

의 결

국 민 권 익 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2023-3소위22-도01호
민원표시 2AA-2212-0367628 공공주택지구 편입 이의
신 청 인 A
피신청인 한국토지주택공사
의 결 일 2023. 6. .

주 문

피신청인에게 ○○○○○ 공공주택지구 편입된 경기 화성시 (이하 생략) 외 1필지 (공장용지, 총 23,243㎡) 상의 건축물에 대하여 존치를 검토할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청취지

신청인은 경기 화성시 (이하 생략) 공장용지 21,767㎡ 외 1필지 총 23,243㎡(이하 ‘이 민원 토지’ 라 한다) 상의 건축물 13개동(총 연면적 10,240.76㎡, 이하 ‘이 민원 건축물’ 이라 한다)의 소유자이며, ◇◇◇◇◇ 및 □□□□□ 주식회사의 대표자

로, 이 민원 건축물에서 플라스틱 금형 및 전제제품 부품 등을 생산 납품하는 공장(이하 ‘이 민원 공장’이라 한다)을 운영해 오던 중, 피신청인이 시행하는 ○○○○
○공공주택지구 조성사업(이하 ‘이 민원 사업’이라 한다)에 이 민원 토지가 편입되어 이 민원 공장을 이전해야 하는 처지가 되었는데, 이 민원 공장을 이전할 경우 ① 대체부지 확보가 불확실하고, ② 건축 및 설비이전 등에 장시간이 소요되며, ③ 이전 기간 중 제품생산 중단으로 고객사 및 협력사와의 거래가 단절되고, ④ 숙련 인력의 이탈이 예상되는 등 사실상 더이상 공장 운영이 불가할 것으로 예상되니, 이 민원 토지에서 기업운영을 계속할 수 있도록 해 달라.

2. 피신청인 주장

이 민원 사업의 지구계는 「공공주택업무처리지침」에 따라 도시계획시설(도로, 철도 등) 등 객관적으로 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정되었고 이 민원 토지를 제외할 경우 개발제한구역 해제가 가능한 단절토지가 되어 「개발제한구역의 조정을 위한 도시·군관리계획 변경안 수립지침」을 위반하게 되며, 다른 편입토지 소유자와의 형평성 문제가 발생하여 이 민원 토지를 이 민원 사업에서 제외하기는 어렵다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업의 개요 및 추진경위는 다음과 같다.

위치	경기 화성시 (이하 생략) 일원
면적	2,285,918㎡
사업기간	2022년 ~ 2030년
사업시행자	한국토지주택공사

- 2021. 8. 6. ○○○○○○ 공공주택지구 지정 제안(한국토지주택공사)
- 2021. 8. 30. 공공주택지구 지정 및 사업인정을 위한 주민공람
- 2022. 12. 1. 중앙도시계획위원회 심의
- 2022. 12. 20. ○○○○○○ 공공주택지구 지정(국토교통부 고시 제2022-755호)

나. 이 민원 토지는 이 민원 사업의 지구계 남동측 경계에 접하고 있으며, 이 민원 토지 및 그 지상의 이 민원 건축물 현황은 다음과 같다.

◦ 토지

위치	지번	지목	면적(㎡)	취득일	소유자
계			23,243		
화성시 (이하 생략)	000	공장용지	21,767	0000. 00. 00.	A
	000-0	공장용지	1,476	0000. 00. 00.	

◦ 건축물(건축물대장 기준, 가설건축물 제외)

용도	사용승인일	동수	연면적(㎡)	소유자
계		13	10,240.76	
공장, 창고	1996. 1. 6.	3	5,994.6	A
공장, 창고	1996. 9. 20.	3	1,491.6	
공장	1999. 6. 10.	1	24	
창고	2010. 8. 11.	1	966	
공장	2015. 4. 28.	4	447.3	
공장	2018. 4. 11.	1	1,317.26	

다. 신청인은 플라스틱금형, 사출 및 조립을 주요사업으로 하는 2개 기업을 운영하는 대표이고, 이 민원 공장의 주요 생산품은 전자제품 부품, 자동차 안전 부품 및 내외장재 등으로 전자제품 완제품 생산업체 및 자동차 부품회사 등에 납품(납기 약 2일 ~ 14일)하고 있으며 법인인 대진아이엠(주)의 매출규모 및 고용인원은 다음과 같다.

<매출액 현황(출처 감사보고서)>

(표 생략)

- 전자부품 주요거래처 : ◇◇전자(주), □□메디슨(주), △△매직(주) 등 62개사
- 자동차 부품 주요거래처 : ◆◆◆◆◆시스템, ㈜▽▽테크 등 45개사

<고용인원(4대보험 가입자 2023. 3. 기준)>

(표 생략)

라. 신청인은 2021. 9. 피신청인에게 이 민원 사업의 지구지정을 위한 주민공람시 본 고
충 민원과 동일한 사유로 이 민원 사업에서 이 민원 토지를 제외해 달라는 의견을
제시하였고, 피신청인은 2022. 12. 1. 중앙도시계획위원회에 이 민원 사업의 지구지
정(안)을 제출하면서 신청인의 제시의견에 대하여 공장이전 알선과 정당한 보상을
하겠다는 내용의 조치계획을 제출하였다.

마. 피신청인은 중앙도시계획위원회에 제출한 지구지정(안)에서 지구계를 도시계획시설
(도로, 철도, 환경시설) 및 공공주택지구(○○○○○지구)를 기준으로 설정하였고, 그
결과 이 민원 토지가 이 민원 사업에 편입되었다. 중앙도시계획위원회는 2022. 12.
피신청인의 지구지정(안)에 대하여 이 민원 토지를 사업지구에서 제외할 것인지에
대한 별도 논의 없이 환경 및 기반시설에 대한 재검토를 조건으로 조건부의결하였
고, 국토교통부장관은 2022. 12. 31. 이 민원 토지가 편입되는 것으로 지구지정 고시
하였다.

바. 신청인에 따르면 이 민원 건축물을 이전하기 위하여는 대규모 대체부지 매입, 인허
가 및 공사기간, 생산설비 설치 및 시운전 등에 상당한 시간이 소요되고, 현재 납기

를 고려할 때 이전기간 동안 생산 중단으로 고객사 및 협력사와의 거래관계가 회복하기 어려운 정도로 단절될 우려가 높으며, 이전에 따른 근무지 변경 등으로 숙련 근로자의 이탈 가능성이 높다.

4. 판단

가. 관계 법령 등

1) 공공주택특별법

제27조의2(건축물의 존치 등) ① 공공주택사업자는 주택지구에 있는 기존의 건축물이나 그 밖의 시설을 이전하거나 철거하지 아니하여도 지구조성사업에 지장이 없다고 인정하여 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우에는 이를 존치하게 할 수 있다.

② 공공주택사업자는 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 도로, 공원, 상하수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부를 부담하게 할 수 있다.

③ 제2항에 따른 비용 부담의 기준·방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2) 공공주택특별법 시행령

제21조(건축물의 존치 등) ① 법 제27조의2 제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우

가. 건축물 및 영업장 등이 관계 법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것

나. 주택지구의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것

다. 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것

라. 해당 건축물 등이 해당 지구조성사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것

3) 공공주택 업무처리지침

제2장 공공주택지구 지정

제6조(주택지구의 선정) ① 생략

② 공공주택지구의 경계선은 도로, 하천, 개발제한구역 등 객관적으로 경계가 명확히 구분될 수 있는 기준에 따라 설정하여야 한다.

4) 개발제한구역의 조정을 위한 도시군관리계획 변경안 수립지침

제1절 목적

1-3-2. “단절토지“란 영 제2조 제3항 제5호에 따라 도로(중로2류 15미터이상)·철도·하천개수로(지방 하천이상)로 인하여 단절된 3만 제곱미터 미만의 토지로서 개발제한구역 이외의 토지와 접한 토지를 말한다. 다만, 도로(소로2류 8m이상)로 인하여 단절되고 토지이용현황, 주변 환경 등을 고려할 때 시도지사가 개발제한구역으로 관리할 필요성이 현저히 낮다고 판단하는 3만 제곱미터 미만의 토지를 포함한다.

제3절 경계선 설정 기준

3-3-1. 도시·군관리계획 입안권자는 사업 추진에 필요한 최소의 면적으로 경계선을 설정하여야 하며, 경계선 설정으로 인하여 맹지 또는 경계선 관통대지, 단절토지가 발생하거나 개발제한구역이 공간적 연속성을 유지되지 못하고 섬처럼 존치되는 지역이 발생하지 않도록 하여야 한다.

3-3-2. 단절토지의 경계선은 도로·철도·하천개수로로 인하여 단절된 당해 토지의 지형 또는 지적 경계선으로 한다.

나. 판단내용

살피건대, ① 이 민원 건축물 규모로 이전 건축하기 위해서는 대체부지를 확보하는데에 상당한 어려움이 있을 것으로 보이는 점, ② 건축 인허가, 공사기간, 생산설비 이전 및 시운전 등에 상당한 시간이 소요될 것으로 보이는 점, ③ 현재 고객사에 대한 납기를 고려할 경우 이전 기간 중 조업 중단으로 인한 고객사 및 협력사와의 거래관계 유지에 상당한 어려움이 있을 것으로 예상되는 점, ④ 이전에 따른 근무지 변동 및 생산 중단 등으로 직원 고용관계 유지에 어려움이 있을 것으로 보이는 점, ⑤ 이 민원 토지가 이 민원 사업 구역 지구계 남동측 경계에 위치하여 존치결정하더라도 이 민원 사업에 큰 지장을 초래할 우려가 없어 보이는 점, ⑥ 지장물, 영업 및 휴업보상 등을 감안하면 존치하는 것이 이 민원 사업의 사업성에 긍정적 영향을 기대할 수 있는 점 등을 종합적으로 고려할 때 이 민원 건축물이 이 민원 사업에 편입되어 이전할 경우 기업운영에 어려움이 있다는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있는 것으로 판단된다.

5. 결론

그러므로, 이 민원 토지에서 이 민원 공장을 계속 운영할 수 있도록 해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.