

2023년 제3회 건축위원회 심의 주요결과

[1호 안건: 석남동 506-3번지 외 4필지, 분양대상 건축물의 건축에 관한 사항, 가로구역별
높이 완화에 관한 사항 등]

운영기관	인천광역시서구청	심의일자	2023. 3. 28.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건 축 주	성명(법인명) 우주아파트 가로주택정비사업조합		
대지현황	대지위치 인천광역시 서구 석남동		
	지 번	506-3	관련자번 외 4필지
	대지면적	3,261.4㎡	용도지역(지구, 구역) 일반상업지역
건축물현황	건축면적	1,881.93㎡	건폐율 57.7% 층수 지하 4층 / 지상 20층
	주 용 도	아파트, 오피스텔, 근린생활시설	구 조 철근콘크리트구조 건축물 동수 2동
	최고높이	60.27m	용적률 698.13% 연면적 합계 31,666.55㎡

심의내용	구 분	주요 심의결과
	(건 축)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장 용도별 구획 재설정(근린생활시설 차량 지하 진입 차단계획) ○ 지상1층 화장실이 남동쪽 코너에 있어 근린생활시설 이용객의 이동 동선이 길어지므로 조정 검토 필요 ○ 각 동별 도로에서의 진입이 원활하도록 보도 확보 요함 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 내부에 차량 동선을 방해하지 않도록 근린생활시설 조정 하여 도로까지 동선 연계(내부 복도설치 필요) - 보행자 출입구 1층 근린생활시설 보도블럭 부분 직선으로 만들 것 ○ 출퇴근 시간의 차량 통행량 급증 시 원활한 차량흐름을 위하여 차량 진·출입구 2개소 확보 필요 ○ 지하층 계단실 방습 대책 마련 ○ 오피스텔 제연설비 재검토(특별피난계단 전실, 비상용승강기 전실 간 장애 검토) <ul style="list-style-type: none"> - 오피스텔 계단실 관련 특별피난계단, 피단계단 여부 확인 요함 - 계단실 특별피난계단 설계 전실부위 재검토 ○ 지하주차장 X2~X6, Y2열 주차구획 여유 확보(기동SIZE + 미장 등을 고려한 배치 고려. 시공상 여유 없음) ○ 102동 지붕 층 평면도의 좌측 및 우측 계단실 출입문 개폐 방향을 동일방향으로 맞추어 출입 간섭 및 편의성 고려 요망
	(구 조)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1층 중앙부 대추나무 정원은 인공지반으로서 소나무(H=9.0~10.0M) 등 수고가 높은 식재 배치됨. 일정 높이의 토심이 요구되므로 흙 하중에 대한 고려가 필요하므로 구조계획도 상 주변과 동일 부재 배치에 대한 구조검토 요망. 또한, 뿌리 침투에 의한 구조체 피해 방지를 위한 방근판 설치를 고려하고 수고가 높은 조경수는 가능한 자연지반에 식재되도록 검토 요망
	(토질·기초)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 영구배수시설 설치 시 우수·오수 확인하여 적정하게 설치(배치)될 수 있도록 할 것 ○ 계측계획 도면에 계측 빈도, 1~3차 계측기준을 추가하기 바람



		<p>○ 흙막이 벽체 설치를 위한 암반천공, 암반부 터파기 시 소음·진동 영향을 고려하여 주변 환경 피해가 최소화 되도록 장비·공법 선정하기 바람</p> <p>○ 구조물의 위치를 이동하여 부지 내에서 흙막이 계획이 이루어지도록 조정 바람</p>
	(기 타)분야	<p>○ 사업 시행 시 주변 지역 민원 발생에 적극적으로 해결할 수 있도록 조치 요구</p> <p>○ 공공기여 측면에서 1층 공공개방용 화장실 배치, 주차장(추가) 확보 필요</p> <p>○ 개방형 화장실 1층 중앙부로 사용 편의성 도모할 것</p> <p>○ 지역주민을 위한 시설 설치 시 위치를 지정해서 다용도로 사용할 수 있도록 조치할 것(예시: 공공주차장 등)</p> <p>○ 법정 주차대수에서 추가적인 주차대수 확보하여 이용 주민 편리토록 조치 요함</p> <p>○ 단위세대 빨래건조대 설치 방법 재검토</p> <p>○ 연도에서 고드름 추락 및 단위세대 전·후면 낙하물 추락사고 방지 대책 수립(보행로 및 고드름 예상구간 캐노피 등 안전시설 설치)</p>
심의결과	<p>[] 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) 	

