

2020년 제2회 건축위원회 심의 주요결과

[1호 안건: 연수구 송도동 96 외2필지 자동차관련시설(주차장), 판매시설, 근린생활시설]

운영기관	인천광역시경제자유구역청	심의일자	2020.2.25. ~ 2.28.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) (주)리치센트럴		
대지현황	대지위치 인천광역시 연수구 송도동		
	지 번 96	관련지번 96-1, 122	
	대지면적 13,138.60㎡	용도지역(지구,구역) 중심상업지역, 제1종지구단위계획구역	
건축물현황	건축면적 10,723.74㎡	건폐율 81.62 %	층수 지하 : 2층/지상 : 8층
	주 용 도 자동차관련시설(주차장), 판매시설, 근린생활시설	구 조 철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조	건축물 동수 1 동
	최고높이 34.5 m	용적률 459.38 %	연면적 합계 80,046.41㎡
심의내용	구 분	주요 심의결과	
	(건축계획)분야	○ 휴게실 설치(사전검토 조치계획서 3번) 반영에 대해 세로로 배치된 휴게실이 두 곳인데 자칫 오픈된 구간이 막혀 보일 수 있지 않을까 검토하여 한 곳으로 검토하거나 복도에 면한 쪽 실외기 공간을 사용하는 방안 등을 검토하시기 바람 ○ 일반 보행자의 통행상의 안전 확보와 상가시설 등에 대한 접근적인 측면에서 볼 때, 공공보행통로 옆에 배치된 주차장 출입구는 이동 배치시키고, 공공보행통로가 건축물의 판매시설 동선에 자연스럽게 연계될 수 있도록 하기 바람 ○ 36m 도로에 면한 두 개의 출입구와 2층 진입계단은 주출입구로써의 시인성과 상징적인 의미를 가질 수 있도록 조정하고, 더불어 Y2축과 Y7축에 계획된 횡단복도는 피난 시 안전을 고려하여 폭을 확대하기 바람 ○ 1층 보행통로변 전체 DA환기 배출방향을 주차장에 면하게 하고, 그릴은 최대한 상부에 배치 ○ 2, 3층 휴게공간 창 설치(개폐, 미관, 안전 고려) ○ 차량통로에 주차폭과 상관없이 보행통로 Mark 표기 ○ 계단출입구 설치 시 문 개방 후 공간 확보(계단참 조정) ○ P11 E/V홀 AL 단열시스템이 아닌 측면 출입구 삭제 후 폭 축소, 기둥라인까지 홀을 연장하여 (자동문)방풍실 설치 ○ 상가 폐쇄형 복도개폐창 주차면과 인접한 부위 삭제 ○ 각 층별 주차램프 오픈부위 주차면에 난간 설치	
	(소 방)분야	○ 지하주차장 환기설비는 주차장 화재시 연기 배출설비로 사용할 수 있도록 배연환은 내열성 확보 및 비상전원 연결하여 소방부하와 같이 수용률 100% 적용하고, 환기환(유인환)은 수동으로 조작 가능한 작동 스위치를 방재실에 구성하기 바람	

	(건축구조)분야	○ 선단확장파일(500)의 허용내력(1,500 kN/EA)에 대하여 본 부지의 지반특성을 반영한 토질 및 기초기술사의 확인 및 시공 시 재하시험을 실시하여 허용내력을 확보하기 바람 ○ KDS 17 10 00 지반의 분류 중 기반암이 50m를 초과하여 존재해 지반종류 S₆에 해당하는지 여부에 대해 검토하시기 바람 - 지반종류 S₆은 부지 고유의 특성평가 및 지방응답해석이 필요한 지반으로 다음과 같다. ⑤ 기반암이 깊이 50m를 초과하여 존재하는 지반
	(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 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)	

2020년 제2회 건축위원회 심의 주요결과

[2호 안건: 연수구 송도동 98-1 번지 근린생활시설, 판매시설, 업무시설]

운영기관	인천광역시경제자유구역청		심의일자	2020.2.25. ~ 2.28.	
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타				
건축주	성명(법인명) (주)에스디유앤아이				
대지현황	대지위치 인천광역시 연수구 송도동				
	지 번	98-1	관련지번		
	대지면적	6,611.50㎡	용도지역(지구, 구역) 중심상업지역, 제1종지구단위계획구역		
건축물현황	건축면적	4,343.12㎡	건폐율	65.69 %	층수 지하 : 2층/지상 : 6층
	주 용 도	근린생활시설, 판매시설, 업무시설	구 조	철근콘크리트구조	건축물 동수 1 동
	최고높이	29.98 m	용적률	349.89 %	연면적 합계 34,555.26㎡
심의내용	구 분	주요 심의결과			
	(건축계획)분야	○ 지상5층 등의 판매시설 공간이 단독으로 연결되어 있는 옥상공간들은 조경공간으로 잘 유지될 수 있도록 조치하기 바람 ○ 피난시의 안전과 이용자의 편리한 이동을 고려하여, 2층 이상에 위치한 판매시설 층의 동선계획이 개연성을 가지고, 좀 더 유기적이고 단순하게 변경되도록 하기 바람 ○ 각층 옥상(녹화) 우수 용량별 구배계획 및 드레인 설치 (조경구역과 드레인 위치 별도로 설치) ○ 판매시설 내부에 우수 배관 비노출(PD) 반영 ○ 차량통로에 주차폭과 상관없이 보행통로 Mark 표기 ○ B2층 전기실, B1층 창고 출입문 Set-Back하여 안전지대 확보 (전기실의 공간 부족 시는 차량진입 알람 등 설치) ○ 옥상 H3.0 이상 수중(69주)의 토심, 토사량, 풍량을 고려한 구조(현, 고정 6.8/활 3.0)로 적합인지 확인 ○ 공개공지 및 각 층 옥상에 조명 및 전기설비 고려(권장)			
	(건축구조)분야	○ 내진설계 시 KDS41을 적용하여 지하구조물을 설계하시기 바람 ○ KDS 17 10 00 지반의 분류 중 기반암이 50m를 초과하여 존재해 지반종류 S ₆ 에 해당하는지 여부에 대해 검토하시기 바람 - 지반종류 S ₆ 은 부지 고유의 특성평가 및 지방응답해석이 필요한 지반으로 다음과 같다. ⑤ 기반암이 깊이 50m를 초과하여 존재하는 지반			
	(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 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)				

2020년 제2회 건축위원회 심의 주요결과

[3호 안건: 서구 청라동 6-7 외1필지 업무시설(오피스텔 1,562실), 근린생활시설]

운영기관	인천광역시경제자유구역청		심의일자	2020.2.25. ~ 2.28.	
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타				
건축주	성명(법인명) (주)콤보				
대지현황	대지위치 인천광역시 서구 청라동				
	지 번 6-7	관련지번 6-8			
	대지면적 12,127.20㎡	용도지역(지구,구역) 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역			
건축물현황	건축면적 7,272.83㎡	건폐율 59.97 %	층수 지하 : 7층/지상 : 29층		
	주 용 도 업무시설(오피스텔), 근린생활시설	구 조 철골구조 철근콘크리트구조 철골철근콘크리트조	건축물 동수 2 동		
	최고높이 132.3 m	용적률 599.24 %	연면적 합계 141,176.37㎡		
심의내용	구 분	주요 심의결과			
	(건축계획)분야	○ 바닥분수는 분수가 나오지 않는 동절기 기간 등을 고려하여 바닥마감계획과 분수의 유지관리계획을 검토하시기 바람 ○ 당해 오피스텔의 비상용 승강기 구조에 대해 보완 요청 - 비상용승강기의 승강장은 별도로 구획되고 타용도와 겸용할 수 없는 구조로 이루어져야 함 - 비상용승강기의 승강장의 갑종방화문은 피난을 위해 피난방향으로 도어가 설치되어야 바람직 함. 현재 피난의 반대방향으로 설치되어 있으며, 피난방향으로의 설치가 불가한 구조임. 또한, A-301~302 도서에서 보면 피난용 및 비상용 엘리베이터의 승강장 도어 방향이 지상층, 지하층에서 각각 상이하므로 피난방향에 대한 고려가 필요함. ○ 지상3층 평면계획상 오피스텔에서 오피스텔 부대시설로 연결되는 동선에서 이용자의 편리하고 안전한 이동을 위하여 실내에서 옥상공원인 외부로 나가서 다시 실내 부대시설로 이동하는 동선 계획의 보완 수정 필요 ○ 계단실 분리 건과 관련하여 변경 후 E/V 1개소 감소할 경우 피난거리 등의 증가로 원안 유지가 적정함			
	(소 방)분야	○ 성능위주설계 사전검토 시 제시되었던 직통계단 배치 관련하여 오피스텔 복도 막다른 부분에서 양방향 피난이 용이하도록 검토하기 바람			
	(건축시공)분야	○ 사용자의 편의 및 비상상황 시 안전을 고려하면 직통계단의 집중배치는 재고할 필요가 있는 것으로 판단됨.			
	(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)				

2020년 제2회 건축위원회 심의 주요결과

[4호 안건: 연수구 송도동 21-34 외1필지 공동주택(64세대), 근린생활시설]

운영기관	인천광역시경제자유구역청	심의일자	2020.2.25. ~ 2.28.
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타		
건축주	성명(법인명) 황민규 외14인		
대지현황	대지위치 인천광역시 연수구 송도동		
	지 번 21-34	관련지번 21-35	
	대지면적 2,155.00㎡	용도지역(지구, 구역) 준주거지역, 제1종지구단위계획구역	
건축물현황	건축면적 1,044.74㎡	건폐율 48.48 %	층수 지하 : 2층/지상 : 10층
	주 용 도 공동주택(아파트), 근린생활시설	구 조 철근콘크리트구조	건축물 동수 1 동
	최고높이 39.0 m	용적률 279.64 %	연면적 합계 9,436.01㎡
심의내용	구 분	주요 심의결과	
	(건축계획)분야	○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호나목에 따라 발코니 면적 산정 재검토 요망 - 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대 등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대 등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대 등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다. ○ A unit의 경우, 화재 시 거실이나 침실2에서 대피공간으로 이동할 때 (거실 앞 발코니 폭이 매우 좁아서)반드시 침실 1을 거쳐야하는 상황이 우려됨(허가권자와의 충분한 논의 필요) ○ 면적 재산정 후, 허가권자의 검토를 받으시기 바람 ○ 중앙연결통로 및 전면공간 등 외부공간이 서로 연결되는 바닥마감과 패턴이 잘 조화될 수 있도록 검토하시기 바람 ○ 2층 Ceiling 내의 Catwalk 설치 시 구조 계산하여 부재결정 및 볼트 개수 등 상세도를 실시설계에 반영하시기 바람 ○ 안전한 차량의 진출입을 위하여 지하주차장 출입구는 회전반경을 고려하여 가각정리 필요 ○ 지하주차장 출입구의 램프위치를 X6 이동 배치하고, 공동주택 출입구는 휴게공간 측으로 변경 배치한다면, 주차장 진출입구에서의 시선 확보 및 회전반경을 확보하여 차량의 안전한 진출입을 도모할 수 있고, 재활용품 수거장 옆에 재활용품 수거차량의 주차장 배치가 가능할 것임 ○ 주차램프 비상방화문 별도 설치 및 무소음 트렌치 설치 ○ 옥상방수는 우레탄방수 또는 복합방수로 변경 - P86은 우레탄으로 표기되어 있으며, 도면마다 상이함 ○ P30 TB10과 계단과 H2,100 확보 및 도면상 표기함 ○ 1층 관리실 옆 쓰레기집하장(주진입구) 위치(B1F) 이동 배치하여 미관 향상, 청소용 수전 및 드레인, 강제환기시설 설치 ○ 관리실 채광, 환기용 창 설치	

		○ 2개소 전층 계단 및 EL 발코니 삭제 부위 창문, 구조체 삭제 (구조계산 반영하여 작성) ○ 지하 헬룸 DA설치 및 기반영한 DA Size 확인 ○ 세대내 실외기실 별도 구획 후 AG(방충망) 설치 ○ Y1-X1, X7열 돌출 구조 삭제 ○ 세대별 대피공간 설치(권장) ○ 만약 외부자재 변경 시에는 단열에 대한 재검토 필요.(현재 석재, 테라코타패널, 알루미늄 복합판넬임)
	(소 방)분야	○ 15m 도로에서 서측 보행통로(X1, Y1열) 부근으로 고가차량 진입가능토록 조치하고 소방차량 동선도 제시하기 바람
	(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 부결시키기로 의결 (단, 「건축위원회 심의기준」 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 함)	