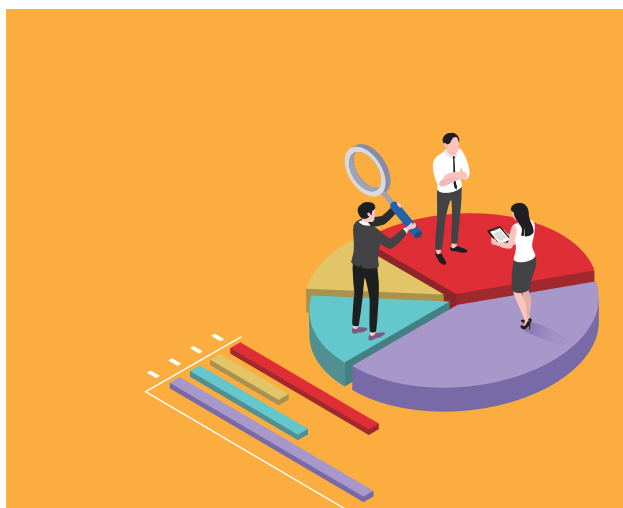


2015~2018  
**사전컨설팅감사**  
| 사례집 |







## | 발 간 사 |



사전컨설팅 감사는 인·허가, 법령 해석 등 업무를 추진하기 전에 미리 감사부서의 법률 검토를 거치는 제도입니다. 공직자가 감사에 대한 두려움으로 소극적인 행정에만 머물지 않고, 앞장서서 국민의 불편을 해소하고 규제개혁에 나설 수 있도록 도와주려는 것입니다. 2015년에 처음 도입된 뒤, 전국으로 확산되어 적극 행정 문화가 뿌리내리는 데 큰 힘이 되고 있습니다.

이번에 전라남도는 사전컨설팅 감사 제도를 운영하며 쌓아온 우수사례를 공유하고자 ‘사전컨설팅 감사 사례집’을 발간하였습니다. 개발행위, 건축, 일반행정, 회계, 환경 등 여러 분야의 생생한 사례를 담고 있습니다. 일선행정 담당자들에게 많은 도움을 주는 길라잡이가 될 것입니다.

전라남도는 2016년부터 기술 분야 공직자를 사전컨설팅 감사 전문관으로 두어 운영해왔습니다. 이러한 노력으로 지난해에는 행정안전부 ‘제1회 사전컨설팅감사 우수사례 평가’에서 전국 최우수기관으로 뽑혀 대통령상을 받기도 했습니다. 전라남도는 앞으로도 ‘사전컨설팅 감사’를 활용해 불필요한 규제를 없애고, 제도를 고쳐 나가는데 앞장서겠습니다.

2018년 11월

전라남도지사 김영록



2015~2018

# 사전컨설팅감사 사례집

## I

### 사전컨설팅 감사 개요

1. 도입 배경 • 10
2. 관련 법령 • 10
3. 대상 업무 • 10
4. 처리 절차 • 10

## II

### 사전컨설팅 감사 처리 현황

1. 연도별 처리 현황 • 11
2. 시군별 접수 처리 현황 • 11
3. 분야별 처리 현황 • 11

## III

### 사전컨설팅 감사 사례

1. 개발행위 • 14
2. 건축분야 • 54
3. 일반행정 • 92
4. 회계분야 • 126
5. 토지분야 • 174
6. 환경분야 • 178

2015~2018  
사전컨설팅감사  
사례집



## I

### 사전컨설팅 감사 개요

1. 도입 배경
2. 관련 법령
3. 대상 업무
4. 처리 절차

## II

### 사전컨설팅 감사 처리 현황

1. 연도별 처리 현황
2. 시군별 접수 처리 현황
3. 분야별 처리 현황

# I

## 사전컨설팅 감사 개요



### 도입배경

- 감사를 의식하여 업무처리에 소극적 미온적 대처사례 발생
- 직원들이 감사 걱정 없이 적극적으로 국민불편 규제개혁에 나설 수 있도록 감사부서에서 사전에 컨설팅감사를 통한 해법 제시 등 지원



### 관련 법령

- 「지방자치법」 제166조(지방자치단체의 사무에 대한 지도와 지원)
- 「공공감사에 관한 법률」 시행령 제13조의2(신청에 의한 일상감사)
- 「지방자치단체에 대한 사전 컨설팅감사 운영에 관한 규정」(국무총리훈령 제664호, 2016. 4. 29.) 제2조
- 「전라남도 사전 컨설팅감사 운영에 관한 규정」(전라남도지사훈령 제1369호, 2016. 10. 27.) 제2조



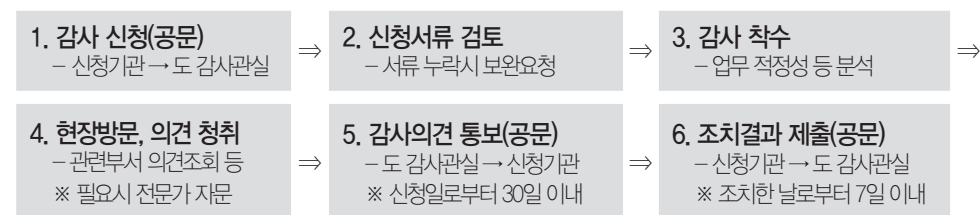
### 대상 업무

- **적극행정 지원사무** : 인·허가 등 규제와 관련하여 공무원이 능동적으로 업무 처리를 하지 못하고 있는 경우 사전에 그 업무의 적법성 및 타당성을 검토하여 조언·자문 등을 하는 것
- **법령 등 해석사무** : 규제 관련 법령 등이 불명확하여 해석·적용에 어려움이 있을 때 그 해석을 하여 주는 것
- 기타 도지사가 규제개혁, 적극행정을 지원하기 위하여 필요하다고 인정하는 것



### 처리 절차

- 사전 컨설팅감사 신청서와 관련 자료를 갖추어 신청  
※ 시·군·도 출자·출연기관은 감사부서(없을 경우 총무부서)에서 신청
- 추진절차



## Ⅱ 사전컨설팅 감사 처리 현황

### 연도별 처리 현황

| 연도 | 계   | 2015 | 2016 | 2017 | 2018.10.까지 |
|----|-----|------|------|------|------------|
| 건수 | 220 | 10   | 52   | 87   | 71         |

### 시군별 접수 처리 현황

| 시군명  | 2015년 |    |     | 2016년 |    |     | 2017년 |    |     | 2018년 10월 |    |     |
|------|-------|----|-----|-------|----|-----|-------|----|-----|-----------|----|-----|
|      | 계     | 사업 | 인허가 | 계     | 사업 | 인허가 | 계     | 사업 | 인허가 | 계         | 사업 | 인허가 |
| 계    | 10    | 3  | 7   | 52    | 29 | 23  | 87    | 39 | 48  | 71        | 23 | 48  |
| 전라남도 | 3     | 1  | 2   | 5     | 3  | 2   | 6     | 4  | 2   | 3         | 2  | 1   |
| 목포시  | -     | -  | -   | 3     | 3  | -   | 1     | 1  | -   | 3         | -  | 3   |
| 여수시  | 2     | -  | 2   | 2     | -  | 2   | 7     | 3  | 4   | 4         | 2  | 2   |
| 순천시  | -     | -  | -   | -     | -  | -   | 2     | 2  | -   | 3         | 3  | -   |
| 나주시  | -     | -  | -   | 4     | 1  | 3   | 3     | -  | 3   | 3         | -  | 3   |
| 광양시  | -     | -  | -   | 2     | 2  | -   | 3     | 1  | 2   | 3         | 1  | 2   |
| 담양군  | -     | -  | -   | -     | -  | -   | 5     | -  | 5   | 3         | -  | 3   |
| 곡성군  | 1     | -  | 1   | 1     | -  | 1   | 2     | 2  | -   | 1         | 1  | -   |
| 구례군  | -     | -  | -   | -     | -  | -   | 1     | 1  | -   | 1         | 1  | -   |
| 고흥군  | -     | -  | -   | 4     | -  | 4   | 2     | 1  | 1   | 4         | -  | 4   |
| 보성군  | -     | -  | -   | 3     | 3  | -   | 4     | 4  | -   | 5         | -  | 5   |
| 화순군  | -     | -  | -   | 1     | -  | 1   | 1     | 1  | -   | 3         | 2  | 1   |
| 장흥군  | 1     | 1  | -   | 1     | -  | 1   | 7     | 5  | 2   | 2         | 1  | 1   |
| 강진군  | -     | -  | -   | 3     | 3  | -   | 4     | 2  | 2   | 1         | 1  | -   |
| 해남군  | -     | -  | -   | 1     | 1  | -   | 3     | 2  | 1   | 3         | -  | 3   |
| 영암군  | 2     | 1  | 1   | 5     | 5  | -   | 5     | 3  | 2   | 3         | 1  | 2   |
| 무안군  | -     | -  | -   | 3     | -  | 3   | 2     | -  | 2   | 5         | 3  | 2   |
| 함평군  | -     | -  | -   | 3     | 2  | 1   | 5     | 1  | 4   | 6         | -  | 6   |
| 영광군  | -     | -  | -   | 4     | 1  | 3   | 3     | 1  | 2   | 4         | 1  | 3   |
| 장성군  | 1     | -  | 1   | 1     | -  | 1   | 7     | 3  | 4   | 4         | 2  | 2   |
| 완도군  | -     | -  | -   | 1     | 1  | -   | 9     | 1  | 8   | 2         | 1  | 1   |
| 진도군  | -     | -  | -   | -     | -  | -   | 5     | 1  | 4   | 4         | -  | 4   |
| 신안군  | -     | -  | -   | 5     | 4  | 1   | -     | -  | -   | 1         | 1  | -   |

### 분야별 처리 현황

| 연도   | 계   | 개발행위<br>인허가 | 건축<br>인허가 | 일반행정 | 회계 | 토지 | 환경 |
|------|-----|-------------|-----------|------|----|----|----|
| 건수   | 220 | 38          | 55        | 63   | 60 | 3  | 1  |
| 2015 | 10  | 1           |           | 3    | 4  | 2  |    |
| 2016 | 52  | 2           | 3         | 23   | 24 |    |    |
| 2017 | 87  | 22          | 17        | 24   | 24 |    |    |
| 2018 | 71  | 13          | 35        | 13   | 8  | 1  | 1  |

2015~2018  
사전컨설팅감사  
사례집





### Ⅲ

## 사전컨설팅 감사 사례

1. 개발행위
2. 건축분야
3. 일반행정
4. 회계분야
5. 토지분야
6. 환경분야

### Ⅲ

## 사전컨설팅 감사 사례

| 연번 | 분 야          |             | 제 목                                | 페이지 |
|----|--------------|-------------|------------------------------------|-----|
| 1  | 개발행위<br>(23) | 인허가<br>(23) | 개발행위허가 관련 완충녹지 점용허가 가능 여부          | 16  |
| 2  |              |             | △△군 불법개발행위 양성화                     | 18  |
| 3  |              |             | 골재채취 복구 준공검사시 부관(확인서)없이 준공 가능 여부   | 20  |
| 4  |              |             | 음식판매 자동차 영업허가 시 용도지역 행위제한 적용       | 22  |
| 5  |              |             | 지역개발사업 변경 승인 대상 여부                 | 24  |
| 6  |              |             | 개발행위가 수반되는 가설건축물 축조신고 처리 시점        | 26  |
| 7  |              |             | 개발행위허가 관련 진입도로 폭 확보 여부             | 28  |
| 8  |              |             | 임야에서 건축허가시 개발행위허가 대상 여부            | 29  |
| 9  |              |             | 건축물 위 태양광 발전설비 축조시 허가 대상 여부        | 30  |
| 10 |              |             | 축사 양성화 관련 도시계획위원회 심의 이행 여부         | 31  |
| 11 |              |             | 양식장 신축 산지전용 허가 관련                  | 32  |
| 12 |              |             | 액화석유가스사업 허가시 도로 인정여부               | 34  |
| 13 |              |             | 태양광 발전시설에 인접한 농로의 도로 인정여부          | 35  |
| 14 |              |             | 농림지역 내 준보전 산지 전용허가 관련              | 36  |
| 15 |              |             | 준공된 산업단지 개발행위허가                    | 37  |
| 16 |              |             | 국가산단 개발사업 실시계획승인 부지 내 개발행위허가       | 39  |
| 17 |              |             | 도시계획 시설결정 취소 가능 여부                 | 40  |
| 18 |              |             | 개발행위(토지 분할) 허가 가능 여부               | 42  |
| 19 |              |             | 초지전용신고 가능여부                        | 44  |
| 20 |              |             | 도시지역 내 경지 정리된 토지의 건축 및 농지전용 가능 여부  | 46  |
| 21 |              |             | 두 개 지역에 걸친 경우 토석채취 및 개발행위 허가 면적 산정 | 48  |
| 22 |              |             | 태양광발전허가신청시 농로의 도로 인정여부             | 50  |
| 23 |              |             | 지목상 도로가 연결되지 않은 보전산지 산지전용허가        | 52  |
| 24 | 건축분야<br>(26) | 인허가<br>(25) | 생산녹지지역 내 건폐율 완화 적용 가능여부            | 54  |
| 25 |              |             | 무허가 축사 수산자원보호구역내 행위허가 추인           | 56  |
| 26 |              |             | 위반건축물에 담배 소매인 지정 신청 가능 여부          | 57  |
| 27 |              |             | 공동주택 건축허가시 대지에 대한 근저당권 해제 여부       | 58  |
| 28 |              |             | 분할 예정선으로 주택 건축시 대지조성사업 대상여부        | 60  |
| 29 |              |             | 무허가 축사 적법화 관련 건축면적 산정              | 62  |
| 30 |              |             | 건축물 양성화 가능 여부                      | 63  |
| 31 |              |             | 위반건축물로 표기된 경우 일반음식점 영업신고 가능 여부     | 65  |
| 32 |              |             | 도시지역 내 건축허가시 도로 인정여부               | 66  |
| 33 |              |             | 건축물 기초 변경시 건축허가 사항 변경 여부           | 67  |
| 34 |              |             | 건축허가 관련 건축선 및 대지 안의 공지 적용          | 68  |
| 35 |              |             | 제1종 일반주거지역 내 판매시설 해당 여부            | 70  |
| 36 |              |             | 불법 농지전용(농가주택 신축) 양성화 가능 여부         | 72  |
| 37 |              |             | 불법 숙박업 영입에 대한 처벌 대상 여부             | 74  |
| 38 |              |             | 공사중인 건축물 건축주 명의 변경시 동의서 제출         | 75  |
| 39 |              |             | 건축주 명의변경 시 토지사용승낙서 추가제출 여부         | 77  |
| 40 |              |             | 건축신고 취소 관련                         | 79  |
| 41 |              |             | 하천구역, 접도구역 건축허가시 대지면적 인정여부         | 80  |
| 42 |              |             | 통과도로 위 건축물 연결통로 설치 가능 여부           | 81  |
| 43 |              |             | 이용하지 않는 지목상 도로에 건축신고 가능여부          | 83  |
| 44 |              |             | 건축허가 시 구거 점용허가 관련                  | 85  |
| 45 |              |             | 계획관리지역 내 숙박시설 제한 여부                | 87  |
| 46 |              |             | 건축물 신축 관련 정화조 설치                   | 88  |
| 47 |              |             | 부설주차장 설치 대상 지역 차량 진입도로 확보          | 89  |
| 48 |              |             | 주택건설 사업계획 승인 대상 여부                 | 90  |
| 49 |              | 이행강제금       | 이행강제금 부과 검토                        | 91  |

| 연번 | 분 야          |              | 제 목                              | 페이지 |
|----|--------------|--------------|----------------------------------|-----|
| 50 | 일반행정<br>(22) | 일반행정<br>(12) | △△시 건설기계 등록방법 모색                 | 92  |
| 51 |              |              | △△고분자센터 내 장비 임대 반출               | 93  |
| 52 |              |              | 지방재정 투자사업 심사 관련                  | 95  |
| 53 |              |              | 구획어업허가 신청시 어촌계 동의서 추가 요구 관련      | 97  |
| 54 |              |              | 양식어장 관리 의무 중 어장청소 허용 범위          | 98  |
| 55 |              |              | 어장관리선 지정에 대한 척수 제한 완화            | 99  |
| 56 |              |              | △△ 양돈단지 폐업보상 가능 여부               | 100 |
| 57 |              |              | 딸기 육묘 재배 농가 영입보상                 | 102 |
| 58 |              |              | 축산업 허가 공동명의 가능 여부                | 103 |
| 59 |              |              | ◎◎연구소 연구개발사업비 예산편성 여부            | 104 |
| 60 |              |              | 가족사육업 허가 관련                      | 105 |
| 61 |              |              | 불법 옥외광고물 정비 관련                   | 108 |
| 62 |              | 보조금<br>(10)  | △△군 복식부기 사업체의 보조금 수령계좌 이용        | 109 |
| 63 |              |              | 수산물 산지가공시설 사업 사후관리 강화            | 111 |
| 64 |              |              | 녹색축산육성기금 융자지원 사업 사후관리기간          | 113 |
| 65 |              |              | 거점소득·세척시설 지원사업 계약절차 적정 여부        | 114 |
| 66 |              |              | 농산물가공 영업신고시 다수의 법인 및 농가등록 가능여부   | 116 |
| 67 |              |              | 보조사업 정산 시 인건비 세금계산서 발행의무 여부      | 119 |
| 68 |              |              | 민간자본사업보조 지자체 계약 대행 적용 여부         | 120 |
| 69 |              |              | 승마시설 개·보수사업 가설건축물 지원 가능 여부       | 121 |
| 70 |              |              | 지방보조금 회수 대상 여부                   | 123 |
| 71 |              |              | 건축물 준공전 기계장비 보조금 교부 가능여부         | 124 |
| 72 | 회계분야<br>(23) | 계약<br>(19)   | 전기공사를 토목공사 계약업체와 수의계약 가능여부       | 126 |
| 73 |              |              | △△군 국민체육센터 건립 관련                 | 128 |
| 74 |              |              | △△항 건설공사 건설폐기물 처리용역 정산           | 133 |
| 75 |              |              | 치유센터 지붕 도판 규격의 상이함에 따른 컨설팅       | 135 |
| 76 |              |              | 용역 과업내용 증가로 인한 설계변경 적정성 검토       | 137 |
| 77 |              |              | 임자기구(2공구) 도식식수원개발사업 수의계약 가능 여부   | 139 |
| 78 |              |              | 시설규정 변경에 따른 사업량 증가로 인한 설계변경 적정여부 | 142 |
| 79 |              |              | 관광루트 거리조성사업 관급 조형물제작 계약방법 적정여부   | 144 |
| 80 |              |              | △△소하천 정비사업 관급자재 관련               | 146 |
| 81 |              |              | 건설폐기물 재활용에 따른 처리 및 계약 방식 검토      | 148 |
| 82 |              |              | △△천 생태하천 조성사업 가동보 구매 검토          | 150 |
| 83 |              |              | △△△문학관 ◎◎◎홍상제작 수의계약가능여부          | 152 |
| 84 |              |              | △△ 백두대간 마루금 생태축 복원사업 특허 적용       | 153 |
| 85 |              |              | 자연휴양림 조성 추가사업 수의계약 가능여부          | 155 |
| 86 |              |              | 시장주변 건축공사와 상·하수도공사 발주관련          | 157 |
| 87 |              |              | △△연구소 치유의 숲 조성사업 설계변경 기능여부       | 159 |
| 88 |              |              | 경관 숲 조성사업 산림조합과 수의계약 가능여부        | 160 |
| 89 |              |              | 기본 및 실시설계 용역 통합설계(변경계약) 가능여부     | 162 |
| 90 |              |              | 국도 23호선 송수관 이설공사 수의계약 가능 여부      | 164 |
| 91 |              | 공유재산<br>(4)  | 다수민원과 배치되는 국유재산 용도폐지 가능 여부       | 166 |
| 92 |              |              | △△시 시외버스 정류소 부지 매각 관련            | 168 |
| 93 |              |              | 기존 경로당 매도 가능여부                   | 170 |
| 94 |              |              | 공유재산 관리계획 수립 대상 여부               | 172 |
| 95 | 토지분야<br>(2)  | 확정측량<br>점용허가 | ◎◎◎◎공장 지적 확정측량 관련                | 174 |
| 96 |              |              | 완충녹지 점용허가 연장 가능 여부               | 176 |
| 97 | 환경분야<br>(3)  | 환경<br>(2)    | 해수탱크 침전오니 흡입조설 처리 방법             | 178 |
| 98 |              |              | 식품특화단지 폐수종말처리시설 시운전              | 179 |
| 99 |              | 쓰레기          | 쓰레기 종량제 봉투 타 지자체 판매 가능여부         | 181 |

신청 개요

- 신청일자 : 2013. 3. 21.
- 위 치 : △△군 ◎◎면 주산리 289-1번지 외 51필지  
(답, 전, 임, 도, 구)
- 용도지역 : 자연녹지지역, 제1종 전용주거지역
- 신청면적 : 55,659m<sup>2</sup>
- 채 취 량 : 223,172m<sup>3</sup>
- 깊 이 : 15M  
- 완충녹지 부분 골재채취량 30,000m<sup>3</sup>, 완충녹지 골재채취 깊이 7~15M(추정)

신청 사유

- 2013. 3. 21. 민원인이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조의 규정에 따라 완충녹지<sup>1)</sup> 3,000m<sup>2</sup>가 포함된 신청지에서 골재채취 및 골재채취장 복구용 토사를 채취하기 위한 개발행위 허가 신청
- △△군은 농업 및 임업목적의 토석채취를 위한 경우만 녹지점용허가를 할 수 있도록 한 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 저촉되어 불허가 통보
- 이에 민원인이 완충녹지 점용허가의 적정성에 대하여 문제 제기

제기 과정

- 개발행위 허가 신청(민원봉사과) : 2013. 3. 21.
- 관련부서 의견 조회 : 2013. 3. 22.
- 산림축산과 불가 의견 제출(→민원봉사과) : 2013. 3. 28.
- 개발행위 불허가 통보(→민원인) : 2013. 4. 12.
- 어떻게 하면 허가 받을 수 있는지 등 문의(5회) : 2013.~2015.

1) 대기오염, 소음, 진동, 악취 기타 이에 준하는 공해와 각종 사고나 자연재해 기타에 준하는 재해 등의 방지를 위하여 설치하는 녹지(위 민원대상인 완충녹지 : 면적 3,000m<sup>2</sup>, 길이 250M, 폭 13.7M)

### 관련 법규

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제38조 및 시행령 제43조

### 국토교통부 의견

- “위 사항은 농업이나 임업을 목적으로 하는 사업이 아닌 골재채취를 주목적으로 하는 것으로 점용허가가 어려울 것”이라고 회신  
(국토교통부 녹색도시과-981(2015. 2. 27.))

### 감사 결과

- 「도시공원법」의 해석기관인 국토교통부의 의견에 따라 같은 법 시행령 제43조에서 정한 농업이나 임업을 목적으로 하는 사업이 아닌 골재채취를 주목적으로 하는 사업은 녹지점용이 불가 할 것으로 판단됨

기법행위  
비율내

건축분야  
비율내

일반행정  
영향권

회계분야  
비율내

토지분야  
비율내

환경분야  
비율내

**제도 개요**

- 「건축법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률<sup>1)</sup>」에 따른 인허가를 받지 않고 건축물을 건축하고 사후 양성화를 하고자 할 때 세부 법 규정 적용방법

**신청 사유**

- 대지가 아닌 곳에서 건축행위를 하고자 하는 자는 「건축법」 제11조 및 제14조의 건축허가(신고)와 「국토계획법」 제56조의 개발행위허가를 득하여야 하나 개발행위 허가를 득하지 않고 사업을 완료한 경우가 다수 존재하고 있음
- 불법 개발행위를 한 자는 「국토계획법」에 따라 원상복구를 명하거나 그 밖의 처분을 할 수 있고, 행정처분과는 별개로 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처하도록 규정
- 양성화에 대한 명확한 규정이 없어 업무처리에 혼선이 있음

**관련 법규**

- 「국토계획법」 제56조, 제133조, 제140조
- 「건축법」 제11조, 제14조, 제79조, 제80조, 제110조, 제111조

**검토 내용**

- 개발행위(국토교통부 도시정책과 2015. 3. 4.)  
⇒ 국토계획법령에서 별도로 규정한 사항은 없으나 허가권자가 개발행위의 내용, 인근 토지에 미치는 영향 및 주변지역의 민원발생 여부, 현지여건을 종합적으로 고려하여 원상회복의 실익이 없다고 판단되는 경우라면 사후에도 개발행위허가 신청을 받아 처리할 수 있도록 운영하고 있으나 이는 극히 제한적인 경우에만 해당하는 사항임

1) 이하 “국토계획법”이라 한다.

○ 건축(건축정책과 2013. 12. 6.)

⇒ 위반 건축물이 현행 건축법령에 의한 건축기준 및 기타 관계법령에는 적합하나 건축허가(신고) 절차만 결한 경우에 고발 및 이행강제금 1회 부과 등 행정조치를 선행한 후 새로운 건축허가를 하는 방안을 검토할 수 있음

○ ■■■ 변호사 자문의견

- (불법 행위 양성화 관련) 「국토계획법」 및 기타 관계법령에 적합하고 단순히 허가 절차만 결한 경우라면 원상 복구하는 것은 개인의 재산권을 지나치게 침해하는 허가권자의 재량권 일탈남용으로 볼 수 있으므로 추인허가를 해주는 것이 타당함
- (불법 행위 양성화 규정 마련) 법령상에 양성화에 대하여 상세히 정할 수 없을 뿐만 아니라 각각의 위반사항에 대하여 허가권자가 내용을 가장 잘 알고 있어 허가권자의 재량행위로 양성화하는 것이 타당하며 오히려 법령상에 양성화에 대한 규정을 정한다면 허가권자의 재량권을 축소시키는 행위가 됨

## 감사 결과

- 불법 토지형질 변경(불법 건축 포함)의 내용이 단순히 개발행위허가(건축허가·신고)의 절차만 결한 경우로 위반자가 관계법령에 따른 형사처벌을 받고 이행강제금을 납부하였다면
- 「국토계획법」(건축법 포함) 및 기타법령에 적합하고 허가권자가 개발행위의 내용, 인근 토지에 미치는 영향 및 주변지역의 민원발생 여부, 현지여건을 종합적으로 고려하여 원상회복의 실익이 없다고 판단하는 경우 사후라도 개발행위허가(건축허가·신고) 신청을 받아 처리하는 것이 타당함

사업 개요

- 골재채취허가 현황
    - 위 치 : △△면 오류리 565번지 등 24필지(면적 : 28,548m<sup>2</sup>)
    - 피허가자 : (주)△△산업 ○○○
    - 골재채취 허가 : 2013. 5. ~ 2015. 4. 30.
    - 골재선별파쇄허가 : 2013. 10. ~ 2015. 11. 30.
  - 골재채취장 복구 현황
    - 복구기간 : 2015. 11. 30. ~ 2016. 5월말
    - 공 정 률 : 95% (원상복구 확인서 미징구 1인)
    - 복 구 인 : ○○○ [피허가자 복구공사 위임(위탁)]
  - 복구준공검사 처리 현황신청 내역
    - 민원 접수 : 2016. 10. 11.(신청인)
    - 민원처리기한 연장 : 2016. 11. 7까지 (제출서류 보완 요청)
    - 복구준공검사신청서 반려 : 2016. 11. 8.
- ※ 사유 : 준공조건인 토지소유자 원상복구 확인서 미제출(1인)

신청 사유

- 골재채취 복구사업자 ○○○은 골재채취 구역을 농경지로 복구 완료 후, 복구준공검사를 신청하였으나, △△군에서는 토지소유자의 원상복구 확인서를 제출하여야 한다는 규정이 없는데도, 토지소유자 16명 중 단 1인의 동의서가 없다는 사유로 준공검사처리를 지연함은 부당하므로, 반려처분을 취소하고, 준공검사신청을 수리 해 줄 것을 요청함.



### 관련 법규

- 「골재채취법」 제29조, 같은 법 시행규칙 제16조의2 제2항
- 「골재채취사무처리규정」 제14조 제1항 제4호
- 「농지법 시행규칙」 제36조 제2항 제2호

### 감사 결과

- 동시(동일방식)에 복구된 총 24필지 중 22필지는 경작을 하고 있으나, 민☆☆는 자신의 토지(2필지)가 복구되지 않았다고 주장함, 이에 △△군 담당자와 현지 확인결과 농지로의 복구가 완료된 것으로 확인됨
- 「골재채취법」 및 「농지법」에 없는 관련서류를 보완 요구하여 준공검사를 지연하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됨
- 따라서, △△군수가 농지로의 복구가 완료되었다고 판단하고 있으므로 민원인(복구자)이 제출한 골재채취 준공검사 신청서를 받아 처리하는 것이 타당함

기법행위  
보유권내

건축분야  
보유권내

일반행정  
보유권내

회계분야  
보유권내

토지분야  
보유권내

환경분야  
보유권내

**사업 개요**

○ △△군 관내 ○○해안도로(군도 14호선)는 경관이 좋아 사계절 많은 관광객이 방문하고 있으나 농림지역 내에서 식품접객업 행위제한으로 음식점 영업 행위 허가가 불가능하여 관광객들의 불편이 많은 지역임.

## ○ 토지현황

- 지 목 : 도로(군도 14호선 상)
- 면 적 : 77,836㎡ / 소유자 : 국(산림청)
- 용도지역 : 농림지역
- 음식판매자동차(푸드트럭) 영업면적 : 30㎡

**신청 사유**

- △△군 ○○해안도로에 음식판매자동차营业을 추진할 계획이나 인·허가 부서에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률<sup>1)</sup>」에서 정하고 있는 용도지역(농림지역) 안에서의 행위제한을 적용해야 한다고 주장하고 있고,
- 사업 추진부서에서는 푸드트럭은 건축물이 아니므로 용도지역 제한을 받지 않는 것으로 판단하고 있어
- 위 경우 「국토계획법」 상 용도지역 행위제한 적용 여부

1) 이하 “국토계획법”이라 한다.

### 관련 법규

- 「국토계획법」 제1조, 제2조, 제6조, 제7조, 제36조, 제76조 및 같은 법 시행령 제71조 [별표 21], 제83조
- 「△△군 도시계획조례」 제30조 [별표 20]
- 「식품위생법」 제37조 및 같은 법 시행규칙 제42조

### 감사 결과

- △△군에서는 농림지역인 ○○해안도로변에 음식판매자동차 영업부지를 지정하고 영업자를 모집한 후 위 영업을 추진할 계획이나 해당 토지를 지정하여 영업을 하는 것은 「국토계획법」상 행위제한 규정에 적용될 것으로 판단됨.

기법행위  
내용

건축분야

일반행정  
영역

회계분야

토지분야

환경분야

### 사업 개요

- 사업명 : △△군 공공형 승마장 조성사업
- 사업기간 : 2014. ~ 2017.
- 사업비 : 4,482백만 원(국비 1,850, 도비 130, 군비 2,502)
- 조성규모 : 부지 28,907m<sup>2</sup>, 시설 3,687m<sup>2</sup>
- 사업내용 : 승마장(실내·외), 클럽하우스, 마방, 창고 등



### 신청 사유

- '12년 2월 공공형 승마장 유치 확정이 된 후 1단계 사업을 완료하였고, 공공형 승마장 부지 대부분이 로하스타운 조성사업 부지(지역개발사업구역)와 중첩(28,907m<sup>2</sup> 중 22,234m<sup>2</sup>)됨.  
※ 로하스타운조성사업소 지역개발사업계획 변경 미흡 감사원감사 구두 지적
- 위 사업의 건축허가, 개발행위허가 등 개별법에 따른 행정절차이행은 완료하였으나, 지역개발사업구역 중첩부지에 대해서는 지역개발지원법에 따라 개발계획 변경 및 실시계획 인가를 득하지 못한 상황, 중첩부지에 대해 개발계획변경 승인을 받아야 하는지 여부

## 관련 법규

- 「지역개발 및 지원에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제8조, 제11조, 제23조, 제24조와 (법률 제12737호, 2015. 1. 1. 시행) 부칙 제4조

## 감사 결과

- 「지역개발지원법」 제8조, 제11조, 제23조, 제24조와 (법률 제12737호, 2015. 1. 1. 시행) 부칙 제4조의 규정에 시·도지사는 지역개발계획을 수립하거나 변경하려면 국토교통부장관의 승인을 받아야 함.
- 지정권자는 지역개발사업구역을 지정하려는 경우에는 국토정책위원회 또는 지역개발조정위원회의 심의를 거쳐야 하고, 지정된 지역개발사업구역을 변경하려는 경우에도 또한 같음.
- 지정권자는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 국토정책위원회 또는 지역개발조정위원회의 심의를 거쳐 실시계획을 승인하여야 하며, 승인받은 실시계획을 변경하거나 폐지하려는 경우에는 위를 준용함.
- 공공형 승마장 조성과 관련하여 일부 인허가 등 행정절차를 이행하였다고 하나 현재 국토교통부에 신청된 △△군 로하스타운 조성사업 계획변경은 지역개발계획 변경 승인 대상이고, 위 승마장 조성부지의 제척 또한 위 변경계획의 일부로 국토교통부장관의 변경 승인을 받아야 할 것임.

1) 이하 “지역개발지원법”이라 한다.

개발행위  
비용관리

건축분야  
비용관리

일반행위  
비용관리

회계분야  
비용관리

토지분야  
비용관리

환경분야  
비용관리

사업 개요

## | 가설건축물 축조신고 현황

- 위 치 : △△군 ○○면 봉명리 649외 5필지
- 지 적 : 4,980m<sup>2</sup>
- 건축연면적 : 3,858.07m<sup>2</sup>
- 구 조 : 강파이프조
- 용 도 : 동식물관련시설(육상어류양식장)
- 존치기간 : 2017. 5. 23. ~ 2020. 5. 18.

## | 개발행위허가 현황

- 위 치 : 상 동
- 개발면적 : 4,980m<sup>2</sup>
- 개발목적 : 동식물관련시설(육상어류양식장) 신축
- 사업기간 : 2017. 6. 26. ~ 2019. 4. 30.

신청 사유

- 개발행위허가를 받고, 토목공사를 진행 중 토사 유실로 인근 토지에 피해가 발생함에 따라 개발행위허가 부서에서 공사 중지를 통보하여 현재 부지조성공사를 중지하였고, 가설건축물은 적법하게 신고하였으므로 공사 중에 있음.
- 이에 개발행위 허가부서에서는 개발행위 준공(대지조성 완료) 후 가설건축물 축조신고를 처리하여야 위와 같은 민원을 예방할 수 있다는 입장임.
- 그러나 민원인에게 개발행위 준공 후 가설건축물 축조신고를 신청하도록 할 경우 토목공사와 건축공사를 별도로 진행하여야 함에 따라 경제적 손해가 발생하는 등 불편을 초래하게 됨.
- 이 경우 가설건축물 축조신고 수리 시점을 언제로 하여야 하는지

## 관련 법규

- 「건축법」 제11조, 제20조
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조, 제61조, 같은 법 시행령 제53조

## 감사 결과

- 가설건축물의 축조신고를 받은 때에는 다른 법령에 따른 제한 규정에 대하여 확인이 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 미리 협의하도록 되어 있어, 개발행위허가(토지관련 허가)등에 대해서 협의 할 수는 있을 것으로 판단됨.
- 한편, 가설건축물의 축조 또한 개발행위허가 대상으로 개발행위허가를 받지 않고 가설건축물 축조를 할 수는 없음.
- 결과적으로 △△군의 문의대로 허가권자의 편의대로 건축주에게 개발행위허가 준공 후 가설건축물 축조신고를 하라는 것은 법령에 근거하지 않을 뿐더러 민원인에게 시간·경제적으로 피해를 주는 것으로 이는 절차상 맞지 않은 것으로 판단됨.

개발행위  
허가권

건축분야  
허가권

일반행정  
영향권

회계분야  
허가권

토지분야  
허가권

환경분야  
허가권

**사업 개요**

- 위 치 : △△군 ○○면 원동리 267번지 외 3필지<sup>1)</sup>
- 대지면적 : 5,104m<sup>2</sup>(답)
- 개발행위 목적 : 자원순환관련시설(건설폐기물 중간처리시설) 신축

**신청 사유**

- 개발면적이 5,104m<sup>2</sup>이며 주도로에서 진입하는 군계획도로가 개설되지 않았고 폭이 약 4m로 협소하여 차량통행을 위한 적정 폭이 확보되지 않았을 경우 6m이상의 도로를 확보하여야 하는지?

**관련 법규**

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 내지 제58조
- 「개발행위허가 운영지침」(국토교통부훈령 제569호, 2015.8.13.)

**감사 결과**

- 「개발행위허가 운영지침」에 진입도로는 도시·군계획도로 또는 시·군도, 농어촌도로에 접속하는 것을 원칙으로 하고, 위 도로에 접속되지 아니한 경우 진입도로를 개설해야 하며,
- 개설(도로확장 포함)하고자 하는 진입도로의 폭은 개발규모가 5천m<sup>2</sup> 이상 3만m<sup>2</sup> 미만은 6m 이상으로서 개발행위규모에 따른 교통량을 고려하여 적정 폭을 확보하여야 함.
  - － 주변교통에 지장을 초래하지 않기 위하여는 지침대로 도로 폭을 확보

1) 관련지번 : 268-1, 269-1, 269-2



신청 개요

## | 개발행위허가

- 위 치 : △△군 · 읍 ○○리 41-8번지
- 지역/지구 : 보존관리지역/준보존산지, 지목 - 임야
- 용 도 : 동 · 식물관련시설(우사) 신축
- 신청면적 : 4,238m<sup>2</sup>(절토량: 16,062m<sup>3</sup>)

## | 건축(증축)허가

- 건축면적 : 6,439.86m<sup>2</sup>
- 연 면 적 : 6,439.86m<sup>2</sup>
- 증축면적 : 1,632m<sup>2</sup>
- 구 조 : 경량철골조

※ 위치 신청인 등은 개발행위허가 신청내용과 동일함.

신청 사유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조의 규정에 따르면 보전관리 지역의 산림에서의 농업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경 및 토석의 채취는 「산지관리법」에 따르도록 되어 있음.

※ 「농지법 시행령」 제2조의 규정에 따라 축사는 농업행위임.

- 위 경우 개발행위허가(협의)를 받아야 하는지 여부?

관련 법규

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조와 같은 법 시행령 제53조

감사 결과

- 건축허가 대상의 행위를 할 경우 개발행위허가(협의) 대상임.

개발행위  
내용확인건축분야  
내용확인인바탕  
내용확인환경분야  
내용확인토지분야  
내용확인환경분야  
내용확인

**신청 개요**

- 최근 창고, 축사, 양어장 등 건축물 지붕에 태양광을 설치하고자 하는 문의가 많음.
- 공작물 축조 시 「건축법」상 공작물 축조신고와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률<sup>1)</sup>」상 개발행위허가를 병행하여야 하는지 여부에 대하여 검토 요청

**신청 사유**

- 「건축법 시행령」 제118조의 규정에 따르면 높이 5m를 초과하는 태양광 발전설비는 공작물 축조 신고를 하도록 되어 있음.
- 개발행위허가 대상이며 높이 5m를 초과하는 태양광 발전설비를 건축물 지붕에 설치하고자 할 때 개발행위허가와 공작물축조신고를 병행하여야 하는지 검토 요청

**관련 법규**

- 「건축법」 제83조와 같은 법 시행령 제118조
- 「국토계획법」 제56조와 같은 법 시행령 제53조

**감사 결과**

- 「건축법」과 「국토계획법」에 따라 공작물 축조 신고와 개발행위허가를 받아야 함.

1) 이하 “국토계획법”이라 한다.

**신청 개요**

- 위 치 : △△시 ○○면 흥덕리 360번지 외 15필지
- 용도지역 : 생산관리지역, 농림지역
- 대지면적 : 23,560m<sup>2</sup>
- 건축면적 : 11,633.33m<sup>2</sup>(신청 4,909.26m<sup>2</sup>)
- 개발행위 목적 : 동·식물관련시설(축사) 부지 조성/양성화

**신청 사유**

- 동·식물관련시설(축사) 건축 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제57조와 「△△시 도시계획조례」 제29조2에 따라 도시계획위원회 심의를 받아야 함.
- 위와 같은 축사 양성화의 경우에도 위 규정에 따라 도시계획위원회 심의를 거쳐 개발행위허가를 하여야 하는지?

**관련 법규**

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제56조, 제59조 및 같은 법 시행령 제57조
- 「△△시 도시계획조례」 제29조2

**타 시·군  
업무처리**

- 무허가 축사 양성화와 관련하여 중앙부처 T/F회의시 일부 시·군에서 이미 조성을 완료하여 설치되어 운영되고 있는 건축물의 대지에 대해 개발행위허가를 득하도록 하여 관련 절차가 어렵고 비용이 소요되어 양성화가 어렵다는 축산단체 요구에 개발행위허가를 제외하도록 합의하였음.
- 전남 22개 시·군 중 △△시와 일부에서만 축사양성화시 개발행위허가(도시계획위원회 심의 포함)를 받도록 하였으나 2017. 11. 7. ◎◎시에서도 위 개발행위허가를 받지 않기로 하였음.

**감사 결과**

- 기 건축되어 있는 축사 양성화의 경우 개발행위허가(도시계획위원회 심의 포함)를 하는 것은 실익이 없어 불필요한 것으로 판단됨.

개발행위  
내용

건축분야

인개발행위  
영향

환경분야

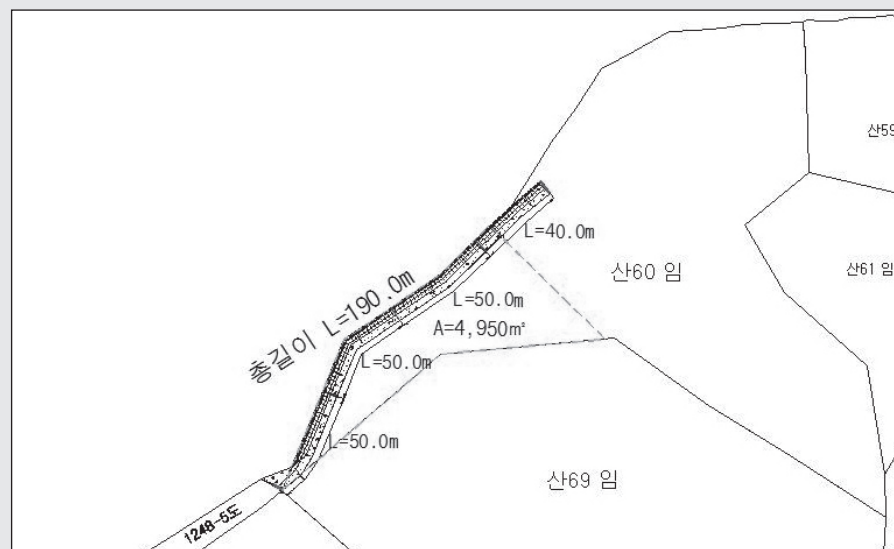
토지분야

환경분야

신청 개요

- 위 치 : △△군 ○○면 대곡리 산60번지
- 지역/지구 : 농림지역, 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 공익용산지, 임업용산지
- 대지면적 : 25,091m<sup>2</sup>,
- 지 목 : 임야
- 신청면적 : 4,950m<sup>2</sup>
- 용 도 : 양식장 신축부지(가설건축물 2,800m<sup>2</sup>)

[그림] 양식장 신축 산지전용 계획

신청 사유

- 건축주는 본인 소유의 토지(임야)에 양식장을 신축할 계획으로 산지전용허가를 신청하였으나,
- 산지전용 허가부서에서는 「산지관리법 시행령」 제13조에 따라 지목상 도로와 연결되지 않아 행위가 제한되고,

- 지목상 도로와 연결하더라도 위 법률상 진입도로 길이는 50m 이하로 제한되기 때문에 현장과 같이 진입도로 길이가 190m가 필요할 경우 진입도로 개설을 목적으로 산지전용허가(측량과 공사 포함)를 50m씩 4번에 걸쳐서 받으라고 함.

※ 건축주는 사업부지에 사도개설허가(L=190m, B=10~12m)를 받았으나 사도개설허가시 산지전용허가 관련 협의는 하지 않았음.

- 건축주가 위와 같이 진입도로 개설을 위한 산지전용허가를 4번에 걸쳐서 받을 경우 시간적·금전적으로 부담이 상당해 산지전용허가를 한번만 받아도 되는지?

### 관련 법규

- 「산지관리법」 제12조와 같은 법 시행령 제13조
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조
- 「수산자원관리법」 제52조와 같은 법 시행령 제40조 [별표 16]

### 감사 결과

- 사업부지는 도로에 접해 있어 「산지관리법」 상 진입도로 개설을 목적으로 산지전용허가를 받을 필요가 없을 것임.
- 또한, 사업부지가 도로에 접하지 않아 진입도로 개설이 필요한 경우 수산자원보호구역의 산지에서 행위제한은 「수산자원관리법」을 적용하도록 되어 있어
- 위와 같이 어업용 건축물 진입도로 개설을 위한 산지전용허가는 한 번에 처리가 가능할 것임.

**신청 개요**

- 신청예정지 : △△시 ○○동 879
- 사 업 자 : (주)○○○
- 신청예정사업 : 액화석유가스 충전사업

**신청 사유**

- 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제5조 및 같은 법 시행규칙 제12조의 규정에 따르면 사업소의 부지는 그 한 면이 폭 8m 이상의 도로에 접하도록 되어 있음.
- 신청부지와 접한 면이 지목상 제방으로 되어 있으나, 실제 도로로 사용하고 있을 경우 도로로 인정하여 허가가 가능한지 여부
  - ※ 건축부서에서는 실제 도로로 사용하면 건축허가가 가능하다고 함.

**관련 법규**

- 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제5조와 같은 법 시행규칙 제12조 [별표 4]

**감사 결과**

- 지목상 제방으로 되어 있으나 사실상 도로로 사용하고 있고, 위 토지는 △△시의 소유로 불특정 다수가 사용할 수 있으며, 위 제방을 사실상 다른 용도로 전용하여 사용할 수 없는 것으로 보여 도로로 인정하여 허가가 가능할 것으로 판단됨.
  - ※ 투자 유발 : 7억원, 고용창출 : 2명(상시고용)

**신청 개요**

- 농지인 경우 태양광 발전시설을 설치하기 위해서는 개발행위허가와 농지전용허가를 받아야 함.
- 태양광 발전시설의 경우 개발행위허가 시 도로 확보기준을 적용하지 않으나, 농지전용허가 시 공부상 도로와 접하여야 함.
- 신청지역은 군에서 소유한 지목은 전이나 약 10년 전에 도로로 사용하기 위하여 군에서 포장(폭 3m)한 사실상 도로와 접해 있음.

**신청 사유**

- 「농지법」 제2조에 따르면 농로는 농지에 해당되어 농지전용 허가가 필요한데, 위 사실상의 도로를 농지전용허가 시 도로로 인정하여도 되는지?

**관련 법규**

- 「농지법」 제2조, 제34조 및 같은 법 시행령 제2조
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조
- 「개발행위허가 운영지침」(국토교통부훈령 제569호, 2015.8.13.) 3-3-2-1

**감사 결과**

- 실제 도로로 사용하기 위하여 군에서 개설하였고, 통행에 지장이 없는 3m이상의 경우에 해당되면 도로로 인정할 수 있을 것으로 보임.

개발행위  
내용리뷰건축분야  
리뷰인개발행위  
영향리뷰환경분야  
리뷰토지분야  
리뷰환경영향  
리뷰

**신청 개요**

- 홀로 들판에 떨어져 있는 산지는 대부분 준보전산지로 지정되어 있으나 경지정리 등으로 주변이 농업진흥구역으로 변경되면 준보전산지의 임야는 농림지역이 됨.

**신청 사유**

- 일부 민원인은 준보전산지이므로 산지전용허가를 하여 줄 것을 요청하나 농림지역이므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률<sup>1)</sup>」 상 용도지역의 행위제한을 적용받아 허가 처리가 어려움.
- 위 경우 「국토계획법」 상 용도지역의 행위제한을 적용하여 업무를 처리하여야 하는지?

**관련 법규**

- 「산지관리법」 제4조, 제14조
- 「국토계획법」 제6조, 제36조, 제56조, 제76조 및 같은 법 시행령 제71조
- 「도시·군관리계획수립지침」(국토교통부 훈령 제920호, 2017. 9. 20.) “3-1-1-1, -2”, “3-1-7-1”

**감사 결과**

- 「산지관리법」으로 지정된 준보전산지가 농림지역으로 지정된 지역은 인접지가 농업진흥구역으로 보전이 필요한 지역에 대한 보전 용도지역을 우선하여 부여한 것으로 판단됨.
- 「국토계획법」 상 용도지역 내 행위제한을 적용하여야 할 것으로 판단됨.

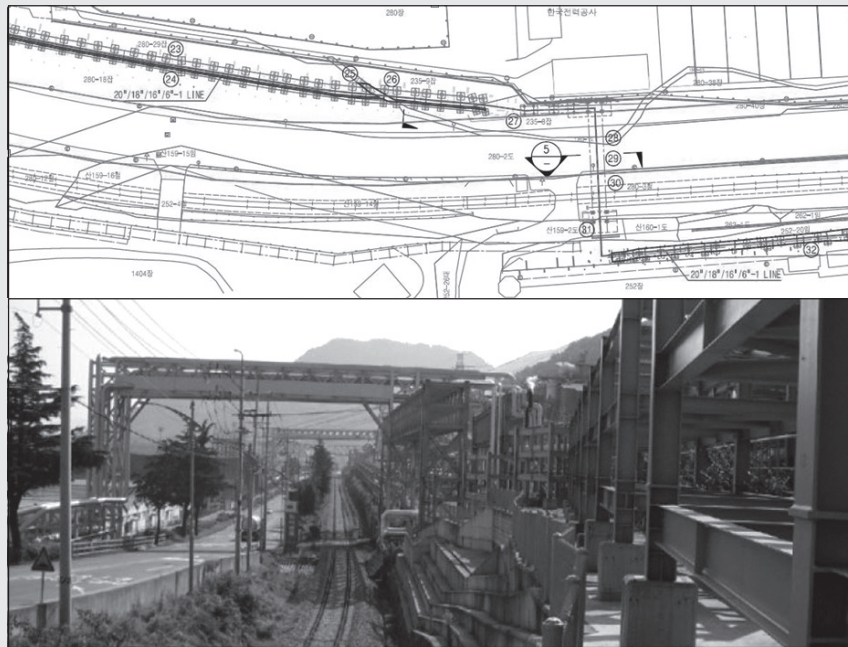
1) 이하 “국토계획법”이라 한다.



## 신청 개요

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」<sup>1)</sup> 제13조의4에 따라 준공된 산업단지에 개발행위를 하려는 경우 개발계획 반영사항에 대하여는 산업단지 개발계획에 반영하여 사업을 시행하고,
- 산업단지 개발계획에 반영할 필요 없는 행위에 대하여는 실시계획 승인을 받거나 개별법(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」<sup>2)</sup>, 「도로법」 등)에서 정하는 바에 따라 행위를 할 수 있음.

[그림] 파이프랙 및 배관 현황



## 신청 사유

- 준공된 여수 국가산단 내 입주기업들이 운영 중인 공장에서 원료 수급 등을 위해서 추가로 파이프랙 및 배관을 설치할 경우 「산업입지법」 제13조의4에 따라 개별법(도로의 경우 도로점용, 하천의 경우 하천점용, 공작물 설치에 따른 개발행위허가 등)에 따른 허가만을 받아 시행하여도 되는지?

1) 이하 “산업입지법”이라 한다.

2) 이하 “국토계획법”이라 한다.

### 관련 법규

- 「산업입지법」 제13조의4, 제17조의2, 같은 법 시행령 제15조의4, 제21조의2
- 「국토계획법」 제56조와 같은 법 시행령 제53조

### 국토교통부 의견

(산업입지정책과-2560호, 2012. 10. 29.)

- 배관 및 파이프랙 설치가 산업단지개발사업 대상 여부인지?  
⇒ 산업단지에 입주한 개별입주업체가 원료수급 등 필요에 의해서 설치하는 배관 및 파이프랙은 「산업입지법」에서 정한 기반시설에 해당하지 않으므로 산업단지개발사업 대상이 아님.
- 배관 및 파이프랙 설치가 산업단지개발사업 외 개발사업의 경우 인허가 법령에 대하여  
⇒ 당초 도로점용, 하천점용 등 개별법령에 따라 인허가 승인 후 설치한 원료수급시설(파이프랙)에 대한 추가 보강공사는 당초 허가받은 개별법령에 따라 인허가를 받아야 함.

### 감사 결과

- △△시에서 문의한 준공된 산업단지 내에 원료 수급 등을 위하여 추가로 파이프랙 및 배관을 설치할 경우 개별법에 따른 인·허가를 받아야 하는지는  
- △△시 판단대로 개별법에 따른 개발행위허가와 각종 점용허가 등을 받은 후 사업을 시행하는 것이 타당할 것으로 판단됨.

**신청 개요**

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률<sup>1)</sup>」에 따라 여수국가산단 개발사업 실시계획승인을 득하여 추진 중인 민간사업에 대하여 사업장에서 발생되는 부수적인 토석 처리에 대하여 「산지관리법」에 따라 지방산지관리위원회 심의 등을 거쳐 토석채취허가를 득하였음.

**신청 사유**

- 여수국가산단 내 실시계획승인(토석채취허가 포함)을 득하고 토석 처리를 위한 크라셔 설치시 추가로 개발행위허가를 받아야 하는지 ?

**관련 법규**

- 「산업입지법」 제6조, 제17조, 제21조
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률<sup>2)</sup>」 제56조와 같은 법 시행령 제53조

**감사 결과**

- 실시계획승인(토석채취허가 포함) 시 크라셔 설치에 따른 개발행위허가를 받지 않았을 경우 「국토계획법」에 따른 개발행위허가를 받아야 함.

1) 이하 “산업입지법”이라 한다.

2) 이하 “국토계획법”이라 한다.

개발행위  
부지내

건축분야

일반행위  
영향권

환경분야

토지분야

환경분야

**사업 개요**

- 시설현황 : 공공시설(학교) 85,230㎡
- 대학 건물 건축허가내용(허가일자 : 1999. 5. 13.)
  - 건축위치 : △△군 · 읍 덕제리 산 138-3번지 일원
  - 건축주 : 학교법인 ○○학원 (2007년 법인 해산)
  - 건축면적 : 1,363㎡
  - 연 면 적 : 8,444㎡
  - 규 모 : 지하1층, 지상7층 \* 공사중지 2002. 6.(공정 약 50%)
- 그동안 추진상황
  - 1998. 7. 25. : 학교법인 설립인가  
(교육부 장관→학교법인 ○○학원 대표 ○○○○)
  - 1998 10. 14. : ○○항공대학교 공공시설 입지승인 신청  
(○○학원→군)
  - 1998.12. 23. : 공공시설 입지승인을 위한 농지전용협의 통보
  - 1999. 1. 13. : 공공시설 입지승인(군→○○학원)
  - 1999. 5. 13. : 대학건물 건축허가(2002년 건축 전면 중단)
  - 2003. 1. 1. : 법률 전부 개정에 따라 명칭 변경
  - 2005. 1. 4. : 도시관리계획 변경결정 고시(면적감소4,391㎡)
  - 2007 3. 16. : ○○학원 학교법인 해산인가(교육부→○○학원)
  - 2012. 4. 15. : 법률 개정에 따라 명칭 변경
  - 2018. 1. 8. : 군계획시설(대학교) 폐지 진정민원 접수

**신청 사유**

- 현재 군계획시설(대학교)은 종전법에 따라 민간인(○○학원)이 주민제안을 하여 공공시설 입지승인을 받으면서, 농지 · 산지전용 허가를 의제 처리하였음. 이후 건축허가를 받아 건축 공사 중 중단 되었고, 편입 토지의 소유권은 제3자에게 경매로 이전된 상태임

- 또한, 최초 공공시설 입지승인을 받고 대학교 건설 사업자인 학교법인 ○○학원이 2007년 교육부로부터 법인 해산인가를 받아 사업자 및 최초 시설입안 제안자가 사라짐.
- 대학교 시설 편입 토지 소유자와 주변 토지 소유자는 △△군에 군계획 시설(대학교) 결정으로 인해 직·간접적으로 재산권을 침해당하고 있다며 군계획시설에서 폐지하여 줄 것을 요구함.
- 민간인이 제안을 하여 결정된 군계획시설을 우리 군이 직권으로 취소가 가능한지와 군계획시설을 폐지할 경우 의제 처리된 농지·산지 전용허가 취소가 되는지

### 관련 법규

- 구「국토이용관리법」 제20조 및 같은 법 시행령 제21조
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조

### 감사 결과

- △△군에서 취소할 수 있으나, 변경 계획이 없는 상황에서 이를 추진하는 것은 어려울 것으로 보임.
- 또한, 군계획시설이 폐지되면 이에 따른 농지·산지전용허가는 취소되는 것으로 보는 것이 타당함.

## 18. 개발행위(토지 분할) 허가 가능 여부

## 사업 개요

- 위 치 : △△군 ○○면 송암리 226-2번지의 1필지
- 행위종류 : 토지 분할
- 지 역 : 계획관리지역, 보존관리지역
- 분할내용

(단위 : m<sup>2</sup>)

| 위 치             | 지목 | 지적    | 분할면적 | 용도지역      |
|-----------------|----|-------|------|-----------|
| ○ ○ 면 송암리 226-2 | 답  | 1,353 | 80   | 계획관리      |
| ○ ○ 면 송암리 7     | 전  | 2,061 | 461  | 계획 · 보존관리 |

※ 토지 경계로부터 약 4m 토지 분할하여 소유권 이전

[그림] 토지분할 계획





## 신청 사유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제56조 및 같은 법 시행령 제51조의 규정에 따르면 해당 부지의 토지 분할은 개발행위허가를 받아야 할 대상임.
- 「개발행위허가 운영지침」 3-6-4-2의 규정에 따르면 너비 5미터 이하로의 토지분할은 주변토지의 이용현황과 분할되는 토지의 용도 등을 감안하여 토지의 합리적인 이용을 저해하지 않는 범위에서 허용한다고 되어 있음.
- 위 토지 분할 목적의 개발행위허가가 가능한지 여부

## 관련 법규

- 「국토계획법」 제56조 및 같은 법 시행령 제51조, 제56조 [별표1의2]
- 「개발행위허가 운영지침」(국토교통부 훈령 제569호, 2015.8.13.) 3-6-4-2
- 「△△군 도시계획 조례」 제24조

## 감사 결과

- 자신의 토지에 출입하기 위한 소유권 이전 목적의 토지 분할로 이는 토지의 합리적 이용에 저해되지 않아 개발행위허가가 가능할 것으로 판단됨.
- 이와 별개로 기획부동산의 무분별한 토지 분할을 방지하기 위하여 「국토계획법 시행령」 [별표1의2] 제2호 라-(1)-(라)의 규정에 따라 인가·허가 등을 받지 않거나 기반시설을 갖추지 않아 개발이 불가능한 토지의 분할에 관한 사항에 대하여 △△군의 도시계획 조례 개정이 필요할 것으로 판단됨.

1) 이하 “국토계획법”이라 한다.

개발행위  
허가요건

건축물  
허가요건

일반행위  
허가요건

화물  
운반허가요건

토지  
분할허가요건

환경  
영향평가요건

**신청개요**

- 2017. 12. 14. 일 농작물 재배를 목적으로 초지 전용신고를 수리함
- 이 후 초지전용기간 만료 안내 및 완료 독촉 등을 하였으나, 사업기간 내 완료 신고서 등이 제출되지 않아 현지 확인한 결과 농작물 재배지(전)로 목적사업이 미착수 되었고, 초지 상태로 보존되어 있었음.
- 한편, 공부를 확인한 결과 2018. 1. 11. 초지전용 목적사업을 착수하지도 않은 상태에서 지목이 목장용지에서 전으로 변경되었고, 타 부서에 2018. 2. 7. 태양광 발전시설 부지 조성을 위한 개발행위허가가 신청되었으며, 전기사업 허가는 득한 상태임.
  - ※ 전기사업(태양광 발전) 허가 현황
    - 전기사업 당초 허가 : 2014. 8. 28.
    - 전기사업 변경 허가 : 2017. 11. 24.(용량 변경 등)
    - 전기사업 허가 기간 : 2014. 8. 28. ~ 2020. 11. 23.
- 동 민원에 대하여 2018. 5. 30. 초지전용 기간 내 목적사업 미착수와 임의 지목변경 등 초지전용신고 목적 및 조건 위반으로 초지전용신고를 취소하고, 관련부서에 지목변경 취소 및 개발행위허가 취소 등 행정조치 요구하였음.
  - ※ 현재 지목은 목장용지로 다시 변경되었고, 개발행위허가는 신청 중임.

**신청 사유**

- 민원인은 동 필지에 대하여 농작물 재배를 목적으로 초지전용신고를 재신청하고자 하는데 초지전용 신고가 가능한지

**관련 법규**

- 「초지법」 제23조, 제23조의2



### 신청기관 의견

- 초지에는 태양광 발전 사업이 불가함에도 거짓으로 농작물 재배 목적으로 초지전용신고를 하여 취소되었고, 현재도 민원인은 태양광 발전 사업을 하기 위하면서도 거짓으로 농작물 재배 목적의 초지전용 계획서를 작성하여 재신고하고자 하는 것으로 판단됨.

### 감사 결과

- △△군에서 판단한 바와 같이 동일 필지, 동일 시기에 다른 사업을 동시에 허가(신고)를 할 수 없을 것으로 보이고, 추후라도 초지전용 재신고가 법령을 회피할 목적으로 거짓으로 한 것이라면 취소할 수 있을 것으로 보임.

기법행위  
내용

건축분야

인바행위  
영향

회계분야

토지분야

환경분야

**신청 개요**

| △△읍 기산리, ○○리 도시지역 내 경지 정리된 토지 현황

- 1구역(자연녹지지역), 면적 29,585㎡(지목 : 답, 과, 창, 대, 구거)
- 2구역(생산녹지지역), 면적 108,310㎡(지목 : 답, 전, 대, 잡, 구거, 도로)
- 3구역(생산녹지지역), 면적 50,146㎡(지목 : 답, 전, 대, 창, 구거, 도로, 하천)
- 4구역(자연녹지지역), 면적 123,467㎡(지목 : 답, 대, 구거, 도로)

※ 도시지역인 자연·생산녹지지역 내 경지 정리된 토지(농업진흥지역이 아닌 경우)의 건축허가는 「국토계획법」에 따라 용도지역 내 행위 제한만 따르면 되는데, 농지전용허가 시 농업진흥지역이 아닌 경지 정리된 토지도 전용허가 제한사항으로 이중 제재하여 불편이 발생함.

**신청 사유**

- 도시 주변으로 경지 정리된 도시지역인 녹지지역이 상당 부분 분포되어 있어 건축허가 민원 상담이 많고 지역 여건상 개발이 필요한 실정이나 해당 지역이 경지 정리되었다는 이유로 농지전용 허가 시 별도로 규제하여
  - 농업진흥구역 내 가능한 농업용 시설 외에는 건축이 불가능하여 재산권 침해 및 지역 개발 저해 발생
  - 위 신청개요와 같이 농업진흥구역으로 지정되지 않은 도시지역인 녹지지역에 대한 건축행위 제한 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제76조에 따라 용도지역에서 건축물의 건축 제한을 따르지 아니면, 위 건축제한 외에 추가로 「농지법」 제37조에 따라 농업진흥구역에 준하여 허가 제한을 하여야 하는지
- ※ 위 녹지지역 내 경지정리 지역은 이미 도시화된 지역으로 농업진흥구역과 농업보호구역에서는 해제된 지역임.

1) 이하 “국토계획법”이라 한다.

### 관련 법규

- 「국토계획법」 제76조 및 같은 법 시행령 제71조 [별표 16], [별표 17]
- 「△△군 도시계획 조례」 제31조 [별표 15], [별표 16]
- 「농지법」 제28조, 제32조, 제34조, 제37조 및 같은 법 시행령 제28조, 제33조
- 「농업진흥지역관리규정」 제8조

### 감사 결과

- △△군에서 위 토지를 경지 정리 사업을 하였으나 농업진흥구역으로 지정할 필요성이 없어 지정하지 않았고,
- △△군 도시계획부서는 위 토지를 지역 발전을 위하여 개발이 필요하여 「국토계획법」에 따라서 건축행위 제한을 하여야 한다고 판단하고 있으며,
- △△군 농지부서에서도 위 토지에 대하여는 농지로서의 보전할 필요가 적다고 판단하고 있는 점 등을 종합해 볼 때
- 위 신청개요의 토지에서 건축행위 시 「국토계획법」 제76조의 규정에 따라 건축 제한을 하는 것이 타당할 것으로 보임.

기법행위  
부응률내

건축분야  
부응률내

일반행정  
응답률내

회계분야  
부응률내

토지분야  
부응률내

환경분야  
부응률내

## 사업 개요

| 토석채취허가 신청 예정(민원인 ⇒ 산림산업과)

- 위 치 : △△군 · 읍 주봉리 산79번지외 12필지(임, 답, 대지, 전)
- 목 적 : 산림골재(사질토 및 풍화토)를 선별하여 골재(모래) 생산
- 신청면적 : 98,446㎡(채취장 86,276㎡, 완충녹지 12,170㎡)
- 용도지역 : 농림지역, 계획관리지역

| 개발행위허가 협의(개발행위허가 부서 ⇒ 산림산업과)

- 개발행위허가 면적 : 22,607㎡(계획관리지역에 한함)
- 매장문화재조사, 환경영향평가, 재해영향평가 협의 : 98,446㎡

신청 사유  
(내용)

- 토석채취 대상 토지가 농림지역과, 계획관리지역으로 2개의 용도 지역에 걸치고, 농림지역내에 지목은 임야, 답, 전, 대지로 각각 나뉘어 있음
  - 농림지역 74,860㎡, 계획관리지역 22,607㎡
  - 임야 87,590㎡, 답 8,754㎡, 전 1,692㎡, 대지 493㎡
- 토석채취를 위한 사업대상지 98,446㎡에 대하여 개발행위허가 협의를 하였고, 개발행위 허가부서에서는 계획관리지역인 22,607㎡에 대해서만 개발행위 협의(허가협의)하였으며, 나머지에 대하여는 개별법에 의한 허가를 득하도록 통보
  - 「산지관리법」(토석채취), 「문화재보호법」(매장문화재조사), 「환경영향평가법」(환경영향평가), 「자연재해대책법」(사전재해영향 검토협의)
- 이에 따라 전체 사업대상 98,446㎡중 개발행위 협의(허가)면적 (22,607㎡) 외에는 별도의 토석채취허가를 신청하여야 하는지? 단일 목적사업 대상토지가 두 개의 용도지역에 걸치는 경우라도 토석채취 1건으로 개발행위허가를 통하여 처리하여야 하는지?

## 신청 기관 의견

- 갑 설 : 토석채취 허가, 문화재, 환경, 재해 등 전체면적을 1건의 토석채취 허가로 처리
- 을 설 : 토석채취 허가, 개발행위 허가는 각각 별도로 처리, 문화재, 환경, 재해 등은 전체면적으로 협의
- 병 설 : 토석채취, 개발행위, 골재채취 허가는 각각 별도로 처리, 문화재, 환경, 재해 등은 전체면적으로 협의

## 관련 법규

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제56조, 제61조
- 「산지관리법」 제25조, 시행령 제32조, 시행규칙 제24조, 제26조
- 「골재채취법」 제22조, 제23조
- 「환경영향평가법」 시행령 제59조 및 제61조
- 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 시행령 제4조
- 「자연재해대책법」 제6조

## 감사 결과

- 국토교통부의 회신내용 및 귀군에서 검토한 바와 같이 「국토계획법」에 따라 토석채취에 따른 개발행위 허가 면적은 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역의 산림 면적을 제외하고 적용해야 할 것이고,
- 「산지관리법」에 따른 토석채취 허가 면적은 계획관리지역을 제외한 농림지역 내 산지에 대하여 적용하며,
- 「골재채취법」에 따른 농림지역 내 지목이 대지, 농지(전, 답)에 대하여는 골재채취 허가 면적에 해당되고,
- 매장문화재 지표조사는 사업대상 면적 전체를 대상으로 사업계획 이전에 실시하여야 하고, 소규모 환경영향평가 및 사전재해영향성검토 협의의 경우도 사업면적 전체를 대상으로 사업계획 승인·허가(인허가) 이전에 처리해야 할 것으로 보임

1) 이하 “국토계획법”이라 한다.

기법행위  
비용부담

건축분야  
비용부담

인법행위  
비용부담

회계분야  
비용부담

토지분야  
비용부담

환경분야  
비용부담

## 신청 개요

- 위치 : ○○면 죽장리 904-1번지 외5필지
- 면적 : 48,281m<sup>2</sup>(지목 : 전, 임야) , 신청 면적 : 40,000m<sup>2</sup>
- 목적 : 태양광 발전시설 설치
- 도로 이용현황 : 농로로 판단, 지목(전, 답, 임), 개인 사유지



태양광시설 설치 예정지

기 설치된 농로(지목 : 답),  
폭 : 2.5~2.8m

※ 신청부지는 법정도로와 접해있지 않고 개인소유 농지 4필지에 개설된 농로와 연결

신청 사유  
(내용)

- 개발행위허가 신청예정지 진입도로는 군계획도로, 군도, 농어촌도로에 접해 있지 않은 상태임.
- 신청부지로 연결되어 있는 현황도로는 농로(지목 : 전, 답, 임)이고, 개인소유이나 신청인은 진입도로로 인정해야 한다며 주장하고 있음.
- 그러나 「농지법」상 농로는 포장여부와 관계없이 농지이용행위임.
- 따라서 농로를 기타시설물 등의 설치를 위한 진입도로로 사용할 때는 농지전용이 필요하다는 것이 △△군 의견임
  - 2018. 2. 23. 개발행위허가 신청(3건)하였으나 △△군의 의견에 따라 신청인은 2018. 4. 30. 민원을 취하하고 재차 가능성 여부를 타진해옴
- 위 사항에 대한 진입도로기준 법률해석에 대하여 사전 컨설팅감사를 요청함

## 관련 법규

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」<sup>1)</sup> 제56조 및 시행령 제56조 제1항 별표1의2
- 「△△군 도시계획조례」 제19조
- 「농지법」 제2조 제1호 나목, 시행령 제2조 제3항 제1호
- 「농지법」 제34조 및 시행령 제33조
- 「개발행위허가운영지침」 제2절 및 제3절
- 「건축법」 제2조 제1항 제11호, 제44조, 제45조, 시행령 제3조의3

## 감사 결과

- 개발행위 허가 신청예정 부지로 연결되어 있는 현황도로는 농로(지목 : 전, 답, 임)이고 타인 소유 임에도, 진입도로로 인정해야 한다는 주장과 농로를 기타시설물 등의 설치를 위한 진입도로로 사용할 경우 농지전용이 필요하다는 의견에 대하여
- 개발행위 허가 행위 제한사항에 대하여는 「국토계획법」 제56조 및 같은 법 시행령 제55조, 「농지법」 제34조 등에 따르고,
  - － 개발행위 규모 산정 기준은 「개발행위허가 운영지침」 등에 따름
- 신청인이 주장하는 현황도로의 폭은 2.5~2.8m로 허가권자가 그 위치를 지정 공고하는 구간 너비 기준(3m이상)에 미치지 못한 것으로 확인됨에 따라, 진입도로는 귀 군의 의견과 같이 「국토계획법」 시행령 제56조 기반시설 설치기준, 「개발행위허가 운영지침」 기반시설(제2절) 및 도로(제3절) 기준에 적합하게 요건을 갖추어야 가능할 것으로 보임.

1) 이하 “국토계획법”이라 한다.

개발행위  
허가권자

건축분야  
허가권자

일반행위  
허가권자

화물자동차  
허가권자

토지분야  
허가권자

환경분야  
허가권자

### 신청 개요

- 위 치 : △△군 ○○면 월양리 산173-3, 산173-5(임야)
- 지역/지구 : 자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 공익용산지
- 신청면적 : 4,950㎡(전체면적 9,909㎡)
- 전용목적 : 양식장 신축부지(가설건축물 2,800㎡)

### 신청 사유 (내용)

- 위 대상부지는 오래전 양식장 목적으로 사용된 산지내 불법시설물(건축물 포함)을 철거 후 신규 축양장을 신축코자 함
- 신청지는 보전산지(수산자원보호구역)로 산지전용허가 시 「산지관리법」에 의거 기존도로 또는 차량진출입이 가능한 지목상 도로를 이용하여 산지전용을 하여야 할 것으로 불가 안내
- 신청인은 산림청에 질의를 하였고, 산림청에서는 해당산지에 연접한 현황도로를 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」의 도로로 인정하고 산지전용허가가 가능하다는 입장의 답변을 보내옴
- 이에 산지전용허가 관련 컨설팅감사 청구



위 치 도

부지 현황(공유수면 일부 무단 점용)

※ 법정도로와 접해있지 않고 사유지 3필지를 통과해야 신청부지에 이를 수 있는 현황도로 존재



## 관련 법규

- 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」<sup>1)</sup> 제56조, 제61조, 제76조, 제133조, 제140조, 같은 법 시행령 제55조
- 「산지관리법」 제12조, 제13조, 제14조, 제53조
- 「수산자원관리법」 제52조, 같은 법 시행령 제40조

## 감사 결과

- 산지전용허가시 행위 제한사항에 대하여는 「국토계획법」 제56조 및 같은 법 시행령 제55조를 준용하고,
- 도로가 연결되지 않은 보존산지의 전용허가시 도로는 「개발행위허가 운영지침」 및 「산지관리법」 시행령 제20조 제6항 [별표 4]에 따라 기존도로 또는 지목상 도로, 「국토계획법」 등에 따라 허가후 착공된 도로로서 이 경우 허가기준은 「건축법」에 적합한 도로여야 할 것임  
- 「건축법」 제2조 제1항 제11호 및 제44조, 제45조, 같은 법 시행령 제3조의3
- 이와는 별개로 신청대상지에는 무허가 건축물, 콘크리트 수조 등이 산지전용허가 없이 설치되었고, 부지 일부는 공유수면을 불법 점용하고 있어 이에 대한 적법 조치후 산지전용 허가 등이 진행되어야 할 것으로 보임

## 기대 효과

- 본 컨설팅을 통하여 신청인의 애로사항이 해결
- 어류축양장 신축시 3,000백만 원의 신규투자 효과  
축양장 고용창출 32명(상시 12, 임시 20)이 예상됨

1) 이하 “국토계획법”이라 한다.

개발행위  
허가

건축물  
허가

인명  
안전

환경  
개선

토지  
관리

환경  
관리

### 사업 개요

- 건축주 : 농업회사법인 주식회사 △△
- 대지면적 : 3,711m<sup>2</sup>
- 건축면적 : 1,177.5m<sup>2</sup>
- 주 용 도 : 제2종 근린생활시설(제조업소) 및 창고시설
  - [주1]1층 제2종 근생(제조업소) 490.53m<sup>2</sup>, 1층 창고시설 500.97m<sup>2</sup>
  - [주2]1층 창고시설 186m<sup>2</sup>
- 건 폐 율 : 31.72%

### 신청 사유

- 건축주가 신청한 건축물은 총 2동(제조업소 및 창고 1동 991.5m<sup>2</sup>, 창고 1동 186m<sup>2</sup>)으로 제조업소의 생산품 및 원료를 보관하는 창고에 대하여 「△△시 도시계획 조례」 제60조의3에 따라 건축물의 건폐율을 60%로 완화할 수 있는지 여부
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 생산녹지지역 건폐율 20%

### 신청기관 의견

- 창고시설이 제조업소의 생산품 및 원료를 보관하는 창고이므로 제조업소의 부속창고로 판단하여야 할 것이며, 이는 제조업소 기준 건축바닥면적 500m<sup>2</sup>를 초과하므로 공장으로 판단하여야 할 것임
- 따라서, 「△△시 도시계획 조례」 제60조의3(생산녹지지역내 건폐율 완화)에 따른 건축물의 건폐율 완화(60%) 적용이 부적합함

### 관련 법규

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조
- 「농지법」 제32조 제1항 및 같은 법 시행령 제29조 제2항
- 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] “용도별 건축물의 종류”
- 「△△시 도시계획조례」 제60조의3

## 감사 결과

- 건축물의 용도는 건축주가 사용하고자 하는 목적에 따라 결정하는 것으로 건축주나 △△시 모두 해당 제조업소 및 창고에 대하여 주된 용도를 축산물 가공처리시설로 사용예정 · 판단하고 있음.
  - ※ 해당 건축물의 제조업소에서 소나 돼지를 부위별로 절단 포장하고 이를 냉동창고에 보관하고 있다가 판매점에 제공
- △△시 개발행위허가부서에서는 창고시설이 제조업소의 부수시설로 보아 공장으로 판단하여 건축물의 건폐율 완화(60%) 적용이 부적합하다고 하나
- 농수산물 가공처리시설에는 제조업소 뿐 만 아니라 공장도 포함하도록 되어 있고, 위 건축물의 주된 용도가 농수산물 가공처리시설에 해당되어 건폐율 완화 적용이 가능함.
  - ※ 오히려 건축물 전체 용도가 축산물 가공공장이라면 완화적용이 더 명확함.

개발행위  
허가용도

건축물  
용도

개발행위  
허가용도

회계분야

토지분야

환경분야

### 제도 개요

- 2013. 2. 범부처(농식품부, 환경부, 국토부) 합동 무허가 축사 개선대책 이후 무허가 축사 적법화(양성화)를 추진중에 있으나,
- 적법화 대상 축사 중 「수산자원 관리법」 제52조, 제64조의 수산자원 보호구역 행위허가 절차는 개선대책에 포함되지 않음

### 신청 사유

- 수산자원보호구역 내에서 무허가 축사에 대한 행위허가를 사후에 추진할 수 있는지, 위반행위에 대한 벌칙 적용 여부에 대하여 사전 컨설팅 감사를 신청함

### 관련 법규

- 「수산자원관리법」 제52조, 제64조, 같은 법 시행령 제40조, 제41조
- 「(농식품부 · 환경부 · 국토교통부 합동)무허가 축사 개선 세부실시요령」

### 감사 결과

- 허가권자가 행위의 내용, 인근 토지에 미치는 영향 및 주변지역의 민원발생 여부, 현지여건을 종합적으로 고려하여 원상회복의 실익이 없다고 판단하는 경우 사후라도 “행위허가” 신청을 받아 처리하는 것이 타당함.
- 「수산자원관리법」 제52조를 위반한 행위는 사법기관에 고발하여야 할 사항이며, 이번에 신청한 △△군 ○○면 이○○의 무허가 축사는 △△군 확인결과 2006년 건축물로 공소시효 완성된 건으로 고발의 실효성이 없을 것으로 판단됨

### 건축 현황

- 위 치 : ○○동 1037-5
- 대지면적/연면적 : 237.7㎡/226.46㎡
- 주용도 : 단독주택, 제2종근린생활시설
- 등기 및 건축물 등재 : 2014. 7. 22.  
※ 건축물 불법행위 적발 현황 : 2014. 7. 22. 이후

### 신청 사유

- 「담배사업법」 시행규칙 제7조 제1항에서 말하는 “적법하게 건축된 점포”의 의미가 건축법 등 관련법을 위반한 사항을 포함하여 판단하는 것인지?
- 점포 전체면적(약60평)중 불법면적을 제외한 면적만을 대상으로 담배소매인 지정이 가능한지 여부?
- 건축 준공 이후 주차장 및 조경 등에 위반사항이 있는 경우 이를 이유로 담배소매인 지정을 할 수 없는 것인지?

### 관련 법규

- 「건축법」 제11조, 제19조, 제42조, 제79조
- 「담배사업법」 제16조, 같은 법 시행규칙 제7조
- 「주차장법」 제19조, 같은 법 시행령 제6조 제1항(별표 1)

### 감사 결과

- 담배소매인 지정을 받기 위해서는 적법하게 건축된 점포의 사용에 관한 권리가 있을 것을 요구하고 있어 「건축법」을 위반한 위반 건축물에 담배소매인 지정은 불가하다 할 것임

기법행위  
내용

건축분야

일반행위  
내용

회계분야

토지분야

환경분야

### 허가 개요

- 위 치 : △△군 ◎◎면 ○○리 395-1 등 3필지
- 대지면적 : 2,456㎡
- 용도지역 : 계획관리지역(지목 : 전)
- 층 수 : 지하1층, 지상4층(구조 : 철근콘크리트조)
- 주 용 도 : 공동주택(연립주택)
- 세 대 수 : 22세대(65.94㎡ 6세대, 75.68㎡ 15세대, 53.66㎡ 1세대)
- 연면적 합계 : 1,923.65㎡(분양면적 합계와 동일)

### 신청 사유

- 공동주택(22세대, 연면적 1,851.21㎡)의 건축허가시 「건축법 시행규칙」 제6조에 따라 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류 확인 시 저당권을 해제하도록 하여야 하는지 여부

### 관련 법규

- 「주택법」 제15조, 제54조 및 같은 법 시행령 제27조
- 「주택공급에 관한 규칙(국토교통부령 제372호, 2017. 1. 1.시행)」 제16조
- 「건축법」 제11조 및 같은 법 시행규칙 제6조
- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조와 제4조

### 감사 결과

- 「주택법」 제15조, 제54조 및 같은 법 시행령 제27조의 규정에 따르면 공동주택을 30세대 이상 건축할 때에는 「주택법」에 따라 사업계획 승인을 받아야 하고, 그 이하 세대인 경우에는 「건축법」에 따라 시장·군수에게 건축허가를 받도록 되어 있음.

- 「주택공급에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따르면 사업주체는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고 있으나 그 대지에 저당권 등이 설정되어 있는 경우에는 그 저당권 등을 말소하여야 입주자를 모집할 수 있음.
- 「건축물의 분양에 관한 법률」에 분양사업자는 건축물을 분양하려는 경우에는 건축할 대지의 소유권을 확보하여야 하고, 분양사업자는 소유권을 확보한 대지에 저당권, 가등기담보권, 전세권, 지상권 및 등기되어 있는 부동산임차권이 설정되어 있는 경우에는 이를 말소하여야 함.
- △△군에 신축 예정인 공동주택은 22세대로 「건축법」에 따라 건축허가를 받아야 하는 것이고, 분양을 목적으로 하는 바닥면적의 합계가 1,923.65㎡이어서 「건축물의 분양에 관한 법률」의 적용대상이 아님.
- 따라서 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1의2호의 규정에 따라 분양을 목적으로 하는 공동주택의 건축허가 신청을 하려는 대지소유자가 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류를 제출할 경우, 그 대지에 근저당권이 설정되어 있더라도 반드시 그 근저당권을 말소해야 하는 것은 아님.
- 이와 별개로 △△군에서는 수분양자의 피해발생을 예방하기 위한 다각적인 방안을 모색하여 업무를 추진하시기 바람.

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

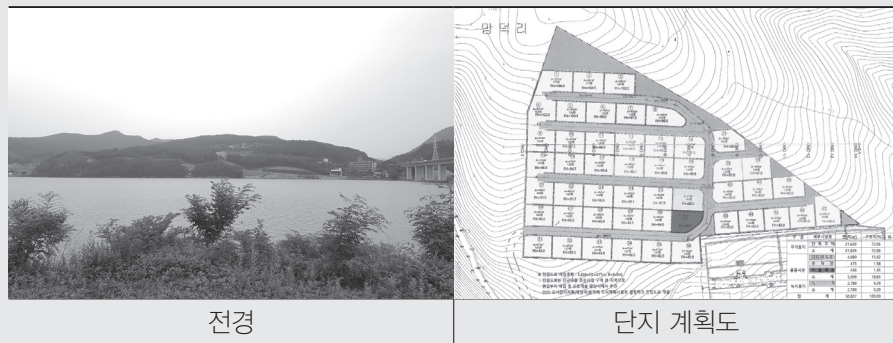
토지분야

환경분야

### 신청 개요

- 위 치 : △△시 ○○면 ◎◎리 산119-1번지
- 대지면적 : 30,027m<sup>2</sup>
- 소 유 자 : ○○○등 47명(개인별 지분 소유)
- 주택신축계획
  - － 분할 예정 필지수 : 50필지(주택, 마을회관, 주차장, 도로 등)
  - － 건축 예정 호수 : 48호(주택 47호, 마을회관 1동)

[그림] 주택단지 조성 계획도



### 신청 사유

- 대지면적이 30,027m<sup>2</sup>인 1필지(소유자 : 47명, 공유지분)에 47필지의 분할 예정선으로 구분한 후 주택 47호를 개별적으로 건축할 경우
- 「주택법」 제15조에 따라 대지조성사업계획승인을 받아야 하는지, 「건축법」 제11조, 제14조에 의거 건축허가·신고를 받아야 하는지

### 국토교통부 의견

(주택건설공급과-2167호, 2017. 3. 6.)

- 「주택법 시행령」 제27조제5항에 따라 동일 사업주체(개인인 경우 배우자 또는 직계존비속, 법인인 경우 임원 포함)가 일단의 주택단지를 여러 개의 구역으로 분할하여 주택을 건설하려는 경우에는 전체 구역의 세대수 규모를 주택건설규모로 산정하고, 주택의 건설기준, 부대시설 및 복리시설의 설치기준과 대지의 조성기준을 적용할 때 전체 구역을 하나의 대지로 보도록 하고 있음.



- 사업명의자가 형식상은 다를지라도 실질상은 일단의 주택단지를 함께 조성하면서 단지 법조문의 적용을 회피하기 위한 목적에서 이를 달리 한 것이 명백하다면 동일 사업주체로 보아 전체 구역의 대지조성면적이 1만제곱미터 이상인 경우 「주택법」에 따른 사업계획 승인을 받아야 하며,
- 동일 사업주체 여부는 해당 토지의 소유자 및 사업주체(건축주) 간의 관계, 토지 분할주체, 사업계획 내용 등을 종합적으로 고려하여 판단 하여야 할 것임.

### 대법원 판례

- 대법원 1994. 12. 22. 선고, 93누2483 판결 (건축허가신청반려처분취소)
- 판결요지 : 구 주택건설촉진법시행령(1993. 2. 20. 대통령령 제13850호로 개정되기 전의 것) 제32조제5항의 규정은 그 근본취지가 실질적으로는 하나의 주택건설사업이면서도 이를 임의로 여러 개로 나누어 실시함으로써 일정한 규모 이상의 주택건설에 있어서 건설부장관의 사업계획 승인을 받도록 한 주택건설촉진법 제33조 제1항의 적용을 회피하는 것을 방지하고자 하는 데 있는 것으로 보여 지는 점에 비추어, 원칙적으로는 허가(승인)을 신청한 사업명의자가 동일한 경우에 적용되는 것이지만 그러한 사업명의자가 형식상은 다를지라도 실질상은 일단의 공동 주택을 함께 건설하면서 단지 같은 법조문의 적용을 회피하기 위한 목적에서 이를 달리 한 것임이 명백하다고 보여지는 경우에도 적용되는 것으로 봄이 상당함.

### 감사 결과

- 사업명의자가 형식상 다를지라도 실질상은 일단의 대지를 함께 조성 하면서 단지 법조문의 적용을 회피하기 위한 목적에서 이를 달리 한 것이라면
- 동일한 사업주체로 보아 대지조성사업계획 승인 대상으로 보는 것이 타당하다고 판단됨.

기법행위  
양행위

건축분야  
양행위

인법행위  
양행위

회계분야  
양행위

토지분야  
양행위

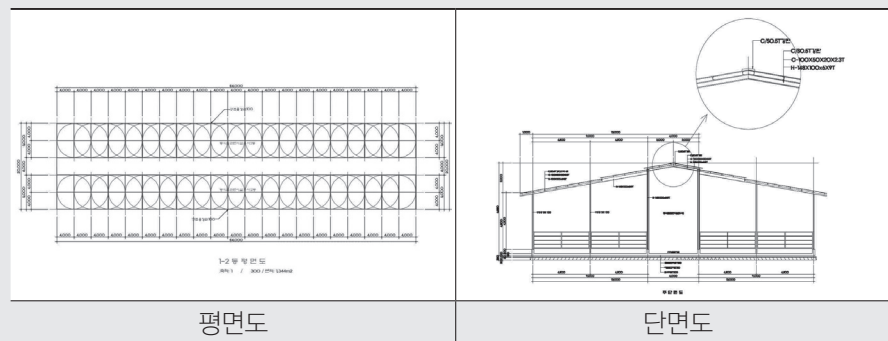
환경분야  
양행위

### 사업개요

- 농림식품부 등 3개 부처 합동으로 무허가 축사 양성화를 추진하고 있으나 건폐율 초과로 양성화를 하지 못하는 농가가 많음.
- 이를 해소코자 2016. 1. 19. 「건축법 시행령」을 개정하였으나 “두 동의 축사” 개념이 불명확하여 축사 양성화에 어려움이 발생되고 있어 건축면적 산정에 대하여 문의함.

### 신청 사유

- 하나의 동에서 통로를 가운데에 두고 가축이 사육되는 공간이 2개로 구분되어 있을 경우 두 동의 축사로 보아 통로를 차양의 개념으로 보고 건축면적에서 제외할 수 있는지



평면도

단면도

### 관련 법규

- 「건축법」 제84조 및 같은 법 시행령 제119조

### 감사 결과

- 위와 같은 축사의 경우는 관계법령상 건축면적에 포함됨.

**신청 개요**

- 위 치 : △△군 · 읍 석성리 630-6번지 외 9필지<sup>1)</sup>
- 대지면적 : 3,071m<sup>2</sup>
- 지역/지구 : 계획관리지역, 자연환경보존지역, 수산자원보호구역
- 건축면적 : 1,848m<sup>2</sup>
- 연 면 적 : 1,848m<sup>2</sup>
- 구 조 : 경량철골조 등
- 용 도 : 양어장 등
- 위반 건축물(\*2동 제외) : 5개동, 1,718m<sup>2</sup>

| 구 분                 | 1동    | 2동(허가*) | 3동   | 4동   | 5동    | 6동   |
|---------------------|-------|---------|------|------|-------|------|
| 용 도                 | 양어장   | 창고      | 주택   | 사무실  | 창 고   | 창 고  |
| 구 조                 | 강파이프  | 경량철골    | 경량철골 | 경량철골 | 조립스판넬 | 컨테이너 |
| 면적(m <sup>2</sup> ) | 1,620 | 130     | 45   | 15   | 20    | 18   |

※ 재산세 과세대상에는 양어장(일부) 1,348.4m<sup>2</sup>(1980년, 1983년 신축) 등록됨

- 지도단속 현황
  - 2015.10.30. : 불법건축물 철거 지시-1차(1동 양어장 1,620m<sup>2</sup>)
  - 2016. 1. 8. : 불법건축물 철거 지시-2차(1동)
  - 2016. 4.12. : 이행강제금 부과 예고 통지(1동)
  - 2016. 6.13. : 이행강제금 부과 통지(1동)
  - 2017. 5.23. : 이행강제금 재부과 통지(1동)
  - 2017. 6.19. : 이행강제금 납부 독촉 및 위반건축물(3동~6동 98m<sup>2</sup>) 시정명령 통지

**신청 사유**

- 위반건축물에 대하여 양성화 가능 여부

1) 관련지번 : 587-20, 630-7, -8, -25, -28, -39, 638-2, 산118-9, -13

## 신청기관 의견

- 상대적 민원발생은 있으나 불법건축물 철거로 인한 원상회복의 실익이 없다고 판단되며, 1997년 이후 20년이 지나 건축물 공소시효가 완성되어 고발조치 또한 불필요해 보이지만,
- 타인 소유의 토지를 침범한 부분은 소유권 확보 또는 해당 부분 철거가 선행되어야 할 것으로 판단됨.

## 감사 결과

- 「형사소송법」 제249조와 제252조의 규정에 따르면 공소시효는 다음 기간의 경과로 완성한다고 되어 있고, 시효는 범죄행위의 종료한 때로부터 진행한다고 되어 있음.
  - 장기 5년 미만의 징역 또는 금고, 장기10년 이상의 자격정지 또는 벌금에 해당하는 범죄에는 5년
- 건축법을 위반하였지만 가설건축물을 건축한 것이 20년 이상이 지나 공소시효가 완성되었고, 원상회복의 실익이 없는데 양성화가 가능한지에 대하여는 위반 건축물 5동 중 4동이 97년 이전에 건축한 것이 아니라 2015년 이후에 건축한 것이고, 그 중 1동은 가설건축물이 아니고 일반건축물로 확인됨.
- 불법 행위 종료 시점을 확인하여 공소시효가 완성되었는지 정확히 파악하고 고발 여부를 결정하여야 할 것이고, 공소시효가 완성되었더라도 이행강제금을 부과하여야 할 것임.
- 또한, 위반건축물 등의 불법행위가 단순히 행정절차만 결한 경우로 관계법령상 위반사항이 없을 경우 양성화가 가능할 것이나, 타인의 토지(군유지 포함)를 침범한 경우 소유권을 확보하여야 할 것임.

### 신청 개요

- 위 치 : △△군 · 읍 서남리 12번지
- 대지면적 : 347m<sup>2</sup>
- 지 역 : 제2종 일반주거지역
- 건축면적 : 207.22m<sup>2</sup>
- 연 면 적 : 399.94m<sup>2</sup>
- 구 조 : 철근콘크리트조
- 용 도 : 일반음식점 등
- 위반 건축물(1층 89.05m<sup>2</sup>(일반음식점), 2층 64m<sup>2</sup>(창고))

### 신청 사유

- 위 건축물은 건축법상 위반사항이 적발되어 건축물대장에 위반 건축물로 표기되어 있으며, 일반음식점 영업신고 하고자 하는 1층 건물의 영업장 48m<sup>2</sup>외 위반 건축물이 있음.
- 「건축법」 제79조의 규정에 따르면 허가권자는 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위의 허가 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있음.
- 위와 같이 위반건축물로 표기되었지만 허가 등을 제한하도록 요청이 없는 경우 1층 일반음식점 영업신고에 대하여 처리가 가능한지 ?

### 관련 법규

- 「건축법」 제11조, 제79조
- 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제8조
- 「식품위생법」 제37조 및 같은 법 시행령 제25조와 같은 법 시행규칙 제42조, [별지 제37호 서식] “식품영업신고서”

### 감사 결과

- 건축물대장에 위반건축물로 표시된 경우 해당부서에 허가 등을 제한 요청한 것과 같이 보아야 할 것임.

기타행위  
신청

건축분야

일반행위  
신청

화계분야

토지분야

환경분야

### 신청 개요

- 위 치 : △△군 · 읍 ○○리 125-7번지
- 대지면적 : 192m<sup>2</sup>(지목 : 대지)
- 건축면적 : 100m<sup>2</sup>
- 연 면 적 : 100m<sup>2</sup>
- 용 도 : 단독주택
- 지 역 : 일반상업지역
- 단독주택 신축 부지에 인접하여 군에서 소규모 지역개발사업으로 도로를 개설(지목 : 대지) 하였음.

### 신청 사유

- 건축신고 업무 처리시 도시지역 내 현황 도로 인정 여부에 대하여 군유지이고 실제 도로로 사용하는 경우(도로지정고시가 안됨) 「건축법」 제44조의 규정에 의한 도로로 적용할 수 있는지 여부

### 관련 법규

- 「건축법」 제2조, 제44조

### 감사 결과

- 실제 도로로 사용하기 위하여 군에서 개설하였고, 통행에 지장이 없는 경우에 해당되어 도로로 적용할 수 있을 것으로 판단됨.
- ※ △△군에서는 2017. 10. 24. 위 도로 지목을 대지에서 도로로 변경함.  
위 도로 개설비용 : 46,928천 원  
공사비 2,000천 원 + 토지가 44,928천 원(234천 원(공시지가) × 192m<sup>2</sup>)

### 신청 개요

- 위 치 : △△군 · 읍 ○○리 813-18번지
- 대지면적 : 884㎡(지목 : 대지)
- 지 역 : 일반상업지역
- 건축면적 : 648㎡
- 연 면 적 : 990㎡
- 용 도 : 제1종 근린생활시설(소매점)

### 신청 사유

- 위 건축물의 기초는 MAT기초(철근콘크리트, 두께 700mm)로 계획하여 건축 허가를 득한 후 착공 중 일부 점토층이 발견되어 MAT 기초로 공사 시 부동 침하 등 건축물의 안전성을 확보하기 어렵다고 판단하여 파일 기초로 변경하고자 함.
- 「건축법」 제16조 및 같은 법 시행령 제12조의 규정에 해당하면 건축허가 사항을 변경하도록 되어 있으나 위와 같은 기초 변경(MAT 기초→파일 기초)에 대해서는 명확한 근거가 부족함.
- 위와 같은 경우 건축허가 사항의 변경에 해당되는지 여부 ?

### 관련 법규

- 「건축법」 제16조 및 같은 법 시행령 제12조

### 감사 결과

- 기초의 형식이 변경될 경우 건축허가 사항의 변경에 해당됨.
- 이와 별개로 건축물 기초의 형식이 완전히 변경되는 경우에는 사전에 변경허가를 받아야 할 것이고, 같은 공법내의 변경일 경우 사용승인 시 일괄신고로 가능할 것임.

기법행위  
내용

건축분야  
내용

일반행위  
내용

회계분야  
내용

토지분야  
내용

환경분야  
내용

### 사업 개요

- 위 치 : △△시 학동 68-23번지
- 대지면적 : 595.3m<sup>2</sup>(지목 : 대)
- 지역/지구 : 중심상업지역/중심지미관지구
- 건축면적 : 782.73m<sup>2</sup>
- 연 면 적 : 8,569.09m<sup>2</sup>
- 용 도 : 업무시설, 근린생활시설, 다세대주택
- 규 모 : 지하3층/지상17층
- 구 조 : 철콘조

### 신청 사유

- 위 건축허가 신청지는 중심지미관지구로서 「건축법」 제46조제2항에 따라 주된 도로경계선으로부터 2m 이상 후퇴하여 건축하는 것으로 건축선을 지정·고시 되어 있음.
- 「건축법」 제58조와 및 「△△시 건축조례」 제32조 [별표3]에 따라 대지안의 공지 확보를 위해 연면적 7,000m<sup>2</sup> 이상의 건축물을 건축할 경우 건축선으로부터 건축물까지 3m를 띄워야 함.
- 대지 안의 공지 확보 대상 건축물을 건축할 경우 도로 경계선으로부터 2m 후퇴한 미관지구 건축선에서 대지 안의 공지 확보를 위하여 추가로 3m를 후퇴하여 총 5m를 띄워야 하는지?  
아니면 「건축법」 제46조제1항에 따른 건축선(도로 경계선)에서 대지안의 공지 확보를 위하여 3m를 띄워야 하는 지?

### 관련 법규

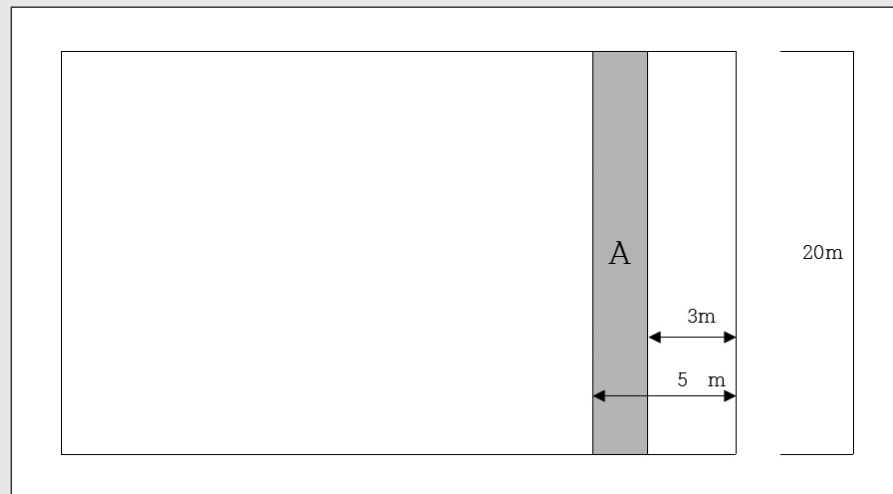
- 「건축법」 제46조, 제58조와 같은 법 시행령 제80조의2
- 「△△시 건축조례」 제32조 [별표3]



## 감사 결과

- 「건축법 시행령」 제80조의2의 규정에 따라 법 제46조제1항의 건축선 (대지와 도로 경계선)에서 3m를 띄우는 것이 타당하다고 판단됨.

[그림] 건축선 지정에 따른 편입면적 차이



- 토지 소유자 재산권 보유 및 투자효과
  - 도로경계선으로부터 이격할 경우 [그림2]와 같이 40㎡의 토지를 활용할 수 있어 7,280만 원의 토지의 재산권 보호와 459㎡ 건축에 따른 9억 423만 원의 경제 파급 효과를 나타냄.
  - ※ 토지가 = 40㎡(2m×20m) × 182만 원 = 7,280만 원
  - 건축비 = 459㎡(27㎡×17층) × 197만 원 = 9억 423만 원

개발행위  
비용분담

건축비용  
비용분담

일반행위  
비용분담

회계분야  
비용분담

토지분야  
비용분담

환경분야  
비용분담

#### 사업 개요

- 위 치 : △△군 · 읍 동외리 1161-1번지 외 2필지<sup>1)</sup>
- 건 축 주 : △△군 · 읍 옥주길 26 △△군수산업협동조합
- 대지면적 : 2,881㎡(지목 : 대, 전, 답)
- 건축규모 : 지하1층, 지상3층

(단위 : ㎡)

| 구 분  | 층별 연면적   | 용도별 세부 연면적                                                   |
|------|----------|--------------------------------------------------------------|
| 계    | 4,291.12 | 판매시설 계 1,656.85                                              |
| 지하1층 | 1,091.90 | 물류창고 848.33, 판매시설(창고) 119.92, 공용 123.65                      |
| 지상1층 | 939.31   | 판매시설 682.09, 은행 60.07, 공용 197.15                             |
| 지상2층 | 1,349.79 | 판매시설 854.84, 제2종근생(수산물푸드코너) 370.31, 공용 124.64                |
| 지상3층 | 910.12   | 제2종근생(제조업소-수산물가공) 422.66, 교육장 301.21, 기계전기실 42.88, 공용 143.37 |

#### 신청 사유

- 「△△군계획 조례」 제29조 제3호 [별표 3]에 따라 제1종일반주거지역 안에서의 건축할 수 있는 건축물은 판매시설의 경우 4층 이하, 「건축법 시행령」 별표 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점으로 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡ 미만
- 지상 3층을 제조업소로 등록하여 수산물을 가공 후 지상 1, 2층 판매시설에서 판매할 경우 판매시설의 부속시설물로 보아 건축허가를 하지 않는 것이 맞는지

#### 관련 법규

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 [별표 4]
- 「△△군계획 조례」 제29조 [별표 3]

1) 관련 지번 : 1163-1, 792

## 국토교통부 의견

- 「건축법 시행령」 별표 1 제7호 다목의 상점은 그 안에 있는 근린생활을 포함하는바, “그 안에 있는 근린생활시설”에 상점의 구획 내부에 있는 것만 해당되는지 아니면 층을 달리하는 등 상점의 구획 바깥에 있는 근린생활시설도 포함되는지

⇒「건축법 시행령」 별표 1 제7호 다목의 상점은 그 안에 있는 근린생활을 포함하는바, 이는 상점이 일정규모 이상이면 상점 내부에 설치된 근린생활시설을 모두 포함하여 판매시설로 분류한다는 것이며, 상점의 바깥에 있는 근린생활시설까지 판매시설로 분류하여야 하는 것은 아님.

## 감사 결과

- 평면계획을 검토한 결과 지상 2층 제2종근린생활시설(수산물 푸드코너, 370.31㎡)의 경우 판매시설과 구획되지 않아 이는 판매시설에 해당되고 위 면적 포함만으로도 판매시설 면적이 2,000㎡가 넘어 건축이 불가함.
- 지하1층~지상3층까지의 공용면적도 판매시설과 기타시설의 면적 등을 검토하여 비율에 따라 판매시설 면적에 포함하여야 함.
- 지상3층의 경우 판매시설의 부속시설로만 사용한다면 판매시설 면적으로 보아야 하나, 그러지 아니할 경우 제2종근린생활시설(제조업소)로 보아야 할 것임.

기법행위  
10공통분야

건축분야  
10공통분야

일반행정  
응답분야

획계분야  
10공통분야

토지분야  
10공통분야

환경분야  
10공통분야

## 36. 불법 농지전용(농가주택 신축) 양성화 가능 여부

### 신청 개요

- 위 치 : △△군 ○○면 해보리 857-1번지
- 지역/지구 : 계획관리지역/자연취락지구
- 지 목 : 답
- 지 적 : 773m<sup>2</sup>
- 불법 농지전용면적 : 773m<sup>2</sup>
- 건축 현황(2001년)
  - 용 도 : 단독주택      - 층 수 : 지상1층
  - 연 면 적 : 90.35m<sup>2</sup>      - 구 조 : 조적조
- ※ 최초 건축일 : 1957년(△△군 추정, 재산세 과세대상상)



위성사진



현재 건축물 현황

### 신청 사유

- 해당 토지는 1957년부터 농지에 주택을 건축하여 대지로 이용하다가 2001년 기존 건물 철거 후 위 주택을 신축한 것으로 확인되는 바, 불법 농지전용 양성화 대상에 해당되는지

### 신청기관 의견

- 법 시행 이전부터 사실상 전용되어 대지로 이용되고 있으며, 인근 주택에 미치는 영향 및 주변 지역의 민원발생 등 현지여건을 종합 검토한 결과 개인의 재산권 행사 등을 위하여 양성화(추인)하여 주는 것이 타당하다고 사료됨.

### 관련 법규

- 「농지법」 제34조, 제42조, 제57조

### 감사 결과

- 불법행위가 단순히 행정절차만 결한 경우로 관련법에 따라 처벌을 받고, 원상회복의 실익이 없다고 판단된다면 사후에라도 농지전용허가 신청을 받아 처리할 수 있을 것으로 보임.
- 이와 별개로 관련법에 따른 처벌관계 결정을 위해 △△군에서 불법 농지전용 행위 종료시점 등에 대한 면밀한 검토 확인이 필요해 보임.

기법행위  
농지법

간접분야  
농지법

인법행위  
농지법

회계분야  
농지법

토지분야  
농지법

환경분야  
농지법

#### 신청 개요

- 지하 1층, 지상 2층 건축물 중 1층 소매점과 2층 단독주택(다가구)의 용도를 변경하여 매월 또는 매일 일정금액을 받고 임대하는 등 숙박시설로 사용하고 있는 실정임.

#### 신청 사유

- 대법원판결(2013.12.12. 선고, 2013도7947)에 따르면 영리의 목적으로 손님이 잠을 자고 머물 수 있는 시설 및 설비 등의 서비스를 계속적·반복적으로 제공하는 행위는 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 규정한 숙박업에 해당한다고 함.
- 위와 같은 경우 「공중위생관리법」의 숙박업 신고 대상으로 「건축법」에 따른 불법 용도변경으로 단속하여야 하는지, 숙박업 미신고 영업행위로 단속하여야 하는지 여부

#### 관련 법규

- 「공중위생관리법」 제2조, 제3조, 제11조, 제20조와 같은 법 시행령 제2조

#### 감사 결과

- 「공중위생관리법」의 숙박업 신고 대상으로 보아야 할 것이고, 「건축법」에 따른 불법 용도변경 뿐 만 아니라 「공중위생관리법」의 숙박업 미신고 영업행위도 단속하여야 할 것으로 보임.

### 신청 개요

- 토지에 공사중인 건축물에 대한 내용이 기재되지 않는 토지 경매허가 결정서로 '건축주(당초) 명의변경 동의서' 없이 건축주 명의변경 신고처리가 가능한지

### 신청 사유

- 건축허가권에 대한 건축주 명의변경은 「건축법 시행규칙」 제11조 제1항의 규정에 따라 '변경전 건축주의 명의변경 동의서' 또는 '권리관계의 변경 사실을 증명할 수 있는 서류'를 첨부하여 건축관계자 변경신고를 하도록 규정하고 있음.
- 「민사집행법」 제128조에 매각허가결정에는 매각한 부동산, 매수인과 매각가격을 적고 특별한 매각조건으로 매각한 때에는 그 조건을 적도록 규정
- 「건축법」에서 정한 '권리관계의 변경 사실을 증명할 수 있는 서류'를 인정함에 있어 '토지와 그 토지에 건축 중인 건축물에 대한 경매절차상 확정된 매각허가 결정서와 매각대금완납서류'로 인정하고 있으나 '토지에 건축 중인 건축물에 대한 내용이 기재되지 않는 단순 토지에 대한 경매허가결정서'로 '건축주 명의변경 동의서' 없이 건축관계자(건축주) 변경 처리가 가능한지

### 신청 기관 의견

- 기존 '건축주 명의변경 동의서'를 제출 받아 건축 관계자(건축주 명의) 변경을 처리함이 타당하다고 판단됨.

### 관련 법규

- 「건축법 시행규칙」 제11조
- 「민사집행법」 제128조

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

## 국토교통부 의견

- 토지와 그 토지에 건축 중인 건축물에 대한 ‘경매절차상의 확정된 매각허가결정서 및 그에 따른 매각대금 완납서류’ 등은 건축 관계자 변경신고에 관한 구 건축법 시행규칙(2007. 12. 13. 건설교통부령 제594호로 개정되기 전의 것) 제11조 제1항 제1호에 규정한 ‘권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류’에 해당한다고 봄이 상당하다는 대법원 판례[대법원 2010.5.13, 선고, 2010두2296, 판결]가 있었고,
- 이에 따라 우리 부에서는 ‘토지와 그 토지에 건축 중인 건축물에 대한 경매절차상 확정된 매각허가 결정서 및 매각대금 완납서류’를 첨부하여 건축주 명의변경 신청시 건축법 시행규칙 제11조제1항에 따른 권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류로 인정하여 건축주 명의변경을 이행하도록 운용지침(건축정책과-8992, '14.10.20)을 각 시·도에 시달하였음.

## 감사 결과

- 위 사실관계를 종합하면 ‘토지에 건축 중인 건축물에 대한 내용이 기재되지 않는 단순 토지에 대한 경매허가결정서’ 등으로 건축주 명의 변경신청을 한경우로 판단되고, 이 경우 당초 건축주 명의변경 동의서를 제출 받아 건축관계자(건축주) 변경 처리하는 것이 타당할 것으로 보임.



### 신청 개요

- 건축 허가·신고를 득한 후, 사업 중간에 건축주를 변경(매매, 증여, 사망 등의 사유)하고자 할 때, 「건축법 시행규칙」 제11조에 따라 건축 관계자 변경신고를 함.
- 건축 관계자 변경신고 시(건축주의 변경인 경우) 첨부 서류는 건축주의 명의변경동의서 또는 권리관계의 변경 사실을 증명할 수 있는 서류임.

### 신청 사유

- A가 건축 허가·신고를 득한 후, B로 건축 관계자 변경신고(건축주의 변경)를 할 때 명의변경동의서 등이 필요한데, 건축할 토지가 A 소유가 아니어서 C로부터 토지 사용승낙서를 받아 건축 허가·신고 시 제출하였다면, 위 건축 관계자 변경신고를 할 때 B도 C로부터 추가로 토지 사용승낙서를 받아 허가권자에게 제출하여야 하는 지 여부

### 관련 법규

- 「건축법 시행규칙」 제11조

### 대법원 판례

- 건축허가는 대물적 성질을 갖는 것으로서 허가대상 건축물에 대한 권리변동에 수반하여 자유로이 양도할 수 있고, 그에 따라 건축허가의 효과는 허가대상 건축물에 대한 권리변동에 수반하여 이전된다(대법원 2010. 5. 13. 선고 2010두2296 판결 등 참조), 이에 비추어 보면 구 건축법 시행규칙 제11조<sup>1)</sup>의 규정은 단순히 행정관청의 사무집행의 편의를 위한 것에 지나지 아니한 것이 아니라, 허가대상 건축물의 양수인에게 건축주의 명의변경을 신고할 수 있는 공법상의 권리를 인정함과 아울러 행정관청에는 그 신고를 수리할 의무를 지게 한 것으로 봄이 타당하므로 허가대상 건축물의 양수인이 구 건축법 시행규칙에 규정되어 있는 형식적 요건을 갖추어 행정관청에 적법하게 건축주의 명의변경을 신고한 때에는 행정관청은 그 신고의 수리를

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

거부할 수는 없다(대법원 1992. 3. 31. 선고 91누4911 판결, 대법원 2014. 10. 15. 선고 2014두37658 판결)

- 한편 구 건축법 시행규칙 제6조 제1항 제1의2호가 건축허가를 받기 위하여 허가권자에게 제출할 서류의 하나로서 ‘건축할 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리를 증명하는 서류’를 정하고 있고, 또한 건축주가 건축허가를 받은 후에 건축할 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 상실함으로써 인하여 더 이상 건축행위를 할 수 없게 되는 특별한 사정이 있는 경우에 구 건축법 제11조 제7항 등에서 정한 실체적인 이유로 건축허가 취소 사유가 될 여지가 있다 하더라도, 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 상실하였다는 것만으로 당연히 건축허가를 취소하거나 건축물에 대한 사용승인신청을 반려할 사유가 된다고 보기는 부족하다(대법원 2001. 2. 9. 선고 98다52988 판결, 대법원 2009. 3. 12. 선고 2008두18052 판결 등 참조).

## **감사 결과**

- 건축주의 명의변경동의서 또는 권리관계의 변경 사실을 증명할 수 있는 서류에 토지사용승낙서가 해당되지 않아 추가로 제출받지 않아도 될 것으로 보임.

1) 건축 또는 대수선에 관한 허가를 받거나 신고를 한 사람으로부터 그 건축 또는 대수선 중인 건축물을 양수한 경우에 양수인은 그 사실이 발생한 날부터 7일 이내에 건축 관계자 변경신고서에 ‘변경 전 건축주의 명의변경동의서’ 또는 ‘권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류’를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

### 신청 개요

- 「건축법」 제14조의 규정에 따르면 건축신고를 한 자가 신고 수리일로부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력이 없어진다고 되어 있음.

### 신청 사유

- 건축신고를 한 자가 신고 일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 허가권자가 건축신고를 직권으로 취소하여야만 신고의 효력이 없어지는지와 이 경우 「행정절차법」에서 규정한 청문 절차를 이행하여야 하는지 여부

### 관련 법규

- 「건축법」 제11조, 제14조, 제79조, 제86조
- 「행정절차법」 제2조, 제22조

### 감사 결과

- 허가권자가 건축신고를 직권으로 취소하지 않아도 신고의 효력이 없어지고 이 경우 「행정절차법」에서 규정한 청문 절차를 이행하지 않아도 될 것으로 보임.
- 이와 별개로 건축주에게 건축신고 수리 후 1년 이내에 공사를 착수하지 않을 경우 건축신고의 효력이 없어지니 부득이한 경우 1년의 범위에서 공사 착수를 연장할 수 있도록 미리 알려주고,
- 신고의 효력이 상실되면 그 사실 또한 알려주는 것이 필요할 것으로 보임.

기법행위

건축분야

일반행위

회계분야

토지분야

환경분야

### 신청 개요

- 건축법 제2조 및 같은 법 시행령 제3조의 대지의 범위 해석

### 신청 사유

- 건축 인·허가 시 대지면적을 산정할 때 하천법에 따른 하천구역이나, 도로법에 따른 접도구역으로 지정된 구역의 경우 대지면적 포함 여부

### 관련 법규

- 「건축법」 제2조, 제84조 및 같은 법 시행령 제119조
- 「하천법」 제33조
- 「도로법」 제40조 및 같은 법 시행령 제39조

### 질의 회신

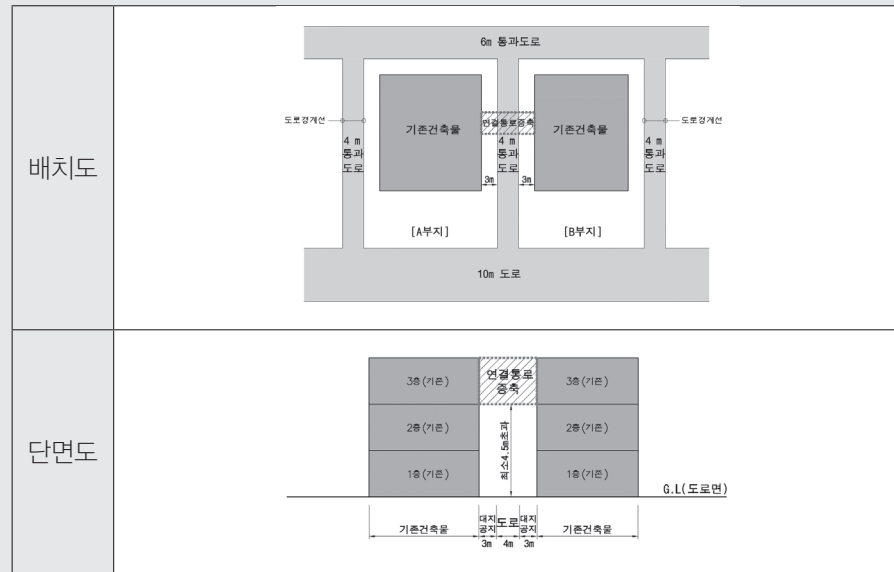
- | 접도구역 내 건폐율 산정시 대지면적 적용기준(도로운영과 2014. 6. 25.)
- 건축을 위한 개발행위에 대해서는 「도로법」 제40조제3항의 규정에 따라 토지의 형질변경행위와 건축물이나 그 밖의 공작물을 신축·개축 또는 증축하는 행위가 접도구역에서 제한되는 바,
  - 지목이 전·답·임야 등의 토지인 경우에는 형질변경을 위한 개발행위 허가대상에서 접도구역은 토지분할 등을 통하여 제외하여야 할 것이나,
  - 지목이 대지로서 건축허가를 신청하고자 할 때 이러한 개발행위허가를 거치지 않고도 건축 행위가 가능한 사항이므로 건폐율과 용적률에는 대지면적을 기준으로 한 건축면적과 연면적의 비율이므로 접도구역도 대지면적에 포함되어 산정할 수 있음

### 감사 결과

- 해당 토지(대지인 경우)가 하천법에 따른 하천 구역의 경우 하천관리 부서와 건축 등에 대한 협의가 이루어지면 「건축법」상 대지면적으로 포함할 수 있을 것으로 판단되고, 도로법에 따른 접도구역의 경우 대지면적으로 포함할 수 있을 것으로 판단됨.

사업 개요

- A와 B부지 사이 폭 4m 통과 도로 위로 A와 B부지에 각각 있는 건축물을 연결하는 연결통로 설치 가능 여부



신청 사유

- A와 B부지 사이 폭 4m 통과 도로 위로 도로면으로부터 연결통로 하단까지 높이가 4.5m를 초과할 경우 「건축법」 제47조의 규정에 따라 적합한 것으로 판단됨.
- 다만, 「건축법」 제58조와 「△△군 건축조례」 제31조에 해당하는 의료시설로 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리가 3m 이상인 경우 건축물을 연결하는 연결통로를 설치하는 것은 부적합하다는 주장과 「건축법」 제47조에 따라 도로면으로부터 연결통로 하단의 높이가 4.5m를 초과하게 건축하는 경우에는 가능하다고 상반된 주장이 있음.
- A와 B부지 사이 폭 4m 통과 도로 위로 의료시설인 건축물의 연결을 위하여 도로면으로부터 연결통로 하단까지 높이 4.5m를 초과하게 할 경우 설치가 가능한지

### 관련 법규

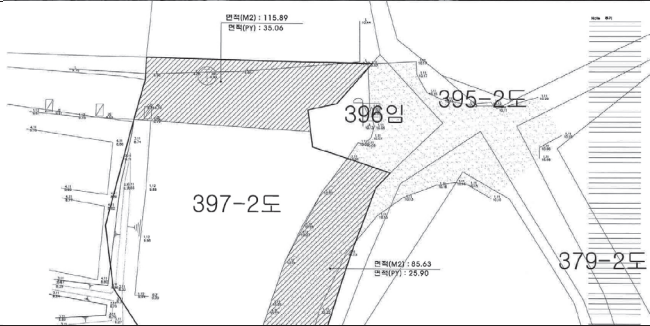
- 「공유재산 및 물품관리법」 제13조, 제20조와 같은 법 시행령 제9조, 제12조
- 「△△군 공유재산 관리조례」 제18조, 제19조
- 「건축법」 제47조, 제58조, 제59조
- 「△△군 건축조례」 제31조 [별표 3]

### 감사 결과

- 연결통로를 설치할 경우 건축물이 있는 동안 영구적으로 사용될 수 밖에 없어 우선적으로 행정재산(도로)의 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는지 도로관리청으로부터 연결복도 설치에 대한 도로 점용 허가를 받아야 할 것임.
- 위 검토 결과 도로관리청으로부터 도로 위로 연결복도 설치에 대한 점용 허가가 가능하고, 「건축법」 제59조의 규정에 적합한 연결통로라면 「건축법」 제58조와 「△△군 건축조례」 제31조의 대지안의 공지 규정을 적용받지 않도록 되어 있어 설치가 가능 할 것임.

신청 개요

- 사 업 명 : 창고시설(마을 저장창고) 신축
- 사 업 자 : 연호리새마을회
- 용도지역 : 계획관리지역
- 대지면적 : 506m<sup>2</sup>(도로)
- 건축면적 : 99.6m<sup>2</sup>
- 연 면 적 : 99.6m<sup>2</sup>

|       |                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치도   |   |
| 배치도   |  |
| 현장 사진 |  |

개발행위  
신고필증

건축분야

일반행위  
신고필증

회계분야

토지분야

환경분야

### 신청 사유

- 위 토지는 지목 상 도로이나 실제로는 일부만 도로로 사용 중에 있고, 도로로 사용하지 않는 나머지 토지에 마을 공동 소유의 창고를 신축하려고 함. (토지소유 마을)
- △△군 지적부서에서는 건축행위나 일련의 법적인 행위가 없을 때에는 지목변경이 되지 않는다고 함.
- 사실상 도로로 쓰이는 부분은 분할하여 도로로 하고, 나머지 부분은 건축신고 수리가 가능한지

### 관련 법규

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조
- 「건축법」 제14조

### 감사 결과

- 지목상 도로 중 실제 도로로 사용하는 부분은 분할하여 당초대로 도로로 사용하고, 도로로 사용하지 않는 부분에 건축신고와 개발행위 허가(형질변경)를 받으면 가능할 것임

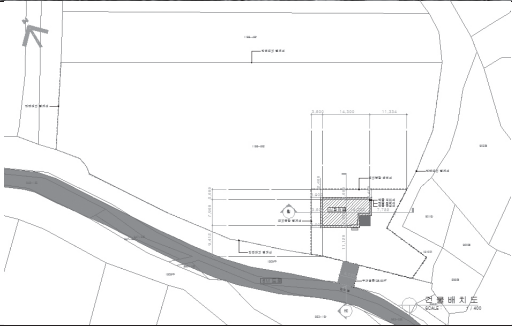
### 기대 효과

- 마을 주민의 재산권보호 및 마을 공동체 활성화에 기여



신청 개요

- 대지위치 : △△군 ○○면 창리 1185-5번지
- 용도지역 : 농림지역
- 대지면적 : 660㎡(답)
- 건축면적 : 99.63㎡
- 연 면 적 : 99.63㎡
- 용 도 : 주택

|       |                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치도   |   |
| 배치도   |  |
| 현장 사진 |  |

개발행위  
허가

건축분야

일반행위  
허가

회계분야

토지분야

환경분야

### 신청 사유

- 위 토지는 농림지역으로 「건축법」 제3조제2항의 규정에 따라 같은 법 제44조의 대지와 도로와의 관계 적용을 제외함.
- 「건축법」 제11조제5항 규정에 건축허가를 받으면 허가를 받은 것으로 보는 인·허가에 구거점용은 없음.
- 건축하고자 하는 토지로 진입하기 위해서는 구거를 점용하여야 하는데 건축허가 시 구거 점용을 하지 않아도 되는지

### 관련 법규

- 「건축법」 제3조, 제11조, 제44조
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조, 제58조, 같은 법 시행령 제56조
- 「개발행위허가 운영지침(국토교통부 훈령 제997호, 2018. 4. 18.)」 3-3-2-1

### 감사 결과

- 「건축법」 제11조제5항 규정에 건축허가를 받으면 허가를 받은 것으로 보는 인·허가에 개발행위허가가 포함되어 있고, 개발행위허가 시 도로에 대하여 검토하도록 되어 있어
- 건축허가 시 구거 점용에 대하여 검토가 된 후 처리하는 것이 타당할 것으로 판단됨.

### 신청 개요

- 건축할 토지는 계획관리지역이며 도로로부터 25m 이내에 위치한 부지에 숙박시설을 신축할 계획임.
- ※ 공공하수처리시설이 설치되어 있음.

### 신청 사유

- 계획관리지역에서 숙박시설 신축은 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것으로 규정하고 있음.
- 10호 이상 자연마을이 형성되거나, 공공하수처리시설이 설치·운영되는 지역에서 도로의 경계로부터 50m 이내의 부지에 숙박시설 신축이 가능한지

### 관련 법규

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제76조와 같은 법 시행령 제71조 [별표 20] 및 같은 법 시행규칙 제12조 [별표 2]
- 「△△군 군계획조례」 제28조 [별표 19]

### 감사 결과

- 「국토계획법」 제76조 및 같은 법 시행령 제71조에 따라 용도지역에 따라 건축할 수 없는 건축물을 규정하고 있는 [별표 20]에 ‘계획관리지역’ 내에서 숙박시설은 건축할 수 없도록 되어 있고,
- 같은 법 시행규칙 제12조 [별표 2]에 「하수도법」에 따른 공공하수처리시설이 설치·운영되거나, 10호 이상의 자연마을이 형성된 지역은 제외하도록 규정(숙박시설 설치 가능)
- 단, 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50m 이내인 지역에 숙박시설을 설치할 수 없고, 도서 가운데 육지와 연결되지 아니한 도서에서는 설치할 수 있도록 예외규정을 두고 있어
- 도로의 경계로부터 50m 이내의 부지라 하더라도 10호 이상 자연마을이 형성되거나, 공공하수처리시설이 설치·운영되는 지역이라면 숙박시설 신축이 가능할 것으로 보임.

1) 이하 “국토계획법”이라 한다.

**신청 개요**

- 건축물 신축에 따라 단독정화조를 설치하고자 함.

**신청 사유**

- 건축물 신축 부지 인근에 구거 및 공공하수처리시설이 없이 타인의 사유지에 동의 없이 토사 측구로 단독정화조의 오수 및 생활하수를 배출하는 건축인 · 허가 처리 가능한지

**관련 법규**

- 「건축법」 제11조, 제14조
- 「하수도법」 제29조, 제34조 및 같은 법 시행령 제24조

**감사 결과**

- 토지 소유자에게 사용승낙 등을 받고 오수를 적정한 방법으로 처리하는 검토가 이루어 진 다음에 건축인 · 허가를 처리하는 것이 타당할 것으로 보임.

**신청 개요**

계획관리지역 내에 단독주택(건축신고 규모) 신축을 계획함.

**신청 사유**

- 위 토지는 계획관리지역으로 「건축법」 제3조제2항의 규정에 따라 같은 법 제44조의 대지와 도로와의 관계 적용이 제외되나, 「주차장법」 제19조의 규정에 따라 관리지역 내에 부설주차장을 설치하도록 되어 있음.
- 부지로 진입하는 현황도로는 폭이 2m가 안 되는 마을안길로 차량 진입이 어려운 경우 부설주차장 관련 협의 없이 건축신고 수리가 가능한지

**관련 법규**

- 「건축법」 제3조, 제14조, 제44조
- 「주차장법」 제2조, 제19조
- 「△△군 주차장 조례」 제18조

**감사 결과**

- 부설주차장에 차량이 진입하는 도로 확보를 검토한 다음에 건축신고 수리를 하는 것이 타당할 것으로 보임.

기  
타  
행  
위

건축분야

일반행위

회계분야

토지분야

환경분야

신청 개요

- 주택건설 사업계획 승인 대상 여부 검토

신청 사유

- 「주택법」 제15조에서 동일 건축물이란 지하층은 주차장으로 연결하고, 지상 부분을 주거(아파트)동과 비주거동으로 각각 분리된 독립된 건축물인 경우 하나의 건축물에 해당되는지
- 위에서 지상 부분이 분리된 건축물이 하나의 건축물에 해당되지 않으면 30세대 미만의 주거부분은 사업계획 승인 대상인지

관련 법규

- 「주택법」 제15조 및 같은 법 시행령 제27조

감사 결과

- 지상에 여러 동의 건축물이 있고 지하주차장으로 전체가 연결된 경우 사업계획 승인신청 및 건축물대장 작성 시 이를 하나의 건축물로 보지 않고 개별 건축물로 보고 동별 내용을 기재하고 있는 실정이므로,
- 위와 같이 지하주차장으로 전체가 연결되었으나, 지상은 주택과 주택외의 시설이 분리된 경우에는 동일 건축물로 보기 곤란하여 주택의 세대수가 30세대 이상인 경우 사업계획 승인을 받아야 할 것으로 보임.

**신청 개요**

- 부설주차장에 위반 건축물을 건축하여 원상회복명령 미 이행시 이행강제금 부과

**신청 사유**

- 「주차장법」을 위반하여 원상회복명령을 받은 후 그 시정기간 이내에 그 원상회복명령을 이행하지 아니한 시설물의 소유자 등에게 이행강제금 부과하도록 규정
- 「건축법」을 위반하여 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과할 수 있도록 되어 있음.
- 부설주차장에 위반 건축물을 건축하여 원상회복명령 미 이행시 이행강제금은 「건축법」과 「주차장법」 중 어느 것에 따라 부과하여야 하는지

**관련 법규**

- 「주차장법」 제19조, 제19조의4, 제32조
- 「건축법」 제79조, 제80조

**감사 결과**

- 「주차장법」과 「건축법」에 따라 각각 이행강제금을 부과하여야 할 것으로 보임.

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

**구입 개요**

- 사 업 명 : 산림사업 산물 집제용 굴삭기 구입
- 구입물품 : 굴삭기(0.18m³급, 무한궤도) 1대
- 사 업 비 : 63,000천 원(국비 31,500, 도비 9,450, 시비 22,050)
- 구입상황
  - 계 약 일 : 2014. 12. 5.(계약금액 55,900천 원)
  - 계약방식 : 제한경쟁입찰(제한 : 소기업 및 소상공인)
  - 계약상대자 : (주)○○○○○○(건설기계 판매)
  - 납품(검수)일 : 2014. 12. 11.(2014. 12. 15.)

**신청 사유**

- 산림과에서 납품받은 굴삭기를 차량등록사업소에 건설기계 등록 신청을 하였으나, 차량등록사업소에서는 첨부 서류인 양도증명서가 제조사로부터 발급된 것이 아니라는 이유로 등록하여 주지 않음
- ※ 2015. 1. 7. 등 건설기계 등록 신청하였으나 반려(4차례, 구두)

**관련 법규**

- 「건설기계관리법」 제3조와 같은 법 시행령 제3조 제1항

**감사 결과**

- 「건설기계관리법」의 규정에 따르면 건설기계 등록 신청 시 건설기계의 소유자임을 증명하는 서류만을 제출토록 규정
- 위 구입상황을 종합해 볼 때 신차를 구입한 것임으로 건설기계등록 신청을 하는 것이 타당함, 산림과에서 기 제출받은 양도증명서 등으로도 △△시가 건설기계의 소유자임을 증명하는 서류로 충분함



장비 반출  
개요

- 장비소재 : △△군 · 읍 △△만로 1448-345(고분자융복합센터 내)
- 반출장비 : CNC 드릴링 머신(풍력 블레이드 루트가공용)
- 반출기간 : 2016. 9. 7. ~ 11. 30.(약 2개월, 추후 사용연장 신청가능)
- 반출업체 : (주)○○○○(대표이사 ○○○) ※ 전북 군산소재
- 사용목적 : 서남해안 풍력단지 내에 설치할 풍력발전기 부품인 블레이드 루트 가공

## 신청 사유

- (재)전남△△△△에서는 2011년 도입된 장비의 활용율 부진에 따른 특단 대책의 수립과 함께 사용 가능 기업체 발굴 추진(활용율 7%)
- 「(재)전남△△△△ 장비관리운영규정」 제24조의 규정에 원칙적으로 장비는 외부에 반출할 수 없다. 다만, 이사회의 의결을 득하여 반출할 수 있도록 되어 있음.
- 위 장비반출 신청업체에서는 2016. 9. 2. 고분자센터에서 보유중인 CNC 드릴링 머신의 임대 반출을 요청하였고, 고분자센터에서는 2016. 9. 8. 위 장비에 대하여 선 임대반출하고 후 이사회에 보고하는 방법으로 추진할 예정임
- 위와 같은 사유로 인해 이사회 승인 前 본 장비를 임대 반출하고, 추후 이사회에 보고하는 절차를 진행하는 것에 대하여 문제점이 없는지를 사전컨설팅 감사를 통해 확인하고자 함.

## 관련 법규

- 「재단법인 전남△△△△ 장비관리운영규정」 제24조
- 「재단법인 전남△△△△ 정관」 제17조, 제20조, 제33조
- 「재단법인 전남△△△△ 이사회운영규정」 제8조
- 「재단법인 전남△△△△ 감사규정」 제4조

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

## 감사 결과

- (재)전남△△△△△에서는 이사회이 개최 일정이 늦어지고 있다는 이유로 위 장비를 선 반출하고, 후에 이사회이 승인을 진행하고자 하나, 관련규정에 장비 반출은 필요한 경우에 한해 이사회이 의결을 거친 후 반출하도록 규정
- 이사장은 이사회에 부의할 사항 중 긴급을 요하는 사항에 대하여는 서면으로 의결할 수 있으며, 위 경우가 천재지변 등 불가항력의 사유에도 해당되지 않아 이사회이 의결을 거친 후 장비 반출 하여야 할 것으로 판단됨.
- 반출 신청한 회사의 사정만을 이유로 먼저 장비를 임대 반출하고 추후 이사회에 승인을 받겠다는 것은 이사회이 기능을 무력화 시킬 수 있음.
- (재)전남△△△△△에서 이사회 소집이 시일이 걸리고, 위 장비 반출이 법인 사업의 활성화를 위해서 반드시 필요하며, 위 사항이 긴급하다고 판단한다면 이사회이 서면 의결을 득하고, 차기 이사회에 그 결과를 보고하는 것이 타당함.

## 사업 개요

○ 지방재정 투자 심사

| 구 분       | 노인회관 및 노인복지관 신축 | 보훈회관 신축      |
|-----------|-----------------|--------------|
| 추진부서      | 노인장애인과          | 사회복지과        |
| 건립위치      | 호남동 9-3번지 외 5필지 | 좌동           |
| 심사금액 및 재원 | 36억/전액 시비       | 22억/국·시비     |
| 기본계획 수립   | 2014년           | 2014년        |
| 지방재정투자 심사 | 2015. 6. 15.    | 2014. 10. 7. |

## 신청 사유

- 2개의 건축물인 노인회관과 보훈회관이 동일 대지에 신축되므로 설계용역을 한 업체에서 하고 있고, 공사도 같이 추진 할 예정임.
- 이 경우 한건의 사업으로 보아 두 사업비(심사시)가 58억 원으로 전라남도 지방재정 투자 심사를 받아야 하는지, 아니면 개별 사업으로 보아 자체 지방재정 투자 심사인지 여부

## 신청기관 의견

- 각 사업은 사업시기가 비슷하고 동일 대지에 위치하고 있어 예산절감 및 업무 효율성을 위하여 설계용역을 입찰을 통해 한 업체에서 수행함.
  - 하나의 대지에 별개(별동)의 건축물로 설계(상호 연결되지 않음)
  - 각 사업별로 설계도서 작성
- 두 건축물은 동일 대지에 건립되지만 기능이 상호 연결되거나 연계성이 없어 1건의 사업이 아닌 별개의 사업으로 보아 전라남도 지방재정 투자심사 대상이 아닌 자체심사 대상으로 판단됨.

## 관련 법규

- 「지방재정법」 제37조 및 같은 법 시행령 제41조
- 「지방재정투자사업 심사규칙(행정자치부령 제74호, 2016. 6.30.)」 제3조와 제14조

지방행위  
요청건축분야  
관련일반행정  
요청회계분야  
관련토지분야  
관련환경분야  
관련

- 「지방재정투자사업 심사 및 타당성 조사 매뉴얼(행정자치부 재정정책과 - 6970, 2015.12.30.)」 “Ⅱ-1”

### 중앙부처 의견

- 행정자치부
  - 동일 대지에 두 개의 건물을 함께 기본 및 실시설계용역을 발주하여 오해의 소지가 있음.
  - 건축물의 기능과 이용목적을 달리하고 기본계획도 각각 수립되어 있어 자체 지방재정투자 심사 대상으로 보아도 되겠음.

### 감사 결과

- 예산절감을 위하여 위 보훈회관 건립사업 위치를 시유지인 노인회관 건립사업 위치로 변경하여 사업 위치가 중복되었지만, 건축물은 별개(별동)이고, 위 공사를 통합 발주하는 것이 예산절감(토공사비, 낙찰률 등)에도 유리함.
- 위 노인회관과 보훈회관 신축사업의 경우 당초 기본계획을 달리하여 수립하였고, 사업 목적 또한 다르며, △△시의 계획에 따르면 기능이 상호 연결된다 볼 수도 없음.
- 이에 위 사업들은 별도의 신규투자 사업으로 보이며, 자체심사 대상인 것으로 보는 것이 타당함.

**제도 개요**

- 구획어업이란 일정한 수역을 정하여 어구를 설치하거나 무동력어선 또는 총톤수 5톤 미만의 동력어선을 사용하는 어업으로서, 어선·어구·시설 마다 군수의 허가를 받도록 되어 있음

**신청 사유**

- 구획어업허가 신청시 허가를 받으려는 수면이 다른 어업권의 어장구역 또는 보호구역과 겹치거나 다른 허가어업의 조업수역과 겹치는 경우에는 그 어업권자나 어업의 허가를 받은 자의 동의서를 제출하도록 규정하고 있으나,
- 허가 받으려는 수면이 다른 어업권의 어장구역 또는 보호구역과 겹치지 않고 다른 허가어업의 조업수역과 겹치는 않는 경우에도 추후 발생할 민원이나 분쟁 예방을 위하여 지선을 관할하는 어촌계의 동의서를 제출토록 하여 어업허가 민원업무를 처리하고 있는데 추가 서류 징구에 대한 적법여부 검토 필요

**관련 법규**

- 「수산업법」 제41조
- 「어업의 허가 및 신고 등에 관한 규칙」 제6조

**감사 결과**

- 「수산업법」 제41조에 따르면 구획어업이란 일정한 수역을 정하여 어구를 설치하거나 무동력어선 또는 총톤수 5톤 미만의 동력어선을 사용하는 어업으로서, 어선·어구·시설 마다 군수의 허가를 받도록 되어 있으며,
- 「어업의 허가 및 신고 등에 관한 규칙」 제6조에 구획어업허가 신청 시 허가를 받으려는 수면이 다른 어업권의 어장구역 또는 보호구역과 겹치거나 다른 허가어업의 조업수역과 겹치는 경우에 그 어업권자나 어업의 허가를 받은 자의 동의서를 제출하도록 규정하고 있는 바, 허가를 받으려는 수면이 다른 어장구역 등과 겹치지 않는다면 동의서를 받을 필요가 없다고 판단됨

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

**제도 개요**

- 어장의 청소는 어업면허 또는 허가를 받은 날로부터 3개월 이내 어장의 퇴적물이나 어장에 버려진 폐기물을 수거처리(이하 “어장청소”라 한다)를 하여야 하고, 3년마다 1회 이상 어장청소를 하도록 규정하고 있음

**신청 사유**

- 「어장관리법」 제12조, 같은법 시행령 제12조에 규정에 의하면 어업면허 또는 허가를 받은날로 부터 3개월 이내 어장의 퇴적물이나 어장에 버려진 폐기물을 수거처리 하여야 한다고 규정 하고 있음,
- 현행 법령에 의하면 어장의 청소 방법이 단순히 어장의 퇴적물이나 어장에 버려진 폐기물의 수거·처리로만 적시 되어 있고, 구체적인 어장의 청소방법이 없는 상황
- 인근 육지부에 밀려오는 양식시설물 또는 폐기물(해양쓰레기)을 처리 하였을시 동법에서 규정한 어장청소 범위에 허용되는지의 여부

**관련 법규**

- 「어장관리법」 제2조, 제12조, 같은 법 시행령 제12조

**감사 결과**

- 「어장관리법」 제2조, 제12조, 제13조에 따르면 어장이란 「수산업법」 제8조에 따른 면허나 같은 법 제41조제3항 제1호 및 제3호에 따른 허가를 받아 어업을 하는 일정한 수면으로, 어업면허나 어업허가를 받은 자는 어장환경을 보전하고 개선하기 위하여 어장청소를 하도록 하고 있으며,
- 어업 활동 중 그물·밧줄 등 어구와 양식시설물 등을 어장에 버리거나 방치하여서는 안된다고 규정하고 있음
- 따라서, 어장청소의 대상구역은 어업면허 또는 어업허가를 받은 일정한 수면으로서 어장구역을 벗어난 해안가에 밀려온 양식시설물 또는 폐기물 처리 실적까지 어장청소로 인정할 수는 없다고 판단됨

**제도 개요**

- 어업권자는 그 어업의 어장관리에 필요한 어선(이하 “관리선”이라 한다)을 사용하려면 군수의 지정을 받아야 함
  - 어업종류별 · 양식방법별 · 어장규모별 및 어구명칭별 관리선의 척수는 군수가 조례로 정하도록 되어 있으며,
  - 「△△군 어장관리선 척수 기준에 관한 조례」는 1인 최대 2척 까지 관리선을 지정할 수 있도록 규정하고 있음

**신청 사유**

- 「△△군 어장관리선 척수 기준에 관한 조례」에 따라 관리선 척수를 1인 최대 2척 까지 지정 하여 어장을 관리하고 있으나,
- 최근 양식어업이 규모화 되면서, 개인의 경우 2척을 초과하여 소유하고 있음에도, 최대 2척까지 제한을 두고 있어, 대규모 양식어장의 관리 등 어업활동에 제한을 받고 있음
- 따라서, 일정 규모 이상 양식어장을 운영할 때에는 조례를 개정하여 1인당 2척 이상으로 지정이 가능한지 사전컨설팅 감사를 신청함

**관련 법규**

- 「수산업법」 제27조
- 「어업면허의 관리 등에 관한 규칙」 제31조
- 「△△군 어장관리선 척수 기준에 관한 조례」

**감사 결과**

- 「수산업법」 제27조 제1항 및 제5항, 「어업면허의 관리 등에 관한 규칙」 제31조에 따르면 어업권자는 관리선을 사용하려면 시장 · 군수로 부터 지정을 받아야 하고, 관리선의 정수 및 사용기준 등에 관한 사항은 해당 시 · 군 조례로 어업종류별 · 양식방법별 · 어장규모별 및 어구명칭별 관리선의 척수를 정하도록 되어 있음
- 따라서, △△군에서 대규모 양식어업 종사자의 관리선을 2척 이상 확대 지정하고자 한다면 「△△군 어장관리선 척수 기준에 관한 조례」를 개정하여 개인별 어장규모에 따라 관리선의 척수 기준을 상향 조정 할 수 있다고 판단됨

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

### 사업 개요

- 위 치 : △△군 ○○면 정남리, 남정리 일원(224필지)
- 면 적 : 토지 144,546㎡, 건물 23,037㎡(주택, 축사 등)
  - 축산농가 : 12농가(돼지 사육두수 18,779두) \* 1농가 보상완료
  - 주 택 : 20세대(거주 16세대) – 토지 소유자 : 55명

### 신청 사유

- 축산업 영업보상과 관련하여 양돈농가에서는 폐업보상을 요구하고 있고, 우리 군에서는 휴업보상을 원칙으로 협의하고 있어 보상협의를 어려움을 겪고 있음.
  - 이와 관련 양돈농가에서는 악취 등 주민 민원을 이유로 이전이 곤란하다는 인접 5개 시·군·구의 회신공문을 근거로 영업보상시 폐업보상을 요구하고 있음.
- 이 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제46조의 규정을 적용하여 폐업보상이 가능한지 여부

### 관련 법규

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제77조 및 같은 법 시행규칙 제46조

### 휴업과 폐업보상금 차이

- 위 양돈단지 휴업과 폐업보상 감정평가 차액을 약 4,250백만 원으로 판단하고 있음.
  - 휴업 : 1,038백만 원, 폐업 : 5,288백만 원

1) 이하 “토지보상법”이라 한다.



## 대법원 판례

- 양돈장이 이전 신축될 경우 악취·해충 발생, 농경지오염 등 환경 공해를 우려한 주민들의 반대가 있을 가능성이 있다 하더라도 그러한 가정적인 사정만으로 양돈장을 인접지역으로 이전하는 것이 현저히 곤란하다고 단정하기 어려움.(대법원 2002. 10. 8. 선고 2002두5498판결)
- 양계장을 이전할 경우 예견되는 인근 주민들의 반대 민원 가능성 혹은 그 제기만으로 곧 양계장 이전이 사실상 불가능하다고 판단하여 영업 폐지에 따른 폐업보상을 인정한 것은 잘못임.(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002두8930판결)

## 국토교통부 의견

- 무건리 훈련장 확장에 편입되는 축산농가의 폐업보상 가능여부<sup>2)</sup>와 공익사업에 개사육장이 편입되는 경우 주민 반대 등 민원 발생으로 인근 지역으로 이전이 곤란할 때 폐업보상이 가능한지 여부  
→「토지보상법 시행규칙」 제46조 제2항<sup>3)</sup>에 해당될 경우에만 가능하고, 위 대법원 판례를 참고하기 바람.

## 감사 결과

- △△군에서 양돈농가의 주장이 「토지보상법 시행규칙」 제46조의 규정에 해당하지 않고 대법원 판례 등을 근거로 폐업보상을 할 수 없다고 한 것은 타당한 것으로 판단됨.

2) 무건리 훈련장 확장 : 토지정책과-5273호(2010. 11. 9), 개 사육장 편입 : 토지정책과-1283(2013. 5. 27.)

3) 시·군·구 또는 인접하고 있는 시·군·구의 지역안의 다른 장소로 이전하는 것이 현저히 곤란하다고 특별자치도 지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)이 객관적인 사실에 근거하여 인정하는 경우

기법행위  
양도행위

건축분야  
토지분야

인법행위  
양도행위

회계분야  
회계분야

토지분야  
토지분야

환경분야  
환경분야

**사업 개요**

- 사업명 : △△○○ 유적 종합정비사업
- 사업기간 : 1998년 ~ 2022년 \* 현재 미착공(편입토지 보상중)
- 사업량 : 176,521㎡
  - 구석기 유적지 발굴·복원, 박물관 건립, 선사유적공원 조성
- 사업비 : 540억 원(1998.~2017. 40억 원, 2018.~2022. 500억 원)

**신청 사유**

- “△△유적 종합정비사업”에 편입된 딸기 육묘 재배 농가 영업보상과 관련하여 아래사항에 대한 질의
  - ‘딸기육묘 영농조합법인’이 발급한 거래실적 증명서(딸기육묘 생산 출하 확인증)가 농작물 총수입 입증자료로서의 효력 인정 여부
  - ‘딸기육묘 영농조합법인’이 세무서에 제출한 매입장 기록이 농작물 총수입 입증자료로서 효력 인정 여부
  - 위 입증자료로서 효력이 있다면 「농작물실제소득인정기준」 제6조의 규정에 따라 직접 농지의 지력을 이용하지 아니하고 재배 중인 작물에 해당하여 단위면적당 실제소득의 4개월분을 곱하여 산정한 금액으로 적용 가능여부

**관련 법규**

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제77조 및 같은 법 시행규칙 제48조
- 「농작물실제소득인정기준(국토교통부고시 제2015-856호, 2015. 11. 27.)」 제4조, 제6조

**감사 결과**

- 영농조합법인에서 발급한 거래자료는 농작물 총수입자료로 인정하기는 어려우나,
- 위 조합에서 세무서에 신고한 과세자료는 농작물 총수입자료로 인정할 수 있고,
- 딸기 육묘의 경우 직접 농지의 지력을 이용하지 아니하고 재배 중인 작물에 해당하여 단위면적당 실제소득의 4개월분을 곱하여 산정한 금액을 농업에 대한 손실 보상금액으로 할 수 있을 것임.

**신청 개요**

- 축산업을 경영하려는 자는 대통령령으로 정하는 시설·장비 및 단위면적당 적정사육두수와 위치에 관한 사항을 갖추어 해당 영업장을 관할하는 군수에게 허가를 받아야 함.

**신청 사유**

- 기존 축산업을 경영하는 경영주가 공증인가 법무법인에서 발급한 증여계약서(공동지분) 등을 첨부하여 부부(부자) 공동명의로 축산업허가를 받고자 함.
- 한 농장을 부부(부자) 공동명의로 축산업 허가를 받을 수 있는지

**신청기관 의견**

- 공동명의 법적 서식이 없고, 공동명의시 재산권행사 남용 예상

**관련 법규**

- 「축산법」 제22조, 제24조

**감사 결과**

- 소유권 양도 등의 경우 양수인 등을 1인으로 하라는 규정이 없고, 상속의 경우 대부분 상속권자가 다수인으로 될 수밖에 없으며, 위 경우 영업 승계자를 1인으로 조정하라는 규정 또한 없어 위 사유를 근거로 공동명의를 할 수 없다는 것은 오히려 재산권 행사에 방해가 될 것으로 판단됨.
- 이에 부부(부자) 등 공동명의로 축산업 허가가 가능할 것이고, 신고서 작성시 공동명의인 경우 000외 00명으로 기재한 후 별지로 작성이 가능할 것으로 판단됨.

기법행위  
요청건축분야  
요청일반행정  
요청회계분야  
요청토지분야  
요청환경분야  
요청

**신청 개요**

- 연구소에서는 2017년 8월 현재까지 중앙부처 R&D연구개발과 위탁연구 사업비를 예산에 편성하지 않고 별도 통장을 개설하여 신용카드를 발급받아 지출·관리를 하고 있음.
- 2017년 연구개발사업 추진 현황 : 총 15건, 524백만 원
  - 중앙부처 R&D 연구개발(공모) : 6건, 398백만 원

**신청 사유**

- 우리 연구소에서 추진하고 있는 2018년 중앙부처 R&D연구개발사업과 위탁연구과제 사업비를 예산에 편성한 후 집행하여야 하는지에 대한 사전컨설팅 감사를 신청함.

**신청기관 의견**

- 「지방재정법」에 따라 예산에 편성하여 연구비를 집행하고 있고, 예산 집행의 일원화, 투명성 제고를 위해 예산에 편성하여야 함

**관련 법규**

- 「지방재정법」 제34조, 제45조

**감사 결과**

- 「지방재정법」에 따라 예산에 편성하여 연구비를 집행하고
- 사업부서에서 주장하는 연구목적을 달성을 위하여 부득이 예산이 성립되기 전에 사용이 필요한 경우에는 위 사업비가 전액 국비로 승인을 받아서 추진하면 될 것으로 판단됨.

## 허가 개요

## | 가축사육업 허가

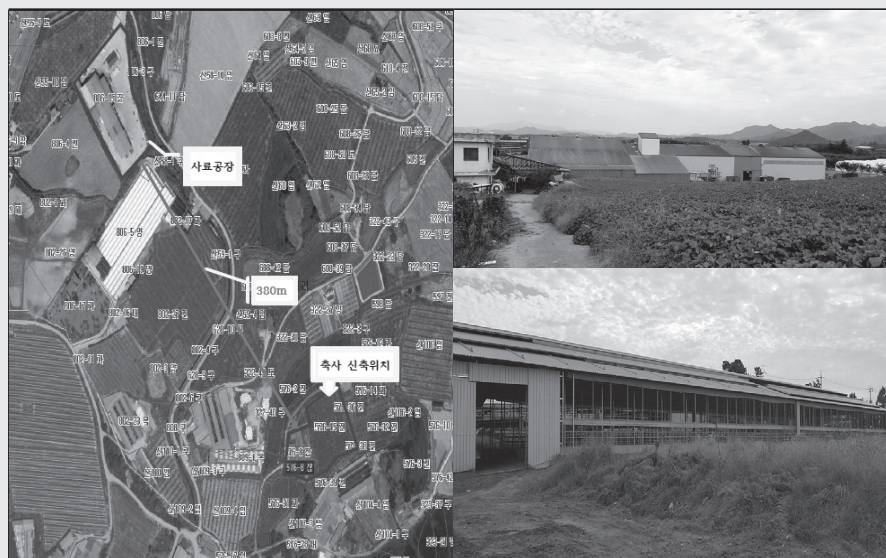
- 위 치 : △△시 ○○면 @@리 576-8번지 외 6필지<sup>1)</sup>
- 사육마릿수 : 한우 200두
- 고정 건축물 : 2,494.8m<sup>2</sup>(절토량: 16,062m<sup>3</sup>)

## | 건축허가

- 대지면적 : 12,448m<sup>2</sup>(잡종지, 전)
- 건축면적 : 2,929.8m<sup>2</sup>(우사 2,494.8, 퇴비사 435, 지상 1층)
- 연 면 적 : 2,929.8m<sup>2</sup>
- 용 도 : 동·식물관련시설(우사)

※ 위치 및 건축주 등은 가축사육업 허가 신청내용과 동일함.

[그림] △△시 사료공장 및 축사 현황



1) 관련지번 : 576-15, -16, -31, -33, -34, -35

## 신청 사유

- 「축산법 시행령」에 축산 관련 시설<sup>2)</sup>로부터 500m 이내의 지역 내에서는 축산업 허가를 제한하도록 되어 있음.
- 2016. 8. 3. 신청인으로부터 축사 신축 건축허가가 접수되었고, 건축허가과에서는 같은 해 8. 5. 축산과에 축산업허가 대상 여부 등을 검토 요청하였으며, 축산과에서는 같은 해 8. 22. 건축허가과에 「축산법」에 위치기준 저촉사항이 없음으로 회신하였고,
- 건축허가과에서는 같은 해 10. 26. 신청인에게 건축허가를 하였으며, 2017. 7. 7. 신청인에게 건축물 사용승인을 하였음.
- △△시는 2017. 9. 4. 신청인으로부터 가축사육업 허가 신청을 접수받았고, 이를 검토한 결과 위 「축산법 시행령」 상 위치 기준에 저촉되어 가축사육업 허가를 하기 어려운 실정임.
  - 축사 신축 위치와 사료공장과의 거리는 약 380m임.
- 위 신청인은 △△시 건축 허가에 따라 건축물을 신축하였으나 가축을 사육할 수 없는 상황에 이르고 있어 재산적인 피해로 인하여 가축사육업 불허가 처분시 행정소송 제기가 예상됨.
- 행정소송시 △△시가 승소하려면 현저하게 공익이 우선하고 제3자의 이익을 해치는 경우 또는 신청인에게 귀책사유가 없는 한 승소가 어렵고 행정상 신뢰보호원칙에도 위배됨.
- 이에 따라서 가축사육업 허가시 축산법에 위배되고, 행정소송시 장기간 소요될 것으로 예상되어 신속하고 적극적인 행정을 추진하고자 사전 컨설팅감사를 신청함.

## 관련 법규

- 「축산법」 제14조와 같은 법 시행령 제22조 [별표 1]

2) 축산관련시설 : 도축장, 사료공장, 원유 집유장, 종축장, 정액등처리업체, 국가나 지방자치단체의 축산연구기관

## 농림축산 식품부 의견

(축산정책과 2017. 10. 17. 유선통화)

- 축산관련시설과 축사와 이격거리를 두는 것은 축사에서 발생하는 오염원(병원균 포함)이 전염되는 것을 방지하기 위한 것으로
- 축산관련시설에 오염원이 전염되었을 경우 전국적으로 문제가 발생할 수 있음. 위 오염원 방지를 위한 구체적인 방법은 현재 상태로 특별한 것을 알지 못함.
- 위 이격거리 500m를 조례로 1/2를 가감할 수 있는 구체적인 기준 또한 현재 없고, 이에 대하여는 해당 지자체에서 관련 전문가의 의견 등을 종합적으로 검토하여 결정할 것임

## 감사 결과

- △△시 축산과에서는 건축허가시 협의에 대한 회신을 잘못하여 건축된 축사에 대하여 행정의 신뢰보호(피해보상 등)를 이유로 가축사육업 허가를 검토하고 있으나
- 위 축사에서 발생된 원인으로 사료공장에 병원균 등이 전염되어 전국적으로 유통될 경우 예측하기 곤란할 정도로 공익상 중대한 피해가 발생할 수도 있음.
- 이에 △△시에서는 위 축사에서 가축 사육시 발생하는 영향 등을 종합적으로 검토하고 이에 대한 대책 등을 우선적으로 강구하여야 할 것으로 판단됨.

기법행위

건축분야

인비행정

회계분야

토지분야

환경분야

**신청 개요**

- 불법현수막을 정비할 때 계고를 먼저 하여야 하는지 여부
  - 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제10조의 규정에 따라 제거를 명하여야 하는지, 아니면 같은 법 제10조의2의 규정에 따라 행정대집행의 특례로 바로 제거를 하여도 되는지 여부

**신청 사유**

- 「옥외광고물법」 제10조의 규정에 따르면 시장 등은 관리자 등에게 불법광고물 등을 제거 및 조치를 명하여야 한다고 되어 있는데 관리자 등을 알 수 없는 현수막·벽보·전단도 계고를 먼저하고 불이행시 제거를 하여야 하는지?

**관련 법규**

- 「옥외광고물법」 제10조, 제10조의2
- 「옥외광고법령 해설집(행정안전부 2016. 12. 16.)」 제10장

**감사 결과**

- 「옥외광고물법」에 따라 불법 현수막이라 하더라도 관리자 등에게 제거를 명한 후, 기일 내에 제거를 하지 않을 경우 「행정대집행법」에 따라 제거를 하여야 함.
- 다만, 불법 입간판·현수막·벽보·전단 등에 대하여 「행정대집행법」에 따른 대집행 절차를 밟아 그 목적을 달성하기가 곤란한 경우에는 그 절차를 거치지 아니하고 그 광고물 등을 제거 할 수 있음.

1) 이하 “옥외광고물법”이라 한다.



**사업 개요**

- 사 업 명 : 연합농협 RPC 고품질 쌀 생산지원 시설물 현대화사업
- 사업기간 : 2016. 1. 1. ~ 2016. 12. 31.
- 사 업 비 : 1,110백만 원(군비 800, 자부담 300)
- 사 업 자 : △△군농협연합미곡종합처리장<sup>1)</sup>(대표 ○○○)
- 공 정 : 약 70%

**신청 사유**

- 보조사업자인 △△농협에 보조금 교부결정 후 보조금 전용통장(계좌)을 개설하도록 하였고, 시공사가 선정되자 보조사업자는 선급금 지급 신청을 하였으며, △△군은 보조금계좌에 선급금을 입금하여 시공업체에 선급금을 지급하도록 하였으나,
- 보조사업자인 △△농협의 복식부기 회계 관리 규정에 따라 보조금과 자부담금이 입금된 보조금전용 계좌에서 출금하여 지급하지 않고 자칭 “건설중인 자산” 회계의 계좌에서 선급금을 지급하였음.
- “기관 및 단체의 회계관리규정, 법인카드사용 등의 사유로 전용카드 사용이 곤란하다고 군수가 인정하는 경우에는 예외적으로 허용”의 규정에 따라 입금계좌와 출금계좌를 별도로 운영하는 농협의 복식부기 회계관리를 인정해야 하는지

**관련 법규**

- 「지방보조금 관리기준(행정자치부 예규 제6호, 2015. 1. 1.)」 제4장 제3절과 제5장 제4절
- 「△△군 지방보조금 관리조례」 제20조, 제23조, 제26조

1) 이하 “△△농협”이라 한다.

## 감사 결과

- 「지방보조금 관리기준」에 따라 지방보조금은 다른 자금과 구분하여 별도의 계좌를 개설하여 사용하여야 하고, 보조사업자는 교부받은 보조금에 대하여 따로 계정을 설정하고 수입 및 지출을 명백히 구분하여 계리하여야 하도록 규정
- 다만, 기관 및 단체의 회계관리 규정 등의 사유로 사용이 곤란하다고 지방자치단체장이 인정하는 경우에는 예외적으로 허용이 가능하도록 되어 있음
- △△농협에서는 농협 회계규정상 통상 “건설중인 자산”이라는 계정에서 사업비를 지급하고 있다고 하나, 사업비를 보조하는 △△군수가 보조금의 투명한 사용과 확인을 위해서 보조사업자가 농협이라 하더라도 보조금 전용계좌에서 사업비를 지급하도록 하고 있으며,
- 인근의 타 군에서도 보조사업자(농협)의 보조금 전용계좌에서 사업비를 지급하도록 하고 있고, 보조사업자 보조금 전용계좌에서 사업비를 지급하고 있음.
- 위 상황을 종합해 볼 때 △△군에서 △△농협(보조사업자)으로 하여금 보조금 전용계좌에서 사업비를 지급하도록 함이 타당할 것임

**사업 개요**

- 사업명 : 2013년 수산물 산지가공시설사업
- 사업기간 : 2013. 4. ~ 2014. 4.
- 사업비 : 1,099백만원(국 328, 군 327, 자담 444)
- 사업내용 : 미역, 다시마 등 해조류 가공시설

**신청 사유**

- △△군에서는 보조사업 완료 후 관련 지침에 따라 보조사업 시설물의 타용도 사용 방지, 경영 악화에 따른 사업자 부도 등에 대비하기 위하여 사업자 협조를 받아 2014. 4. 9. 건축물에 700백만원의 근저당을 설정함
- 또한 사업자가 공장을 경영하면서 은행권에서 운영자금 대출을 하고자 할 경우 「보조금 관리에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제35조 제3항 규정에 따라 군에 사전 승인을 받은 후 담보권을 설정하도록 행정지도 하였음
- 그러나 사업자가 사전에 군의 담보 승인을 받지 않고 2014. 9. 12.에 은행권에 보조사업 시설물을 담보로 제공하여 180백만원을 대출을 받아 보조사업 시설물 사후관리에 어려움이 많으며 사후관리 미흡으로 보통 교부세 감액 등의 불이익을 받고 있음
- 따라서 보조사업자가 행정기관의 사전 승인없이 금융기관에 보조사업 시설물을 담보로 제공하는 것을 예방할 수 있는 제도적 장치가 필요함

**관련 법규**

- 「보조금법」 제35조, 제35조의2
- 2014년 해양수산부 수산물가공산업육성사업 시행지침<sup>2)</sup>

1) 이하 “보조금법”이라 한다.  
2) 이하 “시행지침”이라 한다.

## 감사 결과

- 은행권에서 보조사업 시설물에 대한 담보권 설정 시 행정기관에 사전 승인여부를 확인해야 하는 의무가 없으므로, 은행권에서 보조사업 시설물을 담보로 대출시 시·군에 확인하도록 하는 것은 어렵다고 판단됨
- △△군에서 2016년 이전에 지원한 사업에 대해서는
  - 「시행지침」에 따라 보조금으로 취득하거나 그 효용이 증가된 시설 등을 승인 없이 양도·교환·대여, 담보제공의 행위가 발생하지 않도록 매년 1회 이상 보조사업자에 대한 지도 점검을 강화해야 할 것임
- 2016. 4. 28. 이후 교부받은 보조금으로 취득하거나 효용가치가 증가한 보조사업 시설물에 대해서는
  - 「보조금법」 제35조의2 규정에 따라 중요재산 중 부동산에 대한 소유권 등기를 할 때 “대여 및 담보로 제공하려는 경우에는 중앙관서의 장의 승인을 받아야 한다는 내용” 등을 표기내용으로 하는 부기등기를 하도록 되어 있어 중앙관서의 장의 승인 없이 대여 및 담보 등 행위는 없을 것으로 판단됨.
  - 또한 「보조금법」 제41조에 따라 중앙관서 장의 승인 없이 중요 재산에 대하여 금지된 행위를 한 자에 대해서는 고발 조치하여야 할 것임

**사업 개요**

- 사업명 : 2015년도 녹색축산육성기금 용자 지원사업
- 사업비 : 82,000천원(용자 43,000, 자담 39,000)
- 사업내용 : 가축운동장 확보(12,809㎡)

**신청 사유**

- 보조사업자는 2015. 4. 7. 전라남도 '2015년도 녹색축산육성기금 용자지원 사업' 대상자로 선정되어 총 사업비 82,000천 원 중 43,000천 원의 용자금을 지원 받아 12,809㎡의 전(田)을 구입하여 가축운동장으로 사용함.
- 보조사업자가 2017. 2. 20. 용자금 43,000천 원을 일시 상환한 후 사후관리 해제를 요청(사후관리 기간 7년인) 가능 여부

**관련 법규**

- 「지방재정법」 제32조의9 제3항
- 「전라남도 지방보조금 관리 조례」 제32조 제2항
- 「지방보조금 관리기준」 (행정자치부예규 제54호)
- 「전라남도 녹색축산육성기금 조례 시행규칙」 제9조

**감사 결과**

- 「지방재정법」 제32조의9와 「전라남도 지방보조금 관리 조례」 제32조 제2항의 규정에 보조사업자가 지방보조금의 전부에 해당하는 금액을 지방자치단체에 반환한 경우에는 지방자치단체의 승인을 받지 않고 지방보조금으로 취득한 재산에 대하여 처분할 수 있도록 되어 있어, 사후관리 대상에서 제외하여야 함.

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

**신청 개요**

- 사업기간 : 2016. 7. ~ 2017. 12. (민간자본보조)
- 지원사업비 : 468,400천원(국 243,200, 도 72,960, 군 170,240)
- 사업내용
  - 필수시설 : 터널식 소독기 및 대인소독기, 세차용 고압 세척기, 자재 보관창고, 고압분무기 등
  - 권고시설 : 스팀 세척기, 축산차량 인식용(GPS) 전광판 등

**신청 사유**

- 민간자본 보조 사업으로 관련 계약조항이 없을시 郡계약부서에 의뢰할 수 있으나 농협법(계약법)에 의거 협상에 의한 계약이 가능한지 여부
- 민간 보조사업자(△△축산농협) 주관으로 원가심사 전문기관의 원가심사 검토로 같음이 가능한지 여부
- 소독기계 설비업체 선정에 있어 郡공법실무 심의회 심의 선정으로 가능한지 여부
  - 심의회 위원 : 7명(관련실과 4, 외부 3) / 위원장 농업축산과장

**관련 법규**

- 「국고보조금 운영관리 지침」 제21조
- 「농림축산식품분야재정사업관리 기본규정」 제53조의2
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제8조
- 「△△군 계약심사 업무처리 규칙」 제3조, 제4조

**감사 결과**

- 민간자본 보조 사업으로 농협법(계약법)에 따라 협상에 의한 계약이 가능하다는데 대하여,

1) 이하 “지방계약법”이라 한다.

- 농업협동조합법에서 말하는 계약법은 농협을 당사자로 하는 계약규정으로 법령 및 자치법규가 아님.
- 농림축산식품사업은 「국고보조금 운영관리지침」과 「농림축산식품 분야 재정사업관리 기본규정」에 따라 사업을 추진하여야 하며, 「지방계약법」에 따라 지방자치단체장은 보조사업자의 시설물 설치 및 물품구매 대행 요구가 있으면 계약을 대행하도록 되어 있음.
- 따라서 △△군수는 보조사업자와 시공업체의 이면계약을 통한 보조금 편취, 사업비 부풀기기 등 부정수급 발생 방지를 위해 민간자본 보조시설물의 설치 및 물품 구매계약을 대행해 주는 것이 바람직하다고 판단됨.
- 설계사무소에서 원가심사 전문기관에 검토의뢰 시 설계서 원가심사로 같음할 수 있는지에 대하여,
  - △△군수는 「△△군 계약심사 업무처리 규칙」에 따라 보조사업자가 의뢰한 사업비가 신뢰할 수 있는 자료와 기준에 적합하게 산정되었는지 심사하여 예산낭비 요인을 차단시키는 것이 바람직하다고 판단됨.
- 소독기계 설비업체 선정을 위한 군 공법실무심의회 심의 시 시공업체의 장단점을 파악하여 선정하는 것이 공정성을 확보할 수 있다는데 대하여,
  - 다수의 전문가들이 참여하는 공법실무심의 회원을 구성하여 소독시설에 적용되는 공법, 자재선정 과정 등에서 공정성과 투명성을 확보해야 할 것으로 판단됨.

기법행위  
농협

건축분야

일반행정  
영민

회계분야

토지분야

환경분야

### 신청 개요

- 사업명 : 농산물종합가공 기술지원 사업
- 사업기간 : 2016년 ~ 2017년(2년)
- 사업량 : 2동
  - 소규모 농산물 가공시설 1동 / 404.8㎡
  - HACCP 대량 농산물 가공시설 1동 / 498.2㎡
- 사업비 : 20억 원(국비 10, 군비 10)
- 사업내용
  - 농산물가공 창업 및 가공기술 교육, 소규모 농가 가공상품화
  - 대형 유통시장 납품 가능한 시설 구축으로 가공 활성화

### 신청 사유

- 소규모 농산물과 HACCP 농산물을 대량 가공할 수 있는 농산물 종합가공센터를 설치예정에 따라 농산물가공 창업교육을 받은 농업인들이 품목별로 법인을 구성하여 가공영업 허가를 받고자 하는데 「식품위생법」에는 한 시설에 한 법인만 가공허가를 받을 수 있도록 되어 있어, 농업인들이 법인을 구성하여 가공허가를 받아 농산물종합가공센터를 이용할 수 있는지 여부
- 법인을 구성해서 운영할 경우, 사후 「식품위생법」 등에 의한 책임은 법인 대표에게 있는데 품목별 구성원(법인, 농업인)들이 책임질 방법은 없는지 여부

### 신청기관 의견

- 품목별 구성원(법인, 농업인)들이 사용할 수 있도록 농산물종합 가공센터에 다수의 가공영업 신고를 승인하여 공동이용시설 활용도를 높여야 할 것으로 판단됨.

### 관련 법규

- 「식품위생법」 제36조
- 「식품위생법 시행규칙」 제36조, 제89조



## 감사 결과

- 농산물가공 창업교육을 받은 농업인들이 품목별로 법인을 구성하여 가공영업 허가를 받고 싶는데 「식품위생법」에는 한 시설에 한 법인만 가공허가를 받을 수 있도록 되어 있음. 농업인들이 법인을 구성하여 가공허가를 받아 농산물종합가공센터를 이용할 수 있는지 여부는
  - 「식품위생법」 제36조와 같은 법 시행규칙 제36조 [별표 14] “업종별 시설기준” 1. 자)호에 따르면, 식품제조·가공업자가 제조·가공시설 등이 부족한 경우에는 식품제조·가공업의 영업 신고를 한 자에게 위탁하여 식품을 제조·가공할 수 있도록 되어 있고,
  - 하나의 업소가 둘 이상의 업종의营业을 할 경우 또는 둘 이상의 식품을 제조·가공하고자 할 경우로서 각각의 제품이 전부 또는 일부의 동일한 공정을 거쳐 생산되는 경우에는 그 공정에 사용되는 시설 및 작업장을 함께 쓸 수 있도록 되어 있음.
  - 그리고 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」에 따른 농업인과 농업경영체가 국내산 농산물을 주된 원료로 식품을 직접 제조·가공하는 영업에 대해서 시장·군수는 그 시설기준을 따로 정할 수 있도록 되어 있음.
  - 따라서 품목별로 법인들이 식품제조·가공업의 허가를 받아 농산물종합가공센터를 운영하면 다른 품목 법인들은 가공센터를 이용할 수 없음. 품목별 법인들이 공동으로 가공센터 운영법인을 설립하여 영업허가를 받아 품목제조 사항을 관할관청에 보고하고 직접 또는 임가공을 하는 방식으로 운영하는 것이 바람직하다고 판단됨.
- 법인을 구성해서 운영할 경우, 사후 「식품위생법」 등에 의한 책임은 법인 대표에게 있는데 품목별 구성원(법인, 농업인)들이 책임질 방법은 없는지 여부는
  - 같은 법 시행규칙 제89조 [별표 23] “행정처분 기준” I. 일반기준과

가법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

- Ⅱ. 개별기준에 따르면, 식품 등의 출입·검사·수거 등에 따른 위반행위에 대한 행정처분의 경우에는 그 위반행위가 해당 식품 등의 제조·가공·운반·진열·보관 중 어느 과정에서 기인하는지 여부를 판단하여 그 원인제공자에 대하여 처분하도록 되어 있음.
- 「식품위생법」 위반행위에 대한 책임은 법인대표에게는 있으나, 품목별 구성원들은 없음. 법인에서 자체 운영 및 책임기준을 마련하여 품목별 구성원 대상으로 농산물의 안전성 교육과 잔류농약 검사 등을 강화하고 부적합 농산물을 공급한 구성원들에게는 제재하는 방안을 모색하는 것이 바람직하다고 판단됨.

**사업 개요**

- 사업명 : 비가림하우스 설치지원 사업
- 사업기간 : 2017. 1. ~ 2017. 12.
- 사업내용 : 내재해형 시설하우스 신축(민간자본보조)

**신청 사유**

- 보조사업자는 시공업체와 비닐하우스 시공계약을 체결하고, 사업완료 후 총사업비에 대한 세금계산서 발행을 요청하였으나, 시공업체는 노무비를 제외한 공사비(자재비 포함)만 세금계산서를 발행하고, 노무비는 인부임 지급 계좌이체 내역만 증빙서류로 제출.
- 이에 보조금 집행 증빙자료로 총사업비에서 노무비를 제외한 세금계산서를 제출하였는데도 보조금 정산이 가능한지 여부

**관련 법규**

- 「부가가치세법」 제4조와 제32조
- 「지방재정법」 제32조의6
- 「△△군 지방보조금 관리 조례」 제23조

**감사 결과**

- 보조사업자와 시공업체가 총사업비로 비닐하우스 시공 계약을 체결하였다면 시공에 노무비가 포함되어 있는 것으로 간주됨에 따라 시공업체로부터 노무비를 포함한 세금계산서를 발급받아 보조 사업을 정산하는 것이 바람직하다고 판단됨.

개발행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

**사업 개요**

- 사업명 : 택시 영상기록장치(블랙박스) 교체지원사업
- 사업기간 : 2017. 1. ~ 12.
- 사업비 : 309,800천 원(시 247,840, 자부담 61,960) \*대당 200천 원
- 사업량 : 1,549대(개인택시 927, 법인택시 622)

**신청 사유**

- 「지방계약법」 제8조와 세출예산집행기준에 따라 △△시(회계과)에서 계약대행으로 추진해야 하는지?
- 택시 업체는 믿을 수 있고 장기적인 A/S관리가 가능한 업체 선정을 원하고 오랜 기간의 사용 경험으로 업체선정에 참여를 희망함.

**관련 법규**

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제6조, 제8조, 제9조
- 「지방자치단체 세출예산집행기준(행정자치부 예규 제82호, 2017. 2. 23. 시행)」 제3장-15
- 「△△시 지방보조금 관리 조례」 제16조

**감사 결과**

- 규제개혁과 적극행정에 해당하지 않아 사전 컨설팅감사 대상으로 보기 어려움.
- 이와 별개로 위 사업내용을 살펴보면 자부담이 50%이하(20%)이고, 「지방계약법령」을 적용하여 사업자를 선정하는 경우 이행이 곤란하거나 예산낭비의 요인이 된다고 보기 어려워 △△시에서 계약대행을 하여야 할 것으로 보임.

신청 개요

- 위 치 : △△군 @@면 불목리 381번지
- 용도지역 : 자연환경보존지역, 수산자원보호구역
- 대지면적 : 4,806㎡ 중 1,500㎡
- 지 목 : 답
- 건축면적 : 840㎡
- 연 면 적 : 840㎡
- 구 조 : 강파이프조
- 개발면적 : 4,806㎡(건축물 및 야외 승마시설)
- 사 업 비 : 120백만 원(국비 24, 군비 24, 용자 36, 자담 36)

신청 사유

- 보조사업자는 사업 예정 부지에 말 조련시설 840㎡를 신규로 설치할 계획이나, 사업 부지는 건폐율이 40%이하로 규정된 수산자원 보호구역으로 동 조련시설을 가설건축물로 신축할 계획임.
- 부기등기 등재가 불가능한 가설건축물 신축을 보조금으로 지원이 가능한지 여부

관련 법규

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조
- 「△△군 도시계획조례」 제56조
- 「건축법 시행령」 제3조의5, [별표 1]
- 「보조금 관리에 관한 법률」 제35조의2
- 「환경영향평가법」 제43조 및 같은 법 시행령 제59조 [별표 4]

개발행위  
요건건축분야  
요건일반행정  
요건회계분야  
요건토지분야  
요건환경분야  
요건

### 감사 결과

- 위 사업은 소규모 환경영향평가 대상임에도 위 용역사에서 용역비 약 10백만 원을 절감하기 위하여 전체를 개발하면서도 하지 않는 것처럼 단순히 토지만 분할한다는 것으로
- 위 사업예정지는 건폐율이 충분하고, △△군 인허가부서에서는 일반 건축물로 판단하고 있으며, 실제로는 소규모환경영향평가 대상인데도 이를 회피하기 위하여 단순히 토지 분할을 할 경우 건폐율이 부족해 보이는 것에 불가해 관련 법률에 따라 인허가를 득한 후 사업을 한 다음 부기등기를 하는 것이 타당함.

**사업 개요**

- 사업명 : 어린이 교통안전제도 및 교통사고예방
- 사업기간 : 2017. 3. ~ 12.
- 사업비 : 4,100천 원(군 3,500, 자부담 600)
- 사업량 : 등하굣길 어린이 교통안전지도 및 교통사고예방 활동

**신청 사유**

- 보조사업자는 2017.12.29. 방한조끼(25벌), 겨울장갑(35개) 구입비 1,660,000원을 구입처(서울소재, 김○○ 유니폼기획)에 선결제 후 물품을 미수령하였고,  
위에 대하여 연합회 임원간 갈등으로 인해 치수, 수량 등이 파악되지 않아 물품을 수령할 수 없어 선결제하고 향후 치수 등이 확정될 경우 수령하기로 하였다고 주장함.
- 보조사업자가 제출한 보조금 정산액 중 선결제한 1,660,000원에 대하여 비정상적인 보조금 집행으로 판단하여야 하는지

**관련 법규**

- 「지방재정법」 제32조의6
- 「△△군 지방보조금 관리 조례」 제21조, 제22조

**감사 결과**

- 현재 보조사업이 완료된 상황으로 구입 필요성이 없어 위 선결제는 부적정한 보조금 집행으로 보는 것이 타당하다고 판단됨.

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

## 71. 건축물 준공전 기계장비 보조금 교부 가능여부

### 신청 개요

- 사 업 명 : 농특산물 급속냉동 상품화 사업(IQF&BQF 활용)
- 보조사업자 : △△△△씨영농조합법인(대표 ○○○)
- 규 모 : 부지면적 5,834㎡, 건축연면적 2,610㎡(지상2층)
- 사 업 내 용 : 전처리설비, 포장설비 등 설치
- 사 업 비 : 2,000백만원(지특 1,000(50%), 군비 600(30%),  
자담 400(20%))

### 신청 사유 (내용)

- 건축물이 준공되지 않은 경우 시설장비 지원사업 보조금 교부결정 가능여부
  - 기계장비(설비포함) 지원 사업은 부지와 건축물(공장)은 자부담인 사업으로 건축물이 시공 중인 경우 해당 사업 보조금 교부결정 가능한지? 건축물 준공 후 하여야 하는지?(현재 공사 중지중)
- 사업부지, 건물에 근저당 설정시 보조금 교부결정 가능여부
  - 농림축산식품분야 재정사업 관리 기본규정에 '사업부지는 당해 법인소유여야 하고, 담보 및 지상권 설정 등 재산권에 제약이 있으면 안된다.' 라고 규정되어 있음, 기계장비 구축사업의 경우도 토지·건물에 근저당 설정 된 경우 보조금 교부결정 (보조금 지원) 가능여부

### 관련 법규

- 「보조금 관리에 관한 법률」 제17조, 제18조
- 「△△군 보조금 관리조례」 제17조, 제18조, 제20조, 제25조
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제8조, 제9조
- 「지방보조금 관리기준」 (행정자치부 예규 제6호, 2015. 1. 1.) V-[3]
- 「지방자치단체 세출예산집행기준」 제3장 - 15
- 「농식품분야 재정사업관리 기본규정」 제35조, 제57조, 60조

1) 이하 "지방계약법"이라 한다.



## 감사 결과

- 기계장비(설비포함) 지원사업 조건에 부지와 건축물(공장)은 보조사업자 자부담인 사업으로 건축공사가 진행중인 경우 해당 기계장비 지원사업 보조금 교부결정이 가능한지와 사업부지나 건축물에 근저당 설정시 보조금 교부결정 가능 여부에 대하여는
- 귀 군에서 제출된 사전 컨설팅감사 서류만으로 보조사업(기계장비 지원사업) 계획을 구체적으로 판단하기 어려우나, 기계장비가 건축물에 부수되어 건축공사와 동시에 설치되어야만 하는 경우라면 건축공사 추진시 동시에 진행될 수 있도록 보조사업을 교부결정하여야 할 것이나
- 단순 기계장비 구매설치에만 해당되는 경우라면 기계장비 지원사업 보조금 교부조건인 건축물 완성이후에 교부해야 할 것임
- 이와는 별개로 보조사업 보조비율이 50%가 넘을 경우 「지방계약법」에 의한 계약대행 절차에 따라 낙찰자를 선정하도록 하고, 보조금 집행은 사업 추진 실적비로 지급하며, 사업완료시 중요재산에 대하여는 부기등기 하도록 하고, 중요재산의 범위는 「농식품분야 재정사업관리 기본규정」 제60조 [별표 4]에 따라 결정함이 타당할 것으로 사료됨
- 부지나 건축물에 근저당이 설정되어있을 경우 보조금 교부는 불가능함.

기법행위  
부응률

건축분야  
100%

인법행정  
응답률

회계분야  
100%

토지분야  
100%

환경분야  
100%

## 사업 개요

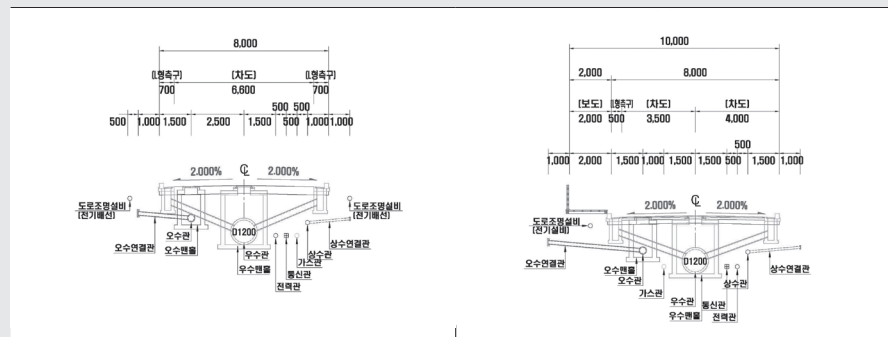
| 전기공사

- 공 사 명 : △△랜드 전기공사
- 사업기간 : 12개월
- 사 업 비 : 474,144천 원(도급 235,026, 관급 등 239,118)
- 사 업 량 : 가로등 46본, 공원등 41본 등

## | 토목공사

- 공 사 명 : △△랜드 조성사업
- 사업기간 : 2015. 6. 3. ~ 2017. 7. 3.(25개월)
- 사 업 비 : 7,286,691천 원(도급 4,614,574, 관급 2,672,117)
- 사 업 량 : 단지조성 A=159,612m<sup>2</sup>, 진입도로 L=0.228km  
(도로 및 포장공사, 우·오수공사, 조경공사 등)
- 공 정 : 약 50%

[그림] 관로매설 단면도



## 신청 사유

- △△우주랜드 조성사업 추진 중 시공사로부터 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률<sup>1)</sup> 시행령」 제25조 제1항 4호의 하자불분명 및

1) 이하 “지방계약법”이라 한다.

작업상 혼잡 등의 사유로 발주 예정인 사업지 내 전기공사(도로 및 공원 조명 전원설비)에 대해 수의계약 요청이 있었음.

- 위 사항의 경우 「전기공사업법」 제11조의 규정에도 불구하고 같은 법 시행령 제8조 및 「지방계약법 시행령」 제25조를 적용하여 수의계약이 가능한지 여부

### 관련 법규

- 「지방계약법」 제9조 및 같은 법 시행령 제25조
- 「전기공사업법」 제11조 및 같은 법 시행령 제8조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제5장 제3절제3항

### 감사 결과

- △△군에서는 토목공사 도급자가 전기공사의 PE 전선관 매설과 기반조성공사의 우·오수 및 상수관로 매설 구간에 중첩되어 하자 불분명과 작업 혼잡에 해당됨으로 전기공사를 수의계약을 요청한다고 하여 위를 검토하고 있으나
- 「지방계약법」 과 「전기공사업법」 에 따르면 장래 시설물에 대한 하자가 불분명하거나 작업상의 혼잡 등으로 공사를 할 수 없을 경우에 해당되었을 때에만 수의계약을 할 수 있는 것으로
- 위 공사의 경우 △△군에서 감독을 철저히 한다면 위 하자 불분명 및 작업상의 혼잡 등에 해당되지 않아 별도로 분리 발주하는 것이 타당하다고 판단됨.

**사업 개요**

- 사업명 : △△ 국민체육센터 건립(건축) 공사
- 도급자 : ▲▲건설(2차~3차)
- 사업비 : 5,275,444천 원
- 사업기간 : '12. 3. 21. ~ '15. 12. 26.

| 구 분 | 사 업 기 간                 | 사 업 비    | 도 급 자   |
|-----|-------------------------|----------|---------|
| 1차  | '12.3.21. ~ '13.10.30.  | 1,504백만원 | (주)◆◆   |
| 2차  | '14.11.3. ~ '15.10.12.  | 2,729백만원 | (주)▲▲건설 |
| 3차  | '15.10.27. ~ '15.12.26. | 1,148백만원 |         |

※ 업체명 변경 :  $\frac{A \Rightarrow B}{1차분} \Rightarrow \frac{C \Rightarrow D \Rightarrow E}{2\sim 3차분}$

- 보증변경 : 계약보증  $\Rightarrow$  공사이행보증('14. 8. 11.)
    - 보증이행업체 : (주)C건설 / - 보증기관 : 건설공제조합
    - 보증금액 : 1,479백만 원(계약금액 3,697백만 원/2~3차분 공사)
  - 추진 경과
    - 도급업체 1차 부도 : '16. 1. 11.
    - 보증이행업체(건설공제조합) 보증시공 포기 : '16. 1. 25.
- $\Rightarrow$  건설공제조합 보증금 지급(예정) : 계약시 보증금액 1,479백만 원이었으나 2차분 준공으로 3차분 계약금액의 40%(459백만 원) 지급

**신청 내용  
및  
감사 결과****① 계약이행보증 책임 일부 소멸 여부**

- 보증금액 : 1,479,061,200원
- 계약금액 : 3,697,653,000원
- 보증기간 : 2012. 3. 21. ~ 2015. 4. 30.
  - 현재 2차분 준공, 3차분 계약중인데 업체 부도
  - 건설공제조합 역무이행 포기 및 3차분 계약금액의 40% 지급
- 총괄계약 및 사업비 확보에 따른 차수 분 계약인데 2차분 준공을 이유로 3차분에 대해서만 대금지급이 정당한지 여부?

### 검토 의견

- 보증기관인 건설공제조합에 역무이행 포기에 따라 지체 없이 보증 채무 의무를 이행할 것을 요구하고, 공사이행보증서의 보증금을 현금으로 납부하게 하도록 하며, 또한 위 공사는 1~2차 차수별 준공이 되어 건설공제조합에서는 2차분 준공으로 3차분 계약 금액의 40% 지급을 주장하고 있으나,
- 검토결과, 1~2차분에 대하여 인수하여 사용하지 않고 총괄 계약분에 대한 사업이 완료되어야만 건축물이 본래 용도로 사용이 가능한 점과 차수 분 계약은 사업비 확보에 따른 구분인 점 등을 감안하여 건설공제조합에서 제출한 공사이행보증서상의 특기사항<sup>1)</sup>에 나와 있는 조건대로 1~3차분에 대한 환수조치<sup>2)</sup> 등이 필요할 것으로 판단됨.
- 다만, 위 공사는 장기계속공사의 연차별 계약에 해당되어 기 준공된 2차분 사업비를 제외한 3차분만 지급 통보되었고, 행정자치부와 변호사 등 자문 결과와 같이 소송의 이익은 없다는 의견이 다수임을 참고하시기 바람.

### ② 인건비 및 하도급 직불에 따른 지급 가능여부

- 인건비 직불(월별 집행은 안함)에 따라 원도급 및 하도급 인건비 청구 시 원도급이나 하도급 납세증명서 확인 없이 지급가능 여부?
- 하도급(직불합의) 대금 청구 시 원도급 채권압류 및 국세미납과 상관없이 하도급 납세증명만으로 지급가능여부?

1) 1. 이 공사의 보증이행업체는 건설공제조합이고, 동 보증업체는 변경할 수 있으며, 보증시공 할 수 없는 경우에는 보증금액을 지급함으로써 보증채무 이행에 갈음할 수 있음.  
 2. 주계약이 공사인 경우에는 위 보증기간 및 보증약관 제10조 제2항의 규정에 불구하고 당해공사의 실제 준공일 까지 유효함.  
 3. 장기계속공사에 있어 연차별 계약이 완료된 경우 총 계약 금액에서 완료된 계약금액의 100분의 10에 해당하는 금액은 계약보증금에서 감액된 것으로 봄.  
 2) 1차분(계약보증)에 대하여는 15% 환수, 2~3차분(공사이행보증)에 대하여는 40% 환수조치 등

개발행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

#### 검토 의견

- 대가 지급 시에는 국세와 지방세 납세증명서를 제출하도록 하고 대표자가 부도·파산 등 불가피한 사유로 신청서를 제출할 수 없을 때에는 공동수급체의 다른 구성원의 연명으로 신청서를 제출하게 하여 지급할 수 있음.
- 다만, 최근 대법원 판례 등을 보면 원도급사의 채권압류가 있는 경우 직불합의가 있더라도 청구시점으로 보는 사례가 우세하여 공탁 등의 방법 검토 필요.

### ③ 지연배상금 처리

- 준공기한(2015. 12. 26.) 도과에 따른 지연배상금 청구 시 종료 일자를 언제로 해야 되는지?
- 업체 부도 시, 이행보증 역무포기 시, 아니면 공사 포기나 해지 시

#### 검토 의견

- 지연배상금 청구 시 종료 일자를 언제로 해야 되는지에 대한 별도 규정은 없으나, 지체일수를 포함하여 지연배상금을 산정하는 것으로 볼 때 △△군에서 자체 검토한 조합의 역무 이행포기 시까지로 보는 것이 적절할 것으로 사료됨.
- 다만, 「지방계약법」에 지연배상금은 준공검사 등 공사 완료 후에 부과하도록 규정하고 있어, 최종준공 후 부과되 행정자치부와 변호사 추가 자문 등을 통해 충분한 검토 후 처리하시기 바람.

### ④ 원도급 채권 관련서류 접수 우선순위 및 효력

- 접수건 : 채권양도, 채권가압류, 소유권확인, 채권압류 및 추심명령, 채권압류 및 전부명령, 채권압류 통지 등 각각의 효력 및 우선순위에 따른 처리방법?

**검토 의견**

- 「하도급거래 공정화에 관한 법률」 제14조에 ‘원사업자가 하도급 대금을 지급할 수 없게 된 경우(파산 등)로서 수급사업자가 지급을 요청한 때’에는 직접 지급하도록 하고 있으나, 대법원판례(2014. 12. 24. 선고/2012다85267)는 ‘압류 및 추심명령이 하도급대금 직접지급사유 발생 후에 이루어졌더라도 그 효력이 없다거나 배당 시 우선한다고 볼 수 없다’고 하여 하도급 직불합의에도 불구하고 직불합의, 제3채권자 압류, 양도양수를 동순위로 보고 직불합의가 있더라도 압류가 있으면 지급하지 못한다고 판결한 사례가 있고,
- 「건설산업기본법」 제88조 제1항에 따르면 건설업자가 도급받은 건설공사의 도급금액 중 그 공사의 근로자에게 지급하여야 할 임금에 상당하는 금액은 압류할 수 없도록 되어 있어 인건비 지급을 위한 객관적인 자료(변호사 공증 또는 체불임금 확인원) 확보 후 지급여부를 판단하도록 규정되어 있음을 참고하시기 바람.
- 다만, 직불합의시라도 (가)압류채권 도달이후 미시공분에 대해서는 경합된다는 대법원 판례가 있으므로 다른 채권자와 배당합의가 이뤄지지 않고 반발이 예상되는 경우 공탁 등의 방법 검토 필요.

\* 대법원 판례 2008.2.29. 선고 2007다54108 판결,  
[대법원 2014.12.24., 선고, 2012다85267, 판결]

**⑤ 감리용역 기간만료에 따른 조치**

- 원도급업체 부도로 통합전면책임감리 용역 기간 만료
  - 감리용역 기간만료(2014.12.6.~2016.1.15.) 되었으나 부도로 인해 미준공 되었는데 감리용역이 종료된 것인지 여부?

**검토 의견**

- 연장계약 후 기간중지하여 후속업체 선정 시 재개하도록 함이 타당할 것으로 판단됨.

- 다만, 공사 잔여물량 내역서 작성 등 새로운 업체 선정 시 까지 감리 역할 수행 등이 필요하여 추가된 용역기간 만큼의 예산 확보 등이 필요할 것으로 사료됨.

#### ⑥ 건설공제조합 역무포기 시 보상범위

- 건설공제조합 책임범위
  - 지연배상금, 추가 공사·감리비 등 가능한지 여부?

##### 검토 의견

- 「지방계약법」에는 건설공제조합 역무포기 시 보상범위에 대해서는 관련규정은 없으나, 건설공제조합에서 제출한 공사이행보증서상의 특기사항에 따라 조합과 책임범위에 대해서는 협의하여 처리하시기 바람.
- 다만, 대법원 판례에 따르면 계약보증금에 지연배상금, 추가 공사·감리비 등을 포함하도록 한 판결사례를 참고하시기 바람.



**사업 개요**

- 사업명 : △△항 건설공사 건설폐기물 처리용역(가옥)
- 사업량 : 폐콘크리트(2,590톤), 혼합폐기물(645톤) 운반 및 처리
- 사업기간 : 2015. 11. 23. ~ 2016. 2. 20.(일시중지 2016. 2. 16.)
- 사업비 : 148,373천 원
- 현공정율 : 99%

**신청 사유**

- 우리 도 지역제한을 고려하여 “△△항 건설공사 건설폐기물 처리용역(가옥)”의 폐기물처리 운반거리에 대하여 75km로 설계에 반영
- 폐기물 처리업체인 (주)○○에서 낙찰을 받아 폐기물 처리를 추진하던 중 실제 운반거리로 설계변경을 요구하였으나, 낙찰자는 지금까지 그런 사례가 없다면서 현재까지 정산변경 설계서를 제출하지 않고 있음.

**신청 기관 의견**

- 입찰 공고시 설계서에 폐기물 운반거리가 75km로 되어 있었고, 낙찰자 (주)일등은 용역계약서에 첨부된 산출내역서의 운반거리를 75km에서 35km이하로 조정하고, 감액된 금액을 혼합건설폐기물 처리비로 임의로 증액 후 착공계를 제출하였으며, 발주부서에서는 이를 알지 못하고 착공신고 수리
- (변호사 자문의견) 계약은 의사 합치행위로 입찰시 공고한 설계서의 운반거리 75km는 전라남도 분임재무관이 청약한 내용으로, 도급자가 계약시 제출한 산출내역서의 운반거리가 35km라면 이는 의사 불일치로 보아 계약 성립 자체가 무효화 될 수 있음.  
※ 위 사항은 도급자가 계약상대자를 기망한 행위가 될 수 있음

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

### 관련 법규

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제22조 및 같은 법 시행령 제74조와 제75조
- 「건설폐기물의 처리 및 재활용 관련 업무처리지침(환경부 예규 제552호, 2015. 8. 10.)」 제3장 제1항
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준(행정자치부 예규 제27호, 2015. 10. 1.)」 제14장 제6절 제1항

### 감사 결과

- 위 계약의 폐기물 처리 운반거리는 입찰 공고시 공시한 설계서와 착수계 첨부된 산출내역서의 운반거리인 75km로 보는 것이 타당함
- 도급자인 (주)○○○(대표이사 ○○○)은 2015. 11. 19. “입찰시 공시한 설계서와 용역계약 일반조건이 이 계약의 일부분임을 확인하며 성실하게 계약상의 의무를 이행한다.”라고 계약을 하였고,
- 위 계약서류 검토 결과와 같이 “용역계약 일반조건” 제6절 제1항의 약정에 따르면 계약담당자는 용역 계약의 목적상 필요하다고 인정될 경우 특정 항목의 감소를 계약상대자에 지시할 수 있도록 되어 있으므로
- 실제 폐기물 처리 운반거리(약 42.2km)로 과업내용 변경을 지시하고 설계변경 정산하는 것이 타당함

**사업 개요**

- 사업명 : 산림자원연구소 치유의 숲 조성공사(2차)
- 사업량 : 체험관 신축, 지상2층, 철콘조, 연면적 832.45㎡
- 사업기간 : 2016. 3. 22. ~ 11. 30.
- 사업비 : 1,369,197천 원
- 현공정율 : 8.2%

**신청 사유**

- 위 공사와 관련 지붕공사 중 마감재료인 동판의 규격이 설계도면과 내역서 그리고 시방서상 서로 상이함이 있어 적정성 판단을 위하여 컨설팅 신청함

[표] 동판 규격 상이 명세

| 설계도서 | 공사시방서     | 설계도면  | 내역서 규격 | 내역서 단가 |
|------|-----------|-------|--------|--------|
| 규격   | 0.4~0.8mm | 1.0mm | 1.0mm  | 0.4mm  |

**관련 법규**

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제22조 및 같은 법 시행령 제74조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준(행정자치부 예규 제3호, 2015. 1. 5.)」 제13장 “공사계약 일반조건”
- 「건축물의 설계도서 작성기준(국토해양부 고시 제2012-553호, 2012. 8. 22.)」 제9장

**감사 결과**

- 계약서와 함께 약정된 공사계약 일반조건에 따르면 설계서가 불분명한 경우(설계서 오류 포함)에는 설계자 의견 등을 들은 후 최선의 공사 시공 방법으로 결정하도록 되어 있고, 분쟁발생시 협의하여 처리하도록 되어 있음.

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

- 한편, 관계 기술자 의견을 수렴한 결과 위 공사의 최선의 시공 방법으로 동판의 두께를 설계자는 0.7mm 이상, 감독공무원은 0.8mm이면 건축물의 성능 및 미관에 지장이 없을 것이라 하고, 컨설팅 감사 중 도급자와 발주부서도 0.8mm로 의견이 합치됨.
- 이에 위 공사의 최선의 시공 방법이고, 계약당사자의 의견 합의한 동판 두께 0.8mm로 시공하는 것이 타당하다고 판단됨.
- 이와는 별개로 「건축물 설계도서의 작성기준」 제9장의 규정에 따르면 설계도서 법령해석 감리자의 지시 등이 서로 일치하지 아니하는 경우에 있어 계약으로 그 적용의 우선순위를 정하지 아니한 때에는 1. 공사시방서, 2. 설계도면, 3. 전문시방서, 4. 표준시방서, 5.산출내역서 등의 순서로 적용하도록 되어 있음.

**사업 개요**

- 용역명 : 공설운동장 개보수공사 조성관리계획 변경 및 실시설계용역
- 과업내용 : 군 관리계획 변경 및 실시설계(건축, 토목 등) 1식
- 용역기간 : 2016. 4. 11. ~ 2016. 12. 10.
- 용역비 : 188,900천 원(군 관리계획 66,578, 실시설계 122,322)
- 현공정율 : 약 60%(예상)

**신청 사유**

- 공사비 효율에 의한 산정방식으로 산출된 용역비로 계약 체결된 업체와 용역수행 중 발주청의 요구로 과업내용이 증가하여 설계변경을 하여야 할 경우 변경계약 예정금액이 PQ 기준금액(210백만 원 이상)을 초과하는데도 변경계약 가능 여부
- 예상 총 공사비에 토목 효율로 일괄 적용된 용역비를 실제 용역내용과 같이 토목과 건축으로 분리하여 해당 효율 적용하여 계약금액 조정이 가능한지 여부

**관련 법규**

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제22조 및 같은 법 시행령 제74조
- 「건설기술 진흥법」 제35조 및 같은 법 시행령 제51조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준<sup>1)</sup>(행정자치부 예규 제27호, 2015. 10. 1.)」 제14장 제6절 제1항
- 「엔지니어링사업대가의 기준(산업통상자원부 고시 제2014-166호, 2014. 10. 13.)」 제13조
- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준<sup>2)</sup>(국토교통부고시 제2015-911호, 2015. 12. 8.)」 제16조

1) 이하 “건설 대가기준”이라 한다.  
2) 이하 “건축사 대가기준”이라 한다.

## 감사 결과

- 용역 입찰 공고시 추정가격을 194,400천 원으로 하여 경쟁입찰을 하였으나, 설계변경시 용역비가 343,222천 원으로 증액이 예상됨에 따라 P.Q대상(210,000천 원 이상)이 되었더라도 「건설기술 진흥법」에 의거 P.Q방식으로 용역자를 결정하라는 규정을 적용하기는 어려워 보이고,
  - ※ 추정 공사비를 제대로 예측하지 못한 책임 소재가 있을 수 있으나, 그렇다하여 설계변경으로 기준금액을 넘어 대상이 되었다고 적용하기는 어려움.
- 도급자가 요구하는 계약단가 산출방식인 「건설 대가 기준」을 「건축사 대가 기준」으로 바꾸는 것은 논란이 있으며,
- 위 설계변경이 발주청의 요구에 의한 것에 해당되어 증가된 물량의 단가는 입찰금액 산출내역서 또는 착공신고서 제출시 산출내역서상의 단가로 하도록 되어 있고, 신규비목의 단가는 설계 변경 당시를 기준으로 한 단가와 그 단가에 낙찰률을 곱한 금액의 범위에서 계약당사자 간에 협의하여 결정하도록 되어 있음
  - ※ 협의 불가시 [설계변경 당시 단가+(설계변경 당시 단가×낙찰률)×50/100]

## 사업 개요

## | 상수도공사

- 2공구 공사현황(임자2대교 중복구간)
  - 공 사 명 : 임자지구(2공구) 도서식수원개발사업
  - 위    치 : △△군 ○○읍 점암리 ~ 임자면 수도리 일원
  - 사업기간 : 24개월
  - 사 업 비 : 1,174백만 원(도급 843, 관급 331)
  - 사 업 량 : 상수관로 D=250mm, L=1.4km

## | 교량공사

- 공 사 명 : 지도 ~ 임자 도로건설공사
- 위    치 : △△군 ○○읍 강정리 ~ 임자면 진리 일원
- 사업기간 : 2013. 10. 28. ~ 2020. 9. 20.
- 사 업 비 : 155,368백만 원(임자2대교 81,231백만 원)
- 사 업 량 : L=4.99km(2차로), 교량 2개소  
(임자1대교 L=750m, 임자2대교 L=1,135m)
- 발 주 처 : △△△△관리청
- 도 급 자 : (주)○○○건설 등 6개사
- 공    정 : 약 65%

## 신청 사유

- 시공 중인 “지도~임자 도로건설공사” 교량구간에 상수도관 매달기 등을 위한 계약방식(수의계약) 검토
- 동일 구간내 작업상의 혼잡 등으로 인한 수의계약 적법성 여부

개발행위

건축분야

일반행정

회계분야

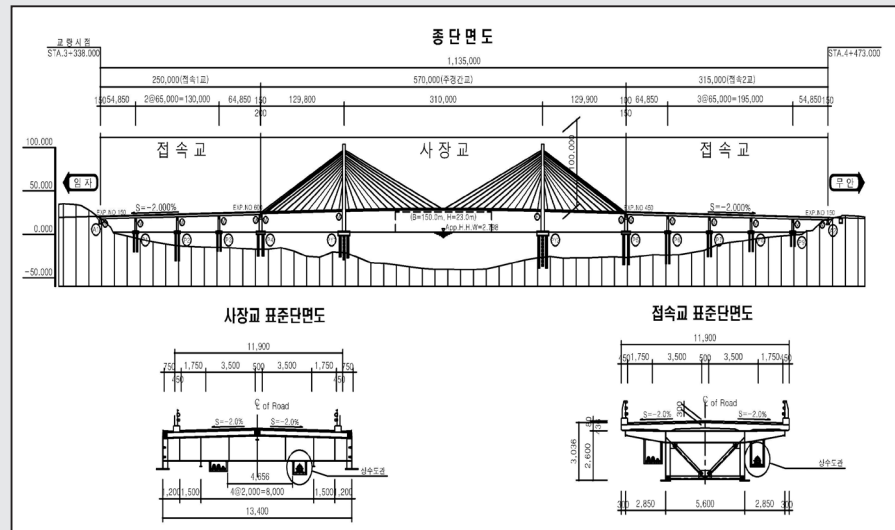
토지분야

환경분야

[그림 1] 임자지구 도서식수원 개발사업도



[그림 1] 임자지구 도서식수원 개발사업도





## 관련 법규

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제9조 및 같은 법 시행령 제25조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제5장<sup>2)</sup> 제3절 제3항

## 감사 결과

- 「지방계약법」 제9조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따르면 계약 담당자는 계약을 체결하려는 경우에는 이를 공고하여 일반 입찰에 부치는 것이 원칙임.
  - 다만, 장래 시설물에 대한 하자가 불분명하거나 작업상의 혼잡 등으로 공사를 할 수 없을 경우에는 기존 계약상대자와 수의계약을 할 수 있도록 되어 있음.
- 위 교량과 상수도공사를 각각의 시공자가 공사를 할 경우
  - 기존 도장면을 일부 제거한 후 상수도관로 거치대의 용접과 볼팅 작업을 해야 함에 따라 위 작업 인접 도장면에서 하자가 발생할 수 있어, 이는 전차시공물의 일부를 변경하여 이에 접합하는 경우에 해당되어 하자에 대한 책임이 곤란한 경우로 볼 수 있고,
  - 군산 공장과 해상에서 거치대 작업시 혼잡이 발생하여 이는 금차공사가 시공과정상 다른 공사와 시간적·공간적으로 중복되는 공사로 작업상 혼잡 등으로 볼 수 있을 것으로 판단되며,
  - 예산절감의 수의계약 사유는 아니나, 기존 교량 도급자에게 위 상수도공사를 수의계약 하는 것보다 사업비가 추가 소요됨.
- 이에 △△군에서 위 상수도공사에 대하여 교량 도급자에게 수의계약 방식으로 추진하는 것이 부득이 한 것으로 판단됨.
  - ※ 예산절감 314백만 원, 도서지역 상수도공급 예정기한 2년 단축

1) 이하 “지방계약법”이라 한다.

2) “수의계약 운영요령”

## 신청 개요

- 공 사 명 : △△ 파크골프장 조성공사
- 사업기간 : 2015. 1. 7. ~ 2017. 3. 29.
- 사 업 비 : 1,926백만 원(도급 1,634, 관급 292)
- 사 업 량 : 파크골프장 25,137㎡ 조성(18홀, 관리사 1동 등)
- 공 정 율 : 약 40%

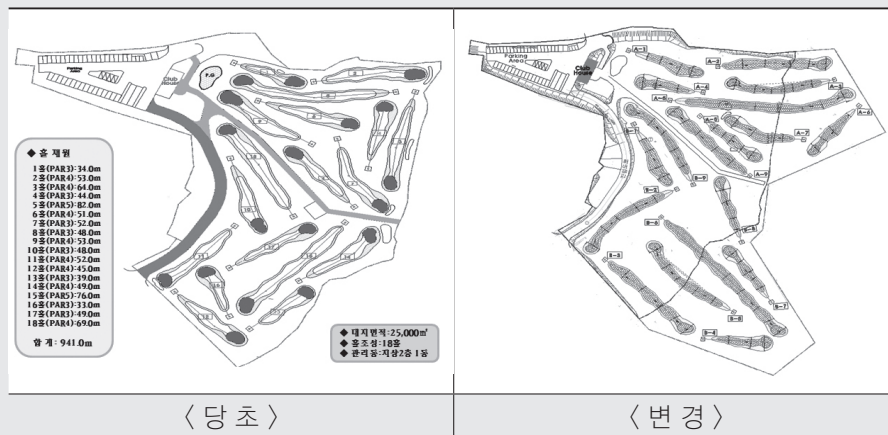
## 신청 사유

- 사업추진 중 사업계획 변경 시(시설기준 변경으로 인한 사업계획 확장)  
추가분에 대한 수의계약 및 설계변경 요건 해당 여부

※ 사업추진 중 파크골프장 시설규정 변경(2015년 3월)

| 구 분       | PAR3   | PAR4    | PAR5     | 홀   | 비고(개정전 규정)                              |
|-----------|--------|---------|----------|-----|-----------------------------------------|
| 당초 설계     | 33~52m | 45~69m  | 76~82m   | 18홀 | 1홀의 최장거리 100m 이내,<br>9홀 합산 최장거리 500m 이내 |
| 개정 후 (변경) | 40~60m | 70~100m | 120~150m | 18홀 | —                                       |

⇒ 시설규정 변경에 따라 추가부지(약 12,000㎡) 매입 및 사업량 증가 불가피



## 관련 법규

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령<sup>1)</sup>」 제74조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제13장<sup>2)</sup> 제6절
- 「(사)대한파크골프협회정관(문화체육관광부 승인)」 제4조

## 감사 결과

- 「지방계약법 시행령」 제74조의 규정에 따르면 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 공사 계약에서 설계 변경으로 인하여 공사량의 증감이 발생하였을 경우 해당 계약금액을 조정하도록 규정
- 「공사계약 일반조건」 제6절 “1-가-4)”과 “5-가-1), 3)”의 규정에 따르면 발주기관이 설계서를 변경할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 설계변경을 할 수 있고, 계약담당자는 해당공사의 일부 변경이 수반되는 추가공사의 발생 또는 공정계획의 변경으로 인하여 설계서를 변경할 필요가 있다고 인정할 경우에는 발주기관의 필요에 따른 설계변경을 계약상대자에게 통보할 수 있음.
- 위 “△△ 파크골프장 조성공사”의 경우 협회 규정 변경에 따라 △△군의 필요에 의하여 사업계획을 변경하는 것으로 이는 발주기관의 필요에 따른 설계변경에 해당되는 것으로 보임.
- 이에 △△군에서 판단하는 바와 같이 위 공사에 대하여 설계변경 방식으로 추진하는 것이 타당함.

1) 이하 “지방계약법”이라 한다.

2) “공사계약 일반조건”

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

**사업 개요**

- 사업기간 : 2016. 10. ~ 2017. 3.
- 사업내용 : 만인계터거리, 목마르뜨 거리조성 공사
- 사업비
  - 만인계터거리 조성공사 428,620천 원(조형물제작 3건 270,506천 원)
  - 목마르뜨거리 조성공사 398,000천 원(조형물제작 7건 282,109천 원)

**신청 사유**

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률시행령」 제25조제6항 나목에 따라 관급 조형물제작을 자체 농공단지 수의계약을 하고자 함.
- 공사별로 조형물제작을 1개 업체에 일괄계약 해야 하는지, 아니면 △△ 관내 또는 전남도내 농공단지 업체에 나누어 계약할 수 있는지에 대하여 컨설팅을 요청함.

**관련 법규**

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제9조 및 같은 법 시행령 제25조
- 「농어촌 정비법」 제79조

**감사 결과**

- 「지방계약법」에 계약의 목적·성질·규모 및 지역특수성을 고려하여 필요하다고 인정되면 수의계약을 할 수 있도록 되어 있음.
- 「지방계약법 시행령」 제25조의 규정에 따르면 「농어촌 정비법」에 따른 농공단지에 입주한 공장이 직접 생산하는 물품을 이들로부터 제조·구매하는 경우 수의계약을 할 수 있도록 되어 있음.
- 위 “만인계터거리 조성공사”와 “목마르뜨거리 조성공사”의 조형물의 경우 △△시에서 위 법에 따라 수의계약하는 것은 가능하고, 제작시기

1) 이하 “지방계약법”이라 한다.

등을 고려하여 △△시 또는 도내 농공단지 직접 생산업체와 나누어 계약하는 것도 가능하지만

- 그보다 먼저 설계도면의 경우 수치화가 되어 있지 않고 상세도 등이 없어 제작시 마찰이 따를 가능성이 있고, 사업비의 경우 전반적으로 과다 계상되어 있는 등 설계도서(도면, 내역서 등)에 대한 전반적인 재검토 및 보완이 필요해 보이며,  
낙찰률의 경우 △△시에서 행정자치부에 확인한 바와 같이 예산의 범위 내에서 가장 유리한 방향<sup>2)</sup>으로 결정해야 될 것으로 보이고,
- △△시에서 당초 조형물이라고 판단한 벽화는 농공단지에서 제품을 생산하는 것이 아니어서 위 사유를 근거로 수의계약하는 것은 어려울 것으로 판단됨.

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

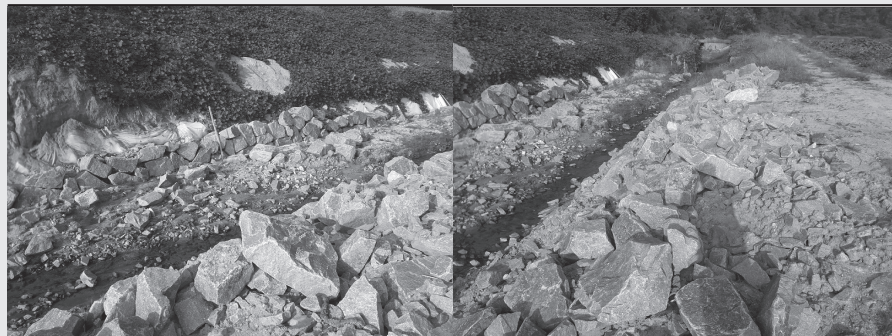
환경분야

2) 행자부 회계예규 : 2억 원 이상 물품 80.495%, 10억 원 미만 중소기업자간 경쟁물품 87.995%

**사업 개요**

- 계약건명 : 2016년 △△ 소하천 정비사업 관급자재(전석) 구입
- 납품기한 : 2016. 6. 24. ~ 12. 24.
- 계약금액 : 49,222천 원
- 납 품 량 : 전석 1,784m<sup>3</sup>
- 계약상대자 : △△골재(대표자 ○○○)
- 공     정 : 약 4%

[그림] 2016년 △△ 소하천 정비사업 전석 납품 현황

**신청 사유**

- 관급자재(전석)을 납품하던 회사가 25톤 덤프트럭 8차를 납품한 후 단가문제로 더 이상 납품이 곤란하다며 2016. 10. 25. 설계단가에 대한 이의를 제기하였고, 자재 납품사가 손해가 크다며 전석의 납품을 중단하여 소하천 정비사업이 중지됨.
- 전석의 단가를 물가변동으로 조정하여 사업을 변경 시행하여야 하는지와 관급자재 회사에서 제출한 납품포기서에 따라 정산 처리하고 관급자재(전석)에 대하여 재발주를 추진하여야 하는지에 대한 컨설팅을 요청함.

## 관련 법규

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제6조, 제22조 및 같은 법 시행령 제75조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제11장<sup>1)</sup> 제2절과 제15장<sup>2)</sup> 제5절, 제7절

## 감사 결과

- 계약상대자는 계약 이행 중에 관급자재(전식) 단가가 낮다고 주장하나 위 입찰에 5개 업체가 참여하였고, 계약상대자가 해당 금액에 납품하겠다고 계약하였으므로 계약 후 물가변동이나 사업량이 변경되지 않은 상태에서 계약단가를 조정하는 것은 이유가 없고,
- 계약상대자가 2016. 10. 21. △△군에 제시한 납품 시방서(조건)에 충족하지 못하여 납품을 포기한다고 포기서를 제출하였으므로 위 포기서에 따라 정산 마무리하고, 재 발주 추진하는 것이 타당함.

1) “입찰유의서”  
2) “물품계약 일반조건”

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

## 사업 개요

- 사업명 : 명당3지구 산업단지 조성사업
- 면적 : 437,998m<sup>2</sup>(분양 316,938, 공공 121,060)
- 사업비 : 794억 원(보상456, 공사 등 338)
- 사업기간 : 2015. 7. ~ 2018. 12.(현재 미착공)
- 시행자 : △△시장(공영개발)
- 폐기물 발생량 : 13,274m<sup>3</sup>(콘크리트 12,016m<sup>3</sup>, 아스팔트 1,257m<sup>3</sup>)
- ※ 폐기물량 : 30,686ton(콘크리트 27,668ton, 아스팔트 3,018ton)

## 신청 사유

- 상기 사업지구에서 발생하는 건설폐기물은 100ton 이상으로 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제15조제1항에 따라 분리 발주 대상에 해당되나,
- 「건설폐기물법」 제5조 규정에 따라 순환골재 의무 사용 대상지구이며 처리 방식 및 계약 방식 변경으로 획기적인 공사비 절감 및 창의적인 행정 구현으로 제1안과 같은 계약 방식으로 추진 가능 여부

## ○ 처리방식 비교

| 구 분        | 제1안<br>(임가공 처리)                                   | 제2안<br>(이동식크라샤 처리)                | 제3안<br>(위수탁 처리)                                       |
|------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 여건         | · 공사장 인근 폐기물 처리업체처리<br>(L=1.5km)                  | · 현장 내 크라샤 설치 후 소운반<br>(L=0.15km) | · 공개경쟁입찰에 의한 위탁처리                                     |
| 시행<br>방법   | · 사업장 폐기물상차→인근처리장 운반→처리장 파쇄→재생골재 현장 운반 활용         | · 현장내 이동식크라샤 설치→운반→파쇄→재생골재 현장 활용  | · 폐기물 처리용역 경쟁입찰→폐기물처리업체 계약·처리                         |
| 예 상<br>처리비 | 142백만원<br>(견적가)                                   | 325백만원<br>(설계가)                   | 629백만원<br>(설계가)                                       |
| 장단점        | · 예산절감<br>· 추진사려가 없음<br>· 폐기물처리법 위반 및 수의계약에 대한 부담 | · 현장내 크라샤 설치로 순환골재 활용             | · 일반적인 처리 방식으로 처리비 낭비 및 순환골재 별도 구입 필요<br>· 폐기물 처리법 준수 |
| 채택         | ◎                                                 |                                   |                                                       |

1) 이하 “건설폐기물법”이라 한다.



## 관련 법규

- 「건설폐기물법」 제2조, 제15조
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률<sup>2)</sup>」 제6조, 제9조, 제11조
- 「건설폐기물의 처리 및 재활용에 관한 업무처리지침(환경부예규 제552호, 2015. 8. 10.)」

## 감사 결과

- △△시는 건설폐기물 처리방식으로 임가공 처리라는 용어를 사용하여 특별한 공법을 개발하여 예산을 절감할 수 있는 것처럼 표현하였으나
- 실제 확인해 본 결과 경쟁입찰 대상인 건설폐기물 처리용역에 대하여 특정 업체에서 알 수 없는 목적으로 금회에 한하여 상기 현장에 대하여만 저가로 해주겠다는 것으로 확인됨.
- 이는 「지방계약법」에서 규정한 “계약의 원칙”, “계약의 방법”, “예정가격의 작성” 등에 위반된 것임.
- 이에 계약상대자의 계약상 이익을 부당하게 제한하지 않도록 적정가격을 예정가격으로 하여 입찰방식으로 사업을 추진해야 할 것으로 판단됨.

2) 이하 “지방계약법”이라 한다.

개발행위  
영향평가

건축분야

일반행정  
영향평가

회계분야

토지분야

환경분야

**사업 개요****| 생태하천 조성사업**

- 사업명 : △△천 생태하천 조성사업
- 사업량 : L=2.4km(축제 L=3.8km, 가동보 및 교량 2개소 등)
- 사업비 : 10,847백만 원(도급 6,174, 관급 4,673)
- 사업기간 : 2014. 6. 25. ~ 2017. 10. 8.(현 공정 51%)
- 도급자 : (주)△△건설 60%, (주)○○건설 40%

**| 가동보**

- 사업량 : 전도식 자동수문
  - W22m×H2.5m / W6.8m×H2.5m 각 1조, W15m×H2m 2조
- 사업비 : 1,953백만 원
- 사업기간 : 2016. 12. ~ 2018. 12.

**신청 사유**

- “△△천 생태하천 조성사업” 가동보 구매를 검토한 결과, 설계도면과 시방서가 상이하고, 설계업체가 공동특허권자(특허번호 10-0992107)로 되어 있는 가동보 설계도면을 설계(특허 미심의)에 반영하는 등 설계모순 및 특정업체 특혜계약 의혹이 존재하여,
- 투명한 구매방식으로 조속히 자재를 공급하고자 함.

**신청기관 의견**

- 본 현장에 필요한 가동보 구매와 관련 공정하고 비교·검토가 가능한 가장 합리적인 기술이 반영하여 일반업체들이 참여할 수 있도록 구매계약을 추진
- 투명성을 저해하는 특정업체 설계도면을 배제하고 현장에서 수용 가능한 가동보를 구입, 예산절감 및 조기 공사 완공하고자 함.

### 관련 법규

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제9조 및 같은 법 시행령 제20조, 제25조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제4장<sup>2)</sup>제3절

### 감사 결과

- 설계도서에 특정회사의 특허 제품으로 반영되어 있으나, 일반회사들도 참여할 수 있도록 설계도서를 변경한 후 사업을 추진하겠다는 것은
- 현재 협약 및 계약 등이 이루어지지 않은 상태로 「지방계약법」 및 「제한입찰 운영요령」에 따라 가능하고, 예산도 약 5억 원을 절감할 수 있는 것으로 타당한 것으로 판단됨.

1) 이하 “지방계약법”이라 한다.  
2) “제한입찰 운영요령”

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

**사업 개요**

- 사업명 : ○○○ 작가 흉상 제작 및 설치
- 사업기간 : 6개월
- 사업비 : 50,000천 원(군비, 시설비)
- 사업량 : 흉상 제작 1식<sup>1)</sup>

**신청 사유**

- 현행법상 지방자치단체는 개인과의 계약이 불가능하고, 흉상제작 또한 중소기업간 경쟁제품으로 직접생산증명서를 보유한 업체와 계약을 하여야 함에 따라 우리 군에서 희망하는 ○○○ 교수와 계약이 어려운 실정임.
- 이에 「지방계약법 시행령」 제25조 제1항 제4호 아목의 규정에 따라 ○○○ 작가가 추천한 ○○○교수와 수의계약 체결이 가능한지?

**관련 법규**

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 및 같은 법 시행령 제13조, 제25조와 같은 법 시행규칙 제14조
- 「중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률」 제9조 및 같은 법 시행령 제10조

**감사 결과**

- 「지방계약법 시행령」 제25조제1항제4호아목 규정에 따라 “해당 물품의 생산자가 1인뿐인 경우로서 다른 물품을 제조해서는 사업목적 달성을 수 없는 경우”로 ○○○ 작가가 원하는 형상이 아닐 수 있지만 위 흉상을 제조할 수 있는 자가 ○○○교수 1인만은 아니어서 수의계약 대상이 된다고 보기 어려움.
- 또한 위를 확대 해석하여 수의계약 대상이 된다고 하더라도 △△군(재무과)에서 판단하는 바와 같이 위 ○○○교수 개인과는 계약을 체결할 수 없는 것으로 판단됨.

1) 흉상(청동 주조) : 가로80×세로80×높이86cm, 좌대(화강석 판석 조립) : 가로120×세로81×높이99cm

사업 개요

## | 생태하천 조성사업

- 사업명 : 백두대간 마루금 생태축 복원사업
- 사업량 : 생태축 복원 1개소(구조물 공사 포함)
- 사업비 : 3,173백만 원(도급 1,385, 관급 1,788)
- 사업기간 : 착공일로부터 24개월(미발주)

| 구조물 공사 : 유닛 라멘교<sup>1)</sup>(특허)

- 사업량 : L=20m, B=34m
- 사업비 : 1,488백만 원
- 사업기간 : 착공일로부터 6개월(미발주)

신청 사유

- 2016. 4. 20. 위 사업의 기본 및 실시설계가 완료하였으나 특허 적용에 대한 비교 검토와 사용협약 등에 대한 사항이 설계서에 명시되지 않아 사업 추진시 문제점이 발생될 것으로 판단되어 사전 컨설팅감사 요청함.
- 위 특허 적용시 반영 필요성과 효율성을 검토하여야 하는지 여부
- 지형복원 구조물 특허공법 적용시 △△군 · 특허사 사용협약체결에 관한 사항 등

1) 지형복원구조물공법(특허 제10-1220435호) : 교량용 유닛 거더 및 교량용 유닛 거더의 폭방향 결합구조

- 공법적용시 △△군·특허사 간에 특허사용협약을 체결하여 사업을 추진하여야 하는지 여부
- 입찰공고시 특허사용협약 결과를 명시 하여야 하는지 여부

### 관련 법규

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 및 같은 법 시행령 제20조, 제25조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제4장 제3절

### 감사 결과

- △△군에서 “백두대간 마루금 생태축 복원 기본 및 실시설계용역”시 특허공법을 적용하였으나 위에 대한 반영 필요성과 효율성을 검토하지 못했고, 특허사와 특허사용협약을 체결하지도 못하여 지금이라도 위 절차를 추진하겠다는 것은 타당하며,
- △△군에서 판단하는 바와 같이 입찰공고시 위 협약내용을 명시하여야 함.

사업 개요

## | 건축공사

- 공 사 명 : ○○수목원 자연휴양림 조성사업
- 사업기간 : 2014. 12. 29. ~ 2017. 5. 2.
- 사 업 비 : 5,200백만 원(지특 2,600, 도비 2,600)
- 사 업 량 : 건축물 11동 신축 및 기반시설 설치  
(산림복지문화센터 1동, 숲속의 집 10동)
- 도 급 자 : △△건설(주)(대표이사 ○○○)
- 공 정 : 약 80%

## | 추가공사 : 미설계

- 위 치 : 상동
- 사 업 비 : 약 500백만 원
- 사 업 량 : 조경 식재, 조경시설물(파고라 등) 및 물놀이장 설치  
※ 조경식재 2억 원, 조경시설물 2억 원, 물놀이장 1억 원

신청 사유

- 추가공사 발주시 현재 추진 중인 건축공사와 별개로 발주하여야 하는 것인지, 위 건축공사에 조경공사가 포함되어 있으므로 설계변경을 통해서만 사업 추진이 가능한 것인지 여부
- 물놀이장 설치 공사를 조경 공사에 포함해도 되는 것인지 여부

관련 법규

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 및 같은 법 시행령 제25조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제5장<sup>1)</sup> 제3절 제3항
- 「건설산업기본법」 제8조, 제16조 및 같은 법 시행령 제7조와 같은 법 시행규칙 제13조의2

1) “수의계약 운영요령”

### 감사 결과

- ○ ○ 수목원에서 추가 발주 예정인 조경공사와 기 시행중인 건축공사는 하자 불분명과 작업혼잡에 해당되지 않아 수의계약(설계변경) 대상이 아니어서 분리발주 하여야 하고,
- 물놀이장 설치하는 조경공사 등에 포함하여 종합공사로 발주가 가능하며, 조경 전문업체에 한정하여 분리 발주하는 것은 설계를 완료(사업비 확정)한 후에 그 결과에 따라 종합공사 대상 및 업종을 정하는 것이 타당함.



## 사업 개요

## | 건축공사

- 공 사 명 : (가칭)△△△주변시장 아케이드 설치공사(7차)
- 사 업 비 : 1,500백만 원(일반회계, 시설비)
- 사업기간 : 착공일로부터 5개월
- 사 업 량 : 막구조(1,000㎡), 전기 및 소방공사 1식

## | 상수도공사 \* 위치는 건축공사와 동일

- 공 사 명 : (가칭)△△△주변시장 상수도 관로 정비공사
- 사 업 비 : 228백만 원(공기업특별(상수도)회계, 시설비)
- 사업기간 : 착공일로부터 2개월
- 사 업 량 : 660m 관로 설치(급수관 400m, 배수관 260m)

## | 하수도공사 \* 위치는 건축공사와 동일

- 공 사 명 : (가칭)△△△주변시장 하수도 관로 정비공사
- 사 업 비 : 330백만 원(공기업특별(하수도)회계, 시설비)
- 사업기간 : 착공일로부터 2개월
- 사 업 량 : 460m 관로 설치(오수관 230m, 우수관 230m)

## 신청 사유

- 전통시장 시설현대화를 위해 △△△주변시장 내에 15억 원을 투입하여 '17년 12월까지 비가림시설(아케이드)을 설치하고, 악취 발생 민원 해결을 위해 아케이드 공사구간 내 노후된 상·하수관로('76년 설치) 교체 공사를 병행하여 추진할 계획임.
- 아케이드 공사와 상·하수도 공사의 시공자가 다를 경우 현장 관리가 분리되어 효율적인 연계시공이 곤란하여 부실시공이 우려되고, 공사기간 장기화에 따른 영업손실로 민원발생 예상됨.
- 이에 회계(일반, 특별)가 다르더라도 공동 발주가 가능한지

개발행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

## 관련 법규

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제28조, 및 같은 법 시행령 제87조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준(행정자치부 예규 제70호, 2016. 11. 23.)」 제9장<sup>2)</sup> 제1절 제2항

## 감사 결과

- 「지방계약법」 제28조 및 같은 법 시행령 제87조의 규정에 지방자치단체의 장 또는 계약담당자는 중앙행정기관, 다른 지방자치단체, 공기업 및 준정부기관, 지방공기업, 지방자치단체 출연·출자기관 등과 관련되는 공사 등에 대하여 관련 기관과 공동으로 종합계약을 체결할 수 있음
- 시장주변시장 아케이드 설치공사와 상·하수도 공사의 경우 회계가 다르더라도 「지방계약법」 상 종합계약이 가능하고, 예산 절감 및 민원 발생 예방에도 종합계약이 유리함.

1) 이하 “지방계약법”이라 한다.

2) “종합계약 운영요령”

**신청 개요**

- 공 사 명 : △△연구소 치유의 숲 조성사업
- 사업기간 : 2015. 3. 9. ~ 2018. 3. 7.
- 사 업 비 : 5,000백만 원(지특 2,500, 도비 2,500)
- 사 업 량 : 건축물 2동 신축 및 기반시설 설치
  - 치유센터(철콘조, 2층, 832m<sup>2</sup>), 방문자센터(철골조, 1층, 249m<sup>2</sup>)
- 공 정 : 약 80%

**신청 사유**

- 계획 중인 5개 사업이 현재 추진 중인 공사에 설계변경 가능 여부
  1. 치유센터 뒤 절토사면 처리(발파석→자연석)
  2. 하늘숲길 조성 조정(목재데크 : 대규모 시설물→소규모 광장)
  3. 치유센터 진입로 개설 및 주변 정비
  4. 치유프로그램 운영을 위한 신규 숲길 및 체험공간 조성
  5. 기 설치된 상록원 주변 배수로 설치 및 수목식재 공사

**관련 법규**

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 및 같은 법 시행령 제25조
- 「입찰 및 계약집행기준」 제5장<sup>1)</sup>제3절 “3-가”와 제13장<sup>2)</sup>제6절 “5-가”

**감사 결과**

- 사업 1, 2는 당초 설계(계약)에 포함된 것이 일부 변경된 것으로 설계 변경하는 타당하고,
- 사업 3, 4, 5는 추가 사업으로 하자 책임 구분 등이 명확하여 분리 발주하는 것이 타당함.

1) “수의계약 운영요령”

2) “공사계약 일반조건”

**신청 개요**

- 사업명 : 동서통합 남도순례 경관 숲 조성사업
- 사업기간 : 착공일로부터 3개월
- 사업비 : 400백만 원(도급 381, 관급 19)
- 사업량 : 2,850m<sup>2</sup>(B=1.2~6m, L=1.3km)
  - 애기동백 등 17종 15,683주, 구절초 등 4종 29,200본, 잔디 262m<sup>2</sup>
  - 식재기반(성토) 79m<sup>3</sup>, 황토포장 281m<sup>2</sup>, 화산석판석포장 36m<sup>2</sup>
  - 자전거거치대 1개소, 난간조형물 6개소, 조형벤치 4개소 등

**신청 사유**

- 위 사업은 3.5km구간에 식재와 편의시설을 조성하는 사업임.
- 시 자체예산 470백만 원으로 실시설계를 완료하였고, 1단계로 예산의 범위에서 1.3km구간에 숲을 조성코자 하며,  
2단계는 2.2km구간에 2018년도 산림청 지역발전특별회계 녹색쌈지숲 조성사업으로 예산 신청한 상태임.
- 위 사업은 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제23조와 같은 법 시행령 제21조의 규정에 따라 지방자치단체는 산림시책을 위하여 필요한 사업으로서 도시림 등의 조성사업을 산림조합에 대행하거나 위탁할 수 있도록 되어 있어 산림조합과 수의계약 할 수 있는지
- 「산림자원법 시행령」 제2조의 규정에 따라 산림사업이지만 단서조항에 의해 예외적으로 「건설산업기본법 시행령」 [별표 1]의 건설업종 중 조경공사업 또는 조경식재공사업에도 해당되므로 일반 공개경쟁 입찰로 업체를 선정해야 한다는 주장임.

**신청기관 의견**

- 위 1단계 사업은 산림조합과 수의계약 추진이 필요.

1) 이하 “산림자원법”이라 한다.

## 관련 법규

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률<sup>2)</sup>」 제9조 및 같은 법 시행령 제25조
- 「산림자원법」 제2조, 제23조 및 같은 법 시행령 제2조, 제21조
- 「건설산업기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 [별표 1]

## 감사 결과

- 「지방계약법」 상 계약의 방법은 일반 입찰에 부쳐야 하고, 계약의 목적·성질 등에 비추어 경쟁에 따라 계약을 체결하는 것이 비효율적이라고 판단되는 경우에 수의계약을 할 수 있음.
- 위 사업의 세부내용을 살펴보면 「건설산업기본법」 상 조경공사사업이나 조경식재공사업을 등록한 자가 할 수 있는 공사로 경쟁에 따라 계약을 체결하는 것이 비효율적이라고 보기 어려움.
- 한편, 위와 같이 산림조합과 수의계약을 하고 싶다는 △△시의 문의는 규제개혁이나 적극행정에 해당되지 않아 사전 컨설팅감사 대상이 아니라고 판단됨.

2) 이하 “지방계약법”이라 한다.

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

**사업 개요**

- 용역명 : 유·청소년 다목적 수영장 건립공사 기본 및 실시설계
- 용역금액 : 409백만원 / (주) ○○○건축사무소 등 2개사
- 용역기간 : 2018.5.18.~9.14.  
- 용역중지 : 2018.7.17.(사유 : 연관사업 추진으로 배치계획 변경 등)
- 용역내용 : 건축연면적 3,733㎡(지하1,지상3)

**신청 사유  
(내용)**

- 유·청소년 다목적 수영장 건립공사 기본 및 실시설계 용역 추진중 같은 대지에 연관사업인 스포츠문화센터건립 사업이 확정되었고,
- 위 부지와 연접한 대지에 로컬푸드 직매장건립 사업이 추가로 확정됨에 따라 대지의 효율적인 활용을 위하여 스포츠문화센터와 로컬푸드직매장은 하나의 건축물로 계획하고, 유·청소년 다목적수영장은 별도의 건축물로 계획하고자 함(대지내 건축물 2동)
- 컨설팅 감사 요청 사항
  - 질의1) 건축물 건축 대지가 동일하므로 유·청소년 다목적수영장 설계 용역 업체에 통합 설계권 부여(건축물 2개 포함)하여 수의계약(변경계약) 가능 여부
  - 질의2) 용역계약 일반조건에 따라 발주기관이 추가업무 및 특별업무로 간주 과업내용변경(변경계약) 가능 여부

**관련 법규**

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률<sup>1)</sup>」 제9조 및 같은 법 시행령 제25조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준<sup>2)</sup>」 제5장<sup>3)</sup>, 제14장<sup>4)</sup>

1) 이하 “지방계약법”이라 한다.

2) 이하 “입찰 및 계약 집행기준”이라 한다.

3) “수의계약 운영요령”

4) “용역계약 일반조건”

- 「지방자치단체에 대한 사전 컨설팅감사 운영에 관한 규정(국무총리 훈령 제664호, 2016. 4. 29.)」 제2조
- 「전라남도 사전 컨설팅감사 운영에 관한 규정(전라남도지사훈령 제1369호, 2016. 10. 27.)」 제2조



## 감사 결과

- 신규 건립예정인 2동의 건축물 실시설계 과업은 「지방계약법」 시행령 제25조의 규정에 따라 기존 설계용역업체와 수의계약 대상\*이 아닌 것으로 판단되며
  - \* 천재지변, 긴급행사, 원자재 가격 급등 등 입찰에 부칠 여유가 없는 경우 및 수의계약 할 수 있는 대상금액 초과
- ‘유·청소년 다목적수영장’과 연결하여 신규로 신축계획이 확정된 2동의 건축물 설계용역 과업은 당초 계약목적 달성과 무관하고 신규 발생된 별개의 과업내용으로 과업변경을 통한 변경계약은 적절하지 않은 것으로 보임
- 해당 건축물이 동일 구조물이 아닌 각각의 독립된 구조물인 점을 고려할 때 통상적인 과업내용 변경범위를 벗어나는 것으로 판단됨.

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

사업 개요

## | 도로공사

- 공 사 명 : △△-○○도로건설공사(국도23호선)
- 사업기간 : 2015. 01. 05. ~ 2019. 12. 09.
- 사 업 비 : 55,430백만원(시설비 43,197, 보상비 등 12,233)
- 사 업 량 : 연장 18.5km, 폭원 11.5m(2차로)
- 발 주 처 : 국토교통부 익산지방국토관리청
- 공 정 : 전체 54.28%, 금회 46.64%

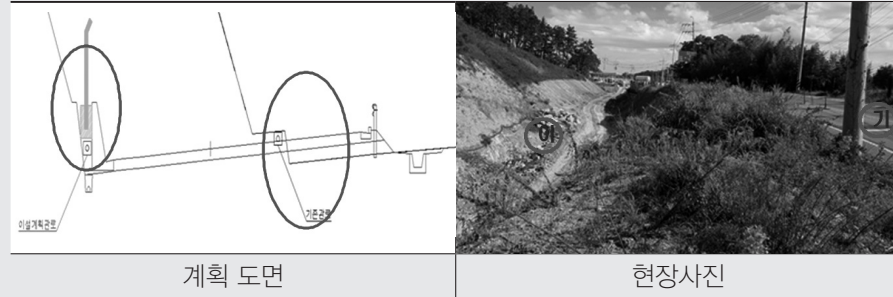
## | 상수도공사

- 공 사 명 : 국도23호선 송수관이설공사
- 위 치 : △△군 ○○면 사당리 ~ 구수리 일원
- 사업기간 : 6개월

신청 사유  
(내용)

- △△~○○간 상수관로는 국도23호선 도로상에 매설되어 있고, 현재 익산지방국토관리청(이하 '익산청'이라 한다)에서 국도 23호선 확장 공사를 추진중에 있어 위 상수관로 이설이 불가피함
- 상수관로는 △△군에서 기존 국도23호선에 점용허가를 득하고 설치한 것으로 △△군에서 국도확장공사에 상수관로 공사를 포함하여 발주하여줄 것을 익산청에 요청하였으나 미수용
- 상수도관 이설 지연시 △△-○○도로현장 계획공정 및 목적 공기 달성(준공 2019.12.09.)에 차질이 예상되고, 향후 책임소재와 관련 분쟁 소지가 있어 상수도관 매설공사에 대해 하자 책임구분 불분명 또는 작업상 혼잡으로 인한 수의계약 가능여부





### 관련 법규

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 및 같은 법 시행령 제25조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제5장 제3절 제3항

### 감사 결과

- 국도확장공사 내용을 살펴 본 바 기존도로를 포함한 연결지를 절토, 성토, 다짐, 포장 등의 공정이 포함되어 있고,
- 기존 상수관로가 국도확장공사 완료 시 도로 중앙에 위치하게 되어 상수관로 파열 등 향후 유지관리의 효율성 제고를 위하여 금번 국도 확장 공사와 함께 갓길 외측으로 상수관 이설이 이뤄져야 할 것으로 확인 되었으며,
- 이설공사를 통해 상수관로를 도로 갓길, 낙석방지책 등에 수직하부에 설치하도록 되어 있어 장래 하자 책임구분 곤란 및 작업상의 혼잡 등이 예상되고,
- 국도확장공사와 병행 추진시 포장 및 부대 공정이 필요하지 않게 되어 51,650천원의 예산 절감효과가 있어 수의계약을 체결하는 것이 효율적이라고 판단됨
- 다만, 구체적인 수의계약 체결 가능여부에 대하여는 다음 사항을 검토하여 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제5장 ‘수의계약 운영요령’의 수의계약 대상 평가표에 따라 평가 후 적합여부를 종합 판단하여 결정하는 것이 타당할 것임

개발행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

**사업 개요****| 용도폐지 신청**

- 신청일 : 2015. 8. 13.(목)
- 신청인 : ○○○ (△△시 ○○동 오동도로)
- 신청재산 : ○○동 285번지(도로, 435㎡, 국토교통부) 중 84㎡
- 신청사유 : 신청인 소유 건물에 국유지인 도로 일부 포함

**| 용도폐지 반대 다수민원 제기**

- 국유지인 도로의 용도폐지로 불법 건축물을 합법화 하려는데 반대한다며 다수인 민원 제기
- 신청인 소유 모텔 및 식당 건물을 불법 증축하여 인근 주민들 민원 제기로 이행강제금 등 22백만 원을 부과하는 등 용도폐지 신청인과 지역주민과 잦은 마찰 발생

**신청 사유**

- △△시에서는 신청인과 인근 주민간 다툼으로 인한 행정력 낭비 요인이 지속될 수 있어 가능한 범위 내에서 용도폐지를 허가하려 하였으나 인근 주민들이 용도폐지 허가를 반대하는 민원을 제기하는 등 신청인과 인근 주민의 마찰 심화로 중재도 불가하여 사전컨설팅감사를 신청하게 됨
- 다수민원에도 불구하고 국유재산 용도폐지 가능 여부

**관련 법규**

- 「국유재산법」 제40조, 같은 법 시행령 제37조
- 「국토교통부 국유재산관리규정」 제23조 제1항, 제24조

## 감사 결과

- 「국유재산법」 제40조와 같은 법 시행령 제37조의 규정에 따르면 행정재산이 행정목적으로 사용되지 아니하게 된 경우에는 그 용도를 폐지하도록 되어 있고,
- 「국토교통부 국유재산관리규정」 제23조 제1항의 규정에 따르면 행정재산이 사실상 공용 및 공공용으로 사용할 필요가 없게 된 때에는 공공용재산 사용과 직접적인 이해관계가 있는 자의 권리를 침해할 소지 등 민원유발 요인이 있는지 고려하여 행정재산의 용도를 폐지하도록 되어 있으며,
- 같은 규정 제24조의 규정에 따르면 용도폐지로 인하여 이용자의 불편이 예상되는 경우에는 이해관계인의 의견을 참작하되, 맹지발생 등 직접적인 재산권 침해 등이 발생하는 경우에만 이해관계인의 동의를 구하도록 되어 있음
- 이에 따라 이건 내용이 위 법령 등에 위배되지 않는지, 주민 통행에 문제가 없는 지 등 검토 후 용도폐지 가능할 것으로 판단됨

개발행위  
영향평가

건축분야

일반행정  
영향평가

회계분야

토지분야

환경분야

**사업 개요**

- 위 치 : △△시 ○○동 1287-1번지(도시계획시설(공원))
- 사 용 자 : ◎◎시외버스정류장 대표 ○○○
- 대지면적 : 788.5㎡(시유지, 공유재산 대부)
- 건축면적 : 151.08㎡(가설건축물 축조신고)
- 이용현황 : 1일 평균이용객 1,096명(2015년 기준)

**신청 사유**

- 사용허가 중인 토지는 2012. 5. 10. 정류소사업자의 자금으로 위 지상에 시외버스정류소의 용도로 가설 건축물이 존치하고 있음
- 이후 정류소 사업자가 정류소 부지 매각 등 활용방안 관련 민원을 지속적으로 제기하고 있으나 관련부서 협의 지연 등으로 해결되지 않고 있음.
- 도시계획시설(공원)에서 해제될 경우 일반재산으로 용도폐지 후 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 현 시외버스정류소 사업자와 수의계약이 가능한 지 여부와 가능할 경우 특혜 해당 여부 검토
- 수의계약 불가능시 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 용도를 지정해서 공개입찰매각 가능 여부 검토

**관련 법규**

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제97조
- 「공유재산 및 물품 관리법<sup>1)</sup>」 제29조, 제36조 및 같은 법 시행령 제29조, 제37조의3, 제38조

1) 이하 “공유재산법”이라 한다.

## 감사 결과

- 「공유재산법」과 위 대부계약서만을 검토하면 대부계약조건에 △△시장이 매수를 요구하면 △△시장이 요구하는 가격으로 매수할 것이라는 조건이 첨부되어 있지 않아, 엄밀히 말하면 수의계약 매각 대상이 되지 않는다고 할 수 있음.
- 하지만 ◎◎시외버스정류장은 2012년 국제행사를 앞두고 도시 미관 정비 등을 위하여 사업자에게 이전하도록 하였고, 사업주가 약 2억 원 비용을 들여 건축하였음.
- 이를 종합해 본 결과 △△시에서 위 정류소에 대하여 공익 등을 위하여 도시계획시설(공원)에서 해제하고, 사업자에게 매각하는 것이 유리하다고 판단될 경우 위 대부계약서에 위 조건을 추가로 명시하여 대부계약을 체결한 후 매각을 추진할 수 있을 것으로 판단됨.
- 그리고 △△시에서 용도를 지정해서 공개입찰매각 가능여부는 위 「공유재산법」에 가능하지만 매각 결과 매수자가 달라질 경우 또 다른 민원이 발생될 소지가 있으니 신중히 고려해서 추진해야 될 것으로 판단됨.

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

## 신청개요

| 구 분   | 여자경로당(기존)     | 남자경로당(기존)   | 남여경로당(신축)       |
|-------|---------------|-------------|-----------------|
| 명 칭   | 봉동제일여성경로당     | 심우경로당       | 봉동리1구경로당(가칭)    |
| 회 원 수 | 23명           | 18명         | 미등록             |
| 위 치   | △△읍 봉동리 517   | △△읍 봉동리 537 | △△읍 봉동리 487-2   |
| 건 축 주 | 봉동리1반마을회      | 심우경로당       | △△군             |
| 대지면적  | 196㎡          | 225㎡        | 1,267㎡          |
| 건축면적  | 62.48㎡        | 83.25㎡      | 150.59㎡         |
| 연 면 적 | 59.82㎡        | 83.25㎡      | 128.39㎡         |
| 용 도   | 노유자시설(경로당)    | 노유자시설(경로당)  | 노유자시설(경로당)      |
| 규 모   | 지상1층          | 지상1층        | 지상1층            |
| 구 조   | 벽돌            | 경량철골        | 철근콘크리트          |
| 준 공 일 | 2005. 12. 16. | 2009. 2. 9. | 2018. 4. 6.(예정) |

## 신청 사유

- 봉동제일여성경로당 건축물은 군에서 50백만 원을 보조하여 2005. 12. 16. 준공한 후 현재까지 경로당으로 사용하고 있음.
- △△군에서는 2016. 9. 26. 효율적 마을 운영을 위하여 ○○읍 봉동리를 5개의 행정리(봉동리 1구~5구)로 분리하였고, 주민 편익 증진을 위하여 행정리 별로 경로당을 확충할 계획임.
- 봉동제일여성경로당 회원은 현재 신축 중인 봉동리1구경로당이 준공되면 이용할 계획이고, 기존 경로당 건축물을 타인에게 양도한 후 매도 금액을 회원들끼리 나누어 가지는 것을 희망함.
- 이 경우 「지방재정법」 제32조의9에 따라 위 건축물을 타인에게 매도할 수 있는지와 군비 보조금이므로 군에서 매도 여부를 판단해야 하는 것인지

## 관련 법규

- 「지방재정법」 제32조의9
- 「△△군 지방보조금 관리 조례」 제27조
- 「지방자치단체에 대한 사전 컨설팅감사 운영에 관한 규정(국무총리 훈령 제664호, 2016. 4. 29.)」 제2조
- 「전라남도 사전 컨설팅감사 운영에 관한 규정(전라남도지사훈령 제1369호, 2016. 10. 27.)」 제2조

## 인근 사군 사례

- △△시에서는 2007. 2. 15. 「△△시 주민복지시설의 설치 및 운영 지원에 관한 조례」를 제정하여 복지회관(경로당 포함)의 재건축 대상을 건축 후 30년 이상 된 노후 건물로 정하였음.

## 감사 결과

- 「지방재정법」 상 군에서 보조한 건축물을 양도하려고 할 경우 해당 재산의 내용연수를 고려하여 지방자치단체의 장의 정하는 기간이 지난 경우가 아니라면 지방자치단체의 장의 승인 없이는 양도를 할 수 없도록 되어 있음.
- △△군 봉동제일여성경로당의 경우 해당 재산의 내용연수를 고려하여 △△군수가 정한 기간이 없어 위 건축물을 양도하려고 할 경우 △△군수의 승인을 얻어야 하고, 위 건축물은 △△군수가 노인여가시설로 활용할 수 있다고 판단하고 있으므로 위 목적대로 활용하는 것이 타당함.
- 한편, 위와 같이 단순히 경로당을 타인에게 매각할 수 있는지와 군에서 매도여부를 판단하여야 하느냐는 규제개혁이나 적극행정에 해당되지 않아 사전 컨설팅감사 대상이 아니라고 판단됨.

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

**신청 개요**

- 상가 및 주택가 밀집지역의 주차난을 완화하고 생활환경 개선을 위해 주차난 해소 대책의 일환으로 소규모(쌈지, 포켓 등) 주차장 조성사업을 추진(지역발전 특별회계 지원 50%)하고 있음.

**신청 사유  
(내용)**

- 생활환경 개선 사업을 추진하면서 공유재산 심의회 및 관리계획의 행정절차를 이행하고 있으나,
- 일부 시·군의 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득(『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제2조제6호 가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당한다.)에 해당한다고 확대 해석하여 공유재산 심의회 및 관리계획 수립 절차를 제외시키는 경우가 있음
- 고질·상습 주차난 해소를 위하여 소규모로 조성하는 주차장 부지 매입 시에도 대규모 도로개설 등에 따른 주차장과 같다고 보아 공유재산 심의회 및 관리계획 수립 제외 대상인지

**신청기관  
의견**

- 공유재산이란 지방자치단체가 행정목적의 달성을 위해 예산을 편성하기 전에 관리계획을 수립하여 해당 지방의회의 의결을 얻도록 한 것은 공유재산의 취득 및 처분이 지방재정에 미치는 영향이 크고 지역주민의 이해관계와 직결되기 때문에 공유재산 심의회 및 관리계획 수립은 타당하다고 사료됨.



### 관련 법규

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조 및 같은 법 시행령 제7조
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조
- 「△△군 공유재산 관리 조례」 제12조, 제13조

### 감사 결과

- 사업내용을 살펴보면 △△군에서 판단한 바와 같이 공유재산을 보호하고 그 취득·유지·보존 및 운용과 처분의 적정을 도모하기 위하여 공유재산 관리계획을 수립하는 것이 타당할 것으로 보임.

기법행위

건축분야

일반행정

회계분야

토지분야

환경분야

**사업 개요**

- 위 치 : △△군 ○○면 ▲▲리 산 103-1, 90,505㎡
- 시행기간 : 2010. 11. ~ 2019. 12. (1단계 67,425㎡/2015. 12.)
- 시 행 자 : (주)□□, (주)◆◆테크
- 토지이용계획 (단위 : ㎡)

| 합 계          | 산업시설        | 녹 지         | 공공시설        | 비 고 |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| 90,505(100%) | 18,262(20%) | 58,916(65%) | 13,327(15%) |     |

**신청 사유**

- 지적확정측량 경계확정방법에 대하여 △△△△과에서 사업시행자 등과 검사자간 법령해석 상 이견(異見)이 발생함에 따라 신청에 의한 일상감사 신청
  - 이견 내용 : 지적확정측량은 개발계획 및 실시계획 승인 시 토지이용계획과 같이 토지의 경계 및 지목 설정(국토부 의견)

**관련 법규**

- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조 제1항
- 같은 법 시행령 제55조 제5항, 제58조

**감사 결과**

- 실시계획 승인 시 전체면적에 대해 공장용지를 목적으로 농지전용 및 산지전용협의를 완료하였고, 공장 신설 승인 및 건축허가·사용승인 신청도 1단계 전체면적을 대상으로 한 점
- 사업시행자가 토지이용계획대로 토지의 경계 및 지목을 설정하는 것으로 알았다면 당초 건축물 허가 등 공간배치 계획을 개별 필지들이 건폐율(40%)이 초과되지 않도록 배치계획을 하였을 것이나 그렇지 아니하고 행정행위(건축허가 등)가 이루어 진 점,
- 실시계획 등 승인받은 면적 전체를 하나의 단지로 보고 건축물 배치 등을 하였는데, 확정측량 단계에서 개개의 건축물 별로 분할할 경우

토지의 효율적 이용에 제약을 줄 수 있는 점 등을 고려 할 때 1단계 전체면적을 하나의 필지로 지목설정 등을 하는 것이 바람직하다고 판단됨.

- 또한, 공공시설용지(도로, 주차장, 우수지 등 7개 시설)를 별도 필지로 지적정리 후 △△군에 기부채납 하는 경우 실시계획승인 시 도시계획시설로 결정한 것으로 보기 어려워 이 경우 공공시설용지에 해당된다고 보기 어렵고,
- 동 시설들이 일반 공중(公衆)의 이용에 제공되는 시설이 아니라 개별 공장만이 이용하는 시설이며, 이를 공공시설로 할 경우 단일 공장 부지내의 시설에 대해 △△군에서 유지관리를 해야 하는 문제점 등을 감안할 때 이를 공공시설로 인정하고 지목설정 등을 할 실익과 근거가 미약함.
- 따라서 1단계 전체면적을 하나의 필지로 지목설정 등을 하는 것이 바람직하다고 판단됨.

기법행위  
이행

건축분야  
이행

일반행정  
이행

회계분야  
이행

토지분야  
이행

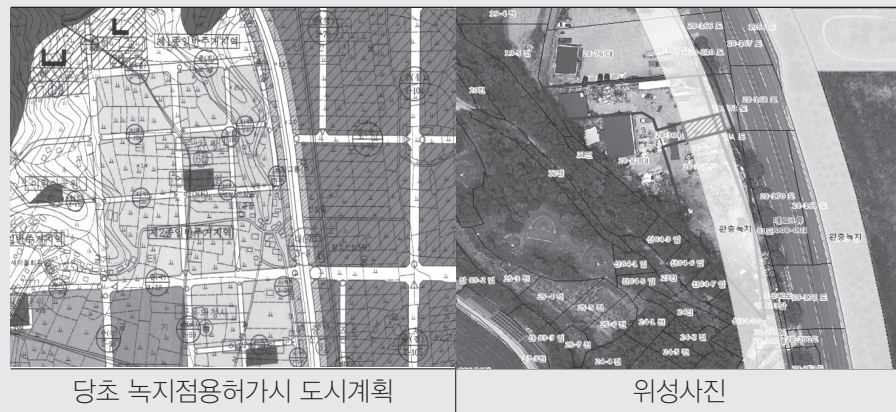
환경분야  
이행

**신청 개요**

- 위 치 : △△시 ○○동 28-365, 28-214번지
  - 허가목적 : 녹지를 가로지르는 진입도로 설치
  - 허가기간 : 2012. 12. 24. ~ 2017. 11. 30.
  - 허가면적 : 120m<sup>2</sup>
- ⇒ 녹지점용허가 연장 가능여부

**신청 사유**

- 녹지를 가로지르는 진입도로의 설치 목적으로 점용허가를 받기 위해서는 이면도로가 이미 도시계획으로 결정된 경우에는 도로개설 전까지의 기간에 한하여 허가를 할 수 있음
- 당초 허가를 할 때에는 이면도로(도시계획도로)가 결정되어 있었으나 광양시 도시관리계획이 변경되면서 이면도로(도시계획도로)가 없어져 대지가 맹지가 되었을 경우 녹지 점용허가(녹지를 가로지르는 진입도로) 연장허가가 가능한지 여부

**관련 법규**

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제38조 제1항
- 「같은 법」 시행령 제43조 제3호, 제44조 제3의2호

### 감사 결과

- 대상토지에 건축물 신축을 위하여 당초 녹지점용허가가 적법하게 이루어졌고, 점용허가 기간 동안 아무런 문제없이 건축물의 진출입도로로 이용하여 왔으나, △△시의 도시관리계획 변경에 따라 맹지가 된 건으로 완충녹지 점용구간이 유일한 통로로 토지 및 건축물 소유자의 주위토지통행권은 보호되어야 할 것으로 보임

기법행위  
내용

건축물  
내용

인법행위  
내용

회계분야  
내용

토지분야  
내용

환경분야  
내용

### 사업 개요

- 사업명 : ◎◎농공단지 해수탱크 침전오니 흡입준설
- 사업량 : 오니 약 90m<sup>3</sup>(약 90ton)
- 사업비 : 약 24,000천 원

### 신청 사유

- 해수탱크내 갯벌은 자연적으로 탱크 내에 침전된 것으로 기타 사업장에서 사용된 후 버려지는 사항이 아님에도 이를 ‘오니’로 보아 처리하도록 규정
- 이에 따라 폐기물처리업체에 흡입준설 처리용역비를 지급하여야 함에 따라 처리 방법을 문의함

### 관련 법규

- 「폐기물 관리법」 제2조, 제13조, 제17조, 제17조의2 및 같은 법 시행령 제2조, 제7조, 제18조, 제3조
- 「폐수처리오니 및 공정오니 발생시설」(환경부 고시 제2012-166호, 2012. 8. 16.)
- 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제2조 및 같은 법 시행령 제2조

### 감사 결과

- 해수탱크에 침전된 오니의 경우 건설공사에서 발생된 것이 아니고, 약 5년 6개월 간의 작업으로 발생된 것이며, 발생량이 약 90톤(5톤 이상)이므로 사업장 폐기물로 구분되어 폐기물 처분시설 등에서 처리하여야 할 것이나
- 위 오니를 폐기물 처리하기 전에 폐기물에 관한 공정시험기준에 의한 용출시험을 폐기물 시험·분석 전문기관(보건환경연구원 등)에 의뢰하여 지정폐기물인지 여부를 확인한 다음 그 결과에 따라 처리하여야 할 것임.

## 사업 개요

- 사업명 : 식품특화단지 폐수종말처리시설 설치사업
- 사업기간 : 2014. 4. 3. ~ 2015. 12. 21.(2015. 11. 11. 일시정지)
- 사업비 : 1,685백만 원(일반 1,235, 공법 450)
- 사업량 : 폐수종말처리시설(400m<sup>3</sup>/일, 1단계) 설치
  - 공법 : 침지형 분리막 공법(2계열)
- 공정 : 약 95%

## 신청 사유

- 위 사업의 시운전을 제외한 모든 공정이 완료된 상태이고, 농공단지의 76%가 분양계약 완료되었으나 공장 가동률이 낮아 폐수의 발생량이 2m<sup>3</sup>/일 밖에 발생되지 않음.
- 최적의 목표 수질을 확보하기 위해 100m<sup>3</sup>/일의 폐수 유입 시 시운전을 시작하기로 하였으나 입주된 기업의 폐수발생이 거의 없어 당초 계획하였던 100m<sup>3</sup>/일의 폐수를 확보하기 힘든 실정임.
- 공사 일시정지 장기화에 따라 관련업체의 잦은 민원(조속한 준공 및 공사 재개에 대한 내용증명 요구)이 있으나 폐수 발생량 부족의 외부적인 요인으로 민원에 대한 능동적인 대처 불가.
- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 및 「폐수종말처리시설 설치 및 운영관리 지침」에는 폐수종말처리시설의 시운전에 필요한 최소 유입량에 대한 별도의 기준이 없음
- 공법사측은 최소 유입량이 60m<sup>3</sup>/일 이상만 되어도 시운전이 가능하다고 주장하고 있으나 마땅히 판단할 자료가 없음.

## 신청기관 의견

- 공법사(시운전사)의 의견(60m<sup>3</sup>/일 이상의 폐수로 시운전) 검토 결과 적정하다고 판단되고, 폐수 부족분을 외부에서 유입(오수 또는 하수)하여 시운전을 시작하고자 함.

기법행위

건축분야

일반행위

환경분야

토지분야

환경분야

### 관련 법규

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제6조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제13장제8절 “5-가”, “6-라”
- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제12조, 제48조
- 「폐수종말처리시설 설치 및 운영관리지침(환경부 수질관리과-2079, 2013. 7. 26.)」 제2장 “Ⅰ-1-4”, “Ⅱ-2-15”

### 감사 결과

- △△군에서는 가동 업체가 적어 시운전에 필요한 폐수를 확보할 수 없어 공법사에서 주장하는 60m<sup>3</sup>/일 폐수를 유입하여 시운가능 하다는 의견에 대하여는 타 시·군 사례를 비춰 본 바 60m<sup>3</sup>/일 폐수만으로도 시운전이 가능할 것으로 판단됨.
- 하수 또는 오수를 외부로 반입하여 시운전 가능한지 여부는 외부에서 반입하여 시운전은 가능하나, 위 농공단지에 입주된 업체(입주예정 포함)가 발생하는 폐수와 최대한 유사한 것으로 시운전을 하여야 할 것으로 판단됨.



**신청 사유**

- 우리 군과 인접한 타 지자체 대형마트를 이용하는 주민들의 우리 군 쓰레기 종량제 봉투 수요량이 많아 위 마트에서 종량제 봉투를 판매를 희망함.
- 「△△군 폐기물 관리에 관한 조례 시행규칙」 제3조에 따르면 쓰레기봉투를 소비자에게 직접 판매코자 하는 자는 관할 읍·면장에게 쓰레기봉투 판매인 신고를 하여야 한다고 되어 있음.
- 타 지자체에서 우리 군 봉투를 판매할 경우 관할 읍·면장이 없어 위 규정 개정이 필요해 보이고 개정에 일정 기간(최소 20일 이상)이 소요되는데 주민 편의를 위해 위 규칙 개정 전 타 지자체의 판매인 신고를 허용하여도 되는지

**관련 법규**

- 「폐기물관리법」 제14조
- 「쓰레기 수수료 종량제 시행지침(환경부 폐자원관리과-6780호, 2017. 11. 30.)」 “Ⅲ-1-마”
- 「△△군 폐기물 관리에 관한 조례 시행규칙」 제2조, 제3조

**감사 결과**

- 업무 처리 관할 읍·면장을 구분한 것은 행정기관 내부 사정으로 주민 편의를 위하여 필요한 경우 관련 규정 개정 전이라도 군에서 직접 위 업무를 처리하는 것이 타당하다고 판단됨.

기법행위

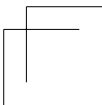
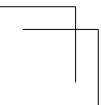
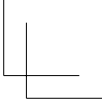
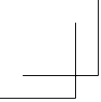
건축분야

인법행위

회계분야

토지분야

환경분야



2015~2018

## 사전컨설팅감사 사례집

발행일 : 2018년 12월

편집인 : 감사관 박준수

총괄감수 : 청렴지원관 김장오

분야별감수 : 시군감사팀장 조대정

기술감사팀장 김태곤

박철원

허재철

최환

박필영

김남현

이 책자의 전문은 전라남도 홈페이지 사전컨설팅  
감사 사례 자료실에 게재되어 있습니다.

문의 : 전라남도 감사관실 시군감사팀  
(061-286-2261)

