

건축위원회 심의의결조서

1/9

심의일시/장소	2024.4.9.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	한남5 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	용산구 동빙고동 60번지 일원		
의결번호	2024-8-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

- 본 건축위원회 심의는 「건축법」 제4조 및 「경관법」 제28조에 의한 건축·경관 관련 기술적인 사항에 대한 심의로서, 세부적인 사항에 대한 「건축법」 등 관련 법령의 적합 여부는 인·허가권자가 검토하시기 바랍니다.
- 아래 지적사항을 반영하는 조건으로 ‘조건부의결’ 되었으며, 지적사항의 반영여부는 인·허가권자가 확인하시기 바랍니다.

특별건축구역 지정

- 「건축법」 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화에 대하여 완화 인정함
- 「건축법」 제73조 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제52조 유치원 설치 적용 배제를 인정함
- 특별건축구역 또는 구역 내 건축물의 변경(경미한 변경 포함)이 발생할 경우 서울시 건축위원회 건축심의 절차를 이행하기 바람(「건축법 시행령」 제 107 조제4항 각호 및 제108호제1항 각호)

건축계획

- 공공보행통로는 선형, 포장재료, 연결부분 단차 등이 공공의 이용에 불편함이 없도록 계획하기 바람
- 도로의 결절점에 있는 건축물은 특별건축구역의 취지에 부합하도록 디자인 특화하여 계획하기 바람
- 소공원, 공개공지, 판매시설, 지역편의시설의 연계는 상세한 계획안을 수립하기 바람

- 계 속 -

2024.4.9.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/9

심의일자/장소	2024.4.9.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	한남5 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	용산구 동빙고동 60번지 일원		
의결번호	2024-8-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

건축계획(계속)

- 대지 내외에서 과하게 용벽이 조성되는 구간은 벽면녹화나 계단식 등으로 구성하여 보행친화적으로 계획하기 바람
- 주민공동시설의 용적률 완화는 지역주민에게 개방 등을 전제로 어린이집, 지역공동체지원센터, 지역문화센터 설치에 따른 용적률 완화 인정(1.88%, 2,654.48㎡)하며, 발코니 삭제비율 및 설치비율 완화 신청에 대하여 '우수 디자인 공동주택으로 인정받은 경우' 로 인정하며 신청한 대로 완화 인정함

조경

- 공개공지는 도로에서 접근 시 횡단보도 등과 연계하여 접근성을 개선하도록 검토하기 바람

도시설계

- 42블록의 서측 소공원의 이용률 향상을 위해 블록 저층부에 보행활성화 가능시설 도입이 가능한지 검토하기 바람

환경

- 36블록, 42블록 등 일조 불만족 세대가 많은 단지는 환경 개선 방안을 우선적으로 검토하고 세대 분양시 사전고지가 될 수 있도록 조치하기 바람
- 연료전지의 예열 활용방안 및 가동률 유지방안을 수립하기 바람

- 계속 -

2024.4.9.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/9

심의일자/장소	2024.4.9.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	한남5 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	용산구 동빙고동 60번지 일원		
의결번호	2024-8-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

〈사전검토의견〉 : 도서 내 조치계획을 인허가권자가 확인하기 바람

□ 건축계획

- 임대주택과 분양 주택의 혼합 배치 계획을 표시하기 바람
- 각 동에서 주민편의시설 진입동선 계획도를 제시하기 바람
- 각 동 기준층 공용복도는 외기에 면한 채광용 창호를 2개소 이상 설치하기 바람
- 36블록의 일조확보율을 높일 수 있는 방안을 검토하기 바람
- 인근 재정비촉진구역 내 유치원 설치계획을 확인하여 배제 여부를 통합적으로 검토하기 바람
- 비상차로를 재검토하여 유사시 비상차량 동선이 확보될 수 있도록 명확히 제시하기 바람
- 옥상 휴게공간 설치 시 노유자 접근이 가능하도록 계획하고 안전문제가 발생하지 않도록 조치하기 바람
- 지하주차장 색채계획은 지하에서 위치 식별이 유리하도록 층별 또는 동별 조닝을 검토하기 바람
- 도로변 단차 구간은 부대복리시설 및 화단 등의 방법을 활용하여 공간 계획을 수립하기 바람
- 외부 에스컬레이터 설치 시 유지관리방안을 수립하기 바람
- 어린이집과 경로당은 외부공간과 연계된 공간이 구성되도록 계획하기 바람
- 대지의 경사를 활용하여 매 세대 조망 시뮬레이션을 수립하기 바람

- 계속 -

2024.4.9.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/9

심의일자/장소	2024.4.9.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	한남5 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	용산구 동빙고동 60번지 일원		
의결번호	2024-8-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

건축계획(계속)

- 일부 동의 배치가 프라이버시 및 보안에 취약한 2개의 판상형 동과 1개의 복도식동이 한동으로 연결되어 있는 구조이므로 대안을 제시하기 바람
- 잠수교-소공원-게이트타워가 유기적으로 연결되도록 계획을 수립하고, 잠수교에서의 보행 시점에서 게이트타워를 바라볼 때 보행친화적인 매스 계획을 수립하기 바람
- 일부 동에서 복도와 세대 내부가 간섭이 일어나므로 대안을 제시하기 바람
- 전체 순환도로와 42블록 단지내 공공보행통로를 보행동선으로 연결하기 바람
- 판매시설과 체육시설이 접하는 37블록을 단지 보행로로 연결하고 과도한 용벽을 지양하기 바람
- 단지 내에서 단차가 나는 부분은 용벽을 지양하고 편의시설이나 휴게시설로 계획하기 바람
- 용산공원과 주변 학교에서의 통경축을 확보하기 바람
- 주변 학교에서 보행 관계를 연결하기 바람
- 단지 주차장에서 판매시설과 공동주택의 주차 보안 방안을 계획하기 바람

교통

- 각 블록의 레벨 등을 고려하여 주차장 내에 안내표지판 설치를 추가적으로 검토하기 바람

- 계속 -

2024.4.9.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

5/9

심의일자/장소	2024.4.9.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	한남5 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	용산구 동빙고동 60번지 일원		
의결번호	2024-8-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

교통(계속)

- 건축심의결과에 따라 교통개선대책 변경사항 발생시 변경이행 절차를 진행하기 바람

범죄예방

- 단지 출입구 경비실은 주변을 잘 감시할 수 있는 구조로 디자인하기 바람
- 단지 내 식재는 은신공간 제거, 시야확보 등을 고려하여 관목의 수고(75cm 이하)와 교목의 지하고(2m 이상), 식재 간격을 계획하기 바람
- 어린이놀이터는 자연감시를 할 수 있도록 보호자 휴게시설(파고라, 정자, 벤치 등)을 배치하고, 모든 영역을 감시할 수 있도록 CCTV와 비상벨을 설치하기 바람
- 공개공지와 단지 경계부 및 단지내 인적이 드문 사각지대에는 CCTV와 비상벨을 설치하기 바람
- 저층세대(3층 이하) 및 최상층의 세대 창문 및 발코니에는 적절한 침입 감지장치를 설치하며, 특히 세대 창문 및 발코니에는 밝고 침입할 수 있는 구조물 및 자연물이 없도록 계획하기 바람
- 단지 내 가로등, 볼라드 등의 야간조명은 사각지대가 발생하지 않도록 고르게 설치하기 바람
- 지하주차장 비상벨은 25m 이내 간격으로 설치하되, 설치 벽면 또는 기둥의 디자인을 차별화하여 시인성을 높이기 바람
- 부대복리, 판매시설 이용자들의 차량동선 및 보행동선은 주거존을 경유하지 않도록 분리하기 바람

- 계속 -

2024.4.9.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

6/9

심의일자/장소	2024.4.9.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	한남5 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	용산구 동빙고동 60번지 일원		
의결번호	2024-8-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

조경

- 단지 중앙 문화공원의 조성계획을 구체적으로 제시하기 바람
- 보호수의 수종, 규격과 함께 뿌리분의 토양면적을 제시하고, 지하수위 변화에 대한 생육환경 조성계획을 제시하기 바람
- 각 블록별 생태면적률을 제시하기 바람

건축구조

- 401동, 408동, 407동, 417동 세대연결 코어부분 엘리베이터 및 계단실 등으로 다이어프램 연속성이 적정한지 확인하기 바람
- 단위세대 플랫폼플레이트 기둥 주위 슬래브 2방향 전단검토시 불균형 모멘트를 고려하여 슬래브 두께의 적정성을 확인하기 바람
- 단위세대 플랫폼플레이트는 사용성(처짐 및 진동)에 대해 검토하기 바람
- 철근강도는 $f_y=550\text{MPa}$ 초과일 경우 주철근 간격제한과 피복두께 기준을 고려하거나 철근강도를 $f_y=550\text{MPa}$ 으로 적용하기 바람
- 지반조사를 근거로 내진설계범주이고 건물 높이가 60m 이상인 경우 특수전단벽을 적용하거나 성능기반 내진설계를 실시하기 바람
- 특별 풍하중 적용 대상인지 확인하고 대상인 경우 국토부 풍동실험 가이드라인에 따라 풍동실험을 실시하여 실시설계시 반영하기 바람
- 한강 홍수위를 고려하여 지하수위에 대한 부상방지 계획을 확인하고 지하가 깊으므로 인접건물의 하중 영향을 고려하여 지하층 구조설계시 반영하기 바람

- 계속 -

2024.4.9.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

7/9

심의일자/장소	2024.4.9.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	한남5 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	용산구 동빙고동 60번지 일원		
의결번호	2024-8-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

건축구조(계속)

- 지반조사를 실시하여 합리적인 기초형식을 제시하기 바람
- 지하주차장 지붕에 소방차 통행이 있는지 확인 후 활하중을 적용하기 바람

환 경

- 단지 내 미기후를 최적화 할 수 있도록 바람길 분석을 수행하고 필요한 부분에 여름철과 겨울철 미기후 개선방안을 제시하기 바람
- 공공보행통로 외에 자전거 등의 통행 및 자전거 주차장동선이 어떻게 고려되는지 검토하기 바람
- 지하주차장 에너지 절감 계획이나 프라이빗 폴 등을 포함한 공동이용시설의 에너지효율 및 관리비 최적화 방안을 제시하기 바람
- 기계환기장치 설치 대상 공간을 명시하고, 설치되는 환기시스템을 구체적으로 명시하기 바람
- 주방이나 욕실에 설치되는 창은 고기밀, 고성능 창호로 설치하기 바람
- 건축물 용도별 적용된 냉난방시스템과 효율화 방안을 제시하기 바람
- 신재생에너지공급의무비율 만족을 위해 검토된 시스템과 용량을 제시하기 바람
- 단지 내부에 도입된 자원순환인프라에 대해 설명하기 바람
- 설치되는 빗물저류조의 용량과 단지 내 청소 및 조경용수의 공급량을 제시하기 바람

- 계속 -

2024.4.9.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

8/9

심의일자/장소	2024.4.9.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	한남5 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	용산구 동빙고동 60번지 일원		
의결번호	2024-8-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

< 공통사항 >

- 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 등에 따라 아래 사항 적용 여부를 확인 받기 바람
 - 녹색건축인증 : 주거(가등급)/그린1등급, 비주거(나등급)/그린1등급
건축물 에너지효율등급 인증 : 주거/1+등급, 비주거/1등급
 - 신재생에너지 공급률 : 주거/10.37%, 비주거/14.11%

구분		PV	BIPV	지열(밀폐)	연료전지
신재생에너지설치량(kw)	주거	3,226.98	-	-	34
	비주거	83	-	-	24

- PV는 구조물이 지면의 eye-level에서 보이지 않도록 차폐 조경 등 미관을 고려한 계획과 모듈 청소 등 유지관리가 용이한 계획을 하기 바람
 - BIPV 모듈 색상 등은 건축물 디자인에 어울리는 것을 선택하고 설계·시공 시 구조 검토 등을 통해 패널 탈락이 발생하지 않도록 하기 바람
- 상기 기준 중 '2. 환경관리부문' 을 참고하여 건축물 내 미세먼지(초미세먼지 포함) 저감 계획 수립하기 바람
- 관련 법령에 따라 건축허가 및 사업계획승인 등의 절차 이행 시 아래의 사항을 확인 받기 바람
 - 기계환기장치 설치 기준 충족 여부(주거, 비주거)
 - 「건축물내진설계기준」(KSD411700)에 따른 비구조요소 (건물 외 구조물) 내진설계기준 충족 여부
 - 승강기 및 전기실·기계실 설치 관련 권장 사항
 - 승강기는 자가발전장치(회생제동장치) 일체형으로 적용
 - 전기실 바닥 레벨보다 1m 이상 낮은 곳에 메인 배수 펌프 설치된 기계실 확보

- 계속 -

2024.4.9.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

9/9

심의일자/장소	2024.4.9.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	한남5 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	용산구 동빙고동 60번지 일원		
의결번호	2024-8-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

<공통사항>(계속)

- 수돗물 재처리시설(중앙정수처리장치) 설치·가동은 깨끗하고 안전한 수돗물 아리수의 수질 저하는 물론 경제적인 손실과 에너지 과다사용, CO₂ 발생으로 저탄소 녹색성장에 역행하는 ‘불필요한 시설’ 이므로 설치 제한을 권장함
- 다음 대상 건축물의 경우는 빗물관리시설 설치 권고(서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례 제12조)
 - 대지면적 1,000㎡ 이상이거나 건축 연면적 1,500㎡ 이상의 건축물
 - 물순환 빗물관리시설의 세부계획은 ‘주택정비사업 빗물관리 가이드라인’ 을 참고하여 적용
- 「서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본 조례」 제7조에 따라 건축물은 유니버설디자인으로 설계·시공하기 바람
- 건축물 구조심의 전까지 구조설계사무소에서 작성한 구조도면을 인허가권자에게 제출하기 바람

- 끝 -

2024.4.9.
서울특별시 건축위원회