도시관리계획(용도지구:미관지구) 변경결정에 대한 의견청취안

심 사 보 고 서

의안 번호	99

2011년 2월 24일
도 시 관 리 위 원 회

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지구:미관지구) 변경결정에 대한 의견청취안

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
99	2010.09.24	2010.10.04	제227회 정례회 제2차 도시관리위원회 (2010.12.21) 제229회 임시회 제3차 도시관리위원회 (2011.02.24)	심사 보류 원안 동의

3. 제안이유 및 요지 (도시계획국장 송득범)

가. 제안이유

○ 시청 앞 광장 전면에 있는 태평로2가 23번지 외 3필지(프라자호텔 부지)는 토지이용도가 높고 도시미관상 매우 중요한 지역에 위치하고 있으나, 미관지구 결정 당시(1982.4.22) 제외되어 도시미관 관리에 어려움이 있으므로,

○ 향후, 계획적·합리적인 도시미관 관리를 위하여 본 지역을 포함한 태평로2가 43번지 일대(11,420㎡)를 중심지미관지구(집단)로 지정·관리하고자 하며, 이에 따라 중복되는 기존 시청 앞 광장 측 중심지미관지구(폭 25~30m, 연장 177m, 면적 4,930㎡)는 미관지구에서 폐지하고자 함.

나. 주요 요지

○ 도시관리계획(용도지구) 변경결정(안)

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	세종로	중심지 미관지구	중앙청앞광장 ~서울역광장	202,290	2,000	50~100	1982.4.22 (서고 164호)	
변경	세종로	중심지 미관지구	중앙청앞광장 ~서울역광장	197,360	2,000	50~100		감 4,930㎡
신설	태평로	중심지 미관지구 (집단)	태평로2가 43번지 일대	11,420				

4. 도시관리계획사항

○ 일반상업지역, 중심지미관지구, 방화지구

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

○ 주민의견청취 (2010.5.19~2010.6.1) : 의견 없음.

○ 구의회 의견청취 (2010.7.29)

- 토지이용도가 높은 중심지미관지구의 계획적이고 합리적인 도시미관 관리를 통하여 도심부발전의 활성화에 기여할 수 있도록 사업추진

○ 구도시계획위원회 의견청취 (2010.8.9) : 원안 동의

6. 관련부서 의견

○ 의견 없음.

7. 도시관리계획 환경성 검토

○ 특이사항 없음.

8. 검토보고의 요지 (수석전문위원 김종식)

○ 본 안건은 중구 태평로2가 43번지 일대(11,420㎡)를 중심지미관지구(집단)로[1] 지정·관리하고, 이에 따라 중복되는 기존 시청 앞 광장 측 중심지미관지구(폭 25~30m, 연장 177m, 면적 4,930㎡)는 미관지구에서 폐지하고자 중구청장이 입안하여 변경결정 요청한 사안임.

○ 대상지인 시청 앞 광장 전면 태평로2가 23번지 외 3필지(프라자호텔 부지)는 토지이용도가 높고 도시미관상 중요한 지역에 위치하고 있으나, 미관지구 결정 당시(1982.4.22) 제외되어 도시미관 관리에 어려움[2]이 있어 추진되는 것임.

- 중심지미관지구는 토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 것으로[3], 상위법에서 위임된 바에 따라 「서울특별시 도시계획 조례」에서 용도제한, 건축선 후퇴부분 관리 등이 이루어

---

1) '집단'의 의미는 일반적으로 미관지구가 선형(線形)인데 비해 미관지구(집단)은 면적(面的)으로 지정되었다는 것임.

2) 최근 서울광장 인접 프라자호텔에서 교통, 안정, 미관 등에 영향이 있을 수 있는 대대적인 실내·외를 공사하였으나, 미관지구에서 제외된 사유로 관할 구청의 허가 또는 신고 없이 공사를 추진하게 되었음.

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조 제2항 제2호

짐. 특히 미관지구에서는 일반지역의 건축물과 달리 「건축법 시행령」[4]에 따라 건축물의 외부형태(담장을 포함)를 변경하는 것도 대수선의 범위에 해당됨에 따라 관할 행정기관에 절차를 거쳐 공사를 해야 함.

- 따라서 서울시 중심지미관지구 가운데 동 사안과 유사하게 불합리하게 지정되어 있는 지구가 어느 정도 있는지를 확인하여 이를 바로잡을 필요가 있다고 사료됨.

○ 종합하면, 중심지미관지구 지정목적에 맞게 대상지 경계를 합리적으로 조정하려는 것으로 본 도시관리계획 변경안은 타당하다고 판단됨.

9. 질의 및 답변 요지

○ 생략

10. 토론 요지

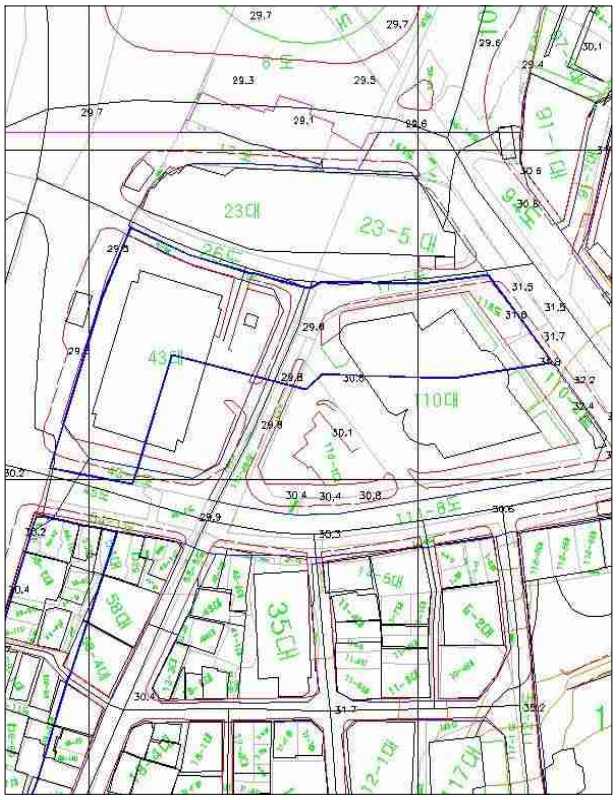
○ 생략

11. 심사 결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

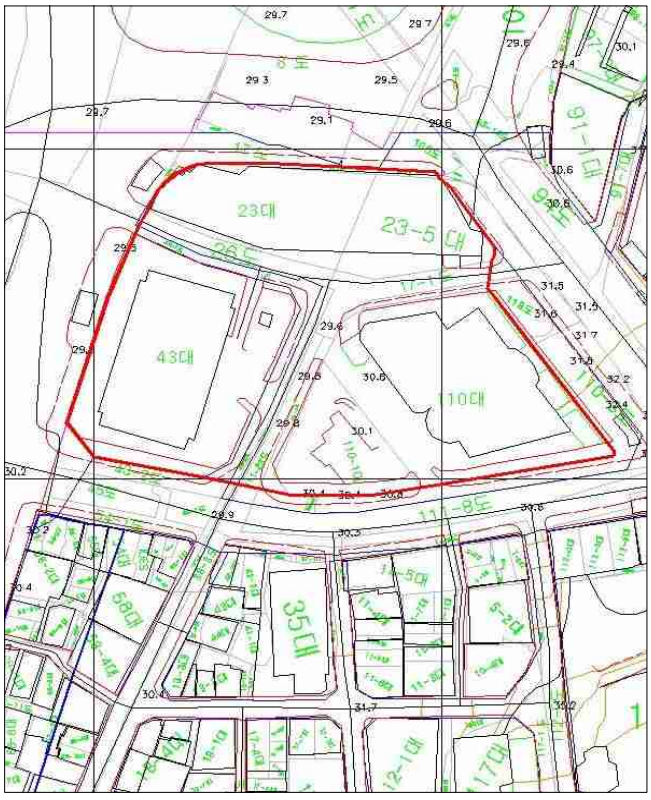
4) 「건축법 시행령」 제3조의2 제7호

도시관리계획(용도지구:미관지구) 변경결정도(안)

□ 기 정



□ 변 경



도시관리계획(용도지구:미관지구) 결정 및 변경결정에 대한 의견청취(안)

의안 번호	99

제출년월일 : 2010. 9.24

제 출 자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지구:미관지구) 결정 및 변경결정에 대한 의견청취(안)

2. 입안내용

○ 도시관리계획(용도지구:미관지구) 결정 및 변경결정(안) 조서

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	세종로	중심지 미관지구	중앙청앞광장~ 서울역광장	202,290	2,000	50~100	1982.4.22 (서고 164호)	
변경	세종로	중심지 미관지구	중앙청앞광장~ 서울역광장	197,360	2,000	50~100		감 4,930㎡.
신설	태평로	중심지 미관지구 (집단)	태평로2가 43번지 일대	11,420				

3. 입안사유

○ 시청 앞 광장 전면에 있는 태평로2가 23번지 외 3필지(프라자호텔 부지)는 토지 이용도가 높고 도시미관상 매우 중요한 지역에 위치하고 있으나, 미관지구 결정 당시(1982.4.22) 제외되어 도시미관 관리에 어려움이 있으므로,

○ 향후, 계획적이고 합리적인 도시미관 관리를 위하여 본 지역을 포함한 태평로2가 43번지 일대(11,420㎡)를 중심지미관지구(집단)로 지정·관리하고자 하며,

○ 금번에 집단 중심지미관지구로 결정됨에 따라 중복되는 기존 시청 앞 광장 측 중심지미관지구(폭 25~30m, 연장 177m, 면적 4,930㎡)는 미관지구에서 폐지 하고자 함.

4. 도시관리계획사항

○ 일반상업지역, 중심지미관지구, 방화지구

5. 도시관리계획 결정 및 변경결정(안)에 대한 의견청취

○ 주민의견청취(´10. 5.19 ~´10. 6. 1) : 의견없음

○ 구 의회 의견청취(´10. 7. 29)

- 토지이용도가 높은 중심지미관지구의 계획적이고 합리적인 도시미관 관리를 통하여 도심부발전의 활성화에 기여할 수 있도록 사업추진

○ 구 도시계획위원회 자문(´10. 8. 9) : 원안동의

6. 환경성 검토 : 특이사항 없음

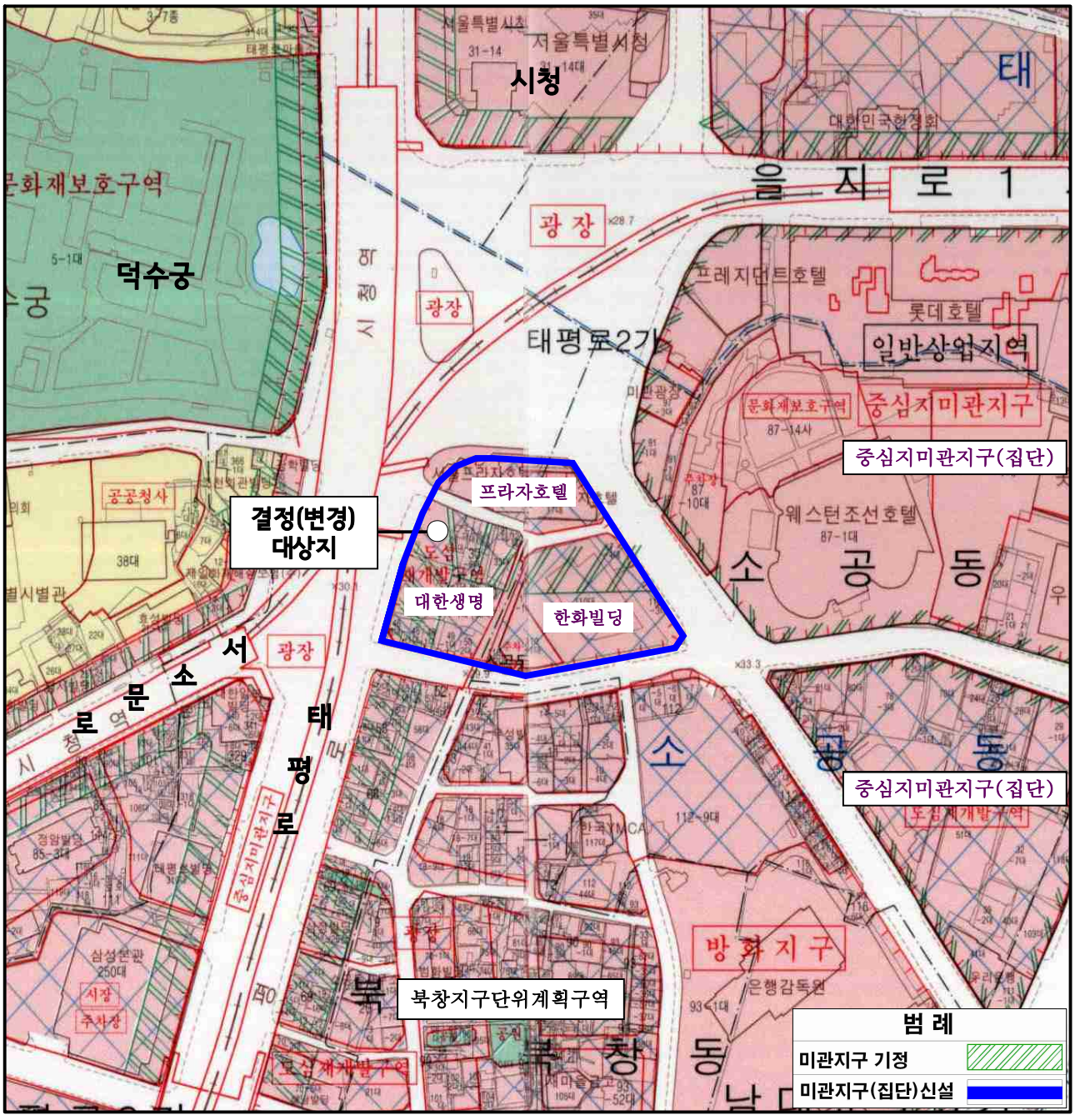
7. 관련부서 의견 : 의견없음

붙임 가. 위치도 및 항공사진 1부.

나. 도시관리계획(용도지구:미관지구) 결정 및 변경결정(안)도 1부. 끝.

□ 위치도 및 항공사진

○ 위 치 도

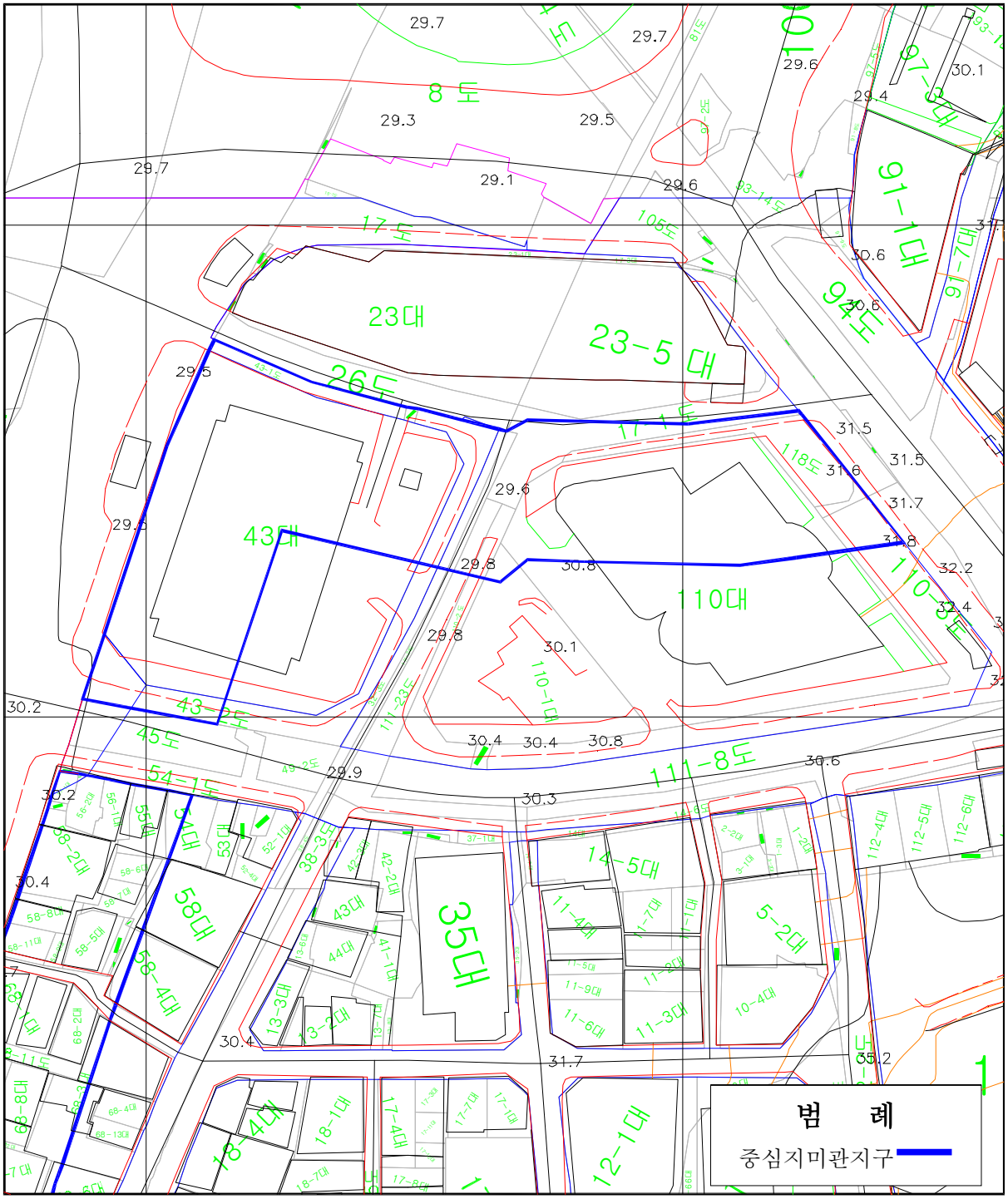
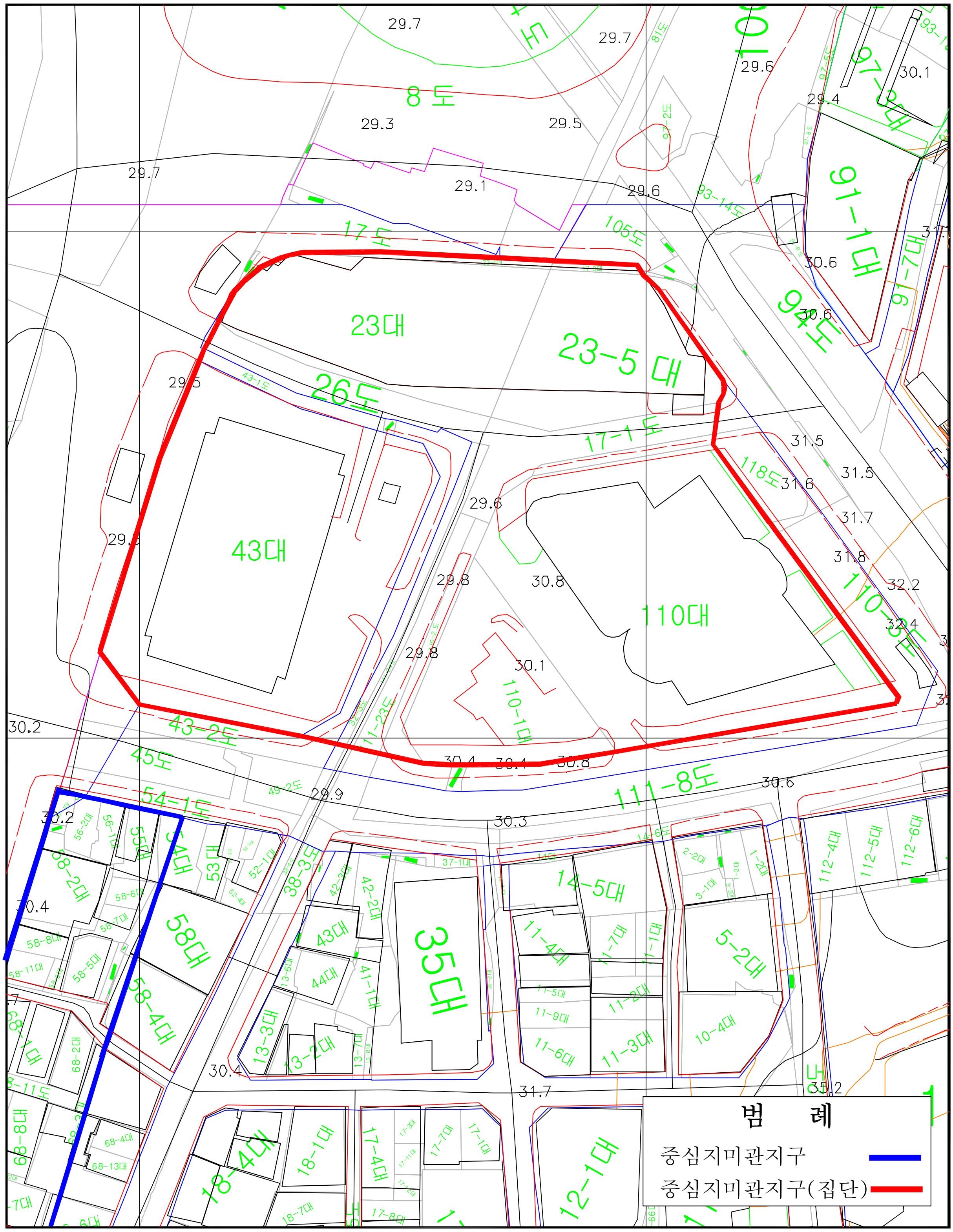


○ 항공사진

□ 도시관리계획(용도지구)결정 및 변경결정(안)도

(S=NONE)

○ 기 정



○ 변 경