2021년 제11회 건축위원회 심의 주요결과

[1호 안건: 검단신도시 C2-1-3, 분양대상 건축물에 관한 사항]

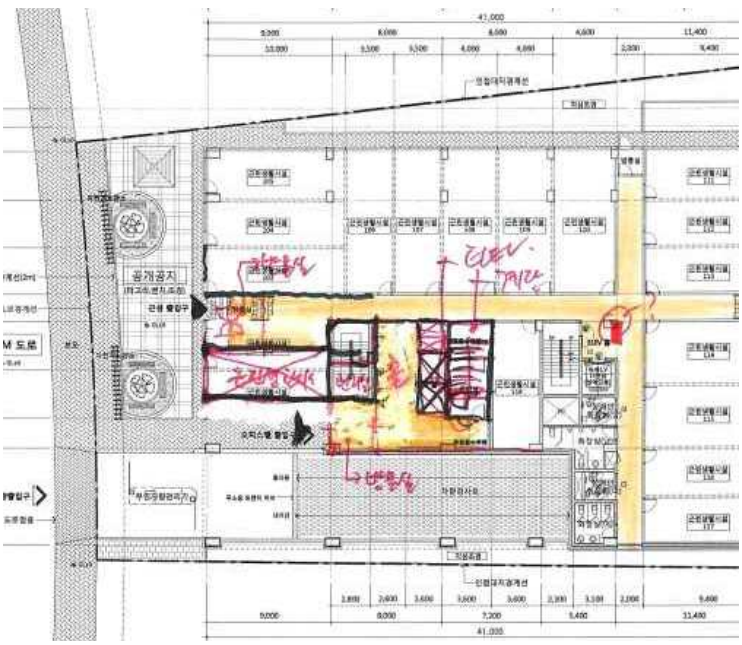
운영기관	인천광역시서구청	심의일자	2021. 12. 27.

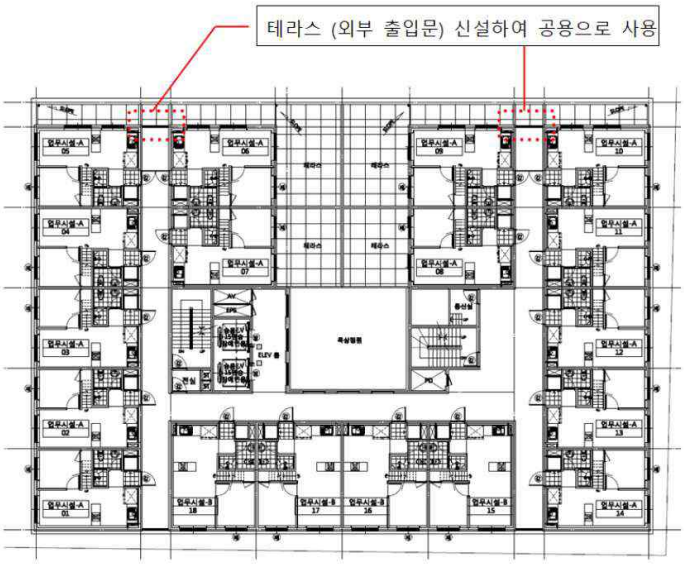
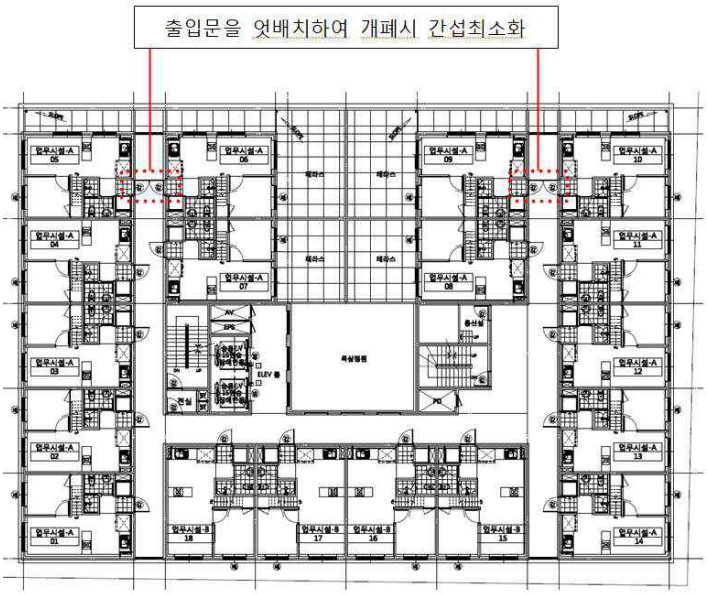
건축종별	[○] 신축, [ ] 증축, [ ] 대수선, [ ] 기타
건 축 주	성명(법인명) ㈜성문프라자1

대지현황	대지위치	인천광역시 서구 당하동 인천검단지구 택지개발지구		
	지 번	C2-1-3	관련지번	
	대지면적	1,717㎡	용도지역(지구,구역)	일반상업지역, 지구단위계획구역
건축물현황	건축면적	1,172.6㎡	건폐율	68.2935%
	주 용 도	근린생활시설 업무시설(오피스텔)	구 조	철근콘크리트구조
	최고높이	45m	용적률	532.73%

층 수	지하5층/지상10층
건축물 동수	1동
연면적 합계	15,698.92㎡

심의내용	구 분	주요 심의결과
	(건 축)분야	○ 사전검토의견 및 심의조건의 이행 조건 ○ 지하 각층 램프에 위치한 방화문의 이용 시 피난 동선을 확보할 수 있도록 주차면 배치계획을 재검토할 것 ○ 공개공지 면적 중 건물의 진출입으로 사용하는 부분은 공개공지 면적에서 제외 ○ 지하주차장 전 층 남녀 화장실 설치 요함(변기, 소변기 1개소라도) ○ 1층 오피스텔 주출입구 공간이 협소하므로 개선 필요 ○ 1층 근생 주출입구 공간이 협소하므로 개선 필요 ○ X5-Y3기둥으로 엘리베이터 인지성 떨어짐으로 기둥계획 재검토 ○ 3-9층 X4열 계단 외기와 면한 부분 채광(환기)창설치 ○ 단위세대 평면 보일러, 실외기 위치 각 세대에 여부 검토



	구 분	주요 심의결과
심의내용	(건 축)분야	○ 지상3층 테라스 공용사용을 위해 복도에서 테라스로 나가는 출입문을 신설요함  ○ 지상 3~9층 동측 세대 (5, 6, 9, 10호) 엇배치등 출입문 간섭 최소화 설계반영 요함  ○ 지하 5층 발전기실 배기를 위해 D.A측 벽체일부 Open 요함 ○ 지하주차장 경사로 코너부 연석 끝부분을 라운딩 처리하여 회전시 충돌방지설계 반영요함 ○ 지상 1층 출입 차단기 근처 바닥 조면처리하여 미끄럼 방지설계 반영요함 ○ 특수구조(6개층 이상 전이층) 건축물로 시공중 건축구조기술서 관계협력 요함

김태훈/서구|도시주택국|건축과/20220103133745

	구 분	주요 심의결과
심의내용	(건 축)분야	○ 지상3층 외부의 지붕 부분(오피스텔 4개로 둘러싸인 부분)의 이용계획 추가 검토 - 지붕 부분을 둘러싼 업무시설의 창호는 해당 지붕으로의 직접 출입이 되지 않도록 1m~1.2m 높이의 단을 두도록 할 것 - 공용으로 사용할 수 있도록 3층 옥상정원의 확장 설치 등 조경 설치 계획을 검토 바람 - 해당 지붕의 점검 및 청소를 위한 출입문(점검문)을 복도에 1개소 이상 설치하고 지붕 부분 업무시설의 사생활 침해 및 불법침입 등의 범죄예방을 위한 조치를 계획할 것
	(기 타)분야	○ (26, 건축) 우수처리용 RD를 Y5열에만 추가하였으나, 낙수 공간인 Y3열~Y4열에도 RD 추가 요망. ○ (40, 구조) 2층 층고를 2M 높혀 배관설치, 단면결손 방지로 반영하였으나, - 2층 층고 2M 상향은 전이보를 설치 위함이며, 전이보는 광폭과 약 2M 춤이 예상되므로 현재의 층고로는 설비배관 설치가 불가능함. 또한 3층 오피스텔 각실별 설비배관이 분산 설치로 전이보 관통, Sleeve 등 단면결손이 필연적으로 발생될 것임. 전이보구조는 특수구조건축물에 해당되므로 전이보의 단면 훼손방지를 위한 PIT층(약 2.1M) 설치를 필히 반영 요망. - 전이보가 반영된 도면상, 상부층 벽체 위치와 무관하게 전이보를 표기함. 구조계획에 의한 전이보의 올바른 위치와 규격을 반영 요망. ○ (42, 토목) 지질조사보고서가 제출되고 지하수 위치 확인을 하였다고 하나, 하향식 탄성파 탐사방식의 지반조사 내용상 지하수위 확인이 불가함. 주변하천과 인접부지로서, 적정방법으로 지하수위 확인 후, 건축물 지하층 구조계획 반영과 지하층 굴착시 차수공법에도 적용 요망. ○ (1, 설비) 지하주차장에 천정형 팬설치로 팬룸이 필요없음으로 반영하였으나, 지하주차장은 층고가 낮아 천정형 팬 설치가 불가하며, 많은 배기가스가 발생되는 공간이므로 휀룸 등을 설치하여 주차장 환경유지를 위한 안정적인 환기계획을 반영 요망.

심의결과	[ ] 원안 의결 **[○] 조건부 의결** [ ] 재검토 의결 [○] 부결 ※ 작성기준(건축위원회 심의기준 9.3 관련) • 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)

김태훈/서구|도시주택국|건축과/20220103133745