

등록번호	도심재생과-8824
등록일자	2016.7.28.
결재일자	2016.7.28.
공개구분	비공개(5)

주무관	지역개발팀장	도심재생과장	도시관리국장	부구청장
협조	주무관	주무관		

2016년 제5차 중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고



도시관리국
도심재생과

2016년 제5차

중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고

I 개요

- 일 시 : 2016. 07. 22.(금) 14:00 ~ 16:00
- 장 소 : 본관 지상3층 기획상황실
- 참 석 자 : 도시·건축 25명중 14명 참석

II 심의내용 및 결과

- 심의결과 : 총 6건 중 원안가결 4건, 조건부가결 1건, 보류 1건

안 건	안 건 명	심의(자문)결과
제1안	양동 도시환경정비구역 제6지구(완료지구) 내 적용의 완화심의 및 경관자문 - 대지위치 : 남대문로5가 526번지 - 건축행위 : 리모델링(중축, 대수선)	원안가결
제2안	무교·다동 도시환경정비구역 제12지구(완료지구) 내 공개공지 변경 심의 - 대지위치 : 태평로1가 25번지	조건부가결 - 보행자의 안전을 위해 차량진출입로와 보행자 동선을 구분할 수 있도록 방지시설 등 조치계획 수립할 것.
제3안	세운재정비촉진지구 내 적용의 완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 충무로4가 125-3번지 외 4필지 - 건축행위 : 리모델링(대수선)	원안가결
제4안	무교·다동 도시환경정비구역 내 건축행위완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 다동 124-3번지 - 건축행위 : 신축	원안가결
제5안	북창 지구단위계획(경미한 사항 : 획지 변경) 변경 심의 - 대지위치 : 남대문로4가 71-1번지 일원	원안가결
제6안	남대문 도시환경정비구역 내 적용의 완화심의 및 경관자문 - 대지위치 : 남창동 30번지 - 건축행위 : 리모델링(중축, 대수선)	보류 - 입면디자인 재검토 - 구조계획 및 시공방법에 대한 상세계획 도서 제출

붙임 : 회의록 1부. 끝.

회 의 록

- ○ ○ : 안녕하세요? 지역개발팀장 임경일 입니다. 성원보고에 앞서 위원장님이신 황치영 부구청장님의 인사말씀이 있겠습니다.
- ○ ○ : 안녕하세요? 부구청장 황치영입니다. 오늘이 여름 중 가장 덥다고 하는 대서입니다. 무더위에도 불구하고 참석하여 주신 위원님들께 다시 한번 감사드리며, 여름철 건강 유의하시어 활기차게 생활하시길 바랍니다.
- ○ ○ : 그럼 성원보고 하겠습니다. 위원 25분 중 14분이 참석하시어 2016년 제5차 도시·건축공동위원회가 성원되었음을 보고 드립니다. 다음은 지난 2016년 제4차 도시·건축공동위원회 심의결과를 보고 드리겠습니다. 심의안건은 5건으로 조건부가결 3건, 보류 2건으로 의결하였습니다. 2016년 제5차 도시·건축공동위원회는 심의안건 6건이며, 위원장님의 개회선언이 있겠습니다.
- ○ ○ : 그럼, 성원이 되었으므로 2016년 제5차 중구 도시·건축공동위원회를 시작하겠습니다.
(의사봉 3타)
- ○ ○ : 제1안은 양동 도시환경정비구역 내 제6지구 내 공개공지 적용의 완화심의 및 경관자문사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제1안건 : 양동 도시환경정비구역 제6지구(완료지구) 내 적용의 완화심의 및 경관자문

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 지하1층의 주차장 이용은 어떻게 하나요? 사용하지 않는다면 왜 진입이 있나요?
- ○ ○ : 모든 차량 흐름은 지하2층 주차장으로 진입하여 카리프트를 통해 수직 이동하는 방식으로 연결되어 있습니다. 지하1층 주차장 진출입구를 폐쇄하고 지상의 공개공지로 통하는 계단을 신설하였습니다.
- ○ ○ : 주차 대수는 어떻게 되나요?
- ○ ○ : 기존 지하1층에서 지하4층 주차장과 옥외 주차장을 포함해 145대에서 지상의 옥외주차면을 삭제하여 총116대로 계획하였습니다.
- ○ ○ : 가로수 처리는 어떻게 하나요?
- ○ ○ : 아직 방안 마련을 하지 못했습니다.
- ○ ○ : 이식 하는 방향으로 하시기 바랍니다. 연결통로 공사 주체는 누구이며, 향후 관리는 어떻게 이루어지나요?
- ○ ○ : 연결통로는 서울시에서 공사하고 시공비용은 대우재단빌딩에서 부담합니다. 연결통로의 준공 직후 기부채납 및 구분지상권 설정 할 계획입니다.

- ○ ○ : 법적으로 공개공지는 공공의 이용성 측면에서 넓은 도로
변에 설치해야 하고 공개공지 효율성의 근본적인 해결을
위해서는 지하1층과 지하2층의 주차램프를 모두 삭제하고
하나의 통합된 진출입구만 남겨두는 것인 어떻게 생각하
나요? 오히려 퇴계로변의 지하2층 주차장 입구를 폐쇄하고
현재 지하1층 주차장 진출입구를 사용하는 것이 좋지 않을
까요?
- ○ ○ : 현 상황에서 기존 건축물의 구조 계획과 공사비용 및 시
공용이성을 고려할 때 어려움이 있습니다.
- ○ ○ : 조금 더 검토해서 지하2층 주차장 진출입구를 폐쇄(안)을
검토하길 바랍니다.
- ○ ○ : 기존의 주된 지하주차장 진출입구로 출구와 입구가 분리
된 지하2층 주차장 출입구를 폐쇄할 경우, 건축 이용자의
상당한 불편이 생길 것으로 예상됩니다.
- ○ ○ : 기존 건축물의 리모델링이라는 측면에서 봤을 때, 모든
것을 충족하기란 사실상 어려운 현실이고 기존 건축물의
물리적 조건을 고려해 보면 현재 설계자가 제시한 계획
안이 최적이거나 생각합니다.
- ○ ○ : 맞는 말씀입니다. 사용승인을 받은지 28년이 지난 기존의
건축물에 현재의 법령의 기준을 적용하는 것은 어려울
것 같고, 그래서 부득이 리모델링으로 진행하여 적용의
완화를 신청할 수밖에 없었습니다.
- ○ ○ : 대지 동측에 공개공지를 배치했는데 그쪽 방향 보행자가
많은가요?

- ○ ○ : 연결통로가 설치되면 서울역고가에서 대우재단빌딩과 연
결된 힐튼호텔 샛길을 통해 남산공원으로 보행길이 이어
지게 됩니다. 따라서 서울역고가 보행길을 오가는 시민과
관광객들로 많은 보행자가 발생할 것으로 예상되어집니다.
- ○ ○ : 신축과는 달리, 기존 건축물의 지하램프를 폐쇄하여 차량
동선을 변경한다는 것은 상당히 계획적으로나 시공적으로
어려운 부분입니다. 기존의 주차장 진출입 자체를 완전히
바꾸는 것보다 현재 제시한 차량 진출입 동선 변경(안)이
적당한 선이라 보여집니다.
- ○ ○ : 이전 심의 때보다 공개공지 측면에서는 당초 지하램프로
분리, 단절되지 않고 하나로 연결시켜 조성하는 것으로
보완되어 이용성에서 향상된 것으로 보여집니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는
"원안가결" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제2안은 무교다동 도시환경정비구역 제12지구(완료지구)
태평로1가 25번지 공개공지 변경 심의 사항입니다.
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

**제2안건 : 무교다동 도시환경정비구역 제12지구(완료지구) 내
공개공지 변경 심의**

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 폐쇄적인 전면공간을 개방형 광장으로 조성하는 것은 참 좋은 취지인 것 같습니다. 다만, 기존 차량 진출입로와 보행동선이 간섭이 발생하다보니, 위험해보입니다. 차량진출입로와 보행동선에 대한 분리할 필요가 있을 것 같습니다.
- ○ ○ : 보차의 구분에 대해서 검토 중에 있습니다. 다만, 구조적으로 완전 분리하는 경우 광장의 효율성이 감소하는 것이 우려되어, 이동식 플랜트를 이용하여 보차 동선을 구분할 계획입니다.
- ○ ○ : 보행자 안전을 위해서 이동식 플랜트를 설치한다고 하셨는데, 안전성 측면에서 이동식 보다는 고정식이나 구조적 분리를 해야할 것 같습니다.
- ○ ○ : 네. 검토하겠습니다.
- ○ ○ : 주차대수가 48대정도 감소하는 데, 교통영향 분석은 하셨나요?
- ○ ○ : 네, 교통영향에 큰 영향이 없는 것을 판단되며, 교통영향 평가 대상은 아닌 것으로 확인되었습니다.
- ○ ○ : 감소한 주차대수가 법적 기준을 충족하나요?
- ○ ○ : 네. 대상지는 부설주차장 설치제한지역으로 법적 주차대수를 충족하도록 계획하였습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는

차량과 보행 동선을 구분하는 것으로 "조건부 가결" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제3안은 세운재정비촉진지구 내 충무로4가 125-3번지 외 4필지 리모델링에 따른 적용의 완화 심의 및 경관 자문 사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제3안건 : 세운재정비촉진지구 내 적용의 완화 심의 및 경관 자문

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 외관을 정비하는 목적이 어떻게 됩니까?
- ○ ○ : 건축물 노후화 인해서 타일 외장재 박락현상이 발생하고 있어 보행자의 안전을 상당히 위협하고 있어, 안전을 확보하며 건축물 에너지 효율을 향상시키고자 리모델링할 계획입니다.
- ○ ○ : 건축법 적용의 완화 기준에 따라 건축선 완화 요청하셨는데, 사유가 무엇인가요?
- ○ ○ : 네, 1968년도에 적법하게 준공되었으나, 정확한 이유는 모르겠지만 현황 측량 결과, 건축선을 침범하고 있습니다.

○ ○ ○ : 측량 기준, 방법 등의 변화로 인해서 이런 문제가 발생한 것으로 보이는데, 관련규정에서 완화할 수 있다면, 적법하게 준공된 건축물이고, 건축물 외관 정비, 에너지효율 향상시키고자 하는 리모델링에 대해서 인정해야할 것 같습니다.

○ ○ ○ : 측량 기술의 발달로 현재는 허용 오차 범위가 크지 않지만 예전에는 그렇지 않아, 건축선을 침범한 경우가 종종 있습니다. 그런데 적법하게 준공된 건축물을 위법건축물이라고 할 수 없는 것이고, 공공의 위해가 되지 않는 범위에서는 완하는 것이 타당한 것 같습니다.

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

○ ○ ○ : 네. 동의합니다.

○ ○ ○ : 제4안은 무교다동 도시환경정비구역 내 다동 124-3번지 신축에 따른 건축행위 완화심의 및 경관자문 사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제4안건 : 무교다동 도시환경정비구역 내 건축행위 완화심의 및 경관자문

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 지적이 일부 겹친다고 그러셨는데 대상지만 그런가요?

○ ○ ○ : 신축계획시 사전 측량에 본 결과, 측량점이 달라 일부 필지의 지적선이 겹치고 있습니다. 따라서 기존건축물이 철거되면 지적공사 경계복원측량을 통해서 측량점에 따라 각각 측량하여 불리한 조건으로 건축물을 앗힐 계획입니다.

○ ○ ○ : 각 측량점에 따라 경계측량을 해도 건축물이 침범되지 않게 한다는 말씀인가요? 그렇다고 한다면 경계로 인한 분쟁이 없을 것 같습니다.

○ ○ ○ : 네. 설계자 입장에서 경계에 대해서 가장 많이 고민하고, 지적공사와도 사전협의 완료하였습니다.

○ ○ ○ : 정비사업내 행위완화 가능한 범위가 어떻게 되나요?

○ ○ ○ : 정비구역은 지상4층이하, 건폐율 90%이하, 용적률 240% 이하이내에서 위원회에서 결정하도록 되어 있습니다.

○ ○ ○ : 기존건축물이 위반건축물이라고 하셨는데? 추진절차를 통해 진행하시나요?

○ ○ ○ : 아닙니다. 위반건축물의 위반사항을 해소하고자 건물주와 협의하여 전면철거후 신축하는 것으로 계획하였습니다.

○ ○ ○ : 화재, 재난 등에 아주 취약한 지역이고 위반건축물이 다수 있는 것으로 하는데, 건축행위 완화 기준에 따라 해당 지역일대가 빨리 개선되었으면 좋겠네요.

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

○ ○ ○ : 네 동의합니다.

○ ○ ○ : 제5안은 북창 지구단위계획 남대문로4가 71-1번지 일대 획지 계획 변경(경미한 변경) 심의 사항입니다
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제5안건 : 북창 지구단위계획(경미한사항: 획지계획 변경) 변경심의

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 획지계획을 변경하는 이유는 무엇인가요?

○ ○ ○ : 남대문로4가 71-1번지에 위치한 건축물이 인접대지인 남대문로4가 17-23번지를 침범하고 있어 건축물의 현황에 맞게 대지경계를 조정하고자 남대문로4가 71-1번지 소유자가 토지교환을 제안하였고, 이에 대하여 남대문로4가 17-23번지 소유자도 동의함에 따라 획지계획 변경을 신청하게 되었습니다.

○ ○ ○ : 동일 면적의 토지를 교환하는 것으로 보이는데 변경 후 남대문로4가 17-23번지를 포함되어 있는 24획지의 면적이 증가하는 이유는 무엇인가요?

○ ○ ○ : 남대문로4가 17-23번지 외 8필지가 기 공동개발 되어 합필되었으며, 공동개발 완료된 필지 면적 159.5㎡를 포함하여 현재 지적현황에 맞게 획지계획 하였습니다.

○ ○ ○ : 변경되는 획지 면적이 경미한 사항으로 처리할 수 있는 범위인가요?

○ ○ ○ : 네, 금회 신청한 획지계획 변경은 획지면적의 30% 이내 면적변경 사항으로써 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조 및 「서울시 도시계획 조례」 제68조에 따라 중구 도시건축공동위원회에서 결정 가능한 사항입니다.

○ ○ ○ : 가장 어렵다고 할 소유자들의 토지교환 합의가 이루어졌기 때문에 획지계획 변경에 문제될 사항은 특별히 없는 것 같습니다.

○ ○ ○ : 본 건은 건축물 현황 및 개발 현황을 반영하여 획지계획을 변경하는 사항으로 합리적인 관리계획 운영을 위해서도 필요한 변경이네요.

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

○ ○ ○ : 네 동의합니다.

○ ○ ○ : 제6안은 남대문 도시환경정비구역 내 남창동 30번지 리모델링에 따른 적용의 완화 및 경관자문 사항입니다
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제6안건 : 남대문 도시환경정비구역 내 적용의 완화심의 및 경관자문

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 대지면적이 235.7㎡로 대규모 필지가 아님에도 불구하고 배치도를 보면 건축물이 도로에 둘러싸여 있네요. 건축물의 위치에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 네. 해당필지는 남대문시장 내 위치한 건축물로서 남대문 도시환경정비구역 내 위치하고 있으며, 신세계 백화점에서 송례문까지 남대문 시장을 관통하는 도로를 전면 도로로 하여 좌, 우측 도로가 위치하여 필지가 도로를 접하여 도로 중심에 섬처럼 위치하고 있습니다.

○ ○ ○ : 위치적으로 건축물 중요도가 상당할 것으로 보이는데 그에 반해 건축물 입면디자인이 너무 단조롭다고 보이네요.

○ ○ ○ : 입면디자인에 대하여 보완토록 하겠습니다.

○ ○ ○ : 단순히 건축물의 입면 계획뿐만 아니라 남대문시장의 특성을 고려하여 옥외공고물의 설치에 대한 사항 및 방문객들의 인지성을 높이는 외관에 대한 종합적인 검토가 필요할 것입니다.

○ ○ ○ : 건축물의 랜드마크 특성을 살리는 것과 함께 상권 및 가로 활성화를 위해서는 1층 평면계획이 중요할 것입니다. 1층 평면도를 보면 도로에서 직접 출입이 가능하도록 평면이 분할 계획되어 있지 않고 로비를 통해서 진입가능한 단일 공간으로 계획되어 있는데, 건축물을 둘러싸고 있는 도로를 적극 활용할 수 있는 계획이 필요하지 않을까요?

○ ○ ○ : 도면에 표현되지 않았지만 매장 임대료가 완료되면 각 매장이 가로변에 대응하여 배치될 예정이며, 도로에서 매장으로 직접 진입하는 것에 대해서는 적극 반영하도록 하겠습니다.

○ ○ ○ : 1층 평면계획에 대한 시뮬레이션을 통해서 적절한 평면계획 및 상가배치 대안을 마련토록 하시기를 바랍니다.

○ ○ ○ : 네.

○ ○ ○ : 기존 건축물에 대한 리모델링 사항인데 전층에 대한 내진설계 검토가 된 것인가요?

○ ○ ○ : 네. 내진설계에 대하여 반영하여 구조보강 계획을 수립하였습니다.

○ ○ ○ : 건축물의 철거 및 증축 사항에 대하여 구체적으로 설명해 주시겠습니까?

○ ○ ○ : 건축물 전단력 지지를 위하여 Core를 개설하고 기존 대지 경계선을 침범하고 있는 건축물을 철거하며 구조보강 및 건축물 외관을 개선하게 됩니다.

○ ○ ○ : 시공방법에 대해서는 계획된 바가 있습니까?

○ ○ ○ : 네. 우선 건축물 구조보강을 먼저 시행하고 상층부부터 대지경계선을 침범하고 있는 부분을 한 층씩 철거하면서 시공할 계획입니다.

○ ○ ○ : 시공계획에 대해 철저히 검토할 필요가 있으며, 본 계획이 구조적으로 문제가 없는지 의구심이 드네요. 구조 검토

토는 어떻게 진행하셨나요?

- ○ ○ : 사전에 구조안전진단을 실시하였고, 결과에 따라 구조 보강계획을 수립하였으며, 본건축물의 내진성능을 향상시키기 위해서 전단벽 역할을 할수 있는 코어를 신설하도록 하였습니다.
- ○ ○ : 구조계획상 적절한 검토가 되었을지는 몰라도, 시공계획에 면밀히 검토가 필요합니다. 노후건축물에 대해서 일부 철거 코어신설을 한다고 하면, 철거시 기존건축물의 안전이 우선 검토되어야 할 것이며, 철거 방법도 충분히 검토하여야 할 것입니다.
- ○ ○ : 네. 구조 검토결과 안전하다고 판단되었으나, 다시한번 면밀히 검토하겠습니다.
- ○ ○ : 맞습니다. 기존건축물에 대해 리모델링은 몇 번의 시뮬레이션을 통해서 안전성 재고하시기 바랍니다.
- ○ ○ : 네. 충분히 검토하겠습니다.
- ○ ○ : 옥상조경계획을 하셨는데 과연 활용이 가능할까요? 인지에 대한 검토등이 필요한 것 같습니다.
- ○ ○ : 네. 옥상조경은 좀더 보완하도록 하겠습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 입면디자인 재검토하고, 구조계획 및 시공방법에 대해서 상세계획을 수립하여 재심의 하는 것으로 "보류" 토록 하

겠습니다. 동의하십니까?

- ○ ○ : 네 동의합니다.
- ○ ○ : 건의사항이 있습니다. 건축물의 구조에 대한 검토가 특별히 중요하다고 판단되는바 구조분야 위원님의 참석 하에 재심의 할 것을 건의합니다.
- ○ ○ : 네. 재심의를 구조분야 위원의 참석을 전제로 진행토록 하겠습니다.
- ○ ○ : 그럼 이것으로 2016년 제5차 도시건축공동위원회를 마치겠습니다. 장시간 심의해 주신 위원님들께 감사드립니다. 수고하셨습니다.

(의사봉3타)