

시 민

문서번호	건축기획과-17734	주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택기획관	주택건축본부장
결재일자	2020. 9. 22.	김성화	박신규	박순규	이진형	09/22 김성보
공개여부	대시민공개					장영석
방침번호		협 조	주무관 주무관			박광렬

I·SEOUL·U
너와 나의 서울



- 2020년도 제14차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고



2020. 9.

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?</p> <p>(정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호)</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

- 2020년도 제14차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2020.9.22(화) 14:00 ~
- 장 소 : 서소문2청사 20층 스마트 회의실
- 안 건 : 7건(신규4건, 보완1건, 자문2건)

□ 안건 개요

연번	사 업 명	위 치	용 도	층 수 (상/하)	신청내용	비 고
1	고덕강일10블럭 공동주택 신축사업 (공공주택과)	강동구 강일동 482번지 일원 (35,320㎡)	공동주택(593) 및 부대복리시설	27/2	신규	경관+건축
2	동국대학교 로터스관 증축공사 (중구 건축과)	중구 장충동 2가 192-5번지 일원 (123,304㎡)	교육연구시설	(증축- 2개동) 3/3, 2/6	신규	경관+건축
3	영등포구 여의도동 23-4 복합시설 신축공사 (건축기획과)	영등포구 여의도동 23-4 (3,707.00㎡)	숙박시설 업무시설 근린생활시설 운동시설	58/6	보완	경관+건축
4	고덕강일 유통판매시설용지 1블럭 개발사업 (강동구 건축과)	고덕강일 공공주택지구내 유통판매시설용지 1블럭(35,916㎡)	판매시설, 운동시설 문화 및 집회시설, 업무시설 근린생활시설	21/6	신규	경관+건축
5	천연·충현 리모델링활성화구역 지정 (주거재생과)	서대문구 영천동 72번지 일대 (294,590㎡)	-	-	자문	리모델링활성 화구역 지정
6	인수동 도시재생활성화지역 리모델링활성화구역 지정 (주거재생과)	강북구 수유동 416번지 일원 (341,975㎡)	-	-	자문	리모델링활성 화구역 지정
7	광희동 166번지외 7필지 청년주택 신축공사 (주택공급과)	중구 광희동1가 166외 7필지	공동주택(105) 및 근린생활시설	21/2	신규	경관+건축

□ 위원 구성

전문분야	위원수	위 원 명
행 정	4	김성보, 이진형, 박순규, 문병훈
건축계획	7	이용건, 송영선, 채철균, 이유경, 이선경, 위진복, 김수현
도시설계	1	강동완
구조,조경	2	이재흥, 박진숙
방재,환경	2	김태환, 여명석
교통	2	정현정, 최재민
계	18명	

※ 코로나바이러스감염증-19(COVID-19) 관계로 대면심의(출석심의)와 비대면심의(서면심의)와 혼용 운영[건축기획과-16711(2020.09.08.)] ⇒ 구조, 조경, 방재, 환경, 교통 분야 서면 심의

20-14-1	심의내용	신규(경관+건축)
	건물(사업)명	고덕강일10BL 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 482일원 (대지면적 35,321㎡)
- 지역·지구 : 지구단위계획구역, 제2종일반주거지역
- 규 모 : 건폐율 30.71%, 용적률 201.99%, 연면적 105,848㎡, 지하2층/지상27층
- 용 도 : 공동주택(593) 및 부대복리시설

□ **추진경위**

- '11.02.08 : 서울고덕강일 보금자리주택지구 지정
(국토해양부 고시 제2011-753호)
- '19.09.02 : 고덕강일지구 10BL 일반분양(현상설계공모)
- '19.12.26 : 토지계약
- '20.03.26 : 서울고덕강일 공공주택지구 지구계획 변경(8차)승인
(국토교통부 고시 제2020-265호)
- '20.08.04 : 건축심의접수
- '20.08.06 : 총괄MP기획회의 개최

□ **논의사항**

[경관+건축]

- 2020.3.26. 서울고덕강일 공공주택지구 지구계획변경(8차)승인 후 고덕강일10블럭 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
- 지형을 고려한 단지내 보행동선계획 등 옥외공간계획 적정성 논의 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 건폐율 완화	◦ 서울시 조례 : 60% ◦ 지구단위계획 지침 : 30% ◦ 계획안 : 30.71%	◦ 공중의 통행 및 저층 커뮤니티시설 이용향상을 위한 브릿지 설치	건축법 제55조 고덕강일공공주택 지구단위계획 시행지침 제18조
건축물의 용적률 완화	◦ 서울시 조례 : 200% ◦ 지구단위계획 지침 : 200% ◦ 계획안 : 201.99%	◦ 공중의 통행 및 저층 커뮤니티시설 이용향상을 위한 브릿지 설치 ◦ 지역개방형 부대복시시설 추가 설치	서울시 도시계획조례 제56조 고덕강일공공주택 지구단위계획 시행지침 제18조
일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화	◦ 서울시 조례 : - 채광창이 있는 벽면의 이격거리는 직각방향 건물높이의 0.8배 - 남쪽 건물이 낮을 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 ◦ 경관계획상 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 21.63층 (주동 기준 시 11.33층)	◦ 주민들의 다양한 활동과 교류를 위해 휴먼스케일의 저층형(6F) 주동 배치 ◦ 중·고층형 타워를 통한 형태 다양화 및 창의적인 스카이라인 형성 ◦ 현상설계지침에서 주동기준으로 사정 제시 ◦ 총괄MP기획회의를 통한 주동 기준 완화적용 의견	고덕강일공공주택 지구단위계획 시행지침 제18조

< 주관부서 의견 >

- 서울고덕강일공공주택지구내 기 지정된 특별건축구역에 대한 특례사항 대비 총괄MP 자문의견을 반영한 사항에 따른 특별건축구역 지정 및 특례사항 관련 해서 건축위원회에서 구체적인 건축계획 등을 검토 바람.
- 특히, 건축물의 높이(평균층수 완화)에 대하여는 심도있는 검토가 필요하다고 판단됨.

20-14-2	심의내용	신규(경관+건축)
	건물(사업)명	동국대학교 로터스관 증축공사
	비 고	

□ **심의신청 내용**

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

□ **건축개요**

- 위 치 : 서울특별시 중구 필동로1길 30(대지면적 123,304㎡)
- 지역·지구 : 제1종,2종일반주거지역, 자연경관지구, 최고고도지구, 역사문화특화경관지구
- 규 모 : 건폐율 32.24%, 용적률 118.75%,
연면적 228,326.98㎡ (증축면적 25,066.03㎡ - 2개동)
본관 : 지하3층/지상3층, 별관 : 지하6층, 지상2층
- 용 도 : 교육 및 연구시설

□ **추진경위**

- '16.10.19 : 시 도시계획위원회 심의
- '16.11.03 : 세부시설조성계획 변경결정
- '18.09.19 : 시 도시계획위원회 심의
- '18.09.20 : 세부시설조성계획 변경결정
- '19.08.26 : 교통영향평가심의 접수
- '19.10.11 : 환경보전방안심의 접수
- '20.09.07 : 건축(경관)위원회심의 접수

□ **논의사항**

[경관+건축]

- 2018년 9월 20일 세부시설조성계획 변경결정 이후, 로터스관 본관(지하3층,지상3층) 및 별관(지하6층,지상2층)을 증축하고자 본 위원회 심의를 상정하는 것으로서, 증축에 대한 건축계획의 적정여부 논의
 - 지형을 고려한 건축물 배치계획 적정성 검토
 - 보행 및 차량동선계획 적정성 논의 등

20-14-3	심의내용	보완(경관+건축)
	건물(사업)명	영등포구 여의도동 23-4 복합시설 신축공사
	비 고	

□ 심의신청 내용

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

□ 건축개요

- 위 치 : 서울특별시 영등포구 여의도동 23-4(대지면적 3,707㎡)
- 지역·지구 : 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공용), 특정개발진흥지구, 제1종지구단위계획구역(공람공고이전), 대공방어협조구역(165m), 건축선(여의대로변3m), 가로구역별최고높이제한지역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역(한강변)
- 규 모 : 건폐율 59.95%, 용적률 1005.02%, 연면적 56,114.06㎡ 지하6층/지상58층
- 용 도 : 숙박시설(생활숙박시설), 업무시설, 근린생활시설, 운동시설

□ 추진경위

- '19.12.16 : 서울시 건축·경관 통합 심의 접수
- '20.03.09 : 서울특별시 교통영향평가 개최(조건부 의결)
- '20.03.17 : 소방 성능위주 심의(예비) 개최(조건부 의결)
- '20.05.12 : 제5차 서울시 건축위원회 개최(보류의결-소위원회 자문선행)
- '20.06.10 : 제5차 서울시 건축(소)위원회(재자문)
- '20.06.30 : 제7차 서울시 건축(소)위원회(자문의결-조건부 본위원회 상정)
- '20.08.11 : 제12차 건축위원회 개최(보완의결)

[경관+건축]

- 영등포구 여의도동 23-4번지상 건축물의 건축계획을 수립하여 본 위원회에 심의 상정하는 것으로서, 2020.08.11. 제12차 서울시 건축위원회 심의의결(보완의결) 보완사항 반영여부 등 건축계획 적정성 논의

- 변경된 입면계획 적정성 논의
- 외기에 면한 개방형 발코니 적정 높이 및 난간 상세 등 적정성 논의
- 저층부에 설치된 발코니와 테라스 부분 바닥재료 및 레벨을 일치시켜 외부 공간의 활용성 검토 등

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
가로구역별 최고 높이 산정을 위한 기준 높이 결정(완화)	<ul style="list-style-type: none"> 대지와 도로 사이에 완충녹지와 도로반대편에 공원·광장·하천·철도·녹지·유수지·자동차전용도로·유원지·공공공지(이하 건축이 금지된 공지라 한다)가 해당 대지 전체 가로구역에 마주보고 있을 경우 전면도로의 너비에 포함한다. 다만 건축이 금지된 녹지를 전면도로에 포함하여 산출한 기준높이가 그렇지 아니한 기준높이의 1.2배를 초과할 경우 해당 대지의 기준높이는 건축위원회 심의를 거쳐 결정한다. 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 전면 여의도 공원 및 후면부 휴게공간에서의 쾌적한 보행환경 조성을 고려하고 시선차폐를 최소화하기 위해 높이가 있는 건물로 계획하고, 주변 건물과의 조화로운 도시스카이라인을 형성함. 	건축법 제60조, 건축법시행령 82조, 서울특별시 건축조례 제33조, 가로구역별 건축물 높이 운영지침 5조1항1호 나목
공개공지 위치완화	<ul style="list-style-type: none"> 기존 건물의 지상층 증축으로 공개공지를 "대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변에 1/4 이상 접함"의 기준 적용하여 전면부에 적용하였음, 단, 건축물 후면부에 인접대지 간의 기존 휴식공간 및 공개공지들이 형성되어있어 이를 적극 활용하여 건축물 후면부에도 공개공지를 추가하여 2개소로 계획함. 	<ul style="list-style-type: none"> 가장 넓은 도로변에 설치가 불합리한 경우에는 위원회 심의를 거쳐 그 위치를 따로 정할 수 있음. 	서울특별시 건축조례 제26조 제2항제1호

< 제12차 건축위원회 심의의결내용-보완의결 >

< 건축분야 >

건축계획

- 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.

□ 구조

- 건물의 세장비가 크므로 거주자의 사용성 확보를 위한 가속도 검토 바람.
- 건물의 고유진동수가 작은 것으로 예상되므로 단변·장변의 구조시스템의 합리적 적용 검토 바람.

□ 방재

- 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.

< 제7차 건축(소)위원회 심의의결내용(자문의결-조건부 본위원회 상정) >

< 건축분야 >

- 법적인 노대는 거주자 안전을 고려하여 난간 설치가 필요함
- 창호의 개방 면적을 산정하여 외기에 노출되는 완충 공간으로서 발코니 역할에 부합되도록 하고 초고층 건축물인 점을 고려하여 창의 개폐 방법에 대한 안전성을 확보하기 바람
- 고층 건축물의 발코니 설치 사례를 조사하기 바람
- 녹지 설치, 화재 예방, 에너지 절감 등 기능이 부여된 이중외피구조(에코 튜브)로 발코니를 계획하고, 경관 시뮬레이션을 통해 건물 입면을 특화시킬 수 있도록 발코니 디자인을 검토 바람
- 건축물의 순기능을 강화하는 방향으로 발코니 계획을 보완하여, 본위원회에서 발코니의 기능적 필요성을 논의하기 바람.

< 제5차 건축(소)위원회 심의의결내용(재자문) >

< 건축분야 >

- 향후 건축위원회 공개공지 관련(위치 등) 심의의결 내용은 지구단위계획에 반영될 수 있도록 조치하고, 지하1층 공공기여시설은 해외 핀테크(FinTech) 업체 등 국제금융업무관련 공유공간으로 활용될 수 있도록 검토 바람.
- 건축물의 진입을 위하여 공개공지 산출면적에서 제외된 통로 폭은 3m이상으로 유지하고, 공개공지1과 공개공지2를 연결하는 보행동선으로써 사용자의 혼란의 없도록 선형 유지 바람.

- 생활숙박시설에 설치된 발코니는 해당 건축물에 필요한 시설임을 확인할 수 있는 타당한 근거와 논리(피난, 풍압 등으로 인한 안전 문제 등)를 추가하기 바람.

〈 제5차 건축위원회 심의의결내용(보류의결-소위원회 자문선행) 〉

〈 건축 분야 〉

□ 건축계획

- 특정개발진흥지구 및 지구단위계획구역으로 관련 상위계획과의 정합성 검토 자료 제출 바람.
- 공개공지로써의 기능을 유지할 수 있도록 아래 사항을 고려하여 계획 바람.
 - 공개공지의 성격을 대로변에는 광장형 공개공지로, 녹지축으로는 휴게형 공개공지로 조성하는 것이 이용 편의성을 고려했을 때 타당할 것으로 검토 바람.
 - 용적률 완화를 위한 공개공지 면적 산정시 건축물의 출입을 위한 통로폭을 고려하여 재검토 바람.
- 국제금융중심지로의 활성화를 위해 금융관련시설(업무시설)을 확대하고, 지하1층 운동시설을 공공기여시설과 연계하여 사용할 수 있도록 근린생활시설 위치로 변경 바람.
- 생활숙박시설 객실에 설치되는 발코니 사례 등을 조사하여 적정성 검토 바람.
- 옥상부 4개층 높이의 파라펫 설치 관련 적정성 검토 바람.

□ 구조

- 건축구조기준은 KDS 41 17 00(건축물 내진설계기준)에 따라 내진설계 실시 바람.
- 지반조사시 대지내에 자연지반이 없으므로 조사계획 등 구조안전성 검토 바람.

□ 환경

- 최고층과 지하6층 뿐만 아니라, 지상1층 층고를 고려한 연돌효과 분석 내용 검토 바람.
- 태양광 패널(BIPV, PV) 패턴이 불일치하므로 확인바람.
- 초고층건축물로 경관조명 설치 관련 자료 제출 바람.
- 여의대로의 도로 소음을 분석하여 대책 제시 바람.

□ 교통

- 여의도 한강변기본관리계획을 고려하여 사업지 차량진·출입구를 1개소로 통합할 수 있는지 검토 바람.

20-14-4	심의내용	신규(경관+건축)
	건물(사업)명	고덕강일 유통판매시설용지 1BL 개발사업
	비 고	

□ **심의신청 내용**

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

□ **건축개요**

- 위 치 : 강동구 고덕강일 공공주택지구 유통1BL (대지면적 35,916 m^2)
- 지역·지구 : 지구단위계획구역, 준주거지역, 유통판매시설용지
- 규 모 : 건폐율 59.89%, 용적률 399.68%, 연면적 300,801.87 m^2 , 지하6층/지상21층
- 용 도 : 판매시설, 운동시설, 문화 및 집회시설, 업무시설, 근린생활시설

□ **추진경위**

- '11.12.05 : 고덕강일 보금자리주택지구 지정
- '12.12.05 : SH공사 고덕강일 공공주택지구 환경영향평가 협의완료
- '15.08.12 : 고덕강일 공공주택지구 지구계획 승인
- '17.02.06 : SH공사 고덕강일 공공주택지구 환경영향평가 1차 변경 협의완료
- '19.06.21 : SH공사 민간사업자 공모
- '19.10.02 : SH공사 운선협상자 선정
- '19.12.03 : 토지계약
- '19.12.31 : 고덕강일 공공주택지구 지구계획변경 7차 승인
- '20.05.11 : 교통영향평가 심의
- '20.06.01 : 교통영향평가 보완심의
- '20.06.04 : 건축물안전영향평가 심의(1차)
- '20.06.25 : 건축물안전영향평가 심의(2차)
- '20.07.14 : 성능위주설계 사전검토서 심의

□ 논의사항

[경관 + 건축 분야]

- 강동구 고덕강일 공공주택지구 유통판매시설용지 1BL에 건축계획을 수립하여 본위원회 상정하는 것으로써 건축계획 적정성 논의
 - 주변과 조화를 이루는 경관 및 진출물의 입면 계획 적정성 논의
 - 공개공지 설치 위치 등 옥외공간·조경 설치계획 적정성 검토
 - 다중이용건축물로 내·외부 보행동선계획 적정성 논의

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
공개공지 위치완화	◦ 가로구역활성화 계획에 따른 적정 공개공지 위치 선정	◦ 가장 넓은 도로변에 설치가 불합리한 경우에는 위원회 심의를 거쳐 그 위치를 따로 정할 수 있음.	서울시 건축조례 제26조 제2항제1호, 서울시 건축물 심의기준 제4조제3항

	심의내용	자문
20-14-5	건물(사업)명	천연층현 리모델링활성화구역 지정 (도시재생활성화지역)
	비 고	

심의신청 내용

- 「건축법」 제5조에 따른 리모델링활성화구역 지정에 관한 사항

개 요

- 위 치 : 서대문구 영천동 72번지 일대
- 면 적 : 294,590㎡
- 지역·지구 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역

추진경위

- '18.07 : 2025 서울시 도시재생전략계획 도시재생활성화지역 지정
- '19.08 : 천연층현 리모델링활성화계획 수립용역 착수
- '19.09 : 리모델링활성화계획 수립용역 착수보고
- '19.09 : 대상지 주택 전수조사 실시
- '19.10 : 주민설명회 개최 및 리모델링활성화계획(안) 가이드라인 작성
- '19.10 : 서대문구 도시재생국 실무회의
- '19.11 : 시범골목 현장조사 실시
- '19.11 : 천연·층현 도시재생활성화계획 고시(서대문구 고시 제2019-173호)
- '20.01 : 리모델링활성화계획 수립용역 중간보고
- '20.02 : 서대문구 건축위원회 자문
- '20.03 : 서울시 주거재생과, 건축기획과 사전협의 및 전문가 자문

구역 현황

- 본 대상구역은 2018년 도시재생활성화지역으로 지정된 지역이며 노후 주택이 밀집한 저층주거지로 20년 이상 경과한 노후건축물의 비율이 약 86%로 건축여건 및 주거환경 개선이 필요한 구역

논의사항

- 리모델링활성화구역 지정에 따른 적정여부 자문
 - 구역지정목적에의 부합성 논의 (노후도 기준 포함)
 - 리모델링활성화구역 지정을 위한 부문별 계획
 - 리모델링에 따른 연면적 증가 등 적용 인센티브 완화기준 등

	심의내용	자문
20-14-6	건물(사업)명	인수동 도시재생활성화지역 리모델링활성화구역 지정
	비 고	

심의신청 내용

- 「건축법」 제5조에 따른 리모델링활성화구역 지정에 관한 사항

개 요

- 위 치 : 서울특별시 강북구 수유동 416번지 일원
- 면 적 : 341,975 m^2
- 지역·지구 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역

추진경위

- '17.06. : 인수동 희망지 사업지역 선정
- '18.08. : 인수동 도시재생활성화지역 선정
- '19.09.16. : 리모델링활성화계획 수립용역 착수
- '19.12.23. : 리모델링활성화계획 수립용역 중간보고
- '20.06.19. : 강북구 건축위원회 자문
- '20.07.09. : 서울시 주거재생과 사전협의

구역 현황

- 인수동 도시재생활성화계획 수립 중으로 이와 연계한 노후주택 리모델링을 통한 거주환경개선 유도과 제도적 지원
- 노후 건축물들이 밀집한 저층주거지로 20년 이상 경과한 노후건축물이 약 76.03%로 건축여건 및 주거환경 개선이 필요한 구역임

논의사항

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

20-14-7	심의내용	신규(경관+건축)
	건물(사업)명	광희동 166번지 외7필지 청년주택신축공사
	비 고	

□ 심의신청 내용

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

□ 건축개요

- 위 치 : 중구 광희동1가 166번지 외7필지(대지면적 510.70㎡)
- 지역·지구 : 일반상업지역, 중심지미관지구, 지구단위계획구역(동대문역사문화공원 주변), 부설주차장설치제한구역
- 규 모 : 건폐율 59.49%, 용적률 790.17%, 연면적 4,463.31㎡, 지하2층/지상21층
- 용 도 : 공동주택(청년주택-105세대), 제1종근린생활시설

□ 추진경위

- '18.06.14 : 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 결정(변경)고시
- '20.04.23 : 역세권 청년주택 사전검토단 회의
- '20.07.09 : 주민열람공고
- '20.07.31 : 도시.건축공동위원회(역세권청년주택 수권분과위원회 심의)
- '20.08.27 : 도시관리계획(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면고시
- '20.09.22 : 건축위원회(건축,경관)심의 접수

□ 논의사항

[경관+건축 분야]

- 동대문역사문화공원 주변 지구단위계획 변경결정 후 광희동1가 166번지 외 7필지에 청년층,주거안정을 위해 역세권 청년주택사업 신축계획을 수립하여 본 위원회에 상정하는 것으로써 건축계획 적정성 논의.
 - 주출입구 설치 등 보행동선 계획 적정성 검토
 - 외부휴게공간 및 주민공동시설 설치계획 적정성 논의 등