

2026년 제1회 건축·경관 공동위원회 심의 주요결과

● [2호 안건: 경서3구역 3블럭 3로트 외 2필지, 분양대상 건축물의 건축에 관한 사항]

운영기관	인천광역시서구	심의일자	2026. 2. 27.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) (주)경서3개발		
대지현황	대지위치 인천광역시 서구 경서동 경서3구역 3블럭 3로트 외 2필지		
	지번	-	관련지번
	대지면적	2,708.4㎡	용도지역(지구, 구역) 유통상업지역, 지구단위계획구역
건축물현황	건축면적	1,805.56㎡	건폐율 66.67%
	주용도	무시설(오피스텔)	층수 지하: 4층/ 지상: 12층
	최고높이	40m	건축물 동수 1동
		용적률 495.93%	연면적 합계 20,373.52㎡
구 분	주요 심의 내용		
(건축)분야	(심의위원1)		
	<ul style="list-style-type: none"> - 장애인 주차 구획 보행자 통로는 차로폭 6m 제외후 1.2m 추가 확보 - 전이보 하부 PIT 계획 불합리(시공 및 유지관리 매우 어려움) - 공개공지는 상가쪽 출입구라인(통로) 쪽은 제외 설치 기준 준수(2개소 이내, 5m 이상) - 근생 실외기 공간 오피스텔 민원이 없도록 1F에 별도 공간에 설치 - 지하 화차공간은 실제 화차가 가능하도록 조정 필요 - 입면 계획 시 넓은 비탕면 색채를 분절하여 조화롭게 계획하고 세대 전면 돌출부 시공시 누수 우려가 크므로 누수방지 대책 수립 		
	(심의위원2)		
	<ul style="list-style-type: none"> - 지하주차장 오피스텔과 근생 이용을 위한 주차 차량의 영역을 구분하여 반영 검토 요 - 오피스텔 출입구-2의 복도측 벽체는 제거하여 미용실 및 세탁소 이용 시 화장실 동선 정리할 것 		
	(심의위원3)		
	<ul style="list-style-type: none"> - X6~X7열 코어부분에 화장실을 추가로 설치할 것 - 공개공지를 인천시 조례에 맞게 설치할 것 		
(구조)분야	(심의위원4)		
	<ul style="list-style-type: none"> - 이동식 차수판 → 벽 부착형으로 변경 - 오피스텔 경비실 설치 		
	(심의위원5)		
	<ul style="list-style-type: none"> - 지하1~3층 주차장 피난계단이 건축법규에 적합하도록(피난거리기준) 가준에 옹벽에 계단을 추가하여 2개소를 활용할 수 있도록 변경 		
	(심의위원6)		
	<ul style="list-style-type: none"> - 1층 코아 벽량 부족하지 않게 충분한 두께 확보할 것 		
(시공)분야	(심의위원7)		
	<ul style="list-style-type: none"> - 지하 흙막이 벽체 당초 slury wall 벽으로 계획됨. 지반조사 결과 토대 근거하여 합리적인 흙막이 벽체 변경 가능여부 확인 - 차수판을 이동식이 아닌 고정형 차수판으로 변경할 것 		
(토질및기초)분야	(심의위원8)		
	<ul style="list-style-type: none"> - 지하굴착과 관련한 토목분야는 아래사항을 보완·확인을 득하기 바랍니다 1) D/Wall 적용의 타당성 1-1) 지반구성과 지층 수위를 고려한 흙막이 벽체 선정 적정성: 주열식+차수변경 여지 		

	<p>1-2) D/W 적용시 내진장치 적용</p> <p>1-3) 설비규모 경제성 등 제반여건 고려</p> <p>2) 면적(65X35m)과 지하4층 수준 굴착에서 슬라브지지(역타) 방식의 적정성 재고</p> <p>2-1) 슬라브 지지구간은 안전할 수 있으나 계획에 역 레이어 구간이 많아 굴착시 취약구간이 될 수 있고 공정이 복잡하고 시공성이 저하되므로 역레이어 계획 개선 필요</p> <p>2-2) 강성 및 부재단면력이 큰 장지간에 적정한 버팀공법과 비교하여 시공성과 경제성, 지하굴착속도 등 검토. 도서반영(공법선정)</p> <p>3) 지반조사 결과를 제출하고 위 항을 모두 검토 고려된 도서, 구조계산(설계보고서)의 제출 필요</p> <p>4) 지하안전평가 매뉴얼을 준용한 계측(관리) 기준 수립·반영</p>
(경관)분야	<p>(심의위원9)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 지하주차장 CCTV 추가되어 사각지대가 줄어 들었지만, 안심반사경 설치고(시각적 범죄예방 효과) 보다 안전한 지하주차장 확보 ※ 안심 반가여 설치 검토 필요 - 다른 위원들 의견 반영하여 조건부 의결 <p>(심의위원10)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 생활 재활용 폐기물 보관장 위치 변경 필요 (차량진입 고려) - 건축물 미술품 위치 변경(주차장 진입로에 있을 시 작품의 마감에 따라 시선 방해 가능함) - 무인택배실 위치 및 크기 변경 - 전면 패턴계획 다시 설정 - 도서작성 시 텍스트 미러링 검토 <p>(심의위원11)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Facade 주출입구에 대한 연구 필요 - Color palitte <비율 표기>한 배색띠 추가 - 강조색 - 수정요함 (보조색과 톤온톤). 과거에 유행하던 컬러 <p>(심의위원12)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 입면상의 색채과 마감재로 디자인 한 분절 요소가 적절치 않음. 좀 더 적극적인 디자인 요소로 검토 바람
(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·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	<p>[] 원안 의결 [] 조건부 의결 [○] 재검토 의결 [] 부결</p>
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. 원안결 : 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 “원안결”, “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>	