

시 민

문서번호	건축기획과-7533	주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택기획관	주택건축본부장
결재일자	2020. 4. 14.	김성화	한일기	박경서	김성보	04/14 류준
공개여부	대시민공개					
방침번호		협 조	주무관 장영석			

I·SEOUL·U
너와 나의 서울



- 2020년도 제4차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고



2020. 4.

주택건축본부
(건축기획과)

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

서울특별시

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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 정책현안에 대해 현황과 실태를 검토하였습니까? - 현황자료(통계자료 등) 및 실태조사서 검토 - 타 지자체 유사정책 및 국내외 사례 분석 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 정책화를 위한 제반 법규(근거법령 및 규칙, 지침 등)는 검토하였습니까? - (선거법) 공직선거법 등 각종 법률 지속여부 - (성별분리통계) 성별분리통계 분석 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 위협요인 및 대책, 안전 관리 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책집행	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 타기관, 민간단체 등과의 협의·협력 및 이견 조정 등을 검토하였습니까? - (타기관) 타기관(중앙정부, 지자체, 민간(단체) 등의 자원 활용 방안 - (자치구 영향) 자치구 행정인사재정 부담 및 적정성, 파급효과 분석 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까? - (지속가능성) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경보전 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
정책홍보	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 국내외 정책(사업)홍보방안을 검토하였습니까? - (홍보) 국내보도자료, 기자설명회, 현장설명회 - (정책영문화) 영문제목·요약, 해외언론보도, 외국어 홈페이지 게시 등 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 바른 우리말을 사용하였습니까? 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 공개 여부를 "비공개"로 설정했다면 법적근거를 명확히 검토하였습니까? (정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

- 2020년도 제4차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2020.4.14(화) 14:00 ~
- 장 소 : 서소문2청사 스마트 회의실(20층)
- 안 건 : 6건(신규3건, 변경1건, 보고1건, 자문1건)

□ 안건 개요

연번	사 업 명	위 치	용 도	층 수 (상/하)	신청내용	비 고
1	상계제2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 (주거사업과)	노원구 상계동 111-206번지 일대 (74,159.00㎡)	공동주택(2,200) 및 부대복리시설	25/8	보고	건축/ 특별건축구역 지정 등
2	장위10재정비촉진구역 주택재개발정비사업 (주거사업과)	성북구 장위동 68-37번지 일대 (73,337.00㎡)	공동주택(2,004) 및 부대복리시설	29/4	변경	건축
3	고덕강일지구 5블럭 공동주택 신축공사 (공공주택과)	강동구 강일동 72번지 일원 (48,230.00㎡)	공동주택(809) 및 부대복리시설	27/2	신규	경관+건축/ 특별건축구역 지정 등
4	고덕강일지구 1블럭 공동주택 신축공사 (공공주택과)	강동구 강일동 72번지 일원 (48,434.00㎡)	공동주택(780) 및 부대복리시설	27/2	신규	경관+건축/ 특별건축구역 지정 등
5	중계본동 주택재개발정비사업 (주거재생과)	노원구 중계본동 30-3번지 일원 (186,965㎡)	공동주택(2,437) 및 부대복리시설	20/4 4/4	신규	경관+건축/ 특별건축구역 지정 등
6	불광2동 도시재생활성화지역 리모델링활성화구역 지정 (은평구 주거재생과)	불광동 480번지 일대 (476,360㎡)	-	-	자문	리모델링활성화 구역 지정

□ 위원 구성

전문분야	위원수	위 원 명
행 정	3	류 훈, 김성보, 박경서
건축계획	9	박성근, 윤혁경, 공순구, 김상락, 서 민, 이유경, 이준석, 김민경, 김지업
도시설계	1	김용호
구조,조경	2	곽동삼, 오웅성
방재,환경	2	오상근, 이복흠
교통	1	최재민
계	18명	

20-4-1	심의내용	보고(건축, 특별건축구역 지정 등)
	건물(사업)명	상계2구역 재정비촉진구역 주택재개발정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「건축법」 제71조에 따른 특별건축구역 지정에 관한 사항
- 「건축법」 제72조에 따른 특별건축구역 내 건축물의 특례적용에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 노원구 상계동 111-206번지 일원(대지면적 74,159㎡)
- 지역·지구 : 재정비촉진지구, 제1,2종 일반주거지역
- 규 모 : 건체율 28.44, 용적률 243.21% 연면적 333,423.24㎡, 지하8층/지상25층
- 용 도 : 공동주택(아파트-2,200세대), 부대복리시설 및 근린생활시설

□ 추진경위

- '06.10.19 : 재정비촉진지구 지정
- '08.09.11 : 재정비촉진계획 결정고시(상계2재정비촉진구역 지정)
- '09.08.24 : 추진위원회 승인
- '10.05.07 : 조합설립인가
- '13.07.04 : 재정비촉진계획 경미한 변경 결정고시
(기준용적률 상향 190% ⇒ 210%)
- '17.07.11 : 2017년 제6차 도시재정비위원회 심의(보류)
- 특별건축구역 및 공공건축가 제도등을 활용하라는 의견 제시
- '17.11.24 : 공공건축가 선정
- '18.07.10 : 2018년 제5차 도시재정비위원회 심의(수정가결)-경관포함
- '18.08.23 : 재정비계획 변경결정 고시(제2018-266호)
- '19.04.29 : 2019년 제11차 교통영향평가 심의(수정의결)
- '19.11.26 : 제19차 서울시 건축위원회 개최(조건부(보고)의결)

□ 논의사항

[건축 분야]

○ 2018.8.23. 상계2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 재정비계획 변경 결정 고시 후 건축계획을 수립하여 본 위원회 심의를 상정하는 것으로서, 2019.11.26 제19차 건축위원회 심의의결(조건부(보고)의결) 반영여부 등 건축계획 적정성 여부 논의

- 공공보행통로 등 단지 내 옥외공간계획 적정성 검토
- 발코니 삭제비용 완화를 위한 우수디자인 공동주택 인정여부 논의
- 특별건축지역 지정 목적 타당성 여부 및 건축규제 완화 적정성 검토

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
특별건축구역 지정에 따른 건축규제완화	○ 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 (건축법 제61조②항)	○ 특별건축구역 지정목적에 부합하는 창의적인 건축물 배치 및 다양한 건축물 형태 및 높이계획을 위한 공간 확보.	건축법 제73조①항
발코니 설치 및 삭제비용 완화	○ 발코니 설치비용 및 발코니 삭제비용 완화적용(30%)	○ 우수디자인 공동주택으로 인정 받은 경우에는 발코니 설치, 삭제비용을 위원회에서 완화 할수 있음.	서울특별시 건축물심의기준 제3조제5호 및 제23조②,③항

< 제19차 서울시 건축위원회 심의의결내용(2019.11.26) >

< 건축 분야 >

□ 건축계획

- 수락산으로 연계되는 공공보행통로(2개소)는 인지성 및 개방성, 중심성 있는 공간임을 고려하여 개선 바람.
- 기존 주민들이 사용하였던 도로(통행로)를 조사해서 개선 방안 검토 바람.
- 단지 레벨을 극복하고, 진입구간 부분을 광장으로 조성하는 등 방안 검토 바람.
- 공공보행통로의 배려와 함께 2-1-2획지와 연계되는 추가적인 동선계획을 통해 하나의 단지와의 연계, 수락산과의 연계, 단지 순환동선과의 연계 체계를 고려하여 개선 바람.

- 연도형 상가의 가로변 배치에서 건물 주동과 연계하여 계획시 시야확보 등 개방감 확보를 위해 전면광장과 더불어 통경축을 조성(계단식:5m레벨)하는 계획 검토 바람.
- 도로면과 만나는 전면부 근린생활시설(지하층)과 단지 내부의 연결 등 공공보행통로 계획 대안 검토 바람.
- 2-1-1획지내 후보행도로를 경계로 구분되는 단지 단차 측면(H=12m)과 남북방향으로 가로지르는 공공보행통로가 협곡의 형태를 취하고 있어 폐쇄감과 건조한 외부 공간을 이루고 있으므로 최대한 개방감을 확보하고 부담감을 줄일 수 있는 공간 구성 바람.
- 106동, 107동 저층부 구간의 오픈형 중정 커뮤니티 공간(복도, 브릿지 등)에 대하여 좀 더 구체적인 시설계획을 통해 커뮤니티 활성화를 반영하기 바람.
- 2-1-2획지내 보행 동선(장애인 위한 경사로 및 수직동선 포함) 계획 제시 바람.
- 2-1-2획지내 소방차 비상차로 회차 동선 검토 바람.
- 신재생에너지 벽면형 태양광 패널(BIPV)은 효율이 가능한 위치에 디자인 계획 바람.
- 근린생활시설의 분산 배치를 고려하고, 2-1-2획지 내에도 설치 바람.
- 공동체를 위한 커뮤니티 시설 계획시 입주 후 학생들의 연령을 고려하여 청소년 시설, 방과후 교실 등을 계획 바람.

□ 구조

- 고강도 철근 SD600를 사용과 장수명주택을 고려하여 콘크리트 강도 fck=24Mpa이상 적용하기 바람.

□ 환경

- 특별건축구역 지정시 일조 기준 완화를 위한 전·후 단지내 주거성능(일조성능 등) 분석을 개량화하여 만족율 제시 바람.
- 공공보행통로에 설치되는 승강기 유지관리 비용을 최소화하는 방안 검토 바람.
- 녹색건축인증의 친환경 세부 검토사항 제시 바람.

□ 조경

- 놀이터, 마을 마당의 배치 조정 등 다양한 외부 공간 조성을 위한 계획 검토 바람.
- 공공보행통로의 시작과 끝부분을 좀 더 명확히 공간을 확보하여 이용자가 인지 가능하도록 계획 바람.
- 주변 식재 조사를 통해 연계된 수목을 선정하여 식재 바람.
- 가로변 포켓 가든의 규모를 고려하여 소재 선정 등 식재계획시 유의 바람.

□ 교통

- 차량 출입구별 방문자 출입구, 통학차량 드롭존 공간을 교통영향평가내용과 일치하게 수정 바람.
- 2-1-2획지에도 별도 통학차량 드롭존 공간 확보 바람.

〈 제5차 서울시 도시재정비위원회 심의의결내용(2018.7.10) 〉

- 수락산 인접마을과 연결되는 진입광장(공공보행통로 초입부)은 공개공지로 조성할 것
- 서향배치를 지양하고, 통경축 추가 확보를 검토할 것
- 특별건축구역의 특례적용사항과 건축규제 완화를 통해 조정된 획지별 높이 계획을 구체화하여 명시할 것
- 105동, 113동은 남측 분양동이 북측 임대동보다 낮아지도록 층수 조정을 검토할 것
- 획지 2-1-1의 남측 주동은 같은 주동 내에서 층수가 적게 차이하도록 조정하여 조화로운 스카이라인이 형성되도록 검토할 것
- 보행약자의 편의를 위해 당고개역으로 연결되는 보행교 설치를 검토하고, 설치를 하지 않는 경우 이용수요, 지형여건등 타당한 사유를 제시할 것

20-4-2	심의내용	변경(건축)
	건물(사업)명	장위10구역 주택재개발정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 서울특별시 성북구 장위동 68-37일대
- 지역·지구 : 제2종 일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 20.68% 용적률 263.30% 연면적 308,582.34㎡, 지하4층/지상29층
- 용 도 : 공동주택(아파트-2,004세대) 및 부대복리시설

□ 추진경위

- '06.10.19 : 장위재정비촉진지구 지정(서울시고시 제2006-357호)
- '08.04.03 : 장위재정비촉진계획 최초결정(서울시고시 제2008-111호)
- '09.07.27 : 장위10구역 조합설립인가
- '11.06.23 : 장위10구역 재정비촉진계획 변경(서울시고시 제2011-162호)
- '11.08.23 : 장위10구역 건축+교통위원회 심의(결과:조건부동의)
- '13.07.04 : 장위10구역 사업시행인가(성북구고시 제2013-70호)
- '15.12.31 : 장위10구역 사업시행변경인가(성북구고시 제2015-190호)
- '17.03.30 : 장위 8,9,11구역 해제고시(서울특별시고시 제2017-112호)
- '17.07.27 : 장위10구역 관리처분계획인가(성북구고시 제2017-99호)
- '18.05.24 : 장위15구역 해제고시(서울특별시고시 제2018-163호)
- '18.05.23 ~ 현재 : 이주 (현재 약 98.31%이주 시행)
- '18.05.31 : 주변구역(8,9,11,15구역)해제에 따른 장위재정비촉진계획 변경신청(주민제안)
- '18.11.27 : 도시재정비위원회 심의(결과:보류)-장위10 재정비촉진구역 재정비 촉진계획 변경 및 경관심의
- '19.06.13 : 도시재정비위원회(수권)소위원회 심의 : 수정가결
- '19.07.25 : 주변구역 해지에 따른 장위재정비촉진계획 변경 (서울특별시 고시 제 2019-240호)
- '20.03.20 : 장위10구역 교통영향평가 심의(수정의결)

□ 논의사항
[건축 분야]

- 2015.12.31. 장위10구역 사업시행 변경인가 이후 2018.07.25. 주변 구역 해지에 따른 장위재정비촉진계획이 변경됨에 따라 건축물의 건축계획이 변경되어 본 위원회 심의를 상정하는 것으로서, 건축계획의 적정여부 논의
 - 보차혼용도로 및 공공보행도로 주변 근린생활시설 배치 등 옥외공간 조성계획 적정 여부
 - 공동주택 배치 및 평면 계획 적정성 검토 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
발코니 삭제비율	발코니 삭제비율 15% 완화	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 개방형발코니설치한 경우 ◦ 발코니설치위치 변화한 경우 ◦ 벽면율 50%이상일 경우 	서울시 심의기준 제23조제2항

< 서울시 도시재정비위원회(수권)소위원회 심의의결내용(2019.6.13) >

- 장위 전통시장은 기존 선형을 유지하되 상권활성화(공실예방 등)을 위해상가 편측 배치를 검토하고 기존 상가세입자와 협의하여 우선 입점권 등 전통시장을 보존·유지할 수 있는 프로그램을 마련할 것
- 공원조성계획은 광장형 공원으로 공공청사와 연계될 수 있도록 공공조경가 지정 또는 현상설계 공모를 검토할 것
- 대상지 남서측 건축물(105동) 상부 필로티 계획은 경관을 저해할 수 있으므로 지양할 것
- 보차혼용도로에 대하여는 구분지상권을 설정하고 장위전통시장 연결 화단은 보도로 조성을 검토할 것

< 서울시 교통영향평가 심의의결내용(2020.03.20.) - 수정의결 >

- 주변가로 및 교차로:보차혼용도로 및 10m 일방통행 도로의 교통정온화는 다양한 (조경,식재,안전시설,주차 등) 기법을 활용하여 구체화 하고, 별도 실시설계 후 구청과 사전 협의 하여 시행되도록 할 것.
- 진입·출입 동선 : 회전교차로 내접원 축소 등 회전교차로에 대한 설계를 보다 세밀하게 구체화하고, 실시설계는 구청, 전문기관 등과 협의하여 시행되도록 할 것
- 주차 : 주출입구 지하주차장 램프 접속부 교차로는 3지(“+”)로 개선, 램프 추가 설치 및 상가 전용주차면(화물엘리베이터 포함)은 상가 하부로 이전 요함.
- 교통안전 및 기타 : 수진약국교차로 종교시설의 차량출입허용구간 방호책은 삭제 요함. 지하주차장 각 램프 접속부 교차로는 차량동선을 단순화하도록 개선하고, 차량 주동선이 분명히 구분되도록 갈라 라인 등을 설치 요함.

20-4-3	심의내용	신규(경관+건축, 특별구역 지정 등)
	건물(사업)명	고덕강일 5블럭 공동주택 신축공사
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「경관법」 제28조에 따른 건축물의 경관에 관한 사항
- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「건축법」 제71조에 따른 특별건축구역 지정에 관한 사항
- 「건축법」 제72조에 따른 특별건축구역 내 건축물의 특례적용에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 강동구 강일동 72 일원 (대지면적 48,230.00㎡)
- 지역·지구 : 제2종 일반주거지역, 공공택지지구, 지구단위계획구역
- 규 모 : 건폐율 32.11% 용적률 201.99% 연면적 146,505.74㎡ 지하2층/지상27층
- 용 도 : 공동주택(아파트-809세대)및 부대복리시설, 근린생활시설

□ 추진경위

- '11.12.08 : 서울고덕강일 보금자리주택지구 지정
- '12.12.21 : 서울고덕강일 공공택지지구 지구계획 승인 고시
- '17.09.05 : 택지조성공사 착공
- '19.02.21 : 고덕강일지구 1,5블럭 일반분양(현상설계공모) 공고
- '19.05.15 : 서울고덕강일 공공택지지구 지구계획 변경(6차)승인
- '19.06.24 : 당선작 조정 및 토지계약
- '19.11.25 : 현상설계공모 당선작 변경안 고덕강일지구MP자문회의
- '19.12.31 : 서울고덕강일 공공택지지구 지구계획 변경(7차)승인
- '20.12.30 : 건축위원회 심의신청

□ 논의사항
[경관+건축]

○ 2019년 12월 서울고덕강일 공공주택지구 지구계획변경(7차)승인 후 고덕강일5블럭 공동주택 용지에 건축계획 등을 수립하여 본 위원회에 심의 상정하는 것으로서 건축계획 적정성 논의

- 발코니 삭제비율 완화를 위한 우수디자인 공동주택 인정여부 논의
- 특별건축지역 지정 목적 타당성 여부 및 건축규제 완화 적정성 검토 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

〈 서울시 건축 조례 〉

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
발코니 삭제비율	◦ 발코니 삭제 비율 완화 30%	◦ 우수디자인 공동주택 인정받은 경우를 적용	서울시 심의기준 제23조제2항

〈 특별건축구역 내 건축물의 완화 신청사항〉

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
건축물의 건축물 완화	◦ 서울시 조례 : 60% ◦ 지구단위계획 지침 : 30% ◦ 계획안 : 32.11%	◦ 주민들의 다양한 활동과 교류를 위해 휴먼스케일의 저층형(6F) 주동 배치 ◦ 북측 초·중학교의 교육환경을 위한 주동배치 계획	서울시 도시계획조례 제54조 고덕강일공동주택 지구단위계획 시행지침 제18조
건축물의 용적률 완화	◦ 서울시 조례 : 200% ◦ 지구단위계획 지침 : 200% ◦ 계획안 : 201.99%	◦ 지구 내 지역주민에게 개방된 부대 시설 추가 제공	서울시 도시계획조례 제 55조 고덕강일공동주택 지구단위계획 시행지침 제18조
일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화	◦ 서울시 조례 : - 채광창이 있는 벽면의 이격거리는 직각방향 건물높이의 0.8배 - 남측 건물이 낮은 경우 높은 건물 높이의 0.6배, 낮은 건물 높이의 0.8배 이상 이격 ◦ 계획안 : 주채광창(거실, 주침실의 개구부)이 있는 벽면의 이격거리는 맞은편 건물의 0.8배 이상	◦ 고층과 중·저층이 혼합되어 있는 새로운 주거단지 및 건축물의 형태 구현 ◦ 주동의 형태 다양화 및 창의적 스카이라인을 위한 높이 확보 ◦ SH공사 현상설계 지침에서 특별건축구역 적용을 고려한 상기 규정 제시	서울시 건축조례 제35조 제4항
평균층수 완화	◦ 지구단위계획 지침 : 평균18층 이하 ◦ 계획안 : 주거동 기준 시 20.04층 (주동 기준 시 11.47층)	◦ 주민들의 다양한 활동과 교류를 위해 휴먼스케일의 저층형(6F) 주동 배치 ◦ 중·고층형 타워를 통한 형태 다양화 및 창의적인 스카이라인 형성 ◦ 현상설계지침에서 주동기준으로 산정 제시 ◦ 총괄MP기획회의를 통한 주동 기준 완화적용 의견	고덕강일공동주택 지구단위계획 시행지침 제18조

20-4-4	심의내용	신규(경관+건축, 특별구역 지정 등)
	건물(사업)명	고덕강일 1블럭 공동주택 신축공사
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「경관법」 제28조에 따른 건축물의 경관에 관한 사항
- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「건축법」 제71조에 따른 특별건축구역 지정에 관한 사항
- 「건축법」 제72조에 따른 특별건축구역 내 건축물의 특례적용에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 강동구 고덕동 136일원(대지면적 48,434㎡)
- 지역·지구 : 2종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 29.75% 용적률 201.94% 연면적 165,931.68㎡ 지하2층/지상27층
- 용 도 : 공동주택(아파트-780세대) 및 부대복리시설, 근린생활시설

□ 추진경위

- '11.12 : 서울고덕강일 보금자리주택지구 지정
- '12.12 : 서울고덕강일 공공택지지구 지구계획 승인 고시
- '15.07 : 지구계획 변경 통합심의 위원회 심의
- '17.09 : 택지조성공사 착공
- '18.12 : 공공주택지구 지구계획변경(5차) 승인
- '19.02 : 고덕강일지구 1,5블럭 일반분양(현상설계공모) 공고
- '19.06 : 설계공모 당선작 선정
- '20.02 : 건축위원회(건축,경관)심의 접수 - 강동구청

□ 논의사항

[경관+건축]

- 2019년 12월 서울고덕강일 공공주택지구 지구계획변경(7차)승인 후 고덕강일1블럭 공동주택 용지에 건축계획 등을 수립하여 본 위원회에 심의 상정하는 것으로서 건축계획 적정성 논의
 - 발코니 삭제비율 완화를 위한 우수디자인 공동주택 인정여부 논의
 - 특별건축지역 지정 목적 타당성 여부 및 건축규제 완화 적정성 검토

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

< 서울시 건축 조례 >

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
발코니 삭제비율	· 발코니 삭제 비율 완화 30%	· 우수디자인 공동주택 인정받은 경우를 적용	서울시 심의기준 제23조제2항
주민공동시설의 용적률 완화	· 주민공동시설 중 경로당(667.04m), 어린이집(530.76m), 작은도서관(807.10m)의 용적률 완화(3.79%) 신청	· 허가권자가 필요하다고 인정하는 주민공동시설을 설치하는 경우, 해당 지역에 적용되는 용적률의 100분의 120이하의 범위에서 주민공동시설 면적에 해당하는 용적률을 가산한 용적률로 함.	서울시 건축조례 제3조 7항, 8항

< 특별건축구역 내 건축물의 완화 신청사항>

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
건축물의 용적률 완화	· 서울시 조례 : 200% · 지구단위계획 지침 : 200% · 계획안 : 201.94%	· 지구 내 지역주민에게 개방된 부대 시설 추가 제공	서울시 도시계획조례 제55조 고덕강일공공주택 지구단위계획 시행지침 제18조
일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화	· 서울시 조례 : - 채광장이 있는 벽면의 이격거리는 직각방향 건물높이의 0.8배 - 남쪽 건물이 낮을 경우 높은 건물 높이의 0.6배, 낮은 건물 높이의 0.8배 이상 이격 · 계획안 : 저층부는 채광장이 있는 벽면으로부터 0.4배, 고층부는 맞은편 건물 각 부분 높이의 0.8배 이상 이격	· 고층과 중·저층이 혼합되어 있는 새로운 주거단지 및 건축물의 형태 구현 · 주동의 형태 다양화 및 창의적 스퀘어 카이러인을 위한 높이 확보 · SH공사 현상설계 지침에서 특별건축구역 적용을 고려한 상기 규정 제시	서울시 건축조례 제35조 제4항

20-4-5	심의내용	신규(경관+건축, 특별건축구역 지정 등)
	건물(사업)명	중계본동 주택재개발정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「경관법」 제28조에 따른 건축물의 경관에 관한 사항
- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「건축법」 제71조에 따른 특별건축구역 지정에 관한 사항
- 「건축법」 제72조에 따른 특별건축구역 내 건축물의 특례적용에 관한 사항

□ 건축개요

- 위 치 : 노원구 중계본동 30-3(대지면적 186,965㎡)
- 지역·지구 : 제1종 일반주거지역(주거지보전용지), 제2종 일반주거지역(공동주택용지), 제1종 지구단위계획구역, 중점경관관리구역
- 규 모
 - 공동주택용지 : 건폐율25.47%, 용적률196.94%, 연면적355,531.45㎡, 지하4층/지상20층
 - 주거지보전용지 : 건폐율43.15%, 용적률63.36%, 연면적49,599.80㎡, 지하4층/지상4층
- 용 도 : 공동주택(아파트, 다세대주택) 및 근린생활시설

□ 추진경위

- '08.01.03 : 개발제한구역 해제 및 제1종지구단위계획구역 지정
- '08.04.24 : 도시관리계획(용도지역) 변경 (자연녹지지역→제2종일반주거지역)
- '09.05.28 : 중계본동 주택재개발정비구역 지정
- '12.05.02 : 도시계획위원회(제2012-8차) 조건부 가결
- '12.06.21 : 주택재개발정비구역 변경 고시(주거지보전사업 도입)
- '17.12.25 : 주거지보전사업 변경 추진계획 수립(사업시행방식변경)
- '18.02.06 : 정비계획 변경 신청

- '18.05.16 : 정비계획 변경(안) 도시계획위원회 심의(제2018-7차) - 보류
- '18.06.01 : 공동주택 국제지명설계 공모 당선
- '18.07.19 : 도시계획위원회 소위원회 자문(제2018-9차) - 재자문
- '18.07.25 : 도시계획위원회 소위원회 자문(제2018-10차) - 재자문
- '18.12.27 : 도시계획위원회 소위원회 자문(제2018-16차) - 재자문
- '19.02.13 : 도시계획위원회 소위원회 자문(제2019-1차) - 본위원회 상정
- '19.04.17 : 도시계획위원회 본위원회 심의 (제2019-6차) - 보류
- '19.05.15 : 도시계획위원회 본위원회 심의 재심의 - 수정가결
- '19.10.10 : 정비계획변경고시 (서울특별시 고시 제2019-341호)
- '19.12.09 : 교통영향평가위원회 심의(제2019-33차) - 보완
- '20.02.03 : 교통영향평가위원회 재심의(제2020-3차) - 원안가결

□ 논의사항

[경관+건축]

- 2009.10.10. 중계본동 주택재개발정비계획 변경고시 후 건축계획 등을 수립하여 본 위원회에 심의 상정하는 것으로서, 건축계획 적정성 논의
 - 주변 가로변과의 조망 등 경관계획 관련 적정성 검토
 - 발코니 삭제비율 완화를 위한 우수디자인 공동주택 인정여부 논의
 - 특별건축지역 지정 목적 타당성 여부 및 건축규제 완화 적정성 검토

○ 관련 규정에 따른 지정(인정) 신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
발코니 삭제비율	< 공동주택용지 > ◦ 발코니 삭제 비율 완화 30%	◦ 우수디자인 공동주택 인정받은 경우를 적용	서울시 심의기준 제23조제2항
용적률 인센티브	< 공동주택용지 >	◦ 특별경관관리(우수디자인) 인정시 용적률 200%이하 확정	중계본동 주택재개발 정비계획 고시 (서울특별시 고시제2019-341호)

특별건축구역 적용배제 특례	< 공동주택용지 > ◦ 건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 현행규정 적용 시의 일률적인 인동간격과 층수계획의 획일적인 스카이라인에서 탈피하여 주거지보전단지와 연계성을 확보하여 창의적인 스카이라인 및 다양한 건축물 형태의 공간 확보, 경사지 지형특성을 고려한 배치계획 가능 ◦ 땅의 형상과 길, 집터의 물리적인 경을 보전하는 주거지보전사업 취지에 적합한 주거형식으로 단독필지의 단독주택 또는 다세대주택 규모의 적용기준을 채택 ◦ 건축물 지붕의 대다수를 덮는 신재생에너지 태양광(시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무사항) 패널은 주거지보전 외관 이미지를 훼손하므로 사업의 취지를 고려할 때 태양광 전체를 연료전지로 대체 적용 ※ 「건축법」 제73조제2항: 해당 규정에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 대신할 수 있는 것으로 지방건축위원회가 인정하는 경우에만 해당 규정의 전부 또는 일부를 완화하여 적용 가능	건축법 제72조 (특별건축구역 내 건축물의 심의 등) 및 제73조(관계 법령의 적용 특례) 제1항
	< 주거지보전용지 > <ul style="list-style-type: none"> ◦ 건축법 제42조(대지의 조정) ◦ 건축법 제58조(대지안의 공지) ◦ 건축법 제61조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ◦ 주택건설기준 등에 관한 규정 제10조(공동주택의 배치) ◦ 주택건설기준 등에 관한 규정 제13조(기준 척도) ◦ 녹색건축물 조성지원법 제15조(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화) (태양광→연료전지 대체) 		

< 2019년 제7차 도시계획위원회 심의의결내용(2019.5.15) - 수정의결 >

- 20층 주동계획(7개동)은 대지조성계획상 +60m 이상에서는 삭제하여 전체 3개동 이하가 되도록 수정
- 향후 건축위원회 심의시, 개발에 따른 경관상의 부영향이 사실적으로 파악될 수 있도록 대상지 서측으로 연결한 중계로 뿐 아니라 한글비석로 및 노원로 등 주요 가로변에서 대상지를 조망하는 경관 시뮬레이션을 제시하고, 건축계획관련 세부적인 사항(배치, 스카이라인 계획 및) 경관계획 관련 적정성을 면밀 검토할 것

< 서울시 사전협의 및 총괄MP 자문 >

- 공동주택용지 및 주거지보전구역용지 경계부 공동이용시설설치 등으로 단기간 분리방지방안 검토 요청

< 주관부서(주거재생과) 의견 >

- “당해 지역이 공동주택용지(분양 아파트)와 주거지보전용지(임대주택)로 획지가 구획되어 있어, 단기간 분리 방지 및 소셜믹스(social mix) 정책 실현을 위해 공동주택용지와 주거지보전용지에 설치되는 주민공동이용시설의 제한적 개방과 단지 경계부(도로, 연결 통로) 차단 시설물 설치 등으로 시설물 이용 및 통행에 불편을 초래하는 일체의 행위 금지” 조건 부여 요청

20-4-6	심의내용	자문(리모델링활성화구역 지정)
	건물(사업)명	불광2동 리모델링활성화구역 지정 (도시재생활성화지역)
	비 고	

□ 심의신청 내용

- 「건축법」 제5조에 따른 리모델링활성화 구역 지정에 관한 사항

□ 개 요

- 위 치 : 은평구 불광동 480번지 일대
- 면 적 : 476,360㎡
- 지역·지구 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역

□ 추진경위

- '17.02.16 : 도시재생활성화 대상지 선정(근린재생일반형, 서울시)
- '18.08.31 : 2018년도 도시재생 뉴딜사업 선정(주거지지원형, 국토부)
- '19.06.28/09.23 : 리모델링활성화계획 주민설문조사/주민설명회
- '19.10.18 : 은평구 총괄건축가 자문 (보완반영)
- '19.10.22 : 은평구 건축위원회 자문 (보완반영)
- '19.11.14 : 불광2동 도시재생활성화계획 고시(서울시 고시 제2019-126호)
- '19.12.~'20.03. : 서울시 주거재생과, 건축기획과 사전협의

□ 구역 현황

- 은평구 불광동 일대 재건축 해제(2013년), 주택재건축정비구역 해제(2015년)와 도시재생활성화지역 지정이후(2017년) 관련사업 추진 중으로 건축물 성능개선 유도 및 리모델링활성화가 필요한 구역임
- 노후 건축물들이 밀집한 저층주거지로 15년 이상 경과한 노후건축물이 약86.48%로 건축여건 및 주거환경 개선이 필요한 구역임

□ 논의사항

- 리모델링활성화구역 지정에 따른 적정여부 자문
 - 구역지정목적에의 부합성 논의(노후도 기준 포함)
 - 지역적, 공간적 특성에 따른 건축디자인계획 등 부문별 계획
 - 연면적 등 인센티브 운용계획의 적정성 등. 끝.