

2019년 제11회 건축위원회 자문 주요결과

[1호 안건: 가좌동 139-3번지 외 1필지 운동시설 및 제1종근린생활시설]

운영기관	인천광역시서구청	심의일자	2019. 11. 26.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) 인천광역시서구청장		

대지현황	대지위치 인천광역시 서구 가좌동			
	지 번	139-3	관련지번 139-49	
	대지면적	2,838.9 m ²	용도지역(지구, 구역) 준공업지역	
건축물현황	건축면적	1,558.36 m ²	건폐율 54.89 %	층수 지하: 1층 / 지상: 3층
	주 용 도	운동시설 근린생활시설	구 조 철근콘크리트구조	건축물 동수 1동
	최고높이	17.23 m	용적률 115.82 %	연면적 합계 3,576.15 m ²

구 분	주요 심의결과
(건축계획)분야	○ 전면 커튼월 안쪽(상단 실링부분 및 하단부)의 재료 및 색채에 대한 상세 검토 필요
(교통)분야	○ 차량 보행 동선 검토

심의결과	<p style="text-align: center;">[] 원안 의결 [○] 조건부 의결 [] 재검토 의결 [] 부결</p> <p>※ 작성기준(건축위원회 심의기준 9.3 관련)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 원안 의결 : 상정안건에 대하여 수정없이 원안대로 의결 • 조건부 의결 : 상정안건에 별도의 내용을 추가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 • 재검토 의결 : 상정안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 • 부결 : 상정안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)
------	--

2019년 제11회 경관위원회 심의 주요결과

[1호 안건: 가좌동 139-3번지 외 1필지 운동시설 및 제1종근린생활시설]

운영기관	인천광역시서구청	심의일자	2019. 11. 26.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) 인천광역시서구청장		

대지현황	대지위치 인천광역시 서구 가좌동		
	지 번	139-3	관련지번 139-49
	대지면적	2,838.9 m ²	용도지역(지구, 구역) 준공업지역
건축물현황	건축면적	1,558.36 m ²	건폐율 54.89 % 층수 지하: 1층 / 지상: 3층
	주 용 도	운동시설 근린생활시설	구 조 철근콘크리트구조 건축물 동수 1동
	최고높이	17.23 m	용적률 115.82 % 연면적 합계 3,576.15 m ²

구 분	주요 심의결과
(건축계획)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전면 커튼월 안쪽(상단 실링부분 및 하단부)의 재료 및 색채에 대한 상세 검토 필요 ○ 1층 남자화장실 설치 검토 ○ 2층 남자와 여자 화장실 위치 변경 검토
(경 관)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 실제 시공 시 색상 차이에 유의하여 시공 필요(목재 유사 재질 부분)
(교 통)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 차량 진·출입로의 원활한 회전을 위하여 회전반경 검토 ○ 차량 하차 시 드랍존 설치 검토

심의결과	<p style="text-align: center;">[] 원안 의결 [○] 조건부 의결 [] 재검토 의결 [] 부결</p> <p>※ 작성기준(건축위원회 심의기준 9.3 관련)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 원안 의결 : 상정안건에 대하여 수정없이 원안대로 의결 • 조건부 의결 : 상정안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 • 재검토 의결 : 상정안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 • 부결 : 상정안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)
------	--

2019년 제11회 건축위원회 자문 주요결과

[2호 안건: 불로동 789번지 운동시설]

운영기관	인천광역시서구청	심의일자	2019. 11. 26.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) 인천광역시서구청장		

대지현황	대지위치 인천광역시 서구 불로동		
	지 번	789	관련지번
	대지면적	1,951.5 m ²	용도지역(지구, 구역) 일반상업지역
건축물현황	건축면적	1,356.01 m ²	건폐율 69.48 % 층수 지하: 2층 / 지상: 3층
	주 용 도	운동시설	구 조 철근콘크리트구조 건축물 동수 1동
	최고높이	19.3 m	용적률 131.34 % 연면적 합계 4,898.03 m ²

구 분	주요 심의결과
(건축계획)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 벽면 조경 시 수종 결정을 신중히 할 것 ○ 입면에 대한 시각적 안정성 확보 검토
(기 타)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지붕 태양열 집열판 설치 관련 단면 상세 제출 ○ 지붕 태양열 대체에너지 관련 시스템(재료, 경사각, 시스템 등)을 면밀히 검토하여 적용할 것

심의결과	<p style="text-align: center;">[] 원안 의결 [○] 조건부 의결 [] 재검토 의결 [] 부결</p> <p>※ 작성기준(건축위원회 심의기준 9.3 관련)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 원안 의결 : 상정안건에 대하여 수정없이 원안대로 의결 • 조건부 의결 : 상정안건에 별도의 내용을 추가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 • 재검토 의결 : 상정안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 • 부결 : 상정안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)
------	--

2019년 제11회 경관위원회 심의 주요결과

[2호 안건: 불로동 789번지 운동시설]

운영기관	인천광역시서구청	심의일자	2019. 11. 26.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) 인천광역시서구청장		

대지현황	대지위치 인천광역시 서구 불로동			
	지 번	789	관련지번	
	대지면적	1,951.5 m ²	용도지역(지구, 구역)	일반상업지역
건축물현황	건축면적	1,356.01 m ²	건폐율 69.48 %	층수 지하: 2층 / 지상: 3층
	주 용 도	운동시설	구 조 철근콘크리트구조	건축물 동수 1동
	최고높이	19.3 m	용적률 131.34 %	연면적 합계 4,898.03 m ²

구 분	주요 심의결과
(경 관)분야	○ 지하주차장 색채 계획 시 지하2층의 컬러 명도가 밝아서 가독성이 저하될 우려가 있으므로 명도 조절에 유의
(교 통)분야	○ 지하주차장 진·출입로 교통안전(회차공간 확보 등)을 위해 주차면수 삭제 검토
(기 타)분야	○ 지붕 태양열 집열판 설치 관련 단면 상세 제출 ○ 지붕 태양열 대체에너지 관련 시스템(재료, 경사각, 시스템 등)을 면밀히 검토하여 적용할 것

심의결과	<p style="text-align: center;">[] 원안 의결 [○] 조건부 의결 [] 재검토 의결 [] 부결</p> <p>※ 작성기준(건축위원회 심의기준 9.3 관련)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 원안 의결 : 상정안건에 대하여 수정없이 원안대로 의결 • 조건부 의결 : 상정안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 • 재검토 의결 : 상정안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 • 부결 : 상정안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)
------	--

2019년 제11회 건축위원회 자문 주요결과

[3호 안건: 원당동 825-1번지 운동시설]

운영기관	인천광역시서구청	심의일자	2019. 11. 26.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) 인천광역시서구청장		

대지현황	대지위치 인천광역시 서구 원당동		
	지 번	825-1	관련지번
	대지면적	1,409.5 m ²	용도지역(지구, 구역) 일반상업지역
건축물현황	건축면적	983.18 m ²	건폐율 67.75 % 층수 지하: 1층 / 지상: 4층
	주 용 도	운동시설	구 조 철근콘크리트구조 건축물 동수 1동
	최고높이	25.6 m	용적률 202.84 % 연면적 합계 3,518.03 m ²

구 분	주요 심의결과
(건축계획)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수영장, 탈의실 및 샤워실 동선계획 검토 ○ 수영장 하부 PIT가 없을 시 유지·관리에 적합한 구조로 검토
(경 관)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정면 커튼월 부분 및 매스 일부 디자인을 조정 요함 - 현상설계 당시의 원안 디자인을 최대한 수용하여 적용 검토
(교 통)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1층 주차계획의 회차와 관련하여 20미터 도로 쪽에도 출입구를 설치 검토하여 막힌 구조가 아닌 통과할 수 있는 개념으로 검토

심의결과	<p style="text-align: center;">[] 원안 의결 [○] 조건부 의결 [] 재검토 의결 [] 부결</p> <p>※ 작성기준(건축위원회 심의기준 9.3 관련)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 원안 의결 : 상정안건에 대하여 수정없이 원안대로 의결 • 조건부 의결 : 상정안건에 별도의 내용을 추가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 • 재검토 의결 : 상정안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 • 부결 : 상정안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)
------	--

2019년 제11회 경관위원회 심의 주요결과

[3호 안건: 원당동 825-1번지 운동시설]

운영기관	인천광역시서구청	심의일자	2019. 11. 26.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) 인천광역시서구청장		

대지현황	대지위치 인천광역시 서구 원당동		
	지 번	825-1	관련지번
	대지면적	1,409.5 m ²	용도지역(지구, 구역) 일반상업지역
건축물현황	건축면적	983.18 m ²	건폐율 67.75 % 층수 지하: 1층 / 지상: 4층
	주 용 도	운동시설	구 조 철근콘크리트구조 건축물 동수 1동
	최고높이	25.6 m	용적률 202.84 % 연면적 합계 3,518.03 m ²

구 분	주요 심의결과
(경 관)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정면 커튼월 부분 및 매스 일부 디자인을 조정 요함 <ul style="list-style-type: none"> - 현상설계 당시의 원안 디자인을 최대한 수용하여 적용 검토 ○ 건축물 정면부 수정 요함 <ul style="list-style-type: none"> - 현상설계 당시의 건축물 디자인과 차이가 심하며, 하나의 건축물이 라기보다 조각난 느낌의 이미지임 ○ 야간 1층 조명이 부족하여 어두울 수 있으니 추가 조명 설치
(교 통)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건물 내 차량동선 끝단부의 회전 시 문제가 발생하므로 원활히 차량이 회전할 수 있도록 검토

심의결과	<p style="text-align: center;">[] 원안 의결 [○] 조건부 의결 [] 재검토 의결 [] 부결</p> <p>※ 작성기준(건축위원회 심의기준 9.3 관련)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 원안 의결 : 상정안건에 대하여 수정없이 원안대로 의결 • 조건부 의결 : 상정안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 • 재검토 의결 : 상정안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 • 부결 : 상정안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)
------	--

2019년 제11회 건축위원회 심의 주요결과

[4호 안건: 가좌동 104-11번지 업무시설(오피스텔)]

운영기관	인천광역시서구청	심의일자	2019. 11. 26.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) 최 ○ ○		

대지현황	대지위치 인천광역시 서구 가좌동		
	지 번	104-11	관련지번
	대지면적	1,909 m ²	용도지역(지구, 구역) 준공업지역
건축물현황	건축면적	1,047.52 m ²	건폐율 54.87 % 층수 지하: 2층 / 지상: 13층
	주 용 도	업무시설(오피스텔)	구 조 철근콘크리트구조 건축물 동수 1동
	최고높이	44 m	용적률 469.95 % 연면적 합계 11,956.69 m ²

구 분	주요 심의결과
(건축계획)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공개공지 계획 재검토 <ul style="list-style-type: none"> - 인접 건축물과 연계된 공개공지 계획 필요 - 계획된 공개공지는 20미터 도로에서 약 30미터 깊이까지 깊게 계획되어 있어 내부의 공개공지는 공적 공간으로서의 의미가 미약함 ○ 옥상 조경 시 난간 높이 조정할 것
(경 관)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전반적인 입면계획은 기존안(변경전 안)을 유지 ○ 전반적인 색채계획 재조정 필요(황색 부위 명도 조절도 필요) ○ 인접대지의 건축물 및 기허가(심의) 사항을 전체적으로 고려하여 입면, 색채 등 경관 계획이 연계될 수 있도록 검토 ○ 옥상 파라펫 디자인 단순화 검토 ○ 입면 및 투시도 상 띠로 돌린 부분의 명도 및 두께 조절

심의결과	<p style="text-align: center;">[] 원안 의결 [] 조건부 의결 [○] 재검토 의결 [] 부결</p> <p>※ 작성기준(건축위원회 심의기준 9.3 관련)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 원안 의결 : 상정안건에 대하여 수정없이 원안대로 의결 • 조건부 의결 : 상정안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 • 재검토 의결 : 상정안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 • 부결 : 상정안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)
------	---

2019년 제11회 경관위원회 심의 주요결과

[4호 안건: 가좌동 104-11번지 업무시설(오피스텔)]

운영기관	인천광역시서구청	심의일자	2019. 11. 26.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) 최 ○ ○		

대지현황	대지위치 인천광역시 서구 가좌동		
	지 번	104-11	관련지번
	대지면적	1,909 m ²	용도지역(지구, 구역) 준공업지역
건축물현황	건축면적	1,047.52 m ²	건폐율 54.87 % 층수 지하: 2층 / 지상: 13층
	주 용 도	업무시설(오피스텔)	구 조 철근콘크리트구조 건축물 동수 1동
	최고높이	44 m	용적률 469.95 % 연면적 합계 11,956.69 m ²

	구 분	주요 심의결과
심의내용	(건축계획)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공개공지 부분 등 인접 건축물과 연계될 수 있도록 검토 ○ 경비실 화장실은 차량 통로 쪽이 아닌 안쪽으로 설치 검토
	(경 관)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전반적인 입면계획은 기존안(변경전 안)을 유지 ○ 전반적인 색채계획 재조정 필요(황색 부위 명도 조절도 필요) ○ 인접대지의 건축물 및 기허가(심의) 사항을 전체적으로 고려하여 입면, 색채 등 경관 계획이 연계될 수 있도록 검토 ○ 옥상 파라펫 디자인 단순화 검토 ○ 입면 및 투시도 상 띠로 돌린 부분의 명도 및 두께 조절

심의결과	<p style="text-align: center;">[] 원안 의결 [] 조건부 의결 [○] 재검토 의결 [] 부결</p> <p>※ 작성기준(건축위원회 심의기준 9.3 관련)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 원안 의결 : 상정안건에 대하여 수정없이 원안대로 의결 • 조건부 의결 : 상정안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 • 재검토 의결 : 상정안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 • 부결 : 상정안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)
------	---

2019년 제11회 건축위원회 심의 주요결과

[5호 안건: 가좌동 104-11번지 업무시설(오피스텔)]

운영기관	인천광역시서구청	심의일자	2019. 11. 26.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) 강 ○ ○		

대지현황	대지위치 인천광역시 서구 가좌동		
	지 번	155-1	관련지번 155-2
	대지면적	1,961.5 m ²	용도지역(지구, 구역) 준공업지역
건축물현황	건축면적	1,043.72 m ²	건폐율 53.21 % 층수 지하: 2층 / 지상: 14층
	주 용 도	업무시설(오피스텔) 근린생활시설	구 조 철근콘크리트구조 건축물 동수 1동
	최고높이	46.9 m	용적률 473.53 % 연면적 합계 11,901.73 m ²

구 분	주요 심의결과
(건축계획)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용적률 완화를 위한 공개공지 계획 재검토 <ul style="list-style-type: none"> - 공개공지는 일반이 이용할 수 있도록 접근이 용이한 장소에 설치 및 공간으로 조성(인센티브에 준하는 계획) 검토 - 주차위치 조정 등으로 공개공지 위치 조정 필요 - 필로티 부분 공개공지는 환경개선을 위해 높이 6미터 이상 확보 ○ 지상2층 프라이버시 및 보안에 대한 검토 필요
(경 관)분야	○ 입면 색채 계획 단순화, 패턴 재구성 및 채도 조절 검토
(공 통)분야	○ 사전검토 의견의 조치계획 및 건축위원회의 제시조건에 대하여 건축 인·허가(사업계획 승인) 시 반영할 것

심의결과	<p style="text-align: center;">[] 원안 의결 [○] 조건부 의결 [] 재검토 의결 [] 부결</p> <p>※ 작성기준(건축위원회 심의기준 9.3 관련)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 원안 의결 : 상정안건에 대하여 수정없이 원안대로 의결 • 조건부 의결 : 상정안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 • 재검토 의결 : 상정안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 • 부결 : 상정안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)
------	--

2019년 제11회 건축위원회 심의 주요결과

[6호 안건: 가좌동 560-10번지 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설]

운영기관	인천광역시서구청	심의일자	2019. 11. 26.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) (주)하○○		

대지현황	대지위치 인천광역시 서구 가좌동		
	지 번	560-10	관련지번
	대지면적	1,537.5 m ²	용도지역(지구, 구역) 준공업지역
건축물현황	건축면적	1,031.35 m ²	건폐율 67.08 % 층수 지하: 1층 / 지상: 12층
	주 용 도	업무시설(오피스텔) 근린생활시설	구 조 철근콘크리트구조 건축물 동수 1동
	최고높이	42.7 m	용적률 446.56 % 연면적 합계 10,192.99 m ²

구 분	주요 심의결과
심의내용	(건축계획)분야 <ul style="list-style-type: none"> ○ 용적률 완화를 위한 공개공지 계획 재검토 <ul style="list-style-type: none"> - 필로티 부분의 법적 높이는 4m 이상 확보하였으나, 계획 상 공개공지의 대부분이 필로티인 점을 고려한 개방감 확보가 용이하도록 필로티 부분은 높이 6미터 이상 확보 및 1/2이상 넘지 않도록 검토 필요 - 공개공지의 공공성 확보 검토 ○ 기준층 복도의 채광 및 환기를 고려하여 외기에 면하여 자연채광 창 설치 검토 ○ 지상2층 프라이버시 및 보안에 대한 검토 필요
	(경관)분야 <ul style="list-style-type: none"> ○ 저층부 고흥석 물갈기 마감을 고흥석 버너구이 마감으로 교체 ○ 저층부 주차장의 입면을 조절하여 면 나누기 검토 ○ 기준층 부분의 바탕 명도는 낮추고(흰색계열), 강조색 채도는 낮추어(황색계열) 색채 조절 요함 ○ 상층부 코너에 설치된 장식물 삭제 요함
	(교통)분야 <ul style="list-style-type: none"> ○ 카리프트 출입구가 지상1층에 있으므로 지상1층 지하주차장 입구에 주차 가능여부(갯수) 표시등 설치 필요
	(공통)분야 <ul style="list-style-type: none"> ○ 사전검토 의견의 조치계획 및 건축위원회의 제시조건에 대하여 건축 인·허가(사업계획 승인) 시 반영할 것

심의결과	<p style="text-align: center;">[] 원안 의결 [○] 조건부 의결 [] 재검토 의결 [] 부결</p> <p>※ 작성기준(건축위원회 심의기준 9.3 관련)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 원안 의결 : 상정안건에 대하여 수정없이 원안대로 의결 • 조건부 의결 : 상정안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 • 재검토 의결 : 상정안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 • 부결 : 상정안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)
------	--