건축위원회 심의의결조서

심의일시/장소	2024.3.26.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사 업 명	세운재정비촉진지구 3-2,3구역 도시정비형 재개발사업		
신청위치	중구 입정동 175-1번지 일원		
의결번호	2024-7-2	심의결과	조건부(보고) 완료

[심의 내용] 건축 + 경관

▣ 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.

▣ 아래 지적사항을 반영하는 조건으로 '조건부(보고)완료' 되었으며, 지적사항의 반영여부는 인·허가권자가 확인하시기 바랍니다.

☐ 건축계획

○ 각 동의 높낮이를 조정하여 차별적인 디자인으로 개선 가능한지 검토하기 바람(권장)

○ A, B, C, D동 저층부의 오픈공간은 이용자의 동선을 연계하여 이용 가능하도록 보완하기 바람

○ 최상층 개방공간의 프로그램과 운영주체를 면밀히 검토하기 바람

○ 건축계획에 따른 공개공지 설치 기준 및 승용승강기 설치대수 완화를 인정함

○ 공개공지 초과조성에 따른 용적률(54.7%) 및 높이(2.5m) 완화를 인정함

〈사전검토의견〉 : 도서 내 조치계획을 인허가권자가 확인하기 바람

☐ 건축계획

○ 주차장 내 보행통로를 표기하기 바람

○ 로비 내 프론트데스크를 계획하기 바람

○ 지상 2층 장애인 화장실 이용 시 프라이버시 확보가 가능하도록 출입구를 재검토하기 바람

- 계 속 -

2024.3.26.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2024.3.26.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사 업 명	세운재정비촉진지구 3-2,3구역 도시정비형 재개발사업		
신청위치	중구 입정동 175-1번지 일원		
의결번호	2024-7-2	심의결과	조건부(보고) 완료

[심의 내용] 건축 + 경관

☐ 건축계획(계속)

○ 단면도상에서 옥상 주변 돌출 구조물에 걸리지 않도록 헬리패드 이용에 적정한 계획을 반영하기 바람

○ 지하 2층 창조교류 플랫폼 시설의 구체적인 용도를 제시하고 다중이용시설일 경우 환기와 채광을 위한 방안을 보완하기 바람

○ 지상 1층 평면도에서 지하층과 연계한 DA의 명확한 위치를 표기하고, 환기 성능에 문제가 없도록 계획하기 바람

○ 서향에 면한 커튼월 외관의 특성을 감안하여, 차열 및 차광에 대한 세밀한 계획을 수립하기 바람

○ 비상/피난엘리베이터 기계실 분리구획(방화구획)을 적용하기 바람

○ 지상 1층 보행동선의 위치가 횡단보도와 자연스럽게 연계될 수 있도록 보행동선 조정을 검토하기 바람

☐ 건축구조

○ 내진설계시 지반분류는 S4이고, 건축물의 높이가 60미터를 넘기므로 횡력저항 시스템으로 건물 골조시스템의 보통전단벽을 선정한 근거를 제시하기 바람

○ 특별풍하중 적용 대상인지 확인하고 대상인 경우 국토부 풍동실험 가이드라인에 따라 풍동실험을 실시하여 실시설계시 반영하기 바람

- 계 속 -

2024.3.26.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2024.3.26.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사 업 명	세운재정비촉진지구 3-2,3구역 도시정비형 재개발사업		
신청위치	중구 입정동 175-1번지 일원		
의결번호	2024-7-2	심의결과	조건부(보고) 완료

[심의 내용] 건축 + 경관

☐ 환 경

○ 지상 1층 동별 주 출입구 주변에 자전거 보관소를 일부 설치하기 바람

○ 지하주차장에 남녀 구분하여 화장실을 설치하기 바람

☐ 조 경

○ 주출입구 및 근린생활시설 전면 조경은 개방감을 확보하고 인지성을 높여서 보행에 용이하도록 계획하기 바람

○ 지하출입구로 내려가는 동선이 조경으로 가려지지 않도록 계획하고, 일정 부분 거리를 둔 곳에 휴게공간을 조성하기 바람

○ 공공보행통로의 위치가 주변건물에서 진입하기 쉽고, 전철역 또는 버스정류소로 가는 위치에 있는지 확인하기 바람

○ 공공보행통로에서 공개공지로 진입하는 입구를 명확하게 제시하기 바람

○ 공개공지 내 보행동선을 순환형 산책동선으로 계획하고 내부 보행로폭을 기재하기 바람

○ 앉음시설을 구체적으로 표기하기 바람

○ 옥상층 조경공간은 자동관수로 계획하기 바람

○ 보행로변의 낙엽목이 있는 곳은 춘분 구근류 식재를 계획하기 바람

< 공통사항 >

1. 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 등에 따라 아래 사항 적용 여부를 확인 받기 바람

- 계 속 -

2024.3.26.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2024.3.26.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사 업 명	세운재정비촉진지구 3-2,3구역 도시정비형 재개발사업		
신청위치	중구 입정동 175-1번지 일원		
의결번호	2024-7-2	심의결과	조건부(보고) 완료

[심의 내용] 건축 + 경관

< 공통사항 >(계속)

1) 녹색건축인증 : 비주거(가등급)/그린1등급
건축물 에너지효율등급 인증 : 비주거/1+등급

2) 신재생에너지 공급률 : 비주거/14.08%

구 분		PV	BIPV	지열(밀폐)	집광채광
신재생에너지설치량(kw)	비주거	104.64	715.0	1,606.3	3,250.83㎡

- PV는 구조물이 지면의 eye-level에서 보이지 않도록 차폐 조경 등 미관을 고려한 계획과 모듈 청소 등 유지관리가 용이한 계획을 하기 바람
- BIPV 모듈 색상 등은 건축물 디자인에 어울리는 것을 선택하고 설계·시공 시 구조검토 등을 통해 패널 탈락이 발생하지 않도록 하기 바람

3) 상기 기준 중 '2. 환경관리부문'을 참고하여 건축물 내 미세먼지(초미세먼지 포함) 저감 계획 수립하기 바람

2. 관련 법령에 따라 건축허가 및 사업계획승인 등의 절차 이행 시 아래의 사항을 확인 받기 바람

1) 기계환기장치 설치 기준 충족 여부(주거, 비주거)

2) 「건축물내진설계기준」(KSD411700)에 따른 비구조요소 (건물 외 구조물) 내진설계기준 충족 여부

3. 승강기 및 전기실·기계실 설치 관련 권장 사항

1) 승강기는 자가발전장치(회생제동장치) 일체형으로 적용

2) 전기실 바닥 레벨보다 1m 이상 낮은 곳에 메인 배수 펌프 설치된 기계실 확보

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

- 계 속 -

2024.3.26.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2024.3.26.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사 업 명	세운재정비촉진지구 3-2,3구역 도시정비형 재개발사업		
신청위치	중구 입정동 175-1번지 일원		
의결번호	2024-7-2	심의결과	조건부(보고) 완료

[심의 내용] 건축 + 경관

< 공통사항 >(계속)

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
7. 건축물 구조심의 전까지 구조설계사무소에서 작성한 구조도면을 인허가권자에게 제출하기 바람

- 끝 -

2024.3.26.

서울특별시 건축위원회