

2013년 제6차 중구 도시계획위원회 관련 수권소위원회 개최결과 보고

I 개 요

- 일 시 : 2013. 12. 11(수) 11:00 ~ 13:40
- 장 소 : 도시관리국장실(본관 4층)

II 심의(자문) 결과

안 건	안 건 명	심의(자문) 결과	비 고
제1안	북창 지구단위계획 변경 결정(재정비) (북창동 104 일대)	조 건 부 의	건축물 밀도계획 재검토 (건폐율, 용적률, 건축물 높이 등)
제2안	명동관광특구 지구단위계획 변경 결정(재정비) (명동1가 54 일대)	조 건 부 의	건축물 밀도계획 재검토 (건폐율, 용적률, 건축물 높이 등)

첨부 회의록 1부.

회의록

[제1안] 북창 지구단위계획 변경 결정(재정비)

□ 건축개요

- 위 치 : 북창동 104 일대(면적 : 93,187m²)
- 건폐율 : 60%(최대 90%)
- 용적률
 - 간선부 : 기준 500% / 허용 600%
 - 이면부 : 서울시 도시계획 조례에서 정하는 용적률 이하
- 높이
 - 간선부 : 65m, 80m
 - 이면부 : 40m, 50m

○ ○ ○ : [제안 설명]

○ ○ ○ : 우선 이해가 안가는데 있는데요 10페이지 보시면 블록별 높이 계획을 도면으로 표시해 놓았는데 ⑩번이 없어요.

⑫번 높이계획을 50m로 완화하겠다는 데이터 같은데 유독 ⑫번만 높이를 판단하기 어렵네요. 19페이지를 보면 높이가 최고 40m밖에 안되고 다른 것들 하고 다르게 ⑫번만 50m로 올려주겠다는 것이 설득력이 있나요?

다른 것은 최고높이가 어느 정도 되고 여기서 제시하는 30m보다 넘어가고 평균도 거의 40m보다 넘어가는데 ⑫번은 최고높이도 안되고 평균높이도 안되는데 ⑫번만 올려주겠다는게 형평성에 안 맞는 것 같습니다.

○ ○ ○ : 10페이지에 있는 표시도면에 ⑫번이 잘못 표기된것입니다. ⑩번으로 정리하여 봐주시면 될 것 같습니다.

9페이지 자료를 보시면 40m가 안쪽에 있으며 소로 3-4호, 소로3-5호에 면하고 있는 부분인데 기정 40m를 50m로 해달라는 부분입니다.

- ○ ○ : 그러니까 ⑤번 블록 하고 평균높이가 49m니까 거의 50m인데 ⑤번 블록은 40m로 가면서 ⑩번블록만 더 올려주는게 객관적인 수치로 볼 때 형평성에 맞지 않더라는 얘기죠.
- ○ ○ : 이면부는 당초계획에서 ⑤번 블록은 25m, ⑩번 블록은 40m입니다. 시구 합동보고회시에 이면부 높이 25m를 상향하라는 의견에 따라 40m로 계획함에 따라서, 당초 40m로 계획되어 있던 부분을 50m로 가는 것이 형평에 맞을 것 같아서 높이를 올린 것입니다.
- ○ ○ : ⑧번, ⑨번도 83m, 80m인데 이거는 32m밖에 안나왔는데 왜 이건 40m이고 이건 50m냐? 그래서 이 표를 만들어서 산출한 근거가 이렇게 나와서 했다 하는 게 안 맞으니까 형평성 얘기가 나오는 거예요. ⑩번 블록을 보면 최고 74m에 평균 41m 짱아요. 근데 ⑤번 블록은 최고 84m에 평균 49m 정도 된단 말이에요. 근데 뒤에 19페이지를 보면 계획적인 형평성 차원에서 계획했다고 했는데 설득력이 좀 떨어 집니다.
- ○ ○ : 아까 ⑤번 블록도 50m입니다.
- ○ ○ : 반은 50m이고 반은 40m 짱아요. 그러니까 블록을 이상하게 잘라서 계산을 했거나 납득이 잘 안가는 부분이 많아서 아까 질문을 한 것입니다.
- ○ ○ : 구에서 자문을 통해 다듬어서 서울시로 올리자는 것이므로 잘 생각하시고 설득논리가 있어야 할 것 같은데요.
- ○ ○ : 저는 간선부와 이면부와 예외획지 3개로 되었다고 생각

되는데요. 이 말은 뭐냐하면 모든 용적률이랑 높이체계를 4개, 3개 이렇게 해놓았잖아요. 용적률 체계는 간선부, 이면부 2개로 돼 있죠? 이면부는 600%이하죠? 전부 600% 이하. 600%인데 건폐율을 90%로 늘려놨어요. 꼭 90%가 아니더라도 80%라고 칩시다. 80%라고 치더라도 600%면 8층이라고 칩시다. 8층이라고 해봤자 4m에다 곱하면 32m죠? 일단 밀도계획에서 600%라는 이면부를 하나 받았으면 높이는 40m, 50m 이번기회에 안 나누어도 될 것 같아서 그래요. 그냥 40m여도 되는 것이죠. 그냥 40m여도, 그래야 이 모든게 앞뒤가 맞고 건폐율과 용적률과 높이와의 관계가 다 떨어지는데 건폐율, 높이, 용적률 현황을 보면 8층만 되어도 되는데 굳이 거기다가 50m를 주고, 그다음에 기준도 허용도 없다는 말이 인센티브가 없다는 말이에요. 인센티브도 없고 주차장도 다 완화해줬고 아무것도 없는데 뭘 그렇게 높이를 얘기하는게 진짜 허수지요. 그럴 바에는 높이를 50m로 안올리더라도 그냥 40m로만 가더라도 다 정리가 되지 않을까 하는 것 같고 높이계획에서는 복잡하게 갈 것 없이 이면부는 40m 그 다음에 12번, 17번 가구는 80m로 올라가면 안돼요. 그게 뭐냐면 한국은행이 낮잖아요. 그 다음에 12번, 17번 가구와 남대문 쪽이 낮는데 거기를 80m로 다시 올려준다는 것은 말이 안 맞습니다. 그 부분만 정리해 주시면 저는 괜찮은 것 같습니다.

이면부는 50m, 40m였잖아요. 그것은 다 40m로 하고 위쪽 가구8, 13, 14와 아래 가구12, 가구17은 60m로 하세요. 이거 어차피 60m니까, 이것만 40m, 50m 구분하지 말고 여긴 다 40m고 이것만 60m로 해서 남쪽에 이걸 터줘야 된다는 겁니다.

- ○ ○ : 저는 전체적인 틀을 보면 획지구모라던가 높이 등 완화항목도 중요하지만 이게 나름대로 지금까지 사람들이 왜 모이고 왜 거기가 관광지가 되고 했느냐 하는 것이 기존에 도시가

자연스럽게 형성되어 경쟁력이 있는 것인데 너무 밀도, 높이를 높이면 북창이 갖고 있는 장점을 파괴할 우려가 있지 않느냐 생각을 해보고 있고요.

그 안에 획지구모를 작게 해주는 것은 좋지만 높이를 완화하는 것이 옳은가하는 의문이 있고, 지하주차장을 폐지하는 것은 동의를 하지만 지상공원은 폐지하는 이유가 민원 때문인지 모르겠지만 공원은 그 지역에 유일한 녹지공간으로 무리를 해서라도 공원을 확보해서 조성하는 것이 좋은 것 같아요.

여건이 변경될 수도 있으니까 일몰시기에 검토를 하시던지 재정이 안 돼서 정말 일몰제도가 있다면 지정해놓고 폐지를 검토하던가 해야지 지금 여기에서 아예 없앤다고 하는 것은 너무 쉽게 포기하는 것이 아닌가하는 생각입니다.

○ ○ ○ : 도시계획사업으로 시행되는 곳이라고 한다면 유지하는 것이 맞는데 지구단위계획에서는 저 부지를 어떤 민간 개발자에게 받아낼 수 있는 방법이 없다는 것이 문제입니다. 그래서 공원녹지과와 주차관리과에 협의 해본 결과 근린공원인 경우에는 서울시에서 보조금의 형태 밖에 없어 구비로 공원을 조성해야 되는데 시간이 지나면 어차피 불가능한 사업밖에 안됩니다.

○ ○ ○ : 지금 포기하지 말고 더 노력을 해보고 일몰시기가 왔을 때 그때 폐지를 검토해도 좋겠다 그런 의견이에요.

주민청취 의견으로는 높이를 완화해달라는 내용이 주인데 아까 신위원님 말씀했지만 그 사람들은 지정해놓은 높이가 높으면 개발이 되는 줄 알고 그러는 것 같아요. 논리적으로 계산해보면 아무런 의미가 없는데 그런 것보다는 획지구획에서 조그마한 획지들 공동개발 하도록 묶어준 것 있잖아요. 30몇 개가 있는 걸로 나오는데 획지로 묶은 것들이 어떻게 보면 왜 이게 정비가 안 되고 개발이 정체되고 활성화가 잘

안 되는것이 문제가 있게 묶어놨기 때문에 안 된다고 판단됐을 것이에요. 그런 것들을 잘 파악하고 도저히 협의가 안 되는 사항들을 묶어서 향후 가능성이 없는 것들은 이번에 조정을 해줘야 하는 것 아닌가요? 이번에 재정비니까 별로 진전 없이 그대로 있었다는 것이 틀림없이 문제가 있어서 안된 것 인데 그런 사항들을 정리해서 공동개발 지정을 바꾼다든지 해줘서 빨리빨리 정비가 되고 활성화가 될 수 있도록 보완해 줬으면 좋겠습니다.

○ ○ ○ : 두가지만 말씀 드려볼게요. 건폐율 관련 사항인데요. 지금 건폐율을 다 90%로 완화시켜 주겠다는 거잖아요?

○ ○ ○ : 간선부 같은 경우에는 공동개발 필지수에 따라서 계산식으로 합니다.

○ ○ ○ : 그걸 어떻게 하는 것인지 좀 보여주시고요. 저는 기본적으로 건폐율 90%까지 완화 해주는 것에 대해서 거부감이 있거든요. 용적률이나 이런 것은 허수가 될 수도 있고 조정이 될 수 있는데 건폐율 같은 경우에는 90%까지 다 간다고요.

지금 도시에서 오픈스페이스 부분이 문제인데 건폐율을 90%로 간다? 북창동이 30년 전 쯤에 재개발구역 지정되고 얼마 안 되서 이 지역은 가능하면 보전방식으로 하는 것이 바람직하지 않느냐 그런 의견들이 많았거든요.

시간이 많이 지났는데 그래도 지구단위계획 방향성이 없다고 지적을 했는데 숙박, 관광 이런 것을 위해서 건물을 새롭게 지어야 되는가 하는 의문이거든요. 원래 있던 그런 모습이 좋아서 오는 것도 많은데 재정비계획은 그런 쪽의 고민이 전혀 없었던 것 같아요. 그런 것들이 조금이라도 유지되려면 건물을 새로 짓거나 하더라도 고민을 좀 해볼 필요가 있는데 너무 쉽게 90%로 확 주는 것으로 판단됩니다. 사실 거기에 가면 앓을 데도 없고 다녀보면 그냥 다 식당이고 그게 더 바람직한 것인가에 대한 고민이 필요 한 것 아

닌가 생각이 들어요. 그냥 건폐율 완화해 준다는 것이 아니고, 지금 당장 우리가 자꾸 사업적 관점으로만 보는데 사업도 중요해요.

사실 저 오기 전에 민원을 좀 받았어요. 공동개발인데 그 민원인 얘기를 들어보니까 토지주는 같은데 따로 개발하라고 그리고 토지주는 다른데 같이 개발하라고 했고 맹지가 되는 것이 하나 있는데 17-1에 붙어있는 토지는 공동개발 안 시키고 17-19는 공동개발 하라고 해놨더라고 민원인이 나에게 연락이 왔어요.

두 개가 붙어있는 것은 공동개발 안 시켜주고 17-30와 17-19는 이런 식으로 해놓은 거예요. 그건 토지주가 같은 것은 같이하게 해주는 것이 맞는 것이지 강제로 끊어서 같이 하라고 하고 지구단위계획의 문제가 사실 공동개발 이잖아요. 심지어는 신촌도 그 좋은 땅에서 해결이 안돼서 결국은 해제 했잖아요. 이제는 획지, 필지를 다 고민을 하면서 가야 돼요. 이제 20년이 지난 제도인데 아직도 그게 검토가 안된 상태로 20년 전처럼 듬성듬성 대충은 아니라는 것이죠. 그런 모습들이 아직도 보여 지는 것이 안타깝습니다. 이제는 실현성도 염두에 두어야죠. 지금 지구단위계획이 제일 심하게 비난 받는 것이 실현이 안된다는 거예요. 오히려 저해만 된다는 거죠. 제일 큰 이유가 공동개발이에요. 그걸 말썽드리고 싶어요.

- ○ ○ : 건폐율에 대해서는 38페이지에 일부는 설명이 있는데 구체적인 설명자료는 수권 소위원회 의견에 대한 조치계획으로 마련하겠습니다.
- ○ ○ : 14페이지를 보시면 민원이 제기된 곳이 해성산업이라고 현재 주차장이 있는 부지입니다. 종전에 결정되어있는 것은 전체가 다 결정되어 있습니다. 그래서 저희가 추진하는 방향대로 동일소유자가 아닌 부분은 전부 다 잘라 냈고요. 문제

는 17-30토지가 맹지입니다. 이 토지 코너에 있는 17-1가 해성과 흥국생명이 공동지분으로 같이 가지고 있습니다. 그런데 공동개발로 지정하면 토지형상이 안좋아져서 소유자가 같다고 무조건 공동개발로 지정할 수가 없었습니다. 그래서 토지형상과 소유관계를 고려해서 토지분할선을 그어 공공개발을 하도록 계획을 한 것입니다.

- ○ ○ : 아니 그러니까, 17-1와 17-30가 공동으로 완전 똑같으니까 이걸 붙여주면 지금도 실제로 같을 수도 있고요.
- ○ ○ : 흥국생명이라는데는 알박기처럼 땅을 사놓고는, 본회사가 여기를 개발하겠다고 하면서 땅을 팔 생각은 없다며 아무런 합의가 이루어지지 않는 것입니다. 그래서 조치계획을 17-1 토지를 단독으로 개발할 수 있게끔 하고 17-19는 토지형상이 이상하니까 여기를 끊어가지고 토지 분할선을 만들어줘서 17-19일부, 17-30, 17-33, 17-34을 공동으로 묶어준 겁니다.
- ○ ○ : 그걸 왜 그래야 되는데요. 소유가 같으면 결국은 17-30이 17-1 안에 들어가는데 17-19를 지구단위 계획하면서 필지를 강제 분할까지 해서 공동개발로 만들어주는 지구단위계획도 웃기는데 17-19를 필지분할해서 중간에 집어넣으면 애가 알박기가 되잖아요.
- ○ ○ : 17-19 소유주가 같습니다.
- ○ ○ : 소유주가 다르니까 지금 문제가 되는건데 무슨 소리 하시는 거예요.
- ○ ○ : 17-30 절반하고 17-19와 같고 17-33와 17-34가 같습니다.
- ○ ○ : 여기까지 얘기하시고 구청에서 정리하셔야 겠는데요.
- ○ ○ : 획지계획에 대해서 잠깐 말씀드리면요. 북창동 전체가 획지

계획으로 다 수립 되어져 있었습니다. 아까 위원님 말씀하신 것처럼 획지계획이라는 것은 도시계획에서 가장 강력한 수단입니다. 그래서 그런 부분들 때문에 개발의 어려움이 있어 획지계획을 다 풀고, 공동건축, 공동개발도 소규모필지 15 m² 이런 것들만 묶었고 대부분은 자율적으로 공동개발 할 수 있는 여지를 둔 것인데 이 필지에 대해서만 이해당사자들끼리 혼선이 있는 것 같습니다. 그런 부분은 참고 하겠습니다.

- ○ ○ : 13페이지, 아까 이 위원님이 말씀하셨는데 지금 건폐율을 90%까지 하는 것에 대해서 지난번에 위원회에서 얘기했던 사항인데 용역자가 이 것에 대해서 설명이 돼야 해요. 적정 개발규모 유도를 위해서 했는데 이게 수복재개발인데 연도형 개발상가 할 때는 수복재개발을 많이 하는데 근데 지금 이걸 그게 아니잖아요. 아까 여기 뭐 4층에 70%, 3층에 80%니까 240%, 280%이니까 용적률을 찾게 한다. 지난번에도 얘기한 것이에요. 그러면 용적률을 찾아주려고 해서 90% 간다. 그러니까 수복재개발 같으면 이해를 하는데 이걸 그게 아니란 말이에요. 그러면 이거는 완전히 상업적 이익만 가게 해주려는 건데 도시가 삭막해지고 그래서 여기 조치계획에 미반영 됐는데 그 미반영이 타당해야 되는데 이게 적정개발 유도를 하기 위해서 용적률 찾아주려고 하는데 이 것에 대한 설명이 부족합니다.
- ○ ○ : 건폐율 가지고 용적률 찾아 주겠다는 것이 높이가 올라갔기 때문에 아까 말씀드린 데로 60%라도 40m면 10층이에요 이면에서 건폐율 60%에 10층만 올려도 600%예요. 그러니까 건폐율 얘기는 빼버리는 것이 낫다고 생각합니다.
- ○ ○ : 그러면 기존대로 가는것도 굉장히 좋다고 생각하는데요. 4층, 3층 조항은 삭제하고요.

- ○ ○ : 그러니까 건폐율을 용적률의 일부로 보지 마시고 건폐율은 다른 것으로 보세요. 건폐율은 다른 기준이에요. 용적률 산정하는데 일부 쓰이는 기준이 아니라고요. 근데 자꾸 건폐율을 용적률을 산정하는데 층수와 연계해서 용적률 산정하는 기준의 한 부분으로 보고 계시다고요. 건폐율은 이게 커버가 되는 면적이라 90%라는 것은 엄청난 겁니다.
- ○ ○ : 지금 위원님들 말씀대로 수정토록 하겠습니다. 제가 간과한 것 같습니다. 명동과의 형평성을 개발을 활성화 하기 위해서 건폐율을 완화해야 하지 않겠냐는 논조에서 기 결정되어 있는 완화부분이 모순이 있으니까 90%라는 숫자를 특별한 생각 없이 집어넣었는데요. 현황상 이면부 같은 경우나 간선부를 보더라도 70%가 채 안됩니다. 그러니까 완화를 한다고 하면 70% 정도는 되있는 상태입니다. 4층이하라던가 이런 기준만 빼놓고 70%까지만 완화하는 것으로 정리하겠습니다.
- ○ ○ : 또 하나는 이면부에서 건폐율을 조절하지 않으면 숨통이 없어요. 지금 우리에게 보여 지는 기반시설 그림이 현황 그림이 아니잖아요.
- ○ ○ : 그리고 15페이지 남대문로4가 71-1 상임기획단 얘기가 이해가 가는 것이 이게 노후불량 건축물로 보인다는데 조선시대부터 있었다는데 간판을 보니까 공인중개사 사무소예요. 1925년에 이 건축물의 구조가 어떻게 되는 것이예요. 석조 건물이면 이해가 되는데 서울시 문화재라고 한 것이냐 서울시 구청사 가지고 서울시 문화재라고 하는 것인데 이것만 여기다 특별히 만들어놓은 이유가 무엇인지 궁금합니다.
- ○ ○ : 어떻게 반영할 수가 없었습니다. 당초에 획지계획으로 다 포함되어 있었던 토지였고 이 토지주가 흥국생명입니다.

그런데 흥국생명측에서 팔지도 않겠다 한 부분이었고 서울시에서는 이걸 근대건축물로 보존할 가치가 있다고 역사도심관리과에서 이번 심의에서 결정을 하면서 보존을 하라고 한 것 입니다. 이 건물을 기준으로 남대문로의 건축선을 이 필지와 맞춰서 같이 하자는 얘기까지 거론되어있는 상태에서 획지계획에 어떻게 포함할 수가 없는 상태였습니다.

○ ○ ○ : 55페이지 보시면 이면부 용적률을 기준 허용도 없이 600%라고 박아 놓는 것이 합리적 일까요? 기존 기준은 이면부라고 말하는 3, 4, 5가 350%, 400%였어요. 거기로부터 허용이 100%정도 올라가고 그다음 600%까지 올라 간다 칩시다. 상한이 600%이라고 치면 올라가면서 인센티브도 안 받고 기부채납도 안받는 상태에서 600%으로 올라가자는 얘기잖아요. 상한없이 그냥 기준을 600%로 주겠다는 것과 같은데 이걸 안 되고 어차피 기준이 전제되어 있다면 기준이 400%이어야 되고 허용이 500%이고 600%까지 올라가야 맞는 것 입니다.

○ ○ ○ : 저도 그렇게 생각하고 있습니다. 지구단위계획이 이렇게 결정되는 것을 한 번도 본 적이 없습니다. 명동 이면부도 일방적으로 800%를 주었습니다. 그러다 보니까 많은 사람들이 이런 부분들에 대해서 소규모 필지가 인센티브로 가져갈 수 있는 요소가 거의 없습니다. 그러기 때문에 실제적으로 기준용적률에서 허용용적률을 주다보면 허수가 발생하고 실제적으로 기준용적률로 끝난다는 이런 식의 민원이 계속해서 있었습니다. 저도 기준용적률에서 허용을 어떻게든 유도할 수 있는 장치를 마련해보려고 했는데 필지 자체가 너무나도 협소합니다.

○ ○ ○ : 그건 얘기가 안 되는 것이 최소한 권장으로 잡던 한계선을 잡던 공공성에 대한 얘기가 시뮬레이션에 들어가야 되는데 저렇게 600%를 그냥 주는 것은 아닙니다.

○ ○ ○ : 검토하도록 하겠습니다.

○ ○ ○ : 실제로 600%로 지어질 수 있나요? 필지 200m²에 지어질 수 있어요?

○ ○ ○ : 어렵습니다.

○ ○ ○ : 그러니까 허수지요. 허수를 넣어서 문제가 됐다고 하는데 저건 더 심각한 허수죠. 이렇게 되면 짓지도 못 하는걸 600%라고 주어버린 것 아닙니까. 인센티브 못 받으니까 그냥 600%로 준다는 것인데 아예 할 수 없는 것을 600%로 주는 것이 더 웃기는 것이지요.

○ ○ ○ : 기준과 허용으로 조치를 하겠습니다. 계속 걱정했던 부분이 무엇은 조례상에 600%를 할 수 있도록 되어 있는 것을 인위적으로 낮추게되면 토지소유자들이 민원을 제기할 경우 대응이 어렵다는 겁니다.

○ ○ ○ : 좀 심하게 표현을 하면 이런 식의 지구단위계획은 지구단위계획을 안하는 것이 나올지도 몰라요. 지구단위계획이 획지 단위로 디테일하게 돌아가는 것인데 근데 지금 그걸 안하고 대충 600%로 하자 그럼 지구단위계획을 안 하는 것이 더 낫죠 저는 지구단위계획도 바뀌어야 된다고 봐요. 20년이 넘었잖아요 지구단위계획 취지가 그게 아니잖아요. 지구단위계획이 욕먹는 것이고 지금 이런 형태로 가면 지구단위계획이 없어질 수도 있어요.

○ ○ ○ : 위원님께서 주신 의견을 검토해서 반영하겠습니다.

○ ○ ○ : 다른 의견 없으십니까?

○ ○ ○ : 없습니다.

○ ○ ○ : 본 안건에 대하여는 위원님들의 의견을 반영하는 것을 조건으로 『조건부 동의』 토록 하겠습니다.

- 의사봉 3타 -

[제2안] 명동관광특구 지구단위계획 변경 결정(재정비)

□ 건축개요

- 위 치 : 명동1가 54 일대(면적 : 322,816㎡)
- 건폐율 : 60%(최대 90%)
- 용적률
 - 간선부 : 기준 600% / 허용 720% / 상한 830%
 - 이면부 : 서울시 도시계획 조례에서 정하는 용적률 이하
- 높 이
 - 간선부 : 50m, 60m(72m), 90m
 - 이면부 : 35m, 50m

○ ○ ○ : [제안 설명]

○ ○ ○ : 지구단위 재정비는 5년마다 하게 되어있습니다. 할 때 마다 완화하다 보면 나중에는 주민들에게 생색낼 수도 없고 안 되는 것을 가지고 숫자만 높이는 것이 아닌가 하는 생각이 들고요. 실현성에 중점을 두어서 검토를 해야 하지만 허수가 많이 나온 것이 아닌가 하고요. 간선도로변이 지가가 높으니깐 높여줘야 된다는 논리가 맞는 것인지?
간선도로변은 높혀 놓고, 소통이나 경관상 맞는 것인가 지구단위계획할 때 그런 생각을 해보고 그런 것들은 잘못된 논리에 갇혀서 보고 있는 것이 아닌가하는 생각이 듭니다.
에스콰이어 부지 계획선을 폐지 못하고 놔둔 상태에서 정리가 안 되니까 아래층은 터서 보행자도로를 확보하겠다는 것이죠? 그러면 건물의 1개 층만 트는 겁니까? 10m 정도면 3개층 정도가 되겠네요. 보행자 편의를 먼저 생각하고 계획을 해줘야 되는 거예요. 10m가 그렇게 높다고 생각되지도 않아요. 조명기술 같은 것을 활용해서 위에는 하늘같은 걸 표현할 수도 있고 건물을 걸어가면 구름에 떠있는 것처럼

럼 하늘보고 걸어가고 있다는 생각이 들도록 조건을 달아줘서 보행자 편의를 확실하게 해주는 조건하에 허용을 해야지 개발편의를 위해서 10m를 띄워준다고 해서는 부족할 것 같아요.

그 다음에 하나는 KT와 중앙우체국입니다. 그쪽에서 해제해달라는 요청이 있었습니까? 도시계획으로 기왕에 지정된 것인데 지정해도 되고 안 해도 되는 그런 것 인가요?

○ ○ ○ : 그런 것은 아니고요. KT가 민간으로 넘어가면서 공공청사하고 용도가 상충이 됩니다. 그래서 공공청사를 그대로 유지가 되면 문제가 생깁니다.

○ ○ ○ : 공공청사라는 도시계획시설은 꼭 민간인들이 입주해서 쓴다고 해서 공공청사는 아닌 걸로 알고 있습니다. 왜 요청하지도 않은 것을 해제할 필요는 없다는 것이에요. 여건이 바뀌어서 공공청사를 진짜 해야 될 경우가 올 수 있어요. 주변에 공공에 기여할 수 있는 용지를 확보할 수 있고 필요한 시설들을 얻어내고 할 기회가 있는데 왜 스스로 요청도 안한 것을 폐지해 주느냐 의문이 듭니다. 존치시키는 것이 맞다고 생각합니다.

○ ○ ○ : 지구단위계획수립을 할 때는 무엇보다도 오래된 건축법 이전에 설립된 건축물들이 다수를 차지하다 보니까 불법 건축물처럼 100%를 넘어가는 건폐율을 가진 지역이었습니다. 건축물들이 노쇠화가 이루어졌음에도 불구하고 개선할 수 없는 상황에서 건폐율을 완화함으로써 그런 부분을 치유하고자 하는 노력으로 진행이 됐던 것이 사실이고 건폐율을 90%까지 완화를 시켰고요. 관광객이 증가하고 있는 추세에서 토지를 가지고 있는 분들이 개발을 하고자 하는 욕구가 건폐율도 있지만 높이로도 나타나고 있는 것이 현재의 문제점이라고 생각하고 있습니다. 지금 현재는 신축이 전혀 일어나

지 않는 것은 높이에 대해 과도하게 규제가 되고 있기 때문입니다.

○ ○ ○ : 높이를 완화해달라는 민원이 몇 건이 있었습니까? 구체적으로 얘기하면 도시계획을 하면서 명동이 어떤 성격을 가지고 어떤 기능을 하는지 생각을 해 봐야 하는데 그거에 대한 고민을 전혀 언급이 없네요. 지구단위계획을 단순히 건축물의 규모만을 지금 고민하는 것 같아요. 얘기를 가만히 들어보면 개발할 수 있게 해주면 개발이 되지 않나 라고 생각하시는데 그럼 개발을 왜 해야 되는지 거꾸로 그걸 물어 보고 싶어요.

지금 뭐가 그렇게 문제가 심각한데요? 심각하게 문제되는 것을 해결해 줘야 되는 것이고. 아니면 현재처럼 잘 관리되게 해주는 게 중요한 것인지 고민하는 것이 지구단위계획이라는 생각이 들어요.

재정비계획대로라면 현재의 명동은 없어 진다는 그런 생각이 듭니다. 계획내용이 건폐율도 완화되고 용도도 빼주고 기준에 정해진 지구단위계획 기준을 넘어 가는 것이 많으니까 이번에 현실화를 해주자 하는 것이 얘기잖아요.

북창하고 명동은 또 조금 달라요. 그런 것이 좀 어떤 세부적인 내용은 너무 많아서 얘기를 안 하고 그런 것들이 설득이 될 수 있도록 얘기를 해 주셔야 되는데 지금 얘기는 기술적인 얘기만 하고 계세요. 근데 큰 얘기 던져버리면 그건 의미가 없는 얘기가 되요. 사실은 그 부분이 더 중요하거든요. 너무 기술자 마인드만 갖고 큰틀의 도시계획만 생각하시는 것 같아요. 너무 세세한 것들만 가지고 얘기를 하고 있다고요. 그건 아닌 것 같아요. 기존 지구단위계획에서 뭐가 문제였는지, 추구하는 것이 뭐였는지 정확하게 이해되고 그 추구 하는 것을 이루고자 하는 것이 문제인지 아니면 그 추구하는 방향이 잘못된 거라 그걸 고치는 것인지 등 기준에 추구한 방향에서 그걸 이루는데 조금 문제가 되는 부분들

을 재정비 하는 것이라면 기존의 지구단위계획에서 그런 문제들을 고치는 것인지 아니면 개념을 바꿔주는 것인지 제가 봤을 땐 개념만 바꿔준 것 같아요.

○ ○ ○ : 보완이라는 말씀이 맞고요. 기존 명동 지구단위계획에서 가장 큰 문제는 높이나 건폐율 이런 것들에 대해 기준을 평균치로만 결정했다는 것 입니다.

○ ○ ○ : 그러면 상한으로 잡아놓으면 문제가 없나요? 상한을 잡던 하한을 잡던 평균을 잡던 어떤 숫자를 잡던 그 문제는 해결이 안되요. 마치 그것이 평균의 문제를 해결해주는 것인냥 말하면 안된다는 거예요. A가 있으면 A를 B로 바꾸면 A는 없어지지만 B의 문제가 생기자나요. A문제를 없애기 위해서 B로 갑니다. B가 주는 문제는 어떻게 할 건데요? 그런 부분에 대해 고민하고 걸러져야 되는 거예요. 전에 평균을 했던 사람은 그걸 몰라서 평균을 했을까요? 그런 고민 안했을까요? 당연히 했겠죠. 그럼에도 불구하고 어떤 이유로 상한을 안하고 평균으로 했을 것이 라고요. 그러니 계획의 일관성이 굉장히 중요해요. 부분적으로는 조금 문제가 있더라도 계획을 변경하는 것 보다는 그런 관점에서 조금 봐주는 것이 오히려 맞는 것 같아요. 사회를 운영하고 사회에서 중요한 차원이 바뀌었으므로 이런 큰틀로 바뀌어야 됩니다. 너무 세부적인 내용에 연연하지 말고요.

○ ○ ○ : 기존 계획을 부정하려고 한 것은 아닙니다. 그 취지는 계속 이어지면서 불합리한 사항을 정리한다는 생각으로 계획한 것입니다.

○ ○ ○ : 자료가 그렇기 때문에 말로 아닙니다 한다고 아닌 게 아니잖아요.

○ ○ ○ : 질문하나 드리겠는데요. 명동을 이렇게 계획한 이유가 무엇인가요?

○ ○ ○ : 명동이 이렇게 가려고 한 이유가 숫자적인 부분에서 말씀을 드리면 지구단위계획에 획지로 묶여서 안 된다는 민원이 상당수 있었어요. 층수를 높혀 달라는 민원과 용적률하고 체계가 맞지 않는다는 민원들이 많이 있었습니다.

본 구역에서는 명동협의회가 있는데 나름대로 명동의 상인을 대변하는 역할을 하고 있는데 그런 내용들을 반영해 달라고 요구가 있었습니다.

○ ○ ○ : 명동의 기존 지구단위계획에서 높이 평가해야 하는게 협의회입니다. 저는 협의회로부터 어떤 민원이 나왔는지 명확해야 되요. 용적률 때문에 제기된 민원은 또 다른 문제라고 생각합니다. 왜냐하면 용적률의 수치를 여기다 반영한다는 것은 말이 안 되는 거예요. 쉽게 말하면 용적률 대한 예를 들어 지구단위계획을 말한다면 간선부에서 90m면 높이도 찾아먹고 다 찾아먹었으니까 그렇다 치고 일반 상업가로변에서 제일 중요한 부분은 건축법만 적용한다 치면 여기까지도 못 올라갈 것 같은데 그렇다면 우리가 설명 해줘야 되는 관리계획에서 설명 해줘야 되는 것은 일반 건축법으로도 되지 않는 부분에 대해서 어느 정도 될 수 있는 선으로 정해진 것이 지난번 것입니다. 그렇기 때문에 그때 당시 중요했던 게 현황이 중요한 게 아니라 그 현황은 예전의 또 다른 논리에 의해서 올라간 것이기 때문에 그것이 중요한 것이 아니라 실제로 건축법, 도로 사선제한이라던가 기타 관리계획이 없을 때 비교 했을 때의 이야기였고 또 하나 현재 불법건축이 워낙 많으니까 그 부분들이 증·개축이나 건축행위를 못 하잖아요. 그 행위를 했을 때 풀어줄 수 있는 것을 어디까지 해줄 것인가에 대한 고민 그중에서도 제일 중요하게 생각하는 게 최대 대지규모예요. 최대 대지규모가 300㎡에서 1,000㎡으로 올라가는 것을 어떻게 적용하셨나 하면 주변에 있는 같은 용도지역의 4개 지구단위계획 평균을 내신거

에요. 그건 명동하고는 맞지 않는 얘기에요. 그렇기 때문에 이거는 우리가 처음부터 명동을 개발할 수 있는 획지 사이즈를 가능한 줄여야 진짜 걷고 싶은 보행이라는 명동다움이라고 생각을 했기 때문에 300㎡을 1,000㎡로 올렸다는 것 자체가 그렇고 또 하나 건폐율에 있어서는 특히 간선변에 있어서는 건드리지 않으셔도 되요. 간선변은 잘 진행되고 있는데 왜 간선도로변을 굳이 90%까지 올리느냐 지금 명동의 이야기는 간선부의 이야기가 아니라 상업가로를 이야기하고 있기 때문에 필요하다 그러면 상업가로변은 신축과 증축을 구분하지 말고 90%으로 증축이 불법인건 아니니까 사용하는 90%인 사항이니까 그것을 양성화 시켜주는 구실이 되는데 간선은 절대 있으면 안되요. 그 다음에 용적률을 또 간선에서 갑자기 기준이 500%에서 600%로 올린다는 건 있을 수가 없는 거예요. 그러니깐 기준이 이렇게 그냥 올라가는 건 우리가 관리계획을 통해서 최소한 공공성을 확보하겠다는 것을 그냥 완화 해준다는 건 말이 안되는 거죠. 그 속에 규정을 보게 되면 허용으로 올라가는데 있어서의 역사문화보존 이라던가 이런 것들이 일반적이지 않은 보편적이지 않은 항목이 있을 때 그걸 어떻게 하겠다 이걸 얘기가 되지요. 그러나 이거는 얘기가 안 될 것 같고요. 여기도 마찬가지로 이면이 또 갑자기 800%예요. 기정도 800%이라고 봤지만 저는 반대로 기정 800%를 600%로 낮춰야 된다고 봅니다. 800%까지 갈 수 없으니까요. 아까 북창동처럼 이면부에 있어서는 보행과 상업가로의 활성화가 중심이라는 것은 거꾸로 600%로 낮춰야 된다는 얘긴데 낮추면서도 기준과 허용과 상한을 다 적용하는 안이 나와야지 이렇게 나오면 안 된다 이거죠. 기정을 차라리 묶어버리는 높이. 높이는 실제로 이곳에서 도로사선이라는 거죠. 그것보다 높아진 것에 대한 것은 어떤 의미에서 기브애펀티크 했던가 아니면 특수성이 있는 건축물이 있는 것이죠. 그러니까 그런 것을 관리계획에 한다는 것은 얘기가 안되는 것이죠. 그 말

은 결국 바깥쪽 90m는 할 얘기 없고 안에는 800%를 찾아먹기 위해서 그 밀도를 찾으려니까 높이가 올라 가야되고 건폐율도 조정해야 되니까 그런 논리는 아니라는 거죠. 그런 의미에서 높이계획에 대한 것을 보게 되면 얘기가 제일 많은 부분일 것 같습니다.

또 하나 아까 제일 처음에 말씀드린 것처럼 협의회가 굉장히 중요한 역할을 하고 있는데 그것을 중구 도시계획위원회와 통합운영 한다라고 하면 그분들이 몇 명이나 참여를 해서 한다는 뜻 인가요?

○ ○ ○ : 그건 아니고요, 협의회의 역할은 따로 있습니다. 지구단위 계획으로 결정하여야 하는 사항에 대하여는 위원회에 통합해서 운영하겠다는 얘기입니다.

○ ○ ○ : 저는 이걸 또 아닌 것 같아요. 이것은 행정의 간섭이에요. 행정의 간소화가 아니라 명동을 일부러 그쪽에 다가 넘긴 이유는 내부적으로 풀어야 될 문제는 그쪽에 풀어서 가져오라는 얘기잖아요.

○ ○ ○ : 명동에 건축행위를 하기 위해서는 명동협의회에서 주민과의 약속준수서를 발급해 줍니다. 몇 가지 항목들이 있어요. 명동 협의회하고 교류가 되었구나를 확인할 수가 있고요.

명동위원회에서 지금까지는 건폐율 완화를 결정하고 있습니다. 결정하는 조건 자체가 충분히 됐는가 안됐는가를 검토해서 명동위원회에서 심의해서 건폐율 90%까지 완화를 해 줍니다.

그러나 결정하는 기술적인 부분은 도시계획위원회에서 의견 받은 것으로 대변하면 충분한 것을 다시 위원회를 하는 것은 안 맞다라고 생각하고 있습니다.

○ ○ ○ : 저는 86페이지 표가 같은 상징적 의미가 정리가 깔끔하지 않다는 거죠. 이상입니다

- ○ ○ : 명동위원회에서 의견만 제출하는 건데 거기서 정해진 것을 여기서 받아줘야 되는 건 아니죠?
- ○ ○ : 저희는 명동이 지구단위계획이 수립이 되고나서 사실은 신축 행위가 숙박 빼놓고는 거의 이루어지지 않았습니다. 잘 된 계획이라 하더라도 실현되지 않고 계속해서 50년대 60년대 세워진 건축물들이 유지되면서 기능적인 문제가 발생했습니다. 그래서 이 부분이 왜 그런가 하는 관점에서 지금 현재에 부여되고 있는 용적률과도 조금은 부합되어지지 않는다고 보여지는 높이라든지 이런 부분들 때문에 상가 소유주들께서 개발을 꺼려하고 계속해서 이렇게 노후화가 진행되면서 이런 문제가 발생되지 않았는가 하는 그런 생각을 하게 되었어요. 그런 부분들은 높이라던가 용적률을 완화해 주자는 것이 아니라 현행 법령에 나와 있는 제도 속에서 그런 부분들이 파악이 이루어진다고 하면 지금 명동의 위치가 있는데 그런 부분들을 활성화시키기 위해서라도 그분들의 의견을 일부 반영을 해서 개발이 되도록 해주는 것이 좀 더 낫지 않겠느냐 그런 생각을 했습니다. 아까 말씀하신 것처럼 높이라던가 이런 부분이 시뮬레이션 하는 과정에서 저희가 100% 옳다고 판단하진 않습니다. 그렇지만 부득이한 측면은 반영하여 해 보면 어떻게 될까 생각을 하게 됐습니다.
- ○ ○ : 당초에는 재정비 때 선거가 있으니까 선심 쓰듯이 용적률, 높이, 건폐율 등을 완화해 줬던 거예요. 그건 아니라는 거죠. 그에 따라 아까 허수 얘기도 나오는 등 실현성이 떨어지는 계획을 수립한 거예요. 의견을 조금 정리해 볼게요. 지난 본 위원회에서 수권소위원회에 위임을 해줬는데 여기서 지구단위계획을 결정하는 것은 아니니까 위원님들께서 거론하신 의견들을 보완해서 서울시에 올라가는 것으로 해야겠어요. 안그러면 다시 수권소위원회를 개최해야 하니까요.

- ○ ○ : 지금까지 지적하신 많은 내용들을 최대한 반영하도록 내용을 수정해서 서울시에 올리겠습니다.
- ○ ○ : 서울시에 상정했을 때 본 위원회에서 이런 사항들이 지적돼서 반영을 했다는 것을 해당 부서에서 심도있게 검토를 했구나 하는 느낌을 갖도록 보완했으면 합니다.
- ○ ○ : 명동같은 경우 중심상업지역으로 변경한 가장 큰 이유가 건폐율을 완화해주기 위해서 였습니다. 그 당시 법규에 90%까지 올라갈 수 있는 게 중심상업지역밖에 없어서 그랬던 거고 지금은 일반상업지역내에서도 90%까지 갈 수가 있습니다. 전 애초부터 지구단위계획이 잘못됐다고 생각하는데 기결정 되어있는 부분을 다운조닝을 해가면서 계획을 수립하는 것은 문제가 있다고 생각합니다. 현재 갑, 을의 개념에서도 분명히 어떤 개발을 주고자 했는데 행위를 못하게끔 되는 형태가 되기 때문에 이것은 일부 행위를 할 수 있게끔 해줘야죠. 수요가 있으니까요. 그런 컨셉에서 계획을 마련했던 겁니다. 지금 말씀해주신 내용에서 최대한 반영을 해서 조정을 하고 다음에 보고 드리도록 하겠습니다.
- ○ ○ : 위원님들께서 여러 의견을 주셨는데 다시 수권소위원회를 할 수는 없습니다. 따라서, 위원님들의 의견을 첨부해서 조건부 동의로 했으면 하는데 어떠십니까?
- ○ ○ : 그렇게 하시지요.
- ○ ○ : 그럼, 본 안전에 대하여는 위원님들의 의견을 반영하는 것을 조건으로 『조건부 동의』 토록 하겠습니다.