

강일동 공영차고지 입체화사업에 관한 청원 검 토 보 고

청 원 번 호	52
------------	----

2022. 03. 30.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 경과

- 청 원 자 : 서울시 강동구 아리수로 한진섭 외 1,556명
- 소개의원 : 이준형 의원(기획경제위원회 위원)
- 접수일자 : 2022. 3. 4.
- 회부일자 : 2022. 3. 16.

2. 청원요지

- 서울시 강동구 강일동에 강일공영차고지 입체화사업이 진행중에 있으며, 이 과정에서 SH공사는 이해당사자인 강일리버파크6·8단지 입주자대표는 배제된 상태에서 회의를 진행하였고,
- 또한, SH공사측에 요청한 강일리버파크 6단지 일조권 및 강일리버파크 8단지 CNG 충전시설의 안전에 대한 답변과 강일공영차고지 입체화사업으로 두 단지에 발생하는 교통정체 문제 등은 논의조차 없었던바
- 이에 강일리버파크 6·8단지 입주민들은 강동공영차고지 입체화사업의 전면 철회를 요청하고자 청원 함.

3. 소개의원 청원소개 요지

- 강일동 공영차고지 입체화사업으로 가장 큰 피해가 발생하는 강일리버파크 6단지, 8단지 대포가 배제된 상태에서 회의를 진행하였고, SH공사에 요청한 일조권, CNG 충전시설 안전에 대한 답변과 교통문제에 대한 논의가 없어 입주민들이 사업의 중지를 요구하고 있으므로 이에 대한 대책 마련을 촉구하고자 청원을 소개함.

4. 검토의견

- 이 청원은 강동구 강일리버파크 6·8단지 입주민들이 강일 공영차고지 입체화사업의 전면 철회를 요청하기 위해 제출됨.
- 청원대상지는 강동구 강일동 682일원 강일 공영차고지 부지로서, '서울시 8만호 추가공급 세부계획(18.12.)' 발표에 따라 현재 복합화사업을 추진 중임.

구 분	강일 공영차고지	위치도 / 조감도
위 치	강동구 강일동 682 일원	<p>The top image is a satellite-style location map showing the project site (강일공영차고지) in red, surrounded by residential areas like 강일리버파크 and 강일마을. Major roads like 서울외곽순환고속도로 and 강일역 are marked. The bottom image is a 3D architectural rendering of the proposed high-rise apartment complex, showing multiple towers and green spaces.</p>
이용현황	차고지(5개사 269대) (서울승합, 대원여객, 송파상운, 강동교통, 신명운수)	
도시계획	자연녹지지역 ⇒ 준주거지역	
사업방식	공공주택건설사업(SH 대행)	
사업기간	2023년 착공 / 2026년 준공	
총사업비	2,257억원	
대지면적	35,804㎡	
건축연면적	137,664㎡	
건폐율	67.53%	
용적률	228.10%	
건축계획	행복주택 688호(20~84㎡) 지하3층, 지상25층	

- 청원의 주요내용은 이해당사자인 강일리버파크 6단지, 8단지 대표가 배제된 상태에서 진행된 거버넌스 회의는 무효라는 점, SH공사에 요청한 6단지 일조권 시뮬레이션 자료 공개요청, CNG 충전시설 이설의 부당함, 입주자 차량 증가에 따른 교통정체 우려이며, 이에 대해 서울시는 대부분 반영가능(일부는 기반영)하다는 입장임.

청원내용	관련부서 검토의견	비고
① 강일리버파크 6·8단지 입주자 대표의 참여 없는 공영차고지 사업 전면 철회 요구	· 차기 거버넌스 회의 시부터 6단지 입주자 대표의 거버넌스 참여방안 적극 검토 · 8단지 주민대표는 거버넌스 회의 既 참여중	반영
② 강일리버파크 6단지 일조권 시뮬레이션 자료 공개 요구	· 계획(안) 확정후 거버넌스를 통해 일조권 시뮬레이션 자료 제공하겠음 · 강일6단지 일조권 보호를 위해 층고 하향 조정 완료	반영
③ 강일리버파크 8단지 인근 CNG 충전시설 계획 철회 요구	· 설계조정을 통해 CNG 충전소와 8단지 이격거리 확대 완료(60m → 100m) · 콘크리트 방호벽 등 추가 대책 강구중	반영
④ 강일리버파크 6·8단지 인근 교통정체 우려 및 검토 요청	· 교통영향평가 용역을 통해 교차로 정체 원인 및 대책방안 추가검토 하겠음	반영

① 강일리버파크 6·8단지 입주자 대표의 미참여 관련

- 강일동 공영차고지 입체화사업의 원활한 추진을 위해 서울시는 주민협의체(민관 거버넌스)를 구성하여 운영 중에 있으며, 현재 인근 아파트단지를 대표하는 지역주민 6인(강동구 도시계획과 추천)과 버스업체 및 공공기관을 대표하는 12인이 참여하고 있음. 2019년 6월부터 현재까지 총 14회 주민협의체 회의가 개최되어 사업시행자와 인근 주민 등 이해관계자 간의 소통창구 역할을 담당하고 있는 것으로 파악됨.

■ 거버넌스 구성 현황

- 지역주민(6명) : 강일지구 1,2,5,8단지 4, 강일2지구(1단지) 1, 가래여울마을 1
- 버스업체(6명) : 강일차고지 입주기업 6
- 공공기관(6명) : 서울시 3, 강동구청 1, 공공건축관리자 1, SH공사 1

■ 거버넌스 운영 현황 ('19.6~'21.12)

- 총 14회 실시 : 정기회의의 1회, 분과회의의 13회(지역주민 6회, 버스업체 7회)

○ 확인결과 강일리버파크 8단지 대표는 주민협의체에 참여 중에 있으나, 사업대상지 동측에 인접한 6단지 대표는 배제되어있는 상황이어서, 주민협의체의 대표성에 문제가 있는 것으로 이해되며, 이에 서울시는 차기 회의부터 6단지 대표를 참여시키겠다는 입장임. 청원인이 6단지 대표를 배제하고 진행된 회의의 무효를 주장하고 있음을 감안하여 서울시는 6단지 대표의 참여에 덧붙여 그간 주민협의체 회의결과에 대한 이해·설득 노력도 적극적으로 기울일 필요가 있음.



<사업대상지 주변지역 현황>

② 강일리버파크 6단지 일조권 시뮬레이션 자료 공개 요구 관련

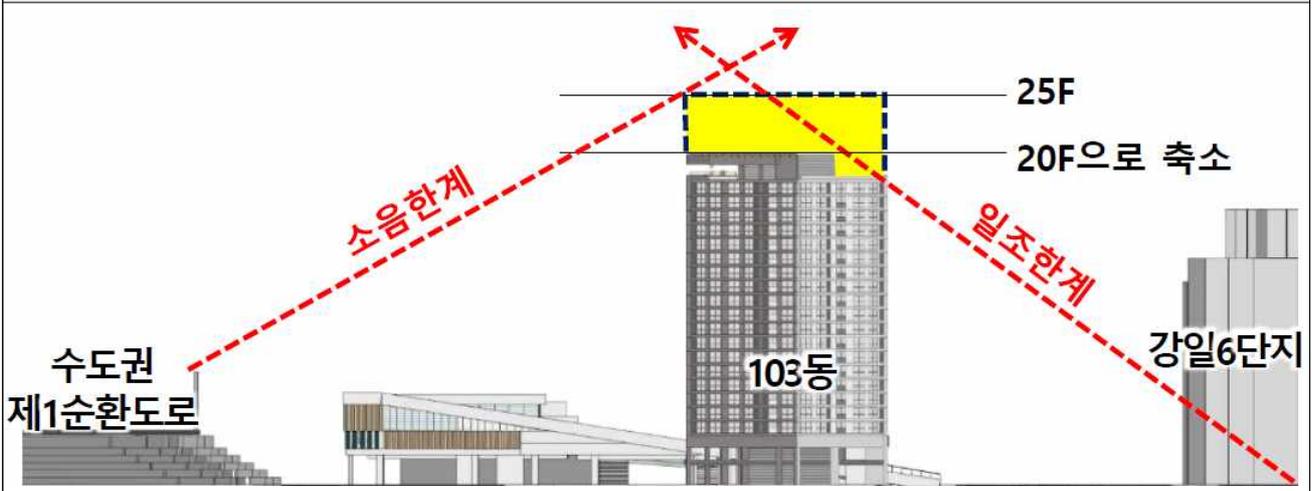
- 청원인은 SH공사가 6단지 일조권보호를 위해 건물층수를 하향조정하였다고 함에도 조정된 건물층수에 대한 일조권 시뮬레이션 데이터를 공개하지 않고 있어 이에 대한 자료공개를 요청하였음.
- 이에 대해 서울시는 입체화사업 대상지 일조권과 관련하여 건축법 등 관련 규정¹⁾에 맞게 건축물 층수를 계획하였으며, 6단지 등 인근 공동주택의 일조권에 미치는 영향이 최소화되도록 주동의 위치와 형태를 조정하여 설계를 진행하고 있다는 입장임.

< 일조권 확보를 위한 6단지 층수조정 현황 및 시뮬레이션 결과 >



1) 일조권 수인한도는 1.동지일 기준으로 오전 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 2.동지일 기준으로 오전 8시부터 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 총 4시간 이상 확보되는 경우를 의미함. (서울고등법원 94나 11806호 판결)

103동 일조권 시뮬레이션 결과 ('21.1월)



- 참고로, 대상지 내 건축물 층수는 강일6단지의 일조권 수인한도를 확보할 수 있도록 시뮬레이션 결과를 반영하여 102동의 경우 당초 24층에서 12층으로, 103동의 경우 당초 29층에서 20층 이하로 변경된 것으로 확인됨.
- 또한 서울시는 6단지에 대한 일조권 시뮬레이션 내용은 이미 '강일 콤팩트시티 거버넌스 간담회('21.9.7.)'에서 설명 및 열람을 실시하였고, 각종 자문위원회, 사업계획승인 등의 과정에서 주동의 위치와 형태가 변경될 수 있으므로 향후 계획(안)이 확정되면 거버넌스를 통해 자료를 제공할 예정임을 안내하였으나, 당시 6단지 대표는 참여하지 않았으므로 향후 6단지 대표가 거버넌스에 참여하면 일조권 시뮬레이션 자료를 열람토록 하고 계획(안) 확정 후에 자료를 제공할 예정이어서, 일조권 관련 청원인의 요구사항은 해소될 수 있을 것으로 보임.
- 서울시의 입장과 같이 6단지 일조권 시뮬레이션 결과는 향후 사업계획 승인 등의 과정에서 발생할 수 있는 설계변경으로 다소 차이를 보일 수 있겠으나, 최종안이 확정되지 않았다는 이유만으로 시뮬레이션 내용을

공개하지 않아 불필요한 민원을 야기하는 것은 바람직하지 않으므로, 향후 서울시는 민원응대에 있어 보다 적극적인 자세를 취할 필요가 있음.

③ 강일리버파크 8단지 인근 CNG 충전시설 계획 철회요구 관련

- 청원인은 서울시가 주민들의 동의 없이 기피 시설물인 ‘CNG 충전시설’을 기존 위치에서 이설하는 이유와 전체 차량이 입고된 상태에서 화재 또는 폭발사고 발생 시 화재진압이 가능하다는 설계 및 분석자료를 공개하지 않았으므로, 8단지 인근으로 기피시설을 이설하는 것은 부당하다고 주장하고 있음.
- 이에 대해 서울시는 CNG 충전시설의 법정이격거리가 25m²⁾인 상황에서 8단지와의 이격거리를 당초 60m에서 100m로 확대하고, 주택단지의 안전성을 더욱 강화할 수 있도록 철근콘크리트 방호벽 등 추가 차폐시설을 설치하는 방안을 검토 중에 있으므로 CNG 충전시설의 이설에는 문제 소지가 없다는 입장임.



- 아울러 화재 또는 폭발사고 발생 시 위험에 대응할 수 있도록 '22년 3

2) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2 ① 공동주택·어린이집 등은 수평거리 50m 이상 떨어진 곳에 배치해야한다. 다만, 시내버스 차고지에 설치된 자동차용 천연가스 충전소의 경우에는 충전소로부터 수평거리 25m 이상 떨어진 곳에 공동주택 등(어린이집 제외)을 배치할 수 있다.

월 중 소방분야 전문기관을 통해 차고지 화재위험 진단 및 안전성 강화 연구용역을 추가로 발주하고(붙임-2 참고), '26년 준공 시에는 화재안전 인증제를 도입해 화재나 폭발로부터 안전한 건축물 인증을 받을 계획이므로, 화재 또는 폭발사고 발생 시 화재진압 가능여부는 향후 확인 및 조치가 가능하다고 사료됨.

- 다만, 법정 이격거리 충족, 안전 관련 연구용역 실시 및 각종 인증제도 도입계획에도 불구하고, 버스차고지 지하화에 따른 안전성에 대한 우려는 향후 지속될 것으로 예상되므로 화재 등 각종 사고에 대비한 재난안전대책을 철저히 수립하고 이를 이행할 수 있는 실질적인 안전 확보방안을 마련할 필요가 있다고 판단됨.

④ 강일리버파크 6·8단지 인근 교통정체 우려 관련

- 청원인은 SH공사가 차고지 진·출입구 분리와 아리수로 1개 차로 확장을 통해 아리수로 주도로의 차량 혼잡도가 개선되었다고 주장하는 것과 달리, 행복주택 입주자 등의 차량증가³⁾로 인해 출근시간대 3·6단지 사거리로부터 6단지 정문 출입구 및 8단지 정문까지 해당구간 교통정체 악화가 우려되므로 이에 대한 대책 마련을 요구하고 있음.
- 이에 대해 서울시는 6단지 입구 교차로에서 3·6단지 교차로 구간의 장래교통량과 주기당 좌회전 교통량, 좌회전 차로 길이 등을 분석한 교통영향평가(2021년) 결과, 사업 시행 이후에도 교차로 서비스 수준은 적절한 것으로 분석되어 교통정체는 우려할 수준이 아니며, 현재의 교통정체 원인에 대해서는 추가적인 분석을 통해 필요시 교통정체 해소방안을 별

3) 강일 공영차고지 입체화사업 대상지 주차장은 행복주택 345대, 생활SOC시설 125대, 차고지 300대 등 총 770대 규모로 계획됨.

도로 마련할 계획이라는 입장임. 그럼에도 교통정체 문제에 대해서는 향후 지속적인 모니터링을 통해 필요시 추가대책을 마련할 필요가 있을 것으로 사료됨.



<사업지 인근 교통현황>

- 참고로, 교통영향평가에서 실시한 장래 좌회전(3·6단지 교차로 → 고덕교) 교통량 산정 결과, 첨두시 오전 218대/시 및 오후 213대/시로 산정되었

으며, 적정(필요) 좌회전 차로 길이는 94.5m로 산정되었고, 현재 그 이상의 좌회전 차로가 설치(100.2m)되어 있어 좌회전 교통량을 처리하는데 문제가 없는 것으로 분석됨.

시간	현재 유출량 (대/시)	추가발생 유출량 (대/시)	준공시 유출량 (대/시)	주기당 좌회전 교통량	적정 좌회전 차로 길이
(오전)08~09시	143	+75	218	8.72대/주기	94.5m
(오후)18~19시	168	+45	213	8.52대/주기	94.5m

- 또한 장래 발생교통량을 고려하여 강일3·6단지 교차로, 강일6단지 입구 교차로 신호운영방안이 제시되었는데, 이에 따른 교차로 서비스 분석 결과 서비스수준(LOS)⁴⁾은 '적정 수준'인 것으로 분석됨.

교차로명	현시개선						교차로 분석		
	φ1	φ2	φ3	φ4	φ5	주기	교통량 (대/시)	지체 (초/대)	LOS
강일 3,6단지 교차로						5현시	3,479	40.4	C
	46(3)	17(3)	16(3)	25(3)	21(3)	140초			
강일 6단지 입구 교차로					-	4현시	588	26.1	B
	25(3)	13(3)	20(3)	20(3)	-	90초			

○ 종합하면, 이 청원은 당초 서울시가 강일 공영차고지 입체화 사업의 원활한 추진을 위해 설치·운영 중인 주민협의체에 주요 이해관계자에 해당하는 6단지 주민대표가 참여하지 않았으므로 6단지 주민과 인접한 8단

4) 도로 설계 시 교통서비스수준(LOS: Level of Service)은 D 이상으로 설계함

- ▶ 서비스수준 : 주행속도, 주행시간, 통행자유도, 안락감 및 교통안전 등 도로의 질적 운행상태를 설명하는 개념
- ▶ 서비스수준 등급 : A~F까지 6등급으로 분류하며 교통용량을 분석하기 위해 해당 도로의 기능, 교통 특성 등을 고려하여 도로의 서비스 수준을 먼저 결정해야 함

서비스 수준	교통 흐름	비고
A	자유 교통류(Free Flow)	
B	안정된 교통류(Stable Flow)	
C		
D	높은 밀도의 안정된 교통류(Approaching Stable Flow)	
E	불안정 교통류(Stable Flow)	
F	강제류(Forced Flow)	

지 주민들의 요구사항을 반영해달라는 내용으로서, 앞서 살펴본 바와 같이 크게 4가지 사항을 요구하고 있음.

주민들의 요구사항과 서울시 입장을 검토한 결과 대다수 요구사항은 기 반영 또는 향후 반영이 가능할 것으로 예상되기에 이 청원을 채택하여 공영차고지 입체화사업과 관련된 지역주민들의 민원을 신속히 해소할 필요가 있다고 판단됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최지현
연락처	02-2180-8216
이메일	cjh1786@seoul.go.kr

□ 사업개요

위치(주소)	서울특별시 강동구 강일동 682 일원
면적(m ²) 및 규모	35,804 m ²
공급호수	행복주택 688세대 (1인 366세대, 신혼부부 322세대)
용도지역	(기존) 자연녹지지역 → (변경) 준주거지역
토지소유	시유지(100%)
사업주체 및 유형	서울시(SH대행) / 주택건설사업

□ 추진개요

- '19.11.07. : 강일 공유재산 관리계획안 시의회 의결 요청
 ※ 행정자치위원회 의결('19.11.21), 본회의 의결('19.12.16)
- '20.03.30. : 강일차고지 국제설계공모 공고
- '20.07.20. : 강일 설계공모 당선작 선정(삼우종합건축사사무소)
- '20.11~'21.02. : 통합심의위원회 자문(3회)
- '21.04.13. : 서울시 도시교통실장 보고
- '21.09.23. : 서울시 주택정책실장 보고
- '21.09.28. : 강일 공동주택 통합심의위원회 심의 (조건부 가결)
- '21.10.07. : 강일차고지 민원관련 대책회의 (의원회관)
- '21.12.06. : 강일차고지 버스업계 간담회 개최 (의원회관)
- '21.12.22. : 제303회 정례회 제5차 본회의 서면질문(이준형 의원)
- '22.03.04. : 강일동 공영차고지 입체화사업에 관한 청원 소개

□ 향후일정

사업승인 신청	사업승인	공사착공	입주자 모집공고	공사준공	입주
'22.05.	'22.06.	'22.12.	'25.상반기	'25.12.	'26.03.

■ 용역 추진배경

- 서울특별시의회(시민권익담당관)에서 주관한 차고지 입주기업 간담회 논의 사항('21.12.06) 및 제303회 정례회 제5차 본회의 서면질문('21.12.22.) 답변내용 이행

※ 버스업계 주요 민원사항 : 화재폭발, 교통정체

■ 추가 용역 현황

구분	교통시설 운영 시뮬레이션 용역	화재위험 진단 및 화재 대응방안 용역
용역명	강일, 장지차고지 교통시설 운영 시뮬레이션 연구용역	지하 버스차고지 화재위험 진단 및 화재 대응방안 연구용역
기간	2022.03.08. ~ 2022.11.06. (8개월)	2022.03.10. ~ 2022.11.12. (8개월)
수행	서울연구원	(사)한국소방기술사회
목적	버스 차고지의 운영 시뮬레이션을 통해 버스 주행 및 주차 안전성 확보 및 교통소통 강화	버스차고지의 폭발 가능성과 폭발 및 화재 시 구조체 피해 정도 예측 및 화재 성상별 (CNG, 전기) 대응 방안 마련

■ 용역 일정

- 2022.03 : 용역 착수
- 2022.04 : 버스업체 의견 청취
- 2022.05 : 운행 시뮬레이션 분석 및 개선방안 검토
- 2022.06 : 용역결과 중간보고(차고지분과 거버넌스 회의 개최)
- 2022.11 : 최종 보고서 제출(용역 준공)

지역주민 민원

주요 민원	조치 현황	비고
· 강일6단지 일조권 보호를 위한 층고 하향 요구	· 일조 영향을 검토 → 건물 층고 조정 (29, 24, 29층 → 25, 12, 20층)	반영
· 청소년을 위한 특화시설 반영요구	· 문화시설 및 다목적 체육관(실내) 반영	반영
· 교통정체 우려로 주택 호수 축소	· 통합심의위원회 심의결과로 세대평형 확대· 세대수 감소 (945호 → 688호)	반영
· 주변 교통여건을 고려한 대책 수립	· 교통영향평가로 개선대책 수립	반영
· 버스 진출입 동선 재검토	· 진출입 동선 조정 완료 (교통영향평가)	반영
· 아리수로 교통정체 개선대책 수립	· 아리수로 1개차로 확장하여 정체 개선	반영
· 강일8단지에서 미래에너지 부지 이격	· 8단지 이격거리 확대 (60m → 100m)	반영

버스업체 민원

구분	주요 민원	조치 현황	비고
차고지 업체	· 정바·세차 등 차고지 근무시설 지하화 반대(근무여건 악화 우려)	· 근무시설 위치 조정 (지하1층→지상1층)	반영
	· 지하주차장 화재 등 안전성 취약	· 화재 등에 대비한 소방·방재설비 반영 (한국화재소방학회 용역 수행)	반영
	· 주차구간 기동간격이 좁아 주차 시 안전사고 우려	· 사례조사 및 버스제원 등을 고려하여 기동간격 재조정 (14.5m)	반영
	· 버스 주정차 방식 개선 요구	· 주정차 방식 개선 (사선→평행)	반영
	· 버스 박차장 및 직원 주차장 증설	· 박차장 확대 (264면→300면) · 직원 주차장 확대 (140면→300면)	반영
	· 임시차고지 운영 공차비용 및 준공 후 유지관리비. 시설사용료 증가분 보전	· 도시교통실, 주택정책실 협의중	협의중
버스 노조	· 화재위험, 근무여건 악화, 차고지 교통정체 발생	· 공신력 있는 전문기관에 의뢰하여 안전성 등 검증 시행	용역중
	· 차고지 지하화 사업을 철회하고 공영차고지 기능만 강화	· 서울시 주택정책실 예산을 투입하는 공공주택사업으로 복합개발 불가피	미반영