

등록번호	도심재생과-@N
등록일자	2017.6.1.
결재일자	
공개구분	비공개

협 조					

2017년 제3차 중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고



도시관리국
도심재생과

2017년 제3차

중구 도시·건축 공동위원회 개최결과 보고

I 개 요

- 일 시 : 2017. 5. 24. (수) 13:30 ~ 16:00
- 장 소 : 본관 지하1층 합동상황실
- 참 석 자 : 도시·건축 25명중 13명 참석
 - 부구청장, 이기봉 위원, 신재명 위원, 정현석 위원, 이복흙 위원, 김홍식 위원, 조봉연 위원, 배연박 위원, 이도길 위원, 최광휴 위원, 강진구 위원, 이인영 위원, 길기석 위원

II 심의(자문)내용 및 결과

- 심의(자문)결과 : 총 6건 중 원안가결 6건

안 건	안 건 명	심의(자문)결과
제1안	명동 지구단위계획구역 내 건폐율 완화 심의 및 경관심의 - 대지위치 : 충무로1가 24-5번지 외 1필지 - 건축행위/지구단위계획 완화 : 신축 / 건폐율	원안가결
제2안	명동 지구단위계획구역 내 건폐율 완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 명동1가 73-3번지 외 4필지 - 건축행위/지구단위계획 완화 : 신축 / 건폐율	원안가결
제3안	명동 지구단위계획구역 내 건폐율 완화 심의 및 경관자문 - 대지위치 : 명동1가 72번지 - 건축행위/지구단위계획 완화 : 증축 / 건폐율	원안가결

안 건	안 건 명	심의(자문)결과
제4안	동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역 내 건폐율 완화 및 경관심의 - 대지위치 : 흥인동 141-1번지 - 건축행위/지구단위계획 완화 : 신축 / 건폐율	원안가결
제5안	서소문 도시환경정비구역 존치지구(9지구) 내 건축(리모델링) 행위완화 및 적용의 완화 심의 - 대지위치 : 서소문동 120-18 - 건축행위 완화 : 리모델링(증축,대수선)	원안가결
제6안	을지로2가 도시환경정비구역 제1지구(존치지구) 내 건축행위완화 및 다중이용건축물의 구조안전에 관한 재심의 - 대지위치 : 남대문로1가18번지 외1필지 - 건축행위 완화 : 대수선	원안가결

붙임 : 회의록 1부. 끝.

회 의 록

○ ○ ○ : 안녕하십니까? 도심재생과장 최영수 입니다. 성원보고에 앞서 위원장님의 인사말씀이 있겠습니다.

○ ○ ○ : 안녕하십니까? 부구청장입니다. 오늘 새로 위촉된 건축위원분들 뵙게 되어 반갑습니다. 앞으로 많은 의견들 부탁드립니다. 벌써 날씨가 많이 더워졌습니다. 올해도 무더위가 걱정되니 건강들 조심하시기 바랍니다.

(의사봉 3타)

○ ○ ○ : 그럼 성원보고 하겠습니다. 위원 25분 중 13분이 참석하시어 2017년 제3차 도시·건축공동위원회가 성원되었음을 보고 드립니다. 다음은 지난 2017년 제2차 도시·건축공동위원회 심의결과를 보고 드리겠습니다. 심의안건은 4건으로 원안가결 2건, 조건부가결 1건, 보류 1건으로 의결하였습니다. 2017년 제3차 도시·건축공동위원회는 심의안건 6건이며, 위원장님의 개회선언이 있겠습니다.

○ ○ ○ : 그럼, 성원이 되었으므로 2017년 제3차 중구 도시·건축공동위원회를 시작하겠습니다.

(의사봉 3타)

○ ○ ○ : 제1안은 명동관광특구 지구단위계획구역 내 층무로1가 24-5번지 외 1필지 신축에 따른 건폐율 완화 심의 및 경관심의 사항입니다.
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제1안건 : 명동관광특구 지구단위계획구역 내 건폐율 완화심의 및 경관 자문

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 옥상조경의 수종이 어떻게 되나요?
- ○ ○ : 옥상은 식생 조건상 생육이 강한 수종을 할 계획입니다.
- ○ ○ : 옥상조경의 실제 표피가 90cm안팎으로 키가 큰 수종 식재시 바람에 매우 취약하니, 관목류 및 화훼류 같은 키가 작은 수종을 계획하는 것이 바람직합니다.
- ○ ○ : 네. 옥상 수종 계획에 반영하도록 하겠습니다.
- ○ ○ : 1층 평면도 보면 주출입구 방향을 피난방향으로 계획하는 것이 바람직한데 반대방향으로 계획하신 이유가 있나요?
- ○ ○ : 주변건축물과 같이 건축물의 전면부 벽면을 도로경계선에 맞추다보니 건축선을 침범하지 않도록 출입구 방향을 반대로 하게 되었으며, 건축물의 이용형태상 1층 매장 입구 자동문이 사실상 주출입구가 될 것입니다.
- ○ ○ : 부연 설명을 드리면, 지구단위계획 지침상 건축지정선이 도로경계선으로 되어 있고 벽면을 도로경계선에 맞추다 보니 건축선을 침범하지 않도록 조치가 필요한 사항입니다.
- ○ ○ : 다른 의견이 없으시다면, 본 안건은 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네 동의합니다.

○ ○ ○ : 제2,3안은 명동관광특구 지구단위계획구역 내 명동1가 73-3번지외 4필지 신축 및 명동1가 72번지 증축에 따른 건폐율 완화 심의 및 경관 자문 사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제2,3안건 : 명동관광특구 지구단위계획구역 내 건폐율 완화심의 및 경관 자문

- ○ ○ : ~ 제안 설명 ~
- ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.
- ○ ○ : 기존 건축물 주차장을 비용납부 기준에 따라 몇 대를 없애고 주차장을 근생으로 변경하는 건가요?
- ○ ○ : 인근 부설주차장 건축물이었으나, 금번에 증축을 하기 위해서 부설주차장 비용을 납부하고 인근부설주차장을 해제하였습니다.
- ○ ○ : 주차장을 없애고 비용납부를 하여 근생으로 변경하는 경우에 구청에서 관리가 어렵습니다. 따라서 주차장을 없앤 경우에는 면제 주차면수를 건축물대장에 명확히 기재할 필요가 있습니다.
- ○ ○ : 네. 주차장 비용납부시 주차관리과와 협의하여 정리하도록 하겠습니다.
- ○ ○ : 신축건축물과 증축건축물이 구조적으로 분리되었는지 다시

한번 검토할 필요가 있는 것 같고, 증축건축물의 도로현황이 어떻게 되나요?

○ ○ ○ : 현황은 2m정도 되며, 금번 증축시 도로후퇴 되면 차량출입에 지장이 없을 것으로 판단됩니다.

○ ○ ○ : 차량 출입이 용이하지 않을 것으로 보이는데 주차장 비용납부를 통해서 주차장을 없애는 것은 어떤가요?

○ ○ ○ : 네, 사전에 주차관리과와 협의하였는데, 설치하는 것이 우선이라는 의견이 있었습니다. 추가 협의를 통해서 관련 규정에 따라 비용납부로 주차 면제가 가능하면 검토해보겠습니다.

○ ○ ○ : 지하 정화조를 설치하였는데 기존에 없다고 금번에 신설한 이유가 어떻게 되나요?

○ ○ ○ : 주차장 건물인 관계로 기존에 정화조가 없었으나, 근생으로 변경하여 정화조를 신설하는 사항입니다.

○ ○ ○ : 지하 정화조 공간이 충분한가요?

○ ○ ○ : 당초 지하층 층고가 3m로 정화조 설치공간이 충분합니다.

○ ○ ○ : 주차장 비용납부에 대해서 위원님들이 좋은 의견을 주셨는데, 이 부분은 관련규정의 검토가 필요한 것 같아 부설 주차장 관리부서와 협의하여 처리하는 것이 바람직한 것 같습니다.

○ ○ ○ : 다른 의견이 없으시다면, 본 안건은 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네, 동의합니다.

○ ○ ○ : 제4안은 주교 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역 내 흥인동 141-1번지 신축에 따른 건폐율 완화 심의 및 경관 심의 사항입니다. 심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 사항을 위하여 설계자가 설명하겠습니다.

제4안건 : 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역 내 건폐율 완화 심의 및 경관 심의

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 인센티브 완화 항목 중 자연지반 보전이란 무엇을 의미합니까?

○ ○ ○ : 전체 대지면적에서 구조물을 제외한 자연 그대로의 지반을 의미합니다.

○ ○ ○ : 자연지반은 투수가 되어야합니다. 주차장 바닥은 투수성 포장이고 옥상녹화 또한 인센티브를 주는 이유가 건물의 열섬을 방지하고 쾌적한 공기를 주는 것이 계획 의도인데 그러한 계획이 전혀 나타나 있지 않는 것 같습니다.

○ ○ ○ : 자연지반 부분은 투수성 재질로 계획하였으나, 친환경인센티브 항목에 대해서는 추가 검토하도록 하겠습니다.

○ ○ ○ : 옥상조경 계획이 사람을 배려하여 계획하였다는 생각이 들지 않습니다. 조금 더 사람들과 어울릴 수 있는 건축물을 지어야 할 것 같습니다.

○ ○ ○ : 지피류 의자형태 벽이 있어 사람들이 이용할 수 있다고 생각합니다. 그렇게 된다면 사람들의 관심을 이끌 수 있지 않을까 생각합니다.

○ ○ ○ : 1층 평면도를 보시면 주차장의 사용성이 낮을 것 같고 나중에는 통로로 변할 것 같은데 이러한 점에 대해서는 어떻게 생각하십니까?

○ ○ ○ : 계획상 4대였는데 지상부의 활성화를 위해 1대를 축소하였습니다. 말씀을 들어보니 이러한 부분은 주차협의를 해야 할 사항이고 주차를 설치할 수 있도록 노력하겠습니다.

○ ○ ○ : 조경의 위치를 변경하여 주차장의 배치를 바꾸는 것은 어떻게 생각하세요?

○ ○ ○ : 주차장 제한 구역으로 조금 어렵지 않을까 생각 됩니다. 조경의 위치는 전제 구역 내를 봤을 때 이면도로부분에 녹지가 없습니다. 따라서 이용자의 시선이나 통행의 방향을 보았을 때를 고려하여 조경계획을 하였습니다. 작은 화단을 빼면 이면도로 내에서 녹지공간이 없습니다. 그렇기 때문에 보행자를 위한 시각적으로 연속을 위해 조경의 위치가 선정되었습니다.

○ ○ ○ : 현재 배치도를 보시면 주차구획이 있는데 폭이 좁아 주차가 안 될 것 같은데 폭 확보가 되어 있나요?

○ ○ ○ : 폭은 확보되어 있습니다.

○ ○ ○ : 근린생활시설 음식점이 1층부터 3층까지 있는데 장애인 화장실은 들어가나요? 장애인 시설 검토해 주시고 제조업소는 어떤 것을 말하시는 거죠?

○ ○ ○ : 네. 장애인 화장실 설치 대상이 아닌 것으로 검토하였으나, 대상유무에 대해 다시 검토하겠습니다. 제조업소는 의류관련 사무실입니다.

○ ○ ○ : 조경, 주차장에 대한 의견은 인허가담당부서와 세부 협의가 필요한 사항이고, 건폐율 완화 항목 적용에 관한 사항에 의견이 있으시면 말씀해주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 건폐율 완화 항목 이행여부에 대한 다른 의견이 없으시다면, 본 안건은 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네, 동의합니다.

○ ○ ○ : 제5안은 서소문 도시환경정비구역 내 존치지구(9지구) 서소문동 120-18번지 리모델링에 따른 건축 행위 완화 및 적용의 완화 심의 사항입니다.
심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제5안건 : 서소문 도시환경정비구역 내 존치지구(9지구) 건축 (리모델링) 행위완화 및 적용의 완화 심의

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 리모델링에서 용적률 증가는 어느 부분을 말하나요? 엘리베이터, 외벽 창호를 다 교체하나요?

○ ○ ○ : 네. 4층 일부를 증축하고 엘리베이터 신설, 외벽 교체 등 건축물에 대해 전반적으로 개선합니다.

○ ○ ○ : 내진보강 방법은 어떻게 되나요?

○ ○ ○ : 지하층은 독립기초로 확인되어 지내력을 확보하기 위해서 기초를 증설하도록 계획하였으며, 1층 기둥은 다 철판 보강으로 하였습니다.

○ ○ ○ : 철판 보강을 하고나서 그 내부에 에폭시 충전하는데, 밀실 충전 유무에 대해서 확인 어렵습니다. 시공 방법에 대해서 충분히 검토하시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 충전한 후 망치로 두드려서 확인을 직접 할 것입니다.

○ ○ ○ : 확인을 하지 않을 경우 반도 안차는 경우가 있습니다. 꼭 구조기술자가 시공시 참여해서 품질을 확인해주시기 바랍니다. 또한 도면에 명기도 하시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 기초보강도 하실 계획입니까?

○ ○ ○ : 향후 2개층 증축을 고려하여 기초보강을 반영한 사항입니다. 기초두께도 증타할 것이며 내진성능이 확보 될 수 있도록 지반보강을 할 계획입니다. 기초는 현재 독립기초로 되어있으며 이것이 조금 부족하여 옆으로 위로 증타 하였습니다.

○ ○ ○ : 기초보강 및 1층에 기둥 보강하는 것에 있어 명확한게 어떠한 식으로 보강 한다는게 없는거 같습니다.

○ ○ ○ : 안전진단보고서에 수록이 되었지만 2개층 증축이 확정된 것이 아니기 때문에 건축도서의 구조도면을 참조하시면 될 것 같습니다. 제출된 보고서 자료에 보강내용이 들어

가 있습니다.

○ ○ ○ : 다른 의견이 없으시다면, 본 안건은 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네 동의합니다.

○ ○ ○ : 제6안은 을지로2가 도시환경정비구역 제1지구(존치지구) 내 남대문로1가 18번지 외 1필지 대수선에 따른 건축행위 완화 및 다중이용건축물의 구조안전에 관한 재심의 사항입니다.

심의안건에 대해 설명해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 자세한 설명을 위하여 안건 설계자가 설명하겠습니다.

제6안건 : 을지로2가 도시환경정비구역 제1지구(존치지구) 내 건축행위 완화 및 다중이용건축물의 구조안전에 관한 재심의

○ ○ ○ : ~ 제안 설명 ~

○ ○ ○ : 위원님들께서는 의견을 말씀해 주시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 콘크리트 마감선에 석재는 어떻게 설치되나요?

○ ○ ○ : 콘크리트 강도가 충분한 것으로 검토되어 백프레임없이 스틸앵커로 설치할 계획입니다.

○ ○ ○ : PF 보드로 단열재를 설치하는데 스틸앵커 설치로 인한 파손된 부분의 충전재는 어떤 것을 사용하나요?

○ ○ ○ : 스틸앵커 설치시 열로 인한 손상된 부분은 뽀칠재를 통

해서 보강할 계획입니다.

○ ○ ○ : 방화지구로 트랜처를 설치하시는데 단열재, 충전재도 방화성능을 갖춰야하니, 재료 선정시 유념하시기 바랍니다.

○ ○ ○ : 네, 방화지구 기준에 맞는 방화성능을 갖춘 재료를 사용하도록 하겠습니다.

○ ○ ○ : 문화재인 광통관 옆건물인데, 본건축물 보다 높이가 현저히 낮아 문화재에 대한 배려가 필요한 것 같습니다. 저층부 만큼은 광통관이 연계성을 갖도록 해주시면 좋을 것 같습니다.

○ ○ ○ : 네, 저층부는 광통관의 입면패턴 및 재료를 충분히 고려하여 수평라인을 맞추고 유사재료를 계획하였으며, 문화재 심의시 의견이 있어 충분히 고려할 계획입니다.

○ ○ ○ : 문화재 심의를 거친 사항입니까?

○ ○ ○ : 네. 문화재심의를 받았습니다.

○ ○ ○ : 지난번 재심의 조건이 어떻게 되나요?

○ ○ ○ : 보류사유는 '정밀안전진단에 따른 구조 보강계획 수립'하는 것입니다.

○ ○ ○ : 기존 건축물을 리모델링등을 할 경우 현행 구조분야 적용기준에 대한 검토가 필요한 것 같습니다.
정밀안전진단을 하는 것은 당연하다고 생각하는데, 그 결과에 따라 건축물을 사용에 대한 지장이 없게 하는 것과 현행 내진기준을 충족시키는 것과는 완전히 다른 것입니다.

여기 보시면 내진성능평가를 하셨는데 왜 하신건가요?

○ ○ ○ : 네, 내진성능평가를 실시하였고, 본 건축물의 내진설계를 위해서 실시한 사항입니다.

○ ○ ○ : 정밀안전진단은 당연하나 현기준대로 하는 것은 경비를 상당히 발생되며 모든 건축물이 보강을 통해서 충족시킬 수 있는 상황도 아닙니다. 그렇다면 내진 적용기준에 대한 심도 있는 논의가 필요한 것 같습니다.

○ ○ ○ : 지난 심의에서는 오래된 건축물의 안전에 대한 우려감에서 정밀안전진단을 실시하도록 한 것입니다.

○ ○ ○ : 네, 안전진단 실시하는 것에 동의합니다. 다만, 안전진단을 통해서 보강계획을 수립할 때 내진기준에 대한 것이 문제인 것 같습니다. 무조건 현행 기준을 충족시키게 하는 것이 맞는지, 아니면 사용상에 문제가 없는 정도로 보강계획을 수립하는 것이 맞는지에 대한 논의가 필요하다고 생각합니다.

○ ○ ○ : 리모델링 하는 것은 향후 몇 십년 사용하겠다는 것인데, 가급적이면 내진설계에 따라 보강하는 것이 맞는 것 같습니다.

○ ○ ○ : 서울시에는 학교시설물등 공공건축물의 경우 점차적으로 내진보강을 시행하고 있는데, 이런 부분도 참고해야할 것 같습니다.

○ ○ ○ : 안전문제에 대해서는 리모델링등 기회가 있는 경우 실시하는 것이 맞습니다. 물론 소규모 건축물에 대해서는 고민이 필요한 부분입니다.

○ ○ ○ : 다른 의견이 없으시다면, 본 안건은 “원안가결” 토록 하겠습니다. 동의하십니까?

○ ○ ○ : 네 동의합니다.

○ ○ ○ : 그럼 이것으로 2017년 제3차 도시건축공동위원회를 마치겠습니다. 장시간 심의해 주신 위원님들께 감사드립니다. 수고하셨습니다.

(의사봉3타)