

등록번호	도심재생과-7600
등록일자	2016.6.30.
결재일자	2016.6.30.
공개구분	비공개(5)

	주무관	지역개발팀장	도심재생과장	도시관리국장	부구청장
협조	주무관				
	주무관				

2016년 제4차 중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고



도시관리국
도심재생과

2016년 제4차 중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고

I 개요

- 일 시 : 2016. 06. 24.(금) 14:00 ~ 15:30
- 장 소 : 본관 지상3층 기획상황실
- 참 석 자 : 도시·건축 25명중 14명 참석

II 심의내용 및 결과

- 심의결과 : 총 5건 중 조건부가결 3건, 보류 2건

안 건	안 건 명	심의(자문)결과
제1안	명동 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화심의 및 적용의 완화심의 - 대지위치 : 저동1가 20-2번지 - 건축행위 : 리모델링 및 증축	조건부가결 - 노후건축물에 대한 철거 및 대수선 시 구조적 안정성확보 검토 - 계단 및 단열기준 등 건축법에 적합하게 계획할 것
제2안	명동 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화 심의 - 대지위치 : 저동1가 20-6, -7번지 - 건축행위 : 증축	조건부가결 - 계단 및 단열기준 등 건축법에 적합하게 계획할 것
제3안	약수 지구단위계획 (경미한 사항 : 공동개발 일부해제) 변경 심의 - 대지위치 : 신당동 340-131번지 외 4필지 - 건축행위 : 신축	보류 - 공동개발 해제에 대한 당사자 간의 충분한 협의기간을 거칠 것
제4안	무교·다동 도시환경정비구역 내 건축행위완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 다동 128번지 - 건축행위 : 신축	조건부가결 - 부설주차장 설치의무 면제 신청할 것
제5안	양동 도시환경정비구역 제6지구(완로지구) 내 적용의 완화 및 경관자문 - 대지위치 : 남대문로5가 526번지 - 건축행위 : 리모델링	보류 - 시에서 서울역7017프로젝트 마스터플랜 및 고가와 건축물 연결통로 설치계획 설명할 것 - 고가하부 보행환경 개선을 위해 1층 전면 증축 삭제 및 공개공지 위치 재검토

붙임 : 회의록 1부. 끝.

회의록

- ○ ○ : 안녕하십니까? 지역개발팀장 임경일 입니다. 성원보고에 앞서 위원장님이신 황치영 부구청장님의 인사말씀이 있겠습니다.
- ○ ○ : 안녕하십니까? 부구청장 황치영입니다.
본격적인 여름이 시작되는 6월말입니다.
장마가 시작되어 흐린 날씨가지만 여름철 태양과 같이 밝고 활기차게 생활하시길 바랍니다.
- ○ ○ : 그럼 성원보고 하겠습니다. 위원 25분 중 14분이 참석하시어 2016년 제4차 도시건축공동위원회가 성원되었음을 보고 드립니다. 다음은 지난 2016년 제3차 도시건축공동위원회 심의결과를 보고 드리겠습니다. 심의안건은 4건으로 원안가결 2건, 조건부가결 1건, 의견제시 1건으로 의결하였습니다. 2016년 제4차 도시건축공동위원회는 심의안건 5건이며, 위원장님의 개회선언이 있겠습니다.
- ○ ○ : 그럼, 성원이 되었으므로 2016년 제4차 중구 도시건축공동위원회를 시작하겠습니다.

(의사봉 3타)

- ○ ○ : 제1,2안은 명동지구단위계획구역 내 정중1가 20-2번지 증축 및 리모델링에 따른 기존건축물 완화심의 및 적용의 완화심의, 저동1가 20-6외1필지 증축에 따른 기존건축물 완화 심의 사항입니다.
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제1,2안건 : 명동지구단위계획구역 내 기존건축물 완화 심의 및 적용의 완화심의

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 지하층 평면도 보시겠어요? 지하층 평면을 보면 도로경계선으로 나와있잖아요. 이거를 어떻게 하신다는 거죠?
- ○ ○ : 철거를 하는 것으로 계획하고 있습니다.
- ○ ○ : 도로하부 지장물이기 때문에 반드시 철거를 하여야 할 것으로 보입니다.
- ○ ○ : 네 철거하도록 하겠습니다.
- ○ ○ : 건축한계선 3m 후퇴된 것을 완화받으신다는 말씀이죠?
- ○ ○ : 지금 현 상황에서 전면부 철거하여 1.5m정도 후퇴를 하고 나머지 부분은 리모델링을 통하여 건축한계선 완화를 받고자 하는 내용입니다.
- ○ ○ : 철거 등 공사를 할 때 앞쪽 도로가 좁아서 보행인이 불편을 겪을거 같은데요, 이에 대한 대책이 있나요?
- ○ ○ : 네, 부득이 하게 불편이 생길 것으로 생각됩니다. 최대한 대지내로 붙여서 불편을 최소화 하겠습니다.
- ○ ○ : 주차 계획하신 내용을 보면 출입문이 주차라인에 걸리도록 되어있는데 출입 계획이 제대로 이루어 진거 같지 않습니다.

- ○ ○ : 그 부분은 도면을 수정하여 반영하도록 하겠습니다.
- ○ ○ : 1,2안이 소유자가 같은거 같은데 신축으로 공동개발을 유도하는 것이 용적률도 600%까지 가능하니 그게 더 유리하지 않을까요?
- ○ ○ : 맞는 말씀이긴 하나 건축주의 비용적인 문제로 신축으로 진행은 어려울 것 같고, 서울시에 삼일로 참고극장의 역사적인 의미를 살리기 위하여 보전하여 임대를 들어오기를 희망하고있어 부득이 리모델링으로 진행할 수밖에 없을 것 같습니다.
- ○ ○ : 공사계획을 보면 오래된 건물이라 철거 등의 작업을 할 때 안전확보가 큰문제가 될 것 같습니다. 예를 들어 철거시 구조 감리 등 구조 전문가의 충분한 검토가 필요해 보입니다.
- ○ ○ : 안그래도 안전문제를 가장 크게 신경을 쓰고 있습니다. 구조전문가를 별도로 의뢰하여 안전에 문제가 생기지 않도록 계획하겠습니다.
- ○ ○ : 지금 단면도를 보면 단열재도 100mm로 되어있어 현행 기준에 안맞거든요. 계단설치 규정 등 관련 법규정은 허가신청전에 적법하게 계획하셔서 신청하셔야 할 것 같네요.
- ○ ○ : 허가신청시 법규정에 적합하게 반영하도록 하겠습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 건축허가 신청전 50년 이상 된 건축물의 철거 시 안전성 확보 문제와 계단설치 기준 및 단열규정 등 건축법에 적합하게 반영하는 내용으로 "조건부 가결" 토록 하겠습니다.

다. 동의하십니까?

- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제3안은 약수지구단위계획구역 내 신당동 34-131번지 외 4필지 공동개발 일부해제에 대한 지구단위계획 변경 심의 사항입니다.
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제3안건 : 약수지구단위계획(경미한사항:공동개발 일부해제) 변경 심의

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 저는 지역구 의원으로서 해당 안건에 대하여 민원을 접수한 바가 있습니다.
해당 건축물은 현재 노후화가 심각하여 신축이 필요한 상황이나 약수 지구단위계획에서 공동개발로 지정된 6필지 중 1필지인 신당동 345-18번지 소유자가 시세보다 많은 매입금액을 요구하고 있어 원만한 합의에 어려움이 있습니다.
이러한 상황을 고려할 때 자율적인 건축 활성화를 위하여 공동개발을 해제하는 것이 타당할 듯합니다.
- ○ ○ : 지역현황과 주민의견을 고려하신 위원님의 의견은 충분히 이해가 됩니다. 하지만 현재 공동개발로 지정된 6필지 중에 신당동 345-18번지만을 공동개발 해제할 경우 신당동 345-18번지는 단독건축이 불가하다는 것도 고려할 때, 해

당필지 소유자가 시세보다 매입가를 더 요구한다는 것이 공동개발을 해제할 수 있는 근거가 되지는 않을 것입니다.

- ○ ○ : 위원님 말씀에 동의합니다.
지구단위계획에서는 공동개발 미지정시 단독개발이 불가할 정도로 소규모 필지, 건축행위가 불가한 맹지, 대지의 정형화를 위해 필요한 필지 등과 같이 합당한 이유에 따라 공동개발을 지정하고 있습니다.
이러한 공동개발 지정의 취지를 고려해 보면 해당 필지의 공동개발 해제는 지구단위계획 결정 취지에 반한다고 생각됩니다.
- ○ ○ : 재개발에서는 사업 종전, 종후 감정평가에 따라 관리처분하는데 신당동 345-18번지의 매수에 어려움이 계속 된다면 이러한 감정평가 방식을 적용해서 소유자와 협상이 가능할 수도 있지 않을까요?
- ○ ○ : 신당동 345-18번지 소유자가 매입가를 시세의 1.5배로 고수하고 있고, 신청인은 건축물의 노후화로 인해 가급적 빨리 신축을 하고자 하므로 더 이상 협상이 어렵다고 판단하여 공동개발 해제에 대한 심의를 신청하였습니다.
- ○ ○ : 신당동 345-18번지 소유자와 협상기간은 얼마나 되나요?
- ○ ○ : 3개월 정도 됩니다.
- ○ ○ : 공동개발 해제를 논하기에는 협상기간이 다소 부족하다는 생각이 드네요.
- ○ ○ : 신당동 345-18번지가 단독으로 건축 가능한지 여부가 공동개발 해제를 결정하는데 가장 중요한 사항일 듯합니다.

설계자는 신당동 345-18번지에 대해서 단독으로 건축 계획이 가능한지 검토하셨나요?

- ○ ○ : 네, 소규모 필지에서도 건축이 가능하다는 것을 보여주는 협소주택 설계가 가능하다고 판단하였습니다.
- ○ ○ : 설계자 판단에 오류가 있다고 생각됩니다.
현재 신당동 345-18번지는 북측으로 인접대지를 접하고 있어 건축법 제35조에 따른 일조 확보를 위해서 높이 9m 이하 부분을 인접대지경계선으로부터 1.5m 이상 이격하여야 하는데, 해당필지의 최소폭이 3m, 최대폭이 6m인 세장형 필지에서 1.5m를 이격하면 건축 가능 폭원이 1.5~4.5m가 되므로 1층 이상 건축물은 계단실을 고려했을 때 건축계획이 안 될 것이며, 단층으로 계획한다고 하여도 실질적인 거실 사용이 어려울 것으로 보입니다.
- ○ ○ : 실질적으로 신당동 345-18번지 소유자와 협의기간이 짧다고 판단되며, 공동개발 해제시 해당필지가 건축행위가 어려움에 따라 재산권에 큰 영향을 끼치는 사항이므로 이번엔 바로 결정할 것이 아니라 충분한 협의기간을 거치도록 하는 것이 좋겠습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 신청자의 심의신청 내용에 대한 상대방 의견을 조회하고 당사자간 합의를 위한 충분한 기간을 거친 후 재심의할 수 있도록 "보류" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네. 동의합니다.

- ○ ○ : 제4안은 무교·다동도시환경정비구역 내 다동 128번지 신축에 따른 건축행위 완화심의 및 경관자문 사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제4안건 : 무교·다동 도시환경정비구역 내 건축행위 완화 심의 및 경관자문

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 주차장1대가 계획되어 있는데 차량 출입에 지장이 없나요?
- ○ ○ : 네. 전면도로는 도로 폭원 3m이상되어 차량 통행이 가능하나, 먹자골목이라 사람의 통행이 많아 실제 차량이 진입을 거의 하지 않습니다.
- ○ ○ : 주차 법적 기준에 따라 설치했지만 이용하기엔 어려움이 있네요. 주차장 설치 비용을 납부함으로써 주차장을 면제 받는 것은 어떠신가요?
- ○ ○ : 건축주는 주차장법에 따른 주차장을 설치하는 대신 면제 비용을 납부할 의사도 있습니다.
- ○ ○ : 주차장 면제 비용은 산정방법이 어떻게 되나요?
- ○ ○ : 면제 비용은 중구 주차관리조례에 따라 공시지가, 설치면적,

주차대수 등을 반영하여 계산하며 대상지의 경우는 약 1억 원정도이며 1회 납부하며 면제가 가능합니다.

- ○ ○ : 1회 부과로 끝나는 것이 맞나요? 위반건축물의 경우는 매년 부과하는데 형평성에 맞지 않는 것 같네요.
- ○ ○ : 그렇지 않습니다. 위반건축물은 법을 위반한 것에 대한 처분에 해당하는 것이고, 부설주차장 면제비용은 주차장법에 의해서 합법적으로 주차장 면제를 신청하는 것입니다.
- ○ ○ : 네. 주차 면제는 주차장법에 따른 것으로 형평성에 대한 문제는 없을 것 같습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 주차는 부설주차장 면제 신청하는 것으로 "조건부가결"토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제5안은 양동 도시환경정비구역 제6지구 내 남대문로5가 526번지 리모델링에 따른 적용의 완화 및 경관자문 사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제5안건 : 양동 도시환경정비구역 제6지구(완료)내 적용의 완화 및 경관자문

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

- ○ ○ : 공개공지란 건물의 외부공간뿐만 아니라 가로로 걷는 사람의 활동에 영향을 줄 수 있는 건물 저층부의 용도와 건물 전면 부분까지 포함한 개념입니다. 또한 보도와 면해 있어 시민의 보행환경과 활동을 유발하는데 연관성이 높기 때문에 공개공지 특성에 따라 가로 환경의 질이 결정됩니다. 그런데 대우재단빌딩의 경우 전면에 위치해야 할 (공개)공지를 측면에 배치하고 전면을 증축하는 것은 가로 보행환경의 질을 열악하게 만들 것 같은데요? 주변의 건축물들과 같이 측면을 증축하고 대로변 정면을 공개공지로 계획하는 것이 어떨까요?

- ○ ○ : 기존 건축물의 대로변(퇴계로)에 공개공지를 설치하고자 하여도, 미관지구 후퇴선에서 건축물 외벽선까지 폭이 4미터로 최소폭 5미터 이상 기준에 미달되고 필로티높이도 4.8미터로 유효높이 기준 6미터에 미달되어 공개공지 설치기준에 부적합합니다. 그리고 서울시의 서울역 7017 프로젝트 연계사업으로 고가와 건축물의 연결통로를 설치하는 동시에 지상1~3층 전면공간 활용을 위한 증축, 저층부 가로활성화 용도인 근생으로 변경하면서 리모델링하는 사항입니다.

- ○ ○ : 배치도를 보면 공개공지B는 공개공지로서의 효용가치가 없어 보이는데 공개공지 A와 B를 연결하거나 전면에 일부 공개공지 이동이 필요하다 보여지는데요?

- ○ ○ : 공개공지가 지하주차장 진출입구로 둘러싸여 이용자 접근성이 단절되고 차량 동선과 겹쳐 이용자 보행 안전성에도 문제가 있으므로 공개공지 위치의 적정성에 대해 재검토 할 필요가

있습니다.

- ○ ○ : 측면부 대지 레벨 차이가 3미터 정도이고 지하주차장 진출입구로 차단되어 있어 공개공지 간 연결이 어렵습니다. 또한 전면부에 공개공지 1개소 최소면적 기준인 45㎡이상 계획하기 힘든 실정입니다.

- ○ ○ : 건축물 전면부가 북향에 서울역고가 밀이라 기존에도 매우 어둡고 답답한 편인데, 전면부 증축으로 인해 퇴계로변의 보행자 시각에서 개방감 확보가 어려워 가로 보행환경의 질이 더욱 열악해 질 것 같습니다. 고가상부 위주의 계획이라 보이며 고가하부 환경에 대한 배려가 부족한 가로활성화 목적과 배치되는 건축계획이라 생각합니다. 공개공지는 조경, 시설물 등으로 채워진 공간 개념이 아닌 빈 공간으로서도 충분한 의미를 가진다고 생각합니다.

- ○ ○ : 공개공지 확보 기준이 없을 때 사용승인 받아 30년이 경과된 건축물로 리모델링 시 공개공지 확보 규정에 대하여 심의를 통해서 적용의 완화를 받고자 신청한 사항으로 위원님들께서 말씀하신 부분을 보완하여 반영토록 하겠습니다.

- ○ ○ : 가로활성화를 위해서는 건물전면에 근린생활시설을 설치할 수도 있고 공개공지를 설치하여 시민휴게공간 제공하는 방법도 있습니다. 잘 조성된 공개공지는 사람을 모으고 사람이 많아야 장사가 잘되고 건물의 가치 향상과 1층 상가활성화를 유도할 수 있습니다.

- ○ ○ : 현재 1층은 은행인데 근린생활시설로 용도변경하여 많은 사람들이 모일 수 있도록 유도하면서 서울역고가 보행자에게 편의시설을 제공하면서 저층부 가로활성화하고자 한 사항입니다.

- ○ ○ : 해당 건축물은 전면부에 공개공지가 설치되어 가로 개방감 확보가 필요하다고 생각합니다.
- ○ ○ : 서울역고가공원화사업의 모델 격인 뉴욕 하이라인파크의 경우를 보면 도시 건물과 어우러져 다양한 접근 출입구가 여러 곳 있어 고가와 주변 건물과의 연결통로로 건물을 통하지 않고도 외부로 이동할 수 있는 연결통로 상 외부 계단 등을 통해 다양한 보행동선 계획이 조성되어 있습니다. 그런데 지금 계획안의 연결통로를 보면 반드시 건물을 통해서만 연결되는 부분은 보완되어야 할 것입니다.
- ○ ○ : 입면상 전면 증축부분의 파사드 느낌을 주고자 한다면 증축되지 않고도 기존상태에서도 입면개선 효과는 충분히 가능합니다.
- ○ ○ : 투시도가 많이 과장되어 보입니다. 고가상부의 시점에서 바라보는 경관으로 되어있는데, 가로변 보행자 시점에서는 문제점이 많이 발생할 것으로 보입니다. 고가 상부와 하부의 경관 차이가 확연하게 다를 것입니다.
- ○ ○ : 고가와 건축물의 연결통로를 중점적으로 건축 계획한 부분이 있고 도시환경정비계획 변경에 따른 완료지구 서울시 자문 위원회를 통해 자문결과 내용을 보완 반영하였습니다. 현재 대우재단빌딩은 좌측의 메트로타워에 비해 건축물 배치가 후퇴되어 있어 전면부가 증축 되어도 가로변이 답답한 느낌을 주진 않을 것이라 보여집니다.
- ○ ○ : 지금의 서울역고가만으로도 1층에서 그늘이 많이 지는데, 연결통로가 추가적으로 설치되어 그만큼 그늘이 더 늘어난다고 생각해보면 지상에서 전면 개방감을 확보할 필요가 있습니다.
- ○ ○ : 서울시의 서울역7017프로젝트와 연계된 사업인만큼 전체적인 마스터플랜에 대해 사전 이해가 필요할 것 같고 고가와 해당 건축물의 연결통로 부분만 보고 판단하기 어려운 부분이 많은 것으로 보입니다. 먼저 서울시의 총괄적인 계획안을 먼저 설명 받고 세부적인 해당 건물 연결통로 부분을 살펴봐야 하지 않을까 싶습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 보행환경을 위한 1층 증축계획 삭제 및 공개공지 계획 재검토, 서울역 7017 프로젝트 마스터플랜과 주변 건축물과의 연결통로 설치계획(안)에 대한 서울시의 사전 설명 과정을 거친 후 재심의할 수 있도록 "보류" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네 동의합니다.
- ○ ○ : 이것으로 2016년 제4차 중구 도시건축공동위원회를 마치겠습니다. 장시간 심의해주신 위원님들께 감사드립니다. 수고하셨습니다.

(의사봉 3타)