시민고충처리위원회 고충민원 처리사례 (의견표명)

□ 민원 제목 : 현황도로를 폐쇄하는 건축허가에 따른 진정

□ 신청 취지

- 신청인은 오래전부터 통행도로 이용하던 부천시 OO동 △△△-△에 위치한 현황도로를 이용하던 마을 주민이다. 현황도로를 포함한 대지의 소유권을 새로 취득한 소유주가 근린생활시설 건축허가를 득하여 착공신고 후 현황도로를 폐쇄하여 신청인을 포함한 다수의 마을 주민의 생활안전을 위협하게 될 결과를 초래하였으므로 착공 전 이에 대한 재검토가 필요하다.

□ 피신청인 등의 주장

- 해당 현황도로는 대지 인근에 도로개설계획 또는 실사용 되고 있는 도로 위에 건축허가 등과 관련하여 「건축법」상 별도로 제한하고 있는 사항이 없으며, △△△-△에 대한 건축허가는 관계 규정에 따라 적법하게 처리하였다.
- 타 법령에 의제되는 사항은 관련 부서와 협의가 완료되었고, '법률 자문 및 사전컨설팅, 현장여건, 공익적 필요 등'을 종합적으로 검토한 결과, 현황도로 존치를 사유로 거부처분은 어려울 것으로 판단되어 최종 건축허가 처리된 사안이다.
- 기타 현황도로에 매설된 마을 주민들이 사용하고 있는 상·하수도관을 이설하는 방안과 해당 건축허가 지역 내 전신주 철거로 인한 문제는 관련기관 및 부서 협의를 통해 마을 주민의 생활불편이 최소화할 수 있도록 조속히 작업을 완료할 계획이다.

□ 사실관계

- 2022. 4. 12. 현황도로를 포함한 대지 소유주가 제2종 근린생활시설에 대한 건축허가 신청을 하였고, 이에 2022. 4. 20. 신청인을 포함한 다수의 마을 주민이 건축허가 시 생활이 어렵다는 취지의 민원을 피신청인에게 제출하였다.
- 2022. 5. 10. ~5. 16. 담당 부서에서 경기도 사전컨설팅 및 고문변호사를 통하여 해당 현황도로의 「건축법」상 도로의 인정 여부 및 건축 불허가 처분의 직권남용 해당 여부에 대해 질의하였으며, 이를 바탕으로 2022. 5. 19. 해당 현황도로가 1976. 2. 1. 이전에 舊 「건축법」에 따른 도로로 인정되지 않는 등의 이유로 불허가 처분의 사유가 아니라고 판단되어 건축허가 하였고, 이후 대지 소유주가 착공신고와 동시에 현황도로를 폐쇄하였다.

□ 관계 법령 등

- 舊 「건축법」 (1975. 12. 31. 법률 제2852호로 개정 전) 제2조
- 「행정기본법」 제12조, 제18조, 제19조

□ 판단

- 현장조사 결과, 현황도로는 시멘트 포장에 덮여 있었으며, 폭은 약 3.7m로 도보 및 차량통행이 불가하도록 폐쇄되어 있었으며, 건축허가 구역 펜스 옆 폭이 약 80cm인 인접 경사면에 임시통행로가 존재하였으나, 경사의 폭이 가파른 관계로 충분한 안전조치가 필요할 것으로 보인다.
- 현황도로 폐쇄와 관련한 건축허가 적법성 및 처분의 취소·철회 여부에 대한 시민음부즈만 자문회의 결과 당사자가 입게 될 불이익과 취소로 달성되는 공익 사이의 이익형량 및 법률 적합성, 신뢰보호의 원칙에 따른 종합적인 검토 결과 건축허가는 적법하나, 착공 전 이해관계자의 사전협의에 대한 충분한 검토가 선행되어야 한다고 자문하였다.

- 현황도로 일부가 오래전부터 관습상의 도로로 사용되어 왔고, 인근 주민이 그 위에 시멘트 포장까지 하였더라도 이러한 사유만으로 「건축법」상의 도로로 되었다고 할 수 없고, 건축허가 신청인이 신청 당시 그 대지의 일부가 사실상의 도로로 사용되고 있으므로 허가관청에 신고할 의무가 있는 것은 아니므로 신청인이 사전에 이를 신고하지 아니하였거나, 이로 인하여 허가관청이 그 토지부분을 도로로 지정할 기회를 갖지 못한 채 건축허가를 해주었다더라도 건축허가에 하자가 있다고 보기 어려울 것이다. (대법원 1990. 2. 27. 선고 89누7016 판결 등 참조)

□ 결론

- 그러나, 현황도로 폐쇄로 인해 확보된 우회도로의 경사의 상태가 평균연령이 높은 주민이 통행하기 불편할 뿐만 아니라, 확보된 우회도로를 통한 차량통행도 매우 제한되고 있는 사실에 비추어 보았을 때, 착공으로 인한 생활안전에 큰 불편을 야기한다는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 판단된다.
- 따라서, 폐쇄된 현황도로가 포함된 건축허가 지역 인접면에 총 1.2m 통행로를 설치하여 마을 주민이 안전하게 통행할 수 있도록 조치하고, 우회도로를 통한 최소한의 차량통행이 가능하도록 하는 등 주민협의 결과를 충분히 반영하여 우회도로 일부 구간에 이해관계자 간의 협의가 원만히 이루어질 수 있도록 의견표명한다.