

문서번호	건축기획과-15544	주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택기획관	주택건축본부장
결재일자	2020.8.20.	김성화	박신규	박순규	이진형	08/20 김성보
공개여부	대시민공개					
방침번호		협 조				

- 2020년도 제12차 - 서울특별시 건축위원회 개최 결과 보고

2020. 8.

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	◆ 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"/>	
	◆ 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 위협요인 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 행정인사 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) 영문제목요약, 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"/>	

- 2020년도 제12차- 서울특별시 건축위원회 개최결과 보고

- 일 시 : 2020.8.11.(화), 14:00 ~
- 개최장소 : 서소문2청사 스마트 회의실(20층)
- 안 건 : 4건(보완1건, 보고1건, 자문1건, 보류1건)

연번	사 업 명	위 치	용 도	층 수 (상/하)	심의결과	심의 구분
1	한남2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 (주거사업과)	용산구 보광동 272-3번지 일대 (82,821.90㎡)	공동주택(1,537) 및 부대복리시설	14/5	조건부의결	특별건축구역 지정, 건축 (보완)
2	제기1주택재건축정비사업 (공동주택과)	동대문구 제기동 892-68 (9,428.70㎡)	공동주택(352) 및 부대복리시설	35/3	조건부보고완료	경관+건축 (보고)
3	주택의 발코니 창호기준 (건축기획과)	-	-	-	자문의결	자문
4	영등포구 여의도동 23-4 복합시설 신축공사 (건축기획과)	영등포구 여의도동 23-4 (3,707.00㎡)	숙박시설 업무시설 근린생활시설 운동시설	58/6	보완의결	경관+건축 (보고)

건축위원회 심의의결조서

1/4

심의일자	2020.8.11.(화)		
사업명/신청위치	한남2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 / 용산구 보광동 272-3번지 일대		
의결번호	2020-12-1	심의결과	조건부의결
<p>[심의 내용] 건축 심의, 특별건축구역 지정</p> <p>■ 아래 지적사항을 반영하는 조건으로 의결되었으며, 지적사항의 반영여부는 인허가권자가 확인하시기 바랍니다.</p> <p>■ 참고로 본 건축위원회 심의는 「건축법」 제4조에 의한 건축 관련 기술적인 사항에 대한 심의로서 건축법 등 관련 법령에 적합하여야 함을 알려드립니다.</p> <p>< 특별건축구역 지정 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화와 「건축법」 제58조 대지안의 공지 완화 신청한 사항에 대하여 완화 인정함. <p>< 건축 분야 ></p> <p><input type="checkbox"/> 건축계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2-1BL 하부 보이드가 있는 매스의 경우, 전체 경관 및 외부 이미지가 크게 달라질 수 있으므로 밀도 깊은 해법 제시를 통해 원안의 외관 개념 유지 바람. ○ 경사가 심한 지형으로 각 주동의 저층부와 고층부간 경계부분 입면계획에 대하여 좀 더 세심한 계획 검토 바람. ○ 103동 중복도 부분 중 일부 세대는 세대 간 거리가 좁으므로 38A형 서측 코어를 남측으로 이동하는 등 세대 간 대면거리가 길게되도록 검토 바람. ○ 어린이집 등 영유아 시설 차량 이용을 위한 대기공간 설치 바람. ○ 발코니 삭제기준 완화 신청(30%)에 대하여 완화 인정함. <p><input type="checkbox"/> 구조</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2-1BL 전이보의 Depth(춤)으로 인하여 매스의 비가 달라질 수 있으므로 매스비의 구조미를 고려하여 설계 바람. <p><input type="checkbox"/> 방재</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 시스템 에어컨 설치로 실외기실 화재 우려가 있으므로 자동루버 설치 검토 바람.(권장) 			

2020.8.11.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/4

심의일자	2020.8.11(화)		
사업명/신청위치	한남2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 / 용산구 보광동 272-3번지 일대		
의결번호	2020-12-1	심의결과	조건부의결
[심의 내용] 건축 심의, 특별건축구역 지정			
< 건축 분야 >(계속)			
<input type="checkbox"/> 방재(계속)			
○ 하향식 피난 사다리는 장애인·노약자·어린이·임산부 등 재난 약자의 피난에 어려움이 있으므로 무동력 승강기식 설치 검토 바람.(권장)			
○ 소방설비 중 소화전은 호스릴 방식과 일체형으로 구성되도록 검토 바람.(권장)			
○ 종합방재센터(방재실)에 코로나를 포함한 재난대응매뉴얼(SOP)을 비치하여 주민 등 교육과 훈련, 재난시 사용이 가능하도록 조치 바람.			
<input type="checkbox"/> 환경			
○ 2-1BL내 103동은 서풍의 영향 빈도에 따른 바람길·기류환경 확인 바람.			
○ 신재생에너지 적용비율(7%) 중 비주거 비율 포함여부 확인 바람.			
<input type="checkbox"/> 조경			
○ 2-1BL 조경(식재)의 개념이 보다 생물학적·유기적인 형상화가 하고, 인접한 소공원의 발원지이자 회귀되는 중심으로서 녹지의 의미를 보다 강화하는 계획으로 개선 바람.			
< 공통사항 >			
1. 친환경 및 에너지 절약계획 관련 사용승인시 승인권자에게 아래 사항 적용 여부를 확인 받으시기 바람.			
가. 녹색건축인증			
(2-1BL)			
- 주거 : 그린2등급, 건축물에너지 효율등급 1등급			
- 비주거 : 그린2등급, 건축물에너지 효율등급 1등급			
(2-2BL)			
- 주거 : 그린2등급, 건축물에너지 효율등급 1등급 - 계속 -			

2020.8.11.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/4

심의일자	2020.8.11.(화)		
사업명/신청위치	한남2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 / 용산구 보광동 272-3번지 일대		
의결번호	2020-12-1	심의결과	조건부의결
[심의 내용] 건축 심의, 특별건축구역 지정			
< 공통사항 >(계속)			
(2-3BL)			
- 주거 : 그린4등급, 건축물에너지 효율등급 1등급			
- 비주거 : 그린2등급, 건축물에너지 효율등급 1등급			
(2-4BL)			
- 비주거 : 그린4등급, 건축물에너지 효율등급 2등급			
나. 신재생에너지설비 공급율			
(2-1BL)			
- 주거 : 6.67%(태양광(PV) 240kW, 연료전지 5kW)			
- 비주거 : 10.1%(연료전지 25kW)			
(2-2BL)			
- 주거 : 6.54%(태양광(PV) 480kW, 연료전지 16kW)			
(2-3BL)			
- 주거 : 6.5%(태양광(PV) 270kW)			
- 비주거 : 10.32%(연료전지 16kW)			
(2-4BL)			
- 비주거 : 9.57%(연료전지 86.4kW)			
2. 옥상에 설치되는 냉각탑, 급·배기구, 안테나 등 건축설비는 고층조망(SKY VIEW)을 고려하여 입면 및 상부에서 보이지 않도록 그릴 등을 설치하여 디자인 마감하시기 바람.			
3. 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 2.적용기준 나.환경관리부문 기준을 참고하여 건축물 내 미세먼지(초미세먼지 포함) 저감을 위한 계획 수립 바람.			
4. 수돗물 재처리시설(중앙정수처리장치) 설치·가동은 깨끗하고 안전한 서울의 수돗물 아리수의 수질 저하는 물론 경제적인 손실과 에너지 과다사용, CO ₂ 발생으로 저탄소 녹색성장에 역행하는 “불필요한 시설”이므로 설치 제한을 권장함.			
- 계속 -			

2020.8.11.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/4

심의일자	2020.8.11(화)		
사업명/신청위치	한남2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 / 용산구 보광동 272-3번지 일대		
의결번호	2020-12-1	심의결과	조건부의결
<p>[심의 내용] 건축 심의, 특별건축구역 지정 < 공통사항 > (계속) 5. 다음 대상의 건축물의 경우는 빗물관리시설을 설치 권고(서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례 제12조). 1) 대지면적 1,000㎡ 이상이거나 건축 연면적 1,500㎡ 이상의 건축물. 2) 물순환 빗물관리시설의 세부계획은 '주택정비사업 빗물관리 가이드라인'을 참고하여 적용. 6. 『서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본 조례』 제7조에 따라 건축물은 유니버설디자인으로 설계·시공하기 바람. 끝.</p>			

2020.8.11.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

1/3

심의일자	2020.8.11.(화)		
사업명/신청위치	제기1주택재건축정비사업 / 동대문구 제기동 892-68		
의결번호	2020-12-2	심의결과	조건부보고완료
<p>[심의 내용] 경관 + 건축 심의 ■ 아래 심의결과를 반영하는 조건으로 보고완료되었으며, 심의결과 반영여부는 인허가권자가 확인하시기 바랍니다. ■ 참고로 본 건축위원회 심의는 「경관법」 제28조 및 「건축법」 제4조에 의한 경관·건축 관련 기술적인 사항에 대한 심의로서 건축법 등 관련 법령에 적합하여야 함을 알려드립니다.</p> <p>< 건축 분야 > <input type="checkbox"/> 건축계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 지반층 필로티 공간은 쾌적성 및 범죄예방을 고려하여 사용성이 확보된 용도로 계획하고, 외부 공간으로 개방성이 향상될 수 있도록 구조계획 검토를 통해 개선 바람. ○ 중앙광장은 이사차량 등 비상차량의 사다리차 활동이 가능하도록 공간 확보 바람. ○ 작은 도서관은 규모가 협소하므로 입주민들의 커뮤니티공간으로써 역할을 할 수 있도록 규모 확대 바람. ○ 작은 도서관과 근린생활시설 상부 녹지공간에 그늘이 생길 수 있도록 수목 식재 바람. ○ 44형 복도에 면한 침실2의 사생활 피해 방지를 위한 승강기 분산배치 계획은 사용자의 불편이 예상되므로 승강기 집중 배치 바람. ○ 피난용 승강기 전실 및 공용부분의 불필요한 파이프 덕트 또는 파이프 샤프트 등은 관련법령에 따른 위치 및 규모를 확인하여 입주자의 불편이 없도록 조정 바람. ○ 주민공동시설의 설치에 따른 용적률 완화 및 발코니 삭제기준 완화(15%) 신청에 대하여 완화 인정함. <p style="text-align: right;">- 계속 -</p>			

2020.8.11.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/3

심의일자	2020.8.11.(화)
사업명/신청위치	제기1주택재건축정비사업 / 동대문구 제기동 892-68
의결번호	2020-12-2 심의결과 조건부보고완료
<p>[심의 내용] 경관 + 건축 심의</p> <p>■ 아래 심의결과를 반영하는 조건으로 보고완료되었으며, 심의결과 반영여부는 인허가권자가 확인하시기 바랍니다.</p> <p>■ 참고로 본 건축위원회 심의는 「경관법」 제28조 및 「건축법」 제4조에 의한 경관·건축 관련 기술적인 사항에 대한 심의로서 건축법 등 관련 법령에 적합하여야 함을 알려드립니다.</p> <p>< 건축 분야 ></p> <p><input type="checkbox"/> 방재</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 하향식 피난 사다리는 장애인·노약자·어린이·임산부 등 재난 약자의 피난에 어려움이 있으므로 무동력 승강기식 설치 검토 바람.(권장) ○ 방재실에 부속실 설치 바람. <p><input type="checkbox"/> 조경</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 선주목은 조경관리상 하자가 많으므로 다른 수종으로 변경 바람. ○ 테마 식재 및 상징성 강조 목적의 식재 개념보다는 단일 수종, Mass 식재로 설계 바람.(예: 소나무+팽나무 → 소나무 또는 팽나무 중 택일, 느티나무+백목련 → 느티나무 또는 백목련 중 택일) <p><input type="checkbox"/> 교통</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 정릉천동로 남측 병목을 고려한 차로운영계획 보완 바람. ○ 지하주차장 주차램프와 주차 통로가 일치되도록 조정 바람. ○ 주차램프 옆 주차면은 착오 진입이 없도록 안전지대 등 노면 표시를 일렬로 조정 바람. <p style="text-align: right;">- 계속 -</p>	

2020.8.11.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/3

심의일자	2020.8.11(화)
사업명/신청위치	제기1주택재건축정비사업 / 동대문구 제기동 892-68
의결번호	2020-12-2 심의결과 조건부보고완료
<p>[심의 내용] 경관 + 건축 심의</p> <p>< 공통사항 ></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 친환경 및 에너지 절약계획 관련 사용승인시 승인권자에게 아래 사항 적용 여부를 확인 받으시기 바람. <ul style="list-style-type: none"> 가. 녹색건축인증 <ul style="list-style-type: none"> - 주거 : 그린2등급, 건축물에너지 효율등급 1등급 나. 신재생에너지설비 공급율 <ul style="list-style-type: none"> - 주거 : 6.75%[태양광(PV) 96.9kW, 태양광(BIPV) 50.17kW] 2. 옥상에 설치되는 냉각탑, 급·배기구, 안테나 등 건축설비는 고층조망(SKY VIEW)을 고려하여 입면 및 상부에서 보이지 않도록 그릴 등을 설치하여 디자인 마감하시기 바람. 3. 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 2.적용기준 나.환경관리부문 기준을 참고하여 건축물 내 미세먼지(초미세먼지 포함) 저감을 위한 계획 수립 바람. 4. 수돗물 재처리시설(중앙정수처리장치) 설치·가동은 깨끗하고 안전한 서울의 수돗물 아리수의 수질 저하는 물론 경제적인 손실과 에너지 과다사용, CO₂ 발생으로 저탄소 녹색성장에 역행하는 “불필요한 시설”이므로 설치 제한을 권장함. 5. 다음 대상의 건축물의 경우는 빗물관리시설을 설치 권고(서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례 제12조). <ol style="list-style-type: none"> 1) 대지면적 1,000㎡이상이거나 건축연면적 1,500㎡이상의 건축물. 2) 물순환 빗물관리시설의 세부계획은 ‘주택정비사업 빗물관리 가이드라인’을 참고하여 적용. 6. 『서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본 조례』 제7조에 따라 건축물은 유니버설디자인으로 설계·시공하기 바람. 끝. 	

2020.8.11.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

1/1

심의일자	2020.8.11.(화)		
사업명/신청위치	주택외 발코니 창호기준(안)		
의결번호	2020-12-3	심의결과	자문의결
[심의 내용] 주택외 발코니 창호기준(안) 자문			
<p>■ 아래와 같이 자문하며, 관련기준에 반영하기 바랍니다.</p> <p>< 건축 분야 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 지상20층 이상에 설치하는 개방형 발코니에 대하여는 건축위원회 심의를 통해 결정하도록 기준 마련 바람. 끝. 			

2020.8.11.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

1/1

심의일자	2020.8.11.(화)		
사업명/신청위치	영등포구 여의도동 23-4 복합시설 신축공사 / 영등포구 여의도동 23-4		
의결번호	2020-12-4	심의결과	보완의결
[심의 내용] 경관 + 건축 심의			
<p>■ 아래 지적사항 및 의결내용을 보완하여 본 위원회 제출하여 주시기 바랍니다.</p> <p>■ 참고로 본 건축위원회 심의는 「경관법」 제28조 및 「건축법」 제4조에 의한 경관·건축 관련 기술적인 사항에 대한 심의로서 건축법 등 관련 법령에 적합하여야 함을 알려드립니다.</p> <p>< 건축 분야 ></p> <p><input type="checkbox"/> 건축계획</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 입면계획에 적용된 아치(arch)개념의 외관디자인은 아치(arch)의 순수성, 형태 및 비례의 원리를 고려하여 검토 바람. ○ 발코니는 심의기준과 같이 개방형으로 지상20층 이하에 설치할 수 있으며, 지상20층을 초과하여 발코니를 설치하려는 경우에도 개방형으로 설치하되 건축위원회에서 그 적정성을 검토하여야 하므로 용도에 맞는 상세계획 및 안전에 대한 구체적 방안을 제시 바람. <p><input type="checkbox"/> 구조</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 건물의 세장비가 크므로 거주자의 사용성 확보를 위한 가속도 검토 바람. ○ 건물의 고유진동수가 작은 것으로 예상되므로 단변·장변의 구조시스템의 합리적 적용 검토 바람. <p><input type="checkbox"/> 방재</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 일체형 호스릴 소화전 사용 바람. ○ 16층과 30층 피난안전구역 내 수도와 비상기구함 설치 바람. ○ 종합방재센터(방재실)에 코로나를 포함한 재난대응매뉴얼(SOP)을 비치하고 특히 업무 숙박시설사용자 및 추후 여의도역 역사연계시를 대비하여 설계 바람. 끝. 			

2020.8.11.
서울특별시 건축위원회