

서울특별시 건축위원회 운영기준

「건축법」 제4조 내지 제4조의3, 같은 법 시행령 제5조의5 내지 제5조의8, 같은 법 시행규칙 제2조의4 및 「서울특별시 건축 조례」 제14조와 국토교통부 고시 제2018-510호에 따라 「서울특별시 건축위원회」 및 「자치구 건축위원회」의 운영기준을 아래와 같이 공고합니다.

2019년 4월 18일

서울특별시장

2015. 8. 6. 제정
2016. 9. 1. 개정
2018. 9. 6. 개정
2019. 1.17. 개정
2019. 4.18. 개정

제1장 총 칙

제1조(목적)

이 운영기준은 「건축법」(이하 ‘법’이라 한다) 제4조, 「건축법시행령」(이하 ‘령’이라 한다) 제5조의5, 「서울특별시 건축 조례」(이하 ‘조례’라 한다) 제2장 및 국토교통부 고시(2018.8.13)(이하 ‘고시’라 한다)에 따라 「서울특별시 건축위원회」(이하 “시위원회”라 한다)와 「자치구 건축위원회」(이하 “구위원회”라 한다)의 운영에 관하여 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용범위)

이 운영기준은 조례 제2장에 따른 시위원회와 구위원회(이하 ‘위원회’라 한다)의 운영사항으로서 건축법령 및 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 운영기준에 따른다.

제3조(운영기준의 제·개정)

- ① 본 운영기준은 매년 1월중에 개정할 수 있다. 다만, 긴급을 요하거나 특별한 사정이 있는 경우에는 해당 안건에 대하여 별도 방침으로 위원회를 운영할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 자치구에서 운영기준을 별도로 운영하고자 할 경우에는 당해연도 말일까지 구청장의 방침을 득하여 서울특별시(이하 ‘시’라 한다)에 요청하여야 한다.

제2장 위원회 운영 및 심의대상

제4조(위원회 운영)

① 조례 제9조에 따라 매회 개최하는 시위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다.

1. 시위원회 구성은 18명 내외로 구성하며, 그 내용은 다음과 같다.

가. 위원장(1명) : 주택건축본부장

나. 부위원장(1명) : 주택기획관

다. 외부위원 : 학계, 산업계 등 건축·도시계획 관련 전문가 15명 이상 및 시민대표(시의원) 1명

2. 필요시 개최하는 소위원회 또는 해당분야 전문위원회는 5명 이상(내부위원 건축기획과장 포함)으로 구성하며, 그 내용은 다음과 같다.(단 위원장 유고시 위원 중 호선한다.)

가. 본위원회에서 위임한 경우(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

1) 위원장 : 건축기획과장

2) 외부위원 : 계획분야 3명 이상, 구조분야 1명 이상, 교통분야 1명 이상

나. '리모델링이 쉬운 구조' 판단 소위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

1) 위원장 : 건축기획과장

2) 외부위원 : 계획분야 3명 이상, 구조분야 1명 이상, 설비(기계, 전기)분야 2명 이상

다. 굴토 전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

1) 위원장 : 건축기획과장

2) 외부위원 : 토질 및 기초분야 3명 이상, 건축시공분야 1명 이상, 건축 및 토목구조분야 1명 이상

라. 구조안전 전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

1) 위원장 : 건축기획과장

2) 외부위원 : 건축구조분야 3명 이상, 건축계획·시공분야 1명 이상

마. 공공건축물 경관전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

1) 위원장(1명) : 건축기획과장

2) 외부위원 : 건축계획분야 6명 이내

바. 건축물 안전영향평가 확정 전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

1) 위원장(1명) : 건축기획과장

2) 외부위원 : 건축계획 1명 이상, 건축구조분야 3명 이상, 토질 및 기초분야 2명 이상

② 조례 제9조에 따라 매회 개최하는 구위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다.

1. 구위원회 구성은 18명 내외로 구성(자치구 실정에 따라 탄력적으로 구성)하며, 그 내용은 다음과 같다.

가. 위원장(1명) : 도시관리분야 국장

나. 내부위원(1명) : 건축 관련 과장

다. 외부위원 : 학계, 산업계 등 건축·도시계획 관련 전문가 15명 이상 및 필요시 시민대표(구의원) 1명

2. 필요시 개최하는 소위원회 또는 해당분야 전문위원회는 5명 이상(내부위원 건축 관련 과장 포함)으로 구성하며, 그 내용은 다음과 같다.

가. 본위원회에서 위임한 경우(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

1) 위원장(1명) : 구성되는 위원 중에서 호선

2) 건축 관련 과장, 계획분야, 구조분야, 교통분야(교통분야 전문가 포함)

※ 자치구에 교통위원회가 구성된 경우에 한한다.

나. 자치구의 필요에 따라 소위원회를 개최하는 경우(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

1) 위원장(1명) : 구성되는 위원 중에서 호선

2) 건축 관련 과장, 계획분야, 구조분야, 기타분야

다. 굴토 전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

1) 위원장(1명) : 구성되는 위원 중에서 호선

2) 건축 관련 과장, 토질 및 기초분야, 건축시공분야

라. 구조안전 전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

- 1) 위원장(1명) : 구성되는 위원 중에서 호선
- 2) 건축 관련 과장, 건축구조분야, 건축계획분야
- 마. 공공건축물 경관전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)
 - 1) 위원장(1명) : 구성되는 위원 중에서 호선
 - 2) 건축 관련 과장, 건축계획분야

제5조(회의개최)

- ① 시위원회의 개최는 다음과 같다.
 - 1. 본위원회는 매월 2회(두 번째, 네 번째 화요일)에 개최하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 상정안건의 수 등을 감안하여 3회까지 조정하여 개최할 수 있으며, 당일에 심의를 다 마치지 못하고 날짜를 정하여 속개할 경우에도 또한 같다.
 - 2. 소위원회는 수요일, 전문위원회는 금요일에 개최하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 상정안건의 수 등을 감안하여 별도 요일에 조정하여 개최할 수 있다.
- ② 구위원회의 개최는 다음과 같다.
 - 1. 본위원회는 각 자치구별로 별도 기일을 정하여 개최할 수 있다.
 - 2. 소위원회는 각 자치구별로 별도 기일을 정하여 개최할 수 있다.

제6조(회의록작성 및 회의공개 등)

- ① 위원회의 심의 후에는 심의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 수록된 회의록을 작성하여야 한다.
- ② 이해관계인으로부터 회의록공개 요구가 있을 경우에는 개인정보보호법에 저촉되지 않는 범위 내에서 심의결과를 받은 날로부터 6개월까지 공개할 수 있다.
- ③ 위원회의 회의를 참관하고자 하는 건축주(조합의 경우 대표자를 말한다)는 심의신청 시 다음 사항이 기재된 참관신청서를 제출하여야 한다.
 - 1. 참관인 성명·주소·직위(직책이 있을 경우에 한함)·참관목적
- ④ 위원장은 참관신청자의 당해 안건에 대하여 참관을 허락할 수 있다.

제7조(심의대상)

- ① 시 위원회의 심의대상은 조례에서 시위원회 심의사항으로 정한 바에 따른다.
- ② 구 위원회의 심의대상은 조례에서 구위원회 심의사항으로 정한 사항 외에 다음과 같다.
 - 1. 건축위원회 심의기준[국토교통부 고시 제2018-510호(2018.8.13)] 6.2.2 다목에 따라 구위원회의 심의(자문)대상은 별표1과 같다.

제8조(심의의결 유형 등)

- 1. 원안의결 : 심의신청 계획안을 위원회에서 수정 없이 원안대로 의결
- 2. 조건부의결 : 심의지적사항이 기본계획을 유지하는 경미한 변경으로 신청자가 수용하는 조건으로 하는 의결
- 3. 재심의결 : 심의지적사항에 따라 재계획이 필요한 경우(중대한 경우 소위원회 자문 선행)
- 4. 부결(반려) : 관련법규에 위반되거나 심의요건이 불충분할 경우의 의결
- 5. 보완의결 : 심의지적사항에 대하여 신청자의 검토(의견)가 필요하거나 제출된 자료 외에 별도의 도면 등이 필요한 경우의 의결. 이 경우에는 심의횟수에는 포함되지 않는다.
- 6. 보류의결 : 심의 중 타부서 협의 등이 필요하여 심의진행을 차기위원회로 이월하는 경우의 의결. 이 경우에는 심의횟수에 포함되지 않는다.
- 7. 조건부(보고)의결 : 사업 및 인허가 절차는 진행하되 조건의 반영여부에 대하여 위원회에서 확인할 필요가 있는 경우의 의결

제9조(이의신청 등)

- ① 위원회의 심의의결에 대하여 이의가 있는 건축주 등 이해관계자는 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 이의를 신청할 수 있다.
- ② 이의신청서는 제목, 사업명, 건축주, 심의일자, 이의신청 내용 및 관련 증빙자료를 첨부하여 제출하여야 한다.
- ③ 이의신청을 받은 경우 15일 이내에 소위원회를 구성하여 심의를 하여야 하며, 7일 이내에 결과를 통보하여야 한다.
- ④ 이의신청 대상은 다음과 같다.
 1. 조건을 이행할 경우 과도한 기간과 비용이 수반되는 경우
 2. 타 위원회의 심의결과와 상반되는 경우
 3. 설계자의 설계의도와 전혀 상이하여 사업추진이 어렵다는 객관적 조건이 제시된 경우
- ⑤ 다음 사항에 대한 이의신청은 심의(소위원회 상정)하지 않을 수 있다.
 1. 법령상 명백한 경우
 2. 사업성 위주로 계획되어 도시미관 증진에 불합리하다고 인정한 경우(디자인 모방 등)
 3. 기본계획의 변경을 이행하지 않으면 공공성 확보가 불가능한 경우

제10조(심의신청 및 제출도서)

- ① 제7조에서 정한 심의대상 건축물의 심의 신청은 건축허가(또는 착공) 신청 전에 다음 각 호의 신청서를 작성하여 인·허가권자에게 제출하여야 한다.
 1. 건축위원회의 심의는 [별지 제1호] 서식에 [별표 2]에 따라 작성한 도서
 2. 굴토 분야 심의는 [별지 제2호] 서식에 [별표 2]에 따라 작성한 도서 및 [별지 제3호]의 검토의견서를 첨부
 3. 구조안전심의는 [별지 제1호] 서식에 고시 [별표 2]에 따라 작성한 도서
 4. 리모델링이 쉬운 구조 판단 심의는 [별지 제1호] 서식에 국토교통부 고시 제2007-456호의 서식과 작성한 도서
 5. 공공건축물 경관심의는 [별지 제4호] 서식에 [별표 4]에 따라 작성한 도서 및 [별지 제5호] 서식의 건축물의 경관 체크리스트(사업자용)
- ② 건축물의 건축 등 건축계획 심의대상에 대한 제출서류 및 작성 방법은 [별표 2]와 같다.
- ③ 인·허가권자는 심의상정 전에 관련부서의 의견을 들어 반영하여야 하며, 사업주관부서에서 심의 상정의뢰를 하여야 한다(시 위원회에 한한다). 다만, 사업주관부서가 없을 경우에는 곧바로 위원회에 심의 상정의뢰를 할 수 있다.
- ④ 사업주관부서(시위원회에 한한다)는 도시계획, 정비계획, 정책사항 등의 반영 여부를 확인 후 의견을 첨부하여 위원회에 심의를 상정하여야 한다.
- ⑤ 위원회에서 건축법 제5조에 따른 건축기준의 적용완화에 대한 심의사항이 있을 경우에는 적용완화를 받고자 하는 내용과 구체적인 관련 자료를 추가로 제출하여야 하며, 인허가권자는 신청내용에 대한 검토의견을 제출하여야 한다.
- ⑥ 위원회에 '리모델링이 쉬운 구조', '특별건축구역의 지정', '우수디자인' 등의 인정 신청을 할 경우에는 구체적인 관련 자료를 제출하여야 한다.

제11조(재검토 기한)

이 기준 발령 후 법령이나 현실여건의 변화 등을 고려하여 이 기준의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2020년 9월 5일까지로 한다.

제1조(시행일) 이 운영기준은 2015년 8월 6일부터 시행한다.

부 칙(2016. 9. 1)

제1조(시행일) 이 운영기준은 2016년 9월 1일부터 시행한다.

부 칙(2018. 9. 6)

제1조(시행일) 이 운영기준은 2018년 9월 6일부터 시행한다.

부 칙(2019. 1.17)

제1조(시행일) 이 운영기준은 2019년 1월 17일부터 시행한다.

부 칙(2019. 4.18)

제1조(시행일) 이 운영기준은 2019년 4월 18일부터 시행한다.

[별표 1]

자치구 건축위원회 심의(자문)대상(제7조 관련)

<종로구>

- 건축선의 지정에 관한 사항
- 건축법령 완화여부 및 적용범위에 관한 사항
- 도로명을 기준으로 건축선을 변경·지정된 지역 내 연면적 10만㎡ 미만, 21층 미만 건축물
- 도로명을 기준으로 건축선을 변경·지정된 지역 내 건축(외부형태 변경 포함)에 관한 사항
- 다중이용건축물
 - 면적기준 : 연면적 5,000㎡이상~10만㎡ 미만(문화 및 집회시설(전시장, 동·식물원은 제외) 종교시설, 판매시설, 운수시설, 종합병원, 관광숙박시설)
 - 층수기준 : 지상16층 이상 ~ 21층 미만
- 분양대상건축물
 - 연면적 3천㎡ 이상 ~ 10만㎡ 미만
 - 공동주택, 오피스텔 (20세대~300세대 미만)
- 기타 법령의 규정에 의한 심의대상
- 개발제한구역, 개발제한구역 해제지역, 해제후 지구단위계획구역으로 지정된 지역, 자연경관 지구내 건축 및 대수선(단, 층수변경이 없는 증축신고와 외부형태 변경이 없는 개축 및 대수선은 제외)
- 도로명을 기준으로 건축선을 변경·지정된 지역 내 가로시설물(가설울타리, 방음벽, 옹벽)설치 계획
- 공공건축물의 건축 및 대수선
- 주차대수 10대 이상의 기계식주차장, 철골조립식주차장 및 주차전용건축물
- 개발예정지역내 건축 등
 - 공동주택 : 세대별 전용면적 60㎡미만 또는 대지지분 45㎡ 미만의 건축 및 용도변경(건축물대장 전환 포함)
 - 집합건축물 : 공동주택을 제외한 상가, 오피스텔 등의 건축허가 및 용도변경(건축물대장전환포함)중 호수증가를 수반하는 사항
- 전용주거지역, 녹지지역에서는 2층 이상, 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역에서는 3층 이상 건축물의 건축(단, 층수변경이 없는 증축신고와 외부형태 변경이 없는 개축 및 대수선은 제외)
- 20실 이상 고시원 및 다중주택을 건축하는 경우와 기존 건축물을 20실 이상의 고시원 및 다중주택으로 변경하는 경우
- 주차대수 10대 이상의 기계식 주차장, 철골조립식주차장 및 주차전용건축물
- 부설주차장 면제에 관한 사항
- 부설주차장 설치제한지역 내 부설주차장 용도변경
- 건축물 옥상 등에 태양열(광) 집열판 설치

- 한옥건축물(신축, 대수선)
- 지하 굴토10m 이상 건축물 및 지하2층이상 굴착공사, 높이 5m 이상의 옹벽 설치
- 기타 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항

< 중구 >

- 주차대수 10대 이상인 기계식주차장,철골조립식주차장 및 주차전용건축물 허가(신고)
- 필동지역 중 일반주거지역에 제2종근린생활시설(제조업소)로 건축(신축,증축 등), 용도 변경허가(신고) 및 건축물표시변경
- 고시원으로서 30실 이상 건축 및 용도변경(건축물 표시변경 포함)
- 지하(반지하 포함)층에 주택으로 건축 및 용도변경 하는 경우(침수 우려가 없는 지역 제외)
- 2층 이하 및 연면적 500㎡미만 건축물의 건축 및 5층 이하 건축물 중 위험물저장 및 처리시설(주유소,가스충전소 등)에 대한 건축·대수선의 구조성능
- 중구에서 발주하는 공공건축물 신축
- 경관중점관리구역 내 건축허가 대상 건축물
- 지하에 객실을 설치하는 숙박시설[건축허가, 건축신고, 용도변경 허가 또는 신고대상 건축물(설계변경 포함)]
- 재개발 등 해제지역 내 건축허가 대상 건축물
- 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로변에 건축하는 건축물의 건축에 관한 사항

< 용산구 >

- 주차대수 10대 이상인 기계식주차장,철골조립식주차장 및 주차전용건축물
- 고시원 30실 이상 건축물
- 반지하주택이 포함된 건축허가대상건축물로서 침수피해가 우려되는 지역에서의 건축
- 뉴타운·재개발 등 해제지역 내 '건축법 제11조에 의한 건축허가대상 건축물의 건축'
- (구)미관지구 관련 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로변에 건축하는 건축물의 건축에 관한 사항

< 성동구 >

- 8층 이상 건축물의 신축(단, 공동주택과 복합용도로 신축되는 건축물은 6층 이상 또는 연면적 3,300㎡이상 건축물의 신축)
- 주차대수 10대 이상인 기계식주차장, 철골조립식주차장 및 주차전용 건축물의 허가·신고
- 30실이상의 고시원의 건축(용도변경 포함)
- 주거밀집지역의 자동차정비공장, 숙박시설 등 주거환경저해시설의신축 및 용도변경 (주거밀집지역: 사업지 반경 50m내 주거비율 70%이상)
- 정비(예정)구역 해제지역 내 신축허가 행위
- 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로변 건축물의 건축에 관한 사항

< 광진구 >

- 주차대수 10대 이상인 기계식주차장,철골조립식주차장 및 주차전용건축물에 대한 자문

- 광진구 발주 건축물의 설계용역에 대한 자문
- 지상8층 이상 건축물 및 공동주택(아파트)의 자문
- 지하주택 포함 건축물에 대한 건축계획 자문
- 건축허가기준 강화구역 내 기준미달 계획
- 서울시 한옥 보전관리 강화계획에 따른 한옥 보전 필요성
- 주택 재개발·재건축 정비(예정)구역 해제 지역 내 건축계획 자문
 - 주택 재건축사업 6개소 : 구의2동 72-3번지 일대 외 5개소
 - 주택 재개발사업 2개소 : 군자동 127-1번지 일대 외 1개소
- 시가지,특화경관지구 내의 건축
- 이차산로, 광나루로, 천호대로, 동일로, 능동로(조망가로특화경관지구제외), 자양로, 구의강변로, 강변역로 4길, 강변역로, 아차산로70길, 광나루로56길, 구천면로에 접한 대지 내의 건축

< 동대문구 >

- 반지하 주택이 포함된 건축 행위
- 재건축, 재개발 및 도시계획사업예정지(입안지역) 등에서 건축물의 건축허가·신고 등 건축행위
- 건축법 제59조에 따라 맞벽으로 건축하는 건축물
- 고시원 건축물(신축, 증축, 개축, 용도변경 등 포함)
- 견본주택 및 노인복지주택의 건축에 관한 사항
- 지역정서에 상당한 저해요소가 있는 주민기피시설[장례식장, 변전소, 실외골프연습장, 자동차 정비공장, 위락시설(500㎡이상) 등]의 건축허가·신고 및 용도변경
- 주차대수 10대 이상인 기계식주차장·철골조립식주차장 및 주차전용건축물
- 관광숙박시설(일반숙박시설 500㎡이상)의 건축, 용도변경(대수선 포함)에 관한 사항
- 깊이 3미터이상 또는 지하1층 굴착공사(반지하 제외)[장안동, 용두동, 신설동 지역에 한함]
- 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로변 건축에 관한 사항 및 장한로 일부 구간 도로변 건축에 관한 사항(이면도로 건축물로서 미관에 영향이 없는 경우 제외 가능)
- 모든 기계식주차장·철골조립식주차장 및 주차전용건축물
- 신기술 적용시 공영감리자 지정제외 가능여부에 관한 사항

< 중랑구 >

- 주차대수 10대 이상 기계식·철골조립식 주차장 및 주차전용 건축물
- 30실 이상 고시원의 건축 및 용도변경
- 경관중점관리구역 내 건축행위(지상6층 이상 또는 연면적2,000㎡이상)
- 반지하 주택이 포함된 건축물의 건축(단, 침수 우려 없는 지역 제외)
- 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 숙박시설, 위락시설의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 2,000㎡~5,000㎡미만인 건축물
- 4m이하 도로에 접하여 6층 이상 신축
- 기존 미관지구 폐지에 따른 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로변에 건축하는 건축물의 건축에 관한 사항

<성북구>

- 뉴타운해제구역 내 건축허가 대상 건축물의 건축(뉴타운해제구역 내 건축심의 가이드라인 적용)
- 아리랑길, 보국문길 20m 도로변(미관지구 미지정)의 건축
- 성북천 주변(동선동, 동소문동, 삼선동, 안암동, 보문동)의 건축물의 건축에 관한 사항
- 고시원의 건축(30실 이상 또는 고시원과 타 용도가 복합된 건축물로서 연면적 1천㎡ 이상인 건축물)
- 한옥 건축물(민간, 공공)의 건축
- 한옥 건축물의 철거
- 반지하 주택이 포함된 건축
- 다중주택의 건축
- 도로명을 기준으로 건축선(3m 후퇴선)이 지정된 도로(시.종점 구간에 한정한다)에 접한 대지에 건축하는 건축물

<강북구>

- 경관지구가 아닌 20m 이상 도로에 접하여 건축하는 건축물
- 10층 이상 또는 연면적 2천㎡ 이상 건축물
- 도선사길, 4.19길, 우이동계곡 주변 건축물
- 다중주택 및 30실 이상 고시원
- 뉴타운 해제지역(1개 구역), 주택재개발 해제지역(3개 구역), 주택재건축 해제지역(13개 구역), 향후 해제지역
- 연약지반, 지하수위가 높은 지역 및 인접대지와와의 거리 등 지역 여건상 허가권자가 필요하다고 인정하는 굴착 건축물의 굴토

<도봉구>

- 공동주택으로서
 - 도시형생활주택(원룸형) 20~30세대 미만
 - 7층 이상(주상복합 포함)
- 일반건축물로서
 - 7층 이상 또는 3,300㎡이상
- 고시원 20실 이상 건축물
- 새동네·안골 지구단위계획구역내 건축물
- 반지하주택 건축물
- 8대이상 기계식주차장치를 포함한 건축물
- 준주거·상업·준공업지역내 기계식주차장치 설치 건축물
- 20m이상 도로에 접하여 건축하는 건축물
- ※ 미관지구 폐지 후 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로(도봉로/노해로/덕릉로/삼양로) 포함

< 노원구 >

- 공동주택과 근린생활시설 등 복합용도로 신청하는 6층 이상 건축물
- 공동주택
 - 7층 이상 15층 이하 20세대 미만 아파트(주상복합 포함)의 건축허가
 - 건축법시행령 제3조의4 별표1 제2호에서 규정하는 공동주택
 - 주택법시행령 제3조에서 규정하는 도시형생활주택
- 일반건축물
 - 10층 이상 15층 이하 모든 건축물
 - 고시원 용도로 30실 이상인 건축물
 - 주차대수 10대 이상의 기계식주차장,철골조립식주차장 및 주차전용 건축물
- 경춘선 폐선부지 공원 주변지역 중점관리구역
- 소규모 건축물
 - 계단식 건축물 및 옥상 경관(물탱크실)
 - 계단식 입면이 3개층 이상인 경우
 - 사선제한으로 경사 처리한 벽체부분이 3개층 이상인 경우
 - 연립, 다세대, 다가구 등의 옥상경관(물탱크실 설치)
 - 다중주택 또는 다중주택을 포함한 건축허가건
 - 반지하 주택을 포함한 건축허가
- 재정비촉진 해제구역내 건축법 제11조에 의한 건축허가 건
- 필로티구조 건축물
- 미관지구(변경 후)

도로명	구 간	
	시 점	종 점
동일로1	공릉동 680-7	공릉동 363-2
	공릉동 670-4	공릉동 363-3
동일로2	상계동 963-27	상계동 1132-59
	상계동 966-14	상계동 1115-10
화랑로	공릉동 282-16	공릉동 704-8
	월계동 18	월계동 479-38
	공릉동 286-1	공릉동 704-6

※ 2019.02.01. 도로명으로 건축선을 지정고시한(노원구 고시 제2019-16호) 도로변 건축물의 건축계획을 노원구 건축위원회 심의(자문) 계속 시행.

< 은평구 >

- 연면적 2,000㎡ 이상 건축에 관한 사항
- 지상2층 이상 비주거용 건축물(근린생활시설, 오피스텔등)과 주거용 건축물(공동주택, 도시형생활주택, 다중주택)을 복합으로 건축하는 건축물
- 은평재정비촉진지구 3-2지구 내 단독주택 및 근린생활시설의 건축
- 뉴타운, 재개발, 재건축 등 정비(예정)구역 해제지역 내 『건축법』제11조에 의한 건축허가대상 건축물의 건축에 관한 사항

- 주차대수 10대 이상인 기계식주차장을 설치하는 건축물, 철골조립식 주차장 및 주차 전용건축물(공작물 포함)
- 20m이상 도로에 접하는 신축 및 증축허가 건축물
- 고시원으로서 건축 및 용도변경(건축물 표시변경 포함)
- 굴토 깊이 5m이상(굴토 깊이의 1.5배 내의 석축 높이 포함) 굴토에 대한 사항

< 서대문구 >

- 다중생활시설, 다중주택, 도시형생활주택 용도인 건축물의 건축에 관한 사항 (고시원, 다중 주택은 용도변경 포함)
- 자연경관지구, 전용주거지역 안의 건축물의 건축에 관한 사항
- 도시계획시설사업예정지 또는 주택재건축 및 재개발사업(예정지포함)안의 신축, 증축 및 용도변경(기재변경 및 전환포함) 행위에 대한 자문
- 10대 이상의 기계식 및 철골조립식 주차장 설치 행위에 대한 자문
- 지하층의 한면 이상을 4분의3 이상 노출되는 건축에 관한 사항
- 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로변에 건축(건축법 제2조 제1항 제8호) 및 대수선하는 건축물의 건축에 관한 사항

< 마포구 >

- 주차 10대 이상인 기계식·철골조립식주차장 및 주차전용건축물 자문(단, 건물 내 지하에 설치되는 기계식 주차는 제외)
- 걷고 싶은 거리 건축물 자문
- 지하3층 부분을 거실로 사용하는 건축물 자문
- 상암 DMC 단지 내 건축물 자문
- 부동산 투기방지 심의(개발 예정지내 호수를 증가하는 행위)
- 집단민원 등 분쟁조정이 필요한 경우
- 뉴타운·재개발·재건축 정비(예정)구역 해제 지역 건축물 자문
- 주거용 층고 3.5m이상, 비주거용 층고 4.5m이상으로 계획하는 건축물 자문
- 고시원 및 다중주택 건축물 자문
- 반지하(지하) 주택 건축물 자문
- 경인선 철도변 공원화사업(30m 이내) 인접 대지 건축물 자문
- 외단열 사용건축물 중 준불연 단열재 또는 불연 단열재 미사용 건축물 자문
- 주택·오피스텔 이외 다른 용도의 건축물 다락 설치시 건축물 자문
- 주택·오피스텔의 '마포구 다락 설치기준'에 부합되지 않는 건축물 자문
- 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로변에 건축하는 건축물의 건축에 관한 사항 (이면도로에 접하고 미관에 영향이 없는 건축물 제외)
- 주택(다가구, 다세대 등) 상부(같은 층)에 근린생활시설(비주거)시설 계획시
- 복층형 주택[2개층 이상을 1세대(가구)로] 계획시

< 양천구 >

- 고시원(30실 이상) 건축

- 그 밖에 법령에 따른 심의대상 및 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항(미관지구 안에서 연면적 2,000㎡ 초과하는 건축물의 건축 및 도시미관에 지장이 있다고 판단되는 건축물·시설물의 건축 등)
- 공동주택(주택사업승인 분)에 대한 토목(굴토)분야에 대한 기술적 사항
- 주차대수 10대 이상의 기계식주차장, 철골조립식 주차장 및 주차전용 건축물에 관한 사항
- 기타 구 자체 시행공사 등 중요하다고 판단되는 건축물에 대한 사항
- 지하층 주거용 건축물에 대한 건축계획(용도변경 포함)에 대한 사항
- 지상 5층 또는 높이 13미터 이상이거나 지하 2층 또는 깊이 5미터 이상인 기존건축물의 철거에 관한 사항
- 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로변에 건축하는 건축물의 건축에 관한 사항

<강서구>

- 고시원 및 지하층 주거용 건축물 건축(용도 및 표시 변경 포함)에 관한 사항
- 기계식주차장(주차 공작물, 주차전용건축물 포함) 건축에 관한 사항(건물내부 기계식주차 제외)
- 마곡지구 내 건축물 건축에 관한 사항
- 미관, 환경, 교육 및 교통 등 문제로 집단 민원이 예상되는 건축물(자동차 매매장, 정비공장, 정신병원, 장례식장 등) 건축에 관한 사항(용도 및 표시 변경 포함)
- 기존건축물 중 다음의 어느 하나에 해당하는 사항
 - 지상4층 또는 높이 13m 이상인 건축물의 철거
 - 지하2층 또는 깊이 5m 이상인 건축물의 철거
 - 연면적 1,000㎡ 이상인 건축물
 - 기타 도심지로서 작업여건, 주변에 미칠 위해 정도 등을 감안하여 철거 심의가 필요하다고 판단되는 건축물
- 공개공지 설치로 인센티브를 받는 건축물
- ‘공동주택+오피스텔’복합건축으로 20세대(실) 이상 건축물
- 주택기준의 층수를 충족하는 건축물과 타용도 복합 건축물
- 다락을 계획하는 건축물의 건축에 관한 사항
- 굴착깊이의 2배 범위 내(경사지의 경우 수평투영거리) 노후건축물(RC조 등의 경우 30년 경과, 조적조 등의 경우 20년 경과된 건축물)이 있거나 높이 2미터 이상 옹벽·석축이 있는 공사의 설계에 관한 사항

<구로구>

- 주차대수 10대 이상인 기계식주차장·철골조립식주차장 및 주차전용건축물 허가 및 신고 자문
- 지하 주택포함 건축물에 대한 건축계획 자문
- 20m이상 도로 또는 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로에 접하여 있는 건축물 건축(대수선 및 건축신고포함)계획에 대한 자문
- 주거환경저해시설[장례식장, 납골당, 묘지 관련시설, 골프연습장(옥외)]

- 다중이용건축물로서 연면적 5,000제곱미터이상 기존건축물의 대수선 및 증축에 관한 사항
- 굴토깊이 5m 이상 10m 미만 굴토에 대한자문(석축높이가 3m 이상인 경우 굴토깊이 포함 7m 이상인 경우)
- 균형재개발촉진지구 및 정비구역(예정구역 포함) 해제지역 건축계획에 대한 심의
 - 지상5층 이상(필로티층 포함) 또는 연면적 500㎡ 이상 건축계획
 - 공동주택 중 세대수 10세대 이상 건축계획
 - 전면도로(넓은도로)가 도로 소요너비에 미달되는 대지의 건축계획
- 기타 주변영향 등을 감안하여 자문이 필요하다고 판단되는 경우

< 금천구 >

- 말미마을(독산동 1006, 1007, 1009, 1135번지 일대), 은행마을(시흥1동 492번지 일대) 및 우창연립(가산동 547, 614번지) 일대, 독산2정비해제구역 내 건축물의 신축
- 고시원 용도로서 5개층 이상(필로티 층 제외)이거나 30실 이상 규모로 신축, 증축 또는 용도변경 하는 경우
- 15m 이상 도로변 신축·증축(건축법 시행령 별표 1 제1호 및 제2호 다목은 심의 제외)
- 필로티층을 제외한 지상5층 이상 신축(건축법시행령 별표1 제1호와 제2호 다목은 심의 제외)
- 연면적 1천㎡ 이상 신축·증축(건축법 시행령 별표 1 제1호 및 제2호 다목은 심의 제외)
- 심의대상에서 제외된 분양건축물(다세대주택, 오피스텔 등)의 자문
- 침수지역 또는 침수가 예상되는 지역에 지하(반지하 포함) 주택이 포함된 허가대상 건축물의 자문
- 도로명을 기준으로 건축선이 지정공고 된 도로변에 접하여 건축 및 대수선하는 건축물 (다만, 건축선이 지정 된 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외한다)의 건축에 관한 사항.

< 영등포구 >

- 20미터이상 도로변에 접한 연면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물의 건축
- 주차면 10면 이상의 옥외 기계식주차장 및 철골조립식 주차장
- 고시원 신축
- 반지하주택(준주택 포함)이 포함된 건축허가
- 한강축 기본관리구역 등에서의 건축물의 건축(대수선 포함)
- 여의도동 일반상업지역 내 건축물의 건축
- 영등포구가 시행하는 건축물의 건축
- 뉴타운·재개발 등 정비(예정)구역 해제구역 내 건축허가대상 건축물의 건축
- 기존 미관지구 도로변(영등포구 고시 제2019-53호로 건축선 변경 지정 고시한 도로변)의 건축

< 동작구 >

- 구 발주 건축물의 설계용역
- 30실 이상 고시원 건축에 관한 사항

- 미관지구 내 견본주택(모델하우스)
- 최상층 다락 설치에 관한 사항
- 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로변에 건축하는 건축물

< 관악구 >

- 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로변에 건축하는 건축물의 건축에 관한 사항

< 서초구 >

- 20m이상 도로변 신축, 증축허가 건축물 및 가설건축물(견본주택에 한함)
- 고시원(30실 이상) 용도 건축물(용도변경 포함)
- 지하 주거사용 건축물
- 개발제한구역에서 해제된 제1종전용주거지역(전원, 염곡, 성.형촌, 청룡.원터, 홍씨.능안.안골 마을)내 건축물로 6세대(가구) 이상 또는 1세대(가구)당 50㎡미만인 건축물의 건축
- 주차대수 10대 이상의 옥외 기계식주차장철골조립식주차장, 주차공작물, 주차전용건축물
- 이수역~서리풀터널구간의 서초대로변 보행환경 활성화를 위한 방배초교 인접지 구간 신축허가
- 방배8정비(예정)구역 해제 지역 신축허가 건축물(방배동 913, 914, 916번지 일대)
- 방배동 국회단지(방배동 511, 512번지 일대) 내 신축허가 건축물
- 저층주택지역(제1종전용주거지역·제1종일반주거지역) 내 주거용 건축물 신축허가(지구단위계획구역, 정비구역 제외)
- 도로명을 기준으로 건축선이 지정된 도로변 건축물의 건축에 관한 사항

< 강남구 >

- 11층 이상 또는 연면적 5,000㎡ 이상 건축물
- 공동주택 중 아파트
- 주차공작물, 기계식주차장(10대이상, 지하제외), 주차장 인근설치
- 가설건축물 중 아파트 견본주택 및 주차관리실
- 노인복지주택건축(실버주택)
- 주거지역의 관광숙박시설내 위락시설 설치
- 주거지역내 주차전용건축물의 용적률 적용에 관한 사항
- 30실 이상의 고시원
- 반지하 주택
- 건축선 지정 고시한 도로에 접한 건축물의 건축 및 대수선(도로에 면한 건축물의 외벽 1/2 이상의 변경으로 건축법 시행령 제3조의2제9호에 따른 대수선에 한정한다.)

< 송파구 >

- 건축선(3m 후퇴선)을 지정한 도로변의 건축 및 외장변경 대수선
- 일반건축물: 11층 이상 또는 연면적 5,000㎡이상 건축물 건축

- 공동주택
 - 7층이상 아파트 건축
 - 도시형생활주택(원룸형) 20세대이상 30세대 미만 건축물 건축
- 주차대수 10대이상의 기계식, 철골조립식 주차장, 주차전용 건축물 건축(이상 건물일체형, 지하식 제외)
- 다중주택·다중생활시설(30실 이상) 건축 및 용도변경
- 지하층 주거용 건축물 건축 및 용도변경
- 거여·마천 뉴타운지역 등 건축허가 또는 개발 행위허가 제한지역 내 완화 심의

<강동구>

- 연면적 3천제곱미터 이상 건축물
- 다중생활시설(고시원 30실 이상) 신축
- 견본주택(가설건축물)
- 지하층 주거용 건축물
- 개발제한구역 내 건축
- 주거환경 저해시설[장례식장, 납골당, 묘지관련시설, 골프연습장(옥외), 자원순환관련 시설, 사행성과 관련된 관람장(경마장, 경륜장)]
- 재건축·재개발 등 해제지역 내 건축법 제11조에 의한 건축허가대상 건축물
- 도로명을 기준으로 건축선(3m 후퇴선)이 지정된 도로에 접한 건축물의 건축 및 대수선(외부형태 변경)

[별표 2]

심의대상 제출서류 및 작성 방법

순서	도면목록	내 용	비 고
1	표지	1. 사업명, 사업위치, 재심의 여부 및 재심반영사항 등 기재 2. 건축심의, 완화 심의 등 기재	
2	목차	1. 보고순서 기재 (도면 목록표 등)	
3	위치도 및 현황사진	1. 주변 1~2km정도 범위의 도로망, 주요건물, 지역여건 등 기재. 다만, 구위원회 심의 시에는 주변 300미터 내지 500미터 반경 범위로 할 수 있음.	
4	주변 현황도면	1. 주변(100~500m)이내 기존 대지의 건축선 후퇴 거리, 주차장입구, 공개공지 위치 및 규모 등 개략 기재. 다만, 구위원회 심의 시에는 주변(100m 반경)이내 및 건축물의 규모에 따라 차등 적용할 수 있음. 2. 인근 기존 건축물의 용도, 재료, 외관 디자인, 형태(공동주택의 경우 기존 및 인접 아파트의 배치현황) 3. 신청계획과 비교 가능토록 기재	
5	사업 추진경위	1. 지구지정 일시, 자치구 건축위원회/도시계획위원회/市도시 건축공동위원회/교통영향평가/환경영향평가/전차 받은 건축위원회 심의 여부 및 결과 등 개략 내용 2. 사업 결정고시 내용(토지이용계획)	
6	도시계획 또는 토지이용계획 결정사항	1. 도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회 결정사항(고시) 2. 토지이용계획 현황	
7	타위원회 등 심의관련 도면	1. 도시계획위원회, 도시건축공동위원회, 재정비위원회 등 신청계획안/심의결과 및 조치결과를 건축심의 신청안과 비교할 수 있도록 작성 2. 중요 고시내용 명기	
8	설계개요	1. 계획안의 연면적, 건폐율, 용적률, 층수, 구조, 용도별 면적, 세대수(평형별) 등 전반적인 사항 2. 계획안의 주요 디자인 컨셉 및 아이디어 창출 경위 등 3. 재심 또는 설계변경에 대하여는 변경 전/후를 비교할 수 있도록 편철	
9	경관에 관한 사항 (경관심의 대상에 한함)	1. 현황분석 2. 배치·규모 및 형태, 임면계획 3. 외부공간계획 4. 옥외광고물 계획(필요시) 5. 야간경관계획(필요시)	
10	투시도·조감도 (필요시)	1. 주요 조망축에서 본 조감도로 작성하되 신청대지와 접한 실제주변 대지, 건축물을 포함하여 작성 2. 공동주택의 경우 조감도 대신 mass 모형으로 대체(심의당일 모형 제출 - 배치, 매스의 형태 및 크기, 대지의 레벨 등이 읽힐 수 있도록 모형 제작) 가능	
11	배치도	1. 조경/공개공지 계획, 차량/보행동선/교통 처리계획 등 종합적으로 표기 2. 대지규모가 커 A3도면으로는 전체적인 표현이 어려울 경우 A2가능 3. 지붕층 배치도가 아닌 지반층 배치도 사용	
12	종횡단면도	1. 대지고저차를 자세히 표기(도로, 인접대지 레벨 포함) 2. 절, 성토 부분을 전후 비교 가능토록 함 3. 인접지, 도로와의 레벨차이, 처리방법 등을 알 수 있도록 작성 (필요시 확대단면도 첨부)	
13	공개공지	1. 1층 평면도에 공개공지 확대 평면도 작성 (경계면 정확히 표시) 2. 공공에 제공하는 구체적인 공간계획 제시 (예: 공개공지 표지판, 그늘막, 수목식재, 스프링쿨러 배치 및 배관 등)	

		3. 공개공지가 포함된 구조 단면도(유니버설 디자인 반영)	
	준공공공간	1. 준공공공간(전면공간)에 대하여 공공 이용에 지장이 없도록 계획하여 제시 2. 준공공공간이 포함된 구조 단면도(높이차 기재 및 유니버설 디자인 반영) * 관련자료: http://ebook.seoul.go.kr → 준공공공간 자체학술용역보고서	
14	평면도	1. 1층 및 지하층, 기준층, 옥탑층 순으로 편철(각층이 비슷할 경우 기준층만 편철하고 공용공간 및 다중이용 시설이 있는 층 위주로 작성) 2. 필로티 설치 경우 1층 평면 작성 3. 삭제 4. 삭제	
15	입면도	1. 4면을 작성하되 정면도 수준으로 계획하며, 재료/색상 등 디자인적 측면에서 계획한 입면 표출 2. 특히 저층부의 현관부분, 옥상층 등은 시공 후 보여지는 재질감을 표현 3. 경사대지일 경우 입면도상 4면이 지표레벨부터 나타나도록 입면도를 작성 4. 대지 레벨차이로 인해 옹벽, 데크 등 형성 시 단면상세, 입면전개도 작성 5. 재료, 색채 등 명확히 표현(예 - 화강석물갈기) 6. 미관지구안, 4차선이상 도로변, 지구단위계획 구역안, 공동주 택단지의 상업용 건축물은 옥외 광고물 부착위치를 입면도에 표기 (옥외광고물관리법의 “간판설치기준” 준수)	
16	벽면을 산출근거 및 발코니 삭제비율 산출근거	1. 벽면을 산출근거 및 발코니 삭제비율을 도식화하여 표현 - 측벽, 공용코어 제외 - 기준에 적합하지 않을 경우 사유 및 완화신청	
17	설비/전기/구조/방재/친환경 및 에너지절약 등	1. 건축물의 구조(구조안전심의 대상 제외)/설비 및 방재계획에 대한 기본계획서(도면) 1) 구조계획서에 포함되어야 할 항목 - 구조개요 - 제반 하중 조건에 대한 분석 - 구조 계획(지상층 구조계획, 지하층 구조계획) - 기초 구조계획[지내력 관련사항(가능한 토질 및 기초전문가 소견 필요)] - 하중 전이층(Load Transfer) 구조계획(해당사항 없을 경우 생략) - 각종 조인트(Expansion Joint, Seismic joint, Constraction Joint, Delay Joint) 계획 - 구조물의 안정성 검토 . 횡력 (내진, 내풍) . 변위 검토(지진하중에 의한 층간 변위, 풍하중에 대한 최대 횡변위) - 골조계획(Typical층의 구조 평면도 및 단면계획) 2) 소방방재계획서에 포함되어야 할 항목 - 피난이 중시되어야 하는 부분(예 : 지하멀티플렉스) - 피난 컨셉(중요부를 부각) - 구획방식과 피난로 보호대책(예 : 쇼핑몰의 주통로 주변 구획방식, 에스컬레이터 구획 방식) - 면적이 대규모일 경우 시뮬레이션 결과 - 비상 차량 이동 및 고정 위치 - 특수한 시설이 존재하는 경우의 대책 - 방재 센터의 위치, 감지 및 통신시스템 개요 등 - 특별 피난계단 부속실 면적4㎡ 이상 확보 여부 3) 설비계획서에 포함되어야 할 항목 - 선큰 외부에 면하는 부분에는 드렌처(수막) 설비 및 제연시스템 - 주소형 화재감지기 및 조기반응 스프링클러헤드 설치여부 - 피난시 시야확보를 위한 유리방화문 설치 - 피난통로 바닥 또는 걸레받이에 피난 유도선 설치여부 - 예비전원은 30초 이내 가동 및 최대부하 대응 여부 - 지상층 배수펌프 전용 비상발전기 설치 유무(자치구 허가는 권장)	

		4) 친환경 및 에너지절약에 포함되어야 할 항목 - 서울특별시 녹색건축물 설계기준 적용 내용	
18	기타	1. 우수디자인(필요시) 2. 리모델링이 쉬운 구조(필요시) 3. 건축심의 체크리스트	
	설계자 자유 제출 도면	1. 신청계획안에 대하여 설계자의 디자인 또는 설계의도 등 강조하고자 하는 내용을 추가하여 작성가능	

■ 작성요령

○ 심의도면

- A3 용지, 50매 내외로 구성(상단철)
- 겹표지는 청색 제본(검은색 테이프 사용금지)
- 도면 스케일은 도면 규격에 따라 적절하게 조정(글씨가 보이도록 크기 조정)

○ 파워포인트 설명자료 : PPT 파일(100MB 이하로 작성)

[별표 3]

굴토심의 도서작성 및 제출서류

■ 굴토심의 PPT 1부(도서, 보고서 주요내용 수록).

■ 굴토심의 도서 2부.

- 건축개요
- 대지조성 및 토지굴착 계획
- 지반조사 내용
- 주변시설물 현황도(건물, 도로, 구조물 등) 및 영향검토서
- 지하매설물 현황도(상·하수도, 전기, 가스, 통신 등)
- 흙막이공법 선정사유
- 흙막이 도면(평면도, 단면도, 전개도, 주요부분 상세도 등)
- 굴착 및 해체시공 순서도, 시방서 및 계측계획서, 옹벽 구조도면(해당할 경우 작성)
- 건축계획도면(지하층과 1층 구조평면도, 종·횡단면도, 건축물 지하외벽 배근도, 지하층 평면도)

■ 지반조사 보고서 2부(양면인쇄 제본).

■ 흙막이설계 보고서 2부(양면인쇄 제본).

※ 파워포인트 설명자료 : PPT 파일(50MB 이하로 작성) 별도 제출

건축물의 경관 심의 도서 작성방법

항목	작성방법	
표지	○ 사업명, 재심 여부, 제출일자 등을 기재한다.	
목차	○ 심의도서 내용의 순서를 기재한다.	
I. 건축물 개요	○ 건축물의 위치 및 규모, 용도 등을 기재한다. ○ 추진일정, 타 위원회 심의여부 및 결과 등 개략적인 추진 경위를 기술한다.	
II. 현황분석	경관 관련 계획	○ (분석항목 및 범위) 대지 및 주변에 영향을 미치는 경관 관련 계획을 조사·분석한다. - 해당 지자체의 경관계획, 경관·미관지구의 관리계획, 지구단위계획, 경관중점관리구역의 관리계획 등 - 해당 지자체에서 운영하는 경관설계지침 또는 디자인가이드라인 - 그 밖에 해당 지자체에서 운영하는 도시, 경관, 건축 관련 계획 등 ○ (분석방법) 문헌조사 등을 통해 관련 계획 중에서 대상지에 관한 내용을 간략히 정리하여 기술한다.
	경관자원 및 경관특성	○ (분석항목 및 범위) 주변 지역의 건축물, 지형, 가로 및 외부공간 등 건축물 설계시 고려해야 할 주요 경관자원 및 경관 특성에 대해 조사·분석한다. ○ (분석방법) 문헌조사, 현지조사 등을 통해 조사·분석한 내용을 종합적으로 표현한 현황분석도를 작성한다. - 해당 건축물의 설계에 필요하지 않은 자료의 나열은 지양한다. - 기존 자료 중 주변 지역의 현황과 관련된 내용이 있으면 이를 최대한 활용하며, 이 경우 가장 최근의 자료를 인용하며 그 출처를 표기한다. - 현황분석도는 2차원적인 지형도 또는 현황사진에 해당 건축물의 설계에 영향을 미치는 주요한 사항을 기재한다.
III. 배치·규모·형태계획	○ (기재사항) 배치/규모/형태 계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 제시한다. (아래의 예시 참고) - 주변의 경관 및 인접 건축물 등의 경관특성과의 조화(건축선, 높이, 형태, 재료 등) - 구릉지의 경우 지나친 옹벽발생을 지양하고 주변 지형에 순응하도록 배치 - 대규모 건축물의 경우, 저층·중층·고층부로 구분한 건축계획을 통하여 다양한 도시경관 창출 및 휴먼스케일의 보행환경 확보 - 연속적 가로경관 형성을 위한 건축물의 입면 디자인 계획 - 획일적이거나 과장된 디자인, 자극적인 색채 등은 지양 - 보행환경을 저해하지 않도록 동선 계획(차량, 주차, 보행) - 옥상설비 및 부속설비가 경관을 저해하지 않도록 계획 ○ (기재방법) 배치/규모/형태 계획에 있어서의 고려사항을 기술하고 그 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. - 배치도, 입면도, 스케치 등으로 설명하며, 대상지를 포함한 주변지역을 포함하여 표현한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.	

<p>IV. 외부공간 계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ (기재사항) 외부공간계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 제시한다. (아래의 예시 참고) <ul style="list-style-type: none"> - 보행가로 및 인접한 외부공간과의 연속성.접근성 - 가로에서의 개방성 등 가로경관 고려 ○ (기재방법) 외부공간계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. <ul style="list-style-type: none"> - 배치도 등으로 설명하며, 대상지를 포함한 주변지역을 포함하여 표현한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
<p>V. 옥외광고물 계획(해당하는 경우에 한정함)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ (기재사항) 옥외광고물 계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 제시한다. (아래의 예시 참고) <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 입면과 옥외광고물의 통합적 계획을 통한 조화 - 해당 지역의 특성을 고려한 계획(크기, 위치, 소재, 색채 등) - 해당 지자체의 옥외광고물 가이드라인 등 준수 ○ (기재방법) 옥외광고물계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부한다. <ul style="list-style-type: none"> - 옥외광고물의 위치 및 크기 등을 입면도에 표현하여 설명한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
<p>VI. 야간경관 계획(해당하는 경우에 한정함)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ (기재사항) 건축물 외부에 야간경관 조명 등을 설치하는 경우 경관을 위한 고려사항을 제시한다. (아래의 예시 참고) <ul style="list-style-type: none"> - 주변 경관특성을 고려한 계획 - 불필요한 조명 지양 - 해당 지자체의 야간경관 가이드라인 등 준수 ○ (기재방법) 야간경관계획에 있어서의 경관을 위한 고려사항을 기술하고 이와 같은 내용을 표현한 관련 도면을 첨부하도록 한다. <ul style="list-style-type: none"> - 조명의 위치 및 종류, 조도, 휘도, 색상 등을 기재한다. - 도면은 설명하고자 하는 내용을 충분히 이해할 수 있는 축적을 선택하여 표현한다.
<p>그 밖의 사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경관 사전 검토 결과 또는 이전 경관 심의 결과와 그에 대한 반영사항(경관 사전 검토를 거쳤거나 재심의를 받은 경우에 한정한다)

[별지 제1호]

건축위원회 [] 심의 [] 재심의 신청서

• 어두운 란(■)은 신청인이 작성하지 아니하며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

연번								
건축종별	[] 신축		[] 증축		[] 대수선		[] 기타	
교통영향분석·개선대책 심의 신청 여부				[] 신청함		[] 신청하지 않음		
건축주	성명(법인명)			생년월일(사업자 또는 법인등록번호)				
	주소			(전화번호 :)				
	전자우편 송달 동의	「행정절차법」제14조에 따라 정보통신망을 이용한 각종 부담금 부과 사전통지 등의 문서 송달에 동의합니다.						
		[] 동의함		[] 동의하지 않음				
전자우편 주소			건축주		(서명 또는 인)			
설계자							자격번호	
사무소명							신고번호	
사무소주소							(전화번호 :)	
관계전문 기술자	분야		자격증	자격번호	사무소명	전화번호	주소	
	()						(서명 또는 인)	
대지조건	대지위치			관련지번				
	지번			용도지역				
	지목			용도구역				
	용도지구			/				
건축 또는 대수선 계획 내용								
대지면적	m ²		건축면적		m ²			
연면적	m ²		건폐율		%		용적률	%
건물용도	구조		최고높이		m ²			
층수	지하 : 층	지상 : 층	세대수/동수		세대		동	
주차장	구분	옥내		옥외		인근		면적
	자주식	대	m ²	대	m ²	대	m ²	
	기계식	대	m ²	대	m ²	대	m ²	대
건축기준 완화내용	관계법령							
	신청사유							
변경내용								

「건축법」 제4조의2 및 같은 법 시행규칙 제2조의4에 따라 건축위원회의 심의(재심의)를 신청합니다.

신청인 년 월 일
(서명 또는 인)

서울특별시상·○○구청장 귀하

첨부서류 : 간략설계도서(배치도·평면도·입면도·주단면도와 국토교통부장관이 고시하는 도서를 말하며, 전자 문서로 된 도서를 포함하고, 심의를 신청하는 경우에만 제출합니다)

210mm×297mm [보존용지(2종) 70g/m²]

건축(굴토)계획 심의 신청서

건축주	성 명 (법인명)		주민등록번호 (법인번호)		
	주 소	(전화번호 :)			
건축 설계자	성 명		면 허 번 호		
	사무소명		등 록 번 호		
	주 소	(전화번호 :)			
토 목 설 계 자	설계자	주 소	기 술 용 역 등 록 번 호	제 호	
		사무소명	전 화	대 표	
		책임기술사	(인)	전문분야	
	지 질 보고서 작성자	주 소	기 술 용 역 등 록 번 호	제 호	
		사무소명	전 화	대 표	
		책임기술사	(인)	전문분야	
대지조건	위 치				
	도시계획	지역 :	지구 :	기타 :	
	대지면적	m ²	전면도로폭	m	
건축물 규 모	용 도	연 면 적	m ²	지하층면적	
	층 수	지상 : 층, 지하 : 층	최고높이	m	
공사내용	굴착깊이	m	흙막이 공 법	벽체공법	
	옹벽높이	m		지보공법	
				차수 및 지반보강	
위와 같이 신청합니다. <div style="text-align: right;"> 2016. . . . 신 청 인 (인) </div>					
서울특별시 / 00구청장 귀하					
첨부서류 : 1. 굴토심의 PPT 1부.(도서 및 보고서 주요내용 수록) 2. 굴토심의 도서 2부 (건축개요, 대지조성 및 토지구획계획, 주변시설물 현황도(건물, 도로, 구조물 등) 및 영향검토서, 지하매설물 현황도(상.하수도, 전기, 가스, 통신 등), 지반조사내용, 흙막이공법 선정사유, 흙막이도면(평면도, 단면도, 전개도, 주요부분 상세도 등), 굴착 및 해체시공 순서도, 시방서 및 계획계획서, 옹벽 구조도면(해당할 경우 작성) 3. 지반조사 보고서 2부 4. 흙막이 설계보고서 2부					

건축(굴토)계획 심의 검토의견서

대지위치					
건축주			지역.지구		
대지면적	㎡	건폐율	%	용적율	%
건축면적	㎡	연면적	㎡	층 수	지하 층/지상 층
건물용도		공사종별	신축 등	굴착깊이 (옹벽높이)	m
이전심의사항 : 신규, 재심 등					
검 토 사 항					
대지현황	테헤란로와 영동대로의 교차지점인 지하철 삼성역에 접함				
건축규모	층수	지상 17층, 지하 5층		동 수	5개동
				세대수	1,000세대
최대굴착	28.2m				
암 반	풍화암 -17.4 ~ 28.9m, 연암 -18.8 ~ 30.0m 경암-				
지하수위	-12.4m (시추완료일 : 2004. 5.5)				
흙 막 이 공 법	벽체공법	Slurry Wall +R. C. D			
	지보공법	Top Down			
	차수 및 지반보강				
자치구 검토의견	○ 지하굴토의 Top down 공법의 굴토깊이, 시공성, 하중조건 등에 따른 건축위원회 굴토심의 (자문)상정 코자 합니다.				

건축물의 경관체크리스트(사업자용)

구분	검토항목	반영	미반영	해당 없음
배치.규모.형태.입면 계획	지역의 장소성 및 인접 건축물과의 연속성을 확보하는 등 주변과 조화로운 계획(건축선, 스카이라인, 형태, 입면 등)			
	구릉지의 경우 지나친 옹벽발생을 지양하고 주변 지형에 순응한 배치			
	건축물로 인해 기존 보행자들의 통행이 단절되지 않도록 주변 가로체계를 고려하여 배치하고, 필요시 공공보행통로를 계획			
	대규모 건축물의 경우 기단부를 설치하거나 전면부를 분절하는 등 휴먼스케일의 보행환경 조성			
	획일적이거나 과장된 디자인, 자극적인 색채 등은 지양			
	옥상설비 및 부속설비가 경관을 저해하지 않도록 계획			
외부공간 계획	장애인, 노인 등 보행약자의 접근, 이용, 이동에 불편이 없도록 무장애설계(Barrier free) 적용			
	담장, 울타리 등은 주변 건축물 및 지역특성과 조화되는 색채, 재료, 디자인 등 사용			
	건축물의 진입부 및 저층부는 가능한 경우 이용자.보행자를 위해 공원(쌈지공원, 도심형 공원 등), 광장 등으로 계획			
	건축물 진입부에 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치 지양			
	보행환경을 저해하지 않도록 차량.주차.보행 동선을 계획하고, 가로와 인접한 부분이나 주 보행로와 인접한 부분에는 주차장 설치 지양			
	공개공지의 경우 인접한 건축물 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능하도록 계획			
공개공간은 보행로와의 연계 등 다양한 계획기법을 통한 공공성 확보				
옥외광고물 계획 (필요시)	건축물의 입면과의 통합적 계획 및 해당 지역의 특성에 대한 배려			
	해당 지자체의 옥외광고물 가이드라인, 지침 등 준수			
야간경관계획 (필요시)	건축물의 용도 및 주변지역의 특성을 고려한 조도.휘도.색채 등을 계획하되, 과도한 연출은 지양			

[사업자 의견*]

* 미반영 또는 해당없음에 대한 구체적인 설명, 특별히 강조하고자 하는 사항에 대한 부연 설명을 작성