



EBS  공인중개사 랜드하나

올인원

랜드하나 올인원마리보기

전원합격 올인원 교재 샘플 PDF



1

출제예상과 학습포인트

□ 기출횟수

제20회, 제22회, 제24회, 제27회, 제31회, 제32회, 제33회

□ 34회 출제 예상

통상 광역도시계획과 번갈아서 출제가 이루어진다. 32회와 33회 시험에서는 광역도시계획과 도시·군 기본계획이 모두 출제가 되었기에 34회 시험에서는 모두가 출제되기 보다는 도시·군 기본계획 또는 광역도시계획 둘 중 하나가 출제될 것으로 보인다. 하지만 도시·군 기본계획과 광역도시계획의 절차가 거의 유사하기 때문에 도시·군 기본계획을 중심으로 정리를 하면 좋겠다. 34회 시험의 출제가능성이 50% 정도로 보면 좋을 거 같다.

□ 34회 중요도

★★★

□ 학습범위와 학습방법

도시·군 기본계획은 부동산공법에 있는 다른 행정계획을 공부하는데 기본이 되는 내용이다. 34회 시험의 출제여부를 떠나서 정리를 하고 있으면 다른 행정계획을 공부하는데 도움이 된다.

도시·군 기본계획자체 내용에 관하여는 도시·군 기본계획의 절차를 중심으로 학습을 하되 지금까지 출제가 많이 출제 되지 않은 부분 중심으로 공부할 필요가 있다. 특히, 재량적수립 대상지역과 기초조사의 생략은 최근에 지문으로 많이 출제하고 있다.

□ 핵심쟁점

- ① 법적성격은?
- ② 도시·군 기본계획과 광역도시계획 및 도시·군 관리계획과의 관계
- ③ 수립권자 및 수립단계에서의 절차
- ④ 승인권자 및 승인단계에서의 절차
- ⑤ 재량적 수립대상지역은?

2

핵심 내용

1 도시·군 기본계획의 의의

관할구역의 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로 도시·군 관리계획 수립의 지침이 되는 계획이다.

2 도시·군 기본계획의 법적성격

도시·군 기본계획은 비 구속적 행정계획으로 처분성이 없어 행정쟁송의 대상이 되지 않는다.

3 도시·군 기본계획의 수립기준

국토교통부장관이 정한다.

4 광역도시계획과의 관계

광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군 기본계획은 당해 광역도시계획에 포함되어야 하며, 도시·군 기본계획과 광역도시계획이 충돌할 경우 광역도시계획의 내용이 우선한다.

5 수립여부와 수립대상지역

1. 원칙(의무) : 관할구역은 도시·군 기본계획을 수립하여야 한다.

2. 예외 : 재량

1. 경미한 경우 : ① 수도권에 속하지 않고
② 광역시와 경계를 같이하고 있지 않은 시 또는 군으로서
③ 인구 10만명 이하인 시 또는 군
2. 대체 가능한 경우 : 관할구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시·군으로 광역도시계획의 내용에 도시·군 기본계획의 내용이 전부 포함된 경우

6 인접한 관할구역의 포함여부

도시·군 기본계획은 관할지역에 수립하는 게 원칙이나, 필요한 경우에는 인접한 관할구역의 전부 또는 일부를 포함하여 도시·군 기본계획을 수립할 수 있다.

7 수립권자 및 승인(확정)권자

수립권자	승인 또는 확정
특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사가 수립	스스로 확정
시장·군수가 수립	도지사가 승인

8 수립절차

1. 기초조사 : 의무 : 토지적성평가와 재해취약성분석을 포함하여야 한다.

참고학습

토지 적성평가와 재해취약성분석의 생략

- ① 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가와 재해취약성분석을 실시한 경우
- ② 다른 법률에 따른 지역·지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 인하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우에는 생략할 수 있다.

2. 주민의 의견청취(의무) : 공청회를 거쳐야 하며, 공청회에서 제시된 의견이 타당한 경우 이를 반영하여야 한다.
3. 의회의 의견청취 : 관할 지방의회의 의견을 들어야 한다.

9 승인절차

1. 협의 : 관계행정기관의 장과 협의를 거쳐야 한다.
2. 심의 : 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.

10 수립의 주기·재검토

1. 수립주기 : 명문규정 없음(10년마다, 20년마다 수립하는 게 아님)
2. 재검토 : 5년마다 재검토
 - ▶ 도시·군 관리계획·성장관리계획·정비기본계획·리모델링기본계획도 5년마다 재검토)
 - ▶ 투기과열지구와 조정대상지역의 재검토는 6개월 마다

3

대표 기출문제

제32회 출제

01 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① '수도권정비계획법'에 의한 수도권에 속하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 시로서 인구 20만명 이하인 시는 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ② 도시·군기본계획에는 기후변화 대응 및 에너지절약에 관한 사항에 대한 정책 방향이 포함되어야 한다.
- ③ 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군기본계획은 그 광역도시계획에 부합되어야 한다.
- ④ 시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군기본계획에 대하여 타당성을 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.
- ⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시·군기본계획을 변경하려면 관계 행정기관의장(국토교통부장관을 포함)과 협의한 후 지방도시계획 위원회의 심의를 거쳐야 한다.

해설

① 도시·군 기본계획을 수립할 수 있는 재량적인 사유

1. ① 수도권에 속하지 않고
② 광역시와 경계를 같이하고 있지 않은 시 또는 군으로서
③ 인구 10만명 이하인 시 또는 군
2. 관할구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시·군으로 광역도시계획의 내용에 도시·군 기본계획의 내용이 전부 포함된 경우

답 ①

제33회 출제

02 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시장 또는 군수가 도시·군기본계획의 승인을 받으려 할 때, 도시·군기본계획안에 첨부하여야 할 서류에 해당하는 것은?

- ① 기초조사 결과
- ② 청문회의 청문조서
- ③ 해당 시·군 및 도의 의회의 심의·의결 결과
- ④ 해당 시·군 및 도의 지방도시계획위원회의 심의 결과
- ⑤ 관계 중앙행정기관의 장과의 협의 및 중앙도시계획위원회의 심의에 필요한 서류

해설

① 시장 또는 군수는 도시·군기본계획의 승인을 받으려면 도시·군기본계획 안에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 도지사에게 제출하여야 한다.

1. 기초조사 결과
2. 공청회개최 결과
3. 해당 시·군의 의회의 의견청취 결과
4. 해당 시·군에 설치된 지방도시계획위원회의 자문을 거친 경우에는 그 결과
5. 관계 행정기관의 장과의 협의 및 도의 지방도시계획위원회의 심의에 필요한 서류

답 ①

4

출제 예상문제

01 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 인구 9만의 군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ② 도시·군기본계획의 내용이 국가계획과 밀접한 관련이 있는 경우에는 국토교통부장관이 수립한다.
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사가 수립한 도시·군기본계획은 국토교통부장관이 승인한다.
- ④ 도시·군기본계획 입안일부터 10년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우에는 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있다.
- ⑤ 도시·군기본계획을 변경하는 경우에는 공청회를 개최하지 아니할 수 있다.

- 해설** ② 국토교통부장관이 도시·군기본계획을 수립하는 경우는 없다.
 ③ 특별시장·광역시장이 수립한 도시·군기본계획은 특별시장·광역시장 스스로 확정한다.
 ④ 10년이 아니라 5년이다.
 ⑤ 도시·군기본계획을 변경하는 경우에도 수립하는 절차를 준용한다. 그러므로 변경하는 경우에도 공청회를 개최하여야 한다.

정답 ①

02 도시·군 기본계획에 대한 설명이다 옳은 것은?

- ① 도시·군 기본계획의 기초조사에는 토지적성평가를 포함하여야 하지만 환경성검토와 재해취약성분석은 포함하지 않는다.
 ② 다른 법률에 따른 지역·지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 인하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우에는 기초조사의 내용에 토지적성평가를 생략할 수 있다.
 ③ 관할구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시 또는 군으로서 당해 광역도시계획에 도시·군 기본계획의 내용이 전부 또는 일부 포함되어 있는 시 또는 군은 도시·군 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
 ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사가 도시·군 기본계획을 수립한 경우 승인은 국토교통부장관이 한다.
 ⑤ 도시·군 기본계획의 수립권자는 원칙적으로 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수이지만 예외적으로 국토교통부장관·도지사도 수립할 수 있다.

- 해설** ① 환경성검토는 도시·군 기본계획이 아니라 도시·군관리계획의 기초조사에 하는 것이다.
 ③ 관할구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있고, 광역도시계획에 도시·군 기본계획의 내용이 전부 포함되어 있으면 생략할 수 있다.
 ④ 도시·군 기본계획을 특별시장이나 광역시장이 수립한 경우 국토교통부장관의 승인을 받는게 아니라 특별시장이나 광역시장이 스스로 확정한다.
 ⑤ 도시·군 기본계획은 예외적이 수립권자가 없다.

정답 ②

테마 02

광역도시계획

1

출제예상과 학습포인트

□ 기출횟수

제26회, 제27회, 제28회, 제29회, 제31회, 제32회, 제33회

□ 34회 출제 예상

광역도시계획은 과거에 통상 도시·군기본계획과 번갈아서 2년에 한번 정도씩 출제가 이루어지는 게 일반적 이었는데, 31회 시험부터 33회 시험까지 연속하여 출제가 되었고 32회와 33회 시험에서는 도시·군기본계획과 광역도시계획이 동시에 출제가 되었다. 3년 연속의 출제가 되었기에 34회 시험에서는 출제가능성이 50% 정도로 보면 좋을 거 같다.

□ 34회 중요도

★★

□ 학습범위와 학습방법

지금현재 이론에서 언급된 부분에서 더 이상 양을 늘리지 말고 반복해서 숙지하면 될 거 같으며 광역계획권의 지정권자를 중심으로 학습하고, 광역도시계획에서는 수립권자와 승인권자 등 권한자를 중심의 학습을 하면 득점에 도움이 된다. 수립절차와 승인절차는 도시·군기본계획에서 학습한 내용을 참고하면서 정리하면 양을 줄이면서 학습을 할 수 있다.

□ 핵심쟁점

- ① 법적성격
- ② 광역계획권의 지정권자
- ③ 광역도시계획의 수립권자와 승인권자 특히 광역도시계획을 공동수립하는 경우 승인권자
- ④ 광역도시계획의 기초조사에서 기초조사정보체계
- ⑤ 광역도시계획의 조정

2

핵심 내용

1 광역도시계획 의의

지정된 광역계획권인 2 이상의 특·광·시·군의 장기발전방향을 제시하는 행정계획을 말한다.

2 법적성격

광역도시계획 도시·군 기본계획	국민들에게는 법적효력이 없는 비구속적 행정계획 → 처분성이 없다 → 행정쟁송을 제기 할 수 없다
도시·군 관리계획	국민들에게 법적효력이 있는 구속적 행정계획 → 처분성이 있다 → 행정쟁송을 제기할 수 있다.

3 광역계획권 지정

- 지정권자** : ① 관할이 동일하면 : 관할 도지사가 지정
② 관할이 다른 경우 : 국토교통부장관이 지정
- 요청** : 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국토교통부장관이나 도지사(지정권자)에게 광역계획권의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다.
- 지정대상** : 상호 인접한 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역의 전부 또는 일부에 대하여 지정하되, 일부에 대하여 지정할 경우에는 구·군·읍·면 단위로 지정하여야 한다.
- 지정절차** : 의견청취 → 심의 → 지정
시·도지사 또는 시장·군수의 의견청취 → 중앙(지방)도시계획위원회 심의 → 지정 → 통보

4 수립권자와 승인권자

구분	수립권자	승인권자 (지정권자)
관할이 동일한 경우	시장·군수 공동으로 수립 단, 3년 이내에 승인신청이 없는 경우 도지사(지정권자)가 수립	도지사 (지정권자)
관할이 다른 경우	1. 시·도지사가 공동으로 수립 단, 3년 이내에 승인신청이 없는 경우 국토교통부장관(지정권자)이 수립 2. 국가계획과 관련된 경우도 국토교통부장관이 수립	국토교통부장관 (지정권자)
수립권자와 승인권자가 공동으로	도지사(국토교통부장관)는 ① 필요하다고 인정하든지 ② 시장·군수(시·도지사)의 요청이 있는 경우 도지사(국토교통부장관)와 시장·군수(시·도지사)가 공동으로 수립할 수 있다.	
승인	다음의 도지사가 수립하는 광역도시계획은 국토교통부장관의 승인을 받지 않는다. 1. 같은 도에서 도지사가 시장 또는 군수가 요청하는 경우와 그 밖에 필요하다고 인정하여 관할 시장 또는 군수와 공동으로 광역도시계획을 수립하는 경우 2. 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하여 도지사가 단독으로 광역도시계획을 수립하는 경우	
광역도시 계획의 조정	1. 광역도시계획을 공동으로 수립하는 자가 광역도시계획에 관하여 협의가 이루어지지 않는 경우 단독 또는 공동으로 국토교통부장관·도지사(지정권자)에게 조정을 신청할 수 있다 2. 국토교통부장관 또는 도지사(지정권자)는 단독으로 조정신청을 받은 경우 : 국토교통부장관 또는 도지사는 다시 협의 하도록 권고 할 수 있고 협의가 이루어지지 않으면 직접 조정할 수 있다. 3. 국토교통부장관 또는 도지사는 조정 시 중앙도시계획위원회나 도 도시계획위원회심의를 거쳐 조정하며 이해관계인은 출석하여 의견을 진술 할 수 있다. 4. 광역도시계획을 수립하는 자는 조정결과를 광역도시계획에 반영하여야 한다.	

5 수립절차

1. 기초조사 : 의무

광역도시계획 수립권자가 기초조사를 실시한 경우에는 해당 정보를 체계적으로 관리하고 효율적으로 활용하기 위하여 기초조사정보체계를 구축·운영하여야 하며, 기초조사정보체계를 구축한 경우에는 등록된 정보의 현황을 5년마다 확인하고 변동사항을 반영하여야 한다.

2. 주민의 의견청취(공청회) : 수립권자는 광역도시계획을 수립·변경하고자 하는 경우 미리 공청회를 열어 주민과 전문가의 의견을 들어야 하며, 공청회에서 제시된 의견이 타당한 경우에는 광역도시계획에 이를 반영하여야 한다.

참고학습

공청회개최절차

1. 공청회는 개최예정일 14일전에 1회 이상 공고하여야 한다.
2. 공청회는 광역계획권단위로 개최하고 필요한 경우 수개의 지역으로 구분 개최할 수 있다.
3. 공청회는 국장·시·도지사·시장·군수가 지명하는 자가 주재한다.

3. **의회의 의견청취** : 시·도, 시·군의회와 시장·군수의 의견을 들어야 하며, 시·도, 시·군의회와 시장·군수는 30일내 의견을 제시하여야 한다.
4. **광역도시계획의 수립기준** : 국토교통부장관이 이를 정한다.

참고학습

수립기준

광역도시계획을 수립할 경우 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립하되, 특정부분 위주로 수립하는 경우에는 도시·군 기본계획이나 도시·군 관리계획에 명확한 지침을 제시할 수 있도록 구체적으로 수립할 것.

6 승인절차

1. **협의** : 관계 중앙(지방)행정기관의 장은 승인권자에게 30일내 의견을 제시해야 한다.
2. **심의** : 중앙(지방)도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.
3. **공고·열람** : 국토교통부장관 또는 도지사가 광역도시계획을 승인한 경우 관계(중앙)행정기관의 장과 수립권자에게 광역도시계획을 송부하여야 하며 → 송부를 받은 수립권자는 이를 공고하고 30일 이상 일반에게 열람시킨다.

3

대표 기출문제

제32회 출제

01 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 광역도시계획의 수립기준은 국토교통부장관이 정한다.
- ② 광역계획이 같은 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우 관할 도지사가 광역도시계획을 수립하여야 한다.
- ③ 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 미리 관계 시·도, 시 또는 군의 의회와 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다.
- ④ 시장 또는 군수가 기초조사정보체계를 구축한 경우에는 등록된 정보의 현황을 5년마다 확인하고 변동사항을 반영하여야 한다.
- ⑤ 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우 관할 도지사가 광역도시계획을 수립하여야 한다.

해설

- ② 광역계획권이 같은 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우 관할 도지사가 광역계획권을 지정하며, 광역도시계획의 수립은 시장·군수가 공동으로 수립한다.

답 ②

제33회 출제

02 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역계획권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 광역계획권이 둘 이상의 도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우, 해당 도지사들은 공동으로 광역계획권을 지정하여야 한다.
- ② 광역계획권이 하나의 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우, 도지사는 국토교통부장관과 공동으로 광역계획권을 지정 또는 변경하여야 한다.
- ③ 도지사가 광역계획권을 지정하려면 관계 중앙행정기관의 장의 의견을 들은 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 국토교통부장관이 광역계획권을 변경하려면 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국토교통부장관이나 도지사에게 광역계획권의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다.

해설

- ① 광역계획권이 둘 이상의 도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 국토교통부장관이 광역계획권을 지정한다.
- ② 광역계획권이 하나의 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우도지사가 광역계획권을 지정한다.
- ③ 도지사가 광역계획권을 지정하는 경우 중앙도시계획위원회의 심의를 거치는 게 아니라 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 국토교통부장관이 광역계획권을 변경하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거치는 게 아니라 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.

답 ⑤

1

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

4

출제 예상문제

01 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 광역계획권의 지정에 대하여는 행정쟁송을 제기할 수 있다.
- ㄴ. 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군기본계획은 그 광역도시계획에 부합되어야 하며, 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.
- ㄷ. 인접한 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역의 일부를 광역계획권에 포함시키고자 하는 때에는 구·군(광역시의 관할구역안에 있는 군을 말한다)·읍 또는 면의 관할구역 단위로 하여야 한다.
- ㄹ. 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 공동으로 수립할 때에는 광역도시계획의 수립에 관한 협의 및 조정이나 자문 등을 위하여 광역도시계획협의회를 구성하여 운영할 수 있다.

- ① ㄱ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ, ㄹ ④ ㄱ, ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

해설 ㄱ. 광역계획권의 지정은 행정쟁송의 대상에 해당하지 아니한다.

정답 ①

02 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도지사가 시장 또는 군수의 요청으로 관할 시장 또는 군수와 공동으로 광역도시계획을 수립하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 기초조사를 실시한 경우에는 해당 정보를 체계적으로 관리하고 효율적으로 활용하기 위하여 기초조사정보체계를 구축·운영하여야 하고, 등록된 정보의 현황을 1년마다 확인하고 변동사항을 반영하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 광역도시계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.
- ④ 광역도시계획에 관한 기초조사로 인하여 손실을 받은 자가 있는 때에는 그 행위자가 속한 행정청이 그 손실을 보상하여야 한다.
- ⑤ 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우에는 국토교통부장관이 수립한다.

- 해설**
- ① 관할이 동일한 도 안에서 도지사가 시장 또는 군수와 공동으로 광역도시계획을 수립하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받지 않는다.
 - ② 기초조사정보체계는 1년이 아니라 5년마다 확인하고 변동사항을 반영하여야 한다.
 - ③ 광역도시계획은 5년마다 타당성을 전반적으로 재검토하지 않는다.
 - ⑤ 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우에는 국토교통부장관이 아니라 도지사가 광역도시계획을 수립한다.

정답 ④

테마 03

도시·군 관리계획

1

출제예상과 학습포인트

□ 기출횟수

매년출제 (33회 시험에서는 처음으로 출제되지 않았음)

□ 34회 출제 예상

매년 출제가 이루어지고 있는 부분인데 이례적으로 33회 시험에서는 출제가 되지 않았다. 부동산공법 전체 내용에서 가장 중요한 내용으로 33회 출제가 되지 않았기에 34회는 출제가능성이 100%이다.

□ 34회 중요도

★★★

□ 학습범위와 학습방법

통상적으로는 지금까지의 기출문제 중심의 출제가 이루어지는 데 때로는 시행령이나 아주 지엽적인 부분을 출제하기도 한다. 매년출제가 이루어지는 테마로서 기출문제가 워낙 많이 쌓여있어 아주 지엽적인 부분에서도 출제를 하니 기본을 익힌 다음 조금 심화이론도 학습을 요한다. 특히, 각 파트별 생략사항을 정리를 해 두면 어려운 문제도 쉽게 공략할 수 있다.

□ 핵심쟁점

- ① 법적성격 (구속적 행정계획, 행정쟁송을 제기할 수 있다.)
- ② 입안권자 (썩~~ 다~~)와 결정권자(원칙 / 예외 : 장, 개, 시)
- ③ 입안단계에서 절차 (기초조사 생략사항 / 의회 의견청취의 의무사항 : 용, 광, 대)
- ④ 결정단계에서의 절차 (시·도지사가 도시·군관리계획 결정하는 경우 공동심의 사항)
- ⑤ 주민의 입안제안(기, 지, 산업, 지구, 입지와 동의요건, 결과통보기간, 비용, 자문)
- ⑥ 효력발생시기
- ⑦ 기득권보호

1

2

핵심 내용

1 의의 및 법적성격

1. 내용

1. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
2. 용도구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
3. 기반시설의 설치·정비·개량에 관한 계획
4. 도시개발사업·정비사업에 관한 계획
5. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획의 수립
6. 입지규제최소구역의 지정 및 변경과 입지규제최소구역계획의 수립

2. 법적성격

1. 도시·군관리계획은 공용제한 중 계획제한으로서 구속적 행정계획이다.
2. 도시·군관리계획에 따른 행위제한은 계획제한으로 그 행위제한은 공공복리에 적합한 범위 안에서 제한이다. 그러므로 도시·군관리계획에 따른 규제로 행위제한을 받는 경우에도 공공복리범위 안에서 규제이면 손실보상을 청구할 수 없다.

2 도시·군관리계획 입안의 기준

1. 입안의 기준 : 국토교통부장관이 이를 정한다.
2. 차등입안 : 도시·군 관리계획은 계획의 상세정도, 도시·군 관리계획으로 결정하여야 하는 기반시설의 종류 등에 대하여 도시 및 농·산·어촌지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변환경 등을 종합적으로 고려하여 차등화되게 입안하여야 한다.
3. 동시입안의 특례 : 입안권자는 도시·군관리계획을 조속히 입안할 필요가 있다고 인정되는 때에는 광역도시계획 또는 도시·군 기본계획을 수립하는 때에 도시·군 관리계획을 함께 입안할 수 있다.

3 도시·군관리계획 입안권자 및 결정권자

1. 입안권자

- ① 원칙 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

② 국토교통부장관이 입안하는 경우(수산자원보호구역은 해양수산부장관이 입안한다.)

- ㉠ 국가계획과 관련된 경우
- ㉡ 2 이상의 시·도에 걸쳐서 용도지역·지구·구역과 2 이상의 시·도에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획 중 도시·군 관리계획으로 결정해야 할 사항이 있는 경우
- ㉢ 관할 지방자치단체 장이 국토교통부장관의 도시·군 관리계획 조정요구에 따라 일정기간 도시·군 관리계획을 정비하지 않는 경우

③ 도지사가 입안하는 경우

- ㉠ 2 이상의 시·군에 걸쳐서 용도지역·지구·구역을 지정하거나 20이상의 시·군에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획 중 도시·군 관리계획으로 결정하여야 할 사항이 있는 경우
- ㉡ 도지사가 직접 수립하는 사업의 계획으로서 도시·군 관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함되어 있는 경우

2. 결정권자

① 원칙 : 시·도지사 또는 대도시 시장

② 예외 : 국토교통부장관

- 1. 국토교통부장관이 입안한 도시·군 관리계획
- 2. 개발제한구역의 지정·변경
- 3. 국가계획과 연계된 시가화조정구역의 지정·변경
 - ↳ 수산자원보호구역은 해양수산부장관이 입안하여 해양수산부장관이 직접 지정

③ 다음의 도시·군관리계획은 시장 또는 군수가 직접 결정한다.

- 1. 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획
- 2. 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 도시·군관리계획

4 입안절차

1. **입안** : 입안권자는 입안할 때 도시·군 관리계획도서(계획도 및 계획조서)와 이를 보조하는 계획설명서를 작성하여야 한다.

2. **기초조사** : 광역도시계획의 기초조사를 준용하며, 아래의 사항이 추가된다.

- ① 환경성 검토와 토지적성평가와 재해취약성분석을 포함하여야 한다.

② 기초조사의 생략사유

1. 기초조사 공통 생략사유

- ① 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우
- ② 해당 지구단위계획구역 안의 내대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우
- ③ 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
- ④ 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 대비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우
- ⑤ 기존의 용도지구를 폐지하고 지구단위계획을 수립 또는 변경하여 그 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 대체하려는 경우
- ⑥ 해당 도시·군계획시설의 결정을 해제하려는 경우

2. 환경성 검토를 생략하는 사유

- ① 위 1의 ①부터 ⑥까지의 어느 하나에 해당하는 경우
- ② 「환경영향평가법」에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우

3. 토지적성평가 생략사유

- ① 1.의 ①부터 ⑥까지의 어느 하나에 해당하는 경우
- ② 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우
- ③ 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- ④ 법 또는 다른 법령에 따라 조성된 지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- ⑤ 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- ⑥ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우
- ⑦ 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우

4. 재해취약성분석 생략사유

- ① 1의 ①부터 ⑥까지의 어느 하나에 해당하는 경우
- ② 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우

3. 주민의 의견청취

- ① 방법 : 입안권자는 14일 이상 일반에 열람시키며 의견이 있는 자는 열람기간 내에 입안권자에게 의견서를 제시할 수 있으며 제출된 의견에 대해 열람기간 종료된 날로부터 60일내 통보해야 한다.
- ② 생략 : 국가기밀(관계 중앙행정기관의 장이 요청이 있는 경우)이거나 경미한 사항은 주민의 의견을 생략 할 수 있다.

4. 의회의 의견청취

- ① 입안권자는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 또는 시·군의회의 의견을 들어야 하며, 국토교통부장관과 도지사는 송부를 통하여 의회의 의견을 청취한다.

② 의회의 의견을 들어야 하는 도시·군 관리계획

- 1. 용도지역·용도지구·용도구역의 지정·변경결정
- 2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비·개량에 관한 도시관리계획
- 3. 대통령령이 정하는 일부 기반시설의 설치·정비·개량에 관한 도시관리계획

5 주민의 입안제안

1. 주민의 입안제안사항 및 동의요건

주민의 입안제안 사항	동의 요건
1. 기반시설의 설치·정비·개량에 관한 사항	면적 4/5의 동의
2. 지구단위계획 구역의 지정·변경과 지구단위계획 수립	면적 2/3의 동의 ※ 면적을 계산하는 경우 국·공유지는 제외한다.
3. 산업유통개발진흥지구의 지정 및 변경	
4. 용도지구 행위제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구	
5. 입지규제최소구역지정과 입지규제최소구역계획 수립	

- 2. 주민이 입안을 제안할 경우에도 제안자는 제안서에 도시·군 관리계획도서와 이를 보조하는 계획설명서를 작성하여 이를 첨부하여야 한다.
- 3. **자문** : 도시계획위원회 자문을 거쳐 제안일로 부터 45일 이내에 반영여부를 통보하며, 부득이한 사유가 있는 경우 30일 연장할 수 있다.
- 4. **비용부담** : 제안자와 협의하여 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.

참고학습

산업·유통개발진흥지구의 지정을 제안할 수 있는 대상지역의 요건

- 1. 지정 대상 지역의 면적은 1만㎡ 이상 3만㎡ 미만일 것
- 2. 지정 대상 지역이 자연녹지지역·계획관리지역 또는 생산관리지역일 것.
- 3. 지정 대상 지역의 전체 면적에서 계획관리지역의 면적이 차지하는 비율이 100분의 50 이상일 것. 이 경우 자연 녹지지역 또는 생산관리지역 중 도시·군기본계획에 반영된 지역은 계획관리지역으로 보아 산정한다.

6 결정

1. 협의

- ① 국토교통부장관이 결정 : 관계 중앙행정기관장(30일내 의견제시)과 협의
- ② 시·도지사 또는 대도시 시장이 결정 : 관계 행정기관장(30일내 의견제시)과 협의

- ③ 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음의 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획을 결정하려면 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

1. 국토교통부장관이 입안하여 결정한 도시·군관리계획을 변경
2. 광역도시계획과 관련하여 시·도지사가 입안한 도시·군관리계획
3. 개발제한구역이 해제되는 지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시·군관리계획
4. 2 이상의 시·도에 걸치는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획 중 국토교통부령이 정하는 도시·군관리계획

2. 심의

- ① 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회심의를 거쳐야 한다.
- ② 다만, 시·도지사가 ㉠ 지구단위계획이나 ㉡ 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

3. **협의나 심의 생략** : 결정권자는 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면(관계 중앙행정기관의 장이 요청할 때만 해당된다) 그 도시·군관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 협의나 심의 절차를 생략할 수 있다.

4. **결정이후의 절차(고시·송부·열람)** : 도시·군 관리계획 결정권자는 결정한 도시·군 관리계획을 고시하고 관계서류를 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 송부하며, 이를 송부 받은 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 이를 일반에게 열람할 수 있도록 한다. (열람기간의 제한이 없음 유의)

참고학습

주민과 의회의 의견청취, 협의·심의절차를 생략하는 경미한 사항

1. 단위 도시·군계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우
2. 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우
3. 도시지역 외의 지역에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우
4. 체육시설·문화시설·장사시설의 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 체육시설·문화시설·장사시설 및 그 부지로 변경하는 경우

7 도시·군 관리계획의 타당성검토 : 5년마다 타당성을 검토한다.

8 지형도면

1. 지형도면의 작성·승인·고시의 권한자 및 열람

작성권자	승인권자	고시
입안권자	도지사 만	도시·군관리계획 결정·고시권자

2. 지형도면은 지적이 표시된 지형도에 도시·군 관리계획사항을 명시한 도면을 작성하여야 한다.

9 효력발생 : 도시·군 관리계획은 지형도면을 고시한 날에 효력이 발생한다.

1. **기득권보호**: 도시·군 관리계획결정 당시 이미 착수한 자(허가·인가·승인을 얻어야하는 경우 허가·인가·승인을 받아 착수한 자)는 도시·군 관리계획결정에 관계없이 공사를 계속할 수 있다.

2. 시가화조정구역·수산자원보호구역에서의 특례

- ① 시가화조정구역과 수산자원보호구역 결정당시 이미 착수한 사업을 계속 하고자 하는 경우 : 시가화조정구역이나 수산자원보호구역의 결정·고시일로부터 3월내 신고하고 계속 할 수 있다.
- ② 신고한 행위가 건물 건축을 위한 토지 형질변경인 경우 : 형질변경공사 완료 후 3월내 건축허가 신청해야 허가를 받아 건축할 수 있다.

3

대표 기출문제

제31회 출제

01 「국토의 계획 및 이용에 대한 법률」상 도시·군관리 계획의 결정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경에 관한 도시·군관리계획은 시장 또는 군수가 직접 결정한다.
- ② 개발제한구역의 지정에 관한 도시·군관리계획은 국토교통부장관이 결정한다.
- ③ 시·도지사가 지구단위계획을 결정하면 「건축법」에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장의 요청이 없어도 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면 중앙도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획을 결정할 수 있다.
- ⑤ 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.