

2004. 9. 15

「동성초등학교 앞 아파트건립관련」  
진정민원에 대한 종합검토 및 심사결과보고

사 천 시 의 회  
(산업건설위원회)

# 「동성초등학교 앞 아파트건립관련」 진정민원에 대한 종합검토 및 심사결과보고

제89회 사천시의회임시회  
제1차 산업건설위원회(2004.9.14)

## 1. 검토 및 심사경과

- 가. 2004. 8. 12 : 진정민원 접수(비대 위 공동대표→사천시의회의회장)
- 나. 2004. 8. 12 : 산업건설위원회 회부
- 다. 2004. 8. 17 : 산업건설위원회 위원에게 진정민원내용 통보(e메일)
- 라. 2004. 8. 17 : 민원내용에 대한 집행부 서면질문(최동식의원)  
→ 2004. 8. 30(6,107호) 답변서 접수
- 마. 2004. 8. 17 : 사천교육청 의견조회  
→ 2004. 8. 30 의견서 접수(767호)  
→ 2004. 9. 1 산업건설위원회 이첩
- 바. 2004. 8. 17 : 민원인에게 중간통보(의회의회장→공동대표)
- 사. 2004. 9. 7 및 9. 9 : 전문위원 현장 확인(2회 :면담자 없음)
- 아. 2004. 9. 13 : 최동식의원 및 최연조의원 현장방문(공동대표 면담)  
→ 공대위의 입장 전달(6개항)
- 자. 2004. 9. 14 : 제89회 사천시의회 임시회 제1차 산업건설위원회 상정  
→ 전문위원의 보고 및 위원회의 종합검토와 심사

## 2. 진정민원 개요

- 가. 진정인 : 동성초등학교 앞 아파트건립반대 비상대책위원회 공동대표  
학부모회 윤향숙  
학교운영위원회 정대성  
총동창회 안진생
- 나. 피진정인 : 사천시의회의회장
- 다. 진정일자 : 2004. 8. 12

## 라. 진정요지

사천시 정동면 소재 동성초등학교 정문 앞 대영 리치 빌 아파트의 15층 아파트건립과 관련하여 학부모 및 지역주민의 반대의견을 표명하오니 아파트건축 허가로 인하여 제기된 문제점에 대하여 교육환경을 위해 사천시의회의 도움을 구하고자 진정서 제출.

### ○ 열악한 교육환경에 대하여

- 현재 동성초교는 39학급 수용으로 과밀학급(유치원 포함) 2002년 이전당시 30학급, 이전 후 5학급 증축
- 주변지역 아파트지역으로 증축 공간 부족  
주변아파트 290여 세대(건축 중인 대영 리치 빌 90세대포

함)

- 사천교육청에서는 사천초교와 동성초교사이 학교신설 계획으로 과밀학급을 해소한다하나 실현 미지수

### ○ 일조권 침해와 학생들의 정신적 피해에 대하여

- 사천교육청의 용역결과 일조권침해사실 확인
- 열악한 도로조건으로 동절기 결빙기시 중대한 안전사고 발생우려
- 일조권을 포함하여 조망권, 통풍환경권을 보장 받을 수 있도록 해결요망

### ○ 중앙선이 없는 소방도로로 폭이 6M인 점에 대하여

- 대영 리치 빌의 지하주차장 주 진입로가 학교정문과 직면하여 등하교시 학생들의 교통사고 위험노출(사고사례:8월초 학교 앞에서 학원차량을 기다리다 공사장 펜스에서 떨어진 물체에 맞아 학생1명이 부상
- 안전요원 등 미 배치 방치상태로 공사차량 운행, 터파기 등 제반공사로 인하여 각종 소음, 진동, 분진 등으로 학습방해 및 안전사고 상존
- 학교 정문 쪽 도로의 경우 6미터의 중앙선 없는 도로에 과속방지턱 미설치로 학교주변 도로환경 열악한 실정.

### ○ 시의회에 바라는 점.

- 현행법상 300세대 미만의 아파트건립 승인 시 교육청의 협의 없이 건축허가(동성초교 주변 개별허가로 이미 300세대 넘게 건축)
- 시의회에서 과밀학교, 일조권 침해, 교통안전사고 문제 등을 직접 해결 요망
- 타 지역의 경우 건축법상 아파트건립에 문제가 없다 하더라도 주민들의 민원이 있을 경우 주민의 의견을 수용하여 사업승인을 반려하는 추세임

### 3. 대영 리치 빌 아파트 건립승인 현황

○ 사업주체 : 창원시 소재 (주)대영종합건설 대표 김영근

○ 대지현황

- 위치 : 정동면 고읍리 545-1외 3필지

- 대지면적 : 4,666m<sup>2</sup>

- 용도지역 : 2종일반주거지역

○ 건축현황

- 구조 및 층수 : 철근콘크리트벽식 구조, 지하1층, 지상15층

- 세대수 : 90세대

- 동수 및 건축면적 : 5동 978m<sup>2</sup>, 연면적 11,744m<sup>2</sup>

아파트 1동(연면적 10,048m<sup>2</sup>), 부속 동 4동(연면적 1,696m<sup>2</sup>)

-건폐율 및 용적률 : 건폐율 20.96%, 용적률 222.52%

○ 신청접수 및 승인일자 : 신청접수일 2004. 4. 22

승인일 2004.5. 15(착공일 2004. 7.

9)

### 4. 관련법규 검토결과

○ 국토의계획및이용에관한법률 및 주택법 등 9개 관련법규 :

저촉사항 없음(3개 기관, 6개부서 협의)

※ 교육기관의 협의는 300세대미만으로 미 협의 : 300세대이상일 경우 협의대상

## 5. 그 동안 동 아파트건축 관련 민원 및 조치사항

○ 질의 및 진정·탄원민원 : 10회(탄원 등 8회, 집단집회 2회)

- 사천시 : 2회
- 대통령비서실 : 2회(인터넷 신문고)
- 도지사 : 1회(도청 홈페이지 : 도지사에게 바란다)
- 도교육청 및 시 교육청 : 3회(탄원 등)
- 집단민원(집회) : 2회

○ 민원요지 : 학교환경침해로 아파트건립 취소요구

- 일조권 및 조망권 침해
- 학교주변 교통 혼잡과 안전사고

○ 조치 또는 답변사항

- 일조권관련 : 공동주택의 경우 도로중심선에서 정북방향으로 건축물높이의 2분의1을 이격토록 규정하고 있음(현재 거리는 26미터로 52미터까지 건축물의 높이가 가능하나 아파트건축높이는 39.9미터임)
- 건축가능층수 : 사천시도시계획조례 제24조의 규정에 의거 1 5층까지 건축가능
- 조망권 : 건축 관련 법규 및 일반법령에서도 정한바 없음.  
단 법원의 판결에 따라 결정되고 있으나 비주거용 건축물에 대한 판례는 없음.
- 교통 및 안전관련 : 학교 앞 도로 1차선도로추가시공과 폭 2미터의 등하교용 인도(보도블럭)와 과속방지턱 및 안전표지판을 설치할 계획이며, 6미터의 배후 도시계획도로 개설을 검토 중임.

※ 스쿨 존 설치를 검토 추진 중으로 학생들의 등하교 시 교통안전문제 해소

## 6. 동 민원의 주요 쟁점사항

### ○ 학교 비상대책 위

- 학교 교육환경 보호를 위하여 아파트건립은 불가하므로 승인 취소요구
- 취소하지 않을 경우 공사중지 가처분신청 소 제기

### ○ 승인기관(우리시 도시건축과)

- 관련법규에 의거 합법적인절차에 따라 건축승인 사항으로 학교 측 비상대책위의 의견을 수용하기 어려우며,
- 사천교육장으로부터 과밀학급 해소를 위하여 사천읍 평화리 184-1번지 일원에 학교신설을 위한 도시계획시설 결정신청 (2004. 7. 9)이 있어 관계법에 의한 관련부서(기관포함)의 협의와 의견청취를 위한 공람공고 결과 제출된 의견에 대하여 보완 조치 등 절차 이행중임 .
- 단 학교주변 도로개설 등 교통 환경 개선과 안전사고 예방대책 추진 등으로 교통 등 안전문제 해소

### ○ 사천교육청

- 학교비상대책위원회에서는 대안제시 없이 아파트건립을 반대를 위한 법적 대응(공사중지가처분신청)만을 요구하고 있으나
- 일조권 침해 및 교육환경 저해부분(도로사정 열악)에 대하여 개선대책을 제시할 경우 비대위 측의 법적대응은 명분이 약화 될 것임.

### ○ 사업자 : 관련법규에 위배됨이 없음으로 아파트건립 포기는 불가

## 7. 종합검토 및 심사결과

### ○ 일조권

- 건축법규 등 관련규정에 의거 도로중심선에서의 법적이상의 이격거리가 확보되어 법규위반사항은 없으나,
- 사천교육청에서 일조권 침해분석 자체용역결과 일부교실(정문 서편 쪽 4개 교실)에 대한 일조권 피해가 부분적으로 있다는 의견이 있음

## ※ 일조권에 대한 판단기준(대법원 판례)

공동주택에는 동지 일을 기준으로 볼 때 오전9시부터 오후 3시까지(6시간동안)의 일조시간이 연속하여 2시간이상 확보되는 경우 또는 오전8시부터 오후4시까지(8시간 중) 일조시간이 통틀어서 4시간 정도 확보되는 것이 타당함.

## ○ 조망권 및 통풍환경권

- 건축법 및 일반법규 등에서 조망권이나 통풍환경권에 대한 규정은 없으며
- 법원의 판례에도 비주거용 건축물에 대한 판례는 없음.

## ○ 학교주변 도로 및 교통안전관련

- 동성초교를 중심으로 학교 서편 쪽 도로 소로1-12호선(L=198M, B=10M) 와 기존도로(L=197M, B=4~7M)는 확·포장 완료하였으며,
  - 시도 1호선과 학교정문 앞 간 소로 1-13호선(L=271M, B=10M) 도로 확·포장은 현재 토지 및 지장물 보상협의 중으로 보상 협의 완료 후 공사추진계획이며
  - 동성초교에서 한보2차A간 도시계획도로 소로1-12호선은 용역설계는 완료하였으나 사업비부족으로 추진하지 못하고 있음.
  - 도로개설 시는 학생들의 등하교시 불편이 없도록 반드시 양측 인도(보도블럭)설치가 요망됨.
  - 학교주변의 도로는 안전시설(과속방지턱, 표지판 등)을 반드시 설치 안전사고 예방 대책이 필요함.

## ○ 아파트공사관련 안전대책

- 공사차량의 저속운행은 물론 살수처리, 안전요원 상시배치와
- 공사장의 안전망설치로 자재 등의 낙화로 인한 안전사고 사전 예방대책이 강구되어야함.
- 기타 소음, 부진, 진동 등으로 학습권 침해가 없도록 사전 예방조치

## ○ 과밀학급 해소대책

- 기 사천교육청에서 동성초교의 과밀학급해소를 위하여 사천

- 음                   평화리 184-1번지 일원에 학교신설을 위한 도시계획시설  
결정                   신청(2004. 7. 9)을 하였으며
- 사천 시에서는 관련기관 및 관련부서의 협의와 주민의견청취를 위한 공람공고 절차를 거쳐 사천교육청에 보완 요청 중에 있으며, 보완 후 종합검토와 제반절차에 의거 시설결정 할 계획으로 있음.
- ※ 학교 비상공동대책 위 측의 추가입장 (2004. 9. 13 : 최동식의원  
최연조의원 현장방문 시 제시의견)
- 학교 남측건물(유치원, 시청각실 외12교실)이 학습활동 시간 내 그늘이지지 않는 범위 내 건축
  - 학교 앞 도로학생들의 교통안전을 위해 양쪽인도 포함 20m 확보 (현재 10m 확보)
  - 지하주차장, 보행자 출입로 변경
  - 상가위치를 학교 정문 앞에서 다른 곳으로 이동
  - 아파트 지상주차장 출입을 위한 전용차선과 인도 확보
  - 학교발전기금 지원(공사로 인한 학생, 학부모, 학교에 대한 정신적, 물질적 피해에 대한 보상)

## 8. 종합심사결과 의견

- 학교 교육환경의 확보를 위하여 일조권 등의 이유로 비상대책 위는 대안제시 없이 무조건적 아파트건립을 반대하고 있어 아파트건립을 취소하지 않을 경우 공사중지가처분신청 소 제기 (사천시와 사업자 대상)와 쌍방의 손해배상 청구 소 등 앞으로 민사상 법적 대응이 예상됨으로
- 학교주변 도로환경(2차선이상, 인도포함)의 조속한 개선과 공사로 인한 각종 안전사고 예방대책이 실행되고 사업주의 개선대책이 제시될 경우 상호 협의로 해결이 가능할 것으로 예상됨으로 비상대책 위 측과 사업주 측의 대안제시 등을 촉구하여 원만한 해결이 되도록 시 집행부(도시건축과)와 교육청, 시의회의 적극적인 노력이 필요하다고 판단됨

## 8. 향후 대책(조치의견)

- 학교 비상공동대책 위의 대안제시(추가요구)가 있으므로 사업자 측과 원만한 협의가 될 수 있도록 사천시(도시건축과)와 사천교육청의 적극적인 중재노력이 필요하며.
- 학교 학생들의 등하교 등의 교통안전을 위하여 계획 중인 학교 주변 도시계획도로 (일반도로 포함)는 조속히 개설토록 하여 학교주변 교통 환경을 개선토록 촉구하고
- 사천시의회에서도 관심을 가지고 민원을 해결하는데 적극적인 협조가 요망됨.

## 9. 기타 참고사항

- 본 사항을 민원인 및 사천시(도시건축과), 사천교육청 등에 통보하여 민원을 조속해결토록 촉구함이 타당함.