

## 「2024년 공인증개사 시험대비」 부동산공법 출제영역별 모의고사 풀이(1)

| 출제진 : 최성진 교수, 이석규 교수, 이경철 교수, 박희용 교수 | 박문각 공인증개사

### 01. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시·군계획이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시)의 관할구역에 있는 군도 포함)의 관할구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분한다.
- ② 도시·군관리계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획을 말한다.
- ③ 광역도시계획이란 지정된 광역계획권의 장기발전방향을 제시한 계획으로 별도의 수립단위가 정해져 있지는 않다.
- ④ 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획은 도시·군기본계획으로 결정한다.
- ⑤ 지구단위계획은 도시·군계획 수립 대상지역의 전부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

출제영역 : 총칙-용어정리

해설	난이도-하	정답③
① 도시·군계획이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시)의 관할구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분한다.		
② 도시·군기본계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획을 말한다.		
④ 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획은 도시·군기본계획으로 결정한다.		
⑤ 지구단위계획은 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.		

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

- ① 광역계획권이 둘 이상의 시·도의 관할구역에 걸쳐 있는 경우에는 국토교통부장관이 지정할 수 있다.
- ② 광역계획권이 같은 도의 관할구역에 속하여 있는 경우에는 도지사가 광역도시계획을 수립하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 조정의 신청을 받거나 직접 조정하면서 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 광역도시계획의 내용을 조정하여야 한다.
- ④ 시·도지사는 광역도시계획을 수립하거나 변경 하면서 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ⑤ 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국토교통부장관이나 도지사에게 광역계획권의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다.

출제영역 : 광역도시계획-광역계획권

해설	난이도-중	정답②
국토교통부장관은 조정의 신청을 받거나 직접 조정하면서 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 광역도시계획의 내용을 조정하여야 한다.		

광역계획권이 같은 도의 관할구역에 속하여 있는 경우에는 시장 또는 군수가 공동으로 광역도시계획을 수립하여야 한다.

### 03. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획 절차에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시·군기본계획의 수립기준은 국토교통부장관이 정한다.
- ② 도시·군기본계획을 수립하거나 변경하는 경우에도 공청회를 개최하여야 한다.
- ③ 시장 또는 군수가 도시·군기본계획을 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 한다.
- ④ 특별시장·광역시장이 도시·군기본계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ⑤ 시장 또는 군수는 도시·군기본계획의 수립에 필요한 사항으로서 해당 지역의 기후·지형 등 자연적 여건과 기반시설 등에 대하여 조사하거나 측량하여야 한다.

출제영역 : 도시·군기본계획-절차

해설	난이도-중	정답④
특별시장·광역시장이 도시·군기본계획을 수립 또는 변경하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.		

### 04. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획을 입안하는 경우 환경성 검토를 하여야 하는 경우는?

- ① 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- ② 해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역 면적의 2%에 미달하는 경우
- ③ 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12m 이상 도로의 설치계획이 없는 경우
- ④ 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역)에 위치한 경우
- ⑤ 해당 도시·군계획시설의 결정을 해제하려는 경우

출제영역 : 도시·군관리계획-환경성 검토

해설	난이도-중	정답①
지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우는 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있는 요건이므로 도시·군관리계획을 입안하는 경우 환경성 검토를 실시하여야 한다.		

### 05. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우에는 기초조사를 실시하여야 한다.
- ㄴ. 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장의 요청이 없어도 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면 중앙도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획을 결정할 수 있다.
- ㄷ. 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정 당시 이미 사업에 착수한 자는 당해 도시·군관리계획에 관계없이 그 사업을 계속할 수 있다.

군관리계획결정에 관계없이 그 사업을 계속할 수 있다.

- ㄹ. 특별시장·광역시장은 10년마다 관할구역의 도시·군관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성을 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.
- ㅁ. 도시·군관리계획이 도시·군기본계획과 함께 입안될 수 없다.

- ① ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ      ② ㄱ, ㄹ, ㅁ  
③ ㄴ, ㄷ, ㅁ      ④ ㄴ, ㄹ  
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

출제영역 : 도시·군관리계획-입안 및 결정절차

해설	난이도-상	정답⑤
도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우에는 기초조사를 생략할 수 있다.		

- ㄴ. 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장의 요청이 있을 때만 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면 중앙도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획을 결정할 수 있다.

- ㄷ. 도시·군관리계획 결정 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자는 그 도시·군관리계획 결정과 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다. 다만, 수산자원보호구역 또는 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정 당시 이미 사업에 착수한 자는 해당 사업 또는 공사를 계속하려면 도시·군관리계획 결정의 고시일부터 3월 이내에 사업 또는 공사의 내용을 관할 특별시장·광역시장·특별자치도지사·특별자치시장·시장·군수에게 신고하여야 한다.

- ㄹ. 특별시장·광역시장은 5년마다 관할구역의 도시·군관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성을 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

- ㅁ. 입안권자는 도시·군관리계획을 조속히 입안하여야 할 필요가 있다고 인정되는 때에는 광역도시계획 또는 도시·군기본계획을 수립하는 때에 도시·군관리계획을 함께 입안할 수 있다.

### 06. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도구역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시·도지사, 대도시 시장은 도시자연공원구역의 지정을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

- ② 국방과 관련하여 보안상의 도시개발을 제한할 필요가 있을 경우 도시·군관리계획에 의해 시가화조정구역을 지정할 수 있다.

- ③ 수산자원보호구역은 해양수산부장관이 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

- ④ 도시·군관리계획의 결정권자는 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역과 그 주변지역의 전부 또는 일부를 도시·군관리계획으로 입지규제최소구역으로 지정할 수 있다.

- ⑤ 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획의 결정은 시가화유보기간이 끝난 날의 다음 날부터 그 효력을 잃는다.

출제영역 : 도시·군관리계획-용도구역

해설	난이도-중	정답②
국방과 관련하여 보안상의 도시개발을 제한할 필요가 있을 경우 도시·군관리계획에 의해 개발제한구역을 지정할 수 있다.		

## 07. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시지역의 지구단위계획구역에서 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 건축물 높이의 100%로 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.
- ② 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수가 도시·군기본계획으로 결정한다.
- ③ 지구단위계획구역의 목적이 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우에는 지구단위계획으로 주차장법에 의한 주차장 설치기준을 120퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다.
- ④ 지구단위계획의 수립기준은 시·도지사와 국토교통부장관이 협의하여 정한다.
- ⑤ 도시지역 외의 지구단위계획구역에서는 지구단위계획으로 건축물의 용도·종류 및 규모 등을 완화하여 적용할 수 없다.

출제영역 : 도시·군관리계획-지구단위계획		
해설	난이도 - 중	모두정답
① 도시지역의 지구단위계획구역에서 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 건축물 높이의 100%로 높이제한을 적용할 수 있다.		
② 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수가 <u>도시·군관리계획으로</u> 결정한다.		
③ 지구단위계획구역의 목적이 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우에는 지구단위계획으로 주차장법에 의한 주차장 설치기준을 <u>100%까지</u> 완화하여 적용할 수 있다.		
④ 지구단위계획의 수립기준은 <u>국토교통부장관이</u> 정한다.		
⑤ 도시지역 외의 지구단위계획구역에서는 지구단위계획으로 건축물의 용도·종류 및 규모 등을 완화하여 적용할 수 있다.		

## 08. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시지역에서 기반시설을 설치하는 경우 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 것은?

- ① 대지면적이 500제곱미터 미만인 도축장
- ② 공동구
- ③ 사회복지시설
- ④ 폐기물처리 및 재활용시설
- ⑤ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따라 점용허가대상이 되는 공원 안의 기반시설

출제영역 : 도시·군관리계획-기반시설 결정		
해설	난이도 - 하	정답②
대지면적이 500제곱미터 미만인 도축장, 폐기물처리 및 재활용시설, 사회복지시설, 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따라 점용허가대상이 되는 공원 안의 기반시설은 도시·군관리계획으로 결정하지 아니하고 설치할 수 있는 기반시설이다.		

## 09. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업의 시행자에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 둘 이상의 시·도의 관할구역에 걸치는 경우에는 시·도지사가 시행자를 지정한다.
- ② 지방공사가 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받으려면 도시·군계획시설사업의 대상인 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 사업의 착수예정일 및 준공예정일의 변경에 관한 변경인가하려면 미리 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하고, 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ④ 도시·군계획시설사업의 시행자는 실시계획을 작성하면 국토교통부장관이 지정한 시행자는 국토교통부장관의 인가를 받아야 하며, 그 밖의 시행자는 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 한다.

⑤ 어느 경우에도 국토교통부장관이 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수는 없다.

출제영역 : 도시·군관리계획-시행자		
해설	난이도 - 상	정답④
① 둘 이상의 시·도의 관할구역에 걸치는 경우에는 <u>국토교통부장관</u> 이 시행자를 지정한다.		
② 지방공사는 <u>동의요건 없이</u> 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받을 수 있다.		
③ 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 사업의 착수예정일 및 준공예정일의 변경에 관한 변경인가하려면 <u>공고 및 열람을 하지 않아도 된다</u> .		
⑤ 국토교통부장관은 국가계획과 관련되거나 그 밖에 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.		

## 10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 녹지지역안에서 둘건을 1월 이상 쌓아놓는 행위는 허가를 받아야 한다.
- ② 경작을 위한 경우라도 전·답 사이의 지목변경을 수반하는 토지의 형질변경은 허가를 받아야 한다.
- ③ 사업시간을 단축하는 경우에는 자체 없이 그 사실을 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통지하여야 한다.
- ④ 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치는 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있다.
- ⑤ 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할은 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있다.

출제영역 : 개발행위허가-허가대상		
해설	난이도 - 하	정답②
경작을 위한 경우라도 전·답 사이의 지목변경을 수반하는 토지의 형질변경은 허가를 받지 않아도 된다.		

## 11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담구역이 지정되면 기반시설설치계획을 수립하여야 하며, 이를 도시·군관리계획에 반영하여야 한다.
- ② 기반시설부담구역에서 기반시설설치비용의 부과대상인 건축행위는 200제곱미터를 초과하는 건축물의 신축·증축 행위로 한다.
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1종일반주거지역이 관리지역으로 변경되는 지역을 기반시설부담구역으로 지정하여야 한다.
- ④ 자원순환관련시설의 기반시설유발계수는 1.40이고, 위락시설의 기반시설유발계수는 2.10이다.
- ⑤ 기반시설설치비용은 현금, 신용카드 또는 직불카드로 납부하도록 하되, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 납부를 인정할 수 있다.

출제영역 : 개발행위허가-기반시설부담구역		
해설	난이도 - 중	정답③
특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 <u>관리지역이 제1종일반주거지역으로</u> 변경되는 지역을 기반시설부담구역으로 지정하여야 한다.		

## 12. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 조경 등의 조치를 할 것을 조건으로 실시계획을 인가할 수 없다.

ㄴ. 인가받은 실시계획을 구역경계의 변경이 없는 범위 안에서 행하는 건축물 또는 공작물의 연면적 10퍼센트 미만으로 변경한 경우에는 인가를 받지 않아도 된다.

- ㄷ. 도시·군계획시설사업의 시행자는 사업시행대상 지역을 둘 이상으로 분할하여 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있지만, 분할시행하는 때에는 분할된 지역별로 실시계획을 작성할 수는 없다.
- ㄹ. 도시·군계획시설사업의 시행자는 사업시행을 위하여 특히 필요하다고 인정되면 도시·군계획시설에 인접한 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건을 수용하거나 사용할 수 있다.
- ㅁ. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용할 때에 실시계획을 고시한 경우에는 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다.

- ① ㄴ  
② ㄴ, ㄹ  
③ ㄴ, ㅁ  
④ ㄴ, ㄹ, ㅁ  
⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

출제영역 : 도시·군관리계획-도시·군계획시설		
해설	난이도 - 중	정답①

- ㄱ. 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 조경 등의 조치를 할 것을 조건으로 실시계획을 인가할 수 있다.
- ㄷ. 도시·군계획시설사업의 시행자는 사업시행대상 지역을 둘 이상으로 분할하여 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있으며, 분할시행하는 때에는 분할된 지역별로 실시계획을 작성할 수 있다.
- ㄹ. 도시·군계획시설사업의 시행자는 사업시행을 위하여 특히 필요하다고 인정되면 도시·군계획시설에 인접한 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건을 일시 사용할 수 있다.
- ㅁ. 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용할 때에 실시계획을 고시한 경우에는 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다.

## 13. 도시개발법령상 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 자연녹지지역에 도시개발구역을 지정할 때
- ② 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 자연환경보전지역에 도시개발구역을 지정할 때
- ③ 도시지역 외의 지역에 도시개발구역을 지정할 때
- ④ 개발계획을 공모하는 경우
- ⑤ 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역이 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 20인 지역을 도시개발구역으로 지정할 때

출제영역 : 개발계획-개발계획의 수립시기		
해설	난이도 - 중	정답②
국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 도시개발구역으로 지정하려는 지역(자연환경보전지역은 제외)에 도시개발구역을 지정하는 경우에는 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있다.		

### 도시개발구역으로 지정·고시된 이후에 개발계획을 수립할 수 있는 지역

1. 원칙: 도시개발구역을 지정하고자 할 때에는 해당 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(개발계획)을 수립하여야 한다.
2. 예외: 도시개발구역 지정 후에 개발계획을 수립할 수 있다.
  - 자연녹지지역·생산녹지지역(생산녹지지역이 개발구역면적의 30% 이하인 지역)
  - 도시지역 외의 지역(관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)
  - 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관과 협의하여 도시개발구역으로 지정하려는 지역(자연환경보전지역 제외)
  - 해당 도시개발구역에 포함되는 주거·상업·공업지역의 면적 합계가 전체 도시개발구역 지정 면적의 30% 이하인 지역
  - 개발계획 공모 시