

건축위원회 심의의결조서

1/4

심의일자/장소	2022.12.13.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	개포주공5단지 재건축사업		
신청위치	강남구 개포동 187번지		
의결번호	2022-22-4	심의결과	원안의결

[심의 내용] 건축 + 경관

- 제출된 안으로 '원안의결'되었으며, 아래 건축분야 및 공통사항에 대하여는 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.

< 특별건축구역 지정 >

- 「건축법」 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화에 대하여 완화 인정함

< 건축 분야 >

□ 건축계획

- 단지 북서측 입면 디자인에 비해 남서측 입면 디자인의 입체성 등이 부족하므로 개선하기 바람.
- 저층부에 적용한 벽면 녹화는 지속성을 가질 수 있도록 유지관리 등을 면밀하게 검토하기 바람.
- 부대복리시설의 용적률 완화는 지역 주민에게 개방 등을 전제로 어린이집(711.22㎡), 경로당(454.57㎡), 작은도서관(368.05㎡), 돌봄센터(131.89㎡), 지역문화센터 및 지역공동체지원센터(1,012.86㎡) 설치에 따른 용적률 5.25% 완화 인정하며, 발코니 삭제기준 완화신청에 대하여 '우수디자인 공동주택'으로 인정하며 신청한 대로 30% 완화 인정함.

- 계 속 -

2022.12.13.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/4

심의일자/장소	2022.12.13.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	개포주공5단지 재건축사업		
신청위치	강남구 개포동 187번지		
의결번호	2022-22-4	심의결과	원안의결

[심의 내용] 건축 + 경관

□ 구조

- 전차 심의 조치사항을 구조계획에 반영하여 완료하기 바람.
- 지반을 S3로 하였는데 지질조사를 수행하지 않고 가정한 것이라면 좀 더 보수적으로 검토하기 바람.

□ 방재

- 지하층 주차장 입구는 침수대비 차수판을 설치하기 바람.
- 지하층 소화전은 자동화재 등 신속 대응을 위하여 꼬임방지용 전면 게이지 부착형 호스로 하여야 하며, 지상층은 모든 주민이 사용 가능한 호스릴 소화전으로 하기 바람.
- 지하층 전기차 주차구역의 소화설비 방안을 제시하기 바람.
- 감지기는 R형으로 발화지점 식별과 점검유지보수 가능한 RS-485로 검토하기 바람.
- 지하주차장의 주차표시등은 화재시 혼선을 방지하기 위하여 점멸하지 않도록 하고, 유도등이 일부 누락된 부분에는 피난계단 출입구에 횡방향 유도등을 추가 설치하기 바람.
- 하향식 피난사다리를 배제하고 장애인, 임산부, 아동, 노인 등이 안전하게 사용 가능한 무등력 승강기식 피난기(대피시간 7초)로 검토하기 바람(권장).

- 계 속 -

2022.12.13.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/4

심의일자/장소	2022.12.13.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	개포주공5단지 재건축사업		
신청위치	강남구 개포동 187번지		
의결번호	2022-22-4	심의결과	원안의결

[심의 내용] 건축 + 경관

방재(계속)

- 실외기실 루버는 안전성, 사용성을 고려하여 간편한 조작(Knob 방식)으로 수동전환이 용이(정전시 수동 및 자동 전환기능 일체형)하고, 여닫이 개폐기가 있는 타입으로 계획하기 바람.
- 104동 소방차 회선공간을 검토하기 바람.
- 방재실에 화재·침수·테러·지진 등 재난대비 SOP(standard operating procedures)를 작성하여 비치하고, 재난대응매뉴얼은 건축물 사용승인 전에 작성하여 소방안전관리자에게 인수인계하도록 조치하기 바람.

환경

- 지하4층, 지상35층 규모로 겨울철 연돌효과에 의한 과압발생 문제가 없는지 검토하기 바람.
- 바람길 확보에 있어 107동과 109동, 111동과 112동 사이의 간격이 협소하여 빌딩풍(골바람)이 우려되므로 서울시 주풍향을 반영한 CFD 시뮬레이션 검토하기 바람.
- 신재생에너지 공사비에 대해 추후 LCC 경제성 분석을 검토하기 바람.

교통

- 최종 건축계획안을 반영하여 교통영향평가 변경 절차를 이행하기 바람.

- 계속 -

2022.12.13.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/4

심의일자/장소	2022.12.13.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	개포주공5단지 재건축사업		
신청위치	강남구 개포동 187번지		
의결번호	2022-22-4	심의결과	원안의결

< 공통사항 >

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

- 1) 녹색건축인증 : 주거/그린1등급, 비주거/그린2등급
 건축물 에너지효율등급 인증 : 주거/1+등급, 비주거/1등급
- 2) 신재생에너지 공급률 : 주거/19.65%, 비주거/22.66%

구분		PV	BAPV	지열(밀폐)	연료전지
신재생에너지 설치량(kw)	주거	274.135	238.417	-	72
	비주거	-	-	1,400	-

- 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, 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

6. 「서울특별시 유니버설디자인 도시조성 기본 조례」 제7조에 따라 건축물은 유니버설디자인으로 설계·시공하기 바람.

- 끝 -

2022.12.13.

서울특별시 건축위원회