

민원인은 경기도 광주시에 위치한 ‘곤지암 쿠팡1센터’의 불법 증축의 건축법 위반 사항 등을 신고(2025-00005)하였습니다.

이에 담당부서에서는 불법 증축이라고 판단하였고 업체에 사전통지를 완료하였다고 민원인에게 통보하였습니다.

2) 지하 1층 무단 중층 증축 사항 조치 요청 관련, 담당부서에서는 무단 중층 증축 사항을 확인하였으며, 「건축법」 제11조(건축허가), 제79조(위반 건축물에 대한 조치 등), 「행정절차법」 제21조(처분의 사전 통지)에 따라 2025. 4. 17.에 '건축법 위반에 따른 시정명령'을 위한 사전 통지를 완료하였으며, 관련 절차에 따라 시정명령 통지 등 행정절차를 진행 예정입니다.

<

하지만 이후 업체에서 시정명령을 위한 사전통지를 받은 무단 중층 증축물을 ‘적층식 랙’이라 주장하였고, 담당 공무원이 업체의 의견을 받아들여 시정명령을 위한 사전통지의 행정절차를 취소한 것으로 확인됩니다.

적층식 랙이란 랙(선반)을 다층으로 쌓아 올려 공간 활용도를 높이는 보관 시스템으로 특히 천장이 높은 창고나 공장에서 공간을 효율적으로 사용하기 위해 설치됩니다. 기존 공간의 바닥 면적만 사용하는 대신, 상부 공간까지 활용하여 보관 용량을 늘릴 수 있으며 적층식 랙은 일반적으로 건축물 바닥면적에 산입되지 않습니다. 이는 랙이 이동식 또는 가설 구조물로 간주되기 때문입니다.

이에 민원인은 담당 공무원과 통화를 하면서 국토부의 적층식 랙 사용 지침에 대해 전혀 서로 다른 해석을 하고 있음을 인지했고 국민신문고를 이용하여 국토부에게 누구의 해석이 맞는지 확인 과정을 진행했습니다.

아래는 국토부에서 이전에 해주신 답변 중 일부입니다.

○ 따라서, 적층식 랙의 경우 화물의 보관 및 유통가공(포장·해체·재포장 등) 등의 물류업무 수행에 필요한 물류설비(장치)로 사용되어야 할 것인 바, 그 외 타 용도로 사용될 경우라면 적층식 랙으로 보기 어려울 것으로 판단

밑줄 친 부분의 해석이 서로 너무 다릅니다.

현재 문제가 되는 물류창고의 적층식 랙 상부에서 365일 수 많은 근로자가 상시 작업을 하고 있는 상황입니다.

지자체는 적층식 랙이 작업장이라 사용된다 해도 화물의 보관 및 유통가공 등의 물류업무 수행에 필요한 행위이므로 타용도가 아니므로 적층식 랙으로 봐야 한다는 주장이며,

신청인은 적층식 랙이 물류설비(장치)로 사용되지 않고 상시 근로자들의 작업장으로 사용된다면 적층식 랙을 물류설비(장치)가 아닌 공간(거실)로 보아야 하기에 타용도로 사용되고 있다는 주장입니다.

먼저 이 부분에 대한 국토부의 입장과 해석은 무엇인지 궁금합니다.

이에 국토부에서는 다음과 같이 회신을 하였습니다.

|           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| 처리기관      | 국토교통부 (국토교통부 국토도시실 건축정책관 건축정책과) |
| 처리기관 접수번호 | 2AA-2506-0652109                |
| 접수일시      | 2025-06-17 10:09:20             |
| 담당자(연락처)  | 전준하 (044-201-4841)              |
| 처리에정일     | 2025-06-25 23:59:59             |

## 2. 답변 내용

○ 물류센터(창고시설) 내에 설치하는 적층식 랙(한국산업규격 종전 KS A 2163, 현행 KS T 2027에 정의된 '산업용 랙'의 일종)은 화물의 보관 및 유통가공(포장·해체·재포장 등) 등의 물류업무 수행에 필요한 물류설비(장치)이고,

○ 필요에 따라 기존 건축물에 구조적 영향 없이 설치·해체·이전 등이 가능하며, 적층식 랙 자체만으로 토지에 정착하거나 구조적으로 기존 건축물에 영속적으로 일체화 되는 구조물로 볼 수 없을 것이므로,

○ 이를 상기 시설 내부에 설치하는 경우 건축물의 바닥면적으로 산정 시 제외할 수 있도록 운영(공장 등에 부속되는 창고시설에도 동일하게 적용)하고 있음을 알려드리며,

○ 따라서, 적층식 랙의 경우 화물의 보관 및 유통가공(포장·해체·재포장 등) 등의 물류업무 수행에 필요한 물류설비(장치)로 사용되어야 할 것인 바, 그 외 타 용도(사람이 상주하여 작업장으로 사용하는 경우 등)로 사용될 경우라면 적층식 랙으로 보기 어려울 것으로 판단되나,

○ 질의의 경우, 해당 구조물이 상기 규정에 부합하는지에 대한 보다 구체적인 사항은 현지현황과 관계법령에 대한 사실관계를 종합적으로 검토하여 해당 허가권자의 사실 판단이 필요한 사항인 바, 관련 자료를 구비하시어 해당 지역 시장, 군수, 구청장 등 허가권자에게 문의하여 주시기 바랍니다.

국토부도 민원인의 주장과 동일하게 적층식 랙에 사람이 상주하여 작업장으로 사용하는 경우에는 적층식 랙으로 보기 어렵다고 회신하였습니다.

민원인이 문제시 삼은 부분이 바닥면적에 포함되지 않은 적층식 랙이기에 별도의 인허가 없이도 설치 및 사용 가능하다는 업체의 주장과 이를 적극적으로 받아들이고 행정절차를 중단한 담당공무원의 행동이 정당화되기 위해서는 유일한 조건이 필요합니다.

그 유일한 조건은 민원인이 위법한 중층이라고 문제시 삼은 부분, 즉 업체가 주장하는 적층식 랙은 반드시 물류설비(장치)이어야 하지 작업장(공간/거실)으로 사용되면 안된다는 것입니다. 하지만 이 곳은 연중무휴 수많은 근로자들이 상시 작업장으로 사용되고 있기에 적층식 랙으로 인정받을 수 있는 조건을 전혀 확보하고 있지 못합니다.

담당 공무원이 최초 시행한 행정절차가 정상이었습니다. 업체가 위법 증  
축행위가 아님을 주장하기 위해 국토부의 적층식 랙에 대한 해석 중 유  
리한 부분만을 가지고 설득했을 것이며 담당 공무원이 이를 정확히 확인  
하지 못해 업체에 내린 행정절차를 취소해준 것 같습니다.

이에 민원인은 다시 한 번 담당공무원이 국토부의 적층식 랙에 대한 지  
침을 정확히 확인해 줄 것을 촉구하며, 최초 불법을 기준으로 했던 정상  
적인 행정절차가 다시 빠르게 시행되도록 해주십시오.

경기도 광주시 감사관실에서도 이 민원을 유심히 살펴주시고 마무리까지  
꼭 챙겨 주시길 부탁드립니다.

감사합니다.

2025.6.19.

민원인 \*\*\*

(010-\*\*\*\*-\*\*\*\*)

경기도 광주시 감사관실 귀중