

서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안
 [노원 청소년직업체험센터 건립]

검 토 보 고 서

의안 번호	1225
----------	------

2016. 6. 20
 도시계획관리위원회
 수석전문위원

1. 안건명 : 서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안
 (노원 청소년직업체험센터 건립)

- 용도지역 변경 (자연녹지지역 → 제1종일반주거지역)

2. 입안내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경결정조서(안)

대상지 위치	구 분	면 적(m^2)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
노원구 하계동 224-9호 일원	계	2,519	-	2,519	
	제1종일반주거지역	963	증) 1,556	2,519	
	자연녹지지역	1,556	감) 1,556	-	

나. 입안사유

- 우리시에서 추진중인 지역 청소년의 진로형성 지원체계 구축 및 다양한 체험기회를 제공하는 시립청소년직업체험센터 건립을 위한 용도지역 변경

3. 도시관리계획사항

- 제1종일반주거지역, 자연녹지지역, 지구단위계획구역

4. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민 의견청취 사항 : 별도 의견 없음
 - 공람기간 : 2016.1.20 ~ 2.3 (14일간)
- 구의회 의견청취 사항 : 별도 의견 없음
 - 상임위원회 의견청취 : 2016.2.23(제227회 노원구의회 임시회)

5. 관련부서 검토의견

구분	협 의 의 건	조 치 계 획
도시 계획과	○ 수련시설 부지 정형화 검토 ○ 용도지역 변경없이 설치가능 여부 검토	○ 대상지의 인접부지는 학교용지로 기조성되어 사용하고 있어 부지확보가 어려움 ○ 자연녹지지역의 건폐율(20%이하)제한에 따라 제1종일반주거지역(건폐율60%이하)으로 변경하여야만 청소년수련시설의 적정시설규모 건립이 가능함
교육청 학교 지원과	○ 추후 청소년수련시설 건축시 통학로를 침해하지 않도록 조치 요망	○ 건축계획(안)은 통학로가 침해되지 않도록 계획하겠음
시설 계획과	○ 부지 형태 부정형으로 가능한 정형화 하는 방안 검토 ○ 단일 도시계획시설(학교)에서의 하나의 용도지역 변경을 검토	○ 대상지의 인접부지는 학교용지로 기조성되어 사용하고 있어 부지확보가 어려움 ○ 학교부지의 용도지역변경은 추후 중계2택지 지구단위계획 재정비시 검토하겠음
도시 관리과	○ 용도지역 변경없이 설치가능 여부 검토 ○ 혜성여자고등학교 정문과 중복되는 부분에 대한 진출입 대책 추가검토 (중복구간 도로결정 등)	○ 자연녹지지역의 건폐율(20%이하)제한에 따라 제1종일반주거지역(건폐율60%이하)으로 변경하여야만 청소년수련시설의 적정시설규모 건립이 가능함 ○ 사업지 앞 횡단보도는 험프식횡단보도 설치로 차량속도저감방안을 수립하였으며 ○ 출입구에 패턴포장을 계획하여 시인성 확보방안을 수립함

구분	협 의 의 건	조 치 계 획
도시 계획 상임 기획단	○ 주변 토지이용 현황 등을 종합적으로 고려한 검토	○ 현재 무허가건축물이 입지한 상태로 자연녹지지역의 지정 취지를 상실한 필지로 청소년수련시설의 적정규모(연면적 : 2,840㎡) 확보를 위하여 용도지역을 자연녹지지역에서 제1종일반주거지역으로 변경하고자 하는 사항임
	○ 진출입구의 위치에 대한 적정성 등 교통처리계획 검토	○ 지역의 여건, 주민·학교측 등 의견을 수렴하여 진출입구 위치를 정하였고, 발생교통량이 2대/시로 미미하여 소통에 어려움이 없을것으로 검토됨
	○ 노원로 16길 보행환경 개선을 위해 건축선 및 건축물 배치계획을 통하여 적정 보도 폭원확보 검토	○ 맞은편에 보도가 기 조성되어 있고, 시설부지내 보도조성시 연결보도가 없어 (아파트 단지내도로(사유지))보도의 기능이 떨어짐

6. 도시관리계획 환경성 검토 결과

- 특이사항 없음

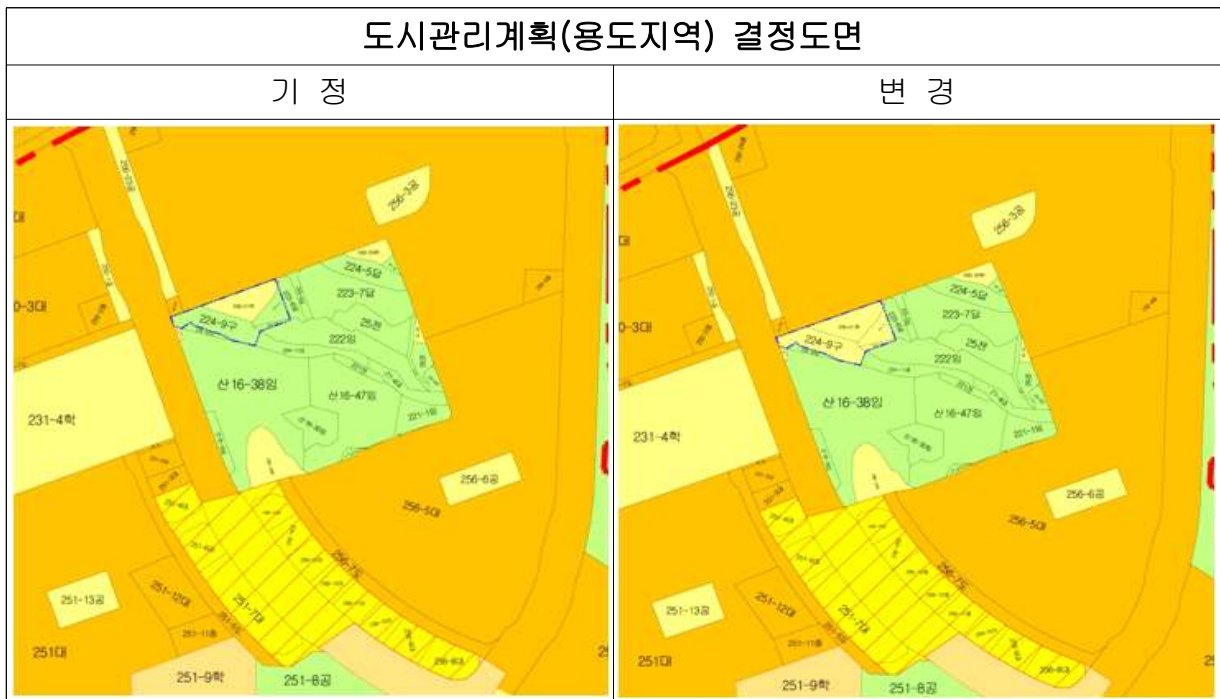
7. 검토의견

- 이 의견청취안은 노원구 하계동 중계2택지개발지구(지구단위계획구역)내 224-9호외 3필지의 용도지역을 자연녹지지역에서 제1종일반주거지역으로 변경하려는 것으로 서울특별시장이 제출하여 2016년 5월 31일 우리위원회에 회부된 것임.

<도시관리계획(용도지역) 변경결정조서(안)>

대상지 위치	구 분	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
노원구 하계동 224-9호 일원	계	2,519	-	2,519	
	제1종일반주거지역	963	증) 1,556	2,519	
	자연녹지지역	1,556	감) 1,556	-	

- 대상지는 면적 2,519 m^2 로 당초 학교부지였으나, 2013년 12월 학교(혜성여고)와의 재산교환을 통해 시유지로 확보한 토지이며, 현재 무허가 건축물 12동이 있음. 전면에 노원로가 위치하고 있고, 혜성여고와 연접해 있으며 인근에 중계주공 9단지, 노원경찰서, 하계중학교가 위치하고 있음.



- 용도지역 변경 사유는 서울시에서 추진 중인 지역 청소년의 진로형성 지원체계 구축과 다양한 체험기회를 제공하는 시립청소년직업체험센터1) 건립을 위한 것으로, 현재의 용도지역인 자연녹지지역의 건폐율(20%), 용적률(50%)로는 청소년직업체험센터를 계획규모대로 건립할 수 없으며, 도시계획시설의 용적률 완화(100%) 적용2)을 활용하더라도 건폐율 제한(20%)으로 사업추진이 어렵기 때문임.

<건축계획(현상공모 안)>

부지면적	2,519㎡	건축면적	1,008.85㎡
규모	지상3층/지하1층	건폐율	40.05%
연면적	2,863.69㎡	용적률	91.25%
주차대수	총12대(장애인 1대)	주요시설	직업체험실, 공방형 창작공간, 대안학교, 농업체험장 등

- 또한, 관련부서(도시계획과 및 시설계획과)에서는 부지의 정형화에 대한 의견을 제시하고 있으나, 협의 결과 학교측에서는 예산 부족 및 교환토지의 활용성이 낮은 이유로 정형화 계획이 없어3) 어려울 것으로 예상됨.
- 한편, 사업대상지내 무허가 건물의 이주대책으로는 이주보상비4) 지

1) 주5일제 수업과 자유학기제의 전면도입으로 진로체험교육 수요는 크게 증가하고 있으나, 현재 전문적인 청소년 직업체험교육은 영등포 하자센터 1개소만 운영하고 있어 인프라 확충이 필요하여, 서울시에서는 장기적으로 권역별 5개소 운영을 목표로 현재 노원구와 은평구(서울혁신파크 내) 2개소 추가 건립을 추진 중에 있음. 특히 5개 권역 중에서도 동북권은 청소년 인구가 32%를 차지하고 있어 진로교육 시설 확충이 시급하다는 판단임.

2) 생산녹지지역 또는 자연녹지역안에서 기반시설 중 도시관리계획으로 설치하는 시설의 용적률은 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 100퍼센트 이하로 할 수 있음(도시계획 조례 제55조제5항). 이 의견청취안과 병행하여 노원 청소년직업체험센터를 도시계획시설로 결정하기 위한 절차를 진행 중에 있음.

3) 혜성여자고등학교-3983, 2016. 4. 12.

급 및 공공임대주택(장기전세주택) 특별공급⁵⁾ 예정이며, 이 시설의 입지에 필요한 주차수요는 22대⁶⁾이나, 주차계획은 법정주차대수⁷⁾인 12대로, 수요대비 계획의 부족한 주차면은 학생들의 교육활동에 지장이 없는 범위에 한하여 혜성여고 주차장(총78면)을 이용하기로 학교측과 협의를 완료하였음.⁸⁾

- 참고로, 운영지원 예산과 관련하여 현재 영등포 직업체험센터(건물규모 5,344㎡, 직원 36명)의 연간 예산이 약 40억원 규모로 이 중 17억원을 시비로 지원하고 있어, 노원 청소년직업체험센터는 영등포 지원규모를 고려하여 향후 세부 운영계획 수립에 따라 적절한 지원규모를 산출할 계획(약 13억 예상)에 있는 것으로 파악됨.
- 종합하면, 노원 청소년직업체험센터의 적정규모 확보를 위한 용도지역 변경은 불가피하다고 판단되며, 이 사업 추진을 위한 예산(총 예산 9,368백만원)의 단계별 확보 계획 수립 및 보상비 기 확보(856백만원)([참고 2] 연도별 예산 소요내역 참조), 그리고 지역주민, 학교측과의 협의 및 의견수렴 과정을 통해 교통처리 및 통학로 안전확보 계획을 수립하였다는 점에서 논란의 소지는 없을 것으로 사료됨.

4) 보상비 8억 5,600만원을 이미 확보하였으며, 도시계획사업 실시계획인가 이후 보상계획에 따라 협의 추진할 계획에 있음.

5) 「서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택 특별공급규칙」 제5조.

6) 노원구, 「서울 중계2택지개발지구 지구단위계획(변경) 교통성 검토서」, 2016. 1월. 40쪽.

7) 「서울시 주차장 설치 및 관리조례」 제20조제1항 관련 [별표2] 수련시설 면적 233㎡당 1대

8) 혜성여자고등학교-5581, 2016. 5. 23.

[참고 1]

○ 추진 경위

- '13.12. : 청소년직업체험센터 부지 확보(자산관리과)
 - ▶ 혜성여고 부지와 사유지 재산교환을 통해 부지 확보
- '14.8.1 : 직업체험센터 추가건립 기본계획 수립
- '14.4~7 : 직업체험센터 조성을 위한 기본조사 학술용역
 - ▶ 수행기간 : 2014.4.18~2014.7.16(3개월)
 - ▶ 용역결과 : 청소년인구가 가장 많은(60만명, 서울시 청소년인구의 32%)동북권 내 지역밀착형 진로체험교육 시설 건립 방안 제시
- '14.8.27 : 제3차 투자심사(적정)
- '14.10.29 : 공유재산심의(적정)
- '14.12.1 : 시의회 공유재산관리계획 심의(적정)
- '15.11.11 : 현상설계 공모작 선정(도시기반시설본부)

○ 추진 계획

- '16.7. : 도시관리계획 변경(용도지역 및 도시계획시설)
- '16.8.~11 : 무허가건축물 이주보상
- '15.12.~'16.6. : 설계용역
- '16.12. : 착공
- '17.2. : 운영 전문기관 선정
- '18.2. : 준공 ⇒ 운영 전문기관 공모 선정(개관 1년전)

[참고 2] 연도별 예산 소요내역

구 분		계	2015	2016	2017	
내 영 별	계	9,368	1,297	5,261	2,810	
	시설비	공사비	7,284		5,169	2,115
		이주보상비	856	856		
		설계비	441	441		
		기타	695			695
	감리비	74		74		
	시설부대비	18		18		
재 원 별	계	9,368	1,297	5,261	2,810	
	국 비	2,810		1,967	843	
	시 비	6,558	1,297	3,294	1,967	

○ 예산집행내역

- '15.3~4 : 지구단위계획 변경용역, 사전재해영향성검토용역 선급금 지급(8백만원)
 - ▶ 지구단위계획 변경용역 : (주)한알엔지니어링
 - ▶ 사전재해영향성검토용역 : (주)신아코퍼레이션
- '15.11 : 설계공모 심사위원 수당 지급 (1백만원)
- '15.11 : 설계공모 설계보상비 지급 (37백만원)
- '16.2 : 지구단위계획 변경 열람공고비 지급(2백만원)
- '16.3 : 기본·실시설계비 선급금 지급(181백만원)
 - ▶ 기본·실시설계 용역 : (주)엠파 건축사 사무소
- 총집행금액 : 229백만원

○ 예산집행계획

- '16.6 : 지구단위계획 변경용역, 사전재해영향성검토용역 준공금 지급(32백만원)
- '16.6 : 기본·실시설계비 준공금 지급(182백만원)
- '16.8 ~ 11 : 무허가 건물 이주민 이주보상비 지급(856백만원)
- '16.12 : 공사계약 및 공사비 선급금 지급 (5,169백만원, 추후금액변동가능)
- '16.12 : 건축·전기·소방 감리비 지급 (74백만원, 추후금액변동가능)
- 미집행금액 : 9,139백만원

※ 공사비 및 감리비는 실시설계가 끝나고, VE 추진 후 정확한 금액 산정 가능