

개발제한구역관리계획 변경 신청

(경미한 사항)

□ 관리계획 반영 및 변경 사항

- 시설명 : 용마산근린공원
- 위치 : 서울시 광진구 중곡동 176-110 일대
- 부지면적
 - 2002.05월 기준 : 887,601.00 m^2
 - 2021.11월 기준 : 866,067.90 m^2
- 시설현황(개발제한구역 저촉)
 - 형질변경면적 : 감)123,023.80 m^2 (당초 612,481.00 m^2 , 계 489,457.20 m^2)
 - 건축연면적 : 감)2,597.42 m^2 (당초 4,622.3 m^2 , 계 2,024.88 m^2)

구분	토지형질변경면적	건축연면적	비고
시설증감(㉠-㉡)	-123,023.80 m^2	-2,597.42 m^2	
관리계획 당초반영(㉢)	612,481.00 m^2	4,622.30 m^2	2002.5.30.기준*
관리계획 변경사항(㉣)	489,457.20 m^2	2,024.88 m^2	
시설현행화	489,457.20 m^2	1,637.03 m^2	2021.11월 기준
금회 신설	0 m^2	387.85 m^2	2022. 2월 기준

* 개발제한구역 내 기 허가(시설)된 각종 도시계획시설, 연면적 3,000 m^2 이상의 대규모 건축물, 10,000 m^2 이상의 토지형질변경을 수반하여 설치된 시설물도 개발제한구역에 포함·승인된 것으로 간주(공녹58430-1525, 2002.5.31.)

□ 금회 신설개요

- 시설명 : 아차산 숲속도서관
- 위치 : 서울시 광진구 광장동 5-117 일대(구의지구)
- 시설면적 : 토지형질변경 - m^2 , 건축연면적 263.23 m^2
- 사업기간 : 2021. 1. ~ 2022. 6.
- 사업비 : 2,580백만원(시비)
- 시행자 : 광진구청장

□ 변경사유 및 내용

- 관리계획 반영(2002.5.30.일 기준) 이후 도시관리계획 변경 사항 등 현행화
 - 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」(이하 개발제한구역법) 제정(2000.1.28.)에 따라 도시계획시설로 설치된 시설물은 개발제한구역관리계획에 반영된 것으로 간주하여 2002.5.30. 기준으로 조성된 공원시설 이후 시설 현행화
 - 장기미집행 도시계획시설 해제 및 도시관리계획 도시자연공원을 근린공원으로 변경되면서 축소된 시설면적 반영하여 현행화
- 구의지구 내 도서관 신설
 - 서울시의 숲속에서 편하게 쉬고 재충전할 수 있는 ‘사람중심’ 책쉼터 조성 추진계획에 따라 훼손을 최소화하면서 쉽게 접근할 수 있는 위치에 아차산 숲속도서관 건립 추진

□ 경미한 변경대상 적정 여부 확인

- 관련법 : 「개발제한구역법 시행령」 제10조제4항제2호
 - 건축물의 건축 연면적 또는 토지의 형질변경 면적의 감소
 - 건축물의 건축 연면적의 최초 대비 20% 이하 또는 토지의 형질변경 면적의 최초 대비 10% 이하의 증가(같은 목적으로 여러 번에 걸쳐 증가하는 경우 누적 면적). 단, 증가 면적이 건축연면적 3천 m^2 이상 또는 토지형질변경 1만 m^2 이상의 경우 제외
- 확인결과 : 적정
 - 당초 관리계획 반영 면적 대비 최종 누적된 변경된 면적의 감소
 - 신설되는 도서관 건축연면적이 3천 m^2 미만의 규모

□ 관리계획 승인 및 변경 사항

변경 전(2002. 5월)				변경 후(2021.11월)				증 감			비 고
구 분	부지면적	개발제한구역		구 분	부지면적	개발제한구역		부지면적	개발제한구역		
		형질변경	건축연면적			형질변경	건축연면적		형질변경	건축연면적	
구보육원지구	185,310.00	162,054.20	134.00	망우지구 (1지구)	318,449.90	105,073.80	18.00	-43,196.10	-61,820.10	-116.00	
망우지구	161,152.00	0.00	0.00								
배발지구	15,184.00	4,839.70	0.00								
면목약수터지구	109,635.00	71,498.00	3,721.00	사가정지구 (2지구)	70,709.30	31,279.20	81.00	-38,925.70	-40,218.80	-3,640.00	
채석장지구	151,322.00	141,791.80	295.00	용마폭포지구 (3지구)	199,712.30	179,025.80	1,110.36	48,390.30	37,234.00	815.36	
				중곡지구 (4지구)	15,283.80	2,607.40	0.00	15,283.80	2,607.40	0.00	신설
긴골지구	75,650.00	75,650.00	55.00	긴골지구 (5지구)	39,077.00	39,077.00	122.44	-36,573.00	-36,573.00	67.44	
구의지구	189,348.00	156,647.30	417.30	구의지구 (6지구)	148,569.50	132,394.00	693.08	-40,778.50	-24,253.30	275.78	
				아차산 배수지지구 (7지구)	74,266.10	0.00		74,266.10	0.00	0.00	신설 GB 미포함
합계	887,601.00	612,481.00	4,622.30	합계	866,067.90	489,457.20	2,024.88	-21,533.10	-123,023.80	-2,597.42	

□ 위치도

○ 용마산근린공원



○ 아차산 숲속도서관 (구의지구)

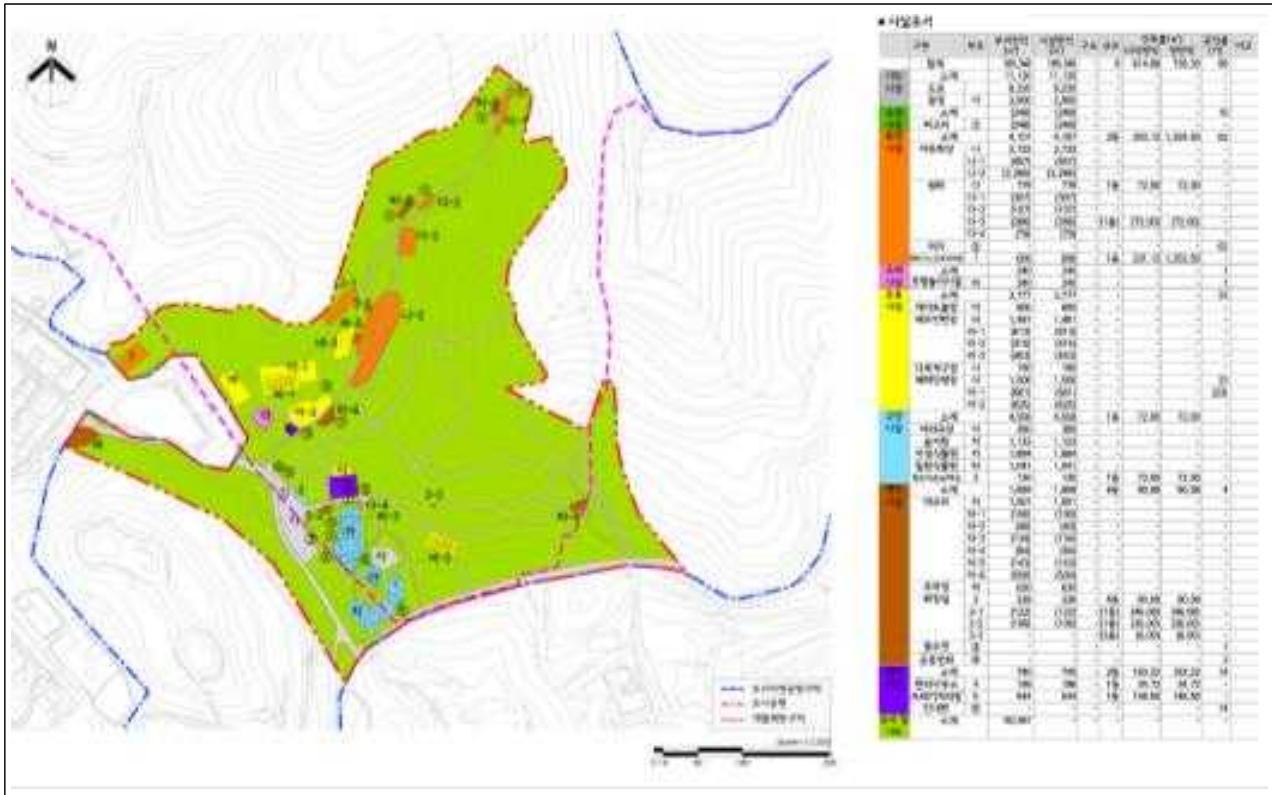


□ 현황사진

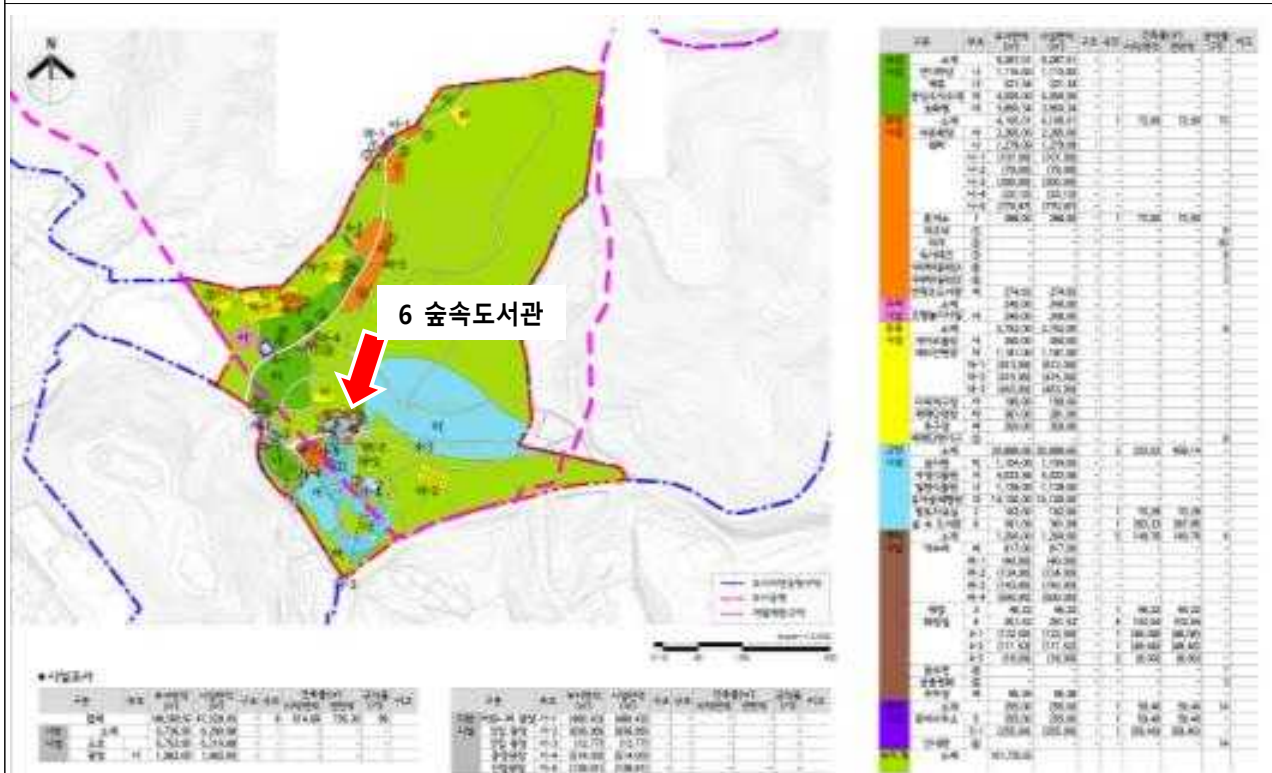


현황사진 1	현황사진 2
<p>쓰레기집하장 현황_1</p>	<p>쓰레기집하장 현황_2</p>
현황사진 3	현황사진 4
<p>쓰레기집하장 현황_3</p>	<p>근로자대기실 현황</p>

□ 공원조성계획 결정도(구의지구)



용마산근린공원(구의지구) 조성계획 변경 전



용마산근린공원(구의지구) 조성계획 변경 후

사업계획서

(아차산 숲속도서관)

□ 사업개요

- 위치 : 서울시 광진구 광장동 5-117 일대(구의지구)
- 시설면적 : 토지형질변경 $-m^2$, 건축연면적 $263.23m^2$
- 건축규모 : 건축면적 $263.23m^2$, 2층
- 건축용도 : 열람실, 사무실, 화장실, 창고, 북카페, 방풍실
- 사업기간 : 2021. 1. ~ 2022. 6.
- 사업비 : 2,580백만원(시비)
- 시행자 : 광진구청장

□ 추진경위

- 용마산근린공원 시설 결정 관련
 - 1958.02.15. : 도시계획시설(공원) 결정(최초, 내무부고시 제413호)
 - 1982.12.30. : 공원조성계획 결정(최초, 건설부고시 제491호)
 - 2001.05.30. : 공원조성계획 결정 변경(서울시고시 제2001-19호)
 - 2019.12.26. : 공원조성계획 결정 변경(서울시고시 제2019-439호)
 - 2020.06.29. : 도시관리계획변경 결정(서울시고시 제2020-254호)
☞ 장기미집행 도시공원시설 해제, 도시자연공원에서 근린공원 변경
 - 2021.11.25. : 공원조성계획 결정 변경 (서울시고시 제2021-635호)
- 구의지구 내 아차산 숲속도서관 건립 관련
 - 2020.03.30. : 아차산 한옥책읽터 신축계획 수립(구청장방침 제204호)
 - 2020.09.21. : 아차산 숲속도서관 건립계획 수립(부구청장방침 제503호)
 - 2020.11.12. : 도시공원위원회 사전자문(소위원회)
 - 2020.12.11. : 아차산 숲속도서관 건립 설계 공모
 - 2021.03.18. : 아차산 숲속도서관 도시공원 심의 자문
 - 2021.04.22. : 공공건축물 건축심의 및 경관심의(조건부 의결)
 - 2021.05.14. : 국가지정문화재 현상변경 심의(조건부 허가)
 - 2021.05.26. : 장애물 없는 생활환경(BF)예비인증 신청

- 2021.06.01. : 제5차 도시공원 위원회 심의(재심의)
- 2021.06.03. : 아차산 숲속도서관 건립 문화재(시굴)조사 용역 계약 추진
- 2021.06.15. ~ 06.28. : 기존 건물 사전 철거
- 2021.06.29. : 제6차 도시공원 위원회 심의(원안가결)
- 2021.07.01. ~ 07.05. : 문화재(시굴) 현장 조사 시행
- 2021.07.22. : 아차산 숲속도서관 건립 문화재(정밀발굴)조사 용역 추진
- 2021.12.17. : 개발제한구역관리계획 변경 용역 추진

□ 재원확보 현황 및 계획

(단위 : 백만원)

구 분	계	2020(2021)년	2021(2022)년	비고
총 사업비	2,580	180	2,400	
보상비	-	-	-	시유지
공사비	2,049		2,049	
설계비·감리비	125	105	20	설계공모 보상비포함
부대비	406	75	331	보전부담금 등

- ※ 향후 현장여건 등으로 인해 공사비 등 금액 변동 가능
- ※ 2020년도 예산 명시이월, 2021년도 예산 사고이월

□ 향후일정

- 2022. 2월 : 개발제한구역 관리계획 변경
- 2022. 6월 : 아차산 숲속도서관 건립

개발제한구역관리계획 변경(경미한) 대상 시설현황

시설명	시행자	위 치	형질변경면적 (m^2)	건축연면적 (m^2)	도시계획 시설결정일	예산액 (억원)	입지가능 여부				
							보전 도움	선형 필수	목적 달성	국방 군사	기타
용마산 근린공원	광진구 청장	광진구 중곡동 176-110일대	증감 -123,023.80 기존 612,481.00 합계 489,457.20	증감 -2,597.42 기존 4,622.30 합계 2,024.88	1958.2.15.	25.8	○				

가. 개발제한구역 내 시설물 설치근거

연번	시설명 (시행자)	세부내역	건폐율	용적율	층수	허용근거(시행령 별표1)	
						시설의 종류	건축 또는 설치의 범위
1	용마산 근린공원 (광진구 청장)	- 건축면적 감 2,594.22 m^2 기존 4,622.30 m^2 계 2,028.08 m^2 - 건축 연면적 감 2,597.42 m^2 기존 4,622.30 m^2 계 2,024.88 m^2 - 형질변경면적 감 123,023.80 m^2 기존 612,481.00 m^2 계 489,457.20 m^2	(기존) 4,622.3 887,601 = 0.52% (변경) 2,028.08 866,067.9 = 0.23%	(기존) 4,622.3 887,601 = 0.52% (변경) 2,024.88 866,067.9 = 0.23%	(기존) - 지상1층 (변경) - 도서관(추가) 지상2층	1. 개발제한 구역의 보전 및 관리에 도움이 되는 시설 카. 도시공원	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원과 그 안에 설치하는 같은 조 제4호에 따른 공원시설(스키장 및 골프연습장은 제외한다)을 말한다.

나. 시설규모 산출서

□ 부지규모

- 토지형질변경 계획면적 - 증감 : 감 123,023.80 m^2
- 기존 : 612,481.00 m^2
- 계 : 489,457.20 m^2

□ 건축물 규모(용마산근린공원)

시 설 명	구분	동수	건축 면적(m ²)	건축 연면(m ²)	지하층	1층	2층	비고	
합계(m ²)	당초	30	4,622.30	4,622.30		4,622.30			
	증감	-11	-2,594.22	-2,597.42		-2,904.20	306.78		
	변경	19	2,028.08	2,024.88		1,718.10	306.78		
망우지구	전망대	당초	2	128.00	128.00		128.00		
		증감	-2	-128.00	-128.00		-128.00		
		변경							
	매점	당초	1	6.00	6.00		6.00		
		증감	-1	-6.00	-6.00		-6.00		
		변경							
	화장실	당초							
		증감	1	18.00	18.00		18.00		
		변경	1	18.00	18.00		18.00		
	소계(m ²)	당초	3	134.00	134.00		134.00		
		증감	-2	-116.00	-116.00		-116.00		
		변경	1	18.00	18.00		18.00		
사가정지구	공중변소	당초	7	28.00	28.00		28.00		
		증감	-7	-28.00	-28.00		-28.00		
		변경							
	매점	당초	2	12.00	12.00		12.00		
		증감	-2	-12.00	-12.00		-12.00		
		변경							
	주차관리소	당초	1	8.00	8.00		8.00		
		증감	-1	-8.00	-8.00		-8.00		
		변경							
	문화회관	당초	1	3,593.00	3,593.00		3,593.00		
		증감	-1	-3,593.00	-3,593.00		-3,593.00		
		변경							
	쉼터	당초	1	16.00	16.00		16.00		
		증감	-1	-16.00	-16.00		-16.00		
		변경							
	팔각정	당초	1	64.00	64.00		64.00		
		증감	-1	-64.00	-64.00		-64.00		
		변경							
	화장실	당초							
		증감	1	81.00	81.00		81.00		
		변경	1	81.00	81.00		81.00		
소계(m ²)	당초	13	3,721.00	3,721.00		3,721.00			
	증감	-12	-3,640.00	-3,640.00		-3,640.00			
	변경	1	81.00	81.00		81.00			
용마폭포지구	경로당	당초	1	219.00	219.00		219.00		
		증감	-1	-219.00	-219.00		-219.00		
		변경							
	화장실	당초	2	76.00	76.00		76.00		
		증감	0	37.80	37.80		37.80		
		변경	2	113.80	113.80		113.80		
	관리사무소	당초							
		증감	1	220.30	220.30		220.30		
		변경	1	220.30	220.30		220.30		
	배수지관리동	당초							
		증감	2	224.80	224.80		224.80		
		변경	2	224.80	224.80		224.80		

시 설 명		구분	동수	건축 면적(m ²)	건축 연면(m ²)	지하층	1층	2층	비고	
용 마 폭 포 지 구	배전실	당초								
		증감	2	191.00	191.00		191.00			
		변경	2	191.00	191.00		191.00			
	인공 암벽장	당초								
		증감	1	466.24	360.46		178.30	182.16		
		변경	1	466.24	360.46		178.30	182.16		
소계 (m ²)	당초	3	295.00	295.00		295.00				
	증감	5	921.14	815.36		633.20	182.16			
	변경	8	1,216.14	1,110.36		928.20	182.16			
긴 골 지 구	화장실	당초	3	3.00	3.00		3.00			
		증감	-3	-3.00	-3.00		-3.00			
		변경								
	화장실	당초								
		증감	1	92.48	70.44		70.44			
		변경	1	92.48	70.44		70.44			
	관리 사무소	당초	1	52.00	52.00		52.00			
		증감	0	0.00	0.00		0.00			
		변경	1	52.00	52.00		52.00			
소계 (m ²)	당초	4	55.00	55.00		55.00				
	증감	-2	89.48	67.44		67.44				
	변경	2	144.48	122.44		122.44				
구 의 지 구	화장실	당초	3	90.08	90.08		90.08			
		증감	-3	-90.08	-90.08		-90.08			
		변경								
	쓰레기 처리장	당초	1	148.50	148.50		148.50			
		증감	-1	-148.50	-148.50		-148.50			
		변경								
	화장실	당초								
		증감	1	46.08	46.08		46.08			
		변경	1	46.08	46.08		46.08			
	화장실	당초								
		증감	1	49.46	49.46		49.46			
		변경	1	49.46	49.46		49.46			
	화장실	당초								
		증감	1	8.00	8.00		8.00			
		변경	1	8.00	8.00		8.00			
	휴게소	당초	1	72.00	72.00		72.00			
		증감	0	0.00	0.00		0.00			
		변경	1	72.00	72.00		72.00			
	숲속 도서관	당초								
		증감	1	263.23	387.85		263.23	124.62		금회 신설
		변경	1	263.23	387.85		263.23	124.62		
관리 사무소	당초	1	34.72	34.72		34.72				
	증감	0	24.68	24.68		24.68				
	변경	1	59.40	59.40		59.40				
향토 자료실	당초	1	72.00	72.00		72.00				
	증감	0	-1.71	-1.71		-1.71				
	변경	1	70.29	70.29		70.29				
소계 (m ²)	당초	7	417.30	417.30		417.30				
	증감	0	151.16	275.78		151.16	124.62			
	변경	7	568.46	693.08		568.46	124.62			

□ 건축개요(아차산 숲속도서관)

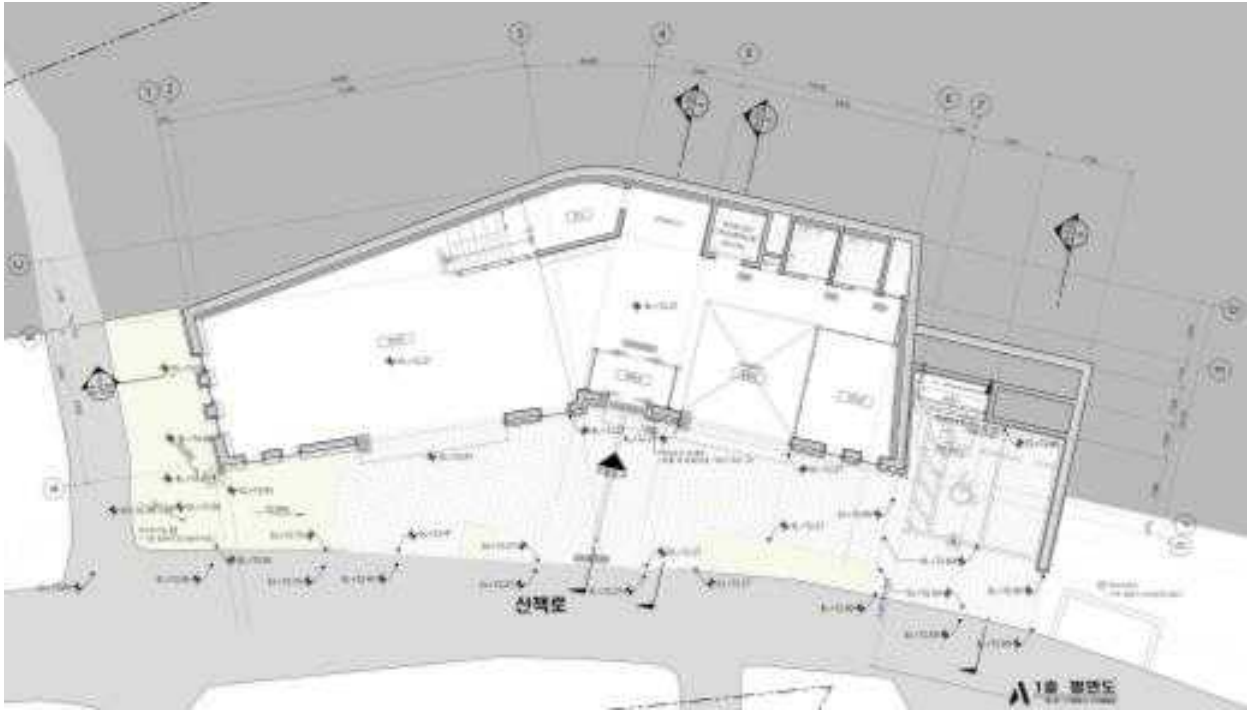
구 분	내 용	비 고
위 치	서울특별시 광진구 광장동 5-117	
대지면적(m^2)	19,783.00 m^2	
용 도	1층근린생활시설(공공도서관)	
지 역 · 지 구	자연녹지지역, 개발제한구역	
건축면적(m^2)	263.23+70.29(동일한 대지 내 향토자료실) = 333.52 m^2	
건축 연면적(m^2)	387.85 m^2	
용적률 산정용 연면적(m^2)	387.85+70.29(동일한 대지 내 향토자료실) = 458.14 m^2	
건폐율(%)	1.69% (법정20% 이하)	
용적률(%)	2.32% (법정50% 이하)	
층 수	지상 2층	

□ 건축계획

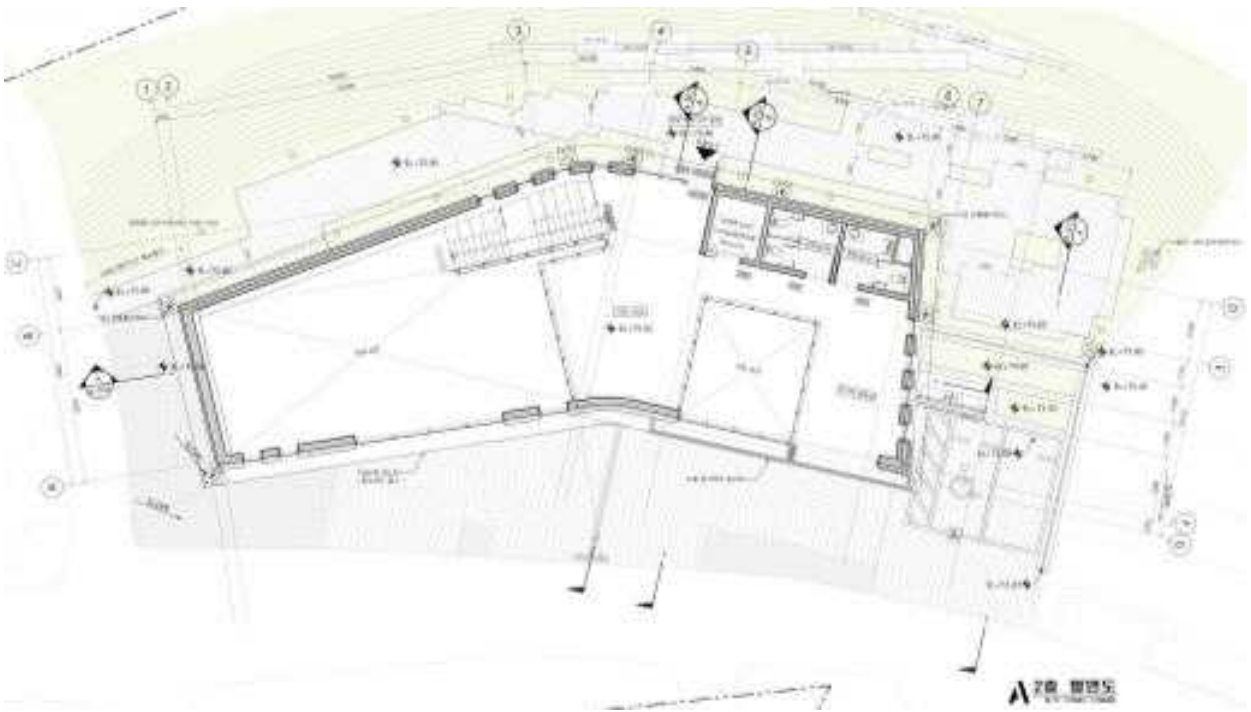
○ 배치도(조감도)



○ 계획도면



1층 평면도



2층 평면도

○ 정면도, 단면도

<p>정 면 도</p>	
<p>중 단 면 도</p>	
<p>횡 단 면 도</p>	

입지타당성 검토서

(아차산 숲속도서관)

- 도시계획시설(대규모건축물)명 : 용마산근린공원
- 해당조서번호 : - ○ 일련번호 : -
- 위치 : 서울특별시 광진구 광장동 5-117 일대
- 면적 : 총 대지 면적 19,783.00㎡
 - 토지형질변경면적 : -㎡ (변경없음)
 - 건축연면적 : 387.85㎡ (1개동 신설, 지상2층)
- 환경평가결과 : 1등급(2.45%), 2등급(76.82%), 3등급(20.74%)
 - 기존 쓰레기장 부지에 조성하여 추가 훼손 없음
- 입지의 불가피성(도서관 신설)
 - 시민의 건전한 여가와 교육공간 제공을 위한 책읽터 조성을 위해 이용자 접근 용이 및 자연 훼손을 최소화 할 수 있는 곳으로 본 지역으로 입지가 불가피함
- 시설설치의 시급성
 - 도시민의 행태에 맞는 교육 문화 시설의 확충 수요에 부응하고자 시책사업으로 추진하는 사업으로 시민들에게 조속히 편의 제공하고자 함
- 설치재원 예산확보 현황

재원	계	연도별 투자금액(백만원)		비고
		2021	2022	
시비	2,580	180	2,400	

- 시설의 집행가능성(민원제기 가능성 포함)
 - 공원조성계획 결정시 주민의 의견공람 절차를 이행하여 결정된 사항으로 민원발생 가능성이 적으며, 서울시 위임관리 공원에 대한 시책사업으로 미집행 가능성 없음

사전환경성 검토서

(아차산 숲속도서관)

I. 사업개요

가. 위 치 : 서울시 광진구 광장동 5-117

나. 사업규모

- 대지면적 : 19,783.00 m^2

- 건축규모 : 지상2층 건축연면적 387.85 m^2 (1층 263.23 m^2 , 2층 124.62 m^2)

다. 사업기간 : 2021. 1. ~ 2022. 6.

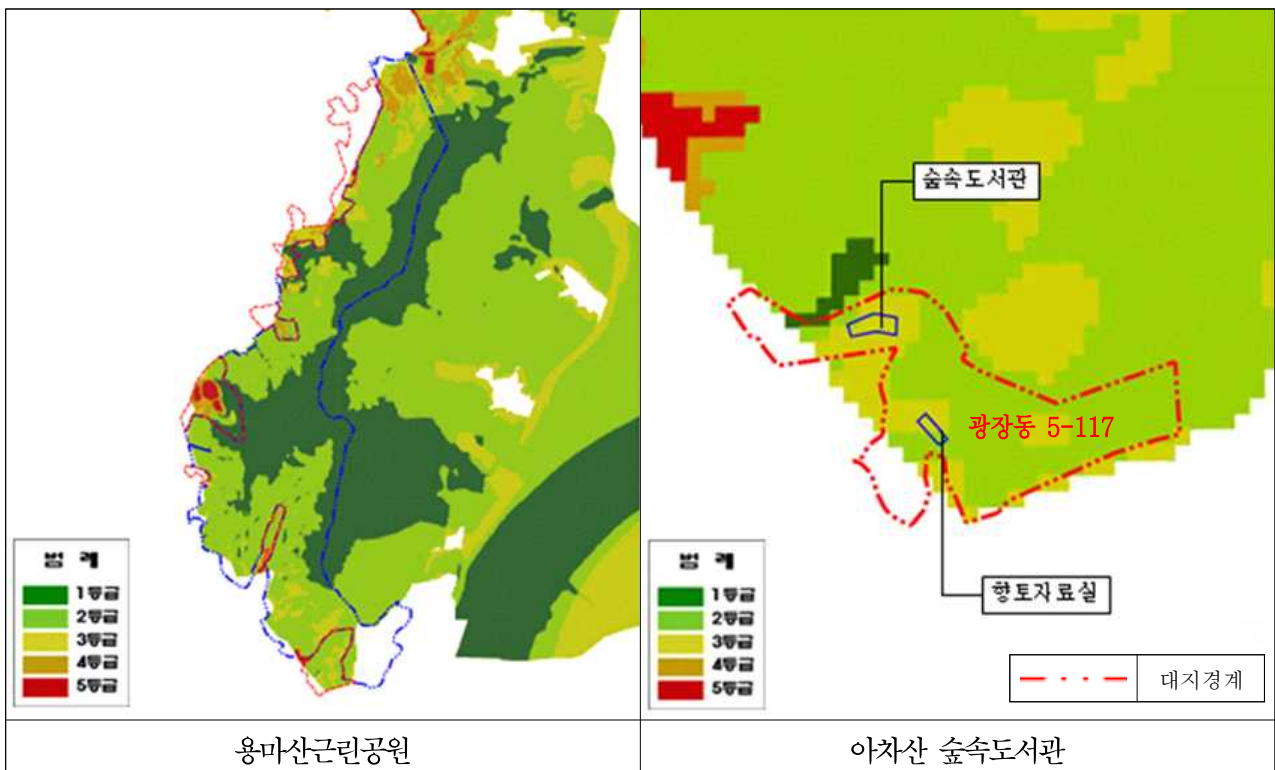
라. 소요예산 : 2,580백만원(시비)

II. 환경평가결과

가. 환경영향평가 결과 종합등급

- 용마산근린공원 : 1등급(17.91%), 2(41.81%), 3등급(22.99%), 4등급(11.20%), 5등급(6.09%)

- 아차산숲속도서관 : 1등급(2.45%), 2등급(76.82%), 3등급(20.74%)



나. 세부 항목별 등급

1) 6개 항목 등급

(단위 : 등급(%))

구 분	종합등급	표고	경사도	농업적성	임업적성	식물상	수질	비고
용마산 근린공원	1(17.91)	1(5.32)	1(13.20)	3(9.89) 4(2.63) 5(87.48)	2(15.34)	1(4.67)	3(11.54) 5(88.46)	
	2(41.81)	2(4.94)	2(10.74)		3(2.17)	2(40.55)		
	3(22.99)	3(14.12)	3(39.99)		4(21.34)	3(5.32)		
	4(11.20)	4(40.88)	4(29.98)		5(61.15)	5(49.46)		
	5(6.09)	5(34.74)	5(6.09)					
아차산 숲속도서관 (광장동 5-117)	1(2.45)	4(7.74)	3(32.67)	5(100)	4(79.75)	1(2.45)	3(97.64) 5(2.36)	
	2(76.82)	5(92.26)	4(67.33)		5(20.25)	2(76.82)		
	3(20.74)					3(0.15) 5(20.58)		

다. 토지이용현황

1) 사업대상지 현황

- 용마산근린공원 내 구의지구의 쓰레기장으로 활용하고 있는 기 포장된 공간임

2) 사업대상지 주변현황

- 사업대상지 동측으로 반경 1km 내에 한강이 위치하고 있음
- 사업대상지 남측으로 반경 1km 내에 천호대로가 통과하고 있으며, 위커힐로와 영화사로 방향으로 나뉘지는 곳에 위치한 생태공원이 바로 인접해 있음

라. 항목별 검토내용(아차산 숲속도서관)

1) 세부항목 검토

- 표고는 대부분이 80M 이하로 4,5등급으로 되어 있으며 경사도는 25도~6도의 3,4등급으로 되어 있음
- 농업적성은 5등급지, 임업적성은 4,5등급지로 분포되어 농업 활용성 및 임지의 생산성이 다소 낮은 지역임
- 식물상은 2등급지가 가장 많은 비중을 차지하여 산림의 자연성, 보전가치가 다소 높은 지역임
- 수질은 대부분이 3등급지로 상수원에 미치는 영향이 크지 않은 지역임

2) 환경평가결과등급 검토

- 환경평가 종합등급은 2등급(76.82%)이 가장 많은 비중을 차지하며 숲속도서관 설치 위치는 기존 쓰레기장으로 이용된 공간으로 3등급지로 되어있음

3) 검토결과

- 사업대상지는 현재 기포장되어 쓰레기장으로 이용하고 있는 공간에 책쉼터를 조성하는 계획으로, 추가적인 환경훼손 영향은 없을 것으로 판단됨