

시 민

주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택건축국장
김성화	박중섭	박경서	06/18 정유승
협 조	주무관 최영		

문서번호	건축기획과-12024
결재일자	2018.6.18.
공개여부	대시민공개
방침번호	



**- 2018년도 제13차 -
서울특별시 건축위원회 개최 보고**



2018. 6.

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	● 시민 의견 반영 및 사업 참여 방안을 검토하였습니까? 예) 청책토론회, 설문조사, 시민공모 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
전 문 가 자 문	● 관련 전문가 의견을 반영하였습니까? 예) 자문위원회 개최, 타당성 검토, T/F 운영 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
갈 등	● 이해 당사자 간 갈등발생 가능성을 검토하였습니까? 예) 주택가 공공주차장 조성, 택시 불법영업 단속 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
사 회 적 약 배 자 려	● 사회적 약자에 대한 배려를 검토하였습니까? 예) 아동, 장애인, 한부모 가정 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
성 별 분 리 통 계	● 성별분리통계 작성여부를 검토하였습니까? 예) 인적통계 남·여 구분, 수혜집단의 남·여 구분 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
일 자 리	● 일자리 창출 효과 및 일자리 수를 검토하였습니까? 예) 직·간접 채용, 취업알선, 전문인력양성, 창업지원 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
선 거 법	● 공직선거법에 저촉 여부를 검토하였습니까? 예) 홍보물 배포, 표창수여, 경품지급, 기부행위 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
안 전	● 시민 안전 위험요인과 안전대책을 검토하였습니까? 예) 장소·시설물 점검, 안전관리 인력확보 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
타 기 관	● 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	● 사업 홍보 방안을 검토하였습니까? 예) 보도자료, 기자 설명회, 현장 설명회 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정 책 영 문 화	● 정책 영문화 및 해외홍보 방안을 검토하였습니까? 예) 영문 제목·요약, 해외 언론 보도, 외국어 홈페이지 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
바 른 우 리 말	● 불필요한 외국어·와이어 표현 대신 바른 우리말 을 사용하였습니까? 예) 스페이스, 플랜, 앵커시설, 거버넌스, 인큐베이팅, 매칭 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
결 재 문 서 공 개	● 공개 여부를 "비공개"로 설정했다면 법적근거를 명확히 검토하였습니까? 예) 정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
지 속 가 능 성	● 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까? 예) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경의 보전 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

- 2018년도 제13차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2018.06.19.(화) 14:00 ~
- 장 소 : 주택건축국 회의실(3층)
- 안 건 : 2건(신규2건)

□ 안건 개요

연번	사 업 명	위 치	용 도	층 수 (상/하)	신청내용	비 고
1	상계1구역 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 (주거사업과)	노원구 상계동 6-42번지 일원 (56,164.00㎡)	공동주택(1,415) 및 부대복리시설	25/5	신규	건축
2	독섬주변지역 특별계획구역1 주상복합 신축사업 (성동구 주거정비과)	성동구 성수동1가 671-179번지 일원 (13,590.00㎡)	공동주택(528) 및 부대복리시설 판매시설, 공공청사	35/3	신규	건축+교통

□ 위원 구성

전문분야	위원수	위 원 명
행 정	3	정유승, 박경서, 김기대
건축계획 도시설계	8	강부성, 이광환, 전한종, 허경원, 양진석, 최운영, 이옥화, 강준모
구조,조경	2	주영규, 안성로
방재,환경	2	오상근, 이영호
교 통	1	박완용, 이희승, 손광복, 정현정
계	19명	

※ 심의안건 확정(6.8:금) 및 자료배포(6.11:월)

18-13-1	심의내용	신규(건축)
	건물(사업)명	상계1구역 재정비촉진지구 주택재개발정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 노원구 상계동 6-42번지 일원 (대지면적 56,164.0㎡)
- 지역·지구 : 제2종일반주거지역, 재정비촉진지구
- 규 모 : 건폐율17.57%, 용적률218.07%, 연면적200,592.57㎡, 지하5층/지상25층
- 용 도 : 공동주택(1,415세대), 부대복리시설 및 근린생활시설

□ 추진경위

- '06.10.19. : 상계재정비촉진지구 지정
- '08.09.11. : 상계재정비촉진계획 결정고시
(상계1재정비촉진지구 지정)
- '08.12.29. : 상계1구역 조합설립추진위원회 승인(노원구)
- '13.08.23. : 상계1구역 주택재개발정비사업조합설립인가(노원구)
- '14.09.04. : 상계1 재정비촉진계획변경 결정고시
(서울특별시고시 제2014-314호)-기준용적률 상향
- '16.12.27. : 2016년 제16차 도시재정비위원회 심의(보류)
- '17.03.28. : 2017년 제3차 도시재정비위원회 심의
(수정가결)-경관포함
- '17.08.17. : 상계1 재정비촉진계획변경 결정고시
(서울특별시고시 제2017-307호)
- '18.02.05. : 2018년도 제3차 교통영향평가 심의위원회 심의(보완의결)
- '18.02.26. : 2018년도 제3차 교통영향평가 심의위원회 심의(수정의결)
- '18.06.16. : 서울시 건축위원회 심의접수(노원구)

□ 논의사항

[건축 분야]

○ 상계1 재정비촉진구역 주택재개발정비사업에 따라 공동주택을 신축하고자 본위원회에 심의를 상정하는 것으로서, 건축계획의 적정여부 논의

- 대지레벨 차이로 인한 지형순응 계획 및 통경축 확보 등 적정성 논의
- 공공보행통로 등 보행동선계획 적정성 검토
- 주동 및 부대복리시설 입면 및 경관 계획 적정성 논의
- 주동 배치 및 평면계획의 적정성 논의
- 조경 및 외부공간계획 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	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 삭제비율 15% 완화 - 75㎡형, - 84㎡형 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주요입면에 확장이 불가능한 돌출형 또는 개방형(20층이하) 발코니를 설치한 경우 ◦ 발코니 설치위치 변화 등을 통해 입면이 다양화를 도모한 경우 ◦ 주동 되벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상인 경우 	'서울시 건축물 심의기준' 제23조 별표 6

18-13-2	심의내용	신규(건축+교통)
	건물(사업)명	성동구 특별계획구역1 주상복합 신축사업
	비 고	

□ **심의신청 내용**

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

□ **건축개요**

- 위 치 : 성동구 성수동1가 671-179번지 일원 (대지면적 17,329.0 m^2)
- 지역·지구 : 준주거지역
- 규 모 : 건폐율37.00%, 용적률399.25%, 연면적84,686.72 m^2 , 지하3층/지상35층
- 용 도 : 공동주택(528세대), 판매시설 및 근린생활시설, 공공청사

□ **추진경위**

- '11.07.07. : 뚝섬지변지역 지구단위계획구역(변경) 및 기본계획결정 고시 (서고 제2011-182호)
- '15.11.05. : 특별계획구역1 세부개발계획(안) 주민제안
- '16.04.22. : 뚝섬주변지역 지구단위계획 특별계획구역2 사전자문 의견에 따라 특제1,2 함께 자문
- '16.07.18. : 구 도시·건축공동위원회 자문
- '16.08.09. : 특별계획구역1 세부개발계획안 결정요청 (성동구 도시계획과→서울시 도시관리과)
- '16.08.24. : 시 도시·건축공동위원회심의(결과:보류-수권소위원회)
- '16.09.09. : 시 도시·건축공동위원회 수권소위원회심의 (결과:수정가결)
- '16.11.10. : 뚝섬주변지역 지구단위계획변경 및 특별계획구역1 세부개발계획 결정고시(서고 2016-368호)
- '18.02.20. : 특별계획구역1 소방성능위주설계 사전검토(1차)

□ 논의사항

[건축 + 교통 분야]

○ 성동구 특별계획구역1 세부개발계획을 수립하여 공공청사등 시설 기부채납과 공동주택 및 판매시설, 근린생활시설의 복합용도의 건축물을 건축하고자 본위원회에 심의를 상정하는 것으로서, 건축계획의 적정 여부 논의

- 주동형태 및 배치, 입면계획의 적정성(도시계획위원회 의견사항) 검토
- 어린이집 등 부대복리시설 배치 및 평면계획의 적정성 검토
- 필로티 활용계획의 적정성 검토
- 차량진출입 및 주차장 계획의 적정성 검토 등.

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
주민공동시설 설치	◦ 어린이집(334.75㎡), 경로당(242.52㎡), 작은도서관(164.95㎡)설치에 따른 용적률 5.46% 완화	◦ 주택소유자가 공유하는 시설로 영리 목적이 아닌 주택 부속 용도로 사용하는 시설 설치	「건축법」 제5조, 동법 시행령 제6조
발코니 삭제기준	◦ 삭제비율 20% 완화 - 84㎡A·B형	◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우 ◦ 리모델링이 쉬운 구조인 경우	'서울시 건축물 심의기준' 제23조 별표6

< 도시계획위원회 의결사항 >

<금회 상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결>

▶ 수정사항

- 건축배치는 당초 상정(안)을 기준으로 하고, 인접한 우수지측에서 위압감이 최소화되도록 203동의 높이를 최대한 하향하되 왕십리로변 건물높이를 상향 조정하는 방안 검토할 것
- 조치계획으로 제시된 왕십리로변 주동 측벽에 대한 개방형 입면계획안 반영
- 허용용적률 인센티브 항목은 현재 수립중인 재정비안 반영할 것

- 남북 통경축 확보보다는 주변과의 높이 조화, 가로경관 및 건축디자인 제고를 우선하여 배치계획 검토할 것.
- 건축한계선 후퇴부분의 전면공지 일대는 가로활성화가 촉진될 수 있도록 저층부 건축물 용도 및 조성계획 검토할 것.

〈 성능위주설계 확인평가단 검토의견 〉

- 화재시 피난계단의 대피자들이 피난층을 지나쳐 지하층으로 내려가지 않도록 피난구 유도등 외에 색체/사인계획을 반영할 것(비상시 재실자들이 비상구를 찾는 데 어려움 없도록 색체 반영)
- 근린생활시설, 판매시설은 보행거리를 벽면을 따라 측정할 것
- 피난공간을 거실에서 출입가능 하도록 하고 대피공간으로 구성하도록 할 것
- 각 세대별 대피공간 적용에 대하여 재검토를 요하며 해당공간의 출입문 개방방향은 내부방향으로 개방하고 설치되는 하향식피난구의 상세도면을 첨부할 것
- 소방대 진입창호는 유리창의 색상도 식별이 용이하도록 하고, 창문의 폭은 실제 이용 가능한 유효폭을 표현 요함
- 내·외부 단열재
 - 준불연재 이상 사용
 - 슬라브 하단면 등에 설치하는 내 단열재는 준불연재 이상 적용
- 실별 PD 방화구획
 - 단열재가 벽체를 관통하여 객실 등으로 연결되지 않도록 단절 시킬 것
- 주차장 피난동선
 - 피난로 바닥표시. 주차위치를 조정하여 피난출입구까지 피난통로가 원활하게 구성되도록 할 것
 - 주차대 뒤편에 위치한 기계실, 창고 등 출입구가 있는 경우 피난동선 확보
- 공동주택 외의 용도에는 수직 미피난자의 피난 및 안전한 대기를 위한 공간을 확보 할 것
- 아파트 세대 내에 설치하는 대피공간에는 에어컨실외기 및 보일러 등 화재위험설비는 두지 않도록 설계할 것. 끝.