

시 민

문서번호	건축기획과-9942	주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택기획관	주택건축본부장
결재일자	2019.5.28.	김성화	한일기	박경서	김성보	05/28 류훈
공개여부	대시민공개					
방침번호		협 조	주무관			최영

I·SEOUL·U
너와 나의 서울



- 2019년도 제8차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고



2019. 5.

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 바른 우리말 을 사용하였습니까?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	◆ 공개 여부를 “비공개”로 설정했다면 법적근거 를 명확히 검토하였습니까? (정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

- 2019년도 제8차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2019.5.28(화) 14:00 ~
- 장 소 : 주택건축본부 회의실(3층)
- 안 건 : 4건(신규3건, 보고1건)

□ 안건 개요

연번	사 업 명	위 치	용 도	층 수 (상/하)	신청내용	비 고
1	월계동신아파트 주택재건축정비사업 (공동주택과)	노원구 월계동 436번지 일대 (39,157.00㎡)	공동주택(1,071) 및 부대복리시설	25/4	신규	경관+건축
2	무지개아파트 주택재건축정비사업 (공동주택과)	금천구 시흥동 109-1 (26,922.00㎡)	공동주택(993) 및 부대복리시설	34/4	신규	경관+건축
3	노량진5재정비촉진구역 주택재개발사업 (주거사업과)	동작구 노량진동 270-3번지 일대 (26,171.50㎡)	공동주택(727) 및 부대복리시설	29/4	신규	건축
4	한남하이츠아파트 주택재건축정비사업 (공동주택과)	성동구 옥수동 220-1번지일대 (48,837.50㎡)	공동주택(790) 및 부대복리시설	20/6	보고	경관+건축

□ 위원 구성

전문분야	위원수	위 원 명
행 정	4	류 훈, 김성보, 박경서, 김종무
건축계획	8	임계호, 최기철, 김상락, 이광환, 장윤규, 김혜란, 신경선, 이준석
도시설계	1	여옥경
구조,조경	2	이호찬, 오웅성
방재,환경	2	김성한, 여명석
교통	1	고주연
계	18명	

19-08-1	심의내용	신규(경관 + 건축)
	건물(사업)명	월계동신아파트 주택재건축정비사업
	비 고	

□ **심의신청 내용**

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

□ **건축개요**

- 위 치 : 노원구 월계동 436(대지면적 39,157 m²)
- 지역·지구 : 제2종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 17.84%, 용적률 248.63%, 연면적 162,073.46m², 지하4층/지상25층
- 용 도 : 공동주택 및 부대복리시설(주민공동시설, 근린생활시설)

□ **추진경위**

- '06.12.04 : 월계동신아파트 주택재건축정비사업조합설립추진위원회 승인
- '08.06.27 : 월계동신아파트 주택재건축 정비구역지정 접수
(추진위→노원구)
- '09.08.12 : 제27차 서울특별시 도시건축공동위원회 심의 수정가결
- '09.09.09 : 제30차 서울특별시 도시건축공동위원회 보고
- '09.09.24 : 월계동신아파트 주택재건축 정비사업 정비구역지정 고시
(서울시고시 제2009-377호)
- '18.08.10 : 월계동신아파트 주택재건축정비사업 조합 설립 인가
- '18.09.20 : 월계동신아파트 주택재건축정비사업 정비구역 정비계획
(경미한)변경 고시(노원구고시 제2018-98호)
- '18.12.27 : 교통영향평가심의위원회 심의 접수(노원구)
- '19.02.25 : 제5차 서울시 교통영향평가심의위원회(수정 의결)

□ 논의사항

[경관 + 건축 분야]

- 2018.9.21. 월계동신아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경 고시 후, 건축계획을 수립하여 본 위원회에 심의 상정하는 것으로 공동주택 및 부대복리시설 등에 대한 건축계획의 적정성 논의.
 - 주동 배치계획 적정성 검토
 - 경관 및 주동 입면 등 디자인 계획 적정성 검토
 - 공공보행통로 및 대지 지형 단차에 따른 옥외 공간계획 적정성 논의
 - 주민편익을 고려한 동선계획 등 부대복리시설 위치 및 평면계획 적정성 검토.

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 어린이집 581.97㎡(1.49%), 경로당 403.35㎡(1.03%) 설치에 따른 용적률 2.52% 완화 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택소유자가 공유하는 시설로 영리 목적이 아닌 주택 부속 용도로 사용하는 시설 설치 	「건축법」 제5조, 동법 시행령
발코니 삭제기준	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 삭제비율 25% 완화 - 84㎡A형 - 84㎡B형 - 84㎡C형 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주요입면에 확장이 불가능한 돌출형·개방형 발코니를 세대별로 설치한 경우 ◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우 ◦ 리모델링이 쉬운 구조인 경우 - '100년 아파트' 	'서울시 건축물 심의기준' 제23조 제2항 별표6

< 도시계획위원회 수권소위원회 심의결과(수정 가결, 2009.08.12) >

- 동서측으로 공공보행통로 개설하는 방안 검토 할 것.
 - 부대복리시설에 대하여는 공공보행통로와 연계하여 재배치 할 것.
 - 어린이공원은 단지 남측 공공공지로 계획된 부분으로 옮기고, 어린이공원 삭제부분은 단지내 녹지로 조성하여 보행통로로 연결되도록 할 것.
 - 건축계획 중 일부 아파트동 6호 및 7호 조합의 평면계획은 5호 조합 이내로 재계획 할 것.
 - 부지남측 도로 확폭(10→18m)은 인접 단독재건축지역을 포함하여 도로에 접한 주변지역에 맞게 확폭 계획을 수립할 것.
- ※ 심의의결 조치계획(안) 도시건축공동위원회 보고('09.09.09)

19-08-2	심의내용	신규(경관+건축)
	건물(사업)명	무지개아파트 일대 주택재건축정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

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

□ 건축개요

- 위 치 : 금천구 시흥동 109-1 일대(대지면적 26,922.00㎡)
- 지역·지구 : 제3종 일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 20.66%, 용적률 299.36%, 연면적 140,914.769㎡, 지하4층/지상34층
- 용 도 : 공동주택(아파트) 및 부대복리시설

□ 추진경위

- '13.11.07 : '창조적 도시공간을 창출하는 정비모델 개발' 시범사업 선정
※ 특별건축구역을 전제로 한 정비계획 수립 시범 대상지
- '14.03.07~14.08.22 : MA 자문회의(1~15차)
→ 소규모 블럭형 주거제안 (중정형 블럭계획)
- '14.09.26 : 특별소위원회 사전자문 개최(1차)
→ 정주환경 개선 및 주변과 연계한 계획수립 필요
- '15.02.25 : 주민설명회(주민의견청취 결과 정비구역지정에 찬성 58.4%)
- '15.10.19~16.01.18 : MA 자문회의(16~18차)
→ 지역개방 공공보행가로 및 열린 중정형 주거제안
- '16.03.09 : 주민공람 공고
- '16.09.05 : 특별소위원회 사전자문 개최(2차) <조건부 동의>
→ 계획내용이 추후 건축계획시 일관성 있게 반영
- '16.11.02 : 도시계획위원회의 개최(제19차) <보류>
→ 수권소위원회를 구성하여 교통처리계획의 적정성 등 면밀검토

- '16.12.28 : 서울시 도시계획위원회 수권소위원회 <조건부 가결>
- '17.02.16 : 무지개아파트 주택재건축정비계획구역지정 결정 고시
(서울특별시고시 제2017-42호)
- '18.12.27 : 건축위원회 심의 접수
- '19.02.12 : 교통영향평가 심의 접수(병행)

□ 논의사항

[경관 + 건축 분야]

- 2017.2.16. 무지개아파트 주택재건축정비사업 정비구역 지정 고시 후, 건축계획을 수립하여 본 위원회에 심의 상정하는 것으로 공동주택 및 부대복리시설 등에 대한 건축계획의 적정성 논의.
 - 특별건축구역을 전제한 정비계획 수립 취지에 맞는 건축계획 적정성 논의
 - 가로대응형 건축배치 및 가로활성화 계획 적정성 검토
 - 공공보행통로, 공개공지 등 옥외 단지계획 적정성 논의
 - 부대복리시설 및 문화시설(기부채납) 배치 및 평면계획 적정성 검토

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
발코니 삭제비율 완화	◦ 삭제비율 5% 완화 (기준 전체의 25%삭제)	◦ 주동외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우	'서울시 건축물 심의 기준/ 제23조 제2항 별표6

< 도시계획위원회 수권소위원회 심의결과(조건부 가결, 2016.12.28.) >

- 가로대응형 건축배치 및 가로활성화 관련
 1. 대상지 인접 거로의 위계, 이용 현황 등을 감안하여 북측 시흥대로 73길변은
 - ① 서측으로 연결한 공동주택 단지(필승아파트)를 포함하여 전체적으로 가로활성화를 제고토록 조정 검토
 - ② 문화시설은 시흥대로73길변으로 출입구 등 조정,
 - ③ 동측의 근린생활시설 일부를 북측 가로변으로 이전 검토.

2. 남측 시흥대로 63길변 근린생활시설의 배치는 가로활성화 측면에서 가로에 접하는 부분을 최대한 확보할 수 있도록 조정 검토

- 상정안의 단지내 공공보행통로는 단지 주민의 정주환경을 고려하여 단지내 보행동선 등으로 조정 검토
- 단지내 차량진출입구(2개소)는 안전상 지장이 없도록 지하주차장으로 연결되는 구간의 길이는 최대한 확보 할 것.
- 장애인·고령자·유아 등 주거약자를 배려한 부대복리시설(어린이집, 노인정, 화장실 등)과 단위세대의 화장실 등의 UD(Universal Design) 설계 검토.

〈 주관부서(공동주택과) 검토 의견 〉

- 특별건축구역 지정을 통한 건축계획·디자인 자유롭게 유도할 필요성이 있음.
 - 본 사업지는 2013년 「창조적 정비구역 시범사업」 대상지로 선정되어 금천구에서 시비를 지원받아 특별건축구역을 전제로 정비계획을 수립, 정비구역 지정된 사업지이므로
 - 우리시 도시계획상임기획단 의견, 2016년 특별사전소위원회 조건사항을 고려하여 특별건축구역 지정을 통해 건축계획·디자인을 자유롭게 유도할 필요성이 있음.
- ※ (금천구 심의상정 의견) 정비구역 지정 고시 당시 특별건축구역 지정 내용을 명시하지 않아 사업시행자(조합)가 일반적인 공동주택 건축계획을 수립하여 건축 심의 신청한 사항으로 건축위원회 의견 청취 후 그 뜻에 따라 반영하겠음.

	심의내용	신규(건축)
19-08-3	건물(사업)명	노량진5 재정비촉진구역 주택재개발정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 동작구 노량진동 270-3번지 일대(대지면적 26,171.50㎡)
- 지역·지구 : 제3종 일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 24.44%, 용적률 268.27%, 연면적 117,176.71㎡, 지하4층/지상29층
- 용 도 : 공동주택 및 부대복리시설

□ 추진경위

- '16.02.11 : 노량진5 재정비촉진구역 조합설립인가
- '17.12.12 : 도시재정비위원회 심의(촉진계획 변경 및 경관심의)-보류
- '18.03.30 : 도시재정비위원회 소위원회 심의(촉진계획 변경 및 경관심의)
-조건부 동의
- '18.05.08 : 도시재정비위원회 심의 재상정(촉진계획 변경 및 경관심의)-수정가결
- '18.06.28 : 노량진재정비 촉진계획(변경)결정 고시(서울특별시고시 제2018-198호)
- '18.12.10 : 교통영향평가 심의-수정의결
- '19.01.08 : 교통영향평가 심의의결 보완 완료
- '19.02.07 : 노량진재정비 촉진계획(경미한변경)결정 고시
(서울특별시고시 제2019-54호)

□ 논의사항

[건축]

- 2019.2.7. 노량진재정비 촉진계획(경미한 변경)결정 고시 후, 건축계획을 수립하여 본 위원회에 심의 상정하는 것으로 공동주택 및 부대복리시설 등에 대한 건축계획의 적정성 논의

- 주동 배치계획 적정성 검토
- 경관 및 주동 입면 등 디자인 계획 적정성 검토
- 공공보행통로 및 대지 지형 단차에 따른 옥외 공간계획 적정성 논의

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
발코니 삭제비율	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 84㎡형 - 10% 완화 (기준의 20%삭제) ◦ 120㎡형 - 5% 완화 (기준의 25% 삭제) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주요 입면에 확장이 불가능한 돌출형 또는 개방형(20층 이하) 발코니를 설치한 경우 (84㎡형 적용) ◦ 주동외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우 (84㎡형, 120㎡형 적용) 	서울특별시 건축물 심의기준 제23조

[제12차 도시재정비위원회 심의 의결내용(2017.12.12.) - 보류]

- 건축배치계획은 인접구역(노량진1,8구역)과의 통경축 및 보행흐름이 연속성을 갖도록 검토할 것
- 임대주택 동 위치의 적정설 여부를 검토할 것
- 자전거도로는 차량 출입구까지 연결되도록 계획할 것
- 차량 주출입구 및 부출입구 사이를 가능한 이격할 것

[제1차 도시재정비 소위원회(2018.03.30.) - 조건부 동의]

- 종교용지(획지5-2,5-3)는 실제 건축물 배치, 레벨 등을 고려하여 획지구분이 필요한 지 검토하고 개략적인 건축 시뮬레이션을 제시할 것.
- 동서간 보행 연결통로는 공공보행통로로 지정할 것.
- 자전거도로는 지형의 경사 및 차도가 인접해 있는 여건 등을 감안하여 안전 여부를 세심하게 고려하여 계획할 것.
- 공원은 지형(경사도 등), 역할 및 기능(설치기준, 보행환경, 녹지축 연결 등) 등을 고려하여 계획할 것.

19-08-4	심의내용	보고(경관+건축)
	건물(사업)명	한남하이츠아파트 주택재건축정비사업
	비 고	

□ **심의신청 내용**

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

□ **건축개요**

- 위 치 : 성동구 옥수동 220-1번지 (대지면적 48,837.5㎡)
- 지역·지구 : 제3종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 20.73% 용적률 230.55% 연면적 180,526.00㎡ 지하6층/지상20층
- 용 도 : 공동주택(790세대) 및 부대복리시설

□ **추진경위**

- '03.12.26 : 조합설립추진위원회 승인
- '06.03.23 : 정비예정구역 지정고시(서울시 고시 제2006-95호)
- '16.09.07 : 제15차 도시계획위원회 심의(수정가결)
- '17.02.16 : 정비구역 지정 및 지형도면 고시
(서울시 고시 제2017-41호)
- '18.05.18 : 조합설립인가
- '19.03.18 : 건축위원회(건축,경관)심의 접수(성동구청)
- '19.03.21 : 정비구역 지정 및 정비계획(경미한)변경 고시
(성동구 고시 제2019-30호)
- '19.03.25 : 제5차 교통영향평가 심의(조건부가결)
- '19.04.23 : 제6차 경관·건축위원회 심의(조건부(보고)의결)

□ 논의사항

[경관 + 건축 분야]

- 2019년 제6차 건축위원회 심의 의견(조건부(보고)의결)을 반영하여 본 건축위원회에 보고를 상정하는 것으로서, 지적사항 반영 등 건축계획의 적정여부 논의
 - 대지레벨 차이로 인한 대지조성 및 주차장 계획 적정성 논의
 - 중앙광장 및 커뮤니티 시설 사용을 위한 보행동선을 고려한 단지 배치 계획 적정성 검토

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
허용용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 녹색건축물 에너지효율등급 (에너지효율인증1등급, 녹색건축인증 우수등급) : 8% ◦ 지능형건축물 2등급 : 12% 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 우수디자인 공동주택 등에 대한 지원 - 친환경 에너지 절약형 공동주택에 인센티브 부여 	'서울시 건축물 심의기준' 제21조 별표4
발코니 삭제기준	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 삭제비율 10% 완화 - 74, 84, 88, 114, 172㎡형 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 발코니 설치 위치변화 등을 통해 입면의 다양화를 도모한 경우 ◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우 	'서울시 건축물 심의기준' 제23조 별표6

< 제6차 서울시 건축위원회 심의 의결내용('19.4.23)>

< 경관 분야 >

- 각 관련위원회 심의시 연속성을 위하여 경관계획부분에 대한 주요 검토 내용 및 쟁점, 이에 대한 이행여부를 정리해서 제시 바람.
- 건축(배치와 외관 등)과 조경(식재동선, 풍경조성 등) 두 분야를 보다 정밀하게 검토·분석하여 문제점에 대한 조치방법을 제시 바람.(예, 한강경관점 고려)
- 경관계획(스카이라인 분석 B-B'부분)에서 통경축 없이 벽체로 보여주는 부분을 최소화 방안 검토 바람.(타워형 주동 배치계획 고려 등)
- 한강철교 및 강변북로에서의 경관시물레이션을 통한 경관조망분석 추가 바람.
- 기존 경관과 변경된 경관을 비교할 수 있는 자료 제시 바람.

< 건축 분야 >

□ 건축계획

- 대지레벨 차이가 10m이상인 옹벽(주차장) 처리에 대한 조성방안 검토 바람.
- 지하6층의 복잡한 주차장 구조를 감안하여 외부로 직접 탈출할 수 있도록

대지의 단차를 이용하여 수평적 개구부와 세대 계단과 별도의 수직적 통로 확보 바람.

- 주진입부에서의 단지 입구성으로 고려하여 필로티 계획 등을 이용하여 주진입동선에서 중앙광장으로의 시각적 개방감 확보 바람.(107동 배치)광설비의 용량, 위치 등에 필요한 구체적 자료 제시 바람.
- 중앙광장과 커뮤니티시설까지의 이동거리가 길어 불합리하므로 광장에 면한 PIT층을 이용하여 커뮤니티시설을 배치하는 등 방안 검토 바람.
- 중앙광장은 일조, 상호 개방감 등을 고려하여 계획 바람.
- 주동 입면계획시 주변 아파트와 조화되는 재료, 패턴, 색채 등으로 좀 더 통일감있게 계획하고, 주동 지붕층 디자인 특화계획 검토 바람.
- 주동하부 벽식 필로티 공간을 기둥식으로 조정하여 개방감 확보 및 주동 커뮤니티 시설 공간 확보 바람.
- 근린생활시설 입면의 난간은 강화유리 난간 등으로 계획하도록 검토 바람.
- 어린이집은 남향 배치로 조정 검토 바람.
- 코어에서 주차장까지 보행자의 시선이 막힘이 없도록 계획 바람.

□ 구조

- 102동, 108동, 110동 동별 지진에 대하여 일체 거동을 위한 슬래브의 격막 안전성을 확보할 수 있는지 검토 바람.
- 대지의 상당한 고저차로 토목계획에서는 역타 공법으로 구조물용 철골보를 선시공하는 방법을 제시하였고, 구조계획 지하주차장 구조시스템에서는 RC보 형태를 제시하였는 바, 시스템 적용시 통일성이 필요할 것으로 검토 바람.

□ 조경

- 부지 남측 비오톱 1등급 구간, 남고북저형 대지 형상 특성 등을 고려하여 조경계획상 특화계획 제시 바람.
- 어린이놀이터의 “고무칩포장”은 환경독성물질 유발재료로 변경 검토 바람.

< 2016년 제15회 도시계획위원회 심의 의결 내용 >

- 수정사항

최고층수(20층), 평균층수(17.2층)는 금회 상정안을 유지하되, 대상지 동남측 한강 연접부 주동은 15층 이하로 하향 조정할 것.

- 조건사항

향후 건축위원회 심의시 한강변 경관상의 부영향을 최소화할 수 있도록 발코니 확장 제한 등 다양한 건축적 요소를 고려할 것. 끝.