



스마트폰 수험총서

2025 공인중개사

국토계획법과 도시개발법

부동산공법 과락 걱정 끝~

- 24년 18문제 중 17문제 적중
- 법, 시행령, 시행규칙 종합 정리
- 2024년 포함 기출문제 지문 수록
- 3시간 30분 완성, 암기코드 제공



공부혁명
mbook.kr

도서명 : 국토계획법과 도시개발법

ISBN : 979-11-94286-69-1

발간일 : 2025-01-24

형식 : 스마트폰용 전자책(PDF)

저자 : 김병연 교수

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@hanmail.net

정가 : 14,500원



국토계획법과 도시개발법

[목차]

제1권 국토계획법

제1장 총칙(p7)

제2장 광역도시계획(p32)

제3장 도시·군기본계획(p42)

제4장 도시·군관리계획(p49)

제5장 개발행위의 허가 등(p139)

제6장 행위 제한(p186)

제7장 도시·군계획시설사업의 시행(p220)

제8장 비용(p237)

제9장 도시계획위원회(p240)

제10장 토지거래의 허가 등(삭제)

제11장 보칙(p249)

제12장 벌칙(p262)

제2권 도시개발법

제1장 총칙(p266)

제2장 도시개발구역의 지정 등(p267)

제3장 도시개발사업의 시행(p291)

제4장 비용 부담 등(p385)

제5장 보칙(p398)

제6장 벌칙(p419~424)

[용어 등]

1) 장관은 국토교통부장관,

수산자원보호구역은 해양수산부장관

2) 국토계획법에서 **특광시군**은

- **특별시장, 광역시장, 특별자치시장,**

특별자치도지사, 시장, 군수

- 또는 특별시, 광역시, 특별자치시,

특별자치도, 시, 군(광역시의 군은 제외)

- 도시개발법에서는 특별자치시장은 제외

3) 세종은 특별자치시 또는 특별자치시장

4) 면적산정시 국공유지 면적

- 국토계획법, 도시개발법에서는 제외

· 예외) 도시개발법에서 개발**계획** 수립시

도시개발구역 면적 산정할 때는 **포함**

[비고]

회색 형광펜은 법조문 제목

노란색 형광펜은 암기코드 등

검은색은 법

보라색은 시행령

갈색은 시행규칙

초록색은 최근 1년내 개정된 내용

제1권 국토계획법

국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 법)

[법상 용어]

- 주민은 이해관계자 포함
- 지형도면은 지적이 표시된 지형도에
도시군관리계획에 관한 사항을 자세히 밝힌

도면

[비고]

하늘색은 최근 4년간 기출문제 지문

- 공인중개사(2021~24), 감정평가사(2022~24)

붉은색은 최근 4년간 중복 출제문제 지문

(Copyright) 공부혁명 엠북(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

- 특광**시군** 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, 도시혁신 계획, 복합용도

계획과 구역 지정/변경 계획

· 도시군계획시설입체복합구역(이하 입체구역)

지정/변경 계획

- (비교) **성장관리계획은 관리계획**

결정사항아님

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) 24년 8월 입지규제최소구역계획을
폐지하고 공간/복합/혁신 계획 신설

8) 기반시설: 부대/편익 시설 포함

가) 교통시설

- 도로/철도는 걸친시설
- 항만/공항/자동차정류장은 공동이용
- 이외 주차장, 궤도/차량검사/면허 시설

나) 공간시설

- 광장/녹지는 걸친시설
- 공원/유원지는 공동이용
- 이외 공공공지

다) 유통/공급시설

- 수도, 전기, 가스, 열공급설비, 방송/통신시설, 공동구, 유류저장/송유설비는 걸친시설
- 유통업무설비는 공동이용
- 이외 시장

라) 공공/문화체육시설

- 문화, 공공체육, 사회복지, 공공직업훈련, 청소년수련 시설 공동이용
- 이외 연구시설, 학교, 공공청사

마) 방재시설

- 하천은 걸친시설
- 우수지는 공동이용
- 이외 저수지, 방화/방풍/방수/사방/방조 설비

바) 보건위생시설

- 장사시설/도축장은 공동이용
- 이외 종합의료시설

사) 환경기초시설

- 하수도는 걸친시설
- 하수종말처리시설, 폐기물처리/재활용, 수질오염방지시설, 폐차장은 공동이용

- 이외 빗물저장/이용시설

아) 세분

a) 도로

- 일반, 자동차/보행자/**자전거 전용**, 보행자
우선, 고가, 지하 도로

b) 자동차정류장

- 여객자동차/물류 터미널

- 공영/공동 차고지

- 화물자동차 휴게소

- (복합)환승센터

c) 광장

- 교통, 일반, 경관, 지하, 건축물부설 광장

9) 도시군계획시설(이하 계획시설)

- 기반시설 중 관리계획으로 결정

10) 광역시설은 기반시설 중

- 광역적 정비체계가 필요한

- 둘 이상 특광시군 걸치거나 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

- 예) 관리계획으로 결정된 하천정비사업

3) 도시군계획사업은 관리계획 시행을 위한

- 시설사업, 도시개발사업, 정비사업

4) 도시군계획사업시행자

- 법/법률에 따라 도시군계획사업

5) 공공시설

- 도로, 공원, 철도, 수도

- 항만, 공항, 광장, 녹지, 공공공지, 공동구,

하천, 우수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비,

사방설비, 방조설비, 하수도, 구거

- 행정청 설치 **주차장/저수지**

- 운동장, 화장장, **공동묘지**, 봉안시설

- 스마트도시기반시설

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 도시군관리계획으로
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

가) 개발밀도관리구역 외의 지역에 지정

나) 개발로 인해 **다음 설치 필요**: 부대/편의

시설 포함

- 도로(진입도로 포함)
- 공원
- 녹지
- 학교(단, **고등교육법상 학교 제외**)
- 수도(연결 수도 포함)