

등록번호	도심재생과-5045
등록일자	2016.4.28.
결재일자	2016.4.28.
공개구분	비공개

주무관	지역개발팀장	도심재생과장	도시관리국장	부구청장
법				
조				

## 2016년 제2차 중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고



도시관리국  
도심재생과

### 2016년 제2차 중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고

#### I 기 요

- 일 시 : 2016. 04. 22(금) 10:00 ~ 12:00
- 장 소 : 본관 지하1층 합동상황실
- 참 석 자 : 도시·건축 25명중 14명 참석

#### II 심의내용 및 결과

- 심의결과 : 총 3건 중 원안가결 1건, 조건부가결 2건

안 건	안 건 명	심의(자문)결과
보고 안건	도시환경정비구역 및 세운재정비촉진지구 미시행지 구내 건축규제 완화변경	-
제1안	세운재정비촉진지구 내 건축행위완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 인현동1가 31, 31-17번지 - 건축행위 : 증축, 대수선	원안가결
제2안	세운재정비촉진지구 내 건축행위완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 산림동 136-1번지 - 건축행위 : 신축	조건부가결 - 외관디자인 변경할 것 - 화장실 위치 조정할 것 - 2층 기둥 위치를 고려해 칸막이벽 조정할 것
제3안	무교·다동 도시환경정비구역 제19지구(완료지구)내 공개공지 변경 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 다동 10번지 - 건축행위 : 대수선 등	조건부가결 - 외부공간의 접근성 개선 - 루버 설치 위치는 외벽에서 1m 이내로 조정 검토 - 건축허가전 구조계획에 대해서 서면 자문 이행

붙 임 1. 회의록 1부. 끝.

## 회 의 록

- ○ ○ : 안녕하십니까? 지역개발팀장 임경일 입니다. 성원보고에 앞서 위원장님이신 황치영 부구청장님의 인사말씀이 있겠습니다.
- ○ ○ : 안녕하십니까? 부구청장 황치영입니다.  
향긋한 봄꽃과 푸르름이 묻어나는 4월입니다.  
바쁜 일상에도 봄날의 아름다움을 즐길 수 있는 여유를 가져 보시기 바라며, 활짝 웃는 일이 많은 행복한 봄날을 보내시기 바랍니다.
- ○ ○ : 그럼 성원보고 하겠습니다. 위원 25분 중 14분이 참석하시어 2016년 제2차 도시·건축공동위원회가 성원되었음을 보고 드립니다. 다음은 지난 2016년 제1차 도시·건축공동위원회 심의결과를 보고 드리겠습니다. 심의안건은 5건으로 원안가결 5건으로 의결하였습니다. 2016년 제1차 도시·건축공동위원회는 보고안건 1건, 심의안건 3건이며, 위원장님의 개회선언이 있겠습니다.
- ○ ○ : 그럼, 성원이 되었으므로 2016년 제2차 중구 도시·건축공동위원회를 시작하겠습니다.  

(의사봉 3타)
- ○ ○ : 보고안건은 도시환경정비구역 및 세운 재정비촉진지구 미시행지구내 건축규제 완화 변경 사항입니다.  
보고안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 보고안건에 대해서 설명하겠습니다.

### 보고안건 : 도시환경정비구역 및 세운재정비촉진지구 미시행지구내 건축규제 완화변경

- ○ ○ : ~ 보고안건 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 미시행지구내 건축규제 완화 사항은 2015.2.24.일부터 변경 적용하고 있으며, 위원님들께서 좋은 의견을 주시면 검토하여 수렴할 예정입니다.
- ○ ○ : 건축규제 범위를 변경한 사유가 어떻게 됩니까?
- ○ ○ : 정비구역 내 사업이 장기간 시행되지 않다보니, 건축물의 노후도가 급증하게 되었습니다. 이로인해 화재, 구조 등의 안전사고에 취약하게 되었고, 도심의 기능도 쇠퇴하게 되었습니다. 이런 상황을 해소하고자 시행하게 되었으며, 금번 변경 건은 주민들의 의견을 최대한 반영하여 도심이 활성화 되도록 하기 위함입니다.
- ○ ○ : 도심 활성화를 위한 좋은 정책임을 틀림없어 보이지만, 시행자 입장에서 정비사업 진행시 걸림돌이 될 수 있어 보입니다. 어느 쪽에 치우지 않고 운영하는 것이 참 중요할 것 같네요.
- ○ ○ : 네. 맞습니다. 그런 차원에서 정비사업 시행시 철거한다는 공중각서를 징구하고 있으며, 철거가 용이한 구조로 행위 허가하고 있습니다.

- ○ ○ : 다양한 정책을 통해 도심 기능 회복에 노력하시는 중구청 공무원들에게 박수를 보내고 싶습니다. 주민 요구를 항상 주의깊게 들어 지속적으로 정책에 반영하였으면 합니다.
- ○ ○ : 위원님들의 좋은 말씀 감사드립니다. 앞으로 도심 활성화를 최선을 다하도록 하겠습니다. 그럼 심의를 시작하겠습니다.
- ○ ○ : 제1안은 세운재정비촉진지구 내 인현동1가 31번지 증축 및 대수선에 따른 행위완화 심의 및 경관자문입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

**제1안건 : 세운재정비촉진지구 내 건축행위완화 심의 및 경관 자문**

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 부속화장실 통행 시 인접대지를 통과하게 되어있나요 ?
- ○ ○ : 교회와 부속화장실 사이 세장한 인접대지(인현동1가 31-15)는 국유지(10.6m)로 매입을 검토하였으나, 정비구역안의 국·공유 재산은 정비사업외의 목적으로 매각하거나 양도할 수 없어, 중구(가로환경과)에 사용료를 내고 사용하고 있습니다.
- ○ ○ : 전면도로 폭원과 주차계획은 어떻죠? 주일 교회 불법주차 문제는 없나요?
- ○ ○ : 전면도로는 폭원이 최소 5m이상이며, 주차제한구역으로 주차장 1대로 계획하였습니다. 부득이한 경우를 제외하고는 교인들이 대중교통을 이용하도록 하고 있습니다.
- ○ ○ : 지하층을 설치할 경우 지반에 대한 검토가 필요한 것으로 판단되는데 어떻게 계획하였나요?
- ○ ○ : 지하층은 엘리베이터 피티층 설치를 위해 1.5m정도 굴토할 계획이고 지반 부동침하에 따른 균열을 방지하기 위해서 기존건축물과 엘리베이터 신설 부분이 구조적 분리가 될 수 있도록 각각 기둥을 설치하였습니다.
- ○ ○ : 굴토한 지반은 다짐을 철저히 하시기 바라며, 굴착으로 인한 기존건물의 균열등의 안전사고를 방지하기 위해서 공사시 주위를 기울이시기 바랍니다.
- ○ ○ : 전면을 제외한 나머지 입면에 대해 마감 계획은 어떻게 되나요?
- ○ ○ : 전면부는 석재 및 도장 마감하고 나머지 입면은 미관 개선을 위해서 전체 도장 마감할 계획입니다.
- ○ ○ : 부속 화장실 출입문을 조정하여 건축선 침범되지 않게 하시기 바랍니다.
- ○ ○ : 엘리베이터 및 계단앞 공간이 좁아 홀 역할을 못하고 있고, 피난방향을 고려한 출입문 방향 정리가 필요합니다.
- ○ ○ : 피난동선을 고려하여 계획하도록 하겠습니다.

- ○ ○ : 세운재정비촉진지구 6-1-8구역 내 우리구에서 추진 중인 “충무공 이순신 탄생지 기념공간 조성계획” 사업시행에 지장이 없는 최소한 범위에서 건축(증축 및 대수선) 규제 완화 여부 및 적용 범위를 결정할 필요가 있습니다. 사업 시행과 건축규제 완화가 서로 상충되지 않나요?
- ○ ○ : 이순신 기념공간은 사업시행자가 기부채납할 경우 조성이 가능하며, 현재 사업이 진행되지 않고 있습니다.  
또한, 사용승인을 받은 후 15년 이상 경과된 해당 건축물은 화장실, 승강기 설치 등 건축물의 기능을 유지하기 위하여 증축 및 대수선하는 것으로서 사업시행 전까지 도시활력이 유지되도록 수요에 따른 변화와 발전 유도 측면에서 건축 규제 완화할 수 있을 것입니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제2안은 세운재정비촉진지구 내 산림동 136-1번지 신축에 따른 행위완화 심의 및 경관자문사항입니다.  
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

**제2안건 : 세운재정비촉진지구 내 건축행위완화 심의 및 경관자문**

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 대상지는 세운재정비촉진지구에서 어디에 위치해 있나요?
- ○ ○ : 세운재정비촉진지구 제5구역, 세운상가로부터 5m 폭원으로 계획된 녹지축에 위치하고 있습니다.
- ○ ○ : 해당 구역은 사업시행 계획이 없나요?
- ○ ○ : 네, 없습니다.
- ○ ○ : 현황에는 전면도로에 노상주차장 구획이 되어 있는데 부설주차장 계획시 전면도로를 이용하도록 계획한 것은 문제가 있지 않나요?
- ○ ○ : 부설주차장 설치 시 진출입구 앞 노상주차장 구획 폐지에 대해서 주차관리과 및 시설관리공단과 사전협의 완료하였습니다.
- ○ ○ : 현황사진에는 신청한 계획과 동일해 보이는 건축물이 이미 존재하는 것 같은데 신축이 맞나요?
- ○ ○ : 네, 현재 가설건축물이 설치되어 있으며 기존 가설건축물이 인접대지를 침범한 부분 등을 일부 철거하여 위반사항을 시정하고 세운재정비촉진지구 내 미시행지구 건축규제 완화 방안에 따라 구조 등을 개선하여 신축으로 전환하는 사항입니다.
- ○ ○ : 그래서인지 건축물 외관이 가설건축물, 공장 같은 느낌을 주네요. 창호의 비율을 조정하여 건축물의 전면부 디자인을 고려하시기 바랍니다.

- ○ ○ : 이미지 전환을 위해서 외장 재료와 색상도 변경할 필요가 있습니다.
- ○ ○ : 네, 의견을 반영하겠습니다.
- ○ ○ : 1층 화장실은 계단실, 2층 화장실은 계단실 반대편에 계획하셨는데 이용자의 편의를 위해서 계단실 쪽으로 이동하시기 바랍니다.
- ○ ○ : 네, 화장실 위치에 대하여 재검토하겠습니다.
- ○ ○ : 2층 기둥이 거실 중간에 위치하고 있는데 공간 활용에 상당한 제약이 있을듯 합니다. 기둥 또는 칸막이벽 위치를 조정하여 적절한 공간계획을 하시길 바랍니다.
- ○ ○ : 네, 기둥 위치를 고려해 칸막이벽을 조정하여 공간 활용도를 높이겠습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 외관디자인 변경, 화장실 위치 조정, 그리고 2층 기둥 위치를 고려해 칸막이벽 조정하는 것으로 "조건부가결"토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제3안은 무교다동 도시환경정비구역 제19지구 내 공개공지 변경심의 및 경관자문 사항입니다  
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

**제3안건 : 무교·다동 도시환경 정비구역 제19지구(안료)내  
공개공지 변경 심의 및 경관자문**

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 서울시 지하수위가 점차 내려가고 있고, 청계천도 인공으로 물길을 조성하고 있는 실정입니다. 그렇다고 한다면, 금번 공사시에 빗물에 대한 처리계획을 하는 것이 바람직하다고 보입니다. 예를 들어 바닥마감재를 투수성재료로 대체하여 토양에 흡수되도록 계획하는 것이 어떤가요?
- ○ ○ : 기존 건축물의 지하층이 설치되어 있어서 투수성 재질로 하여도 효과가 없을 것 같습니다. 다만, 조경 및 자연지반이 있는 곳은 지반에 흡수될 수 있도록 빗물처리를 하겠습니다.
- ○ ○ : 배치도를 보면 전면부에 단차가 있는 것 같은데 단차없이 계획이 가능한가요?
- ○ ○ : 지하구조물로 인해서 단차가 발생하고 있습니다. 그래서 서측으로 경사로를 설치하여 장애인들의 접근성으로 높였습니다.
- ○ ○ : 무단차 계획이 어렵다면 계단을 활용할 수 있는 방안을 검토하는 것이 좋을 것 같습니다. 청계천과 연계하여 휴식공간으로 이용할 수 있게 계단을 앉을 수 있는 재질로 설치하면 좋을 것 같습니다.
- ○ ○ : 외관 루버 계획시 외부 소방활동, 피난 등을 고려하셨나요?

- ○ ○ : 네, 창호 위치 및 피난동선을 고려하여 루버간격을 900mm 이상 계획하였습니다.
- ○ ○ : 입면 디자인을 살펴보면, 북쪽에 설치되어 음영의 변화에 따른 입체적인 느낌이 적고 밋밋해 보입니다. 디자인에 입면을 강조하고 변화를 줄 수 있는 디자인계획이 필요해 보입니다.
- ○ ○ : 디자인의 보완도 필요하지만 구조물 안전성 검토가 우선 되어야 할 것 같습니다. 입체적인 효과를 위해서 2m이상 돌출 계획하였는데 실효성에 의문이 생깁니다. 그리고 유지관리면에서 겨울철 고드를 등의 낙하가 우려되고 정계천 쪽에서 부는 돌풍에 의한 풍압에 대한 검토도 필요합니다.
- ○ ○ : 루버가 2m이상 돌출된다면 정밀하게 구조 검토를 한다고 해도 예측하지 못한 풍압, 노후도 상승에 의한 구조 안정성의 문제점이 발생할 것으로 보입니다.
- ○ ○ : 디자인에 입체적인 느낌을 가미하기 위해서 야간에 조명을 활용하는 방안을 강구하고 있으며, 설치계획이 수립되면 서울시 좋은빛위원회 심의를 득할 예정입니다. 그리고 구조에 대해서는 본건축물 및 루버 구조물에 대해서 구조검토를 각각 실시하였습니다.
- ○ ○ : 구조검토에 의해 설계되었어도 안전하다고 장담할 수 있는 것은 아닙니다. 안전상 위험이 되는 부분이 있다면 사전에 최소화하는 것이 맞고, 돌출길이를 1m 이내로 축소하여 구조적인 안전성을 높일 필요가 있습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 외부공간의 접근성 개선, 루버 설치 위치는 외벽에서 1m 이내로 조정 검토, 건축허가전 구조계획에 대해서 서면

자문 이행하는 것으로 "조건부가결" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

- ○ ○ : 네 동의합니다.
- ○ ○ : 이것으로 2016년 제2차 중구 도시건축공동위원회를 마치겠습니다. 장시간 심의해주신 위원님들께 감사드립니다. 수고하셨습니다.

(의사봉 3타)