

도시관리계획(용도지역·지구, 도시계획시설) 변경결정에 대한 의견청취안

심 사 보 고 서

의안 번호	100
----------	-----

2011년 6월 29일
도시관리위원회

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지역·지구, 도시계획시설) 변경결정에 대한 의견청취안

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
100	2010.09.24	2010.10.04	제227회 정례회 제2차 도시관리위원회 (2010.12.21) 제229회 임시회 제3차 도시관리위원회 (2011.02.24) 제231회 정례회 제4차 도시관리위원회 (2011.06.29)	심사 보류 심사 보류 조건부 동의

3. 제안이유 및 요지 (前도시계획국장 송득범)

가. 제안이유

- 서울역북부 국제회의시설 조성을 통해 국제도시의 관문으로서 서울역사의 위상을 재정립하고 역사·문화 네트워크의 중심성 강화를 위해 서울역북부 국제회의시설 조성을 추진중에 있으며, 이를 실현하기 위하여 도시관리계획(용도지역·지구, 도시계획시설)을 변경코자 함.

나. 주요 요지

- 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	236,873.3	-	236,873.3	100.0	-
제3종일반주거지역	229,106.5	감) 27,410.8	201,695.7	85.1	-
일반상업지역	7,766.8	증) 27,410.8	35,177.6	14.9	-

- 도시관리계획(용도지구) 변경결정(안)

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	비고
기정	미관지구	중심지미관지구	만리동~원효로	36,000	1,500	양측12	청파로, 칠패길, 의주로
변경	미관지구	중심지미관지구	만리동~원효로	35,390	1,448	양측12	청파로, 칠패길, 의주로

○ 도시관리계획(도시계획시설:도로) 변경결정(안)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
신설	중로	2	(1)	15.5m	집산 도로	493	서울역 광장	만리동 광장	고가 도로	-	<ul style="list-style-type: none"> • 데크도로 입체결정 • 전구간 입체구역특정 (내용하단명기) (※서울역 고가도로의 폐지는 추후별도추진)

○ 도시관리계획(도시계획시설:공원) 변경결정(안)

구분	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	서소문 공원	근린공원	의주로2 가 16	17,340	-	17,340	서고116호 (75.07.09)	<ul style="list-style-type: none"> • 지하도로와 중복결정 - 소로2-(1) : 8m - 소로3-(1) : 31m

4. 도시관리계획사항

- 제3종일반주거지역, 일반상업지역
- 중심지미관지구
- 용산 제1종지구단위계획구역, 서울역북부 특별계획구역

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민의견청취 (2010.9.8~9.21) : 의견 없음.

6. 관련부서 의견

○ 푸른도시정책과

검토의견	조치결과	비고
<p>〈서울역고가도로 보행접근로 활용 검토〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 퇴계로, 명동에서 서울역북부(컨벤션센터)로 연결되는 서울역고가도로를 뉴욕 하이라인과 같은 보행접근로(그린웨이)로 활용하여 도로로 단절된 동서구간을 보행로로 연결하는 방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 현 서울역고가도로는 안전등급D의 노후화된 구조물로 철거가 필요하며, 도심부 동서방향의 교통처리 필요성을 고려하여 서울시 도로계획과에서 고가철거 및 신설에 대한 시장방침을 받은 후 현재 서울시 도시기반시설본부에서 설계진행 중인 사항으로 보행로로 변경하는 방안은 어려움. 	미반영
<p>〈만리동광장 시민광장 조성 및 만리동광장 방향 고가도로 철거〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 서부역앞 교통광장인 만리동광장(24,150㎡)은 서울 도심에 위치하여 시민공간(광장)으로 활용할 수 있는 얼마 남지 않은 공간이므로 시민광장을 조성하는 방안을 검토하고, 추후 열린시민광장 조성대상지(현 롯데마트부지)와 연계하면 서울역 동서간 통합의 성격이 더욱 커질 것으로 판단 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울역고가도로는 철거후 데크도로 설치를 전제로 도시기반시설본부에서 설계중에 있으며 본선 이외 램프는 미설치 예정임. 만리동광장지역은 현 계획구역 외부에 위치한 시설로서 동계획에서 변경이 어려우며, 향후 청파로의 교통처리계획 및 롯데마트 철거등과 연계하여 장기적으로 검토되어야 할 사항임. 	추후 검토
<p>〈전면 진입도로 덮개 설치〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 교통대책을 위해 설치되는 전면부 진입도로(4차로)는 친환경 테마파크를 관통하여 소음 및 매연 등 광장 이용환경과 경관을 크게 저해할 것으로 예상되므로, 덮개를 씌워 녹지 등 광장으로 활용함으로써 친환경테마파크(광장)의 완결성을 높이는 방안을 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 전면부 데크도로의 덮개설치시 구조물 과다로 문화재(인 구)서울역사 주변의 경관악화와 개방된 열린광장 조성이 어려울 것으로 판단되며 향후 국가상징거리사업과 연계하여 철거될 가능성을 고려하여 계획된 사항임 . 	미반영

7. 도시관리계획 환경성 검토

○ 특이사항 없음.

8. 검토보고의 요지 (수석전문위원 김종식)

○ 본 안건은 중구 봉래동2가 122번지에 위치한 철도시설 서울역 북부부지(55,535㎡)에 관광호텔, 컨벤션시설, 오피스시설이 복합된 건축물(국제회의시설 등)을 건축하고자 용산 제1종지구단위계획구역 중 서울역 특별계획구역의 용도지역·지구, 도시계획시설(도로·공원)을 변경하려는 사안으로 서울 특별시장이 입안하였음.

- 변경 사항은 우선 대상지중 27,410.8㎡를 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경하고, 향후 철거 예정인 서울역 고가도로의 대체도로인 서울역 광장부터 만리동 광장까지 국제회의시설을 횡단하여 건설되는 테크도로(폭 15.5m, 연장 493m)를 신설(입체결정)하며, 대상지 북단 서소문공원의 지하 주차장을 공동 사용하기 위한 목적으로 지하에 건설될 도로의 기존공원과의 중복결정과 그 밖에 국제회의시설 등의 건설시 확폭 예정인 인접 철책로, 청파로, 의주로 미관지구의 위치를 조정하는 내용임.

○ 서울시와 코레일 협약에 따라 제안된 개발계획안에 따르면 대상지 55,535㎡ 중 일반상업지역으로 계획된 35,177㎡(기존 7,767㎡+변경 27,410㎡)의 건축계획은 아래 표와 같으며, 나머지 20,595㎡는 철도시설 상부를 테크화하여 전면부 광장형 공공공지로 이용하며, 건축물 지상부를 관통하여 서울역 광장과 만리재길을 잇는 테크도로를 설치하는 사업으로 오는 2015년 준공을 목표로 하고 있음.

위 치	용 도	규 모
중 앙 부	컨벤션 시설	9층(연면적 5만㎡)
남 측	관 광 호 텔	27층
북 측	업 무 시 설	40층
소 계	총연면적 212,617㎡, 건폐율 73%, 용적률 757%	

- 그간의 추진경위 및 특별계획구역 종합지침 및 개발후 예상조감도는 아래와 같음.

2008.12.04	양해각서 체결 및 공동기자회견(서울시-문광부-코레일)
2008.12.22	서울역북부 역세권 개발가이드라인 통보(서울시→코레일)
2009.06.26	종합개발계획 및 제1종지구단위계획 수립용역시행
2009.08.20	설계경기 당선작 선정(삼우컨소시엄)
2009.09.04	서울시장 당선작 보고
2009.12.04	유관기관 및 관련부서 사전협의
2010.06.18	서울시장 보고
2010.07.30~	유관기관 및 관련부서 사전협의, 주민공람공고 등

〈종합설계 지침〉



○ 일반상업지역으로의 용도 변경 등 도시관리계획 변경 입안 사유에 따르면 대상지에 미래 신성장 산업인 국제회의시설(컨벤션센터) 조성으로 국제도시의 관문으로서 서울역사의 위상을 재정립하고 舊서울역사와 어울리는 역사문화광장을 조성하여 도심부 역사·문화 네트워크를 강화하려는 목표에 따른 것으로 보임.

- 구체적으로 현재 서울지역에서 일정규모의 회의장과 전시장을 동시에 갖춘 곳은 COEX¹⁾, SETEC, aT센터 등 3개소²⁾로 세계 5대 컨벤션 도시로 도약하기 위해서는 컨벤션 인프라 확충이 불가피하다는 점(서울시

1) '서울시 컨벤션 산업 육성계획'에 따르면 COEX의 경우 가동률(2009.1 기준)이 70%를 상회하여 준비기간 등을 감안하면 사실상 전면 가동 상태임.

컨벤션 산업 육성계획', 2009.)과 KTX, 인천공항철도 시발지인 점, 서울역사부지의 철도 역사성 복원 및 국가상징거리로서 도심부 역사·문화 네트워크 요소 등 입지적 우위성 측면에서 대상지 개발계획안이 검토되었던 것으로 이해됨.

- 컨벤션 산업이 글로벌 도시경쟁력의 요소로 부상되고 있다고 할 때 서울에 부족한 국제회의시설을 입지시켜 육성하고, 이와 더불어 중심지이면서도 오랜 기간 방치되어 낙후된 서울역주변을 복합 업무공간으로 새롭게 정비한다는 점에서 금번 도시관리계획 변경은 일면 긍정적이라 사료됨.
- 다만, 금번 도시관리계획의 타당성이 충분히 인정되기 위해서는 다음의 몇 가지 지적에 대한 충분한 설명이 전제되어야 할 것임.
 - 첫째, 인근의 용산국제업무지구와의 관계 설정 논란임. 즉, 서울시에 따르면 용산국제업무 지구는 국제업무 중심의 지원·배후시설을 도입할 계획이며, 대상지인 서울역북부는 국제업무와 연계한 국제회의 중심의 지원시설을 도입하여 상호보완관계를 가지도록 계획하였다고 밝히고 있으나, 이것이 용산국제업무지구 개발 개념에 잘 부합하는 도시관리 방안인지?
 - 둘째, 국제회의시설 입지 등 대상지 개발에 따른 교통영향 문제임. 대상지는 지금도 교통체증이 극심한 상태로 주변부 재정비 없이 현재의 기반시설 계획과 교통수요관리 대책만으로 개발에 따른 교통 부(負) 영향을 최소화할 수 있는지에 대한 논란의 여지가 있음.
 - 끝으로, 대상지에 대한 현재까지의 지구단위계획에서는 국가 사적 제284호인 근대건축 문화유산 舊서울역사 보호를 위해 서울역사 돔 하단부로 높이 제한을 하였으나 공공이 나서 계획의 중요한 요소를 변경함으로써 계획의 일관성을 저해한다는 논란이 예상되므로 이상의 각 사안들에 대한 충분한 설명이 필요하다고 사료됨.

9. 질의 및 답변 요지

- 생략

10. 토론 요지

- 생략

11. 심사 결과 : 조건부 동의 (출석위원 전원 찬성)

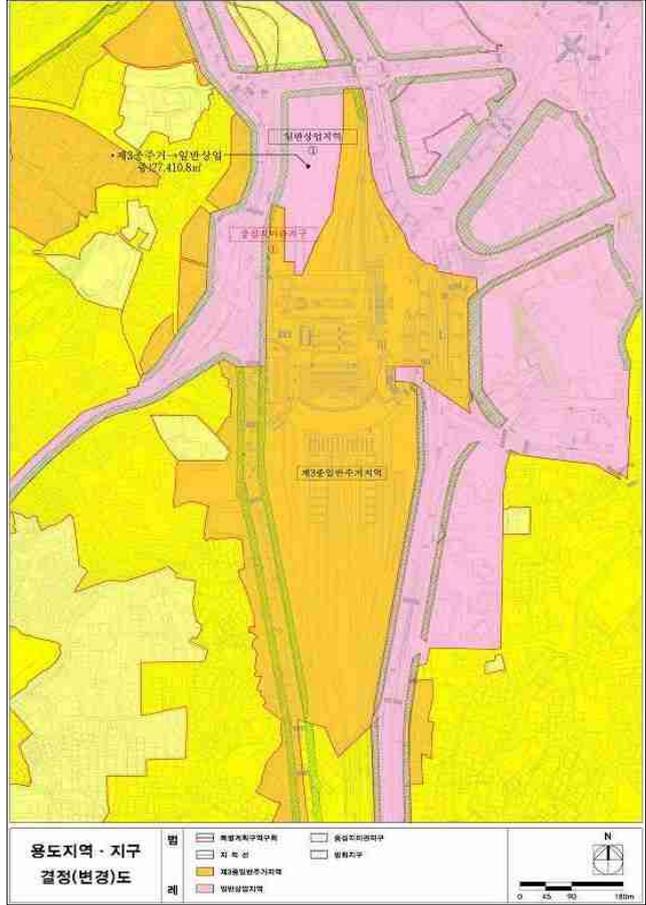
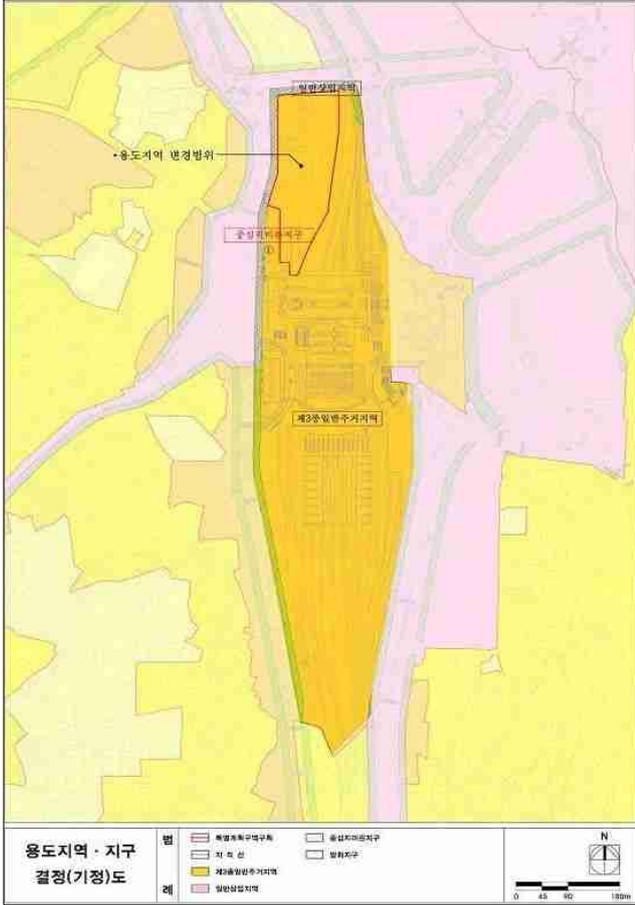
- 동의 조건 : 국제회의시설 및 고가도로 철거에 따른 특단의 교통대책을 수립하고, 당초 입안취지에 맞게 상업·판매시설 면적을 줄이고 국제회의시설 중심의 건축계획을 수립할 것

2) 그 밖에 대학, 호텔 컨벤션 등의 준회의시설(600명 이상)은 20개소이며, 기타 중소규모시설은 21개소에 불과하여 국내외 주요 도시들과 비교하여도 낮은 수준임.

도시관리계획(용도지역·지구) 변경결정도(안)

□ 기 정

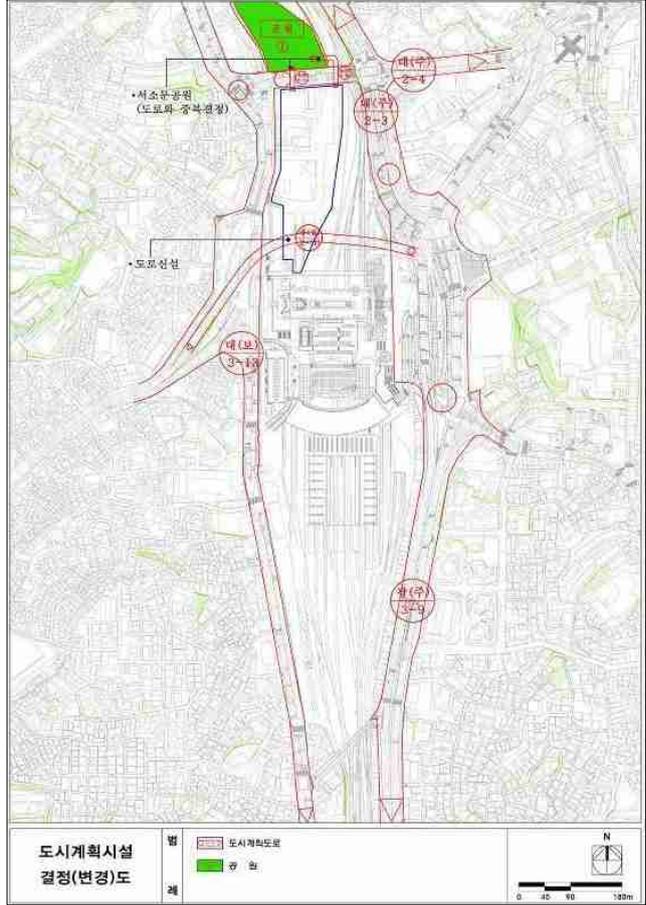
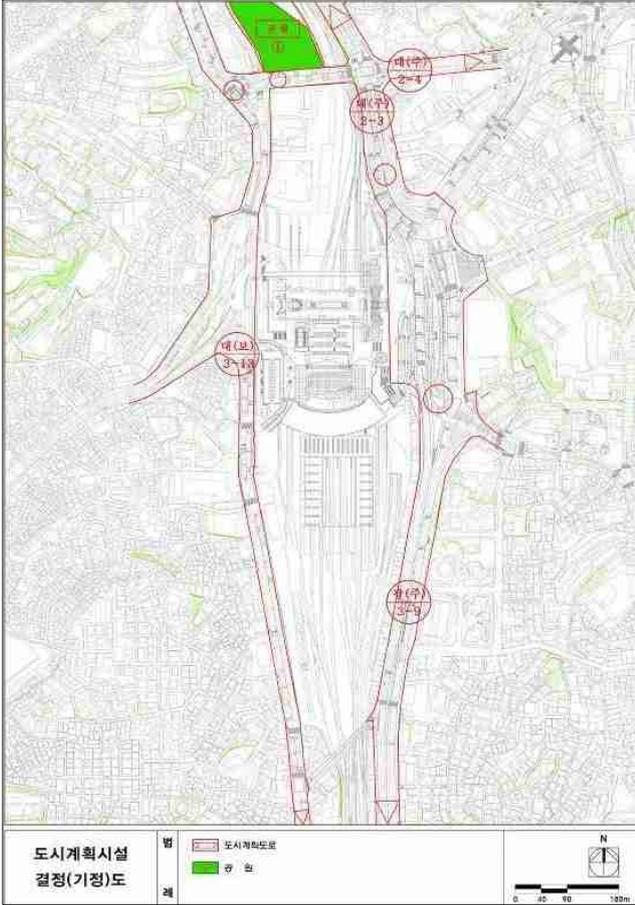
□ 변 경



도시계획시설(도로,공원) 변경결정도(안)

□ 기 정

□ 변 경



도시관리계획(용도지역·지구, 도시계획시설) (변경)결정에 대한 의견청취(안)

〔 서울특별시 국제회의시설 조성 〕

의안 번호	100
----------	-----

제출년월일 : 2010. 9. 24.

제 출 자 : 서울특별시

1. 안 건 명 : 도시관리계획(용도지역·지구, 도시계획시설) 변경 결정에 대한 의견청취(안)

2. 입안내용

1) 도시관리계획(용도지역) 변경 결정(안)

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
계	236,873.3	-	236,873.3	100.0	-
제3종일반주거지역	229,106.5	감) 27,410.8	201,695.7	85.1	-
일반상업지역	7,766.8	증) 27,410.8	35,177.6	14.9	-

○ 변경사유 : 대상지 일부를 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 변경하여 컨벤션, 숙박, 업무시설이 복합화된 국제교류단지 조성에 부합하는 용도지역을 부여하고자 함

2) 도시관리계획(용도지구) 변경 결정(안)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	비고
기정	1	미관 지구	중심지 미관지구	만리동 ~ 원효로	36,000	1,500	양측12	청파로, 철패길, 의주로
변경	1	미관 지구	중심지 미관지구	만리동 ~ 원효로	35,390	1,448	양측12	청파로, 철패길, 의주로

○ 변경사유 : 철패길(7차로→9차로), 청파로(7차로→9차로), 의주로(9차로→10차로)의 확장에 따른 대지의 위치변경으로 미관지구 위치조정

3) 도시관리계획(도시계획시설(도로)) 변경 결정(안)

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
신설	중로	2	(1)	15.5 m	집산 도로	493	서울역 광장	만리동 광장	고가 도로	-	· 데크도로 입체결정 · 전구간 입체구역특정 (내용하단명기) (※서울역 고가도로의 폐지는 추후별도추진)

※ 도시계획시설(도로) 입체구역 특정내용

구분	중로 (2-(1))		위 치		입체구역 특정				비 고
	류 별	번호	기 점	종 점	폭	연 장	면 적	높 이	
신설	2	(1)	서울역 광장	만리동 광장	15.5 m	493 m	7,642 m ²	해발 28m~38 m	· 국제회의시설 부문 입체결정 : 925m ²

- 변경사유 : 노후시설(안전성평가 D등급)인 기존 서울역 고가도로를 철거하고, 데크형도로를 신설하여 도시경관수준향상 및 교통체계 개선

4) 도시관리계획(도시계획시설(공원)) 변경 결정(안)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	서소문 공원	근린공원	의주로2 가 16	17,34 0	-	17,34 0	서고116호 (75.07.0 9)	· 지하도로와 중복결정 - 소로2-(1) : 8m - 소로3-(1) : 31m

- 변경사유 : 서소문공원과 국제회의시설의 연계성 강화를 위한 지하도로 신설에 따른 기존 공원시설과 중복결정

3. 입안이유

- 서울역북부 국제회의시설 조성을 통해 국제도시의 관문으로서 서울역사의 위상을 재정립하고 역사·문화 네트워크의 중심성 강화를 위해 추진중에 있으며, 이를 실현하기 위하여 도시관리계획(용도지역·지구, 도시계획시설)을 변경코자 함

4. 도시계획사항

- 용도지역 : 제3종일반주거지역, 일반상업지역
- 용도지구 : 중심지미관지구
- 용산제1종지구단위계획구역, 서울역북부 특별계획구역

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취사항

- 주민의견 청취
 - 일자 및 게재신문 : 2010.9.7 (국민일보, 머니투데이)
 - 공람기간 : 2010. 9. 8 ~ 9. 21
 - 공람장소 : 서울시청 도시관리과, 용산구청 도시계획과, 중구청 도시관리과
 - 의견접수사항 : 의견없음

6. 관련부서 검토의견

부 서	검토의견	조치결과	비고
푸른 도시 정책과	<서울역고가도로 보행접근로 활용 검토> • 퇴계로, 명동에서 서울역북부(컨벤션센터)로 연결되는 서울역고가도로를 뉴욕 하이라인과 같은 보행접근로(그린웨이)로 활용하여 도로로 단절된 동서구간을 보행로로 연결하는 방안 검토	• 현 서울역고가도로는 안전등급D의 노후화된 구조물로 철거가 필요하며, 도심부 동서방향의 교통처리 필요성을 고려하여 서울시 도로계획과에서 고가 철거 및 신설에 대한 시장방침을 받은후 현재 서울시 도시기반시설본부에서 설계진행중인 사항으로 보행로로 변경하는 방안은 어려움	미반영

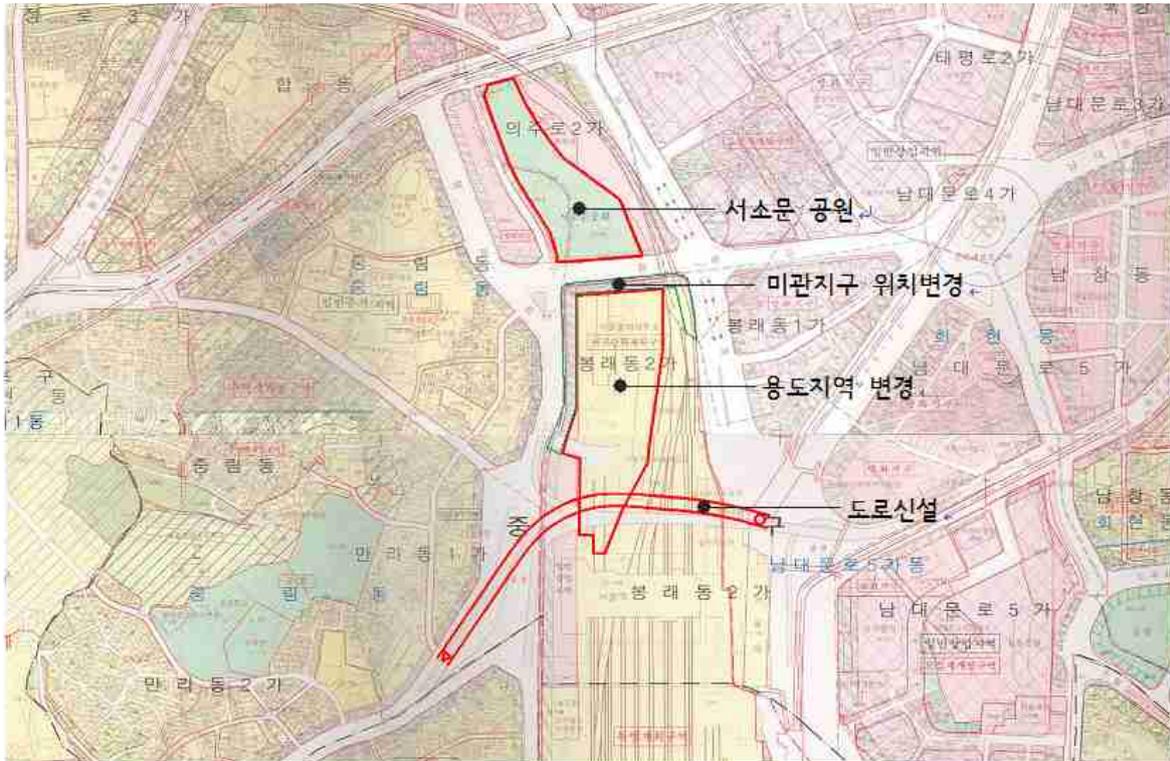
부 서	검토의견	조치결과	비고
푸른 도시 정책과	<p>〈만리동광장 시민광장 조성 및 만리동광장 방향 고가도로 철거〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 서부역앞 교통광장인 만리동광장 (24,150㎡)은 서울 도심에 위치하여 시민공간(광장)으로 활용할 수 있는 얼마남지 않은 공간이므로 시민광장을 조성하는 방안을 검토하고, 추후 열린시민광장 조성대상지(현 롯데마트부지)와 연계하면 서울역 동서간 통합의 성격이 더욱 커질 것으로 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울역고가도로는 철거후 데크도로 설치를 전제로 도시기반시설본부에서 설계중에 있으며 본선 이외 램프는 미설치예정임, 만리동광장지역은 현 계획구역 외부에 위치한 시설로서 동계획에서 변경이 어려우며, 향후 청과로의 교통처리계획 및 롯데마트 철거등과 연계하여 장기적으로 검토되어야 할 사항임 	추후 검토
	<p>〈전면 진입도로 덮개 설치〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 교통대책을 위해 설치되는 전면부 진입도로(4차로)는 친환경 테마파크를 관통하여 소음 및 매연 등 광장이용환경과 경관을 크게 저해할 것으로 예상되므로, 덮개를 씌워 녹지 등 광장으로 활용함으로써 친환경테마파크(광장)의 완결성을 높이는 방안을 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 전면부 데크도로의 덮개설치시 구조물과다로 문화재인 구)서울역사 주변의 경관악화와 개방된 열린광장 조성이 어려울 것으로 판단되며 향후 국가상징거리사업과 연계하여 철거될 가능성을 고려하여 계획된 사항임 	미반영

7. 도시관리계획 환경성 검토결과

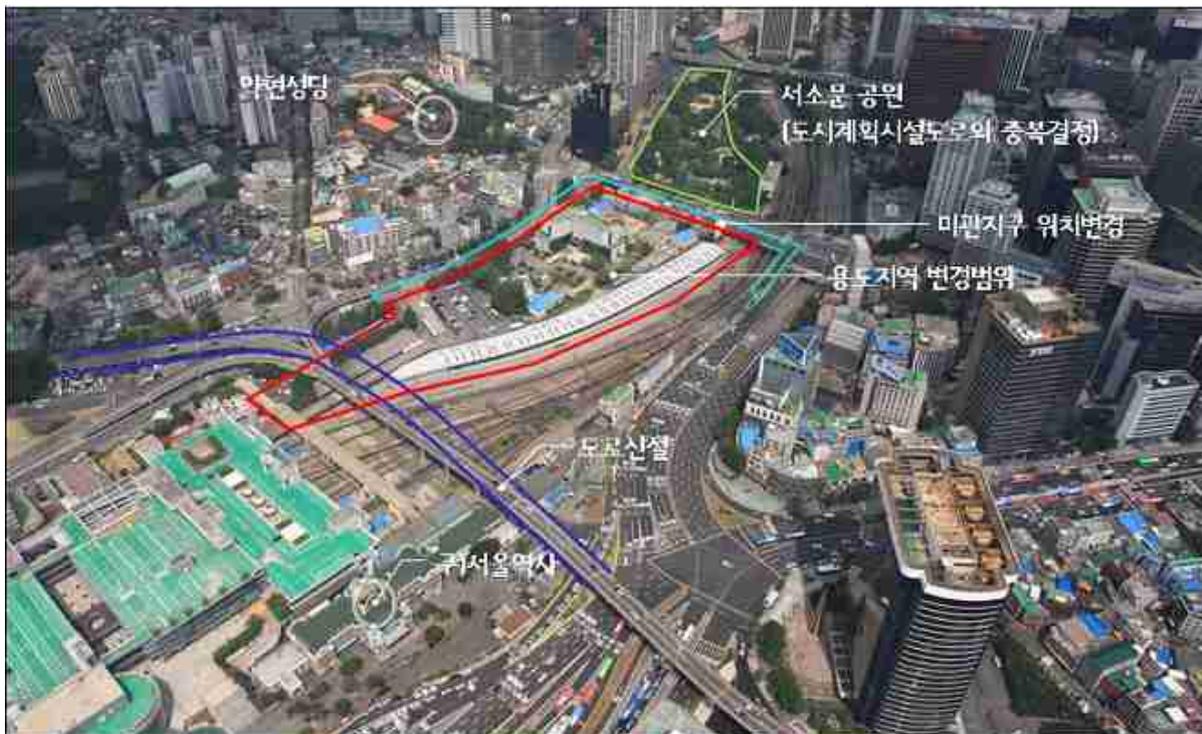
- 도시관리계획(용도지역) 변경사항에 대하여는 특이사항이 없음

붙 임 : 위치도 및 도시관리계획(용도지역·지구, 도시계획시설) 변경결정 도면 1부. 끝.

□ 위치도

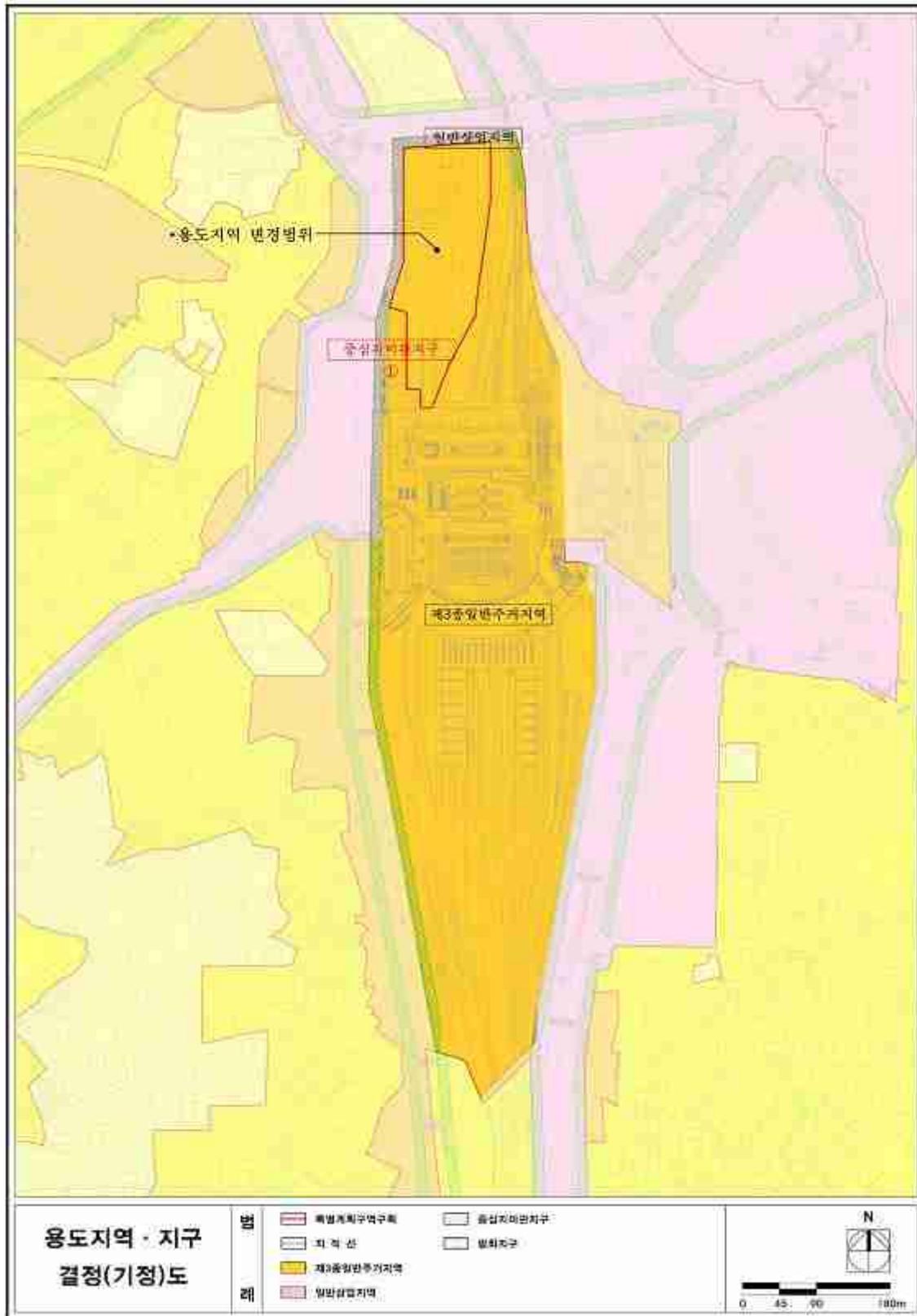


□ 현황사진

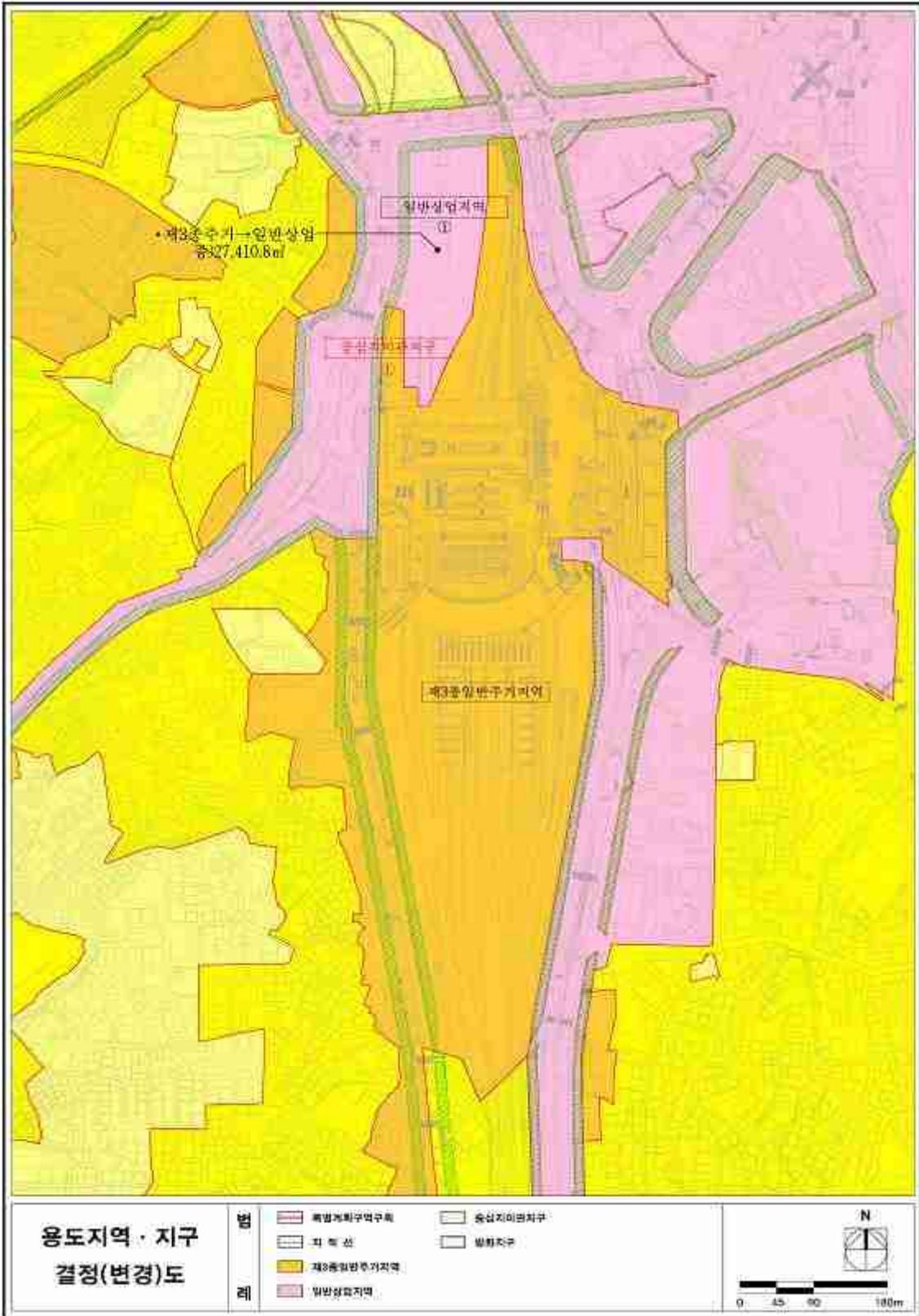


도시관리계획(용도지역·지구) 변경 결정도

[도시관리계획(용도지역·지구) 변경결정]



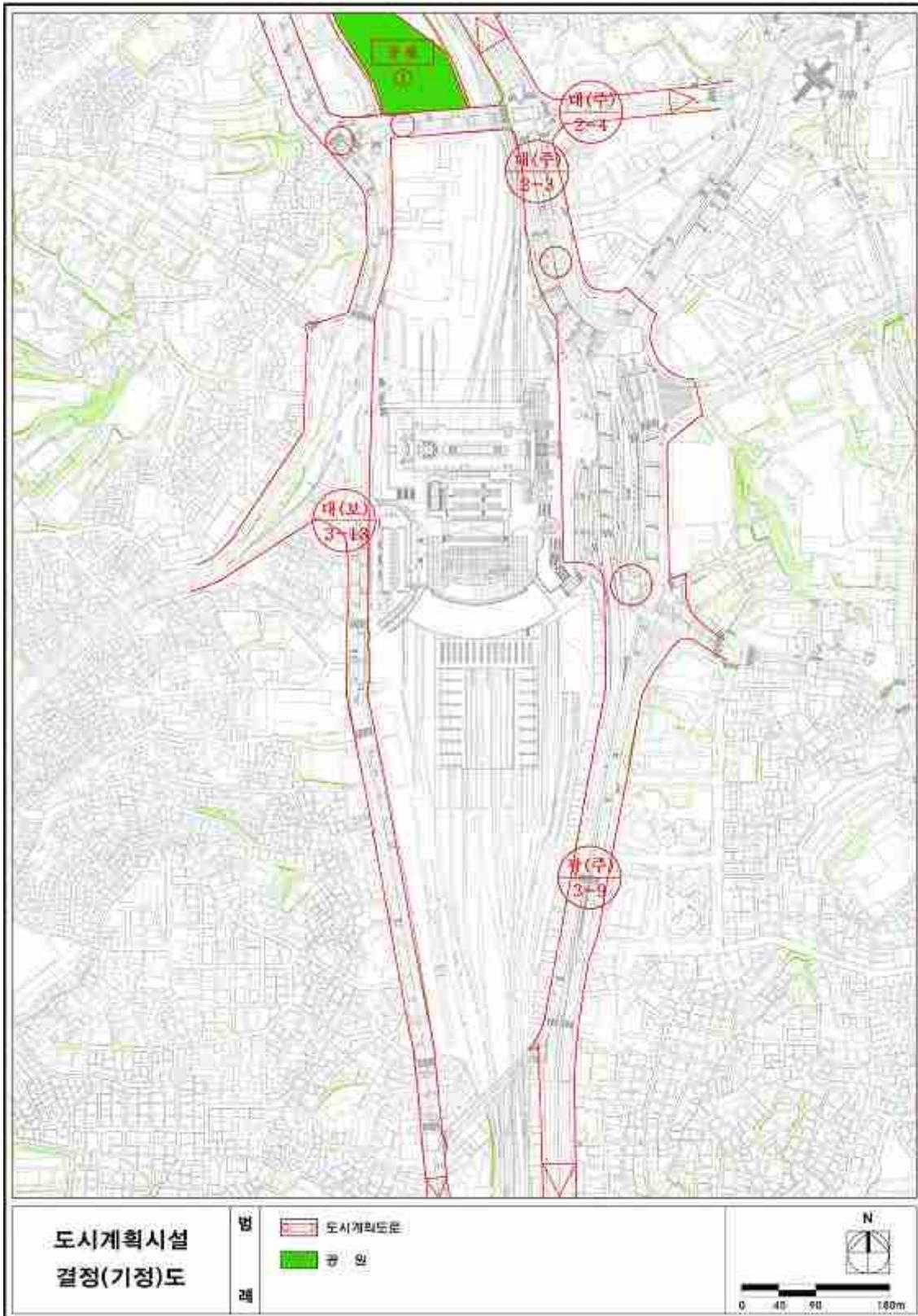
〈 용도지역·지구 결정도(기정) 〉



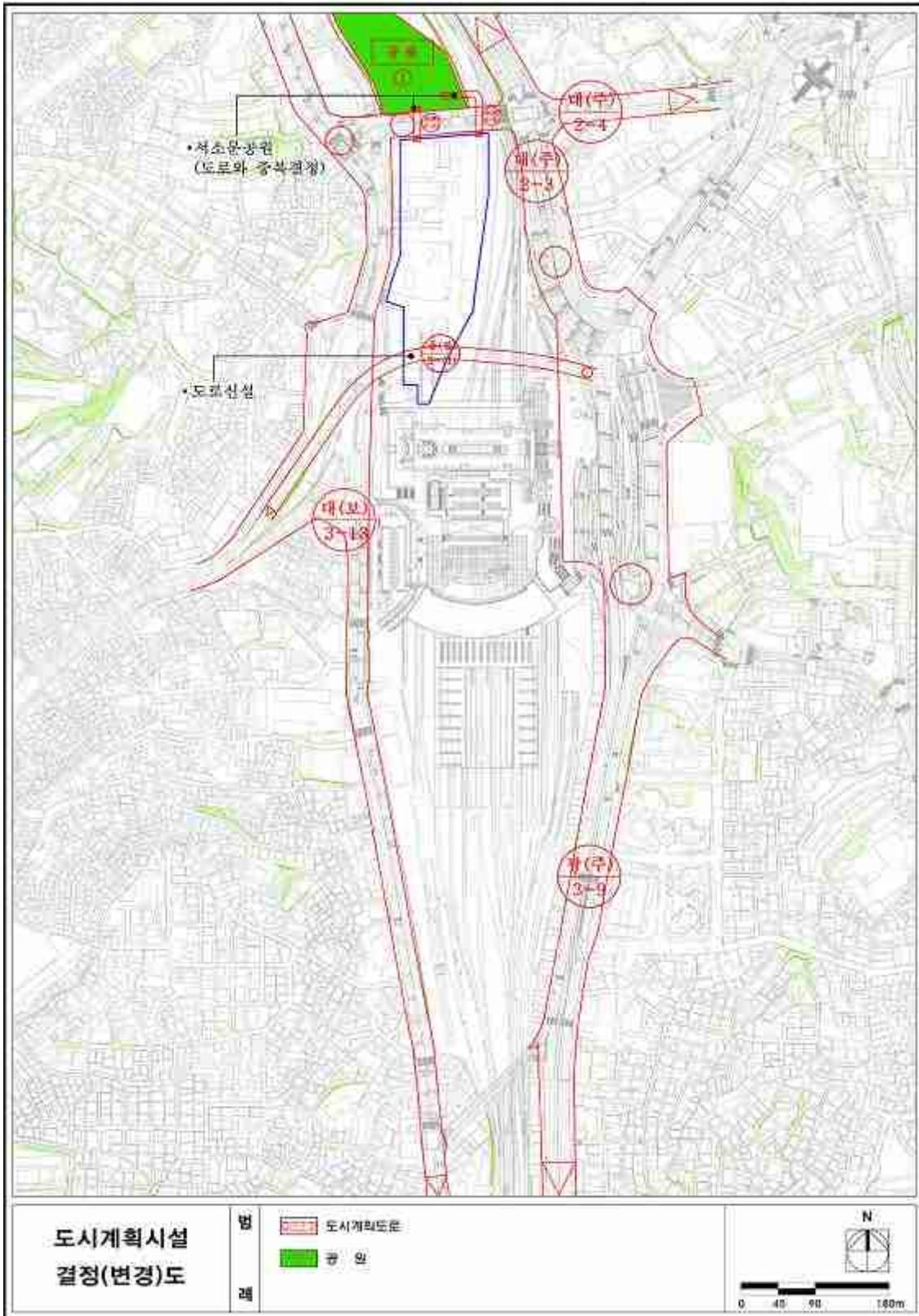
〈 용도지역·지구 결정도(변경) 〉

도시관리계획(도시계획시설) 변경 결정도

[도시계획시설(도로, 공원) 변경결정]



< 도시계획시설(도로,공원) 결정도(기정) >



〈 도시계획시설(도로,공원) 결정도(변경) 〉