

발 간 등 록 번 호

54-6280000-000697-14

건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획

(개항기 근대건축물 밀집지역)

최종보고서

2024.12



인천광역시
Incheon Metropolitan City

제출문

인천광역시장 귀하

본 보고서를 「건축자산 보전방안과 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역」에 대한
최종성과품으로 제출합니다.

2024년 12월

(주)도시건축소도
(주)유신
(주)디자인연구소 이락건축사사무소

목 차

I. 건축자산 진흥구역 지정개요

- 1. 지정 목적 및 필요성 02
- 2. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항 03

II. 건축자산 진흥구역 현황 및 기초조사

- 1. 기초조사 개요 06
- 2. 주요 공간 형성 과정 08
- 3. 구역 내 건축자산 현황 및 특징 10
- 4. 용도지역, 지구, 구역 등 현황 19
- 5. 기존 지구단위계획 주요사항 21
- 6. 주요 관련사업 및 계획 현황 24
- 7. 현황종합 및 관리방향 구상 26

III. 건축자산 진흥구역 지정계획

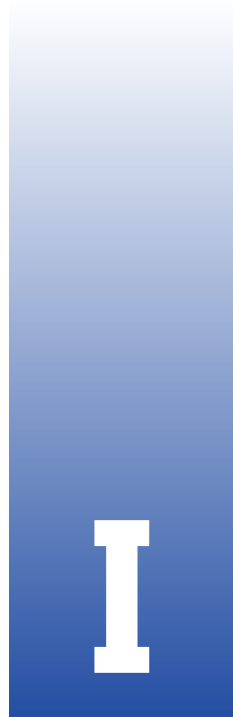
- 1. 구역 결정 사유 30
- 2. 건축자산 진흥구역 지정결정도 32

IV. 건축자산 진흥구역 관리계획

- 1. 건축자산 진흥구역 관리계획 관련 규정 검토 34
- 2. 목표 및 기본원칙 37
- 3. 건축자산 진흥구역 관리방향 38
- 4. 건축자산 진흥구역 관리계획 39

V. 지구단위계획(변경)

- 1. 지구단위계획 변경 개요 66
- 2. 지구단위계획 계획설명서 69



건축자산 진흥구역 지정개요

I. 건축자산 진흥구역 지정개요

1. 지정 목적 및 필요성

(1) 지정 목적

- 인천광역시 중구 지역 일대는 개항의 역사와 근대도시계획의 흔적 및 근대건축물이 다수 분포되어 있으나, 시간이 지남에 따라 노후·훼손되고, 계획의 부재로 멸실된 경우도 발생하여 근대건축물 및 근대문화유산의 보전을 목적으로 2003년 ‘개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역’ 지정 및 계획이 수립됨
- 또한 지구단위계획을 통해 구역별 건축물의 용도, 높이, 밀도 등을 제어하여 근대건축물의 원형성을 보전하고, 문화재 지정 추진을 목적으로 보전대상 건축물을 지정하였음
- 이후 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 2015년 제정됨에 따라 2018년~2019년 건축자산 기초조사를 시행 후, 인천광역시 전체 492개소의 건축자산과 중구 지역 일대 다수의 건축자산이 지정됨
- 따라서 기존 지구단위계획구역의 취지를 유지하면서 보다 적극적인 건축자산의 활용 및 관리를 위해 개항장 근대건축물 밀집지역에 대한 건축자산 진흥구역 지정과 그에 따른 건축자산의 특례사항을 정하고, 민·관의 협동적 관리를 유도하고자 함

(2) 지정 필요성

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 2015년에 제정됨에 따라 한옥 등 건축자산을 보존·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여함을 목적으로 하고 있음.
- 또한, 동법 제4조에 의거 국토교통부 장관은 건축자산의 진흥을 위하여 5년마다 건축자산 진흥 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 함에 따라 ‘제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)’ 및 ‘제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025)’을 수립함
- 동법 제5조에 의거 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 기본계획에 따라 5년마다 건축자산 진흥 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 함에 따라 「인천광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획(2019)」을 수립함
- 따라서 철거 또는 변형의 가능성이 높거나, 건축자산 밀집 지역으로 관리가 필요한 지역 일대에 건축자산 및 공간의 체계적 보존·관리를 위해 동법 제17조 및 제19조에 따라 건축자산 진흥구역으로 지정 및 관리하고자 함.

(3) 법적근거

[표 3] 건축자산 진흥구역 지정의 법적근거

법령명	내용		비고
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률	제5조	건축자산 진흥 시행계획의 수립	시행령 제3조
	제6조	건축자산 기초조사	시행령 제4조, 시행규칙 제2조
	제17조	건축자산 진흥구역 지정 등	시행령 제12조, 시행규칙 제9조
	제19조	건축자산 진흥구역 관리계획의 수립	시행령 제13조, 제14조

2. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항

(1) 건축자산 진흥구역 결정(변경)조서

[표 5] 건축자산 진흥구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역	중구 북성동, 항동, 중앙동, 관동, 송학동 일원	-	증)470,878	470,878	

(2) 건축자산 진흥구역 행정구역별 면적조서

[표 6] 행정구역별 면적조서 (소수점 이하 생략)

시·도	시·군·구	읍·면·동	행정구역 면적(㎡)	편입면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
인천광역시	중구	북성동2가	60,501	-	9,198	9,198	
		북성동3가	66,157	-	43,719	43,719	
		항동1가	47,662	-	32,029	32,029	
		항동2가	46,466	-	23,817	23,817	
		항동3가	13,318	-	13,318	13,318	
		항동4가	14,540	-	14,541	14,541	
		항동5가	15,865	-	15,866	15,866	
		항동6가	14,816	-	14,217	14,217	
		선린동	38,664	-	38,665	38,665	
		송학동1가	45,822	-	45,822	45,822	
		송학동2가	33,929	-	33,929	33,929	
		송학동3가	37,871	-	37,871	37,871	
		관동1가	22,846	-	22,846	22,846	
		관동2가	11,680	-	11,680	11,680	
		관동3가	11,497	-	11,497	11,497	
		중앙동1가	9,267	-	9,266	9,266	
		중앙동2가	9,755	-	9,756	9,756	
		중앙동3가	15,646	-	15,646	15,646	
		중앙동4가	15,836	-	15,836	15,836	
		해안동1가	12,872	-	12,872	12,872	
		해안동2가	12,578	-	12,579	12,579	
		해안동3가	7,778	-	7,778	7,778	
		해안동4가	7,726	-	7,726	7,726	
		전동	264,482	-	10,404	10,404	
		계	837,574	-	470,878	470,878	

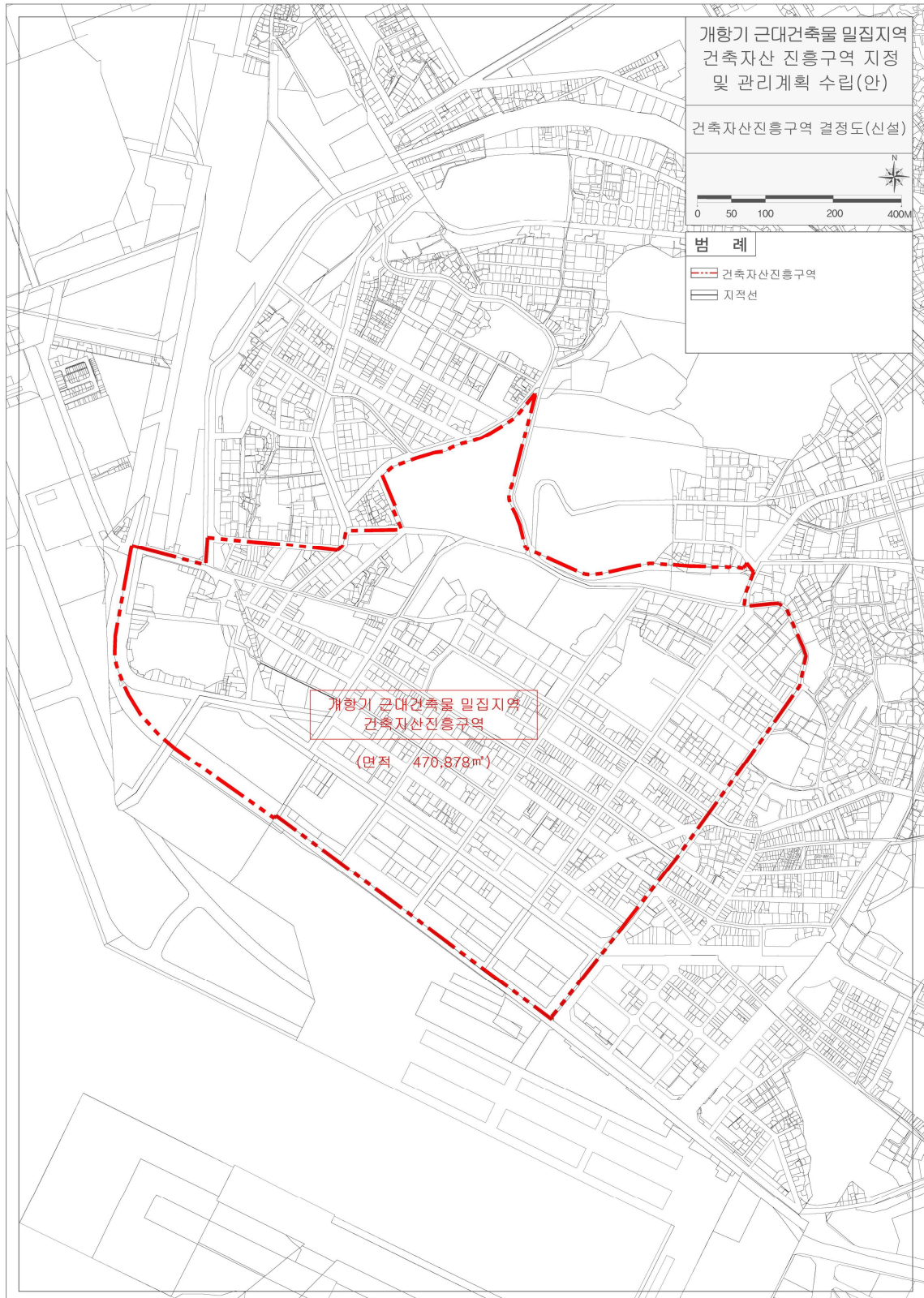
(3) 건축자산 진흥구역 지정 결정(변경)사유서

[표 7] 건축자산 진흥구역 지정 결정(변경)사유서

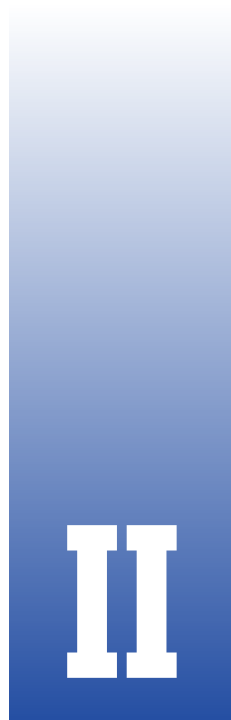
구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
신설	개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역	중구 북성동, 항동, 중앙동, 관동, 송학동 일원	470,878	기 지정된 「개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획」에 따른 계획취지 유지와 건축자산의 최신현황을 반영한 체계적 관리를 목적으로 건축자산 진흥구역을 지정하고자 함

(4) 건축자산 진흥구역 결정도(신설)

- ‘개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역’과 동일한 구역계로 ‘개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역’을 설정



[그림 1] 개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역 결정도



건축자산 진흥구역 현황 및 기초조사

II. 건축자산 진흥구역 현황 및 기초조사

1. 기초조사 개요

(1) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서의 관련 규정 검토

[표 8] 건축자산 기초조사 관련규정 검토

법	시행령	시행규칙
<p>제6조(건축자산 기초조사)</p> <p>① 시·도지사는 다음 각 호의 경우에는 건축자산의 현황, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 하고, 조사결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다. 다만, 관계 행정기관 또는 전문기관이 이미 조사를 실시한 경우에는 그 결과(전문기관의 조사 결과는 관계 행정기관이 인정하는 경우에 한정한다)를 활용할 수 있다.</p> <p>1. 제5조에 따른 시행계획의 수립 또는 변경 시 필요하다고 판단되는 경우</p> <p>2. 제5조에 따라 수립된 시행계획에 건축자산 기초조사 계획이 포함된 경우</p> <p>3. 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우</p> <p>② 시·도지사는 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 건축자산의 소유자, 관리자 또는 관련 단체 등에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.</p>	<p>제4조(건축자산 기초조사)</p> <p>① 법 제6조제1항에 따른 건축자산 조사에 포함되어야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 해당 건축자산에 관한 다음 각 목의 기본현황</p> <p>가. 건축연도, 규모, 소유자 등의 정보</p> <p>나. 용도, 구조 및 재료</p> <p>다. 개·보수 현황</p> <p>라. 보존 및 관리 상태</p> <p>마. 설계자 및 시공자</p> <p>바. 그 밖에 필요한 사항</p> <p>2. 해당 건축자산의 가치를 판단하기 위한 다음 각 목의 사항</p> <p>가. 주요연혁</p> <p>나. 특징 및 주요 가치</p> <p>다. 주요 보존 부분</p> <p>라. 건축자산적 가치</p> <p>마. 보존, 활용 및 관리에 필요한 사항</p> <p>3. 해당 건축자산에 관한 사진자료</p> <p>② 국토교통부장관은 필요한 경우에는 법 제6조제1항에 따른 건축자산 조사의 방법 및 기준을 정하여 시·도지사에게 통보할 수 있다.</p>	<p>제2조(건축자산 기초조사)</p> <p>「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제6조제1항 및 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제4조제1항에 따른 건축자산 기초조사는 다음 각 호의 구분에 따라 실시한다.</p> <p>1. 건축물 기초조사 : 별지 제1호서식</p> <p>2. 공간환경 기초조사 : 별지 제2호서식</p> <p>3. 기반시설 기초조사 : 별지 제3호서식</p>

(2) 조사개요

① 조사기간

- 인천광역시 건축자산 및 진흥 시행계획의 기준 시점 : 2019년
- 건축자산 진흥구역 지정에 위한 기초조사 시점 : 2021년 2월 20일 ~ 2022년 2월 3일

② 조사대상

- 개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역(안) 대상지역

③ 조사내용 및 방법

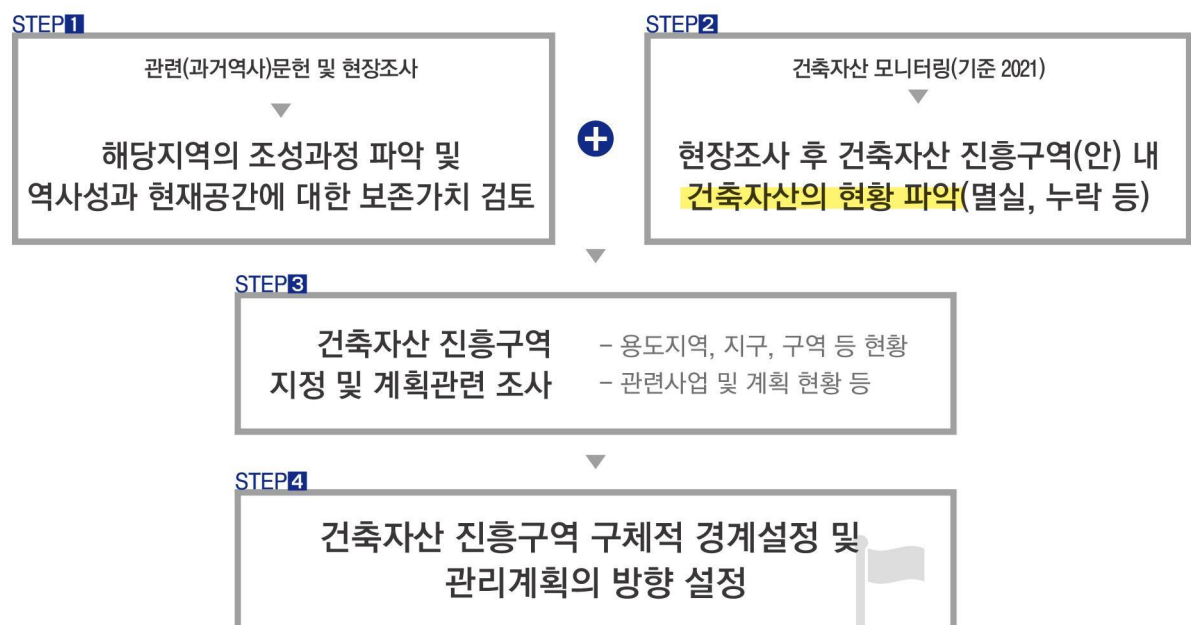
- 개항기 근대건축물 밀집지역 일대에 대한 과거 문헌자료 등을 통해 조성과정의 파악을 통해 역사적 가치와 공간 및 시설 등에 대한 보존·활용가치 판단

- '인천광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획'에서 선정된 건축자산 기초조사 결과를 바탕으로 건축자산을 모니터링 함
- 건축자산 진흥구역 내 건축자산 목록과 기초조사표를 토대로 현장조사를 수행하여 건축자산별 멸실 및 변형여부를 파악함
- 그 밖에 필요한 사항으로 대상구역 내 기존지역, 지구, 구역의 현황 및 기 추진 또는 완료된 관련 사업 및 계획의 현황을 조사하여 건축자산 진흥구역 지정으로 발생될 수 있는 제도적 사항들의 충돌 최소화 및 건축자산 진흥과 관련된 완화수단 연계를 검토함

[표 9] 건축자산 기초조사 개요

구분	조사대상	내용 및 방법
건축 자산	지역 공간형성과정 파악으로 자산관점에서 보전가치 검토	관련문헌 및 현장조사
	「인천광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획(2019.11)」을 통해 지정된 건축자산 목록	기 기초조사 결과 활용 (기준 2019년)
	기존 기초조사 결과를 기준으로 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 위한 현장 모니터링 등을 통해 추가로 지정되어야 할 자산유형의 변경대상, 멸실현황 조사	건축자산 모니터링 (기준 2022년)
그 밖에 필요한 사항	용도지역, 지구, 구역 등 현황	신규조사 (기준 2023년)
	기존 지구단위계획 주요사항	기 계획자료(2003년) 검토
	관련사업 및 계획 현황	신규조사 (기준 2023년)

(3) 조사 과정

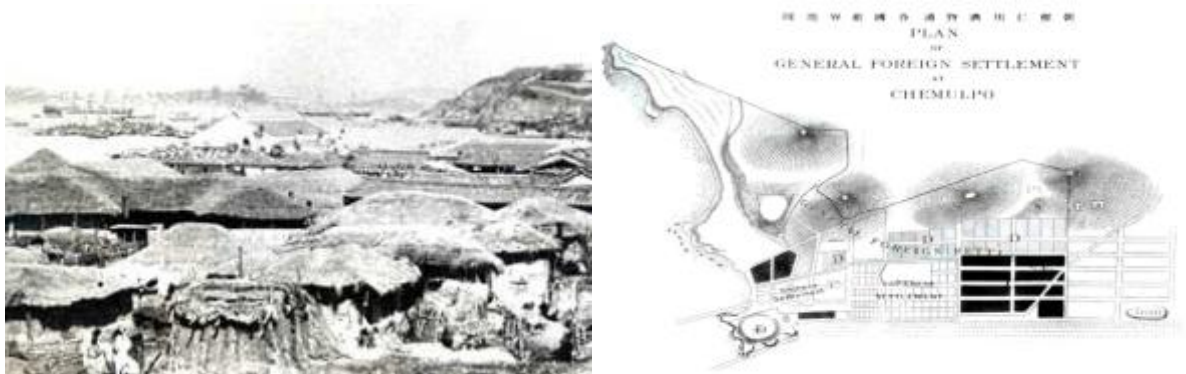


[그림 2] 건축자산 기초조사 과정

2. 주요 공간 형성 과정

(1) 1879~1910년 | 개항과 외국인 거류지역(조계)의 설정

- 인천 중구 일대는 조선시대 ‘제물포’라고 불리던 한적한 어촌이었으나, 1876년 강화도조약에 의하여 개항장으로 지정되었고, 1883년 1월 개항됨
- 개항장 일대는 수도권의 관문적 특성과, 낮은수심, 항구입지 가능성 등으로 인해 개항을 시작으로 외국인 거류지로 형성됨
- 이후 1884년 4월 청국조계설정, 10월 각국공동조계가 설정되면서 외국인의 이주와 서구문물이 급격히 유입됨



[그림 3] (좌)1883년 개항당시의 제물포, (우)각국 조계설정도

(2) 1910~1945년 | 일제강점기와 근대적인 도시계획의 도입

- 1910년 조선이 일본에게 강점되면서 중구 지역 일대는 인천부로 개편되었고, 일본이 본격적으로 시가지 확장 및 정비를 시작
- 또한 물자수탈의 양 증가와 해당물자의 보관 등이 인천항에 집중되면서 항구의 변화와 정미소, 보관창고 등의 건축물 등이 새롭게 건설됨
- 외국인 거류지가 형성되기 시작하면서 이미 기존의 조선 시가지와는 다른 근대적인 시가지 계획이 유입되었고, 한일합방 이후 본격 도시계획에 착수
- 1937년 인천부 전체에 대한 철도, 항만 등에 대한 정비가 포함된 광역계획이 수립되었으나, 1945년 일제강점기가 끝나면서 현실화 되지 않았지만 일제의 시가지계획 영향으로 인해 현재도 일부 흔적이 남아있음



[그림 4] 인천시가지계획구역 가로망도

(3) 1945~1953년 | 해방과 한국전쟁

- 해방 이후 일본이 사용하던 관청건물, 상공업 시설 등은 사용주체만 바뀌면서 기능이 유지되었으며, 한국전쟁 발발전까지 해방 이전의 모습과 차이 없이 시가지 형태 유지
- 1950년 6월 한국전쟁이 발발하고 인천이 상륙작전의 거점이 되면서 다른 도시에 비해 많은 피해를 입었는데 특히, 자유공원과 인접지역인 각국 조계였던 지역의 근대건축물이 소실되어 현재는 거의 찾아볼 수 없음
- 하지만 종전 이후 시가지 복구과정을 통해 철도 및 도로망, 가구 등의 모습이 회복되어 현재에도 그 흔적을 곳곳에서 찾아볼 수 있음



[그림 5] (좌)1945년 인천시내 모습, (우)1950년 폭격에 의해 불타는 시가지

(4) 1954년 후 | 도시성장 속 과거 흔적의 가치

- 한국전쟁의 휴전 후 시가지의 복구와 함께 인천항 및 배후공단 조성을 위한 정부정책, 1960~1970년대 경제개발 5개년 계획 등으로 임해공단 및 부평공단 등에 대한 집중투자로 인해 원인천사회 중심으로 인구증가를 가속화 시킴
- 이후 1981년 직할시 승격, 1995년 광역시 승격 및 지역의 확장 등을 거치는 과정에서도 중구 개항장 일대 지역은 1950년 이후의 도로구조, 가구형태 등을 일정부분 유지하고 있음



[그림 6] (좌)1954년 중구 일대 위성사진, (우)2019년 중구 일대 위성사진

3. 구역 내 건축자산 현황 및 특징

(1) 건축자산 현황

① 건축자산 지정 현황

- 개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역(안) 내 건축자산 현황은 「인천광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획(2019)」에서 조사된 기초조사 결과를 바탕으로 함
- ‘인천광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획’에서 조사된 건축자산 중 개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역(안)에 포함되는 건축자산은 총 87개소이며, 유형별로 건축물 76개소, 기반시설 6개소, 공간환경 5개소로 구분됨

[표 10] 건축자산 지정현황

대상	구분	자산 번호	명칭	지번	비고
개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역	건축물	42	해안성당	중구 선린동 24	
		43	해안성당 교육관	중구 선린동 25-2	
		44	대창반점	중구 선린동 29-3	
		45	풍미반점	중구 선린동 32-4	
		46	인천화교 중산중·소학교	중구 선린동 8	유형변경 검토
		47	인천화교협회	중구 선린동 8	유형변경 검토
		132	천주교 인천교구 제물진두 순교기념관	중구 향동1가 1-13	
		133	올림포스호텔	중구 향동1가 3-2	
		126	선광문화재단	중구 중앙동4가 2-26	
		127	중앙동4가 2-8 상가	중구 중앙동4가 2-8	
		9	관동오리진	중구 관동1가 14-3	
		10	관동교회	중구 관동1가 18	
		52	송학동1가 2-4 주택	중구 송학동1가 2-4	
		108	중앙동1가 10-2 주택	중구 중앙동1가 10-2	
		109	문화사진관	중구 중앙동1가 17-1	
		110	중구 생활전시관(대불호텔)	중구 중앙동1가 18	
		113	중앙동1가 9-5 상가	중구 중앙동1가 9-5	
		153	갤러리지오	중구 해안동2가 8-15	
		137	인천문화재단	중구 향동5가 13	
		138	향동5가 5창고	중구 향동5가 5	
		111	중앙동1가 3-3 창고	중구 중앙동1가 3-3	
		112	인천개항박물관 부속수장고	중구 중앙동1가 9-1	
		117	모나미카레	중구 중앙동2가 24-2	
		144	인천아트플랫폼(B동)	중구 해안동1가 10-1	
		145	인천아트플랫폼(C동)	중구 해안동1가 10-4	
		146	인천아트플랫폼(A동)	중구 해안동1가 2-2	

대상	구분	번호	명칭	지번	비고
개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역	건축물	147	인천아트플랫폼(H동)	중구 해안동1가 3-2	
		148	인천아트플랫폼(E동)	중구 해안동1가 8	
		60	송학동3가 2-8 주택	중구 송학동3가 2-8	
		62	송학동3가 4-4 주택	중구 송학동3가 4-4	
		118	한류영상콘텐츠관	중구 중앙동2가 3-3	
		120	구)인천정미소	중구 중앙동2가 9	
		134	베스트웨스턴 하버파크호텔	중구 향동3가 5	
		135	(주)인천일보 부속건물	중구 향동4가 2	
		136	인천건축사협회	중구 향동5가 1-1	
		149	해안동2가 1 상가건물	중구 해안동2가 1	
		150	한국근대문학관 기획전시관	중구 해안동2가 5	
		151	한국근대문학관	중구 해안동2가 6-2	
		152	해안동2가 8-1 문화시설	중구 해안동2가 8-1	
		114	한국스카우트인천연맹	중구 중앙동2가 11	
		115	일조용 중화요리전문점	중구 중앙동2가 14-1	
		116	조선일보 중부지국	중구 중앙동2가 2	
		119	중앙동2가 6-1 점포	중구 중앙동2가 6-1	
		121	중앙동3가 1-8 점포	중구 중앙동3가 1-8	
		122	중앙동3가 2-2 점포	중구 중앙동3가 2-2	
		123	중앙동3가 2-4 점포	중구 중앙동3가 2-4	
		124	중앙동3가 3-1 주택	중구 중앙동3가 3-1	
		125	위치커피	중구 중앙동3가 3-16	
		129	중앙동4가 7-3 점포	중구 중앙동4가 7-3	
		11	관동2가 1-5 주택	중구 관동2가 1-5	
		12	관동2가 1-7 주택	중구 관동2가 1-7	
		13	관동 갤러리	중구 관동2가 4-10	
		14	관동2가 4-3 주택	중구 관동2가 4-3	
		15	관동2가 4-8 주택	중구 관동2가 4-8	
		16	델라까사	중구 관동3가 4-4	
		17	관동3가 6-7 점포	중구 관동3가 6-7	
		128	중앙동4가 4-2 점포	중구 중앙동4가 4-2	
		130	바텀라인	중구 중앙동4가 8-4	
		131	아카이브 카페빙고	중구 중앙동4가 8-8	
		61	상우재	중구 송학동3가 4-3	
		63	초연다구박물관	중구 송학동3가 5-38	
		64	송학동3가 5-5 주택	송학동3가 5-5	
		65	명소	중구 송학동3가 7-10	

대상	구분	번호	명칭	지번	비고
개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역	건축물	66	카페테이블 홍예	중구 송학동3가 7-11	
		67	올데이인더키친	중구 송학동3가 7-34	
		68	송학동3가 7-5	중구 송학동3가 7-5	
		69	인절미	중구 송학동3가 7-6	
		70	Cafe 도자기	중구 송학동3가 7-7	
		59	서담재	중구 송학동3가 2-20	
		54	카페 히스토리	중구 송학동2가 1-3	
		55	옛길 전통차	중구 송학동2가 1-4	
		56	아미가	중구 송학동2가 1-9	
		57	송학동2가 5-3 주택	중구 송학동2가 5-3	
		58	갤러리 카페 59	중구 송학동2가 6-1	
		51	인천광역시 역사자료관	송학동1가 2-2	
		53	송학동1가 8-4 주택	송학동1가 8-4	
	기반시설	182	차이나타운 1패루, 중화가	중구 북성동2가 (차이나타운로 44번길 입구)	
		183	차이나타운 3패루, 선린문	중구 북성동3가 4-24 (중구 차이나타운로 입구)	
		184	각국조계지계단	중구 송학동 2가 13-6	
		194	자유공원 방송탑	중구 전동 34-9	유형변경 검토
		195	차이나타운 2패루, 인화문	중구 향동2가 (중구 제물량로232번길 입구)	
		185	한미수교 100주년 기념탑	중구 북성동3가 1	
	공간환경	161	차이나타운	중구 북성동2가 14	
		164	송학동3가 7-4 주택군	중구 송학동3가 7-4	
		163	자유공원	중구 송학동1가 11-1	
		169	인천아트플랫폼	중구 해안동1가 10-1	
		154	신포로27, 31번길 일대 건물군	중구 관동2가 일대	

② 건축자산 유형별 특징

가. 건축물

- 인천광역시는 개항도시로서 중구 개항장 일대에 일본식 가옥, 창고 등의 근·현대 건축물(비한옥)이 다수 밀집되어 있는 특징을 보이고 있음
- 부분 개·보수로 인해 외형적 보전상태가 양호한 건축물이 다수를 이루고 있으며, 이 중 대표적인 건물이나 단일건물로 이루어진 것을 대상으로 하여 76개소의 건축물이 건축자산으로 지정됨

- 근대건축물 중 주택 및 상가주택 등 목조구조의 일본식, 조적조의 청국식 건축양식으로 조성된 건축물이 현존하고 있으며, 조적조 및 철근콘크리트 구조의 공장 건축물이 있음
- 또한 관사, 사택 등의 일제강점기 및 산업화 시기 건축물이 있으며, 동일시기의 철근 콘크리트 슬라브 구조의 건축물이 현존하고 있음

[표 11] 건축물 유형 건축자산 특성

구분	지정기준	주요시설
근·현대 건축물	개항 이후 일제강점기 시기(1883~1945년)까지 건축된 건축물	일본식주택, 중국식주택, 종교시설, 공장, 창고 등
	일제강점기 이후(1945년) 건축된 건축물	주택, 상가, 공장, 문화시설 등

〈대표 건축자산〉



[그림 7] 일제강점기 건축된 건축물 (좌)중앙동3가 3-1 주택(건축연도 1932년), (우)중앙동1가 3-3 창고(건축연도 1942년)



[그림 8] 근대기 교회의 원형을 유지하고 있는 관동교회(건축연도 1954년)

나. 기반시설

- 개항기 근대건축물 밀집지역 내 기반시설로 지정된 건축자산은 비교적 최근 시점에 조성된 시설로 '상징물'의 특징이 강함
- 1883년 인천항 개항 이후 중국인들의 생활문화지역으로 현재의 차이나타운이 형성된 대상지역 일대의 특징에 따라 차이나타운을 상징하는 시설 중 주요 진입부에 설치된 '패루'가 건축자산으로 지정되었으며, '한미수교 100주년 기념탑', '자유공원 방송탑'이 또한 상징시설로서 건축자산으로 지정됨
- 또한, 개항장의 역사를 상징하는 시설로 2002년 인천광역시 기념물 51호로 지정된 '각국 조계지 계단'이 기반시설 건축자산으로 지정됨

〈대표 건축자산〉



[그림 9] (좌)자유공원 방송탑, (우)각국 조계지 계단

다. 공간환경

- 개항기 근대건축물 밀집지역 내 공간환경의 유형으로 지정된 건축자산은 특정 시기의 건축역사 보다는 유사한 형태 또는 특성을 보이는 건축물 군집형태 또는 건축물과 공공공간까지 포함하여 특징적 모습이 보여지는 대상지점으로 지정된 특성이 있음
- 최초의 중국 조계지로 현재는 중국풍의 상업시설이 군집한 관광지인 차이나타운, 유사한 형태의 건축마감과 외부공간까지 하나의 요소로 인식되는 인천아트플랫폼, 세장형 필지구조와 격자형 가로망, 일본식 주택의 흔적 등으로 독특한 가로경관을 형성하는 신포로 27번길 일대 건물군이 공간환경의 유형으로 지정됨
- 또한 1888년 조성된 만국공원의 원형성을 유지하고 있는 자유공원과 같이 특정한 건축요소는 없으나 공간적 범위로 인식되는 장소도 공간환경의 건축자산으로 지정됨

〈대표 건축자산〉



[그림 10] 최초의 서구식 공원의 형태를 유지하고 있는 자유공원



[그림 11] 세장형 필지구조로 독특한 가로경관을 형성하는 신포로 27, 31번길 일대 건물군

(2) 건축자산 모니터링 결과

① 기존 건축자산 중 유형변경 검토

- 건축자산 건축물 중 ‘인천화교 중산중·소학교’, ‘인천화교협회’는 대상위치가 직접적으로 맞닿아 있고 동일한 공간성격을 가지는 바, 2개소의 건축자산을 1개소의 공간환경 유형으로 변경 제안
- 기반시설 중 ‘자유공원 방송탑’은 해당시설 뿐만 아니라 주변 일대 시설들 또한 해당장소를 구성하고 있는 요소로 판단되므로 제2차 건축자산 진흥계획 수립 시 주변 시설을 포함하여 공간환경 유형으로 변경하는 것을 검토



[그림 12] (좌)인천화교 중산중·소학교 및 인천화교협회, (우)자유공원 방송탑 및 주변공간

② 신규 건축자산 대상 검토

- 2003년 ‘개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획’ 수립과정에서 설정된 ‘보전대상 건축물’에 기반하여 2019년 ‘인천광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획’ 수행결과로 492개소의 ‘건축자산’이 지정되었으며, 이 중 해당 대상지역에 총 87개소의 건축자산이 밀집해 있음
- 그러나 해당자산들의 세부내용을 보면 대부분 건축물 또는 구조물, 공간 등 조성‘결과물’에 치중되어 있어 지역의 조성과정과 같이 근대 도시형성의 역사에 대한 가치판단, 지형적 특성에 대한 사항은 부재함
- ‘개항기 근대건축물 밀집지역’은 현재까지 존치되어 있는 건축물 및 구조물뿐만 아니라 구릉지의 특성으로 발생한 가로환경의 석축과 근대도시계획의 흔적이라 할 수 있는 유사한 규모의 세장형 필지형태 또한 건축자산으로 검토여지가 있음
- 따라서 일정 연한이 경과한 것으로 예상되는 특정 형태의 석축시설과 필지(획지선)범위까지 건축자산 여부를 면밀히 조사하여 지속관리가 필요함

[표 12] 신규 건축자산 추천대상

대상	번호	명칭	건축자산 추가사유	비고
개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산진흥구역	A	석축시설	일정 건축연한이 경과하고 건축물과 함께 독특한 형태로 조성된 사례 다수 존재	건축자산 중 적합한 유형검토 필요 (예 : 기반시설, 공간환경 등)
	B	세장형 필지 및 획지선	지역조성과정에 형성된 근대도시계획의 흔적 으로 조성 50년이 경과한 대상 다수 존재	

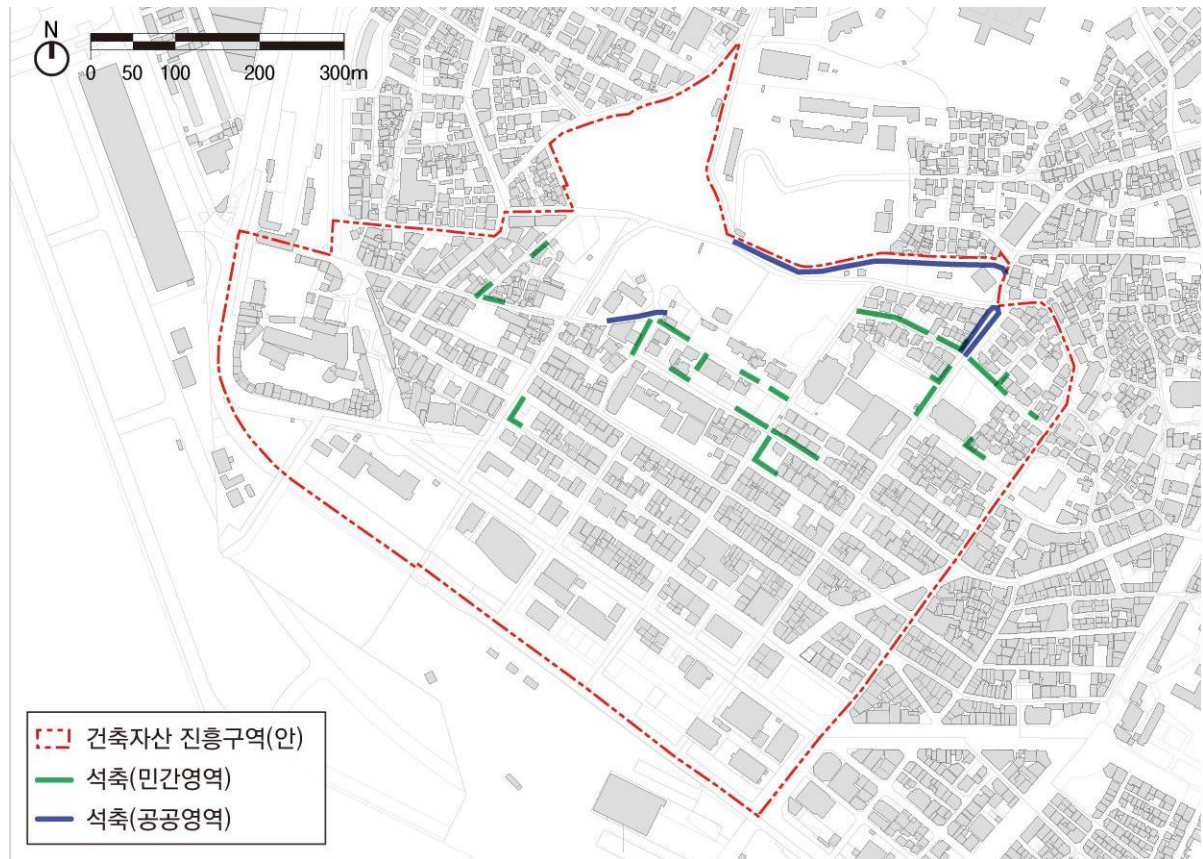
③ 신규 건축자산 검토대상 현황

가. 석축시설

- 기존 건축자산 기초조사 목록에 포함되어 있지 않으나, 해당구역 내 일부 가로에서 동일한 형태를 보이고, 일정 건축연한이 경과한 것으로 예상되는 석축시설이 존재함
- 해당 석축은 석재를 마름모 형태로 쌓아올린 형태적 특징이 있으며, 공공의 영역인 가로를 구성하는 공공재이거나 건축물 조성 시 하부기초역할을 하는 사유재인 경우로 구분됨
- 현재의 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산의 유형 범위 내 뚜렷하게 명시되어 있지 않은 한계성은 있으나, 건축자산의 정의에 따라 자산으로서 가치는 충분하다고 판단됨으로 상세조사를 통해 ‘인천광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획’ 재정비 시 또는 별도의 건축자산 목록포함 과정을 통해 관리가 필요함



[그림 13] (좌)홍예문에서 이어지는 공공재 성격의 석축, (우)건축물의 기초로 조성된 석축(송학로 19번길)



[그림 14] 일정 건축연한이 경과한 것으로 예상되는 석축 위치현황

나. 세장형 필지형태 및 획지선

- 신포로 23번길, 제물량로 232번길, 신포로 15번길 일대 근대도시계획의 흔적이라 할 수 있는 일정모듈의 필지에 대해 기존 지구단위계획에서도 '보전획지선' 설정을 통해 필지의 원형성 보전을 유도하였음
- 필지의 유형 또한 현재 건축자산의 유형 설정에 기준의 모호함은 있으나, 50년 이상 경과한 근대도시계획의 흔적으로서 자산적 가치는 충분하다고 판단됨으로 향후 상세조사를 통한 건축자산 목록에 포함하여 관리가 필요함



[그림 15] (좌)기존 지구단위계획(2003년) 중 보전획지선 계획, (우)보전획지구역 내 건축자산 건축물 현황(조선일보 중부지국)

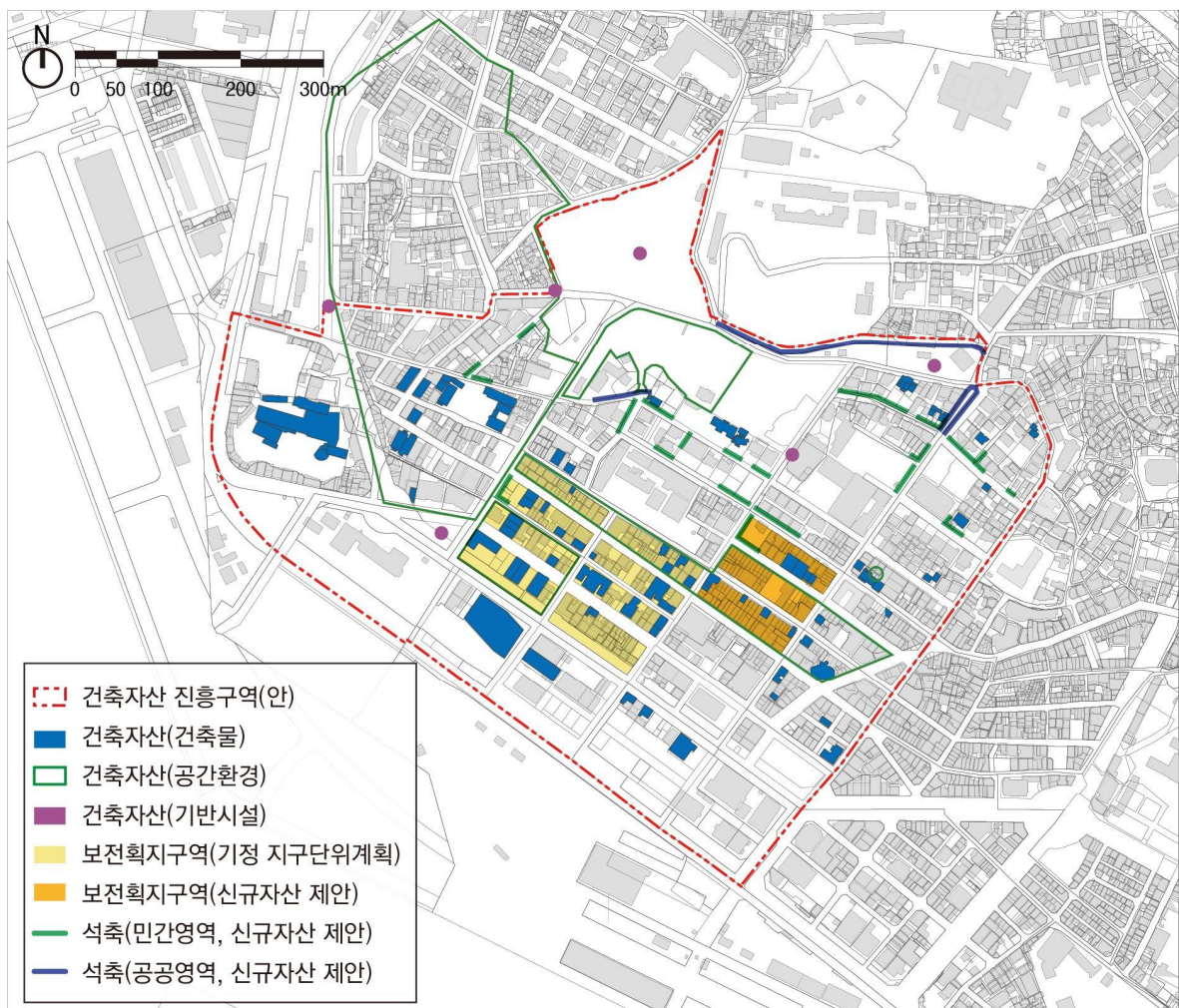


[그림 16] 기 설정 보전획지 및 보전가치를 지닌 유사필지 대상

(3) 우수건축자산 지정현황

- 현재 지정된 우수건축자산 없음

(4) 건축자산 현황도

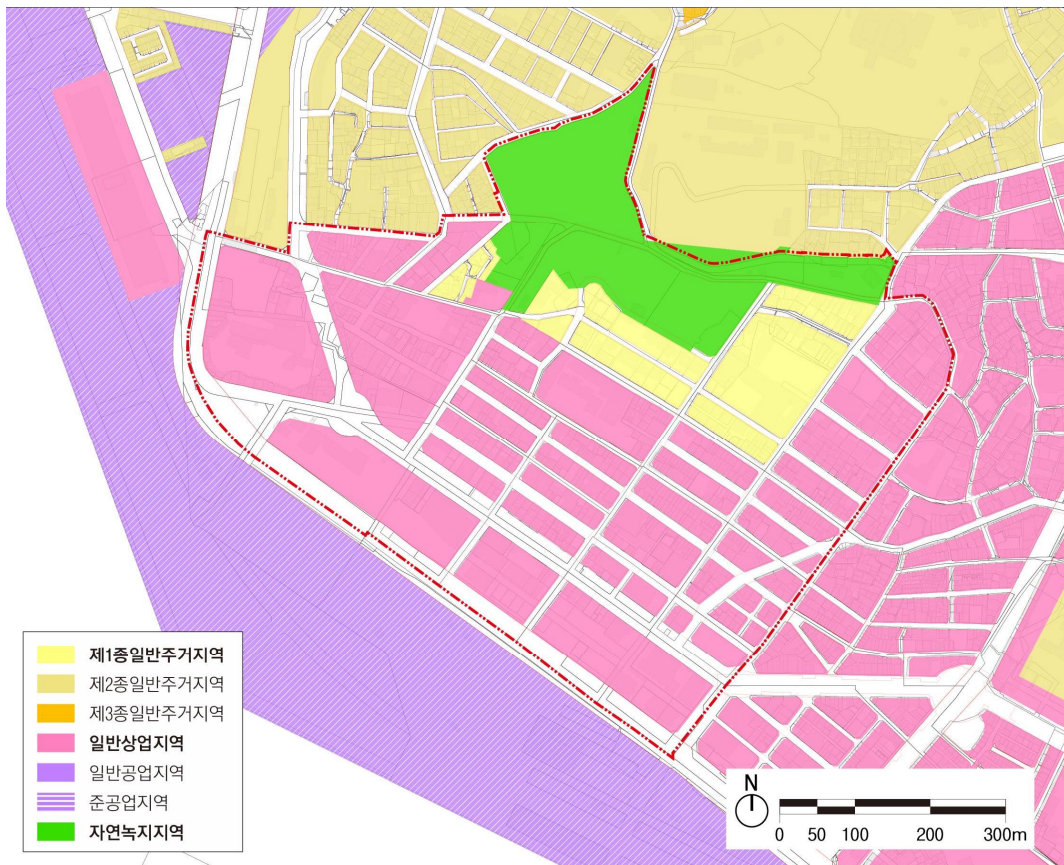


[그림 17] 개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역(안) 건축자산 현황도

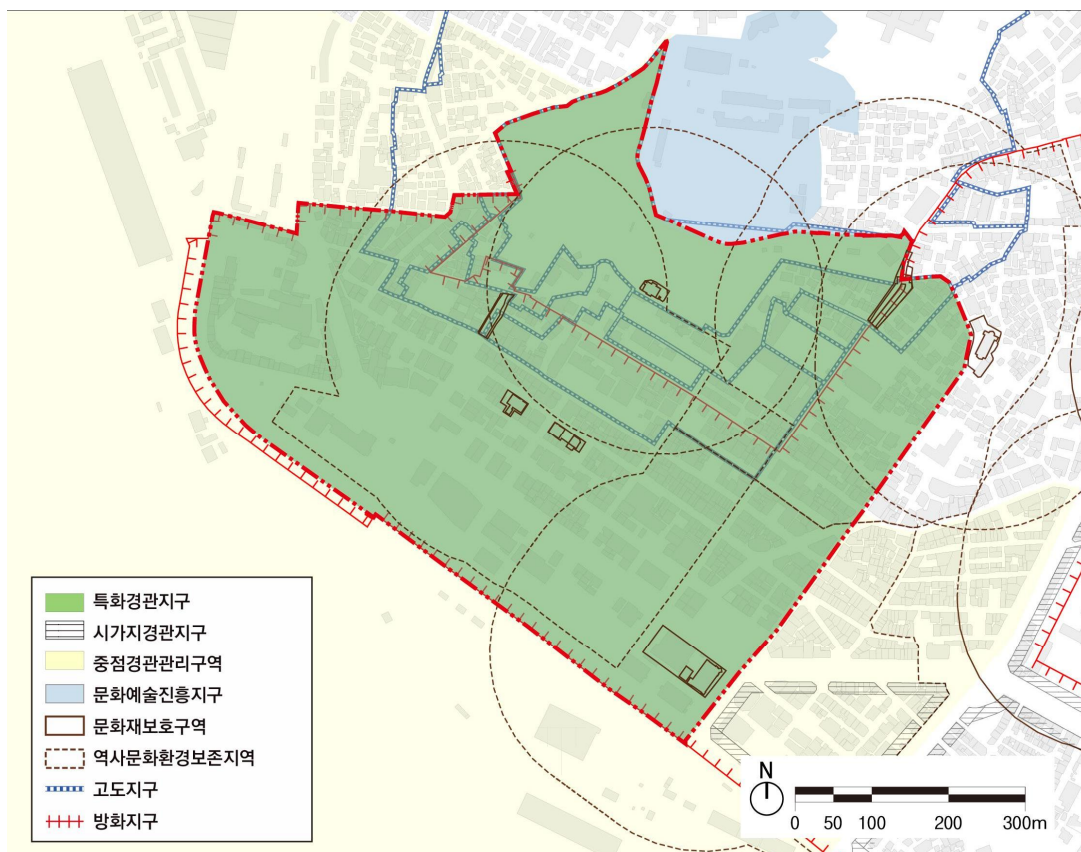
4. 용도지역, 지구, 구역 등 현황

[표 13] 용도지역, 지구, 구역 지정현황

구분	명칭	관련법	세부내용
용도 지역	제1종일반주거지역 일반상업지역 자연녹지지역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	시행령 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 시행령 제83조(건축제한의 예외 등) 시행령 제84조(용도지역안에서의 건폐율) 시행령 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 시행령 제93조(기존의 건축물에 대한 특례) 제94조(2이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 등에 걸치는 토지에 대한 적용 기준)
		인천광역시 건축 조례	제23조의2(대지와 도로의 관계) 제27조(대지안의 공지) 별표2(대지 안의 공지 기준)
용도 지구	특화경관지구	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	시행령 제72조(경관지구의 건축제한) 시행령 제83조(건축제한의 예외 등)
		인천광역시 도시계획 조례	제9조의2(특화경관지구의 세분) 제52조(경관지구의 건축제한 등) 제53조(건폐율 및 건축선 후퇴 부분의 제한 등)
	고도지구	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	시행령 제74조(고도지구안에서의 건축제한) 시행령 제83조(건축제한의 예외 등)
	방화지구	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	시행령 제82조(그 밖의 용도지구 안에서의 건축 제한)
	문화지구	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	시행령 제82조(그 밖의 용도지구 안에서의 건축 제한)
		지역문화진흥법	시행령 제18조(문화지구 제한 업종)
		인천광역시 도시계획 조례	제63조(그 밖의 용도지구안에서의 건축제한)
		인천광역시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례	제6조(문화지구에서의 행위제한)
		인천광역시 중구 인천개항장 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례	제4조(문화지구 내 행위제한)
용도 구역	지구단위계획구역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제52조(지구단위계획의 내용)용도지역, 용도 지구의 지정 및 세분, 기반시설의 배치, 건축물 의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 최고높이 지정 등
	중점경관관리구역	경관법	제28조(건축물의 경관 심의)
		인천광역시 경관 조례	제24조(건축물의 경관심의 대상)
	문화재보호구역	문화재보호법	시행령 제21조의2(국가지정문화재 등의 현상변경 등의 행위)
기타	역사문화환경보전지역	문화재보호법	제13조(역사문화환경 보전지역의 보호)
		인천광역시 문화재보호 조례	제15조(건설공사 시 문화재보호)



[그림 18] 개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역(안) 용도지역 현황도



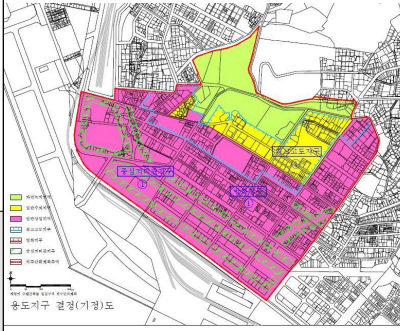



[그림 19] 개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역(안) 용도지구 및 구역 현황도

5. 기존 지구단위계획(2003년 수립) 주요사항

(1) 현황 및 여건분석

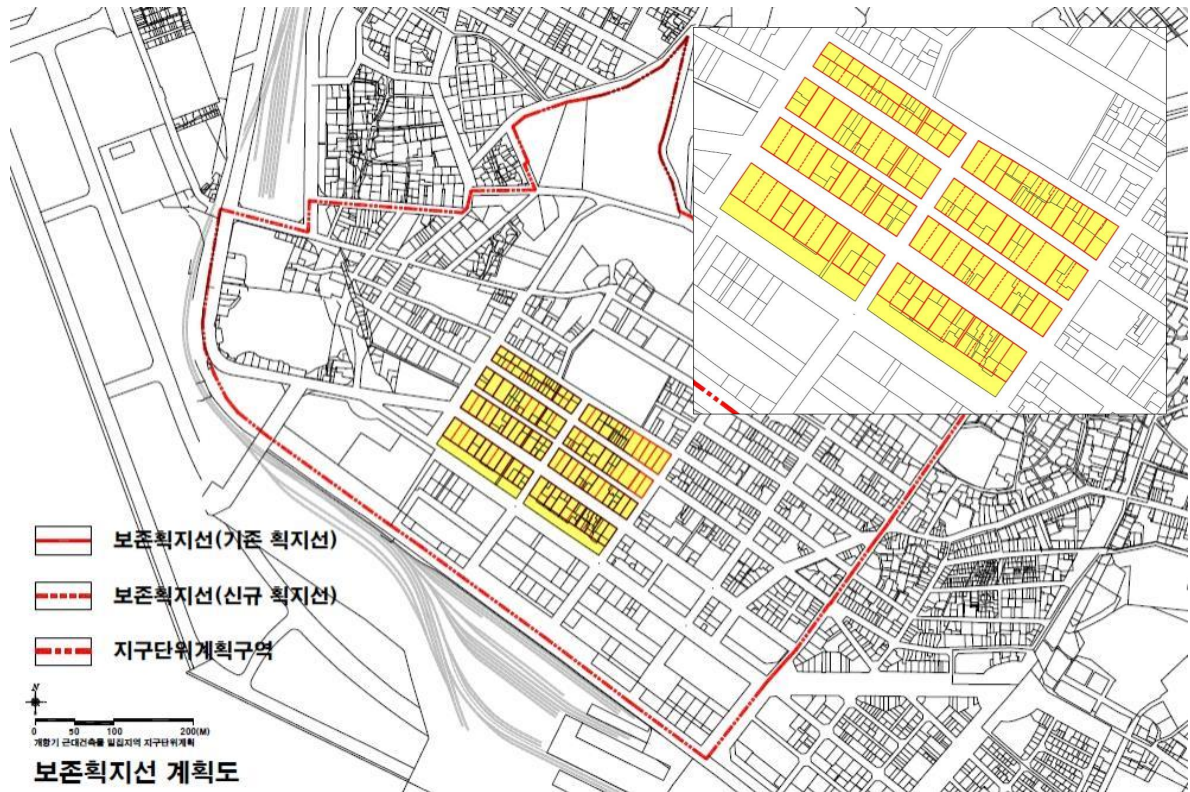
[표 14] 개항기 근대건축물 밀집지역 주요 현황

구분	주요분석내용	주요이미지
대상지 구성역사 파악	<p>(1876~1910) 개항과 외국이 거류지역(조계) 설정 (1910~1945) 일제강점기와 근대적인 도시계획의 도입 (1945~1953) 해방과 한국전쟁</p> <p>▷ 1800년대 후반부터 조성되어온 개항기 근대건축물 밀집지역 일대는 조성된 이후 행정지역 개편 등이 추진되어 왔음에도 곳곳에 그 흔적을 유지하고 있음</p>	 <p>1910년 당시 현 중앙동 일대</p>
지형, 지세, 입지특성 등 파악	<p>경제활동이 많은 상업중심지 시민여가공간 입지, 관광객 유입, 역사문화자원 풍부 응봉산에서 남측 해안까지 약 600m 거리로 경사가 심한편</p> <p>▷ 자유공원 및 차이나타운으로 인한 인천지역 대표적 여가관광지 이자, 근대건축물이 다수 입지한 곳. 해안방향으로 경사지 형태의 지형여건.</p>	 <p>경사도 현황도</p>
도시계획 현황파악	<p>대부분의 지역이 일반상업지역 송학동 및 북성동 일부 일반주거지역 자유공원 자연녹지지역 자유공원 중심으로 고도지구 지정 그 외 방화지구 및 중심지미관지구 지정</p> <p>▷ 용도지역 상 일반상업지역에 대한 관리가 중요하게 다뤄져야 하며, 방화지구 지정 사유인 1950년대 목조건축 및 연벽건축 등에 관리 필요</p>	 <p>용도지구 결정(기정)도</p>
건축물 구성현황 파악	<p>일반상업지역 중 절반 이상이 주거 및 주거포함 복합시설 송학동 3가 일대 주택에서 카페 등 상업시설로 전환 추세 상업시설은 대형시설 보다는 근린생활시설이 대부분 건축물 높이는 4층 이하의 비율이 가장 높음(약 90%) 근대건축물 중 시지정문화재 4개소 구역 내 954동의 건축물 중 1950년대 이전 건축된 건물은 291동으로 전체 30% 정도 차지</p> <p>▷ 비교적 낮은 층수의 높은 밀도를 가지며, 보전가치가 있을 것으로 판단되는 1950년 이전 건축물에 대한 제도적 범위 내에서의 관리 필요</p>	 <p>훼손, 철거되는 근대건축물</p>

(2) 주요 계획내용

① 획지계획

- 최초의 근대도시계획을 시행 당시의 획지형상 보전을 위하여 ‘보전획지선’ 지정
- 보전획지선 : 합필 또는 분필 시 지적도상 보전 또는 복원되도록 보전획지선 계획도상 지정한 선



[그림 20] 보전획지선 계획도

② 건축물 높이계획

- 최고층수는 각 구역별 용도지역과 내부 가로망의 구성을 고려하여 차별적으로 설정, 건폐율에 따라 융통성을 부여하고 최고층수와 병행하여 최고높이도 함께 설정

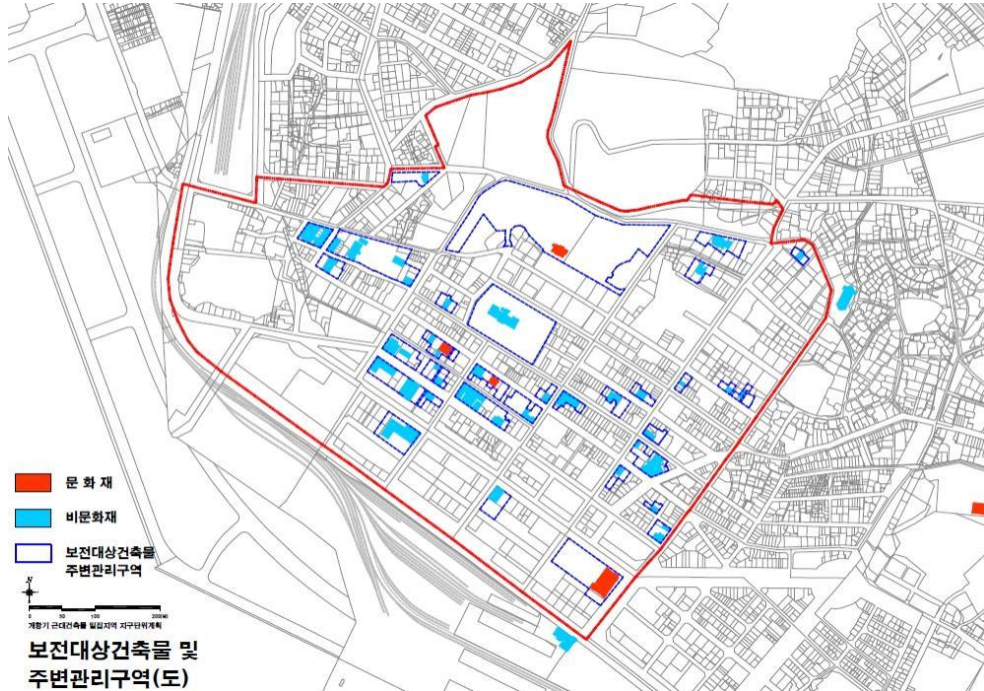
[표 15] 구역별 건축물 높이계획

구역명		최고층수	최고높이	적용제어요소
고도 지구 해당 지역	내부주거지역(R-1, R-2)	2층 이하	7m 이하	최고층수/최고높이 도로사선제한 양각제한
	차이나타운구역(CH-3)	3층 이하	10m 이하	
	근대건축물밀집지역 (M-1, M-3 일부)	2층 이하	7m 이하	
	차이나타운구역 (CH-1, CH-2 일부)	3층 이하	10m 이하	
		4층 이하	14m 이하	
근대건축물밀집지역(M-1, M-2, M-3, M-4 일부)		4층 이하(건폐율 60% 초과시)	14m 이하	최고층수/최고높이 도로사선제한 양각제한
차이나타운구역(CH-1 일부)				
근린상업구역(N 일부)		5층 이하(건폐율 60% 이하시)	17m 이하	
기성상업구역(CO-2)				
차이나타운구역(CH-1 일부)		5층 이하(건폐율 60% 초과시)	20m 이하	최고층수/최고높이 도로사선제한 양각제한
기성상업구역(CO-1)		6층 이하(건폐율 60% 이하시)	24m 이하	
월미로변업무구역(B)		5층(20m)이하. 건축위원회 심의를 통해 조망권확보에 지장이 없다고 인정되는 경우 6층 이상 증·개축 허용		도로사선제한 양각제한
인천역역세권구역(S)				

③ 보전대상 건축물 및 구역별 건축물 외관지침 설정

가. 보전대상 건축물 및 주변관리구역 외관지침 주요내용

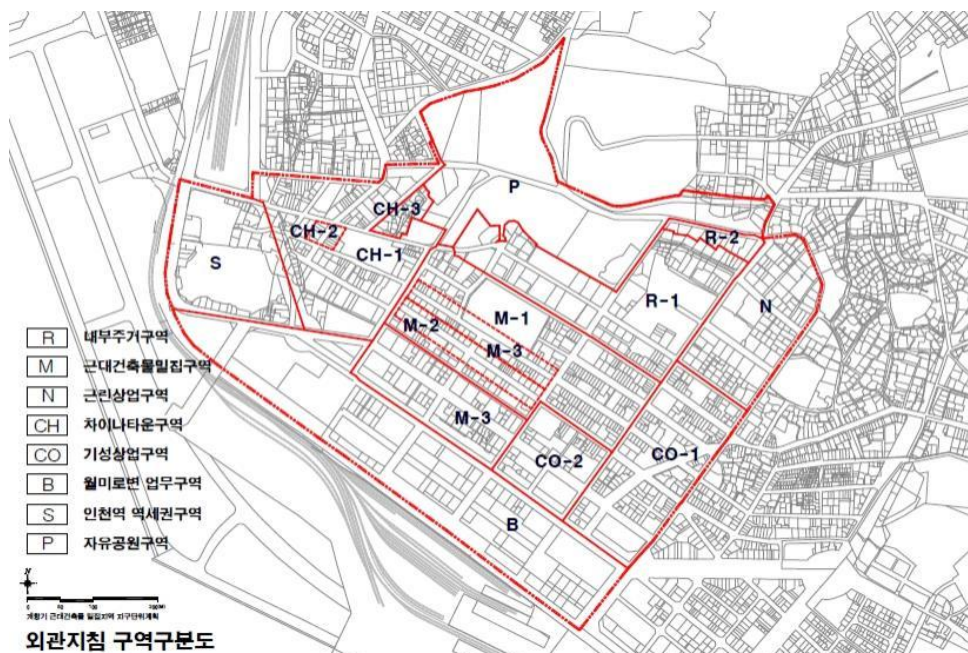
- 보전대상 건축물의 훼손, 멸실 또는 수몰, 조망이 방해되는 건축행위 금지
- 보전대상 건축물의 입면요소와 조화를 이루는 건축입면으로 조성
- 건축위원회 심의를 받으며, 심의시 인접 보전대상 건축물이 포함된 입면 및 시뮬레이션 제출



[그림 21] 보전대상건축물 및 주변관리구역도

나. 구역별 외관지침 주요내용

- 각 구역별 입지 및 건축물 현황특성에 따라 배치형태, 옥탑부, 파사드 등 지침 설정

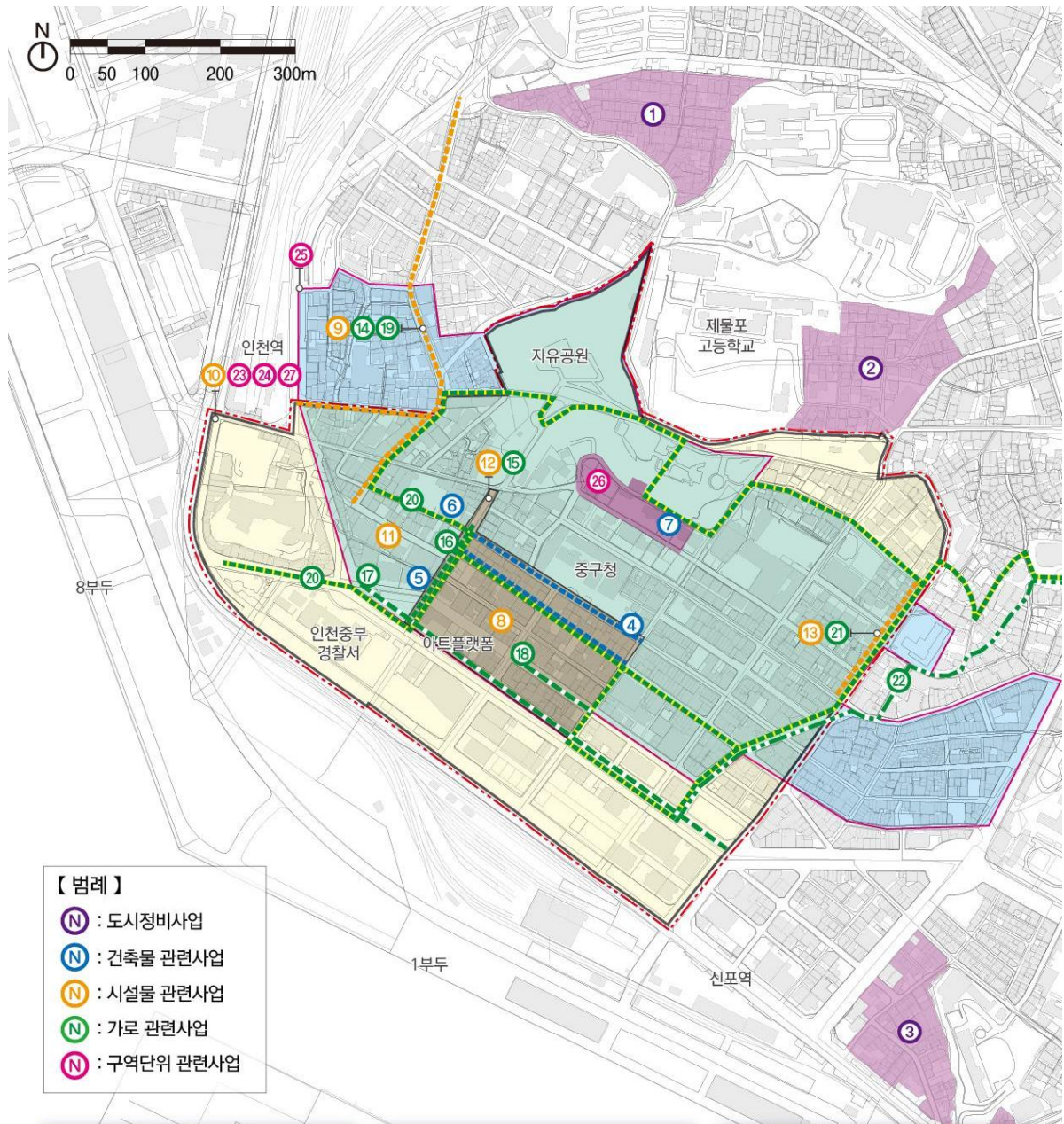


[그림 22] 보전대상건축물 및 주변관리구역도

6. 주요 관련사업 및 계획 현황

[표 16] 관련사업 및 계획 현황

구분	시기	주관	번호	명칭	위치	비고
도시 정비 사업	-	인천광역시 주거재생과	1	송월 주택재개발	송월동1가 12-16번지 일원	인접
	-	인천광역시 주거재생과	2	전동웃터골 주거환경개선사업(현지개량)	중구 전동 32-1번지 일원	인접
	-	인천광역시 주거재생과	3	인천여상주변 도시환경정비	중구 사동 24번지 일원	인접
건축물 관련 사업	2008	중구 도시개발과	4	역사문화의거리 내 건축물 경관정비 사업	중구청 앞길 및 제물포 조약길 도로변 건축물	완료
	2014	중구 관광진흥실	5	인천개항장 근대역사체험관 조성	중구 항동 1가 1-16	완료
	2017	인천대학교	6	인천차이나타운 구청국영사관 복원 및 재생사업	중구 차이나타운로 55번길 21	완료
	2021	인천도시공사	7	개항장 근대 문화자산 재생사업(1호) 리모델링 공사	중구 송학동 1가 2-4번지 일원	완료
시설물 관련 사업	2015	중구 관광진흥실	8	개항장이야기 조형물 제작·설치	중구 개항장 일원 2개소 (항동2가3, 중앙동1가 25 보도)	완료
	2016	중구 관광진흥실	9	차이나타운 및 동화마을 미디어 관광시설물 설치	중구 차이나타운로 일원	완료
	2016	인천정보 산업진흥원	10	근대 개항장 문화체험 의상 콘텐츠 제작 및 운영	개항장 문화지구 내 운영	완료
	2019	중구 도시항만재생과	11	차이나타운 열린 테마쉼터 조성공사	중구 선린동 58-1번지와 3개소	완료
	2020	중구 문화관광과	12	인천개항장 스토리텔링을 활용한 조형물 제작·설치	중구 개항장 일원	완료
	2021	중구 관광시설팀	13	청년 김구거리 가로등 정비	송학로 및 신포로 39번길	완료
가로 관련 사업	2002	중구	14	차이나타운 시범거리 조성사업	인천 중구 차이나타운로 일원	완료
	2008	중구 관광개발과	15	역사문화의거리 조성사업	제물포 조약길 및 해안길 일대	완료
	2009	중구 건설 재난관리과	16	목련길 외 1개 노선 특화거리 조성사업	중구 해안동 및 항동 목련길 일원	완료
	2009	중구 관광진흥과	17	제물량길 특화가로 조성사업	중구 해안동 및 항동 제물량길 일원	완료
	2016	중구 도시개발과	18	근대개항장 특화거리 경관조성 시범사업	중구 해안동2가 8-12	완료
	2017	중구 건설과	19	차이나타운 일원 보행환경개선사업	중구 차이나타운~동화마을 일원	완료
	2020	중구 문화관광과	20	개항장 역사문화순례길 조성 디자인 구상 및 기본설계	개항장 문화지구 및 월미관광특구 일원	완료
	2020	중구 관광시설팀	21	청년 김구 역사거리 조성	감리서 터 인근	완료
	2021	중구 관광시설팀	22	청년 김구의 길 탐방로 조성	신포동, 율목동 일원	중지
구역 단위 관련 사업	2019	인천광역시 재생콘텐츠과	23	개항장 문화지구 문화적 도시재생 사업구상 용역	-	완료
	2021	중구 도시개발과	24	개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획 정비용역	개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역	완료
	2021	인천관광공사	25	개항장 스마트 스페이스 조성 용역	개항장 문화지구 및 월미관광특구 일원	완료
	2021	인천광역시 글로벌도시국	26	개항장 역사산책공간 조성사업	중구 송학동 1가 11-2번지 일원	진행
	2021	인천광역시 글로벌도시국	27	개항장 일원 자원특화사업	개항장 및 자유공원 일대 (중구 송학동1가 12번지 일원, 구 시장관사 및 제물포구락부 주변)	진행



[그림 23] 개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역(안) 관련사업 및 계획 현황도

7. 현황종합 및 관리방향 구상

(1) 주요 공간형성과정 및 특징

① 개항기 근대건축물 밀집지역 주요 조성연혁

1883년	인천개항(강화도조약에 의해 부산, 원산에 이어 개항)
1884년	청국조계 설정, 각국공동조계 설정. 서구문물 급격히 유입
1910년	일본에 의해 중구 일대에 항구정비, 창고 등 새로운 건축물 다수 건설 시작
1937년	일본에 의해 인천부 전체에 대한 철도, 항만 등 광역계획 수립
1945년	일제강점기 종료. 광역적 도시계획 적용 중단
1950년	한국전쟁 발발. 인천 자유공원 일대 지역 피해
1954년 이후	피해지역 중심 지속복원. 일부 근대도시계획 흔적 유지
1960~1990년대	인천지역 산업단지 조성 등 경제발전, 직할시 이후 광역시까지 승격
2003년	인천 중구 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역 설정 보전대상 건축물 및 보전획지선 등 설정

② 개항기 근대건축물 밀집지역의 관리 필요성

[표 17] 건축자산 진흥구역 관리 필요성

구분	관리 필요성	관리방식
근대건축물 보전 목적의 지구단위계획의 재정비를 포함한 제도적 관리 여건	2003년 근대건축물이 밀집된 지역의 특성에 따라 보전의 목적으로 지구단위계획구역 설정 및 계획을 수립. 이후 2015년 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제정에 따라 개별법으로 해당건축자산 및 공간단위에 대한 관리가 가능하게 됨에 따라 제도적 관리 가능.	건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립(지구단위계획 재정비 포함)
신규건축자산 가치확인 및 지속조사 필요	기 조사된 건축물 등 다수의 건축자산 외에도 지형특성에 따른 석축, 근대도시계획의 흔적인 필지 등 자산가치를 지닌 것으로 예상됨에 따라 건축자산으로 포함하여 관리 필요	건축자산 목록 재정비

(2) 구역 내 건축자산 관리방향 구상

① 건축자산 현황 특성

- 2003년 ‘개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획’을 수립하면서 대상지역 일대 근대건축물에 대한 관리가 선행되어 왔으며, 이후 2019년 ‘인천광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획’을 수립을 통해 지정된 건축자산 중 87개소가 해당구역 내 분포되어 있음
- 건축자산의 지속적인 보전·활용을 위해서 해당 자산에 적용 가능한 완화사항의 적용기준 마련과 함께 향후 기초조사를 통해 건축자산 지정이 예상되는 대상물에 대한 관리방향 제시가 필요

② 건축자산 보전방안

[표 18] 용도지역, 지구, 구역현황에 따른 관리방향

관리구분	주요관리대상	관리방향
기준완화	건축물 밀도기준 완화	국토계획법에 따른 용도지역에 따른 건축물 밀도기준을 초과하는 건축자산에 대해서 건축자산의 보전 활용 시 완화기준 적용을 명시

③ 건축자산 관리방안

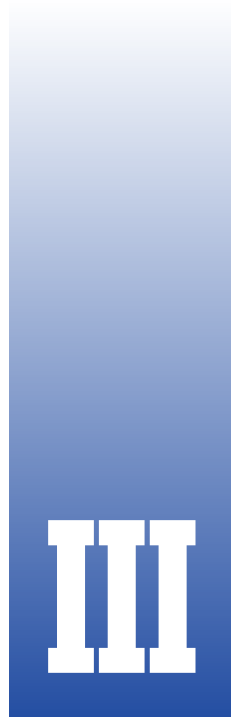
[표 19] 건축자산 현황에 따른 관리방향

관리구분	주요관리대상	관리방향
원형성 보전	건축자산 외관관리	건축자산 및 주변 건축물 범위까지 적용 가능한 건축물 외관기준 운영 건축자산의 고유가치를 보전하고 활용을 위한 건축선 기준 완화
	신규 건축자산 검토대상 제안	건축자산으로서 가치가 있다고 판단되는 계단, 석축, 획지 등에 대한 발굴 및 관리방안 제안
	우수건축자산	우수건축자산 지정 추진을 위한 추진절차와 지원사항 명시, 우수건축자산 대상 추천

④ 건축자산 활성화방안

[표 20] 관련사업 및 계획현황에 따른 관리방향

관리구분	주요관리대상	관리방향
민간의 자발적 관리체계	건축자산 조사 및 기록	민간의 소유가 많은 건축자산의 특성상 정보수집의 한계성 극복 및 민간 에서의 인식확대를 위해 건축자산에 대한 추가수집, 조사에 대한 행정적 지원체계 마련 필요



건축자산 진흥구역 지정계획

Ⅲ. 건축자산 진흥구역 결정사유

1. 구역 결정 사유

(1) 근대건축물 보존·활용 목적의 지구단위계획 최초 수립

- 인천광역시 중구 일대의 해안은 과거 제물포라 불리던 곳으로, 1987년 강화도 조약에 의하여 부산, 원산과 함께 개항된 역사적 장소로 정치적·경제적·문화적 목적으로 다양한 용도의 건축물 및 시가지가 건설되면서 이국적인 색채의 근대도시로 형성됨
- 독일, 러시아, 영국, 미국 등 다양한 국가의 조계설정에 따른 시가지 계획은 서구식 근대적 도시 계획수법이 도입되었는데, 건축물의 용도 및 토지이용계획을 미리 수립하고 이에 따른 토지분양이 시행되었음
- 현재에도 가구 및 획지의 형상과 도로 형태가 당시 원형을 일부 유지하고 있고, 지형적 특성에 따른 석조계단 등 다양한 구조물 또한 남아있음
- 그러나 시간이 흐름에 따라 상대적으로 비효율적이고 치욕스러운 역사의 증거물로 치부된 근대 건축물은 철거되거나 노후화 또는 개·보수에 의한 훼손이 지속되고, 무계획적 개발로 인한 경관 훼손이 계속됨에 따라 근대문화유산의 가치상실 방지와 체계적 관리를 목적으로 관동, 중앙동, 북성동 일대를 대상으로 2003년 ‘개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획’이 수립되었음

주요 계획연혁

2000.08 ‘개항기 근대건축물 보존 및 주변지역 정비방안에 관한 연구 용역’ 수행을 위한 공모 공고 (**최초 대상구역 설정**)

2001.10 ‘개항기 근대건축물 보존 및 주변지역 정비방안에 관한 연구 용역’ 준공

2002.10 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획 입안

2003.03 인천광역시 도시계획위원회 심의

2003.05 **개항기 근대건축물 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 고시(최초)**

2007.02 계획변경 고시
: 관련 심의위원회 역할 및 심의내용 일부 변경

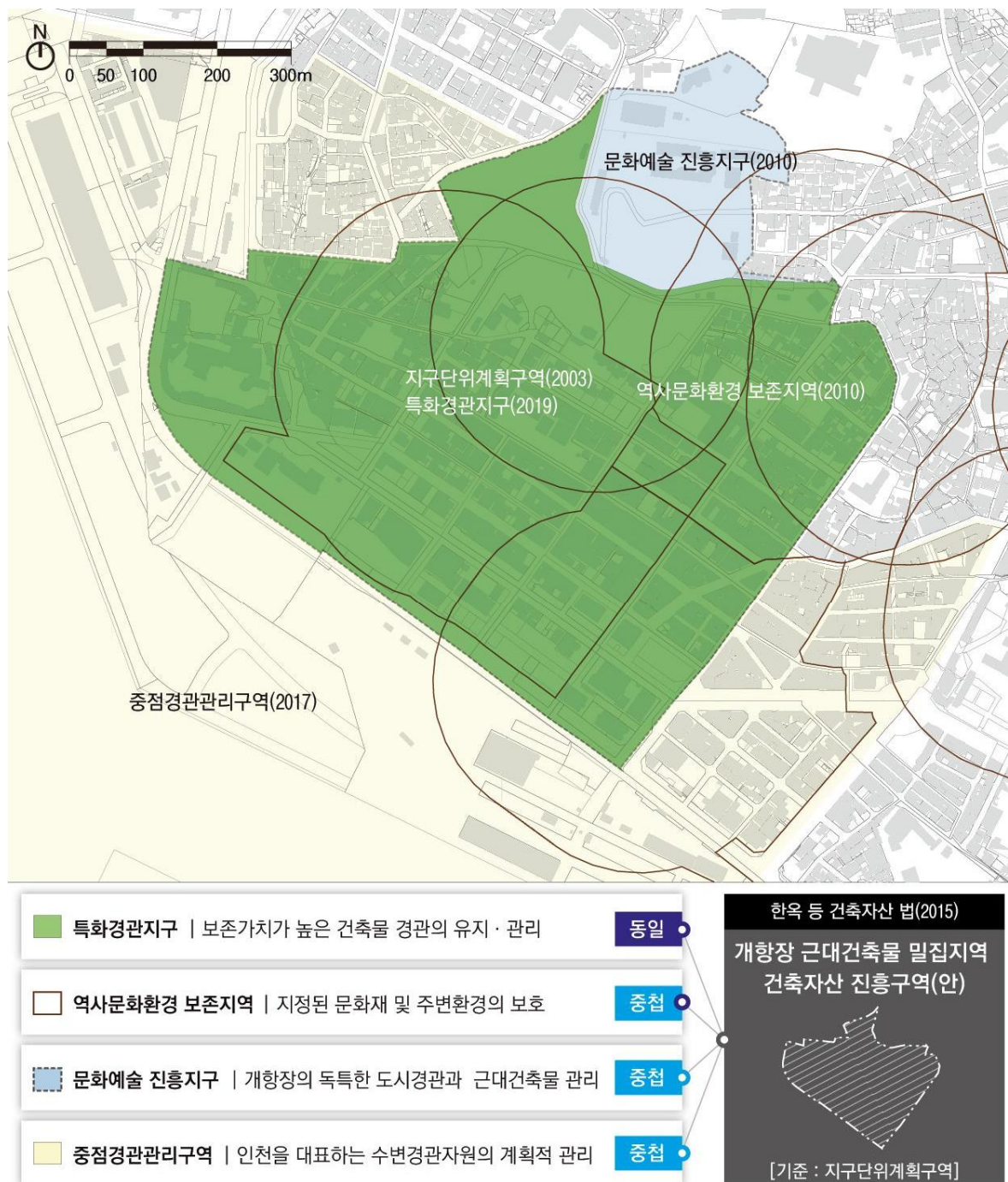
2017.03 계획변경 고시
: 일부지역 제척 (타 용도지구 편입 사유)

2019.07 계획변경 고시
: 건축위원회 역할, 일부구역 최고높이 설정 등

[그림 24] 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획 주요연혁 및 대상지

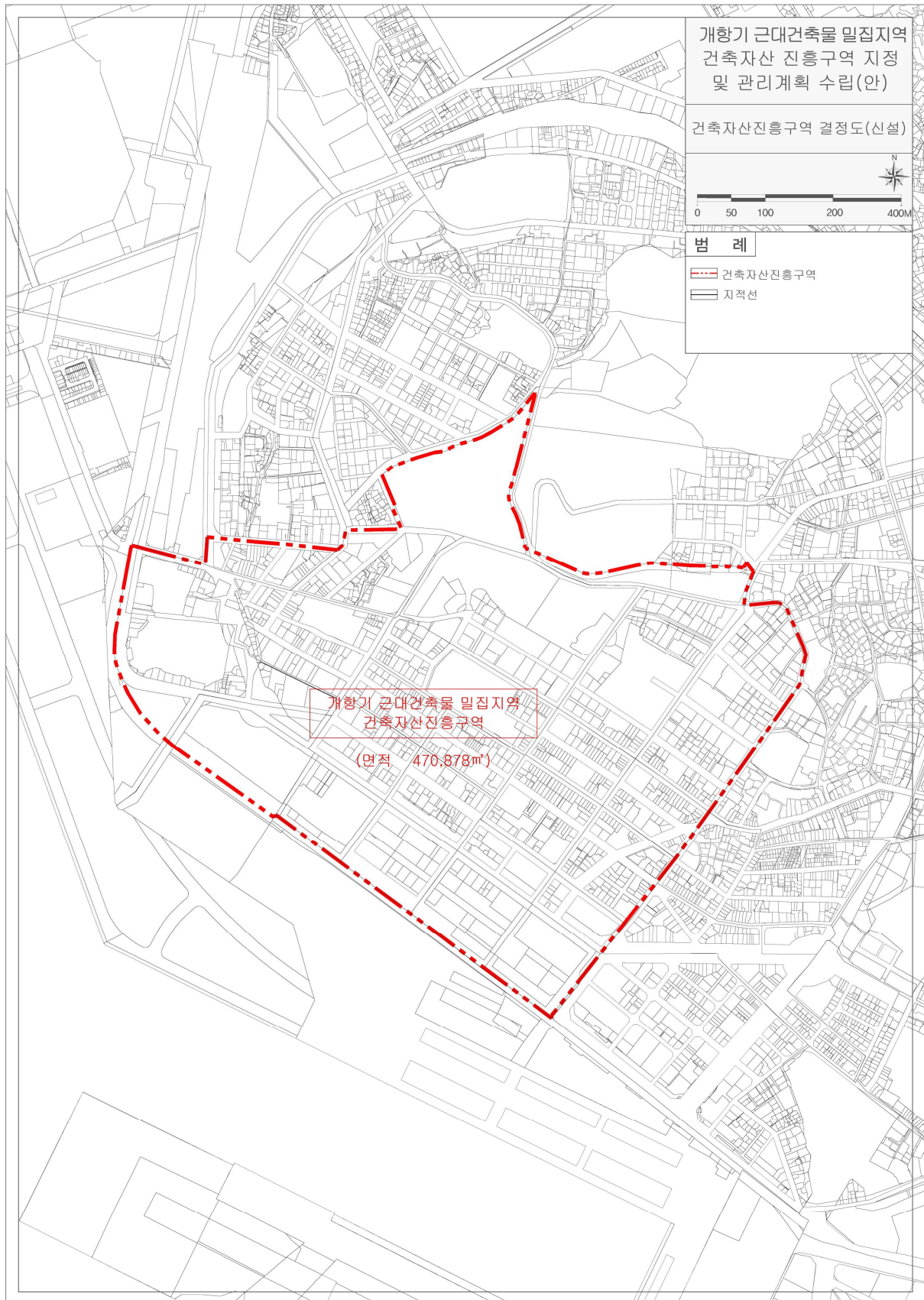
(2) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제정에 따른 관리 일원화 필요

- ‘개항기 근대건축물 밀집지역’ 일대 지구단위계획구역 및 경관지구, 중점경관관리구역 등 다양한 제도적 수단을 통해 근대건축물 보전을 목적으로 관련구역 및 지역, 지구를 설정
- 이후 2015년 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 제정됨에 따라 ‘건축자산 진흥구역’ 지정을 통해 보다 체계화된 건축자산 관리기반이 마련됨
- 따라서 기존 다소 부분적으로 나뉘진 관리수단을 하나의 법체계 하에 관리하기 위해 본 대상지에 건축자산 진흥구역으로 지정하고 기존 관리수단과의 연계로 일원화된 관리체계 구축 가능

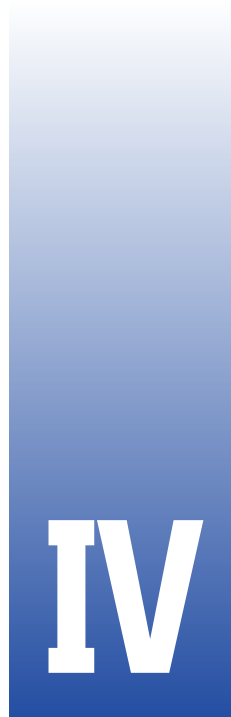


[그림 25] 개항기 근대건축물 밀집지역 관련지구 및 지역, 구역에 따른 구역계 설정

2. 건축자산 진흥구역 지정 결정도



[그림 26] 개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역 지정결정도(안)



건축자산 진흥구역 관리계획

IV. 건축자산 진흥구역 관리계획

1. 건축자산 진흥구역 관리계획 관련 규정 검토

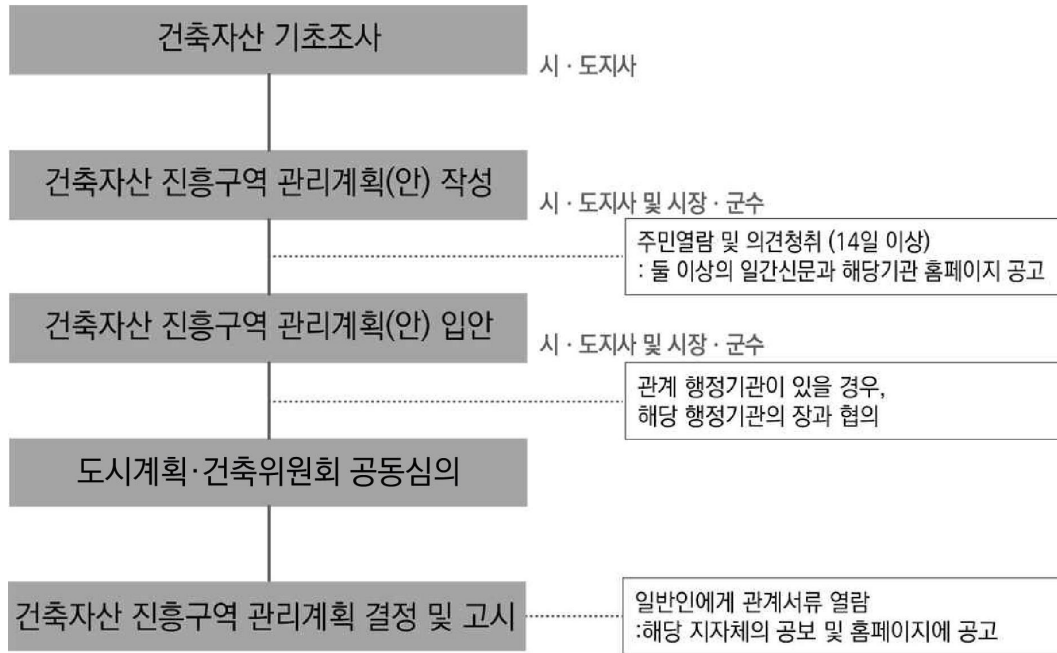
(1) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서의 관련 규정

[표 21] 건축자산 진흥구역 관리계획 수립내용 관련 규정

법	시행령
<p>제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립)</p> <p>① 제17조에 따라 지정된 건축자산 진흥구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민의 의견을 들어 건축자산 진흥구역에 대한 다음 각 호의 내용이 포함된 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항 2. 지정 목적 및 필요성 3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획 4. 관리 기본방향 및 목표 5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획 6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획 7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획 8. 그 밖의 경관계획 9. 관리계획의 시행을 위한 자원조달 및 단계적 추진방안 10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(제3항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우에 한정한다) 11. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 관리에 필요한 대통령령으로 정하는 사항 <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 건축자산 진흥구역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역(이하 “지구단위계획구역”이라 한다)으로 지정할 수 있고, 같은 법 제49조에 따른 지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라 한다)을 수립할 수 있다.</p> <p>③ 제17조에 따라 건축자산 진흥구역 지정의 고시가 있고 제1항제10호를 포함한 관리계획이 수립된 경우 건축자산 진흥구역은 관리계획이 수립된 날부터 지구단위계획구역으로 지정·고시된 것으로 보며, 제1항제10호의 사항은 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다. 이 경우 관리계획의 수립절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획의 수립절차를 따라야 한다.</p> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 건축자산 진흥구역의 유지·보전 및 활성화를 위하여 제3항에 따라 지구단위계획으로 관리계획을 수립하는 경우 해당 건축자산 진흥구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 영업 또는 시설의 설치를 금지하거나 제한할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」에 따른 사행행위영업 2. 「식품위생법」에 따른 식품접객업 중 대통령령으로 정하는 것 3. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것 <p>⑤ 그 밖에 관리계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제13조(건축자산 진흥구역 관리계획의 내용)</p> <p>① 법 제19조제1항제11호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 상하수도·도로 등 기반시설 계획 2. 방재(防災) 계획 3. 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획 4. 건축물대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리 계획 <p>② 법 제19조제4항제2호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업과 유흥주점영업을 말한다</p> <p>③ 지방자치단체의 장은 법 제19조제4항제3호에 따라 건축자산 진흥구역에서 금지하거나 제한할 영업 또는 시설의 설치를 조례로 정하는 경우 건축자산 진흥구역의 문화적 가치 및 특성과 그 지정 목적을 고려하여야 한다.</p> <p>제14조(건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등의 절차)</p> <p>① 건축자산 진흥구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 법 제19조제1항에 따른 건축자산 진흥구역 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립하려는 경우에는 그 주요 내용을 둘 이상의 일간신문과 해당 기관의 인터넷 홈페이지에 공고하여 주민이 14일 이상 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>② 관리계획에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수에게 의견을 제출할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 의견을 제출받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 해당 의견을 검토하여 그 반영 여부를 의견 제출자에게 통보하여야 한다.</p> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 제2항에 따라 제출된 의견을 관리계획에 반영하려는 경우로서 그 내용이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 중요한 사항일 경우에는 제1항부터 제3항까지의 절차를 다시 거쳐야 한다.</p> <p>⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획의 내용에 대하여 관계 행정기관이 있을 때에는 미리 해당 행정기관의 장과 협의하여야 한다.</p> <p>⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획을 확정하려면 공동심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>⑦ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 관리계획을 확정된 경우에는 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷 홈페이지에 주요 내용을 공고하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>⑧ 법 제19조제3항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획의 수립절차에 따라 관리계획을 수립하는 경우에는 제1항부터 제7항까지의 규정을 적용하지 아니한다.</p>

(2) 건축자산 진흥구역 관리계획 및 지구단위계획 결정 절차

① 건축자산 진흥구역 수립 절차



※ 지구단위계획으로 수립할 경우, 「국토계획법」의 도시·군관리계획 수립절차에 따름
 [그림 27] 건축자산 진흥구역 수립과정 (출처 : 건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인, 2017.12. 국토부)

② 건축자산 진흥구역 수립 관련법률

[표 22] 건축자산 진흥구역 지정 관련 법률

구분	주요내용	비고
한옥법 제19조	③ 제17조에 따라 건축자산 진흥구역 지정의 고시가 있고 제1항 제10호(지구단위계획의 내용)를 포함한 관리계획이 수립된 경우 건축자산 진흥구역은 관리계획이 수립된 날부터 지구단위계획 구역으로 지정·고시된 것으로 보며, 제1항제10호의 사항은 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다. 이 경우 관리계획의 수립절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획의 수립절차를 따라야 한다.	-
국계법 제28조	⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.	-
국계법 시행령 제22조	⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.	본 계획은 도시관리계획이 아닌 지구단위계획만을 통한 결정 또는 변경결정을 하는 것으로 지방의회 의견청취 사항에 해당되지 않음

(3) 개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역 내용 범위

- 본 ‘개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역 관리계획’은 2003년 최초 수립된 이후 지속 운영된 ‘개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획’의 계획 방향성을 유지하면서, 2015년 제정된 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따라 건축자산의 보전·활성화를 목적으로 함
- 따라서 계획의 목적을 위한 특례 및 관리에 대한 사항을 중심으로 ‘건축자산 진흥구역 관리계획’ 및 ‘지구단위계획(변경)’ 내용을 제시하며, 본 계획에서 제시하고 있지 않은 사항은 기존 지구단위 계획을 따름

[표 23] 건축자산 진흥구역 내용 범위

구분	항목	계획수립 항목
한옥법 제19조	1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항	I. 건축자산 진흥구역 지정개요 1. 지정목적 및 필요성 2. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
	2. 지정 목적 및 필요성	
	3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획	II. 건축자산 현황 및 기초조사
	4. 관리 기본방향 및 목표	IV. 건축자산 진흥구역 관리계획 1. 목표 및 기본원칙
	5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획	‘4. 건축자산 진흥구역 관리계획’ 및 ‘V. 지구단위계획(변경)’에서 제시된 사항 외 기존 지구단위계획에 따름
	6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획	‘IV.4. 건축자산 진흥구역 관리계획’에서 제시된 사항 외 기존 지구단위계획에 따름
	7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획	‘IV. 4. 건축자산 진흥구역 관리계획’에서 제시된 사항 외 기존 지구단위계획에 따름
	8. 그 밖의 경관계획	기존 지구단위계획에 따름
	9. 관리계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진방안	해당없음
	10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항에 따른 지구단위계획의 내용	V. 지구단위계획(변경)
한옥법 시행령 제13조	1. 상하수도·도로 등 기반시설 계획	해당없음
	2. 방재(防災) 계획	해당없음
	3. 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획	해당없음
	4. 건축물대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리 계획	해당없음

2. 목표 및 기본원칙

(1) 관리계획의 목표

- 건축자산을 중심으로 고유의 공간환경에 대한 종합적인 조성·관리를 위하여 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립
- 건축자산 진흥구역 관리계획의 실효성을 확보하기 위하여 지구단위계획과 연계
- 이를 통해 건축자산으로 형성된 고유한 경관과 특성을 유지하고, 나아가 건축자산의 보전과 활용을 통해 지역 활성화와 지역 재생에 기여할 수 있는 계획으로 활용

(2) 기본원칙

- ‘개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역’ 관리계획은 보전, 관리, 활성화의 3가지 기본원칙에 따라 관리를 추진
- 기본원칙 하위에 구역현황에 맞는 관리방안을 제시하여 맞춤형 관리가 이루어질 수 있도록 계획을 수립
- 「II-7. 현황종합 및 관리방향 구상」 내용을 근거로 관리방안을 제시
- 건축자산 진흥구역 관리계획은 구역 내 건축물, 공간 등의 특성을 복합적으로 고려하여 고유의 특성을 보전 및 활용하기 위한 계획으로 수립



[그림 28] 건축자산 진흥구역 관리 기본원칙

3. 건축자산 진흥구역 관리방향

[표 24] 개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역 관리방향

관리 원칙	관리 방향	관리대상	주요내용	관리수단
보전	건축자산의 외형 보전	건축자산 건축물 및 주변 건축물의 외관	<ul style="list-style-type: none"> - 건축자산 건축물에 따른 주변 관리구역 설정 - 관리구역 내 건축물은 건축자산과 조화를 이루도록 건축물의 형태, 재료, 색채 등 외관 지침 준수 - 건축자산 현황을 중심으로 블록단위 구역 설정 및 구역별 외관지침 명시 	관리계획, 지구단위계획
보전	신규 건축자산 발굴	건축자산 가치를 지닌 석축, 필지	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물과 함께 건축자산으로서 가치가 있을 것으로 예상되는 석축, 필지 등에 대한 건축자산 해당범위 설정 - 신규 건축자산의 가치 및 형태보전을 위한 기준 제시 	관리계획, 건축자산 기초조사
보전 + 관리	건축기준 완화	건축물 밀도 및 건축선 초과대상 건축자산	<ul style="list-style-type: none"> - 건축자산 진흥구역 특성 유지 및 개별 건축자산의 보전·활용을 위한 건축기준 완화 적용 - 건축자산의 용도지역, 지구단위계획 등에 따른 건폐율 및 건축한계선 초과하는 대상에 대한 기준 완화 대상 설정 	관리계획, 지구단위계획
보전 + 관리	부설주차장 설치기준 완화	부설주차장을 설치해야하는 건축자산 건축물	<ul style="list-style-type: none"> - 주차장법에 따른 용도변경시 부설주차장 확보 제외 - 건축자산 진흥구역 지정에 따른 「한옥 등 건축자산」법의 특례와 연계한 완화적용을 위한 국토계획법 시행령 개정건의 추진 	관리계획, 법 개정 건의
관리	우수 건축자산 지정 우선추진	지정절차 설정 및 재정지원	<ul style="list-style-type: none"> - 우수건축자산 지정 우선추진을 위한 인천광역시 우수건축자산 선정기준 설정 - 우수건축자산의 지정절차 및 지원사항 명시 - 진흥구역 내 우수건축자산 지정 추천대상 제시 	관리계획, 시 조례
활성화	건축자산 아카이브	민간지원 기준 신설	<ul style="list-style-type: none"> - 공공에서 수행하는 상세조사의 한계를 보완하기 위해 민간 자체적으로 건축자산에 대한 조사와 기록을 진행할 수 있도록 행정적인 측면의 제도 마련 및 비용 지원 	시 조례, 관리계획, 개별사업 추진

4. 건축자산 진흥구역 관리계획

(1) 건축자산의 외형보전을 위한 지침 운영

계획구분	관리방안		관리수단
건축자산의 외형 보전	건축자산 건축물 및 주변부의 외관기준	<ul style="list-style-type: none"> - 건축자산 건축물에 따른 주변 관리구역 설정 - 관리구역 내 건축물은 건축자산과 조화를 이루도록 건축물의 형태, 재료, 색채 등 외관 지침 준수 - 건축자산 현황을 중심으로 블록단위 구역 설정 및 구역별 외관지침 명시 	관리계획, 지구단위계획

① 적용기준 설정

- 기존 지구단위계획 중 건축물의 형태(외관) 항목을 준용
- 대상에 따라 ‘건축자산 건축물 및 주변관리구역 외관지침’과 ‘구역별 외관지침’을 구분하여 적용

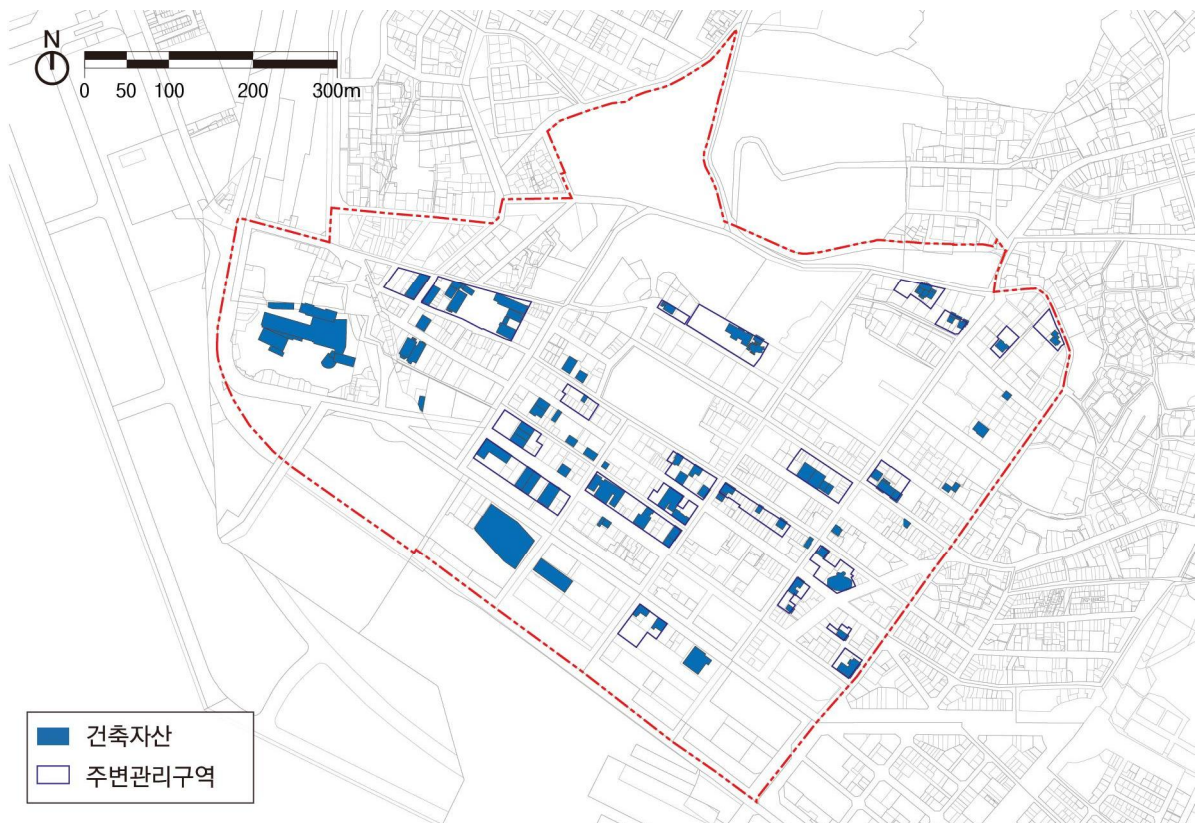
대상 1 : 건축자산 건축물 및 주변관리구역 내의 건축물

대상 2 : 블록단위 구역 내의 건축물. 단, 각 구역 내의 ‘대상 1’에 해당하는 건축물은 제외

② 건축자산 건축물 및 주변관리구역 외형보전 방안

가. 건축자산 건축물 및 주변관리구역 설정

- 건축자산 및 주변관리구역 내의 건축물 및 공작물을 포함하여 외관지침 적용
- 주변관리구역의 경계는 건축자산 건축물 및 연계건축물의 대지경계선을 기준으로 설정



[그림 29] 보전대상건축물 및 주변관리구역도

나. 건축자산 건축물 및 주변관리구역 외관지침

[표 25] 건축자산 건축물 및 주변관리구역 외관지침(기존 지구단위계획 중 보전대상 건축물 외관지침 적용)

구분	지침내용
적용대상	· 건축자산 건축물 및 주변관리구역 내의 건축물 및 공작물
외관지침	<ul style="list-style-type: none"> · 공사 등으로 인하여 건축자산 건축물이 훼손, 멸실 또는 수몰되지 않도록 할 것 · 건물의 규모나 배치로 인하여 주요 조망점에서 대상건축물의 조망을 방해하지 않도록 할 것 (주요조망점 : 자유공원의 광장, 석정루, 홍예문 위 및 보전대상건축물이 면한 가로의 단부) · 건물의 재료나 색채, 형태가 인접 건축자산 건축물과 현저히 상이하거나 과도한 디자인으로 인하여 건축자산 건축물과 부조화를 이루지 않도록 할 것 · 대상 건축물의 입면요소와 조화를 이루도록 할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 수평분할선(처마선, 기단선, 몰딩라인 등)이 인접 건축자산 건축물과 조화되도록 할 것 - 수직분할간격(기둥간격, 개구부폭등)이 인접한 건축자산 건축물과 조화되도록 할 것 - 대상건축물의 입면요소(개구부의 형태, 지붕 및 처마의 형태, 코니스 및 기단 등의 디테일)를 활용하여 조화를 이루도록 할 것
개발행위 허가 기준	<ul style="list-style-type: none"> · 비문화재 기준 적용 : 개발행위 허용하되, 외관의 1/4이상 변경 불가 · 외관에 기존 건축물의 디자인 요소를 적용하는 것을 원칙으로 함

③ 건축자산 건축물 외 건축물 외관 관리방안

가. 건축자산 건축물 외 건축물 외관관리구역 설정

- 건축자산 건축물의 분포 및 입지특성과 기존 지구단위계획을 통해 설정된 건축물 용도에 따른 구역설정에 따라 소단위의 구역 설정
- 적용대상 : 건축자산 건축물 및 주변 관리구역내의 건축물을 제외한 각 구역별 건축물 및 공작물에 대하여 적용



[그림 30] 건축자산 건축물 외 건축물 외관관리 구역도

나. 공통 외관지침

[표 26] 공통 외관지침

항목		지침 기본방향
건축물	배치	대규모 건축물의 횡렬 장변배치 금지 대규모 건축물의 경우 다단식건축, 요철건축을 통해 mass를 분절하고 휴먼스케일을 지향할 것
	지붕	2방향 이상의 경사지붕/점토기와, 나무기와, 아스팔트청굴, 동판 및 양질의 금속기와 권장
	옥탑/ 옥상	옥탑부의 과도한 디자인은 지양할 것 옥상부의 설비시설의 노출, 가설건축물, 물건의 적치등 경관저해요소 금지
	건축설비	건축설비의 노출 금지. 부득이한 경우에는 차폐요소를 사용하여 가로에서 보이지 않도록 할 것
공작물	주차장	주차장의 출입부분은 바닥 포장을 보도와 일체화하고 식재 및 가로시설물을 해 가로경관을 배려할 것
	옹벽, 담, 계단	가로변에 담장을 설치할 경우 생울타리, 투시형담장, 부조, 화단, 조명연출 등을 통하여 쾌적한 가로보행활동을 유도할 것. - 옹벽 설치기준에 적합하게 하고, 경관을 고려하여 담쟁이덩굴, 조경블럭 등을 사용할 것
	가설 건축물	가로변에의 가설건축물 설치 금지. 부득이한 경우에는 본 건물과 조화되도록 하고 가로경관을 배려할 것.
부착물 등	셔터 : 가로변 설치의 경우 투시형으로 할 것 조명 : 과도한 디자인을 금하고 건물 및 주변과 조화롭게 할 것. 특히 문화재 주변의 경우 조명 의 과도한 설치로 문화재경관을 저해하지 않도록 할 것	
대지경계 및 형질	경사지의 대지는 다단으로 조성하여 과도한 옹벽이 생기지 않도록 할 것	
비고	가로변 개구부는 야간보행시 가로안전에 기여함은 물론 야간 가로경관의 요소로도 작용하므로 이를 배려하여 설치할 것(예 : 방범용 덧창, 덧문, 셔터는 투시형으로 한다)	

다. 구역별 외관지침

A. 자유공원구역(P), 내부주거구역(R-1, R-2), 근린상업구역(N)

[표 27] 자유공원구역(P), 내부주거구역(R-1, R-2), 근린상업구역(N) 외관지침

항목		지침 기본방향
파사드	형태	자유공원 및 주변과 조화를 이루도록 할 것 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것 R구역(R-1, R-2) 건축물의 창호는 예시를 참조하여 주변과 조화되게 할 것
	재료	자유공원 및 주변과 조화를 이루도록 할 것 반사유리등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용 금지
	색채	자유공원 및 주변과 조화를 이루도록 할 것
상가전면	위치/규모	기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것
	사인 존	건물전체와 조화되도록 할 것
	차양 존	차양을 설치할 경우 본 건물과 조화된 것은 물론 가로경관을 배려할 것 차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화된 것은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m이상 - 돌출길이 : 1.2m이내로 제한 - 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장 - 엔딩형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것
	윈도우 존	창은 투시가능한 구조로 할 것
	기타	사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

B. 근대건축물 밀집구역 1(M-1, M-3)

[표 28] 근대건축물밀집구역 1(M-1, M-3) 외관지침

항목		지침 기본방향
파사드	형태	근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것
	재료	주요문화재가 일본풍의 목조건물이므로 이와 조화를 이룰 수 있는 목재의 사용을 권장 반사유리나 강재의 노출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지
	색채	주변과 조화롭지 못한 색채 및 질감의 사용을 금지
	기타	처마선, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출 기둥 등 수직 분할 요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것
상가전면	위치/규모	기둥과 보에 의한 구조체로 구획되도록 할 것 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것
	사인 존	건물전체와 조화되도록 할 것
	차양 존	차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것 ○차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~.4m이상 - 돌출길이 : 1.2m이내로 제한 - 색 채 : 단색칼라 사용. 스트라이프(stripe)나 그라데이션(gradation) 칼라 사용 - 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장
	윈도우 존	창은 투시가능한 구조로 할 것
	기타	사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

C. 근대건축물 밀집구역 2(M-2)

[표 29] 근대건축물밀집구역 2(M-2) 외관지침

항목		지침 기본방향
파사드	형태	근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것
	재료	주요문화재가 양풍의 석조건물이므로 이와 조화를 이루도록 석재 또는 석재와 유사한 재료의 사용을 권장 반사유리나 강재의 노출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지
	색채	주변과 조화롭지 못한 색채(흑색 화강석등)의 사용을 금지
	기타	코니스, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출기둥 등 수직 분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것
상가전면	위치/규모	기둥과 보에 의한 구조체로 구획할 것 차양, 광고물 등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것
	사인 존	건물 주재료의 재질과 색을 유지하며, 광고물 설치시 입체형을 사용할 것
	차양 존	차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것 ○차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m이상 - 돌출길이 : 1.2m이내로 제한 - 색 채 : 단색칼라사용. 흰색칼라 권장. 스트라이프(stripe)나 그라데이션(gradation) 사용 금지 - 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장 - 엔딩형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것
	윈도우 존	창은 투시가능한 구조로 할 것
	기타	사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

D. 근대건축물 밀집구역 3(M-4)

[표 30] 근대건축물밀집구역 3(M-4) 외관지침

항목		지침 기본방향
파사드	형태	근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것
	재료	주요문화재가 조적조의 창고건물이므로 이와 조화를 이룰 수 있는 적벽돌등의 재료를 권장 반사유리나 알루미늄복합판넬출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지 적벽돌 조적조의 리노베이션의 경우 주재료를 그대로 유지하거나 이와 유사한 것으로 대체 하도록 할 것
	색채	주변과 조화롭지 못한 색채의 사용을 금지
	기타	코니스, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출기둥 등 수직 분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것
상가전면	규모/형태	건물 전체와 조화를 이루도록 할 것 건물의 특성에 부합하는 개성있는 디자인을 통해 다양한 가로경관을 연출하도록 할 것
	차양 존	차양을 설치할 경우 본 건물과 조화된 것은 물론 가로경관을 배려할 것 차양설치기준 - 건물의 특성에 부합하여 건물과 조화된 것은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m이상 - 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 금지하며, 양질의 재료를 사용하도록 할 것
	윈도우 존	창은 투시가능한 구조로 할 것. 덧창, 덧문을 설치하는 경우 개폐 가능한 구조로 할 것
	기타	차양, 창문 등 수평분할선은 인접건물과 조화를 이루도록 할 것

E. 차이나타운구역 (CH-1, CH-2, CH-3)

[표 31] 차이나타운구역 (CH-1, CH-2, CH-3) 외관지침

항목		지침 기본방향
파사드	형태	근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것
	재료	주요문화재가 청풍의 목조건물이므로 이와 조화를 이룰 수 있는 목재등의 사용을 권장 반사유리나 강재의 노출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지
	색채	주변과 조화롭지 못한 색채 및 질감의 사용을 금지
	기타	처마선, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재) 맞추며, 기둥 등 수직 분할 요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것
상가전면	위치/규모	기둥과 보에 의한 구조체로 구획할 것 차양, 광고물 등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것
	사인 존	건물 전체와 조화되도록 할 것
	차양 존	차양을 설치하는 경우 청풍의 차양을 설치하거나 청풍의 캐노피로 할 것 차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화된 것은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~.4m이상 - 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장
	윈도우 존	창은 투시가능한 구조로 할 것
	기타	사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

F. 기성상업구역 1(CO-1)

[표 32] 기성상업구역 1(CO-1) 외관지침

항목		지침 기본방향
파사드 (형태, 재료, 색채)		주변과 조화를 이루도록 할 것
상가전면	위치/규모	기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것
	사인 존	건물 전체와 조화되도록 할 것
	차양 존	차양을 설치하는 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것 차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~.4m이상 - 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장 - 엔딩형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것
	윈도우 존	창은 투시가능한 구조로 할 것
	기타	사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

G. 기성상업구역 2(CO-2)

[표 33] 기성상업구역 2(CO-2) 외관지침

항목		지침 기본방향
파사드	형태	근대건축물의 시대양식의 특성을 반영하되, 과도한 디자인은 금지 양질의 비례감을 통해 휴먼 스케일을 고려한 형태를 이루도록 할 것 M-2구역의 외관특성화요소 및 예시도를 참조하고, 주변과 조화를 이루도록 할 것
	재료	주요문화재가 양풍의 석조건물이므로 이와 조화를 이루도록 석재 또는 석재와 유사한 재료의 사용을 권장 반사유리나 강재의 노출등 주변과 부조화를 이루는 재료의 사용을 금지
	색채	주변과 조화롭지 못한 색채(흑색 화강석등)의 사용을 금지
	기타	코니스, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출기둥 등 수직 분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것
상가전면	위치/규모	기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것
	사인 존	건물 전체와 조화되도록 할 것
	차양 존	차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것 차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m이상 - 돌출길이 : 1.2m이내로 제한 - 색 채 : 건축물과 조화되도록 하며, 단색칼라사용 권장 - 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장 - 엔딩 형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것
	윈도우 존	창은 투시가능한 구조로 할 것
	기타	사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

H. 월미로변업무구역(B)

[표 34] 월미로변업무구역(B) 외관지침

항목		지침 기본방향
파사드	고층부	양질의 재료를 사용하며, 주재료로서 노출콘크리트, 타일, 도장 등 주변과 조화롭지 못한 재료의 사용은 금지 간선가로변 주상복합의 경우 주변과 조화되도록 오피스형의 입면을 권장 안테나, 에어컨 실외기등의 외부 노출 금지
	저층부	간선도로변의 경우 4층이하로 할 것 간선도로변의 파사드는 양풍의 근대건축물을 지향하여 M-2의 외관특성화 요소를 따르되, 타 양식의 문화재가 인접한 경우 문화재와 조화를 이루도록 할 것 간선도로변의 재료는 석재 또는 이와 유사한 재질을 사용할 것 코니스, 밴드(band)등 수평분할요소는 인접건축물(특히 문화재)과 맞추며, 돌출기둥 등 수직 분할요소는 주변건축물과 조화를 이루도록 기둥간격을 적절히 계획할 것 간선도로변 건축물이 아닌 경우 건물전체와 조화되도록 할 것
	기타	옥상부-고층부-저층부가 조화를 이루도록 할 것
	위치/규모	기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것
상가전면	사인 존	건물 전체와 조화되도록 할 것
	차양 존	차양을 설치할 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것 차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상 - 돌출길이 : 1.2m 이내로 제한 - 색 채 : 건축물과 조화되도록 하며, 단색칼라사용 권장 - 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장 - 엔딩 형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것
	윈도우 존	창은 투시가능한 구조로 할 것
	기타	사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

I. 인천역역세권구역(S)

[표 35] 인천역역세권구역(S) 외관지침

항목		지침 기본방향
파사드 (형태, 재료, 색채)		주변과 조화를 이루도록 할 것
상가전면	위치/규모	기둥과 보에 의한 구조체로 구획되며, 구획이 명확하지 않은 경우는 벽체와 구분된 Void된 곳에 한함 차양, 광고물등은 storefront 구획선을 벗어나지 않도록 할 것
	사인 존	건물 전체와 조화되도록 할 것
	차양 존	차양을 설치하는 경우 본 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려할 것 차양설치기준 - 과도한 형태나 색채의 사용 금지. 건물과 조화됨은 물론 가로경관을 배려하여 설치 - 설치높이 : 하단부의 높이 2.2~2.4m 이상 - 돌출길이 : 1.2m 이내로 제한 - 색 채 : 단색칼라사용. 흰색계획 권장 - 재 질 : 비닐이나 플라스틱재질을 하며, 캔버스 재질을 권장 - 엔딩 형태 : 물결형태는 금지한다. 엔딩의 길이는 15cm로 할 것
	윈도우 존	창은 투시가능한 구조로 할 것
	기타	사인존, 차양존 등 수평분할선은 인접건물과 일치시킬 것

(2) 신규 건축자산의 목록화를 위한 기초조사

관리방향	관리방안		관리수단
신규 건축자산 발굴	건축자산 가치를 지닌 석축, 필지	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물과 함께 건축자산으로서 가치가 있을 것으로 예상되는 석축, 필지 등에 대한 건축자산 해당범위 설정 - 신규 건축자산의 가치 및 형태보전을 위한 기준 제시 	관리계획, 건축자산 기초조사

① 신규 건축자산에 대한 기초조사 필요성

- 자유공원에서 내향 방향으로 형성된 구릉지형의 특징을 지닌 '개항기 근대건축물 밀집지역'은 지형적 한계점을 극복하는 형태로 조성된 건축물들이 다수 존재하는데 그 기초역할로 석축이 다수 분포하고 있음
- 또한 '근대도시계획의 흔적'이라 할 수 있는 '세장형 필지구조' 또한 석축과 함께 가로경관을 형성하는 근간으로 건축자산으로서 가치가 예상됨에 따라 상세한 조사가 필요함

② 신규 건축자산 조사를 위한 건축자산 해당유형 검토 (한옥법 제2조)

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조 에서 명시되어 있는 건축자산의 범위 중 석축 및 필지는 공간구조 및 경관에 해당되는 요소로 '공간환경' 유형으로 판단됨

[표 36] 신규 건축자산의 건축자산 해당유형 검토

구분	정의		근거법
건축물	토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것		건축법
공간환경	건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관		건축기본법
	공공공간 (公共空間)	가로·공원·광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중(公衆)이 이용하는 시설물	
기반시설	1. 교통시설 : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·차량 검사 및 면허시설 2. 공간시설 : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지 3. 유통·공급시설 : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비 4. 공공·문화체육시설 : 학교·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설 5. 방재시설 : 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비 6. 보건위생시설 : 장사시설·도축장·종합의료시설 7. 환경기초시설 : 하수도·폐기물처리 및 재활용시설·빗물저장 및 이용시설·수질오염방지시설·폐차장		국토계획법

※ 필요 시 「인천광역시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」의 개정을 통해 석축 및 필지의 건축자산 범위 포함 및 건축행위 지원에 대한 사항 마련

③ 신규 건축자산의 가치보전을 위한 관리방향

가. 석축 원형성 보전방안

보전 대상	건축자산 추가 상세조사를 통해 석축의 형태적 특징을 보유한 석축 중 일정 조성시기가 경과되었고, 비교적 원형성을 잘 유지한 대상물
-------	--

[표 37] 석축 관리대상 구분

구분	관리방향		관련근거 및 내용
건축물과 함께 사유화된 석축	관리대상	건축자산 목록에 포함된 석축 및 해당필지의 건축물	한옥법 제 21조 및 시행령 제 16조 (건축자산 진흥구역 특례) 한옥법 제 22조 (건축자산 진흥구역에 대한 지원)
	관리내용	석축의 원형성을 보전하는 범위 내 건축자산 건축물과 동일한 범위로 완화기준 적용	국토계획법 제77조(건폐율) 건축법 제46조(건축선의 지정) 건축법 제47조(건축선의 건축제한) 건축법 제58조(대지안 공지) 주차장법 제19조(부설주차장 설치)
	※ 해당 건축물이 건축자산에 해당하지 않더라도, 석축이 건축자산에 해당될 경우 건축물의 개념과 동일하게 완화사항 적용가능		
공공의 영역에 포함된 석축	기반시설의 개념으로 인천광역시에서 직접 원형성이 보전 되도록 관리		한옥법 제 22조 (건축자산 진흥구역에 대한 지원)

나. 필지규모 및 형태의 보전방안

보전 대상	건축자산 추가 상세조사를 통해 기존 지구단위계획 보전획지구역 필지와 유사한 형태 및 규모의 대상필지
-------	---



[그림 31] 필지 규모 및 형태 보전대상

[첨부] 석축의 건축자산 포함여부 국토교통부 질의회신 (2022.04.13)

질의내용 (처리기관 접수번호 2AA-2204-0218013)

구분	내용
제목	한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률에 따른 건축자산에 대한 질의
질의내용	<p>현재 인천광역시 「건축자산 보전방안과 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역」 수립중에 있는 용역사입니다.</p> <p>이와 관련하여 진흥구역 지정을 위한 기초조사를 추진하고 있습니다.</p> <p>조사 중 기존 수립된 「인천광역시 건축자산 기초조사 및 진흥시행계획」에서 누락되었던 석축들이 건축자산으로서 가치를 가지고 있다고 판단하여 건축자산 목록으로 포함시키고자 합니다.</p> <p>따라서, 아래와 같이 질의를 드립니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 인천 중구지역 일대 일정 조성기한이 경과하여 자산적 가치를 지니고 있다고 예상되는 독특한 형태의 석축이 건축자산에 해당되는지 여부와 해당된다면 건축물, 공간환경, 기반시설 중 어떠한 유형인지 질의 드립니다. 2. 석축이 건축자산에 해당된다면, 공공영역의 석축 뿐만 아니라 개별필지(민간영역)의 석축까지 건축자산으로서 특례를 받을 수 있는지와 특례를 받는다면 그 세부내용은 어떤 것인지 질의 드립니다.

회신내용 (국토교통부 건축정책관 건축문화경관과)

구분	내용
답변내용	<ol style="list-style-type: none"> 1. 안녕하십니까? 평소 국토교통행정에 관심과 애정을 가져 주셔서 감사드립니다. 귀하께서 국민신문고를 통해 신청하신 민원(신청번호 1AA-2204-0202568)에 대한 검토 결과를 다음과 같이 알려드립니다. 2. 귀하의 민원내용은 “석축이 건축자산에 해당하는지 및 특례 적용 여부”에 관한 것으로 이해됩니다. 3. 귀하의 질의사항에 대해 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 등에서 규정한 내용을 토대로 설명 드리겠습니다. <ul style="list-style-type: none"> ○ 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제2조제1호에서는 ‘건축자산이란 현재와 미래에 사회적·경제적·경관적 가치를 가진 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하는 건축물, 공간환경, 기반시설’으로 정의하고 있습니다. ○ 따라서 귀하께서 문의하신 석축들이 위 정의에 부합한다면 건축자산에 해당 될 것으로 판단 됩니다. 다만, 한옥 등 건축의 진흥에 관한 법률에서 규정하고 있는 특례는 우수건축자산이나 건축자산 진흥구역 내 건축행위에 대한 특례입니다. ○ 또한, 제시하신 석축의 건축자산 유형 및 특례의 적용·세부내용에 대해서는 인·허가권자가 판단할 사항이므로 해당 지자체에 문의하시기 바랍니다. 4. 앞으로도 국토교통 업무에 대한 지속적인 성원을 부탁드립니다. 보다 자세한 설명이 요하거나 궁금한 사항이 있을 경우 아래 연락처로 문의하시면 성실히 답변하겠습니다.

(3) 건축자산의 보전·활용을 위한 건축기준 완화

관리방향	관리방안		관리수단
건축기준 완화	건축물 밀도 및 건축선 초과대상 건축자산	<ul style="list-style-type: none"> - 건축자산 진흥구역 특성 유지 및 개별 건축자산의 보전·활용을 위한 건축기준 완화 적용 - 건축자산의 용도지역, 지구단위계획 등에 따른 건폐율 및 건축한계선 초과하는 대상에 대한 기준 완화 대상 설정 	지구단위계획

① 건축자산에 대한 건축완화 적용

가. 건축자산의 건축기준 완화 적용 범위 검토

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조에 따라 기 수립된 ‘개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역’의 변경을 통해 현황여건 내에서 건축기준 완화를 적용하여 지정된 관련법에 따른 건축자산의 멸실을 방지하고, 보전 및 활용을 위한 기반을 마련
- 단, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」 제16조 제2항에 따라 ‘개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역’ 현황여건 상 완화의 적용으로 인해 가로경관 및 공공의 이익을 저해할 여지가 있는 항목, 완화적용으로 인해 건축자산의 고유가치가 훼손될 우려가 있는 항목에 대해서는 적용항목에서 제외

[표 38] 건축자산의 건축완화 적용 범위 검토

건축기준 완화 항목			‘개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역’ 적용 항목	
지구 단위 계획 구역	국토 계획법	제76조 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등	-	현황 여건상 법령에서 정한 완화적용기준 충족 불가 또한, 건축자산의 고유가치 보전을 위해 지정 용도지역 및 지구에 따른 건축물의 건축기준 유지
		제77조 용도지역의 건폐율	✓	건폐율을 초과한 현황 건축자산 건축물에 적용 가능 (단, 인천광역시 조례를 통해 최대완화범위 설정 필요)
		제78조 용도지역에서의 용적률	-	건축자산의 임의 변형 및 가치훼손 방지를 위해 기존 용적률 기준 유지
	건축법	제42조 대지의 조경	-	법령상 완화범위의 불분명함으로 인해 적용 불가
		제43조 공개공지 등의 확보	-	현황 여건상 법령에서 정한 완화적용기준 충족 불가
		제44조 대지와 도로와의 관계	-	법령상 완화범위의 불분명함으로 인해 적용 불가
		제60조 건축물의 높이 제한	-	건축자산의 임의 변형 및 가치훼손 방지를 위해 기존 높이 제한 기준 유지
		제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	-	법령상 완화범위의 불분명함으로 인해 적용 불가
추가 완화 규정	주차장 법	제19조 부설주차장의 설치	-	현황 여건상 법령에서 정한 완화적용기준 충족 불가
		제19조의2 부설주차장 설치 계획서	-	현황 여건상 법령에서 정한 완화적용기준 충족 불가
	건축법	제46조 건축선의 지정	✓	건축선을 초과한 현황 건축자산 건축물의 가치 유지를 위해 적용 필요
		제47조 건축선의 건축제한	✓	건축선에 따른 건축제한으로 건축자산 건축물의 원형 훼손 방지를 위해 적용 필요
		제58조 대지안의 공지	✓	건축자산 건축물의 가치보전과 활용 유도를 위해 건축선 및 인접대지경계선으로부터의 이격거리 완화 적용 필요
		제59조 맞벽 건축과 연결복도	✓	현황특성에 따라 맞벽건축 등으로 조성된 건축자산 건축물의 원형 훼손 방지를 위해 적용 필요

나. 건축자산의 건축기준 완화범위 및 조건

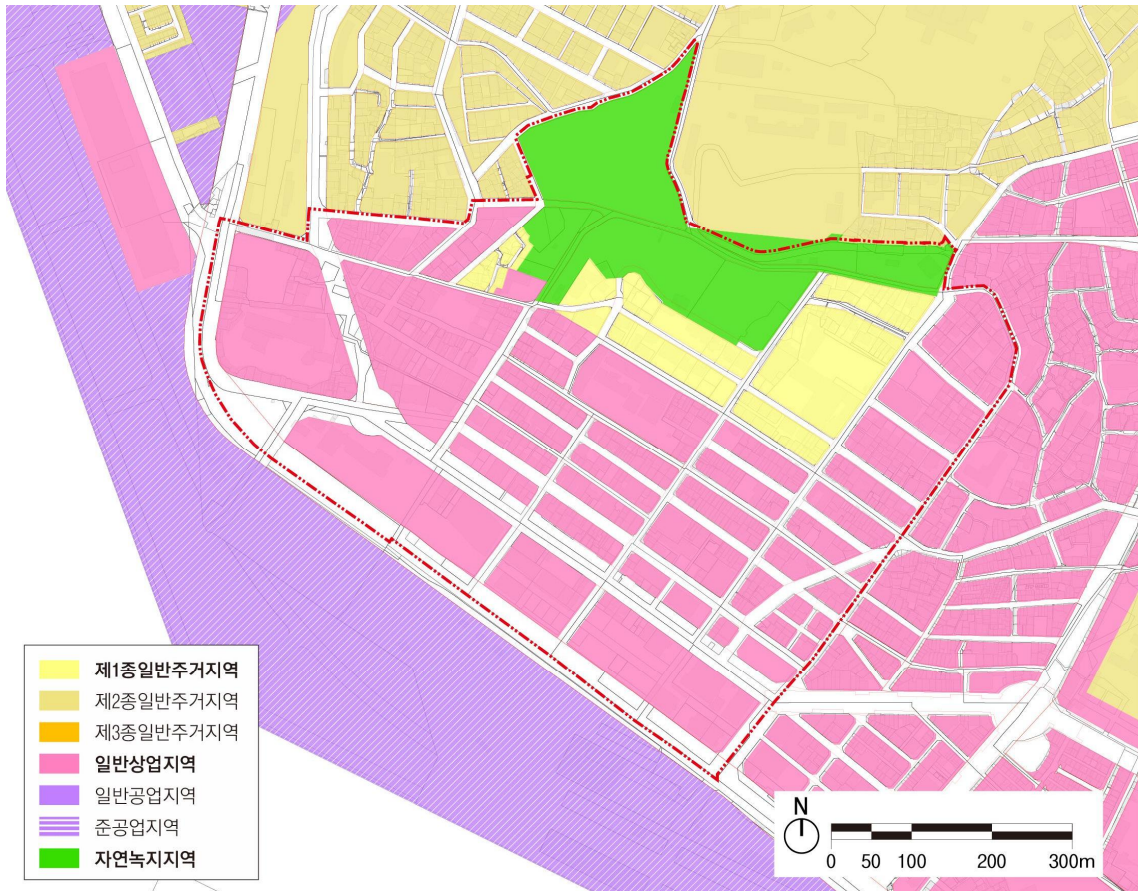
[표 39] 건축자산의 건축완화 적용 내용

특례항목		건축기준 완화적용	
		완화범위	완화조건
국토 계획법	제76조 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등	-	-
	제77조 용도지역의 건폐율	90%까지 완화	건축자산의 보전·활용 시
	제78조 용도지역에서의 용적률	-	-
건축법	제42조 대지의 조경	-	-
	제43조 공개공지 등의 확보	-	-
	제44조 대지와 도로와의 관계	-	-
	제60조 건축물의 높이 제한	-	-
	제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	-	-
주차장법	제19조 부설주차장의 설치	-	-
	제19조의2 부설주차장 설치 계획서	-	-
건축법 (추가 완화규정)	제46조 건축선의 지정	건축선 후퇴의무 완화	건축자산의 보전·활용 시
	제47조 건축선의 건축제한	출입구, 창호 등의 건축선 수직면 초과 기준 완화	건축자산의 보전·활용 시
	제58조 대지안의 공지	건축선 및 인접대지경계선 부터의 이격거리 완화	건축자산의 보전·활용 시 건축행위 시 해당법규로 인해 건축자산의 원형이 훼손될 우려가 있을 시
	제59조 맞벽건축 연결복도	건축법 시행령 제81조 세부기준 적용 완화	건축자산의 보전·활용 시 건축행위 시 해당법규로 인해 건축자산의 원형이 훼손될 우려가 있을 시

② 건축자산의 건폐율 기준 완화 대상

가. 용도지역에 따른 건축물 밀도 현황

- ‘개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역(안)’의 용도지역은 ‘제1종일반주거지역’, ‘일반상업지역’, ‘자연녹지지역’으로 구분됨



[그림 32] 건축자산 진흥구역(안) 용도지역 현황

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「인천광역시 도시계획 조례」에 따른 건축물 밀도에 대한 사항은 다음과 같음

[표 40] 용도지역에 따른 건축물 밀도

용도지역	건폐율	용적률	비고
제1종일반주거지역	60% 이하	200% 이하	-
일반상업지역	70% 이하	1,000% 이하	-
	80% 이하	1,000% 이하	국토계획법 및 시 조례에 따라 방화지구 안에 있는 대지에 건축하는 건축물로서 주요구조부가 내화구조로 된것에 한하여 건폐율 80% 까지 완화가능
자연녹지지역	20% 이하	80% 이하	-

나. 건축자산의 건폐율 기준 초과대상 검토

- 건축물의 밀도를 구성하는 건폐율과 용적률 중 법 내용에 근거하여 완화기준을 적용할 수 있는 항목은 건폐율에 해당됨
- ‘개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역(안)’ 내 지정된 87개소의 건축자산 중 완화기준이 적용될 수 있는 ‘건축물 유형’ 중 건폐율 기준을 초과하는 대상은 표의 내용과 같음

[표 41] 건폐율 기준 초과 건축자산 건축물 현황

자산번호	명칭	위치	현황 건폐율(%)	기준
43	해안성당 교육관	중구 선린동 25-2	83.2	80% 이하(일반상업)
127	중앙동4가 2-8 상가	중구 중앙동4가 2-8	93.5	
111	중앙동1가 3-3 창고	중구 중앙동1가 3-3	90.0	
112	인천개항박물관 부속수장고	중구 중앙동1가 9-1	81.6	
118	한류영상콘텐츠관	중구 중앙동2가 3-3	81.7	
136	인천건축사협회	중구 항동5가 1-1	83.1	
149	해안동2가 1 상가건물	중구 해안동2가 1	83.6	
115	일조용 중화요리전문점	중구 중앙동2가 14-1	91.5	
121	중앙동3가 1-8 점포	중구 중앙동3가 1-8	94.5	
122	중앙동3가 2-2 점포	중구 중앙동3가 2-2	89.1	
123	중앙동3가 2-4 점포	중구 중앙동3가 2-4	100.0	
124	중앙동3가 3-1 점포	중구 중앙동3가 3-1	90.7	
129	중앙동4가 7-3 점포	중구 중앙동4가 7-3	101.3	
12	관동2가 1-7 주택	중구 관동2가 1-7	90.8	
130	바텀라인	중구 중앙동4가 8-4	96.0	
131	아카이브 카페빙고	중구 중앙동4가 8-8	81.9	
65	명소	중구 송학동3가 7-10	94.7	
66	카페테이블 홍예	중구 송학동3가 7-11	94.5	
68	송학동3가 7-5 주택	중구 송학동3가 7-5	92.5	
69	인절미	중구 송학동3가 7-6	100.0	
70	Cafe 도자기	중구 송학동3가 7-7	93.5	
56	아미가	중구 송학동2가 1-9	65.9	60% 이하(1종일반)
58	갤러리 카페 59	중구 송학동2가 6-1	74.5	

다. 건폐율 완화기준

- 건축자산 진흥구역 내 건축자산에 대하여 건폐율 최대 90%이하까지 완화 가능

법 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)

② 건축자산 진흥구역의 특성 유지·보전 및 활성화를 위하여 필요한 경우 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율의 최대한도를 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 달리 정할 수 있다. 이 경우 건폐율의 최대한도는 건축자산에 대하여만 적용한다.

시행령 제16조(건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례)

② 제1항 각 호의 범위에서 법 제21조에 따른 특례를 적용하려면 다음 각 호의 기준에 모두 맞아야 한다.

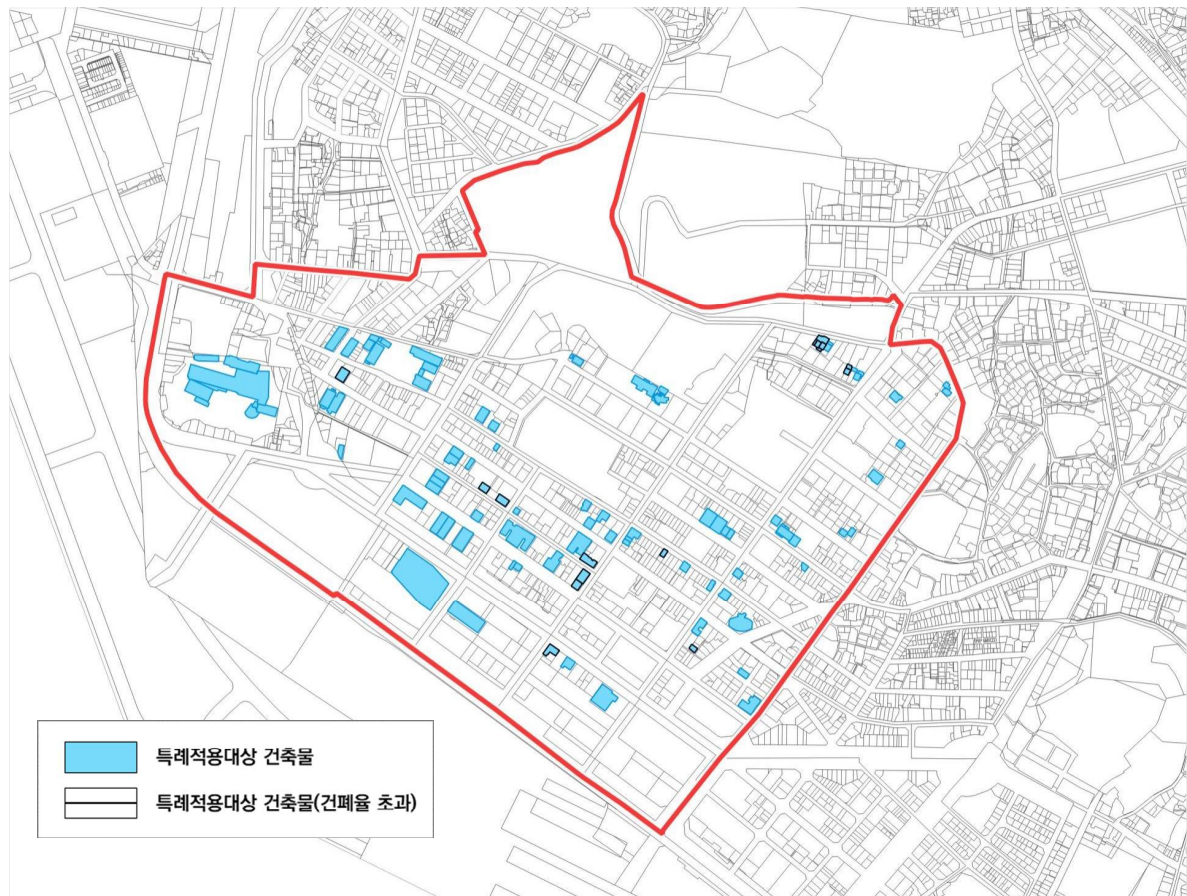
1. 공공의 이익을 해치지 아니할 것
 2. 도시의 미관을 향상시키거나 가로경관의 연속성을 보전할 것
- ③ 법 제21조제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 90퍼센트 이하를 말한다.

라. 건폐율 완화적용 대상 및 내용

1. '개항장 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역' 내 건축자산
2. 공공의 이익을 해지치 않고, 건축자산의 건축외관 및 구조적 특성을 유지하는 대상 건축물
3. 건폐율 기준을 초과하는 대상 중 최대완화기준 이하인 대상 건축물

마. 진흥구역 내 건폐율 완화적용

- 건폐율 완화범위(최대 90% 이하)에 해당하는 건축자산 건축물에 대하여 완화기준을 적용함



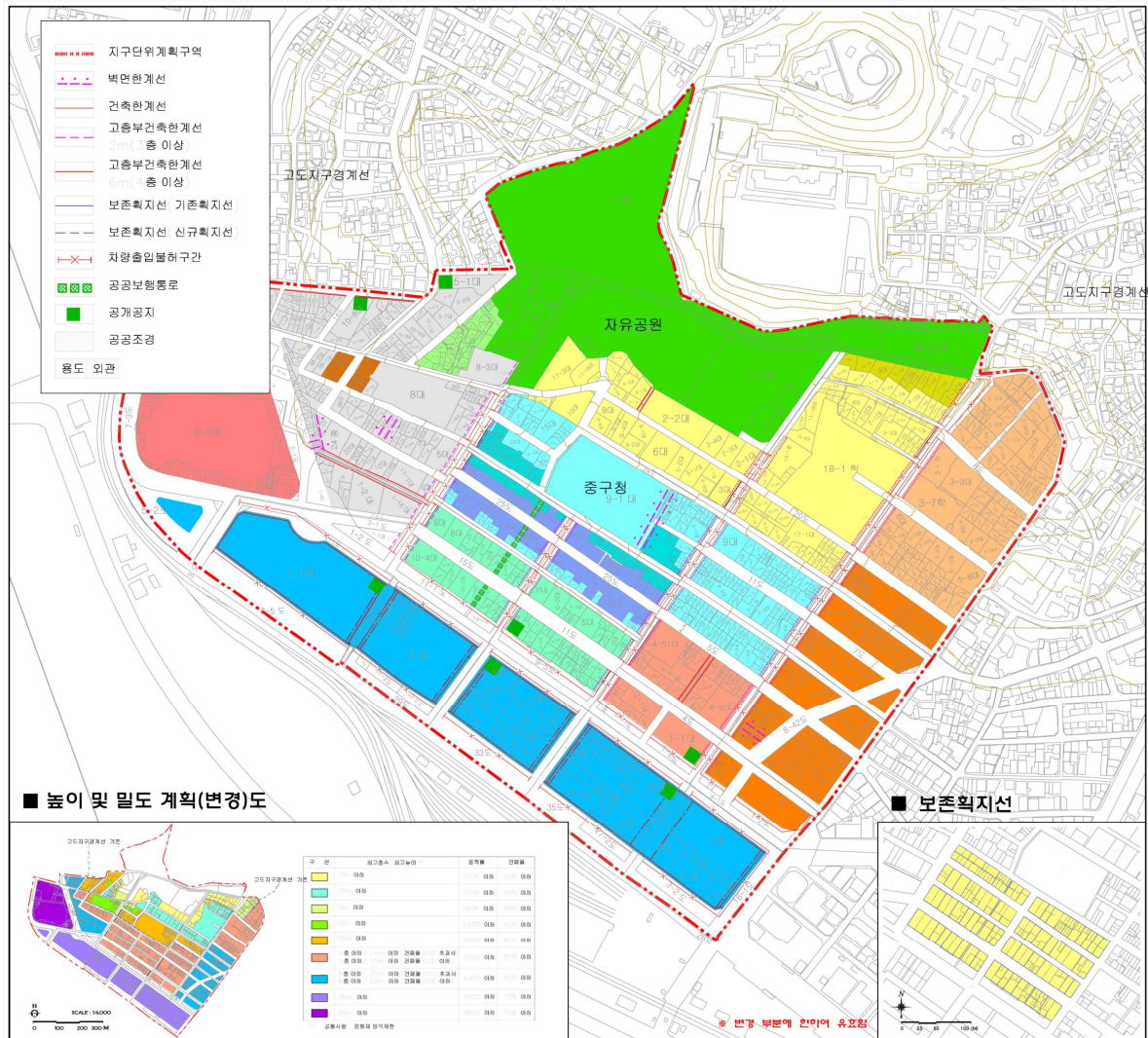
[그림 33] 건축자산 건축물 중 건폐율 초과대상 현황도

③ 건축자산의 건축한계선 기준 완화 대상

가. 지구단위계획에 따른 건축한계선 기준 현황

[표 42] 기존 지구단위계획 중 건축물의 배치 및 건축선 결정 조서

제어요소	적용구간	제어내용
건축한계선	지구내 세가로 차이나타운진입로변 월미로변업무구역	<ul style="list-style-type: none"> 대지경계선으로부터 1m~3m 후퇴
고층부 건축한계선	경관축(조망축)구간	<ul style="list-style-type: none"> 월미로변업무구역 : 6m 후퇴(4층이상) 기타구역 : 2m 후퇴(3층이상)
벽면한계선 (1층)	지구내 세가로	<ul style="list-style-type: none"> 대지경계선으로부터 1m 후퇴
건물의 방향성	전 구역	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 벽면은 접한 전면가로(폭 15m이상)의 방향과 일치하게 할 것(권장)



[그림 34] 기존 지구단위계획 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)도

나. 건축자산의 건축한계선 기준 초과대상 검토

- ‘개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역(안)’ 내 건축한계선에 저촉되는 건축자산은 표의 내용과 같음

[표 43] 건축한계선 초과 건축자산 건축물 현황

자산번호	명칭	위치	저촉여부	기준
42	해안성당	중구 선린동 24	1m 내외	1m 후퇴
131	아카이브 카페빙고	중구 중앙동4가 8-8	1m 내외	1m 후퇴
137	인천문화재단	중구 향동5가 13	1~3m 내외	1~3m 후퇴
138	향동5가 5창고	중구 향동5가 5	1~3m 내외	1~3m 후퇴
111	중앙동1가 3-3 창고	중구 중앙동1가 3-3	2m 내외	2m 후퇴
117	모나미카레	중구 중앙동2가 24-2	2m 내외	2m 후퇴
145	인천아트플랫폼(C동)	중구 해안동1가 10-4	2m 내외	2m 후퇴
118	한류영상콘텐츠관	중구 중앙동2가 3-3	2m 내외	2m 후퇴
149	해안동2가 1 상가건물	중구 해안동2가 1	2m 내외	2m 후퇴
151	한국근대문학관	중구 해안동2가 6-2	2m 내외	2m 후퇴
116	조선일보 중부지국	중구 중앙동2가 2	2m 내외	2m 후퇴
121	중앙동3가 1-8 점포	중구 중앙동3가 1-8	2m 내외	2m 후퇴
124	중앙동3가 3-1 주택	중구 중앙동3가 3-1	2m 내외	2m 후퇴
125	위치커피	중구 중앙동3가 3-16	2m 내외	2m 후퇴
129	중앙동4가 7-3 점포	중구 중앙동4가 7-3	2m 내외	2m 후퇴
17	관동3가 6-7 점포	중구 관동3가 6-7	2m 내외	2m 후퇴
130	바텀라인	중구 중앙동4가 8-4	2m 내외	2m 후퇴
65	명소	중구 송학동3가 7-10	2m 내외	2m 후퇴
54	카페 히스토리	중구 송학동2가 1-3	2m 내외	2m 후퇴
134	베스트웨스턴 하버파크호텔	중구 향동3가 5	6m 내외	6m 후퇴
135	(주)인천일보 부속건물	중구 향동4가 2	6m 내외	6m 후퇴
136	인천건축사협회	중구 향동5가 1-1	6m 내외	6m 후퇴

다. 건축한계선 완화기준

- 건축자산 진흥구역 내 건축자산에 대하여 지구단위계획에서 정하는 범위에 따라 완화적용 가능

법 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)

① 제19조에 따라 건축자산 진흥구역에 대하여 지구단위계획을 수립하는 경우 해당 건축자산 진흥구역에서는 다음 각 호를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

2. 「건축법」 제46조 · 제47조 · 제58조 · 제59조

※ 「건축법」 제46조(건축선의 지정)

시행령 제16조(건축자산 진흥구역에서의 관계 법령 적용 특례)

① 법 제21조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 범위를 말한다.

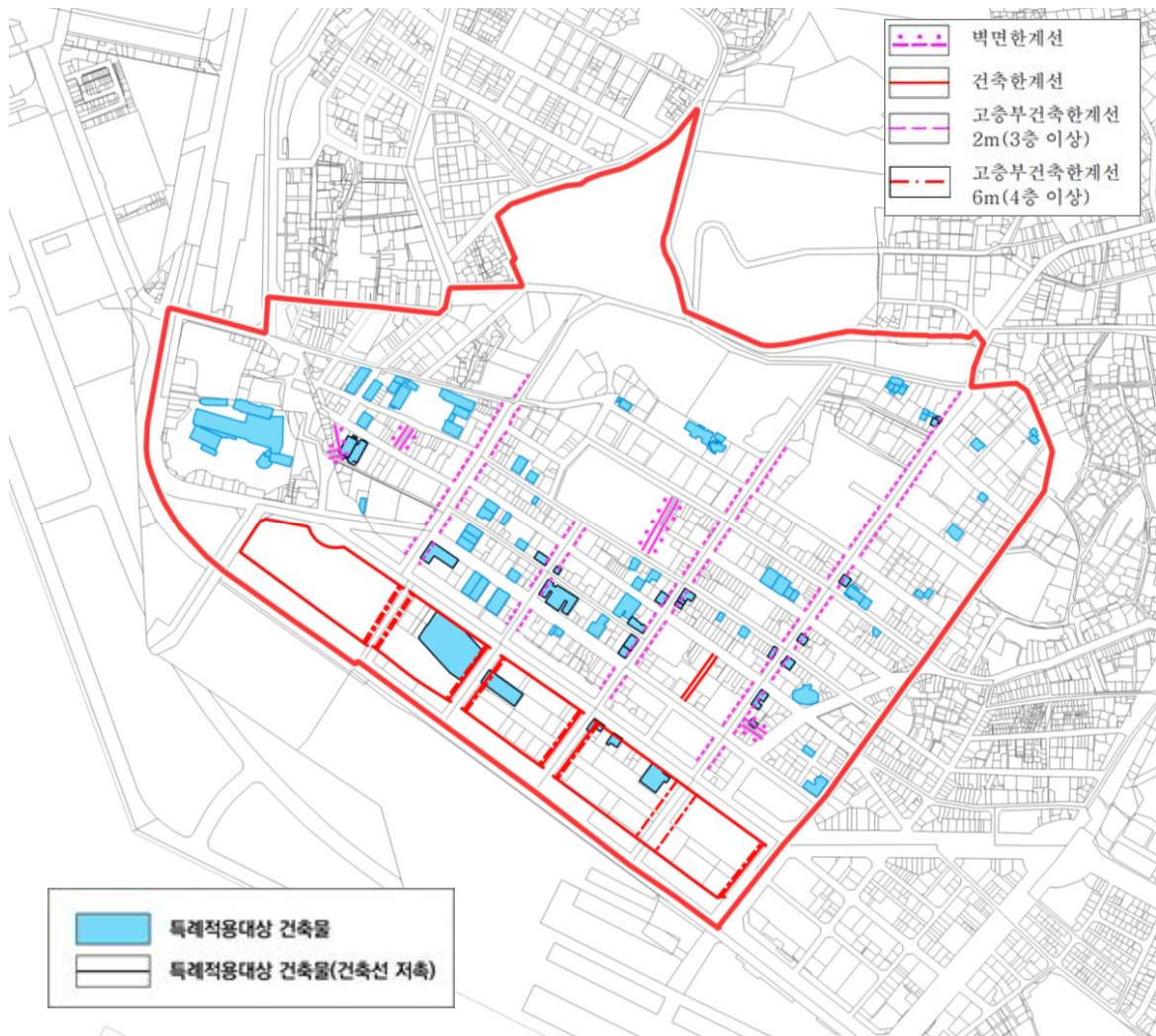
2. 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조 및 제59조: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위 계획에서 정하는 범위

라. 건축한계선 완화적용 대상 및 내용

1. '개항장 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역' 내 건축자산 중 건축한계선 기준을 초과하는 대상
2. 공공의 이익을 해지치 않고, 건축자산의 건축외관 및 구조적 특성을 유지하는 대상 건축물

마. 진흥구역 내 건축한계선 완화적용

- 구역 내 건축자산 건축물에 대해 건축한계선을 예외 적용함



[그림 35] 건축자산 건축물 중 건축선 저축대상 현황도

(4) 부설주차장 설치기준 완화

관리방향	관리방안		관리수단
부설주차장 설치기준 완화	부설주차장을 설치해야하는 건축자산 건축물	<ul style="list-style-type: none"> - 주차장법에 따라 용도변경시 부설주차장 추가확보 제외 - 건축자산 진흥구역 지정에 따른 「한옥 등 건축자산법」의 특례와 연계한 완화적용을 위한 국토계획법 시행령 개정건의 추진 	관리계획, 법 개정 건의

① 주차장법에 따른 완화 적용대상

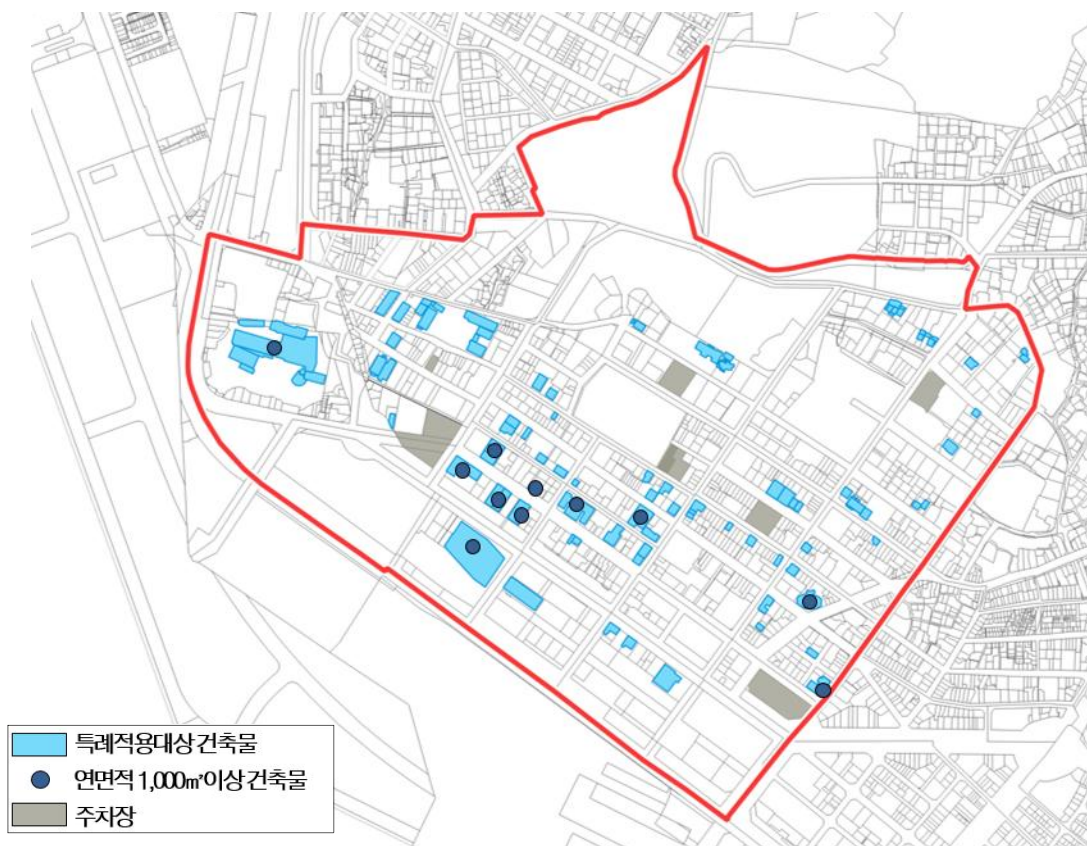
가. 부설주차장 설치완화 기준

주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)

- ④ 건축물의 용도를 변경하는 경우에는 용도변경 시점의 주차장 설치기준에 따라 변경 후 용도의 주차대수와 변경 전 용도의 주차대수를 산정하여 그 차이에 해당하는 부설주차장을 추가로 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부설주차장을 추가로 확보하지 아니하고 건축물의 용도를 변경할 수 있다.
1. 사용승인 후 5년이 지난 연면적 1천제곱미터 미만의 건축물의 용도를 변경하는 경우. 다만, 문화 및 집회시설 중 공연장·집회장·관람장, 위락시설 및 주택 중 다세대주택·다가구주택의 용도로 변경하는 경우는 제외한다.
 2. 해당 건축물 안에서 용도 상호간의 변경을 하는 경우. 다만, 부설주차장 설치기준이 높은 용도의 면적이 증가하는 경우는 제외한다.

나. 부설주차장 설치완화 대상

- 건축자산 건축물에 대해 향후 용도변경 시 부설주차장 추가확보 제외 적용함



[그림 36] 부설주차장 추가확보 완화 대상 건축자산(용도변경 시)

② 법 개정 건의를 통한 완화방안

- 현재 「한옥 등 건축자산법」 제21조에서는 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계법령의 특례로 지구단위계획의 내용에 따라 부설주차장의 설치 완화적용이 가능하다고 명시되어 있으나, 「국토계획법」 시행령 제46조제6항에서 정하고 있는 주차장의 완화 가능 항목에는 건축자산 진흥구역에 대한 사항이 포함되어 있지 않음
- 따라서 건축자산 진흥구역 지정을 통해 부설주차장 설치로 인한 건축자산의 멸실 및 훼손 방지와 자산가치의 보전 및 활용을 위해 부설주차장에 관한 특례적용이 가능하도록 관련법 개정건의 추진 예정

[표 44] 주차장 설치 규정 완화적용을 위한 개정건의(안)

기존 완화규정(국토계획법 시행령)	개정건의(안)
제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) 〈중략〉 ⑥지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다.	제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) 〈중략〉 ⑥지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다.
1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우	1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우
2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)	2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)
3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우	3. 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제17조에 따라 건축자산 진흥구역으로 지정된 경우
	4. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

(5) 우수건축자산 지정 추진

관리방향	관리방안		관리수단
우수 건축자산 지정 우선추진	지정절차 설정 및 재정지원	<ul style="list-style-type: none"> - 우수건축자산 지정 우선추진을 위한 인천광역시 우수건축자산 선정기준 설정 - 우수건축자산의 지정절차 및 지원사항 명시 - 진흥구역 내 우수건축자산 지정 추천대상 제시 	관리계획, 시 조례

① 선행사항 : 우수건축자산 제도에 대한 홍보

- 우수건축자산의 지정 및 지원에 대한 사항은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 및 「인천광역시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에서 그 내용과 범위를 기 명시하고 있음
- 따라서, 해당내용의 홍보사업 및 민간 소유주 개별인터뷰 방식, 상세조사를 통한 유도 등 다양한 방식을 통해 '우수건축자산 제도'를 알리고, 적극적으로 활용하도록 유도하는 것이 선행되어야 함

② 우수건축자산 선정과정 및 추천대상

가. 우수건축자산 선정기준

- 우수건축자산은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 및 동법 시행령에 근거하여 역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적 가치를 지니고 있으며, 해당 가치를 체계적으로 유지·관리할 필요가 있거나 방치될 경우 그 가치가 멸실 또는 훼손될 위험이 있는 자산은 우수건축자산으로 등록할 수 있음
- 기 지정된 인천광역시 건축자산을 대상으로 한 기초조사(모니터링) 및 관련법률에 따른 우수건축자산의 가치 기준 검토를 통해 인천광역시 우수건축자산의 선정기준을 제시함

[표 45] 우수건축자산 선정기준

구분	선정기준 내용
기준 1 50년 이상의 자산	등록문화재 신청 기준인 50년 연한을 만족하나 문화재로 등재 되지 못한 자산
기준 2 지역 경관의 중요 요소로 작용하고 있는 자산	건축물의 역사적 가치와 더불어 지역의 중요 경관 요소로 자리 잡고 있는 자산
기준 3 건축미가 뛰어나거나 저명한 설계자, 기술자의 작업	해당 시대를 대표하는 기술이나 진보적 공법, 재료 등이 우수한 미적 형태로 반영된 자산 또는 당대를 대표하는 설계자 또는 기술자의 뛰어난 작품
기준 4 지역 특성을 반영하는 자산	인천광역시를 대표할 수 있거나 지역적 특성을 대변할 수 있는 자산
기준 5 희소한 가치를 지닌 자산	타 지역에서 접하기 어렵거나 현존가치가 높은 유형의 자산

나. 우수건축자산 지정 절차

수행자	절차	내용
인천시	인천광역시 건축자산 목록 (건축물, 공간환경, 기반시설)	총 492개소 건축자산 중 우수건축자산 추천대상 확인
인천시/ 소유자	우수건축자산 가치판단	인천시 : 우수건축자산 선정기준 정보제공 소유자 : 소유대상물의 가치유무 판단
소유자	우수건축자산 등록신청	문헌자료 및 시각자료 가치확인을 위한 설명자료
인천시	건축자산 기초조사 시행	기존 조사결과가 있을 경우 활용 가능
인천시	문화재청 의견 수렴 60일	해당자산이 건설제작형성된 후 50년이 경과한 경우
인천시	건축위원회 심의	위원회 1/4이상 한옥 등 문화재 분야 전문가로 구성
인천시 → 소유자	등록여부 결정 및 통보	우수건축자산으로 등록될 경우 신청인에게 등록증 발급

[그림 39] 우수건축자산 지정절차

다. 우수건축자산 지원사항

- 「인천광역시 건축자산 진흥조례」에 따라 해당 건축자산의 관리를 위한 기술적 지원사항 및 건축 행위에 대한 비용지원 가능

제6조(우수건축자산의 관리에 필요한 기술 및 소요비용의 지원)

① 법 제12조제2항에 따라 지원할 수 있는 우수건축자산의 관리에 필요한 기술 지원이란 다음 각 호와 같다.

1. 국토교통부장관 또는 시장이 지정한 기관 등을 통한 기술자문 및 감독
2. 우수건축자산의 관리와 관련된 국내외 각종 지식·정보의 수집과 제공
3. 우수건축자산의 활성화를 위한 홍보 및 주민교육 프로그램 운영
4. 우수건축자산의 유지·보수 관련 사업
5. 우수건축자산의 관광 자원화에 필요한 사항

② 시장은 우수건축자산으로 등록된 소유자에게 예산의 범위에서 우수건축자산의 관리에 필요한 비용을 다음 각 호와 같이 지원할 수 있다.

1. 우수건축자산의 외관을 변경하는 행위로서 「건축법」 제2조의 증축·개축·재축 또는 리모델링에 해당하는 행위의 경우: 공사비의 3분의 2 범위에서 최대 4천만원
2. 제1호를 제외한 우수건축자산의 관리를 위하여 보수하는 행위의 경우: 공사비의 3분의 2 범위에서 최대 2천만원

③ 시장은 이미 비용을 지원한 동일한 우수건축자산에 대해서는 최종적인 비용을 지원한 날부터 다음 각 호에 따른 일정한 기간이 경과한 후 비용을 지원할 수 있다.

1. 제2항제1호에 따른 경우: 20년
2. 제2항제2호에 따른 경우: 5년

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따라 조세의 감면, 건폐율, 대지의 조경, 공개공지 등의 확보, 부설주차장의 설치 등의 특례를 적용할 수 있음

제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)

- ① 제10조에 따른 우수건축자산에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 해당하는 규정을 전부 또는 일부 완화하여 적용할 수 있다. 다만 제2호 및 제3호는 해당 규정에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 대신할 수 있는 경우에 한정한다.
 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 「건축법」 제42조부터 제44조까지, 제46조, 제47조, 제53조, 제58조부터 제61조까지, 제64조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2
 2. 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제62조 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제15조
 3. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제12조 및 제13조
- ② 제1항에 따른 특례를 적용하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하려는 자는 다음 각 호의 사항이 포함된 특례적용계획서를 첨부하여 건축허가를 신청하여야 한다.
 1. 제1항에 따라 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하는 사항
 2. 특례 적용을 요청하는 사유 및 예상효과
 3. 완화 적용 특례의 동등 이상의 성능에 대한 증빙 내용(제1항제2호 및 제3호의 특례 적용을 요청하는 경우에 한정한다)
 4. 우수건축자산 등록기준의 충족 여부
 5. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항
- ③ 제2항에 따라 건축허가 신청을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 건축을 허가하려면 건축위원회의 심의를 거쳐야 하며, 제1항제3호를 완화하여 적용하는 경우에는 관할 소방본부장이나 소방서장과 협의하여야 한다.

라. 개항기 근대건축물 밀집지역 내 우수건축자산 추천 대상(안)

[표 46] 건축자산 진흥구역 내 우수건축자산 추천 대상

연번	자산 번호	명칭	소유	조성시기	주요특징 및 추천사유
1	123	선광문화재단	개인	1940년대	- 조적조 건축 중 드물게 4층 규모로 지어진 건축물 - 건축 외관의 장식 요소 - 원형보전 우수
2	128	중앙동4가 4-2 점포	개인	1970년대	- 건축가 나상진의 설계작품 - 국제주의 양식 건축
3	131	아카이브 카페빙고	개인	1920년대	- 근대기에 조성된 얼음창고의 우수 재생 사례
4	118	한류영상콘텐츠관	공공	1942년	- 내부 목구조 트러스원형 유지 중 - 석재를 이용한 마름모꼴 창호 구성, 입면상단의 처형 벽돌 쌓기 등 의장이 우수함
5	44	대창반점	개인	1950년	- 근대기에 건축된 중국식 상가건축 - 차이나타운을 대표하는 중요 경관요소
6	45	풍미반점	개인	1955년	- 근대기에 건축된 중국식 상가건축 - 대창반점과 함께 차이나타운을 대표하는 중요 경관 요소
7	51	인천광역시 역사자료관	공공	1966년	- 1900년경 일본인 사업가의 저택 - 해방이후 시장 공관으로 사용 - 개항장에 건축된 대규모 한옥과 근대기 일식 정원이 공존
8	112	인천개항박물관 부속수장고	공공	1945년	- 인천시 유형문화재 제7호 '구)인천일본제1은행지점'의 부속 창고건물 - 건축물 외관의 장식이 우수하며 건물 보전 상태가 양호함
9	42	해안성당	개인	1966년	- 화교 성당으로 건축된 후 신자 감소로 한국인 성당 으로 바뀐 종교시설
10	169	인천아트플랫폼	공공	해방이전	- 역사적 가치를 지닌 창고 건축물의 군집
11	46	인천화교중산중·소 학교	개인	1902년	- 국내 최초의 화교학교 - 1955년 신축된 부흥당 건물
12	47	인천화교협회	개인	1910년	- 구 청국영사관 건축물로 사용되었던 건물 - 과거부터 현재까지 인천화교사회의 구심점이 되는 건축물
13	133	올림포스호텔	개인	1963년	- 인천 최초의 관광호텔, 국내 첫 외국인 전용 카지노 입점 - 인천에서 처음으로 엘리베이터를 설치한 건물

(6) 주민주도 건축자산 아카이브 추진

관리방향	관리방안		관리수단
건축자산 아카이브	민간지원 기준 신설	- 공공에서 수행하는 상세조사의 한계를 보완하기 위해 민간 자체적으로 건축자산에 대한 조사와 기록을 진행할 수 있도록 행정적인 측면의 제도 마련 및 비용 지원	시 조례, 관리계획, 개별사업 추진

① 건축자산 민간 아카이브 필요성

가. 건축자산에 대한 기록화 필요

- 역사적·문화적·경관적 가치 등을 지닌 건축자산의 지속적인 보전과 관리를 위해서는 해당 건축 자산에 대한 내·외부 재료, 구조, 설계 등의 물리적 측면과 역사적 배경, 이야기 등 인문적 측면의 전문적 조사를 통한 기록자료 구축 필요

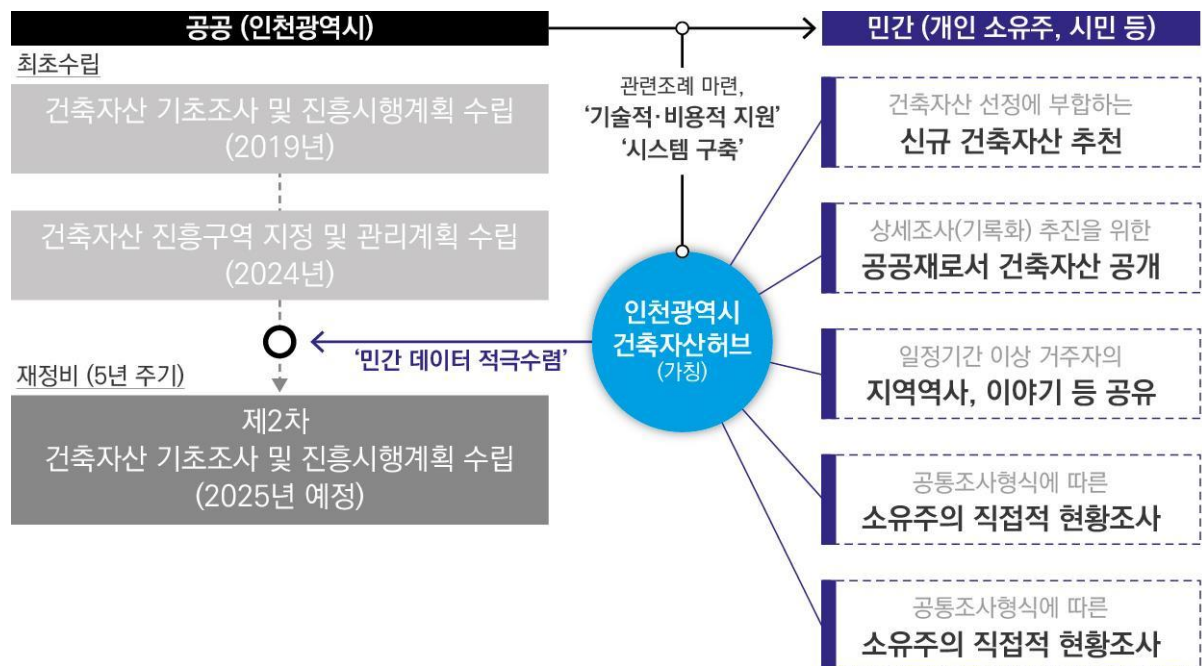
나. 정보접근의 한계성 극복

- 공공주도로 시행되는 건축자산의 기초조사 특성상 개인소유의 건축자산은 내부접근이 다소 어렵고, 공공데이터를 통한 접근, 외부조사 등이 주를 이루기 때문에 보다 면밀한 기록화를 위해 건축 자산 민간소유주의 적극적 협조를 통한 조사 및 기록화가 절실

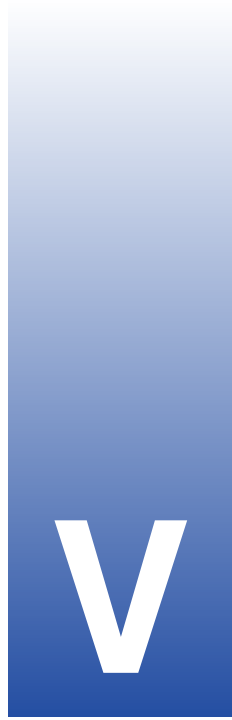
다. 지속가능한 ‘공공+민간’ 기록시스템 구축

- 관련법에 따라 5년마다 공공주도의 기초조사와 함께 공공의 지원을 기반한 민간의 자체적 건축 자산 조사 추진을 통해 신규건축자산의 발굴, 내·외부의 상세조사 협조 등 건축자산에 대한 관리 중요성 인식 확산에 기여 가능

② 건축자산 아카이브 프로그램 주요 운영체계



[그림 40] 건축자산 아카이브 운영체계



지구단위계획(변경)

V. 지구단위계획(변경)

1. 지구단위계획 변경 개요

(1) 변경 필요성 및 사유

- 개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획에 따라 건축자산 특례 적용이 가능하도록 기존 개항기 근대건축물 밀집지역에 기 지정되어 운영되고 있는 지구단위계획에 건축자산의 목록화(특례 적용대상 건축물 조서), 주차장 설치기준, 건폐율 기준 완화, 건축한계선 기준 완화사항 등을 반영하여 변경하고자 함
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 근거)에 근거하여 건축 특례는 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용 가능함에 따라 금회 결정되는 건축자산 진흥구역 관리계획의 특례가 작동되도록 이를 반영하기 위해 기존 지구단위계획 일부를 변경하는 사항임
- 따라서, 금회 지구단위계획 결정(변경)으로 기존 지구단위계획과 건축자산 진흥구역을 연결해줌으로써 관리계획의 확대된 특례 적용이 가능하며, 건축자산 보전 및 활용 시 건폐율 90%까지 완화, 건축선 후퇴의무 완화, 부설주차장 설치기준 100% 완화 등을 적용할 수 있음

(2) 금회 주요 변경사항

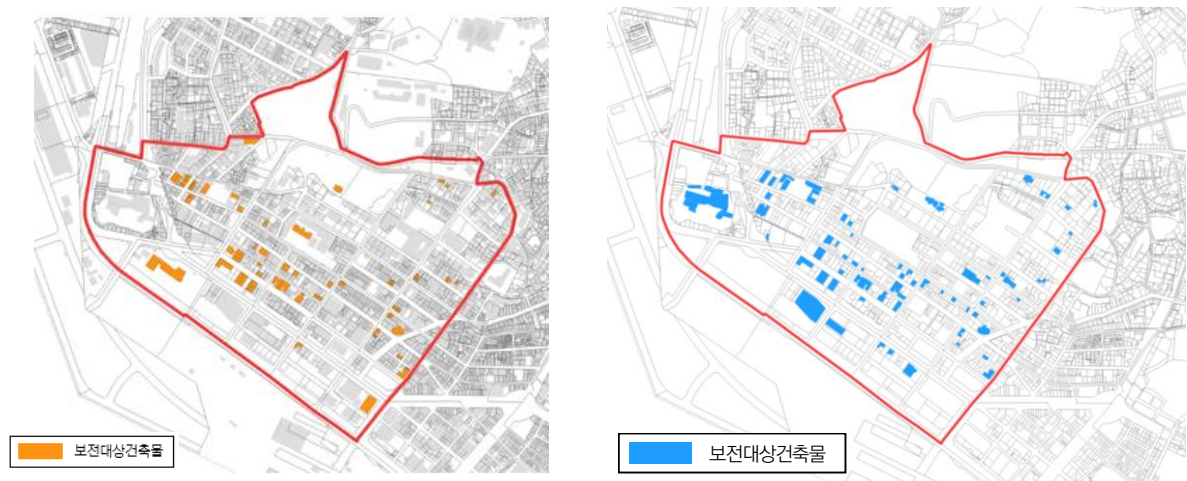
① 건축자산 목록화 (신설)

- 금회 건축자산 진흥구역 및 관리계획에 따라 지정된 건축자산 목록 추가 반영(76개소)

[표 47] 특례 적용대상 건축물 총괄조서

구분	개소	비고
계	76	기반시설 및 공간환경 제외
건축자산	76	한국근대문학관, 올림포스호텔, 풍미반점, 인천화교협회, 중구생활전시관(대불호텔), 선광문화재단, 관동갤러리, 서담재 등

※ 출처 : 인천시 건축자산 기초조사(2019) 및 신규발굴(2021)



[그림 41] 보전대상건축물 및 건축자산 위치도

② 건폐율 기준 완화 (변경)

- 지구단위계획구역 내 건축자산에 한하여 건축자산의 보전 및 활용 시 건폐율 최대 90% 완화 적용
- [표 48] 기존 지구단위계획 현황 및 변경(안)

구분		비고
기존 계획 현황		<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 등의 부지 제공 및 공개공지 확보 시 건폐율 완화 가능
문제점		<ul style="list-style-type: none"> 건축 자산은 현재 용도지역의 건폐율을 초과하는 경우가 많아 건폐율 완화 규정이 적용되지 않을 경우 불법 건축물로 남거나 리모델링을 유도하기 어려워 노후화를 조장
계획 변경(안)	적용대상	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 내 특례적용 대상건축물(건축자산)에 한함
	완화조건	<ul style="list-style-type: none"> 특례적용 대상건축물(건축자산) 보전 및 활용 시 (인접 대지와 합필하는 경우 건폐율 완화는 기존 건축자산 해당대지 면적의 2배 이내를 기준으로 함)
	완화범위	<ul style="list-style-type: none"> 건폐율 최대 90%까지 완화 (단, 건축자산과 합필하여 건축하는 경우에는 도시·건축 공동위원회 심의를 통해 건폐율에 대한 완화범위를 결정)

③ 건축한계선 기준 완화 (변경)

- 지구단위계획구역 내 건축자산에 한하여 건축자산의 보전 및 활용 시 건축한계선 예외 적용
- [표 49] 기존 지구단위계획 현황 및 변경(안)

구분		비고
기존 계획 현황		<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : 대지경계선으로부터 1m~3m 후퇴 고층부 건축한계선 : 월미로변업무구역 6m 후퇴(4층이상), 기타구역 2m 후퇴(3층이상) 벽면한계선(1층) : 대지경계선으로부터 1m 후퇴
문제점		<ul style="list-style-type: none"> 현행 법령으로 건축 시 협소한 내부도로로 인한 건축선 후퇴 규정으로 인해 신축이 어려움 건축한계선 검토 결과 총 건축자산 76개소 중 22개소 저축
계획 변경(안)	적용대상	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 내 특례적용 대상건축물(건축자산)에 한함
	완화조건	<ul style="list-style-type: none"> 특례적용 대상건축물(건축자산) 보전 및 활용시
	완화범위	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 예외 적용 (단, 건축자산 외 증축된 부분은 해당 법령 준수)

④ 역사문화적 건축물 및 장소의 보전·활용 계획 결정(신설)

- 한옥등건축자산법 제21조에 따라 지구단위계획구역 내 특례적용대상 건축물 특례 적용

[표 50] 건축제한 적용 완화계획 결정(변경)조서

특례항목		건축자산 진흥구역 관리계획	
		완화범위	완화조건
국토 계획법	제76조 용도제한	-	-
	제77조 건폐율	90%까지 완화	건축자산 또는 주변연계 건축물의 원형 보존 시
	제78조 용적률	-	-
건축법	제42조 대지의 조경	-	-
	제43조 공개공지 등의 확보	-	-
	제44조 대지와 도로와의 관계	-	-
	제60조 건축물의 높이제한	-	-
주차장법	제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	높이 9m 이하 부분의 대지경계선 이격거리 완화	건축자산의 증·개축 시 높이기준에 따라 대지경계선 이격거리를 준수할 경우 자산가치의 원형성이 훼손될 시
	제19조 부설주차장의 설치	주차장 설치기준 100% 완화	부설주차장 설치로 인해 건축자산의 훼손·멸실 우려가 있을 시
	제19조의2 부설주차장 설치 계획서	주차장 설치기준 100% 완화	부설주차장 설치로 인해 건축자산의 훼손·멸실 우려가 있을 시
건축법 (추가 완화규정)	제46조 건축선의 지정	건축선 후퇴의무 완화	건축자산 및 주변연계 건축물의 증·개축 시 건축선을 후퇴할 경우 자산가치의 원형성이 훼손될 시
	제47조 건축선의 건축제한	출입구, 창호 등의 건축선 수직면초과 완화	건축자산 또는 주변연계 건축물의 원형 보존 또는 활용 시
	제58조 대지안 공지	건축선 및 인접대지경계선 부터의 이격거리 완화	건축자산 또는 주변연계 건축물의 원형 보존 또는 활용 시
	제59조 맞벽건축 연결복도	건축법 시행령 제81조 세부기준 적용 완화	건축자산 또는 주변연계 건축물의 증·개축 시 피난, 방화, 안전등의 기준 준수 시 자산가치가 훼손될 시

2. 지구단위계획 계획설명서

■ 기존 지구단위계획 주요내용

(1) 계획의 개요

① 배경 및 목적

가. 역사적 가치를 지닌 근대건축물의 노후 및 훼손

- 우리나라에서 최초로 시행된 근대적인 도시계획의 흔적뿐만 아니라 답동 성당, 인천우체국과 같은 근대건축물 및 최초의 서구식 공원인 자유공원, 홍예문과 같은 다수의 근대문화유산이 남아 있는 역사적인 장소임
- 그러나 역사적 가치를 지닌 근대건축물이 시간이 지남에 따라 노후·훼손되어 가고 있으며, 근대 건축물에 대한 보전 의식 및 계획의 부재로 상당수는 이미 멸실되어 버린 상태임
- 근대문화유산에 대한 관심 및 이해가 부족하여, 현존해 있는 근대건축물의 급격한 훼손 및 소실이 예상되며, 이에 따라 근대건축물 및 근대문화유산에 대한 보전계획의 수립이 필요함

나. 무계획적인 개발 허용 및 방치로 인해 도심 경관 침해

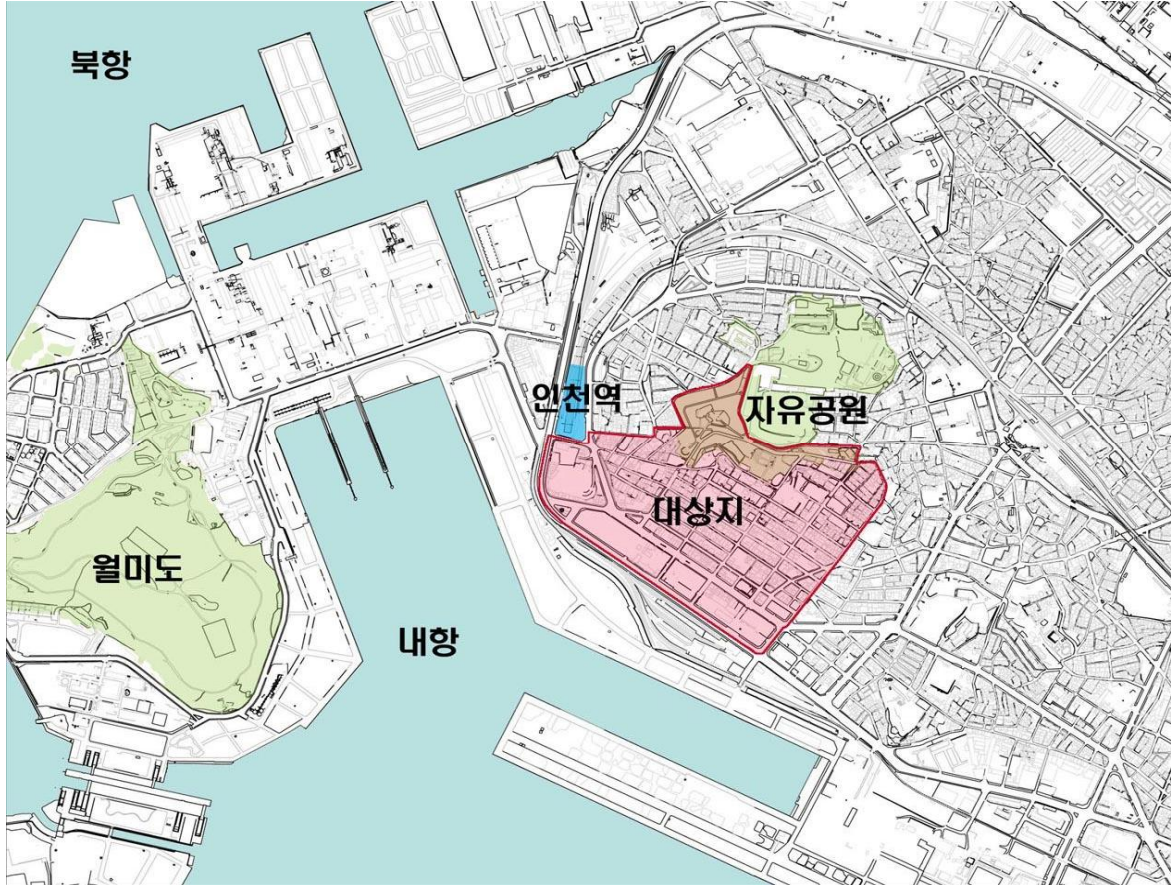
- 중구 지역 일대는 개항 이후에 지어진 일본 및 청국, 서구 각국의 건축물뿐만 아니라, 구릉지의 지형 특성에 맞는 계단 및 석축, 골목길, 홍예문 등 다양한 구조물들이 남아 있어, 독특한 역사적 경관을 형성하고 있으나, 무계획적인 개발 허용 및 방치로 인하여, 보존되고 있는 건물에 대한 가치상실, 신축건물과의 부조화는 물론 도심 스카이라인 훼손 및 무국적 건물의 난립 등 역사적 경관이 파괴되고 있음
- 따라서, 근대건축물 밀집지역에 대하여 보존 가능한 건축물의 발굴 및 정비는 물론, 주변 건축물 설계를 위한 가이드라인을 제시하여 조화로운 경관을 조성해야 할 필요성이 제기되고 있음

다. 침체된 지역 경제

- 중구 지역 일대는 개항 이후 근대화의 첨병으로서 한 때 대도시 인천의 중심이었으나, 인천시청의 이전 및 부두 입지 등과 함께 쇠락의 길을 걷기 시작하여 오늘날에는 신포시장을 중심으로 하는 일부 상업 지역을 제외하면, 대부분 소규모 주거 및 근린생활시설이 입지하여 있음
- 이 지역 내 대부분의 건축물은 1950년 이전에 건축되어 상당히 노후화된 상태이며, 지역 경제의 침체에 따른 부동산 가치의 하락과 더불어 슬럼화 현상의 징후가 나타나고 있음
- 대부분의 지역 주민들은 부동산 가치의 상승 등 경제적 가치의 상승을 위하여 재개발을 통한 공동주택 건설 등을 희망하고 있으며, 근대문화유산의 보전의 중요성에 대한 인식이 낮아, 지역 활성화 방안에 대한 제시가 이루어지지 않을 경우, 보전계획 수립에 어려움이 있을 것으로 예상됨
- 따라서, 보전계획 수립 시, 보전을 통한 지역의 관광상품화 방안 및 주요 가로를 중심으로 한 페스티벌 또는 이벤트 거리 활성화 방안 등 지역경제활성화 방안과의 연계가 필요함

② 위치 및 면적

- 위치 : 인천광역시 중구 항동 6가 1 일원
- 면적 : 470,878㎡



[그림 42] 위치도

③ 추진 경위

- 2003년 5월 28일 : 인천 도시관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 등) 결정(변경) 및 지형도면고시(인천광역시 고시 제2003-96호)
- 2007년 2월 20일 : 인천 도시관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획) 결정(변경) 고시(인천광역시 고시 제2007-39호)
- 2017년 1월 16일 : 도시관리계획(지구단위계획 : 연희1·2지구 등 7개 지구) 결정(변경) 및 지형도면 고시(인천광역시 고시 제2017-10호)
- 2017년 3월 13일 : 도시관리계획(지구단위계획: 개항기 근대건축물 밀집지역 지구, 자유공원 주변지역 지구) 결정(변경) 및 지형도면 고시(인천광역시 고시 제2017-51호) : 자유공원 주변지역 지구 변경에 따른 구역 변경
- 2018년 11월 19일 : 도시관리계획(개항기근대건축물 밀집지역 지구단위계획) 결정(변경) 정정 고시(인천광역시 고시 제2018-274호)
- 2019년 7월 22일 : 도시관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(인천광역시 고시 제2019-164호)

- 2021년 10월 5일 : 도시관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(인천광역시 고시 제2021-428호)
- 2021년 10월 25일 : 도시관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획)결정(변경) 및 지형도면 고시(인천광역시중구고시 제2021-192호) : 기반시설 배치와 규모에 관한 사항(변경)
- 2022년 6월 7일 : 도시관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획)결정(변경) 및 지형도면 고시(인천광역시 고시 제2022-145호) : 문화시설 결정(변경)조서

(2) 계획의 수립방향

① 역사적 가치를 지닌 근대건축물의 보존

- 「개항기 근대건축물 보존 및 주변지역 정비방안에 관한 연구」에서 제시하고 있는 보존 대상 건축물 중 문화재 이외의 건축물의 형태, 색채, 높이 등 외관에 관한 계획은 건축위원회의 심의를 거처도록 하여 무분별하게 훼손되는 것을 방지함
- 보존의 대상은 근대건축물 뿐만 아니라 구조물에도 해당되며, 본 계획구역은 과거 최초로 근대적인 도시계획이 수립된 지역으로 가구 및 획지, 골목길 등도 보존의 대상임. 일차적으로 가구 및 도로의 현상을 유지하도록 하며, 획지의 경우 보존획지선을 지정하여, 획지의 크기를 보존하거나 또는 건축물을 건설할 경우 분절을 하여 외관에 보존획지선을 반영하도록 함

② 역사적 경관의 보존

- 개별적인 근대건축물의 보존뿐만 아니라 근대건축물과 주변 지역의 조화를 유도하는 것이 본 계획의 중요한 목표 중 하나로, 이를 위해 보존대상건축물 주변에 관리 구역을 설정하여, 관리구역 내의 건축물은 보존대상건축물과 조화를 이루도록 건축물의 형태, 재료, 색채 등 외관을 규제
- 또한 계획구역 내 대부분의 건축물의 2층 정도인 현황을 감안하여 최고고도제한을 통해 건물이 고층화되는 것을 방지함. 특히 계획 구역은 경사지형으로서 자유공원에서 해안으로의 조망 및 해안에서 자유공원으로의 조망이 양호한 지역이기 때문에 대형 획지가 몰려 있는 항동 지역의 경우, 고층 부분 건폐율을 제한하여 시야가 막히는 일이 없도록 함

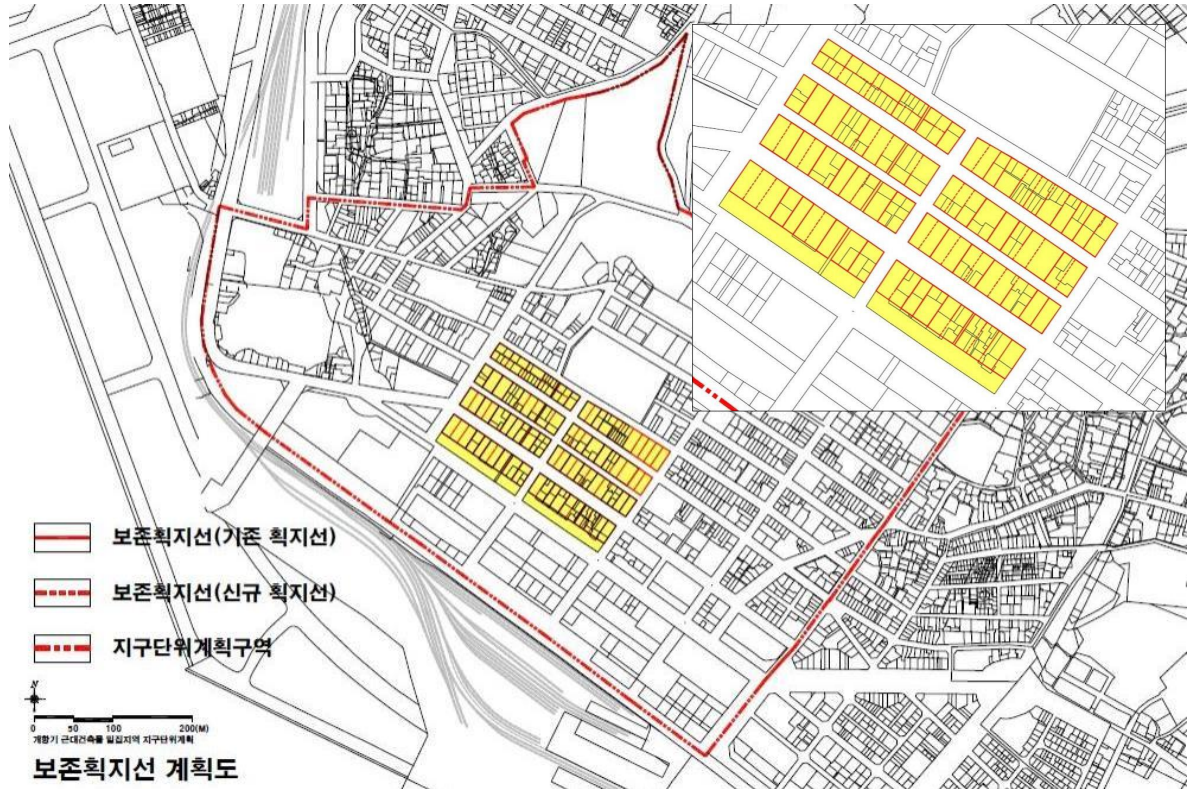
③ 지역 활성화를 위한 거점의 마련

- 지역활성화를 위해 인천역 주변 역세권지역과 '신포 문화의 거리'와의 연계를 모색하고, 해안동 창고밀집지역을 축제 및 이벤트거리로 조성하며, 연계선상에 있는 제물량길은 '주말 및 공휴일 차없는 거리'로 지정하여 보행을 활성화시킴
- 또한 용도의 규제 및 권장을 통해, 대상지 특유의 역사적 경관과 부합하는 업종 및 기능을 유치하고 이질적인 용도의 침투를 방지하여, 특색 있는 관광 명소로 탈바꿈시킴
- 계획구역 내에는 특색있는 지역활성화의 거점을 선정하여, 가로박물관, 역사문화의 거리와 같은 특화 거리를 조성하고, 차이나타운 및 예촌 등의 지역을 조성함

(3) 계획의 주요내용

① 획지계획

- 최초의 근대도시계획을 시행 당시의 획지형상 보전을 위하여 ‘보전획지선’ 지정
- 보전획지선 : 합필 또는 분필 시 지적도상 보전 또는 복원되도록 보전획지선 계획도상 지정한 선



[그림 43] 보전획지선 계획도

② 건축물 높이계획

- 최고층수는 각 구역별 용도지역과 내부 가로망의 구성을 고려하여 차별적으로 설정, 건폐율에 따라 융통성을 부여하고 최고층수와 병행하여 최고높이도 함께 설정

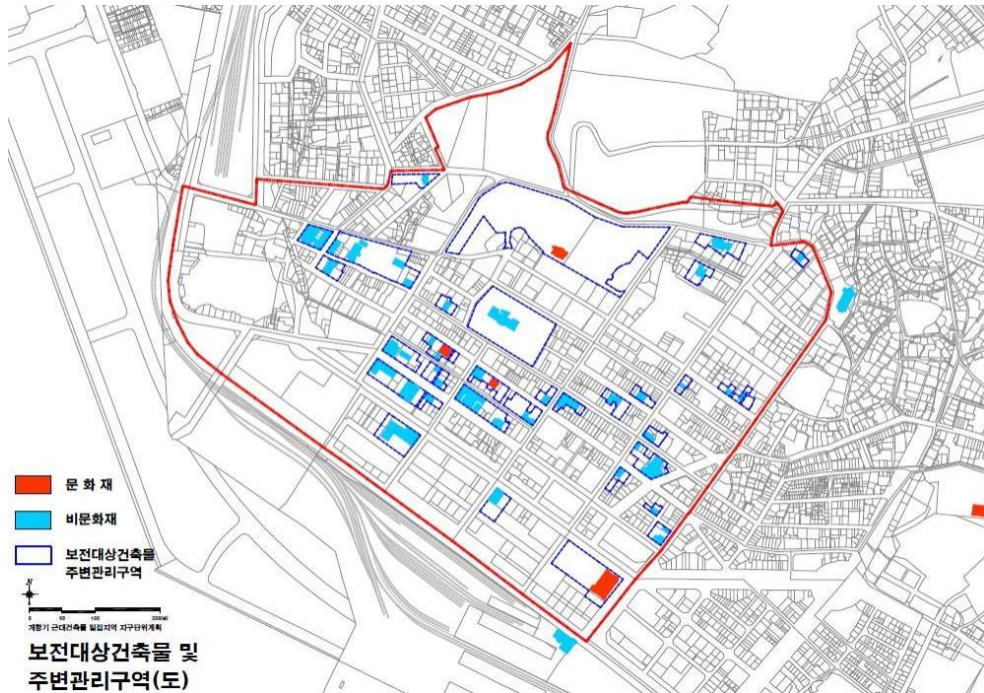
[표 51] 구역별 건축물 높이계획

구역명		최고층수	최고높이	적용제어요소
고도 지구 해당 지역	내부주거지역(R-1, R-2)	2층 이하	7m 이하	최고층수/최고높이 도로사선제한 양각제한
	차이나타운구역(CH-3)	3층 이하	10m 이하	
	근대건축물밀집지역 (M-1, M-3 일부)	2층 이하	7m 이하	
	차이나타운구역 (CH-1, CH-2 일부)	3층 이하	10m 이하	
		4층 이하	14m 이하	
근대건축물밀집지역(M-1, M-2, M-3, M-4 일부)		4층 이하(건폐율 60% 초과시)	14m 이하	최고층수/최고높이 도로사선제한 양각제한
차이나타운구역(CH-1 일부)		5층 이하(건폐율 60% 이하시)	17m 이하	
근린상업구역(N 일부)				
기성상업구역(CO-2)				
차이나타운구역(CH-1 일부)		5층 이하(건폐율 60% 초과시)	20m 이하	최고층수/최고높이 도로사선제한 양각제한
기성상업구역(CO-1)		6층 이하(건폐율 60% 이하시)	24m 이하	
월미로변업무구역(B)		5층(20m)이하. 건축위원회 심의를 통해 조망권확보에		도로사선제한 양각제한
인천역역세권구역(S)		지장이 없다고 인정되는 경우 6층 이상 증·개축 허용		

③ 보전대상 건축물 및 구역별 건축물 외관지침 설정

가. 보전대상 건축물 및 주변관리구역 외관지침

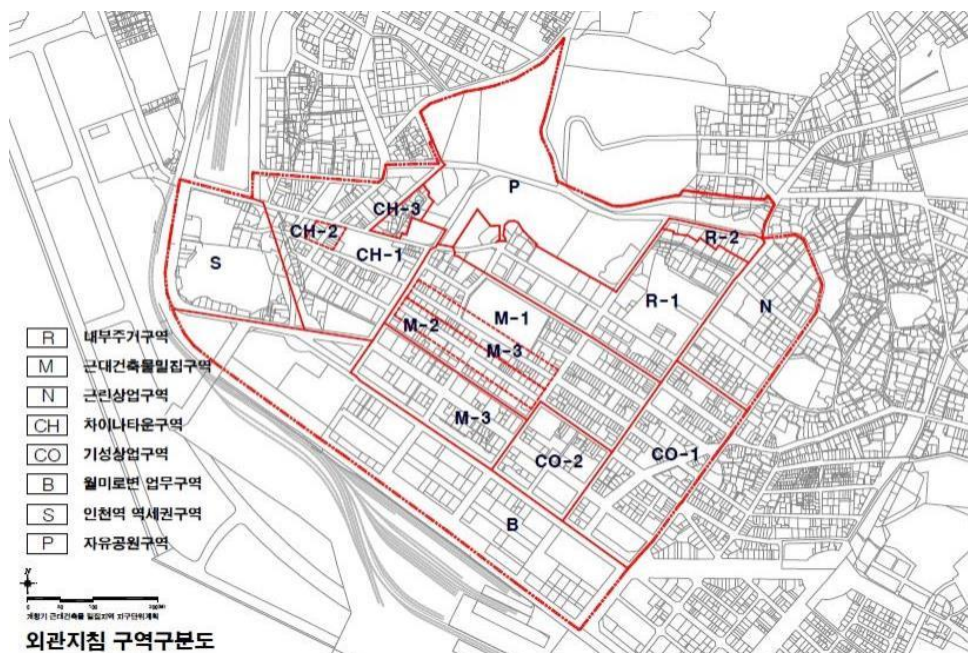
- 보전대상 건축물의 훼손, 멸실 또는 수몰, 조망이 방해되는 건축행위 금지
- 보전대상 건축물의 입면요소와 조화를 이루는 건축입면으로 조성
- 건축위원회 심의를 받으며, 심의시 인접 보전대상 건축물이 포함된 입면 및 시뮬레이션 제출



[그림 44] 보전대상건축물 및 주변관리구역도

나. 구역별 외관지침

- 각 구역별 입지 및 건축물 현황특성에 따라 배치형태, 옥탑부, 파사드 등 지침 설정



[그림 45] 보전대상건축물 및 주변관리구역도

■ 금회 지구단위계획(변경) 주요내용

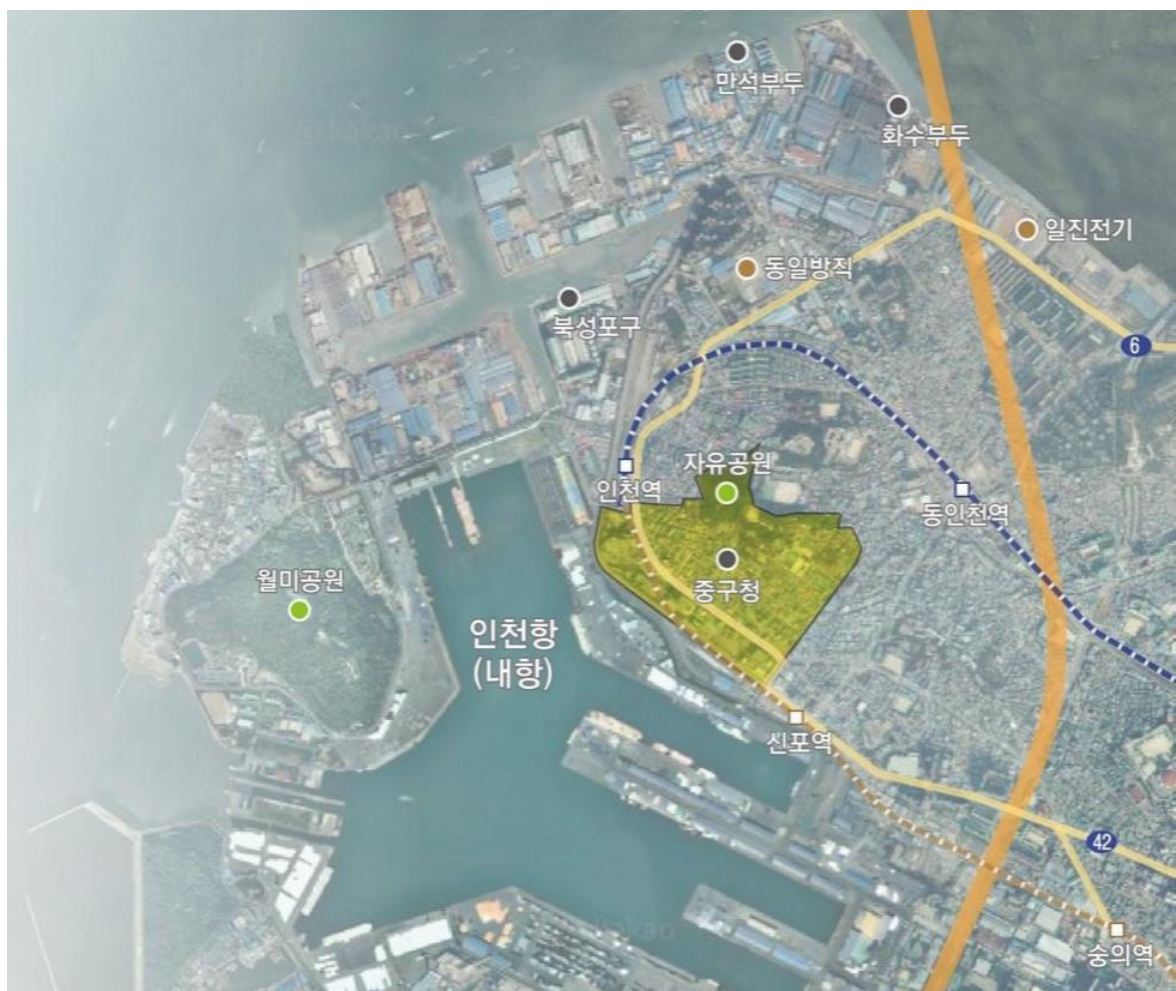
(1) 계획의 개요

① 배경 및 목적

- 개항기 근대건축물 밀집지역은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조 및 제19조에 따라 사업대상지 내 역사적 가치를 지닌 건축자산을 보존·활용 및 주변지역을 연계·활성화하고 인천광역시의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화를 위하여 건축자산 진흥구역 지정과 관리계획을 수립하여 관리하고자 함
- 따라서 개항기 근대건축물 밀집지역에 대한 건축자산 진흥구역 관리계획의 실효성과 법적 구속력 확보를 위하여 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제19조에 따라 지구단위계획 변경을 수립하고자 함

② 위치 및 면적

- 위치 : 인천광역시 중구 항동 6가 1 일원
- 면적 : 470,878㎡



[그림 46] 위치도

(2) 관련법규 검토

① 건축자산 진흥구역 지정대상 및 지정절차

- 건축자산 진흥구역은 개별 건축자산이 아닌 일정구역 내 군집되어 있는 건축자산 밀집지역 등을 대상으로 지정될 수 있으며, 건축자산의 창조적 활용 및 진흥을 위한 재정적 지원과 건축 완화를 통해 관리할 수 있는 구역임

구 분	주요 내용
건축자산 진흥구역지정 (법 제17조)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축자산 진흥구역 지정대상지역 1. 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역 2. 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역
건축자산 진흥구역지정 절차 (시행령 제12조)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축자산 기초조사 (법 제6조 제1항) • 건축자산 진흥구역 지정계획서 작성 (법 제20조 제1항) • 주민의견청취(시행령 제12조 제2항) • 건축 및 도시계획 공동위원회 심의(시행령 제12조 제3항) • 건축자산 진흥구역 결정 고시(법 제17조 제2하) • 건축자산 진흥구역 지정 보고(시행규칙 제9조)

② 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 및 수립절차

- 건축자산 진흥구역 관리계획은 지역의 건축자산을 효과적으로 보전 및 활용하기 위한 건축자산과 그 주변의 토지이용 및 건축물에 대한 관리방향을 마련하는 구체적인 관리계획
- 건축자산 진흥구역 관리계획의 법적인 구속력 확보를 위한 지구단위계획 수립
 - 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서는 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 특례를 적용 하는데 있어 보다 체계적이고 법적 형식을 갖추 수 있도록 「국토계획법」에 의한 지구단위계획으로 수립하는 경우 법적인 구속력을 갖도록 하고 있으며 이 경우의 수립절차는 도시관리계획의 수립절차를 따라야 함

구 분	주요 내용
건축자산 진흥구역 관리계획 수립 (법 제19조 제1항)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축자산 진흥구역에 다음 사항을 포함한 관리계획 수립 1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항 2. 지정 목적 및 필요성 3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획 4. 관리 기본방향 및 목표 5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획 6. 건축물 및 공간환경의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획 7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획 8. 그 밖의 경관계획 9. 관리계획의 시행을 위한 자원조달 및 단계적 추진방안 10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획의 내용(제3항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우에 한정한다)

구 분	주요 내용
	11.그 밖에 건축자산 진흥구역의 관리에 필요한 대통령령으로 정하는 사항 - 상하수도·도로 등 기반시설계획, 방재계획, 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물 계획, 건축물 대장에 등재되지 아니한 건축물의 활용·관리계획
(법 제19조 제2·3항)	• 건축자산 진흥구역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역으로 지정할 수 있고, 같은 법 제49조에 따른 지구단위계획을 수립할 수 있음 • 제17조에 따라 건축자산 진흥구역 지정의 고시가 있고 제1항 제10호를 포함한 관리계획이 수립된 경우 건축자산 진흥구역은 관리계획이 수립된 날부터 지구단위계획구역으로 지정·고시된 것으로 보며, 제1항 제10호의 사항은 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄. 이 경우 관리계획의 수립절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획의 수립 절차를 따라야 함

③ 건축자산 진흥구역의 지원사항 및 건축기준 완화

- 건축자산 진흥구역의 지원사항 (법 제22조, 시행령 제23조)
 - 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비
 - 건축물의 신축 및 개보수
 - 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체 운영 지원 가능
- 건축자산 진흥구역의 지구단위계획 수립시 건축기준 완화 적용 가능 (법 제21조)
 - 「국토계획법」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정 : 「국토계획법」 제76조, 제77조, 제78조, 「건축법」 제42조, 제43조, 제44조, 제60조, 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2
 - 「건축법」 제46조, 제47조, 제58조 및 제59조를 대통령령으로 정하는 범위에서 완화 적용

근거	완화사항			
건축물에 대한 건축기준 완화 (법 제21조)	지구단위 계획 수립 시 완화규정	지구단위 계획 구역	국토계획법	제76조 용도제한
				제77조 건폐율
				제78조 용적률
			건축법	제42조 대지의 조경
				제43조 공개공지 등의 확보
				제44조 대지와 도로와의 관계
				제60조 건축물의 높이제한
			주차장법	제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
				제19조 부설주차장의 설치
	추가	건축법		제19조의2 부설주차장 설치 계획서
				제46조 건축선의 지정
				제47조 건축선의 건축제한
				제58조 대지안 공지
				제59조 맞벽건축 연결복도

④ 지구단위계획의 경미한 변경사항 검토

관련조항	관련기준	검토결과
시행령 제25조 (도시·군관리계획의 결정)	④ 지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획을 변경할 수 있다. 다만, 제14호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.	• 공동위원회 심의 대상
	1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)	• 해당 없음
	2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우	• 해당 없음
	3. 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다) 면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우	• 해당 없음
	4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)	• 해당 없음
	5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우	• 해당 없음
	7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우 나. 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우	• 해당 없음
	8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우	• 해당 없음
	9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.	• 해당 없음
	10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)	• 해당 없음
	11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경	• 해당 없음

관련조항	관련기준	검토결과
	12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우	• 해당 없음
	13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우	• 해당 없음
	14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우	• 경미한 변경 (건축자산 특례 적용)
규칙 제3조 (경미한 도시·군관리계획변경사항)	④ 영 제25조제4항제12호에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)을 말한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장 출입구, 차량 출입구 또는 보행자 출입구의 위치 변경 및 보행자 출입구의 추가 설치 2. 영 제45조제4항 각 호에 관한 사항의 변경	• 해당없음
도시·군관리계획수립지침 제2절 계획설명서	1-6-2-1. 계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성 분석 결과서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관검토서, 도시·군계획시설 재검토서(장기미집행 시설을 해제하는 경우에는 해제 이후의 관리방안을 포함한다)가 첨부되어야 한다. 다만, 도시·군관리계획이 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있다.	• 해당 없음
	1-6-2-2. 도시·군기본계획을 수립하는 시·군 중 용도지역을 상향조정하고자 하는 지역, 도시·군계획시설을 설치하거나 도시·군계획사업을 시행하기 위하여 도시·군관리계획을 수립하는 지역에 대하여는 교통성검토서 및 환경성검토서를 별도로 작성하여야 한다. 다만, 도시·군관리계획이 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있다.	• 해당 없음
	1-6-2-3. 법 제30조제5항의 단서에 따라 도시·군관리계획의 경미한 사항을 변경하는 경우, 도시·군계획시설의 폐지, 개발밀도가 낮은 용도지역 또는 용도지구로의 변경 등 1-6-2-1.의 각 검토가 반드시 필요하지 않다고 인정되는 경우에는 이를 생략할 수 있다.	• 해당 없음
도시·군관리계획수립지침 제2장 기초조사 방법	2-2-3. 도시·군관리계획으로 입안하려는 지역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 나대지가 없는 등 다음에서 정한 요건에 해당하는 경우 기초조사, 환경성검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있다.	• 기초조사, 환경성검토, 토지적성평가, 재해취약성 분석 생략

(3) 도시관리계획 현황

① 용도지역 현황

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계	470,878	100.0	
제1종일반주거지역	57,110	12.1	
일반상업지역	344,445	73.1	
자연녹지지역	69,323	14.7	

② 용도지구 현황

가. 미관지구

지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
미관지구	역사문화	중구 향동 6가 1일원	470,878	2003.5.28. (인고 제2003-96호)	

나. 방화지구

지구명	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
방화지구	중구 향동 6가 1일원	344,445	1986.12.30	

다. 고도지구

지구명	지구의 세분	위치	고도제한내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
중앙지구	최고고도지구	자유공원주변	G·L+7m이하	32,296	1984.5.7	
			G·L+10m이하	22,589		
			G·L+15m이하	305,845 (48,095)		
			G·L+19m이하	11,270 (5,409)		

※ () : 대상지 내 포함 면적

③ 도시계획시설 현황

가. 교통시설

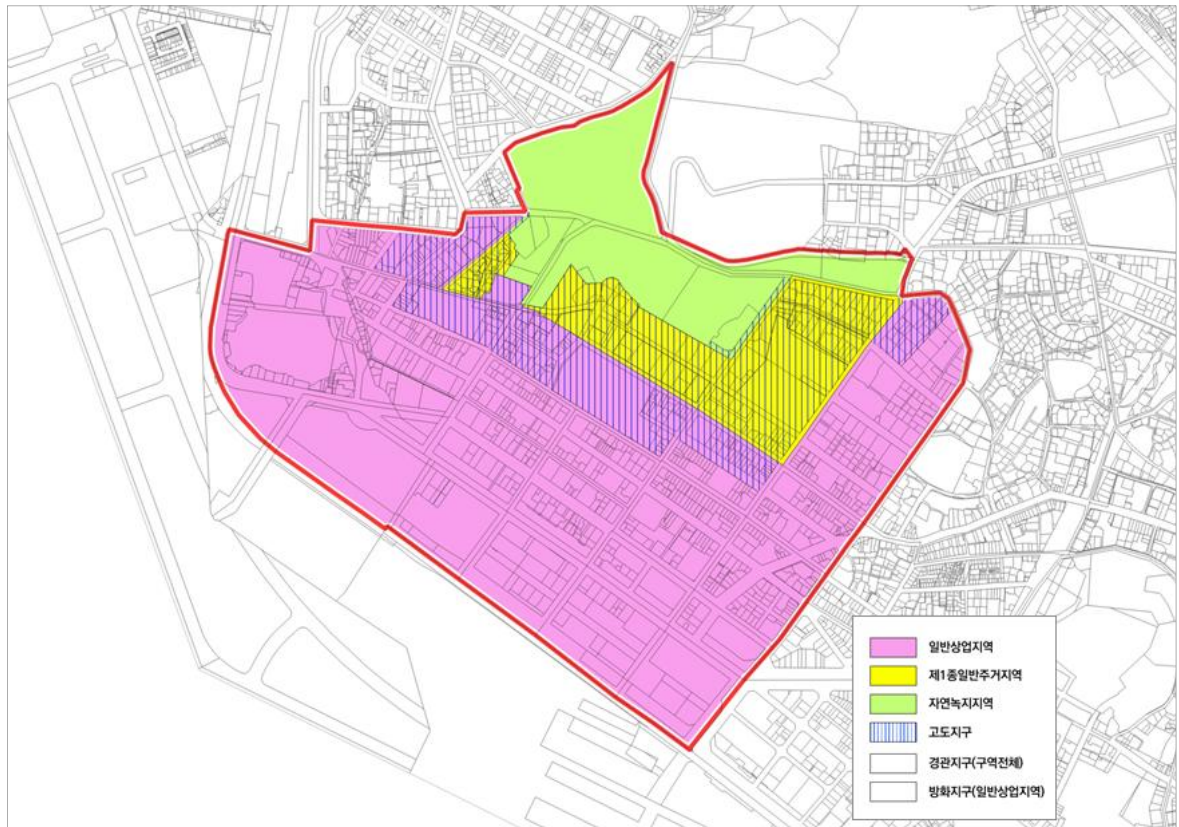
- 도로 : 31개소, 8,298m, 124,980㎡ (광로 31개소, 대로 3개소, 중로 6개소, 소로 21개소)
- 주차장 : 7개소, 8,435.3㎡

나. 공간시설

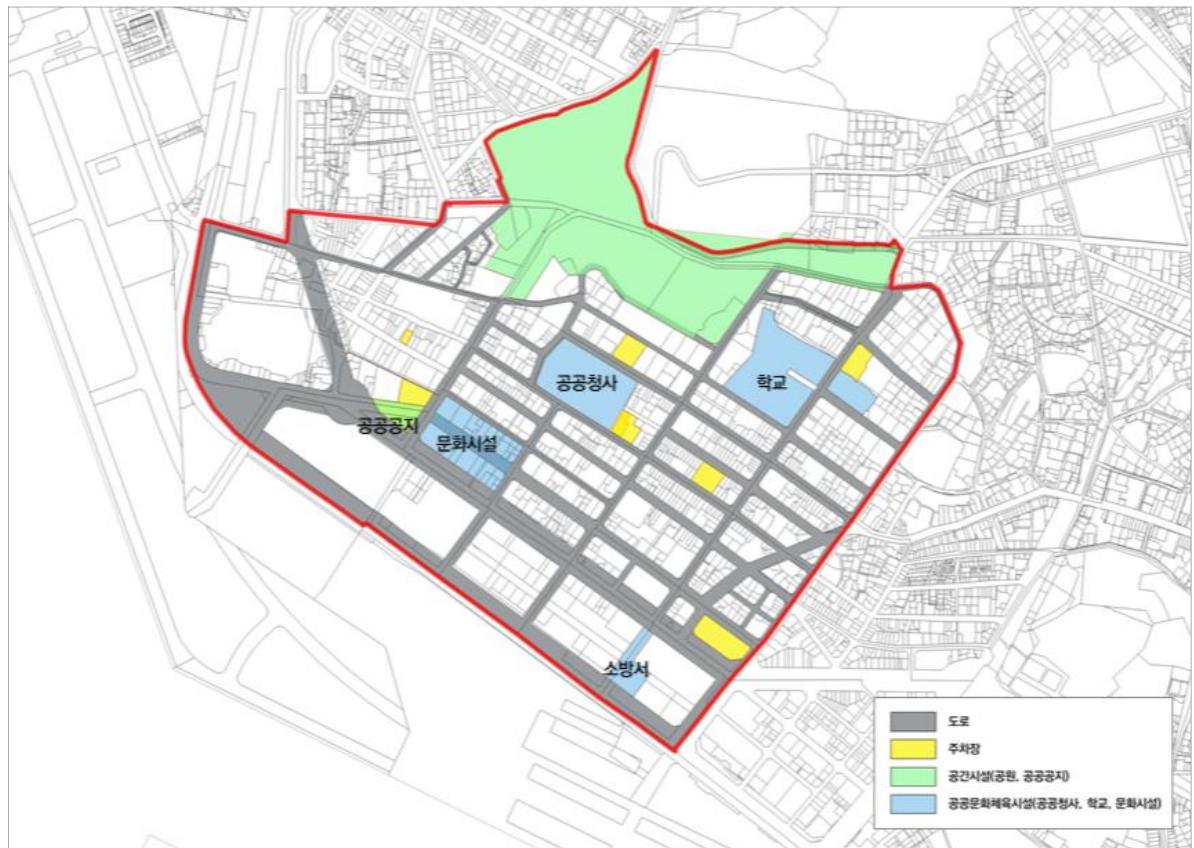
- 공원 : 1개소, 68,112㎡ (자유공원)
- 공공공지 : 1개소, 1,494.6㎡ (주차장 7호와 중복결정)

다. 공공·문화체육시설

- 공공청사 : 2개소, 3,362.1㎡ (중구청 1,058㎡, 중부소방서 2,304.1㎡)
- 문화시설 : 4개소, 13,097.6㎡



[그림 47] 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역 용도지역·용도지구 현황도)



[그림 48] 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역 도시계획시설 현황도)

(4) 주요 변경계획

① 건축자산 목록화

가. 보전대상건축물 지정현황

- 지구단위계획구역 내 보전대상건축물은 문화재 9개소, 시지정추천 3개소, 등록추천 21개소, 예비 19개소 등 총 52개소 지정되어 있음

[표 52] 보전대상건축물 조사

동별	구분	위치	명칭	용도	건축년도	비고
관동	1	1가 9-1	중구청	공공청사	1932	문화재
	2	1가 17	인천 구 대화초 사무실	근생시설	1933	문화재
	3	2가 1-5	관동 주택	주거시설	1939	예 비
	4	2가 1-7	동양크리닝	근생시설	1939	등록 추천
	5	2가 3-5	백일청씨 주택	주거시설	1941	등록 추천
	6	3가 6-3, 5, 11	24시 즉석김밥	근생시설	1940	예 비
중앙동	1	1가 9-2	구 일본 제1은행	공공청사	1897	문화재
	2	1가 9-2	구 일본 제1은행 부속 창고	공공청사	1899	등록 추천
	3	1가 9-5	인해무역	일반업무	1897	시지정 추천
	4	2가 2	조선일보 중부지국	일반업무	1965	등록 추천
	5	2가 3-3	설계사무소	일반업무	1942	등록 추천
	6	2가 19-1	구 일본 제58은행	일반업무	1892	문화재
	7	2가 24-1	구 일본 제18은행	근생시설	1890	문화재
	8	3가 3-1, 3, 4, 16	중앙철물상사	근생시설	1932	등록 추천
	9	4가 4-2	제일은행	일반업무	1970	예 비
	10	4가 7-3	갯마을	근생시설	1940	예 비
	11	4가 2-8	황진이다란주택	근생시설	1957	등록 추천
	12	4가 2-25	조양문구	근생시설	1940	예 비
	13	4가 8-4	로우션	근생시설	1942	예 비
	14	4가 2-26	경인 리스	일반업무	-	등록 추천
해안동	1	1가 3-2	장성영양탕	근생시설	1943	예 비
	2	1가 4-1	창 고	창 고	-	등록 추천
	3	1가 8	창 고	창 고	1933	예 비
	4	1가 9	구 일본우선주식회사 인천지점	일반업무	1933	문화재
	5	1가 10-1	창 고	창 고	1948	예 비
	6	1가 2-2	삼우인쇄소	일반업무	1942	등록 추천
	7	1가 10-4	대하통운창고	창 고	1948	등록 추천
	8	2가 5	태영선무주식회사	일반업무	1954	예 비
	9	2가 6-2	창 고	창 고	1941	예 비
	10	2가 7	고려농산김치	일반업무	1934	등록 추천
항동	1	3가 7-1	인천지방경찰청	공공업무	-	예 비
	2	5가 1-1	우정일식	근생시설	1934	등록 추천
	3	5가 1-2	창 고	창 고	1962	등록 추천
	4	6가 1	인천우체국	공공업무	1923	문화재
선린동	1	1-5	주 택	주거시설	1939	등록 추천
	2	8	구 청국영사관 회의청	공공업무	1910	시지정 추천
	3	8	화교소학교	학 교	1934	등록 추천
	4	29-2	현대크리닝	근생시설	1925	등록 추천
	5	29-3, 4, 5, 6	대창반점	근생시설	1925	등록 추천
	6	32-4, 6, 9	풍미반점	근생시설	1925	등록 추천
	7	38-1, 2	공화춘	근생시설	1948	문화재
	8	25-1	주 택	주거시설	1947	예 비
	9	25-2	해안동성당 교육관	종교시설	1939	시지정 추천
북성동	1	3가 5-1	화교기독교회	종교시설	-	예 비
송학동	1	1가 11-1	인천문화원	공공업무	1901	문화재
	2	2가 5-1	홍화순씨 주택	주거시설	1937	예 비
	3	2가 6-1	다미정	근생시설	1936	예 비
	4	2가 7-1	진재근씨 주택	주거시설	1941	등록 추천
	5	3가 1-12	김병욱씨 주택	주거시설	1941	예 비
	6	3가 5-5	장세춘씨 주택	주거시설	1936	등록 추천
	7	3가 5-36	조순영씨 주택	주거시설	1941	예 비
	8	3가 7-10, 11, 12	김장환씨	주거시설	1942	예 비

※ 문화재-현재 문화재로 지정되어 있는 건축물. 시지정 추천-시지정문화재로 추천중인 건축물. 등록 추천-등록문화재로 추천중인 건축물. 예비-기타 보전대상건축물(본 지구단위계획에서 지정)

나. 건축자산 현황

- 인천광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획에서 조사된 건축자산 중 대상지 내 건축자산은 총 87개소이며 건축물 76개소, 기반시설 6개소, 공간환경 5개소로 구분됨

[표 53] 건축자산 지정현황

대상	구분	자산 번호	명칭	지번	비고
개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역	건축물	42	해안성당	중구 선린동 24	
		43	해안성당 교육관	중구 선린동 25-2	
		44	대창반점	중구 선린동 29-3	
		45	풍미반점	중구 선린동 32-4	
		46	인천화교 중산중·소학교	중구 선린동 8	유형변경 제안
		47	인천화교협회	중구 선린동 8	유형변경 제안
		132	천주교 인천교구 제물진두 순교기념관	중구 향동1가 1-13	
		133	올림포스호텔	중구 향동1가 3-2	
		126	선광문화재단	중구 중앙동4가 2-26	
		127	중앙동4가 2-8 상가	중구 중앙동4가 2-8	
		9	관동오리진	중구 관동1가 14-3	
		10	관동교회	중구 관동1가 18	
		52	송학동1가 2-4 주택	중구 송학동1가 2-4	
		108	중앙동1가 10-2 주택	중구 중앙동1가 10-2	
		109	문화사진관	중구 중앙동1가 17-1	
		110	중구 생활전시관(대불호텔)	중구 중앙동1가 18	
		113	중앙동1가 9-5 상가	중구 중앙동1가 9-5	
		153	갤러리지오	중구 해안동2가 8-15	
		137	인천문화재단	중구 향동5가 13	
		138	향동5가 5창고	중구 향동5가 5	
		111	중앙동1가 3-3 창고	중구 중앙동1가 3-3	
		112	인천개항박물관 부속수장고	중구 중앙동1가 9-1	
		117	모나미카레	중구 중앙동2가 24-2	
		144	인천아트플랫폼(B동)	중구 해안동1가 10-1	
		145	인천아트플랫폼(C동)	중구 해안동1가 10-4	
		146	인천아트플랫폼(A동)	중구 해안동1가 2-2	

대상	구분	번호	명칭	지번	비고
개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역	건축물	147	인천아트플랫폼(H동)	중구 해안동1가 3-2	
		148	인천아트플랫폼(E동)	중구 해안동1가 8	
		60	송학동3가 2-8 주택	중구 송학동3가 2-8	
		62	송학동3가 4-4 주택	중구 송학동3가 4-4	
		118	한류영상콘텐츠관	중구 중앙동2가 3-3	
		120	구)인천정미소	중구 중앙동2가 9	
		134	베스트웨스턴 하버파크호텔	중구 향동3가 5	
		135	(주)인천일보 부속건물	중구 향동4가 2	
		136	인천건축사협회	중구 향동5가 1-1	
		149	해안동2가 1 상가건물	중구 해안동2가 1	
		150	한국근대문학관 기획전시관	중구 해안동2가 5	
		151	한국근대문학관	중구 해안동2가 6-2	
		152	해안동2가 8-1 문화시설	중구 해안동2가 8-1	
		114	한국스카우트인천연맹	중구 중앙동2가 11	
		115	일조용 중화요리전문점	중구 중앙동2가 14-1	
		116	조선일보 중부지국	중구 중앙동2가 2	
		119	중앙동2가 6-1 점포	중구 중앙동2가 6-1	
		121	중앙동3가 1-8 점포	중구 중앙동3가 1-8	
		122	중앙동3가 2-2 점포	중구 중앙동3가 2-2	
		123	중앙동3가 2-4 점포	중구 중앙동3가 2-4	
		124	중앙동3가 3-1 주택	중구 중앙동3가 3-1	
		125	위치커피	중구 중앙동3가 3-16	
		129	중앙동4가 7-3 점포	중구 중앙동4가 7-3	
		11	관동2가 1-5 주택	중구 관동2가 1-5	
		12	관동2가 1-7 주택	중구 관동2가 1-7	
		13	관동 갤러리	중구 관동2가 4-10	
		14	관동2가 4-3 주택	중구 관동2가 4-3	
		15	관동2가 4-8 주택	중구 관동2가 4-8	
		16	델라까사	중구 관동3가 4-4	
		17	관동3가 6-7 점포	중구 관동3가 6-7	
		128	중앙동4가 4-2 점포	중구 중앙동4가 4-2	
		130	바텀라인	중구 중앙동4가 8-4	
		131	아카이브 카페빙고	중구 중앙동4가 8-8	
		61	상우재	중구 송학동3가 4-3	
		63	초연다구박물관	중구 송학동3가 5-38	
		64	송학동3가 5-5 주택	송학동3가 5-5	
		65	명소	중구 송학동3가 7-10	

대상	구분	번호	명칭	지번	비고
개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역	건축물	66	카페테이블 홍예	중구 송학동3가 7-11	
		67	올데이인더키친	중구 송학동3가 7-34	
		68	송학동3가 7-5	중구 송학동3가 7-5	
		69	인절미	중구 송학동3가 7-6	
		70	Cafe 도자기	중구 송학동3가 7-7	
		59	서담재	중구 송학동3가 2-20	
		54	카페 히스토리	중구 송학동2가 1-3	
		55	옛길 전통차	중구 송학동2가 1-4	
		56	아미가	중구 송학동2가 1-9	
		57	송학동2가 5-3 주택	중구 송학동2가 5-3	
		58	갤러리 카페 59	중구 송학동2가 6-1	
		51	인천광역시 역사자료관	송학동1가 2-2	
		53	송학동1가 8-4 주택	송학동1가 8-4	
	기반시설	182	차이나타운 1패루, 중화가	중구 북성동2가 (차이나타운로 44번길 입구)	
		183	차이나타운 3패루, 선린문	중구 북성동3가 4-24 (중구 차이나타운로 입구)	
		184	각국조계지계단	중구 송학동 2가 13-6	
		194	자유공원 방송탑	중구 전동 34-9	
		195	차이나타운 2패루, 인화문	중구 향동2가 (중구 제물량로232번길 입구)	
		185	한미수교 100주년 기념탑	중구 북성동3가 1	
	공간환경	161	차이나타운	중구 북성동2가 14	
		164	송학동3가 7-4 주택군	중구 송학동3가 7-4	
		163	자유공원	중구 송학동1가 11-1	
		169	인천아트플랫폼	중구 해안동1가 10-1	
		154	신포로27, 31번길 일대 건물군	중구 관동2가 일대	

※ “건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역)”의 건축자산을 대상으로 함

다. 지구단위계획 변경(안)

- 금회 건축자산 진흥구역 및 관리계획에 따라 지정된 건축자산 목록 추가 반영(76개소)

[표 54] 보전대상건축물 총괄조서

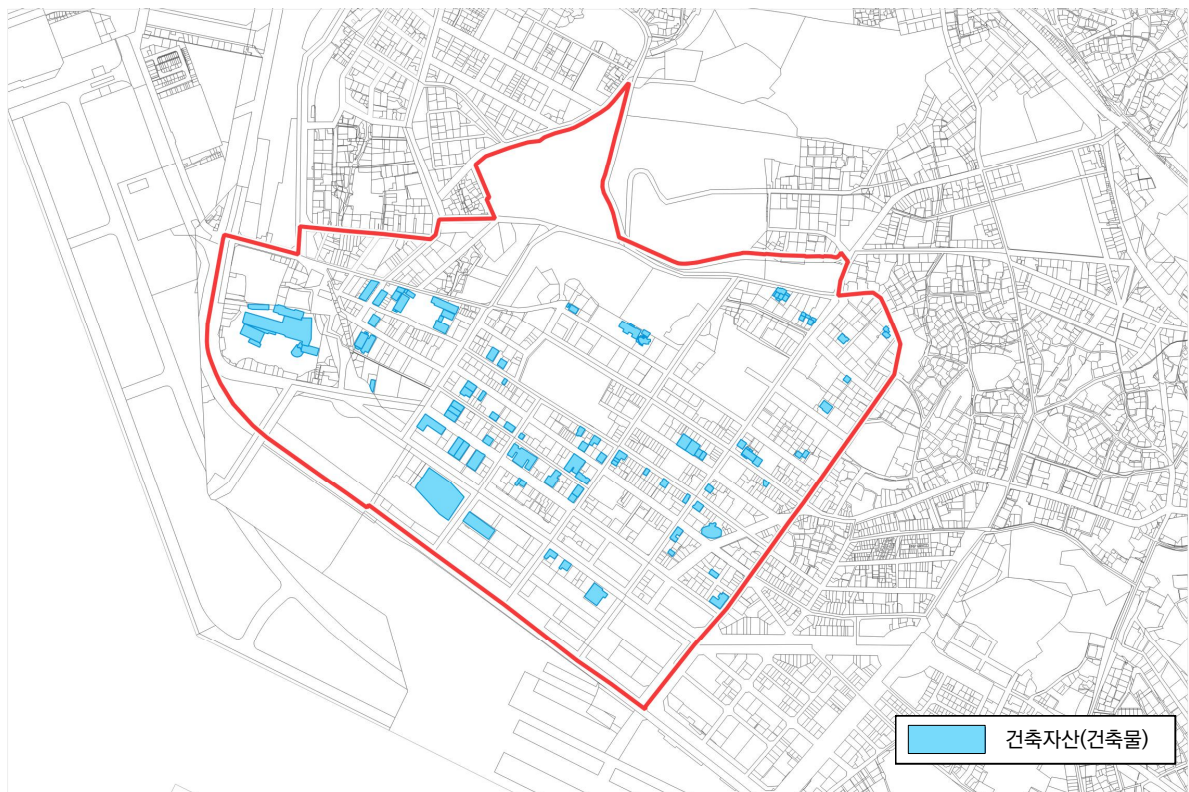
구분	개소	비고
계	52	
문화재	9	현재 문화재로 지정되어 있는 건축물
시지정추천	3	시지정문화재로 추천중인 건축물
등록추천	21	등록문화재로 추천중인 건축물
예비	19	기타 보전대상건축물(본 지구단위계획에서 지정)

※ 출처 : 도시관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획)결정(변경) 및 지형도면 고시(인천광역시 중구고시 제2021-192호)

[표 55] 건축자산(건축물) 총괄조서

구분	개소	비고
계	76	기반시설 및 공간환경 제외
건축자산	76	한국근대박물관, 올림포스호텔, 품미반점, 인천화교협회, 중구생활전시관(대불호텔), 선광문화재단, 관동갤러리, 서담재 등 ※ 보전대상건축물과 27개 중복 (시지정추천 3개소, 등록추천 13개소, 예비 11개소)

※ 출처 : 인천시 건축자산 기초조사(2019) 및 신규발굴(2021)



[그림 49] 건축자산(건축물) 위치도

② 건폐율 및 건축한계선 기준 완화

가. 건폐율 및 건축한계선 계획 현황

[표 56] 건축물의 밀도 결정조서

구역명	건폐율	용적률	비고
제1종일반주거지역 (R-1, R-2, CH-3)	60% 이하	120% 이하	2층 이하
		150% 이하	3층 이하
일반상업지역 (CH-1, CH-2, M-1, M-2, M-3, M-4, CO-1, CO-2, N, S)	80% 이하*1 (층수에 의한 건폐율 차등 적용 - 높이계획 참조)	160% 이하	2층 이하
		240% 이하	3층 이하
		320% 이하	4층 이하
		320% 이하	4/5층 이하
		400% 이하	5/6층 이하
월미로변 업무구역(B)	70% 이하	420% 이하	
인천역 역세권구역(S)		560% 이하	

※ 적용 구역에 대한 경계는 높이 및 밀도 계획도 참조할 것.

※ 층수제한에 따라 용적률을 차등 적용함.

* 1: 국토계획법에 의한 일반상업지역의 방화지구 안에 있는 대지에 건축하는 건축물로서 주요 구조부가 내화구조로 된 것에 한하여 건폐율 80% 적용(방화지구 관련 규정이 강화될 경우에는 강화된 규정에 따른다).

※ 국토계획법시행령 제46조의 규정에 의하여 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 다음의 규정에 의한다

- 건폐율= 지구단위계획의 의한 건폐율 × (1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)
- 용적률= 당해 지역에 적용되는 용적률 × (1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적)

※ 건축법 제34조에 의한 공개공지의 확보에 따른 용적률 완화규정은 건축조례에 따른다.

※ 고도지구 해당 지역은 비교의 층수를 적용하지 않고 건축물의 높이결정 조서를 적용함.

[표 57] 건축물의 배치 및 건축선 결정조서

제어요소	적용구간	제어내용
건축한계선	- 지구내 세가로 - 차이나타운진입로변 - 월미로변업무구역	• 대지경계선으로부터 1m~3m 후퇴
고층부 건축한계선	- 경관축(조망축)구간	• 월미로변업무구역 : 6m 후퇴(4층이상) • 기타구역 : 2m 후퇴(3층이상)
벽면한계선 (1층)	- 지구내 세가로	• 대지경계선으로부터 1m 후퇴
건물의 방향성	- 전 구역	• 건축물의 벽면은 접한 전면가로(폭 15m이상)의 방향과 일치 하게 할 것(권장)

※ 적용구간의 구체적인 위치는 도면 참조

나. 건폐율 및 건축한계선 기준 초과대상 검토

- 「개항기 근대건축물 밀집지역 건축자산 진흥구역(안)」 내 지정된 87개소의 건축자산 중 용도지역에 따른 밀도기준이 적용되는 '건축물 유형'은 총 76개소이며, 이 중 건폐율 기준을 초과하는 대상은 총 23개소로 파악됨

[표 58] 건폐율 기준 초과 건축자산 건축물 현황

자산번호	명칭	위치	현황 건폐율(%)	기준
43	해안성당 교육관	중구 선린동 25-2	83.2	80% 이하(일반상업)
127	중앙동4가 2-8 상가	중구 중앙동4가 2-8	93.5	
111	중앙동1가 3-3 창고	중구 중앙동1가 3-3	90.0	
112	인천개항박물관 부속수장고	중구 중앙동1가 9-1	81.6	
118	한류영상콘텐츠관	중구 중앙동2가 3-3	81.7	
136	인천건축사협회	중구 항동5가 1-1	83.1	
149	해안동2가 1 상가건물	중구 해안동2가 1	83.6	
115	일조용 중화요리전문점	중구 중앙동2가 14-1	91.5	
121	중앙동3가 1-8 점포	중구 중앙동3가 1-8	94.5	
122	중앙동3가 2-2 점포	중구 중앙동3가 2-2	89.1	
123	중앙동3가 2-4 점포	중구 중앙동3가 2-4	100.0	
124	중앙동3가 3-1 점포	중구 중앙동3가 3-1	90.7	
129	중앙동4가 7-3 점포	중구 중앙동4가 7-3	101.3	
12	관동2가 1-7 주택	중구 관동2가 1-7	90.8	
130	바텀라인	중구 중앙동4가 8-4	96.0	
131	아카이브 카페빙고	중구 중앙동4가 8-8	81.9	
65	명소	중구 송학동3가 7-10	94.7	
66	카페테이블 홍예	중구 송학동3가 7-11	94.5	
68	송학동3가 7-5 주택	중구 송학동3가 7-5	92.5	
69	인절미	중구 송학동3가 7-6	100.0	
70	Cafe 도자기	중구 송학동3가 7-7	93.5	
56	아미가	중구 송학동2가 1-9	65.9	60% 이하(1종일반)
58	갤러리 카페 59	중구 송학동2가 6-1	74.5	

- 기존 지구단위계획구역 내 건축한계선에 저촉되는 건축자산은 총 22개소로 파악됨

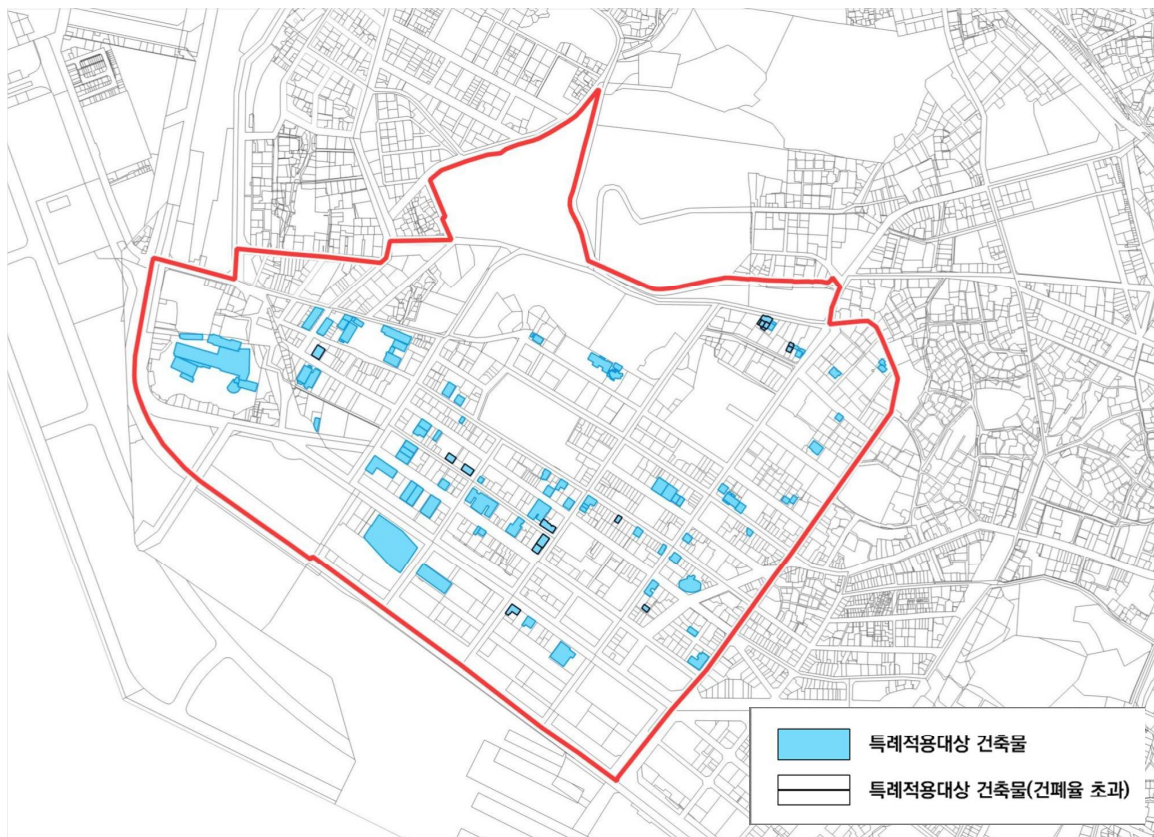
[표 59] 건축한계선 초과 건축물 현황

자산번호	명칭	위치	저촉여부	기준
42	해안성당	중구 선린동 24	1m 내외	1m 후퇴
131	아카이브 카페빙고	중구 중앙동4가 8-8	1m 내외	1m 후퇴
137	인천문화재단	중구 향동5가 13	1~3m 내외	1~3m 후퇴
138	향동5가 5창고	중구 향동5가 5	1~3m 내외	1~3m 후퇴
111	중앙동1가 3-3 창고	중구 중앙동1가 3-3	2m 내외	2m 후퇴
117	모나미카레	중구 중앙동2가 24-2	2m 내외	2m 후퇴
145	인천아트플랫폼(C동)	중구 해안동1가 10-4	2m 내외	2m 후퇴
118	한류영상콘텐츠관	중구 중앙동2가 3-3	2m 내외	2m 후퇴
149	해안동2가 1 상가건물	중구 해안동2가 1	2m 내외	2m 후퇴
151	한국근대문학관	중구 해안동2가 6-2	2m 내외	2m 후퇴
116	조선일보 중부지국	중구 중앙동2가 2	2m 내외	2m 후퇴
121	중앙동3가 1-8 점포	중구 중앙동3가 1-8	2m 내외	2m 후퇴
124	중앙동3가 3-1 주택	중구 중앙동3가 3-1	2m 내외	2m 후퇴
125	위치커피	중구 중앙동3가 3-16	2m 내외	2m 후퇴
129	중앙동4가 7-3 점포	중구 중앙동4가 7-3	2m 내외	2m 후퇴
17	관동3가 6-7 점포	중구 관동3가 6-7	2m 내외	2m 후퇴
130	바텀라인	중구 중앙동4가 8-4	2m 내외	2m 후퇴
65	명소	중구 송학동3가 7-10	2m 내외	2m 후퇴
54	카페 히스토리	중구 송학동2가 1-3	2m 내외	2m 후퇴
134	베스트웨스턴 하버파크호텔	중구 향동3가 5	6m 내외	6m 후퇴
135	(주)인천일보 부속건물	중구 향동4가 2	6m 내외	6m 후퇴
136	인천건축사협회	중구 향동5가 1-1	6m 내외	6m 후퇴

다. 지구단위계획 변경(안)

- 지구단위계획구역 내 건축자산에 한하여 건축자산의 보전 및 활용 시 건폐율 최대 90% 완화 적용
- [표 60] 기존 지구단위계획 현황 및 변경(안)

구분		비고
기존 계획 현황		<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 등의 부지 제공 및 공개공지 확보 시 건폐율 완화 가능
문제점		<ul style="list-style-type: none"> • 건축 자산은 현재 용도지역의 건폐율을 초과하는 경우가 많아 건폐율 완화 규정이 적용되지 않을 경우 불법 건축물로 남거나 리모델링을 유도하기 어려워 노후화를 조장
계획 변경(안)	적용대상	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획구역 내 특례적용 대상건축물(건축자산)에 한함
	완화조건	<ul style="list-style-type: none"> • 특례적용 대상건축물(건축자산) 보전 및 활용시 (인접 대지와 합필하는 경우 건폐율 완화는 기존 건축자산 해당대지 면적의 2배 이내를 기준으로 함)
	완화범위	<ul style="list-style-type: none"> • 건폐율 최대 90%까지 완화 (단, 건축자산과 합필하여 건축하는 경우에는 區 건축위원회 심의를 통해 건폐율에 대한 완화범위를 결정)

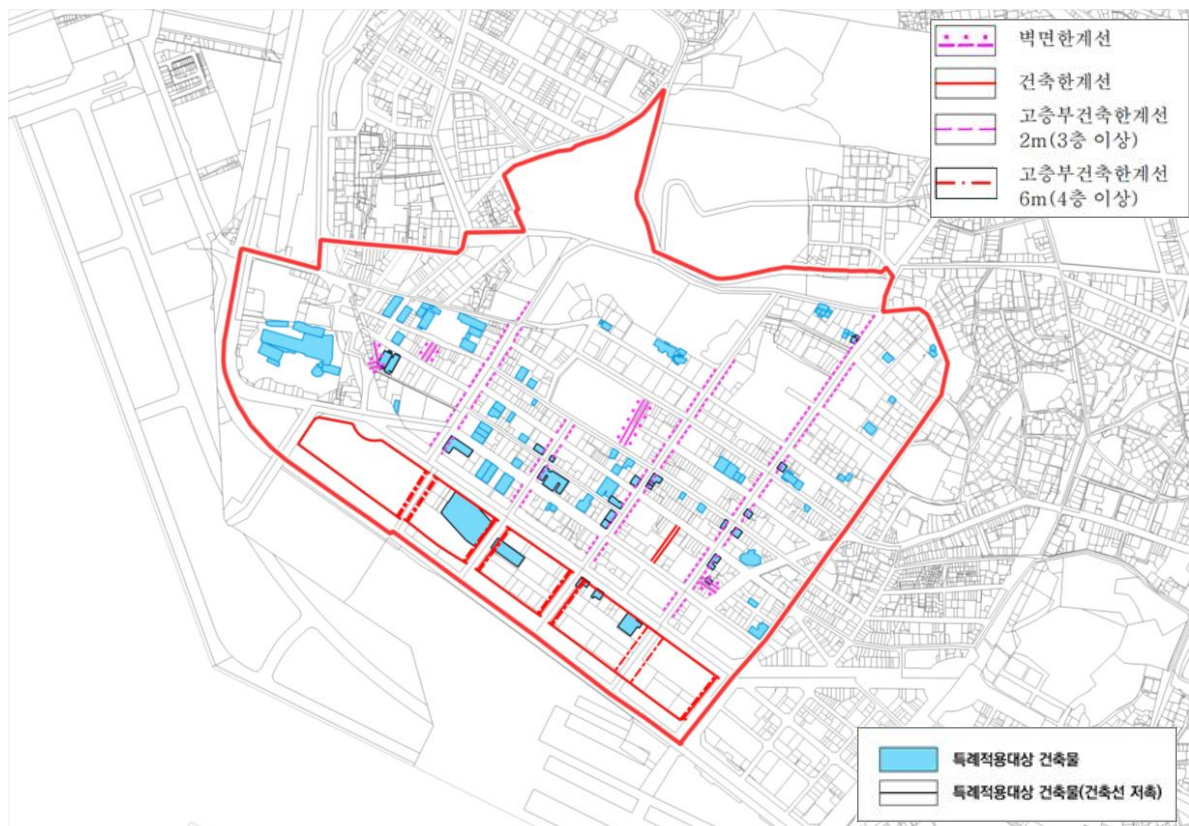


[그림 50] 특례 적용대상 건축물(건축자산) 및 건폐율 초과 건축물 현황

- 지구단위계획구역 내 건축자산에 한하여 건축자산의 보전 및 활용 시 건축한계선 예외 적용

[표 61] 기존 지구단위계획 현황 및 변경(안)

구분		비고
기존 계획 현황		<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 대지경계선으로부터 1m~3m 후퇴 • 고층부 건축한계선 : 월미로변업무구역 6m 후퇴(4층이상), 기타구역 2m 후퇴(3층이상) • 벽면한계선(1층) : 대지경계선으로부터 1m 후퇴
	문제점	<ul style="list-style-type: none"> • 현행 법령으로 건축 시 협소한 내부도로로 인한 건축선 후퇴 규정으로 인해 신축이 어려움 • 건축한계선 검토 결과 총 건축자산 76개소 중 22개소 저축 <ul style="list-style-type: none"> - 벽면한계선(1m) : 2개소, 건축한계선(1~3m) : 2개소, 고층부 건축한계선(3층 이상) : 15개소, 고층부 건축한계선(4층이상) : 3개소
계획 변경(안)	적용대상	• 지구단위계획구역 내 특례적용 대상건축물(건축자산)에 한함
	완화조건	• 특례적용 대상건축물(건축자산) 보전 및 활용시
	완화범위	• 건축한계선 예외 적용 (단, 건축자산 외 증축된 부분은 해당 법령 준수)



[그림 51] 특례 적용대상 건축물(건축자산) 중 건축한계선 초과 건축물 현황

③ 역사문화적 건축물 및 장소의 보전·활용 계획 결정(신설)

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 개항기 근대건축물 밀집지역에 대한 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획이 결정됨에 따라 건축자산 진흥구역 내 건축자산에 대한 특례 적용이 가능하도록 기 지정되어 운영되고 있는 지구단위계획에 적용이 필요한 완화계획 반영을 위해 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획구역의 역사문화적 건축물 및 장소의 보전·활용 계획을 변경하는 사항임

[표 62] 역사문화적 건축물 및 장소의 보전·활용 계획 결정(변경)조서

구분	계획내용
건축자산 보전 및 활용	<ul style="list-style-type: none"> 건축자산이란 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조에서 정의하고 있는 대상을 말하며, 본 구역에서는 “건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획(개항기 근대건축물 밀집 지역)”의 건축자산을 대상으로 함 건축자산 진흥구역 내 건축자산 보전 및 활용시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)에 근거하여 완화를 적용하며 구체적인 내용은 “건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획(개항기 근대건축물 밀집지역)”을 따름

[표 63] 건축제한 적용 완화계획 결정(변경)조서

특례항목		건축자산 진흥구역 관리계획	
		완화범위	완화조건
국토 계획법	제76조 용도제한	-	-
	제77조 건폐율	90%까지 완화	건축자산의 보전·활용 시
	제78조 용적률	-	-
건축법	제42조 대지의 조경	-	-
	제43조 공개공지 등의 확보	-	-
	제44조 대지와 도로와의 관계	-	-
	제60조 건축물의 높이제한	-	-
	제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	-	-
주차장법	제19조 부설주차장의 설치	-	-
	제19조의2 부설주차장 설치 계획서	-	-
건축법 (추가 완화규정)	제46조 건축선의 지정	건축선 후퇴의무 완화	건축자산의 보전·활용 시
	제47조 건축선의 건축제한	출입구, 창호 등의 건축선 수직면초과 완화	건축자산의 보전·활용 시
	제58조 대지안 공지	건축선 및 인접대지경계선 부터의 이격거리 완화	건축자산의 보전·활용 시 건축행위 시 해당법규로 인해 건축자산의 원형이 훼손될 우려가 있을 시
	제59조 맞벽건축 연결복도	건축법 시행령 제81조 세부기준 적용 완화	건축자산의 보전·활용 시 건축행위 시 해당법규로 인해 건축자산의 원형이 훼손될 우려가 있을 시

인천광역시	도시계획국 건축과
M.A.그룹	Master Architect 황순우(건축사사무소 바인 대표) Block Architect(건축) 이윤정(건축사사무소 현일 대표) Block Architect(도시계획) 위재송(서경대학교 교수)
(주)도시건축소도	총괄책임 정필립 분야책임 정경상 정일용 유규상 최종우 김승호 마흥규 정종관 이송희
(주)유신	분야책임 안덕현 장세현 김재윤 김준환 이지희 정연준
(주)디자인연구소 이락건축사사무소	분야책임 이정영 남용훈 신영도 이상혁 음영건 이연주 김명진 김가은 박서영
전문분야	건축자산 모니터링 (사)지음건축도시연구소 참여소통 프로그램 생활문화공간 달이네 건축자산 상세조사 (주)건축재생공방 산업유산 아카이브 모씨네 사회적협동조합

