

		시 민				
문서번호	건축기획과-4839	주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택건축국장	
결재일자	2016.3.9.	류대근	김유식	한병용	03/09 정유승	
공개여부	대시민공개	협 조			주무관	박정석
방침번호						

함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

- 2016년도 제4차 -

## 서울특별시 건축위원회 개최 보고



2016. 03.

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

# - 2016년도 제4차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2016. 03. 08(화) 14:00 ~
- 장 소 : 주택건축국 회의실(3층)
- 안 건 : 7건( 보고 2, 재심 1, 신규 2, 기타 2 )

## □ 안건 개요

연번	사 업 명	위 치	용 도	총 수 (상/하)	신청내용	비 고
1	천호1재정비촉진구역 도시환경정비사업	강동구 천호동 423-200번지 일원	공동주택(999세대) 업무·판매·운동시설	40/5	보고	건축+교통
2	길동 신동아1·2아아파트 주택재건축정비사업	강동구 길동 160번지 일원	공동주택 (1,307세대)	33/3	보고	건축+교통
3	상도동 지역주택조합 공동주택 신축사업	동작구 상도동 159-250번지 일원	공동주택 (885세대)	20/2	재심	건축+교통
4	오금동 민영주택 신축사업	송파구 오금동 135번지 일원	공동주택 (271세대)	28/2	신규	경관+건축
5	방배동 주거복합 신축사업	서초구 방배동 866-10번지 일원	공동주택(119세대) 오피스텔(45실)	27/4	신규	경관+건축
6	서울특별시 건축조례 개정 조례(안)				기타	
7	가로구역별 건축물의 높이제한 공고(변경)				기타	

□ **위원 구성**

전문분야	위원수	위 원 명
행정	3	정유승, 한병용, 김희걸
건축계획, 도시설계	7	양상준, 조재용, 이명식, 박진순, 김진욱, 전영훈, 이옥화
구조	2	최창식, 최일섭
조경,환경	2	박재성, 이현우
교통	4	백재민, 신혜숙, 손광복, 김지현
계	18	

※ 심의안건 확정(02. 26 ; 금) 및 자료배포(02. 29 ; 월)

16-4-1	심의내용	보고(건축+교통)
	건물(사업)명	천호1재정비촉진구역 도시환경정비사업
	비 고	

심의신청 내용

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

건축개요

- 위 치 : 강동구 천호동 423-200번지 일대 (대지면적 27,510.0㎡)
- 지역·지구 : 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 46.65%, 용적률 517.85%, 연면적 249,338.8㎡, 지하5층/지상40층
- 용 도 : 공동주택(999세대), 오피스텔(264실), 판매·운동시설

추진경위

- '05.02.25 : 도시·주거환경정비 기본계획 수립(서울시고시 제2005-37호)
- '08.12.10 : 도시·건축공동위원회 심의(수정가결)
- '09.01.02 : 천호뉴타운1도시환경정비구역 지정(서울시고시 제2008-508호)
- '12.09.21 : 조합설립인가
- '13.10.10 : 정비계획 (경미한)변경고시(강동구고시 제2013-107호)
- '14.05.13 : 제13차 건축위원회 심의 [조건부동의]
- '15.03.18 : 사업시행인가
- '15.08.25 : 재정비위원회 심의
- '15.10.15 : 촉진계획변경 및 지형도면 고시(서울시 고시 제2015-321호)
- '16.01.27. : 제2차 건축위원회 심의[조건부(보고) 의결]

논의사항

[ 건축 + 교통 분야]

- 2016년 제2차 건축위원회 심의 시 지적사항 반영의 적정여부 확인

< 지적사항 >

- 101~103동 북측면이 옹벽처럼 보이지 않도록 입면계획 조정
- 104동 임대주택(침실2) 채광·통풍 가능토록 개선, 승강기 댁수 증설 및 승강기 홀 폭 확대
- 101~104동의 중간기계실 일부를 피난공간으로 활용하는 방안 검토
- 101~103동 중앙부 승강기 홀에 자연채광·환기가 충분하도록 조정
- 30층 이상은 전층에서 승강기 2대 이용가능토록 조정
- 옥상 데크층의 조경계획도 제시
- 지하1층 판매시설에서 지상과 연결되는 무빙워크 등 동선 확충 및 인지성 제고 방안 검토
- 음식물쓰레기 및 재활용품 처리계획 제시
- 무량판슬래브의 주요 구조계획 구체적 검토 - 중공슬래브 도입방안 검토
- 상수위지하수배수공법 적용 검토
- 공동주택과 그 외의 용도과는 완전히 분리된 구조로 계획
- 공공보행통로 남측 끝부분과 횡당보도 연결 방안 검토
- 진출입구의 차량 대기공간 확보
- 지하1층의 하역공간 조정 및 진출입로의 하역차량 운행동선 조정
- 막다른 주차면을 위한 회차공간 확보
- 소공원의 지하주차장 진입램프 직선화 검토 등

16-4-2	심의내용	보고(건축+교통)
	건물(사업)명	길동 신동아1·2차아파트 주택재건축정비사업
	비 고	

심의신청 내용

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

건축개요

- 위 치 : 강동구 길동 160번지 일원 (대지면적 39,666.0㎡)
- 지역·지구 : 제3종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 17.10%, 용적률 292.88%, 연면적 174,908.46㎡, 지하3층/지상33층
- 용 도 : 공동주택(1,307세대)

추진경위

- '09.12.02 : 도시·건축공동위원회 심의
- '10.01.14 : 정비구역지정 및 결정고시(서울시 고시 제2010-7호)
- '10.05.27 : 조합설립인가
- '11.09.07 : 도시계획위원회 심의(수정가결)
- '11.11.01 : 제35차 건축위원회 심의[조건부동의(보고)]
- '12.09.05 : 사업시행인가
- '15.07.01 : 정비구역(변경)지정 및 (경미한변경)결정고시(강동구 고시 제2015-80호)
- '15.11.25 : 정비구역(변경)지정 및 (경미한변경)결정고시(강동구 고시 제2015-143호)
- '16.01.12. : 제1차 건축위원회 심의[조건부(보고) 의결]

논의사항

- 2016년 제1차 건축위원회 심의 시 지적사항 반영의 적정여부 확인

< 지적사항 >

- 경로당은 주동하부 필로티로 이동배치 검토

- 북동층 어린이놀이터는 일조 및 보호시선 개선을 위해 위치변경 검토
- 생태중앙광장은 조경공간 최소화로 입주민의 이용성 제고 검토
- 보행자 주·부출입구에 진입광장으로 계획하는 방안 검토
- 30층 이상 되는 주동의 승강기는 코어별로 2대 이상으로 설치 검토
- 107동 부출입구의 조경 마운딩 등 차량소음 차단방안 검토
- 101동·102동의 승강기홀 유효폭 확대 및 104동은 개방감 확보를 위해 어린이집을 제외하고는 필로티로 계획하는 방안 검토
- 105동은 도로에서 이격하고, 외부공간과의 연계성을 위해 1층을 필로티로 계획하는 방안 검토
- 풍하중에 의한 횡변위를 줄일 수 있는 방안 및 특별 풍하중 적용여부 검토
- 제진댐퍼 사용 시 댐퍼의 성능·효과에 대한 객관적 근거자료 제시
- 신명초등학교의 운동장 및 교사에 대한 일조장해 분석 시뮬레이션 제시
- 단지의 세대별 일조시간 확보여부 시뮬레이션 제시
- 녹색건축인증 최우수등급 취득을 위한 자체평가표 제시
- 중앙집중식 자동제어에 대한 사용계획 제시
- 대형소나무 식재를 줄이고, 작은 소나무 식재를 늘리기 바람
- 감나무 식재 줄이기 바람
- 진출차로폭 확대 및 진출차량 회전반경 확대
- 근린생활시설 진입차로와 공동주택 진입차로 계획 불합리
- 근린생활시설용 주차장을 근린생활시설 서측으로 배치하는 방안 검토
- 주차장 차량통로상에 설치된 기둥 삭제 검토 등



16-4-3	심의내용	재심(건축+교통)
	건물(사업)명	상도동 지역주택조합 공동주택 신축사업
	비 고	

심의신청 내용

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

건축개요

- 위 치 : 동작구 상도동 159-250번지 일원 (대지면적 38,430.0㎡)
- 지역·지구 : 제2종일반주거지역, 지구단위계획 수립
- 규 모 : 건폐율 21.01%, 용적률 223.34%, 연면적 125,823.75㎡, 지하2층/지상20층
- 용 도 : 공동주택(881세대)

추진경위

- '14.09.05 : 지구단위계획구역 및 결정(안) 주민제안
- '15.03.13 : 도시관리계획 자문요청(동작구 → 서울시)
- '15.04.22 : 제6차 도시·건축공동위원회 자문(결과 : 보류)
- '15.06.11 : 제7차 도시·건축공동위원회 소위원회 자문(재자문)
- '15.07.16 : 제9차 도시·건축공동위원회 소위원회 재자문[자문]
- '15.09.09 : 제13차 도시·건축공동위원회 자문(수정동의)
- '15.12.01 : 도시·건축공동위원회 경관심의(조건부 가결)
- '16.01.27. : 제2차 건축위원회 심의(재심 의결)

논의사항

[건축 + 교통 분야]

- 2016년 제2차 건축위원회 심의 시 지적사항 반영의 적정여부 확인 및 지형순응형계획의 적정여부 등 건축계획의 적정여부

### < 지적사항 >

- 부지 북측의 저층 단독주택필지에 대한 일조권침해가 예상되므로 주동배치·층수조정 등 대책 검토
- 급경사지에 통풍과 조망이 불리하지 않도록 개선 검토
  - ▶ 단지 배치는 주동간 일조침해 최소화 및 조망과 통경을 고려
  - ▶ 단지내 장애인 등 교통약자가 보행동선 및 비상차량동선 계획 고려
  - ▶ 어린이집은 보행·접근성을 고려하는 등 특히 신중하게 검토할 것
- 차량으로 어린이집을 이용하는 경우 주정차 공간을 지상 또는 지하에 고려
- 단지 입구 근린생활시설 배치와 차량 출입동선 등이 서로 간섭되고 교통혼잡이 예상되므로 개선하는 방안 검토
- 108동·112동·113동은 고저차가 심한 법면에 접하여 있으므로 안전과 수해방지, 구조, 동선 등을 고려하여 개선 조정 검토(관련 도면 제시)
- 각 주동의 코어에는 자연채광 및 환기가 가능하도록 조정
- 지하주차장에서 각 주동 지하출입구로 원활히 통행할 수 있도록 통로를 확보
- 남측 근린공원 방향의 개방성 확보를 위해 저층인 113동을 없애는 방안 검토
- 지하주차장에서 주동 기초에 단차가 발생하는 부분은 기초를 낮은쪽에 설치 검토
- 전이층에 대한 구조계획을 구체적으로 검토 및 반영
- 59㎡-A형의 '침실2'에서 직접 대피공간으로 들어가는 계획 조정
- 부출입구 앞 교차로는 안전확보를 위해 연속류로 운영하는 방안 검토
- 마을버스 정류장은 관할 구청과 협의하여 이전 검토
- 북측 진출입구 앞 횡단보도는 위험성을 고려하여 재검토
- 단기안에서 신상도지하차도 남측구간(U-Type)의 통로폭원 확폭 검토

### ○ 관련 규정에 따른 완화신청 사항 적합여부 논의

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
발코니 삭제기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 삭제비율 5~10% 완화</li> <li>- 10% : 72㎡A형, 84㎡A형</li> <li>- 5% : 84㎡B형</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주요입면에 돌출형 또는 확장이 불가능한 개방형발코니를 세 대별로 설치한 경우</li> <li>◦ 주동외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우</li> </ul>	'서울시 건축물 심의기준' 제21조 별표5 제1호,제3호

16-4-4	심의내용	신규(경관+건축)
	건물(사업)명	오금동 민영주택 신축사업
	비 고	

심의신청 내용

- 「경관법」 제28조에 따른 건축물의 경관에 관한 사항
- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

건축개요

- 위 치 : 송파구 오금동 135번지 (대지면적 6,825.2㎡)
- 지역·지구 : 준주거지역, 가로구역별최고높이제한구역
- 규 모 : 건폐율 30.04%, 용적률 387.15%, 연면적 34,759.87㎡, 지하2층/지상28층
- 용 도 : 공동주택(271세대), 공공시설(청소년문화의집, 보육시설 등)

추진경위

- '15.10.19 : 제1차 송파구 도시계획위원회 사전자문(소위원회 수권 위임)
- '15.12.15 : 제2차 송파구 도시계획(소)위원회 사전자문(조건부동의)

논의사항

[ 경관 + 건축 분야]

- 사업지 주변의 저층 주거지역에 기존건축물(동아일보 문화센터 : 지하6층, 지상 2층, 업무시설 및 판매시설, 연면적 23,074.23㎡ ; '93.8.31 준공)을 철거하고, 공동주택(아파트)과 공공시설(발달장애인 평생교육센터, 보육시설, 청소년문화의집)을 신축하고자 하는 사업으로 주변 경관과의 조화 여부, 지상 주차장 계획의 적합성, 건축·조경계획의 적정성 등 경관·건축계획의 적정여부

○ 관련 규정에 따른 완화신청 사항 적합여부 논의

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
발코니 삭제기준	○ 삭제비율 5% 완화 - 84㎡형	○ 주동외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우	'서울시 건축물 심의기준' 제21조 별표5 제3호, 제4호

16-4-5	심의내용	신규(경관+건축)
	건물(사업)명	방배동 주거복합 신축사업
	비 고	

심의신청 내용

- 「경관법」 제28조에 따른 건축물의 경관에 관한 사항
- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

건축개요

- 위 치 : 서초구 방배동 866-10번지 일원 (대지면적 1,397.3㎡)
- 지역·지구 : 일방상업지역, 제1종지구단위계획구역
- 규 모 : 건폐율 59.61%, 용적률 629.57%, 연면적 13,205.26㎡, 지하4층/지상27층
- 용 도 : 공동주택(119세대), 오피스텔(45실), 근린생활시설

추진경위

- '02.06.28 : 「서초사당지구 지구단위계획구역」 결정(서울시 고시 제2002-268호)
- '02.06.28 : 「서초이수지구중심 지구단위계획구역」 결정(서울시 고시 제2002-267호)
- '08.05.29 : 「동작사당지구 지구단위계획구역」 결정(서울시 고시 제2008-184호)
- '08.05.29 : 「동작사당지구 지구단위계획구역」 결정(서울시 고시 제2002-268호)
- '11.06.30 : 「관악사당 지구단위계획구역」 결정(서울시 고시 제2011-173호)
- '15.06.24 : 도시건축공동위원회 심의(수정가결)
- '15.10.14 : 도시건축공동위원회 재상정심의(원안가결)
- '15.10.29 : 「사당·이수 지구단위계획구역」 결정(서울시 고시 제2015-335호)
- '16.02.02 : 소방시설 등의 성능위주설계 확인·평가심의

논의사항

[ 경관 + 건축 분야 ]

- 지하철7호선 이수역 인근의 사당·이수 지구단위계획구역에 기존건축물(지하1층, 지상2층 1개동, 지상1층 1개동, 연면적776.1㎡)을 철거하고 공동주택과

오피스텔을 신축하고자 하는 사업으로 주변 경관과의 조화여부, 주상복합 건축계획 및 오피스텔 건축계획의 적합성, 지하주차장 동선 및 기계식주차장 설치계획의 적정성 등 경관·건축계획의 적정여부.

#### < 소방성능위주설계 검토의견 >

- 소방차량 부서위치는 각 세대의 피난, 대피공간에 확보
- 에스컬레이터 포함하여 구획 후 시뮬레이션 다시 할 것
- 양방향 피난 가능토록(특별피난계단 동선 등) 할 것
- 오피스텔 피난계단실 창문과 인접한 거실 창문은 1.4M로 화재시 오염우려 있으니 이격시킬 것
- 지상1,2층 내부 피난계단에 설치된 일체형 방화셔터는 고정식 방화문으로 설계 변경 할 것
- 오피스텔 피난 계단실 내부의 길이를 60cm이상 넓혀서 충분히 확보할 것(계단 참 부분).

16-4-6	심의내용	기타
	건물(사업)명	「서울특별시 건축조례」 일부개정 조례(안)
	비 고	

## □ 주요 개정 내용

- 건축위원회 위원 확대 운영(안 제5조제1항 및 제2항)
  - 분야별 전문가를 추가하여 심도 있는 심의를 할 수 있도록 건축위원회 위원수 확대 (서울시 : 25명 이상 100명 이내 → 20명 이상 150명 이내, 자치구 : 25명 이상 36명 이내 → 25명 이상 60명 이내)
- 분양대상 건축물의 건축위원회 심의 대상 개정(안 제7조제1항제2호)
  - 분양을 목적으로 하는 건축물의 건축위원회 심의대상을 현행 20세대(실) 이상 공동주택(오피스텔)에서 사업계획승인 대상 공동주택(30세대 이상) 및 분양신고 대상 건축물(오피스텔 30실 이상 등)로 심의대상을 개정
- 옥상 텃밭 설치가능 대상 확대 및 조경면적 인정기준 변경(안 제25조제2항)
  - 옥상녹화를 통한 도시환경 증진 및 옥상공간의 적극적 활용을 위해 옥상 텃밭 설치가능 대상을 확대하고 조경면적 인정기준을 변경
- 공개공지 관리 강화를 위한 공개공지 관리대장 서식 변경(별지 제4호 서식)
  - 공개공지 관리에 철저를 기하기 위하여 용적률 등 건축기준완화 세부 내용 및 공개공지 조성시설 세부 현황, 사용현황 등을 상세히 기록·관리할 수 있도록 공개공지 관리대장 서식을 변경함
- 기타 시행령 개정에 따른 조문 정리 등

## □ 추진 경위

- '16.01.14 : 입법 방침 수립
- '16.01.31 : 규제·입법예고 심사 완료
- '15.02.04 : 입법예고 (02.04 ~ 02.24 : 20일간)

## □ 향후 계획

- '15. 03. : 조례·규칙 심의회 심의
- '15. 04. : 시의회 상정
- '15. 05. : 공포 및 시행(예정).

16-4-7	심의내용	기타
	건물(사업)명	가로구역별 건축물의 높이제한 공고(변경)
	비 고	

**관련근거**

- 건축법 제60조, 건축법 시행령 제82조, 서울특별시 건축 조례 제33조

**대상지 현황**

- 대 상 지 : 서울특별시 서초3동 1591-1번지의외 8필지
- 지역지구 : 일반상업지역
- 제 안 자 : 서초동 1591-1,2 소유자(재단법인 정토회)

**주요내용**

- 대상지 건축물의 적용 높이 완화
  - 4m이하 도로변 최고높이 56m
  - 8m이상 도로변 최고높이 72m

**추진 경위**

- '15. 05. 18 : 도로사선제한 규정 삭제
- '15. 08. 27 : 가로구역별 건축물 높이 지정공고
- '16. 12. 28 : 주민제안서 접수(제안자 → 서초구청장)
- '16. 01. 07 : 주민제안서 제출(서초구청장 → 서울시)
- '16. 02. 12 ~ 02. 26 : 공람공고 및 소유자 의견조회

**향후 계획**

- '16. 03. : 가로구역별 높이 제한 공고(변경). 끝.