

부동산공법(3)

이 유종 교수

기반시설



도시·군관리계획 결정



도시·군계획시설

1. 교통시설	도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도· 차량검사 및 면허시설
2. 공간시설	광장·공원·녹지·유원지·공공공지
3. 유통·공급시설	유통업무시설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구· 시장, 유류저장 및 송유설비
4. 공공·문화체육시설	학교·공공청사·문화시설·체육시설·연구시설·사회복지시설· 공공직업훈련시설·청소년수련시설
5. 방재시설	하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비· 방조설비
6. 보건위생시설	장사시설·도축장·종합의료시설
7. 환경기초시설	폐기물처리 및 재활용시설· 폐차장 · 하수도· 수질오염방지 시설 · 빗물저장 및 이용시설

기반시설설치 => [원칙) 도시·군관리계획 결정으로 설치
예외) 경미한 시설 - 도시·군관리계획 결정없이 가능
: 시장, 공공청사, **사회복지시설**, 장사시설, 종합의료시설,
폐차장, 주차장, 저수지, 열공급설비, 유치원, 대안학교,
대지면적이 500m² 미만인 도축장, 전기공급시설(**발전시설, 변전시설은 제외**) 등

도시·군계획시설의 결정·구조·설치기준 => **부령으로 정함**

설치한 도시·군계획시설의 관리 => [국가가 관리 : **대·령(중앙관서의장)**
지자체가 관리 : **조례로 정함**

공동구

설치	· 시행자가 설치 · 의무적설치 : 200만㎡ 초과시 (도시개발구역, 정비구역, 택지개발지구, 공공주택지구, 경제자유구역, 도청이전신도시) · 설치비용 : 시행자와 점용예정자가 공동부담
수용	수용의무 : 공동구가 설치된 경우에는 공동구에 수용해야 할 시설이 빠짐없이 수용되도록 하여야 한다. 단, 하수도관과 가스관은 공동구협의회 심의 거쳐 수용가능 (의무적 수용→ 전, 통, 수~~~~)
관리	특, 광, 특자, 특도, 시장, 군수가 관리 → 위탁가능(시설관리공단 등)
계획	공동구관리자 → 5년마다 안전 및 유지관리계획수립 안전점검실시 : 연 1회 이상
비용	관리비용 : 점용자가 점용면적에 비례하여 부담 (연 2회 분할 납입)

광역시설

원칙	도시·군계획시설의 설치·관리에 관한 규정을 적용한다.
예외	㉠ 협약 또는 협의회 구성가능 ㉡ 협약 또는 협의회 구성× → 같은 도인 경우: 도지사가 설치 가능 ㉢ 국가계획의 광역시설은 법인이 설치 가능

기반시설 ➡ <기출문제>

01.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설의 종류와 그 해당 시설의 연결로 틀린 것은? ▶제26회

- ①교통시설 - 폐차장
- ②공간시설 - 유원지
- ③공공. 문화체육시설 - 청소년수련시설
- ④방재시설 - 저수지
- ⑤환경기초시설 - 하수도

02.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시지역에서 기반시설을 설치하는 경우 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 것은? ▶제25회 수정

- ① 전세버스운송사업용 여객자동차터미널
- ② 광장 중 건축물부설광장
- ③ 변전시설
- ④ 대지면적이 400제곱미터인 도축장
- ⑤ 폐기물처리 및 재활용시설 중 재활용시설

03.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공동구가 설치된 경우 공동구에 수용하기 위하여 공동구협회의회의 심의를 거쳐야 하는 시설은?

▶ 제26회

- ①전선로 ②수도관 ③열수송관 ④가스관 ⑤통신선로

04. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 사업시행자가 공동구를 설치하여야 하는 지역등을 모두 고른 것은?(단, 지역등의 규모는 200만제곱미터를 초과함) ▶ 제31회

- ㄱ. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구
ㄴ. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역
ㄷ. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 일반산업단지
ㄹ. 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도청이전신도시

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

도시·군계획시설사업 절차

시설의결정·고시

3개월 이내

단계별 집행계획

시행자 지정

- ① 수립(특·광·특자, 특도 시장, 군수, 도지사, 국장)
- ② 보상계획, 재원조달계획 포함
- ③ 구분
 - ㉠ 1단계집행계획 : 3년 이내 실시될 사업
 - ㉡ 2단계집행계획 : 3년 이후 실시될 사업
 - ㉢ 계획의 조정가능(2단계에서 1단계로)
- ④ 수립절차 : 협의, 지방의회 → 수립 → 공고
- ⑤ 주민의견청취 없음

- ① 행정청인시행자 →
- ② 비행정청인 시행자
(지정받은 시행자)- 단,
민간사업시행자 지정요건
은 토지 2/3이상 소유 +
소유자 1/2 이상의 동의
- ③ 비행정청 : 시행자를
지정한 자에게 행정심판
제기

원칙) 특, 광, 특자, 특도,
시장, 군수
결치는경우 -협의○
협의× → ① 같은도:
도지사가 지정
② 시·도: 국장이 지정
예외) ㉠ 국·장 : 국가계획,
필요시
㉡ 도지사 : 광역도시계획
관련, 필요시

실시계획의 작성 및 인가
신청 : 시행자

↓
공고·열람(14일이상)
(의견제출)

실시계획 인가·고시

↓
시·도지사, 대도시시장,
국장

사업시행

↓
(시행자 지원조치)

공사완료보고: 시행자



준공검사: 시도지사, 대시장



공사완료공고 : 시도지사, 대
시장, 국장

직접적 효과 : 사업시행의 효과
부수적 효과 : ① 관련 인·허가 의제

②조건부 인가 가능

③이행보증금 예치가능(단, 공공사업자
는 제외)

④경미한 변경은 인가 받지 않음 - 구역
경계 변경이 없는 범위 내에서 연면적
10%미만

① 분할시행가능

② 관계서류의 무료열람 등

③ 민사소송법상의 공시송달인정

④ 토지 등의 수용 및 사용

수용의 특례- ㉠사업인정 및 고시의제 :
실시계획을 고시한 경우

㉡ 재결신청기간 : 사업시행기간 내

◆일시사용인정(인접 -> 사용o, 수용x)

⑥국·공유지의 처분제한(위반시는 무효)

타인토지출입 등

출입권자

국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 도시·군계획시설사업의 시행자

출입목적

기초조사, 지가동향 및 토지거래의 상황에 관한 조사 또는 도시·군계획시설사업에 관한 조사·측량 또는 시행

출입절차 등

출입시 →
타인토지 출입
시 증표와 허가
증 휴대 제시

① **출입허가 및 통지** : 타인토지 출입시 특·광·특자, 특도, 시장 또는 군수의 허가 및 출입 **7일 전까지** 소유자·점유자·관리인에게 시기와 장소를 통지(단, 행정청인 경우 허가는 필요 없음.)

② **장애물 제거·변경, 일시사용**

㉠ **제거·변경 및 일시사용시** 소유자·점유자·관리인의 동의 및 제거 3일전 통지

㉡ **동의를 얻을 수 없는 경우**, 행정청인 시행자는 시장 등에 통지, 비행정청인 시행자는 시장 등의 **허가**를 받아야 함

출입 제한

일출 전이나 일몰 후에는 토지점유자의 승낙 없이 택지나 담장 또는 울타리로 둘러싸인 타인토지 출입금지

수인의무

토지점유자는 정당한 사유 없이 거부 못함

손실보상

행위자가 속한 행정청 또는 도시·군계획시설사업의 시행자

비용부담

광역도시계획, 도시·군계획, 도시·군계획시설사업

원칙

국가→국가예산, 지자체→지자체부담, 비행정청 → 본인부담

예외

수익자비용부담 (시행자가 행정청인 경우에 한함)

↓ 수익받은 지자체에게 비용부담가능(50% 범위 내)

국장

부담 전에 행안부장관과 협의

시·도지사

협의 불성립시(해당 시·도에 속하지 않는 경우)는 행안부장관의 결정에 따름

시장, 군수

협의불성립시→ { 같은 도 : 도지사의 결정에 따름
다른 시·도 : 행안부장관의 결정에 따름

보조·용자

- ① 시행자가 행정청인 경우 : 사업소요비용(조사, 측량, 설계비, 관리비 제외) **50% 이하의 범위 내에서**
- ② 시행자가 비행정청인 경우 : 사업소요비용(조사, 측량, 설계비, 관리비 제외) **1/3이하의 범위 내에서**
- ③ 광역도시계획, 도시계획의 기초조사나 지형도면의 작성 비용은 **80%내에서 국가예산으로 보조**

도시·군계획시설사업의 실시계획의 폐지(실효)

1. 시설결정의 고시일부터 10년 이후에 실시계획을 작성하거나 인가받은 경우
 - ㉠ 실시계획 고시일부터 5년 이내에 재결신청 하지 아니한 경우 -다음날 폐지
 - ㉡ 실시계획 고시일부터 5년이 지나기 전에 2/3이상 소유하고 실시계획 고시일부터 7년 이내에 재결신청 하지 아니한 경우 -다음날 폐지
 - ㉢ 다만, 시설부지 안의 모든 토지등을 소유한 경우 -실시계획의 효력은 유지됨
2. 실시계획 폐지에 따른 도시군계획시설결정의 실효시점
 - ㉠ 도시·군계획시설결정의 고시일부터 20년이 되기 전에 실시계획이 폐지되거나 효력을 잃고 다른 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우: 도시·군계획시설결정의 고시일 부터 20년이 되는 날의 다음 날
 - ㉡ 도시·군계획시설결정의 고시일부터 20년이 되는 날의 다음 날 이후 실시계획이 폐지되거나 효력을 잃은 경우: 실시계획이 폐지되거나 효력을 잃은 날

도시·군계획시설사업

05.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업의 시행 등에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶제28회

- ① 지방자치단체가 직접 시행하는 경우에는 이행보증금을 예치하여야 한다.
- ② 광역시장이 단계별집행계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ③ 둘 이상의 시 또는 군의 관할구역에 걸쳐 시행되는 도시·군계획 시설사업이 광역도시계획과 관련된 경우 도지사는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 시행할 수 있다.
- ④ 시행자는 도시·군계획시설사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정되면 사업시행 대상지역을 둘 이상으로 분할하여 시행할 수 있다.
- ⑤ 행정청인 시행자는 이해관계인의 주소 또는 거소가 불분명하여 서류를 송달할 수 없는 경우 그 서류의 송달을 갈음하여 그 내용을 공시할 수 있다.

06.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶제27회

- ① 도시·군관리계획으로 결정된 하천의 정비사업은 도시·군계획시설 사업에 해당한다.
- ② 한국토지주택공사가 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정받으려면 사업 대상 토지 면적의 3분의 2 이상의토지소유자의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 도시·군계획시설사업의 시행자는 도시·군계획시설사업에 필요한 토지나 건축물을 수용할 수 있다.
- ④ 행정청인 도시·군계획시설사업의 시행자가 도시·군계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치한 경우 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다.
- ⑤ 도시·군계획시설결정의 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우, 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음 날에 효력을 잃는다.

장기 미집행 도시·군계획시설부지 매수청구

매수청구 실효: 20년 이내 미사업시 ↓ 다음날 실효	1.요건 : 시설결정 후 10년 이내 미사업시(판단- 실시계획인가) + 지목이 대인 토지(건축물 등 포함) 2.청구 : 토지소유자 → 특, 광, 특자, 특도, 시장,군수, 시행자, 설치, 관리의무자(다른 경우 설치의무자) 3.매수여부결정통지: 6개월 이내 4.매수의무 : 2년 이내에 매수 5.매수가격 등 : 공,취,법 준용 6.매수방법: 현금으로 지급, 단 매수의무자가 지자체인 경우 발행 가능
채권발행	1.발행 : 지자체장 → 원하는 경우 또는 부재부동산, 비업무용 토지로서 매수대금이 3천만원 초과시 초과분 2.방법 : 상환기간 10년 이내, 이율 등 → 조례로 정한다. 3.발행절차 : 지방재정법 준용
개발행위	1.조건 : 매수거부 또는 매수 지연시 2.행위가능 : 공작물 축조와 3층 이하의 건축물 ① 단독주택 ② 1종근린생활시설 ③ 2종근린생활시설(단, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 다중생활시설은 제외) 건축 가능

장기 미집행 도시·군계획시설부지 해제권고 등

해제권고 (지자체)	1. 지방의회 보고 : 특·광·특자, 특도, 시장 또는 군수는 10년 이내 미사업시 현황과 단계별 집행계획을 해당 지방의회에 보고 2. 해제권고 가능: 지방의회는 특·광·특자, 특도, 시장 또는 군수에게 해제권고 가능 3. 해제결정: ㉠해제권고 받은 지자체의 장은 특별한 사유가 없으면 1년 이내 해제 결정 ㉡해제권고 받은 시장·군수는 도지사에게 해제결정 신청 → 도지사는 1년 이내 해제 결정
해제신청 (토지소유자)	1. 해제를 위한 입안 신청 : 10년 이내 미 사업시 입안권자에게 해제를 위한 입안 신청가능 2. 입안여부결정 통보 : 신청 받은 날부터 입안권자는 3개월 이내에 해제입안여부 통보 3. 해제를 위한 신청 : 해제를 위한 미입안시 결정권자에게 해제신청가능 → 신청 받은 날부터 2개월 이내 결정여부 통보 4. 국장에게 해제심사 신청 : 해제 신청한 토지소유자는 미 해제 결정시 국장에게 해제 심사 신청 5. 해제권고: 국장은 결정권자에게 해제권고가능 → 결정권자는 특별한 사유가 없으면 해제 결정하여야 한다.

매수청구

07. 甲소유의 토지는 A광역시 B구에 소재한 지목이 대(垓)인 토지로서 한국토지주택공사를 사업시행자로 하는 도시·군계획시설 부지이다. 甲의 토지에 대해 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설 부지의 매수청구권이 인정되는 경우, 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 도시·군계획시설의 설치의무자는 사업시행자이며, 조례는 고려하지 않음) ▶ 제27회

- ① 甲의 토지의 매수의무자는 B구청장이다.
- ② 甲이 매수청구를 할 수 있는 대상은 토지이며, 그 토지에 있는 건축물은 포함되지 않는다.
- ③ 甲이 원하는 경우 매수의무자는 도시·군계획시설채권을 발행하여 그 대금을 지급할 수 있다.
- ④ 매수의무자는 매수청구를 받은 날부터 6개월 이내에 매수여부를 결정하여 甲과 A광역시장에게 알려야 한다.
- ⑤ 매수청구에 대해 매수의무자가 매수하지 아니하기로 결정한 경우 甲은 자신의 토지에 2층의 다세대주택을 건축할 수 있다.

08. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 매수의무자인 지방자치단체가 매수청구를 받은 장기미집행 도시·군계획시설 부지 중 지목이 대(垓)인 토지를 매수할 때에 관한 설명으로 틀린 것은?

▶ 제25회

- ① 토지소유자가 원하면 도시·군계획시설채권을 발행하여 매수대금을 지급할 수 있다.
- ② 도시·군계획시설채권의 상환기간은 10년 이내에서 정해진다.
- ③ 매수 청구된 토지의 매수가격·매수절차 등에 관하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용한다.
- ④ 비업무용 토지로서 매수대금이 2천만원을 초과하는 경우 매수의무자는 그 초과하는 금액에 대해서 도시·군계획시설채권을 발행하여 지급할 수 있다.
- ⑤ 매수의무자가 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하여야 한다.

지구단위계획구역

도시지역		도시지역 외의 지역	
지정	국장, 시·도지사, 시장·군수가 도시·군관리계획으로 결정	50%이상 이 계획관 리지역	①나머지는 생산·보전관리지 역일 것 ②APT,연립주택-30만m ² 이상 (자연보전권역, 초등 학교 용 지확보 등- 10만m ² 이상) ③기타 - 3만m ² 이상
임의 지정	개발이 실시될 지역 (전부 또 는 일부를 대상): 용도지구, 도시개발구역, 택지 개발지구, 정비구역, 대지조성 사업지구, 관광특구 등		
의무 지정	1.정비구역 및 택지개발지구 의 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역 2.다음의 지역으로서 그 면적 이 30만m²이상인 지역 ① 시가화조정구역 또는 공원 이 해제되는 지역 ② 녹지지역에서 주거, 상업, 공업지역으로 변경되는 지역	개발진흥 지구	위의 요건 충족하고 다음의 용 도지역에 위치할 것 ①주거·복합(주거기능포함) · 특정개발 → 계획관리지역 ②산업유통·복합(주거기능 제외)개발 → 계획, 생산관 리, 농림지역 ③관광휴양개발진흥지구 → 도시지역외의 지역
		대체	용도지구폐지 → 행위제한을 지구단위계획으로 대체하려는 지역

지구단위계획 내용

내용	① 용도지역, 지구 세분, 변경 (같은 호 범위내) ② 기반시설의 배치와 규모 ③ 가로구역 및 획지조성 계획 ④ 건축물의 용도제한, 건폐율 · 용적률 · 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 ⑤ 건축물의 배치 · 형태 · 색채 또는 건축선에 관한 계획 ⑥ 환경관리계획 또는 경관계획 등 ※ 지구단위계획에는 ②, ④ 의 사항을 포함하여야 함.
수립효과 (건축기 준완화)	지역, 지구안의 건축제한, 건폐율, 용적률, 대지안의 조경, 공개공지 확보, 대지와 도로와의 관계, 건축물의 높이제한, 일조권확보를 위한 높이제한, 부설주차장 설치 ① 도시지역 : 용도지역, 지구 안에서의 건축제한, 건폐율, 용적률, 높이 제한(120%), 주차장설치 기준 완화(100%) / 최대- 건폐율150%, 용적률200%이내 ② 도시지역외 : 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율의 150% 이내에서 및 용적률의 200% 이내에서 완화적용, 용도지역, 용도지구 안에서의 건축제한 완화
실효	구역 지정의 실효 : 3년 이내 지구단위계획 미결정고시 → 다음날 실효 지구단위계획의 실효 : 지구단위계획(주민의 입안제안)결정. 고시후 5년 이내 미사업 착수시 → 다음날 실효

지구단위계획구역

09.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획 등에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제28회

- ① 관광진흥법에 따라 지정된 관광특구에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.
- ② 도시지역외의 지역도 지구단위계획구역으로 지정될 수 있다.
- ③ 건축물의 형태·색채에 관한 계획도 지구단위계획의 내용으로 포함될 수 있다.
- ④ 지구단위계획으로 차량진입금지구간을 지정한 경우 주차법에 따른 주차장 설치기준을 최대80%까지 완화하여 적용할 수 있다.
- ⑤ 주민은 시장 또는 군수에게 지구단위계획구역의 지정에 관한 사항에 대하여 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.

10.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제27회

- ① 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.
- ② 두 개의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 2km 이내에 위치한 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.
- ③ 시·도지사는 「도시개발법」에 따라 지정된 도시개발구역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.
- ④ 지구단위계획의 수립기준은 국토교통부장관이 정한다.
- ⑤ 「택지개발촉진법」에 따라 지정된 택지개발지구에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역으로서 관계 법률에 따른 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있지 않은 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 지구단위계획의 내용에 반드시 포함되어야 하는 사항이 아닌 것은? ▶ 제21회

- ① 건축선에 관한 계획
- ② 건축물의 건폐율 또는 용적률
- ③ 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
- ④ 건축물의 용도제한
- ⑤ 기반시설의 배치와 규모