



스마트폰 수험총서

# 2025 국토계획법

- 24년 공인중개사 12문제 모두 적중
- 법, 시행령, 시행규칙, 별표 종합 정리
- 2021~24년 기출 지문 수록
- 2시간 20분 완성, 암기코드 제공



공부혁명  
mbook.kr

제목 : 국토계획법

ISBN : 979-11-988447-6-7

발행일 : 2025-02-10

형식 : 스마트폰용 전자책 - PDF

저자 : 김병연 교수

펴낸곳 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@hanmail.net

가격 : 9,500원



mbook.kr

# 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

(국토계획법, 이하 법)

## [목차]

제1장 총칙(p6)

제2장 광역도시계획(p31)

제3장 도시·군기본계획(p41)

제4장 도시·군관리계획(p48)

제5장 개발행위의 허가 등(p138)

제6장 행위 제한(p185)

제7장 도시·군계획시설사업의 시행(p219)

제8장 비용(p236)

제9장 도시계획위원회(p239)

제10장 토지거래의 허가 등(삭제)

제11장 보칙(p248)

제12장 벌칙(p261~264)

## [용어 등]

1) 장관은 국토교통부장관,

수산자원보호구역은 해양수산부장관

2) 국토계획법에서 특광시군은

- 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 개발계획 수립시

도시개발구역 면적 산정할 때는 포함

5) 주민은 이해관계자 포함

6) 지형도면은 지적이 표시된 지형도에

도시군관리계획에 관한 사항을 자세히 밝힌

도면

[비고]

회색 형광펜은 법조문 제목

노란색 형광펜은 암기코드 등

검은색은 법

보라색은 시행령

**갈색은 시행규칙**

**초록색은 최근 1년내 개정된 내용**

**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

- 특광시군 공간구조, 발전방향

#### 가) 도시군기본계획(이하 기본계획)

- 기본공간구조, 장기발전방향을 제시하는 종합계획

- 도시군관리계획 수립 지침

나) 도시군관리계획(이하 관리계획): 용개기정/

# 지역복입

- 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
- 도시군계획시설 입체복합구역(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/편의 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
- 유수지는 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

## - 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, 유수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 하수도, 구거 [mbook.kr](http://mbook.kr)

- 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)
- 하수도(연결 하수도 포함)

- 폐기물처리/재활용 시설
  - 특광시군 지정 시설
  - (비교) 종교집회장은 부과대상아님
- 다) 기반시설 설치나 용지 확보

## 2) 기반시설 설치비용

- 단독주택, 숙박시설 등 신/증축으로 유발되는 기반시설 설치나 용지 확보를 위해 부과/징수

## 3. 국토 이용 및 관리의 기본원칙

- 국민생활과 경제활동에 필요한 토지, 시설물의 효율적 이용과 원활한 공급
- 자연환경/경관 보전, 개선, 복원 [mbook.kr](http://mbook.kr)