

- 일반상업지역, 준공업지역, 준주거지역 -

# 부평구 가로구역별 건축물의 높이 지정 계획



2016. 7.

**인천광역시부평구**  
**(도시관리국 건축과)**

# 부평구 가로구역별 건축물의 높이 지정 계획(안)

## I 관련근거

### □ 건축법 제60조(건축물의 높이 제한) 제1항

- 허가권자는 가로구역을 단위로 하여 대통령령이 정하는 기준과 절차에 따라 건축물 높이를 지정·공고할 수 있다.

### □ 건축법 시행령 제82조(건축물의 높이 제한)

- 토지이용계획, 도로의 너비, 상·하수도 간선시설의 수용능력, 도시미관 및 경관계획, 해당도시의 장래 발전계획을 고려
- 높이지정 시 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 하며, 주민의 의견청취 절차 등은 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따름

## II 가로구역별 건축물의 높이 기준

### □ 기본 방향

- 사선제한 폐지 취지를 감안 기형적인 계단형 건축물 방지
- 도로 폭에 따른 높이 지정으로 건축물 밀도 적정 유지
- 도시경관, 소방, 위생, 주차 등 문제점 해소

### □ 가로구역별 건축물의 높이 지정 대상 지역

- 대상지역 : 일반상업지역, 준공업지역, 준주거지역 중 높이 기준 미 지정 지역
  - 예외 : 지구단위계획구역, 가로구역별 건축물 높이 기 지정지역, 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 정비구역 등 그 밖에 건축물의 높이계획을 별도 정하고 있는 경우에는 그 해당 계획 기준에 따름
- 대상지역 현황 : 붙임참조

구 분	계	일반상업지역	준공업지역	준주거지역
구역면적(㎡)	7,106,130	2,380,783	2,200,391	2,524,956

※ 대상지역이 용도지역 계획 변경으로 상기 지역(일반상업, 준공업, 준주거) 상호간 변경 또는 신규 편입된 경우에도 동 기준을 적용한다.

## □ 가로구역별 건축물의 높이 기준 원칙

· 기준 높이 산출식

$$H = (W+L/2) \times \alpha$$

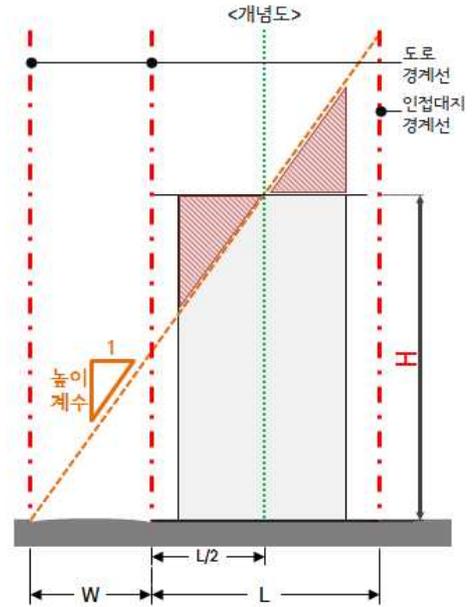
· 도로 높이 계수 ( $\alpha$ )

용도지역	도로 높이계수( $\alpha$ )
일반상업지역	1.5
준공업지역	
준주거지역	

\* H : 기준높이(높이 설정을 위해 기준이 되는 높이로서 개별 대지(필지)에 기본적으로 허용되는 높이)

W : 대지가 접한 전면도로의 너비

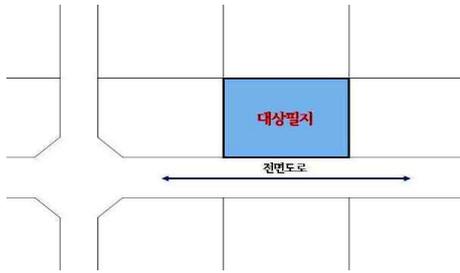
L : 가로구역 내 당해 필지 기준 좌우 2필지씩 합계 5필지 내 평균 종심(縱深)길이



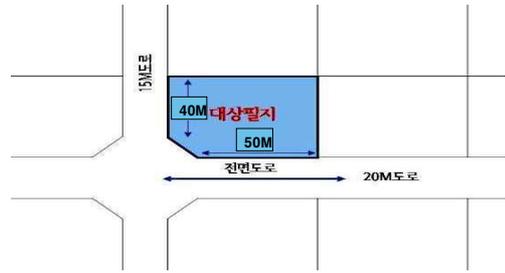
## □ 전면도로 산정 기준

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

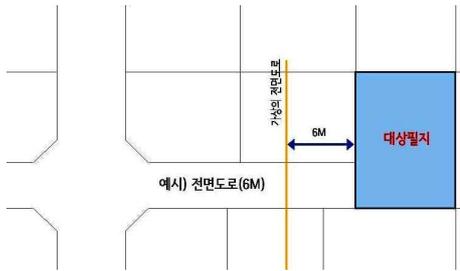
〈전면도로의 정의〉



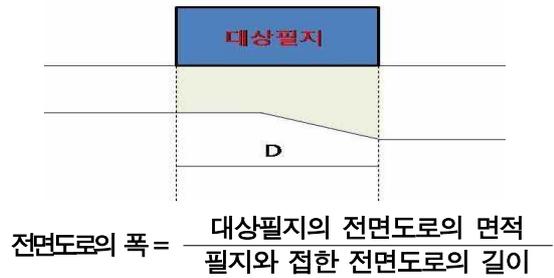
〈전면도로 산정 방식〉



〈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(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 경우①	같은 전면도로에 접하는 경우②	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 $(A1+A2)/D$

□ **기준높이 완화** (공개공지 확보 등 공공성 확보시 최대 1.2배 이내)

○ 공개공지 확보에 의한 기준높이 완화

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

\* 예시) 대지 산정 기준 : 6m전면도로, 대지면적 450㎡, 대지종심 깊이 16.4m  
 1개층(3미터) 완화조건 : 52.8㎡ 확보,  $(52.8 \div 450) \times 25.56 = 2.99\text{m}$

○ 일반상업지역 내 기부채납에 의한 기준높이 완화

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

\* 예시) 대지 산정 기준 : 6m전면도로, 대지면적 450㎡, 대지종심 깊이 16.4m  
 1개층(3미터) 완화조건 : 35.5㎡ 확보,  $\{(35.5 \times 1.5) \div 450\} \times 25.56 = 3.02\text{m}$

○ 전면 건축한계선 확보 또는 조경 조성 확보에 따른 기준높이 완화

구분	조 건		높이완화 산출식
대지 규모	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	
조경 면적	도로 전면부 조성	최소폭 3M이상 조성 시	$(\text{확보된 면적} \div \text{대지면적}) \times \text{기준높이}$
	도로 전면 밀집조성	최소면적 30㎡이상 조성 시	

\* 예시) 대지 산정 기준 : 6m전면도로, 대지면적 450㎡, 대지종심 깊이 16.4m  
 - 1개층(3미터) 완화조건(건축한계선 후퇴 거리) : 2m,  $\{(2 \times 27.73) \div 450\} \times 25.56 = 3.15\text{m}$   
 - 1개층(3미터) 완화조건(조경면적) : 52.8㎡,  $(52.8 \div 450) \times 25.56 = 2.99\text{m}$  (폭 3m × 길이17.6m)

- \* 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.

## □ 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)에서 정하는 바에 따른다.

## □ 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.

## Ⅲ 시행일 및 경과조치

- 시행일 : 2016. 8. 22.
- 경과조치
  - 시행일 이후 건축법에 의한 건축허가·신고나 「주택법」에 의한 사업계획 승인을 신청한 경우부터 적용한다.
  - 시행일 이전 관련법령 등의 규정에 의하여 건축위원회 심의 등을 신청한 경우에는 종전 규정을 적용한다.
  - 시행일 전에 건축허가를 받았거나 신고를 한 건축물에 대한 설계변경 중 높이계획의 변경인 경우 이 지침을 적용한다.

- 붙임 1. 가로구역별 건축물 높이 지정 지역 필지조서 1부.  
2. 가로구역별 건축물 높이 지정 지역 구역도 1부. 끝.

[붙임 1]

## 가로구역별 건축물의 높이 지정 지역 필지조사

구역명	구역번호	위 치	구역(대장)면적 (㎡)	비 고
총 계			7,106,130	* 토지대장 면적을 기준으로 함
일 반 상업지역	①	부평동 210-1번지 일대	1,882,639	
	②	산곡동 87-618번지 일대	198,817	제1종지구단위계획구역 정비구역(산곡도시환경정비구역)
	③	십정동 408-7번지 일대	138,985	
	④	삼산동 460-1번지 일대	116,795	제1종지구단위계획구역(상업용지)
	⑤	갈산동 181, 갈산동 187번지 일부	43,547	지구단위계획구역(갈산2지구)
	소계		2,380,783	
준공업 지 역	⑥	청천동 65-3번지 일대	395,143	
	⑦	청천동 396-1번지 일대	893,419	
	⑧	청천동 199-30번지 일대	240,172	
	⑨	갈산동 216번지 일대	244,527	
	⑩	갈산동 416번지 일대	427,130	
	⑪	삼산동 449-7번지 일대		
소계		2,200,391		
준주거 지 역	⑫	부평동 669번지 일대	1,459,930	
	⑬	부평동 890-2번지 일대	3,728	제1종지구단위계획구역
	⑭	부평동 915번지 일대	2,088	제1종지구단위계획구역
	⑮	갈산동 381번지 일대	2,069	제1종지구단위계획구역
	⑯	갈산동 396번지, 396-1번지	2,390	제1종지구단위계획구역
	⑰	갈산동 364번지 일대	1,959	제1종지구단위계획구역
	⑱	갈산동 367번지 일대	1,855	제1종지구단위계획구역
	⑲	갈산동 178번지 일대	205,647	지구단위계획구역(갈산2지구)
	⑳	삼산동 388-11번지 일대	24,599	제1종지구단위계획구역
	㉑	삼산동 391-3번지	1,736	제1종지구단위계획구역(근린생활용지)
	㉒	삼산동 7-1번지 일대	130,692	농산물도매시장 제1종지구단위계획구역(근린생활용지)
	㉓	삼산동 426-1번지 일대	46,103	제1종지구단위계획구역(근린생활시설)
	㉔	부개동 496-16번지 일대	7,009	제1종지구단위계획구역
	㉕	부개동 498-10번지 일대	7,012	제1종지구단위계획구역
	㉖	부개동 502-1번지 일대	12,595	제1종지구단위계획구역
	㉗	십정동 182-31번지 일대	313,215	
	㉘	십정동 209-3번지 일대	218,710	제1종지구단위계획구역 정비구역(십정2구역주거환경개선사업)
	㉙	십정동 516-3번지 일대	57,218	제1종지구단위계획구역
	㉚	십정동 481-1번지 일대	26,401	
소계		2,524,956		

[붙임 2]

## 가로구역별 건축물 높이 지정 지역 구역도

