

시 민

문서번호	건축기획과-4280	주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택기획관	주택건축본부장
결재일자	2019.3.11.	김성화	한일기	박경서	김성보	03/11 류훈
공개여부	대시민공개					
방침번호		협 조	주무관			최영

I·SEOUL·U  
너와 나의 서울



# - 2019년도 제4차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고



2019. 3.

주택건축본부  
(건축기획과)

## 사전 검토항목

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

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
정책의 제형성	◆ 정책현안에 대해 현황과 실태를 검토하였습니까? - 현황자료(통계자료 등) 및 실태조사서 검토 타지자체 유사정책 및 국내외 사례 분석 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	◆ 시민 및 관련전문가 의견을 반영하였습니까? - (시민참여) 청책토론회, 시민공모, 설문조사 등 - (전문가 자문) 자문위원회, TF운영, 타당성 검토조사 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책수립	◆ 정책화를 위한 제반 법규(근거법령 및 규칙, 지침 등)는 검토하였습니까? - (선거법) 공직선거법 등 각종 법률 저촉여부 - (성별분리통계) 성별분리통계 분석 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	◆ 정책(사업) 집행의 직·간접적 영향 및 효과성을 분석하였습니까? - (갈등) 이해관계 당사자 간 갈등 및 대책 마련 - (사회적 약자) 사회적 약자에 대한 배려 등 - (일자리) 일자리 창출, 직·간접 채용, 전문인력 양성, 창업지원 - (안전) 시민 안전 위험요인 및 대책, 안전 관리 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책집행	◆ 타기관, 민간단체 등과의 협의·협력 및 이견 조정 등을 검토하였습니까? - (타기관) 타기관(중앙정부, 지자체), 민간(단체) 등의 자원 활용 방안 - (자치구 영향) 자치구 행정·인사·재정 부담 및 적정성, 파급효과 분석 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	◆ 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까? - (지속가능성) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경보전 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책홍보	◆ 국내외 정책(사업)홍보방안을 검토하였습니까? - (홍보) 국내보도자료, 기자설명회, 현장설명회 - (정책영문화) 영문제목·요약, 해외언론보도, 외국어 홈페이지 게시 등	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
기타사항	◆ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 <b>바른 우리말</b> 을 사용하였습니까?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	◆ 공개 여부를 “비공개”로 설정했다면 <b>법적근거</b> 를 명확히 검토하였습니까? (정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

# - 2019년도 제4차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2019.3.12(화) 14:00 ~
- 장 소 : 주택건축본부 회의실(3층)
- 안 건 : 3건(신규2, 보완1)

## □ 안건 개요

연번	사 업 명	위 치	용 도	층 수 (상/하)	신청내용	비 고
1	유원제일1차 아파트 주택재건축정비사업 (공동주택과)	영등포구 당산동 4가 91번지 (17,693.6㎡)	공동주택(554) 및 부대복리시설	25/3	신규	경관+건축
2	장승배기역세권 공공임대주택 신축사업 (공동주택과)	동작구 상도동 182-13번지 일원 (56,408.00㎡)	공동주택(2,033) 및 부대복리시설	35/6	신규	건축
3	한강삼익아파트 주택재건축정비사업 (공동주택과)	용산구 이촌1동 300-301번지 (16,270.90㎡)	공동주택(331) 및 부대복리시설	30/3	보완	경관+건축

## □ 위원 구성

전문분야	위원수	위 원 명
행 정	3	류 훈, 김성보, 김종무
건축계획	9	박성근, 진정화, 신종진, 채철균, 문찬정, 양승우, 김수경, 김연호, 한중철
도시설계	1	강동완
구조	1	현창국
방재,환경	2	김태환, 이영호
교통	1	유문삼
계	17명	

<b>19-04-1</b>	<b>심의내용</b>	<b>신규(경관+건축)</b>
	<b>건물(사업)명</b>	<b>유원제일1차 아파트 주택재건축 정비사업</b>
	<b>비 고</b>	

□ **심의신청 내용**

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

□ **건축개요**

- 위 치 : 영등포구 당산동4가 91번지(대지면적 15,801.60㎡)
- 지역·지구 : 준공업지역
- 규 모 : 건폐율 25.77%, 용적률 299.99%, 연면적 82,930.56㎡, 지하3층/지상25층
- 용 도 : 공동주택(554세대) 및 부대복리시설

□ **추진경위**

- '14.07.10 : 정비구역지정 및 지형도면 결정 고시  
(서울특별시고시 제2014-256호)
- '17.08.16 : 제14차 서울특별시 도시계획위원회 심의 통과(수정가결)
- '17.11.16 : 정비구역 변경 지정고시(서울특별시고시 제2017-415호)
- '17.11.24 : 유원제일1차아파트 주택재건축 정비사업 조합 설립인가
- '18.05.03 : 정비구역 및 정비계획 변경 지정 고시  
(서울특별시 영등포구고시 제2018-42호)
- '18.09.10 : 제23차 서울특별시 교통영향평가 심의위원회(보완)
- '18.10.22 : 제27차 서울특별시 교통영향평가 심의위원회(수정의결)
- '18.11.06 : 서울특별시 교통영향평가심의 심의의결 보완 완료

□ 논의사항

[ 경관 + 건축 분야 ]

- '17.08.16. 제14차 도시계획위원회 심의 후, 이에 따라 건축계획을 수립하고 본 위원회에 심의를 상정하는 것으로서 건축계획의 적정성 여부 논의
  - 주동 배치계획 적정성 논의
  - 경관 및 주동 입면 등 디자인계획 적정성 논의
  - 보행동선계획 적정성 논의

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
주민공동시설 용적률 완화	◦ 어린이집 (371.06㎡), 경로당 (229.29㎡) 설치에 따른 용적률 3.79% 완화	◦ 주택소유자가 공유하는 시설로 영리 목적이 아닌 주택 부속용도로 사용하는 시설 설치	서울시 건축 조례 제3조 제7항
발코니 삭제비율	◦ 삭제비율 10% 완화 - 65㎡형	◦ 주요 입면에 확장이 불가능한 돌출형 또는 개방형 발코니를 설치한 경우 ◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우	서울시 건축심의기준 제23조
	◦ 삭제비율 15% 완화 - 74㎡형, 84㎡형	◦ 주요 입면에 확장이 불가능한 돌출형 또는 개방형 발코니를 설치한 경우 ◦ 발코니 설치위치 변화 등을 통해 입면의 다양화를 도모한 경우 ◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우	

< 제14차 서울특별시 도시계획위원회 주요 의결내용('17.08.16) >

- 수정사항
  - 정비계획용적률 및 법적상한 용적률, 정비기반시설(도로, 사회복지시설, 문화공원), 순부담, 세대수 등은 금회 상정안의 주관부서 대안으로 수정
- 조건사항
  - 단지 중앙의 공공보행통로 기능을 강화할 수 있도록 폭원을 확폭(3m→5m)하고, 대상지 인접 도로와 연계하여 남북방향의 시각통로가 확보될 수 있도록 할 것.
  - 대상지 일대 교통량 분석 결과를 재검토하고, 세대수 증가에 따른 주차면수의 증가가 과도한 바, 주차계획이 과도하지 않도록 사업시행인가 전까지 재검토하여 조치할 것.

**< 제27차 서울특별시 교통영향평가 주요 의결내용( '18.10.22 ) >**

- 진출입구가 상하로 나란히 계획되어 지하주차장에서의 램프이용상 효율이 저하되고 안전사고 위험이 상존하는 바, 북측 진출입구를 107동과 108동 사이로 이전하는 방안 검토
- 차량진출입구는 방문자와 입주자의 진출입로를 통합하여 횡단거리를 축소시킬 것
- 지하1층 주차장에 막다른 곳이 없도록 차량동선을 전면 재설계할 것
- 남측 진출입구와 상가주차출입구를 통합하는 방안을 검토할 것
- 북측 진출입구의 좌회전 허용여부는 교통량과 이용패턴을 고려하여 재검토할 것
- 학원차량 정차공간은 남측에 베이 형태로 설치하고 식수대 등을 설치하여 차도와 구분할 것
- 기타 안전시설 설치

**< 주관부서(공동주택과) 검토 의견 >**

- 본 건은 정비구역 경미한 변경지정 고시 이후 서울시 교통영향평가회의를 거쳐 그 결과를 반영하여 건축위원회 심의를 신청한 사항으로,
- 2017년 제14차 도시계획위원 조건 반영여부에 대하여 건축위원회 심의 시 면밀 검토 필요

<b>19-04-2</b>	<b>심의내용</b>	<b>신규(건축)</b>
	<b>건물(사업)명</b>	<b>장승배기역세권 공공임대주택 신축사업</b>
	<b>비 고</b>	

**심의신청 내용**

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

**건축개요**

- 위 치 : 동작구 상도동 182-13번지(대지면적 56,408㎡)
- 지역·지구 : 3종일반주거지역, 2종일반주거지역, 준주거지역
- 규 모 : 건폐율24.65%, 용적률 360.34%, 연면적 357,575.60㎡, 지하6층/지상35층
- 용 도 : 공동주택 및 부대·복리시설

**추진경위**

- '11.03.31 : 주민제안서 접수
- '11.06.22 : 서울시 도시·건축공동위원회 사전자문 통과
- '14.07.11 : 사전자문 유효기간 만료로 인한 변경절차 진행불가  
통보(동작구 도시계획과-10089호(14.7.11))
- '15.06.15 : 지구단위계획(안) 주민제안 신청서 접수(제안자 → 동작구)
- '16.03.23 : 서울시 제4차 도시·건축공동위원회 자문(소위원회 현장방문)
- '16.05.02 : 서울시 제1차 도시·건축공동위원회 소위원회 자문  
(소위원회 재자문)
- '16.07.07 : 서울시 제4차 도시·건축공동위원회 소위원회 자문  
(소위원회 재자문)
- '16.09.09 : 서울시 제5차 도시·건축공동위원회 소위원회 자문  
(본위원회 자문)
- '16.11.23 : 서울시 제17차 도시·건축공동위원회 자문(재자문)
- '17.12.27 : 서울시 제20차 도시·건축 공동위원회 자문(수정동의)
- '18.02.28 : 서울시 제3차 도시·건축 공동위원회 보고(결과 : 수용)  
및 사전경관계획심의(결과 : 조건부가결)
- '18.09.17 : 제24차 서울시 교통영향평가심의위원회 심의(보완)
- '18.10.29 : 제28차 서울시 교통영향평가심의위원회 심의(수정의결)

□ 논의사항

[ 건축 분야 ]

○ 본 사업은 주택법에 의해 사업계획승인시 지구단위계획(안)이 의제 처리되는 사업으로 '18.2.28. 도시·건축 공동위원회 보고 및 사전 경관계획심의 후 건축계획을 수립하여 본 위원회 심의를 상정하는 것으로서, 건축계획의 적정여부 논의

- 주변 지역과의 대지 레벨 차이에 대한 지형순응 계획 적정성 논의
- 단지 내 보행동선계획 등 옥외 공간계획 적정성 검토
- 주민공동시설 설치 용도 및 위치 적정성 검토 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
주민공동시설 용적률 완화	◦ 주민공동시설 중 어린이집 지상에 설치(603.86㎡)에 따른 용적률 완화 신청.	◦ 주택소유자가 공유하는 시설로 영리 목적이 아닌 주택 부속용도로 사용하는 시설 설치	건축법 시행령 제6조제1항 제11호, 서울시 건축조례 제3조제7항
공개공지 위치 완화	◦ 공개공지 위치 완화.	◦ 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(한 면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근(계단 이용 제외) 및 이용이 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원)형태로 설치 - 가장 넓은 도로변에 설치가 합리적인 경우에는 위원회의 의를 거쳐 그 위치를 따로 할 수 있음.	서울시 건축조례 제26조 제2항제1호,
발코니 삭제비율 완화	◦ 발코니 삭제비율(15%) 완화	◦ 리모델링이 쉬우 구조인 경우	서울시 건축물 심의기준 제23조제2항 제4호

< 제3차 도시·건축 공동위원회 및 사전경관계획심의 의결내용('18.2.28)>

- 커뮤니티가로 및 공공보행통로는 단지배치를 고려하여 경사로 등 보행에 지장이 없도록 설치
- 공공보행통로는 램프방식으로 조성 검토(권고)
- 공공청사는 가로에서 직접출입 등 접근성 제고방안
- 특별건축구역으로 지정하는 방안 검토(권고)



## 〈 제28차 교통영향평가 의결내용('18.10.29) 〉

- ④ 장승배기 교차로의 직·좌 동시신호는 분리신호로 변경하고 신호주기를 단축할 것
  - \* 종합개선안도 상 오기된 노면표시는 수정할 것
- ㉞ 장승배기로주출입구 주변에 통과차량과 사업지 진출입차량이 분리되도록 완화차로 설치를 검토 할 것
- ㉡ 지점 회전교차로는 진입부 차량의 속도가 저감되도록 설계하고, 설계제원은 국토교통부 소형 회전교차로 지침에 맞도록 재설계 할 것
- 소로2-153호선 상도로 접속부는 진입일방통행으로 변경할 것(보도채움)
- 사업지 서측 장승배기로상 노상주차장을 삭제하거나, 횡단면 재설계를 통해 4차로를 유지할 것

## 〈 주관부서(공공주택과) 검토 의견 〉

- 금회 건축위원회 심의 상정안 주요 내용
  - 공공보행통로 형태 변경
  - 공공청사 위치 변경
- ⇒ 도시·건축공동위원회 자문 시 건축위원회에서 면밀히 검토하도록 통보한 사항과 연계하여 건축심의 시 건축위원회에서 구체적인 건축계획과 함께 검토하여 주시기 바람

## ※ [참고] 기타 지구단위계획(안) 변경사항

- 주차대수 증가 (법정 2,220대, 계획 2,990대)
- 차량출입 불허구간에 차량진출입로 설치
- 공영주차장 면적 증가 [당초 1,012㎡, 변경 2,065㎡ (증1,053㎡)]
- ⇒ 도시·건축공동위원회 자문 내용과 교통영향평가 심의 내용이 상이한 건으로, 해당 사항과 추후 건축위원회 심의 결과에 따른 조치안을 종합한 최종안이 당초 지구단위계획(안)에서 변경된 사항은 “주택법 지구단위계획 의제처리 제도개선” 내용에 따라 사업계획승인 신청 이후 관련기관(부서) 협의 과정에서 도시관리과와 협의 처리

<b>19-04-3</b>	<b>심의내용</b>	<b>보완(경관+건축)</b>
	<b>건물(사업)명</b>	<b>한강삼익아파트 주택재건축정비사업</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 이촌로 264(구역면적 17,191.10m<sup>2</sup>)
- 지역·지구 : 제2.3종일반주거지역, 일반미관지구, 도로(저축)
- 규 모

구 분	공동주택	근린생활시설	계	비 고
건폐율	19.78%	44.87%	21.57%	
용적률	260.12%	111.84%	249.56%	
연면적	39,309.30m <sup>2</sup>	2,376.00m <sup>2</sup>	40,605.30m <sup>2</sup>	
규모	지상30층/지하3층	지상3층/지하1층		

※ 지하1층~지상 3층 근린생활시설 - 면적변경 없이 리모델링 계획

□ **추진경위**

- '03.05.10 : 조합설립인가
- '06.03.23 : 서빙고 아파트 지구 개발기본계획(정비계획)변경
- '16.07.27 : 정비계획변경신청
- '16.12.21 : 제23차 서울시 도시계획위원회 심의
- '17.03.13~07.06 : 제5차 현장소위원회 자문 및 14,21차 소위원회 자문
- '17.12.20 : 제23차 서울시 도시계획위원회 재심의(수정가결)
- '18.03.15 : 서빙고아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경 및 지형도면 고시
- '18.03.26 : 교통영향평가 접수
- '18.06.04 : 제14차 서울시 교통영향평가 심의(보완)
- '18.07.02 : 제16차 서울시 교통영향평가 조건부통과
- '19.01.22 : 제1차 서울시 건축위원회 심의(보완의결)

□ 논의사항

[ 경관 + 건축 ]

- '18.1.22.제1차 건축위원회 심의(보완의결)시 논의된 지적사항을 반영하여 본 위원회 심의를 상정하는 것으로서, 지적사항 반영 여부 및 건축계획 적정여부 논의
  - 한강맨션과의 남산경관축을 고려한 경관·건축계획 적정성 검토
  - 주동 입면 등 디자인계획 적정성 논의
  - 공공보행통로 등 보행자 동선계획 적정성 검토 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
주민공동시설 용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 어린이집(215.00㎡), 경로당(158.12㎡) 작은도서관(143.45㎡) 설치에 따른 용적률 3.42% 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주택소유자가 공유하는 시설로 영리 목적이 아닌 주택 부속용도로 사용하는 시설 설치</li> </ul>	서울시 건축조례 제3조 제7항
발코니 삭제비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 삭제비율 20% 완화</li> <li>- 84A·B·C형, 144형, 129형</li> <li>◦ 발코니설치면적 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주동 되벽의 각 면의 벽면율이 50%이상일 경우</li> <li>◦ 리모델링이 쉬우 구조인 경우</li> <li>◦ 돌출개방형 발코니를 설치하는 경우</li> </ul>	서울시 건축심의기준 제23조

< 제1차 서울시 건축위원회 심의('19.01.22 ) - 보완의결 >

< 경관 분야 >

- 수직 벽면의 디자인 요소가 복잡하므로 단순화하고, 주 입면요소인 창호 디자인을 강조하는 등 디자인 계획 개선 바람.

< 건축 분야 >

□ 건축계획

- 발코니 삭제 비율 완화를 위한 “리모델링 쉬운 구조” 계획 중 세대 가변성을 위한 혼합구조 및 세대 내부 변경 계획, 발코니 외벽 설치 계획 등 적정성 검토를 위한 자료를 보완 제출 바람.
- 리모델링하는 근린생활시설 입면계획은 구조 보강 계획 검토 후 주동 입면계획을 고려하여 개선 바람.
- 104동 북측면과 이촌로(25m도로) 사이의 보행로를 근린생활시설 앞 보행로 폭 만큼 확보하고, 보행환경의 연속성을 강화하는 방안으로 계획 바람.
  - 북측초등학교와 연결되는 보행로 안전을 고려하여 계획 바람.

- 근린생활시설 차량 출입구로 인한 보행 안전을 위한 시설 설치 계획 제시 바람.
- 어린이집 운영계획에 따른 차량 운영시 드롭 존 등 대기 공간 계획 바람
- 103동 승강기(2대)는 사용자의 혼란 우려가 있으므로 개선 검토 바람.
- 남측 창 면적을 확대하여 벽면을 조정 바람.
- 북측 주방 환기창 크기 확대 계획 바람.
- 주동 코어 부문 채광 및 환기가 가능하도록 창호 계획 바람.

#### □ 구조

- 설계기준 및 참고기준 명확히 표기 바람.
- 전이부분(통로)에 대한 구조안전성 검토 바람.
- 특수전단벽 대신 성능기반설계 진행에 대한 구체적 근거와 방향성 제시 바람.
- 101동, 104동 기준층 84A-84A 만나는 부분의 개구부에 따른 변형을 고려하여 구조 검토 바람.(오픈된 슬래브 부분 콘크리트 타설 등)
- 리모델링 가능에 대한 혼합 구조에 대하여 재검토 바람.

#### □ 방재

- 층간 방화구획, 수평 방화구획 오픈 부위의 내화충진 상세도 제시 바람.
- 수평 피난계획, 수직 피난계획에 대하여 도면 제시 바람.
- 하향식 피난구의 역할이 가능하도록 위치 조정 바람.(안전 및 타 용도로 사용할 개연성 등 고려)

#### □ 환경

- 발코니 삭제 비율 기준 적용을 위한 폭 490mm 외곽 부분 요철로 열교현상 발생우려가 있으므로 발코니 평면계획 개선 바람.

### < 주관부서(공동주택과) 검토 의견 >

- 「건축법」 제4조의2제1항 및 「서울특별시 건축 조례」 제7조제1항제1호에 따른 서울특별시 건축위원회 심의 대상으로서 「건축법 시행령」 제6조제1항11호가목에 따라 공동주택의 주민공동시설에 대한 용적률 완화, 「서울특별시 건축물 심의기준」 제23조제2항 및 제3항에 따른 발코니 삭제비율, 발코니 설치 비율 완화를 신청하는 것으로 이에 대한 면밀한 검토 필요.
- 도시계획위원회 심의 결과('17.12.)에 따라 대상지 서측 보도 폭 1m 추가 확보 하였으나, 단지 및 근린생활시설 주 출입로, 공원 진입 보행로 등이 교차되는 부분으로, 고원식 횡단보도 도입 등 소공원의 활용성과 연계성, 공원 이용자의 안전성을 확보할 수 있는 방안에 대하여 추가 논의.
  - 심의 안 : 보도 3m(단지 내 3m,)
  - 조치 안 : 보도 4m(단지 내 3m, 도로 내 1m)
- 대상지 동측 보도에 대하여 중경고등학교 주 통학로임을 감안하여 건축한계선을 활용하여 적정 보도 폭 및 안전성 확보 방안 검토. 끝.