서울을 이끄는 송파

송파구 건축위원회

건축심의 착안사항(수정)

2020. 10.

도시관리국

(건축과)

송파구 건축위원회

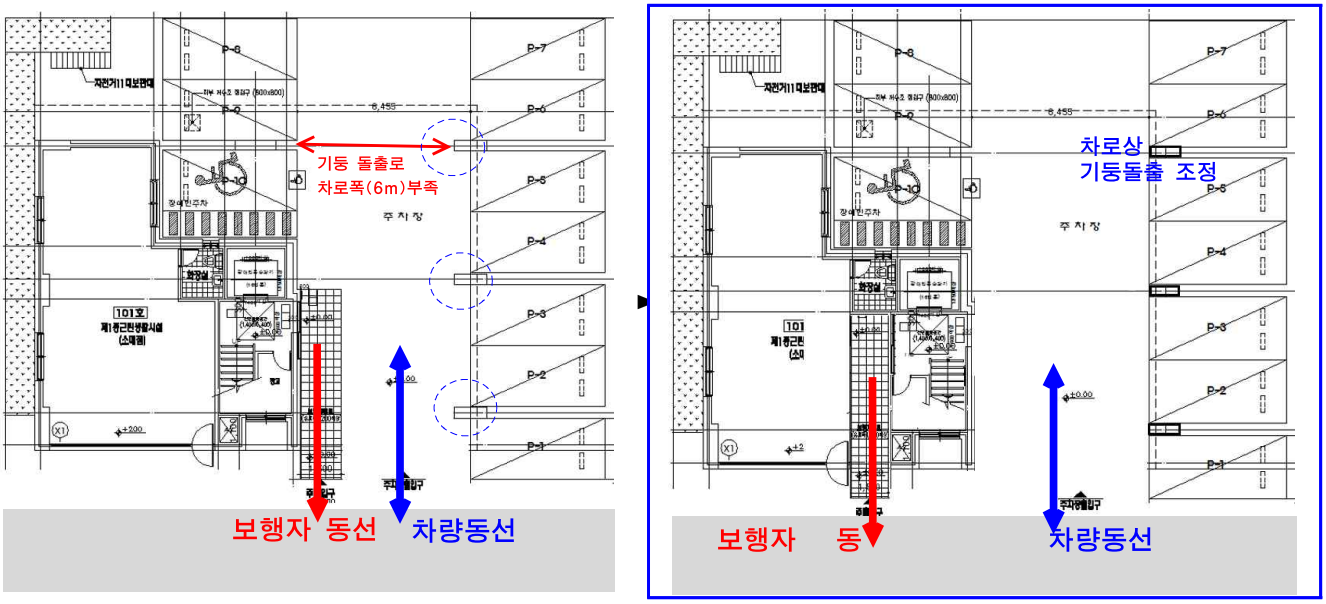
건축심의 착안사항

송파구 건축위원회의 주요 지적사항을 정리한 내용임.

1) 배치계획

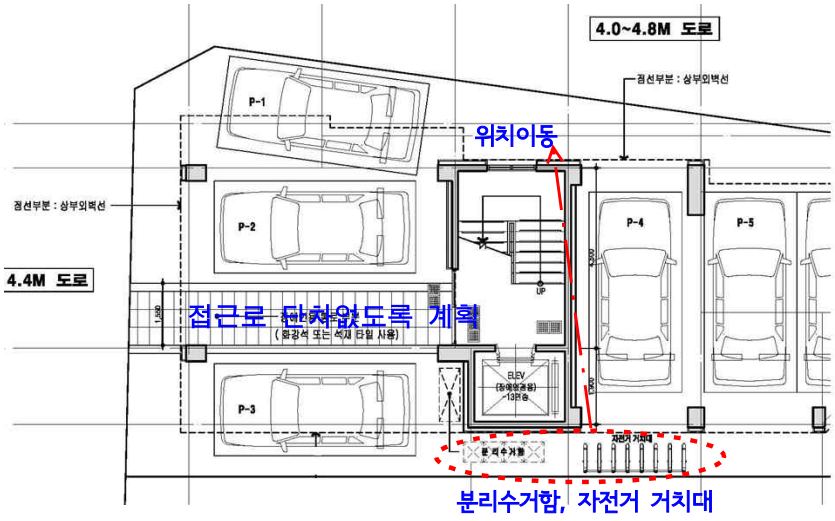
❍ 필로티 내 보행통로는 차로와 분리되도록 계획

❍ 차로폭이 확보되도록 기둥 돌출되지 않도록 할 것.



❍ 분리수거함, 자전거 주차, 택배함은 주차 차량의 접근차단이 없도록 계획

❍ 장애인 ELEV 설치시 진입공간에 단차가 없도록 계획.



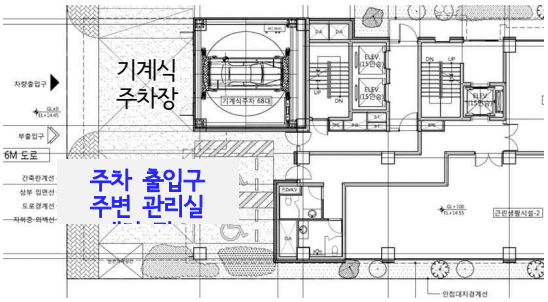
2) 주차계획(수정)

❍ 일반주거지역의 주택용 주차장은 자주식으로 할 것

(서울시심의기준 제33조제6호 : 도시형생활주택 부설주차장은 자주식으로 계획)

❍ 20대이상 기계식주차장에는 주차관리실 설치

(주차장법 시행령 제12조의10 : 기계식주차장 관리인의 배치)



❍ 기계식 주차장 설치 시에는 가급적 에쿠스 등 대형차량이 주차가능토록 계획하고, 주차대수의 30%이상은 RV차량 이용이 가능하도록 할 것

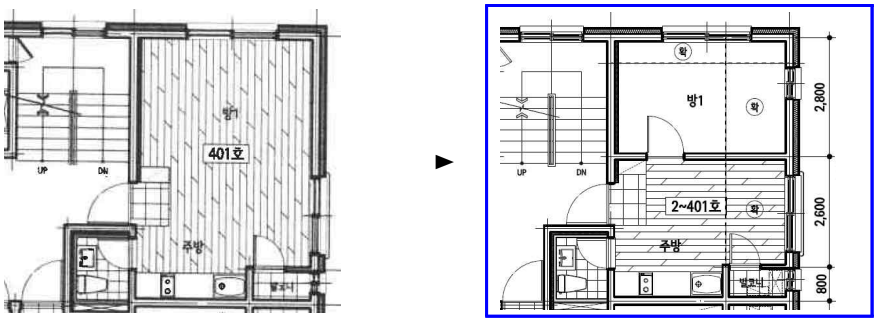
3) 평면계획(수정)

❍ 세대(가구)별 최저주거기준 면적 14㎡ 이상으로 계획할 것

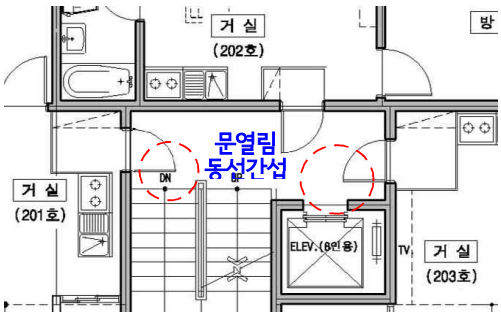
❍ 거실 유효폭은 단변기준 안목치수로 **1.8m 이상** 확보

❍ 도시형생활주택은 단지형다세대와 원룸형태를 함께 계획하지 않을 것

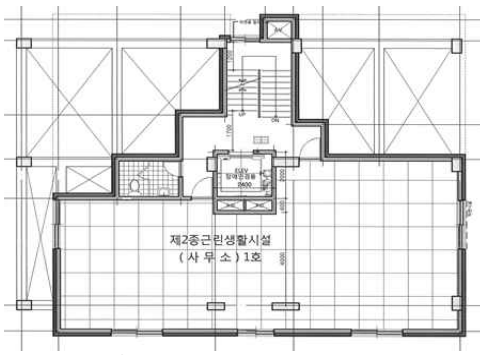
(주택법 시행령 제10조3항)



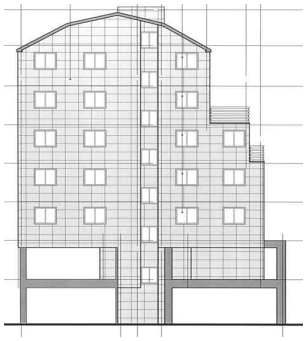
❍ 현관문은 엘리베이터·계단실 동선과 간섭되지 않도록 계획하고, 피난방향으로 문이 열리도록 할 것

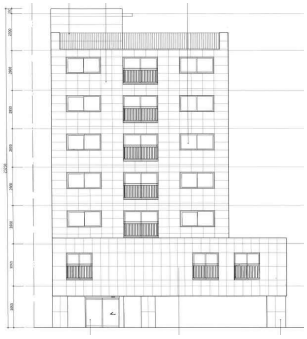


❍ 중간층 OPEN, 구조적으로 편심이 작용하는 형태 지양할 것



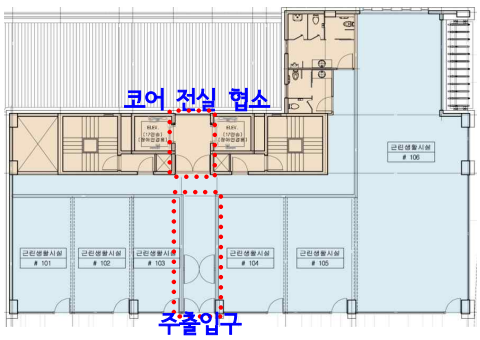
중간층 Open (증축전용 우려)





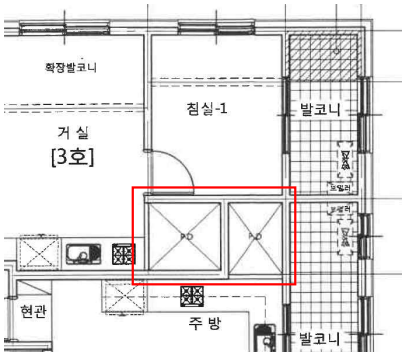
기둥, 보 계획 불합리, 구조적으로 편심작용

❍ 주출입구, 코어주변은 공용부분이 협소하지 않도록 로비 기능을 감안하여 충분한 면적 확보



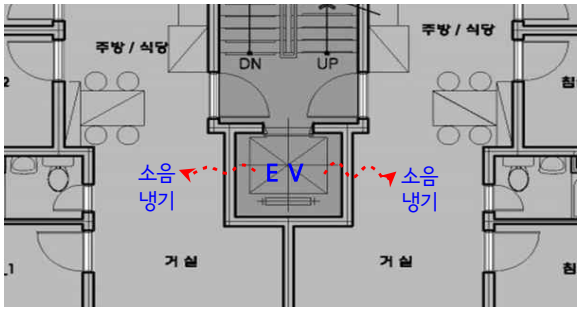
❍ 화장실·주방 설비를 감안하여 적정한 크기의 PD를 계획하고, <u>가급적 각층 동일한 위치에 설비배관을 계획할 것</u>

화장실, 주방 주변 PD 미설치



PD 크기 과대

❍ ELEV 주변 벽체는 차음·단열을 충분히 할 것.



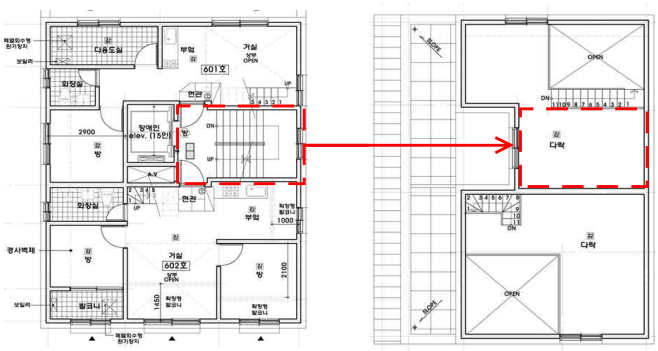
4) 다락, 경사지붕(수정)

❍ **지붕은 주변 경관과의 조화를 위해 <u>가급적 경사지붕으로 할 것</u>**
(지붕과 상부층 사이를 다락으로 사용가능)

- 건축위원회 심의를 거쳐 조화롭고 창의적인 건축디자인을 계획하여 미관·구조·방화 등에 지장이 없는 경우에 **<u>예외 인정</u>**.
- 지붕형태는 <u>수직벽체가 아닌 경사로 계획</u>하고, <u>최고층고는 2.4m이하</u>로 할 것.

❍ **다락에서 외부로의 <u>직접 출입 불가</u>**
단, 옥상 조경 등 공용공간 설치시 계단실을 통한 출입 계획 가능

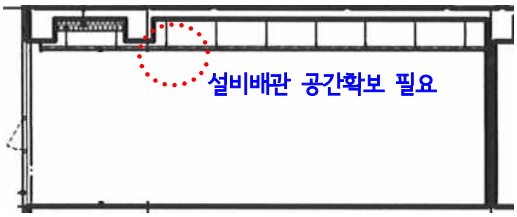
❍ **다락은 <u>전유부 상부에만 계획</u>하고 공용부분(계단실 등) 상부는 삭제**



※ **서울시(건축기획과) '다락설치 기준' 시행전까지 송파구 기준안 적용**

5) 단면계획

❍ 구조보, 설비배관 설치를 고려하여 적정한 층고 확보
(설비배관, 전기 배선으로 보·기둥이 손상되지 않도록 할 것)



※ 일반적인 층고계획

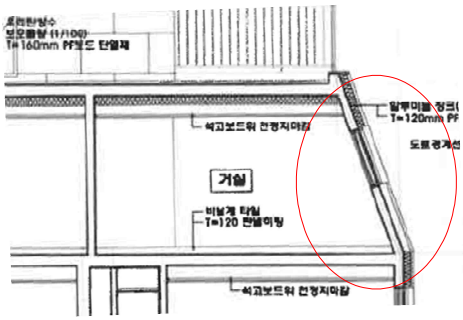
► 다세대 주택 : 1층 : 2.9m / 중간층 : 2.8m / 최상층 2.9m
* 주차8대 초과시 : 1층 층고 3.1m (주차통로 2.3m확보)

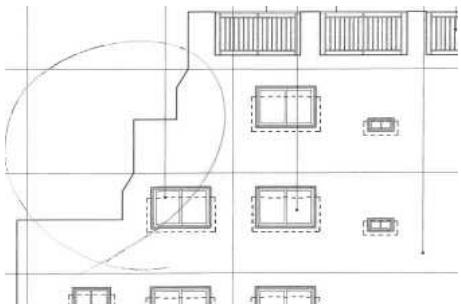
► 오피스텔 : 다락 없는 경우 : 2.8~3.2m / 다락 설치 시 : 4.1m 이내

❍ 층간소음이 발생되지 않도록 공동주택 층간소음기준(슬라브 두께 210mm이상)에 적합하게 계획

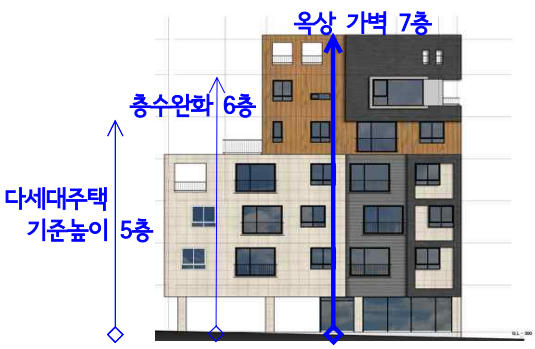
6) 입면

❍ 경사벽체 계획은 지양하고 수직으로 계획
(누수 등 하자 발생, 경사벽 하부 사공간 발생)

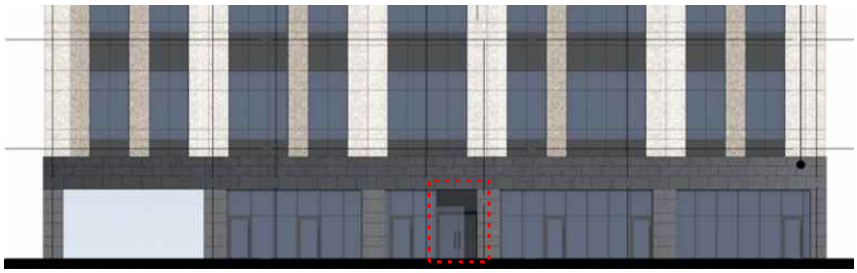




❍ 층수완화 건물은 인근 건축물 층수와 과도하게 차이가 나지 않도록 할 것.
- 주변환경, 일조권을 고려하여, 과도한 옥상 가벽, 불필요한 계단실 삭제



❍ 주출입구 인지성 확보 가능하도록 입면 계획

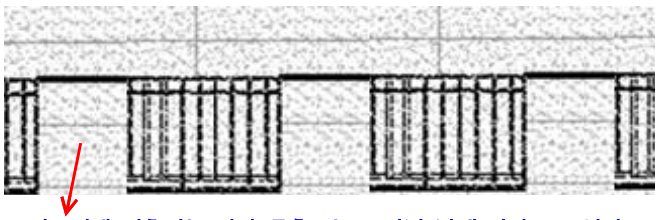


주출입구 인지성 부족

❍ 난간은 추락사고 방지를 감안하여, 수직형 디자인으로 계획

- 광택이 없도록 스테인리스 지양하고 주물 또는 단조난간 권장, 높이1.2m 이상

가로형 금지



일조권에 저촉되는 난간 돌출부는 투시형 철제 난간으로 설치

❍ 에어컨 실외기는 건물내부(다용도실, 발코니 등) 또는 옥상에 설치 공간 계획

실외기 노출로 도시미관 저하

7) 기타(수정)

❍ **「서울형 녹색건축 설계 검토서」 심의도서에 포함 작성**

- 에너지 절약계획서 제출대상 건축물(연면적500m^2이상)
  별첨) 서울형 녹색건축 설계 검토서

❍ **타 위원회**(도시건축공동위원회, 도시계획위원회) **의결사항 및 심의도서(건축) 첨부**

❍ 우·오수 관로는 유지관리가 편리하도록 건물 구조체(필로티) 외부에 계획하고 관로 꺾임 부위에는 맨홀 계획하고 우·오수 계획도를 제출

❍ 주변대지와 레벨차이, 기존옹벽이 있을 경우 현황사진 및 도면(배치도,단면도)표시

❍ 평면도에 X축, Y축 번호 기재

❍ 주변건물 현황도에는 주변 건물의 준공연도, 구조, 용도, 층수, 배치현황 등을 표기

❍ 경관, 분양대상건축물, 다중이용건축물 심의의 경우에는 조감도 및 입면(칼라)계획

〔별지 서식 1호〕 서울형 녹색건축 설계 검토서

서울형 녹색건축 설계 검토서

❍ 사업 개요

사 업 명	000 신축공사		
건 축 주	00건설(주) 대표이사 000		
대지위치	서울시 00구 00동 00번지		
대지면적	000.00(㎡)	냉난방면적	000.00(㎡)
건축면적	000.00(㎡)	건 폐 율	000.00(%)
연 면 적	000.00(㎡)	용 적 률	000.00(%)
건물규모	지하 00층, 지상 00층	최고높이	000(m)
용 도	00 시설	건물동수	00(동)
용도별면적	000시설 : 000.00㎡ , 000시설 : 000.00㎡		
추진경위	- 2018.00.00. : 건축위원회 심의 접수		

❍ 신청 구분

구 분		적 용 여 부 (■ 표시)			
용도		□ 주거	□ 비주거		
등급		□ ㉮	□ ㉯	□ ㉰	□ ㉱
행위 (별첨1)		□ 신축, 별동 증축, 개축, 재축, 이전	□ 전면 대수선	□ 수직 또는 수평 증축, 일부 개축, 일부 재축	□ 기타
선택사항	에너지	□ 건축물 에너지효율등급인증	□ 에너지절약형 친환경주택의 건설기준		
	신재생에너지	□ 성능대체	□ 외부대체	□ 해당없음	
건축기준 완화		□ 용적률	□ 높이	□ 해당없음	

❍ 성능 적용 수준

항 목				적용 수준		근거
				적용기준	설계내용	
환경	성능	녹색건축인증		그린4등급	그린3등급	
		유해물질 저감 자재	(등급)	4급 (5개 이상 사용)	3급 (11개 사용)	
		절수형 기기	(등급)	3급 (4점 이상)	3급 (4점)	
		실내공기오염물질 저방출 자재	(등급)	4급 (2점 이상)	3급 (2.1점)	
		세대간 경계벽의 차음성능	(등급)	3급 (RC180mm이상)	3급 (RC200mm)	
		화장실 급배수 소음	(등급)	4급 (4점 이상)	3급 (5점)	
	관리	저녹스보일러	(적용)	적용	적용	
		기계환기장치	(성능)	비색법·광산란적산법 95% 이상 또는 계수법 60% 이상	비색법 96.5%	
		저공해자동차	(비율)	주차면 5% 이상 콘센트 2% 이상	주차면 5.3% 콘센트 2.0%	
		옥상녹화/쿨루프	(적용)	적용권장	옥상녹화 30% 적용	
에너지	성능	건축물 에너지효율등급 인증		2등급 (320kWh/㎡y이하)	2등급 (280kWh/㎡y)	
		외피 평균 단열성능*	외벽 (배점)	0.8점 (0.620W/㎡·K미만)	0.9점 (0.500W/㎡·K)	
			지붕 (배점)	0.8점 (0.110W/㎡·K미만)	0.9점 (0.095W/㎡·K)	
			바닥 (배점)	0.8점 (0.150W/㎡·K미만)	0.8점 (0.140W/㎡·K)	
		기밀성능*	창 및 문 (배점)	0.9점 (2등급)	0.9점 (2등급)	
		냉·난방 열원설비*	난방 (배점)	0.9점	1.0점 (고효율인증제품)	
			냉방 (배점)	0.9점	0.9점 (1등급제품)	
		폐열회수 환기장치*	(배점)	적용 (60% 이상)	적용 (80%)	
		LED 조명기기 전력량 비율*	(배점)	0.8점 (70% 이상)	0.9점 (83%)	
		대기전력차단장치*	(배점)	0.8점 (60% 이상)	0.8점 (65%)	
		외부차양장치	(비율)	남향 및 서향 설치권장	남향 5% 설치	
	관리	에너지모니터링 및 분석		세대별 에너지원별 모니터링 기능	세대별 에너지원별 모니터링 기능	
신재생 에너지		원별 설치 규모	태양광 (kW)	의무설치량 10.2 kWp	10.5kW	
			태양열 (㎡)	-		
			지열 (kW)	-		
			연료전지 (kW)	-		
			집광채광 (㎡)	-		
		신재생에너지공급률	(%)	5%	5%	
		외부설치	(%)	1%	1%	

※ 㔾 이외의 건축물 : 에너지 절감 기술 중 * 사항은 '적용기준'을 법적기준으로 작성

❍ 건축기준 완화비율

항 목	적용기준	완화비율		근거
		용적율	높이	
녹색건축물 활성화 대상 완화기준	(3~9%)			
제로에너지건축물 인증 등급	(10~15%)			

「서울특별시 녹색건축물 설계기준」에 의하여 설계가 이행되었음을 확인함.

년 월 일

구 분	건축 분야	기계 분야	전기 분야
설 계 자	(주)00사사무소 (인)	(주)000사무소 (인)	(주)00종합기술 (인)
	참여기술자 0 0 0	참여기술자 0 0 0	참여기술자 0 0 0
	02-0000-0000	02-0000-0000	02-0000-0000
담 당 공무원	홍 길 동	☎ 02-0000-0000	