

건축위원회 심의의결조서

1/5

심의일시/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	장안평 중고차매매센터 도시정비형 재개발사업		
신청위치	성동구 용답동 234 외 1필지		
의결번호	2023-3-3	심의결과	재심의결

[심의 내용] 건축 + 경관

- 아래 지적사항에 대한 재계획이 필요하여 '재심의결'되었으며, 지적사항에 대한 반영내용을 건축(소)위원회에 보고한 후, 본 위원회에 상정하시기 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

- 저층부 매스가 단일한 거대 건축물이므로 표면만이 아닌 실질적인 분절감이 느껴지도록 재계획하기 바람.
 - 몇 개의 분절이 필요하며, 내·외부의 소통을 위한 개구부, 발코니 등을 적극적으로 고려하기 바람. 특히, 보행자 공간에 면하는 부분은 눈높이의 차폐감을 해소하고 개방감을 줄 수 있는 계획으로 검토하기 바람.
- 저층부와 고층부의 부조화된 입면계획은 전면적으로 재검토하기 바람.
 - 저층부 패턴을 재검토하기 바람, 저층의 사선방향 질서와 상층의 수직질서가 조화되도록 재검토하기 바람.
 - 저층부와 고층부의 분절효과 이질성이 입면적용 디자인 패턴에서 더욱 두드러지므로, 통일성과 조화롭게 중화될 수 있도록 재검토하기 바람.
- 타워형+관상형의 주동계획은 타워형으로 재검토하기 바람.
- 지상의 보행동선(남측 코너 진입부 및 지하 에스컬레이터 진입동선 등)은 방문객의 이동 편리성을 고려하여 계획하기 바람.

- 계 속 -

2023.2.14.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/5

심의일자/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	장안평 중고차매매센터 도시정비형 재개발사업		
신청위치	성동구 용답동 234 외 1필지		
의결번호	2023-3-3	심의결과	재심의결

[심의 내용] 건축 + 경관

건축계획(계속)

- 9층 공공기여시설 인지성을 제고하기 바라며, 외부인 접근 용이를 위해 외부 투명 ELEV 설치를 검토 바람.
- 공공개방하는 옥상정원은 당초 취지에 적합하게 계획과 공공개방 인지 디자인으로 계획하고, 원활한 접근을 위한 동선체계를 마련하기 바람
- 공개공지의 본질적 기능제고를 위해 주변 가로로부터의 접근성, 개방성, 인 지성 및 휴식과 친환경적 디자인으로 설계하기 바람.
- 저층부 판매시설 화장실은 동선 및 사용성 등을 반영하여 증설하기 바람.
- 지하4층~지하8층의 선큰 또는 오픈공간 면적 확대를 검토하기 바람.
 - 특히, 지하3층은 외기에 접하는 면적을 확대(매매장: 거실)
- 오피스텔 기준층 101~103동 코아 엘리베이터에서 현관동선 재검토 바람.
- 오피스텔의 평형 및 실수를 고려하여 맘스테이션, 드롭존, 돌봄시설(어린이집, 어린이놀이터 등)등을 적극적으로 계획하기 바람.
- 서측의 비상차량 동선은 회전이 가능하도록 수정하기 바람.

구 조

- 지하대심도 공사로 지하구조물의 층고가 높은 부분이 많고, 지하램프는 지하 외벽에 면해 있는 계획임. 지하구조물의 토압에 대한 하중지지시스템을 검토 하여 구조안전성 확인하기 바람.

- 계 속 -

2023.2.14.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/5

심의일자/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	장안평 중고차매매센터 도시정비형 재개발사업		
신청위치	성동구 용답동 234 외 1필지		
의결번호	2023-3-3	심의결과	재심의결

[심의 내용] 건축 + 경관

구조(계속)

- 지상저층부의 길이가 200m를 넘는 대형구조물이므로 익스펜션조인트 설치를 검토 바람.
- 주동부에서 층수가 4개층 이상 차이가 나는 부분은 단열방식에 의해 주심이 일치되지 않는 문제가 있음. 단차 부분 상세 제시하고 구조안전성을 검토하기 바람.
- 하중전이층에서 설비배관과의 간섭부분에 대한 구조안전성 확보를 위해 배관목 설치 혹은 PIT 설치를 권장함. 층고를 확인하여 간섭부분의 상세 제시하기 바람.
- 풍동실험 대상구조물로 판단됨. 구조안전 심의 전에 풍동실험을 실시하여 구조안전성을 평가하기 바람. 구조물 저층부가 거대한 매스로 하나의 구조물로 연속되어 있음. 따라서 구조물 풍동실험 수행 방법을 제시하여 적절한 풍동실험이 실시될 수 있도록 제시하기 바람.

조경

- 공개공지-1은 녹지와 잔디마당 위주의 공원형 공개공지로 계획되어 있으나 공지면적이 비교적 넓은 점을 감안하여 지역 주민의 니즈를 반영한 문화이벤트 공간 구성과 보다 적극적인 휴게시설 공간이 필요하니 검토하기 바람. 또한 가로에서 내부 공지로의 접근이 용이하도록 계획바라며, 가로변으로는 보행자를 고려하여 오픈형 휴게 가로공간을 구성하도록 검토하기 바람.
- 공개공지-2는 사거리 각각부에 위치한 공지로 상징적 경관 요소가 반영된 광장형의 공개공지로 구성하고 이 단지만의 차별화된 컨셉이 반영된 공간이 되도록 검토하기 바람.

-계속-

2023.2.14.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/5

심의일자/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	장안평 중고차매매센터 도시정비형 재개발사업		
신청위치	성동구 용답동 234 외 1필지		
의결번호	2023-3-3	심의결과	재심의결

[심의 내용] 건축 + 경관

방재

<종합방재실>

- 종합방재실 근무자를 위한 재난대응매뉴얼을 비치하기 바람.
- 특별피난계단 부속실의 출입문과 비상용승강기 승강장의 출입문이 상시 닫힘 상태로 유지되는지 여부를 모니터링할 수 있는 기능을 추가하기 바람.
- 피난안전구역의 상황을 모니터링할 수 있는 설비를 갖추기 바람.

<전기차 주차구역>

- 전기차 전용 방화구획은 차량 최대3대 이하로 3면 구획하기 바람.
- 주차구역 직근에 D급 소화기 및 질식소화포를 비치하기 바람.
- 주차구역 전면에 연기확산 방지를 위한 제연경계벽을 설치하기 바람.
- 전용주차구역용 화재감지기에 의해 작동되는 배연설비를 설치하기 바람.
- 종합방재실에 전기차 전용구역의 화재 발생 여부를 상시 감시할 수 있는 기능을 추가하기 바람.

<피난안전구역>

- 식수공급을 위한 급수전 1개소 이상 설치하기 바람.
- 예비전원에 의한 조명설비를 설치하기 바람.
- 종합방재실과 긴급 연락이 가능한 경보설비 및 통신시설을 설치하기 바람.

<공사중 임시소방시설>

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

<타 위원회 심의 조치사항>

- 소방성능 심의 결과 보완사항에 대한 조치 결과를 첨부하기 바람.

-계속-

2023.2.14.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

5/5

심의일자/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	장안평 중고차매매센터 도시정비형 재개발사업		
신청위치	성동구 용답동 234 외 1필지		
의결번호	2023-3-3	심의결과	재심의결

[심의 내용] 건축 + 경관

환경

- 친환경계획으로 제시한 태양광(PV,BIPV), 지열, 연료전지 등 신재생에너지와 관련된 구체적인 운영계획 및 유지관리, 모니터링 방안을 제시하기 바람.

교통

- 주차장 출입구에 층별 주차안내 상황판 설치를 검토하기 바람.

범죄예방

- 주차장의 차량동선은 판매시설용과 자동차관련시설, 오피스텔 등 용도에 따라 분리하고 출입통제시설을 계획하기 바람.
- 지상1층의 센트럴플라자 등 보행동선 상에 CCTV 등의 범죄예방 관련 시설을 계획하기 바람.
- 지하주차장에는 사각지대가 없도록 CCTV와 비상벨 설치계획을 수립하되 비상벨 설치기등의 경우 시인성을 높일 수 있는 특화 디자인하기 바람.
- 포시즌가든과 쉼도우가든과 연결되는 지상10층의 남측 옥상의 조경공간은 입주민이 활용 가능하도록 검토하되 인접한 단위세대의 프라이버시와 보안이 확보되도록 계획하기 바람.
- 입주민 자녀가 사용가능한 어린이놀이터를 키즈파크와 연계하여 계획하고 양방향 감시가 가능하도록 CCTV를 2개소 이상 계획하기 바람.

- 끝 -

2023.2.14.
서울특별시 건축위원회