

건축위원회 심의의결조서

1/4

심의일시/장소	2024.2.13.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	세운 5-1,3구역 도시정비형 재개발사업		
신청위치	중구 산림동 190-3번지 일원		
의결번호	2024-4-6	심의결과	조건부(보고) 완료

[심의 내용] 건축 + 경관

- 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.
- 아래 지적사항을 반영하는 조건으로 ‘조건부(보고)완료’ 되었으며, 지적사항의 반영여부는 인·허가권자가 확인하시기 바랍니다.

건축계획

- 북측 옥탑층의 프레임을 낮춰 계단형입면과 유사한 패턴 조성이 가능한지 검토하기 바람(권장)
- 공개공지 초과조성에 따른 용적률 및 높이 완화사항에 대하여 신청한 대로 완화 인정함

방재

- 지상 1층 에스컬레이터의 방화셔터는 피난에 지장을 줌으로 설치 제외하기 바람

교통

- 차량진출 후 엇갈림구간 양 끝단 안전지대 규모를 최소화하여 엇갈림구간의 길이를 최대한 확보하기 바람

조경

- 청계천로에 면한 공개공지 폭 9m 중 보행로 폭이 4m로 계획되어 있어 안전상의 문제가 발생할 수 있으므로 포행로 폭을 8m로 확보하기 바람

- 계속 -

2024.2.13.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

2/4

심의일시/장소	2024.2.13.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	세운 5-1,3구역 도시정비형 재개발사업		
신청위치	중구 산림동 190-3번지 일원		
의결번호	2024-4-6	심의결과	조건부(보고) 완료

[심의 내용] 건축 + 경관

<사전검토의견> : 도서 내 조치계획을 인허가권자가 확인하기 바람

건축계획

- 지상 8층 화장실 규모가 다른층에 비하여 협소하므로 개선하기 바람
- 기부채납 시설의 디자인을 차별화하지 말고 전체 건물의 일부 또는 분동으로 읽히도록 두 건물의 저층부 매싱을 수정하여 보완하기 바람
- 불필요한 돌출을 지양하고 저층부 및 중층 분절부 디자인을 정돈하여 통일성을 부여하기 바람
- BIPV의 실제색과 재료적 특성을 반영하여 주입면도를 작성하기 바람

조경

- 조경공간 유지관리를 위한 자동관수 및 멀칭재를 계획하기 바람
- 본 건물과 기부채납시설간 형태나 재질에 이질감이 있으므로 개선하기 바람

건축구조

- 성능기반 내진설계 적용시, 최소강도규정을 고려하기 위한 기본 지진력 저항시스템은 철근콘크리트 보통전단벽으로 적용할 것으로 판단되므로 구조계획서 내용을 수정하기 바람
- 지상층 기본층 포스트텐션구조 평면계획과 지상 22층과 같이 슬래브 영역이 계획될 때 대책을 제시하기 바람

- 계속 -

2024.2.13.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

3/4

심의일자/장소	2024.2.13.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실			
사업명	세운 5-1,3구역 도시정비형 재개발사업			
신청위치	중구 산림동 190-3번지 일원			
의결번호	2024-4-6	심의결과	조건부(보고) 완료	

[심의 내용] 건축 + 경관

□ 건축구조(계속)

- X1/Y1(1~3층) 인접부에 기둥열 추가 방안이 검토된 것인지 확인하고 지상 3층 슬래브 오픈 영역에 따른 구조검토 내용을 추가 설명하기 바람
- 개방형 녹지 계획에 따른 지상 1층 슬래브 단차 구간에 토압 전달 문제가 없도록 방안을 제시하기 바람
- 고유치해석 결과 건물의 X, Y 방향 주기 차이가 크고, Y방향인 경우 $T1=6.99s$ 로 평가되었고 Y방향 풍변위 허용값을 $H/300$ 로 제시하였는데 적정 여부를 검토하기 바람

< 공통사항 >

1. 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 등에 따라 아래 사항 적용 여부를 확인 받기 바람
 - 1) 녹색건축인증 : 본건물(가등급)/그린1등급, 기부채납건물(다등급)/그린4등급
건축물 에너지효율등급 인증 : 본건물/1++등급, 기부채납건물/2등급
 - 2) 신재생에너지 공급률 : 본건물/22.58%, 기부채납건물/12.00%

구 분		PV	BIPV	지열(밀폐)	연료전지
신재생에너지설치량(kw)	본건물	195.16	62.62	2252.98	81
	기부채납	22.00	45.82	-	-

- PV는 구조물이 지면의 eye-level에서 보이지 않도록 차폐 조경 등 미관을 고려한 계획과 모듈 청소 등 유지관리가 용이한 계획을 하기 바람
- BIPV 모듈 색상 등은 건축물 디자인에 어울리는 것을 선택하고 설계·시공 시 구조 검토 등을 통해 패널 탈락이 발생하지 않도록 하기 바람
- 3) 상기 기준 중 '2. 환경관리부문' 을 참고하여 건축물 내 미세먼지(초미세먼지 포함) 저감 계획 수립하기 바람

- 계 속 -

2024.2.13.
서울특별시 건축위원회

건축위원회 심의의결조서

4/4

심의일자/장소	2024.2.13.(화) 14:00 / 서울도시건축센터 열린회의실		
사업명	세운 5-1,3구역 도시정비형 재개발사업		
신청위치	중구 산림동 190-3번지 일원		
의결번호	2024-4-6	심의결과	조건부(보고) 완료

[심의 내용] 건축 + 경관

<공통사항>(계속)

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
7. 건축물 구조심의 전까지 구조설계사무소에서 작성한 구조도면을 인허가권자에게 제출하기 바람

- 끝 -

2024.2.13.
서울특별시 건축위원회