

인천광역시 서구 건축심의 가이드라인

2013. 4. . 제정

제1장 총 칙

제1조(목적)

이 가이드라인은 인천광역시 서구 건축위원회 운영에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(운영)

- ① 건축위원회(이하 “위원회” 라 한다)는 매월 셋째주 중에 개최함을 원칙으로 하되 심의안건 및 중요사안 등에 따라 조정할 수 있다.
- ② 심의의 긴급을 요하는 사항과 3건 이하의 소규모 심의 및 기 심의 건의 경미한 사항의 변경에 대하여는 소위원회를 개최할 수 있으며, 소위원회는 4인 이상 8인 이내의 위원으로 구성하고 위원장은 부위원장으로 하되 필요시 위원회 위원 중에서 호선할 수 있다.
- ③ 교통영향분석·개선대책 수립대상 사업이 건축심의 대상일 경우, 위원회에서 교통영향분석·개선심의를 일괄하여 심의할 수 있다.
- ④ 위원회에서 필요할 경우와 건축주, 설계자 및 심의 등을 신청한 자(이하 “건축주 등” 이라 한다)가 희망하는 경우 건축주 등은 회의에 참여하여 해당 안건 등에 대하여 설명할 수 있다.
- ⑤ 심의 신청 접수기한은 매월 말일까지이며, 위원회 개최 예정일은 매월 첫째 주 중에 구 홈페이지에 게시하며, 심의 결과는 구 홈페이지에 공개한다.
- ⑥ 심의 준비에 따른 세부 절차는 별표 1과 같다.
- ⑦ 인천광역시 서구 건축심의 가이드라인은 서구의 새로운 가치 창출 및 쾌적한 도시환경을 도모하기 위하여 제시하는 기준이며, 단지의 여건 및 지역특성 등으로 기준 적용이 불합리할 경우 위원회의 심의를 통하여 변경할 수 있다.



제3조(적용범위)

- ① 건축법 시행령 제5조 제4항 및 인천광역시 건축조례 제7조 규정에서 정한 건축심의 대상 건축물로 한다.
- ② 인천광역시 건축조례 제7조 제1항 제2호 사목에서 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항(심의대상 지정운용 사항)은 별표 2와 같다.
- ③ 공동주택은 본 기준에 명시되지 않은 사항에 대하여는 "인천광역시 건축위원회 공동주택 건축심의기준"을 준용 한다.

제4조(심의의결)

- ① 회의는 위원장이 지정하는 11인 이상 20인 이하 위원의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수 찬성으로 의결하되, 가부 동수일 때는 위원장(의장)이 결정할 수 있다.
- ② 건축위원회의 결과는 다음과 같다.
 1. 원안가결 : 계획안의 수정 없이 원안 채택이 바람직할 경우(권장사항 제시가능)
 2. 조건부 가결 : 계획안에 대한 지적사항을 신청인이 수용하는 조건으로 의결(권장사항 제시가능)
 3. 유보 : 타 기관 및 부서의 협의나 유권해석 등을 지켜보거나 현장조사 등을 추가 실시한 후 심의를 진행하여야 하는 경우
 4. 의견제시 : 건축위원회에 자문을 의뢰한 경우
 5. 부결 : 심의신청 계획(안)에 대한 지적사항이 중대하여 재 계획을 요할 경우
 - 관련법규 등에 위반
 - 도시기반시설 등의 미비에 따라 계획적인 개발이 필요한 경우
 - 기타 심의요건이 불충분할 경우

제5조(심의도서 작성 기준 및 제출서류)

- ① 건축물 심의를 신청하고자 하는 자는 별지 제1호 서식에 의한 건축 심의 조서 등과 심의도서를 함께 제출하여야 하며, 심의 신청 접수기한은 매월 말일로 한다.



- ② 심의도서 작성 기준 및 도면 목차는 별표 3과 같으며, 심의도면은 사전 검토 후 전자파일 형태로 제출한다.

제2장 건축 심의 기준(공통사항)

제6조(배치 및 평면 분야)

- ① 주요 도로변에서 전면성을 갖는 배치계획이 되어야 하며, 건축선 후퇴 공간은 도로와 고저차를 최소화하고, 잔디·블록 설치 등 보행자 중심의 가로 환경을 조성하여야 한다.
- ② 차량 주 진입로 부분은 완화차선 및 보행자 통로를 확보하여야 한다(권장 사항).
- ③ 근린생활시설은 철근콘크리트 라멘조 구조(층고 3미터 이상)로 하며, 화장실은 코어측에 집중 배치한다.
- ④ 도시형생활주택(원룸형)은 세대당 전용면적을 15m²이상으로 하여야 한다.
- ⑤ 중복도의 경우 복도 폭은 1.5미터 이상 확보하며, 발코니(노대 포함)의 경우 너비 1미터 이상을 확보하여야 한다.
- ⑥ 추출입구 전면 및 로비면적은 충분히 확보하고, 기준층 복도 및 코아는 자연환기 및 채광, 순환동선 계획을 한다.
- ⑦ 화장실은 남·녀 구분하여 설치하고, 장애인 출입(보조기구 포함)에 지장이 없도록 계획하여야 한다.
- ⑧ 보일러실은 별도의 실로 구획하거나 외부로 노출되지 않도록 하여야 한다.

제7조(입면 및 경관 분야)

- ① 건축물 형태 및 외관은 자연경관 및 주변지역과 조화를 이루도록 하며, 또한 주요 도로변 건축물의 저층부는 가로환경 및 주변 건축물과 연속성을 갖도록 배치하고 외부공간에 대한 개방성을 배려하여야 한다.
- ② 공동주택의 주동형식은 판상형, 탑상형, 블록형, 테라스하우스 등 다양한 형식을 도입하되, 차별화된 주동의 입면 및 옥탑부 디자인과 창의적인 발코니 공간 등을 고려한 계획이 되어야 한다.



- ③ 건축물 상층부의 단차는 2단 이하(1단은 2개층 이상)로 하여 지나친 단차 및 다 단형 구조와 도로 및 일조권에 따른 높이 제한 등으로 인한 경사 형태의 입면은 지양한다.
- ④ 색채계획은 차분하고 자연스러운 색을 사용을 하고, 주변지역과의 조화를 고려하여 지나친 발광, 원색, 고채도 및 명도를 지양한다. 단 건축물의 디자인 차별화를 위한 강조색은 부분적으로 사용 가능하다.
- ⑤ 탈색·변형·탈락이 예상되는 드라이비트와 우수관의 PVC 파이프는 사용을 지양하며, 발코니·옥상·계단 등에 일반화된 스테인리스 난간은 철재 주물 등 특색있는 자재 등을 사용하여 조형미를 갖추도록 계획한다.
- ⑥ 건축물의 옥상 부분은 경사지붕 또는 조형적 요소를 도입하여 주변과 어울리는 디자인으로 계획하되 다음 각목의 사항을 반영토록 계획하여야 한다.
 - 가. 옥탑의 엘리베이터실은 No-Tower를 권장(별도의 기계실이 없는 MRL식 설치 -Machine Roomless)하며, 물탱크실은 급수방식을 개선(고가수조 방식→부스터 방식 권장)하여 설치토록 계획한다.
 - 나. 건축물 설비 등은 Sky View(고층조망)를 고려하여 시각적인(입면, 상부) 노출을 지양하고 건축물 디자인(형태, 재료)과 조화를 이루도록 한다.
- ⑦ 미관지구 안, 공동주택단지의 상업용 건축물 및 경인아라뱃길 인천터미널 물류단지 내의 건축물은 건축심의도서 투시도 및 입면도에 옥외광고물 부착위치(기타 옥외광고물관리법의 “간판설치기준” 준수)를 표기하도록 한다.
- ⑧ 실외기는 설치 장소를 별도로 확보하여 외부에서 실외기가 노출되지 않도록 계획하며 소규모 건축물의 실외기는 집약화하여 배치하여야 한다.

제8조(교통 및 진입로 분야)

- ① 사업부지의 진·출입로는 주변 교통체계와 연계하여 가·감속차선, 도로의 가·감 정리, 이면도로에서의 진·출입, 진·출입구 분리(가능한 한 한곳에 2Way로 설치), 보행자동선의 연속성 및 안전 확보 등을 고려한 계획이 되어야 한다.
- ② 주차 진입로는 운전자의 시야확보(코너부분 수목식재, 시설물 설치 등 지양)를 고려하고, 차량 대기 공간(평탄부 6m이상)을 충분히 확보하며 주차 진입동선은 가급적 짧게 한다.



- ③ 주차계획은 운전자 및 보행자가 안전하게 이용할 수 있도록 계획하되, 특히 장애인·여성 등을 고려한 주차구획 및 보행로계획을 고려하여야 한다.
- ④ 주차장을 지하에 설치할 경우에는 자연환기나 채광과 통풍, 환기 및 방범 설비 시스템의 설치를 계획하여야 한다.
- ⑤ 지상주차장을 설치할 경우 도로변은 차폐조경 등 미관보호시설을 설치하여야 한다(권장사항).
- ⑥ 전체 주차대수가 8대 이하인 건축물의 주차장은 자주식으로 설치하여야 한다.
- ⑦ 20미터 이상 도로에 접한 대지에서 연접주차로 계획할 경우 대지 내에 전면 주차 차량의 회차 공간을 두어야 한다.
- ⑧ 기계식 주차장을 설치하는 경우 전체 주차대수의 70%이하로 설치하여야 하며, 대형 기계식주차장(SUV차량 수용) 및 턴테이블(방향전환장치) 내장형 설치를 원칙으로 하고, 기계식 주차장의 주차대수가 20대 이상인 경우 주차관리실을 설치하여야 한다.
- ⑨ 건축물의 용도별 주차방식 및 주차대수 기준은 별표 4의 기준에 의한다.
- ⑩ 자전거 주차장 설치에 자전거이용활성화에 관한 법률 제11조 규정의 기준을 적용한다.

제9조(조경 및 담장 분야)

- ① 대지의 북측 수목식재는 지양하며, 법정 조경 면적의 20%이상을 도로에 연접한 부분에 설치하여야 한다(권장사항).
- ② 5층 이하의 건축물로서 지붕의 형태를 평지붕으로 계획할 경우에는 옥상 유효면적(기계실, 옥탑 등 제외한 면적)의 50% 이상 조경시설(휴게시설 포함)을 하여야 한다.
- ③ 옹벽 등 콘크리트 노출부분은 무늬조성, 담쟁이덩굴 등으로 입면녹화를 계획하여야 한다(권장사항).
- ④ 운동시설·놀이터 및 단지의 외곽부 등은 생울타리 등 넝쿨성 식물 식재를 계획하여야 한다(권장사항).
- ⑤ 담장은 설치하지 않거나 낮고 개방감 있는 재료를 사용(높이 1.2m 이내의 투시형 담장)하며, 차폐가 필요한 경우에는 차폐용 조경식재 등으로 계획할 수 있다(권장사항).



- ⑥ 단지 외곽에 방음시설을 설치하는 경우 방음림을 식재하거나 방음벽의 디자인을 차별화(벽화 또는 담쟁이덩굴 등 식재)하여야 한다(권장사항).

제10조(토목 및 구조 분야)

- ① 대지의 조성 및 지반을 굴착하는 경우 대지의 안전 상태 확인 및 과도한 절토 및 성토를 지양하고, 지반조사의 적정성과 굴착 및 토공 작업계획의 적정성, 지하수위 변동이나 구조물 변위 등에 대한 계측관리 여부 등을 확인하여야 한다.
- ② 트랜스퍼층이 발생할 경우 전단벽 하부에 전이보를 설치하여야 한다.
- ③ 일체증축시 기존구조물과 독립되지 않은 증축구조물은 전체구조물을 신축 구조물로 설계 및 시공하여야 한다.

제11조(피난 및 소방 분야)

- ① 고층건축물(16층 이상)의 대피 공간 확보를 위하여 긴급 시에 신속한 피난 공간(피난안전 구역) 확보 여부와 고가 사다리차 진입 여부 및 사다리차에 의한 소방 활동 등 가능 여부를 확인하여야 한다.
- ② 4층 이상 층의 경계벽은 발코니를 통한 인접 세대간(발코니 경계벽 경량 구조)피난여부 및 대피 공간 설치의 적정여부를 확인하여야 한다.
- ③ 지하층은 자연채광(썬큰 등) 및 환기 원활 여부와 정전 시 신속한 피난 유도 등 이용자 편리 도모 여부를 확인하여야 한다.
- ④ 아파트 발코니의 난간은 화재 등 긴급시, 로프(응력 100kg이상) 이용을 위한 발코니 난간대 설치 여부를 확인하여야 한다.

제12조(친환경 및 에너지 절약 계획)

- ① 건축물의 배치는 에너지 절약을 위한 자연채광 및 통풍 등을 고려하여 배치하여야 한다.
- ② 외기에 면하는 창호는 열손실 방지를 고려하여 계획하여야 한다.
- ③ 건축물의 외관에 과도한 커튼월 마감을 지양하고 부득이 커튼월로 마감할 경우 환기창 및 차양, 단열대책을 계획하여야 한다.
- ④ 외부 용도 분류상 환경 친화적이고, 에너지 효율을 고려한 계획이 될 수



있도록 자연채광 블라인드, 덧창 등의 방법을 적극 활용한다.

- ⑤ 건축물의 환경적 지속성을 위한 대체에너지 및 자원의 재생, 재순환에 관한 계획을 고려하여 계획하여야 한다.
- ⑥ 친환경건축물인증제도 세부 시행지침에 따라 인증등급 “우수” 이상으로 계획하여야 한다.
- ⑦ 건축자재 등은 에너지절약형으로 설계하고 자연 친화적인 재료를 선정하고, 친환경 건축자재 품질인증(HB 마크)된 건축자재를 사용하여야 한다 (권장사항).

제3장 공개공지 및 공공 문화공간 등(공통사항)

제13조(공개공지의 배치)

- ① 공개공지는 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳에 배치함을 원칙으로 하며, 공개공지가 공원이나 보행자 전용도로에 접하는 등의 특별한 경우 이외에는 다음 각 호의 상위 순으로 배치하여야 한다.
 - 1. 교차로 가각부(2개 이상의 교차로 일 때 가장 넓은 교차로 가각부에 배치)
 - 2. 2개 이상의 도로와 접한 경우 가장 넓은 도로쪽 부분
 - 3. 1개의 도로와 접한 경우 도로쪽 부분
- ② 공개공지는 1~2개소로 집중 배치하도록 하고, 공개공지면적의 최소 폭은 3m 이상으로 배치하여야 한다.
- ③ 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우에는 연계하여 배치하여야 한다.

제14조(공개공지의 조성기준)

- ① 일반인의 출입이 가능하도록 전면도로의 접한 길이의 1/2 이상에서 진입이 가능해야 하며, 인접한 공개공지 등 공공공간에서도 일반인의 출입이 용이하도록 하여야 한다.
- ② 공개 공지는 가로 환경과 연계한 별도의 소공원 형태로 계획하고, 가능한 한 곳에 집중적 배치 및 공개공지에 표석 등을 설치하도록 권장할 수 있다.



- ③ 공개공지의 바닥포장은 인접 보도의 포장 형식과의 연계성을 갖도록 하고 주변 외부 휴게 공간 등과의 연속성을 유지하여야 한다.
- ④ 녹지 및 조경공간을 제외한 공개공지의 바닥은 전면 도로의 보도와 같은 높이로 하여야 하며, 공개공지를 Piloti 구조로 하는 경우에는 유효높이를 4미터 이상으로 하여야 한다.
- ⑤ 공개공지 내에는 조명시설과 파고라·긴 의자·미술장식품·시계탑·분수대 등 공중이 이용할 수 있는 시설을 설치하여야 하며, 이용자에게 불쾌감을 주는 환풍기나 냉각탑 등의 설비시설을 설치할 수 없다.
- ⑥ 공개공지 전체면적의 30% 이상에 해당하는 부분에 조경면적의 60% 이상을 다음 각 호의 기준에 맞는 녹지로 조성하여야 한다.
 - 1. 녹지지역은 대 교목 위주로 식재하여야 하며 교목 하부 녹지부분은 관목으로 식재하여야 한다.
 - 2. 녹지에 식재할 수목은 해안가 자생가능 수목이어야 하며 이식과 관리가 용이하고 경관미를 고려하여 선정하여야 한다.

제15조(공공문화 공간 설치)

- ① 다음 각 호에 해당하는 건축물은 건축물에 공공문화 공간(간이도서관, 소규모 음악회, 전시장, 각종 집회장소, 휴게 공간 등)을 설치하여야 한다.
 - 1. 재건축·도시재생사업 및 일반아파트(1,000세대 이상)
 - 2. 민간건축물 10,000㎡ 이상(판매시설, 종합병원, 호텔, 업무시설, 종교시설 등)
 - 3. 공공건축물(관공서, 지하철역사, 사회복지관, 학교, 시립병원, 도서관 등)
- ② 공공문화 공간의 설치규모는 60㎡ 이상으로 한다.

제16조(장애물 없는 건축계획)

- ① 노인·장애인·여성 등 사회적 약자의 편의를 고려한 무장애 건축계획(장애물 없는 생활환경(Barrier Free)인증을 반영하여야 한다(권장사항).
- ② 여성 편의시설의 설치대상은 원칙적으로 시설물, 건축물, 도로, 공원 등 모든 도시환경에 적용한다.



부 칙

제1조(시행일) 이 건축심의 가이드라인은 2013. 5. 1일부터 시행한다.



【별표 1】

건축심의 준비에 따른 세부 절차(제2조제6항관련)

연번	일정별	심의준비 절차
①	심의개최 전월	<ul style="list-style-type: none"> • 건축 심의 신청서 접수 <ul style="list-style-type: none"> -별지 제1호 서식에 따른 심의신청서 -건축심의 도서 종이문서 2부(A3, 제본 불요) 및 전자파일(PDF파일)
②	심의개최 2주일전	<ul style="list-style-type: none"> • 회의 안건과 심의 참여 위원 확정 • 심의 등 신청한 자에게 위원명단 통보 • 심의도서 검토 • 건축 심의위원회에 도면 발송 및 사전검토 요청
③	심의개최 1주일전	<ul style="list-style-type: none"> • 건축 심의위원회가 제출한 사전검토의견을 설계자에게 통보 • 사전검토의견 반영한 최종 수정 도서(PDF 파일) 전자메일 제출
④	심의개최일	<ul style="list-style-type: none"> • 심의서류 등 관련자료 회의실 배부 <ul style="list-style-type: none"> - 심의가이드라인 책자 배부, 스크린(PDF) 심의



【별표 2】

건축위원회 심의대상 지정운용 사항(제3조제2항관련)

구분	심의 대상 및 지정 사유	중점검토 사항
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도시형 생활 주택(원룸형) ◦ 고시원·다중 주택·조산원 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 심의대상 별표 4의 건축물의 용도별 주차대수 기준 미충족 시 ◦ 지정 사유 수익성 위주 계획에 따른, 피난과 거주 환경의 악화 및 주차난 방지 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 피난·주차 적정 여부 등 건축 계획 전반
기계식주차장	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 심의대상 제8조 제8항에 따른 기계식주차장의 비율이 70%를 초과하는 경우 ◦ 지정 사유 과도한 기계식주차장 설치로 인한 주차 불편 및 대기주차로 인한 교통 혼잡 방지 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 역세권, 학교앞 등 주변 여건 및 입지를 고려하여 판단
경인아라뱃길 인천터미널물류 단지	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 심의대상 오류동 경인아라뱃길 인천터미널 물류 단지 내 건축되는 모든 건축물 ◦ 지정 사유 인천의 관문이 되는 경인 아라뱃길 인천터미널 물류단지 구성에 있어 건축물의 차별화된 경관계획을 수립 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 인천터미널물류 단지 내 건축되는 모든 건축물의 색채



【별표 3】

건축심의 도면 목차(제5조제2항관련)

연번	도면내용 (A3 규격)	비고
1	표지	- 심의신청서, 위치, 년, 월 등 표기
2	도면 목록 표	- 페이지 표기
3	현장사진, 위치도 및 지적도(칼라)	- 신축, 증축 위치 표시
4	투시도 또는 조감도 (칼라)	- 심의대상 지정운용 기준에 의한 고시원 및 도시형생활 주택 등은 제외
5	건축개요	- 증축, 설계변경의 경우 전, 후 표기
6	건물 배치도	- 인접도로 및 주차 표기
7	면적 산정표	- 건축면적, 바닥면적 표기
8	조경 배치도	- 조경 면적표 및 식수비율 표기
9	주차 계획도	- 주차동선, 신호기 등 표기
10	대지 종·횡 단면도	- 대지의 고저 표시
11	평면도 (각층)	- 마감재 표기
12	정면·좌우측면도, 배면도	- 외부 마감재 사양 표기
13	단면도	- 2방향 이상
14	흙막이 구조도	- 지하 2층 이상, 깊이 10m이상의 토지굴착 공사, 5m이상의 옹벽공사
15	소방 관련 도면	- 해당 건축물에 한함.
16	설비계통도(기계, 전기, 소방)	- 해당 건축물, 다중이용건축물
17	¹⁾ 구조계획서 및 구조평면도	- 심의대상 건축물 (서류간소화 : 구조계산서, 구조안전 확인서 해당되는 건축물은 허가시 제출)

※ 건축심의도서에는 설계사무소명, 연락처 등을 표기하지 않음

※ 사전 검토 용 건축심의 도서 2부 제출(A3, 제본 필요없음)

※ 사전 검토 후 건축심의도면을 PDF파일(1개의 파일에 등록)로 제출(전자메일)



1) 구조계획서(1~2페이지) 및 구조평면도

① 구조설계기준

② 사용재료강도

③ 구조형식 - 지진, 풍하중, 직하중에 대한 저항에 대한 골조시스템

④ 지진및 풍하중에 대한 변위검토

⑤ 주요구조부재의 크기, 단면, 위치표시를 표현한 개략적인 구조평면도

★ 구조설계도 첨부 시 용어사용은 건축구조기준에 준하여 사용할 것



【별표 4】

건축물의 용도별 주차방식 및 주차대수 기준(제8조제9항관련)

구 분	주차 기준	사유 및 운용내용
주상복합 아파트	주거 부분은 자주식으로 설치	<ul style="list-style-type: none"> 주택건설기준등에관한 규정에 의한 아파트(기계식 불가)와 형평성 고려
도시형생활주택 (원룸형)	세대당, 0.5대 (전용·일반주거지역은 전용면적 60㎡당 1대. 단, 세대당 0.5대 미달 시 세대당 0.5대 이상)	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 지역 입지 등 주변 현황 및 대지 여건 등을 고려하여 주차대수의 적정 여부 검토 용도변경(표시변경 포함), 대수선허가, 신고 포함 주차대수 기준 충족 시 심의 미상정
고시원, 다중주택, 조산원	실 기준, 0.3대	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 및 주거 밀집 지역 등에 입지 실질 주차 수요 요인 고려 용도변경(표시변경 포함), 대수선허가, 신고 포함 ※ 주차대수 산정 시 소수점 이하의 수가 0.5이상인 경우에는 이를 1로 본다 주차대수 기준 충족 시 심의 미상정

※ 기계식주차는 불허를 원칙으로 하되, 위 기준에 적합할 시 총 주차 대수(법정 주차대수)의 50% 이내의 범위에서 기계식주차 허용.

※ 단, 장애인용 주차는 자주식으로 설치하여야 하며, 주출입구, 계단실, 엘리베이터실 입구 인근에 설치하여 이용에 편리함을 제공하여야 함.

※ 기타 용도는 인천광역시주차장 조례(설치기준)에 의거 처리



