

특정사안감사



감 사 보 고 서

– 도시재생사업 추진실태(광주광역시 및 전남·북 지역) –

2025. 9.

감 사 원

목 차

I. 감사실시 개요	1
II. 감사대상업무 현황	3
III. 감사결과	8
1. 감사결과 총괄	8
2. 처분요구	9
(1) 투자 심사 등을 거치지 않고 터미널 혁신지구 사업 추진(주의) ...	10
(2) 수요조사 없이 임대주택 등 도시재생사업 추진(주의)	17
(3) 유관기관과의 협의 없이 사업을 추진하여 문화재 훼손 및 예산 낭비(주의)	21
(4) 지붕 불법 증축 공사에 집수리 사업비 부당 지원(주의)	33
(5) 사용자가 없는 모바일 앱을 개발하는 등 사업 예산 낭비(주의)	41
(6) 가로주택정비사업 조합설립 부당 인가 등 업무처리 부적정(주의)	47

I . 감사실시 개요

1. 감사배경 및 목적

전국 지방자치단체(이하 “지자체”라 한다)에서 2013. 12. 15. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”이라 한다) 시행 이후 실지감사 착수일인 2024. 11. 27. 현재까지 다수의 도시재생사업을 추진완료(143개)하였거나 추진 중(401개)이다.

그런데 다수의 도시재생사업에 대규모 예산이 투입되었음에도 사업효과가 의문시되거나 사업 추진 과정에서 비리 등도 발생하고 있다는 문제가 국회 및 언론 등으로부터 지속적으로 제기되고 있는 실정이다.

이에 감사원은 도시재생사업의 추진 전반에 걸쳐 예산 낭비 요소 및 위법행위 등을 체계적으로 적발하는 한편, 이를 바탕으로 향후 사업 추진 과정에서 적용할 재발 방지 방안을 마련하고자 이번 감사를 실시하였다.

2. 감사중점 및 대상

이번 감사는 전국 17개 광역자치단체 중 광주광역시, 전북특별자치도 및 전라남도 3개 광역자치단체와 위 3개 광역자치단체 관하 기초자치단체(광주 5개, 전남 22개, 전북 14개)에서 도시재생법 시행 이후 추진한 도시재생사업(120건)을 대상으로 실시하였다.

다만 한정된 감사 기간 및 인력을 고려하여 장기간 자연 사업, 다수 민원 발생 사업, 사업계획 2회 이상 변경 사업 등 사업규모 및 위험요인 측면에서 점검 필요성이 높은 사업 23개를 선정한 후 재생사업추진체계 단계별로 적정성 유무에 대한 점검을 실시하되, 도시재생활성화계획(이하 “활성화계획”이라 한다)에 따른 도시재생사업 등 일반적인 도시재생사업보다 사업규모가 상대적으로 큰 혁신지구

사업은 전수(3개) 점검을 실시하였다.

사업추진 단계를 중심으로 한 분야별 감사중점은 [표 1]과 같다.

[표 1] 분야별 감사중점

분야	감사중점
1. 계획수립	<ul style="list-style-type: none">▪ 사업지 선정, 사업여건 분석 등 사업계획 수립이 면밀하게 이루어졌는지?▪ 사업 타당성 등이 입증되지 않은 채 사업이 추진되고 있는 것은 아닌지?
2. 사업시행	<ul style="list-style-type: none">▪ 사업추진 과정에서 지방계약법, 지방재정법 등의 법령 위반은 없는지?▪ 유관 기관과 협의 미비 등으로 예산 낭비 등 비효율을 일으키는 것은 아닌지?
3. 사후관리	<ul style="list-style-type: none">▪ 당초 사업목적과 달리 결과물을 활용하고 있지 않은지?▪ 관리부실로 결과물이 사장되고 있지 않은지?

3. 감사실시 과정

실지감사에 앞서 도시재생사업 관련 언론보도 및 국회 및 지방의회 논의사항 등을 수집·분석하는 한편, 사업추진체계 등과 관련하여 도시재생지원기구(주택도시보증공사) 소속 전문가 초청 세미나를 실시하였고, 2024. 10. 14.부터 10. 25.까지 (10일간), 2024. 11. 4.부터 11. 15.까지(10일간) 모두 2차에 걸쳐 총 20일간 자료 수집을 실시하였다.

이후 2024. 11. 27.부터 같은 해 12. 13.까지 총 13일간 감사인원 12명을 투입하여 실지감사를 실시하였다.

4. 감사결과 처리

감사결과 위법·부당사항과 관련하여 2024. 12. 11. 고창군 등과 감사 업무 관계자들이 참석하는 감사마감회의를 실시하는 한편, 업무처리 경위·향후 처리 대책 등에 대한 답변서를 받는 등 주요 지적사항에 대한 의견을 교환하였다. 이후 감사원에서는 감사마감회의에서 제시된 의견 등을 포함하여 지적사항에 대한 내부 검토를 거쳐 2025. 9. 16. 감사결과를 최종 확정하였다.

II. 감사대상업무 현황¹⁾

1. 도시재생사업 주요 현황

가. 도시재생사업 정의 및 사업 유형

우리나라는 전체 인구의 91%와 산업기반이 도시에 집중되어 있어 도시의 주거·경제·사회적 기능이 지속되도록 관리하고 재생하는 것이 국가 전체 차원에서 필수불가결한 과제가 되었다.

이에 따라 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체계를 구축하고, 도시재생 사업을 체계적으로 지원할 목적으로 2013. 12. 5. 도시재생법이 제정·시행되었다.

도시재생법에 따르면 도시재생사업은 도시재생이 필요한 지역(도시재생활성화 지역 등)에서 추진하는 일련의 사업으로서 [표 2]와 같이 사업 규모, 추진 목적 등에 따라 활성화계획에 따른 사업, 혁신지구사업, 인정사업 등으로 구분된다.

[표 2] 도시재생사업 주요 유형

구분	내용	
활성화계획에 따른 사업	도시경제기반형 (2022년 이후 폐지)	산업단지, 항만 등 국가 핵심 기능과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용 등을 창출하기 위한 사업
	근린재생(기존)	지역 생활환경 개선, 공동체 활성화 등을 위한 사업으로서 중심시가지형 일반근린형, 주거지원형으로 구분
	지역특화재생 (2022년 이후 도입)	3가지 유형으로 구분된 기존 근린재생형 사업을 지역특화로 통합
	노후주거지정비 (2024년 이후 도입)	노후 저층 주거지역 기반·편의시설 공급을 위한 사업
혁신지구재생사업 (2019년 이후 도입)	주거·상업·행정 기능 등이 집적된 지역거점(혁신지구)을 조성하기 위해 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(활성화계획에 따른 사업보다 대규모)	
도시재생 인정사업 (2019년 이후 도입)	활성화계획 또는 혁신지구재생사업 외에 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 빈집정비, 소규모주택정비 사업 등	

주: 도시재생법 외에도 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」(우리동네살리기) 등 타 법령에 따른 소규모 도시재생사업도 있음

자료: 국토교통부 제출자료 재구성

1) 이 부분은 감사결과 지적된 문제점의 종합적 이해를 돋기 위해 감사대상기관 업무의 현황을 기술한 것으로, 감사대상기관이 제출한 자료를 바탕으로 작성되었으며 현장조사 등 감사의 방법으로 검증한 내용이 아님

나. 도시재생사업 추진 현황

도시재생법이 제정·시행된 이후 2024. 12. 31. 현재까지 전국 17개 시·도에서 모두 544개 사업이 도시재생사업으로 선정되었는데 국토교통부(이하 “국토부”라 한다)의 관련 예산 축소, 지자체의 재정 여건 악화 등에 따라 [표 3]과 같이 최근 5년간 사업 선정 건수는 지속적인 감소 추세를 나타내고 있다.

[표 3] 연도 및 권역별 사업 선정 현황

(단위: 건)

구분	합계	2014~2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
계	544(143)	277(122)	107(18)	80(3)	16(0)	21(0)	43(0)
수도권	110(30)	59(23)	22(6)	13(1)	2(0)	3(0)	11(0)
충청권	95(26)	47(23)	21(3)	16(0)	2(0)	4(0)	5(0)
전라권	120(28)	59(24)	29(3)	16(1)	4(0)	5(0)	7(0)
경상권	174(48)	88(42)	30(5)	28(1)	5(0)	6(0)	17(0)
강원특별자치도	34(7)	19(7)	3(0)	6(0)	2(0)	2(0)	2(0)
제주특별자치도	11(4)	5(3)	2(1)	1(0)	1(0)	1(0)	1(0)

- 주: 1. 괄호 안은 사업이 완료된 사업장 수임
2. 타 법령에 따른 사업(우리동네살리기) 99건은 미포함

자료: 국토교통부 제출자료 재구성

같은 기간 도시재생사업으로 선정된 사업을 도시재생법에 따른 사업 유형 별로 구분하면 [표 4]와 같다.

[표 4] 사업 유형별 선정 현황

(단위: 건)

합계	활성화계획			혁신지구	인정사업
	도시경제·근린재생	지역특화	노후주택정비		
544(143)	366(117)	37(0)	32(0)	14(1)	95(25)

- 주: 괄호 안은 사업이 완료된 사업장 수임

자료: 국토교통부 제출자료 재구성

이번 감사대상 지역인 전라권(광주광역시 및 전라남·북도 지역)에서는 같은 기간 모두 120건의 사업이 선정되었는데 이는 경상권(경상남·북도 및 대구·부산·울산광역시, 174건) 다음으로 많은 사업이 추진되고 있는 지역으로서 인구 규모²⁾를 고려하면 도시재생사업이 가장 활발히 추진되는 지역으로 볼 수 있다.

감사대상 지역인 광주광역시 및 전라남·북도 지역의 2024년 12월 말 현재 도시재생사업 추진 현황은 [표 5]와 같다.

[표 5] 광주광역시 및 전라남·북도 지역 도시재생사업 현황

(단위: 건)

구분	합계	활성화계획			혁신지구	인정사업
		도시경제·근린재생	지역특화	노후주거지정비		
계	120(28)	77(20)	7(0)	6(0)	3(0)	27(8)
광주광역시	18(2)	13(2)	-	1(0)	2(0)	2(0)
전라남도	55(11)	34(9)	3(0)	4(0)	-	14(2)
전북특별자치도	47(15)	30(9)	4(0)	1(0)	1(0)	11(6)

주: 괄호 안은 사업이 완료된 사업장 수임

자료: 국토교통부 제출자료 재구성

다. 도시재생사업 예산 현황

도시재생사업 총괄 수행 부처인 국토부는 [표 6]과 같이 지역균형발전특별회계 및 주택도시기금(도시계정)에 관련 예산을 편성·집행하고 있는데 특별회계는 각 지자체의 사업에 필요한 국고보조금을 교부하고 있으며 기금으로는 도시재생사업 자문 등을 위해 설치한 도시재생지원기구³⁾ 운영, 관련 정책 연구 및 사업비 용자를 실시하고 있다.

한편, 실질적인 도시재생사업 주체인 지자체는 국토부로부터 교부받은 국고보조금 (기초자치단체는 광역자치단체로부터 교부받는 보조금 포함) 외에도 일부 자체 재원을 투입하여 도시재생사업 관련 사업비를 조달하고 있다.

2) 2024년 12월 말 현재 경상권 5개 광역자치단체(경상남·북도, 대구·부산·울산광역시)의 인구 합계는 12,488,040명인 반면 전라권 3개 광역자치단체(광주광역시 및 전라남·북도)의 인구 합계는 4,935,931명으로서 경상권 대비 전라권의 인구 비율은 39.5% 수준이지만 도시재생사업 수 비율은 68.97% 수준임

3) 국토부는 주택도시보증공사에 위 지원기구 운영을 위탁

[표 6] 국토부 도시재생사업 예산 규모(최근 5년간)

(단위: 억 원)

구분	합계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
계	41,948	7,705	9,484	10,490	8,244	6,025
지역균형발전특별회계(국고 보조금)	33,794	6,957	7,863	8,814	5,790	4,370
주택도시기금(도시계정)	일반지출	801	206	176	175	153
	융자	7,353	542	1,445	1,501	2,301
						1,564

자료: 국토교통부 제출자료 재구성

2. 도시재생사업 추진 체계

도시재생사업의 추진 주체는 크게 국가와 지자체로 구분되는데 주체별 전담 조직 및 역할은 [표 7]과 같다.

[표 7] 도시재생사업 추진 주체 및 역할

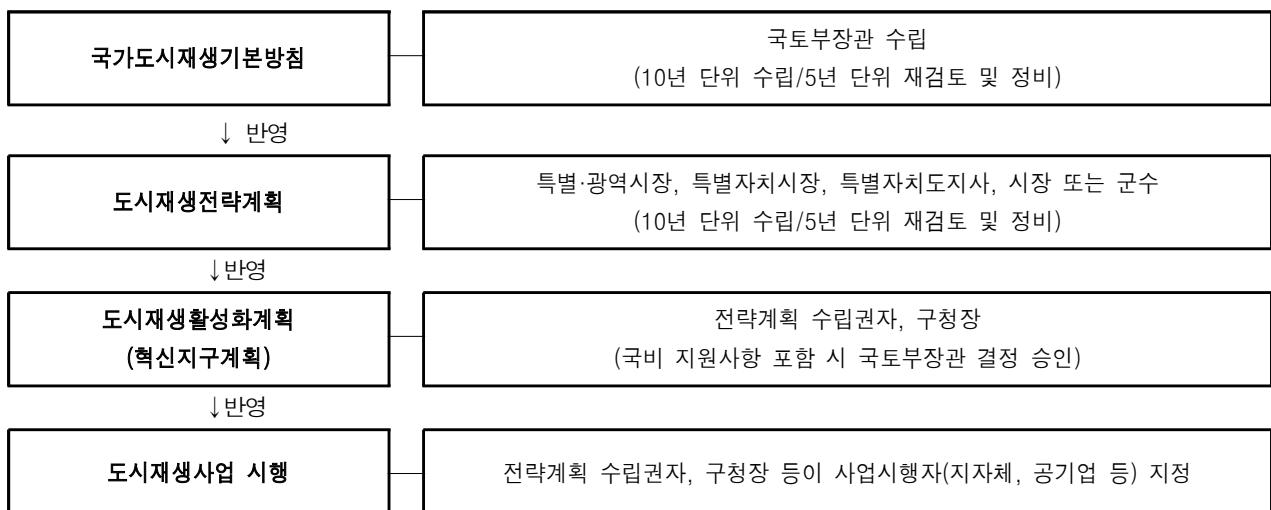
구분	전담조직 등	기능 및 역할	비고
국가 (국토교통부)	도시재생특별위원회 ^{주)}	국가도시재생기본방침, 국가지원 사항이 포함된 도시재생활성화계획 등 심의	위원장: 국무총리
	도시재생실무위원회	특별위원회 위임사항에 대한 심의 및 검토	위원장: 국토부 1차관, 국무조정실 국무2차장
	도시재생기획단	기본방침 작성, 활성화계획 등 평가 및 지원 등	
	도시재생지원기구	도시재생 정책 지원, 사업 선정 및 관리 지원 (국고보조금 정산 등)	주택도시보증공사 위탁
지자체	지방도시재생위원회	지자체 도시재생 정책, 도시재생전략계획 등의 심의	지방도시계획위원회에서 대신 실시 가능
	지자체 도시재생전담조직 (도시재생과 등)	현황 관리 및 조사, 계획수립 및 사업 시행 등	
	도시재생지원센터	지자체 법정계획 수립 지원 및 사업 추진 지원	

주: 정부 위원(대통령령으로 정하는 관계 중앙행정기관의 장)과 도시재생 관련 전문성을 보유한 민간 위원 등
10명 이상 30명 이내의 위원으로 구성

자료: 국토교통부 제출자료 재구성

추진체계를 살펴보면 [그림]과 같이 국토부장관이 매 10년 단위로 도시재생 특별위원회 심의를 거쳐 국가도시재생기본방침을 마련하면 특별·광역시장, 시장·군수 등 전략계획수립권자는 위 기본방침에 따라 전략계획을 수립한 후 최종적으로 전략계획에 기반한 활성화(또는 혁신지구)계획을 마련하여 사업을 추진하게 된다.

[그림] 도시재생사업 추진 체계도



자료: 국토교통부 제출자료 재구성

위와 같이 도시재생사업의 시행주체는 시장·군수 등 전략계획 수립권자이나 대부분의 사업이 국토부 공모를 거쳐 국가 지원(사업당 50억~250억 원 한도)을 받아 실시되고 있는 실정이며 국가지원 대상으로 선정되기 위해서는 해당 도시재생사업 관련 활성화계획(또는 혁신지구계획)에 대해 도시재생특별위원회의 심의를 거치도록 되어 있다.

그리고 국토부는 사업 수행 과정에서 지자체가 사업계획을 변경하는 경우 이를 심의 후 승인하거나 지자체에서 제출한 사업실적보고서 등을 바탕으로 사업 수행의 적정성 등을 평가하는 등으로 사업을 관리하고 있으며 사업 종료 후에는 준공 사업장 성과 평가 등을 거쳐 우수 사업장에 대한 포상을 실시하는 등의 사후 관리를 하고 있다.

III. 감사결과

1. 감사결과 총괄

감사결과 [표 8]과 같이 총 15건의 위법·부당사항이 확인되었다.

[표 8] 지적사항 현황

(단위: 건, 명)

합계		징계(인원)	시정(금액)	주의(인원)	통보(인사자료)	통보
건수	인원					
15	3	-	-	15(3)	-	-

감사결과 확인된 주요 문제점은 다음과 같다.

(가) 계획수립 분야

- 고창군은 사업규모가 1,777억 원에 달하고 예산 외 의무부담이 수반되는 혁신지구 사업을 추진하면서 투자심사 및 의회의결 등을 받지 않는 등 객관적인 사업타당성 검토를 하지 않음에 따라 향후 사업 위험 현실화 시 고창군의 중장기 재정 건전성 훼손 우려
- 나주시는 도시재생사업지 인근에 별도의 임대주택사업을 추진하고 있는 상황에서 이에 대한 검토 없이 도시재생사업지 내에도 임대주택 건립을 추진하다가 결국 수요 부족으로 임대주택 건립을 취소하고 해당 부지에 공원을 조성, 부지매입비 등 예산을 비효율적으로 집행

(나) 사업시행 및 사후관리 분야

- 익산시는 동일한 사업지구에서 국토부 도시재생사업과 국가유산청 “근대역사문화공간 재생 활성화사업”을 동시에 추진하면서 상호 협의 없이 사업을 추진하여 근대역사문화공간을 훼손하거나 도시재생사업으로 기 시공한 구간을 국가유산청 사업으로 재시공하는 등 예산낭비 예상
- 전주시 등 9개 시·군에서는 노후주택 집수리 사업을 추진하면서 지붕의 경우 단순 보수에만 집수리 사업비를 지원해야 함에도, 구조 안전이 확보되지 않아 지붕 증축이 불가한 57호의 주택에 대하여 증축 신고도 거치도록 하지 아니한 채 증축 공사비 485백만 원 부당 지원

이에 대하여 고창군수로 하여금 「지방재정법」에 따라 터미널 혁신지구 사업과 관련하여 예산 외 의무부담을 하면서도 이에 대한 투자심사 및 지방의회 의결 등을 받지 않은 관련자들에게 주의를 촉구하도록 하는 등 13개 기관에 총 15건의 감사 결과를 처분요구하였다.

2. 처분요구

명세: 별첨

감사원

주 의 요 구

제 목 투자 심사 등을 거치지 않고 터미널 혁신지구 사업 추진

소 관 기 관 고창군

조 치 기 관 고창군

내 용

1. 업무 개요

고창군은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”이라 한다) 제2조에 따른 도시재생전략계획수립권자¹⁾로서 같은 법 제41조 등에 따라 고창버스터미널 일대에서 업무 시설²⁾ 및 임대주택을 신축하는 내용의 혁신지구 도시재생사업(추정 사업비 1,777억 원³⁾), 이하 “터미널 혁신지구 사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 전북특별자치도 고창군 일원 고창여객버스터미널 소유자인 A로부터 터미널 토지(⊙ 등 4필지, 면적 합계 4,649㎡) 및 건물(2층, 연면적 1,806㎡)을 일괄(이하 터미널 토지와 건물을 통칭하여 “터미널 부지”라 한다) 매입하기로 하고 2022. 10. 21. A와 부동산 매매계약(매매대금: 130억 원, 이하 “터미널 부지 매매계약”이라 한다)을 체결하였다.

그리고 고창군은 터미널 혁신지구를 도시재생법 제56조에 따른 국가시범지구⁴⁾로

1) 전략계획수립권자는 시장·군수 및 특별시장, 광역시장, 특별자치도지사 등(구청장 및 광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 전략계획수립 권한이 없음)이며 국가도시재생기본방침을 고려하여 도시재생 추진전략을 수립하기 위한 목적으로 도시재생전략계획을 수립할 수 있음

2) 고창 특산물 특화 연구개발 시설, 상업 시설, 신규 버스터미널 등으로 구성됨

3) 제31차 도시재생특별위원회에 상정된 “2022년 도시재생사업 신규선정(안)”에 기재된 추정 사업비임(국고 보조금 250억 원, 도 보조금 42억 원, 지방소멸대응기금 200억 원, 고창군 자체부담 1,285억 원)

지정받기 위해 국가시범지구에 대한 혁신지구계획⁵⁾(이하 “국가시범지구계획”이라 한다)을 수립하고 다수의 후보지를 대상으로 하는 국토교통부의 공모절차⁶⁾를 거친 후 2022. 11. 21. 국토교통부장관에게 국가시범지구 지정을 요청하였다.

이후 국토교통부장관은 2022. 12. 14. 제31차 도시재생특별위원회 심의를 거쳐 터미널 혁신지구를 국가시범지구로 선정하였고 2023. 3. 29. 이를 고시하였다.

2. 관계법령 및 판단기준

「지방자치법」 제47조에 따르면 법령과 조례에 규정된 것을 제외한 예산 외의 의무부담⁷⁾(이하 “예산 외 의무부담”이라 한다)에 대해서는 지방의회의 의결⁸⁾을 받아야 한다.

그리고 「지방재정법」 제37조 제1항에 따르면 지방자치단체의 장(이하 “지자체장”이라 한다)은 재정투자사업에 대한 예산안 편성 또는 「지방자치법」 제47조 제1항 제8호에 따른 예산 외 의무부담 등⁹⁾에 대한 지방의회 의결 요청을 하고자 할 때에는 미리 그 필요성과 타당성에 대한 심사(이하 “투자심사”라 한다)를 직접하거나 행정안전부장관 또는 시·도지사에게 의뢰하여 투자심사를 받아야 하고, 같은 법 제37조의2에 따르면 지자체장은 제37조 제1항에 따른 투자심사 대상 중에서 총사업비 500억 원 이상인 신규사업에 대해서는 투자심사를 하거나 받기 전에 행정안전부장관이 정하여

-
- 4) 국가시범지구로 지정되면 국토부의 시범지구에 대한 국가지원사항(국고보조금) 외에도 지구 내 주거기능 비율을 향상(일반혁신지구는 50%까지이나 국가시범지구는 80%까지 가능)할 수 있고 국가시범지구계획 및 시행계획의 경미한 사항을 변경하는 경우에도 주민의견 수렴, 지방의회 의견 청취 등의 절차를 생략할 수 있음
 - 5) 도시재생법 제56조 제2항에 따라 전략계획수립권자는 국가시범지구 지정을 요청하려면 해당 국가시범지구에 대한 혁신지구계획을 먼저 수립하도록 되어 있음
 - 6) 국가지원 우선 순위를 선정하기 위한 목적으로 공개모집 절차를 실시하는 것이며, 고창군은 2022. 10. 24. 국토부에 혁신지구 공개모집 신청서를 제출하였고 이후 현장실사, 실무위원회 검토 등을 거침
 - 7) 지출 시점의 세출예산이 편성되지 않은 상황에서 지방자치단체가 미래 특정 시기에 세출이 수반되는 계약, 약정 등을 제3자와 체결함으로써 현재 시점에서 제3자에 대한 의무를 부담하는 것을 의미
 - 8) 대법원 2024. 7. 11. 선고 2024다211762 판결, 대법원 1994. 11. 4. 선고 93다12978 판결, 대법원 1984. 10. 23. 선고 84다카707 판결 등에서 지방의회의 의결을 받지 않고 실시한 중요재산 처분, 예산 외 의무부담 등은 무효로 판시
 - 9) 예산 외 의무부담 외에 채무부담행위, 보증채무부담행위 등도 투자심사 대상임

고시하는 전문기관¹⁰⁾에 의뢰하여 그 사업의 타당성을 객관적 기준에 따라 검증하는 조사(이하 “타당성조사”라 한다)를 실시하여야 한다.

다만 「지방재정법」 제37조 제3항에 따르면 재해복구 사업, 도시재생법 제2조 제7호에 따른 도시재생사업¹¹⁾을 비롯하여 다른 법률에 따라 투자심사와 유사한 심사를 거친 사업 등 대통령령으로 정하는 사업에 대해서는 투자심사대상에서 제외하도록 하였으나, 같은 법 시행령 제41조의2에 단서¹²⁾에 따르면 다른 법률에 따라 투자심사와 유사한 심사를 거친 사업이라 하더라도 예산 외 의무부담 등 같은 법 제37조 제1항 제2호 각 목에 따른 부담행위¹³⁾를 수반하는 사업은 투자심사를 받도록 되어 있다.

3. 감사결과 확인된 문제점

고창군은 2023. 3. 29. 혁신지구계획 최초 승인 당시에는 터미널 혁신지구에 업무시설과 임대주택을 고창군이 직접 시행하는 것으로 추진하였으나 2023. 10. 18. 당초 사업계획을 변경하면서 터미널 혁신지구 사업 중 업무시설 신축은 당초 계획과 같이 고창군이 직접 시행하되 임대주택 건설은 한국토지주택공사(이하 “LH”라고 한다)에 위탁하기로 하는 등 터미널 혁신지구 사업을 LH와 공동으로 시행¹⁴⁾하기로 하고 LH에 사업 참여를 제안하였다.

한편, LH는 위와 같은 고창군의 제안에 따라 터미널 혁신지구 사업에 참여할

10) 한국지방행정연구원(행정안전부 고시 제2020-21호) 지방투자사업관리센터에서 타당성 조사를 실시

11) 도시재생특별위원회의 심의를 거친 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 사업으로 한정

12) 위 단서조항의 내용은 당초 「지방재정투자 심사규칙」(행정안전부령) 제14조에 따라 작성된 지방재정 투자사업심사 매뉴얼에 반영되어 있었으나 2024. 1. 9. 「지방재정법 시행령」을 개정하면서 시행령으로 상향 조정한 것으로서 「지방재정법 시행령」 개정 이전에도 투자심사가 면제되는 도시재생사업 등이라 하더라도 예산 외 의무부담이 수반되면 투자심사를 받도록 되어 있었음

13) 가. 채무부담행위, 나. 보증채무부담행위, 다. 「지방자치법」 제47조제1항제8호에 따른 예산 외의 의무부담

14) 도시재생법 제44조에 따르면 혁신지구도시재생사업의 시행자가 될 수 있는 자로서 지방자치단체, 한국토지주택 공사를 비롯한 공공기관 등이 열거되어 있고, 전략계획수립권자는 위 각각의 자를 단독 또는 공동으로 사업 시행자로 지정할 수 있음

지 여부에 대해 검토하면서 임대주택 건설의 사업성 부족 등을 사유로 임대주택 건설에 필요한 사업비 721억 원 중 약 200억 원¹⁵⁾은 고창군에서 지원하는 조건을 제시하였다.

실제로 고창군은 2023. 9. 6. LH에 공동 시행사로 참여하면 190억 원의 지원금을 지원하겠다는 문서를 발송한 바 있고 이후 2024. 7. 24. LH가 고창군이 제안한 190억 원의 지원금 외에 초과 비용 발생 시 추가 지원 가능 여부를 문의하자 같은 달 31일 “고창군 재정 상태를 고려하여 추가지원 가능 여부를 적극적으로 검토하겠다”는 내용의 문서를 LH에 발송한 바도 있다.

위와 같이 LH가 공동 시행자로 최종적으로 참여하는 것으로 확정되면 고창군과 LH는 고창군이 LH에 지급하여야 할 지원금의 규모 등 당사자 간 권리와 의무를 규정한 사업시행 협약서(이하 “협약”이라 한다)를 체결하고 이후 도시재생법 제46조에 따른 시행계획을 작성하여 도지사의 승인을 받은 후 사업을 실시하게 되는데, 위 협약이 체결되면 고창군은 관련 예산이 확보되지 않은 상태에서 협약에 기재된 지원금에 대한 지급 의무를 부담¹⁶⁾하게 되므로 결국 협약 체결은 예산 외 의무부담 행위에 해당한다.

따라서 터미널 혁신지구 사업이 도시재생법 제2조 제7호에 따른 도시재생 사업으로서 「지방재정법」 제37조 제3항에 따른 투자심사 제외 대상 사업이라 하더라도 고창군이 위 사업을 LH와 공동으로 시행하는 방식으로 추진하면 위 사업 추진 과정에서 「지방재정법」 제37조 제1항 제2호 각 목에 따른 부담행위 중

15) 2024년 10월 LH가 작성한 “고창군 도시재생혁신지구 공공주택건설사업경영투자심사위원회 심의자료” 상의 금액이며 실제 사업비 발생 규모에 따라 지원금액은 더 커질 수 있음

16) 의무부담 행위인 협약서 체결은 사업 시행 전에 이루어져야 하지만 LH의 경영투자심사위원회 심의자료에 따르면 지원금을 사업 기간 동안 분할(2026년 60억 원, 2027년 60억 원, 2028년 80억 원)하여 고창군으로부터 지급 받는 것으로 되어 있음

하나인 예산 외 의무부담을 수반하게 되므로 결국 LH와 협약을 체결하려고 하면 먼저 타당성조사 및 투자심사를 받은 후 예산 외 의무부담에 대한 지방의회 의결까지 거쳐야 한다.

더욱이 고창군의 2024회계연도 일반회계 세입 예산(본 예산, 이하 같음)은 7,999억 원이고 이 중 자체수입¹⁷⁾ 예산은 751억 원으로서 재정자립도¹⁸⁾는 9.3% 수준에 불과한 반면 터미널 혁신지구 사업의 추정 총사업비는 1,777억 원이고 사업비 중 국·도비 등을 제외하더라도 고창군의 책임으로 조달하여야 할 사업비만 1,285억 원¹⁹⁾으로서 고창군의 2024회계연도 자체수입 예산인 751억 원 대비 약 171% 수준²⁰⁾에 달하는 등 고창군의 재정 여력 대비 사업비 부담이 매우 크다.

또한 고창군의 사업계획에 따르면 대부분의 사업비를 분양 수입 또는 임대수익 등으로 조달하는 구조로서 만일 분양이나 임대가 제대로 되지 않으면 고창군의 중장기 재정에 상당한 부담을 초래할 것으로 예상되므로 사업 타당성이 객관적으로 입증된 후에 사업을 추진하는 것이 바람직한 것으로 판단된다.

그런데 고창군 A과 사업담당 B와 팀장 C는 2025. 7. 2. LH가 위 예산 외 의무부담 사항이 반영된 협약 초안²¹⁾을 첨부하여 체결 여부에 대해 회신해달라는 문서를 고창군에 발송하자 터미널 혁신지구 사업이 도시재생법 제2조 제7호에 따른 도시재생사업으로서 「지방재정법」 제37조 제3항에 따른 투자심사 제외

17) 지방세수입 예산 371억 원 및 세외수입 380억 원

18) 일반회계 세입 예산 총액 대비 자체수입 예산의 비율로 산정한 것임

19) 자체지방비 1,160억 원 및 국고보조금(250억 원)에 대한 지방비 매칭액(매칭비율 6:4, 167억 원) 중 도가 부담하는 42억 원을 제외한 군비 125억 원을 합산한 금액이고, 사업비 중 부처협업(지방소멸대응기금)으로 충당하기로 한 200억 원 역시 위 사업이 아닌 고창군의 다른 사업에 활용할 수 있는 재원임을 감안하면 실질적으로 고창군이 투입하여야 할 재원은 1,485억 원으로 볼 수도 있음

20) 고창군은 2022. 10. 24. 공모 신청 당시 총 사업비 추정액을 1,592억 원으로 제시하였으나 공모 선정 이후 추정액이 1,777억 원으로 11.6% 증가한 점을 볼 때 물가상승에 따라 실제 사업 추진 시 더 늘어날 것으로 보임

21) 고창군이 임대주택 관련 사업비 명목으로 200억 원을 LH에 지원하되 추후 사업비가 증가하는 경우 추가 지원하겠다는 내용도 포함됨

대상 사업이라는 이유로 위 사업에 대한 타당성 조사 및 투자심사는 물론 예산 외 의무부담에 대한 지방의회의 의결 등 협약 체결에 앞서 필요한 사전 절차를 실시하지 않은 채, 같은 달 14일 “고창군-LH공사 사업시행 업무협약 계획보고” 문서를 작성하여 과장 D 등의 검토를 거쳐 군수 E의 최종 결재를 받은 후 같은 달 22일 LH와 협약을 체결하게 되었다.

그 결과 고창군은 사업 타당성에 대한 객관적인 검증없이 대규모의 재정 투입이 필요한 터미널 혁신지구 사업을 추진하게 될 우려가 있는 것은 물론 지방의회의 의결없이 예산 외 의무부담을 함으로써 지방의회에 부여된 예산 심의·확정 권한을 침해하게 되었다.

관계기관 의견 고창군은 감사결과를 받아들이면서 예산 외 의무부담에 앞서 의회 의결을 받지 않은 사항에 대해서는 지방의회와 의안 상정 여부를 협의하여 의결을 받도록 하는 방안을 마련하겠다는 의견을 제시하는 한편 향후 유사한 일이 반복되지 않도록 관련 업무를 철저히 하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 고창군수는

- ① 한국토지주택공사와 체결한 협약과 관련하여 타당성조사 및 투자심사를 거친 후 지방의회의 의결을 받는 등 절차를 보완하는 방안을 마련하고
- ② 앞으로 「지방재정법」에 따른 타당성 조사 및 투자심사 대상 사업인데도 이를 거치지 않고 사업을 추진하거나 예산 외의 의무부담 등 「지방자치법」에 따른 지방의회 의결사항에 대해 의결을 받지 않는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하며
- ③ 관련자(B, C, D)에게는 주의를 촉구하시기 바랍니다.(주의)

감사원

주 의 요 구

제 목 수요조사 없이 임대주택 등 도시재생사업 추진

소관 기관 나주시

조치 기관 나주시

내 용

1. 업무 개요

나주시는 국토교통부가 추진한 ‘2018년 도시재생 뉴딜사업 공모사업’에 선정되어 2019년부터 ③동 일원에 구릉지 주거지, 홍어거리 상권 등 지역자원을 활용한 도시활력 증진 및 지역경제 활성화를 위한 “근대유산과 더불어 상생하는 영산포사업”(부지 면적: 110,000㎡, 사업비: 217.6억 원, 이하 “③동 도시재생사업”이라 한다)¹⁾을 추진하면서 그 세부사업의 일환으로 임대주택(부지 면적: 2,912㎡, 단독주택 13동)을 건립하기로 하였다.²⁾

2. 관계법령 및 판단기준

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제25조 제6호에 따르면 전략 계획수립권자³⁾는 도시재생사업 시행 과정에서의 위험요인을 분석하고, 성과관리

1) 마중물 사업(국토교통부 및 지방자치단체에서 예산을 투입하여 사업간 연계를 유도하고 민간의 투자를 유치하기 위하여 전략적으로 추진하는 사업)으로 상생센터, 죽전골목 재생사업, 영산포 근대거리 청년몰, 선순환 단독임대주택, 에코그린 주거지 정비사업 등이 있고 지방자치단체 사업으로 국도13호선~골모실길 간 도시계획도로, 영산강 주변 둔치 경관조성 등이 있으며, 부처 연계사업으로 슬레이트 철거사업이 포함됨

2) 당초 사업기간은 2019년부터 2022년까지였지만 토지 매입 등이 지연됨에 따라 사업기간을 매년 1년씩 연장하여 2024년 12월 현재까지도 사업이 진행 중임

3) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제2조에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다)를 말함

방안을 마련하여 실현 가능한 계획으로 도시재생활성화계획(이하 “활성화계획”이라 한다)을 수립하도록 되어 있다.

그리고 “2019년 도시재생 뉴딜사업(중심시가지형·일반근린형) 도시재생활성화 계획 수립 및 사업시행 가이드라인”(국토교통부)에 따르면 단위사업을 발굴할 때에는 희망사업을 단순 나열하는 것이 아니라 구체적으로 실현 가능한 사업 위주로 실행계획을 수립하고, 실현 가능성을 높이기 위해서 관련 계획에 반영되어 있는 사업이나 시행 중인 사업 등을 우선 조사·발굴하도록 하며 지방자치단체 내의 타 부서 사업계획 등을 조사하여 단위사업과 유기적으로 연계하여 계획을 수립하도록 권장하고 있다.

따라서 나주시는 활성화계획을 수립하면서 대상지역 내에 부지 매입이 선행되는 임대주택 건립사업을 추진하고자 할 때는 입주수요 및 주거 여건 등을 충분히 조사하여 실현 가능성을 면밀하게 검토한 뒤 사업을 추진하여야 한다.

3. 감사결과 확인된 문제점

나주시(도시과)는 2018년 8월 외부에서 사업 대상지로 유입되는 청년의 거주 공간을 마련하고 나주시 혁신도시의 배후 주거지로서 역할이 필요하다는 사유 등으로 사업 대상지 내에 임대주택 입주수요가 충분하다고 판단하여 임대주택(10세대) 매입계획을 수립하였다.

한편, 나주시(건축허가과)는 2016년부터 ③동 도시재생사업 부지에서 700m 정도 떨어져 있는 ④동 일원에 “나주 영산포 이창지구 내 산단형 임대주택 건립사업”(250호, 사업기간: 2016~2022년, 이하 “행복주택 건립사업”이라 한다)을 추진하였으나, 2018년 6월 나주시 관내 임대주택에 공실(700세대)이 많고 사

업 대상지 주변에 원룸 등 다세대 주택의 공급 과잉으로 임대주택 수요가 부족하다고 판단⁴⁾하여 행복주택 건립사업의 세대수를 당초 250세대에서 150세대로 축소하기로 결정한 바 있다.

이처럼 나주시(도시과)가 ③동 도시재생사업 활성화계획을 수립하기 이전부터 나주시(건축허가과)는 행복주택 건립사업을 결정하는 과정에서 ④동 행복주택 건립사업 및 ③동 도시재생사업 대상지 주변에 임대주택 수요가 충분하지 않다고 판단하고 있었다.

그런데 나주시(도시과)는 임대주택 건설사업을 추진하고 있는 건축허가과와 임대주택 수요에 대해 협의를 하거나 구체적인 수요조사를 하지 않고 2019. 12. 26. 단독주택 13동을 건립⁵⁾하는 것으로 활성화계획을 수립하여 고시한 후 대상 부지 24필지 중 18필지⁶⁾를 매입(매입비 820백만 원)하고 2022. 11. 6. 부지 내 지장물 철거공사(공사비 182백만 원)를 완료하였다.

그 후 나주시(도시과)는 2023. 5. 30.에서야 비로소 행복주택의 공실⁷⁾ 등으로 임대주택 수요를 충당하기 어렵다는 사유로 ③동 도시재생사업에서 임대주택 건립사업을 제외하는 것으로 검토한 후 2024. 12. 18. 임대주택 건립사업을 폐지하고 그 부지에 공원(조성 면적: 2,912m²)을 조성하기로 하였다.

그 결과 당초 의도하지 않았던 공원을 조성하는 데⁸⁾ 예산을 사용하는 등으로 1,002백만 원의 예산이 효율적으로 사용되지 못하였다.

4) 공동시행자인 한국토지주택공사의 사업성 검토 결과 나주시 관내 임대주택의 공실 및 주변지역 다세대 주택 공급 과잉으로 인해 수익성 악화가 우려된다고 판단하였음

5) 최초 사업계획에서 선정한 지역(③동 일원, 1,133m²)이 아닌 ③동 일원(3,090m²)으로 부지를 변경하면서 세대수를 10세대에서 13세대로, 임대주택의 명칭을 “순환형 임대주택”에서 “선순환 단독임대주택”으로 변경함

6) 나머지 6필지의 경우 사업 기간을 연장하면서 토지주와 매입 협의 중임

7) 2023. 4. 3. 기준으로 150세대 중 40세대가 공실이었고, 감사원 감사일 현재까지도 36세대가 공실임

8) 본문의 공원 외에도 임대주택 건립 대상지 인접 부지에 정원형 공원 1,990m²를 조성하기로 계획되어 있는 등 사실상 선순환임대주택 조성 세부사업을 삭제하고 그 면적만큼 정원 조성 면적이 증가하게 됨

관계기관 의견 나주시는 감사결과를 받아들이면서 향후 도시재생사업 관련 계획 수립 시 유관기관과의 협력 강화 및 타당성 검토에 대한 철저한 비교 분석과 함께 사업 진행 과정에서의 여건 변화에 따른 변경을 최소화하는 등 지속 가능한 도시환경이 조성될 수 있도록 최선을 다하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 나주시장은 앞으로 도시재생사업 추진 과정에서 수요 분석 등을 면밀하게 하지 않아 사업이 중도에 중단되고 관련 예산이 비효율적으로 사용되는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

감사원

주 의 요 구

제 목 유관기관과의 협의 없이 사업을 추진하여 문화재 훼손 및 예산 낭비

소 관 기 관 ① 익산시 ② 군산시

조 치 기 관 ① 익산시 ② 군산시

내 용

1. 업무 개요

익산시는 “2019년 도시재생 뉴딜사업” 공모에 “익산 남부시장지역 도시재생사업”이, 군산시는 “2017년 도시재생 뉴딜 시범사업”에 “④동 일원 도시재생사업”이 각각 선정되어 국토교통부(이하 “국토부”라 한다)로부터 국고보조금을 지원받아 도시재생사업을 추진하고 있다.

한편, 국토부는 도시재생사업의 활성화를 위해 지방자치단체로 하여금 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 도시재생활성화계획(이하 “활성화계획”이라 한다)을 수립·추진하도록 하였다.

그런데 익산시와 군산시가 도시재생사업의 시너지 효과를 높이기 위해 다른 부처의 연계사업을 활성화계획에 반영하여 추진하면서 연계사업 소관 부처(이하 “유관기관”이라 한다)와 사업 간 중복 여부, 추진 일정 등을 사전에 면밀히 협의하지 않은 채 사업을 추진하여 사업 중복 등으로 예산을 낭비하거나 오히려 사업의

효과를 저해하고 있었는데, 구체적인 내용은 다음과 같다.

2. 관계법령 및 판단기준

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제6호에 따르면 활성화계획이란 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획을 말한다고 되어 있다.

그리고 “2019년 도시재생 뉴딜사업(중심시가지형·일반근린형) 도시재생활성화 계획 수립 및 사업시행 가이드라인”(2019년 7월 시행, 국토교통부)¹⁾의 “Ⅲ-[3] 사업의 시행” 중 “협업사업의 시행”에 따르면 지방자치단체 각 부서는 활성화계획에 따른 다양한 사업이 충실히 시행될 수 있도록 협업하고, 협업사업(이하 “연계사업”이라 한다)의 시행과 예산집행은 해당 사업의 담당부서가 책임지고 수행되어 도시재생 전담조직과의 협의를 통하여 상호 연계되도록 추진하게 되어 있다.

3. 감사결과 확인된 문제점

가. 익산시의 경우

익산시(도시개발과, 구 도시재생과)는 2019. 10. 8. “2019년 국토부 도시재생뉴딜 사업” 공모에 “익산 남부시장지역 도시재생사업”(총사업비: 889.3억 원, 이하 “남부시장 도시재생사업”이라 한다)이 선정되어 “익산 남부시장 도시재생활성화 계획”을 수립한 후 2020년 5월 구 전라북도의 승인을 받아 사업을 추진하고 있다.

그리고 익산시(문화유산과, 구 역사문화재과)는 2019. 11. 20. 구 문화재청(현

1) “2018년 도시재생 뉴딜사업(중심시가지형 · 일반근린형) 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인” (2018. 3. 21. 시행)의 “Ⅲ-[3] 사업의 시행” 중 “협업사업의 시행”에도 동일한 내용이 명시되어 있음

국가유산청, 이하 “국유청”이라 한다)의 “근대역사문화공간 재생 활성화” 사업공모²⁾에 “익산 솜리 근대역사문화공간 재생 활성화사업”(총사업비: 400억 원³⁾, 이하 “솜리역사문화공간 재생사업”이라 한다)이 선정되었고, 국유청은 [그림 1]과 같이 2019. 11. 4. 익산시 ⑧동 일원 21,168.2㎡(120필지)의 솜리역사문화공간을 문화재로 등록·고시(등록문화재 제763호)하고 2020년부터 익산시에 종합정비계획을 수립하여 솜리역사문화공간 재생사업을 추진하도록 국고보조금을 지원하고 있다.

[그림 1] 남부시장 도시재생사업 구역 및 솜리역사문화공간 문화재 등록 구역 현황

남부시장 도시재생사업 구역	솜리역사문화공간 문화재 등록 구역 (2019. 11. 4. 고시)
<ul style="list-style-type: none"> D-1: 솜리 송정상회 조성 → 2021년 준공한 사업으로 물가 상승과 관광객 유입에 따른 주민 생활 향상 B-1: 솜리 송정상회 조성 → 2021년 준공한 사업으로 물가 상승과 관광객 유입에 따른 주민 생활 향상 B-2: 전철과 함께 커뮤니티 → 2022년 준공한 사업으로 기존 사업장에 비해 훨씬 더 넓어지면서 다양한 커뮤니티 활동이 가능해졌다. B-3: 솜리 송정상회 조성 → 2019년 준공한 사업으로 물가 상승과 관광객 유입에 따른 주민 생활 향상 	<ul style="list-style-type: none"> 상생협력상가 조성 부지 <p>Legend: Yellow dashed line = Dong registration area, Red square = Existing Dong registration cultural asset, Blue square = Individual Dong registration cultural asset</p>

자료: 익산시 제출자료 재구성

한편, 익산시 문화유산과는 2020. 9. 25. 도시개발과와 함께 “익산 솜리 근대역사문화공간 종합정비계획 수립을 위한 부서 간 협의”를 실시하여 부서별 용역현황 보고 및 추진 사업 정보를 교류하고, 도시개발과와 지속적·구체적인 협업

- 2) 국유청 예산사업명: “근대 및 국가민속문화재 관리” 중 “근대역사문화공간 내 근대건축자산 정비 및 원형회복”(문화재로 등록된 근대역사문화공간 6개소를 대상으로 근대건축자산 외관 정비 및 원형회복, 도시재생과 연계한 근대역사문화공간 조성)
- 3) 익산시는 2019. 3. 28. 500.1억 원으로 공모사업을 신청하였으나 선정평가 과정에서 사업구역이 축소되었고, 2022년 12월 종합정비계획에는 최종 사업비가 400억 원으로 산출·반영됨

계획이 필요한 것으로 협의하였다.

따라서 익산시는 두 사업의 사업계획에 반영된 세부사업 내용과 일정을 사전에 검토하여 두 사업의 정비 방향이 상충되거나 중복되는 사업, 또는 사업 대상지가 동일하여 순차적으로 시행할 필요가 있는 사업은 사업내용, 일정 등을 상호 조율하는 등 지속적·구체적인 협업 계획을 수립하고, 중앙부처(국토부, 국유청)와 협의가 필요한 사항은 협의를 거쳐 사업계획을 변경하는 등 두 사업이 실질적인 연계사업이 될 수 있도록 사업을 추진하여야 했다.

그런데 이번 감사기간(2024. 11. 27.~12. 13.) 중 남부시장 도시재생사업과 솜리역사문화공간 재생사업의 연계추진 실태를 점검한 결과 다음과 같은 문제점이 확인되었다.

1) 솜리역사문화공간 정비 방향에 맞지 않게 도시재생사업 추진

익산시 도시개발과는 남부시장 활성화계획에 따라 ⑧동 ⑨ 외 2필지에 “상생협력상가 및 상생마당 조성” 사업(사업비: 1,321백만 원)을 시행⁴⁾하여 2021년 11월 준공하였다.

한편, 익산시 문화유산과는 2019. 11. 20. 솜리역사문화공간 재생사업이 국유청 공모에 선정된 후 2020. 6. 25.부터 종합정비계획 수립 용역을 진행하였고, 용역 진행 과정에서 도시재생사업 대상지와 중첩되는 구간에 대해 구체적인 역할 분담 및 조정·협의가 필요하다는 전문가 자문의견이 지속적으로 제기되었다.

그런데 익산시(도시개발과)는 “상생협력상가 및 상생마당 조성” 사업을 시행하면서 사전에 국유청 및 문화유산과와 세부사업계획, 건축물 설계 방향 등을

4) 실시설계 용역기간: 2020년 9월~2021년 4월, 공사기간: 2021년 7월~2021년 11월

협의하지 않은 채 실시설계 마무리 단계에서 문화유산과에 협의를 요청(2021. 3. 4.) 하였고, 문화유산과는 종합정비계획 수립 용역이 진행 중인데도 국유청 및 용역사와의 협의 없이 전문가 1인의 자문만 받아 자문의견⁵⁾ 및 부서의견⁶⁾을 작성한 후 같은 해 3. 11. 협의 회신함에 따라, 도시개발과는 문화유산과의 회신의견만 반영하여 실시설계를 완료한 후 [그림 2]의 ①과 같이 상생협력 상가 건물을 신축하였다.

[그림 2] 상생협력상가 신축 건축물 및 문화재 등록 구역 제척 현황

① 상생협력상가 신축	② 문화재 등록구역 조정(2022. 4. 6. 고시)

자료: 익산시 제출자료 재구성

그러나 2021년 11월경 솜리역사문화공간 종합정비계획 수립 용역 마무리 과정에서 국유청이 현지조사를 하면서 익산시가 “상생협력상가 및 상생마당 조성” 사업을 추진하면서 국유청 협의 없이 역사문화공간 내 기존 건축물⁷⁾을 철거하고 현대식 건축물(상생협력상가)을 신축한 사실을 확인하고는 익산시에 예산집행을

5) 원형회복이 불가능한 건물을 철거하되 기록을 남겨 추후 경관회복 자료로 활용, 양키골목에 면한 ⑧동 ⑨은 솜리 역사문화공간의 가로경관 특징을 잘 보여주므로 이를 회복할 수 있도록 건축물 신축이 필요, 철거된 건축물의 목부재는 신축 건물의 실내 장식 자재로 활용 검토 등

6) 상생협력상가 및 상생마당 조성 부지 내 현존 건축물을 철거하되 추후 솜리역사문화공간 경관회복 사업 시 건물을 신축할 예정이므로 ⑧동 ⑨ 내에 영구시설물 설치 지양, 철거대상 건축물의 기록 보존을 위해 사업 추진 일정 공유, 이후 사업과 관련된 변동사항 등에 대해 지속적인 협의 필요

7) 폭우로 훼손된 건축물 2동(문화유산과에서 매입한 근대건축자산 1동 포함) 및 바느질골목 주변 가옥 등

중지하고 훼손사유 및 향후 계획 제출을 요구하는 한편, 상생협력상가 건물에 대해 철거 또는 신축에 준하는 조치계획⁸⁾을 요청하였고, 익산시(도시개발과)에서 신축한 지 한 달이 채 되지 않은 건물을 철거할 수 없다는 의견을 제시하자 국유청은 문화재위원회의 검토를 거쳐 2022. 2. 24. [그림 2]의 “② 문화재 등록구역 조정(2022. 4. 6. 고시)”과 같이 “상생협력상가 및 상생마당 조성” 구역의 2필지(⑧동 ⑨ 및 ⑩)를 문화재 등록구역에서 제적하였다.⁹⁾

그 결과 익산시는 솜리역사문화공간 내 현대식 건축물 신축 등으로 근대역사문화공간 경관을 저해하고 등록문화재 전체의 보존관리에도 부정적인 영향을 주게 되었다.

2) 도시재생사업 시행 구간에 솜리역사문화공간 “전선지중화사업” 중복 추진

익산시(도시개발과)는 [그림 3]과 같이 남부시장 도시재생활성화계획에 “폭 4m 미만 도로 유니버설디자인” 등 3개 도로정비사업¹⁰⁾을 반영한 후 사업을 추진하였고, 익산시(문화유산과)는 솜리역사문화공간 내 전신주를 지중화하여 근대역사문화공간 경관을 정비하기 위해 “전선지중화사업”을 솜리역사문화공간 재생사업 계획에 반영한 후 2022. 12. 21. 한국전력공사와 협약을 체결하여 사업을 추진하고 있다.

8) 현대식으로 신축된 건물을 철거하여 솜리역사문화공간의 경관 저해 요소를 제거(철거)하거나 신축에 준하는 조치로 솜리역사문화공간의 경관에 어울리는 건축물로 정비할 필요가 있다는 의견

9) 국유청은 익산시가 국유청과의 협의 없이 임의로 일부 건축물을 철거하고 현대식 건축물을 신축함으로써 근대역사문화공간의 경관을 저해하고 등록문화재 전체의 보존관리에 영향을 주고 있어 면 단위 공간 해제, 개별등록문화재 전환 등 등록문화재 변경·조정을 검토할 수 밖에 없는 상황임에 따라 별도의 문화재등록구역 변경·조정 검토 시까지 익산시에 국고보조금 예산집행을 중지하도록 통보하고 상생협력상가에 대하여 철거 또는 신축에 준하는 조치가 필요하다는 의견을 제시하였으나, 익산시가 사회통념, 주민 반발 등을 이유로 철거 불가 의견을 제시함에 따라 문화재위원회의 검토를 거쳐 해당 사업구역을 문화재 등록범위에서 제적하기로 결정함

10) 폭 4m 미만 도로 유니버설디자인(2021년 11월 준공), 4. 4. 만세운동 기념길 조성 사업(2021년 10월 준공), 구시장길·한복거리 가로디자인(2022년 6월 준공)

[그림 3] 도시재생사업(도로정비) 및 지중화사업의 중복구간 현황

도시재생사업 도로정비 구간 (사업비: 795백만 원)	지중화사업 대상 구간 ^주 (추정 사업비: 2,622백만 원)
<p>도시재생사업 구역 (Yellow) 문화재등록구역 (Green)</p>	<p>도시재생 도로정비 구간 (Blue) 지중화사업 대상 구간 (Green)</p>

주: (1단계) ① -: (시점)~(종점)-, 연장 80m

② -: (시점)~(종점)-, 연장 210m

③ -: (시점)~(종점)-, 연장 80m

(2단계) ④ -: (시점)~(종점)-, 연장 75m

⑤ -: (시점)~(종점)-, 연장 75m

자료: 익산시 제출자료 재구성

따라서 익산시는 두 사업 모두 솜리역사문화공간 내 도로를 사업 대상지로 하게 되므로 공모사업에 선정된 후 사업대상 도로 구간이 중복되지 않도록 사전에 사업계획을 조정하거나 중복될 경우 두 사업의 일정을 조율하여 전선지중화사업 시행 후 도로정비사업을 시행하는 등의 방안을 협의하여야 했다.

그런데 익산시(도시개발과, 문화유산과)는 도로정비사업과 전선지중화사업의 사업구간, 사업일정 등을 서로 협의하지 않은 채 각자 사업계획을 수립하여 시행하였고¹¹⁾, 이에 따라 도시개발과가 이미 도로정비사업을 완료한 구간이 문화유산과 지중화사업 시행구간([그림 3]의 ②, ③, ④ 구간)에 포함됨에 따라 향후

11) 2021. 2. 17. 도시개발과에서 “4.4만세운동 기념길 조성 사업” 관련 협의를 요청한 데 대하여 같은 해 2. 23. 문화유산과에서 “향후 역사문화공간의 지중화사업 등의 계획이 예정되어 있으므로 과도한 정비는 지양하고 경관을 저해하는 부분에 대한 최소한의 정비가 필요” 하다는 협의 의견을 제시하는 등 두 부서 모두 사업 대상지가 중복된다는 사실을 알고 있었는데도 사업구간, 사업일정 등을 사전에 협의하지 않은 채 각자 사업을 추진함

해당 구간 철거 후 지중화사업 도로 복구 시 도로정비사업을 재시공할 예정으로 확인되는 등 예산 낭비가 예상된다.

특히, 위 3개 도로정비사업 중 “폭 4m 미만 도로 유니버설디자인”¹²⁾ 사업 (사업비: 226백만 원, 바느질골목 등 5개소, L=450m)¹³⁾의 경우 “3항 가 1)”과 같이 도시개발과에서 사전에 국유청 또는 문화유산과와 협의 없이¹⁴⁾ 역사문화공간 정비 방향과 상충되게 도막포장을 시행([사진])하여 국유청이 원상복구를 요청함에 따라 지중화사업 도로복구 시 국유청 의견을 반영하여 솜리역사문화공간 경관과 어울리게 재정비해야 하는 것으로 확인되었다.

[사진] 바느질골목 도시재생사업 시행 현황



자료: 익산시 제출자료 재구성

“3항 가 1)” 및 “3항 가 2)”와 같이 익산시(도시개발과, 문화유산과)는 같은 사업구역에서 남부시장 도시재생사업과 솜리역사문화공간 재생사업을 서로 핵심 연계사업으로 반영하여 공모에 선정되었으나, 사전에 두 사업이 중복 또는 상충 되지 않고 서로 연계될 수 있도록 긴밀하게 협의하지 않은 채 각자 사업계획을

12) 가로·마을·지역단위 공간에서 유아·노인·장애인 등 전 세대가 편리하게 사용하는 포괄적인 디자인(“국토부 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인”)

13) 사업비: 226백만 원, 설계용역기간: 2020년 10월~2021년 6월, 공사기간: 2021년 7월~2022년 1월, 바느질골목 등 일부 사업구간이 솜리역사문화공간(문화재등록구역)과 중첩됨

14) 익산시(도시개발과)는 2021. 2. 17. 같은 도시재생사업 구역 내에 추진 중이던 “4.4만세운동기념길 조성 사업”과 관련하여 문화유산과와 협의를 하였기 때문에 “폭 4m 미만 도로 유니버설디자인” 사업도 동일하게 추진하면 된다고 판단하여 별도로 문화유산과와 협의하지 않았다고 확인서를 제출하였으나, 이번 감사 시 확인한 결과, 도시개발과의 “4.4만세운동기념길 조성 사업” 관련 협의 요청에 대해 문화유산과에서는 “바닥을 화려하게 치장하거나 패턴을 입힐 경우 역사문화공간 및 건축물 파사드와 조화되지 않으므로 색상은 연한 회색 계열의 무채색으로 정비하고, 향후 역사문화공간의 지중화사업 등의 계획이 예정되어 있으므로 과도한 정비는 지양하고 경관을 저해하는 부분에 대한 최소한의 정비가 필요” 하다는 협의 의견을 제시하였던 것으로 확인되는 등 도시 개발과는 “4.4만세운동기념길 조성 사업”에 대한 문화유산과 협의 의견도 검토·반영하지 않은 것으로 확인됨

수립·추진함으로써 국가등록문화재로 등록되었던 근대역사문화공간 중 일부가 훼손되어 등록구역에서 제척되거나 보완공사, 철거 후 재시공 등으로 불필요한 사업비가 추가 소요되었거나 소요될 것으로 예상된다.

나. 군산시의 경우

군산시는 2017. 12. 14. 국토부의 “2017년 도시재생 뉴딜 시범사업” 공모에 “⑥동 일원 도시재생사업”이 선정된 후 2018년 7월 국토부로부터 “⑥동 일원 도시재생활성화계획”(이하 “⑥동 활성화계획”이라 한다) 승인(활성화계획 고시일: 2018. 8. 27.)을 받아 사업을 추진하면서 국토부 보조사업인 마중물 사업으로 “째보선창가 명소화” 사업(사업비: 14억 원)을 반영하였다.

그리고 군산시는 2020년 8월에 2차 활성화계획을 변경하면서 해양수산부(이하 “해수부”라 한다)의 “제4차 전국 무역항 기본계획(생활형SOC시범사업)¹⁵⁾”을 반영하고 해수부 사업에 포함되어 있는 군산내항 배후지 환경개선, 친수공간 조성 및 경관 개선(공원, 조형물) 등의 내용이 활성화계획의 “째보선창가 명소화” 사업 내용과 중복됨에 따라 [표]와 같이 “째보선창가 명소화” 사업은 째보선창가의 도로정비 사업만 추진하는 것으로 축소·조정하였다.

[표] ⑥동 활성화계획(2차 변경) 중 째보선창가 명소화 사업 축소 내용

(금액 단위: 백만 원)

당초 계획		변경 계획	
세부사업내용 및 사업비	금액	세부사업내용 및 사업비	금액
■ 째보선창가 명소화(HW): 1,400 - 째보선창가 친수공간 조성: 750 - 랜드마크, 조명 설치: 550 - 안전난간 및 산책로 조성 등: 100	1,400	■ 째보선창가 명소화(HW): 450 - 공사비: 450 * 도로정비x1식=450	450

자료: 군산시 제출자료 재구성

15) 총사업비: 440억 원, 사업기간: 2021~2023년, 사업내용: 노후 석축호안 보강, 침수방지시설, 배후지 환경개선, 친수공간 조성 및 경관 개선(공원, 조형물) 등(2차 활성화계획 변경 당시 기준)

한편, 군산시는 군산내항을 중심으로 도시재생사업, 근대역사문화공간 재생 활성화사업, 항만재개발사업 등 다양한 사업이 추진됨에 따라 사업구역 내 개별·공통사업을 통합적으로 관리·운영할 필요가 있다고 판단하여 2020. 5. 20. “도시재생 및 항만 재개발사업 행정협의회¹⁶⁾ 구성·운영계획”을 수립하였다.

따라서 군산시는 부처 연계사업을 도시재생활성화계획에 반영하여 사업을 추진하는 경우 해당 사업의 담당기관 또는 군산시 내 담당부서와 연계사업의 내용, 중복 여부, 추진 일정 등을 긴밀히 협의하여 추진함으로써 사업 중복 추진 등으로 예산이 낭비되는 일이 없도록 하여야 한다.

그런데 군산시는 2020년에 ⑤동 활성화계획에 해수부 사업을 부처연계사업으로 반영한 이후로 두 사업의 추진 상황을 해수부와 공유하거나 중복 여부 등을 협의하기 위한 행정협의회를 개최하지 않았고, 2021년에 군산지방해양수산청(이하 “군산해수청”이라 한다) 실시설계용역 착수보고회 등에 참석하면서도 두 사업의 구체적인 내용을 공유하거나 중복 여부 등을 검토·협의하지 않았다.

그러고는 군산시는 2021. 4. 27. [그림 4]와 같이 사업비 247백만 원을 들여 군산시 ①③동 ②④ 일원의 가로정비공사를 시행하는 것으로 “째보선창 명소화 사업 가로정비공사 추진계획”을 수립¹⁷⁾한 후 2021. 5. 13. 공사계약을 체결하고 같은 해 7. 16. 준공하는 등 단독으로 사업을 완료하였다.

한편, 해수부는 2018년 6월 “제4차 전국 무역항 기본계획” 수립 용역에 착수한 후 관계기관(군산시 등) 협의를 거쳐 2021년 2월 기본계획을 수립하였고, 이후 군산해수청은 2021년 3월 “군산내항 폭풍해일 침수방지시설 설치 기본 및

16) 군산시 부시장, 문화관광국장, 문화예술과장, 관광진흥과장, 도시재생과장 등 및 군산지방해양수산청 항만건설과장 등으로 구성

17) 과업내용: 가로정비 1식(차도블록 절삭 후 아스콘 덧씌우기 등)

실시설계용역”(2021년 1월 입찰공고)에 착수하여 관계기관(군산시 등) 협의를 거쳐 2022년 11월 용역을 준공하고 2023년 10월 공사¹⁸⁾를 시작하였다.

[그림 4] 군산시 도시재생사업 및 해수부 연계사업의 중복 사업구간 현황



자료: 군산시 및 군산해수청 제출자료 재구성

이에 이번 감사기간 중 군산해수청의 “군산내항 폭풍해일 침수방지시설 설치 기본 및 실시설계”에 반영되어 있는 세부사업 내용을 확인한 결과, [그림 4]의 “② 중복 사업구간”과 같이 군산해수청은 군산시가 기존에 시행한 가로정비공사 구간의 아스콘 포장을 철거하고, 설치 중인 해양경관시설 디자인에 맞춰 인조화강블록으로 다시 포장하는 것으로 설계에 반영(철거 및 포장 공사비: 132백만 원)하여 향후 설계대로 공사를 진행할 경우 예산 낭비가 예상된다.

관계기관 의견

익산시는 감사결과를 받아들이면서 향후 솜리역사문화공간 내 타 부처 사업이 시행되는 경우 긴밀히 협조하여 같은 상황이 반복되지 않도록 하겠다는 의견을 제시하였다.

그리고 군산시는 감사결과를 받아들이면서 향후 다른 도시재생사업 추진 시

18) 군산내항 폭풍해일 침수방지공사(2023. 10. 13. 항만공사 시행고시, 군산시 ④동 육역 및 해역 일원에 침수방지시설, 해양경관시설, 친수공원 등 설치 · 조성)

행정협의회 개최 등 긴밀한 협업체계를 구축하여 정밀하게 사업을 추진함으로써
동일한 일이 발생하지 않도록 하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 익산시장 및 군산시장은 앞으로 도시재생사업 추진과정에서
부처 연계사업을 추진하는 유관기관 등과 사업 중복 여부, 사업추진 방향, 사업일정
등을 협의하지 않아 문화재를 훼손하거나 예산을 낭비하는 등의 일이 없도록
유관기관과의 협의 등 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

감사원

주의요구

제 목 지붕 불법 증축 공사에 집수리 사업비 부당 지원

소관 기관 전북특별자치도 전주시 등 [별표 1] 기재 9개 시·군

조치 기관 전북특별자치도 전주시 등 [별표 1] 기재 9개 시·군

내용

1. 업무 개요

국토교통부는 경관개선 및 거주민 삶의 질 제고를 위해 정비방식의 도시재생 사업을 통한 주거재생이 어려운 노후 저층 주거지를 대상으로 노후주택 집수리 사업을 추진하고 있다.

2. 관계법령 및 판단기준

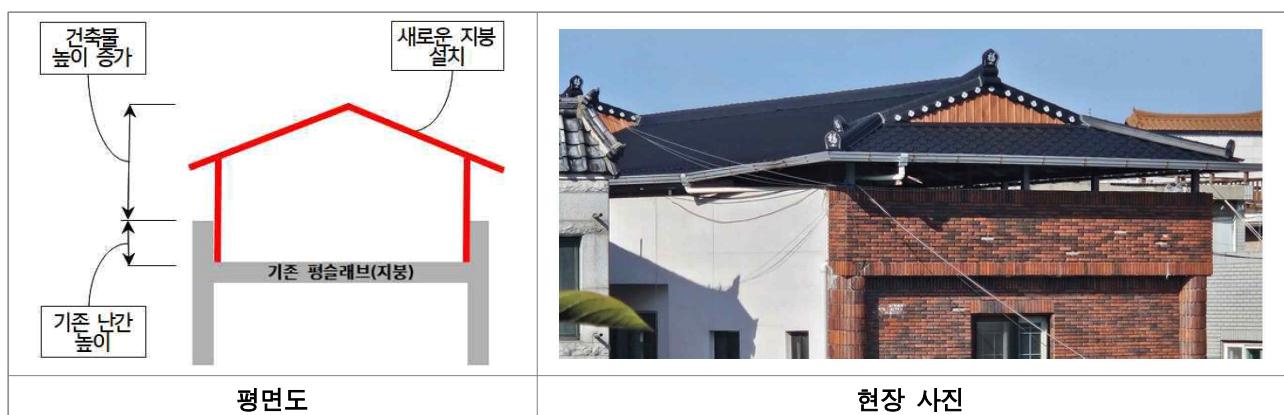
「도시재생뉴딜 사업지 내 노후 저층주거지 재생을 위한 집수리사업 지원 가이드라인」(국토교통부)에 따르면 노후주택의 지붕, 외벽 등 건물 외부 보수에 집수리 사업 예산¹⁾을 지원하되, 지붕 수리의 경우 「건축법」에 따른 건축 허가 또는 신고 대상이 아닌 단열, 방수 등 단순 보수에 한정하여 지원하도록 되어 있다.

그리고 노후주택에 대하여 단순 보수 공사가 아닌 「건축법」 제11조 등에 따른 증축 공사를 할 경우 건축 허가 또는 신고 등 적법 절차를 거치도록 되어 있다.

1) 1호당 지붕개량 사업비는 약 1천만 원(최대 11,169천 원)이고, 이 중 10%는 신청자가 자부담하여야 함

한편, 노후주택은 건물 노화로 인한 누수가 자주 발생하는데, 특히 지붕 옥상이 평평한 슬래브 구조 주택의 경우 누수가 발생한 옥상 바닥면에 방수 공사를 하더라도 콘크리트 부식 또는 탈락 등에 따라 누수가 재발할 가능성이 높아 주택 소유자들이 [그림]과 같이 옥상 위에 비가림용 지붕 추가 설치를 선호하는 실정이다.

[그림] 비가림용 옥상 지붕 증축 사례



자료: 감사 대상기관 제출자료 재구성

그런데 「건축법」 제11조 등에 따르면 옥상 위에 지붕을 추가로 설치하는 것은 기존 건축물의 높이가 높아지는 증축 공사에 해당하므로 「건축법」 제14조 및 같은 법 시행령 제11조에 따라 건축 신고²⁾를 하여야 하는데, 당초 적법하게 건축된 건물이라도 증축 공사를 할 때에는 이를 신고할 당시의 「건축법」 기준을 충족하여야 신고 수리가 가능하다.

그리고 단독주택의 경우 2017년도 포항 지진 이후 강화된 「건축법」에 따라 건축 신고 시 ‘구조 안전 및 내진설계 확인서’를 통하여 구조 안전성을 확인하여야 하는 건축물로 분류되었는데, 집수리 사업 지원 대상 주택은 대부분 30년 이상의 노후 단독주택³⁾으로, 위 내진설계 기준 등 최근 강화된 「건축법」에 따른 구조

2) 건축물 높이가 3미터 이내로 늘어날 경우 「건축법 시행령」 제11조 제3항에 따른 건축 신고를 하면 허가를 득한 것으로 봄

3) 가이드라인에 따른 집수리 지원 대상은 20년 이상이나, 실제 대부분의 주택은 사용승인일로부터 30~40년 이상 노후된 주택이며, 일제 강점기에 건축된 100년 이상의 주택도 일부 존재

안전성 기준을 충족하지 못하고 있다.

더욱이 해당 노후주택이 위 내진설계 및 구조 안전성 기준을 충족한다고 가정하더라도, 대부분 ‘구조 안전 및 내진설계 확인서’ 작성을 위한 기초 자료인 건축물의 구조 도면을 보유하고 있지 아니하여⁴⁾ 구조 안전성을 확인하려면 건축물의 구조 도면을 다시 작성하는 데 추가 비용이 소요⁵⁾되므로 노후주택에 대한 적법한 지붕 증축 신고가 현실적으로 곤란한 상황이다.

이에 대부분의 노후주택 소유자들은 적법한 신고 절차를 거치지 아니한 채 옥상 비가림 지붕을 불법으로 증축하고 있고, 이에 대해 관할 지자체에서는 매년 지도·단속 계획을 수립하여 불법 증축이 확인된 건축물에 대해 철거명령 등 시정조치⁶⁾를 하고 있다.

따라서 도시재생사업을 집행하는 관할 시·군에서 노후주택 짐수리 사업을 추진할 때에는 소유자가 지붕 증축 공사를 신청하였더라도 사업 내용을 면밀히 검토하여 지원 대상에서 제외하고 단순 보수 공사만 실시하도록 하며, 지붕 설치 등 증축 공사를 할 경우에는 건축 신고 등 적법 절차를 거치도록 하여 옥상 지붕이 불법으로 증축되지 않도록 하여야 한다.

3. 감사결과 확인된 문제점

그런데 감사원 감사기간(2024. 11. 27.~12. 13.) 중 2019년 이후 현재까지 전북 특별자치도 및 전라남도 관내 36개 시·군에서 도시재생사업을 통해 완료된 지붕

4) 관할 지자체에서는 건축 관련 인허가 서류를 30년간 보존한 후 폐기함

5) 구조안전기술사를 보유한 엔지니어링사 또는 건축사가 기존 건축물의 기둥 단면적 등 치수를 조사하고 방사선(X-Ray) 탐사 등을 통해 철근 배근 현황 등을 확인한 후 설계를 통해 건축물의 구조 도면을 다시 그리는 작업이 필요하며, 구조도 재작성 및 ‘구조 안전 및 내진설계 확인서’ 작성에 약 5백만 원에서 1천만 원의 설계비가 추가로 소요됨

6) 마산시 등 일부 지자체에서는 옥상 지붕 불법 증축이 늘어나고 있는 데 대하여 보도자료를 제작·배포하는 등 홍보를 통한 계도 활동도 병행

개량 공사 내용을 점검한 결과, [별표 2] “지붕 증축 관련 공사비 지원 내역 및 「건축법」 위반 현황”과 같이 36개 시·군의 4분의 1에 해당하는 9개 시·군에서 주택 57호에 대하여 단순 보수 등 지원 대상이 아닌 지붕 증축 공사에 집수리 예산 485백만 원⁷⁾을 지원한 것으로 확인되었다.

더욱이 위 57호 중 54호의 경우 도시재생사업 담당자가 ‘지붕 증축 시 신고 의무가 있는지 잘 몰랐다’⁸⁾는 사유로 신고도 하지 아니한 채 무단으로 증축 공사가 이루어지도록 내버려 두었고, 지붕 증축을 신고한 고창군 주택 3호의 경우 ‘구조안전 및 내진설계 확인서’가 첨부되지 아니하였고 무단 수평 증축 등 별도의 위법 사항이 발견되는 등 적법 기준을 충족하지 못하였음에도 건축 신고 담당자⁹⁾가 신고서 검토를 소홀히 하여 증축이 잘못 승인되었던 것으로 확인되었다.

또한 건축 신고 여부와 별도로 감사기간 중 지붕 무단 증축 당시 위 57호가 「건축법」에 따른 시설 기준¹⁰⁾을 충족하였는지 여부를 관할 시·군의 건축 허가 부서를 통하여 현장 조사한 결과, [별표 2] “지붕 증축 관련 공사비 지원 내역 및 「건축법」 위반 현황”과 같이 52호(91.2%)의 경우 부속동(창고 등) 무단 증축 등 지붕 증축 당시 이미 위법 사항이 있었던 것으로 확인되었고, 26호(45.6%)의 경우 건축선 또는 대지경계선을 침범하였으며, 16호(28.1%)의 경우 일조권을 확보하지 못하는 등 57호의 주택 모두 적법 기준을 충족하지 못하여 건축 신고를 하였더라도 이를 수리할 수 없는 주택이었던 것으로 확인되었다.

7) 지원금 이외 81백만 원은 집수리 신청자가 자부담하였음

8) 도시재생사업 담당자 대부분이 건축 관련 인허가 절차에 익숙하지 않은 토목 또는 행정 직렬인 경우가 다수

9) 고창군 건축허가 담당자는 “증축되는 지붕이 주거공간으로 쓰이지 아니하고 방수 목적이므로 구조 안전을 확인할 필요가 없다”고 임의로 판단하고 위 주택 3호를 2020. 11. 13., 2021. 8. 2., 2021. 9. 29. 각각 사용 승인

10) 추가 무단 증축 유무, 구조안전 확인, 건축선 또는 대지경계선 침범, 건폐율·용적률·층수 증가, 일조권 확보, 건축자재 기준 충족 및 주차장 확보 여부 등 「건축법」에 따른 주요 기준 항목 일부에 한하여 점검하였음

아울러 57호 중 1호¹¹⁾를 제외한 56호 모두 「건축법 시행령」 제32조에 따른 구조 안전 및 내진설계 확인에 필요한 건축물의 구조 도면조차 보유하고 있지 아니하여 이를 확인하려면 건축물의 구조 도면을 다시 작성하여야 하는 등 적법한 건축 신고 절차를 이행하기 곤란한 주택으로 확인되었다.

그 결과 지붕을 설치할 수 없는 노후주택 옥상에 지붕이 불법으로 증축되는 데 도시재생사업 예산이 지원되는 결과를 초래하였다.

관계기관 의견 전주시 등 [별표 1] 기재 9개 기관¹²⁾은 감사결과를 받아들 이면서 사실관계나 법령 적용 등에 대하여 의견이 없으며 앞으로 도시재생사업을 통하여 지붕 등 건축물이 불법으로 증축되는 일이 없도록 노후주택 집수리 사업 관리를 철저히 하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 전주시 등 [별표 1] 기재 9개 기관장은 앞으로 도시재생사업을 통하여 지붕 등 건축물이 불법으로 증축되는 일이 없도록 노후주택 집수리 사업 관리 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

11) 전주시 주택 1호의 경우 구조 도면을 보유하였으나, 옥상(4층) 지붕에 처마·외벽 추가 설치로 밀폐된 실(방)을 조성하였고 이는 바닥면적 무단 증축에 해당하여 구조 안전 확인 여부와 무관하게 건축 허가가 불가능함

12) 전주시, 고창군, 장수군, 구례군, 강진군, 진도군, 나주시, 화순군, 완도군

[별표 1]

지붕 불법 증축 공사에 집수리 사업비를 지원한 기관 현황

광역자치단체명	기관명
전북특별자치도	전주시
	고창군
	장수군
전라남도	구례군
	강진군
	진도군
	나주시
	화순군
	완도군

[별표 2]

지붕 증축 관련 공사비 지원 내역 및 「건축법」 위반 현황

(단위: 원)

연번	시·군명	도시재생 사업명	주소	신청인명	공사비 지원금	「건축법」 위반 여부					증축신고 가능여부 종합의견
						추가 증축 여부	무단 유무	구조도 유무	건축선· 대지경계선	건폐율· 용적률	
1	전주시	인후반촌 도시재생 뉴딜사업	덕진구	-	9,991,000	무단 증축	부존재	부적정	부적정	-	신고 불가
2			덕진구	-	859,000	무단 증축	부존재	-	-	-	신고 불가
3			덕진구	-	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	부적정	부적정	신고 불가
4			덕진구	-	8,997,300	-	부존재	확인 불가	부적정	부적정	신고 불가
5			덕진구	-	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	부적정	부적정	신고 불가
6			덕진구	-	3,894,766	-	부존재	확인 불가	부적정	부적정	신고 불가
7			덕진구	-	4,590,138	무단 증축	부존재	부적정	부적정	부적정	신고 불가
8			덕진구	-	4,651,594	무단 증축	부존재	부적정	부적정	부적정	신고 불가
9			덕진구	-	4,590,138	무단 증축	부존재	-	부적정	부적정	신고 불가
10			서학동 도시재생 뉴딜사업	완산구	-	9,000,000	무단 증축	-	-	부적정	확인 불가
11				완산구	-	8,544,000	무단 증축	부존재	부적정	부적정	신고 불가
12	고창군	모양성마을 도시재생 뉴딜사업	-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	-	-	-	신고 불가
13			-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	-	-	-	신고 불가
14			-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	-	-	-	신고 불가
15		옛도심지역 도시재생사업	-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	-	-	부적정	신고 불가
16	장수군	노곡지구 도시재생사업	-	-	11,000,000	무단 증축	부존재	부적정	부적정	-	신고 불가
17		전북형도시 재생사업	-	-	10,000,000	무단 증축	부존재	확인 불가	부적정	부적정	신고 불가
18	구례군	일반근린형 도시재생사업	-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	-	부적정	신고 불가
19			-	-	8,845,000	무단 증축	부존재	부적정	-	부적정	신고 불가
20			-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	-	-	-	신고 불가
21			-	-	8,811,000	무단 증축	부존재	부적정	부적정	-	신고 불가
22			-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	-	부적정	신고 불가
23			-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	부적정	-	신고 불가
24			-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	-	부적정	신고 불가
25			-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	부적정	부적정	신고 불가
26			-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	-	-	신고 불가
27			-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	-	-	신고 불가
28		중심시가지형 도시재생사업	-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	-	부적정	-	신고 불가
29			-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	-	-	신고 불가
30			-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	-	부적정	-	신고 불가
31			-	-	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	부적정	-	신고 불가
32			-	-	9,000,000	-	부존재	부적정	-	-	신고 불가

연번	시·군명	도시재생 사업명	주소	신청인명	공사비 지원금	「건축법」 위반 여부					증축신고 가능여부 종합의견
						추가 증축 여부	무단 유무	구조도 유무	건축선· 대지경계선	건폐율· 용적률	
33	강진군	강진군 도시재생 뉴딜사업	–	–	9,000,000	무단 증축	부존재	–	부적정	–	신고 불가
34			–	–	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	–	–	신고 불가
35			–	–	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	부적정	–	신고 불가
36			–	–	9,000,000	무단 증축	부존재	–	부적정	–	신고 불가
37			–	–	9,000,000	무단 증축	부존재	부적정	–	–	신고 불가
38			–	–	9,000,000	무단 증축	부존재	–	–	–	신고 불가
39			–	–	9,000,000	무단 증축	부존재	–	–	–	신고 불가
40	진도군	남동골 도시재생 뉴딜사업	–	–	5,066,622	무단 증축	부존재	부적정	부적정	–	신고 불가
41			–	–	4,669,836	무단 증축	부존재	부적정	부적정	–	신고 불가
42			–	–	8,784,900	무단 증축	부존재	–	–	–	신고 불가
43			–	–	9,234,000	무단 증축	부존재	–	–	–	신고 불가
44			–	–	9,234,000	무단 증축	부존재	–	–	–	신고 불가
45			–	–	9,234,000	–	부존재	–	–	부적정	신고 불가
46			–	–	8,739,741	무단 증축	부존재	–	–	–	신고 불가
47	나주시	(으)동 외부집수리 지원사업	–	–	9,234,000	–	부존재	–	–	–	신고 불가 (부설주차장 미확보)
48			–	–	9,344,320	무단 증축	부존재	–	–	–	신고 불가
49			–	–	8,890,940	무단 증축	부존재	–	–	–	신고 불가
50			–	–	8,265,460	무단 증축	부존재	–	–	–	신고 불가
51	화순군	향청지구 도시재생 뉴딜사업	–	–	10,590,660	무단 증축	부존재	–	–	–	신고 불가
52			–	–	11,078,100	무단 증축	부존재	–	부적정	–	신고 불가
53			–	–	9,363,240	무단 증축	부존재	–	부적정	부적정	신고 불가
54	완도군	중앙마을 도시재생 뉴딜사업	–	–	8,775,000	무단 증축	부존재	부적정	–	–	신고 불가
55			–	–	8,820,000	무단 증축	부존재	부적정	–	–	신고 불가
56			–	–	9,500,000	무단 증축	부존재	–	부적정	–	신고 불가
57			–	–	9,000,000	무단 증축	부존재	확인 불가	부적정	–	신고 불가
총계					485,598,755	무단 증축 52호	부존재 56호	부적정 26호	부적정 27호	부적정 16호	신고 불가 57호

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

감사원

주 의 요 구

제 목 사용자가 없는 모바일 앱을 개발하는 등 사업 예산 낭비

소관 기관 광주광역시 광산구

조치 기관 광주광역시 광산구

내 용

1. 업무 개요

광주광역시 광산구(이하 “광산구”라 한다)는 2020. 5. 21. 국토교통부로부터 이미 추진 중인 광산구 도시재생뉴딜사업의 효과성을 높일 수 있도록 ‘생활밀착형 도시 재생 스마트기술 지원사업’ 보조금(국비 5억 원, 지방비 매칭¹⁾)을 교부받아 2020.

11. 2. 주식회사 **긱긱**(대표이사 F)와 ‘**◑◑동 생활밀착형 도시재생 스마트기술 지원사업**’ 계약(금액: 9.3억 원, 기간: 2020. 11. 6.~2021. 5. 31.)을 체결한 후 2021. 9. 6. 어울림 플랫폼(공공앱: 월곡톡)을 구축하였다.

2. 관계법령 및 판단기준

「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제17조 제1항에 따르면 계약담당자는 계약상대자가 계약의 이행을 끝내면 이를 확인하기 위해 필요한 검사를 하도록 되어 있다.

그리고 구 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」(2020. 6. 15. 행정안전부 예규 제114호) 제14장 제6절 1. 과업내용의 변경에 따르면 계약담당자는 계약의

1) 국비 5억 원, 시비 2.5억 원, 자체예산 2.5억 원

목적상 필요하다고 인정될 경우에는 특정 용역 항목을 삭제 또는 축소하는 등의 과업 내용을 계약상대자에게 지시할 수 있고 이에 따라 계약금액 조정을 할 수 있게 되어 있다.

한편, 광산구는 베트남 등 타국에서 온 이주민이 다수 거주하고 있어 마을 내 의사소통 및 안전에 관한 문제 해결, 언어 장벽으로 인한 구인·구직 문제 해결을 돋고 지역 내 모든 식당 메뉴를 다국어로 데이터베이스화하여 세계먹거리 문화거리를 조성하는 한편, 안전 취약계층(어린이) 주변 환경 모니터링 및 집단거주에 따른 재난대응·주차문제 해결 등을 목적으로 월곡톡 앱을 준공·구축하였다.

그러나 광산구는 2021. 11. 9. 국토교통부로부터 ‘생활밀착형 도시재생 스마트 기술 지원사업’ 현장점검을 받았고 그 결과 월곡톡 운영관리가 미흡(지적사항 “중대”)하므로 이용률 제고를 위한 대책을 마련하는 등 운영 정상화 방안을 마련하여 시행하라는 조치를 요구¹⁾받았다.

따라서 광산구는 ‘생활밀착형 도시재생 스마트기술 지원사업’이 완료되었을 때는 과업지시서 등에 따라 이행 확인을 위한 검사를 철저히 하여야 했고, 국토교통부로부터 운영 정상화 방안을 마련하라는 조치를 요구받았을 때는 관련 대책을 마련한 후 사후 관리·감독을 철저히 하여야 했다.

3. 감사결과 확인된 문제점

광산구는 2021. 9. 6. [별표] “월곡톡(앱) 기능 개발 여부 등 명세”와 같이 5개의 서비스를 제공하는 월곡톡²⁾을 준공하고 주식회사 [가]를 통해 운영하며 이

1) 국토교통부 도시재생과-90(2022. 1. 13.)

2) 영어, 러시아어, 중국어, 베트남어, 태국어 및 캄보디아어 등 6개 언어 사용

에 대한 관리·감독 업무를 하고 있다.

이와 관련하여 감사원에서 감사기간(2024. 11. 27.~12. 13.) 동안 5개의 서비스가 제대로 구축·활용되고 있는지, 사업 추진과정에 문제는 없었는지 등을 점검하였는데, 일부 서비스의 준공처리가 적정하지 않거나 활용이 미흡한데도 광산구의 관리·감독이 이루어지지 않고 있는바, 구체적인 내용은 다음과 같다.

가. 공기질 센서 설치 준공처리 부적정

광산구는 ‘○○동 생활밀착형 도시재생 스마트기술 지원사업’ 대상지 내의 어린이집, 산후조리원 등 안전취약계층과 집단거주 생활을 하고 있는 원룸 등에 상시 공기질 모니터링이 가능한 환경을 제공하기 위하여 공기질 센서(기기 15만 원, 설치비 5만 원) 850대를 한 가구당 1대씩 직접 설치하여 제공함으로써 유해산소, 화재로 인한 사고를 예방하고 소방서 연동을 통해 재난에 대응하고자 하였다.

그런데 광산구는 공기질 센서 473대(56%)를 도시재생 스마트기술 지원사업 대상지 외에 배부하거나 가구 수가 18가구인 원룸에 31대의 공기질 센서를 배부하는 등 528가구에 714대의 공기질 센서를 설치한 것으로 준공³⁾⁴⁾ 처리하였다.

또한 광산구는 코로나19 발생으로 인해 공기질 센서를 우편으로 배부하거나, 직접 설치하지 않은 채 주민에게 나누어주는 방식을 병행함에 따라 최종 보고서상 직접 설치가 확인되는 공기질 센서는 110대뿐인데도 과업 내용 변경이나 계약금액 변경 없이 850대의 설치비(대당 5만 원, 계 4,250만 원)를 그대로 인정하여 준공처리

3) 광산구는 714대의 공기질 센서를 어느 가구에 설치하였는지 확인할 수 있는 세부 증빙이 없고, 가구당 1대 설치가 원칙으로 가구 수가 18가구인 원룸은 18대의 공기질 센서를 배부하였어야 하나 주민이 요청하는 수량(31대)대로 배부하는 등으로 가구당 한 대 이상씩 배부한 공기질 센서는 186대(714대-528대)임

4) 850대의 공기질 센서 중 714대를 제외한 136대로 어린이집, 학교 등에 설치되었다고 하나 세부 증빙 불일치(대반 초등학교의 경우 최종보고서상 직접 설치가 확인되는 공기질 센서는 30대인데도 52대가 설치되었다고 보고)

하였다.

나. 사후 관리·감독 부적정

광산구는 2021. 11. 9. 국토교통부로부터 ‘생활밀착형 도시재생 스마트기술 지원사업’ 현장점검을 받아 첫째, 월곡톡의 이용률이 낮아 공공에서 유용한 정보를 생산·제공하는 등 이용률 제고를 위한 대책 마련을 하는 것이 필요하고 둘째, 잡매칭, 먹거리 소개 서비스는 당초 사업계획에 비해 기능 구현도가 낮아 보완하는 것이 필요하며 셋째, 공유주차서비스는 주민협의 자연으로 운영되지 못하고 있으므로 운영 정상화 방안을 수립하여 시행하는 것이 필요하다는 지적사항(“중대”)을 통보받았다.

이에 광산구는 앱 사용자 및 정보제공 범위의 확대($\ominus\ominus$ 동→광산구) 계획 수립, 광산구 문화관광 홈페이지 바로가기 링크, 공유주차서비스 홍보 및 스마트도시재생협의회를 통한 공유주차서비스 활성화 방안 구상과 시행 계획 등을 수립하겠다고 “월곡톡 앱 활성화 계획” 보고서를 작성(2022. 1. 25.)하여 국토교통부에 조치계획을 송부하였다.

그러나 광산구는 광산구 문화관광 홈페이지 바로가기 링크만 월곡톡 앱에 추가하였을 뿐 이 외 아무런 조치도 하지 않았고 인계·인수도 없이 운영에 대한 관리·감독도 이루어지지 않고 있다가, 광산구의회의 구정질문에 따라 도시재생과에서 현장점검을 실시(2022. 12. 16.부터 같은 해 12. 28.까지)하였으나 주차면 센서 800개 중 392개와 공기질 센서 850대 중 585대는 이미 분실된 것으로 확인되었다.

그뿐만 아니라 감사원에서 월곡톡(앱) 등을 점검한 결과 광산경찰서와 연계를 통해 위급 및 응급상황 발생 시 신속한 대응이 가능하도록 모바일 SOS 서비스를 제공하기로 하였는데 사업 운영 인력 부족 등의 이유로 2022. 9. 6.

시범사업 종료 후 서비스되지 못하는 등 [별표] “월곡톡(앱) 기능 개발 여부 등 명세”와 같이 당초 계획대로 관련 기능이 개발되지 못하거나 서비스되지 못하고 있었는데 이를 내버려두고 있었다.

그 결과 광산구가 이주민을 위해 6개 언어로 만든 월곡톡(앱)은 2021년부터 2024년까지 이주민 가입자가 13명에 그치는 등 이주민을 위한 앱으로서의 역할을 하지 못하고 있었다.

관계기관 의견 광산구는 감사결과에 이견이 없으며, 이주민의 앱 활용도를 제고하고 관리상의 공백이 없도록 노력하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 광주광역시 광산구청장은 앞으로 용역 사업 준공 시 과업지시서 등에 따라 이행 여부 확인을 위한 검사를 철저히 하고, 용역 사업 완료 후 결과물을 활용하지 않은 채 방치하는 일이 없도록 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

[별표]

월곡특(앱) 기능 개발 여부 등 명세

(단위: 백만 원)

서비스명	사업비	서비스 (기능) 내용	개발 여부	서비스 여부 (2024년 12월 현재)
ICT 기반 어울림 서비스	200	다국어 기반 모바일 공지 및 정보안내 서비스	○	○
		모바일 SOS 호출 서비스 <small>(위치정보만 전송)</small>	△ <small>(위치정보만 전송)</small>	×
ICT 기반 안심케어 서비스	250	안전취약계층 대상 안심케어 서비스 (안전취약계층과 집단거주 원룸 등에 상시 공기질 모니터링이 가능한 환경 제공)	○	×
		공기환경 모니터링 및 모바일 앱 서비스 (공기질 모니터링을 통해 유해산소, 화재로 인한 사고 예방 및 소방서 연동을 통한 재난대응)	○	×
AI 기반 찾아주는 잡 매칭 서비스	200	다국어 챗봇상담 서비스	○	×
		다국어 구직 정보 및 구직 정책 정보 서비스	○	○
세계 먹거리 소개 다국어 지원 서비스	100	세계음식거리 내 식당, 메뉴의 다국어 데이터베이스 구축 및 소개 서비스	○	○
		배달플랫폼 연동을 통한 매출 확대 및 클라우드 펀딩 연계 서비스	×	×
내 손 안의 주차 서비스	250	스마트 면센서를 통한 주차면 정보 제공 및 주차장 관제 서비스	○	×
		주변 식당 이용 시 공영주차요금 감면 및 주차면 공유 서비스	○	×

자료: 광산구 제출자료 재구성

감사원

주 의 요 구

제 목 가로주택정비사업 조합설립 부당 인가 등 업무처리 부적정

소 관 기관 정읍시

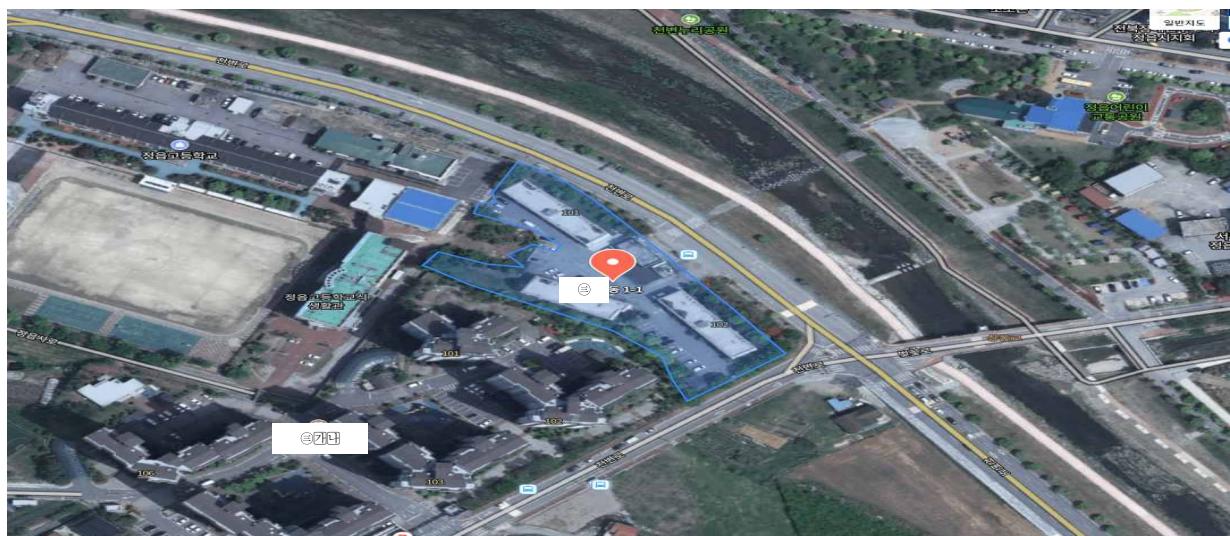
조 치 기 관 정읍시

내 용

1. 업무 개요

정읍시는 2021. 3. 30. ③동 [가]연립가로주택정비사업조합(조합장: G, 이하 “조합”이라 한다)으로부터 ③동 일원에 있는 [가]연립(토지면적: 6,726㎡, 건물 3개 동 3층 49세대, 1990년 준공) 등을 가로주택정비사업으로 재건축(4개 동 8~15층, 126세대, 총사업비: 474억 원, 이하 “[가]연립 가로주택정비사업”이라 한다)하겠다는 조합설립인가 신청을 제출받고 같은 해 5. 4. 이를 인가하였다.

[사진] [가]연립 가로주택정비사업



자료: 정읍시 제출자료 재구성

2. 관계법령 및 판단기준

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 “소규모주택정비법”이라 한다) 제2조 제1항 제3호에 따르면 “가로주택정비사업¹⁾”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 가로구역(街路區域)에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업으로 규정하고 있다.

그리고 소규모주택정비법 시행령 제3조 제1항 제2호 및 제2항에 따르면 가로주택정비사업은 해당 사업시행구역의 면적이 1만 m^2 미만일 것과 해당 가로구역은 국토교통부령으로 정하는 너비 6m 이상의 도로 및 기반시설로 둘러싸인 일단(一團)의 지역으로 도시·군계획시설인 도로로서 폭이 4m를 초과하는 도로가 해당 가로구역을 통과하지 않을 것을 규정하고 있다.

한편, 「주택도시기금법」 제9조 제2항에 따라 가로주택정비사업에 대해서는 주택도시보증공사에서 이를 보조 또는 융자할 수 있도록 규정되어 있다.²⁾

따라서 정읍시는 가로주택정비사업 조합설립인가를 처리할 경우 소규모주택정비법 시행령 제3조에 따라 해당 사업시행구역이 도시·군계획시설인 너비 6m 이상의 도로나 공용주차장, 광장, 공원, 녹지 등의 기반시설로 둘러싸인 가로지역에 해당되는지 여부를 확인하여 사업구역이 가로구역 요건을 충족할 경우에만 조합설립인가를 처리하여야 했다.

3. 감사결과 확인된 문제점

1) 소규모주택정비법 제2조 등에 따른 소규모주택정비사업의 방식은 ① 자율주택정비사업, ② 가로주택정비사업, ③ 소규모재건축사업, ④ 소규모재개발사업으로 구분됨
2) 정부는 2018년부터 재개발·재건축에 따른 대규모 전면철거를 지양하고 지역 공동체가 와해되는 것을 방지할 목적으로 가로주택정비사업에 대해 주택도시기금으로 융자 지원(초기사업비 및 본사업비) 실시

그런데 정읍시(도시안전국 건축과)는 2021. 3. 30. 조합으로부터 “조합설립인가 신청서”를 접수한 후 이를 검토하면서 사업구역의 4면 중 한쪽 면이 인근 아파트(~~가~~~~대~~)와 접하고 있어 사업대상구역 전체가 도로 및 기반시설로 둘러싸여 있지 않는 등³⁾ 가로주택정비사업의 요건을 갖추지 못했는데도 이를 제대로 확인하지 않은 채⁴⁾ 가로구역의 면적, 사업시행자, 임대주택 비율, 노후불량주택 수, 기존주택세대수에 대해서만 확인하고 위 사업 조합설립인가 신청에 대해 소규모주택정비법 등 관련 법령에 적합한 것으로 “가로주택정비사업 조합설립인가 검토보고서”를 작성·검토하여 2021. 5. 4. 조합설립을 인가하였다.

그 후 정읍시(도시안전국 건축과)는 2023년 5월경(날짜 모름) 민원⁵⁾을 계기로 ~~가~~~~대~~연립 가로주택정비사업의 조합설립인가 요건을 재검토한 결과 인가처분이 잘못된 사실을 확인하였으나 조합설립인가를 취소하거나 소규모주택정비법에 따른 다른 정비사업인 소규모재건축사업⁶⁾으로 전환하는 등의 조치를 하지 않고 주민 피해 최소화, 행정의 신뢰성 확보를 위해 2024. 8. 5. 인근 아파트와 접하는 부분을 공공공지로 도시계획시설 결정⁷⁾을 하면서 사업시행계획을 인가하였다.

3) 전체 둘레 359.9m 중 32.4%인 116.8m가 도로 또는 기반시설이 아님

4) 정읍시 건축과는 조합설립인가 신청에 대해 검토하기 위해 국토교통부 홈페이지에서 사업설명자료를 직접 내려 받아 보고서 뒤에 참고자료로 첨부하였는데, 그 과정에서 가로구역 요건(사업시행구역의 면적이 1만㎡ 미만 이면서 도로 및 기반시설로 둘러싸인 일단의 지역)을 먼저 충족할 경우 가로구역의 일부를 사업구역으로 하는 사업시행이 가능하다는 설명을 오인하여, 조합이 인가신청한 사업 대상지가 포함된 지역 일대가 도로·기반시설로 둘러싸인 지역이 아니어도 이를 가로구역으로 보고 인가할 수 있는 것으로 검토했던 것으로 확인

5) 2023년 5월경(날짜 모름) 타 지역 가로주택정비사업을 준비 중이던 민원인으로부터 정읍시 관할 ~~가~~~~대~~연립 가로주택정비사업의 경우 사업요건이 맞지 않는지 어떻게 조합설립인가가 되었는지를 문의하는 전화 민원이 있었음

6) 가로주택정비사업은 주택도시보증공사로부터 15억 원 한도의 초기사업비 융자 지원, 본사업비의 50%까지 연이율 2.2%의 저리 융자지원 등의 혜택이 있어 시공업체가 안정적으로 사업에 참여하여 원활한 정비사업 추진이 가능한 반면, 소규모재건축사업은 가로구역 요건을 갖추지 않아도 사업시행이 가능하지만 사업비 융자 혜택이 없어 사업성이 떨어짐

7) 정읍시는 행정의 신뢰성 확보 등을 위해 사업 대상지 중 인근 아파트와 접하는 부분을 도시계획시설(공공공지)로 사후적으로 결정하여 가로구역의 요건을 보완한 후 사업시행계획을 인가하였음

그 결과 가로주택정비사업 요건에 해당되지 않아 「주택도시기금법」상 지원 대상이 아닌 위 조합이 주택도시보증공사로부터 총사업비의 50%인 237억 원을 주택도시기금을 통해 시중금리(연이율 6%)보다 저리(연이율 2.2%)로 지원받게 되었다.⁸⁾

관계기관 의견 정읍시는 감사결과를 받아들이면서 조합설립인가를 신청한 사업 대상지 중 가로구역 한 면이 아파트 단지로 가로구역 요건을 충족하지 못한 것을 확인하지 못하고 조합설립인가를 처리한 것과 관련하여 향후 가로주택정비사업 등 인허가 시 위와 같은 사례가 반복되는 일이 없도록 업무를 철저히 하겠다는 의견을 제시하였다.

조치할 사항 정읍시장은 앞으로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제3조의 규정에 따른 가로구역 요건을 충족하지 않는 지역에 대해 조합설립을 인가하는 일이 없도록 하는 등 가로주택정비사업 조합설립인가 업무를 철저히 하시기 바랍니다.(주의)

8) 2024년 12월 현재 총사업비 474억 원 중 초기사업비 14.2억 원이 응자 지원되었으며, 본사업비의 50%인 237억 원이 2.2%로 응자 지원되므로 민간PF 조달금리와 비교 시 총 984,626,130원의 이자 지원 혜택을 받을 것으로 예상됨