시설				01	설비, 대피, 위생시설	01 필로티
02	통나무	12	보블		101	단독				314	위탁시설				02	작업 및 저장시설	
03	철근	13	황토		102	다가구				315	교정맞춤사시설				03	주차시설	
04	철골	14	벽돌		103	다중				316	방송통신시설				05	기타 부속시설	
05	석조	15	목							317	발전시설						
06	P.C	16	블록		200	주거용(공동)				318	묘지관련시설						
07	목구	17	경철		201	아파트				319	관광휴게시설						
08	라멘	18	조관		202	연립				320	장례시설						
09	스틸	19	석회		203	다세대				321	아영장시설						
10	연와	20	돌담		204	기숙사				400	산업용 및 기타특수용						
		21	컨테							401	공장						
		22	파이프		300	상업 및 업무용				402	창고시설						
		23	ACL		301	1종근린생활시설				403	위험물저장/처리시설						
		24	와이어		302	2종근린생활시설				404	자동차관련시설						
		99	기타		303	문화 및 집회시설				405	동물 및 식물관련시설						
					304	종교시설				406	자원순환관련시설						
					305	판매시설				999	기타						
					306	운수시설											
					307	의료시설											
					308	교육연구시설											
					309	노유자시설											
					310	수련시설											
					311	운동시설											
					312	업무시설											

중축여부	주,부 건물구분	사용승인 일자 / 중축일자	내용 연수	층	(A) 층별		(B) 주 용도			(C)부속용도 / (D)필로티					발코니 면적(m ²)	무허가 구분 (L0)
					구조1	구조2	주거	면적(m ²)	비주거	면적(m ²)	구분	면적구분 가능여부	총면적(m ²)	주거용 면적(m ²)		
총계	주거용 합산면적(m ²)		비주거용 합산면적(m ²)		부속용도 합산면적(m ²)		필로티 합산면적(m ²)		발코니 합산면적(m ²)							
	배분율(%)					동배분율(%)			전체면적 (m ²)							
	주거용		비주거용													

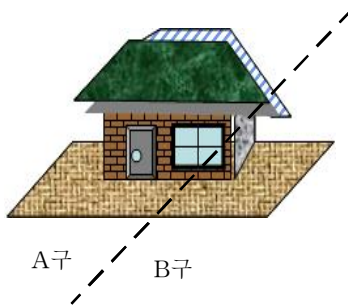
2022년도 개별주택가격 주택특성조사표 및 결정조서

※ 개별주택가격 자동산정 프로그램으로 지원

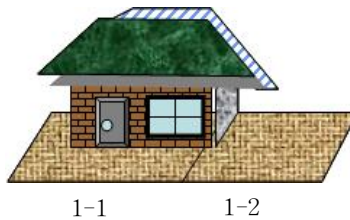
5. 주택특성 조사 시 유의사항 및 주요사례

가. 일단지 및 특수유형주택(4)의 조사

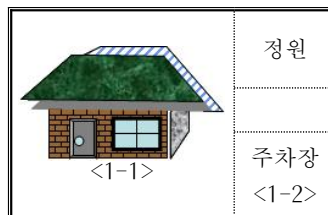
- 주택의 부속토지 혹은 건물이 2개의 시·군·구에 걸쳐 있을 때는 해당 지방자치단체끼리 협의를 통해 조사주체를 정하되, 협의가 성립되지 아니하는 경우에는 차상급 단체에서 조정함



- 주택의 건물부분 일부가 인접토지를 침범하였으나 그 정도가 극히 미미하여 인접토지의 이용 및 가격에 영향을 거의 미치지 못하는 경우, 일단지 및 특수유형주택으로 보지 않음



- 건축물이 존재하는 토지와 인접토지가 동일한 울타리 안에 존재하면서 주거활동 영위를 위해 두 필지가 상호 용도상 불가분성을 가지는 경우에는 이를 일단지 및 특수유형주택으로 간주함



- 일단지 및 특수유형주택으로 구분되는 개별주택 특성조사의 경우 지목과 대지면적은 개별공시지가 특성조사와 일치하지 않을 수 있지만 그 이외의 모든 특성은 원칙적으로 일치하여야 함
 - ※ 개별지의 일단지 및 특수유형토지 조사 시 지목과 대지면적은 전체 일단지 및 특수유형토지의 특성을 개별필지로 기입하고, 그 이외의 특성은 개별 필지별 기준이 아닌 일단지 및 특수유형토지 전체를 하나의 필지로 간주하여 특성을 입력하는 반면, 개별주택의 일단지 및 특수유형주택 조사 시 모든 특성을 전체 일단지의 특성에 대하여 대표필지만 기입하고, 나머지 필지는 기입을 생략함
- 일단지 및 특수유형주택의 사례별 개별주택과 개별지의 특성일치여부의 검토는 다음의 표와 같음

일단지 및 특수유형 주택의 특성일치 및 불일치여부 검토 기준

유형	지목·대지면적	그 외 특성
1개 필지·2개 이상 건물	특성일치	특성일치
2개 이상 필지·2개 이상 건물	특성불일치*	특성일치
2개 이상 필지·1개 이상 건물	특성불일치*	특성일치

* 일단지 필지별 지목이 모두 같은 경우, 지목은 일치 가능

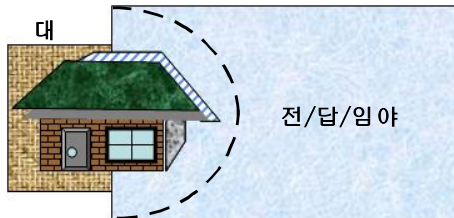
※ 다만, 건물의 소유권이 구분되면서 다른 가격을 부과하는 것이 합리적인 경우 그 외 특성도 상이할 수 있음

나. 산정대지면적(6)-①의 조사

- 사도 및 건축선 후퇴 면적은 산정대지면적에 포함하여 가격을 산정함
- 건폐율 역산 시 적용되는 건폐율은 해당 시·군·구 조례에 규정된 기준을 우선 적용하되 건폐율 규정이 없는 경우에는 관할 시·도 조례 혹은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제77조에 제시된 건폐율을 적용함

다만, 개발제한구역 내 신축주택의 건폐율은 각각 40%(집단취락지구 내)와 20%(집단취락지구 밖)를 적용하고 증축주택의 건폐율은 60%를 적용함

- 주유소 건물, 차고지 건물의 일부가 주거용으로 이용되는 경우, 산정대지면적을 최소화하여 산정함
- 두 필지에 하나의 주택이 있고, 각각 “대”인 필지와 “전, 답, 임야”인 필지인 경우, 건폐율 역산 적용 시 “대”인 필지를 우선 산정대지면적에 포함시켜 산정함



- 둘 이상의 필지에 주택이 있고, 일부 필지가 국유지인 경우에는 개별주택가격 산정대상에서 국유지 면적을 제외함

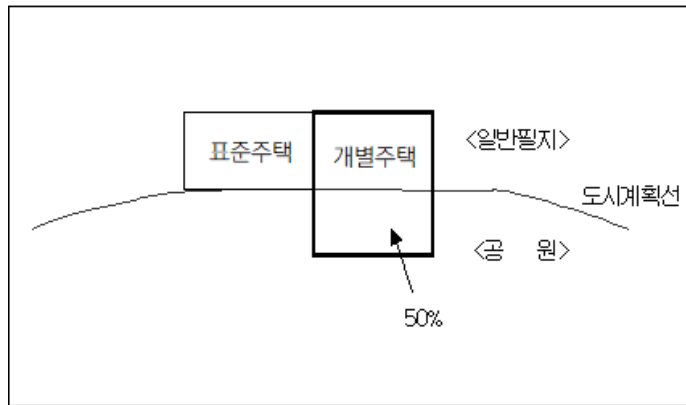
다만, 토지의 소유지분 일부가 국유인 경우에는 이를 포함하여 산정함

다. 도시·군계획시설 저축률에 따른 가격산정(개별주택의 토지단가) 주요사례

■ 비교표준주택의 토지단가(제공미터 당 지가)가 800,000원이고, 도시·군계획시설 가격배율이 일반필지가 '1.00'일 때 '공원'이 0.6, 일반필지가 '1.00'일 때 '지하도로'가 0.95인 경우 다음의 사례에 따라 토지단가(제공미터 당 지가)를 산정함

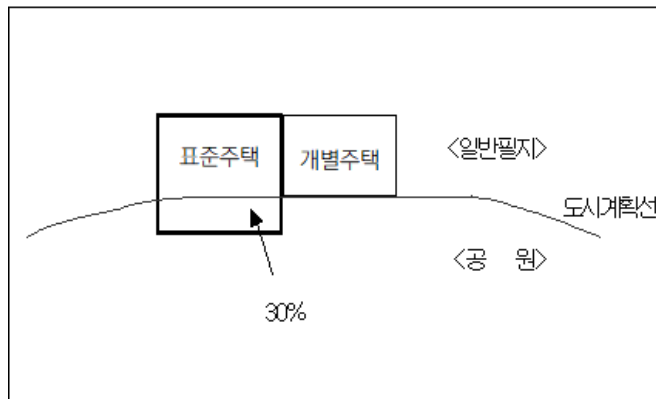
- (사례 1) 비교표준주택은 일반필지이고, 개별주택은 공원에 50% 저축된 경우, 산정대상 개별주택의 토지단가는 640,000원

$$\Rightarrow 640,000 = 800,000 \times \left\{ \frac{1 - 0.5(1 - 0.6)}{1 - 0(1 - 1)} \right\}$$



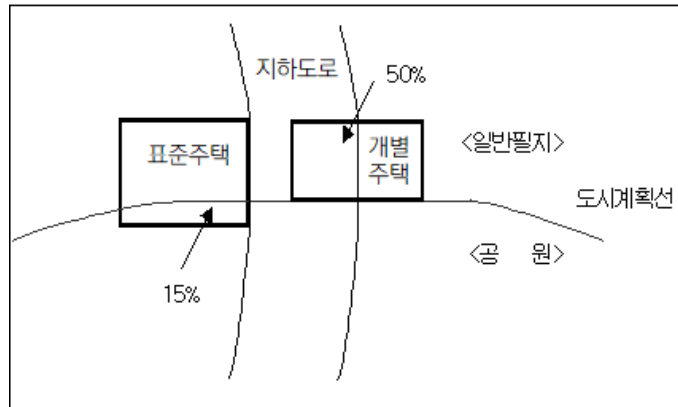
- (사례 2) 비교표준주택이 공원에 30% 저축되고, 개별주택은 일반필지인 경우, 산정대상 개별주택의 토지단가는 909,000원

$$\Rightarrow 909,090 = 800,000 \times \left\{ \frac{1 - 0(1 - 1)}{1 - 0.3(1 - 0.6)} \right\}$$



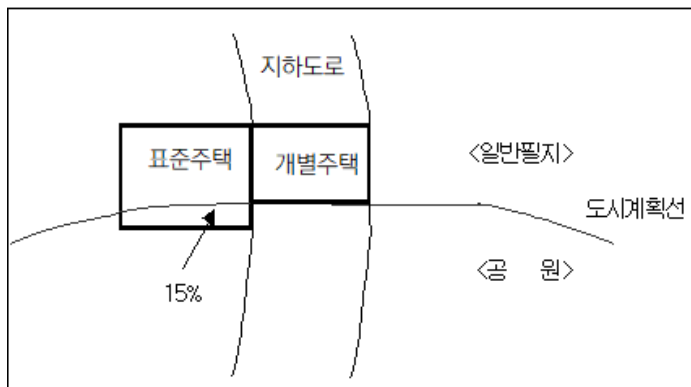
- (사례 3) 비교표준주택이 공원에 15% 저축되고, 개별주택은 지하도로에 50% 저축된 경우, 산정대상 개별주택의 토지단가는 829,000원

$$\text{☞ } 829,787 = 800,000 \times \left[\frac{1 - 0.5(1 - 0.95)}{1 - 0.15(1 - 0.6)} \right]$$



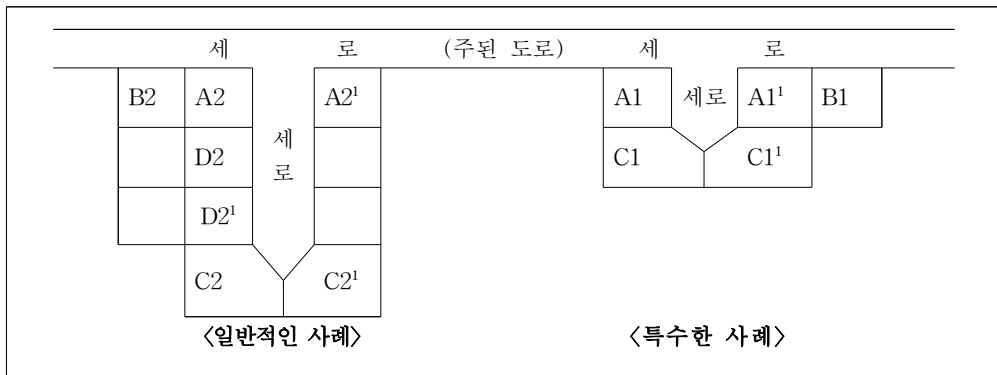
- (사례 4) 비교표준주택이 공원에 15% 저축되고, 개별주택은 전체 면적이 도시 계획 지하도로 내에 있는 경우, 산정대상 개별주택의 토지단가는 808,000원

$$\text{☞ } 808,511 = 800,000 \times \left[\frac{1 - 1(1 - 0.95)}{1 - 0.15(1 - 0.6)} \right]$$



라. 도로접면 조사시 유의사항

- 동일노선의 도로폭이 일정하지 않은 경우에 대상주택부지와 접하는 부분의 도로폭에 집착하여 잘못 조사하는 사례가 있음. 이 경우 동일노선의 주된(많은 부분을 차지하는) 도로폭을 기준으로 판단함
 - ※ 대상주택부지와 접하는 부분의 도로폭에 집착하여 잘못 조사하는 사례가 있음
- 해당지역의 일반적인 면적으로 형성된 획지에 다양한 도로가 접하고 있는 경우에는 접한 도로 중 가장 넓은 도로를 기준(도로의 폭 기준)으로 조사함을 원칙으로 함
- 지방도나 군도의 경우에는 지역에 따라 왕복 2차선의 아스팔트포장도로가 현실적으로 폭8m 미만인 경우가 있음. 단순히 도로폭만을 기준으로 세로로 분류하는 경우에는 지가균형상 불균형을 초래할 수 있으므로 이 경우에는 조사·산정자와 시·군·구간에 협의하여 지방도나 군도에 접한 주택부지 전체를 “소로”로 구분할 수 있음
- 세로에 대한 구분기준은 자동차 통행의 여부이며, 이 경우 승용차를 기준으로 구분함
- 막다른 도로에 대한 주택부지의 특성조사(도로접면과 형상의 구분)



- 구획정리사업지구나 계획적으로 개발된 지역의 주택지대의 경우에는 막다른 골목의 주택부지유형이 다수 발생하고 있으며, 이러한 지역의 경우에 도로접면과 형상의 구분이 비준표에 의한 주택가격산정과 관련하여 문제가 됨

(사례) 도로에 직접 접한 주택부지는 가격수준이 동일하거나 가격차가 미세하며 (A1·A1'과 B1, A2·A2'과 B2), 막다른 골목에 접한 주택부지(C1, C1', C2, C2')는 도로에 직접 접한 주택부지보다 후면에 있는 부지로서 가격이 열세로 산정

- 막다른 도로는 통상적인 도로에 비해 양쪽 방향의 교차통행에 제한을 받게 됨

(사례) 막다른 도로의 도로폭이 “세로”에 해당하더라도 도로폭이 4m 미만이면 통상적으로 차량이 진입하여 U턴하는 것이 곤란하게 되므로 통상적인 도로에 비해 기능이 저하되며, 따라서 “세로” 보다 한 단계 낮은 “세로(불)”로 구분 (⇒도로접면의 조사 : A2는 세로(가), C2 · D2 · D2'는 세로(불)로 구분)

(사례) 막다른 도로의 도로폭이 통상적으로 차량이 진입하여 U턴이 가능한 일반적인 도로폭 이라면(예 : 5m) “세로” 로 구분하게 됨 (도로접면의 조사 : A2는 세각(가), C2 · D2 · D2'는 세로(가)로 구분)

- 특수한 사례의 경우 : 비준표에 의한 주택가격산정 목적상 다음과 같이 구분

(사례) 막다른 소규모 주택부지의 출입만을 위해 사용되는 “특수한 사례”의 경우에는 공공의 통행에 사용되기 보다는 일부 주택부지만의 출입을 위하여 사용됨. 따라서 지가산정 목적상 주된 도로를 기준으로 도로접면과 토지형상을 예외적으로 구분함

⇒ 도로접면 : A1 · A1'은 세로(가), C1 · C1'은 세로(가)

⇒ C1 · C1'의 토지형상 : 자루형)

※ 주택부지가 도로에 접하는 형태와 관련지어 토지형상을 구분하게 되므로 위의 경우 좁은 출입로를 통해 주된 도로에 접하므로 자루형으로 구분함

※ 단, 인접주택과 주택가격 균형을 위해서 C1 · C1'의 도로접면을 세로 (불), 주택형상을 대상 주택부지의 형상을 기준으로 조사할 수 있음

- 표준주택의 선정 및 적용에 있어서 인근주택가격간 균형을 위해서는 주된 도로에 접한 주택과 막다른 골목에 접한 후면지의 주택은 가급적 가격비교대상이 되는 표준주택을 다르게 적용

마. 건물지붕 조사시 유의사항

- 경량철골조 같이 견고하지 않은 구조에 슬래브 또는 싱글지붕 등을 올리는 건축행위는 비용 및 합리성 측면에서 현실성이 떨어지므로 재검토 필요

III

비교표준주택 선정

-
1. 비교표준주택의 의의
 2. 비교표준주택의 선정방법
 3. 비교표준주택의 선정기준

Ⅲ. 비교표준주택 선정

1. 비교표준주택의 의의

- 가. 표준주택이란 개별주택 가격을 산정하기 위하여 행정구역(시·군·구)단위별로 용도지역, 건물구조 등을 고려하여 선정된 대표성이 있는 전국의 약 23만호 주택으로서 표준주택 수와 조사대상 개별주택 수의 비율은 약 1 : 17임
- 나. 비교표준주택이란 산정하고자 하는 개별주택 주변의 여러 표준주택 중에서 직접적인 비교기준이 되는 표준주택(행정구역 경계지역에서는 인접지역 비교 표준주택 선정가능)을 의미하며, 조사대상 개별주택과의 주택특성비교를 통하여 비준률을 적용하게 되는 표준주택을 말함

2. 비교표준주택의 선정방법

- 가. 비교방식에 의한 주택가격의 산정에서는 적절한 비교표준주택을 선정하는 것이 무엇보다도 중요하며, 비교표준주택 선정 시 가장 유의해야 할 사항은 선정자의 임의성을 최대한 배제하고 비교표준주택 선정기준에 의거 합리적인 선정이 이루어지도록 하는 것임
- 나. 비교표준주택 선정을 위해서는 표준주택위치표시도면과 표준주택 가격조사표가 필요하며, 표준주택의 주택특성조사항목은 개별주택의 특성조사항목과 동일함

다. 표준주택 위치표시 도면은 표준주택의 용도를 도면에서 쉽게 판별할 수 있도록 단독주택·다가구주택·다중주택·용도복합용 주택으로 나누어 아래와 같은 기호로 표시되어 있고, 시·군·구 단위로 일련번호를 부여하였음

< 기 호 >

단독	다가구	다중/기타	용도 혼합용
○	⊖	⊕	⊙

3. 비교표준주택의 선정기준

1) 일반적 기준

- ① 도시지역의 비교표준주택은 개별주택과 동일한 용도지역 내 유사한 가격수준의 표준주택 중 도로접면이 동일한 표준주택을 선정하되, 건물구조가 유사한 표준주택을 우선적으로 선정함
- ② 비도시지역의 비교표준주택은 개별주택과 동일한 용도지역 내 유사한 가격수준의 표준주택 중 건물구조가 동일한 표준주택을 선정하되, 도로접면이 유사한 표준주택을 우선적으로 선정함
- ③ 상기 기준을 충족하는 표준주택이 다수일 때에는 주택특성이 유사하고 가급적 지리적으로 가까운 표준주택을 선정함

※ “동일 용도지역”이란 대분류 상 용도지역이 동일한 경우를 의미함

- 범주 : 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역, 개발제한구역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역
- 도시지역 중 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역 및 개발제한구역은 일반적으로 세부 용도지역 간 지가수준 및 주택가격수준 차이가 크므로 별도 분류로 봄

※ “유사한 가격수준의 표준주택”이란 개별주택과 지가수준 및 규모가 유사하여 주택가격수준이 유사한 표준주택을 말함

※ “동일 건물구조”란 비교표준주택의 건물구조가 개별주택의 건물구조와 일치하거나, 다음 표에서 구분하고 있는 그룹 내의 건물구조를 가진 표준주택을 비교표준주택으로 선정하는 것을 의미함

구 분		세 부 구 조
대그룹	소그룹	
1	A	철골(철골철근)콘크리트조
	B	통나무조
2	C	철근콘크리트조, 석조, P·C조, 목구조, 라멘조
3	D	연와조, 시멘트벽돌조, 황토조, 철골조, 스틸하우스조, ALC조
	E	목조, 보강콘크리트조, 보강블록조
4	F	시멘트블록조
	G	경량철골조
	H	조립식패널조, 와이어패널조
5	I	철파이프조
	J	석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 컨테이너건물, 기타

※ 표준주택 선정 시 취락지구(자연, 집단) 안에 소재하는 개별주택은 가급적 동일 취락지구(자연, 집단) 내에서 선정함

※ 표준주택 선정 시 경관지구(시가지 경관지구)에 소재하는 개별주택은 가급적 동일 경관지구(시가지 경관지구) 내에서 선정함

2) 예외적 기준

- ① 도시지역에서 개별주택 인근에 동일한 용도지역의 표준주택이 존재하지 않는 경우에는 도로접면을 기준으로 표준주택을 우선 선정할 수 있으며, 개별주택 인근에 동일한 용도지역 및 도로접면을 가진 표준주택이 존재하지 않는 경우에는 건물구조를 기준으로 표준주택을 우선 선정할 수 있음

- ② 비도시지역에서 개별주택 인근에 동일한 용도지역의 표준주택이 존재하지 않는 경우에는 건물구조를 기준으로 표준주택을 우선 선정할 수 있으며, 개별주택 인근에 동일한 용도지역 및 건물구조를 가진 표준주택이 존재하지 않는 경우에는 도로접면을 기준으로 표준주택을 우선 선정할 수 있음
- ③ 비교표준주택 선정기준의 주요 특성인 용도지역, 도로접면, 건물구조 외에 건물용도, 건축연도, 경과연수, 주택규모 등의 주택특성이 주택가격에 미치는 영향이 더 큰 경우에는 이러한 주택특성이 동일하거나 유사한 표준주택을 우선 선정할 수 있음

(예시㉔ 건물용도) 단독 및 다가구주택이 혼재된 시대

- 단독주택과 다가구주택 간 가격수준이 유사한 경우
 - “3. 1)”에 따라 비교표준주택을 선정함
- 단독주택과 다가구주택 간 가격수준이 상이한 경우
 - 동일한 용도지역 내 유사한 가격수준의 표준주택 중 건물용도가 동일한 표준주택을 우선적으로 선정할 수 있음

※ “동일 건물용도”란 주택물의 주용도(단독주택, 다가구·다중주택, 용도복합용(주·상용, 주·산용, 기타복합용))가 동일한 경우를 의미함

(예시㉕ 건축연도) 다양한 건축연도의 주택이 혼재한 시대

- 건축연도별 개별주택의 가격수준을 통상적인 주택가격비준표에 의해 적정하게 반영할 수 있는 경우
 - “3. 1)”에 따라 비교표준주택을 선정함
- 건축연도별 개별주택의 가격수준을 통상적인 주택가격비준표로는 반영하기 곤란한 경우
 - 동일한 용도지역 내 유사한 가격수준의 표준주택 중 건축연도가 동일 또는 유사한 비교표준주택을 우선적으로 선정할 수 있음

※ “동일 또는 유사 건축연도의 표준주택”이란 비교표준주택의 건축연도가 개별주택의 건축연도와 정확히 일치하거나 혹은 아래에서 구분하고 있는 그룹 내의 건축연도를 가진 표준주택을 의미함

구분	A그룹	B그룹	C그룹	D그룹
건축연도	~2002년	2003년~2008년	2009년~2016년	2017년~

(예시㉔ 건축 경과연수) 내용연수 만료된 경우

- 비도시지역에서 건축 내용연수가 만료되지 않은 경우
 - “3. 1)”에 따라 비교표준주택을 선정함
- 비도시지역에서 건물 내용연수가 만료된 경우
 - 동일한 용도지역 내 유사한 가격수준의 표준주택 중 도로접면이 동일 또는 유사한 표준주택을 우선적으로 선정할 수 있음

(예시㉕ 주택규모) 주택규모가 주택가격에 큰 영향을 미치는 경우

- 주택규모가 주택가격 영향요인으로 작용하지 않는 경우
 - “3. 1)”에 따라 비교표준주택을 선정함
- 주택규모에 따라 주택가격의 차이가 발생하는 경우
 - 지역분석을 통하여 표준적 주택규모를 판단하여 주택규모가 주택가격 영향요인으로 작용하는 경우에는 동일한 용도지역 내 유사한 가격수준의 표준주택 중 규모가 유사한 표준주택을 우선적으로 선정할 수 있음

※ “주택규모가 유사한 표준주택”이란 대지면적 또는 건물 면적 등이 유사한 표준주택을 의미함

IV

주택가격비준표 활용

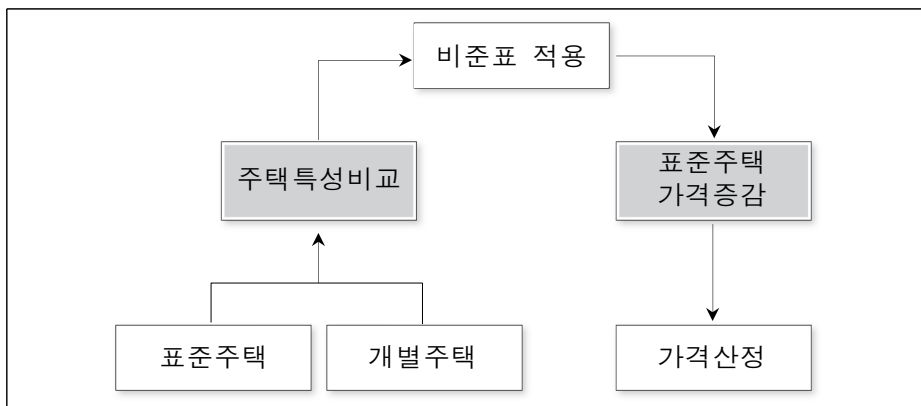
-
1. 주택가격비준표의 개요
 2. 개별주택가격 산정절차
 3. 개별주택가격 산정방법 및
토지·건물특성항목별 적용방법

IV. 주택가격비준표 활용

1. 주택가격비준표의 개요

가. 주택가격비준표의 개념

- 법적근거 : 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조 제5항
 - 시장·군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 해당 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택 가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 함
- 개념 및 의의
 - 주택가격비준표는 대량의 개별주택에 대한 가격을 간편하게 산정할 수 있도록 계량적으로 고안된 ‘주택가격산정표’임



나. 주택가격비준표의 작성

(1) 작성개요

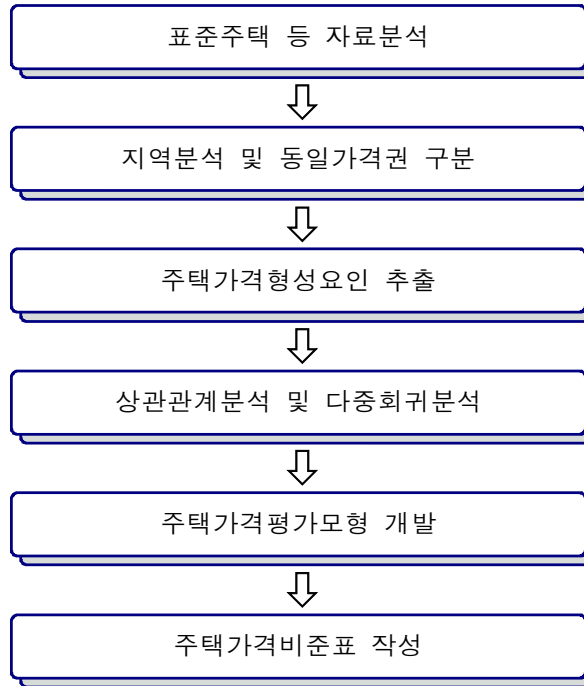
- 주택가격비준표는 단독주택의 가격과 주택특성을 다중회귀분석하여 추출된 주택특성별 가격배율을 행렬표(matrix)형태로 재구성한 것임
 - 세로방향 : 표준주택의 주택특성 배율
 - 가로방향 : 개별주택의 주택특성 배율

- 주택가격비준표 작성에 활용된 주택자료는 총 23개의 주택특성조사 항목으로 구성되어 있으며, 토지특성조사의 주요항목은 용도지역, 고저, 형상, 도로접면 등 12개 항목이며, 건물특성조사의 주요항목은 건물구조, 지붕구조, 경과연수(사용승인일자 기준) 등 총 11개 항목임

(2) 작성절차

- 주택가격비준표는 시·군·구별 단독주택 자료를 분석하여 가격형성요인이 동일한 권역(동일 시장권)을 결정하고 이를 작성단위로 함

- 비준표 작성단위별로 주택가격형성요인을 추출한 후 요인 간 상관관계분석 및 다중회귀분석을 통하여 주택가격평가모형을 작성하였으며, 주택가격평가모형상의 계수 값을 이용하여 비준표를 작성함

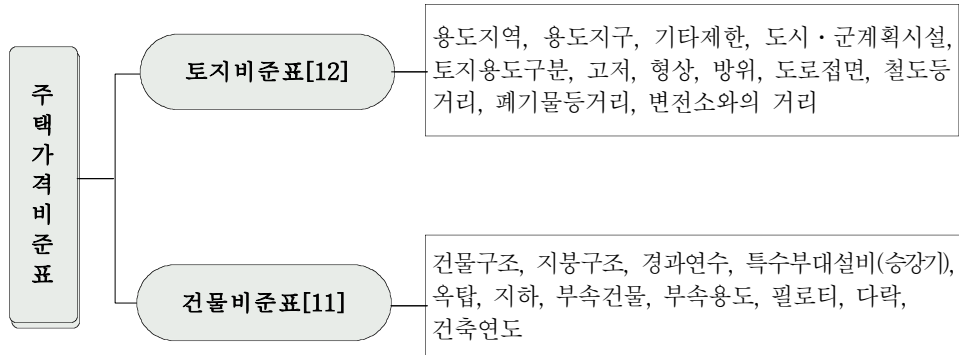


다. 주택가격비준표의 구성

(1) 주택가격비준표의 작성단위 및 구성

- 주택가격비준표는 전국의 시·군·구(비자치구 포함)단위구역별·용도지역(주거·공업, 상업, 녹지·개제·용도미지정, 관리, 농림·자연환경보전)별로 작성함
- 주택가격비준표는 개별주택의 가격을 결정하는 토지항목과 건물항목을 구분하여 토지비준표와 건물비준표를 별도로 작성함

<주택가격비준표의 구성도>



(2) 가격배율의 의미

- 주택가격비준표에 제시된 가격배율의 의미는 주택특성의 차이에 대한 주택가격 수준차이를 나타내는 것임
- 주택가격비준표 가격배율의 개념에 대해서는 아래의 사례를 통하여 확인할 수 있음
 - 아래의 토지비준표 고저항목에서 평지의 지가에 비하여 저지는 0.97배, 완경사는 0.90배, 급경사는 0.87배, 고지는 0.79배 수준이라는 것을 의미함
 - 아래의 건물비준표 건물구조항목에서 철골근(철골(철골철근)콘크리트)에 비하여 통나무는 1.18배, 철근은 0.88배, 연와는 0.78배 수준이라는 것을 의미함

예 1) 토지비준표 가격배율 산출요령(고저)

→ 개별주택의 토지특성

고 저	개별주택		저 지	평지	완경사	급경사	고 지
	표준주택	개별주택					
	저 지		1.00	1.03	0.93	0.90	0.81
	평 지		0.97	1.00	0.90	0.87	0.79
	완경사		1.08	1.11	1.00	0.97	0.87
	급경사		1.11	1.15	1.03	1.00	0.90
	고 지		1.24	1.27	1.15	1.11	1.00

→ 표준주택의 토지특성

• 가격배율 추출 예

표준주택의 토지특성	저지	평 지	완경사
개별주택의 토지특성	평지	급경사	완경사
가 격 배 율	1.03	0.87	1.00

예 2) 건물비준표 가격배율 산출요령(건물구조)

→ 개별주택의 건물특성

건 물 구 조	개별주택		철골근	통나무	철근	연와	목조	블록	경철	석회
	표준주택	개별주택								
	철골근		1.00	1.18	0.88	0.78	0.66	0.56	0.55	0.35
	통나무		0.85	1.00	0.75	0.66	0.56	0.47	0.47	0.30
	철 근		1.14	1.34	1.00	0.89	0.75	0.64	0.63	0.40
	연 와		1.28	1.51	1.13	1.00	0.85	0.72	0.71	0.45
	목 조		1.52	1.79	1.33	1.18	1.00	0.85	0.83	0.53
	블 러 크		1.79	2.11	1.57	1.39	1.18	1.00	0.98	0.63
	경 철		1.82	2.15	1.60	1.42	1.20	1.02	1.00	0.64
	석 회		2.86	3.37	2.51	2.23	1.89	1.60	1.57	1.00

→ 표준주택의 건물특성

• 가격배율 추출 예

표준주택의 건물특성	철근	목조	연와	블록
개별주택의 건물특성	철골근	철근	목조	연와
가 격 배 율	1.14	1.33	0.85	1.39

- 왼쪽 상단과 오른쪽 하단 대각선을 기준으로 대칭되는 가격배율은 서로 역의 관계가 성립하므로 곱하면 1.00(정확하게 1.00이 되지 않을 경우가 있는데 그 이유는 계산과정에서 반올림하였기 때문임)이 됨

(3) 가격배율 추출요령

- 비교표준주택과 산정(조사)대상주택의 주택특성이 같으면 가격배율은 1.00이며, 주택특성이 서로 다른 주택특성항목에 대해서는 주택가격비준표를 이용하여 가격배율을 추출함
- 가격배율은 토지비준표와 건물비준표에서 각각 추출하며, 토지 및 건물비준표에서 제시하지 않은 특성항목은 적용하지 않음

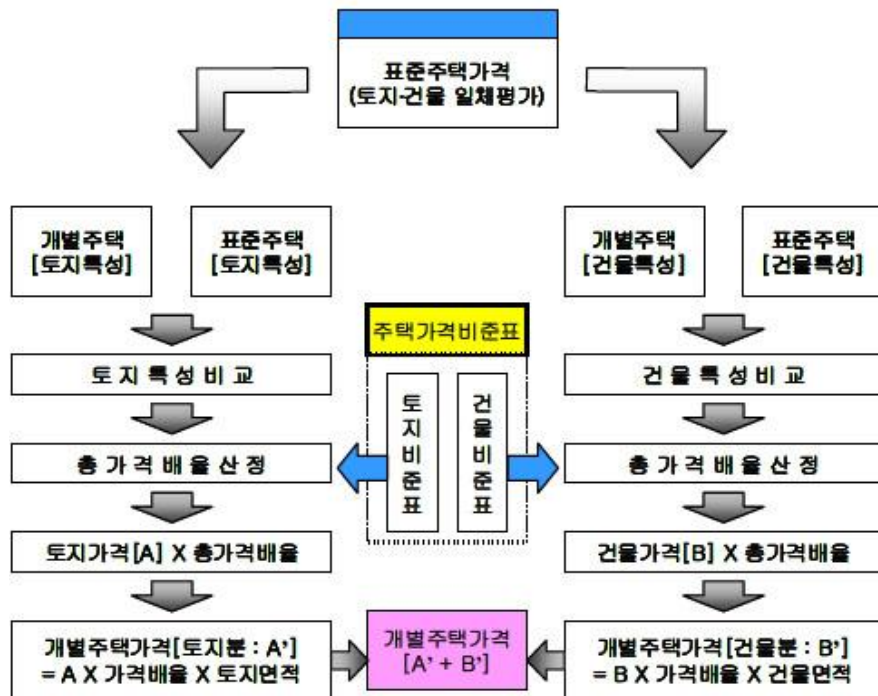
(4) 용어

- 주택가격비준표에서 사용된 용어는 별도로 제시한 경우를 제외하고는 주택특성 조사표상의 용어와 동일함

2. 개별주택가격 산정절차

- (1) 개별주택가격의 산정은 표준주택과의 상호비교를 통하여 가격을 산정하는 비교 방식을 채택하고 있음
- (2) 비교방식에 의한 개별주택의 가격산정 절차는 다음과 같음
 - ㉠ 산정의 기준이 되는 표준주택(비교표준주택)을 선정
 - ㉡ 비교표준주택과 산정대상 주택의 주택특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아냄
 - ㉢ 서로 다른 주택특성에 대한 가격배율을 주택가격비준표에서 추출
 - ㉣ 비교표준주택의 가격에 가격배율을 곱하여 개별주택가격을 산정

<개별주택가격 산정체계>



3. 개별주택가격 산정방법 및 토지·건물특성항목별 적용방법

가. 주택(토지)가격 산정방법 및 토지특성항목별 적용방법

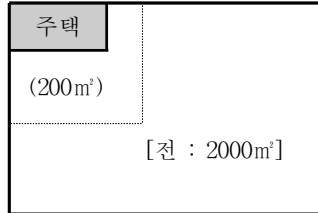
(1) 주택(토지)가격의 산정 및 공시방법

- 개별주택의 토지가격 산정은 비교표준주택 토지의 단위면적당(㎡) 가격에 토지 특성항목 비교를 통하여 추출된 가격배율과 해당 개별주택의 토지면적을 곱하여 산정함
- 개별주택의 토지가격은 해당주택의 “산정대지면적”을 기준으로 가격을 산정하여 공시하는 것을 원칙으로 함

구 분	토지가격 (A, 원/㎡)	총가격배율 (B)	산정대지면적 (C, ㎡)	개별주택토지가격 (A×B×C, 원)
표준주택	100,000	-	-	-
개별주택	-	1.150	300	34,500,000

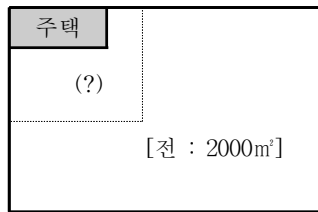
- 토지 총가격배율
 - 총가격배율은 비교표준주택 선택기준에 따라 선정된 표준주택의 토지특성과 조사된 개별주택의 토지특성 차이에 따른 토지비준표상의 특성별 가격배율을 모두 곱하여 산출함
 - 예) $0.55 \times 0.98 \times 1.65 = 0.889$
 - ※ 토지총가격배율은 소수점 이하 셋째 자리까지만 기재함(넷째 자리 이하 절사)

예 1) 토지이용상황이 혼재된 경우(주택과 전, 답, 임야 등)
: 실제 대지면적을 알 수 있는 경우



구 분	내 용
용도지역	농림지역
법정건폐율	20%
필지면적	2,000m ²
건축면적	100m ²
산정 대지면적	200m ²

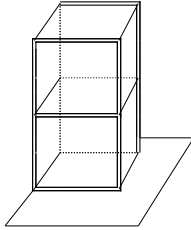
예 2) 토지이용상황이 혼재된 경우(주택과 전, 답, 임야 등)
: 실제 대지면적을 알 수 없는 경우



구 분	내 용
용도지역	농림지역
법정건폐율	20%
필지면적	2,000m ²
건축면적	100m ²
산정 대지면적	500m ² (= 100m ² × (1/0.2))

- 하나의 개별주택이 주거용과 비주거용(상업용, 공업용 등)으로 구성되어 있는 경우 개별주택의 토지가격은 주거용에 해당하는 토지가격만을 공시함
- 이와 같은 유형의 개별주택 토지가격 공시는 먼저 전체 토지가격을 산정하고, 이를 주거용과 비주거용부분의 비율에 따라 각각 배분한 뒤 주거용 부분에 대해서만 공시함

예) 토지이용상황이 혼재된 경우(주택과 상업용, 공업용 등)



용도	연면적	비율	건물가격	토지가격
2층: 주거용	50㎡	50%	3,000천원	5,000천원
1층: 상업용	50㎡	50%	-	5,000천원
대지면적	100㎡			
대지가격	10,000천원			

개별주택가격	8,000천원 (= 3,000천원+5,000천원)
--------	-----------------------------

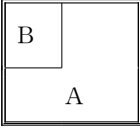
(2) 주택(토지)특성항목별 적용방법

(가) 용도지역

용도지역 가격배율은 ① 조사산정 대상 개별주택의 용도지역이 비교표준주택의 용도지역과 상이한 경우와 ② 개별주택이 2개 이상의 용도지역으로 지정된 경우에 한하여 적용됨

- 용도지역배율표는 ‘도시지역’의 경우 주거지역(제1종전용, 제2종전용, 일반, 제1종일반, 제2종일반, 제3종일반, 준), 상업지역(중심, 일반, 근린, 유통), 공업지역(전용, 일반, 준), 녹지지역(보전, 생산, 자연), 개발제한구역, 용도미지정지역으로 구성되어 있으며, ‘도시지역외지역’의 경우는 관리지역(관리지역, 보전관리, 생산관리, 계획관리), 농림지역, 자연환경보전지역으로 구성되어 있음
- 한 필지에 두 개 이상의 용도지역이 구분·지정되어 있는 경우에는 동일한 비교표준주택의 토지가격을 기준으로 개별주택의 토지가격을 산정하며, 용도지역을 기준으로 각각의 토지가격을 산정한 후 합산함. 비교표준주택의 용도지역과 개별주택의 용도지역이 상이한 부분에 대해서는 용도지역비준표상의 가격배율을 적용함

예) 하나의 주택에 둘 이상의 용도지역이 지정된 경우



- 조사대상 개별주택 전체 대지면적이 1,000㎡이고 이 중 800㎡가 주거지역(A)이며, 나머지 200㎡는 자연녹지지역(B)인 경우
- 비교표준주택은 주거지역에 있고 토지단가는 50,000원/㎡임

$$\text{A부분 지가} : 50,000\text{원}/\text{㎡} \times \boxed{\text{①} \times \text{②} \times \text{③}} \times 800\text{㎡} = 48,000,000\text{원}$$

용도지역
가격배율 ↑
 추가가격배율
 (예:1.200)

$$\text{B부분 지가} : 50,000\text{원}/\text{㎡} \times 0.40 \times \boxed{\text{①} \times \text{②} \times \text{③}} \times 200\text{㎡} = 4,800,000\text{원}$$

$$\text{전체 지가} : 48,000,000 + 4,800,000 = 52,800,000\text{원}$$

- 2개 이상의 용도지역이 지정된 표준주택을 비교표준주택으로 선정할 경우 용도지역1의 토지단가를 적용함

(나) 용도지구

- 용도지구가 지정되지 않은 주택과 비준표상에 표기되지 않거나 별도의 단서가 없는 용도지구는 모두 일반(지구)로 간주함

(다) (도시·군)계획시설

- (도시·군)계획시설은 조사기준일 현재 (도시·군)계획시설로 지정되어 사업이 착공되기 이전의 상태에 있는 경우를 말함
- 공시기준일 현재 (도시·군)계획사업 등이 착공 내지 완료된 경우에는 ‘(도시·군)계획시설’표 상의 배율은 적용하지 않음. 다만 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 도시자연공원은 (도시·군)계획시설란에 기재함(예: 공원)

- 기타제한 중 도시자연공원구역 또는 일시적 규제지역은 지정면적이 조사대상 토지 전체면적의 10%이하인 경우에는 기타제한 지정이 없는 것으로 봄. 단, 저축률 10%이하인 경우라도 저축률은 반드시 기재하여야 함
- 비교표준주택이나 개별주택 중 어느 하나라도 도시자연공원구역 또는 일시적 규제지역이 지정된 경우에는 다음의 식을 이용하여 주택가격을 산정함

$$P = S \times \left[\frac{1 - \rho(1 - \alpha)}{1 - \theta(1 - \beta)} \right]$$

P : 개별주택의 제곱미터당 지가 ρ : 개별주택의 저축률
 α : 개별주택의 기타제한구역 배율 θ : 비교표준주택의 저축률
 β : 비교표준주택의 기타제한구역 배율 S : 비교표준주택의 토지단가(제곱미터당 지가)

- “개별주택의 기타제한구역 배율” 및 “비교표준주택의 기타제한구역 배율”은 일반구역을 “1.00”으로 했을 때 대응하는 기타제한구역 배율임
- 기타제한 중 도시자연공원구역(170) 또는 일시적 규제지역(220)과 도시·군 계획시설 공원(020)이 중복되어 지정되어 있는 경우에는 도시·군계획시설은 배제되고 가격배율을 적용하지 않음
- 고속집도구역의 배율은 고속도로, 자동차 전용도로에만 적용함

(마) 기타제한(지역 등) : 제주특별자치도 지역

- 제주지역 기타제한은 주택가격비준표 상 기타제한의 가격배율을 준용함
 - 절대보전지역, 상대보전지역, 1등급, 2등급 보전지역·지구는 공원자연보존 지구 가격배율 적용함
 - 3·4·5등급 보전지역·지구는 상수원보호구역 가격배율 적용함

(바) 토지용도구분

토지용도구분에 대한 가격배율은 비교표준주택의 토지용도구분이 개별주택의 용도구분과 상이한 경우에 적용됨

- 토지용도구분에 대한 가격배율은 주변토지이용상황(주거지대, 상업지대, 주상용지대, 공업지대, 농경지대, 임야지대)별로 작성하였으므로 주변토지이용상황을 파악하여 적용함

(사) 토지고저

- 토지의 고저는 저지, 평지, 완경사, 급경사, 고지로 구분하여 적용함

(아) 토지형상

- 토지형상 배율표는 정방형, 가로장방형, 세로장방형, 사다리형, 부정형, 자루형으로 구분하여 적용함

(자) 방위

- 방위는 남향(남동향·남서향 포함), 동향, 서향, 북향(북동향·북서향 포함)으로 구분하여 가격배율을 적용함
- 방위배율은 모든 주택에 대하여 적용하되, 다만, 상업지역 내 단독주택은 방위배율을 적용하지 아니함

(차) 도로접면

- 도로접면 항목은 조사대상주택의 도로접면상태에 따라 모두 12가지[광대한면, 광대소각, 광대세각, 중로한면, 중로각지, 소로한면, 소로각지, 세로(가), 세각(가), 세로(불), 세각(불), 맹지]로 구분하여 가격배율을 적용함

(카) 철도/지상전철 등과의 거리

철도 및 지상전철 등과의 거리는 [50m이내, 100m이내, 500m이내, 해당없음] 으로 구분하여 배율을 적용함

- 철도/지상전철(경량전철은 제외)
 - 철도, 지상전철 배율은 철도 및 지상전철로부터 발생하는 소음으로 인한 감가요인을 나타낸 것으로 철도선로나 지상전철 선로로부터의 거리에 따른 배율을 적용함

(타) 폐기물 등 오염시설과의 거리

폐기물 등 오염시설과의 거리는 [50m이내, 100m이내, 500m이내, 해당없음] 으로 구분하여 배율을 적용함

- 폐기물/수질오염(쓰레기/오물처리장)
 - 혐오시설인 쓰레기처리장 또는 오물처리장은 불결한 환경조성과 악취 등으로 인하여 지가의 감가요인으로 작용하므로 이에 대한 영향을 반영한 것임

(파) 위험시설과의 거리

위험시설물과의 거리는 [50m이내, 100m이내, 600m이내, 해당없음] 으로 구분하여 배율을 적용함

- 변전소(옥외변전소)
 - 위험시설 변전소 배율은 해당 시설물로부터 발생 가능한 전자파 등으로 인하여 주택가격의 감가요인을 나타낸 것으로 옥외변전소로부터의 거리에 따른 배율을 적용함

나. 주택(건물)가격 산정방법 및 주택(건물)특성항목별 적용방법

(1) 주택(건물)가격산정 및 공시방법

- 개별주택의 건물가격은 층별로 산정한 후 이를 합산하는 것을 원칙으로 함
- 개별주택의 층별 건물가격은 비교표준주택의 재조달원가(기준층의 m²당 가격)에 건물특성항목 비교를 통하여 추출된 가격배율과 해당 개별주택의 층 산정건물 연면적을 곱하여 산정함
 - 다만 비교표준주택의 기준층이 주거용이 아닌 경우에는 주거용인 다른 층의 재조달원가를 적용하여 층별 건물가격을 산정함

구분	재조달원가 (A, 원/m ²)	층별 총가격배율 (B)	산정건물연면적 (C, m ²)	개별주택 건물가격 (A×B×C, 원)
표준주택 (1층)	100,000	-	-	-
개별 주택	1층	-	1.150	23,000,000
	2층	-	1.200	24,000,000
	합계	-	-	47,000,000

- 건물의 층별 총가격배율
 - 총가격배율은 비교표준주택 선택기준에 따라 선정된 표준주택의 건물특성과 조사된 개별주택의 건물특성 차이에 따른 건물비준표상의 특성별 가격배율을 모두 곱하여 산출함
 - 예) $0.55 \times 0.98 \times 1.65 = 0.889$
 - ※ 건물(층별)총가격배율은 소수점 이하 셋째 자리까지만 기재함(넷째 자리 이하 절사)
- 개별주택의 건물가격은 조사대상 개별주택의 주거용 건물부분과 주거용부분에 해당되는 부속용도에 대해서만 산정하여 공시함. 따라서 비주거용 건물부분은 공시대상에서 제외됨

(2) 주택(건물)특성항목 적용방법

(가) 건물구조

- 건물구조 항목은 건물의 주된 구조에 따라 25개 항목[철골(철골철근)콘크리트조, 통나무조, 철근콘크리트조, 철골조, 석조, P·C조, 목구조, 라멘조, 스틸하우스조, 연와조, 보강콘크리트조, 보강블록조, 황토조, 시멘트벽돌조, 목조, 시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조, 철파이프조, 석회/흙벽돌조, 돌담/토담조, 컨테이너 건물, ALC조, 와이어패널조, 기타]으로 구분하여 가격배율을 적용함

- 건물구조 항목은 건물 내 해당 층의 주된 건물구조에 따라 가격배율을 적용함

(나) 경과연수

- 경과연수의 적용은 다음의 적용식을 사용하여 가격배율을 산정함

$\text{적용식} = \frac{I - (1 - R) \times I_n}{I}$		
R : 잔존가치율(10%)	I : 개별주택 내용연수	I _n : 개별주택 경과연수

※ 해당 건물구조의 내용연수를 초과한 경과연수의 경우 해당 건물구조의 내용연수를 경과연수로 함

- (수직증축) 해당 층이 증축되어 사용승인일이 조정된 경우 증축부분의 내용연수는 증축당시 1층 구조의 잔존내용연수를 내용연수로 하되, 1층의 구조가 둘 이상인 경우의 잔존내용연수는 다음의 우선순위에 따라 적용함(프로그램 자동반영)

- | |
|--|
| <p>(유형1) 1층에 주거용이 있는 경우
 ①동일구조 → ②잔존내용연수가 높은 구조 → ③주거면적이 넓은 구조</p> <p>(유형2) 1층에 비주거용만 있는 경우
 ①동일구조 → ②잔존내용연수가 높은 구조</p> <p>(유형3) 1층에 부속용도만 있는 경우
 ①동일구조 → ②잔존내용연수가 높은 구조</p> |
|--|

- 단, 증축당시 1층 구조의 잔존내용연수가 0인 경우 증축한 층의 내용연수와 경과연수는 1층의 내용연수로 함
 - 한편, 수직증축(2층 이상) 부분의 위치가 도면 등을 통하여 확인 가능한 경우, 증축부분이 위치한 1층의 잔존내용연수 내에서 감가수정할 수 있음
- ※ 1층에 2개 이상의 구조가 있는 경우 프로그램 내에서 잔존내용연수 지정구분은 미지정은 “0”, 지정은 “1”으로 기재하며, “0”을 기재한 경우 주용도만을 기준으로 위의 우선순위에 따라 잔존내용연수가 적용되며, “1”을 기재한 경우에는 증축부분이 위치한 1층의 잔존내용연수 내에서 감가수정이 가능함

사례	1층의 건물구조는 철근콘크리트조(40년), 벽돌조(30년), 경량철골조(20년)으로 구성되어 있으며, 증축된 구조는 벽돌조일 경우
미지정(0)	동일구조인 벽돌조의 잔존내용연수 적용
지정(1)	철근콘크리트조, 벽돌조, 경량철골조 3개 구조의 잔존내용연수 중 하나를 선택하여 적용

(다) 지붕구조

- 지붕구조 항목은 주된 지붕구조에 따라 6개 항목[슬래브, 기와(기와, 시멘트기와, 너와 포함), 아스팔트싱글, 슬레이트(슬레이트, 패널, 천연슬레이트, 구리, 유리 포함), 함석(함석, 자연석, 선라이트, 초가, 기타 포함), 강판기와(강판기와, 강판 슬레이트 포함)]으로 구분하여 가격배율을 적용함
- 단, 지붕배율은 동의 주건물구조가 동일한 경우에만 적용하며, 그에 따른 지붕가격 증감액은 주건물의 건축면적을 고려하여 별도 산정한 후 전체주택 가격에서 가감함

예) 지붕가격증감액 = 비교표준주택 재조달원가 × 경과연수배율
 × [지붕배율-1] × 주거배분율 × 주건물의 건축면적

※ 부속건물은 지붕배율 적용 배제함

(라) 특수부대설비

- 특수부대설비는 개별주택 건물 내에 특수부대설비(승강기 등)가 존재하는지 여부에 따라 가격배율이 적용됨

(마) 지하/옥탑/부속건물/부속용도/필로티/다락

- 지하, 옥탑, 부속건물, 다락 항목은 산정대상 건물의 층이 지하, 옥탑, 부속건물, 다락인 경우에 가격배율을 적용함
- 부속용도항목은 산정대상 건물의 일부가 부속용도로 이용되는 경우에 한해 가격배율을 적용함. 단, 필로티의 경우는 필로티 가격배율을 적용함

(바) 건축연도

- 건축연도는 사용(증축)승인일을 기준으로 다음과 같이 구분하여 층별로 가격 배율을 적용함

구분	A그룹	B그룹	C그룹	D그룹
건축연도	~2002년	2003~2008년	2009~2016년	2017년~

다. 일단지 및 특수유형주택의 가격산정 및 공시방법

- 일단지 및 특수유형에 대한 개별주택가격 산정은 주건물을 기준으로 건물가격을 산정하고, 토지는 일단지를 이루는 토지의 전체가격을 일괄 산정함
- 일단지 및 특수유형에 대한 개별주택가격 공시는 주건물을 기준으로 구분공시를 하되 각 주건물의 토지가격은 건물의 실제 연면적을 기준으로 전체 토지가격을 안분하여 공시함. 다만, 주건물수와 토지소유자수가 같고, 건축면적 등에 소유자 지분율이 비례적일 때 소유자 지분율을 부속토지 배분기준으로 할 수 있음

V

토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 개별주택가격 산정

-
1. 개요
 2. 조사·산정 대상 단독주택
 3. 조사기준일 및 공시일자
 4. 결정·공시절차
 5. 조사·산정방법
 6. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 개별주택가격에 대한 검증

V. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 개별주택가격 산정

1. 개 요

- 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제34조의 규정에 의거 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택에 대하여는 매년 6월 1일을 기준으로 개별주택가격을 조사·산정함
- (법적근거) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조 제4항 및 같은법 시행령 제34조

2. 조사·산정 대상 단독주택

- 가. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상 토지가 분할 또는 합병된 주택
- 나. 「건축법」상 건물이 신축·증축·개축·재축 및 대수선된 주택
- 다. 「건축법」상 건물이 용도변경 된 주택
- 라. 국·공유재산인 주택이 매각 등의 사유로 사유주택으로 된 단독주택으로서 개별주택가격이 없는 주택
- 마. 「건축법」상 공동주택에서 단독주택으로 바뀐 주택
- 바. 건물의 일부가 멸실된 주택

3. 조사기준일 및 공시일자

- 1. 1~5.31까지 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등의 사유가 발생한 단독주택에 대하여는 6. 1을 기준일로 하여 9.30.까지 결정·공시
- 6. 1~12.31까지 사유가 발생한 단독주택에 대하여는 다음연도 1. 1을 기준으로 개별주택가격 결정·공시

4. 결정·공시절차

- 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 가격산정 및 결정·공시절차는 매년 1월 1일을 기준일로 하여 4월 29일까지 공시하는 개별주택 가격 공시절차와 동일하기 때문에 「부동산 가격공시에 관한 법령」에서 규정하고 있는 제반절차를 이행하여 공시하여야 함

5. 조사·산정방법

- 가. 가격조사·산정 시에는 해당연도 개별주택가격 조사·산정지침에 의하여 조사·산정하되, 조사기준일 현재(6월 1일)까지의 시·군·구 용도지역별 지가변동률을 적용하여 산정함
- 나. 국토교통부장관은 조사기준일 현재까지의 용도지역별 지가변동률은 별도 통계 처리 하여 시·군·구에 제공함

6. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 개별 주택가격에 대한 검증

- 가. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 개별주택가격에 대한 검증도 매년 1월1일 기준 개별주택가격과 동일하기 때문에 산정가격검증·의견제출가격검증·이의신청가격검증도 동일하게 운영함
- 나. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 산정가격검증 시에는 전체 단독주택을 대상으로 검증하여야 함

토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 가격산정 시 착안사항

- 가. 조사대상 단독주택은 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제34조의 규정에 의한 기간 중에 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택으로서 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」, 「건축법」상 행정절차[지적공부 정리 결의, (임시)사용승인일자 등]가 완료된 단독주택을 말함
- ※ 과년도 또는 해당연도 1월 1일 기준 개별주택가격 공시에서 누락된 단독주택은 「지방세법」 제4조제1항에 의거 개별주택가격을 산정함. 다만, 이 경우 공시를 하여서는 안됨
- 나. 분할의 경우 모번지도 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상 분할된 토지이기 때문에 조사대상 토지에 포함되며, 합병의 경우 합병 후의 필지를 조사대상으로 하되, 분할·합병 및 건물의 신축 등으로 신규 발생한 단독주택은 ‘전년가격’이 없기 때문에 KRAS프로그램상 ‘중전가격’이라는 용어를 사용하여 표시함
- 다. 표준주택이 분할·합병 및 건물의 신축 등이 이루어진 경우에도 조사대상 단독주택에 포함되며, 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 이루어지기 전의 표준주택가격은 1월 1일 기준이므로 분할·합병·신축 등이 이루어진 해당 단독주택 또는 다른 단독주택의 비교표준주택으로 사용할 수 있음
- 라. 조사대상토지가 이동 중에 있는 경우(예 : 이동토지가 합병을 위하여 분할되었다가 다른 토지와 합병되는 경우 등) 조사기준일 현재의 상태로 조사함
- 마. 분할 또는 지목변경이 수반되지 않는 단순한 등록전환은 조사대상이 아님
- 바. 도로 등 공공사업으로 편입되어 분할되는 경우 과세실익 등을 검토하여 조사대상 여부를 판단함

- 사. 국·공유재산인 주택이 매각 등의 사유로 인하여 사유로 된 주택으로서 개별 주택가격이 없는 경우에는 금번 조사대상에 포함되나, 1월 1일 기준의 개별 주택가격이 있는 경우에는 조사대상이 아님

- 아. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택에 대한 개별주택가격 검증은 산정가격검증·의견제출가격검증·이의신청가격검증의 절차에 따라 이행하여야 하며, 산정가격검증시에는 대상주택 전체를 검증하여야 하고, 기타 구체적인 사항은 ‘개별주택가격검증업무요령’에 의함

- 자. 주택 부속토지가 단순히 합병된 경우에는 비록 주택 부속토지가 합병될지라도 이미 1.1기준 산정에서 “일단지 및 특수유형주택”으로 전체 부속토지가 통합 되어 개별주택가격이 산정된 경우에는 산정을 하지 않을 수 있음

- 차. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상의 지목이 바뀐 경우 단순히 지목만 바뀐 경우에는 산정하지 않을 수 있음

- 카. 용도혼합용 주택으로서 비주거용 부분의 용도가 바뀐 경우에 주택 내 비주거용 간의 용도변경 시에는 산정하지 않을 수 있음

- 타. 소재지 지번이 바뀐 경우에 소재지만 바뀐 경우에는 산정하지 않을 수 있음

- 파. 토지가 분할 또는 합병된 주택일지라도 산정대지 면적이 바뀌지 않은 경우에는 산정을 하지 않을 수 있음

VI

개별주택가격 정정

-
1. 개요
 2. 정정 대상
 3. 정정 절차
 4. 불복 시 이의신청
 5. 정정사실 통보

VI. 개별주택가격 정정

1. 개요

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조 제8항의 규정에 의하여 준용되는 같은 법 제12조에 따라 개별주택가격에 틀린 계산, 오기, 표준주택 선정의 착오 등 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 함
- 법적근거 : 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조 제8항, 제12조
같은 법 시행령 제23조

2. 정정 대상

- 가. 이미 결정·공시한 개별주택가격의 조사·산정과정에서 틀린 계산, 오기, 표준주택 선정의 착오가 있는 경우
- 나. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조 규정에 의한 개별주택가격 결정·공시에 관한 절차 중 주택소유자 등에 대한 산정가격 열람 및 의견청취, 시·군·구청장의 공시절차를 거치지 아니한 경우
- 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조의 규정에 의한 용도지역 등 주택가격에 영향을 미치는 주요 요인의 조사를 잘못된 경우
- 라. 「부동산 가격공시에 관한 법률」 시행령 제23조 제1항의 규정에 의한 주택가격비준표의 적용에 오류가 있는 경우

3. 정정 절차

- 가. 시장·군수·구청장은 이미 결정·공시한 개별주택가격의 정정사유를 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 함
- 나. 시장·군수·구청장은 개별주택가격을 정정하고자 할 때에는 해당 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 정정사항을 결정·공시하여야 함. 다만, 정정사유 중 틀린 계산, 오기의 경우에는 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거치지 아니하고 직권으로 정정하여 결정·공시할 수 있음
- 다. 개별주택가격 정정절차중 부동산원의 검증은 반드시 거쳐야 하는 법적 절차가 아님
- 라. 주택소유자 등이 정정을 요구하는 민원제기는 정정사유가 있음을 인지하는 수단일 뿐이므로, 시장·군수·구청장은 민원제기 유무에 관계없이 정정사유 발견 시에는 지체 없이 개별주택가격을 정정하여 결정·공시하여야 함

4. 불복 시 이의신청

주택소유자 등은 시장·군수·구청장이 정정하여 결정·공시한 개별주택가격에 대하여 이의가 있는 경우에는 이의신청을 할 수 있음

5. 정정사실 통보

시장·군수·구청장은 개별주택가격에 대하여 정정하고 결정·공시하였을 경우에는 그 사실을 즉시 관할세무서에 통보하여야 함

VII

개별주택가격 전산화

-
1. 개요
 2. 현황
 3. 2022년도 개별주택가격 산정
 4. 성과품 제출
 5. KRAS 개별주택가격관리시스템의 구조와 이해
 6. 기타

Ⅶ. 개별주택가격 전산화

1. 개 요

- 가. 전국 약 395만호의 개별주택에 대한 가격을 전산으로 산정함
- 나. 개별주택의 가격 및 주택특성정보를 축적·관리함
- 다. 개별주택가격 업무관련 서류·자료를 전산처리함으로써 개별주택가격의 정확성과 신뢰성을 제고하고 많은 인력과 예산을 절약하여 개별주택가격 업무를 효율적으로 추진함

2. 현 황

- 가. 기 개발된 개별주택가격자동산정의 대표적인 프로그램(HPAS)을 모델로 하여 「2006년 한국토지정보시스템(KLIS) 1차 고도화사업」에서 KLIS 통합되어 「개별주택가격관리시스템」으로 개발되어,
- 나. 「2007년 한국토지정보시스템(KLIS) 2차 고도화사업」에서 전국 시·군·구에 확산설치가 완료되어 KLIS와 통합·운영관리 됨
- 다. 18종 공부가 「2014년 부동산종합공부시스템(KRAS)」으로 통합됨에 따라 개별주택가격 시스템은 KRAS에서 통합·운영관리 함
- 라. 조사되는 약 395만호 개별주택 가격 및 주택특성정보를 「KRAS 개별주택가격 시스템」을 이용하여 입력 및 산정업무 등에 활용됨

3. 2022년도 개별주택가격 산정

- 가. 「KRAS 개별주택가격 시스템」을 활용하여 산정
- 나. 가격산정방법, 통계처리 및 이용서식 등 개별주택가격 산정관련 전산업무에 관한 사항은 「KRAS 개별주택가격 시스템」 사용설명서를 참고

4. 성과품 제출

가. 시·군·구에서는 부동산가격공시위원회 심의 후 즉시 전산입력 작업에 착수하여 성과품을 다음과 같이 국토교통부에 제출함

- 1. 1 기준 : 2022. 4. 25까지 국토교통부 제출
- 6. 1 기준 : 2022. 9. 20까지 국토교통부 제출

나. 이의신청 및 정정주택 전산성과품

- (해당연도) 1. 1기준 이의신청 반영된 최종 성과품 및 (과거연도) 정정성과품 : 2022. 7. 19까지 국토교통부 제출
- (해당연도) 6. 1기준 이의신청 반영된 최종 성과품 및 (과거연도) 정정성과품 : 2023. 1. 11까지 국토교통부 제출

다. 기타 산정 및 검증 전산자료

- 1. 1 기준 산정 : 2022. 2. 22까지 국토교통부 제출
- 1. 1 기준 검증 : 2022. 3. 17까지 국토교통부 제출

5. KRAS 개별주택가격 시스템의 구조와 이해

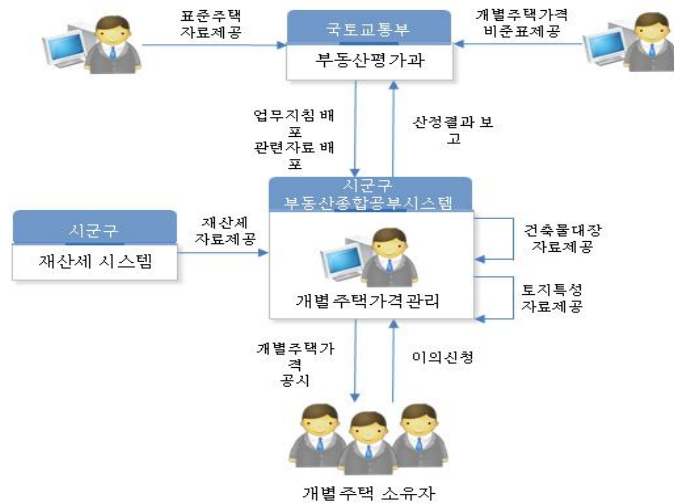
가. 개요

(1) KRAS 개별주택가격 시스템의 개요

- KRAS는 전국 시·군·구에서 공간자료(지적도, 용도지역지구도)관리 및 주요 토지행정 업무를 지원하고 있으며, 개별주택가격관리시스템은 공시지가 관리 시스템 등과 함께 KRAS의 주요 하위 시스템으로 구성되어 있음
- 개별주택가격관리시스템은 KRAS와 통합되어 연속지적도 및 각종 용도지역 지구도 등의 데이터 참조 및 도면활용이 용이하게 되어 효율적인 업무처리가 가능함

(2) KRAS 개별주택가격관리시스템 운영환경

- 개별주택가격관리시스템은 전국 시·군·구의 KRAS서버에 설치 및 운영되고 있으며, 데이터베이스(DBMS) 및 GIS엔진 등의 주요 시스템 소프트웨어 공유
- 업무 사용자를 위한 사용자 환경은 인트라넷(Intranet)으로 구성되어 별도의 클라이언트 프로그램 설치 없이 사용가능 함
- 사용자는 허가된 아이디를 이용하여 접근가능하며, 사전에 시스템관리자로부터 업무권한을 부여 받아야 함



<업무흐름도>



<시스템 구성도>

나. KRAS 개별주택가격관리시스템의 기능구성 및 화면구성

(1) KRAS 개별주택가격관리시스템의 기능구성

메뉴	세부메뉴	설명	출력물
자료관리	표준주택파일합침 표준주택자동선정 성과품생성 최종가격추출 다음년도 자료생성 일련번호 재생성 비준표관리 조사자/확인자 코드관리 이용토지 조회 과거년도 자료관리 자료백업	개별주택가격의 산정에 필요한 자료를 관리하고 성과품 및 다음년도 자료생성, 과거년도 주택특성관리 등의 기능을 수행한다.	주택특성변경이력, 변경이력일괄출력, 토지특성일괄변경 (주택토지특성), 토지특성일괄변경 (부속필지토지특성)
주택특성 관리	주택특성관리 토지특성일괄변경 토지및건물특성일괄변경 특성항목일괄변경 토지임야대장면적 일괄적용 산정대지면적변경 가격일괄변경 오류검사 주택특성 유효성 검사 토지이용상황 일괄변경 주택특성 변경이력관리 주택특성관리(조회)	개별주택에 대한 추가, 삭제, 주택특성에 대한 수정 및 오류검사 등의 기능을 수행한다.	부속지변현황
소유자 관리	자료변환 소유자 일치 작업 소유자 현황 지적정보 활용 건축물정보 활용	개별주택의 소유자에 대한 정보를 관리하는 기능을 수행한다.	
주택가격 산정	개별산정 일괄산정 지가변동률 입력 법정건폐율 관리 부속지번 관리	개별주택에 대한 개별 및 일괄산정 기능을 수행한다.	
주택 검증관리	검증주택관리 검증주택지정현황 검증가격 비교조회 검증결과 조정내역	개별주택에 대한 검증주택관리 기능을 수행한다.	검증결과 조정내역, 산정가격검증현황
의견제출/이의신청	의견제출 이의신청 가격정정 인쇄내용설정	개별주택에 대한 의견제출 및 이의신청, 가격정정 등의 기능을 수행한다.	의견제출처리결과통지문, 의견제출현황, 이의신청처리결과통지문, 이의신청현황, 가격정정처리결과통지문, 가격정정현황

메뉴	세부메뉴	설명	출력물
주택변경 관리	주택변경관리 변경주택현황	개별주택 수시분의 기준자료를 관리하는 기능을 수행한다.	변경주택현황
통계관리	조사대상주택현황 통계 주택분포현황 통계 개별주택 가격순위결과 통계가격수준별개별주택분포현 황통계 개별주택가격비교현황 표준주택별분포현황 전년가격대비 변동률 현황 표준주택가격대비 변동률 현황	개별주택가격에 대한 각종 통계물을 작성하는 기능을 수행한다.	조사대상주택현황, 개별주택분포현황, 개별주택최고최저가격, 가격수준별개별주택분포현황, 개별주택가격비교현황, 표준주택분포현황, 표준주택별개별주택수, 표준주택별개별주택내역, 가격변동률현황, 표준지대비개별가격현황
출력관리	출력관리	개별주택가격에 대한 각종 출력물을 작성, 출력하는 기능을 수행한다.	개별주택가격산정조사 (A3, A3 136col), 개별주택가격결정조사 (A3, 136col), 주택특성조사표 (A3, 136col, A4, A4 80col), 가격열람부 (A4, A4 80col), 결정통지문서식 (A4, A4 80col)
주택가격 관리	가격정보관리 가격수정현황 공동주택가격정보관리	개별주택가격정보를 관리하고, 개별주택가격확인서의 발급 기능을 수행한다.	개별주택가격확인서, 개별주택가격확인서 발급내역

(2) KRAS 개별주택가격관리시스템의 화면구성

구분	화면 예시	비고
메인메뉴		로그인 화면에서 개별주택가격을 선택하고 로그인한다.

구분	화면 예시	비고	
주택특성 관리 화면	<p>● 주택특성관리 상세</p> <p>2019년 1월 1일 기준(01) 소유지 표준주택 부속지번 변경이력 특성이역 조사표유역 화면유역 시간 (2) 대량정보 생성</p> <p>소재지: 대덕구 오정동 1-2 대덕구 오정동 425-3 자기번호 중독감색 동배분류 신규 저장</p> <p>일련번호: 1 시군구: 30230 읍면동: 101 행정동: 510 리: 00 구분: 1 부분: 0001 부번: 0002 건축물고유번호: 3023010100100010002 동번호: 0 기타소재지:</p> <p>도로명 (국가기초구역번호): 302303010013 0 235 0 대덕구 옛산탄전로 235(오정동) 도로명: 302304304074 0 22 8 대덕구 대천로1112번길 22-8(오정동) 34433</p> <p>표준주택용 지목: 대지면적 용도지역 면적 산정면적 비교표준주택</p> <p>지목: 25 토지임야 (㎡): 4632 건축물 (㎡): 0 재산세 (㎡): 0 용도면적1 (㎡): 4632 용도면적2 (㎡): 0 구분: 03 면적1 (㎡): 1499.99 면적2 (㎡): 0 표준주택: 65 기준종: 08</p> <p>용도지역1: 81 00 170 000 170 상세제한구역 지정현황: 000 00 00 0 계획 지목률 (%): 0 01 02 01 08 10 03 09 03 33 1 2001001 유형구분: 14 00 000 000 180 390 00 00 0 0 01 02 04 06 08 02 09 00 11 0 0</p> <p>조사자 확인자 검증: 0 1 01 0 0 0 5 1 00 00000000 기타특성: 00 기타대규모 사업: 00 조사자의견: 비과세(영장장로교회)</p> <p>지상 지하 동수 건축면적 (㎡): 1 0 1 100 용적률 산정용 면적 (㎡): 100 6.67 6.67 구조1: 03 구조2: 00 구조3: 00 기타구조: 00 지붕1: 01 지붕2: 05 지붕3: 00 기타지붕: 00 건물용도: 1 0 1 0 01.01 156.42 53.73 99.01 10 03 00 특수설비: 00 01 01 00 00 101</p> <p>중개소: 0 중독 면적 (㎡): 0 중독 일자: 00000000 리무: 00 소독: 00 구분: 1 소독: 00 형태: 1 중개: 0 기타: 0 기타: 000 주택: 020</p>		
	개별주택 가격산정 화면	<p>● 개별산정</p> <p>자료선택: 2019년 1월 1일 기준 건물/지번: 오정동 조회 산정선택 산정가격 산정 용도지역: --전체-- 이용상황: --전체-- 산정대상주택 산정내역 산정조사유역</p> <p>개별주택: 1 표준주택: 65 기준종: 1 소재지: 대덕구 오정동 425-3 건축물고유번호: 3023010100100010002 동번호: 0 검증: 0 표시여부: 0</p> <p>지목: 25 지역1: 81 지역2: 00 지구: 170 00 0 0 00 170 00 33 01 02 01 08 10 03 09 03 09 1499.99 0 08 14 00 000 00 0 0 00 180 00 11 01 02 04 06 08 02 09 149.9 0 .2 .0 .1 .0 .0 .0 .0 .1 .1 .84 1.01 0 0</p> <p>표준면적: 149.9 표준단가: 659,000 용도1지가: 659,000 용도2지가: 0 가격: 193,693,774 유택율: -1.0% 토지단가: 122,574 평균단가: 122,574 일단지: 2001001 동배분류: 1</p> <p>전년가격: 106,000,000 토지산정가격: 183,693,774 토지감증가격: 493,601,820 토지의견제율가격: 0 토지의견상정가격: 0 결정가격: 0</p> <p>일당가격: 62,500,000 건물산정가격: 57,816,000 건물감증가격: 362,989,704 건물의견제율가격: 0 건물의견상정가격: 0 조사자의견: 비과세(영장장로교회)</p> <p>지붕구조: 01 지붕가격: 0 특수설비: 0 최종결정연수: 29 사용승인일자: 19891012 내구연수: 30 구조: 03 재조달원가: 880,000 주거면적: 100 비주거면적: 0 유택률산정용면적: 100 유택율: 6.67 건축면적: 100</p> <p>중개소: 0 구분: 0 배분: 0 중개: 0 면적: 29 면적: 100 면적: 03 구적: 1.0% 중독일자: 20010123 중독: 40 리무: 17 0 소독: 0000000 소독: .65% 중독: 578,160 중독: 57,816,000 중독: 0 배분: 0 배분: 1 배분: 0</p>	

6. 기 타

- 가. 개별주택가격 확인서는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 전산으로 발급함
- 나. 가격조사관련 전산프로그램 등의 자체 개발 필요가 있는 경우에는 사전에 전국적 확대 실시여부 등을 종합적으로 검토하여 국토교통부와 협의 후 시행함

부 록

- I. 행정사항
- II. 주택가격현황도면의 작성 및 활용지침
- III. 개별주택가격의 검증업무 처리지침
- IV. 표준주택가격 조사·산정 기준
- V. 2022년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용
- VI. 2022년도 적용 개별주택가격 조사·산정지침 주요 변경내용
- VII. 제주특별자치도 행위제한관련 참고자료

I. 행정 사항

1. 2022년도 개별주택가격조사 자체계획 수립

- 가. 시·군·구에서는 본 요령에 준하여 자체실정에 맞도록 세부추진계획을 수립하여 시행하고 '21. 10. 11까지 시·도에 제출하여야 함
- 나. 시·도에서는 시·군·구 자체계획에 의거 추진할 수 있도록 행정적 지원과 지도·감독을 실시함

2. 가격조사 대상주택 파악제출

- 가. 시·군·구는 조사대상주택(표준주택은 제외) (가)확정목록을 파악하여 시·도에 제출하고, 시·도에서는 이를 취합하여 국토교통부에 제출함
- 1. 1 기준 : 2021. 11. 22까지 시·도 제출, 2021. 12. 31까지 국토교통부 제출
 - 6. 1 기준 : 2022. 5. 24까지 시·도 제출, 2022. 6. 8까지 국토교통부 제출
- 나. 시·군·구는 조사대상주택 파악기간 중에 가격검증 등에 필요한 가격현황도면의 작성 및 각종 서식 등을 준비함

3. 가격조사 추진실적 작성

- 가. 시·군·구는 가격조사 추진실적을 조사일정 단계별로 파악하여 시·도에 제출하여야 하며, 시·도에서는 이를 종합하여 국토교통부에 FAX(044-201-5536) 또는 E-mail로 제출함
- 나. 추진실적 보고대상 : 주택특성조사, 가격산정, 가격검증, 의견제출·이의신청 및 처리현황 등

4. 가격조사관련 홍보실시

- 시·도 및 시·군·구는 가격조사계획, 가격열람, 가격결정·공시 및 이의신청 등에 대하여 TV, 방송, 신문 등 홍보매체를 이용하여 사전에 적극 홍보를 실시함

5. 2022년도 개별주택가격 결정자료 작성·제출

- 시·군·구에서는 시·도 결정자료에 준하여 가격결정자료를 구체적으로 작성하여 시·도에 제출함
- 시·도에서는 시·군·구 개별주택가격 제출자료를 종합하여 2022. 4. 25까지 국토교통부에 제출함

6. 2022년도 개별주택가격 전산성과품 제출

가. 개별주택가격 전산성과품

- 1. 1 기준 : 2022. 4. 25까지 국토교통부 제출
- 6. 1 기준 : 2022. 9. 20까지 국토교통부 제출

나. 이의신청 및 정정주택 전산성과품

- (해당연도) 1. 1기준 이의신청 반영된 최종 성과품 및 (과거연도) 정정성과품 : 2022. 7. 19까지 국토교통부 제출
- (해당연도) 6. 1기준 이의신청 반영된 최종 성과품 및 (과거연도) 정정성과품 : 2023. 1. 11까지 국토교통부 제출

다. 기타 산정 및 검증 전산자료

- 1. 1 기준 산정 : 2022. 2. 22까지 국토교통부 제출
- 1. 1 기준 검증 : 2022. 3. 17까지 국토교통부 제출

7. 정정가격 자료의 제공

- 위산, 오기, 표준주택 선정 착오, 주택특성 조사 착오, 주택가격비준표 적용 착오, 주요 공시절차 미이행 등 명백한 오류로 인하여 개별주택가격을 정정하는 경우 시장·군수·구청장은 관할세무서에 즉시 통보함

Ⅱ. 주택가격현황도면의 작성 및 활용지침

제정	2006. 2.24.	건설교통부훈령	제607호
개정	2008. 7. 9.	국토해양부훈령	제103호
개정	2009. 8.24.	국토해양부훈령	제346호
개정	2009.12.18.	국토해양부훈령	제520호
개정	2012. 8.20.	국토해양부훈령	제871호
개정	2013. 5. 3.	국토교통부훈령	제182호
개정	2014.12.29.	국토교통부훈령	제473호
개정	2015. 8.18.	국토교통부훈령	제574호
개정	2016. 9. 1.	국토교통부훈령	제752호

제1조(목적) 이 지침은 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제36조 및 같은 법 시행규칙 제14조에 따른 주택가격현황도면의 작성방법과 활용 등에 필요한 사항을 정함으로써 보다 신속·정확하고 효율적인 주택가격 조사·산정 및 검증업무 수행을 도모하여 개별주택가격의 적정성 제고에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “해당연도 비교표준주택가격”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제35조제2항제2호에 따라 개별주택가격의 산정기준이 되는 표준주택에 대하여 해당연도 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하여 공시한 가격을 말한다.
2. “해당연도 산정가격”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제17조제5항에 따라 시장·군수·구청장이 해당연도의 비교표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 산정한 해당연도 개별주택가격을 말한다.
3. “전년도 개별주택가격”이란 법 제17조제1항에 따라 시장·군수·구청장이 결정·공시한 해당연도 직전연도의 개별주택가격을 말한다.

제3조(주택가격현황도면의 내용) 주택가격현황도면(이하 “도면”이라 한다)에는 개별주택가격의 조사·산정 및 검증 등의 업무에 필요한 지번, 건물구조 및 가격 등이 주택별로 기재되고, 해당지역의 행정구역명과 중요 지형지물 및 용도지역·용도지구 등에 관한 사항이 식별이 용이하도록 적절하게 표시되어야 한다.

제4조(도면의 작성기준) ① 도면을 작성할 때에는 컴퓨터를 이용하여 축척이 서로 다른 지적도, 임야도 및 도시계획도 등을 해당지역실정에 적합하게 동일한 축척으로 확대 또는 축소한 다음 그 주요내용을 하나의 도면에 합성하여 표시하되, 전지(AO) 크기로 작성하는 것을 원칙으로 한다.

② 도면에는 읍·면·동 등의 행정구역명을 표기하여야 하며, 행정구역간의 경계구분을 하여야 한다.

③ 도면에는 지번을 쉽게 찾을 수 있도록 해당지역에 위치한 주요건축물과 공공시설물 등을 적절히 표시하여야 한다.

④ 도면에는 용도지역·용도지구와 도시관리계획의 주요내용(지역·지구 등)을 표시하되, 글자의 크기와 굵기는 식별이 용이하도록 하여야 한다.

⑤ 오류사항의 정정이나 새로운 내용의 추가 등 기입력된 자료의 수정·보완이 가능하여야 한다.

⑥ 도면을 작성할 때에는 주택가격의 정확한 기재 등을 위하여 국토교통부장관이 제공한 개별주택가격자동산정프로그램의 가격전산자료와 연계·활용할 수 있도록 하여야 한다.

⑦ 도면의 작성에 관하여 이 지침에서 규정하지 않은 사항은 「수치지도 작성 작업 규칙」 및 「지도도식규칙」을 따른다.

제5조(도면의 기재사항) 도면에는 다음 각 호의 사항이 기재되어야 한다.

1. 도면번호(해당도면의 고유번호를 말한다)
2. 도면의 제명(행정구역명을 포함한다)
3. 도면의 색인도(인접도면의 연결순서를 표시하는 색인도를 말한다)
4. 도면의 축척
5. 범례(도면의 표시사항을 쉽게 알아볼 수 있도록 색깔구분이나 경계구분 등을 예시한다)
6. 지번
7. 건물구조
8. 주택가격(전년도 개별주택가격, 해당연도 산정가격, 해당연도 비교표준주택가격, 단위면적당 토지 및 건물 단가를 포함한다)
9. 은행·공공기관 등 주요건축물과 도로·하천 등 공공시설물
10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에서 규정한 용도지역·용도지구 및 개발제한구역
11. 도곽선
12. 그 밖에 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 사항

제6조(주택가격 등의 기재방법) ① 도면상 주택가격 등의 기재방법은 각 주택마다 적당한 여백에 지번을 기재하고, 그 오른쪽에 건물구조를 기재하며, 지번 아래쪽에 가격을 기재한다.

② 제1항에 따른 주택가격의 기재방법은 지번 바로 아래쪽에 해당연도 비교표준 주택가격을 기재하고, 그 아래쪽에 전년도의 개별주택가격을 기재하며, 가장 아래쪽에 해당연도 산정가격을 기재한다.

③ 도면의 필지는 흑색선으로 표시하되, 각 주택별로 제1항 및 제2항에 따라 기재한 내용들의 수정·보완이 용이하도록 속성정보를 지닌 폐곡선구조로 처리하여야 한다.

제7조(채색기준 등) 도면에는 각 용도지역을 다음 각 호와 같은 색의 테두리를 사용하여 구분하고, 용도지역별로 적당한 여백에 같은 색의 글씨로 각 용도지역을 표기한다. 다만, 도면상에 표시되는 전 지역이 동일한 용도지역으로 이루어지는 등 특별한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

1. 도시지역

- 가. 주거지역 : 노랑색
- 나. 상업지역 : 분홍색
- 다. 공업지역 : 남보라색
- 라. 녹지지역 : 연두색

2. 관리지역 : 보라색

3. 농림지역 : 초록색

4. 자연환경보전지역 : 파랑색

제8조(비교표준주택의 표시) 도면에는 개별주택가격의 산정기준이 되는 비교표준주택을 다른 주택과 구별이 용이하도록 적당한 크기의 둥근 원으로 표시하여야 한다.

제9조(도면의 활용) 시장·군수·구청장은 이 지침에 따라 작성된 도면을 다음 각 호의 목적에 적극 활용하여야 한다.

1. 주택특성조사 및 가격산정
2. 비교표준주택의 선정
3. 가격검증
4. 법 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의
5. 개별주택가격의 결정

제10조(도면의 관리) ① 시장·군수·구청장은 이 지침에 따라 작성된 도면이 제9조에서 규정한 목적 외의 용도에 사용되지 않도록 유의하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 소속공무원 중에서 도면의 보관·관리 등의 업무를 수행할 관리책임자를 지정하여야 한다.

제11조(관리책임자의 임무) ① 도면의 관리책임자는 다음 각 호의 사항을 성실히 수행하여야 한다.

1. 도면의 훼손이나 분실 등을 방지하기 위해 알맞은 보관용기에 넣어 보관·관리할 것
2. 별지 서식의 주택가격현황도면 관리기록부를 비치하고, 그 관리상황을 기록·유지할 것

② 관리책임자가 교체될 경우에는 주택가격현황도면 관리기록부와 도면 등의 관련 자료에 대한 인계·인수를 철저히 하여야 한다.

제12조(도면의 파기) ① 도면을 파기하고자 할 경우에는 관리책임자가 소속기관장의 승인을 받아 소각 또는 파쇄기로 파기하여야 한다.

② 제1항에 따라 도면을 파기하였을 경우에는 그에 관한 사항을 주택가격현황도면 관리기록부에 기록·유지하여야 한다.

제13조(도면의 보존기간) 시장·군수·구청장은 도면에 관한 자료가 수록된 전산저장매체(CD-ROM 등)의 원본은 그 작성완료일로부터 10년 이상 보존하여야 한다.

제14조(적용배제) 수작업으로 도면을 작성하는 경우에는 제4조제1항 및 제6항, 제6조제3항 및 제7조의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

제15조(기타사항) 이 지침에서 규정한 것을 제외하고 도면의 작성 등에 관하여 필요한 사항은 시장·군수·구청장이 따로 정하여 시행할 수 있다.

제16조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

이 훈령은 2016년 9월 1일부터 시행한다.

■ 주택가격현황도면의 작성 및 활용지침 [별지 서식]



주택가격현황도면 관리기록부

○○시·도 ○○시·군·구

도면관리책임자 : ○○○

도면 관리 번호	도 면 내 역		보관 장소	도면 상태	반출현황			반입현황		비고
	작 성 년월일	해 당 읍면동			반출 일자	반출 목적	반출자	반입 일자	반입자	

※ 기재요령

1. 도면관리번호 : 도면 하단 좌측에 해당 시·군·구의 도면 매수를 번호로 표시(예:  , )
2. 작성연월일 : 주택가격현황도면을 작성한 연월일을 기재
3. 해당 읍·면·동 : 도면관리번호가 부여된 도면에 적용되는 해당 읍·면·동을 기재
4. 보관장소 : 도면을 보관하는 장소를 쉽게 판단할 수 있도록 기재
5. 도면상태 : 도면의 상태를 상·중·하로 구분하여 기재
6. 반출일자 : 도면을 반출한 일자를 기재
7. 반출목적 : 도면을 반출시 반출목적을 기재
8. 반 출 자 : 도면을 반출한 자의 성명·소속 등을 기재
9. 반입일자 : 도면을 반출한 후 보관장소에 반입한 일자를 기재
10. 반 입 자 : 도면의 반출자 등으로부터 수령하여 반입한 자의 성명·소속 등을 기재

210mm×297mm(백상지 80g/㎡)

Ⅲ. 개별주택가격의 검증업무 처리지침

국토교통부훈령 제1356호(2021.01.06.)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조제6항, 같은 법 시행령 제36조 및 같은 법 시행규칙 제14조에 따른 검증업무의 시행에 필요한 세부사항을 정함으로써 개별주택가격의 적정성 제고를 도모함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 지침에서 “검증”이란 시장·군수·구청장이 표준주 가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 산정한 개별주택가격에 대하여 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “부동산원”이라 한다)이 비교표준주택의 선정, 주택특성조사의 내용 및 주택가격비준표 적용 등의 타당성을 검토하여 산정가격의 적정성을 판별하고, 표준주택가격, 인근개별주택가격 및 전년도 개별주택가격과의 균형유지, 주택가격의 변동현황 등을 종합적으로 참작하여 적정한 가격을 제시하는 것을 말한다.

제3조(검증의 구분) 검증은 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. “산정가격검증”이란 시장·군수·구청장이 산정한 개별주택가격에 대하여 가격현황도면 및 가격조사자료를 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다.) 제17조제6항 및 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다.) 제36조제1항·제2항에 따라 실시하는 검증을 말한다.
2. “의견제출가격검증”이란 시장·군수·구청장이 산정한 개별주택가격에 대하여 법 제17조제6항 및 영 제37조에 따른 개별주택 소유자 및 그 밖의 이해관계인이 주택가격열람 및 의견제출기간 중에 의견을 제출한 경우에 실시하는 검증을 말한다.
3. “이의신청가격검증”이란 시장·군수·구청장이 개별주택가격을 결정·공시한 후 법 제17조제8항에 따라 개별주택가격에 이의가 있는 자가 이의신청을 한 경우에 실시하는 검증을 말한다.

제2장 산정가격검증

제4조(산정가격 검증의 범위) ① 시장·군수·구청장이 법 제17조제6항에 따라 부동산원의 검증을 생략하고자 하는 경우에는 개별주택가격의 변동률과 국토교통부장관이 조사·공표하는 해당 주택이 소재하는 시·군 또는 구의 연평균 주택가격변동률의 차이가

작은 순으로 하되, 개발사업이 시행되거나 용도지역·지구의 변경, 시장·군수·구청장이 산정가격의 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 등은 예산의 범위 내에서 검증을 실시하여야 한다.

② 법 제17조제4항 및 영 제34조에 따라 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 단독주택은 제1항에도 불구하고 해당주택 전체에 대하여 검증을 실시하여야 한다.

제5조 <삭 제>

제6조(산정가격검증의 의뢰) ① 시장·군수·구청장이 산정가격을 검증하고자 할 경우에는 별지 제1호서식의 개별주택가격 검증의뢰서에 검증대상주택의 내역, 검증기간 및 그 밖에 검증에 필요한 사항을 기재하여 부동산원에 의뢰하여야 한다.

② 부동산원이 제1항에 따른 검증의뢰를 수락한 경우에는 별지 제2호서식의 승낙서를 지체없이 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

제7조(검증자료의 준비 등) 시장·군수·구청장은 개별주택가격의 산정가격검증 등에 필요한 다음 각 호의 자료를 미리 준비하고, 부동산원에 이를 제공하여야 한다. 단, 제2호의 자료는 제6조제1항에 따른 산정가격검증을 의뢰할 때 개별주택가격 검증의뢰서에 첨부하여 제출하여야 하며, 이 경우 「전자정부법」 제2조제7호의 전자 문서 형태로 제출할 수 있다.

1. 가격현황도면(전년도 개별주택가격, 해당연도 산정가격, 해당연도 표준주택가격 및 용도지역·건물구조 등을 표시한 도면으로서, 전자도면을 포함한다)
2. 개별주택가격의 산정조서 및 전산자료
3. 주택특성조사표
4. 그 밖에 개별주택가격의 검증에 필요한 자료(재산세과세대장 등)

제8조(산정가격검증의 장소) 산정가격검증은 시·군·구청에서 실시함을 원칙으로 한다. 다만, 검증업무를 효율적으로 수행하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 시장·군수·구청장과 부동산원이 협의하여 당해 시군구의 읍·면·동 행정복지센터(읍·면사무소, 동 주민센터)나 부동산원 사무소 등 별도의 장소에서 실시할 수 있으며, 이 경우에는 자료관리에 특히 유의하여야 한다.

제9조(산정가격 검증기간) 부동산원은 시장·군수·구청장이 요구한 기간 내에 산정가격검증을 완료하여야 한다. 다만, 정당한 사유가 있는 경우에는 시장·군수·구청장의 동의를 얻어 이를 연장할 수 있다.

제10조(산정가격검증의 실시) ① 산정가격검증을 의뢰받은 부동산원은 시장·군수·구청장이 작성하여 제공하는 가격현황도면 및 가격조사자료를 기준으로 개별주택가격

산정 등의 적정성 여부를 검토하여야 한다. 다만, 부동산원이 필요하다고 인정하는 경우에는 현지조사를 실시할 수 있다.

② 가격현황도면을 작성한 공무원과 검증을 실시한 부동산원 조사자는 가격현황도면의 여백에 그 작성과 검증의 정확성을 확인한 후 서명날인 하여야 한다. 다만, 가격현황도면을 전자도면으로 제공하는 경우에는 서명날인을 생략할 수 있다.

제11조(산정가격검증 시 확인사항) ① 부동산원이 제10조제1항에 따라 산정가격검증을 실시할 때에는 다음 각 호의 사항을 충실히 검토·확인하여야 한다.

1. 비교표준주택의 선정에 관한 사항
2. 개별주택의 가격산정의 적정성에 관한 사항
3. 산정한 개별주택의 가격과 표준주택가격의 균형유지에 관한 사항
4. 산정한 개별주택의 가격과 인근주택의 가격 및 전년도 가격과의 균형유지에 관한 사항
5. 그 밖에 시장·군수·구청장이 검토를 의뢰한 사항

② 부동산원이 제1항에 따라 가격의 적정성을 검토한 결과, 산정된 개별주택의 가격이 인근가격 등과 균형을 이루고 있지 않다고 판단될 경우에는 적정한 가격과 이에 관한 의견을 제시하여야 한다.

제12조(산정가격검증 결과의 보고) 부동산원은 산정가격검증을 완료한 날로부터 7일 이내에 시장·군수·구청장에게 별지 제3호서식의 산정가격검증 결과보고서를 제출하여야 한다.

제13조(검증가격의 조정) ① 부동산원은 시장·군수·구청장으로부터 요청이 있을 경우에는 법 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회에 출석하여 산정가격에 대한 검증결과를 설명하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 법 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회에서 검증 가격에 대하여 다른 의견이 있을 경우에는 해당 주택에 대하여 검증을 실시한 부동산원의 의견을 들어 이를 조정할 수 있다.

제3장 의견제출가격검증

제14조(의견제출가격검증의 의뢰) 시장·군수·구청장이 법 제17조제6항 및 영 제37조에 따라 개별주택 소유자 등이 제출한 의견에 대해 검증을 의뢰하고자 할 경우에는 별지 제1호서식에 검증에 필요한 사항을 기재하여 부동산원에 의뢰하여야 한다.

제15조(의견제출가격검증의 실시) 의견제출가격검증을 하는 경우 부동산원은 현지조사 등을 실시하여 개별주택가격 산정 등의 적정성 여부를 검토하여야 한다.

제16조(의견제출가격검증 결과의 보고) 부동산원은 제15조에 따른 의견제출가격 검증을 완료한 날로부터 7일 이내에 시장·군수·구청장에게 별지 제4호서식의 의견제출가격검증 결과보고서를 제출하여야 한다.

제17조(준용규정) 제6조제2항, 제9조, 제11조 및 제13조의 규정은 의견제출가격검증의 경우에 이를 준용한다.

제4장 이의신청가격검증

제18조(이의신청가격검증의 의뢰) 시장·군수·구청장이 법 제17조제8항에 따라 개별주택가격에 이의가 있는 자가 제출한 이의신청에 대해 검증을 의뢰하고자 할 경우에는 별지 제1호서식에 검증에 필요한 사항을 기재하여 부동산원에 의뢰하여야 한다. 다만, 해당 개별주택의 산정가격 및 의견제출가격 검증을 담당한 부동산원 조사자는 제외한다.

제19조(이의신청가격검증 결과의 보고) 부동산원은 이의신청가격검증을 완료한 날로부터 7일 이내에 시장·군수·구청장에게 별지 제5호서식의 이의신청가격검증 결과보고서를 제출하여야 한다.

제20조(준용규정) 제6조제2항, 제9조, 제11조, 제13조 및 제15조의 규정은 이의신청가격검증의 경우에 이를 준용한다.

제5장 개별주택가격의 검증수수료등

제21조(검증수수료) 개별주택가격의 검증수수료는 법 제29조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 『부동산 가격공시 등의 수수료에 관한 기준』에서 정하는 바에 따른다.

제22조(검증수수료 예산 등) ① 시장·군수·구청장은 해당연도 검증수수료를 포함한 개별주택가격 예산편성에 관한 내역을 매년 2월 말일까지 시·도지사를 경유하여 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

② 국토교통부장관은 합리적이고 효율적인 예산집행 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별주택가격 관련 예산의 편성 및 집행과 관련하여 시장·군수·구청장에게 지방비 확보 및 국비의 목적외 사용금지 등을 권고하거나 협조를 요청할 수 있다.

제23조(성실의무 등) 부동산원은 이 지침에서 정한 검증업무를 수행할 때에는 품위를 유지하고, 신의와 성실로써 공정하게 임하여야 하며, 고의로 진실을 숨기거나 허위의

검증을 하여서는 아니된다.

제24조(검증결과보고서의 보존기간) 부동산원은 제12조, 제16조 및 제19조에 따른 검증결과보고서의 원본은 그 제출일로부터 5년 이상, 그 관련서류는 2년 이상 보존하여야 하며, 검증결과보고서 및 그 관련서류를 전산처리하여 전자기록 등 특수매체 기록으로 보존할 수 있다.

제25조(기타사항) 이 지침에 규정한 것을 제외하고 검증업무처리에 관하여 필요한 사항은 시장·군수·구청장이 따로 정하여 시행할 수 있다.

제26조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제1356호, 2021. 1. 6.>

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

IV. 표준주택가격 조사·산정 기준

[시행 2021. 01. 06.] [국토교통부훈령 제1356호, 2021. 01. 06., 일부개정.]

제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 및 같은 법 시행령 제31조에 따른 표준주택가격의 조사·산정을 위한 세부기준과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "일시적인 이용상황"이란 관련 법령에 따라 국가나 지방자치단체의 계획이나 명령 등으로 주택 전체 또는 일부를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 다른 용도로 이용하고 있거나 주위 환경 등으로 보아 현재의 이용이 임시적인 것으로 인정되는 이용을 말한다.
2. "인근지역"이란 해당 주택이 속한 지역으로서 주택의 이용이 동질적이고 가격형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.
3. "유사지역"이란 해당 주택이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.
4. "동일수급권"이란 일반적으로 해당 주택과 대체·경쟁관계가 성립하고 가격형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 주택이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
5. "거래유형"이란 주택이 시장에서 관행적으로 거래되고 있는 유형을 말한다.
6. "용도지대"란 토지의 실제용도에 따른 구분으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 한다) 상의 용도지역에도 불구하고 토지의 지역적 특성이 동일하거나 유사한 지역의 일단을 말하며, 상업지대·주택지대·공업지대·농경지대·임야지대·후보지대·기타지대 등으로 구분한다.

제3조(적용 범위) 표준주택가격의 조사·산정은 법령에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 기준에서 정하는 바에 따르고, 이 기준에서 정하지 아니한 사항은 표준주택가격 조사·산정 업무요령에 따른다.

제2장 산정기준

제4조(적정가격 기준 산정) 표준주택의 산정가격은 해당 표준주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는

적정가격으로 결정하되, 시장에서 형성되는 가격자료를 충분히 조사하여 표준주택의 객관적인 시장가치를 산정한다.

제5조(실제용도 기준 산정) 표준주택가격의 산정은 공부상의 용도에도 불구하고 공시기준일 현재의 실제용도를 기준으로 산정하되, 일시적인 이용상황은 고려하지 아니한다.

제6조(사법상 제한상태 배제 상정 산정) 표준주택가격의 산정에서 전세권 등 그 표준주택의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있는 경우에는 그 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 상태를 상정하여 산정한다.

제7조(공법상 제한상태 기준 산정) 표준주택가격의 산정은 국토계획법 등에 따른 제한이 있는 경우에는 제한받는 상태를 기준으로 산정한다.

제8조(두 필지 이상에 걸쳐 있는 주택가격의 산정) ① 두 필지 이상에 걸쳐 있는 주택(부속건물 포함)은 대지면적을 합산하여 하나의 주택부지로 산정한다.

② 주택 부속토지가 인접토지와 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 인접토지를 포함하여 하나의 주택부지로 산정한다.

③ 제2항의 "용도상 불가분의 관계"란 주택 부속토지가 이용되고 있는 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 해당 주택의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되는 관계에 있는 경우를 말한다.

제9조(필지의 일부가 대지인 주택가격의 산정) 필지의 일부가 대지인 주택은 그 대지면적만을 주택부지로 산정한다. 다만, 대지면적 이외의 토지의 이용상황을 고려하여 산정한다.

제10조(산정방식의 적용) ① 시장성이 있는 표준주택은 별표 1의 거래유형에 따른 인근 유사 단독주택의 거래가격 등을 고려하여 토지와 건물 일체의 가격으로 산정한다.

② 시장성이 없거나 주택의 용도 등이 특수하여 인근 유사단독주택의 거래가격을 고려하는 것이 곤란한 주택은 유사 단독주택의 건설에 필요한 비용추정액 또는 임대료 등을 고려하여 가격을 산정한다.

③ 제2항에 따른 비용추정액은 공시기준일 현재 해당 표준주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 단독주택의 건설에 필요한 표준적인 건축비와 일반적인 부대비용 및 부속토지가격 수준으로 한다.

④ 표준주택가격을 제1항 또는 제2항에 따라 산정한 경우에는 다른 하나 이상의 산정방법으로 산출한 가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상주택의 특성 등으로 인하여 다른 산정방법을 적용하는 것이 곤란한 경우에는 제21조에 따른

조사·산정보고서에 그 사유를 기재하여야 한다.

제11조(사정보정 및 시점수정) ① 수집된 거래사례 등이 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 내재되어 있거나 평가선례 등에 특수한 평가조건 등이 반영되어 있는 경우에는 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 적정하게 보정(이하 "사정보정"이라 한다)하여야 한다.

② 가격자료의 거래시점 등이 공시기준일과 다른 경우에는 다음 각 호에서 타당한 것을 선택하여 시점수정을 행한다.

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사한 지가변동률로서 가격자료가 소재한 시·군·구의 같은 이용상황의 지가변동률
2. 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수 또는 「통계법」 제18조에 따라 한국건설기술연구원이 통계작성 승인을 받아 발표하는 월별 건설공사비지수
3. 「통계법」 제18조에 따라 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 단독주택 매매가격지수 등

제12조(지역요인 및 개별요인의 비교) ① 수집된 거래사례 등의 주택이 표준주택의 인근지역에 있는 경우에는 개별요인만을 비교하고, 동일수급권 안의 유사지역에 있는 경우에는 지역요인 및 개별요인을 비교한다.

② 지역요인 및 개별요인 비교는 용도지대별로 다음 각 호를 종합적으로 고려하여 행한다.

1. 토지조건 : 가로조건·접근조건·환경조건·획지조건·행정적조건·기타조건
2. 건물조건 : 건물구조조건·건물이용상태조건·면적조건·내구연한조건·기타조건

③ 각 용도지대별 지역요인 및 개별요인 비교항목은 별표 2에 따른다.

제13조(용도혼합 주택가격의 산정) 건물내부 용도가 주거용 부문과 비주거용 부문으로 혼재된 주택의 가격을 산정할 때에는 건물의 크기, 층별 세부용도, 층별 효용 정도, 건물 내 주거용 부분이 차지하는 비중, 비주거용의 유형 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

제3장 조사·산정절차

제14조(조사·산정절차) 표준주택가격의 조사·산정은 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제16조제1항 및 같은 법 시행령 제26조제2항에 따른 『표준주택의 선정 및 관리지침』에서 정한 지역분석 등을 실시한 후에 다음 각 호의 절차에 따라 수행한다.

1. 공부조사

2. 실지조사
3. 가격자료의 수집 및 정리
4. 가격균형 여부 검토
5. 산정가격의 결정 및 표시
6. 표준주택 소유자의 의견청취
7. 시장·군수·구청장의 의견청취
8. 조사·산정보고서의 작성

제15조(공부조사) 표준주택가격을 조사·산정할 때에는 일반건축물대장, 재산세(주택) 과세대장, 토지·임야대장, 지적·임야도, 토지이용계획확인서, 환지계획·환지처분 등 환지 관련 서류 및 도면 등에 따라 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 조사한다.

1. 소재지(지번 포함), 지목, 면적
2. 공법상 제한사항의 내용 및 그 제한의 정도
3. 그 밖의 공부(公簿) 조사사항

제16조(실지조사) 표준주택가격을 조사·산정할 때에는 공시기준일 현재의 다음 각 호의 사항을 실지조사한다.

1. 소재지(지번 포함), 지목, 면적
2. 하나의 주택이 둘 이상의 필지에 걸쳐 있는 지 여부
3. 위치 및 주위 환경
4. 공법상 제한사항과의 부합 여부
5. 도로 및 교통 환경
6. 형상·지세 등의 상태
7. 편의시설의 접근성 및 편의성
8. 유해시설 접근성 및 재해·소음 등 유해정도
9. 건물 기본현황(건물구조·지붕구조·건축연면적·건축연도 등)
10. 증축·개축·대수선 여부
11. 층별 건물 용도·특수부대설비 유무
12. 거래유형
13. 그 밖에 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

제17조(가격자료의 수집 및 정리) ① 표준주택가격을 조사·산정할 때에는 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역에 있는 거래사례 및 평가사례 등 가격결정에 참고가 되는 자료(이하 "가격자료"라 한다)를 수집하여 정리 한다.

② 제1항에 따른 가격자료는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 최근 2년 이내의 자료인 것
2. 사정보정이 가능한 것
3. 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 것

제18조(가격균형 여부 검토) ① 거래사례비교법 등에 따라 표준주택의 가격을 산정한 때에는 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준주택의 가격과 가격균형 여부를 검토하여야 한다.

② 제1항의 가격균형여부 검토는 시·군·구내, 시·군·구간, 시도간, 전국 순으로 검토한다.

제19조(산정가격의 결정 및 표시) 표준주택가격은 호별가격으로 표시하되 유효숫자 세 자리로 표시함을 원칙으로 한다. 다만, 표준주택가격이 10억 원 이상인 경우에는 유효숫자 네 자리로 표시한다.

제20조(표준주택 소유자의 의견청취) 법 16조제7항에 따라 해당 소유자가 표준주택의 산정가격에 대하여 의견을 제시한 때에는 그 산정가격의 적정여부를 재검토하고, 표준주택 소유자가 제시한 의견이 객관적으로 타당하다고 인정되는 경우에는 반영하여 산정가격을 조정하여야 한다.

제21조(시장·군수·구청장의 의견청취) ① 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제30조제2항에 따라 시장·군수 또는 구청장(필요한 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 의견을 듣고자 할 때에는 표준주택의 호별 가격 및 가격변동률, 용도지역·건물구조별 최고·최저가격, 전년대비 가격변동이 현저한 표준주택의 내역 및 변동사유 등 표준주택의 산정가격 검토에 필요한 자료를 제출하여야 한다.

② 시장·군수 또는 구청장으로부터 특정한 표준주택에 대하여 산정가격의 조정의견이 제시된 때에는 그 산정가격의 적정여부를 재검토하고 그 의견이 객관적으로 타당하다고 인정되는 경우에는 반영하여 산정가격을 조정하여야 한다.

제22조(조사·산정보고서의 작성) 표준주택가격에 대한 조사·산정이 완료된 때에는 표준주택가격 조사·산정보고서를 작성하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙」 제11조제2항에서 정하는 서류(전산자료를 포함한다)와 함께 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

제23조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제1356호, 2021. 1. 6>.
이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

[별표 1] 지역요인 및 개별요인

지 역 요 인			개 별 요 인				
조건	항 목	세 항 목	조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로 폭/ 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	가로 조건	가로 폭/ 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성		
	가구(block)의 상태	가구의 정연성 가구시설의 상태					
접근 조건	도심과의 거리 및 교통시설 접근성	도심과의 접근성	접근 조건	교통시설 접근성	인접 교통시설의 유형/접근성		
		인접 교통시설의 유형/접근성					
	상가 수준 및 접근성	인근상가의 수준 (대형상가 등)		상가와의 접근성		인근상가의 수준 (대형상가 등)	
		인근상가의 접근성				인근상가의 접근성	
공공 및 편익시설의 접근성	학교 접근성 병원, 관공서 등 접근성 공원, 휴양시설 접근성	학교 접근성					
		병원, 관공서 등 접근성					
		공원, 휴양시설 접근성					
환경 조건	주거환경	일조, 통풍 등 조망, 경관 등	환경 조건	주거환경	일조, 통풍 등 조망, 경관 등		
		사회환경			인접지역 거주자의 직업, 연령, 학력수준 등	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도 하수도 도시가스
	범죄의 발생정도 치안 및 보안 유지 정도			위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
	인구변화						
	학군 등						
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도 도시가스 등					
		위험 및 혐오시설 유무		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등의 통과 유무			특별고압선 등의 통과 유무			
		재해발생 위험성 공해발생 정도		홍수, 산사태, 붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등			
	행정 조건	행정상의 규제정도		용도지역, 지구, 구역 등	행정 조건	행정상의 규제정도	면적 면적 면적
용적률 및 고도제한			지형지세 지방면도로 상태	지형지세 지방면도로 상태			
기타규제			공적규제(용도지역, 지구, 구역 등) 용적률 및 고도제한 기타규제				
건물 조건	건물의 성격	단독, 전원, 별장 등 임대가능 유무	건물 조건	건물의 성격	단독, 전원, 별장 등 임대가능 유무		
					건물구조	건물구조 지붕구조	건물구조 지붕구조
	내구연한	건축연도(사용승인일) 증/개축 및 대수선		건물 상태		건축자재, 마감재, 당장, 정원, 조형물 등	
		면적			건축면적 건물연면적	면적	건축면적 건물연면적
	건물의 배치			조망, 일조, 형상 등을 고려한 배치 주차대수	건물의 배치		조망, 일조, 형상 등을 고려한 배치 주차대수
		주차		주차시설 (기계식 여부 등)		주차	주차시설 (기계식 여부 등)
	부대설비			엘리베이터 냉난방설비	부대설비		엘리베이터 냉난방설비
				기타			기타
	기타 조건	기타		장래의 동향	기타 조건	기타	장래의 동향
				기타			기타

V. 2022년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용

1. 표준주택가격 조사·산정계획

1) 표준주택가격 조사·산정의 개요

가. 조사·산정의 목적

매년 공시기준일 현재의 표준주택에 대한 적정가격을 산정·공시하여 국가·지방자치단체 등의 기관이 행정목적으로 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 적용하기 위함

※ 2005. 1. 14 주택의 적정가격을 공시하는 주택가격공시제도 신설

나. 조사·산정의 근거

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조에 의해 국토교통부장관은 용도지역·건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일(1월 1일) 현재의 적정가격을 조사·산정하고, 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시함

다. 표준주택가격의 개념

- 1) “표준주택가격”이라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」의 규정에 의한 절차에 따라 국토교통부장관이 조사·산정하여 공시한 표준주택의 적정가격을 말함
- 2) “적정가격”이라 함은 해당 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말함

라. 주택가격 공시의 효력(「부동산 가격공시에 관한 법률」 제19조)

- 1) 주택시장의 가격정보를 제공
- 2) 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 개별주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용됨

2) 2022년 표준주택가격 조사·산정 추진일정

가. 2022년 표준주택가격 조사·산정 일정



나. 2022년 표준주택가격 조사·산정 세부일정

구 분	추진 내용	추진 일정
○ 조사 의뢰 및 조사자 교육	- 표준주택 선정 및 가격산정의뢰 - 표준주택 조사·산정자 교육	• 2021. 8. 20 • 2021. 8. 23 ~ 8. 27
○ 표준주택 선정·조사 및 가격산정	- 표준주택 선정·조사, 지역분석 및 가격산정 • 거래사례 등 가격자료구축 • 지역특성·주택가격동향 등 분석 - 표준주택 증감요청 - 표준주택 조정통보	• 2021. 8. 23 ~ 12. 7 • 2021. 10. 4 ~ 10. 6 • 2021. 10. 12
○ 법인 등 지사 자체 검토	- 법인 등 지사별 자체 검토	• 2021. 10. 26 ~ 29
○ 표준주택 선정 결과 심사 (시가수준 기초심사)	- 표준주택 선정결과 심사 - 표준주택 시가수준 기초심사	• 2021. 11. 4 ~ 11. 12
○ 시가수준 심층심사	- 시가수준 심층심사(외부점검단)	• 2021. 11. 16 ~ 11. 19
○ 가격균형협의	- 공시가격 균형협의(표준지, 표준주택 간)	• 2021. 11. 22 ~ 11. 23
○ 공시가격 특별점검	- 주요 표준주택 특별점검	• 2021. 11. 23 ~ 11. 24
○ 조사 산정보고서 사전검수	- 조사산정보고서 사전검수	• 2021. 11. 25 ~ 12. 3
○ 표준주택가격 의견청취	- 표준주택예정가격 의견청취 • 소유자, 시·군·구 의견청취결과서 작성	• 2021. 12. 13 ~ 2022. 1. 3
○ 특성정정	- 표준주택 선정결과 심사 후 특성 정정	• 2021. 12. 15 ~ 2022. 1. 3
○ 공시가격 심층점검	- 의견제출 검토 결과 및 표본심사	• 2021. 12. 27 ~ 12. 31
○ 법인 등 지사 자체 검토	- 법인 등 지사별 자체 검토 (용도지역 등 특성확인)	• 2022. 1. 3 ~ 1. 5
○ 표준주택 선정 재심사, 조사·평가(산정) 보고서 검수 및 제출	- 표준주택 선정 재심사 및 조사·평가(산정) 보고서 검수 - 표준주택 조사·산정보고서 제출	• 2022. 1. 6 ~ 1. 13 • 2022. 1. 18
○ 표준주택가격 공시	- 중앙부동산가격공시위원회 심의 - 표준주택가격 공시(관보공고)	• 2022. 1. 21 • 2022. 1. 25
○ 표준주택가격 이의신청	- 이의신청 접수 - 이의신청 표준주택 조사·산정 - 조사·산정보고서 접수 - 중앙부동산가격공시위원회 심의 - 표준주택가격 조정공시(관보공고)	• 2022. 1. 25 ~ 2. 23 • 2022. 2. 7 ~ 3. 4 • 2022. 3. 7 • 2022. 3. 15 • 2022. 3. 17

※ 2022년 표준주택가격 조사·산정 추진일정은 사정에 따라 변경 가능

3) 2022년 표준주택가격 조사·산정의 기본방침

기 본 방 향	
◆ 철저한 현장조사와 지역분석	⇨ 공시가격의 정확성 제고
◆ 실거래가격 등 가격자료 수집·분석	⇨ 공시가격의 적정성 제고
◆ 단계별 가격균형협의를 강화	⇨ 공시가격의 균형성 확보
◆ 소유자 의견청취 및 상담강화	⇨ 공시가격의 투명성 확보

가. 공시가격의 정확성 제고

- 1) 표준주택 선정기준에 따라 토지 및 건물의 선정기준을 종합적으로 반영하여 대표성·중용성·안정성 및 확정성 있는 표준주택을 선정
- 2) 선정된 표준주택의 적정가격 산정을 위해서는 세밀한 지역분석, 정확한 주택특성 조사 및 주택가격수준 조사 등이 필수적이므로 현장조사를 철저히 실시
 - ※ '16. 9월부터 의견청취 절차가 법제화 되었으며, 소유자에게 표준주택 공시 예정 가격과 주택특성 조사사항을 병기한 의견청취문을 발송하고 있으므로 조사·산정자들의 철저한 특성조사 수행이 요구됨
 - ※ 특히 연말에 용도지역 등이 변경되는 경우가 있으므로 각별한 주의 필요
- 3) 특성 및 주택가격수준 조사의 오류를 방지하기 위해 부동산원 조직차원의 검증제도를 마련하고 다단계 검증을 통해 오류 방지
- 4) 인터넷을 통하여 행정기관 등에서 제공되는 인문·사회·경제통계 자료를 수집하는 등 지역요인에 대한 기초자료를 면밀히 조사
 - 표준주택 특성 등의 오류를 최소화하고 원활한 검수가 이루어질 수 있도록 가격열람 전 및 최종공시(안) 제출 전 지사별 자체검토

- 5) 표준주택 선정결과 심사 시 조사·산정자별 현장조사도면(전산도면포함), 가격 조사자료 검수를 통하여 현장조사의 성실성 등을 철저히 심사하고, 현장조사를 불성실하게 수행하는 등 조사·산정 과정상 중대한 과실이 있는 경우 징계를 요청할 수 있음
- ※ 충분한 자료수집을 통한 공시가격의 적정성과 균형성 확보

나. 공시가격의 적정성 제고

- 1) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 부동산거래 신고가격의 적정성을 검토하고 주택공시가격 산정에 활용
- ※ 실거래신고가격을 주택가격 조사·산정에 최대한 활용할 수 있도록 자료를 제공할 것임
- 2) 최근의 거래사례, 수익사례, 평가사례 및 주택동향 등을 철저하게 수집, 분석하여 다양한 가격형성요인이 반영된 적정가격으로 표준주택가격을 조사·산정함
- 관계법률 등에 의한 각종 공법상의 행위제한 변경내용 등을 반영한 가격 자료를 수집

다. 공시가격의 균형성 확보

- 1) 표준주택가격은 표준주택가격 간의 가격균형성 유지가 가장 중요
- 2) 인근지역 내 유사가격권대별로 표준주택가격(시가수준) 간의 가격균형성을 검토하여 표준주택가격(시가수준)의 적정성 제고 및 민원의 소지를 예방
- 3) 시·군·구, 시·도 및 전국단위의 가격균형이 유지되도록 가격균형협의를 충실히 이행하되, 부동산원 각 권역본부장 책임 아래 실질적인 협의 추진

라. 공시가격의 투명성 확보

- 1) 공시에정가격 및 주택특성에 대한 주택소유자 등의 의견청취는 주택소유자의 사전권리구제 절차이므로 주택소유자의 정확한 주소를 파악하여 의견청취 필요
- 2) 표준주택가격 결정통지문은 발송되지 아니하므로 최종 공시가격은 2022. 1. 25 부터 국토교통부 부동산공시가격알리미 사이트(<http://www.realtyprice.kr>)에서 확인할 수 있음. 주택소유자 등의 의견청취 시 이를 적극 홍보하고 아울러 민원인 등과의 상담 시 친절한 상담을 통해 공시가격에 대한 대국민 신뢰성 확보
- 3) 주택소유자 등의 의견제출 및 이의신청 처리 시 가격산정 절차 등을 상세하고 친절하게 안내하여 추가 민원을 차단하고 공시가격에 대한 대국민 투명성과 신뢰성 확보
- 4) 주택소유자 의견제출 내역에 대한 조사·산정자의 조치사항을 기재하고 의견청취문이 반송된 주택에 대한 인수인계 철저
 - 의견제출 내역에 대한 조치사항 기재와 반송 주택에 대한 인수인계는 조사·산정보고서 검수시 점검사항임
 - ※ 표준주택가격 조사·산정보고서 검수 시 소유자 및 시·군·구별 의견제출 내역과 조치·기재사항 점검

2. 표준주택가격의 개요

1) 표준주택가격 조사·산정의 개념

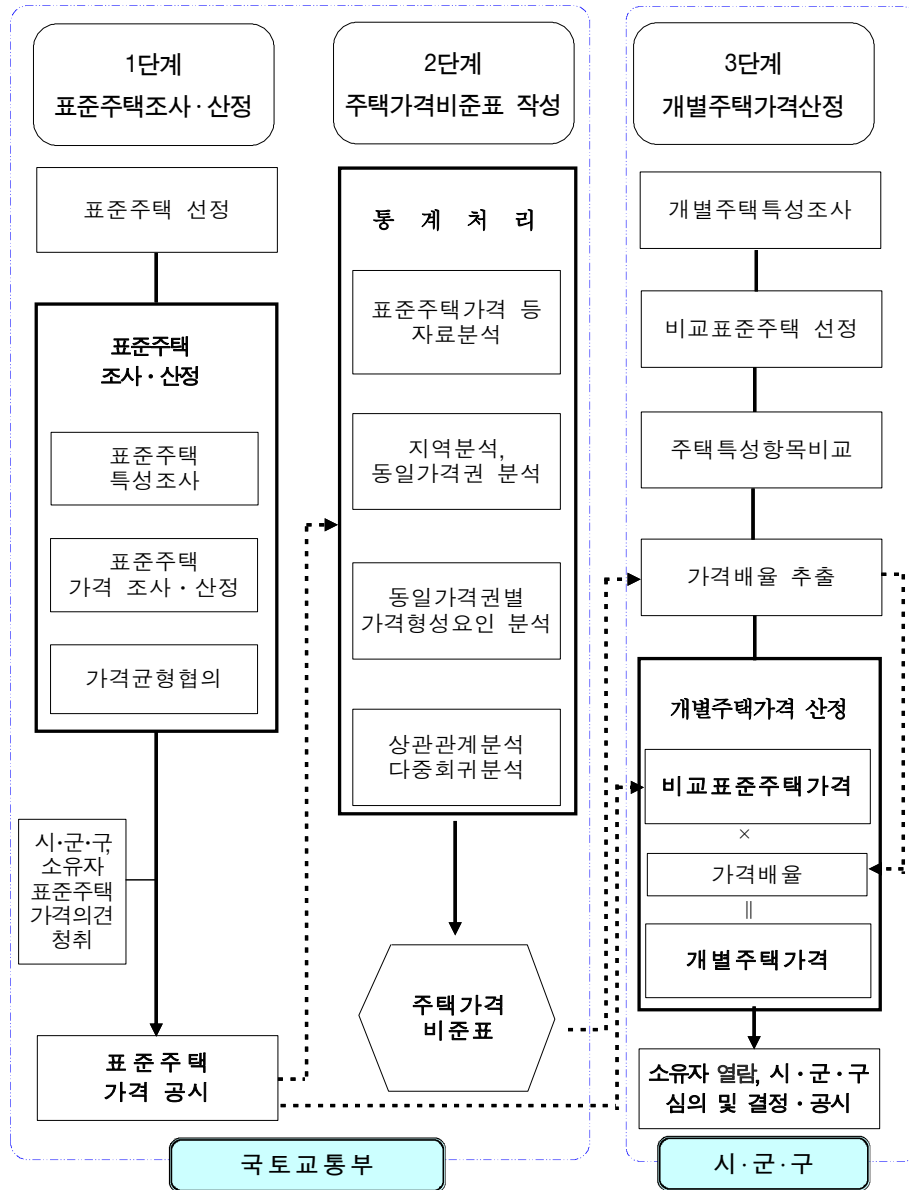
단독주택 가격산정

표준주택(국토교통부) + 주택가격비준표 적용(지자체)

- 1) 국토교통부는 표준주택을 선정 및 조사·산정하고 주택가격비준표를 작성함. 지자체에서는 주택가격비준표를 적용하여 개별주택가격을 산정함
- 2) 표준주택은 전체 단독주택 중에서 표준주택의 선정 및 관리지침상 선정기준에 따라 선정하고, 선정된 표준주택의 가격을 조사·산정함.
- 3) 주택가격비준표는 표준주택과 개별주택의 가격형성요인을 비교하여 시·군·구에서 개별주택가격의 대량 산정이 가능하도록 작성함
- 4) 시·군·구는 주택실사를 통해 특성이 유사한 표준주택을 선정한 후, 주택가격비준표를 적용하여 개별주택가격을 산정함
- 5) 표준주택으로 선정된 주택은 해당 주택의 표준주택가격을 개별주택가격으로 봄

표준주택가격	×	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px;">주택가격비준표</th> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- 토지비준표</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- 건물비준표</td> </tr> </table>	주택가격비준표	- 토지비준표	- 건물비준표	=	개별주택가격
주택가격비준표							
- 토지비준표							
- 건물비준표							

2) 주택가격 조사·산정 절차



3) 개별주택가격의 산정

가. 개별주택가격은 비교방식에 의하여 산정함. 공시된 표준주택가격을 기준으로 인근의 유사한 주택특성을 지닌 개별주택의 가격을 산정하는 방식임

나. 비교방식에 의한 개별주택의 가격산정 절차는

- (1) 산정의 기준이 되는 비교표준주택을 선택하고,
- (2) 비교표준주택과 산정대상 개별주택의 주택(토지·건물)특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아낸 다음
- (3) 서로 다른 주택(토지·건물)특성에 대한 가격배율을 주택가격비준표에서 추출한 후
- (4) 비교표준주택가격에 가격배율을 곱하여 개별주택가격을 산정함

4) 주택가격비준표

가. 주택가격비준표의 개념

- 주택가격비준표는 대량의 개별주택에 대한 가격을 간편하게 산정할 수 있도록 계량적으로 고안된 ‘간이주택가격산정표’임

나. 주택가격비준표의 작성

(1) 작성개요

- (가) 주택가격비준표는 표준주택의 가격과 주택특성을 다중회귀분석하여 추출된 주택특성별 가격배율을 행렬표(matrix)형태로 재구성한 것임
- (나) 세로방향 : 표준주택의 주택특성 배율
- (다) 가로방향 : 산정대상인 개별주택의 주택특성 배율

(2) 주택가격비준표 작성의 요인

- (가) 토지 : 용도지역, 용도지구, 기타제한, 도시·군 계획시설, 토지용도구분, 고저, 형상, 방위, 도로접면, 철도등거리, 폐기물등거리, 변전소와의거리
- (나) 건물 : 건물구조, 지붕구조, 경과연수, 특수부대설비, 옥탑, 지하, 부속건물, 부속용도, 필로티, 다락, 건축연도

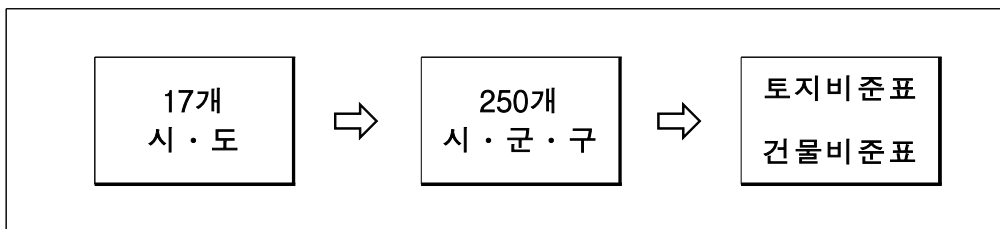
(3) 작성절차

- (가) 주택가격비준표는 시·군·구별 표준주택자료를 분석하여, 가격형성요인이 동일한 권역(동일가격권)을 결정하고 이를 작성단위로 함
- (나) 비준표 작성단위별로 주택가격형성요인을 추출한 후 요인 사이에 다중공선선분석 및 다중회귀분석을 통하여 주택가격평가모형을 작성하며, 주택가격평가모형상의 계수 값을 이용하여 비준표를 작성함

(4) 주택가격비준표의 작성단위

- (가) 주택가격비준표는 전국의 시·군·구(비자치구 포함)를 대상으로 작성함
- (나) 개별주택의 가격을 결정하는 토지항목과 건물항목을 구분하여 토지비준표와 건물비준표를 별도로 작성함

<주택가격비준표 구성도>



3. 표준주택의 선정 및 가격결정

1) 표준주택의 선정

가. 표준주택의 선정

표준주택은 아래와 같이 토지 및 건물 각각의 선정기준을 종합적으로 반영하여 선정함

(1) 토지

- (가) 지가의 대표성 : 표준주택 선정단위구역 내에서 지가수준을 대표할 수 있는 토지 중 인근지역 내 가격의 증화를 반영할 수 있는 표준적인 토지
- (나) 토지특성의 중용성 : 표준주택 선정단위구역 내에서 개별토지의 토지이용 상황·대지면적·지형지세·도로조건·주위환경 및 공적규제 등이 동일 또는 유사한 토지 중 토지특성빈도가 가장 높은 표준적인 토지
- (다) 토지용도의 안정성 : 표준주택 선정단위구역 내에서 개별토지의 주변이용상황으로 보아 그 이용상황이 안정적이고 장래 상당기간 동일 용도로 활용될 수 있는 표준적인 토지
- (라) 토지구별의 확정성 : 표준주택 선정단위구역 내에서 다른 토지와 구분이 용이하고 위치를 쉽게 확인할 수 있는 표준적인 토지

(2) 건물

- (가) 건물가격의 대표성 : 표준주택 선정단위구역 내에서 건물가격수준을 대표할 수 있는 건물 중 인근지역 내 가격의 증화를 반영할 수 있는 표준적인 건물
- (나) 건물특성의 중용성 : 표준주택 선정단위구역 내에서 개별건물의 구조·용도·연면적 등이 동일 또는 유사한 건물 중 건물특성빈도가 가장 높은 표준적인 건물

- (다) 건물용도의 안정성 : 표준주택 선정단위구역 내에서 개별건물의 주변이용 상황으로 보아 건물로서의 용도가 안정적이고 장래 상당기간 동일 용도로 활용될 수 있는 표준적인 건물
- (라) 외관구별의 확정성 : 표준주택 선정단위구역 내에서 다른 건물과 외관구분이 용이하고 위치를 쉽게 확인할 수 있는 표준적인 건물

나. 표준주택 선정 제외기준

(1) 필수적 제외

- (가) 공시지가 표준지 및 지가변동률 표본지는 표준주택 선정에서 제외
- (나) 무허가건물은 표준주택 선정에서 제외(다만, 개별주택가격산정을 위하여 시·군·구에서 요청한 경우는 가능)
- (다) 개·보수, 파손 등으로 감가수정 시 관찰감가를 요하는 단독주택은 표준주택 선정에서 제외(개별주택가격 산정 시 잔존내용연수 조정 불가능)
- (라) 「건축법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물로 볼 수 없는 폐가는 표준주택 선정에서 제외함

(2) 임의적 제외

- (가) 토지·건물 소유자가 상이한 주택은 가급적 표준주택 선정에서 제외

토지·건물 소유자가 상이한 주택으로서 외견상 표준주택 선정기준을 충족하는 경우에는 표준주택으로 선정이 가능하며, 그 경우의 표준주택가격은 토지·건물 소유자가 동일한 것을 전제로 산정하여야 함

- (나) 주택부지가 둘 이상의 용도지역으로 구분되어 있는 경우에는 가급적 표준주택 선정에서 제외

- (다) 2개동(棟) 이상의 건물을 주건물로 이용 중인 주택은 가급적 표준주택 선정에서 제외(개별주택가격 산정 시 비교표준주택으로 선정 곤란)

다. 기타 사항

- (1) 2021년 개별주택가격에 대한 검증결과와 표준주택 활용실적을 분석하여 과소 또는 과다하게 활용된 표준주택이 있는 경우에는 표준주택이 적절하게 활용될 수 있도록 지역 간 표준주택의 분포를 조정하여야 함
- (2) 표준주택 선정에 대하여는 조사대상 시·군·구의 시장·군수·구청장과 협의를 하여야 하며, 표준주택 선정에 대한 협의 시에는 지역분석의 결과에 따른 표준주택 분포결과와 활용도 등을 검토함

2) 표준주택의 가격결정

- 가. 관계법령 및 하위지침에서 정한 사항 이외의 세부적인 산정기준에 대해서는 「표준주택 조사·산정 업무요령」에 의함
- 나. 거래사례·평가사례·탐문가격자료 등 가격조사자료를 충분히 수집하여 정리한 후, 지역요인 및 개별요인 비교와 기타요인의 보정 등을 행함
- 다. 조사·산정자는 시·군·구내, 시·군·구간 및 시·도별 가격균형협의를 실시한 후 그 결과를 가격결정에 반영하여야 함
- 라. 특정 표준주택의 표준주택가격에 대하여 국토교통부(부동산원)로부터 조정의견이 제시된 경우 조사·산정자는 그 의견이 객관적으로 타당하다고 인정될 때에는 이를 반영하여 표준주택가격을 조정하여야 함

4. 표준주택가격의 산정

1) 표준주택가격 산정의 개념

가. 표준주택가격 산정의 목적

매년 공시기준일 현재의 표준주택에 대한 적정가격을 산정·공시하여 국가·지방자치단체 등의 기관이 행정목적으로 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 적용하기 위함

나. 표준지공시지가와 표준주택가격의 비교

표준지공시지가와 표준주택가격은 아래와 같이 비교됨

구 분	표준지공시지가	표준주택가격
산정(평가)대상	토지	주택(토지+건물)
효 력	지가정보제공, 거래지표, 지가산정, 평가기준 등	개별주택가격 산정기준
가격개념	적정가격	적정가격
상정조건	나지상정(정착물이 없는 상태)	현황산정(정착물이 있는 상태)
건부중·감가여부	최우효이용 상정	건부중·감가 반영
가격수준과약	정착물과 분리된 지가수준	토지·건물 일체의 거래가격 수준
산정(평가)방식	토지만의 거래사례비교법이주방식	토지와 건물을 일체로 한 거래사례비교법(거래유형 다양)

다. 가격산정

- 1) 표준주택가격은 「부동산가격공시에 관한 법률」 제16조 제5항 및 동법 시행령 제31조의 위임을 받은 「표준주택가격 조사·산정 기준」 제10조에 따라 시장성이 있는 표준주택은 인근 유사 단독주택의 거래가격 등을 고려하여 토지와 건물 일체의 가격으로 산정함
- 2) 시장성이 없거나 주택의 용도 등이 특수하여 인근 유사단독주택의 거래가격을 고려하는 것이 곤란한 주택은 유사 단독주택의 건설에 필요한 비용

추정액 또는 임대료 등을 고려하여 가격을 산정하며, 비용추정액은 공시 기준일 현재 해당 표준주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 단독 주택의 건설에 필요한 표준적인 건축비와 일반적인 부대비용 및 부속토지 가격 수준으로 함

- 3) 표준주택가격을 토지·건물 일체 가격(일체 거래사례비교법)과 유사 단독 주택의 건설에 필요한 비용추정액(원가법)으로 산정한 경우에는 다른 하나 이상의 산정방법으로 산출한 가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함
- 4) 표준주택가격은 주택이 있는 상태를 기준으로 하는 현황 산정이며 건부중·감가를 반영하므로 토지·건물 일체의 거래가격 수준을 파악하여 토지·건물을 일체로 한 거래사례비교법을 주방식으로 산정함

2) 표준주택가격의 결정

표준주택가격은 「부동산가격공시에 관한 법률」 제26조의2 (적정가격 반영을 위한 계획 수립 등)에 따른 계획을 반영하여 결정함

※ 「부동산가격공시에 관한 법률」 제26조의2 적정가격 반영을 위한 계획 수립 등

- ① 국토교통부장관은 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 계획을 수립하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 계획을 수립하는 때에는 부동산 가격의 변동 상황, 지역 간의 형평성, 해당 부동산의 특수성 등 제반사항을 종합적으로 고려하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관이 제1항에 따른 계획을 수립하는 때에는 관계 행정기관과의 협의를 거쳐 공청회를 실시하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 국토교통부장관, 시장·군수·구청장은 부동산공시가격을 결정·공시하는 경우 제1항에 따른 계획에 부합하도록 하여야 한다.

3) 표준주택가격의 토지·건물가액 배분

가. 표준주택가격의 토지·건물가액 배분의 필요성

- 1) 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 행정목적으로 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 됨
- 2) 개별주택가격은 비교표준주택을 선정하고, 비교표준주택과 산정대상 개별주택의 토지·건물특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아낸 다음, 서로 다른 토지·건물특성에 대한 가격배율을 주택가격비준표(토지비준표와 건물비준표로 구성)에서 추출하여, 비교표준주택가격에 가격배율을 곱하여 개별주택 공시가격을 산정하게 됨
- 3) 표준주택가격은 토지·건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 산정한 금액이나 개별주택의 가격산정을 위하여 토지가액과 건물가액의 배분이 필요함

나. 주택거래유형에 따른 건물가치의 귀속

거래유형	주택 거래시 건물가치의 귀속
(토지면적×거래단가)+ (건물면적×거래단가)	<ul style="list-style-type: none"> · 원가법에 의한 건물가치는 거래단가에 그대로 반영되는 경우와 원가법에 의한 건물가치 이하로 거래되는 경우로 구분됨 · 원가법에 의한 건물가치 이하로 거래되는 경우에는 건물철거를 전제로 하는 거래가 아닌 한 원가법에 의한 건물가치와 현실적인 건물거래가격과의 가격차이는 토지가격에 화체(化體)되게 됨
토지면적×거래단가 (건물가격을 포함)	<ul style="list-style-type: none"> · 경과연수가 일정기간 경과 후에는 원가법에 의한 건물가치를 건물거래가격에 전혀 반영하지 아니하고, 토지만의 거래단가를 상향조정하여 거래하는 관행이 현실적임(특히, 건물의 철거를 전제로 하지 않는 대도시 및 중·소도시의 경우 거래관행임) · 즉, 신축건물과 일정기간이 경과한 건물의 건물거래유형이 상이하게 됨 · 이 경우 원가법에 의한 건물가치는 신축건물부지의 상향조정된 토지가격에 화체(化體)되게 됨
(토지면적+건물면적)× 거래단가	<ul style="list-style-type: none"> · 토지거래단가와 건물거래단가가 동일하나 원가법에 의한 건물가치 이상으로 거래되는 경우와 이하로 거래되는 경우로 구분됨 · 원가법에 의한 건물가치 이상으로 건물이 거래되는 경우 원가법에 의한 건물가치는 공급자가격(供給者價格)의 성격을 갖는 바, 건물가치를 초과한 거래금액은 토지분으로 귀속되어야 함 · 원가법에 의한 건물가치 이하로 건물이 거래되는 경우에는 건물철거를 전제로 하는 거래가 아닌 한 원가법에 의한 건물가치와 현실적인 건물거래가격과의 가격 차이는 토지가격에 화체(化體)되게 됨

3) 표준주택가격 산정 모형의 결정

가. 모형 1

- (1) 토지와 건물을 일체로 한 주택의 현실적인 표준주택가격 결정
- (2) 산정가격에서 건물가액을 차감하여 토지가액 결정

$$\text{표준주택가격} - \text{건물가액} = \text{토지가액}$$

나. 모형 2

- (1) 토지와 건물을 일체로 한 주택의 현실적인 표준주택가격 결정
- (2) 산정가격에서 토지가액을 차감하여 건물가액 결정

$$\text{표준주택가격} - \text{토지가액} = \text{건물가액}$$

다. 표준주택가격의 토지가액·건물가액 배분

- (1) 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 행정목적으로 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 됨
- (2) 개별주택가격은 비교표준주택을 선정하고, 비교표준주택과 산정대상 개별주택의 토지·건물특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아낸 다음, 서로 다른 토지·건물특성에 대한 가격배율을 주택가격비준표(토지비준표와 건물비준표로 구성)에서 추출하여, 비교표준주택가격에 가격배율을 곱하여 개별주택 공시가격을 산정하게 됨
- (3) 표준주택가격은 토지·건물을 일체로 한 거래사레비교법으로 산정한 금액이나 개별주택의 가격산정을 위하여 토지가액과 건물가액의 배분이 필요함

라. 표준주택가격의 토지가액·건물가액 배분 모형의 장·단점

모형	모형방식	장 점	단 점
모형1	표준주택가격 - 건물가액 = 토지가액	<ul style="list-style-type: none"> · 원가법에 의한 건물가액을 산정하기 용이 · 다양한 건물의 가격균형성을 반영한 건물가액 산정 가능 · 조사·산정자의 주관성이 개입될 여지가 적음 · 나대지가 거의 없는 대도시 및 중·소도시의 토지가격 산정 용이 · 국세청 기준시가, 행정자치부 건물과세시가표준액 이상의 현실적인 건물가액 산정 가능 · 건물에 비용을 투입한 민원인의 이의제기에 객관적으로 대처 가능 	<ul style="list-style-type: none"> · 현실적인 다양한 거래유형의 건물 거래관행과 괴리
모형2	표준주택가격 - 토지가액 = 건물가액	<ul style="list-style-type: none"> · 현실적인 다양한 거래유형의 건물 거래관행과 부합 	<ul style="list-style-type: none"> · 나대지가 거의 없는 대도시 및 중·소도시의 토지만의 가격 파악 곤란 · 현실적인 거래유형을 다양하게 반영할 시 건물가액간의 균형성 왜곡 초래 · 토지가격에 화체된 다양한 구조의 건물가액을 정확하게 반영할 수 없어 토지가격의 왜곡 또한 초래 · 조사·산정자의 주관성이 개입될 여지가 큼 · 국세청 기준시가, 행정자치부 건물과세시가표준액 이하의 건물가액도 산정되게 됨 · 건물에 비용을 투입한 민원인의 이의제기에 객관적으로 대처 곤란

마. 표준주택가격의 토지가액·건물가액 배분 모형의 결정

- (1) 다양한 건물의 가격균형성 유지
- (2) 조사·산정자의 주관성 개입 최소화
- (3) 기존 행정기관의 과표보다 적게 건물가액이 산정되는 것을 방지
- (4) 건물가액에 대한 민원인의 이의제기에 객관적 근거로 대처
- (5) 모형 2를 적용할 경우 대도시 및 중소도시에서는 나대지가 거의 없으므로 산정 가격에서 공제할 토지가격을 현실적으로 적정하게 파악 곤란
- (6) 위와 같은 사유로 표준주택가격공시제도의 안정성과 대국민 신뢰성을 확보하기 위하여 토지가액·건물가액 배분 모형은 “모형 1”로 결정

$\text{표준주택가격} - \text{건물가액} = \text{토지가액}$

VI. 2022년도 적용 개별주택가격 조사·산정지침 주요 변경내용

가. 개별주택가격 조사계획

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.3	<p>1. 조사개요</p> <p>가. 개별주택가격의 개념</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>(2) 국토교통부장관이 작성·공급한 「주택가격비준표」상의 주택특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 한국감정원(이하 "감정원"이라 함)의 검증을 받아</p>	<p>1. 조사개요</p> <p>가. 개별주택가격의 개념</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>(2) 국토교통부장관이 작성·공급한 「주택가격비준표」상의 주택특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 한국부동산원(이하 "부동산원"이라 함)의 검증을 받아</p>	명칭 변경에 따른 자구 수정
p.3-4	<p>1. 조사개요</p> <p>다. 가격산정 및 결정절차</p> <p>(1) 가격산정 : 시장·군수·구청장</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>(마) 산정가격검증 : 산정된 가격에 대하여 감정원이 가격의 타당성 여부를 검증</p>	<p>1. 조사개요</p> <p>다. 가격산정 및 결정절차</p> <p>(1) 가격산정 : 시장·군수·구청장</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>(마) 산정가격검증 : 산정된 가격에 대하여 부동산원이 가격의 타당성 여부를 검증</p>	명칭 변경에 따른 자구 수정
p.4	<p>라. 조사체계</p> <p>○ 개별주택가격 조사는 전국 약 398만호의 주택가격을 조사하는 방대한 업무로서 관련기관 간에 긴밀히 협조할 수 있는 합동조사체계가 요구되므로 국토교통부에 중앙통제부(비상설), 시·도에 통제반, 시·군·구에 두는 조사반으로 편성함</p>	<p>라. 조사체계</p> <p>○ 개별주택가격 조사는 전국 약 395만호의 주택가격을 조사하는 방대한 업무로서 관련기관 간에 긴밀히 협조할 수 있는 합동조사체계가 요구되므로 국토교통부에 중앙통제부(비상설), 시·도에 통제반, 시·군·구에 두는 조사반으로 편성함</p>	개별주택 자료의 최신화

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																								
p.5	<p>1. 조사개요</p> <p>마. 개별주택가격의 활용</p> <table border="1"> <tr> <td>구분</td> <td>활용분야 및 근거법</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(상략)</td> </tr> <tr> <td>청약가점제 무주택자 분류</td> <td>입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 8천만원(수도권은 1억 3천만원) 이하인 주택 1호 [주택공급에 관한 규칙 제2조제8호(별표1)]</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(중략)</td> </tr> <tr> <td>사전채무 조정제도</td> <td>보유자산가액이 10억원 이하 해당 [서민의 금융생활 지원에 관한 법률 제53조, 신용회복지원협약 제31조]</td> </tr> <tr> <td>근로장려세제</td> <td>무주택자 또는 주택 1채 소유, 재산의 합계액이 1억 4천만원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]</td> </tr> </table>	구분	활용분야 및 근거법	(상략)		청약가점제 무주택자 분류	입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 8천만원(수도권은 1억 3천만원) 이하인 주택 1호 [주택공급에 관한 규칙 제2조제8호(별표1)]	(중략)		사전채무 조정제도	보유자산가액이 10억원 이하 해당 [서민의 금융생활 지원에 관한 법률 제53조, 신용회복지원협약 제31조]	근로장려세제	무주택자 또는 주택 1채 소유, 재산의 합계액이 1억 4천만원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]	<p>1. 조사개요</p> <p>마. 개별주택가격의 활용</p> <table border="1"> <tr> <td>구분</td> <td>활용분야 및 근거법</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(상략)</td> </tr> <tr> <td>청약가점제 무주택자 분류</td> <td>입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 8천만원(수도권은 1억 3천만원) 이하인 주택 1호 [주택공급에 관한 규칙 제7조제3호(별표1)]</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(중략)</td> </tr> <tr> <td>사전채무 조정제도</td> <td>보유자산가액이 10억원 이하 해당 [서민의 금융생활 지원에 관한 법률 제72조, 신용회복지원협약 제34조]</td> </tr> <tr> <td>근로장려세제</td> <td>무주택자 또는 주택 1채 소유, 재산의 합계액이 2억원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]</td> </tr> </table>	구분	활용분야 및 근거법	(상략)		청약가점제 무주택자 분류	입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 8천만원(수도권은 1억 3천만원) 이하인 주택 1호 [주택공급에 관한 규칙 제7조제3호(별표1)]	(중략)		사전채무 조정제도	보유자산가액이 10억원 이하 해당 [서민의 금융생활 지원에 관한 법률 제72조, 신용회복지원협약 제34조]	근로장려세제	무주택자 또는 주택 1채 소유, 재산의 합계액이 2억원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]	법령 개정에 따른 자구 수정
구분	활용분야 및 근거법																										
(상략)																											
청약가점제 무주택자 분류	입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 8천만원(수도권은 1억 3천만원) 이하인 주택 1호 [주택공급에 관한 규칙 제2조제8호(별표1)]																										
(중략)																											
사전채무 조정제도	보유자산가액이 10억원 이하 해당 [서민의 금융생활 지원에 관한 법률 제53조, 신용회복지원협약 제31조]																										
근로장려세제	무주택자 또는 주택 1채 소유, 재산의 합계액이 1억 4천만원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]																										
구분	활용분야 및 근거법																										
(상략)																											
청약가점제 무주택자 분류	입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 8천만원(수도권은 1억 3천만원) 이하인 주택 1호 [주택공급에 관한 규칙 제7조제3호(별표1)]																										
(중략)																											
사전채무 조정제도	보유자산가액이 10억원 이하 해당 [서민의 금융생활 지원에 관한 법률 제72조, 신용회복지원협약 제34조]																										
근로장려세제	무주택자 또는 주택 1채 소유, 재산의 합계액이 2억원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]																										
p.6	<p>2. 조사계획</p> <p>가. 기본방향</p> <p>(1) 2021. 1. 1. 기준 개별주택가격을 2021. 4. 29.까지 결정·공시하여 조세부과 등 관계기관의 공시가격 수요에 적기 부응</p> <p>(2) 시·군·구 개별주택가격 담당공무원이 정확한 주택특성조사와 주택가격비준표를 적용하여 개별주택가격을 산정하고, 감정원의 검증을 받아 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 인근 개별주택가격과의 균형을 유지하는 등 주택가격의 객관성과 공정성을 확보</p> <p style="text-align: center;">(중략)</p> <p>(라) 산정된 개별주택가격에 대하여 감정원이 가격의 타당성여부를 검증하여 시·군·구 부동산가격공시위원회에서 심의 조정</p> <p style="text-align: center;">(하략)</p>	<p>2. 조사계획</p> <p>가. 기본방향</p> <p>(1) 2022. 1. 1. 기준 개별주택가격을 2022. 4. 29.까지 결정·공시하여 조세부과 등 관계기관의 공시가격 수요에 적기 부응</p> <p>(2) 시·군·구 개별주택가격 담당공무원이 정확한 주택특성조사와 주택가격비준표를 적용하여 개별주택가격을 산정하고, 부동산원의 검증을 받아 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 인근 개별주택가격과의 균형을 유지하는 등 주택가격의 객관성과 공정성을 확보</p> <p style="text-align: center;">(중략)</p> <p>(라) 산정된 개별주택가격에 대하여 부동산원이 가격의 타당성여부를 검증하여 시·군·구 부동산가격공시위원회에서 심의 조정</p> <p style="text-align: center;">(하략)</p>	공시 일정 최신회 및 명칭 변경에 따른 수정																								

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.6-7	<p>2. 조사계획 나. 조사대상주택(2021. 1. 1 기준)</p> <p>(중 략)</p> <p>(3) 시장·군수·구청장이 관계행정기관의 장과 협의하여 개별주택가격을 결정·공시하기로 한 주택</p> <p>* 2021. 6. 1 기준 조사대상주택은 “V. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 개별주택가격 산정” 참조</p>	<p>2. 조사계획 나. 조사대상주택(2022. 1. 1 기준)</p> <p>(중 략)</p> <p>(3) 시장·군수·구청장이 관계행정기관의 장과 협의하여 개별주택가격을 결정·공시하기로 한 주택</p> <p>* 2022. 6. 1 기준 조사대상주택은 “V. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 개별주택가격 산정” 참조</p>	공시 관련 일정 최신화
p.7	<p>2. 조사계획 다. 조사일정 (2021.1.1. 기준)</p> <p>(1) 조사대상주택 파악 : <u>2020. 10. 20</u> ~ <u>2020. 11. 20</u></p> <p>(2) 주택특성집중조사 : <u>2020. 11. 23</u> ~ <u>2020. 1. 22</u></p> <p>(3) 가격산정 : <u>2021. 1. 25</u> ~ <u>2. 16</u></p> <p>(4) 산정가격검증 : <u>2. 17</u> ~ <u>3. 12</u></p> <p>(5) 검증보고서 제출완료일 : <u>3. 13</u></p> <p>(6) 가격열람 및 의견제출(20일간) : <u>3. 19</u> ~ <u>4. 7</u></p> <p>(7) 의견제출가격 검증 : <u>4. 8</u> ~ <u>4. 14</u></p> <p>(8) 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과통지 : <u>4. 15</u> ~ <u>4. 21</u></p> <p>(9) 결정자료 및 전산성과품 제출 : <u>4. 22</u></p> <p>(10) 가격결정·공시 : <u>4. 29</u></p> <p>(11) 이의신청(30일간) : <u>4. 29</u> ~ <u>5. 28</u></p> <p>(12) 이의신청가격 검증 및 처리 : <u>5. 31</u> ~ <u>6. 24</u></p> <p>(13) 조정공시 : <u>6. 25</u></p> <p>* 2021. 6. 1 기준 조사일정은 “2021년도 개별주택가격 조사 세부추진일정” 참조</p>	<p>2. 조사계획 다. 조사일정 (2022.1.1. 기준)</p> <p>(1) 조사대상주택 파악 : <u>2021. 10. 22</u> ~ <u>2021. 11. 22</u></p> <p>(2) 주택특성집중조사 : <u>2021. 11. 23</u> ~ <u>2021. 1. 22</u> (일단지 및 특수유형주택 필수조사 지침 156p 참조)</p> <p>(3) 가격산정 : <u>2022. 1. 25</u> ~ <u>2. 21</u></p> <p>(4) 산정가격검증 : <u>2. 22</u> ~ <u>3. 16</u></p> <p>(5) 검증보고서 제출완료일 : <u>3. 17</u></p> <p>(6) 가격열람 및 의견제출(20일간) : <u>3. 22</u> ~ <u>4. 11</u></p> <p>(7) 의견제출가격 검증 : <u>4. 12</u> ~ <u>4. 18</u></p> <p>(8) 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과통지 : <u>4. 19</u> ~ <u>4. 22</u></p> <p>(9) 결정자료 및 전산성과품 제출 : <u>4. 25</u></p> <p>(10) 가격결정·공시 : <u>4. 29</u></p> <p>(11) 이의신청(30일간) : <u>4. 29</u> ~ <u>5. 30</u></p> <p>(12) 이의신청가격 검증 및 처리 : <u>5. 30</u> ~ <u>6. 23</u></p> <p>(13) 조정공시 : <u>6. 24</u></p> <p>* 2022. 6. 1 기준 조사일정은 “2022년도 개별주택가격 조사 세부추진일정” 참조</p>	2022년 적용 개별주택가격 산정을 위한 조사일정 계획 적용

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																																																																																								
p.7~9	<p>2. 조사계획 라. 상시조사체계 구축과 조사일정 조정</p> <p>(중략)</p> <p>2021년 개별주택가격조사 세부추진일정 ○ 2021.1.1. 기준</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>추진내용</th> <th>일정</th> <th>추진기관</th> <th>협조기관</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 표준주택가격 조사 (이의신청 처리기간 포함)</td> <td>2020. 8. 28 ~ 2021. 3. 19</td> <td>국토 교통부</td> <td>감정원 (사·군·구)</td> </tr> <tr> <td>2. 개별주택가격 조사·산정 지침 시달 및 교육</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 조사담당자 교육</td> <td>2020. 10. 19</td> <td>국토 교통부</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 조사·산정지침 시달</td> <td>2020. 10. 19</td> <td>국토 교통부</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. 개별주택가격 조사준비</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 개별주택가격 조사반 편성</td> <td>2020. 10. 12 ~ 10. 16</td> <td>시·도 (사·군·구)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 조사대상주택 파악 및 가격현황도면 등 작성</td> <td>2020. 10. 20 ~ 2021. 1. 22</td> <td>시·군·구</td> <td>시·도</td> </tr> <tr> <td>○ 주택가격비준표 공급</td> <td>2021. 1. 22</td> <td>국토 교통부</td> <td>감정원 KAB 부동산 연구원</td> </tr> <tr> <td>○ 표준주택가격조사표, 지역분석조서, 표준주택위치표시도면 공급</td> <td>2021. 1. 23</td> <td>국토 교통부</td> <td>감정원</td> </tr> <tr> <td>○ 표준주택가격 공시</td> <td>2021. 1. 23</td> <td>국토 교통부</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	추진내용	일정	추진기관	협조기관	1. 표준주택가격 조사 (이의신청 처리기간 포함)	2020. 8. 28 ~ 2021. 3. 19	국토 교통부	감정원 (사·군·구)	2. 개별주택가격 조사·산정 지침 시달 및 교육				○ 조사담당자 교육	2020. 10. 19	국토 교통부		○ 조사·산정지침 시달	2020. 10. 19	국토 교통부		3. 개별주택가격 조사준비				○ 개별주택가격 조사반 편성	2020. 10. 12 ~ 10. 16	시·도 (사·군·구)		○ 조사대상주택 파악 및 가격현황도면 등 작성	2020. 10. 20 ~ 2021. 1. 22	시·군·구	시·도	○ 주택가격비준표 공급	2021. 1. 22	국토 교통부	감정원 KAB 부동산 연구원	○ 표준주택가격조사표, 지역분석조서, 표준주택위치표시도면 공급	2021. 1. 23	국토 교통부	감정원	○ 표준주택가격 공시	2021. 1. 23	국토 교통부		<p>2. 조사계획 라. 상시조사체계 구축과 조사일정 조정</p> <p>(중략)</p> <p>2022년 개별주택가격조사 세부추진일정 ○ 2022.1.1. 기준</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>추진내용</th> <th>일정</th> <th>추진기관</th> <th>협조기관</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 표준주택가격 조사 (이의신청 처리기간 포함)</td> <td>2021. 8. 23 ~ 2022. 3. 16</td> <td>국토 교통부</td> <td>부동산원 (사·군·구)</td> </tr> <tr> <td>2. 개별주택가격 조사·산정 지침 시달 및 교육</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 조사담당자 교육</td> <td>2021. 10. 20</td> <td>국토 교통부</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 조사·산정지침 시달</td> <td>2021. 10. 20</td> <td>국토 교통부</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. 개별주택가격 조사준비</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 개별주택가격 조사반 편성</td> <td>2021. 10. 11 ~ 10. 15</td> <td>시·도 (사·군·구)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 조사대상주택 파악 및 가격현황도면 등 작성</td> <td>2021. 10. 18 ~ 2022. 1. 24</td> <td>시·군·구</td> <td>시·도</td> </tr> <tr> <td>○ 주택가격비준표 공급</td> <td>2021. 1. 24</td> <td>국토 교통부</td> <td>부동산원 부동산 공시처</td> </tr> <tr> <td>○ 표준주택가격조사표, 지역분석조서, 표준주택위치표시도면 공급</td> <td>2021. 1. 25</td> <td>국토 교통부</td> <td>부동산원</td> </tr> <tr> <td>○ 표준주택가격 공시</td> <td>2022. 1. 25</td> <td>국토 교통부</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	추진내용	일정	추진기관	협조기관	1. 표준주택가격 조사 (이의신청 처리기간 포함)	2021. 8. 23 ~ 2022. 3. 16	국토 교통부	부동산원 (사·군·구)	2. 개별주택가격 조사·산정 지침 시달 및 교육				○ 조사담당자 교육	2021. 10. 20	국토 교통부		○ 조사·산정지침 시달	2021. 10. 20	국토 교통부		3. 개별주택가격 조사준비				○ 개별주택가격 조사반 편성	2021. 10. 11 ~ 10. 15	시·도 (사·군·구)		○ 조사대상주택 파악 및 가격현황도면 등 작성	2021. 10. 18 ~ 2022. 1. 24	시·군·구	시·도	○ 주택가격비준표 공급	2021. 1. 24	국토 교통부	부동산원 부동산 공시처	○ 표준주택가격조사표, 지역분석조서, 표준주택위치표시도면 공급	2021. 1. 25	국토 교통부	부동산원	○ 표준주택가격 공시	2022. 1. 25	국토 교통부		<p>2022년 적용 개별주택가격 산정을 위한 세부추진일정 적용</p>
추진내용	일정	추진기관	협조기관																																																																																								
1. 표준주택가격 조사 (이의신청 처리기간 포함)	2020. 8. 28 ~ 2021. 3. 19	국토 교통부	감정원 (사·군·구)																																																																																								
2. 개별주택가격 조사·산정 지침 시달 및 교육																																																																																											
○ 조사담당자 교육	2020. 10. 19	국토 교통부																																																																																									
○ 조사·산정지침 시달	2020. 10. 19	국토 교통부																																																																																									
3. 개별주택가격 조사준비																																																																																											
○ 개별주택가격 조사반 편성	2020. 10. 12 ~ 10. 16	시·도 (사·군·구)																																																																																									
○ 조사대상주택 파악 및 가격현황도면 등 작성	2020. 10. 20 ~ 2021. 1. 22	시·군·구	시·도																																																																																								
○ 주택가격비준표 공급	2021. 1. 22	국토 교통부	감정원 KAB 부동산 연구원																																																																																								
○ 표준주택가격조사표, 지역분석조서, 표준주택위치표시도면 공급	2021. 1. 23	국토 교통부	감정원																																																																																								
○ 표준주택가격 공시	2021. 1. 23	국토 교통부																																																																																									
추진내용	일정	추진기관	협조기관																																																																																								
1. 표준주택가격 조사 (이의신청 처리기간 포함)	2021. 8. 23 ~ 2022. 3. 16	국토 교통부	부동산원 (사·군·구)																																																																																								
2. 개별주택가격 조사·산정 지침 시달 및 교육																																																																																											
○ 조사담당자 교육	2021. 10. 20	국토 교통부																																																																																									
○ 조사·산정지침 시달	2021. 10. 20	국토 교통부																																																																																									
3. 개별주택가격 조사준비																																																																																											
○ 개별주택가격 조사반 편성	2021. 10. 11 ~ 10. 15	시·도 (사·군·구)																																																																																									
○ 조사대상주택 파악 및 가격현황도면 등 작성	2021. 10. 18 ~ 2022. 1. 24	시·군·구	시·도																																																																																								
○ 주택가격비준표 공급	2021. 1. 24	국토 교통부	부동산원 부동산 공시처																																																																																								
○ 표준주택가격조사표, 지역분석조서, 표준주택위치표시도면 공급	2021. 1. 25	국토 교통부	부동산원																																																																																								
○ 표준주택가격 공시	2022. 1. 25	국토 교통부																																																																																									

page	2021년 조사·산정지침				2022년 조사·산정지침				개정사유
	추진내용	일정	추진기관	협조기관	추진내용	일정	추진기관	협조기관	
	4. 개별주택가격 조사·산정				4. 개별주택가격 조사·산정				
	○주택특성집중조사	2020. 11. 23 ~ 2021. 1. 22	시·군·구		○주택특성집중조사	2021. 11. 23 ~ 2022. 1. 22	시·군·구		
	○가격산정	2021. 1. 25 ~ 2. 16	"		○가격산정	2022. 1. 25 ~ 2. 21	"		
	○산정가격검증	2021. 2. 17 ~ 3. 12	"	감정원	○산정가격검증	2022. 2. 22 ~ 3. 16	"	부동산원	
	○검증보고서 제출 완료일	2021. 3. 13	"	감정원	○검증보고서 제출 완료일	2022. 3. 17	"	부동산원	
	○가격열람 및 의견 제출(20일)	2021. 3. 19 ~ 4. 7	시·군·구		○가격열람 및 의견 제출(20일)	2022. 3. 22 ~ 4. 11	시·군·구		
	○의견제출가격 검증	2021. 4. 8 ~ 4. 14	"	감정원	○의견제출가격 검증	2022. 4. 12 ~ 4. 18	"	부동산원	
	○시·군·구 부동산 가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	2021. 4. 15 ~ 4. 21 2021. 4. 22	시·군·구		○시·군·구 부동산 가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	2022. 4. 19 ~ 4. 22 2022. 4. 25	시·군·구		
	5. 개별주택가격 결정·공시	2021. 4. 29	시·군·구		5. 개별주택가격 결정·공시	2022. 4. 29	시·군·구		
	6. 이의신청(30일)	2021. 4. 29 ~ 5. 28	"		6. 이의신청(30일)	2022. 4. 29 ~ 5. 30	"		
	7. 이의신청가격 검증 및 처리	2021. 5. 31 ~ 6. 24	시·군·구	감정원	7. 이의신청가격 검증 및 처리	2022. 5. 30 ~ 6. 23	시·군·구	부동산원	
	8. 개별주택가격 조정 공시	2021. 6. 25	시·군·구		8. 개별주택가격 조정 공시	2022. 6. 24	시·군·구		

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																																																																																																
p.10	<p>○ 2021.6.1. 기준</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>추진내용</th> <th>일정</th> <th>추진기관</th> <th>협조기관</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○ 조사계획수립 및 조사대상 주택 파악 등 제반준비</td> <td><u>2021. 5. 3 ~ 5. 24</u></td> <td>시·군·구</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 주택특성집중 조사</td> <td><u>2021. 5. 25 ~ 6. 18</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 가격산정</td> <td><u>2021. 5. 31 ~ 6. 18</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 산정가격 검증</td> <td><u>2021. 6. 21 ~ 6. 29</u></td> <td>"</td> <td>감정원</td> </tr> <tr> <td>○ 가격열람 및 의견제출(20일)</td> <td><u>2021. 8. 10 ~ 8. 30</u></td> <td>시·군·구</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 의견제출가격 검증</td> <td><u>2021. 9. 1 ~ 9. 9</u></td> <td>"</td> <td>감정원</td> </tr> <tr> <td>○ 시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)</td> <td><u>2021. 9. 10 ~ 9. 17</u> <u>2021. 9. 20</u></td> <td>시·군·구</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 개별주택가격 결정·공시</td> <td><u>2021. 9. 30</u></td> <td>시·군·구</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 이의신청</td> <td><u>2021. 9. 30 ~ 10. 29</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 이의신청 가격검증 및 처리</td> <td><u>2021. 11. 1 ~ 11. 25</u></td> <td>시·군·구</td> <td>감정원</td> </tr> <tr> <td>○ 개별주택가격 조정·공시</td> <td><u>2021. 11. 26</u></td> <td>시·군·구</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	추진내용	일정	추진기관	협조기관	○ 조사계획수립 및 조사대상 주택 파악 등 제반준비	<u>2021. 5. 3 ~ 5. 24</u>	시·군·구		○ 주택특성집중 조사	<u>2021. 5. 25 ~ 6. 18</u>	"		○ 가격산정	<u>2021. 5. 31 ~ 6. 18</u>	"		○ 산정가격 검증	<u>2021. 6. 21 ~ 6. 29</u>	"	감정원	○ 가격열람 및 의견제출(20일)	<u>2021. 8. 10 ~ 8. 30</u>	시·군·구		○ 의견제출가격 검증	<u>2021. 9. 1 ~ 9. 9</u>	"	감정원	○ 시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	<u>2021. 9. 10 ~ 9. 17</u> <u>2021. 9. 20</u>	시·군·구		○ 개별주택가격 결정·공시	<u>2021. 9. 30</u>	시·군·구		○ 이의신청	<u>2021. 9. 30 ~ 10. 29</u>	"		○ 이의신청 가격검증 및 처리	<u>2021. 11. 1 ~ 11. 25</u>	시·군·구	감정원	○ 개별주택가격 조정·공시	<u>2021. 11. 26</u>	시·군·구		<p>○ 2022.6.1. 기준</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>추진내용</th> <th>일정</th> <th>추진기관</th> <th>협조기관</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○ 조사계획수립 및 조사대상 주택 파악 등 제반준비</td> <td><u>2022. 5. 2 ~ 5. 20</u></td> <td>시·군·구</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 주택특성집중 조사</td> <td><u>2022. 5. 23 ~ 6. 17</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 가격산정</td> <td><u>2022. 5. 30 ~ 6. 17</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 산정가격 검증</td> <td><u>2022. 6. 20 ~ 6. 30</u></td> <td>"</td> <td>부동산원</td> </tr> <tr> <td>○ 가격열람 및 의견제출(20일)</td> <td><u>2022. 8. 5 ~ 8. 24</u></td> <td>시·군·구</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 의견제출가격 검증</td> <td><u>2022. 9. 1 ~ 9. 8</u></td> <td>"</td> <td>부동산원</td> </tr> <tr> <td>○ 시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)</td> <td><u>2022. 9. 12 ~ 9. 16</u> <u>2022. 9. 19</u></td> <td>시·군·구</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 개별주택가격 결정·공시</td> <td><u>2022. 9. 29</u></td> <td>시·군·구</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 이의신청</td> <td><u>2022. 9. 29 ~ 10. 28</u></td> <td>"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○ 이의신청 가격검증 및 처리</td> <td><u>2022. 11. 1 ~ 11. 25</u></td> <td>시·군·구</td> <td>부동산원</td> </tr> <tr> <td>○ 개별주택가격 조정·공시</td> <td><u>2022. 11. 28</u></td> <td>시·군·구</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	추진내용	일정	추진기관	협조기관	○ 조사계획수립 및 조사대상 주택 파악 등 제반준비	<u>2022. 5. 2 ~ 5. 20</u>	시·군·구		○ 주택특성집중 조사	<u>2022. 5. 23 ~ 6. 17</u>	"		○ 가격산정	<u>2022. 5. 30 ~ 6. 17</u>	"		○ 산정가격 검증	<u>2022. 6. 20 ~ 6. 30</u>	"	부동산원	○ 가격열람 및 의견제출(20일)	<u>2022. 8. 5 ~ 8. 24</u>	시·군·구		○ 의견제출가격 검증	<u>2022. 9. 1 ~ 9. 8</u>	"	부동산원	○ 시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	<u>2022. 9. 12 ~ 9. 16</u> <u>2022. 9. 19</u>	시·군·구		○ 개별주택가격 결정·공시	<u>2022. 9. 29</u>	시·군·구		○ 이의신청	<u>2022. 9. 29 ~ 10. 28</u>	"		○ 이의신청 가격검증 및 처리	<u>2022. 11. 1 ~ 11. 25</u>	시·군·구	부동산원	○ 개별주택가격 조정·공시	<u>2022. 11. 28</u>	시·군·구		
추진내용	일정	추진기관	협조기관																																																																																																
○ 조사계획수립 및 조사대상 주택 파악 등 제반준비	<u>2021. 5. 3 ~ 5. 24</u>	시·군·구																																																																																																	
○ 주택특성집중 조사	<u>2021. 5. 25 ~ 6. 18</u>	"																																																																																																	
○ 가격산정	<u>2021. 5. 31 ~ 6. 18</u>	"																																																																																																	
○ 산정가격 검증	<u>2021. 6. 21 ~ 6. 29</u>	"	감정원																																																																																																
○ 가격열람 및 의견제출(20일)	<u>2021. 8. 10 ~ 8. 30</u>	시·군·구																																																																																																	
○ 의견제출가격 검증	<u>2021. 9. 1 ~ 9. 9</u>	"	감정원																																																																																																
○ 시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	<u>2021. 9. 10 ~ 9. 17</u> <u>2021. 9. 20</u>	시·군·구																																																																																																	
○ 개별주택가격 결정·공시	<u>2021. 9. 30</u>	시·군·구																																																																																																	
○ 이의신청	<u>2021. 9. 30 ~ 10. 29</u>	"																																																																																																	
○ 이의신청 가격검증 및 처리	<u>2021. 11. 1 ~ 11. 25</u>	시·군·구	감정원																																																																																																
○ 개별주택가격 조정·공시	<u>2021. 11. 26</u>	시·군·구																																																																																																	
추진내용	일정	추진기관	협조기관																																																																																																
○ 조사계획수립 및 조사대상 주택 파악 등 제반준비	<u>2022. 5. 2 ~ 5. 20</u>	시·군·구																																																																																																	
○ 주택특성집중 조사	<u>2022. 5. 23 ~ 6. 17</u>	"																																																																																																	
○ 가격산정	<u>2022. 5. 30 ~ 6. 17</u>	"																																																																																																	
○ 산정가격 검증	<u>2022. 6. 20 ~ 6. 30</u>	"	부동산원																																																																																																
○ 가격열람 및 의견제출(20일)	<u>2022. 8. 5 ~ 8. 24</u>	시·군·구																																																																																																	
○ 의견제출가격 검증	<u>2022. 9. 1 ~ 9. 8</u>	"	부동산원																																																																																																
○ 시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지 (성과품 전산자료 제출)	<u>2022. 9. 12 ~ 9. 16</u> <u>2022. 9. 19</u>	시·군·구																																																																																																	
○ 개별주택가격 결정·공시	<u>2022. 9. 29</u>	시·군·구																																																																																																	
○ 이의신청	<u>2022. 9. 29 ~ 10. 28</u>	"																																																																																																	
○ 이의신청 가격검증 및 처리	<u>2022. 11. 1 ~ 11. 25</u>	시·군·구	부동산원																																																																																																
○ 개별주택가격 조정·공시	<u>2022. 11. 28</u>	시·군·구																																																																																																	

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																																																																																																																												
p.11	<p>2. 조사계획</p> <p>마. 개별주택가격 조사반 편성</p> <p>(1) 중앙통제부</p> <ul style="list-style-type: none"> 국토교통부, 감정원으로 구성하여 비상설로 운영하며 <p>(하 락)</p>	<p>2. 조사계획</p> <p>마. 개별주택가격 조사반 편성</p> <p>(1) 중앙통제부</p> <ul style="list-style-type: none"> 국토교통부, 부동산원으로 구성하여 비상설로 운영하며 <p>(하 락)</p>	명칭 변경에 따른 자구 수정																																																																																																																												
p.11	<p>2. 조사계획</p> <p>바. 2021년도 개별주택가격조사 담당자 교육</p> <ul style="list-style-type: none"> 일 시 : 2020. 10. 19(월) 방 법 : 비대면 교육(지자체업무지원시스템, https://eapt.kab.co.kr) 대 상 : 시·도 및 시·군·구 개별주택가격 조사 담당자 주 관 : 국토교통부 교육내용 : 2021년도 적용 개별주택가격 조사·산정지침 등 	<p>2. 조사계획</p> <p>바. 2022년도 개별주택가격조사 담당자 교육</p> <ul style="list-style-type: none"> 일 시 : 2021. 10. 20(수) 방 법 : 비대면 교육(지자체업무지원시스템, https://eapt.reb.or.kr) 대 상 : 시·도 및 시·군·구 개별주택가격 조사 담당자 주 관 : 국토교통부 교육내용 : 2022년도 적용 개별주택가격 조사·산정지침 등 	공시업무 담당자교육 일정 최신화 및 시스템 도메인 변경에 따른 수정																																																																																																																												
p.12	<p>2. 조사계획</p> <p>사. 가격조사 및 결정</p> <p>(상 락)</p> <ul style="list-style-type: none"> 시·도에서는 시·군·구별 조사대상주택(표준주택은 제외)을 파악하고 다음 서식에 따라 조사대상주택 (가)확정목록을 작성하여 이를 2020. 12. 31까지 국토교통부에 제출함 <p>(중 락)</p> <p>2021년도 개별주택가격 조사대상 주택</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">시·군·구</th> <th rowspan="2">전 체 (A=B+D)</th> <th rowspan="2">조사대상 (B=C)</th> <th colspan="5">공시여부(C)</th> <th rowspan="2">표준주택 수 (D)</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>공시</th> <th>미공시</th> <th>건물만공시</th> <th>국공유미공시</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>단 독</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>다가구</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>다 중</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>주상용</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>기 타</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	시·군·구	전 체 (A=B+D)	조사대상 (B=C)	공시여부(C)					표준주택 수 (D)	계	공시	미공시	건물만공시	국공유미공시	합 계								단 독								다가구								다 중								주상용								기 타								<p>2. 조사계획</p> <p>사. 가격조사 및 결정</p> <p>(상 락)</p> <ul style="list-style-type: none"> 시·도에서는 시·군·구별 조사대상주택(표준주택은 제외)을 파악하고 다음 서식에 따라 조사대상주택 (가)확정목록을 작성하여 이를 2021. 12. 31까지 국토교통부에 제출함 <p>(중 락)</p> <p>2022년도 개별주택가격 조사대상 주택</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">시·군·구</th> <th rowspan="2">전 체 (A=B+D)</th> <th rowspan="2">조사대상 (B=C)</th> <th colspan="5">공시여부(C)</th> <th rowspan="2">표준주택 수 (D)</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>공시</th> <th>미공시</th> <th>건물만공시</th> <th>국공유미공시</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>단 독</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>다가구</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>다 중</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>주상용</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>기 타</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	시·군·구	전 체 (A=B+D)	조사대상 (B=C)	공시여부(C)					표준주택 수 (D)	계	공시	미공시	건물만공시	국공유미공시	합 계								단 독								다가구								다 중								주상용								기 타								공시 관련 일정 최신화
시·군·구	전 체 (A=B+D)				조사대상 (B=C)	공시여부(C)					표준주택 수 (D)																																																																																																																				
		계	공시	미공시		건물만공시	국공유미공시																																																																																																																								
합 계																																																																																																																															
단 독																																																																																																																															
다가구																																																																																																																															
다 중																																																																																																																															
주상용																																																																																																																															
기 타																																																																																																																															
시·군·구	전 체 (A=B+D)	조사대상 (B=C)	공시여부(C)					표준주택 수 (D)																																																																																																																							
			계	공시	미공시	건물만공시	국공유미공시																																																																																																																								
합 계																																																																																																																															
단 독																																																																																																																															
다가구																																																																																																																															
다 중																																																																																																																															
주상용																																																																																																																															
기 타																																																																																																																															

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.13	<p>2. 조사계획 사. 가격조사 및 결정 (2) 가격조사반 편성·운용</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>(나) 조사반 편성 ○ 시·군·구에서는 2020. 10. 16일까지 조사반 편성</p>	<p>2. 조사계획 사. 가격조사 및 결정 (2) 가격조사반 편성·운용</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>(나) 조사반 편성 ○ 시·군·구에서는 2021. 10. 15일까지 조사반 편성</p>	공시 관련 일정 최신화
p13-15	<p>2. 조사계획 사. 가격조사 및 결정 (3) 가격조사 및 산정</p> <p>○ 시장·군수·구청장은 다음 자료를 가격조사반에 준비토록 하고, 가격조사반은 준비한 자료를 활용하여 2021년도 개별주택가격조사에 차질이 없도록 조치하여야 함</p> <p style="text-align: center;">- 2021년 조사대상 주택 수</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>(4) 산정가격검증의 의뢰 및 검증자료의 준비</p> <p>○ 시장·군수·구청장은 산정가격검증을 의뢰할 때 개별주택가격 검증의뢰서에 검증대상주택의 내역, 검증기간 및 그 밖에 검증에 필요한 사항을 기재하여 감정원에 의뢰하여야 함</p> <p>○ 시장·군수·구청장은 개별주택가격의 산정가격검증 등에 필요한 다음 각 호의 자료를 미리 준비하고 감정원에 제공하여야 함. 2호의 자료는 개별주택가격 검증의뢰서에 첨부하여 제출하여야 하며, 이 경우 「전자정부법」 제2조제7호의 전자문서 형태로 제출할 수 있음</p> <p>(5) 산정가격검증</p> <p>○ 개별주택가격에 대하여 감정원이 비교표</p>	<p>2. 조사계획 사. 가격조사 및 결정 (3) 가격조사 및 산정</p> <p>○ 시장·군수·구청장은 다음 자료를 가격조사반에 준비토록 하고, 가격조사반은 준비한 자료를 활용하여 2022년도 개별주택가격조사에 차질이 없도록 조치하여야 함</p> <p style="text-align: center;">- 2022년 조사대상 주택 수</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>(4) 산정가격검증의 의뢰 및 검증자료의 준비</p> <p>○ 시장·군수·구청장은 산정가격검증을 의뢰할 때 개별주택가격 검증의뢰서에 검증대상주택의 내역, 검증기간 및 그 밖에 검증에 필요한 사항을 기재하여 부동산원에 의뢰하여야 함</p> <p>○ 시장·군수·구청장은 개별주택가격의 산정가격검증 등에 필요한 다음 각 호의 자료를 미리 준비하고 부동산원에 제공하여야 함. 2호의 자료는 개별주택가격 검증의뢰서에 첨부하여 제출하여야 하며, 이 경우 「전자정부법」 제2조제7호의 전자문서 형태로 제출할 수 있음</p> <p>(5) 산정가격검증</p> <p>○ 개별주택가격에 대하여 부동산원이 비교</p>	공시 관련 일정 최신화 및 명칭 변경에 따른 자구 수정


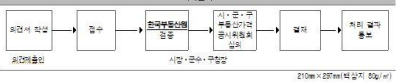
page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
	<p>준주택의 선정, 주택특성조사의 내용 및 주택가격비준표 적용 등에 대한 타당성을 검토하여 개별주택가격의 적정성을 판별하고, 표준주택가격, 인근개별주택가격 및 전년도 개별주택가격과의 균형유지, 기타 주택가격의 변동현황 등을 종합적으로 참작하여 적절한 가격을 제시하도록 함</p> <p>(중 략)</p> <p>(6) 산정가격검증 이후 추가검증</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 감정원은 산정가격검증 완료 후 검증 내용이 반영된 산정조서를 시장·군수·구청장으로부터 제출받아 추가 검증할 수 있으며, 이 경우 감정원은 시장·군수·구청장에게 검증보고서를 열람 시작 일부터 1일 전까지 제출하여야 함 	<p>표준주택의 선정, 주택특성조사의 내용 및 주택가격비준표 적용 등에 대한 타당성을 검토하여 개별주택가격의 적정성을 판별하고, 표준주택가격, 인근개별주택가격 및 전년도 개별주택가격과의 균형유지, 기타 주택가격의 변동현황 등을 종합적으로 참작하여 적절한 가격을 제시하도록 함</p> <p>(중 략)</p> <p>(6) 산정가격검증 이후 추가검증</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 부동산원은 산정가격검증 완료 후 검증 내용이 반영된 산정조서를 시장·군수·구청장으로부터 제출받아 추가 검증할 수 있으며, 이 경우 부동산원은 시장·군수·구청장에게 검증보고서를 열람 시작 일부터 1일 전까지 제출하여야 함 	
p15-16	<p>2. 조사계획 사. 가격조사 및 결정 (7) 가격(안)열람</p> <p>시장·군수·구청장은 개별주택에 대한 가격산정이 완료되면 감정원의 검증을 거쳐 시·군·구(읍·면·동) 단위로 모든 주택소유자 등이 알 수 있도록 홍보하여 열람 실시(20일간)</p> <p>(중 략)</p> <p>(나) 의견제출사항에 대한 처리</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 시·군·구별로 개별주택가격 의견접수처리대장을 비치(별지 제5호서식) ○ 의견제출사항은 시·군·구에서 비교표준주택 선정의 적정여부와 가격산정의 적정여부 등을 재조사하여 감정원의 검증을 거쳐 시·군·구 부동산가격공시위원회에 상정·심의 	<p>2. 조사계획 사. 가격조사 및 결정 (7) 가격(안)열람</p> <p>시장·군수·구청장은 개별주택에 대한 가격산정이 완료되면 부동산원의 검증을 거쳐 시·군·구(읍·면·동) 단위로 모든 주택소유자 등이 알 수 있도록 홍보하여 열람 실시(20일간)</p> <p>(중 략)</p> <p>(나) 의견제출사항에 대한 처리</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 시·군·구별로 개별주택가격 의견접수처리대장을 비치(별지 제5호서식) ○ 의견제출사항은 시·군·구에서 비교표준주택 선정의 적정여부와 가격산정의 적정여부 등을 재조사하여 부동산원의 검증을 거쳐 시·군·구 부동산가격공시위원회에 상정·심의 	명칭 변경에 따른 자구 수정

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p17-18	<p>2. 조사계획 사. 가격조사 및 결정 (8) 가격심의 (가) 시·군·구 부동산가격공시위원회 가격심의</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 가격심의의 내실을 기하기 위하여 시·군·구 전 주택에 대한 일괄심의를 지양하고, 읍·면·동 단위로 심의함을 원칙으로 하되, 검증가격 및 가격변동이 심한 지역에 대한 구체적인 심의가 필요한 경우에는 해당지역에서 검증을 수행한 감정원 조사자를 시·군·구 부동산가격공시위원회에 출석시켜 의견을 제시토록 함 ○ 시·군·구 부동산가격공시위원회는 가격조사공무원이 산정한 가격 및 감정원의 검증가격을 토대로 심의하되, 심의기준과 가격조정에 대한 심의사항은 반드시 회의록에 기재하도록 함 ○ 감정원의 검증가격을 변경할 시에는 감정원 담당 조사자의 의견청취 후 변경 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">(심의 시 작성자료)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주택가격현황도면(전년도가격 또는 종전가격, 해당연도가격, 표준주택가격 기재) - 주택특성조사표 - 개별주택가격 산정조서 - 감정원의 검증결과 보고서 - 기타 가격심의 시 필요한 자료 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">(심의내용)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주택특성조사에 관한 사항 - 비교표준주택 선정에 관한 사항 - 주택가격비준표의 적용에 관한 사항 - 표준주택, 인근 개별주택 및 연도별 가격균형유지에 관한 사항 - 감정원의 검증결과보고서에 관한 사항 - 개발사업 등 가격변동이 심한 지역에 대한 가격의 적정여부에 관한 사항 - 의견제출주택에 대한 가격조정에 관한 사항 - 이의신청주택에 대한 가격조정에 관한 사항 - 기타 조사자가 제시한 의견 등 </div>	<p>2. 조사계획 사. 가격조사 및 결정 (8) 가격심의 (가) 시·군·구 부동산가격공시위원회 가격심의</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 가격심의의 내실을 기하기 위하여 시·군·구 전 주택에 대한 일괄심의를 지양하고, 읍·면·동 단위로 심의함을 원칙으로 하되, 검증가격 및 가격변동이 심한 지역에 대한 구체적인 심의가 필요한 경우에는 해당지역에서 검증을 수행한 부동산원 조사자를 시·군·구 부동산가격공시위원회에 출석시켜 의견을 제시토록 함 ○ 시·군·구 부동산가격공시위원회는 가격조사공무원이 산정한 가격 및 부동산원의 검증가격을 토대로 심의하되, 심의기준과 가격조정에 대한 심의사항은 반드시 회의록에 기재하도록 함 ○ 부동산원의 검증가격을 변경할 시에는 부동산원 담당 조사자의 의견청취 후 변경 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">(심의 시 작성자료)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주택가격현황도면(전년도가격 또는 종전가격, 해당연도가격, 표준주택가격 기재) - 주택특성조사표 - 개별주택가격 산정조서 - 부동산원의 검증결과 보고서 - 기타 가격심의 시 필요한 자료 </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">(심의내용)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주택특성조사에 관한 사항 - 비교표준주택 선정에 관한 사항 - 주택가격비준표의 적용에 관한 사항 - 표준주택, 인근 개별주택 및 연도별 가격균형유지에 관한 사항 - 부동산원의 검증결과보고서에 관한 사항 - 개발사업 등 가격변동이 심한 지역에 대한 가격의 적정여부에 관한 사항 - 의견제출주택에 대한 가격조정에 관한 사항 - 이의신청주택에 대한 가격조정에 관한 사항 - 기타 조사자가 제시한 의견 등 </div>	<p>명칭 변경에 따른 자구 수정</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.19	<p>2. 조사계획 사. 가격조사 및 결정 (10) 이의신청 처리</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 개별주택가격에 대하여 이의가 있는 주택소유자 등이 개별주택가격이 결정된 날로부터 30일 이내에 주택소재지 시장·군수·구청장에게 이의를 신청할 수 있는 바, - 시·군·구(읍·면·동) 민원실에 개별주택가격 이의신청서(별지 제10호 서식)를 비치하여 활용할 수 있도록 함 - 이의신청 제출사항에 대하여는 결정가격의 적정여부 등을 재조사하여 감정원의 검증을 거쳐 시·군·구 부동산가격공시위원회에 상정 	<p>2. 조사계획 사. 가격조사 및 결정 (10) 이의신청 처리</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 개별주택가격에 대하여 이의가 있는 주택소유자 등이 개별주택가격이 결정된 날로부터 30일 이내에 주택소재지 시장·군수·구청장에게 이의를 신청할 수 있는 바, - 시·군·구(읍·면·동) 민원실에 개별주택가격 이의신청서(별지 제10호 서식)를 비치하여 활용할 수 있도록 함 - 이의신청 제출사항에 대하여는 결정가격의 적정여부 등을 재조사하여 부동산원의 검증을 거쳐 시·군·구 부동산가격공시위원회에 상정 	<p>명칭 변경에 따른 자구 수정</p>
p.20-22	<p>2. 조사계획 아. 행정사항</p> <p>(1) 주택특성조사표(개별주택가격 주택특성조사표 및 결정조서 포함)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 종류 <ul style="list-style-type: none"> - 주택특성조사표는 '주택특성조사표' 또는 '2021년도 개별주택가격 주택특성조사표 및 결정조서'를 인쇄하여 활용함 ○ 편철방법 <ul style="list-style-type: none"> - 주택특성조사표의 편철은 법정 리·동 단위를 원칙으로 함. 다만 법정 리·동이 여러 개의 행정 리·동 단위로 구분하여 있을 경우에는 행정 리·동 단위로 편철함 <p>※ 시·군·구에서는 '주택특성조사표'와 '2021년도 개별주택가격 주택특성조사표 및 결정조서' 중 택일하여 사용</p> <p>(2) 개별주택가격 산정조사</p>	<p>2. 조사계획 아. 행정사항</p> <p>(1) 주택특성조사표(개별주택가격 주택특성조사표 및 결정조서 포함)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 종류 <ul style="list-style-type: none"> - 주택특성조사표는 '주택특성조사표' 또는 '2022년도 개별주택가격 주택특성조사표 및 결정조서'를 인쇄하여 활용함 ○ 편철방법 <ul style="list-style-type: none"> - 주택특성조사표의 편철은 법정 리·동 단위를 원칙으로 함. 다만 법정 리·동이 여러 개의 행정 리·동 단위로 구분하여 있을 경우에는 행정 리·동 단위로 편철함 <p>※ 시·군·구에서는 '주택특성조사표'와 '2022년도 개별주택가격 주택특성조사표 및 결정조서' 중 택일하여 사용</p> <p>(2) 개별주택가격 산정조사</p>	<p>공시 관련 일정 최신화</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																								
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">2021년도 개별주택가격 산정조서 【○월 ○일 기준】 (○권중 ○호) 일련번호 ○○○○-○○○○○ ○○시(군·구) ○○동(읍·면)</p> </div> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>(4) 시·도에서는 별지 제15호 서식에 의하여 개별주택가격 결정자료를 취합하여 2021. 4. 22 까지 국토교통부에 제출</p> <p style="text-align: center;">2021년도 개별주택가격 산정조서</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>※ 개별주택가격자동산정 프로그램으로 지원</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">2022년도 개별주택가격 산정조서 【○월 ○일 기준】 (○권중 ○호) 일련번호 ○○○○-○○○○○ ○○시(군·구) ○○동(읍·면)</p> </div> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>(4) 시·도에서는 별지 제15호 서식에 의하여 개별주택가격 결정자료를 취합하여 2021. 4. 25 까지 국토교통부에 제출</p> <p style="text-align: center;">2022년도 개별주택가격 산정조서</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>※ 개별주택가격자동산정 프로그램으로 지원</p> </div>																									
p.23	<p>2. 조사계획 아. 행정사항 (5) 홍보계획</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">일 자</th> <th style="width: 30%;">중 양</th> <th style="width: 55%;">지 방</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2021. 11. 23</td> <td></td> <td>○개별주택가격 조사계획 홍보(반상회보, 사·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 가격산정방법 - 가격활용범위 - 개별주택가격 조사 협조당부</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2021. 12. 19</td> <td>○개별주택가격 열람 및 의견제출 요령 홍보 - 보도자료 배포 - 의견제출 및 처리기간 - 의견제출요령 - 가격의 활용범위</td> <td>○개별주택가격 열람 및 의견제출요령 홍보(TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 사·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2021. 12. 29</td> <td>○개별주택가격 결정공시 - 보도자료 배포</td> <td>○개별주택가격 결정공시 및 이의신청요령 홍보 및 안내 (TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 사·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고 - 민원실에 안내문 비치 - 개별통지(선택)</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">※ 2021. 6. 1 기준의 수시분은 필요한 경우 이에 준하여 홍보 실시</p>	일 자	중 양	지 방	2021. 11. 23		○개별주택가격 조사계획 홍보(반상회보, 사·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 가격산정방법 - 가격활용범위 - 개별주택가격 조사 협조당부	2021. 12. 19	○개별주택가격 열람 및 의견제출 요령 홍보 - 보도자료 배포 - 의견제출 및 처리기간 - 의견제출요령 - 가격의 활용범위	○개별주택가격 열람 및 의견제출요령 홍보(TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 사·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치	2021. 12. 29	○개별주택가격 결정공시 - 보도자료 배포	○개별주택가격 결정공시 및 이의신청요령 홍보 및 안내 (TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 사·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고 - 민원실에 안내문 비치 - 개별통지(선택)	<p>2. 조사계획 아. 행정사항 (5) 홍보계획</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">일 자</th> <th style="width: 30%;">중 양</th> <th style="width: 55%;">지 방</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">2021. 11. 23</td> <td></td> <td>○개별주택가격 조사계획 홍보(반상회보, 사·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 가격산정방법 - 가격활용범위 - 개별주택가격 조사 협조당부</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2022. 1. 16</td> <td>○개별주택가격 열람 및 의견제출 요령 홍보 - 보도자료 배포 - 의견제출 및 처리기간 - 의견제출요령 - 가격의 활용범위</td> <td>○개별주택가격 열람 및 의견제출요령 홍보(TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 사·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2022. 1. 29</td> <td>○개별주택가격 결정공시 - 보도자료 배포</td> <td>○개별주택가격 결정공시 및 이의신청요령 홍보 및 안내 (TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 사·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고 - 민원실에 안내문 비치 - 개별통지(선택)</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">※ 2022. 6. 1 기준의 수시분은 필요한 경우 이에 준하여 홍보 실시</p>	일 자	중 양	지 방	2021. 11. 23		○개별주택가격 조사계획 홍보(반상회보, 사·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 가격산정방법 - 가격활용범위 - 개별주택가격 조사 협조당부	2022. 1. 16	○개별주택가격 열람 및 의견제출 요령 홍보 - 보도자료 배포 - 의견제출 및 처리기간 - 의견제출요령 - 가격의 활용범위	○개별주택가격 열람 및 의견제출요령 홍보(TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 사·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치	2022. 1. 29	○개별주택가격 결정공시 - 보도자료 배포	○개별주택가격 결정공시 및 이의신청요령 홍보 및 안내 (TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 사·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고 - 민원실에 안내문 비치 - 개별통지(선택)	홍보계획 최신화
일 자	중 양	지 방																									
2021. 11. 23		○개별주택가격 조사계획 홍보(반상회보, 사·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 가격산정방법 - 가격활용범위 - 개별주택가격 조사 협조당부																									
2021. 12. 19	○개별주택가격 열람 및 의견제출 요령 홍보 - 보도자료 배포 - 의견제출 및 처리기간 - 의견제출요령 - 가격의 활용범위	○개별주택가격 열람 및 의견제출요령 홍보(TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 사·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치																									
2021. 12. 29	○개별주택가격 결정공시 - 보도자료 배포	○개별주택가격 결정공시 및 이의신청요령 홍보 및 안내 (TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 사·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고 - 민원실에 안내문 비치 - 개별통지(선택)																									
일 자	중 양	지 방																									
2021. 11. 23		○개별주택가격 조사계획 홍보(반상회보, 사·군·구청소식, 현수막, 입간판, TV, 신문 등) - 가격산정방법 - 가격활용범위 - 개별주택가격 조사 협조당부																									
2022. 1. 16	○개별주택가격 열람 및 의견제출 요령 홍보 - 보도자료 배포 - 의견제출 및 처리기간 - 의견제출요령 - 가격의 활용범위	○개별주택가격 열람 및 의견제출요령 홍보(TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 사·군·구 및 읍·면·동 게시관에 열람공고문 게시 - 민원실에 안내문 비치																									
2022. 1. 29	○개별주택가격 결정공시 - 보도자료 배포	○개별주택가격 결정공시 및 이의신청요령 홍보 및 안내 (TV, 신문, 반상회보, 현수막, 입간판, 인터넷 등) - 사·군·구 및 읍·면·동 게시관에 게시 공고 - 민원실에 안내문 비치 - 개별통지(선택)																									

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.25	<p>(별지 제2호)</p> <p>개별주택가격 열람 및 의견제출요령 공고</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>표준주택가격을 기준으로 조사한 2021년 1월 1일 현재의 개별주택가격을 아래의 기간 내 열람하시고 의견이 있으신 분은 민원실에 비치된 개별주택가격 의견제출서를 작성·제출하여 주시기 바랍니다.</p> </div> <p>○ 열람</p> <ul style="list-style-type: none"> · 기 간 : 2021년 3월 19일 ~ 4월 7일 · 장 소 : 주택소재지 시·군·구 (읍·면·동) 민원실 · 열람내용 : 개별주택가격(토지·건물 일체가격) <p>○ 의견제출</p> <ul style="list-style-type: none"> · 기 간 : 2021년 3월 19일 ~ 4월 7일 · 제출사항 : 용도지역 및 주거물구조 등 주택특성이 같거나 가장 유사한 표준주택의 가격과 인근주택의 가격이 균형을 이루고 있지 아니한 경우 적절한 의견가격 제시 · 제출자 : 주택소유자 및 기타 이해관계인 · 제출처 : 주택소재지 시·군·구(읍·면·동) 민원실 · 제출방법 : 시·군·구(읍·면·동) 민원실에 비치되어 있는 개별주택가격 의견제출서 서식에 기재 <p>○ 의견제출에 대한 처리</p> <p>의견이 제출된 주택가격에 대하여는 주택특성을 재확인하고 표준주택의 가격과 인근주택의 가격이 균형을 유지하고 있는지 여부 등을 재조사하여 그 처리결과를 의견제출인에게 통지</p>	<p>(별지 제2호)</p> <p>개별주택가격 열람 및 의견제출요령 공고</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>표준주택가격을 기준으로 조사한 2022년 1월 1일 현재의 개별주택가격을 아래의 기간 내 열람하시고 의견이 있으신 분은 민원실에 비치된 개별주택가격 의견제출서를 작성·제출하여 주시기 바랍니다.</p> </div> <p>○ 열람</p> <ul style="list-style-type: none"> · 기 간 : 2022년 3월 22일 ~ 4월 11일 · 장 소 : 주택소재지 시·군·구 (읍·면·동) 민원실 · 열람내용 : 개별주택가격(토지·건물 일체가격) <p>○ 의견제출</p> <ul style="list-style-type: none"> · 기 간 : 2022년 3월 22일 ~ 4월 11일 · 제출사항 : 용도지역 및 주거물구조 등 주택특성이 같거나 가장 유사한 표준주택의 가격과 인근주택의 가격이 균형을 이루고 있지 아니한 경우 적절한 의견가격 제시 · 제출자 : 주택소유자 및 기타 이해관계인 · 제출처 : 주택소재지 시·군·구(읍·면·동) 민원실 · 제출방법 : 시·군·구(읍·면·동) 민원실에 비치되어 있는 개별주택가격 의견제출서 서식에 기재 <p>○ 의견제출에 대한 처리</p> <p>의견이 제출된 주택가격에 대하여는 주택특성을 재확인하고 표준주택의 가격과 인근주택의 가격이 균형을 유지하고 있는지 여부 등을 재조사하여 그 처리결과를 의견제출인에게 통지</p>	<p>공시 관련 일정 최신화</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																																																																						
p.26	<p>(별지 제3호)</p> <p>■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙 (별지 제16호의3)</p> <p>개별주택가격 의견서</p> <table border="1"> <tr> <th>접수번호</th> <th>접수일</th> <th>처리기간</th> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>의견제출 기일이 포함된 날부터 30일 이내</td> </tr> <tr> <td>의견 제출인</td> <td>성명 (법인명)</td> <td>생년월일 (사업자등록번호)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>주소</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>전화번호</td> <td>휴대전화번호</td> </tr> <tr> <td></td> <td>전자우편</td> <td>소유자와의 관계</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">대상 주택</td> <td>소재지 및 지번</td> <td></td> </tr> <tr> <td>지목</td> <td>대지면적(㎡)</td> </tr> <tr> <td>용도지역</td> <td>건물연면적(㎡)</td> </tr> <tr> <td>사용승인연도</td> <td>층수</td> </tr> <tr> <td>주건물구조</td> <td>주건물용도</td> </tr> <tr> <td>의견제출 내용</td> <td>열람가격</td> <td>의견가격</td> </tr> <tr> <td></td> <td>원</td> <td>원</td> </tr> </table> <p>「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제37조에 따라 열람한 개별주택가격에 대하여 하와 같이 의견을 제출합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">의견제출인 (서명 또는 인)</p> <p>시장·군수·구청장 귀하</p> <p>첨부서류 의견제출 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우에만 제출합니다) 우우호 원 호</p> <p style="text-align: center;">처리절차</p>  <p style="text-align: center;">210㎝×297㎝(복합지 50㎝/㎡)</p>	접수번호	접수일	처리기간			의견제출 기일이 포함된 날부터 30일 이내	의견 제출인	성명 (법인명)	생년월일 (사업자등록번호)		주소			전화번호	휴대전화번호		전자우편	소유자와의 관계	대상 주택	소재지 및 지번		지목	대지면적(㎡)	용도지역	건물연면적(㎡)	사용승인연도	층수	주건물구조	주건물용도	의견제출 내용	열람가격	의견가격		원	원	<p>(별지 제3호)</p> <p>■ 부동산 가격공시에 관한 법률 시행규칙 (별지 제16호의3)</p> <p>개별주택가격 의견서</p> <table border="1"> <tr> <th>접수번호</th> <th>접수일</th> <th>처리기간</th> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>의견제출 기일이 포함된 날부터 30일 이내</td> </tr> <tr> <td>의견 제출인</td> <td>성명 (법인명)</td> <td>생년월일 (사업자등록번호)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>주소</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>전화번호</td> <td>휴대전화번호</td> </tr> <tr> <td></td> <td>전자우편</td> <td>소유자와의 관계</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">대상 주택</td> <td>소재지 및 지번</td> <td></td> </tr> <tr> <td>지목</td> <td>대지면적(㎡)</td> </tr> <tr> <td>용도지역</td> <td>건물연면적(㎡)</td> </tr> <tr> <td>사용승인연도</td> <td>층수</td> </tr> <tr> <td>주건물구조</td> <td>주건물용도</td> </tr> <tr> <td>의견제출 내용</td> <td>열람가격</td> <td>의견가격</td> </tr> <tr> <td></td> <td>원</td> <td>원</td> </tr> </table> <p>「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제37조에 따라 열람한 개별주택가격에 대하여 하와 같이 의견을 제출합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">의견제출인 (서명 또는 인)</p> <p>시장·군수·구청장 귀하</p> <p>첨부서류 의견제출 관련 참고자료(참고자료가 있는 경우에만 제출합니다) 우우호 원 호</p> <p style="text-align: center;">처리절차</p>  <p style="text-align: center;">210㎝×297㎝(복합지 50㎝/㎡)</p>	접수번호	접수일	처리기간			의견제출 기일이 포함된 날부터 30일 이내	의견 제출인	성명 (법인명)	생년월일 (사업자등록번호)		주소			전화번호	휴대전화번호		전자우편	소유자와의 관계	대상 주택	소재지 및 지번		지목	대지면적(㎡)	용도지역	건물연면적(㎡)	사용승인연도	층수	주건물구조	주건물용도	의견제출 내용	열람가격	의견가격		원	원	<p>명칭 변경에 따른 자구 수정</p>
접수번호	접수일	처리기간																																																																							
		의견제출 기일이 포함된 날부터 30일 이내																																																																							
의견 제출인	성명 (법인명)	생년월일 (사업자등록번호)																																																																							
	주소																																																																								
	전화번호	휴대전화번호																																																																							
	전자우편	소유자와의 관계																																																																							
대상 주택	소재지 및 지번																																																																								
	지목	대지면적(㎡)																																																																							
	용도지역	건물연면적(㎡)																																																																							
	사용승인연도	층수																																																																							
	주건물구조	주건물용도																																																																							
의견제출 내용	열람가격	의견가격																																																																							
	원	원																																																																							
접수번호	접수일	처리기간																																																																							
		의견제출 기일이 포함된 날부터 30일 이내																																																																							
의견 제출인	성명 (법인명)	생년월일 (사업자등록번호)																																																																							
	주소																																																																								
	전화번호	휴대전화번호																																																																							
	전자우편	소유자와의 관계																																																																							
대상 주택	소재지 및 지번																																																																								
	지목	대지면적(㎡)																																																																							
	용도지역	건물연면적(㎡)																																																																							
	사용승인연도	층수																																																																							
	주건물구조	주건물용도																																																																							
의견제출 내용	열람가격	의견가격																																																																							
	원	원																																																																							
p.27	<p>(별지 제4호)</p> <p style="text-align: center;">의견제출요령을 안내해 드립니다</p> <p>주택가격(토지·건물 일체가격)은 이렇게 조사되었습니다.</p> <p>전국의 주택가격 수준을 대표할 수 있는 22만호의 주택을 표준주택으로 선정하고 2021. 1. 1기준으로 한국감정원이 표준주택을 조사·산정한 후 그 표준주택의 주택특성을 비교하여 표준주택가격과 균형을 이루도록 하였습니다.</p> <p>조사된 주택가격에 대하여 이의가 있는 경우 의견을 제출하시기 바랍니다.</p> <p>표준주택 또는 인근주택과 가격균형이 유지되어 있는지의 여부는 같은 용도 지역 안에 있고 주건물구조가 같거나 유사한 표준주택과의 주택특성상 차이 만큼 가격도 차이가 발생하는지를 검토하면 됩니다.</p> <p>의견을 제출하실 때는</p> <p>시·군·구(읍·면·동)에 비치되어 있는 개별주택가격 의견서 서식에 의견을 작성하여 제출하시기 바랍니다.</p> <p>제출된 의견은</p> <p>인근주택 또는 표준주택의 가격과 균형을 이루는지의 여부 등을 재조사하고 그 결과를 의견제출인에게 통지하게 됩니다.</p>	<p>(별지 제4호)</p> <p style="text-align: center;">의견제출요령을 안내해 드립니다</p> <p>주택가격(토지·건물 일체가격)은 이렇게 조사되었습니다.</p> <p>전국의 주택가격 수준을 대표할 수 있는 22만호의 주택을 표준주택으로 선정하고 2022. 1. 1기준으로 한국부동산원이 표준주택을 조사·산정한 후 그 표준주택의 주택특성을 비교하여 표준주택가격과 균형을 이루도록 하였습니다.</p> <p>조사된 주택가격에 대하여 이의가 있는 경우 의견을 제출하시기 바랍니다.</p> <p>표준주택 또는 인근주택과 가격균형이 유지되어 있는지의 여부는 같은 용도 지역 안에 있고 주건물구조가 같거나 유사한 표준주택과의 주택특성상 차이 만큼 가격도 차이가 발생하는지를 검토하면 됩니다.</p> <p>의견을 제출하실 때는</p> <p>시·군·구(읍·면·동)에 비치되어 있는 개별주택가격 의견서 서식에 의견을 작성하여 제출하시기 바랍니다.</p> <p>제출된 의견은</p> <p>인근주택 또는 표준주택의 가격과 균형을 이루는지의 여부 등을 재조사하고 그 결과를 의견제출인에게 통지하게 됩니다.</p>	<p>공시 관련 일정 최신화 및 명칭 변경에 따른 자구 수정</p>																																																																						

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																
p.30	<p>(별지 제7호)</p> <p style="text-align: center;">의견제출에 대한 처리결과 통지문</p> <p>(가격이 조정되었을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>기 관 명</p> <p>문서번호 시행일자 발 음 제 목 : 개별주택가격 의견제출에 대한 처리결과 통지</p> <p>귀하께서 2020년도 ○월 ○일 기준 개별주택가격에 대한 의견을 제출한 사항에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제37조의 규정에 의하여 처리결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td>소 재 지</td> <td>당 초</td> <td>조 정</td> <td>비 고</td> </tr> <tr> <td></td> <td>원</td> <td>원</td> <td></td> </tr> </table> <p>○ ○ 시장 (군수구청장)</p> </div>	소 재 지	당 초	조 정	비 고		원	원		<p>(별지 제7호)</p> <p style="text-align: center;">의견제출에 대한 처리결과 통지문</p> <p>(가격이 조정되었을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>기 관 명</p> <p>문서번호 시행일자 발 음 제 목 : 개별주택가격 의견제출에 대한 처리결과 통지</p> <p>귀하께서 2022년도 ○월 ○일 기준 개별주택가격에 대한 의견을 제출한 사항에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제37조의 규정에 의하여 처리결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td>소 재 지</td> <td>당 초</td> <td>조 정</td> <td>비 고</td> </tr> <tr> <td></td> <td>원</td> <td>원</td> <td></td> </tr> </table> <p>○ ○ 시장 (군수구청장)</p> </div>	소 재 지	당 초	조 정	비 고		원	원		<p>공시 관련 일정 최신회</p>
소 재 지	당 초	조 정	비 고																
	원	원																	
소 재 지	당 초	조 정	비 고																
	원	원																	
p.31	<p>(별지 제8호)</p> <p>(가격이 조정되지 않았을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>기 관 명</p> <p>문서번호 시행일자 발 음 제 목 : 개별주택가격 의견제출에 대한 처리결과 통지</p> <p>귀하께서 2021년도 ○월 ○일 기준 개별주택가격에 대한 의견을 제출한 사항에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제37조의 규정에 의하여 처리결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 소 재 지 : 2. 의견요지 : 3. 처리결과 : <p>○ ○ 시장 (군수구청장)</p> </div>	<p>(별지 제8호)</p> <p>(가격이 조정되지 않았을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>기 관 명</p> <p>문서번호 시행일자 발 음 제 목 : 개별주택가격 의견제출에 대한 처리결과 통지</p> <p>귀하께서 2022년도 ○월 ○일 기준 개별주택가격에 대한 의견을 제출한 사항에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」 제37조의 규정에 의하여 처리결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 소 재 지 : 2. 의견요지 : 3. 처리결과 : <p>○ ○ 시장 (군수구청장)</p> </div>	<p>공시 관련 일정 최신회</p>																

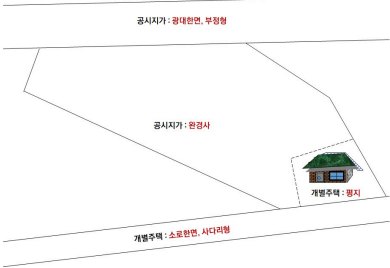
page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																
p.34	<p>(별지 제11호)</p> <p style="text-align: center;">이의신청에 대한 처리결과 등지문</p> <p>(가적이 조정되었을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>기 관 명</p> <p>문서번호 시행일자 발 음 세 목 : 개별주택가격 이의신청에 대한 처리결과 통지</p> <p>귀하께서 2021년도 ○월 ○일 기준 개별주택가격에 대한 이의신청을 제출한 사항에 대하여 가격의 적정성 여부 등을 한국산정원의 검증을 거쳐 ○○시(군·구) 부동산가격공시위원회에서 심의한 결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <table border="1" style="margin: 0 auto; width: 80%;"> <thead> <tr> <th>소 재 지</th> <th>당 초</th> <th>조 정</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">원</td> <td style="text-align: center;">원</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>○○ 시장 (군수·구청장)</p> <p>※ 알 림 이 결정에 대하여 불복이 있는 때에는 이의신청에 대한 처리결과 통지서를 받은 날로부터 90일 이내에 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있습니다.</p> </div>	소 재 지	당 초	조 정	비 고		원	원		<p>(별지 제11호)</p> <p style="text-align: center;">이의신청에 대한 처리결과 등지문</p> <p>(가적이 조정되었을 경우)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>기 관 명</p> <p>문서번호 시행일자 발 음 세 목 : 개별주택가격 이의신청에 대한 처리결과 통지</p> <p>귀하께서 2022년도 ○월 ○일 기준 개별주택가격에 대한 이의신청을 제출한 사항에 대하여 가격의 적정성 여부 등을 한국부동산원의 검증을 거쳐 ○○시(군·구) 부동산가격공시위원회에서 심의한 결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <table border="1" style="margin: 0 auto; width: 80%;"> <thead> <tr> <th>소 재 지</th> <th>당 초</th> <th>조 정</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">원</td> <td style="text-align: center;">원</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>○○ 시장 (군수·구청장)</p> <p>※ 알 림 이 결정에 대하여 불복이 있는 때에는 이의신청에 대한 처리결과 통지서를 받은 날로부터 90일 이내에 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있습니다.</p> </div>	소 재 지	당 초	조 정	비 고		원	원		<p>공시 관련 일정 최신화 및 명칭 변경에 따른 자구 수정</p>
소 재 지	당 초	조 정	비 고																
	원	원																	
소 재 지	당 초	조 정	비 고																
	원	원																	
p.35	<p>(별지 제12호)</p> <p style="text-align: center;">기 관 명</p> <p>문서번호 시행일자 발 음 세 목 : 개별주택가격 이의신청에 대한 처리결과 통지</p> <p>귀하께서 2021년도 ○월 ○일 기준 개별주택가격에 대한 이의신청을 제출한 사항에 대하여 가격의 적정성 여부 등을 한국산정원의 검증을 거쳐 ○○시(군·구) 부동산가격공시위원회에서 심의한 결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 소재지: 2. 당초가격: 3. 이의신청 요지: 4. 처리결과: <p>○○ 시장 (군수·구청장)</p> <p>※ 알 림 이 결정에 대하여 불복이 있는 때에는 이의신청에 대한 처리결과 통지서를 받은 날로부터 90일 이내에 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있습니다.</p>	<p>(별지 제12호)</p> <p style="text-align: center;">기 관 명</p> <p>문서번호 시행일자 발 음 세 목 : 개별주택가격 이의신청에 대한 처리결과 통지</p> <p>귀하께서 2022년도 ○월 ○일 기준 개별주택가격에 대한 이의신청을 제출한 사항에 대하여 가격의 적정성 여부 등을 한국부동산원의 검증을 거쳐 ○○시(군·구) 부동산가격공시위원회에서 심의한 결과를 다음과 같이 통지합니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 소재지: 2. 당초가격: 3. 이의신청 요지: 4. 처리결과: <p>○○ 시장 (군수·구청장)</p> <p>※ 알 림 이 결정에 대하여 불복이 있는 때에는 이의신청에 대한 처리결과 통지서를 받은 날로부터 90일 이내에 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있습니다.</p>	<p>공시 관련 일정 최신화 및 명칭 변경에 따른 자구 수정</p>																

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																
p.36	<p>(별지 제13호)</p> <p style="text-align: center;">정정결정 등지문</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>기 관 명</p> <p>문서번호 시행일자 붙임 제목 : <u>2021</u>년도 개별주택가격 정정결정 알림</p> <p><u>2021</u> ○. ○자로 결정공시한 귀하의 개별주택가격에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조 제8항의 규정에 의한 정정사용가 발생하여 ○원 ○입지로 다음과 같이 정정 공시하였음을 알려드립니다. 이의가 있으신 경우에는 정정 공시일로부터 30일 이내에 시군구에 비치된 개별주택가격 <u>의의신청서</u>를 작성하여 제출하여 주시기 바랍니다.</p> <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <thead> <tr> <th>소재지</th> <th>당 초</th> <th>정 정</th> <th>정정사유</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>원</td> <td>원</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>○ ○ 시장 (군수 구청장)</p> </div>	소재지	당 초	정 정	정정사유		원	원		<p>(별지 제13호)</p> <p style="text-align: center;">정정결정 등지문</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>기 관 명</p> <p>문서번호 시행일자 붙임 제목 : <u>2022</u>년도 개별주택가격 정정결정 알림</p> <p><u>2022</u> ○. ○자로 결정공시한 귀하의 개별주택가격에 대하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조 제8항의 규정에 의한 정정사용가 발생하여 ○원 ○입지로 다음과 같이 정정 공시하였음을 알려드립니다. 이의가 있으신 경우에는 정정 공시일로부터 30일 이내에 시군구에 비치된 개별주택가격 <u>의의신청서</u>를 작성하여 제출하여 주시기 바랍니다.</p> <table border="1" style="margin: 0 auto;"> <thead> <tr> <th>소재지</th> <th>당 초</th> <th>정 정</th> <th>정정사유</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>원</td> <td>원</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>○ ○ 시장 (군수 구청장)</p> </div>	소재지	당 초	정 정	정정사유		원	원		<p>공시 관련 일정 최신화</p>
소재지	당 초	정 정	정정사유																
	원	원																	
소재지	당 초	정 정	정정사유																
	원	원																	
p.38	<p>(별지 제15호)</p> <p style="text-align: center;"><u>2021</u>년 개별주택가격 결정자료</p> <p style="text-align: center;"><u>2021</u>. 4.</p> <p style="text-align: center;">○○특별시(광역시, 도)</p>	<p>(별지 제15호)</p> <p style="text-align: center;"><u>2022</u>년 개별주택가격 결정자료</p> <p style="text-align: center;"><u>2022</u>. 4.</p> <p style="text-align: center;">○○특별시(광역시, 도)</p>	<p>공시 관련 일정 최신화</p>																

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																																																																																		
p.41	<p>1. 조사대상 내역</p> <p>(단위 : 호)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th colspan="3">2021년</th> <th colspan="3">2020년</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>단독</th> <th>주상용</th> <th>계</th> <th>단독</th> <th>주상용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>시·군·구 계</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○구 ○○시 ○○군</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>읍·면·동 계</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○동 ○○읍 ○○면</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	2021년			2020년			계	단독	주상용	계	단독	주상용	시·군·구 계							○○구 ○○시 ○○군							읍·면·동 계							○○동 ○○읍 ○○면							<p>1. 조사대상 내역</p> <p>(단위 : 호)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th colspan="3">2022년</th> <th colspan="3">2021년</th> </tr> <tr> <th>계</th> <th>단독</th> <th>주상용</th> <th>계</th> <th>단독</th> <th>주상용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>시·군·구 계</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○구 ○○시 ○○군</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>읍·면·동 계</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○동 ○○읍 ○○면</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	2022년			2021년			계	단독	주상용	계	단독	주상용	시·군·구 계							○○구 ○○시 ○○군							읍·면·동 계							○○동 ○○읍 ○○면							<p>공시 관련 일정에 따른 조사대상 내역 최신화</p>
구 분	2021년			2020년																																																																																	
	계	단독	주상용	계	단독	주상용																																																																															
시·군·구 계																																																																																					
○○구 ○○시 ○○군																																																																																					
읍·면·동 계																																																																																					
○○동 ○○읍 ○○면																																																																																					
구 분	2022년			2021년																																																																																	
	계	단독	주상용	계	단독	주상용																																																																															
시·군·구 계																																																																																					
○○구 ○○시 ○○군																																																																																					
읍·면·동 계																																																																																					
○○동 ○○읍 ○○면																																																																																					
p.45	<p>6. 가격조사 및 가격수준 현황(공시주택 기준)</p> <p>2) 주택가격 현황</p> <p>(2) 전년대비 가격 변동률 현황</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>2021년</th> <th>2020년</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>시·군·구 계</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○구 ○○시 ○○군</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>읍·면·동 계</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○동 ○○읍 ○○면</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	2021년	2020년	시·군·구 계			○○구 ○○시 ○○군			읍·면·동 계			○○동 ○○읍 ○○면			<p>6. 가격조사 및 가격수준 현황(공시주택 기준)</p> <p>2) 주택가격 현황</p> <p>(2) 전년대비 가격 변동률 현황</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>2022년</th> <th>2021년</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>시·군·구 계</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○구 ○○시 ○○군</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>읍·면·동 계</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○동 ○○읍 ○○면</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	2022년	2021년	시·군·구 계			○○구 ○○시 ○○군			읍·면·동 계			○○동 ○○읍 ○○면			<p>공시 관련 일정 최신화</p>																																																				
구 분	2021년	2020년																																																																																			
시·군·구 계																																																																																					
○○구 ○○시 ○○군																																																																																					
읍·면·동 계																																																																																					
○○동 ○○읍 ○○면																																																																																					
구 분	2022년	2021년																																																																																			
시·군·구 계																																																																																					
○○구 ○○시 ○○군																																																																																					
읍·면·동 계																																																																																					
○○동 ○○읍 ○○면																																																																																					

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.53	<p>3. 조사대상주택부 작성방법 나. 항목별 기재요령</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>⑨ 기타특성 : 2021년도 주택특성조사표상의 조사항목에 대한 번호를 기재함</p> <p>⑩ 전년가격 : 2020. 1. 1자 개별주택가격을 기재함</p> <p>⑪ 종전가격 : 2021. 6. 1자 개별주택가격 조사 시 활용하며, 2021. 1. 1자 개별주택가격을 기재함</p>	<p>3. 조사대상주택부 작성방법 나. 항목별 기재요령</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>⑨ 기타특성 : 2022년도 주택특성조사표상의 조사항목에 대한 번호를 기재함</p> <p>⑩ 전년가격 : 2021. 1. 1자 개별주택가격을 기재함</p> <p>⑪ 종전가격 : 2022. 6. 1자 개별주택가격 조사 시 활용하며, 2022. 1. 1자 개별주택가격을 기재함</p>	<p>공시 관련 일정 최신화</p>
p.55	<p>4. 조사대상주택의 유의사항 가. 폐가 및 공가</p> <p>○ 건축법] 제2조 제1항 제2호의 규정에 의한 건축물로 볼 수 없는 폐가는 지방세 과세대상이 아니므로 조사대상에서 제외함</p> <p style="text-align: center;">(신 설)</p> <p>○ 공가는 「건축법」 상의 건축물에 해당하므로 개별주택 조사대상에 포함시켜 산정하되, 효율적인 정보관리를 위해 공가 구분코드를 입력함</p> <p style="text-align: center;">(신 설)</p> <p style="text-align: center;">(신 설)</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>4. 조사대상주택의 유의사항 가. 폐가 및 공가</p> <p>○ 건축법] 제2조 제1항 제2호의 규정에 의한 건축물로 볼 수 없는 폐가는 지방세 과세대상이 아니므로 조사대상에서 제외함</p> <p>- “폐가”란 주택의 지붕과 기둥 또는 벽 등 주요부분이 훼손, 일부 멸실, 붕괴되어 주택으로의 기능을 전부 상실하였고 물리적 또는 경제적으로 복구도 어려운 주택을 말함</p> <p>○ 공가는 「건축법」 상의 건축물에 해당하므로 개별주택 조사대상에 포함시켜 산정하되, 효율적인 정보관리를 위해 공가 구분코드를 입력함</p> <p>- “공가”란 거주 또는 사용되지 않는 등의 사유로 개보수 및 대수선 등이 필요한 주택을 말함</p> <p>- 공가 중 주거전용면적이 「주거기본법」 제17조에 따른 최저주거기준(14㎡)에 미달하는 주택에 대해서는 조사 및 공시 여부를 검토</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>제도 개선사항 공가와 폐가의 조사기준 명확화를 위한 개념 설정 등</p>

나. 주택특성 조사

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.62	<p>2. 주택특성 조사의 방법</p> <p style="text-align: center;">(상략)</p> <p>나. 개별주택 공시가격 조사·산정 담당자와 개별지 공시지가 조사·산정 담당자간 토지특성에 대해 상호 검증하는 절차를 거쳐 개별주택과 개별지의 토지특성이 일치되도록 하여야 함</p> <p style="text-align: center;">(신설)</p>	<p>2. 주택특성 조사의 방법</p> <p style="text-align: center;">(상략)</p> <p>나. 개별주택 공시가격 조사·산정 담당자와 개별지 공시지가 조사·산정 담당자간 토지특성에 대해 상호 검증하는 절차를 거쳐 개별주택과 개별지의 토지특성이 일치되도록 하여야 함</p> <p>- 다만, 한 개의 필지 내 2개 이상 주건물 등 소유권이 구분되면서 다른 가격을 부과하는 것이 합리적인 경우는 조사대상 주택 각각의 특성을 달리 입력할 수 있음. 이때 구분하여 산정하는 것이 합리적인 경우란 해당 토지의 위치와 면적을 특정하여 여러 사람이 구분소유하기로 하는 약정이 있으며, 그 약정이 있을 때부터 분할된 부분을 특정하여 각자 점유·사용하고 있는 경우 등을 말함(대법 2004다71409)</p> <p>- 또한 부속토지가 대단위 면적으로서 주택 부지가 전, 담, 임야 등과 혼재되어 있는 경우 건폐율 역산, 개별법 규정으로 산정 대지면적을 조사한 경우 등은 개별부동산 간 토지특성이 불일치할 수 있음</p> <p>개별부동산 간 특성일치가 불합리한 사례</p> 	<p>제도 개선사항 토지와 주택간 특성일치가 불합리한 경우의 특성일치예의사항 신설</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.68	<p>3. 토지특성 조사요령 (6)-① 산정대지면적</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>다. 주택부지가 전, 담, 임야 등과 혼재되어 있는 경우에는 다음 순서에 따라 산정대지면적을 조사·기재함</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>③ 주택부지의 경계가 불명확할 때, 필요한 경우 산정목적에 따라 개별법에 규정된 대지면적 산정기준을 적용할 수 있음3</p> <p>※ 개별법상의 규정은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별 조치법시행령』 별표 2(330㎡이내), 『지방세법』 제106조 및 동법시행령 제105조(10배), 『부가가치세법 시행령』 제41조(도시지역 5배, 도시지역 외 지역 10배 이하), 『소득세법 시행령』 제154조(도시지역 5배, 도시지역 외 지역 10배 이하) 등이 있으며, 이 경우에도 산정대지면적이 토지(임야)대장상 면적을 초과할 수 없음</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>3. 토지특성 조사요령 (6)-① 산정대지면적</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>다. 주택부지가 전, 담, 임야 등과 혼재되어 있는 경우에는 다음 순서에 따라 산정대지면적을 조사·기재함</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>③ 주택부지의 경계가 불명확할 때, 필요한 경우 산정목적에 따라 개별법에 규정된 대지면적 산정기준을 적용할 수 있음3</p> <p>※ 개별법상의 규정은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별 조치법시행령』 별표 2(330㎡이하), 『지방세법』 제106조 및 동법시행령 제105조(10배), 『부가가치세법 시행령』 제41조(도시지역 5배, 도시지역 외 지역 10배 이하), 『소득세법 시행령』 제154조(도시지역 5배, 도시지역 외 지역 10배 이하) 등이 있으며, 이 경우에도 산정대지면적이 토지(임야)대장상 면적을 초과할 수 없음</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>법령 개정에 따른 자구 수정</p>
p.69	<p>3. 토지특성 조사요령 (7) 용도지역</p> <p>가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 36조·제79조 및 같은 법 시행령 제30조의 규정에 의한 용도지역을 기재함</p> <p>- 토지이용계획확인서에 둘 이상의 용도지역이 표기되거나 용도지역 경계와 지적선이 일치하는 토지의 경우에는, 실제 한 개의 용도지역일 가능성이 있으므로 이에 대한 사실여부를 재검토하여 용도지역을 기재하여야 함</p>	<p>3. 토지특성 조사요령 (7) 용도지역</p> <p>가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 36조·제79조 및 같은 법 시행령 제30조의 규정에 의한 용도지역을 2개까지 기재함</p> <p>- 토지이용계획확인서에 둘 이상의 용도지역이 표기되거나 용도지역 경계와 지적선이 일치하는 토지의 경우에는, 실제 한 개의 용도지역일 가능성이 있으므로 이에 대한 사실여부를 재검토하여 용도지역을 기재하여야 함</p>	<p>제도 개선사항 용도지역이 2개 이상으로 확인되는 경우 최소대지면적을 입력토록 하여 공부화의 불일치 해소</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																	
	(신 설)	- 재검토 결과 한 개의 용도지역일 경우 토지이용계획확인서 변경을 요청하며, 2개 이상의 용도지역이나 면적이 매우 미세한 경우에는 최소면적(1㎡)을 입력하는 등 공부와 일치하게 기재하여야 함																		
p.76	3. 토지특성 조사요령 (8) 용도지구 (상 락) 나. 주택부지에 둘 이상의 용도지구가 <신 설>지정되어 있는 경우에는 제한의 정도가 강한 용도지구(해당 지역의 주택가격비준표에서 일반주택부지와 격차율이 큰 용도지구)순으로 기재하되 가격배율이 1.00미만인 용도지구를 우선 기재함 (하 락)	3. 토지특성 조사요령 (8) 용도지구 (상 락) 나. 주택부지에 둘 이상의 용도지구가 구분(중복)지정되어 있는 경우에는 제한의 정도가 강한 용도지구(해당 지역의 주택가격비준표에서 일반주택부지와 격차율이 큰 용도지구)순으로 기재하되 가격배율이 1.00미만인 용도지구를 우선 기재함 (하 락)	해석 명료화를 위한 문구 수정																	
p.78	3. 토지특성 조사요령 (8) 용도지구 (상 락) 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 37조제3항 및 같은 법 시행령 제31조 제4호에 따라, 시도 또는 대도시의 조례로 같은 법 제37조 제1항 각호의 용도지구 외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한 경우에는 기타지구(999)로 기재함 (하 락)	3. 토지특성 조사요령 (8) 용도지구 (상 락) 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 37조제3항 및 같은 법 시행령 제31조 제4항에 따라, 시도 또는 대도시의 조례로 같은 법 제37조 제1항 각호의 용도지구 외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한 경우에는 기타지구(999)로 기재함 (하 락)	오기수정																	
p.79	3. 토지특성 조사요령 (8) 용도지구 (신 설)	3. 토지특성 조사요령 (8) 용도지구 용도지구의 구분 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">개정전</th> <th colspan="2">개정후(2018.04.19. 시행)</th> </tr> <tr> <th>별</th> <th>시행령</th> <th>별</th> <th>시행령</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">고도지구</td> <td>최고고도지구</td> <td rowspan="2">(최고)고도지구</td> <td rowspan="2">-</td> </tr> <tr> <td>최저고도지구</td> </tr> <tr> <td>경관지구</td> <td>자연경관지구</td> <td></td> <td>자연경관지구</td> </tr> </tbody> </table>	개정전		개정후(2018.04.19. 시행)		별	시행령	별	시행령	고도지구	최고고도지구	(최고)고도지구	-	최저고도지구	경관지구	자연경관지구		자연경관지구	관계법령 경과조치로 인한 용도지구 입력내용을 표로 정리하여 업무요령의 이해도 제고
개정전		개정후(2018.04.19. 시행)																		
별	시행령	별	시행령																	
고도지구	최고고도지구	(최고)고도지구	-																	
	최저고도지구																			
경관지구	자연경관지구		자연경관지구																	

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.81	<p>3. 토지특성 조사요령 (9) 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>라. 주택부지의 일부에 구역 및 지역이 지정되어 있을 경우에 그 지정된 면적이 잔여토지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미할 때에는 구역 및 지역의 지정이 없는 것으로 간주하여 “00”으로 기재함</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>3. 토지특성 조사요령 (9) 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>라. 주택부지의 일부에 구역 및 지역이 지정되어 있을 경우에 그 지정된 면적이나 형상이 잔여토지의 이용·개발에 미치는 영향이 미미할 때에는 구역 및 지역의 지정이 없는 것으로 간주하여 “00”으로 기재함</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>용도지구와 기타제한의 잔여토지 이용·개발에 미치는 영향 판단 일치</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.84	<p>3. 토지특성 조사요령 (9) 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉞ 수변구역 : 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조 및 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조에 따라 지정·고시된 구역</p> <p>※ <u>다음에 해당하는 지역은</u> 수변구역에서 제외하여야 하므로 관할 지자체 등 관련 기관을 통해 재확인 필요</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>3. 토지특성 조사요령 (9) 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉞ 수변구역 : 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조 및 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조에 따라 지정·고시된 구역</p> <p>※ <u>상기 법률 제4조제2항에 따라 다음에 해당하는 지역은</u> 수변구역에서 제외하여야 하므로 관할 지자체 등 관련 기관을 통해 재확인 필요</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>관련법령 구체화하여 적시</p>
p.85	<p>3. 토지특성 조사요령 (9) 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉞ 지구단위계획구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 의하여 지정된 구역(도시지역, 도시외지역)</p> <p>※ 「도시 및 주거환경정비법」 <u>제17조 제1항에 따라 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 보고 조사함</u></p>	<p>3. 토지특성 조사요령 (9) 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉞ 지구단위계획구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 의하여 지정된 구역(도시지역, 도시외지역)</p> <p>※ 「도시 및 주거환경정비법」 <u>제8조에 의하여 정비구역(재정비촉진계획이 결정·고시되었을 때에는 정비구역의 지정 또는 변경의 승인·결정 등이 있는 것으로 봄(도시재정비 촉진을 위한 특별법 제13조))으로 지정된 경우</u> 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 보고 조사함</p>	<p>관련법령 구체화하여 적시</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.85	<p>3. 토지특성 조사요령 (9) 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉑ 지구단위계획구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 의하여 지정된 구역(도시지역, 도시외지역)</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항 2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 6. 환경관리계획 또는 경관계획 7. 교통처리계획 8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 </div>	<p>3. 토지특성 조사요령 (9) 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉑ 지구단위계획구역 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 의하여 지정된 구역(도시지역, 도시외지역)</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항 2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 6. 환경관리계획 또는 경관계획 7. 보행안전 등을 고려한 교통처리계획 8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 </div>	<p>법령 개정에 따른 자구 수정</p>
p.86	<p>3. 토지특성 조사요령 (9) 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉒ 일시적 규제지역 : 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조에 의거 지정 효력이 상실된 도시·군계획시설(공원)이 일정기간 규제지역으로 지정되는 경우(예 : 개발행위허가 제한지역, 건축허가 제한지역 등)로서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 의하여 지정된 구역</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>3. 토지특성 조사요령 (9) 기타제한(구역 등) : 기타</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>㉒ 일시적 규제지역 : 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조에 의거 지정 효력이 상실된 도시·군계획시설(공원)이 일정기간 규제지역으로 지정되는 경우(예 : 개발행위허가 제한지역, 건축허가 및 착공제한지역 등)로서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 의하여 지정된 구역</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>법률 상 용어로 수정</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.101	<p>3. 토지특성 조사요령 (15) 도로조건 : 도로접면 다. 도로의 분류기준</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>- 도로는 관계법령의 규정에 불구하고 사실상 이용되는 도로와 건설공사중인 도로(조사시점 현재 공사가 진행 중인 구간을 말한다)만을 “도로”로 간주하고 고속국도와 자동차전용도로 등 차량 진출입이 불가능한 도로와 이용되지 않는 폐도는 “도로”로 보지 아니함. 다만 개발행위허가(건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경)를 받고 주택부지로 이용 중인 토지와 접한 고속국도와 자동차전용도로의 경우는 “도로”로 간주함</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>3. 토지특성 조사요령 (15) 도로조건 : 도로접면 다. 도로의 분류기준</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>- 도로는 관계법령의 규정에도 불구하고 사실상 이용되는 도로와 건설공사중인 도로(조사시점 현재 공사가 진행 중인 구간을 말한다)만을 “도로”로 간주하고 고속국도와 자동차전용도로 등 차량 진출입이 불가능한 도로와 이용되지 않는 폐도는 “도로”로 보지 아니함. 다만 개발행위허가(건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경)를 받고 주택부지로 이용 중인 토지와 접한 고속국도와 자동차전용도로의 경우는 “도로”로 간주함</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>지구수정</p>
p.104	<p>3. 토지특성 조사요령 (16) 유해시설접근성 : 철도·고속국도 등과의 거리</p> <p>가. 철도·지상전철(경량전철은 제외) 또는 고속국도의 경계로부터 주택부지까지의 도면상의 최단직선거리를 조사하여 기재함. 다만, 유해시설의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우에는 인근지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사함</p> <p style="text-align: center;">(신 설)</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>3. 토지특성 조사요령 (16) 유해시설접근성 : 철도·고속국도 등과의 거리</p> <p>가. 철도·지상전철(경량전철은 제외) 또는 고속국도의 경계로부터 주택부지까지의 도면상의 최단직선거리를 조사하여 기재함. 다만, 유해시설의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우에는 인근지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사함</p> <p>※ 해당시설물로의 접근에 제한이 있거나, 정확한 위치를 파악하기 어려운 경우에 한하여 제한적으로 해당시설물을 포함하는 부지(필지) 경계를 기준으로 조사할 수 있음. 다만 현황도면 또는 GIS를 활용하여 해당시설물의 파악이 가능한 경우에는 해당시설물 경계를 기준으로 조사하여야함</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>해당 시설물로의 접근에 한계가 있는 경우 GIS, 현황도면 등을 활용하되, 이 조차 어려운 경우 해당시설물을 포함하는 필지경계를 기준으로 조사토록 명확화</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.105	<p>3. 토지특성 조사요령 (17) 유해시설접근성 : 폐기물처리시설 및 수질 오염방지시설 등과의 거리</p> <p>가. 폐기물처리시설 또는 수질오염방지시설 (도시·군계획시설로 결정되어 가동 중이거나 또는 대규모의 시설로서 인근 주택 가격에 영향을 미칠 것으로 판단되는 쓰레기처리장·소각장 및 폐수종말처리시설 등) 등과의 경계로부터 주택부지까지의 도면상의 최단직선거리를 조사하여 기재함. 다만, 유해시설의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우에는 인근지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사함</p> <p style="text-align: center;">(신 설)</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>3. 토지특성 조사요령 (17) 유해시설접근성 : 폐기물처리시설 및 수질 오염방지시설 등과의 거리</p> <p>가. 폐기물처리시설 또는 수질오염방지시설 (도시·군계획시설로 결정되어 가동 중이거나 또는 대규모의 시설로서 인근 주택 가격에 영향을 미칠 것으로 판단되는 쓰레기처리장·소각장 및 폐수종말처리시설 등) 등과의 경계로부터 주택부지까지의 도면상의 최단직선거리를 조사하여 기재함. 다만, 유해시설의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우에는 인근지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사함</p> <p style="text-align: center;">※ 해당시설물로의 접근에 제한이 있거나, 정확한 위치를 파악하기 어려운 경우에 한하여 제한적으로 해당시설물을 포함하는 부지(필지) 경계를 기준으로 조사할 수 있음. 다만 현황도면 또는 GIS를 활용하여 해당시설물의 파악이 가능한 경우에는 해당시설물 경계를 기준으로 조사하여야함</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>해당 시설물로의 접근에 한계가 있는 경우 GIS, 현황도면 등을 활용하되, 이 조차 어려운 경우 해당시설물을 포함하는 필지경계를 기준으로 조사토록 명확화</p>
p.106	<p>3. 토지특성 조사요령 (18) 위험시설접근성 : 변전소와의 거리</p> <p>가. 변전소(옥외변전소에 한함) 경계로부터 개별주택까지 지적도상의 최단직선거리를 조사하여 다음과 같이 구분·기재함. 다만, 위험시설(변전소)의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우에는 인근지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사함</p> <p style="text-align: center;">(신 설)</p>	<p>3. 토지특성 조사요령 (18) 위험시설접근성 : 변전소와의 거리</p> <p>가. 변전소(옥외변전소에 한함) 경계로부터 개별주택까지 지적도상의 최단직선거리를 조사하여 다음과 같이 구분·기재함. 다만, 위험시설(변전소)의 실제 영향력을 고려하였을 때 최단직선거리로 조사함이 불합리한 경우에는 인근지형을 감안한 실제 접근 가능한 직선거리로 조사함</p> <p style="text-align: center;">※ 해당시설물로의 접근에 제한이 있거나, 정확한 위치를 파악하기 어려운 경우에 한하여 제한적으로 해당시설물을 포함하는 부지(필지)</p>	<p>해당 시설물로의 접근에 한계가 있는 경우 GIS, 현황도면 등을 활용하되, 이 조차 어려운 경우 해당시설물을 포함하는 필지경계를 기준으로 조사토록 명확화</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																																																																
	(하 락)	(하 락)																																																																	
p.108 ~110	<p>3. 토지특성 조사요령 (19) 토지이용상황(면적산정 및 건폐율 역산용)</p> <p style="text-align: center;"><u>토지이용상황구분</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">구분</th> <th style="width: 35%;">범위</th> <th style="width: 10%;">전산 코드</th> <th style="width: 10%;">기재 방법</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주거용</td> <td></td> <td style="text-align: center;">100</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 단독주택 용지 (단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집 ·공동생활 가정· 지역아동 센터 및 노인복지 시설을 포함) </td> <td> · 단독주택:(생 락) · 다중주택·학생 또는 직장인 등 다수인이 정기간 거주할 수 있는 구조로 된 주택으로서 바닥면적이 330㎡ 이하이고 층수가 3층 이하인 것 · 다가구주택:(생 락) </td> <td style="text-align: center;">(생략)</td> <td style="text-align: center;">(생략)</td> </tr> <tr> <td>다세대 주택용지</td> <td> … (「주택법 시행령」 10조제1항 제1의 3 호의 단지형 다세대 주택용지와 「주택법 시행령」 제33조제1항 제1호의 원룸형 주 택용지 포함) </td> <td style="text-align: center;">(생략)</td> <td style="text-align: center;">(생략)</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(중 락)</td> </tr> <tr> <td>전</td> <td></td> <td style="text-align: center;">500</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(중 락)</td> </tr> <tr> <td>농업용창고</td> <td> …“전”으로서 농협·수협·축협 창고 및 농업… </td> <td style="text-align: center;">(생략)</td> <td style="text-align: center;">(생략)</td> </tr> </tbody> </table>	구분	범위	전산 코드	기재 방법	주거용		100		단독주택 용지 (단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집 ·공동생활 가정· 지역아동 센터 및 노인복지 시설을 포함)	· 단독주택:(생 락) · 다중주택·학생 또는 직장인 등 다수인이 정기간 거주할 수 있는 구조로 된 주택으로서 바닥면적이 330㎡ 이하이고 층수가 3층 이하인 것 · 다가구주택:(생 락)	(생략)	(생략)	다세대 주택용지	… (「주택법 시행령」 10조제1항 제1의 3 호 의 단지형 다세대 주택용지와 「주택법 시행령」 제33조제1항 제1호 의 원룸형 주 택용지 포함)	(생략)	(생략)	(중 락)				전		500		(중 락)				농업용창고	…“ 전 ”으로서 농협·수협·축협 창고 및 농업…	(생략)	(생략)	<p>3. 토지특성 조사요령 (19) 토지이용상황(면적산정 및 건폐율 역산용)</p> <p style="text-align: center;"><u>토지이용상황구분</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">구분</th> <th style="width: 35%;">범위</th> <th style="width: 10%;">전산 코드</th> <th style="width: 10%;">기재 방법</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주거용</td> <td></td> <td style="text-align: center;">100</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 단독주택 용지 (단독주택의 형태를 갖춘 가정 어린이집· 공동 생활가정· 지역아동 센터· 공동육아 나눔터· 작은 도서관 및 노인복지 시설을 포함) </td> <td> · 단독주택:(현행과 같음) · 다중주택·학생 또는 직장인 등 여러 사람이 정기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있으며 독립된 주거의 형태를 갖춘지 않았으며, 1개 동의 주택으로 쓰이는 반단면적(부설 주차장 면적은 제외함) 이하 규모의 합계가 60제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하이고(다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외함). 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 주택 · 다가구주택:(현행과 같음) </td> <td style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> <td style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td>다세대 주택용지</td> <td> … (「주택법 시행령」 제10조 제1항제3호의 단지형 다세 대 주택용지와 「주택법 시 행령」 제10조제1항제1호의 원룸형 주택용지 포함) </td> <td style="text-align: center;">(생략)</td> <td style="text-align: center;">(생략)</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td>전</td> <td></td> <td style="text-align: center;">500</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td>농업용 창고</td> <td> …“전”으로서 농업… </td> <td style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> <td style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> </tbody> </table>	구분	범위	전산 코드	기재 방법	주거용		100		단독주택 용지 (단독주택의 형태를 갖춘 가정 어린이집· 공동 생활가정· 지역아동 센터· 공동육아 나눔터· 작은 도서관 및 노인복지 시설을 포함)	· 단독주택:(현행과 같음) · 다중주택·학생 또는 직장인 등 여러 사람이 정기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있으며 독립된 주거의 형태를 갖춘지 않았으며, 1개 동의 주택으로 쓰이는 반단면적(부설 주차장 면적은 제외함) 이하 규모의 합계가 60제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하이고(다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외함). 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 주택 · 다가구주택:(현행과 같음)	(현행과 같음)	(현행과 같음)	다세대 주택용지	… (「주택법 시행령」 제10조 제1항제3호 의 단지형 다세 대 주택용지와 「주택법 시 행령」 제10조제1항제1호 의 원룸형 주택용지 포함)	(생략)	(생략)	(현행과 같음)				전		500		(현행과 같음)				농업용 창고	…“ 전 ”으로서 농업…	(현행과 같음)	(현행과 같음)	<p>법령 조문 정확히 반영</p>
구분	범위	전산 코드	기재 방법																																																																
주거용		100																																																																	
단독주택 용지 (단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집 ·공동생활 가정· 지역아동 센터 및 노인복지 시설을 포함)	· 단독주택:(생 락) · 다중주택·학생 또는 직장인 등 다수인이 정기간 거주할 수 있는 구조로 된 주택으로서 바닥면적이 330㎡ 이하이고 층수가 3층 이하인 것 · 다가구주택:(생 락)	(생략)	(생략)																																																																
다세대 주택용지	… (「주택법 시행령」 10조제1항 제1의 3 호 의 단지형 다세대 주택용지와 「주택법 시행령」 제33조제1항 제1호 의 원룸형 주 택용지 포함)	(생략)	(생략)																																																																
(중 락)																																																																			
전		500																																																																	
(중 락)																																																																			
농업용창고	…“ 전 ”으로서 농협·수협·축협 창고 및 농업…	(생략)	(생략)																																																																
구분	범위	전산 코드	기재 방법																																																																
주거용		100																																																																	
단독주택 용지 (단독주택의 형태를 갖춘 가정 어린이집· 공동 생활가정· 지역아동 센터· 공동육아 나눔터· 작은 도서관 및 노인복지 시설을 포함)	· 단독주택:(현행과 같음) · 다중주택·학생 또는 직장인 등 여러 사람이 정기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있으며 독립된 주거의 형태를 갖춘지 않았으며, 1개 동의 주택으로 쓰이는 반단면적(부설 주차장 면적은 제외함) 이하 규모의 합계가 60제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하이고(다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외함). 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 주택 · 다가구주택:(현행과 같음)	(현행과 같음)	(현행과 같음)																																																																
다세대 주택용지	… (「주택법 시행령」 제10조 제1항제3호 의 단지형 다세 대 주택용지와 「주택법 시 행령」 제10조제1항제1호 의 원룸형 주택용지 포함)	(생략)	(생략)																																																																
(현행과 같음)																																																																			
전		500																																																																	
(현행과 같음)																																																																			
농업용 창고	…“ 전 ”으로서 농업…	(현행과 같음)	(현행과 같음)																																																																

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																																																																																																																
p.111 ~113	<p>3. 토지특성 조사요령 (19) 토지이용상황(면적산정 및 건폐율 역산용)</p> <p style="text-align: center;"><u>토지이용상황구분</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>범위</th> <th>전산 코드</th> <th>기재 방법</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>답</td> <td></td> <td>600</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(중 략)</td> </tr> <tr> <td>답 참고</td> <td>…“답”으로 서 농협·수협 ·축협참고 및 농업…</td> <td>(생략)</td> <td>(생략)</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(중 략)</td> </tr> <tr> <td>임야</td> <td></td> <td>700</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(중 략)</td> </tr> <tr> <td>임야기타</td> <td>…종교시설, 농협·수협 ·축협 참고 등으로…</td> <td>(생략)</td> <td>(생략)</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(중 략)</td> </tr> <tr> <td>특수토지</td> <td>(생 략)</td> <td>800</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(중 략)</td> </tr> <tr> <td>매립지</td> <td>…개별지가 …</td> <td>(생략)</td> <td>(생략)</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(중 략)</td> </tr> <tr> <td>특수토지 기타</td> <td>…개별지가 …</td> <td>(생략)</td> <td>(생략)</td> </tr> </tbody> </table>	구분	범위	전산 코드	기재 방법	답		600		(중 략)				답 참고	…“ 답 ”으로 서 농협·수협 ·축협참고 및 농업 …	(생략)	(생략)	(중 략)				임야		700		(중 략)				임야기타	… 종교시설 , 농협·수협 ·축협 참고 등으로 …	(생략)	(생략)	(중 략)				특수토지	(생 략)	800		(중 략)				매립지	… 개별지가 …	(생략)	(생략)	(중 략)				특수토지 기타	… 개별지가 …	(생략)	(생략)	<p>3. 토지특성 조사요령 (19) 토지이용상황(면적산정 및 건폐율 역산용)</p> <p style="text-align: center;"><u>토지이용상황구분</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>범위</th> <th>전산 코드</th> <th>기재 방법</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>답</td> <td></td> <td>600</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td>답 참고</td> <td>…“답”으로서 농업…</td> <td>(현행과 같음)</td> <td>(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td>임야</td> <td></td> <td>700</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td>임야기타</td> <td>…종교시설 또는 참고 등으로…</td> <td>(현행과 같음)</td> <td>(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td>특수토지</td> <td>(현행과 같음)</td> <td>800</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td>매립지</td> <td>…개별공시지 가…</td> <td>(현행과 같음)</td> <td>(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">(중 략)</td> </tr> <tr> <td>특수토지 기타</td> <td>…개별공시지 가…</td> <td>(현행과 같음)</td> <td>(현행과 같음)</td> </tr> </tbody> </table>	구분	범위	전산 코드	기재 방법	답		600		(현행과 같음)				답 참고	…“ 답 ”으로서 농업 …	(현행과 같음)	(현행과 같음)	(현행과 같음)				임야		700		(현행과 같음)				임야기타	… 종교시설 또는 참고 등으로 …	(현행과 같음)	(현행과 같음)	(현행과 같음)				특수토지	(현행과 같음)	800		(현행과 같음)				매립지	… 개별공시지 가 …	(현행과 같음)	(현행과 같음)	(중 략)				특수토지 기타	… 개별공시지 가 …	(현행과 같음)	(현행과 같음)	<p>법령 조문 정확히 반영</p>
구분	범위	전산 코드	기재 방법																																																																																																																
답		600																																																																																																																	
(중 략)																																																																																																																			
답 참고	…“ 답 ”으로 서 농협·수협 ·축협참고 및 농업 …	(생략)	(생략)																																																																																																																
(중 략)																																																																																																																			
임야		700																																																																																																																	
(중 략)																																																																																																																			
임야기타	… 종교시설 , 농협·수협 ·축협 참고 등으로 …	(생략)	(생략)																																																																																																																
(중 략)																																																																																																																			
특수토지	(생 략)	800																																																																																																																	
(중 략)																																																																																																																			
매립지	… 개별지가 …	(생략)	(생략)																																																																																																																
(중 략)																																																																																																																			
특수토지 기타	… 개별지가 …	(생략)	(생략)																																																																																																																
구분	범위	전산 코드	기재 방법																																																																																																																
답		600																																																																																																																	
(현행과 같음)																																																																																																																			
답 참고	…“ 답 ”으로서 농업 …	(현행과 같음)	(현행과 같음)																																																																																																																
(현행과 같음)																																																																																																																			
임야		700																																																																																																																	
(현행과 같음)																																																																																																																			
임야기타	… 종교시설 또는 참고 등으로 …	(현행과 같음)	(현행과 같음)																																																																																																																
(현행과 같음)																																																																																																																			
특수토지	(현행과 같음)	800																																																																																																																	
(현행과 같음)																																																																																																																			
매립지	… 개별공시지 가 …	(현행과 같음)	(현행과 같음)																																																																																																																
(중 략)																																																																																																																			
특수토지 기타	… 개별공시지 가 …	(현행과 같음)	(현행과 같음)																																																																																																																
p.118	<p>4. 건물특성 조사요령 (5) 건축면적</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>※ 「건축법」 시행령 제119조 (면적 등의 산정방법 : 건축면적)</p> <p>2. 건축면적 : 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정</p>	<p>4. 건물특성 조사요령 (5) 건축면적</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>※ 「건축법」 시행령 제119조 (면적 등의 산정방법 : 건축면적)</p> <p>2. 건축면적 : 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정</p>	<p>법령 개정 에 따른 자구 수정</p>																																																																																																																

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
	<p>가. 처마, 차양, 부연(附椽), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 다음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적</p> <p>(중 략)</p> <p>2) 사료 투여, 가축 이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위하여 <u>상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 돌출차양이 설치된</u> <u>축사</u> : 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리)</p> <p>(중 략)</p> <p>(신 설)</p> <p>5) 그 밖의 건축물 : 1m</p> <p>나. 다음의 건축면적은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정</p> <p>(중 략)</p> <p>2) 창고 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽</p>	<p>가. 처마, 차양, 부연(附椽), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 다음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적</p> <p>(중 략)</p> <p>2) 사료 투여, 가축 이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위하여 <u>처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된</u> <u>축사</u> : 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리)</p> <p>(중 략)</p> <p>5) 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비(신·재생에너지를 생산하거나 이용하기 위한 것만 해당한다)를 설치하기 위하여 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 건축물로서 「녹색건축물 조성 지원법」 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 받은 건축물: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리</p> <p>6) 그 밖의 건축물 : 1m</p> <p>나. 다음의 건축면적은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정</p> <p>(중 략)</p> <p>2) 창고 또는 공장 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고</p>	

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
	<p>끝은 지지되지 아니한 구조로 설치된 돌출차양</p> <p>(중 략)</p> <p>다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.</p> <p>(중 략)</p> <p>6) 생활폐기물 보관<u>함</u>(음식물쓰레기, 의류 등의 수거<u>함</u>)</p> <p>(중 략)</p> <p>(신 설)</p>	<p>다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 설치된 돌출차양</p> <p>(중 략)</p> <p>다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.</p> <p>(중 략)</p> <p>6) 생활폐기물 보관<u>시설</u>(음식물쓰레기, 의류 등의 수거<u>시설을 말한다. 이하 같다</u>)</p> <p>(중 략)</p> <p>12) 「영유아보육법」 제15조에 따른 설치 기준에 따라 직통계단 1개소를 갖춘 하여 건축물의 외부에 설치하는 비상계단(같은 조에 따른 어린이 집이 2011년 4월 6일 이전에 설치된 경우로서 기존 건축물에 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 않게 된 경우만 해당한다)</p>	
p.119	<p>4. 건물특성 조사요령</p> <p>(6) (6)-① (6)-② 연면적 : 전체 연면적, 용적률 산정용 연면적, 산정연면적</p> <p>(중 략)</p> <p>※ 「건축법」 시행령 제119조 (면적 등의 산정방법 : 연면적)</p>	<p>4. 건물특성 조사요령</p> <p>(6) (6)-① (6)-② 연면적 : 전체 연면적, 용적률 산정용 연면적, 산정연면적</p> <p>(중 략)</p> <p>※ 「건축법」 시행령 제119조 (면적 등의 산정방법 : 연면적)</p>	<p>법령 개정 에 따른 자구 수정</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
	<p>4. 연면적 : 하나의 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당 하는 면적은 제외한다.</p> <p>가. 지하층의 면적 나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당)으로 쓰는 면적 다. 삭제 [2012.12.12.] 라. 삭제 [2012.12.12.] 마. 제34조 제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적 바. 제40조 제3항 제2호에 따라 건축물의 경사 지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적</p>	<p>4. 연면적 : 하나의 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당 하는 면적은 제외한다.</p> <p>가. 지하층의 면적 나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당)으로 쓰는 면적 다. 삭제 [2012.12.12.] 라. 삭제 [2012.12.12.] 마. 제34조 제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적 바. 제40조 제4항 제2호에 따라 건축물의 경사 지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적</p>	
p.123	<p>4. 건물특성 조사요령 (10) 건물구조</p> <p>건물구조는 일반건축물대장(일반건축물대장이 없는 경우 재산세(주택)과세대장)를 참조하여 다음과 같이 구분·기재하되, 일반건축물대장상의 구조와 실제구조가 상이할 경우에는 공부(건축물관리대장 또는 재산세과세대장)수정 사항을 반영하여 실제 건물구조를 기재함</p> <p>※ 주거물의 건물구조가 여러 개일 경우 구조1은 기준층의 구조1을 입력하고 구조2와 3은 면적이 넓은 순으로 기재함(산정조서 등에는 '○○외'로 자동출력 됨)</p> <p>(하 락)</p>	<p>4. 건물특성 조사요령 (10) 건물구조</p> <p>건물구조는 일반건축물대장(일반건축물대장이 없는 경우 재산세(주택)과세대장)를 참조하여 다음과 같이 구분·기재하되, 일반건축물대장상의 구조와 실제구조가 상이할 경우에는 공부(건축물관리대장 또는 재산세과세대장)수정 사항을 반영하여 실제 건물구조를 기재함</p> <p>※ 주거물의 건물구조가 여러 개일 경우 주거용 면적이 넓은 순으로 3개까지 기재함(산정조서 등에는 '○○외'로 자동출력 됨) 예) 철근콘크리트조, 연와조 및 시멘트 벽돌조 : 철근콘크리트조 연와조 시멘트벽돌조 입력</p> <p>(하 락)</p>	<p>기존 조사기준 및 전산로직이 적용되도록 문구 수정</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																																																																																														
p.130 ~137	<p>4. 건물특성 조사요령 (12) 건물용도</p> <p style="text-align: center;">건물용도 구분</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>용도</th> <th>세부용도</th> <th>전산코드</th> <th>기재방법</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td>주거용 공동 (200)</td> <td>다세대 주택</td> <td>203</td> <td>다세대</td> <td>○ 도시형 생활주택 중 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제3호의 단지형 다세대주택과 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제1의 원룸형 주택을 포함한다.</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">사업용 및 업무용 (300)</td> <td>운동 시설</td> <td>311</td> <td>운동</td> <td>가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장, 물놀이시설 그 밖에 이와 유사한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ...</td> </tr> <tr> <td>숙박 시설</td> <td>313</td> <td>숙박</td> <td>가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설 (추가) ...</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">사업용 및 기타특 수용 (400)</td> <td>공장</td> <td>401</td> <td>공장</td> <td>자동차관련시설, 분노 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 ...</td> </tr> <tr> <td>위험 물 저장 및 처리 시설</td> <td>403</td> <td>위험</td> <td>「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「유해화학물질 관리법」 등에 따라 설치 또는 영입의 허가를 받아야 하는 건축물로서 ...</td> </tr> <tr> <td>자동 차 관련 시설</td> <td>404</td> <td>자동 차</td> <td>(신설) ...</td> </tr> </tbody> </table>	용도	세부용도	전산코드	기재방법	내용	(현행과 같음)					주거용 공동 (200)	다세대 주택	203	다세대	○ 도시형 생활주택 중 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제3호의 단지형 다세대주택과 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제1 의 원룸형 주택을 포함한다.	(현행과 같음)					사업용 및 업무용 (300)	운동 시설	311	운동	가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장, 물놀이시설 그 밖에 이와 유사한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ...	숙박 시설	313	숙박	가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설 (추가) ...	(현행과 같음)					사업용 및 기타특 수용 (400)	공장	401	공장	자동차관련시설, 분노 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 ...	위험 물 저장 및 처리 시설	403	위험	「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「 유해화학물질 관리법 」 등에 따라 설치 또는 영입의 허가를 받아야 하는 건축물로서 ...	자동 차 관련 시설	404	자동 차	(신설) ...	<p>4. 건물특성 조사요령 (12) 건물용도</p> <p style="text-align: center;">건물용도 구분</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>용도</th> <th>세부용도</th> <th>전산코드</th> <th>기재방법</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td>주거용 공동 (200)</td> <td>다세대 주택</td> <td>203</td> <td>다세대</td> <td>○ 도시형 생활주택 중 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제3호의 단지형 다세대주택과 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제1호의 원룸형 주택을 포함한다.</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">사업용 및 업무용 (300)</td> <td>운동 시설</td> <td>311</td> <td>운동</td> <td>가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장, 물놀이시설 그 밖에 이와 유사한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ...</td> </tr> <tr> <td>숙박 시설</td> <td>313</td> <td>숙박</td> <td>가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설(「공중위생관리법」 제3조 제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설을 말한다) ...</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">(현행과 같음)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">사업용 및 기타특 수용 (400)</td> <td>공장</td> <td>401</td> <td>공장</td> <td>자동차관련시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 ...</td> </tr> <tr> <td>위험 물 저장 및 처리 시설</td> <td>403</td> <td>위험</td> <td>「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「화학물질 관리법」 등에 따라 설치 또는 영입의 허가를 받아야 하는 건축물로서 ...</td> </tr> <tr> <td>자동 차 관련 시설</td> <td>404</td> <td>자동 차</td> <td>자. 전기자동차 충전소로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것 ...</td> </tr> </tbody> </table>	용도	세부용도	전산코드	기재방법	내용	(현행과 같음)					주거용 공동 (200)	다세대 주택	203	다세대	○ 도시형 생활주택 중 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제3호의 단지형 다세대주택과 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제1호 의 원룸형 주택을 포함한다.	(현행과 같음)					사업용 및 업무용 (300)	운동 시설	311	운동	가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장, 물놀이시설 그 밖에 이와 유사한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ...	숙박 시설	313	숙박	가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설(「 공중위생관리법 」 제3조 제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설을 말한다) ...	(현행과 같음)					사업용 및 기타특 수용 (400)	공장	401	공장	자동차관련시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 ...	위험 물 저장 및 처리 시설	403	위험	「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「 화학물질 관리법 」 등에 따라 설치 또는 영입의 허가를 받아야 하는 건축물로서 ...	자동 차 관련 시설	404	자동 차	자. 전기자동차 충전소 로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것 ...	<p>법령 개정에 따른 자구수정</p>
용도	세부용도	전산코드	기재방법	내용																																																																																													
(현행과 같음)																																																																																																	
주거용 공동 (200)	다세대 주택	203	다세대	○ 도시형 생활주택 중 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제3호의 단지형 다세대주택과 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제1 의 원룸형 주택을 포함한다.																																																																																													
(현행과 같음)																																																																																																	
사업용 및 업무용 (300)	운동 시설	311	운동	가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장, 물놀이시설 그 밖에 이와 유사한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ...																																																																																													
	숙박 시설	313	숙박	가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설 (추가) ...																																																																																													
(현행과 같음)																																																																																																	
사업용 및 기타특 수용 (400)	공장	401	공장	자동차관련시설, 분노 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 ...																																																																																													
	위험 물 저장 및 처리 시설	403	위험	「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「 유해화학물질 관리법 」 등에 따라 설치 또는 영입의 허가를 받아야 하는 건축물로서 ...																																																																																													
	자동 차 관련 시설	404	자동 차	(신설) ...																																																																																													
용도	세부용도	전산코드	기재방법	내용																																																																																													
(현행과 같음)																																																																																																	
주거용 공동 (200)	다세대 주택	203	다세대	○ 도시형 생활주택 중 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제3호의 단지형 다세대주택과 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제1호 의 원룸형 주택을 포함한다.																																																																																													
(현행과 같음)																																																																																																	
사업용 및 업무용 (300)	운동 시설	311	운동	가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장, 물놀이시설 그 밖에 이와 유사한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 ...																																																																																													
	숙박 시설	313	숙박	가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설(「 공중위생관리법 」 제3조 제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설을 말한다) ...																																																																																													
(현행과 같음)																																																																																																	
사업용 및 기타특 수용 (400)	공장	401	공장	자동차관련시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것 ...																																																																																													
	위험 물 저장 및 처리 시설	403	위험	「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「 화학물질 관리법 」 등에 따라 설치 또는 영입의 허가를 받아야 하는 건축물로서 ...																																																																																													
	자동 차 관련 시설	404	자동 차	자. 전기자동차 충전소 로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것 ...																																																																																													
p.139	<p>4. 건물특성 조사요령 (14) 리모델링 가. 일반건축물대장의 대수선 및 리모델링 여부와 일자를 조사하여 기재함</p> <p style="text-align: center;">(중략)</p> <p>※ 건축법 제2조 및 건축법시행령 제3조의2</p>	<p>4. 건물특성 조사요령 (14) 리모델링 가. 일반건축물대장의 대수선 및 리모델링 여부와 일자를 조사하여 기재함</p> <p style="text-align: center;">(중략)</p> <p>※ 건축법 제2조 및 건축법시행령 제3조의2</p>	<p>법령 개정에 따른 자구수정</p>																																																																																														

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
	<p>건축법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>9. "대수선"이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.</p> <p>10. "리모델링"이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.</p> <p>건축법시행령 제3조의2(대수선의 범위) 법 제2조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다. <개정 2011. 2. 18.></p> <ol style="list-style-type: none"> 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 방화벽 또는 방화구획을 위한 마담 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것 <p>7. 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장을 포함한다)를 변경하는 것</p> <ol style="list-style-type: none"> 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것 	<p>건축법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>9. "대수선"이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.</p> <p>10. "리모델링"이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.</p> <p>건축법시행령 제3조의2(대수선의 범위) 법 제2조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다. <개정 2010. 2. 18., 2014. 11. 28.></p> <ol style="list-style-type: none"> 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 방화벽 또는 방화구획을 위한 마담 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것 <p>7. 삭제<2019. 10. 22.></p> <ol style="list-style-type: none"> 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것 	

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																																								
p.144	<p>4. 건물특성 조사요령 (16) (16)-① (16)-② 주건물·부속건물 내용연수</p> <p>(상 략)</p> <p>나. 모든 건물구조의 최종잔가율은 10%를 적용함</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>건 물 구 조</th> <th>내용연수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>통나무조, 철골(철골철근)콘크리트조</td> <td>50년</td> </tr> <tr> <td>철근콘크리트조, 석조, P·C조, 목구조, 라멘조</td> <td>40년</td> </tr> <tr> <td>연와조, 보강콘크리트조, 보강블록조, 시멘트벽돌조, 철골조, 스틸하우스조, 황토조, 목조, ALC조</td> <td>30년</td> </tr> <tr> <td>시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조, 와이어패널조</td> <td>20년</td> </tr> <tr> <td>철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 컨테이너건물</td> <td>10년</td> </tr> </tbody> </table>	건 물 구 조	내용연수	통나무조, 철골(철골철근)콘크리트조	50년	철근콘크리트조, 석조, P·C조, 목구조, 라멘조	40년	연와조, 보강콘크리트조, 보강블록조, 시멘트벽돌조, 철골조, 스틸하우스조, 황토조, 목조, ALC조	30년	시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조, 와이어패널조	20년	철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 컨테이너건물	10년	<p>4. 건물특성 조사요령 (16) (16)-① (16)-② 주건물·부속건물 내용연수</p> <p>(상 략)</p> <p>나. 모든 건물구조의 최종잔가율은 10%를 적용함</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>건 물 구 조</th> <th>내용연수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>통나무조, 철골(철골철근)콘크리트조</td> <td>50년</td> </tr> <tr> <td>철근콘크리트조, 석조, P·C조, 목구조, 라멘조</td> <td>40년</td> </tr> <tr> <td>연와조, 보강콘크리트조, 보강블록조, 시멘트벽돌조, 철골조, 스틸하우스조, 황토조, 목조, ALC조, 와이어패널조</td> <td>30년</td> </tr> <tr> <td>시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조</td> <td>20년</td> </tr> <tr> <td>철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 컨테이너건물</td> <td>10년</td> </tr> </tbody> </table>	건 물 구 조	내용연수	통나무조, 철골(철골철근)콘크리트조	50년	철근콘크리트조, 석조, P·C조, 목구조, 라멘조	40년	연와조, 보강콘크리트조, 보강블록조, 시멘트벽돌조, 철골조, 스틸하우스조, 황토조, 목조, ALC조, 와이어패널조	30년	시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조	20년	철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 컨테이너건물	10년	<p>제도 개선사항 와이어 패널조의 내용연수 현실화</p>																
건 물 구 조	내용연수																																										
통나무조, 철골(철골철근)콘크리트조	50년																																										
철근콘크리트조, 석조, P·C조, 목구조, 라멘조	40년																																										
연와조, 보강콘크리트조, 보강블록조, 시멘트벽돌조, 철골조, 스틸하우스조, 황토조, 목조, ALC조	30년																																										
시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조, 와이어패널조	20년																																										
철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 컨테이너건물	10년																																										
건 물 구 조	내용연수																																										
통나무조, 철골(철골철근)콘크리트조	50년																																										
철근콘크리트조, 석조, P·C조, 목구조, 라멘조	40년																																										
연와조, 보강콘크리트조, 보강블록조, 시멘트벽돌조, 철골조, 스틸하우스조, 황토조, 목조, ALC조, 와이어패널조	30년																																										
시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조	20년																																										
철파이프조, 석회 및 흙벽돌조, 돌담 및 토담조, 컨테이너건물	10년																																										
p.145	<p>4. 건물특성 조사요령 (18) 주택유형구분</p> <p style="text-align: center;"><u>주택유형 구분</u></p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>전산 코드</th> <th>기재 방법</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">(중 략)</td> </tr> <tr> <td>전원주택단지 주택</td> <td>080</td> <td>전원</td> <td>「주택법」 제16조 및 「주택법 시행령」 제15조에 따라 ...</td> </tr> <tr> <td>타운하우스 단지 주택</td> <td>090</td> <td>타운</td> <td>「주택법」 제16조 및 「주택법 시행령」 제15조에 따라 ...</td> </tr> <tr> <td colspan="4">(하 략)</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	전산 코드	기재 방법	내용	(중 략)				전원주택단지 주택	080	전원	「주택법」 제16조 및 「주택법 시행령」 제15조 에 따라 ...	타운하우스 단지 주택	090	타운	「주택법」 제16조 및 「주택법 시행령」 제15조 에 따라 ...	(하 략)				<p>4. 건물특성 조사요령 (18) 주택유형구분</p> <p style="text-align: center;"><u>주택유형 구분</u></p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>전산 코드</th> <th>기재 방법</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">(중 략)</td> </tr> <tr> <td>전원주택단지 주택</td> <td>080</td> <td>전원</td> <td>「주택법」 제15조 및 「주택법 시행령」 제27조에 따라 ...</td> </tr> <tr> <td>타운하우스 단지 주택</td> <td>090</td> <td>타운</td> <td>「주택법」 제15조 및 「주택법 시행령」 제27조에 따라 ...</td> </tr> <tr> <td colspan="4">(하 략)</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	전산 코드	기재 방법	내용	(중 략)				전원주택단지 주택	080	전원	「주택법」 제15조 및 「주택법 시행령」 제27조 에 따라 ...	타운하우스 단지 주택	090	타운	「주택법」 제15조 및 「주택법 시행령」 제27조 에 따라 ...	(하 략)				<p>법령 개정 사항을 반영하여 자구수정</p>
구 분	전산 코드	기재 방법	내용																																								
(중 략)																																											
전원주택단지 주택	080	전원	「주택법」 제16조 및 「주택법 시행령」 제15조 에 따라 ...																																								
타운하우스 단지 주택	090	타운	「주택법」 제16조 및 「주택법 시행령」 제15조 에 따라 ...																																								
(하 략)																																											
구 분	전산 코드	기재 방법	내용																																								
(중 략)																																											
전원주택단지 주택	080	전원	「주택법」 제15조 및 「주택법 시행령」 제27조 에 따라 ...																																								
타운하우스 단지 주택	090	타운	「주택법」 제15조 및 「주택법 시행령」 제27조 에 따라 ...																																								
(하 략)																																											

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.146	<p>4. 건물특성 조사요령 (18) 주택유형구분</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>※ 「지방세법」 시행령 제28조 (별장 등의 범위와 적용기준)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>④ 법 제13조제5항제3호에 따라 고급주택으로 보는 주거용 건축물과 그 부속토지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 다만, 제1호·제2호·제4호에서 정하는 주거용 건축물과 그 부속토지 또는 공동주택과 그 부속토지는 법 제4조제1항에 따른 취득 당시의 시가표준액이 6억원을 초과하는 경우만 해당한다.<개정 2010. 12. 30.></p> <p>1. 1구의 건물의 연면적(주차장면적을 제외한다)이 331㎡를 초과하는 것으로서 그 건물의 가액이 9,000만원을 초과하는 주거용 건물과 그 부속토지</p> <p>2. 1구의 건축물의 대지면적이 662제곱미터를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9천만원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지</p> <p>2의2. 1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200킬로그램 이하의 소형엘리베이터는 제외한다)가 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외한다)</p> <p>3. 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67제곱미터 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외한다)</p> <p>4. 1구의 공동주택(여러 가구가 한 건축물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택을 포함하되, 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건축물로 본다)의 건축물 연면적(공용면적은 제외한다)이 245제곱미터(복층형은 274제곱미터로 하되, 한 층의 면적이 245제곱미터를 초과하는 것은 제외한다)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지</p> </div>	<p>4. 건물특성 조사요령 (18) 주택유형구분</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>※ 「지방세법」 시행령 제28조 (별장 등의 범위와 적용기준)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>④ 법 제13조제5항제3호에 따라 고급주택으로 보는 주거용 건축물과 그 부속토지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 다만, 제1호·제2호·제2호의2 및 제4호에서 정하는 주거용 건축물과 그 부속토지 또는 공동주택과 그 부속토지는 법 제4조제1항에 따른 취득 당시의 시가표준액이 9억원을 초과하는 경우만 해당한다.<개정 2010. 12. 30., 2011. 12. 31., 2020. 8. 12., 2020. 12. 31.></p> <p>1. 1구의 건물의 연면적(주차장면적을 제외한다)이 331㎡를 초과하는 주거용 건물과 그 부속토지</p> <p>2. 1구의 건축물의 대지면적이 662제곱미터를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지</p> <p>2의2. 1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200킬로그램 이하의 소형엘리베이터는 제외한다)가 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외한다)</p> <p>3. 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67제곱미터 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외한다)</p> <p>4. 1구의 공동주택(여러 가구가 한 건축물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용 주택을 포함하되, 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건축물로 본다)의 건축물 연면적(공용면적은 제외한다)이 245제곱미터(복층형은 274제곱미터로 하되, 한 층의 면적이 245제곱미터를 초과하는 것은 제외한다)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지</p> </div>	<p>법령 개정 사항을 반영하여 자구수정</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.147	<p>4. 건물특성 조사요령 (19) 공가주택 구분</p> <p>일반주택과 공가주택을 구분하여 기재함</p> <p>(하 락)</p>	<p>4. 건물특성 조사요령 (19) 공가주택 구분</p> <p>가. 공가주택이란 거주 또는 사용되지 않는 등의 사유로 개보수 및 대수선 등이 필요한 주택을 말함</p> <p>나. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 빈집실태조사, 재산세 과세 대장, 건축물 에너지정보 등 자료와 현장조사를 통해 조사</p> <p>다. 공가주택에 해당하는 경우 일반주택과 구분하여 전산코드를 입력함</p> <p>(하 락)</p>	<p>공가 및 폐가의 정의 및 조사기준 명확화</p>
p.148	<p>4. 건물특성 조사요령 (25) 검증가격 : 감정원의 검증가격</p>	<p>4. 건물특성 조사요령 (25) 검증가격 : 부동산원의 검증가격</p>	<p>명칭 변경에 따른 자구 수정</p>
p.148	<p>4. 건물특성 조사요령 (26) 열람가격</p> <p>조사자가 산정하여 감정원의 검증을 받은 가격을 주택소유자 등에게 열람시키는 경우에는 동 가격(열람가격)을 다음과 같이 기재함</p> <p>(하 락)</p>	<p>4. 건물특성 조사요령 (26) 열람가격</p> <p>조사자가 산정하여 부동산원의 검증을 받은 가격을 주택소유자 등에게 열람시키는 경우에는 동 가격(열람가격)을 다음과 같이 기재함</p> <p>(하 락)</p>	<p>명칭 변경에 따른 자구 수정</p>
p.149	<p>4. 건물특성 조사요령 (27) 의견제출 조정가격</p> <p>열람기간 만료 후 주택소유자 등의 의견에 대한 감정원의 검증 및 시·군·구 부동산가격공시 위원회의 심의를 통하여 조정된 가격을 기재함</p>	<p>4. 건물특성 조사요령 (27) 의견제출 조정가격</p> <p>열람기간 만료 후 주택소유자 등의 의견에 대한 부동산원의 검증 및 시·군·구 부동산가격공시 위원회의 심의를 통하여 조정된 가격을 기재함</p>	<p>토지용도 구분 시 예시를 제시하여 조사 효율성 및 정확성 제고</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.154	<p>2021년도 개별주택가격 주택특성조사표 및 결정조서</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 20px; text-align: center;"> <p>※ 개별주택가격자동산정프로그램으로 지원</p> </div>	<p>2022년도 개별주택가격 주택특성조사표 및 결정조서</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 20px; text-align: center;"> <p>※ 개별주택가격자동산정프로그램으로 지원</p> </div>	<p>공시 관련 일정 최신화</p>
p.156	<p>5. 주택특성 조사 시 유의사항 및 주요사례 가. 일단지 및 특수유형주택(4)의 조사</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p style="text-align: center;"><u>(신 설)</u></p>	<p>5. 주택특성 조사 시 유의사항 및 주요사례 가. 일단지 및 특수유형주택(4)의 조사</p> <p style="text-align: center;">(중 략)</p> <p>○ <u>일단지 및 특수유형주택으로 구분되는 개별주택 특성조사의 경우 지목과 대지면적은 개별공시지가 특성조사와 일치하지 않을 수 있지만 그 이외의 모든 특성은 원칙적으로 일치하여야 함</u></p> <p>※ <u>개별지의 일단지 및 특수유형토지 조사 시 지목과 대지면적은 전체 일단지 및 특수유형토지의 특성을 개별필지로 기입하고, 그 이외의 특성은 개별필지별 기준이 아닌 일단지 및 특수유형토지 전체를 하나의 필지로 간주하여 특성을 입력하는 반면, 개별주택의 일단지 및 특수유형주택 조사 시 모든 특성을</u></p>	<p>제도 개선사항 일단지 및 특수유형 주택의 조사기준 명확화 및 토지·주택 간 일단지 특성일치 및 불일치 사례</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유												
		<p>전체 일단지의 특성에 대하여 대표 필지만 기입하고, 나머지 필지는 기입을 생략함</p> <p>○ 일단지 및 특수유형주택의 사례별 개별 주택과 개별지의 특성일치여부의 검토는 다음의 표와 같음</p> <p>일단지 및 특수유형 주택의 특성일치 및 불일치여부 검토 기준</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>유형</th> <th>지목·대지 면적</th> <th>그 외 특성</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1개 필지·2개 이상 건물</td> <td>특성일치</td> <td>특성일치</td> </tr> <tr> <td>2개 이상 필지·2개 이상 건물</td> <td>특성 불일치*</td> <td>특성일치</td> </tr> <tr> <td>2개 이상 필지·1개 이상 건물</td> <td>특성 불일치*</td> <td>특성일치</td> </tr> </tbody> </table> <p>* 일단지 필지별 지목이 모두 같은 경우, 지목은 일치 가능</p> <p>※ 다만, 건물의 소유권이 구분되면서 다른 가격을 부과하는 것이 합리적인 경우 그 외 특성도 상이할 수 있음</p>	유형	지목·대지 면적	그 외 특성	1개 필지·2개 이상 건물	특성일치	특성일치	2개 이상 필지·2개 이상 건물	특성 불일치*	특성일치	2개 이상 필지·1개 이상 건물	특성 불일치*	특성일치	
유형	지목·대지 면적	그 외 특성													
1개 필지·2개 이상 건물	특성일치	특성일치													
2개 이상 필지·2개 이상 건물	특성 불일치*	특성일치													
2개 이상 필지·1개 이상 건물	특성 불일치*	특성일치													

다. 비교표준주택 선정

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.165	<p>1. 비교표준주택의 의미</p> <p>가. 표준주택이란 개별주택 가격을 산정하기 위하여 행정구역(시·군·구)단위별로 용도 지역, 건물구조 등을 고려하여 선정된 대표성이 있는 전국의 약 22만호 주택으로서 표준 주택 수와 조사대상 개별주택 수의 비율은 약 1 : 18임</p> <p>(하략)</p>	<p>1. 비교표준주택의 의미</p> <p>가. 표준주택이란 개별주택 가격을 산정하기 위하여 행정구역(시·군·구)단위별로 용도 지역, 건물구조 등을 고려하여 선정된 대표성이 있는 전국의 약 23만호 주택으로서 표준 주택 수와 조사대상 개별주택 수의 비율은 약 1 : 17임</p> <p>(하략)</p>	표준주택 수 변경에 따른 자구 수정

라. 주택가격비준표 활용

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.174	<p>1. 주택가격비준표의 개요 나. 주택가격비준표의 작성 (2) 작성절차</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>○ 비준표 작성단위별로 주택가격형성요인을 추출한 후 요인 간 상관관계분석 및 다중 회귀분석을 통하여 주택평가모형을 작성하였으며, 주택평가모형상의 계수 값을 이용하여 비준표를 작성함</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>1. 주택가격비준표의 개요 나. 주택가격비준표의 작성 (2) 작성절차</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>○ 비준표 작성단위별로 주택가격형성요인을 추출한 후 요인 간 상관관계분석 및 다중 회귀분석을 통하여 주택가격평가모형을 작성하였으며, 주택가격평가모형상의 계수 값을 이용하여 비준표를 작성함</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	모형의 명칭 명확화 및 일원화
p.185	<p>3. 개별주택가격 산정방법 및 토지·건물특성 항목별 적용방법 가. 주택(토지)가격 산정방법 및 토지특성항목별 적용방법 (2) 주택(토지)특성항목별 적용방법 (라) 기타제한</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>○ 기타제한 중 도시자연공원구역 또는 일시적 규제지역은 지정면적이 조사대상토지 전체 면적의 10%이하인 경우에는 기타제한 지정이 없는 것으로 봄.</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	<p>3. 개별주택가격 산정방법 및 토지·건물특성 항목별 적용방법 가. 주택(토지)가격 산정방법 및 토지특성항목별 적용방법 (2) 주택(토지)특성항목별 적용방법 (라) 기타제한</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>○ 기타제한 중 도시자연공원구역 또는 일시적 규제지역은 지정면적이 조사대상토지 전체 면적의 10%이하인 경우에는 기타제한 지정이 없는 것으로 봄. 단, 저축률 10%이하인 경우라도 저축률은 반드시 기재하여야 함</p> <p style="text-align: center;">(하 략)</p>	제도 개선사항 기타제한의 저축률 입력방식 명확화
p.185	<p>3. 개별주택가격 산정방법 및 토지·건물특성 항목별 적용방법 가. 주택(토지)가격 산정방법 및 토지특성항목별 적용방법 (2) 주택(토지)특성항목별 적용방법 (라) 기타제한</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>○ 비교표준주택이나 개별주택 중 어느 하나라도 도시자연공원구역 또는 일시적 규제지역이 지정된 경우에는 다음의 식을 이용</p>	<p>3. 개별주택가격 산정방법 및 토지·건물특성 항목별 적용방법 가. 주택(토지)가격 산정방법 및 토지특성항목별 적용방법 (2) 주택(토지)특성항목별 적용방법 (라) 기타제한</p> <p style="text-align: center;">(상 략)</p> <p>○ 비교표준주택이나 개별주택 중 어느 하나라도 도시자연공원구역 또는 일시적 규제지역이 지정된 경우에는 다음의 식을 이용</p>	오타 수정

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
	<p>하여 주택가격을 산정함</p> $P = S \times \left[\frac{1 - \rho(1 - \alpha)}{1 - \theta(1 - \beta)} \right]$ <p>P : 개별주택의 평방미터당 지가 ρ : 개별주택의 저축률 α : 개별주택의 <u>도시·균계획시설</u> 배율 θ : 비교표준주택의 저축률 β : 비교표준주택의 <u>도시·균계획시설</u> 배율 S : 비교표준주택의 토지단가(평방미터당 지가)</p> <p>(하 락)</p>	<p>하여 주택가격을 산정함</p> $P = S \times \left[\frac{1 - \rho(1 - \alpha)}{1 - \theta(1 - \beta)} \right]$ <p>P : 개별주택의 평방미터당 지가 ρ : 개별주택의 저축률 α : 개별주택의 <u>기타제한구역</u> 배율 θ : 비교표준주택의 저축률 β : 비교표준주택의 <u>기타제한구역</u> 배율 S : 비교표준주택의 토지단가(평방미터당 지가)</p> <p>(하 락)</p>	
p.185	<p>3. 개별주택가격 산정방법 및 토지·건물특성항목별 적용방법 가. 주택(토지)가격 산정방법 및 토지특성항목별 적용방법 (2) 주택(토지)특성항목별 적용방법</p> <p>(신 설)</p>	<p>3. 개별주택가격 산정방법 및 토지·건물특성항목별 적용방법 가. 주택(토지)가격 산정방법 및 토지특성항목별 적용방법 (2) 주택(토지)특성항목별 적용방법</p> <p>(마) 기타제한(지역 등) : 제주특별자치도 지역</p> <p>○ 제주지역 기타제한은 주택가격비준표 상 기 타제한의 가격배율을 준용함</p> <p>- 절대보전지역, 상대보전지역, 1등급, 2등급 보전지역 - 지구는 공원자연보존지구 가격 배율 적용함</p> <p>- 3·4·5등급 보전지역 - 지구는 상수원보호구역 가격배율 적용함</p>	<p>제도 개선사항 제주기타 제한의 산정방법 및 비준표 적용방법 제시</p>

마. 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 개별주택가격 산정

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.196	<p>4. 결정·공시절차</p> <p>○ 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 가격산정 및 결정·공시절차는 매년 1월 1일을 기준으로 하여 4월 30일까지 공시하는 개별주택가격 공시절차와 동일하기 때문에 「부동산 가격공시에 관한 법령」에서 규정하고 있는 제반절차를 이행하여 공시하여야 함</p>	<p>4. 결정·공시절차</p> <p>○ 토지의 분할·합병 및 건물의 신축 등이 발생한 단독주택의 가격산정 및 결정·공시절차는 매년 1월 1일을 기준으로 하여 4월 29일까지 공시하는 개별주택가격 공시절차와 동일하기 때문에 「부동산 가격공시에 관한 법령」에서 규정하고 있는 제반절차를 이행하여 공시하여야 함</p>	공시 관련 일정 최신화

바. 개별주택가격 정정

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.202	<p>3. 정정절차</p> <p>(상 략)</p> <p>다. 개별주택가격 정정절차중 감정원의 검증은 반드시 거쳐야 하는 법적 절차가 아님</p>	<p>3. 정정절차</p> <p>(상 략)</p> <p>다. 개별주택가격 정정절차중 부동산원의 검증은 반드시 거쳐야 하는 법적 절차가 아님</p>	명칭 변경에 따른 자구 수정

사. 개별주택가격 전산화

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.205	<p>1. 개요</p> <p>가. 전국 약 398만호의 개별주택에 대한 가격을 전산으로 산정함</p> <p>(하 락)</p>	<p>1. 개요</p> <p>가. 전국 약 395만호의 개별주택에 대한 가격을 전산으로 산정함</p> <p>(하 락)</p>	개별주택 수 변경 따른 자구 수정
p.205	<p>2. 현황</p> <p>(상 락)</p> <p>라. 조사되는 약 398만 개별주택의 가격 및 주택특성정보를 「KRAS 개별주택가격 시스템」을 이용하여 입력 및 산정업무 등에 활용됨</p>	<p>2. 현황</p> <p>(상 락)</p> <p>라. 조사되는 약 395만호의 개별주택 가격 및 주택특성정보를 「KRAS 개별주택가격 시스템」을 이용하여 입력 및 산정업무 등에 활용됨</p>	개별주택 수 변경 따른 자구 수정 및 어색한 문맥 자구 수정
p.205	<p>3. 2021년도 개별주택가격 산정</p> <p>(하 락)</p>	<p>3. 2022년도 개별주택가격 산정</p> <p>(하 락)</p>	공시 관련 일정 최신화
p.206	<p>4. 성과품 제출</p> <p>가. 시·군·구에서는 부동산가격공시위원회 심의 후 즉시 전산입력 작업에 착수하여 성과품을 다음과 같이 국토교통부에 제출함</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1. 1 기준 : 2021. 4. 22까지 국토교통부 제출 ○ 6. 1 기준 : 2021. 9. 20까지 국토교통부 제출 <p>나. 이의신청 및 정정주택 전산성과품</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (과거연도) 정정성과품 : 2021. 7. 19까지 국토교통부 제출 ○ (과거연도) 정정성과품 : 2022. 1. 11까지 국토교통부 제출 <p>다. 기타 산정 및 검증 전산자료</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1. 1 기준 산정 : 2021. 2. 17까지 국토교통부 제출 ○ 1. 1 기준 검증 : 2021. 3. 19까지 국토교통부 제출 	<p>4. 성과품 제출</p> <p>가. 시·군·구에서는 부동산가격공시위원회 심의 후 즉시 전산입력 작업에 착수하여 성과품을 다음과 같이 국토교통부에 제출함</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1. 1 기준 : 2022. 4. 25까지 국토교통부 제출 ○ 6. 1 기준 : 2022. 9. 20까지 국토교통부 제출 <p>나. 이의신청 및 정정주택 전산성과품</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (과거연도) 정정성과품 : 2022. 7. 19까지 국토교통부 제출 ○ (과거연도) 정정성과품 : 2023. 1. 11까지 국토교통부 제출 <p>다. 기타 산정 및 검증 전산자료</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1. 1 기준 산정 : 2022. 2. 22까지 국토교통부 제출 ○ 1. 1 기준 검증 : 2022. 3. 17까지 국토교통부 제출 	공시 관련 일정 최신화

아. 부록

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.213	<p>I. 행정사항</p> <p>1. 2021년도 개별주택가격조사 자체계획 수립</p> <p>가. 시·군·구에서는 본 요령에 준하여 자체 실정에 맞도록 세부추진계획을 수립하여 시행하고 '20. 10. 12까지 시·도에 제출하여야 함</p> <p>(하 락)</p>	<p>I. 행정사항</p> <p>1. 2022년도 개별주택가격조사 자체계획 수립</p> <p>가. 시·군·구에서는 본 요령에 준하여 자체 실정에 맞도록 세부추진계획을 수립하여 시행하고 '21. 10. 11까지 시·도에 제출하여야 함</p> <p>(하 락)</p>	공시 관련 일정 최신화
p.213	<p>I. 행정사항</p> <p>2. 가격조사 대상주택 파악·제출</p> <p>가. 시·군·구는 조사대상주택(표준주택은 제외) (가)확정목록을 파악하여 시·도에 제출하고, 시·도에서는 이를 취합하여 국토교통부에 제출함</p> <p>- 1. 1 기준 : 2020. 11. 20까지 시·도 제출, 2020. 12. 31까지 국토교통부 제출</p> <p>- 6. 1 기준 : 2021. 5. 24까지 시·도 제출, 2021. 6. 8까지 국토교통부 제출</p> <p>(하 락)</p>	<p>I. 행정사항</p> <p>2. 가격조사 대상주택 파악·제출</p> <p>가. 시·군·구는 조사대상주택(표준주택은 제외) (가)확정목록을 파악하여 시·도에 제출하고, 시·도에서는 이를 취합하여 국토교통부에 제출함</p> <p>- 1. 1 기준 : 2021. 11. 22까지 시·도 제출, 2021. 12. 31까지 국토교통부 제출</p> <p>- 6. 1 기준 : 2022. 5. 24까지 시·도 제출, 2022. 6. 8까지 국토교통부 제출</p> <p>(하 락)</p>	공시 관련 일정 최신화
p.214	<p>I. 행정사항</p> <p>5. 2021년도 개별주택가격 결정자료 작성·제출</p> <p>○ 시·군·구에서는 시·도 결정자료에 준하여 가격결정자료를 구체적으로 작성하여 시·도에 제출함</p> <p>○ 시·도에서는 시·군·구 개별주택가격 제출 자료를 종합하여 2021 4. 21까지 국토교통부에 제출함</p>	<p>I. 행정사항</p> <p>5. 2022년도 개별주택가격 결정자료 작성·제출</p> <p>○ 시·군·구에서는 시·도 결정자료에 준하여 가격결정자료를 구체적으로 작성하여 시·도에 제출함</p> <p>○ 시·도에서는 시·군·구 개별주택가격 제출 자료를 종합하여 2022 4. 25까지 국토교통부에 제출함</p>	공시 관련 일정 최신화

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.214	<p>I. 행정사항</p> <p>6. 2021년도 개별주택가격 전산성과품 제출</p> <p>가. 개별주택가격 전산성과품</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1. 1 기준 : 2021. 4. 22까지 국토교통부 제출 ○ 6. 1 기준 : 2021. 9. 20까지 국토교통부 제출 <p>나. 이의신청 및 정정주택 전산성과품</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (과거연도) 정정성과품 : 2021. 7. 19까지 국토교통부 제출 ○ (과거연도) 정정성과품 : 2022. 1. 11까지 국토교통부 제출 <p>다. 기타 산정 및 검증 전산자료</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1. 1 기준 산정 : 2021. 2. 17까지 국토교통부 제출 ○ 1. 1 기준 검증 : 2021. 3. 19까지 국토교통부 제출 	<p>I. 행정사항</p> <p>6. 2022년도 개별주택가격 전산성과품 제출</p> <p>가. 개별주택가격 전산성과품</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1. 1 기준 : 2022. 4. 25까지 국토교통부 제출 ○ 6. 1 기준 : 2022. 9. 20까지 국토교통부 제출 <p>나. 이의신청 및 정정주택 전산성과품</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (과거연도) 정정성과품 : 2022. 7. 19까지 국토교통부 제출 ○ (과거연도) 정정성과품 : 2023. 1. 11까지 국토교통부 제출 <p>다. 기타 산정 및 검증 전산자료</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1. 1 기준 산정 : 2022. 2. 22까지 국토교통부 제출 ○ 1. 1 기준 검증 : 2022. 3. 17까지 국토교통부 제출 	<p>공시 관련 일정 최신화</p>
p.220~224	<p>III. 개별주택가격 검증업무 처리지침</p> <p>국토교통부훈령 제1231호(2019.10.23.)</p> <p>“감정원” → “부동산원” 으로 명칭 모두 변경</p>	<p>III. 개별주택가격 검증업무 처리지침</p> <p>국토교통부훈령 제1356호(2021.01.06.)</p> <p>“감정원” → “부동산원” 으로 명칭 모두 변경</p>	<p>훈령개정에 따른 명칭 변경</p>
p.225~230	<p>IV. 표준주택가격 조사·산정 기준</p> <p>[시행 2019. 10. 23.] [국토교통부훈령 제1233호, 2019. 10. 23., 일부개정.]</p> <p>“감정원” → “부동산원” 으로 명칭 모두 변경</p>	<p>IV. 표준주택가격 조사·산정 기준</p> <p>[시행 2021. 01. 06.] [국토교통부훈령 제1356호, 2021. 01. 06., 일부개정.]</p> <p>“감정원” → “부동산원” 으로 명칭 모두 변경</p>	<p>훈령개정에 따른 명칭 변경</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유															
p.231	<p data-bbox="298 344 694 399">IV. 표준주택가격 조사·산정 기준 [별표 1] 거래유형</p> <table border="1" data-bbox="298 405 694 1010"> <thead> <tr> <th data-bbox="298 405 431 471">구 분</th> <th data-bbox="431 405 495 471">약 어</th> <th data-bbox="495 405 694 471">내 용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="298 471 431 606">(토지면적×거래단가)+건물연면적×거래단가)</td> <td data-bbox="431 471 495 606">토단 건단</td> <td data-bbox="495 471 694 606">주택부지가격과 건물가격을 별도로 합산하여 거래되는 유형</td> </tr> <tr> <td data-bbox="298 606 431 778">토지면적×거래단가 (건물가격을 포함)</td> <td data-bbox="431 606 495 778">토단</td> <td data-bbox="495 606 694 778">신축 후 일정기간 경과 등의 사유로 건물가격을 별도로 산정하지 아니하고 주택부지 면적만을 기준으로 거래되는 유형</td> </tr> <tr> <td data-bbox="298 778 431 909">(토지면적+건물면적)×거래단가</td> <td data-bbox="431 778 495 909">토건단</td> <td data-bbox="495 778 694 909">주택부지면적과 건물면적을 합산한 면적에 거래단가를 곱하여 거래되는 유형</td> </tr> <tr> <td data-bbox="298 909 431 1010">기 타</td> <td data-bbox="431 909 495 1010">기타</td> <td data-bbox="495 909 694 1010">위 거래유형 이외의 관행에 의하여 거래되는 유형</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	약 어	내 용	(토지면적×거래단가)+건물연면적×거래단가)	토단 건단	주택부지가격과 건물가격을 별도로 합산하여 거래되는 유형	토지면적×거래단가 (건물가격을 포함)	토단	신축 후 일정기간 경과 등의 사유로 건물가격을 별도로 산정하지 아니하고 주택부지 면적만을 기준으로 거래되는 유형	(토지면적+건물면적)×거래단가	토건단	주택부지면적과 건물면적을 합산한 면적에 거래단가를 곱하여 거래되는 유형	기 타	기타	위 거래유형 이외의 관행에 의하여 거래되는 유형	<p data-bbox="724 344 1114 399">IV. 표준주택가격 조사·산정 기준 <삭 제></p>	<p data-bbox="1144 344 1243 399">거래유형 삭제</p>
구 분	약 어	내 용																
(토지면적×거래단가)+건물연면적×거래단가)	토단 건단	주택부지가격과 건물가격을 별도로 합산하여 거래되는 유형																
토지면적×거래단가 (건물가격을 포함)	토단	신축 후 일정기간 경과 등의 사유로 건물가격을 별도로 산정하지 아니하고 주택부지 면적만을 기준으로 거래되는 유형																
(토지면적+건물면적)×거래단가	토건단	주택부지면적과 건물면적을 합산한 면적에 거래단가를 곱하여 거래되는 유형																
기 타	기타	위 거래유형 이외의 관행에 의하여 거래되는 유형																

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.234	<p>V. 2021년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용</p> <p>2) 2021년 표준주택가격 조사·산정 추진일정 가. 2021년 표준주택가격 조사·산정 일정</p> <p>2020. 8. 28 [표준주택 선정 및 가격산정 의뢰] 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2020. 8. 10 ~ 10. 16 [표준주택 조사·산정자 교육] 국토교통부 및 한국감정원</p> <p>↓</p> <p>2020. 8. 29 ~ 12. 9 [표준주택 선정·조사, 지역분석 및 가격산정(안) 산정] 조사·산정자</p> <p>↓</p> <p>2020. 10. 20 [공시가격 시장분석 회의] 국토교통부 및 한국감정원</p> <p>↓</p> <p>2020. 10. 29 ~ 30 [지사 자체 검토] 한국감정원</p> <p>↓</p> <p>2020. 11. 2 ~ 11. 6 [표준주택 선정결과 심사 (시기수준 기초심사)] 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2020. 11. 18 ~ 11. 20 [표준주택·표준지 균형협의] 조사·산정자</p> <p>↓</p> <p>2020. 11. 23 ~ 25 [시기수준 심층심사] 외부 점검단</p> <p>↓</p> <p>2020. 11. 27 [전국 가격균형협의] 국토교통부 및 한국감정원</p> <p>↓</p> <p>2020. 12. 3 ~ 12. 9 [조사산정보고서 사전검수] 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2020. 12. 14 ~ 15 [공시가격 특별점검반] 국토교통부 및 한국감정원</p> <p>↓</p> <p>2020. 12. 18 ~ 2021. 1. 6 [표준주택 소유자 및 시장·군수·구청장의 의견청취] 조사·산정자</p> <p>↓</p> <p>2021. 1. 4 ~ 6 [공시가격 심층점검반] 외부 점검단</p> <p>↓</p> <p>2021. 1. 7 ~ 8 [지사 자체 검토] 한국감정원</p> <p>↓</p> <p>2021. 1. 11 ~ 1. 14 [표준주택 선정 재심사, 조사·산정보고서 검수 및 접수] 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2021. 1. 15 [조사·산정보고서 접수]</p> <p>↓</p> <p>2021. 1. 21 [중앙부동산가격공시위원회 심의] 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2021. 1. 25 [표준주택가격 공시] 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2021. 1. 25 ~ 2. 23 [표준주택가격 이의신청 접수] 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2021. 3. 19 [표준주택가격 조정공시] 국토교통부</p>	<p>V. 2022년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용</p> <p>2) 2022년 표준주택가격 조사·산정 추진일정 가. 2022년 표준주택가격 조사·산정 일정</p> <p>2021. 8. 20 [표준주택 선정 및 가격산정 의뢰] 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2021. 8. 11 ~ 27 [표준주택 조사·산정자 교육] 국토교통부 및 부동산원</p> <p>↓</p> <p>2021. 8. 23 ~ 12. 7 [표준주택 선정·조사, 지역분석 및 가격산정(안) 산정] 조사·산정자</p> <p>↓</p> <p>2021. 10. 13 [공시가격 시장분석 회의 등] 국토교통부 및 부동산원</p> <p>↓</p> <p>2021. 10. 26 ~ 10. 29 [법인 등 지사 자체 검토] 부동산원</p> <p>↓</p> <p>2021. 11. 4 ~ 11. 12 [표준주택 선정결과 심사 (시기수준 기초심사)] 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2021. 11. 16 ~ 11. 19 [시기수준 심층심사] 외부 점검단</p> <p>↓</p> <p>2021. 11. 22 ~ 23 [공시가격 균형협의 (표준지·표준주택간)] 조사·산정자</p> <p>↓</p> <p>2021. 11. 23 ~ 11. 24 [공시가격 특별점검반] 국토교통부 및 부동산원</p> <p>↓</p> <p>2021. 11. 25 ~ 12. 3 [조사산정보고서 사전검수] 심사위원단</p> <p>↓</p> <p>2021. 12. 13 ~ 22. 1. 3 [표준주택 소유자 및 시장·군수·구청장의 의견청취] 조사·산정자</p> <p>↓</p> <p>2021. 12. 27 ~ 12. 31 [공시가격 심층점검반] 외부 점검단</p> <p>↓</p> <p>2022. 1. 3 ~ 5 [법인 등 지사 자체 검토 (공동지역 등 특성확인)] 부동산원</p> <p>↓</p> <p>2022. 1. 6 ~ 13 [표준주택 선정 재심사, 조사·평가(산정)보고서 검수 및 접수] 심사위원단</p> <p>↓</p> <p>2022. 1. 18 [조사·산정보고서 접수]</p> <p>↓</p> <p>2022. 1. 21 [중앙부동산가격공시위원회 심의] 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2022. 1. 25 [표준주택가격 공시] 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2022. 1. 25 ~ 2. 23 [표준주택가격 이의신청 접수] 국토교통부</p> <p>↓</p> <p>2022. 3. 17 [표준주택가격 조정공시] 국토교통부</p>	<p>표준주택가격 조사·산정 (평가)계획 최신화</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																																																																																																																																									
p.235	<p>V. 2021년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용</p> <p>2) 2021년 표준주택가격 조사·산정 추진일정</p> <p>나. 2021년 표준주택가격 조사·산정 세부일정</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>추진 내용</th> <th>추진 일정</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">○ 조사 의뢰 및 조사자 교육</td> <td>- 표준주택 선정 및 가격산정의뢰</td> <td>• 2020. 8. 28</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택 조사·산정자 교육</td> <td>• 2020. 8. 10 ~ 10. 16</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">○ 표준주택 선정·조사 및 가격산정</td> <td>- 표준주택 선정·조사, 지역분석 및 가격산정 • 거래사례 등 가격자료 구축 • 지역특성·주택가격 동향 등 분석</td> <td>• 2020. 8. 29 ~ 12. 9</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택 증감요청</td> <td>• 2020. 10. 19 ~ 10. 22</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택 조정통보</td> <td>• 2020. 10. 27</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 지사 자체 검토</td> <td>- 지사별 자체 검토</td> <td>• 2020. 10. 29 ~ 30</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택 선정결과 심사</td> <td>• 2020. 11. 2 ~ 11. 6</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 표준주택 선정 결과 심사 (시가수준 기초심사)</td> <td>- 표준주택 시가수준 기초심사</td> <td>• 2020. 11. 2 ~ 11. 6</td> </tr> <tr> <td>- 공시가격 시장분석 회의</td> <td>• 2020. 10. 20 ~ 10. 21</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 가격균형협의</td> <td>- 표준주택 표준지 균형협의</td> <td>• 2020. 11. 18 ~ 11. 20</td> </tr> <tr> <td>- 전국 가격균형협의</td> <td>• 2020. 11. 27</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 시가수준 심층심사</td> <td>- 시가수준 심층심사 (외부점검반)</td> <td>• 2020. 11. 23 ~ 25</td> </tr> <tr> <td>- 조사 산정보고서 사전검수</td> <td>• 2020. 12. 3 ~ 12. 9</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 공시가격 특별점검</td> <td>- 주요 표준주택 특별점검</td> <td>• 2020. 12. 14 ~ 15</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택예정가격 의견청취 • 소유자, 시·군·구 의견청취결과서 작성</td> <td>• 2020. 12. 18 ~ 2021. 1. 6</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 특성정정</td> <td>- 표준주택 선정결과 심사 후 특성 정정</td> <td>• 2020. 12. 18 ~ 2021. 1. 6</td> </tr> <tr> <td>- 의견제출 검토 결과 및 심층심사</td> <td>• 2021. 1. 4 ~ 6</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 지사 자체 검토</td> <td>- 지사별 자체 검토</td> <td>• 2021. 1. 7 ~ 8</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택 선정 제심사 및 조사·산정 보고서 검수</td> <td>• 2021. 1. 11 ~ 1. 14</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 표준주택 선정 제심사, 조사·산정 보고서 검수 및 제출</td> <td>- 표준주택 조사·산정보고서 제출</td> <td>• 2021. 1. 15</td> </tr> <tr> <td>- 중앙부동산가격공시위원회 심의</td> <td>• 2021. 1. 21 ~ 2021. 1. 25</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 표준주택가격 공시</td> <td>- 표준주택가격 공시 (관보공고)</td> <td>• 2021. 1. 21 ~ 2021. 1. 25</td> </tr> <tr> <td>- 이의신청 접수</td> <td>• 2021. 1. 25 ~ 2. 23</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">○ 표준주택가격 이의신청</td> <td>- 이의신청 표준주택 조사·산정</td> <td>• 2021. 2. 8 ~ 3. 5</td> </tr> <tr> <td>- 조사·산정보고서 접수</td> <td>• 2021. 2. 8 ~ 3. 5</td> </tr> <tr> <td>- 중앙부동산가격공시위원회 심의</td> <td>• 2021. 3. 9 ~ 2021. 3. 16</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택가격 조정공시 (관보공고)</td> <td>• 2021. 3. 19</td> </tr> <tr> <td>- 중앙부동산가격공시위원회 심의</td> <td>• 2021. 3. 9 ~ 2021. 3. 16</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 2021년 표준주택가격 조사·산정 추진 일정은 사정에 따라 변경 가능</p>	구 분	추진 내용	추진 일정	○ 조사 의뢰 및 조사자 교육	- 표준주택 선정 및 가격산정의뢰	• 2020. 8. 28	- 표준주택 조사·산정자 교육	• 2020. 8. 10 ~ 10. 16	○ 표준주택 선정·조사 및 가격산정	- 표준주택 선정·조사, 지역분석 및 가격산정 • 거래사례 등 가격자료 구축 • 지역특성·주택가격 동향 등 분석	• 2020. 8. 29 ~ 12. 9	- 표준주택 증감요청	• 2020. 10. 19 ~ 10. 22	- 표준주택 조정통보	• 2020. 10. 27	○ 지사 자체 검토	- 지사별 자체 검토	• 2020. 10. 29 ~ 30	- 표준주택 선정결과 심사	• 2020. 11. 2 ~ 11. 6	○ 표준주택 선정 결과 심사 (시가수준 기초심사)	- 표준주택 시가수준 기초심사	• 2020. 11. 2 ~ 11. 6	- 공시가격 시장분석 회의	• 2020. 10. 20 ~ 10. 21	○ 가격균형협의	- 표준주택 표준지 균형협의	• 2020. 11. 18 ~ 11. 20	- 전국 가격균형협의	• 2020. 11. 27	○ 시가수준 심층심사	- 시가수준 심층심사 (외부점검반)	• 2020. 11. 23 ~ 25	- 조사 산정보고서 사전검수	• 2020. 12. 3 ~ 12. 9	○ 공시가격 특별점검	- 주요 표준주택 특별점검	• 2020. 12. 14 ~ 15	- 표준주택예정가격 의견청취 • 소유자, 시·군·구 의견청취결과서 작성	• 2020. 12. 18 ~ 2021. 1. 6	○ 특성정정	- 표준주택 선정결과 심사 후 특성 정정	• 2020. 12. 18 ~ 2021. 1. 6	- 의견제출 검토 결과 및 심층심사	• 2021. 1. 4 ~ 6	○ 지사 자체 검토	- 지사별 자체 검토	• 2021. 1. 7 ~ 8	- 표준주택 선정 제심사 및 조사·산정 보고서 검수	• 2021. 1. 11 ~ 1. 14	○ 표준주택 선정 제심사, 조사·산정 보고서 검수 및 제출	- 표준주택 조사·산정보고서 제출	• 2021. 1. 15	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	• 2021. 1. 21 ~ 2021. 1. 25	○ 표준주택가격 공시	- 표준주택가격 공시 (관보공고)	• 2021. 1. 21 ~ 2021. 1. 25	- 이의신청 접수	• 2021. 1. 25 ~ 2. 23	○ 표준주택가격 이의신청	- 이의신청 표준주택 조사·산정	• 2021. 2. 8 ~ 3. 5	- 조사·산정보고서 접수	• 2021. 2. 8 ~ 3. 5	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	• 2021. 3. 9 ~ 2021. 3. 16	- 표준주택가격 조정공시 (관보공고)	• 2021. 3. 19	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	• 2021. 3. 9 ~ 2021. 3. 16	<p>V. 2022년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용</p> <p>2) 2022년 표준주택가격 조사·산정 추진일정</p> <p>나. 2022년 표준주택가격 조사·산정 세부일정</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>추진 내용</th> <th>추진 일정</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">○ 조사 의뢰 및 조사자 교육</td> <td>- 표준주택 선정 및 가격산정의뢰</td> <td>• 21. 8. 20 • 21. 8. 23 ~ 27</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택 조사·산정자 교육</td> <td>• 2021. 8. 23 ~ 12. 7</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">○ 표준주택 선정·조사 및 가격산정</td> <td>- 표준주택 선정·조사, 지역분석 및 가격산정 - 거래사례 등 가격자료 구축 - 지역특성·주택가격동향 등 분석</td> <td>• 2021. 8. 23 ~ 12. 7</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택 증감요청</td> <td>• 2021. 10. 4 ~ 10. 6</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택 조정통보</td> <td>• 2021. 10. 12</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 법인 등 지사별 검토</td> <td>- 법인 등 지사별 자체 검토</td> <td>• 2021. 10. 26 ~ 29</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택 선정결과 심사</td> <td>• 2021. 11. 4 ~ 11. 12</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 표준주택 선정 결과심사 (시가수준 기초심사)</td> <td>- 표준주택 시가수준 기초 심사</td> <td>• 2021. 11. 4 ~ 11. 12</td> </tr> <tr> <td>- 시가수준 심층심사(외부점검반)</td> <td>• 2021. 11. 16 ~ 11. 19</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 가격균형협의</td> <td>- 공시가격 균형협의 (표준지, 표준주택 간)</td> <td>• 2021. 11. 22 ~ 11. 23</td> </tr> <tr> <td>- 주요 표준주택 특별점검</td> <td>• 2021. 11. 23 ~ 11. 24</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 조사 산정보고서 사전검수</td> <td>- 조사 산정보고서 사전검수</td> <td>• 2021. 11. 25 ~ 12. 3</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택예정가격 의견청취 • 소유자, 시·군·구 의견청취결과서 작성</td> <td>• 2021. 12. 13 ~ 202. 1. 3</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 특성정정</td> <td>- 표준주택 선정결과 심사 후 특성 정정</td> <td>• 2021. 12. 15 ~ 202. 1. 3</td> </tr> <tr> <td>- 의견제출 검토 결과 및 심층심사</td> <td>• 2021. 12. 27 ~ 12. 31</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 법인 등 지사 자체 검토</td> <td>- 법인 등 지사별 자체 검토 (용도지역 등 특성확인)</td> <td>• 2022. 1. 3 ~ 1. 5</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택 선정 제심사 및 조사·평가(산정) 보고서 검수</td> <td>• 2022. 1. 6 ~ 1. 13</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 표준주택 선정 제심사, 조사·산정 보고서 검수 및 제출</td> <td>- 표준주택 조사·산정보고서 제출</td> <td>• 2022. 1. 18</td> </tr> <tr> <td>- 중앙부동산가격공시위원회 심의</td> <td>• 2022. 1. 21 ~ 2022. 1. 25</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">○ 표준주택가격 공시</td> <td>- 표준주택가격공시(관보공고)</td> <td>• 2022. 1. 21 ~ 2022. 1. 25</td> </tr> <tr> <td>- 이의신청 접수</td> <td>• 2022. 1. 25 ~ 2. 23</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">○ 표준주택가격 이의신청</td> <td>- 이의신청 표준주택 조사·산정</td> <td>• 2022. 2. 7 ~ 3. 4</td> </tr> <tr> <td>- 조사·산정보고서 접수</td> <td>• 2022. 3. 7 ~ 2022. 3. 15</td> </tr> <tr> <td>- 중앙부동산가격공시위원회 심의</td> <td>• 2022. 3. 17</td> </tr> <tr> <td>- 표준주택가격 조정공시 (관보공고)</td> <td>• 2022. 3. 17</td> </tr> <tr> <td>- 중앙부동산가격공시위원회 심의</td> <td>• 2022. 3. 17</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 2022년 표준주택가격 조사·산정 추진 일정은 사정에 따라 변경 가능</p>	구 분	추진 내용	추진 일정	○ 조사 의뢰 및 조사자 교육	- 표준주택 선정 및 가격산정의뢰	• 21. 8. 20 • 21. 8. 23 ~ 27	- 표준주택 조사·산정자 교육	• 2021. 8. 23 ~ 12. 7	○ 표준주택 선정·조사 및 가격산정	- 표준주택 선정·조사, 지역분석 및 가격산정 - 거래사례 등 가격자료 구축 - 지역특성·주택가격동향 등 분석	• 2021. 8. 23 ~ 12. 7	- 표준주택 증감요청	• 2021. 10. 4 ~ 10. 6	- 표준주택 조정통보	• 2021. 10. 12	○ 법인 등 지사별 검토	- 법인 등 지사별 자체 검토	• 2021. 10. 26 ~ 29	- 표준주택 선정결과 심사	• 2021. 11. 4 ~ 11. 12	○ 표준주택 선정 결과심사 (시가수준 기초심사)	- 표준주택 시가수준 기초 심사	• 2021. 11. 4 ~ 11. 12	- 시가수준 심층심사(외부점검반)	• 2021. 11. 16 ~ 11. 19	○ 가격균형협의	- 공시가격 균형협의 (표준지, 표준주택 간)	• 2021. 11. 22 ~ 11. 23	- 주요 표준주택 특별점검	• 2021. 11. 23 ~ 11. 24	○ 조사 산정보고서 사전검수	- 조사 산정보고서 사전검수	• 2021. 11. 25 ~ 12. 3	- 표준주택예정가격 의견청취 • 소유자, 시·군·구 의견청취결과서 작성	• 2021. 12. 13 ~ 202. 1. 3	○ 특성정정	- 표준주택 선정결과 심사 후 특성 정정	• 2021. 12. 15 ~ 202. 1. 3	- 의견제출 검토 결과 및 심층심사	• 2021. 12. 27 ~ 12. 31	○ 법인 등 지사 자체 검토	- 법인 등 지사별 자체 검토 (용도지역 등 특성확인)	• 2022. 1. 3 ~ 1. 5	- 표준주택 선정 제심사 및 조사·평가(산정) 보고서 검수	• 2022. 1. 6 ~ 1. 13	○ 표준주택 선정 제심사, 조사·산정 보고서 검수 및 제출	- 표준주택 조사·산정보고서 제출	• 2022. 1. 18	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	• 2022. 1. 21 ~ 2022. 1. 25	○ 표준주택가격 공시	- 표준주택가격공시(관보공고)	• 2022. 1. 21 ~ 2022. 1. 25	- 이의신청 접수	• 2022. 1. 25 ~ 2. 23	○ 표준주택가격 이의신청	- 이의신청 표준주택 조사·산정	• 2022. 2. 7 ~ 3. 4	- 조사·산정보고서 접수	• 2022. 3. 7 ~ 2022. 3. 15	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	• 2022. 3. 17	- 표준주택가격 조정공시 (관보공고)	• 2022. 3. 17	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	• 2022. 3. 17	표준주택가격 조사·산정 (평가)계획 최신화
구 분	추진 내용	추진 일정																																																																																																																																										
○ 조사 의뢰 및 조사자 교육	- 표준주택 선정 및 가격산정의뢰	• 2020. 8. 28																																																																																																																																										
	- 표준주택 조사·산정자 교육	• 2020. 8. 10 ~ 10. 16																																																																																																																																										
○ 표준주택 선정·조사 및 가격산정	- 표준주택 선정·조사, 지역분석 및 가격산정 • 거래사례 등 가격자료 구축 • 지역특성·주택가격 동향 등 분석	• 2020. 8. 29 ~ 12. 9																																																																																																																																										
	- 표준주택 증감요청	• 2020. 10. 19 ~ 10. 22																																																																																																																																										
	- 표준주택 조정통보	• 2020. 10. 27																																																																																																																																										
○ 지사 자체 검토	- 지사별 자체 검토	• 2020. 10. 29 ~ 30																																																																																																																																										
	- 표준주택 선정결과 심사	• 2020. 11. 2 ~ 11. 6																																																																																																																																										
○ 표준주택 선정 결과 심사 (시가수준 기초심사)	- 표준주택 시가수준 기초심사	• 2020. 11. 2 ~ 11. 6																																																																																																																																										
	- 공시가격 시장분석 회의	• 2020. 10. 20 ~ 10. 21																																																																																																																																										
○ 가격균형협의	- 표준주택 표준지 균형협의	• 2020. 11. 18 ~ 11. 20																																																																																																																																										
	- 전국 가격균형협의	• 2020. 11. 27																																																																																																																																										
○ 시가수준 심층심사	- 시가수준 심층심사 (외부점검반)	• 2020. 11. 23 ~ 25																																																																																																																																										
	- 조사 산정보고서 사전검수	• 2020. 12. 3 ~ 12. 9																																																																																																																																										
○ 공시가격 특별점검	- 주요 표준주택 특별점검	• 2020. 12. 14 ~ 15																																																																																																																																										
	- 표준주택예정가격 의견청취 • 소유자, 시·군·구 의견청취결과서 작성	• 2020. 12. 18 ~ 2021. 1. 6																																																																																																																																										
○ 특성정정	- 표준주택 선정결과 심사 후 특성 정정	• 2020. 12. 18 ~ 2021. 1. 6																																																																																																																																										
	- 의견제출 검토 결과 및 심층심사	• 2021. 1. 4 ~ 6																																																																																																																																										
○ 지사 자체 검토	- 지사별 자체 검토	• 2021. 1. 7 ~ 8																																																																																																																																										
	- 표준주택 선정 제심사 및 조사·산정 보고서 검수	• 2021. 1. 11 ~ 1. 14																																																																																																																																										
○ 표준주택 선정 제심사, 조사·산정 보고서 검수 및 제출	- 표준주택 조사·산정보고서 제출	• 2021. 1. 15																																																																																																																																										
	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	• 2021. 1. 21 ~ 2021. 1. 25																																																																																																																																										
○ 표준주택가격 공시	- 표준주택가격 공시 (관보공고)	• 2021. 1. 21 ~ 2021. 1. 25																																																																																																																																										
	- 이의신청 접수	• 2021. 1. 25 ~ 2. 23																																																																																																																																										
○ 표준주택가격 이의신청	- 이의신청 표준주택 조사·산정	• 2021. 2. 8 ~ 3. 5																																																																																																																																										
	- 조사·산정보고서 접수	• 2021. 2. 8 ~ 3. 5																																																																																																																																										
	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	• 2021. 3. 9 ~ 2021. 3. 16																																																																																																																																										
	- 표준주택가격 조정공시 (관보공고)	• 2021. 3. 19																																																																																																																																										
	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	• 2021. 3. 9 ~ 2021. 3. 16																																																																																																																																										
구 분	추진 내용	추진 일정																																																																																																																																										
○ 조사 의뢰 및 조사자 교육	- 표준주택 선정 및 가격산정의뢰	• 21. 8. 20 • 21. 8. 23 ~ 27																																																																																																																																										
	- 표준주택 조사·산정자 교육	• 2021. 8. 23 ~ 12. 7																																																																																																																																										
○ 표준주택 선정·조사 및 가격산정	- 표준주택 선정·조사, 지역분석 및 가격산정 - 거래사례 등 가격자료 구축 - 지역특성·주택가격동향 등 분석	• 2021. 8. 23 ~ 12. 7																																																																																																																																										
	- 표준주택 증감요청	• 2021. 10. 4 ~ 10. 6																																																																																																																																										
	- 표준주택 조정통보	• 2021. 10. 12																																																																																																																																										
○ 법인 등 지사별 검토	- 법인 등 지사별 자체 검토	• 2021. 10. 26 ~ 29																																																																																																																																										
	- 표준주택 선정결과 심사	• 2021. 11. 4 ~ 11. 12																																																																																																																																										
○ 표준주택 선정 결과심사 (시가수준 기초심사)	- 표준주택 시가수준 기초 심사	• 2021. 11. 4 ~ 11. 12																																																																																																																																										
	- 시가수준 심층심사(외부점검반)	• 2021. 11. 16 ~ 11. 19																																																																																																																																										
○ 가격균형협의	- 공시가격 균형협의 (표준지, 표준주택 간)	• 2021. 11. 22 ~ 11. 23																																																																																																																																										
	- 주요 표준주택 특별점검	• 2021. 11. 23 ~ 11. 24																																																																																																																																										
○ 조사 산정보고서 사전검수	- 조사 산정보고서 사전검수	• 2021. 11. 25 ~ 12. 3																																																																																																																																										
	- 표준주택예정가격 의견청취 • 소유자, 시·군·구 의견청취결과서 작성	• 2021. 12. 13 ~ 202. 1. 3																																																																																																																																										
○ 특성정정	- 표준주택 선정결과 심사 후 특성 정정	• 2021. 12. 15 ~ 202. 1. 3																																																																																																																																										
	- 의견제출 검토 결과 및 심층심사	• 2021. 12. 27 ~ 12. 31																																																																																																																																										
○ 법인 등 지사 자체 검토	- 법인 등 지사별 자체 검토 (용도지역 등 특성확인)	• 2022. 1. 3 ~ 1. 5																																																																																																																																										
	- 표준주택 선정 제심사 및 조사·평가(산정) 보고서 검수	• 2022. 1. 6 ~ 1. 13																																																																																																																																										
○ 표준주택 선정 제심사, 조사·산정 보고서 검수 및 제출	- 표준주택 조사·산정보고서 제출	• 2022. 1. 18																																																																																																																																										
	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	• 2022. 1. 21 ~ 2022. 1. 25																																																																																																																																										
○ 표준주택가격 공시	- 표준주택가격공시(관보공고)	• 2022. 1. 21 ~ 2022. 1. 25																																																																																																																																										
	- 이의신청 접수	• 2022. 1. 25 ~ 2. 23																																																																																																																																										
○ 표준주택가격 이의신청	- 이의신청 표준주택 조사·산정	• 2022. 2. 7 ~ 3. 4																																																																																																																																										
	- 조사·산정보고서 접수	• 2022. 3. 7 ~ 2022. 3. 15																																																																																																																																										
	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	• 2022. 3. 17																																																																																																																																										
	- 표준주택가격 조정공시 (관보공고)	• 2022. 3. 17																																																																																																																																										
	- 중앙부동산가격공시위원회 심의	• 2022. 3. 17																																																																																																																																										

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
p.236	<p>V. 2021년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용</p> <p>3) 2021년 표준주택가격 조사·산정 기본방침</p> <p>(상 략)</p> <p>가. 공시가격 정확성 제고</p> <p>(중 략)</p> <p>3) 특성 및 주택가격수준 조사의 오류를 방지하기 위해 감정원 조직차원의 검증 제도를 마련하고 다단계 검증을 통해 오류 방지</p> <p>(하 략)</p>	<p>V. 2022년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용</p> <p>3) 2022년 표준주택가격 조사·산정 기본방침</p> <p>(상 략)</p> <p>가. 공시가격 정확성 제고</p> <p>(중 략)</p> <p>3) 특성 및 주택가격수준 조사의 오류를 방지하기 위해 부동산원 조직차원의 검증제도를 마련하고 다단계 검증을 통해 오류 방지</p> <p>(하 략)</p>	<p>명칭 변경에 따른 자구 수정</p>
p.237	<p>V. 2021년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용</p> <p>3) 2021년 표준주택가격 조사·산정 기본방침</p> <p>(상 략)</p> <p>다. 공시가격 균형성 확보</p> <p>(중 략)</p> <p>3) 시·군·구, 시·도 및 전국단위의 가격 균형이 유지되도록 가격균형협의를 충실히 이행하되, 감정원 각 권역본부장 책임 아래 실질적인 협의 추진</p>	<p>V. 2022년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용</p> <p>3) 2022년 표준주택가격 조사·산정 기본방침</p> <p>(상 략)</p> <p>다. 공시가격 균형성 확보</p> <p>(중 략)</p> <p>3) 시·군·구, 시·도 및 전국단위의 가격 균형이 유지되도록 가격균형협의를 충실히 이행하되, 부동산원 각 권역본부장 책임 아래 실질적인 협의 추진</p>	<p>명칭 변경에 따른 자구 수정</p>
p.238	<p>V. 2021년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용</p> <p>3) 2021년 표준주택가격 조사·산정 기본방침</p> <p>(상 략)</p> <p>라. 공시가격 투명성 확보</p> <p>(중 략)</p> <p>3) 표준주택가격 결정통지문은 발송되지 아니하므로 최종 공시가격은 2021. 1. 25부터 국토교통부 부동산공시가격알리미 사이트(http://www.realtyprice.kr)에서 확인할 수 있음. 주택소유자 등의 의견 청취 시 이를 적극 홍보하고 아울러 민원인 등과의 상담 시 친절한 상담을 통해 공시가격에 대한 대국민 신뢰성</p>	<p>V. 2022년 표준주택가격 조사·산정 업무요령 주요내용</p> <p>3) 2022년 표준주택가격 조사·산정 기본방침</p> <p>(상 략)</p> <p>라. 공시가격 투명성 확보</p> <p>(중 략)</p> <p>3) 표준주택가격 결정통지문은 발송되지 아니하므로 최종 공시가격은 2022. 1. 25부터 국토교통부 부동산공시가격알리미 사이트(http://www.realtyprice.kr)에서 확인할 수 있음. 주택소유자 등의 의견청취 시 이를 적극 홍보하고 아울러 민원인 등과의 상담 시 친절한 상담을 통해 공시가격에 대한 대국민 신뢰성</p>	<p>공시 관련 일정 최신화</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
	<p>확보</p> <p>(하 락)</p>	<p>확보</p> <p>(하 락)</p>	
p.242	<p>2. 표준주택가격의 개요</p> <p>4) 주택가격비준표</p> <p>나. 주택가격비준표의 작성</p> <p>(3) 작성절차</p> <p>(상 락)</p> <p>(나) 비준표 작성단위별로 주택가격형성 요인을 추출한 후 요인 사이에 <u>상관관계 분석</u> 및 다중회귀분석을 통하여 <u>주택 가격산정모형</u>을 작성하며, <u>주택가격 산정모형</u>상의 계수 값을 이용하여 비준표를 작성함</p>	<p>2. 표준주택가격의 개요</p> <p>4) 주택가격비준표</p> <p>나. 주택가격비준표의 작성</p> <p>(3) 작성절차</p> <p>(상 락)</p> <p>(나) 비준표 작성단위별로 주택가격형성 요인을 추출한 후 요인 사이에 <u>다중 공선선분석</u> 및 다중회귀분석을 통하여 <u>주택가격평가모형</u>을 작성하며, <u>주택 가격평가모형</u>상의 계수 값을 이용하여 비준표를 작성함</p>	<p>비준표 모형 분석방법 제시 및 모형명칭 일원화</p>
p.244	<p>3. 표준주택의 선정 및 가격결정</p> <p>1) 표준주택의 선정</p> <p>나. 표준주택 선정 제외기준</p> <p>(상 락)</p> <p>(<u>신 설</u>)</p>	<p>3. 표준주택의 선정 및 가격결정</p> <p>1) 표준주택의 선정</p> <p>나. 표준주택 선정 제외기준</p> <p>(상 락)</p> <p>(<u>라</u>) 「건축법」 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물로 볼 수 없는 폐가는 <u>표준주택 선정에서 제외함</u></p>	<p><u>제도개선사항</u></p> <p>표준주택 선정 시 폐가 제외규정 신설</p>
p.245	<p>3. 표준주택의 선정 및 가격결정</p> <p>1) 표준주택의 선정</p> <p>다. 기타 사항</p> <p>(1) <u>2020</u>년 개별주택가격에 대한 검증결과와 표준주택 활용실적을 분석하여 과소 또는 과다하게 활용된 표준주택이 있는 경우에는 표준주택이 적절하게 활용될 수 있도록 지역 간 표준주택의 분포를 조정하여야 함</p> <p>(하 락)</p>	<p>3. 표준주택의 선정 및 가격결정</p> <p>1) 표준주택의 선정</p> <p>다. 기타 사항</p> <p>(1) <u>2021</u>년 개별주택가격에 대한 검증결과와 표준주택 활용실적을 분석하여 과소 또는 과다하게 활용된 표준주택이 있는 경우에는 표준주택이 적절하게 활용될 수 있도록 지역 간 표준주택의 분포를 조정하여야 함</p> <p>(하 락)</p>	<p>공시 관련 일정 최산화</p>
p.245	<p>3. 표준주택의 선정 및 가격결정</p> <p>2) 표준주택의 가격결정</p> <p>(상 락)</p> <p>라. 특정 표준주택의 표준주택가격에 대하여</p>	<p>3. 표준주택의 선정 및 가격결정</p> <p>2) 표준주택의 가격결정</p> <p>(상 락)</p> <p>라. 특정 표준주택의 표준주택가격에 대하여</p>	<p>명칭 변경에 따른 자구 수정</p>

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유																																														
	<p>국토교통부(감정원)로부터 조정의견이 제시된 경우 조사·산정자는 그 의견이 객관적으로 타당하다고 인정될 때에는 이를 반영하여 표준주택가격을 조정하여야 함</p>	<p>국토교통부(부동산원)로부터 조정의견이 제시된 경우 조사·산정자는 그 의견이 객관적으로 타당하다고 인정될 때에는 이를 반영하여 표준주택가격을 조정하여야 함</p>																																															
p.306	<p>VII. 제주특별자치도 행위제한 관련 참고자료</p> <p>【제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법】 [시행 <u>2020.8.28</u>][법률 제16566호, <u>2019.8.27</u>, 일부개정]</p>	<p>VII. 제주특별자치도 행위제한 관련 참고자료</p> <p>【제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법】 [시행 <u>2021.7.13</u>][법률 제18296호, <u>2021.7.13</u>, 일부개정]</p>	법령 변경 사항 적용																																														
p.311	<p>VII. 제주특별자치도 행위제한 관련 참고자료</p> <p>【제주특별자치도 보전지역 관리에 관한 조례】 [시행 <u>2020.6.10</u>][제주특별자치도조례 제2251호, <u>2020.6.10</u>, 일부개정]</p>	<p>VII. 제주특별자치도 행위제한 관련 참고자료</p> <p>【제주특별자치도 보전지역 관리에 관한 조례】 [시행 <u>2021.7.9</u>][제주특별자치도조례 제2885호, <u>2021.7.9</u>, 일부개정]</p>	조례 변경 사항 적용																																														
p.330	<p>【제주특별자치도 보전지역 관리에 관한 조례】</p> <p>[별표 3] <개정 2019.6.12></p> <p>생태계보전지구 안에서의 행위제한(제10조 관련)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">등급</th> <th colspan="2">산림 및 기타</th> </tr> <tr> <th>농·임·축·수산업 용도</th> <th>기타 시설 용도</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1등급</td> <td>· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지</td> <td>· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지</td> </tr> <tr> <td>2등급</td> <td>· 1000㎡이하의 산지전용 허용 · 임목의 간벌, 태벌, 상수리나무의 맹아생신 벌채의 허용</td> <td>· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경금지</td> </tr> <tr> <td>3등급</td> <td>· 일단의 토지로서 30,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 임목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용</td> <td>· 사업대상지역내 해당 등급면적의 30% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 임목의 벌채 허용</td> </tr> <tr> <td>4·1등급</td> <td>· 일단의 토지로서 50,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 임목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용</td> <td>· 사업대상지역내 해당 등급면적의 50% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 임목의 벌채 허용</td> </tr> <tr> <td>4·2등급</td> <td>· 개별법 적용</td> <td>· 개별법 적용</td> </tr> <tr> <td>5등급</td> <td>· 개별법 적용</td> <td>· 개별법 적용</td> </tr> </tbody> </table>	등급	산림 및 기타		농·임·축·수산업 용도	기타 시설 용도	1등급	· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지	· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지	2등급	· 1000㎡이하의 산지전용 허용 · 임목의 간벌, 태벌, 상수리나무의 맹아생신 벌채의 허용	· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경금지	3등급	· 일단의 토지로서 30,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 임목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용	· 사업대상지역내 해당 등급면적의 30% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 임목의 벌채 허용	4·1등급	· 일단의 토지로서 50,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 임목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용	· 사업대상지역내 해당 등급면적의 50% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 임목의 벌채 허용	4·2등급	· 개별법 적용	· 개별법 적용	5등급	· 개별법 적용	· 개별법 적용	<p>【제주특별자치도 보전지역 관리에 관한 조례】</p> <p>[별표 3] <개정 2021.7.9></p> <p>생태계보전지구 안에서의 행위제한(제10조 관련)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">등급</th> <th colspan="2">산림 및 기타</th> </tr> <tr> <th>농·임·축·수산업 용도</th> <th>기타 시설 용도</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1등급</td> <td>· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지</td> <td>· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지</td> </tr> <tr> <td>2등급</td> <td>· 1000㎡이하의 산지전용 허용 · 임목의 간벌, 태벌, 상수리나무의 맹아생신 벌채의 허용</td> <td>· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경금지</td> </tr> <tr> <td>3등급</td> <td>· 일단의 토지로서 30,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 임목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용</td> <td>· 사업대상지역내 해당 등급면적의 30% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 임목의 벌채 허용</td> </tr> <tr> <td>4·1등급</td> <td>· 일단의 토지로서 50,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 임목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용</td> <td>· 사업대상지역내 해당 등급면적의 50% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 임목의 벌채 허용</td> </tr> <tr> <td>4·2등급</td> <td>· 개별법 적용</td> <td>· 개별법 적용</td> </tr> <tr> <td>5등급</td> <td>· 개별법 적용</td> <td>· 개별법 적용</td> </tr> </tbody> </table>	등급	산림 및 기타		농·임·축·수산업 용도	기타 시설 용도	1등급	· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지	· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지	2등급	· 1000㎡이하의 산지전용 허용 · 임목의 간벌, 태벌, 상수리나무의 맹아생신 벌채의 허용	· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경금지	3등급	· 일단의 토지로서 30,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 임목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용	· 사업대상지역내 해당 등급면적의 30% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 임목의 벌채 허용	4·1등급	· 일단의 토지로서 50,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 임목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용	· 사업대상지역내 해당 등급면적의 50% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 임목의 벌채 허용	4·2등급	· 개별법 적용	· 개별법 적용	5등급	· 개별법 적용	· 개별법 적용	일부 조항 삭제
등급	산림 및 기타																																																
	농·임·축·수산업 용도	기타 시설 용도																																															
1등급	· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지	· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지																																															
2등급	· 1000㎡이하의 산지전용 허용 · 임목의 간벌, 태벌, 상수리나무의 맹아생신 벌채의 허용	· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경금지																																															
3등급	· 일단의 토지로서 30,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 임목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용	· 사업대상지역내 해당 등급면적의 30% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 임목의 벌채 허용																																															
4·1등급	· 일단의 토지로서 50,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 임목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용	· 사업대상지역내 해당 등급면적의 50% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 임목의 벌채 허용																																															
4·2등급	· 개별법 적용	· 개별법 적용																																															
5등급	· 개별법 적용	· 개별법 적용																																															
등급	산림 및 기타																																																
	농·임·축·수산업 용도	기타 시설 용도																																															
1등급	· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지	· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지																																															
2등급	· 1000㎡이하의 산지전용 허용 · 임목의 간벌, 태벌, 상수리나무의 맹아생신 벌채의 허용	· 산지전용 및 임목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경금지																																															
3등급	· 일단의 토지로서 30,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 임목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용	· 사업대상지역내 해당 등급면적의 30% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 임목의 벌채 허용																																															
4·1등급	· 일단의 토지로서 50,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 임목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용	· 사업대상지역내 해당 등급면적의 50% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 임목의 벌채 허용																																															
4·2등급	· 개별법 적용	· 개별법 적용																																															
5등급	· 개별법 적용	· 개별법 적용																																															

page	2021년 조사·산정지침	2022년 조사·산정지침	개정사유
	<p>비고 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업대상지역 내 3등급과 41등급이 혼재되어 있는 경우, 농·임·축·수산업용도는 40,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경을 허용하고, 기타 시설 용도는 40% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 입목의 벌채를 허용한다. 2. “농·임·축·수산업 용도”란 농·임·축·수산업을 영위하기 위한 농지 및 초지 조성, 주택, 창고, 축사, 선과장, 농·임·축·수산물의 유통·가공처리시설, 양식장 기타 이와 유사한 시설과 「입업 및 산촌진흥촉진에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 입업과 관련된 시설을 말한다. 3. “사업대상지역”이란 허가·인가·승인 등을 신청지역을 말한다. 4. 등급면적의 적용기준은 지정·변경 고시일로 한다. 다만, 등급 지정·고시일 이후에 산지전용, 토지형질변경 등으로 인·허가된 토지는 변경전의 등급 면적을 적용한다. 	<p>비고 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업대상지역 내 3등급과 41등급이 혼재되어 있는 경우, 농·임·축·수산업용도는 40,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경을 허용하고, 기타 시설 용도는 40% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 입목의 벌채를 허용한다. 2. “농·임·축·수산업 용도”란 농·임·축·수산업을 영위하기 위한 농지 및 초지 조성, 주택, 창고, 축사, 선과장, 농·임·축·수산물의 유통·가공처리시설, 양식장 기타 이와 유사한 시설과 「입업 및 산촌진흥촉진에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 입업과 관련된 시설을 말한다. 3. “사업대상지역”이란 허가·인가·승인 등을 신청지역을 말한다. <p style="text-align: center;">(삭제)</p>	

VII. 제주특별자치도 행위제한관련 참고자료

【제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법】

[시행 2021.7.13.][법률 제18296호, 2021.7.13., 일부개정]

(보전 지역·지구 행위제한)

제355조(절대보전지역) ① 도지사는 도의회의 동의를 받아 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 자연환경의 고유한 특성을 보호하기 위한 지역(이하 "절대보전지역"이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이를 변경할 때에도 도의회의 동의를 받아야 한다.

1. 한라산·기생화산·계곡·하천·호소(호소)·폭포·도서·해안·연안·용암동굴 등으로서 자연경관이 뛰어난 지역
2. 수자원과 문화재의 보존을 위하여 필요한 지역
3. 야생동물의 서식지 또는 도래지
4. 자연림지역으로서 생태학적으로 중요한 지역
5. 그 밖에 자연환경의 보전을 위하여 도조례로 정하는 지역

② 도지사가 제1항에 따라 절대보전지역을 지정하거나 변경한 경우에는 도조례로 정하는 바에 따라 지체 없이 고시하여야 한다.

③ 제1항에 따른 절대보전지역에서는 그 지역 지정의 목적에 위배되는 건축물의 건축, 인공 구조물과 그 밖의 시설의 설치, 토지의 형질변경, 토지의 분할, 공유수면의 매립, 수목의 벌채, 흙·돌의 채취, 도로의 신설 등과 이와 유사한 행위를 할 수 없다. 다만, 제1호부터 제5호까지의 어느 하나에 해당하는 행위로서 도지사의 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가 또는 제주자치도가 시행하는 등산로, 산책로, 임도, 도로, 공중화장실, 정자, 기상관측시설과 「자연공원법」에 따른 공원시설의 설치
2. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제13조에 따른 산림경영계획으로 시행하는 사업으로서 모두 베기나 토지의 형질변경을 수반하지 아니하는 행위
3. 학술적 조사·연구를 목적으로 하는 행위

4. 절대보전지역 지정 전에 건축된 기존 종교시설 경내에서의 건축물 증축·개축 행위
5. 그 밖에 자연자원의 원형을 훼손하거나 변형시키지 아니하는 범위에서 도조례로 정하는 행위

④ 제1항에 따른 절대보전지역 지정 당시에 이미 관계 법령에 따라 건축물의 건축, 인공 구조물과 그 밖의 시설의 설치 또는 토지의 형질변경 등에 관하여 인가·허가·승인 등을 받아 공사 또는 사업(관계 법령에 따라 인가 등을 받을 필요가 없는 공사 또는 사업을 포함한다)에 착수한 자는 제3항 단서에도 불구하고 도지사의 허가를 받지 아니하고 그 공사 또는 사업을 계속 시행할 수 있다.

제356조(상대보전지역) ① 도지사는 도의회의 동의를 받아 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 자연환경의 보전과 적절한 개발을 유도하기 위한 지역(이하 "상대보전지역"이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이를 변경할 때에도 또한 같다.

1. 기생화산·하천·계곡·주요도로변·해안 등 생태계 또는 경관보전이 필요한 지역
2. 절대보전지역을 제외한 지역 중 보전할 필요가 있는 지역

② 제1항에 따른 상대보전지역에서는 그 지역 지정목적에 위배되는 건축물의 건축, 인공 구조물과 그 밖의 시설의 설치 및 토지의 형질변경 등이나 이와 유사한 행위를 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 도지사의 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2017.4.18.>

1. 제355조제3항제1호에 해당하는 시설의 설치
2. 제355조제3항제2호부터 제5호까지의 어느 하나에 해당하는 행위
3. 「박물관 및 미술관 진흥법」 제2조에 따른 박물관·미술관의 건축
4. 농업·임업·축산업·수산업을 영위하거나 숙박, 판매 등의 소득과 연관되는 2층 이하의 건축물(부대건축물과 부설 주차장시설을 포함한다)의 건축
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제6호에 따른 취락지구, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 또는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조에 따른 지목이 대(대)인 토지에서의 2층 이하 건축물의 건축
6. 도로, 하천유량 및 지하수 관측시설, 배수로의 설치 또는 이와 유사한 농업·임업·축산업·수산업에 부수되는 인공 구조물 또는 시설의 설치
7. 수목의 벌채 또는 토석의 채취

8. 이동이 쉽지 아니한 물건의 설치 또는 퇴적
 9. 그 밖에 도조례로 정하는 종류와 규모의 건축물의 건축, 인공 구조물·시설물의 설치 또는 토지의 형질변경
- ③ 상대보전지역에 관하여는 제355조제2항·제4항을 준용한다.

제357조(관리보전지역의 지정) ① 도지사는 한라산국립공원, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역 및 제주자치도의 부속도서를 제외한 지역 중 지하수자원·생태계 및 경관을 보전하기 위하여 필요한 지역을 관리보전지역으로 지정할 수 있다.

② 제1항에 따른 관리보전지역(이하 "관리보전지역"이라 한다)은 그 환경특성에 따라 지하수자원보전지구·생태계보전지구 및 경관보전지구(이하 "보전지구"라 한다)로 세분하여 지정하되, 보전지구는 다시 제1등급·제2등급 등 등급별로 세분할 수 있다. 이 경우 보전지구의 지정기준과 등급기준은 도조례로 정한다.

③ 도지사는 제1항에 따라 관리보전지역을 지정할 때에는 다음 각 호의 사항을 조사하여야 한다.

1. 지하수자원보전지구
 - 가. 습곡·용암동굴·함몰지 등의 투수성 지질구조요소
 - 나. 토양의 오염지수 등 토양요소
2. 생태계보전지구
 - 가. 희귀·멸종위기·특산·자생 식물군락지, 자연림 등의 식물상 요소
 - 나. 희귀·멸종위기·천연기념 동물 서식지, 수림지역 등 서식환경지역의 동물상 요소
3. 경관보전지구: 기생화산·하천·구릉·주요도로변 등의 경관미 요소

④ 도지사는 제1항에 따라 관리보전지역을 지정할 경우에는 도의회의 동의를 받아야 한다.

⑤ 도지사는 제1항에 따라 관리보전지역을 지정하였을 때에는 도조례로 정하는 바에 따라 지체 없이 고시하여야 한다.

⑥ 관리보전지역의 변경·해제에 관하여는 제3항부터 제5항까지의 규정을 준용한다. 다만, 관리보전지역을 해제할 경우에 제2항에 따른 보전지구별 제1등급 지역을

해제하더라도 제355조에 따른 절대보전지역으로 지정된 것으로 보며, 보전지구별 제2등급 지역을 해제하더라도 제356조에 따른 상대보전지역으로 지정된 것으로 본다. 이 경우 도조례로 정하는 바에 따라 고시하여야 한다.

⑦ 제주자치도에서는 「자연환경보전법」 제34조에도 불구하고 토지이용과 개발계획을 수립하거나 시행할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 관리보전지역을 활용하여야 한다. 다만, 「자연환경보전법」 제34조에 따라 작성된 생태·자연도는 제주자치도의 생태연구 발전의 목적 등으로 활용할 수 있다.

제358조(관리보전지역에서의 행위제한) ① 관리보전지역에서는 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다. 이 경우 보전지구별·등급별 행위제한의 구체적인 내용은 도조례로 정한다.

1. 지하수자원보전지구에서의 다음 각 목의 행위

- 가. 폐수배출시설의 설치행위
- 나. 폐기물 처리시설의 설치행위
- 다. 생활하수 발생시설의 설치행위
- 라. 가축분뇨 배출시설의 설치행위
- 마. 토지의 형질변경행위

2. 생태계보전지구에서의 산림훼손과 토지의 형질변경행위

3. 경관보전지구에서의 건축물의 건축, 인공 구조물과 그 밖의 시설의 설치 및 토지의 형질변경행위

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위에 대해서는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 관리보전지역 지정 당시의 기존 건축물·시설물의 개축과 동일 용도의 증축(기존 건축물의 연면적을 포함한 2배 이하 증축하는 경우에 한정한다)
2. 관리보전지역 지정(등급의 지정을 포함한다) 당시에 이미 관계 법령에 따라 인가·허가 등을 받아 시행 중인 사업(인가·허가 등이 신청된 사업을 포함한다)의 시행
3. 제355조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위
4. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림경영계획과 조림·숲가꾸기 사업의 시행

5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 취락지구에서의 단독주택·창고·축사(가축분뇨 배출시설 설치신고대상 미만 시설에 한정한다)·선과장(선과장)과 그 밖에 이와 유사한 시설의 설치행위
 6. 이 법 시행 당시 이미 설치된 제1항제1호가목부터 라목까지의 규정에 따른 시설 중 새로운 오염물질의 발생과 오수량·폐수량의 증가 없이 방지시설을 보수·보강하기 위한 시설의 설치행위
 7. 그 밖에 도조례로 정하는 시설로서 부득이하게 관리보전지역에 있어야 하는 공공 시설의 설치행위
- ③ 이 법 또는 이 법에 따른 조례에 따라 관리보전지역에 설치되는 시설이 오수 또는 폐수를 발생하는 시설이거나 폐기물 처리시설인 경우에는 그 시설에서 배출되는 방류수의 수질이 도조례로 정하는 방류수 수질기준 이하가 되도록 그 처리 시설을 갖추어야 한다.

【제주특별자치도 보전지역 관리에 관한 조례】

[시행 2021.7.9.][제주특별자치도조례 제2885호, 2021.7.9., 일부개정]

(보전 지역 · 지구 행위제한)

제1조(목적) 이 조례는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에서 조례로 정하도록 위임한 절대보전지역·상대보전지역·관리보전지역의 관리 및 토지매수청구에 관한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다. <개정 2013. 11. 27.>

제2조(절대 · 상대보전지역의 지정 기준) ① 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」(이하 “제주특별법”이라 한다) 제355조제1항제5호에 따라 그 밖에 자연환경의 보전을 위하여 절대보전지역으로 지정할 수 있는 지역은 다음 각 호와 같다. <개정 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

1. 멸종위기 야생식물의 군락지
2. 지하수오염 취약성이 매우 높은 지역

② 제주특별법 제356조제1항제2호에 따라 절대보전지역을 제외한 지역 중 상대보전지역 지정기준은 보전지구별 등급지정기준 별표 1의 지하수자원·생태계·경관보전지구 2등급 지역으로 한다. <개정 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

[전문개정 2013. 11. 27.]

[제목개정 2016. 8. 4.]

제2조의2(관리보전지역의 지정 · 적용 기준) ① 제주특별법 제357조제2항에 따른 관리보전지역의 지하수자원·생태계·경관 보전지구(이하 “보전지구”라 한다)별 등급지정기준은 별표 1과 같다. <개정 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

② 제1항에 따른 보전지구를 지정하거나 행위제한을 적용하는 경우 한 필지의 토지가 둘 이상의 보전지구 등급에 걸치는 부분의 면적이 330제곱미터 이하인 토지 부분에 대해서는 그 한 필지의 토지 중 가장 넓은 면적이 속하는 등급을 적용한다. 다만, 보전지구 1등급 또는 2등급에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다. <개정 2016. 8. 4.>

[본조신설 2013. 11. 27.]

제2조의3(보전지역의 조사방법 등) ① 절대보전지역·상대보전지역 및 관리보전지역(이하 “보전지역”이라 한다)에 대한 조사는 정기조사와 수시조사로 구분하고, 조사시기는 다음 각 호와 같다. <개정 2019. 6. 12., 2021. 7. 9.>

1. 정기조사는 5년마다 정기적으로 실시한다.
2. 수시조사는 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 경우에 실시할 수 있다.
 - 가. 다른 법령에 따라 용도지역·지구 등이 변동되는 경우
 - 나. 도로, 경사, 표고, 위치, 주요 시설물 요소 등 국가수치기본도가 변경되는 경우
 - 다. 민원인의 조사 요청 등 도지사가 필요하다고 인정되는 경우
3. 삭제 <2021. 7. 9.>

② 제주특별자치도지사(이하 “도지사”라 한다)는 제주특별법 제355조부터 제357조까지의 규정에 따라 보전지역으로 지정·고시된 지역의 조사에 필요한 사항은 규칙으로 정한다. <개정 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

[본조신설 2013. 11. 27.]

제3조(주민의견 청취 등) ① 도지사가 제주특별법 제355조부터 제357조까지의 규정에 따라 보전지역·보전지구 등을 지정(변경을 포함한다)할 때에는 미리 주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

1. 보전지역·보전지구 등의 면적의 축소
2. 보전지역·보전지구 등의 면적의 100분의 10 이내의 확대
- ② 도지사는 제1항에 따라 보전지역·보전지구 등의 지정안의 주요 내용을 제주특별자치도(이하 “제주자치도”라 한다) 지역을 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문과 제주특별자치도보 및 제주자치도 인터넷홈페이지에 공고하고 보전지역·보전지구 등의 지정안을 14일 이상 주민에게 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2013. 11. 27., 2021. 7. 9.>
- ③ 제2항에 따라 공고된 보전지역·보전지구 등의 지정안에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간 내에 도지사에게 의견서를 제출할 수 있다. <개정 2013. 11. 27.>
- ④ 도지사는 제3항에 따라 제출된 의견을 보전지역·보전지구 등의 지정안에 반영할 것인지 여부를 관계 전문가의 검토를 거쳐 그 결과를 제2항에 따른 열람기간이 종료된 날부터 60일 이내에 그 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다. <개정 2013. 11. 27.>

제4조(보전지역·보전지구 지정 등의 고시) 제주특별법 제355조부터 제357조까지의 규정에 따라 도지사가 보전지역·보전지구 등을 지정(변경을 포함한다)하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면등 고시 등에 관한 사항은 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

1. 보전지역의 지정 또는 변경내역

2. 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 지형도면 등
3. 지정 또는 변경사유
4. 그 밖에 고시에 관하여 필요한 사항 등

[전문개정 2010. 1. 6.]

[제목개정 2013. 11. 27.]

제5조(다른 조례에 따라 지정된 지역·지구 등의 지정 통보) 다른 조례에 따라 지역·지구 등의 지정으로 보전지역이 지정·변경될 경우에는 제주특별법 제355조부터 제357조까지의 규정에 따른 지정·변경 절차를 이행하여 관리부서에 통보하여 반영할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

[제목개정 2021. 7. 9.]

제6조(절대보전지역 안에서의 행위허가 대상) 제주특별법 제355조제3항제5호에 따른 절대보전지역 안에서 도지사의 허가를 받아 할 수 있는 행위는 다음 각 호와 같다. <개정 2010. 1. 6., 2013. 11. 27., 2015. 11. 18., 2016. 8. 4., 2019. 6. 12., 2020. 1. 13., 2020. 6. 10., 2021. 7. 9.>

1. 「수도법」 제3조제17호에 따른 수도시설 및 「하수도법」 제2조제3호에 따른 하수도의 설치
2. 「농어촌정비법」 제2조제3호에 따른 농어촌용수시설의 설치
3. 「전기사업법」 제2조제16호에 따른 전기설비 중 전선로의 설치나 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신에너지 및 재생에너지 설비의 설치
4. 「정보통신공사업법」 제2조제1호에 따른 정보통신설비중 선로의 설치
5. 「전파법」 제2조제5호에 따른 무선설비의 설치나 그 부대시설의 신·증축. 다만, 보전지역 중 기생화산에서는 무선설비의 설치나 그 부대시설의 신·증축을 할 수 없다.
6. 「문화재보호법」 제2조제3항에 따른 지정문화재(같은 법 제27조 또는 제70조의2에 따른 보호물 및 보호구역을 포함한다), 같은 법 제53조 또는 제70조에 따른 국가등록문화재 또는 시·도등록문화재의 보존·관리 및 활용 등을 위하여 같은 법 제35조, 제56조제2항 및 제74조에 따라 문화재청장 또는 도지사의 허가를 받은 행위이거나 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제11조에 따른 매장문화재의 발굴허가를 받은 행위
7. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조에 따른 공원시설 및 녹지로서 같은 법 제16조 및 제16조의2에 따른 공원조성계획에 의한 공원사업의 시행. 다만, 숙박시설은 제외한다.
8. 절대보전지역 지정 당시의 건축물·공작물 및 시설물의 개축이나 지정 당시의 농업·

임업·축산업·수산업용 시설로서 「건축법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 별표 1 제1호가목의 단독주택(기존의 관리사에 한정한다) 및 제18호의 창고시설에 대한 신·증축(단, 1층이하의 시설로서 기존 건축물을 포함하여 단독주택은 연면적 85제곱미터 이하, 창고시설은 연면적 100제곱미터 이하로 한다)

9. 「향로표지법」 제2조에 따른 향로표지의 설치
10. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제2호에 따른 군사시설의 설치
11. 「자연환경보전법」 제38조에 따른 자연환경보전·이용시설의 설치
12. 지하수와 회귀 동·식물 및 보존자원의 탐사를 위한 일시적인 시설의 설치
13. 절대보전지역 지정 당시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 유원지 중 제주특별법 제147조에 따른 개발사업의 시행승인을 얻어 시행하는 유원지 조성계획 시설. 다만, 시설은 절대보전지역의 15퍼센트 이내에서 설치할 수 있다.
14. 제주특별법 제355조제3항 단서에 따른 절대보전지역 안에서 허용되는 시설관련 공사를 위한 임시가설건축물 및 공작물의 설치 (해당 공사기간을 준치기간으로 한다)
15. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받지 아니하는 산림으로서 그 면적이 3천300제곱미터 이하인 토지에서의 토지형질변경이 수반되지 아니하는 입목·죽목의 간벌행위
16. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제8조에 따른 측량기준점표지의 설치
17. 「습지보전법」 제11조에 따라 수립된 습지보전계획에 포함된 시설 또는 같은 법 제12조에 따른 습지보전·이용시설의 설치
18. 「산림문화·휴양에 관한 법률」 제14조에 따른 자연휴양림, 같은 법 제20조에 따른 산림욕장 또는 같은 법 제23조에 따른 숲길의 조성에 따른 사업 시행이나 「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」 제7조에 따른 수목원 조성사업의 시행
19. 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제19조에 따른 채종림 등의 지정·관리나 같은 법 제47조에 따른 시험림, 「산림보호법」 제10조에 따른 산림유전자원보호구역, 같은 법 제13조의2에 따른 보호수의 관리에 필요한 시설의 설치
20. 「양식산업발전법」 제43조에 따른 육상해수양식업 및 「수산종자산업육성법」 제2조에 따른 수산종자산업에 필요한 해수의 취수·배수관로의 설치
21. 「사방사업법」 제5조 및 제6조에 따른 사방사업의 시행이나 「산림보호법」 제33조에 따른 산불의 예방과 진화에 필요한 시설의 설치. 다만, 「소나무재선충병 방제특별법」에 따른 소나무재선충병 방제와 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법

- 를」 제36조제4항에 따른 병해충·산불 등 자연재해로 인한 피해목의 벌채와 「산림보호법」 제23조 및 제24조에 따른 산림병해충의 예찰·방제에 관하여는 개별법을 적용한다.
22. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률 시행령」 제34조에 따른 야생동물보호 관련사업을 위한 시설의 설치와 산림생태계 교란 방지사업의 시행이나 「제주특별자치도 야생동물에 의한 피해보상 및 지원에 관한 조례」 제2조에 따른 농작물 등 피해예방시설의 설치
 23. 「자연재해대책법」 제14조에 자연재해위험개선지구 정비사업계획에 따른 정비 및 같은 법 제46조에 따른 재해복구계획의 수립·시행
 24. 「하천법」 제27조에 따른 하천관리청의 하천공사 및 유지·보수와 「소하천정비법」 제2조제4호에 따른 소하천등 정비
 25. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획에 따라 시행하는 사업으로서 해안정비 및 보호사업의 실시나 해양동·식물보호시설의 설치
 26. 자연환경을 현저히 훼손하지 아니하는 범위에서 진입로 등 소로의 개설이나 제주특별법 제147조에 따른 개발사업 지구내에서 기반시설(도로 및 교량에 한정한다)의 설치
 27. 해수욕장으로 지정된 구역내에서 「해수욕장의 이용 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 해수욕장시설 중 기본 및 기능시설과 지원시설 설치 또는 해수욕장 개장기간을 포함하여 개장 전 10일부터 폐장 후 10일까지 음식점 및 소매점을 위한 가설건축물의 축조와 임시로 설치하는 이동식 해수욕장 시설 설치
 28. 「산림기본법」 제16조 및 제18조에 따른 산림자원의 조성·관리(조림 및 육림을 말한다) 및 외래수종제거를 위한 벌채사업
 29. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제9조의2제1항제1호에 따른 허가를 받은 행위
 30. 「도시가스사업법」 제2조에 따른 가스공급시설 중 가스배관시설
 31. 국가가 시행하는 국립묘지의 설치
 32. 「내수면어업법」 제2조제5호에 따른 내수면어업의 설치. 다만, 관리보전지역에 설치하는 경우는 제외한다.
 33. 「국가균형발전 특별법」 제10조, 제16조 및 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」 제38조에 따른 사업 중 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조제1항제1호에 해당하는 사업 등으로 공유수면의 점용·사용허가를 받은 행위(단, 화장실·샤워실 외 건축물은 제외한다)
 34. 「통합방위법」 제15조에 따른 통합방위작전 중 해안경계작전에 필요한 경계시설 설치

35. 「도로명주소법」 제8조의5에 따른 지점번호를 표기한 시설물의 설치
36. 「소방기본법」 제10조에 따른 소방용수시설과 같은 법 제16조에 따른 소방활동에 필요한 시설 및 「119구조·구급에 관한 법률」 제13조에 따른 구조·구급 활동에 필요한 시설 설치
37. 「제주4·3사건 진상규명 및 희생자 명예회복에 관한 특별법」 제24조 제2호 및 제5호에 따른 높이 5미터 이하의 위령탑 및 4·3관련 상징조형물과 안내표지판의 설치

제7조(상대보전지역 안에서의 행위허가 대상) 제주특별법 제356조제2항제9호에 따른 상대보전지역 안에서 도지사의 허가를 받아 할 수 있는 행위는 다음 각 호와 같다.
<개정 2013. 11. 27., 2015. 11. 18., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

1. 「초·중등교육법」 제2조 또는 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 설치
2. 「농어촌정비법」 제81조에 따른 농어촌 관광휴양사업 시설의 설치
3. 「청소년활동진흥법」 제10조제1호에 따른 청소년수련시설 중 10만제곱미터 이하의 청소년수련원 및 청소년야영장의 설치. 다만, 건축물인 경우 2층 이하로서 연면적 1천650제곱미터 이하의 것에 한정한다
4. 「장사 등에 관한 법률」 제2조에 따라 설치하는 것으로서 10만제곱미터 미만의 묘지이거나 연면적 3만3천제곱미터 이하의 화장시설 및 봉안시설
5. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조에 따른 체육시설의 설치(승마장인 경우는 1만6천500제곱미터 이하인 경우에 한정한다). 다만, 건축물은 2층 이하로서 연면적 500제곱미터 이하(승마장의 부설건축물은 2층 이하로서 연면적 3천300제곱미터 이하)인 경우에 한정한다.
6. 자연환경을 현저히 훼손하지 아니하는 범위에서 초지 및 농지의 조성
7. 지하자원의 탐사 및 채광
8. 「주차장법」 제2조에 따른 노외주차장(부지면적 3천300제곱미터 이하인 것에 한정한다)의 설치. 다만, 건축물은 연면적 100제곱미터 이하의 관리용 건축물에 한정한다.
9. 상대보전지역의 관리에 지장이 없는 범위에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설의 설치. 다만, 건축물은 2층 이하로서 연면적 330제곱미터 이하인 것에 한정한다.
 - 가. 소공원, 간이휴게소, 피크닉장, 야외공연장, 잔디광장, 야영장, 낚시터, 관망대, 조경시설
 - 나. 해녀탈의장, 상여보관소
10. 「전원개발촉진법」 제2조 및 「전기사업법」 제2조에 따른 발전소의 건설

11. 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 재활용시설 중 수집·보관시설의 설치
12. 도지사가 특히 필요하다고 인정하여 허가하는 가설건축물 축조(준치기간이 6월 이내의 것에 한정한다. 다만, 공사용 임시가설건축물 및 공작물의 경우에는 공사기간을 준치기간으로 한다)
13. 제주특별법 제251조에 따른 휴양펜션업 시설의 설치
14. 영 별표 1에 따른 건축물 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설의 설치
 - 가. 영 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 가목·나목·아목의 건축물로서 2층 이하이고 연면적 330제곱미터 이하인 것
 - 나. 영 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 다목·바목·사목의 건축물로서 2층 이하이고 연면적 1천650제곱미터 이하인 것
 - 다. 영 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 라목의 건축물로서 바닥면적이 1천650제곱미터 이하의 시설
 - 라. 영 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 하목 중 사무소(농·임·축·수산업협동조합에 한정한다)
 - 마. 영 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 너목 중 농기계수리소
 - 바. 영 별표 1 제6호의 종교시설 중 종교집회장(연수시설 및 부속시설을 포함한다)으로서 2층 이하이고 연면적 1천650제곱미터 이하인 것
 - 사. 영 별표 1 제11호의 노유자시설로서 바닥면적이 3천300제곱미터 이하인 것
 - 아. 영 별표 1 제14호의 업무시설 중 가목의 건축물로서 2층 이하이고 연면적 1천650제곱미터 이하인 것
 - 자. 영 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소로서 2층 이하이고 연면적 330제곱미터 이하인 것(부지면적은 1천650제곱미터 이하로 한다)
 - 차. 영 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 가목의 교정시설 및 나목의 갱생보호시설 등의 시설로서 2층 이하이고 연면적 1천650제곱미터 이하인 것
15. 제주자치도가 시설하는 「폐기물관리법」 제29조에 따른 폐기물처리시설의 설치(도서지역에 한정한다)

제8조(절대·상대보전지역 행위허가) ① 제주특별법 제355조제3항 및 제356조제2항에 따라 절대보전지역·상대보전지역에 개발행위를 하려는 자는 다음 각 호의 서류를 덧붙인 별지 제1호서식의 신청서를 제출하여 도지사의 허가를 받아야 한다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

1. 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 해당 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류

2. 배치도 등 공사 또는 사업관련도서(토지의 형질변경 및 토석채취인 경우에 한정한다)
3. 설계도서(공작물 설치인 경우에 한정한다)
4. 해당 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우에 한정한다)
5. 위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위한 설계도서
6. 현황측량성과도(토지의 형질변경 및 공작물 설치인 경우에 한정한다)

② 도지사(제1항에 따른 행위허가 신청 시 특별한 사유가 없는 한 5일 이내(심의 를 거쳐야 하거나 관계 행정기관의 장과 협의를 하여야 하는 경우에는 심의 또는 협의기간은 제외한다)에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 한다. 이 경우 불허가 처분을 하는 때에는 지체 없이 그 신청인에게 불허가 처분 사유를 서면으로 알려야 한다. <개정 2013. 11. 27., 2021. 7. 9.>

제9조(지하수자원보전지구 안에서의 행위제한) 제주특별법 제358조제1항제1호에 따른 지하수자원보전지구 안에서의 행위제한의 범위는 별표 2와 같다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

제10조(생태계보전지구 안에서의 행위제한) 제주특별법 제358조제1항제2호에 따른 생태계보전지구 안에서의 행위제한은 별표 3과 같다. 다만, 생태계보전지구 안에서 「자연환경보전법」·「문화재보호법」·「습지보전법」 등에 따라 지정되는 보호구역에 대하여는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

제11조(경관보전지구 안에서의 행위제한) ① 제주특별법 제358조제1항제3호에 따른 경관보전지구 안에서의 행위제한의 범위는 별표 4와 같다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 및 시설물을 설치하고자 하는 경우에는 「제주특별자치도 건축 조례」 제2조에 따른 제주특별자치도 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다) 또는 「경관법」 제29조제1항에 따른 제주특별자치도 경관위원회(이하 “경관위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 제1항에 따른 행위제한의 범위를 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2013. 11. 27., 2015. 12. 31., 2021. 7. 9.>

1. 2등급부터 4등급까지의 지구 안에서 체육시설 및 종교시설과 공연장·철탑·관망탑 등 특수시설을 설치하고자 하는 경우 (다만, 제1항에 따른 행위제한의 범위를 초과하는 경우에 한정한다)
2. 국도 및 지방도 등 주요도로변 경계로부터 200미터 밖의 3등급 및 4등급지구 안에서 지형과 조화를 이루기 위하여 제1항에 따른 시설물 높이제한을 초과하는 경우. 이 경우 “주요도로변”이란 「제주특별자치도 건축계획심의에 관한 조례」에서 정하는

건축계획 심의 대상 구역에 포함되는 도로의 주변을 말한다.

3. 3등급 및 4등급 지구 안의 관광단지 및 관광지에서 관광지조성계획에 포함된 시설을 설치하고자 하는 경우

③ 심의절차는 건축위원회 또는 경관위원회의 관련 조례의 규정에 따른 절차를 준용하되, 건축물에 대한 인·허가 및 승인권자는 그 신청내용을 검토한 후 의견을 첨부하여 도지사에게 심의를 요청하여야 한다. <개정 2013. 11. 27.>

제12조(건축물등의 면적·높이 산정방법 등) 제6조·제7조·제11조 및 제13조에 따른 건축물 및 공작물의 면적·높이의 산정방법이 「건축법」에 규정되어 있지 아니한 경우에는 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. <개정 2013. 11. 27., 2018. 12. 31.>

1. 같은 대지 안에 2동 이상의 건축물 또는 공작물이 있는 경우의 연면적은 각 시설물의 연면적의 합계로 한다.
2. 공작물의 연면적은 공작물을 형성하는 벽·기둥, 그 밖에 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.
3. 공작물의 높이는 지표면으로부터 해당 공작물의 상단까지의 높이로 산정하되, 공작물의 대지에 접하는 지표면이 고저차가 있는 경우에는 접하는 범위의 수평거리에 따라 가장 평균한 높이의 수평면으로 한다.

제13조(공공시설의 범위) 제주특별법 제358조제2항제7호에서 “도 조례로 정하는 공공시설”이란 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 다음 각 호의 어느 하나의 시설을 말한다. 다만, 제1호·제5호·제6호·제7호의 시설은 보전지구의 각 1등급지역 안에서는 설치할 수 없다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

1. 공공·문화체육시설 : 학교, 공공청사(읍·면·동사무소와 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 교육원에 한정한다), 문화시설중 박물관 및 미술관, 도서관, 사회복지시설
2. 교통시설 : 도로, 철도, 항만, 공항, 궤도, 삭도, 운하, 교량
3. 방재시설 : 하천, 우수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비
4. 유통·공급시설 : 수도공급설비, 전기공급설비, 가스공급설비, 열공급설비, 방송·통신시설, 유류저장 및 송유설비, 하수도시설,
5. 보건위생시설 : 화장시설, 공동묘지
6. 국가·지방자치단체 또는 「지방공기업법」에 의한 지방공사가 시설하는 농·축·수산물의 가공·유통시설, 마을회관, 마을공동구관장
7. 환경기초시설: 폐기물처리시설
8. 그 밖의 시설 : 관개시설 및 그 밖의 이와 유사한 시설

제14조(지하수자원보전지구 안에서의 방류수수질기준) 제주특별법 제358조제3항에 따른 개인하수·가축분뇨·분뇨·폐수·폐기물처리시설의 방류수 수질기준은 별표 5와 같다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

제15조(토지의 매수청구) ① 제주특별법 제362조제1항에 따라 도지사에게 매수청구를 하려는 자는 토지에 관한 권리의 종류 및 내용, 그 토지의 면적과 다음 각 호의 사항을 기재한 별지 제2호서식의 토지매수청구서를 도지사에게 제출하여야 한다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

1. 토지소유자의 성명(법인인 경우에는 그 명칭 및 대표자의 성명) 및 주소
2. 토지에 대한 소유권외의 권리가 있는 때에는 그 종류 및 내용과 권리자의 성명(법인인 경우에는 그 명칭 및 대표자의 성명) 및 주소
- ② 제주특별법 제362조제1항제1호에서 “관리보전지역안의 토지 중 도 조례가 정하는 토지”란 보전지구안에 있는 1등급으로 지정된 토지를 말한다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>
- ③ 제주특별법 제362조제2항제2호에 따른 부재 부동산소유자의 토지의 범위에 관하여는 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제26조의 규정을 준용한다. 이 경우 “사업인정고시일”은 매수청구일로 본다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>
- ④ 제주특별법 제362조제2항제2호의 비업무용 토지의 범위에 관하여는 「법인세법 시행령」 제49조제1항제1호의 규정을 준용한다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>
- ⑤ 제주특별법 제362조제2항제2호에서 “도 조례가 정하는 일정금액”이란 3천만원을 말한다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>
- ⑥ 제주특별법 제362조제3항에 따른 보전지역채권의 상환기간은 10년 이내로 하고, 이율에 대하여는 채권 발행시 도지사가 따로 정한다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

제16조(관리보전지역안에서의 토지분할) 제주특별법 제360조 단서에서 “도 조례로 정하는 토지분할”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 말 한다. <개정 2013. 11. 27., 2016. 8. 4., 2021. 7. 9.>

1. 「주택법」에 따른 주택건설사업이 승인된 토지
2. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업이 승인된 토지
3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지조성사업이 승인된 토지
4. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행인가를 받은 토지
5. 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 지정된 취약지구

6. 그 밖에 개별법에 따른 형질변경 등 인·허가를 받은 토지

7. 토지이용상 불합리한 지상경계를 시정하기 위하여 분할하는 토지

제17조(규제의 재검토) 도지사는 별표 6에 따른 규제에 대하여 2019년 1월 1일을 기준으로 5년마다 그 타당성을 검토하여 필요한 경우 개선 등의 조치를 하여야 한다.
<개정 2021. 7. 9.>

[전문개정 2018. 12. 31.]

[중전 제17조는 제18조로 이동 <2013. 11. 27.>]

제18조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다. <개정 2021. 7. 9.>

[제17조에서 이동 <2013. 11. 27.>]

[별표 1] <개정 2016.8.4.>

보전지구별 등급지정기준(제2조의2 관련)

1. 지하수자원보전지구 등급지정기준

등 급	지하수 오염취약성	보 전 등 급 기 준	
		토 양 요 소	투수성 지질요소
1등급	매우높음	하천 범람지	숨골, 하천, 용암동굴, 저류지, 저수지
2등급	높 음	미악통, 암석지, 용암류	곶자왈, 기생화산, 스코리아층
3등급	보 통	구좌통, 김녕통, 노로통, 무등통, 석토통, 아라통, 용강통, 용흥통, 월령통, 적악통, 지산통	-
4등급	낮 음	가파통, 감산통, 강정통, 교래통, 구엄통, 군산통, 금악통, 낙천통, 남원통, 녹산통, 논고통, 대정통, 대흘통, 동귀통, 동흥통, 무릉통, 민악통, 병악통, 사라통, 산방통, 송당통, 송악통, 신엄통, 애월통, 영락통, 오라통, 온평통, 용당통, 용수통, 우도통, 월평통, 위미통, 이도통, 이호통, 인성통, 제주통, 조천통, 중문통, 중엄통, 토산통, 토평통, 평대통, 표선통, 하모통, 하원통, 한경통, 한림통, 해안통, 행원통, 흑악통, 하해범람지, 기타(방파제, 무인도, 교량 등)	-

비고 :

1. 위 기준에서 “토양요소”란 동일한 토양모재로부터 발달된 유사한 토양을 묶은 토양분류 체계의 최하위 분류단위인 토양통을 말한다.
2. “숨골”이란 용암동굴이 붕괴되거나 지표면 화산암류에 발달된 수직절리계 및 균열군 등에 의하여 생성된 지형을 말한다.
3. “용암동굴”이란 용암의 내부에는 원통형의 공동(空洞)이 형성되어 있는 경우가 있는데, 이러한 대규모의 용암관을 말한다.
4. “저류지”란 유입시설, 방류시설과 함께 저류시설의 구성요소로서 빗물을 가두어 두는 공간으로, 하천유역에 대규모 개발이 이루어질 경우 개발에 따른 홍수유출량의 증가에 의한 수행의 위험성을 방지함과 동시에 하천의 친수 안전도 향상을 주목적으로 「자연 재해대책법」에 의거 설치하는 시설을 말한다.
5. “저수지”란 발전용수, 생활용수, 공업용수, 농업용수 또는 하천유지용수의 공급이나 홍수조절을 위한 댐, 제방과 일체가 되어 그 효율을 높이는 시설 또는 공작물과 공유 수면을 말한다.

2. 생태계보전지구 등급지정기준

등급	식물상요소	동물상요소
1등급	· 멸종위기야생생물 군락지 · 천연기념물 군락지	· 멸종위기야생생물 서식지 · 천연기념물 서식지 · 철새도래지
2등급	· 희귀식물, 특산식물 군락지 · 자연림	-
3등급	· 2차림	· 서식환경 양호지역 (활엽수림 고밀지역, 침활혼효림 고밀지역)
4-1 등급	· 조림지	· 서식환경 중간 또는 취약지역 (활엽수림 중·저밀지역, 침활혼효림 중·저밀지역, 침엽수림지역)
4-2 등급	· 잡목지, 초지	· 잡목지, 초지
5등급	· 경작지, 취락지 등	· 경작지, 취락지 등

비고 :

1. “잡목지”란 인공적으로 조림한 지역이 아니면서, 주변이 혼입되고 자연초지에서 천이가 진행되어 수목과 초지가 혼재되어있는 지역을 의미함.
2. “고밀지역”이란 교목의 수관점유면적이 71% 이상인 수림지역을 의미함.
3. “중밀지역”이란 교목의 수관점유면적이 51%~ 70%인 수림지역을 의미함.
4. “저밀지역”이란 교목의 수관점유면적이 50% 이하인 수림지역을 의미함.
5. “멸종위기야생생물 군락지”란 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」에 따른 멸종위기야생생물, 「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」에 따른 희귀식물중 멸종위기종, 「산림보호법」에 따른 특별산림보호대상종이 분포하는 지역을 말한다.
6. “멸종위기야생생물 서식지”란 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」에 따른 멸종위기야생생물이 서식하거나 분포하는 지역을 말한다.
7. “천연기념물”이란 「문화재보호법」 제25조에 따라 지정된 천연기념물을 말한다.

8. “희귀식물, 특산식물 군락지“는 「제주특별자치도 보존자원 관리에 관한 조례」 별표 보존자원 지정대상에 따른 특산식물 및 희귀 및 멸종위기 식물과 「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」에 따른 희귀식물 중 위기종 및 특산식물을 말한다.
9. “자연림”은 식생천이의 최종 단계에 이른 극상림 또는 그와 유사한 자연림 및 자연식생이 교란된후 2차천이에 의해 다시 자연식생에 가까울 정도로 거의 회복된 상태의 산림 식생을 말한다.
10. “2차림”은 자연식생이 교란된 후 2차천이에 의하여 회복단계에 들어섰거나, 인간에 의한 교란이 지속되고 있는 산림식생을 말한다.
11. “조림지”란 인위적으로 조림된 후 지속적으로 관리되고 있는 조림지역을 말한다.
12. “철새도래지”란 철새가 찾아와 겨울을 보내거나 여름철에 번식지로 이용하며, 이동하는 새들이 중간기착지로 이용하는 지역을 말한다.

3. 경관보전지구 등급지정기준

등 급	경관평가점수	경 관 평 가 내 용
1등급	경관미 「매우높음」지역	H+(기생화산 , 해안선 주변)
2등급	9점	H-L-근, 기생화산 지역내 경작지
3등급	7~8점	H-H-근, H-M-중, H-L-원, M-M-근, M-L-중, L-L-근, H-L-중, H-M-근, M-L-근
4등급	6점	H-H-중, H-M-원, M-H-근, M-M-중, M-L-원, L-M-근, L-L-중
5등급	3~5점	H-H-원, M-M-원, M-H-중, L-H-근, L-M-중, M-H-원, L-H-중, L-M-원, L-H-원, L-L-원

비고 :

1. 경관평가항목 조합내용은 경관미, 시각적 흡수능력, 가시지역순 임
2. 경관미 평가요소

구 분	H+(매우높음)	H(높음)	M(보통)	L(낮음)
주거지/ 시가지				주거지/ 시가지
경작지			경작지	
산림		산림		
초지		초지		
하천(계곡)		하천(계곡)		
기생화산	기생화산			
해안선 주변	해안선 주변			

3. 시각적 흡수능력 평가요소

구 분	시각적 차폐성	시각적 복잡성	시각적 흡수능력
주거지/시가지	높음	높음	H(높음)
경작지	보통	보통	M(보통)
산림	보통	낮음	L(낮음)
초지	낮음	낮음	L(낮음)
하천(계곡)	낮음	보통	L(낮음)
기생화산	낮음	낮음	L(낮음)
해안선 주변	낮음	낮음	L(낮음)

- 시각적 흡수능력 평가요소의 조합내용은 시각적 차폐성, 시각적 복잡성 임.

4. 가시지역 평가요소

구 분	주요조망지에서의 거리
근(근경)	200m 이하
중(중경)	200m ~ 1,000m
원(원경)	1,000m 초과

- “주요조망지”란 국도 및 지방도 중 도로 주변의 경관 보전을 위하여 경관등급 평가를 한 주요도로와 경관보전지구 등급지정기준에 따른 경관 1·2등급의 기생화산 경계를 말한다.

5. 경관평가점수

구 분	경 관 미	시각적 흡수능력	가 시 지 역	
			구 분	평가점수
높 음	3 점	1 점	근 경	3 점
보 통	2 점	2 점	중 경	2 점
낮 음	1 점	3 점	원 경	1 점

[별표 2] <개정 2016.8.4.>

지하수자원보전지구 안에서의 행위제한(제9조 관련)

등급	폐수배출시설	폐기물 처리시설	생활하수 발생시설	가축분뇨 배출시설
1등급	· 설치 금지	· 설치 금지	· 설치 금지	· 설치 금지
2등급	· 설치 금지	· 설치 금지	· 공공하수도 연결시 허용 · 개인하수처리 시설(오수 처리시설) 설치시 허용	· 설치 금지
3등급	· 특정수질유해물질발생시설 설치 금지 · 수질오염방지시설의 설치가 면제되는 경우는 설치 허용 · 하수종말처리장까지 하수관을 연결하거나 처리시설설치시 허용 · 폐수종말처리시설 연결시 허용	· 침출수를 하수종말처리장까지 하수관거 연결시 허용 · 침출수처리 시설 설치시 허용	· 공공하수도 연결시 허용 · 개인하수 처리시설 (오수처리시설) 설치시 허용 · 분뇨처리장 설치시 허용	· 가축분뇨 자원화시설 설치시 허용 · 정화처리시설 설치시 허용
4등급	· 특정수질유해물질이 함유된 폐수전량을 위탁처리 할 경우 특정수질유해물질발생시설 설치 허용 · 수질오염방지시설의 설치가 면제되는 경우는 설치 허용 · 하수종말처리장까지 하수관을 연결하거나, 처리시설 설치시 허용 · 폐수종말처리시설 설치시 허용	· 침출수를 하수종말 처리장까지 하수관거 연결시 허용 · 침출수처리 시설 설치시 허용	· 공공하수도 연결시 허용 · 개인하수 처리시설 (오수처리 시설) 설치시 허용 · 분뇨처리장 설치시 허용	· 가축분뇨 자원화시설 설치시 허용 · 정화처리시설 설치시 허용

비고 :

1. 등급별 허용 가능한 처리시설은 별표 5 방류수 수질기준을 준수할 수 있는 처리시설을 말한다.
2. 특별법 제358조제1항 후단에 따라 1등급지역 안에서의 토지형질변경을 금지하며 지하수 오염방지시설의 설치, 공공목적의 시설물 설치, 하천·유로 정비를 하는 경우에는 토지의 형질변경을 허용한다. 다만, 제6조제10호·제13호 또는 제29호에 따른 행위는 제외한다.
3. 2등급지역 안에 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제8조에 따른 관리보전지역 지정이전에 조성된 농공단지안에서 폐수처리시설과 폐기물처리시설을 하고자 하는 때에는 「하수도법」 제2조에 따른 공공하수도 또는 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제48조제1항에 따른 폐수종말처리시설에 연결 시 허용한다.
4. “폐수배출”이란 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 특정수질유해 물질을 배출하는 시설과 같은 법 제2조제10호에 따른 폐수배출 시설을 말한다.
5. “폐기물처리시설”이란 「폐기물관리법」 제2조제8호에 따른 폐기물처리시설 중 매립시설을 말한다.
6. “생활하수발생시설”이란 「하수도법」 제2조제1호 및 제2호에 따른 하수·분뇨를 배출하는 건물·시설물 및 같은 법 제2조제10호에 따른 분뇨처리시설을 말한다.
7. “가축분뇨배출시설”이란 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호 따른 가축분뇨와 가축분뇨배출시설, 같은 법 제2조제8호 및 제9호에 따른 가축분뇨처리시설과 가축분뇨 공공처리시설을 말한다.

[별표 3] <개정 2021.7.9.>

생태계보전지구 안에서의 행위제한(제10조 관련)

등급	산 립 및 기 타	
	농·임·축·수산업 용도	기타 시설 용도
1등급	<ul style="list-style-type: none"> · 산지전용 및 입목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지 	<ul style="list-style-type: none"> · 산지전용 및 입목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경 금지
2등급	<ul style="list-style-type: none"> · 1000㎡이하의 산지전용 허용 · 입목의 간벌, 태벌, 상수리나무의 맹아 갱신 벌채의 허용 	<ul style="list-style-type: none"> · 산지전용 및 입목의 벌채 금지 · 토지의 형질변경금지
3등급	<ul style="list-style-type: none"> · 일단의 토지로서 30,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단,입목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용 	<ul style="list-style-type: none"> · 사업대상지역내 해당 등급면적의 30% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 입목의 벌채 허용
4-1등급	<ul style="list-style-type: none"> · 일단의 토지로서 50,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경 허용 (단, 입목벌채는 산림법 적용) · 농지 및 초지조성은 개별법 적용 	<ul style="list-style-type: none"> · 사업대상지역내 해당 등급면적의 50% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 입목의 벌채 허용
4-2등급	<ul style="list-style-type: none"> · 개별법 적용 	<ul style="list-style-type: none"> · 개별법 적용
5등급	<ul style="list-style-type: none"> · 개별법 적용 	<ul style="list-style-type: none"> · 개별법 적용

비고 :

1. 사업대상지역 내 3등급과 4-1등급이 혼재되어 있는 경우, 농·임·축·수산업용도는 40,000㎡ 이하의 산지전용·토지의 형질변경을 허용하고, 기타 시설 용도는 40% 이내 산지전용·토지의 형질변경 및 입목의 벌채를 허용한다.
2. “농·임·축·수산업 용도”란 농·임·축·수산업을 영위하기 위한 농지 및 초지 조성, 주택, 창고, 축사, 선과장, 농·임·축·수산물의 유통·가공처리시설, 양식장 기타 이와 유사한 시설과 「임업 및 산촌진흥촉진에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 임업과 관련된 시설을 말한다.
3. “사업대상지역”이란 허가·인가·승인 등을 신청지역을 말한다.

[별표 4] <개정 2019.6.12.>

경관보전지구 안에서의 행위제한(제11조 관련)

등급	허용범위	비고
1등급	시설물 설치 금지 및 토지형질 변경금지	<ul style="list-style-type: none"> · 해안선 주변(해안선에서 50m이내)은 농·수산업용 시설로서 높이 5m(1층) 이하만 허용하고, 해수욕장부지내는 탈의장, 샤워장, 화장실 등 해수욕을 위한 부대시설은 높이 5m(1층)이하 설치 허용 · 기생화산이 아닌 지역에서의 재해복구용 및 공공공사용 가설건축물로서 높이 5m(1층)이하 설치 허용
2등급	시설물 높이 9m(2층) 이하 시설물 길이 90m 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 사찰 등 전통건축물의 높이는 12m 이하로 하되, 1층으로 제한 · 기생화산지역 내에서는 경작지에 한정하여 농·임·축·수산업용 시설로서 높이 5m(1층) 이하만 허용하고, 타목적으로의 토지형질 변경은 금지
3등급	시설물 높이 12m(3층) 이하 시설물 길이 120m 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 2층 이하의 농·임·축·수산업용 시설은 시설물 길이 제한에서 제외
4등급	시설물 높이 15m 이하 시설물 길이 150m 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 2층 이하의 농·임·축·수산업용 시설은 시설물 길이 제한에서 제외
5등급	개별법 적용	개별법 적용

비고 :

1. 시설물의 길이는 시설물의 최대길이인 대각선 길이를 기준으로 하며, 시설물의 높이 산정방법은 「건축법」이 정하는 바에 의한다.
2. 같은 부지 또는 사업장 내에 2동 이상의 건축물을 시설하는 경우에는 인접한 시설물 중 길이가 긴 시설물을 기준으로 하여 시설물의 5분의 1 이상을 이격하여 시설한다. 다만, 시설물 간의 외벽선을 서로 연결한 최장 길이가 1동의 시설물의 등급별 길이 허용범위 이하인 경우와 3등급 및 4등급 지역에서의 2층 이하 농·임·축·수산업용 시설과 5등급 지역에서의 시설은 이를 적용하지 아니한다.
3. “농·임·축·수산업용 시설”이란 농·임·축·수산업을 영위하기 위한 농지 및 초지 조성, 주택, 창고, 축사, 선과장, 농·임·축·수산물의 유통·가공처리시설, 양식장 기타 이와 유사한 시설과 「임업 및 산촌진흥촉진에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 임업과 관련된 시설을 말한다.

[별표 5] <개정 2018.12.31.>

지하수자원보전지구 안에서의 방류수 수질기준(제14조 관련)

1. 개인하수처리시설(오수처리시설)

구분	등급별 방류수 수질기준	
	1등급·2등급	3등급·4등급
개인하수처리시설 (오수처리시설)	「제주특별자치도 하수도 사용 조례」 별표 3에 따른 개인하수처리시설의 방류수 수질기준의 1/2이하 적용. (다만, 총질소, 총인은 방류수 수질기준을 그대로 적용)	「제주특별자치도 하수도 사용 조례」 별표 3에 따른 개인하수처리시설의 방류수 수질기준 적용

2. 가축분뇨처리시설 및 가축분뇨공공처리시설

구분	등급별 방류수 수질기준	
	1등급·2등급	3등급·4등급
가축분뇨처리시설 및 가축분뇨공공처리시설	-	「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 별표 4에 따른 공공처리시설 및 가축분뇨처리업자가 설치한 정화시설의 방류수 수질기준 적용

3. 분뇨처리시설

구분	등급별 방류수 수질기준	
	1등급·2등급	3등급·4등급
분뇨처리시설	-	「제주특별자치도 하수도 사용 조례」 별표 2에 따른 분뇨처리시설의 방류수 수질기준 적용

4. 폐수처리시설

가. 생물화학적 산소요구량·화학적 산소요구량·부유물질량

구분	등급별 방류수 수질기준	
	1등급·2등급	3등급·4등급
폐수처리 시설	생물화학적 산소요구량, 화학적 산소요구량, 부유물질량 : 20mg/L 이하	「물환경보전법 시행규칙」 별표 13에 따른 “청정지역” 수질오염물질 배출허용기준 적용

나. 폐놀류 등 수질오염물질

구분	등급별 방류수 수질기준	
	1등급·2등급	3등급·4등급
폐수처리 시설	「물환경보전법 시행규칙」 별표 13에 따른 “청정지역” 수질오염물질 배출허용기준의 1/2이하 적용. (다만, 수소이온농도, 온도는 “청정지역” 배출허용기준 적용, 총질소(mg/L)는 20이하 적용)	「물환경보전법 시행규칙」 별표 13에 따른 “청정지역” 수질오염물질 배출허용기준 적용

5. 폐기물 처리시설

○ 매립시설 침출수의 생물화학적 산소요구량·화학적 산소요구량·부유배출허용 기준

구분	등급별 방류수 수질기준	
	1등급·2등급	3등급·4등급
폐기물 처리시설	「폐기물관리법 시행규칙」 별표 11에 따른 “청정지역” 매립시설 침출수 배출허용기준의 1/2이하 적용	「폐기물관리법 시행규칙」 별표 11에 따른 “청정지역” 매립시설 침출수 배출허용기준 적용

○ 매립시설침출수의 폐놀류 등 오염물질의 배출허용기준

구분	등급별 방류수 수질기준	
	1등급·2등급	3등급·4등급
폐기물 처리시설	「폐기물관리법 시행규칙」 별표 11에 따른 “청정지역” 매립시설 침출수 배출허용기준의 1/2이하 적용. (다만, 수소이온농도는 “청정지역” 배출허용기준 적용)	「폐기물관리법 시행규칙」 별표 11에 따른 “청정지역” 매립시설 침출수의 배출허용기준 적용

2022년도 적용 개별주택가격 조사·산정지침

인 쇄 : 2021년 10월

발 행 : 2021년 10월

발 행 처 : 국 토 교 통 부

〈 비 매 품 〉

주 소 : (우 : 30103) 세종특별자치시 도움6로 11

전 화 : 부동산평가과 (044) 201-3431

인 터 넷 : 국토교통부 <http://www.molit.go.kr/>