

2013년 제4차 도시계획위원회 개최결과

심의(자문) 결과

안 건	안 건 명	심의(자문) 결 과	비 고
제1안	명동관광특구 지구단위계획구역내 기존건축물 증축 완화 (충무로1가 22-5)	조 건 부 가 결	건축허가시 구조 안전부분에 대한 자료 제출
제2안	도시계획시설(학교) 변경 결정 및 자연경관지구내 건폐율 완화 (필동3가 26-1 일대)	원안동의	
제3안	도시계획시설(공공공지) 결정 (신당동 432-1916 일대)	원안가결	
제4안	용도지역 및 도시계획시설 (공원, 주차장) 변경 결정 (의주로2가 16-4 일대)	원안가결	

회 의 록

[제1안] 명동관광특구 지구단위계획구역내 기존건축물 증축 완화

□ 건축개요

- 위 치 : 충무로1가 22-5(대지면적 : 209.60㎡)
- 건축면적 : 206.21㎡(건폐율 : 98.38%)
- 완화내용
 - 연 면 적 : 1,237.26 $\Rightarrow$ 1,404.74㎡(증 167.48㎡)
(용적률 : 670.20%)
 - 규 모 : 지상6 $\Rightarrow$ 7층(1개층 증축)
- 용 도 : 제1·2종 근린생활시설
- 최고높이 : 24.8m

- ○ ○ : [제안 설명]
- ○ ○ : 상정지와 접해 있는 도로가 간선도로 인가요 ?
- ○ ○ : 10m 폭의 상업가로입니다.
- ○ ○ : 1990년 1월 1일부터 과세되었다고 하였는데 건축물 관리대장이 없는 건물 인가요 ?
- ○ ○ : 건축물 관리대장은 만들어져 있는데 준공년도는 표기되지 않았습니다.
- ○ ○ : 본 건물이 100년이 된 것인지 50년이 된 것인지 모른다는 얘기인데요. 건축물 관리대장 작성년도는 기재되어 있나요. 무허가 건축물은 아니죠 ?
- ○ ○ : 건축물 대장에 작성년도는 기재되지 않았으나, 무허가 건축물은 아닙니다.
- ○ ○ : 건폐율 98.38%라는 것은 건축물대장상 기재되어 있는 것을 말하는 거군요 ?

○ ○ ○ : 예, 그렇습니다.

○ ○ ○ : 그렇다면, 본 건물이 구조상 안전한지 여부에 대하여 검토할 필요성이 있다고 생각되는데 건축심의 대상인가요 ?

○ ○ ○ : 건축심의대상은 아닌 것으로 알고 있습니다.

○ ○ ○ : 언제 건축된 건축물 인지 파악되지 않고, 더구나 수직증축으로 구조부분에 대한 안전성 확보가 선행되고 증축허가를 해주어야 할 것 같습니다.

○ ○ ○ : 예, 알겠습니다.

본 건과는 무관하지만 건폐율 98%정도라면 연접 건축물과 합벽인 경우가 아주 대부분이구요. 건축행위에 따른 철거시 합벽부분을 철거하기가 보통 어려운 것이 아니며, 상황에 따라서는 상대 건물주로부터 공사금지 가처분 금지 신청이 받아들여져 공사를 못하는 사례도 있어 명동구역의 경우 신축이 사실상 어려운 점이 있다는 말씀을 드리고 싶습니다.

○ ○ ○ : 주차장은 확보되었나요 ?

○ ○ ○ : 확보되지 않았습니다.

○ ○ ○ : 본 건축물은 1개층을 증축하는데, 증축으로 인한 주변 건축물에 영향이 있는지 궁금합니다.

○ ○ ○ : 1개층 증축으로 주변 건축물에 큰 영향은 없을 것으로 판단되구요. 명동구역 같은 경우에는 상인으로 구성된 협의회가 구성되어 있어, 건축행위에 관하여 자체적으로 관리하고 있음을 말씀드립니다.

○ ○ ○ : 명동은 주차장이 거의 없지 않습니까 ?

공동주차장 이라든지 공공의 성격을 띤 주차장을 설치하는 기본계획을 수립해 놓은 것이 있습니까 ?

○ ○ ○ : 현재는 계획되어 있지 않습니다만, 명동지구단위계획에 대한 재정비를 하고 있어 신중하게 검토하도록 하겠습니다.

- ○ ○ : 일본같은 경우 기존의 수십년 된 건축물을 보전하면서 공공기관에서 주차장을 확보 등 도시의 정체성을 살리는 계획같은 것이 많거든요. 그런데 명동은 그런 것이 안 보여요. 그래서, 혹시 중구청에서 관광이라든지 여러 가지 기능적인 측면을 활성화 시키고자 한다면 그런 시설들을 확보되어야 하지 않겠나 싶어서 말씀드리는 겁니다.
- ○ ○ : 적극 검토해 보도록 하겠습니다. 그러나, 현재 명동구역은 주차장 설치제한지역이며 주변여건상 주차장 설치 또한 용이하지 않아 설치비용을 납부토록하여 주차장을 확보하는 현실임을 이해해 주셨으면 합니다.
- ○ ○ : 주차상한 제한지역 때문에 말썽이 많은데요. 실제로 여기에 차량을 안가지고 오는 사람이 없잖아요. 주차장 설치제한 구역의 설정은 주차장 확보를 최소화하여 차량유입을 사전에 차단한다는 취지인데 우리나라는 다른 나라와는 달리 현실성이 떨어지는게 사실입니다. 한 사례로 몇 년전 지하철 역세권 주변에 주차장 설치를 억제했는데 문제점이 발생되자 원래대로 환원되지 않습니까. 그러한 특성이 있기 때문에 명동의 지역경제 활성화를 위해서는 공공기관에서라도 주차장을 확보해 줘야 하지 않나 싶어서 말씀드립니다.
- ○ ○ : 예, 알겠습니다.
- ○ ○ : 본 건은 지난번 심의에서 부결 되었잖습니까.
다시 상정된 사유에 대해 설명해 주셔야 할 것 같습니다.
- ○ ○ : 지난 위원회때 제안설명시 기준용적률은 500%, 허용용적률은 700%라고 말씀드렸었고 위원님들께서 지구단위계획 내용을 준수하거나 공공기여가 없는데도 670.2%의 용적률은 너무 과하다는 의견으로 부결 되었는데요. 상정지는 지구단위계획상 기준·허용용적률을 별도 정하지 않고 4대문안 중심상업지역 용적률인 800% 이하로 결정되어 있습니다.

- ○ ○ : 조금전 위원님들께 설명드렸다시피 부결 사유가 용적률이 너무 과도한게 아니냐는 그런 것이었습니다만, 금번에 용적률을 800%로 바로 잡았고, 기존 건폐율이 높은 이유는 명동구역의 지역특성상 그렇게 될 수 밖에 없었던 것 같습니다. 그러나, 준공년도가 미표기 되어있고 건폐율 98%인 수직증축이므로 건축물 안전성 측면에서 취약점이 있을 수 있다는 의견이 있었습니다. 다른의견 있으십니까 ?
- ○ ○ : 없습니다.
- ○ ○ : 그럼, 본 안건에 대하여는 건축허가시 구조안전 부분에 대한 자료를 제출하는 것으로 『조건부 가결』하도록 하겠습니다.

- 의사봉 3타 -

[제2안] 도시계획시설(학교) 변경결정 및 자연경관지구내 건폐율 완화

□ 개 요

○ 위 치 : 필동3가 26-1 일대(면적 : 153,698.4㎡)

○ 내 용

(1) 면적 변경[면적 정정 : 108.0㎡(감), 추가 확보 : 1,487.9㎡(증)]

(2) 자연경관지구내 건폐율 완화 : 30⇒33%이하(면적 : 124,420㎡)

○ 사 유 : 가용부지 고갈로 학교 용지 추가 확보 및 건폐율 완화를 통하여 교육연구시설 등 확충

○ ○ ○ : [제안 설명]

○ ○ ○ : 동국대 장기발전계획에서 2단계와 3단계의 건축면적이 다른 이유는 무엇이며, 3단계 토지 매입시기가 2012년으로 되어 있는데, 잘못표기 된것은 아닌지요 ?
단계별로 건축할때 건축면적 증가로 금회 완화 예정인 건폐율을 초과하는 것은 아닌지 설명해 주세요.

○ ○ ○ : 2단계는 금회 모자원 건물을 포함한 건축계획이고, 3단계 사업에 필요한 부지는 2012년에 확보를 완료한 상태로 동국대 소유의 수영장, 운동장 지하 개발계획입니다. 3단계 사업은 지하개발 위주로 개발되어 증가되는 건축면적은 거의 없어 금회 완화를 추진하고 있는 건폐율 33% 이하의 범위내에서 충족될 것으로 생각합니다.

○ ○ ○ : 다른 의견 있으십니까 ?

○ ○ ○ : 없습니다.

○ ○ ○ : 지난 자문때는 장기발전계획에 대해서 제시하지 못하였고, 건축계획에 대한 설명도 미비하여 보류되었으나 금회에는 보완되었다고 판단됨에 따라 『원안동의』 하도록 하겠습니다.

[제3안] 도시계획시설(공공공지) 결정

☐ 사업개요

- 위 치 : 신당동 432-1916 일대
- 면 적 : 722.5m²
- 사 유 : 신당2동 명소사업으로 선정된 성곽 예술문화거리 조성 구간내 주민 휴식공간 조성

○ ○ ○ : [제안 설명]

○ ○ ○ : 성곽 문화재 주변의 경관 확보차원에서 구청에서 지속적으로 추진하였으면 하는 바람이 우선 있구요. 이곳 말고 다른 곳도 추진계획이 있나요 ?

○ ○ ○ : 성곽도성 전체에 대해서는 서울시에서 복원계획을 수립하고 있으며, 우리구에서는 성곽 하단부의 경관 향상과 명소사업의 일환으로 추진하고 있는 것 입니다.

○ ○ ○ : 성곽의 경관 향상을 위한다면 공공공지 보다는 공원 또는 녹지가 더 부합되지 않나 하는 생각이 드는군요.

○ ○ ○ : 공공공지는 환경보호, 경관의 유지는 물론 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보를 위하여 설치하는 시설로 정의되어 있음을 말씀드리며, 위치도를 보시면 장충체육관 입구에서 서울성곽을 따라 팔각정 입구까지 약 1킬로미터 구간은 성곽 탐방로가 잘 조성되어 있어 산책하기 좋은 곳이나, 탐방객 및 주민들을 유인할 공간이 없어 건너편에 신축 중인 공영주차장 건물에 근린생활시설을 도입하여 공방이나 문화시설 또는 카페 유치와 더불어 본 상정지를 공공공지로 결정하여 탐방로의 앵커시설로서 일정기간 활용하다가 최종적으로는 공원으로 조성하기 위한 중간단계임을 이해해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 구청의 사업취지를 잘 알겠습니다.

○ ○ ○ : 사업취지상 공공공지로 갈 수 밖에 없는 것 같네요.

○ ○ ○ : 다른 의견 있으십니까 ?

○ ○ ○ : 없습니다.

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

의사봉 3타 -

[제4안] 용도지역 및 도시계획시설(공원, 주차장) 변경 결정

□ 사업개요

○ 위 치 : 의주로2가 16-4 일대

○ 면 적 : 21,363㎡

○ 내 용

(1) 용도지역 변경[제1종일반주거(21,220㎡), 일반상업지역(3,915㎡)⇒자연녹지지역]

(2) 도시계획시설(공원) 변경

- 면적 변경 : 17,340 ⇒ 21,363㎡(증 4,023㎡)

- 세분 변경 : 근린공원 ⇒ 역사공원

(3) 도시계획시설(주차장) 변경

- 면적 변경 : 18,707 ⇒ 17,249㎡(감 1,458㎡)

○ 사 유 : 현 토지이용 현황에 맞게 도시계획시설(공원, 주차장) 및 용도지역 변경

○ ○ ○ : [제안 설명]

○ ○ ○ : 본 상정지에 박물관 등 여러 가지 내부시설을 계획하고 계신데, 용도지역 변경으로 발생하는 또다른 제약에 대하여 검토해 보셨는지 의문이 들구요. 현재 용도지역이 사업을 추진하는데 문제점이 없다면 굳이 용도지역을 변경할 필요가 없다는 생각이 드는군요.

○ ○ ○ : 도시계획시설인 공원으로 결정되어 있고, 공원 조성사업으로 추진하기 때문에 용도지역 변경에 따른 문제점은 없다고 판단하고 있으며, 용도지역 변경은 현황에 맞도록 하기 위함입니다.

○ ○ ○ : 실제 공원으로 갈 것이냐 하는 부분입니다. 공원이 아닌 문화시설로 사업을 추진할 수도 있는 것 아닌가요?

- ○ ○ : 입체적 도시계획 결정을 추진하여 지상은 공원, 지하에 시설물을 설치할 예정으로 공원사업으로 갈 수 밖에 없을 것 같구요. 그에 맞는 자연녹지로 용도지역을 변경해도 사업 추진하는데에는 지장이 없을 것 같습니다.
- ○ ○ : 용도지역 변경보다는 근린공원에서 역사공원으로 변경하는 문제에 대해서 한 말씀 드리고자 합니다. 상당히 많은 절차를 추진하셨는데, 본 사업을 추진하기 위하여는 우선 시민의 공감대 형성이 아주 중요하다고 생각합니다. 서울시 도시계획위원회에서도 같은 이야기가 나올 것 같구요. 514억에 달하는 예산이 투입되는 사업지의 기존 근린공원을 역사공원으로 변경하려면 명분이 있어야 하는데 과연 그럴 만한 가치가 있는 장소인지 의문이 들구요. 역사란 보는 사람의 시각 차에 따라 다르게 볼 수 있기에 말씀드리는 것입니다.
- ○ ○ : 본 장소는 특정 종교를 떠나서 우리 선조들의 아픈 과거가 서려있는 역사적 장소인 것만은 틀림없는 사실이라 말씀드리고 싶구요. 위원님이 말씀하신대로 사회적 공감대 형성은 무엇보다 중요하다고 생각합니다. 지금까지 일반 주민을 대상으로 공감대 형성이나 홍보를 못한 이유는 사업 추진에 다소 문제점으로 대두될 수 있어 적극적이지 못한 부분이 있었으나, 관련 기관이나 천주교측과는 어느 정도 공감대를 형성하여 현재까지 사업을 추진하였던 것입니다. 앞으로도 많은 절차가 남았는데요. 사업 추진을 하면서 사회적 공감대가 형성되도록 다양한 프로그램을 통해 최선의 노력을 다 하겠습니다. 한편, 중앙부처에서는 본 상징지를 문화시설로 변경하는 방안도 거론하고 있으나 공원 해제는 현실적으로 불가능하다고 판단되고, 역사적 가치가 충분히 있는 장소로서 그에 따른 시설 입지가 가능하도록 시설물을 감안하여 근린공원에서 주제공원으로의 변경을 추진하는 것 임을 말씀드립니다.

- ○ ○ : 의견의 요점은 본 건이 시급을 다투는 사업인가라는 겁니다. 시간을 충분히 가지고 사회적 공감대를 바탕으로 사업이 추진이 되어야지 논란이 없을 겁니다. 공공재를 다루는 입장에서 객관적인 이용방안이 필요한데 특정종교의 기념 공간 색채가 강해 다소 무리수로 될 수 있고, 서울시의 심의가 필요하므로 좀더 숙성시킬 필요가 있다고 생각합니다.
- ○ ○ : 종교적 색채를 많이 가지고 있다고 말씀하셨는데 이러한 점을 인식하여 종교적인 색채를 최소화 하고자 합니다.
- ○ ○ : 500억 이상 투입되는 사업인데 시비, 국비 지원이 확정되었는지가 명확해야 하고 토지도 국유지가 대부분인데 철도시설공단은 무상귀속은 불가하다고 했고, 조달청은 재산관리관과 협의하라 했는데 인가전 협의가 어려워 나중에 사업추진에 장애가 되어 문제가 될 수 있어 이런 부분도 세밀한 검토가 필요하다고 생각되어 집니다.
- ○ ○ : 사회적 공감대는 분명히 필요하고 이는 피할 수 없는 문제인 것 같습니다. 서울시에 본 안건이 상정되면 용도지역 변경에 대해 공론화가 될 것이라 예상해 봅니다. 도심의 상업지역이나 주거지역을 자연녹지로 변경은 보상비를 적게 주려는 의도로 오해될 수 있습니다. 그러한 의도가 없더라도 객관적으로 그런 의도로 보일 가능성이 농후하므로 조심히 다뤄야 할 것 같습니다.
- ○ ○ : 토지를 매입하는 것이라면 위원님의 말씀도 맞지만, 국유지는 무상사용 하는 것으로 추진하고 있어 그럴 염려는 없습니다.
- ○ ○ : 현재의 용도지역이 잘못된 용도지역이라고 보기 어렵고, 자연녹지로 변경하는 것이 타당한 것인지 판단이 어렵습니다. 용도지역은 서울의 큰 틀을 유지하는 것인데 이런 이유로 변경된다면 관리차원에서 힘들어지므로 신중히 다뤄야 할 것입니다.

○ ○ ○ : 사업내용을 들어보니 너무 거창한 것으로 보여집니다. 지상 공원을 재정비하는 것으로 추진하는 것은 어떻나요 ?

○ ○ ○ : 정부에서 교황의 방한을 요청하였고, 긍정적으로 검토되고 있어 시기적으로 시급한 부분이 있습니다. 또한, 중앙부처, 서울시, 국회의원 등 많은 사람들의 공감대가 이루어져 있으나, 문제는 예산을 얼마나, 어떻게 확보할 것인지입니다.

○ ○ ○ : 이곳은 경의선과 도로 등으로 단절되고 주변이 복잡한 곳이며 향후, 통일이 되면 경의선 철도 부지가 좁은데 그것에 대한 검토는 되었나요 ?

교황이 오는 것이 왜 시급한 것인가요 ? 일반 민초들의 삶과 처형이 집행 되었던 장소라는 것은 인정합니다만, 특정 종교의 내용만 담는 것은 문제가 있습니다. 기념적인 것을 조성하는 것이 문제가 아니라 앞으로 가야할 것은 디자인, 조화, 공감, 스토리, 의미입니다. 공감대가 형성되지 않은 상황에서 특정종교에 대한 사업을 추진하며 낙관적으로 보는 시각은 아니라는 생각입니다.

○ ○ ○ : 경의선은 장기적으로는 외곽으로 노선을 변경하거나 현 노선을 지하화하는 계획은 있으나, 현 단계에서는 거론할 수 없는 상황이라고 말씀드리고 싶어요. 관련 기관과 협의시 별도의 의견도 없었습니다.

그리고, 본 사업은 또한 특정종교에 국한된 사업이 아님을 감히 말씀드리고 싶습니다. 그 시대 굶어 죽고, 매 맞아 죽는 일반 민초들의 삶은 어떠했고 시대적 배경은 어떠했는지, 왜 천주교가 거부감 없이 받아들여 졌는지, 또 역할은 무엇이었는지 등 이야기가 있고, 고통과 슬픔과 소망이 있었던 장소로서 역사의 한 부분으로 받아 들여야 한다는 것 입니다.

○ ○ ○ : 오늘은 자문을 받는 자리이므로 여러 의견을 듣고 대비책을 마련하는 것으로 해야 하겠습니다.

- ○ ○ : 사업 예산에 있어 국비, 시비는 협의가 잘 추진되고 있으며, 토지는 국유지로 무상사용 협의가 진행되고 있습니다. 종교적 색채에 대한 문제는 순교지로 의미가 있어 설명이 되었던 부분이고, 앞으로 점진적으로 심도있는 검토를 진행하겠습니다.
- ○ ○ : 위원님들이 지적하는 사항들은 구청에서도 자료를 축적하고 더 많은 의견을 담아서 진행하고 대비를 해야 할 것입니다.
- ○ ○ : 서울시에 상정되는 것이므로 문제점에 대한 대비를 철저히 해야 합니다.
- ○ ○ : 대한민국 도심에 의미있는 공원이 들어서는 것이 우선 좋다고 생각되고요. 많은 연구를 하여 뉴욕의 센트럴파크처럼 비전 있게 준비했으면 합니다.
하위 지역으로 용도지역 변경이 맞는지 법적 요건에 따라 잘 진행하시기 바랍니다.
- ○ ○ : 다른 의견 있으십니까 ?
- ○ ○ : 없습니다.
- ○ ○ : 위원님들의 의견을 종합해 보면 첫번째 본 사업을 추진 하는데 있어 사회적 공감대 형성, 두번째 용도지역 변경의 필요성 입니다. 따라서, 위원님의 의견을 붙여서 『**원안 동의**』 하도록 하겠습니다.

- 의사봉 3타 -