

다음 글을 읽고 물음에 답하시오.

건축물은 개인의 재산권과 공공의 이익이 맞물리는 영역이다. 따라서 건축물의 기반인 토지의 이용 방식과 건축물 규모는 법적으로 규제된다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 토지의 주된 용도와 개발 밀도의 상한을 정하고, 이에 따라 「건축법」은 건축물을 지을 수 있는 조건을 갖춘 토지와 그 토지 위에 건축 가능한 건축물의 규모 기준을 구체적으로 제시한다. 건축물을 짓기 위해서는 이러한 법적 기준을 충족해야 한다.

「건축법」상 건축이 가능한 토지를 대지라고 하는데, 대지는 도로에 2m 이상 맞닿아야 하는 접도 요건을 충족해야 한다. 이는 사람들이 도로에서 대지 내의 건축물로 출입하는 데 지장이 없도록 하기 위한 것이다. 따라서 접도 요건의 기준이 되는 「건축법」상 도로는 보행과 자동차 통행이 모두 가능해야 하고, 규정된 ‘소요 너비’인 4m는 확보되어야 한다. 대지 위에 건축물을 짓기 위해서는 기준이 되는 대지면적을 산정하는 과정이 필요하다. 일반적으로 면적은 지표면의 굴곡을 반영한 실제 표면적이라고 생각하기 쉽다. 그러나 「건축법」에서는 지형의 경사를 고려하지 않은 ㉠ 수평투영면적을 기준으로 한다.

[A] 대지면적을 산정하는 과정에서는 건축물을 건축하기 위한 건축선을 지정할 수 있다. 일반적으로 건축선은 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선으로, 대지와 도로의 경계선이다. 도로가 규정된 소요 너비에 못 미치는 경우 도로의 중심선으로부터 소요 너비의 2분의 1만큼 물러난 선을 건축선으로 한다. 가령 너비 3m인 도로 양쪽이 대지와 접해 있다면 도로 중심선에서 양쪽으로 각각 2m만큼 물러난 선을 건축선으로 한다. 접도 요건을 충족하더라도 자동차 통행 등에 지장을 줄 수 있는 모퉁이에 위치한 대지는 건축선을 새로 정해야 한다. 너비가 모두 8m 미만인 두 도로가 교차하는 모퉁이에 위치한 대지에서는 대지의 모퉁이를 일정 부분 잘라내 도로에 편입하는데, 이를 ㉡ 가각정리라고 한다. 가각정리에 의한 건축선 지정은 도로의 교차각과 너비를 기준으로 한다. 다만 교차하는 두 도로 중 어느 한 도로의 너비가 8m 이상이거나 두 도로의 교차각이 120° 이상이면 가각정리가 적용되지 않는다. 이러한 과정을 거쳐 건축선이 확정되면 대지면적을 최종적으로 산정한다.

이렇게 산정된 대지면적을 기준으로 건축면적을 산정한다. 건축면적은 건축물의 지상 부분이 대지에서 차지하는 범위를 수평면에 투영하여 계산한다. 건축물의 규모는 건폐율과 용적률의 제한을 받는다. ㉢ 건폐율은 대지면적에 대한 건축면적의

비율로, 건축물이 대지를 평면적으로 얼마나 차지하는지를 나타낸다. 건폐율로 건축물의 규모를 제한하는 목적은 대지 안에 건축물이 들어서지 않는 공간인 공지를 확보하여 일조와 통풍을 확보하고, 화재 발생 시 인접한 건축물로 불이 확산되는 것을 방지하는 데 있다. ㉣ 용적률은 대지면적에 대한 연면적의 비율로, 건축물의 입체적 규모를 나타낸다. 일반적으로 연면적은 하나의 건축물에 있는 각 층 바닥면적의 합계를 의미하지만, 용적률 산정에 적용되는 연면적은 이와 다르다. 용적률 산정용 연면적에서는 지상층의 부속 주차장 면적, 초고층 건축물의 피난 안전 구역 등이 제외된다. 이는 공공의 이익을 고려하기 때문이다.

[B] 이를 바탕으로 건축주는 건축물의 최대 건축면적과 층수를 산정해 볼 수 있다. 대지면적에 법적으로 허용된 최대 건폐율을 곱하면 최대 건축면적이 산출되고, 대지면적에 법적으로 허용된 최대 용적률을 곱하면 최대 용적률 산정용 연면적이 산출된다. 최대 용적률 산정용 연면적을 최대 건축면적으로 나눈 값은 결국 최대 용적률을 최대 건폐율로 나눈 값이 되는데 각 층의 바닥면적을 최대 건축면적과 같게 할 경우의 층수를 의미한다. 따라서 건축주는 허용된 최대 용적률 산정용 연면적의 범위 내에서 각 층의 바닥면적을 조절하여 건축물의 층수를 다양하게 계획할 수 있다.

01

윗글의 내용과 일치하지 않는 것은?

- ① 건축법상 대지는 보행자와 차량의 원활한 출입을 위해 도로와 일정 길이 이상 접해야 한다.
- ② 건축면적은 건축물의 지상 구조물이 대지 위에서 점유하는 영역을 수평면에 투영하여 계산한다.
- ③ 가각정리는 도로 모퉁이에서 차량 통행의 안전을 확보하기 위해 대지의 일부를 도로로 편입하는 절차이다.
- ④ 건축법상 대지면적 산정 시에는 실제 지표면의 굴곡을 반영하지 않고 수평투영면적을 기준으로 삼는다.
- ⑤ 연면적은 건축물 각 층 바닥면적의 총합이므로, 용적률 산정 시에도 모든 층의 면적이 동일하게 합산된다.

02

윗글의 ㉠에 대한 이해로 가장 적절한 것은?

- ① 지표면의 실제 굴곡과 경사도를 정밀하게 반영하여 산출한 실제 면적을 의미한다.
- ② 대지 위에 건축물을 짓기 전, 건축주가 임의로 설정하는 가상의 개발 가능 면적이다.
- ③ 하늘에서 수직으로 내려다보았을 때의 면적으로, 지형의 고저 차이를 배제한 값이다.
- ④ 도로와 대지의 경계선인 건축선을 확정하기 위해 실제 표면적을 보정한 결과물이다.
- ⑤ 건축물의 각 층 바닥면적을 모두 합산하여 입체적인 규모를 나타내는 기준 면적이다.

03

윗글의 논지 전개 방식에 대한 설명으로 가장 적절한 것은?

- ① 건축 관련 법령의 변천 과정을 시대순으로 나열하며 규제의 강화 원인을 분석하고 있다.
- ② 건축물을 짓기 위한 법적 절차와 기준들을 단계적으로 제시하며 관련 개념을 설명하고 있다.
- ③ 건축 규제에 대한 상반된 두 법적 견해를 대조하여 공공 이익의 우선순위를 도출하고 있다.
- ④ 구체적인 건축 사례를 바탕으로 법적 기준이 실제 현장에서 적용되지 못하는 한계를 지적하고 있다.
- ⑤ 건축 용어들의 사전적 의미를 정의한 후, 이를 공학적 관점에서 재해석하여 대안을 제시하고 있다.

04

[A] 부분에 대한 설명으로 적절하지 않은 것은?

- ① 소요 너비 4m에 미달하는 도로에 접한 대지의 경우, 도로 중심선이 건축선 산정의 기준점이 된다.
- ② 도로 양측에 대지가 있을 때 도로 너비가 3m라면, 중심선에서 각각 2m씩 후퇴한 선이 건축선이 된다.
- ③ 가각정리는 도로의 교차각이 예각일수록, 도로의 너비가 넓을수록 적용될 가능성이 높아진다.
- ④ 도로 너비가 8m 이상인 도로가 교차하는 지점에서는 모퉁이 대지라도 가각정리를 하지 않는다.
- ⑤ 건축선은 원칙적으로 대지와 도로의 경계선이지만, 특정 조건에 따라 대지 안쪽으로 지정될 수 있다.

05

윗글을 바탕으로 할 때, ㉡와 ㉢에 대한 설명으로 가장 적절한 것은?

- ① ㉡는 대지의 평면적 활용도를, ㉢는 대지의 입체적 활용 밀도를 제한하기 위한 수단이다.
- ② ㉡는 화재 확산 방지가 주된 목적이며, ㉢는 일조와 통풍을 확보하는 것이 주된 목적이다.
- ③ ㉡와 ㉢ 모두 분모인 대지면적 산정 시 지표면의 실제 경사도를 반영한 면적을 사용한다.
- ④ ㉡를 높이면 공지가 늘어나 쾌적해지며, ㉢를 높이면 건축물의 층수가 반드시 낮아진다.
- ⑤ ㉡는 건축물의 연면적을 기준으로 산출하며, ㉢는 건축물의 지상 투영 면적을 기준으로 한다.

06

<보기>의 상황에 대해 윗글의 법적 기준을 적용하여 판단한 내용으로 적절하지 않은 것은?

보기

건축주 A씨는 너비가 각각 6m인 두 도로가 90°로 교차하는 모퉁이에 위치한 대지(수평투영면적 200㎡)를 소유하고 있다. 이 대지의 최대 허용 건폐율은 60%, 최대 허용 용적률은 200%이다. A씨는 이 대지에 지하 1층, 지상 4층 규모의 상가 건물을 지으려 한다. 각 층의 바닥면적은 동일하게 설계할 계획이며, 지상 1층 전체를 부속 주차장으로 사용하고, 나머지 지상 2~4층은 근린생활시설로 사용할 예정이다.

- ① A씨의 대지는 두 도로의 너비가 8m 미만이고 교차각이 120° 미만이므로 가각정리 대상에 해당한다.
- ② 가각정리를 통해 대지의 일부가 도로에 편입되면, A씨가 건축물을 지을 수 있는 최종 대지면적은 200㎡보다 작아진다.
- ③ 지상 1층 전체를 부속 주차장으로 사용할 경우, 이 면적은 용적률 산정을 위한 연면적 합계에서 제외된다.
- ④ 가각정리 후 확정된 대지면적이 180㎡라면, A씨가 지을 수 있는 최대 건축면적은 108㎡가 된다.
- ⑤ 용적률 산정 시 지하 1층의 면적은 제외되지만, 지상 1층 주차장 면적은 공공 이익과 무관하므로 반드시 포함해야 한다.

07

윗글을 바탕으로 추론한 내용으로 가장 적절한 것은?

- ① 대지면적이 동일할 때 건폐율을 낮추면, 화재 시 인접 건물로의 연소 방지 효과가 약화되겠군.
- ② 용적률 산정 시 제외되는 면적이 많아질수록, 건축주는 동일한 용적률 하에서 더 높은 건물을 지을 수 있겠군.
- ③ 도로의 소요 너비가 4m로 규정된 것은 자동차 통행보다는 보행자의 안전만을 최우선으로 고려한 결과겠군.
- ④ 가각정리가 적용되는 모퉁이 대지는 일반 대지에 비해 건축선이 도로 쪽으로 더 돌출되어 지정되겠군.
- ⑤ 건축물의 층수를 높이기 위해서는 반드시 각 층의 바닥면적을 최대 건축면적보다 크게 설계해야 하겠군.

08

윗글의 '용적률'과 '건폐율'에 대한 이해를 바탕으로 [B]를 분석한 내용으로 적절하지 않은 것은?

- ① 최대 용적률을 최대 건폐율로 나눈 값은 건축물의 층수를 결정하는 하나의 기준 지표가 될 수 있겠군.
- ② 각 층의 바닥면적을 최대 건축면적보다 작게 설계한다면, 법적 한도 내에서 층수를 더 높이는 것이 가능하겠군.
- ③ 건축주가 층수를 높이기 위해 바닥면적을 줄이더라도, 최대 용적률 산정용 연면적은 변하지 않겠군.
- ④ 최대 건폐율과 최대 용적률이 고정되어 있다면, 대지면적이 넓어질수록 지을 수 있는 최대 건축면적도 비례하여 커지겠군.
- ⑤ 최대 층수를 확보하기 위해서는 각 층의 바닥면적을 최대 건축면적과 동일하게 유지하는 것이 가장 유리하겠군.

09

문맥상 ㉠의 '가각정리'와 의미적으로 가장 밀접한 관련이 있는 행위는?

- ① 토지의 효율적 이용을 위해 인접한 두 대지를 하나로 합치는 행위
- ② 도로의 소요 너비를 확보하기 위해 건축선을 도로 중심선으로 이동시키는 행위
- ③ 교차로 모퉁이에서 시야 확보를 위해 건물의 높이를 일정하게 제한하는 행위
- ④ 차량의 원활한 회전을 돕기 위해 대지의 모서리 일부를 도로 공간으로 내어주는 행위
- ⑤ 대지 내에 공지를 확보하여 화재 발생 시 인접 건물로의 불길 확산을 막는 행위

10

윗글을 통해 알 수 있는 '일반 연면적'과 '용적률 산정용 연면적'의 공통점으로 가장 적절한 것은?

- ① 두 면적 모두 각 층의 바닥면적을 예외 없이 모두 합산하여 산출한다.
- ② 두 면적 모두 지상층에 위치한 부속 주차장 면적을 반드시 포함한다.
- ③ 두 면적 모두 건축물의 입체적 규모를 가늠할 수 있는 지표로 활용된다.
- ④ 두 면적 모두 대지면적을 실제 표면적이 아닌 수평투영면적으로 나누어 산출한다.
- ⑤ 두 면적 모두 초고층 건축물의 피난 안전 구역을 공공 이익 차원에서 제외한다.

11

윗글의 필자가 <보기>의 주장에 대해 보일 수 있는 반응으로 가장 적절한 것은?

보기

도시 계획 전문가 B씨는 다음과 같이 주장한다. "건축물의 규모 규제는 오직 토지 소유자의 재산권 보호 측면에서만 이루어져야 한다. 건폐율을 통해 대지 내 공지를 강제로 확보하게 하거나, 용적률 산정 시 특정 시설을 제외하여 공공성을 강조하는 것은 개인의 자율성을 과도하게 침해하는 것이다. 모든 면적 산정은 실제 이용 가능한 지표면의 굴곡을 그대로 반영하여 형평성을 기해야 한다."

- ① 건축물은 사적 재산인 동시에 공공의 이익과 직결되므로, 법적 규제는 불가피하다는 점을 간과하고 있군.
- ② 실제 표면적을 기준으로 면적을 산정하면 지형에 따른 편차가 사라져 형평성이 높아질 것이라는 점에 동의하겠군.
- ③ 건폐율 제한이 화재 확산 방지라는 공익적 목적을 달성하기 위한 최소한의 장치라는 점을 인정하고 있군.
- ④ 용적률 산정 시 주차장 면적을 제외하는 것이 건축주의 재산권을 보호하기 위한 조치임을 이해하지 못하고 있군.
- ⑤ 접도 요건이 보행자의 출입 편의보다 자동차의 통행권만을 옹호하고 있다는 비판을 수용하고 있군.

12

윗글의 '건축선'에 대한 설명으로 적절하지 않은 것은?

- ① 일반적으로는 대지와 도로가 만나는 경계선이 건축선으로 지정된다.
- ② 도로의 너비가 소요 너비인 4m에 미달할 경우, 건축선은 경계선보다 대지 안쪽으로 밀려난다.
- ③ 너비 2m인 도로 한쪽 면만 대지에 접해 있다면, 도로 경계선에서 2m 후퇴한 지점이 건축선이 된다.
- ④ 가각정리가 적용되는 모퉁이 대지에서는 교차각과 도로 너비에 따라 건축선이 새롭게 획정된다.
- ⑤ 확정된 건축선과 도로 사이의 대지 부분은 최종적인 대지 면적 산정 범위에서 제외된다.

13

윗글을 통해 답을 찾을 수 없는 질문은?

- ① 건축법상 도로가 갖추어야 할 최소한의 너비와 통행 조건은 무엇인가?
- ② 대지면적 산정 시 지형의 경사도를 고려하지 않도록 정한 이유는 무엇인가?
- ③ 가각정리가 면제되는 도로의 교차각과 너비에 관한 구체적 기준은 무엇인가?
- ④ 용적률 산정 시 특정 시설의 면적을 제외하는 근본적인 정책적 목적은 무엇인가?
- ⑤ 건폐율 규제를 통해 대지 내에 공지를 확보함으로써 얻을 수 있는 효과는 무엇인가?

14

윗글의 문단별 핵심 내용을 정리한 것으로 적절하지 않은 것은?

- ① 1문단: 건축물에 대한 법적 규제의 필요성과 관련 법령의 역할
- ② 2문단: 대지의 접도 요건과 대지면적 산정의 기본 원칙
- ③ 3문단: 건축선 지정의 다양한 기준과 최종 대지면적 산정 절차
- ④ 4문단: 건축면적 산정 방식과 용적률 산정 시의 예외 항목
- ⑤ 5문단: 대지면적 확정 후 건축주가 부담해야 할 법적 세금의 산출 방식

15

윗글을 읽은 학생이 '건축 설계'에 대해 이해한 내용으로 가장 적절한 것은?

- ① 건축물의 층수는 용적률에 의해서만 결정되므로 건폐율과는 무관하게 계획할 수 있다.
- ② 도로의 너비가 좁을수록 대지면적이 늘어나므로 건축주에게는 좁은 도로가 유리하다.
- ③ 용적률 산정 시 주차장 면적을 제외해 주는 것은 도심 내 주차 공간 확보를 유도하는 공익적 조치이다.
- ④ 가각정리가 적용되지 않는 120° 이상의 교차로는 차량 통행에 지장이 크기 때문에 규제에서 제외된다.
- ⑤ 수평투영면적 기준은 경사지에 건물을 지을 때 실제보다 대지면적을 크게 평가받게 하여 건축주에게 혜택을 준다.

01 내용 일치/불일치

부분→전체

정답: ⑤ 연면적은 건축물 각 층 바닥면적의 총합이므로, 용적률 산정 시에도 모든 층의 면적이 동일하게 합산된다.

[출제의도]

지문의 핵심 개념인 연면적과 용적률 산정의 차이점을 정확히 인지하고 있는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ⑤ 지문 4문단에서 연면적은 일반적으로 각 층 바닥면적의 합계이지만, '용적률 산정에 적용되는 연면적은 이와 다르다'고 명시하고 있다. 지상층 부속 주차장이나 피난 안전 구역 등은 제외되므로 모든 층의 면적이 동일하게 합산된다는 진술은 틀린 것이다.

[오답 풀이]

- ① 2문단에서 대지는 도로에 2m 이상 맞닿아야 하는 접도 요건을 충족해야 한다고 설명하고 있다.
 ② 4문단에서 건축면적은 건축물의 지상 부분이 대지에서 차지하는 범위를 수평면에 투영하여 계산한다고 설명하고 있다.
 ③ 3문단에서 가각정리는 모퉁이 대지의 일부를 잘라내 도로에 편입하는 것이며 자동차 통행 지장을 방지하기 위함이라고 설명하고 있다.
 ④ 2문단에서 건축법은 지형의 경사를 고려하지 않은 수평투영면적을 기준으로 대지면적을 산정한다고 명시하고 있다.

02 개념 집중 분석

개념혼동

정답: ③ 하늘에서 수직으로 내려다보았을 때의 면적으로, 지형의 고저 차이를 배제한 값이다.

[출제의도]

'수평투영면적'이라는 전문 용어의 개념적 정의를 문맥을 통해 정확히 파악했는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ③ 2문단에서 수평투영면적은 '지형의 경사를 고려하지 않은' 면적이라고 설명한다. 이는 실제 굴곡이 있는 지표면을 수평면에 투영한 것이므로 하늘에서 수직으로 내려다본 평면적 면적을 의미한다.

[오답 풀이]

- ① 지문에서 수평투영면적은 실제 표면적(굴곡 반영)과 대조되는 개념으로 제시되었다.
 ② 건축주가 임의로 설정하는 것이 아니라 건축법에서 정한 객관적 산정 기준이다.
 ④ 건축선을 확정하기 위해 보정한 것이 아니라, 대지면적 산정의 기본 원칙이다.
 ⑤ 각 층 바닥면적의 합산은 연면적에 대한 설명이며, 수평투영면적은 대지면적의 기준이다.

03 논지 전개 방식

선택지재구성

정답: ② 건축물을 짓기 위한 법적 절차와 기준들을 단계적으로 제시하며 관련 개념을 설명하고 있다.

[출제의도]

지문 전체의 구조적 흐름과 서술 방식을 파악하고 있는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ② 지문은 대지의 정의와 요건(2문단) → 대지면적 산정과 건축선(3문단) → 건축면적과 건폐율·용적률(4문단) → 층수 산정(5문단)의 순서로 건축물을 짓기 위한 기준들을 단계적으로 설명하고 있다.

[오답 풀이]

- ① 시대적 변천 과정이나 규제 강화의 역사적 원인은 나타나지 않는다.
 ③ 상반된 견해의 대립이 아니라 법적 기준에 대한 정보 전달이 주된 목적이다.
 ④ 실제 현장의 적용 한계를 지적하는 비판적 서술은 나타나지 않는다.
 ⑤ 공학적 재해석이나 새로운 대안 제시는 지문의 범위를 벗어난 진술이다.

04 구간 의미 파악

인과역전

정답: ③ 가각정리는 도로의 교차각이 예각일수록, 도로의 너비가 넓을수록 적용될 가능성이 높아진다.

[출제의도]

[A] 구간에 제시된 건축선 지정 및 가각정리의 세부 조건을 정확히 이해했는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ③ 3문단([A])의 마지막 부분에서 가각정리는 '어느 한 도로의 너비가 8m 이상이거나 두 도로의 교차각이 120° 이상이면 적용되지 않는다'고 명시하고 있다. 따라서 도로의 너비가 넓을수록(8m 이상) 적용되지 않으므로, 너비가 넓을수록 적용 가능성이 높아진다는 진술은 틀렸다.

[오답 풀이]

- ① 소요 너비 미달 시 도로 중심선으로부터 물려난 선을 건축선으로 한다는 내용이 있다.
 ② 너비 3m 도로 양쪽에 대지가 있다면 중심선에서 2분의 1 소요 너비(2m)만큼 물려나야 하므로 적절하다.
 ④ 너비가 8m 이상이면 가각정리가 적용되지 않는다는 예외 조항이 명시되어 있다.
 ⑤ 소요 너비 미달 도로나 모퉁이 대지의 경우 경계선보다 안쪽으로 건축선이 밀려나게 된다.

05 핵심 개념의 범주

개념혼동

정답: ① ㉓는 대지의 평면적 활용도를, ㉔는 대지의 입체적 활용 밀도를 제한하기 위한 수단이다.

[출제의도]

건폐율과 용적률의 정의와 목적을 비교하여 정확히 이해하고 있는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ① 4문단에서 건폐율(㉠)은 건축물이 대지를 '평면적으로 얼마나 차지하는지'를, 용적률(㉡)은 건축물의 '입체적 규모'를 나타낸다고 명시하고 있다.

[오답 풀이]

- ② 일조와 통풍 확보는 건폐율(㉠)의 목적이다. ㉡의 목적은 구체적으로 명시되지 않았으나 공공 이익 고려라고 언급된다.
③ 대지면적은 수평투영면적을 기준으로 하므로 실제 경사도를 반영한다는 진술은 틀렸다.
④ 건폐율을 높이면 건축면적이 넓어져 공지가 줄어든다. 용적률과 층수의 관계는 건폐율에 따라 달라진다.
⑤ ㉠은 건축면적 기준, ㉡는 연면적 기준이다. 진술이 서로 바뀌었다.

06 [보기] 사례 적용

조건누락

정답: ⑤ 용적률 산정 시 지하 1층의 면적은 제외되지만, 지상 1층 주차장 면적은 공공 이익과 무관하므로 반드시 포함해야 한다.

[출제의도]

지문의 다양한 법적 기준(가각정리, 용적률 산정 제외 항목)을 구체적 사례에 복합적으로 적용할 수 있는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ⑤ 4문단에서 용적률 산정용 연면적에서는 '지상층의 부속 주차장 면적' 등이 제외된다고 명시되어 있으며, 이는 '공공의 이익을 고려하기 때문'이라고 설명한다. 따라서 지상 1층 주차장 면적을 반드시 포함해야 한다는 진술은 틀렸다.

[오답 풀이]

- ① 도로 너비 6m(<8m)이고 교차각 90°(<120°)이므로 가각정리 조건에 부합한다.
② 가각정리는 대지 모퉁이를 잘라 도로에 편입하는 것이므로 대지면적이 감소한다.
③ 지상층 부속 주차장은 용적률 산정용 연면적에서 제외되는 항목이다.
④ 최대 건축면적 = 대지면적 × 최대 건폐율이므로, $180\text{m}^2 \times 0.6 = 108\text{m}^2$ 가 맞다.

07 인과/조건 추론

인과역전

정답: ② 용적률 산정 시 제외되는 면적이 많아질수록, 건축주는 동일한 용적률 하에서 더 높은 건물을 지을 수 있겠다.

[출제의도]

용적률 산정 방식과 건축 규모의 상관관계를 논리적으로 추론할 수 있는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ② 용적률 산정용 연면적에서 제외되는 면적(주차장 등)이 늘어나면, 동일한 용적률 제한 내에서 실제로 건축할 수 있는 물리적 총면적은 늘어난다. 따라서 층수를 더 높이거나 규모를 키울 수 있게 된다.

[오답 풀이]

- ① 건폐율을 낮추면 건축면적이 줄어들어 공지가 늘어나므로, 연소 방지 효과는 강화된다.
③ 2문단에서 도로는 보행과 자동차 통행이 '모두' 가능해야 한다고 명시했다.
④ 가각정리는 대지 일부를 도로로 편입하므로 건축선은 대지 안쪽으로 후퇴하게 된다.
⑤ 5문단에 따르면 층수를 다양하게 계획하려면 바닥면적을 조절해야 하며, 최대 건축면적보다 작게 설계해야 층수가 높아질 수 있다.

08 함축적 의미 추론

인과역전

정답: ⑤ 최대 층수를 확보하기 위해서는 각 층의 바닥면적을 최대 건축면적과 동일하게 유지하는 것이 가장 유리하겠군.

[출제의도]

[B] 구간에 제시된 수식 관계를 통해 층수와 면적의 상관관계를 정확히 추론했는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ⑤ 5문단([B])에 따르면, 최대 용적률 산정용 연면적 범위 내에서 각 층의 바닥면적을 '조절'하여 층수를 계획한다. 층수를 높이려면(최대 층수 확보) 분모인 바닥면적을 줄여야 하므로, 최대 건축면적과 동일하게 유지하는 것이 유리하다는 진술은 틀렸다.

[오답 풀이]

- ① 지문에서 '최대 용적률을 최대 건폐율로 나눈 값'이 특정 조건에서의 층수를 의미한다고 설명한다.
② 연면적이 고정되어 있을 때 바닥면적을 줄이면 층수는 올라가게 된다.
③ 최대 용적률 산정용 연면적은 '대지면적 × 최대 용적률'로 결정되므로 바닥면적 조절과 무관하다.
④ 최대 건축면적 = 대지면적 × 최대 건폐율이므로 대지면적에 비례한다.

09 어휘의 문맥적 의미

유사어혼동

정답: ④ 차량의 원활한 회전을 돕기 위해 대지의 모서리 일부를 도로 공간으로 내어주는 행위

[출제의도]

'가각정리'의 정의를 문맥을 통해 정확히 파악하고 유사한 상황을 식별할 수 있는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ④ 3문단에서 가각정리는 '대지의 모퉁이를 일정 부분 잘라내 도로에 편입'하는 것이며, 이는 '자동차 통행 등에 지장을 줄 수 있는 모퉁이' 문제를 해결하기 위함이다.

[오답 풀이]

- ① 이는 합필에 대한 설명으로 가각정리와 무관하다.
② 건축선 후퇴에 대한 설명이지만 모퉁이 정리를 의미하는 가각정리와는 구분된다.
③ 높이 제한이 아니라 면적(평면)의 일부 편입이다.
⑤ 이는 건폐율 제한의 목적에 해당한다.

10 개념 비교·대조

부분→전체

정답: ③ 두 면적 모두 건축물의 입체적 규모를 가늠할 수 있는 지표로 활용된다.

[출제의도]

지문에 제시된 연면적의 두 가지 층위(일반적 정의 vs 용적률 산정용)의 공통 속성을 파악한다.

[정답 풀이]

- ③ 연면적은 기본적으로 각 층 바닥면적의 합계이므로 건축물의 전체적인 부피나 입체적 규모를 나타내는 지표가 된다. 용적률 산정용 연면적 역시 건축물의 입체적 규모를 제한하기 위해 사용된다.

[오답 풀이]

- ① 용적률 산정용 연면적에서는 지상층의 부속 주차장 면적, 초고층 건축물의 피난 안전 구역 등이 제외되므로, 예외 없이 합산하는 것은 일반 연면적뿐이다.
② 지상층 부속 주차장은 용적률 산정용 연면적에서 '제외'된다.
④ 대지면적으로 나누는 것은 '용적률'이지 '연면적' 자체가 아니다.
⑤ 피난 안전 구역 제외는 '용적률 산정용 연면적'에만 해당되는 특수 사항이다.

11 [보기] 대립 관점

개념혼동

정답: ① 건축물은 사적 재산인 동시에 공공의 이익과 직결되므로, 법적 규제는 불가피하다는 점을 간과하고 있다.

[출제의도]

지문의 핵심 전제(사유 재산권과 공공 이익의 조화)를 바탕으로 타당한 비판을 수행할 수 있는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ① 1문단에서 건축물은 '개인의 재산권과 공공의 이익이 맞물리는 영역'이라고 명시하며 법적 규제의 당위성을 설명하고 있다. 따라서 재산권 보호만을 강조하는 <보기>의 주장은 지문의 핵심 논지와 충돌한다.

[오답 풀이]

- ② 필자는 수평투영면적을 기준으로 삼으므로 실제 표면적 기준에 동의하지 않을 것이다.
③ <보기>는 건폐율 제한이 자율성을 침해한다고 보므로 이를 인정하고 있다는 진술은 틀렸다.
④ 지문에서 주차장 면적 제외는 '공공의 이익'을 고려한 것이지 건축주의 재산권 보호를 위한 것이 아니다.
⑤ 점도 요건은 보행과 자동차 통행 '모두'를 위한 것이라고 2문단에 명시되어 있다.

12 개념 정밀 분석

조건누락

정답: ③ 너비 2m인 도로 한쪽 면만 대지에 접해 있다면, 도로 경계선에서 2m 후퇴한 지점이 건축선이 된다.

[출제의도]

건축선 산정의 구체적 조건(중심선 기준 후퇴)을 정확히 계산하고 이해했는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ③ 3문단에 따르면 도로 너비가 소요 너비(4m)에 못 미치면 '도로의 중심선으로부터 소요 너비의 2분의 1(2m)만큼' 물러나야 한다. 도로 너비가 2m라면 중심선은 경계선에서 1m 지점에 있고, 여기서 2m 후퇴하면 결국 경계선에서는 1m만 더 후퇴하게 된다. 따라서 경계선에서 2m 후퇴한다는 진술은 계산상 오류이다.

[오답 풀이]

- ① 3문단 첫머리에 명시된 일반적 정의이다.
② 소요 너비 미달 시 중심선 기준으로 후퇴하므로 대지 안쪽으로 지정된다.
④ 가각정리는 도로의 교차각과 너비를 기준으로 건축선을 새로 정하는 과정이다.
⑤ 3문단 마지막에 '건축선이 확정되면 대지면적을 최종적으로 산정한다'는 것은 건축선 밖(도로 쪽) 면적은 제외됨을 함축한다.

13 내용 확인 (심화)

조건누락

정답: ② 대지면적 산정 시 지형의 경사도를 고려하지 않도록 정한 이유는 무엇인가?

[출제의도]

지문에 명시된 정보와 명시되지 않은 정보(이유/근거)를 구분할 수 있는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ② 2문단에서 건축법은 수평투영면적을 기준으로 하며 지형의 경사를 고려하지 않는다는 '사실'은 명시되어 있으나, 왜 경사를 고려하지 않는지에 대한 이유는 지문에 나타나 있지 않다.

[오답 풀이]

- ① 4m 너비, 보행 및 자동차 통행 가능 조건이 2문단에 명시되어 있다.
③ 8m 이상 너비, 120도 이상의 교차각 기준이 3문단에 명시되어 있다.
④ 공공의 이익 고려라는 목적이 4문단에 명시되어 있다.
⑤ 일조·통풍 확보 및 화재 확산 방지 효과가 4문단에 명시되어 있다.

14 문단 간의 관계 파악

맥락이탈

정답: ⑤ 5문단: 대지면적 확정 후 건축주가 부담해야 할 법적 세금의 산출 방식

[출제의도]

각 문단의 핵심 정보를 요약하고 전체 구조를 파악하고 있는지 평가한다.

[정답 풀이]

- ⑤ 5문단은 산정된 대지면적과 건폐율·용적률을 바탕으로 최대 건축면적과 층수를 계획하는 방법을 다루고 있다. '법적 세금의 산출 방식'은 지문에서 전혀 다루지 않는 내용이다.

[오답 풀이]

- ① 1문단은 재산권과 이익의 조화, 국토계획법과 건축법을 소개한다.
② 2문단은 점도 요건(2m)과 수평투영면적 기준을 설명한다.

- ③ 3문단은 도로 너비 미달 시 건축선과 모퉁이 가각정리를 설명한다.
- ④ 4문단은 건폐율·용적률의 정의와 용적률 산정 시 제외 면적을 설명한다.

15 종합적 이해

인과역전

정답: ③ 용적률 산정 시 주차장 면적을 제외해 주는 것은 도심 내 주차 공간 확보를 유도하는 공익적 조치이다.

[출제의도]

지문의 세부 정보를 종합하여 법적 규제의 이면에 담긴 함의를 추론한다.

[정답 풀이]

- ③ 4문단에서 용적률 산정용 연면적에서 지상층 부속 주차장 면적을 제외하는 이유가 '공공의 이익을 고려하기 때문'이라고 하였다. 이는 주차 공간 확보라는 공익적 목적을 위해 건축주에게 용적률 혜택을 주는 것으로 해석할 수 있다.

[오답 풀이]

- ① 5문단에서 층수는 용적률과 건폐율(바닥면적)의 상호 관계에 의해 결정된다고 설명한다.
- ② 도로 너비가 좁아 소요 너비에 미달하면 건축선이 후퇴하여 대지면적이 줄어들므로 불리하다.
- ④ 교차각이 120도 이상이면 차량 통행에 지장이 '적기' 때문에 가각정리를 하지 않는 것이다.
- ⑤ 경사면의 실제 면적보다 수평투영면적이 항상 작으므로, 대지면적을 실제보다 '작게' 평가하게 된다.