

# 건축위원회 심의의결조서

1/6

심의일시/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	봉천 제4-1-3구역 주택재개발사업		
신청위치	관악구 봉천동 480번지 일대		
의결번호	2023-3-1	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.

## <건축 분야>

### 건축계획

- 남측의 공공보행통로는 일반인에게 상시 개방, 보행자 이용이 편리하도록 계획하시기 바람. 대지내 조성한 통로를 이용하여 계단 설치를 지양하고 공공성을 늘릴 수 있도록 디자인을 재계획하기 바람.
  - 남측에 설치된 엘리베이터는 하루 이용인원 등을 감안하여 적정 용량을 계산하고, 에스컬레이터설치를 검토하기 바람.
- 공공보행통로의 보행동선과 비상차량 동선은 상호 간섭 또는 충돌이 되지 않도록 재계획하기 바람.
- 주동 지반층 필로티 하부공간이 슬럼화되지 않도록 조경을 활용한 프라이버시 확보와 주거배치를 검토하기 바람. 부득이하게 발생하는 필로티 공간은 사각지대없이 외부공간에 개방적·유기적으로 연계(커뮤니티 공간 조성 등 활용 활성화)하기 바람. (108동 등)
- 공공청사는 위치의 특성을 감안하여 차량 및 보행동선을 명확히 하기 바람.
  - 특히, 도로 및 주 보행동선에서 안내표지 등 편의시설을 설치
  - 기계실 등은 외곽부로 이전하고 선큰에서 지반층으로의 수직동선을 명확히 설정

- 계 속 -

2023.2.14.  
서울특별시 건축위원회

# 건축위원회 심의의결조서

2/6

심의일시/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	봉천 4-1-3 구역 주택재개발사업		
신청위치	관악구 봉천동 480번지 일대		
의결번호	2023-3-1	심의결과	조건부의결

## [심의 내용] 건축+경관

### 건축계획(계속)

- 102동 주동계획이 당초안 대비 향, 프라이버시가 상대적으로 불리하므로 동북방향의 39타입을 서북방향(현 코아위치)으로 이동 검토
- 주차장 레벨은 이용편의 및 안전을 고려하여 조정
- 주동 진입 계단수를 최소화
- 경관상 중요한 101동, 102동 등 측벽에 대한 차별화 계획을 마련
- 입면계획은 디자인 및 색채 적용 원리, 체계를 마련하여 재검토
- 주민 개방 경로당은 별도 공간으로 배치(권장)
- 실내형 어린이놀이터 공간을 확대 검토(권장)
- 지역 주민에게 개방하는 주민공동시설(경로당, 어린이집)은 사업완료후에도 지속적으로 담보할 수 있는 방안 마련  
(공동주택 관리규약 및 건축물대장에 명시 등)
- 주민공동시설의 용적률 완화는 지역 주민에게 개방 등을 전제로 어린이집 (384.93㎡), 경로당(230.25㎡) 설치에 따른 용적률 1.83% 완화 인정하며, 발코니 삭제기준 완화신청에 대하여 신청한 대로 15% 완화 인정함.

### 도시설계

- (참고사항) 주변 존치 또는 별도 획지계획으로 토지이동(분할, 합병 등증감)이 수반되는 경우, 도시정비법은 도시개발법의 환지계획수법을 활용토록 규정하고 있으므로 향후 지적정리시 문제가 발생하지 않도록 조치하기 바람.

- 계 속 -

2023.2.14.  
서울특별시 건축위원회

# 건축위원회 심의의결조서

3/6

심의일시/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	봉천 4-1-3 구역 주택재개발사업		
신청위치	관악구 봉천동 480번지 일대		
의결번호	2023-3-1	심의결과	조건부의결

## [심의 내용] 건축+경관

### □ 구조

- 103동의 경우 슬래브의 연속성이 부족한 것으로 판단됨. 슬래브의 연속성을 재검토하여 횡변위에 대한 구조안전성을 확보하기 바람.
- 세대의 층수가 4개층 이상 차이가 나는 부분은 단열방식에 의해 주심이 일치되지 않는 문제가 있음. 단차부분 상세도 제시로 구조안전성 재확인 바람.
- 하중 전이층에서 설비배관과의 간섭부 구조안전성 확보를 위해 배관목 설치 혹은 피트 설치 권장. 층고를 확인하여 간섭부분 상세 제시 바람
- 풍동실험 대상구조물로 판단됨. 구조안전 심의전에 풍동실험을 실시하여 구조안전성을 평가하기 바람, 풍동실험 대상동 산정시 구조물 높이를 불리한 조건으로 산정하여 노풍도 "B" 적용 타당성 검토하기 바람.
- 구조계획서 중 뿡이기초 적용에 장기침하를 면밀히 검토하여 구조안전성 확보 필요, 구조안전율도 충분히 확보할 수 있도록 계획하기 바람.

### □ 조경

- 외부공간의 메인 컨셉인 '푸르른 자연과 향기가 흐르는 단지' 를 성공적으로 구현할 수 있도록 이 단지의 차별화된 세부전략을 마련하기 바람.
- 공간별 특성에 따라 컨셉 설정하여 적합한 식재 및 시설물 계획하고, 스토리가 있는 공간이 되도록 계획하기 바람.
- 어린이놀이터는 공간별 테마에 적절한 놀이시설 도입 바람.

- 계속 -

**2023.2.14.**  
**서울특별시 건축위원회**

# 건축위원회 심의의결조서

4/6

심의일시/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	봉천 4-1-3 구역 주택재개발사업		
신청위치	관악구 봉천동 480번지 일대		
의결번호	2023-3-1	심의결과	조건부의결

## [심의 내용] 건축+경관

### 방재

#### <종합방재실>

- 종합방재실 근무자를 위한 재난대응매뉴얼을 비치하기 바람.
- 특별피난계단 부속실의 출입문과 비상용승강기 승강장의 출입문의 상시 닫힘 상태 여부를 감시할 수 있는 기능 추가하기 바람.

#### <전기차 주차구역>

- 전기차 전용 방화구획은 차량 최대 3대 이하로 3면 구획하기 바람.
- 주차구역 직근에 D급소화기 및 질식소화포를 비치하기 바람.
- 주차구역 전면에 연기확산 방지를 위한 제연경계벽을 설치하기 바람.
- 전용주차구역용 화재감지기에 의해 작동되는 배연설비를 설치하기 바람.
- 방재실 또는 경비실에서 전기차 전용구역의 화재 발생 여부를 상시 감시할 수 있는 기능을 추가하기 바람.
- 지하2층의 전기차 주차구역을 지하1층으로 재배치 검토하기 바람.

#### <공사중 임시소방시설>

- 효과적인 초기 진압이 가능하도록 옥내소화전 및 연결송수관 설비를 설치하도록 착공 도서에 명시하기 바람.
- 임시소방시설의 설치와 유지관리 시방서를 착공 도서에 명시하기 바람.

### 환경

- 친환경계획으로 제시된 태양광 이외에 제로에너지건축물 조성을 위해 지열 도입 등 신재생에너지의 적극적인 도입을 검토하기 바람.
- 태양광(PV, BIPV) 적용을 위해 사업지구의 구체적인 일조량 시뮬레이션 결과 제시 바람.
- 친환경계획으로 제시한 태양광(PV, BIPV), 연료전지 등 신재생에너지와 관련된 구체적인 운영계획 및 유지관리, 모니터링 방안을 제시하기 바람.

- 계속 -

2023.2.14.

서울특별시 건축위원회

# 건축위원회 심의의결조서

5/6

심의일시/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	봉천 4-1-3 구역 주택재개발사업		
신청위치	관악구 봉천동 480번지 일대		
의결번호	2023-3-1	심의결과	조건부의결

## [심의 내용] 건축+경관

### 교통

- 지하3층 공동주택 주차장 남측 통로폭 5.0m 구간은 6.0m이상 확폭 또는 일방통행 등의 계획을 검토하기 바람.
- 지하주차장내 막다른 통로측에 회차공간 확보를 검토하기 바람.
- 구암초교 앞 삼거리내 횡단보도에는 활주로형 횡단보도 설치를 검토하기 바람.
- 구암길 구암초교 입구측 과속방지턱 앞의 정지선은 현황대로 과속방지턱 뒤쪽으로 배치 검토

### 범죄예방

- 공공청사와 사회복지시설로 이어지는 외부 동선이 공동주택 내부 동선과 중복되지 않도록 하여야 하며, 외부인의 단지 출입을 확인하기 위한 CCTV 등의 시설물 계획을 검토하기 바람.
- 공공청사 내의 피난층 계단실 출입문은 피난방향으로 열리도록 밖여단어로 변경하기 바람.
- 단지 주출입구와 부출입구에서의 자연감시와 활동성 강화 등을 향상시키기 위하여 개방감을 높일 수 있는 방안을 검토하기 바람.
- 지하주차장과 외부공간 등에 대하여 범죄예방을 위하여 사각지대가 발생하지 않도록 CCTV 배치계획을 수립하기 바람.(단지 외부 사각지대 고려 포함)
- 지하주차장과 어린이놀이터 등에 대하여 비상벨 설치계획을 수립하되 비상벨이 설치되는 기둥의 경우에는 시인성을 높일 수 있는 특화된 디자인을 적용하기 바람.

- 계속 -

2023.2.14.  
서울특별시 건축위원회

# 건축위원회 심의의결조서

6/6

심의일시/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	봉천 4-1-3 구역 주택재개발사업		
신청위치	관악구 봉천동 480번지 일대		
의결번호	2023-3-1	심의결과	조건부의결

## < 공통사항 >

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

- 1) 녹색건축인증 : 주거/그린2등급, 비주거/-  
건축물 에너지효율등급 인증 : 주거/2등급, 비주거/-
- 2) 신재생에너지 공급률 : 주거/2.63%, 비주거/5.65%

구분		PV	BIPV	지열(밀폐)	연료전지	합계
신재생에너지 설치량(kw)	주거	167.5	39.06	-	-	206.56
	비주거	-	6.51	-	2	8.51

- BIPV 모듈 색상 등은 건축물 디자인에 어울리는 것을 선택하고 설계·시공 시 구조 검토 등을 통해 패널 및 부속물의 탈락이 발생하지 않도록 하기바람.

- 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<sub>2</sub> 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.

2023.2.14.

서울특별시 건축위원회