

건축위원회 심의의결조서

1/5

심의일자/장소	2022.9.14.(수) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신길동 413-5번지 일원 신풍 역세권 장기전세주택사업		
신청위치	영등포구 신길동 413-5번지 일대		
의결번호	2022-17-6	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

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

< 특별건축구역 지정 >

- 「건축법」 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화 신청한 사항에 대하여 완화 인정함.

< 건축 분야 >

□ 건축계획

- 주변 지역 경관과 조화로운 주동의 변화와 다양성을 제시하기 바람.
- 하나의 패턴 반복으로 과도하게 강조되는 입면 디자인을 개선하기 바람.
- 필로티 공간에 대한 활용계획 및 동선계획을 검토하고 도면에 표현하기 바람.
- 106동 등 코어 복도가 깊은 곳은 적극적인 채광 및 환기를 검토하기 바람.
- 사업부지 외부에 대한 일조를 분석하여 제시하기 바람.
- 발코니 삭제 비율(30%) 및 설치 비율 완화신청에 대하여 완화 인정함.

□ 도시

- 역세권 주거개발지로서 전철역, 버스정류장으로부터 주거동으로의 보행동선 역할이 중요하므로 한적한 자연형 보행가로, 한적한 커뮤니티 시설군 보다는 상가시설군들이 열 지은 연도형 상가로 동선 유도를 검토하기 바람.

- 계속 -

2022.9.14.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/5

심의일자/장소	2022.9.14.(수) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신길동 413-5번지 일원 신풍 역세권 장기전세주택사업		
신청위치	영등포구 신길동 413-5번지 일대		
의결번호	2022-17-6	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

도시

- 주변 지역의 단독주택군들과 조화될 수 있도록 매스의 크기 조정과 함께 건물 색상의 연계성을 검토하기 바람.
- 공공보행통로는 통로 폭 확보 외에 견고 싶은 장점을 만들어 주어야 하며, 공공보행통로의 수공간은 현실적으로 안전상의 문제로 운영되지 않고 철책으로 가려지는 경우가 많으므로 대안 제시 검토 바람.

방재

- 지하주차장 침수에 대한 방재대책을 추가하기 바람.
- 24시간 근무하는 방재실 근무자들이 화재 등 재난 시 거주민 피난 안내와 소방차 유도 등 대응 가능한 재난매뉴얼 SOP(standard operating procedures)를 건축물 사용승인 전 작성하여 소방안전관리자에게 인수인계하여야 한다는 내용을 구체적으로 적시하기 바람.
- 발코니의 바닥에 설치한 하향식 피난구는 노인, 장애인, 부녀자, 어린이 등이 안전하게 사용 가능한 무동력 승강기식 피난기를 검토하기 바람(권장).
- 실외기실 루버는 안전성, 사용성을 고려하여 간편한 조작(Knob 방식)으로 수동전환이 용이(정전시 수동 및 자동 전환기능 일체형)하고, 여닫이 개폐기가 있는 타입으로 계획하기 바람(권장).
- 지하층은 기존 소화전으로 사용하되 사용 시 불편함이 없게 꼬임방지용 호수로 하고, 지상층 소화전은 남녀노소 누구나 사용이 가능한 호스릴 소화전으로 하기 바람.

- 계 속 -

2022.9.14.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/5

심의일자/장소	2022.9.14.(수) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신길동 413-5번지 일원 신풍 역세권 장기전세주택사업		
신청위치	영등포구 신길동 413-5번지 일대		
의결번호	2022-17-6	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

구조

- 전이구조의 보(또는 매트)춤과 설비배관을 위한 공간확보를 고려하여 층고를 결정하기 바람.
- 대표 주동에 대한 구조안전확인서를 제출하기 바람(건축구조기술사가 건축계획단계에 참여하여 구조적으로 문제없는 계획이 되도록 하기 위함임).

환경

- 서울시 친환경 심의기준(공통사항)을 준용하기 바람.
- 녹색건축인증 및 에너지효율등급, 신재생에너지 사용에 따른 용적률 완화 건축물로서 관련 인센티브 내용 및 구체적 항목을 제시 바람.
- 분리수거 및 원활한 반출입 동선을 고려하여 재활용 폐기물 집하장을 계획하기 바람.
- 건축물 높이제한 완화 대상 건축물로서 단지 내 일조 완화 받는 동의 북측면 각 동별로 일조성능 시뮬레이션 음영결과를 입면, 층수에 반영하여 구체적인 근거자료를 제시하기 바람.
- 부대복리시설 옥상녹화를 계획하고 관련 단면도를 첨부하기 바람(권장).

조경

- 어린이놀이터, 주민휴게시설, 주민운동시설 등은 티가든으로 묶지 말고, 법정시설(어린이놀이터 등)은 별도로 표기하여 제시 바람.
- 근린공원은 단지 내 녹지의 연장이 아니고 기부채납을 목적으로 한 공공시설이므로 경계수목, 펜스 등으로 명확히 경계 짓고 공원 진출입부를 단지 내로 낼 수 없으므로 주변 도로와 면한 부분으로 배치하기 바람.

- 계속 -

2022.9.14.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/5

심의일자/장소	2022.9.14.(수) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신길동 413-5번지 일원 신풍 역세권 장기전세주택사업		
신청위치	영등포구 신길동 413-5번지 일대		
의결번호	2022-17-6	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

조 경

- 놀이터가 단지 내에 적절히 배분되었는지를 검토하고, 어린이집 주변 놀이터는 어린이 시설로 특화하기 바람.
- 6개소 정도의 수공간은 연계가 되는지를 검토하고, 유지관리 등을 고려하여 개소 수와 규모를 검토하기 바람.
- 근린공원은 단지 내 순환도로로 전용될 수 없으므로 시정하기 바람.
- 지하주차장 이용자의 진출입동선은 사회복지시설과 어떤 연관이 있는지 검토하여 상충되지 않도록 하기 바람.

교 통

- 남측 도림로61길 도로상의 서측 중앙안전지대 활용방안을 제시하기 바람 (회전차로 활용방안 등).
- 최종 건축계획안을 반영하여 교통영향평가 절차를 이행하기 바람.

- 계 속 -

2022.9.14.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

5/5

심의일자/장소	2022.9.14.(수) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신길동 413-5번지 일원 신풍 역세권 장기전세주택사업		
신청위치	영등포구 신길동 413-5번지 일대		
의결번호	2022-17-6	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

<공통사항>(계속)

1. 친환경 및 에너지 절약계획 관련 사용승인권자에게 아래 사항 적용 여부를 확인 받기 바람.
 - 녹색건축인증: 그린1등급(주거), 그린4등급(비주거)
 - 건축물 에너지효율등급 인증: 1++등(주거), 2등급(비주거)
 - 신재생에너지 공급률: 13.14%(주거), 10.21%(비주거)

구분	PV/BAPV	BIPV	지열(밀폐)	연료전지	집광채광
신재생에너지 설치량	1,037.76kW	551.604kW	352.80kW	60kW(주거) 18kW(비주거)	-

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.

2022.9.14.

서울특별시 건축위원회