

|      |              |
|------|--------------|
| 문서번호 | 건축기획과-18291  |
| 결재일자 | 2018. 9. 17. |
| 공개여부 | 대시인공개        |
| 방침번호 |              |

|     |        |        |             |
|-----|--------|--------|-------------|
| 시 민 |        |        |             |
| 주무관 | 건축계획팀장 | 건축기획과장 | 주택건축국장      |
| 김성화 | 정광순    | 박경서    | 09/17<br>류훈 |
| 협 조 |        | 주무관 최영 |             |

I·SEOUL·U  
너와 나의 서울



## - 2018년도 제19차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고



2018. 9.

주택건축국  
(건축기획과)

I·SEOUL·U  
너와 나의 서울

서울특별시

### 사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 '■' 표시하시기 바랍니다. (\* 비교 : 필요시 검토내용 기재)

| 구 분         | 사전 검토항목 점검 사항  | 검토 완료                               | 해당 없음                               | 비 고 |
|-------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-----|
| 시 민 참여      | ● 시민 의견 반영 및 사업 참여 방안을 검토하였습니까?<br>예) 청책토론회, 설문조사, 시민공모 등                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |     |
| 전문가 자문      | ● 관련 전문가 의견을 반영하였습니까?<br>예) 자문위원회 개최, 타당성 검토, T/F 운영 등                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |     |
| 갈 등         | ● 이해 당사자 간 갈등발생 가능성을 검토하였습니까?<br>예) 주택가 공공주차장 조성, 택시 불법영업 단속 등               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |     |
| 사회적 약자 배려   | ● 사회적 약자에 대한 배려를 검토하였습니까?<br>예) 아동, 장애인, 한부모 가정 등                            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |     |
| 성별분리통계      | ● 성별분리통계 작성여부를 검토하였습니까?<br>예) 인적통계 남·여 구분, 수해집단의 남·여 구분 등                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |     |
| 일 자리        | ● 일자리 창출 효과 및 일자리 수를 검토하였습니까?<br>예) 직·간접 채용, 취업알선, 전문인력양성, 창업지원 등            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |     |
| 선 거 법       | ● 공직선거법에 저촉 여부를 검토하였습니까?<br>예) 홍보물 배포, 표창수여, 경품지급, 기부행위 등                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |     |
| 안 전         | ● 시민 안전 위험요인과 안전대책을 검토하였습니까?<br>예) 장소·시설물 점검, 안전관리 인력확보 등                    | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |     |
| 타 기관        | ● 타 기관 협의 협력(타 자원 활용 등)을 하였습니까?<br>예) 중앙부처, 타 지자체, 투자·출연기관, 민간단체 등           | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |     |
| 홍 보         | ● 사업 홍보 방안을 검토하였습니까?<br>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?<br>예) 영문 제목 요약, 해외 언론 보도, 외국어 홈페이지 등            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |     |
| 바 른 우 리 말   | ● 불필요한 외국어와가이 표현 대신 바른 우리말을 사용하였습니까?<br>예) 스페이스, 플랜, 양커시설, 가비너스, 인큐베이팅, 매칭 등 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |     |
| 결 재 문 서 공 개 | ● 공개 여부를 "비공개"로 설정했다면 법적근거를 명확히 검토하였습니까?<br>예) 정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호         | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |     |
| 지 속 가 능 성   | ● 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까?<br>예) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경의 보전 등                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |     |

# - 2018년도 제19차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2018.9.18(화) 14:00 ~
- 장 소 : 주택건축국 회의실(3층)
- 안 건 : 5건(보류1, 변경1건, 신규 3건)

## □ 안건 개요

| 연번 | 사 업 명   | 위 치                                       | 용 도                                       | 층 수<br>(상/하) | 신청내용 | 비 고                           |
|----|---|---|---|--------------|------|-------------------------------|
| 1  | 뚝섬주변지역<br>특별계획구역1<br>주상복합 신축사업<br>(성동구 주거정비과) | 성동구 성수동1가<br>671-179번지 일원<br>(13,590.00㎡) | 공동주택<br>(528)및<br>부대복리시설<br>판매시설,<br>공공청사 | 36/3         | 보류   | 경관+건축<br>+교통                  |
| 2  | 국제빌딩주변 제5구역<br>도시환경정비사업<br>(도시활성화과)           | 용산구 한강로2가<br>210-1번지 일대<br>(3,559.50㎡)    | 공동주택(110)<br>업무시설<br>판매시설                 | 39/8         | 변경   | 경관+건축                         |
| 3  | 용산역 전면1-1구역<br>도시환경정비사업<br>(도시활성화과)           | 용산구 한강로3가<br>40-708번지 일대<br>(2,743.10㎡)   | 숙박시설<br>판매시설<br>업무시설                      | 30/7         | 신규   | 교육환경<br>저해여부<br>심의<br>(관광진흥법) |
| 4  | 천왕역세권<br>공공임대주택 건립관련<br>도시환경정비사업<br>(임대주택과)   | 구로구 오류동 213-1<br>(10,451.4㎡)              | 공동주택(440)<br>및 부대복리시설                     | 26/4         | 신규   | 경관+건축                         |
| 5  | 방배 삼익아파트<br>주택재건축정비사업<br>(공동주택과)              | 서초구 방배동<br>1018-1번지 일대<br>(25,792.20㎡)    | 공동주택(724)<br>및 부대복리시설                     | 27/5         | 신규   | 건축                            |

## □ 위원 구성

| 전문분야  | 위원수 | 위 원 명                             |
|-------|-----|-----------------------------------|
| 행정    | 3   | 류 훈, 박경서, 김종무                     |
| 건축계획  | 7   | 김성홍, 이명식, 오종수, 허경원, 장현숙, 안순현, 한중철 |
| 도시설계  | 1   | 여옥경                               |
| 구조    | 1   | 주영규                               |
| 방재,환경 | 2   | 김성한, 김민성                          |
| 교 통   | 4   | 오승훈, 박완용, 손광복, 주정희                |
| 계     | 18명 |                                   |

| 18-19-1 | 심의내용    | 보류(경관+건축+교통)          |
|---------|---------|-----------------------|
|         | 건물(사업)명 | 성동구 특별계획구역1 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 : 성동구 성수동1가 671-179번지 일원 (대지면적 17,329.0㎡)
- 지역·지구 : 준주거지역
- 규 모 : 건폐율38.24%, 용적률399.85%, 연면적84,568.63㎡, 지하3층/지상36층
- 용 도 : 공동주택(528세대), 판매시설 및 근린생활시설, 공공청사

## □ 추진경위

- '11.07.07. : 뚝섬주변지역 지구단위계획구역(변경) 및 기본계획결정 고시(서고제2011-182호)
- '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)
- '18.06.19. : 서울시 건축·교통 통합심의 개최(결과:보류의결)

**□ 논의사항**

[ 경관 + 건축 + 교통 분야 ]

○ '18.6.19. 제13차 서울시 건축위원회 심의의결(보류의결) 내용에 따른 조치계획 반영 여부 논의

- 특별계획구역에 맞는 입면 디자인 및 색상 계획 적정성 논의 (특별계획구역2와의 입면 차별화 고려)
- 공공청사 출입구 인지성 확보 등 배치·평면계획 적정성 검토
- 왕십리로13길(B-B'도로)에 대해 진출입 교통량(도로용량)에 대한 도로 계획 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(331.07㎡), 경로당(227.64㎡), 작은도서관(311.18㎡)설치에 따른 용적률 6.40% 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<br>◦ 리모델링이 쉬운 구조인 경우 | '서울시 건축물 심의기준' 제23조 별표6 |

**<2018년 제13회 서울시 건축위원회 심의 의결 내용('18.6.19) >**

**< 건축분야 >**

**□ 건축계획**

- 12m 도로변과 15m 공공보행통로변의 근린생활시설은 주변의 기존 근생 및 상업시설 가로변 형태의 조화를 고려하여 디자인 개선 바람.
- 특별계획구역에 맞는 입면 디자인 및 색상 계획 검토 바람(특별계획구역2와의 입면 차별화 고려)
- 도시·건축공동위원회 조치사항 중 “왕십리로변 주동 측벽에 대한 개방형 입면계획 계획 반영” 내용에 대하여 발코니 형태가 아닌 개방형 입면으로 개선되도록 재검토 바람.

- 주변 도로변의 보행시 또는 차량에서 공공청사를 인지하도록 보다 적극적인 동선계획이 필요할 것으로 개선 검토 바람.
- 1층 공공청사 주출입의 인지성이 떨어지므로 충분한 공간 확보 및 전면 도로변 공지에서 외부계단 또는 승강기 등을 통하여 접근이 가능하도록 계획 바람.
- 공공청사는 3층에만 배치되어 있으나, 일부 구간은 1층에서 2~3층이 같이 이루어지도록 판매시설이나 근린생활시설 공간 재 배분하기 바람.
- 102동 옆 부출입구에서 들어오는 보행로가 협소하여 차로를 통해서 들어와야 하는 상황으로 적정 보행로 폭 확보바람.
- 주출입구과 보도에서부터 단지로의 레벨 상세히 표기 바람.
- 103동 2층 근린생활시설은 사용자를 명확히 하여 동선을 재정리하고, 단면 높이를 104동과 비슷하도록 검토바람.
- 공공보행통로와 단지 내 연계방안 검토 바람.(보완을 강화는 방안과 병행검토).
- 104동 주차 램프 상부 지상2층 세대 삭제 바람.(소음, 진동 등 피해 고려)
- 어린이집은 서울시 어린이집 유니버설디자인 지침에 맞게 계획 바람.
- 십자형 주동으로 인한 세대간 프라이버시 검토 바람.(권장)
- 용적률 완화 체계 재검토 바람.

**□ 방재**

- 주동 평면계획상 세대내 화재시 아래층으로 또는 상부층(계단)으로의 피난 계획 등이 제시되어야 할 것으로 보완 바람.
- 세대 평면내에서의 피난 대비 표시 바람.
- 기타 건축재료의 유해성 확인(라돈가스, VOCs등의 문제)을 통한 사용 계획 강화 바람.

**□ 환경**

- 서울시 녹색건축물 설계기준 중 신재생 에너지 설치를 위해 태양광과 연료 전지를 적용하였는데 태양광의 비율을 최대화하고, 연료 전지 비율을 최소화 하기 바람(연료 전지의 정확한 사용처(열원)에 대하여 명기 바람).
- 뚝섬 도심지 생태적 환경의 적극적 도입이 필요함(녹색건축인증 생태환경 분양의 적용 비율 적음 - 주거20점 중 1.4점적용, 비주거 20점 중 6점적용).

**□ 조경**

- 팽나무 교목 식재지는 전체 토심이 1.2m로 교목 식재를 위해 최소 1.5m 식재 기반이 확보되도록 하여 지하 배수층(30cm확보) 배수망 확보 바람.

- 녹지를 작은 조각으로 나누어 설계하여 마운딩 처리가 어려우므로 식재지를 통합 하여 식재면적이 크게 유지될 수 있도록 설계하는 방안 검토 바람.

**〈교통분야〉**

- 부출입구 이용시 근린생활시설 주차장 이용이 불가하므로, 주출입구를 이용 할 수 있도록 유도방안(안내체계)를 검토하기 바람.
- 종합개선안도 F교차로(신설교차로)에 대해 교통량, 횡단보도 보행 가능 시간등을 검토하여 신호주기, 현시 등 최적화 방안 제시 바람.
- 종합개선안도의 B-B'도로에 대해 왕십리로 등에서 진출입 교통량을 검토 하여 도로계획을 수립하기 바람.
- 공공보행통로와 횡단보도에 대해 보행자의 연속성을 고려하여 검토하기 바람.
- 종합개선안도 및 지하주차장 도면은 범례와 개선내용이 일치되도록 수정하기 바람.
- 종합개선안도에서 현황(기준), 신설 횡단보도에 대해 표시를 조정 바람.
- 도로 단면도(A-A')오기 수정 바람.

|                |                |                             |
|----------------|----------------|-----------------------------|
| <b>18-19-2</b> | <b>심의내용</b>    | <b>변경(경관+건축)</b>            |
|                | <b>건물(사업)명</b> | <b>국제빌딩주변 제5구역 도시환경정비사업</b> |
|                | <b>비 고</b>     |                             |

**□ 심의신청 내용**

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

**□ 건축개요**

- 위 치 : 용산구 한강로2가 210-1번지 일대 (대지면적 3,559.50㎡)
- 지역·지구 : 일반상업지역, 도시환경정비구역
- 규 모 : 건폐율38.14%, 용적률893.78%, 연면적54,375.89㎡, 지하8층/지상39층
- 용 도 : 공동주택(110세대) 및 업무시설(오피스텔, 사무소), 판매시설

**□ 추진경위**

- '06.04.20. : 국제빌딩주변 도시환경정비구역 결정고시(서울시고시 제2006-142호)
- '09.08.28. : 조합설립추진위원회 승인
- '11.06.17. : 조합설립인가
- '12.11.29. : 국제빌딩주변 제5구역 도시환경정비구역 변경 지정고시 (서울시고시 제2012-325호)
- '15.05.28. : 제7차 도시계획위원회 심의(수정가결)
- '15.07.02. : 국제빌딩주변 제5구역 도시환경정비구역 변경 지정고시 (서울시고시 제2015-191호)
- '15.12.08. : 제32차 건축위원회(건축,교통)심의(조건부의결)
- '15.12.29. : 제14차 건축위원회(건축,교통)(소)심의(조건부의결)
- '16.03.25. : 사업시행인가(용산구고시 제2016-29호)
- '17.12.20. : 제23차 도시계획위원회 심의(수정가결)
- '18.03.22. : 국제빌딩주변 제5구역 도시환경정비구역 변경 지정 고시 (서울시고시 제2018-84호)
- '18.06.11. : 제15차 교통위원회 심의(변경) (조건부의결)

□ 논의사항

[ 경관 + 건축 분야 ]

- '16.3.25. 사업시행인가를 득한 이후 『관광숙박시설 확충을 위한 특별법』 시효 만료로 인한 2018년 3월 22일자 국제빌딩주변 제5구역 도시환경정비사업의 정비구역변경(용도변경)지정 고시(서울특별시 고시 제2018-84호)에 따라 건축계획을 변경하여 본 위원회에 심의를 상정하는 것으로서, 건축계획 등 적정여부 논의
  - 건축물의 입면 등 경관계획 적정성 검토
  - 공개공지, 조경시설 설치 등 옥외 공간 계획 적정성 논의
  - 복합용도로 용도별 출입구, 코어계획 등 동선계획 적정성 검토
  - 피난안전구역 등 피난동선계획 적정성 검토 등

< 주요 변경 내용 >

- 건축물 용도 변경
  - : 관광숙박시설, 판매시설 → 공동주택(110), 오피스텔(77), 사무소, 판매시설
- 층수 변경
  - : 지하7층, 지상34층 → 지하8층, 지상39층
- 용적률 및 연면적 감소
  - : 용적률 1,159.77% → 893.78%, 연면적 59,431.82㎡ → 54,375.89㎡

|                |         |                        |
|----------------|---------|------------------------|
| <b>18-19-3</b> | 심의내용    | 신규(교육환경 저해여부)          |
|                | 건물(사업)명 | 용산역 전면 제1-1구역 도시환경정비사업 |
|                | 비 고     |                        |

□ 심의신청 내용

- 「관광진흥법」 제16조에 따른 교육환경 저해여부에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 서울시 용산구 한강로3가 40-708번지일대(대지면적:2,743.1㎡)
- 지역·지구 : 일반상업지역, 주차장설치제한지역
- 규 모 : 건폐율56.62%, 용적률924.54%, 연면적40,359.50㎡, 지하7층/지상30층
- 용 도 : 숙박시설, 판매시설, 업무시설(국방·군사시설)

□ 추진경위

- '01.07.10 : 용산 지구단위계획 구역 변경 결정 고시
- '10.12.02 : 용산 지구단위계획 재정비(변경) 결정
- '14.05.28 : 제17차 도시계획위원회 심의
- '15.03.04 : 도시계획위원회 심의 통과
- '15.04.02 : 용산역 전면1구역 도시환경정비구역 변경 지정 (서울특별시 고시 제2015-91호)
- '15.10.29 : 전면1구역 도시환경정비구역 변경 지정 (서울특별시 고시 제2015-339호)
- '16.11.29 : 제25차 서울특별시 건축위원회 심의(조건부보고의결)
- '16.06.15 : 교육환경영향평가 심의(승인)
- '18.07.27 : 사업시행인가

□ 논의사항

- 「관광진흥법」 제16조 제7항의 요건을 충족하는 관광숙박시설로
  - 서울한강초등학교 상대보호구역내 교육환경 저해 여부 논의

|                |         |                            |
|----------------|---------|----------------------------|
| <b>18-19-4</b> | 심의내용    | 신규(경관+건축)                  |
|                | 건물(사업)명 | 천왕역세권 공공임대주택 건립관련 도시환경정비사업 |
|                | 비 고     |                            |

□ 심의신청 내용

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

□ 건축개요

- 위 치 : 구로구 오류동 213번지 일대(대지면적 10,240.9㎡)
- 지역·지구 : 준주거지역, 일반미관지구
- 규 모 : 건폐율30.24%, 용적률439.03%, 연면적72,543.97㎡, 지하4층/지상26층
- 용 도 : 공동주택(440세대(장기전세171세대 포함)) 및 부대복리시설, 판매시설, 근린생활시설

□ 추진경위

- '14.06.30. : 도시환경정비구역 지정(안) 사전자문 제안
- '15.10.07. : 서울시 도시계획위원회 자문 : 재자문  
(소위원회 구성 및 현장답사)
- '16.02.17. : 서울시 도시계획위원회 재자문 : 조건부 동의
- '16.10.07 ~ 11.07. : 주민공람 및 관련부서 협의
- '17.07.19. : 서울시 도시계획위원회 심의(보류)
- '17.07.19. : 서울시 도시계획위원회 심의  
결과 : 수정가결 (구역 : 준주거지역으로 통과)
- '17.11.30. : 구역지정 고시
- '18.03.06. : 교통영향평가 심의(수정가결)
- '18.05.08. : 성능위주설계 확인.평가단 검토

□ 논의사항

[ 경관 + 건축 분야 ]

- '17.11.30. 천왕역세권 도시환경정비구역이 지정되고, 천왕역세권 공공임대주택 건립 정비계획 및 운영기준 등 관련규정에 따라 건축계획안을 수립하여 본 건축위원회에 심의를 상정하는 것으로서, 건축계획 등 적정여부 논의
  - 천왕역 및 오리로에서 단지내로의 진입동선 계획 적정성 논의
  - 단지내 비상차량 동선 및 보행동선계획 적정성 논의
  - 주동 및 부대복리시설 배치·평면계획 적정성 검토
  - 리모델링 쉬운 구조 적정성 검토 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적정여부 논의 필요

| 구 분         | 완화(배제)신청 사항   | 완화(배제) 사유  | 관련 규정                         |
|-------------|---|--|-------------------------------|
| 발코니<br>삭제기준 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 삭제비율 25% 완화</li> <li>- 66㎡형</li> <li>- 84㎡ A·B형</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주요입면에 확장이 불가능한 개방형(20층 이하) 발코니를 세대별로 설치한 경우</li> <li>◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우</li> <li>◦ 리모델링이 쉬운 구조인 경우 (에너지, 탄소절감) - '100년 아파트'</li> </ul> | '서울시 건축물<br>심의기준' 제23조<br>별표6 |

|                |         |                    |
|----------------|---------|--------------------|
| <b>18-19-5</b> | 심의내용    | 신규(건축)             |
|                | 건물(사업)명 | 방배삼익아파트 주택재건축 정비사업 |
|                | 비 고     |                    |

**□ 심의신청 내용**

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

**□ 건축개요**

- 위 치 : 서초구 효령로 34길 79 (대지면적 25,792.20㎡)
- 지역·지구 : 제3종 일반주거지역
- 규 모 : 건폐율23.44%, 용적률294.44%, 연면적139,234.15㎡, 지하5층/지상27층
- 용 도 : 공동주택(721세대) 및 부대복리시설, 근린생활시설

**□ 추진경위**

- '06.03. : 정비예정구역지정(서울시 고시 제2006-95호)
- '10.04. : 정밀안전진단 D등급
- '11.12. : 제21차 서울특별시 도시계획위원회 심의
- '12.02. : 주택재건축정비구역 지정 고시(서울시 고시 제2012-33호)
- '16.05.18 : 제9차 서울시 도시계획위원회 심의(보류)
- '17.02.15 : 제4차 서울시 도시계획위원회 심의(보류)
- '17.04.05 : 제6차 서울시 도시계획위원회 심의(보류)
- '17.05.23 : 제11차 서울시 도시계획위원회 수권소위원회 심의(수정가결)
- '17.06.29: 주택재건축정비구역 변경 고시(서울시 고시 제2017-226호)
- '18.04.23 : 교통영향평가 심의(수정의결)
- '18.08.29 : 제7차 건축위원회(소) (조건부 본위원회 상정)

**□ 논의사항**

**[ 건축 분야 ]**

- 서초구 방배삼익아파트를 재건축하고자 '12.2월 주택재건축정비구역으로 지정되고, '17.6.29. 최종 주택재건축정비구역 변경고시에

따라 건축계획안을 수립하여 본 건축위원회에 심의를 상정하는 것으로서, 건축계획의 적정여부 논의

- 대지 레벨 차이에 대한 지형순응계획 적정 여부 검토
- 단지내 비상차량 동선 및 보행동선계획 적정성 논의
- 주동 및 부대복리시설의 배치·평면계획 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(606.22㎡) 설치에 따른 용적률 2.35% 완화                            | ◦ 주택소유자가 공유하는 시설로 영리 목적이 아닌 주택 부속용도로 사용하는 시설 설치 | 「건축법」 제5조, 동법 시행령 제6조          |
| 인동거리 배치완화 | ◦ 인동거리 20%이내 완화  | ◦ '리모델링이 쉬운 구조'                                 | 「건축법」 제8조, 리모델링에 대비한 특례 등      |
| 발코니 삭제기준  | ◦ 삭제비율 30% 완화<br>- 75㎡형,<br>- 84㎡A·B·C형,<br>- 110㎡형<br>- 121㎡형 | ◦ 우수디자인 공동주택으로 인정받은 경우                          | '서울시 건축물 심의기준' 제23조 2항, 3항 별표6 |

**< 제7차 건축위원회(소) 심의내용 ('18.8.29) >**

**< 건축분야 >**

**□ 건축계획**

- 리모델링이 쉬운 구조로 층고가 충분한지 적정 층고 검토 바람.
- 화장실 배관은 기능, 유지관리, 건축구조 등 문제가 없도록 적절한 시스템 적용 바람.
- 인동간격 완화에 의한 세대수 증감 부분 표기 바람.

**□ 구조**

- 구조해석 수행 후 구조부재의 응력을 검토하여 배근 설계가 가능한지 검토 바람.
- 리모델링이 쉬운 구조로 인정 받기 위하여 내부 벽체를 기둥으로 변경하는 것으로 벽체량 부족이 우려되며, 특히 판상형의 경우는 코어가 편중되어 비틀림이 많이 걸리므로 비틀림 최소화를 위한 추가 벽체 검토 바람.
- Transfer Girder의 지지를 위하여 지지 부분의 기둥부재(단면)를 충분히 증가시키도록 검토 바람.

- 지반 등급에 대하여 정확히 검토 바람.
- **설비(전기)**
- 단위세대 분전반 결선도에 Main MCCB 2P 50/30AT이 전용면적 44㎡, 59㎡, 75㎡, 84㎡, 110㎡, 121㎡에 동일하게 적용되므로 검토 후 차단기 용량을 차등하여 적용하기 바람.
- 공동주택 부하산정은 향후 소비전력 기기가 증가 산입되어야 하므로 전전화 주택 부하를 고려하여 적용하기 바람.
- 전기실, 발전기실의 장비 반출입구는 장비 크기를 고려하여 통로 확보 바람.

**< 주관부서 검토의견(공동주택과) >**

- 2017년 제11차 도시계획위원회 수권소위원회 조건 반영여부에 대하여 건축위원회 심의 시 면밀 검토 필요.

| 도시계획위원회 심의결과   | 비고                               |
|--|----------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 심의결과 : 수정가결</li> <li>- 금회 상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결 <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 수정사항 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률(법적상한 294.45%), 최고층수(28층), 724세대(소형88)</li> <li>• 정비기반시설 : 도로 2,775.0㎡, 공공청사 903.0㎡(시설기부채납 242.8㎡ 별도), 순부담 13.3%</li> <li>• 도로계획 : 북측 12m, 동측 12m, 서측 10m, 남측 6m(단지내 보도 2m 별도)</li> <li>• 대상지 남측 효령로34길(6m)의 동·서측 각각부는 차량의 회전반경 등을 고려하여 도로설치 기준에 부합하도록 수정.</li> <li>• 단지내 공공보행통로는 연결한 동서방향 도로(명달로9길, 방배로4길)와 직선으로 연결되도록 선형 조정.</li> <li>• 소형임대주택은 전용45㎡ 이하로 수정.</li> </ul> </li> <li>▶ 조건사항 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 건축위원회 심의시 ① 대상지 일대 지형 등을 고려한 스카이라인계획 적정성 ② 지하주차장 내 보행자 안전을 고려한 주차구획 및 보행동선계획 적정성, ③ 대지조성계획 관련 단지 내·외부간의 단차 발생 최소화 면밀 검토.</li> <li>• 대상지 북측 차량진출입구는 현재 정비계획수립중인 신동아아파트 서측으로 연결한 효령로36길의 확폭 계획과 연계되도록 위치 조정.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> | <p>'17년 제11차 도시계획위원회 수권 소위원회</p> |

끝.