

도시관리계획(도시계획시설:공공청사)결정(변경)(안)에 대한 의견제시의 건 심 사 보 고 서

2023년 3월 7일
도시·교통위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2023년 2월 22일

나. 제 출 자: 강서구청장

다. 회부일자: 2023년 2월 27일

라. 상정일자: 제295회 서울특별시 강서구의회 임시회

도시·교통위원회 제1차 회의 상정·의결(2023.3.7.)

2. 제안설명 요지

(제안설명자: 도시계획과장 김재진)

□ 제안이유

관내 부족시설인 염창동 청소년 문화의 집 건립사업 추진 관련하여 건축물 이용의 다양성 등 토지이용계획의 효율적인 사용을 위해 도시관리계획(도시계획시설:공공청사)결정(변경-폐지)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제5항 및 같은 법 시행령 제22조 규정에서 정하는 바에 따라 서울특별시 강서구의회 의견을 청취하는 것임.

□ 주요내용

가. 사업개요

- 대 상 지: 서울시 강서구 염창동 272-1번지
- 면 적: $346.7m^2$
- 사업기간: 2022년~2024년
- 소요예산: 6,137백만원(시비 995백만원, 구비 5,142백만원)
- 사업내용
 - 휴식·놀이·교육 등 청소년의 다양한 활동을 지원할 수 있는 시설 조성
 - 청소년 복합문화 공간 조성을 통한 청소년의 행복한 성장 환경 마련
- 건축규모: 지하1층/지상6층, 건축 연면적 $1,115m^2$

나. 도시관리계획 결정(변경)(안) 개요

- 도시계획시설(공공청사) 변경: 공공청사 폐지($346.7m^2$)

다. 도시관리계획 결정(변경)(안)

(1) 공공청사 변경(폐지) 결정 조서

구 분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (m^2)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변경	변경 후		
폐지	공공청사	동사무소	염창동 272-1	346.7	감) 346.7	-	강서구고시 제32호 (05.03.31.)	-

(2) 공공청사 변경(폐지) 사유서

시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
공공청사 (염창동사무소)	공공청사 폐지 감) $346.7m^2$	염창동 청소년 문화의 집 건립 사업 계획에 따른 토지이용계획의 효율적 사용·관리 등을 위해 폐지하고자 함

3. 관련법규

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조

4. 전문위원 검토의견

(전문위원: 배금택)

가. 제안이유

- 본 도시관리계획 결정(변경)(안)은, 염창동 272-1번지¹⁾의 도시계획 시설인 공공청사²⁾를 폐지하고 청소년 문화의 집 건립사업을 추진하고자 제출된 것으로,

나. 지방의회 의견청취

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조에 공공청사 중 지방자치단체의 청사의 도시관리계획의 변경결정 시, 주민(열람공고실시) 및 지방의회의 의견을 듣도록 규정하고 있음.

□ 주민 의견 청취 □

- 공고번호: 강서구공고 제2023-103호
- 공 고 명: 도시관리계획(도시계획시설:공공청사) 결정(변경)(안) 열람공고
- 열람기간: 2023. 1. 19. ~ 2. 2.
- 공고게재: 일간신문 2개소, 서울시보, 구청 게시판 및 홈페이지 동시 게재
- 의견청취결과: 의견없음

1) 대상부지 현황

위 치	지목	도시계획사항	토지면적	소유자	이용현황	비고
염창동 272-1	대	· 도시지역, 제3종일반주거지역 · 공공청사	346.7㎡	서울 강서구 (구유지)	염창지구대 (이전 예정)	-

2) 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

제94조(공공청사) 이 절에서 "공공청사"라 함은 다음 각호의 시설을 말한다.


1. 공공업무를 수행하기 위하여 설치·관리하는 국가 또는 지방자치단체의 청사
2. 우리나라와 외교관계를 수립한 나라의 외교업무수행을 위하여 정부가 설치하여 주한외교관에게 빌려주는 공관
3. 교정시설(교도소·구치소·소년원 및 소년분류심사원에 한한다)

다. 주요 내용

○ 도시관리계획시설³⁾인 ‘공공청사’ 폐지

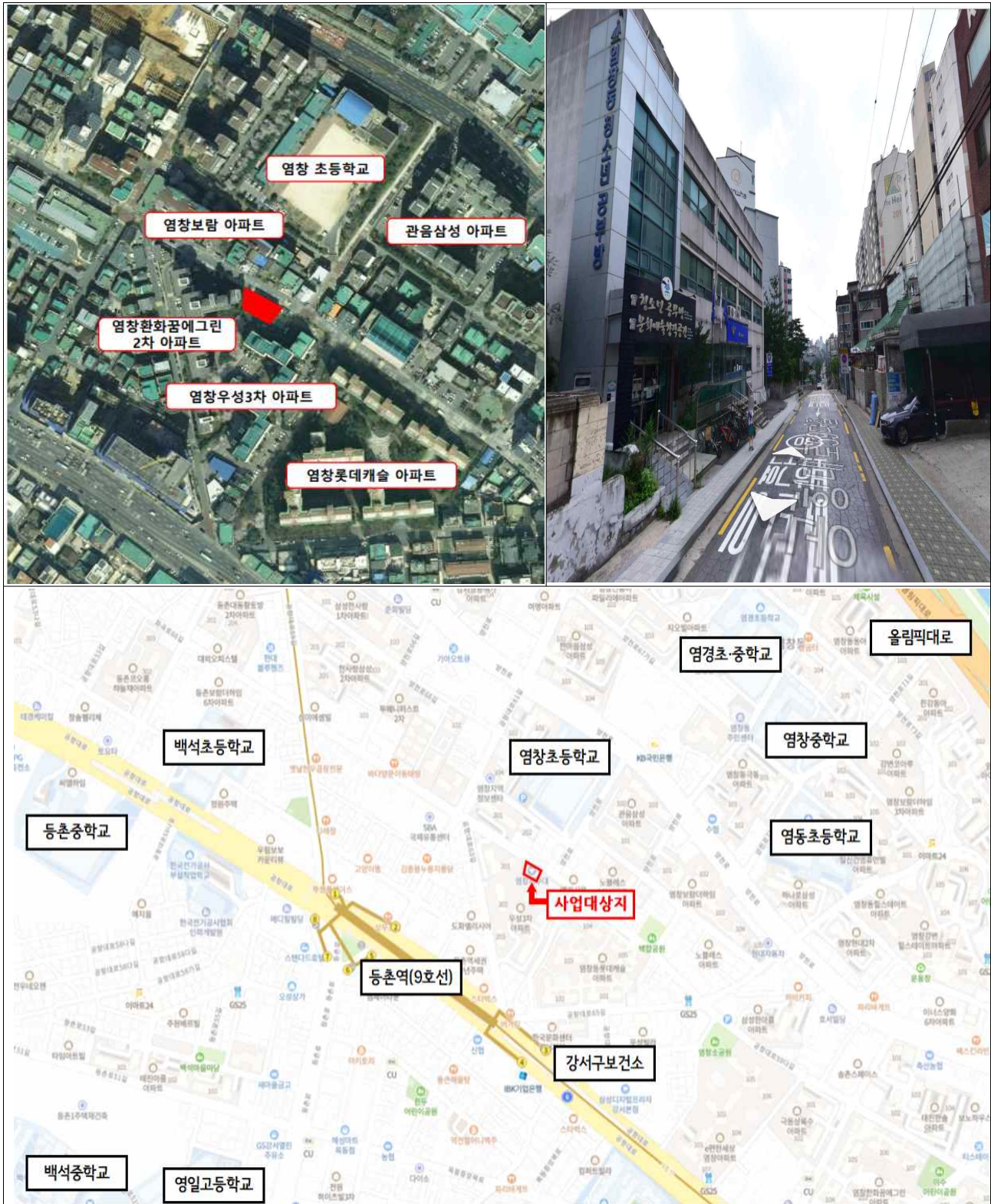
- 염창동 청소년 문화의 집 건립 사업 계획에 따른, 공공청사시설 폐지
(346.7m²)

◎ 염창동 청소년문화의 집 건립 사업

건축개요					조감도
<div>- 사업기간: 2022년~2024년</div> <div>- 소요예산: 6,137백만원</div> <div>(시비 995백만원, 구비 5,142백만원)</div> <div>- 내 용</div>					
구 분	내 용				
대지위치	강서구 염창동 272-1번지				
부지면적	346.7㎡				
지역지구	도시지역, 제3종일반주거지역				
도로현황	북측 소로(폭:10m)				
용 도	청소년 수련시설(주용도)				
규 모	지하1층, 지상6층				
최고높이	24m				
건축면적	159.00㎡				
연 면 적	1,115.00㎡				
건 폐 율	법 정	50.00%	계 획	45.86%	
용 적 률		250.00%		249.78%	
주차대수	법 정	5대 (233㎡당 1대)	계 획	5대 (장애인주차 1대 포함)	

3) 도시계획시설: 도로·공원·시장·철도 등 도시주민의 생활이나 도시기능의 유지에 필요한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설

○ 위치도

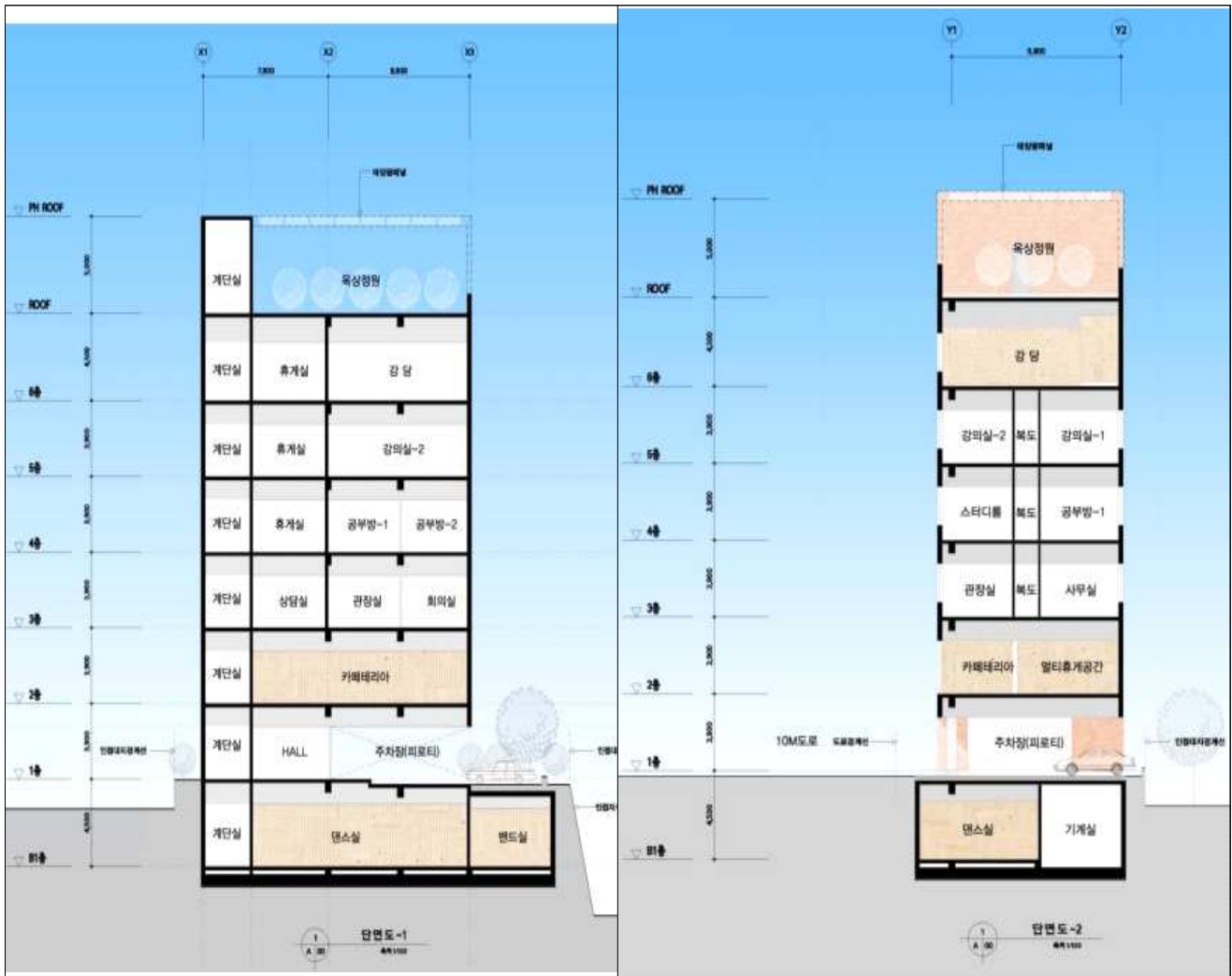


- 사업대상지는 인근에 지하철 9호선 등촌역이 위치하고 있고, 사업부지의 전면은 저층 주거지역, 후면은 아파트 단지가 있음.
- 반경 800m 내 총 8개의 초·중·고등학교가 위치함.

○ 층별현황도

구 분		용 도	면 적(㎡)	비 고
지하	지하1층	댄스실, 밴드실, 기계전기실, 공용공간	249.0	
	소 계		249.0	
지상	지상1층	로비, 공용공간, 필로티주차장	71.0	5대
	지상2층	카페테리아, 멀티휴게공간, 공용공간	159.0	
	지상3층	사무실, 상담실, 관장실, 회의실	159.0	
	지상4층	동아리실, 스터디룸, 휴게실	159.0	
	지상5층	강의실, 휴게실, 공용공간	159.0	
	지상6층	강당, 휴게실, 공용공간	159.0	
	소 계		866.0	
합 계			1,115.0	

○ 단면도



라. 추진과정

- '21. 9.: 염창동 청소년 문화의 집 건립 추진계획 수립
- '21. 10.: 염창동 청소년 문화의 집 건립 타당성 조사 용역 수행
- '21. 10.: 2022년도 구예산 편성
- '21. 11.: 중기지방재정계획 구의회 제출
- '21. 11.: 공유재산 관리계획 구의회 심의
- '22. 3.~10.: 염창동 청소년 문화의 집 건립 건축기획 용역 수행
- '22. 6.~10.: 서울시 공공건축 사업계획 사전 검토 및 심의
 - 도시관리계획 변경 절차 필요(도시계획시설:공공청사 폐지)
- '23. 1. 9.: 도시관리계획 입안 요청(아동청소년과→도시계획과)
- '23. 1. 19. ~ 2. 2.: 열람공고 및 관련부서 협의
 - 열람공고 및 관련부서 협의 결과(제출된 의견없음)

향후계획

- '23. 4.: 강서구 도시계획위원회 심의
- '23. 5.: 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

마. 종합의견

- 본 안건은 염창동 272-1번지의 기 지정된 346.7 m^2 의 공공청사 부지를 폐지하고자 하는 것으로,
 - 동 부지는 현재 강서경찰서 관할 염창지구대에서 임대하여 사용 중이나, 시설이 노후 되고 근무환경이 열악하여 향후 이전에정임.
- 이에 따라 현재 부지에, 관내 청소년 수련시설을 건축하여 청소년들의 권리 및 활동 증진을 도모하고자 하는 것으로

- 관련규정에 부합하도록 도시관리계획시설인 공공청사를 폐지하는 것은 타당하다고 사료됨.
- 다만, 청소년문화의 집은 관련 법령에서 설치해야 하는 시설의 규모에 대한 규정이 별도로 존재하지 않고, 청소년활동 진흥법에서 규정하는 수련시설⁴⁾ 중 규모가 작은 시설로, 지역사회에 가장 근접한 곳에 위치하여 청소년들이 일상적으로 이용할 수 있는 시설인 만큼,
- 향후 사업을 시행함에 있어, 실제 이용하는 대상자들의 수요를 정확히 파악하여, 관내 청소년들에게 활용도 높은 공간이 될 수 있도록 사업추진에 만전을 기해야 할 것임.

5. 질의 및 답변요지: 생략

6. 토론요지: 생략

7. 심사결과: 원안채택

붙임 관계 법령 1부.

4) 청소년활동 진흥법 제10조(청소년활동시설의 종류) 청소년활동시설의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 청소년수련시설

- 가. 청소년수련관: 다양한 청소년수련거리를 실시할 수 있는 각종 시설 및 설비를 갖춘 종합수련시설
- 나. 청소년수련원: 숙박기능을 갖춘 생활관과 다양한 청소년수련거리를 실시할 수 있는 각종 시설과 설비를 갖춘 종합수련시설
- 다. 청소년문화의 집: 간단한 청소년수련활동을 실시할 수 있는 시설 및 설비를 갖춘 정보·문화·예술 중심의 수련시설
- 라. 청소년특화시설: 청소년의 직업체험, 문화예술, 과학정보, 환경 등 특정 목적의 청소년활동을 전문적으로 실시할 수 있는 시설과 설비를 갖춘 수련시설
- 마. 청소년야영장: 야영에 적합한 시설 및 설비를 갖추고, 청소년수련거리 또는 야영편의를 제공하는 수련시설
- 바. 유스호스텔: 청소년의 숙박 및 체류에 적합한 시설·설비와 부대·편익시설을 갖추고, 숙식편의 제공, 여행청소년의 활동지원(청소년수련활동 지원은 제11조에 따라 허가된 시설·설비의 범위에 한정한다)을 기능으로 하는 시설

2. 청소년이용시설: 수련시설이 아닌 시설로서 그 설치 목적의 범위에서 청소년활동의 실시와 청소년의 건전한 이용 등에 제공할 수 있는 시설

참 고

관련 자료

☐ 서울시 청소년시설 현황

○ 서울시 자치구별 청소년시설 분포수

(2020년 말 기준)

구분	개소	시설종류	구분	개소	시설종류
서울시	67	수련관32(47.8%), 수련원3(4.5%), 문화의집19(28.4%), 특화시설9(13.4%), 유스호스텔4(6.0%)	마포구	4	수련관1, 문화의집3
강남구	4	수련관3, 특화시설1	서대문구	2	수련관1, 문화의집1
강동구	1	수련관1	서초구	2	수련관2
강북구	2	수련관1, 수련원1	성동구	2	수련관1, 문화의집1
강서구	3	수련관2, 유스호스텔1	성북구	2	수련관1, 문화의집1
관악구	2	수련관2	송파구	5	수련관2, 문화의집1, 특화시설1, 유스호스텔1
광진구	1	수련관1	양천구	2	수련관1, 문화의집1
구로구	2	수련관1, 문화의집1	영등포구	5	수련관1, 문화의집1, 특화시설2, 유스호스텔1
금천구	1	수련관1	용산구	3	수련관1, 문화의집1, 특화시설1
노원구	4	수련관1, 문화의집2, 특화시설1	은평구	4	수련관1, 문화의집2, 특화시설1
도봉구	5	수련관1, 수련원2, 문화의집2	종로구	-	
동대문구	1	수련관1	중구	4	수련관2, 특화시설1, 유스호스텔1
동작구	4	수련관1, 문화의집2, 특화시설1	종량구	2	수련관2

- 2021년 기준 강서구: 청소년수련관 2개소, 유스호스텔(민간) 1개소
(수련관: 시립화곡청소년센터(시립), 강서청소년회관(구립))

□ 대상지 인근 주요시설 현황

구분	시설명
학교(8개소)	<ul style="list-style-type: none"> • 염창초 • 염동초 • 염경중 • 양동중 • 염경초 • 백석초 • 염창중 • 영일고
주민센터(1개소)	• 염창동주민센터
도서관(4개소)	<ul style="list-style-type: none"> • 서울특별시교육청 강서도서관 • 꿈꾸는어린이도서관강서평생학습관 • 아리랑기 작은도서관 • 용기종기 작은도서관
청소년시설(1개소)	• 염창동청소년공부방
평생학습관(1개소)	• 강서평생학습관
보건소(1개소)	• 강서구보건소
지구대(1개소)	• 염창지구대
우리동네키움센터(1개소)	• 우리동네키움센터 강서1호점
국립어린이집(5개소)	<ul style="list-style-type: none"> • 구립소은어린이집 • 구립염창별하어린이집 • 염창어린이집 • 구립아이편한어린이집 • 구립태진한솔어린이집
공영주차장(3개소)	<ul style="list-style-type: none"> • 등촌2-1공영주차장 • 목3동등마루공영주차장 • 한두공영주차장
합계	• 26개소



□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ① 국토교통부장관([제40조](#)에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부 장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 [제25조](#)에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 것만 해당한다)이거나 [대통령령](#)으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

② 국토교통부장관이나 도지사는 [제24조 제5항](#) 및 [제6항](#)에 따라 도시·군관리계획을 입안하려면 주민의 의견 청취 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

③ [제2항](#)에 따라 도시·군관리계획안을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시·군관리계획안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 그 내용이 해당 지방자치단체의 [조례](#)로 정하는 중요한 사항인 경우에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다. <신설 2021. 1. 12.>

1. [제1항](#)에 따라 청취한 주민 의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우

2. [제30조 제1항](#)·[제2항](#)에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 및 같은 조 [제3항](#)에 따른 중앙도시계획위원회의 심의, 시·도도시계획위원회의 심의 또는 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의에서 제시된 의견을 반영하여 도시·군관리계획을 결정하고자 하는 경우

⑤ [제1항](#) 및 [제4항](#)에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 [대통령령](#)으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 [조례](#)로 정한다. <개정 2021. 1. 12.>

⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 [대통령령](#)으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2021. 1. 12.>

⑦ 국토교통부장관이나 도지사가 [제6항](#)에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 [제2항](#)과 [제3항](#)을 준용한다. 이 경우 “주민”은 “지방의회”로 본다. <개정 2013. 3. 23., 2021. 1. 12.>

⑧ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 [제6항](#)에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2021. 1. 12.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ① 법 [제28조제1항](#) 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 [제25조제3항](#) 각 호의 사항 및 같은 조 [제4항](#) 각 호의 사항을 말한다. <개정 2018. 11. 13.>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 [제28조제1항](#) 또는 [제4항](#)에 따라 도시·군관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하려는 때[법 [제28조제2항](#)에 따라 국토교통부장관(법 [제40조](#)에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부 장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 도지사로부터 송부받은 도시·군관리계획안에 대하여 주민의 의견을 청취하려는 때를 포함한다]에는 도시·군관리계획안의 주요내용을 해당 지방자치단체의 공보나 전국 또는 해당 특별시

· 광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문에 게재하고, 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지 등에 공고해야 한다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2008. 7. 28., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2021. 7. 6., 2022. 1. 18.>

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따른 공고를 한 때에는 도시·군관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 해야 한다. <신설 2022. 1. 18.>

④ 제2항의 규정에 의하여 공고된 도시·군관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다. <개정 2012. 4. 10., 2022. 1. 18.>

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제4항에 따라 제출된 의견을 도시·군관리계획안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 60일 이내에 해당 의견을 제출한 자에게 통보해야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2022. 1. 18.>

⑥ 삭제 <2021. 7. 6.>

⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조 제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다. <개정 2005. 9. 8., 2005. 11. 11., 2009. 7. 7., 2012. 4. 10., 2016. 5. 17., 2016. 12. 30., 2017. 12. 29., 2018. 11. 13., 2021. 7. 6.>

1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정. 다만, 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하기 위한 경우로서 해당 용도지구를 폐지하기 위하여 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제외한다.

2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정(도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.

가. 도로중 주간선도로(시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로를 말한다. 이하 같다)

나. 철도중 도시철도

다. 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)

라. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 소공원 및 어린이공원은 제외한다)

마. 유통업무설비

바. 학교중 대학

사. 삭제 <2018.11.13>

아. 삭제 <2005.9.8>

자. 공공청사중 지방자치단체의 청사

차. 삭제 <2018.11.13>

카. 삭제 <2018.11.13>

타. 삭제 <2018.11.13>

파. 하수도(하수종말처리시설에 한한다)

하. 폐기물처리 및 재활용시설

거. 수질오염방지시설

너. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설