

건축위원회 심의의결조서

1/5

심의일자/장소	2022.12.27.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신림1 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	관악구 신림동 808번지 일대		
의결번호	2022-23-4	심의결과	보류

[심의 내용] 건축 + 경관

- 아래 사항에 대한 검토가 필요하여 '보류의결' 되었으며, 보완내용을 반영하여 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

- 도림천에서 관악산 방향의 경관계획을 고려한 배치계획 보완 검토 바람.
 - 201동, 301동, 313동 등의 층수 조정, 건축물 분절 또는 건물길이 축소 등 검토
- 기부채납시설인 랜드마크동(601동)은 단지의 랜드마크가 될 수 있도록 평면, 입면계획 등을 전반적으로 재검토 바람.
 - 공공임대상가는 주동 하부에 무리하게 끼워 넣어 실 구분만 되어 있음.
 - 공공주택은 모두 37㎡의 단일 평면으로만 이루어져 있고 단위평면계획도 침실의 유효 폭이 너무 좁아서 실제로 사용 시 불편이 예상됨.
 - 삼각형 모양으로 세대 통풍 지장 및 조경 식재계획 부적정함.
 - 3면에 따라 환경의 조건이 다른데 균질하게 단위세대를 배치한 것은 무리해 보임.
- 하천정비계획 관련하여 물이용계획 및 수방관리방안을 종합적으로 검토하여 보완하기 바람.
- 용적률 인센티브 항목의 지능형 건축물 인정을 위한 구체적인 계획을 제시하기 바람.

- 계속 -

2022.12.27.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/5

심의일자/장소	2022.12.27.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신림1 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	관악구 신림동 808번지 일대		
의결번호	2022-23-4	심의결과	보류

[심의 내용] 건축 + 경관

건축계획(계속)

- 고지대(서측)로 올라가는 보행동선에서 공공엘리베이터 등 옥외 동선 장치가 필요하며 배치계획에 명기하기 바람.
- 근린생활시설의 이용자를 위한 동선(차량 및 보행)계획을 보완하기 바람.
- 보차혼용통로는 보차혼용통로로서의 명확한 계획 및 법적 구속력을 위한 조치(지상권 설정 등)를 검토하기 바람.
- 지하 3층에 계획된 부대/복리시설계획(획지1-1)은 구체적인 단면관계를 제시하고, "지하3층에 거실설치 시 선큰 설계기준"(서울시 심의기준 별표 8.)의 적정여부를 검토하기 바람.
- 기부채납하는 기반시설의 용도 등을 정확하게 명기하기 바람(용적률 산정 내역표 등).
- 교통영향평가 결과를 반영한 건축계획을 보완하기 바람.
- 지역 공유로 개방하는 시설은 향후 사업계획승인 시 외부 개방에 대한 구체적인 운영방법에 대해 계획을 제시하고, 일반분양 시 입주자모집공고 및 분양계약서상 그리고 준공 후 시설관리를 위한 관리규약 등에 해당 내용을 명확히 기재하여 외부 지역 주민들이 해당 시설 이용에 지장을 받지 않도록 조치하기 바람.
- 정확한 법적 용어를 사용하기 바람(공공시설→기반시설, 보차혼용도로→보차혼용통로 등)

- 계속 -

2022.12.27.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/5

심의일자/장소	2022.12.27.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신림1 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	관악구 신림동 808번지 일대		
의결번호	2022-23-4	심의결과	보류

[심의 내용] 건축 + 경관

□ 구조

- 콘크리트 설계강도는 설계압축강도와 내구성설계기준 콘크리트강도 중 큰 값을 적용하기 바람(특히 비를 맞는 콘크리트 외벽, 난간 등 탄산화 설계 기준).
- 건물 부상대책으로 영구배수공법을 적용하였는데 일반적인 영구배수공법이 아닌 부직포눈막힘(폐색)현상을 계측하고 세척하여 관리할 수 있는 상수위 제어 공법을 적용하도록 조치하기 바람.
- 아파트 3개층 이상 층 단차이 나는 벽체에 대해서 구조안전성 확보하도록 조치하기 바람.
- 토압(편토압) 및 수압, 지하내진설계에 대한 지하외벽 단면 적정성 검토하기 바람.
- 구조설계에 정확한 기초형식 및 지하수위, 지반분류를 적용할 수 있도록 KDS41에 의거 지반조사를 실시한 후 구조설계 도서에 지반조사 결과를 첨부하기 바람.

□ 방재

- 지하주차장 입구에 침수대비 차수판 설치를 고려하기 바람.
- 전기차구역은 지하 최상층에 지상층 개구부 인접 지역에 설치, 직통계단의 출입문과 직접 면하지 않도록 이격, 주차구역은 별도의 3면 방화벽 구획, 충전소 직근에 D급 소화기 및 질식소화포 등 비치, 연기확산 방지 및 피난 확보를 위한 배연설비를 설치하기 바람.

- 계속 -

2022.12.27.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/5

심의일자/장소	2022.12.27.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신림1 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	관악구 신림동 808번지 일대		
의결번호	2022-23-4	심의결과	보류

[심의 내용] 건축 + 경관

방재(계속)

- 방재실에 화재·침수·테러·지진 등 재난대비 SOP(standard operating procedures)를 당해 사업부지에 적합한 내용으로 작성하여 비치하고, 재난대응매뉴얼은 건축물 사용승인 전에 작성하여 소방안전관리자에게 인수인계하도록 조치하기 바람.
- 에어컨 실외기실의 루버는 소방설비로서의 안전성, 즉 실외기실 온도가 상승하거나 화재가 발생했을 경우 등을 대비하여 반자동이 아닌 전자동 진동 방식으로 검토하기 바람, 특히 정전 시에도 수동 및 자동 전환기능이 일체형으로 되어 간편한 조작(Konb 방식)으로 수동 전환이 용이해야 함(권장)
- 하향식 피난사다리 대신 장애인, 임산부, 아동, 노인 등이 안전하게 사용 가능한 무등력 승강기식 피난기를 검토하기 바람(권장)

환경

- 서울시 친환경 심의기준(공통 사항)을 준용하기 바람.
- 녹색건축인증(그린1등급) 및 에너지효율등급(1+등급 이상) 건축물로 관련 적용 인센티브 내용 및 구체적 항목을 제시하기 바람.
- 특별건축구역 일조기준 배제 신청 건물로 단지 내 일조 완화 받는 동의 북측부 각 동별로 일조성능 시뮬레이션 음영결과를 입면, 층수에 반영하여 구체적인 근거자료를 제시하기 바람.
- 신재생에너지 운영 및 유지관리계획, 주민 모니터링 방안을 제시하기 바람.

- 계속 -

2022.12.27.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

5/5

심의일자/장소	2022.12.27.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신림1 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	관악구 신림동 808번지 일대		
의결번호	2022-23-4	심의결과	보류

[심의 내용] 건축 + 경관

환경(계속)

- 분리수거 및 원활한 반출입 동선을 고려하여 주거 및 비주거 부분의 재활용 폐기물 집하장 설계 반영 제시하기 바람.
- 부대복리시설 및 옥상녹화 가능한 주동에 조경 계획 제시하기 바람(단면도 및 평면도 첨부 표기).

조경

- 철쭉이 특성수(구화)이기는 하나, 기존 식재 기법에서 너무 많이 쓰이던 관목이니 조금 변화를 주기 바람, 삼색조팝처럼 색감이 좋고 수수꽃다리처럼 향이 좋은 수종을 권장함.
- 수선화, 석산, 붓꽃, 상사화 등의 숙근류를 구체적으로 설계하기 바람.

교통

- 교통영향평가가 현재 진행 중에 있으므로 교통영향평가 심의결과를 반영한 개선안도를 제시하기 바람.
- 지하주차장 내 통로 교차지점이 어긋난 교차지점은 정형화하기 바람.

- 끝 -

2022.12.27.
서울특별시 건축위원회