

서울특별시 도시계획시설(도로, 방수설비) 결정(변경)을 위한 의견청취안

- 이수~과천 복합터널 민간투자사업-

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제3597호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제 출 일 : 2026년 3월 30일
- 라. 회 부 일 : 2026년 3월 31일

2. 안건내용

가. 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	A	26.6 50.3	주간선 도로	5,165	관악구 남현동 산93-5	동작구 동작동 산29-3	자동차 전용도로 (지하도로)	과천대로 동작대로	서울시 고시 제2025- 227호 (25.4.24)	•광장 중복결정:지하 -사당IC광장(21,695㎡) -사당광장(2,077㎡) -이수광장(1㎡) •공원 중복결정:지하 -현충근린공원(2,764㎡) -남태령제2소공원(27㎡) •하천 중복결정:지하 -하천(121㎡) •학교 중복결정:지하 -경문고등학교(124㎡) •사회복지시설 중복결정:지하 -까리따스 방배종합사회복지관(205㎡) •전기공급설비 중복결정:지하 -한국전력공사(582㎡) •방재시설 중복결정:지하 -방수설비B(11,080㎡) •입체적 도시계획시설 결정조서 참조

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
												•도로 중복결정:지상 -동작대로(8,893m) -현충로(963m) •철도 중복결정:지상 -도시철도(488m) •광장 중복결정:지상 -이수광장(963m) •공원 중복결정:지상 -현충근린공원(2,613m) •방재시설 중복결정:지상 -방수설비B(5,087m) •도로 중복결정:지하 -과천대로(59,959m) -동작대로(63,726m) -중로3(187m) -소로2-1(21m) -소로1-B(199m) -소로1-C(22m) •철도 중복결정:지하 -도시철도(13,454m) •자동차정류장 중복결정:지하 -사당역 복합환승센터(1,697m)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	대로	3	A	26.6 ~ 50.3	주간선 도로	5,165	관악구 남현동 산93-5	동작구 동작동 산29-3	자동차 전용도로 (지하도로)	과천대로 동작대로	서울시 고시 제2025 -227호 (25.4.24)	•도로 중복결정:지상 -동작대로(8,893m) -현충로(963m) •철도 중복결정:지상 -도시철도(488m) •광장 중복결정:지상 -이수광장(963m) •공원 중복결정:지상 -현충근린공원(2,613m) •방재시설 중복결정:지상 -방수설비B(5,087m) •도로 중복결정:지하 -과천대로(58,991m) -동작대로(63,726m) -광로3-19(4,199m) -중로3(187m) -소로2-1(21m) -소로1-B(199m) -소로1-C(22m) •철도 중복결정:지하 -도시철도(13,078m) •광장 중복결정:지하 -사당IC광장(20,857m) -사당광장(2,494m) -이수광장(1m)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
												•공원 중복결정:지하 -현충근린공원(2,764㎡) -남태령제2소공원(27㎡) •학교 중복결정:지하 -경문고등학교(124㎡) •방재시설 중복결정:지하 -방수설비B(11,040㎡) •입체적 도시계획시설 결정조서 참조
신설	소로	1	A	10.0	국지 도로	138	서초구 방배동 산100-3	서초구 방배동 686-164	일 반도로	-	-	

나. 도시계획시설(도로) 입체적 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	기점	종점	입체적 결정 범위		최초 결정일	비고
					구분	내용		
기정	대로 3-A	지하 도로	관악구 남현동 산93-5	동작구 동작동 산29-3	길이	이수방향	4,155m	서울시 고시 제2025-227호 (25.4.24) •도로 중복결정:지하 -과천대로(59,959㎡) -동작대로(63,726㎡) -중로3(187㎡) -소로2-1(21㎡) -소로1-B(199㎡) -소로1-C(22㎡) •철도 중복결정:지하 -도시철도(13,454㎡) •자동차정류장 중복결정:지하 -사당역 복합환승센터(1,697㎡) •광장 중복결정:지하 -사당IC광장(21,695㎡) -사당광장(2,077㎡) -이수광장(1㎡) •공원 중복결정:지하 -현충근린공원(2,764㎡) -남태령제2소공원(27㎡) •하천 중복결정:지하 -하천(121㎡) •학교 중복결정:지하 -경문고등학교(124㎡) •사회복지시설 중복결정:지하 -까리따스 방배종합사회복지관(205㎡) •전기공급설비 중복결정:지하 -한국전력공사(582㎡) •방재시설 중복결정:지하 -방수설비B(11,080㎡)
						과천방향	4,901m	
					폭	이수방향	13.3m	
						과천방향	13.3m	
					높이 (평균해수면 기준)	이수방향	+58.92m(최저심도) -60.41m(최고심도)	
						과천방향	+58.96m(최저심도) -54.21m(최고심도)	
					수평투영면적		138,417㎡	

구분	도면 표시 번호	시설명	기점	종점	입체적 결정 범위		최초 결정일	비고	
					구분	내용			
변경	대로 3-A	지하 도로	관악구 남현동 산93-5	동작구 동작동 산29-3	길이	이수방향	4,155m	서울시 고시 제2025- 227호 (25.4.24)	•도로 중복결정:지하 -관천대로(58,991㎡) -동작대로(63,726㎡) -광로3-19(4,199㎡) -중로3(187㎡) -소로2-1(21㎡) -소로1-B(199㎡) -소로1-C(22㎡) •철도 중복결정:지하 -도시철도(13,078㎡) •광장 중복결정:지하 -사당IC광장(20,857㎡) -사당광장(2,494㎡) -이수광장(1㎡) •공원 중복결정:지하 -현충근린공원(2,764㎡) -남태령제2소공원(27㎡) •학교 중복결정:지하 -경문고등학교(124㎡) •방재시설 중복결정:지하 -방수설비B(11,040㎡)
						과천방향	4,901m		
					폭	이수방향	13.3m		
						과천방향	13.3m		
					높이 (평균해수면 기준)	이수방향	+58.92m(최저심도) -60.41m(최고심도)		
						과천방향	+58.96m(최저심도) -54.21m(최고심도)		
					수평투영면적		139,365㎡		

참고1) 입체적결정 높이(평균해수면 기준)는 구조물 상·하단 높이에 보호층(6m)을 포함한 값임

참고2) 지상구조물 입체적 결정 제외

다. 도시계획시설(도로) 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-A	대로 3-A	1. 연장 : 변경없음 2. 폭원 : 변경없음	• 수직방재소 위치 이동 및 도로터널 선형 변경
-	소로 1-A	1. 연장 : 138m (신설) 2. 폭원 : 10.0m (신설)	• 수직방재소 진입로 연결에 따른 도시계획시설(도로) 신설

라. 도시계획시설(방수설비) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	B	방수설비	동작동 316-2번지 일원	62,532.1	감) 79.0	62,453.1	서울시 고시 제2025-227호 (25.4.24)	•도로 중복결정:지상 -동작대로(43㎡) -대로1-67(248㎡) -대로3-A(5,087㎡) •자동차정류장 중복결정:지상 -사당역 복합환승센터(749㎡) •하천 중복결정:지상 -하천(169㎡) •도로 중복결정:지하 -과천대로(1,482㎡) -동작대로(21,340㎡) -현충로(1,461㎡) -광로3-64(929㎡) -소로1-B(69㎡) -소로3-2(158㎡) -소로3-6(112㎡) -소로3-49(72㎡) -기타도로(127㎡) -대로3-A(11,040㎡) •철도 중복결정:지하 -도시철도(4,879㎡) •자동차정류장 중복결정:지하 -사당역 복합환승센터(933㎡) •광장 중복결정:지하 -사당광장(2,047㎡) -이수광장(3,994㎡) •공원 중복결정:지하 -현충근린공원(2,133㎡) •하천 중복결정:지하 -하천(2,963㎡) •입체적 도시계획시설 결정조서 참조

마. 도시계획시설(방수설비) 입체적 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	기점	종점	입체적 결정 범위		최초 결정일	비고
					구분	내용		
기정	B	방수설비	방배동 507-1	동작동 316-2	길이	3,451m	서울시 고시 제2025-227호 (25.4.24)	•도로 중복결정:지하 -과천대로(1,475㎡) -동작대로(21,340㎡) -현충로(1,461㎡) -광로3-64(929㎡) -소로1-B(69㎡) -소로3-2(158㎡) -소로3-6(112㎡) -소로3-49(72㎡) -기타도로(127㎡) -대로3-A(11,080㎡) •철도 중복결정:지하 -도시철도(4,876㎡) •자동차정류장 중복결정:지하 -사당역 복합환승센터(1,004㎡) •광장 중복결정:지하 -사당광장(2,077㎡) -이수광장(3,994㎡) •공원 중복결정:지하 -현충근린공원(2,133㎡) •하천 중복결정:지하 -하천(2,963㎡)
					폭	13.46m		
					높이 (평균해수면기준)	-33.89m(최저심도) -69.72m(최고심도)		
					수평투영면적 (지상구조물 제외)	55,188㎡		

구분	도면표시 번호	시설명	기점	종점	입체적 결정 범위		최초 결정일	비고
					구분	내용		
변경	B	방수 설비	방배동 507-1	동작동 316-2	길이	3,451m	서울시 고시 제2025- 227호 (25.4.24)	- 도로 중복결정:지하 -과천대로(1,482㎡) -동작대로(21,340㎡) -현충로(1,461㎡) -광로3-64(929㎡) -소로1-B(69㎡) -소로3-2(158㎡) -소로3-6(112㎡) -소로3-49(72㎡) -기타도로(127㎡) -대로3-A(11,040㎡) - 철도 중복결정:지하 -도시철도(4,879㎡) - 자동차정류장 중복결정:지하 -사당역 복합환승센터(933㎡) - 광장 중복결정:지하 -사당광장(2,047㎡) -이수광장(3,994㎡) - 공원 중복결정:지하 -현충근린공원(2,133㎡) - 하천 중복결정:지하 -하천(2,963㎡)
					폭	13.46m		
					높이 (평균해수면기준)	-33.89m(최저심도) -69.72m(최고심도)		
					수평투영면적 (지상구조물 제외)	55,109㎡		

참고1) 입체적결정 높이(평균해수면 기준)는 구조물 상·하단 높이에 보호층(6m)을 포함한 값임

참고2) 지상구조물 입체적 결정 제외

바. 도시계획시설(방수설비) 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
방수설비 B	방수설비	1. 면적 변경 : (당초) A=62,532.1㎡ (변경) A=62,453.1㎡ 감) 79.0㎡	수직방재소 위치 이동 및 복합터널 선형 변경

3. 입안사유

- 기존 수직방재소 위치를(방배동 산102-8번지) 토지소유자 및 교육부 의 견을 반영하여 방배동 산100-3번지로 변경하고, 시설 운영을 위한 진·출입 도로(소로1류)를 신설하는 한편, 인근 공동주택 저층에 따른 민 원 해소를 위해 본선 일부 구간의 선형을 변경하고자 도시계획시설(도 로, 방수설비)을 결정(변경)하고자 함

* 실시계획 협의 중 교육부에서 수직방재소 부지(방배동 산102-8번지,당초 수직방재소)는 백석 예대의 교육용기본재산(교지)으로, 사립학교법 제28조에 따라 학생들의 원활한 학습 권 보장을 위해 준치 필요 의견 제시로 수직방재소 위치 변경

4. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구 : 자연녹지지역, 제1종·제2종·제3종일반주거지역, 일반 상업지역, 도시자연공원구역
- 도시계획시설 : 도로, 방수설비, 철도, 자동차정류장, 하천, 광장, 공원, 학교
- 기 타 : 사당·이수 지구단위계획구역

5. 주민 의견 청취 사항

- 열 람 기 간 : 2026. 2. 26 ~ 2026. 3.12.
- 계 재 방 법 : 시보 및 시 홈페이지(도시공간포털)
- 열 람 장 소 : 서울특별시 시설계획과, 도로계획과, 관악구청, 서초구청
- 접 수 의 견 : 의견 없음

6. 관련부서 검토의견

협의부서	의견	조치계획	반영 여부
경찰청 경무담당관	· 경찰청에서 소유 중인 국유재산은 한국 자산관리공사와 용도 폐지 및 유상 사용 허가 시점 등은 관련기관과 협의 후 결정이 필요함을 참고 바람	· 경찰청 소유 토지에 대하여 한국자산관리공사와 협의(무상귀속 등)한 후 협의결과를 첨부하여 재협의 하겠음.	반영
서울특별시 도로관리과	· 도시기반시설본부에서 제출된 ‘보도공사 설계지도점검 조치계획’ (토목부-19007, 25.10.16.)과, 26년2월 시행한 ‘보도공사 설계 매뉴얼(Ver3.0)’ 을 준수	· 기 제출된 ‘보도공사 설계지도점검 조치계획’ (토목부-19007, 25.10.16.)과, 26년 2월 시행한 ‘보도공사 설계 매뉴얼(Ver3.0)’ 을 준수하겠음.	반영
	· 서초성취마을 공공주택지구에 따른 주변도로 정비(안)에 한전·통신 지중화 계획이 있을 시 신설되는 ‘소로(1-A)’ 부분도 지중화 연계·추진	· 현재는 별도의 계획이 없는 것을 확인되었으며, 추후 지중화 연계·추진이 필요시 관련기관과 협의하도록 하겠음.	반영

협의부서	의견	조치계획	반영 여부
	국유재산의 귀속 및 매각(처분), 사용 등에 관해서는 별도로 협의가 필요하며, 무단으로 사용(착공)되지 않도록 주의바랍니다. 해당 건에 대한 도시·군 관리계획 고시 즉시 고시결과 및 편입토지조서를 우리공사로 통보하여 주시기 바랍니다.	결정(변경) 고시 후 고시문 및 편입토지내역 통보하도록 하겠음.	
서울교통공사 토목처	- 이수·과천 복합터널 민간투자사업 관련한 도시 계획시설(도로, 방수설비) 결정(변경)(안)은 우리 공사에서 기획신한 토목차-153I('26.2.11.)호와 같이 다음의 제반 협의서류를 구비하여 우리 공사와 업무협의를 시행될 수 있도록 요청하니 협조하여 주시기 바랍니다. - 제반 협의서류 목록 1) 도시철도 구조물 현황측량 실시 후 측량 결과를 반영한 흠막이 설계도서 가) 측량성과도, 구조물 상관관계 도면(이격거리 등 포함) 나) 굴착시 도시철도 구조물 변위를 실시 간 파악할 수 있는 계측계획 수립(필요시) 2) 흠막이 설계보고서, 지반조사 보고서 3) 단계별 굴착에 따른 도시철도 구조물 안정성검토서 4) 기타 협의에 필요한 도서 등	공사착공 전 제반 협의서류를 구비하여 관련 부서와 업무협의를 하겠음.	반영
서울주택 도시개발공사 도시개발 계획부	- 금회 계획(안)의 도로는 성뒤마을 공공주택지구조성사업(이하 '성뒤마을 사업')의 보도 구간과 접속되는 것으로 계획되어 있어, 해당 접속을 위해서는 지구계획 변경이 필요합니다. 우리 공사에서는 금회 도시계획시설 결정(변경) 결과에 따라 지구계획 변경을 추진할 예정이며, 추진 결과에 따라 필요한 조치를 하시기 바랍니다. - 성뒤마을 사업 내 도로 하부로 「이수·과천 복합터널 민간투자사업」의 각종 시설이 접속되거나 통과하는 것으로 계획되어 있으므로, 해당 사항에 대하여 우리 공사 설계 및 시공부서와 지속적으로 협의를 이행하여 주시기 바랍니다. 또한 성뒤마을 사업에서 설계 변경 등이 어려운 경우에는 자체적인 대안 마련을 하시기 바랍니다.	- 도시계획시설 결정(변경)후 보도 접속 구간에 대하여 관련부서와 지속적으로 협의하도록 하겠음. - 성뒤마을 사업부지내 개설되는 우수관로 및 도로접속에 관한 사항을 공사설계 및 시공 부서와 지속적으로 협의하도록 하겠으며, 설계 변경등이 어려운 경우 대안을 마련하여 협의하도록 하겠음.	반영 반영

협의부서	의견	조치계획	반영 여부
서울주택 도시개발공사 도시개발 계획부	성뒤마을 사업 중 토지 사용이 필요한 경우에는 사전에 별도의 사용계약을 체결하여야 합니다. 사용계약 체결 시에는 성뒤마을 사업에 차질이 발생하지 않도록 필요한 사항을 계약 내용에 포함하여야 하며, 「이수·과천 복합터널 민간투자사업」 공사가 완료된 이후에도 성뒤마을 사업의 준공 등에 지장이 없도록 운영 주체에 의한 원상복구, 지적확정측량에 따른 재시공 이행 등이 포함되어야 합니다.	공사착공 전 성뒤마을 사업 중 토지 사용을 위해 사전에 별도의 사용계약을 체결하도록 하겠으며, 사용계약 체결 시에는 성뒤마을 사업에 차질이 발생하지 않도록 필요한 사항을 계약 내용에 포함하겠습니다. 또한 「이수·과천 복합터널 민간투자사업」 공사가 완료된 이후에도 성뒤마을 사업의 준공 등에 지장이 없도록 운영 주체에 의한 원상복구, 지적확정측량에 따른 재시공 이행 등을 포함하겠습니다.	반영

7. 재원조달계획

가. 재원조달계획

○ 자금조달방안 :

(단위 : 억원)

구 분		금 액	비 고
민간투자비	자기자본	589	
	타인자본	2,242	
재정지원금	건설보조금	2,660	
	보상비	316	
계		5,807	2016년2월1일 불변가격

○ 단계별집행계획 :

(단위 : 억원)

구분	합계	연차별 투자계획					
		2025	2026	2027	2028	2029	2030
총사업비	5,807	303	600	726	1,272	1,508	1,398
민간투자비	2,831	196	391	327	566	669	682
건설보조금	2,660	-	-	399	706	839	716
보상비	316	107	209	-	-	-	-

나. 추진경위

- '17.03. 민간제안서 제출
- '23.12. 사업시행자 지정 및 실시협약 체결
- '24.11. 도시계획시설 결정 열람공고
- '25.04. 도시계획시설 결정 고시 (과천시 구간 '25.05.)

- '25.06.~10. 실시계획 승인 신청 및 관계기관 협의
- '25.08.~09. 사업인정 관련 이해관계자 의견청취
- '26.01. 실시계획 승인 고시(수직방재소 제외)
- '26.02. 수직방재소 변경 등 관계기관 사전협의
- '26.02. 도시계획시설(도로, 방수설비) 변경(안) 입안 신청
- '26.02.~03. 주민 열람공고 및 관련기관 협의

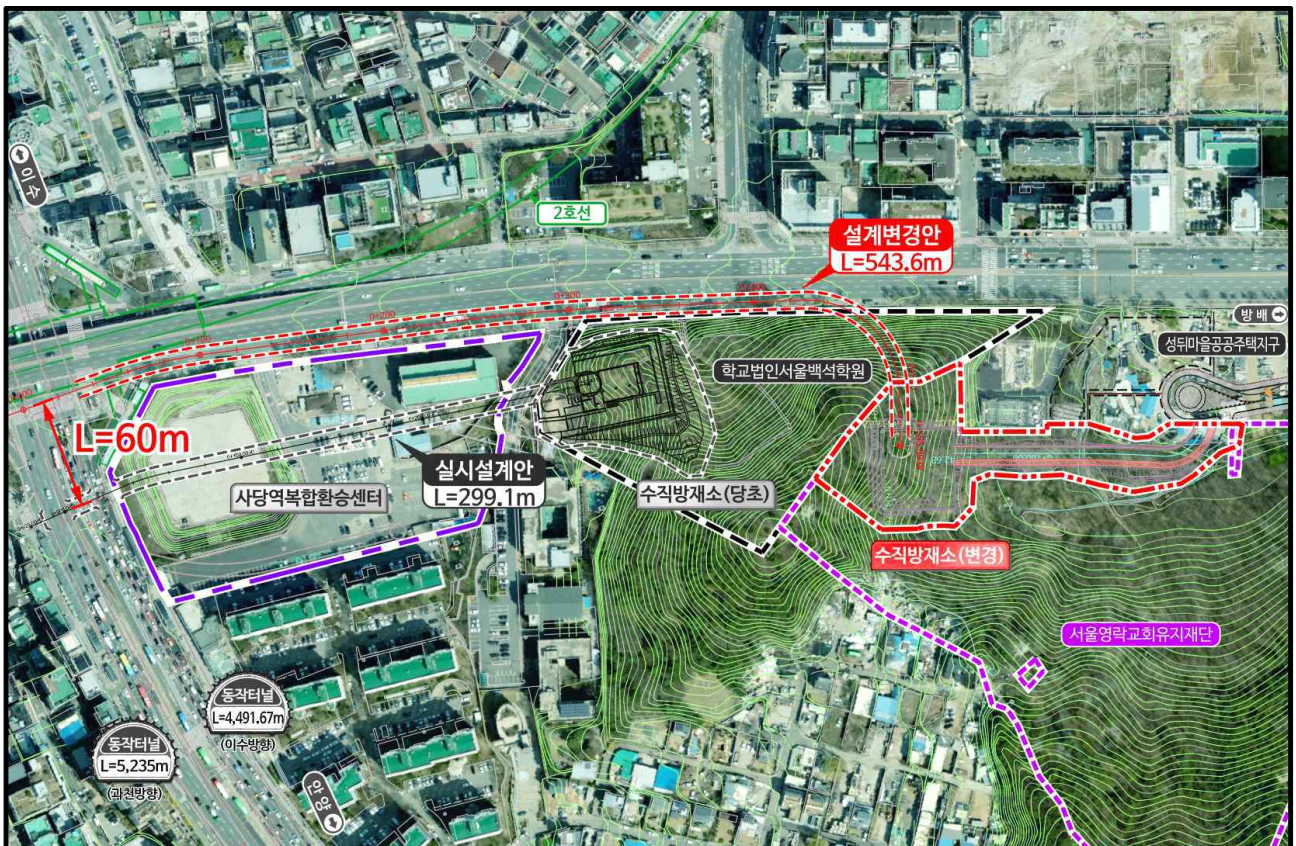
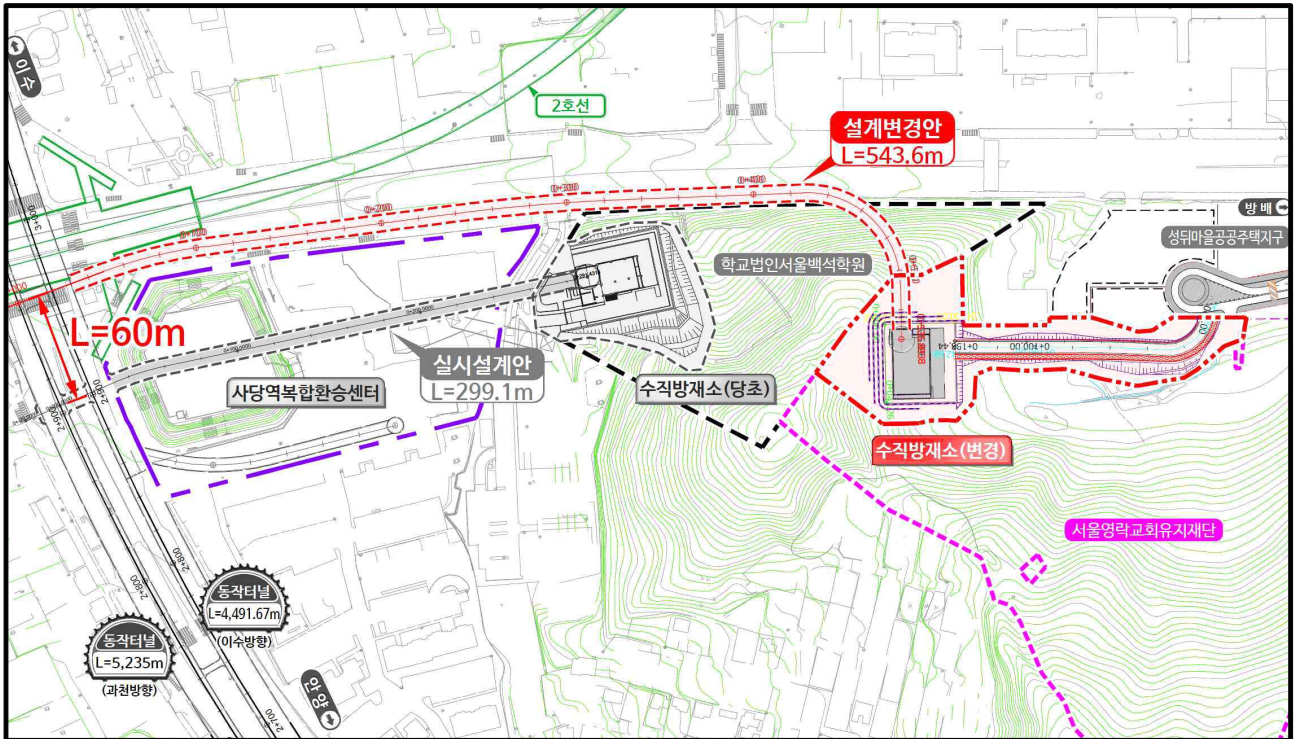
붙임 1. 위치도 및 사업노선 현황 1부

2. 도시계획시설 결정(변경)도(안) 1부

□ 위치도



□ 수직방재소 변경 항공도



□ 이수~과천 사업노선 현황



1. 남태령IC(과천시 진·출입구)



2. 빗물배수터널 수직구#1(사당역 임시저류조 인근)



3. 빗물배수터널 수직구#2(이수역 인근)



4. 동작IC 이수방향(동작대로 이수고가 인근)



5. 동작IC 과천방향(현충로 이수교차로 인근)

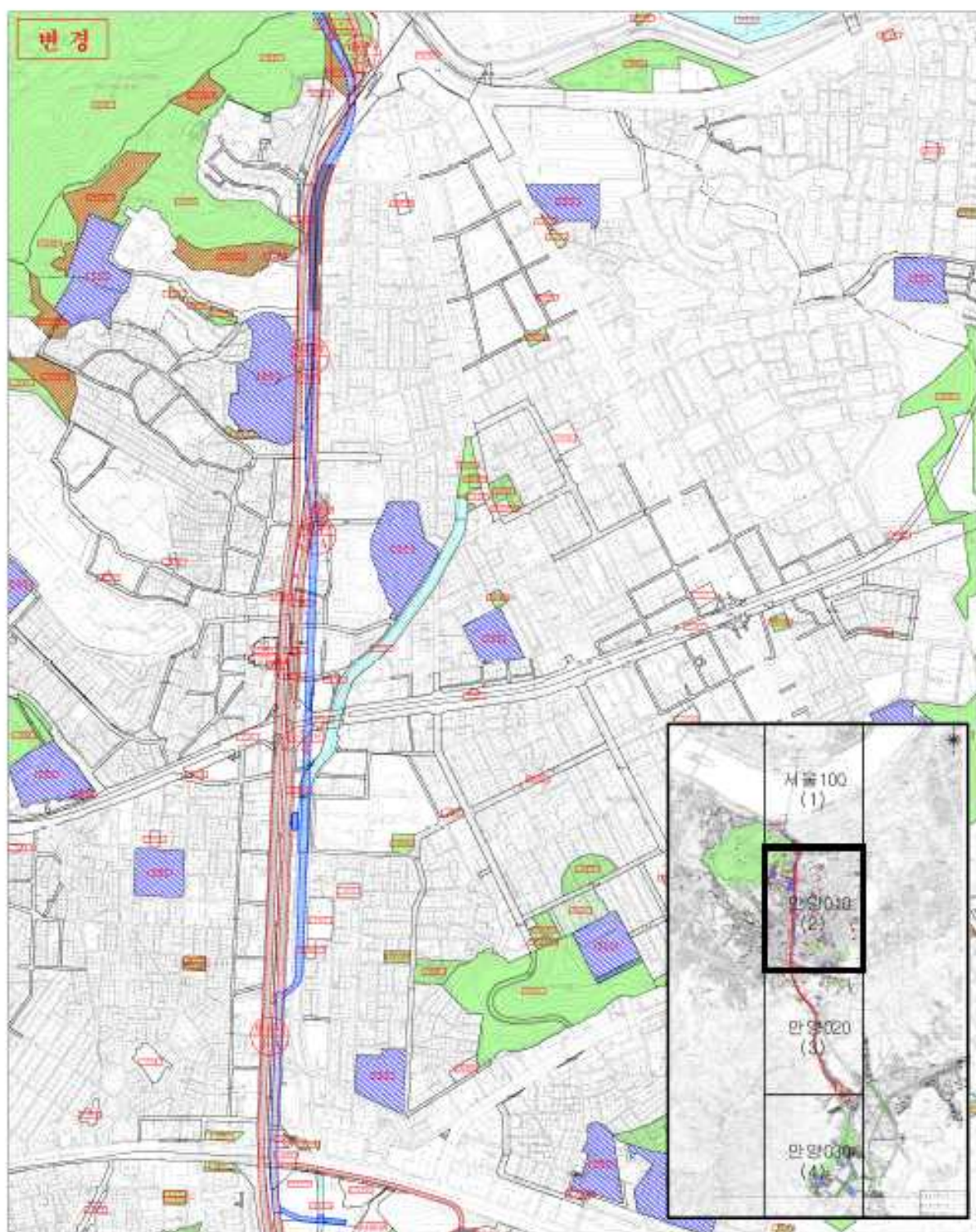


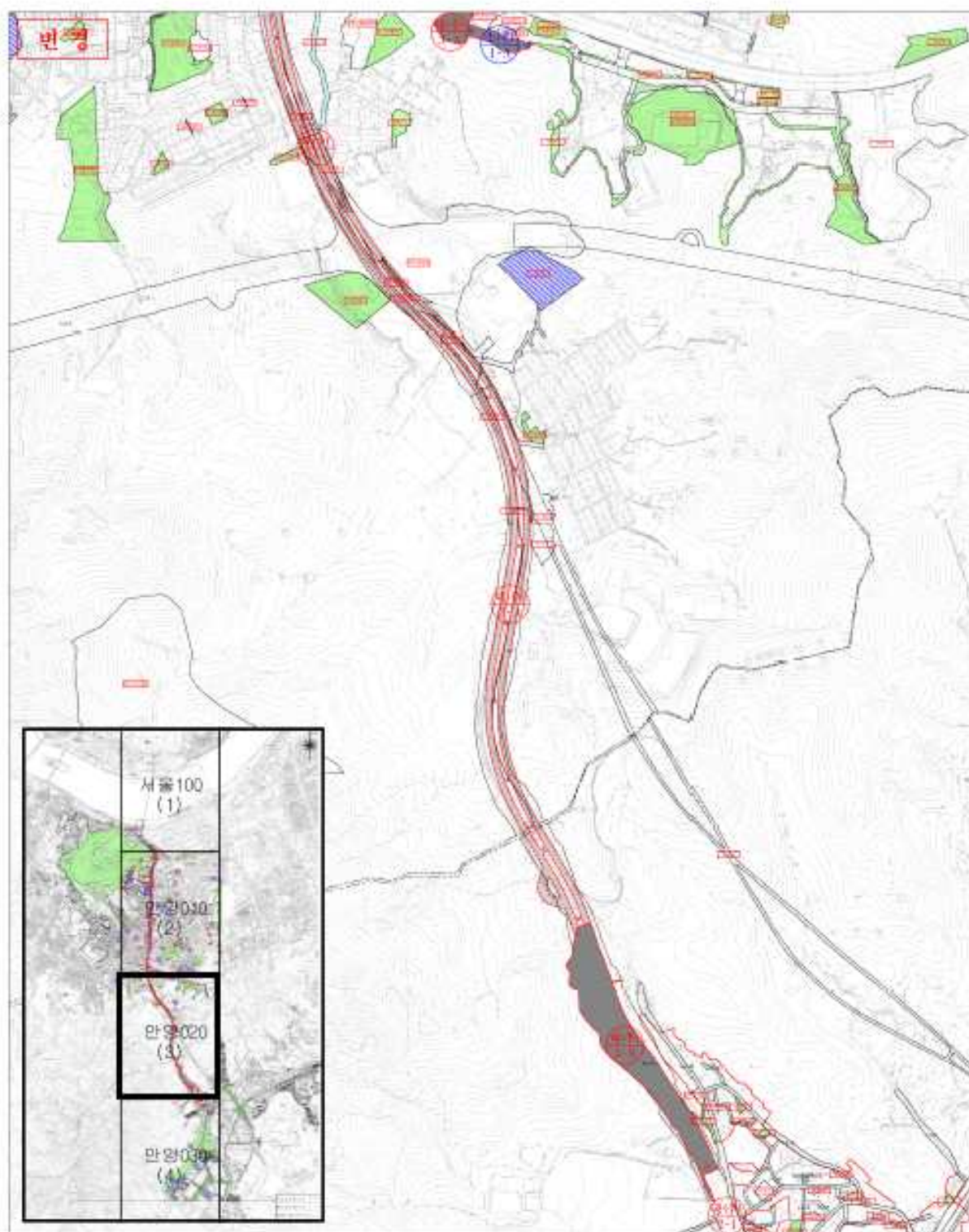
6. 유지관리사무소 및 수직구#3(동작역 인근)



붙임 2 도시관리계획 결정(변경)도(안)







8. 검토의견

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획시설(도로, 방수설비) 결정(변경)을 위한 의견 청취안」은 동작구 이수교차로부터 과천시 관문교차로 일대에서 추진되는 이수~과천 복합터널 민간투자사업 구간(5.61km) 중 서울시 구간(5.16km)에 대한 지하도로 및 빗물배수복합터널 신설을 위해 '25.4월 결정된 도시계획시설(도로, 방수설비)을 변경하고자 하는 것으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제28조1) 및 같은 법 시행령 제22조2)에 따라 시의회 의견청취를 실시하고자 하는 것임

< 대상지 위치 현황 >



- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- 2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정(도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.
 - 가. 도로중 주간선도로(시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량 통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로를 말한다. 이하 같다)

나. 검토 내용

- 이번 의견청취안의 주요 내용은 수직방재소 위치 이동(방배동 산102-8 → 산100-3)과 이에 따른 진입로(소로1-A) 신설, 사업 구간 중 공동주택 부지 저축 구간에 대한 도로 선형 일부 조정을 위한 도시계획시설(도로, 방수설비) 결정 변경을 하고자 하는 것임
- 이번 도시계획시설(도로, 방수설비) 결정 변경안은 단순한 면적 정정이나 기술적 미세조정에 그치는 것이 아니라 변경 자체의 형식적 타당성을 포함하여 각 변경내용이 실제로 불가피한 것인지, 대안 검토는 충분하였는지, 그리고 변경에 수반되는 후속 협의·설계 사항이 적절히 관리될 수 있는지 등에 대한 종합적인 검토가 필요한 사안으로 판단됨

< 도시계획시설(도로, 방수설비) 결정(변경) 총괄 조서 >

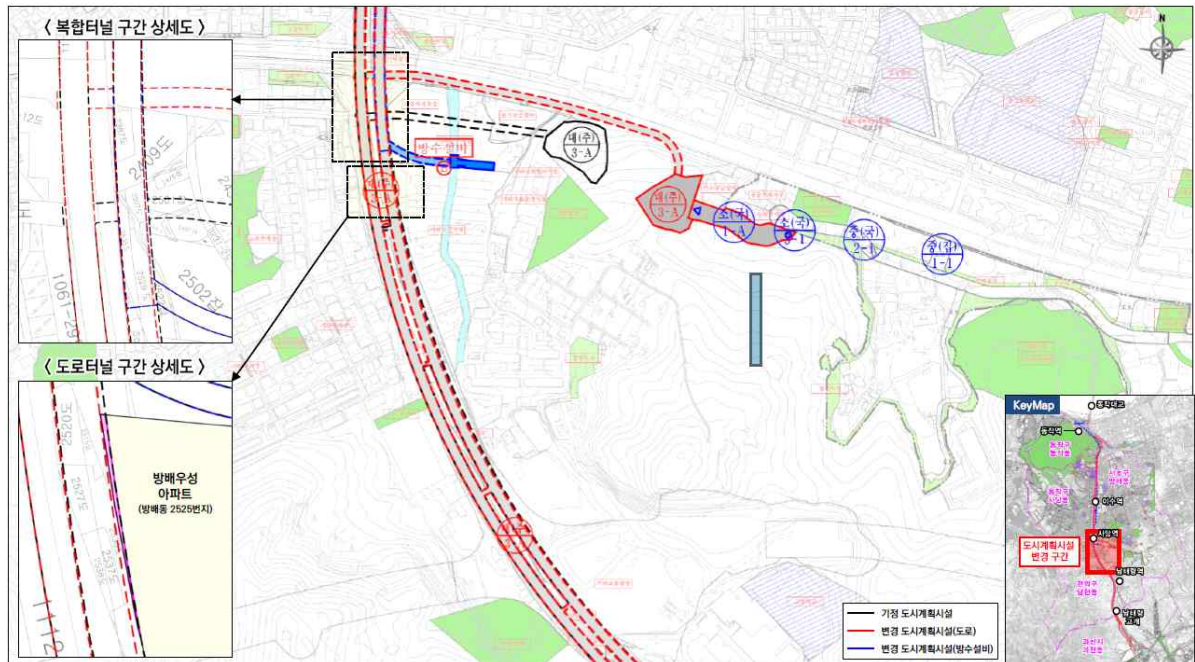
도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	대로	3	A	26.6~50.3	주간선 도로	5,165	관악구 남현동 산93-5	동작구 동작동 산29-3	자동차 전용도로 (지하도로)	과천대로 동작대로	서울시고시 제2025-227호 (25.4.24.)	입체적 결정
변경	대로	3	A	26.6~50.3	주간선 도로	5,165	관악구 남현동 산93-5	동작구 동작동 산29-3	자동차 전용도로 (지하도로)	과천대로 동작대로	서울시고시 제2025-227호 (25.4.24.)	입체적 결정
신설	소로	1	A	10.0	국지 도로	138	서초구 방배동 산100-3	서초구 방배동 686-164	일반도로	-	-	

방수설비 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	방수설비 B	방수설비	동작동 316-2번지 일원	62,532.1	감) 79.0	62,453.1	서울시고시 제2025-227호 (25.4.24.)	입체적 결정

< 도시계획시설(도로, 방수설비) 결정(변경) 상세도 >



“ 수직방재소 위치이동의 경위 및 타당성 ”

- '24.11월 도시계획시설 결정을 위한 열람공고 및 관련기관 협의 당시 수직방재소 예정 부지(방배동 산102-8번지)에 대하여 학교법인 서울백석학원은 경찰경호학부 야외실습장으로 사용중임을 명시하며 계획 수용이 불가하다는 의견을 제출하였음에도 불구하고 서울시는 미반영으로 처리한 바 있음
- 이후 실시계획 협의 과정에서 교육부가 해당 부지는 「사립학교법」 제28조³⁾의 교육용기본재산(교지)으로 학생의 원활한 학습권 보장을 위해 준치가 필요하다는 의견을 공식 회신⁴⁾함에 따라 서울시는 수직방재소 위치를 방배동 산100-3번지로 변경하고자 하는 것임

3) 「사립학교법」 제28조(재산의 관리 및 보호)제28조(재산의 관리 및 보호) ① 학교법인이 그 기본재산에 대하여 매도·증여·교환·용도변경하거나 담보로 제공하려는 경우 또는 의무를 부담하거나 권리를 포기하려는 경우에는 관할청의 허가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항은 관할청에 신고하여야 한다.

② 학교교육에 직접 사용되는 학교법인의 재산 중 대통령령으로 정하는 것은 매도하거나 담보로 제공할 수 없다.

4) 「이수~과천 복합터널 민간투자사업 실시계획 관련 회신」 (교육부 평생학습지원과-4885,2025.7.17.)

- 「사립학교법」 제28조제1항에 따라 학교법인이 기본재산을 매도·증여·교환 또는 용도변경 하고자 할 때에는 관할청의 허가를 받도록 규정하고 있으며 또한 같은 조 제2항 및 같은 법 시행령 제12조5)에 따라 실습 또는 연구시설 등 학교 교육에 직접 사용되는 재산은 매도 또는 담보 제공을 제한하고 있음

〈 최초 결정 당시 관련부서 의견 및 조치계획 〉

협의부서	의견	조치계획	반영 여부
학교법인 서울백석학원	· 방배동 산102-8번지는 본 대학 경찰경호학부 등에서 매학기 교육과정 및 강의계획서에 따라 실습장(야외학습장)으로 운영되고 있음. 또한, 안전상의 문제로 수도방위 사령부와 서초구청의 허가를 득하여 국방부 방공호 제거 및 사유림 재해예방을 위해 많은 비용을 투자하여 공사를 진행하고 있음. 따라서 본 대학에서는 실습장이 부족한 상황으로 해당 부지는 원활한 학사운영 및 재학생들에게 학습권을 제공하기 위해 반드시 필요한 장소로서 서울시에서의 협조 요청은 수용이 불가함	· 수직방재소는 재난발생시 피난대피로 역할 및 화재시 화재연기를 배출하는 목적으로 「지하도로 설계지침(국토부)」 「서울형 지하시설물 안전설계 및 재난대응 가이드라인(서울시)」 등에 따라 설치 계획하였으며, · 입지지역 주변으로 도심지 밀집 주거지역, 국가 지정문화재(역사문화보존지역), 군사제한구역 등 토지행위제한이 발생함에 따라 토지형질변경 시 제한이 없고, 사유지 편입을 최소화 하면서 남부순환로 활용으로 재난 발생시 즉각 대응이 가능한 위치로 계획하였음 · 편입부지 내 토지 및 지장물은 토지보상법 및 감정평가법에 따라 감정평가 후 보상조치할 계획임	미반영

- 서울시 최초 입안 당시 열람공고 및 협의 단계에서 학교측의 이의가 제기되었음에도 불구하고 사립학교법상 처분 제한 여부에 대한 사전검토가 충분히 이루어지지 못한 상태에서 도시계획시설 결정이 이루어졌음
- 그 결과 실시계획 협의 단계에서 교육부 협의 의견을 회신받고 수직방재소 부지 문제가 표면화되자 서울시가 '26.1월 수직방재소를 제외한

5) 「사립학교법 시행령」 제12조(처분할 수 없는 재산의 범위 등) ① 법 제28조제2항에 따라 학교법인이 매도하거나 담보로 제공할 수 없는 재산은 해당 학교법인이 설치·경영하는 사립학교의 교육에 직접 사용되는 재산으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다

1. 교지

- 교사(강당을 포함한다)
- 체육장(실내체육장을 포함한다)

4. 실습 또는 연구시설

- 기타 교육에 직접 사용되는 시설·설비 및 교재·교구

채 실시계획을 승인함에 따라 절차상 비효율을 유발하는 등 행정력 낭비를 발생시켰다는 점에서 향후 동일한 사항이 재발되지 않도록 개선방안 마련이 필요할 것임

- 이번 의견청취안에서 변경하려는 부지는 4개의 부지 대안 중 사업 시행 가능성과 권리관계의 단순성 및 사유지 저축 최소화 측면에서 상대적으로 현실성이 높은 대안으로 판단됨

〈 사당역 인근에 설치 가능한 대안 검토 〉

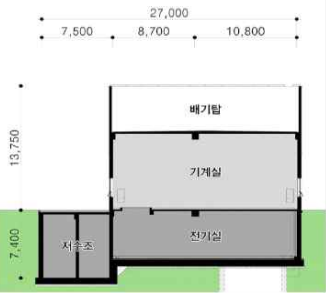
구분	대안① 영락교회 부지	대안② 서울교통공사 부지	대안③ 홈플러스 인근 부지	대안④ 광일운수 부지
위치도				
위치	서초구 방배동 산100-3	서초구 방배동 2434 외 21필지	관악구 남현동 산 69-2	관악구 남현동 산 99-4
소유주	(재)서울영락교회	서울교통공사	곽*훈 외 4인	김*자 외 10인
특징	· 사전협의('25.4.~7.)시 부지 매각동의 · 공사비 약 178억원 증가	· 사당역 복합환승센터 건립 예정으로 사용불가 의견 · 수직방재소 연결터널 지하통과 반대 · 공사비 약 105억원 증가	· 주택·상가 밀집지역 하부통과 · 대형상가(홈플러스) 근접 · 군사제한보호구역 저축 · 공사비 약 60억원 증가	· 토지 소유자 다수 · 군사제한보호구역 저축 · 연장 과다로 추가 수직구 필요 · 공사비 약 220억원 증가

- 한편 변경된 부지(방배동 산100-3번지)는 재단법인 서울영락교회유지재단 소유로 토지소유자 측이 매각에 동의⁶⁾한 것으로는 확인되나 재단법인 기본재산의 처분은 정관변경과 이사회 의결 및 주무관청 허가 등 필요한 내부절차를 거쳐야 효력이 발생하는 바 서울시는 실시계획 변경 승인 전까지 관련 절차가 적법하게 이행되었는지 여부를 확인하여

6) 「수직방재소 및 인입도로용 부지 매각 요청에 대한 회신」(영락유재 2025-16, 2025.7.13.)
 1. 수직방재소 설치 및 인입도로용 부지를 위해 방배동 산100-3 토지 일부에 대한 매각요청에는 원칙적으로 동의함
 2. 부지 매각을 위한 절차는 해당 면적과 위치가 확정된 후 재단의 이사회와 영락교회 당회의 승인을 거쳐 중구청의 매각 승인이 이루어져야 함
 3. 매각 후 본 재단의 잔여 토지가 인입도로면에 최소한 15m 이상이 수평으로 연접하고, 인입도로의 원활한 사용을 위해 도로변에 차단물 설치가 되어지지 않을 것을 요구함
 4. 토지 매각에 따른 적절하고 충분한 보상을 기대하는 바, SH공사의 서초성뒤마을 토지수용의 예와 같은 번거로움을 피할 수 있도록 협조바람

향후 사업추진에 문제가 발생하지 않도록 만전을 기해야 할 것임

< 수직방재소(기정, 변경) 개요 >

구분	기정	변경	구분	내용	단위	수량	비고
평면도			기정	대지면적	㎡	5,296.00	
				건축면적	㎡	565.03	
단면도				연면적	㎡	1,251.03	
				건물구조	-	철근 콘크리트조	
				기타시설	-	주차4대	
			변경	대지면적	㎡	4,919.00	소로 제외
				건축면적	㎡	755.19	
				연면적	㎡	1,392.88	
				건물구조	-	철근 콘크리트조	
				기타시설	-	주차4대	

※ 연결터널 연장증가(299.1m → 543.6m)에 따른 환기시설(축류팬) 크기 증가로 인한 기계실 면적 증가

- 또한, 수직방재소 위치가 이동됨에 따라 연결터널 연장이 299.1m에서 543.6m로 약 244m 증가하고 이에 연동하여 환기시설 규모 확대와 기계실 면적 증가로 건축면적 및 연면적이 증가하게 되었으며 이는 변경된 입지 여건으로 인한 불가피한 조정이라 할 것임
- 향후 도시계획시설 결정·변경 시 사업부지의 권리관계 및 관련 법령상 처분 제한 여부를 충분히 검토하여 유사한 계획 변경이 반복되지 않도록 재발방지 대책 마련이 필요하다 할 것이며, 민간투자사업이라 하더라도 도시계획시설 결정의 주체는 서울시이므로 사유지 수용 등 후속 절차가 수반되는 경우에는 시설 결정 전에 그 이행 가능성을 면밀히 확인하여 계획 확정 이후 불필요한 변경이 발생하지 않도록 해야 할 것임

“소로1-A 신설의 필요성과 설계적정성”

- 수직방재소는 지하도로에 화재 등 재난 발생 시 피난 대피로의 역할과 배연을 목적으로 설치하며 ‘서울시 지하시설물 안전설계 및 재난대응 가이드라인’⁷⁾에 따라 수직안전구 입구까지 소방차·긴급차량의 접근로 확보가 필요함
- 이번 의견청취안에서 수직방재소 위치 이동에 따라 소로1-A(L=138m, B=10.0m)를 신설하는 것은 단순한 부대도로가 아니라 수직방재소의 긴급 대응 기능을 실질적으로 담보하기 위한 기반시설로서 그 필요성이 인정된다 할 것임

< 수직방재소 및 도로 신설 현황 >



- 다만, 신설되는 소로1-A는 일반적인 생활도로가 아니라 방재시설 운영과 비상 대응을 뒷받침하는 기능성 도로이므로 향후 실시계획 변경 승인 단계에서 도로 폭원, 곡선부 처리, 소방차·긴급차량의 진입에 필요한 회전반경 및 구조 기준 충족 여부 등 설계 적정성을 면밀히 확인할 필요가 있음

7) 서울특별시 소방재난본부, 서울형 지하시설물 안전설계 및 재난대응 가이드라인

㉔ 수직안전구

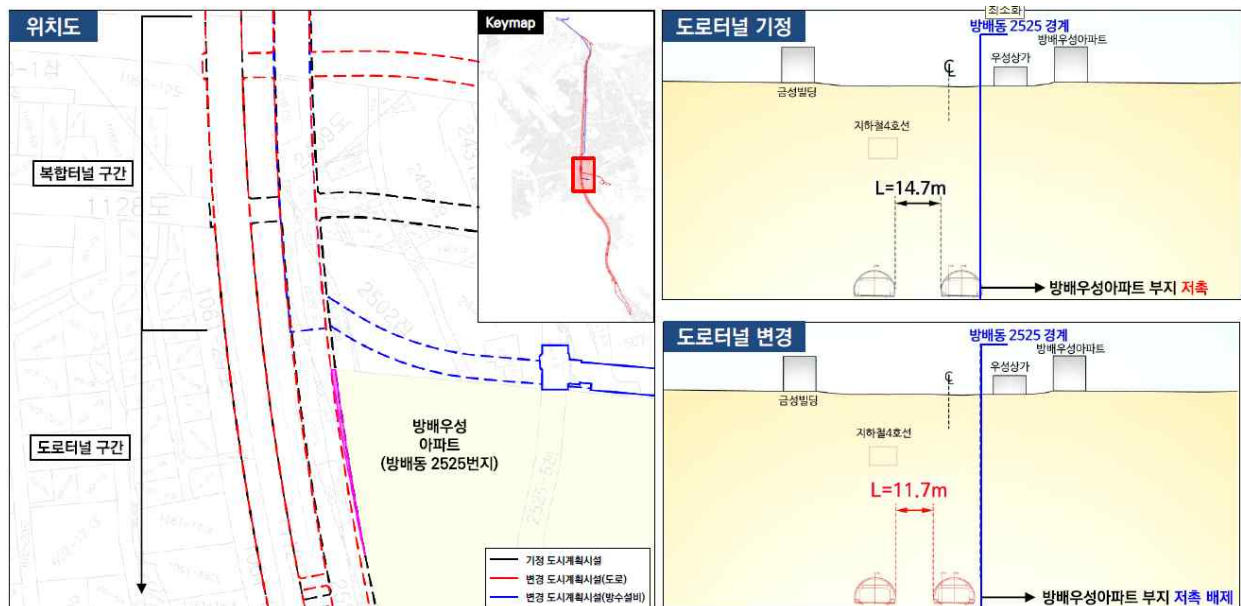
야수직안전구는 매 2,000m 내외의 간격으로 설치하며, 수직안전구 입구까지는 소방차, 긴급차량 등이 진입할 수 있을 것

- 아울러, 소로1-A 및 관련 시설이 성뒤마을 공공주택지구 조성사업과 접속·중첩되는 만큼 지구계획 변경, 토지 사용계약, 공사 완료 후 원상복구 등 후속 절차가 차질 없이 이행될 수 있도록 관계기관 간 협의 상황을 지속적으로 점검해야 할 것임

“도로(복합)터널 일부 선형 변경”

- 이번 의견청취안은 도로 본선구간 중 인근 공동주택 부지(방배우성아파트, 방배동 2525번지)에 저촉되는 일부 구간의 선형을 조정하려는 것으로 사유재산 저촉에 따른 주민 민원을 해소하여 원활한 사업 추진을 위해 필요하다 할 것임

< 도로터널 변경 현황 >



- 다만, 선형 조정 과정에서 발생한 터널 이격거리 축소는 인접 터널 간 굴착 시 상호 영향을 가중시켜 안전사고 위험을 높일 수 있다는 점에서 향후 실시계획 변경 승인 및 착공 단계에서 관련 설계 기준 충족 여부와 시공 안전성에 대한 면밀한 검토가 이루어질 수 있도록 서울시의 지속적인 점검 및 관리가 필요함

다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 도시계획시설(도로, 방수설비) 결정(변경)을 위한 의견 청취안」은 이수~과천 복합터널 민간투자사업의 원활한 사업 추진을 위해 수직방재소 위치 이동과 이에 따른 진입도로 신설 및 인근 공동주택 부지 저축 구간의 도로 본선 일부 선형 조정을 내용으로 하는 도시계획시설(도로, 방수설비) 결정 변경에 대한 사항임
- 이번 수직방재소 위치 이동은 최초 도시계획시설 결정 당시 학교법인의 수용 불가 의견이 명시적으로 제출되었음에도 관련 법령과 제약사항에 대한 충분한 사전 검토와 실질적인 관계기관 협의 없이 시설 결정을 진행한 결과로 인해 발생하였다는 점에서 향후 부실한 초기 협의로 인한 절차 지연과 행정력 낭비가 재발되지 않도록 대책 마련이 필요함
- 또한 변경 부지는 대안 비교 결과 사업 시행 가능성, 권리관계의 상대적 명확성 및 사유지 저축 최소화 측면에서 현실적인 대안으로 판단되나, 변경 부지 역시 소유자 측의 내부 의사결정 및 주무관청 허가 등 필요한 절차가 남아 있는 만큼 서울시는 실시계획 변경 승인 전까지 관련 절차의 이행 여부를 면밀히 확인해야 할 것임
- 소로1-A 신설은 변경된 수직방재소의 운영과 비상 대응 기능을 뒷받침하기 위한 필수 조치로서 그 필요성이 인정되며, 도로의 기능에 맞는 설계 적정성과 관계기관 협의사항의 이행 여부는 실시계획 변경 승인 과정에서 충실히 점검할 필요가 있음
- 본선 일부 선형 변경은 공동주택 부지 저축 관련 민원을 해소하기 위한 조정으로서 그 필요성이 인정되나 이에 따라 터널 간 이격거리 축소 등 시공 안전성과 관련된 쟁점이 수반되는 만큼 실시계획 변경 승인 및 착공 단계에서 설계 기준 충족 여부와 구조 및 시공 안전성에 대한 면밀

한 검토가 이루어질 수 있도록 관리할 필요가 있음

- 이번 의견청취안은 최초 시설결정 단계에서 사업부지의 권리관계, 관계 법령상 처분 제한 여부 및 후속 절차의 이행 가능성 등에 대한 사전 협의와 검토가 미흡하였음을 보여주는 대표적인 사례로 향후 서울시는 도시계획시설 결정의 권한과 책임 주체로서 시설결정 이전 단계에서 관련 쟁점과 관계기관 협의 필요사항을 보다 면밀히 확인하고 이를 계획에 충실히 반영하여 사업 확정 이후 불필요한 변경이 반복되지 않도록 주의할 필요가 있다 할 것임