

등록번호	도심재생과-12971
등록일자	2016.11.3.
결재일자	2016.11.3.
공개구분	

주무관	지역개발팀장	도심재생과장	도시관리국장	부구청장
협조				

2016년 제7차 중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고



도시관리국
도심재생과

2016년 제7차

중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고

I 개 요

- 일 시 : 2016. 10. 26.(수) 14:00 ~ 17:00
- 장 소 : 본관 지상3층 기획상황실
- 참 석 자 : 도시·건축 25명중 14명 참석
 - 부구청장, 도시관리국장, 건축과장, 강진구 위원, 김종근 위원, 김흥순 위원, 백일현 위원, 신수성 위원, 이인영 위원, 이정용 위원, 임재평 위원, 장현숙 위원, 조기술 위원, 최헌욱 위원

II 심의(자문)내용 및 결과

- 심의(자문)결과 : 총 10건 중 원안가결 7건, 조건부가결 3건

안 건	안 건 명	심의(자문)결과
제1안	북창지구단위계획 변경 결정 심의 - 대지위치 : 남대문로3가 110번지 일대 - 변경내용 : 건축한계선 변경, 쌈지형공지·공공보행통로 신설	원안가결
제2안	동대문지구단위계획 (경미한) 변경 결정 심의 - 대지위치 : 신당동 251-10, 251-133번지 - 변경내용 : 획지계획 변경(공동개발→단독개발)	원안가결
제3안	용산 지구단위계획구역(특별계획구역) 내 기존 건축물 완화 및 미관 심의 - 대지위치 : 봉래동2가 122-11번지 외 4필지 - 건축행위 : 증축	원안가결

안 건	안 건 명	심의(자문)결과
제4안	동대문지구단위계획구역 내 기존건축물 완화 심의 - 대지위치 : 신당동 777번지 - 건축행위 : 증축	원안가결
제5안	명동지구단위계획구역 내 기존건축물 완화, 적용의 완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 명동1가 53-1 외 1필지 - 건축행위 : 증축, 대수선	조건부가결 · 의무사항 - 드라이비트 사용은 금지 · 권장사항 - 마감재료(범람판넬) 변경할 것
제6안	명동 지구단위계획구역 내 건폐율완화 및 기존 건축물 완화 심의 - 대지위치 : 명동2가 50-1번지 - 건축행위 : 증축	조건부가결 · 의무사항 - 옥상조경 식재계획 변경할 것
제7안	명동 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화, 적용의 완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 충무로1가 24-23번지 - 건축행위 : 리모델링(증축, 대수선)	조건부가결 · 의무사항 - 착공시 별도의 구조기술사에게 구조 감리를 이행할 것
제8안	세운재정비촉진지구 내 건축행위완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 인현동2가 136-2번지 - 건축행위 : 신축	원안가결
제9안	세운재정비촉진지구 내 건축행위완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 을지로4가 29번지 외 1필지 - 건축행위 : 신축	원안가결
제10안	세운재정비촉진지구 내 건축행위완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 인현동2가 96-2번지 외 1필지 - 건축행위 : 신축	원안가결

붙임 : 회의록 1부. 끝.

회 의 록

○ ○ ○ : 안녕하십니까? 도심재생과장 최영수 입니다. 성원보고에 앞서 위원장님이신 황치영 부구청장님의 인사말씀이 있겠습니다.

○ ○ ○ : 안녕하십니까? 부구청장 황치영입니다.

어느새 날씨가 쌀쌀해진 10월입니다.

저희 중구에서는 이번주 금요일, 토요일 이틀간 정동야행 축제를 개최합니다. 많은 관심과 참석을 부탁드립니다. 가을밤 정동야행에서 가을의 정취를 느껴보시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 그럼 성원보고 하겠습니다. 위원 25분 중 14분이 참석하시어 2016년 제7차 도시·건축공동위원회가 성원되었음을 보고 드립니다. 다음은 지난 2016년 제6차 도시·건축공동위원회 심의결과를 보고 드리겠습니다. 심의안건은 6건으로 원안가결 4건, 조건부가결 2건으로 의결하였습니다. 2016년 제7차 도시·건축공동위원회는 심의안건 10건이며, 위원장님의 개회선언이 있겠습니다.

○ ○ ○ : 그럼, 성원이 되었으므로 2016년 제7차 중구 도시·건축공동위원회를 시작하겠습니다.

(의사봉 3타)

○ ○ ○ : 제1안은 남대문로3가 110번지 일대 건축한계선 변경, 삼지형공지 및 공공보행통로 신설에 대한 북창 지구단위계획 변경 결정 사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제1안건 : 북창 지구단위계획 변경 결정 심의

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 대상지 북측에 인접한 특별계획구역에 기 지정되어 있던 공공보행통로는 현재 개설된 상태입니까?

○ ○ ○ : 아닙니다. 특별계획구역 부지에 지정되어 있는 공공보행 통로는 현재는 미개설되어 있으며, 특별계획구역 개발 시 조성될 예정으로, 특별계획구역은 개발을 위해 2015년 세부개발계획을 수립 결정한 상태입니다.

○ ○ ○ : 그럼 현재 보행량을 파악할 수는 알 수는 없겠군요.

○ ○ ○ : 네, 그렇습니다.

○ ○ ○ : 그럼 공공보행통로는 차량진입 없이 보행자를 위한 통로로 이용되는 건가요?

○ ○ ○ : 네, 그렇습니다.

○ ○ ○ : 금회 결정 요청한 공공보행통로는 인접지 공공보행통로와 일체되게 계획되어 있습니다. 공공보행통로 개설시 시공을 개별적으로 하게 될 텐데 공공보행통로 보도 디자인 등 통일된 조성계획이 필요하지 않을까요?

○ ○ ○ : 네, 선행되어 조성된 공공보행통로의 계획에 따라 보행통로가 일체화될 수 있도록 건축허가 시 반영토록 하겠습니다.

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

○ ○ ○ : 네. 동의합니다.

○ ○ ○ : 제2안은 신당동 251-10, 251-133번지 공동개발 해제에 대한 동대문 지구단위계획 변경 사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제2안건 : 동대문 지구단위계획 (경미한) 변경 결정 심의

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 고층부벽면한계선은 공동개발하면서 지정됐나요?

○ ○ ○ : 고층부면한계선은 공동개발과 상관없이 건축물배치계획에 따라 동대문지구단위계획내 일률적으로 적용된 것입니다.

○ ○ ○ : 고층부면한계선, 접도 조건 등을 볼 때 단독개발보다 공동개발이 유리해보이는데 단독개발하는 이유가 무엇인가요?

○ ○ ○ : 각 필지 소유자의 의견에 따라 공동개발 지정하였으나, 개발시 소유지분, 이익등의 배분에 있어 문제가 발생하였습니다.

- ○ ○ : 현재 소유자간 의견은 어떤가요?
- ○ ○ : 각 소유자가 단독개발하기로 합의한 사항이며, 합의서도 첨부하였습니다.
- ○ ○ : 그렇다 하더라도 도시계획적으로 볼때 공동개발을 유지해주는 것이 맞지 않나 싶습니다.
- ○ ○ : 당초 지구단위계획 수립시 단독개발로 결정된 사항이며, 각 소유자에게 각 개발계획에 따른 유·불리를 충분히 설명한 후 결정된 사항임을 고려해주셨으면 좋겠습니다.
- ○ ○ : 지구단위계획상 공동개발 지정은 도시계획사항도 중요하지만 개발이 이루어질 수 있게 해주는 것도 중요한 것 같습니다. 과도한 제한은 최소화해주는 것이 타당하다고 생각합니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 "원안가결" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제3안은 용산 지구단위계획구역(특별계획구역) 내 봉래동2가 122-11번지 외 4필지 증축에 따른 기존 건축물 완화 및 미관 심의 사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제3안건 : 용산 지구단위계획구역(특별계획구역) 내 기존건축물 완화 및 미관 심의

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 보행통로 폭이 줄었는데 문제가 없나요?
- ○ ○ : 기존 보행통로는 폭이 14미터에서 9미터로 줄어들지만, 서울서부역 측의 통행량이 많지 않아 문제는 없을 것으로 보입니다. 더욱이 현재 연결복도 하부 필로티 공간으로 어둡고 오토바이 주차와 노숙자 점유 등으로 환경이 열악한 상태로 경관 개선이 필요합니다.
- ○ ○ : 방풍실 규모가 다소 줄고, 방풍실 앞 바닥에 램프가 삭제되었네요?
- ○ ○ : 기존 오목형의 협소했던 출입구의 위치를 이동해 완충공간, 홀을 확장 시킴으로써 오히려 건축물 이용자 혼잡 및 동선 충돌로 인한 안전문제를 해결하고자 합니다. 기존 방풍실 앞의 램프도 없애고 바닥 20미터 구간 전체를 완만한 기울기로 평평하게 조성할 계획입니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 "원안가결" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네. 동의합니다.
- ○ ○ : 제4안은 동대문 지구단위계획구역 내 신당동 777번지 증축에 따른 기존건축물 완화 심의입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 사항을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제4안건 : 동대문 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화 심의

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 장애인용 엘리베이터 증축시 건축면적,바닥면적을 산정하지 않나요?
- ○ ○ : 네, 건축법령 개정에 따라서 장애인용 승강기는 산정하지 않습니다.
- ○ ○ : 승강기 설치시 기존건축물의 구조 변경은 없는건가요?
- ○ ○ : 네, 승강기 구조물은 기존건축물과 분리된 구조로 계획하였습니다.
- ○ ○ : 방화구획은 적정하게 계획되었나요?
- ○ ○ : 네, 층별 방화구획이 되어 있습니다.
- ○ ○ : 장애인을 위한 시설물로 지구단위계획내 완화 가능한 범위이고, 금번 완화 신청 사항이 기존 증축시 완화되었는바, 이견이 없습니까?
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네 동의합니다.

- ○ ○ : 제5안은 명동 지구단위계획구역 내 명동1가 53-1번지 외 1필지 증축 및 대수선에 따른 기존건축물 완화, 적용의 완화 심의 및 경관자문 사항입니다
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제5안건 : 명동 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화, 적용의 완화 심의 및 경관자문

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 지구단위계획 결정도에 계획 내용 표기가 누락된 것인가요? 지구단위계획적 상황이 전혀 표시되어 있지 않네요.
- ○ ○ : 죄송합니다. 자료준비에 문제가 있었던 것 같습니다.
- ○ ○ : 건축지정선은 어떻게 결정되어 있나요?
- ○ ○ : 도로 경계선에 맞춰 지정되어 있습니다.
- ○ ○ : 그렇다면 이전에 건축물이 건축지정선을 준수하지 못 했던 것이 이번에 맞춰지게 되네요?
- ○ ○ : 네, 그렇습니다.
- ○ ○ : 동측면 기존 도로사선 규정에 따른 경사부분을 증축하는 사항인데 동측면의 계획이 표현되지 않아 자료보충이 필요합니다.

○ ○ ○ : 네.

○ ○ ○ : 외장재료를 범랑판넬과 드라이비트를 사용했는데 안전상, 미관상 외장재료 개선이 필요합니다.

○ ○ ○ : 그렇습니다. 드라이비트는 화재에 취약하여 안전상 사용을 제한하고 있는 재료인데 건축물이 밀집된 명동에 이러한 재료의 사용은 제제되어야 합니다.

○ ○ ○ : 노후한 건축물의 입면 개선이 필요한 상황에서 범랑판넬 외장을 유지하는 것도 미관상 문제가 있습니다.

○ ○ ○ : 네, 재료에 대해서는 재검토 하겠습니다.

○ ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 외장재료 사용에 있어서 안전상 문제가 우려되는 드라이비트 사용은 금지하고, 범랑판넬 사용에 대해서는 변경을 권장하는 것으로 "조건부 가결" 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네 동의합니다.

○ ○ ○ : 제6안은 명동지구단위계획구역 내 명동2가 50-1번지 증축에 따른 건폐율 완화 및 기존건축물 완화 심의 사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제6안건 : 명동 지구단위계획구역 내 건폐율 완화 및 기존 건축물 완화 심의

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 옥상조경에 교목을 식재하도록 계획되어 있는데 옥상조경에 관목이 아닌 교목을 심게 되면 60cm이상의 토심을 유지하여야 하는데 고정하중 면에서도 불리하고 교목의 성장에 따른 토양 보충이 어려울 텐데요. 오히려 관목을 식재하는 계획이 적합하지 않을까요?

○ ○ ○ : 네.

○ ○ ○ : 30페이지 옥상층 단면상세도를 보시면 교목식재를 위하여 토층을 높게 하다보니 실제적인 난간의 높이가 50cm 정도가 되는 문제가 생깁니다. 식재의 유지뿐만 아니라 안전상의 문제를 고려해 봤을 때에도 옥상조경 식재에 대한 변경이 필요합니다.

○ ○ ○ : 네.

○ ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 옥상조경 식재계획을 변경하는 것으로 "조건부가결" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네 동의합니다.

○ ○ ○ : 제7안은 명동 지구단위계획구역 내 충무로1가 24-23번지 리모델링에 따른 기존건축물 완화, 적용의 완화 심의 및 경관 자문 사항입니다.

심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

**제7안건 : 명동 지구단위계획구역 내 기존건축물 완화, 적용의
완화 심의 및 경관자문**

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 내진 1등급으로 구조설계를 했다는데 어느 정도 수준인가요?
- ○ ○ : 인명 안전이 보장되는 수준입니다. 진도 6수준으로 취성 파괴의 위험을 줄이고자 RC보 전단력을 보강하는 것으로 내진설계 하였습니다.
- ○ ○ : 실제적으로 영업 활동을 하면서 공사하기가 어려울텐데, 시공 시점은 어떻게 관리할 예정인가요?
- ○ ○ : 1층에서 4층까지는 동일 임대자로 올해 12월에 전체를 착공할 계획이고 고층부의 호텔 객실은 섬유탄소시트 보강 계획으로 층간 조닝을 나눠 단계적으로 부분 시공을 하려고 합니다.
- ○ ○ : 구조보강 계획이 잘 되었다고 해도 시공 시 관리와 감독이 제대로 이뤄져야지 그런 품질과 성능을 달성할 수 있다고 봅니다. 구조에 대한 전문가가 상주 감리해서 시공상의 문제를 보완해야 할 것입니다.
- ○ ○ : 네, 위원님 말씀에 동의합니다.
- ○ ○ : 기둥에 대한 보강은 없이, 보 보강만 계획되어도 문제가 없나요?

- ○ ○ : 네, 구조 정밀안전진단 결과 기둥은 충분한 내력을 가지고 있으나 일부 보의 내력비가 허용치를 초과하는 것으로 조사되었습니다. 따라서 저층부는 보 부분에 철판보강을 고층부는 탄소섬유시트를 보강하는 것으로 구조안전성을 확보하였습니다.
- ○ ○ : 옥탑층의 바닥면적이 건축면적의 1/8을 초과하는데 연면적에는 포함되어 있지만 층수는 정정되어 있지 않네요?
- ○ ○ : 건축허가 시에 층수에 대한 부분을 수정하여 신청하도록 하겠습니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 착공시 별도의 구조기술사에게 구조감리를 이행하는 것으로 "조건부가결" 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네 동의합니다.
- ○ ○ : 제8안, 9안, 10안은 세운재정비촉진지구 내 건축행위 완화 심의 및 경관자문 사항으로 원활한 진행을 위해 안건 설명을 먼저 진행한 후 일괄적으로 위원님들의 의견을 들어 의결토록 하겠습니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

**제8~10안건 : 세운재정비촉진지구 내 건축행위 완화 심의
및 경관자문**

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 입면 4면 전부 마감재료가 세라믹 판넬로 계획되어 있는데 비용이 상당할텐데 괜찮나요?
- ○ ○ : 도로를 접하고 있는 면이 많고 인접 건물이 낮아 입면 노출되는 부분이 커서 사면을 세라믹 판넬로 계획하였고, 기존 무허가 건축물을 시정하기 위해 신속하는 사항으로 건축주는 올해 안으로 신속하게 건축을 진행하여 이행강제금을 납부하지 않고 위반을 해결하고자 합니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 있으신가요? 없으시다면 본 안건에 대해서는 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?
- ○ ○ : 네 동의합니다.
- ○ ○ : 그럼 이것으로 2016년 제7차 도시건축공동위원회를 마치겠습니다. 장시간 심의해 주신 위원님들께 감사드립니다. 수고하셨습니다.

(의사봉3타)