

시 민

문서번호	건축기획과-10336	★주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택기획관	주택건축본부장
결재일자	2021. 6. 4.	우종우	조성국	박순규	이진형	06/04 김성보
공개여부	대시민공개					
방침번호		협 조				



# - 2021년도 제10차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

2021. 6.

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"/>	

# - 2021년도 제10차- 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2021. 6. 8.(화) 14:00 ~
- 장 소 : 서울도시건축센터 열린회의실
- 안 건 : 2건 [신규2건]

연번	사 업 명	위 치	용 도	총 수 (상/하)	신청 내용	비 고
1	세운3-8재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업 (역사도심재생과)	중구 을지로3가 227번지 일대 (3,178㎡)	도시형생활주택(298) 공동주택(31) 판매시설	26/8	신규	건축+경관
2	노량진1재정비촉진구역 재개발사업 (주거사업과)	동작구 노량진동 278-2번지 일대 (132,132㎡)	공동주택(2,992) 부대복리시설 근린생활시설	33/4	신규	건축+경관

## □ 위원 구성

전문분야	위원수	위 원 명
행 정	3	김성보, 이진형, 박순규
건축계획	6	정연진, 최경숙, 김정곤, 이영환, 송영선, 김수경
도시설계	1	김용호
구 조	1	김상식
조 경	1	주미옥
방 재	1	김태환
환 경	1	여명석
교 통	1	이종범
계	15	

※ 코로나-19(COVID-19)로 인하여 대면심의(출석심의)와 비대면심의(서면심의) 혼용 운영  
[건축기획과-16711(2020.9.8.) ⇒ 도시설계, 구조, 방재, 환경, 조경, 교통 분야 서면심의]

21-10-1	심의내용	신규(건축+경관)
	건물(사업)명	세운3-8재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

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

□ 건축개요

- 위 치: 중구 을지로3가 227번지 일대(대지면적 3,178㎡)
- 지역지구: 일반상업지역, 세운재정비촉진지구
- 규 모: 건폐율 64.19%(38.23%), 용적률 904.11%,  
연면적 28,888.10㎡, 지하8층/지상26층
- 용 도: 공동주택(도생 298세대, 아파트 31세대), 근린생활시설

□ 추진경위

- '09.03.19.: 세운재정비촉진계획 결정(시고시 제2009-107호)
- '14.03.27.: 세운재정비촉진계획 변경결정(시고시 제2014-119호)
- '18.09.04.: 세운 3-8·9·10구역 서울시 세운재생자문 개최
- '18.12.12.: 성능위주설계 확인·평가 1차 심의(조건부의결)

□ 논의사항

[ 건축+경관 ]

- '14.3.27. 세운재정비촉진계획 결정 이후 2018년 세운재생자문 위원회를 거쳐 건축계획을 수립하여 본 위원회 심의를 상정하는 것으로서, 건축물의 건축계획 및 경관계획 적정여부 논의
  - 세운3-9·10구역 건축계획과의 연계성 및 주변경관을 고려한 입면계획
  - 도심특화산업 배치, 옛길 및 주변 도시경관 디자인 지침 적용 적정성 등

<b>21-10-2</b>	<b>심의내용</b>	<b>신규(건축+경관)</b>
	<b>건물(사업)명</b>	<b>노량진1재정비촉진구역 재개발사업</b>
	<b>비 고</b>	

□ **심의신청 내용**

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「건축법」 제71조 및 제73조에 따른 특별건축구역 지정 및 특례 적용에 관한 사항
- 「경관법」 제28조에 따른 건축물의 경관에 관한 사항

□ **건축개요**

- 위 치: 동작구 노량진동 278-2번지 일대(대지면적 132,132㎡)
- 지역지구: 제3종일반주거지역, 노량진재정비촉진지구
- 규 모: 건폐율 26.05%, 용적률 265.67%,  
연면적 465,798.22㎡, 지하4층/지상33층
- 용 도: 공동주택(2,992세대), 부대복리시설, 근린생활시설

□ **추진경위**

- '06.12.21.: 노량진재정비촉진지구 지정(시고시 제2006-443호)
- '09.12.10.: 노량진재정비촉진계획 결정(시고시 제2009-503호)
- '17.11.10.: 노량진1구역 조합설립인가
- '18.02.22.: 재정비촉진계획 변경 결정(시고시 제2018-44호)
- '20.03.17.: 도시재정비위원회 심의(수정가결)
- '20.05.28.: 재정비촉진계획 변경결정 고시(시고시 제2020-216호)
- '20.09.14.: 서울시 공공건축가(위진복 건축가) 선정

□ 논의사항

[ 건축+경관 ]

○ '20.05.28. 노량진재정비촉진계획 변경결정 고시 후, 건축계획을 수립하여 본 위원회 심의를 상정하는 것으로 건축물의 건축계획 및 경관계획과 특별건축구역 지정 적정여부 논의

- 약 3천세대 대규모 단지계획 및 경관을 고려한 입면계획의 적정성
- 특별건축구역 지정 목적 타당성 여부 및 건축규제 완화 적정성 검토
- 주민공동시설 배치 및 세대별 평면계획 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
주민공동시설의 용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주민공동시설 중 경로당(561.95㎡), 어린이집(1,858.79㎡), 작은도서관(734.64㎡) 설치에 따른 용적률 완화(2.589%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 허가권자가 필요하다고 인정하는 주민공동시설을 설치하는 경우, 해당지역에 적용되는 용적률의 100분의 120이하의 범위에서 주민공동시설면적에 해당하는 용적률을 가산한 용적률로 함.</li> </ul>	서울시 건축조례 제3조 7항, 8항
발코니 삭제비율완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 발코니 삭제 비율 완화 15%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주요입면에 돌출형 또는 확장이 불가능한 개방형 또는 돌출개방형 발코니를 세대별로 설치한 경우.</li> <li>◦ 발코니 설치위치 변화 등을 통해 입면의 다양화를 도모한 경우</li> <li>◦ 주동 외벽의 각면의 벽면율이 50% 이상일 경우</li> </ul>	건축물 심의기준 제23조 제2항

< 특별건축구역 내 건축물의 완화 신청사항>

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 (배제)</li> <li>◦ 대상지내 인동거리 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 일률적인 법률 적용 시 고층과 중저층의 혼합되어 있는 새로운 주거단지 및 건축물의 형태 구현에 제약이 따름</li> <li>◦ 특별건축구역 지정 목적에 부합하는 창의적인 건축물 배치 및 다양한 건축물 형태 및 높이 계획을 위한 공간 확보</li> <li>◦ 일조성능을 확보하는 선에서 인동거리 완화 적용</li> </ul>	건축법 제61조 2항 / 시행령 제86조 제3항 2호

끝.