

시 민

문서번호	건축기획과-13044	주무관	건축계획팀장	건축기획과장	주택기획관	주택건축본부장
결재일자	2020.7.13.	김성화	박신규	박순규	이진형	07/13 김성보
공개여부	대시민공개					
방침번호		협 조				

I·SEOUL·U  
너와 나의 서울



# - 2020년도 제10차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고



2020. 7.

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"/>	

# - 2020년도 제10차 - 서울특별시 건축위원회 개최 보고

- 일 시 : 2020.7.14(화) 14:00 ~
- 장 소 : 서소문2청사 20층 스마트 회의실
- 안 건 : 5건(신규4건, 변경1건)

## □ 안건 개요

연번	사 업 명	위 치	용 도	층 수 (상/하)	신청내용	비 고
1	방학동 717-6외 10필지 주상복합 신축공사 (도봉구 건축과)	도봉구 방학동 717-6외 10필지 (7,924.5㎡)	공동주택(278) 및 부대복리시설	23/4	신규	경관+건축
2	남성아파트 주택재건축정비사업 (공동주택과)	영등포구 문래동2가 35 (15,669.1㎡)	공동주택(488) 및 부대복리시설	28/3	신규	경관+건축
3	문래진주아파트 주택재건축정비사업 (공동주택과)	영등포구 문래동5가 22번지 (10,488.10㎡)	공동주택(324) 및 부대복리시설	21/3	신규	경관+건축
4	신반포4지구 주택재건축정비사업 (공동주택과)	서초구 잠원동 60-3번지 일대 (122,071.4㎡)	공동주택(3,363) 및 부대복리시설	35/4 5/3	변경	경관+건축
5	한남2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 (주거사업과)	용산구 보광동 272-3번지 일대 (81,515.3㎡)	공동주택(1,537) 및 부대복리시설	14/5	신규 특별건축구역 지정	건축

## □ 위원 구성

전문분야	위원수	위 원 명
행 정	3	김성보, 이진형, 박순규
건축계획	8	이용건, 강부성, 박주환, 문찬정, 이성배, 김란수, 유재득, 안순현
도시설계	1	홍경표
구조,조경	2	김현아, 박진숙
방재,환경	2	이명희, 이기완
교통	1	최재민
계	17명	

20-10-1	심의내용	신규(경관 + 건축)
	건물(사업)명	도봉구 방학동 717-6외 10필지 주상복합 신축공사
	비 고	

□ 심의신청 내용

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

□ 건축개요

- 위 치 : 도봉구 방학동 717-6번지 외 10필지(대지면적 7,924.50 $m^2$ )
- 지역·지구 : 근린상업지역, 제1종지구단위계획구역(방학역세권), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도 77~257m), 과밀억제권역, 폐기물매립시설 설치제한 지역
- 규 모 : 건폐율 59.99%, 용적률 529.92%, 연면적 66,864.32 $m^2$ , 지하4층/지상23층
- 용 도 : 공동주택, 판매시설

□ 추진경위

- '00.01.31 : 방학역세권 제1종지구단위계획 결정
- '06.04.27 : 방학역세권 제1종지구단위계획 변경 결정
- '20.06.01 : 서울시 교통영향평가 심의(결과:수정의결)
- '20.06.15 : 건축위원회(건축,경관)심의접수 -도봉구청

□ 논의사항

[ 경관 + 건축 ]

- 도봉구 방학동 717-6 외 10필지 일대를 신축하고자 건축계획을 수립하여 본 위원회 심의를 상정하는 것으로서, 건축계획의 적정 여부 논의
  - 주변 건축물과의 조화 등 경관을 고려한 건축물의 입면계획 적정성 논의
  - 공공보행통로, 공개공지 등 옥외공간 설치계획 적정성 검토
  - 보행동선계획 적정성 논의

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
<p><b>발코니 삭제비율 완화</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 발코니 삭제비율 15% 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주요 입면에 돌출형 또는 확장이 불가능한 개방형 발코니를 설치한 경우</li> <li>◦ 발코니 설치 위치 변화 등을 통해 입면의 다양화를 도모한 경우</li> <li>◦ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우</li> </ul>	<p>서울시 건축물 심의기준 제23조제2항</p>

20-10-2	심의내용	신규(경관+건축)
	건물(사업)명	남성아파트 주택재건축정비사업
	비 고	

□ 심의신청 내용

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

□ 건축개요

- 위 치 : 영등포구 문래동2가 35번지(구역면적 15,669.10 $m^2$ )
- 지역·지구 : 준공업지역, 지구단위계획구역
- 규 모 : 건폐율 22.35%, 용적률 299.15%, 연면적 65,902.93 $m^2$ , 지하3층/지상28층
- 용 도 : 공동주택, 근린생활시설

□ 추진경위

- '83.05.31 : 남성아파트 사용승인(약37년경과)
- '09.08.26 : 조합설립추진위원회 승인
- '10.06.18 : 안전진단 결과(D등급)
- '13.09.05 : 정비구역지정 및 지형도면고시
- '17.08.28 : 조합설립인가
- '19.11.21 : 상가제척에 따른(도시계획변경자문) 정비계획변경고시
- '20.02.25 : 교통영향평가 완료

□ 논의사항

[ 경관+건축 ]

- 2013. 9. 5. 정비구역지정 이후, 2019. 11. 21. 상가제척에 따른 도시계획위원회 변경자문을 거쳐 본 위원회 심의를 상정하는 것으로서, 건축 및 경관계획의 적정여부 논의
  - 허용용적률 및 발코니 삭제비율 완화를 위한 우수디자인 공동주택
  - 부대복리시설 설치계획 적정성 논의

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
허용용적율 10% 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 친환경,신재생에너지(5%)</li> <li>○ 우수디자인(5%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비계획고시에따른(허용용적율 인센티브용적용)</li> </ul>	서울특별시 도시계획조례 제55조 동조례시행규칙 제7조
발코니 삭제비율 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 발코니 삭제비율 15% 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주요 입면에 돌출형 또는 확장이 불가능한 개방형 발코니를 설치한 경우</li> <li>○ 발코니 설치 위치 변화 등을 통해 입면의 다양화를 도모한 경우</li> <li>○ 주동 외벽의 각 면의 벽면율이 50% 이상일 경우</li> </ul>	서울시 건축물 심의기준 제23조제2항

< 제15차 도시계획위원회 자문 의결내용('19.10.15) >

- 주민공동시설계획 관련 '어린이놀이터'의 위치는 특정대기유해물질 공장 50m반경 이내에 해당되지 않도록 위치를 조정할 것.
- 도림천변 통경축에 금회 구역계세서 제척하는 현황 근린생활시설이 위치하므로 이를 고려하여 향후 건축위원회 심의시 적정성 검토.

<b>20-10-3</b>	<b>심의내용</b>	<b>신규(경관 + 건축)</b>
	<b>건물(사업)명</b>	<b>문래진주아파트 주택재건축정비사업</b>
	<b>비 고</b>	

□ **심의신청 내용**

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

□ **건축개요**

- 위 치 : 영등포구 문래동5가 22번지(대지면적 10,488.10㎡)
- 지역·지구 : 준공업지역
- 규 모 : 잔폐율 26.24%, 용적률 299.99%, 연면적53,818.78㎡, 지하3층/지상21층
- 용 도 : 공동주택(324세대) 및 부대복리시설

□ **추진경위**

- '11.10.20 : 재건축정비예정구역 지정(서울특별시고시 제2011-309호)
- '12.09.13 : 정밀안전진단 완료(D등급)
- '15.11.19 : 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시(서울특별시고시 제2015-358호)
- '17.12.21 : 조합설립인가
- '19.06.13 : 정비계획 변경(경미한 사항) 고시(영등포구고시 제2019-89호)
- '19.10.07 : 제24차 서울시 교통영향평가 심의(수정의결)
- '19.12.04 : 제19차 서울시 도시계획위원회 자문(비법적자문의결)
- '19.12.26 : 정비계획 변경(경미한 사항) 고시(영등포구고시 제2019-200호)
- '20.06.03 : 제4차 서울시 건축(소)위원회 자문(조건부 본위원회 상정)

□ **논의사항**

[ 경관 + 건축 분야 ]

- '19.12.26. 영등포 진주아파트 주택재건축 정비구역 변경 지정 및 정비계획 변경(경미한사항) 결정 지형도면 고시(영등포구고시 제2019-200호)에



따라 건축계획을 수립하여 본 위원회 심의를 상정하는 것으로서, 2020.06.03. 제4차 서울시 건축(소)위원회 자문의결 반영내용 등 건축계획의 적정여부 논의

- 주동 배치계획 및 보행·비상차량 동선계획 등 적정성 논의
- 리모델링 쉬운 구조 인정을 위한 일조영향(인동간격 완화) 등 적정성 논의
- 허용용적률 및 발코니 삭제비율 완화를 위한 우수디자인 공동주택 인정여부 논의
- 임대주택 계획 적정성 논의

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
허용용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 허용용적률 20% 완화</li> <li>: 우수디자인 - 15%</li> <li>: 에너지효율등급 1+등급, 녹색 건축인증 우수등급 - 6%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음.</li> </ul>	서울특별시 건축물 심의기준 제21조 별표4
일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한</li> <li>◦ 대상지 내 인동거리 120% 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ '리모델링이 쉬운 구조'</li> </ul>	건축법 제8조, 제61조 서울시 건축조례 제35조
주민공동시설의 용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주민공동시설 중 경로당(155.38㎡), 어린이집(198.26㎡), 작은도서관(170.16㎡)의 용적률 완화(4.99%) 신청</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 제7항, 제8항
발코니 삭제비율완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 외부벽면길이 대비 발코니 삭제 비율 완화(30%)</li> <li>◦ 주거전용면적대비 발코니설치 비율 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 우수디자인 공동주택 인정받은 경우를 적용</li> </ul>	서울시 심의기준 제23조 제2항, 제3항

< 제4차 건축(소)위원회 심의의결내용(조건부 본위원회 상정) >

■ 아래 지적사항을 반영하여 본 위원회에 상정하시기 바라며, 건축법 제61조의 완화여부는 본위원회에서 논의할 예정이므로 완화로 인하여 영향을 받는 부분의 구체적인 자료(완화를 받지 않았을 경우와 완화 후의 비교자료) 및 공공성 확보 등과 같은 인동간격 완화의 타당성(일조시뮬레이션 등)을 제시하시기 바랍니다.

### 〈 구조분야 〉

- 인방형 제진댐퍼는 적절한 제진 거동을 하지 못하므로 성능설계법을 적용하여 구조 설계 검토 바람.

### 〈 전기·기계 분야 〉

- 실내공기질을 유지하기 위해서 환기 방식은 천정형으로하여 리모델링시 덕트 설치가 용이하도록 설계 바람.

### 〈 제19차 도시계획위원회 자문 의결내용('19.12.04) 〉

- 소형임대주택의 배치는 소셜믹스 측면에서 분양·조합 세대와 혼합 배치 가능성을 검토할 것.

### 〈 제24차 교통영향평가 심의 의결내용('19.10.07.) 〉

- 진출입구는 진출 2개 차로로 설계할 것
- ③문래진주아파트 교차로는 재설계할 것
  - 비신호 및 고원식 교차로 운영
  - 양보표지판 설치
  - 양방 2차로 설계, 보도 폭원 현황 유지 등
- 사업지 주변 교차로의 신호운영체계를 재설계할 것
  - 전방향 보행신호 삭제 검토
  - 비보호 좌회전 운영
  - 신호주기 60초 이하로 조정 등

<b>20-10-4</b>	<b>심의내용</b>	<b>변경(경관+건축)</b>
	<b>건물(사업)명</b>	<b>신반포4지구 주택재건축정비사업</b>
	<b>비 고</b>	

□ **심의신청 내용**

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

□ **건축개요**

- 위 치 : 서초구 잠원동 60-3번지 일원(대지면적 126,564.4㎡)
- 지역·지구 : 제3종 일반주거지역, 아파트지구
- 규 모 : 건폐율 18.82%, 용적률 299.97%, 연면적 687,842.99㎡,  
지하4층/지상35층
- 용 도 : 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설

□ **추진경위**

- '04.12.27. : 반포아파트지구 개발기본계획(정비계획) 변경결정
- '16.01.05. : 한신4지구 주택재건축 정비사업 조합설립인가
- '16.07.01. : 『반포아파트지구 개발기본계획 및 반포아파트 3주구 정비계획』 변경결정 (경미한 사항) 및 지형도면 고시  
- 서울시 서초구고시 제 2016-62호
- '16.08.03. : 도시계획위원회 심의 요청
- '17.04.19. : 도시계획위원회 심의 - 수정가결
- '17.05.15. : 조합변경인가 (녹원한신, 베니하우스 통합)
- '17.06.01. : 2017년 제 3차 서초구 교통영향평가 심의-수정의결
- '17.06.09. : 공공건축가 자문 완료
- '17.06.26. : 건축위원회 심의 - 조건부(보고)의결
- '17.07.27. : 반포아파트지구 개발기본계획 및 반포 아파트 3주구 정비계획 변경결정 (경미한 사항) 및 지형도면 고시  
- 서울특별시고시 제2017-274호

- '17.08.01. : 건축위원회 심의(조건부 보고 완료)
- '17.10.17. : 사업시행인가 고시
- '18.12.03. : 관리처분인가 고시
- '19.01.17. : 개발기본계획 변경 (경미한 사항) 고시(서초구 고시 제2019-16호)
- '19.09.19. : 개발기본계획 변경 (경미한 사항) 고시(서초구 고시 제2019-177호)
- '19.11.15. : 2019년 제4차 서초구 교통영향평가 심의 - 수정가결
- '19.11.18. : 공공건축가 자문
- '20.06.03. : 리모델링이 용이한 구조 소위원회-자문의결(조건부 본위원회 상정)

## □ 논의사항

### [ 경관+건축 분야 ]

- 2017.10.17. 사업시행인가 고시 이후 사업면적(공동주택 용지 및 주구, 분구 면적 변경), 주동 배치계획 및 입면계획 변경, 변경 사항이 있어 2020.06.03. 제4차 서울시 건축(소)위원회 자문의결 반영내용 등 건축계획의 적정여부 논의건축계획 적정성 논의
  - 주동 배치계획 변경 및 입면계획 변경사항 적정성 논의
  - 오버브릿지 등 사업구역내 보행동선계획 적정성 검토
  - 부대복리시설인 스카이브릿지 계획 적법성 검토
  - 용적률 완화 신청한 주민공동시설의 접근성 및 이용편의성 등 위치 적정성 검토
  - 임대주택 계획 적정성 논의

### ○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한</li> <li>○ 대상지 내 인동거리 120% 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ '리모델링이 쉬운 구조'</li> </ul>	건축법 제8조, 제61조 서울시 건축조례 제35조
주민공동시설의 용적률 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주민공동시설 중 경로당 어린이집 용적률 완화(2.28%)신청</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 제7항, 제8항
발코니 삭제비율완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 외부벽면길이 대비 발코니 삭제 비율 완화(30%)</li> <li>○ 주거전용면적대비 발코니설치 비율 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 우수디자인 공동주택 인정받은 경우를 적용</li> </ul>	서울시 심의기준 제23조 제2항, 제3항

## < 제4차 건축(소)위원회 심의의결내용(조건부 본위원회 상정) >

■ 아래 지적사항을 반영하여 본 위원회에 상정하시기 바라며, 건축법 제61조의 완화여부는 본위원회에서 논의할 예정이므로 완화로 인하여 영향을 받는 부분의 구체적인 자료(완화를 받지 않았을 경우와 완화 후의 비교자료) 및 공공성 확보 등과 같은 인동간격 완화의 타당성(일조시뮬레이션 등)을 제시하시기 바랍니다.

### < 건축분야 >

- 건축적 리모델링이 쉬운 구조로 세대 간 통합이 가능한 지 세대 간 비내력벽 구조 검토 바람.
- 영구 음지 세대의 일조 시뮬레이션 추가 검토 바람.

### < 구조분야 >

- 분담 면적이 큰 기둥 주변을 중심으로 슬래브의 편칭 전단과 휨 저항력에 지장이 없도록 설비 개구부 계획 바람.(수직하중과 횡력저항에 중요한 부분으로 적극적으로 검토 바람)

### < 전기·기계 분야 >

- 실내공기질을 유지하기 위해서 환기 방식은 천정형으로 하여 리모델링시 덕트 설치가 용이하도록 설계 바람.
- 욕실의 오·배수 배관은 차음·소음을 줄이기 위해서 층상배관을 적극 검토하기 바람.

## ※ 주요 변경내용

- 주동 배치계획 및 주동 수(31→29개동), 세대 수(3,685세대→3,363세대) 변경
- 부대복리시설 및 지하주차장 계획 변경(위치, 면적)
- 주구중심(근린생활시설) 계획 변경
- 조경계획 등 옥외공간계획 변경

<b>20-10-5</b>	<b>심의내용</b>	<b>신규, 특별건축구역지정(건축)</b>
	<b>건물(사업)명</b>	<b>한남2재정비촉진구역 주택재개발 정비사업</b>
	<b>비 고</b>	

□ **심의신청 내용**

- 「건축법」 제4조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항
- 「건축법」 제71조에 따른 특별건축구역 지정에 관한 사항
- 「건축법」 제72조에 따른 특별건축구역 내 건축물의 특례적용에 관한 사항

□ **건축개요**

- 위 치 : 서울시 용산구 보광동 272-3번지 일대(대지면적 115,005㎡)
- 지역·지구 : 제2종 일반주거지역(7층)
- 규 모 : 건폐율 29.71%, 용적률 198.40%, 연면적 310,114.91㎡, 지하5층/지상14층
- 용 도 : 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설

□ **추진경위**

- '09.10.01 : 한남 재정비촉진계획 결정
- '16.09.01 : 한남지구 재정비촉진계획 변경지침 결정
- '17.07.12 : 한남2구역 공공건축가 선정
- '18.10.05 : 한남재정비촉진지구 및 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정 요청
- '18.11.13 : 도시재정비위원회 심의, 경관심의 : 보류
- '19.03.05 : 도시재정비위원회 심의, 경관심의 : 보류
- '19.04.18 : 도시재정비위원회 소위원회 : 보류
- '19.06.13 : 도시재정비위원회 소위원회 : 수정동의
- '19.09.16 : 도시재정비위원회 심의, 경관심의 : 수정가결
- '19.11.07 : 한남2구역 재정비촉진계획 변경결정
- '20.04.06 : 교통영향평가 : 수정의결
- '20.06.11 : 한남2구역 재정비촉진계획 변경(경미한 변경)결정

□ 논의사항

[ 건축 분야 ]

- 2020년 6월 11일 재정비촉진계획 변경결정 이후, 한남2구역 내 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설을 신축하고자 본 위원회 심의를 상정하는 것으로서, 건축계획의 적정여부 논의
  - 특별건축구역 지정목적 및 취지 맞는 건축계획 여부 논의
  - 대지 지형 레벨 차이로 인한 보행동선계획 적정성 검토
  - 한남3구역과의 경계부 및 보광로변에서의 건축물의 경관 및 접근성을 고려한 입면계획 적정성 논의

○ 관련 규정에 따른 완화(배제)신청사항 적합여부 논의 필요

구 분	완화(배제)신청 사항	완화(배제) 사유	관련 규정
특별건축구역 지정	일조등의 확보를 위한 인동거리 완화	재정비촉진계획고시문상 남산조망 확보를 위해 건축물의 최고높이를 해발 90m이하로 제한하고, 건축심의시 특별건축구역을 지정하여 인동간격은 1.0~0.6H를 적용할 것을 명시하고, 이에 인동거리 완화를 신청함.	건축법 제61조 [일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한]
발코니 삭제비율완화	세대별 각 외부 벽면 길이대비 발코니 삭제비율 완화(30%) 및 주거전용면적 대비 발코니 설치 비율 완화	우수디자인 공동주택의 기준을 충족하고 그에 따른 해당 심의 기준에 대한 완화를 신청함	서울시 건축위원회 공동주택 심의기준 제23조 [발코니 및 벽면율]

< 서울시 도시재정비위원회 주요 의결내용('19.09.16) >

○ 공통

- 공공건축가의 설계안이 건축심의 등 향후 사업진행 과정에서 반영될 수 있도록 할 것
- 공동주택 배치의 방향은 기존 지형에 순응하며 기존 도로 체계의 흔적을 남기고자 하는 ‘한남재정비촉진 변경지침’에 따른 계획안으로 각 단지별 다른 공간이 창출되도록 다양한 배치를 도입하여 계획할 것
- 기 결정된 3구역 및 2-2, 2-3 연접부가 자연스러운 스카이라인이 형성될 수 있도록 계획할 것
- 주택들이 도로변에 직접 접해 사생활 침해가 우려되므로 해소방안을 마련하고, 주 시선방향(남산)으로 측벽 노출이 최소화 되도록 검토할 것

○ 2-1 획지

- 저층부 연도변 상가를 조성하되, 기존 상권 보존을 위해 당초 안택상가 면적인 1,700㎡ 이상 확보하고 사업완료 후에도 활성화 될 수 있도록 조합 및 용산구에서 제출한 조치사항을 이행할 것

[조합] 조합원 대상으로 상가 위치를 지정, 안택상가 입점을 전제로 분양하고, 입점시 주변지역 임대료에 맞춰 임대료를 책정하고 분양공고 및 분양계약 체결

[용산구] 「이태원 안택가구협회」와 용산구간 정기적인 회의를 개최하여 안택가구거리 조성계획 등 내용을 공유하고, 상가 입점자에게 홍보 및 사업시행인가시 인가조건 등 부여

- 임대건축물은 소셜 믹스를 고려하여 분양과 임대가 층·호간 혼합이 가능하도록 분산 배치할 것
- 임대건축물은 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 중복도를 지양하고, 보광로변으로 위압감이 들지 않도록 계획할 것
- 금회 제척되는 지역(관광특구지역)이 저층 주거지임을 고려하여 대상지 북측 부분의 층수는 하향 조정을 검토할 것

○ 2-2 획지

- 한남3구역 경계부분의 보행가로는 도로측으로 옹벽을 최소화할 것
- 한남3구역 경계부분 도로에 접한 근린생활시설은 생활가로에 정면성을 가진 입면으로 계획할 것
- 공공보행통로(2개소)는 소공원 및 한남3구역과 연계될 수 있도록 하고, 시민에게 24시간 개방할 것
- 3개 이상의 통경축을 확보할 것
- 한남3구역과 연접한 남측 부분의 건축물은 경관이 확보될 수 있도록 층수를 최대한 하향(9층) 조정하고 분절하는 방안을 검토할 것

○ 2-3 획지

- 302동은 보광로변으로 위압감이 들지 않도록 계획할 것. 끝.