

# 사전 컨설팅감사 의견서

(의견서 번호 : 24-52)

기관 및 부서명	경기도 감사총괄담당관
건 명	허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위 대상 여부

## 1. 사업 개요(추진일정 등)

### □ 공작물 축조신고 신청 현황

- 위 치 : ○○시 □□구 △△동 xx번지
- 종 류 : 철골조립식주차장
- 구 조 : 일반철골구조
- 규 모 : 높이 8m, 길이 43.933m, 연면적 3,435.96㎡, 지상 3층 4단
- 토지형질변경 내용 : 기존 아스콘포장 철거 후 지하 건축물에 주차장 신설 기둥 연결 후 재포장

### □ 신청사유

- 국토계획법 제56조 제1항에 따른 개발행위허가와 관련하여 같은 법 시행령 제53조 제3호 다목에서 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위로 “조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다)”을 규정하고 있음
- ○○시 □□구 △△동 xx번지(이하 “이 건 대지”라고 함)는 자동차관련시설(매매장) 건축물이 조성 완료된 대지로,
  - ※ 개발행위허가 준공 : 202x. x. x. / 건축물 사용승인 : 202x. xx. xx.
- 건축주는 이 건 대지 지상에 3층 규모의 철골조립식주차장(이하 “이 건 주차장”이라고 함)을 추가 설치하기 위해 202y. y. y. □□구 건축과에 공작물 축조신고를 하였고,
- 공작물 축조신고 내용에 따르면 이 건 주차장 기둥을 기존 지하 건축물 상단(기둥, 보)에 설치하기 위한 아스콘포장 철거 및 재포장하는 내용이 포함되어 있음
- ○○시는 이 건 대지에 이 건 주차장의 설치를 하기 위한 토지의 형질변경 사항이 국토계획법 시행령 제53조 제3호에 따른 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위에 해당하는지에 대한 판단에 어려움이 있어 사전 컨설팅감사를 신청함

### □ 관련법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라고 함) 제56조
- 국토계획법 시행령 제51조, 제53조
- 「개발행위허가운영지침」 제1장 제5절 1-5-4

## 2. 주요내용 및 사전 컨설팅감사 의뢰 사유

- 조성이 완료된 기존 대지에 공작물을 설치하기 위해 기존 아스콘포장을 철거 후 재포장하는 사항이 국토계획법 시행령 제53조 제3호 다목에 따른 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위에 해당하는지

## 3. 검토의견

- 국토계획법 제56조 제1항에 따른 개발행위허가와 관련하여 같은 법 시행령 제53조 제3호 다목에서 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위로 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다)을 규정하고 있는데,
  - 국토교통부는 위 다목에서 경미한 행위의 예외로 정한 절토 및 성토의 범위에 대해, 국토계획법 시행령 제53조 제3호 가목에서 깊이·높이 50센티미터 이내의 절토·성토는 허가를 받지 않아도 되는 경미한 행위로 규정하고 있고, 기존 대지에서 일체의 절토·성토를 모두 개발행위허가 대상으로 볼 실익도 없으므로 기존 대지에서 깊이·높이 50센티미터 이내의 절토·성토에 대하여는 개발행위허가(토지의 형질변경) 대상에서 제외하는 것이 타당하다고 하고 있고(국토교통부 도시정책과-2624호, 2013. 7. 4.),
  - 같은 법 시행령 제51조 제1항 제3호에서는 개발행위허가 대상인 토지의 형질변경으로 절토(땅깎기), 성토(흙쌓기), 정지(땅고르기), 포장과 공유수면 매립을 규정하고 있음
- 따라서, 국토계획법 시행령 제53조 제3호 다목에서 규정하고 있는 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 토지의 형질변경 행위란, 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 및 포장이라고 할 것인바,
  - 조성이 완료된 기존 대지에서 공작물을 설치하기 위해 기존 포장을 철거하고 재포장하는 행위는 국토계획법 시행령 제53조 제3호 다목에 따른 경미한 행위에 해당한다고 할 것임
- 다만, 개발행위허가 대상으로서 토지의 형질변경은 그 결과가 아닌 과정의 일체의 행위를 기준으로 판단하여야 할 것이고[법제처 2020. 8. 3 회신 20-0334 해석례, 개발행위허가 관련 법령해설(국토교통부, 2021. 1) 참조],
  - 건축물의 건축 등을 위한 토지의 굴착행위(터파기)는 토지의 형질변경(절토)에 해당된다고 할 것이므로,
  - 이 건 주차장을 설치하는 과정에서 포장을 제외한 토지의 굴착행위가 50센티미터를 초과한다면 국토계획법 시행령 제53조 제3호 다목에 따른 경미한 행위에 해당하지 않을 것임
- 아울러, 국토계획법 제56조 제1항 각 호에서는 개발행위를 건축물의 건축 또는 공작물의 설치(제1호), 토지의 형질변경(제2호) 등으로 각각 구분하여 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제56조 제1항 및 별표 1의 2에서는 개발행위허가의 기준을 개발행위별로 달리 규정하고 있으며, 같은 법 시행규칙 제9조 제1항 각 호에서는 개발행위허가 신청서에 첨부해야 하는 서류를 같은 법 제56조 제1항 각 호의 개발행위별로 구분하여 규정하고 있는바,
  - 이러한 국토계획법령의 규정체계에 비추어 보면, 국토계획법 제56조 제1항 각 호의 개발행위는 각각 별개의 개발행위허가 대상으로서 하나의 개발행위허가를 신청하여 허가를 받았더라도 다

른 개발행위허가까지 신청하거나 그 허가를 받은 것으로 볼 수는 없으므로(법제처 2023. 4. 14 회신 22-0920 해석례 참조),

- 이 건 토지의 형질변경 사항이 경미한 행위에 해당하는지 여부와는 별도로, 이 건 주차장 기둥이 기존 지하 건축물 상단(기둥, 보)에 연결되는 사항 등은 국토계획법 제56조 제1항에 따른 공작물의 설치를 위한 개발행위허가 시 검토되어야 할 것임

■ 본 사전 컨설팅감사 의견은 귀 기관의 업무처리에 도움을 드리고자 위 사안에 국한하여 제공된 것이며, 위 업무처리 이외의 용도로 활용할 수 없음을 알려드립니다.