

마곡도시개발사업 공동구관리사무소 대지면적 확보 검토보고

서울식물원 내 공동구 관리사무소에 대한 서울시의 도시계획시설 결정 관련 검토의견이 있어 해당 사항에 대한 대응방안을 검토·보고합니다.

1 공동구 관리사무소 건축현황

■ 개요

- 위 치 : 서울식물원 부지 내
- 건축계획
 - 대지면적 : 525 m²
 - 건축면적 : 215 m²
 - 연 면 적 : 590 m²
- 규 모 : 지하1층, 지상1층



■ 추진경위

- 2010.09.30. : 마곡지구내 공동구 결정고시
- 2013.06.28. : 공동구관리소 1차 설계완료
- 2014.05.08. : 근린공원1내 공동구 점용 고시(서고제2014-183호)
- 2015.01.20. : 근린공원1 도시공원위원회 심의
 - 공동구 관리사무소 계획 포함하여 심의 완료
- 2015.05.28. : 공동구 도시계획시설 변경 결정 고시
 - 공동구 관리사무소 면적 및 선형 반영
- 2015.06.11. : 경관심의 완료
- 2015.07.14. : 서울시 건축위원회 심의 완료
- 2016.01.22. : 강서구 건축허가 신청
- 2016.02.15. : 건축허가 관련 서울시 마곡조성과 협의 의견 회신

마곡중앙공원 내 도시계획시설인 “마곡 공동구 관리소” 설치는 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제2조에 의거 공원내에 설치 가능한 시설이 아니므로 공원 시설에 포함될 수 없음에 따라 각각의 시설별로 별도처리 검토바람

- 2016.02.26. : 강서구 허가 반려 통지
- 2016.02.~06. : 조치계획서 보완 요청(마곡조성과)
- 2016.07.28. : 마곡 도시개발구역 실시계획변경인가 고시(서고시제2016-225호)
 - 실시계획 변경인가 조건 : 공동구 관리사무소의 건축은 도시계획시설(공동구)로 결정된 범위 내에서 대지 면적, 건폐율, 용적률 등을 산정하여 건축계획에 반영하여 건축허가를 득할 것

2 검토 내용

■ 서울식물원 내 공동구는 공동구관리사무소 건축사항을 반영하여 도시계획시설로 결정된 사항임

- 기 설계된 공동구 관리사무소 대지면적은 공원 내 점용으로 보아 서울식물원 전체 면적을(503,195.0m²) 기준으로 잡았으나,
- 도시계획시설 중복결정의 경우 대지면적은 현재 자연녹지지역 건폐율 ‘20% 이하’ 적용에 따라 추가 확보하여야 함
 - 대지면적 최소 1,075m² 이상

건축물 바닥면적(공통)	기정		변경		비고
	대지면적	건폐율	대지면적	건폐율	
215.03m ²	503,195.0m ²	0.04%	1,076m ²	20.0%	

■ 마곡지구 지구단위계획 결정(변경)조서 (표기 정정 포함)

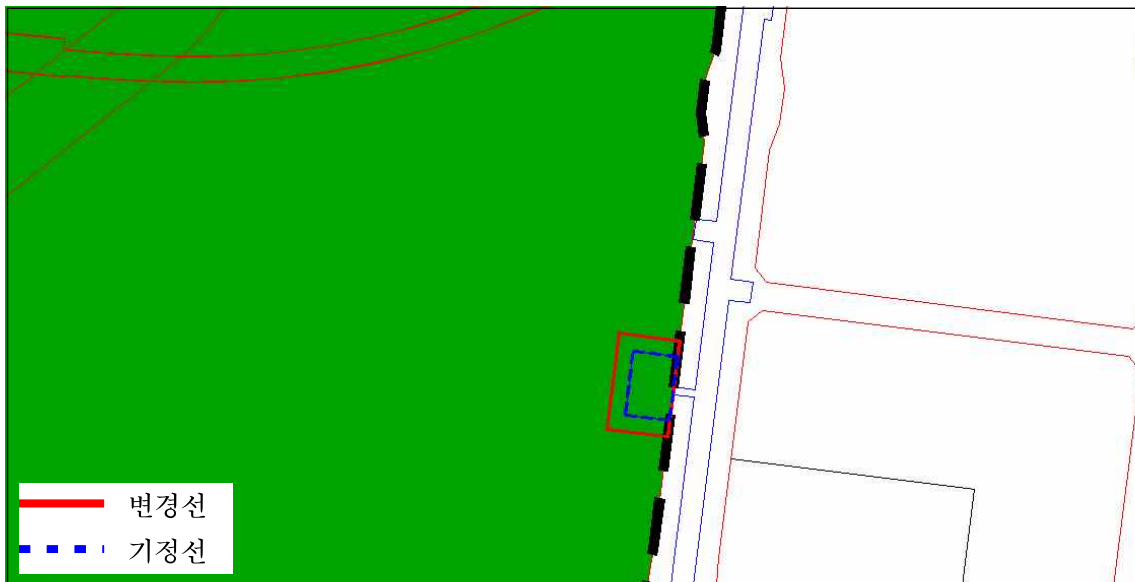
(가) 공동구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설 명	위치			합계		1지구		2지구		3지구		최초결정일 (2010.9.30)	비고
			기점	종점	주요 경과지	연장 (km)	면적 (m ²)	연장 (km)	면적 (m ²)	연장 (km)	면적 (m ²)	연장 (km)	면적 (m ²)		
기정 변경	2	공동구	가양동 265 일원	가양동 386-1 일원	대로3-2	1.05	10,458.2 11,038.8	-	-	1.05	10,458.2 9,962.8	-	1,076	서고제2010-339호 (2010.9.30)	근린공원1 중복결정

(나) 공동구변경 사유서

구분	도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
변경	2	공동구	■ 면적변경 - 전 체 : 10,458.2㎡ → 11,038.8㎡ - 2지구 : 10,458.2㎡ → 9,962.8㎡ - 3지구 : - → 1,076.0㎡	· 공동구 관리사무소 표기 정정 (2지구→3지구, 면적 525.2㎡) (2지구→2지구, 면적 29.8㎡ 추가, 당초:9,933㎡) · 당초 공동구 관리사무소 건축계획 시 점용으로 보아 건폐율은 근린공원1부지를 기준으로 산정(A=525.2㎡)하였으나, 도시계획시설로 별도 구분되어 건폐율 기준(20%)에 부합하는 용지 추가확보(A=550.8㎡) 필요

[도시관리계획결정변경(안)도]



3 검토 결과

- 도시계획시설(공동구) 면적을 근린공원1(서울식물원) 부지 내 추가 확보하여 공동구관리사무소를 조성하고, 추가 확보된 부지는 서울식물원 설계대로 조성하여 녹지율 축소 없이 진행

4 향후 추진계획

- 관계기관 협의 후 현재 진행되고 있는 개발 및 실시계획변경 절차에 추가반영