

2020년 제12회 건축위원회 심의 주요결과

[1호 안건: 중구 운남동 1765-1 번지(영종A63) 공동주택(아파트 293세대) 및 부대복리시설]

운영기관	인천광역시경제자유구역청	심의일자	2020. 12. 18. ~ 12. 22.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) (주)서한		
대지현황	대지위치 인천광역시 중구 운남동		
	지 번 1765-1	관련지번	
	대지면적 21,986.10 m ²	용도지역(지구, 구역)	제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역
건축물현황	건축면적 4,236.17 m ²	건폐율 19.27 %	층수 지하 : 1층 / 지상 : 24층
	주 용 도 공동주택(아파트) 및 부대복리시설	구 조 철근콘크리트구조	건축물 동수 4 동
	최고높이 69.65 m	용적률 149.91 %	연면적 합계 45,825.03 m ²
심의내용	구 분	주요 심의결과	
	(건축계획)분야	○ 부대복리시설, 경로당, 어린이집의 입면 디자인 특화가 필요 ○ 어린이집의 안전성 확보 계획 및 실내 놀이터에 대한 안전계획 확보 필요 ○ 어린이집 화장실 내 샤워시설 추가 ○ 어린이집에서 실외유아놀이터를 상시 확인할 수 있는 계획이 필요 ○ 보육법에 의거하여 영육아 화장실 남녀 구분을 안해도 되나 최근 사회적 이슈에 근거하여 어릴 때부터 화장실 등은 분리해서 사용하는게 좋으므로 지금 도면에서 공간을 넓힐 수 없다면 양쪽 출입구를 좀 더 가운데로 옮기면 공간을 양분화하여 남녀로 영역을 구분할 수 있으므로 한번 더 고려 바람. ○ 어린이놀이터에서 테마를 제시하였으나 도면에 구체적 계획 반영이 매칭되지 않으므로 구체적으로 매칭시켜 세부도면으로도 제시 바람. ○ 624동 2층(주거) 바닥보다 근린생활시설 옥상층 바닥이 높음으로 인접한 세대 각 실의 조망권을 침해 않도록 조치 요망 ○ 발코니 확장형 계획안 부역의 싱크대 이동 불가, 관련 법규의 적합 적용 여부 허가권자의 확인 필요 - 발코니로 볼 수 없는 경우: 발코니를 원래 기능대로 사용하였을 경우 또는 확장된 상태를 원상복구 하였을 경우에 정상적 주거 활동이 불가능한 경우 * 발코니가 확장되었더라도 추후 입주자의 의사에 따라 다시 내 외부의 완충공간으로서 외기와 접하는 부분의 창호를 모두 철거하는 등 원 상태로 복원하여 사용가능할 수 있어야 함.	
	(건축시공)분야	○ 2개 블록의 부대복리시설을 집중 배치한 의도는 이해하나, 사용자 입장에서의 편리성은 떨어지며 입주민의 민원발생 가능성 농후 (특히 621동)하므로 꽃구름 마당을 가로지르는 보행로 등과 같은 동선 축소계획 필요	

		○ 높은 지하수위와 연약지반을 고려 시 현재의 토류판 흙막이벽에 대한 변위발생과 앵커정착의 불안전성이 우려되므로 안전성, 경제성, 공기단축 등을 위하여 강성 흙막이공을 비교하여 적용할 필요가 있음(CIP, 강판 매입형 PHC파일 등) ○ SLAB 콘크리트 타설 시 경제성, 시공용이성, 공기단축, 단열재 품질시공, 보수유지관리 용이성(누수관리 등) 등을 고려하여 비탈형 데크 또는 재래식 거푸집보다 탈형 데크 플레이트, 단열 데크, 벽체데크, 거푸집 데크 등에 대한 적용검토가 필요함,
	기타 분야	○ 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조 및 같은 법률 시행령 제16조에 따라 건축인허가 신청 예정일 60일 전까지 교육환경평가서를 작성하여 승인권자(관할교육감)에게 제출하여야 합니다. - 주변학교 현황: 영종하늘도시 중학교3(예정지) 약164m - 사업규모: 21층 이상 또는 연면적 10만㎡ 이상 건축행위에 해당
	(공 통)분야	○ 사전검토 의견의 조치계획 및 건축위원회의 제시조건에 대하여 건축 인·허가(사업계획 승인) 시 반영할 것.

심의결과	[] 원안 의결 [O] 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)

2020년 제12회 건축위원회 심의 주요결과

[2호 안건: 중구 운남동 1765-2 번지(영종A57) 공동주택(아파트 272세대) 및 부대복리시설]

운영기관	인천광역시경제자유구역청		심의일자	2020. 12. 18. ~ 12. 22.	
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타				
건축주	성명(법인명) (주)서한				
대지현황	대지위치 인천광역시 중구 운남동				
	지 번	1765-2	관련지번		
	대지면적	20,389.50 m ²	용도지역(지구,구역) 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역		
건축물현황	건축면적	3,716.08 m ²	건폐율	18.23 %	층수 지하 : 1층 / 지상 : 24층
	주 용 도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설	구 조	철근콘크리트구조	건축물 동수 4 동
	최고높이	69.65 m	용적률	149.96 %	연면적 합계 42,264.22 m ²
심의내용	구 분	주요 심의결과			
	(건축계획)분야	○ 부대복리시설, 경로당, 어린이집의 입면 디자인 특화가 필요 ○ 지하1층 주민공동시설 내 라커룸에 출입문 설치 ○ 어린이놀이터에서 테마를 제시하였으나 도면에 구체적 계획 반영이 매칭되지 않으므로 구체적으로 매칭시켜 세부도면으로도 제시 바람. ○ 발코니 확장형 계획안 부역의 싱크대 이동 불가, 관련 법규의 적합 적용 여부 허가권자의 확인 필요 - 발코니로 볼 수 없는 경우: 발코니를 원래 기능대로 사용하였을 경우 또는 확장된 상태를 원상복구 하였을 경우에 정상적 주거 활동이 불가능한 경우 * 발코니가 확장되었더라도 추후 입주자의 의사에 따라 다시 내 외부의 완충공간으로서 외기와 접하는 부분의 창호를 모두 철거하는 등 원 상태로 복원하여 사용가능할 수 있어야 함.			
	(건축시공)분야	○ 3호 조합 주동의 경우 엘리베이터 1대 설치로 이사 및 점검 시 승강기 사용 불가하므로, 3호 조합의 주동의 경우 승강기 2대 설치 할 것. ○ 높은 지하수위와 연약지반을 고려 시 현재의 토류판 흠막이벽에 대한 변위발생과 앵커정착의 불안전성이 우려되므로 안전성, 경제성, 공기단축 등을 위하여 강성 흠막이공을 비교하여 적용할 필요가 있음(CIP, 강판 매입형 PHC파일 등) ○ SLAB 콘크리트 타설 시 경제성, 시공용이성, 공기단축, 단열재 품질시공, 보수유지관리 용이성(누수관리 등) 등을 고려하여 비탈형 데크 또는 재래식 거푸집보다 탈형 데크 플레이트, 단열 데크, 벽체데크, 거푸집 데크 등에 대한 적용검토가 필요함,			
	(공 통)분야	○ 사전검토 의견의 조치계획 및 건축위원회의 제시조건에 대하여 건축 인·허가(사업계획 승인) 시 반영할 것.			
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 부결시킴으로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)				