건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2022.11.8.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사 업 명	반포주공1단지(1,2,4주구)재건축사업		
신청위치	서초구 반포동 810번지 일대		
의결번호	2022-21-2	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.

< 특별건축구역 분야 >

○ 「건축법」 제73조 제1항1호 규정에 의한 일조기준 배제(내부 인동거리 완화) 인정함.

※ 인접 대지의 채광방향 일조기준은 배제 불가함.

< 건축 분야 >

□ 건축계획

○ 대규모 단지로서 건축물 높이 또는 인동간격 조정 등을 통하여 추가 통경축을 확보하기 바람.

○ 입면 디자인의 재료, 색채, 패턴 등이 유사하여 하나의 거대한 아파트 장벽처럼 보이므로 블록별 조닝을 통해 창의적인 입면 디자인을 검토하기 바람.

○ 주동 필로티 공간이 폐쇄적으로 계획되어 범죄예방설계 등에 부적합하므로 우선적으로 조경을 활용한 프라이버시 확보 등을 통해 주거 배치를 검토하고, 부득이하게 발생하는 필로티 공간은 사각지대 없이 외부공간과 개방적 · 유기적으로 연계되도록 계획하기 바람.

- 계 속 -

2022.11.8.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2022.11.8.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사 업 명	반포주공1단지(1,2,4주구)재건축사업		
신청위치	서초구 반포동 810번지 일대		
의결번호	2022-21-2	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

□ 건축계획 (계속)

○ 지하층 선큰계획은 폭우 등에 대비한 바닥레벨조정 및 빗물처리계획을 수립하기 바람.

○ 부대복리시설의 입면, 평면 등은 가로공간 활성화를 고려하여 가로친화형으로 변화감 있게 계획하고, 중복도를 지양하면서 공용건축물로서의 질을 높이기 위한 섬세한 계획을 검토하기 바람.

○ 주구중심의 입면계획은 주거지역과 어울리는 디자인을 고려하기 바람.

○ 주구중심 B-1의 차량 통행에 따른 안전사고가 발생하지 않도록 학교 주변 통행로 안전대책을 마련하기 바람.

○ 부대복리시설의 용적률 완화는 지역 주민에게 개방 등을 전제로 어린이집(5,333.94㎡), 경로당(1,201.01㎡), 작은도서관(1,382.59㎡), 공공개방커뮤니티시설(4,339.65㎡) 설치에 따른 용적률 5.29% 완화 인정하며, 발코니 삭제기준 완화신청에 대하여 '우수디자인 공동주택'으로 인정하며 신청한 대로 30% 완화 인정함.

□ 도시설계

○ 현충원과의 관계를 고려한 높이계획은 현충원의 지형과 높이, 동작역의 높이 등을 고려하여 종합적으로 검토하기 바람.

○ 한강변과 간선도로변의 9개 형으로 구분된 주동의 장점과 조닝별 관리방안, 유사한 주동형태에 대한 향후 단지관리의 조닝계획을 제시하기 바람.

- 계 속 -

2022.11.8.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2022.11.8.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사 업 명	반포주공1단지(1,2,4주구)재건축사업		
신청위치	서초구 반포동 810번지 일대		
의결번호	2022-21-2	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

□ 구 조

○ 적용기준의 적정성을 재검토하기 바람.

○ 특수전단벽의 경계요소에 적용되는 철근의 규격이 문제 없는지 재검토하기 바람.

○ 특별풍하중에 대하여 검토하기 바람.

○ 비구조요소 내진설계 계획(원설계/현장 반영 등)을 제출하기 바람.

□ 방 재

○ 전기차 주차구역은 지하 최상층에 지상층 개구부 인접 지역에 설치, 직통계단의 출입문과 직접 면하지 않도록 이격, 주차구역은 별도의 3면 방화벽 구획, 충전소 직근에 D급 소화기 및 질식소화포 등 비치, 연기확산 방지 및 피난 확보를 위한 배연설비를 설치하기 바람.

○ 소방차량의 회차 공간을 확보하기 바람.

○ 각 동에 1개소 이상의 소방관 진입창을 확보하되 그 위치는 소방차량 부서 위치와 일치하도록 하기 바람.

○ 종합방재실은 양방향 출입이 가능하도록 하고, 종합방재실 근무자를 위한 재난대응매뉴얼을 비치하고, 특별피난계단 부속실 출입문과 비상용승강기 승강장 출입문이 각각 상시 닫힘 상태로 유지되고 있는지 여부를 감시할 수 있는 기능을 추가하기 바람.

○ 공사중 화재에 효과적인 초기 진압이 가능하도록 옥내소화전 및 연결송수관 설비를 설치하도록 착공 도서에 명시하기 바람.

○ 임시소방시설의 설치와 그 유지관리에 대한 시방서를 착공도서에 명시하기 바람.

- 계 속 -

2022.11.8.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2022.11.8.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사 업 명	반포주공1단지(1,2,4주구)재건축사업		
신청위치	서초구 반포동 810번지 일대		
의결번호	2022-21-2	심의결과	조건부의결

[심의 내용] 건축 + 경관

□ 환 경

○ 건축물 옥상을 활용한 녹화계획(옥상정원, 옥상텃밭 등)에 관한 구체적인 계획안(식재계획, 식재수량, 시설물 및 포장계획 등)과 입주민 이용을 고려한 구체적인 운영계획, 유지관리 방안을 제시하기 바람.

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

□ 조 경

○ 건축 배치와의 연관성 측면에서 조경의 배치도 동서(수평) 방향으로 직조하듯 공간구성을 하는 것이 “속 깊은 풍경”을 연출하는 좋은 대안이 될 수 있을 것임.

○ 특화방안으로 제시한 “왕가의 정원” 구현 방법과 관련하여 프랑스의 베르사유 궁원을 벤치마킹할 것을 권장함.

□ 교 통

○ 신반포로3길 지하차도 전면 교차로는 고원식 교차로 운영을 검토하기 바람.

○ 램프 동선과 주차 통로가 직교하는 부분은 가각을 정리하여 시거를 확보하기 바람.

- 계 속 -

2022.11.8.

서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

심의일자/장소	2022.11.8.(화) / 서울도시건축센터 열린회의실		
사 업 명	반포주공1단지(1,2,4주구)재건축사업		
신청위치	서초구 반포동 810번지 일대		
의결번호	2022-21-2	심의결과	조건부의결

< 공통사항 >

1. 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 등에 따라 아래 사항 적용 여부를 확인 받기 바람.
   1) 녹색건축인증 : 주거/그린2등급, 비주거/그린2등급
      건축물 에너지효율등급 인증 : 주거/1등급, 비주거/1등급
   2) 신재생에너지 공급률 : 주거/4.09%, 비주거/9.74%

구 분		PV	BIPV	지열(밀폐)	연료전지	합계
신재생에너지 설치량(kw)	주 거	1,196	1,171.104	7,012.82	-	9,379.924
	비주거	172.04	-	1,241.34	127	1,540.38

   - 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_2 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 -

2022.11.8.

서울특별시 건축위원회