

인천광역시 부평구, '유령 맹지' 34년... "잘못은 인정하지만 방법 없다"는 행정에 토지주 절규

송영군 건축전문기자 | 승인 2026.06.14 15:13

토지이용계획확인원엔 '국지도로 접합', 실제론 건축허가 불가
인천 부평구 갈산동 364번지 일대 4필지, 수십 년째 재산권 행사 제한
전문가들 "도시계획 수립 과정의 중대한 오류... 행정이 책임 있는 해결책 내놔야"

[세계뉴스통신/ 송영군 건축전문기자]국가가 조성한 택지개발지구 내 토지가 행정기관의 도시계획 오류로 인해 수십 년째 사실상 '유령 맹지' 상태에 놓여 재산권 행사가 봉쇄되고 있다는 주장이 제기됐다.

해당 토지 소유자는 국가가 발급한 공적 장부를 믿고 토지를 취득했지만, 뒤늦게 건축이 불가능한 토지라는 사실을 알게 됐다며 행정당국의 책임 있는 해결을 촉구하고 있다.

문제가 된 토지는 인천광역시 부평구 갈산동 364번지 일대 4필지다.

토지이용계획확인원에는 해당 토지가 '국지도로(접합)'에 접한 것으로 표시돼 있다. 일반적인 경우 건축이 가능한 토지로 인식할 수 있는 조건이다.

그러나 실제 상황은 달랐다.



부평구가 수립한 지구단위계획에서 해당 도로를 '보행자전용도로'로 지정하면서 건축법상 차량 진입이 불가능한 상태가 됐고, 결과적으로 해당 토지는 맹지와 유사한 상황에 놓이게 됐다.

토지 소유자는 지난 2018년 건축허가를 신청했지만 부평구청은 "보행자전용도로에만 접하고 있어 건축허가가 불가능하다"는 이유로 허가를 반려했다.

공적 장부상으로는 도로에 접한 토지이지만, 실제 행정 적용에서는 건축이 불가능한 토지로 취급된 것이다.

토지주는 "국가가 만든 서류를 믿고 토지를 취득했는데 나중에 건축 자체가 불가능한 땅이라2는 사실을 알게 됐다"며 "행정의 실수로 인해 수십 년 동안 재산권을 행사하지 못하고 있다"고 호소했다.

■ 부평구도 사실상 문제 인식... 해결은 난항

더 큰 문제는 관할 행정기관 역시 해당 도시계획의 문제점을 인식하고 있다는 점이다.

본지 취재 결과 부평구는 해당 보행자전용도로를 차량 진입이 가능한 형태로 변경하는 방안을 검토하고 실제 지구단위계획 변경 절차까지 추진했던 것으로 확인됐다.

하지만 관련 제도와 행정 절차상의 제약으로 계획 변경은 결국 성사되지 못했다.

부평구 관계자는 본지와 통화에서 "현재 상태가 바람직하지 않다는 점은 충분히 인식하고 있다"며 "여러 대안을 검토했지만 현행 법체계상 구청 단독으로 해결하기 어려운 상황"이라고 밝혔다.

행정기관 스스로 문제를 인지하고 있음에도 실질적인 해결책은 마련되지 못하고 있는 셈이다.

■ 정비사업 기대도 무산

토지주가 기대했던 또 다른 해결책도 사실상 막힌 상태다.

최근 인천광역시는 해당 지역이 노후계획도시 정비사업 대상에 포함되지 않는다는 입장을 밝힌 것으로 알려졌다.

이에 따라 재개발이나 정비사업을 통한 문제 해결 가능성도 낮아졌다.

토지주는 "건축도 할 수 없고 정비사업 대상도 아니라면 언제까지 행정의 실수를 개인이 감당해야 하느냐"며 답답함을 토로했다.

■ 전문가들 "도시계획 역사상 보기 드문 사례"

전문가들은 이번 사안을 단순 민원이 아닌 도시계획의 신뢰성과 국민 재산권 보호 문제로 바라보고 있다.

한 건축 전문가는 “정상적으로 분양된 택지에서 건축허가와 사용승인까지 이뤄졌던 지역이 이후 사실상 건축 불가능 상태가 됐다는 것은 매우 이례적인 사례”라며 “도시계획 수립 과정에서 중대한 검토 누락이나 설계 오류가 있었을 가능성을 배제하기 어렵다”고 지적했다.

또 다른 도시계획 전문가는 “행정기관이 문제를 인식하고 있으면서도 법적 근거가 없다는 이유로 장기간 방치하는 것은 바람직하지 않다”며 “계획 수립권자인 인천시와 관리기관인 부평구가 공동으로 해결 방안을 마련해야 한다”고 말했다.

■ 보행자전용도로인데 차량 통행은 계속
현장 상황도 논란을 키우고 있다.

문제의 보행자전용도로에는 현재도 일반 차량의 통행과 주정차가 빈번하게 이뤄지고 있는 것으로 확인됐다.

토지주는 “실제로는 차량이 다니고 주차도 하는 도로인데 건축허가를 받을 때만 보행자전용도로 규정을 엄격하게 적용하고 있다”며 형평성 문제를 제기했다.

■ “국가가 만든 피해, 국가가 책임져야”

1992년 택지개발사업 조성.

1994년 건축허가 및 사용승인.

2018년 건축허가 반려.

그리고 현재까지 이어지는 재산권 제한.

갈산동 364번지 일대 ‘유령 맹지’ 논란은 단순히 한 토지 소유자의 문제가 아니라 행정계획에 대한 국민의 신뢰와 재산권 보호라는 근본적인 과제를 던지고 있다.

전문가들은 도시관리계획 변경, 특별계획 수립, 손실보상 검토 등 실질적인 대책 마련이 필요하다고 입을 모은다.

토지주는 “행정의 잘못으로 발생한 피해인 만큼 국가와 지방자치단체가 책임 있는 해결책을 제시해야 한다”며 “국민이 국가를 믿고 취득한 재산이 행정 오류로 수십 년 동안 묶여 있는 현실은 반드시 바로잡아야 한다”고 강조했다.



송영군 건축전문기자 segyeneews1@naver.com