

		시 민				
문서번호	건축기획과-23153	주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택건축국장	
결재일자	2015.11.9.	류대근	김유식	한병용	11/09 代최경주	
공개여부	대시민공개	협 조			주무관	박정석
방침번호						

함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

- 2015년도 제28차 -
서울특별시 건축위원회 개최 보고



2015. 11.

주택건축국
(건축기획과)

사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 ‘■’ 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
시 민 참 여	<ul style="list-style-type: none"> ● 시민 의견 반영 및 사업 참여 방안을 검토하하셨습니까? 예) 청책토론회, 설문조사, 시민공모 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
전 문 자 문	<ul style="list-style-type: none"> ● 관련 전문가 의견을 반영하하셨습니까? 예) 자문위원회 개최, 타당성 검토, T/F 운영 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
갈 등	<ul style="list-style-type: none"> ● 이해 당사자 간 갈등발생 가능성을 검토하하셨습니까? 예) 주택가 공공주차장 조성, 택시 불법영업 단속 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
사 회 적 배	<ul style="list-style-type: none"> ● 사회적 약자에 대한 배려를 검토하하셨습니까? 예) 여성, 아동, 장애인, 한부모 가정 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
선 거 법	<ul style="list-style-type: none"> ● 공직선거법에 저촉 여부를 검토하하셨습니까? 예) 홍보물 배포, 표창수여, 경품지급, 기부행위 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
안 전	<ul style="list-style-type: none"> ● 시민 안전 위험요인과 안전대책을 검토하하셨습니까? 예) 장소·시설물 점검, 안전관리 인력확보 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
타 기 관	<ul style="list-style-type: none"> ● 타 기관 협의·협력(타 자원 활용 등)을 하하셨습니까? 예) 중앙부처, 타 지자체, 투자·출연기관, 민간단체 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
홍 보	<ul style="list-style-type: none"> ● 사업홍보 방안을 검토하하셨습니까? 예) 보도자료, 기자 설명회, 현장 설명회 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
바 른 우 리 말	<ul style="list-style-type: none"> ● 서울시 행정 순화어 목록을 확인하하셨습니까? 예) 별첨, 첨부 ⇒ 붙임, 가이드라인 ⇒ 지침 등 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

- 2015년도 제28차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2015. 11. 10(화) 14:00 ~
- 장 소 : 주택건축국 회의실(3층)
- 안 건 : 6건(보고 1, 변경 2, 신규 3)

□ 안건 개요

연번	사 업 명	위 치	용 도	층 수 (상/하)	신청내용	비 고
1	답십리17구역 주택재개발정비사업	동대문구 답십리동 12번지 일원	공동주택 (326세대)	20/2	보고	건축
2	공평1,2,4지구 도시환경정비사업	종로구 공평동 5-1번지 일원	업무·판매· 전시시설	26/8	변경	건축+교통
3	서초 신라스테이호텔 신축사업	서초구 서초동 1339-1번지 일원	숙박시설 (호텔)	25/4	변경	건축
4	공덕1구역 주택재건축정비사업	마포구 공덕동 105-84번지 일원	공동주택 (1,101세대)	20/3	신규	건축+교통
5	나라키움 여의도빌딩 신축사업	영등포구 여의도동 55-2번지 일원	공동주택(80세대), 오피스텔(370실)	23/6	신규	건축+교통
6	봉천4-1-3구역 주택재개발정비사업	관악구 봉천동 480번지 일원	공동주택 (846세대)	28/3	신규	건축+교통

□ 위원 구성

전문분야	위원수	위 원 명
행정	3	정유승, 한병용, 우미경
건축계획, 도시설계	8	이필순, 이현수, 박영순, 서충원, 김용승, 노승범, 허경원, 양웅
구조	2	최성모, 최일섭
환경, 조경	1	김민경
교통	4	모무기, 손광복, 이진선, 이신해
계	18	

※ 심의안건 확정(10. 30 ; 금) 및 자료배포(11. 2 ; 월)

15-28-1	심의내용	보고(건축)
	건물(사업)명	답십리17구역 주택재개발정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 동대문구 답십리동 12번지 일원 (대지면적 12,307.6㎡)
- 지역·지구 : 제2종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 25.06%, 용적률 247.67%, 연면적 46,502.01㎡, 지하2층/지상21층
- 용 도 : 공동주택(330세대), 판매시설

□ 추진경위

- '07.11.29 : 재개발정비구역 지정 및 지형도면 고시(서울시 고시 제2007-434호)
- '11.07.28 : 사업시행자(SH공사) 지정고시(동대문구 고시 제2011-58호)
- '13.06.05 : 서울시 도시계획위원회 심의(조건부 통과)
- '13.07.25 : 정비구역 변경지정 고시(서울시 고시 제2013-247호)
- '14.07.24 : 정비구역 변경지정(경미한 변경) 고시(동대문구 고시 제2014-81호)
- '15.03.31 : 제8차 건축위원회 심의(재심)
- '15.06.16 : 제7차 건축(소)위원회 자문(조건부 본위원회 상정)
- '15.09.08 : 제22차 건축위원회 자문[조건부(보고)의결]

□ 논의사항

[건축 분야]

- 건축위원회 심의(2015.9.8.; 제22차) 결과 지적사항(일부 주동의 사생활침해 조정, 1702동~1704동의 주동출입구 개선, 1701동의 계단으로의 피난계획 조정, 어린이놀이터 조성계획 보완 및 위치 조정, 지하주차장에서 부대복리시설이나 외부지상으로 접근동선 설치, 중앙광장의 열린광장 조성, 주차장의 자연 채광, 환기 검토, 중공슬라브의 구조안전 정밀검토, 전이보의 구조해석 검토,

무량관구조의 처짐 및 진동 검토, 통학용 소형차량의 대기 및 승·하차공간 설치 검토 등)을 반영하여 본 위원회에 보고하는 것으로 지적사항 반영계획의 적정성 등 건축·교통계획의 적합여부.

15-28-2	심의내용	변경(건축+교통)
	건물(사업)명	공평 1,2,4지구 도시환경정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「도시교통정비촉진법」 제17조에 따른 교통영향분석·개선대책

□ 건축개요

- 위 치 : 종로구 공평동 5-1번지 일원 (대지면적 7,900.10㎡)
- 지역·지구 : 일반상업지역, 도시환경정비구역, 주차장설치제한구역, 중심지미관지구
- 규 모 : 건폐율 69.0%, 용적률 1,199.0%, 연면적 141,474.78㎡, 지하8층/지상26층
- 용 도 : 업무시설, 판매시설, 전시시설

□ 추진경위

- '78.09.26. : 재개발구역 지정
- '09.12.17. : 도시환경정비구역 (변경) 지정
- '10.07.02. : 사업시행인가
- '11.02.25. : 관리처분인가
- '14.6~7월 : 문화재 발굴조사 실시
- '14.11.25. : 제34차 건축위원회 심의[조건부동의]
- '15.03.18. : 문화재위원회 3차 심의
- '15.06.25. : 사업시행(변경)인가
- '15.07.31. : 굴토심의 완료
- '15.10.07. : 도시계획위원회 심의[도시환경정비구역 변경 지정]
- '15.10.22. : 도시환경정비구역 변경지정 고시(서울시 고시 제2015-332호)

□ 논의사항

[건축 + 교통 분야]

- 제34차 건축위원회 심의(2014.11.25.) 이후 문화재위원회의 3차에 걸친 심의를 통하여 발굴된 매장문화재를 지하1층에 전면보존하기 위해 도시계획심의회에서 건폐율 및 용적률을 상향하고, 그에 따른 건축계획을 재수립하여 본위원회에 상정하는 것으로 건축물 입면계획의 적정성, 공개공지 조성계획의 적정성, 실배치계획의 적정성 등 건축·교통계획의 적합여부.

< 사업주관부서(도시활성화과장) 검토의견 >

- 공개공지 내 보행을 방해하는 조경식재 최소화

< 종로구(도시개발과장) 검토의견 >

가. 건축분야

- 공개공지는 공공의 이용성 및 보행편리성, 개방감 등을 고려하여 조성되어야 할 것임.
- 지하1층에 조성하기로 한 유구전시관은 최대한 적합한 건축계획을 수립하여 유구전시관 공간을 조성하여야 하며, 유구전시관이 독립적으로 운영할 수 있도록 각종 관련사항이 건축계획에 반영되어야 할 것임.

나. 굴토분야

- 지하층 굴토공사에 따른 굴토심의는 2015. 7.31일 서울시 굴토심의위원회에 별도 심의를 득 하였으며,(심의결과 : 조건부)
아울러, 본 사업지는 도시철도 5호선 광화문역~종로3가역 간 본선터널에 매우 근접하여 대심도로 굴착공사가 진행됨으로 추후 사업시행(변경)인가 시 관련법령에 의거, 철도 보호 및 열차 안전운행 확보를 위해 도시철도공사에 별도자문 예정임.

나. 교통분야

- 본 사업지의 교통영향평가심의는 2010년 2월 최초 교통영향분석개선대책을 필하고, 2014년 11월 서울특별시 건축위원회(통합심의) 재 협의를 필하여 2015년 1월23일 심의의결보완된 사항이나, 추후 사업지 옆 하나투어 SM면세점이 개설되면 조계사앞 교차로에서 인사동5길로의 관광버스 진출입이 빈번할 것이므로, 보행뿐만 아니라 관광버스 통행(회전반경, 폭원 등)을 종합적으로 고려한 도로(A-A')설계가 요구됨. (본 사업지의 순수 유입발생교통량은 첨두시 495대로 차량진출입로가 1차로로 차량진입 대기행렬 발생 시 조계사앞 교차로까지 영향을 미칠 것으로 예상됨)

다. 디자인분야

- 건축물외관 디자인 등에 대하여는 2015. 8월 종로구 도시공간예술위원회의 자문을 받은 바 있음.

라. 기타분야

- 경관조명은 서울시 빛 공해 심의위원회에 별도 심의예정임.

15-28-3	심의내용	변경(건축)
	건물(사업)명	서초 신라스테이호텔 신축사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「도시교통정비촉진법」 제17조에 따른 교통영향분석·개선대책

□ 건축개요

- 위 치 : 서초구 서초동 1339-1번지 일원 (대지면적 1,147.3㎡)
- 지역·지구 : 일반상업지역, 일반미관지구
- 규 모 : 건폐율59.88%, 용적률1,229.74%, 연면적17,632.23㎡, 지하4층/지상25층
- 용 도 : 숙박시설(관광호텔 314실)

□ 추진경위

- ‘12.12.07. : 제20차 학교환경위생정화위원회 심의
- ‘13.06.04. : 제17차 건축위원회 심의[조건부동의(보고)]
- ‘13.07.09. : 제21차 건축위원회 심의(조건부 보고완료)
- ‘13.10.28. : 건축허가
- ‘15.02.03. : 공사착공(지하층 골조공사 중)

□ 논의사항

[건축 분야]

- 건축허가 및 착공 이후 건축물의 외부 입면형태 및 마감재를 변경하고자 건축계획을 수립하여 본 위원회에 심의상정하는 것으로 주변건물과의 조화, 입면의 색상·재료 선택의 적정성, 효령로에서 보이는 가로경관의 적정성 등 건축·교통계획의 적정여부.

15-28-4	심의내용	신규(건축+교통)
	건물(사업)명	공덕1구역 주택재건축정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「도시교통정비촉진법」 제17조에 따른 교통영향분석·개선대책

□ 건축개요

- 위 치 : 마포구 공덕동 105-84번지 일원 (대지면적 47,449.0㎡)
- 지역·지구 : 제2·3종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 24.19%, 용적률 249.99%, 연면적 205,764.05㎡, 지하3층/지상20층
- 용 도 : 공동주택(1,101세대), 근린생활시설

□ 추진경위

- '06.03.23 : 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 수립
- '06.08.07 : 조합설립추진위원회 설립
- '11.04.13 : 제6차 도시건축공동위원회 심의(수정가결)
- '11.06.30 : 정비구역지정 및 지형도면 고시(서울시 고시 제2011-176호)
- '14.03.28 : 조합설립인가
- '14.12.30 : 정비구역(경미한)변경지정 및 지형도면 고시(서울시 고시 제2015-227호)

□ 논의사항

[건축 + 교통 분야]

- 마포구 공덕역과 애오개역 사이 마포로 후면 단독주택지의 노후 건축물을 정비하고자 건축계획을 수립하여 본 위원회에 심의상정하는 것으로 지형순응형 계획의 적정성, 주동 배치 및 평면계획의 적정성, 연도형상가 조성계획의 적정성, 차량 진출입계획의 적정성 및 공동주택과 근린생활시설 주차계획의 적정성 등 건축·교통계획의 적합여부.

15-28-5	심의내용	신규(경관+건축+교통)
	건물(사업)명	나라키움 여의도빌딩 신축사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「경관법」 제28조에 따른 건축물의 경관에 관한 사항
- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「도시교통정비촉진법」 제17조에 따른 교통영향분석·개선대책

□ 건축개요

- 위 치 : 영등포구 여의도동 55-2번지 일원 (대지면적 3,306.0㎡)
- 지역·지구 : 일반상업지역
- 규 모 : 건폐율 59.64%, 용적률 797.29%, 연면적 40,605.65㎡, 지하6층/지상23층
- 용 도 : 공동주택(80세대), 업무시설(오피스텔 370실), 근린생활시설

□ 추진경위

- '94.04. . : 임시테니스장으로 사용
- '08.06. . : 여의도부지 활용실태 감사결과 위탁개발 권고
- '09.1월~3월: 여의도부지 개발 및 운영방안 연구용역 시행
- '09.12. . : 위탁개발방안(군관사 + 업무시설) 협의
- '12.08. . : 위탁개발 승인 및 예비타당성조사
- '14.09. . : 예비타당성조사 결과에 따라 사업추진 결정

□ 논의사항

[경관 + 건축 + 교통 분야]

- 여의도의 양카라공원과 인접한 자산관리공사 소유 부지에 서울출장 국가공무원을 위한 임시숙소와 공군의 주거공간(오피스텔)을 신축하고자 하는 사업으로 공개공지 조성계획의 적정성, 오피스텔과 공동주택 평면계획의 적정성, 공동주택 피난계획의 적정성 등 경관·건축·교통계획의 적정여부.

15-28-6	심의내용	신규(건축+교통)
	건물(사업)명	봉천4-1-3구역 주택재개발정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「도시교통정비촉진법」 제17조에 따른 교통영향분석·개선대책

□ 건축개요

- 위 치 : 관악구 봉천동 480번지 일원 (대지면적 30,057.0㎡)
- 지역·지구 : 제2·3종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 22.27%, 용적률 277.56%, 연면적 148,683.69㎡, 지하3층/지상28층
- 용 도 : 공동주택(846세대)

□ 추진경위

- '73.12.01. : 재개발구역 지정(건설부 고시 제470호)
- '08.06.26. : 사업시행방식 전환(자력재개발 ⇒ 합동재개발)
- '08.07.15. : 조합설립추진위원회 설립
- '09.11.19. : 봉천 4-1구역 분할(서울시 고시 제2009-461호)
- '11.02.24. : 정비구역 변경지정 및 지형도면 고시(서울시 고시 제2011-58호)
- '14.05.15. : 조합설립인가
- '15.02.26. : 정비계획 경미한변경 고시(관악구 고시 제2015-14호)

□ 논의사항

[건축 + 교통 분야]

- 봉천동의 열악한 주거환경을 개선하기 위해 40여년 전에 (자력)재개발구역으로 지정되어 개별적으로 주택개량을 실시하던 중 2008년 개발방식 변경에 따라 관련 절차를 거쳐 공동주택을 신축하고자 하는 사업으로 지형순응형계획의 적정성, 정비계획상 공공보행통로 조성계획의 적정성, 임대주택을 포함

한 주동평면계획의 적정성, 부대복리시설(작은도서관, 경로당 등) 건축계획의 적정성 및 차량 진출입 동선계획의 적정성, 주차장 설치계획의 적정성 등 건축·교통계획의 적정여부.

< 사업주관부서(재생협력과장) 검토의견 >

- 분양주민과 임대주민 간 양극화 해소를 위해 임대주택을 별도의 2개동(101동, 102동)에 집중배치하는 계획이 소셜믹스에 적합한지 검토가 필요함. 끝.