

2025년 제1회 건축위원회 심의 주요결과

[1호 안건:심곡동 248-3 외 2필지,분양대상 건축물의 건축에 관한 사항]

운영기관	인천광역시서구		심의일자	2025. 1. 23.	
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타				
건축주	성명(법인명) 이종상				
대지현황	대지위치 인천광역시 서구 심곡동				
	지번	248-3	관련지번	248-8, 248-9	
	대지면적	2,752.6㎡	용도지역(지구, 구역) 지구단위계획구역, 준주거지역		
건축물현황	건축면적	1,644.58㎡	건폐율	59.74%	층수 지하: 3층/ 지상: 14층
	주용도	근린생활시설 오피스텔	구조 철근콘크리트구조	건축물 동수	1동
	최고높이	m	용적률	391.46%	연면적 합계 17,475.94㎡
구 분	주요 심의 내용				
(건축)분야	(심의위원2)				
	○ 옥상녹화부분 활용방안 재검토				
	○ 자전거주차장 지상에 일부 배치 필요				
	(심의위원3)				
	○ 지상 3층 옥상녹화 유지관리 동선 재검토				
	(심의위원4)				
	○ 사전검토의견 반영사항 중 반영, 추후반영으로 표기한 부분 중 미반영이 상당수 존재하므로 충실히 반영 요함(미반영 시 명확한 사유 기재)				
	○ 허가 및 공사용 도면 작성 시 계획도상의 표식을 위한 색상 외에는 창호 등에 불필요한 색사용 자제 (도면 가독성 저하)				
	○ 지하 3층 제연웬룸 위치가 수직풍도와 이격거리가 상당하여 설비 덕트가 불합리하고 전반적인 D.A계획이 수립되지 않음 (수직풍도 8개소, 전기실, 기계실, 발전기실 등 급·배기 용량 및 이격거리 검토 등 D.A에 대한 전반적인 검토 및 반영 필요. 천장에 덕트를 끄는 방식 지양)				
	○ 지하층 주차장 환기방식 검토(현재 웬룸 없음)				
	○ 지하 3층 빗물저수조의 소화수조 관리층 계획 없음				
	○ 지하 2~3층과 지하 1층 지하 외벽 불일치로 흠막이 공정상 어려움(2중 CIP공사)이 예상되는바 경제성, 시공성, 구조적 안정성 등을 고려하여 평면계획 검토				
	○ 지하 2층 45번 주차구획은 양쪽벽으로 인해 운전자 하차가 어려우며, 바로 옆 승강기 PIT의 아래층 주차는 PIT하부이므로 주차구역 설치 부적정함				
	○ 지하 1층 평면도 D.A단면과 평면이 맞지 않고 D.A공간 내 실외기 설치 부적정하며 오피스텔 창호 주변에서 D.A그릴 설치 부적정함				
	○ 지하 1층 전기차 충전기와 주차구획 간섭되며 이동식 차수판 설치 후 차로폭 6m 미확보됨				
	○ 지상 1층 8m 도로변 주차장 출입구에 생활폐기물 보관소가 설치되어 도로변 주차 차량이 있을경우 입·출차가 매우 어려우므로 도로에서 차량 진입구 폭에 대한 검토 필요				
	○ 8m 도로변 배치된 상가가 도로경계선에 근접하여 출입문 개폐시 보행자 통행의 어려움 초래(외벽 Set back설치 검토)				
	○ 지상 3층 옥상녹화 관리동선 확보(사다리차 등을 이용하여 유지관리하는 것은 용이하지 않음)				
	○ 전이보는 단열재를 고려하여 600mm이상 배관 높이 확보				
	○ 보일러 동파방지 계획은 열선 외에 건축물의 구조적인 보강 방법을 검토(단열 그릴사용 및 벽체 단열재 추가설치 등)				
	○ 기준층 특별피난계단 출입문 방향 재검토(사전검토 때와 평면이 바뀐 상태로 동선을 고려하여 방향 재검토)				

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지상 1층 8m 도로변 레벨과 상가 출입구 레벨이 450mm 차이로 단차 극복에 대한 세부계획 필요(장애인 접근 등을 고려) ○ 특별피난계단 및 비상용 승강기 수직풍도는 콘크리트 옹벽으로 계획 시 구조내부에 덕트 설치가 불가능함(내화구조의 후시공 벽체 계획을 수립) ○ 오피스텔, 근생 주출입구 분리규정 반영(오피스텔 건축기준) <p>(심의위원5)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 3층 옥상녹화 관리를 위한 수직동선 검토 요함 <p>(심의위원6)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 전체적으로 재검토 <p>(심의위원8)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 지하 1~3층 코어주변 마감(단열재+마감재) 및 지하층 내벽(방습층 고려)을 고려한 차로 확보가 가능한지 검토(상세검토) ○ 대지주변 레벨에 따른 각 부분별 상가진입 재검토 ○ 차량 출입구(지상 1층) 생활폐기물 배출장소의 가림막 등에(반사경 포함) 의해 협소한 도로에서 진입이 협소해보여 원활한 차량 출입 고려한 계획 방안 검토 <p>(심의위원10)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 전기차 설치구간, 담수높이 고려하여 구조검토 진행 <p>(심의위원11)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 발전기실 위치 이동 검토 ○ 전기실 상부 낙수예방관련 대책수립 ○ 차량 주출입구 계획 보완(협소 및 보행자 이동동선과 겹쳐 진입 및 진출 시 시야 확보 어려움) <p>(심의위원12)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 소방도면(기준층) 확인요망
(구조)분야	<p>(심의위원8)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 화장실 내부 위생기구의 배관에 따른 수직배관 구조검토(보강 배근 등): 구조심의 시 반영 검토
(시공, 토질) 분야	<p>(심의위원9)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 슬래브 연단부에 위치한 외기에 노출된 벽체 두께는 최소 200mm이상 확보하고 내부 벽체 최소 단면두께는 시공성 등을 고려하여 벽체 두께를 결정 바람 <p>(심의위원11)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 3단 corner strut와 shb 간격 협소 → 작업불가사유 일수 있으니 해체계획 검토 요망 <p>(심의위원12)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 지하층 굴착에 단차가 발생하는 구간에 대한 굴착계획 단면도를 추가하고 해당구간의 시 공순서도를 작성하여 제출(내부굴착 흙막이 벽체에 대한 공법 및 차수그라우팅 계획을 상세하게 표기) ○ 지하층 단차 발생구간의 외부벽체의 경우 내부 굴착깊이를 기준으로 파괴포락선에 대해 안전성을 확보할 수 있도록 근입장을 충분히 확보하도록 계획 ○ 인접건물 주차타워와 인접하는 구간은 CIP 심도를 근입장까지 증가하여 굴착 시 인접건물 기초지반 유실에 따른 안전성을 확보(배면 그라우팅 포함)
(행정)사항	<p>○ 사전검토의견 및 건축위원회 심의의견 반영 할 것</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 심의내용을 반영하는 조건으로 동의하며, 이행여부는 인·허가권자가 검토·확인 하시기 바람 ○ 구 건축위원회 심의는 「건축법」 제4조 규정에 따라 정한 건축계획 관련 기술적인 사항을 사항을 심의하는 것으로, 건축 인·허가 때 관계 법령 및 기준 등에 적합 하여야 함
심의결과	<div> <input type="checkbox"/> 원안 의결 <input type="checkbox"/> 조건부 의결 <input checked="" type="checkbox"/> 재검토 의결 <input type="checkbox"/> 부결 </div>
근거조문	

<p>건축위원회 심의기준</p>	<p>9.3 심의결과는 다음 각 목 중 하나로 정하며, 조건부 및 재검토 의결은 이행 가능한 명확한 대안이나 재검토의 사항을 명확히 하여 위원장이 과반 수 이상의 동의를 받아 정하도록 한다.</p> <p>가. 원안의결 : 상정 안건에 대하여 수정 없이 원안대로 의결</p> <p>나. 조건부 의결 : 상정 안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결</p> <p>다. 재검토 의결 : 상정 안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결</p> <p>라. 부결 : 상정 안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결. 단, 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 한다.</p> <p>9.6 위원회 심의 주요결과는 [별지 제2호]에 따라 홈페이지에 공개하여야 하며, 동 서식에 따라 건축행정 시스템에 등록하여 건축주에게 공개하여야 한다.</p>
<p>작성방법</p>	
<p>1. 심의 결과는 “원안의결”, “조건부 의결”, “재검토 의결” 또는 “부결” 중 하나를 선택하여 표기</p> <p>2. “주요 심의 의견” 란은 개인 식별(이름, 소속 등)에 관한 사항이 공개되지 않도록 기재(필요 시 심의위원은 표기를 甲, 乙, 丙으로 하는 등 임의로 기재 가능)</p>	

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]