

시 민

주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택건축국장
김성화	정광순	박경서	07/30 류훈
협 조	주무관 최영		

문서번호	건축기획과-14889
결재일자	2018.7.30.
공개여부	대시민공개
방침번호	

I·SEOUL·U
너와 나의 서울



**- 2018년도 제16차 -
서울특별시 건축위원회 개최 보고**



2018. 7.

**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 제16차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2018.07.31(화) 14:00 ~
- 장 소 : 주택건축국 회의실(3층)
- 안 건 : 3건(변경1건, 신규2건)

□ 안건 개요

연번	사 업 명	위 치	용 도	층 수 (상/하)	신청내용	비 고
1	신반포 14차 아파트 주택재건축정비사업 (공동주택과)	서초구 잠원동 74번지의 1필지 (10,054.40㎡)	공동주택(280) 및 부대복리시설	34/3	변경	경관+건축 +교통
2	수표구역 도시환경정비사업 (도시활성화과)	중구 입정동 237번지 일대 (12,316.6㎡)	업무, 판매시설	24/5	신규	경관+건축
3	마천4재정비촉진구역 주택재개발정비사업 (주거사업과)	송파구 마천동 323번지일대 (44,185.00㎡)	공동주택(1,381) 및 부대복리시설	33/4	신규	건축

□ 위원 구성

전문분야	위원수	위 원 명
행 정	3	류 훈, 박경서
건축계획	8	박성근, 서진철, 김준식, 박도권, 장윤규, 김진욱, 최운영, 이옥화
도시설계	1	강준모
구조,조경	2	최성모, 안동만
방재,환경	2	김성한, 여명석
교 통	1	박완용, 최재민, 모무기, 박은경
계	19명	

※ 심의안건 확정(7.20:금) 및 자료배포(7.24:화)

18-16-1	심의내용	변경(경관+건축+교통)
	건물(사업)명	신반포14차아파트 주택재개발정비사업
	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 : 서초구 잠원동 74,74-5번지 (대지면적 10,054.4㎡)
- 지역·지구 : 제3종일반주거지역, 아파트지구
- 규 모 : 건폐율18.75%, 용적률299.94%, 연면적53,256.89㎡, 지하3층/지상34층
- 용 도 : 공동주택(280세대) 및 부대복리시설

□ **추진경위**

- '76.08.21 : 반포아파트지구 개발기본계획 지정 고시
(건설부고시 제131호)
- '13.11.05 : 조합설립추진위원회 승인
- '16.10.14 : 조합설립인가
- '17.02.01 : 제3차 도시계획위원회 심의(수정가결)
- '17.06.15 : 반포아파트지구 개발기본계획 및 반포아파트 2주구
정비계획 변경(경미한 변경)고시
(서초구 고시 제2017-64호)
- '17.04.08. : 제11차 건축위원회(건축,경관)심의(조건부가결)
- '17.09.11. : 사업시행인가(서초구 고시 제2017-106호)
- '18.05.31. : 건축위원회(건축,경관,교통)심의(변경) 접수

□ 논의사항

[건축 분야]

- 2017년 9월 11일 사업시행인가를 득한 이후 단위세대 및 주거동 형태변경, 커뮤니티시설 및 주차장확충, 통경축 확보를 통한 쾌적한 외부공간 조성 등 건축계획을 변경하여 본 건축위원회에 심의를 상정하는 것으로서, 건축계획의 적정여부 논의
 - 주동 배치계획 변경에 따른 통경축 확보 및 옥외공간계획 조성 계획 적정성 검토
 - 부대복리시설 설치 배치계획 등 적정성 여부
 - 발코니 삭제비율 완화를 위한 입면 다양화 등 설치 계획 적정성 검토

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
주민공동시설 설치	◦ 어린이집(270.13㎡), 경로당(149.62㎡) 설치에 따른 용적률 4.17% 완화	◦ 주택소유자가 공유하는 시설로 영리 목적이 아닌 주택 부속 용도로 사용하는 시설 설치	「건축법」 제5조, 동법 시행령 제6조
발코니 삭제기준	◦ 삭제비율 15% 완화 - 84㎡A·B형, - 100㎡A형	◦ 주요입면에 확장이 불가능한 돌출형·개방형 발코니를 세대 별로 설치한 경우 ◦ 발코니 설치 위치변화 등을 통해 입면의 다양화를 도모 한 경우 ◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우	'서울시 건축물 심의기준' 제23조 별표6

< 주관부서(공동주택과) 검토 의견 >

- 본 건은 사업계획승인 인가 이후 일부 주동형태 변경, 커뮤니티시설 및 주차면을 확충하고자 건축위원회 심의를 신청한 것임.
- 「서울특별시 건축물 심의기준」 제23조의 발코니 설치계획에서 개방형발코니 설치계획의 적정여부 검토.
- 주동 하부 전체가 필로티층으로 계획되어 있으므로 휴게공간 조성 등 공용공간 활용계획의 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 적정여부 검토.

18-16-2	심의내용	신규(경관+건축)
	건물(사업)명	수표도시환경정비사업
	비 고	

□ **심의신청 내용**

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

□ **건축개요**

- 위 치 : 중구 입정동 237번지 일대 (대지면적 10,336.10㎡)
- 지역·지구 : 도시지역, 일반상업지역, 주차장설치제한구역
- 규 모 : 건폐율52.16%, 용적률741.98%, 연면적117,813.13㎡, 지하5층/지상24층
- 용 도 : 업무시설, 판매시설, 문화 및 집회시설

□ **추진경위**

- '04.07.26. : 수표 제1종지구단위계획구역 결정
(서울특별시 고시 제2004-241호)
- '05.08.25. : 수표 제1종지구단위계획구역내 특별계획구역 결정
(서울특별시 고시 제2005-255호)
- '09.08.05. : 수표도시환경정비구역지정 주민제안서 제출(제안자→구)
- '09.08.~10.: 수표도시환경정비구역지정을 위한 관련부서 협의(구→관련부서)
- '09.12.15. : 수표도시환경정비구역지정을 위한 주민 설명
- '09.12.21. : 수표도시환경정비구역지정을 위한 공람공고(30일간)
(중구 공고 제2009-898호)
- '10.02.11. : 구의회 의견청취 (원안채택)
- '10.02.22. : 구도시계획 위원회 자문 (원안동의)
- '10.04.07. : 제7차 서울시 도시계획위원회 심의 (보류)
- '10.06.16. : 제12차 서울시 도시계획위원회 심의 (수정가결)
- '10.08.26. : 수표도시환경정비구역지정 및 지형도면고시
(서울특별시 고시 제2010-306호)

- '17.07.06. : 수포도시환경정비구역지정 연장고시
(서울특별시 고시 제2017-232호)
- '18.06.20. : 수포도시환경정비사업관련 건축심의 신청(제안자→구)

□ 논의사항

[건축 분야]

- 2010년 8월 26일 수포도시환경정비구역지정 및 지형도면고시
(서울특별시 고시 제2010-306호)에 따라 수립한 건축계획을
본 위원회 보고하는 것으로서, 건축계획의 적정여부 논의
 - 주변건축물과의 조화로운 건축물의 높이 및 입면계획 적정성 논의
 - 주변 건축물과의 교통처리계획 및 주차동선 계획 적정성 검토
 - 공개공지 및 조경 등 외부공간 설치 계획 적정성 논의 등

< 제12차 도시계획위원회 심의 의결내용('10.06.16) >

- 연접한 세운구역 및 주변지역과 연계한 높이계획 검토.
- 청계천변 도로구간장래 활동계획을 고려하여 건축한계선 후퇴부분의
지하부 처리방안 검토.
- 공개공지 내 선큰 입지는 지양하고 지하철 환기구는 공개공지 내로
위치 이동.
- 청계천변의 추가적인 차로(완화차로)확보는 바람직하지 않음.

18-16-3	심의내용	신규(건축)
	건물(사업)명	마천4구역 재정비촉진구역 주택재개발정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 송파구 마천동 323번지 일원 (대지면적 44,185.0 m^2)
- 지역·지구 : 제3종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율20.60%, 용적률299.85%, 연면적216,815.75 m^2 , 지하4층/지상33층
- 용 도 : 공동주택(1,381세대), 부대복리시설 및 근린생활시설

□ 추진경위

- '06.10.19. : 거여·마천 재정비촉진지구 지정(서고 제2006-357호)
- '08.08.28. : 거여·마천 재정비촉진계획 결정 고시(서고 제2008-294호)
- '12.07.26. : 거여·마천 재정비촉진계획(변경) 결정 고시
(서고 제2012-191호)
- '14.04.17. : 마천4구역 추진위원회 승인(송파구)
- '15.07.24. : 마천4구역 조합설립 인가(송파구)
- '16.06.14. : 제7차 도시재정비위원회 자문
- '16.11.08. : 제13차 도시재정비위원회 심의(수정 및 조건부가결)
- '17.02.23. : 거여·마천 재정비촉진계획 결정 고시(서고 제2017-55호)
- '18.02.06. : 제3차 서울특별시 교통영향평가 심의(수정의결)
- '18.03.13. : 제1차 도시재정비위원회 자문(조건부 동의)
- '18.06.29. : 서울시 건축위원회 심의 접수(송파구)

□ 논의사항

[건축 분야]

- 서울시 거여·마천 재정비촉진지구내 마천4구역에 공동주택을 신축하고자 본 위원회 상정하는 것으로서, 도시재정비 위원회 자문의견 반영 여부 등 건축 계획의 적정 여부 논의
 - 주변 지역과의 대지 레벨 차이에 대한 지형순응 계획 적정성 논의
 - 마천로변 관상형 주동 배치 계획 적정성 검토
 - 마천역에서 남한산성 쪽으로 단지내 보행동선 계획 및 외부공간 계획 적정성 논의
 - 주동 코어 등 합리적 평면계획 여부 논의
 - 공동주택 우수디자인 인정 신청과 관련하여 입면 특화 등 디자인 계획 적정성 검토

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
주민공동시설 설치	◦ 어린이집(654.82㎡), 경로당(376.07㎡) 설치에 따른 용적률 2.33% 완화	◦ 주택소유자가 공유하는 시설로 영리 목적이 아닌 주택 부속 용도로 사용하는 시설 설치	「건축법」 제5조, 동법 시행령 제6조
발코니 삭제기준	◦ 삭제비율 30% 완화 - 84㎡A·B1·B2·B3·C·D형, - 100㎡형	◦ '우수디자인 공동주택'으로 인정받은 경우	'서울시 건축물 심의기준' 제23조 별표6

< 제1차 도시재정비위원회 자문 의견('18.3.13) >

- 아래의 지난 도시재정비위원회('16.11.8) 심의의견 및 금회 자문의견을 문서화하여 건축위원회에 전달할 것.
 - 가로활성화를 위해 연도형상가를 가로에 일직선으로 배치할 것.
 - 일조 시뮬레이션을 통해 북측 존치지역에 대한 일조피해가 최소화되도록 할 것.
 - 차량 진출입구로 인해 보행이 단절되지 않도록 진출입구 및 주변을 보행 중심으로 설계할 것.
 - 차량 진출입부에는 대지내 공지를 활용하여 가·감속차로를 추가 계획할 것.
 - 주변지역과 단지의 지형 단차가 최소화되도록 계획할 것.
 - 마천로변 장벽처럼 느껴지는 건축물 부분은 건축배치를 조정할 것.
 - 임대료 문제 등을 감안하여 장기전세주택의 평형 조정을 검토할 것. 끝.