

[별표 2]

영구시설물 축조 기준 (제7조 관련)

1. 영 제9조제1항제3호에 따라 사용허가 또는 대부를 받은 자가 사용허가기간 또는 대부기간 동안 사용하기 위하여 자진철거 및 철거비용의 예치 등을 조건으로 영구시설물을 축조하는 경우에는 다음 사항을 준수하여야 한다.
 - 가. 그 사용·대부기간 내에 사용 후 철거이행을 확약하여야 하며 계약체결 또는 가설건축물 허용 신청 시 가설건축물 투자예상액과 실제 철거 등 원상회복에 소요되는 예상비용(공사원가계산서 상 총 공사비의 10% 이상)을 이행보증금으로 예치하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결하게 하여야 한다.
 - 나. 가설건축물 등과 같이 사용·대부기간(5년) 이내 사용을 하고 철거가 가능한 시설물로 한정하여야 한다. 다만, 사용허가 또는 대부 기간 갱신 시에는 그 사용·대부 갱신기간 내 사용 후 철거를 이행하여야 한다.
 - 다. 다음과 같은 시설을 대상으로 자진철거 또는 철거비용 예치 등의 조건으로 축조하도록 허용하여서는 아니 된다.
 - 1) 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조 건축물 등의 영구시설물
 - 2) 주거용 시설물
 - 3) 전기, 수도, 가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 요하는 시설물. 단, 컨테이너를 활용한 창업지원 시설 등 지방자치단체의 장이 인정하는 경우 허용 가능
 - 4) 설치 시 토지 환경을 침해하거나 토지가치를 감소시킬 수 있는 시설물
 - 5) 국민 일반정서에 부합하지 않거나 미풍양속을 저해할 수 있는 영업행위에 제공되는 시설물
 - 라. 「건축법」 등 관련 법령에서 정하고 있는 가설건축물 축조에 필요한 절차는 대부자의 책임 하에 이행토록 하여야 한다.
 - 마. 설치한 가설시설물로 인하여 공유재산의 가치가 증대되는 등 적정한 사유에 의해 당해 지방자치단체의 장이 원상회복이 불필요하다고 판단하는 경우 철거하지 않고 기부를 받을 수 있다.
2. 영 제9조제1항제5호에 따라 해당 재산을 대부받은 자가 해당 대부기간이 끝났을 때 그 대부받은 재산을 매입하는 조건으로 축조하는 경우에는 대부기간 만료 시 해당 시설물을 매입해야 한다는 조건을 대부계약서에 명시하여야 하고 이를 이행하도록 하는 특약등기, 공증 등의 안전장치를 확보하여야 한다.
3. 영 제9조제1항제9호에서 "지방자치단체의 현재 또는 장래의 공유재산 사용 및 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 해당 공유재산의 공중·지상·지하에 공작물을 설치하는 경우로서 행정안전부장관이 정하는 기준에 적합한 경우"란 지상권이 설정되는

건물 등이 아닌 지하매설관로, 공중선로, 건물에 부착하는 휴대전화 기지국 등의 공작물을 설치하는 경우 등을 말한다.

4. 도시계획사업 등 공공시설을 대체시설로 축조하는 경우 다음 사항을 준수하여야 한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 「도시 및 주거환경 정비법」 제65조 등에 따라 개발행위를 하는 경우 개발행위허가를 받은 자에게 공공시설의 무상귀속 또는 양도하는 공공시설의 대상 목록을 사업 시행승인신청 시 제출토록 하여야 함

나. 무상 귀속될 목록을 사전에 확정된 후 새로운 공공시설을 소유·관리할 관리청이 보유한 기존의 공공시설 중 사업시행자에게 무상귀속하기로 결정된 부분에 대하여는 착공 동의 가능함

5. 매각, 양여, 교환계약 체결한 재산의 소유권을 이전하기 전에 사용승낙을 받아 축조하는 경우에는 다음 사항을 준수하여야 한다.

가. 매각 또는 교환 대금의 2분의1 이상을 낸 경우로서 잔금에 대한 채권 확보장치(은행의 지불보증 또는 보증보험증서 제출 등) 마련 후에는 소유권을 이전하기 전이라도 토지사용 승낙 후 영구시설물 축조를 허용할 수 있음

나. 건축물이 2인 이상에게 분할되어 분양되는 아파트 등의 경우는 매각대금 완납 후 착공 동의 가능함

다. 국가나 다른 지방자치단체가 직접 공용·공공용으로 사용하기 위해 시행하는 사업의 경우는 계약금 납부 후 별도의 채권확보 없이 상호 협의 후 착공 동의 가능함

6. 매각 전 건축물, 구조물 등에 대해 사전 착공을 허용하여서는 아니 된다.

가. 영 제9조에 해당되는 경우를 제외하고는 매매계약을 체결하기 전 건축허가에 필요한 토지사용승낙 또는 영구시설물 축조를 동의해 주어서는 아니 됨

나. 재개발사업 시행 시 토지사용 승낙 또는 동의를 먼저 해 주고 공유재산을 매각하지 않은 상태에서 아파트를 착공하는 일이 없도록 유의하여야 함

다. 택지개발 및 아파트사업 승인 시 공유지가 포함된 경우, 사업부서에서는 총괄재산관리부서와 반드시 협의를 실시하고, 사업승인 조건 시 매매계약체결 전에는 착공이 불가하다는 조건을 명시하고 승인하여야 함

라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 적용대상인 경우 도시계획시설 사업으로 인해 새로운 공공시설의 설치에 필요한 토지와 종래의 공공시설이 설치되어 있는 토지가 동일한 경우 그 토지가격을 뺀 설치비용만 계산하므로 공유지상 영구시설물 축조 허용

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제15조제6호 등 개별 법령 확인

7. 영 제9조제1항제10호에 따라 지방자치단체가 공립학교에 복합시설을 설치하는 경우에는 다음 사항을 준수하여야 한다.

가. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 민간투자 사업으로 추진하는 경우에는 재정경제부의 "학교복합시설 활성화 방안"에 따라 학교복합시설 사업을 추진하여야 함

나. 지방자치단체 자체 계획에 의해 추진하는 경우에는 먼저 토지 소유자인 해당 교육청과의 협의를 통해 추진하여야 함

다. 문화·복지시설 등 복합시설 설치에 한정되므로 주차장 등 단독 시설을 건립하는 것은 해당 안 됨

라. 지방자치단체가 교육청으로 소유권 이전을 하는 것은 양여에 해당하므로 「공유재산 및 물품 관리법」 등 법령의 근거가 없으면 불가함

8. 영 제9조제1항제11호에 따라 해당 지방자치단체의 장이 아닌 다른 지방자치단체의 장이(국가는 제외) 공용재산 또는 공공용재산에 해당하는 영구시설물을 축조하는 경우로서 지방자치단체장 간의 합의와 해당 지방의회의 동의를 받아 설치하는 경우에는 다음 사항을 준수하여야 한다.

가. 영구시설물을 축조하고자 하는 지방자치단체의 장은 토지 소유자인 해당 지방자치단체장과 문서상 합의가 있어야 하며, 중요재산에 해당하는 경우 중기공유재산관리계획과 공유재산관리계획을 수립하여야 함

나. 토지 소유자인 지방자치단체의 장은 합의내용을 바탕으로 지방의회의 동의를 얻어야 함

9. 이 법 이외의 다른 법률에 따라 영구시설물의 축조를 허용하는 경우에는 공익적 이익을 고려하여 허용 여부를 결정하고, 대부 종료 시 기부채납, 원상복구, 매입조건 등이 전제되어야 하며, 장기간에 걸쳐 권리가 행사되므로 특별한 공부상 관리와 별도의 특약 등 안전장치를 마련하여야 한다.