

건축위원회 심의의결조서

1/7

심의일시/장소	2024.3.4.(월) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신길제2구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	영등포구 신길동 190번지 일원		
의결번호	2024-5-1	심의결과	조건부 의결

[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 ‘조건부의결’ 되었으며, 지적사항의 반영여부는 인·허가권자가 확인하시기 바랍니다.

□ 특별건축구역 지정

- 「건축법」 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화에 대하여 완화 인정함
- 특별건축구역 또는 구역 내 건축물의 변경(경미한 변경 포함)이 발생할 경우 서울시 건축위원회 건축심의 절차를 이행하기 바람(「건축법 시행령」 제 107 조제4항 각호 및 제108호제1항 각호)

□ 건축계획

- 특별건축구역 완화사항인 인동거리의 법적 기준을 검토하여 준수하기 바람
- 84A 타입의 측면 발코니 면적에 대하여 법적 검토하기 바람
- 스쿨버스 드롭오프존은 지상에 설치할 수 있도록 계획 검토하기 바람
- 공공보행통로를 완만한 동선으로 수정 가능한지 검토하기 바람(권장)
- 주동 내 직각으로 마주보는 세대의 프라이버시를 고려한 계획을 수립하기 바람
- 203동과 204동 사이 주민운동시설의 소음대책을 제시하기 바람

- 계 속 -

2024.3.4.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/7

심의일자/장소	2024.3.4.(월) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신길제2구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	영등포구 신길동 190번지 일원		
의결번호	2024-5-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

건축계획(계속)

- 발코니 삭제비율 완화 신청에 대하여 ‘우수 디자인 공동주택으로 인정을 받은 경우’ 로 인정하며 신청한 대로 30% 완화 인정함.

환경

- 어린이놀이터 소음의 현황과악을 분석하여 저감방법을 검토하기 바람

방재

- 피난용 승강기 승강장의 최소면적은 6㎡ 이상으로 계획하고, 특별피난계단 전실 최소면적은 3㎡ 이상으로 계획하기 바람
- 비상용 승강기 승강장을 명확히 계획하기 바람

건축구조

- 동별 1회 이상 지반조사 추가 실시하여 내진 및 기초형식 등을 결정하기 바람

< 사전검토의견 > : 도서 내 조치계획을 인허가권자가 확인하기 바람

건축계획

- 공공보행통로변에 다양한 개방형 휴게시설을 추가하여 단지 활성화 및 지역주민과 소통할 수 있는 공간을 조성하기 바람

- 계속 -

2024.3.4.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/7

심의일자/장소	2024.3.4.(월) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신길제2구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	영등포구 신길동 190번지 일원		
의결번호	2024-5-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

건축계획(계속)

- 107동 스카이라운지는 주민공동체를 위한 커뮤니티시설로 사용될 수 있는 방안을 검토하기 바람
 - 주동 지상 1층 필로티 하부 휴게공간은 개방형 및 자연감시 가능한 구조로 계획하기 바람
 - 저층부 입면의 돌출부분과 고층부 디자인을 조화롭게 계획하기 바람
 - 일부 발코니 완화면적이 과한 타입은 발코니 면적을 조정하기 바람
 - 각 동의 복도 및 엘리베이터 홀의 채광 및 환기창을 추가로 확보하기 바람
 - 201, 202동의 층당 세대수가 많으므로 피난거리 및 코어분리를 검토하기 바람
 - 발코니 설치계획의 적정성을 판단할 수 있는 치수를 제시하기 바람
 - 공공보행통로변 데크 하부 지반층은 필로티로 계획하여 눈, 비를 피할 수 있는 공간을 확보하기 바람
 - 103동, 104동, 108동 고층부 측벽에 발코니를 계획하여 영등포공원 조망을 확보하는 방안을 검토하기 바람
 - 층단차부분 피난층 방재계획을 파악할 수 있도록 도면을 추가하고, 저층부 옥상이 옥상휴게공간으로 활용될 수 있도록 계획안을 검토하기 바람
 - 각동 지반층 평면 주동 출입구 부분이 외부공간에 비해 내부공간이 협소하지 않도록 계획하기 바람
 - 가로변에 조경과 시설프로그램을 계획하여 보행 친화적인 가로를 조성하기 바람
- 계속 -

2024.3.4.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/7

심의일자/장소	2024.3.4.(월) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신길제2구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	영등포구 신길동 190번지 일원		
의결번호	2024-5-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

건축계획(계속)

- 부대복리시설과 근린생활시설 계획을 확인할 수 있도록 두 지층의 계획도면을 제시하기 바람
- 경관 가시권분석 2, 9번에서 장벽처럼 보이지 않도록 통경축을 확보하기 바람

환경

- 신길로나 도신로 등 도로로부터 발생하는 소음이 기준을 초과하여 방음시설 설치 필요할 경우 경관을 고려하여 설치계획을 수립하기 바람

방재

- 소방 고가사다리차의 이격거리가 확보되지 않은 동에 대한 대책을 마련하기 바람
- 지하 1층 재활용창고는 별도의 방화구획과 감지구역을 설정하기 바람
- 특별피난계단의 전실과 비상용승강기의 전실은 분리하여 설치하기 바람
- 지상 1층에 특별피난계단 전실을 각각 분리하여 설치하기 바람
- 작은도서관, 골프연습장 등 주요 부대복리시설은 각각 주출입구와 충분히 이격된 위치에 비상구를 설치하기 바람
- 16층 이상 공동주택이므로 거실의 가장 깊은 지점에서 계단까지 보행거리를 40m 이하로 계획하기 바람

- 계속 -

2024.3.4.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

5/7

심의일자/장소	2024.3.4.(월) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신길제2구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	영등포구 신길동 190번지 일원		
의결번호	2024-5-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

도시설계

- 공공보행통로 임의 폐쇄 방지를 위한 계획 담보 방안을 검토하기 바람
- 주민공동이용시설 운영계획에 따라 개방된 공간의 계획 담보 방안을 검토하기 바람

조경

- 201동에서 205동의 단면계획은 동측면 최단거리 구간의 단차 처리방안을 제시하기 바람
- 힐가든의 보행자 시선이 일부동 세대와 시선이 마주보게 되어 프라이버시 확보에 불리하므로, 보행로 선형을 변경하기 바람
- 층단차 및 옥상 태양광 패널은 관리자동선을 계획하고 간섭되는 세대의 보안 및 프라이버시 확보방안을 제시하기 바람

< 공통사항 >

1. 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 등에 따라 아래 사항 적용 여부를 확인 받기 바람
 - 1) 녹색건축인증 : 주거(가등급)/그린1등급, 비주거(다등급)/그린1등급
건축물 에너지효율등급 인증 : 주거/1++등급, 비주거/2등급
 - 2) 신재생에너지 공급률 : 주거/24.77%, 비주거/12.79%

구분		PV	BIPV	지열(밀폐)	연료전지
신재생에너지설치량(kw)	주거	1,368.5	2,438.1	-	-
	비주거	-	100	-	-

- 계속 -

2024.3.4.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

6/7

심의일자/장소	2024.3.4.(월) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신길제2구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	영등포구 신길동 190번지 일원		
의결번호	2024-5-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

< 공통사항 >(계속)

- PV는 구조물이 지면의 eye-level에서 보이지 않도록 차폐 조정 등 미관을 고려한 계획과 모듈 청소 등 유지관리가 용이한 계획을 하기 바람
- BIPV 모듈 색상 등은 건축물 디자인에 어울리는 것을 선택하고 설계·시공 시 구조 검토 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, 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

- 계속 -

2024.3.4.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

7/7

심의일자/장소	2024.3.4.(월) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신길제2구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	영등포구 신길동 190번지 일원		
의결번호	2024-5-1	심의결과	조건부 의결

[심의 내용] 건축 + 경관

< 공통사항 >(계속)

6. 「서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본 조례」 제7조에 따라 건축물은 유니버설디자인으로 설계·시공하기 바람
7. 건축물 구조심의 전까지 구조설계사무소에서 작성한 구조도면을 인허가권자에게 제출하기 바람

- 끝 -

2024.3.4.
서울특별시 건축위원회