



스마트폰 수험총서

2025 공인중개사 부동산공법의 기초1

국토계획법, 도시개발법, 농지법

- 법률 내용(시행령, 시행규칙 일부 포함)
- 기출문제 지문 포함, 2시간 반 완성
- 최근 법 개정 반영
- 25년 1월 시행 농지법 내용 포함



공부혁명
mbook.kr

도서명 : 부동산공법의 기초1

ISBN : 979-11-94286-44-8

발간일 : 2024-12-02

형식 : 스마트폰용 전자책(PDF)

저자 : 엠북

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@hanmail.net

정가 : 13,000원



부동산공법의 기초1

[목차]

제1편 국토계획법(p5)

제2편 도시개발법(p157)

제3편 농지법(p242~270)

[용어/약어]

- **국가등**은 국가, 지방자치단체
- **장관**은 국토교통부장관, 수산자원보호구역은 해양수산부장관, 농지법은 농림축산식품부장관
- **중앙기관장**은 (관계) 중앙행정기관의 장
- **시도지사**는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사

· 단, 도시개발법은 특별자치시장, 농지법은 특별자치시장, 특별자치도지사 제외

- **특광시군**은 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수

· 단, 도시개발법은 특별자치시장 제외

- **시군구**는 시, 군, 자치구 또는 시장, 군수, 자치구의 구청장(경우에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사 포함)

(참고) 도시개발법에 특별자치시장은 언급안됨

- **대도시**는 서울/광역시 제외 인구 50만 이상 도시

- 시도/시장 은 시도지사, 대도시 시장

- **보상법**은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

- 농취증은 농지취득자격증명
- 면적의 단위는 제곱미터

[비고]

회색 형광펜은 법조문 제목

노란색 형광펜은 암기코드 등

검은색은 법, 보라색은 시행령, 갈색은

시행규칙

초록색은 최근 1년내 개정된 내용

제1편 국토계획법

국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 법)

[목차]

제1장 총칙

제2장 광역도시계획

제3장 도시·군기본계획

제4장 도시·군관리계획

제5장 개발행위의 허가 등

제6장 행위 제한

제7장 도시·군계획시설사업의 시행

제8장 비용

제9장 도시계획위원회

[용어/약어]

주민은 이해관계자 포함

시설결정은 도시·군계획시설결정 (도시·

군계획시설에 대한 도시·군관리계획의 결정)

시설고시는 도시·군계획시설결정의 고시

[비고]

하늘색은 최근 4년간 기출문제 지문

- 공인중개사(2021~24), 감정평가사(2022~24)

붉은색은 최근 4년 중복 출제문제 지문

(Copyright) 공부혁명 엠북(www.mbook.kr)

제1장 총칙

1~9조

1. 목적

- 국토 이용/개발/보전 계획 수립/집행
- 공공복리 증진, 국민 삶의 질 향상

2. 정의

1) 광역도시계획(이하 광역계획)

- 광역계획권의 장기발전방향 제시

2) 도시군계획

- 특광시군 공간구조, 발전방향

가) 도시군기본계획(이하 기본계획)

- 기본공간구조, 장기발전방향을 제시하는

종합계획

- 도시군관리계획 수립 지침

나) **도시군관리계획**(이하 **관리계획**): **용개기정/**

지혁복입

- 특광시군 개발/정비/보전을 위해 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 계획

- **용도지역/지구 지정/변경**
- **개발제한, 도시자연공원, 시가화조정, 수산자원보호 구역 지정/변경**
- **기반시설 설치/정비/개량**
- **도시개발/정비사업**
- **지구단위계획, 도시혁신계획, 복합용도계획과 구역 지정/변경 계획**
- **도시군계획시설입체복합구역(이하 입체구역)**

지정/변경 계획

3) 지구단위계획(이하 지구계획)

- 도시군계획 수립 대상지역 일부
- 토지 이용 합리화, 기능 증진, 미관 개선, 양호한 환경 확보
- 체계적/계획적 관리하는 관리계획

4) 성장관리계획(이하 성장계획)

- **성장계획관리구역**(이하 **성장구역**) **난개발** 방지, **계획적 개발 유도**

5) 공간재구조화계획(이하 공간계획)

- 토지 이용, 건축물/시설 **용도**, **건폐율**,

용적률, 높이 등(이하 **용도등**)을 완화하는
용도구역의 효율적, 계획적 관리를 위해 수립

6) 도시혁신계획(이하 **혁신계획**)

- 창의적/혁신적 도시공간 개발을 위해
혁신구역 토지 이용, 건축물 용도등 제한을
따로 정하기 위해 공간계획으로 결정하는
관리계획

7) 복합용도계획(이하 **복합계획**)

- 주거, 상업, 산업, 교육, 문화, 의료 등
도시기능 융복합 공간 조성

- 복합구역에서 건축물의 용도별 구성비율,
건폐율, 용적률, 높이 등 제한 따로 정함

- 공간계획으로 결정하는 관리계획

(참고) 2024년 8월 7일부터

입지규제최소구역계획을 폐지하고

공간/혁신/복합/ 계획 신설

8) **기반시설**

가) **교통시설**

- 도로, 철도, 항만, 공항, 주차장 등

나) **공간시설**

- 광장, 공원 **녹지** 등

다) **유통/공급시설**

- 유통업무, 수도/전기/가스 공급, **방송/통신**,

공동구 등

라) 공공/문화체육시설

- 학교/공공청사/문화, 공공 체육시설 등

마) 방재시설

- 하천, 우수지, 방화설비 등

바) 보건위생시설

- 장사시설 등

사) 환경기초시설

- 하수도, 폐기물처리/재활용, 빗물저장/이용

9) 도시군계획시설(이하 계획시설)

- 기반시설 중 관리계획으로 결정

10) 광역시설은 기반시설 중

- 광역적 정비체계가 필요한

- 둘 이상 특광역시군 걸쳐거나 공동 이용

1) 공동구

- 전기/가스/수도 등 공급설비, 통신시설,
하수도시설 등 지하매설물 공동 수용

- 미관 개선, 도로구조 보전, 교통의 원활한
소통

- 지하에 설치

2) 도시군계획시설사업(이하 시설사업)은

계획시설 설치, 정비, 개량

3) 도시군계획사업은 관리계획 시행을 위한

- 시설사업, 도시개발사업, 정비사업

4) 도시군계획사업시행자

- 법/법률에 따라 도시군계획사업

5) 공공시설

- 도로, 공원, 철도, 수도 등

6) 국가계획

- 중앙행정기관이 법률에 따라, 또는 국가 정책 목적 달성을 위해 수립하는 계획 중 기본계획 내용이나 관리계획으로 설정할 사항 포함

7) 용도지역

- 토지이용, 건축물 용도등 제한
- 토지의 경제적/효율적 이용, 공공복리 증진
- 서로 중복되지 않게 관리계획으로 결정

8) 용도지구

- 용도지역 제한 강화/완화, 기능 증진,
경관/안전 도모

9) 용도구역

- 용도지역/지구 제한을 강화/완화해 따로
정함
- 무질서한 시가지 확산방지
- 토지의 계획적/단계적인 이용과 종합적
조정/관리

- 용도지역/지구/구역은 관리계획으로 결정

20) 개발밀도관리구역

- 개발로 기반시설 부족 예상, 설치 곤란
- 건폐율/용적률 강화

1) 기반시설부담구역

- 개발밀도관리구역 외의 지역에 지정
- 개발로 인해 도로, 공원, 녹지 등 필요
- 기반시설 설치나 용지 확보

2) 기반시설설치비용

- 단독주택, 숙박시설 등 신/증축으로

유발되는 기반시설 설치나 용지 확보를 위해

제2장 광역도시계획 (이하 광역계획)

10~17조

1. 광역계획권

가) 둘 이상 특광시군의 공간구조/기능 연계, 환경 보전, 광역시설 체계적 정비를 위해 지정

나) 시도 걸친 때 장관, 도 관할일 때
도지사가 지정

다) 중앙기관장, 시도지사, 시장, 군수(이하

시도/시군)은 장관/도지사에 지정/변경 요청

라) 지정/변경시

- 장관은 시도/시군 의견 들은 후 중앙도계위,
- **도지사는 중앙기관장, 시도/시군 의견 들은 후 지방도계위 심의거침**

마) 지정/변경한 때 지체없이 시도/시군에
통보

2. **수립권자**

가) 구분

- 같은 도 관할일 때 시장/군수 공동
- 시도 걸친 때 시도지사 공동
- **광역계획권 지정 3년내 시장/군수가
광역도시계획 승인 미신청시 도지사**
- 국가계획 관련 광역도시계획 수립 필요시나

광역계획권 지정 3년내 시도지사가

광역도시계획 미승인시 장관이 수립

나) 장관은 시도지사가 요청시와 필요시

시도지사와 공동 수립

다) 도지사

- 시장/군수 요청시와 필요시 시장/군수와

공동 수립

- 시장/군수가 협의 거쳐 요청시 단독 수립

3. **내용**

가) 정책 방향 포함

- 공간구조/기능분담

- 녹지관리/환경보전
- 시설 배치/규모/설치
- 경관계획
- 기능 연계

나) 장관이 수립기준 정함

4. **기초조사**: 장관, 시도/시군은

가) 계획 수립/변경시 미리 인구, 경제, 사회, 문화, 토지이용, 환경, 교통, 주택 중 필요한 사항 조사/측량

나) 기관장에 자료 요청

다) 전문기관에 의뢰 가능

라) **기초조사정보체계 구축**/운영 의무

- **5년마다 등록정보 확인, 변동사항 반영**

5. 공청회

- 장관, 시도/시군은 계획 수립/변경시 미리 개최해 주민/전문가 의견 청취 의무
- 타당한 의견은 반영 요

6. 지자체의 의견 청취

- 시도/시군은 수립/변경시 미리 관계 시도, 시, 군 의회와 시장/군수 의견 청취
- 장관은 수립/변경시 시도지사에게 계획안 송부
- 시도지사는 시도 의회와 시장/군수 의견 들은 후 장관에 결과 제출
- 의회, 시장/군수는 특별사유 없으면 30일내 의견 제시

7. 승인

가. 시도지사는 수립/변경시 장관 승인받음

- 예외) 도지사가 시장/군수와 공동 수립 또는
시장/군수 요청으로 단독 수립시 승인 불요

나. 장관은

1) 중앙기관장 협의 후 중앙도계위 거쳐 승인,
수립, 변경

- 중앙기관장은 특별사유 없으면 협의 요청

30일내 의견 제시

2) 수립/변경/승인한 때 중앙기관장과

시도지사에게 서류 송부

- 시도지사가 공고, 30일 이상 열람
- 3) 도지사가 승인/수립/변경시 준용
- 4) 공동 수립/변경시도 같다

다. 시장/군수는 수립/변경시 도지사 승인받음

8. **조정**

가) 공동수립시 협의안되면 공동/단독으로
시도지사는 장관, 시장/군수는 도지사에 조정
신청

나) 장관은 단독 신청 받은 때 기한 정해
재협의 권고

- 기한내 협의안되면 중앙도계위 심의거쳐
직접 조정

- 지자체장은 도계위에 출석해 의견 진술
- 계획에 조정 결과 반영 요

다) 도지사가 조정시 장관의 조정 절차 준용

9. 광역도시계획협의회

- 공동 수립시 구성/운영 가능
- 협의/조정 한 때 계획에 반영하고,
시도/시군은 따라야 함

제3장 도시·군기본계획

16~23조

1. 수립권자와 대상지역

- 특광시군은 수립 요