

2023년 제7회 건축위원회 심의 주요결과

[1호 안건: 가정동 498번지 외 42필지, 분양대상 건축물의 건축에 관한 사항]

운영기관	인천광역시서구	심의일자	2023. 7. 25.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) 가정동498번지일원가로주택정비사업조합		

대지현황	대지위치	인천광역시 서구 가정동		
	지 번	498	관련지번	외 42필지
	대지면적	5,235.3㎡	용도지역(지구, 구역)	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역
건축물현황	건축면적	1,332.651㎡	건폐율	25.46%
	주 용 도	아파트	구 조	철근콘크리트구조
	최고높이	59.2m	용적률	231.27%
			층수	지하 2층 / 지상 20층
			건축물 동수	2동
			연면적	합계 19,930.4252㎡

구 분	주요 심의결과
심의내용 (건축)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 심의 시 제시된 의견들을 철저히 반영요함 ○ 사전 검토의견 반영조건 ○ 59㎡형 거실 내 PIT 공간 제거 등 검토 ○ 59㎡ 단위평면 중 PIT 부분에 대한 명칭 및 공간 활용 부분 검토 요망 ○ 59㎡형 필요없는 PIT 삭제 평면 면밀히 검토 요망 ○ 최대한 P.S등 불법요소를 배제 후 인허가 요함 ○ 공 PIT는 추후 입주자가 벽체를 철거하나 전용이 가능하지 않도록 슬라브 OPEN이나 삭제필요 ○ 74㎡ 발코니 확장전, 후 PD의 형태의 변경 및 면적 기준 변경 사항이 발생 되는바 발코니 확장시 PD벽체의 중심선 변경이 생기면 안될 것으로 판단됨. ○ 74㎡ 욕실2 PD로인해 해당구간 발코니 인정이 어려울것으로 사료됨.(발코니의 정의 재검토) ○ 74㎡ 알파룸 우측 벽면은 원상복구가 가능한 구조로 설계 필요 (확장후 추가옹벽 설치됨) ○ 건축한계선 조경부분 인도 및 보도로 이용 계획 ○ 건축한계선 3m 부분에 돌출되는 운동시설 및 조경부분 보완할 것 ○ 차량 어린이 통학공간 회차공간 설치 요함 ○ 건축한계선(3m) 내에 지장물이 저촉되지 않도록 조치요함(돌출되지 않도록 조치) ○ 배치도의 차단기(주차)~정차부분에 대한 회차, 그늘막 설치 검토 ○ 필로티 보행자 상부 안전대 설치할 것 ○ 「건축법 시행령」 제2조제14호에 따르면 “발코니”란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말하는 것인 바, 건축물의 내부가 PIT,PD와 접한 부분을 건축법상 발코니를 인정할 수 있는지 여부에 대한 추가 검토 (인,허가권자의 판단 필요)가 필요함. ○ 현재 어린이 통학차량 승,하차 공간은 매일 상시로 사용해야하는 장소인데 주출입구로 진입하여 반대 차선을 넘어(유턴) 보도구간(비상차로)에 정차하여야 함. 통학차량이 진입하여 승, 하차후

		<p>자연스럽게 회차할 수 있는 계획 수립 필요</p> <p>○ 현재 일반 차량도 주출입구 진입 후 회차가 불가 하므로 회차 계획 수립 필요</p>
	(구 조)분야	<p>○ 공사차량 진출입 지하층 상부부분 구조보강 요함</p> <p>○ 목내림구조에 대한 세밀한 검토 후 주택과 승인 후 진행</p> <p>○ 전이보 목내림으로 상부층 배관은 처리가 되었으나 전이보 하단과 천장 마감면사이에 공간 부족으로 단열재 및 스프링클러 등 주차장 설비 배관 설치가 어려울 것으로 보임</p> <p>○ 전이층 층고 조정등을 통한 단열재 및 설비 배관 공간 확보 필요</p> <p>○ BIPV 벽고정에 대한 구조검토 및 강풍에 의한 탈락대비</p> <p>○ 공사착공 후 지하층 지붕 공사차량장비 운영 시 구조안전방법 제안, 승인 후 진행 할 것</p> <p>○ 부등침하로 인한 균열 및 누수 등에 대처할 수 있는 건축계획 반영. 구조해석적으로 균열부는 힌지 등으로 고려</p>
	(토질·기초)분야	<p>○ 흙막이지보재공법에서 제거식 어스양카 강선 제거 후 강선홀 자리에 대한 배면 침하 여부 확인 필요(시공 시 보강조치 필수)</p> <p>○ 앵커시공을 위한 점용허가 시 지장물 사전조사 결과를 제출하시기 바라며, 준공 시 앵커제거 결과 해당부서로 보고할 수 있도록 하시기 바람</p>
	(기 타)분야	<p>○ 인근 지역의 주거공간에 피해(소음, 진동, 비산먼지 등) 발생 최소화 조치 필요</p> <p>○ 가정중앙시장역~루원시티 경관개선 사업 추지과 관련 53m 도로변 사업신청에 대하여는 연속적 가로환경 조성이 형성될 수 있도록 쉼터, 조경 및 바닥패턴 등이 용역에 부합할 수 있도록 협조할 것</p> <p>○ 전기차 주차구획부분의 별도의 차수벽 시스템을 설치하여 화재 시 소화를 용이하게 할 수 있도록 검토 요망</p> <p>○ 3층 이상 세대 내 대피시설에서 2층 까지 도달해서 현관을 통해 계단 이용 시 유도등 피난유도선 등 상시 설치하여야 하므로 2층에서 바로 외부로 대피하도록 고정식 사다리 등 활용도가 높은 피난설비를 구성하시기 바랍니다</p> <p>○ 주차장 램프 X4열 부분 추돌 방지를 위해 구획할 것(차량출입)</p> <p>○ 주차램프 끝단부에서 차로가 곧바로 양방향으로通行되어 충돌 위험성이 상당히 큼</p> <p>○ 램프 끝단에서 우회전을 바로할 수 없도록 주차장 계획 조정 필요</p> <p>○ 근린생활시설 실외기실 설치 공간 제시(지붕에 올리게 되면 공동주택 민원발생 원인)</p> <p>○ 지하층 전기실,발전기실에 천장부착형 D.A는 빗물 유입우려가 크므로 별도의 D.A구획 필요</p> <p>○ 지상 재활용보관소 추가 설치바람(동별)</p>

<p>심의결과</p>	<p>[] 원안 의결 [O] 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)
--------------------	--