

		시 민			
문서번호	건축기획과-12592	주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택건축국장
결재일자	2017.6.12.	이기택	김유식	박경서	06/12 정유승
공개여부	대시민공개	협 조			주무관 박정석

I·SEOUL·U
너와 나의 서울



- 2017년도 제17차 -
서울특별시 건축위원회 개최 보고



2017. 6.

**주택건축국
(건축기획과)**

사건 검토항목

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

구 분	사건 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 제17차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2017. 6. 13(화) 14:00 ~
- 장 소 : 주택건축국 회의실(3층)
- 안 건 : 6건(기타 1, 보고 3, 재심 1, 신규 1)

□ 안건 개요

연번	사 업 명	위 치	용 도	총 수 (상/하)	신청내용	비 고
1	서울시네마테크 건립 국제지명설계공모	종구 초동 64-11	문화시설	10/3	기타	지명공모
2	잠실마성크로바아파트 주택재건축정비사업	송파구 신천동 17-6	공동주택 (1,888세대) 및 부대복리시설	35/2	보고	건축
3	잠실진주아파트 주택재건축정비사업	송파구 신천동 20-4번지 일원	공동주택(2,947세대) 및 부대복리시설	35/3	보고	건축
4	서초동 무지개 아파트 주택재건축정비사업	서초구 서초동 1335,1335-1번지	공동주택(1,446세대) 및 부대복리시설	35/4	보고	건축
5	상도동 23-42번지 일원 역세권 장기전세주택 신축사업	동작구 상도동 23-42번지일원	공동주택(668세대) 판매·공공청사 등	39/4	재심	건축+교통
6	노량진4재정비촉진구역 주택재개발정비사업	동작구 노량진동 227-121번지 일원	공동주택(860세대) 및 부대복리시설	30/5	신규	건축

□ **위원 구성**

전문분야	위원수	위 원 명
행정	3	정유승, 박경서, 김기대
건축계획, 도시설계	7	이현수, 김성홍, 노승범, 김혜란, 최운영, 신경선, 전영훈
구조,조경	2	김명준, 안동만
방재,환경	2	김성한, 이복흙
교통	4	박완용, 고주연, 박은경, 이지언
계	18	

※ 심의안건 확정(06. 02 ; 금) 및 자료배포(06. 05 ; 월)

17-17-1	심의내용	기타(국제지명 설계공모)
	건물(사업)명	서울시네마테크 건립 국제지명설계공모
	비 고	지명설계 적정성 심의

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

□ 심의신청 내용

- 「서울시네마테크 건립 사업」의 국제지명설계공모 추진 여부
- 관련규정
 - 건축설계공모 운영지침 제4조제2항 **【국토교통부 고시 제2014-345호】**

발주기관 등은 특정한 기술의 보유나 실적이 있는 자가 아니면 설계를 수행하기 곤란한 경우, 건축위원회의 심의를 거쳐 당해 설계공모를 제한공모 또는 지명공모로 시행할 수 있다.

□ 설계공모 개요

- 위 치 : 서울시 중구 초동 공영주차장 64-11(초동 공영주차장)
- 규 모
 - 토지 : 1필지, 804.1 m^2
 - 건물 : 지하 3층 지상 10층, 연면적 약 4,800 m^2
- 주요기능: 상영관(3개), 영상교육 강좌 운영 및 장비 대여를 하는 영상 미디어센터, 영상자료보관실 및 열람실, 전시실 등

※ 시네마테크(cinematheque) 개념 : 영화(cinema)와 도서관(bibliotheque)의 합성어로, 영화자료 보관소 또는 영화 박물관의 개념이지만, 극장 형태를 갖추면서 상업영화관과 달리 주로 고전·예술영화 등을 정기상영하는 데에 중점을 두고 있음

- 예정공사비 : 17,750백만원
- 예정설계비 : 864백만원
- 설계기간 : 계약일로부터 11개월

○ 주요일정계획

- '17. 8. : 국제지명 설계공모 공고
- '17.10~11 : 작품 접수 및 심사, 당선작 선정

□ 추진경위

- '13.03.22. : 영상산업 청책토론회 개최시 시네마테크 건립 제안
- '13.10.~12. : 건립 타당성 조사 연구용역(숙명여대 산학협력단)
- '15.03.25 : 시네마테크 건립 부지 및 건립안 발표
 - 건립 부지 : 서울시 중구 초동 64-11(초동공영주차장)
- '15.07.07 : 서울시 시네마테크 건립 기본계획 수립
- '15.11.11 : 서울시 투자심사 통과
- '16.03.31 : 중구 도시계획위원회 심의(적정)
 - 사업대상지의 주차장 용도 폐지
- '16.11.08 : 행정자치부 제4차 중앙투자심사 통과
- '17.01.23 : 중구 공유재산심의회 통과
- '17.03.09 : 서울시 제2차 공유재산심의회(적정)
- '17.04.28 : 서울시의회 공유재산 관리계획 의결
- '17.05.25 : 서울시네마테크 건립 세부 추진계획 수립

□ 논의사항

- 중구 초동 공영주차장에 건립예정인 서울시네마테크를 서울을 대표하는 영상문화복합시설로 조성하기 위해 건물의 외관부터 공간의 활용방안, 배치까지 창의적인 아이디어가 필요하여 국내외 실력있는 건축가를 초청하여 지명 공모를 하고자 상정하는 사항임.

17-17-2	심의내용	보고(건축)
	건물(사업)명	잠실미성크로바(아) 주택재건축정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 송파구 신천동 17-6번지 (대지면적 63,541.0 m^2)
- 지역·지구 : 제3종일반주거지역, 아파트지구
- 규 모 : 건폐율16.40%, 용적률299.70%, 연면적284,673.53 m^2 , 지하2층/지상35층
- 용 도 : 공동주택(1,888세대)

□ 추진경위

- '05.12.15. : 잠실아파트지구(고밀)개발기본계획변경(서울시 고시 제2005-399호)
- '14.06.08. : 잠실미성아파트 주택재건축정비사업조합설립 창립총회
- '14.07.15. : 잠실미성아파트 주택재건축정비사업조합설립 인가
- '16.06.04. : 잠실미성크로바아파트주택재건축정비사업조합변경인가
- '17.01.13. : 제1차 도시계획위원회 심의 [보류]
- '17.01.18. : 제2차 도시계획위원회 심의 [조건부가결]
- '17.04.17. : 교통영향평가 [수정의결]
- '17.05.16. : 제13차 건축위원회 심의 [조건부(보고)의결]

□ 논의사항

[건축분야]

- 2017년 제13차 건축위원회 심의결과[조건부(보고)의결]에 따라 지적사항을 반영 검토하여 본위원회 보고하는 것으로서, 지적사항 반영여부 및 건축계획의 적정여부 논의
 - 주구중심 상가계획의 거대함에 대한 적정여부 논의
 - 입면디자인 계획 및 색채계획의 적정성 검토
 - 상부 스카이크뮤니티시설 진입을 위한 동선계획 적정여부 논의 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
주민공동시설 설치	◦ 작은도서관(693.50㎡) 설치에 따른 용적률 1.09% 완화	◦ 주택소유자가 공유하는 시 설로 영리 목적이 아닌 주 택 부속용도로 사용하며, 지역주민에 개방하는 시설 설치	「건축법」 제5조, 동법 시행령 제6조
발코니 삭제기준	◦ 삭제비율 25% 완화 - 74㎡ A·B형, - 84㎡ A·B형, - 99㎡ AG·BG접지형, - 109㎡ A·B형 - 135㎡ P펜트형 - 159㎡ T테라스형 - 176㎡ P펜트형	◦ 주요입면에 확장이 불가능 한 돌출형·개방형발코니를 세대별로 설치한 경우 ◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면 율이 50% 이상일 경우 ◦ 리모델링이 쉬운 구조인 경우	‘서울시 건축물 심의기준’ 제23조 별표6

〈 본위원회 주요 의견 〉

- 지구중심의 근린생활시설은 랜드마크적 특성과 주거동의 입면 변화에 대응 할 수 있도록 입면 및 매스계획 개선하기 바람.
- 북서측 단지 주출입구의 인지성 확보를 위한 진입마당(광장)을 계획하기 바람.
 - 도서관동을 좌,우측 아파트 동과 결합하여 계획 검토
- 107동 상부의 스카이 커뮤니티시설은 출입구가 주요 보행통로에서 직접연결 되도록 하고 입면디자인이 단지경관과 어울리도록 재계획하기 바람.
 - 스카이라운지와 옥상정원을 인접 배치하고 옥상정원을 구체적으로 계획하되, 2방향 피난이 가능하도록 계획하기 바람.
- 경로당의 입면을 좀 더 밝은 색상으로 조정하기 바람.
- 개방형발코니의 조경은 준공후에도 유지관리가 원활하도록 관수 및 배수, 유지관리대책(공용관리, 하자관리 등)을 면밀히 계획하기 바람.
- 지하1층 주차장의 썬큰 및 광덕트를 지하2층 주차장까지 연장 계획

하기 바람.

- 단지내 수공간은 4계절 유지관리를 고려하여 배치개념을 유지하면서 바닥재질을 이용한 계획이 되도록 검토하되, 어린이 및 노약자의 안전을 위한 접근계획도 고려하기 바람.
- 경로당 주변에 외부공간을 활용한 휴게공간 계획을 검토 바람.
- 107동 스카이라이프지는 필요성을 재검토하되, 상하좌우의 변위를 모두 고려하여 구조설계에 반영하기 바람.
- 자연지반 비율의 확대방안(지하층 후퇴 등)과 올림픽로에 면한 104,105동 전면 조경은 인접한 진주아파트와 연계하여 연속된 가로경관(패턴)이 형성되도록 검토하기 바람.
- 계단실내 쓰레기 피트는 계단실 외부에 위치하도록 내력벽 표기를 조정하기 바람.
- 방재실 출입동선이 복잡하므로 출입구를 추가하여 접근성을 제고하기 바람.
- 옥상피난이 가능한 구조의 경우 공기안전매트 설치 제외 가능여부를 검토하여 적용하기 바람.
- 옥내소화전은 호스릴 방식으로 적용 검토하기 바람.
- 제연설비의 과압을 방지할 수 있도록 가변풍량제어방식 등 적용을 검토 바람.
- 부출입구를 오금로에 위치시키는 방안과 상가주차장 출입구와 합치는 방안을 검토하기 바람.

〈 주관부서 검토의견(공동주택과) 〉

- 본 건은 도시계획위원회의 심의결과 “특별건축구역 적용을 전제로 창의적인 건축계획을 수립”하도록 하였으나 특별건축구역을 적용하지 않고도 창의적인 건축계획을 수립하였다고 제출한 것이므로 올림픽로변 등 가로경관의 적정성에 대하여 심도 있는 논의 필요
- 비상차량 동선계획 등 단지 내 보행공간계획의 적정성 검토 필요
- 부대복리시설의 분산배치 및 가로활성화 적합여부 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

〈 도시계획위원회 의결사항 〉

- 향후 대상지 남측 올림픽로 변의 가로경관에 상당한 변화가 예상되는 바 특별건축구역 지정을 전제로 창의적인 건축계획을 수립할 것.
- 향후 건축위원회 심의 시 대상지와 연접한 도로(올림픽로, 오금로, 올림픽로35길, 올림픽로33길)변의 가로활성화, 한강 및 올림픽공원으로의 보행네트워크 등을 고려하여 주민공동시설 배치 및 건축배치계획 적정성 검토.
- 올림픽로변의 가로경관을 고려하여 향후 방음벽 설치는 지양할 것.

17-17-3	심의내용	보고(건축)
	건물(사업)명	잠실진주아파트 주택재건축 정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 송파구 신천동 20-4번지 일원 (대지면적 104,029.80㎡)
- 지역·지구 : 제3종일반주거지역, 제1종일반주거지역(공원)
- 규 모 :
주택용지-건폐율17.94%, 용적률299.90%, 연면적480,744.08㎡, 지하3층/지상35층
주구중심-건폐율49.99%, 용적률248.42%, 연면적13,680.40㎡, 지하3층/지상5층
- 용 도 : 공동주택(2,947세대) 및 부대복리시설, 판매 및 근생시설

□ 추진경위

- '05.12.15. : 잠실아파트지구 개발기본계획(정비계획)변경 결정 (서울시고시 제2005-399호)
- '15.07.10. : 주택재건축정비사업조합 인가
- '16.11.18. : 제21차 도시계획위원회 심의(보류)
- '16.12.16. : 도시계획위원회 소위원회 자문
- '17.01.18. : 제2차 도시계획위원회 심의(수정가결)
- '17.02.16. : 잠실아파트지구 개발기본계획(잠실4지구) 변경 (경미한변경) 결정고시(송파구고시 제2017-15호)
- '17.04.03. : 교통영향평가 심의(수정의결)
- '17.05.16. : 제13차 건축위원회 심의(조건부(보고)의결)

□ 논의사항

[건축 분야]

- 2017년 제13차 건축위원회 심의결과[조건부(보고)의결]에 따라 지적사항을 반영 검토하여 본위원회 보고하는 것으로서, 지적사항 반영여부 및 건축계획의 적정여부 논의

- 올림픽로변 주동계획의 창의적인 입면디자인 계획의 적정성 논의
- 올림픽공원 광장과 연계되는 단지 진입광장 계획 및 주동배치, 형태, 높이 계획 등의 적정성 논의 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
주민공동시설 설치	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 어린이집(1,043.57㎡), 경로당(533.63㎡), 작은도서관(713.24㎡) 설치에 따른 용적률 2.26% 완화 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택소유자가 공유하는 시설로 영리 목적이 아닌 주택 부속용도로 사용하는 시설 설치 	「건축법」 제5조, 동법 시행령 제6조
발코니 삭제기준	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 삭제비율 15% 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 74㎡ A·B·C형, - 84㎡ A·B·C·D·E형, - 104㎡ B형, - 129㎡ B형, - 157㎡ B형 ◦ 삭제비율 10% 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 104㎡ A·C·D형, - 118㎡ A·B형, - 129㎡ A형, - 157㎡ A형 ◦ 삭제비율 5% 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 84㎡ F형 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주요입면에 확장이 불가능한 돌출형·개방형 발코니를 세대별로 설치한 경우 ◦ 발코니 설치 위치변화 등을 통해 입면의 다양화를 도모한 경우 ◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우 	‘서울시 건축물심의기준’ 제23조 별표6

〈분위원회 주요 의견〉

- 올림픽공원 광장과 연계되는 단지 통경축이 협소하므로 주동 배치, 형태, 높이 등을 조정하고 단지 진입광장을 계획하기 바람.
- 올림픽로변에 배치된 주동에는 창의적인 입면계획을 수립하고, 개방감을 충분히 확보하여 가로경관을 개선하기 바람
- 주동 입면의 디자인 요소 및 색채계획을 좀 더 단순화시키기 바람.
- 올림픽로35길 주구중심상가와 12층 주동(111동)사이의 고층의 주동(110동)을 배치하여 도로변 경관 개선이 필요하므로 배치 및 층수 조정을 검토바람.
 - 장변 길이가 긴 111동은 분동 계획을 검토 바람
- 스카이라운지와 옥상정원은 연계된 공간으로 계획하여 시각적 개방감을

확보하기 바람.

- 경로당의 수용인원을 산정하여 적절한 시설규모를 계획하고 여유공간에는 지하의 주민공동시설을 이동 배치하는 방안을 검토 바람.
- 각동 1층에 설치되는 자전거 보관소는 범죄예방을 위해 외부에서 내부가 들여다보이는 구조로 계획하기 바람.
- 113동 우측 세대의 샤프트 공간이 과다하므로 조정하기 바람.
- 외부공간 및 조경계획 개념이 구체적으로 계획에 반영된 내용을 제시하기 바람.
- 풍하중 지표면조도계수 B는 C로 변경 적용을 검토바람.
- 실시설계시 풍동실험을 실시하여 단지 내 건물간의 간섭을 고려하여 풍하중을 검토하기 바람.
- 콘크리트 설계기준강도 $F_{ck}=21\text{Mpa}$ 는 상향 조정을 검토 바람.
- 하향식 피난구 출입시 추락위험이 없는지 안전성을 검토하고 출입문은 피난방향으로 열리도록 조정하기 바람.
- 복도창문과 계단실 창문이 인접하게 계획도니 경우 최소 이격거리 등 법적기준을 충족하도록 계획하기 바람.
- 소방방재계획에서 아래사항을 적용 및 제시하기 바람.
 - 호스릴방식 옥내소화전 적용, 프리액션방식 스프링클러설비 지양, 제연설비의 가변풍량제어방식 등 적용.

〈 주관부서 검토의견(공동주택과) 〉

- 본 건은 도시계획위원회의 심의결과 “특별건축구역 적용을 전제로 창의적인 건축계획을 수립”하도록 하였으나 특별건축구역을 적용하지 않고도 창의적인 건축계획을 수립하였다고 제출한 것이므로 올림픽공원측 등 가로경관의 적정성에 대하여 심도 있는 논의 필요
- 비상차량 동선계획 등 단지 내 보행공간계획의 적정성 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

〈 도시계획위원회 의결사항 〉

- 향후 대상지 남측 올림픽로변의 가로경관에 상당한 변화가 예상되는 바, 특별건축구역 지정을 전제로 창의적인 건축계획을 수립할 것.
- 높이계획 관련 남측 올림픽로변의 층수는 하향 조정하되, 기 개발완료된 북측 올림픽로 35길변으로 일부 상향 조정 검토.
- 향후 건축위원회 심의 시 대상지 남측 올림픽공원 평화의 문 연접부의 개방감 확보 등을 고려하여 건축물 배치계획의 적정성 검토.

	심의내용	보고(건축)
17-17-4	건물(사업)명	서초동 무지개 아파트 주택재건축정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 서초구 서초동 1335,1335-1번지 (대지면적 53,921.60㎡)
- 지역·지구 : 제3종일반주거지역, 아파트지구, 미관지구
- 규 모 : 건폐율19.84%, 용적률299.75%, 연면적285,306.92㎡, 지하4층/지상35층
- 용 도 : 공동주택(1,446세대), 근린생활시설

□ 추진경위

- '04.12.27. : 서초구 아파트지구 개발기본계획 고시(서울시 고시2004-418)
- '11.10.20. : 서초구 아파트지구 개발기본계획 변경 고시(서울시 고시2011-305)
- '14.07.08. : 건축위원회 심의 (조건부 통과)
- '15.07.30. : 사업시행인가
- '15.12.19. : 시공사 선정 총회
- '16.10.25. : 관리처분인가
- '17.04.07. : 제5차 건축(소)위원회 (조건부 본위원회 상정)
- '17.04.11. : 제10차 건축위원회 심의(조건부(보고)의결)

□ 논의사항

[건축 분야]

- 2017년 제10차 건축위원회 심의결과[조건부(보고)의결]에 따라 지적사항을 반영 검토하여 본위원회 보고하는 것으로서, 지적사항의 반영여부 및 건축계획의 적정여부 논의
 - “우수디자인 공동주택” 신청에 대한 완화여부 타당성 논의 필요
 - “우수디자인 인정신청”에 따른 공공성 및 외부에서의 배려계획 등 적정여부 논의

- 주동 6호조합에 따른 주동길이의 거대함에 대한 적정여부 논의
- 효령로변의 판상형 주동들의 경관, 적정성 검토
- 거대한 문주계획의 심의의견 반영여부 적정성 검토
- 공공보행통로 및 보행동선의 개방성 계획의 적정여부 논의 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
주민공동시설 설치	◦ 어린이집(907.60㎡), 경로당(412.03㎡), 작은 도서관(596.72㎡) 설치에 따른 용적률 3.56% 완화	◦ 주택소유자가 공유하는 시설로 영리 목적이 아닌 주택 부속 용도로 사용하는 시설 설치	「건축법」 제5조, 동법 시행령 제6조
발코니 삭제기준	◦ 삭제비율 30% 완화 - 61㎡, 74㎡, 77㎡, 84㎡ - 86㎡, 94㎡, 103㎡ - 113㎡, 147㎡	◦ 주요입면에 확장이 불가능한 돌출형·개방형 발코니를 세대별로 설치한 경우 ◦ 발코니 설치 위치 변화등 을 통해 입면의 다양화를 도모한 경우 ◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우 ◦ 리모델링이 쉬운 구조인 경우 ◦ 우수디자인 공동주택으로 인정을 받은 경우	‘서울시 건축물 심의기준’ 제23조 별표6

〈 2017년 제10차 본위원회 주요 의견 〉

- 효령로 변 판상형 주동들의 매스가 거대한 박스처럼 보여지고 경관상 위압감이 크므로 적극 개선하기 바람.
- 주출입구 부분 문주 및 조형물의 크기가 과도하므로, 가로경관을 고려하여 좀 더 심플하고 열려진 형태로 디자인을 개선하기 바람.
- 주동 입면 디자인이 다소 복잡하므로, 좀 더 단순화시키고 주변과 조화가 되도록 보완하기 바람.
- 공공보행통로 및 보행동선이 심리적으로 주변과 단절되어 있는 느낌이므로, 우수디자인 신청(공공성 등)을 감안하여 개방성을 강화하기 바람.
 - 공공보행통로가 거대한 게이트 및 주동(109동) 하부를 통과, 공원과의 연계성 미흡, 경부고속도로 완충녹지내 산책로와 서운로 연결 동선 미흡 등

- 공공보행통로는 가급적 주동 하부를 통과하지 않도록 계획하고, 부득이한 경우 세대 거실의 프라이버시 확보를 위해 최대한 층고를 상향 조정
- 근린생활시설의 배면 디자인은 인접 주동(108동)에서 바라보이는 미관과 근생의 자연채광을 감안하여 근생의 창호를 단순히 고창으로 처리하기보다, 디자인 조정 방안을 다각적으로 검토 바람.
- 근린생활시설 전면의 사선 형태의 복도는 외관상 직선 형태가 바람직해 보이므로 조정을 검토 바람.(권장)
- 근린생활시설 뒤 썬큰으로의 개방성을 강화하고 영구음영 구간을 줄이기 위해 근생 코너부의 게이트(오픈구간) 확대와 입면의 부분적인 보이드 처리 방안을 검토 바람.
- 리모델링이 쉬운 구조와 관련하여 2개의 실을 하나로 합치는 경우, 사용의 편의성이 충분히 확보되도록 검토 바람.
- 보행로는 경사도를 1/18 이하로 하거나 승강기를 설치하여 보행약자의 통행에 불편이 없도록 처리 바람.(스카이웨이, 수경시설, 산책로, 공원연결통로 등)
- 수영장에는 노인 등을 위한 입수시설 또는 장치를 설치하기 바람.
- 각종 장애인편의시설(경사로, 점자블록, 핸드레일 등)과 부대복리시설은 장애인편의시설기준에 적합하게 계획하기 바람.
- 경로당은 복도 폭, 출입문 크기 등을 휠체어 통행이 원활하도록 배리어프리 관점에서 개선하기 바람.
- 컴팩트한 평면계획이 되도록 요철을 최대한 삭제하여 열교 발생 부위를 최소화하기 바람.
- 콘크리트 최소 설계기준강도는 21Mpa → 24Mpa로 상향 조정하기 바람.
- 전이층에 대한 상세한 구조 분석과 이에 따른 층고, 상세 등의 변경을 검토 바람.
- 106동 주동 접합부 공간(오프닝)의 강성 차이를 고려하여 구조안전성을 검토 바람.
- 리모델링에 대한 현황과 트렌드를 검토하고 그에 따른 대안을 제시하기 바람.
- 건축구조기준(KBC2016 등)의 명칭을 정확하게 표현하기 바람.
- 계단실 내 EPS/TPS 등의 샤프트는 계단실에 가연재가 없는 조건이 되도록 조정하기 바람.
- 제연설비는 피난안전을 위하여 배출설비가 없는 공동주택에 과압이 발생하지 않는 설비를 검토 적용하기 바람.

- 주차장의 환기팬은 내열성 및 비상전원으로 화재 시 배연장치로 활용 할 수 있도록 조치 바람.
- 소방차량 동선은 회차 및 접근이 용이하도록 재검토하기 바람.
- 옥내소화전은 거주자의 사용이 편리한 호스릴 방식의 옥내소화전 적용을 검토 바람.
- 화재 경보방식은 시간 경과에 따라 순차적 경보확대 방식의 적용을 검토 바람.
- 교통영향평가 시 진출입 차로수 변경에 대한 용량분석 및 회전교차로 운영상 용량분석 등 관련 자료를 제시하여 교통운영상 문제가 없도록 개선안을 수립하기 바람.
- 부출입구 측 드롭존 계획이 당초에 비해 열악해졌으므로 당초 안을 유지하는 방향으로 개선하기 바람.
- 차량 진출입구는 고원식으로 하고 포장재는 보도와 동일하게 처리하기 바람.
- 장애인 주차구역은 차량통로를 건너지 않도록 계획하기 바람.

〈 2017년 제5차 소위원회(리모델링이 쉬운구조) 주요 의견〉

- 단지 중앙부 공간을 확대하면서 남측 효령로 변 주동들이 장벽과 같이 형성되어 위압감을 줌으로 개선을 검토 바람.
- 남측 차량 출입구 부근의 개방감 확보를 위해 109동을 후퇴 배치하는 방안을 검토 바람.
- 106, 107, 108동의 장변 길이가 과다하므로, 단순한 매스 입면디자인을 분절, 절곡, 오프닝 등을 통해 개선하고, 배치계획을 조정하기 바람.
- 주동 배면부의 입면디자인을 개선하기 바람.(특히 104~107동)
- 노인정, 어린이집, 작은도서관 등의 커뮤니티시설을 103~106동 등의 필로티 공간을 활용하여 배치하고, 중앙공원과 연계하여 휴게 및 놀이공간을 계획하기 바람.
- 108동과 근린생활시설(5층)이 인접하고 있어 인접 세대의 프라이버시 침해가 우려되므로 개선방안(입면계획 조정 등)을 검토 바람.
- 102동과 103동 사이의 어린이놀이터는 소음발생 및 음영이 지는 위치이므로 다른 위치로 조정을 검토 바람.
- 어린이집 어린이놀이터(중정) 상부에 109동이 위치하므로 소음대책을 검토 하고, 1층 통로에 위치한 D.A는 미관 및 보행환경에 저해가 되지 않도록 위치를 변경하기 바람.
- 지하주차장의 자연채광 및 환기를 최대한 확보하고, 램프 주변에는 톱라이트(지상 공도부분)를 계획하기 바람.

- 분구중심과 주택용지 필지 분할에 따른 차량진출입구 공동사용에 대한 제반 문제를 인허가 신청 시 충분히 검토하기 바람.

〈 주관부서 검토의견(공동주택과) 〉

- 본 건은 2011.9.7. 도시계획위원회 및 2014.7.8. 건축위원회 심의를 통해 최초 법적상한용적률을 결정하여 2015.7.24. 사업시행 인가 및 2016.10.25. 관리처분인가된 이후 2016.1.19. 개정된 「건축법」 시행령 제119조 제1항을 적용하여 변경하는 것으로 본 건과 동일한 사유로 예정법적상한용적률 변경 결정을 신청한 건에 대하여 2017년 제3차 도시계획위원회에서 그간 사업의 추진경위를 고려할 때 변경은 적정하지 않다는 의견으로 부결된바 있음
- 추후 사업준공 후 별개의 필지로 분할되는 중심시설용지의 근린생활 시설 차량 진·출입구는 추후 민원발생의 소지를 사전 예방하는 의미에서 아파트단지와 공동으로 설치하지 말고, 효령로변 도로 확폭하는 부분에 설치 검토
- 아파트 지하주차장과 별개 대지인 중심시설용지의 근린생활시설 주차장이 연결통로로 연결되는 것은 주차장 관리 차원에서 적절치 않을 것으로 보여 주차장법 등 관련 규정에 대하여 재검토 필요함
- 당초 결정된 법적상한용적률(299.85%)보다 변경되는 법적상한용적률이 감소(299.75%)되더라도 소형임대주택의 면적 및 세대수는 당초 계획 이상으로 확보해야 될 것임
- 모든 동의 지상층을 필로티로 계획하였으나 주 보행동선을 제외한 나머지 부분은 범죄유발환경을 예방하는 차원에서 실로 구획하여 공동 창고, 또는 휴게소 등 주민공동이용시설로 계획하는 방안 검토 바람
- 당초 건축심의의 통과한 건축계획에서는 동간 층수 차이가 27층에서 35층으로 8개층 이상 차이가 있었으나, 변경 신청된 건축계획안에서는 31층에서 35층까지 4개층의 차이가 있어 동간 조화를 고려한 스카이라인 계획을 재검토할 필요가 있음
- 장애인, 고령자, 유아등 주거약자를 배려하여 부대복리시설(어린이집, 노인정, 화장실 등)과 단위세대의 화장실 등은 UD(Universal Design) 설계 검토

	심의내용	재심(건축+교통)
17-17-5	건물(사업)명	상도동 23-42 역세권장기전세주택 신축사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

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

□ 건축개요

- 위 치 : 동작구 상도동 23-42번지 일원 (대지면적 14,787㎡)
- 지역·지구 : 준주거지역 / 일반미관지구
- 규 모 : 건폐율31.96%, 용적률399.96%, 연면적91,980.36㎡, 지하4층/지상39층
- 용 도 : 공동주택(668세대), 판매시설, 공공청사

□ 추진경위

- '15.02.02. : 지구단위계획(안) 주민제안
- '15.12.23. : 제20차 서울시 도시·건축공동위원회(수정동의)
- '16.06.20. : 소방성능위주설계 확인·평가단 심의
- '16.09.20. : 제21차 건축·교통 통합심의 신청
- '16.10.25. : 제21차 건축·교통 통합심의(재심)

□ 논의사항

[건축 + 교통 분야]

- 2016년 제21차 건축위원회 심의결과(재심)에 따라 지적사항을 반영 검토하여 본위원회에 재상정하는 것으로서, 지적사항 반영여부 및 건축·교통계획의 적정여부 논의
 - 남저, 북고의 지형차를 고려한 지형순응형계획의 적정성 논의
 - 지형차를 이용한 주민공동시설계획의 적정성 논의
 - 단지 내·외 일조권, 조망권 적용에 대한 적정여부 논의
 - 사업지 주변 교통처리계획과 지하주차장 주차계획의 적정성 논의 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
발코니 삭제기준	◦ 삭제비율 20% 완화 - 84㎡ A·B·C형,	◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면 율이 50% 이상일 경우 ◦ 리모델링이 쉬운구조인 경우	‘서울시 건축물 심의기준’ 제23조 별표6

〈 2016년 제21차 본위원회 주요 의견 〉

- 대지의 급격한 고저차를 감안할 때 옹벽, 차도, 보행로 등에서 문제가 많으므로, 대지조성 레벨을 1단 추가하는 등 지형순응계획을 전면 재검토 바람.
- 서측 공원과 동측의 주택지를 연결하는 공공보행통로의 확보 계획이 미흡하므로, 재검토 바람.
- 단지 내 주동의 일조와 주변 건축물의 일조 침해 여부에 대해 검토 바람.
- 지하철·버스 등 대중교통을 이용하여 단지 내로 진입하는 동선계획이 편리하도록 재검토 바람.
- 주동이 지나치게 거대하여 경관상 저해가 우려되므로 6호 조합 주동의 분절방안을 검토 바람.
- 세대간 사생활 침해가 우려되므로 대책을 검토 바람.
- 102~104동 코어의 평면계획에 대해 재검토 바람.
(특별피난계단, 환기, 채광, 세대출입구 프라이버시(E/L홀 근접) 등
- 옥상 태양광 패널은 옥탑 및 장식벽의 음영으로 인해 효율이 저하될 것으로 보이므로 검토 바람.
- 지하1층의 피트니스/골프연습장에 자연채광·환기가 원활하도록 천창·DA 및 추가 개구부 설치를 검토 바람.
- 102동 지상1층에서 승강기홀로의 출입이 편리하도록 출입구와 로비의 위치 조정을 검토 바람.
- 104동 지상1,2층은 바닥 페이빙의 구분 및 출입동선, 바닥레벨을 명확히 표시하기 바람.
- 공공시설은 인센티브에 따른 기부체납시설이므로 채광 및 환기와 인지성을 고려하여 위치 변경을 검토 바람.
- 지하주차장은 가동배치나 차로확보가 유리하도록 아파트 방향과 동일한 동선체계를 수립하는 방안을 검토 바람.

- 지하주차장에서 101동의 출입동선은 범죄예방 측면을 고려하여 조정하기 바람.
- 단지 서측의 막다른 도로 끝부분에 대한 처리계획을 재검토 바람.
- 주호가 동북·서북향인 세대는 향을 조정하는 방안을 검토 바람.
- 투시도, 조감도는 스케일에 맞게 작성하기 바람.
- 101동은 단변방향의 사용성에 대하여 검토 바람.
- 102동~104동은 지진하중을 고려하여 비틀림 변형에 의한 코어와 접합부의 구조하자에 대하여 검토 바람.
- 내부 기둥 간 및 내력벽과 기둥 간 부동축소를 고려하여 수직부재를 재검토 바람.
- 지진하중에 대한 1차모드 주기가 5.88초로 건축물의 높이에 비해 긴 것으로 평가 되므로 추가 강성 확보방안을 검토 바람.
- 84㎡C1·C2형에서 대피공간의 유효면적을 2㎡이상 확보하기 바람.
- 101동과 102동은 대지 고저차로 인해 고가사다리차의 전개가 어렵고 소방차 접근이 불가능한 세대가 많으므로 대책을 검토 바람.
- 사업지 동측 도로와 관련하여 미수용 의견은 적극적인 처리방안 검토바람.
(부출입구를 비상시에만 이용할 경우 600대 이상의 차량이 하나의 진출입구를 이용하게 되는 불합리한 점이 있으므로, 지구단위계획 단계에서 재검토 등 처리방안 검토.)

〈 동작구청장 검토의견서 〉

▣ 일조침해, 조망권 등 주거생활권 침해 예방 및 교통대책 필요

사업부지 인근의 서측 브라운스톤APT(18층), 북측 신동아리버파크APT(27~28층), 동측 일반건축물(3~5층)들 관련 일조시뮬레이션 결과 일조침해가 있으며, 건축물(34~39층)이 주변보다 너무 과도하게 높아, 기존 지형과 주변 건축물의 스카이라인과의 조화, 인근 주민의 주거환경의 증대한 문제(위압감, 조망권, 사생활 침해)가 제기 되므로, 건축물 높이의 합리적인 조정(하향) 등이 필요함

- ※ 위 사업구역의 상도로변은 4차선 도로로 도로확충을 할 수 없는 상황에서 기존 공동주택(두산위브, 브라운스톤 등)의 자동차 교행시에도 병목현상과 정체가 극심한 상태에서, 신축중인 상도대림아파트 재건축 준공시 차량증가 및 위 사업장 사용검사 시 교통체증 발생이 심각히 대두되는 상황인바, 도로 및 교통계획 수립이 필요함

▣ 서울시 도시·건축공동위원회 자문 조치사항

▶ 건축심의시 상도로변 주변 건축물 높이를 고려한 높이로 계획

상도로변 주변 건축물은 최대 28~29층인 현황에서 위 사업장의 상도로변 건축물은 도시건축공동위원회 자문(안)36층→건축심의(안) 33층→건축심의 조치(안)34층→건축 심의 재상정(안)31층으로 계획함

	심의내용	신규(건축)
17-17-6	건물(사업)명	노량진4재정비촉진구역 주택재개발정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 동작구 노량진동 227-121번지 일원 (대지면적 31,729.0m²)
- 지역·지구 : 제2종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율22.83%, 용적률251.57%, 연면적136,573.61m², 지하5층/지상30층
- 용 도 : 공동주택(860세대)

□ 추진경위

- '06.12.21. : 노량진재정비촉진지구 지정고시(서고 제2006-443호)
- '09.12.10. : 촉진계획 변경결정 고시(서고 제2009-503호)
- '10.06.03. : 촉진지구 및 촉진계획 변경결정 고시(서고 제2010-210호)
- '10.06.29. : 추진위원회승인
- '15.04.02. : 조합설립인가
- '15.08.20. : 촉진계획 변경(경미한)신청 (조합 -) 동작구)
- '15.11.03. : 동작구 총괄계획가 MP회의 (동작구 자문위원)
- '16.10.25. : 제12차 도시재정비위원회 자문 (결과 : 보류)
- '16.12.27. : 제16차 도시재정비위원회 자문 (결과 : 조건부 동의)
- '17.02.02. : 촉진계획 변경결정 고시 (서고 제2017-029호)
- '17.04.10. : 제9차 서울시 교통영향평가 심의 (결과 : 수정의결)

□ 논의사항

[건축 분야]

- 노량진수산시장 남측 노량진재정비촉진지구 내 동측에 위치한 단지에 낡은 주거지를 철거하고 촉진계획범위 내에서 공동주택을 신축하고자 하는 사업으로서, 건축계획의 적정여부 논의

- 동고·서저의 지형에 25m 이상의 고저차를 이용하여 공동주택을 배치한 계획으로 고저차를 이용한 지형순응형계획의 적정성 논의
- 단지 내·외 단차 처리 및 주동진입의 동선체계 적정여부 논의
- 어린이집 등 부대복리시설 입면디자인 및 배치, 평면계획의 적정성 논의 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
주민공동시설 설치	◦ 어린이집(340.00㎡), 경로당(230.00㎡)설치에 따른 용적률 1.8% 완화	◦ 주택소유자가 공유하는 시설로 영리 목적이 아닌 주택 부속용도로 사용하는 시설 설치	「건축법」 제5조, 동법 시행령 제6조
발코니 삭제기준	◦ 삭제비율 15% 완화 - 84㎡ A·B형,	◦ 주요입면에 확장이 불가능한 돌출형·개방형발코니를 세대별로 설치한 경우 ◦ 발코니 설치위치 변화를 통해 입면의 다향화를 도모한 경우 ◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우	‘서울시 건축물 심의기준’ 제23조 별표6

〈 도시재정비위원회 자문사항 〉 〈결과 : 조건부 동의〉

- 주출입구는 조차계획안으로 변경하고, 단지과 주변부간의 위화감이 최소화되도록 동서방향으로 단지 내 단차를 세분하여 추가할 것
- 사업시행인가 전에 노량진3구역의 조합이 설립될 경우에는 주출입구 변경 및 구역경계조정계획의 원상회복을 검토할 것. 끝.