

인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

중간보고

2022.05



“ Contents

● I. 서론

1. 과업의 목적 및 범위
2. 과업추진절차
3. 과업추진경과
4. 향후추진일정

● II. 인천광역시 현황분석

1. 인천광역시 건축물 현황
2. 인천광역시 개발 현황
3. 인천광역시 건축 심의내용 분석
4. 건축심의 관련 담당자 인터뷰

● III. 관계 법령 및 관련 위원회 연계성 검토

1. 관계법령 및 관련위원회
2. 관련 위원회 연계성 검토

● IV. 건축위원회 심의제도

1. 건축위원회 심의제도 변천과정
2. 국토부 건축위원회 심의기준
3. 건축위원회 관련 선행연구 검토
4. 인천광역시 건축위원회 심의기준 및 내용
5. 타시도 건축위원회 심의기준 및 내용

● V. 인천광역시 건축위원회 심의지역 및 심의기준(안)

1. 건축위원회 심의대상지역(안)
2. 건축위원회 심의기준(안)

“ Contents

I. 서론

1. 과업의 목적 및 범위
2. 과업추진절차
3. 과업추진경과
4. 향후추진일정

II. 인천광역시 현황분석

1. 인천광역시 건축물 현황
2. 인천광역시 개발 현황
3. 인천광역시 건축 심의내용 분석
4. 건축심의 관련 담당자 인터뷰

III. 관계 법령 및 관련 위원회 연계성 검토

1. 관계법령 및 관련위원회
2. 관련 위원회 연계성 검토

IV. 건축위원회 심의제도

1. 건축위원회 심의제도 변천과정
2. 국토부 건축위원회 심의기준
3. 건축위원회 관련 선행연구 검토
4. 인천광역시 건축위원회 심의기준 및 내용
5. 타시도 건축위원회 심의기준 및 내용

V. 인천광역시 건축위원회 심의지역 및 심의기준(안)

1. 건축위원회 심의대상지역(안)
2. 건축위원회 심의기준(안)

01 과업의 목적 및 범위

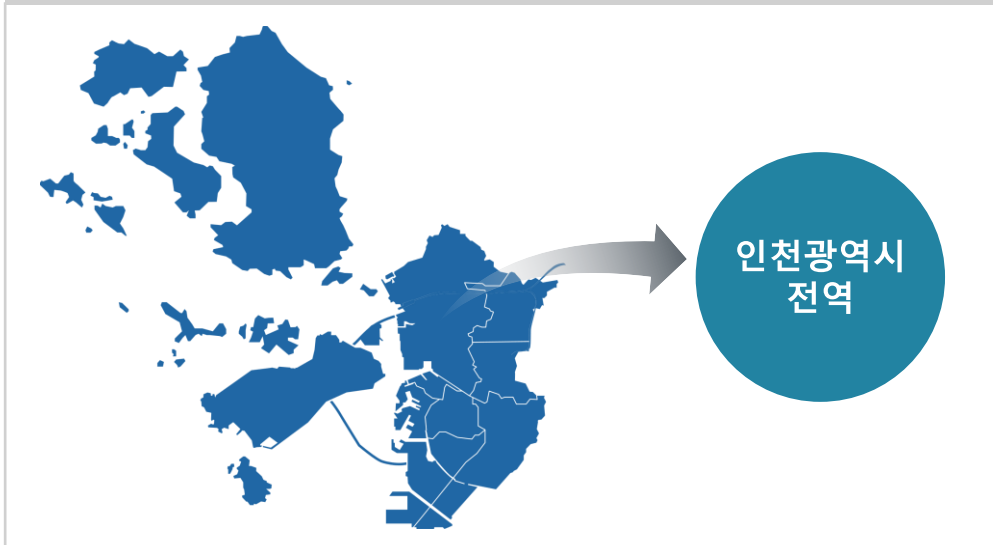


인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

과업명	인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역
과업기간	2021년 07월 29일부터 2022년 07월 28일까지 (12개월)
과업목적	「건축법 시행령」 제5조의5(지방건축위원회)제1항 제8호에 따라 건축위원회 심의 대상 지역 지정 및 심의 운영기준 마련 을 위해 인천광역시 관내 개발 계획 및 현황을 조사하고, 자치구 건축위원회 운영실태를 조사 및 분석하여 건축위원회 심의가 필요하다고 인정되는 지역 및 심의대상 건축물 지정과 심의기준을 마련하고자 함

과업의 범위

공간적 범위



내용적 범위

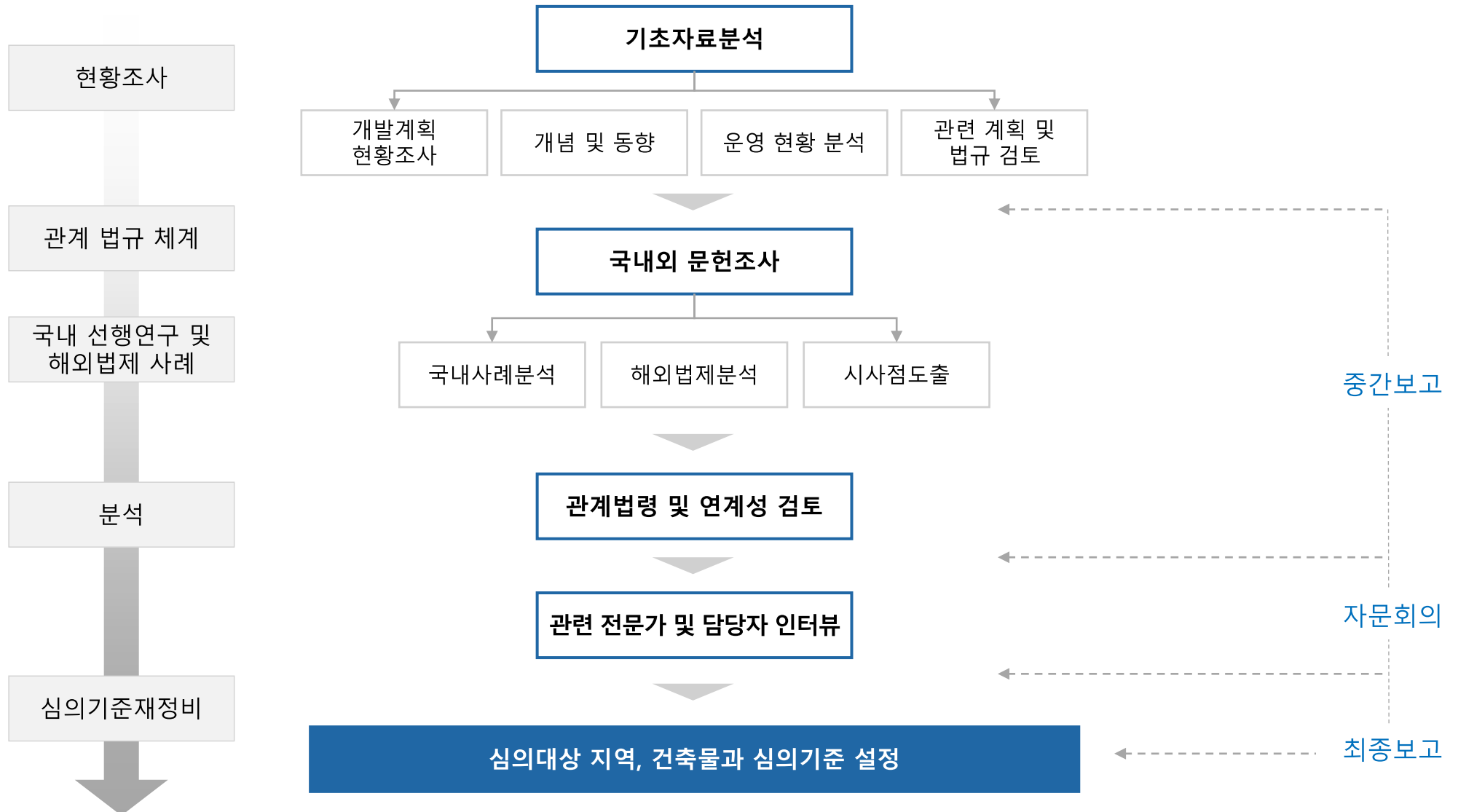
- 인천광역시 개발계획 현황조사 및 분석
- 관계법령 및 관련 위원회와의 연계성 검토
- 건축위원회 심의 제도에 관한 문헌 조사(국내외 관련 제도)
- 건축위원회 운영 기준, 현황조사와 분석
- 관련전문가 및 자치구 심의 운영 담당자 의견 수렴, 모니터링
- 건축위원회 심의대상지역, 대상건축물, 심의기준 마련**

02 과업추진절차



인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

과업추진절차



03 과업추진경과



인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

과업추진경과

21년	8월	국내, 외 선행자료 및 해외법제 사례 문헌 자료 수집, 인천건축위원회 심의의결 내용 정리 세움터 자료요청 (1차)
	9월	인천광역시 개발계획 현황 정리 지자체 건축위원회 심의기준 조사 및 분류, 국내 선행사례 정리 및 주요사례 선정 후 요약
	10월	착수보고회 , 인터뷰자료 분석, 인천광역시 개발현황 조사, 개정법규 비교분석 세움터 자료요청 (2차)
	11월	지자체 건축위원회 규정 분석 정리, 관계법령과 심의기준 대치, 시기별 현황조사 건축위원회 심의기준(안) 초안 작성
	12월	인천광역시 건축위원회 공동주택 건축심의기준 분석 심의기준 수정 보완
22년	1월	기초자치단체 건축심의 담당자 인터뷰 세움터 자료요청 (3~4차) , 자료요청 및 분석, 주무부서 중간점검 및 보고
	2월	기초자치단체 건축심의 담당자 인터뷰 정리 및 분석 중간보고 일정 조율
	3월	건축위원회 운영방향 검토 심의기준 수정 보완
	4월	주요 심의 의결내용 조사 및 유형 분석, 세움터 최종 자료 입수, 지역지구별 건축허가신고 현황 분석
	5월	대한건축사협회 등 전문가 자문 진행 심의제도 개선을 위한 국회정책 토론회 (2022.5.12) 주민 의견 수렴, 인천시 건축사 협회 의견 수렴

심의 기준 마련을 위한
기초 자료 분석

- 국내,외 선행자료
- 해외 법제자료
- 시기별 심의제도 변천과정
- 그 외 관련 문헌자료

건축위원회 현황조사

- 인천건축위원회 심의의결 정리
- 개발계획 현황 정리
(신규 건축물 입지 조사, 용적, 건폐율 등 규모 변화, 시기별 대표 사업 단지 조사 등)
- 인천 공동주택 건축심의기준 조사

전문가 및 담당자 인터뷰

- 기초자치단체 담당자 인터뷰
- 운영방향 도출

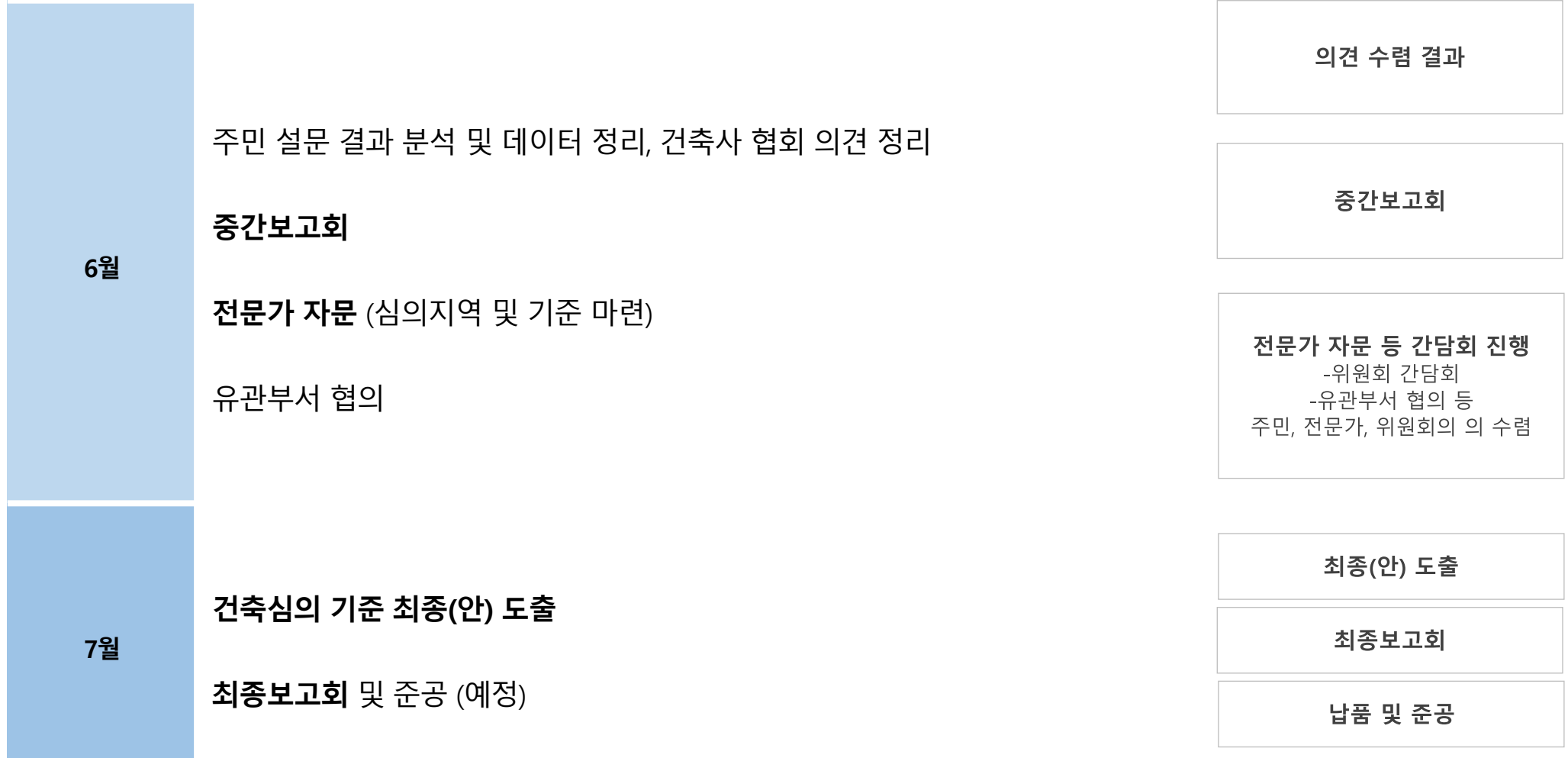
정책 토론회,
전문가 자문 진행
주민의견 수렴

04 향후추진일정



인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

■ 향후 추진 일정



“ Contents

I. 서론

1. 과업의 목적 및 범위
2. 과업추진절차

II. 인천광역시 현황분석

1. 인천광역시 건축물 현황
2. 인천광역시 개발 현황
3. 인천광역시 건축 심의내용 분석
4. 건축심의 관련 담당자 인터뷰

III. 관계 법령 및 관련 위원회 연계성 검토

1. 관계법령 및 관련위원회
2. 관련 위원회 연계성 검토

IV. 건축위원회 심의제도

1. 건축위원회 심의제도 변천과정
2. 국토부 건축위원회 심의기준
3. 건축위원회 관련 선행연구 검토
4. 인천광역시 건축위원회 심의기준 및 내용
5. 타시도 건축위원회 심의기준 및 내용

V. 인천광역시 건축위원회 심의지역 및 심의기준(안)

1. 건축위원회 심의대상지역(안)
2. 건축위원회 심의기준(안)

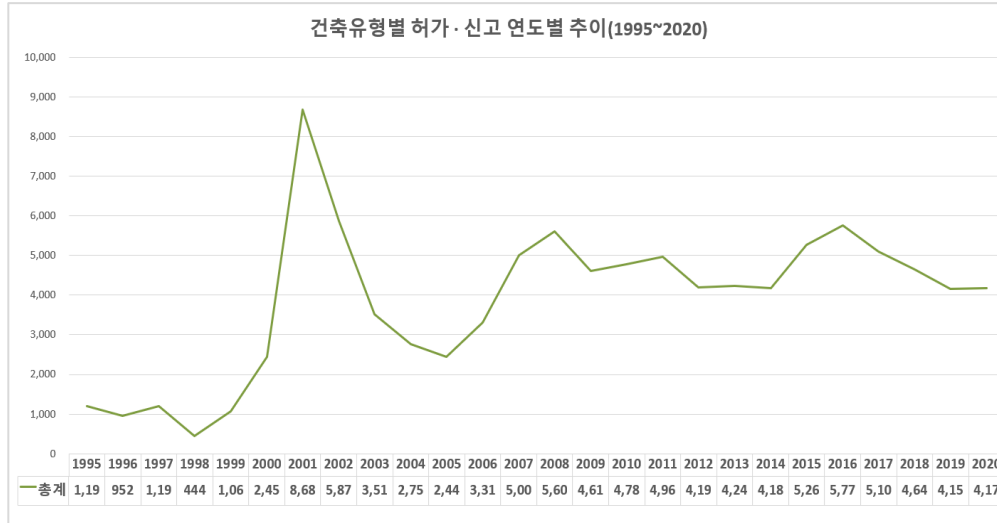
01 인천광역시 건축물 현황



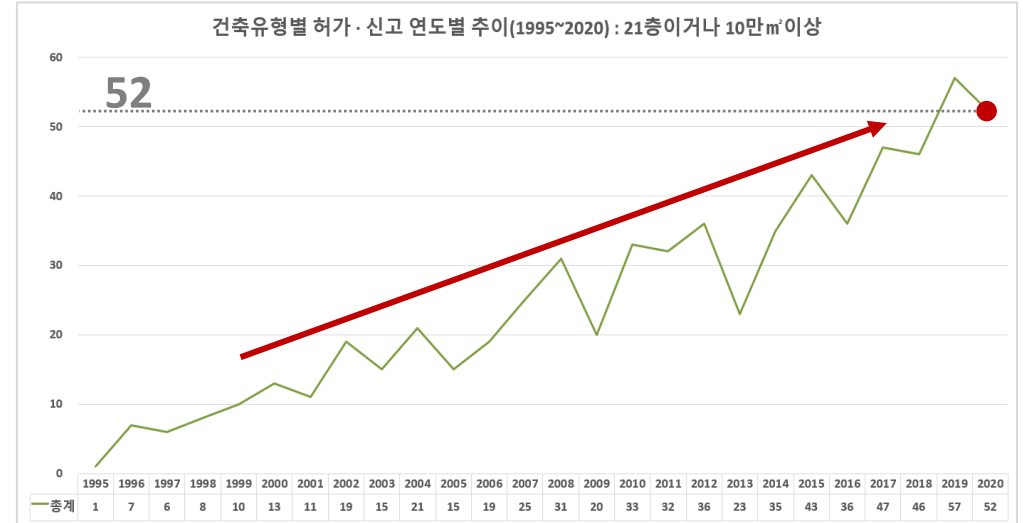
인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

■ 건축물 현황

- 1995년~2020년 전체 허가, 신고 건수 : **총 100,602건**

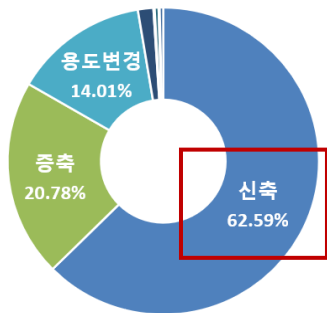


- 21층이거나 연면적 10만 m²인 허가, 신고 건수 : **총 661건**



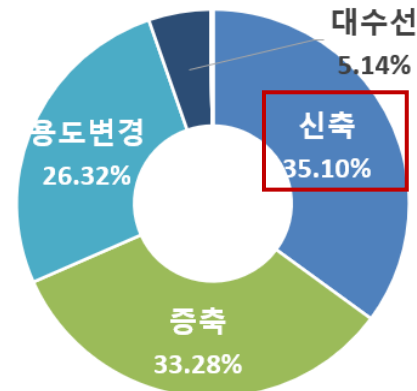
건축유형

-1995~2020 전체-



- 신축 : 62,963건 (62.59%)
- 증축 : 20,910건 (20.78%)
- 용도변경 : 14,09건 (14.01%)

-21층 이상, 10만m² 이상-



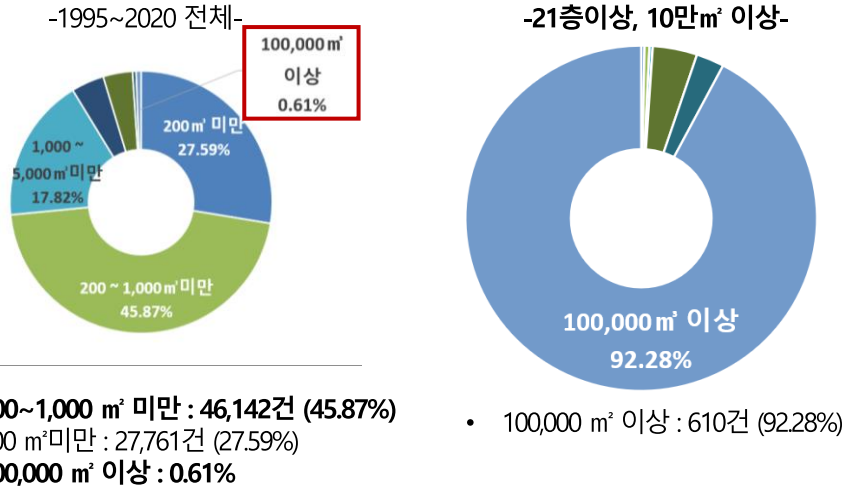
- 신축 : 232건 (35.10%)
- 증축 : 220건 (33.28%)
- 용도변경 : 174건 (26.32%)

01 인천광역시 건축물 현황



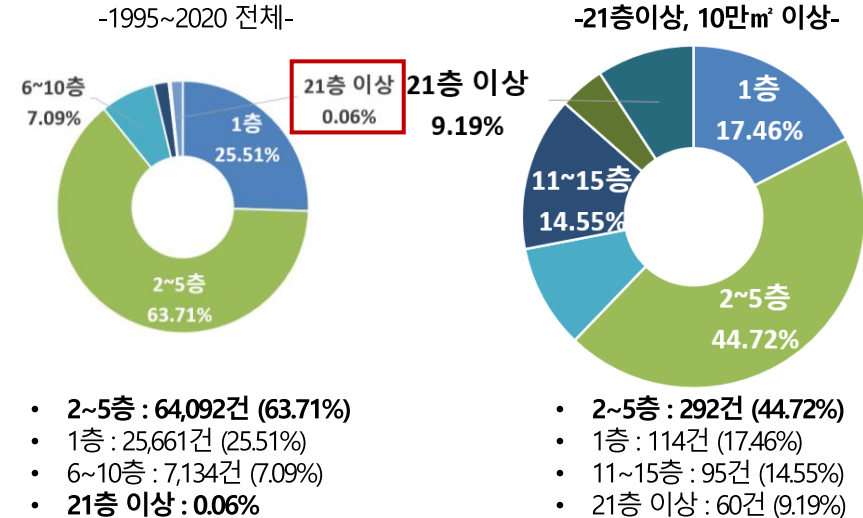
인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

연면적



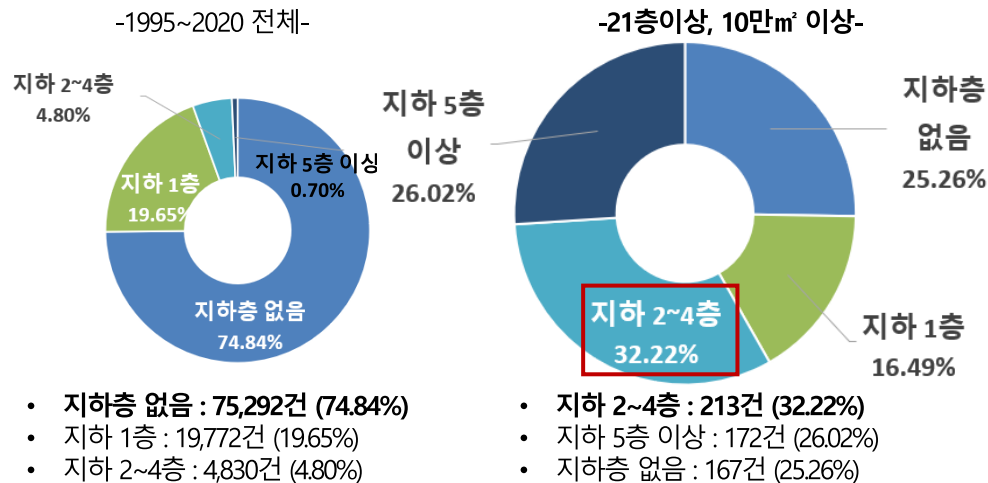
※ 인천, 서울 심의대상 : 10만㎡
※ 기초 심의대상 : 연면적 1만㎡~10만㎡

지상층수



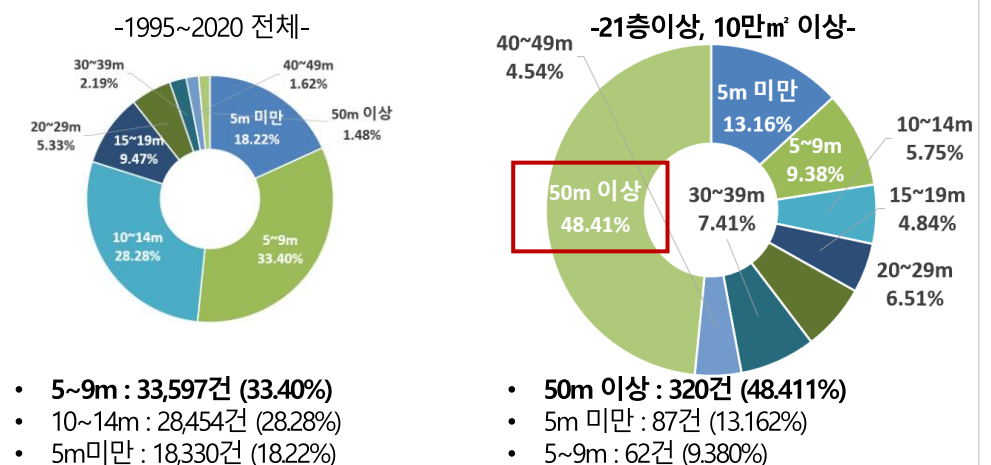
※ 인천, 서울 심의대상 : 21층 이상

지하층수



※서울 기초 심의대상:지하2층 굴착, 지하층용도변경, 침수우려 건축, 반지하, 지하5층 등의 철거, 지하층 건축 등

높이

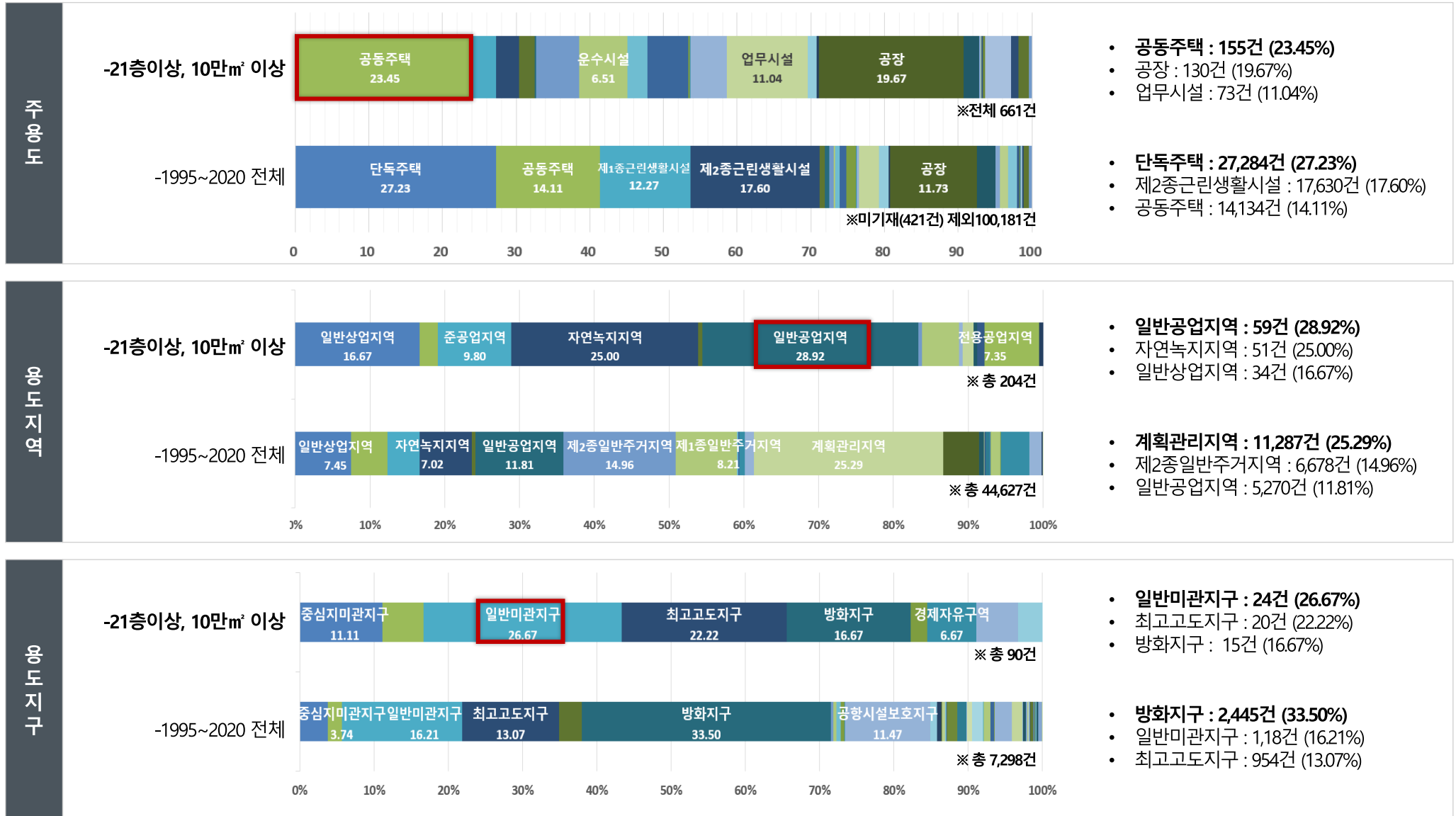


※서울 양천:높이 13m 이상 건축물 철거 ※서울 마포:층고 35m이상 비주거용 45m 이상
※서울 강서:높이 13m 이상

01 인천광역시 건축물 현황



인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역



영도지역

-21층이상, 10만㎡ 이상

※ 총 204건

- 일반공업지역 : 59건 (28.92%)
- 자연녹지지역 : 51건 (25.00%)
- 일반상업지역 : 34건 (16.67%)

-1995~2020 전체

※ 총 44,627건

- 계획관리지역 : 11,287건 (25.29%)
- 제2종일반주거지역 : 6,678건 (14.96%)
- 일반공업지역 : 5,270건 (11.81%)

영도지구

-21층이상, 10만㎡ 이상

※ 총 90건

- 일반미관지구 : 24건 (26.67%)
- 최고고도지구 : 20건 (22.22%)
- 방화지구 : 15건 (16.67%)

-1995~2020 전체

※ 총 7,298건

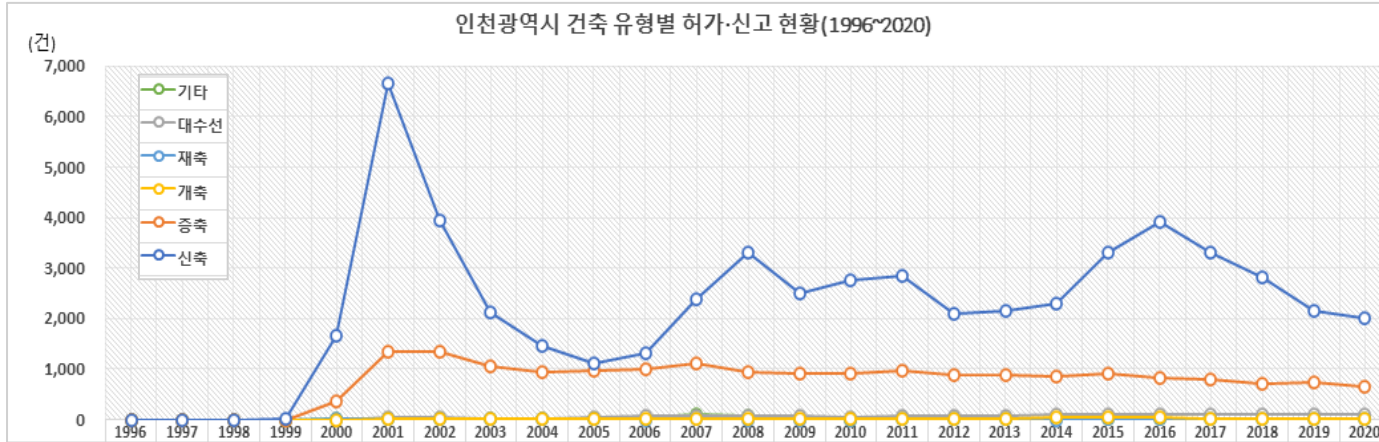
- 방화지구 : 2,445건 (33.50%)
- 일반미관지구 : 1,181건 (16.21%)
- 최고고도지구 : 954건 (13.07%)

02 인천광역시 개발 현황



인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

■ 건축물 현황



1997년

- (12월) 02년 월 드컵 개최지 인천 확정
- (12월) 외환 위기 발생

1999년

- (10월) 인천지하철 1호선 개통
- (11월) 수도권 외곽 순환도로 개통

2001년

- (03월) 부평 주안간 복복선 개통
- (03월) 인천 국제 공항 개항

2002년

- (01월) 문학경기장 준공
- (08월) 강화초지대교 개통
- (12월) 검암구획 정리사업 준공

2003년

- (05월) 인천도시 개발공사 설립
- (08월) 인천경제 자유구역 지정(송도, 영종, 청라)

2006년

- (07월) 청라지구 개발사업 기공식
- (12월) 검단일반 산업단지 지정

2007년

- (03월) 인천공항 철도 1단계 개통
- (11월) 영종하늘 도시 개발 사업 승인
- (12월) 송도, 인천신항 개발 착공

2009년

- (08월) 송도 센트럴 파크 착공
- (10월) 인천대교 (21.34km) 개통

2010년

- (05월) 제3경인 고속화도로 개통
- (12월) 인천공항 철도 전 구간 개통 (서울역-인천공항)

2012년

- (05월) 검안아라 뱃길 개통
- (06월) 수인선 오이도-송도구간 개통
- (09월) 인천항 통합 국제여객터미널 착공

2013년

- (09월) 인천공항 제2여객터미널 기공식

2014년

- (09월) 제17회 인천아시아경기 대회 개최

2015년

- (2월) 도화지구 착공

2016년

- (12월) 검단 신도시 착공

2017년

- (07월) 인천도시 철도 2호선 개통
- (12월) 루원시티 착공

2018년

- (12월) 도시재생 뉴딜시범사업 1차

2019년

- 인천역 개항장 도시재생

2020년

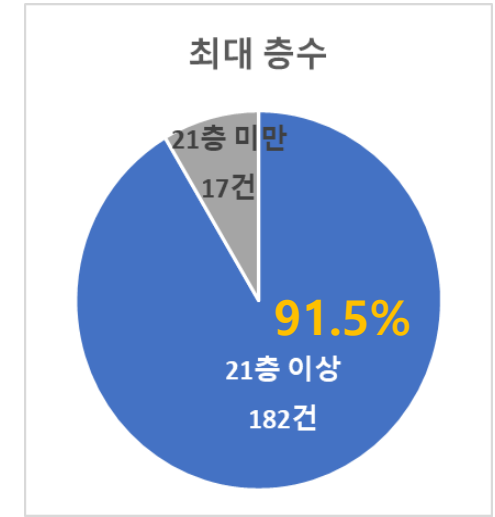
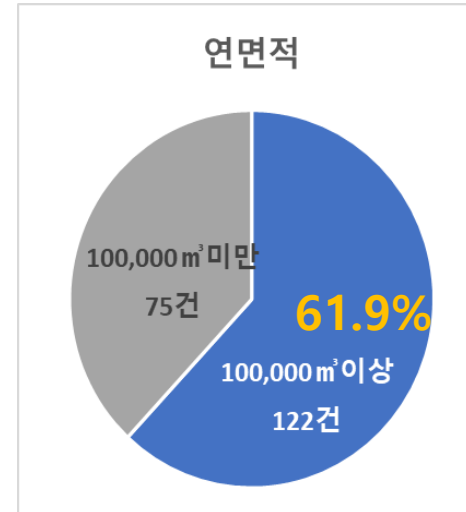
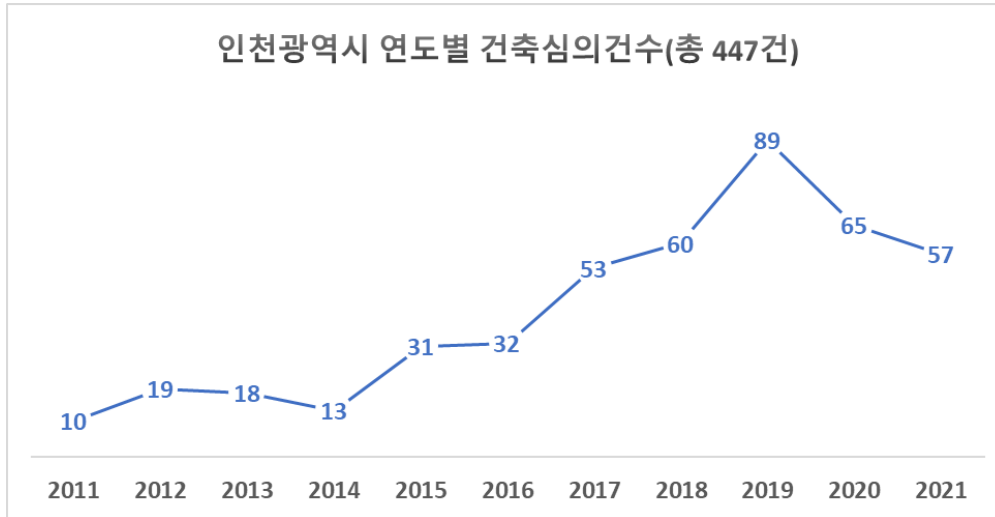
- (10월) 청라 씨티타워 착공
- (11월) 1호선 검단연장 착공
- (12월) 제3 연륙교 착공
- (12월) 1호선 송도연장 착공

03 인천광역시 건축심의내용 분석



인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

■ 인천광역시 광역단위 건축위원회 건축심의내용분석(2011년~ 2021년)



주용도(196건)

공동주택 85.7%(168건)
 오피스텔및근린생활시설 6.6%(13건)
 근린생활시설 2.0%(4건)
 창고시설 2.0%(4건)

※ 숙박시설(3건) 업무시설(소방서)(2건),
 공장(지식산업센터)(1건), 노유자시설(1건)

용도지역(197건)

제3종일반주거지역 41.6%(82건)
 일반상업지역 20.3%(40건)
 제2종일반주거지역 19.3%(38건)
 준주거지역 10.7%(21건)

※ 준공업지역(6건), 유통상업지역(3건)
 중심상업지역(2건), 계획관리지역(2건),
 일반공업지역(2건), 자연녹지지역(1건)

용도구역(104건)

지구단위계획구역 83.7%(87건)
 도시개발구역 6.7%(7건)
 상대보호구역 3.8%(4건)
 주택재개발정비구역 2.9%(3건)

※ 특별관리구역(2건), 중점경관관리구역
 (1건)

용도지구(24건)

방화지구,미관지구 50.0%(12건)
 재정비촉진지구 16.7%(4건)
 중요시설보호지구(항만) 12.5%(3건)
 도시개발지구 8.5%(2건)

※ 주거환경개선사업지구(1건)

04 건축심의관련 담당자 인터뷰



인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

조사개요

조사기간	2022년 1월 12일 ~ 2022년 1월 20일			조사지역	인천광역시 군,구, 경제자유구역청		조사대상	건축 심의 관련 담당공무원	
부평구	계양구	서구	중구	동구	미추홀구	남동구	연수구	강화군	옹진군
<ul style="list-style-type: none">심의회원 50명 소위원회 없음연간 30~40건 심의	<ul style="list-style-type: none">심사위원 40명소위원회:경관연간 20건 심의	<ul style="list-style-type: none">심사위원 60명연간 80건 심의건축허가 건수 타지역대비 많음	<ul style="list-style-type: none">심사위원 41명소위원회:경관 구조연간 12건 심의	<ul style="list-style-type: none">심사위원소위원회 없음연간 5건 심의	<ul style="list-style-type: none">심의위원 58명소위원회 운영연간 20~24건 심의	<ul style="list-style-type: none">심의위원 50명소위원회 :구조연간 9~10건 심의	<ul style="list-style-type: none">심의위원 37명소위원회 없음연간 3건 심의	<ul style="list-style-type: none">심의위원 25명소위원회:구조연간 5건 심의	<ul style="list-style-type: none">심사위원 27명연간 7건 심의
<ul style="list-style-type: none">오피스텔 심의 위주심의자료 디지털문서화	<ul style="list-style-type: none">오피스텔 심의 위주준공업단지내 오피스텔 무조건 심의 진행	<ul style="list-style-type: none">판매시설 근린생활시설 업무시설 공동주택 주택정비사업 주상복합건물 심의	<ul style="list-style-type: none">의견 없음	<ul style="list-style-type: none">오피스텔 위주 심의	<ul style="list-style-type: none">오피스텔 위주 심의	<ul style="list-style-type: none">의견 없음	<ul style="list-style-type: none">의견 없음	<ul style="list-style-type: none">의견 없음	<ul style="list-style-type: none">행정단지 야영장, 생활형 숙박시설, 임야농지 전용 건축 형질변경건 주로 심의규모 큰 건축물 심의적용
<ul style="list-style-type: none">자문대상 심의대상 명확화 필요심의의결 유형 세분화 필요	<ul style="list-style-type: none">자문대상 vs 심의대상 명확화 필요건축심의 권한 강화 필요심의지역 포괄적 지정 필요	<ul style="list-style-type: none">전산시스템을 통한 건축심의 필요		<ul style="list-style-type: none">건축자산진흥구역 내 건축물 심의여부 논의 필요경관심의와 건축심의 중복 개선 필요	<ul style="list-style-type: none">분양하는 부분의 삭제 필요(미분양 조건으로 심의생략 건 발생)				<ul style="list-style-type: none">개발행위허가심의와 건축심의간 조정 필요

- ✓ 준공업단지와 건축자산진흥구역에 대한 심의 여부 논의 필요
- ✓ 자문대상과 심의대상 명확화 필요
- ✓ 개발행위허가심의와 건축심의간 조정 필요

- ✓ 경관심의와 건축심의간 조정 필요
- ✓ 분양하는 부분 삭제 필요

“ Contents

I. 서론

1. 과업의 목적 및 범위
2. 과업추진절차

II. 인천광역시 현황분석

1. 인천광역시 건축물 현황
2. 인천광역시 개발 현황
3. 인천광역시 건축 심의내용 분석
4. 건축심의 관련 담당자 인터뷰

III. 관계 법령 및 관련 위원회 연계성 검토

1. 관계법령 및 관련위원회
2. 관련 위원회 연계성 검토

IV. 건축위원회 심의제도

1. 건축위원회 심의제도 변천과정
2. 국토부 건축위원회 심의기준
3. 건축위원회 관련 선행연구 검토
4. 인천광역시 건축위원회 심의기준 및 내용
5. 타시도 건축위원회 심의기준 및 내용

V. 인천광역시 건축위원회 심의지역 및 심의기준(안)

1. 건축위원회 심의대상지역(안)
2. 건축위원회 심의기준(안)

01 관계법령 및 관련위원회



인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

관련법규	위원회	구분	소관부처	심의내용	비고
화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률	지방소방기술심의위원회	지방	소방청	소방시설 및 기술	<ul style="list-style-type: none"> · 시도 10만㎡ 미만 특정소방대상물 · 10만㎡ 이상 중앙소방기술심의위원회
도시교통정비 촉진법	교통영향평가심의위원회	지방	국토교통부	도시교통정비지역, 교통권역의 주변도로, 동선, 주차, 교통안전	<ul style="list-style-type: none"> · 교통, 동선, 주차 관련 내용 검토
환경영향평가법	환경영향평가협의회	지방	환경부	환경영향평가, 전략환경영향평가 대상사업 심의	
자연재해대책법	재해영향평가심의위원회 (행안부)	중앙	행정안전부	재해영향평가 등의 협의 대상 개발 계획 심의	<ul style="list-style-type: none"> · 중앙부처 위원회로 관련 없음
지하안전관리에 관한 특별법	지하안전위원회	지방	국토교통부	지하 굴착공사를 수반하는 사업 지하안전평가, 소규모 지하안전평가 심의	<ul style="list-style-type: none"> · 10m 이상 깊이 굴착공사 수반 시
교육환경 보호에 관한 법률	교육환경보호위원회	지방	교육부	교육환경평가서 승인	<ul style="list-style-type: none"> · 교육환경보호구역에서의 건축
건축서비스산업진흥법 공공디자인의 진흥에 관한 법률	공공건축심의위원회 공공디자인위원회	지방	건축계획과 도시경관건축과	공공건축물 건축기획, 설계 공공조형물 심의, 디자인 자문	
경관법	경관위원회	지방	국토교통부	경관심의	<ol style="list-style-type: none"> 1. 경관지구 건축물 2. 중점경관관리구역의 건축물 3. 공공건축물 : 연면적 1,000㎡ 이상 4. 지방건축위원회 심의대상 건축물

02 관련 위원회 연계성 검토



인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역



※ 재해영향평가심의위원회는 행안부 소속 위원회이며 대규모 개발사업 대상 심의
인천광역시성능위주설계확인평가단에서 건축심의전 및 건축허가동의전 성능위주설계의 확인,평가 등 검증

“ Contents

I. 서론

1. 과업의 목적 및 범위
2. 과업추진절차

II. 인천광역시 현황분석

1. 인천광역시 건축물 현황
2. 인천광역시 개발 현황
3. 인천광역시 건축 심의내용 분석
4. 건축심의 관련 담당자 인터뷰

III. 관계 법령 및 관련 위원회 연계성 검토

1. 관계법령 및 관련위원회
2. 관련 위원회 연계성 검토

IV. 건축위원회 심의제도

1. 건축위원회 심의제도 변천과정
2. 국토부 건축위원회 심의기준
3. 건축위원회 관련 선행연구 검토
4. 인천광역시 건축위원회 심의기준 및 내용
5. 타시도 건축위원회 심의기준 및 내용

V. 인천광역시 건축위원회 심의지역 및 심의기준(안)

1. 건축위원회 심의대상지역(안)
2. 건축위원회 심의기준(안)

01 건축위원회 심의제도 변천과정



인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

■ 건축위원회 심의제도 변천과정



“건축위원회 심의 기준” (국토교통부 고시)

2014.11.11 「건축법시행령」을 개정하여 위원회 심의도서, 절차 및 방법 등은 국토부장관이 고시하는 기준에 따르도록 근거 신설

※ 2015.5.29일 고시 제정

“건축위원회 심의 기준” 제정 당시 주요내용

심의기준 투명성, 객관성 확대	심의기준 통합운영 및 기준 제·개정 절차 강화	심의 제출도서 간소화 및 심의결과 공개
법령보다 과도한 기준 금지, 심의대상 임의 확대 금지, 부결요건 등 강화	광역시자치체 심의로 통합, 기준 제·개정시 협의 (건축사협의, 지방회의) 및 공고	도서간소화, 심의 후 7일내 결과 통보 및 10일내 홈페이지 공개.

“건축위원회 심의 기준” 개정

2018.3.18	2018.8.13	2021.2.10
재검토 기한을 특정일자 방식에서 일정시점 기준으로 변경	지방건축위원회 건축심의의 객관성 및 투명성이 확보될 수 있도록 심의결과를 공개하는 범위와 기준 정함	지방건축위원회 심의대상을 축소하도록 건축법 시행령 개정(20421)에 따라 건축위원회 심의기준을 개정하여 현행화
<ul style="list-style-type: none"> 재검토 기한 변경 	<ul style="list-style-type: none"> 건축위원회 심의결과 공개 개시식(별지 제2호) 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 과다한 제출도서 지양 법령에 근거 없는 심의 지양 건축위원회 심의대상 현행화 건축위원회 심의지역 명확화 심의신청 시기 탄력 운영

02 국토부 건축위원회 심의기준



■ 국토부 건축위원회 심의기준 [시행 2021. 2. 10.] [국토교통부고시 제2021-89호, 2021. 2. 10., 일부개정.]

1. 일반사항

(목적) 이 기준은 「건축법」 제4조 및 「건축법 시행령」 제5조의5 규정에 따른 지방건축위원회(이하 "위원회"라 한다) 심의 절차 및 방법 등 심의기준, 심의 대상, 심의시 제출 설계도서 등 필요한 기준을 제시하여 원활한 심의 운영과 심의의 객관성과 투명성을 도모함에 있다.

2. 운영원칙

- 건축물의 구조안전·기능·환경 및 미관 향상 뿐만 아니라 공공적 가치 증대
- 건축법령 및 관계법령에서 정하는 기준보다 과도한 기준 및 과도한 도서 및 서류 요구 및 불필요한 행정절차 이행 요구 금지
- 재심의 요건 제시
- 심의 기한 준수, 출석심의 원칙, 안전당사자와 개별적 면담 및 접촉 금지
- 재심의시 소위원회 구성 가능, 개별적 방문 및 조치계획 설명 금지
- 설계도서에 포함되지 않은 분야 위원 배제
- 구조안전심의 → 구조분야 전문위원회 심의 원칙
- 구조안전심의 경우 심의결과는 건축허가 내용과 상반되지 않을 것

3. 심의기준 제·개정

- 지방자치단체 심의기준은 이 기준에서 정한 범위와 사항을 토대로 마련
- 광역 및 기초 심의기준 → 광역 심의기준으로 통합 운영
- 심의기준 제개정 전 지역 대한건축사협회 의견 수렴, 국토교통부 통보

4. 위원회 구성 및 심의 대상

- 위원회 구성 및 운영 → 건축법령이나 조례에 따름

5. 위원회 개최 및 회의 공개

- 심의 기한(접수일로부터 30일) 준수, 일괄 상정 사례 지양(구조안전심의 15일 이내)
- 심의안전 작성요령 등 세부기준은 심의시 제출하는 서류 및 도서범위내에서 작성, 이후 회의록 작성

6. 위원회 심의대상

- 심의대상 → 법령 및 조례에서 규정한 심의대상 기준
- 심의지역 → 도시 및 건축 환경의 체계적 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정공고한 지역으로, 지정 필요성 충분히 고려하여 최소화

7. 심의 신청 및 제출도서

- 심의대상 건축물을 건축하거나 대수선시 심의 신청
- 건축물의 건축 등 건축계획 심의 제출도서[별표1]
- 구조안전 심의 제출조서[별표2]

8. 안건 상정 등 심의절차

- 심의신청 → 심의 건 검토 → 심의 상정 → 위원회 개최 → 개최 결과 정리

9. 심의의결 방법 등

- 참석위원의 동등한 의견 기회, 특정분야에 집중된 심의 지양
- 타위원회 심의와 중복되거나 상반되는 의견제시 지양
- 심의결과는 과반수 이상의 동의(원안의결 조건부 의결 재검토 의결 부결)

10. 재검토 기한

- 국토부장관은 매년 3년이 되는 시점마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치

03 건축위원회 관련 선행연구 검토



인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

■ 건축위원회 관련 선행연구

문제점

- 심의기준 및 범위 포괄적(2004, 박철민, 2014, 오종근)
- 부적절한 예외 조항 등 명확하지 않은 심의기준과 임의적인 기준(2016, 김상호)
- 심의위원의 주관적 판단에 의존(2004, 박철민, 2010, 김광배, 2020, 한상훈)
- 건축설계 위주의 단편적 심의(2007, 권기범)
- 단순한 지적사항 위주(2014, 오종근)
- 건축규제 획일적 운영(2020, 한상훈)
- 심의 결과 예측의 어려움(2007, 권기범)
- 지적사항의 객관성 및 검증을 위한 제도적 장치 부재(2007, 권기범)
- 설계 진행 후 건축 심의로 수정시 설계 전반 수정 불가피(2007, 권기범)
- 지역적 상황을 고려하지 않은 심의(2010, 김광배)
- 지방건축위원회 별도의 심의기준 없음(2014, 오종근)
- 의결내용이 심의 목적에 부합하지 않음(2014, 오종근)
- 건축허가권자인 공무원이 심의위원 활동(2014, 오종근)
- 사전검토 없음(2014, 오종근)
- 심의건수가 많아 사전검토 미흡(2018, 정상혁)
- 심의 중복 혹은 다원화(2014, 오종근)
- 구조안전심의 전 기본데이터 미흡 및 누락(2019, 유수정)
- 경관심의 도서 미흡으로 적절한 논의 한계 발생(2018, 정상혁)
- 별도의 경관위원회가 없어 경관심의 역할의 위축과 한계(2018, 정상혁)

개선방안

과정중심의 공정성 있는 심의제도

지역특성을 고려한 구체적 심의 기준 마련

충분한 토의와 합의된 심의 의결 여건 조성

전문 공무원 심의 전담기구 설치

사전 협의 제도 도입

건축허가권자(공무원)로부터 독립성 확보

설계자 건축위원회 심의 참여

전문성 중심 심의위원 확보 및 인력풀 구성

심의 관계자들간 공개적인 의사전달 노력 필요

건축심의의 객관성 유지를 위한 기준 재정

명료한 심의 목적 및 범위 기준 설정

심의기준 체계화 및 구체화, 유형 다양화



04 인천광역시 건축위원회 심의기준 및 내용

■ 인천광역시 건축조례 및 건축위원회 심의기준

인천광역시 건축위원회

분류	주요 내용
구성	<ul style="list-style-type: none"> 위원장 부위원장 각 1명 포함하여 25명 이상 60명 이하 공무원은 총 위원수의 1/4 이하 공무원 아닌 위원의 임기는 2년(한차례 연임 가능)
심의대상	<ul style="list-style-type: none"> 조례 제·개정, 건축법 제5조에 따른 적용의 완화 21층 이상 연면적 합계 10만㎡ 이상 건축물 다중이용 건축물 및 분양대상 건축물 다중이용 건축물 및 특수구조건축물의 구조안전
소위원회	<ul style="list-style-type: none"> 분야별로 소위원회 구성 및 운영가능 위원장 1인과 3인 이상 7인 이내 호선으로 선출

심의절차 규정별 상이한 기준

법규	주요 내용
건축법시행령 제5조의7제2항	<ul style="list-style-type: none"> 시·도지사 또는 시장 군수 구청장은 지방건축위원회의 심의를 신청한 경우 접수일로부터 30일 이내에 심의안건을 상정하여야 함
인천광역시 건축조례 제3조제2항	<ul style="list-style-type: none"> 신청을 받은 허가권자는 신청받은 날 부터 30일 이내에 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고 결과를 통지하여야 함
건축법 시행규칙 제2조의4제3항	<ul style="list-style-type: none"> 지방건축위원회의 심의 또는 재심을 완료한 날부터 14일 이내에 그 심의 또는 재심결과를 통보해야 함
건축위원회 심의기준 9.5	<ul style="list-style-type: none"> 심의 후 7일 이내에 심의결과를 문서로 통보하고 10일 이내에 심의 주요 결과를 홈페이지에 공개해야 함

국토부 심의기준

- 관계법령에서 정하는 기준보다 과도한 기준의 명시를 금지
- 과다한 서류요구, 불필요한 행정절차 금지

분류	주요 내용
운영원칙	<ul style="list-style-type: none"> 기한(접수일로부터 30일 이내)을 초과하지 않도록 심의를 신속히 개최하여야 함 구조안전 심의는 심의 요청을 받은 날로부터 15일 이내에 상정 기한을 초과하여 여러 건을 모아 일괄 상정 지양

심의대상 건축물

- 건축법 제4조의2제1항
- 건축법 시행령 제5조의5제1항제4호, 제7호, 제8호

분류	주요 내용
건축법 시행령 심의대상	<ul style="list-style-type: none"> 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항 시장, 구청장이 도시 및 건축환경의 체계적 관리를 위해 필요하다고 인정하여 지정 공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축에 관한 것으로서 심의가 필요하다고 인정한 사항 심의사항은 시장, 구청장이 건축계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의기준을 정하여 공고한 사항

05 타시도 건축위원회 심의기준 및 내용



인천광역시 건축위원회 심의대상지역 지정 및 심의기준 제정 용역

■ 타 건축위원회 심의기준 비교분석

	심의대상	심의사항
인천	<ul style="list-style-type: none"> 21층 이상 연면적 합계 10만㎡ 이상 건축물 다중이용 건축물 및 분양대상 건축물의 건축 다중이용 건축물 및 특수구조건축의 구조안전 	<ul style="list-style-type: none"> 입면적, 입면차폐도, 구릉지 높이한계, 옥외 생활공간, 차도율, 배치 및 시설계획, 지형변형 비율, 형태, 층수, 동선, 구조, 조경, 색채, 친환경 건축, 소방, 방재
서울	<ul style="list-style-type: none"> 연면적 합계 10만㎡ 이상, 21층 이상 건축물 시, 공사가 시행하는 건축물의 건축 다중이용건축물, 특화경관지구내 건축물, 분양목적건축물 	<ul style="list-style-type: none"> 공개공지계획, 공유커뮤니티계획, 부대·복리시설 허용용적률 인센티브 적용, 디자인다양화, 등
제주	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 내 경관지구 및 보전녹지지역 내 건축물 6층 이상 또는 연면적 3천㎡ 이상 건축물(도시지역) 3층 이상+연면적 1천㎡ 이상 건물(녹지, 비도시지역) 	<ul style="list-style-type: none"> 건축계획 기본방향, 경관, 배치 등 구조계획, 마감계획, 조경 등
부산	<ul style="list-style-type: none"> 다중이용건축물, 특수구조건축물(21층 이상 또는 연면적 10만㎡ 이상), 대지면적 5만㎡ 이상 공동주택 	<ul style="list-style-type: none"> 입지의 적정성, 건폐율, 층수와 높이, 평면계획, 입면계획, 외부공간계획 등
대구	<ul style="list-style-type: none"> 21층 이상, 연면적 10만㎡ 이상, 300세대 이상 공동주택 	<ul style="list-style-type: none"> 배치 및 평면계획, 입면 및 층수, 외부공간계획, 친환경 및 에너지절약, 주차장, 피난·방재계획
광주	<ul style="list-style-type: none"> 다중이용 건축물 중 시장 허가대상 건축물, 600세대 이상이거나 21층 이상 또는 연면적 10만㎡ 이상 인 공동주택, 자연환경설비 설치대상 건축물 	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용계획과 적정성, 도시기반시설과의 관계, 교통처리계획 및 주차계획의 적정성, 경관, 건축물의 용도규모배치 및 형태 합리성, 조경, 재해예방계획, 장애인 편의시설 적정성, 친환경 건축자재 설계 등
대전	<ul style="list-style-type: none"> 21층 이상 연면적 10만㎡ 이상의 건물, 21층 이상 또는 500세대 이상 공동주택 	<ul style="list-style-type: none"> 건축계획, 구조, 지질, 조경, 설비, 전기, 구조 및 방재, 공개공지, 친환경 계획 등
울산	<ul style="list-style-type: none"> 21층 이상 연면적 10만㎡ 이상의 건물, 21층 이상 또는 500세대 이상 공동주택 	<ul style="list-style-type: none"> 건물의 층수, 높이, 조경계획, 소방·피난·방재, 외장 및 색채계획, 친환경 건축, 바람길확보, 교통 및 진입로 계획

“ Contents

● I. 서론

1. 과업의 목적 및 범위
2. 과업추진절차

● II. 인천광역시 현황분석

1. 인천광역시 건축물 현황
2. 인천광역시 개발 현황
3. 인천광역시 건축 심의내용 분석
4. 건축심의 관련 담당자 인터뷰

● III. 관계 법령 및 관련 위원회 연계성 검토

1. 관계법령 및 관련위원회
2. 관련 위원회 연계성 검토

● IV. 건축위원회 심의제도

1. 건축위원회 심의제도 변천과정
2. 국토부 건축위원회 심의기준
3. 건축위원회 관련 선행연구 검토
4. 인천광역시 건축위원회 심의기준 및 내용
5. 타시도 건축위원회 심의기준 및 내용

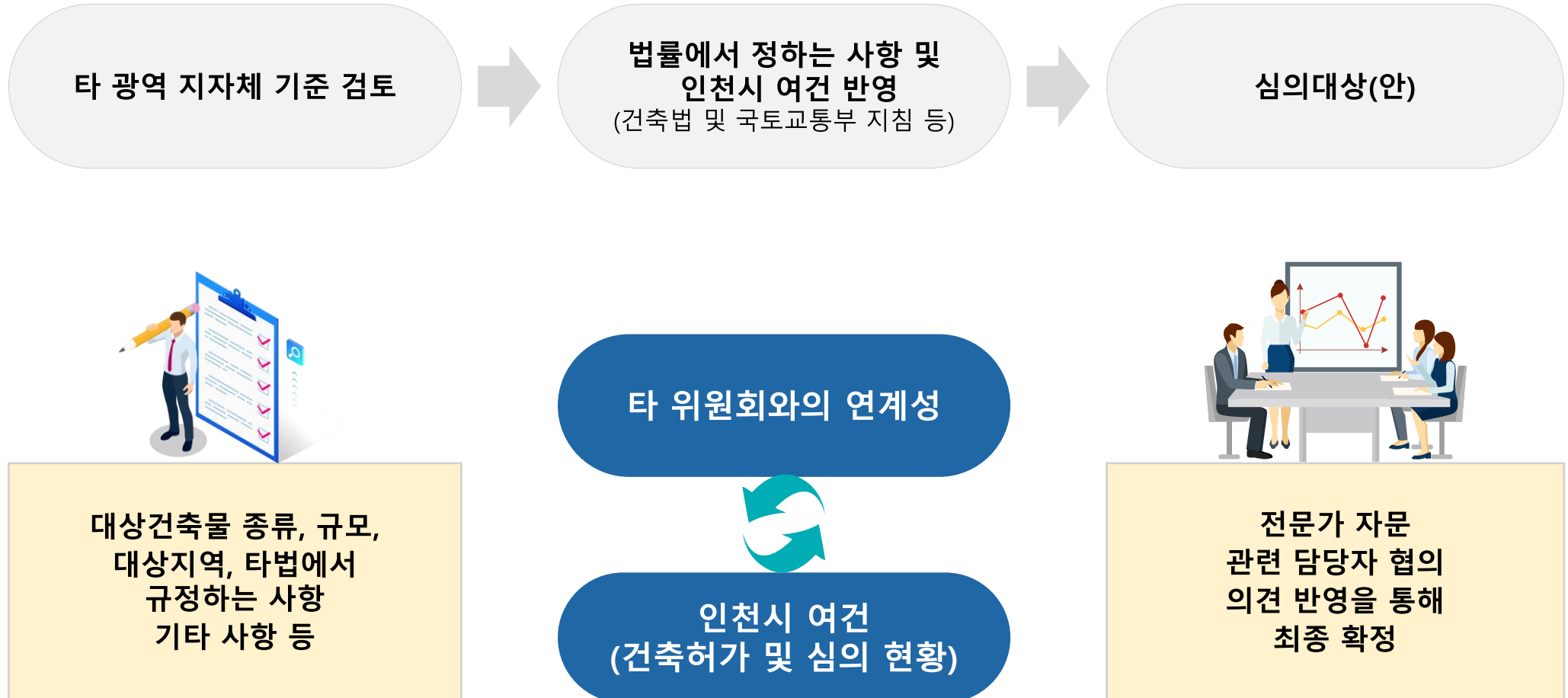
● V. 인천광역시 건축위원회 심의지역 및 심의기준(안)

1. 건축위원회 심의대상지역(안)
2. 건축위원회 심의기준(안)



01 건축위원회 심의대상지역(안)

■ 심의대상 및 지역 설정 방향





01 건축위원회 심의대상지역(안)

■ 광역 지자체별 심의 대상 현황

구분	인천	서울	경기	부산	대구	광주	대전	울산
기본대상 (용도)	다중이용건축물 분양대상건축물 특수구조건축물	다중이용건축물 분양대상건축물 특수구조건축물		다중이용 건축물	다중이용 건축물	다중이용건축물 및 특수구조건축물	다중이용건축물 및 특수구조건축물 분양목적 건축물	다중이용 건축물 분양대상 건축물
추가대상		공공건축물	도지사의 승인을 받아야하는 건축물	특별건축구역내 건축물	특별건축구역	시장의 건축허가대상 건축물	교통영향평가 실시대상 건축물	
규모	10만제곱미터 이상이거나 21층 이상							
공동주택			의무관리대상 공동주택	대지면적 5만제 곱미터이상	300세대 이상	600세대 이상이거나 10만제곱미터 이상	21층이상이거나 500세대 이상 공동주택	500세대 이상
지역		시가지·특화경 관지구			특별건축구역 지정, 특례적용			
타법에서 규정	자연환기설비			그 밖에 법령 등에서 심의 규정사항		자연환기설비 설치대상 건축물		
기타		굴토10미터이상 리모델링 활성화구역 자문		학교인접건축물 일조관련사항	한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률에 따른 사항		구 심의대상중 공공건축물	
시장이 필요하다고 인정한 사항	○	○	○		○	○		○
재개정	2021. 7. 16.	2022.4.28	2022. 3. 4.	2022.4.13	2022. 2. 28.	2022. 4. 26.	2022.4.15	2022.03.10



01 건축위원회 심의대상지역(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의대상 및 심의지역(안)

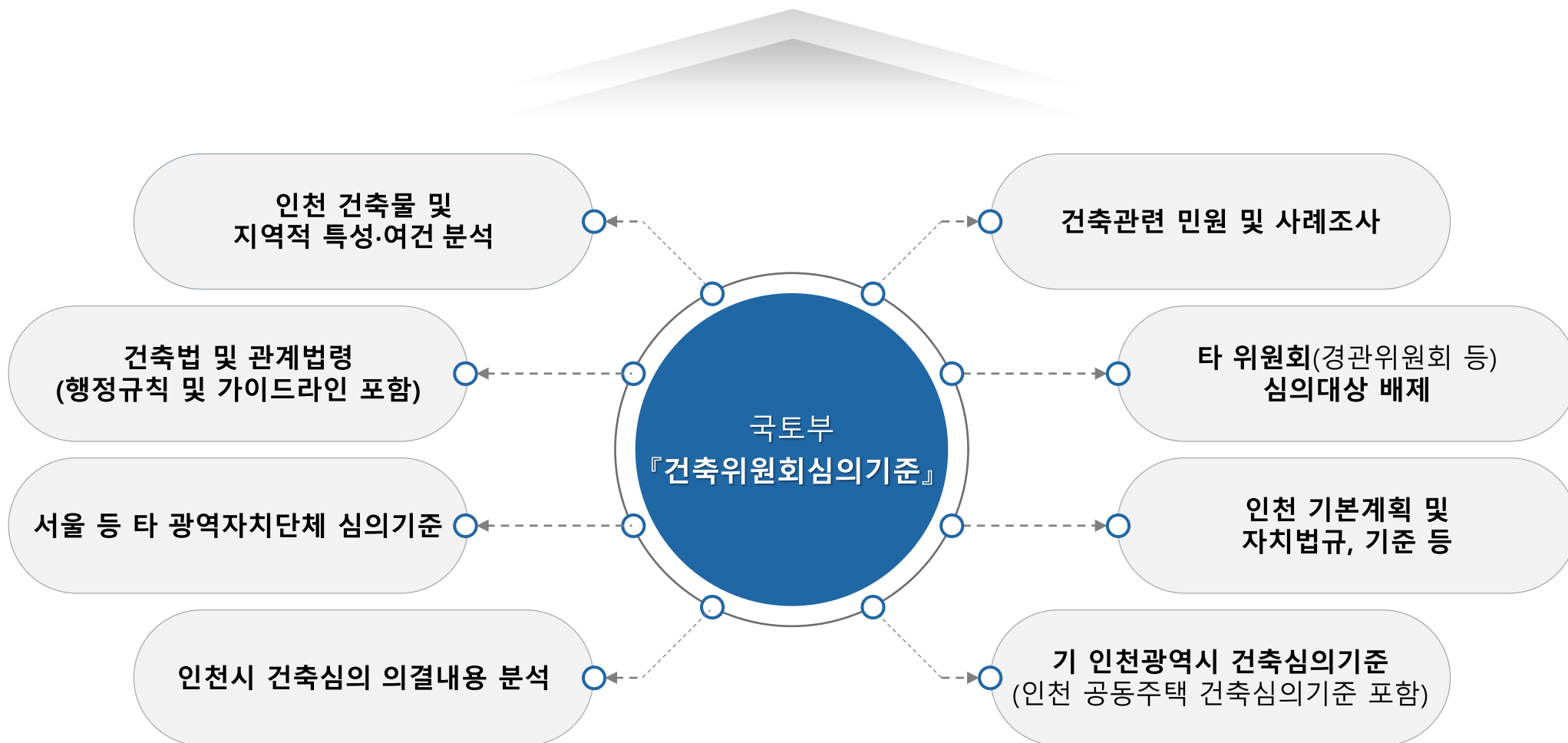
구분	현재	변경(안)	비고
건축법 및 시행령에서 정하는 사항	가. 조례의 제정·개정에 관한 사항 나. 허가권자가 시장인 건축물 등에 대한 법 제5조에 따른 적용의 완화에 관한 사항	가. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항 나. 조례의 제정·개정에 관한 사항	영 제5조의5제1항제1호 및 제2호에 명시된 사항 기준
기본대상	라. 영 제5조의5제1항 제6호에 따른 분양을 목적으로 하는 건축물로서 21층 이상 또는 연면적 10만제곱미터 이상인 건축물의 건축에 관한 사항 마. 영 제5조의5제1항제4호에 따른 다중이용 건축물 및 특수구조건축물로서 21층 이상 또는 연면적 10만제곱미터 이상인 건축물의 구조안전에 관한 사항	다. 영 제5조의5제1항 제4호에 따른 다중이용 건축물 및 특수구조건축물로서 21층 이상 또는 연면적 10만제곱미터 이상인 건축물의 구조안전에 관한 사항	영 제5조의5제1 항제4호에 명시된 사항 기준 분양목적 건축물 삭제 구조안전에 관한 사항만 명시 규모는 건축법 시행령 제8조에 따른 광역시장 허가대상 건축물 (층수 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상)
타법에서 규정	바. 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」제11조제2항에 따라 건축위원회의 심의를 받아야 하는 경우로서 21층 이상 또는 연면적 10만제곱미터 이상인 건축물의 건축에 관한 사항	라. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항	영 제5조의5 제1항 제7호에 명시된 사항 기준
추가대상 및 지역		마. 영 제5조의5제8항에 따른 다음에 관한 사항 1) 도시지역(녹지지역은 제외한다)에서 다중이용 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물로서 21층 이상 또는 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물의 건축에 관한 사항 2) 지구단위계획구역, 경관지구, 개발진흥지구, 택지개발지구, 도시개발구역, 정비구역, 재정비촉진지구, 공공주택지구, 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 다중이용 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물로서 21층 이상 또는 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물의 건축에 관한 사항 3) 특별건축구역, 리모델링활성화구역, 특별가로구역, 건축협정구역, 화재경계구역, 건축자산진흥구역에서 허가권자가 시장인 건축물의 건축에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 인천시 건축심의 내용 분석 결과 주로 해당하는 지역 지구를 모두 포함할 수 있도록 도시지역으로 설정하고 건축물의 높이가 제한되는 녹지지역을 제외 • 도시지역 및 녹지지역에도 지구단위계획구역, 도시개발사업, 정비사업, 재정비촉진사업 등의 개발사업으로 일정규모 이상의 건축물이 건축될 수 있으므로 해당지역을 명시함. • 기타 법에 명시된 지역과 구 담당자 의견 반영하여 지역 설정 <ul style="list-style-type: none"> 가. 특별건축구역(건축법 제60조, 제72조) 나. 리모델링활성화구역(건축법 시행령 제6조) 다. 특별가로구역(건축법 제77조의2) 라. 건축협정구역(제77조의13) 마. 화재경계지구(소방기본법 제13조) 바. 건축자산진흥구역(한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제17조)
기타 (시장이 필요하다고 인정한 사항)	사. 그 밖에 법령에 따른 심의대상 및 시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항		삭제



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준(안) 기본방향

“ 인천광역시 **건축위원회 심의기준(안)** ”





02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준(안) 개요

제1장 총칙	제1조(목적) 제2조(운영원칙)	국토부 건축심의 기준 반영 자치구 건축위원회의 심의기준의 통합운영
제2장 위원회 운영 및 심의대상	제3조(위원회 구성 및 운영 등) 제4조(위원회 개최 및 회의공개) 제5조(위원회 심의대상)	국토부 건축심의 기준 반영 심의지역(고시, 공고)별 지역용도, 규모
제3장 분야별 심의기준	제6조(공통사항)	건물의 형태계획, 저층 및 지상 부분, 공개공지, 옥상 부분, 경관조명계획, 조류 충돌 방지, 기타
	제7조(계획 분야)	배치 및 평면(스카이라인, 바람길 확보 등), 내부동선, 입면 및 색채계획, 지붕형태 디자인특화계획
	제8조(토목분야)	지반조사, 굴착, 성토 및 침하, 흙막이 가시설, 유지관리 등
	제9조(구조 분야)	기초구조계획, 지하주차장, 재난재해대책, 리모델링, 소음방지 및 저감
	제10조(소방 분야)	소방피난 기준, 국가화재안전기준, 경보시스템, 침수방지
	제11조(교통 및 주차 분야)	건축물 내·외부 교통계획, 주차계획, 교통영향평가지 심의 생략, 주차장시설
	제12조(조경계획)	식재계획, 옹벽설치 및 조경석 마감, 국토부 조경기준
	제13조(친환경 건축)	친환경 및 에너지절약 건축물, 전기차 충전설비, 녹색건축 인증 대상
	제14조(범죄예방설계 분야 및 장애물 없는 생활환경)	범죄예방설계 및 교통약자 보호
제4장 심의신청 및 의결	제15조 심의 신청 및 제출도서	제출도서
	제16조 안건 상정 등 심의절차	심의절차
	제17조 심의의결 방법 등	의결방법
부칙	제1조	시행일
	제2조	경과조치
양식	별표1~3, 별지제1호	제출도서, 심의절차 및 신청서식



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제1장 총칙

제1조 목적

이 기준은 「건축법」(이하 '법'이라 한다) 제4조 및 같은 법 시행령 (이하 '령'이라 한다) 제5조의5, 「인천광역시 건축 조례」(이하 '조례'라 한다) 제2장(건축위원회) 및 국토교통부 고시 제2021-89호에 따라 인천광역시 건축위원회(경제자유구역청 위원회를 포함한다. 이하 '시 위원회'라 한다)와 자치구 건축위원회(이하 '구 위원회'라 한다)의 심의절차와 방법 등 필요한 기준을 제시하여 원활한 심의 운영과 심의의 객관성과 투명성을 도모함에 있다.

» 근거

국토교통부 건축위원회 심의기준

I. 일반사항 1. 목적

인천광역시 건축위원회 심의 운영기준

제1장 총칙 제1조(목적)

서울특별시 건축위원회 운영기준

제1장 총칙 제1조(목적)

제2조 운영원칙

통합 운영

자치구 건축위원회 심의 운영기준은 본 기준으로 통합 운영

① 심의는 건축물의 구조안전·기능·환경 및 미관 향상 뿐 만 아니라 공공적 가치를 증대하는 방향으로 이루어질 수 있도록 노력하여야 한다.

~ 중략 ~

③ 위원회는 심의대상 건축물이 이 심의기준에 적합한지를 검토하여야 하며, 부적합할 경우에는 합리적인 계획방향을 제시하여야 한다.

~ 중략 ~

⑬ 자치구 건축위원회의 심의 운영기준은 본 기준으로 통합·운영한다.

» 근거

국토교통부 건축위원회 심의기준

I. 일반사항 2 운영원칙

3.2 광역 지방자치단체 및 기초 지방자치단체의 심의기준은 광역 지방자치단체 심의기준으로 통합하여 운영하여야 한다.

3.3 심의대상의 명확성, 심의의 통일성 및 일관성 유지가 필요한 사항은 광역지방자치단체 심의기준으로 정하며, 그 외 사항은 시·군·구 별로 따로 정할 수 있으나, 시·군·구별로 심의기준을 따로 정하는 경우에도 3.2에 따라 광역지방자치단체에서 하나의 심의 기준으로 통합 공고하여야 한다.



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제2장 위원회의 운영 및 심의대상

제3조 위원회 구성 및 운영 등

- ① 위원회 위원 구성 및 자격요건, 위원의 제척·기피·회피나 위원의 해임·해촉·임기 등에 관한 사항, 회의, 위원의 수당 및 여비 등에 사항은 건축법령이나 조례에서 정하는 바에 따른다.
- ② 위원회 구성 시 공모 방법, 위원 선정 시 요건, 전문가 비율, 심의 위원 제척·기피·회피 기준 등의 세부사항은 건축법령이나 조례에서 정한 범위 내에서 절차와 요건을 정하여 운영할 수 있다.

» 근거

국토부 건축위원회 심의기준

- Ⅱ. 위원회 운영 및 심의대상
4. 위원회 구성 및 운영 등

제4조 위원회 개최 및 회의공개

- ① 위원장은 회의 안건 및 심의 위원을 확정하면 회의의 일시, 장소, 주제를 각 위원에게 미리 통보하여야 한다. 다만, 대외적으로 기밀을 요하는 사항이나 그 밖에 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 위원회 개최시기는 다음과 같다.
 1. 시 위원회는 매월 둘째 주 또는 넷째 주 화요일로 한다. 다만, 개최일이 공휴일이거나 부득이한 사유로 인하여 개최가 어려운 경우에는 가능한 날을 정하여 개최할 수 있으며, 위원장은 필요한 경우에는 수시회의 또는 서면심의를 개최할 수 있다.
 2. 경제자유구역청위원회, 구 위원회의 개최는 각각 별도 기일을 정하여 개최할 수 있다.

이하 생략

» 근거

국토부 건축위원회 심의기준

- Ⅱ. 위원회 운영 및 심의대상
5. 위원회 개최 및 회의공개



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제2장 위원회 운영 및 심의대상

제5조 위원회 심의대상

- ① 심의대상은 법령 및 조례에서 규정한 심의대상을 기준으로 하며 심의대상을 임의확대(시장·군수·구청장이 위원회 심의가 필요하여 부의하는 사항 등) 하여서는 아니 되며, 이 기준에서 정한 심의 대상 범위 내에서 심의가 이루어질 수 있도록 한다.

» 근거

국토부 건축위원회 심의기준

- 6.1 심의대상은 법령 및 조례에서 규정한 심의대상을 기준으로 하며 심의대상을 임의확대(시장·군수·구청장이 위원회 심의가 필요하여 부의하는 사항 등) 하여서는 아니 되며, 이 기준에서 정한 심의 대상 범위 내에서 심의가 이루어질 수 있도록 한다.

심의대상

건축법 시행령 제5조의5 기준

- ② 영 제5조의5에 따른 위원회 심의사항은 다음과 같다.
1. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항
 2. 조례의 제정·개정에 관한 사항
 3. 영 제5조의5제1항제4호에 따른 다중이용 건축물 및 특수구조건축물로서 21층 이상 또는 연면적 10만제곱미터 이상인 건축물의 구조안전에 관한 사항
 4. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
 5. 영 제5조의5제8항에 따른 다음에 관한 사항
 - 가. 도시지역(녹지지역은 제외한다)에서 다중이용 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물로서 21층 이상 또는 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물의 건축에 관한 사항
 - 나. 지구단위계획구역, 경관지구, 개발진흥지구, 택지개발지구, 도시개발구역, 정비구역, 재정비촉진지구, 공공주택지구, 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 다중이용 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물로서 21층 이상 또는 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물의 건축에 관한 사항
 - 다. 특별건축구역, 리모델링활성화구역, 특별가로구역, 건축협정구역, 화재경계구역, 건축자산진흥구역에서 허가권자가 시장인 건축물의 건축에 관한 사항

국토부 건축위원회 심의기준

1. 인천시 건축심의 내용 분석 결과 주로 해당하는 지역 지구를 모두 포함할 수 있도록 도시지역으로 설정하고 건축물의 높이가 제한되는 녹지지역을 제외
2. 비도시지역 및 녹지지역에도 택지의 개발이나 도시개발사업 등으로 일정규모 이상의 건축물이 건축될 수 있으므로 해당지역을 명시함.
3. 기타 법에 명시된 지역과 구 담당자 의견 반영하여 지역 설정
 - 가. 특별건축구역(건축법 제60조, 제72조)
 - 나. 리모델링활성화구역(건축법 시행령 제6조)
 - 다. 특별가로구역(건축법 제77조의2)
 - 라. 건축협정구역(제77조의13)
 - 마. 화재경계지구(소방기본법 제13조)
 - 바. 건축자산진흥구역(한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제17조)



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제3장 분야별 심의기준

제6조 공통사항 (1)

조화로운 경관

기존 녹지와 수목은 최대한 존치

연속성

저층부는 주변 건축물과 연속성 갖도록 배치

가로, 주거 환경 증진 계획

공개공지는 주변지역 특성 고려하여 계획

옥상 계획

옥상 공원화, 주 건물과 조화, 안정성 확보

- ① 기존 녹지와 수목은 최대한 존치하고, 건축물의 형태 및 외관은 자연경관 및 주변환경(친수공간 등)을 고려하여 조화롭게 하여야 한다.
- ② 가로에 연결되는 저층부는 가로환경 및 주변 건축물과 연속성을 갖도록 배치하고 도로에서의 시야 및 개방감 확보를 위하여 건축한계선, 건축선 후퇴 등을 검토하여 보행자의 쾌적성을 배려하여 계획한다.
- ③ 공개공지는 주변지역 특성을 고려하여 가로환경과 주거환경 증진을 위하여 계획되어야 하며, 도로에서 접근 및 이용에 편리한 장소에 설치하여 사유화를 방지하고 공공성을 확보할 수 있도록 계획한다.
- ④ 건축물의 옥상 부분은 다음의 사항을 고려하여 계획하여야 한다.
 1. 주변과 어울리는 디자인으로 계획하며 평지붕으로 계획할 경우에는 헬리포트 및 설비 공간 이외에는 옥상공원화를 검토하고, 입면을 훼손하지 않도록 탑층 부위에 돌출되는 계단실, 물탱크실, 엘리베이터실 등의 높이는 주 건물과 조화를 고려한다.
 2. 옥상에 계획하는 조경과 휴게시설물 등은 태풍 등 풍압에 대한 안전성 확보하여야 한다.

» 근거

관계법령

「건축물의 피난, 방화구조 등의 기준에 관한 규칙」

제13조(헬리포트 및 구조공간 설치기준)

건축법 제40조(대지의 안전 등) 내지 제41조(토지 굴착 부분에 대한 조치 등)

건축법 시행규칙 제25조(대지의 조성)

건축법 시행규칙 제26조(토지의 굴착부분에 대한 조치)

건축법 제13조의 2(건축물 안전영향평가)

기 인천광역시 건축심의

건축물 기초구조 설계기준

계양구 : 2021년 총 4회 검토/ 동구 : 2020-2021, 3회/
3회/ 부평구 : 2019년 2회

미추홀구 : 2021년

야간조명의 경우 민원과의 연관성 검토

서울시

제3조(정의)

제5조(기존 도시구조 및 역사자원의 보존 등) : 기존의 도시구조 및 역사자원을 파악하여 배치계획에 반영하고, 인근 주민이 사용하는데 불편이 없도록 주변 가로체계와 연결되는 공공보행로를 계획한다.

제7조(보행가로를 고려한 공간계획 등)

제9조(옥상공간의 활용)

제10조(외부공간 및 조경)

제12조(주변 환경, 건축물과의 조화)



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제3장 분야별 심의기준

제6조 공통사항 (2)

- 경관조명계획** 근린생활시설, 야간 도시경관형성, 조망경관 등
- 수변공간 계획** 지속가능한 환경제공, 열섬화 방지현상 저감
- 조류 충돌 방지대책** 산, 바다, 강 등 자연 인접하여 유리창이 큰 건축물
- 기타** 공동주택 실시간 방송시스템 설치 권고

- ① 경관조명계획에 지역적·환경적 특성을 반영하여야 한다.
 1. 근린생활시설(상가)의 입면도 상에 옥외광고물 설치계획(부착위치, 형태, 색상, 점포당 점유면적)을 표기
 2. 야간 도시경관 형성을 위해 빛을 통한 조명경관 계획 수립
 3. 주요 경관계획을 검토하기 위하여 조망경관 및 축상경관을 표현한 도서 제출
- ② 쾌적한 환경과 지속가능한 환경 제공 및 열섬화 방지현상 저감을 위하여 세대 수에 비례하여 수변공간을 일정범위 내에서 조성하여야 한다.
- ③ 산, 바다, 강 등 자연과 인접하여 유리창이 큰 건축물에는 조류 충돌 방지대책을 검토하여야 한다.
- ④ 정비사업, 재정비촉진사업, 도시개발사업은 다음의 사항을 고려한다.
 1. 사업부지 안에 역사·문화적 특징이 있는 건축물, 구조물 등이 있는 경우 보존 여부를 판단하여 제자리 보존이 어려울 경우 당해 사업으로 조성되는 공원으로 이축하고, 공원이 없는 경우에는 아파트 조경부지 안으로 이축한다.
 2. 이축 대상이 아닌 마을역사(기념물, 상징물, 전설, 구전되는 이야기 등 포함)와 관련된 경우에는 그 특징을 보전할 수 있도록 기존 마을 형태, 건축자재, 옛 집기 및 가구 등을 발굴(개발 전·중·후 사진 촬영)하여 공원 또는 조경시설 내에 이를 전시할 작은 기념시설, 전시시설을 설치한다.

» 근거

인공조명에 의한 빛공해 방지법

야간조명의 경우 민원과의 연관성 검토

도시기후변화 대응을 위해 도심 열섬화 방지를 위한 배치 권장 가이드라인

환경부, 「야생조류 투명창 충돌 저감 가이드라인」, 2019.05

-적용대상 : 1)도시개발, 산업단지개발, 도로 및 철도의 건설 및 이와 유사한 사업 시 설치하는 투명방음벽, 2)건축물의 유리창, 3)버스정류장이나 지하철 출입구와 같은 유리 인공구조물

인천시 건축계획과 입주자대표회의의 실시간 방송시스템 설치 권고 2019.04.03

서울시

제3조(정의)

제5조(기존 도시구조 및 역사자원의 보존 등) : 기존의 도시구조 및 역사자원을 파악하여 배치계획에 반영하고, 인근 주민이 사용하는데 불편이 없도록 주변 가로체계와 연결되는 공공보행로를 계획한다.

제7조(보행가로를 고려한 공간계획 등)

제9조(옥상공간의 활용)

제10조(외부공간 및 조경)

제12조(주변 환경, 건축물과의 조화)



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제3장 분야별 심의기준

제7조 계획분야

건축물의 높이, 배치 및 규모

도시경관 및 주변과 조화되는 스카이라인, 바람길 확보

부속 구조물 재해 시 피해 최소화

단지 내부 및 경계부의 부속 구조물 재해 발생 시 피해가 최소화 되도록 계획

보행동선 개방감 확보

개방감 확보, 필로티 설치시 구조안전 고려

색채 및 지붕

인천시 색채 가이드라인 및 디자인 특화계획 권장

- ① 건축물의 높이, 배치 및 규모는 도시경관 및 주변과 조화되는 스카이라인이 형성되도록 계획하고 도시공간의 바람길을 확보할 수 있도록 계획한다.
- ② 단지 내부 및 경계부의 부속 구조물에 재해 발생 시 건축물에 미치는 피해가 최소화 되도록 평면계획을 수립하여야 한다.
- ③ 주동의 저층부는 보행동선 및 개방감 확보를 위해 필요시 일부를 필로티형으로 계획할 수 있으며, 보행동선, 개방감 확보와 주민복리시설 및 조경 공간을 확보토록 한다. 다만, 필로티의 개방감을 극대화하기 위한 경우에는 구조안전에 지장이 있는 정도로 기둥의 간격이나 보의 춤을 제한해서는 안된다.
- ④ 건축물의 색채계획은 인천광역시 색채디자인 가이드라인에 따라 계획한다.
- ⑤ 지붕형태는 디자인특화계획(경사지붕 등 설치)을 권장한다.

» 근거

관계법령

- 건축법 제60조(건축물의 높이제한)
- 인천광역시 건축조례 제30조(가로구역별 건축물 높이제한)
- 건축법 시행령 제82조(건축물의 높이제한) : 허가권자는 법 제60조제1항에 따라 가로구역별로 건축물의 높이를 지정, 공고할 때는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.
 1. 도시, 군관리계획 등의 토지이용
 2. 해당 가로구역이 접하는 도로의 너비

지역 특성 분석

- 해당 가로구역의 상, 하수도 등 간선시설의 수용능력

인천시

색채디자인 가이드라인

공동주택 옥탑부 디자인 및 경관특화를 위한 건축위원회 심의운영 개선계획, 2012.7

서울시

제11조(통경축, 바람길 등의 확보)

주요 조망점에서 주요 조망방향으로의 통경축 등을 확보하기 위해 공동주택 단지를 계획한다.

1. 주동의 배치는 일률적인 배치가 되지 않도록 계획
2. 주요 조망점에서 주요 조망방향으로의 통경축, 바람길을 확보
3. 단지가 주요 조망대상과 인접할 때, 시민이 쉽게 접근할 수 있도록 단지 내 공공 보행로를 계획한다



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제3장 분야별 심의기준

제8조 토목분야

지반조사

NX규격으로 여러 곳에서 실시

부지 및 인접지반침하 검토

인접지 건축물과 관계 등을 고려한 공법 채택

비탈면 안정성 확보

집중호우 등을 고려한 안정성 확보 및 재해 방지

침하 지지력에 대한 영향 검토

지하수위 변동으로 인한 기초 부상, 침하 지지력 영향성 고려

접근 용이성

점검, 유지관리, 보수보강이 가능토록 접근성 고려

- ① 지반조사는 NX규격으로 여러 곳에서 실시하여 실내 실험 결과 토지물성을 정확히 파악하여 기초설계하고 그에 따른 구조설계를 작성하여야 한다.
- ② 지반굴착 및 토공의 계산서 및 도면은 인접지 건축물과 관계 등을 고려한 공법을 채택하여 안전하게 설계하여야 하며, 부지조성 성토에 의한 부지 및 인접지반 침하 검토가 적절하게 이루어져야 한다.
- ③ 건축구조물 주변에 산지 및 절개지가 있는 경우 집중호우 등을 고려한 비탈면 안정성을 확보하여야 하며, 수로가 원만하게 형성되어 우수의 흐름 장애로 인해 재해가 발생하지 않도록 조치하여야 한다.
- ④ 기초, 가시설(흙막이 등)의 계산서 및 도면은 지하수위 변동으로 인한 기초의 부상 또는 침하 및 지지력에 대한 영향성을 종합적으로 검토하여야 하며, 인접 구조물의 기초형식 확인이 불가능한 경우에는 위험도가 높은 방향으로 검토하여 안전하게 설계하여야 한다.
- ⑤ 건축물과 단지 내부 및 경계부의 부속 구조물(옹벽, 비탈면 등)은 완공 후에도 점검, 유지관리, 보수보강을 할 수 있도록 접근이 용이하여야 한다.

» 근거

관계법령

- 건축법 제40조(대지의 안전 등) 내지 제41조(토지 굴착 부분에 대한 조치 등)
- 건축법 시행규칙 제25조(대지의 조성)
- 건축법 시행규칙 제26조(토지의 굴착부분에 대한 조치)
- 건축법 제13조의 2(건축물 안전영향평가)

기 인천광역시 건축심의

- 계양구 6회(2021) 흙막이 벽체 공법
- 동구 3회(2020~2021) 흙막이벽 설계 및 구조 CIP 근입장
- 미추홀구 4회(2021) 안정성
- 부평구 7회(2019~2020)
- 지반조사 미흡으로 재심의 사례 다수 발생 함

가이드라인

- 건축물 기초구조 설계기준

서울시

지반조사

설계 반영 위해 건축물 기초와 흙막이 굴착 지반이 가능하도록 사업부지 전체에 대하여 균등 실시

지하수위

홍수위, 지하수 유입조건, 인접 굴착공사 현황 등 고려, 설계지하수위 산정

가시설 및 침하 지지력에 대한 영향 검토

흙막이 벽체 설계 시 인접지반 및 건물영향 조사 후 정확한 자료로 설계 필수

기타

지하수 유입 처리대책에 대한 검토 여부 확인, 우기 시 배수 및 우수처리계획 수립 여부 확인, 암반굴착 시 소음 및 진동 방지대책 수립여부 확인



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제3장 분야별 심의기준

제9조 구조분야

지반조사 결과에 따른 설계	지반조사 결과에 따른 적절한 기초구조계획 설계
지하주차장 계획	터파기 후 연결해 구조적 안정, 시공 용이하게 계획
재해에 안전한 구조	규모와 기능에 적합한 구조방식
리모델링이 쉬운 구조	국토부 장관이 고시한 기준을 따르되 탄력 운용 가능
바닥충격을 저감	국토부 고시를 준수
신축줄눈 설치계획	건축물의 형태에 따라 신축줄눈 설치되게 계획

- ① 지반조사 결과에 따른 적정 기초 구조계획으로 설계되어야 한다.
- ② 지하주차장은 다음의 각 호와 같이 계획한다.
 1. 가능한 한 지하주차장은 전체적으로 터파기한 후 서로 연결시켜 구조적 안전성과 시공이 용이하게 계획(다만, 대지여건 및 주동과 충분히 이격되어 구조적 안전성이 확보된 경우 분리되게 계획가능)
 2. 지하주차장의 상부 구조체에 작용하는 각종 하중(흙무게, 조경식재, 적재하중 등)에 안전하게 계획
- ③ 건축물의 규모와 기능에 적합한 구조방식과 지진·화재 등 재해에 안전한 구조로 다음을 고려하여 계획하여야 한다.
 1. 화재 등 위급한 상황으로부터 건축물의 피난성능, 소방성능이 확보될 수 있도록 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 등 관련 규정에 따라 계획하여야 한다.
 2. 고층건축물에는 중간층에 대피층을 설치하여야 하며, 대피층에는 주민 휴게공간 등을 확보하여야 하며, 구조는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 적합하도록 설치하여야 한다.
 3. 초고층 건축물의 경우 「초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법」에 따라 지상 연계 및 재난관리 등에 관한 체계를 확립하여야 한다.
- ④ 리모델링이 쉬운 구조의 세부기준 및 절차 등은 국토교통부장관이 고시한 「리모델링이 용이한 공동주택 기준」을 따르되 위원회에서 탄력적으로 운용할 수 있다.
- ⑤ 바닥충격음이 저감되도록 국토교통부 고시 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 관리기준」 및 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」을 준수한다.
- ⑥ 건축물의 형태가 "T", "L"자형 등의 경우에는 신축줄눈이 설치되게 계획

» 근거

관계법령

- 건축법 제48조 내지 제48조의3(건축물의 구조기준 등에 관한 규칙)
- 건축법 제2조제19호(고층건축물 기준) / 건축법 제2조제15호(초고층건축물 기준)
- 건축법 제50조의 2(고층건축물의 피난 및 안전관리) 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」(제8조의2(피난안전구역의 설치기준)/ 제22조의2(고층건축물 피난안전구역 등의 피난 용도 표시))
- 건축법 제8조(리모델링에 대비한 특례 등)
- 건축법 시행령 제6조의5(리모델링이 쉬운 구조 등)

타 지역 사례

- 서울: “초고층건축물 가이드라인”, “초고층 건축물 승강기 설치 가이드라인” 등 내부지침을 가지고 있음
- 부산: “도시경관 관리를 위한 부산시 높이관리 기준 수립(2020)” 최대 120m까지 건축물 건축 가능

기본계획

- 2030 인천도시기본계획

서울시

제21조(우수디자인 공동주택 등에 대한 지원)

제23조(발코니 및 벽면울)

제27조(내구연한 증대)

제29조(건축물 내진성능 등 안전 확보)

제30조(건축물 피난성능 등)

제34조(주차장 계획)



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제3장 분야별 심의기준

제10조 소방분야

- | | |
|------------------------|--|
| 인명 및 재산피해 최소화 | 방화구획, 소방설비 계획 등 적절한 방재설비계획 고려
고가사다리차 진입, 접근 고려 |
| 소방, 피난, 방화시설 강화 | 국가화재안전기준에 맞추어 소방관련 시설 강화 |
| 경보시스템 구축 | 옥상광장 폐쇄시 고려한 비상 출입문 개방 열쇠 설치
경보시스템 구축 |
| 침수방지 대책 수립 | 지상에 노출된 지하공간의 빗물유입 방지대책 검토
평지 또는 저지대 설계 시 원활한 우수처리 계획 |

- ① 재난예방과 같이 유사시 인명 및 재산피해를 최소화하기 위하여 다음 사항을 고려하여야 한다.
 1. 방화구획, 피난, 소방설비 계획, 소화설비, 제연설비 계통, 화재경보설비 간선계통, 방재실 설치 등 적절한 방재설비계획
 2. 고가사다리차 진입, 접근 및 전개, 고가사다리차에 의한 대피활동, 헬기에 의한 인명구조, 중앙로비, EV실 등 공간의 제연기능 장애 여부, 발코니 경계벽 활용 유사시 인접세대(3층 이상) 피난, 확장형 발코니 스프링클러 등 소방시설 설치, 해안 주변 건축물의 침수 등 대비, 다중이용업소의 소방, 피난 적정여부 등 적절한 피난방재계획
- ② 화재·피난안전성 향상을 위해 소방·피난·방화시설을 국가화재안전기준에 맞추어 설치한다.
- ③ 옥상광장 폐쇄시를 고려하여 출입문 옆에는 화재 등의 비상시 출입문 개방을 위한 열쇠 박스를 설치하고, 출입문 개방시 관리실 및 방재센터와 연결된 경보시스템 구축하여야 한다.
- ④ 재해 등에 대비하여 다음과 같이 침수방지 대책을 수립하여야 한다.
 1. 뽕큰, 지하 주차장 등 지상에 노출된 지하 공간은 폭우에 대비한 빗물유입 방지대책을 검토하여야 한다.
 2. 평지 또는 저지대 등 수해 우려가 있는 지역은 단지 설계시 원활한 우수 처리가 되도록 계획하여야 한다.

» 근거

관계법령

- 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제8조(주방에 설치하는 소방시설)
- 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」(건축물방화구조규칙) 제9고제2항제3호
- 건축법 시행령 제10조의3(건축물 안전영향평가)
- 건축법 시행령 제34조(직통계단의 설치)
- 인천광역시 주택의 소방시설 설치에 관한 조례
- 소방청 화재·피난안전성향상 및 소방·피난·방화시설 강화적용 건축위원회 (심의) 표준 가이드라인 2021.10

가이드라인

- 소방시설 등 성능위주설계 평가운영 표준 가이드라인
- 주택소방시설 설치기준 [별표]에 따른 소방청 고시 '2020 화재안전기준'

서울시

제7장 안전성과 피난·방재계획 제30조

화재 등 위급한 상황으로부터 거주민을 보호하도록 '소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률', '건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙' 등 관련 규정에 따라 소방성능 확보되도록 설계



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제3장 분야별 심의기준

제11조 교통 및 주차 분야

건축물 내,외부 교통계획

주변 교통체계, 부지 도로 현황 과 연계성 등을 고려하여 계획

주차계획의 적정성 고려

교통처리계획 및 주차계획의 적정성을 고려하여야 함

주차장시설 기준

주차구획의 균등배치, 소방활동에 필요한 공간 고려, 주차동선은 짧게 설치 등

- ① 건축물 내, 외부 교통계획은 아래 사항을 적극 반영하여 계획하여야 한다.
 1. 주변 교통체계(육교, 횡단보도, 교통신호등 등) 현황
 2. 부지에 접한 도로의 폭, 길이 및 교통소통 현황과 단지내 도로와의 연계성
 3. 진출입부 가각전제, 가감속차선 확보 폭 및 길이의 적정성
 4. 주 간선도로상에서 진출입구 설치를 지양하되 부득이한 경우 주변 교통흐름 방해 지양
 5. 소방활동 접근성 강화를 위해 적절한 소방자동차 진입(통로) 동선 및 소방자동차 소방활동 전용구역을 확보해야 한다.
 6. 주차차단기, 경비실 및 관련 부수시설 등은 소방자동차 진입에 방해가 되지 않도록 해야한다.
 - ② 교통처리계획 및 주차계획의 적정성을 고려하여야 한다. 다만, 「도시교통정비 촉진법」 제17조에 따라 교통영향평가를 받은 경우에는 세부심의사항에서 생략할 수 있다.
 - ③ 주차장시설의 경우 다음 각 호를 고려하여야 한다.
 1. 주차대수는 주변에 미치는 영향이 크다고 예측될 경우 위원회에서 조정할 수 있다.
 2. 주거용과 상가용의 주차장은 분리하여 설치하되, 부득이 동일층 계획 시에는 주거용과 비주거용을 분리하는 조닝계획을 하여야 한다.
- 이하 생략

» 근거

기 인천광역시 건축 심의

- 인천광역시 2회(2020), 3회(2019), 1회(2021)
- 남동구 2회(2021), 동구 1회(2020), 부평구 11회(2019-2021)

관련 민원

- 택배보관함 지하 주차장 적정한 위치에 동별 균등 배치
- 교통동선, 출입구 등 타 위원회와 상반된 의견

관련 법령

- 소방청 화재·피난안전성향상 및 소방·피난·방화시설 강화적용 건축위원회 (심의) 표준 가이드라인 2021.10

서울시

제10조(외부공간 및 조경)

공동주택 단지 내부를 통과하는 차량동선 계획을 지양하고 단지입구에서 지하주차장 입구까지 동선은 짧게 계획

제34조(주차장 계획)

운전자 및 보행자가 안전하게 이용할 수 있도록 계획, 장애인이나 여성 등을 우선적으로 고려한 주차구획 보행로 계획, 운전자 시야확보 및 주차면 구획



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제3장 분야별 심의기준

제12조 조경계획

식재계획

지반 및 지역적 특성 고려한 식재, 인공지반의 경우 토심을 충분히 확보(KS표준 고시 방근층 적용)

과도한 사면, 옹벽설치 지양

자연친화적이면서 개방감이 있도록 계획 수립할 것
옹벽설치의 경우 노출되는 벽면을 전개도상에 재료명 명기하고 디자인 향상시켜야 함

① 식재계획은 다음 사항을 검토하여야 한다.

1. 조경면적, 녹지대 토심, 조경수종, 수목규격, 상록 및 활엽비율, 식재 밀도의 적정성 여부
와 지반 및 지역적 특성을 고려하여 식재 한다.
2. 인공지반 조경설치 부분 토심을 충분히 확보하고 「조경기준」과 「건축물 녹화 설계기준」에
적합토록 KS표준 고시[KSF4938 인공지반 녹화용 방수 및 방근 재료의 방근 성능시험 통과한 제품] 한 방근층으로 적용하여야 한다.
3. 일조 조건, 주변여건, 수목 특성 및 방수 및 배수시설 등 유지관리에 적합하게 계획하여야
한다.
4. 지반에 따라 수종의 특성을 고려하고 市木과 區木을 적정하게 식재할 것을 권고할 수
있다.

② 과도한 사면이나 건축물 주변 옹벽 설치를 지양하고, 조경석 마감 등 자연친화적이면서 개방감이 있는 계획을 수립해야한다. 다만, 옹벽을 설치하는 경우에는 담쟁이덩굴 식재 등 입면녹화를 권장하며, 이때 옹벽이나 단차로 인해 노출되는 벽면 등이 있는 경우 디자인을 향상시켜야 한다.

③ 그 밖에 조경에 관한 사항은 국토교통부 고시 「조경기준」에 적합하여야 한다.

» 근거

관계법령

- 건축법 제42조 / 건축법 시행령 제27조 / 조경기준(국토부 고시)
- 인천광역시 건축조례 제22조(조경면적)
- 조경기준(고시, 위임행정규칙 제4장 : 구조안전, 식재토심, 관수 및 배수에 관한 구체적 규정은
조경기준에서 정하고 있음)
- 조경기준 제19조(옥상조경의 지원)
- 에너지절약형 친환경주택의 건설기준 제10조(건물녹화)
- 녹색건축물 조성 지원법
- 건축물의 에너지절약 설계기준

기 인천광역시 건축 심의

- 2019년 4회 : 친환경적 공법, 인접도로간의 안정성, 재료명 및 디자인, 굴토에 따른 발생 방지
설계
- 동구 1회(2020), 서구 4회(2019-2020) 옹벽 두께 및 길이 조절

서울시

제7조(보행가로를 고려한 공간계획 등

공동주택 단지 또는 대지와 도로의 경계부에 조경시설 등을 배치하여 열린 공간으로
계획하여야 한다

제9조(옥상공간의 활용)

제10조(외부공간 및 조경)

구조나 용도분류상 발생하는 전이층에는 조경 및 휴게공간으로 활용한다,
단지 내부 및 외곽부에는 옹벽 설치를 지양



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제3장 분야별 심의기준

제13조 친환경건축

지속 가능한 건축

토지 및 교통, 에너지 및 환경오염, 재료 및 자원, 유지 및 관리, 실내환경 분야 등에서 환경 친화적이고 지속가능한 건축 계획, 녹색건축물 인증대상 녹색건축물 설계기준 반영

녹색건축물 인증

전기자동차 전용주차구획 마련

주차장 내 일부 전기자동차 전용구획 권고

태양광 발전설비 안전기준

옥상(지붕) 등에 설치하는 태양광 발전설비의 경우 안전기준에 적합하여야 함

- ① 친환경 및 에너지절약 건축물을 조성하기 위하여 토지 및 교통분야, 에너지 및 환경오염분야, 재료 및 자원분야, 유지·관리분야, 실내환경분야 등에서 환경 친화적이고 지속 가능한 건축이 되도록 계획한다.
 1. 친환경건축물인증제도 세부시행지침 제12조(인증심사기준)에 따라 인증등급 “우수” 이상으로 계획하고 자체 평가서 제출
 2. 자연환기 설비(기계환기 병행 포함)는 환기횟수(0.7회 이상/hr)의 충족여부를 증명할 수 있는 자료 제시
 3. 건물 에너지효율등급 인증제도 운영규정에 따른 효율등급 2등급 이상 에너지 절약형 건축물로 계획하고 자체 평가서 제출
- ② 녹색 건축물 인증 대상 건축물의 경우 인천광역시 녹색건축물 설계기준에 따른다.
- ③ 주차장 내 일부를 전기자동차 전용주차구획 공간을 마련할 것을 권고할 수 있다.
- ④ 자가용·판매용과 무관하게 옥상(지붕) 등 건축물에 설치하는 태양광 발전설비의 경우 아래와 같은 안전기준에 적합하여야 한다.
 1. 수직하중, 적설하중 및 풍하중 등 구조안전에 대한 적정성 여부 검토하고, 그 사항을 건축사, 건축구조기술사 등 검토 확인
 2. 건축물 높이에 태양광 발전설비의 높이를 합쳐서 20m 이상인 경우 피뢰침 설치 또는 피뢰설비기능 확보

» 근거

관계법령

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 (부령) 제27조(주차장)

가이드라인

- 에너지절약형 친환경주택의 건설기준(국토부)
- 신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정(산자부)
- 태양광 발전설비 설치 및 유지 가이드라인(경기도 공고 제2021-903호)
- 인천광역시 녹색건축물 설계기준(인천광역시 고시 제2021-451호)

서울시

제6장 지속성(친환경) 제26조

친환경 및 에너지절약 건축물 설계는 '서울시 녹색건축물 설계기준'에 의하여 설계하여야 하며, 신재생에너지시설 설치 '서울시 녹색건축물 설계기준'의 해당연도 및 규모별 설치기준에 따라 설치하되, 설치비용은 다음 각 호에서 정하는 방법에 따라 건축물 에너지절약 성능으로 대체할 수 있다.



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제3장 분야별 심의기준

제14조 범죄예방설계 분야 및 장애물 없는 생활환경

방어적 공간특성 높임 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성될 수 있도록

무장애 공간 확보 무장애 공간이 충분히 확보되도록 계획함

- ① 단지(대지) 및 건축물의 방어적 공간특성을 높여 각종 범죄로부터 안전한 생활환경이 조성될 수 있도록 국토교통부의 「범죄예방 건축기준 고시」에 따라 범죄예방설계를 하여야 한다
- ② 그 밖의 사항에 관하여는 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률」 등 관련 규정에 따라 무장애 공간이 충분히 확보되도록 계획하여야 하며, 안전하고 편리하게 시설 및 설비를 이용할 수 있도록 1층 부분 출입구에 경사로 설치(또는 턱높이 제거)를 권장할 수 있다.

» 근거

관계법령

- 건축법 제53조의2(건축물의 범죄예방)
- 「범죄예방 건축기준 고시」(국토교통부)
- 「장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2 (장애물 없는 생활환경 인증)

가이드라인

- 2030 인천도시 기본계획 : 범죄로부터 안전한 도시를 위한 물리적 환경 조성
- 공공디자인 혁신을 통한 인천 브랜드 업그레이드 : 안전, 무장애, 범죄예방, 유니버설 등 국제 수준의 디자인지침 완비

서울시

제14조(무장애 공간 및 유니버설 디자인)

장애인, 노인, 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 등 관련 규정에 따라 무장애 공간이 충분히 되도록 계획

제31조(범죄예방설계)

각종 건축물의 방어적 공간특성을 높여 각종 범죄로부터 안전한 생활환경이 조성될 수 있도록 국토교통부의 「범죄예방 건축기준 고시」에 따라 범죄예방설계를 하여야 한다.



02 건축위원회 심의기준(안)

■ 인천광역시 건축위원회 심의기준 : 제4장 심의 신청 및 의결

제15조 심의 신청 및 제출도서

심의 신청서 제출 시기 건축허가 신청전, 신청일로부터 15일 이내 상정

제출 도서 및 신청서 국토교통부 심의 기준 제출도서 및 서식 준용

- ① 제5조에서 정한 심의 대상 건축물의 심의 신청은 건축허가 신청 전에 하도록 하여야 한다. 다만, 구조안전 심의는 착공신고 이전까지 신청하여야 하며 허가권자는 신청인의 심의 신청이 있는 날로부터 15일 이내에 상정하여야 한다.

이하 생략

» 근거

국토부 건축위원회 심의기준

- 제출도서 및 신청서 서식

제16조 안건 상정 등 심의절차

심의 절차 심의안건 상정 등 심의절차 기준

» 근거

국토부 건축위원회 심의기준

- 인천광역시 건축 심의 절차 준용

제17조 심의의결 방법 등

중복 상반의견 지양 타위원회와 중복, 상반되는 의견 제시 지양

심의결과 명확화 국토교통부 심의 기준에 따른 심의 결과

- ② 사전에 건축물의 건축등과 관련하여 타 위원회 심의(경관위원회, 교통위원회 등)가 있는 경우 이와 중복되거나 상반되는 의견 제시는 지양하도록 한다. 이하 생략

1. 원안의결, 2. 조건부 의결, 3. 재검토 의결, 4. 부결

» 근거

국토부 건축위원회 심의기준

- 9. 심의의결 방법 등



감사합니다.