

데이터센터 개발사업, 토양오염으로 속수무책

- 자산운용사·대형건설사를 대리하여 오염토양 정화 문제 적기 해결 -

데이터센터는 통신 플랫폼의 안정화를 넘어서 자율주행, AI 등 4차 산업혁명의 인프라로 각광받고 있습니다. 데이터센터는 용지, 전력 등 물리적 공간 확보도 중요한데, 개발사업 과정에서 민원에서부터 환경 문제에 이르기까지 다양한 법적 문제가 발생합니다. 최근 화우 환경규제대응센터는 자산운용사·대형건설사를 대리하여 데이터센터 개발사업 중 발견된 오염토양의 정화가 법적 기준에 맞게 이루어지도록 해결책을 모색하였으며, 그 결과 데이터센터 개발 사업이 중단되지 않고 순조롭게 진행되는데 적극적으로 기여하였습니다.

1. 데이터센터

과거 통신사만이 데이터센터 시장을 독점하였던 것과 달리, 최근 클라우드 서비스의 급성장으로 국내외 자산운용사·사모펀드 및 건설사 등 신규 투자자들이 데이터센터 시장에 진출하여 막대한 투자를 하고 있습니다. 그 결과 국내 부동산 시장의 침체에도 불구하고 데이터센터 개발 규모는 2021년 기준 약 5조 원에서 연 평균 6.7%씩 성장하여 2027년까지 약 8조 원에 이를 것으로 기대되고 있습니다.

그러나 소위 '핫한 데이터센터 개발사업'이라고 하더라도 사업 도중 토양오염이 확인되는 경우, 오염토 정화로 인하여 개발사업이 즉시 중단되고, 정화기간 또한 계속 길어지면서 사업 자체가 장기간 표류되는 위험에 노출될 수 있습니다. 즉 토양오염의 존재는, 고금리 기조가 지속되고 있는 현 상황에서 데이터센터 개발사업에 뛰어들어 투자자들에게 상당한 리스크로 다가올 수 있고, 실제로도 관련 사례가 다수 발생하고 있습니다.

2. 본 사안의 개요

A사는 B 산업단지 내 부지(이하 "본건 부지") 지상에 데이터센터를 건축하기 위해 건축허가를 받았는데, 행정청은 데이터센터가 건축될 경우 추후 본건 부지의 지목이 변동될 수도 있다면서, '3지역'보다 더 엄격한 '2지역' 토양오염우려기준으로 토양환경평가를 받고 그 기준에 따라 정화할 것을 명하였습니다.

즉, 본건에서는 데이터센터의 부지의 지목이 특정되지 않은 상황에서, 토양환경보전법상의 토양오염우려기준을 '2지역'과 '3지역' 중 어느 것을 기준으로 할지가 문제되었는데, 어느 지역을 기준으로

오염토를 정화하는지에 따라 최소 3개월 이상 공기가 지연되고, 정화비용과 이자비용 등으로 인해 최소 수십억 원의 추가 비용이 발생하는 상황이었습니다.

3. 본 사안의 해결 및 시사점

화우 환경규제대응센터는 환경부 등 관계부처에 질의 회신을 통해 '산업단지 내 데이터센터가 건축되더라도, 본건 부지에는 3지역의 토양오염우려기준이 적용된다'는 취지를 담은 유권해석을 받았고, 이를 근거로 관할 행정청을 설득함으로써 데이터센터 건축공사가 중단되지 않고 예정대로 진행되는데 주도적인 역할을 하였습니다.

사업시행자나 시공사 등은 사업에 관한 인허가권을 보유한 행정청과 대립하는 것 자체가 부담으로 다가오기 때문에 행정청이 법리에 어긋나는 요구를 하거나 그 해석에 다툼의 여지가 있다고 하더라도, 이를 적극적으로 다루기 보다는 소극적으로 대응하는 경우가 많습니다.

그러나 본건과 같이 산업단지 내 데이터센터를 건축함으로써 인해 토양환경보전법 등 다수 법령이 적용되는 경우, 어느 관점에서 보는 지에 따라 관련 법령의 해석이 달라질 수 있으므로 이를 다루어 볼 여지가 충분하며, 불필요한 다툼 없이도 여러가지 방안을 모색하여 최적의 방안을 도출할 수 있다는 점에서, 본건 해결에 상당한 의미가 있습니다.

무엇보다 본건은 오염토가 관련 법령에 따라 적법하게 정화되는 것과 동시에 데이터센터 개발사업이 적기에 준공될 수 있도록 한 사례로서, 사업시행자나 시공사 등이 행정청의 인허가 단계에서부터 선제적으로 대응하는 것이 얼마나 중요한지를 단적으로 보여주는 사례로 평가될 수 있습니다.

화우 환경규제대응센터는 수질·대기·폐기물·화학물질 및 토양오염 등 환경 구성 요소들에 관한 이슈들을 폭넓게 다루며, 풍부한 자문 경험 및 정책·제도/기술·산업에 대한 이해를 바탕으로 환경규제와 관련한 기업들의 여러가지 고민을 사전에 파악하여 선제적으로 대응하고 있습니다. 환경규제대응센터는 환경 분야에 전문성을 가진 전문가 및 환경 관련 유관기관에서 다양한 실무경험을 쌓은 전문인력으로 구성되어 환경 분야 관련 법률 리스크에 대한 전 주기적인 법률서비스를 제공하고 있으므로, 관련하여 문의사항이 있으신 경우 언제든지 화우로 연락하여 주시기 바랍니다.

Contacts

김도형

전문위원

T. (+82) 2 6182 8723

E. dohyungkim@yoonyang.com

한수연

파트너변호사

T. (+82) 2 6182 8343

E. sooyh@yoonyang.com

이광욱

파트너변호사

T. (+82) 2 6003 7535

E. kwlee@yoonyang.com

김민경

변호사

T. (+82) 2 6182 8546

E. mkkim@yoonyang.com