

2024년 제1회 건축위원회 심의 주요결과

[1호 안건: 인천광역시 중구 중산동 1958-8번지 외 1필지]

운영기관	인천광역시경제자유구역청		심의일자	2024. 1. 31.	
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타				
건축주	성명(법인명) 디비종합건설주식회사 외 1인				
대지현황	대지위치 인천광역시 중구 중산동				
	지 번	1958-8	관련지번 1958-9		
	대지면적	51,286.20 m²	용도지역(지구, 구역) 준주거지역 제1종지구단위계획구역		
건축물현황	건축면적	11,392.8464 m²	건폐율	22.21 %	층수 지하 : 2층 / 지상 : 49층
	주 용 도	공동주택(아파트 1,021세대), 업무시설, 판매시설	구 조	철근콘크리트	건축물 동수 8동
	최고높이	152 m	용적률	309.71 %	연면적 합계 245,642.6183 m²
심의내용	구 분	주요 심의결과			
	(계 획)분야	○ 107동, 108동 층고 및 입면디자인을 통합적으로 조정 - 4번의 입면디자인 요소를 균일하게 할 것 ○ 공개공지 재검토 - 인천광역시 건축조례 등 법적내용에 충족되게 반영 - 단지내 공공보행로 인접부로 확보하여 주거부분을 침범하지 않는 공개공지 계획 - 공개공지 인접 세대에 대한 차폐, 소음방지 등을 보완 ○ 판매시설 계획 재검토 - 판매시설 용도 부적합(근린생활시설로 용도 변경) - 판매시설 옥상조경부와 주거 최하층의 프라이버시 대책 강구 - 판매시설 레벨 일정 모듈 단위로 조정하여 이용자의 보행에 지장 없도록 개선 ○ 인천광역시 건축위원회 심의 운영기준에 따른 자료 제출(방근시트, 일조시뮬레이션 등) ○ 쉼큰 조경시설 계획 반영 ○ 건축부분에 의한 변경시 전기설비 검토 후 반영 요함 ○ 마감자재에 대하여 알루미늄 등 염해방지 자재 반영 ○ 지상1층 판매시설 및 커뮤니티에 폭우시 우수유입 방지를 위한 트랜치 반영 ○ 염해 및 내음성 관련 수목 식재 반영			
	(소 방)분야	○ 성능위주설계 2차 심의 접수시 성능 1차 심의 및 건축심의 안건에 대한 조치계획서를 제출할 것			

	(공 통)분야	
	참고사항	

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)

2024년 제1회 건축위원회 심의 주요결과

[2호 안건: 인천광역시 중구 운남동 1695-1번지]

운영기관	인천광역시경제자유구역청		심의일자	2024. 1. 31.	
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타				
건축주	성명(법인명) (주)영종하늘도시3차 주택위탁관리 부동산 투자회사				
대지현황	대지위치 인천광역시 중구 운남동				
	지 번	1695-1	관련지번		
	대지면적	32,017.9㎡	용도지역(지구, 구역) 제3종일반주거지역 지구단위계획구역		
건축물현황	건축면적	5,316.6967㎡	건폐율	16.59%	층수 지하 : 2층 / 지상 : 20층
	주 용 도	공동주택(아파트 438세대) 및 부대 복리시설	구 조	철근콘크리트	건축물 동수 5동
	최고높이	57.85m	용적률	159.79%	연면적 합계 76,088.75㎡
심의내용	구 분	주요 심의결과			
	(계 획)분야	○ 인천광역시 건축위원회 심의 운영기준에 따른 자료 제출(방근시트, 일조시뮬레이션) ○ 유니온 광장 관련 - 유니온 광장의 공간감(개방감)을 극대화 할 수 있도록 근린생활 시설의 배치, 형태 검토 - 유니온 광장 계획개념을 보완할 수 있는 커뮤니티시설 설치 - 광장으로써 기능이 부족하므로 조경 및 시설물 보완 필요 ○ 주민편의시설의 적정배치 검토(적법성여부 제출) ○ 근린생활시설 후면 출입구 삭제 ○ 전 평형 과도한 PD공간 옹벽처리 ○ BAPV를 효율 높은 위치로 변경 ○ 115B형 알파룸내 창호 설치 검토 ○ 지하2층 주차장에서 지상으로 직접 피난이 가능한 수직동선(셔틀 엘리베이터)을 단지 전체 부지 조닝상 위치를 고려하여 1개소 추가 설치 요함 ○ 어린이집 보육실 내부 화장실을 남녀구분 검토 ○ 1층 현관 인지성, 접근성, 개방성(보행 및 채광)을 위해 개선 계획 검토 ○ 주출입구 입면 제시 및 일조여건 개선 ○ 1층 세대 프라이버시 미확보 세대 전면 조경공간 보완 ○ 부대시설 일조여건 확인 ○ 주차시스템의 표시등 개별로 점등되도록 검토			
	(소 방)분야	○ 지하2층 전기차 충전구역의 위치를 전체 지하1층으로 이동할 것 ○ 전기차 충전구역을 3대 이내로 방화벽 3면으로 구획하여 인근 주차공간과 분리할 것			

	(공 통)분야	○ 사전검토결과 중 내용상 반영되지 않은 사항을 반영으로 제출한 사항에 대하여 검토 요망
	참고사항	

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)

2024년 제1회 건축위원회 심의 주요결과

[3호 안건: 인천광역시 중구 운남동 1695-2번지]

운영기관	인천광역시경제자유구역청		심의일자	2024. 1. 31.	
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타				
건축주	성명(법인명) (주)영종하늘도시3차 주택위탁관리 부동산 투자회사				
대지현황	대지위치 인천광역시 중구 운남동				
	지 번	1695-2	관련지번		
	대지면적	27,771.1㎡	용도지역(지구, 구역) 제3종일반주거지역 지구단위계획구역		
건축물현황	건축면적	4,964.8629㎡	건폐율	17.88%	층수 지하 : 2층 / 지상 : 20층
	주 용 도	공동주택(아파트 444세대) 및 부대 복리시설	구 조	철근콘크리트	건축물 동수 5동
	최고높이	57.85m	용적률	179.05%	연면적 합계 75,570.6085㎡
심의내용	구 분	주요 심의결과			
	(계 획)분야	○ 인천광역시 건축위원회 심의 운영기준에 따른 자료 제출(방근시트, 일조시뮬레이션) ○ 유니온 광장 관련 - 유니온 광장의 공간감(개방감)을 극대화 할 수 있도록 근린생활 시설의 배치, 형태 검토 - 유니온 광장 계획개념을 보완할 수 있는 커뮤니티시설 설치 - 광장으로써 기능이 부족하므로 조경 및 시설물 보완 필요 ○ 주민편의시설의 적정배치 검토(적법성여부 제출) ○ 근린생활시설 후면 출입구 삭제 ○ 전 평형 과도한 PD공간 옹벽처리 ○ BAPV를 효율 높은 위치로 변경 ○ 115B형 알파룸내 창호 설치 검토 ○ 지하2층 주차장에서 지상으로 직접 피난이 가능한 수직동선(셔틀 엘리베이터)을 단지 전체 부지 조닝상 위치를 고려하여 1개소 추가 설치 요함 ○ 어린이집 보육실 내부 화장실을 남녀구분 검토 ○ 1층 현관 인지성, 접근성, 개방성(보행 및 채광)을 위해 개선 계획 검토 ○ 주출입구 입면 제시 및 일조여건 개선 ○ 1층 세대 프라이버시 미확보 세대 전면 조경공간 보완 ○ 부대시설 일조여건 확인 ○ 주차시스템의 표시등 개별로 점등되도록 검토			
	(소 방)분야	○ 지하2층 전기차 충전구역의 위치를 전체 지하1층으로 이동할 것 ○ 전기차 충전구역을 3대 이내로 방화벽 3면으로 구획하여 인근 주차공간과 분리할 것			

	(공 통)분야	○ 사전검토결과 중 내용상 반영되지 않은 사항을 반영으로 제출한 사항에 대하여 검토 요망
	참고사항	

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)

2024년 제1회 건축위원회 심의 주요결과

[4호 안건: 인천광역시 중구 운남동 1696-1번지]

운영기관	인천광역시경제자유구역청		심의일자	2024. 1. 31.	
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타				
건축주	성명(법인명) (주)영종하늘도시3차 주택위탁관리 부동산 투자회사				
대지현황	대지위치 인천광역시 중구 운남동				
	지 번	1696-1	관련지번		
	대지면적	37,772.7㎡	용도지역(지구,구역)	제3종일반주거지역 지구단위계획구역	
건축물현황	건축면적	6,123.9032㎡	건폐율	16.21%	층수 지하 : 2층 / 지상 : 20층
	주 용 도	공동주택(아파트 516세대) 및 부대 복리시설	구 조	철근콘크리트	건축물 동수 5동
	최고높이	57.85m	용적률	159.78%	연면적 합계 91,524.91274㎡
심의내용	구 분	주요 심의결과			
	(계 획)분야	○ 인천광역시 건축위원회 심의 운영기준에 따른 자료 제출(방근시트, 일조시뮬레이션) ○ 유니온 광장 관련 - 유니온 광장의 공간감(개방감)을 극대화 할 수 있도록 근린생활 시설의 배치, 형태 검토 - 유니온 광장 계획개념을 보완할 수 있는 커뮤니티시설 설치 ○ 주민편의시설의 적정배치 검토(적법성여부 제출) ○ 근린생활시설 후면 출입구 삭제 ○ 전 평형 과도한 PD공간 웅벽처리 ○ BAPV를 효율 높은 위치로 변경 ○ 115B형 알파룸내 창호 설치 검토 ○ 지하2층 주차장에서 지상으로 직접 피난이 가능한 수직동선(셔틀 엘리베이터)을 단지 전체 부지 조닝상 위치를 고려하여 1개소 추가 설치요함 ○ 어린이집 보육실 내부 화장실을 남녀구분 검토 ○ 1층 현관 인지성, 접근성, 개방성(보행 및 채광)을 위해 개선 계획 검토 ○ 주출입구 입면 제시 및 일조여건 개선 ○ 1층 세대 프라이버시 미확보 세대 전면 조경공간 보완 ○ 부대시설 일조여건 확인 ○ 주차시스템의 표시등 개별로 점등되도록 검토			
	(소 방)분야	○ 지하2층 전기차 충전구역의 위치를 전체 지하1층으로 이동할 것 ○ 전기차 충전구역을 3대 이내로 방화벽 3면으로 구획하여 인근 주차공간과 분리할 것			

	(공 통)분야	○ 사전검토결과 중 내용상 반영되지 않은 사항을 반영으로 제출한 사항에 대하여 검토 요망
	참고사항	

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)

2024년 제1회 건축위원회 심의 주요결과

[5호 안건: 인천광역시 서구 청라동 86-1번지]

운영기관	인천광역시경제자유구역청		심의일자	2024. 1. 31.	
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타				
건축주	성명(법인명) (주)청라스마트시티				
대지현황	대지위치 인천광역시 서구 청라동				
	지 번	86-1	관련지번		
	대지면적	35,306㎡	용도지역(지구,구역)	중심상업지역 지구단위계획구역	
건축물현황	건축면적	12,061.4020㎡	건폐율	34.16%	층수 지하 : 5층 / 지상 : 49층
	주 용 도	공동주택(아파트 868세대), 업무시설(오피스텔 987실), 근린생활시설	구 조	철근콘크리트	건축물 동수 6동
	최고높이	162m	용적률	799.90%	연면적 합계 423,274.3095㎡
심의내용	구 분	주요 심의결과			
	(계 획)분야	○ 일조 시뮬레이션 실시(대상지 북측 건물 포함) ○ 필로티 바닥면적 산입 재검토 ○ 다목적 체육관 지붕 미관을 고려하여 디자인 향상시키고, 유지관리에 유리한 형태로 검토 요망 ○ 인천광역시 건축위원회 심의 운영기준에 따른 자료 제출(주차장 상부 방근시트) ○ 커튼월룩으로 마감한 부분은 창호와 벽체의 단차를 최소화(50mm 이내)하여 요철이 부각되지 않도록 조치하기 바람 ○ 오피스텔 동의 엘리베이터의 위치가 개방될 수 있게 검토 요망 ○ 공동주택/오피스텔 복도 1.6m 이상 확보(내경) ○ 공개공지 4개소를 축소하여 인천광역시 조례에 의거 통합적으로 도로면에 배치 계획(동측 도로변) ○ 복도내 PD의 형태를 변경하여 현관이 인지되도록 바람 ○ 엘리베이터 시뮬레이션을 검토 반영 요망(공동주택 4대로 50층 운행 시뮬레이션 결과에 필히 검토) ○ 1층 공용로비 면적 및 내부인테리어시 규모에 맞는 계획 반영 ○ 썬큰을 고려한 부대시설 평면 계획 조정 ○ 지하층에 재활용 쓰레기장 설치시 램프 개구부(지상→지하1층)높이를 운송차량의 종류에 적합한 높이 확보 ○ 수전설비TR#3 변압기 후단 기존 ACB전단에서 분기하여 자동차 충전설비의 전원을 공급 요함			

	(소 방)분야	○ 지하주차장 재활용쓰레기장에 방출량이 큰 헤드등을 추가 적용하고, 2차 성능위주설계 시 위원회의 검토를 받을 것. ○ 전층 습식스프링클러 설치에 따른 동파방지 계획을 세우고 2차 성능위주설계 시에 위원회의검토를 받을 것 (지하1,2층 우수한 성능의 열선, 나노필름 등/ 지하3~5층 보온재 마감조치)
	(공 통)분야	
	참고사항	6호 안건 심의내용 반영 필요 - 청라동 86-1번지와 86-6번지 상의 공공보행자 도로와 연계되는 곳의 공개공지를 두 블록을 연계하여 배치 검토 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)

2024년 제1회 건축위원회 심의 주요결과

[6호 안건: 인천광역시 서구 청라동 86-6번지]

운영기관	인천광역시경제자유구역청		심의일자	2024. 1. 31.	
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타				
건축주	성명(법인명) (주)청라스마트시티				
대지현황	대지위치 인천광역시 서구 청라동				
	지 번	86-6	관련지번		
	대지면적	21,085.5㎡	용도지역(지구, 구역)	중심상업지역 지구단위계획구역	
건축물현황	건축면적	7,477.4023㎡	건폐율	35.46%	층수 지하 : 5층 / 지상 : 49층
	주 용 도	업무시설(오피스텔 1,056실), 근린생활시설	구 조	철근콘크리트	건축물 동수 6동
	최고높이	165m	용적률	799.95%	연면적 합계 247,661.8283㎡
심의내용	구 분	주요 심의결과			
	(계 획)분야	○ 공개공지 관련 - 공개공지 1을 3부분으로 이동하여 설치 요함 - 공개공지 4개소를 축소하여 인천광역시 조례에 의거 통합적으로 도로면에 배치 계획(동측 도로변) - 청라동 86-1번지와 86-6번지 상의 공공보행자 도로와 연계되는 곳의 공개공지를 두 블록을 연계하여 배치 검토 요망 ○ 인천광역시 건축위원회 심의 운영기준에 따른 자료 제출(주차장 상부 방근시트) ○ 커튼월록으로 마감한 부분은 창호와 벽체의 단차를 최소화(50mm 이내)하여 요철이 부각되지 않도록 조치하기 바람 ○ 오피스텔 동의 엘리베이터의 위치가 개방될 수 있게 검토 요망 ○ 공동주택/오피스텔 복도 1.6m 이상 확보(내경) ○ 복도내 PD의 형태를 변경하여 현관이 인지되도록 바람 ○ 1층 공용로비 면적 및 내부인테리어시 규모에 맞는 계획 반영 ○ 어린이놀이터 DA시설 차단(울타리설치, 루버위치조정) ○ 썬크를 고려한 부대시설 평면 계획 조정 ○ 지하층에 재활용 쓰레기장 설치시 램프 개구부(지상→지하1층) 높이를 운송차량의 종류에 적합한 높이 확보 ○ 충전용 수변전설비의 충전설비가 과다설계로 면적 및 공간이 소모 되므로 검토가 필요함(단독수전설비) - 일반 수전설비의 회로에서 분기하여 설치함이 공사비 절감 등 우세함			

	(소 방)분야	○ 지하주차장 재활용쓰레기장에 방출량이 큰 헤드등을 추가 적용하고, 2차 성능위주설계 시 위원회의 검토를 받을 것. ○ 전층 습식스프링클러 설치에 따른 동파방지 계획을 세우고 2차 성능위주설계 시에 위원회의검토를 받을 것 (지하1,2층 우수한 성능의 열선, 나노필름 등/ 지하3~5층 보온재 마감조치)
	(공 통)분야	
	참고사항	

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)

2024년 제1회 건축위원회 심의 주요결과

[7호 안건: 인천광역시 연수구 송도동 430번지]

운영기관	인천광역시경제자유구역청		심의일자	2024. 1. 31.	
건축종별	[] 신축, [] 증축, [] 대수선, [○] 기타(내부마감재 변경)				
건축주	성명(법인명) 삼성바이오로직스주식회사				
대지현황	대지위치 인천광역시 연수구 송도동				
	지 번	430	관련지번		
	대지면적	214,420㎡	용도지역(지구, 구역)		준공업지역 지구단위계획구역
건축물현황	건축면적	57,529.5㎡	건폐율	26.83%	층수 지상 : 8층
	주 용 도	공장	구 조	철근콘크리트	건축물 동수