

서초동 1310-15 스킨존 내 공공지원
민간임대주택 건립 반대 청원
검 토 보 고

2021. 02. 26.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 경 과

- 청 원 자 : 서울시 서초구 서운로 홍종규 외 1,529명
- 소개의원 : 문 병 훈 (도시계획관리위원회)
- 접수일자 : 2021. 02. 19 (36번)
- 회부일자 : 2021. 02. 22

2. 청원요지

- (주)국본은 서초구 서초동 1310-15 토지에 역세권 청년주택사업을 서울시로 제안하였으며, 사업내용에는 제3종일반주거지역에서 일반 상업지역으로 용도지역을 변경하는 사안이 포함되어 있음.
- 그러나 대상지로부터 50m 이내에 서초초등학교가 위치하고 있어 학생들의 통학안전 등 교육환경이 침해될 우려가 있고, 이 지역 일대가 내수재해구역에 해당되는 바 제안된 건축규모(지하 5층, 지상 20층)로 건축할 경우 주변 지반 또는 건물의 균열, 붕괴 위험으로 지역주민의 안전이 위협되며, 고층고밀 건축으로 주변 주민들의 일조권, 조망권, 재산권, 사생활 침해 등도 우려되는 상황임.
- 이 지역에 상업지역으로의 변경을 수반한 고층고밀 청년주택 개발은 관련 법령 및 2030 서울플랜 상 도시관리 원칙에도 위배될 것으로

보이며, 청년들에게 저렴한 가격으로 주택을 공급하겠다는 공익적 목적도 달성하기 어려울 것으로 예상됨.

- 이와 관련하여 서초구청에서도 이 사업의 문제점을 검토하여 ‘부동의’ 의견을 전달한 바 있음. 이에 서초구청, 서초초등학교 학부모, 서초4동 주민들의 의견을 반영하여 서초동 1310-15번지 일대 역세권 청년주택 건립 반대를 청원하는 바임.

3. 소개의원 청원 소개 요지

- 서초동 1310-15번지에 진행되는 역세권 청년주택 건립 사업은, 대상지로부터 50m 이내에 위치한 서초초등학교 학생들의 통학안전과 교육환경을 침해하고, 내수재해구역 내 고층고밀 건축으로 지역 주민의 안전을 위협함은 물론 일조권, 조망권, 재산권, 사생활 침해 등 복지를 저해하는 문제를 야기함.
- 또한 역세권 청년주택의 과도한 용도지역 상향은 관련 법령 및 2030 서울플랜에도 반하는 측면이 있고, 주변 임대 시세를 고려할 때 청년층의 주거안정이라는 공익적인 목적을 달성하지 못할 것으로 예상됨. 이에 서초구청에서도 2021.1.26. ‘부동의’ 의사를 전달한 바 있음에도 서울시에서 이 사업을 그대로 진행하는 것은 부당한 측면이 있다고 생각되는 바 이 청원을 소개함.

4. 검토의견

청원의 개요 및 주요내용

- 이 청원은 서초구 서초동 일대 강남역세권 내 서초초등학교 인근에 위

치한 부지(서초동 1310-15)에 진행 중인 역세권 청년주택 건립에 대하여 서초초등학교 학부모 및 인근 주민 등 1,529인이 반대의견을 제시한 것으로, 주민들이 사업을 반대하는 이유는 크게 세 가지 분야로 구분해 볼 수 있으며, 세부 사항을 요약하면 다음과 같음.

▶ **초등학교 교육환경 부(不) 영향에 관한 사항**

- 보행안전 위협
- 교육환경 침해
- 공사 중 위험성 및 유해성

▶ **주변 지역 영향에 관한 사항**

- 지반침하 및 주변 건축물 균열·붕괴 위험성
- 주변 주거지 일조·조망·사생활 침해
- 지역 가치 하락

▶ **사업의 적법성과 실효성 관련 사항**

- 형식적 절차 진행 문제
- 대상지 요건 및 용도지역 변경 위법성
- 청년 주거안정 실효성 부족

□ **청원 대상 사업지 개요 및 건축계획안**

- 사업지는 서초아파트지구내 제3종일반주거지역으로 10미터, 8미터 두 개 도로에 면한 면적 2,140.8㎡ 규모의 노후 연립주택으로 이용 중인 대지로,

- 역세권 청년주택 건립계획안에 따르면 건폐율 59.82%, 상한용적률 810.88% 지하5층, 지상20층, 총 358세대(공공임대 121세대, 민간임대 237세대) 주차대수 149대 규모의 중정형 주택구조로 제안되었음.

〈청원 대상 사업지 개요〉

- ▶ 위 치: 서초구 서초동 1310-15
- ▶ 면 적: 2,140.8㎡
- ▶ 도시계획사항: 제3종일반주거지역, 서초아파트지구
- ▶ 사업시행자 : (주)국본



〈사업대상지 내 주차계획(안)〉

구분	계획	법정	산출근거	
공동주택	116 대	80 대	전용 30㎡이하 : 200 세대 × 0.25 = 50.00 대 전용 60㎡이하 : 99 세대 × 0.30 = 29.70 대	300 세대이하
		35 대	전용 30㎡이하 : 40 세대 × 0.50 = 20.00 대 전용 60㎡이하 : 19 세대 × 0.80 = 15.20 대	300 세대이상
근생시설	26 대	23 대	3,044.09㎡ / 134㎡ = 22.72 대	
문화시설	7 대	6 대	625.23㎡ / 100㎡ = 6.25 대	
합계	149 대	144 대		

□ 추진경위

- 서초동 1310-15번지 일대 역세권 청년주택사업은 2019년 10월 사업계획안이 서울시로 접수된 이 후 사전자문단 검토를 거쳐 2020년 6월 11일 민간임대주택 통합심의위원회(이하 '통합심의위원회') 사전자문을 거쳤고, 2020년 12월 18일부터 2021년 1월 22일까지 주민열람공고를 마쳤음.
- 당초에는 주민열람공고를 12월 18일부터 12월 31일까지 14일 간 시행할 예정이었으나, 공고 시작일로부터 7일째 되는 12월 24일 사업대상지에 주민열람공고 관련 현수막이 게시되면서 지역 주민들이 이 사업을 인지하게 되었으며, 주민들의 문제제기로 인해 서울시는 열람공고를 2021년 1월 22일까지로 22일을 연장·시행한 것으로 파악됨.

〈사업 추진경위〉

- ▶ 2019. 10. 28. 역세권 청년주택사업 계획안 접수
- ▶ 2019. 11. 5. 사전검토단 회의
- ▶ 2020. 04. 14 통합심의위원회 사전자문 신청
- ▶ 2020. 04. 28 통합심의위원회 사전자문 (결과 : 재자문)
- ▶ 2020. 05. 26 통합심의위원회 사전자문 조치계획 접수
- ▶ 2020. 06. 11 통합심의위원회 사전자문 (재자문)
- ▶ 2020.12.18.~2021.1.22. 주민열람공고
- ▶ 2021.02.19. 청원서 접수

□ 검토사항

1) 초등학교 교육환경 부(不) 영향에 관한 사항

- 청원인들은 초등학교 등하교 시간을 비롯한 초등학생들의 보행안전 문제와, 인접 고층건축물로의 학습환경 노출 및 유해용도 입지 등 교육환

경 침해 문제, 공사 시 소음·분진 발생 및 공사차량 진출입에 따른 공사 중 안전 위협 문제를 제기하고 있음.

- 사업대상지는 「교육환경보호법」 상 교육환경보호구역 중 ‘절대보호구역¹⁾’에 해당하며, 「어린이·노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙」 (이하 ‘규칙’)에 따른 ‘어린이 보호구역’(이하 ‘스쿨존’, 붙임-1 참조)에 접하고 있음. 따라서 관계 법규에 따라 초등학생 보행안전과 유해용도 입지 제한과 초등학생 보행 안전에 필요한 조치를 취하도록 규정하고 있음.
- 특히 청원인들은 사업대상지 진입로가 10미터, 8미터 도로로 협소한데도 불구하고 다수의 학생들이 통학하는 주 통학로인데 반해 위 사업의 규모는 주차대수 149대, 최고 20층 규모의 대규모 건축물로 계획되어 학생들의 보행안전을 보장할 수 없어 이 사업은 불허되어야 한다는 입장임.
- 서울시 주관부서는 이에 대해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 (이하 ‘운영기준’)의 부설주차장 공간적 배분 규정에 따라 계획주차장 총 149대 중 이 건축물 건축에 따른 승용차량 이용 수요는 약 45%(67대)이며, 나머지 55%(82대) 주차공간은 거주자 우선주차, 인근 주민 이용을 위한 외부개방 등으로 계획되어 현재 주변지역의 노상주차·불법주차 수요를 이 주차장으로 유인·흡수할 경우 대상지 인근의 보행환경 문제를 다소 개선할 수 있다는 입장임²⁾.

1) 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조 (교육환경보호구역의 설정 등) ① 교육감은 학교경계 또는 학교설립예정지 경계(이하 “학교경계등”이라 한다)로부터 직선거리 200미터의 범위 안의 지역을 다음 각 호의 구분에 따라 교육환경보호구역으로 설정·고시하여야 한다.

1. 절대보호구역: 학교출입문으로부터 직선거리로 50미터까지인 지역(학교설립예정지의 경우 학교 경계로부터 직선거리 50미터까지인 지역)
2. 상대보호구역: 학교경계등으로부터 직선거리로 200미터까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역

- 또한 「교육환경보호법」 상 교육환경보호구역 중 ‘절대보호구역’은 학교의 양호한 교육환경 보호를 위하여 유해시설 등 입지를 제한하는 제도로³⁾, 이 사업의 주 용도는 주거, 근린생활시설, 문화집회시설 등으로 「교육환경보호법」 상 유해용도에 해당하지 않고, (교육환경보호구역 내 제한용도는 붙임-3 참조) 스쿨존 관리규정에 의거 위 대상지 일대는 이미 차량 운행속도 저감 단속 CCTV, 옐로카펫 등 교통사고 예방을 위한 도로교통안전 시설물이 설치되어 있어 보행안전 위협문제로 이 사업 인허가를 위한 후속 절차 이행을 중단하기는 어렵다는 입장임.



〈서초초등학교 인근 스쿨존 구역 현황〉 〈서초초 레드카펫 설치 사진(‘17.7.5일자 파이낸셜 뉴스)〉

○ 초등학교 건축물 외벽으로부터 대상지까지 최단거리가 약 50m에 불과하고, 주차대수 148대 규모의 차량이 직간접적 교통유발수요를 야기한다는 점은 부인할 수 없는 사실이기에 시간대별 학생들의 후문 이용 현황, 이동패턴 등 면밀한 보행 실태와 차량 이용 실태 조사를 바

- 2) 운영기준 3-3-8에 따르면 나눔카(15%), 장애인·유자녀·생업용(18%), 상가 등 비주거용(12%)를 포함하여 총 주차대수의 45% 수준인 67대 가량이 건물 이용 수요로 추정되며, 장애인, 유자녀, 생업용 등 필수 입주자 수요가 30%를 초과하는 등 사유 발생 시 주차공간 배분계획이 변동될 수 있음. (붙임-2 참조)
- 3) 이 구역 내에서 사업이 시행될 경우 교육환경보호위원회 심의를 거쳐야 하나, 이 사업은 「민간임대주택 특별법」에 따른 촉진지구로 ‘통합심의위원회’를 통해 계획결정 및 사업계획인가가 이루어짐. 통합심의위원회 구성원 중 ‘교육환경보호위원회’ 위원이 포함되어 있음.

탕으로, 등하교 시간의 차량이용 제한, 특정시간 대 운행속도 제한 강화, 고원식 횡단보도 설치, 연속된 보행패턴과 포장재 설치 등 보행안전 위험성을 최소화할 수 있는 다각도의 조치 방안을 서울시, 서초구, 서초초등학교, 사업자가 협의하여 마련할 필요가 있다고 판단됨.

- 한편, 청원인들은 초등학교 근거리에서 공사가 진행될 경우 공사차량 진출입으로 인한 학생 보행 위협, 소음 및 분진 발생 등으로 학습환경을 해칠 수 있다는 점을 우려하고 있음.
- 이와 관련하여 용산초등학교 인근 삼각지역세권 청년주택의 경우 초등학교로의 피해를 최소화하기 위하여 통학시간 대 공사차량 운행 제한, 통학로 내 화물차량 진입금지, 건물과 담장에 계측기를 부착하고 유해성을 상시 모니터링하는 등의 조치를 통해 갈등을 해결한 사례⁴⁾가 있음을 참고하여, 서울시, 서초구, 서초초등학교, 사업자 간 협의를 통해 이 지역 여건에 맞는 안전 조치 방안을 마련할 필요가 있으며, 사업자는 합의된 조치사항을 충실히 이행토록 하여 안전 위협의 최소화를 위해 노력해야 할 것임.

2) 주변 지역 영향에 관한 사항

“지반침하 및 주변 건축물의 균열·붕괴 위험”

- 이 지역은 강남역 일대의 기슭폭우 등 피해가 발생한 지역으로 「자연재해대책법」에 따른 ‘내수재해위험지구’임. 이에 청원인들은 공사기간 4년간 내수재해 위험지구에 위치한 사업지는 물론 주변 건축물의 지반 침하 우려가 있고, 장기적으로는 지하수를 높여 인근 토지의 지반 침하

4) 용산초등학교, 수락초등학교 인근 공사안전조치 사례는 붙임-4. 참조

로 싱크홀 발생 빈도가 높아져 안전 문제를 근본적으로 우려하고 있음.

〈강남역 및 서초동 내수재해위험지구 현황〉

구분번호	지구명	위 치	예상 침수지역 (㎡)	위험지구 선정		비고
				선정 /제외	사 유	
IN-22-004	강남역 일대	서초구 서초동 강남구 역삼동	248,400	선정	침수피해 이력지역(01,10,11년)으로 교부 래길 구간 및 강남역 일대 관로와 저지대 환경사 구간 통수단면 부족 등 배수불량으 로 침수피해 발생가능 지역	
IN-22-005	서초동	서초구 서초동, 반포동, 강남구 논현동	70,650	선정	침수피해 이력지역(01,10,11년)으로 환경 사 구간 관로 통수단면 부족 등 배수불량 으로 침수피해 발생가능 지역	

※ 출처 - '서울특별시 풍수해 저감 종합계획'(2016.9.15.)

- 이에 대해 서울시는 이 사업과 관련한 지하안전영향평가 시 지반안정성과 관련하여 흙막이 안정검토, 주변 지반 영향검토, 지하수위 변동검토, 우기시 강우에 대한 안정검토 등을 수행하였으며, 사업자가 제출한 재해영향성 검토 결과, 대상지는 기 개발지에 입지함에 따라 사업시행으로 인한 강우 유출이 증가되지 않고, 내수침수 위험 또한 가중시키지 않을 것으로 판단하고 있음.
- 또한 '서울특별시 풍수해 저감 종합계획'(2016.9.15.)의 '내수재해위험지구 관리방안'⁵⁾에 따라 강남역 일대 침수피해 방지대책 공사를 진행 중('18.2~'22.3)으로 사업대상지의 준공 예상 시기가 2023년 이후인 점을 감안하면 입주 시에는 내수침수위험요인이 해소될 것으로 전망하고 있음.
- 신축공사로 인한 주변 건축물의 균열, 붕괴 위험성에 대하여는 향후 굴착공사 계측관리 계획 수립, 사후 지하안전영향평가와 지방건축위원회의 굴토심의 절차가 있어 절차 이행 결과에 따라 사업대상지 및 주변지

5) 하수도시설 개선, 빗물저류소 확충, 시민참여 빗물받이 관리강화 등(세부 사항은 붙임-5 참조)

역의 안전 위험성 저감 방안을 도출할 수 있으며, 문제 여하에 따라서는 주차장 규모 축소조정을 통해 지하층 개발규모를 축소 조정하는 방안도 면밀히 검토해 볼 필요가 있다고 판단됨.

“주변 주거지 일조·조망·사생활 침해”

- 사업대상지는 현재 일반상업지역으로 계획 중이며, 일반상업지역 내에서는 일조와 관련된 건축 규정 적용이 배제되어 법적 문제는 없으나, 일조 시뮬레이션 결과에 따르면 사업시행으로 인해 북측 아파트 단지(롯데캐슬클래식)의 일조 불만족 세대가 11세대 증가하는 것으로 나타나 건축물 층수 또는 배치 등 건축계획 조정을 통해 일조 피해 저감방안을 강구할 필요가 있겠음. (일조 분석자료는 붙임-6 참조)
- 또 조망과 관련해서는 이미 이 지역 일대가 아파트, 오피스텔, 상업지역 개발 등으로 조망 간섭이 일어나는 상황이며⁶⁾, 그림에도 불구하고 주변 지역을 고려하여 조망 간섭을 최소화할 수 있는 건축계획 수립이 필요하며, 주변 주거지의 사생활 침해 우려 역시 차광막 설치 등 사생활을 보호할 수 있는 조치를 마련할 필요가 있음.

“지역 가치 하락”

- 최근 역세권 청년주택이 근본적으로 임대주택으로 인식됨에 따라 지역 가치 하락에 대한 우려가 제기되고 있으나, 청년주택이 입지한다고 지역가치가 하락할 것이라는 단정적 주장은 다소 무리한 측면이 있음.

6) 대상지 주변으로 강남오피스텔(15층), 한서그린빌리지(10층), 두산위브트레지움아파트(17층), 서초롯데캐슬클래식아파트(15~27층)이 있는데, 조망권이 개인의 사유권인지 공공재인지에 대해서는 논란이 지속되고 있고, 기존 건축물도 준공 당시 그 전에 있던 건축물의 조망을 가리는 원인을 제공해 온 점 등을 감안할 필요가 있으며, 사생활 침해 역시 현재 사업대상지인 서초빌라(3층)가 주변 아파트로부터 그 간 사생활 침해를 받아온 점을 고려할 필요가 있음.

- 이와 관련하여 아직 준공된 청년주택이 많지 않으나, 합정역세권 청년주택(2020.4. 입주) 주변 건축물의 실거래가를 비교해 본 결과, 특별히 주변 아파트의 가격이 하락되었다고 보기 어려우므로 (붙임-7 참조), 향후 준공된 청년주택을 대상으로 준공 전후의 주변지역 거래가격 변화를 면밀히 분석해볼 필요가 있음.

3) 사업의 적법성과 실효성

“절차의 형식적 이행 문제”

- 청원인들은 이 사업이 최초 주민제안(2019.10.28.) 된 이 후 약 1년 2개월이 지난 시점에서 주민들이 인지하게 되었으며, 특히 2주간의 주민 열람공고 개시일(2020.12.18.)로부터 약 1주일이 경과한 2020.12.24.일에 공람공고 플랭카드를 게재함으로써 형식적으로 주민의견 수렴을 하려 했던 것이 아니냐는 의혹을 제기함. 또한 서초구청에서 협의의견 회신 시 ‘부동의’ 의사를 밝혔음에도 서울시가 이를 무시하고 강행하는 것에 대해 반발하고 있음.
- 이에 서울시는 주민 공람공고 기간을 당초 계획보다 약 3주를 연장하여 총 36일의 공람공고를 실시하도록 조치하였으며, 「민간임대주택에 관한 특별법」상 구청장은 협의권자로서 사업시행여부에 대해서는 통합심의위원회에서 자치구청장의 사업반대 협의 의견 결과를 포함하여 관계기관, 주민의견, 사업 필요성 및 적정성 등을 종합적으로 고려하여 결정한다는 입장임.

“대상지 요건 및 용도지역 변경 적정성”

- 청원인은 이 사업이 강남역세권 350m에 과반이 포함되지 않아 대상지 요건⁷⁾에 불부합한 점, 주택법 상 8m 이상 도로에 접해야 사업이 가능하나 이 대상지는 8m 미만의 도로에 접하고 있는 점 등을 들어 역세권 청년주택 사업대상지 요건에 불부합하다고 주장함.
- 이에 대해 서울시는 역세권 청년주택 운영기준 상 역세권 내 과반이상 포함을 원칙으로 하는 규정은 2020.10.5일자로 신설된 사항이며, 이 사업은 2019.10월에 사업계획이 접수된 사안으로 접수시점의 규정⁸⁾에 따라 과반 규정 저축 여부와 상관없이 심의를 통해 사업이 가능하다는 입장임⁹⁾. 또한 8m 이상 도로 접도 기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 해당 규모의 공동주택 건설 시 확보되어야 하는 기준으로, 현행 사업지 접도도로 폭이 8m에 해당하고 이 기준은 사업계획 수립 시 8m 이상으로 확보한다면 가능한 것으로 해석되어야 한다는 입장임.

“청년 주거안정 실효성 부족 등”

- 청원인은 이 지역 일대의 지가를 고려할 경우 시세의 85~95% 수준이라 하더라도 “저렴한 주택을 공급하여 청년 주거의 안정을 보장”하려는 청년주택의 목적에 부합되지 않아 공익적 측면에서 실효성이 없으며, 사업 자체에 대한 근본적 문제를 제기하고 있음.
- 주거비 지불가능 범위에서 거주지를 선택할 권리가 보장되어야 하는바, 지가가 높다는 사유로 그 지역 내 청년주택 건립을 제한하는 것은 불합리하다고 보여짐.

7) 운영기준 3-1-1. 라.

8) 당시 규정은 역세권에 일부 저축되는 경우는 통합심의회위원회를 거쳐 사업대상지로 결정할 수 있도록 하고 있음

9) 청원인은 네이버지도의 거리재기로 산정하였는데, 주관부서에서 수치지형도 기준으로 재산정한 결과 51% 저축되는 것으로 확인하였음.

- 그 밖에 이 사건을 처리함에 있어 민원인이 담당자의 업무처리 중 개인정보 보호법 위반 소지가 있어 이에 대하여 감사원 감사청구를 행한 사안으로, 개인정보 처리 등 업무 수행 상 위법 발생 여부는 감사원의 결과를 통해 판단될 것임.
- **종합하면**, 역세권 청년주택은 대중교통 이용이 양호한 역세권 내 시세보다 저렴한 소형주택을 도시계획 변경을 통하여 공급하는 사업으로, 이에 대한 도시계획적 타당성은 관련법령과 상위계획에 근거를 두고 있음. 청원 대상지역 일대의 지가가 타지역보다 높다 할지라도 지불 가능한 청년들의 주거 선택권을 고려할 경우 이를 제한하기는 어려운 측면이 있음.
- 다만 청원인이 우려하는 초등학교 영향과 관련해서는
 - 초등학생 시간대별 통행량과 동선, 시간대별 차량 통행량 등을 면밀히 조사·분석하여 고원식 속도방지 장치, 보행인지를 높이는 보도포장, 기타 CCTV 등 안전장치의 추가 설치가 필요해보이며, 특히 공사시에는 타 사업장의 경우를 참조하여 소음 계측기 등을 설치 후 철저한 소음관리실시, 공사차량 이동시간과 학생 주 이동시간의 분리, 공사 가림막, 분진 방지 대책 등을 강구할 필요가 있음.
- 지역 주택 영향에 대하여는
 - 이 지역이 내수재해지구인 점을 감안하여 공사 시행에 앞서 굴토 심의 등 서울시와 자치구의 면밀한 후속 검토가 필요하며, 필요 시 주차장 제한과 연계하여 지하층 개발 규모 축소도 검토할 수 있을 것임.

- 일조, 조망, 사생활 침해와 관련하여서는 인근 주거지 일조피해를 최소화하고, 사생활 침해가 발생하지 않도록 층수 조정 등 건축계획의 조정방안이 필요해 보임.
- 끝으로, 역세권 청년주택 내 공공시설 또는 커뮤니티시설을 활용함에 있어 지역주민과의 소통, 상생을 도모할 수 있는 다양한 프로그램을 발굴·도입함으로써, 청년주택의 거부감을 줄이고, 청년주택이 지역에 기여할 수 있는 긍정적 모델로 자리잡을 수 있도록 서울시, 서초구, 초등학교, 주민, 사업자, 입주자 간 지속적 논의가 이루어져야 할 것임.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임-1】 어린이보호구역(스쿨존) 관련 참고자료

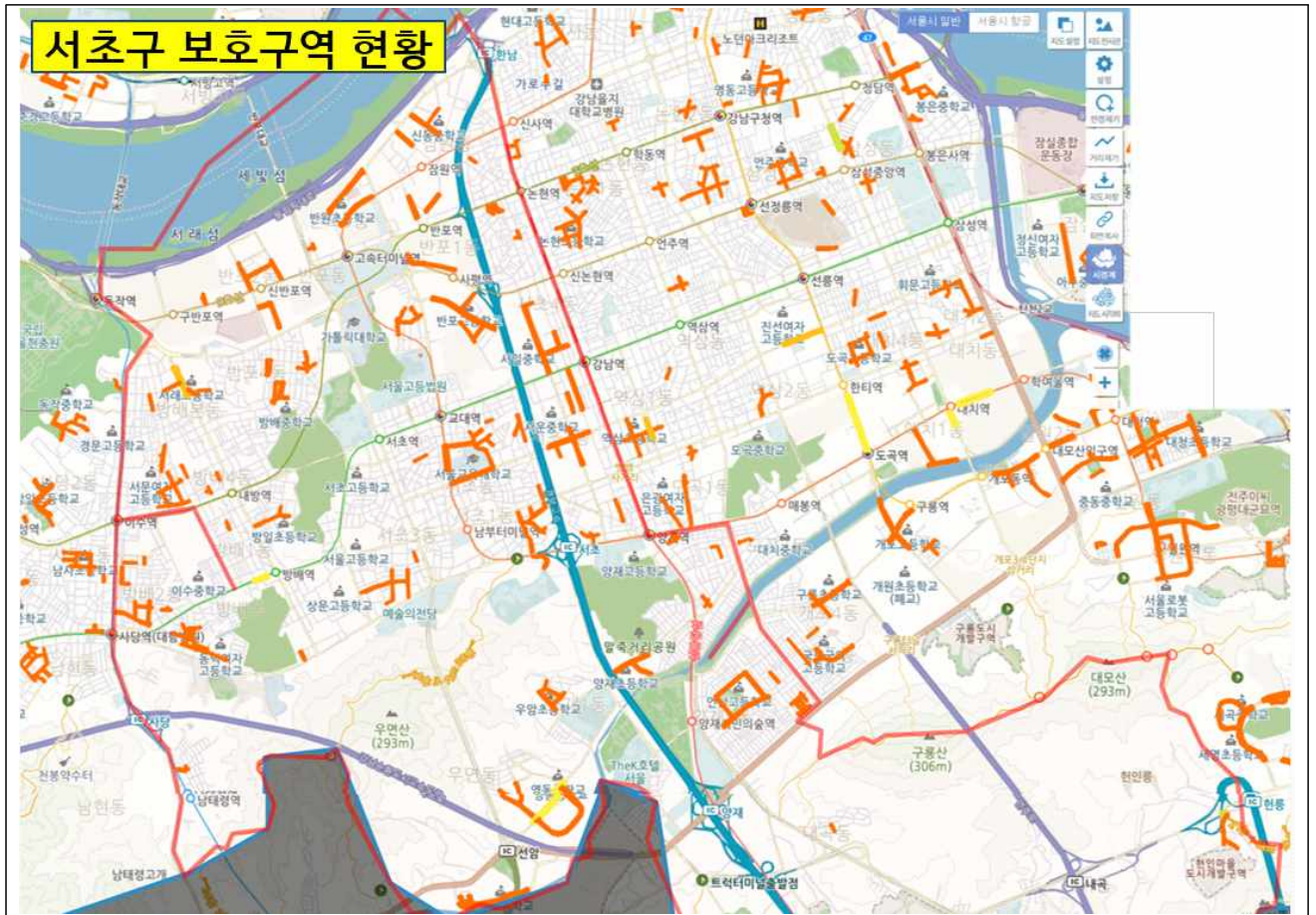
○ 스쿨존 정의

- 『어린이·노인 및 장애인 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙』에 의하면 “어린이 보호구역”을 의미하며, 교통사고 예방을 위한 도로교통안전시설물 설치 등에 대한 지침

○ 스쿨존 관련 주요내용

- 초등학교 및 유치원의 주 통학로를 보호구역으로 지정하여 교통안전시설물 및 도로부속물 설치로 학생들의 안전한 통학 공간을 확보하는 제도를 말한다. 이는 어린이 교통사고를 예방하고, 어린이들의 건강한 학교생활을 목적
- 지정방법
 - ▶ 초등학교등의 장은 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수에게 초등학교등의 주변도로를 어린이 보호구역으로 지정하여 줄 것을 신청할 수 있다
 - ▶ 시장등은 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 교통사고의 위험으로부터 어린이, 노인 또는 장애인을 보호하여야 할 필요성이 특별히 인정되는 경우에는 제4항 각 호의 사항에 대한 조사를 거쳐 직접 보호구역 지정대상시설의 주변도로를 보호구역으로 지정할 수 있다.
- 어린이보호구역의 지정관리에 따른 조치
 - ▶ 교통안전시설의 설치
 - ▶ 보도 및 도로부속물의 설치
 - ▶ 노상주차장의 설치 금지
- 보호구역에서 필요한 조치
 - ▶ 시장등은 교통사고의 위험으로부터 어린이를 보호하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 초등학교나 특수학교 시설의 주변도로 가운데 일정 구간을 어린이 보호구역으로 지정하여 자동차등과 노면전차의 통행속도를 시속 30킬로미터 이내로 제한할 수 있다
 - ▶ 보호구역에서 구간별 시간대별로 다음 각호의 조치를 할수 있다.
 1. 차마(車馬)의 통행을 금지하거나 제한하는 것
 2. 차마의 정차나 주차를 금지하는 것
 3. 운행속도를 시속 30킬로미터 이내로 제한하는 것
 4. 이면도로(도시지역에 있어서 간선도로가 아닌 도로로서 일반의 교통에 사용되는 도로를 말한다)를 일방통행로로 지정·운영하는 것

○ 해당지역의 어린이보호구역 지정 현황 (도시교통실 보행정책과 자료)



※지도상의 주황색은 어린이보호구역, 노란색은 노인보호구역

【붙임-2】 역세권 청년주택 부설주차장의 공간적 배분기준

○ 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 (개정 2020.10.5.)

제3절 건축 및 주차계획 등

3-3-8. 역세권 청년주택의 부설주차장에 대한 주차공간 배분 및 운영 원칙은 아래와 같다.

가. 필수(입주자 등) 및 활용(외부개방 등) 배분에 따라 부설주차장을 이용하여야 한다. 지역 여건 및 실제 운영 상황에 따라 주차계획을 탄력적으로 운영한다. 역세권 청년주택 부설주차장의 공간적 배분

구 분		비율 예시%	설정 기준
합계		100	
필수 주차공간	소계	30	
	장애인	3	법정 기준
	비주거(상가등)	12	법정 기준
	유자녀	10	초혼 신혼부부(59.9%) 출산비율 및 신혼부부 세대 감안
	생업용	5	육상 운송업 종사자비율(4.3%) 감안
활용가능 주차공간	소계	30	
	거주자우선주차	10	자치구 수요조사 반영
	나눔카	15	나눔카 업체 수요조사 반영
	외부개방	5	
여유주차 공간 (필수 또는 활용)		40	※ 배정 원칙 (1) 필수 입주자 수요 높을 경우 우선반영 (2) 거주자우선주차 설정 후 나눔카 우선 예정

【붙임-3】 교육환경보호구역 관련 참고사항

○ 정의

- 2017년 2월 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조 (교육환경보호구역의 설정 등)

① 교육감은 학교경계 또는 학교설립예정지 경계(이하 “학교경계등”이라 한다)로부터 직선거리 200미터의 범위 안의 지역을 다음 각 호의 구분에 따라 교육환경보호구역으로 설정·고시하여야 한다.

1. **절대보호구역**: 학교출입문으로부터 직선거리로 50미터까지인 지역(학교설립예정지의 경우 학교경계로부터 직선거리 50미터까지인 지역)
2. **상대보호구역**: 학교경계등으로부터 직선거리로 200미터까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역

○ 구역 내 제한사항

- 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등) 누구든지 학생의 보건·위생, 안전, 학습과 교육환경 보호를 위하여 교육환경보호구역에서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위 및 시설을 하여서는 아니 된다. 다만, 상대보호구역에서는 제14호부터 제29호까지에 규정된 행위 및 시설 중 교육감이나 교육감이 위임한 자가 지역위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 아니한다고 인정하는 행위 및 시설은 제외한다.

1. 「대기환경보전법」 제16조제1항에 따른 배출허용기준을 초과하여 대기오염물질을 배출하는 시설
2. 「물환경보전법」 제32조제1항에 따른 배출허용기준을 초과하여 수질오염물질을 배출하는 시설과 제48조에 따른 폐수종말처리시설
3. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 배출시설, 제12조에 따른 처리시설 및 제24조에 따른 공공처리시설
4. 「하수도법」 제2조제11호에 따른 분뇨처리시설
5. 「악취방지법」 제7조에 따른 배출허용기준을 초과하여 악취를 배출하는 시설
6. 「소음·진동관리법」 제7조 및 제21조에 따른 배출허용기준을 초과하여 소음·진동을 배출하는 시설
7. 「폐기물관리법」 제2조제8호에 따른 폐기물처리시설(규모, 용도, 기간 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 시설은 제외한다)
8. 「가축전염병 예방법」 제11조제1항·제20조제1항에 따른 가축 사체, 제23조제1항에 따른 오염

물건 및 제33조제1항에 따른 수입금지 물건의 소각·매몰지

9. 「장사 등에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 화장시설·제9호에 따른 봉안시설 및 제13호에 따른 자연장지
10. 「축산물 위생관리법」 제21조제1항제1호에 따른 도축업 시설
11. 「축산법」 제34조제1항에 따른 가축시장
12. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제11호의 제한상영관
13. 「청소년 보호법」 제2조제5호가목7)에 해당하는 업소와 같은 호 가목8), 가목9) 및 나목7)에 따라 여성가족부장관이 고시한 영업에 해당하는 업소
14. 「고압가스 안전관리법」 제2조에 따른 고압가스, 「도시가스사업법」 제2조제1호에 따른 도시가스 또는 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제2조제1호에 따른 액화석유가스의 제조, 충전 및 저장하는 시설(관계 법령에서 정한 허가 또는 신고 이하의 시설이라 하더라도 동일 건축물 내에 설치되는 각각의 시설용량의 총량이 허가 또는 신고 규모 이상이 되는 시설은 포함하되, 규모, 용도 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 시설의 전부 또는 일부는 제외한다)
15. 「폐기물관리법」 제2조제1호에 따른 폐기물을 수집·보관·처분하는 장소(규모, 용도, 기간 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 장소는 제외한다)
16. 「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제2조에 따른 총포 또는 화약류의 제조소 및 저장소
17. 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제37조제1항제2호에 따른 격리소·요양소 또는 진료소
18. 「담배사업법」에 의한 지정소매인, 그 밖에 담배를 판매하는 자가 설치하는 담배자동판매기(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)
19. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호, 제7호 또는 제8호에 따른 게임제공업, 인터넷컴퓨터 게임시설제공업 및 복합유통게임제공업(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)
20. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호가목에 따라 제공되는 게임물 시설(「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)
21. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제3조에 따른 체육시설 중 당구장, 무도학원 및 무도장(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원, 「초·중등교육법」 제2조제1호에 따른 초등학교, 「초·중등교육법」 제60조의3에 따라 초등학교 과정만을 운영하는 대안학교 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)
22. 「한국마사회법」 제4조에 따른 경마장 및 제6조제2항에 따른 장외발매소, 「경륜·경정법」 제5조에 따른 경주장 및 제9조제2항에 따른 장외매장
23. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」 제2조제1항제2호에 따른 사행행위영업
24. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)
25. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제16호가목 및 라목에 해당하는 비디오물감상실

업 및 복합영상물제공업의 시설(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)

- 26. 「식품위생법」 제36조제1항제3호에 따른 식품접객업 중 단란주점영업 및 유흥주점영업
- 27. 「공중위생관리법」 제2조제2호에 따른 숙박업 및 「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목에 따른 호텔업(「국제회의산업 육성에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 국제회의시설에 부속된 숙박시설은 제외한다)
- 28. 「청소년 보호법」 제2조제5호나목6)에 해당하는 업소(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외한다)
- 29. 「화학물질관리법」 제39조에 따른 사고대비물질의 취급시설 중 대통령령으로 정하는 수량 이상으로 취급하는 시설

【소음진동관리법】

제1조(목적) 이 법은 공장·건설공사장·도로·철도 등으로부터 발생하는 소음·진동으로 인한 피해를 방지하고 소음·진동을 적정하게 관리하여 모든 국민이 조용하고 평온한 환경에서 생활할 수 있게 함을 목적으로 함

제7조(공장 소음·진동배출허용기준) ①소음·진동 배출시설(이하 “배출시설”이라 한다)을 설치한 공장에서 나오는 소음·진동의 배출허용기준은 환경부령으로 정한다.

②환경부장관은 제1항에 따른 환경부령을 정하려면 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 한다.

【소음진동관리법 시행규칙 별표8】

생활소음·진동의 규제기준(제20조제3항 관련)

1. 생활소음 규제기준

[단위 : dB(A)]

대 상 지 역	소음원		시간대별		
			아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공도서관	확성기	옥 외 설 치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공 장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기 타	50 이하	55 이하	45 이하
	공 사 장		60 이하	65 이하	50 이하
	나. 그 밖의 지역	확성기	옥 외 설 치	65 이하	70 이하
옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우			60 이하	65 이하	55 이하
공 장		동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기 타	60 이하	65 이하	55 이하
공 사 장		65 이하	70 이하	50 이하	

【붙임-4】 교육환경보호구역 내 기 시행된 청년주택 공사 중 안전조치 사례

○ 용산구 삼각지역세권 청년주택(용산초) 관련 조치

: 통학시간대 공사차량 운행제한,

교차로내 신호수 배치, 통학로내 화물차량 진입금지(우회 회차)

터파기 기간중 건물과 담장에 계측기 설치하여 이상유무를 확인하고

학교측에 통보, 학교측과 창고부분에 낙상 사고방지를 위한 안전망 설치

○ 노원구 수락산역세권 청년주택(수락초) 관련 조치:

: 통학시간대 공사차량 운행제한, 크레인이나 타워의 경우 사업장내에서 관리 운

영, 통학로와 상충이 없어 교차로내 신호수 배치, 공사장 출입구 위치를 통학로

와 겹치지 않도록 계획

【붙임-5】 내수재해위험지구 관련사항

○ 내수재해위험지구 개요

- 내수재해위험지구 지정은 「자연재해대책법」에 의한 풍수해종합대책에 유형중 하나
- 풍수해의 유형은 하천재해, 내수재해(호우재해), 사면재해, 토사재해, 바람재해로 구분하여, 풍수해로부터 피해를 예방하거나 감소시키기 위해 위험지구를 우선적으로 선정할 필요가 있을 경우 소방방재청에서 지정함
- 2016.8월에 계획된 『서울특별시 풍수해 저감 종합계획』(2016.9.15.)에 의하면 서울시에는 51개 내수재해위험지구가 선정되어 있고, 그중 강남역 일대가 포함되어 있음

〈표 3.4.3-1〉 내수재해위험지구 선정 현황(계속)

구분번호	지구명	위 치	예상 침수지역 (㎡)	위험지구 선정		비고
				선정 /제외	사 유	
IN-22-004	강남역 일대	서초구 서초동 강남구 역삼동	248,400	선정	침수피해 이력지역(01,10,11년)으로 고부 래길 구간 및 강남역 일대 관로와 저지대 환경사 구간 통수단면 부족 등 배수불량으 로 침수피해 발생가능 지역	
IN-22-005	서초동	서초구 서초동 반포동 강남구 논현동	70,650	선정	침수피해 이력지역(01,10,11년)으로 환경 사 구간 관로 통수단면 부족 등 배수불량 으로 침수피해 발생가능 지역	

- 『서울특별시 풍수해 저감 종합계획』 요약보고서 본 4-8 [표 4.2.2-2 풍수해 관리지구 유지관리방안]에 의하면 내수재해위험지구에 대한 관리지구 유지관리방안으로
 - ▶ 하수도시설 개선을 통한 하수관거 통수능 향상
 - ▶ 우수 유출저감을 위한 빗물저류소 확충
 - ▶ 침수취약지구 돌봄 서비스
 - ▶ 물막이관 등 침수받지시설 보급 (연면적 1만㎡이상 건축시 물막이관 등 침수방지대책 의무화)
 - ▶ 시민참여 빗물받이 관리강화
 - ▶ 재난거버넌스 활성화
 - ▶ 침수취약지역 건축물 신축시 필로티형식을 채택(권고)토록 하고 있음

<표 4.2.2-2> 풍수해 관리지구 유지관리방안

구분	관리지구 유지관리방안
하천재해	<ul style="list-style-type: none"> • 제방보축 등 하천시설 정비 • 하천 수위 모니터링 <ul style="list-style-type: none"> - 수위 급변하천 비상대피 경보발령 • 재난거버넌스 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 동단위 생활안전 거버넌스 구축
내수재해	<ul style="list-style-type: none"> • 하수도시설 개선을 통한 하수관거 통수능 향상 • 우수유출저감을 위한 빗물저류조 확충 • 침수취약가구 돌봄서비스 • 물막이판 등 침수방지시설 보급(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제17조의2) <ul style="list-style-type: none"> - 연면적 1만㎡ 이상의 건축물 건축시 물막이판 등 침수방지대책 의무화 • 시민참여 빗물받이 관리 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 통반장, 지역자율방재단 등 • 재난거버넌스 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 동단위 생활안전 거버넌스 구축 • 침수취약지역 건축물 신축시 필로티형식을 채택하도록 권고
사면재해	<ul style="list-style-type: none"> • 위험절개지, 사면 정비 및 사방댐 설치 • 산사태 취약지역 현장점검단 운영 • 재난거버넌스 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 동단위 생활안전 거버넌스 구축

3.4.3 내수재해위험지구 선정

내수재해 위험지구 후보지에서 관련계획 조사 및 현장조사, 위험요인 분석 결과 등을 통하여 이력 위험지구의 경우 과거 피해 규모가 크고 일정 규모 이상의 위험요인이 잔존하는 후보지, 예상위험지구의 경우 향후 내수재해가 발생할 경우 피해규모가 클 것으로 판단되는 후보지 등을 위험지구로 선정하였다.

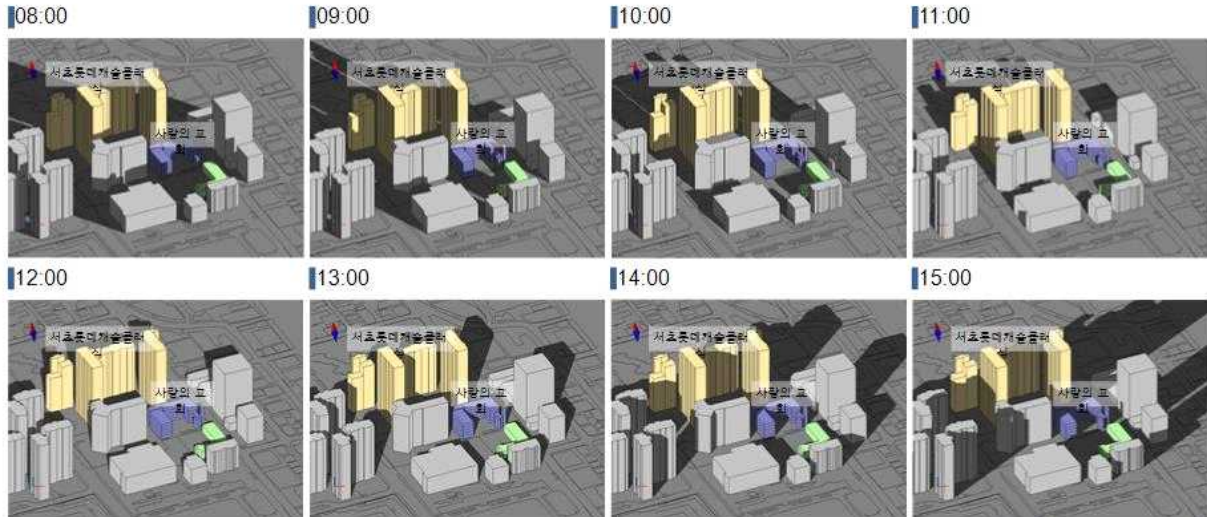
금회 계획에서 선정된 내수재해위험 지구는 <표 3.4.3-1>과 같이 선별된 128개 후보 지구 중 최종 51개 지구를 내수위험지구로 선정하였다.

<표 3.4.3-1> 내수재해위험지구 선정 현황

일련번호	지구명	위 치	예상 침수지역 (㎡)	위험지구 선정		비고
				선정 /제외	사 유	
계	128개소			51개소		
IN-01-001	광화문일대	종로구 사직동 일대	129,660	선정	· 침수피해 이력지역(01.10.11년)으로 통수 단면 부족, 노면수 저지대 집중, C형 골목 판거 등 배수불량으로 경복궁역 및 광화문 광장 저지대지역 침수피해 발생가능 지역으로 백운동천 및 우류동천 상류부 급경사 지역으로 지형적 특성에 따른 침수피해가 급증하는 지구	
IN-01-002	종로 1, 2, 3, 4가동	종로구 종로 1,2,3,4가동 일대	99,700	제외	· 침수 우려지역이 대부분 도로이며, 가회배수분구 하수관로 종합정비 사업이 완료되어 배수체계 개선, 통수능 확보등으로 침수피해가 해소됨	
IN-01-003	종로 5, 6가동	종로구 종로 5, 6가동 일대	146,660	제외	· 침수피해 이력지역(01, 10년)으로 명륜지구 일대 하수관 개량공사, 성대앞~혜화로터리 하수관 용량증설, 이화사거리~종로5가 하수관 용량증설 공사로 침수피해 지역의 통수능이 해소됨	
IN-02-001	명동지구	중구 명동 일대	7,400	제외	· 침수피해 이력지역(01,10년)으로 간선판거 통수능 부족으로 침수피해 발생가능 지역으로 부교동 하수암거 유로변경 사업과 롯데백화점 주변 침수방지 공사를 시행하여 침수피해가 해소됨	
IN-02-002	을지로동	중구 을지로동 일대	1,676	제외	· 필동배수분구 하수관로 종합정비사업구간으로 평균침수심(0.29m) 및 예상침수면적(1,676㎡)이 적고, 대부분 도로침수이므로 위험지구에서 제외	

【붙임-6】 일조 시뮬레이션 결과

○ 사업시행 전 일조 시뮬레이션



* 연속일조시간 기준 09:00~15:00, 총일조시간 기준 08:00~16:00

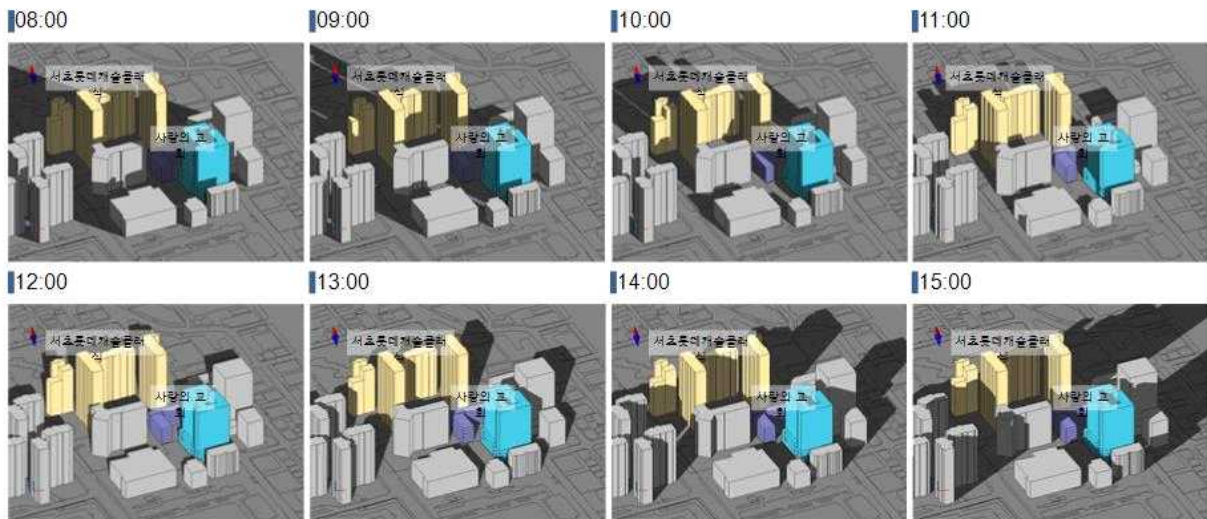
■ 주거시설(롯데캐슬클래스 아파트) 분석

결과	총 분석지점	사업시행 전	
		만족지점	불만족지점
111동	34	33	1
112동	108	88	20
113동	80	66	14
114동	108	93	15
115동	33	33	0
합계	363	313	50

■ 비주거시설(사랑의 교회) 분석 결과

과	총 분석지점(40개)	사업시행 전	
		만족지점	불만족지점
사랑의 교회		16	24

○ 사업시행 후 일조 시뮬레이션



* 연속일조시간 기준 09:00~15:00, 총일조시간 기준 08:00~16:00

■ 주거시설(롯데캐슬클래스 아파트) 분석

결과	총 분석지점	사업시행 전	
		만족지점	불만족지점
111동	34	33	1
112동	108	88	20
113동	80	66	14
114동	108	93	15
115동	33	22	11
합계	363	302	61

■ 비주거시설(사랑의 교회) 분석 결과

과	총 분석지점(40개)	사업시행 전	
		만족지점	불만족지점
사랑의 교회		11	29

【붙임-7】 서교동 청년주택 인근 실거래가 현황



명칭 주소 타입 연도	A 아파트		B 아파트		C 오피스텔		D 오피스텔		E 오피스텔		F 오피스텔		G 오피스텔	
	실거래가	평당가격	실거래가	평당가격	실거래가	평당가격	실거래가	평당가격	실거래가	평당가격	실거래가	평당가격	실거래가	평당가격
2016	1,400	28.57	-	-	270	15.00	350	19.44	120	10.91	173	13.31	199	12.44
2017	1,600	32.65	1,140	34.55	290	16.11	500	27.78	-	-	190	14.62	207	12.94
2018	1,480	30.20	1,170	35.45	295	16.39	-	-	-	-	190	14.62	224	14.00
2019	1,650	33.67	1,340	40.61	300	16.67	-	-	-	-	190	14.62	230	14.38
2020	1,750	35.71	1,470	44.55	310	17.22	560	31.11	220	20.00	190	14.62	222	13.88
2021	1,840	37.55	1,470	44.55	293	16.28	-	-	-	-	193	14.85	219	13.69
2016 대비 상승률	131%		129%		109%		160%		183%		112%		110%	