

1. 도시개발법령상 국토교통부장관이 도시개발구역을 지정할 수 있는 사항이다. 아닌 것은?

- ① 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- ② 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우
- ③ 2이상의 걸친 경우로 시·도지사 또는 대도시 시장의 협의회가 성립되지 아니하는 경우
- ④ 천재·지변 기타의 사유로 인하여 긴급히 도시개발사업이 필요한 경우
- ⑤ 도시개발구역의 면적이 330만㎡ 이상인 경우

2. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정과 관련된 설명이다. 옳은 것은?

- ㉠ 지정권자가 도시개발구역을 지정하면 도시지역·지구단위계획구역이 지정·고시된 것으로 간주한다. 단, 예외가 있는 경우도 있다.
- ㉡ 시·도지사 또는 대도시의 시장이 개발구역을 지정하고자 하는 면적이 10만㎡ 이상인 경우 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ㉢ 도시개발구역은 도시지역안과 밖 모두 지정이 가능하다.
- ㉣ 도시개발구역지정의 요청은 국토교통부장관에게만 행한다.
- ㉤ 임대주택건설계획 등 세입자 등의 주거 및 생활 안정 대책에 관한 사항은 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획에 포함 할 수 있는 사항이다.

- ① 없음 ② 1개 ③ 2개 ④ 3개 ⑤ 4개

3. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정규모 기준이 맞는 것은?

- ① 주거·상업지역인 경우 30,000㎡ 이상
- ② 공업지역인 경우 50,000㎡ 이상
- ③ 자연녹지에 건축을 수반하는 경우 10,000㎡ 이상
- ④ 생산녹지에 건축을 수반하는 경우 20,000㎡ 이상
- ⑤ 도시지역 밖 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함된 경우로 초등학교용지를 확보하여 관할교육청의 동의를 얻은 경우에는 100,000㎡ 이상

4. 도시개발법령상 수용·사용방식에 관한 도시개발사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발업자가 사업을 시행하는 경우 토지를 수용·사용하기 위하여는 사업대상 토지면적 3분의 2 이상 소유하고 토지소유자 총수 2분의 1 이상 동의를 받아야 한다.
- ② 수용·사용의 대상이 되는 토지세부목록을 고시한 때 공익사업을위한토지등의취득및보상에 관한법률규정에 의한 사업인정·고시가 있는 것으로 본다. 실시계획의 인가고시를 사업인정간주로 보지 않는 이유는 기간이 지남에 따라 토지가격 급상승으로 수용을 못하게 되는 것을 막기 위함이다.
- ③ 시행자는 소유자가 원하는 경우 매수대금의 일부를 지급하기 위하여 토지로 상환할 수 있는 채권을 발행할 수 있다. 여기서 토지상환채권에는 건축물을 포함하는 개념이다.
- ④ 토지상환채권은 토지로 상환을 받을 수는 있으나 건축물로 상환을 받을 수는 없다.
- ⑤ 시행자는 도시개발사업으로 조성된 토지·건축물 또는 공작물 등을 공급받거나 이용할 자로부터 지정권자의 승인을 받아 당해 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다.

5. 도시개발사업을 수용·사용방식으로 시행하는 경우에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 원칙적으로 시행자(조합인 시행자 제외)는 도시개발사업에 필요한 토지 등을 수용·사용할 수 있다.
- ② 수도권지역 이외의 지역으로 이전하는 법인이 시행자로 토지를 수용하고자 하는 경우에는 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
- ③ 도시개발사업을 시행하기 위한 실시계획인가를 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률상 사업인정으로 본다.
- ④ 재결신청기간은 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 규정에도 불구하고 개발계획에서 정한 도시개발사업의 시행기간 종료일까지 행해야 한다.
- ⑤ 시행자는 토지소유자가 원하는 경우 토지 등의 매수대금의 일부를 지급하기 위하여 사업시행으로 조성된 토지·건축물을 상환하는 채권을 발행할 수 있다.

6. 다음은 도시개발법령상 수용 또는 사용방식에 의한 도시개발사업에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 시행자는 이주대책을 수립하여야 한다.
- ② 조성 토지 등의 가격평가는 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자가 평가한 금액으로 한다.
- ③ 시행자는 학교·폐기물처리시설·공공청사의 설치 또는 이주단지를 조성하기 위하여 공급하는 토지의 가격은 조성원가 이하로 정할 수 있다.
- ④ 시행자(지정권자인 시행자는 제외)는 지정권자의 승인을 얻어 도시개발사업으로 조성된 토지 등을 공급받는 자로부터 선수금을 받을 수 있다.
- ⑤ 시행자(지정권자인 시행자는 제외)는 조성 토지 등을 공급하고자 하는 때에는 조성 토지 등의 공급계획을 작성하여 지정권자에게 제출하여야 한다.

7. 도시개발법령상의 토지상환채권의 발행에 관한 설명이다. 바르지 못한 것은?

- ① 토지 등을 수용한 후 현금보상에 갈음하여 토지(건물)로 상환할 것을 조건으로 하는 채권을 말한다.
- ② 시행자는 토지소유자가 원하는 경우에는 토지 등의 매수대금의 일부를 지급하기 위하여 사업시행으로 조성된 토지·건축물로 상환하는 토지상환채권을 발행할 수 있다.
- ③ 시행자가 토지상환채권을 발행하고자 할 때에는 금융기관의 보증을 받아야 한다.
- ④ 지정권자를 제외한 사업시행자가 토지상환채권을 발행하고자 하는 경우에는 미리 지정권자로부터 발행계획 승인을 받아야 한다.
- ⑤ 토지상환채권은 기명식 증권으로 한다. 따라서 토지상환채권을 이전하는 경우 취득자는 그 성명과 주소를 토지상환채권원부에 기재하여 줄 것을 요청하여야 하며, 취득자의 성명과 주소가 토지상환채권에 기재되지 아니하면 발행자 기타 제3자에게 대항하지 못한다.

8. 도시개발법령상 원형지에 대한 설명이다. 올바르지 않은 것은?

- ① 시행자는 도시를 자연친화적으로 개발하거나 복합적·입체적으로 개발하기 위하여 필요한 경우에는 미리 지정권자의 승인을 받아 특정한 자에게 원형지를 공급하여 개발하게 할 수 있다. 이 경우 공급될 수 있는 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내로 한정한다.
- ② 위 ①의 원형지를 공급받을 수 있는 특정한 자에는 국가와 지자체가 포함된다.
- ③ 시행자는 개발 방향과 승인내용 및 공급 계획에 따라 원형지개발자와 공급계약을 체결한 후 원형지개발자로부터 세부계획을 제출받아 이를 개발계획의 내용에 반영하여야 한다.
- ④ 원형지개발자가 세부계획에서 정한 착수 기한 안에 공사에 착수하지 아니하는 경우 시행자는 원형지 공급계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 원형지개발자(국가 및 지방자치단체는 제외)는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다. 다만, 이주용 주택이나 공공·문화 시설 등 대통령령으로 정하는 경우로서 미리 지정권자의 승인을 받은 경우에는 예외로 한다.

객관식진도학습 정답

1. ⑤

도시개발구역의 면적이 330만㎡ 이상인 경우 국토교통부장관이 지정하는 사유에는 해당되지 않는다. 종전에는 국토교통부장관에게 승인을 얻었어야 하는 기준이었다. 현재는 면적이 얼마 이상이면 국토교통부장관이 지정한다하는 규정은 없고 100만제곱미터 이상인 경우에는 시·도지사가 개발구역을 지정할 경우에 국토교통부장관과 협의해야하는 대상이다.

2. ④

- ㉠ 옳은 지문이다.
- ㉡ 국토교통부장관의 승인을 받는 규정은 삭제되었다. 100만㎡ 이상을 시·도지사가 지정하는 경우 국토교통부장관과 협의는 하여야 한다.
- ㉢ 옳은 지문이다.
- ㉣ 시장(대도시의 시장제외)·군수·구청장은 시·도지사에게, 중앙행정기관의 장은 국토교통부장관에게 요청한다.
- ㉤ 옳은 지문이다.

3. ③

| | |
|-----------|--|
| 도시지역 | ① 주거지역 및 상업지역 : 1만㎡ 이상 ② 공업지역 : 3만㎡ 이상 ③ 자연녹지지역 : 1만㎡ 이상 ④ 생산녹지지역(생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 30%이하인 경우에 한한다) : 1만㎡ 이상 참고) 보전녹지지역은 도시개발사업을 하지 않음 |
| 도시지역 외 | 30만㎡ 이상. 다만, 「건축법 시행령」의 공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음 요건을 모두 갖춘 경우에는 10만㎡ 이상으로 한다. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> ① 도시개발구역 안에 초등학교용지를 확보하여 관할 교육청의 동의를 얻은 경우 ② 도시개발구역에서 「도로법」에 해당하는 도로 또는 국토교통부령이 정하는 도로와 연결되는 4차로 이상의 도로를 설치하는 경우 </div> |

⑤번의 경우 초등학교와 4차로 이상의 도로설치조건이 동시에 충족되는 경우에 10만㎡를 기준으로 하는 것이지 초등학교용지확보가 된 요건 1가지 만으로는 30만㎡이상이어야 한다.

4. ④

토지 또는 건축물로 상환하는 채권이다. 건축물로도 가능하다.

5. ③

도시개발사업의 경우 수용 또는 사용할 토지 등의 세목을 고시한 때에 공익사업을위한토지등의취득및 보상에관한법률에 의한 사업인정 및 고시가 있는 것으로 본다.

6. ③

시행자는 학교·폐기물처리시설·공공청사의 설치 또는 이주단지를 조성하기 위하여 공급하는 토지의 가격은 감정평가업자가 감정평가한 가격 이하로 정할 수 있다.

7. ③

채권을 발행하는 주체가 믿음성이 없다면 당연히 보증을 얻어야 하므로 모든 시행자가 보증을 받아야 하는 것은 아닐 것이다. 지문은 “시행자는”이라는 단서를 사용하였으므로 모든 시행자를 이야기 한 것이므로 틀린 지문이다. 민간부문 사업시행자만 지급보증을 받은 경우에 한하여 발행할 수 있다.

8. ③

개발계획이 아니라 구체적 사업계획인 실시계획의 내용에 반영하여야 한다.