

건축위원회 심의의결조서

1/5

심의일자/장소	2023.1.10.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신반포 16차 아파트 재건축사업		
신청위치	서초구 잠원동 55-10번지 일원		
의결번호	2023-1-3	심의결과	조건부(보고)의결

[심의 내용] 건축 + 경관

- ▣ 아래 사항을 반영하는 조건으로 '조건부(보고)의결' 되었으며, 조건사항에 대한 반영내용을 본 위원회에서 보고하시기 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.

<건축 분야>

□ 건축계획

- 조화롭고 창의적인 도시 경관이 창출될 수 있도록 입면계획과 디자인을 심도있게 재검토하기 바람.
 - 노출된 트러스의 의미가 서울의 도시 경관적으로 납득할 수 없으며 한강변 매우 가치적인 위치에 입지한 대상지로 서울시 전체의 경관을 심하게 훼손할 것으로 염려됨.
 - 정면도에 나타난 입면계획(122p, 101동 입면계획)연속적으로 연결된 이미지의 구성은 전체 입면적 요소와 조화되지 않으며 부적절함.
(30p 설계의도 설명된 부분)
 - 입면에 너무 강한 수평, 수직 요소가 사용되어 있고 디자인 요소가 많아져 디자인상 시각적 혼란이 발생됨.
- 전체 세대수가 변화 없는 범위에서 102동, 103동의 층수를 더 확보하는 방안을 검토하기 바람.

- 계 속 -

2023.1.10.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/5

심의일자/장소	2023.1.10.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신반포 16차 아파트 재건축사업		
신청위치	서초구 잠원동 55-10번지 일원		
의결번호	2023-1-3	심의결과	조건부(보고)의결

[심의 내용] 건축 + 경관

건축계획(계속)

- 세대 간 거실에서 거실이 마주 보이는 부분은 사생활침해가 우려되지 않도록 평면계획을 검토하기 바람.
- 101동 79B, 79C의 코어에 채광, 환기를 위한 창호 계획을 하기 바람.
- 필로티 층고(9.5M)는 축소를 검토하기바람.(보행자 레벨에서의 개방감 효과도 없고, 주동의 층고만 높이는 역효과 우려됨.)
- 야간경관은 이웃한 단지의 야간조명을 고려하여 좋은 하모니를 이룰 수 있도록 발전된 조명아이디어를 제시하기 바람.

도시설계

- 경관적으로 동별 높이가 지나치게 변화가 심하고 주동 타입 또한 조화롭게 보이지 않아 우수디자인으로 인정하기는 어렵다고 판단됨.
(특히, 한강변에서 주거 타워가 지나치게 상징성을 가지고 튀는 형태를 취하는 것은 바람직하지 않음)

구조

- 건물형태의 비정형 특성을 고려하여 안전성 및 사용성 확보를 위해 성능기반내진설계를 검토하기 바람.
- 지표면 조도 결정에 한강 면에 접한 부분은 “D” 를 적용하기 바람.
- 특별풍하중 적용을 검토하기 바람.

- 계속 -

2023.1.10.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/5

심의일자/장소	2023.1.10.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신반포 16차 아파트 재건축사업		
신청위치	서초구 잠원동 55-10번지 일원		
의결번호	2023-1-3	심의결과	조건부(보고)의결

[심의 내용] 건축 + 경관

구조(계속)

- 고유치해석에 1차 모드에 비틀림 발생에 대한 대책을 제시하고 다이어그램을 검토하기 바람.
- 메가트러스 구조계획에 따른 현지 부재 적용을 아치트러스 적용을 검토하기 바람.

방재

- 지하층 소화전은 자동차 화재 등 신속 대응을 위하여 꼬임방지용 전면 게이지부착형 호스로 하여야 하며, 지상층은 모든 주민이 사용 가능한 호스릴 소화전으로 하기 바람.
- 전기차 구역은 지하 최상층에 지상층 개구부 인접 지역에 설치, 직통계단의 출입문과 직접 면하지 않도록 이격, 주차구역은 별도의 3면 방화벽구획, 충전소 직근에 D급 소화기 및 질식소화포 등 비치, 연기확산 방지 및 피난 확보를 위한 배연설비를 설치하기 바람.
- 감지기는 R형으로 발화지점 식별과 점검유지보수 가능한 RS-485로 검토하기 바람.
- 지하주차장의 주차표시등은 화재 시 혼선을 방지하기 위하여 점멸하지 않도록 하고, 유도등이 일부 누락된 부분에는 피난계단 출입구에 횡방향 유도등을 추가하기 바람.

- 계속 -

2023.1.10.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/5

심의일자/장소	2023.1.10.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신반포 16차 아파트 재건축사업		
신청위치	서초구 잠원동 55-10번지 일원		
의결번호	2023-1-3	심의결과	조건부(보고)의결

[심의 내용] 건축 + 경관

방재(계속)

- 하향식 피난사다리 대신 장애인, 임산부, 아동, 노인 등이 안전하게 사용 가능한 무동력 승강기식 피난기를 검토하기 바람(권장)
- 매립형방화문의 손잡이는 패닉바 또는 노브타입을 적용하기 바람.
- 24시간 근무하는 방재실에는 휴게실을 계획하기 바람.
- 지하주차장 입구에 침수대비 차수판 설치를 고려하기 바람.
- 방재실 근무자들이 화재, 침수, 지진, 테러, 코로나 등 각종 재난시 거주민 피난안내와 소방차 유도 등 대응 가능한 재난대응메뉴얼로 건물에 적용 할 수 있는 시나리오형 매뉴얼 SOP(standard operation procedures)를 만들어 두어야 하며, 시나리오형 매뉴얼은 교육과 훈련이 가능하도록 만들어 건축물 사용승인 전에 작성하여 소방안전과리자에게 인수인계하도록 조치하기 바람.

환경

- 서울시 친환경 심의기준[공통사항]을 준용하기 바람.
- 특별건축구역 일조기준 배제 신청건물로 단지 내 일조 완화 받는 동의 북측부 각 동별(101동)로 일조 성능시뮬레이션 음영결과를 입면, 층수에 반영 구체적인 근거 자료를 제시하기 바람.

- 계속 -

2023.1.10.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

5/5

심의일자/장소	2023.1.10.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신반포 16차 아파트 재건축사업		
신청위치	서초구 잠원동 55-10번지 일원		
의결번호	2023-1-3	심의결과	조건부(보고)의결

[심의 내용] 건축 + 경관

환 경(계속)

- 옥상녹화 계획 시 옥상정원(휴게공간)으로 이용 가능한 부분을 제시하고 주민 이용이 가능하도록 접근성 및 이용성 관련 구체적 계획을 제시하기 바람(태양광 패널 및 조경 부분 간섭 반영)
- 신재생에너지 운영 및 유지관리 계획, 주민 모니터링 방안을 제시하기 바람.
- 분리수거 및 원활한 반·출입 동선을 고려하여 재활용 폐기물 집하장 설계 반영을 제시하기 바람.
- 지반층 필로티 공간 구성으로 통경축, 바람길 개념에 101동 작은도서관과 각 동 부대시설 배치가 계획 의도에 부합되는지 재검토하기 바람.

조 경

- 관수시설을 명기하기 바람
- 수선화, 상사화, 수국 등 속근류 및 화관목을 좀 더 자세히 설계하기 바람.
- 맘스레이션, 유아놀이터, 어린이집 동선을 좀 더 인접하게 설계하기 바람.
- 하모니가든의 위치는 단지 주민 다수가 이용하기에 적합하게 계획하기 바람.

- 끝 -

2023.1.10.
서울특별시 건축위원회