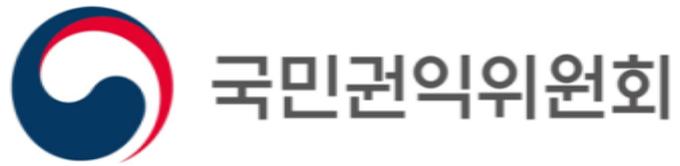


의 결



국 민 권 익 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2023-3소위20-도01호

민원표시 2AA-2302-0413663, 공익사업시행지구 밖의 토지 등 매수

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 2023. 6. 12.

주 문

1. 주위적으로 피신청인에게 부산광역시 ○○공원 민간공원조성 특례사업지구 밖의 부산 해운대구 (주소생략 1)의 안전한 진출입로가 확보되도록 조치하고, 신청인이 운영하는 자동차외장수리업에 대해서는 영업보상할 것을 시정권고한다.
2. 예비적으로 피신청인에게 위 토지로의 진출입로 확보가 어려울 경우, 위 기재 토지 및 그 지상의 건축물을 전부 매수할 것을 시정권고한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 부산 해운대구 (주소생략 1)와 그 지상의 건축물(이하 '이 민원 건축물'이라 한다) 및 연접한 같은 동 (주소생략 2) 임야 23㎡, 같은 동 (주소생략 3) 122㎡(이하 각 '이 민원 토지 1, 2'라 한다)에서 자동차외장수리업(이하 '이 민원 영업'이라 한다)을 운영해 왔는데, 피신청인이 시행하는 부산광역시 ○○공원 민간공원조성 특례사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다)으로 인해 이 민원 토지 1과 이 민원 토지 2가 수용되면서 이 민원 대지로의 차량 진출입로 및 정비 차량 주차 공간이 확보되지 않아 이 민원 영업을 더 이상 할 수 없게 되니, 이 민원 영업을 계속할 수 있도록 이 민원 대지로의 진출입로를 개설해 주거나, 진출입로 개설이 불가능한 경우 이 민원 대지 및 이 민원 건축물을 전부 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

○○공원은 1972. 12. 30. 건설부 고시 제000호로 지정되었고, 신청인은 2013년부터 이 민원 영업을 해온 것이므로 이 민원 사업 시행에 따른 맹지화 또는 진출입 불가를 원인으로 하는 영업피해 보상 요구를 수용할 수 없고, 이 민원 대지 및 이 민원 토지 1에 대한 매수 요구는 2023. 3. 9. 중앙토지수용위원회에서 이 민원 토지 1은 잔여지로 매수하되 이 민원 대지의 매수 청구는 받아들이지 않는 것으로 결정되었으므로 이 민원 대지 및 이 민원 건축물에 대한 매수 요구도 수용할 수 없다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업의 개요 및 추진경위는 다음과 같다.

1) 사업 개요

- 사업명 : ○○공원 민간공원조성 특례사업
- 사업위치 : 부산 해운대구 (주소생략 4)

시행자	부산광역시, (주)◇◇◇◇◇◇
사업기간	2020. 6. 30. ~ 2024. 12. 31
사업면적	784,618㎡ ※ 민간공원: 720,148㎡(공원시설 638,541㎡+비공원시설 81,607㎡)
총사업비	6,850.8억원

2) 추진경위

- 1972. 00. 00. 최초 결정고시(건설교통부 고시 제000호)
- 2020. 00. 00. 최종 변경결정(부산광역시 고시 제2020-00호)
- 2020. 00. 00. 실시계획 인가(부산광역시 고시 제2020-000호)

나. 이 민원 대지 및 이 민원 토지 1과 이 민원 토지 2(이하 '이 민원 대지 등'이라 한다)는 당초 이 민원 사업에 편입되어 있던 부산 해운대구 (주소생략 5) 임야 4,463㎡에서 분할된 토지들로, 왕복 4차선 도로(△△로 00번길, 중로3류 00, 이하 '이 민원 도로'라 한다)의 남측에 위치하여 이 민원 사업 구역과 분리되어 있고, 이 민원 도로의 북측에는 비공원시설인 공동주택(34,575㎡, 792세대)이 건설될 예정이다.

【이 민원 대지 등의 분할 내역】

- 당초 토지: 부산 해운대구 (주소생략 6) 임야 4,560㎡

1999. 9. 27.(분할)			2006. 12. 22(분할)			2006. 12. 22(합병 등)			2020. 10. 16.(분할)			비고
지번	지목	면적	지번	지목	면적	지번	지목	면적	지번	지목	면적	
000-2	임야	3,641m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
000-9	임야	679m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
000-10	임야	240m ²	000-10	임야	95m ²	000-10	대	225m ²	000-10	대	225m ²	이 민원 대지
			000-17	임야	145m ²	000-17	임야	145m ²	000-17	임야	23m ²	이 민원 토지 1
								000-22	임야	122m ²	이 민원 토지 2	

※ 같은 동 1167-10 임야 95㎡와 1167-14 대 130㎡를 합병하면서 임야에서 대지로 지목 변경

【이 민원 대지 등의 위치】



그림생략

다. 이 민원 건축물은 지상 1층 규모 연면적 82.5㎡의 경량철골구조(건폐율 36.67%, 용적률 36.67%)이며, 2006. 10. 13. 건축허가를 받은 뒤 2006. 12. 15. 제2종근린생활시설(수리점) 용도로 사용 승인되었다.

라. 한편, 신청인은 2013. 4.부터 이 민원 대지 등을 임차하여 이 민원 영업을 하다가 2017. 9. 6. 이 민원 대지 등을 전부 매수하였는데, 신청인은 당시부터 2020. 6. 30. 이 민원 사업의 실시계획이 고시될 때까지 피신청인에게 이 민원 대지 등이 이 민원 사업에서 제척되는지 여부를 수차례 문의하였고, 이에 대하여 피신청인은 이 민원 토지 2가 이 민원 사업에서 제척될 것이라고 답변하였다고 하며, 피신청인의 도시계획위원회 심의 안건, 신청인과 피신청인의 통화 내용, 제296회 부산광역시의회 제2차 본회의 회의록을 살펴보면 피신청인도 이 민원 토지 2를 제척하기로 계획하였던 것으로 확인된다.

	협의부서	의견내용	조치계획	비고
도시계획위원회 심의 안건 발취 (2019. 10. 22.)	도시 계획과	바공원시설(공동주택 1 단지) 설치로 기존 공원구역과 단절되는 △△로 00번길 남측 지역은 향후 공원에서 제척 필요	△△로 00번길 남측지역은 구역면적 634㎡로 지역주민 여가를 위한 소공원의 기능으로 활용할 수 있는 바, 공원 운영과와 협의하여 제척여부에 대해 협의 후 반영토록 하겠음	반영
신청인과 피신청인의 통화 (2020. 8. 19.)	“공원에서 전부 제외하는 것으로 방향을 잡고 있고 (중략) 문서로 통보하는 건 공원운영위 같은 절차가 끝난 뒤에 가능”			
부산광역시 의회 회의록 발취 (2021. 5. 3.)	“공원의 모양 자체가 도로로써 분리가, 단절돼 있기 때문에 (중략) 공원의 기능을 제대로 못하는 경우에 있어서는 제척하는 것도 하나의 방법” “행정은 일관성을 갖고 가기 때문에 너무 걱정 안하셔도 상황에 따라서 맞춰서 결정하도록 하겠습니다.” (시청 담당자의 제척이 되지 않겠냐는 답변을 믿었다는 질문에 대해)			

마. 한편, 피신청인은 이 민원 사업과 관련하여 시민단체, 전문가, 지역 대표 등이 참여하는 “민간공원조성 특례사업 라운드테이블”이라는 의견 수렴 회의체(이하 ‘이 민원 회의체’라 한다)를 운영하고 있었는데, 2021. 10. 12. 제1회 이 민원 회의체를 개최하여 이 민원 토지 2의 제척 여부를 논의한 결과, 향후 소공원으로 활용할 수 있는 점 등

을 사유로 이 민원 토지 2를 이 민원 사업에서 제척하지 않기로 결정하였다.

바. 이에 신청인은 이 민원 회의체의 결정에 대해 2021. 10. 29. 우리 위원회에 이 민원 토지 2가 편입되면 이 민원 대지로의 차량 진출입 및 정비 차량의 주차 공간 확보가 불가능하여 이 민원 영업을 할 수 없으므로, 이 민원 토지 2를 이 민원 사업에서 제척해 달라는 고충민원을 제기하였는데, 우리 위원회는 2022. 3. 7. 피신청인에게 이 민원 토지 2는 이 민원 도로로 단절되어 일단의 공원으로 기능하기 어렵고, 이 민원 토지 2를 이 민원 사업에 편입하면 신청인의 생계에 직접적인 영향을 미치는 것에 비해 이 민원 토지 2를 제척하더라도 이 민원 사업의 추진에는 영향을 미치지 않을 것으로 기대되는 점 등을 고려하여 이 민원 토지 2를 이 민원 사업에서 제척하도록 의결(2022. 3. 7., 제3소위원회 의견표명, 2BA-2110-1134589 외 2건 병합)하였다.

사. 이후, 피신청인은 우리 위원회의 의결에 따라 2022. 5. 9. 이 민원 회의체를 개최하여 이 민원 토지 2의 제척 여부를 다시 논의하였는데, 이 민원 토지 2가 녹지(소공원)로서 충분한 공간인 점 등을 들어 이 민원 사업에서 제척하지 않기로 다시 결정하였고, 2022. 7. 26. 이 민원 토지 2를 수용하였다.

아. 이에 신청인은 이 민원 대지 및 이 민원 토지 1을 매수해 달라며 중앙토지수용위원회 재결을 신청하였는데, 중앙토지수용위원회는 2023. 3. 9. 이 민원 토지 1은 잔여지로 매수(수용개시일: 2023. 5. 3.)하되, 이 민원 대지는 그 면적이 225㎡로 작지 않고 공익 사업의 시행으로 인하여 교통이 두절되거나 경작이 불가능하게 된 경우로 볼 수 없어 매수하지 않는 것으로 재결하였다.

자. 우리 위원회가 2023. 4. 14. 실지 조사한 결과, 이 민원 대지 및 이 민원 토지 1, 2는
연접한 토지로, 신청인은 이 민원 토지 1, 2를 이 민원 도로에서 진출입 및 수리 차량
주차 공간으로 사용하면서 이 민원 영업을 해왔는데, 이 민원 토지 1, 2가 수용되고
남은 이 민원 대지만으로는 이 민원 건축물로의 진출입 통로로 사용할 수 있는 공간
의 폭이 1~2m에 불과하여 차량의 진출입이 현실적으로 불가능한 상태였다. 또한 이
민원 대지와 이 민원 도로가 접한 경계면에 전봇대가 설치되어 있고, 이 민원 대지의
서측과 남측에 인접한 대지에는 약 2~3m 높이의 옹벽이 설치되어 있었다.

【이 민원 대지 및 이 민원 토지 1, 2 전경】

그림생략

4. 판단

가. 관계 법령

별지와 같다.

나. 판단내용

1) 주위적으로 이 민원 대지로 진출입할 수 있는 대체도로를 개설해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 신청인은 2013년경부터 이 민원 영업을 영위해 왔고, 이 민원 영업을 위해서는 차량의 진출입이 필요한 점, ② 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제79조 제1항이 공익사업의 시행으로 인하여 취득하거나 사용하는 토지 외의 토지에 통로 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 그 비용의 전부 또는 일부를 보상하도록 규정한 점, ③ 이 민원 영업을 위해 수리를 요하는 차량의 대기 장소가 필수적이지만, 이 민원 대지만으로는 이를 확보할 수 없어 진출입로가 확보되더라도 더 이상 이 민원 영업을 영위하기는 어려운 점 등을 종합할 때, 피신청인은 이 민원 대지로의 진출입로를 개설하고 더 이상 영위할 수 없게 된 이 민원 영업에 대해서는 영업장을 이전할 수 있도록 이전보상하는 것이 타당하다고 판단된다.

2) 예비적으로 진출입로 개설이 불가하다면 이 민원 대지와 그 지상의 건축물을 전부 매수해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 건축물의 대지는 보행은 물론 차량 진출입이 가능해야 하는데 차량의 진출입이 불가능하다면 사실상 대지의 기능을 상실한 것으로 볼 수 있는 점, ② 이 민원 대지는 차량의 진출입이 가능하였지만 이 민원 사업에 이 민

원 토지 1 및 이 민원 토지 2가 편입되면서 차량 진출입이 불가하게 된 점, ③ 원래 이 민원 대지 등은 1필지였으나 도로(△△로 00번길)와 이 민원 사업 구역에 각각 편입되면서 분할된 것이므로 공익사업에 따른 잔여지로 봄이 상당한 점, ④ 중앙토지수용위원회도 이 민원 토지 1을 매수하기로 재결하면서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제39조를 근거로 제시한 바, 단독 필지인 이 민원 토지 1을 이 민원 토지 2의 잔여지로 인정한 것으로 볼 수 있는 점, ⑤ 이 민원 대지의 면적은 225㎡로 작다고 하기는 어렵지만, 부정형의 형상으로 가용 가능한 면적이 작고, 건축물의 대지로서 이용이 곤란한 점 등을 종합해 볼 때, 피신청인은 이 민원 사업으로 차량 진출입이 곤란하게 된 이 민원 대지 및 이 민원 건축물을 전부 매수하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 영업을 계속할 수 있도록 이 민원 대지로의 진출입로를 개설해 주거나, 진출입로 개설이 불가능한 경우 이 민원 대지 및 이 민원 건축물을 전부 매수해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 시정권고를 하기로 하여 주문과 같이 의결한다.