

부동산공법

이 유종 교수

농지법

농지법

농지

- ① 농작물의 경작지
- ② 다년생식물의 재배지(조경목적으로 식재하는 묘목은 제외)
- ③ 개량시설(배수시설, 수로, 농로, 제방 등)의 부지
- ④ 생산시설(고정식온실, 버섯재배사, 비닐하우스, 축사, 간이 퇴비장, 농막, 간이저온저장고 등)의 부지

제외

- ① 지목이 전, 답, 과수원X -> 경작, 다년생식물 재배지 이용 기간이 **3년 미만**
- ② 지목이 임야인 토지로서 산지전용허가 없이 농작물 경작 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지
- ③ 초지

농업인

농업법인

영농조합법인, 업무집행권을 가진자 중 1/3 이상이 농업인인 농업회사법인

- ① **1천 m² 이상**의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 **1년 중 90일 이상** 농업에 종사하는 자
- ② 농지에 **330m² 이상**의 고정식 온실, 버섯재배사, 비닐하우스 등 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물 재배하는 자
- ③ 1년 중 **120일 이상** 축산업에 종사하는 자
- ④ 농산물의 **연간 판매액이 120만원 이상**인 자

농지소유

→ 원칙) 농업경영자의 소유 (경자유전의 원칙)

예외) **비농업인이 농지를 소유할 수 있는 경우**



- ① 국가 또는 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
- ② 학교, 농업생산자단체 등이 시험지·연구지·실 습지·종묘생산용지로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- ③ **주말·체험영농을 하고자 농지를 소유하는 경우**
- ④ 상속(상속인에게 한 유증을 포함)에 의하여 농지를 취득하여 소유하는 경우
- ⑤ **8년 이상 농업경영을 하던 자가 이농하는 경우 이농당시 소유하고 있던 농지를 계속 소유하는 경우**
- ⑥ 금융기관 등이 담보농지를 취득하여 소유하는 경우
- ⑦ **농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 한 자가 당해 농지를 소유하는 경우**
- ⑧ **농지전용협의를 완료한 농지를 소유하는 경우**
- ⑨ 농지의 개발사업지구 안에 소재하는 농지로서 1500m² 미만의 농지를 소유하는 경우
- ⑩ 경사를 15% 이상 (영농여건불리농지) 등

♣ 농지소유특례제한 : 농지법에서 허용된 경우 외에는 농지소유특례를 정할 수 없다.

◆농지소유상한

- ①상속농지(농업경영X) : 1만m²까지
- ②이농농지 : 1만m²까지
- ③주말체험영농지 : 1천m²미만

◆농지소유 상한 특례

- ①,② 의 경우 : 임대,사용대하는 경우 그 기간에는 계속 소유가능

농지위탁 경영사유

- 징집, 3개월 이상 국외 여행중인 경우, 청산중인 경우
- 부상으로 3월 이상 치료가 필요한 경우, 교도소 등에 수용 중
- 자기 노동력이 부족하여 농작업의 일부를 위탁하는 경우

농업경영계획서 등의 보존기간

1. 시·구·읍·면의 장은 제출되는 농업경영계획서를 10년간 보존하여야 한다.
2. 농업경영계획서 외의 농지취득자격증명 신청서류의 보존기간도 10년으로 한다.

농지취득자격증명

1. 발급권자 : 시·구·읍·면장

(4일 이내 발급통지, 단, 농업경영계획서를 작성하지 않고 신청할 수 있는 경우는 2일 이내)

2. 농취증 발급 X



국가, 지자체, 상속, 담보농지
농지 전용 협의, 농업법인의 합병
공유농지 분할 등

농취증 발급 O →

(농업경영계획서 X)

학교, 생산자단체 등 연구실습지
주말체험영농자 (1000m² 미만일 것)
농지전용 허가, 농지전용 신고
농지개발사업지구 1,500m² 미만농지)
영농여건불리농지

농지처분

→ 처분사유

1. 농업회사법인이 요건에 맞지 아니하게 된 후 3개월이 지난 경우
2. 정당한 사유없이 주말체험영농 미 이용시
3. 2년 이내 미 사업 착수시
4. 농지소유 상한시(초과분) 등

이행강제금

- 부과권자 : 시, 군, 구청장
- 부과금액 : 농지가격의 20%
부과
- 부과횟수 : 매년 1회씩

처분의무기간(1년)

처분 X

농지소유자

처분사유
해당일

시·군·구청장
처분명령(6개월)

매수청구
(한국농어촌공사)

매수가격 - 공시지가 기준

대리경작 → 유휴농지

지정

→ 시장 · 군수 · 구청장 - 직권 · 신청

지정예고

→ 소유자 · 임차인에게 지정예고

↳ 10일 이내에 이의신청 → 통보(7일 이내에)

경작기간

→ 따로 정하지 아니하면 3년으로 함

사용료

→ 수확량의 10%, 수확일로 부터 2월 이내에 지급

농지 임대차

1. 서면계약 : 서면계약을 원칙으로 함
2. 대항력 : 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도(引渡)받은 경우에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

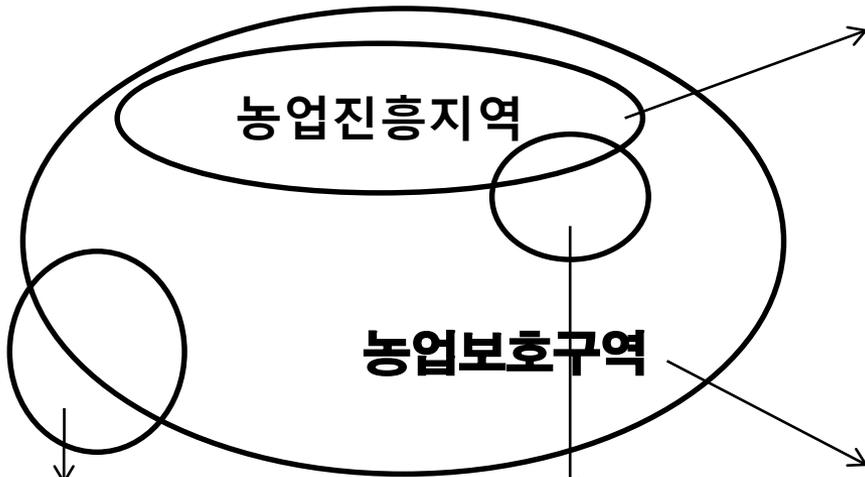
농지 임대차

3. 임대차 계약 기간 : ㉠ 이모작을 위하여 8개월 이내로 임대하는 경우를 제외한 임대차기간은 3년 이상으로 함 다만, 다년생식물 재배지 등 대통령령으로 정하는 농지의 경우에는 5년 이상으로 하여야 한다.
- ㉡ 임대차 기간을 정하지 아니하거나 위의 ㉠보다 짧은 경우에는 위의 ㉠으로 약정된 것으로 본다.
 - ㉢ 임대인은 질병, 징집 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유가 있는 경우에는 임대차 기간을 위의 ㉠ 미만으로 정할 수 있다. 이 경우 임차인은 3년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다/ 연장, 갱신, 재계약 기간도 동일 적용
 - ㉣ 묵시의 갱신인정 : 종전과 동일조건으로 계약한 것으로 본다.
4. 임대인의 지위승계 : ㉠ 임대농지의 양수인은 이 법의 규정에 의한 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
- ㉡ 이 법에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
5. 국. 공유농지의 임대차 특례 : 국유재산과 공유재산인 농지에 대하여는 서면계약, 임대차계약기간, 묵시의 갱신, 임대인의 지위 승계의 규정을 적용하지 아니한다.

농업진흥지역

시·도지사(지정) →
심의 → 농장(승인)

농업진흥구역 : 농지로 집단화된 지역
농업보호구역 : 농업진흥구역의 용수원 확보,
농업환경보호



- ① 농업용시설과 직접 관련된 것만 가능
- ② 농지개량, 농업용수개발사업
- ③ 예외적으로 농업용주택, 어린이놀이터, 농수산물 가공시설, 매장문화재의 발굴 행위도 허용

- ① 관광농원사업 : 2만m² 미만
- ② 주말농원사업 : 3천m² 미만
- ③ 태양에너지 발전설비 : 1만m² 미만
- ④ 1천m² 미만 - 단독주택, 제1종·제2종 근린생활시설
- ⑤ 부지가 3천m² 미만 - 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실

330m²이하면
밖의 행위제한
적용

330m² 이하면 농업
보호구역의 행위제
한 적용

☞ 농업진흥지역 지정 대상지역 : 녹지, 관리, 농림 및 자연환경보전지역, 다만, 특별시의 녹지지역은 제외한다.

☞ 농업진흥지역의 농지매수 청구: 한국농어촌공사에 매수청구 / 감정평가금액 기준으로 매수

농지전용

1. 농지전용허가 : 농지를 전용하려는 자 → 농장의 허가
 - ① 제외 : 전용협의·신고한 농지, 불법 개간한 농지의 산림으로 복구, 하천 관리청의 허가
 - ② 필수적 취소 : 조치명령을 위반한 경우
2. 농지전용신고 : 시장·군수·구청장에게 신고
 - ① 농업인주택 : 농업진흥지역 밖 + 무주택 + 660m² 이하
 - ② 농업인의 공동생활시설 : 농업진흥지역 밖 + 규모 불문
3. 농지전용협의 : 주무부장관·지자체의 장이 주거·상업·공업지역의 지정, 도시·군계획시설의 결정시 그 예정지에 농지가 포함되는 경우 → 농장과 협의

타용도 일시사용 → 시장·군수·구청장의 허가, 협의, 신고

허가·협의

- ① 간이농수축산업용 시설 : 7년이내 + 5년 연장
- ② 현장사무소설치 : 시행기간
- ③ 토석·광물 채굴 : 5년 이내 + 3년 연장
- ④ 태양에너지 발전설비 : 5년이내 + 15년연장

신고·협의

- ① 썰매장, 지역축제장
- ② 허가대상①과②에 해당하는 시설을 일시적으로 설치하는 경우
- ③ 기간은 6개월이내

농지보전부담금

- ① 농지전용시
- ② 개별공시가의30%
- ③ 가산부과 3%
- ④ 전용전 까지 납입

국토계획법

주요 용어

1. 광역도시계획이란 **광역계획권**의 장기발전방향을 제시하는 계획을 말한다.
2. 도시·군계획이란 특·광·특자·특도·시 또는 군(**광역시의 군은 제외**)의 관할구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 **도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분**한다.
3. 지구단위계획이란 도시·군계획 수립 대상지역의 **일부**에 대하여 수립하는 **도시·군관리계획**을 말한다.
4. **도시·군계획시설**이란 기반시설 중 **도시·군관리계획으로 결정된 시설**을 말한다.
5. 도시·군계획사업이란 도시·군관리계획을 시행하기 위한 도시·**군계획시설사업, 도시개발사업, 정비사업**을 말한다.
6. 기반시설부담구역은 **개발밀도관리구역 외의 지역으로서** 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 **기반시설의 설치가 필요한 지역**을 대상으로 지정



도로, 공원, 녹지, 학교(대학×), 수도, 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설

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

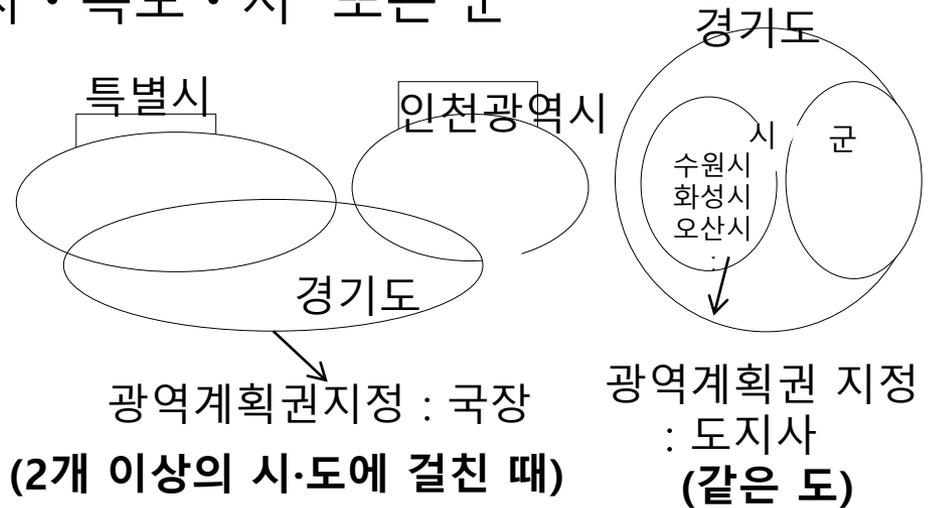
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상의 각종의 용 어에 관한 설명으 로 옳은 것은?

- ① “도시, 군관리계획”이라 함은 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획을 말한다.
- ❖ ② 기반시설 중 공원은 공간시설에 해당한다.
- ③ “개발밀도관리구역”이라 함은 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것이 예상되나 기반시설의 설치가 곤란한 지역을 대상으로 건폐율 또는 용적률을 완화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.
- ④ “용도지구”라 함은 용도지역의 제한을 강화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키며 용도지역의 행위제한을 완화하여 적용하지는 아니한다.
- ⑤ “도시, 군계획사업”이라 함은 도시, 군관리계획을 시행하기 위한 사업으로서 도시, 군계획시설사업, 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업을 말한다.

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

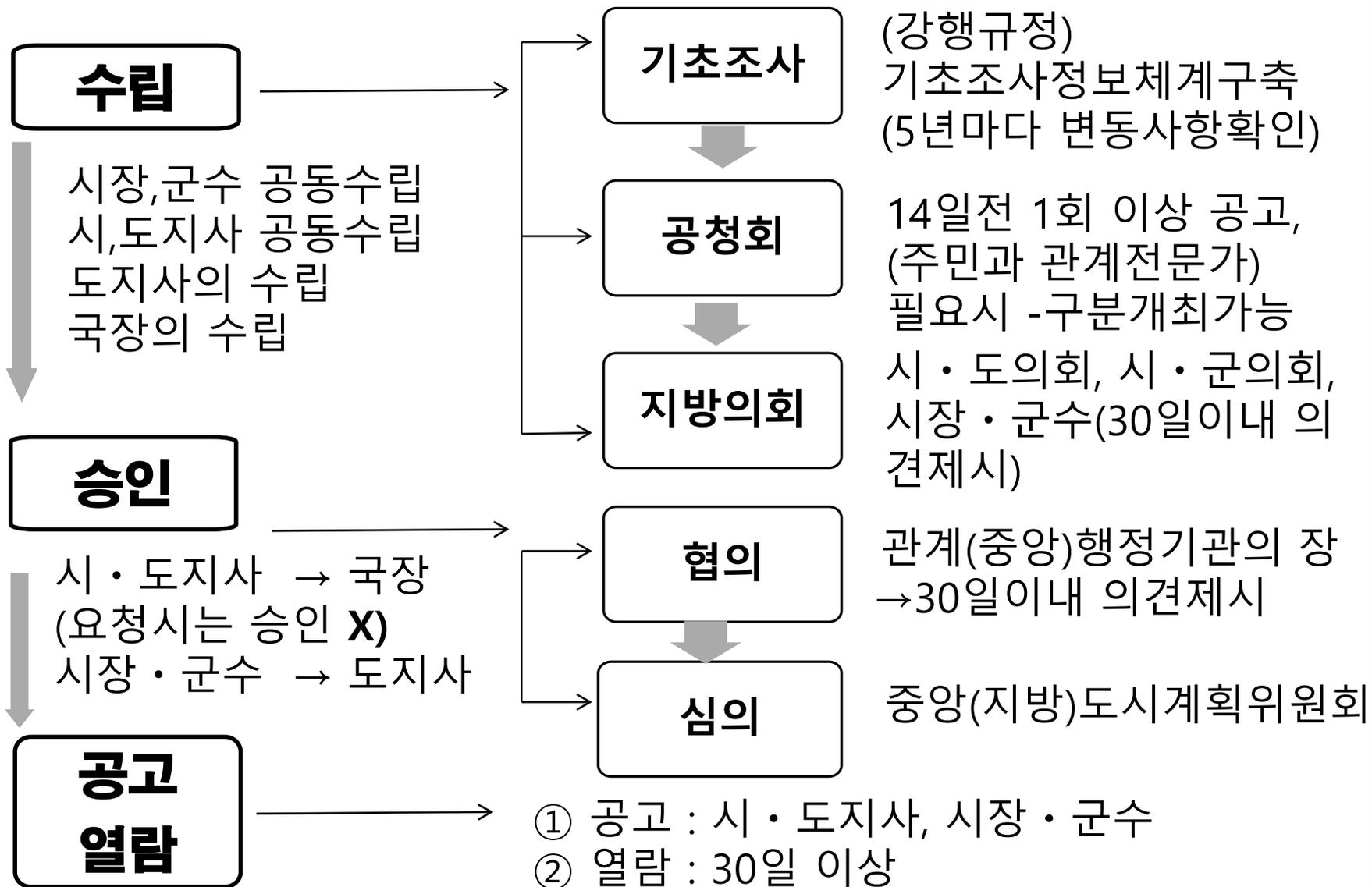
예외: ① 시장,군수가 요청하거나 필요하면 시장,군수와 도지사가 공동수립가능

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



2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 광역도시계획에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 광역도시계획은 광역시의 장기발전방향을 제시하는 계획이다.
- ②  광역계획권이 둘 이상의 인접한 시·도의 관할구역에 걸쳐 있는 경우 국토교통부장관이 광역계획권을 지정한다.
- ③ 광역도시계획을 공동으로 수립하는 시·도지사는 그 내용에 관하여 서로 협의가 되지 아니하면 공동으로 조정을 신청하여야 한다.
- ④ 그 수립의 기준은 도시·군계획조례로 정한다.
- ⑤ 광역도시계획은 도시계획을 수립하는 데 있어서 지침이 되는 계획으로서 5년마다 타당성을 검토하여 이에 반영하여야 한다.

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

- ① 동일 지역에 대하여 수립된 광역도시계획의 내용과 도시·군기본계획의 내용이 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.
- ②  광역계획권은 광역시장이 지정할 수 있다.
- ③ 도지사는 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우에는 단독으로 광역도시계획을 수립할 수 있다.
- ④ 광역도시계획을 변경하려면 광역도시계획의 수립권자는 미리 공청회를 열어야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관이 조정의 신청을 받아 광역도시계획의 내용을 조정하는 경우 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

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

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

㉡ 관할구역전부 : 광역도시계획수립 시~

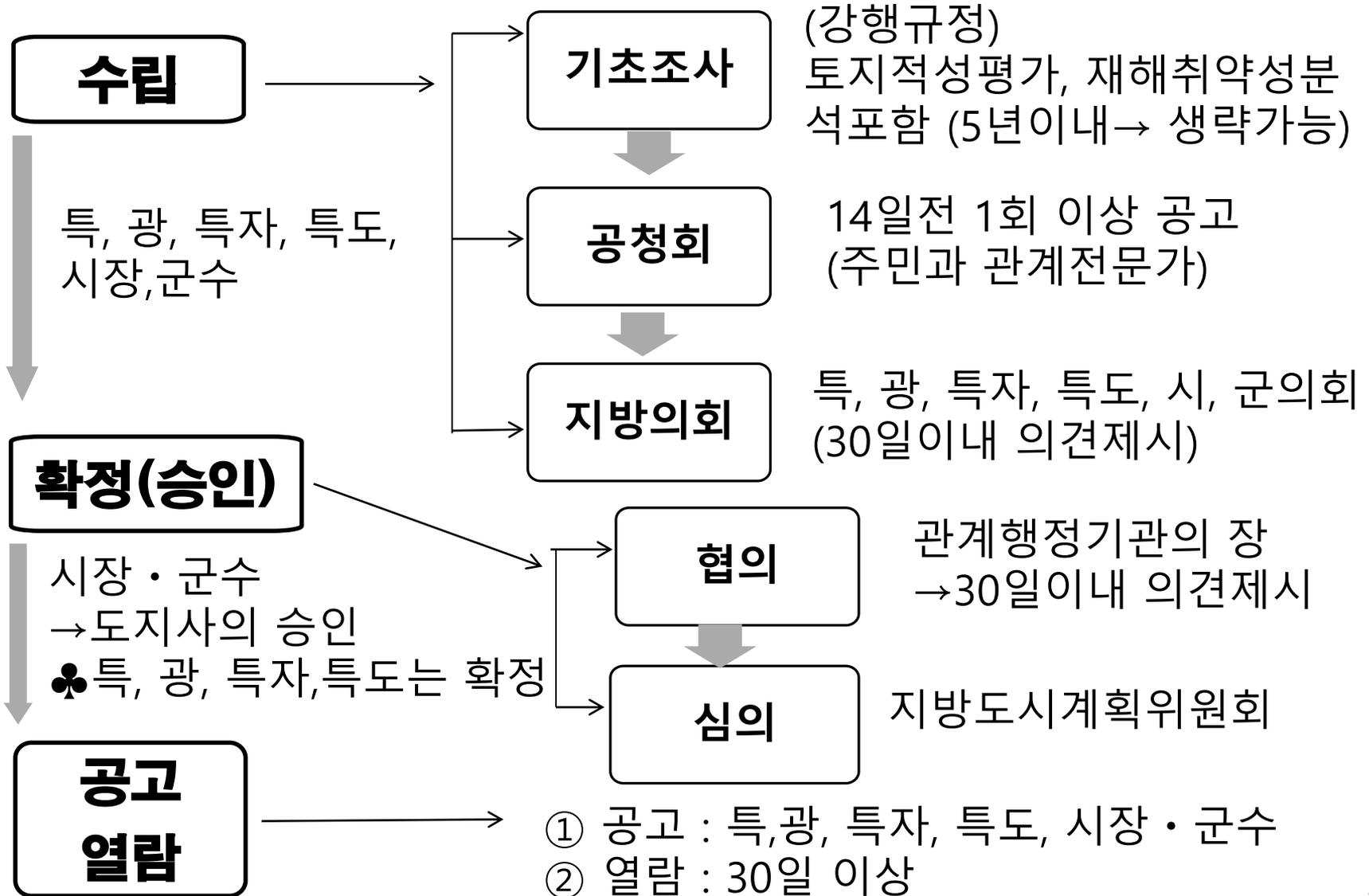
② 인접지 포함 수립(지역여건상 필요시 전부 또는 일부를 포함하여~), 이 경우 협의 요함

국장이 정함

검토

→ 5년마다 타당성 검토

도시·군기본계획 수립, 승인절차

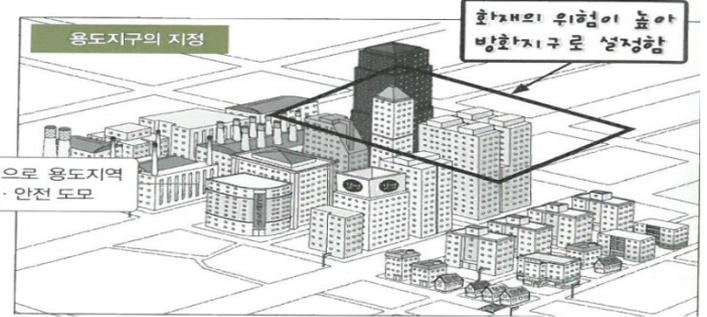
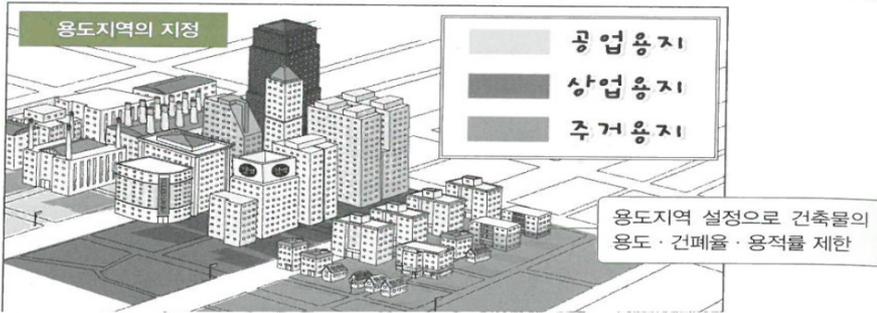


4. 도시. 군기본계획의 수립 및 승인절차에 관한 설명이다. 틀린 것은?

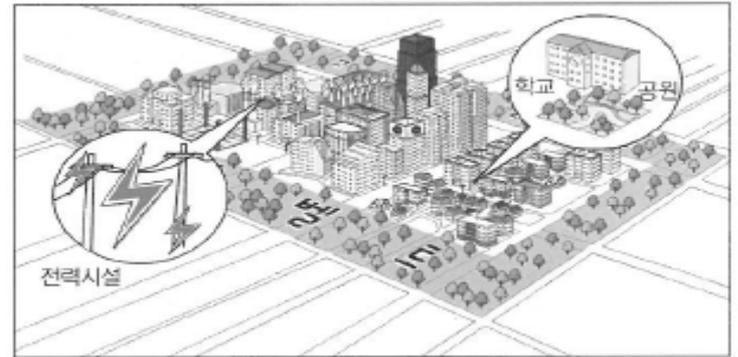
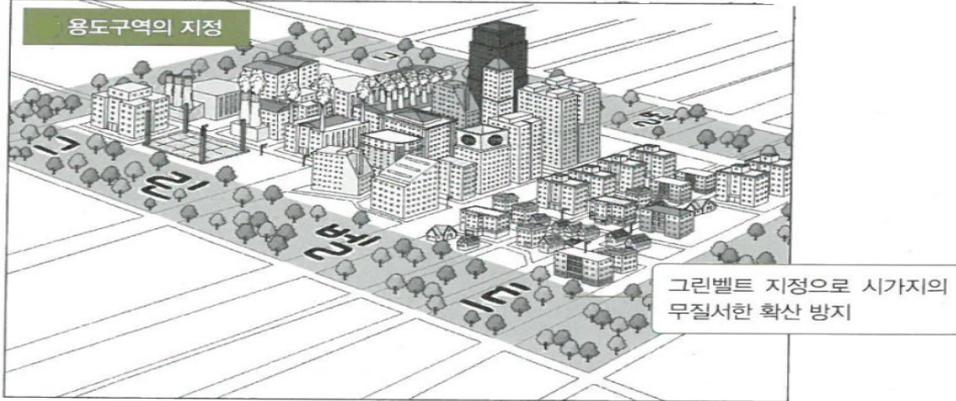
- ① 도시. 군기본계획 수립시 기초조사내용에 토지적성평가와재해취약 성분석이 포함되어야 한다.
- ② 특별시장.광역시장.특별자치시장. 특별자치도지사. 시장 또는 군수는 도시. 군기본계획을 수립때에는 미리 당해 특별시.광역시.특별자치시. 특별자치도. 시 또는 군의 의회의 의견을 들어야 한다.
- ③  특별시장.광역시장.특별자치시장. 특별자치도지사가 도시. 군기본계획을 수립 또는 변경하는 때에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ④ 특별시장이 도시. 군기본계획을 수립하는 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 도지사는 도시. 군기본계획을 승인한 때에는 관계 행정기관의 장과 시장 또는 군수에게 관계 서류를 송부하여야 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 인정되면
도시,군관리계획 입안할 때 행정기관의 장과 협의 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 일부를 제안자에게 부담가능

2. 요건

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

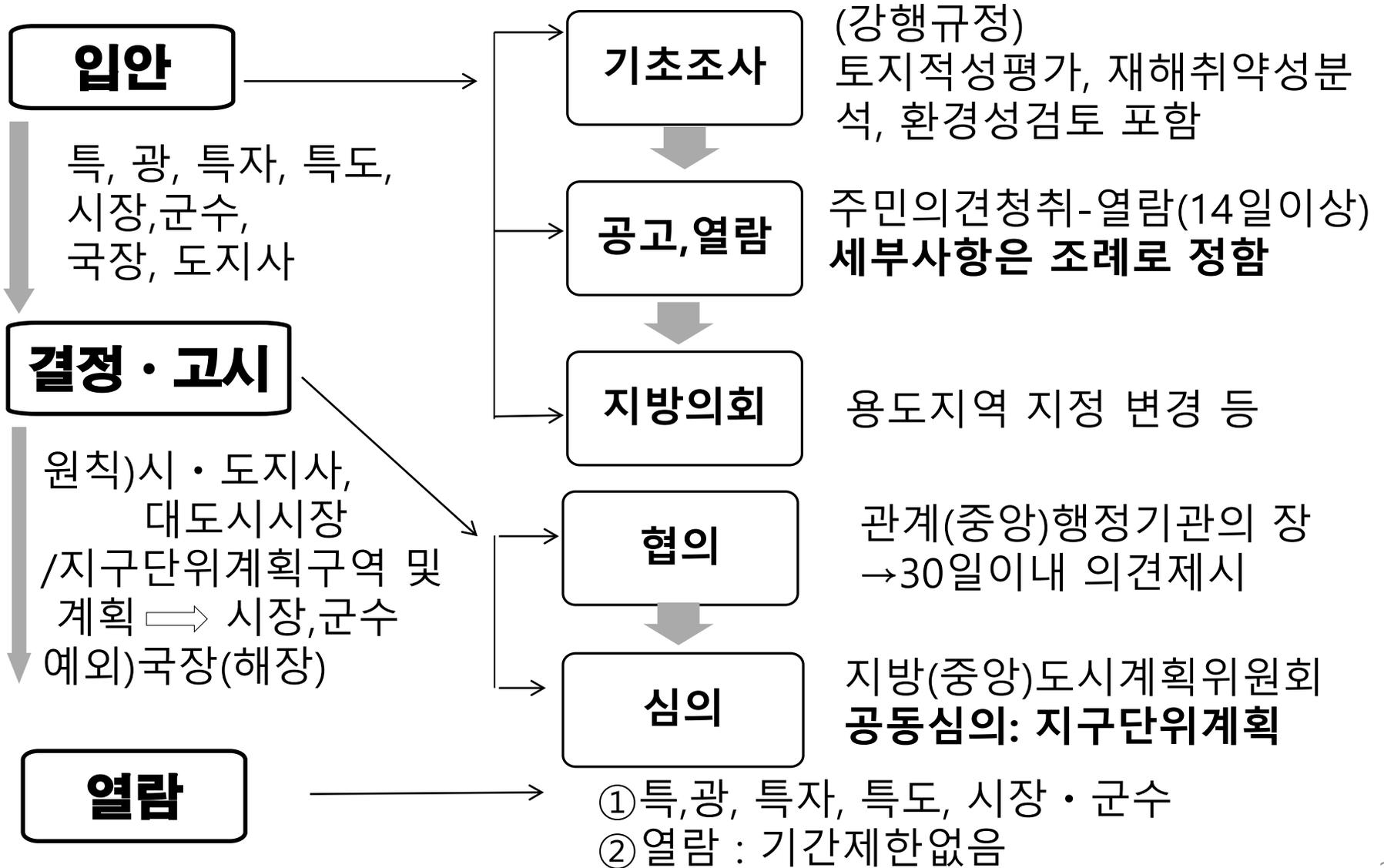
- ① 지정대상지역의 면적은 **1만 m^2 이상 3만 m^2 미만**
- ② 지정대상지역이 자연녹지지역, 계획관리지역 또는 생산관리지역일 것
- ③ 지정대상지역의 전체면적에서 **계획관리지역**의 면적이 차지하는 비율이 **50%이상일 것**

3.통보

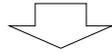
45일 이내 반영여부 통보(1회 - 30일 이내 연장가능)

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

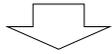
- ① 5년 이내 토지적성평가 실시한 경우
- ② 주·상·공 지역에 관리계획 입안하는 경우
- ③ 조성된 지역에 입안하는 경우
- ④ 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 관리계획 입안하는 경우
- ⑤ 도시개발사업의 경우
- ⑥ 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 관리계획입안하는 경우
- ⑦ 개발제한구역에서 기반시설을 설치하는 경우 등

주민의견청취 등 생략 가능



- ① 기밀(중양의 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.

5. 다음 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 규정 하고 있는 도시
·군관리계획이 아닌 것은?

- ① 농업진흥지역의 지정에 관한 계획
- ② 경관지구의 지정에 관한 계획
- ③ 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- ④ 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- ⑤ 정비사업에 관한 계획

암기

용도지역 · 용도지구의 용도구역의 행위제한, 개발밀도관리구역, 기반
시설부담구역, 성장관리계획구역 ⇒ 도시 · 군관리계획의 내용이 아니
다.

6.국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 주민은 도시. 군 관리계획 입안권자에게 도시. 군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 용도지역의 변경에 관한 사항을 제안할 수 있다.
- ② 지구단위계획구역의 지정 및 변경에 관한 사항을 제안할 수 있다.
- ③ 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항에 대한 제안의 경우에는 대상 토지 면적의 5분의 4 이상 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.
- ④ 도시. 군관리계획입안의 제안을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장. 특별자치도지사. 시장 또는 군수 제안일부터 원칙적으로 45일 이내에 도시. 군관리계획입안에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 입지규제최소구역의 지정 및 변경에 관한 사항을 제안할 수 있다.

7. 도시. 군관리계획의 관련된 다음 설명이다. 틀린 것은?

- ① 도시. 군관리계획을 결정하고자 하는 때에 국토교통부장관은 중앙 도시계획위원회, 시. 도지사는 시. 도에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ② 도시. 군관리계획은 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장. 특별자치도지사. 시장 또는 군수가 입안하는 것이 원칙이나 때로는 국토교통부장관이나 도지사도 입안할 수 있다.
- ③ 광역시장은 용도지역 지정에 관한 도시. 군관리계획을 입안하고자 하는 때는 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ❖ 도시. 군관리계획의 수립기준, 도시. 군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준·작성방법 등은 지방자치단체의 도시. 군계획조례로 정한다.
- ⑤ 도시. 군관리계획을 입안하고자 하는 경우에는 미리 도시. 군관리계획의 입안을 위한 기초조사를 하여야 한다.

8.도시. 군관리계획의 결정과 관련된 다음 설명 중에서 옳은 것은?

- ①  도시사가 지구단위계획 관한 사항에 대하여 도시. 군관리계획을 결정하고자 할 경우 도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
- ② 도시. 군관리계획결정 당시 이 법 또는 다른 법률에 의하여 허가. 인가. 승인 등을 얻은 사업시행자는 당해 도시. 군관리계획결정에 관계없이 그 사업 또는 공사를 착수할 수 있다.
- ③ 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시. 군관리계획결정 당시 이미 사업에 착수한 자가 그 사업을 보호받기 위하여는 도시. 군관리계획결정의 고시가 있는 날부터 2월 이내에 특별시장. 광역시장. 시장 또는 군수에게 사업 또는 공사내용을 신고하여야 한다.
- ④ 도시. 군관리계획결정은 그 고시가 있는 날부터 5일 후 그 효력이 발생한다.
- ⑤ 특별시장.광역시장.특별자치시장. 특별자치도지사. 시장 또는 군수는 10년마다 관할구역의 도시.군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 재검토하여 이를 정비하여야 한다.

용도지역		지정목적	건폐율	용적률	
도시지역	주거지역 70% 500%	1종전용	단독주택.양호.보호	50	100
		2종전용	공동주택.양호.보호	50	150
		1종일반	저층주택.편리 조성	60	200
		2종일반	중층주택.편리 조성	60	250
		3종일반	중고층주택.편리 조성	50	300
		준주거	주거+상업+업무보완	70	500
	상업지역 90% 1500%	중심	도심. 부도심	90	1500
		일반	일반	80	1300
		유통	유통 (주택 못 지음)	80	1100
		근린	근린 (cf.소매시장)	70	900
	공업지역 70% 400%	전용	중화학 (주택 못 지음)	70	300
		일반	환경 저해하지 않는 공업	70	350
		준	경공업+ α (주거.업무.상업)	70	400
	녹지지역 20% 100%	보전	도시의 자연환경~보전필요	20	80
		생산	개발유보	20	100
자연		제한적 개발 허용	20	100	

용도지역		지정목적	건폐율	용적률
관리 지역	보전관리	자연환경보전지역으로 지정곤란	20	80
	생산관리	농림지역으로 지정곤란	20	80
	계획관리	도시지역으로 편입예상	40	100
농림지역		도시지역에 속하지 아니하는 농업진흥지역, 보전산지에 지정	20	80
자연환경보전지역		자연환경, 수자원 등	20	80

용도지역 지정



국장, 시·도지사, 대도시시장의 도시·군관리계획으로 지정



지정절차상 특례



1. 공유수면 매립지에 관한 특례



동일 : 매립 준공인가일에 이웃 용도지역으로 지정 간주 (고시는 요함)
 다른 경우, 2이상의 지역에 이웃하거나 걸치는 경우 : 도시·군관리계획으로 결정

2. 도시지역 결정·고시 의제

- 1) by, 항만법 → 항만구역
 · by, 어촌·어항법 → 어항구역

☆ 도시지역에 연접된 공유수면



도시지역에 연접한 항만구역, 어항구역



국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지

- 2) 국가산업, 일반산업, 도시첨단

♥(농공단지 X)

- 3) 택지개발지구

- 4) 전원개발 사업구역 및 예정구역

☆(단, 수력발전소·송변전설비 제외)



택지개발지구



전원개발사업구역 및 예정구역

3. 관리지역에서 특례

- 1) 농지법 (농업진흥지역) → 농림지역으로

- 2) 산지관리법 (보전산지) : 고시에서 구분하는 바에 따라 → 농림지역 or 자연환경보전지역으로 결정, 고시 의제

용도지역에서의 행위제한

원칙

대통령령(시행령) →

- 건축할 수 있는 건축물을 열거하는 방식으로 제한
- 준주거, 모든상업, 준공업, 계획관리지역에서는 건축할 수 없는 방식으로 제한

1. 전용주거지역(1종, 2종)과 일반주거지역(1종, 2종, 3종)

: 2종 근생은 건축할 수 없다 (조례 고려 안함)

2. 준공업지역 : 위락시설과 묘지관련시설은 건축할 수 없다.

3. 자연환경보전지역 : 농어가주택, 초등학교만 건축할 수 있다.

예외

특별규정 (개별법)

1. 농공단지 : 산업입지 및 개발에 관한 법률

2. 농림지역 중 농업진흥지역, 보전산지, 초지인 경우에는 각각 농지법, 산지관리법, 초지법에서 정하는 바에 따른다.

3. 자연환경보전지역 중 ①공원구역- 자연공원법 ②상수원보호구역- 수도법 ③문화재 보호구역- 문화재보호법 ④해양보호구역- 해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률 ⑤수산자원보호구역- 수산자원관리법에 따른다.

규모제한

건폐율(수평적)

용적률(수직적)

1. $\frac{\text{건축면적}}{\text{대지면적}} \times 100$
2. 최소한의 공지 확보
3. 최대한도 법률 → 대령 → 조례로 정함
4. 5, 6, (단, 3종은 5) 7 / 9, 8, 8, 7 / 7 / 2 ~ ~ 4 (계획)
5. 별도 지정 건폐율, 용적률

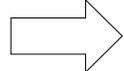
1. $\frac{\text{건축연면적}}{\text{대지면적}} \times 100$
2. 연면적에 불산입

- ① 지하층의 면적
- ② 지상층의 부속용도의 주차장 면적
- ③ 경사진 형태 지붕의 대피공간 면적
- ④ 초고층과 준초고층 건축물의 피난안전 구역의 면적

	(건폐율)	(용적률)
취	6(쪽)	X
개	4(사)/자연녹지-3	100(백)
수	4(사)	80(발)
공	6(육)	100(백)
농	7(칠)	150(중)
국	8(팔)	X

용도지역미지정, 미세분지역에서의 행위제한

1. 용도지역 미지정 : 자연환경보전지역 적용
2. 도시지역 중 미세분 : 보전녹지 지역 적용
3. 관리지역 중 미세분 : 보전관리 지역 적용


 건폐율 : 20% 이하
 용적률 : 80% 이하