

「2022년 공인중개사 시험대비」 부동산공법 모의고사 핵심 문제풀이(1)

| 출제진 : 박희용 교수, 최성진 교수, 오시훈 교수, 이석규 교수, 이경철 교수 | 박문각 공인중개사

01. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 아래 내용을 뜻하는 용어는?

개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되거나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역

- ① 입지규제최소구역
- ② 성장관리계획구역
- ③ 지구단위계획구역
- ④ 개발밀도관리구역
- ⑤ 기반시설부담구역

정답 ④	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 총칙 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 용어의 정의	난이도 : 하
해설	④ 개발밀도관리구역이란 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되거나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.	

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

- ① 시·도지사는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ② 광역도시계획의 수립기준 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다.
- ③ 국가계획과 관련된 광역도시계획의 수립이 필요한 경우 국토교통부장관이 광역도시계획을 수립한다.
- ④ 광역계획권이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시·도지사가 공동으로 광역계획권을 지정하여야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하려면 미리 공청회를 열어 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야 한다.

정답 ④	광역도시계획 - 광역계획권의 지정 및 광역도시계획의 수립	난이도 : 중
해설	④ 광역계획권이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 국토교통부장관이 광역계획권을 지정한다.	

03. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 주민이 도시·군관리계획의 입안을 제안하려는 경우 요구되는 제안 사항별 토지소유자의 동의 요건으로 틀린 것은?(단, 동의 대상 토지 면적에서 국·공유지는 제외함)

- ① 기반시설의 설치에 관한 사항: 대상 토지 면적의 5분의 4 이상
- ② 기반시설의 개량에 관한 사항: 대상 토지 면적의 3분의 2 이상
- ③ 지구단위계획의 수립에 관한 사항: 대상 토지 면적의 3분의 2 이상
- ④ 산업·유통개발진흥지구의 지정에 관한 사항: 대상 토지 면적의 3분의 2 이상
- ⑤ 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구의 지정에 관한 사항: 대상 토지 면적의 3분의 2 이상

정답 ②	도시·군관리계획 - 도시·군관리계획입안의 제안	난이도 : 중
해설	② 3분의 2 → 5분의 4	

04. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 국토교통부장관이 결정하는 도시·군관리계획으로 옳은 것은? (단, 국토교통부장관이 직접 입안한 계획은 고려하지 않음)

- ① 개발제한구역의 지정에 관한 도시·군관리계획
- ② 도시자연공원구역의 지정에 관한 도시·군관리계획
- ③ 시장이 입안한 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획
- ④ 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획

⑤ 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획

정답 ①	도시·군관리계획 - 도시·군관리계획의 결정권자	난이도 : 하
해설	① 다음의 도시·군관리계획은 국토교통부장관이 결정한다. 1. 국토교통부장관이 입안한 도시·군관리계획 2. 개발제한구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획 3. 국가계획과 연계하여 지정 또는 변경이 필요한 시가화조정구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획	

05. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 제2종전용주거지역: 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
- ② 제1종일반주거지역: 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
- ③ 근린상업지역: 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역
- ④ 일반공업지역: 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역
- ⑤ 자연녹지지역: 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역

정답 ⑤	도시·군관리계획 - 용도지역의 종류	난이도 : 하
해설	⑤ 자연녹지지역: 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역	

06. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역별 건폐율의 최대한도가 가장 큰 것은?(단, 조례 등 기타 강화·완화조건은 고려하지 않음)

- ① 제1종전용주거지역
- ② 제2종일반주거지역
- ③ 제3종일반주거지역
- ④ 자연녹지지역
- ⑤ 계획관리지역

정답 ②	도시·군관리계획 - 용도지역의 건폐율	난이도 : 중
해설	제1종전용주거지역(50%), 제2종일반주거지역(60%), 제3종일반주거지역(50%), 자연녹지지역(20%), 계획관리지역(40%)	

07. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지구의 세분(細分)에 관하여 ()에 들어갈 내용이 틀린 것은?

- 경관지구: 자연경관지구, 시가지경관지구, (ㄱ) 경관지구
- 방재지구: (ㄴ) 방재지구, 자연방재지구
- 보호지구: 역사문화환경보호지구, 중요시설물보호지구, (ㄷ) 보호지구
- 취락지구: 자연취락지구, (ㄹ) 취락지구
- 개발진흥지구: 주거개발진흥지구, 산업·유통개발진흥지구, 관광·휴양개발진흥지구, 복합개발진흥지구, (ㄴ) 개발진흥지구

- ① ㄱ - 일반
- ② ㄴ - 시가지
- ③ ㄷ - 생태계
- ④ ㄹ - 집단
- ⑤ ㄴ - 특정

정답 ①	도시·군관리계획 - 용도지구의 세분	난이도 : 하
해설	① 경관지구는 자연경관지구, 시가지경관지구, 특화경관지구로 세분된다.	

08. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획구역 및 지구단위계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 「주택법」에 따라 지정된 대지조성사업지구에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.
- ② 도시지역 외의 지역도 지구단위계획구역으로 지정될 수 있다.
- ③ 건축물의 형태·색채에 관한 계획도 지구단위계획의 내용으로 포함될 수 있다.
- ④ 공원에서 해제되는 지역의 면적이 10만제곱미터 이상인 경우 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.
- ⑤ 주민은 시장 또는 군수에게 지구단위계획구역을 지정에 관한 사항에 대하여 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.

정답 ④	도시·군관리계획 - 지구단위계획구역의 지정	난이도 : 상
해설	④ 10만 제곱미터 → 30만 제곱미터	

09. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시·군계획시설결정의 고시일부터 5년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설의 부지 중 지목이 대(垵)인 토지의 소유자는 그 토지의 매수를 청구할 수 있다.
- ② 도시개발구역의 규모가 200만제곱미터를 초과하는 경우 해당 구역에서 개발사업을 시행하는 자는 공동구를 설치하여야 한다.
- ③ 공동구관리자는 5년 마다 해당 공동구의 안전 및 유지관리계획을 대통령령으로 정하는 바에 따라 수립·시행하여야 한다.
- ④ 국가계획으로 설치하는 광역시설은 그 광역시설의 설치·관리를 사업목적 또는 사업종목으로 하여 다른 법률에 따라 설립된 법인이 설치·관리할 수 있다.
- ⑤ 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 그 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음 날에 그 효력을 잃는다.

정답 ①	도시·군관리계획 - 도시·군계획시설	난이도 : 중
해설	① 5년 → 10년	

10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가를 요하는 것은?(단, 도시계획조례로 규정한 사항은 제외함)

- ① 2미터 이상의 절토·성토가 수반되는 경작을 위한 토지의 형질변경
- ② 도시·군계획사업에 의한 개발행위
- ③ 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치
- ④ 사업기간을 단축하는 경우
- ⑤ 조성이 완료된 기존 대지에서 건축물 그 밖의 공작물의 설치를 위한 토지의 형질변경(성토, 절토는 제외)

정답 ①	개발행위허가 - 개발행위허가의 대상	난이도 : 중
해설	① 옹벽의 설치가 수반되거나, 2미터 이상의 절토·성토가 수반되는 경우에는 경작을 위한 토지의 형질변경이라도 개발행위허가를 받아야 한다.	

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 성장관리계획에 관하여 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

성장관리계획구역 내 계획관리지역에서는 ()퍼센트 이하의 범위에서 성장관리계획으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 비율까지 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

- ① 100
- ② 125
- ③ 150
- ④ 200
- ⑤ 300

정답 ②	개발행위허가 - 성장관리계획	난이도 : 상
해설	② 성장관리계획구역 내 계획관리지역에서는 125퍼센트 이하의 범위에서 성장관리계획으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 비율까지 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.	