



제36회 (25.4.5 시행)

감정평가관계법규

기출문제

해커스 공인중개사 학원



01. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 **광역도시계획**에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 광역도시계획은 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획을 말한다.
- ② 국토교통부장관은 광역계획권을 지정하려면 관계 시도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 시도지사가 요청하는 경우에는 관할 시도지사와 공동으로 광역도시계획을 수립할 수 있다.
- ④ 도지사는 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우에는 단독으로 광역도시계획을 수립할 수 있다.
- ⑤ 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하려면 국토교통부 장관의 승인을 받아야 한다.

해설 ⑤ 도지사의 승인을 받아야 한다.

02. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 **도시 군 관리계획**에 해당하지 않는 것은?

- ① 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
- ② 성장관리계획
- ③ 복합용도계획
- ④ 도시혁신계획
- ⑤ 도시 군 계획시설 입체복합구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

해설 ② 성장관리계획은 도시 군 관리계획의 내용이 아니다.

03. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시 군 관리계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시 군 관리계획은 광역도시계획과 도시 군 기본계획(생활권 계획 제외)에 부합되어야 한다.
- ② 주민은 산업 유통 개발진흥지구의 지정 및 변경에 관한 사항에 대하여 도시 군 관리계획의 입안을 제안할 수 있다.
- ③ 시도지사는 개발제한구역의 지정 및 변경에 관한 도시 군 관리계획을 직접 결정하여야 한다.
- ④ 도시 군 관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날의 다음 날부터 발생한다.
- ⑤ 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획의 수립 변경에 관한 도시 군 관리계획은 시도지사가 결정한다.

해설

- ① 생활권 계획을 포함한다.
- ② 정답
- ③ 개발제한구역의 지정 및 변경에 관한 도시 군 관리계획은 국토교통부장관이 결정한다.
- ④ 지형도면을 고시한 날 발생한다.
- ⑤ 시장 군수가 직접 결정한다.

04. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공간재구조화계획에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 국토교통부장관은 특화발전 및 지역 균형발전을 위하여 필요한 때에는 관할 시장 또는 군수의 요청에 따라 공간재구조화계획을 입안할 수 있다.
- ② 주민이 복합용도구역의 지정을 위하여 공간재구조화계획의 입안을 제안하려면 대상 토지면적(국유지 포함)의 3분의 2이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.
- ③ 주거지역에 공간재구조화계획을 입안하는 경우에 토지적성평가를 생략할 수 있다.
- ④ 시도지사가 결정하는 공간재구조화계획 중 복합용도구역 지정 및 입지타당성 등에 관한 사항은 중앙 도시계획위원회의 심의를 거친다.
- ⑤ 지형도면이 필요 없는 경우에 공간재구조화계획 결정의 효력은 그 계획 결정을 고시한 날부터 발생한다.

해설 ② 국 공유지 제외한다.

05. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획구역에서 **도시 군 관리계획의 결정 없이 설치할 수 있는 기반시설**에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㉠ 여객자동차터미널 중 전세버스 운송사업용 여객자동차터미널
- ㉡ 수도공급설비 중 수도법에 따른 마을 상수도
- ㉢ 광장 중 건축물 부설광장
- ㉣ 폐기물처리 및 재활용시설 중 재활용시설

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

해설 ⑤ ㉠㉡㉢㉣ 모두 옳다.

06. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 **도시 군 기본계획**에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시 군 기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 도시 군 기본계획의 내용이 우선한다.
- ② 도시 군 기본계획에는 기후변화 대응 및 에너지 절약에 관한 사항에 대한 정책 방향이 포함되어야 한다.
- ③ 도시 군 기본계획에서 정하는 생활권 간의 경계를 변경하는 생활권 계획이 수립된 때에는 해당 계획이 수립된 생활권에 대해서는 도시 군 기본계획이 수립된 것으로 본다.
- ④ 도시 군 기본계획 입안일부터 5년 이내 토지적성평가를 실시한 경우에는 토지적성평가를 하지 아니할 수 있다.
- ⑤ 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 시 또는 군으로서 인구 10만 명 이하인 시 또는 군은 도시 군 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

해설 ① 광역도시계획이 우선한다.

07. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 **복합용도지구**로 지정할 수 있는 용도지역을 모두 고른 것은?

- ㉠ 계획관리지역
- ㉡ 생산관리지역
- ㉢ 일반공업지역
- ㉣ 제3종 일반주거지역

- ① ㉠
- ② ㉡㉢
- ③ ㉠㉡㉣
- ④ ㉠㉢㉣
- ⑤ ㉡㉢㉣

해설 ④ ㉠㉢㉣ 생산관리지역은 해당 없다.

08. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 **지구단위계획**에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 개발제한구역에서 해제되는 구역 중 계획적인 관리가 필요한 지역은 지구단위계획구역으로 지정할 수 없다.
- ② 지구단위계획구역의 지정목적이 한옥마을을 보존하고자 하는 경우에는 지구단위계획으로 주차장법에 다른 주차장 설치기준을 150%까지 강화하여 적용한다.
- ③ 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 지구단위계획으로 건축법 제60조에 따라 제한된 건축물 높이의 120%이내에서 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.
- ④ 주민이 입안을 제안한 지구단위계획에 관한 도시 군 관리계획 결정이 효력을 잃은 경우 해당 지구단위계획구역 지정 당시의 도시 군 관리계획도 효력을 잃은 것으로 본다.
- ⑤ 지구단위계획구역과 지구단위계획은 도시 군 기본계획으로 결정한다.

해설

- ① 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 사유이다.
- ② 100%까지 완화하여 적용할 수 있다.
- ③ 정답
- ④ 지구단위계획이 효력을 잃은 경우에도 지구단위계획구역이 효력을 잃는 것은 아니다.
- ⑤ 도시 군 관리계획으로 결정한다.

09. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 **성장관리계획**에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 공업지역 중 주변 지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역은 성장관리계획구역으로 지정할 수 있다.
- ② 성장관리계획구역 내 보전녹지지역에서는 성장관리계획으로 정하는 바에 따라 50% 이하로 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.
- ③ 성장관리계획구역에서 개발행위 또는 건축물의 용도변경을 하려면 그 성장관리계획에 맞게 하여야 한다.
- ④ 성장관리계획구역의 면적을 5% 이내에서 변경하려면 미리 주민과 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ⑤ 군수는 성장관리계획구역의 지정 또는 변경에 관한 공고를 한 때에는 성장관리계획구역 안을 10일 이내로 일반이 열람할 수 있도록 해야 한다.

해설

- ① 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역에 지정할 수 있다.
- ② 계획관리지역의 경우 50% 이하로 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.
- ③ 정답
- ④ 면적 10% 이내 변경하는 경우에는 주민과 지방의회의 의견을 거치지 아니한다.
- ⑤ 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 해야 한다.

10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 **기반시설부담구역**에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 시장은 기반시설부담구역을 지정 또는 변경하려면 주민의 의견을 들어야 한다.
- ② 기반시설부담구역의 지정 고시일부터 1년이 되는 날까지 기반시설설치계획을 수립하지 아니하면 그 1년이 되는 날의 다음 날에 기반시설부담구역의 지정은 해제된 것으로 본다.
- ③ 시장은 기반시설설치비용의 관리 및 운용을 위하여 기반시설 부담구역별로 특별회계를 설치하여야 한다.
- ④ 기반시설부담구역에서 150㎡의 단독주택으로 증축하는 행위는 기반시설설치비용의 부과 대상이다.
- ⑤ 공원은 기반시설부담구역에 설치가 필요한 기반시설에 해당한다.

해설 ④ 200㎡를 초과하는 건축물의 신축 증축행위로 한다.

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 자연취락지구에 대한 지원으로 시행하거나 지원할 수 있는 사업에 해당하지 않는 것은?

- ① 주차장 학교 마을회관 등의 설치 정비
- ② 쓰레기처리장 하수처리시설 등의 설치 개량
- ③ 하천 정비 등 재해방지를 위한 시설의 설치 개량
- ④ 주택의 신축 개량
- ⑤ 산지관리법에 따른 임도의 신설 개량

해설 ⑤ 규정 없다.

12. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시범도시사업계획에 포함되어야 하는 사항으로 명시된 것이 아닌 것은?

- ① 시범도시사업의 목표 전략 특화발전계획 및 추진체계에 관한 사항
- ② 시범도시사업의 시행에 필요한 국토종합계획 및 광역도시계획의 수정 정비에 관한 사항
- ③ 시범도시사업의 시행에 필요한 도시 군 계획사업에 관한 사항 등
- ④ 시범도시사업의 시행에 필요한 자원 조달에 관한 사항
- ⑤ 주민참여 등 지역사회와의 협력 체계에 관한 사항

해설 ② 도시 군 계획 등 관련 계획의 조정 정비에 관한 사항이다. (령 128조)

13. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지방도시계획위원회의 분과위원회의 심의사항으로 명시된 사항이 아닌 것은?

- ① 동법 제8조 제2항의 규정에 의한 토지이용계획에 관한 구역 등의 지정
- ② 동법 제9조의 규정에 의한 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항
- ③ 동법 제50조의 규정에 의한 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정 또는 변경 결정에 관한 事項
- ④ 동법 제59조의 규정에 의한 개발행위에 대한 심의에 관한 사항
- ⑤ 지방도시계획위원회에서 위임하는 사항

해설 ① 중앙도시계획위원회의 분과위원회의 심의사항이다.

14. 도시 및 주거환경정비 법령상 사업시행계획 인가의 경미한 변경에 해당하지 않는 것은?

- ① 건축물이 아닌 부대시설 복리시설의 위치를 변경하는 때
- ② 외장재료를 변경하는 때
- ③ 건축물의 설계와 용도별 위치를 변경하지 아니하는 범위에서 건축물의 배치 및 주택 단지 안의 도로선형을 변경하는 때
- ④ 사업시행자의 명칭을 변경하는 때
- ⑤ 정비계획의 변경에 따라 사업시행계획서를 변경하는 때

해설 ① 위치를 변경하는 때에는 경미한 변경이 아니므로 변경인가를 받아야 한다. (령 제46조)

15. 도시 및 주거환경정비법령상 관리처분계획 등에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 사업시행자는 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관으로 정한 목적을 위하여 그 잔여분을 보류지로 정할 수 있다.
- ② 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 인가받은 관리처분계획에 따라 토지 등 소유자에게 공급하여야 한다.
- ③ 시장은 관리처분계획의 타당성 검증을 요청하는 경우에는 관리처분계획 인가의 신청을 받은 날부터 60일 이내에 인가 여부를 결정하여 사업시행자에게 통지하여야 한다.
- ④ 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자와 손실보상에 관한 협의가 성립되지 아니하면 협의 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구 소송을 제기하여야 한다.
- ⑤ 손실보상이 완료된 종전의 건축물의 전세권자는 사업시행자의 동의를 받지 않더라도 관리처분계획인가의 고시가 있는 때에는 이전고시가 있는 날까지 계속 사용하거나 수익할 수 있다.

해설 ⑤ 법 제81조 1항의 내용으로 사업시행자의 동의를 받은 경우에는 사용하거나 수익할 수 있다.

16. 도시 및 주거환경정비법령상 조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 조합원이 정비구역에 위치한 하나의 건축물 또는 토지를 다른 사람과 공유한 경우에도 조합의 임원이 되는데 제한이 없다.
- ② 조합장을 제외한 조합 임원은 대의원이 될 수 없다.
- ③ 조합장을 제외한 조합 임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임직원을 겸 할 수 있다.
- ④ 시공자의 선정을 의결하는 총회 및 시공자 선정 취소를 위한 총회의 경우 조합원의 과반수가 직접 출석하여야 한다.
- ⑤ 조합장이 선임 당시 결격사유에 해당하는 자임이 밝혀진 경우 당연 퇴임하고 퇴임된 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃는다.

해설

- ① 공유한 경우에는 가장 많은 지분을 소유한 자에 한정하여 임원이 될 수 있다.
- ② 정답
- ③ 겸할 수 없다.
- ④ 시공자의 선정취소 총회의 경우에는 조합원 20%이상 직접 출석이다.
- ⑤ 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 않는다.

17. 도시 및 주거환경정비 법령상 정비계획에 포함되어야 하는 사항을 모두 고른 것은?
(단,조례는 고려하지 않음)

- ㉠ 도시 군 계획시설의 설치에 관한 계획
- ㉡ 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
- ㉢ 건축물의 주용도 건폐율 용적률 높이에 관한 계획
- ㉣ 세입자 주거 대책

- ① ㉠㉡
- ② ㉡㉢
- ③ ㉢㉣
- ④ ㉠㉡㉢
- ⑤ ㉠㉢㉣

해설 ⑤ ㉠㉢㉣이 옳다. ㉡은 정비기본계획의 내용이다.

18. 건축법령상 다중이용 건축물에 해당하는 것은?

- ① 바닥면적의 합계가 1만 5천㎡인 동물원
- ② 바닥면적의 합계가 4천㎡인 10층의 학원
- ③ 바닥면적의 합계가 1만㎡인 요양병원
- ④ 바닥면적의 합계가 8천㎡인 종교시설
- ⑤ 바닥면적의 합계가 6천㎡인 일반숙박시설

해설

- ① 동물원은 제외되는 시설이다.
- ② 5천㎡ 이상이 아니고, 학원은 대상시설이 아니다.
- ③ 의료시설 중 종합병원이다.
- ④ 정답
- ⑤ 숙박시설 중 관광숙박시설이다.

19. 건축법령상 자연환경이나 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정 공고한 구역에 건축하는 3층이상 또는 연면적의 합계가 1천㎡ 이상인 건축물로서 시장 군수가 건축허가를 할 경우 사전에 도지사의 승인을 받아야 하는 건축물이 아닌 것은? (단, 다른 조건은 고려하지 않음)

- ① 공동주택
- ② 제2종 근린생활시설인 일반음식점
- ③ 공공업무시설
- ④ 숙박시설
- ⑤ 위락시설

해설 ③ 일반업무시설이다.

20. 건축법령상 주거 업무시설군에 해당하는 시설은?

- ① 국방·군사시설
- ② 자원순환 관련 시설
- ③ 방송통신시설
- ④ 운동시설
- ⑤ 의료시설

해설

- ① 정답
- ② 산업 등 시설군이다.
- ③ 전기 통신 시설군이다.
- ④ 영업 시설군이다.
- ⑤ 교육 복지 시설군이다.

21. 건축법령상 공개공지 또는 공개 공간을 확보해야 하는 대상지역에 해당하지 않는 것은? (단, 다른 조건은 고려하지 않음)

- ① 준주거 지역
- ② 일반주거지역
- ③ 준공업지역
- ④ 일반공업지역
- ⑤ 일반상업지역

해설 ④ 일반공업지역은 공개공지 확보대상 용도지역이 아니다.