

## 서울특별시 건축물 심의기준 공고

「건축법」 제4조 내지 제4조의3, 같은법시행령 제5조의5 내지 제5조의8, 같은법시행규칙 제2조의4 및 「서울특별시 건축조례」 제14조와 국토교통부 고시 제2015-333호에 따라 「서울특별시 건축위원회」 및 「자치구 건축위원회」의 심의기준을 아래와 같이 공고합니다.

2015년 8월 6일  
서울특별시

## 서울특별시 건축물 심의기준

- 2008. 6. 1. 제정
- 2009. 8. 1. 개정
- 2011. 1.20. 개정
- 2013. 5. 1. 개정
- 2015. 8. 6. 전부개정

서울은 풍부한 문화유산을 가진 역사도시, 천혜의 자연환경을 가진 생태도시, 천만 시민이 서로 존중받는 민주주의의 도시, 많은 외국인들이 찾는 세계도시로서, 앞으로의 서울을 개발에서 지속으로, 채움에서 비움으로, 닫힘에서 열림으로 바꾸어 가고자 하는 서울건축선언을 실현하기 위해 공유와 열림, 역사와 창의, 안전과 환경, 커뮤니티를 지향하도록 서울특별시 건축심의를 시행한다.

### 제1장 총 칙

#### 제1조(목적)

이 심의기준은 「서울특별시 건축조례」(이하 「조례」라 한다) 제14조에 따라 서울특별시 건축위원회(이하 '위원회'라 한다)와 자치구 건축위원회(이하 '구위원회'라 한다)의 심의기준에 관하여 필요한 세부사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

- 1 -

12. '전이층'이란 상부와 하부의 구조형식이 달라지는 구조에서 상부층의 축력과 수평하중을 하부층으로 전달하기 위하여 설치하는 전이보(Beam 또는 Girder)가 설치되는 층을 말한다.
13. '무량판구조'란 수직재의 기둥에 연결되어 하중을 지탱하고 있는 수평구조 부재인 보(Beam)가 없이 기둥과 슬래브(Slab)로 구성된 구조를 말한다. 아파트에 적용되는 무량판 구조는 세대외부인 계단실, 엘리베이터실, 축벽, 세대간의 벽은 리모델링을 어렵게 하는 구조가 아닐 경우에 무량판구조로 볼 수 있다.
14. '혼합구조'란 벽식구조에서 일부 벽체가 기둥으로 전환되며, 보의 부분적 활용이 가능한 구조를 말한다.

#### 제4조(기본원칙)

- ① 위원회는 건축계획 심의 시 당해 건축계획이 이 심의기준에 적합할지를 검토하여야 하며, 부적합할 경우에는 합리적인 계획방향을 제시하여야 한다.
- ② 위원회는 디자인이 우수할 뿐만 아니라 공공적 가치를 증대하고 지속가능한 발전에 기여할 수 있는 건축물이 될 수 있도록 노력하여야 한다.
- ③ 선행절차 위원회(도시계획위원회, 도시재정비위원회, 시장정비위원회, 도시·건축공동위원회 등)에서 논의된 배치 및 주동계획은 가급적 유지하도록 한다. 다만 선행절차 위원회가 심의한 지적사항의 반영을 위한 변경은 그러하지 아니하다.

### 제2장 역사성

#### 제5조(기존 도시구조 및 역사자원의 보존 등)

주변 지역 및 기존 도시구조의 특성을 고려하고 원지형 및 역사자원과의 조화를 충분히 고려하여 다음 각 호에 따라 계획한다. 다만, 지형여건상 부득이한 경우 위원회에서 이를 완화할 수 있다.

1. 기존의 도시구조 및 역사자원(기존 도로, 골목길, 한옥 등 건축물, 보호수, 우물, 기념비 등)을 파악하여 배치계획에 반영하고, 인근 주민이 사용하는데 불편이 없도록 주변 가로체계와 연결되는 공공보행로를 계획한다.
2. 과도한 절성토를 지양하여 원지형을 최대한 보존한다.

#### 제6조(서울한양도성 주변)

- ① 서울한양도성 주변은 원지형을 보존하도록 계획하여야 한다.
- ② 건축물의 높이 및 규모는 내사산 능선 위의 도성이 최대한 시가지 어디서나 잘 보이도록 하여야 하며, 형태 및 재질은 도성의 역사적 상징성 및 이미지와 조화를 이루어야 한다.

### 제3장 공공성 및 공동성(배려)

- 3 -

#### 제2조(적용범위)

이 심의기준은 조례 제7조제1항에 따른 위원회의 심의사항 중 공동주택과 일반건축물의 건축계획 심의에 관한 사항으로 건축법령 및 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 심의기준에 따른다.

#### 제3조(정의)

이 심의기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. '공동주택 의무기준'이란 공동주택단지(이하 '단지'라 한다)의 공공적 가치증대 및 디자인 향상을 도모하고, 친환경 및 에너지절약형 건축을 위해 공동주택 건축심의를 그 목표를 달성하기 위한 다음 각 목의 기준을 말한다.
  - 가. 제20조의 주동 형식의 다양화계획 기준
  - 나. 제21조의 발코니 및 벽면용계획 기준
  - 다. 제5조 제1호의 공공보행로계획 기준
  - 라. 제32조 제9항 제4호의 지하주차장 내 비상벨 설치계획 기준
  - 마. 제8조제10항의 보행동선계획 기준
  - 바. 제24조의 친환경 및 에너지절약계획 기준
2. '공동주택 권장기준'이란 의무기준 이외의 항목으로 위원회에서 역사성, 공공성, 공동성, 창의성, 지속성, 안전성 등에 대한 합리적인 설계 방향을 제시하기 위한 기준을 말한다.
3. '벽면율'이란 외벽 전체면적에서 창이나 개구부 면적을 제외한 면적을 외벽의 전체면적으로 나눈 비율을 말한다.(단, 개구부 등이 없는 벽면이나 축벽은 제외한다)
4. '주동'이란 단지 내 각각의 공동주택을 말한다.
5. '우수디자인 공동주택'이란 제1호의 의무기준에 적합하고, 제2호의 권장기준을 고려한 계획으로서 위원회 참석위원 5분의 4 이상이 공공적 가치를 증대하고 디자인이 우수하다고 인정하는 공동주택을 말한다.
6. '지속가능형 공동주택'이란 「건축법」 제8조에 의한 '리모델링이 쉬운 구조'인 공동주택과 「주택법」 제21조의6에 의한 '장수명 주택'을 말한다.
7. 「건축법」 제8조에 의한 '리모델링이 쉬운 구조'의 적합 여부를 건설교통부 고시 제2007-456호(2007.11.1.)를 기준으로 주요기둥의 경간, 벽체의 가변성 및 변경 후의 공간계획 등을 참고하여 위원회에서 결정한다.
8. '일반 건축물'이란 공동주택을 제외한 건축물을 말하며, 주거와 비주거를 복합으로 건축하는 경우를 포함한다.
9. '개방형발코니'란 설치된 발코니의 직상에 슬라브가 없는 형태의 발코니를 말한다.
10. '돌출형발코니'란 주동 외벽면에서 일부 발코니가 돌출된 형태로서 폭 1미터 이상으로 직상에 슬라브가 있는 것을 말한다. 돌출형발코니는 수직으로 연속하여 3세대 이하로 할 수 있다.
11. '돌출개방형발코니'란 돌출형발코니로서 직상에 슬라브가 없는 형태의 발코니를 말한다.

- 2 -

#### 제7조(보행가로를 고려한 공간계획 등)

- ① 공동주택 단지 또는 대지와 도로의 경계부에는 담장 등의 설치를 지양하고 상가, 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 생활가로를 조성함으로써 주변 지역과 소통하는 열린 공간으로 계획하여야 한다.
- ② 보행자 위주의 안전하고 편리한 보행체계를 다음 각 호에 따라 계획한다.
  1. 광역교통체계(지하철, 버스 등)·근린공원·학교 등과의 연계, 공개공지·공공보행로·보행광장을 통한 보행자 위주의 접근체계를 공공성을 강화한다.
  2. 일반건축물의 저층부는 가로환경과 조화를 이루도록 형태의 변화, 공간의 개방, 건축물의 후퇴 등을 주어 보행자의 쾌적성을 확보하도록 한다.
  3. 공동주택 단지의 경우, 보행 중심의 가로변에 연도형 건물 계획을 유도하고, 연도형 건물의 저층부는 가로환경과 조화를 이루도록 형태의 변화, 공간의 분절, 공간의 개방, 건축물의 후퇴 등을 주어 보행자의 쾌적성이 확보되도록 한다.
  4. 공동주택 단지 내부로의 연결 보행로를 계획하여 보행동선이 단절되지 않도록 한다.
- ③ 주간선도로와의 연계성, 외부도로와 사업지 간 동선상의 안전성과 원활성이 확보되도록 계획한다.

#### 제8조(외부공간 및 조경)

- ① 외부공간은 주변 단지, 대지 등의 외부공간과의 연계성을 고려하여 계획하며, 이용자를 위해 경사 및 단차를 최소화하도록 한다.
- ② 가로변에 면한 외부공간은 개방성을 고려하고, 보행자를 배려한 접근로 계획을 한다.
- ③ 단지(대지) 내부 및 외곽부에는 지형보호를 위하여 옹벽 설치를 지양하고, 경사면 처리 등 지형순응형으로 주변과 조화를 이루도록 계획한다.
- ④ 주변 대지 및 도로와는 고저차가 최소화 되도록 지형순응형으로 계획한다.
- ⑤ 외부공간의 바닥포장 재료, 패턴 등은 주변 환경과 조화롭게 계획한다.
- ⑥ 공공보행로는 건축구조물 설치를 지양하고, 필로티의 경우 높게 하여 개방감이 확보되도록 한다.
- ⑦ 지하철과의 연결 등 건축물 입체개발 시, 환기구는 도로 중앙분리대 또는 대지 내 조경공간 등에 설치하고, 지하철 출입구는 건축물 내부로 유도하되 장애인 엘리베이터 및 에스컬레이터를 설치하여 지상으로의 접근이 편리하도록 한다.
- ⑧ 건축물 옥상 및 벽면에 녹화 도입을 권장하며, 옹벽 등의 벽면에는 덩굴식물 등을 이용하여 피복상태가 유지되도록 식재한다. 다만, 제반 여건상 옥상 및 벽면에 녹화가 불합리하다고 위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑨ 구조나 용도분류상 발생되는 전이층에는 조경 및 휴게공간으로 활용한다.
- ⑩ 단지(대지) 내부부의 동선계획은 다음 각 호에 따라 보행위주로 계획한다.
  1. 보행동선은 안전을 최우선으로 하여 차량으로 인해 보행이 단절되지 않도록 한다.
  2. 이면도로 및 차량진입로 등은 보도와의 연속성이 유지될 수 있도록 보도면과 단차가 없고 단절되지 않도록 험프(hump)형으로 한다. 또한, 재질은 보도와 유사한 포장재를 사용하며

- 4 -

차도와 연결부위는 운전자가 보행자와 상충이 발생하는 공간임을 인지하도록 한다.

3. 내외부 보행로 및 도로는 자동차의 속도저감을 위해 교통정문화 기법(험프시 횡단차, 고원식 교차로 등)을 적극 활용하여 보행의 안전성의 최대한 확보할 수 있도록 한다.
4. 단지(단지) 내 보행로는 보행자의 통행이 지장이 없도록 식수대를 제외한 유효보도폭인 2.0미터 이상을 확보하고, 교통약자를 배려하여 경사도 1/18 이하로 계획한다. 부득이한 경우 1/12 이하로 계획하되 휠체어 이용자가 쉴 수 있도록 30미터 마다 1.5미터 이상의 수평면으로 된 참을 설치한다.
5. 공동주택 단지 내부를 통과하는 차량동선 계획을 지양하고 단지입구에서 지하주차장 입구까지의 차량동선은 짧게 계획한다.
- ④ 공동주택 단지의 외부공간(건축물을 제외한 옥외공간으로서 보행로, 공원, 공개공지, 조경 및 녹지, 2층 이상에 설치되는 테라스, 옥상, 선큰(침상형 공지) 등의 공간을 말한다)은 주거공동체로서 여러 활동과 연계성을 가질 수 있도록 계획하고, 각 장소 및 시설의 규모에 맞는 디자인과 이용자의 편의 및 안전성을 확보하도록 한다.
- ⑤ 공동주택 단지 외곽부분이나 공개공지에는 사각지대 또는 고립지대 등 외부와 단절을 야기하지 않도록 경계형 화단(가로수 제외), 담장 등의 시설물 설치를 지양하고, 가로와 자연스럽게 연계될 수 있고 자연감시가 가능한 형태로 시설물(그늘식재, 휴게시설, 주변 공공시설 등)을 배치한다.
- ⑥ 공동주택 단지 외곽에 방음시설을 설치하는 경우에는 방음림을 식재하거나 벽화, 친환경재료의 사용, 담쟁이덩굴 식재 등 디자인된 방음벽을 설치한다.

**제9조(통경축, 바람길 등의 확보)**

- 주요 조망점(공원, 교량, 조망명소 등 조망대상이 양호하게 보이는 지점, 주요 간선도로 및 주 진입로 등을 말한다)에서 주요 조망방향(건축계획적으로 설계자가 산, 강, 주변 역사자원 등 주요 조망축을 설정하고 그 이유를 제시하여 위원회에서 인정하는 방향을 말한다)으로의 통경축(시각적으로 개방된 통로 또는 공간을 말한다) 등을 확보하기 위해 공동주택 단지를 다음 각 호에 따라 계획한다.
1. 주요 조망점에서 주요 조망방향으로의 통경축 및 바람길(단지 온도저감 계획)을 확보한다.
  2. 단지가 주요 조망대상(산, 강, 하천 등 자연환경, 문화재 등 인공 환경)으로서 위원회가 조망 확보가 필요하다고 인정하는 대상을 말한다)과 인접할 때, 시민들이 주요 조망대상으로 쉽게 접근할 수 있도록 단지내 공공보행로를 계획하고 상가 등 편의시설의 배치를 고려한다.

**제10조(주변 환경, 건축물과의 조화)**

- ① 건축물의 높이 및 규모는 주변의 경관자원(산, 강, 하천, 공원, 문화재 등) 및 지형 등 지역특성과 조화를 이루도록 하여 도시경관의 특성을 나타낼 수 있는 스카이라인(sky line)을 형성한다.
- ② 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과 조화를 이룰 수 있는 디자인으로 계획한다.
- ③ 도시경관을 고려한 계획을 위해 개발 전후 배치도, 단면도(현황도, 계획도, 층수, 높이 등),

을 배치한다.

5. 공개공지 등 옥외공간의 설계변경은 공공성이 약화되지 않는 범위 내에서만 허용한다.
- ② 가로변에 조성되는 전면공지 등은 다음 각 호에 따라 보행이 편하고 쾌적하게 조성하여야 한다.
  1. 보행자로 하여금 시각적 개방감을 주고 질서가 있는 가로경관을 형성한다.
  2. 인접한 전면공지, 공개공지 간의 단절을 없애고 하나의 공간으로 통합 디자인한다.
  3. 건축물형태 및 재질, 주변가로연환, 가로시설물, 바닥 재질 등 각 요소들의 유기적인 연계를 고려한다.

**제15조(연도형 건축물)**

- ① 도로에 접한 상가 등 연도형 건축물의 경우 가로경관을 고려한 지형 순응형으로 계획하되 공공적 가치 증대를 위해 보행자 우선의 가로계획을 고려한다.
  1. 도시경관과 단지내 건축물 입면과 조화가 되는 상가 입면계획
  2. 상가 분절 등을 통한 보행광장, 화장실, 휴게시설 등 상가활성화 및 편의시설 계획
  3. 상가 지하 및 단지 지상으로 직접접근이 가능한 계단, 에스컬레이터, 엘리베이터 등의 동선 계획
  4. 가로변 경관을 고려한 상가실외기 등 시설물에 대한 차폐계획
- ② 단지내 부대-복리시설은 도로에 접한 상가 등 연도형 건축물과 연계하여 단지내 보행축을 중심으로 단지 주민의 이용편의와 접근성을 고려하여 적절하게 분산 배치한다.

**제16조(공동주택 부대-복리시설)**

- ① 단지내 경로당, 보육시설, 도서관(독서실) 등 복리시설은 지역사회와 공유할 수 있도록 주변 지역 커뮤니티시설과의 연계성을 고려하여 계획한다.
- ② 지역 커뮤니티 활성화를 위해 옥상 및 지상 등을 이용한 공동텃밭과 노인주간보호센터, 카셰어링(Car-Sharing), 알뜰장터 공간 등을 고려하여 계획한다.
- ③ 복리시설(경로당, 보육시설)과 어린이놀이터, 유아놀이터는 다음 각 호에 따라 가능한 한 연계하여 계획한다.
  1. 복리시설은 지상에 설치하되, 부득이한 경우 지하에 계획 시 자연환기 및 채광이 가능도록 계획하며, 광장-공원으로의 접근성 및 이용 동선을 고려한다.
  2. 어린이놀이터는 보육시설과 연계, 어린이의 안전을 고려하여 주민들이 자연스럽게 감시가 가능한 위치로 주거소을 등을 고려하여 위치, 규모, 시설 등을 적절하게 분산 배치한다.
  - ④ 단지내 도서관, 경로당 및 보육시설은 단지주변(주거생활권 반경 1킬로미터 내외)에 대한 수요조사 후 설치규모를 별표1에 따라 결정한다.
  - ⑤ 간식-음식쓰레기 및 분리된 재활용 쓰레기 등 각 세대에서 배출하는 쓰레기를 수거하고 관리할 수 있는 시설의 적정규모와 배치 및 배출동선 등을 계획한다.
  - ⑥ 부대-복리시설의 세부계획은 별표2의 '공동주택 부대-복리시설 설계지침'을 참고하여 적용한다.

**제5장 창의성(우수디자인 공동주택 등)**

경관시뮬레이션(simulation)을 위원회에 제출하도록 한다.

**제11조(임대주택계획)**

- ① 임대주택은 대중교통수단의 이용이 편리한 위치에 우선적으로 배치하고, 엘리베이터 코어 등을 공유하여 분양주택과 차별되거나 단절되지 않도록 계획한다.
- ② 소형 임대주택(주거전용면적 40제곱미터 초과에 한함)의 경우 삶의 질을 높일 수 있도록 평면을 정면 2구획(2-Bay) 이상으로 계획한다.
- ③ S+공사 등에서 시행하는 공공부분 공동주택은 '지속가능형 공동주택'으로 건설하여야 한다.

**제12조(무장애 공간 및 유니버설 디자인(Universal design))**

- ① 장애인·노인·임산부 등이 안전하고 편리하게 시설 및 설비를 이용할 수 있도록 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」등 관련 규정에 따라 무장애 공간이 충분히 확보되도록 계획하여야 한다.
- ② 건축물의 설비 등은 사용자의 성별, 연령, 장애 유무 등에 상관없이 누구나 손쉽게 이용할 수 있는 유니버설 디자인을 고려한다.

**제4장 공개공지와 커뮤니티계획**

**제13조(건축문화의 공공성)**

건축물과 공간환경은 지역주민들의 참여를 도모하고, 주변지역의 문화와 환경에 어울리게 조성함으로써 건축의 문화적 가치가 향상되도록 계획한다.

**제14조(공개공지)**

- ① 공개공지의 설치와 관련하여 다음 각 호의 사항을 반영하지 않거나 위원회에서 공개공지의 취지에 적합하지 않은 것으로 판단할 경우에는 「건축법」 제43조의 공개공지로 인정하지 아니할 수 있다.
  1. 사유화를 방지하고 공공성을 확보(실질적으로 일반인이 이용)할 수 있도록 주요도로와 주 보행통로에 면하여 설치하고, 최소한의 일조가 확보될 수 있도록 하여 도시광장으로서의 기능수행이 가능하여야 한다.
  2. 공개공지는 건물통로를 겸하지 아니한 가로환경과 연계하여 계획하고, 가능한 한 한 곳에 집중설치(지하철 역사, 지하도 등 공공시설 및 주변 외부공간과의 연계 설치를 우선 고려함)으로써 휴게공간의 연속성을 유도한다.
  3. 공개공지는 보도와 단차가 없도록 계획하고, 바닥포장은 인접보도의 포장형식(바닥패턴 및 재료 등)과의 연속성을 유지하며, 건물진입을 위한 통로부분은 공개공지면적산정에서 제외한다.
  4. 공개공지에는 외부와 단절을 야기하는 경계형화단(가로수 제외), 시설물(담장 등)의 설치를 지양하고, 가로와 자연스럽게 연계될 수 있는 시설(그늘식재, 휴게시설, 주변 공공시설 등)

**제17조(창의적인 건축물의 건축)**

건축물 형태 및 외관은 자연경관 및 주변지역과의 조화를 고려하고, 창의적인 건축물의 건축을 통하여 서울의 도시경관을 창출하도록 노력하여야 한다.

**제18조(우수디자인 공동주택)**

- ① 우수디자인 공동주택으로 인정을 받고자 하는 자는 제3조제5호의 기준을 충족함을 증명하는 자료(해당사항이 있는 경우에 한함)를 위원회에 제출하여야 한다.
- ② 위원회는 우수디자인 공동주택의 적합 여부를 판단하고 그 결과를 통보하여야 한다.
- ③ 우수디자인 공동주택으로 인정을 받은 경우에는 제27조의 발코니설치 지양 규정을 적용하지 아니한다.

**제19조(우수디자인 공동주택 등에 대한 지원)**

- 우수디자인 공동주택, 친환경 에너지 절약형 공동주택, 「건축법」 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조의 지속가능형 공동주택에 대해서는 다음 각 호의 인센티브를 부여할 수 있다. 다만 허용용적률 인센티브의 신청 시기는 정비계획 입안 시 인센티브 항목을 명기하여 해당위원회 심의 상정하도록 하고, 인센티브 부여 시 인센티브 항목을 결정도서에 명기하도록 한다.
1. 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따른 용적률 완화. 이 경우 구체적인 적용기준은 별표 3에 따른다.
  2. 「건축법」 제8조에 따른 용적률, 높이제한, 일조제한 완화
  3. 그 밖에 활성화 유도를 위해 필요한 지원

**제20조(공동주택 주동형식의 다양화)**

- ① 대지의 형상 및 주변지역과의 관계를 고려하여 주동의 형태 및 층수, 평면 및 단면 등을 다양화 하여야 한다. 단, 주동형식의 다양화가 어렵다고 위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 주거전용면적 60제곱미터 이상인 세대는 주동별 연속 5세대 이내로 계획하되, 위원회가 주동별 연속 5세대 이상이 불가피하다고 인정할 경우에는 적용하지 아니한다.
- ③ 주동형식의 다양화에 대한 적합 여부는 별표4를 참고하여 위원회가 결정한다.

**제21조(발코니 및 벽면율)**

- ① 공동주택에 설치하는 발코니는 휴식·전망, 피난·방재, 열손실 저감 등 발코니 설치의 본래 목적을 구현할 수 있는 형태 및 구조로 설계하여야 하며, 발코니 확장여부는 입주자가 선택할 수 있도록 평면계획을 하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 공동주택의 각 세대별 각 외부 벽면길이 또는 발코니가 설치되는 벽면의 전체 면적(계단실 등 공용부분의 면적은 제외한다)의 30%는 발코니 설치를 지양[1] 국민주택규모인 전용면적 85㎡ 미만의 공동주택에서 부분임대주택을 채택한 경우, 2) 공동주택 단지 내에

설치하는 테라스하우스, 3) 주거전용면적 60㎡ 미만인 경우는 제외한다. 다만, 다음 각 호의 경우로서 발코니의 본기능을 충실히 디자인에 반영하였다고 위원회가 인정하는 때에는 별표5에 따라 세대별 각 외부 벽면길이 대비 발코니 삭제 비율을 차등하여 적용할 수 있다.

1. 주요 입면에 돌출형 또는 확장이 불가능한 개방형 또는 돌출개방형 발코니를 세대별로 설치한 경우. 단, 개방형의 경우에는 안전 등을 고려하여 지상3층 이상 20층 이하에서만 적용한다.
  2. 발코니설치 위치변화 등을 통해 입면의 다양화를 도모한 경우
  3. 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우
  4. 리모델링이 쉬운 구조인 경우
  5. 우수 디자인 공동주택으로 인정을 받은 경우
- ③ 각 세대 평면에서 주거전용면적 대비 발코니설치 비율은 다음과 같다. 다만, 발코니 확장이 불가능한 개방형 발코니인 경우와 우수디자인 공동주택으로 인정받은 경우에는 위원회에서 완화할 수 있다.
1. 주거전용면적 85제곱미터 이상은 25% 이하
  2. 주거전용면적 60제곱미터 이상 85제곱미터 미만은 30% 이하
- ④ 공동주택 각 면의 벽면율은 40% 이상 확보한다. 다만, 위원회가 입면 디자인이 차별화되었다고 인정하는 경우에는 30%까지 완화할 수 있다.
- ⑤ 확장이 불가능한 개방형 발코니를 설치하는 경우 난간의 유효높이를 1.8미터 이상으로 하고, 강풍 등 풍압에 안전한 구조로 하여야 한다.

**제22조(명면 및 입면계획)**

- ① 일반건축물은 다음 각 호의 내용을 고려하여 계획한다.
1. 대지내 비상용 및 이삿짐차량공간을 확보하고 차량 주 진입로 부분은 가능한 한 완화차선 및 보행자 통로를 확보한다.
  2. 주 출입구 전면 및 로비(Lobby)면적은 충분히 확보하고, 기중충복도 및 코어(Core)는 자연 환기 및 채광, 순환동선 계획을 한다.
  3. 화장실은 남녀를 구분하여 설치하고, 남녀의 변기수는 동일(수용인원 1천명 이상의 공연장·관람장·전시장의 경우 여성의 변기수는 남성의 1.5배 이상 권장)하게 설치하며, 장애인 출입(보조기구 포함)에 지장이 없도록 계획한다.
  4. 건축물의 상층부는 가능한 한 2단 이상 깎이는 부분이 없도록 계획하고, 가로변에서 옥탑 부분이 미려하게 보이도록 조형적으로 계획한다.
  5. 지하층은 가능한 한 자연환기와 자연채광이 되도록 계획하고, 접근이 용이하며, 보행자의 통행에 지장이 없는 선근(Sunken) 설치를 권장한다.
- ② 공동주택은 다음 각 호의 내용을 고려하여 계획한다.
1. 각 세대는 자연통풍이 가능하도록 계획한다.
  2. 엘리베이터 코어, 직통계단 등은 자연채광·환기가 가능하도록 계획한다.
  3. 주동의 저층부는 보행동선 및 개방감 확보를 위해 필요시 저층부의 일부를 필로티로 계획 하되, 필로티 부분은 벽으로 인해 차폐되지 않고 충분히 개방되는 구조로 하고 용도(주거

등 주출입구, 보행 및 휴게, 지하층 채광·환기 등에 맞는 형태 및 디자인으로 계획한다. 다만, 필로티의 개방감을 극대화하기 위하여 구조안전에 지장이 있는 정도로 기둥의 간격이나 보의 출을 제한해서는 안된다.

4. 주동의 축벽은 형태, 색채, 명암 등 디자인요소를 적극 도입토록 하되, 주동 축벽 등의 4층 이상 부분에는 공동주택의 브랜드가 표기되지 않도록 한다. 다만, 건축주가 표기를 원하는 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 단지 주부출입구에 면한 1개의 동 축벽 상부에 한하여 당해 축벽 폭의 2분의 1 이내 및 면적 5제곱미터 이내에서 설치할 수 있다.
  5. 지하층의 일부는 1층 세대의 주거전용부분으로 사용하고자 할 경우에는 별도의 세대구성이 가능하지 않도록 전용 수선설치 및 지상으로의 직접 진출입이 되지 않는 구조로 계획한다.
  6. 거실의 유효폭은 실의 활용도를 고려하여 2.1미터 이상으로 계획한다.
- ③ 주동의 지붕은 디자인을 차별화한 형태로 계획하되, 주거용도와 무관한 장식구조물의 부가적 설치나 과도한 색채사용을 지양한다.
- ④ 옥상공간은 옥상녹화(텃밭), 교목식재, 태양광패널 설치 등 친환경계획과 경사지붕, 펠트하우스, 전망대 등 디자인 특화계획 및 조형적 요소를 도입하여 주변과 어울리는 디자인으로 계획 하되, 다음 각 호의 사항이 반영되도록 계획한다.
1. 평지붕으로 계획할 경우에는 헬리포트 및 설비공간 이외에는 옥상 공원을 적극 검토한다.
  2. 옥탑의 엘리베이터실은 No-Tower(별도의 기계실이 없는 MRL(Machine Roomless)식 설 치)을 권장하며, 물탱크실은 급수방식을 개선(고가수조방식보다 부스터방식 권장)하여 설치 토록 계획한다.
  3. 옥상공간에 설치하는 건축설비 등은 높은 곳에서의 조망(Sky View)을 고려하여 시각적인 노출을 지양하고 건축물 디자인(형태, 재료)과 조화를 이루도록 한다.
  - ⑤ 건축물의 외장재로는 주변경관과 조화되는 재료 사용을 권장하며, 지나치게 눈에 띄거나 부조화 되는 재료(지나친 투명, 반사, 발광소재 등)의 사용을 지양한다.
  - ⑥ 건축물의 외부색채는 주변경관과의 조화를 고려하여 차분하고 자연스러운 색채 사용을 권장 하며, 지나치게 눈에 띄거나 부조화 되는 색채(지나친 발광, 원색, 고채도 및 명도 등) 사용 을 지양한다. 단 건축물의 디자인 차별화를 위한 강조색은 부분적으로 사용할 수 있다.
  - ⑦ 바닥충격음이 저감되도록 국토교통부 고시 제2013-611호(2013.10.17.)의 '공동주택 바닥충격 음 차단구조 인정 및 관리기준' 및 국토교통부 고시 제2015-206호(2015.6.4.)의 '소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준'을 준수한다.

**제23조(특별건축구역)**

- ① 「건축법」 제71조에 따른 특별건축구역 지정 심의 또는 같은 법 제72조에 따른 특별건축구역 내 건축물의 심의를 요청하는 행정기관의 장은 서울시의 '사람과 장소중심의 창조적 정비계획 운영지침 및 디자인가이드라인'을 충족함을 증명하는 자료(해당사항이 있는 경우에 한함)를 제출하여야 한다.
- ② 위원회는 창조적 정비계획 관련 '특별건축소위원회'의 사전 자문을 거쳐 특별건축구역 지정의 필요성, 타당성 및 공공성이 검증된 사업에 대해서는 특별건축구역 지정 심의와 특별건축구역

내 건축물의 심의를 동시에 진행할 수 있다.

**제6장 지속성(친환경)**

**제24조(친환경 및 에너지 절약)**

- ① 친환경 및 에너지절약 건축물 설계는 별지서식2를 참조하여 서울시 '녹색건축물 설계기준'에 의하여 설계하여야 하며, 다음 각 호의 건축물에너지효율등급 인증 및 녹색건축 인증을 받아 건물 성능을 표시하여야 한다.
1. 건축물에너지효율등급 인증은 2등급 이상을 받아야 한다. 단, 위원회에서 인정한 연간 에너지소비량 산출 프로그램 및 기준값을 충족하는 경우에는 성능인증을 받은 것으로 본다.
  2. 인센티브를 받는 환경영향평가 대상 건축물은 최우수등급으로 녹색건축 인증을 받아야 하며, 그 밖의 건축물은 우수등급 이상을 받아야 한다.
- ② 신재생에너지시설 설치는 공동주택은 신재생에너지 공급률 1% 이상을 설치하여야 하며, 일반건축물은 신재생에너지 공급률 5% 이상을 설치하여야 한다.
- ③ 외부 창조계획은 환경 친화적이고, 에너지효율을 고려한 계획이 될 수 있도록 자연채광이 가능한 구조로 하고 블라인드(Blind), 덧창, 어닝(Awning) 등의 방법을 적극 활용한다.
- ④ 냉·난방시스템은 전력소요 감축을 위하여 전기 냉·난방기(EHP) 설치를 지양하고, 가스 냉·난방기(GHP) 설치를 권장한다.

**제25조(내구연한 증대)**

- ① 건축물의 내구성, 가변성, 유지관리의 용이성 향상을 통해 건축물의 내구연한을 증대시켜 자원의 절약 및 건설폐기물 최소화 등 친환경성을 지속적으로 유지하기 위하여 '리모델링이 쉬운 구조'로 계획하는 것을 권장한다.
- ② 리모델링이 쉬운 구조의 세부기준 및 절차 등은 국토교통부장관이 고시한 '리모델링이 용이한 공동주택 기준'을 따르되 위원회에서 탄력적으로 운용할 수 있다.

**제26조(물순환 빗물관리 및 저류·침투시설)**

- ① 개발에 따른 물순환 영향의 최소화를 위하여 다음 각 호에 따라 물순환 빗물관리 계획을 수립하여야 하며, 기존 하수관거에 의한 관리방식과 단지 내 소규모·다기능 빗물관리시설과의 조합을 고려한다.
1. 자연지반의 투수를 유지 및 물순환 회복을 위한 계획으로 수립한다.
  2. 불투수 포장을 최소화 하고, 투수포장 설치시 자연지반과 연계하여 빗물의 흐름이 단절되지 않도록 한다.
  3. 지역단위 유역관리 및 자치구 물순환 계획을 참조하여, 지역계획과 연동한 단지내 자연 물순환 계획을 수립한다.
  4. 단지(단지) 내 공간의 시설특성 및 적정 규모를 고려한 빗물관리를 계획하되, 옥상 및 지하주차장에 임시 저류시설을 고려한다.

5. 빗물정원 등 자연구조를 활용하는 계획을 적용하여 소규모 분산형 시설계획을 통한 저비용·효율의 빗물관리 계획을 수립한다.
- ② 물순환 빗물관리 및 저류·침투시설의 세부계획은 서울시 '주택정비사업 빗물관리 가이드라인'을 참고하여 적용한다.

**제7장 안전성과 피난·방재계획**

**제27조(건축물 내진성능 등 안전 확보)**

건축물은 구조안전에 지장이 없도록 '건축물의 구조기준 등에 관한 규칙' 등 관련 규정에 따라 내진성능 등이 충분히 확보되도록 계획하여야 한다.

**제28조(건축물 피난·성능 등)**

- ① 화재 등 위급한 상황에서 거주민의 생명, 신체 등이 안전하게 보호될 수 있도록 '소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률', '건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙' 등 관련규정에 따라 피난성능, 소방성능 등이 충분히 확보되도록 계획하여야 한다.
- ② 지하 주차장 등에 소화기 등 소화설비를 설치할 경우에는 설치된 기둥, 벽 등의 색채를 달리하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 한다.
- ③ 다중이용건축물의 특별피난계단 부속실의 면적은 가급적 4제곱미터 이상을 확보한다.
- ④ 지상층에 배수펌프 전용 비상발전기를 설치하도록 계획한다.

**제29조(범피예방설계)**

단지(단지) 및 건축물의 방어진 공간특성을 높여 각종 범피로부터 안전한 생활환경이 조성될 수 있도록 국토교통부의 '범피예방 건축기준 고시(2015.4.1.)에 따라 범피예방설계를 하여야 한다.

**제30조(일반건축물 지하층의 거실용도 허용기준)**

원칙적으로 지하 2층까지만 거실설치를 허용한다. 다만 채광·환기 및 피난안전을 위한 선근(직통계단 포함)을 '지하3층에 거실설치시 선근 설계기준(별표6)에 적합하게 계획하여 위원회에서 인정하는 경우에만 지하3층의 거실설치를 허용할 수 있다.

**제31조(도시형생활주택)**

- 도시형생활주택은 다음 사항에 유의하여 계획한다.
1. 1층 필로티의 천정은 난연재료 이상으로 마감하고, 필로티층 상부(2층 바닥)는 내단열로라거나 외단열로 계획할 경우에는 난연재료를 사용한다.
  2. 6층 이상의 건축물에 외단열로 계획할 경우에는 전용 외벽에 불연·준불연·난연재료로 한다.
  3. 1층 필로티 주차장에서 직접 진입하는 출입문은 갑종방화문으로 하고, 1층 내부에는 열연 기갑지기를 설치한다.

- 6층 이상(필로티 층 포함)으로 계획하는 도시형생활주택은 간이스프링클러를 설치한다.
- 30세대 이상을 건축할 경우에는 입주민의 커뮤니티를 고려하여 20㎡ 이상 또는 세대당 0.5㎡ 이상의 주민공동시설의 설치를 검토한다.
- 부설주차장은 자주식으로 계획하는 것을 원칙으로 한다.

## 제8장 주차장

### 제32조(주차장 계획)

- 주차계획은 운전자 및 보행자가 안전하게 이용할 수 있도록 계획하되, 특히 장애인여성 등을 우선적으로 고려한 주차구획 및 보행로를 계획한다.
- 주차 진입로는 운전자의 시야확보(코너부분 수목식재, 시설물 설치 등 지양)를 고려하고, 차량 대기공간(평탄부 6미터 이상)을 충분히 확보하며, 주차 진입동선은 가급적 짧게 한다.
- 차량 진출입로 계획 시 차량의 전조등이 공동주택 세대 전용부분을 직접 비추지 않도록 유의하여 계획한다.
- 주차장 내부 차로운영은 다음 각 호를 적극 반영하여 계획한다.
  - 주차장 내부 차량동선을 명확히 하기 위해 중간 이동램프는 잘 보이는 곳에 설치한다.
  - 주차장 이동통로는 가급적 간선 주차통로와 지선 주차통로로 분리 계획한다.
  - 간선주차통로는 순환형으로 계획하며, 간선주차통로에는 가급적 주차면을 설치하지 않는다.
  - 주차통로는 차량이동 및 보행이 원활하도록 충분한 통로 폭을 확보하고, 노면이 차량통행 및 보행자 통로임을 인지하도록 한다.
  - 양방고행시 회전부는 충분히 회전반경을 확보하고, 램프 주변부 등은 주차면을 삭제하고 안전시설 등을 설치한다.
  - 대규모 지하주차장은 운전자에게 쉽게 식별 및 이동할 수 있도록 구획별로 차별화된 주차구역(Zoning) 계획을 수립한다.
- 주차장 내부의 보행동선은 건축물로의 출입이 편리하고, 차량동선과 직각으로 만나지 않도록 분리시설을 설치하며, 특히 휠체어 이용자가 자유롭게 이동할 수 있는 공간을 확보한다.
- 주차장은 주거용과 비주거용을 층별로 분리하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 부득이한 경우 위원회의 인정을 받아 동일층에 계획할 수 있으며, 동일층 계획 시 주거용과 비주거용을 분리하는 주차구역 계획을 한다.
- 이삿짐차량이나 소방차량 등의 하역 및 조업, 소방활동에 필요한 공간과 동선을 고려하여 계획한다.
- 자전거주차시설은 이용자의 편의와 안전을 위해 다음 각 호에 따라 계획한다.
  - 자전거주차장은 접근성이 좋도록 계획하고, 보행인의 통행에 장애가 되지 않도록 설치한다. (엘리베이터나 계단의 인근 공간, 주출입통로 주변 등 주민통행에 불편하지 않도록 설치)
  - 자전거거치대, 공기주입기 등의 주차면의시설 등은 유지관리가 가능한 공간에 배치한다.
- 지하주차장은 이용자의 편의와 안전을 위해 다음 각 호에 따라 계획한다.
  - 지하주차장에는 자연채광, 환기 및 시야 확보가 용이하도록 천창, 천창, 외부 지상으로의 피

- 난계단 등을 설치한다.
  - 지하주차장의 주차구획은 기둥과 벽면의 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치한다.
  - 지하주차장의 감시를 위한 CCTV를 설치하는 경우에는 차로와 함께 주차구획 부분도 감시할 수 있도록 설치한다.
  - 지하주차장에는 경비실(관리실)과 연결된 비상벨을 설치하되 차로 또는 통로에 25미터 이내마다 일정간격으로 설치하며, 비상벨이 설치된 기둥 등은 색채를 달리하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 계획한다.
  - 피난층에 가까운 층, 출입구 근접지역에 장애인 및 여성전용 주차장을 설치하도록 한다.
- ⑩ 화물조업주차면의 설치를 다음과 같이 고려한다.
- 500세대 이상의 공동주택은 2면 이상을 설치한다.
  - 연면적 2,000㎡ 이상인 일반건축물은 부설주차장의 5% 이상을 설치한다. 다만 산정된 대수가 10대를 넘는 경우에는 10대까지로 하며, 소수점 이하는 사사오입한다.
  - 화물조업주차면의 설치 위치는 상·하역작업 전·후에 발생하는 화물의 이동편의를 위해 가급적 엘리베이터계단, 무인택배함 주변, 사업장으로의 최단경로 상에 배치한다.
  - 화물조업주차의 동선체계는 화물자동차가 원활히 도착·출발할 수 있도록 수립한다.
  - 조업주차면의 시인성을 확보하기 위해 화물조업주차구획임을 식별 가능하도록 구획 내 '화물조업' 노면표시 및 '화물조업주차구역' 안내표지판을 설치(수량은 규모, 위치, 사업계획에 따라 조정한다).

### 제33조(세점투기한)

이 기준 공고 이후 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 기준의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2018년 8월 31일까지로 한다.

## 부 칙(2008. 6. 1)

- 제1조(시행일)** 이 심의기준은 2008년 6월 1일부터 시행한다.
- 제2조(경과조치)** 이 심의기준 시행 전에 도시건축공동위원회 심의를 완료하고 2008.12.31까지 건축심의를 신청한 경우에는 이 심의기준 중 의무기준을 권장기준으로 적용할 수 있다.
- 제3조(존속기한)** 이 심의기준은 2011년 5월 31일까지 효력을 가진다.

## 부 칙(2009. 8. 1)

- 제1조(시행일)** 이 심의기준은 2009년 8월 1일부터 시행한다.
- 제2조(존속기한)** 이 심의기준은 2011년 5월 31일까지 효력을 가진다.

## 부 칙(2011. 1. 20)

- 제1조(시행일)** 이 심의기준은 2011년 1월 20일부터 시행한다.
- 제2조(경과조치)** 이 심의기준 시행 전에 심의를 완료하거나, 2011. 7. 21까지 건축심의를 신청한 경우 제33제1호 나목 규정에 대해서는 의무기준을 권장기준으로 적용할 수 있다.
- 제3조(존속기한)** 이 심의기준은 2013년 1월 19일까지 효력을 가진다.

## 부 칙(2013. 5. 1)

- 제1조(시행일)** 이 심의기준은 2013년 5월 1일부터 시행한다.
- 제2조(경과조치)** 이 심의기준 시행 전에 시 또는 자치구에 건축심의를 신청한 경우 종전의 규정과 비교하여 유리한 것으로 적용할 수 있다.

## 부 칙(2015. 8. 6)

- 제1조(시행일)** 이 심의기준은 2015년 8월 6일부터 시행한다.
- 제2조(경과조치)** 이 심의기준 시행 전에 시 또는 자치구에 건축심의를 신청한 경우 종전의 규정과 비교하여 유리한 것으로 적용할 수 있다.

### (별표)

#### 지역공동체 활성화를 위한 공유(Sharing) 커뮤니티계획기준(제6조제4항 관련)

범용기준	
○ 조사대상	작은 도서관, 어린이집, 경로당
○ 조사범위	주거생활권 기준(반경 약 1km) 내 행정동 합산 - 행정동의 일부가 걸치는 때에는 걸치는 비율을 적용하여 계산
○ 산정방법	조사대상 각 시설에 대한 세대 및 인구별 소요면적 산출
○ 산출기준	서울시에서 발표하는 전년도 인구통계 중 세대수 및 인구수
○ 적용방법	조사대상 시설의 소요면적을 우선 확충하고, 나머지는 주민운동시설, 휘트니스센터, 입주민회의실 등의 시설 설치
- 조사결과 부족시설은	법정면적 이상 설치 권장
- 과다 및 충족시설은	법정면적 만큼 설치

#### □ 작은 도서관

산정방법	○ 예상인원 = (신축 세대수 + 기존 행정동 전체 세대수) × 1.5 × 4% ○ 산출면적 = 예상인원 × 2.5㎡ - 기 설치된 시설면적 ※ 주거생활권 내에 기 설치된 작은 도서관의 면적과 비교 검토
------	---

#### □ 어린이집(보육시설)

산정방법	○ 예상인원 = (구별 영유아인구수 ÷ 구별 세대수) × (신축 세대수 + 기존 행정동 전체 세대수) × 80%(예상취학률) ○ 산출면적 = 예상인원 × 6.6㎡ ※ 주거생활권 내에 기 설치된 어린이집의 면적과 비교 검토
------	---

#### □ 경로당

산정방법	○ 산출면적 = 50㎡ + (0.1㎡ × 주거생활권내 세대수) ※ 주거생활권 내에 기 설치된 경로당의 면적과 비교 검토
------	---

[별표2]

공동주택 부대복지시설 설계지침(제16조 제6항 관련)

구분	설계지침
부대시설	<b>자전거보관소</b> 1. 각 동별 주차입구 근처 등 외부공간에 설치하는 경우 비에 맞지 않는 구조로 설치하되, 주변경관 또는 조경과 어울리게 한다. 2. 필로티내 설치시 주차입구 잔출입구 이용 및 파단에 어려움이 없도록 한다. 3. 경비실 또는 관리사무실과 연계하여 공기주입 도구를 비치하도록 한다.
	<b>쓰레기 분리수거시설</b> 1. 쓰레기 수거 동선 및 단지현황에 따라 적절한 수로 계획하고 비에 맞지 않는 구조로 설치하되, 주변경관 또는 조경과 어울리게 한다. 2. 방온수선 설치 및 바닥청소가 용이한 구조로 계획한다. 3. 각 구청 청소사에서 운영하는 차량의 진입이 원활하고, 주민이 이용하기에 편리한 곳이어야 한다. 4. 지상에 설치하는 경우 건물주동과 3미터이상 이격하여 계획한다.
	<b>관리사무소</b> 1. 관리업무의 효율성과 입주민의 접근성을 고려하여 배치하여야 한다. 2. 공간은 관리사무소를 포함한 속직실, 탕비실, 주민상담실, 창고, 집중구내 통신실, 종합방재실, 그리고 방범시스템 모니터링이 가능하도록 한다. 단, M.D.F(동신주단지차량) 실은 전기통신 설비의 기술기준에 관한 규칙을 준수하고, 종합 방재실은 피난층에 계획하는 것을 원칙으로 한다.
	<b>경비실</b> 1. 단지출입구 경비실, 주동경비실 또는 통합경비실로 계획한다. 2. 통합경비실은 지상에 필요한 최소한의 개소를 설치한다. 3. 위치는 아파트 단지 주차입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시할 수 있는 위치에 계획한다. 4. 경비실은 택배물보관실 등 다용도시설 공간과 연계하여 계획할 수 있다. 5. 주변 조경은 관목위주로 식재하여 경비실내에서 외부로 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 한다. 6. 창문은 감시가 필요한 각 방향으로 설치하고, 시야확보에 지장이 없는 구조로 계획한다. 7. 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV를 설치한다.

구분	설계지침
복지시설	<b>어린이놀이터</b> 1. 각 세대에서 관찰이 용이한 위치에 계획하거나 CCTV를 설치도록 계획한다. 2. 친환경, 천연 자연자재를 사용한다. 3. 놀이시설 기타 필요한 시설을 설치하되, 안전성을 확보할 수 있는 강도와 내구성을 갖춘 재료를 사용하여야 한다. 4. 어린이 놀이공간은 다양하고 창의적인 놀이공간이 되도록 조성하며, 녹지 및 조경과 어우러지도록 계획한다.
	<b>실외 주민운동시설</b> 1. 안전사고를 방지할 수 있도록 계획한다. 2. 주위에 상록수를 심는 등의 방법으로 다른 시설과 구분되도록 한다.
	<b>경로당</b> 1. 자연채광과 자연환기가 잘 되도록 계획한다. 2. 친환경자재 사용 및 에너지절약형 건축물로 계획한다. 3. 노인들의 커뮤니티 활성화를 위해 옥외활동이 가능하도록 옥외휴게공간 및 산책공간과 연계하여 계획한다. 4. 복리시설(경로당, 보육시설)과 어린이놀이터, 유아놀이는 가능한 연계하여 계획한다. 5. 접근성, 안전성이 양호한 지상에 계획하며, 내외부 공간과의 연계를 고려하여 계획한다. 6. 할아버지, 할머니방 이외에도 다목적실, 의료 및 간호실, 작업실, 오락실 및 노인회 사무실 등의 공간이 포함될 수 있다. 7. 다목적 공간 내에는 간이 싱크대를 설치하여 회의뿐만 아니라 식사준비가 가능하도록 계획한다. 8. 남녀 화장실을 구분하여 설치하되, 화장실의 변기수는 공중화장실 등에 관한 법을 시행령 별표1에 따라 1:1 또는 1:1.5의 비율로 검토한다. 9. 전체 구역을 무장애 공간으로 계획한다.
	<b>보육시설</b> 1. 자연채광과 자연환기가 잘 되도록 계획한다. 2. 친환경자재 사용 및 에너지절약형 건축물로 계획한다. 3. 입주민 또는 고령자시설 어르신들의 보호가 가능한 위치에 계획한다. 4. 접근성, 안전성이 양호한 지상에 계획하며, 내외부 공간과의 연계를 고려하여 계획한다. 5. 주차입구는 타운도의 출입구, 복도와 분리하여 계획한다. 6. 성인에 비해 신장이 매우 작고 동작범위가 크지 않으므로 연령대별 신체 및 동작치수를 고려하여 공간크기 및 가구를 계획한다. 7. 화장실, 샤워실을 포함하여 보육시설 전체를 무장애 공간으로 계획한다. 8. 영유아보육법 시행규칙 별표1 기준을 준수한다.
	<b>독서실 또는 독서실</b> 1. 자연채광과 자연환기가 잘 되도록 계획한다. 2. 친환경자재 사용 및 에너지절약형 건축물로 계획한다. 3. 전체 구역을 무장애 공간으로 계획한다. 특히 열람석 하부공간이나 책장의 도달높이 등도 휠체어장애인을 고려하여 계획한다. 4. 독서실이 지식정보 습득공간으로 사용될 수 있도록 문고, 인터넷실, 주민휴게실, 상담실 등이 포함될 수 있다. 5. 타운도시설 간의 방음을 고려하여 계획한다.

[별표3]

공동주택 허용용적률 인센티브 적용기준(제19조 관련)

항목	인센티브	
우수디자인	5%	
지속가능형 건축구조	• 라멘구조	10%
	• 무량판 구조	7%
장수명주택	• 우수등급 이상	10%
녹색건축물 에너지효율등급	• 에너지효율인증1등급, 녹색건축인증최우수등급	12%
	• 에너지효율인증1등급, 녹색건축인증우수등급	8%
	• 에너지효율인증2등급, 녹색건축인증최우수등급	8%
	• 에너지효율인증2등급, 녹색건축인증우수등급	4%
신재생에너지이용 건축물 인증등급	• 1등급	3%
	• 2등급	2%
	• 3등급	1%
지능형 건축물	• 1등급	15%
	• 2등급	12%
	• 3등급	9%
	• 4등급	6%
환경친화계획	• 빛물관리시설	3%
역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등	5%

※ 허용용적률은 최대 20%까지로 한다.

[별표4]

공동주택 디자인 다양화 판단기준(제20조 내지 제22조 관련)

구분	세부항목	적용방법(단위: 유형)	
		최소기준	
주동형식의 다양화 계획 (제20조 관련)	1. 주동의 형태를 다양화 하여 주동의 형식을 다양화 한다. (1가지 유형이 전체 세대수 또는 동수의 10% 이상일 것)	가. 3백 세대 미만이고 5개 동 미만인 경우	-
		나. 3백 세대 또는 5개 동 이상인 경우	2 이상
		다. 1천 세대 또는 10개 동 이상인 경우	3 이상
		라. 1천9백 세대 또는 15개 동 이상인 경우	4 이상
	2. 주동의 높이가 일률적으로 형성되지 않도록 층수 변화를 다양화 한다. (1가지 유형이 전체 세대수 또는 동수의 10% 이상일 것)	가. 3백 세대 미만이고 5개 동 미만인 경우	-
		나. 3백 세대 또는 5개 동 이상인 경우	2 이상
3. 하나의 주동 및 단지 내에서도 다양한 평면 및 단면 형태로 계획한다. (1가지 유형이 전체 세대수 또는 동수의 10% 이상일 것)	가. 단위주거 평면크기 변화		
	나. 단위주거 평면형태 변화		
입면의 다양화 계획 (제21조 및 제22조 관련)	4. 입면 디자인을 다양화 한다.	가. 벽면율	40% 이상
		나. 디자인 다양화 정도	
	5. 발코니 형태를 다양화 한다.	가. 세대별 외부 벽면 간의 30% 발코니 설치 지양	30% 이상
		나. 발코니 형태 다양화 정도(돌출형, 개형형 등)	

**[별표5]**  
**세대별 각 외부 벽면길이 대비 발코니 삭제비율 차등적용 세부기준(제21조제2항 관련)**

- 제21조제2항 단서 조항에 대하여 입면이 차별화되었다고 건축위원회에서 인정하는 경우에는 다음과 같이 각 세대별 각 외부 벽면길이 대비 발코니 삭제 비율을 차등하여 적용하되, 건축위원회에서 세부기준을 참고하여 탄력적으로 운용하도록 한다.

완화범위	완화세부기준	완화항목
5% 완화 (기준 전체의 25% 삭제)	완화항목 1, 2, 3의 어느 하나의 기준을 충족한 경우	1. 주요 입면에 확장이 불가능한 돌출형 또는 개방형(3층~20층) 발코니를 세대별로 설치한 경우 <b>(피난방계)</b>
10% 완화 (기준 전체의 20% 삭제)	완화항목 1, 2, 3 중 2가지 이상의 기준을 충족한 경우	2. 발코니 설치위치 변화 등을 통해 입면의 다양화를 도모한 경우 <b>(디자인)</b>
15% 완화 (기준 전체의 15% 삭제)	완화항목 1, 2, 3 중 3가지 이상의 기준을 충족한 경우	3. 주동외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우 <b>(에너지)</b>
	완화항목 4의 기준을 충족한 경우 (리모델링이 쉬운 구조)	4. 리모델링이 쉬운 구조인 경우 <b>(에너지, 탄소감축) - '100년 아파트'</b>
20% 완화 (기준 전체의 10% 삭제)	완화항목 4와 1, 2, 3의 기준 중 어느 하나를 만족하는 경우	5. 우수디자인 공동주택으로 인정받은 경우
25% 완화 (기준 전체의 5% 삭제)	완화항목 4와 1, 2, 3의 기준 중 2가지를 만족하는 경우	
30% 전체 완화 (기준 전체의 0% 삭제)	완화항목 4와 1, 2, 3의 기준을 모두 만족하는 경우	
	완화항목 5의 기준을 충족하는 경우(우수디자인 공동주택)	

**[별표6]**  
**지하3층에 거실설치 시 선큰(Sunken) 설계기준(제30조 관련)**

**1. 선큰 및 직통계단의 규격**

- 가. 지하3층 거실까지 외기에 직접 면하는 선큰을 설치하고 공개공지 등 지상으로 대피할 수 있는 직통계단 설치
- 나. 선큰의 규격
  - 1) 매장 등(백화점, 마켓, 목욕장, 음식점, 게임제공업소 등 인구밀도가 유사한 용도) : 지하3층 거실면적의 7퍼센트 이상
  - 2) 집회장 등(집회장, 공연장, 관람장, 학원, 무도장 등 인구밀도가 유사한 용도) : 지하3층 거실면적의 21퍼센트 이상
  - 3) 사무실, 기타 : 지하3층 거실면적의 3퍼센트 이상
- 다. 선큰은 거실 바닥면적 100제곱미터마다 0.9미터 비을 이상 거실부분에 접하여야 하고 0.6미터 비을 이상의 출입문을 확보하여야 한다.
- 라. 직통계단(참)의 너비는 180센티미터 이상으로 한다.

**2. 설치 기준**

- 가. 선큰 외부에 면하는 부분에는 수막[드레너(Drencher)]설비 및 공조시스템과 별도로 운영 하는 제연시스템 설치
- 나. 주형용 화재감지기 및 조기반응(Quick Responsible Type) 스프링클러헤드(Sprinkler head)설치
- 다. 피난 시 시야확보를 위한 유리방화문 설치
- 라. 피난통로 바닥 또는 결레받이에 피난 유도선(점멸조명 등) 설치
- 마. 예비전원은 30초 이내 가동 및 최대부하에 대응할 것

**[별지서식1]**  
**공동주택 건축계획 심의기준 검토서(제3조 관련)**

공동주택 건축계획 심의기준 검토서			
□ 의무기준			
구 분	산 출 근 거		적합여부
	유형 분류	동수 또는 세파수	
주동 형식의 다양화 계획 기준 (제20조)	주동 형식의 다양화	A	(A/Z*100)%
		B	(B/Z*100)%
		C	(C/Z*100)%
		D	(D/Z*100)%
		E	(E/Z*100)%
		F	(F/Z*100)%
		G	(G/Z*100)%
	<b>합계 Z</b>		<b>100%</b>
	주동 층수의 다양화	A	(A/Z*100)%
		B	(B/Z*100)%
C		(C/Z*100)%	
<b>합계 Z</b>		<b>100%</b>	
주동 평면 및 단면형태의 다양화	단위주거 평면크기 변화		반영 / 미반영
	단위주거 평면형태 변화		반영 / 미반영
	단위주거 단면형태 변화		반영 / 미반영
발코니 및 벽면율계획 기준 (제21조)	벽면을 확보	동 수	각 면별 산출값
		※ 각동별 기록	
	발코니 비율 (세파별 약확장) 등의 30% 설치(참)	동 수	각 면별 산출값
		※ 각동별 기록	
입면 및 발코니 형태의 다양화			
공공보행로 계획 기준 (제5조)	기준의 도시구조 및 역사자원(기존 도로, 골목길, 한옥 등 건축물, 보호수, 우물, 기념비 등)을 파악하여 배치계획에 반영하고, 인근 주민이 사용함에 불편이 없도록 주변 가로체계와 연결되는 공공보행로 계획		
지하주차장 비상벨설치 기준(제32조)	지하주차장 내 25미터마다 비상벨 설치		
보행동선계획 기준(제8조)	이면도로 및 차량도로 등은 보도와의 연속성이 유지 될 수 있도록 보도면과 단차가 없고 단절되지 않도록 협프형으로 하며, 재질은 보도와 유사한 포장재를 사용하며 차도와의 연결부위는 운전자와 보행자와 상충이 발생하는 공간임을 인지하도록 계획		
친환경 및 에너지 절약계획 기준 (제24조)	친환경 및 에너지절약형 건축물 설계		
□ 심의기준에 검토에 대한 종합적 검토의견 (유도기준 포함)			

**[별지서식2]**  
**공동주택 일반건축물 친환경에너지절약 분야 건축심의기준 점검표 (제24조 관련)**

구 분	세 부 항 목	적용기준	실제인정액인	비고
1. 건물 에너지 성능 표시	가. 에너지성능지표 (EPI) 공점 합계	공동주택 : 86점 이상 일반건축물 : 86점 이상	점	점
	나. 건축물에너지 효율 등급 인증	공동주택 : 2등급 이상 일반건축물 : 2등급 이상	등급	등급
2. 건물 단열성능 강화 설계	건물외피 평균 열관류율을 설계 값 ※ 에너지성능지표 검토서 변경 시에도 민간건축물은 0.08점 미만, 공공건축물은 최상위 배향에 해당하는 평균 열관류율을 확보하여야 함.			
	가. 외벽(창 및 문 포함)	공동주택 : 0.46(W/m²K) 미만 일반건축물 : 0.79(W/m²K) 미만	W/m²K	W/m²K
	나. 지붕	공동주택 : 0.14(W/m²K) 미만 일반건축물 : 0.14(W/m²K) 미만	W/m²K	W/m²K
	다. 지하층 거실바닥	공동주택 : 0.20(W/m²K) 미만 일반건축물 : 0.20(W/m²K) 미만	W/m²K	W/m²K
3. 신재생에너지 설계	- 총사용 예산 예측에 대한 신재생 에너지 공급 비율	공동주택 : 1% 이상	[적용분야] 자립태양광 : % 기타 : %	
	- 적용분야 : 신에너지 및 재생 에너지 개발, 이용·보급촉진법 제2조 1호 및 2호 각 목에 해당하는 에너지	일반건축물 : 5% 이상	[적용분야] 자립태양광 : % 기타 : %	
4. 외벽창호의 기밀성능	- 고 기밀성 단열창호 선택	2등급 이상	등급	등급
5. 고효율 에너지기 자재	가. 에너지관리공단 인증 고효율에너지기자재 사용	적용여부		
	나. 전체조명설비 전환에 대한 LED조명기기 전환률 비율	공동주택 : 5% 이상 일반건축물 : 10% 이상	%	%
친환경 분야	1. 친환경 건축물 성능표시	가. 인센티브를 받는 환경영향 평가 대상 나. 그 밖의 건축물	최우수등급 (그린1등급) 이상 우수등급 (그린2등급)	등급 등급
	2. 친환경 기자재	- 실배출이오염물질 저방출 제품 사용	공인합기관 인증제 사용 여부	