

심의대상 건축물

■ 건축계획심의 (건축허가 전)

1. 심의대상

구 분	심 의 대 상
본위원회	<ul style="list-style-type: none"> · 건축선의 지정 · 건축법 적용완화 · 다중이용건축물의 건축 <ul style="list-style-type: none"> 1) 지상 16층이상 ~ 20층 이하 2) 연면적 5,000㎡이상 100,000㎡미만으로서, 건축법 시행령 제2조17호의 건축물 · 미관지구 내 건축 (이면도로 건축물로서, 미관에 영향이 없는 경우 제외가능) · 분양건축물의 건축에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> 1) 연면적 3,000㎡ 이상 2) 공동주택 20세대(원룸형 30세대) 이상 3) 오피스텔 20실 이상 · 도시형생활주택(단지형연립, 단지형다세대)의 층수완화
소위원회	· 건축위원회에서 소위원회로 위임한 사항

2. 자문대상

구 분	자 문 대 상
본위원회	<ul style="list-style-type: none"> - 6층 이상 또는 연면적 3,300㎡이상 신축 (설계변경으로 기준 이상이 되는 건축물 포함) - 11세대 이상 공동주택의 건축허가 <ul style="list-style-type: none"> 단, 너비 4m미만의 도로에 접한 경우 10세대 이상부터 자문 (용도변경 등 포함) - 주차대수 10대 이상인 기계식주차장, 철골조립식주차장 및 주차전용 건축물의 허가·신고 - 30실이상의 고시원의 건축(용도변경 포함) - 반지하주택이 포함된 건축허가, 신고 - 주거밀집지역의 자동차정비공장, 숙박시설 등 주거환경저해시설의 신축 및 용도변경 (주거밀집지역 : 사업지 반경 50m내 주거비율 70%이상) - 산업개발진흥지구 내 건축행위 <ul style="list-style-type: none"> 단, 건축한계선을 준수하여 신축된 건축물로서, 건축선의 변경을 수반하지 않는 증축 등 제외 - 정비(예정)구역 해제지역 내 신축허가 행위 (※ 별첨 구역도 참조) - 기존 건축물 철거(착공신고 전) <ul style="list-style-type: none"> · 지상5층 또는 높이 13m 이상 건축물, 지하2층 또는 굴토깊이 5m 이상 건축물 · 기타 주변영향 등을 감안하여 자문이 필요하다고 판단되는 건축물 ※ 건축허가와 상관없이 철거할 경우에도 사전자문 대상이며, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업은 제외
소위원회	· 건축위원회에서 소위원회로 위임한 사항

■ 경관심의 (건축허가 전)

대상지역	대상사업 규모	비 고
경관지구	- 3층 · 12m 또는 건폐율 30%를 초과하는 건축물	자치구 건축심의 대상은 자치구에서 심의
중점경관구역	- 경관계획에서 구역별로 정함	
공공건축물	- 건축허가(협의) 대상	총공사비 5억미만 (5억초과시:시 심의)
기타건축물	- 다중이용 건축물 1) 바닥면적의 합계가 5,000㎡이상으로서, 문화 및 집회시설, 종교 · 판매시설, 여객자동차터미널, 종합병원, 관광숙박시설 2) 16층 이상 건축물	자치구 건축심의 대상은 자치구에서 심의

■ 구조안전심의 (착공신고 전, 소위원회 또는 통합심의로 시행)

구 분	대 상	비 고
다중이용건축물의 건축	1) 바닥면적합계 5,000㎡이상인 아래 용도의 건축물 - 문화 및 집회시설 (전시장 및 동물원·식물원 제외) - 종교시설 - 판매시설 - 운수시설 중 여객용 시설 - 의료시설 중 종합병원 - 숙박시설 중 관광숙박시설 2) 16층 이상인 건축물	
특수구조건축물의 건축 또는 대수선	1) 외벽 중심선으로부터 3m이상 돌출된 켄틸레버 구조의 건축물 2) 기둥사이(기둥이 없는 경우 내력벽)의 거리가 20m이상인 건축물 3) 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부에서 고시하는 구조의 건축물 - PEB, 강관입체트러스(스페이스프레임), 막구조, 케이블구조, 부유식구조 형식인 건축물 - 6개 층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 전이되는 건축물로서, 전이층의 바닥면적 중 50% 이상면적이 필로티 등으로 상하부구조가 다르게 되어 있는 경우 - 주요구조부에 면진, 제진장치를 사용한 건축물 - 허용응력/허용강도/강도설계법/한계상태설계법이 아닌 기준으로 설계된 건축물 - 지진력 저항시스템 중 특수구조방식으로 설계된 건축물	구조안전심의 신청서 별도제출

■ 굴토심의 (착공신고 전, 소위원회 또는 통합심의로 시행)

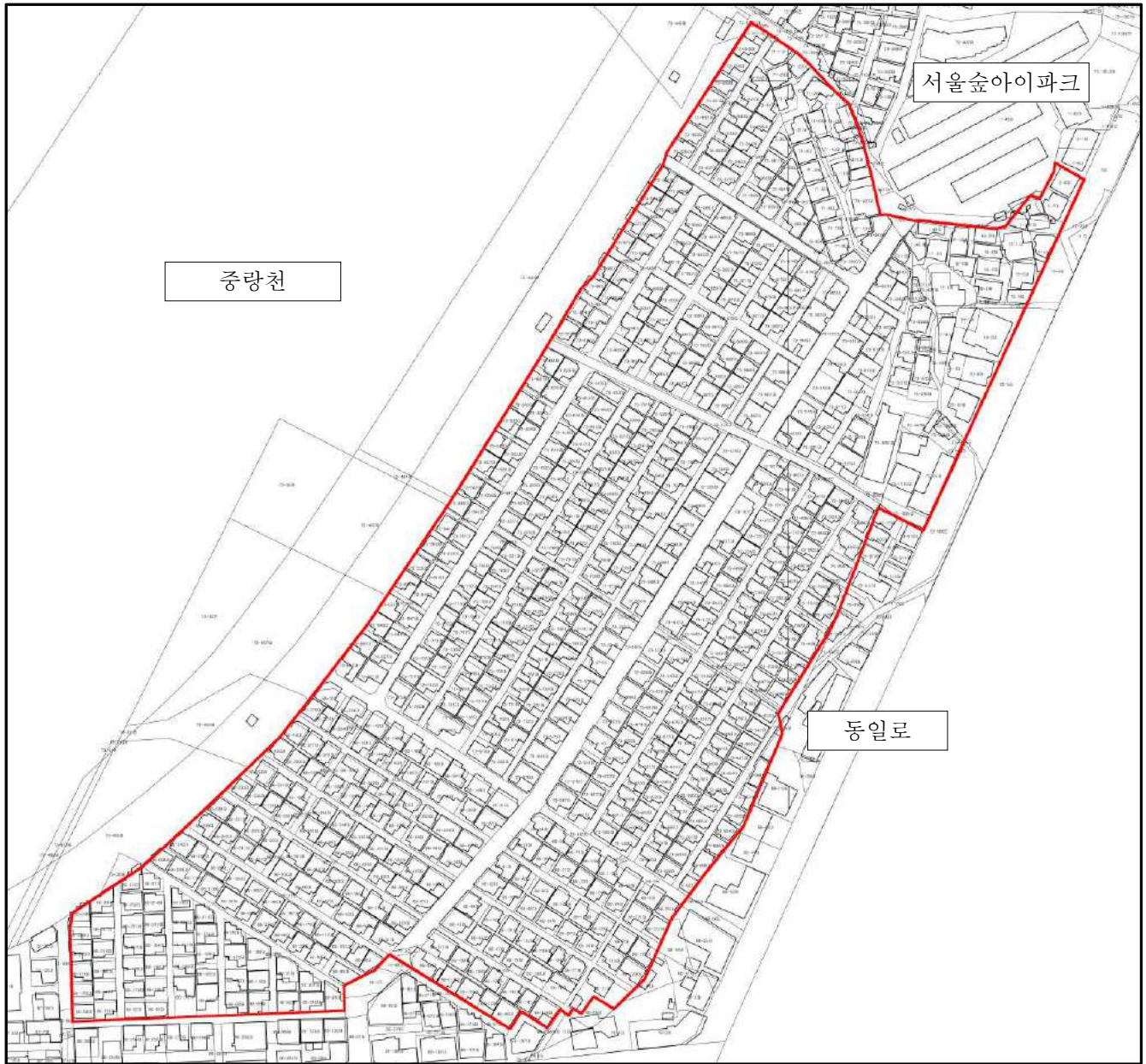
- 깊이 10m 이상 토지굴착공사 또는 지하2층 굴착공사
- 높이 5m 이상 옹벽설치공사
- 굴착영향범위 내 석축·옹벽등이 위치하는 지하2층 미만 굴착공사로서, 석축·옹벽등의 높이와 굴착깊이가 합이 10m 이상인 공사
- 그 밖에 토질상태, 지하수위, 굴착계획 등 해당 대지의 현장여건에 따라 허가권자가 굴토심의가 필요하다고 판단하는 토지굴착공사
- 흙막이공법, 굴착계획, 옹벽설치계획 변경으로서, 경미한 변경에 포함되지 않는 공사 (서울특별시 공고 제2016-1770호(2016.9.1) 참조)

■ 건축행위시 자문대상 구역 (산업개발진흥지구)



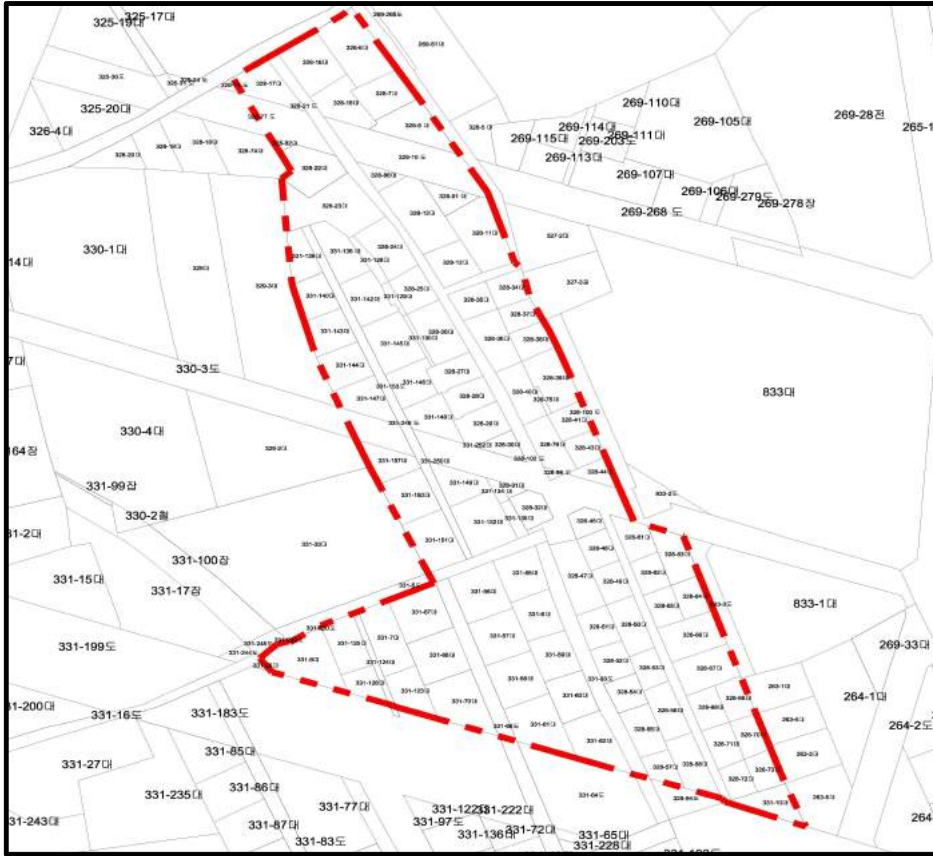
■ 건축행위시 자문대상 구역 (재개발·재건축 정비구역 해제지역)

1. 송정동 (송정제1주택재건축정비구역 - 2014년 해제)



(73-766일대 105,964㎡)

2. 성수동 328일대 정비예정구역 - 2013년 해제



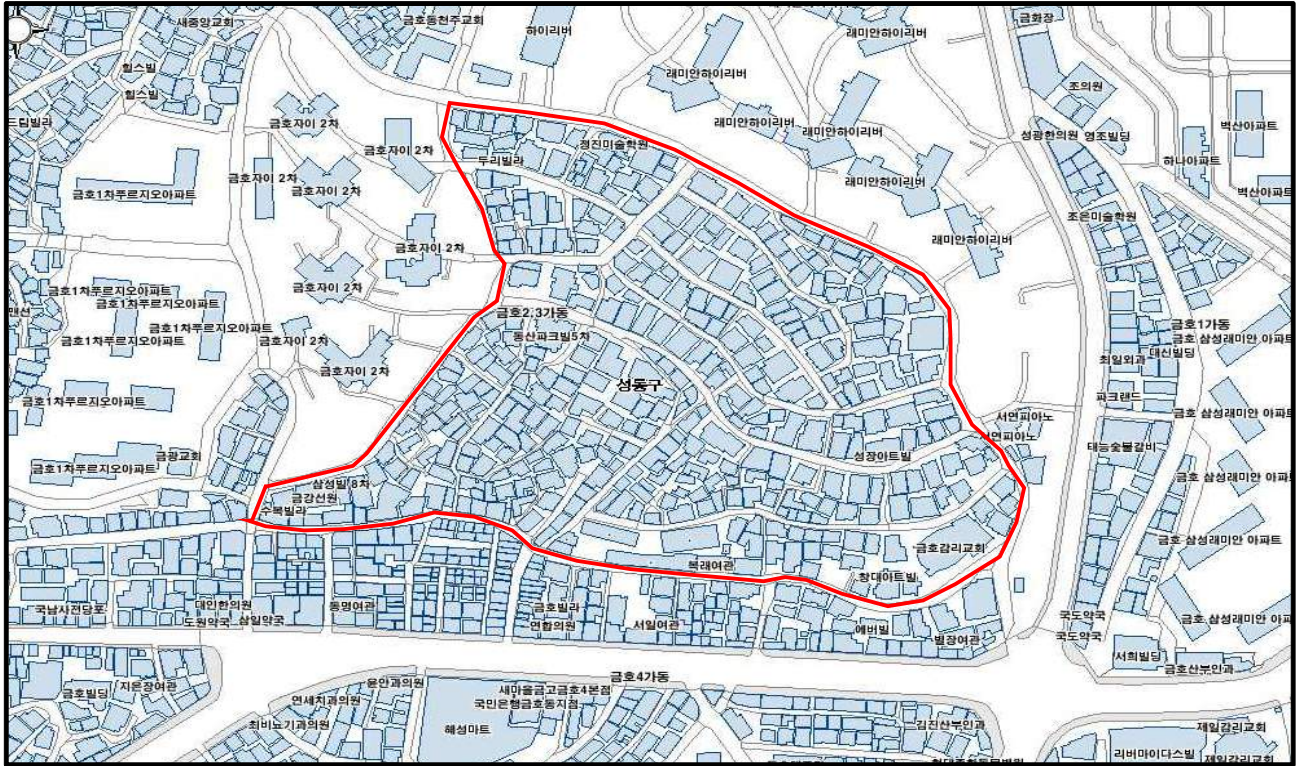
(성수동2가1동 328번지 일대, 10,000㎡)

3. 금호제23주택재개발정비구역 - 2013년 해제



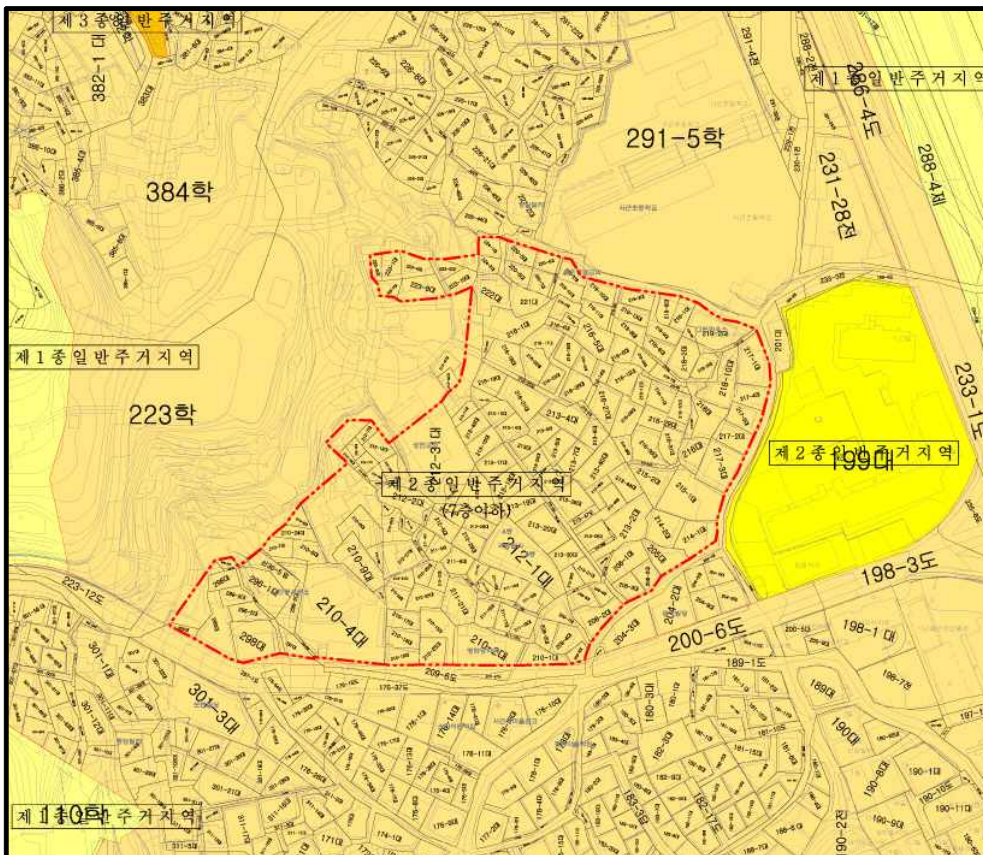
(금호동4가 1221일대, 46,148.20㎡)

4. 금호21구역 정비예정구역 - 2013년 해제



(금호동3가 574 일대, 5.5ha)

5. 사근1주택재개발 정비예정구역 - 2014년해제



(사근동 212-1번지 일대, 26,234m²)

[illegible]

(마장동 457번지 일대, 58,000m²)

1. 표지 우측하단에 심의개요 요약명기

* 표지 및 심의개요 예시

OO동 OOOO시설 신축공사 경관심의

(OO동 OOO-OO번지 외 O필지)

2016. 1.

* 심의개요 (예시)

구 분	(신축/증축/미관지구내 대수선 등 공종 표기)
대지위치	서울특별시 성동구 OO동 OO번지
지역/지구	OO지역, OO지역, OO지구
용 도	(해당용도 기재, 복합용도일 경우 면적순 2개까지 기재)
규 모	지하O층, 지상O층 / 연면적 m ²
구 조	(해당구조 표기)
심의상정사유	(해당 내용 기재)
비 고	(재심/설계변경 등 특이사항 표기)

2. 변경(설계변경, 재심 등) 심의시

- 표지 심의개요(비고란)에 재심임을 표기하고, 변경전후 규모 표기
- 표지 상단에 재심마크 표기

* 심의 주요 변경사항 (예시)

구 분	변경전	변경후	비 고
대지면적			
연면적			
.....			

- 재심 등 반영의견은 표지 뒤 도면 첫장에 의견 반영내용 표와 조치계획 표기
ex)

순 번	자문의견	조치계획	반영여부	관련도면번호

3. 도면(출력물) 하단 페이지번호 표기
4. 도면에 설계자 명 또는 사무소명 표기 금지
5. 배치도, 평면도, 입면도, 단면도에 X축, Y축 필히 표기
6. 인센티브 대상건축물일 경우, 도서 표지에 “0000에 의한 인센티브 완화”로 표기
 - 1) 지구단위계획에 의한 인센티브
 - 각 항목에 대하여 근거도면, 산정식 등 일목요연하게 정리하여 도면작성
 - 2) 공개공지 제공에 따른 인센티브
 - 공개공지의 규모, 위치 및 선정사유 등이 구체적으로 명시되게 도면 작성
 - 공개공지로서의 효용성이 없는 부분이 제공되지 않도록 조정
 - 3) 가로구역별 최고높이 완화에 의한 인센티브
 - 성동구 별도기준에 의거 완화기준 적용항목 제시
7. 연면적 2,000㎡ 이상일 경우, 설계자 발표 의무
 - 브리핑은 제출된 설계도서를 심의위원이 숙지하였다는 가정하에, 중요한 부분에 대해서 최대한 간략명료(5~10분)하게 실시하고, 브리핑보다는 질의응답에 중점을 둘 것
8. 제출도서

가. 건축·경관심의

- 1) 심의도면 A3(상단편철) 15~20부 (심의여건에 따라 부수 조절)
 - 링제본 지양, 무선제본 또는 마스킹테이핑 **좌철**
 - 3부는 심의 접수시 사전제출, 잔여 17부는 심의 전일 오전까지 제출
- 2) 파워포인트 및 PDF자료(발표시) : 심의 1주일 전까지 제출 또는 메일송부

※ 제출메일 : mygul@sd.go.kr (도서 변경시 재발송)

나. 굴토·구조안전 심의

- 1) 심의 설계도면 A3(좌측편철) 7~20부 (심의여건에 따라 부수 조절)
 - 도서 및 보고서의 주요 요약내용 수록
 - 링제본 지양, 무선제본 또는 좌측 마스킹테이핑 편철
 - 사전검토용 3부는 심의접수시 제출, 잔여 7부는 심의개최 전일 오전까지 제출

※ 통합심의/전문위원회 심의 등 여건에 따라 부수 별도통보 및 심의 전일 오전까지 제출

- 2) 지반조사보고서 및 각종보고서(양면인쇄 제본) 3부
- 3) 설계도면 및 각종보고서 전자파일 (PPT는 전자파일로 대체)

－ 한편의 도서가 한 개의 파일이 되도록 제출 (CD 또는 USB 지참제출)

■ 분야별 심의도서 편철기준

【 건축심의 】

순서	도면 명	내 용
1	표 지	▶ 제목 : ex. 미관지구내 건축계획(신축) 심의 (성동구 00동 00번지 00호)
2	도면목록표	
3	위 치 도	
4	주변현황도	▶ 현장사진, 주변건물 층수, 용도, 대지경계선에서의 이격거리 등 ▶ 주변도로 여건표기 (도로폭, 막다른도로 여부, 일방통행 여부)
5	도시계획사항	▶ 해당시 (지구단위계획지침 도면등)
6	설계개요	▶ 지역/지구, 공개공지면적, 주차대수, 자전거주차대수 산정식, 조경면적 등 기재 ▶ 재건축, 지구단위계획수립대상 건축물, 타심의를 득한 건축물의 경우 사업추진경위 추가 기재
7	가로구역별 높이 산정개요	▶ 가로구역별 높이 산정계산식, 현황도면 제시 (해당시)
8	조 감 도	▶ 경관조명이 있을 경우 야간 조감도 첨부 ▶ 소규모 건축물 또는 내부 증축일 경우 생략가능
9	배 치 도	▶ 도로, 조경, 공개공지, 주차출입구 및 배치, 일조권, 도로폭에 의한 높이제한, 신청대지 및 인접지 대지레벨 등 표시
10	총평단면도	▶ 대지 고저차 표기 (도로, 인접대지 레벨포함)
11	공개공지 관련도면	▶ 공개공지 도면, 구적도 및 면적표 등 (법적 기준 표기)
12	조경관련 도면	▶ 조경계획도면, 수목식재표, 구적도, 면적표 등 (법적기준 표기)
13	주차관련 도면	▶ 주차계획 및 동선체계, 산출근거 등
14	평 면 도	▶ 저층~고층순으로 편철, 대지경계선 표기 ▶ 공동주택 및 오피스텔 등의 경우 단위세대별 평면도
15	입 면 도	▶ 정면-좌측-우측-배면도 순 ▶ 재료 및 색상 표기하고 필요시 샘플 및 색상번호 표시 ▶ 가능한 색채 컬러링 작업
16	주단면도(2면이상)	▶ 건물높이, 도로폭에 의한 높이제한, 일조권, 대지고저차 표기 ▶ 도로 및 대지가 경사가 있을 경우 세부 단면도 첨부

17	오·하수계획 도면	▶ 맨홀, 배관, 트렌치 설치위치 등
18	구 조 도	▶ 층별 구조도 및 주요구조부분 확인가능 도면 (소규모 건축물의 경우 기준층, 전이층 도면으로 간소화 가능) ▶ 구조안전심의 대상일 경우, - 설계근거기준, 구조안전 검토, 각 부 구조계획 등 별도 자료 참조하여 도서 제출 ※ 국토교통부고시 제2015-333호, [별표2] 참조
19	굴토관련 도면	▶ 굴토심의 해당시 별도 작성 ▶ 굴토심의 미해당시 개략적 공법 및 계획에 대하여 작성
20	소방/피난설계도면	▶ 개략도면
21	기계설비도면	▶ 연면적 10,000㎡ 이하시 - 장비목록, 기계실 장비 배치도, 각종계통도 ▶ 연면적 10,000㎡ 초과시 - 장비목록, 기계실장비배치도, 각종계통도, 기준층 기계설비평면도
22	에너지절약·녹색건축물 친환경성능 관련	▶ 기준 충족여부 확인도서 작성 (해당시) ▶ 체크리스트 등
23	기타 도서	▶ 심의시 참고해야 하는 중요사항에 대하여 첨부 (타 위원회에서 지정한 내용, 타기관 협의내용 등)

※ 경관심의와 건축심의가 통합으로 진행되는 경우는 “경관심의 편철기준”에 따름

【 경관분야 - 통합심의시 】

- ※ 경관심의 대상 도서의 경우, “경관심의운영지침(국토교통부고시 제99호, 2014.2.27)” 및 (별표4) “건축물의 경관심의도서 작성방법”을 기본으로, 아래 항목을 참조하여 작성
- ※ 경관심의 관련내용에 대하여 경관시물레이션 최대한 활용

순서	도면 명	내 용								
1	표 지									
2	목 차	<div><div>목 차 (예시)</div><table><tr><th>1장 [사업개요]</th><th>2장 [경관계획]</th><th>3장 [건축계획]</th><th>4장 [기계설비 및 기타계획]</th></tr><tr><td>01. 사업개요 (추진현황 포함) 02. 현황분석 및 토지이용계획 03. 지구단위계획 지침(해당시)</td><td>04. 경관체크리스트 05. 상위계획-경관가이드라인분석 06. 현황분석-지구 및 경관자원 분석 07. 현황분석-주변현황분석 08. 조감도, 투시도 09. 경관계획의 방향(디자인컨셉 설명) 10. 경관스카이라인 분석 11. 경관시물레이션 (변경 전,후 / 4방향) 12. 외부공간계획 (주변공간과 연계해서 분석) 13. 색채디자인방향 14. 옥외광고물계획 (해당시) 15. 야간경관계획 (해당시) 16. 건강친화디자인 계획</td><td>17. 배치도 18. 주차계획 19. 공개공지 및 조경계획 20. 평면계획 21. 입면계획 22. 단면계획 23. 단위세대 계획(해당시)</td><td>24. 구조계획 (구조해석 및 각종 구조평면도) 25. 토목계획 (굴도통합설의가 아닐 경우 개략적) 26. 기계설비계획 (계통도, 장비배치도) 27. 전기설비계획 (계통도) 28. 방재계획 (요청한) 29. 친환경계획 (해당시)</td></tr></table></div>	1장 [사업개요]	2장 [경관계획]	3장 [건축계획]	4장 [기계설비 및 기타계획]	01. 사업개요 (추진현황 포함) 02. 현황분석 및 토지이용계획 03. 지구단위계획 지침(해당시)	04. 경관체크리스트 05. 상위계획-경관가이드라인분석 06. 현황분석-지구 및 경관자원 분석 07. 현황분석-주변현황분석 08. 조감도, 투시도 09. 경관계획의 방향(디자인컨셉 설명) 10. 경관스카이라인 분석 11. 경관시물레이션 (변경 전,후 / 4방향) 12. 외부공간계획 (주변공간과 연계해서 분석) 13. 색채디자인방향 14. 옥외광고물계획 (해당시) 15. 야간경관계획 (해당시) 16. 건강친화디자인 계획	17. 배치도 18. 주차계획 19. 공개공지 및 조경계획 20. 평면계획 21. 입면계획 22. 단면계획 23. 단위세대 계획(해당시)	24. 구조계획 (구조해석 및 각종 구조평면도) 25. 토목계획 (굴도통합설의가 아닐 경우 개략적) 26. 기계설비계획 (계통도, 장비배치도) 27. 전기설비계획 (계통도) 28. 방재계획 (요청한) 29. 친환경계획 (해당시)
1장 [사업개요]	2장 [경관계획]	3장 [건축계획]	4장 [기계설비 및 기타계획]							
01. 사업개요 (추진현황 포함) 02. 현황분석 및 토지이용계획 03. 지구단위계획 지침(해당시)	04. 경관체크리스트 05. 상위계획-경관가이드라인분석 06. 현황분석-지구 및 경관자원 분석 07. 현황분석-주변현황분석 08. 조감도, 투시도 09. 경관계획의 방향(디자인컨셉 설명) 10. 경관스카이라인 분석 11. 경관시물레이션 (변경 전,후 / 4방향) 12. 외부공간계획 (주변공간과 연계해서 분석) 13. 색채디자인방향 14. 옥외광고물계획 (해당시) 15. 야간경관계획 (해당시) 16. 건강친화디자인 계획	17. 배치도 18. 주차계획 19. 공개공지 및 조경계획 20. 평면계획 21. 입면계획 22. 단면계획 23. 단위세대 계획(해당시)	24. 구조계획 (구조해석 및 각종 구조평면도) 25. 토목계획 (굴도통합설의가 아닐 경우 개략적) 26. 기계설비계획 (계통도, 장비배치도) 27. 전기설비계획 (계통도) 28. 방재계획 (요청한) 29. 친환경계획 (해당시)							
3	사업개요(설계개요)	<div><div>▶ 건축물의 위치, 규모, 용도 등 기재</div><div>▶ 지역/지구, 공개공지면적, 주차대수, 조경면적 등 기재</div><div>▶ 재건축, 지구단위계획수립대상 건축물, 타심의를 득한 건축물의 경우 사업추진경위 추가 기재</div><div>▶ 지구단위계획지침 도면(해당시)</div></div>								
4	가로구역별 높이 산정도면	<div><div>▶ 가로구역별 높이 산정계산식, 현황도면 제시 (해당시)</div></div>								
5	현황분석 - 경관관련계획	<div><div>▶ 경관관련 상위·관련계획 분석 (서울시 기본경관계획 등)</div></div>								
6	현황분석 - 경관자원 및 경관특성	<div><div>▶ 주변지역의 건축물, 지형, 가로 및 외부공간 등에 대해 분석</div><div>▶ 현황분석도 작성 : 2차원적 지형도 또는 항공사진 위에 작성</div></div>								
7	조감도(투시도)									
8	경관계획방향	<div><div>▶ 건축디자인 컨셉제시</div><div>▶ 공간구성 및 건축계획 도출 경위 등 구상과정 표현</div></div>								
9	경관시물레이션	<div><div>▶ 계획대상지의 스카이라인 검토 (인접 가로별 건축물 전개도)</div><div>▶ 근경- 중경 - 원경 순으로 시물레이션 제시</div></div>								
10	외부공간 계획	<div><div>▶ 경관을 위한 고려사항 제시 및 기술</div><div>▶ 공개공지 및 조경관련 내용 기술</div><div>▶ 주변과 연계된 외부공간 계획 (동선계획 표시)</div></div>								

순서	도면 명	내 용
11	색채디자인 방향	
12	옥외광고물 계획	▶ 해당시 (건축물에 광고물내용이 통합적으로 계획되는 경우)
13	야간경관 계획	▶ 해당시 ▶ 서울시 빛공해관련 심의를 받은 경우 해당내용 기재
14	건강친화디자인 도입계획	▶ 「성동구 건강친화디자인 조례」에 의한 디자인도입계획
15	건축배치계획 및 배치도	▶ 도로, 조경, 공개공지, 주차출입구 및 배치, 일조권, 도로폭에 의한 높이제한, 신청대지 및 인접지 대지레벨 등 표시 ▶ 지형 및 주변여건과 연계된 건축배치계획 설명 (건축선, 높이, 형태, 재료 등)
16	주차계획	▶ 주차동선 표시 등
17	공개공지 관련도면	▶ 공개공지 도면, 구적도 및 면적표 등 (법적 기준 표기)
18	조경관련 도면	▶ 조경계획도면, 수목식재료, 구적도, 면적표 등 (법적기준 표기)
19	평 면 도	▶ 저층~고층순으로 편철, 대지경계선 표기 ▶ 공동주택 및 오피스텔 등의 경우 단위세대별 평면도
20	입 면 도	▶ 정면-좌측-우측-배면도 순 ▶ 재료 및 색상 표기하고 필요시 샘플 및 색상번호 표시 ▶ 미관지구내 심의대상의 경우 칼라링 작업
21	중·횡단면도(2면이상)	▶ 건물높이, 도로폭에 의한 높이제한, 일조권, 대지고저차 표기 ▶ 도로 및 대지가 경사가 있을 경우 세부 단면도 첨부
22	구 조 도	▶ 층별 구조도 및 주요구조부분 확인가능 도면 ▶ 구조안전심의 대상일 경우, - 설계근거기준, 구조안전 검토, 각 부 구조계획 등 별도 자료 참조하여 도서 제출 ※ 국토교통부고시 제2015-333호, [별표2] 참조
23	토목계획	▶ 흙막이계획 등 (굴토 통합심의의 경우, 세부도서 별도 작성)
24	기계설비 / 전기설비	▶ 연면적 10,000㎡ 이하시 - 장비목록, 기계실 장비 배치도, 각종계통도 ▶ 연면적 10,000㎡ 초과시 - 장비목록, 기계실장비배치도, 각종계통도, 기준층 기계설비평면도
25	소방/피난설계도면	▶ 개략도면 (요점위주)
26	친환경 계획	▶ 해당시

순서	도면 명	내 용
27	기타 도서	▶ 심의시 참고해야 하는 중요사항 (타 위원회에서 지정한 내용, 타기관 협의내용 등)

【 경관분야 - 단독상정시 】

※ 경관심의 대상 도서의 경우, “경관심의운영지침(국토교통부고시 제99호, 2014.2.27)” 및 (별표4) “건축물의 경관심의도서 작성방법”을 기본으로, 아래 항목을 참조하여 작성

순서	도면 명	내 용						
1	표 지							
2	목 차	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">목 차 (예시)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 33%;">1장 [사업개요]</th><th style="width: 33%;">2장 [경관계획]</th><th style="width: 33%;">3장 [참고자료]</th></tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> O1, 사업개요 (추진현황 포함) O2, 현황분석 및 토지이용계획 O3, 지구단위계획 지침(해당시) </td><td style="vertical-align: top;"> O4, 경관체르리스트 O5, 상위계획-경관가이드라인분석 O6, 현황분석-지구 및 경관자원 분석 O7, 현황분석-주변현황분석 O8, 조감도, 도시도 O9, 경관계획의 방향(디자인전설) O10, 배치도 O11, 외부공간계획 (대지 내 공개공지 및 조경계획 및 인근지역 외부공간과 연계해서 분석) O12, 경관소카이드라인 분석 </td><td style="vertical-align: top;"> O13, 경관사물레이션 (법정 전,후 / 4방향) O14, 색채디자인방향 O15, 일련계획 (컬러링, 세부재료 및 색상코드 기재) O16, 육외경관계획 (해당시) O17, 야간경관계획 (해당시) O18, 건강친화디자인 계획 </td></tr> </table> <div style="margin-top: 10px;"> 참고1, 각 종 평면도 (참고자료요로로, 한페이지에 여러 층 삽입해도 무방) 참고2, 단면도 참고3, 기타자료 </div> </div>	1장 [사업개요]	2장 [경관계획]	3장 [참고자료]	O1, 사업개요 (추진현황 포함) O2, 현황분석 및 토지이용계획 O3, 지구단위계획 지침(해당시)	O4, 경관체르리스트 O5, 상위계획-경관가이드라인분석 O6, 현황분석-지구 및 경관자원 분석 O7, 현황분석-주변현황분석 O8, 조감도, 도시도 O9, 경관계획의 방향(디자인전설) O10, 배치도 O11, 외부공간계획 (대지 내 공개공지 및 조경계획 및 인근지역 외부공간과 연계해서 분석) O12, 경관소카이드라인 분석	O13, 경관사물레이션 (법정 전,후 / 4방향) O14, 색채디자인방향 O15, 일련계획 (컬러링, 세부재료 및 색상코드 기재) O16, 육외경관계획 (해당시) O17, 야간경관계획 (해당시) O18, 건강친화디자인 계획
1장 [사업개요]	2장 [경관계획]	3장 [참고자료]						
O1, 사업개요 (추진현황 포함) O2, 현황분석 및 토지이용계획 O3, 지구단위계획 지침(해당시)	O4, 경관체르리스트 O5, 상위계획-경관가이드라인분석 O6, 현황분석-지구 및 경관자원 분석 O7, 현황분석-주변현황분석 O8, 조감도, 도시도 O9, 경관계획의 방향(디자인전설) O10, 배치도 O11, 외부공간계획 (대지 내 공개공지 및 조경계획 및 인근지역 외부공간과 연계해서 분석) O12, 경관소카이드라인 분석	O13, 경관사물레이션 (법정 전,후 / 4방향) O14, 색채디자인방향 O15, 일련계획 (컬러링, 세부재료 및 색상코드 기재) O16, 육외경관계획 (해당시) O17, 야간경관계획 (해당시) O18, 건강친화디자인 계획						
3	사업개요(설계개요)	▶ 건축물의 위치, 규모, 용도 등 기재 ▶ 재건축, 지구단위계획수립대상 건축물, 타심의를 득한 건축물의 경우 사업추진경위 추가 기재						
4	현황분석 및 토지이용계획							
5	경관체크리스트							
6	상위계획 - 경관가이드라인 분석	▶ 서울시 경관계획 참조 ▶ http://urban.seoul.go.kr > 도시계획소개 > 경관계획 항목의 내용 참조						
7	현황분석 - 지구 및 경관자원 분석	▶ 주변지역의 경관자원에 대하여 거시적 분석						
8	현황분석 - 주변현황 분석	▶ 주변지역의 건축물, 지형, 가로 및 외부공간 등에 대해 분석 ▶ 현황분석도 작성 : 2차원적 지형도 또는 항공사진 위에 작성						
9	투시도							

순서	도면 명	내 용
10	경관계획의 방향 (디자인 컨셉)	▶ 디자인 도출과정 및 컨셉 제시
11	건축배치계획 및 배치도	▶ 배치개념 (도로, 높이, 공간구성) ▶ 지형 및 주변여건과 연계된 건축배치계획 설명 (건축선, 높이, 형태, 재료 등) ※ 각층 평면도는 참고도서로 후단에 첨부
12	외부공간 계획	▶ 경관을 위한 고려사항 제시 및 기술 (외부공간 컨셉 등) ▶ 공개공지 및 조경관련 내용 요약 표현 ▶ 주변과 연계된 외부공간 계획 (차량 및 보행동선 계획 표시)
13	경관스카이라인 분석	▶ 주요 가로변에 대하여 경관스카이라인 분석 ▶ 1~2개 가로변에 대하여 분석하며, 층수 또는 높이 표기 ▶ 인접지에 개발 중인 대지가 있을 경우, 최종 예상안을 반영하여 분석
14	경관시뮬레이션	▶ 건물입지 전/후를 같이 배치하여, 최소 3~4방향 제시
15	색채디자인 방향	▶ 연속적 가로경관 형성을 위한 입면 디자인계획 및 색채계획 ▶ 주조색/보조색 명기 및 Color Code 기재
16	입면계획	▶ 컬러링 필수 ▶ 세부재료 기재 (ex) 화강석일 경우 세부석종 기재) ▶ 일반적이지 않은 재료일 경우, 부가설명자료 준비
17	옥외광고물계획	▶ 해당시 (건축물에 광고물내용이 통합적으로 계획되는 경우)
18	야간경관계획	▶ 해당시 (별도 심의를 진행중인 경우 그 내용 기재)
19	건강친화디자인 도입계획	▶ 「성동구 건강친화디자인 조례」에 의한 디자인도입계획
20	기타내용	▶ 심의시 참고해야 하는 중요사항 (타 위원회에서 지정한 내용, 타기관 협의내용 등)
21	참고도서	▶ 가로구역별 높이 산정관련 자료 (해당시) ▶ 각층 평면도 및 단면도 ※ 참고자료임에 따라, 한 페이지에 여러층의 평면도 삽입하여도 무방함.

【 굴토분야 】

■ 심의도서 편철기준(굴토)

순서	도면 명	내 용
1	표 지	▶ 제목 : ex. 000 사업 굴토심의 (성동구 00동 00번지 00호)
2	도면목록표	
3	위 치 도 및 현장사진	▶ 사업대지 현황사진 및 주변 사진 첨부
4	사업개요	▶ 지역/지구, 건축규모 등 사업개요 기재 ▶ 토공사 설계개요 별도기재 (공법, 굴착규모 및 사용재료 등) ▶ 재건축, 지구단위계획수립대상 건축물, 타심의를 득한 건축물의 경우 사업추진경위 추가 기재
5	배 치 도	▶ 건축물 배치현황, 도로, 주차출입구 및 동선, 신청대지 및 인접지 대지레벨 등 표시
6	현황측량도	
7	주위시설물 현황도	▶ 주위건물, 도로, 구조물 등 현황도 및 영향검토서 (여건에 따라 별권(A4)으로 이동 가능)
8	지장물현황도	▶ 상·하수도, 전기, 가스, 전화 등의 매설물
9	흙막이 평면도	
10	흙막이 단면도	▶ 지반 형태에 따라 2면 이상 첨부 ▶ 도면 상부 우측 Key Plan 삽입하여 어느부분 단면인지 표기
11	흙막이 전개도	▶ 도면 상부 우측 Key Plan 삽입하여 어느위치 전개도인지 표기
12	주요부분 상세도	
13	옹벽 구조도면	▶ 해당시
14	계측계획 평면도	
15	계측기 상세도	

※ 그 외 시방서, 흙막이 구조계산서, 지반조사서 등은 별권(A4)으로 제본

심의관련 서식

[건축심의]

1. 건축위원회 심의 신청서
2. 현장조사보고서

[경관심의]

1. 경관심의 신청서
2. 경관체크리스트 (사업자용)

[굴토심의]

1. 굴토심의 신청서
2. 굴토계획 심의 검토 의견서

[구조안전심의]

1. 구조안전심의 신청서
2. 심의대상 제출서류

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							
		건축주				(서명 또는 인)							
전자우편 주소				@									
설계자	성명 (서명 또는 인)				자격번호								
	사무소명				신고번호								
	사무소주소				(전화번호 :)								
관계전문 기술자	분야		자격증	자격번호	사무소명	전화번호	주소						
	() (서명 또는 인)												
대지조건	대지위치												
	지번				관련지번								
	지목				용도지역								
	용도지구 /				용도구역 /								
건축 또는 대수선 계획 내용													
대지면적				m²	건축면적					m²			
연면적				m²	건폐율				%	용적률			%
건물용도				구조				최고높이				m²	
층수	지하: 층		지상: 층		세대수/동수		세대					동	
주차장	구분	옥내			옥외		인근					면제	
	자주식	대 m²			대 m²		대 m²					대	
	기계식	대 m²			대 m²		대 m²						
건축기준 완화내용	관계법령												
	신청사유												
변경내용													

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

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·도지사 또는 시장·군수·구청장 귀하

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

현 장 조 사 보 고 서

대 지 위 치		대 지 면 적	m ²
지 역		지 구	
건축주 주소		성 명	
건 물 구 조		건 물 용 도	
건 축 면 적	m ²	건 폐 율	%
연 면 적	m ²	용 적 륜	%

조 사 내 용

주위 대지 및 기존건축물 건축선과의 관계	
주위 건축물 높이와의 관계	
주위 건축물 색상, 재료 등 외관과의 관계	
주차진출입로 및 주차계획 사항	
옥외 조경시설 설치사항	
예술장식품 설치사항	

상기 현장조사 사항을 건축사법 제30조제1항 규정에 의거 보고합니다.

2015. . .

조 사 자 : (인)

성 동 구 청 장 귀하

경관 심의 신청서

신청인	상 호(명 칭)		사업자등록번호	
	성 명(대표자)			
	주 소(사무실)	(☎)		
사업구분	구 분	<input type="checkbox"/> 신규 <input type="checkbox"/> 변경		
	대상시설			
	사 업 명			
	사업위치			
신청내용				
<p>「경관 심의 운영 지침」에 따라 경관위원회 심의를 신청합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">신청자 : (서명 또는 날인)</p> <p>성동구청장 귀하</p>				
<p>구비서류</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 경관 심의 도서 1부 2. 재심의 신청 취지 및 사유 1부(재심의 경우에 한정함 / 자유양식) 3. 그 밖에 심의에 필요한 자료(필요한 경우에 한정함) 				

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 기반부를 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 차량주차보행 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

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	m^2
		층 수	지상 : 층, 지하 : 층			최고높이	m
공사내용		굴착깊이	m	흙막이 공 법	벽체공법		
			m		지보공법		
		옹벽높이	m		차수 및 지반보강		
위와 같이 신청합니다. <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 2015. . . 신 청 인 (인) </div>							
성동구청장 귀하 첨부서류 : 1. 굴토심의 PPT 1부.(도서 및 보고서 주요내용 수록) 2. 굴토심의 도서 2부 (건축개요, 대지조성 및 토지굴착계획, 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 계측계획서, 옹벽 구조도면(해당할 경우 작성) 3. 지반조사 보고서 2부 4. 흙막이 설계보고서 2부							

※ (구청)담당자 작성용

건축(굴토)계획 심의 검토의견서(예시)

대지위치					
건축주			지역·지구		
대지면적	m^2	건폐율	%	용적율	%
건축면적	m^2	연면적	m^2	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	북.동측 : Slurry Wall +R. C. D 남.서측 : C.I.P 공법			
	지보공법	Top Down			
	차수 및 지반보강	북.동측 : M.S.G 공법 남.서측 : L.W 공법			
검토의견		<p>○ 지하굴토의 Top down 공법의 굴토깊이, 시공성, 하중조건 등에 따른 건축위원회 굴토심의(자문)상정 코자 합니다.</p> <p style="text-align: right;">2015. . .</p>			

건축위원회 구조 안전 [] 심의
[] 재심의 신청서

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

접수번호	접수일자	처리일자	처리기간	30일
------	------	------	------	-----

명칭 및 소재지	명칭	
	주소	

신청인	성명(법인명)		생년월일(사업자 또는 법인등록번호)	
	주소			

건축개요	용도지역(지구)		지역		지구	
	대지면적	m ²	건축면적	m ²	연면적	m ²
	층수	지하 층, 지상 층		용도		
	건폐율	%		용적률	%	
	구조			최고높이	m	

설계자	사무소명	(전화번호)				
	대표자	(서명 또는 날인)				
	주소					

관계전문 기술자	분야	자격증	자격번호	사무소명	전화번호	주소
	() (서명 또는 날인)					

「건축법 시행령」 제6조의3 및 같은 법 시행규칙 제2조의4에 따라 건축위원회의 심의(재심의)를 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 날인)

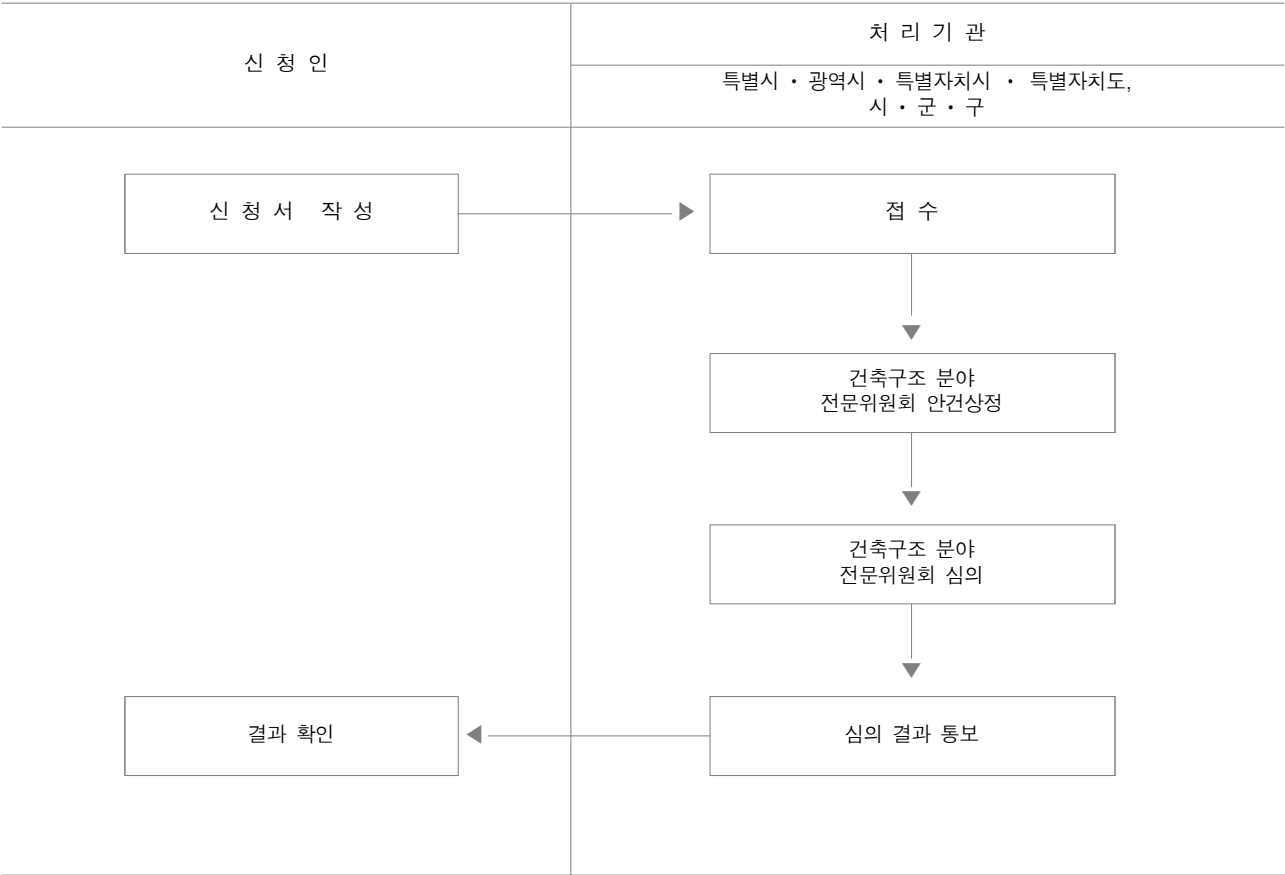
특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사
또는 시장·군수·구청장 귀하

첨부서류 (심의를 신청하는 경우에만 제출합니다)	1. 건축계획서, 구조계획서, 지질조사서, 시방서, 배치도, 평면도, 단면도 2. 건축물의 구조도 및 구조계산서	수수료 없음
----------------------------------	---	-----------

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

처 리 절 차

이 신청서는 아래와 같이 처리됩니다.



심의대상 제출서류(구조안전심의 대상)

1. 건축계획서

분 야	도 서 종 류	표시하여야 할 사항	비고
계획서	건 축 계 획 서	1. 사업 개요 - 위치·대지면적·사업기간 등 2. 건축물 개요 - 규모(높이, 면적 등), 용도별 면적 및 건폐율, 용적률 등 3. 건축계획 - 배치·평면·입면·동선계획, 주차계획 등 4. 투시도 또는 투시도 사진	·4는 심의 필요시 제출
	구 조 계 획 서	1. 설계근거기준 2. 하중조건분석 3. 구조재료의 성질 및 특성 4. 구조 형식선정 계획 5. 구조안전 검토 6. 구조성능(단열, 내화, 차음, 진동장애 등) 7. 각 부 구조계획	
	지 질 조 사 서	1. 토질개황 2. 각종 토질시험내용 3. 지내력 산출근거 4. 지하수위면 5. 기초에 대한 의견	
	시 방 서	1. 시방내용(국토교통부장관이 작성한 표준시방서에 없는 공 법인 경우에 한함) 2. 흠막이 공법 및 도면	

2. 설계도서

분 야	도 서 종 류	표시하여야 할 사항	
건 축	배치도	1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 2. 대지의 종횡단면도	
	평면도	1. 1층 및 기준층 평면도 2. 기둥·벽·창문 등의 위치 3. 방화구획 및 방화문의 위치 4. 복도 및 계단 위치	
	단면도	1. 종·횡단면도 2. 건축물 전체높이, 각층의 높이 및 반자높이 등	
구 조	구조도 및 구조계산서	1. 구조내력상 주요부분 평면 및 단면 2. 내진설계(지진에 대한 안전여부 확인 대상)내용 3. 구조안전확인서 4. 주요부분의 상세도면	

건축위원회 철거(해체) [] 심의 [] 재심의 신청서

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

접수번호	접수일자	처리일자	처리기간	30일
------	------	------	------	-----

명칭 및 소재지	명칭	
	주소	

신청인	성명(법인명)		생년월일(사업자 또는 법인등록번호)	
	주소			
	신청사유	신축에 따른 기존 건축물 철거/ 신축없는 기존건물 철거		

철거(해체) 건축개요	용도지역(지구)	지역				지구
	대지면적	m ²	건축면적	m ²	연면적	m ²
	층수	지하 층, 지상 층	용도			
	건폐율	%		용적률	%	
	구조			최고높이	m	

철거(해체) 시공사	시공사명	(전화번호)		
	대표자	(서명 또는 날인)		
	주소			
	자격번호			
	철거착공 예정일		철거준공 예정일	

「서울시 건축조례」 제7조 제1항 제2호 마목에 따라 건축위원회의 심의(재심의)를 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 날인)

성동구청장 귀하

첨부서류 (심의를 신청하는 경우에만 제출합니다)	1. 철거개요서 : 위치도, 규모(건축면적, 연면적, 높이, 구조등), 철거예정 건축물 및 주변 건축물 현황도(사진포함) 2. 철거예정 건축물 현황도면 : 배치도, 평면도, 단면도 3. 해체공사계획서 : 층별 위치별 철거 작업의 방법 및 순서 / 건설폐기물의 적치 및 반출계획 / 공사현장 안전조치 계획 4. 가시설 설치계획도 5. 지반조사보고서(지하 2층이상 철거공사 시)	수수료 없음
----------------------------------	---	-----------