

도시계획시설(공공청사) 변경결정에 대한 의견청취안 검 토 보 고 서

의안 번호	844
----------	-----

2015. 12. 17
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 안건명 : 도시계획시설(공공청사) 변경결정에 대한 의견청취안

2. 입안사유

- 최초 공용의 청사(강서구청 및 경찰서)로 함께 결정된 도시계획시설(공공청사)을 각각의 공공청사(강서구청, 경찰서)로 변경결정하는 사항임.
 - 강 서 구 청 : 현청사 규모를 반영하여 건축범위 결정
 - 강서경찰서 : 노후한 경찰서를 철거하고 신축을 위한 건축범위 결정

3. 입안내용

- 도시계획시설(공공청사) 변경결정 조서 (강서구청)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류		위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비 고
			기정	변경		기 정	변 경	변경후		
변경	1	공공 청사	강서구청 및 경찰서	강서 구청	강서구 화곡동 980-16	11,455	감)5,860.6	5,594.4	서고시 제50호 (1976.3.15)	경찰서부지 제적 (감 5,860.6m ²)

- 건축범위 결정 조서 (강서구청)

시 설 명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이 (층)	비 고
공공청사 (강서구청)	30%	150%	7층 이하	제3종일반주거지역

○ 도시계획시설(공공청사) 변경결정 조서 (강서경찰서)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류		위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비 고
			기정	변경		기 정	변 경	변경후		
변경	2	공공청사	강서구청 및 경찰서	경찰서	강서구 화곡동 980-27외 3필지	11,455	감)4,102.2	7,352.8	서고시 제50호 (1976.3.15)	· 강서구청부지 제척 (감 5,594.4m ²) · 산기슭(증 1,300.5m ²) · 구적오차(증 101.7m ²)

○ 건축범위 결정 조서 (강서경찰서)

시 설 명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이 (층)	비 고
공공청사 (경찰서)	40%	180%	8층 이하	제3종일반주거지역

4. 도시계획사항

- 도시지역, 제3종일반주거지역, 공항시설보호지구, 중심지미관지구, 최고고도지구, 공공청사

5. 도시계획안에 대한 의견청취 사항

○ 1차 공고 및 열람

- 계 재 신 문 : 2015. 03. 14 아시아경제, 파이낸셜 뉴스
- 의견청취기간 : 2015. 03. 14 ~ 2015. 03. 27(14일간)
- 공 랑 장 소 : 강서구청 도시계획과

○ 의견접수사항 : 없음

○ 2차 공고 및 열람

- 계 재 신 문 : 2015. 08. 13 문화일보, 내일신문
- 의견청취기간 : 2015. 08. 13 ~ 2015. 08. 26(14일간)
- 공 랑 장 소 : 강서구청 도시계획과

○ 의견접수사항 : 없음

6. 강서구의회 의견청취사항

○ 1차 의견청취

- 의견청취일시 : 2015. 04. 16
- 의견청취결과 : 보류 (마곡지구로의 청사 이전 논의로 인한 보류)

○ 2차 의견청취

- 의견청취일시 : 2015. 06. 09
- 의견청취결과 : 원안채택

구의회 의견	조치계획	비고
• 공공청사 부지의 공동개발 방안 강구	• 경찰서부지에 신축을 계획하고 추진중에 있어 공동개발은 어려운상황이며, 강서구청은 별도계획을 수립하기 바람	미반영
• 화곡6동 주민센터를 포함한 정형화된 필지로 개발, 주민센터 이전문제 및 구청과 경찰서의 경계선 조정 등 적극 검토	• 화곡6동 주민센터 이전 시 토지를 매입하여 의무경찰을 위한 체육시설 및 녹지공간을 조성토록 하겠음	반영
• 공항대로 46길 확폭 및 주차장 확충 등 지역 상권을 활성화 시킬 수 있는 방안 검토	• 폭 1.5m보도확보 및 주차장 130대를 주말(금, 토, 일)에 개방(지하1층 88대, 지하2층 42대)토록 하겠음	반영

7. 강서구 도시계획위원회 자문

- 자문일시 : 2015. 07. 09
- 자문결과 : 원안가결
- 자문의견

강서구 도시계획위원회 자문 의견	조치계획	비고
• 강서구청 통합청사 건립 가능성 등을 고려한 건축범위를 함께 결정 검토	• 통합청사 건립 및 구청사 주변지역의 합리적 토지 이용방안을 종합적으로 검토하여 결정할 예정	반영
• 화곡6동 주민센터 부지를 포함한 정형화된 필지로 개발 검토	• 구청사 및 주변지역의 합리적 토지이용 방안 마련을 위한 용역시행 시 주민센터 이전방안 검토하겠음	반영

8. 1차 관련부서 의견 및 조치결과 ['15.3.14 ~ 3.27]

관련부서	관련부서 의견	조치계획	비고
시설 계획과	- 강서구청의 건축범위 결정 필요	- 통합청사 건립 및 구청사 주변지역 합리적 토지 이용 방안을 종합적으로 검토하여 결정할 예정	미반영
	- 해당 부지는 최초 결정 당시('76. 3.15) 공용의 청사(공항공정서)로 결정되었고, '78.7.7일 공용의 청사 (강서구청 및 경찰서부지)로 변경 결정된 사항으로 공공청사 결정조서 상 경찰서는 '변경'으로 구분함이 타당하다고 판단됨	- 반 영	반영
	- 공공청사(강서경찰서) 신축 시, 주민을 위한 편의시설 설치 검토	- 주민 이용이 많은 종합민원실과 1층 로비에 수유실, 북카페 설치 계획	반영
	- 강서경찰서 세부건축계획 중 지상 7층의 종교시설의 입지는 부적절하다고 판단, 부득이 입지해야 한다면 그 당위성 및 필요성 제시	- 건축법상 종교시설이 아니며 의무경찰의 복지 및 종교생활을 위한 부대시설임	반영
	- 생태면적률(32.78%) 확보계획과 관련하여 공간유형별 확보면적을 확인할 수 있는 전체 평면도 및 단면도를 제시하고, 공간 유형별 시공(조성)은 「서울시 생태면적률 도시계획 적용 편람 (2004.6)에 의해 시행할 것	- 반 영	반영
강서구 도시 계획과	- 공항대로46길과 접하는 부분을 셋백하여 보도 확보 검토	- 폭 1.5m 보도 확보	반영
	- 공항대로46길은 도로폭이 11m이나 노외주차장을 제외하면 8.1m로 좁아지니 대형버스 진출입 가능여부 재검토 요망	- 대형버스는 3대, 일일 운영횟수 1회로 주변 교통흐름에 미치는 영향은 미미함	반영

9. 2차 관련부서 의견 및 조치결과 ['15.9.3 ~ 9.11]

관련부서	관련부서 의견	조치계획	비고						
시설 계획과	<ul style="list-style-type: none"> 『도시계획시설의 결정·구조 및 이용에 관한 규칙』 제2조에 따라 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시계획시설인 경우 건폐율·용적률 및 높이의 범위를 함께 결정하도록 규정하고 있는 바, 도시계획시설 (공공청사)의 변경결정에 따른 강서구청의 건축범위를 결정하는 것이 타당하다고 판단되오니, 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 현 구청사의 건축범위 결정 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>건폐율(%)</th> <th>용적률(%)</th> <th>높이(층)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30</td> <td>150</td> <td>7층 이하</td> </tr> </tbody> </table> 	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	30	150	7층 이하	반영
	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)						
30	150	7층 이하							
<ul style="list-style-type: none"> 공공청사 변경결정 조서는 각각의 개별 조서로 작성하여, 개별 공공청사로 관리될 수 있도록 협조 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 하나로 결정되어 있는 도시계획시설 (공공청사)을 각각 분리 결정 	반영							
도시계획 상 입 기 획 단	<ul style="list-style-type: none"> 현재 이용 현황을 고려할 때 도시계획 시설의 변경결정(구청 및 경찰서 분리)은 타당한 것으로 판단됨 	-	-						
	<ul style="list-style-type: none"> 신축계획한 경찰서는 화곡로변(30m)의 입면차폐감(건축물 폭원 70m)을 최소화 할 수 있는 건축계획 수립 및 대형버스 동선 계획 등에 대한 적정성 검토필요 	<ul style="list-style-type: none"> 현 신축계획(안)은 입면차폐감을 최소화하기 위해 건축물의 필로티차리 및 공개공지 확보를 하였으며 건축물의 폭은 기준층을 기준으로 폭원 63m로 입면차폐감을 최소화하였음 경찰서의 대형버스는 3대로, 일일 운영 횟수는 1회 운영하므로 주변 교통흐름에 끼치는 영향은 미미할 것으로 판단되며, 실시계획(건축인가)시에 교통영향분석 개선대책수립 결과 검토 후 개선안으로 반영하겠음 	반영 (참고1)						
녹색 에너지과	<ul style="list-style-type: none"> 신재생에너지는 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진에 관한 법률 등 관련 규정에 따른 공급의무비율 이상 준수(사업계획 승인시점 기준 2015년 15%, 2016년 18%) 	<ul style="list-style-type: none"> 실시계획인가 시 반영하겠음 	반영						
	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 녹색건축설계기준에 따른 건물 에너지 효율등급, 녹색건축물인증 등급, 에너지성능지표 등 준수 	<ul style="list-style-type: none"> 실시계획인가 시 반영하겠음 	반영						
	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 에너지소비총량제 프로그램을 통한 단위면적당 에너지 소요량 준수 	<ul style="list-style-type: none"> 실시계획인가 시 반영하겠음 	반영						

관련부서	관련부서 의견	조치 계획	비고													
녹색 에너지과	<ul style="list-style-type: none"> 공공기관 에너지이용합리화 규정에 따른 LED비율준수 	<ul style="list-style-type: none"> 실시계획인가 시 반영하겠음 	반영													
	<ul style="list-style-type: none"> 기타 권고사항 <ul style="list-style-type: none"> - 태양광시설 설계시 디자인요소 및 신기술 적용검토(BIPV 등) - 지열, 연료전지 등 다양한 신재생에너지원 도입 - 건물 외벽(베란다, 창호)에 적용가능한 태양광미니발전소 설치 - 사업구역내 하이브리드 태양광 가로등, 소형 풍력발전기 등 상징적 신재생에너지 시설 설치 - 스마트계량기 등 지능형 전력관리시스템(스마트그리드) 도입 - 건물별 에너지소비량 표출공개 	<ul style="list-style-type: none"> 실시계획인가 시 반영하겠음 	반영													
물순환 정책과	<ul style="list-style-type: none"> 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000㎡ 이상이거나 연면적이 1,500㎡ 이상인 건축물 등은 사업 구역내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업의 인·허가전 서울시(물순환정책과)에 사전협의하여야 함 ※서울특별시 빗물관리 기본계획(보완 2013) 및 가이드라인(2013) 등 참조서울시 홈페이지분야별 정보환경서울의 물물관리 자료실에서 '저영향개발 사전협의제도' 참조 	<ul style="list-style-type: none"> 실시계획(건축인가)시에 반영하여 사전협의를 득하겠음 	반영													
	<ul style="list-style-type: none"> 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 빗물이용시설 등 시설 설치 ※투수포장은 '서울특별시 투수 블록포장 설계·시공 및 유지관리 기준(2013)' 에 따라 시행 ※투수포장재는 '각종 포장공사 투수성능 지속성 검증시험 시행 통보(2012)' 에 따른 시험결과를 확인하여 등급이 높은 제품을 우선 사용(3등급 이상 사용) <p>[빗물 분담량]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>공공·교육</th> <th>공원·녹지</th> <th>교통·기반</th> <th>민간(대규모)</th> <th>민간(소규모)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>빗물분담량 (mm/hr)</td> <td>6.0</td> <td>7.5</td> <td>5.0</td> <td>5.5</td> <td>3.5</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구 분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간(대규모)	민간(소규모)	비고	빗물분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5		<ul style="list-style-type: none"> 빗물 분담량을 적용하여 실시계획인가 시 반영하겠음.
구 분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간(대규모)	민간(소규모)	비고										
빗물분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5											

관련부서	관련부서 의견	조 치 계 획	비고
물순환 정책과	• 화단 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)	• 실시계획인가 시 반영하겠음	반영
	• 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제53조 및 동법 시행령 제72조 규정의 비점오염원의 설치신고 대상 사업장은 아니나 공사 중 토사유출 등 비점오염이 발생하지 아니하도록 조치 필요	• 공사 중 토사유출 등 비점오염이 발생하지 아니하도록 조치하겠음	반영
	• 공사중 오염된 토양이 발견될 경우 토양환경보전법 제10조의4 규정에 따라 토양정화 조치할 것	• 공사중 오염된 토양이 발견될 경우 관련규정에 따라 토양정화 조치하겠음	반영

10. 도시계획 환경성검토 결과

- 강서구청은 현청사를 유지 및 결정하는 사안이고, 강서경찰서는 향후 현재 입지한 부지에 노후된 기존경찰서를 철거하고 신축하는 사안으로 주변환경에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

11. 편입토지 및 저축건물 현황

- 강서구청
 - 편입토지 : 1필지(화곡동 980-16)
 - 편입면적 : 5,594.4 m^2
 - 저축지장물 : 없음(현청사 유지)
- 강서경찰서
 - 편입토지 : 4필지(화곡동 980-15, 27, 28, 30)
 - 편입면적 : 7,352.8 m^2
 - 저축지장물 : 없음

12. 검토의견

- 이 의견청취안은 1976년 3월 15일 최초 공공청사로 함께 결정된 강서구청과 강서경찰서를 분리하여 각각 공공청사로 변경 결정하고, 각 시설의 건축범위를 결정하기 위한 것으로 강서구청장이 입안·결정 요청한 것임.

<도시계획시설(공공청사) 결정(안) 조서>

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류		위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기정	변경		기 정	변 경	변경후		
변경	1	공공청사	강서구청 및 경찰서	강서구청	강서구 화곡동 980-16	11,455	감) 5,860.6	5,594.4	서고시 제50호 (1976.3.15)	· 경찰서부지 제척 (5,860.6㎡)
	2			경찰서	강서구 화곡동 980-27외 3필지	11,455	감) 4,102.2	7,352.8		· 강서구청부지 제척 (5,594.4㎡) · 신규편입(1,390.5㎡) · 구적오차(101.7㎡)

<건축범위 결정(안) 조서>

시 설 명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이 (층)	비 고
공공청사 (강서구청)	30%	150%	7층 이하	제3종일반주거지역
공공청사 (경찰서)	40%	180%	8층 이하	

- 이는 현재 공공청사로 결정되어 있는 경찰서 부지에 숙영동 부지를 포함·확대하고, 1977년 건축된 노후된 시설의 개선과 관내 치안 확보 및 범죄 예방 등의 공공서비스 향상을 위한 건축물의 신축계획 수립을 계기로 각각 분리하여 결정하려는 것으로 이해됨.
- 한편, 도시계획시설 결정시 공공청사 등 건축물 시설의 규모로 인하여 해당 지방자치단체의 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시계획시설인 경우에는 건폐율·용적률 및 높이를 함께 결정하도록

한 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조제1항1)에 따라 강서구청의 건축범위는 현 청사의 규모를 반영하여 결정하였고, 강서경찰서는 마곡지구 개발 등 도시확장에 대비하여 공공서비스 수준을 향상시키고자, 건폐율 40%, 용적률 180%, 높이 8층 이하로 계획하였음.

- 의견청취안에 대한 관련부서 및 관련기관의 의견 중 “강서구청의 건축범위 결정 의견에 대해서는 반영하였고, “경찰서의 대형버스 동선계획 등은 건축인가시에, 신재생에너지 및 녹색건축설계 기준과 관련하여 제시된 의견 등은 실시계획 수립시 반영 예정임.

1) 제2조(도시·군계획시설결정의 범위) ① 기반시설에 대한 도시·군관리계획 결정을 함에 있어서는 당해 도시·군계획시설의 종류와 기능에 따라 그 위치·면적 등을 결정하여야 하며, 시장·공공청사·문화시설·도서관·연구시설·사회복지시설·장례식장·종합의료시설 등 건축물인 시설로서 그 규모로 인하여 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군의 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시·군계획 시설인 경우에는 건폐율·용적률 및 높이의 범위를 함께 결정하여야 한다.