

건축위원회 심의의결조서

1/4

심의일자/장소	2021.12.28.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	가산동 345-89번지 일대 신축공사		
신청위치	금천구 가산동 345-89번지 일대		
의결번호	2021-23-4	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

- 아래 지적사항을 반영하는 조건으로 '조건부의결'되었으며, 지적사항의 반영 여부는 인허가권자가 확인하시기 바랍니다.
- 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 허가권자가 검토하시기 바랍니다.

< 건축 분야 >

건축계획

- 저층부 입면계획은 고층부 입면계획과 조화롭게 계획하기 바람.
- 설비시설의 유지관리 효율성을 높일 수 있도록 구조전이층 상부에 PIT층을 계획하고, 이 단차를 활용하여 오피스텔 이용자들이 지상3층에서 직접 주민 쉼터 및 옥상정원에 접근할 수 있도록 검토하기 바람.
- 건축물 저층부의 주민공용시설과 창업지원센터 사이에 계획한 엘리베이터는 지하2층까지 이용할 수 있도록 검토하고, 강우·강설 시 사용성 및 편의성을 고려하여 계획하기 바람.
- 옥탑층 옥상정원의 활용성을 고려하여 태양광 패널 위치를 조정하고 옥상 정원 면적 확대 검토하기 바람.

구조

- 지반 분류가 舊 기준으로 적용되어 SC로 결정되어 있으므로 최신 기준을 적용하기 바람. 탄성과 시험 결과에 따른 지반조건과 내진설계범주 및 횡력 저항시스템을 결정한 정량적인 자료를 제출하는 것이 필요함.
- 동적 거동을 지배하는 1차 진동 모드에 비틀림은 바람직하지 않으므로 고유치 해석을 통하여 각 동별로 진동 모드를 확인하여 1차 모드가 비틀림인 경우에는 현 단계에서 대안을 제시하기 바람. - 계속 -

2021.12.28.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/4

심의일자/장소	2021.12.28.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	가산동 345-89번지 일대 신축공사		
신청위치	금천구 가산동 345-89번지 일대		
의결번호	2021-23-4	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

< 건축 분야 >(계속)

구조(계속)

- 풍동실험 대상 구조물인 경우 국토부의 풍동실험 가이드라인을 준수하여 실시하고, 기준에 의한 산정식을 적용하는 경우에는 기준에서 제시하는 적용 범위 및 조건에 대한 정량적인 자료를 제출하기 바람.

조경

- 조경 식생에 지장 없도록 지상 조경은 토심 1.5m 이상 확보하고 화단 등 지장물이 돌출되지 않도록 계획하기 바람.
- 수수꽃다리(라일락) 등의 향이 좋은 나무를 일부 계획하기 바람.

방재

- 인접 대지 및 주변 도로 붕괴 안전성 평가(지하안정영향 평가) 결과에 따른 지하수 유출 방지대책 검토 후 지하구조체 방수 및 차수 조치 강화 검토하기 바람.
- 지하구조물 누수 방지 외방수 설계 검토하기 바람('16.12. 국토교통부 주택 건설공급과에서 배포한 '공동주택 지하구조물 방수설계 가이드라인' 참고).
- 옥상 및 지붕 누수 방지를 위한 복합방수 설계 검토하기 바람.
- 건물 녹화공간 및 지하주차장 상부 인공지반 바닥(콘크리트 슬래브)의 방수 및 방근 대책 수립하기 바람.
- 폭발·화재·질식의 우려가 큰 유기용제 등을 사용하는 공정(도장·방수·바닥재·단열공사 등)에서 위험물질 사용을 배제하는 친환경 자재 사용 설계 검토하기 바람.
- 비방수부위(지상 계단실, 엘리베이터 입구, 출입 현관, 휴게용 베란다 등)에서의 우수 배수 설계(구배) 강화하기 바람(지붕 배수구 확충, 배수로 용량 확보, 배수트렌치 설치, 선큰 주변 차수 계획 등). - 계속 -

2021.12.28.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/4

심의일자/장소	2021.12.28.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	가산동 345-89번지 일대 신축공사		
신청위치	금천구 가산동 345-89번지 일대		
의결번호	2021-23-4	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

< 건축 분야 >(계속)

환경

- ECO2프로그램을 활용한 1차 에너지소요량 및 자립율 분석결과를 제시하기 바람.
- 태양광 일조분석에 있어 신재생에너지 설치기준에 맞는 일조시간을 제시하기 바람, 남측 및 서측 건축물을 모두 반영하여 분석하기 바람(한라시그마 밸리, 에이스테세라타워, 아이에스비즈타워, 파트너스타워 등).

교통

- 지상1층 대기주차면은 지하주차장 진출입로와 겹치지 않도록 기계식주차장 전면부에 배치하기 바람.
- 기계식주차장 출차 차량과 지하주차장 입출차 차량이 충돌하지 않도록 각각 동선 확보하고 안전시설 설치하기 바람.
- 장애인주차면 주차 후 건물 진출입 시 안전성 확보를 위해 노면표시로 동선확보하기 바람.
- 지하2층 B동 출입구 시인성 향상 및 출입구 확폭 검토하기 바람.

< 공통사항 >

1. 친환경 및 에너지 절약계획 관련 사용승인권자에게 아래 사항 적용 여부를 확인 받기 바람.

가. 녹색건축인증 : 그린1등급

나. 건축물에너지 효율등급 : 1++등급

다. 신재생에너지설비 공급비율

- 9.15%[태양광(PV) 24.0kW, 태양광(BIPV) 82.58kW] - 계속 -

2021.12.28.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/4

심의일자/장소	2021.12.28.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	가산동 345-89번지 일대 신축공사		
신청위치	금천구 가산동 345-89번지 일대		
의결번호	2021-23-4	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

< 공통사항 >(계속)

2. 옥상에 설치되는 냉각탑, 급·배기구, 안테나 등 건축설비는 고층 조망 또는 옥상 경관(SKY VIEW)을 고려하여 입면 및 상부에서 보이지 않도록 그릴 등을 설치하여 디자인 마감하기 바람.
3. 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 2.적용기준 나.환경관리부문 기준을 참고하여 건축물 내 미세먼지(초미세먼지 포함) 저감 계획 수립 바람.
4. 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.
5. 다음 대상 건축물의 경우는 빗물관리시설 설치 권고(서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례 제12조)
 - 1) 대지면적 1,000㎡ 이상이거나 건축연면적 1,500㎡ 이상의 건축물
 - 2) 물순환 빗물관리시설의 세부계획은 '주택정비사업 빗물관리 가이드라인'을 참고하여 적용
6. 「서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본 조례」 제7조에 따라 건축물은 유니버설디자인으로 설계·시공하기 바람. 끝.

2021.12.28.

서울특별시 건축위원회