

## 2026년 제3회 건축·경관 공동위원회 심의 주요결과

[2호 안건: 불로동 1006-6번지, 50실 이상 오피스텔 건축에 관한 사항]

운영기관	인천광역시서구	심의일자	2026. 5. 28.
건축종별	[○] 신축, [ ] 증축, [ ] 대수선, [ ] 기타		
건축주	성명(법인명) (주)엠케이디앤씨		
대지현황	대지위치 인천광역시 서구 불로동 1006-6		
	지번 불로동 1006-6	관련지번	
	대지면적 1,291㎡	용도지역(지구, 구역) 일반상업지역, 지구단위계획구역	
건축물현황	건축면적 833.64㎡	건폐율 64.57%	층수 지하: 4층 / 지상: 12층
	주용도업무시설(오피스텔)	구조 철근콘크리트구조	건축물 동수 1동
	최고높이 43.5m	용적률 599.95%	연면적 합계 11,911㎡
구 분	주요 심의 내용		
(건축)분야	(심의위원1) ○ 태양광 패널 하부공간 일부를 활용하여 쉼터 조성 검토(그늘막 효과)		
	(심의위원2) ○ 발전기실, 전기실, 생활폐기물 보 관소는 그릴 설치, 양개도어 등으로 단열에 취약하므로 거실방향 단열계획 수립 ○ 지하 계단참 굴곡구간 직각으로 정리가 가능할 것으로 보임 ○ 전기차 주차구획 관련 인천시 심의기준 재확인 후 합리적 설계 ○ S.T.(수직풍도)는 R.C 시공이 불가할 것으로 사료됨 ○ 특피 전실 구획 합리적으로 조정(출입구 및 복도형상)		
	(심의위원3) ○ 공개공지 면적 재산출하여 반영할 것		
	(심의위원4) ○ 전기주차장의 유효폭은 배관등을 제외한 3m 확보 도면에 표기		
	(심의위원5) ○ 지하3층, 지하2층에 추가 설치한 평행주차장에 대한(차로 및 주차방식) 재검토가 필요함 ○ 지하4층~지하1층 헬룸에 출입구 설치 요함 ○ 한전공급설비패드가 건축물의 디자인에 위배되지 않는 위치에 설치 요함		
	(심의위원6) ○ 각측 지하주차장 바닥에 출구 표시를 2개소 이상 설치할 것 ○ 결로 방지 조치를 외벽 안쪽에 설치하고 배수구 1개소 이상 설치할 것		
	(심의위원7) ○ 분리수거장 하역공간 확보 필요 ○ 1층 로비 무인택배함 위치 이동 ○ 차량 진출입구 과다함(지구단위 지침 준수 여부)		
	(구조)분야 -		
	(시공)분야 -		
(토질및기초)분야	(심의위원8) ○ 계측계획 평면도 157P 계측은 2회/주 빈도와 지하수위계 1회/일 빈도에 대해 적정성 확인 바람 ○ 계측기(지중경사계, 지하수위계) 흙막이 벽 최소 0.5m 이격에서 차수그라우팅 이격 설치로 검토바람		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 비교적 조사 지하수위가 높으므로 부력에 대한 검토 바랍니다(실시설계시)</li> <li>○ 30m 이상의 버팀보(2열, H형강) 계획으로 느슨한 매립토/최적층, 높은 지하수위, 고저차로 인한 편토압 발생 조건으로 설치 및 해체 시 시공성, 안정성에서 불리하므로 휨 변형 및 작굴에 대한 안전성 확보를 위해 휨 강성 증대를 검토 바랍니다.(X-Bracing도 가능할 것으로 보이나 시공성, 안전성 저하가 클 것으로 예상)</li> </ul>
(경관)분야	<p><b>(심의위원9)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 옥상조경(정원) 등 사각지대에 대한 CCTV 추가설치 검토해주세요.</li> <li>○ 계단실 내 창호설치 관련 반영하였다고 되어있으나 조치계획서 p.106 ehaus 상 표기가 되어있지 않습니다. 디밍센스등 외 창호 설치 가능한지 여부 한번 더 검토해주세요.</li> </ul> <p><b>(심의위원10)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ &lt;P.189&gt; (참고사항) 전면수정 요함. 외관계획, 주차장 색채 계획 등. 주조색, 보조색, 강조색 Study 필요해 보이며, 경관 가이드라인 지침 필독. painting 외 벽 color 수정 요함. color platte + Material 표기</li> </ul> <p><b>(심의위원11)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주차장 층별 컬러 다르게 지정 필요</li> <li>○ 출구쪽 바닥 “출구” 문구는 나가는 WHR 사람 입장에서 보이도록 변경</li> <li>○ 야간 경관 사인물 세부 계획 필요</li> <li>○ 1층 남자화장실 입구 없음</li> </ul> <p><b>(심의위원12)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 층별 색채계획은 같은 계열로 계획할 경우 이용자가 헷갈릴 수 있으므로 수정을 권장함</li> <li>○ 강조색(5.5YR 5/2.1 / 1.1GY 3.2/0.6 / 5.8YR 2.5/1.5)은 같은 계열 사용이 반복되므로 강조색의 역할에 미흡할 것으로 사료됨</li> </ul> <p><b>(심의위원13)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물 입면 조명 연출로 라인 조명을 도입하였는데, 이에 대한 휘도 시뮬레이션이 없으며, 야간 투시도 재작성 바람</li> <li>○ 옥외 조명계획 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지상층 공개공지: 블라드등 추가로 입체감 있는 빛환경이 조성되지는 않음. 이종 조명장치의 조화로움이 있는 디자인 기대함</li> <li>- 옥상정원: 조경구역과 이용공간(보행로/휴게공간)을 구분하여 이용공간의 빛환경 디자인을 강구하기 바람</li> </ul> </li> </ul>
(행정)사항	<p><b>○ 사전검토의견 및 건축위원회 심의의견 반영 할 것</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 심의내용을 반영하는 조건으로 동의하며, 이행여부는 인·허가권자가 검토·확인하시기 바람</li> <li>○ 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</li> </ul>
심의결과	<div> <input type="checkbox"/> 원안 의결 <input checked="" 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>	