

공인중개사의 표준

부동산공법

제1장 부동산공법의 의의 및 성격

제1절 부동산공법의 의의

1 부동산공법의 의의

부동산공법이란 부동산에 관한 법으로 주로 협의의 부동산을 대상으로 부동산정책의 각 분야의 내용을 다루고 있는 법으로서 「행정법」의 내용과 원리를 중심으로 구성되어 있는 법이다.

1. 부동산공법이란 부동산에 관한 공법적 규율 ⇨ 부동산에 관하여 규율을 가함.
2. 부동산에 대한 사권행사를 국가 등이 공익목적으로 개입하여 이를 규제/제한하는 법
3. 사권행사 : 소유·거래·이용

□ 사법 : 개인과 개인 상호 간의 수평적 법률관계 규율 ⇨ 사익보호를 목적으로 제정함(민법)

□ 공법 : 국가적 행정주체와 개인을 모두 규율 ⇨ 공익보호를 목적으로 제정(헌법, 「행정법」)

2 성립배경

1. 산업화·도시화에 따른 한정된 토지자원을 둘러싼 대립·경쟁심화
2. 택지부족·환경오염 등의 문제발생
3. 가격의 폭등 ⇨ 부동산투기의 성행 ⇨ 경제성장 저해 ⇨ 국민의 건전한 생활환경 확보
⇨ 공공복리 증진을 위해 부동산에 대한 사권행사 제한

제2절 부동산공법의 성격

1. 부동산에 관한 행정법의 일종임(부동산에 대한 정책 수립/집행).
2. 부동산에 관한 규제법
3. 부동산 공법은 부동산 즉, '토지에 관한 행정법'이다. 따라서 행정법의 기초원리 및 내용을 정확히 파악하여야 한다.

(1) 토지(국토 전반에 관한 계획법이다.)

부동산공법은 계획법규로 '목적과 수단의 모형으로 구성되는 목적프로그램규정'으로 '계획재량

이 인정'되며, 특정한 경우에는 '형량명령에 의해 기속'되며, 이 경우 '신뢰보호의 원칙'이 강하게 적용됨.

① 계획규범(행정계획)

목적 + 수단 ⇨ 목적프로그램규정 ⇨ 계획재량 ⇨ 형량명령 ⇨ 신뢰보호의 원칙 ⇨
 ㉠ 존속보호 ⇨ 계획집행정구권(불인정)
 ㉡ 보상보호 ⇨ 손실보상(인정)

② 구속적 계획(일반처분성, 행정행위, 법규, 양면적 구속력, 행정쟁송대상임)

도시·군관리계획, 지구단위계획, 실시계획, 관리처분계획 등

③ 비구속적 계획(행정규칙의 성질, 행정지도, 행정명령, 행정쟁송대상 아님) ⇨ 광역, 기본, 종합

국토기본계획, 광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·주거환경정비기본계획, 주택종합계획 등

알아두기

1. 비구속적 행정계획(광역, 기본, 종합)

- ① 구속력 : 행정기관만 구속 ○, 일반국민 구속 ×
- ② 주민의 절차참여 방법 : 공청회(간접적)
- ③ 수립절차 : 수립 ⇨ 승인
- ④ 법적 성격 : 행정규칙, 행정명령
- ⑤ 행정쟁송의 대상 여부 : 행정쟁송의 제기 불가

2. 구속적 행정계획

- ① 구속력 : 행정기관·일반국민 모두 구속 ○
- ② 주민의 절차참여방법 : 공람절차 (직접적)
- ③ 수립절차 : 입안 ⇨ 결정
- ④ 법적 성격 : 행정처분, 행정행위의 성격
- ⑤ 행정쟁송 대상 여부 : 행정쟁송의 대상이 됨

□ 행정계획의 위계질서 ⇨ 원칙적인 것이므로 반드시 숙지해 둘 것

1. 행정계획은 상·하위계질서를 갖는다.
2. 하위행정계획은 상위행정계획에 적합하게 수립되어야 한다.
3. 하위행정계획이 상위행정계획에 적합하지 않게 수립되었다 하더라도 이는 당연무효가 되는 것은 아니다. 취소 또는 변경 전까지는 유효한 취소나 변경의 사유가 되는 것 뿐이다.

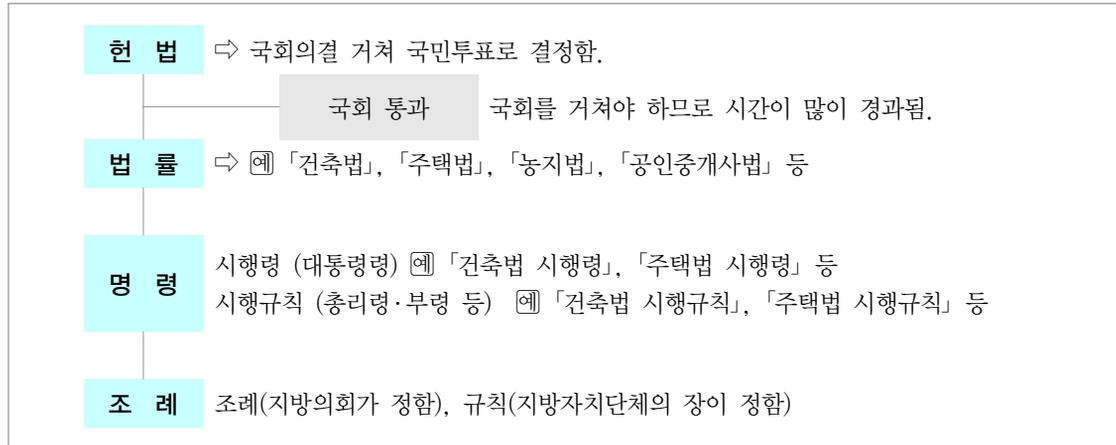
4. 행정절차에 관한 법이다.

부동산공법은 각종 계획의 입안·결정절차·건축허가·시공절차·재개발사업 등 사업절차 청문 등 다수의 행정절차를 규정하는 법이다.

5. 공용부담법

국가 등 행정주체가 '특정한 공익사업 그 밖의 공익목적을 위하여 또는 일정한 물건의 효용을 회복하기 위해 개인에게 강제적으로 과하여지는 공법상의 경제적 부담'을 말한다.

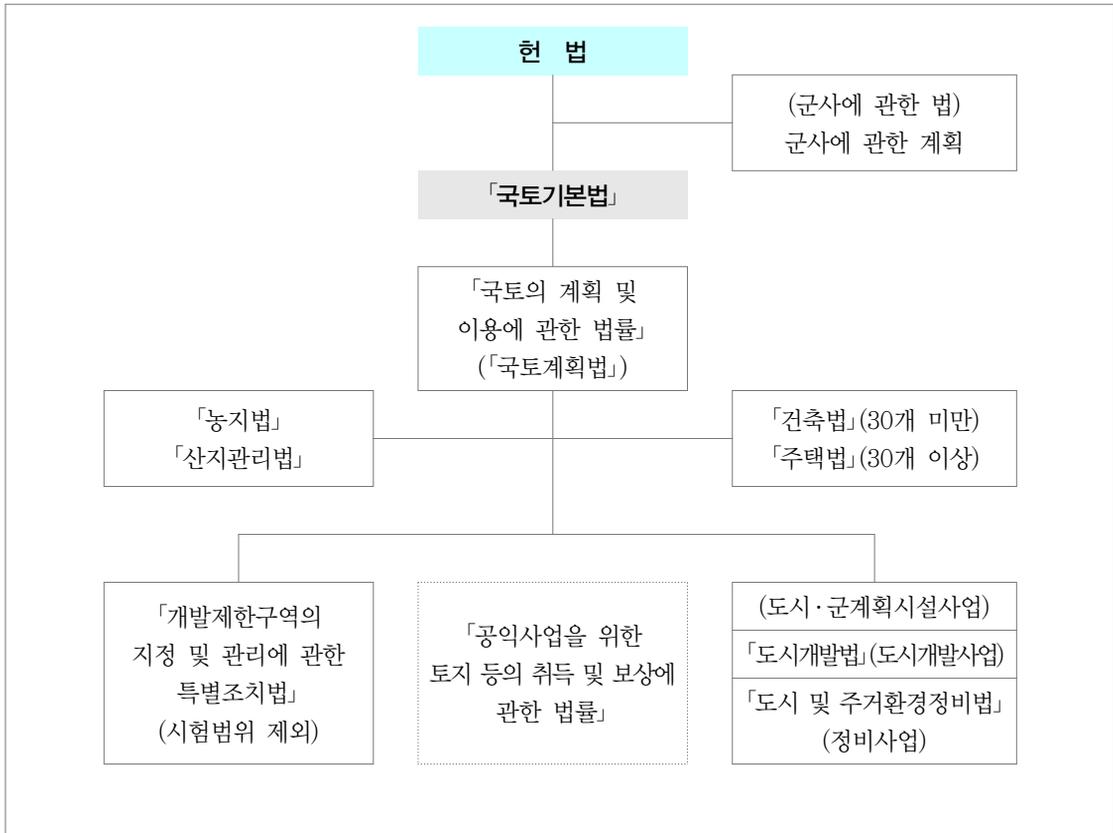
6. 법령 체계



[일반적 원리]

① 신의성실의 원칙	모든 사람은 사회공동체의 일원으로서 상대방의 신뢰에 어긋나지 않도록 성의 있게 행동하여야 한다.
② 평등의 원칙	행정작용은 특별한 합리적인 사유가 없는 한, 상대방인 국민을 공평하게 처우하여야 한다.
③ 비례의 원칙	<p>행정주체가 구체적인 행정목적을 실현함에 있어서, 그 목적과 수단 사이에는 합리적인 비례관계가 유지되어야 한다.('목적'이 항상 수단을 정당화하는 것은 아니다.', '대포로 참새를 잡아서는 안 된다.').</p> <p>㉠ 적합성의 원칙 : 행정목적 달성을 위하여 행해지는 수단으로서의 행정작용은 그 달성하고자 하는 목적에 적합한 것이어야 한다. 행정기관이 이미 행한 처분이 그 목적에 부적합하게 된 경우에는 그 처분을 중지하고 이미 행하여진 처분은 원상회복하여야 한다.</p> <p>㉡ 필요성의 원칙(최소성의 원칙) : 행정목적상 명백하고 현존하는 필요성이 있는 경우에만 개인의 권리 또는 자유의 침해가 가능하며, 이 경우라도 그 침해의 정도는 최소한에 그쳐야 한다.</p> <p>㉢ 상당성의 원칙(협의의 비례원칙) : 국가권력을 행사하여 추구하고자 하는 공익상의 필요와 그로 인한 개인의 재산권의 침해가 상당한 비례관계에 있어야 하며, 공익 목적을 위한 재산권 침해가 행정 상대방(국민)의 입장에서 수인(受忍) 가능한 것이어야 한다.</p>
④ 신뢰보호의원칙	행정상의 권리·의무관계에 있어서 행정 상대방의 정당한 신뢰를 보호해야 한다는 것으로, 행정기관의 어떤 언동의 정당성 또는 존속성에 대한 개인의 가치 있는 신뢰는 보호해 주어야 한다는 것을 말한다.

7. 부동산공법의 체계



(1) 부동산공법의 의의 등

① 의의

- ㉠ 부동산공법(토지공법)은 국가 또는 지방자치단체가 공공복리를 위하여 토지의 소유, 이용 개발, 보전, 거래 등의 사항에 관하여 적극적으로 이를 규율하는 법규의 총체라고 할 수 있다.
- ㉡ 부동산공법은 「행정법」 각론의 특별행정작용법 중 지역개발행정과 관련된 「행정법」의 일부이다. 즉, 전체적인 맥락은 행정법적인 체계에 의한다(「행정법의 구체화법」).

(2) 부동산공법의 헌법적 근거

① 헌법의 규정(제23조)

제1항 : 모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.
 제2항 : 재산권 행사는 공공복리에 적합하도록 하여야 한다.
 제3항 : 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.

② 공용침해[공공필요에 의한 재산권 침해(헌법 제23조제3항)]

공용침해로 인하여 특별한 희생, 가혹한 부담이 발생한 경우에는 보상을 해야 한다. 침해 법률에 대한 보상 규정(결부조항)이 없으면 이는 위헌(헌법불합치)이다[분리이론(헌법재판소의 입장)]. 따라서 특별한 희생인 경우에는 보상규정에 의한 보상을 하거나 입법에 의해 보상규정을 마련해야 한다.

□ 경계이론과 분리이론[헌법 제23조제1항제2문(재산권의 내용 한계 형성 규정)과 헌법 제23조제3항(공용침해규정)]

경계이론은 사회적 제약의 경계(헌법 제23조제1항제2문)를 벗어나는 공용침해에 대해서 구체적 보상입법이 없이도 보상이 가능하다는 입장으로 재산권의 가치보장에 중점을 두는 태도이고, 분리이론은 사회적 제약 내에 있는 재산권의 한계 규정과 공용침해규정을 별개로 보고 보상규정(결부조항)이 침해 법률에 없는 경우 헌법재판소의 위헌결정에 따른 개선 입법에 의해 보상이 이루어져야 한다는 입장으로서 재산권의 존속보장을 우선시한다.

□ 수용유사적·수용적 침해

1. 개념 : 위법·무책한 재산권 제약이나 적법한 행정적용으로 인한 부수적 침해로서 경계이론에 의해 공용침해의 개념이 확대된 것
2. 보상 여부 : 경계이론에 의하면 국가로부터의 손실보상이 가능하지만, 분리이론에 의하면 침해 법률에 대한 위헌결정에 따른 개선 입법에 의해 보상이 가능해짐.

알아두기

다음은 헌법불합치로 인하여 생긴 제도이다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 : 도시·군계획시설 10년 미집행 + 지목이 대인 토지의 소유자 → 매수청구제도 도입
2. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 : 개발제한구역 지정으로 인하여 종래의 용도대로 사용할 수 없어 효용이 현저히 감소한 경우와 사용·수익이 불가능한 경우 + 매수청구권자 ⇨ 매수청구제도 도입

(3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 「공취법」이라 함)

① 목적

이 법은 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정함으로써 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적정한 보호를 도모함을 목적으로 한다.

② 주요 내용

㉠ 사업인정

사업시행자는 토지 등을 수용 또는 사용하고자 하는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 국토교통부장관의 사업인정을 받아야 한다.

㉔ 재결 신청기간

- ㉑ 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 때에는 사업시행자는 사업인정고시가 있는 날로부터 1년 이내에 대통령령이 정하는 바에 따라 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다.
- ㉒ 사업시행자가 사업인정의 고시가 있는 날부터 1년 이내에 재결신청을 하지 아니한 때에는 사업인정고시가 있는 날부터 1년이 되는 날의 다음 날에 사업인정은 그 효력을 상실한다(공법상 다음 4가지는 사업시행 기간 내로 연장 : 도시·군계획시설사업, 도시개발사업, 정비사업, 주택건설사업).

㉕ 수용·사용개시일 지정

- ㉑ 사업시행자는 수용 또는 사용의 개시일(토지수용위원회가 재결로서 결정한 수용 또는 사용을 개시하는 날을 말한다. 이하 같다)까지 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하여야 한다.
- ㉒ 사업시행자는 수용의 개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하며, 그 토지나 물건에 관한 다른 권리는 이와 동시에 소멸한다. 사업시행자는 사용의 개시일에 토지나 물건의 사용권을 취득하며, 그 토지나 물건에 관한 다른 권리는 사용의 기간 중에는 이를 행사하지 못한다.

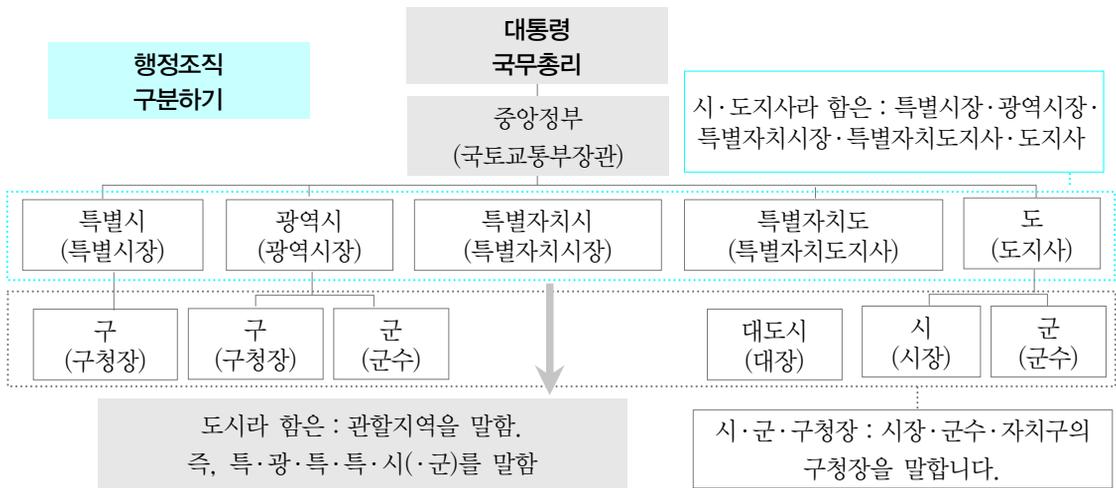
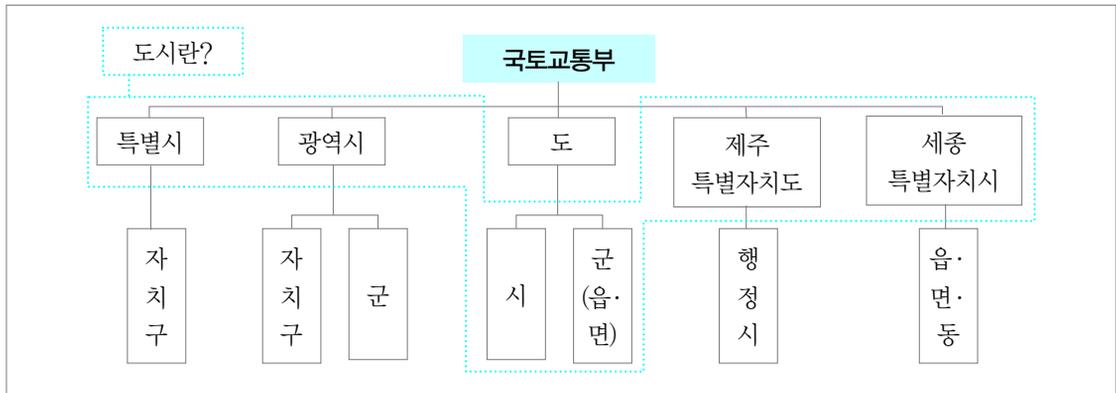
③ 「공·취·법」의 특례규정

공·취·법	공익사업에 대한	사업인정·고시	재결신청(1년 내)
부동산 공법상 사업인정	도시·군계획시설사업	실시계획 인가·고시	재결신청은 '사업시행기간' 이내 까지 행함
	도시개발사업	토지세부목록 고시	
	정비사업(재건축사업 ×)	사업시행계획인가·고시	
	국가 등의 국민주택 건설사업(대지)	사업계획 승인	

8. 행정청의 체계

(1) 행정구역

우리나라의 행정구역 현황은 광역자치단체가 특별시(1개)·광역시(6개)·도(9개), 기초자치단체가 시(74개)·군(89개)·자치구(69개)이고, 하부행정기관으로는 일반구(19개), 읍(205개), 면(1,217개), 동(2,097개)로 구성되어 있다.



9. 용도지역의 지정현황

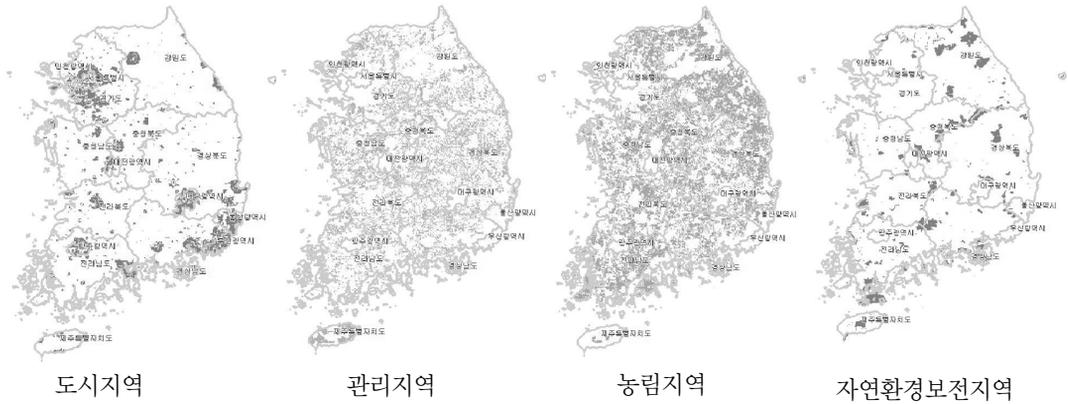
(2010. 12. 31, 단위 : km², %)

구분	계		육지		해면	
	면적	비율	면적	비율	면적	비율
합계	105,522.0	100	100,336.7	100.0	5,185.3	100.0
도시지역	17,492.2	16.6	16,640.2	16.6	852.0	16.4
관리지역	25,823.8	24.5	25,809.2	25.7	14.5	0.3
농림지역	50,480.8	47.8	50,480.4	50.3	0.5	0.0
자연환경보전 지역	11,725.2	11.1	7,406.9	7.4	4,318.3	83.3

주의 시·도별 중복지정면적 포함

자료 : 국토교통부 도시정책관실

10. 전국의 지도현황



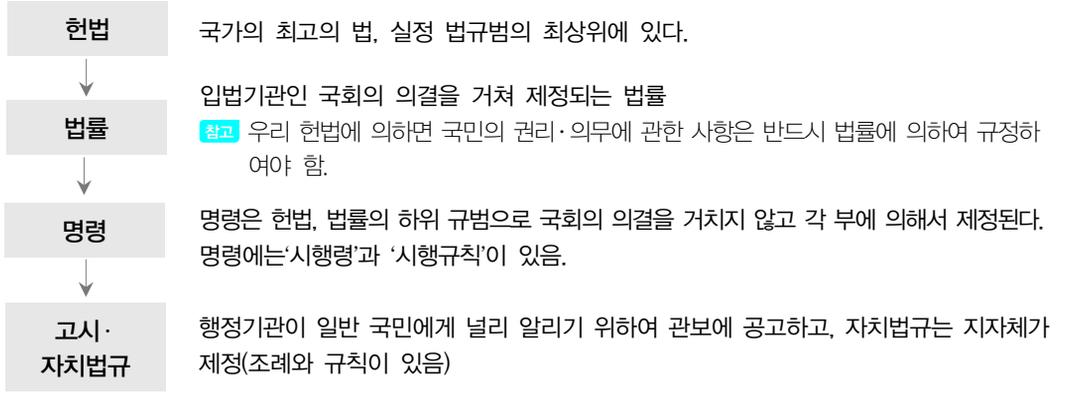
참고 법의 종류

[관련 법에 쉽게 접근하기]

법과 법률은 다르다. '법'은 법률·시행령·시행규칙을 포괄하는 개념이며, 법률이라고 하면 법규범 중에서 국회에서 제정한 것을 말한다. 하나의 개발행위에 대하여 법은 법률과 시행령, 시행규칙으로 나누어서 규정하고 있다. 따라서 법을 처음 접하는 사람이나 법에 대한 이해가 부족한 사람은 관련 법을 가르쳐준다고 해도 법률, 시행령, 시행규칙 중 어느 것을 보아야 할지 또 어느 조항을 참조해야 할지 판단하기가 쉽지 않다. 그러나 관련 법을 자주 찾아보는 습관을 가지면 금세 판단할 수 있게 된다. 아래의 내용을 참조하면 비교적 쉽게 접근할 수 있을 것이다.

법률	법률에는 그 법의 목적과 용어의 정의 등이 주로 규정되어 있다.
시행령	대통령령이라고도 하며 범위, 승인권자, 허용되는 행위, 인·허가 처리절차 등이 주로 규정되어 있다. 앞에서 배운 용도지역과 관련한 건폐율·용적률·건축할 수 있는 건축물 등은 시행령에서 규정하고 있다.
시행규칙	부령이라고도 하며 인·허가 처리기간, 신청서 등 각종 양식 등이 주로 규정되어 있다.

하나의 행위에 대하여 이렇게 나누어서 규정하고 있는 이유 중의 하나는 법의 개정과 밀접한 관련이 있다. 덜 중요하거나 경미한 사항은 시행령이나 시행규칙으로 규정해 변화하는 경제현실 등에 맞춰 쉽게 개정할 수 있도록 하고, 중요한 사항은 법률로 규정함으로써 국민의 대표기관인 국회의 의결을 거쳐야만 개정할 수 있도록 한 것이다.





쉽게 생각하여 건폐율은 '평수'를, 용적률은 '층수'로 보시면 됩니다.

1. 연면적이란?

'연'은 한자로 이를 '연'자입니다. 바닥 면적을 층별로 합쳐 놓았다(이어 놓았다)는 의미입니다. 지하층도 있으면 지하층부터 시작해서 지상에 있는 모든 층의 면적을 합해놓은 것이 연면적입니다. 다만, 용적률에서만 지하층과 지상층에 부속된 주차장과 (준)초고층 건축물의 피난안전구역의 면적은 제외하고 계산을 합니다.

2. 바닥면적이란?

한 층의 바닥면적 또는 한 층의 어느 특정 일부의 바닥면적을 말합니다. 전체적인 연면적과는 달리 평균적으로 한 층의 바닥면적이 얼마인가?를 계산한 것이 바닥면적입니다. 층별로 모두 바닥면적은 같은 것이 보통이기는 하지만 다를 경우도 있을 것입니다. 옥상이나 최상층은 좀 다를 수 있으니 다르면 평균적인 면적으로 따져야 합니다.

3. 건폐율이란?

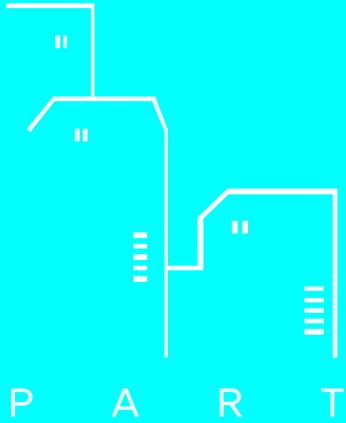
'폐'는 덮을 '폐'자로 건물이 땅을 얼마나 덮고 있는가? 하는 비율입니다. 토지를 100으로 잡았을 때, 건물이 얼마나 토지를 차지하고 있는가?의 비율을 건폐율이라고 합니다. 만약 70%라고 하면 토지를 100으로 잡았을 때 건물이 70의 비율로 덮고 있다(차지하고 있다)는 것을 의미합니다.

4. 용적률이란?

'적'은 쌓을 '적'자로 건물을 얼마의 비율로 쌓을 수 있느냐(건축할 수 있느냐?)는 비율을 말합니다. 그래서 건폐율을 수평적인 규제라고 한다면 용적률은 수직적인 제한이라고 하는 이유가 여기에 있습니다. 아무리 자기 땅이라고 바닥면적이나 층수를 마음대로 할 수는 없습니다. 공익 목적(불이 나면 여러 사람이 죽을 수도 있으니)이라는 구실로 제한을 하고 있습니다.

5. 대지권비율이란?

공동주택 밑에 있는 대지는 여러 사람이 함께 일정한 비율로 소유권을 가지고 있습니다. 그런 비율을 대지권이라고 표현하며, 일정한 지분의 몫을 대지권 비율이라고 합니다. 쉽게 대지는 '토지'라고 생각하시고, '권'은 사용할 수 있는 '권'리로 생각하시면 될 것입니다. 혼자만의 땅이 아니니 일정한 비율로 가지고 있어서 대지권 비율이라고 하게 됩니다.



02

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 부동산공법에서 가장 중요한 법으로 가장 많이 출제되고 있다. 평균적으로 12문제가 출제되고 있다. 행정법관련 이론도 예전에는 자주 출제되었으나 문항수가 줄어들고 있다. 행정계획 중 도시·군기본계획과 도시·군관리계획은 매우 중요한 부분이므로 꼭 정리해야 하며, 용도지역, 용도지구, 용도구역은 거의 확실하게 매년 나오는 부분이다. 최근 도시·군계획시설사업에 관하여 문제가 계속 출제되고 매수청구도 계속 출제되므로 반드시 정리하여야 한다. 토지거래허가구역은 시험 출제범위에서 「공인중개사법」으로 옮겨감으로 인하여 토지거래허가 파트는 공법 시험범위에서 제외되었다. 제26회, 제27회 시험에서는 지엽적인, 수험생이 풀 수 없는 문제도 계속적으로 출제가 되고 있으니 약간 세부적으로 살펴보아야 한다. 기본서를 통해서 이해를 하고 차후에 요약 등을 통해서 다시 정리하면 된다.

「국토의 계획
및 이용에
관한 법률」

- 제1장 총칙
- 제2장 광역도시계획
- 제3장 도시·군 기본계획
- 제4장 도시·군 관리계획
- 제5장 용도지역·용도지구·용도구역제도
- 제6장 지구단위계획구역
- 제7장 개발행위의 허가 등
- 제8장 도시·군계획시설사업의 시행
- 제9장 보칙 등

1 제정 목적(법 제1조)

이 법은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

2 용어의 정의(법 제2조)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. '광역도시계획'이란 지정된 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획을 말한다.
2. '도시·군계획'이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외한다. 이하 같다)의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분한다.
3. '도시·군기본계획'이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시·군관리계획 수립의 지침이 되는 계획을 말한다.
4. '도시·군관리계획'이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음의 계획을 말한다.

- (1) 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- (2) 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- (3) 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- (4) 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
- (5) 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
- (6) 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

5. '지구단위계획'이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

5.의2. '입지규제최소구역계획'이란 입지규제최소구역에서의 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항 등 입지규제최소구역의 관리에 필요한 사항을 정하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

6. '기반시설'이라 함은 다음의 시설을 말한다.

(1) 교통시설	도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·삭도·운하, 자동차 및 건설기계 검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원
(2) 공간시설	광장·공원·녹지·유원지·공공공지
(3) 유통·공급시설	유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비
(4) 공공·문화체육시설	학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설(도서관 삭제됨)
(5) 방재시설	하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비 ★ 제25회 기출
(6) 건위생시설	화장시설·공동묘지·방안시설·자연장지·장례식장·도축장·종합의료시설
(7) 환경기초시설	하수도·폐기물처리시설·수질오염방지시설·폐차장

참고 기반시설 중 도로·자동차정류장 및 광장은 다음과 같이 세분할 수 있다.

1. 도로	① 일반도로 ② 자동차전용도로 ③ 보행자전용도로 ④ 보행자우선도로 ⑤ 자전거전용도로 ⑥ 고가도로 ⑦ 지하도로
2. 자동차정류장	① 여객자동차터미널 ② 화물터미널 ③ 공영차고지 ④ 공동차고지 ⑤ 화물자동차 휴게소 ⑥ 복합환승센터 ★ 제27회 기출
3. 광장	① 교통광장 ② 일반광장 ③ 경관광장 ④ 지하광장 ⑤ 건축물부설광장

7. '도시·군계획시설'이란 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.

8. '광역시설'이라 함은 기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 다음의 시설을 말한다.

(1) 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역에 걸쳐 있는 시설	도로·철도·운하·광장·녹지, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 유류저장 및 송유설비, 하천·하수도(하수종말처리시설을 제외한다)
(2) 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군이 공동으로 이용하는 시설	항만·공항·자동차정류장·공원·유원지·유통업무설비·운동장·문화시설·체육시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설·유수지·화장장·공동묘지·납골시설·도축장·하수도(하수종말처리시설에 한한다)·폐기물처리시설·수질오염방지시설·폐차장

9. '공동구'란 전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물을 말한다.

10. '도시·군계획시설사업'이란 도시·군계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다.
11. '도시·군계획사업'이란 도시·군관리계획을 시행하기 위한 다음의 사업을 말한다(3가지 사업을 모두 포함할 때 '도시·군계획사업'이라 함).

- (1) 도시·군계획시설사업
 (2) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
 (3) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업

12. '도시·군계획사업시행자'란 이 법 또는 다른 법률에 따라 도시·군계획사업을 하는 자를 말한다.
13. '공공시설'이라 함은 도로·공원·철도·수도 그 밖에 대통령령이 정하는 공공용시설을 말한다.

- (1) 항만·공항·윤하·광장·녹지·공공공지·공동구·하천·유수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·하수도·구거
 (2) 행정청이 설치하는 주차장·운동장·저수지·화장장·공동묘지·봉안시설
 (3) 「유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률」 제2조제3호다목에 따른 시설

14. '국가계획'이란 중앙행정기관이 법률에 따라 수립하거나 국가의 정책적인 목적을 이루기 위하여 수립하는 계획 중 제19조제1항제1호부터 제9호까지에 규정된 사항(도시·군기본계획의 내용)이나 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함된 계획을 말한다.
15. '용도지역'이란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.
16. '용도지구'란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.
17. '용도구역'이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.
18. '개발밀도관리구역'이란 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되거나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.
19. '기반시설부담구역'이란 개발밀도관리구역 외의 지역으로서 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하게 하기 위하여 지정·고시하는 구역을 말한다.

20. ‘기반시설설치비용’이란 단독주택 및 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 신·증축 행위로 인하여 유발되는 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위하여 부과·징수하는 금액을 말한다.
21. 기반시설부담구역에 설치가 필요한 기반시설(영 제4조의2) 위 19.의 ‘도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설’이란 다음의 기반시설(해당 시설의 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편의시설을 포함한다)을 말한다.

- (1) 도로(인근의 간선도로로부터 기반시설부담구역까지의 진입도로를 포함한다.)
- (2) 공원
- (3) 녹지
- (4) 학교(「고등교육법」 제2조에 따른 학교는 제외한다.)
- (5) 수도(인근의 수도로부터 기반시설부담구역까지 연결하는 수도를 포함한다.)
- (6) 하수도(인근의 하수도로부터 기반시설부담구역까지 연결하는 하수도를 포함한다.)
- (7) 폐기물처리시설
- (8) 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 법 제68조제2항 단서에 따른 기반시설부담계획에서 정하는 시설

3 국토이용 및 관리의 기본원칙(법 제3조)

국토는 자연환경의 보전과 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전을 이루기 위하여 다음의 목적을 이룰 수 있도록 이용되고 관리되어야 한다.

1. 국민생활과 경제활동에 필요한 토지 및 각종 시설물의 효율적 이용과 원활한 공급
2. 자연환경 및 경관의 보전과 훼손된 자연환경 및 경관의 개선 및 복원
3. 교통·수자원·에너지 등 국민생활에 필요한 각종 기초 서비스 제공
4. 주거 등 생활환경 개선을 통한 국민의 삶의 질 향상
5. 지역의 정체성과 문화유산의 보전
6. 지역 간 협력 및 균형발전을 통한 공동번영의 추구
7. 지역경제의 발전과 지역 및 지역 내 적절한 기능 배분을 통한 사회적 비용의 최소화
8. 기후변화에 대한 대응 및 풍수해 저감을 통한 국민의 생명과 재산의 보호(신설)

4 도시의 지속가능성 및 생활인프라 수준 평가(법 제3조의2)

1. 평가권자

국토교통부장관은 도시의 지속가능하고 균형 있는 발전과 주민의 편리하고 쾌적한 삶을 위하여 도시의 지속가능성 및 생활인프라(교육시설, 문화·체육시설, 교통시설 등의 시설로서 국토교통부장관이 정하는 것을 말한다) 수준을 평가할 수 있다.

2. 평가절차

평가를 위한 절차 및 기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 영 제4조의4(도시의 지속가능성 및 생활인프라 수준 평가의 기준절차)

① 국토교통부장관은 도시의 지속가능성 및 생활인프라 수준의 평가기준을 정할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

1. 지속가능성 평가기준 : 토지이용의 효율성, 환경친화성, 생활공간의 안전성·쾌적성·편의성 등에 관한 사항
2. 생활인프라 평가기준 : 보급률 등을 고려한 생활인프라 설치의 적정성, 이용의 용이성·접근성·편리성 등에 관한 사항

② 국토교통부장관은 법 제3조의2제1항에 따른 평가를 실시하려는 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 해당 지방자치단체의 자체평가를 실시하여 그 결과를 제출하도록 하여야 하며, 제출받은 자체평가 결과를 바탕으로 최종평가를 실시한다.

③ 국토교통부장관은 평가결과의 일부 또는 전부를 공개할 수 있으며, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생 활성화를 위한 비용의 보조 또는 융자, 「국가균형발전 특별법」에 따른 포괄보조금의 지원 등에 평가결과를 활용하도록 할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 위항에 따른 평가를 전문기관에 의뢰할 수 있다.

⑤ 평가기준 및 절차 등에 관하여 필요한 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

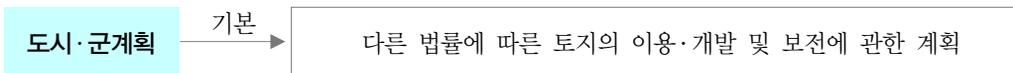
3. 평가결과의 반영

국가와 지방자치단체는 평가결과를 도시·군계획의 수립 및 집행에 반영하여야 한다.

5 국가계획, 광역도시계획 및 도시·군계획의 관계 등(법 제4조)

1. 다른 법률의 기본

도시·군계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에서 수립되는 다른 법률에 따른 토지의 이용·개발 및 보전에 관한 계획의 기본이 된다.



2. 국가계획과의 상충

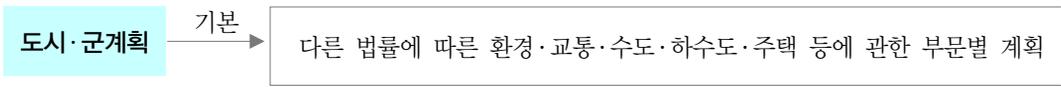
광역도시계획 및 도시·군계획은 국가계획에 부합되어야 하며, 광역도시계획 또는 도시·군계획의 내용이 국가계획의 내용과 다를 때에는 국가계획의 내용이 우선한다. 이 경우 국가계획을 수립하려는 중앙행정기관의 장은 미리 지방자치단체의 장의 의견을 듣고 충분히 협의하여야 한다.

3. 상위계획 부합성

광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군기본계획은 그 광역도시계획에 부합되어야 하며, 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.

4. 부문별계획의 기본

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 같다. 다만, 제113조, 제117조부터 제124조까지, 제124조의2, 제125조, 제126조, 제133조, 제136조, 제138조제1항, 제139조제1항·제2항에서는 광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수를 포함한다)가 관할 구역에 대하여 다른 법률에 따른 환경·교통·수도·하수도·주택 등에 관한 부문별 계획을 수립할 때에는 도시·군기본계획의 내용에 부합되게 하여야 한다.



6 '군'의 도시·군계획 등의 명칭(법 제5조)

1. 행정구역의 명칭이 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시인 경우 도시·군계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 도시·군계획시설, 도시·군계획시설사업, 도시·군계획사업 및 도시·군계획상임기획단의 명칭은 각각 '도시계획', '도시기본계획', '도시관리계획', '도시계획시설', '도시계획시설사업', '도시계획사업' 및 '도시계획상임기획단'으로 한다.
2. 행정구역의 명칭이 군인 경우 도시·군계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 도시·군계획시설, 도시·군계획시설사업, 도시·군계획사업 및 도시·군계획상임기획단의 명칭은 각각 '군계획', '군기본계획', '군관리계획', '군계획시설', '군계획시설사업', '군계획사업' 및 '군계획상임기획단'으로 한다.
3. 군에 설치하는 도시계획위원회의 명칭은 '군계획위원회'로 한다.

7 전 국토의 용도구분(법 제6조, 제7조)

용도지역	용도지역의 구분	용도지역별 관리의무
목적	국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분한다(법 제6조).	국가나 지방자치단체는 제6조에 따라 정하여진 용도지역의 효율적인 이용 및 관리를 위하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 그 용도지역에 관한 개발·정비 및 보전에 필요한 조치를 마련하여야 한다(법 제7조).
도시지역	인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역	이 법 또는 관계 법률에서 정하는 바에 따라 그 지역이 체계적이고 효율적으로 개발·정비·보전될 수 있도록 미리 계획을 수립하고 그 계획을 시행하여야 한다.
관리지역	도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역	이 법 또는 관계 법률에서 정하는 바에 따라 필요한 보전조치를 취하고 개발이 필요한 지역에 대하여는 계획적인 이용과 개발을 도모하여야 한다.
농림지역	도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역	이 법 또는 관계 법률에서 정하는 바에 따라 농림업의 진흥과 산림의 보전·육성에 필요한 조사와 대책을 마련하여야 한다.
자연환경보전지역	자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 지역	이 법 또는 관계 법률에서 정하는 바에 따라 환경오염 방지, 자연환경·수질·수자원·해안·생태계 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 조사와 대책을 마련하여야 한다.

8 다른 법률에 의한 토지이용에 관한 구역 등의 지정제한 등(법 제8조)

1. 「국토계획법」에 부합

중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 다른 법률에 의하여 토지이용에 관한 지역·지구·구역 또는 구획 등(이하 이 조에서 '구역 등'이라 한다)을 지정하고자 하는 경우에는 당해 구역 등의 지정목적이 이 법에 의한 용도지역·용도지구 및 용도구역의 지정목적에 부합되도록 하여야 한다.

2. 일정 면적 이상의 구역 지정 시 사전 협의·승인의무

중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 다른 법률에 따라 지정되는 구역 등 중 1km²(도시개발구역인 경우에는 5km²) 이상의 구역 등을 지정하거나 변경하려면 중앙행정기관의 장은 국토교통부장관과 협의하여야 하며 지방자치단체의 장은 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

3. 일정 면적 미만의 구역 지정 시 승인생략과 생략배제

지방자치단체의 장이 승인을 받아야 하는 구역 등 중 대통령령으로 정하는 면적 미만의 구역 등을 지정하거나 변경하려는 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 시·도지사라 한다)는 위 2.에도 불구하고 국토교통부장관의 승인을 받지 아니하되, 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 시·도지사의 승인을 받아야 한다.

4. 국토교통부장관과 협의 및 시·도지사의 승인 배제

2. 및 3.에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부장관과의 협의를 거치지 아니하거나 국토교통부장관 또는 시·도지사의 승인을 받지 아니한다.

- (1) 다른 법률에 따라 지정하거나 변경하려는 구역등이 도시·군기본계획에 반영된 경우
- (2) 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에서 다음의 지역을 지정하려는 경우

- ① 「농지법」 제28조에 따른 농업진흥지역
- ② 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 등에 따른 수변구역
- ③ 「수도법」 제7조에 따른 상수원보호구역
- ④ 「자연환경보전법」 제12조에 따른 생태·경관보전지역
- ⑤ 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역
- ⑥ 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 제25조에 따른 해양보호구역

- (3) 군사상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 구역 등을 지정하려는 경우
- (4) 협의 또는 승인을 받은 구역 등을 대통령령으로 정하는 범위에서 변경하려는 경우

5. 협의 또는 승인 시 도시계획위원회의 심의

국토교통부장관 또는 시·도지사는 위 2. 및 3.에 따라 협의 또는 승인을 하려면 제106조에 따른 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 다음의 경우에는 그러하지 아니하다.

(1) 보전관리지역이나 생산관리지역에서 다음의 구역 등을 지정하는 경우

- ① 「산지관리법」에 따른 보전산지
- ② 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」에 따른 야생생물 보호구역
- ③ 「습지보전법」에 따른 습지보호지역
- ④ 「토양환경보전법」에 따른 토양보전대책지역

(2) 농림지역이나 자연환경보전지역에서 다음의 구역 등을 지정하는 경우

- ① 「산지관리법」에 따른 보전산지
- ② 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」에 따른 야생생물 보호구역
- ③ 「습지보전법」에 따른 습지보호지역
- ④ 「토양환경보전법」에 따른 토양보전대책지역
- ⑤ 「자연공원법」에 따른 자연공원
- ⑥ 「자연환경보전법」에 따른 생태·자연도 1등급 권역
- ⑦ 「독도 등 도서지역의 생태계보전에 관한 특별법」에 따른 특정도서
- ⑧ 「문화재보호법」에 따른 명승 및 천연기념물과 그 보호구역
- ⑨ 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에 따른 해양생태도 1등급 권역

6. 구역등의 변경 또는 해제 시 입안권자 의견청취

중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 다른 법률에 따라 지정된 토지 이용에 관한 구역 등을 변경하거나 해제하려면 도시·군관리계획의 입안권자의 의견을 들어야 한다. 이 경우 의견 요청을 받은 도시·군관리계획의 입안권자는 이 법에 따른 용도지역·용도지구·용도구역의 변경이 필요하면 도시·군관리계획에 반영하여야 한다.

7. 심의 의제

시·도지사가 다음 어느 하나에 해당하는 행위를 할 때 도시·군 관리계획의 변경이 필요하여 시·도도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 해당 규정에 따른 심의를 거친 것으로 본다.

- (1) 「농지법」 제31조제1항에 따른 농업진흥지역의 해제 : 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제15조에 따른 시·도 농업·농촌 및 식품산업정책심의회 심의
- (2) 「산지관리법」 제6조제3항에 따른 보전산지의 지정해제 : 「산지관리법」 제22조제2항에 따른 지방산지관리위원회의 심의

9 다른 법률에 따른 도시·군관리계획의 변경 제한(법 제9조, 영 제6조)

중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 다른 법률에서 이 법에 따른 도시·군관리계획의 결정을 의제(擬制)하는 내용이 포함되어 있는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회(이하 '지방도시계획위원회'라 한다)의 심의를 받아야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제8조제2항 또는 제3항에 따라 국토교통부장관과 협의하거나 국토교통부장관 또는 시·도지사의 승인을 받은 경우
2. 다른 법률에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 받은 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

1. 심의

중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우에는 미리 다음의 구분에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받아야 한다. 다만, 다른 법령에 의하여 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

(1) 중앙도시계획위원회의 심의를 받아야 하는 경우	중앙행정기관의 장	30만㎡ 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우
	지방자치단체의 장	5km ² 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우
(2) 지방도시계획위원회의 심의를 받아야 하는 경우	지방자치단체의 장이 30만㎡ 이상 5km ² 미만의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시·군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우	

2. 제출서류

중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받는 때에는 다음의 서류를 국토교통부장관 또는 당해 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다.

- (1) 계획의 목적·필요성·배경·내용·추진절차 등을 포함한 계획서(관계 법령의 규정에 의하여 당해 계획에 포함되어야 하는 내용을 포함한다.)
- (2) 대상지역과 주변지역의 용도지역·기반시설 등을 표시한 축척 2만5천분의 1의 토지이용현황도
- (3) 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 내용을 표시한 축척 1천분의 1(도시지역외의 지역은 5천분의 1 이상으로 할 수 있다.)의 도면
- (4) 그 밖에 국토교통부령이 정하는 서류

1 행정계획

행정주체가 일정한 행정활동을 위한 목표를 설정하고, 상호관련성 있는 행정수단의 조정과 종합화를 통해 그 목표로 정한 장래의 시점에 있어서 보다 좋은 질서를 실현할 것을 목적으로 하는 활동기준 또는 그 설정행위를 말한다.



알아두기 법조문 이해돕기

오늘날 행정계획이 현대 행정에서 차지하고 있는 비중이 날로 증가하고 있는 이유는

1. 과거의 무계획·무질서한 사회발전의 결과에서 비롯된 폐해·혼란·부조화를 시정할 필요가 있고,
2. 자본주의의 고도 성장으로 국민의 생활·생산의 자족이 불가능해지자 국가나 지방자치단체의 책임에 의한 적극적인 국민의 생활배려가 필요하게 되고,
3. 문명기술의 발전으로 확대·복잡화된 다양한 행정수요에 대처할 필요가 있기 때문이다. 이러한 사회적 배경의 발전방향에 관한 조사·분석, 장래 예측의 이론, 기술 진보 등이 계획 수립의 바탕이 된다고 할 수 있다. 행정계획은 기준에 따라 종합계획, 부문별계획, 장기·중기·연도별계획, 전국·지방·지역계획, 기본·시행 계획, 국토·경제·사회계획, 구속적·비구속적 계획으로 구분된다.

행정계획의 법적 성질이 입법행위인지, 행정행위인지, 입법행위도 행정행위도 아닌 고유한 성질을 가진 제3의 국가행위인지에 대해 논의가 되고 있지만, 행정계획은 그 내용이나 법적 근거 등에 따라 입법적 성질을 가질 때도 있고, 행정행위적 형태의 성격을 가질 때도 있어 일의적으로 그 법적 성질을 확정짓기는 곤란하다. 다만, 행정계획은 법령에 의거해 수립되는 경우가 많은데, 이는 계획수립기관 및 계획실시기관의 책임 소재를 명백히 하고, 관계인 간의 이해의 조정을 기함과 함께 개개의 행정이 계획에 맞게 행해지는 것을 담보할 필요가 있기 때문이다. 행정계획의 공표나 실시에 따라 관계인의 법적 지위에 변화가 생길 경우에는 법률상의 근거가 있어야 한다. 행정계획은 다음의 2가지 성격으로 크게 나눌 수 있다. 이 부분을 이해하면 앞으로의 행정계획에 있어서 사고체계가 잡힐 것이다.

구 분	비구속적 행정계획(광역, 기본, 종합)	구속적 행정계획
1. 주체	<ul style="list-style-type: none"> • 행정관청(○) • 일반 국민(×) 	<ul style="list-style-type: none"> • 행정관청(○) : 의무, 수립에 따른 관리의 무 부과 • 일반 국민(○) : 행위제한(규제받음)
2. 다른 이름	<ul style="list-style-type: none"> • 내부구속적 행정계획 • 일면적 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 대·내외적 구속력 있는 행정계획 • 양면적 계획
3. 성격	<ul style="list-style-type: none"> • 행정명령 : 일일지시, 훈령 • 행정규칙의 성질을 가짐 	<ul style="list-style-type: none"> • 행정처분 : 행정관청이 일반국민에게 어떠한 행위에 대하여 내리는 처분성이 있

		<p>는 계획이다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 행정행위
4. 절차	<ul style="list-style-type: none"> • 수립 → 승인 	<ul style="list-style-type: none"> • 입안 → 결정
5. 주민의 의견 청취	<ul style="list-style-type: none"> • 공청회 : 직접청취 	<ul style="list-style-type: none"> • 공람·열람(직접) : 주민을 구속하기 때문에 주민의견청취를 해야 한다. 생략사항 외에 결하게 되면 중대한 하자로 무효사유에 해당됨.
6. 행정쟁송의 대상 여부	<p><input checked="" type="checkbox"/> 행정쟁송 대상이 되지 않는다.</p> <p>국민에 대하여 일정한 규제(행위제한)를 가하지 않았으므로 쟁송(옳고 그름을 판단)할 수가 없다.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 행정쟁송 대상이 된다.</p> <p>구속을 받았으므로 당연히 국민은 사권을 구제 받기 위해 가능함.</p>
7. 종류	<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 국토종합계획(「국토기본법」) ㉡ 광역도시계획·도시·군기본계획(「국토계획법」) ㉢ 정비기본계획(「정비법」) 	<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 도시·군관리계획(「국토계획법」) ㉡ 지구단위계획(「국토계획법」) ㉢ 단계별집행계획(「국토계획법」) ㉣ 정비계획·관리처분계획(「정비법」)

2 광역계획권의 지정(법 제10조)

1. 광역계획권의 지정권자

국토교통부장관(이하 특정한 경우 '국장'이라 표기하는 경우도 있음) 또는 도지사는 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공간구조 및 기능을 상호 연계시키고 환경을 보전하며 광역시설을 체계적으로 정비하기 위하여 필요한 경우에는 다음의 구분에 따라 인접한 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 광역계획권으로 지정할 수 있다.

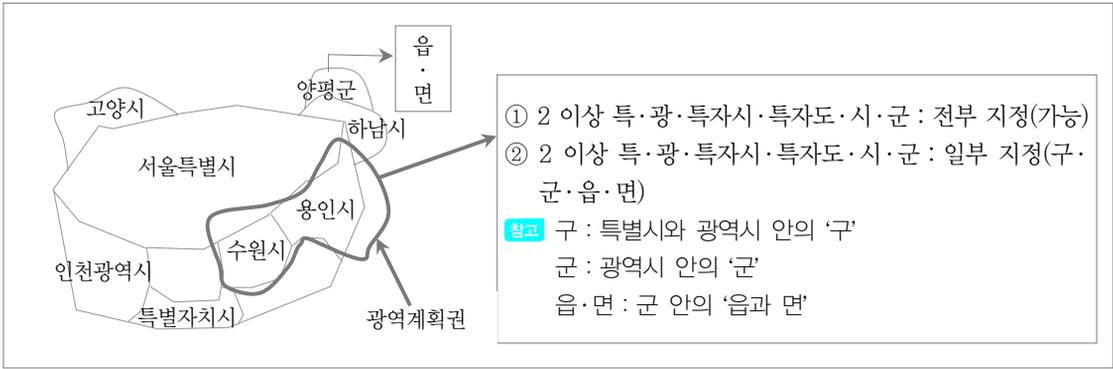
- (1) 광역계획권이 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 '시·도'라 한다)의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 : 국토교통부장관이 지정
- (2) 광역계획권이 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우 : 도지사가 지정

주의 광역계획권은 도시·군관리계획으로 정하는 것이 아니라 심의를 거쳐 지정하는 것이다. 또한 지정권자는 국토교통부장관과 도지사이다. 특별시장과 광역시장과 시장·군수는 지정권자가 아님에 유의해야 함.

알아두기

□ 광역계획권의 지정단위(영 제7조)

- ① 지정단위 : 광역계획권은 인접한 2 이상의 '특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군'의 관할구역 단위로 지정한다.
- ② 최소단위 : 국토교통부장관 또는 도지사는 지정단위에도 불구하고 인접한 2 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.



2. 지정·변경 요청

중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국토교통부장관이나 도지사에게 광역계획권의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다.

3. 심의 거쳐 지정

- (1) 국토교통부장관은 광역계획권을 지정하거나 변경하려면 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- (2) 도지사가 광역계획권을 지정하거나 변경하려면 관계 중앙행정기관의 장, 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

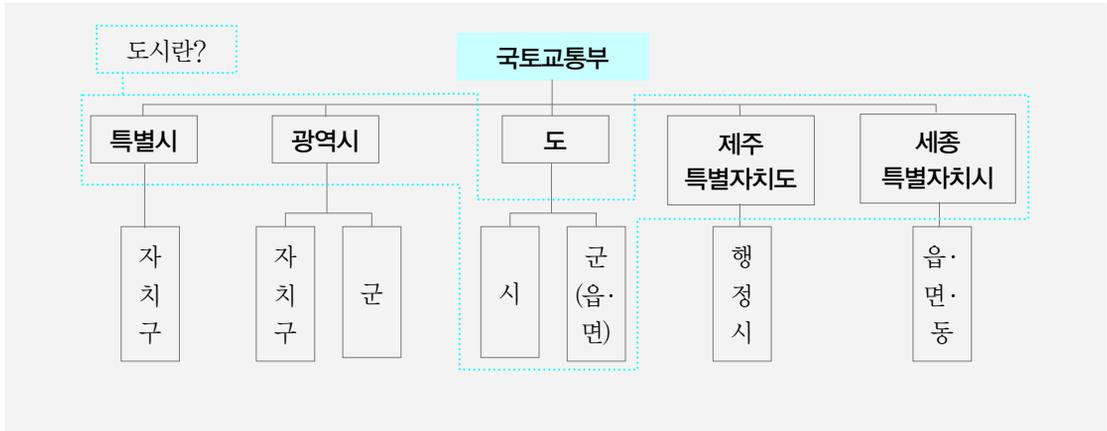
4. 통보

국토교통부장관 또는 도지사는 광역계획권을 지정하거나 변경하면 지체 없이 관계 시·도지사, 시장 또는 군수에게 그 사실을 통보하여야 한다.

알아두기 행정기관의 구분

현재 행정기관의 변화로 종전 ‘도시 = 특·광·시·군’의 개념에 ‘세종특별자치시’와 ‘제주특별자치도’의 개념이 포함되었고, 군의 경우에도 도시의 개념에 포함시킴. ‘도시·군 = 특·광·특자·특도·시·군’으로 되었다. 도시의 개념을 해석하기 위해 행정기관을 부를 때 사용하는 표현을 간단히 정리해 두고 간다(다음에 해당하는 용어는 조작적 정의에 의한 것이다).

1. 국토교통부장관 = 국장(중앙행정기관장)
2. 시·도지사=특별시장·광역시장·특별자치시·도지사 또는 특별자치도(광역자치단체장)
3. 시장·군수·구청장 = 시·군·구청장(기초자치단체장)
4. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 = 특·광·특자·특도·시장·군수



3 광역도시계획

1. 의의 및 성격

‘광역도시계획’이란 지정이 된 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획을 말한다. 광역도시계획은 도시·군기본계획과 더불어 비구속적 행정계획으로 일반 국민에게는 직접적인 효력이 미치지 않는 계획이다. 행정청만을 구속하는 내부구속적 행정계획이며 행정처분성이 없는 행정규칙의 성질만을 갖는 계획이므로 일반 국민은 광역도시계획의 취소나 무효 확인을 구하는 행정심판 또는 행정소송 등의 행정쟁송을 제기할 수 없다.

알아두기 법조문 이해돕기

□ 행정쟁송의 종류

1. 이의신청 : 관계 행정청에 직접 시정을 요구하는 것
2. 행정심판 : 관계 행정청의 상급 감독청에 시정을 요구하는 것
3. 행정소송 : 행정처분에 대하여 위법 여부를 법원에 심사하여 줄 것을 요청하는 행위를 말하며, 원 처분청을 상대로 행정법원에 제기해야 함

□ 행정청 / 행정관청

1. 행정청이란 행정주체, 예컨대 국가나 지방자치단체를 위하여 그 의사를 결정하고 국민(주민)에 대하여 이를 표시하는 권한을 가진 행정기관을 말한다(☞ 각 부 장관, 지방자치단체의 장).
2. 행정청은 행정기관 중에서 가장 중심에 위치한 개념이다. 통상 국가의 행정청은 이를 ‘행정관청’이라고 하고 지방자치단체의 기관도 포함하는 경우에는 ‘행정청’이라고 칭하는 것이 보통이다. 하지만 이러한 용어법이 반드시 지켜지는 것은 아니고, 혼용해서 쓰이는 경우가 적지 않다.

2. 광역도시계획의 내용(법 제12조)

광역도시계획에는 다음의 사항 중 당해 광역계획권의 지정목적에 달성하는 데 필요한 사항에 대한 정책방향이 포함되어야 한다.

- (1) 광역계획권의 공간구조와 기능분담에 관한 사항
- (2) 광역계획권의 녹지관리체계와 환경보전에 관한 사항
- (3) 광역시설의 배치·규모·설치에 관한 사항
- (4) 경관계획에 관한 사항
- (5) 그 밖에 광역계획권에 속하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군 상호간의 기능 연계에 관한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항
 - ① 광역계획권의 교통 및 물류유통체계에 관한 사항
 - ② 광역계획권의 문화·여가공간 및 방재에 관한 사항

3. 수립기준(법 제12조, 영 제10조)

국토교통부장관은 광역도시계획의 수립기준을 정할 때에는 다음의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

- (1) 광역계획권의 미래상과 이를 실현할 수 있는 체계화된 전략을 제시하고 국토종합계획 등과 서로 연계되도록 할 것
- (2) 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군 간의 기능분담, 도시의 무질서한 확산방지, 환경보전, 광역시설의 합리적 배치 그 밖에 광역계획권 안에서 현안사항이 되고 있는 특정부문 위주로 수립할 수 있도록 할 것
- (3) 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립하도록 하되, 특정부문 위주로 수립하는 경우에는 도시·군 기본계획이나 도시·군 관리계획에 명확한 지침을 제시할 수 있도록 구체적으로 수립하도록 할 것
- (4) 녹지축·생태계·산림·경관 등 양호한 자연환경과 우량농지, 보전목적의 용도지역 등을 충분히 고려하여 수립하도록 할 것
- (5) 부문별 계획은 서로 연계되도록 할 것
- (6) 「재난 및 안전관리 기본법」 제24조제1항에 따른 시·도 안전관리계획 및 같은 법 제25조제1항에 따른 시·군·구 안전관리계획과 「자연재해대책법」 제16조제1항에 따른 시·군·구 풍수해저감종합계획을 충분히 고려하여 수립하도록 할 것(신설)

4 광역도시계획의 수립

1. 광역도시계획의 수립을 위한 기초조사(법 제13조)

(1) 기초조사(의무사항 : must! 규정)

국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 미리 인구, 경제, 사회, 문화, 토지 이용, 환경, 교통, 주택, 그 밖에 대통령령으로 정하는 다음의

사항 중 그 광역도시계획의 수립 또는 변경에 필요한 사항을 조사하거나 측정하여야 한다.

법 제13조에 따른 대통령령이 정하는 사항이라 함은 다음과 같다.

- ① 기후·지형·자원·생태 등 자연적 여건
- ② 기반시설 및 주거수준의 현황과 전망
- ③ 풍수해·지진 그 밖의 재해의 발생현황 및 추이
- ④ 광역도시계획과 관련된 다른 계획 및 사업의 내용
- ⑤ 그 밖에 광역도시계획의 수립에 필요한 사항

(2) 자료제출 요청

국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 관계 행정기관의 장에게 조사 또는 측량에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

(3) 조사·측량의 의뢰

국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 효율적인 조사 또는 측량을 위하여 필요하면 조사 또는 측량을 전문기관에 의뢰할 수 있다.

(4) 자료 활용

기초조사를 함에 있어서 조사할 사항에 관하여 다른 법령의 규정에 의하여 조사·측량한 자료가 있는 경우에는 이를 활용할 수 있다.

(5) 변경 시 기초조사의무

국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 수립된 광역도시계획을 변경하려면 법 제13조 제1항에 따른 기초조사 사항 중 해당 광역도시계획의 변경에 관하여 필요한 사항을 조사·측량하여야 한다.

2. 공청회의 개최(법 제14조)

(1) 공청회(의견청취)

국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 미리 공청회를 열어 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야 하며, 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 광역도시계획에 반영하여야 한다. 이 경우 공청회를 개최하려면 다음의 사항을 해당 광역계획권에 속하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고하여야 한다.

- ① 공청회의 개최목적
- ② 공청회의 개최예정일시 및 장소
- ③ 수립 또는 변경하고자 하는 광역도시계획의 개요
- ④ 그 밖에 필요한 사항

(2) 공청회 개최 및 주재

공청회는 광역계획권 단위로 개최하되, 필요한 경우에는 광역계획권을 수개의 지역으로 구분하여 개최할 수 있으며 해당 공청회는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 지명하는 사람이 주재한다.

(3) 공청회 개최관련 위임

공청회의 개최에 관하여 필요한 사항은 그 공청회를 개최하는 주체에 따라 국토교통부장관이 정하거나 특별시·광역시·도·특별자치도(이하 '시·도'라 한다), 시 또는 군의 도시·군계획에 관한 조례(이하 '도시·군계획조례'라 한다)로 정할 수 있다.

3. 지방자치단체와 지방의회의 의견청취(법 제15조)

(1) 시·도지사 또는 시장·군수 수립 시

시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 미리 관계 시·도, 시 또는 군의 의회와 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다.

(2) 국토교통부장관의 수립 시

국토교통부장관은 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 관계 시·도지사에게 광역도시계획안을 송부하여야 하며, 관계 시·도지사는 그 광역도시계획안에 대하여 그 시·도의 의회와 관계 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 그 결과를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

(3) 의견 제시기한(30일)

시·도, 시 또는 군의 의회와 관계 시장 또는 군수는 특별한 사유가 없으면 30일 이내에 시·도지사, 시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다.

4. 광역도시계획의 수립권자(법 제11조)

국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음의 구분에 따라 광역도시계획을 수립하여야 한다.

수립권자	대상지역의 위치와 해당사항
시장·군수가 공동수립	광역계획권이 같은 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우
시·도지사가 공동수립	광역계획권이 2 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우

도지사 수립	① 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우 ② 시장·군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우(도지사 단독 수립)
국토교통부장관 수립	① 국가계획과 관련된 광역도시계획의 수립이 필요한 경우 ② 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시·도지사로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우
국토교통부장관, 시·도지사 공동수립 (할 수 있다)	① 시·도지사가 요청하는 경우 ② 그 밖에 필요하다고 인정되는 경우
도지사, 시장·군수 공동수립 (할 수 있다)	① 시장·군수가 요청하는 경우 ② 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우

알아두기

□ 광역도시계획의 조정(법 제17조)

- ① 광역도시계획을 공동으로 수립하는 시·도지사는 그 내용에 관하여 서로 협의가 되지 아니하면 공동이나 단독으로 국토교통부장관에게 조정(調停)을 신청할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 단독으로 조정신청을 받은 경우에는 기한을 정하여 당사자 간에 다시 협의를 하도록 권고할 수 있으며, 기한 내에 협의가 이루어지지 아니하는 경우에는 직접 조정할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 조정의 신청을 받거나 직접 조정하려는 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 광역도시계획의 내용을 조정하여야 한다. 이 경우 이해관계를 가진 지방자치단체의 장은 중앙도시계획위원회의 회의에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
- ④ 광역도시계획을 수립하는 자는 조정 결과를 광역도시계획에 반영하여야 한다.
- ⑤ 광역도시계획을 공동으로 수립하는 시장 또는 군수는 그 내용에 관하여 서로 협의가 되지 아니하면 공동이나 단독으로 도지사에게 조정을 신청할 수 있다.
- ⑥ 도지사가 광역도시계획을 조정하는 경우에는 제2항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 ‘국토교통부장관’은 ‘도지사’로, ‘중앙도시계획위원회’는 ‘도의 지방도시계획위원회’로 본다.

알아두기

□ 광역도시계획협의회의 구성 및 운영(법 제17조의2)

- ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 공동으로 수립할 때에는 광역도시계획의 수립에 관한 협의 및 조정이나 자문 등을 위하여 광역도시계획협의회를 구성하여 운영할 수 있다.
- ② 광역도시계획협의회에서 광역도시계획의 수립에 관하여 협의·조정을 한 경우에는 그 조정 내용을 광역도시계획에 반영하여야 하며, 해당 시·도지사, 시장 또는 군수는 이에 따라야 한다.
- ③ 광역도시계획협의회의 구성 및 운영에 필요한 사항
 - 1) 광역도시계획협의회의 위원은 관계 공무원, 광역도시계획에 관하여 학식과 경험이 있는 사람으로 구성한다.
 - 2) 광역도시계획협의회의 구성 및 운영에 관한 구체적인 사항은 광역도시계획수립권자가 협의하여 정한다.

5 광역도시계획의 승인(법 제16조)

1. 국토교통부장관의 승인

시·도지사는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 다만, 도지사가 수립하는 광역도시계획은 그러하지 아니하다. ★ 기출

□ 승인 시 첨부서류(영 제13조제1항).....암기할 필요 X

시·도지사는 광역도시계획의 승인을 얻고자 하는 때에는 광역도시계획 안에 다음의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 기초조사 결과
2. 공청회개최 결과
3. 관계 시·도의 의회와 관계 시장 또는 군수(광역시의 관할구역 안에 있는 군의 군수를 제외. 다만, 제110조·제112조·제117조·제122조 내지 제124조의3·제127조·제128조 및 제130조에서는 광역시의 관할구역 안에 있는 군의 군수를 포함한다)의 의견청취 결과
4. 시·도 도시계획위원회의 자문을 거친 경우에는 그 결과
5. 관계 중앙행정기관의 장과의 협의 및 중앙도시계획위원회의 심의에 필요한 서류

2. 도지사의 승인

시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 한다.

3. 협의 및 심의

국토교통부장관은 광역도시계획을 승인하거나 직접 광역도시계획을 수립 또는 변경(시·도지사와 공동으로 수립하거나 변경하는 경우를 포함한다)하려면 관계 중앙행정기관과 협의한 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 협의 요청을 받은 관계 중앙행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 의견을 제시하여야 한다.

4. 보완요청

국토교통부장관은 제출된 광역도시계획안이 수립기준 등에 적합하지 아니한 때에는 시·도지사에게 광역도시계획안의 보완을 요청할 수 있다.

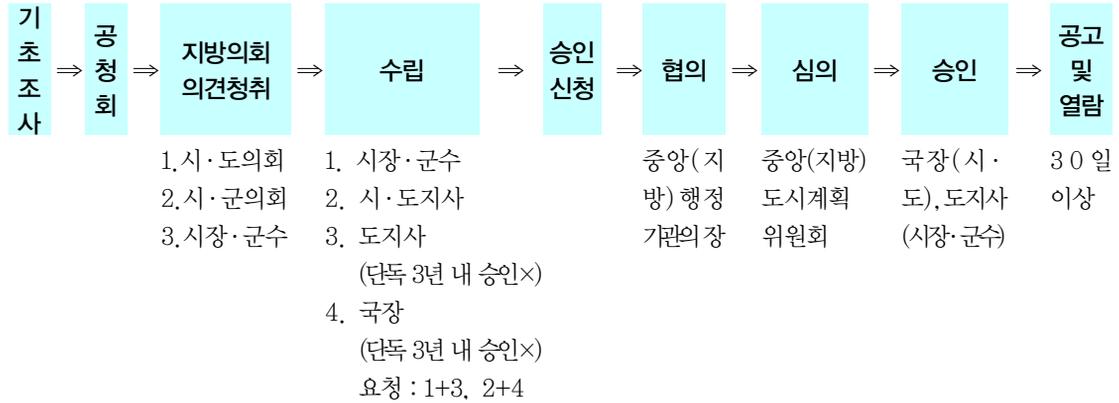
5. 송부 및 열람

국토교통부장관은 직접 광역도시계획을 수립 또는 변경하거나 승인하였을 때에는 관계 중앙행정기관의 장과 시·도지사에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 관계 서류를 받은 시·도지사는 시·도의 공보에 그 내용을 공고하고 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다(단, 도지사가 광역도시계획을 승인하거나 직접 수립 또는 변경하는 경우에는 도지사는 시장·군수에게 관계 서류를 송부하여야 한다. 또한 시장·군수는 시·군의 공보에 게재하는 방법에 의하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 하여야 한다).

6. 도지사의 승인 및 수립 / 변경

도지사가 광역도시계획을 승인하거나 직접 광역도시계획을 수립 또는 변경(시장·군수와 공동으로 수립하거나 변경하는 경우를 포함한다)하려면 3.부터 5.까지의 규정을 준용한다. 이 경우 ‘국토교통부장관’은 ‘도지사’로, ‘중앙행정기관의 장’은 ‘행정기관의 장(국토교통부장관을 포함한다)’으로, ‘중앙도시계획위원회’는 ‘지방도시계획위원회’로, ‘시·도지사’는 ‘시장 또는 군수’로 본다.

[광역도시계획수립절차]



[지형도면의 축척 개념도]

다음의 축척 지도를 보면 어느 축척이 자세하게 볼 수 있는지 알 수 있다.

