

# 2008년 제2회 공동위원회 회의록

- 일 시 : 2008. 4. 18(금) 14:00 ~ 17:55
- 장 소 : 2층 제1세미나실
- 참 석 : 공동위원회 위원 23인 중 15인 참석
- 심의결과 : 총 3건(조건부의결 2, 심의유보 1)

안전 번호	안 건 명	심의결과	비고
2	북구 임동구역 도시환경정비구역 지정(안)	조건부 의 결	

○북구 임동구역 도시환경정비구역 지정(안) ► 조건부의결

〈조건사항〉

- ① 최고층수를 39층 이하로 조정
- ② 구역지정 신청 용적률에서 10%이상 하향조정
- ③ 광주천변 도로경계선에서 20m이상 주동 set-back
- ④ 소위원회를 구성하여 조건사항 이행여부 확인
  - ○○○, ○○○, ○○○, ○○○, ○○○, ○○○ 위원

# 회 의 록

2008. 4 . 18 개회

발 언 자	발 언 내 용
	<b>[북구 임동구역 도시환경정비구역 지정(안)]</b>
○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 다음은, 제2호 안건인 북구 임동구역 도시환경정비사업 정비구역 지정안에 대하여 심의하도록 하겠습니다.</li> <li>· ○○○은 제안 설명하여 주시기 바랍니다.</li> </ul>
○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 북구 임동구역 도시환경정비사업 정비구역 지정(안)에 대한 제안 설명을 드리겠습니다.</li> <li>· 본 건은 금년 2월1일 제1회 본위원회 심의결과 부결된 건으로 부결 사유는 타정비구역과 형평성을 고려한 건축물의 규모(층수, 용적률 등) 조정 및 교통·환경·경관개선 등 전반적인 사업계획 재검토가 필요하다는 지적에 대하여</li> <li>· 당초 심의안인 용적률 477.53%를 388.90%로, 최고층수 55층을 45층으로, 세대수 2,330세대를 1,938세대로 11개동을 9개동으로 상정하였으며</li> <li>· 건축심의에 해당하는 분야는 사업인가 전에 건축위원회 심의 절차를 이행토록 하겠습니다.</li> <li>· 이상과 같이 북구 임동구역에 대한 제안 사항을 간략히 설명드리고, 좀더 상세한 사항은 정비계획수립 관계자로부터 설명토록 하겠으니 양해하여 주시기 바랍니다.</li> </ul>
○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 관계자 이전에 재심의죠? 2번째 심의이니 중요한 거 하고 그 다음에 한참 심의 하다가 의원들 분위기가 이상한 방향으로 나갈 것 같다 해서 대안 내놓지 말고 아예 대안 내놓고 이야기 하세요</li> </ul>
○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ppt 자료설명</li> </ul>
○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 설명이 끝났으면 위원님들께서 본 안건에 대한 심의를 해주시기 바랍니다. 배치도 펴놓고</li> </ul>

발 언 자	발 언 내 용
○○○	<p>○ 지난번 하고 이번 최종계획하고 변경된 것이 여러 가지인데 다시 한 번 정리를 해주시고, 그 다음에 층수를 층수가 높아진 것에 대한 공공적 배려, 공공에 대한 부분들이 있는가에 대하여 다시 한 번 설명을 해주시겠습니까? 어떤 부분들이 층이 높아짐에 따라 어떤 부분을 같다가 공공에 대입을 했는가?</p>
○○○	<p>○ 지난번 1차 안에서 변경된 이번에 상정된 안을 다시 한 번 설명해 보겠습니다. 1차 안을 보겠습니다. 기존에는 55층을 저희가 솔직히 여러 가지 고민을 했습니다. 만은 55개 층을 3개동을 설치할 했었습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 55층과 477.53%의 용적률 자체가 무리수가 있는 걸로 판명이 되었습니다. 그래서 사실은 애초에 주민들은 저희가 용역을 맡기 전부터 55층을 생각하고 있었습니다. 그래서 계획자체도 55층을 저희가 용역을 맡기 전부터 55층을 받을 상태였습니다.</li> <li>· 그래서 그런 상태에서 안 된다고는 했습니다. 만은 고집을 하고 해서 55층을 했고요. 이번에 1차 심의 안을 통과한 다음에 제가 주민들을 모아달라고 했습니다. 그래서 주민들을 모아 놓고 층수와 용적률 저감부분에 대하여 설명을 드렸습니다.</li> <li>· 그래서 설명을 그리고 일부 반대도 있었습니다마는 이것이 필요하다 하여 설득을 하여 45층과 용적률 380%대에 용적률을 하게 되었습니다.</li> <li>· 건물수가 11개 동에서 9개동으로 지었고요, 변화한 안입니다. 주변에 녹지나 이런 것을 일률적으로 설치를 하였고요. 상가 부분이 부분하고 전체 단지계획상에서 보시면 아시겠지만 보행로를 중심으로 남북과 동서 축의 꼬임으로 활성화시켰고요.</li> <li>· 또 한 가지는 애초에 40미터 도로였습니다 마는 양동로 부분에 3m 셋백해서 기존에 이 부분이 안 된 부분입니다만은 40m를 3m 셋백해서 43m 교통부분에 대하여 설득을 하였고요,</li> <li>· 공원이 여러 곳에 나누어 있었는데 될 수 있으면 코너 부분에 해주셨으면 하는 의견이 있어서 소공원을 양동로 코너 부분에 설치를 하였습니다.</li> </ul>

발 언 자	발 언 내 용
○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 그리고 교차로 부분에 설치되었던 주차 진입구에 대하여 문제점을 몇 분이 지적을 하였습니다. 그것으로 인해서 중간부분으로 이동을 하였고, 상가 주차장에 대한 문제가 있었는데 상가 주차장은 별도로 진입하고 나갈 수 있도록, 또 공원 설치에 있어서 주동 간에 소공원 설치하고 중앙부분에 설치되는 그런 문제가 있었습니다.</li> <li>· 그리고 가장 중요한 부분이 통경축 부분이 되겠습니다. 주동을 11개동에서 9개동으로 줄여서, 통경축이 완벽하진 않지만 확보되었고, 바람길 등이 확보되었습니다. 지금 현재 상황에서의 동간 띄어진 거리가 가장 많이 띄어진 부분이 100m 60m 120m 정도입니다. 그리고 이 정도입니다.</li> </ul>
○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 방금 말씀하셨지만 고층으로 올라가면서 방금 100m 120m 하셨는데 앞에 안전 14m? 알겠습니다. 저도 아까 말씀하셨습니다마는 제 생각에 저는 그렇습니다. 도시환경 심의하면서 저는 조금 건축물에 대한 디자인 랜드 마크 적인 기능을 가미했으면 그 부분을 잘 생각하고 있거든요? 여기 봤을 때 물론 위원님들께서도 공감하고 계시겠지만 좀 전에 학동에 43층 해놓은 게 있어요.</li> </ul>
○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최종적으로 나간 것이 계림3구역이 39층이고요 학동 3구역이 35층입니다.</li> </ul>
○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저는 조금 그렇거든요? 임동지역이 무등산하고 상당히 떨어진 것 같은데 광주천하고 접해 있습니다. 그래서 제가 어떤 분야를 고려하냐면, 정말로 도시환경 정비 사업이 랜드 마크적인 좋은 상징적인 건축물이 왔으면, 특히 광주천과 조화를 이룬 이런 정도의 건축물이 들어왔으면 그런 바람입니다. 아까 면적이나 넓게 형성이 되어 있는 것을 봤는데 이런 것을 감안한다면 그런 대로 수용을 할 수 있지 않나</li> </ul>
○○○	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입면도 보여드리겠습니다까?</li> </ul>

발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 전체 입면도, 저게 야간 경관입니까?
○○○	<p>○ 지금 아까 이전에 기부채납률이 비슷해요. 20% 똑같아요. 용적률도 비슷해요. 380% 근데 그것은 엄청 힘들게 보이게 조금 상업지역에 실험적인 시도가 한 단계 일보 된 것 같아요, 그런데 다만 층수가 우리가 한 번도 실험해보지 못한 40층을 넘어서 갖고 왔는데 그래서 평면도나 배치도나 입면 상황이나 주변의 경관과의 조화 어느 정도 퀄리티를 올려놓고 왔기 때문에 지금 심의의원들께서 고민하시고 계신 것 같은데 아까 용적률 계림3구역보다 20% 이상 높은 것에 하여 제어를 했었고, 그런 차이점이 있고요, 질문을 할게요.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 광역계획구역에 관해서 풀어 왔는데, 우리 기본계획에 보면 임동구역이죠? 광주천축과의 고려 이런 부분 이런 부분을 어떻게 했습니까? 배치도를 갖고</li> </ul>
○○○	<p>○ 광주천하교의 연계 관계가 있었습니다. 저희도 그런 부분에 대하여 고민을 많이 하고 있는 상태구요, 물론 애초에 저희가 학동 3, 4구역에서부터 시작한 연결녹지축은 광역적으로 연결하는 차원으로 같이 수립을 하였고요.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 현재 단차 부분 도로 부분과 단차가 나는 부분을 연결하는 부분에 대하여는 여러 가지 고민을 하고 있습니다. 사실 지상부를 연결하는 부분이라든지 지하로 연결해서 홍수가 나면 차단하는 부분이라든지 여러 가지 고민을 하고 있습니다. 그런데 그 부분까지 거기까지 아직 결정은 하지 않았고요. 보행로 부분에 횡단보도 설치 이런 건은 설치…….</li> </ul>
○○○	○ 하여튼 거리를 완충을 많이 해야 연결하는 것이 아니고 많은 개방감을 주고 있기 때문에 고려되었다고 보고요, 깊은 상관은 아닌데 중간상관으로 금남로하고 충장로 하고 상관? 요런 부분? 금남로 제척이 되었지요?

발 언 자	발 언 내 용
○○○	<p>○ 이쪽이 부분인데 금남로입니다. 금남로 인데, 생활가로 생활권 계획상에 생활가로로 명시되어 있습니다. 이번에 변경 고시함으로 인해서 제척이 되어 우리 구역이 아니고요. 최대한으로 저희 구역이 아니지만 1차적으로 가로에 보도를 재정비하는 국도 1호선 부분을 이렇게 만들어 보려고 고민 중에 있습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 그래서 이 부분에 대해서 국도1호선 부분만 했습니다마는 서림로 부분만 생각했습니다마는 이 부분을 저희 단지 외 부분인 금남로 변까지 연장해서 보도를 이렇게 계획하는 보도를 가지고 계절별로 구상을 하는……. 층장로 배치도 보겠습니다. 애초에 저희가 구상을 한 것은 이쪽에 층장로 국도 1호선 부분입니다.</li> <li>· 국도 1호선 부분에 상가를 기본적으로 연도형 상가를 만들어 놨습니다마는 일본의 모자이크 시티 형식으로 연도형 상가를 만들어서 양동이 주변이 있습니다만 보도자체가 보행자 중심으로 이쪽이 일반통행 인데 여기를 보행자 중심으로 만듬으로 인해서 활성화 될 수 있도록 계획하고 있습니다.</li> <li>· 방금 말씀 하신 데로 금남로 부분에 대해서는 계획을 못잡았습니다만 이 보도를 중심으로 동일한 국도1호선 서림로와 동일한 수준 하에서 보도를 적용할 수 있도록 한번 해 보겠습니다.</li> </ul>
○○○	○ 이게 다 45층인가? 아니죠?
○○○	○ 네 죄송합니다. 제가 다시 한 번 설명 드리겠습니다. 30층짜리구요, 42층 한 동 45층 한 동입니다. 이렇게 되어 있습니다.
○○○	○ 45층이 한 동이고 42층이 한 동이면 제가 배치를 조금 자문을 해준다면 45층을 이쪽으로 옮겨가지고 조금 도로 경계선에서 안으로 들어간다면 사선에 문제가 없으면 안으로 옮겨간다면 좋을 것 같고

발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 42층을 인도하고 인동 사선에 문제가 없으면 이쪽으로 넣어서 인동거리에 문제가 없기 때문에 도로경계선에서 보행자들에게 위화감을 조금이라도 완화가 될 수 있는 조치가 있었으면, 42층이 한 개고 45층이 하나면 배치가 더 낫지 않겠느냐? 문제가 없습니까?
○○○	○ 네 좋은 의견입니다. 지금 현재 45층인데 동간 거리가 짧고 여긴 42층인데 동간 거리가 넓습니다. 의원님 말씀 하신 데로 지금 현재 사실은 사선제안이나 법적인 문제는 없습니다. 천변로에 붙어 있는 동을 밀어서 가능하다면 층수를 바꿔서 배치를 해보겠습니다. 그건 가능합니다.
○○○	○ 임동 자체가 천변 옆에 광주시에서 수립한 경관계획에 중첩되는 지역은 없었습니까?
○○○	○ 지금 현재 광주 천 부분에 대한 경관계획에 저촉되어 있는 부분은 여기가 아닌 상무지구 극락강 있는 쪽까지 경관계획에 저촉을 받고요 이쪽은 경관계획에 저촉을 받지 않습니다.
○○○	○ 이쪽은 걸리지 않았다. 그럼 여기 44페이지에 보면 발표자료 그때 저희들이 심의 유보가 되었던 것이 상업지역 계획용적률 270%하자 이게 지금 바뀌진 계획안 이지 않습니까? 제가 지금 정확하게 잘 몰라서 그러는데 개발가능 용적률을 270%부터 시작해서 357.70%를 넣고요. 주거 외 시설용도로 10%를 적용을 할 때 이것도 마찬가지로 10%를 용적률을 더했잖아요? 이게 산식이 맞는지 모르겠는데?
○○○	○ 저희가 기초를 했던 것은 계림3구역을 산정을 하면서 심의를 하시면서 이 내용으로
○○○	○ 3구역의 경우는 그 때 상가를 10% 포함을 했을 때 동일하게 현재 개발 가능 용적률 10%를 더해 졌습니까?

발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 네 더 해졌고요 기부 채납률이 14~15%정도입니다.
○○○	○ 상식적으로 안 맞는 것 같아? 그거 해서 용적률의 개념이지 별도로 플러스 할 건 아니지 않다는 말이지
○○○	○ 이 밑에 있는 것은 389%는 설계되어 있는 계획 용적률이지?
○○○	○ 지금 현재 결론적으로 계림3구역으로 보시는 한 가지가 기부 채납률입니다. 공공시설 확보 부지 면적입니다. 그 때 당시계림 3구역은 14~15% 이구요 저희는 20%이구요 그 부분에 의해서 사실은 저희가 390%가 나오고 그래서 이번에 380%입니다.
○○○	○ 아니 19%의 기부채납이 이것에 영향을 준 것이 아니라 상가 10%를 포함을 해서…….
○○○	○ 이것마저도 계림 3구역 동일하게 했습니다.
○○○	○ 이걸 좀 이상한데 이게 만약 상업지역의 용지를 30%올린다면 100%받는다든지 아닌가? 10% 적용을 했을 때 10% 그대로 가는 거고 인센티브를 또 받는거 자체가
○○○	○ 인센티브를 받았는데
○○○	○ 설정을 할 때에 그렇게 통과를 해서 만약 계림3구역이 죄송합니다. 다른 구역을 계속 이야기하기 그렇습니다만은 계림3구역 자체가
○○○	○ 심의 할 때 계림3구역이 기준이 되어 벌써 저렇게 나오잖아 용적률 계림 3구역 어려움 점이 그런 점이 있으니까 자칫 잘못 했을 경우 괜찮아 그렇게 할 수 밖에 없으니까



발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 그 수식에 의해서 결과가 나왔다는 거죠?
○○○	○ 어려움이 있다고 저희들이 용적률이 맞는지 행정한테 맞기기 어려움이 있나봐요 사실 저걸 나온 건 만 가지고 해야 하는데 계산식을 안 되거든요 질의에 관한 것 만 해야 하는데 저것 까지 하다 보니까 맞는지 틀린지 그런 것도 있고
○○○	○ 저는 그 값이 개발가능용적률 산정할 때 270%할 때 이게 아니라 기본이 달라져야 하는 건데 그것을 가져간다는 소리는 땅 전체를 갖고 간다는 소리잖아 90% 공동 주택을 한다고 했으면 90만 갖고 가야지 100을 갖고 간다는 거지 · 당시에 그때 우리가 270% 계획용적률이 논의가 되었을 때 상가 비율 등이 같이 적용을 한다고 규정이 있는지 우리가 어떻게 규정을 했는지 · 270%에 10%만 했지
○○○	○ 제가 봐도 270%에 10%만 가져가야 한다고
○○○	○ 어떻습니까? 논쟁이 이렇게 답이 안 나올 것 같습니다. 그럼 이게 행정으로.
○○○	○ 270%라는 것이 주거 면적에 겨냥해서 그렇기 때문에 10%를 최소 상업지역 비율로 10%비율로 용적률을 상안을 한 것 같은데 저것은 저거대로 논의가 있어야 할 것 같습니다.
○○○	○ 다른 의견 없으면 일단 나가 주시죠. · 이번 건의 처리방향은 어떻게 할 까요
○○○	○ 이번 건은 건축물 디자인이나, 배치 등을 보면 계림1구역과는 달리 많이 향상된 계획안으로 몇가지 조건을 부여하여 의결함이 좋을 것 같습니다.

발 언 자	발 언 내 용
○○○	○ 그림 계림3구역과 비교하여 최고층수를 39층이하로 하고, 용적률을 10% 하락하면 되겠습니다.
○○○	○ 광주천변우로 도로경계에서 20m이상 이격을 두어, 건물을 배치하는 조건이 필요합니다.
○○○	○ ○○○에게 조건 수용을 물어봐야 하므로 ○○○를 입장토록 하십시오
○○○	○ 금번 계획안은 현조건에서 최선을 다한 계획안임을 고려하여 주십시오.
○○○	○ ○○○에서는 최고층수 39층이하, 용적율 10%이하, 천변도로 이격거리를 20m이상으로 하는 조건을 수용하겠습니까?
○○○	○ 여러가지를 고려한 최선의 계획안이나, 위원회에서 요구하신다면 수용하겠습니다.
○○○	○ 그림 최고층수 39층이하, 용적율 10%이하, 천변도로 이격거리 20m이상으로 하는 조건과 조건이행 확인을 소위원회를 구성하여 이행여부를 확인토록 하는 조건으로 심의의결토록 하겠습니다.