

2013년 제5차 중구 도시계획위원회 개최결과 보고

I 개 요

- 일 시 : 2013. 9. 26(목) 14:00 ~ 16:30
- 장 소 : 기획상황실(본관 3층)

II 심의(자문) 결과

안 건	안 건 명	심의(자문) 결과	비 고
제1안	명동관광특구 지구단위계획구역내 기존건축물 증축 완화 (충무로1가 25-6)	조 건 부 가 결	구조적 문제가 없다면 외관 기존 건축물과 조화롭게 계획
제2안	명동관광특구 지구단위계획구역내 경미한 변경(공동개발⇒단독개발) (충무로2가 7-1)	조 건 부 가 결	명동관광특구 지구 단위계획 재정비시, 충무로2가 11-7, 8 (2필지)는 명동성당 특별계획구역에 포함
제3안	도시환경정비구역 지정(변경) 및 정비계획 수립대상지 건축물의 건축 등 행위제한 기간 변경 (봉래동, 암대문로5가, 수표동 일대)	원안가결	
제4안	도시계획시설(학교) 변경 결정 (장충동2가 산16-67 일대)	원안동의	

※ 기타 자문 안건 : 세운 재정비촉진계획 변경(안) 문제점 및 우리구 의견

회 의 록

[제1안] 명동관광특구 지구단위계획구역내 기존건축물 증축 완화

☐ 건축개요

- 위 치 : 충무로1가 25-6(대지면적 : 191.70m²)
- 건축면적 : 159.77m²(건폐율 : 83.34%)
- 완화내용
 - 연 면 적 : 469.17 $\Rightarrow$ 578.95m²(증 109.78m²)
(용적률 : 260.10%)
 - 규 모 : 지하1층/지상3층 $\Rightarrow$ 지하1층/지상4층
(3층 일부, 4층 증축)
- 용 도 : 일반음식점, 점포, 사무소
- 최고높이 : 13.8m

○ ○ ○ : [제안 설명]

○ ○ ○ : 증축되는 건물의 외장재가 이질적으로 보여지는데 구조적인 문제가 아니라면 기존 건축물과 비슷한 재료로 하는 것이 좋을 것 같다는 생각이 드네요.

○ ○ ○ : 그렇지 않아도 그런 부분에 대하여 제안자의 의견을 들어 본 결과, 위원회의 심의 결과에 따라 반영하겠다는 내용이 있었습니다.

○ ○ ○ : 구조적인 문제가 없다면 징크 판넬 마감을 기존 건축물과 조화롭게 하도록 하겠습니다.

○ ○ ○ : 다른의견 있으십니까 ?

○ ○ ○ : 없습니다.

○ ○ ○ : 그럼, 본 안건에 대하여는 구조적 문제가 없다면 외관을
기존 건물과 조화롭게 계획하는 것으로 『조건부 가결』
하도록 하겠습니다.

- 의사봉 3타 -

[제2안] 명동관광특구 지구단위계획구역내 경미한 변경(공동개발⇒단독개발)

☐ **건축개요(신축)**

- 위 치 : 충무로2가 7-1(대지면적 : 253.20㎡)
- 건축면적 : 227.15㎡(건폐율 : 89.71%)
- 연 면 적 : 1,952.05㎡(용적률 : 692.78%)
- 규 모 : 지하1층/지상8층
- 용 도 : 제1·2종 근린생활시설
- 최고높이 : 24.9m

☐ **변경내용(공동개발⇒단독개발)**

○ **당 초**

- 공동개발(지정) : 충무로2가 7-1, 11-7, 11-8(3필지)

○ **변 경**

- 단독개발

- 충무로2가 7-1(1필지)
- 충무로2가 11-7, 11-8(2필지)

※ 명동성당 특별계획구역에 포함 예정

○ ○ ○ : [제안 설명]

○ ○ ○ : 본 안건은 신축한다는 것 인가요 ? 아니면, 기존 건물을 증축한다는 것 인가요 ?

상정안 지구단위계획 이행여부 검토란에 건축물 현황이라고 표기되어 있어 다소 혼동이 되는군요.

○ ○ ○ : 기존 건축물은 철거된 상태로 신축하는 것 입니다.

○ ○ ○ : 철거된 건축물의 용도는 무엇였으며, 건폐율은 얼마였나요 ?

○ ○ ○ : 기존 건축물은 근린생활시설 이었고, 건폐율은 80%이상 이었던 것으로 파악하고 있습니다.

○ ○ ○ : 3필지중에 1필지를 단독개발로 변경하면 나머지 소규모 2필지는 어떻게 할 예정인가요 ?

○ ○ ○ : 명동성당 특별계획구역에 포함시킬 예정입니다.

○ ○ ○ : 부연설명을 드리자면, 충무로2가 11-7, 8 토지는 국유지로서 명동성당 측에서 점유하고 있으며, 명동성당 측에서 자산관리공사에 매입의향서를 접수한 상태입니다. 따라서, 명동지구단위계획 재정비시 특별계획구역에 포함시키는데 문제점이 없다는 생각합니다.

○ ○ ○ : 맹지인 소규모 필지만 놔두면 불합리한 변경이 되므로 명동성당 특별계획구역에 포함되어야 할 것으로 보여집니다.

○ ○ ○ : 저도 같은 생각입니다. 명동성당 특별계획구역에 포함되는 것이 합리적인 계획일 것 같네요.

○ ○ ○ : 차량출입이 불허되어 있는 구간인데 부설주차장은 어디에 설치하나요 ?

○ ○ ○ : 주차장설치제한구역으로 주차장 확보 비용납부로 대체할 계획입니다.

○ ○ ○ : 위원회에서 단독개발 필지를 제외한 나머지 필지에 대해서 명동지구단위계획 재정비시에 명동성당 특별계획구역에 포함토록 조건부 가결 해주시면 조치토록 하겠습니다.

○ ○ ○ : 다른의견 없습니까 ?

○ ○ ○ : 없습니다.

- ○ ○ : 그럼, 본 안건에 대하여는 단독개발하는 것으로 안건상정
되었지만, 충무로2가 7-1은 단독개발, 충무로2가 11-7,
8은 현재 수립중인 명동관광특구 지구단위계획 재정비시
명동성당 특별계획구역에 포함하는 것으로 『조건부 가결』
하도록 하겠습니다.

- 의사봉 3타 -

**[제3안] 도시환경정비구역 지정(변경) 및 정비계획 수립대상지
건축물의 건축 등 행위제한 기간 변경**

□ 개 요

- 행위제한 : 건축물의 건축(신·증·개축), 토지의 분할
- 위 치(총 면적 : 145,099.70㎡)
 - 봉래동 108 일대(면적 : 30,478.70㎡)
 - 남대문로5가 187 일대(면적 : 43,267.30㎡)
 - 수표동 35-13 일대(면적 : 71,353.70㎡)
- 제한기간
 - 당 초 : 2011. 10. 5 ~ 2013. 10. 4
 - 변 경 : 2011. 10. 5 ~ 2014. 10. 4
- 사 유 : 정비계획 지역에 대한 비경제적인 건축행위 억제,
투기수요 방지와 향후, 정비사업 추진 지연 요인
사전 예방 등을 위함

○ ○ ○ : [제안 설명]

○ ○ ○ : 당초, 제한기간을 3년으로 하지 않았나요 ?

○ ○ ○ : 지난 2011년도에 2년으로 심의 받아 행위제한을 했었던
사항입니다.

○ ○ ○ : 추진경위를 보니 작년 12월에 용역이 준공되었는데, 용역
업체에서 열심히 하지 않아 늦어진 건 아닌가요 ?

○ ○ ○ : 그렇지는 않습니다. 다만, 서울시와 높이에 대한 이견이
있어 검토 및 의견 조율하는데 다소 시간이 소요
되었습니다.

- ○ ○ : 이번에 연기한다면 기한내 정비구역 지정은 가능 하겠습니까 ?
- ○ ○ : 정비구역이 지정될 수 있도록 최대한 노력 하겠습니다.
- ○ ○ : 다른 의견 있으십니까 ?
- ○ ○ : 없습니다
- ○ ○ : 그럼, 봉래동, 남대문로5가, 수표동 일대 도시환경정비구역 지정 및 정비계획 수립대상지 건축물의 건축 등 행위제한 기간 변경 심의안에 대하여는 『원안 가결』하도록 하겠습니다.

- 의사봉 3타 -

[제4안] 도시계획시설(학교) 변경 결정

☐ 개요

- 내용 : 학교 폐지
- 위치 : 장충동2가 산16-67 일대
- 면적 : 18,330㎡
- 사유 : 공원 및 학교 중복 결정지이나, 국립국악고등학교는 1991년 이전한 상태로 건축물 등이 학교기준을 적용받아 이에 대한 불이익을 해소하기 위함

○ ○ ○ : [제안 설명]

○ ○ ○ : 궁금해서 그런데요. 공원안에 역사문화미관지구로 지정된 이유가 뭔가요 ? 아무 의미가 없는 것 같은데요.

○ ○ ○ : 국립극장 일대가 역사문화미관지구로 지정되어 있습니다.

○ ○ ○ : 서울시에서 결정 권한이 있는 도시계획 사항으로서 의미가 없는 것이라면 이번에 그런 부분도 함께 정리해서 바로 잡아야 할 것 같은 생각이 듭니다.

○ ○ ○ : 미관지구는 당초 1종부터 5종까지 있었는데 관련 법령이 개정되어 3종과 4종인 경우는 역사문화미관지구로 변경된 사항이며, 본 상정지는 남산 주변 전체의 관광 목적에 맞추어 역사문화미관지구로 결정된 상황입니다.

○ ○ ○ : 다른 의견 있으십니까 ?

○ ○ ○ : 없습니다.

○ ○ ○ : 그럼, 본 안건에 대하여는 『원안 동의』 하도록 하겠습니다.

- 의사봉 3타 -

[기타 자문 안전] 세운 재정비촉진계획 변경(안) 문제점 및 우리구 의견

□ 개 요

○ 위 치 : 을지로동 241-3 일대

○ 면 적 : 306,898.7m²

○ 내 용

- 서울시 세운재정비촉진계획 변경(안)에 대한 적정성 여부
- 변경계획(안)의 문제점 및 우리구 의견 타당성 여부
- 서울시 변경계획(안)에 대한 우리구 절차이행 방안에 대한 의견

○ ○ ○ : [제안 설명]

○ ○ ○ : 서울시에서 세운촉진지구 변경계획을 추진하면서 실질적인 결정권자인 구청장에게 불과 발표 하루전에 보고하는 등 절차상 이행이 매우 불합리 했으며, 구청의 의견이 전혀 수용되지 않고 있는 실정입니다.

도시계획 전문가인 위원님들이 가감없이 허심탄회하게 의견을 주시면 우리 구에서는 크게 도움이 되겠습니다.

○ ○ ○ : 당초 획지는 슈퍼블럭으로 계획되어 주민들이 작게 쪼개 달라는 요구가 있었던 상황인데 지금 변경계획을 보니 너무 소규모로 계획되어 있고 높이가 70m로 제한 되어 있는 것을 보고 깜짝 놀랐습니다.

획지의 유동성 있는 조정이 필요하며 용적률 800%로는 사업성이 없어 개발 실효성이 의심스러우며 이는 사업을 하지 말라는 얘기나 마찬가지라고 생각합니다.

○ ○ ○ : 서울시에 획지조정 권한을 구청장에게 줄 것을 수차례 요구 하였습니다. 세운상가군은 건폐율이 100%가 넘는 실정으로 리모델링은 말도 안되는 상황이구요. 세운상가군 주민들은 리모델링을 할 생각이 단 1%도 없으며, 서울시 변경(안)에 전면 반대하고 있으며, 리모델링을 할려면 서울시에서 모든 비용에 대해 부담할 것을 주장하고 있는 실정입니다.

○ ○ ○ : 역사적 가치가 있다고 보기 힘든 도심 부적격시설을 계속 존치하려고 하는 것은 도시의 장래를 생각할 때 계획이라고 보기가 어렵다고 생각합니다.

6구역을 117개의 획지로 구분하는 것은 난개발의 우려가 있어 서울시 계획의 부적합을 주장해야 할 것이며, 전임 시장이 세운 계획을 현 시장이 바꾸고 다음에 다시 시장이 바뀐다면 계획은 또다시 바뀌지 않겠느냐는 생각도 드네요.

○ ○ ○ : 녹지축은 도시기본계획의 큰 틀에서 유지할 필요가 있으며, 50m 이상 폭원 확보가 필요하다는 중구청 의견에 동감합니다.

옛 도시 구조를 유지한다는 취지는 공감하나, 의미도 없는 옛길이나 물길을 보존하려는 것은 개발을 하지 말라는 것과 같은 얘기이며, 개발 촉진을 위해서는 합리적이고 과학적인 데이터를 통한 높이계획 등에 대한 연구가 필요하다고 생각합니다.

○ ○ ○ : T/F팀에서 자치구는 무슨 역할을 했나요 ?

○ ○ ○ : T/F팀 회의시 빠짐없이 참석 했으며, 우리구 의견에 대해 많은 전문가들의 동의도 구했으나, 외부 전문가 자문 단계에서 계획이 들어지기 시작했습니다.

○ ○ ○ : 서울시에서는 중구청의 의견에 대해 반영할 생각이 전혀 없는 것으로 보여 지네요. 따라서, 서울시에 의견수렴 미흡 등 절차적 합리성 결여를 주장해야 할 것이며, 자치구 의견이 수용되지 않은 변경(안)에 대해 토지·건물주, 전문가, 시민과 충분하고도 실질적인 의견수렴 등 소통을 우선 선행할 필요가 있을 것으로 보여집니다.

변경(안)은 현 부동산시장 여건이 미고려된 상황으로 실현 가능성이 없어 중구청에서는 시간을 가지고 충분히 검토하는 방안과 아울러 서울시의 행정절차를 보이콧 하는 등 몽니를 부려 중구의 의지를 보여줄 필요성도 있을 것 같습니다.

- ○ ○ : 세운계획은 거의 10년간 추진중으로 지역내 토지등 소유자는 금번 서울시 변경(안)은 물론 기존(안) 등 서울시 계획 자체를 신뢰하지 않고 있는 분위기가 팽배해 있습니다.
기존 계획의 획지가 너무 크고 과하며 부동산 침체, 수요 등을 감안한 계획을 수립할 필요가 있으며, 서울시에 공청회를 먼저 요구 후 결과에 따라 구의회 의견청취 방안 검토가 필요할 것 생각합니다.
또한, 도시기반시설은 공공에서 선투자하여 확보해야지 주민들에게 부담이 되는 공공시설 확보계획은 곤란할 것으로 생각합니다.
- ○ ○ : 계획이 오히려 후퇴된 것으로 보여 집니다. 본 위원회 의견을 가·감 없이 서울시에 개진하시기 바랍니다.
- ○ ○ : 우리 구 의견을 서울시에 제시했으나 현실적으로 반영된 것은 없는 실정입니다.
- ○ ○ : 구청장님 결재한 것만 3번 정도이며, 수차례에 걸쳐 서울시에 의견을 제출했었습니다.
- ○ ○ : 실태조사를 통해 서울시에 의견을 개진하는 것도 꺾을 것 같은데요.
- ○ ○ : 소유주만 약 7,000여명이 넘으며, 세입자를 포함하면 실태 조사는 현실적으로 어려운 실정입니다.
- ○ ○ : 제 생각도 실태조사는 어렵고 공실률 등 허수에 불가하여 아무 의미가 없다고 생각합니다.

○ ○ ○ : 공공에서 도시기반시설을 우선 확보하는 등 정비방식에 대한 패러다임이 바뀌지 않는다면 개발은 어려울 것 같습니다. 서울시에 공청회 등 절차를 먼저 이행 요구하는 등 시간을 끌면서 그냥 내버려 두는 것도 괜찮다는 생각입니다.

○ ○ ○ : 다른 의견 있으십니까 ?

○ ○ ○ : 없습니다.

○ ○ ○ : 장시간 좋은 의견을 주셔서 감사합니다.
위원님들의 의견을 충분히 검토하여 대책을 수립토록 하겠습니다. 수고하셨습니다.