

사전 컨설팅감사 결과 의견서

(의견서 번호 : 25-24)

기관 및 부서명	경기도 감사위원회(감사1과)
건 명	농지의 일시사용허가 기간만료 시 농지로의 복구 대상 여부

1. 개요

- 농지소재지: ○○시 ○○동 x-xxx번지
- 지목: 과수원 / 면적: xxx㎡
- 용도지역: 제1종일반주거지역 (※인허가 당시, 생산녹지지역에 해당)
- 일시사용목적: 제1종근린생활시설 부지조성
- 일시사용기간
 - 신 규 : 20xx. x. xx. ~ 20xx. x. xx.
 - 연장(1차) : 20xx. xx. xx. ~ 20xx. x. xx./20xx경기행심xxx조정서
 - 연장(2차) : 20xx. x. xx. ~ 20xx. x. xx./20xx경기행심xxx재결서
 - 연장(3차) : 20xx. xx. x. ~ 도시계획시설 결정 폐지 시(20xx. xx. xx.) 까지
 - 원상복구기간 : 도시계획시설 결정 폐지 시(20xx. xx. xx.) 까지
- 현재진행 : 농지의 원상회복 명령 사전통지에 따른 의견제출 접수
- 추진경위
 - 20xx. xx. : 도시계획시설(운동장) 결정 고시[경기도 고시 제20xx-xxx호(20xx.xx.x.)]
 - 20xx. x. : ○○지구 도시개발구역 지정 농지분야 협의(농림축산식품부)
 - 20xx. x. : ○○지구 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립 고시(경기도)
 - 20xx. xx. : ○○지구 도시개발사업 개발계획변경(1차) 및 실시계획인가·도시계획시설(운동장) 결정 폐지
 - 20xx. x. : ○○지구 농업진흥지역 해제(경기도)
 - 20xx. x. : 농지의 원상회복 명령 사전 통지
 - 20xx. x. : 의견제출서 접수(원상회복 명령 철회 요구)

2. 주요내용 및 사전 컨설팅감사 신청 사유

- 「농지법」 제36조제2항에 따라 시장·군수 또는 자치구구청장은 주무부장관이나 지방자

치단체의 장이 다른 법률에 따른 사업 또는 사업계획 등의 인가·허가 또는 승인 등과 관련하여 농지의 타용도 일시사용 협의를 요청하면, 그 인가·허가 또는 승인 등을 할 때에 해당 사업을 시행하려는 자에게 일정 기간 그 농지를 사용한 후 농지로 복구한다는 조건을 붙일 것을 전제로 협의할 수 있다고 규정하고 있음.

- 해당 농지는 20××년 도시계획시설(운동장)로 지정되었고, 장기미집행으로 재산권이 제한되어 건축허가가 불가함에 따라 민원인은 20××년 ×월 제1종근린생활시설(소매점)을 주용도로 하는 가설건축물 축조 허가를 받으면서 농지전용허가(협의)가 아닌 이 농지에 대한 타용도 일시사용협의를 완료하였음. 이후 두차례 행정심판으로 타용도 일시사용 기간연장을 하였으며 농림축산식품부 법령해석 질의를 통해 최종적으로 ‘도시계획시설 결정 폐지 시까지 그 농지를 사용한 후 농지로 복구한다’는 조건으로 3차 기간연장 된 바 있음.
- 20××년 ××월 ××일 ○○지구 도시개발사업 개발계획변경(1차) 및 실시계획인가와 동시에 도시계획시설(운동장) 결정이 폐지되었고, 20××년 ×월 ××일 농업진흥지역이 해제되었으며, 현재 제1종일반주거지역에 이 농지가 포함되었음.
- 해당 농지는 도시계획시설 폐지 결정으로 타용도 일시사용 기간이 만료되어 협의조건에 따라 농지로 복구해야 하는 것으로 판단하여 20××년 ×월 농지법 위반 농지에 대한 원상회복 명령 사전 통지하였음.
- 이에 대해 민원인이 20××년 ×월 의견제출서를 통해 농지의 원상회복 명령 철회를 요구하고 있는 사안으로 도시개발사업 실시계획 인가를 받은 부지 내 농지의 타용도 일시사용허가(협의) 기간만료 시, 농지로의 복구 대상 여부에 대해 사전 컨설팅 감사를 요청함.

3. 검토의견

- 이 사안은 「농지법」에 따른 타용도 일시사용허가 중인 농지가 「도시개발법」의 사업구역에 편입되어 실시계획 인가 및 고시가 완료된 경우 해당 농지의 일시사용허가가 종료된 것으로 보아 농지 복구의 대상인지에 대하여 사전 컨설팅감사를 의뢰한 사안임.
- 대상 토지의 여건을 살펴보면 20××년 ××월 도시계획시설(운동장) 결정 이후 20××년 ×월 위 도시계획시설을 포함한 지역에 ○○지구 도시개발구역 지정, 20××년 ××월 ○○지구 도시개발사업 실시계획인가와 동시에 도시계획시설(운동장) 결정 폐지 및 20××년 ×월 농업진흥지역의 해제까지 완료하였음.
 - ○○시는 위 토지에 대하여 20××년 타용도 일시사용 허가 이후 세 차례에 걸친 기한 연장을 통해 대상 토지를 포함하는 지역에 결정된 도시계획시설(운동장)의 결정 해제 시까지를 기한으로 허가 기한을 최종 연장하였으며,
 - 허가 기한 연장 조건에 따라 ○○시는 도시계획시설 해제를 근거로 20××년 ×월 해당 토지에 대한 농지로의 원상회복 명령 사전통지를 하였음.

- 농지의 타용도 일시사용은 「농지법」 제36조에 따라 일정 기간 농지가 아닌 타 용도로 사용한 후 농지로 복구하는 조건으로 허가하는 것으로,
 - 여기서 ‘농지로 복구’는 해당 토지가 ‘농지’임을 전제하여야 하는 것으로 원상회복 명령 당시 해당 토지의 「농지법」 상 농지 여부를 살필 필요가 있음.
- 해당 지역은 ○○지구 도시개발사업 대상지에 포함되었으며, 「도시개발법」 제19조(관련 인·허가등의 의제) 제1항 제8호¹⁾에 따라 농지전용의 허가는 의제가 가능한 사항으로,
 - 농지전용에 대한 의제 협의를 마친 점, 농지보전부담금 납부를 완료한 점, 해당 도시개발사업 실시계획 인가·고시 및 농업진흥지역 해제를 완료한 점을 볼 때 대상 토지는 원상회복 사전통지 이전에 농지전용허가의 효력²⁾이 발생한 것으로 볼 수 있음.
- 이러한 내용을 종합하여 볼 때 ○○시에서 농지의 원상회복 명령 사전통지를 한 시점의 대상 토지는 이미 농지가 아닌 것으로 보는 것이 타당하며, 이에 따라 농지로의 복구 대상 또한 아닌 것으로 판단하는 것이 적정함.

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

1) 「농지법」 제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의, 같은 법 제35조에 따른 농지의 전용신고, 같은 법 제36조에 따른 농지의 타용도 일시사용허가·협의 및 같은 법 제40조에 따른 용도변경의 승인
 2) 농지전용협의를 한 경우에도 농지보전부담금 등 협의 조건을 이행하여야 농지 전용허가·협의를 효력이 발생함(2023년 농지업무편람)