

도시관리계획(용도지역) 변경(안) 의견청취안 심 사 보 고 서

의안 번호	74
----------	----

2014년 9월 22일
도시계획관리위원회

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지역) 변경결정을 위한 의견청취안

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
74	2014.09.04	2014.09.11	제256회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2014.09.22.)	원안 동의

3. 제안이유 및 요지 (도시계획국장 이제원)

가. 제안이유

- 노원구 수락·한천초등학교의 교육환경 개선(체육관 증축)을 위한 도시관리계획(용도지역) 변경(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조제7항 및 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제28조(의회 의견청취) 규정에 따라 시의회 의견을 청취코자 함.

나. 주요요지

- 도시관리계획(용도지역) 결정조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	26,491	-	26,491	100.0	
자연녹지지역	26,491	감)26,491	-	-	
제1종일반주거지역	-	증)26,491	26,491	100.0	

- 변경사유서

학교명	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
수락 초등학교	노원구 동일로 1745	자연녹지 지역	제1종일반 주거지역	14,662	· 도시계획시설(학교)내 체육관 건립을 위한 용도지역변경
한천 초등학교	노원구 마들로 45	자연녹지 지역	제1종일반 주거지역	11,829	· 도시계획시설(학교)내 체육관 건립을 위한 용도지역변경

4. 도시관리계획사항

- 용도지역·지구 : 자연녹지지역
- 도시계획시설 : 학교

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민의견청취(2014.2.13.~2.27.) : 없음
- 구의회 의견청취(2014.4.14.) : 원안 의결
- 구도시계획위원회 자문(2014.6.11.) : 원안 채택

6. 관련부서 의견

구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
서울시 도시계획 상임기획단	· '서울특별시 용도지역 관리방향 및 조정기준'을 따르면, 자연녹지지역에서 타용도지역으로의 변경은 도시의 지속가능성을 위하여 지양되는 바, 기정 용도지역(자연녹지지역) 개발밀도 범위 내로 조정하는 계획으로 검토 바람	· 기정 용도지역(자연녹지지역) 건폐율 20% 이내에서는 사업추진이 불가능하므로 용도지역(일반주거지역)을 변경	미반영
서울시 도시계획과	· 학교 교육환경 개선을 위한 체육관 등 시설의 확충에는 이견이 있을 수 없으나, 이를 위해 녹지지역을 주거지역으로 변경 하는데는 보다 신중한 접근 필요 · 건축물의 용적률과 층수에는 여유가 있는 상황 인바, 체육시설의 실질적 확충을 위해서는 기존 건축물을 입체복합화하는 방안을 보다 적극적으로 검토할 필요 있음 · 학교를 자연녹지지역으로 결정하여 학교가 지역의 공공공간(open space)로서 역할을 하도록 한 당초의 취지를 고려할 필요 있음	· 기정 용도지역(자연녹지지역) 건폐율 20% 이내에서는 사업추진이 불가능함으로 용도지역(일반주거지역)을 변경	미반영
한강유역 환경청	· 평가서에 제시된 환경영향저감방안을 사업계획에 반영·이행 바람	· 반영하겠음	반영

7. 도시관리계획 환경성 검토

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제4항 및 같은 법 시행령 제21조제2항제12호에 따라 「환경영향평가법」 제9조에 의한 ‘전략환경영향평가’로 같음함.

8. 기타

- 사업비내역

구 분	수락초등학교	한천초등학교
건축공사	2,101,794,000원	2,174,681,000원
토목공사	166,765,000원	153,680,000원
기계공사	174,076,000원	168,178,000원
폐기물처리	5,412,000원	6,320,000원
합계	2,448,017,000원	2,502,859,000원

- 자원조달계획 및 시행자
 - 서울특별시 북부교육지원청 교육비 특별회계
 - 서울특별시 북부교육지원청

9. 검토보고의 요지 (수석전문위원 양재대)

- 본 안건은 노원구에 소재한 수락초등학교(노원구 동일로 1745) 14,662㎡와 한천초등학교(노원구 마들길 45) 11,829㎡의 용도지역을 자연녹지지역에서 제1종일반주거지역으로 변경하려는 것으로 노원구청장이 입안하여 결정요청한 사안임.
 - 이는 현 수락·한천초등학교에 적용되는 용적률상, 수직 증축이 가능한 범위이나 현 기존건물들이 5층 증축을 고려하지 않은 구조이고 상부에 체육관 기본규격을 증축할 수 없는 평면 형태로 건축되어 별도로 건축할 경우 건폐율 부족으로 용도변경이 필요하게 되기 때문임¹⁾.

구 분		현 재	금회증축	합 계	법정한계	비 고
건축 면적	수락초	2,555㎡ (건폐율:17.43%)	949㎡ (건폐율:6.47%)	3,504㎡ (건폐율:23.90%)	2,932㎡ (건폐율:20%)	초과건폐율 : 3.90%
	한천초	1,999㎡ (건폐율:16.96%)	1,038㎡ (건폐율:8.81%)	3,037㎡ (건폐율:25.77%)	2,358㎡ (건폐율:20%)	초과건폐율 : 5.77%

○ ‘서울특별시 용도지역 관리방향 및 조정기준’에 따르면 녹지지역을 다른 용도지역으로 변경하는 것은 가급적 지양하고 있어, 그간 지상 또는 지하 복합시설화, 인근지역부지 확보, 관련법령 개정²⁾ 등을 검토하였으나, 서울시교육청의 재정형편 및 인근지역이 도시개발 완료된 지역으로 부지확보의 어려움 등으로 추진이 불가능하여 용도지역 변경을 추진하는 것임.

- 지구단위계획이나 정비사업 등에 의하지 않은 단일 획지의 용도지역변경, 특히 녹지지역에서의 용도지역 변경은 이례적이라고 할 수 있으나 학교와 같은 도시계획시설은 그 자체로 공공성을 인정받아 제한적으로 추진되는 경우가 일부 있었음. 또한, 이 경우 사업비 확보 등을 위해 시교육청에서 도시계획 변경절차를 선행적으로 요구한 바가 있음³⁾.

○ 용도지역 변경(안)에 따르면 주변의 용도지역을 고려하여 제1종 일반주거지역으로 하며, 건축계획상 강당, 관람실, 무대 등을 포함하여 지상 3층 규모로 수락초등학교는 건축면적 949㎡, 연면적 1,313㎡이며, 한천초등학교는 건축면적 1,038㎡, 연면적 1,325㎡로 건설될 계획임.

1) 자연녹지지역 건폐율 20% 이하, 제1종일반주거지역 건폐율 60% 이하
 2) 도시·군계획시설의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제83조에 따라 용도지역 안에서의 건축제한 및 일부 용도지구 안에서의 건축제한이 적용되지 않을 수 있으나 일반 용도지역에서의 건폐율 완화는 해당사항이 없음.
 3) 교육부의 ‘특별교부금 교부·운용 기준’에 따르면 지역교육현안수요가 발생하여 시교육감이 교육부에 교부금을 신청할 때, ‘투·융자 심사, 각종 인허가 등 적기에 사업이 추진될 수 있도록 사전이행 절차를 확인한 후 신청’토록 명시되어 있음.

- 이 경우, 운동장을 잠식하여 건축물이 입지하는 문제점을 지적할 수 있겠으나, 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」에는 체육관의 기준면적을 학생수에 따르도록 되어 있으며, 2014.9.1. 현재 총학생정원은 수락초등학교 848명, 한천초등학교 1,086명으로 체육관 설치시에도 기준면적을 상회하고 있는 것으로 파악됨.
- 종합하면, 1980년대 초 신설된 수락·한천 초등학교는 현재 과밀학급 등에 따른 교육활동·환경 측면에서 낙후한 환경으로 교육여건 개선을 위한 실내 체육관 증축의 필요성은 인정됨. 그 해결책으로 용도지역을 변경하지 않고 기존 건축물의 입체복합화 등을 통해 해결하는 것이 최선의 방법이라고 판단되지만, 현 건축물의 구조상 수직증축에 따른 안전성, 평면설계상에 문제가 있어 신축할 수 밖에 없게 된 것임. 하지만 해당 지역은 자연녹지 지역으로 건폐율을 초과하지 않고서는 체육관·강당을 신축할 수 없어 제1종일반주거지역으로 변경 추진하려는 것으로 불가피하다고 사료됨.
- 다만, 향후 용도지역의 상향조정(up-zoning)은 도시의 지속가능성을 위하여 철저히 관리되어야 하므로 체육관 건립 등 공공성을 이유로 자연녹지 등의 변경을 추진하는 사례는 지양되어야 할 것으로 보이며, 또한 이와 같이 기존 운동장을 잠식하여 체육관 등 교육시설을 신축하는 사례가 지속될 것에 대비하여 학교 운동장 잠식문제 등에 대한 합리적 관리방안도 검토될 필요가 있다고 판단됨.

10. 질의 및 답변 요지

- 생략

11. 토론 요지

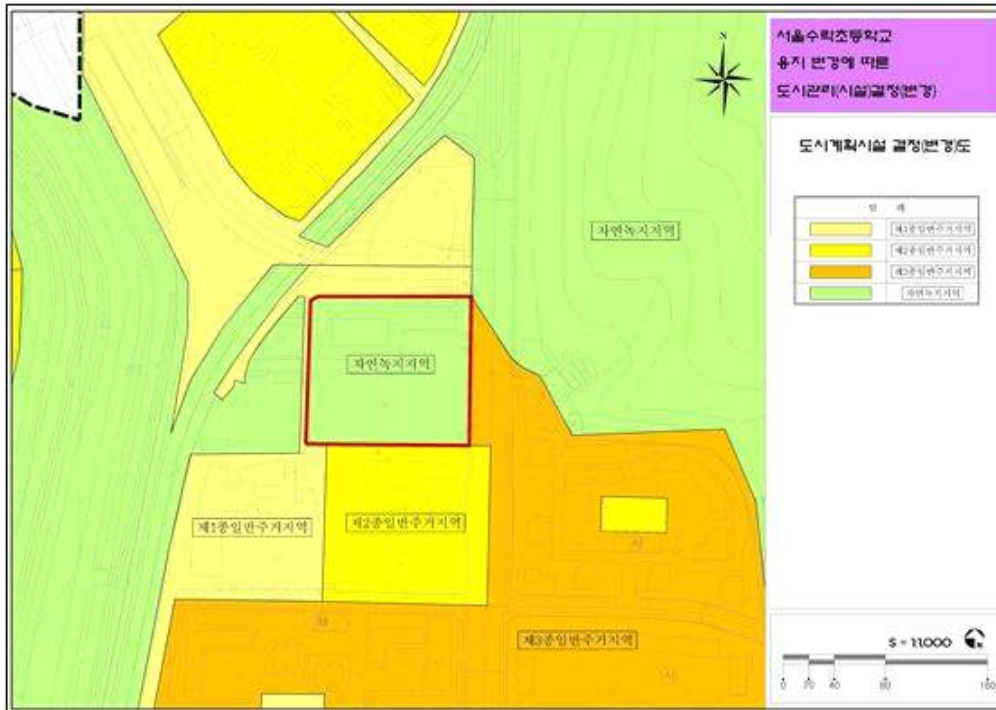
- 생략

12. 심사 결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

도시계획시설 변경결정(안)도

□ 용도지역(수락초등학교) 변경결정(안)

• 기정

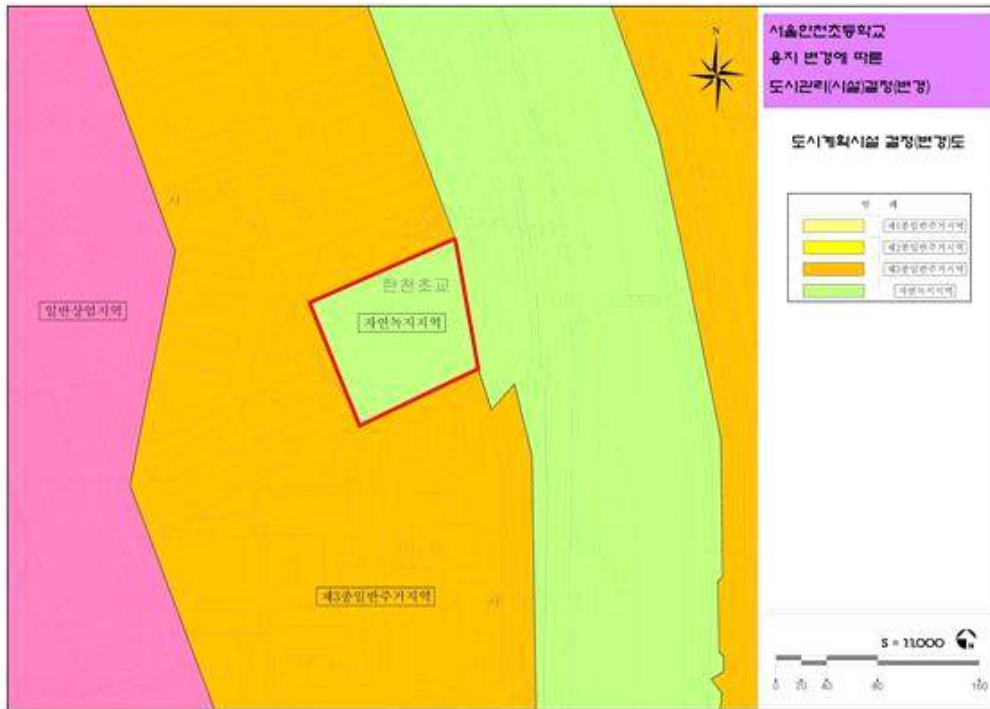


• 변경

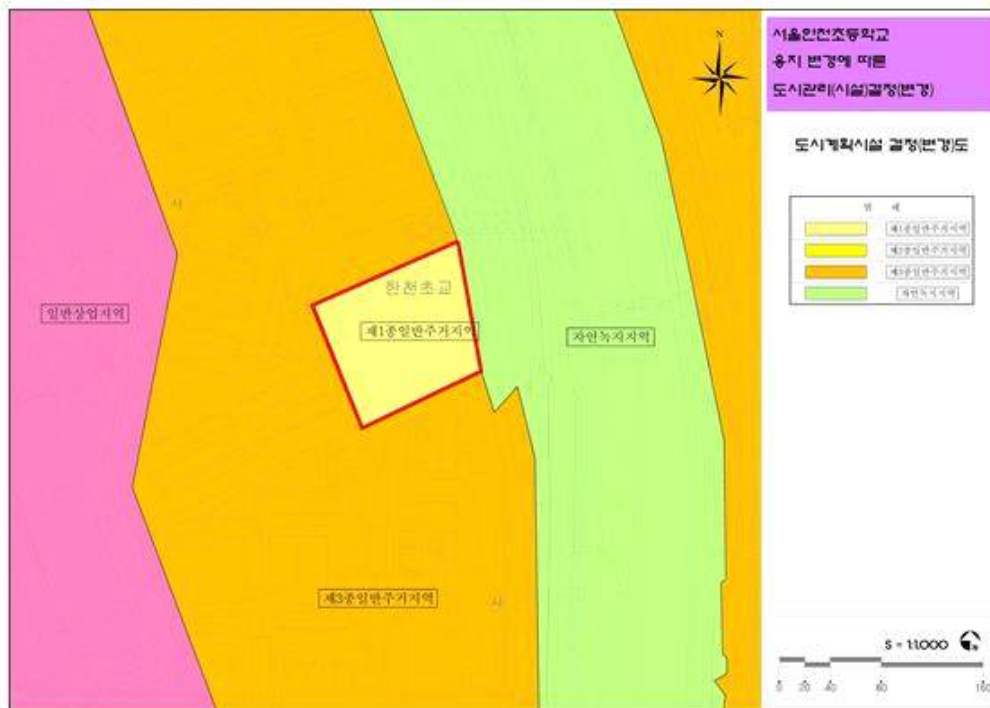


□ 용도지역(한천초등학교) 변경결정(안)

●기정



●변경



도시관리계획(용도지역) 변경(안) 의견청취안

의안 번호	74
----------	----

제출년월일 : 2014년 9월 4일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

가. 노원구 수락·한천초등학교의 교육환경 개선(체육관 증축)을 위한 도시관리계획(용도지역) 변경(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조제7항 및 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제28조(의회 의견청취) 규정에 따라 시의회 의견을 청취코자 함

2. 주요내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경(안)

구분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	26,491	-	26,491	100.0	
자연녹지지역	26,491	감)26,491	-	-	
제1종일반주거지역	-	증)26,491	26,491	100.0	

○ 변경사유서

학교명	위치	용도지역		면적 (m ²)	결정(변경)사유
		기정	변경		
수락초등학교	노원구 동일로 1745	자연녹지지역	제1종일반주거지역	14,662	· 도시계획시설(학교)내 체육관 건립을 위한 용도지역변경
한천초등학교	노원구 마들로 45	자연녹지지역	제1종일반주거지역	11,829	· 도시계획시설(학교)내 체육관 건립을 위한 용도지역변경

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조제7항
- 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제28조(의회 의견청취)

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 없 음

※ 작성자 : 도시계획과 지역계획팀 김정현 (☎02-2133-8327)