

부동산공법(1)

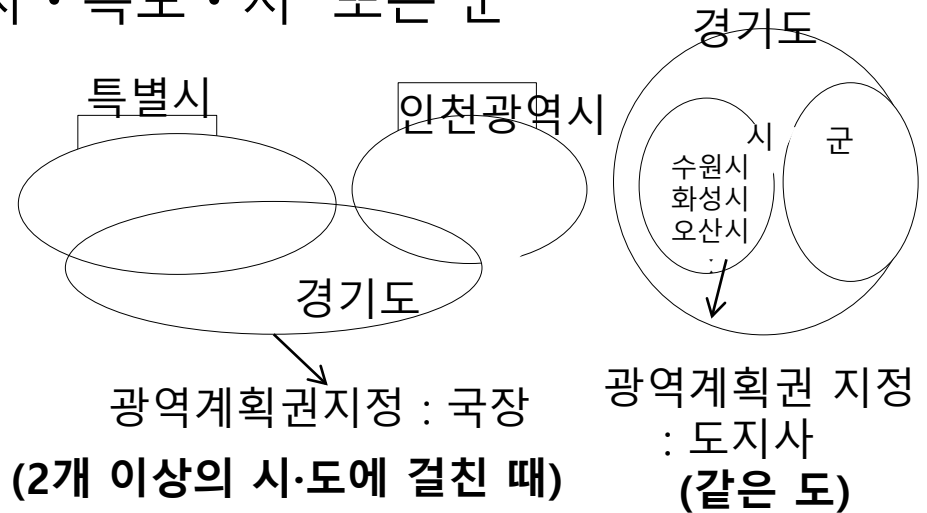
이 유종 교수

광역계획권 지정

1. 지정권자 : 국장, 도지사

- ① 둘 이상의 특별시·광역시·특자·특도·시 또는 군
(전부 또는 일부)

- ② 공간구조와 기능상호연계
③ 환경보전
④ 광역시설을 체계적으로 정비



2. 지정요청

중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수

3. 지정절차

의견청취 - 심의 (도계위) - 지정 - 통보(관계 지자체)
↳ (관계중앙행정기관장), 관계 지자체 ↳ 국장(도지사)

광역도시계획

지정된 광역계획권의 장기발전방향 제시, 비구속적계획, 행정쟁송(X) ↳ 수립단위(X)

광역계획권 지정

광역도시계획 수립권자

다른 시·도 (국장이 지정)

→ 원칙 : 시·도지사 공동수립 → 국장에게 승인 신청
↳ 3년내 미승인신청시 } → 국장 수립
국가계획관련

예외: 시,도지사가 요청하거나 필요하면 시,도지사와 국장이 공동수립가능

같은 도 (도지사가 지정)

→ 원칙: 시장,군수가 공동수립 → 도지사에게 승인신청
↳ 3년내 미승인신청시 → 도지사 수립

예외: ① 시장,군수가 요청하거나 필요하면 시장,군수와 도지사가 공동수립가능

② 시장,군수가 협의하여 요청하면 도지사가 단독수립가능

조정

시·도지사(시장·군수)는 공동이나 단독으로 국장(도지사)에게 조정을 신청할 수 있다. ↳ 협의 권고 가능

광역도시계획 수립, 승인 절차

수립

시장,군수 공동수립
시,도지사 공동수립
도지사의 수립
국장의 수립

승인

시·도지사 → 국장
(요청시는 승인 X)
시장·군수 → 도지사

공고 열람

기초조사

(강행규정)
기초조사정보체계구축
(5년마다 변동사항확인)

공청회

14일전 1회 이상 공고,
(주민과 관계전문가),
구분개최 가능,

지방의회

시·도의회, 시·군의회,
시장·군수(30일 이내
의견제시)

협의

관계(중앙)행정기관의 장
→30일 이내 의견제시

심의

중앙(지방)도시계획위원회

- ① 공고 : 시·도지사, 시장·군수
- ② 열람 : 30일 이상

1. 광역도시계획 ➡ <기출문제>

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

▶ 제29회

- ① 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국토교통부장관이나 도지사에게 광역계획권의 변경을 요청할 수 있다.
- ② 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공간구조 및 기능을 상호 연계시키고 환경을 보전하며 광역시설을 체계적으로 정비하기 위하여 필요한 경우에는 광역계획권을 지정할 수 있다.
- ③ 국가계획과 관련된 광역도시계획의 수립이 필요한 경우 광역도시계획의 수립권자는 국토교통부장관이다.
- ④ 광역계획권이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시·도지사가 공동으로 광역계획권을 지정하여야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하려면 미리 공청회를 열어 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야 한다.

02.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

▶ 제28회

- ① 국토교통부장관은 광역계획권을 지정하려면 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ② 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 변경하려면 미리 관계 시·도, 시 또는 군의회와 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 시·도지사가 요청하는 경우에도 시·도지사와 공동으로 광역도시계획을 수립할 수 없다.
- ④ 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하려면 도지사의 승인을 받아야 한다.
- ⑤ 시장 또는 군수는 광역도시계획을 변경하려면 미리 공청회를 열어야 한다.

03.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

▶ 제31회

- ① 도지사는 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우에는 단독으로 광역도시계획을 수립할 수 있다.
- ② 광역도시계획의 수립기준은 국토교통부장관이 정한다.
- ③ 광역도시계획의 수립을 위한 공청회는 광역계획권 단위로 개최하되, 필요한 경우에는 광역계획권을 수개의 지역으로 구분하여 개최할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 광역도시계획을 수립하였을 때에는 직접 그 내용을 공고하고 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ⑤ 광역도시계획을 공동으로 수립하는 시. 도지사는 그 내용에 관하여 서로 협의가 되지 아니하면 공동이나 단독으로 국토교통부장관에게 조정을 신청할 수 있다.

도시·군기본계획

관할구역의 장기발전방향 제시, 종합계획, 비구속적계획, 행정쟁송(X), 수립단위(X)

관계

→ 광역도시계획에 부합 / 광역도시계획의 내용이 우선

수립권자

→ 특·광, 특자·특도, 시장·군수만 수립 (국장, 도지사 X)

수립지역

→ 원칙 : 당해 관할구역

예외 : ① 수립제외가능지역

수립기준



국장이 정함

㉠ 수도권에 속하지X, 광역시와 경계X ⇒ 인구 10만 이하의 시·군

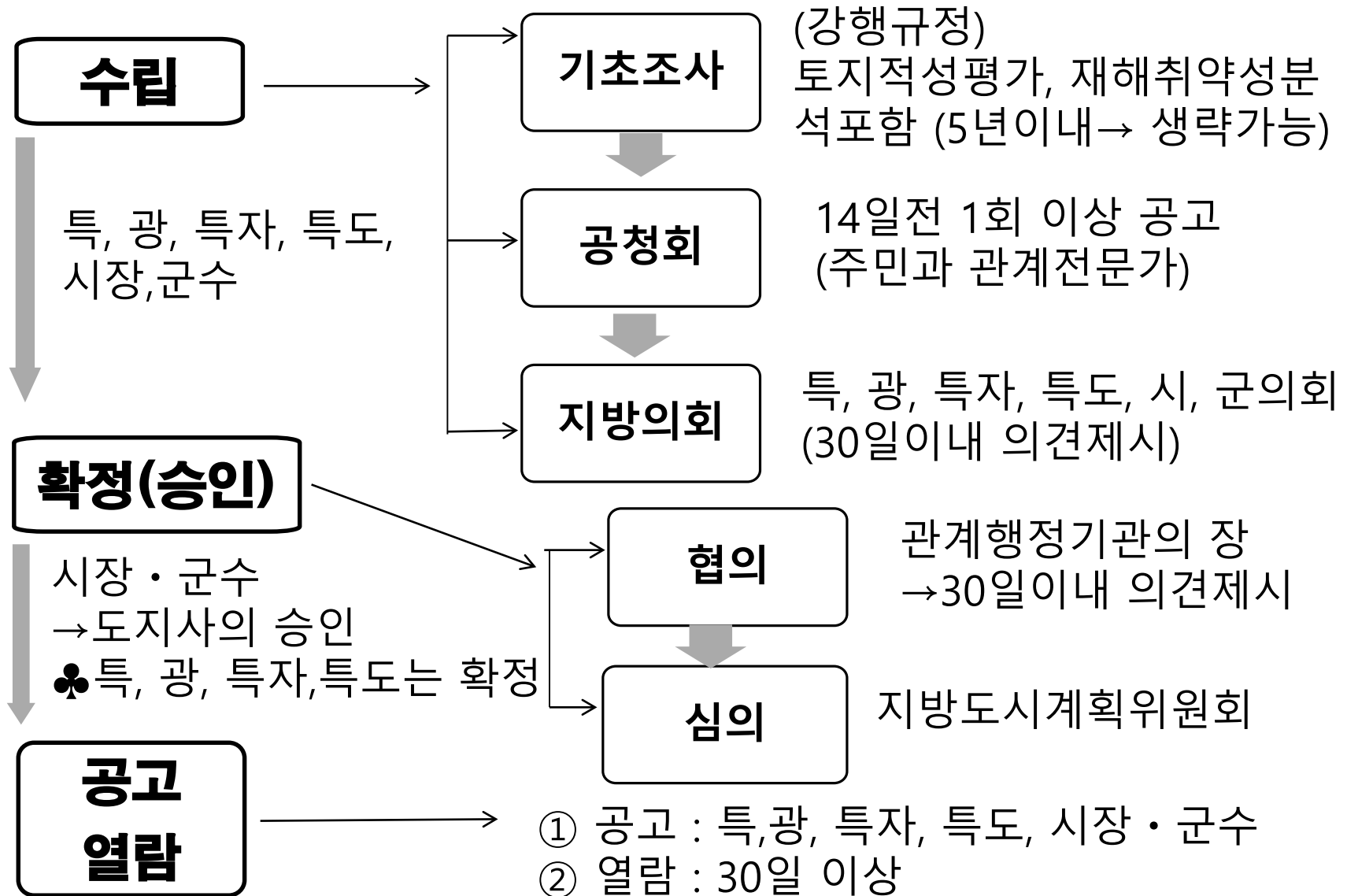
㉡ 관할구역전부 : 광역도시계획수립 시~

② 인접지 포함 수립(지역여건상 필요시 전부 또는 일부를 포함하여~), 이 경우 협의 요함

검토

→ 5년마다 타당성 검토

도시·군기본계획 수립, 승인절차



도시·군기본계획

04. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군기본계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

▶ 제24회

- ① 시장·군수는 관할구역에 대해서만 도시·군기본계획을 수립할 수 있으며, 인접한 시 또는 군의 관할구역을 포함하여 계획을 수립할 수 없다.
- ② 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 국토교통부장관이 결정하는 바에 따른다.
- ③ 「수도권정비계획법」에 의한 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이 하지 아니한 인구 7만명의 군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ④ 도시·군기본계획을 변경하는 경우에는 공청회를 개최하지 아니할 수 있다.
- ⑤ 광역시장이 도시·군기본계획을 수립하려면 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

05. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군기본계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

▶ 제22회

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사가 수립한 도시·군기본계획의 승인은 국토교통부장관이 하고, 시장·군수가 수립한 도시·군기본계획의 승인은 도지사가 한다.
- ② 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.
- ③ 이해관계자를 포함한 주민은 지구단위계획구역의 지정 및 변경에 관한 사항에 대하여 도시·군기본계획의 입안을 제안할 수 있다.
- ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군기본계획을 수립할 때 주민의 의견청취를 위한 공청회는 생략할 수 있다.
- ⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 10년마다 관할구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

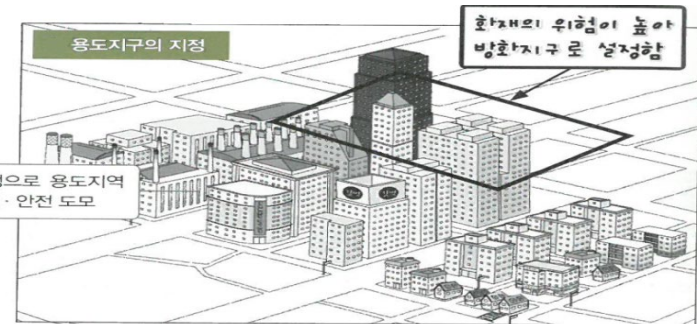
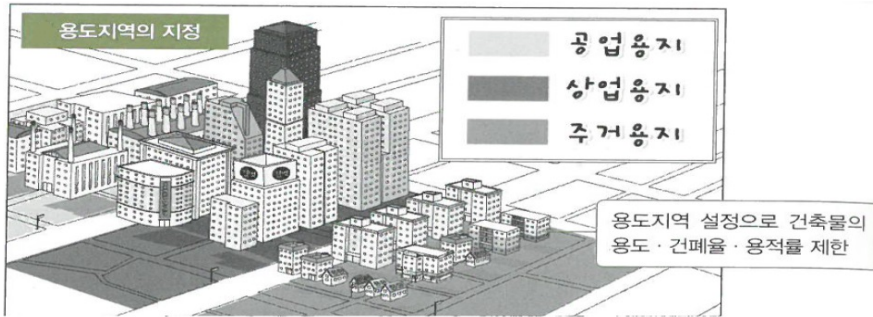
06.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시. 군기본계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

▶ 제31회

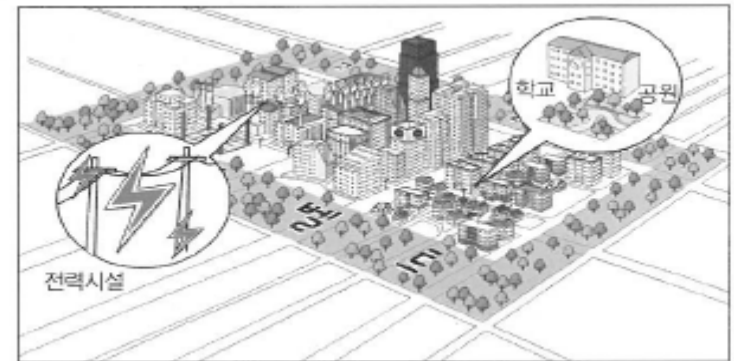
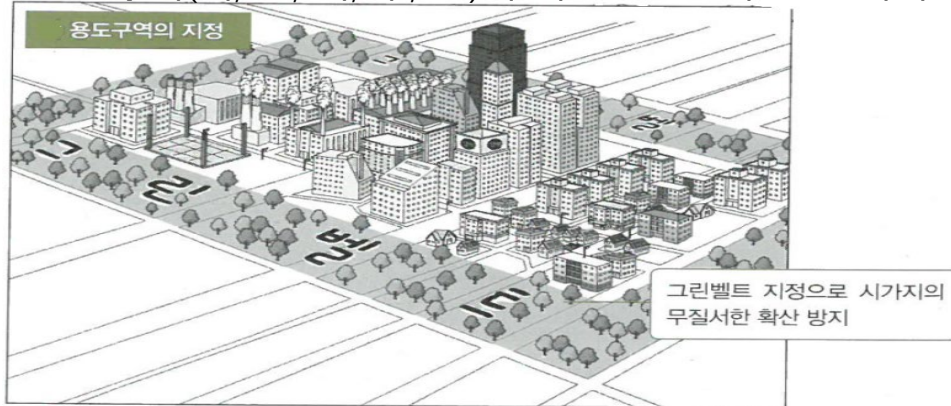
- ① 시장 또는 군수는 인접한 시 또는 군의 관할 구역을 포함하여 도시. 군기본계획을 수립하려면 미리 그 시장 또는 군수와 협의하여야 한다.
- ② 도시. 군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우에는 토지적성평가를 하지 아니할 수 있다.
- ③ 시장 또는 군수는 도시. 군기본계획을 수립하려면 미리 그 시 또는 군 의회의 의견을 들어야 한다.
- ④ 시장 또는 군수는 도시. 군기본계획을 변경하려면 도지사와의 협의를 한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시. 군기본계획에 대하여 타당성을 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

도시 · 군관리계획 내용

1. 용도지역 · 용도지구의 지정, 변경에 관한 계획



2. 용도구역(개, 도, 시, 수, 입)의 지정 · 변경에 관한 계획 3. 기반시설의 설치 · 정비 또는 개량에 관한 계획



4. 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획



5. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경과 지구단위계획



도시·군관리계획

입안권자

원칙 : 특· 광· 특자· 특도· 시장, 군수 (관할구역)

/ 걸치는 경우-공동입안 또는 협의하여 입안자 정함

협의 불성립시 → [같은 도 :도지사가 지정
시,도 : 국장이 지정

예외 : ① 국장 (국가계획, 2이상의 시,도에 걸쳐,
조정요구에 불응시)

② 도지사 (2이상의 시·군에 걸쳐, 직접 사업시)

입안기준

① 도시·군기본계획, 광역도시계획에 부합

② 도시·군관리계획도서와 계획설명서 작성

③ 차등입안 ④ 수립기준 등 : 국장이 정함

입안특례

① 광역도시계획이나 도시,군기본계획 수립 할 때 함께
입안 가능

② 국·장, 시·도지사, 시장·군수는 필요하다고 인정되
면 도시,군관리계획 **입안할 때** 행정기관의 장과 **협
의 가능**

도시·군관리계획의 주민의 입안제안

1.내용 및 동의

- ① 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항 (**4/5이상의 동의**)
♣국,공유지 면적은 동의면적에 제외
- ② 지구단위계획구역의 지정, 변경, 지구단위계획수립 변경 (**2/3이상 동의**)
- ③ 산업·유통개발진흥지구의 지정, 변경 (**2/3이상 동의**)
- ④ 용도지구에 따른 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구 (**2/3이상 동의**)
- ⑤ 입지규제최소구역의 지정 및 변경과 입지규제최소구역계획의 수립 및 변경

입안 및 결정에
필요한 비용의
전부 또는 일부
를 제안자에게
부담가능

2. 요건

산업유통개발진흥지구의 지정을 제안할 수 있는 대상 지역은 다음의 요건을 모두 갖추어야 한다.

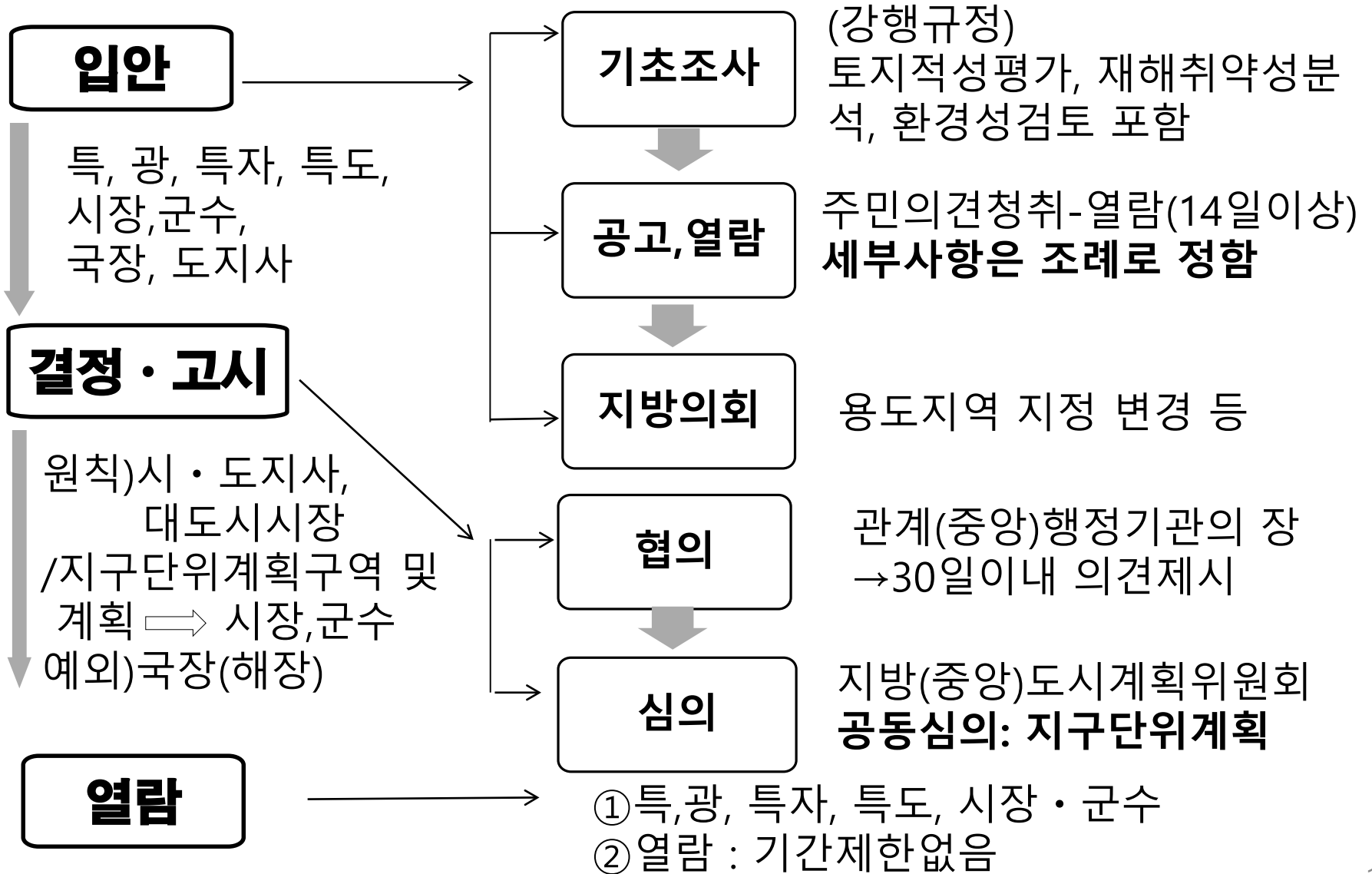
- ① 지정대상지역의 면적은 **1만 m^2 이상 3만 m^2 미만**
- ② 지정대상지역이 자연녹지지역, 계획관리지역 또는 생산관리지역일 것
- ③ 지정대상지역의 전체면적에서 **계획관리지역**의 면적이 차지하는 비율이 **50%이상일 것**

3.통보

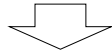
45일 이내 반영여부 통보(1회 - 30일 이내 연장가능)

4. 비용부담

도시·군관리계획 입안, 결정절차



도시·군관리계획 입안시 기초조사 등의 생략 사항



1. 기초조사, 환경성검토, 적성평가, 재해취약성분석 생략가능

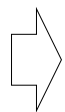
도심지에 위치하거나 개발이 완료되어 나대지가 없는 경우 → 나대지면적이 구역면적의2%미달, 너비12m이상 설치계획 X (지구단위와 관련사항과 해제 - 공통생략가능 사항임)

2. 환경성검토 생략가능- 전략환경영향평가대상인 경우

3. 토지적성평가 생략되는 경우

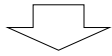
- ① 5년 이내 토지적성평가 실시한 경우
- ② 주·상·공 지역에 관리계획 입안하는 경우
- ③ 조성된 지역에 입안하는 경우
- ④ 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 관리계획 입안하는 경우
- ⑤ 도시개발사업의 경우
- ⑥ 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 관리계획입안하는 경우
- ⑦ 개발제한구역에서 기반시설을 설치하는 경우 등

주민의견청취 등 생략 가능



- ① 기밀(중앙의 요청시)을 요하는 사항
- ② 경미한 사항 - 도시지역 축소 등

도시·군관리계획 결정 효력



1. 효력발생시기 : 지형도면을 고시한 날부터 효력발생

2. 기득권 보호 (경과조치인정)

원칙) 이미 사업 or 공사에 착수한자는 별도 인·허가 신고 없이 가능

예외) 시가화 조정구역, 수산자원보호구역

→ 3월 이내 특·광·특자·특도, 시장·군수에게 신고 후 계속 시행

3. 지형도면 작성, 고시의무

① 작성자 : 원칙) 특·광·특자·특도, 시장·군수 예외) 국장, 도지사

② 작성방법 : 지적이 표시된 지형도 (축척 : 1/500 ~ 1/1500)

③ 승인권자 : 시장(대장제외)·군수가 작성시: 도지사의 승인 (30일 이내)

④ 고시 : 국장, 시·도지사, 시장, 군수. 열람 : 열람기간 명시 X

4. 5년마다 타당성 재검토

시장·군수가 직접 입안·결정한 지구단위계획구역 및 계획은 지형도면 승인 받지 않고 직접 고시한다.

도시·군관리계획 입안, 결정

07.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획의 내용이 아닌 것은?

▶ 제15회

- ① 도시개발법에 따른 유통단지조성사업에 관한 계획
- ② 농림지역에 산업·유통개발진흥지구의 지정에 관한 계획
- ③ 기반시설부담구역의 지정에 관한 계획
- ④ 개발제한구역지정에 관한 계획
- ⑤ 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

08. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군관리계획의 수립 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

▶ 제19회

- ① 도시·군관리계획의 입안권자는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외)이다.
- ② 주민은 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여 기반시설의 설치에 관한 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.
- ③ 도시·군관리계획의 입안을 위한 절차로서 주민의 의견청취에 관하여 필요한 사항은 대통령령이 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.
- ④ 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정 당시 이미 사업에 착수한 자는 해당 도시·군관리계획 결정에 관계없이 그 사업을 계속할 수 있다.
- ⑤ 시·도지사가 지구단위계획을 결정하려면 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

09. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획의 입안에 관한 설명으로 틀린 것은?

▶ 제21회

- ① 주민은 개발제한구역의 변경에 대하여 입안권자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.
- ② 입안권자가 용도지역의 지정에 관한 도시·군관리계획을 입안하려면 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ③ 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 입안권자는 부득이한 사정이 있는 경우를 제외하고는 제안일부터 45일 이내에 그 제안의 반영 여부를 제안자에게 통보하여야 한다.
- ④ 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 입안권자는 제안자와 협의하여 제안된 도시·군관리계획의 입안 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.
- ⑤ 국가계획과 관련된 경우에는 국토교통부장관이 직접 도시·군관리계획을 입안할 수 있다.

10.국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 도시. 군관리 계획의 결정에 관한 설명으로 틀린 것은?

▶ 제31회

- 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 결정하려면 「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.