

# 건축위원회 심의의결조서

1/3

심의일자/장소	2022.12.13.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	천왕2 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업		
신청위치	구로구 오류동 184-1번지 일원		
의결번호	2022-22-1	심의결과	조건부(보고)완료

## [심의 내용] 건축 + 경관

- 아래 조건사항을 반영하는 조건으로 '조건부(보고)완료' 되었으며, 조건사항의 반영여부는 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

- 동측에 면한 3개 주동이 벽체처럼 느껴지는 매스감의 완화에 대한 조치가 부족하므로 입면 분절, 층수 조정, 디자인 개선 등을 통해 적극적으로 보완하기 바람 (**※ 보완 조치사항에 대해 사업시행인가 전에 본 위원회의 확인을 받기 바람**).
- 103동의 인접한 세대 간 사생활 침해 우려에 대해서는 단순히 벽체 길이 나 창호 크기 조정을 통한 소극적 해결보다는 계단 및 엘리베이터 코어 조정 등을 통한 적극적 해결을 검토하기 바람.
- 103동 및 104동의 중복도에 면한 실은 단순히 명칭만 드레스룸으로 변경할 것이 아니라 드레스룸으로서의 실질적인 기능을 할 수 있도록 조치하기 바람.
- 발코니 삭제 기준 완화 신청에 대하여 신청한 대로 20% 완화 인정함.

- 계속 -

2022.12.13.  
서울특별시 건축위원회

# 건축위원회 심의의결조서

2/3

심의일자/장소	2022.12.13.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	천왕2 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업		
신청위치	구로구 오류동 184-1번지 일원		
의결번호	2022-22-1	심의결과	조건부(보고)완료

## [심의 내용] 건축 + 경관

### 방재

- 방재실에 화재·침수·테러·지진 등 재난대비 SOP (standard operating procedures) 를 작성하여 비치하고, 재난대응매뉴얼은 건축물 사용승인 전에 작성하여 소방안전관리자에게 인수인계하도록 조치하기 바람.

### 환경

- 태양광 설치계획에 있어 주변 건물이 반영된 상태에서 춘계, 추계 5시간 일조시간 만족 여부에 대해 정량적 데이터를 제시하기 바람, BIPV 측벽 설치구간의 단면 상세를 제출하기 바람.

### 조경

- 식재계획도(상세)를 첨부하여 적재적소에 식재하였는지를 판단할 수 있도록 하기 바람.
- 부대복리시설 및 공공청사의 옥상녹화(어린이놀이터2 주변) 식재계획도(상세)를 첨부하기 바람.
- 옥상녹화 시 건축물의 안전을 위해 방근 처리하였는지 검토하기 바람.

### 교통

- 최종 건축계획안을 반영하여 교통영향평가 변경 절차를 이행하기 바람.

- 계속 -

2022.12.13.  
서울특별시 건축위원회

# 건축위원회 심의의결조서

3/3

심의일자/장소	2022.12.13.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	천왕2 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업		
신청위치	구로구 오류동 184-1번지 일원		
의결번호	2022-22-1	심의결과	조건부(보고)완료

## < 공통사항 >

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

- 1) 녹색건축인증 : 주거/그린2등급, 비주거/-  
 건축물 에너지효율등급 인증 : 주거/1등급, 비주거/그린2등급
- 2) 신재생에너지 공급률 : 주거/8.62%, 비주거/12.52%

구분		PV	BIPV	지열(밀폐)	연료전지
신재생에너지 설치량(kw)	주거	151.50	49.32	-	20
	비주거	-	60.28	-	-

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

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

2022.12.13.

서울특별시 건축위원회

- 끝 -