

건축위원회 심의의결조서

1/4

심의일자/장소	2022.8.23.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	방배 삼익아파트 재건축사업		
신청위치	서초구 효령로34길 79 일대		
의결번호	2022-16-6	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

- 101동, 102동, 104동의 84B Type 코어의 계단실에 채광창을 계획하기 바람.
- 101동, 102동, 103동, 104동 북측 코어 채광창에서 각 세대로의 사생활 침해 방지 대책을 검토하기 바람.



- 106동과 107동 사이에 계획한 조경공간은 개방형으로 조성하여 효령로34길에서 단지 내부로의 접근이 편리하도록 검토하기 바람.
 - 지하 1층 주민공동시설 규모를 고려하여 화장실의 위치 및 면적을 검토하기 바람.
- 계속 -

2022.8.23.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/4

심의일자/장소	2022.8.23.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	방배 삼익아파트 재건축사업		
신청위치	서초구 효령로34길 79 일대		
의결번호	2022-16-6	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

<건축 분야>(계속)

건축계획(계속)

- 각 동의 설비공간은 꼭 필요한 면적으로 최소화하여 계획하기 바람.
- 주민공동시설 설치에 따른 용적률 완화(2.55%) 및 발코니 삭제비율 완화(30%) 신청에 대하여 완화 인정함.
- 「건축법」 제8조의 리모델링이 쉬운 구조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화에 대하여 완화 인정함.

구조

- 전체 층수가 차이가 나는 타워로 묶인 동은 각 타워 간 연결되는 부분이 취약할 것으로 보이므로 풍하중 및 지진하중 검토 시 슬래브나 연결보 등의 건전성을 확인하기 바람.

방재

- 소방차 회선(유선형)반경을 위하여 공간확보가 필요하며, 소방차 진입동선, 출입구에 소방차 진입표지판 등 소방차 통행이 가능하도록 표시하기 바람.
- 모든 비상계단 창문은 개방형으로 설치 검토하기 바람.
- 각 세대 실외기실이나 발코니에 하향식 피난사다리를 배제하고 장애인, 노인, 부녀자, 어린이 등이 안전하게 사용 가능한 무동력 승강기식 피난기를 검토하기 바람(권장).
- 실외기실 루버는 안전성, 사용성을 고려하여 간편한 조작(Knob방식)으로 수동전환이 용이(정전시 수동 및 자동 전환기능 일체형)하고, 여닫이 개폐기가 있는 타입으로 계획하기 바람.

- 계속 -

2022.8.23.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/4

심의일자/장소	2022.8.23.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	방배 삼익아파트 재건축사업		
신청위치	서초구 효령로34길 79 일대		
의결번호	2022-16-6	심의결과	조건부의결
[심의 내용] 건축 + 경관			
<건축 분야>(계속)			
<input type="checkbox"/> 방재(계속)			
○ 방재실에 화재·침수·테러·지진 등 재난대비 SOP(standard operating procedures)를 작성하여 비치하고, 재난대응매뉴얼은 건축물 사용승인 전에 작성하여 소방안전관리자에게 인계·인수하도록 조치하기 바람.			
○ 방재실에 화재·침수·테러·지진 등 재난대비 SOP(standard operating procedures)를 작성하여 비치하고, 재난대응매뉴얼은 건축물 사용승인 전에 작성하여 소방안전관리자에게 인수인계하도록 조치하기 바람.			
<input type="checkbox"/> 환경			
○ PV, BIPV 도입을 위해 일조시뮬레이션을 제시하기 바람.			
○ PV 이외에 BIPV, 지열, 연료전지 등 현재보다 적극적인 신재생에너지 도입을 검토하기 바람.			
○ 신재생에너지와 관련된 구체적인 운영계획 및 유지관리, 모니터링 방안을 제시하기 바람.			
<input type="checkbox"/> 조경			
○ 어린이 놀이터 주변으로 단지 내 도로와 연결한 구간에 이용자들의 안전을 고려한 완충공간이 필요하니 검토하기 바람.			
<input type="checkbox"/> 교통			
○ 본 사업 시행 후, 인접 간선도로에서 본 사업지로 연결된 차량동선상 이면도로의 용량 및 교차로 용량 부족으로 인한 혼잡 발생 여부에 대하여 재검토하기 바람.			
○ 인접 간선도로에서 본 사업지로 연결된 이면도로 및 교차로에 교통안전시설을 보강하기 바람.			
○ 지하 2층 출입구와 직접 연결된 주차통로상 교차점(차단기에서 주차장 쪽)은 정형화하기 바람.			
- 계 속 -			

2022.8.23.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/4

심의일자/장소	2022.8.23.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	방배 삼익아파트 재건축사업		
신청위치	서초구 효령로34길 79 일대		
의결번호	2022-16-6	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

< 공통사항 >

1. 친환경·에너지 계획 관련 사용승인권자에게 아래 사항 적용여부를 확인 받기 바람.

구분	주거	비주거	
녹색건축인증	그린2등급	그린4등급	
건축물에너지 효율등급	1등급	2등급	
신재생에너지설비 공급비율	4.62%	8.47%	
설치량	태양광(PV/BAPV)	259.42kW	-
	태양광(BIPV)	117.57kW	-
	지열(개방)	-	211.00kW

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 건축 연면적 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.

2022.8.23.

서울특별시 건축위원회