

의 결



국민권익위원회

국 민 권 익 위 원 회

제 2 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2025-2소위28-산00호

민원표시 2AA-2507-0332126 국가산업단지 조성사업 구역 내 도로개설 계획변경 요청
신 청 인 A

피신청인 □□공사

의 결 일 2025. 9. 29.

주 문

피신청인에게, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제79조 제1항 및 제2항에 따라, 신청인이 소유한 경기 용인시 (이하 생략) 토지로의 원활한 통행이 가능하도록 △△ 국가산업단지 조성사업 구역 내 도로 개설 계획을 변경할 것을 시정권고한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 경기 용인시 (이하 생략) 임야 14,273㎡, 같은 리 377-4 답 1,768㎡, 같은 리 377-5 답 2,423㎡(이하 각 ‘민원 토지 1, 2, 3’ 이라 한다)를 B, C와 함께 공동으로 소유한 자로, 민원 토지 1, 2, 3에 주택을 건축하여 거주할 예정이었는데 피신청인이 시행하는 △△ 국가산업단지 조성사업(이하 ‘이 민원 사업’ 이라 한다) 구역에 민원 토지 1, 2가 편입되어 민원 토지 3만 남게 되었다. 그런데 민원 토지 3은 이 민

원 사업이 시행되면 진입도로가 없어 토지 활용이 어렵게 되므로 민원 토지 2 중 민원 토지 3에 접한 부분을 이 민원 사업 구역에서 제외하거나, 민원 토지 3을 마저 매수하거나, 그렇지 않다면 민원 토지 3에 통행이 가능할 수 있도록 이 민원 사업 구역 내 도로 개설 계획을 변경하여 달라.

2. 피신청인의 주장

민원 토지 3과 인접한 기존 현황도로를 활용하여 농경을 목적으로 민원 토지 3에 진입할 수 있도록 이 민원 사업 토지이용계획상 도로 계획에 이미 반영하였고, 민원 토지 2중 일부를 이 민원 사업 구역에서 제외하거나 민원 토지 3을 추가로 매수하는 것은 사업구역 내 다른 토지와의 형평성 또는 잔여지 매수 기준 등에 따라 불가능하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업 개요는 다음과 같다.

- 1) 사업명: △△ 국가산업단지 조성사업
- 2) 위치 / 면적: 경기 용인시 (이하 생략) / (생략)
- 3) 시행자 : □□공사
- 4) 사업기간: (생략)
- 5) 사업비 : (생략)
- 6) 주요 유치업종

(표 생략)

(그림 생략)

나. 신청인 등 3인이 공동으로 소유하고 있는 민원 토지 1, 2, 3 중 민원 토지 1, 2는 이 민원 사업 시행에 따라 사업구역으로 편입되었고, 민원 토지 3은 사업구역에서

제외되었으며, 민원 토지별 편입 현황은 다음과 같다.

<민원 토지별 편입 현황>

(그림 생략)

다. 민원 토지 1, 2, 3과 이 민원 사업 구역 내 주변 토지의 도면은 다음과 같다.

<이 민원 사업 구역 및 민원 토지 주변 도면>

(그림 생략)

라. 이 민원 사업 토지이용계획에 따르면 위의 도면에 표시된 것과 같이 사업구역 내에 폭 6m의 소로(이하 ‘이 민원 소로’라 한다)가 민원 토지 3에 인접한 폭 4m 미만의 현황도로(이하 ‘이 민원 현황도로’라 한다)로 이어지도록 개설될 예정인데, 이 민원 현황도로는 경기 용인시 (이하 생략) 377-12 소재 ◇◇◇ 골프장(이하 ‘이 민원 골프장’이라 한다) 부지에 속해 있다.

마. 따라서 이 민원 현황도로를 피신청인이 이 민원 소로와 연결하여 신청인이 이용할 시 이 민원 골프장 운영으로 인한 안전이 담보되지 않아 크고 작은 안전사고가 발생할 개연성이 높고 이로 인해 이 민원 골프장 측에서 통행을 제한할 시 신청인의 민원 토지 3은 사실상 맹지가 될 것이 예상된다.

바. 피신청인은 이 민원 사업 시행 이후에도 이 민원 현황도로를 통해 민원 토지 3으로 통행할 수 있다고 주장하며, 피신청인이 우리 위원회에 제출한 자료에 따르면 이 민원 현황도로의 모습은 다음과 같다.

<이 민원 현황도로(피신청인 제출 자료)>

(그림 생략)

사. 우리 위원회가 2025. 9. 3. 현장 방문 조사를 통해 확인한 결과, 민원 토지 1, 2는 경작이 이루어지고 있었고, 민원 토지 3은 자연림 상태였으며, 민원 토지 1, 2, 3은 모두 연결하여 민원 토지 1, 2를 통해 민원 토지 3으로 통행이 가능하였다. 그런데 이 민원 사업이 시행되면 민원 토지 1, 2는 편입되고, 편입 대상지에서 제외되는 민원 토지 3은 이 민원 사업 구역 내 근린공원 부지와 접하게 되어 향후 도로 개설이 불가능해지며, 도로와 단절되어 사실상 이 민원 현황도로를 통하여야만

통행이 가능하게 되어 있다. 그리고 이 민원 현황도로는 폭이 약 3~4m 정도로 향후 주택 건축을 위한 진입로 확보 조건에 미달되고, 통행 또한 원활하지는 않을 것으로 확인되었다.

<이 민원 현황도로(우리 위원회 실지조사 시 확인 자료)>

(그림 생략)

아. 신청인은 2018. 10. 17.부터 민원 토지 1, 2, 3을 공동으로 소유해 왔고, 이 민원 사업 시행 계획 전에는 공동 소유자 2명과 함께 민원 토지 1, 2, 3에 전원주택을 지어 거주할 계획이었다고 한다.

<신청인이 제출한 전원주택 건축 계획 도면>

(그림 생략)

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단

1) 먼저, 신청인이 민원 토지 2 중 민원 토지 3에 접한 부분을 이 민원 사업 구역에서 제외하거나, 민원 토지 3을 잔여지로 추가 매수해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 이 민원 사업 구역 면적의 변경을 수반하게 되어 이미 승인된 사업계획을 변경하는 절차가 필요한 점, ② 이 민원 사업 구역에 포함되거나 인접해 있는 다른 토지와의 형평성 문제가 유발될 수 있는 점, ③ 민원 토지 3은 전역이 이 민원 사업 구역 외의 지역으로 잔여지에 해당하지 않아 추가로 매수하기는 어렵다고 주장하는 피신청인의 입장 등을 고려할 때 신청인의 요구를 받아들이기는 어렵다고 판단된다.

2) 다음으로, 신청인이 민원 토지 3에 통행이 가능할 수 있도록 이 민원 사업 구역 내 도로 개설 계획을 변경해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다) 제79

조 제1항 및 제2항은 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 취득하거나 사용하는 토지 외의 토지에 통로·도랑·담장 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 그 비용의 전부 또는 일부를 보상하여야 하며, 공익사업이 시행되는 지역 밖에 있는 토지 등이 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제59조는 공익사업 시행지구 밖의 대지·건축물·분묘 또는 농지가 공익사업의 시행으로 인하여 산지나 하천 등에 둘러싸여 교통이 두절되거나 경작이 불가능하게 된 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업 시행지구내에 편입되는 것으로 보아 보상하여야 하고, 그 보상비가 도로 또는 도선시설의 설치비용을 초과하는 경우에는 도로 또는 도선시설을 설치함으로써 보상에 갈음할 수 있다고 규정하고 있는바, 민원 토지 3은 이 민원 사업이 시행되기 전에는 민원 토지 1, 2를 통해 통행이 가능하였지만 이 민원 사업 시행 이후에는 이 민원 골프장 부지인 이 민원 현황도로를 반드시 통하여야만 통행이 가능하게 되어 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에 해당한다고 할 수 있는 점, ② 신청인은 주택을 건축할 계획으로 민원 토지 1, 2, 3을 매수한 것으로 보이는 점, ③ 이 민원 사업은 토지보상법 제4조 제5호에 따른 공익사업으로서 피신청인이 수립한 토지이용계획과 같이 신청인은 피신청인에게 민원 토지 1, 2를 양도할 수밖에 없는 점, ④ 현재의 계획대로 이 민원 사업이 시행되는 경우 신청인이 소유한 민원 토지 3은 이 민원 사업 구역내 근린공원 부지와 접하게 되어 사실상 맹지로 남게 되는 점, ⑤ 또한 이 민원 현황도로는 폭이 4m 미만으로 「건축법」 제44조 및 같은 법 시행령 제28조의 기준에 부합하지 않아 주택을 건축하는 것이 불가능하게 되고, 반드시 주택 건축이 아니더라도 본래의 용도인 농경을 목적으로 토지를 활용하는 것에도 큰 제약이 있게 되며, 그 밖의 방법으로 토지를 활용하는 것에도 한계가 있을 뿐만 아니라, 추후 매매 등 재산권 행사에도 어려움이 있을 것으로 보이는 점, ⑥ 이 민원

사업 계획에 따라 이 민원 소로와 연결될 예정인 이 민원 골프장 부지인 이 민원 현황도로는 자연녹지지역이어서 이 민원 소로가 연결되어도 활용도가 극히 낮으므로 이 민원 소로의 위치를 조정하여 효용을 제고할 필요가 있는 점, ⑦ 공익사업의 사업시행자는 공익사업을 시행함에 있어 토지보상법에 따라 토지 등을 취득하거나 사용할 때 사업 시행에 협조하는 토지소유자의 불이익을 최소화할 수 있는 방향으로 추진하는 것이 바람직하다고 할 수 있는 점, ⑧ 이 민원 소로가 민원 토지 3에도 접하도록 위치를 조정한다고 하여 공익 또는 이 민원 골프장 측이나 제3자의 이익을 현저히 해칠 우려가 있는 것은 아니며, 이 민원 사업 시행에 지장을 초래할 만큼 예산이 추가로 소요되거나 총 사업 면적의 변경 등을 수반하지는 않는 점 등을 종합적으로 고려할 때 피신청인이 현재의 계획대로 이 민원 사업을 시행하는 것은 이 민원 사업의 공익성을 충분히 감안하더라도 이에 협조하는 신청인에게 지나친 불이익을 주는 것으로 볼 수 있으므로 신청인이 소유한 민원 토지 3으로의 원활한 통행이 가능하도록 이 민원 사업 구역 내 도로 개설 계획을 변경하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 민원 토지 3에 통행이 가능할 수 있도록 이 민원 사업 구역 내 도로 개설 계획을 변경해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인에게 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지> 관계법령 등

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제4조(공익사업) 이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업

6. ~ 8. (생략)

제79조(그 밖의 토지에 관한 비용보상 등) ① 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 취득하거나 사용하는 토지(잔여지를 포함한다) 외의 토지에 통로·도랑·담장 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 그 비용의 전부 또는 일부를 보상하여야 한다. 다만, 그 토지에 대한 공사의 비용이 그 토지의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 토지를 매수할 수 있다.

② 공익사업이 시행되는 지역 밖에 있는 토지등이 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다.

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」

제59조(공익사업시행지구밖의 대지 등에 대한 보상) 공익사업시행지구밖의 대지(조성된 대지를 말한다)·건축물·분묘 또는 농지(계획적으로 조성된 유실수단지 및 죽림단지를 포함한다)가 공익사업의 시행으로 인하여 산지나 하천 등에 둘러싸여 교통이 두절되거나 경작이 불가능하게 된 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공

익사업시행지구에 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다. 다만, 그 보상비가 도로 또는 도선시설의 설치비용을 초과하는 경우에는 도로 또는 도선시설을 설치함으로써 보상에 갈음할 수 있다.

3. 「건축법」

제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우

2. ~ 3. (생략)

② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

4. 「건축법 시행령」

제28조(대지와 도로의 관계) ① (생략)

② 법 제44조제2항에 따라 연면적의 합계가 2천 제곱미터(공장인 경우에는 3천 제곱미터) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외한다)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.

이에 주문과 같이 의결한다.

2025년 9월 29일

위원장 한 삼 석

위 원 홍 세 욱

위 원 홍 봉 주