

인천광역시서구

공보는 공문서로서의 효력을 갖는다.



<http://www.seo.incheon.kr/>

선	기관의장
람	

제1217호 2016. 11. 3(목)

차 례

고 시

- 인천광역시서구 고시 153호 가로구역별 건축물의 높이 지정 및 지형도면 고시 ---- 1

인천광역시서구 고시 제2016-153호

가로구역별 건축물의 높이 지정 및 지형도면 고시

관내 좁은 도로변에 과도한 건축물의 높이계획으로 도시경관 훼손을 방지하고 도시의 쾌적한 환경 확보와 주위 환경과 조화를 이루는 건축을 유도하기 위하여 「건축법」 제60조, 같은 법 시행령 제82조에 따라 인천광역시 서구 행정구역 중 일반상업지역, 준공업지역에 대하여 가로구역별 건축물의 높이 지정과 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 작성·고시합니다.

2016. 11 .1

인천광역시 서구청장

1. 대상지역 : 관내 일반상업지역, 준공업지역 중 건축물의 높이 미 지정 지역

※ 예외 : 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 등 그 밖에 건축물의 높이계획을 별도 정하고 있는 경우에는 그 해당 계획 기준에 따른다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축정비사업조합 등에 대하여는 가로구역별 건축물의 높이 지정고시 이전에 주택건설사업계획승인을 받은 구역은 지정대상에서 제외 한다.

2. 지정면적 : 1,232,643㎡

구 분	계	일반상업지역	준공업지역
구역면적(㎡)	1,232,643	352,045	880,598

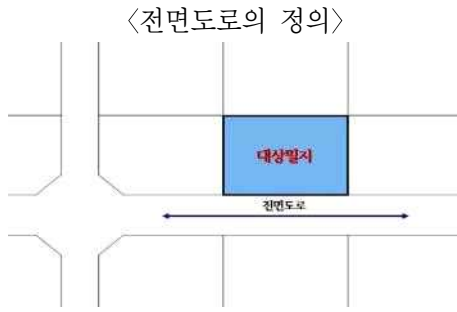
3. 가로구역별 건축물의 높이 기준

<p>○ 기준 높이 산출식 $H = (W+L/2) \times \alpha$</p> <p>○ 도로 높이 계수 ($\alpha$)</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>용도지역</th> <th>도로 높이계수(α)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>일반상업지역</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">1.5</td> </tr> <tr> <td>준공업지역</td> </tr> </tbody> </table> <p>H : 기준높이(높이 설정을 위해 기준이 되는 높이로서 개별 대지(필지)에 기본적으로 허용되는 높이) W : 대지가 접한 전면도로의 너비 L : 가로구역 내 당해 필지 기준 좌우 2필지씩 합계 5필지 내 평균 중심(縱深)길이</p>	용도지역	도로 높이계수(α)	일반상업지역	1.5	준공업지역	
용도지역	도로 높이계수(α)					
일반상업지역	1.5					
준공업지역						

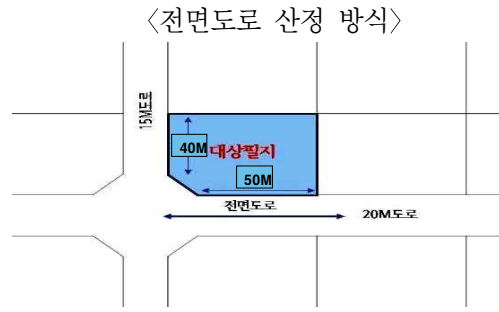
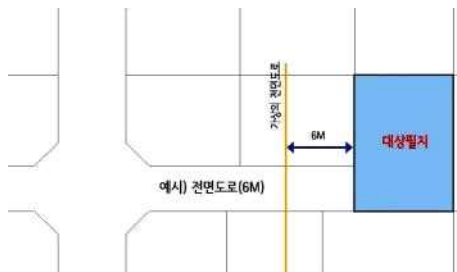
4. 가로구역별 건축물의 높이 적용방법

○ 전면도로 산정 기준

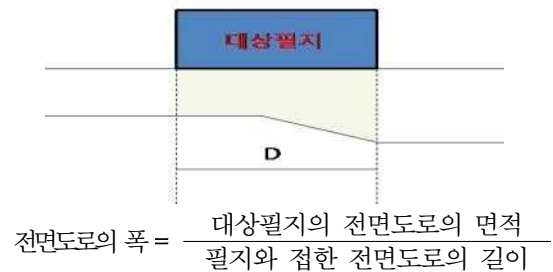
- 정의 : 대상필지에 접한 도로를 전면도로라 한다.
- 대상필지가 2개 이상의 도로에 접하는 경우, 가장 긴 변에 접한 도로를 전면 도로로 한다.
- 막다른 도로의 경우 막다른 도로의 폭을 전면도로 본다.
- 전면도로의 폭이 일정하지 않은 경우 대상 필지의 전면도로 면적을 필지와 접한 전면 도로의 길이로 나눈 값을 전면도로의 너비로 정한다.



<막다른 도로에 접한 경우 산정 방식>



<전면도로의 폭이 변경되는 경우 산정방식>



○ 주변 필지와 조화를 이루는 높이계획(대지 깊이 "L"값 산정 기준)

- 대상필지와 같은 전면도로에 접하는 양쪽 2개 필지의 대지깊이를 반영한 대상필지의 대지 깊이를 적용한다. [다만, 전면도로에 접하는 양쪽 2개 필지 중 인천광역시 건축조례 제28조 규모 이하의 대지와 4m미만의 도로, 대규모 필지(학교,공원,아파트등)(이하 "적용 제외 필지"라 한다)가 있을 경우 포함하지 않고 적용 제외 필지와 접한 필지를 적용한다]
- 건축물의 높이는 건축법 시행령 제119조 규정을 준용한다.

<같은 전면도로에 접하는 경우>

같은 전면도로에 접하는 경우 ①	같은 전면도로에 접하는 경우 ②	코너필지의 경우
대상지의 대지깊이=대지 면적의 합 $(A1+A2+A3+A4+A5)/D$	대상지의 대지깊이=대지면적의 합 $(A1+A2+A3)/D$	대상지의 대지깊이=대지 면적의 합 $(A1+A2)/D$

5. 기준높이 완화 (공개공지 확보 등 공공성 확보시 최대 1.2배 이내)

- 공개공지 확보에 의한 기준높이 완화

항 목	높이완화 산출식
공개공지	$(\text{공개공지면적} \div \text{대지면적}) \times \text{기준높이}$

- 일반상업지역 내 기부채납에 의한 기준높이 완화

항 목	높이완화 산출식
기부채납 (일반상업지역내)	$\{(\text{기부채납면적} \times 1.5) \div \text{대지면적}\} \times \text{기준높이}$

- 전면 건축한계선 확보 또는 조경 조성 확보에 따른 기준높이 완화

구분	조 건		높이완화 산출식
대지구모	500㎡미만	전면 건축한계선 2M이상 확보	$(\text{확보된 면적} \div \text{대지면적}) \times \text{기준높이}$
	500~1500㎡미만	전면 건축한계선 3M이상 확보	
	1500㎡이상	전면 건축한계선 5M이상 확보	
조경면적	도로 전면부 조성	최소폭 3M이상 조성 시	$(\text{확보된 면적} \div \text{대지면적}) \times \text{기준높이}$
	도로 전면 밀집조성	최소면적 30㎡이상 조성 시	

- * 적용높이 : “기준높이”와 각각의 “기준완화 높이”를 합하여 당해 대지에 적용되는 높이
- 공개공지 : 공개공지 설치기준 등 세부기준은 「건축법」 제43조, 같은법 시행령 제27조의2, 「인천광역시 건축조례」 제36조에서 정하는 바에 따른다.
- 기부채납 : 일반상업지역 내에서 도로, 공원, 공공청사, 문화시설, 도서관등 공공시설을 설치하는 경우 완화
- 건축한계선 : 미관지구 및 지구단위계획구역 내 건축선(건축한계선)을 말한다.

6. 적용높이의 완화

- 대지의 형상 등으로 인하여 주변 양측 2필지 보다 현격히 기준(적용) 높이 적용이 불합리한 경우나 공익사업 등으로 건축물의 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대해서는 ‘건축위원회 심의’를 거쳐 적용 높이를 완화하여 적용할 수 있다.
- 적용의 완화는 건축법 제5조(적용의 완화), 같은 법 시행령 제6조(적용의 완화) 및 인천광역시 건축조례 제3조(적용의 완화)의 규정에 의하여 완화절차, 완화대상, 완화기준 등을 적용한다.

7. 적용·완화기준의 변경

- 건축물의 높이 적용기준은 관계법령 등의 개정, 기타 제반여건 변화 등이 있거나 운영과정에서 합리적인 변경사유가 발생할 경우 건축위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

8. 시행일 및 경과조치

○ 시행일 : 2016. 12. 1.

○ 경과조치

- 시행일 이후 건축법에 의한 건축허가(건축신고 및 용도변경, 주택법에 의한 사업계획승인, 건축물의 경관심의·건축심의 등을 포함한다)를 최초로 신청한 경우부터 적용한다.
- 시행일 이전 관련법령 등의 규정에 의하여 건축허가(건축신고 및 용도변경, 주택법에 의한 사업계획승인, 건축물의 경관심의·건축심의 등을 포함한다)를 받았거나 신청한 경우에는 종전 규정을 적용한다.
- 시행일 전에 건축허가(사업계획승인 포함)를 받았거나 신고를 한 건축물에 대한 설계 변경 중 높이계획의 변경이 포함되는 경우 이 지침을 적용한다.

9. 관계도서(지형도면 등) : 생략

- 관계도서는 인천광역시 서구 건축과에서 확인하실 수 있도록 준비하였습니다.