

2023년 서울특별시
문화재위원회 건축분과 제8차
(速記録)

- 주관 : 서울특별시 문화본부
- 일시 : 2023. 11. 23.(목) 14:00 ~ 15:03
- 장소 : 문화본부 대회의실(한국프레스센터 4층)

한국 컴퓨터 속 기사 무소



서울시 서초구 강남대로61길 10, 센터프라자 808호

Tel) 02-537-0889 Fax) 02-738-0123

2023년 제8차 서울특별시 문화재위원회 (건축분과)

◆ 일시 : 2023. 11. 23.(목) 14:00 ~ 15:03

◆ 장소 : 문화본부 대회의실(한국프레스센터 4층)

◆ 참석자

위원장 : 000

위 원 : 000 위원, 000 위원, 000 위원, 000 위원

000 위원

배석자 : 000 과장, 000 팀장, 000 주무관

◆ 심의사항 (총 3건)

○ 문화재 및 문화재 보호구역 내 현상변경 : 2건

① [봉은사 선불당 / 판전] 야간경관 조명 설치 <재심>

② [광통관] 굴뚝 등 시설물 보수 및 철거

○ 역사문화환경보존지역 내 현상변경 등 : 1건

③ [광통관] 주변 근린생활시설 신축(남대문로 1가 20) <재심>

(개의)

○ 000 과장

성원이 되었으니까 문화재위원회 건축분과 8차 회의 진행하도록 하겠습니다. 오늘 안건은 총 3건입니다. 그런데 아마 위원님들께서 기존 1번하고 3번은 재심 올라온 거라 내용을 대략적으로 아실 것 같고 2번은 신규입니다. 1번하고 3번은 간략하게 설명을 듣고 하는 것으로 하겠습니다. 먼저 봉은사 설명 들어오시라고 해주세요.

○ '가' 업체1

안녕하세요. 건축사사무소의 문화재 수리기술자입니다. 봉은사 야간 경관조

한 국 컴 퓨 터 속 기 사 무 소

A23/K1123/OR1

www.sokgisa.co.kr

Tel) 02-537-0889

Email : sokgisa88@daum.net

2/27



명 정비사업 문화재 현상변경 재심의를 위한 발표를 시작하겠습니다. 기존에 발표한 사업의 개요 부분은 생략하고 추가된 보완사항을 말씀드리겠습니다.

첫 번째 11페이지를 보시면, 저희 2페이지와 그다음 12페이지에 발표자료에 보시면 서울시 유형문화재 64호, 426호 선불당과 판전에 관한 추가사항이 있습니다. 문화재경관조명 계획을 재검토하여 각 문화재 배면과 좌우 측면에 조명을 추가하는 것으로 저희가 이렇게 반영을 했습니다. 자세한 상세도면은 뒤에 다음 페이지에서 설명 추가해 드리겠습니다.

다음 13페이지 넘겨봐 주시면 운하당 묘사채에 조명 설치 건에 대해서 재검토 사안입니다. 대웅전 마당에서 미륵광장으로 가는 두 동선에 위치한 묘사채라 저희가 조명계획을 했는데 스님들의 생활공간이라는 지적이 있어서 이 조명의 출력을 36와트에서 25와트로 줄이고 또한 시간을 조정하면서 컷오프를 할 수 있도록 하는 것으로 반영을 하도록 하였습니다.

다음, 봉은사 사찰 특성에 대한 조명계획을 재검토하였습니다. 22페이지를 넘겨주시면요. 다음 페이지입니다. 여기서 보고 말씀드릴게요. 문화재 조명 가이드라인을 참고하여 설명해드리겠습니다. 문화재를 훼손하지 않도록 하는 문화재 조명 계획이 가장 중요해서 훼손에 대한 종류로는 열에 대한 훼손, 색상에 대한 훼손, 경관에 대한 훼손 그리고 화재에 대한 훼손 마지막으로 이미지에 대한 훼손이 가장 우려되는 점인데 저희는 열손상과 화재에 대한 훼손에 대해서 목재문화재는 조명에 직접 부착을 안 하는 것으로 저희는 계획을 했고요. 그리고 빛으로 인한 단청 안료의 변질을 막고자 적외선과 자외선 방출이 적은 LED 전구를 사용하였고 추가로 자외선 차단 필터를 부착하는 것으로 계획을 했습니다. 또 색상에 대한 훼손을 막기 위해서 색온도 3,000켈빈에서 4,000켈빈의 백색 광원에 연색성이 75이상의 조명을 주로 사용하였습니다. 마지막으로 그 경관에 대한 훼손을 우려하여 직접 부착을 피하기 위해 문화재조명에는 땅에 설치하는 조명으로 저희는 계획을 하였습니다.

다음 15페이지, 일주문에서 진여문을 거쳐 법왕루에 이르는 조명 현황 및 계획 검토를 말씀드리겠습니다. 봉은사 주 진입로의 조명은 현재 기 설치되어 있고요. 그러나 광원이 노출되어 있거나 고장이나 다른 광고판에 의해서 가려지거나 사용되지 않는 부분이 많이 있어요. 또한 일주문에는 설치되어 있지 않는데 저희는 일주문에 조명을 계획하고 있고 그리고 설치된 조명을 보완 수리하는 쪽으로 계획을 하고 있습니다.



다음으로 수목 조명설치 건에 대해서 말씀드리겠습니다. 저희가 조사를 한 결과 산림과학원 연구에 오후 6시부터 밤 12시까지 6시간의 조명은 나무의 생장에 영향을 미치지 않으나 6시에서 다음날 아침 6시까지 12시간 조명은 영향이 큰 것으로 연구결과가 나와 있기 때문에 저희는 시간을 조절하고 이 수목투광등의 경우는 설치를 하지 않는 방식으로 진행을 하며 나머지 나무 조명은 램프 용량을 70와트에서 50와트로 줄이는 식으로 반영하였습니다.

마지막으로 봉은사 현재 경내 현황조사를 추가하는 검토사안에 대해서 말씀드리겠습니다. 이 부분은 저희가 발표자료 전체 현황 배치도를 보며 말씀드릴게요. 여기는 현재 조명설치 배치도이고요. 다음 페이지를 보시면 PPT가 저번 버전 PPT라서요. 발표 자료 33페이지를 보시면 거기에 파란색 표시가 현황 조명이고요. 빨간색이 계획조명 상황입니다. 그래서 전체 배치도를 보시면 기 설치된 조명이 부족한 부분에 저희가 주로 조명계획을 집중하였고요. 특히 선불당, 판전, 대웅전 등에는 직접 부착되거나 부족한 조명을 보완하기 위해 지중등 설치로 보완하였습니다.

그리고 다음 페이지에 상세계획도를 설명해드렸는데요. 일주문에서 법왕루에 이르는 진입로의 조명 정비 계획과 그다음 페이지는 대웅전 중심마당에 있는 기 설치된 조명 도안이 있고요. 판전과 미륵전, 범종각에 이르는 주동선이 조명이 부족한 상태라 저희가 거기에 조명계획을 집중하였고요. 마지막으로 영각과 북극보전, 영산전 구간에 조명 설치계획과 이게 전체 페이지를 여기서 보시면 아시겠지만 이 뒤에 명상의 길이라는 산책로에 기 설치된 조명이 굉장히 부족해서 저희가 뒷부분에 조명을 집중하는 것으로 계획을 했고요.

그 뒷부분에 이후에는 문화재 조명 상세계획도와 저희가 주요 전각에 주간/야간 현황과 계획에 CG이미지를 추가해서 담았습니다. 검토하여 주시기를 구하고, 여기까지가 봉은사 야간 경관조명 사업의 심의 발표를 마무리하겠습니다. 질문을 받고 마치겠습니다.

○ 000 위원

지난번에 나무에 야간 조명을 하는 건 안 좋다고 제가 말씀을 드렸죠. 그래도 하셔야 할,

○ '가' 업체1

그래서 시간을 12시까지로만 하는 것으로 조정하는 것으로. 산림청의 연구



결과 12시까지 수목에 손상 영향이 적으니까 시간 조절을 해서 줄이는
걸로.

○ 000 위원

12시까지만 해주시면 괜찮을 것 같습니다. 고생하셨습니다.

○ 000 위원장

질문사항 없으시면.

○ 000 위원

지금 야간경관 조명 사업에 대한 목적이 분명해야 하는데 지난번에 제가 안
와서 말씀드리기 뭐하지만 그 목적이 과연 무엇이었느냐가 명확하게 있어서
그 목적을 잘 이루느냐를 잘 봐야 할 핵심사항인데 다 잘했으리라 보고 여
기 보면 봉은사 주변경관을 반영한 조명디자인이라고 했다고요. 그런데 주
변 지역하고의 관계가 어디에도 언급된 게 없어요. 그러니까 봉은사만 다루
신 거야. 그런데 이게 도시에서, 더군다나 여기 도심이잖아요. 이런 경관을
하면서 자기 것만 바라보는 거는 말이 안 돼요, 도시 경관을 하는 사람 입
장에서 보면. 그런데 그런 게 너무 없어서, 그러면 이런 정도의 상황에서
주변과의 관계가 어떻게 되냐가 리뷰가, 자기 자신만 드러내는, 건축학과
조금 부딪히는 게 건축은 대지 안만 자꾸 보잖아요. 도시 쪽에서는 대지 안
만 보지 않고 대지 밖을 더 중요하게 봐요. 그게 너무 없어서 나중에라도
하시면서 보완을 하셔야 하지 않을까. 그다음에 이것은 이거하고는 상관없
지만 지금 범위가 막 왔다 갔다 해요. 관리하시는 입장에서 봉은사를 어떻
게 관리하시느냐의 문제인데, 가령 32페이지 펴보시면. 지적도하고도 다 물
릴 텐데 32가 될지 30이 될지. 34네요, 34를 좀 올려주시면 이렇게 돼 있
잖아요, 경계가. 그러면 지적도하고 애하고 보면 여기 앞의 것에 보면 경계
가 이렇게 되어 있고 경계가 조금 달라요 지금. 그리고 이게 정확하게 문화
재 보호구역은 어디이고 문화재 구역은 어디고 명확하게 정리가 되어야.
지금 이 땅은 뭐예요?

○ '가' 업체2

임야, 경기도 부지입니다.



○ 000 위원

경기도등학교 임야예요? 그럼 학교에서 여기에 건물을 짓게 되면 어떻게 돼요? 여기에 시설을 설치하게 되면 조정을 하게 돼요? 그러니까 우리가 문화재를 관리하면서 문화재 경계선 안만 관리하지는 않잖아요. 문화재가 있는 주변하고 관계를 따져서 봐줘야 하는데 지금 이 수목도 굉장히 중요해요. 여기보다 여기가 더 많아. 그렇죠? 그러면 역사공원은 이 빨간선 경계예요? 역사공원의 경계는 어디예요?

○ '가' 업체1

경계는요. 빨간 선 이렇게 보시면,

○ 000 위원

이것은 필지 모양이 이렇게 되어 있죠. 이 페이지의 모양하고 안 맞아요. 지금 이거라고 그랬죠? 조금 아까 보여줬던 도면으로 가보면 경계선이 이렇게 라며요. 안 맞잖아요 도면이 앞뒤가. 그럼 어느 게 맞는 거예요? 그러니까 안에 조명 일이라서 조명만 보셨는데 여기 관리하시는 입장에서는 이것들이 정확하게 정리가 돼서 관리가 돼야 하는데 뭐가 안 맞아요. 그러니까 관리가 잘 안 맞으니까 일하시는 분들이 그 자료를 받아서 했는지 뭐가 뭔지 모르겠어요. 공원이면 공원이라는 게 도시에서 엄청나게 중요해요. 문화재도 중요하지만 공원과 문화재하고 면적이 100% 일치해요? 제가 볼 때 아닐 것 같아서요. 그러면 그 공원과 문화재의 관계가 같이 문화재에 들어와야 해요. 그리고 앞에 필지 모양을 또 보면 여기 이게 안에 들어온 것 같은데요. 봉은사가 여기에 뭘 시설이 있어요. 그러면 저건 또 뭐지? 저기에 계단 이랑 이런 게 있던데. 그러니까 이게 도대체 어떻게 봐야하지? 이런 의문이 팍 드는 거예요. 조금 전에 22페이지인가를 보면, 30인데 여기 34. 34를 보면 여기 들어오잖아요. 시설 명상의 길이 있고 이 시설들 대지까지 파고 들어와 있다고. 이것만 공원인가? 그러면 여기에 또 필지 모양의 사선이 있는 게 또 있어요. 이게 정확하게 정리가 돼야 제대로 정리가 됐구나가 파악이 되는데 세부적인 사항은 잘하셨어요. 그런데 큰 틀에서 바라보는 게 기준이 안 맞네. 이게 뭐야? 경계선도 지금 막 왔다 갔다 해요. 그런 것들은 관리하시는 입장에서 정리가 돼야 될 것 같아요. 이 일은 아니지만 보다보니 그런 것들을 분명히 정리해서 관리해주셔야 제대로 관리가 되지 않을까. 조금 다른 얘기지만 조명하고 상관없이 말씀을 드립니다.



○ '가' 업체1

네.

○ 000 위원장

다른 위원님들 질문사항 없으시면 나가시면 되겠습니다. 수고하셨습니다.
전번 심의 때 지적사항들이 잘 반영된 것 같습니까?

○ 000 위원

하나만 좀, 감독하시면서 길이가 서로 다른데 개수는 똑같아요. 그러면 밝기가 다를 거예요. 그거를 조절해서라도 같은 패턴 정도의 렉스가 나오게끔, 개수 자체는 좋은데 어떤 것은 10m에 5개, 어떤 것은 15m에 5개 이렇게 되어 있거든요. 그럼 밝기가 분명히 달라질 수밖에 없거든요. 그런 거는 하면서 밝기들을 제어해서 전체적으로 조율이 되게.

○ 000 과장

예, 조도에 대해서는 그렇게 진행하겠습니다. 알겠습니다.
안건 1번에 대해서 가결로 정해주신 것으로 하고 두 번째 안건인데 광통관 현상 변경 심의 관련 건입니다.

○ '나' 업체1

안녕하십니까? 지금부터 광통관 부속시설 및 주변 정비 관련해서 발표를 시작하겠습니다. 지금 해당 부지에 있는 문화재는 광통관으로 광통관은 지금 우리은행에서 관리하고 있고 현재 서울특별시 기념물로 지정되어 있습니다. 이번 사업은 광통관 부속시설로서 굴뚝 철거 및 보수 그리고 기계실 철거 그리고 담장 철거 후 설치. 그리고 기계실 철거를 하면서 배수관 교체 및 그로 인한 포장공사가 되어있습니다. 현재 굴뚝 같은 경우에는 박리박락이 진행 중이고 기계실 같은 경우도 박리박락 그리고 심한 균열이 발생한 상황입니다. 그리고 담장 같은 경우에는 노후화로 인해서 휘어지거나 뒤틀려 있는 상황입니다. 그리고 여기에 대한 구조 점검을 받은 결과로서 나온 것은 시공의 상태는 양호한 것으로 조사되나 콘크리트 탄산화 및 심도 조사 결과 보수가 필요한 것으로 조사되었고 담장 및 기계실 같은 경우에는 현재 있는 차후 추가적으로 변형이 발생한다면 전도 및 붕괴 안전사고가 일어날 가능



성이 있으므로 철거 또는 이에 준하는 적절한 조치가 필요한 것으로 사료된다고 판명이 되었습니다. 그래서 이에 저희는 굴뚝같은 경우 일부 철거를 해서 안전성을 확보하고 나머지 부분을 보수하는 방향으로 계획을 잡았고 기계실 같은 경우에는 철거를 하고 담장 같은 경우 현재 있는 구조를 철거 후 재설치 하는 방향으로 잡았습니다.

기준안을 보게 되면 현재 있는 사업 위치가 보호구역 및 제2구역으로서 현상변경 심의를 거쳐서 시행하게 되었다는 것을 알 수 있습니다. 사진을 보고 확인할 수 있는 부분은 배면, 주차장 부분에서 볼 수 있는 굴뚝 전경과 굴뚝을 보게 되면 상부 쪽은 박리박락이 심하다는 것을 알 수 있습니다. 그리고 기계실 같은 경우 외부에서 관찰되는 부분은 그렇게 심하게 훼손이 안되어 있지만 내부를 보면 내부 현황 같은 경우 균열이 심하게 났다는 것을 알 수 있습니다. 그리고 담장의 경우 벽돌들이 일정하게 되어 있는 게 아니고 지금 심하게 균열이 나있고 그다음에 휘어져 있다는 것을 확인할 수 있습니다.

다음 설계도면으로 넘어가게 되면 배치도상으로 확인할 수 있는 것은 건물 위치에서 보수되는 위치를 확인할 수 있고 담장의 경우 주차장을 둘러싸고 있는 기역자 형태의 담장을 띄고 있다는 것을 확인할 수 있습니다. 그리고 지금 평면 같은 경우에는 확대배치도라고 보시면 되는데 기존에 있는 건물과 지금 시행하는 사업의 위치와 거리를 확인할 수 있습니다. 입면에서 볼 수 있는 것은 저희가 철거하고자 하는 굴뚝의 부분과 광통관 문화재 거리를 확인할 수 있고 현황과 계획을 보게 되면 일부 철거를 하고 그다음에 일부 보수를 했을 때 형상을 확인할 수 있습니다. 나머지 입면도 동일한 상황입니다. 단면의 경우도 건물 단면을 끊은 거라서 굴뚝의 형태와 보수했을 때 형태를 확인할 수 있습니다.

마지막으로 담장 단면을 보게 되면 현재 담장 형태가 일정하게 올라와 있는 게 아니고 교란이 심하게 돼있고 휘어져 있기 때문에 이 부분은 구조상 전도할 위험이 있다고 해서 기존에 있는 부분을 철거하고 새로운 벽돌로 신설하는 것을 표현했습니다. 그리고 앞쪽에 있는 부분 같은 경우 기존의 배수관이 지나가고 있는 것을 확인하였고 그다음에 여기 철거하면서 배수관에 영향을 미치 때문에 기존에 있는 배수관을 철거 후 신설하게 되고 바닥 또는 철거할 때 영향을 받는 부분들은 재포장을 하는 것으로 잡아놓았습니다. 이상입니다.



- 000 위원장
질문해주시기 바랍니다.
- 000 위원
비용은 어느 정도 생각하세요?
- '나' 업체1
잡아놓은 것은 9,600 정도 예상하고 있습니다.
- 000 위원
누가 낸 거예요?
- '나' 업체1
사업비 말씀하시는 건가요? 현재 있는 부분에 대해서 저희가 지금 철거하는
업체하고 봤을 때 대략 그 정도 나온다고 예상하고 있습니다.
- 000 과장
비용은 소유자의 자부담으로 하는 겁니다.
- 000 위원
철거하는 방법은 그냥 잘라서 하는 거예요, 위에는?
- '나' 업체1
네, 위에서부터 커팅을 해서 조금씩 들어내는 것으로 생각하고 있습니다.
- 000 위원
그럼 옆에 뭐 만들어놨겠죠? 사람들 올라갈 때, 그 부분 것하고.
- '나' 업체1
아, 예. 그거는 가설을 세워서 올려서 그때 크레인 가지고 들어내는 것으로
계획하고 있습니다.
- 000 위원



그것을 자세히 써놔야 해요. 그거를 할 때 문화재에 영향을 안 주나. 그 말씀을 안 하셔서, 핵심을 빼먹었어요.

○ 000 위원

굴뚝 좀 보여주세요. 이거는 쉬운 거고요. 저기서 그만큼을 잘라야 하잖아요. 그럼 어디서 내려올 거고 어떻게, 저기에 어떻게 올라가시려고. 설계를 하신 거예요?

○ '나' 업체1

네, 철거와 관련된 설계를 한 것은 아니고요. 일단 계획만 잡아놨는데, 비계를 설치해서 일부 커팅을 하고 내릴 때는 저희 크레인 가지고,

○ 000 위원

저거 건드리면 다 떨어져요 한꺼번에. 전 저기 가봤거든요. 올라가봤고. 그래서 바깥이 아니라 안에 넣자고 했어요. 그런데 자른다고 하시니까 어떻게 자를지. 사진 보여주세요. 보면 전부 다 금가 있어요. 그런데 저거를 어떻게 잡아놓고 위를 잘라서 내려올 수 있는지. 하나 잘못하다가 저쪽으로 떨어져 버리면. 바짝 붙어있죠?

○ '나' 업체1

네, 맞습니다.

○ 000 위원

아예 저것을 바깥에다 만들어놓고 거기서부터 차근차근 내려와야 하는데, 방법을 얘기해주세요.

○ '나' 업체1

알겠습니다.

○ 000 위원

그다음에 밑에도 보수해야 하고요. 자른 밑에. 그리고 위에도 새로 올려야 하잖아요.

한 국 컴 퓨 터 속 기 사 무 소

A23/K1123/OR1

www.sokgisa.co.kr

Tel) 02-537-0889

Email : sokgisa88@daum.net

10/27



- '나' 업체1
네. 맞습니다.
- 000 위원
그런데 이 말을 하는 건 조금 그렇지만 제가, 굳이 저렇게 내려서 거기다 만들 필요가 있느냐. 없애려면 없애버리고 그게 더 나은 것 같아요.
- 000 위원
애매하게 잘라내는 것보다는.
- 000 위원장
굴뚝이 무슨 역할을 합니까?
- '나' 업체1
사용하고 있는 중입니다. 연도로 사용하고 있습니다.
- 000 위원장
연도로 사용하고 있습니까?
- 000 위원
저 굴뚝이 처음에 만들어질 때부터 저렇게 만들어져 있었어요?
- '나' 업체1
네.
- 000 위원
건축재료가 굉장히 이질적인데. 아까 광통관이라는게 벽돌과 석조로 지어진 게 특징인데.
- '나' 업체1
조사해본 결과 광통관이 지어질 때 만들어진 게 아니라 이후에 60년도 정도에 뒤에 있는 건물이 만들어지면서 이게 같이 만들어진 것 같습니다. 현재 나와 있는 게 지하실에 보일러실이 있는데 거기에 연결되어 있습니다.



○ 000 위원

뒤에 있는 부속실이 만들어질 때 만들어졌다? 그 부속실도 똑같이 문화재로 되어 있어요?

○ '나' 업체1

문화재로는 안 되어 있습니다.

○ 000 위원

그것은 아무것도 아니에요?

○ '나' 업체1

네. 앞에 광통관만 문화재로 지정되어 있고,

○ 000 위원

이거는 그럼 광통관하고는 상관이 없는 시설이다? 그런데 부속시설 굴뚝을 저렇게 줘야 하나? 하는 질문이 먼저 생기는 거예요. 지금 서울시내 저렇게 굴뚝을 두지 않잖아요. 그 관계가 정리가 돼야 할 것 같아요. 광통관 원래 것이라고 하면 재질 이런 걸 보면 광통관하고는 분명히 다른, 시기적으로 나 재료나 이런 걸 보면. 그래서 저게 원래 지어졌다면 원래대로 복원해놓는 게 맞고 잘라내는 게 아닌 거고 그게 아니라고 하니까 자르겠다고 하면 그게 사실 저 시설은 부속시설에 붙어있는 거잖아요. 광통관에 붙어 있는 것은 아니고. 오히려 완전히 철거해버리고 광통관을 제대로 살려주는 것도 방법일 수 있겠죠. 핵심이 광통관이냐, 굴뚝까지 포함한 거냐에 따라서 바라보는 관점이 완전히 달라질 수 있을 것 같거든요.

○ 000 위원

뒤쪽에 있는 것은 예전 것이 아니에요?

○ 000 위원

그러니까 60년대 지어진 건물인 것 같아요. 지금 얘기를 들어보면 그냥 콘크리트 구조로. 그러니까 그거는 우리 문화재하고는 사실, 문화제를 제대로 살리려면 개를 다 치워야 하는 게 맞는 거죠. 어떻게 보면.



- 000 위원장
옛날 굴뚝은 어디에 있어요?
- '나' 업체1
옛날 굴뚝 자체가 없습니다.
- 000 위원
없던 거죠.
- 000 위원
볼 수가 없어요.
- '나' 업체1
옛날 굴뚝 시설을 찾을 수가 없습니다.
- 000 위원장
있었겠죠. 난방을 했을 텐데.
- 000 위원
차라리 그러면 그것을 챙겨서 그 정도로 해놓고 이거는 치우는 게 오히려
나을 수도 있는 거 아닌가.
- 000 위원
그런데 뭐 있던 거를 없애는 거고 반은 쓰겠다는 건데. 저희가 뭐,
- 000 위원
쓸 게 아니에요. 부속시설도 저거 되는 상황에 그 주변이 재개발되잖아요.
재 끼고.
- '나' 업체1
이 건물 자체는 지금 쓰고 있습니다.



- 000 위원
아니, 이 건물은 아니고, 주변이. 그런데 거기에 굴뚝 내놓고 중간에 거기다가 이것을 내보낸다? 그건 말이 안 되는 일이죠. 그냥 모양만 좋은 거죠.
- 000 위원장
지금 이 부속시설이 본 건물에 어떤 역할을 하고 있습니까?
- '나' 업체1
여기 보면 회의실이라든지 아니면 복도 같은 것들이 있는데,
- 000 위원장
아니, 부속실에 주로 기계실에 있는 거 아니에요?
- '나' 업체1
밑에 지하실 같은 경우는 난방 할 수 있는 보일러실로 쓰고 있습니다.
- 000 위원
지금 쓰고 있는 게 응접실 이런 거로만 쓰네요.
- 000 위원
그리고 저거랑은 상관이 없어요. 전기 뭐 이걸로 할 것인가일 텐데요. 가스나.
- 000 위원장
난방은 어떻게 하죠?
- '나' 업체1
정확한 난방은 확인 안 되어 있습니다. 보일러실 있고 보일러실에서 굴뚝으로 연기가 나오고 있다는 것,
- 000 위원장
보일러실을 지금 쓰고 있는 거죠?



○ '나' 업체1

예.

○ 000 위원

난방을 하느라고 저 굴뚝이 필요한 거예요. 없앨 수는 없는 거예요.

○ '나' 업체1

네. 그래서 기존에 있는 이 굴뚝을 없애게 되면 새로운 용도로 해서 만들어야 하는 상황이기 때문에 일부 위험한 요소만 철거를 하고 재사용하는 것으로 잡고 있습니다.

○ 000 위원

도심에 보일러 굴뚝을 저렇게 만든다? 그거는 말이 안 되고 광통관 시설이었다면 유지하는 게 말이 되는데 납득이 잘 안 돼요.

○ 000 위원장

그런데 이게 보기 나름인 것 같아요. 옛날에는 광통관밖에 없었잖아요. 안에 불을 떼든지 했을 텐데 지금 이게 보일러가 보급되고 하면서 자연스럽게 연도가 붙은 거란 말이에요. 그러면 그게 하나의 발전 과정인데 그걸 유지시키는 것도, 또 지금 쓰고 있다니까 의미가 있는 거죠. 지금 그것을 다 옛날 건물만 남겨두고 의미가 없다고 할 수는 없을 것 같아요. 왜냐하면 그게 하나의 진화 과정이기 때문에 이런 건물이 나중에는 이렇게 기술이 발달함으로써 난방방식도 바뀌고 이렇게 덧대어 쓴 것도 하나의 역사 흔적이거든요. 제 생각에는 지금 쓴다니까 굴뚝은 광통관의 본 건물은 아니지만 적당하게 수리해서 쓰는 게 맞을 것 같습니다.

○ 000 위원

이런 거를 이해될 수 있게, 저희도 중요하지만 사실 일반시민들도 이해가 돼야 되는 거잖아요. 저희만 이해했다고 끝나는 게 아니라 시민들이 이해해야 맞는 건데, 그렇다면 그런 것도 정리가 될 필요가 있는 거죠.

○ 000 위원

그리고 보수·보관 방법에 따라서도 상당히 달라질 수 있으니까 그 방법이

한 국 컴 퓨 터 속 기 사 무 소



어떻게 제시됐는지에 따라서 저희도 의견이 제대로 제시될 수 있을 것 같은데.

○ 000 위원장

제 욕심 같아서는 이번에 수리하면서 광통관의 간략한 역사를 일반인들이 이해하기 쉽게 앞으로 한 구석에 꾸며준다든지 그렇게 해주는 것도 좋을 것 같습니다.

○ 000 과장

질문 안 하실 거면 나가셔도 될 것 같습니다.

○ 000 위원

광통관의 역사가 그 앞에 들어가면 고종황제부터 쪽 있는데 앞부분만 있어요. 지금 위원장님 지적하신 부분은 뒤에 은행으로 사용하면서 늘어나서 터져버렸잖아요. 그래서 사실 우리가 생각하는 것은 두 번째 기준선까지가 문화재일 텐데 그거는 설명이 없죠.

○ 000 위원장

그런 것까지 설명을 해주면 될 것 같아요.

○ 000 과장

알겠습니다.

○ 000 위원

그런데 지금 광통관이 문화재로 되어 있어서 주변 지역에 사실 어마어마한 영향을 주고 있거든요. 그런데 스스로가 이것을 탄탄하게 가져야지, 별 저거 아닌, 이런 식으로 옆에 미치는 영향을 숫자로 얘기하면 어마어마해요. 그런데 그런 정도로 하고 있는데 자기 스스로 이렇게 부실하게 관리하면 논리가 없어져버리거든요. 자기 스스로의 논리도 좀 가지고 해야 옆에서도 이해를 하고 서로 그게 주고 받아가 돼야 하는데 저는 뭐 자르고 철거하는 거에 반대하는 거는 아닙니다. 변경 자체에는. 그런데 그것을 좀 체계적으로 했으면 좋겠다.



- 000 위원장
굴뚝도 옛날에는 높이를 저렇게 정했을 때는 나름대로 이유가 있을 텐데 그냥 그대로 수리하면 안 되나요?
- 000 위원
지금 여기는 잘라버린다고 했거든요.
- 000 위원
거의 반으로 잘라버리는 것 같아요.
- 000 위원
그럼 앞에는 보이지를 않아요.
- 000 위원장
지금 나온 거예요. 제가 이메일로 이 심의도서를 받고 제가 봤거든요. 지금 가설을 해놨더라고요. 그런데 안 보이더라고요.
- 000 위원
아마 도로 건너편에서 보셔야 보일 겁니다. 바로 앞에서 안 보이고.
- 000 위원장
예. 안 보이더라고요. 보니까 안 보이게 생겼네요.
- 000 위원
예. 다른 건물에 가려서.
- 000 위원장
아니, 자기 건물에 가려요. 지금 7.5미터 정도 자르는 것 같은데요. 보강하면 원래 길이 유지할 수 있지 않나요?
- 000 위원
방법은 있죠. 그런데 돈이 문제죠.



○ 000 위원

그런데 잘라서 복원하는 부분, 밑 부분도 비용이 꽤 들 겁니다.

○ 000 위원장

사실 이게 문화재 주변의 현상변경이잖아요. 그래서 하나의 역사의 진화과정인데 저는 그것을 그대로 놔뒀으면 좋겠어요. 그래서 저는 안 보이길래 이 사람들이 벌써 잘랐나 생각을 한 거예요. 앞에서 보니까 안 보일 높이네요. 자기 건물에 가려요.

○ 000 위원

보수하는 게 제일 좋은 건데.

○ 000 위원장

네. 보수하는 게 제일 좋아요.

○ 000 위원

그런데 사실 이 비용은 별 게 아닙니다. 뒤에 하고 하는 것을 따지면 이 비용은 아무것도 아닙니다. 비용을 우리가 걱정할 의미는 전혀 없는 것 같아요.

○ 000 과장

그러면 오늘 바로 결론을 내시기보다는 보수보강을 해서 할 수 있는 방법이 있는지에 대한 검토 부분도 있고 혹시 그게 안 되면 철거할 때 세부적으로 철거를 어떻게 할 건지 하는 계획을 조금 더 들어보시고 결정하시는 게 어떻겠습니까?

○ 000 위원장

네.

○ 000 과장

보류 정도로 해놓고 하겠습니다. 네, 알겠습니다.

○ 000 주무관

한 국 컴 퓨 터 속 기 사 무 소



혹시 현장 가실 필요 없으시겠습니까? 보류를 해놓고 소위원회를 구성해서 현장 필요하시면...

○ 000 과장

사실 다들 보신 것들이라, 실제는. 다음 위원회 때 보시고 결정하는 것으로 하겠습니다.

그럼 3번 안건입니다. 현상변경 심의인데 재심 올라온 건입니다.

○ '다' 업체1

남대문로 근린생활시설 신축공사 현상변경 심의에 대해서 발표하겠습니다. 이 안은 지난 위원회에서 상정을 했던 사안인데요. 많은 위원님들께서 좋은 의견을 주셔서 저희가 그 의견을 최대한 반영하려고 많이 노력했습니다. 그래서 거기에 대해서 저희가 고민해서 건축계획을 보완을 해서 다시 한 번 상정을 하고자 하는 사안입니다.

현상변경 개요부터 시공 계획까지 간단하게 말씀드리겠습니다.

현상변경 개요입니다. 광통관 주변의 도시의 미관과 스카이라인을 저해하는 낙후된 건축물을 철거하고 신축해서 가로 활성화 유도하고 경제 활성화를 유도하는 용도를 도입하는 것이 목적입니다. 그래서 문화재 존중과 가로의 경관 도시의 스카이라인을 고려해서 디자인을 하였습니다. 변경전의 모습입니다. 이 부분이 광통관이 되겠고요. 저희가 계획하고자 하는 부분이 이 부분이 되겠습니다. 문화재의 개요는 생략하겠습니다.

현재 현상변경 허용기준 범례입니다. 그래서 저희 대상지역이 광통관이고요. 그리고 저희 대상지가 이 부분인데 현재는 이 구역이 보존구역이 되어 있습니다. 그런데 대상지의 특성이 남대문도 대로변에 있고 주변에 이미 고층으로 개발되어 있는 부분들이 상당히 많은 환경이 되겠습니다.

위치도입니다. 종각역과 을지로입구역 중간에 위치하고 있습니다.

대상지 현황입니다. 지금 이 부분이 광통관이고요. 보시다시피 주변에 고층 건물들로 스카이라인이 구성되고 있습니다. 저희 대상지는 광통관 바로 옆에 있는 4층짜리 조그만 건축물이 되겠습니다.

정비계획 결정도입니다. 현재는 정비구역으로 결정이 돼 있고 대상지가. 리모델링 활성화구역으로 되어 있습니다. 그래서 건축위원회를 통해서 건폐율, 용적률, 공개공지, 높이 제한 등을 완화할 수 있는 상황이 되겠습니다. 또한 서울도심기본계획에서는 높이 완화에 대한 인센티브를 주고 있습니다.



그래서 공공공간을 확보한다든가 역사 및 지역 특성을 강화한다든가 경제기반을 강화하는 용도라든가 저층부를 활성화 하는 그런 부분이 있다면 인센티브를 주는 계획이 있습니다. 그래서 이전의 계획과 달리 저희가 이번에 광통관에 대한 디자인에 대한 요구를 분석을 해서 디자인을 다시 해봤습니다. 뒤에서 상세하게 설명드리겠습니다.

첫 번째 대안입니다. 저희가 114년이 넘은 광통관의 역사적인 건축물과 유사한 재질 및 색채를 활용해서 어우러지는 경관을 형성하고자 디자인을 하였습니다. 광통관의 건축적인 특징을 보면 가로로, 좌우로 긴 형태에서 대칭으로 되어있습니다. 그리고 디자인의 재료 부분은 석재와 붉은색 벽돌로 이루어져있습니다. 그리고 중간중간에 아치와 키스톤들이 가구식으로 물려있는 듯한 형태를 보이고 있습니다. 또 상부에는 약간 돔 형태의 디자인이 되어있고요. 전반적으로 안정감이 있으면서 웅장하고 편안한 이미지를 연출하고 있습니다. 그래서 저희도 이런 부분들에 대한 디자인들을 많이 고려해서 재료나 색상 이 부분도 유사한 석재하고 붉은 벽돌을 적용해서 디자인을 해봤고요. 그리고 이런 키스톤에 대한 이런 부분들에 대해서도 중간중간에 돌과 돌 사이에 끼여져있는 그런 느낌으로 연출을 하고자 했고요. 그리고 도 좌우로 긴 어떤 이런 부분들의 지루함을 이런 수직적인 돌의 요소로써 분절하고 있습니다. 그래서 이런 부분들도 저희 디자인에 반영을 하고자 했습니다. 그래서 저희가 이전 심의에서 좋은 의견들을 주신 부분들에 대해서 최대한 많이 반영을 하려고 노력해서 대안 1번으로 결정을 했고요. 그리고 두 번째는 이 부분들을 단순화시키는 디자인이 되겠습니다.

다음 이미지는 조금 다른 개념에서 접근을 해본 건데요. 이전 심의에 상정했던 안이 이 안이 되겠습니다. 그래서 이 안은 광통관이 가지고 있는 디자인 요소들이 많이 있는데 이런 부분들에 대해서 간섭하지 않고 깔끔한 이미지로 서 있는 단순하면서 심플한 우아한 그런 느낌을 주고자 디자인했습니다. 그리고 다음으로는 유리 블록을 좀 더 패턴화시켜서 야간에는 별이 빛나는 듯한 이미지를 연출해보고자 했던 그런 디자인이 되겠습니다.

다음 디자인은 저희가 좀 더 심플한 느낌으로 계획을 하고자 했습니다. 그래서 앞서서 했던 재료들은 이전에 말씀드렸듯이 담장에 대한 느낌들을 은유적으로 표현하고자 했던 부분들인데요. 이런 부분들을 조금 더 단순화 시켜서 커다란 커튼홀 개념으로 디자인을 하였습니다.

그래서 추가로 말씀드리면 건물 규모는 연면적 700m² 정도의 규모이고요. 이전 심의 때는 지하2층으로 계획을 했었는데요. 지금은 지하1층으로 해서



최소한의 기계전기실만 담을 수 있는 공간으로 계획을 했습니다. 주변높이 현재의 모습이고요. 이 부분은 신축을 했을 때 시뮬레이션 모습입니다.

그래서 문화재 보호 양각 사진이 이렇게 되어 있지만 이 가로의 스카이라인을 고려하고 주변의 특성을 고려해서 이번에 상정을 하고자 하는 사안입니다. 현재 광통관하고 저희 건물이 세워진다면 약 7미터 정도의 이격거리가 있을 것 같습니다. 이거는 지어졌을 때 시뮬레이션 모습입니다. 조금 과하게 표현된 것 같은데요. 참고하시면 좋을 것 같습니다. 이것은 배치도이고요. 이것은 대지종횡 단면입니다. 대지는 평지가 되겠고요. 그리고 여기가 광통관이고 저희가 아까 말씀드렸다시피 지하에는 최소한의 기계·전기실만 계획하는 것으로 하였습니다. 지하층 평면입니다.

지난번 의견을 주신 부분들에 대해서는 광통관 앞에 이런 조경 부분들이 있는데 그런 부분들이 고려가 안 된 부분에 아쉽다는 의견이 있어서 광통관 앞에 있는 조경을 보는 조경이라고 한다기보다는 저희는 1층 공개공지의 성격의 공간을 조성하고 조경을 조성해서 시민들에 휴식공간을 제공하기로 하였습니다. 그래서 1층을 상업적인 시선으로 본다면 상당히 비싼 공간이 되겠지만 공공의 성격을 도입하는 의미에서 1층 부분을 과감히 개방하는 것으로 계획하였습니다. 그리고 각층 평면에서도 이렇게 발코니 또는 테라스 등을 계획해서 입체적인 도시의 경관을 유도하고자 하였습니다.

옥상 부분인데요. 옥상부분도 옥상정원으로 계획해서 이 안에서 근무할 수 있는, 이 건물을 이용하는 휴식공간을 별도로 계획하였습니다.

입면도가 되겠습니다. 이 부분이 정면도가 되겠고요. 그래서 주요 재료는 돌과 치장벽돌로 마감하는 것으로 하였습니다. 그래서 디자인 요소는 앞서 설명드렸듯이 광통관 앞에 있는 디자인 요소들을 많이 응용하고자 하였습니다. 단면도가 되겠습니다.

지난번에 또 의견주신 부분들 중에 광통관에 대한 시공 시에 안전에 대한 우려에 대한 좋은 의견을 주셨습니다. 그래서 일반적으로 저희가 지하토목 공사를 할 때는 도심지에서 CIP 공법이라는 것을 하고요. 그래서 그 부분에 대해서 이 광통관 주변 또는 인접 건물들에 대해서 균열측정계나 건물경사계, 지표침하계, 진동측정계 등의 장비를 통해서 계측을 할 수 있도록 그렇게 관리를 하겠습니다. 이것은 흠막이 도면의 모습입니다. 이게 CIP의 모습이고요. 흠막이를 하는 공사도면입니다.

그리고 공사 시에도 소음과 비산먼지를 최소화할 수 있는 부분들을 고려해서 안전한 공사를 할 수 있도록 하겠습니다. 이상입니다.

한국컴퓨터속기사무소

A23/K1123/OR1

www.sokgisa.co.kr

Tel) 02-537-0889

Email : sokgisa88@daum.net

21/27



○ 000 위원

제가 잘 몰라서 하나 여쭙봐도 될까요? 6페이지에 보면 1구역 보존구역 이렇게 되어 있잖아요. 2구역은 심의구역. 보존구역은 어떻게 하는 게 기본이예요?

○ '다' 업체1

현상태를 유지하는 겁니다.

○ 000 위원

그러면 20페이지인가? 17페이지인가? 17페이지를 봐주시면 이 양각은 어떻게 되는 거예요? 보존구역은 저걸 적용하라는 거예요, 하지 말라는 거예요?

○ 000 과장

그것은 제가 좀 설명을 드리겠습니다. 역사문화환경 보존지역이 설정되면 역사문화환경 보존지역이 각 구역별로 현상변경 제한을 두게 되는데 그것의 가장 기본이 되는 게 양각 규정이라고 보시면 맞겠습니다. 이 양각 규정을 놓고 그다음에 역사문화환경 보존지역을 어떻게 규제를 설정하느냐 하는 게 될 거고 그러다 보면 그 양각 규정 자체는 가장 기본이 되는 기준이고 다만 여기에 심의 구역이라든지 보존구역 이런 식으로 현상변경 기준을 해놓은 건 이 양각 규정이 있지만 혹시 이런 양각 규정보다도 더 다른 공공의 목적이라든지 아니면 도시계획이나 이런 목적에 따라서 심의를 통해서 한 번 고려해볼 수 있겠다. 이 정도의,

○ 000 위원

1구역도요? 2구역은 심의구역은 심의를 통해서 보존하라는 게 이해가 되는데 1구역도 그래요?

○ 000 과장

보존구역이라고 하는 것은 우선 보존이 1번입니다.

○ 000 위원

기본적으로는 아니다 이거죠?



- 000 과장
예. 보존이 1번이라 이겁니다.
- 000 위원장
여기는 2구역인가요?
- 000 위원
1구역, 보존구역입니다. 사실상 붙어 있습니다. 6미터 떨어져 있으니까 사실상 붙어 있는 거예요.
- 000 주무관
보충자료 13페이지 보시면 허용 기준 전체를 붙여놨습니다. 보충자료 맨 마지막 페이지입니다. 1구역, 2구역, 3구역하고 그다음에 공통사항으로 해서 기준이 있습니다.
- 000 위원장
여기는 지금 1구역에다,
- 000 위원
세 군데에 다 공통으로 적용된다는 거죠?
- 000 주무관
예. 공통사항은 행위기준 자체의 공통사항입니다.
- 000 위원
그러니까 재축, 개축은 허용이 되는데 신축 얘기는 없네요?
- 000 위원장
그러면 높이 자체가 문제가 있는 거 아닌가요? 이 기준에.
- 000 위원
신축 자체가 문제가 있는 겁니다. 일단 높이로 보거든요. 신축 자체가.



- 000 위원
재·개축밖에 안 되는 거죠.
- 000 위원장
그러니까 철거하고 다시 짓는 거죠?
- '다' 업체1
네.
- 000 위원장
그러면 여기 허용기준이 없는데.
- 000 위원
시에서 상정하셨을 때는 이유가 있을 거 아니에요.
- 000 과장
사실 여기에 신축이 불가하다는 건 아니기 때문에 심의는 올려볼 수는 있습니다. 그래서 심의과정에서 생각해볼 수는 있겠습니다.
- 000 위원
하나만 더 여쭙볼게요. 지금 저희가 주차장이 한 대만 들어가 있어요?
- '다' 업체1
네. 그렇습니다.
- 000 위원
어떤 근거로 한 대만 들어갈 수 있어요?
- '다' 업체1
서울시 주차장 부설주차장 관리를 보면 일반상업지역에서 사대문 안에서는 주차장 설치 제한구역이 있습니다. 그래서 최소한의 비상용 한 대만 있으면 됩니다. 그러니까 주거용의 건축물은 주차장법에 맞는 어떤 그런 대수를 해



야 하는데요. 근린생활시설의 용도는 비상주차 한 대만 하면 되게 되어 있습니다.

○ 000 위원

저기는 한 대는 해야 하는 거예요? 완전히 100%까지 감면될 수 있는 것으로 아는데.

○ '다' 업체1

그것은 비용을 납부해야 하는 방법이 있습니다.

○ 000 위원

비용 납부하셔야죠. 1층을 저렇게 해서 주차장으로 쓰는 건 아니죠. 도시에서. 그러니까 그것은 비용 납부를 해서라도 주차장을 안 하고 1층을 도시가로에 맞는 용도로 활용하는 게 옳지 주차장을 만드는 것은 아닌 것 같은데요.

○ 000 위원장

예, 다른 사항 없으시면 나가시면 됩니다.

○ 000 위원

자꾸만 왼쪽의 건물 때문에 똑같은 높이로 가져오는데 왼쪽은 법이 생기기 전에 지어진 거라서 아무 관계없는 거예요. 그러니까 그것을 좀 아셨으면 좋겠습니다.

○ 000 위원장

일단 나가시면 되겠습니다.

○ '다' 업체1

네.

○ 000 위원장

기존보다 훨씬 높아지는 거죠?

한 국 컴 퓨 터 속 기 사 무 소

A23/K1123/OR1

www.sokgisa.co.kr

Tel) 02-537-0889

Email : sokgisa88@daum.net

25/27



○ 000 과장

예. 4층이었는데 이제 10층으로 만들겠다는 그런 내용입니다.

○ 000 위원장

우선 높이가 문제가 있는 것 같은데요. 보존구역인데. 그게 조금 생똥맞잡
아요. 높이를 용인할 만큼 저 건물이 특별하게 그런 게 없는 것 같은데요.

○ 000 위원

이 위치에서 꼭 필요한 지는, 이게 채워져야 하는 기능 이건 아닌 것 같아
요.

○ 000 위원장

안타깝지만 기준 자체에 없으니까 없는 것을 예외로 허용할 만한 사정은 보
이지 않는 것 같습니다.

○ 000 과장

알겠습니다. 그러면 이것은 부결로 처리해놓고 예외기준을 허용할 만한 특
별한 사유가 존재하지 않는다 이 정도로 정리하겠습니다.

예, 알겠습니다. 그러면 오늘 안건은 3건으로 마무리하겠습니다.

○ 000 위원

근데 이게 사실은 바람직하면 소규모 관리지역으로 되어있잖아요. 이거는
쪽 붙여갖고 이만큼 셋백을 해서 건물이 올라가면 도시 디자인에도 제대로
되는데 이것은 지금 있는 상태에서 일단 그대로 쓰라는 취지로 도시계획이
결정되어 있는 거거든요. 저게 정비가 되면서 좀 해갖고 한쪽으로 밀어서
오픈스페이스 만들면서 이렇게 좀 올리면, 그런데 그게 급격하게 변화시킬
수가 없으니까 조금 조금, 그래서 뒤쪽은 안 되는 것으로 되게 좀 바꿔놨어
요. 도시계획 쪽에서.

○ 000 위원장

저 건물만 있으면 되게 생똥맞을 것 같아요.

○ 000 위원



저거는 잘못하면 욱먹어요. 구 심의라 건축 심의도. 그러니까 구에서는 저 정도는 그냥 다 해줍니다. 무조건.

- 000 위원장
수고하셨습니다.

(산회)

한 국 컴 퓨 터 속 기 사 무 소

A23/K1123/OR1

www.sokgisa.co.kr

Tel) 02-537-0889
27/27

Email : sokgisa88@daum.net

