

문서번호	건축과-113474
결재일자	2015.10.7.
공개여부	대시민공개
방침번호	

주 무 관	건축관리팀장	건 축 과 장	도시관리국장
유대윤	류선균	유옥현	10/07 최인수
협 조	건축1팀장 이상권 건축2팀장 이재복    건축시설팀장 박운원		

환경 변화 동작  
사람사는 동작  
서울특별시 동작구

## 건축위원회 운영개선(안)(심의기준심의대상 등)

- 추진근거 : 국토교통부서울시 심의기준 및 운영기준 고사공고
- 운영개선 내용
  - 1) 구 심의기준 서울시 심의기준으로 대체 (제24조 한시적 제외)
    - 고시된 서울시 건축물 심의기준으로 심의기준 통합 운영
    - 단, 서울시 심의기준 제24조(별지서식2)의 경우 소형 건축물에 녹색건축물 설계기준을 적용하기에 과도하거나 불가능한 경우가 발생하여 기존 「동작구 녹색건축물 설계기준」 유지 → 서울시에 심의기준 개정 건의
    - 또한, 「동작구 도시형생활주택 총수완화 심의기준」은 주변 환경 영향 최소화와 주거환경 질 확보 등을 위해 유지
  - 2) 심의대상 합리적 정비
    - 구청장 발의 심의(자문)대상 최소화 (8개→3개)
    - 건축규모 및 용도 등 경·중에 부합하는 본/소위원회 구분
    - 구조안전심의 추가 [건축법시행령 제5조의5제1항제4호 및 제6조의3('15.7.6 신설)]
  - 3) 소위원회 운영 방법 변경 [서울시 건축조례 및 서울시 건축위원회 운영기준 반영]
    - 기존 : 위원장 → 도시관리국장 (국장 포함 5인 이상 구성)
    - 변경 : 위원장 → 참석위원 중 호선으로 선출 (과장 포함 5인 이상 구성)
- 시행일 : 방침일 이후 심의허가 신청하는 건부터 적용

도시관리국  
〈건축과〉

## 사전 검토사항

해당항목에 '■' 표시하시기 바랍니다.

검 토 항 목	검 토 여 부	비 고
추진근거	<input checked="" type="checkbox"/> 법령 <input checked="" type="checkbox"/> 방침 <input type="checkbox"/> 별도규정 없음 <small>(건축법 제4조 및 동법 시행령 제5조, 서울특별시 건축조례 제5조제2항 등)</small>	
사업추진 유형	<input type="checkbox"/> 신규사업 <input checked="" type="checkbox"/> 기존사업 <input type="checkbox"/> 일회성사업 <input checked="" type="checkbox"/> 계속사업 (    년)	
예산확보 사항	<input type="checkbox"/> 신규 확보 필요 <input type="checkbox"/> 확보 완료 <small>(국                   , 시                   , 구                   )</small> <input checked="" type="checkbox"/> 비예산 사업	예산 팀 조 (                   )
이해관계인 유 무	<input type="checkbox"/> 주 민 : 유 <input type="checkbox"/> (                    ) 무 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 단 체 : 유 <input type="checkbox"/> (                    ) 무 <input checked="" type="checkbox"/>	
타 자 원 활용가능성	<input type="checkbox"/> 중앙부처 : 유 <input type="checkbox"/> (                    ) 무 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 서 울 시 : 유 <input type="checkbox"/> (                    ) 무 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 민간단체 : 유 <input type="checkbox"/> (                    ) 무 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 기 업 체 : 유 <input type="checkbox"/> (                    ) 무 <input checked="" type="checkbox"/>	
홍 보 필 요 성	<input type="checkbox"/> 홍보대상 : 유 <input type="checkbox"/> (                    ) 무 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 보도자료 : 유 <input type="checkbox"/> 무 <input checked="" type="checkbox"/>	

# 동작구 건축위원회 운영 개선(안)

서울시에서 2015. 8. 6.일자로 『서울특별시 건축위원회 운영기준』 및 『서울특별시 건축물 심의기준』을 공고함에 따라 기존의 동작구 자체 심의기준을 폐지하고, 서울특별시 건축물 심의기준 및 운영기준을 준수하여 심의대상의 명확성, 심의의 통일성 및 일관성을 유지하고자 함

## I 관련규정

- ❑ 건축법 제4조(건축위원회) 및 같은법 시행령 제5조의5(지방건축위원회)
- ❑ 건축법 제11조(건축허가) 및 주택법 제3조(도시형생활주택)
- ❑ 구청장 방침 제302호(2012.6.13.) 「침수지역 반지하주택 건축허가 제한」
- ❑ 구청장 방침 제358호(2013.6.26.) 「동작구 녹색건축물 설계기준 운용 계획」
- ❑ 도시관리규장 방침 제192호(2013.7.18.) 「도시형생활주택 층수완화 심의기준 운용계획」
- ❑ 국토교통부 건축심의기준 고시 [제2015-333호 건축위원회 심의기준(2015.5.29.)]
  - 기초지자체 심의기준은 **광역시자체 심의기준으로 통합운영**
  - **심의대상 임의확대 지양** (구청장이 위원회 심의가 필요하여 부의하는 사항 최소화)
  - 법령에서 정한 기준보다 **과도한 기준 금지**
  - **구조안전심의(추가)**는 착공신고 전 구조분야 전문위원회 심의
  - 재심의 기준 명시
- ❑ 서울특별시 건축위원회 운영기준 및 심의기준 공고

[공고 제2015-1450호 및 1451호 서울특별시 건축위원회 운영기준 및 심의기준(2015.8.6.)]

## II 현황 및 문제점

### ❑ 심의기준 운영 현황 : 동작구 자체 건축위원회 심의기준 운영 중(2011.5.18.~)

- 구성 : 총6개 분야로 건축계획의 기본 방향 규정
  - 6개 분야 : 일반건축물, 공동주택, 도시형생활주택, 고시원, 반지하주택, 장애인편의시설

#### ◆ 문제점

- ➔ - 서울시 심의기준 및 각 자치구 심의기준이 통일되어 있지 않아 민원인(건축주)입장에서 같은 내용의 심의를 신청하여도 구마다 다른 기준 적용으로 혼란 초래 ▶ **심의기준 통일 필요**

### ❑ 심의대상 현황 (본/소위원회 구분)

- 동작구 건축물 심의대상

본위원회	근거	소위원회	근거
◇ 건축선의 지정에 관한 사항	법	◇ 미관지구안의 건축물의 건축에 관한 사항	법
◇ 건축법정의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항	법	◇ 다중이용건축물의 건축에 관한 사항	법
◇ 분양대상건축물에 관한 사항 - 연면적 합계 3,000㎡ 이상 - 공동주택 20세대 도시형생활주택(원룸형) 30세대 이상 - 오피스텔 20실 이상	법	◇ 침수지역 반지하주택 건축허가 제한	법
		◇ 굴토심의	법
		◇ 30실 이상 고시원 건축에 관한 사항	구 심의 구 자문
		◇ 우리구 발주 건축물의 설계용역	구 자문
◇ 반지하주택 건축제한에 대한 이의신청	법	◇ 공동주택(8층 이상) 건축물의 배치·색상·입면	구 자문
◇ 분양대상건축물 중 도시형생활주택 건축에 관한 사항	법	◇ 미관지구 건축선 후퇴부분 조정	구 자문
◇ 도시형생활주택 층수 완화	법	◇ 8대 이상 기계식 주차장 철골조립식 주차장 설치	구 자문
		◇ 재정비촉진지역 중 존치관리구역내 건축행위	구 자문
		◇ 20㎡이상 미관도로변 건축공공장 가설물타터 디자인	구 자문
		◇ 미관지구내 전본주택(모텔하우스)	구 자문

- 구 심의 / 구 자문 : 법·조례에 근거(포괄적 위임)한 구청장 발의(방침) 대상 의미

- 법 : 법 조례에 명시된 심의대상 의미

● 굴토심의(자문)대상

동작구 굴토심의 대상 소위원회로 운영	동작구 굴토자문 대상 서면의견서로 운영	서울시 굴토심의 대상 (2015.7.30.개정) 소위원회로 운영
<ul style="list-style-type: none"> <li>◊ 사업계획승인대상 아파트 단지</li> <li>◊ 굴토 깊이 10m이상인 건축물</li> <li>◊ 토지굴착을 수반하는 연면적 5,000㎡ 이상인 건축물</li> <li>◊ 기타 연약지반, 지하수위가 높은 지역 등 지역 여건상 허가권자가 건축위원회의 심의가 필요하다고 인정하는 토지굴착공사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◊ 굴토 깊이 5m이상 10m미만인 건축물</li> <li>◊ 기타 연약지반, 지하수위가 높은 지역 등 지역 여건상 허가권자가 전문기의 자문이 필요하다고 인정하는 토지굴착</li> <li>◊ 굴착부분에서 수평거리 3m이내에 2m이상의 옹벽(석축)이 설치된 대지에 깊이 3m이상의 토지 굴착공사를 하는 건축물</li> <li>◊ 구배 1:0.3이상의 사면처리를 수반하며 깊이 3m 이상의 토지굴착공사를 하는 건축물(높이:폭)</li> <li>◊ 지하2층 이상의 지하층을 설치하는 건물물 (굴토 깊이 10m초과시는 굴토 심의 대상)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◊ 깊이 10m이상 굴착공사</li> <li>◊ 높이 5m이상 옹벽설치 굴착공사</li> <li>◊ 지하2층 이상으로서 토질상태, 지하수위, 굴토계획 등 해당 대지의 현장여건에 따라 허가권자가 굴토심의가 필요하다고 판단하는 토지굴착공사</li> </ul>

◆ 문제점

1) 건축물 심의대상

- ① 구청장 발의 심의(자문) 대상이 많아 민원인(건축주)에게 과도한 불편 초래
  - ▶ 구청장 발의 심의(자문)대상 축소 필요
- ② 다중이용건축물의 경우 5천㎡이상의 건축규모 임에도 소위원회로 운영되어 분야별 다각적인 심사 부족 우려 ▶ 본위원회로 운영 필요

※ 다중이용건축물 : 16층 이상인 건축물 또는 5천㎡이상의 문화 및 집회시설, 판매시설, 의료시설 중 종합병원, 숙박시설 중 관광숙박시설, 종교시설, 운수시설 중 여객자동차터미널

- ③ 미관지구내 건축물의 경우 규모에 관계없이 소위원회로 운영되어 분야별 다각적인 심사 부족 우려 ▶ 규모에 따라 본/소위원회로 구분 운영 필요
- ④ 반면, 도시형생활주택 층수완화 심의의 경우 보통 연면적 600~800㎡의 소규모 건축물 임에도 본위원회로 운영되어 규모 대비 본위원회 운영 실익 미비 ▶ 소위원회로 탄력적 운영 필요
  - ⇒ 건축규모 및 용도 등 경중에 부합하는 위원회 구분 필요

2) 굴토심의대상

- 기존 동작구 자체 굴토심의(자문) 대상이 서울시 조례에 근거한 서울시 굴토심의 대상과 일부 상이하여 민원인(건축주) 입장에서 혼동될 수 있음
  - ⇒ 서울시 굴토심의대상과 최대한 통일하여 민원인 혼동 방지 필요

III 운영개선 내용

1) 서울시 건축물 심의기준으로 통합 운영 (제24조 한시적 제외)

- 동작구 자체 심의 기준은 폐지하고, 서울시 건축물 심의기준(붙임1)으로 대체 운영
- 단, 서울시 심의기준 제24조(별지서식2-녹색건축물 설계기준)의 경우 소형 건축물에 녹색건축물 설계기준을 적용하기에 과도하거나 불가능한 경우가 발생하여 서울시에 개정 건의 후 합리적인 녹색건축물 설계기준이 고시되기 전까지 기존 「동작구 녹색건축물 설계기준」 적용(유지)
- 또한, 「동작구 도시형생활주택 층수완화 심의기준」은 별도 계속 운영
  - ⇒ 층수완화 심의의 경우 층수완화로 얻는 건축주의 경제적 이익에 상응하게 주변 영향 최소화와 주거환경 질 개선을 위한 최소한의 심의기준 적용 필요

⇒ 또한, 기존 층수완화 심의기준을 적용하여 심의 허가된 건축물과 행정적용의 일관성 필요

**- 동작구 도시형생활주택 층수완화 심의기준 -**  
[도시관리국장 방침 제192호(2013.7.18.)]

번호	구분	기준
1	주변 영향 최소화	• 인접건축물 현황도 제출받아 심도 있는 검토
2	입지조건	• 6m 이상 도로에 접할 것
3	도시미관 개선 (입면계획)	• 높이제한으로 인한 층단 꺾기 2단으로 제한 - 건축위원회에서 여건 등 고려하여 예외 인정 가능 • 에어컨 실외기 및 보일러 돌출설치 지양(설치 위치 도면표기)
4	주거환경 개선	• 층고를 2.7m 이상으로 할 것 • 1실의 유효폭을 2.1m 이상으로 할 것

**2) 건축위원회 심의대상 합리적 정비 [구조안전분야 심의(추가) 포함]**

● **구청장 발의 심의(자문)대상 최소화**

- '우리구 발주 건축물의 설계용역, 30일 이상 고시원, 미관지구내 견본주택'을 제외한 구청장 발의 심의(자문)대상 폐지

● **건축규모 및 용도 등 경중에 부합하는 본/소위원회 구분 정비**

① **다중이용건축물 : 본위원회 심의로 변경(상향)**

⇒ 다중이용건축물은 불특정 다수가 이용하는 건축물로서 다각적인 심의를 통해 합리적인 건축계획 및 안전성 확보 필요

② **미관심의 : [2000㎡이하 → 소위원회 심의, 2000㎡초과 → 본위원회 심의]로 구분**

⇒ 면적 구분 기준 : 업무대행건축사 사용검사 대상(2000㎡이하) 면적으로 구분

③ **도시형생활주택 층수완화 심의 : 소위원회에서 심의(하향)**

⇒ 일반적으로 5-6층(연면적 600-800㎡)의 소규모 건축물에 해당하여 소위원회 심의로 충분

※ 2개동 이상으로 계획되어 규모가 커질 경우에는 분양대상건축물(20세대 이상)이 되어 자연스럽게 본위원회 심의에 해당되므로 층수완화 심의의 경우 소위원회로 운영 적합

⇒ 신속한 처리와 재심방지를 위해 층수완화심의의 경우 '사전검토의견서 제도' 적용

● **구조안전심의 추가 [건축법시행령 제5조의5제1항제4호(2014.11.11) 및 제6조의3(2015.7.6) 신설]**

- 심의시기 : 공사 착공신고 전

- 심의대상 : 다중이용건축물 및 특수구조 건축물(기둥간 사이 20m이상 건축물 등)

- 위원구성 : 총5명 이상(건축구조 위원 2명 이상 포함)

※ 필요시 구조안전설계자(책임기술사) PPT발표로 진행(탄력 운영)

**【심의대상 변경(안)】**

본위원회	비고	소위원회	비고
◇ 건축선의 지정에 관한 사항	유지	◇ 미관지구내 건축물의 건축 및 대수선에 관한 사항 (연면적 2천㎡이하 건축물의 건축 또는 대수선(와상변경))	변경 (면적 구분)
◇ 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항	유지	◇ 도시형생활주택 층수 완화	변경 (본 안)
◇ 분양대상건축물에 관한 사항 - 연면적 합계 3,000㎡ 이상 - 공동주택 20세대 도시형생활주택(연면적 30세대 이상) - 오피스텔 20실 이상	유지	◇ 다중이용건축물 및 특수구조건축물의 구조 안전에 관한 사항(구조안전심의)	추가
		◇ 침수지역 반지하주택 건축허가 제한	유지
		◇ 굴토심의	유지
		◇ 우리구 발주 건축물의 설계용역	유지
		◇ 30일 이상 고시원 건축에 관한 사항	유지
◇ 다중이용건축물의 건축에 관한 사항	변경 (소환)	◇ 미관지구내 견본주택(모델하우스)	유지
◇ 미관지구내 건축물의 건축에 관한 사항 (연면적 2천㎡초과 건축물의 건축)	변경 (소환)	◇ 공동주택(8층 이상) 건축물의 배치·색상·입면	폐지
◇ 반지하주택 건축제한에 대한 이의신청	유지	◇ 미관지구 건축선 후퇴부분 조정	폐지
		◇ 8대 이상 기계식 주차장 철골조립식 주차장 설치	폐지
		◇ 재정비촉진지역 중 준치관리구역내 건축행위	폐지
		◇ 20㎡이상 미관도로면 건축공사장 기설출타리 디자인	폐지
※ 경관심의의 경우 건축물이 해당되는 위원회에서 공동으로 심의	공동 심의	※ 경관심의의 경우 건축물이 해당되는 위원회에서 공동으로 심의	공동 심의

● **서울시 굴토심의대상 반영**

**【굴토심의(자문)대상 변경(안)】**

동작구 굴토심의 대상(변경 전)	동작구 굴토심의 대상(변경 후)	심의방법
<ul style="list-style-type: none"> <li>사업계획승인대상 아파트 단지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업계획승인대상 아파트 단지 굴착공사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소위원회 토질및기초 1명이상, 건축시공1명, 건축구조1명, 건축계획1명, 건축과장 등 5명 이상으로 구성</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>굴토 깊이 10m이상인 건축물</li> <li>토지굴착을 수반하는 연면적 5,000㎡ 이상인 건축물</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>깊이 10m이상 굴착공사</li> <li>지하2층 이상의 지하층을 설치하는 굴착공사</li> <li>높이 5m이상 옹벽설치 굴착공사</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>기타 연약지반, 지하수위가 높은 지역 등 지역 여건상 허가권자가 건축위원회의 심의가 필요하다고 인정하는 토지굴착공사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기타 연약지반, 지하수위가 높은 지역 등 지역 여건상 허가권자가 건축위원회의 심의가 필요하다고 인정하는 토지굴착공사</li> </ul>	

동작구 굴토자문 대상(변경 전)	동작구 굴토자문 대상(변경 후)	자문방법
<ul style="list-style-type: none"> <li>굴토 깊이 5m이상 10m미만인 건축물</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>깊이 5m이상 10m미만의 굴착공사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서면자문 토질및기초 위원1명</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>굴착부분에서 수평거리 3m이내에 2m이상의 옹벽(석축)이 설치된 대지에 깊이 3m이상의 토지 굴착공사를 하는 건축물</li> <li>기타 연약지반, 지하수위가 높은 지역 등 지역 여건상 허가권자가 전문가의 자문이 필요하다고 인정하는 토지굴착</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>굴착부분에서 수평거리 3m이내에 2m이상의 옹벽(석축)이 설치된 대지에 깊이 3m이상의 토지 굴착공사 및 연약지반, 지하수위가 높은 지역의 굴착공사 등 지역 여건상 허가권자가 전문가의 자문이 필요하다고 인정하는 토지굴착공사</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>구배 1:0.3이상의 사면처리를 수반하며 깊이 3m이상의 토지굴착공사를 하는 건축물(높이:폭)</li> <li>지하2층 이상의 지하층을 설치하는 건축물 (굴토 깊이 10m초과시는 굴토 심의 대상)</li> </ul>		

### 3) 소위원회 운영 방법 변경 [서울시 건축조례 제6조 및 심의운영기준 고시 내용 반영]

- 기존 : 위원장 → 도시관리국장(국장 포함 5명 이상으로 구성)
- 변경 : 위원장 → 호선으로 선출 (건축과장 포함 5명 이상으로 구성)

### 시행일 : 방침일 이후 심의허가 신청 건부터 적용

#### 절차이행

- 도시형생활주택 층수완화 심의사항 본위원회 의결 후 소위원회 회부
- 「구청장 발의 심의(자문)대상」 서울시 통보 및 「녹색건축물 설계기준」 개정 건의(區→市)

#### 변경내용 전파 등 홍보

- 관련 부서 건축위원회 심의(자문)대상 정비 내용 통보(주택과, 도시재생과)
- 동작구 건축위원회 위원들에게 통합 심의기준 및 심의대상 변경 내용 안내
- 관련 내용 홍보(홈페이지 및 동작 건축사회 등)

붙임 1) 서울시 통합 심의기준 1부

2) 서울시 건축위원회 운영기준 1부

3) 동작구 녹색건축물 설계기준 운용 계획(기존 방침) 1부. 끝.