

통합심의위원회(건축, 경관) 심의 주요결과

• []에는 해당하는 곳에 '○' 표시를 합니다.

운영기관	진도군		심의일자	2026. 7. 22.(수)
건축종별	[○] 신축, [] 증축, [] 대수선, [] 기타			
건축주	성명(법인명) 국제시티주식회사 대표 김대식			
대지현황	대지위치 진도군 진도읍 남동리 139번지 외 11필지			
	지번 139	관련지번 140, 141, 142, 143, 144, 146-1, 146-2, 149, 150, 151, 152		
	대지면적 13,905㎡	용도지역(지구, 구역) 준공업지역, 자연녹지지역		
건축물현황	건축면적 1,907.0659㎡	건폐율 20.46%	층수: 지하2층, 지상 17~20층	
	주용도 공동주택(아파트) 및 부대 복리시설	구조 철근콘크리트조	건축물 동수5동(주3동, 부2동)	
	최고높이 57m	용적률 259.23%	연면적 합계 35,252.5027㎡	
구 분	주요 심의 내용			
(건축)분야	- 건축물 동의 재배치를 통한 내부 교통 동선 계획 재검토 필요(회차계획) - 일조 및 바람길 분석 필요(스카이라인, 인동간격) - 103동의 경우 건물(형태) 배치 및 동 간격 재검토 - 우수처리 및 관리를 위한 계획 수립 검토(도로, 인도 투수형 바닥재 사용 등) - 지하주차장의 바닥재를 친환경 자재를 활용 할 수 있는지 검토 - 지하1층 바닥도 누수를 대비하기 위해 방수층 설치 검토 - 어린이 놀이터 위치 재검토(안전, 협소, 기능 등) - 실내 공기질과 관련, 실내자재 및 페인트, 본드 등이 친환경계획에 반영 검토 - 하천과 고저차가 있으나,집중호우 대비 침수방지 대책, 경사 사면에 유실방지대책 수립 - 103동 배치도에 일반주차와 소방차가 원활하게 회전할 수 있도록 일부세대를 관통하여 차로 확보 검토 - 103동 뒷 세대 일조수인한도 분석 필요 - 103동 T형 벽과 마주한 세대 동절기 일조수인한도 부족이 예상되어 6호 조합 세대를 분리하여 배치하여 환경이 좋아지는 배치계획 검토 - 지하주차장 주차동선이 원활하지 않게 계획되어 있어, 회차공간 확보 및 원활하게 회전가능하도록 재배치 검토 - 지하층 1층에 각동 남,여 화장실 설치 검토 - 대피공간 부분에 하향식 방법 검토 - 외부에 소규모 이벤트, 모일 수 있는 공간, 광장(소규모) 등 조성 검토 - 어린이 놀이터 근처에 성인 및 어린이가 이용 할 수 있는 공용 화장실 필요 ((예) 103동 내부 화장실 조성) - 외부 보강토 옹벽 구조적 안전확인 검토 - 집중호우 시 대비하여 지하주차장 침수사고 예방을 위해 진출입구에 물막이판 설치 검토 - 지형차를 고려한 옹벽 5.0m이상으로 기술사 협력 검토			

구 분	주요 심의 내용
(건축)분야	- 입면차폐율 조정필요(동간격 확보 고려) - 자연녹지지역 부분까지 계획 고려될 수 있도록 지구단위계획 지정 고려 - 단지 초입 정차 및 회차공간 고려 - 진입도로 부분 양측 보행로 연결 검토 - 지하주차장 관련 부지 지하수위(건기, 우기 시) 검토하여 지하 옹벽 내·외부 배수공법 검토 - 인접 하천에 따라 지하주차장 내부 결로 및 습기 다수 발생 우려에 대한 대책 검토 ((예) 방습벽, 내부 환기시설 등) - 지방하천 관리계획에 맞게 하천 이격거리 제방폭 높이 등 적법하게 계획 - 동 배치에 따른 일조 북측 대지 고층 건물 들어올 시 일조량 분석 필요 - 동간 간격 높이 조정 검토 - 지하, 지상 차량 주차 관련(교통순환) 평행주차 지양, 최대한 순환형 차량동선 계획 - 관리사무소 차량통제 주출입구 차량인수 차단봉 설치 시 관리인 상주 공간 (대면 응대 or 영상 통화 관리) 구성 및 대면 응대 시 관리실 일부분 차량동선과 맞닿게 계획 검토 - 실시설계 이전 탄성파시험 2공을 실시하여 지하구조물 내진설계에 반영 검토 - 건축물의 설계도서 작성기준에 따라 구조분야 도서는 건축구조기술사 책임하에 작성될 수 있도록 확인 - 풍하중 산정 시 지형할증계수 산, 언덕, 등 풍속할증 고려 할 것 - 지반조사보고서 면밀히 검토한 후 기초지정 형식 선정 검토 - 지진하중 동적해석 시 질량참여율 90% 이상이 되도록 반영 - 전이층(특히, 103동 주차통로 상부) 구조설계 양 단부 전단벽으로만 설계해도 되는지 검토 - 지하 외벽 홍수 시 수위상승에 따른 수압 충분히 반영하여, 건물 부력 방지 대책 수립 필요 - 상수도 및 하수관련 오수처리 검토 - 군도 제9호선의 종단선형이 불량하여 운전자의 전방시야 확보가 제한될 가능성이 있는 구간으로 기존 ‘가스 충전소’ 진출입로 중복으로, 전문기관의 객관적인 교통안전성 검토 필요(한국도로교통공단) - 하천 계획선 기부체납 검토 - 조건부 의결에 대한 소위원회를 개최하여 조치사항 반영 검토
(경관)분야	- 진도군 경관과 스카이라인에 미치는 영향 분석하여, 건축물의 높이, 층수차이, 적응등을 통하여 현재 일자형과 단조로운 경관을 개선 검토 - 조경계획은 충분하나, 어린이놀이터가 조경으로 인해 공간적으로 단절되어 일부 조경높이조정 식재 수량 조정으로 주차장공간에서 어린이 놀이터 가시성 확보 검토 - 야간조명 운영시간조정(20 →19시 하계) 필요, 남쪽 임야와 아파트의 영향 고려 조정 - 내륙도로경관축상에 위치한 사업대상 건축물의 시각적 차폐감 완화 및 (남산로에서의 남산 조망 단절) 대안책 필요 - 각 동별 차별화된 색채계획 필요 - 가로변 완충식재 강화를 위한 왕온로 및 주출입구 인접경계부에 상록목(곰솔, 동백 등) 식재밀도를 높여 도로변 보행자 차폐 및 소음 완화 검토 - 보행연속성 확보를 위한 단지내 어린이놀이터 및 주민공동시설(경로당, 스터디카페) 연결 동선에 무장애(BF)설계를 완비하고, 식재하단 코어부를 유선형으로 처리 검토

구 분	주요 심의 내용
(경관)분야	- 주동 배치 및 높이 조정을 통한 103동 T자형 큰 매스감을 고려해 주동간 높이차이를 두어 입체적 스카이라인형성 검토 - 색채계획의 단조로움 및 수직성 완화를 위한 입면 색채구성 방식이 동일하고 세로 방향 공조 패턴으로, 색채 분할의 가로 패턴 적용 또는 높이간 명도차를 두어 수직감 완화 검토 - 어린이놀이터, 텃밭 부분은 통합 재구성하여, 놀이터의 지상주차장 인접경계부의 완충대는 프로그램을 고려해서 배치 검토 - 조경식재계획은 토목분야 토공계획, 사면구배를 고려하여, 배치계획을 재검토 - 경관분야 스카이라인 검토 후 건축물 층수 및 배치계획을 반영한 경관심의 도서 제시 - 건축물 외벽색채는 주변색채현황 분석과 진도군경관기본계획 색채(권역별) 계획 검토 후 주조색 보조색 제시 검토

심의결과	[] 원안 의결 [○] 조건부 의결 [] 재검토 의결 [] 부결
------	---

근거조문

건축위원회 심의기준	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. 가. 원안의결 : 상정 안건에 대하여 수정 없이 원안대로 의결 나. 조건부 의결 : 상정 안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결 다. 재검토 의결 : 상정 안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 라. 부결 : 상정 안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결. 단, 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 한다. 9.6 위원회 심의 주요결과는 [별지 제2호]에 따라 홈페이지에 공개하여야 하며, 동 서식에 따라 건축행정 시스템에 등록하여 건축주에게 공개하여야 한다.
---------------	---

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]