

## 2025년 제3회 건축위원회 심의 주요결과

[2호 안건:루원시티 1-1블럭 외 1필지, 분양대상 건축물의 건축에 관한 사항]

운영기관	인천광역시서구		심의일자	2025. 3. 27.	
건축종별	[○] 신축, [ ] 증축, [ ] 대수선, [ ] 기타				
건축주	성명(법인명) 동암주식회사				
대지현황	대지위치 인천광역시 서구 가정동 루원시티				
	지번	1-1블럭	관련지번	647-1	
	대지면적	5,545.80㎡	용도지역(지구, 구역) 지구단위계획구역, 일반상업지역		
건축물현황	건축면적	3,769.57㎡	건폐율	67.97%	층수 지하: 4층/ 지상: 13층
	주용도	근린생활시설	구조 철근콘크리트구조	건축물 동수	1동
	최고높이	62.43m	용적률	768.18%	연면적 합계 59,346.99㎡
구 분	주요 심의 내용				
(건축)분야	(심의위원2) ○ 근생 용도 재검토				
	(심의위원3) ○ 공개공지 A, C의 전면공지 및 공개공지는 일반인의 소규모 휴게시설 설치 등 목적에 부합하게 조성				
	(심의위원4) ○ 건축물의 용도 명확화 ○ 주차장 모서리 부분에 45° 주차구획 삭제 또는 직각주차로 변경 요함 ○ 지하1층 예비실 주차장 차로가 90°로 유지되도록 코너부위 조정 요함 ○ 지하1층 주차장은 차량동선에 혼선이 생기지 않도록 일반차량 주차구획을 없애고 전기차, 장애인 등의 전용 주차구획으로 변경하여 일반차량이 오진입하지 않도록 안내판 부착 요함				
	(심의위원5) ○ 중정에 설치한 실외기 설치공간은 실외기 설치에 따른 미관 저해 방지를 위해 차폐 검토 요함				
	(심의위원6) ○ 용도 면적 분류 재작성				
	(심의위원7) ○ 건축물 용도의 소매점과 학원을 판매시설과 교육연구시설 용도로 검토할 것				
	(심의위원8) ○ 양쪽 주출입구 부분의 자전거 보관대 및 실내 자전거 보관대 이용가능하도록 위치 조정(주출입구 부분은 보행자와 충돌 우려 및 주출입구 상징성 저하 우려) ○ 지상1층 자동차 진출입부분 원만한 입·출이 가능토록 확폭 계획(회전반경 포함)				
	(심의위원9) ○ 기준층 Y5열, Y2열 주변은 Cant구조 길이를 확인하고 전문심의 대상 여부를 확인 바람 ○ 지하층 보 daph를 확인하고 기둥 추가 등을 고려하여 적정 지하층 층고를 확보 바람 ○ 지반조건을 확인하고 토질기술사와 협의하여 허용지내력과 지하 수위를 결정 바람 ○ 지하층 기둥 형상은 시공성을 고려하여 보완 바람(다각형 → 직각)				
	(구조)분야				
	(심의위원9) ○ 기준층 Y5열, Y2열 주변은 Cant구조 길이를 확인하고 전문심의 대상 여부를 확인 바람 ○ 지하층 보 daph를 확인하고 기둥 추가 등을 고려하여 적정 지하층 층고를 확보 바람 ○ 지반조건을 확인하고 토질기술사와 협의하여 허용지내력과 지하 수위를 결정 바람 ○ 지하층 기둥 형상은 시공성을 고려하여 보완 바람(다각형 → 직각)				

	<p>○ 최종구조 도면은 구조기술사의 검증과정을 반드시 진행 바람(추가 용역 발생 여부 확인 필요)</p> <p><b>(심의위원10)</b></p> <p>○ 높이 관련 60m이내가 되도록 설계 및 관리가 필요함(초과시 구조심의 대상)</p> <p>○ 지상 2층(Y2열,Y5열),(X4열~X7열) 캔티구간 3M초과하는지 확인이 필요하며, 3m 초과시 구조심의 대상(각 열 기둥으로부터 거리로 검토 바람)</p> <p>○ 구조도면 작성 및 검토 과정을 반드시 구조기술사에게 확인 바람</p> <p>○ 용도 판매시설 변경시, 다중이용건축물에 해당하여 구조심의 대상이 될 것으로 판단됨</p>
(시공,토질) 분야	<p><b>(심의위원8)</b></p> <p>○ 굴착계획도 상 그라우팅 위 계측관리가 가능한지 검토</p> <p>○ 지하층 외벽벽체 시공가능토록(건축+토목)도서 일치시킬 것(도서상이함)</p> <p><b>(심의위원11)</b></p> <p>○ X10열-X1열 C<sub>2</sub>A 인접 W<sub>1</sub> 벽체 비내력벽으로 블록 시공인 경우 구조도면상 표기 삭제</p> <p>○ 옥상 방근시트 사용 필요(조경시설부위 하부)</p> <p><b>(심의위원12)</b></p> <p>○ 당 현장은 지하수위가 높아 영구배수공법을 적용할 경우 지하수위 저하로 인접 도로 지하매설물, 특히 상수도관이 파손되어 싱크홀과 같은 사고가 발생할 수 있으므로 문제가 발생하지 않도록 영구배수를 설계에 계획하기 바람</p>
(행정)사항	<p><b>○ 사전검토의견 및 건축위원회 심의의견 반영 할 것</b></p> <p>○ 심의내용을 반영하는 조건으로 동의하며, 이행여부는 인·허가권자가 검토·확인 하시기 바람</p> <p>○ 구 건축위원회 심의는 「건축법」 제4조 규정에 따라 정한 건축계획 관련 기술적인 사항을 사항을 심의하는 것으로, 건축 인·허가 때 관계 법령 및 기준 등에 적합 하여야 함</p>
심의결과	<p>[ ] 원안 의결    [ ] 조건부 의결    [ <input checked="" type="radio"/> ] 재검토 의결    [ ] 부결</p>
근거조문	
건축위원회 심의기준	<p>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.</p> <p>가. 원안의결 : 상정 안건에 대하여 수정 없이 원안대로 의결</p> <p>나. 조건부 의결 : 상정 안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결</p> <p>다. 재검토 의결 : 상정 안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결</p> <p>라. 부결 : 상정 안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결. 단, 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 한다.</p> <p>9.6 위원회 심의 주요결과는 [별지 제2호]에 따라 홈페이지에 공개하여야 하며, 동 서식에 따라 건축행정 시스템에 등록하여 건축주에게 공개하여야 한다.</p>
작성방법	
<p>1. 심의 결과는 “원안의결”, “조건부 의결”, “재검토 의결” 또는 “부결” 중 하나를 선택하여 표기</p> <p>2. “주요 심의 의견” 란은 개인 식별(이름, 소속 등)에 관한 사항이 공개되지 않도록 기재(필요 시 심의위원은 표기를 甲, 乙, 丙으로 하는 등 임의로 기재 가능)</p>	