

시 민

문서번호	건축기획과-2772	주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택기획관	주택건축본부장
결재일자	2020.2.11.	김성화	한일기	박경서	김성보	02/11 류훈
공개여부	대시민공개					
방침번호		협 조				

I·SEOUL·U
너와 나의 서울



- 2020년도 제2차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고



2020. 2.

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
정책의제형 성	<p>◆ 정책현안에 대해 현황과 실태를 검토하였습니까?</p> <p>- 현황자료(통계자료 등) 및 실태조사서 검토 타지자체 유사정책 및 국내외 사례 분석 등</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>◆ 시민 및 관련전문가 의견을 반영하였습니까?</p> <p>- (시민참여) 청책토론회, 시민공모, 설문조사 등 - (전문가 자문) 자문위원회, TF운영, 타당성 검토조사 등</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책수립	<p>◆ 정책화를 위한 제반 법규(근거법령 및 규칙, 지침 등)는 검토하였습니까?</p> <p>- (선거법) 공직선거법 등 각종 법률 저촉여부 - (성별분리통계) 성별분리통계 분석 등</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>◆ 정책(사업) 집행의 직·간접적 영향 및 효과성을 분석하였습니까?</p> <p>- (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</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책집행	<p>◆ 타기관, 민간단체 등과의 협의·협력 및 이견 조정 등을 검토하였습니까?</p> <p>- (타기관) 타기관(중앙정부, 지자체), 민간(단체) 등의 자원 활용 방안 - (자치구 영향) 자치구 행정·인사·재정 부담 및 적정성, 과급효과 분석 등</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>◆ 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까?</p> <p>- (지속가능성) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경보전 등</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책홍보	<p>◆ 국내외 정책(사업)홍보방안을 검토하였습니까?</p> <p>- (홍보) 국내보도자료, 기자설명회, 현장설명회 - (정책영문화) 영문제목·요약, 해외언론보도, 외국어 홈페이지 게시 등</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
기타사항	<p>◆ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 바른 우리말을 사용하였습니까?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>◆ 공개 여부를 “비공개”로 설정했다면 법적근거를 명확히 검토하였습니까? (정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호)</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

- 2020년도 제2차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

○ 일 시 : 2020.2.11(화) 14:00 ~
 ○ 장 소 : 서소문2청사 스마트 회의실(20층)
 ○ 안 건 : 5건(신규1건, 보완2건, 보고1건, 변경1건)

□ 안건 개요

연번	사 업 명	위 치	용 도	층 수 (상/하)	신청내용	비 고
1	신용산역북측 제2구역 도시정비형 재개발사업 (도시활성화과)	용산구 한강로2가 2-194번지 일대 (22,119.8㎡)	<획지2-1> 공동주택(228) 판매시설, 업무시설(사무소) <획지2-2> 공동주택(112) 판매시설, 업무시설 (오피스텔-64)	33/7 22/7	보완	경관+건축
2	노들역세권 공공임대주택 건설사업 (공동주택과)	동작구 본동 402-1번지일대 (21,018.45㎡)	공동주택(902) 판매시설, 근린생활시설 커뮤니티지원시설 공공업무시설	34/6	신규	경관+건축
3	이문3구역 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 (주거사업과)	<3-1구역> 동대문구 이문동 149-8번지 일대 (96,157.00㎡) <3-2구역> 동대문구 이문동 412-1번지 일대 (21,241.00㎡)	공동주택(4,321) 및 부대복리시설	40/6 4/1	보완	건축
4	월계동신아파트 주택재건축정비사업 (공동주택과)	노원구 월계동 436번지 일대 (39,277.00㎡)	공동주택(1,071) 및 부대복리시설	25/4	보고	경관+건축
5	가산동 60-26, 60-49번지 지식산업센터 개발사업 (금천구 건축과)	금천구 가산동 60-26,49 (30,180.00㎡)	공장(지식산업센터, 기숙사, 지원시설)	27/5	변경	경관+건축

□ 위원 구성

전문분야	위원수	위 원 명
행 정	4	류 훈, 김성보, 박경서, 이석주
건축계획	8	강병근, 공순구, 채철균, 유재득, 이인화, 이준석, 한중철, 문 희
도시설계	1	강동완
구조,조경	2	류현희, 오웅성
방재,환경	2	이명희, 여명석
교통	1	정현정
계	18명	

20-2-1	심의내용	보완(경관+건축)
	건물(사업)명	신용산역 북측 제2구역 도시환경정비사업
	비 고	

□ **심의신청 내용**

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

□ **건축개요**

- 위 치 : 서울시 용산구 한강로 2가 2-194호 일원 (대지면적 22,119.8 m^2)
- 지역·지구 : 일반상업지역, 준주거지역, 방화지구
- 규 모
 - 〈 2-1획지 〉
 - 건폐율 59.91%, 용적률 945.99%, 연면적 121,931.61 m^2 , 지하7층/지상33층
 - 〈 2-2획지 〉
 - 건폐율 50.08%, 용적률 399.99%, 연면적 46,218.90 m^2 , 지하7층/지상22층
- 용 도 : 공동주택, 업무시설(오피스텔, 사무소), 판매시설

□ **추진경위**

- '15.07.09 : 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 변경(경미한 변경) 및 신용산역 북측 도시환경정비구역 지정 및 지형도면 고시(최초결정)
- '18.07.06 : 신용산역 북측 제2구역 조합설립인가
- '18.08.14 : 신용산역 북측 제2구역 정비구역 변경지정
- '19.01.16 : 2019년 제1차 서울시 도시계획위원회 심의(조건부가결)
- '19.04.04 : 신용산역 북측 제2구역 정비구역지정변경 고시(변경1차)
- '19.07.05 : 성능위주설계심의 사전검토 접수
- '19.07.24 : 성능위주설계심의 사전검토
- '19.07.05 : 교통영향평가 본보고서 접수
- '19.08.28 : 교통영향평가 심의(수정의결)
- '19.10.08 : 제16차 서울시 건축위원회 심의(재심의결)
- '19.11.26 : 제19차 서울시 건축위원회 심의(보완의결)

□ 논의사항

[경관+건축 분야]

- 2019.4.4. 신용산역 북측 제2구역 정비구역 변경지정 후 건축계획을 수립하여 본 위원회 심의를 상정하는 것으로서, 2019.10.8. 제16차 서울시 건축위원회 심의 의결(재심의결) 및 2019.11.26. 제19차 건축위원회 심의 의결(보완의결) 반영여부 등 건축계획의 적정여부 논의
 - 주변 환경 및 도시경관을 고려한 경관계획의 적정성 검토
 - 공개공지 위치 및 외부공간계획 적정성 논의
 - 우수디자인 인정을 위한 건축계획 적정성 검토 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
높이완화 (120M이하)	○ 주변 스카이라인, 우수디자인 등을 고려하여 높이 100M에서 120M로 완화신청	○ 한강로지구-한강로변 :높이100M (건축심의회시, 우수디자인 인정시 120M이하)	지구단위계획
발코니 설치 면적 및 삭제비율 완화	○ 발코니 삭제비율 30% 완화	○ 우수디자인 공동 주택	서울특별시 건축물 심의기준 제23조2,3항

< 제19차 서울시 건축위원회 심의의결내용('19.11.26) >

< 건축 분야 >

□ 건축계획

- 정비계획상 건축물의 최고높이 완화(100m→120m)를 위한 우수디자인 인정(우수디자인 공동주택 인정 포함)에 대하여는 좀 더 창의적이고 특화된 입면 디자인으로 개선 바람.
- 공개공지는 그 목적 및 취지에 맞게 공개공지 위치 등 계획안 재검토 바람.
 - 신용산역과 가까운 보행통로와 연계한 공개공지의 경우, 차량동선과 혼잡이 생길 우려가 있으므로 안전시설 설치하고, 가능하면 차량동선 변경 검토 바람.
- 2-2획지 후면부의 소방차량 진입 및 회차를 위한 공간 검토 바람.
- 어린이집은 일조를 고려한 공간계획을 위하여 위치를 조정하고, 차량 드롭존 설치 바람.
- 지상4~5층 임대주택 북측 방향세대는 일조 피해가 최소화 되도록 지상4층 주민공동시설과의 위치 조정 검토 바람.

□ 교통

- 지하1층 램프 진출부 기둥 위치 조정을 통해 진출을 위한 회전반경 확보 바람.

< 제16차 서울시 건축위원회 심의의결내용('19.10.08) >

□ 건축계획

- 건축물의 높이 완화, 발코니 설치 완화를 위한 우수디자인 공동주택 인정과 관련하여 공공성 및 공개공지와 커뮤니티 계획, 창의성 등을 고려한 건축 계획(평면 및 매스계획)으로 개선 바람.
- 입면 다양화를 위한 발코니의 그린 스페이스 공간 계획은 현실적으로 어려우며, 입면 디자인상 매우 중요한 요소이므로 상세하고 현실적인 디자인 안으로 계획 바람.(세대 내 입구에 무리하게 계획된 PD공간 조정을 통해 하여 발코니 입면디자인 계획 개선 검토)
- “우수디자인 공동주택 의무기준” 중 2.발코니 및 벽면율을 적용한 구체적인 자료 제시 바람.
- 주변 보행동선 등을 고려하여 공개공지의 위치 조정 검토 바람(2-2구획), 공공성 등 공개공지로써의 역할을 할 수 있도록 공간계획 개선 바람.
- 2-1구획에 추가로 설치된 공공보행통로는 2-2구획과의 연결성 등을 고려하여 대지내 보행자 통행을 위한 동선 확보 및 외부 공간 구성 계획 바람.
- 공동주택의 주동은 8호 조합으로 세대 간 사생활 피해는 물론 채광 및 환기에 취약하고 불합리한 코어계획으로 문제점이 많으므로 4호 조합으로 조정하는 등 평면 및 입면 계획으로 개선 바람.(2-1구획)
- 공동주택과 업무시설의 사생활 침해에 대하여 대책 검토 바람.(2-1구획)
- 2-1구획의 판매시설 및 부대복리시설은 아래 내용을 반영하여 개선 바람.
- 지상1층의 주거시설 출입구, 부대시설 출입구, 어린이집 출입구 등이 집중되어 혼잡하므로 인지성 및 동선의 연계성을 고려하여 출입구 계획 조정 바람.
- 판매시설은 사용자 이동 및 상가의 활성화를 위해 두 동간의 연결 동선계획 추가 바람.
- 공공보행통로 및 주차램프 옆 지상1층 어린이집과 지상3층 어린이집 전용 놀이터, 지상3층 작은 도서관, 경로당 등 부대복리시설은 안전 및 지역공동체 활성화를 고려하여 위치 조정 등 개선 바람.(지상1층 설치 권장)
- 공동주택 세대 내 기둥 설치 계획이 무분별하게 계획되어 있으므로 구조분야 전문가와 협의하여 평면계획 개선 바람.

□ 구조

- 2-1구획은 33층, 2-2구획은 22층이나, 2-1구획의 X방향 변위가 상당히 적게 산정되어 있으므로 풍변위 값 검토 바람.
- 풍변위 변경시 벽 두께 증가가 요구될 수 있고, 주동 유닛 계획 변경 우려도 있으므로 사전에 안전성 검토 바람.
- 지표면 조도 B는 C가 타당할 것으로 확인 바람.
- Top Down 공법 적용이 필요할 것으로 공사 중 사례 등을 확인하여 안전한 공법 적용 바람.

□ 방재

- 지상12층 피난안전구역에 수도시설 및 화장실 설치하고, 특별피난계단에

창호가 설치될 수 있도록 위치 조정 검토 바람.(2-1구획)

- 지상1층과 지하1층 방재실 배치시 양방향 문을 설치하고, 화재 등 재난 대응 매뉴얼 비치 바람.
- 소방대 진입차량 회전 반경 확인 바람.
- 허용용적률 인센티브 “안전 방재”항목(30%)에 대하여 구체적인 자료 제시 바람.

□ 환경

- 친환경계획(용적률 인센티브, 우수디자인 공동주택 기준 반영 등)에 대한 세부 적용 내용 보완 바람.
- 신재생 에너지의 위치, 용량 등 세부계획 제시 바람.
- 인접한 정북 방향 주상복합건축물의 사생활 침해를 최소화 하는 방안 제시 바람.
- 환경영향평가 완료 후 그 결과를 제시 바람.(권장)

□ 조경

- “공개공지A-1” 필로티 하부 녹지계획은 생육환경이 좋지 않으므로 휴게공간과 연결하여 적극적인 개방공간으로 시민들이 사용할 수 있도록 개선 바람.

□ 교통

- 건축물내 주거시설과 비주거시설의 진입·진출 동선은 사용자의 혼란이 없도록 분리 계획 검토 바람.(2-1구획)

< 제1차 서울시 도시계획위원회 심의 의결내용('19.01.16) >

- 2-1획지 차량진출입구는 2개소 (주거용 및 비주거용 구분)로 계획했으나, 교차로 등 교통처리상의 문제점이 없도록 1개소로 통합 조정 검토
- 대상지와 인접한 용산역, 신용산역, 삼각지역 및 주요 지점(용산전자상가 등)과의 보행 연계성 및 차량 동선의 적정성 면밀 검토
- 대상지에 연접한 기 개발지구 내 도로 및 출입구 현황 등을 연계하여교차로의 위치 및 개수 적정성 검토
- 신설 계획한 도로(중로1-4 : 폭 20m)의 적정 차량통행 측면에서 횡단보도가 과도하게 설치되지 않도록 조정 검토
- ‘저층부 가로활성화’ 항목 적용(30%) 관련 실제 한강로(폭 40m)변의 가로활성화 기능이 확실하게 담보될 수 있도록 한강로변으로 판매시설 등이 집중 배치 되도록 조정할 것
- ‘공공 보행통로’ 항목 적용(30%) 관련 기정 계획('15.07)의 변경(2개소→1개소)은 대상지 동측 ‘한강로’ 및 신설 계획한 ‘도로(중로 1-4)’와의 연계, 현황 지하철역 및 버스정류장과 연계 측면에서 최대한 많이 확보되는 것이 필요한 바, 기정 남측 공공 보행통로(대우디오빌 연접부)는 유지하여 2개소로 계획할 것
- ‘안전 방재’ 항목 적용(30%) 관련 향후 건축위원회 심의 시 세부적인사항의 적정성을 검토할 것.

20-2-2	심의내용	신규(경관+건축)
	건물(사업)명	노들역세권 공공임대주택 건립사업
	비 고	

□ **심의신청 내용**

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

□ **건축개요**

- 위 치 : 서울특별시 동작구 본동 402-1번지 일대(대지면적 21,018.45㎡)
- 지역·지구 : 준주거지역, 일반상업지역
(지구단위계획 수립을 통한 세분(변경)시 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 → 준주거지역)
- 규 모 : 건폐율 55.46%, 용적률 421.31%, 연면적 171,350.53㎡, 지하6층/지상34층
- 용 도 : 공동주택(902), 판매시설, 근린생활시설, 커뮤니티지원시설, 공공업무시설

□ **추진경위**

- '14.10.15 : 지구단위계획(안) 주민제안서 제출 (제안자→구)
- '16.04.21 : 서울시 사전자문 상정 요청 (구→시)
- '16.08.24 : 서울시 도시·건축공동위원회 자문 (재자문)
- '16.10.26 : 서울시 도시·건축공동위원회 소위원회 자문 (재자문)
- '17.07.21 : 서울시 도시·건축공동위원회 소위원회 재자문 (조건부)
- '17.12.13 : 서울시 도시·건축공동위원회 자문완료(수정동의)
- '19.05.27 : 교통영향평가 심의(수정의결)
- '19.08.30 : 환경영향평가서 초안검토
- '19.09.03 : 성능위주설계 사전검토

□ 논의사항

[경관 + 건축 분야]

- 2017.12.13. 노들역세권 공공임대주택건설을 위하여 도시·건축공동위원회 자문을 완료하고 건축계획을 수립하여 본 위원회 심의를 상정하는 것으로서, 건축계획의 적정여부 논의
 - 주변 환경 및 도시경관을 고려한 경관계획의 적정성 검토
 - 주변 지형과의 응벽 최소화 등 지형순응계획 적정성 논의
 - 공개공지 위치 및 외부공간계획 적정성 논의
 - 우수디자인 공동주택으로의 건축계획 적정성 검토 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
발코니 설치 면적 및 삭제비율 완화	◦ 발코니 삭제비율 30% 완화	◦ 우수디자인 공동 주택	서울특별시 건축물 심의기준 제23조2,3항

< 2017년 제19차 도시·건축공동위원회 자문 의결('17.12.13) >

- 대지 고저차를 고려하여 응벽 최소화 및 지형 순응형 건축 계획 검토
- 차량 진출입구 (4개소)는 통합 및 진출입 방식 변경 등을 통해 조정
- 매봉로에서의 원활한 단지 진입 개선 검토
- 공개공지의 면적 및 위치에 대한 적정성 검토를 통해 효용성 제고

※ 주관부서(공공주택과) 의견

- 도시·건축공동위원회 자문 시 의견사항에 대하여 건축위원회에서 구체적인 건축 계획과 함께 검토 요청.
- 임대전용 주민공동시설은 사후 관리 등의 문제 등을 고려할 때 공공임대주택으로 변경하여 임대주택을 추가확보 하는 것이 타당하다고 판단됨.

20-2-3	심의내용	보완(건축, 변경)
	건물(사업)명	이문3재정비촉진구역 주택재개발 정비사업
	비 고	

□ **심의신청 내용**

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

□ **건축개요**

- 위 치 : 동대문구 이문동 149-8번지 일대 (대지면적 117,398.0 m^2)
- 지역·지구 : 준주거지역, 제1종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율26.85%, 용적률355.86%, 연면적670,178.68 m^2 , 지하6층/지상40층
- 용 도 : 공동주택(4,321세대)및 부대복리시설, 업무, 판매, 문화 및 집회시설

□ **추진경위**

- '06.01.26 : 이문·휘경 3차 뉴타운 지구지정
- '06.10.19 : 이문·휘경 도시재정비 촉진지구 지정 고시
- '08.01.07 : 이문·휘경 재정비촉진계획 결정고시(결합개발사업지정)
- '11.11.11 : 이문3 문화재 현상변경 허가
- '12.05.15 : 서울특별시 건축위원회 심의 (조건부동의)
- '13.12.26 : 서울특별시 건축위원회 변경심의 (조건부동의)
- '15.10.01 : 사업시행인가(동대문구 고시 제2018-31호)
- '18.05.10 : 이문3 재정비촉진구역 관리처분 인가
- '18.08.30 : 이주개시 (이주율98%)
- '19.06.18 : 서울특별시 제8차 도시재정비 위원회 (수정가결)
- '19.11.11 : 서울특별시 제28차 교통영향평가 변경심의 (수정의결)
- '19.12.24 : 제21차 서울특별시 건축위원회(보완의결)

□ 논의사항

[건축 분야]

- 2015.10.01. 사업시행인가를 득한 이후 이문2구역 해제 등 주변 지역 여건변화에 따라 기반시설 조정 및 중대형평형을 중소형 평형으로 변경하고, 용적률과 세대수 변경 등 주거환경 개선을 위하여 건축계획을 재수립하고 본 건축위원회에 심의를 상정하는 것으로서, 2019.12.24. 제21차 건축위원회 심의 의결(보완의결) 반영여부 및 건축계획의 적정여부 논의
 - 배치계획 변경에 따른 지형순응계획 및 옥외공간계획 조성 계획 적정성 검토
 - 비주거시설의 동선계획 적정성 논의
 - 공개공지의 설치 위치 및 세부계획 적정성 검토

○ 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"> ◦ 85㎡이하의 삭제비율 15% 완화 ◦ 85㎡초과(펜트하우스제외)의 삭제비율 10% 완화 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주요입면에 확장이 불가능한 돌출형·개방형 발코니를 세대별로 설치한 경우 ◦ 발코니 설치 위치변화 등을 통해 입면의 다양화를 도모한 경우 ◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우 	'서울시 건축물 심의기준' 제23조 별표6
공개공지 설치	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공개공지의 설치위치 완화 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일반인의 접근이 가장 많은 외대앞역 연결도로변에 공개공지 위치를 완화하여 설치 	「건축법」 제43조, 동법 시행령 제27조 「서울시 건축 조례」 제26조

< 제21차 서울시 건축위원회 심의의결내용('19.12.24) >

□ 건축계획

- 지형순응계획은 당초 계획안을 근거로 사업시행인가인가 이후 변경된 부분에 대하여 논리를 제시하고, 성·절토 등이 최소화 되도록 계획 바람.
- 3-1-1획지에 설치된 공개공지는 그 목적 및 취지에 맞도록 재계획 바람.
 - 공개공지의 인지성, 개방성 및 연속성을 고려하여 외대앞역 연결도로변을 개방하여 설치 바람.

- 3-1-1획지와 3-1-2 획지 사이 공공보행통로 연결을 위하여 경원선 옆 지하차로 위 연결공간을 확대하고, 지하차로 진입 전 보행교(브릿지) 설치 검토 바람.
- 205동의 주동 위치 조정 및 필로티 설치를 통해 북측 소공원으로의 개방감 확보 바람.
- 3개동 임대주택(장기전세주택 등)의 중복도 계획은 입주자의 환경을 고려하여 최소화 하고, 일조 및 채광·환기를 고려하여 개선 바람.
- 비주거시설(판매시설, 문화 및 집회시설)의 보행동선이 혼잡하므로 동선계획 재검토 바람.
- 오피스텔의 P/D공간은 정리 바람.
- 3-1-1획지의 비주거시설 주차 진출입구 부분은 하역장 사용을 고려하여 안전시설 설치 바람.

조경

- 공개공지 및 인공지반 조성계획시 대형 교목식재를 위하여 토심 1.5m이상 확보 바람.

※ 주요변경내용

- 정비기반시설 계획 변경(도로, 공원, 공공청사 위치 및 면적)
- 주동 배치 및 단위세대 평면 계획 변경
- 임대주택 계획 변경

20-2-4	심의내용	보고(경관 + 건축)
	건물(사업)명	월계동신아파트 주택재건축 정비사업
	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 39,277 m²)
- 지역·지구 : 제2종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 17.79%, 용적률 249.15%, 연면적 175,412.04m², 지하4층/지상25층
- 용 도 : 공동주택(1,071세대) 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)
- '19.05.28 : 제8차 서울시 건축위원회 심의(보류의결)
- '19.10.22 : 제17차 서울시 건축위원회 심의(조건부(보고)의결)

□ 논의사항

[경관 + 건축 분야]

- 2018.9.21. 월계동신아파트 주택재건축정비사업 정비계획 변경 고시 후, 건축계획을 수립하여 본 위원회에 심의 상정하는 것으로 2019.5.28. 제8차 건축위원회 심의결과(보류의결), 2019.10.22. 제17차 건축위원회 심의결과(조건부(보고)의결)에 따른 반영사항 및 건축계획의 적정성 논의.
 - 통경축 확보 적정성 검토
 - 어린이놀이터 일조 확보를 위한 위치 적정성 검토

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
발코니 삭제기준	◦ 삭제비율 20% 완화	<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' ◦ 부분임대주택을 채택한 경우 	'서울시 건축물 심의기준' 제23조 제2항 별표6

< 제17차 건축위원회 심의의결내용('19.10.22) >

< 경관 분야 >

- 기 도시·건축공동위원회 심의 의결 취지를 살려 북서측과 남동측을 연결하는 주요 통경축을 최대한 추가 확보하여 경관이 개선되도록 검토 바람.

< 건축 분야 >

□ 건축계획

- 전체 주동 지상층에 계획된 필로티는 개방감을 살려야 하는 일부 주동을 제외하고 삭제 바람.
- 주동 입면(측면포함) 계획의 요소가 많고 복잡하므로 발코니 계획 등을 조정하여 단순화 하기 바람.
- 지하주차장은 채광 및 환기를 위한 천창 등을 계획 바람.
- 지하2층 근린생활시설과 지하주차장 출입구 교차로에는 안전시설 설치 바람.

- 부대복리시설 어린이집에 대하여 아래사항 검토 바람.
 - 외부 공간 활용이 용이하도록 유아놀이터 위치 및 평면계획 조정 바람.
 - 지상2층 보육실은 가변형 벽체로 계획 바람.
 - 학부모 대기실 및 주출입구 창호 확대 바람.
 - 내부 계단의 구조를 검토하여 가능한 부분은 가시성 재료로 변경 바람.
- 주동으로 인한 일조 피해를 고려하여 ‘어린이놀이터3’ 위치 조정 검토 바람.

□ 구조

- 상부 30.5m 지반의 평균 전단과 속도 425m/sec로 지지하중을 위한 지반 종류 Sc(매우 조밀한 토사 또는 연암)로 제시하였으나, 탄성과 속도 그래프를 보면 GL-12.0m 부근부터 기반암(전단과 속도 760m/sec)이 출현하므로 기반암까지의 평균 전단과 속도를 산출하고 그에 따른 지반종류 확인 바람.

□ 환경

- 기 “건축위원회 심의의견 조치사항 2.” 기존 주거지(아이파크, 현대아파트)와의 경계부 단차이 해소를 위한 산벽과 조경 처리 기법의 일부 ”뒷돌“ 공법 혼용은 단일공법이 바람직할 것으로 검토 바람.
- 소나무 등 심근성 수종 식재계획을 감안하여 인공지반 녹지 상세에 방수시트 추가 바람.
- 기 “건축위원회 심의의견 조치사항 14.” 조망권 분석시 고려사항과 관련하여 시계열 분석과 함께 ”통경“과 ”투영“도 동시에 중요하므로 통경축, 투영미도 함께 고려 바람.
- 가로수 식재 수종 중 계수나무는 생육 및 관리 용이성 측면에서 교체하는 것이 바람직할 것으로 검토 바람.

< 제8차 건축위원회 심의의결내용(‘19.5.28) >

< 경관 분야 >

- 건축 전·후를 비교하여 경관적 측면에서의 개선 방안 제시 바람.
- 조망권 분석시 사업지 주변 건축물의 입지시기 등 시계열분석(시간개념)을 병행하여 검토 바람.

< 건축 분야 >

□ 건축계획

- 제출된 계획안은 2009.9.9. 서울특별시 도시·건축공동위원회 보고안과 통경축, 5호 조합 이하의 주동형태, 공공보행도로변 부대복리시설 위치와 연계성 등 배치계획이 상이하므로 도시·건축공동위원회 심의 의견 및 정비 계획 취지 등을 파악하여 재계획 바람.
- 주변 기존 주거지 경계부에 대한 구체적인 계획안 제시 바람(담장 등으로 인한 출입과 안전조치 유무 등)

- 대지 서측 주민운동시설 등은 단지내 뿐 아니라, 외부에도 개방될 수 있도록 대지레벨을 조정하여 고립된 공간을 해소하고 범죄예방 측면에서 개선 바람.
- 101동, 104동은 차량진출입구에 인접하고 있어 저층세대들의 야간 눈부심, 사생활 피해 방지를 위한 수목을 식재하고, 주차장 출입구간의 추락방지용 완충녹지 계획 바람.
- 지하1층 골프연습장과 휘트니스센터의 자연 채광과 환기를 고려하여 DA 또는 썬큰 설치 바람.
- 각 동 주출입구에서 주동 승강기까지의 보행동선은 가급적 긴 동선, 3번이상 꺾임 동선이 발생하지 않도록 계획 바람.

□ 구조분야

- 108동 슬래브 격막효과를 고려한 동 배치계획 검토 바람.
- 우이천 홍수위를 대비하여 지하4층 규모인 지하주차장의 부상 방지계획 수립 바람.

□ 조경분야

- 대지 레벨차이로 인한 조경계획이 너무 조밀하게 분할되어 복잡하므로 녹지 계획의 기능 향상 및 준공 후 유지관리 등을 고려하여 통폐합 계획 검토 바람.
- 생태면적률이 적용된 수변 정원은 유지관리가 용이하도록 계획 바람.
- 인공지반 녹지의 상세도면 제시 바람.

□ 교통분야

- 지하주차장 진출인구의 드롭존은 회차가 가능하도록 계획 바람.

〈 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).

20-2-5	심의내용	변경(경관+건축)
	건물(사업)명	금천구 가산동 60-26,60-49번지 지식산업센터 개발사업
	비 고	

□ **심의신청 내용**

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

□ **건축개요**

- 위 치 : 금천구 가산동 60-26,49(대지면적 30,180 m^2)
- 지역·지구 : 준공업지역, 가로구역별 최고높이제한지역, 대공방어협조 구역, 국가산업단지, 산업시설구역
- 규 모 : 건폐율 45.58%, 용적률 515.06%, 연면적 258,827.23 m^2 , 지하5층/지상27층
- 용 도 : 공장(지식산업센터,기숙사,근린생활시설,지원시설)

□ **추진경위**

- '18.11.27 : 소방성능위주설계 사전심의 개최(결과:조건부통과)
- '18.12.07 : 환경영향평가(초안)심의 개최
- '18.12.17 : 교통영향평가 심의 개최(결과:조건부통과)
- '19.01.22 : 건축·경관위원회 개최(결과:보류_소위원회)
- '19.03.06 : 건축·경관 소위원회 개최(결과:조건부 분위원회상정)
- '19.04.09 : 건축·경관위원회 개최(결과:조건부통과)
- '19.04.19 : 환경영향평가(본안)심의 개최(결과:재심의)
- '19.05.27 : 건축허가 접수
- '19.05.31 : 환경영향평가(본안)재심의 개최(결과:조건부통과)
- '19.06.18 : 소방성능위주설계 신고심의 개최(결과:조건부통과)
- '19.09.04 : 건축허가 완료
- '19.09.24 : 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 개정 (제36조의4 지식산업센터의 입주)_지원시설비율확대
- '19.10.02 : 구조안전심의 개최(결과:조건부보고)

- '19.10.04 : 굴토심의 개최(결과:조건부통과)
- '19.10.25 : 구조안전심의 조건부보고 개최(결과:조건부통과)
- '19.12.09 : 교통영향평가 변경심의 접수
- '20.01.21 : 소방성능위주설계 사전심의 개최(결과:조건부통과)

□ 논의사항

[경관 + 건축 분야]

- 2019.9.4. 건축허가 후 지원시설 비율 확대, 피난거리 기준 변경으로 인한 직통계단 개소 변경, 입면디자인 및 공개공지 디자인 변경 계획에 대하여 본 건축위원회에 심의를 상정하는 것으로서, 건축계획의 적정여부 논의
 - 주변경관과 조화로운 입면디자인 계획 적정성 논의
 - 직통계단 변경으로 인한 동선계획 적정성 검토
 - 공개공지 설치계획 적정성 검토 등

※ 주요변경내용

- 지원시설 비율 확대
- 피난거리 기준변경으로 직통계단 개소 변경
- 입면디자인 계획 변경
- 공개공지 디자인 변경. 끝.