

등록번호	도심재생과-6141
등록일자	2016.5.26.
결재일자	2016.5.26.
공개구분	비공개(5)

주무관	지역개발팀장	도심재생과장	도시관리국장	부구청장
협조	주무관	주무관		

2016년 제3차 중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고



도시관리국
도심재생과

2016년 제3차

중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고

I 개요

- 일 시 : 2016. 05. 23.(월) 14:00 ~ 15:00
- 장 소 : 본관 지상3층 기획상황실
- 참 석 자 : 도시·건축 25명중 13명 참석

II 심의내용 및 결과

- 심의결과 : 총 4건 중 원안가결 2건, 조건부가결 1건, 의견제시 1건

안 건	안 건 명	심의(자문)결과
제1안	서울역-서대문1,2(복측) 도시환경정비구역 내 건축행위 완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 의주로1가 29-3 외 2필지 - 건축행위 : 증축	원안가결 - 권장 : 입면디자인 및 건축 재료에 대한 재검토
제2안	서울역-서대문1,2(복측) 도시환경정비구역 내 건축행위 완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 의주로1가 17-1 외 7필지 - 건축행위 : 신축	원안가결 - 권장 : 입면디자인 및 건축 재료에 대한 재검토
제3안	최고고도지구 내 높이완화 및 경관자문 - 대지위치 : 신당동 426-4 외 2필지 - 건축행위 : 신축	조건부가결 - 착공전 민원발생 예방을 위해 인접지와 사전협의 이행할 것
제4안	지구단위계획 수립 예정지 자체검토 방안 자문	의견제시 - 구역결정 및 지형도면 고시 될 때 까지 건축법에 따른 건축허가 이행

붙 임 1. 회의록 1부. 끝

회 의 록

○ ○ ○ : 안녕하십니까? 지역개발팀장 임경일 입니다. 성원보고에 앞서 위원장님이신 황치영 부구청장님의 인사말씀이 있겠습니다.

○ ○ ○ : 안녕하십니까? 부구청장 황치영입니다.
화창한 날씨만큼이나 야외활동하기 좋은 계절입니다.
힘든 일상에서 벗어나 짙은 초록의 싱그러움이 묻어나는 자연을 만끽하고, 삶의 여유를 찾는 여행을 떠나보시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 그럼 성원보고 하겠습니다. 위원 25분 중 13분이 참석하시어 2016년 제3차 도시·건축공동위원회가 성원되었음을 보고 드립니다. 다음은 지난 2016년 제2차 도시·건축공동위원회 심의결과를 보고 드리겠습니다. 심의안건은 4건으로 보고안건 1건, 원안가결 1건, 조건부가결 2건으로 의결하였습니다. 2016년 제3차 도시·건축공동위원회는 심의안건 3건 자문안건 1건이며, 위원장님의 개회선언이 있겠습니다.

○ ○ ○ : 그럼, 성원이 되었으므로 2016년 제3차 중구 도시·건축공동위원회를 시작하겠습니다.

(의사봉 3타)

○ ○ ○ : 제1안, 제2안은 서울역-서대문1,2(북측) 도시환경정비구역 내 건축행위 완화 및 경관자문 건으로, 동일 정비사업 지구 내 동일 소유자가 신청한 사항이므로 두 건을 합쳐 발표하도록 하겠습니다.
안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 안건에 대해서 설명하겠습니다.

제1,2안건 : 서울역-서대문1,2(북측) 도시환경정비구역 내 건축행위완화 심의 및 경관자문

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 방화지구 내 창호부분에 드랜처를 계획하지 않으셨는데 창호계획은 어떻게 하셨나요?

○ ○ ○ : 방화지구 내 기준에 따라 인접대지경계선, 도로중심선으로부터 1층에 있어서 3m 이내에 있는 외벽의 창호는 방화유리 고정창으로 계획하였습니다.

○ ○ ○ : 외·내부벽체 재료와 단열재는 어떤 재료로 계획하였는지?

○ ○ ○ : 외부와 내부 벽체 모두 칼라골강판을 사용하고 단열재는 불연재료인 두께 120mm 글라스울판넬을 사용하도록 계획하였습니다.

○ ○ ○ : 제1안에서 증축되는 건축물을 철골구조로 한 이유가 있나요?

○ ○ ○ : 시공의 용이성과 공기단축을 위해서 철골구조로 계획하였습니다.

○ ○ ○ : 제1안 별동으로 증축하는 건축물에 사무실 용도로 사용함에도 불구하고 화장실이 설치되어 있지 않은데 사무실 근무자가 불편하지 않을까요?

- ○ ○ : 기존건축물은 현재 KT&G 지사에서 사용하고 있으며 사무실 공간부족으로 증축을 요청하였으나 별도의 화장실은 필요로 하지 않아서 계획하지 않았습니다.
- ○ ○ : 계획상에서 불필요하더라도 사용하다보면 화장실이 없어 불편함을 감수해야 할 수 있습니다. 건축주에게 화장실 설치에 대해서 제안해 보시는 것이 좋을 듯합니다.
- ○ ○ : 네, 건축주에게 제안해 보도록 하겠습니다.
- ○ ○ : 제1안, 제2안 대상지는 도로를 사이에 두고 인접해 있는 건가요?
- ○ ○ : 네, 현재 제1안과 제2안 사이에는 3m도로가 있으며 이번 신축 및 증축을 통해 4m폭원을 확보하고 도로주변에 띠 녹지를 조성하여 통행 시 안정감을 줄 수 있도록 계획하였습니다.
- ○ ○ : 전체적으로 건축물의 재료 및 디자인이 가설건축물처럼 계획되어 있어 도심 미관을 저해할 우려가 있습니다.
- ○ ○ : 미관에 지장이 없도록 건축재료와 디자인을 향상시키도록 하겠습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 건축허가 시 건축물의 재료 및 디자인을 향상시키는 것을 권장사항으로 "원안가결" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제3안은 최고고도지구 내 높이완화 및 경관자문 사항입니다.
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제3안건 : 최고고도지구 내 높이완화 및 경관자문

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 당해 건축물은 문화재 한양도성 및 주변 경관과 어울리지 않는 외관으로 계획된 것 같은데 어떻게 생각하십니까?
- ○ ○ : 자동차 브랜드의 차별화된 이미지를 부각시키고 전체적으로 자동차가 가장 돋보일 수 있는 심플한 디자인의 전시장 외관을 계획하였습니다. 또한 풍부한 옥상 조경을 통해 건축물의 경관 개선과 친환경적 측면을 고려하였으며, 옥상을 주민들에게 개방하여 휴게 공간으로 활용하고자 합니다.
- ○ ○ : 옥상조경 이용률을 높일 수 있는 방법으로 옥상까지 엘리베이터 설치, 또는 전시장을 통과하지 않고 옥상으로 접근할 수 있는 별도의 출입구 계획이 가능한가요?
- ○ ○ : 최고고도지구에서 높이 3m이내의 계단탑 및 엘리베이터

탑은 건축물 높이 산정에서 제외하고 있어, 엘리베이터는 4층까지 운행하고 4층에서 옥상까지는 계단을 이용하도록 계획하였으며, 전시장을 통과하지 않고 엘리베이터를 탈 수 있는 출입구를 설치하여 옥상의 접근성을 높일 수 있게 보완하겠습니다.

- ○ ○ : 인접대지의 원불교 건물 및 상징물이 신축 건축물로 인해 대로변(동호로)에서 가려져 종교집단 민원이 예상되므로 대처 방안을 검토하는 것이 좋을 것 같습니다.
- ○ ○ : 아직 원불교 측과 면담을 가지진 못했습니다. 향후 협의를 통해 원만히 진행될 수 있도록 노력하겠습니다.
- ○ ○ : 원불교와 이격거리 확인과 대로변에서 종교 상징물의 시인성 확보 방안에 대한 검토가 더 필요할 것 같습니다.
- ○ ○ : 네, 신축 건축물과 인접한 원불교와의 관계에 대해 좀 더 자세히 검토하겠습니다.
- ○ ○ : 혹시 한양도성(서울성곽)에서 브랜드를 형상화한 옥상녹화 부분이 보이나요?
- ○ ○ : 한양도성(서울성곽) 둘레길에서 전면의 기존 건축물들로 가려져 옥상 부분이 내려다 보이지 않습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 착공전 인접지 소유자와 사전협의를 이행하는 것으로 "조건부가결" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제4안은 지구단위계획 수립 예정지 자체검토 방안에 대한

자문사항입니다
안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 도심재생과장님께서 설명하겠습니다.

제4안건 : 지구단위계획 수립 예정지 자체검토 방안 자문

- ○ ○ : ~ 자문안건 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 건축 실무자 입장에서 건축계획 수립시 법령 테두리에서 설계를 하는데, 세부계획이 없는 행정계획(서울시 의견)을 반영한다는 것은 건축계획 자체가 불가하다고 생각됩니다. 가령 서울시에 협의를 하여 건축법에 없는 규제내용으로 회신이 되었을 때 이 규제에 대한 해결책을 찾을 수 없을 것이고, 이를 따른 경우 건축주 협의한 사항에 대한 신뢰를 저버려야하는 경우가 다반사 일 것입니다. 또한, 법정계획화 되어 있지 않은 상황에서 서울시 협의의견을 무조건적으로 반영하라는 것은 정부에서 추진 중인 규제개혁 방향과도 상당히 대치된다고 생각합니다. 꼭 규제가 필요하면 그 상응하는 법적이 조치가 선행되어야할 것 같습니다.
- ○ ○ : 지금 진행 중인 구역 면적이 상당히 큰 것 같습니다. 역사도 심기본계획이 상위 계획으로 된다면 지금 현재보다 상당한 규제가 될 것 같은데요, 결정고시 이후 토지주 입장에서는 피해보는 상황이 될 것 같습니다. 그런데 결정고시도 안된 상황에서 협의를 통하여 허가내용을 규제하는 것이 가능한가요?

- ○ ○ : 역사도심기본계획은 행정계획으로서 상급기관이 요청 경우에 구에서는 부득이하게 반영해야겠지만, 민간에서는 행정계획이 의무사항이 아니라고 생각합니다.
- ○ ○ : 행정계획을 반영하는 것을 고수한다면, 건축인허가때마다 관공서와 민간이 대립할 수 밖에 없을 것이고 이는 행정소송으로 번질 것입니다. 이는 무수한 행정력의 낭비로까지 이루어질 것입니다.
- ○ ○ : 맞는 말씀입니다. 만약 건축주가 소송을 제기한다면 근거 없는 반려 사유로 인해서 건축주가 승소할 것입니다. 또한 관련 법규상 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 고시 전까지는 법적인 효력이 없기 때문에 허가권자가 상급기관의 행정계획을 무조건적으로 반영한다는 것은 재량권 남용이라고 생각됩니다.
- ○ ○ : 역사도심기본계획의 위상과 성격은 무엇인가요?
- ○ ○ : 본 기본계획은 2030 서울 도시기본계획에서 정하는 한양도성지역의 관리를 위한 기본계획의 성격을 가지며, 추후 도심권역 생활권계획에 대한 수립 및 계획결정이 되기까지 권역생활권계획의 부분으로서, 한양도성지역에 대한 생활권계획의 위상과 역할을 수행하는 정책계획으로 비법정 계획입니다.
- ○ ○ : 다른 위원님들도 저와 같은 생각이라 판단됩니다. 역사도심기본계획은 관련계획과 후속계획의 수립에서 방향을 제시하는 역할만 수행하는 기본 틀일 뿐입니다.
- ○ ○ : 저도 같은 생각입니다. 역사도심기본계획의 내용이 반영된 구체적 도시관리계획이 결정 고시되기 전부터 적용시켜

추진하는 것은 많은 한계와 문제점들이 있다고 봅니다.

- ○ ○ : 역사도심기본계획을 무조건적으로 따른다는 것은 분명히 문제가 있습니다. 중구청 입장에서 역사도심기본계획의 반영여부를 가지고 재량권 남용이라는 것에 자유롭지 못할 것입니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 여러 위원님들이 의견제시한 내용을 반영하여 지구단위계획 구역지정, 계획결정 및 지형도면 고시 이전까지는 건축법에 따른 건축허가절차를 이행하는 것으로 정리하도록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네 동의합니다.
- ○ ○ : 이것으로 2016년 제3차 중구 도시건축공동위원회를 마치겠습니다. 장시간 심의해주신 위원님들께 감사드립니다. 수고하셨습니다.

(의사봉 3타)