

등록번호	도심재생과-10646
등록일자	2016.9.9.
결재일자	2016.9.9.
공개구분	비공개

주무관	지역개발팀장	도심재생과장	도시관리국장	부구청장
협조	주무관	주무관		

2016년 제6차 중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고



도시관리국
도심재생과

2016년 제6차

중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고

I 개요

- 일 시 : 2016. 09. 06.(화) 15:00 ~ 17:00
- 장 소 : 본관 지상3층 기획상황실
- 참 석 자 : 도시·건축 25명중 14명 참석
 - 부구청장, 도시관리국장, 건축과장, 강진구 위원, 김재국 위원, 김종근 위원, 백일현 위원, 백재민 위원, 신수성 위원, 이인영 위원, 이정용 위원, 임재평 위원, 장준호 위원, 장현숙 위원

II 심의(자문)내용 및 결과

- 심의(자문)결과 : 총 6건 중 원안가결 4건, 조건부가결 2건

안 건	안 건 명	심의(자문)결과
제1안	명동 관광특구 지구단위계획구역 내 건폐율 완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 총무로2가 63-5번지 - 건축행위 : 신축	원안가결
제2안	명동 관광특구 지구단위계획 변경(건축지정선 폐지) 심의 - 대지위치 : 을지로2가 199-13	원안가결
제3안	「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 명동 관광특구 지구단위계획 변경 결정(안) 자문 - 대지위치 : 명동1가 59-5번지	원안가결
제4안	서소문 도시환경정비구역 내 건축행위 완화심의 - 대지위치 : 서소문동 120-28번지 - 건축행위 : 신축	원안가결
제5안	동대문 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화심의 및 경관자문 - 대지위치 : 신당동 251-57번지 - 건축행위 : 증축	조건부가결 - 착공시 별도의 구조기술사에게 감리를 받을 것
제6안	남대문 도시환경정비구역 내 적용의 완화심의 및 경관자문 - 대지위치 : 남창동 30번지 - 건축행위 : 리모델링(증축, 대수선)	조건부가결 - 도시건축공동위원회 위원의 입면에 대한 서면 자문 및 착공시 별도의 구조기술사에게 감리를 받을 것

붙임 : 회의록 1부. 끝.

회 의 록

제1안건 : 명동 관광특구 지구단위계획구역 내 건폐율 완화 심의 및 경관자문

- ○ ○ : 안녕하십니까? 지역개발팀장 임경일 입니다. 성원보고에 앞서 위원장님이신 황치영 부구청장님의 인사말씀이 있겠습니다.
- ○ ○ : 안녕하십니까? 부구청장 황치영입니다.
어느새 무덥던 여름이 가고 날씨가 제법 선선해 졌네요.
추석도 성큼 다가왔습니다. 올해도 즐겁고 풍요로운 마음으로 추석연휴를 보내시기 바랍니다.
- ○ ○ : 그럼 성원보고 하겠습니다. 위원 25분 중 14분이 참석하시어 2016년 제6차 도시·건축공동위원회가 성원되었음을 보고 드립니다. 다음은 지난 2016년 제5차 도시·건축공동위원회 심의결과를 보고 드리겠습니다. 심의안건은 6건으로 원안가결 4건, 조건부가결 1건, 보류 1건으로 의결하였습니다. 2016년 제6차 도시·건축공동위원회는 심의안건 5건, 자문안건 1건으로 총 6건이며, 위원장님의 개회선언이 있겠습니다.
- ○ ○ : 그럼, 성원이 되었으므로 2016년 제6차 중구 도시·건축공동위원회를 시작하겠습니다.

(의사봉 3타)
- ○ ○ : 제1안은 명동 관광특구 지구단위계획구역 내 총무로2가 63-5번지 신축에 따른 건폐율 완화심의 및 경관자문입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 명동지구단위계획 구역 내 건폐율완화에 대한 내용만 신청하신 거죠?
- ○ ○ : 네 건폐율 완화에 대하여 신청한 사항이며 다른 계획은 지구단위계획 내용에 적합하게 설계하였습니다.
- ○ ○ : 계획하신 계단은 특별피난계단으로 계획을 하신건가요?
- ○ ○ : 주계단은 특별피난계단으로 계획하였구요 지상1층에서 지하2층까지는 별도의 직통계단을 추가 설치하였습니다.
- ○ ○ : 옥상 정원이 계획되어 있는데 엘리베이터 2대 중 1대는 옥상으로 연결되도록 하는 것이 좋을 것 같습니다.
- ○ ○ : 네, 검토하여 반영하겠습니다.
- ○ ○ : 주차계획이 없는데 부설주차장 설치는 어떻게 되는 건가요?
- ○ ○ : 이 위치는 부설주차장 설치제한 지역으로서 주차장법에 따른 비용납부로 진행할 예정입니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 엘리베이터를 옥상까지 연장하는 것을 권장 사항으로 "원안가결" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제2안은 명동 관광특구 지구단위계획구역 내 을지로2가 199-13번지 건축지정선 폐지에 따른 지구단위계획 변경 사항입니다.
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 사항은 도심재생과장님께서 설명하시겠습니다.

제2안건 : 명동 관광특구 지구단위계획 변경(건축지정선) 심의

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 사거리 결절부에서 대상지 주변 상하좌우측으로 나머지 필지에는 건축선이 미지정 되어있는데, 대상지에만 건축선이 지정된 특별한 이유가 있나요?
- ○ ○ : 2014년 11월에 지구단위계획 재정비 진행당시 대상 필지 소유자가 관광숙박시설을 진행할 계획으로 검토 요청이 들어왔습니다. 양쪽으로 도로가 접해있어 대지안의 공지 기준 적용 시 3미터씩 후퇴시켜야 해 명동은 건폐율이 90%까지 완화 가능함에도 불구하고 건폐율 54%밖에 계획되지 않아 건축지정선을 요구하는 민원이 상당했고, 서울시와 협의를 거쳐 2미터 건축지정선을 결정해도 관광호텔의 보행공간이 확보되어 가로의 역할에 무리가 없다 판단하여 건축지정선이 결정된 사항입니다. 하지만 현재는 소유자가 변경되면서 사옥(업무시설)이 들어올 계획으로 기존의 건축지정선이 오히려 걸림돌이 되버렸습니다.

대상지 건축물 최고높이가 30미터로 결정되어 있어 법적 용적률까지 갈 수가 없어 최대한의 건폐율 확보가 필요한 사항입니다.

또한 위원님 의견과 같이 대상지에만 건축지정선이 결정되어있어 건축지정선 결정에 따른 계획 효과는 미미한 반면, 주변 건축물들은 도로변으로 접하여 있어, 명동지구단위계획에서 계획하고자 하는 이면가로 경관의 통일성 확보 측면에서도 건축지정선이 불합리하며, 명동지구단위계획에서 지향하고 있는 이면 가로의 합리적인 계획 실현을 위해서도 건축지정선은 폐지하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 "원안가결" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제3안은 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 명동1가 59-5번지 관광숙박시설 신축을 위한 명동 관광특구 지구단위계획 변경 결정(안)에 대한 자문사항입니다.
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제3안건 : 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 명동 관광특구 지구단위계획 변경 결정(안) 자문

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 관광숙박 확충을 위한 특별법이 한시법으로 알고있는데 언제까지 적용이 가능한 거죠?
- ○ ○ : 올해 말까지 관광숙박업 사업승인분까지 적용이 가능합니다.
- ○ ○ : 대형버스(35인승)의 출입구 동선과 주정차를 위한 공간이 검토되었나요? 버스 승객이 램프중간에 하차 하면 주차장 진입차량에 영향을 줄수가 있습니다. 또한 대형버스 규격에 따른 진입램프의 폭, 경사 등이 충분히 확보가 되도록 계획 하여야 합니다.
- ○ ○ : 대형버스 교통처리계획의 적정성에 대해 시뮬레이션을 통해 진출입시 남대문로 교통흐름에 직접적 영향이 없는 것으로 검토됩니다. 지하1층에 별도의 대형버스 주차장을 마련하였으며 주차장 진입차량에 문제가 되지않도록 검토하겠습니다. 램프경사도나 폭은 적절히 확보하였으나 교통심의 전까지 충분히 확보되도록 검토하겠습니다.
- ○ ○ : 심의인가요, 자문사항인가요?
- ○ ○ : 자문사항입니다.
- ○ ○ : 향후 건축,교통 심의는 별도로 진행될 예정이니 세부적인 내용에 대하여는 각 심의시 검토가 되면 될 듯 합니다.
- ○ ○ : 방화지구인데 관련규정에 적합한가요?
- ○ ○ : 건축물의 피난방화구조 등의 기준에 관한 규칙 규정에 적합하게 연소 우려가 없도록 일정 거리 이상 이격되어

있습니다.

- ○ ○ : 서울시 상임기획단 및 도시관리과의 협의 의견에서 실제 달성 가능한 용적률로 기준 적용하는 것이 필요하다고 하였는데, 1093.1%로 소수점 한자리까지 결정하는 것은 향후 공사 오차에 따라 일부 달라질수 있다는 점 등으로 볼 때 현실적으로는 부적절하며 1100%이하로 정리하는 것이 타당해 보입니다.
- ○ ○ : 네, 1100%이하로 제안내용 수정 조치하겠습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 "원안가결" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제4안은 서소문 도시환경정비구역 내 서소문동 120-28번지 신축에 따른 건축행위 완화심의 사항입니다 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 사항은 도심재생과장님께서 설명하시겠습니다.

제4안건 : 서소문 도시환경정비구역 내 건축행위 완화심의

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 법정 주차대수가 없나요?

- ○ ○ : 네, 워낙 소필지에 연면적이 171.81㎡밖에 되지 않는 소 규모라 주차대수가 없습니다.
- ○ ○ : 정비사업내 행위완화 가능한 범위가 어떻게 되나요?
- ○ ○ : 정비구역은 지상4층이하, 건폐율 90%이하, 용적률 240% 이하이내에서 위원회에서 결정하도록 되어 있습니다.
- ○ ○ : 현재 기존건축물은 규모가 어떻게 되나요?
- ○ ○ : 건폐율이 거의 딱찬 2층으로 되어있습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네 동의합니다.
- ○ ○ : 제5안은 동대문 지구단위계획구역 내 신당동 251-57번지 증 축에 따른 기존건축물 완화심의 및 경관자문 사항입니다 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제5안건 : 동대문 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화심의 및 경관자문

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

- ○ ○ : 증축에 따른 지반 보강을 마이크로 파일 설치로 계획하셨는데 기존 건축물의 기초 형태는 파악이 되었나요?
- ○ ○ : 아직 확인하지 못 하였습니다.
- ○ ○ : 지반 보강 방법을 계획하기 위해서는 기존 기초의 형태가 직접기초인지, 파일기초인지를 먼저 파악하셔야 합니다. 기존 기초가 파일기초인 경우 기존 파일사이에 마이크로 파일기초를 설치하게 되면 기존 파일사이에 안정된 토층을 오히려 흠뜨려 지내력 저하를 유발하게 되기 때문에 기존 기초형식을 파악하고 마이크로 파일의 배치에 대하여 재검토를 하셔야 할 것입니다.
- ○ ○ : 네, 기존 기초의 형태를 확인하고 기초설계에 대한 적정성을 재검토 하겠습니다.
- ○ ○ : 횡력에 대한 구조검토도 이루어진 건가요?
- ○ ○ : 네, 높이 10m 이상을 증축하게 되는 만큼 안전성 확보를 위하여 횡력에 대한 전단벽, 적재하중에 대한 기둥 보강을 계획하였습니다.
- ○ ○ : 전단벽과 기둥은 철판으로 보강하는 건가요?
- ○ ○ : 전단벽과 기둥은 모두 철근콘크리트 보강으로 계획되어 있습니다.
- ○ ○ : 철근콘크리트 보강은 타설하는 콘크리트 품질에 따라 성능의 차이가 큼니다. 기존 구조체에 콘크리트 타설 시 밀도있게 채우기 어려울 텐데요?
- ○ ○ : 콘크리트 타설 용이성과 품질을 위하여 기존 구조체와 이

격거리를 150mm로 계획하였습니다.

○ ○ ○ : 25년 이상 경과된 건축물을 지상6층에서 지상10층까지 증축하는 것이므로 건축물 안전성을 위하여 공사 품질 관리가 무엇보다 중요합니다.
공사 시 현장 품질관리를 철저히 기하여 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 네.

○ ○ ○ : 25년 경과된 건축물 하부부분과 현재 증축되는 상부부분의 이질감을 해소할 수 있도록 입면디자인도 재검토 할 필요가 있습니다. 기존건축물과 증축부분의 재료, 선, 면, 볼륨에서 전혀 통일성을 찾아볼 수가 없어 건축물이 어색하고 불안하게 보입니다.

○ ○ ○ : 세월의 차이로 인하여 입면디자인에서 이질감이 다소 느껴질 수 있을 것입니다.

○ ○ ○ : 세월의 차이를 느낄 수 없게 동일 디자인을 반영하라는 것이 아니라 서로 다른 시간흐름과 디자인을 적용하더라도 디자인 요소 등에서 통일성 있게 계획할 수 있도록 재검토 해야 할 것입니다.

○ ○ ○ : 네, 재검토 하겠습니다.

○ ○ ○ : 건축물이 이렇게 불안하고 어수선하게 보이는 것은 고층부 벽면 한계선으로 인하여 기존건축물의 볼륨 그대로 수직 증축되지 못하고 불균형적으로 수직 증축되기 때문일 것입니다.
건축물의 구조적 안정성 및 도시경관 측면에서 기존 건축물의 매스형태로 수직 증축할 수는 없나요?

○ ○ ○ : 대상지 내 고층부 벽면한계선으로 인해 부득이하게 증축 부분이 계단형태로 계획되었습니다.

○ ○ ○ : 지구단위계획 민간부분시행지침에 따르면 기존건축물 완화 규정에 고층부벽면한계선을 완화받고자 심의하는 사항이 아닌가요? 증축부분에 고층부벽면한계선을 적용한다는 것은 불합리해보이는데, 증축부분도 완화해 주는 것이 합리적인 것 같습니다.

○ ○ ○ : 위원회에서 증축부분에 대해서도 고층부벽면한계선을 완화하는 것이 타당할 것으로 보입니다. 설계자께서는 건축주와 협의하여 고층부벽면한계선을 적용하지 않고 새로운 입면디자인을 하시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 네, 논의해 보겠습니다.

○ ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 증축부분에 대해서 건축선 및 고층부벽면한계선을 완화 적용하여 입면디자인 검토를 권장하고, 기존건축물의 구조 안전성을 확보하기 위해 별도의 구조기술사에게 착공시 구조 감리를 이행하는 것으로 “조건부 가결” 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네 동의합니다.

○ ○ ○ : 제6안은 지난 제5차 도시·건축 공동위원회에서 입면디자인, 구조 및 시공계획에 대한 재검토 필요에 따라 보류된 안건에 대하여 재심의 하는 사항으로, 남대문 도시환경정비구역 내 남창동 30번지 리모델링에 따른 적용의 완화 및 경관자문 사항입니다.
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안전 설계자가 설명하겠습니다.

**제6안건 : 남대문 도시환경정비구역 내 적용의 완화심의 및
경관자문**

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 시공계획을 보면 건축물 절반은 남겨놓고 절반은 철거를 하려고 하는데, 철거하기 전에 마이크로 파일을 선 보강하는 이유가 있나요? 시공상 어려울텐데, 왜 선보강을 계획했나요?

○ ○ ○ : 우선 마이크로 파일 보강을 계획한 가장 큰 이유는 기존 건물보다 신축할 건물이 지하 2~4미터 더 파게 됩니다. 그래서 철거부위의 안전상 파일 보강을 하는 것이 안전한 것으로 사료되어 이렇게 계획을 하였습니다. 공사를 두번하는 것보다 가설과 신축 때 같이 쓸려고 이런 방식으로 시공 계획하였습니다.

○ ○ ○ : 이러한 보강방식으로는 층고 때문에 파일 시공이 상당히 어려울 것 같고 시공 기간도 훨씬 더 길어질텐데 굳이 그렇게 할 필요가 없어 보입니다. 기존건축물 철거 완료 전까지는 하중 변동이 없기 때문에, 선 철거 후 마이크로 파일 보강하고 터피기하는 식으로 공사하면 됩니다. 시공 용이상 구조보강에 대한 프로세서 조정이 필요해 보입니다. 추가적으로 인접지 안전을 고려하여 터파기시 스트러트 등을 계획하여야 할 듯합니다.

○ ○ ○ : 네, 필요한 경계 부분의 주요 일부만 선 보강하고 나머지 부분은 철거 이후에 보강 파일을 시공하는 것으로 조정, 보완토록 하겠습니다.

○ ○ ○ : 77년도에 준공되어 39년 경과된 노후 건축물을 일부 존치되는 부분을 보강하면서 신규 구조체와 결합되는 리모델링이라 구조 분야에서 가장 많은 고민을 해야 할 것 같습니다.

○ ○ ○ : 현재 구조 설계자가 아닌 제3의 구조기술자로 하여금 별도로 자문을 받도록 하는 것이 좋을 것 같습니다.

○ ○ ○ : 굴착계획 단면도에서 기존 벽체는 철거하지 않고 보강하는 것으로 되어 있나요?

○ ○ ○ : 네, 기존 벽체는 스트러트를 설치하여 보강하고 철거 하지 않습니다.

○ ○ ○ : 철거 시 가설구에 대한 계획을 건축 구조기술사에 의하여 확인하는 것이 필요할 듯 합니다. 지하수위는 확인 되었나요?

○ ○ ○ : 지하수는 인접지 공사장을 참고한 바 안나오는 것으로 확인했는데 향후 지질조사 등을 통하여 확인하도록 하겠습니다.

○ ○ ○ : 서울의 중심인 사대문 안에 위치한 남대문시장의 위상을 생각한다면 입면에 대하여 좀 더 고민이 필요하다고 생각합니다. 편칭메탈을 계획하셨는데 야간 경관 조명등은 계획이 된건가요? 해당 필지는 남대문시장에서도 가운데 위치하고 전면이 도로로 둘러쌓여 있기 때

문에 경관계획에 많은 고민이 필요할거 같습니다.

- ○ ○ : 남대문시장위 중심에 위치한 사항 등을 고려하여 야간 경관 조명도 고려하고 있습니다.
- ○ ○ : 투시도를 보면 편칭메탈의 입면이 남대문시장 지역과 부조화를 이루는 것 같은데, 대부분의 용도가 소매점으로 되어 있는데 이렇게 다수의 상호계획이 필요한지도 의문스럽습니다. 또한 입면 상 간판 위치 및 구획에 대해서도 사전 고려해야 할 것 같습니다.
- ○ ○ : 창의 모듈 변화를 통해 입면의 다양성을 주고자 계획하였습니다.
- ○ ○ : 도로로 둘러싸인 형태인 아일랜드형 대지의 위치적 특수성이 있기 때문에 사방으로 입면계획이 적극 이뤄져야 하는데 북측 입면도는 상대적으로 창의 모듈 변화감이 느껴지지 않는 단조로운 형태로 계획되어 있어 수정하는 한편, 간판 위치를 분리시켜 입면 계획을 조정이 필요해보입니다.
- ○ ○ : 네. 북측입면은 코어부분으로 계단실등이 위치하여 창문 계획이 단순하게 이루어진 부분이 있는데 이 부분은 더 고민을 해보겠습니다. 또한 간판배치은 현재 건축물 상 전면부에만 위치하여 있는데 향후 미디어식 등을 고려하여 간판의 배치계획을 검토하도록 하겠습니다.
- ○ ○ : 건물 외관에 대한 경관 검토가 더 필요한 것 같습니다.
- ○ ○ : 네. 입면은 좀 더 보완하도록 하겠습니다.

○ ○ ○ 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 입면계획에 대하여 도시건축공동위원회 위원의 서면 자문을 받고, 착공시 별도의 구조기술사에게 구조감리를 이행하는 것으로 “조건부가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네 동의합니다.

○ ○ ○ : 그럼 이것으로 2016년 제6차 도시건축공동위원회를 마치겠습니다. 장시간 심의해 주신 위원님들께 감사드립니다. 수고하셨습니다.

(의사봉3타)