건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2022.1.11.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명/신청위치	사당5구역 주택재건축정비사업 / 동작구 사당동 303번지 일대		
의결번호	2022-1-2	심의결과	원안의결

〔심의 내용〕 특별건축구역 지정

▣ 제출된 안으로 '원안의결'되었으며, 아래 건축분야 및 공통사항에 대하여는 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.

〈 특별건축구역 지정 〉

○ 「건축법」 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화에 대하여 완화 인정함.

〈 건축 분야 〉

☐ 건축계획

○ 단지 내 공공보행통로는 지역 주민이 쉽게 인지하고 보행이 원활하도록 폭원을 넓게 확보하고 단차를 최소화 하기 바람.

☐ 구조

○ 풍하중 및 지진하중에 대하여 KDS 41 규정에 적합하게 작성되었는지 관련 데이터 및 자료를 제시하기 바람.

○ 전이층의 구조부재 중 수직부재는 특별지진하중을 적용하므로 구조 설계에 반영하기 바람.

- 전이층의 경우 배관에 의해 간섭되는 부분을 계획단계에서 우선 고려하지 않을 경우 구조적인 문제 발생하므로 계획단계에서 미리 검토 바람.

○ 지하구조물은 KDS 41 17 규정에 따라 내진설계시 반영하고, 우기를 고려하여 지하수위에 대한 부력을 검토하여 반영하기 바람.

○ 지상1층에 소방차 진입로가 있을 경우 소방차 하중을 고려하여 설계에 반영하기 바람.

- 계 속 -

2022.1.11.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2022.1.11.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명/신청위치	사당5구역 주택재건축정비사업 / 동작구 사당동 303번지 일대		
의결번호	2022-1-2	심의결과	원안의결

〔심의 내용〕 특별건축구역 지정

〈 건축 분야 〉(계속)

□ 방재

○ 종합방재실은 양방향 출입이 가능하도록 하되, 출입문은 서로 다른 방향에서 출입이 가능하도록 배치하고 방재실 근무자를 위한 재난대응매뉴얼을 비치하기 바람.

○ 종합방재실에서 특별피난계단 부속실 출입문과 비상용승강기 승강장 출입문의 상시 닫힘 상태 유지 여부를 감시할 수 있도록 검토하기 바람.

○ 지상2층 이상 11층 이하의 각 층에 각각 1개소 이상의 소방관 진입창을 설치하고 그 위치는 소방차량 부서 위치와 일치시켜 계획하기 바람.

○ 공사중 임시소방시설은 간이소화장치 대신 옥내소화전 및 연결송수관 설비 계획하고 임시소방시설의 설치와 그 유지관리에 대한 시방서를 착공 도서에 명시하기 바람.

○ 소방차 비상 회차 공간을 확보하기 바람.

□ 환경

○ 일조 성능 시뮬레이션 결과는 만족도(63%)를 향상시킬 수 있도록 검토하기 바람.

○ BIPV는 G2G 타입으로 투명성을 확보하고 전체동의 지붕형태의 연장으로 디자인된 태양광 시설물이 되도록 계획하기 바람.

○ 지표면 하부에 위치한 테라스하우스 복도, 커뮤니티 시설(피트니스센터 샤워실 등)은 D·A를 이용한 외기환기 및 별도 전용 기계 환기시설 또는 이중벽의 설치 등을 검토하여 환기계획 수립하기 바람.

○ 신재생에너지원으로 연료전지 고려 시 생산된 전기와 온수의 정확한 생산용량과 각 열원별 사용 계획을 제시하기 바람.

- 계 속 -

2022.1.11.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2022.1.11.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명/신청위치	사당5구역 주택재건축정비사업 / 동작구 사당동 303번지 일대		
의결번호	2022-1-2	심의결과	원안의결

〔심의 내용〕 특별건축구역 지정

〈 건축 분야 〉(계속)

☐ 조경

○ 성상별·수종별 타깃 수종을 정하고 이들 수종을 중심으로 식물경관을 계획하기 바람.

- 일부 수종(전나무, 산수유)들의 수량을 증가시키고 신규 수목(낙상홍) 도입 검토하기 바람.
- 낙엽교목 중 '계수나무'는 시공 하자가 빈번하고 유지관리가 어려우므로 다른 수종으로 대체 검토하기 바람.

☐ 교통

○ 지하주차장 P4, P5 평면도의 차량 순환을 위한 동선 체계 제시하기 바람.

○ 공영주차장2의 출입구 위치가 옆 생활도로와 인접하여 회전 시 교통안전 확보가 어려우므로 적정한 출입구 위치를 검토하기 바람.

○ 소방도로는 각 동별로 단절되어 있어 순환연결 체계를 검토하기 바람.

☐ 기타

○ 3개층으로 계획한 107동은 향후 수분양자가 공부상 건축물 용도 표기 등으로 인해 피해를 입지 않도록 검토하기 바람.

- 계 속 -

2022.1.11.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2022.1.11.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명/신청위치	사당5구역 주택재건축정비사업 / 동작구 사당동 303번지 일대		
의결번호	2022-1-2	심의결과	원안의결

〔심의 내용〕 특별건축구역 지정

〈 공통사항 〉

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

구 분		주 거	비주거
녹색건축인증		그린2등급	그린4등급
건축물에너지 효율등급		2등급	2등급
신재생에너지설비 공급비율		10.20%	10.59%
설치량	태양광(PV/BAPV)	-	-
	태양광(BIPV)	203.34kW	-
	지열(밀폐)	-	165.48kW

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, CO_2 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.

2022.1.11.

서울특별시 건축위원회