건축위원회 심의의결조서

심의일자	2018.05.08(화)		
사업명/신청위치	은평구 신사동 편백마을 리모델링활성화구역 지정 / 은평구 신사동 200-237번지 일대		
의결번호	2018-09-2	심의결과	자문의결

〔심의 내용〕 리모델링 활성화구역 지정(안) 자문

▣ 아래와 같이 자문하며, 리모델링 활성화 계획에 반영하기 바랍니다.

〈 건축 분야 〉

☐ 건축계획

○ 주거환경관리사업구역 정비계획과 관련하여 공공부문과 통합된 마스터플랜을 검토하기 바람.

- 구역에 대한 컨셉을 계획한 후 단계별 사업 진행 검토 바람
- 기존 마을 경관의 특성을 유지하는 구체적인 방안 제시 바람
- 공공적 측면에서 도시기반시설(주차장, 공원 등) 및 커뮤니티시설에 대한 확보 방안을 검토 바람
- 가로등, 공공시설의 개선을 통해 좋은 환경의 가이드라인이 제시되기 바람

○ 용적률 인센티브 운영방안에 대해 다음 사항을 검토하기 바람

- 인센티브 항목이 정성적 평가에 의해 적용 될 수 있으므로 객관성을 담보할 수 있는 기준을 검토 바람
- 봉산가는 길의 경우 의무에 대한 인센티브 비율이 많으므로 조정하여, 다른 부분에서 완화가 가능한지 검토 바람.
- 노후화된 기존 건축물의 단열 및 창호 등 현행법령 및 기준에 맞추는 것이 어려울 것으로 일정부분만 개선시 인센티브 적용이 가능하도록 검토 바람
- 주택 성능 개선을 향상 시킬 수 있는 운영계획 수립 바람(에너지 단열 등)
- 에너지절감 단열 부분은 열관류율 비율에 따라 차등 적용하도록 검토 바람.
- 기존 타 지역의 인센티브 항목을 비교하여 형평성에 대한 논란을 최소화 하기 바람

○ 구조 안전진단 등의 비용, 면적당 사업비와 효율성을 고려하여 리모델링 활성화가 가능하도록 검토 바람.

- 계속 -

2018.05.08.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

심의일자	2018.05.08(화)		
사업명/신청위치	은평구 신사동 편백마을 리모델링활성화구역 지정 / 은평구 신사동 200-237번지 일대		
의결번호	2018-09-2	심의결과	자문의결

〔심의 내용〕 리모델링 활성화구역 지정(안) 자문

〈 건축 분야 〉(계속)

☐ 건축계획(계속)

○ 지역특성상 단독, 다가구, 다세대 주택이 밀집되어 있으므로 소유 및 건물의 유형상 리모델링 유형이 타 지역과 다를 것으로 예상되는 바, 지역 및 도로 건물의 용도에 맞는 리모델링 활성화 유도가 필요할 것으로 검토 바람.

☐ 구조

○ 수직 증축시 사전에 구조안전 관계기술자 검토 후 보강공사가 필요한 건물은 인·허가시 관리가 필요할 것으로 검토 바람.(수평증축시 기초 신설부분 포함)

○ 기존 축대나 옹벽 상부에 위치하거나 인접한 건물인 경우 기존 축대와 옹벽의 구조안전성에 대해서도 검토 하도록 가이드라인에 제시 바람

☐ 환경

○ 향후 일조 등으로 인한 사생활 침해가 우려되므로 리모델링활성화구역 지정 전 주민들의 동의, 사전설명회 등의 절차가 필요할 것으로 검토 바람. 끝.

2018.05.08.

서울특별시 건축위원회