
2016년 제2회 연구용역심의위원회 회의록



기획재정국
기획예산과

- 2016년 제2회 연구용역심의위원회 -

회 의 록

□ 심의개요

- 심의일시 : 2016. 8.26.(금) 16:00
- 장 소 : 통합안전센터 회의실(지하1층)
- 참 석 자 : 7명(당연직 3명, 외부위원 4명)
※ 배석 : 주택과장, 도심재생과 도시계획상임팀장
- 심의안건
 - 약수동 주택정비사업 사전타당성조사 연구용역 외 1건
- 심의결과 : 원안가결

회 의 록

【간 사】

- 안녕하십니까 ! 예산팀장 박이만입니다.
바쁘신 가운데에도 귀중한 시간을 내셔서 오늘 회의에 참석해 주신 위원님들께 깊이 감사드립니다.
- 회의 진행순서는 참석하신 위원님과 구 간부님 소개에 이어서 심의사항을 말씀드리고, 오늘 상정된 2개의 안건에 대한 심의를 하도록 하겠습니다.
- 먼저, 오늘 참석하신 위원님들을 소개해 드리도록 하겠습니다.
 - 중구의회 부의장 이시자 행정보건위원회 위원이신 변창운 의원님 참석하셨습니다.
 - 홍익대학교 산업디자인과 김주연 교수님 참석하셨습니다.
 - KSM 강진구 기술전문님 참석하셨습니다.
 - 공간 종합건축사 사무소 박윤석 건축사님 참석하셨습니다.
- 다음은 구 간부님을 소개해 드리겠습니다.
 - 우리구 연구용역 심의위원회 위원장이신 황치영 부구청장님 참석하셨습니다.
 - 기획재정국 한수경 국장님 참석하셨습니다.
 - 도시관리국 이진형 국장님 참석하셨습니다.
- 이어서, 심의내용에 대하여 간략하게 말씀 드리겠습니다.
- 심의대상은 학술용역은 2천만원 이상, 기타용역은 3천만원 이상으로 구분되며
- 금일 심의하게 될 내용은
 - 약수동 주택정비사업 사전타당성 조사 용역과
 - 황학동 및 더블역세권 종합발전계획 수립 용역에 대한 필요성, 타당성, 예산의 적정성 여부 등이 되겠습니다.
- 심의절차는 상정된 안건에 대하여 소관 부서장의 제안설명을 듣고 질의 및 답변을 통하여 최종 심사의결을 하게 되겠습니다.
- 2017년도 예산에 반영될 용역사업은 금년 하반기 예산편성 전에 사전 심의를 받도록 할 예정입니다.
- 그러면 지금부터 위원장님께서 회의를 진행토록 하겠습니다.

【위원장】

- 연구용역심의위원회는 용역들 여러가지 구청에서 많이 하는데 사전에 필요한지 타당한지 따져보는 취지로 구성해서 운영합니다.
- 성원이 되었으므로 2016년 제2회 중구 연구용역 심의위원회를 시작하겠습니다.
- 오늘 안건 심의는 2개부서 소관부서장의 제안설명 및 질의·답변후 일괄 심의·의결 토록 하겠습니다.
- 첫번째 안건은 “약수동 346번지 일대 주택정비사업에 관한 사전타당성 조사 용역”의 건입니다. 주택과장께서는 제안설명하여 주시기 바랍니다.

【주택과장】

- 제안 설명 (생략)

【위원장】

- 수고하셨습니다. 질의사항이 있으신 위원님께서서는 질문해 주시기 바랍니다.
위원님들 질의하기 앞서 자료에 구역현황에서 구역 제외된 2군데에 대하여 제외된 사유에 대하여 명확히 설명해 주시기 바랍니다.

【재개발팀장】

- 안녕하십니까? 재개발팀장 현병일입니다.
- 약수동 346번지 일대 구역 제외 파란색 부분은 최신건물이어서 그 지역을 제외하지 아니하면 노후도가 미흡해서 제외를 하게 되었습니다.
재개발 시행 요건으로는 노후도가 20년 이상된 건축물이 2/3가 지정요건이 되어 있습니다.
그 곳을 포함되면 지정요건이 미흡되어서 제외하게 되었습니다.

【위원장】

- 질문하실 위원님은 질문해 주시기 바랍니다.

【000 위원】

- 나중에 재개발되면 아파트 등이 건설 되나요?

【재개발팀장】

- 용역을 하면서 정비사업 방식이 재개발, 가로환경 모든걸 망라해서 검토하며 현재로선 재개발 방식이 높다고 판단되지만 용역을 하면서 여러 가지 검토하게 되겠습니다.

【000 위원】

- 용역의 어떤 타당성 측면에서 본다면 다른 지역하고 구청장님 공약사항이기도 하고 다른 지역보다 재개발 재건축 실효성이 충분히 높기 때문에 추진한다면 필요성이 충분한지?

【재개발팀장】

- 다른지역에 비해서 시급성도 있습니다. 처음에 10년전부터 계속 있어왔고 거기에 따라 공약사항 할 때 주민들의 요구도 상당히 높습니다.
또한 주민들 열의도 높은 지역입니다.

【000 위원】

- 노후도 때문에 구역을 제외했다면 이 구역은 완전히 개발에서 제외되는지 아니면 주민들이 동의하여 참여를 원하면 가능한지요?

【재개발팀장】

- 현재 관련규정으로는 할 수 없습니다. 노후도가 미흡하기 때문에 포함하려면 현재 시점이 아니라 노후도가 도래하는 시점 2023년이라던지 기다려야 되는데 파란색 구역은 기다릴 수 없는 여건으로 현재로선 어렵습니다.

【000 위원】

- 309번지도 노후도 때문에 제외되었는지?

【재개발팀장】

- 당초에 10년 전에 민원이 제기되어 309번지 일대를 포함해서 생각했는데 그 구역은 노후도도 미흡하지만 주민들의 요구도 적습니다. 요구도도 구역지정 1/2, 조합원 75% 등으로 여러가지 측면에서 어렵습니다.

【000 위원】

- 2023년 자격요건이 충족된다고 했는데 346번지 일대만 하면 개발하면 난개발이 우려되지 않나요?

【재개발팀장】

- 정비사업시 광역적으로 하면 도시계획이 사실 어렵습니다. 이해관계가 많기 때문에 크게 하면 도시계획이 우수하다 볼 수 있고 적게 하면 사업추진이 수월해지고 양쪽이 딜레마가 있습니다. 그래서 노후도하고 구역하고 주민동의하고 종합적으로 생각해서 추진하게 되었습니다.

【000 위원】

- 일부주민은 개발을 원한다고 들었어요 집행부에서 청장님 공약사업이지만 필요하다고 해서 용역을 추진하고 있는데 일단 매몰비용이 들어가서 할 수 밖에 없다고 단정해야지요

【재개발팀장】

- 사전검토 조사라는게 이전에 사업중간에 시행여부 갈등이 많아 최근에 기본계획에서 절차를 넣은 것입니다. 사업하기 전에 주민의사를 제대로 묻고가서 중간에 갈등이 없도록 하기위한 일종의 안전장치입니다.
공약사항 이전에 10여년전부터 굉장히 주민들이 요구가 많아 공약이 들어간거지 공약 때문에 하는건 아닙니다.

【위원장】

- 더 이상 질의하실 위원 없으십니까
질의하실 위원이 없으므로 질의를 종료합니다.

다음은 두 번째 안건 “황학동 및 더블역세권 종합개발계획 수립”에 관한 용역시행 건입니다.
김승주 도심재생과 도시계획상임팀장 제안설명 하시기 바랍니다.

【도시계획상임팀장】

- 제안 설명 (생략)

【000 위원】

- 예산이 2억이 책정되었죠

【도시계획상임팀장】

- 네 그렇습니다. 당초 저희가 5억을 요구했는데 2억을 확보하게 되었습니다.

【위원장】

- 2억 갖고는 도저히 사업을 못해서 더블역세권과 함께 발주하게 되었군요

【도시계획상임팀장】

- 네. 추경에 확보된 예산인 더블역세권 용역이 서울시 정책과 맞물려서 용역을 시행하게 되어 황학동 지역과 더블역세권 지역인 신당, 청구, 약수지역을 아울러서 함께 조사하고 특히 인접지역이기 때문에 전체적으로 개발계획을 수립하는 것이 좋은 방법으로 판단하여 통합하여 발주하는 것으로 계획을 세워 심의를 올리게 되었습니다.

【000 위원】

- 황학동 전체가 상업지역으로 중앙시장, 주방가구, 벼룩시장, 만물시장 등 중간에 용적율이 높아 10층 이상 도시형 주택이 많이 있어 기반시설이 있는데 기존 도시에 종합발전 계획을 하는지 맞지 않는 것 같은데 집행부에서는 황학동에 대한 결과물을 만들고 사업을 진행할 수 있으니 절반이라도 줄여서 하자 해서 2억이 책정이 됐는데 팀장님 말씀으로는 2억으로는 수지타산이 안 맞아 더블역세권인 청구역, 약수역과 같이 해서 용역을 통합적으로 해보자는 발상자체는 좋은 것 같지만 포커스가 황학동에 맞출 것인가, 역세권에 맞출 것인가 그랬을 때 황학동은 2억가지고 부족한데 역세권이 중요합니다. 저번에 공유재산 매각으로 신당사거리 공영주차장 경우 동일 필지지만 앞에는 상업지역 뒤에는 주거지역으로 구분되어 가치가 건축시 제대로 용적율을 배정받지 못해 매각대금이 낮게 나옵니다. 그러면 우리가 용도를 바꾸자 서울시에 의뢰해서 역세권 다산로가 위원님들 아시겠지만

더블역세권임에도 오래된 도시라 변화가 없어 변화를 주면 좋겠다
용도가 붙잡고 있어 도저히 안된다 그러면 서울시에서는 발목잡기를 하고 있음
이게 용역이 통합한다 해도 서울시에서 바뀌지 않으면 어렵지 않나요?

【도시계획상임팀장】

- 그래서 서울시 역세권 청년주택건립 운영기준이 있습니다.
위 기준에 따르면 준주거까지 상향할 수 있는 여지가 있습니다.
그래서 거기까지 고려하고 검토하고 있으며 과업지시서 자체를 두 개 성과를 별도로 나
오게끔 작성을 하였습니다.
저희 통합발주도 서울시와 협의한 결과 통합발주 방향을 말씀하셨습니다.

【위원장】

- 용역을 확보하고 싶은데 예산 담당자가 왜 용역을 해야하는지 모르겠다는 마인드로 예산을
조정하니 용역이 어렵다고 생각합니다.

【000 위원】

- 사실 황학동 일대만 용역시 2억으론 어려울 수 있겠죠 하여튼 업체가 정해지지 않으니
공여지책으로 추진하는 것으로 판단되고 구역도를 보면 신당동 유락복지관에서 소방서
지나 약수역까지 범위의 폭이 좁은 이유가 있나요?

【도시계획상임팀장】

- 기본적인 권역은 주 간선도로 중심으로 노선을 잡았습니다. 집중적으로 검토할 지역은
범위내에서 역세권 즉 지하철 승강장 반경 250미터 기준으로 집중검토가 되고 연계되는
지역의 중심노선을 개발하기 위해선 역세권만 검토할 수 없기 때문에 최소한 한 개 블록만
검토하자고 해서 잡았습니다.

【000 위원】

- 구역도를 보면 약수동로타리에서 뒷 길 바로 다산로 공영주차장까지 구분되었나요?

【도시계획상임팀장】

- 저희가 연구하면서 과업지시서상 과업범위를 구 입장에서 검토를 하면서 조정도 하고 주민협의체도 구성해서 서로 토론하는 과정중에서 범위를 추가한다면 추가 검토하고 중간부분은 선형이 좁기 때문에 그런 경우에는 배제 시켜도 가능합니다.

【000 위원】

- 범위를 잡을 때 대로변에 있는 양 쪽 빌딩 뒤 편도 개발이나 변화가 있어야 시너지 효과가 있지 대로변만 빌딩 올라가고 뒤에는 개발이 안되서 슬림화가 되면 도시의 바람직한 개발이 못되기 때문에 이런 부분도 폭 넓게 잡아야 용역의 차이가 없을 거 같은데요

【도시계획상임팀장】

- 2종지역과 3종지역이 분포하는데 3종지역에서 준주거지역으로 변경시에는 인접지역 용도지역도 검토해야 됩니다. 검토를 하게 되면 용도지역별로 개발계획이 수립된다 하면 1종지역 7층부분을 존치여부는 답변드리기 어렵고 용역을 진행하면서 추가로 검토하겠습니다.

【000 위원】

- 부분적으로 하지 말고 신당동로터리 제니스건물이 30층 올라갔는데 맞은편에 있는 신당공영주차장은 10층까지 못 올라감 길건너인데 용도가 상이하다고 봅니다.
즉, 소유자들이 피해의식을 느끼므로 이런부분을 전체적으로 봐서 신당역, 청구역, 약수역 역세권이 중구에서 주민들이 많은 밀집되어 있는데 서울시하고 밀착해서 많이 좀 변화를 주 약수동에서 남산고도제한 때문에 여러 가지 용도가 제한되지만 흥인동지역은 KT 개발 됨 챙겨주시기 바랍니다.

【000 위원】

- 5억을 책정했는데 통합발주하게 되면 마찬가지로 아닌가요

【도시계획상임팀장】

- 통합해서 발주하게 되면 용역회사는 기본적으로 인건비가 많이 발생하게 됩니다.
저희가 용역회사 알아보니 이정도면 과업범위가 커져도 기본베이스가 있어 참여가 가능하다고 합니다.

【000 위원】

- 법적효력이 있나요

【도시계획상임팀장】

- 상세 도시관리계획 수립을 위한 큰 틀을 짜야 합니다. 향후추진계획에 지구단위계획 사전 타당성심사를 받아야 하는 자료를 만들어 냅니다.

서울시에 지구단위계획 지정에 대한 사전타당성 의뢰를 하게 되면 지구단위계획 구역지정을 위한 용역의 후속작업은 서울시와 50:50으로 매칭으로 가게 됩니다.

【000 위원】

- 지난번에 저희가 5월에 심의를 했던 걸로 기억하는데 유찰이 났다고 하니 제입장에선 통합발주시 효과가 있다고 생각되며 나중에 결과물만 잘 받는다면 잘 될거 같습니다

【000 위원】

- 선택과 집중으로 황학동은 2억으로 부족하면 얼마면 가능하나요

【도시계획상임팀장】

- 업체에서는 최소한 4억정도는 줘야지 최소금액입니다. 용역업체에서는 기준금액입니다. 과업이 많더라도 기본적인 금액 베이스가 없으면 어렵습니다. 일반학술용역이 아니고 도시관리계획을 수립하는 계획이니 최소금액이 필요합니다.

【000 위원】

- 반복되는 얘기지만 황학동은 개발여지가 있다면 지적 불부합지역 부분은 개발가능성이 매우높고 지주들도 동의할 수 있는 부분이 있지만 용역을 들어가면 양복부, 포목부쪽에 그림이 그려질거 같지만 그 외에는 황학동에 그림을 그릴 수 있는 안되는데 우리가 어떤 심의하는 것도 효율적 타당성으로 용역만 받아 이뤄지지 않으면 혈세가 낭비되지만 이런 부분도 심사숙고 해서 사업을 만들어가자 해서 연구용역 조례도 제가 발의했습니다. 역세권 개발은 충분히 찬성하지만 황학동이 잘 되면 모르는데 위원님들 생각은 모르지만 우리가 신중하게 접근하고 황학동도 연구용역을 제대로 해서 선택과 집중으로 증액을 해서라도 한 번 제대로 받아보고 역세권대로 받아보는게 바람직하지 않나 생각합니다.

【도시계획상임팀장】

- 일단 1차 연구심의시 황학동종합발전계획 용역을 별도로 PT 보고를 드렸는데 오늘은 생각을 했습니다. 그 간 고민을 해서 황학동 지역에 만물시장 특수성도 살리고 싶어서 리모델링 활성화 구역이면서 현재 도시환경정비사업에서 소규모형태로 개선할 수 있는 방향 현재 거리를 유지하면서 만들 수 있는 방향을 검토를 해보고 싶었습니다.
시장재개발에 대한 점진적인 경우에 따라서 서울시와 협의하여 SH를 독려해서 점차적인 블록별 개발 방식을 협조하는 형태의 제3자 개발방식 등을 고민을 했습니다.
그러다 보니 시장일부지역은 도시환경정비사업구역 부분적으로 지정하는 것은 서울시 주관 부서 도시활성화과하고 타당성이 있다고 하면 지정해주겠다고 하였습니다.
저희가 검토하는 것은 리모델링활성화구역, 시장재개발구역, 도시환경정비사업구역, 주택재개발구역은 해제가 되다 보니 사전타당성심사까지 시작이 돼서 주택재개발 예정구역으로 지정을 하는 부분이 있는데 동측에 있는 부분은 노후주택팀이 하며 기반시설이 필요한 부분이 있고 나중에 저희 용역진행시 보고 드리도록 하겠습니다.

【000 위원】

- 황학동은 오래된 건물이 많아 리모델링로 진행되는데 용적율이 높아 도시형 주택이 10층, 20층으로 난개발이 되는데 팀장님 말씀대로 부분적인 부분에 대하여 그림을 그려준다는 점은 이해는 되는데 한 번 더 선택과 집중해서 황학동은 증액을 하고 역세권은 별도로 진행하는게 어떤가요?

【도시계획상임팀장】

- 용역수행을 해보겠습니다. 다음에 필요하면 예산을 주십시오 이후 세부절차가 어떻게 결정되는지 따라 달라지기 때문입니다.

【000 위원】

- 황학동을 증액한다고 해서 퀄리티가 달라지지는 않을 거라고 봅니다 두 구역을 합쳐서 해도 나중에 결과물이 좋아지고 금액이 비싸다고 결과물이 좋아지고 싸다고 부실하고 물론 어느정도 있겠지만 우려하시는 만큼 그렇지 않다고 보여집니다

【위원장】

- 더 이상 질의하실 위원이 없으므로 질의를 종료하도록 하겠습니다.
 소관부서 질의답변을 마치고 소관부서 부서장과 직원은 퇴장하여 주시기 바랍니다.
 오늘 두 건 심의에 대하여 원안가결 할 것이냐 수정가결 할 것이냐 결정이 남았습니다.
 첫 번째 안건인 약수동 주택정비사업 사전타당성 조사용역에 대해서 말씀해 주십시오

【000 위원】

- 타당성 조사용역이기 때문에 지금 용역에 대하여 특별한 사항은 없습니다.

【위원장】

- 그럼 약수동 주택정비사업 사전타당성 조사용역은 원안가결 토록 하겠습니다.
 두 번째 안건인 황학동 및 더블역세권 용역조사용역에 대해서 의견이 있으시면 말씀해 주
 십시오

【000 위원】

- 지난번에 상세히 발표하셨고 위원님들 거의 다 동의해서 통과했는데 유찰로 인해 더블역
 세권을 합쳐서 했는데 그림을 봐서는 두 배는 아니고 용역을 해도 괜찮을 것 같습니다.

【000 위원】

- 하나로 묶어서 발주를 문제가 없고 따로했을시 유찰이 된다거나 금액이 작아서 문제가 있
 는데 두 개 묶었을때 시너지가 있다고 생각하고 이견이 없습니다.

【000 위원】

- 저도 동의합니다.

【000 위원】

- 그러면 한 용역업체에 다 맡기는 건가요

【000 위원】

- 용역을 하나로 묶어서 발주를 해도 문제가 없겠다는 거구요 따로따로 했을 경우 유찰이 된다거나 금액이 작기 때문에 조금 더 비중이 안덜어지는 부분이 있어 두 개로 묶었을 때 시너지가 있어 추진하는 것으로 이해하고 있고 이견이 없습니다.

【000 위원】

- 용역결과에 따라서 서울시에서도 지구단위계획, 용도변경도 가능한건가요

【000 위원】

- 용역 이후에 가능합니다.

【위원장】

- 그럼 두 번 째 안건인 황학동 및 더블역세권 용역조사용역도 원안가결토록 하겠습니다.
- 이상으로 2016년 제2회 중구 연구용역 심의위원회 심의를 모두 마치겠습니다.
오랜시간 수고하셨습니다.