

건축위원회 심의의결조서

1/5

심의일시/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신림1 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	관악구 신림동 808번지 일대		
의결번호	2023-3-4	심의결과	조건부(보고)의결

[심의 내용] 건축 + 경관

- ▣ 아래 사항을 반영하는 조건으로 '조건부(보고)의결' 되었으며, 조건사항에 대한 반영내용을 본 위원회에서 보고하시기 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

- 랜드마크동(삼각형 부지)에 대한 건축계획은 설계공모를 통하여 확정된 안으로 사업시행인가 전에 본 위원회에 보고하기 바람.
 - 채광, 환기 등에 불합리한 계획이 되지 않도록 필요시 층수계획을 조정하고, 랜드마크동의 취지에 맞는 고품격 디자인으로 계획하기 바람.
 - 공공주택과 분양주택의 혼합배치(소셜믹스)를 고려하고 랜드마크동 내 법정 임대주택 세대수 미확보 시 대안을 함께 보고하기 바람.
- 도림천 자연하천복원사업 운영 및 관리방안에 대하여 운영기관과 협의를 완료하고 사업시행인가 전에 본 위원회에 보고하기 바람.
- 하천변에 면하는 주동들이 같은 높이, 같은 형상으로 밀접하게 형성되어 있어 하천변의 공간에서 봤을 때 압박감 형성되고, 단조로운 디자인임. 강변에서 서측으로의 바람길을 차단하고 있어 각 중정의 바람이 정체됨. 서측 주동으로부터 하천 조망도 막고 있어 우수디자인으로 모두가 인정할 수 있도록 디자인을 재검토하기 바람.
 - 바람길을 고려하여 개구부 확대를 고려하기 바람.
 - 바람길을 고려하여 클러스터 형태를 타워+관상 주동으로 검토하기 바람.

- 계 속 -

2023.2.14.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/5

심의일자/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신림1 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	관악구 신림동 808번지 일대		
의결번호	2023-3-4	심의결과	조건부(보고)의결

[심의 내용] 건축 + 경관

건축계획(계속)

- 천변측 입면의 특화계획을 검토하기 바람.(저층부 및 주거동)
- 단지 조성 기본개념에 부합한 각 영역별(보차혼용, 수변, 공공보행통로 3개축) 건축, 입면, 색채계획을 재검토하기 바람.
- 주동 지반층 필로티 하부공간이 슬림화되지 않도록 조경을 활용한 프라이버시 확보 등을 통해 주거배치를 검토하기 바람. 부득이하게 발생하는 필로티 공간은 사각지대없이 외부공간에 개방적·유기적으로 연계(커뮤니티 공간 조성 등 활용 활성화)되도록 계획하기 바람.
- 상가전용주차장과 근린생활시설간의 거리차이에 대한 서비스 개선방안을 마련하기 바람.
- 보차혼용통로의 유지관리주체의 명기와 법적 구속력 확보를 마련하기 바람.

구 조

- 주동부가 상당한 길이로 설계되어 있음. 특히 경관주동형(402,407, 408,409)의 경우 저층부에서 하나의 구조로 계획된 것으로 보임. 익스펜션 조인트 간격 등을 제시하기 바람.
- 저층부와 고층부의 평면형태 변화로 비틀림에 의한 연속부 균열 발생 가능성이 있어 이를 포함하여 구조안전성 검토하기 바람.
- 84타입 등은 안방과 거실공간에서 내부기둥이 없는 건축계획으로 상당히 장스팬의 이방향 슬래브로 형성됨. 장스팬 구간의 처짐 및 진동에 대해 검토하기 바람.

- 계 속 -

2023.2.14.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/5

심의일자/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신림1 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	관악구 신림동 808번지 일대		
의결번호	2023-3-4	심의결과	조건부(보고)의결

[심의 내용] 건축 + 경관

구조(계속)

- 심의대상 구조물 주동 배치는 중정형과 도로를 기준하여 장벽형식으로 배치되는 등 풍환경에서 불리한 계획임. 풍동실험 대상 구조물로 판단되니 구조안전 심의 전에 풍동실험을 실시하여 구조안전성을 평가하기 바람.
- 편토압이 많은 특성이 있으니 편토압에 대한 지하구조물의 외벽 및 토압 지지시스템에 대해 면밀하게 검토하기 바람.

방재

<종합방재실>

- 지하2층의 방재실은 지하1층 또는 지상층으로 재배치하기 바람.
(획지1-1 및 1-6)
- 종합방재실 근무자를 위한 재난대응매뉴얼을 비치하기 바람.
- 특별피난계단 부속실의 출입문과 비상용승강기 승강장의 출입문이 각각 상시 닫힘 상태로 유지되고 있는지 여부를 확인할 수 있는 기능을 추가하기 바람.

<전기차 주차구역>

- 지하 최상층으로 재배치하기 바람.(획지1-1, 1-3, 1-6)
- 전기차 전용 방화구획은 차량 최대3대 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.
- 방재실에서 전기차 전용구역의 화재 발생 여부를 상시 감시할 수 있는 기능을 추가하기 바람.

- 계 속 -

2023.2.14.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/5

심의일자/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신림1 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	관악구 신림동 808번지 일대		
의결번호	2023-3-4	심의결과	조건부(보고)의결

[심의 내용] 건축 + 경관

방재(계속)

<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.

환경

- 친환경계획으로 제시된 태양광 이외에 제로에너지건축물 조성을 위해 지열, 연료전지 등 효율적인 신재생에너지 적극 도입 검토하기 바람.
- 태양광(PV, BIPV) 적용을 위해 사업지구의 구체적인 일조량 시뮬레이션 결과를 제시하기 바람.
- 친환경계획으로 제시한 태양광 등 신재생에너지와 관련된 구체적인 운영계획 및 유지관리, 모니터링 방안을 제시하기 바람.

교통

- (1-3획지) 316동과 317동 사이의 주차장 진출입구~램프간 진출입동선은 직선화하고, 교차지점은 정형화하기 바람
- 쓰레기 수거 및 이사 차량에 대한 편리한 접근 동선과 적절한 작업 공간을 검토하여 계획하시기 바람
- 교통영향평가가 현재 진행 중이므로 이후 교통영향평가 심의 결과를 반영하기 바람

- 계 속 -

2023.2.14.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

5/5

심의일자/장소	2023.2.14.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	신림1 재정비촉진구역 주택정비형 재개발사업		
신청위치	관악구 신림동 808번지 일대		
의결번호	2023-3-4	심의결과	조건부(보고)의결

[심의 내용] 건축 + 경관

범죄예방

- 획지 1-3의 지하1층에서 지하4층의 서측 코어로의 동선은 긴 복도를 통하여 진·출입하도록 되어 있어 불편과 불안감을 유발할 수 있으므로 이를 완화할 수 있는 방안을 검토하기 바람.
- 범죄예방을 위하여 지하주차장과 보행출입구와 주요 외부공간에 대하여 CCTV 설치계획을 수립하기 바람.
- 지하주차장에 25m이하의 간격으로 비상벨을 설치하되 비상벨이 설치되는 기둥의 경우 시인성을 고려하여 특화디자인을 적용하기 바람.

- 끝 -

2023.2.14.
서울특별시 건축위원회