건축위원회 심의 의결서

○ 2022년 15차 건축위원회 : 개최일자 2022. 9. 15.(목)

○ 방 법 : 코로나바이러스 감염증 확산 방지를 위한 【서면심의】

연번	심의종류	건축주	대지위치	공종	층수 (지상/지하)	연면적(㎡)	주 용 도
15-1	도시형생활주택 층수완화	오** 외 1인	중곡동 169-53 외 1필지	신축	6 / 0	640.94	도시형생활주택 (단지형다세대-12세대)

【의결내용】

1. 1층 보행자 출입구 영역(폭1.5M)을 X1열까지 확장 계획하여 입구마당처럼 하나의 공간으로 통합 계획하실 것을 권장합니다.
2. 주차장 후면에 위치한 자전거 보관대는 접근이 용이하지 않으므로 1층 보행통로 좌측으로 이동하는 등 위치 조정을 검토하시기 바랍니다.
3. 계단실 창문은 다른 창으로부터 2m 이상 이격하시기 바랍니다.
4. 층별 PD 위치가 상이하므로 시공을 고려하여 PD 위치를 조정하시기 바랍니다.
5. 재활용 수거함 접근을 위한 동선을 검토하여 반영하시기 바랍니다.
6. 501호 베란다를 주방에서 바로 출입하는 것은 차후 결로 및 단열 취약의 문제가 발생할 수 있으므로 중문확보 또는 진입동선을 변경하시기 바랍니다.
7. 5층, 6층의 1호 주방 공간(싱크대)이 다용도실과 베란다의 출입동선에 의해 분리되지 않도록 계획하고 식탁 위치도 고려하여 계획하시기 바랍니다.
8. 1호세대 발코니 확장전 유효깊이 2.1m를 확보하시기 바랍니다.
9. 주차장의 경사구간에 대한 단면검토 및 2.3m이상의 차로 높이를 확인하시기 바랍니다.
10. 6층 천장에 단열재 설치 후 기준층과 동일한 실 높이가 확보되도록 계획하시기 바랍니다.
11. 1층의 필로티 층고를 3.2m이상 확보할 것을 권장합니다.
12. 후면 4M확보 도로와 대지의 단차(30cm) 처리계획(접근 및 안전시설 등)을 검토하여 반영하시기 바랍니다.
13. 엘리베이터 소음 및 진동이 주택에 영향이 최소화되도록 계획하시기 바랍니다.
14. 1층 기계실내 소화용수 작동불능 및 소화펌프 누수용 집수정, 배수펌프를 설치하시기 바랍니다.
15. 기초지지력 안전 및 확인 방법을 제시하시기 바랍니다.
16. 동결선 깊이를 확인하여 온통기초 외곽부 깊이를 수치로 표기하시기 바랍니다.
17. 전이보와 연결되는 코어벽체는(CW1,CW2) 두께를 200mm이상 증가시켜 구조안전성을 확보하시기 바랍니다.
18. 필로티 기둥의 상세해석 및 내진철근(SD400S~600S)을 적용을 확인하시기 바랍니다.
19. 전이보, 전이기둥의 내진상세 도면을 배근도에 포함시켜 작성하시기 바랍니다.
20. 내구성과 관련하여 콘크리트 강도를 27Mpa이상으로 구조설계하시기 바랍니다.
21. 하중 전이층은 횡력 저항 시스템을 중간모멘트 골조로 검토하시기 바랍니다.
22. 지반조사시 탄성파시험(NX)을 1개소 이상 시행하시기 바랍니다.
23. 전이층 및 필로티 시공시 구조감리 확인을 득하시기 바랍니다.
24. 세대 출입문은 갑종 방화문의 성능을 확보하여 층간 방화구획을 확보하시기 바랍니다.
25. 실내 실외기실의 화재예방을 위하여 고온의 환경이 형성되는 경우 환기그릴이 자동으로 개방되어 환기되도록 계획하시기 바랍니다.
26. 스프링클러 설비의 주펌프는 전동기에 의한 방식으로 계획하시기 바랍니다.
27. 소방관련 비상전원(자가발전설비, 축전지설비, 전기저장장치 중 택1)을 설치하시기 바랍니다.
28. 수계시스템이 적정한지 검토 가능한 계산서를 제출하시기 바랍니다.
29. 소방관련 옥상수조시스템이 누락되지 않도록 계획하시기 바랍니다.
30. 스프링클러설비의 배관 및 펌프, 수조 등에 내진설비를 적용하시기 바랍니다.
31. 스프링클러 헤드가 개방되는 경우 거주자에게 화재상황을 통보하도록 시스템을 구비하시기 바랍니다.
32. 화재감지설비 계통도를 작성하여 제시하시기 바랍니다.
33. 굴착 및 시공시 4M, 8M 인근 도로구간 및 인근구조물 계측계획안을 작성하시기 바랍니다.

※ 본 심의에서는 관련법규 검토를 제외하였으며, 인·허가와는 별개의 사항임을 알려드립니다.

위원장	위 사항으로 [조건부의결]로 결정 합니다.
판 정	조건부 의결

【공통조건】- 해당되는 조건 이행
○ 건축물의 주차.피난.소방활동에 지장이 없는 위치, 수거가 용이한 위치에 “생활쓰레기 배출장소 확보 및 재활용품 분리수거대”를 설치하고, 도시미관을 고려하여 주위에 조적, 목재, 휀스 등으로 차폐시설(규격 1.5m×2m, 높이 1.5m이상 / 대지 등 여건에 따라 조정 가능)을 계획하기 바라며 사용승인 신청 시 설치자료를 제출 할 것.
○ 도시형생활주택 공통조건
- 1층 필로티의 천정은 비가연성재료로 마감하고, 필로티층 상부(2층 바닥)는 내단열로 하거나 외단열로 계획 시 비가연성재료를 사용할 것
- 6층 이상(필로티층 포함)으로 계획하는 도시형생활주택은 스프링클러 설치할 것.
- 30세대 이상은 입주민의 커뮤니티를 고려하여 20㎡ 이상 또는 세대당 0.5㎡ 이상의 주민공동시설 설치를 검토 할 것
○ 6층 이상 건축물 외단열 시스템 시공 시 비가연성(불연·준불연·난연) 외단열재를 사용 할 것.
○ 연면적 2,000㎡ 이상 신축건물은 옥상조경 조성할 것.(그 밖의 건축물은 권장)
○ 6층 이상 신축건물은 실외기 설치공간을 별도 확보할 것.(그 밖의 건축물은 권장)
○ 쾌적한 주거 및 도시환경 조성을 위해 대지 내 자전거주차장을 설치 할 것.
- 다가구단독주택 및 다세대주택 : 법정 부설주차장 설치대수의 50%이상, 그 밖에 건축물 : 법정 부설주차장 설치대수의 40%이상(단독주택 제외)
○ 서울시 녹색건축물 설계기준(환경성능, 에너지성능, 에너지관리, 신재생에너지 부문)을 해당 건축물 규모에 따라 반영할 것
- 적용대상: 연면적 합계 500㎡ 이상(자세한 사항은 서울특별시 공고 제2016-231호 참조)
○ 냉방시설의 배기장치 및 환기시설의 배기구는 건축물 내에 설치할 수 있는 공간을 마련하거나, 또는 발코니, 노대, 옥상 등에 도시미관을 고려하여 설치하시기 바랍니다.
- 발코니 등 노출하여 설치 시 가림막(30% 이상) 설치, 냉방설비의 응축수, 냉매비관의 외부 노출 금지
※ 기타안내
- 저탄소화 실현, 미세먼지 저감 및 대기오염 정화를 위해 건물과 도로변 자투리공간에 교목 1그루 이상 식재계획을 도면상 반영하여 제출하시기 바랍니다.
- 우리구에서는 개별 건축물마다 특색있고 주변환경과 조화되는 아름다운 디자인의 건축물 건립을 추진하고 있으니 적극 협조하여 주시기 바랍니다.
- 옥상에 설치하는 냉각탑 주변은 갤러리 등을 설치하여 시선차단 및 냉각수 비산 방지하고, 엘리베이터 설치 시 가능한 상부 기계실 없는 형태를 사용하시기 바랍니다.
- 연면적 10,000㎡이상 건축물은 빗물저장시설 및 부대설비(필터, 펌프 등)를 설치하시기 바랍니다.

< 기타 심의 조건 : 중곡동 169-53 외 1필지>

○ 소방시설은 해당되는 사항을 반영하여 건축허가시 소방서 별도 협의하시기 바랍니다. (※ 소방시설 설치 세부 내역 건축 협의 시 검토 할 것임)
- 건축 공사장 임시소방시설 설치 철저토록 할 것
- 건축 공사시 연결송수관설비 주배관(입상배관) 설치가 완료되면 상시 사용이 가능토록 할 것
- 건축 구조의 내진설계와 별도로 본 건축물에 설치되는 스프링클러설비(필로티 주차장 포함) 내진규정에 적정토록 설계·시공토록 할 것
- 자동화재 탐지설비 수신기는 수위실 등 상시사람이 근무하는 장소에 설치 할 것. 다만, 사람이 상시 근무하는 장소가 없는 경우에는 관계인이 쉽게 접근할 수 있고 관리가 용이한 장소에 설치 할 것
- 스프링클러설비 설치 계획 시 수직연소 확대방지용 스프링클러헤드(윈도우 스프링클러헤드) 설치를 계획 할 것 ⇒ 창문에서 0.6m이내, 헤드간 1.8m 간격으로 설치

○ 적용소방시설
- 임시소방시설 : 소화기구, 비상경보장치
- 소화설비 : 소화기구
- 경보설비 : 자동화재탐지설비,시각경보기
- 피난구조설비 : 유도등, 피난기구(완강기)
- 소화용수설비 : -
- 소화활동설비 : -

【 공통조건 】- 해당되는 조건 이행
○ 층수가 6층 이상인 특정소방대상물의 경우 모든 층에 스프링클러 설치
- 스프링클러설비 적용 대상 변경
  ▶ (기존) 층수가 11층 이상인 특정소방대상물
  ▶ (변경) 층수가 6층 이상인 특정소방대상물
○ 필로티형 주차장에도 스프링클러 헤드 설치
- 스프링클러설비 적용 대상은 필로티에 SP헤드 설치
- 기존, 필로티주차장에 적용된 물분무 등 소화설비(호스릴 방식) 허용 불가
  ▶ (기존) 주차장에 스프링클러 제외 가능 => (개선) 스프링클러 반드시 설치
  ▶ 필로티 부분 스프링클러설비 적용 시 보온을 철저히 한 습식 또는 준비작동방식 등으로 적용(동파우려)
○ 화재 시『수직연소 확대 방지용 스프링클러 헤드』설치
- 외창 인근 윈도우 스프링클러 헤드 적용
- 스프링클러설비 적용대상 전 층에 적용
- 외기 창문으로부터 0.6M 이내의 위치에 스프링클러 헤드 설치
- 헤드 간 1.8m간격, 기존헤드와 별개 설치
○ 건축허가 동의 시 외장재 사전검토
- 건축도면 중 외장재료 표기 도면 제출 확인
- 건축허가 동의 시 가연성 외장재는 준불연재 이상을 사용
○ 필로티 주차장있는 대상의 주출입구
- 주출입문을 주차장과 연결되지 않은 방향으로 설치할 수 있도록 지도(원칙)
- 여건상 불가시, 주 출입문을 자동폐쇄장치와 연동되는 ‘갑종방화문’ 이상으로 설치
- 화재 시 피난통로로 열기 및 농연 차단

건축위원회 심의 의결서

○ 2022년 15차 건축위원회 : 개최일자 2022. 9. 15.(목)

○ 방 법 : 코로나바이러스 감염증 확산 방지를 위한 【서면심의】

연번	심의종류	건축주	대지위치	공종	층수 (지상/지하)	연면적(㎡)	주 용 도
15-2	도시형생활주택 층수완화	아** 외 2인	자양동 227-273 외 1필지	신축	6 / 1	525.29	도시형생활주택 (단지형다세대-10세대)

【의결내용】

1. 최상층 다락은 층고를 낮추고 면적을 축소할 것을 권장합니다.
2. 옥상에 입주민 여가공간을 위하여 녹지공간을 확보하는 방안을 검토하시기 바랍니다.
3. 1층 보행자통로와 주차장 P1사이에 카스토퍼를 설치하고, 난간 또는 볼라드 추가설치를 검토하시기 바랍니다
4. 지상1층 근생 화장실을 동파방지 등을 위해 근생 내부에서 접근하도록 검토하시기 바랍니다.
5. 주단면도의 4층과 5층이 정북일조사선에 의해 가각된 공간이 생기지 않도록 계획하시기 바랍니다.
6. 무인택배함은 1층 공용출입구로 들어오는 동선에 위치하도록 조정하시기 바랍니다.
7. 서측 입면 창호 위치를 일관성 있게 조정하는 것을 검토하시기 바랍니다.
8. 멘사드 형태 지붕을 지양하고 박공지붕 형태로 변경하는 것을 검토하시기 바랍니다.
9. 근린생활시설의 실외기 위치를 표기하시기 바랍니다.
10. 승강기 후면 실외기실 바닥면적 산정내용을 확인하시기 바랍니다.
11. 엘리베이터 소음 및 진동이 주택에 영향이 최소화되도록 계획하시기 바랍니다.
12. 굴토심의 대상여부를 확인하고, 대상이 아닐 경우에도 흙막이 도서를 작성하여 2M이상의 지보굴토의 경우에는 안전관리계획서를 수립하여 착공하시기 바랍니다.
13. 온통기초에 필요한 지내력 Fe=200kpa에 대하여 지질조사 결과에 따라 판정하고, 지내력 부족 지반에는 보강 설계를 추가하시기 바랍니다.
14. 전이보와 연결되는 코어벽체는(CW1,CW2) 두께를 200mm이상 증가시켜 구조안전성을 확보하시기 바랍니다.
15. 전이보, 전이기둥의 내진상세 도면을 배근도에 포함시켜 작성하시기 바랍니다.
16. 하중 전이층은 횡력 저항 시스템을 중간모멘트 골조로 검토하시기 바랍니다.
17. 지반조사시 탄성파시험(NX)을 1개소 이상 시행하시기 바랍니다.
18. 전이층 및 필로티 시공시 구조감리 확인을 득하시기 바랍니다.
19. 필로티 기둥의 상세해석 및 내진철근(SD400S~600S)을 적용을 확인하시기 바랍니다.
20. 기준층 슬래브 두께를 210mm 이상 적용하시기 바랍니다.
21. 지하층 구조 내진설계를 적용하시기 바랍니다.
22. 세대 출입문은 갑종 방화문의 성능을 확보하여 층간 방화구획을 확보하시기 바랍니다.
23. 실내 실외기실의 화재예방을 위하여 고온의 환경이 형성되는 경우 환기그릴이 자동으로 개방되어 환기되도록 계획하시기 바랍니다.
24. 스프링클러 설비의 주펌프는 전동기에 의한 방식으로 계획하시기 바랍니다.
25. 소방관련 비상전원(자가발전설비, 축전지설비, 전기저장장치 중 택1)을 설치하시기 바랍니다.
26. 수계시스템이 적정한지 검토 가능한 계산서를 제시하시기 바랍니다.
27. 스프링클러설비의 배관 및 펌프, 수조 등에 내진설비를 적용하시기 바랍니다.
28. 스프링클러 헤드가 개방되는 경우 거주자에게 화재상황을 통보하도록 시스템을 구비하시기 바랍니다.
29. 화재감지설비 계통도를 작성하여 제시하시기 바랍니다.
30. 굴착 및 시공시 인근구조물 계측계획안을 작성하시기 바랍니다.

※ 본 심의에서는 관련법규 검토를 제외하였으며, 인·허가와는 별개의 사항임을 알려드립니다.

위원장	위 사항으로 [조건부의결]로 결정 합니다.
판 정	**조건부 의결**

【공통조건】- 해당되는 조건 이행
○ 건축물의 주차.피난.소방활동에 지장이 없는 위치, 수거가 용이한 위치에 “생활쓰레기 배출장소 확보 및 재활용품 분리수거대”를 설치하고, 도시미관을 고려하여 주위에 조적, 목재, 휀스 등으로 차폐시설(규격 1.5m×2m, 높이 1.5m이상 / 대지 등 여건에 따라 조정 가능)을 계획하기 바라며 사용승인 신청 시 설치자료를 제출 할 것.
○ 도시형생활주택 공통조건
- 1층 필로티의 천정은 비가연성재료로 마감하고, 필로티층 상부(2층 바닥)는 내단열로 하거나 외단열로 계획 시 비가연성재료를 사용할 것
- 6층 이상(필로티층 포함)으로 계획하는 도시형생활주택은 스프링클러 설치할 것.
- 30세대 이상은 입주민의 커뮤니티를 고려하여 20㎡ 이상 또는 세대당 0.5㎡ 이상의 주민공동시설 설치를 검토 할 것
○ 6층 이상 건축물 외단열 시스템 시공 시 비가연성(불연·준불연·난연) 외단열재를 사용 할 것.
○ 연면적 2,000㎡ 이상 신축건물은 옥상조경 조성할 것.(그 밖의 건축물은 권장)
○ 6층 이상 신축건물은 실외기 설치공간을 별도 확보할 것.(그 밖의 건축물은 권장)
○ 쾌적한 주거 및 도시환경 조성을 위해 대지 내 자전거주차장을 설치 할 것.
- 다가구단독주택 및 다세대주택 : 법정 부설주차장 설치대수의 50%이상, 그 밖에 건축물 : 법정 부설주차장 설치대수의 40%이상(단독주택 제외)
○ 서울시 녹색건축물 설계기준(환경성능, 에너지성능, 에너지관리, 신재생에너지 부문)을 해당 건축물 규모에 따라 반영할 것
- 적용대상: 연면적 합계 500㎡ 이상(자세한 사항은 서울특별시 공고 제2016-231호 참조)
○ 냉방시설의 배기장치 및 환기시설의 배기구는 건축물 내에 설치할 수 있는 공간을 마련하거나, 또는 발코니, 노대, 옥상 등에 도시미관을 고려하여 설치하시기 바랍니다.
- 발코니 등 노출하여 설치 시 가림막(30% 이상) 설치, 냉방설비의 응축수, 냉매비관의 외부 노출 금지
※ 기타안내
- 저탄소화 실현, 미세먼지 저감 및 대기오염 정화를 위해 건물과 도로변 자투리공간에 교목 1그루 이상 식재계획을 도면상 반영하여 제출하시기 바랍니다.
- 우리구에서는 개별 건축물마다 특색있고 주변환경과 조화되는 아름다운 디자인의 건축물 건립을 추진하고 있으니 적극 협조하여 주시기 바랍니다.
- 옥상에 설치하는 냉각탑 주변은 갤러리 등을 설치하여 시선차단 및 냉각수 비산 방지하고, 엘리베이터 설치 시 가능한 상부 기계실 없는 형태를 사용하시기 바랍니다.
- 연면적 10,000㎡이상 건축물은 빗물저장시설 및 부대설비(필터, 펌프 등)를 설치하시기 바랍니다.

< 기타 심의 조건 : 자양동 227-273 외 1필지>

○ 소방시설은 해당되는 사항을 반영하여 건축허가시 소방서 별도 협의하시기 바랍니다. (※ 소방시설 설치 세부 내역 건축 협의 시 검토 할 것임)
- 건축 공사장 임시소방시설 설치 철저토록 할 것
- 건축 공사시 연결송수관설비 주배관(입상배관) 설치가 완료되면 상시 사용이 가능토록 할 것
- 건축 구조의 내진설계와 별도로 본 건축물에 설치되는 스프링클러설비(필로티 주차장 포함) 내진규정에 적정토록 설계·시공토록 할 것
- 자동화재 탐지설비 수신기는 수위실 등 상시사람이 근무하는 장소에 설치 할 것. 다만, 사람이 상시 근무하는 장소가 없는 경우에는 관계인이 쉽게 접근할 수 있고 관리가 용이한 장소에 설치 할 것
- 스프링클러설비 설치 계획 시 수직연소 확대방지용 스프링클러헤드(윈도우 스프링클러헤드) 설치를 계획 할 것 ⇒ 창문에서 0.6m이내, 헤드간 1.8m 간격으로 설치

○ 적용소방시설
- 임시소방시설 : 소화기구, 비상경보장치
- 소화설비 : 소화기구
- 경보설비 : 자동화재탐지설비,시각경보기
- 피난구조설비 : 유도등, 피난기구(완강기)
- 소화용수설비 : -
- 소화활동설비 : -

【 공통조건 】- 해당되는 조건 이행
○ 층수가 6층 이상인 특정소방대상물의 경우 모든 층에 스프링클러 설치
- 스프링클러설비 적용 대상 변경
  ▶ (기존) 층수가 11층 이상인 특정소방대상물
  ▶ (변경) 층수가 6층 이상인 특정소방대상물
○ 필로티형 주차장에도 스프링클러 헤드 설치
- 스프링클러설비 적용 대상은 필로티에 SP헤드 설치
- 기존, 필로티주차장에 적용된 물분무 등 소화설비(호스릴 방식) 허용 불가
  ▶ (기존) 주차장에 스프링클러 제외 가능 => (개선) 스프링클러 반드시 설치
  ▶ 필로티 부분 스프링클러설비 적용 시 보온을 철저히 한 습식 또는 준비작동방식 등으로 적용(동파우려)
○ 화재 시『수직연소 확대 방지용 스프링클러 헤드』설치
- 외창 인근 윈도우 스프링클러 헤드 적용
- 스프링클러설비 적용대상 전 층에 적용
- 외기 창문으로부터 0.6M 이내의 위치에 스프링클러 헤드 설치
- 헤드 간 1.8m간격, 기존헤드와 별개 설치
○ 건축허가 동의 시 외장재 사전검토
- 건축도면 중 외장재료 표기 도면 제출 확인
- 건축허가 동의 시 가연성 외장재는 준불연재 이상을 사용
○ 필로티 주차장있는 대상의 주출입구
- 주출입문을 주차장과 연결되지 않은 방향으로 설치할 수 있도록 지도(원칙)
- 여건상 불가시, 주 출입문을 자동폐쇄장치와 연동되는 ‘갑종방화문’ 이상으로 설치
- 화재 시 피난통로로 열기 및 농연 차단