

문서번호	건축기획과-8609	시 민			
결재일자	2017.4.17.	주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택건축국장
공개여부	대시민공개	이기택	김유식	박경서	04/17 정유승
방침번호		협 조	주무관		박정석

I·SEOUL·U
너와 나의 서울



- 2017년도 제11차 -
서울특별시 건축위원회 개최 보고



2017. 4.

**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 검토하였습니까? 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 반영하였습니까? 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 검토하였습니까? 예) 주택가 공공주차장 조성, 택시 불법영업 단속 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
사 회 적 배 려	<ul style="list-style-type: none"> ● 사회적 약자에 대한 배려를 검토하였습니까? 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 검토하였습니까? 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 검토하였습니까? 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 하였습니까? 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 검토하였습니까? 예) 보도자료, 기자 설명회, 현장 설명회 등 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
바 른 우 리 말	<ul style="list-style-type: none"> ● 서울시 행정 순화어 목록을 확인하였습니까? 예) 별첨, 첨부 ⇒ 붙임, 가이드라인 ⇒ 지침 등 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

- 2017년도 제11차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2017. 4. 18(화) 14:00 ~
- 장 소 : 주택건축국 회의실(3층)
- 안 건 : 6건(보고 3, 신규 2, 기타 1)

□ 안건 개요

연번	사 업 명	위 치	용 도	총 수 (상/하)	신청내용	비 고
1	세운재정비촉진지구 6-3-1,2구역 도시환경정비사업	중구 을지로4가 261-4번지 일대 (세운6-3-1,2구역)	업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설	20/8	보고	경관+ 건축+교통
2	동부청과시장정비사업 주상복합 신축공사	동대문구 용두동 39-1번지 일원	공동주택 (1157세대)	59/8	보고	경관+ 건축+교통
3	서울개봉지구 기업형 임대주택 건설사업	구로구 개봉동 222번지 일원	공동주택(1,089) 및 부대복리시설	35/2	보고	경관+ 건축+교통
4	신반포14차아파트 주택재건축정비사업	서초구 잠원동 74외 1필지	공동주택 (279세대)	34/3	신규	경관+건축
5	영등포구 의사당대로 141 업무시설 신축	영등포구 의사당대로 141	업무시설	25/6	신규	경관+건축
6	공개공지 활성화 기본계획용역	-	-	-	자문	기타

□ 위원 구성

전문분야	위원수	위 원 명
행 정	3	정유승, 박경서, 이창섭
건축계획, 도시설계	9	양상준, 진정화, 공순구, 조재용, 이광환, 김진욱, 최운영, 양 웅, 강준모
구조,조경	1	김수경
방재,환경	1	이복흠
교 통	4	박완용, 유문삼, 주정희, 서민호
계	18	

※ 심의안건 확정(04. 07 ; 금) 및 자료배포(04. 10 ; 월)

	심의내용	보고(경관+건축+교통)
17-11-1	건물(사업)명	세운재정비촉진지구 6-3-1,2구역 도시환경사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「경관법」 제28조에 따른 건축물의 경관에 관한 사항
- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「도시교통정비촉진법」 제17조에 따른 교통영향평가 심의

□ 건축개요

- 위 치 : 중구 을지로4가 261-4번지일원 (대지면적 10,180.11㎡)
- 지역·지구 : 일반상업지역, 상대정화구역, 주차장설치제한구역, 세운재정비촉진지구
- 규 모 : 건폐율 63.63%, 용적률 903.96%
연면적 145,377.62㎡, 지하8층/지상20층
- 용 도 : 업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설

□ 추진경위

- '06.10.26. : 세운 재정비촉진지구 결정 (서울특별시 고시 제 2006-365호)
- '09.03.19. : 세운 재정비촉진계획 결정 (서울특별시 고시 제 2009-107호)
- '14.03.27. : 세운 재정비촉진지구 촉진계획 변경(서울특별시 고시 제 2014-119호)
- '14.07.14. : 세운 재정비촉진지구 6-3-1,2구역 촉진계획 변경접수
- '14.10.07. : 세운상가활성화 TFT 자문
- '14.10.28. : 제9차 도시재정비 위원회 심의 (조건부 가결)
- '14.11.13. : 세운 재정비촉진지구 촉진계획 변경(서울특별시 고시 제 2014-389호)
- '14.12.02. : 제35차 건축위원회 심의(조건부동의(보고))
- '15.04.21. : 사업시행인가
- '15.07.23. : 제5차 (소)위원회(굴토)심의 (조건부 동의)
- '15.09.11. : 관리처분계획인가 (서울특별시 중구고시 제2015-77호)
- '16.03.31. : 세운 6-3-1,2구역 도시환경정비사업 착공신고
- '17.01.25. : 제1차 세운재생자문단 자문회의
- '17.03.14. : 제7차 건축위원회 심의(조건부(보고)의결)

□ 논의사항

[경관 + 건축 + 교통 분야]

- 2017년 제 7차 건축위원회 심의결과[조건부(보고)의결]에 따라 지적사항을 반영하여 본위원회 보고하는 것으로서, 지적사항 반영 및 경관·건축·교통계획의 적정여부 논의

< 본위원회 주요 의견(2017.03.14.) >

- 당초 안에 비해 입면(매스)의 개방감이 떨어지므로, 당초 안의 개방된 상부(유리) 부분을 가급적 살려서 개방감 있게 계획하기 바람.
- 을지로4가 교차로 부분의 공개공지1을 확대하고 필로티 높이를 3~4개층 정도로 계획하여 가로변 경관과 개방감을 향상시키기 바람.
- 공개공지1과 주출입구 사이의 연결공간이 협소하므로, 건물 모퉁이를 따서 시각적 개방감이 연속될 수 있도록 조정하기 바람.
- 1층 평면계획에서 당초의 외부 보행통로 등이 삭제되면서 개방감이 축소되었으므로, 외부공간을 적정하게 확대하기 바람.
- 공개공지1과 공개공지2를 연결하는 보행길의 '기억방법'을 좀 더 적극적으로 구현하기 바람.
- 지상3층 문화집회시설과 삼풍상가 연결브리지의 동선이 원활히 연결되도록 계획하기 바람.
- 삼풍상가 연결브리지 계단폭(4.4m)이 과다하고 지상층 보행공간을 방해하는 요소가 되므로, 아케이드폭과 계단폭을 맞추기보다 계단폭을 가급적 축소하기 바람.
- 지상1층의 바닥레벨 변화로 인하여 서측 장애인화장실 동선이 과도하게 길어졌으므로 변경전과 같이 동선을 간결하게 계획하기 바람.
 - 근린생활시설 전·후면의 단차 부분도 고려하여 계획 바람.
- 저층부와 고층부 승강기를 분리 운영할 경우, 고층부에서 저층부 승강기 공간의 활용방안을 검토하기 바람.
- 각층의 주출입구는 장애인 출입편의를 위해 양여단이+자동문으로 계획하기 바람.
- 신재생에너지의 생산방식별 비율을 명기하고, 연료전지 사용량을 최소화하기 바람.
- 옥상층 PV 상호간 및 옥탑에 의한 음영영향을 검토하여 PV를 배치하기 바람.
- 2층 바닥슬래브가 없는 부분은 기둥이 횡 좌굴에 대한 안전 및 내력 확보 여부를 검토하기 바람.

- 지하8층 기계, 전기, 발전실 등은 계단실 등에서 접근이 편리하도록 동선을 구성하고, 소화가스실은 전기·발전실 부근으로 위치를 변경하기 바람.
- 지하주차장의 환기설비는 화재시 배연시설로 활용할 수 있도록 D·A 등을 분산 배치하여 설비계획에 반영하기 바람.
- 방화셔터는 일체형 셔터의 사용을 지양하고 고정식 방화문을 적용하기 바람.
- 차량 진출입구의 고원식 횡단보도는 보도와 동선이 일치하도록 위치를 조정하기 바람.
- 중로 3-3호선에 신설되는 고원식 교차로 2개로 차량속도 저감 효과가 충분하므로 기존의 과속방지턱 3개는 삭제하기 바람.
- 조업주차는 서울시 화물조업주차구획 설치기준에 적합하도록 계획하기 바람.

17-11-2	심의내용	보고(경관+건축+교통)
	건물(사업)명	동부청과시장정비사업 주상복합 신축사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「경관법」 제28조에 따른 건축물의 경관에 관한 사항
- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「도시교통정비촉진법」 제17조에 따른 교통영향평가 심의

□ 건축개요

- 위 치 : 동대문구 용두동 39-1번지 일원 (대지면적 15,961.3 m^2)
- 지역·지구 : 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율59.34%, 용적률99.99%, 연면적234,189.476 m^2 , 지하8층/지상59층
- 용 도 : 공동주택(1157세대), 판매시설, 교육연구 및 노유자시설

□ 추진경위

- '09.02.19. : 시장정비사업 추진계획 승인(서울시고시 제2009-67호)
- '10.08.05. : 시장정비사업 추진계획 변경승인(서울시고시 제2010-291호)
- '13.07.04. : 시장정비사업 추진계획 변경승인(서울시고시 제2013-204호)
- '14.01.15. : 건축위원회 심의(2년 경과에 의한 효력 상실)
- '14.12.18. : 시장정비사업 추진계획 변경승인(서울시고시 제2014-446호)
- '16.06.30. : 시장정비사업 추진계획 변경승인(서울시고시 제2016-180호)
- '16.11.29. : 소방성능위주설계 확인·평가단 1차심의
- '17.03.14. : 건축위원회 심의 [조건부(보고)의결]

□ 논의사항

[경관 + 건축 + 교통 분야]

- 2017년 제7차 건축위원회 심의결과[조건부(보고)의결]에 따라 지적사항을 반영 검토하여 본위원회에 보고하는 것으로서, 지적사항의 반영여부 및 경관·건축·교통계획의 적정여부 논의
 - “우수디자인 공동주택” 신청에 대한 완화여부 타당성 논의 필요

- “우수디자인 인정신청”에 따른 공공성 및 외부에서의 배려계획 등 적정여부 논의
 - 어린이집의 평면계획 및 입면디자인 계획 적정성 검토
 - 최상층 스카이라운지 이용 엘리베이터 동선 적정성 검토
 - 공공보행통로 및 차량진출입구 계획의 적정여부 논의
- 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
발코니 면적기준	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 면적대비 설치비율 (30% 이하) 완화 - 84㎡ A·B·C·D형 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ “우수디자인 공동주택” 신청 	‘서울시 건축물 심의기준’ 제23조 3항
발코니 삭제기준	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 삭제비율 30% 완화 - 84㎡ A·B·C·D형 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ “우수디자인 공동주택” 신청 	‘서울시 건축물 심의기준’ 제23조 별표6

〈분위원회 주요 의견(2017.03.14.)〉

- 입면디자인에서 ‘위빙패턴’을 건축적으로 완성도 있게 구현하기 위한 디테일을 제시하기 바람.
- 포디움의 설계개념(클러스터링 몰)이 입면계획에서 충분히 드러나지 않는 것으로 보이므로 개선을 검토 바람.
 - 옥외광고물을 포함한 입면계획을 제시 바람.
- 최상단부의 야간경관 조명의 설치에 대해 재검토하기 바람.
- 북측 공원과 단지내 오픈 스페이스가 충분히 연계된 외부공간계획을 제시하기 바람.
- 공공적 가치 증진을 위해 사업지 내 녹지 및 공개공지와 주변 녹지체계의 적극적인 연계를 고려하기 바람.
- 사업지 동측부는 녹지가 부족하고 연결체계가 미흡하므로 개선을 검토 바람.
- 커뮤니티시설을 4층 옥상부에 집중 배치하고 접근성을 확보하여 이용이 편리하도록 계획하기 바람.

- 세대별 평면계획에서 불필요한 사공간이 과다하므로 피트공간 활용 등 평면계획을 조정하기 바람.
- 지상1층에서 주거와 판매 용도를 구분한 출입구 동선계획을 검토 바람.
- 공동주택 84A, 84B형의 거실이 직각으로 면한 부분의 세대 간 프라이버시 확보 방안을 검토 바람.
- 최상층 스카이라운지의 접근 동선을 재검토하기 바람.
- 판매시설 주출입구 주변에 자전거보관소를 분산 배치하기 바람.
- 지하7층의 재활용 보관창고는 지하2층으로 이동 배치하기 바람.
- 신재생에너지 생산방식별 비율을 제시하고, 연료전지보다 태양광, 지열의 비율을 확대하기 바람.
 - 남측 주동 외벽면에 태양광(BIPV) 설치방안을 검토 바람.
- 화재에 대한 안전 확보를 위해 고강도(50MPa 이상) 콘크리트에 대한 폭열, 내화 등 관련규정을 검토하여 실시설계에 반영하기 바람.
- 매스콘크리트(특히, 기호와 고강도 부분)의 수화열 대책을 마련하여 실시 설계도서에 명기하기 바람.
- 단위세대 평면에서 기둥 및 벽체 주변 등에 PD가 많으므로 구조안전심의 시 이를 최소화하여 제시하기 바람.
- 기둥 부등변위 축소량에 대한 검토결과를 구조안전심의 시 제시하기 바람.
- 주동 평면계획에서 비상용승강기 승강장의 양개 출입문이 피난계단 출입 문 개방에 간섭이 없도록 조정하기 바람.
- 피난용승강기와 비상용승강기 출입구가 인접한 부분은 소방관의 소화활동과 피난동선이 간섭될 수 있으므로 가능한 출입구를 이격하여 계획하기 바람.
 - 피난계단 및 대피공간 출입구 개폐방향은 규정에 적합하게 조정하기 바람.
- 사업지에서 보행자들이 청량리역 등 주변 역에 접근하는 보행행태를 관찰 하여 보행환경 개선방안을 제시하기 바람.
- 답십리로 상 신설교차로 신호등 설치주체를 명시하기 바람.
- 어린이보호차량 및 학원차량 정차공간은 차량의 접근성을 고려하여 서측 도로 측으로 추가 설치하기 바람.
- 이사차량(5톤탑차) 및 쓰레기분리수거차량 동선 및 작업공간을 확보하기 바람.
 - 이사차량 및 쓰레기분리수거 조업이 지하층에서 이루어질 경우 이용제원을

고려하여 계획에 반영하기 바람.(램프 폭, 반경, 클리어런스 등)

- 서측의 주거주차장 진출입램프의 선형(S커브)을 최대한 완만하게 조정하기 바람.
 - 동측의 주거, 비주거 램프가 교차하는 T형 교차로의 형태를 정형화하고 비주거 램프의 평탄부를 최대한 확보하기 바람.
 - 지하3층~지하7층 주차통로 표기를 명확히 수정하기 바람.
 - 서울시 건축물내 화물조업주차구획 설치기준에 맞게 조업주차면을 확보하기 바람.
- 1ton 기준, 설치대수 기준 재검토 보완

〈 주관부서 검토의견(도시활성화과) 〉

- 시장정비위원회 의결내용이 “건축물의 높이 195m(59층 이하) 이하로 하되 남서(건축한계선 10m 지정변)측과 남동(소류 2류변)측은 주변지역 환경을 고려하여 높이계획을 수립할 것”으로 이에 대한 건축위원회에서 적정성을 검토할 필요가 있음.

17-11-3	심의내용	보고(경관+건축+교통)
	건물(사업)명	서울개봉지구 기업형 임대주택 건설사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「경관법」 제28조에 따른 건축물의 경관에 관한 사항
- 「도시교통정비촉진법」 제17조에 따른 교통영향평가 심의

□ 건축개요

- 위 치 : 구로구 개봉동 222번지 일원 (대지면적 34,135.80㎡)
- 지역·지구 : 도시지역, 준공업지역
- 규 모 : 잔폐율 21.53%, 용적률 351.51%, 연면적 163,813.25㎡, 지하2층/지상35층
- 용 도 : 공동주택(1,089세대)

□ 추진경위

- '16.06.17. : 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인신청
- '16.06.29. : 공급촉진지구 사업후보지 선정/발표
- '16.07.13. : 주민의견 청취
- '16.07.29. : 관계기관 협의(중앙행정기관, 서울시 등)
- '16.09.29. : 주민설명회
- '16.11.03. : 중앙도시계획 위원회 심의(조건부 가결)
- '16.11.30. : 기업형임대주택 통합심의위원회 심의(조건부 가결)
- '16.12.30. : 공급촉진지구 지정 및 지구계획 승인고시(국토교통부 고시 제2016-998호)
- '17.03.28. : 서울시 건축위원회 심의(조건부(보고) 의결)

□ 논의사항

[건축+경관+교통 분야]

- 2017년 제8차 건축위원회 심의결과(조건부(보고)의결)에 따라 지적사항을 반영 검토하여 본 위원회에 보고하는 것으로서, 지적사항의 반영여부 및 경관·건축·교통계획의 적정여부 논의
 - 주동간격 확대 및 통경축 확대 심의의견 반영에 대한 적정여부 검토
 - 입면계획 및 경관계획에 대한 적정여부 검토

〈 본위원회 주요 의견(2017.03.28.) 〉

- 동서로 배치된 주동간격이 협소하므로 104동~107동의 평면 및 배치계획을 조정하여 통경축을 확대하고 전체 단지의 개방감을 향상시키기 바람.
- 경인로에서 보이는 경관의 위압감 완화를 위해 102동 층수를 하향 조정하는 방안을 검토 바람.
- 주동 입면디자인이 복잡해 보이므로 좀 더 단순화하기 바람.
- 입면 색상계획에서 채도를 좀 더 맑게 조정하기 바람.
- 주민공동시설(111동)의 입면디자인이 복잡해 보이므로 개선하기 바람.
- 단지내 차량 진출입동선에 의해 보행자 동선(학교, 개봉역, 버스정류장 등)이 원활히 연결되지 못하므로 주차장 램프 등의 위치를 조정하여 개선하기 바람.
- 102, 103, 104동은 승강기 홀의 자연채광 및 환기가 충분하도록 코어계획을 조정하기 바람.
- 101, 102동 등은 지반층에서 승강기 홀 진출입시 굴곡부분이 많아 장애인 등 출입이 불편하므로 개선하기 바람.
- 111동 근린생활시설의 기능을 이전(연도형 상가 등)하여 가로공원과 연계한 외부공간을 넓게 확보하는 방안을 검토 바람.(권고)
- 어린이놀이터를 단지 내 북측 부분에 추가 확보하고, 어린이의 접근성을 고려하여 전체적인 어린이놀이터 위치를 선정하기 바람.
- 단지가 철로 변에 근접되어 있으므로 소음·진동대책을 강구하기 바람.
- 건축계획도면과 구조도면 상 내력벽체 및 비내력벽체를 확인하여 지하층에서 전이여부를 검토 반영하기 바람.
- 104, 105, 106동 74A형의 경우 대피공간이 침실 내에 설치되어 대피공간 기능 및 침실 활용에 문제가 되므로 발코니를 통해 진입되는 위치로 조정하기 바람.
- 영유아보육법 기준에 따라 어린이집에는 지상1층에 비상구와 지상2층에 비상계단 또는 비상용 미끄럼틀을 설치하기 바람.
- 개봉고가차도 아래 횡단보도를 가속차로가 침범하고 있으므로 보행자 안전을 위하여 개선하기 바람.
- 지상부 보행동선과 차량동선에 상충이 많으므로, 보행자 동선이 원활하도록 적극 개선하기 바람.
 - 주출입구 교차로 및 부출입 회전교차로 부근 동선과 주동과 단지 내 주

보행동선 연계

- ①부분 진출입차량과 개봉역 보행자의 상충이 우려되므로 진출램프와 진입램프를 분리하는 방안을 검토 바람.
 - 개봉 고가차도 U턴 지점 인근에 진출로 배치도 고려
 - 임대산업부지에 주차장 설치 시 진출입이 더욱 혼잡해질 것이므로 추가 검토
- 주출입구 진출입동선 길이 및 램프 주변 회차로 폭원을 축소하고 보행로 폭원을 확대하기 바람.
- 103동 앞 지상주차장 출입구 위치를 104동 쪽으로 이동하기 바람.
- 103동과 드롭존 간 보행동선을 확보하기 바람.
- 회전교차로 부근 지상주차장은 삭제를 검토 바람.
- 근린생활시설 주차장 및 지하주차장의 막다른 통로 구간에 회차공간을 확보하기 바람.

17-11-4	심의내용	신규(경관+건축)
	건물(사업)명	신반포14차아파트 주택재건축정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

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

□ 건축개요

- 위 치 : 서초구 잠원동 74, 74-5번지 (대지면적 10,054.4㎡)
- 지역·지구 : 제3종일반주거지역, 아파트지구
- 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)
- 규 모 : 건폐율16.03%, 용적률299.94%, 연면적47,381.25㎡, 지하3층/지상34층
- 용 도 : 공동주택(279세대) 및 부대복리시설

□ 추진경위

- '76.08.21. : 반포아파트지구 개발기본계획지정고시(건설부고시 제131호)
- '13.11.05. : 조합설립추진위원회 승인
- '16.10.14. : 조합설립인가
- '17.02.01 : 도시계획위원회 심의(수정가결-용적률 299.94%, 34층이하)
- '17.02.23. : 반포아파트지구 개발기본계획 및 반포아파트 2주구 정비계획변경(경미한 변경)고시(서초구 고시 제2017-17호)
- 녹지(574.4㎡) 형태변경(면적변경 없음)

□ 논의사항

[건축 분야]

- 서초구 잠원동 반포아파트지구(2주구) 내 위치한 기존의 공동주택을 철거하고 반포아파트지구 개발기본계획 내에서 공동주택을 신축하고자 하는 사업으로서, 경관·건축계획의 적정여부 논의
 - 건축물의 경관 및 입면계획의 적정성 여부
 - 단지 내 보행동선 이용계획의 적정여부 논의
 - 어린이집 등 부대복리시설 입면계획의 적정여부 논의

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
주민공동시설 설치	◦ 어린이집(183.06㎡), 경로당(117.55㎡) 설치 에 따른 용적률 2.99% 완화	◦ 주택소유자가 공유하는 시 설로 영리 목적이 아닌 주 택 부속용도로 사용하는 시설 설치	「건축법」 제5조, 동법 시행령 제6조
발코니 삭제기준	◦ 삭제비율 15% 완화 - 84㎡ A·B·C형, - 100A·B㎡형	◦ 주요입면에 확장이 불가능 한 돌출형·개방형 발코니 를 세대별로 설치한 경우 ◦ 발코니 설치 위치변화 등 을 통해 입면의 다양화를 도모한 경우 ◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면 율이 50% 이상일 경우	‘서울시 건축물 심의기준’ 제23조 별표6

< 도시계획위원회 의결사항 >

<금회 상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결>

▶ 수정사항

- 정비기반시설 : 녹지 574.01㎡(순부담 5.4%)
- 용 적 률 : 정비계획 247.07%, 법적상한 299.94%
- 세 대 수 : 279세대(소형 임대 35세대 포함)

< 주관부서 검토의견(공동주택과) >

- 본 건은 2017년도 제3차 도시계획위원회 심의 시 별도 조건없이 정비계획에 대하여 수정가결한 내용을 일부 층수 등을 조정하여 건축위원회 심의를 신청한 것임
- 일부 서향세대 조정 및 신반포로23길의 가로경관 검토 필요
- 장애인, 고령자, 유아등 주거약자를 배려하여 부대복리시설(어린이집, 노인정, 화장실 등)과 단위세대의 화장실 등은 「서울특별시 건축물 심의기준」 제14조의 유니버설 디자인(Universal Design)의 적정 여부 검토 필요

17-11-5	심의내용	신규(경관+건축)
	건물(사업)명	영등포구 의사당대로 141 업무시설
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「경관법」 제28조에 따른 건축물의 경관에 관한 사항
- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「도시교통정비촉진법」 제17조에 따른 교통영향평가 심의

□ 건축개요

- 위 치 : 영등포구 의사당대로 141 (대지면적 4,727.0 m^2)
- 지역·지구 : 일반상업지역, 가로구역별 최고높이 제한지역, 부설주차장 제한지역
- 규 모 : 건폐율47.76%, 용적률959.56%, 연면적67,465.54 m^2 , 지하6층/지상25층
- 용 도 : 업무시설

□ 추진경위

- '16.07.21. : 현상설계 당선안 선정
- '16.12.05. : 가로구역별 높이 완화 심의 접수
- '17.01.03. : 서울특별시 건축위원회 심의 개최
(가로구역별 높이완화)
- '17.01.10. : 가로구역별 높이 완화 심의 의결공고(원안의결)
- '17.01.31. : 소방성능위주 심의 1차
- '17.03.14. : 소방 성능위주설계 심의 개최(검토의견 반영중)

□ 논의사항

[경관+건축 분야]

- 지하철 9호선 셋강역과 지하철 5호선 여의도역 사이에 있는 기존 건축물(지하1층, 지상5층, 연면적 3,696.35 m^2)을 철거하고, 업무시설을 신축하고자 하는 사업으로서, 건축·경관계획의 적정여부 논의
 - 주변과의 조화로운 경관계획 형성여부 논의
 - 의사당 대로변 인접지(금융투자협회)와 단절계획에 대한 개방감 확보방안 검토
 - 공개공지 위치의 타당성 및 조성계획의 적정성 검토

〈 성능위주설계 확인평가단 검토의견 〉

- 창호평면도상 진입창호가 기둥에 직면하여 있으므로 조정 할 것
- 건물 좌측 특별피난계단이 25층까지이고, RF층에서 창고로 되어 있어서 옥상 대피가 불가하니 피난할 수 있도록 수정 할 것
- 헬리포트(구호공간)에 올라갈 수 있는 계단 표기 할 것
- 방재센터에 2개의 출입문 설치되도록 할 것
- 24층 식당배치 검토하여 위치 조정 할 것
- 주방 출입구와 특별피난계단 출입구가 복도 끝부분에 설치되어 있어 피난시에 병목현상이 발생할 수 있음
- 24층 코어 주변(우측) 양방향 대피 가능하도록 환형복도 구조로 할 것
- 지하6층 기계실/전기실에 피난출입구 추가 설치 할 것
- 지상층 업무시설 평면도 코어 주변에 복도 확보토록 검토하여 피난경로(거실→복도→전실→계단) 확보 할 것

17-11-6	심의내용	자문(기타)
	건물(사업)명	공개공지 활성화 기본계획 용역 결과 자문
	비 고	

□ 자문신청 내용

- 자문사항 : “공개공지 활성화 기본계획 용역” 결과 제시된 공개공지 활성화 추진과제(2개 부문 7대 추진과제)에 대한 자문
- 자문근거 : 건축조례 제7조제1항1호 아목
(시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항)

□ 용역개요

- 용역명 : 공개공지 활성화 기본계획 수립
- 계약업체 : (주)비엠도시건축사사무소 대표 이현구
- 계약금액 : 57,900천원
- 용역기간 : 2016.8.10.~ 2017.3.31.

□ 추진경위

- 2016.8. : 용역 착수 보고
- 2016.9.~11. : 내부회의 5회 개최(관련제도 및 선진사례 분석)
- 2016.12.14. : 용역중간보고(외부 전문가 2명 참여)
- 2017.3.30. : 용역 준공계 접수

□ 공개공지 활성화 추진과제

- 공개공지 ‘조성기준’ 관련 개선(추진과제 5건)
 - ① 실내형 공개공지 도입, ② 공개공지 유효면적 인정기준 개선, ③ 유형별 조정기준 개선, ④ 유니버설 디자인 가이드라인 강화, ⑤ 공개공지 이용자 편의를 위한 시설물 도입
- 공개공지 ‘운영기준’ 관련 개선(추진과제 2건)
 - ⑥ 공개공지내 영업행위 허용, ⑦ 위탁관리자 제도 도입. 끝.