

등록번호	도심재생과-2373
등록일자	2016.2.25.
결재일자	2016.2.26.
공개구분	비공개(5)

주무관	지역개발팀장	도심재생과장	도시관리국장	부구청장
협조				

2016년 제1차 중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고



도시관리국
도심재생과

2016년 제1차

중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고

I 개요

- 일 시 : 2016. 02. 19(금) 14:00 ~ 15:00
- 장 소 : 본관 3층 기획상황실
- 참 석 자 : 도시·건축 25명중 15명 참석

II 심의내용 및 결과

- 심의결과 : 총 5건 중 원안가결 5건

안 건	안 건 명	심의(자문)결과
제1안	무교·다동 도시환경정비구역 내 건축행위완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 다동 137번지 - 건축행위 : 신축	원안가결
제2안	무교·다동 도시환경정비구역 내 건축행위완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 다동 122-1, 123-8번지 - 건축행위 : 신축	원안가결
제3안	세운재정비촉진지구 내 건축행위완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 인현동1가 52-2번지 외 1필지 - 건축행위 : 신축	원안가결
제4안	DDP주변 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화심의 - 대지위치 : 광희동2가 73번지 외 7필지 - 건축행위 / 지구단위계획 완화 : 증축 / 용적률, 건축한계선, 고층부벽면한계선	원안가결
제5안	명동 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화심의 및 적용의완화 - 대지위치 : 저동1가 28-3번지 외 1필지 - 건축행위 / 지구단위계획 완화 : 리모델링 / 건폐율, 건축한계선 - 적용의완화 : 건축법 제46조(미관지구 후퇴선)	원안가결 (입면계획권고 및 공동개발지정 변경 수정가결)

붙 임 1. 회의록 1부. 끝.

회 의 록

- ○ ○ : 안녕하십니까? 지역개발팀장 임경일 입니다. 성원보고에 앞서 위원장님이신 황치영 부구청장님의 인사말씀이 있겠습니다.
- ○ ○ : 안녕하십니까? 부구청장 황치영입니다. 2월의 겨울의 마지막을 장식하는 달이면서, 봄을 기다리는 셀렘이 가득한 달입니다. 겨울의 끝자락에서 쌀쌀한 날씨가 다가오는 봄을 시샘하듯이 마지막 추위가 기승을 부리고 있네요. 간절기 건강 유의하시기 바랍니다.
- ○ ○ : 그럼 성원보고 하겠습니다. 위원 25분 중 15분이 참석하시어 2016년 제1차 도시·건축공동위원회가 성원되었음을 보고 드립니다. 다음은 지난 2015년 제9차 도시·건축공동위원회 심의결과를 보고 드리겠습니다. 심의안건은 5건으로 원안가결 5건으로 의결하였습니다. 2016년 제1차 도시·건축공동위원회 심의안건은 총 5건이며, 위원장님의 개회선언이 있겠습니다.
- ○ ○ : 그럼, 성원이 되었으므로 2016년 제1차 중구 도시·건축공동위원회를 시작하겠습니다.

(의사봉 3타)

- ○ ○ : 제1안은 무교·다동 도시환경정비구역 내 다동 137번지 신축에 따른 행위완화 심의 및 경관자문입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제1안건 : 무교·다동 도시환경정비구역 내 건축행위완화 심의 및 경관자문

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 도시환경정비사업구역이죠? 현재 추진 현황이 어떻게 되나요?
- ○ ○ : 본 대상지는 무교·다동 도시환경정비사업구역 제16지구에 속해 있는 필지로 해당지구에서 진행되는 정비사업이 없으며, 지구내 건축물인 삼덕빌딩도 리모델링 공사중에 있습니다.
- ○ ○ : 삼덕빌딩이 리모델링 중인가요?
- ○ ○ : 네. 작년에 건축행위완화 심의를 통해서 행위허가를 받아 리모델링 중이며, 제16지구 내 토지비율이 가장 큰 필지인 걸로 알고 있습니다.
- ○ ○ : 그럼 당분간 정비사업이 진행되기 어렵겠군요.
- ○ ○ : 건축물내 주차장 설치계획은 없나요? 도로 폭원이 좁아 보이는데 현황이 어떻게요?
- ○ ○ : 대상지는 폭 약2m, 연장 35m미만의 막다른 현황 도로에 접하고 있으며, 추후 인접지 개발 여건을 감안하여 부족한 도로 폭원에 대해서는 폭원이 4m가 확보되도록 후퇴하여 도로로 제공하려고 합니다. 주차는 차량 진출입이 어렵다고 판단되어 주차가 필요없는 건축물로 계획하였습니다.

○ ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네. 동의합니다.

○ ○ ○ : 제2안은 무교·다동 도시환경정비구역 내 다동 122-1외1 필지 신축에 따른 행위완화 심의 및 경관자문사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제2안건 : 무교·다동 도시환경정비구역 내 건축행위완화 심의 및 경관자문

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 주차장 1대가 계획되어 있는데 차량진입은 가능한가요?

○ ○ ○ : 네, 상지 진입도로는 지적상으로는 1m 정도이나 현황은 도로의 최소폭원이 2.6m로 기 조성되어 있으며 주차장법 시행규칙 제11조에 따른 부설주차장 설치가능 차로 너비 2.5m 이상을 충족하고 있습니다.

○ ○ ○ : 기준은 만족하지만 통행의 원활함을 위해서 비용납부를 통한 주차장설치 면제에 대하여 고려해 보시는 것은 어떠

신가요?

○ ○ ○ : 네, 비용납부를 통한 주차장설치를 검토한바 약1억원의 비용이 소요되며 건축주는 비용을 납부할 수 있는 경제적 여유가 없어 비용납부를 통한 주차장설치는 어렵다는 의견이었습니다.

○ ○ ○ : 건축물의 용도는 어떻게 되나요?

○ ○ ○ : 해당 건축물은 근린생활시설 음식점으로 인근에 위치한 음식점 별관으로 사용될 예정입니다.

○ ○ ○ : 실질적인 주차장 설치 가능여부는 허가 시 검토하여 주시기 바라며, 설계자는 건축주에게 다시 한번 비용납부를 통한 주차장설치를 권장해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 전면에 있는 8m 도시계획도로에 해당대지가 걸쳐있는데 도시계획도로 조성을 고려하지 않고 건축을 허용해도 되는지요?

○ ○ ○ : 도시환경 정비사업은 사업시행 시 기반시설을 부담하여 조성토록 되어 있으며 전면 8m 도시계획도로 역시 정비사업 시행 시 조성될 부분입니다. 본 건은 정비사업 내 장기 미시행지구 규제완화에 대한 사항으로 사업시행 시에는 철거하겠다는 공증각서의 제출을 받아 사업 전까지만 유지하는 건축물입니다.

○ ○ ○ : 그렇다면 미시행 지구 완화는 미시행된 사업대상 획지뿐만 아니라 사업 미시행으로 조성되지 않은 기반시설 부분까지 포함하여 미시행지구로 판단해야 겠군요.

○ ○ ○ : 네, 그렇습니다.

참고적으로 말씀드리면 현재 서울시에서는 정비사업계획을 재정비하고 있으며, 대상지가 위치한 무교·다동 정비구역은 개별적인 건축이 가능한 소단위 정비사업 방식으로 계획되고 있습니다.

○ ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네. 동의합니다.

○ ○ ○ : 제3안은 세운 재정비촉진지구 내 인현동1가 52-2번지 외 1필지 신축에 따른 행위완화 심의 및 경관자문 사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제3안건 : 세운 재정비촉진지구 내 건축행위완화 심의 및 경관자문

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 혹시 계단쪽 단면도는 별도로 없나요?

○ ○ ○ : 계단 단면도는 따로 준비하지 않았습니다.

○ ○ ○ : 그럼 여기 2층 평면도를 보면 계단 앞쪽에 문이 열리게 계획이 되어있는데요, 문이 바로 앞에 있어 불편하기도 하고 위험하기도 합니다.

○ ○ ○ : 1층 평면도를 보시면 안쪽에 제조업소의 용도로 계획이 되어 있는데요, 용도상 일정부분 층간 높이가 필요하여 1층 층고부분 때문에 계단계획이 이렇게 되었습니다.

○ ○ ○ : 저도 그런 특별한 사정이 있는지 확인차 질문드린것이구

요 제가 보았을때는 계단을 한두단 정도만 조정하여 계획하면 좋을듯 합니다. 문이 갑자기 열렸을 때 위험하거든요.

○ ○ ○ : 그 부분은 위원님의 말씀대로 한번 검토하여 보세요.

○ ○ ○ : 네, 그 부분에 대하여는 제가 다시 한번 검토하여 보겠습니다.

○ ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네. 동의합니다.

○ ○ ○ : 제4안은 DDP 주변 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화 심의입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제4안건 : DDP 주변 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화 심의

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 국가지정문화재 광희문로 인해서 사용승인 당시 양각 적용하였다고 하셨는데, 지금은 규정이 어떻게 되죠? 관련부서와 협의된 사항인가요?

○ ○ ○ : 심의신청시 관련부서를 협의한 사항이며, 대상지는 사적

제10호 서울성곽(광희문)주변 현상변경허용기준 제5구역에 해당하며, 제5구역내에서는 서울시 도시계획조례 등 관련법률에 따라 처리하도록 규정하고 있습니다. 따라서 지구단위계획상 최고높이 기준을 적용하는 것입니다.

- ○ ○ : 그럼 문화재보호법에 저촉되지 않는다는 말씀이네요.
- ○ ○ : 기존건축물을 증축하고자 지구단위계획에 대해서 완화 신청하셨는데, 이에 대해서 설명 부탁드립니다.
- ○ ○ : 지구단위계획 민간부분시행지침 제45조에 따르면 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존건축물을 증축하는 경우, 기존건축물의 50%이내로서 500㎡이내인 경우에는 구 도시건축공동위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하고 있습니다.
- ○ ○ : 증축부분이 건축한계선, 고층부벽면한계선에 저촉되는데, 가능한 부분인가요?
- ○ ○ : 네, 동위원회에서 결정이 가능한 사항이며, 설계자로 가장 많이 고민한 부분입니다. 지구단위계획 결정이전에 사용승인되어 기존건축물이 지구단위계획에 많지 않는 부분이 많이 있습니다. 그래서 증축하는 부분은 지구단위계획에 맞추고자 했으나, 외부형태에 관한 사항 중에 계단 형태는 불허하고 있어, 입면을 조화롭게 하고자 동일높이에서 동일재료로 계획하여 입면의 변화를 최소화 했습니다.
- ○ ○ : 네, 입면은 기존건축물과 조화롭게 계획하려고, 현재 지구단위계획의 건축선 준수는 불합리해 보이네요. 사실 저촉되는 부분이 1m미만으로 그 실효성에 대해서도 의문이 들기도 합니다.

○ ○ ○ : 지구단위계획 결정 이전 사용승인된 건축물인 경우에는 현행 지구단위계획도 중요한 요소이지만, 증축시 기존건축물을 우선 고려 해줘야 한다고 생각합니다. 법령의 취지상 기존건축물의 완화여부를 결정하는 것도 이런 의미가 아닌가 생각합니다.

○ ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네. 동의합니다.

○ ○ ○ : 제5안은 명동 지구단위계획구역 내 저동1가 28-3번지 리모델링에 따른 기존건축물 완화 심의 및 적용의 완화 사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제5안건 : 명동 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화 심의 및 적용의 완화

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 배치도 좀 잠깐 볼수 있을까요? 지금 증축계획으로 잡혀있는 부분이 증축허가후 공사를 하겠다는 말입니까, 아니면 이미 증축이 되어있다는 말입니까?

○ ○ ○ : 그 부분은 이미 증축이 되어있는 부분으로 이미 15년이

경과하였습니다.

- ○ ○ : 그러면 15년전에 이미 증축이 되었던 것이고 이부분을 이번에 추진허가를 받는다는 말씀이시죠?
- ○ ○ : 네, 그 부분을 이번에 기존 건물 내진보강하는 리모델링으로 증축추진허가 신청하려는 사항입니다.
- ○ ○ : 그러면 이번 증축행위를 통해서 실제로 공사가 되는 부분은 전혀 없는거네요? 내부공사만 있는거구요.
- ○ ○ : 네, 내부 용도변경공사하고 외장 대수선공사만 있습니다.
- ○ ○ : 지금 이 위치가 명동성당에 접하면서 삼일로 변에 있지 않습니까?
- ○ ○ : 네 그렇습니다.
- ○ ○ : 외관은 손 안대나요?
- ○ ○ : 외관 대수선 있습니다.
- ○ ○ : 이 건물의 위치를 보면 명동성당과 바로 접해있고 중요한 위치에 있잖아요. 외관을 좀더 신경쓰면 좋겠는데요.
- ○ ○ : 이건물이 이미 8m이상의 축대위에 올라와있어 굉장히 높은곳에 위치하고 있는데요, 그래서 보이는 부분만 개선했습니다.
- ○ ○ : 지금 현재의 건물입면이 보면 적벽돌 마감으로 되어있는데 현재 명동성당과도 상당히 조화를 이루고 있는 상태이니, 옥탑에 징크로 교체하고 노후화된 창호만 교체하고 하는 것이 훨씬 바람직해 보이는데요?
- ○ ○ : 안그래도 위원님 말씀처럼 건물주와 호텔영업자와 기존 건물의 입면을 그대로 사용하는것에 대한 다툼이 있었습니다.
- ○ ○ : 실제로 뉴욕 등의 호텔들을 보면 창호등의 교체로만 기존 입면과 조화를 이루어 멋있는 외관을 유지하는 사례가 있습니다.
- ○ ○ : 위원님들의 의견이 있으니 다시 한번 상의하여 해보세요.
- ○ ○ : 법적인 사항에 대하여 문의를 드리겠는데요 2,3층 평면도를 보시면 기존에 교육연구시설이었다가 관광호텔로 변경이 되는데요 계단폭이 좁은 계단인데 이게 현행법상 문제가 없나요?

- ○ ○ : 그 부분은 관련기관과 사전 협의를 하였는데 복도폭을 맞추면 가능한 것으로 협의되었습니다.
- ○ ○ : 그러면 나머지 부분은 기존건축물로서 가능하다는 얘기네요.
- ○ ○ : 네 그렇습니다.
- ○ ○ : 잠깐 지구단위계획도를 살펴보도록 하겠습니다. 이 부분이 명동성당특별계획구역이구요, 이 계획이 2014년도 결정이 되었는데 우리구에서 한가지 실수가 있었습니다. 2014년도 지구단위계획변경을 할 때 토지소유를 정확히 파악을 하지 못하여 여기 저동1가 28-1이라는 작은 필지가 있는데요, 이땅이 서울대교구의 소유로 되어있습니다. 이번 완화심의 제출한 부지가 이필지를 포함하여 3개의 필지가 공동개발로 되어있는데요, 이것은 현재 불가능한 계획으로 되어있습니다. 따라서 이필지는 명동대성당 특별계획구역에 포함시키고 남은 두 개의 필지에는 하나의 건물이 있으므로 남은 두 개의 필지 공동개발로 하는 것으로 본위원회에서 수정가결하여 주셨으면 합니다.
- ○ ○ : 건축주의 신청없이 직권으로 결정이 가능한 내용인가요?
- ○ ○ : 경미한 변경사항이며, 정정사항으로 보아야 할 부분으로 문제가 없다고 사료됩니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 “원안가결” 토록하며, 입면은 명동성당과 조화를 크게 해치지 않는 선에서 계획할수 있도록 권고하는 선에서 가결하고, 위 경미한 변경사항에 대해서 수정가결토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네 동의합니다.
- ○ ○ : 이것으로 2016년 제1차 중구 도시건축공동위원회를 마치겠습니다. 장시간 심의해주신 위원님들께 감사드립니다. 수고하셨습니다.

(의사봉 3타)