



엠북 공인중개사

공인중개사, 감정평가사 2026 국토계획법

- 25년 공인중개사 시험 92% 적중
- 법, 시행령, 시행규칙, 별표 종합 정리
- 2021~25년 기출 지문 수록
- 2시간 24분 완성, 암기코드 제공



공부혁명
mbook.kr

도서명 : 국토계획법

ISBN : 979-11-7393-053-9

발간일 : 2025-12-23

형식 : 전자책(PDF)

저자 : 엠북

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@gmail.com

정가 : 9,000원



국토계획법

국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 법)

[목차]

제1장 총칙(p4)

제2장 광역도시계획(p15)

제3장 도시·군기본계획(p19)

제4장 도시·군관리계획(p23)

제5장 개발행위의 허가 등(p62)

제6장 행위 제한(p82)

제7장 도시·군계획시설사업의 시행(p97)

제8장 비용(p104)

제9장 도시계획위원회(p105)

제10장 토지거래의 허가 등(삭제)

제11장 보칙(p109)

제12장 벌칙(p115~116)

[약어 등]

1) 장관은 국토교통부장관

2) 특광시군은

- 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수

- 또는 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시, 군(광역시의 군은 제외)

3) 세종은 특별자치시 또는 특별자치시장

4) 중앙기관장은 (관계) 중앙행정기관의 장

5) 기관장은 (관계) 행정기관의 장

6) 면적산정시 국공유지 면적

[비고]

회색 형광펜은 법조문 제목

노란색 형광펜은 암기코드 등

검은색은 법

보라색은 시행령

갈색은 시행규칙

초록색은 최근(1~2년내) 개정된 내용

하늘색은 최근 5년간 기출문제 지문

- 공인중개사(2021~25), 감정평가사(2022~24)

붉은색은 최근 5년간 중복 출제문제 지문

[법상 용어]

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

(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/ 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, 유수지, 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)
- **하수도**(연결 하수도 포함)
- 폐기물처리/재활용 시설
- 특광역시군이 기반시설부담계획에서 정하는 시설
- (비교) **종교집회장은 부과대상아님**

다) 기반시설 설치나 용지 확보

2) 기반시설설치비용

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

3. 국토 이용 및 관리의 기본원칙