

2025년 제3회 건축위원회 심의 주요결과

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

운영기관	인천광역시서구		심의일자	2025. 3. 27.	
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	1,637.57㎡	건폐율	59.49%	층수 지하: 3층/ 지상: 14층
	주용도	근린생활시설 오피스텔	구조 철근콘크리트구조	건축물 동수	1동
	최고높이	47m	용적률	390.10%	연면적 합계 17,376.49㎡
구 분	주요 심의 내용				
(건축)분야	(심의위원2)				
	○ 2층 옥상녹화 삭제 재검토				
	○ 외부계단 설치로 활용할 수 있는 방안 강구				
	(심의위원4)				
	○(주차장 공통)				
	- 주차장 코너부위 불용공간에 대한 활용방안 수정 보완 요함(헬룸, 자연헬룸 등으로 활용)				
	○(지하 3층)				
	- 전기실, 발전기실을 지하 외벽쪽으로 붙여 계획하면 주차장 회차공간 확보 및 기계실 공간을 효율적으로 활용 가능할 것으로 보이는바 Lat Out을 수정 보완				
	- 기계실 내부에 주차램프 하부는 유효높이 2.1m이하 구간에 대해 PIT로 구획(벽체로 차단)요함				
	○(지하 2층)				
	- X2-X3열 주차구획 돌출 부위는 경차주차 또는 주차구획 삭제 등을 검토하여 인접 주차구획과 주차라인 일치 요함				
	○ (지하1층)				
	- X2열 주차구획 돌출되지 않도록 경차 구획 등으로 변경 요함				
	○ (지상 1~2층)				
	- 기둥 부위 등 단열계획이 누락되지 않도록 하고 실내쪽 전용공간 내단열로 계획되어 있으나 근린생활시설 특성상 복도 유리칸막이 구획시 과도한 공사비 및 단열 구간이 복잡해지므로 코어를 포함하여 외단열 계획 권고				
	- 디자인 요소 등 특별한 사유가 있지 않으면 외벽은 기둥 끝에 맞추어 시공성이 향상될 수 있도록 보완				
	○ (지상 3층)				
	- 전이구조 층으로서 주요 하중이 전달되는 측벽 등의 하부 전이보가 캔틸레버 구조로 계획되어 있어 구조적 하중 부담이 클 것으로 판단되는바 본 설계시 전이구조에 대한 철저한 검토 후 계획 수립 요함				
	○ (오피스텔 출입구)				
	- Set Back 설치 등 비가림 조치 필요				

	<p>(심의위원5)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 3층 옥상은 지피식물 식재 검토 <p>(심의위원7)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 오피스텔 보일러실의 외벽쪽에 단열재를 추가하였으나 보일러실과 방이 면한 방 내부에도 단열재를 추가 설치 검토 <p>(심의위원8)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 인천광역시 녹색건축물 설치 기준 중 신재생에너지 부분의 태양광 설치 내용을 도서에 명기하고 옥상조경 부분 등 재검토 및 반영(조경계획 전체) ○ 미술 장식품 위치 선정 검토 및 제시 ○ 지상층 복도부분의 옹벽(코어제외) 설치 변경시 코어주변 단열규정 준수가능 하도록 계획(간접단열조치) <p>(심의위원11)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 전기실 및 발전기실 위치조정 검토 및 발전기실 면적이 전기실보다 지나치게 큰 것으로 사료되므로 각 실별 면적 조정 고려
(구조)분야	<p>(심의위원9)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ X-5열 기둥의 단면 크기는 구조설계자와 협의하여 적정 크기를 확보하고 실시설계 시 반영 바람 <p>(심의위원10)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 기초관련 구조검토 내용 누락[지내력 및 기초설계자료(구조평면도)], 실시설계 시 누락없이 검토
(시공,토질)분야	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당 현장은 평면계획이 부정형으로 불규칙하고 현장과 인접하여 인천지하철이 인접하고 있어 안정성이 매우 중요하므로 버팀보의 강성을 증가시켜 안정성을 증대시킬수 있는 방안을 검토하기 바람
(행정)사항	<p><u>○ 사전검토의견 및 건축위원회 심의의견 반영 할 것</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 심의내용을 반영하는 조건으로 동의하며, 이행여부는 인·허가권자가 검토·확인하시기 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 적합하여야 함
심의결과	<div> <input type="checkbox"/> 원안 의결 <input type="checkbox"/> 조건부 의결 <input type="checkbox"/> 재검토 의결 <input type="checkbox"/> 부결 </div>
근거조문	
건축위원회 심의기준	<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 건축행정시스템에 등록하여 건축주에게 공개하여야 한다.</p>
작성방법	
<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>	