

충청남도 경관·건축·교통 공동위원회 사전자문 결과

□ (제1호 안건) 서산 동문동 주상복합 공동주택 건축계획

- ◆ 위 치 : 충청남도 서산시 동문동 280-2번지 일원 (일반상업지역, 중점경관관리구역)
- ◆ 규 모 : 공동주택 504대, 오피스텔 32호, 주3개동, 연면적 94,235㎡, 지하3 ~ 지상49, 주차 795대(공동주택 706, 오피스텔 45, 근생 44 / (지상) 457, (지하) 338)
- ◆ 자문위원 : 7명(건축분야 3, 경관분야 3, 교통분야 1)

사 전 자 문 내 용

《위원 의견 : 47건 / 도 의견 : 30건》

【건축 계획】

1. 주차장의 용도별(주거·오피스텔·근린생활시설) 구획 분리 계획을 수립하고, 주거 시설로의 외부인 무단 진입을 차단할 수 있는 전용 출입 동선 및 보안 통제 방안을 검토하여 주시기 바랍니다.
2. 오피스텔을 주거용으로 계획함에 있어 단순 단위 세대 및 복도 공간만 반영되어 있어 실질적인 주거 거주성이 저해될 우려가 있으므로, 입주민 편의를 위한 부대복리시설(커뮤니티·편의공간 등) 및 공용 유틸리티 공간을 수립하고 공용 복도의 환기·채광 대책을 보완하시기 바랍니다.
3. 주차장의 지하화(지하 5층, 지상 3층)를 통한 지상 공간 확보 및 이용자별 로비·지역 주민 공유 커뮤니티 시설 계획을 수립하여, 건물의 이용 효율성 제고 및 도시 활성화에 기여하도록 검토하여 주시기 바랍니다.
4. 6층 주민공동시설의 단순 실배치 계획을 지양하고, 입주민 소통과 커뮤니티 활성화를 유도할 수 있는 오픈 라운지 및 외부 연계 공간 등 통합적 공간 계획을 수립하여 주시기 바랍니다.
5. 계단실 출입구 편중에 따른 피난 및 이용 불편을 해소하고, 4개 주호의 원활한 접근성을 확보할 수 있도록, 피난 계단실 출입구 위치 재조정 계획을 수립하시기 바랍니다.
6. 6층 야외 커뮤니티 광장의 원활한 이용 및 접근성 제고를 위해, 실내 공용부와 연계된 전용 출입구 및 보행 동선 보완 계획을 검토하여 주시기 바랍니다.

-
7. 충청남도 성능위주설계 평가 1차 심의 후 건축경관 공동위원회에 상정하시기 바랍니다.
 - ※ (관련규정) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제8조 제4항
 8. 3개동의 높이를 조정하여 고원식 경관으로 조성하시기 바랍니다.
 9. 1층의 입주민 편의시설은 지상 6층의 커뮤니티시설과 연계 될수 있는 위치로 변경하여 주시기 바랍니다.
 10. 주차장에서 업무와 근생, 주거시설의 주차장 구분하여 주시기 바랍니다.
 - ※ 주거부분 차단기 설치
 11. 조감도와 투시도의 아파트 재료 컬러가 상이하니, 자료를 수정 통일하여 주시기 바랍니다.
 12. 지하 1층의 분리수거장은 근린생활시설, 오피스텔, 아파트 입주민들과 각각 분리시켜서 설치하여 주시기 바랍니다.
 13. 1층 근린생활시설의 하역장을 설치하시기 바랍니다.
 14. 주도로에서 공동주택 주출입구는 안전한 보행이 될 수 있도록 계획하고 직접 주동으로 출입할 수 있도록 계획하여 주시기 바랍니다.
 15. 각 주동 메인 1층은 가능한 로비로 연결하여 쾌적한 주거환경이 될 수 있도록 계획하여 주시기 바랍니다.
 16. 주거동 하부 1층은 이삿짐 차량을 고려한 코어 계획 및 동선을 확보하여 주시기 바랍니다
 17. 지상6층 옥외공간은 단절되지 않도록 계획하여 입주민이 건강한 주거생활을 영위할수 있도록 계획하여 주시기 바랍니다
 18. 지하주차장에서 비상시를 고려한 별도 계단실등 수직 동선을 계획하여 주시기 바랍니다
 19. 주거동이 서로 마주보는 세대는 프라이버시침해로 주거환경이 열악할 것으로 판단됩니다
 20. 쓰레기 집하장 및 자전거보건소는 입주민의 편의를 고려하여 설치하여 주시기 바랍니다.
-

-
21. 입주민 편의를 고려하여 무인택배함 설치검토하고 지하주차장에 설치시 택배 차량 진출입을 고려하여 높이를 2.7m이상으로 계획하여야 합니다.
(별첨1 일반사항 8번)
 22. 피난층의 피난 및 이사집 동선을 감안하여 승강기는 세대수를 고려하여 설치하고 계단실 및 승강기 출구에서 통로의 내폭은 1.8m 이상으로 계획하여야 합니다.
(별첨1 일반사항 5번)
 23. 무인택배시설은 입주자의 편의를 위해 적정하게 위치를 선정하고, 충분한 개수를 반영하여 주시기 바랍니다.
 24. 초등학교 통학 안전 보행동선 확보될수 있도록 계획하여 주시기 바랍니다
 25. 추후 통합 경비시스템이 운영 될수 있도록 공간 확보 및 설비 설치하고 비상시에 신속하게 출동할 수 있도록 계획하여 주시기 바랍니다.
 26. 주민공동시설은 입주후에 유지관리비 절감 등을 고려하여 zone으로 구획하여 배치하여 주시기 바랍니다

【경관 계획】

27. **(권장)** 외부 마감재 중 페인트는 실리콘 페인트 적용을 검토하시기 바랍니다.
 28. 재활용 쓰레기 시설 위치와 디자인을 제시하여 주시기 바랍니다.
 29. 주출입구, 부출입구 문주 계획을 제시하여 주시기 바랍니다.
 30. 부대시설과 근린생활시설의 실외기 설치 및 차폐계획을 제시하여 주시기 바랍니다.
 31. **(권장)** 103동 하부 1층 공개공지 부출입구와 근린생활시설 주출입구 부분이 연속된 보행구간으로 이루어질 수 있도록 검토하여 주시기 바랍니다.
 32. 남측 중앙로(15M)와 안전로(20M) 삼일상가 사거리 접경면 지상 2~5층 규모의 주차장 포디움 외벽면이 길게 노출되어 보행자에게 다소 단조롭고 입체적 압박감이 생겨, 층수 감축이나 무리한 구조 변경 대신 포디움 외벽면 루버 입면 재질감의 분절을 강화하여 가로변 휴먼스케일과의 조화 유도를 검토하시기 바랍니다.
 33. 타워 중앙부나 엘리베이터 홀/피난층(20층) 부근에 색상 및 재질(복합유리 등)을 달리하는 수직 음영 구역을 형성하여, 하나의 거대한 덩어리로 보이지 않도록 디자인 포인트 적용을 검토하시기 바랍니다.
-

-
34. 차도와 공개공지 경계부에 관목 및 무릎 높이의 플랜터를 추가 식재하여 자연스러운 완충 경계를 형성하고, 보행자 이용 쾌적성을 극대화해 주시기 바랍니다.
 35. 지상6층 상부 인공지반 상부 식재 시 충분한 토심(최소 1.0m~1.2m 이상)을 확보하고, 교목류 전도 방지를 위한 바람받이 지주대 및 토양 배수층 설계를 상세도면에 명시하여 주시기 바랍니다.
 36. **(권장)** 차량 출입구 및 어린이집 통학로 경계면 바닥 재질을 유니버설 디자인(p.49)과 연계하여 고원식 횡단보도 형태로 패턴화하고, 반사경 및 경보등 설치 위치를 명확히 표시해 주시기 바랍니다.
 37. **(권장)** 공개공지와 가로변 보도 포장을 인조화강석 블록 및 인공지반 녹지와 일체감 있게 조성하여, 가로 공간 자체가 건물의 거대함보다 '열린 공공공간'으로 느껴지도록 유도할 수 있도록 검토하여 주시기 바랍니다.

【교통 계획】

38. 사업지 출입구와 동측도로 접속부는 회전반경과 가.감속차로를 확보하시기 바랍니다.
 39. ㉠교차로에는 사업지측 가.감속차로와 사업지 진출입을 위한 좌회전대기차로를 추가로 확보하시기 바랍니다.
 40. 차량 출입구를 왕복 4차로로 축소하고, 보차 분리 및 연결로 간 이격거리를 추가 확보하여 상충 요인을 차단하시기 바랍니다.
 41. 주차계획은 전용면적 85㎡ 미만의 경우 세대당 1.3대 이상, 전용면적 85㎡ 이상의 경우 법정주차대수의 130% 이상 확보하고, 용도별로 주차구획을 분리하여 계획하시기 바랍니다.
 42. 진출입 경사로와 연결되는 주통로 폭은 7.0m이상, 부통로 폭은 6.5m이상 확보하고, 지상1층 진출입구에는 회전반경을 6.0m 확보하시기 바랍니다.
 43. 확장형 주차구획을 전체주차대수의 40%이상, 경차주차구획을 전체주차대수의 5% 미만으로 계획하시기 바랍니다.
 44. 전기차 전용주차구역은 전체 계획주차대수의 10%(이동형 충전기 콘센트 5% 포함) 이상으로 확보하되, 주차장 출입구 인근에 집중 배치하고 지상 설치 시에는 관련 안전거리 및 배치기준에 적합하게 제한적으로 계획하시기 바랍니다.
 45. 연결로와 인접한 주차공간은 제거하고, 조업주차공간을 확보하시기 바랍니다.
-

-
46. 단지 출입구에 인접하여 유치원, 어린이집, 학원 등 차량을 위한 드롭존과 학부 모대기공간을 확보하시기 바랍니다.
47. 사업지에서 초등학교까지 통학 경로 제시하고, 주요 교차점에는 안전시설 설치 계획을 제시하시기 바랍니다.
-

○ 건축위원회 심의 일반 의견을 안내해 드리니, 아래 내용을 검토·반영하시기 바랍니다.

1. 건물 진입부와 보도와의 높이차를 최대한 줄이고, 보도의 폭은 보행에 지장이 없도록 최소한 2.0m 이상으로 계획
2. 커뮤니티광장 및 주민편의시설은 다음과 같이 계획 **【별첨 2】**
 - 커뮤니티광장은 면적은 세대당 2.5㎡ 이상 계획
 - 게스트하우스는 300세대당 1개소 이상으로 계획하되 최소 2개소 이상 설치(실내 설비 및 가구, 가전 등의 시설을 고급스럽게 갖추 것)
 - 복합커뮤니티시설(취미룸, 멀티룸, 맘스카페, 파티룸 등)은 가급적 지상으로 설치 하되 커뮤니티광장 인근에 배치
3. 단지 내 산책로는 순환할 수 있도록 동선의 연속성을 고려하고, 단지 내. 외부 커뮤니티시설과 연계되도록 계획
4. 여름철 집중호우에 대비하여 지하주차장 출입구에 차수판이나 물의 유입을 막을 수 있는 설비 등을 계획
5. 피난층의 피난 및 이사집 동선을 감안하여 승강기는 16인승 이상을 설치 하시고, 계단실 및 승강기 출구에서 통로의 폭은 1.8m 이상으로 계획(코어 내 홀)
6. 재활용품 보관소는 주민편의, 미관, 환경미화차량 동선 등을 고려하여 세대 내 간섭이 없도록 적정 배분하여 계획, 편의시설 설치계획도 제출
7. 거실(방 포함)의 깊이는 발코니 확장 전 2.1m 이상이 되도록 계획(전 세대 확장형 분양일 경우 예외)
8. 특수차량의 진출입을 고려하여 지하주차장 통로 및 램프의 높이를 2.7m 이상으로 검토
9. 주택단지에 문주 또는 차단기 등을 설치하는 경우, 소방자동차(고가사다리차)의 통행이 가능하도록 계획하고, 문주의 유효높이는 5m 이상 확보
10. 세대 내 미세먼지 및 냉난방부하를 고려하여 열회수환기장치(단독형) 설치
11. 지하주차장에는 균등하게 자연채광 및 환기가 가능하도록 천창 또는 선큰 설치 검토(주요 결정부 중심으로 계획)

12. 지능형 홈 네트워크설비 구축 시, 세대별 보안성을 확보하되, 관리사무소에서 보안 업데이트가 용이하도록 하는 등 유지관리계획을 수립(공동주택 내 단지망 및 세대망을 물리적, 논리적으로 분리 등)
 - 「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」 준수
13. 단지 내 옹벽 및 석축 설치구간은 안전성 검토와 함께 위압감 방지를 위해 미관을 고려한 디자인으로 검토
14. 단지 내 보행약자 등을 고려하여 무장애 공간으로 계획
15. 어린이놀이터 등 어린이 이용시설은 안전하게 계획하고, 놀이기구는 다양한 기구가 설치되도록 계획
 - 바닥은 폭신한 친환경 마감재를 사용하고 장애물 없는 놀이터로 계획
 - 그물그네 설치, 유아용 놀이터 구분, 분수대 설치 등
16. 주동 하부에 필로티를 계획할 경우 다음 사항 검토(필로티 하부는 유니버설 디자인으로 갤러리 효과를 창출하도록 계획)
 - 단지내 보행로로 사용되는 필로티 및 커뮤니티광장 주변에 설치되는 필로티는 2개층 높이 또는 반자높이 기준 5.0m 이상 적용
 - 단순 세대진입용 필로티는 반자높이 기준 3.0m 이상 적용
 - 필로티 보행로의 상부에는 낙하물로 인한 안전사고 예방 위해 캐노피 등 추락 방지시설 설치(폭 2.0m 이상)
17. 경비실은 3면 감시가 가능하도록 단지 출입구 진입 방향에 계획
18. 주동의 코어는 자연에너지(채광+환기 등)를 활용하도록 계획
19. 「충청남도 지역건설산업 활성화 지원조례」 제4조, 제7조에 따라 지역민의 우선 고용, 지역생산 자재 및 지역건설 장비를 우선 사용
 - 충청남도 도내 하도급 참여율 40% 이상 권장
20. 우천시 입주자등의 편의 및 안전을 고려하여 주택 및 주민공동시설의 외부 출입구에는 캐노피 등을 계획
21. 선큰 설치시 배수를 위한 트렌치 등 설치
22. 「건축법」 제42조 제2항에 따라 국토교통부장관이 고시한 「조경기준」에서 규정하고 있는 대지안의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법, 옥상조경의 방법 등 준수

23. 「조경기준」 제14조(구조적인 안전)에 따라 인공지반조경(옥상조경을 포함한다)을 하는 지반은 수목, 토양 및 배수시설 등이 건축물의 구조에 지장이 없도록 설치, 제17조(방수 및 방근)에 따라 옥상 및 인공지반의 조경에는 방수조치, 식물의 뿌리가 건축물이나 구조물에 침입하지 않도록 규정 등에 따른 「조경기준」 이행 철저
24. 「환경기술 및 환경산업 지원법」 제17조(환경지표의 인증)에 근거해 환경부가 시행하는 친환경인증제품을 사용함으로써 에너지 및 자원의 소비를 줄이고 오염물질의 발생을 최소화 및 방근성능 기준 충족
25. 「건축물 에너지절약설계기준」 제7조(건축부문의 권장사항) 제3호다목에 의거 외피의 모서리 부분은 열교가 발생하지 않도록 단열재를 연속적으로 설치하고, 기타 열교부위는 별표11의 외피 열교부위별 선형 열관류율 기준에 따라 충분히 단열되도록 검토
26. 「충청남도 전기자동차 전용주차구역의 화재예방 및 안전시설 지원에 관한 조례」 제6조(안전시설 설치기준)를 준수
- 불꽃감지기 카메라 등 화재감지 시설 및 경보설비
 - 차수판, 충수 급수시설, 상방향 직수장치 등 소화설비
 - 그 밖에 전용주차구역의 화재예방 및 대응을 위하여 도지사가 필요하다고 인정하는 시설
27. 강설시, 지하주차장 2층 천정의 누수방지 및 균열 예방하기 위한 지하1층 바닥 누수 방지(우레탄, 시트방수 등) 대책을 마련
28. 주민공동시설에 설치될 골프연습장 소음 방지 방안(정적공간·거주공간과 이격 등)을 마련
29. 주차장에 차량 주차 후, 차량 문 개폐 시 간섭이 되지 않도록 기둥 위치를 최대한 조정
30. (권장) 에어컨이 정상적으로 작동하지 않거나 실외기실 루버가 닫힌 상태에서 에어컨을 사용할 경우 화재가 발생할 수 있어, 화재 위험을 예방하기 위해 무전원 자동루버 설치 방안을 실시설계 단계 시 검토

※ 본 심의도서 제출 시 커뮤니티광장, 복합커뮤니티시설, 게스트하우스, 하향식 피난구 시설은 별도로 입체도면(도면, 면적산출 근거, 비품 배치, 마감표 등 포함)을 상세하게 작성하여 설명하기 바랍니다.

□ 커뮤니티 광장

- 규 모 : 세대당 2.5㎡ 이상
- 구 성 : 다양한 행사가 가능하도록 개방공간으로 구성하고 바닥은 잔디식재, 우레탄 포장 등 주민들이 안전하고 편리하게 이용할 수 있도록 계획
 - 공동체 문화 활성화를 위한 이벤트 광장 설치
 - 프로그램 : 공연, 집회, 축제, 문화 활동, 장터 활용 등
 - 시 설 : 데크, 무대, 공용수도 및 전기, 파고라, 의자설치 등
 - 커뮤니티 시설과의 연계 활용
 - 어린이 놀이터, 수 공간, 산책로, 조형물, 조경시설 등

□ 실내 커뮤니티 시설

- 건축 규모에 부합하는 다양한 실내 커뮤니티시설 반영
- 커뮤니티시설 용도
 - 회의실, 연회장(생일, 돌잔치 등), 동아리방, 탁구장, 당구장 등
 - DVD감상, 노래방, 음악실, 취미·오락교실, 카페테리아 등
- ⇒ 입주민 스스로 다양한 프로그램을 개발·운영하고 자연스러운 소통을 할 수 있는 생활환경 기반 조성

□ 게스트하우스 시설

- 아파트 최고층이나 단지 내 특정 위치에 가족, 친척, 이웃 등과 같이 파티, 휴식 등을 위한 입주민 공용시설
- 입주민에게 적합한 파티, 휴식, 숙박 등 공간으로 이용할 수 있도록 계획
- 아파트의 유형, 규모 등에 따라 적절한 호수 설치

* 계획 시 참고사항

- 게스트하우스는 이용 및 관리에 적절한 위치를 선정하고, 아파트가 건설되는 지역, 입주계층 등을 감안하여 이에 적합한 유형으로 계획
 - 예) 게스트하우스 유형 : 휴식형, 호텔형, 콘도형, 별장형, 파티형 등
- 호실수는 약 300세대당 1호 기준(특별한 사정이 있는 경우 심의를 거쳐 축소나 미설치 가능)
- 규모는 대·중·소 등으로 계획하여 이용자 입장에서 선택할 수 있도록 하고
- 실내장식, 설비, 전자기기, 가구 등은 단지 내 주호보다 수준 높게 계획
- 입주민이 이용하고 싶은 마음이 생길 수 있도록 계획

※ 커뮤니티 광장 및 복합커뮤니티시설의 면적과 설치계획에 대해 별도로 세부적인 도면 제시