

2021. 4. 27(화). 10:00  
제278회 임시회 산업건설위원회

# 검 토 보 고 서

< 안건명 >

별내동 798번지 외 1필지 창고시설 건축허가 관련  
청원의 건

산업건설위원회

# 별내동 798번지 외 1필지 창고시설 건축허가 관련 청원의 건 검 토 보 고 서

## 1. 청원경위

본 청원은 2021년 11월 18일 이도재 의원 소개로 제출되어 「남양주시의회 청원심사 규칙」 제6조에 따라 2021년 11월 19일 의장으로부터 산업건설위원회로 회부된 안건임.

## 2. 청원취지 및 이유(청원인 주장)

가. 청원인은 별내동 798번지, 798-1번지 창고 건축허가에 따른 「별내동 창고 건축허가 저지 주민단체 공동대책 연대」 주민들로(위원장 : 한천현)

나. 별내동 798번지, 798-1번지 양 지상 위에 창고시설 건축허가 관련하여, 비록 지구단위계획에 일반창고(주용도가 물품보관) 용도의 건축물을 허용한 것이라고는 하나,

다. 지하2층 지상7층, 건물높이 87.4m(아파트 30층높이), 연면적 49,106㎡(1만5천평) 대규모의 건축물이 일반창고라고 이해하기 어려울 뿐만 아니라 설사 일반창고라고 하더라도 이 엄청난 대규모의 시설이 건축되어 운용될 경우 주민들은 교통대란으로 유발되는 생활안전 불편 등으로 심각한 주민생활환경 피해를 우려하고 있어 다음과 같이 청원을 요구함.

라. 청원 이유는

① 별내동 798번지, 798-1번지 일반(단순)창고 허가에 대한 하역장, 물

물류터미널, 집배송시설을 포함한 대형 물류창고로 변질되지 않도록 철저히 관리요망(물류관련 법령에 따른 택배서비스업 등 등록 절대 불가)

- ② 동일한 사례가 재발되지 않도록 별내택지지구의 지구단위계획 변경 (도시지원시설용지 허용용도에서 창고시설 전면 제외)
- ③ 별내택지지구의 지구단위계획을 변경하고자 하면 반드시 주민이 참여 하는 주민공청회를 통한 주민설명회를 실시할 것
- ④ 시의회에서 주민청원 의견을 반영한 강력한 결의문 채택

### 3. 소개의견

가. 소개의원 : 이도재

나. 소개의견(요지)

- 별내동은 개발계획 수립 당시부터 주거 중심 택지지구로 구성기로 입안되었고, 불암산, 수락산 등 산지에 둘러싸인 자연환경 상 교통흐름에 추가적인 부담이 있을 경우 택지지구 내 주민 생활환경에 심각한 피해가 예상되는 구조로, 교통과 환경저해 요인으로 작용할 수 있는 대규모 화물교통유발 물류시설(하역장, 물류터미널, 집배송시설)은 별내택지지구에는 적합하지 않은 시설임.
- 따라서, 별내동 798번지, 798-1번지 일반(단순)창고 허가에 대한 하역장, 물류터미널, 집배송시설을 포함한 대형 물류창고로 변질되지 않도록 철저한 관리 및 동일한 사례가 재발되지 않도록 별내택지지구의 지구단위계획 변경을 요청함(도시지원시설용지 허용용도에서 창고시설 전면 제외)

#### 4. 참고사항

##### 가. 건축허가 현황

대지위치	별내동 798번지 외1필지(798-1번지) ※ 별내 택지 도시지원시설 1BL			
건축주	한국자산신탁	토지소유자	한국자산신탁 ※ 소유권 이전 : 2021. 2. 18.	
건축개요	허가일	층 수	용 도	연면적(㎡)
	2021. 5. 14.	지하2층~지상7층	창고시설(일반창고)	49,106.1
진행사항	· 착공신고 수리 (2021.11.09.)			

##### 나. 건축허가 후 진행사항

- 2021.08.03. : 별내 발전연합회와 간담회 개최  
(건축허가 취소 및 타용도변경 요구)
- 2021.08.25. : 건축주 면담  
(건축허가 취소 및 타용도변경 제안에 대해 어려움 표명)
- 2021.09.02. : 별내 클린넷 주민지원협의체에서 개최한 간담회 참석
- 2021.10.12. : 주민들의 의견 청취 및 해결방안 모색을 위한 간담회 개최
- 2021.10.26. : 착공신고 접수 (건축주)
- 2021.10.28. : 주민들의 건축허가 적정성에 대한 감사원 공익감사 청구  
※ 감사원 감사 청구 진행 중인 사항으로 착공신고 거부할 것을 요청
- 2021.11.09. : 착공신고 수리

##### 다. 부서별 검토결과

###### 【신도시과】

- 동일한 사례가 재발되지 않도록 별내택지지구의 지구단위계획 변경  
(도시지원시설용지 허용용도에서 창고시설 전면 제외)
- ☞ 별내지구 도시지원시설용지에 창고시설 중 하역장, 물류터미널, 집배송 시설을 제외토록한 취지 등을 종합적으로 검토하여 지구단위계획 변경 검토하고자 함.

- 별내택지지구의 지구단위계획을 변경하고자 하면 반드시 주민이 참여하는 주민공청회를 통한 주민설명회를 실시할 것
  - ☞ 지구단위계획 변경 행정절차 진행시 주민이 참여하는 간담회 등을 통해 주민의사를 적극 청취하도록 노력하고자 함.

### 【기업지원과】

- 물류창고업의 등록대상은 물류창고를 직접 소유 또는 임차하여 유상으로 화물을 보관하거나 이와 관련된 하역·분류·포장·상표 부착 등의 사업을 경영하는 경우임. 물류창고 소유자가 직접 자신의 물품을 보관하는 용도로 물류창고를 사용하거나, 물류창고업을 경영하지 않고 물류창고를 임대한 경우에는 등록 대상이 아님.
- 별내동 798번지 및 798-1번지의 건축물 사용승인 후 시설을 소유 또는 임차하여 물류창고업으로 등록 신청을 할 경우 관련부서와 협의하여 별내 지구단위계획의 창고시설(하역장, 물류터미널, 집배송 시설제외)에 적법하게 설치될 수 있도록 면밀하게 검토할 계획임.

### 【건축과】

- 해당 건축물의 세부용도를 창고에서 하역장, 물류터미널, 집배송시설로 사용할 경우 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제54조 지구단위계획 위반사항에 해당되는 사항으로 건축법으로 관리하는 어려움.

## 5. 검토의견

가. 청원취지 및 처리절차

- 본 청원은 「지방자치법」 제73조에 따라 지방의회 의원이 소개를 받아 제출한 청원으로서 우리시가 별내동 798번지, 798-1번지 일반(단순) 창고 허가에 대한 하역장, 물류터미널, 집배송시설을 포함한 대형 물류창고로 변질되지 않도록 철저한 관리 및 동일한 사례가 재발되지 않도록 별내택지지구의 지구단위계획 변경을 요청하는 내용임.
- 본 위원회에서 심사하는 청원 건은 위원회의 의견을 채택하는 행위로서 청원을 채택하는 경우에는 산업건설위원회의 의견인 “의견서”를 채택하여 본회의에 보고하고, 「지방자치법」 제76조에 따라 지방의회가 채택한 청원으로서 그 지방자치단체의 장이 처리하는 것이 타당하다고 인정되는 청원은 “의견서”를 첨부하여 시장에게 이송하게 됨.

#### 나. 종합의견

- 2021. 5. 14. 건축허가 된 별내동 798번지의 1필지상 창고시설에 대하여, 청원인은 물류창고로 변질되어 택지지구 내 교통환경저해 등 주민들 생활에 많은 불편을 끼칠 것으로 예상되니, 재발방지 대책 차원에서 별내택지지구의 지구단위계획 변경과 허가된 건축물이 대형 물류창고로 변질되지 않도록 철저한 행정지도를 요청하는 사항임.
- 집행부에서는 동 민원 사항에 대해 「민원처리에 관한 법률」에 따라 2021. 11. 19. 민원조정위원회를 개최하여, ‘대형차량 통행에 따른 교통사고 위험, 환경오염 등의 공익과 건축행위라는 사익의 비교형량을 검토한 결과, 민원 해소·방지 차원에서 건축허가 취소를 권고하는 것으로 심의하였고, 건축부서에서는 이런 여러가지 사항을 고려하여 건축허가 취소 여부를 검토하고 있는 상태임.
- 따라서 다수의 청원 민원인들이 주장하는 물류창고 입지에 따른 여러

가지 생활불편 사항과, 건축허가라는 행정행위로 인한 개인의 재산권 보호 등 제반 사항을 고려하여, 집행부 의견을 청취한 후 주민들의 피해가 최소화될 수 있도록 심도 있는 심사가 필요할 것으로 판단됨.

2021년 12월 2일

산업건설전문위원 김진배