시지정문화재
역사문화환경 보존지역
허용기준 조정 용역

2024



인천광역시
Incheon Metropolitan City

시지정문화재 역사문화환경 보존지역

허용기준 조정 용역

2024.06.

인천광역시
Incheon Metropolitan City

시지정문화재 역사문화환경 보존지역 허용기준 조정 용역

시지정문화재
역사문화환경 보존지역
허용기준 조정 용역

■ 목차

Ⅰ. 과업의 이해

1. 연구의 배경 및 목적 ····· 3

1.1 연구의 배경
1.2 연구의 목적
1.3 연구의 기대효과
1.4 연구의 성격 및 추진방법

2. 연구의 범위 및 방법 ····· 5

2.1 연구의 범위
2.2 연구의 방법

3. 연구수행체계 ····· 8

Ⅱ. 주요 성과분석

1. 허용기준 조정결과 통계분석 ····· 11

2. 지역별 특징분석 ····· 17

2.1 중구
2.2 동구
2.3 남동구
2.4 계양구
2.5 연수구
2.6 서구
2.7 강화군

Ⅲ. 허용기준 조정안(군·구별)

1. 중구 ····· 43

1.1 구)인천일본제1은행지점 외 4개소
1.2 인천우체국
1.3 홍예문 외 1개소
1.4 용동 큰우물

2. 동구 ····· 59

2.1 인천창영초등학교(구)교사 외 2개소
2.2 화도진지
2.3 송현배수지 제수변실

3. 남동구 ····· 71

3.1 조정만 묘
3.2 이여발 묘
3.3 이승훈 묘

4. 계양구 ····· 83

4.1 부평도호부관아 외 3개소
4.2 부평향교
4.3 영신군 이이묘

5. 연수구 ····· 95

5.1 능허대지
5.2 영일정씨 판결사공파·승지공파 동춘묘역
5.3 원인재

6. 서구 ····· 106

6.1 조서강 묘
6.2 한백륜 묘역
6.3 김안정 묘 및 출토 묘비
6.4 허암 정희량 유허지
6.5 의령남씨 종중 묘역

7. 강화군 ····· 126

7.1 충렬사
7.2 교동향교 외 1개소
7.3 후애돈대
7.4 분오리돈대
7.5 강화 온수리 성공회사제관 외 1개소
7.6 강화 고대섭 가옥
7.7 강화 내가 오상리 고인돌 외 1개소
7.8 이건창 묘
7.9 이건창 생가
7.10 강화 대산리 지석묘
7.11 강화 부근리 점골 고인돌
7.12 망양 돈대
7.13 굴암 돈대 외 2개소
7.14 삼거리고인돌군
7.15 교산리고인돌군
7.16 황형 묘
7.17 철종외가
7.18 선수돈대
7.19 강화 서도 중앙교회

Ⅳ. 종합결론

1. 과업의 주요성과 ····· 207

2. 향후 정책제언 ····· 209

시지정문화재

역사문화환경 보존지역

허용기준 조정 용역

Ⅰ. 과업의 이해

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 수행체계 및 추진경과

Ⅰ 과업의 이해

1. 연구의 배경 및 목적

1.1 연구의 배경

◇ 〈정책적 측면〉 국가유산의 관리 패러다임 전환에 따른 '면단위 역사문화환경 관리체계의 강화'

- 점단위 유산 보존관리체계, 면단위 역사문화환경 관리제도로 전환

→역사문화환경 관련 법 제정(역사문화권정비법 등) 및 제도개선 가속화

- 2006년 「국가지정문화재 현상변경 허용기준 마련 지침」 제정 이후, 가칭, '허가간주제(2018.07.13.)' 및 '역사문화환경 보존지역 총량관리제'(2020.05.27.) 등 규제개선 노력 가속화

◇ 〈도시적 측면〉 개별 문화유산의 특성 및 주변지역 여건 변화에 따른 '선택과 집중형' 관리방식의 허용기준 적정성 검토 및 합리적 조정 필요

- 인천광역시 조정대상 시지정유산(55개소) 중 2017년 이전 고시 다수(40개소)
- 조정대상 유형(11개) 중 다수(9개)가 역·보지역 내 인구 '고밀도 지역'에 해당

→ 유산 및 입지환경의 변화 및 민원 등에 대한 종합적인 고찰을 통한 기고시 허용기준 적정성 검토 및 합리적 대안 제시

1.2 연구의 목적

- 역·보지역 내 유산에 미칠 우려가 있는 행위에 대한 구체적, 객관적 기준제시 → 규제의 합리화 도모

- 인·허가 행정절차에 필요한 합리적 자료 제공

→ 행정효율 제고 및 민원 경감 도모

1.3 연구의 기대효과

- 행정절차 간소화 및 투명성 확보를 통한 대국민 만족도 개선
- 문화유산 중심의 역사문화환경 보존을 통한 지역 정체성 확보

연구의 배경	연구의 목적	연구의 기대효과	
◦ 문화유산 관리 패러다임 전환에 따른 '면단위 역사문화환경 관리체계 강화 ◦ 개별유산의 특성 및 주변 지역 여건변화에 따라서 '선택과 집중형' 관리방식의 허용기준 적정성 검토 및 합리적 조정 필요	◦ 개별유산 특성을 고려한 구체적인 행위기준 마련 ◦ 역·보지역 내 유산에 미칠 우려가 있는 행위에 대한 구체적, 객관적 기준 제시 ◦ 인·허가 행정절차에 필요한 합리적 자료 제공	◦ 행정절차 간소화 및 대국민 서비스 개선 ◦ 일관성·투명성 있는 행정절차 마련 ◦ 역사문화환경의 체계적 보존·관리·활용	**조화롭고 쾌적한 역사문화환경 조성을 통한 지역 정체성 확보**

▲연구의 배경 및 목적

1.4 연구의 성격 및 추진방법

■ 연구의 성격

- 문화유산법 등에 근거하여 기적용되고 있는 현상변경 제한 규정에 대하여 합리적 기준제공을 위한 가이드라인
- 개별 유산의 특성을 고려하여 장기적 측면에서 쾌적한 역사문화환경을 조성하기 위한 방향설정
- 절대적 평가기준이 아닌 상대적이고 현실적인 적용기준의 마련을 통한 실천적 경관기본계획
- 국가유산 현상변경 기준고시를 위한 단계별 추진과제의 효과적 추진을 통한 합리적 의사결정 지원

■ 연구의 추진방법



2. 연구의 범위 및 방법

2.1 연구의 범위

■ 시간적 범위

○ 과업수행기간 : 2023.05.22.~2024.06.14.(착수일로부터 390일)

■ 공간적 범위

○ 인천광역시 시지정유산 55개소(고시기준 40건)

■ 내용적 범위

○ 현황조사 및 분석(기본방향 및 조사기준 설정/현황조사(사진촬영 병행)/심층현황 분석)

○ 허용기준 적정성 검토를 통한 허용기준 조정(안) 작성(관련 법규 검토/역사문화환경 보존지역 규제범위 조정 검토/허용기준 적정성 검토 및 분석/허용기준 조정(안) 작성)

○ 관계전문가 검토 및 주민 등 의견수렴(의견 수렴결과 서면제출)

○ 허용기준(안) 내용의 전산 자료화

○ 문화재위원회(인천광역시/문화재청) 심의

○ 문화재에 대한 기초 조사분석 및 타 시·도 조례 분석



▲과업대상 시지정유산 위치도

연번	고시	종별	유산명칭	소재지	지정일자	최종고시일자
1	1	유형문화유산	인천우체국	중구 (문화유산 9개/ 고시 4건)	1982.03.02.	2020.01.14.
2	2	유형문화유산	구)인천일본제1은행지점		1982.03.02.	2015.11.30.
3		유형문화유산	구)제물포구락부		1993.07.06.	2015.11.30.
4		유형문화유산	구)일본제58은행지점		1993.07.06.	2015.11.30.
5		유형문화유산	구)인천일본제18은행지점		2002.12.23.	2015.11.30.
6		기념물	청일조계지 경계계단		2002.12.23.	2015.11.30.
7	3	유형문화유산	홍예문		2002.12.23.	2015.11.30.
8		유형문화유산	내동 성공회성당		2002.12.23.	2015.11.30.
9	4	민속문화유산	용동 큰우물		1996.06.12.	2010.04.14.
10	5	유형문화유산	인천창영초등학교(구)교사	동구 (문화유산 5개/ 고시 3건)	1992.12.16.	2017.01.16.
11		유형문화유산	인천기독교사회복지관		1993.07.06.	2017.01.16.
12		유형문화유산	영화초등학교 본관동		2001.04.02.	2017.01.16.
13	6	기념물	화도진지		1990.11.09.	2015.09.07.
14	7	문화유산자료	송현배수지제수변실		2003.11.10.	2015.09.07.
15	8	기념물	조정만묘	남동구 (문화유산 3개/ 고시 3건)	1990.11.09.	2015.09.07.
16	9	기념물	이여발묘		2002.02.04.	2015.09.07.
17	10	기념물	이승훈묘		2011.12.28.	2014.07.14.
18	11	유형문화유산	부평도호부관아	계양구 (문화유산 6개/ 고시 3건)	1982.03.02.	2015.09.07.
19		기념물	계산동은행나무		1992.05.15.	2015.09.07.
20		문화유산자료	욕은지		1982.03.02.	2015.09.07.
21		문화유산자료	어사대		1990.11.09.	2015.09.07.
22	12	유형문화유산	부평향교		1990.11.09.	2015.09.07.
23	13	기념물	영신군 이이묘		1999.03.29.	2015.09.07.
24	14	기념물	능허대지	연수구 (문화유산 3개/ 고시 3건)	1990.11.09.	2015.09.07.
25	15	기념물	영일정씨 동춘묘역		2020.03.02.	-
26	16	문화유산자료	원인재		1990.11.09.	2012.02.22.
27	17	기념물	조서강 묘	서구 (문화유산 5개/ 고시 5건)	1990.11.09.	2017.01.16.
28	18	기념물	한백륜 묘역		2004.04.06.	2017.01.16.
29	19	기념물	김안정 묘 및 출토묘비		2008.12.01.	2015.09.07.
30	20	기념물	허암정희량유허지		2009.03.02.	2015.09.07.
31	21	기념물	의령남씨 종중묘역		2010.04.27.	2017.01.16.
32	22	유형문화유산	충렬사	강화군 (문화유산 24개/ 고시 19건)	1995.03.02.	2017.01.16.
33	23	기념물	교동읍성		1995.03.02.	2021.07.08.
34		유형문화유산	교동향교		1995.03.02.	2015.09.07.
35	24	유형문화유산	후애돈대		1995.11.15.	2017.01.16.
36	25	유형문화유산	분오리돈대		1999.03.29.	2021.07.08.
37	26	유형문화유산	강화 온수리 성공회사제관		2002.02.04.	2017.01.16.
38		유형문화유산	강화 온수리성공회성당		2003.11.10.	2017.01.16.
39	27	유형문화유산	강화 고대섭가옥		2006.05.15.	2015.09.07.
40	28	기념물	강화 내가 오상리 고인돌		1995.03.02.	2015.09.07.
41		기념물	오상리고인돌군		1999.04.26.	2015.09.07.
42	29	기념물	이건창 묘		1995.03.02.	2017.01.16.
43	30	기념물	이건창 생가		1995.03.02.	2017.01.16.
44	31	기념물	강화 대산리지석묘		1995.03.02.	2021.07.08.
45	32	기념물	강화 부근리점골고인돌		1995.03.02.	2017.01.16.
46	33	기념물	망양 돈대		1999.03.29.	2015.09.07.
47	34	기념물	굴암돈대		1999.03.29.	2015.09.07.
48		기념물	정제두 묘		2007.02.26.	2017.01.16.
49		문화유산자료	김취려묘		2010.12.06.	2015.01.16.
50	35	기념물	삼거리고인돌군		1999.04.26.	2021.07.08.
51	36	기념물	교산리고인돌군		1999.04.26.	2015.09.07.
52	37	기념물	황형 묘		2013.07.29.	2017.01.16.
53	38	문화유산자료	철종외가		1995.03.02.	2015.09.07.
54	39	문화유산자료	선수돈대		1995.03.02.	2021.07.08
55	40	문화유산자료	강화 서도 중앙교회		1997.07.14.	2017.01.18.

▲허용기준 조정 대상 시지정유산 현황(시지정유산기준 55개소, 고시기준 40건)

2.2 연구의 방법

• **면밀한 현황분석 실시를 위하여 광범위한 측면에서 자료 수집**

주요 대상	·• 수치지형도(1/5,000), 연속지적도, 연속주제도, 토지대장, 건축물 관리대장, 일반 현황자료 및 통계분석 도표, 도시계획 및 관련사업 자료 등

• **관련 법률 검토 및 자료 분석 등을 통해 적용가능한 시사점 도출**

주요 대상	·• 현행 관련 법률, 논문, 보고서, 자료 분석 등

• **역사문화환경 보존지역 종합검토를 통한 허용기준안 마련**

주요 대상	·• 최근 5년간 현상변경 처리현황, 건축 및 시설물 현황, 유산 분포현황 등

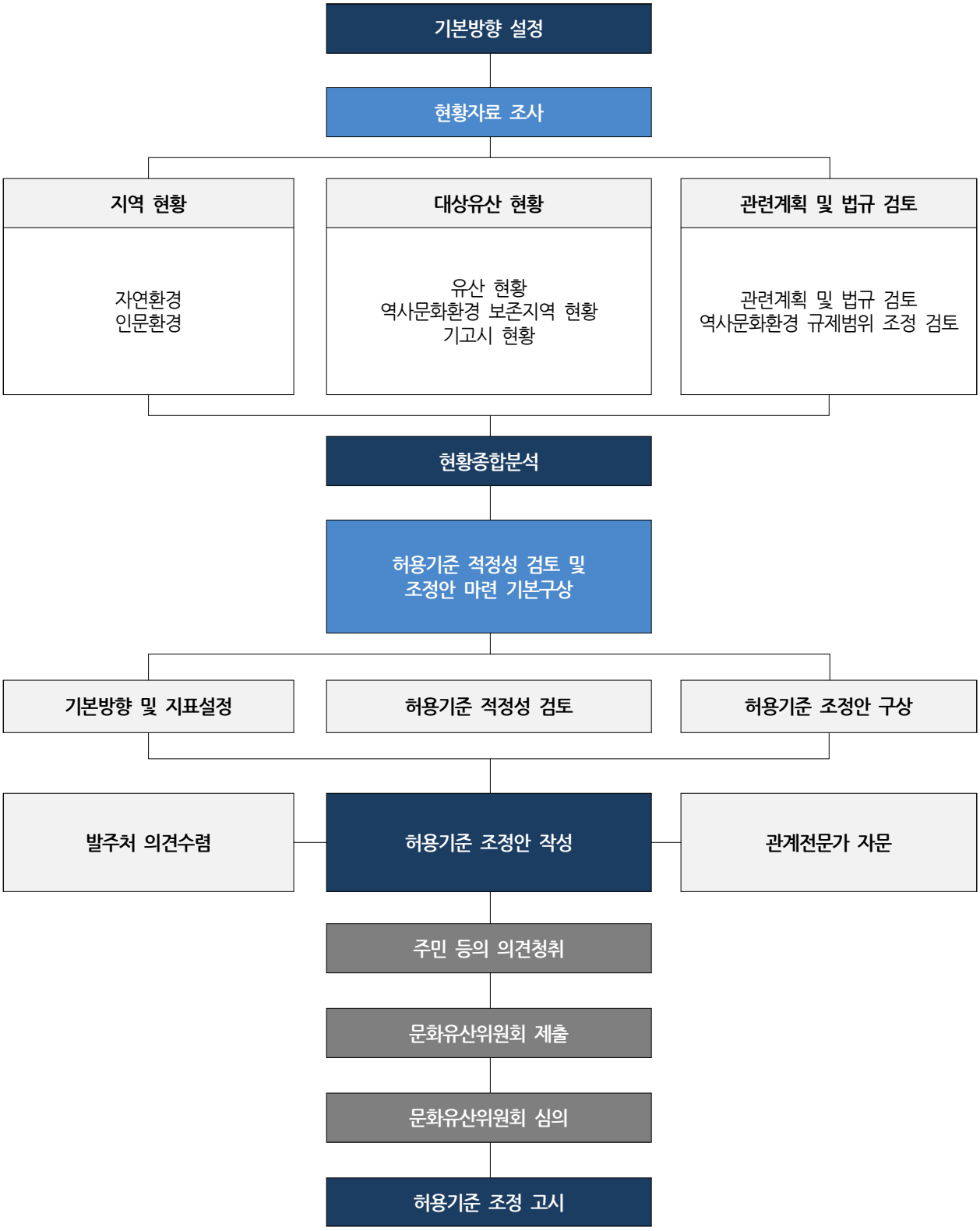
■ 허용기준 조정 기본방향(작성기준)

- **신규작성** : 조례개정 취지 우선 고려(도시계획)
- **기존조정** : 일관성 우선 고려(기존 검토범위 고려)
- **구역설정** : 선택과 집중형 관리 도모(100미터 이내 지역 적극 관리, 100미터 초과지역 완화방안 검토(지형(능선/수계) 및 입지여건(기개발정도 및 개발가능성 등) 상 시설물 등으로 경관이 차폐된 지역 적극 완화)
- **공통사항** : 「문화유산법 시행령」 제21조의2제2항제1호(가~마목) 일괄적용 원칙 준용, 직접적인 관리대상 한정, 항목 및 범위 구체화, 표현의 명확성 제고(개정지침 반영 등)

▼인천광역시 국가유산「역사문화환경 보존지역 내 건축행위 등에 관한 허용기준」작성(또는 조정)의 기본방향

구분	기본전제	대상	작성기준	구역설정	공통사항
인천광역시 국가유산 허용기준 작성(조정)	**문화유산법** **자연유산법** (허용기준 작성지침) 및 **인천광역시 문화유산의 보존 및 활용에 관한 조례** **인천광역시 자연유산의 보존 및 활용에 관한 조례**	**신규 작성** (신규지정 고시 시)	**조례개정 취지 우선 고려** (도시계획)	**'선택과 집중형' 관리 도모** (필요한 곳에 필요한 만큼) ○100m 이내 적극 관리 ○100m 초과 지역 개선 방안 적극 검토 ○지형(능선/수계) 및 입지여건(기개발정도 및 개발가능성 등) 상 시설물 등으로 경관이 차폐된 지역 적극 개선 (ex. 강화군 소재 일반묘역, 지석묘, 돈대 등)	**「문화유산법」** ○시행령 제21조의 2제2항 제1호 (가~마목) 일괄적용 ○직접적인 관리대상 한정, 항목 및 범위 구체화 ○표현 명확성 제고 (개정지침 반영 등)
		기존 조정 (기고시 변경 시)	**일관성 우선고려** (기존 검토범위 고려)		

3. 연구수행체계


기본방향 설정
현황자료 조사
지역 현황
자연환경
인문환경
대상유산 현황
유산 현황
역사문화환경 보존지역 현황
기고시 현황
관련계획 및 법규 검토
관련계획 및 법규 검토
역사문화환경 규제범위 조정 검토
현황종합분석
허용기준 적정성 검토 및
조정안 마련 기본구상
기본방향 및 지표설정
허용기준 적정성 검토
허용기준 조정안 구상
발주처 의견수렴
허용기준 조정안 작성
관계전문가 자문
주민 등의 의견청취
문화유산위원회 제출
문화유산위원회 심의
허용기준 조정 고시

시지정문화재

역사문화환경 보존지역

허용기준 조정 용역

Ⅱ. 주요 성과분석

1. 허용기준 조정결과 통계분석
2. 지역별 특징분석

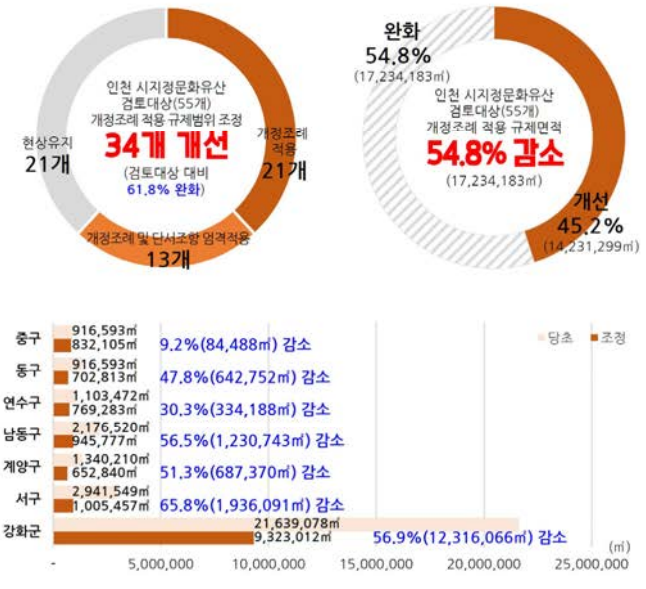
Ⅱ 주요 성과분석

1. 허용기준 조정결과 통계분석

■ 인천광역시 문화재보호 조례(이하, '조례') 개정에 따른 역사문화환경 보존지역 규제범위 완화

- **개정 조례(녹지 및 도시 외 지역 500m→300m) 반영 결과, 시지정유산 검토대상(55개소)중 34개소(61.8%) 규제범위 감소**
  -검토대상(55개) 중 34개 유산(61.8%) 역·보지역규제범위 감사(개정 조례 적용 21개, 개정 조례 및 단서조항(주·상·공 200m) 엄격적용 13개)
  -남동구 및 강화군 소재 검토대상 시지정유산의 허용기준 전체 개선(27개소, 남동구(가치특성(일반묘역 3개소), 강화군(입지특성(녹지 및 도시 외 지역)에 따른 범위 조정(24개소))
- **개정 조례 반영 결과, 규제면적 54.8%(17,234,183㎡) 감소**
  -개정된 조례를 반영하여 검토대상의 시지정문화유산의 역·보지역면적 당초(31,462,987㎡) 대비 54.8%(17,234,183㎡)감소
  -강화군 소재 시지정문화유산 역·보지역면적 대폭 감소(12,316,066㎡, 전체 감소면적(17,234,183㎡) 대비 71.4% 차지)

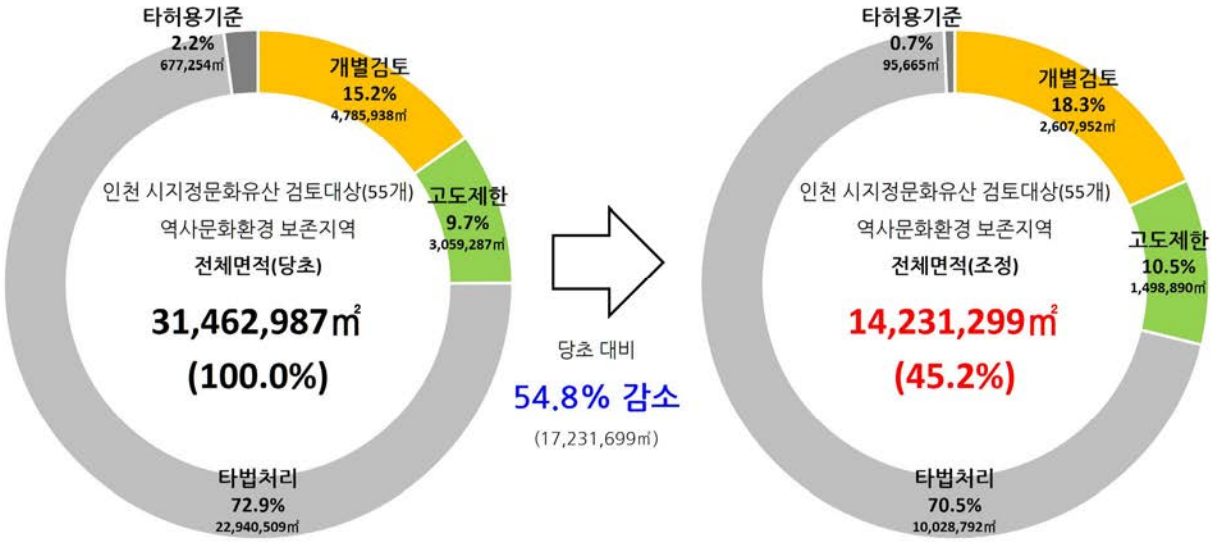
구분	기고시(㎡) (55)	조정(㎡) 합계 (55)	조정(㎡) 소계 (34)	조정(㎡) 개정조례적용 (21)	조정(㎡) 개정조례/단서조항적용 (13)	현상유지 (21)	비고
합계(55)	31,462,987	14,228,805 (▼ 54.8%)	11,938,693	8,803,653	3,135,041	2,292,605	
중구(9)	916,593	832,105 (▼ 9.2%)	-	-	-	832,105	
동구(5)	1,345,565	702,824 (▼ 47.8%)	146,897 (1)	-	146,897 (1)	555,916	
연수구(3)	1,103,472	769,283 (▼ 30.3%)	604,323 (2)	-	604,323 (2)	164,961	
남동구(3)	2,176,520	945,777 (▼ 56.5%)	945,777 (3)	-	945,777 (3)	-	
계양구(6)	1,340,210	652,840 (▼ 51.3%)	206,607 (1)	-	206,607 (1)	446,233	
서구(5)	2,941,549	1,002,963 (▼ 65.8%)	712,077 (3)	-	712,077 (3)	293,380	
강화군(24)	21,639,078	9,323,013 (▼ 56.9%)	9,323,013 (24)	8,803,653 (21)	519,360 (3)	-	



▲시지정유산 검토대상(55개소) 군·구별 역사문화환경 보존지역 면적 비교분석(조례 개정 전·후)

■ 역사문화환경 보존지역 내 건축행위 등에 관한 허용기준 구역조정 결과

- **개별검토구역 : 당초 대비 45.6% 감소(4,785,938㎡→ 2,180,070㎡)**
  - 유산특성(왜소화, 상징성 등)을 고려하여 완충구역 최적화
- **고도제한구역 : 당초 대비 51.0% 감소(4,785,938㎡→ 1,560,423㎡)**
  - 유산의 조망성및 개발정도 등을 고려하여 고도제한 차등화
- **타법처리구역 : 당초 대비 56.3% 감소(22,940,509㎡→ 12,909,616㎡)**
  - 조례개정에 따른 규제범위 완화로 대폭 감소, 일체적 관리차원에서 주변 입지특성 및 개발정도 고려
- **군집유산고려: 당초 대비 85.9% 감소(677,254㎡→ 581,590㎡)**
  - 복합 또는 군집 유산의 허용기준 추가 고려, 조례개정에 따른 규제범위 완화 반영
  - 유산 주변의 개발정도 및 개발가능성 고려, 최소한의 관리를 통한 주변지역과의 형평성 제고



▲시지정유산 검토대상(55개소) 허용기준 구역별 면적 비교분석(전체, 조례 개정 전·후)

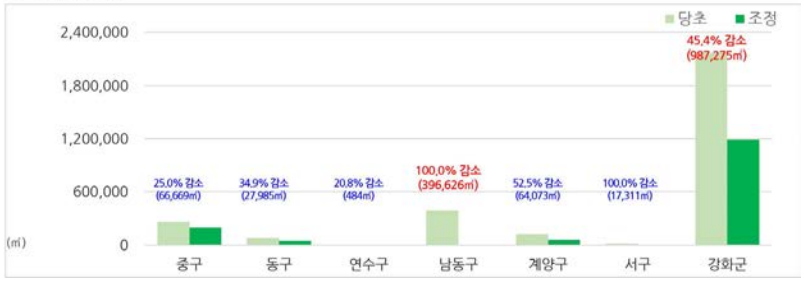
■ 검토대상 시지정유산의 허용기준 구역별 면적 변화

- 남동구 : 대상유산(3개소)의 가치특성(일반묘역)에 따라 규제 최소화, 개별검토 및 고도제한구역 감소(100%)
- 강화군 : 대상유산(24개소)의 입지특성(비도시)에 따라 규제 범위 감소, 타법처리구역 감소 및 중첩되는 타허용기준 면적 감소, 가치특성(고분군·지석묘)에 따라 유산(보호)구역 등의 완충구역 기확보, 개별검토구역 합리적 조정 도모

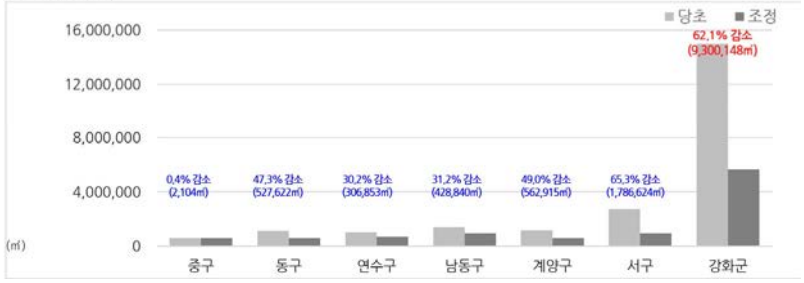
<개별검토구역>



<고도제한구역>



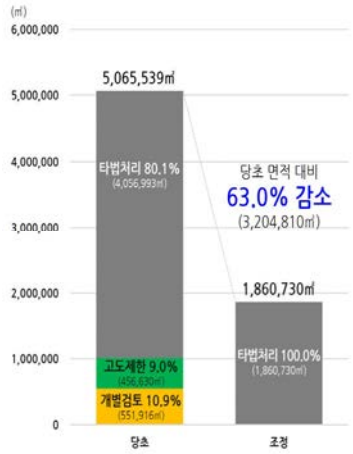
<타법처리구역>



<타허용기준구역>



▶시지정유산 검토대상(55개소)
허용기준 구역별 면적 변화(군·구별)



▲도시지역 「일반묘역(9개소)」의 허용기준 구역별 변화

■ 국토계획법 상 도시지역을 고려한 「일반묘역」의 허용기준 구역조정

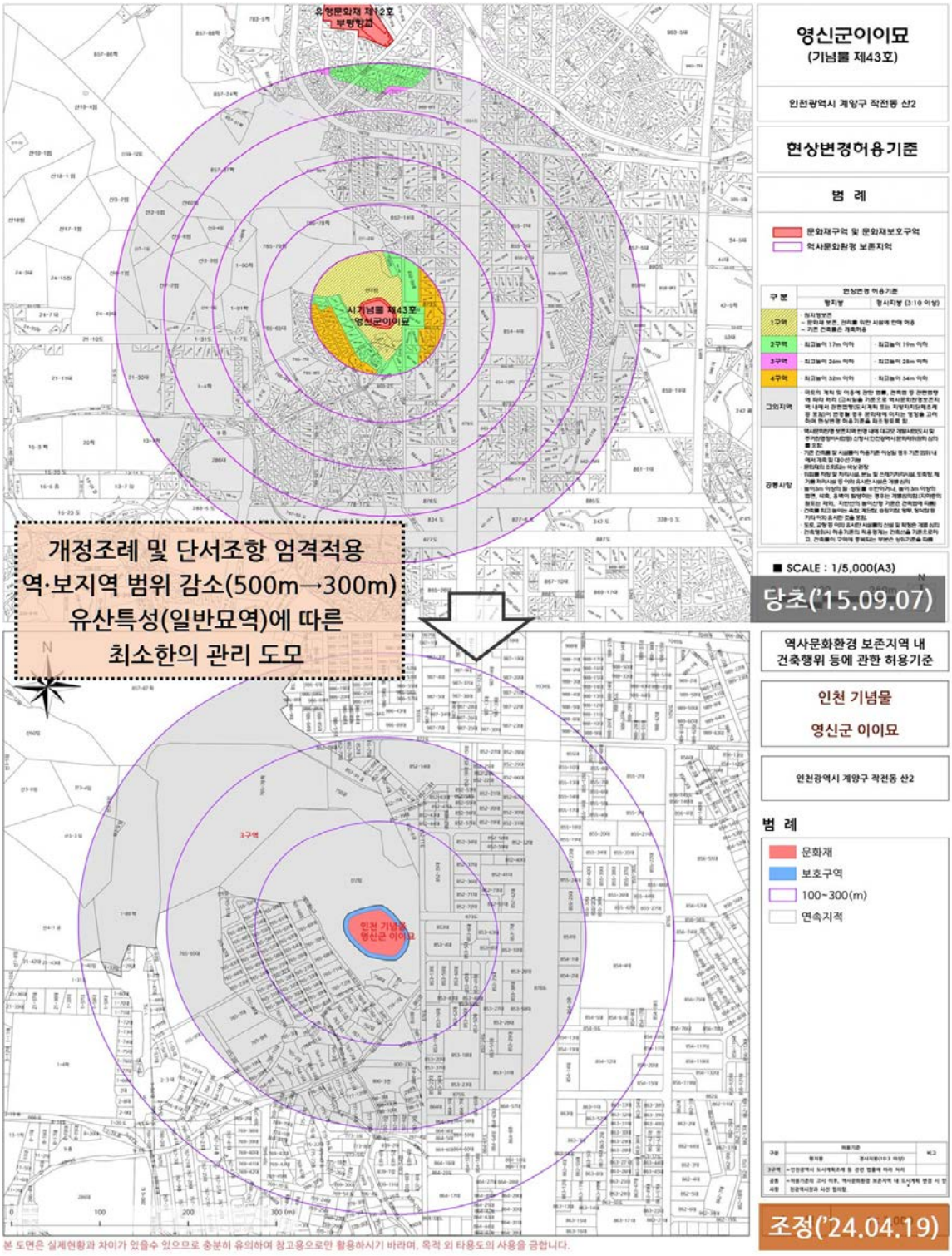
- **2023년 9월 15일, 인천광역시 문화유산위원회 심의가결(문화재보호 조례 개정 : 인천광역시 문화재보호 조례 중 도시지역 내 일반묘역(신도비 포함)의 역사문화환경 보존지역 제척(원안가결))**
- **2023년 11월 8일, 국가유산청 문화유산위원회(사적) 심의(조건부 가결)에 따라 규제범위 원안통과, 도시지역 일반묘역 역사문화환경 보존지역 허용기준을 통한 관리 권고**
  - 검토대상(55개소) 시지정유산 내 능·원·묘 유형(13개) 중 9개소(69.2%)가 도시지역에 해당, 주변 개발정도 및 개발 가능성을 고려하여 허용기준 조정(타법처리)
  - 허용기준 조정결과, 도시지역 내 일반묘역(9개소)의 당초 면적(5,065,539㎡) 대비 63.0%(3,204,810㎡) 감소(신규 작성(영일정씨 동춘묘역) 제외)

→합리적인 규제개선 및 허용기준 조정에 따른 주민불편 경감 및 행정관리효율 향상 효과 기대

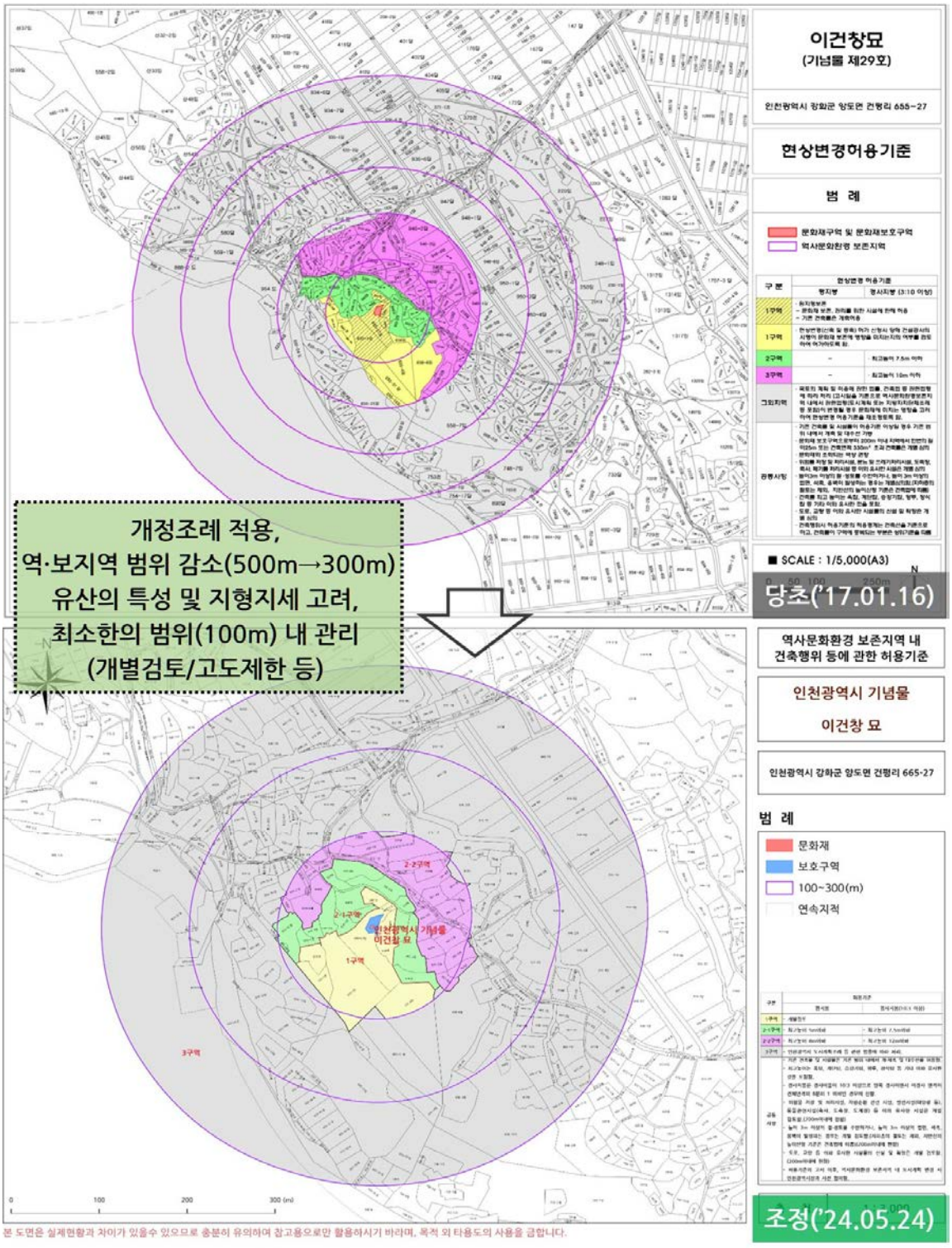
연번	종별	유산명칭	군·구	용도지역		입지특성
				유산구역	역보지역	
1	기념물	영일정씨 판결사공파·승지공파동춘묘역	연수구	녹지	주거/녹지	도시
2	기념물	조정만 묘	남동구	녹지	주거/녹지	도시
3	기념물	이여발묘	남동구	녹지	주거/녹지	도시
4	기념물	이승훈 묘	남동구	녹지	주거/녹지	도시
5	기념물	영신군 이이묘	계양구	녹지	주거/상업/공업/녹지	도시
6	기념물	조서강 묘	서구	녹지	주거/상업/공업/녹지	도시
7	기념물	한백륜 묘역	서구	녹지	주거/녹지	도시
8	기념물	김안정 묘 및 출토 묘비	서구	주거	주거/상업/녹지	도시
9	기념물	의령남씨 종중 묘역	서구	녹지	주거/상업/녹지	도시
10	기념물	이건창 묘	강화군	관리	관리/농림	비도시
11	기념물	정제두 묘	강화군	농림	관리/농림	비도시
12	기념물	황형 묘	강화군	관리	공업/관리/농림	비도시
13	문화유산자료	김취려묘	강화군	관리	관리/농림	비도시

▲시지정유산 검토대상(55개소) 내 일반묘역(13개소) 현황

■ 「일반묘역」의 허용기준 구역조정 사례(도시/비도시)



▲도시지역 내 「일반묘역」 허용기준 구역조정 사례(기념물 영신군 이이묘)

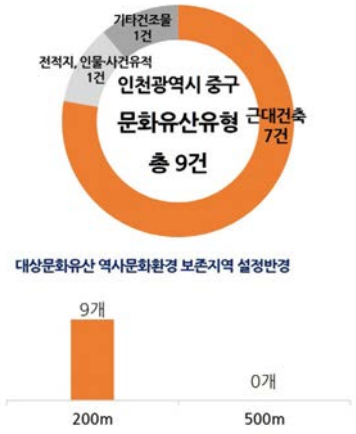


▲비도시지역 내 「일반묘역」 허용기준 구역조정 사례(기념물 이건창 묘)

2. 지역별 특징 분석

2.1 중구

■ 대상유산 현황



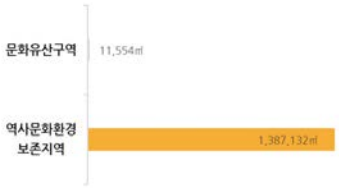
▲중구 소재 대상유산(9개소) 유형

- 인천광역시 허용기준 재조정 대상문화유산 총 9개소(전체수량(55개소) 대비 16.4%)
- 대상유산의 유형으로는 근대건축이 과반수 이상 차지(7개소, 77.8%), 근대건축은장소성(원위치, 입지여건), 왜소화, 조망성(진입부)중점관리 필요
- 입지여건 상 평지에 주변 문화유산과 군집형으로 위치, 용도지역 상 문화유산구역 및 역·보지역이 일반상업지역과 준공업지역 등 도시지역에 위치
- 주변지역으로 기개발정도가 높고, 특히 주변 건축물 및 시설물로부터의 왜소화 방지 및 조망성관리가 중요

■ 허용기준 고시특성 및 적정성 검토 결과

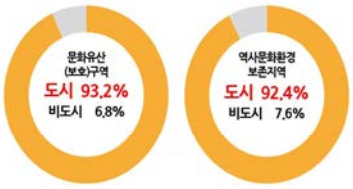
- 유산(보호)구역 및 역사문화환경 보존지역이 도시지역에 입지함에 따라 검토대상 시지정문화유산 역사문화환경 보존지역 반경 200m로 설정
  - 일부 유산 (구)일본제58은행지점 등)의 경우 역사문화환경 보존지역 반경이 200m를 초과하여 설정(지침 준용여부 판단필요)
- 유형적 특성으로 장소성(원위치, 입지여건), 왜소화, 조망성(진입부)의중점관리가 필요함에 따라도시계획상의 건축제한 높이와의 정합성 여부 판단 필요
  - 주요 조망점에서 조망구간을 설정하여 경관 시뮬레이션을 통한 건축가능 높이 설정 필요
- 일부 유산(홍예문, 내동 성공회성당)의 경우 허용기준 고시간 구역설정 여부 불일치, 통합고시를 통한 관리효율성 제고 필요
- 공통사항 상의 불필요한 항목 및 구체적인 범위설정을 통한 관리효율성 제고 필요, 개정된 허용기준 작성 지침 반영 필요

대상문화유산(9건) 역사문화환경 면적 현황



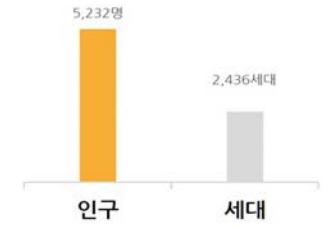
역사문화환경 총 면적은 1,398,686㎡로 문화유산구역이 0.8%(11,554㎡)를 차지, 역사문화환경 보존지역이 99.2%(1,387,132㎡)를 차지하고 있다.

대상문화유산(9건) 용도지역 현황



문화유산(보호)구역의 용도지역은 도시 93.2%(주거·상업), 비도시 6.8%(녹지)로 구성되어 있다. 역사문화환경 보존지역의 용도지역은 도시 92.4%(주거·상업·공업) 비도시 7.6% (녹지)로 **문화유산(보호) 구역은 도시지역이 대다수를 차지하고 있고, 역사문화환경 보존지역 또한 도시지역 비율이 높다.**

대상문화유산(9건) 인구·세대 현황



역사문화환경 보존지역 내 총 인구 수는 5,232명, 세대수는 2,436세대 인구밀도로는 1㎢ 당 3,764명으로 **고밀도 지역으로 구분**된다.

▲중구 소재 대상유산(9개소) 현황분석

■ 허용기준 조정 방향

- 역사문화환경 보존지역의 규제범위가 200m를 초과한 문화유산을 대상으로 조정(제척)을 통한 법률 정합성 제고
- 경관 시뮬레이션을 통한 경관 훼손여부 판단, 건축가능 높이 설정, 지구단위계획과의 정합성 제고
- 군집형 문화유산간 통합관리를 통한 허용기준 관리 효율성 및 허용기준 작성 지침 준용
- 공통사항 상의 불필요한 항목 및 모호한 표현(문화유산과 조화되는 색상 권장 등)삭제,구체적인 범위 설정을 통한 허용기준의 관리 효율성 제고
  - 공통사항 규제정도 및 범위를 100m이내 지역으로 한정하여 타법 처리구역 내 규제 축소

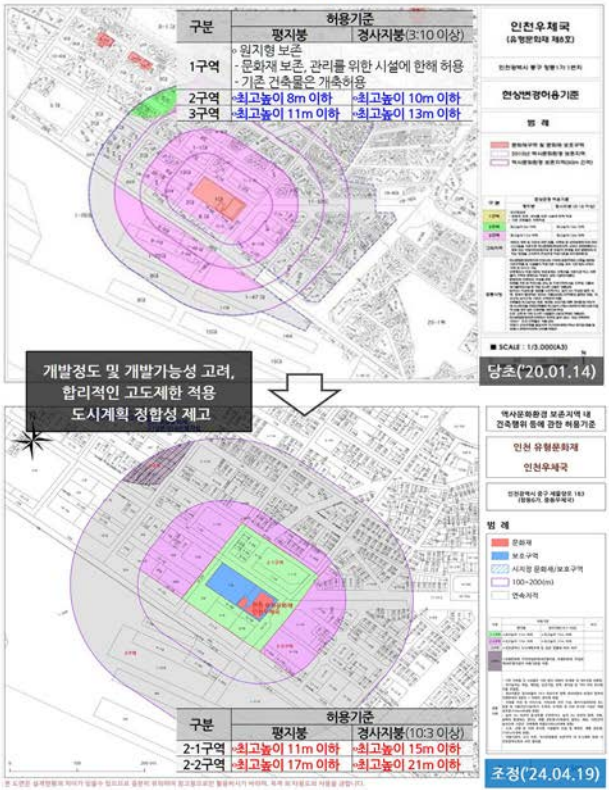
■ 허용기준 조정 결과

- 중구 내 대상문화유산 총 9개소 중 6개소 역사문화환경 보존지역 제척을 통한 법령 및 지침 준용, 규제범위 명확화
- 문화유산의 유형적 특성(근대건축)고려, 주요 조망점에서의 조망구간 설정 및 적정한 높이의 고도제한구역 높이 설정을 통한 문화유산 경관보존
- 지구단위계획 상의 최고높이 고려,타법과의 정합성 제고를 통한 관리 효율성 및 합리성 제고
- 군집형 문화유산 간 통합고시 및 타허용기준 구역 설정을 통한 관리효율성 제고, 시민불편 최소화
- 개정된「허용기준 작성 지침」준용, 불필요한 항목제거 및 규제범위 명확화(100m 이내에 한정), 문구의 표현 수정을 통한 공통사항의 일관성 제고

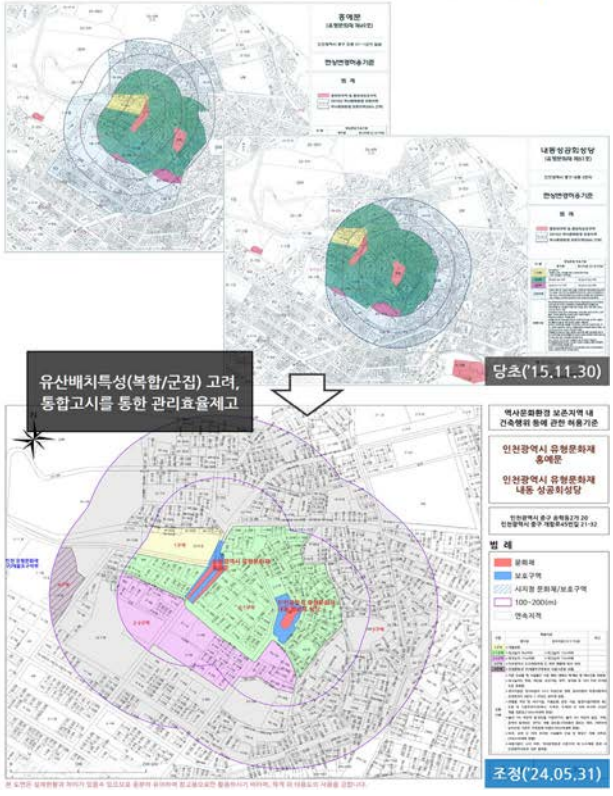
▼중구 소재 대상유산(9개소) 허용기준 조정 결과

구분	규제범위조정		규제정도조정						기타				
유산명칭	제척	축소	구역조정			공통사항			경계조정			통합고시	표현수정(개정지침 반영)
			개별→고도	개별→타법	고도→타법	항목삭제	항목추가	범위조정	반경기준	필지기준	블록기준		
인천우체국	●			●	●	●		●	●				●
구)인천일본제1은행지점	●			●	●	●		●			●	●	●
구)제물포구락부	●			●	●	●		●			●	●	●
구)일본제58은행지점	●			●	●	●		●			●	●	●
구)인천일본제18은행지점	●			●	●	●		●			●	●	●
청·일조계지경계계단	●			●	●	●		●			●	●	●
홍예문					●	●		●			●	●	●
내동성공회성당					●	●		●			●	●	●
용동큰우물						●		●					●

■ 인천우체국(고도제한구역 완화) ▼



■ 홍예문/내동 성공회성당(군집형 문화유산 간 통합고시) ▼



▲중구 소재 대상유산 허용기준 조정 주요 특징(좌 : 고도제한완화/우 : 군집형 문화유산 통합고시)

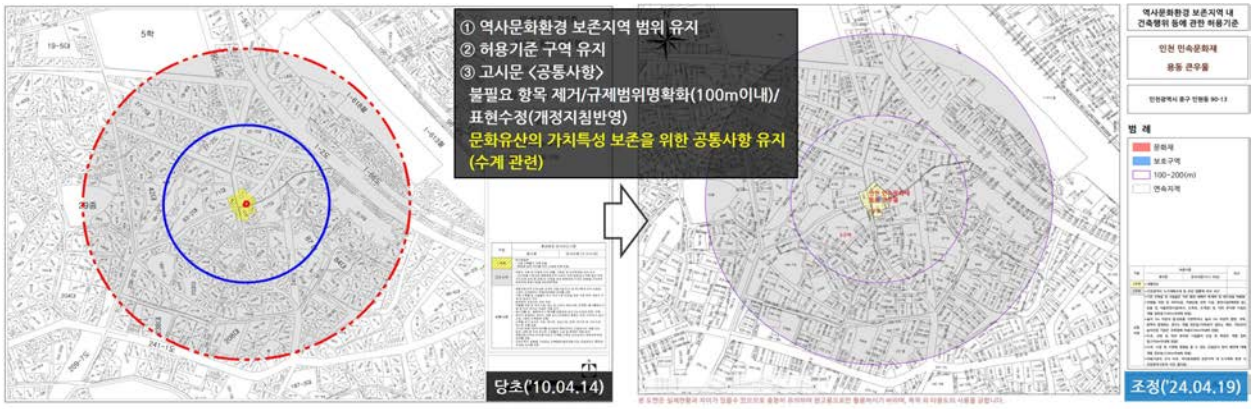
■ 주민공람 주요의견

- 중구 소재 대상문화유산 허용기준 조정 고시 4건에 대한 주민의견 및 전문가 의견 확인
- 주민의견 주요 내용 : 중구 원도심 일대 대상유산 허용기준의 규제범위 및 고도제한 추가 완화방안 검토 요망

→ 도시계획상의 용도지역 등을 고려한 최소한의 규제범위 설정, 유산의 조망특성을 비롯하여 기개발정도 및 개발가능성을 고려, 고도제한 일부 완화

- 전문가의견 주요 내용 : 용동 큰우물(민속문화유산)의 유산특성을 고려하여 고시문상 기존 항목 유지 방안 검토 요망 (지하수위의 변동을 가져오는 건축행위(굴착포함)시는 인천광역시 문화유산위원회 심의)

→ 문화유산의 가치특성(우물)을 고려하여 기존 조항 취지 유지, 「문화유산법 시행령」 제21조의2제2항제2호 반영(수로, 수질 및 수량에 영향을 줄 수 있는 건설공사 등의 행위에 대해 개별검토)



구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	◦원지형 보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축 허용	
그외지역	◦국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록 함.	
공통사항	◦영향검토구역 반경내에 대규모 개발사업(도시 및 주거환경 정비사업등)신청시 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함 ◦기존건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ◦문화재와 조화되는 색상을 권장 ◦위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별 심의 ◦경사지를 성·절토하거나 평지를 성토하여 높이 2m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 심의(지하층의 절토는 제외, 지반선의높이 산정 기준은 건축법에 따름) ◦건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함(건축물의 최고높이 산정시 대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ◦고시된 허용기준의 범위를 초과하여 행하여지는 건설공사는 개별 심의. ◦도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ◦영향검토구역내 10개층 이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함 ◦지하수위의 변동을 가져오는 건축행위(굴착포함)시는 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함	

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	◦개별검토	
3구역	◦인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통사항	◦기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ◦위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ◦높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(100m이내에 한함) ◦도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함. ◦수로, 수질 및 수량에 영향을 줄 수 있는 건설공사 등의 행위에 대해 개별 검토함.(100m이내에 한함) ◦허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	

▲중구 소재 대상유산 주민공람 의견수렴 결과(민속문화유산 용동 큰우물)

2.2 동구



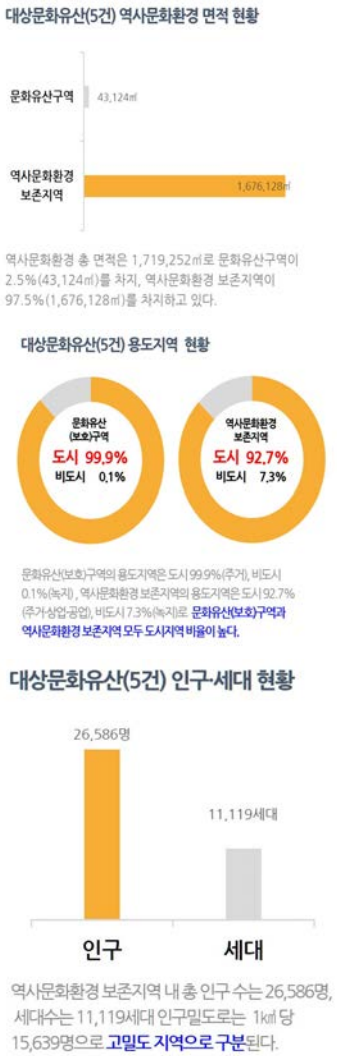
▲동구 소재 대상유산(5개소) 유형

■ 대상유산 현황

- 인천광역시 허용기준 재조정 대상문화유산 총 5개소(전체수량(55개소) 대비 9.1%)
- 문화유산 유형은 근대건축이 과반 이상 차지(3개소, 60.0%), 근대건축은 장소성(원위치, 입지여건), 왜소화, 조망성(진입부) 중점관리 필요
- 대체로 입지여건 상 평지 내 군집형으로 위치, 용도지역 상 유산(보호)구역 및 역·보지역이 주거지역, 상업지역, 녹지지역 등 도시지역에 위치
- 규모적으로는 대체로 점단위유산이고, 주변지역으로 기개발 정도 및 개발가능성이 높음

■ 허용기준 고시특성 및 적정성 검토 결과

- 동구 내 허용기준 재조정 대상문화유산(5건)중 도시지역 내 위치한 문화유산 총 4개소(200m), 비도시지역 내 위치한 문화유산 총 1개소(300m)
  - 일부 유산(송현배수지 제수변실)의 경우 기존 500m로 설정되어 있어 조례개정 취지를 반영한 규제범위 300m로 축소
- 문화유산 주변으로 대체로 기개발정도 및 개발가능성이 높음에 따라, 최소한의 관리를 통한 주변지역과의 형평성 제고
  - 유산 특성 및 보존·정비 상태 고려, 블록단위의 관리를 통한 관리 도모
- 공통사항 상의 불필요한 항목 및 구체적인 범위설정을 통한 관리효율성 제고 필요, 개정된 허용기준 작성 지침 반영 필요



▲동구 소재 대상유산(5개소) 현황분석

■ 허용기준 조정 방향

- **역사문화환경 보존지역의 규제범위가 500m를 설정된 문화유산을 대상으로 범위 축소를 통한 법률 정합성 제고**
- **송현배수지 제수변실의경우 역사문화환경 보존지역 내 도시지역(주·상·공)이 위치함에 따라규제개선 취지를 반영한 역사문화환경 보존지역 제척 고려 가능**
- **일부 문화유산(인천창영초등학교)의 경우 유산이 학교 내에 위치, 문화유산 보존에 영향을 미칠 가능성을 반영하여도시계획과의 정합성을 고려한 블럭단위의관리도모**
- **공통사항 상의 불필요한 항목 및 모호한 표현(문화유산과 조화되는 색상 권장 등)삭제,구체적인 범위 설정을 통한 허용기준의 관리 효율성 제고**
  - 공통사항 규제정도 및 범위를 100m이내 지역으로 한정하여 타법처리구역 내 규제 축소

■ 허용기준 조정 결과

- **동구 내 대상문화유산 총 5개소 중 1개소 역사문화환경 보존지역 제척 및 범위축소를 통한 법령 및 지침 준용, 규제범위 명확화**
- **화도진지의경우 유산 보호를 위한 일부지역 개별검토구역으로 유지 필요**
- **인천창영초등학교(구)교사 외 2건의 경우 도시계획정합성을 고려하여 타법처리구역으로 일부 구역 조정**
  - 기개발정도 및 개발가능성 고려, 블럭단위의구역조정을 통한 주변지역과의 형평성 및 일관성 제고
- **송현배수지 제수변실의경우 문화유산의 특성(기타건조물) 및 규모를 고려, 필지기준 구역 설정을 통한 개별검토구역 최소한으로 설정**
  - 유산 보호구역 외곽경계로부터200-300m 내 주·상·공지역이 형성됨에 따라, 기개발정도 및 주변지역과의 형평성을 고려한 합리적 조정방안 추가 고려 가능
- **개정된 「허용기준 작성 지침」을준용, 불필요한 항목제거 및 규제범위 명확화(100m 이내 한정), 문구의 표현수정을 통한 공통사항의 일관성 제고**

▼동구 소재 대상유산(5개소) 허용기준 조정 결과

구분	규제범위조정		규제정도조정						기타				
유산명칭	제척	축소	구역조정			공통사항			경계조정			통합 고시	표현 수정 (개정 지침 반영)
			개별→ 고도	개별→ 타법	고도→ 타법	항목 삭제	항목 추가	범위 조정	반경 기준	필지 기준	블록 기준		
인천창영초등학교 (구)교사			●		●	●		●			●	●	●
인천기독교 사회복지관			●		●	●		●			●	●	●
영화초등학교 본관동			●		●	●		●			●	●	●
화도진지			●	●	●	●		●			●		●
송현배수지 제수변실	●	●		●	●	●		●		●			●

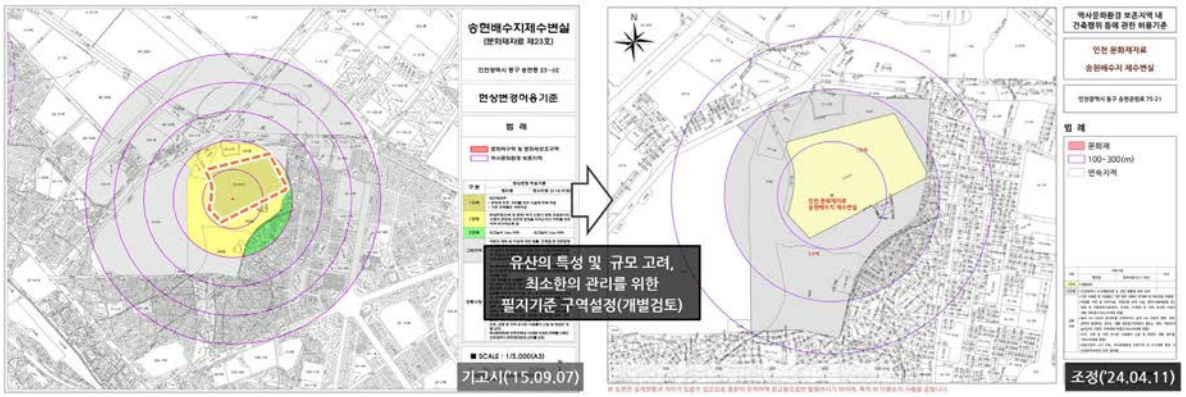
■ **송현배수지 제수변실**(블럭단위 구역조정을 통한 형평성 및 일관성 제고)

● **기개발정도 및 개발가능성 고려, 블럭단위의 구역조정을 통한 주변지역과의 형평성 및 일관성 제고**

- 문화유산구역 외곽경계로부터 200-300m 내 주·상·공지역이 형성됨에 따라, 기개발정도 및 주변지역과의 형평성을 고려한 합리적 조정 도모







▲동구 소재 대상유산 허용기준 조정 주요 특징(블럭단위 구역조정)

2.3 남동구



▲남동구 소재 대상유산(3개소) 유형

■ 대상유산 현황

- 인천광역시 허용기준 재조정 대상문화유산 총 3개소(전체수량(55개소) 대비 5.5%)
- 문화유산 유형은 전체(100%)가 능·원·묘에 해당, 능·원·묘는 장소성(입지여건), 조망성(진입부, 내·외부), 마루선, 일체성에 대한 중점관리 필요
- 대체로 도심지 주변의 낮은 구릉지 내 단독형으로 위치, 용도지역 상 문화유산구역이 녹지지역에 위치하고, 역·보지역은 주거지역, 녹지지역 등 도시지역에 위치
- 규모적으로는 대체로 점단위 문화유산이고, 대체로 문화유산의 주변지역으로 기개발정도 및 개발가능성이 높음

■ 허용기준 고시특성 및 적정성 검토 결과

- 남동구 내 허용기준 재조정 대상문화유산(3개소), 비도시지역(녹지) 내 위치, 역사문화환경 보존지역 범위 반경 300m로 설정
  - 기존 500m로 설정되어 있어 조례개정 취지를 반영한 규제범위 300m로 축소
- 검토대상(3개소) 전체가 일반 사묘이고, 도시지역 내 녹지지역에 입지함에 따라 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 및 취지를 고려하여 최소한의 관리 도모 필요
  - 타법처리구역 조정 및 최소한의 공통사항을 통한 주변지역과의 형평성 및 합리성 제고
- 공통사항 상의 불필요한 항목 및 구체적인 범위설정을 통한 관리효율성 제고 필요, 개정된 허용기준 작성 지침 반영 필요



▲남동구 소재 대상유산(3개소) 현황분석

■ 허용기준 조정 방향

- 역사문화환경 보존지역의 규제범위가 500m를 설정된 문화유산을 대상으로 범위 축소를 통한 법률 정합성 제고
- 일반묘역의 특성 및 일정범위 내 완충공간이 설정됨에 따라, 타법처리구역으로의 조정을 통한 주변 지역과의 형평성 제고 (인천광역시 문화유산위원회 합의사항 반영)
- 공통사항 상의 불필요한 항목 및 모호한 표현(문화유산과 조화되는 색상 권장 등)삭제,구체적인 범위 설정을 통한 허용기준의 관리 효율성 제고

■ 허용기준 조정 결과

- 남동구 내 대상문화유산 전체(3건)역사문화환경 보존지역 제척 및 범위축소(500m→300m)를 통한 법령 및 지침 준용, 규제범위 명확화
- 문화유산의 특성(일반묘역) 및 입지여건(도시, 녹지)를 고려, 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 반영, 타법처리구역으로 설정
- 이여발 묘의 경우 행정경계(경기 시흥시)와 중첩, 경기도 지적도를 추가하여 식별성 제고
- 도시계획 변경 시 인천광역시장과의 협의사항 문구를 추가, 행정절차 시 불안정성 최소화 도모, 공통사항 문구 최소화

▼남동구 소재 대상유산(3개소) 허용기준 조정 결과

구분	규제범위조정		규제정도조정						기타				
유산명칭	제척	축소	구역조정			공통사항			경계조정			통합 고시	표현 수정 (개정 지침 반영)
			개별→ 고도	개별→ 타법	고도→ 타법	항목 삭제	항목 추가	범위 조정	반경 기준	필지 기준	블록 기준		
조정만 묘	●	●		●		●							●
이여발 묘	●	●		●	●	●							●
이승훈 묘	●	●		●	●	●							●

■ **이여발 묘**(행정경계(경기 시흥시) 추가반영)

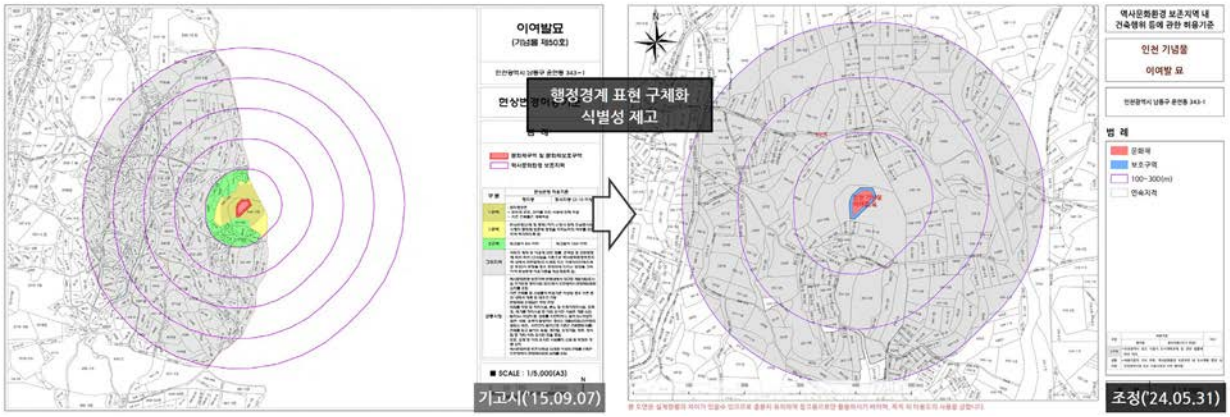
● 행정경계(경기 시흥시)와 중첩, 경기도 지적도를 추가하여 식별성 제고



● 내부 → 외부 : 문화재(이여발 묘)로부터 전면 역사문화환경 보존지역 조망성 보통

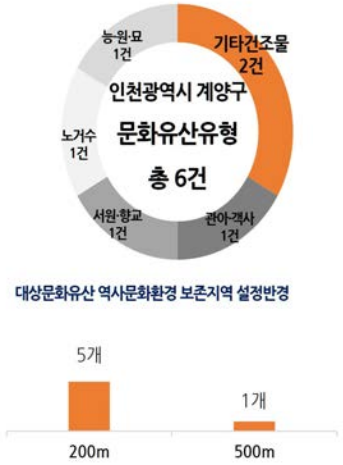


● 문화재 보호구역 남서측 100m 부근에서의 문화재 및 역사문화환경 보존지역 전면 조망성 보통



▲남동구 소재 대상유산 허용기준 조정 주요 특징(타지역 행정경계 추가반영)

2.4 계양구



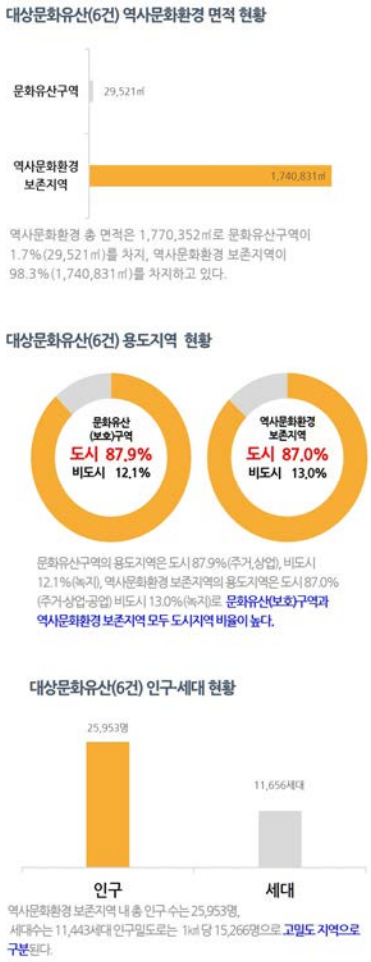
▲계양구 소재 대상유산(6개소) 유형

■ 대상유산 현황

- 인천광역시 허용기준 재조정 대상문화유산 총 6개소(전체수량(55개소) 대비 10.9%)
- 문화유산 유형은 타 도시지역에 비해 다양하게 위치(관아·객사, 서원·향교, 능원묘, 노거수, 기타건조물 등), 4개소의 문화유산이 군집형으로 위치
- 대체로 입지여건 상 평지 내 군집형으로 위치, 용도지역 상 문화유산구역 및 역·보지역이 주거지역, 상업지역, 녹지지역 등 도시지역에 위치
- 문화유산 주변지역으로 기개발정도 및 개발가능성이 높고, 특히, 일부 문화유산(영신군 이이묘)의 경우 문화유산 주변으로 개발이 이루어지고 있음에 따라 조망성 관리가 중요

■ 허용기준 고시특성 및 적정성 검토 결과

- 계양구 내 허용기준 재조정 대상문화유산(6개소)중 도시지역 내 위치한 문화유산 총 5개소(200m), 비도시지역 내 위치한 문화유산 총 1개소(300m)
  - 일부 문화유산(영신군 이이묘)의 경우 기존 500m로 설정되어 있어 조례개정 취지를 반영한 규제범위 300m로 축소
- 문화유산 주변으로 대체로 기개발정도 및 개발가능성이 높음에 따라, 최소한의 관리를 통한 주변지역과의 형평성 제고
- 일반묘역의 경우 도시지역 내 녹지지역에 입지함에 따라, 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 및 취지를 고려하여 최소한의 관리 도모 필요
  - 타법처리구역 조정 및 최소한의 공통사항을 통한 주변지역과의 형평성 및 합리성 제고
- 공통사항 상의 불필요한 항목 및 구체적인 범위설정을 통한 관리효율성 제고 필요, 개정된 허용기준 작성 지침 반영 필요



▲계양구 소재 대상유산(6개소) 현황분석

■ 허용기준 조정 방향

- **역사문화환경 보존지역의 규제범위가 500m를 설정된 문화유산을 대상으로 범위 축소를 통한 법률 정합성 제고**
- **일반묘역의 특성 및 일정범위 내 완충공간이 설정됨에 따라, 타법처리구역으로의 조정을 통한 주변 지역과의 형평성 제고 (인천광역시 문화유산위원회 합의사항 반영)**
- **일부 문화유산(부평도호부관아 등)의 경우 문화유산이 학교 내에 위치, 유산의 보존에 영향을 미칠 가능성을 반영하여 도시계획과의 정합성을 고려한 블록 단위의 관리도모**
- **공통사항 상의 불필요한 항목 및 모호한 표현(문화유산과 조화되는 색상 권장 등)삭제,구체적인 범위 설정을 통한 허용기준의 관리 효율성 제고**
  - 공통사항 규제정도 및 범위를 100m이내 지역으로 한정하여 타법처리구역 내 규제 축소

■ 허용기준 조정 결과

- **계양구 내 대상문화유산 총 6개소 중 1건 역사문화환경 보존지역 범위축소를 통한 법령 및 지침 준용, 규제범위 명확화**
- **부평도호부관아 등 4개소 및 부평향교의 경우 도시계획 정합성을 고려하여 타법처리구역으로 일부 구역 조정**
  - 기개발정도 및 개발가능성 고려, 블록단위의 구역조정을 통한 주변 지역과의 형평성 및 일관성 제고
- **능·원·묘(1건) 문화유산의 특성 및 입지여건(도시) 고려, 인천광역시 합의사항을 반영한 최소한의 관리(타법처리구역) 도모**
  - 도시계획 변경 시 인천광역시장과의 협의사항 문구를 추가, 행정절차 시 불안정성 최소화 도모
- **개정된 「허용기준 작성 지침」을준용, 불필요한 항목제거 및 규제범위 명확화(100m 이내 한정), 문구의 표현수정을 통한 공통사항의 일관성 제고**

▼계양구 소재 대상유산(6개소) 허용기준 조정 결과

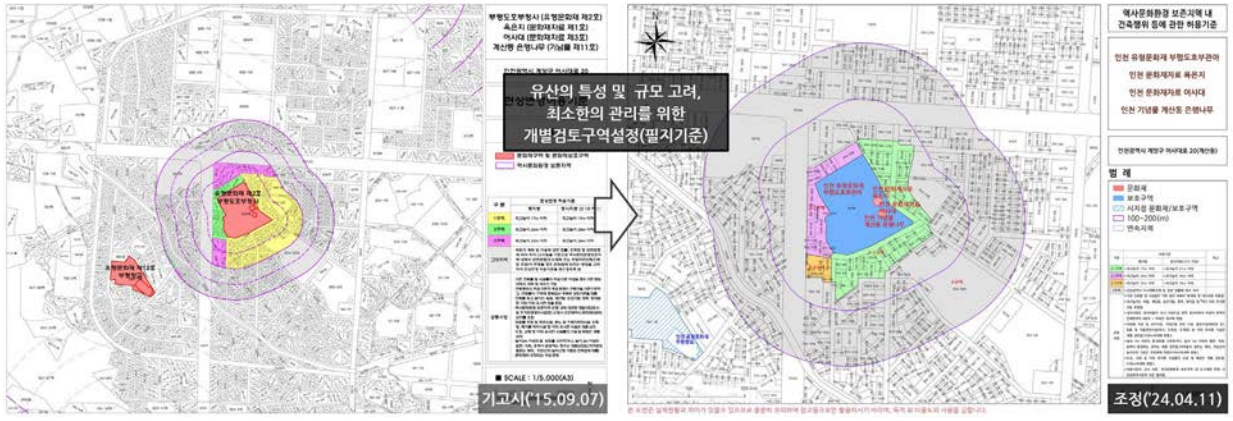
구분	규제범위조정		규제정도조정						기타				
유산명칭	제척	축소	구역조정			공통사항			경계조정			통합고시	표현수정(개정지침 반영)
			개별→고도	개별→타법	고도→타법	항목삭제	항목추가	범위조정	반경기준	필지기준	블록기준		
부평도호부관아					●	●		●			●	●	●
계산동 은행나무					●	●		●			●	●	●
욕은지					●	●		●			●	●	●
어사대					●	●		●			●	●	●
부평향교					●	●		●			●		●
영신군 이이묘	●	●		●	●	●	●						●

■ 부평도호부관아/계산동은행나무/욕은지/어사대의 허용기준 조정안(기개발정도 및 가능성을 고려한 블럭단위 구역조정)

● 기개발정도 및 개발가능성 고려, 블럭단위의 구역조정을 통한 주변지역과의 형평성 및 일관성 제고







▲남동구 소재 대상유산 허용기준 조정 주요 특징(블럭단위 구역조정)

2.5 연수구



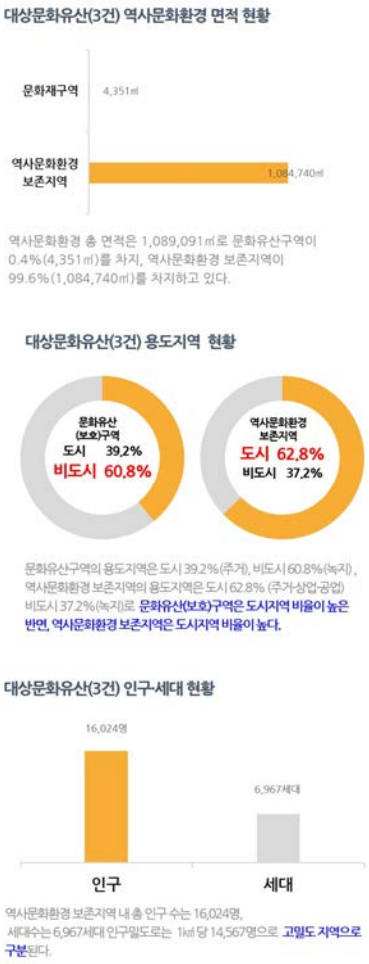
▲연수구 소재 대상유산(3개소) 유형

■ 대상유산 현황

- 인천광역시 허용기준 재조정 대상문화유산 총 2개소(전체수량(55개소) 대비 3.6%), 신규 작성 대상 총 1건(1.8%, 영일정씨 동춘묘역)
- 문화유산 유형으로는 전적지, 인물· 사건유적, 사우, 능·원·묘 등 3개의 문화유산 유형 확인
  - 전적지, 인물·사건유적은 장소성(입지여건) 및 일체성, 사우는 장소성(원위치), 왜소화, 조망성, 일체성, 능·원·묘는 장소성(입지여건), 조망성, 마루선, 일체성 중점관리 필요
- 대체로 입지여건 상 낮은 구릉지 내 단독형으로 위치, 용도지역 상 문화유산구역 및 역·보지역이 주거지역, 상업지역, 녹지지역 등 도시지역에 위치
- 규모적으로는 대체로 점단위 유산이고, 문화유산의 주변지역으로 기개발정도 및 개발가능성이 높음

■ 허용기준 고시특성 및 적정성 검토 결과

- 연수구 내 허용기준 재조정 대상문화유산(3건)중 도시지역 내 위치한 문화유산 총 1개소(200m), 비도시지역 내 위치한 문화유산 총 2개소(300m)
  - 영일정씨 동춘묘역의 경우 비도시지역(녹지)내 위치 주변지역은 도시지역 및 비도시지역이 혼재되어 있음에 따라 300m로 설정
  - 원인재의 경우 기존 500m로 설정되어 있어 조례개정 취지를 반영한 규제범위 300m로 축소 가능
- 문화유산 주변으로 대체로 기개발정도 및 개발가능성이 높음에 따라, 최소한의 관리를 통한 주변지역과의 형평성 제고
  - 유산 특성 및 보존·정비 상태 고려, 블럭단위의관리를 통한 관리 도모
- 공통사항 상의 불필요한 항목 및 구체적인 범위설정을 통한 관리효율성 제고 필요, 개정된 허용기준 작성 지침 반영 필요



▲연수구 소재 대상유산(3개소) 현황분석

■ 허용기준 조정 방향

- **역사문화환경 보존지역의 규제범위가 500m를 설정된 문화유산을 대상으로 범위 축소를 통한 법률 정합성 제고**
- **영일정씨 동춘묘역의 경우 역사문화환경 보존지역 내 도시지역(주·상·공)이 위치함에 따라 규제개선 취지를 반영한 역사문화환경 보존지역 제척 고려 가능**
- **능허대지의경우 문화유산의 보존·정비상태 고려, 문화유산 보존에 영향을 미칠 가능성을 반영하여도시계획과의 정합성을 고려한 블럭단위의관리도모**
- **공통사항 상의 불필요한 항목 및 모호한 표현(문화유산과 조화되는 색상 권장 등)삭제,구체적인 범위 설정을 통한 허용기준의 관리 효율성 제고**
  - 공통사항 규제정도 및 범위를 100m이내 지역으로 한정하여 타법처리구역 내 규제 축소

■ 허용기준 조정 결과

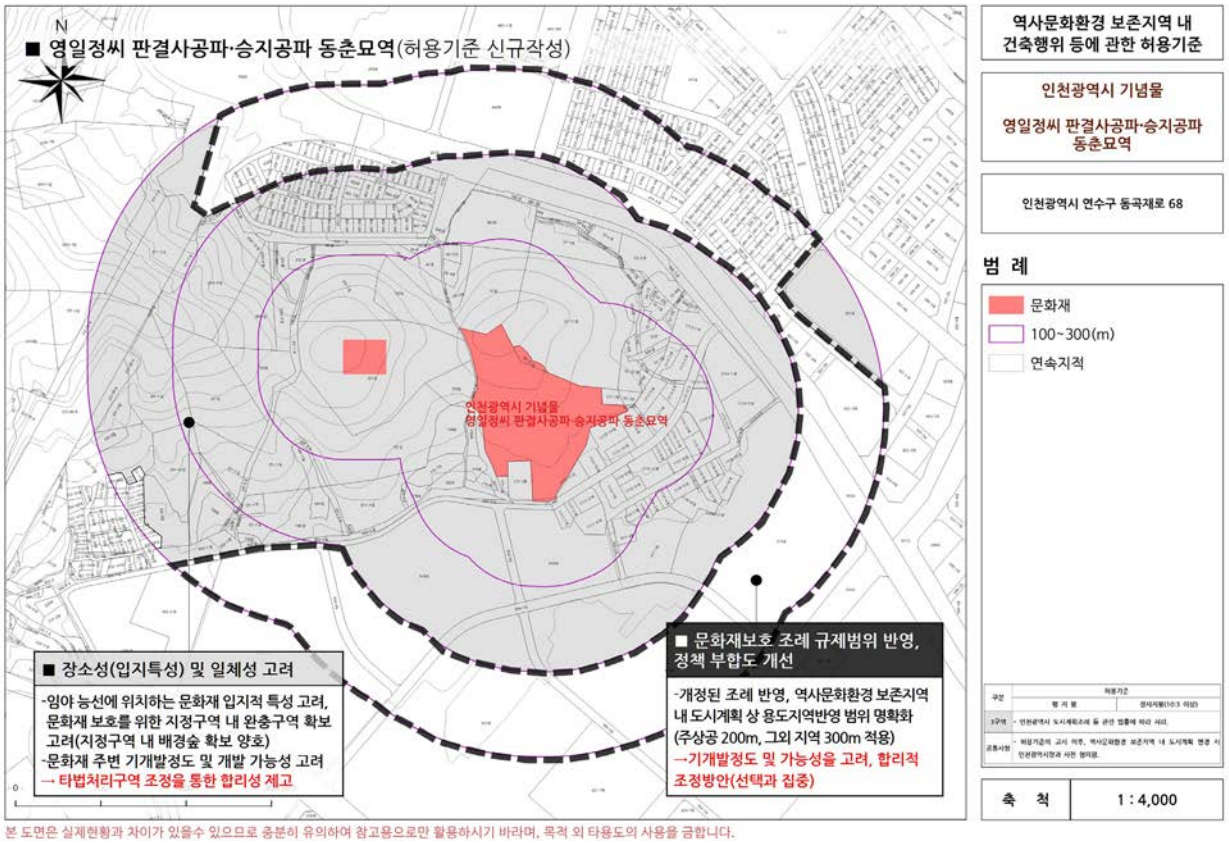
- **연수구 내 대상문화유산 총 3건 중 1건 역사문화환경 보존지역 범위축소(500m→300m)를 통한 법령 및 지침 준용, 규제범위 명확화**
- **능허대지의 주변 일부 구역 기개발정도 및 문화유산의 일체성 보존을 위한 일정높이의 고도제한구역 유지**
  - 그 외 지역 블록단위의 구역설정을 통한 관리 효율성 도모
- **원인재의 경우, 원위치가 훼손됨에 따라, 허용기준 작성 지침을 반영한 최소한의 관리 도모**
- **영일정씨 동춘묘역의 경우,문화유산 특성(일반묘역) 및 입지여건(도시)를 고려, 인천광역시 문화유산 합의사항 반영**
  - 문화유산 보호구역 외곽경계로부터200-300m 내 주·상·공지역이 형성됨에 따라, 기개발정도 및 주변지역과의 형평성을 고려한 합리적 조정방안 추가 고려 가능
- **개정된 「허용기준 작성 지침」을 준용, 불필요한 항목제거 및 규제범위 명확화(100m 이내 한정), 문구의 표현수정을 통한 공통사항의 일관성 제고**

▼연수구 소재 대상유산(6개소) 허용기준 조정 결과

구분	규제범위조정		규제정도조정						기타				
유산명칭	제척	축소	구역조정			공통사항			경계조정			통합 고시	표현 수정 (개정 지침 반영)
			개별→ 고도	개별→ 타법	고도→ 타법	항목 삭제	항목 추가	범위 조정	반경 기준	필지 기준	블록 기준		
능허대지				●	●	●		●			●		●
원인재	●	●				●		●					●
영일정씨 판결사공파·승지공파동춘묘역	※ 허용기준 신규고시 대상 (도시지역 내 일반묘역(사묘)의 특성 고려, 문화유산 합의사항 취지를 반영하여 최소한의 관리 도모)												

■ 주민공람 주요의견

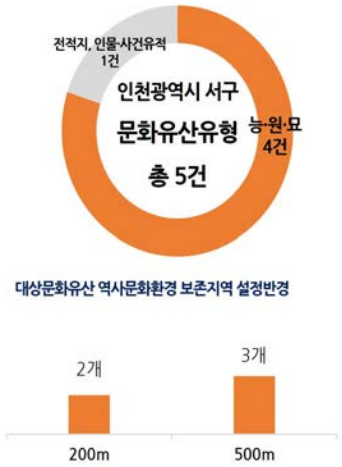
유산명칭	검토의견	반영 여부	조치결과	비고
영일정씨 판결사공파·승지공파동춘묘역	• 영일정씨 동춘묘역 허용기준안 반대, '문화유산 지정 원천 무효' 주장	미반영	• 문화유산 지정 해제 별도 추진	비대위
	• 허용기준을 통한 규제 완화 동의, 조속한 재건축 추진 검토 요망	반영	• 타법령관리 구역 설정으로 문화유산으로 인한 규제 완화	주민



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲연수구 소재 대상유산 허용기준 조정 주요 특징(신규작성, 기념물 영일정씨 판결사공파·승지공파 동춘묘역)

2.6 서구



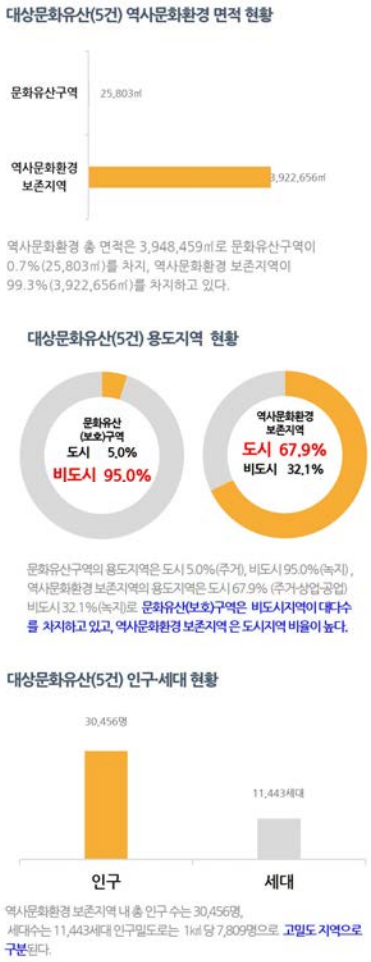
▲연수구 소재 대상유산(3개소) 유형

■ 대상유산 현황

- 인천광역시 허용기준 재조정 대상문화유산 총 5개소(전체수량(55개소) 대비 9.1%)
- 문화유산 유형으로는 능·원·묘가 대다수 차지(4건, 80.0%), 능·원·묘는 장소성(입지여건), 조망성(진입부, 내·외부), 마루선, 일체성 중점관리 필요
- 입지여건 상 낮은 구릉지에 단독형으로 위치, 용도지역 상 문화유산구역은 대체로 녹지지역에 위치, 역·보지역은 주거, 상업, 녹지 등 도시지역에 위치
- 문화유산 주변지역으로 기개발정도 및 개발가능성이 높고, 특히, 일부 문화유산의 경우 주변으로 신도시개발이 이루어짐에 따라 조망성 관리가 중요

■ 허용기준 고시특성 및 적정성 검토 결과

- 서구 내 허용기준 재조정 대상문화유산 중 도시지역 내 위치한 문화유산 총 2개소(200m), 비도시지역 내 위치한 문화유산 총 3개소(300m)
  - 일부 문화유산(조서강 묘 등 3개소)의 경우 기존 500m로 설정되어 있어 조례개정 취지를 반영한 규제범위 300m로 축소
- 문화유산은 대체로 일반묘역으로 도시지역 내 녹지지역에 입지, 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 및 취지를 고려하여 최소한의 관리 도모 필요
  - 타법처리구역 조정 및 최소한의 공통사항을 통한 주변지역과 형평성 및 합리성 제고
- 공통사항 상의 불필요한 항목 및 구체적인 범위설정을 통한 관리효율성 제고 필요, 개정된 허용기준 작성 지침 반영 필요



▲서구 소재 대상유산(5개소) 현황분석

■ 허용기준 조정 방향

- **역사문화환경 보존지역의 규제범위가 500m를 설정된 문화유산을 대상으로 범위 축소를 통한 법률 정합성 제고**
- **일반묘역의 특성 및 일정범위 내 완충공간이 설정됨에 따라, 타법처리구역으로의 조정을 통한 주변 지역과의 형평성 제고 (인천광역시 문화유산위원회 합의사항 반영)**
- **일부 문화유산(허암 정희량유허지)의 경우 역사문화환경 보존지역 내 도시지역(주·상·공)이 위치함에 따라규제개선 취지를 반영한 역사문화환경 보존지역 제척 고려 가능**
- **공통사항 상의 불필요한 항목 및 모호한 표현(문화유산과 조화되는 색상 권장 등)삭제,구체적인 범위 설정을 통한 허용기준의 관리 효율성 제고**
  - 공통사항 규제정도 및 범위를 100m이내 지역으로 한정하여 타법처리구역 내 규제 축소

■ 허용기준 조정 결과

- **서구 내 대상문화유산 총 5건 중 3건 역사문화환경 보존지역 범위축소를 통한 법령 및 지침 준용, 규제범위 명확화**
- **능·원·묘(4건) 문화유산의 특성 및 입지여건(도시) 고려, 인천광역시 합의사항을 반영한 최소한의 관리(타법처리구역)도모**
- **허암 정희량유허지의 경우,문화유산 특성(전적지, 인물·사건 유적)을 반영하여 일체성 중점 고려, 필지기준 구역 설정을 통한 개별검토구역 설정**
  - 문화유산 보호구역 외곽경계로부터 반경 200~300m 내 주거·상업·공업지역이 형성됨에 따라, 기개발정도 및 주변지역과 형평성을 고려한 합리적 조정방안 추가 고려 가능
- **개정된 「허용기준 작성 지침」을준용, 불필요한 항목제거 및 규제범위 명확화(100m 이내 한정), 문구의 표현수정을 통한 공통사항의 일관성 제고**

▼서구 소재 대상유산(6개소) 허용기준 조정 결과

구분	규제범위조정		규제정도조정						기타				
유산명칭	제척	축소	구역조정			공통사항			경계조정			통합 고시	표현 수정 (개정 지침 반영)
			개별→ 고도	개별→ 타법	고도→ 타법	항목 삭제	항목 추가	범위 조정	반경 기준	필지 기준	블록 기준		
조서강 묘	●	●		●	●	●		●					●
한백륜 묘역	●	●		●	●	●		●					●
김안정 묘 및 출토 묘비				●		●		●					●
허암 정희량유허지	●	●		●		●		●		●			●
의령남씨 종중묘역				●		●		●					●

■ 허암 정희량 유허지의 허용기준 조정안(미세필지 조정을 통한 구역 명확성 강화)

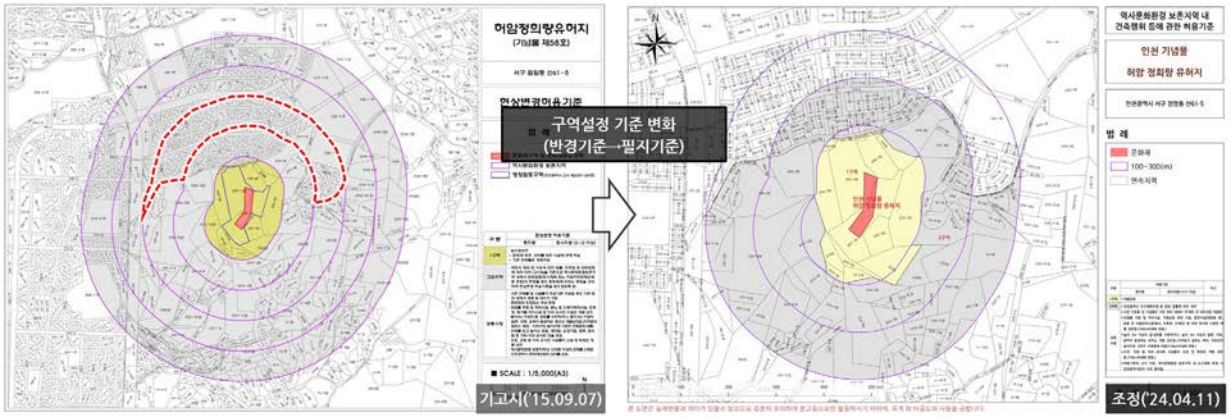
● 유산의 특성(배치) 등 일체성을 고려한 일정범위 내 개별검토구역 현상유지, 미세필지 조정을 통한 명확성 강화



● 외부 → 내부 : 문화유산(허암 정희량 유허지) 주조망점에서의 역사문화환경 보존지역 전면 조망성 양호

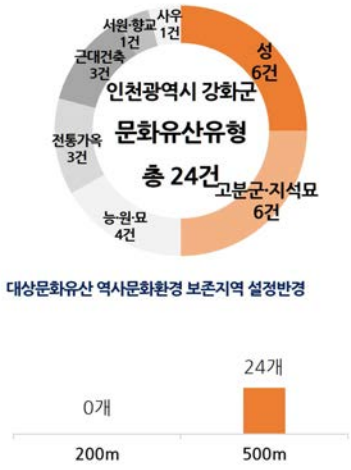


● 유산으로부터 북측 100m 지점에서의 역사문화환경 보존지역 기개발정도 보통



▲서구 소재 대상유산 허용기준 조정 주요 특징(미세필지 조정)

2.7 강화군



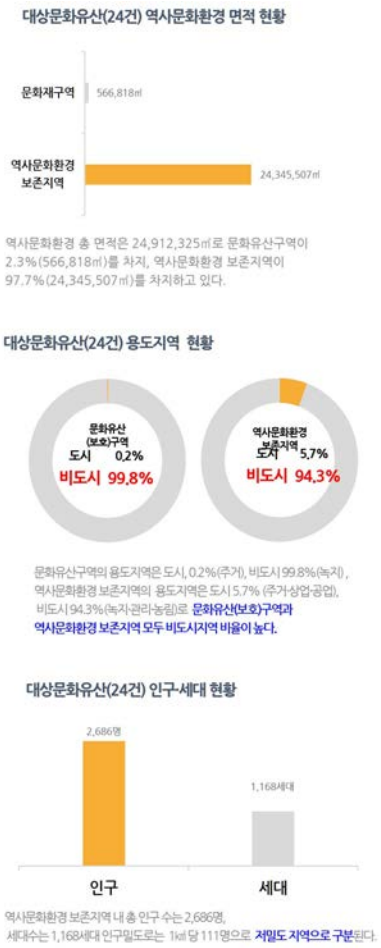
▲강화군 소재 대상유산(24개소) 유형

■ 대상유산 현황

- 금년 인천광역시 허용기준 재조정 대상문화유산(55개소) 중 총 24개소(43.6%)로 과반 차지
- 문화유산 유형으로는 성, 능·원·묘 등 다양하게 위치, 특히 성(돈대) 및 고분군·지석묘등 매장유산이 다수 차지
- 강화군 내 문화유산 전체가 비도심내에 위치, 입지여건에 따라 산림, 농촌, 수변경관 등 다양하게 위치, 특히, 산지에 위치한 문화유산 다수
- 규모적으로는 대다수가 점단위 유산이고, 대체로 유산 주변 지역으로 기개발정도 및 개발가능성이 낮음

■ 허용기준 고시특성 및 적정성 검토 결과

- 강화군 내 허용기준 재조정 대상유산(24개소) 전체가 비도시지역(녹지) 내 위치하여 300m로 설정
  - 기존 500m로 설정되어 있어 조례개정 취지를 반영한 규제범위 300m로 축소 가능
- 중점관리지표 고려, 문화유산 특성 및 입지여건을 고려, 관리적정, 농림지역에 위치하고 있음에 따라 도시계획상의 높이 준용 가능
  - 최대 건폐율 적용시 대체로 건축가능 높이가 4층 이하임을 고려하여 유산 보호구역 경계로부터 거리를 환산하여 건축제한 높이 적용
- 공통사항 상의 불필요한 항목 및 구체적인 범위설정을 통한 관리효율성 제고 필요, 개정된 허용기준 작성 지침 반영 필요



▲강화군 소재 대상유산(24개소) 현황분석

■ 허용기준 조정 방향

- 역사문화환경 보존지역의 규제범위가 500m를 설정된 문화유산을 대상으로 범위 축소를 통한 법률 정합성 제고
- 비도시지역의 경우, 대체로 도로를 경계로 한 블록기준 설정이 어려움으로 필지 및 반경기준을 통한 구역설정
- 특히, 수변지역에 위치한 성(돈대)이 다수를 차지하고 있음에 따라, 문화유산으로부터 조망성 중점관리
- 산지에 위치하고 있어 개발가능성이 낮은 문화유산의 경우 최소한의 관리 도모, 도시계획과의 정합성을 중점 고려
- 공통사항 상의 불필요한 항목 및 모호한 표현(문화유산과 조화되는 색상 권장 등) 삭제, 구체적인 범위 설정을 통한 허용기준의 관리 효율성 제고

■ 허용기준 조정 결과

- 강화군 내 대상문화유산 전체(24개소)역사문화환경 보존지역 범위축소(500m→300m)를 통한 법령 및 지침 준용, 규제범위 명확화
- 문화유산 특성(매장유산) 및 입지여건(비도시)를 고려, 도시계획 정합성 검토를 통한 구역설정 도모, 최소한의 관리 도모(200m이내 지역에서 관리)
- 기존 반경기준에서 필지기준 조정을 통한 허용기준 구역 명확화, 합리성 및 형평성 제고
- 개정된 「허용기준 작성 지침」을 준용, 불필요한 항목제거 및 규제범위 명확화(200m이내 한정), 문구의 표현수정을 통한 공통사항의 일관성 제고

▼강화군 소재 대상유산(24개소) 허용기준 조정 결과

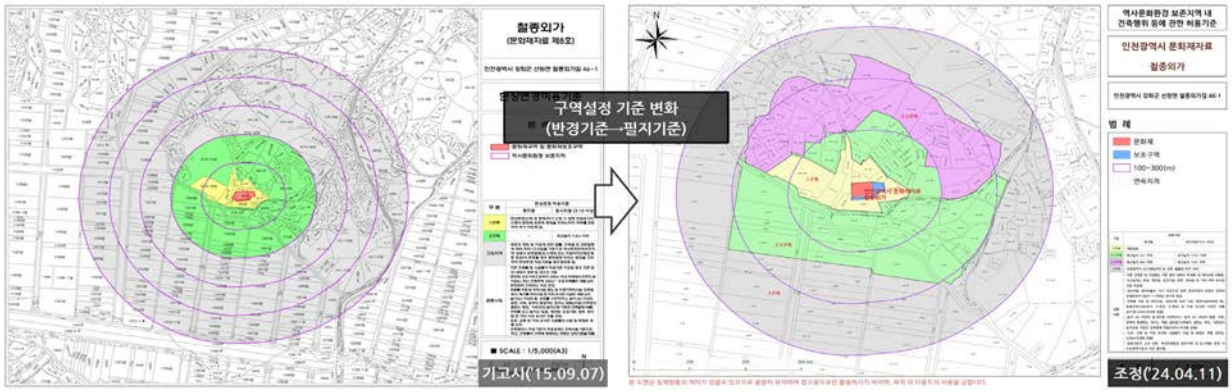
구분	규제범위조정		규제정도조정						기타				
유산명칭	제척	축소	구역조정			공통사항			경계조정			통합 고시	표현 수정 (개정 지침 반영)
			개별→ 고도	개별→ 타법	고도→ 타법	항목 삭제	항목 추가	범위 조정	반경 기준	필지 기준	블록 기준		
충렬사		●			●	●		●					●
교동향교		●			●	●		●		●		●	●
교동읍성		●		●	●	●		●		●		●	●
후애돈대		●			●	●		●		●			●
분오리돈대		●		●	●	●		●		●	●		●
강화 온수리 성공회사제관	●	●			●	●		●			●	●	●
강화 온수리 성공회성당	●	●			●	●		●			●	●	●
강화 고대섭가옥		●	●		●	●		●			●		●
강화 내가 오상리고인돌		●		●	●	●		●		●		●	●
오상리고인돌군		●		●	●	●		●		●		●	●
이건창 묘		●	●	●	●	●		●		●			●
이건창 생가		●				●		●					●
강화 대산리지석묘		●	●		●	●		●		●			●
강화 부근리 점골고인돌		●	●	●	●	●		●		●			●
망양 돈대		●	●		●	●		●		●			●
굴암 돈대		●		●		●		●		●		●	●
정제두 묘		●	●	●	●	●		●		●		●	●
김취려 묘		●	●	●		●		●		●		●	●
삼거리고인돌군		●		●	●	●		●		●			●
교산리고인돌군		●		●	●	●	●	●	●	●			●
황형 묘	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●
철종외가		●	●		●	●		●		●			●
선수돈대		●		●	●	●		●		●			●
강화 서도 중앙교회		●	●	●	●	●		●		●			●

■ 철종외가의 허용기준 조정안(필지기준 구역조정을 통한 구역 명확화)

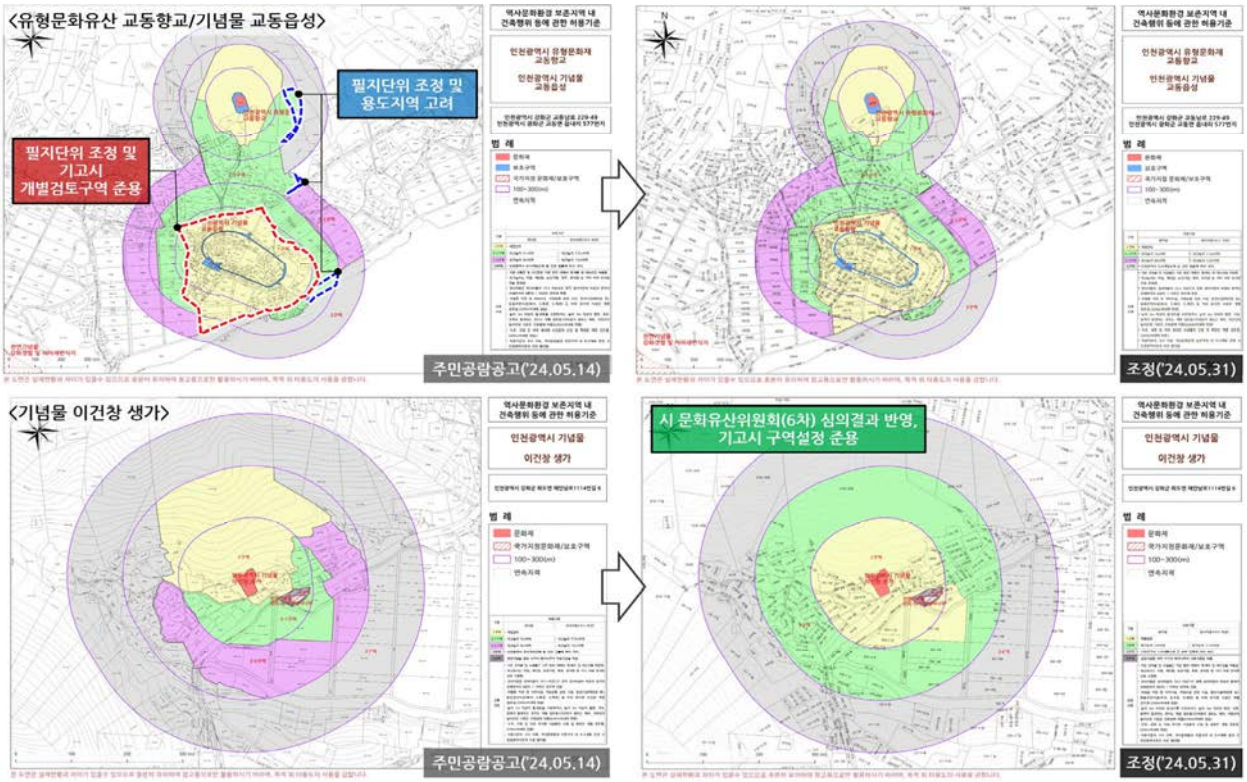
● 기존 반경기준에서 필지기준 조정을 통한 허용기준 구역 명확화, 합리성 및 형평성 제고



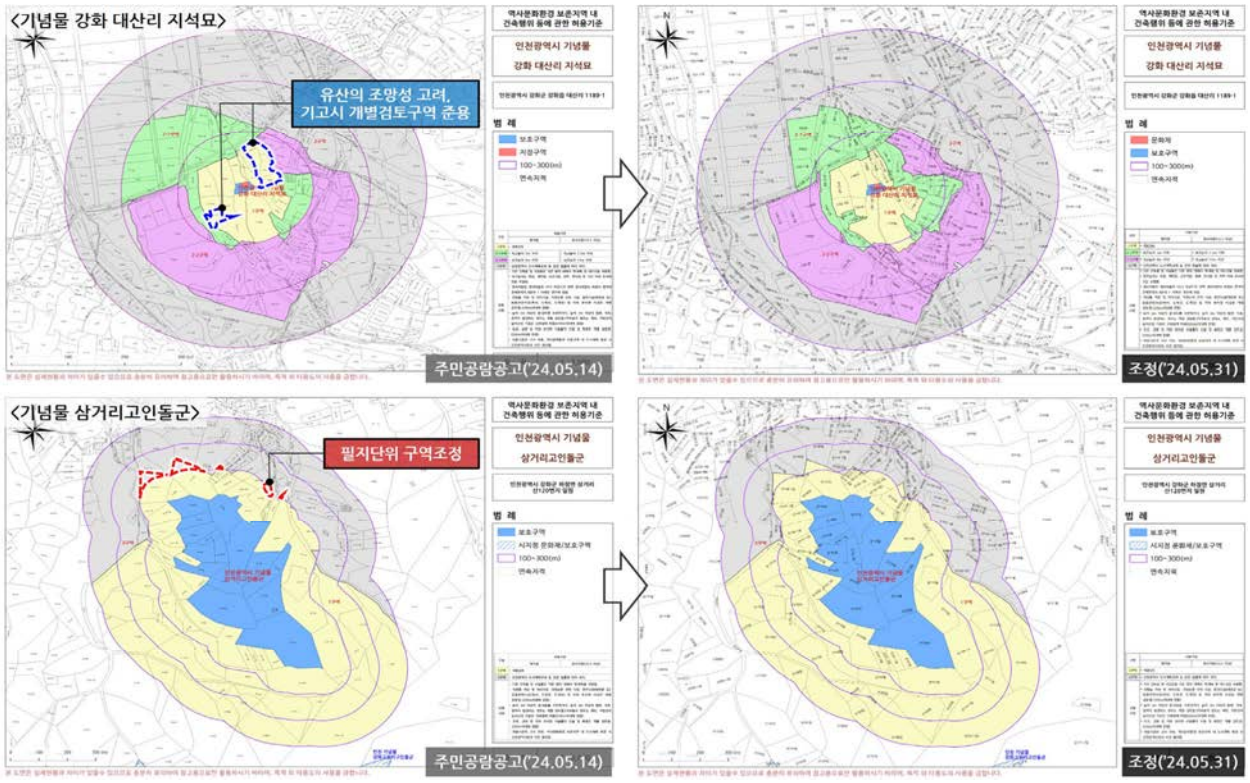




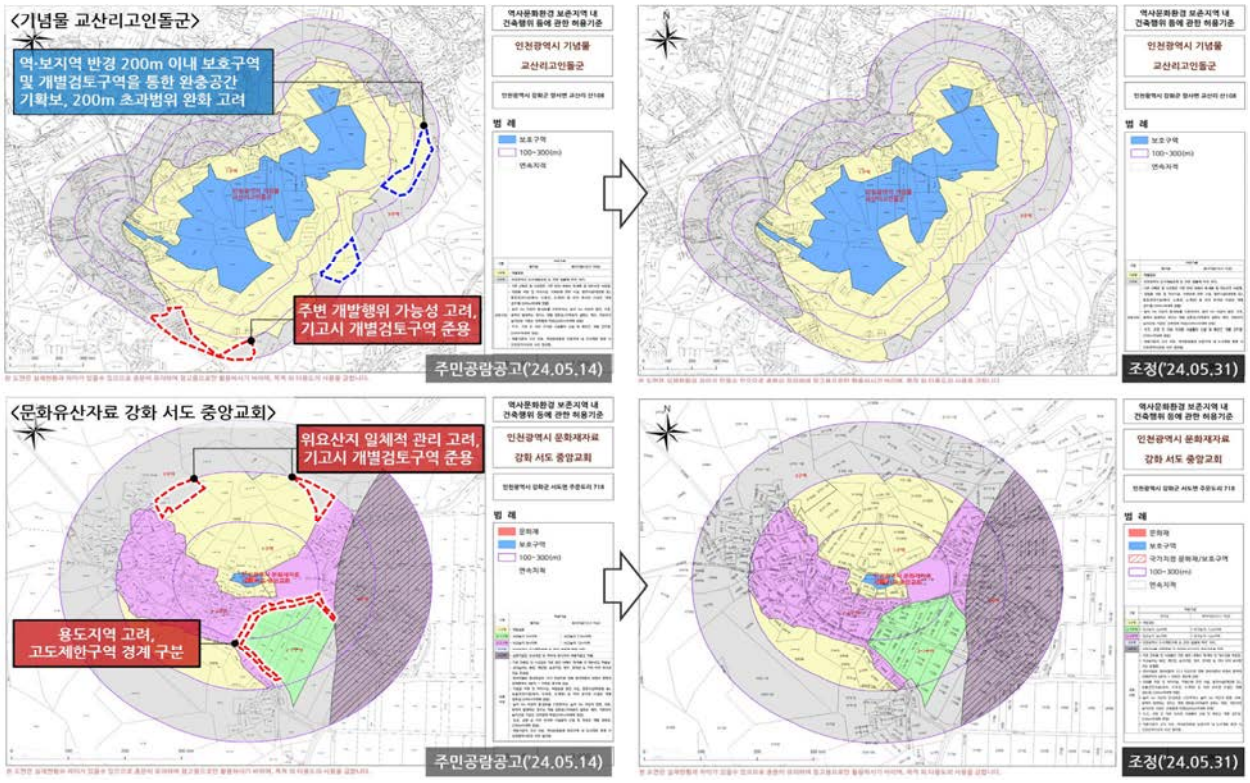
▲강화군 소재 대상유산 허용기준 조정 주요 특징(필지기준 조정)



▲강화군 소재 대상유산 주민공람 이후 변경사항(유형문화유산 교동향교 외 1개소, 기념물 이건창 생가)



▲강화군 소재 대상유산 주민공람 이후 변경사항(기념물 강화 대산리 지석묘, 기념물 삼거리고인돌군)



▲강화군 소재 대상유산 주민공람 이후 변경사항(기념물 교산리고인돌군, 기념물 강화 서도 중앙교회)

시지정문화재

역사문화환경 보존지역

허용기준 조정 용역

Ⅲ. 허용기준 조정안 (군·구별)

1. 중구
2. 동구
3. 남동구
4. 계양구
5. 연수구
6. 서구
7. 강화군

Ⅲ 허용기준 조정안(군·구별)

1. 중구

1,1 구)인천일본제1은행지점 외 4개소

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 근대건축의 상징성 및 입지여건을 고려한 유산 보존

○ 근대건축물의 시대사적 정체성을 확보할 수 있도록 고려하는 한편, 도심 내에 위치함에 따라, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 원도심 내 랜드마크로서 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 유산의 장소성을 고려한 주 조망축선 상의 경관보존

○ 구)제물포구락부의 구릉부에서 해안가지의 7.5m높이를 기준하여 앙각 27°선 저촉여부 고려(지형:평지, 입지:도심형), 문화유산 주요경관 보존

• 주진입동선을 통경축으로 설정, 교통결절점으로부터 조망구간 중점고려

○ 가로구조가 중시되는 특성을 고려하여 주진입동선을 통경축으로 설정, 교통결절점으로부터 조망구간 중점관리

• 군집형 유산 및 연결유적과의 일체성 고려

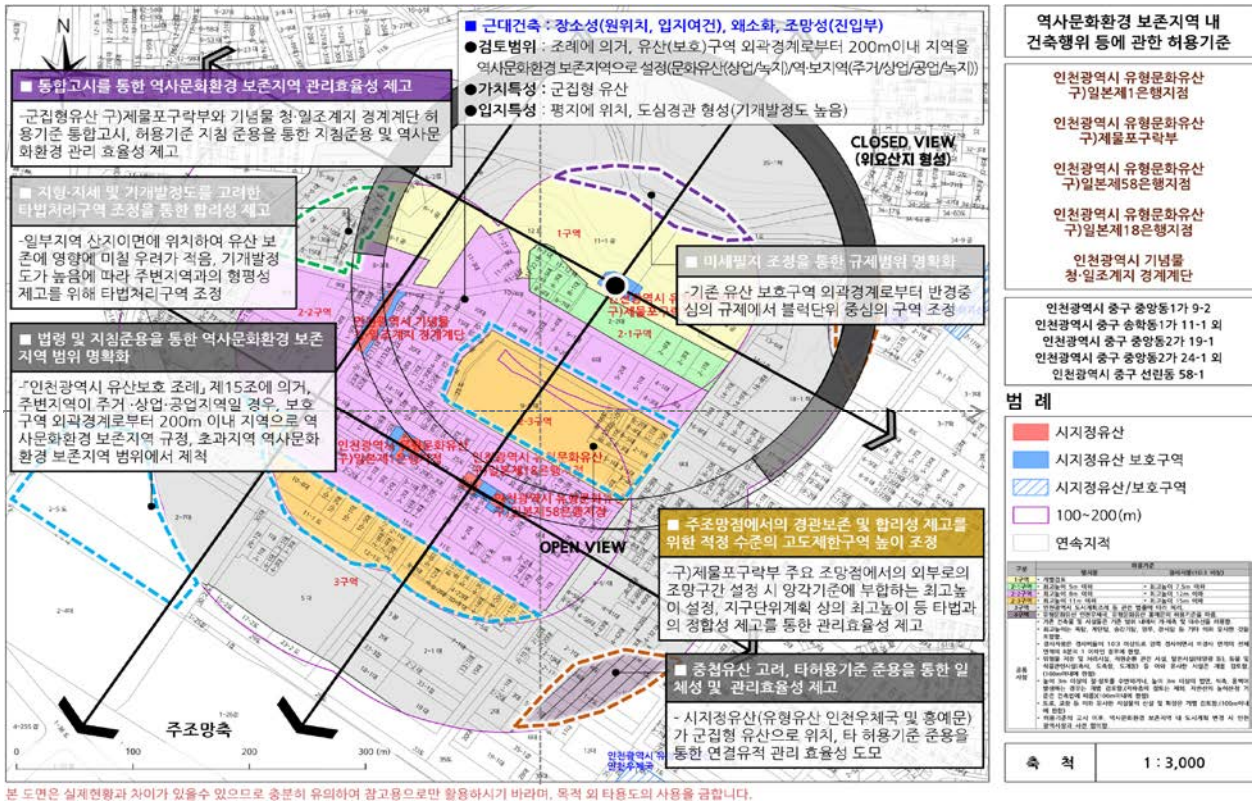
○ 유산구역 및 역사문화환경 보존지역의 중첩여부

- 유산 주변 시지정유산(구)인천일본제1은행지점, 인천 구)인천일본제18은행지점, 구)일본제58은행지점, 구)제물포구락부, 청·일조계지 경계계단이 위치하여 타허용기준 고려

• 관련 도시계획현황(지구단위계획)과의 정합성 고려

○ 관련 도시계획현황 및 법률 검토내용 반영

- 개화기근대건축물밀집지역 지구단위계획 상의 건축제한 높이 중점 고려(월미로변업무구역 B, 기성상업구역 CO-2 등)

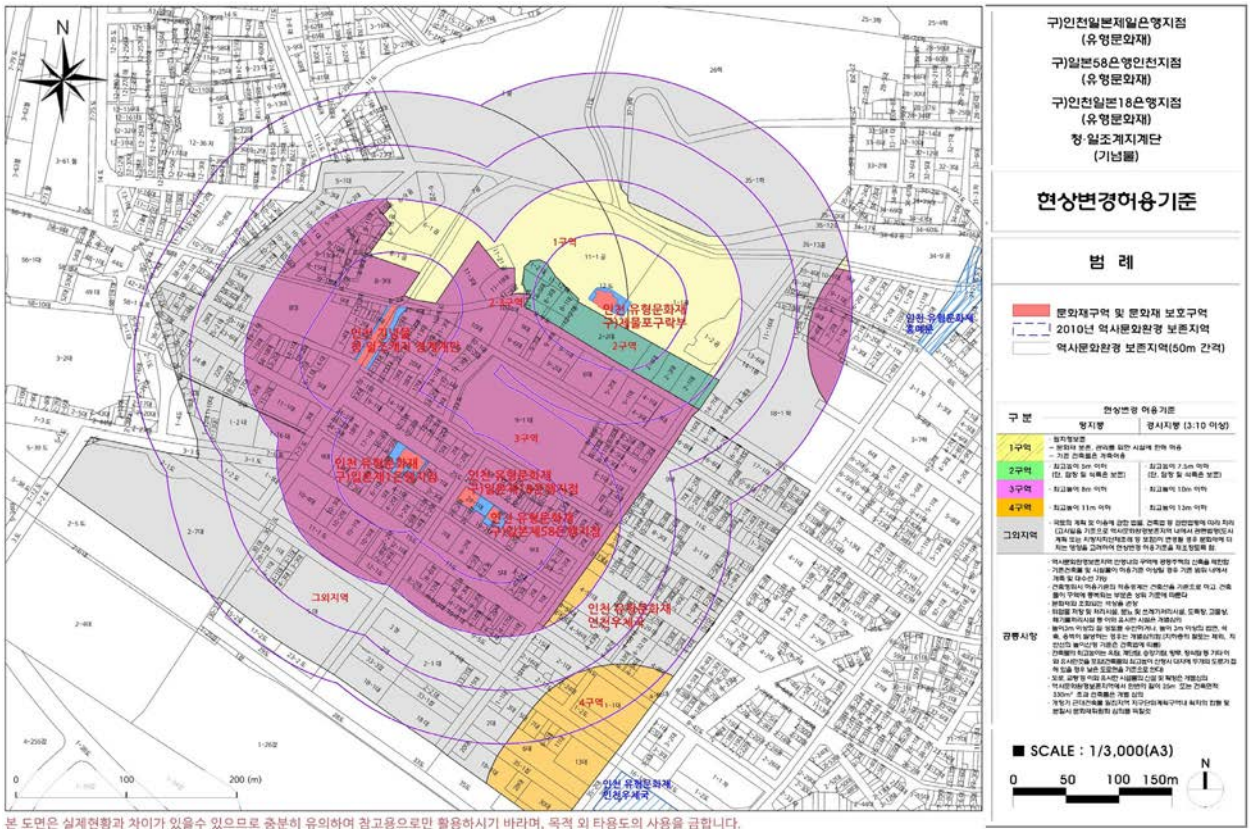


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲구)인천일본제1은행지점 외 4개소의 종합분석도

■ 허용기준(당초, 2015.11.30. 고시)

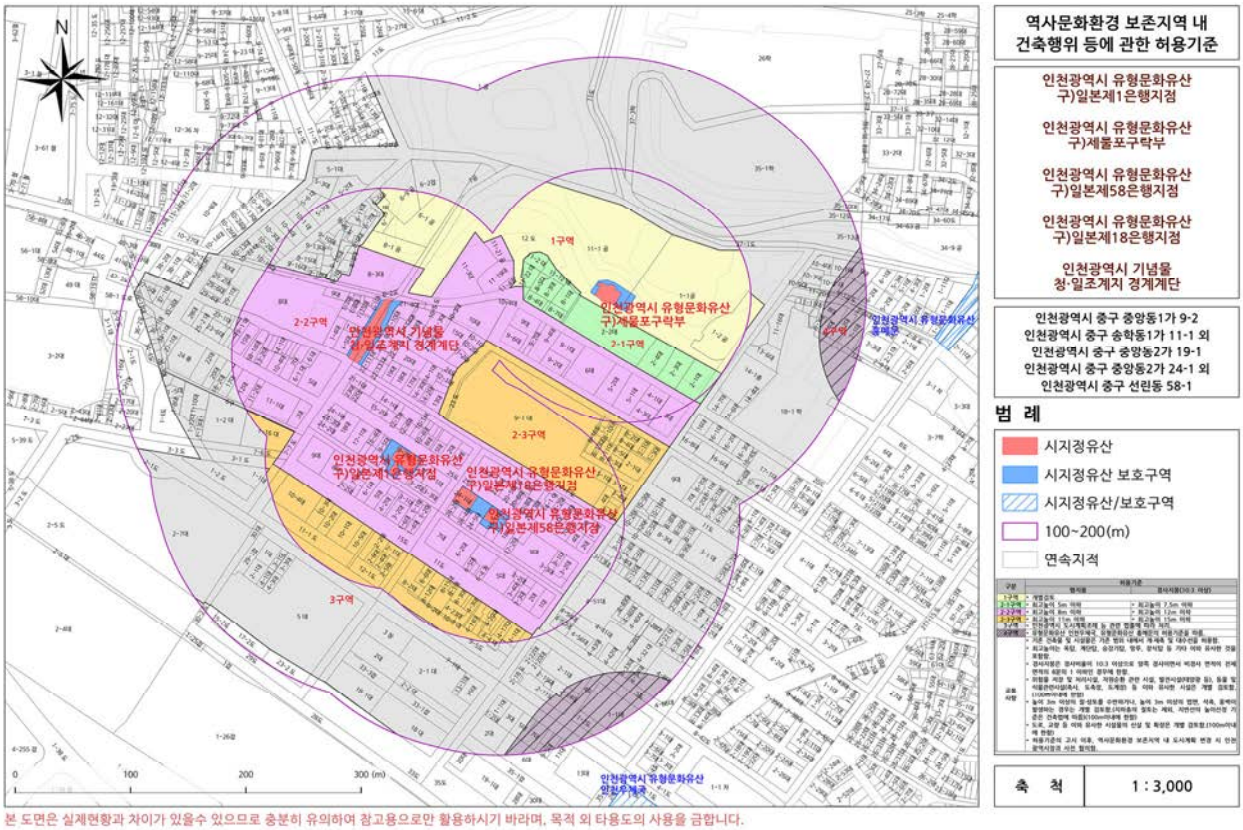
구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축 허용	
2구역	○ 최고높이 5m 이하(단 담장 및 석축은 보존)	○ 최고높이 7.5m 이하(단 담장 및 석축은 보존)
3구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 10m 이하
4구역	○ 최고높이 11m 이하	○ 최고높이 13m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통 사항	○ 역사문화환경보존지역 반경내의 구역에 공동주택의 신축을 제한함. ○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준에 따른다. ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함(건축물의 최고높이 산정시대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 역사문화환경보존지역에서 한변의길이 25m 또는 건축면적 330㎡초과 건축물은 개별 심의 ○ 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위구역 내 획지의 합필 및 분할시 문화재위원회 심의를 득할 것	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	ㅇ 개별검토	
2-1구역	ㅇ 최고높이 5m 이하	ㅇ 최고높이 7.5m 이하
2-2구역	ㅇ 최고높이 8m 이하	ㅇ 최고높이 12m 이하
2-3구역	ㅇ 최고높이 11m 이하	ㅇ 최고높이 15m 이하
3구역	ㅇ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
4구역	ㅇ 유형문화유산 인천우체국, 유형문화유산 홍예문의 허용기준을 따름.	
공통사항	ㅇ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ㅇ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ㅇ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ㅇ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ㅇ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(100m이내에 한함) ㅇ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ㅇ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

1.2 인천우체국

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 근대건축의 상징성 및 입지여건을 고려한 문화유산 보존

○ 근대건축물의 시대사적 정체성을 확보할 수 있도록 고려하는 한편, 도심 내에 위치함에 따라, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 원도심 내 랜드마크로서 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 주변 건축물 및 시설물로부터 왜소화 방지 고려

○ 유산 경계부로부터 7.5m높이를 기준하여 앙각 27°선 저촉여부 고려(지형 : 평지, 입지 : 도심형)

• 주진입동선을 통경축으로 설정, 교통결절점으로부터 조망구간 중점고려

○ 가로구조가 중시되는 특성을 고려하여 주진입동선을 통경축으로 설정, 교통결절점으로부터 조망구간 중점관리

• 군집형 유산 및 연결유적과의 일체성 고려

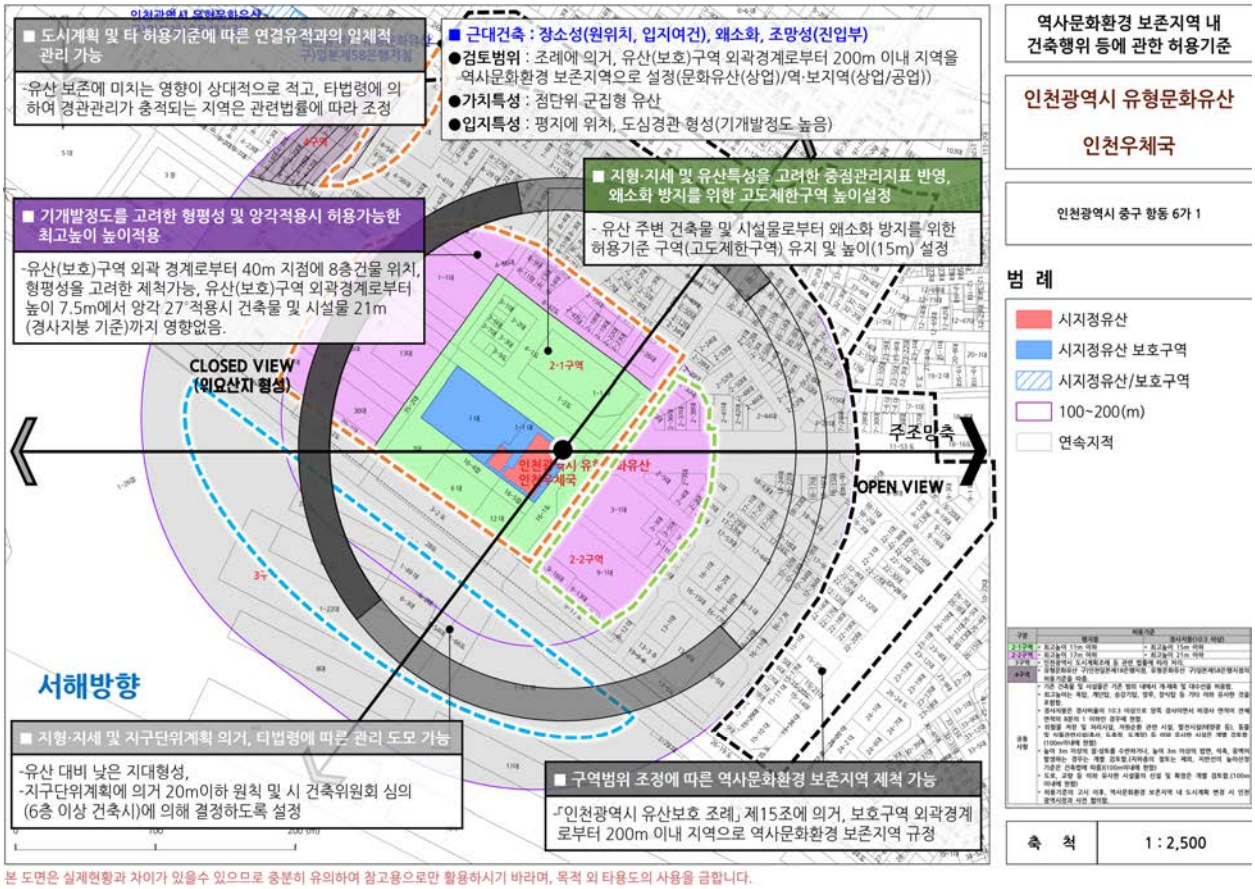
○ 유산(보호)구역 및 역사문화환경 보존지역의 중첩여부

- 유산 주변의 타 유산(구)인천일본제1은행지점, 구)인천일본제18은행지점, 구)일본제58은행지점, 구)제물포구락부, 청·일조계지 경계계단)이 위치하여 타허용기준 고려

• 관련 도시계획현황(지구단위계획)과의 정합성 고려

○ 관련 도시계획현황 및 법률 검토내용 반영

- 개화기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획 상의 건축제한 높이 중점 고려(월미로변업무구역 B, 기성상업구역 CO-2 등)

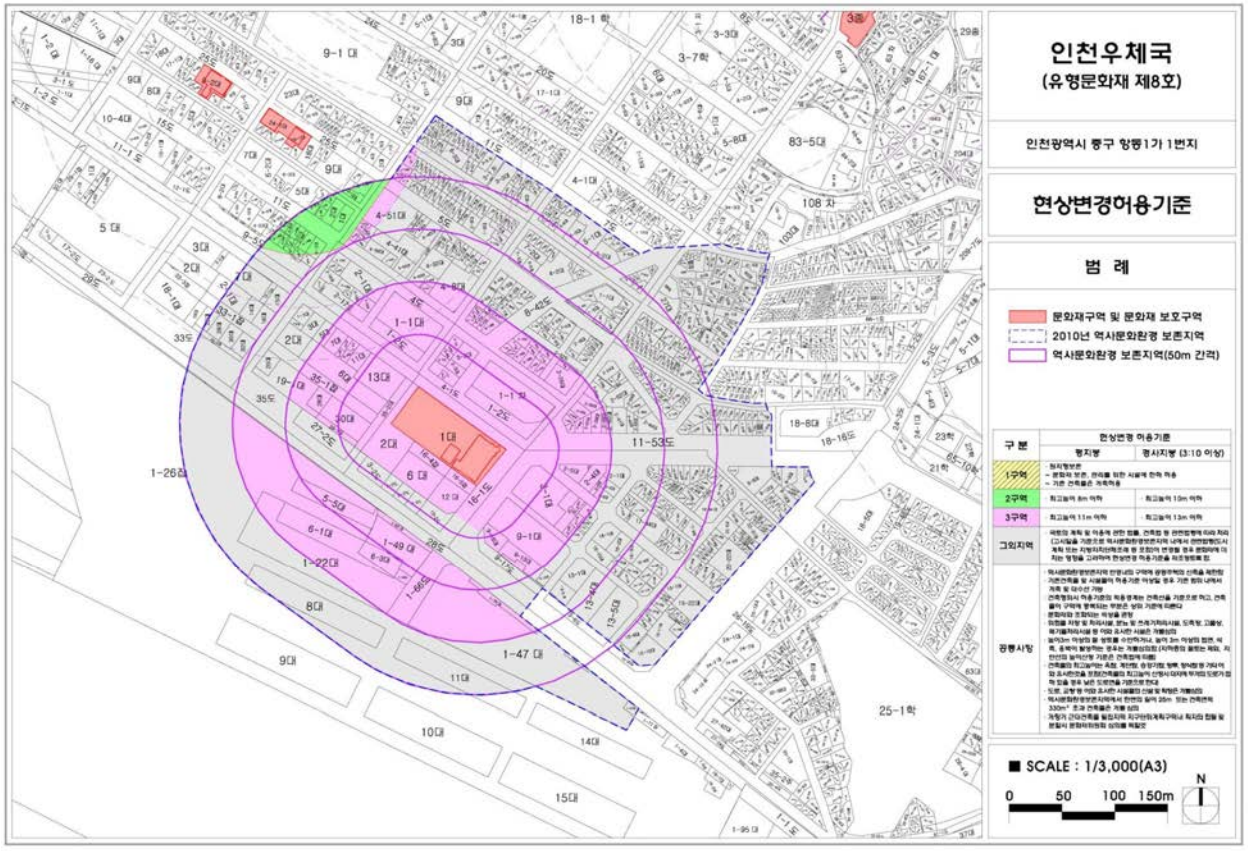


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲인천우체국의 종합분석도

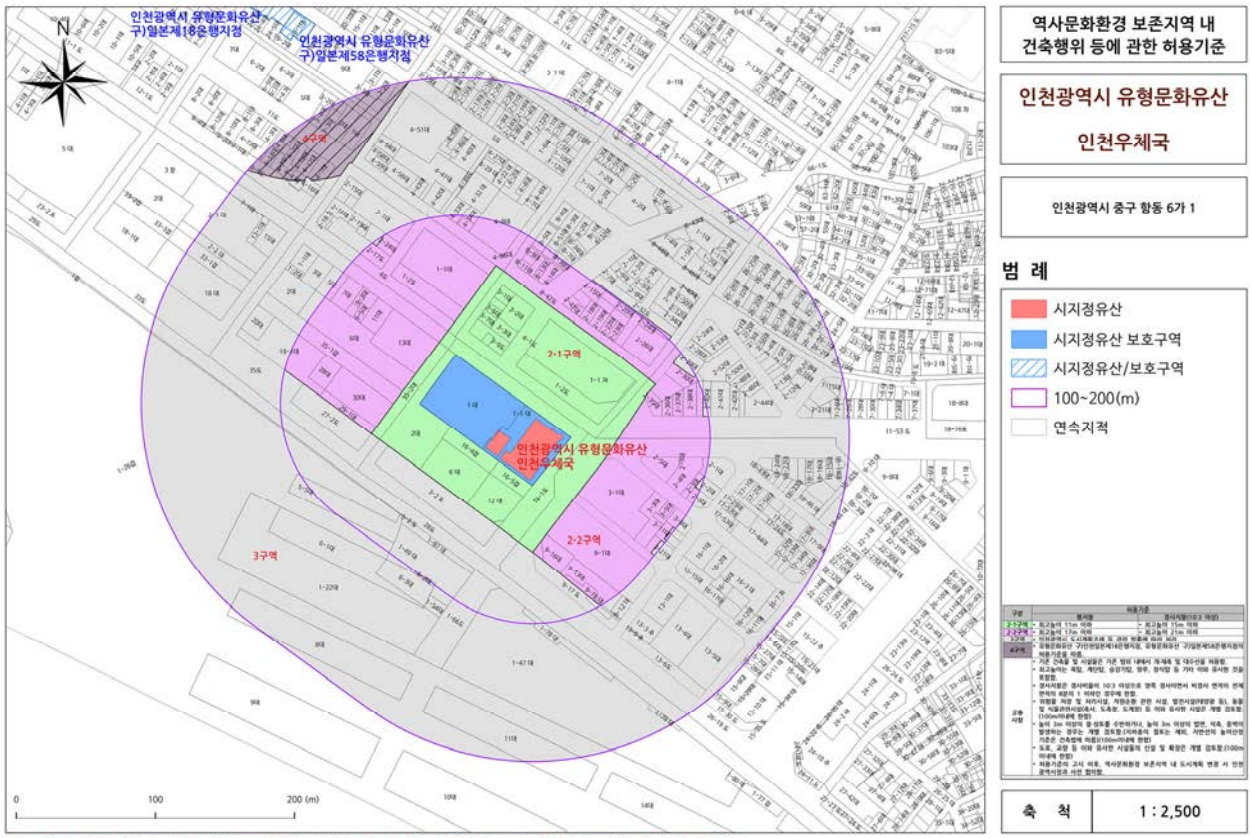
■ 허용기준(당초, 2020.01.14. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축 허용	
2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 10m 이하
3구역	○ 최고높이 11m 이하	○ 최고높이 13m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 역사문화환경보존지역 반경내의 구역에 공동주택의 신축을 제한함. ○ 기존건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준에 따른다. ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함(건축물의 최고높이 산정시대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 역사문화환경보존지역에서 한변의길이 25m 또는 건축면적 330㎡초과 건축물은 개별 심의 ○ 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위구역 내 획지의 합필 및 분할시 문화재위원회 심의를 득할 것	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
2-1구역	○ 최고높이 11m 이하	○ 최고높이 15m 이하
2-2구역	○ 최고높이 17m 이하	○ 최고높이 21m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리	
4구역	○ 유형문화유산 구)인천일본제18은행지점, 유형문화유산 구)일본제58은행지점의 허용기준을 따름.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(100m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

1.3 홍예문 외 1개소

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 근대건축의 상징성 및 입지여건을 고려한 문화유산 보존

○ 근대건축물의 시대사적 정체성을 확보할 수 있도록 고려하는 한편, 도심 내에 위치함에 따라, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 원도심 내 랜드마크로서 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 유산의 장소성을 고려한 주 조망축선상의 경관보존

○ 내동 성공회성당의 구릉부에서 해안가지의 7.5m높이를 기준하여 앙각 27°선 저촉여부 고려(지형 : 평지, 입지 : 도심형), 유산의 주요경관 보존

• 주변 건축물 및 시설물로부터 왜소화 방지 고려

○ 유산의 외곽경계로부터 7.5m높이를 기준하여 앙각 27°선 저촉여부 고려(지형 : 평지, 입지 : 도심형)

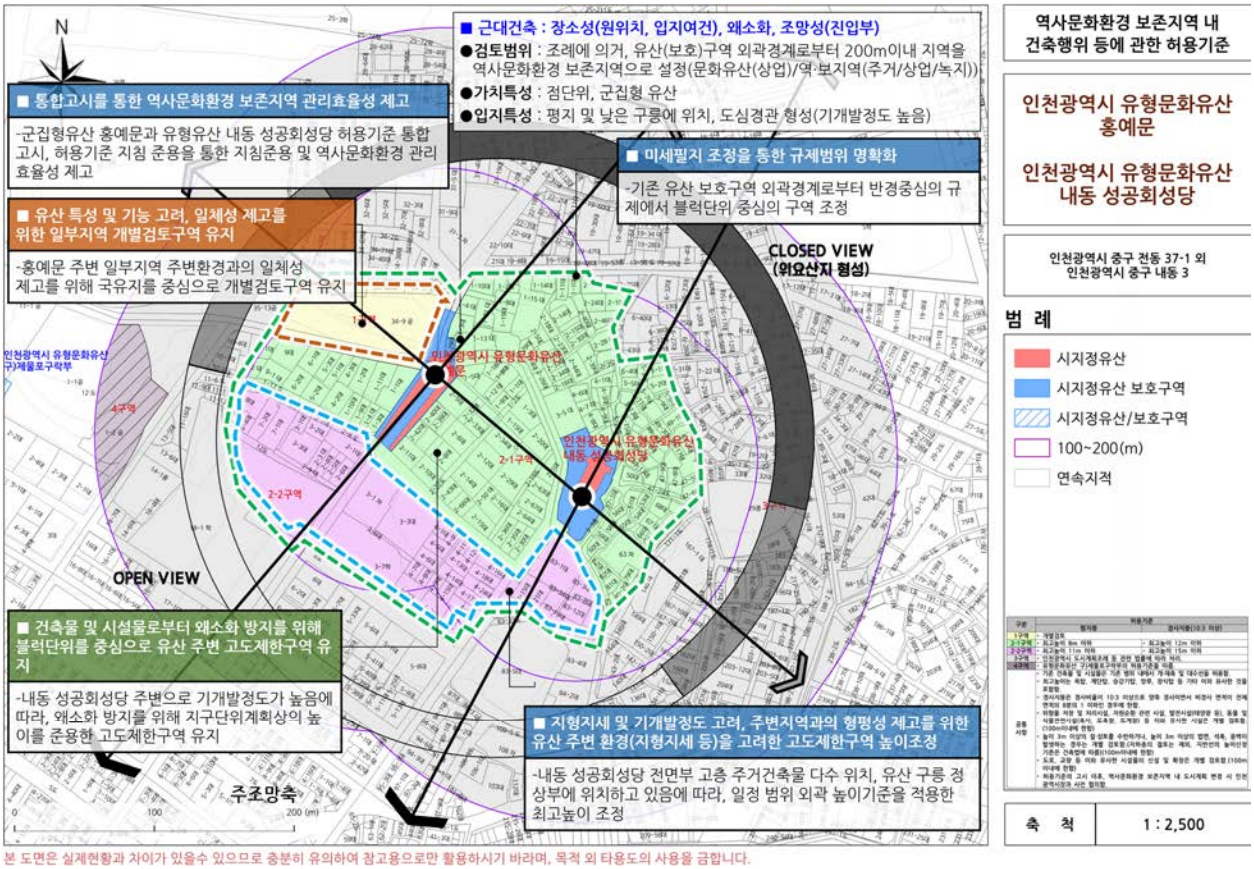
• 기개발정도 및 개발가능성 고려, 합리적인 높이기준을 적용한 형평성 제고

○ 내동 성공회성당은 구릉 정상부에 위치하고, 유산 전면부로 고층 주거건축물이 다수 위치하고 있음에 따라, 합리적인 높이기준을 적용한 주변지역과의 형평성 제고

• 관련 도시계획현황(지구단위계획)과의 정합성 고려

○ 관련 도시계획현황 및 법률 검토내용 반영

- 개화기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획 상의 건축제한 높이 중점 고려(월미로변업무구역 B, 기성상업구역 CO-2 등)

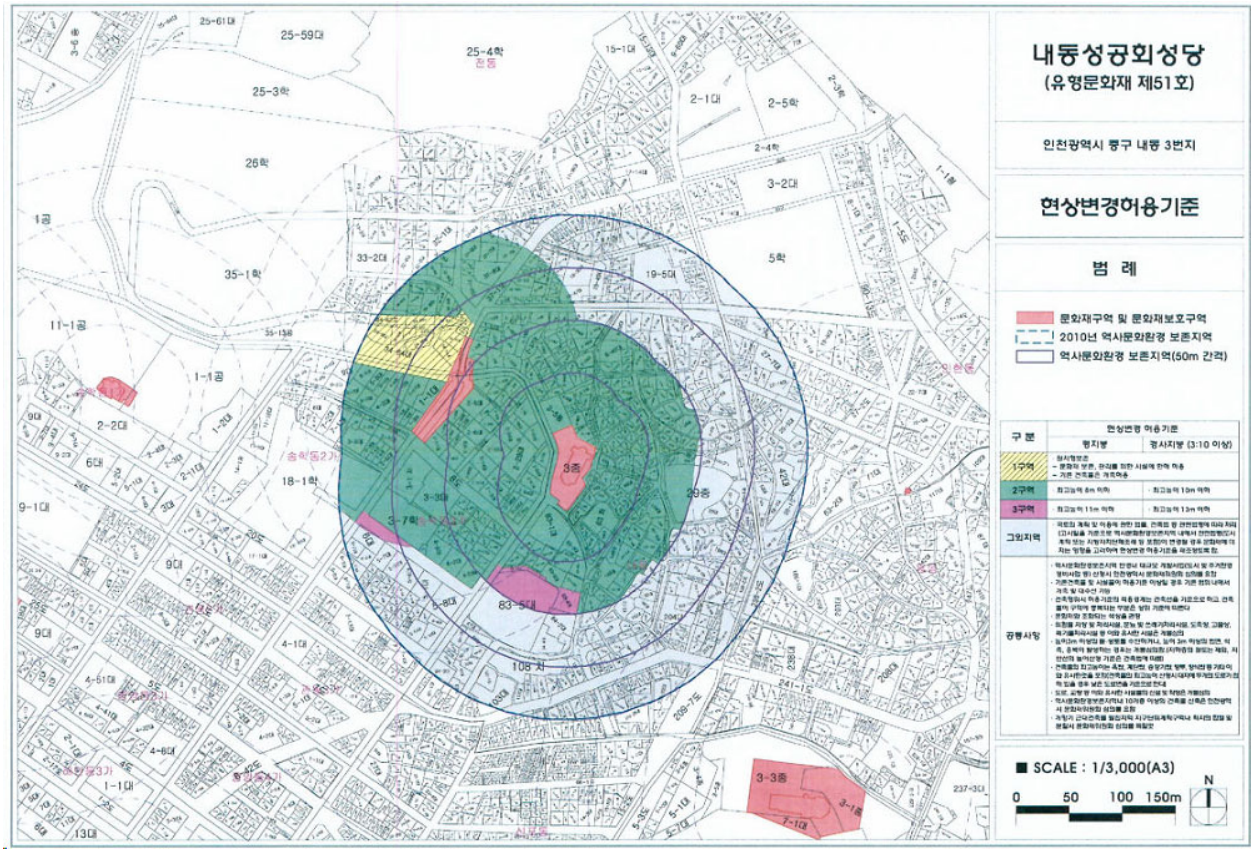


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲홍예문 외 1개소의 종합분석도

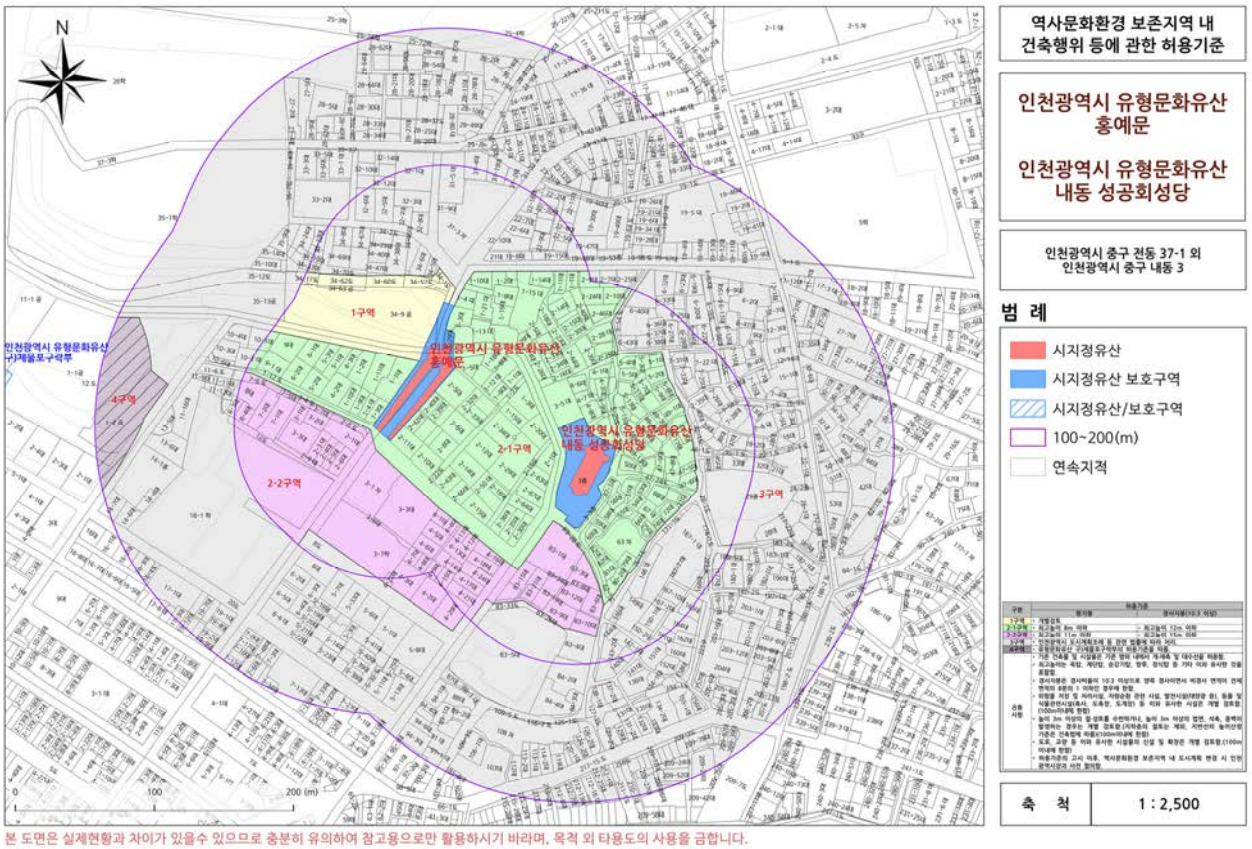
■ 허용기준(당초, 2015.11.30. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축 허용	
2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 10m 이하
3구역	○ 최고높이 11m 이하	○ 최고높이 13m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통 사항	○ 역사문화환경보존지역 반경내의 구역에 공동주택의 신축을 제한함. ○ 기존건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준에 따른다. ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한 것을 포함(건축물의 최고높이 산정시대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 역사문화환경보존지역에서 한변의길이 25m 또는 건축면적 330㎡초과 건축물은 개별 심의 ○ 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위구역 내 획지의 합필 및 분할시 문화재위원회 심의를 득할 것	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
2-2구역	○ 최고높이 11m 이하	○ 최고높이 15m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
4구역	○ 유형문화유산 구)제물포구락부의 허용기준을 따름.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(100m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

1.4 용동 큰우물

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 기타건축물의 상징성 및 입지여건을 고려한 문화유산 보존

○ 기타건조물의 시대사적 과학·토목 기술 및 생활상을 확인할 수 있도록 고려하는 한편, 도심 내에 위치함에 따라, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

● 주요 고려사항

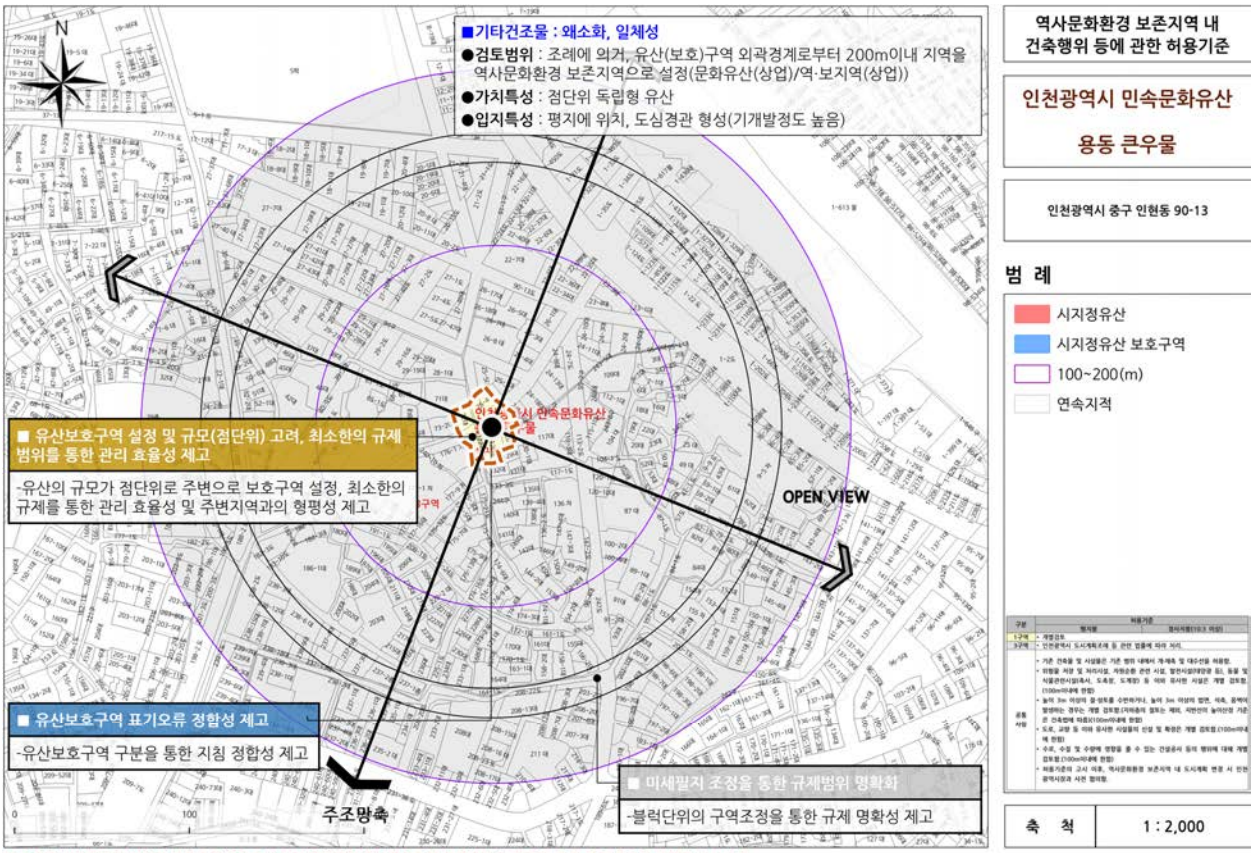
• 유산특성 및 유산 보호구역 설정을 고려, 최소한의 규제범위를 통한 관리 효율성 도모

○ 유산 규모가 점단위로 유산 주변으로 보호구역이 설정됨에 따라, 최소한의 규제를 통한 관리 효율성 제고

○ 유산의 가치특성(우물) 고려, 수로, 수질 및 수량에 영향을 줄 수 있는 건설공사 등의 행위에 대한 개별검토 유지

• 기개발정도 및 개발가능성 고려, 합리적인 높이기준을 적용한 형평성 제고

○ 내동 성공회성당이 구릉 정상부에 위치하고, 유산 전면부로 고층 주거건축물이 다수 위치하고 있음에 따라, 합리적인 높이기준을 적용한 주변지역과의 형평성 제고

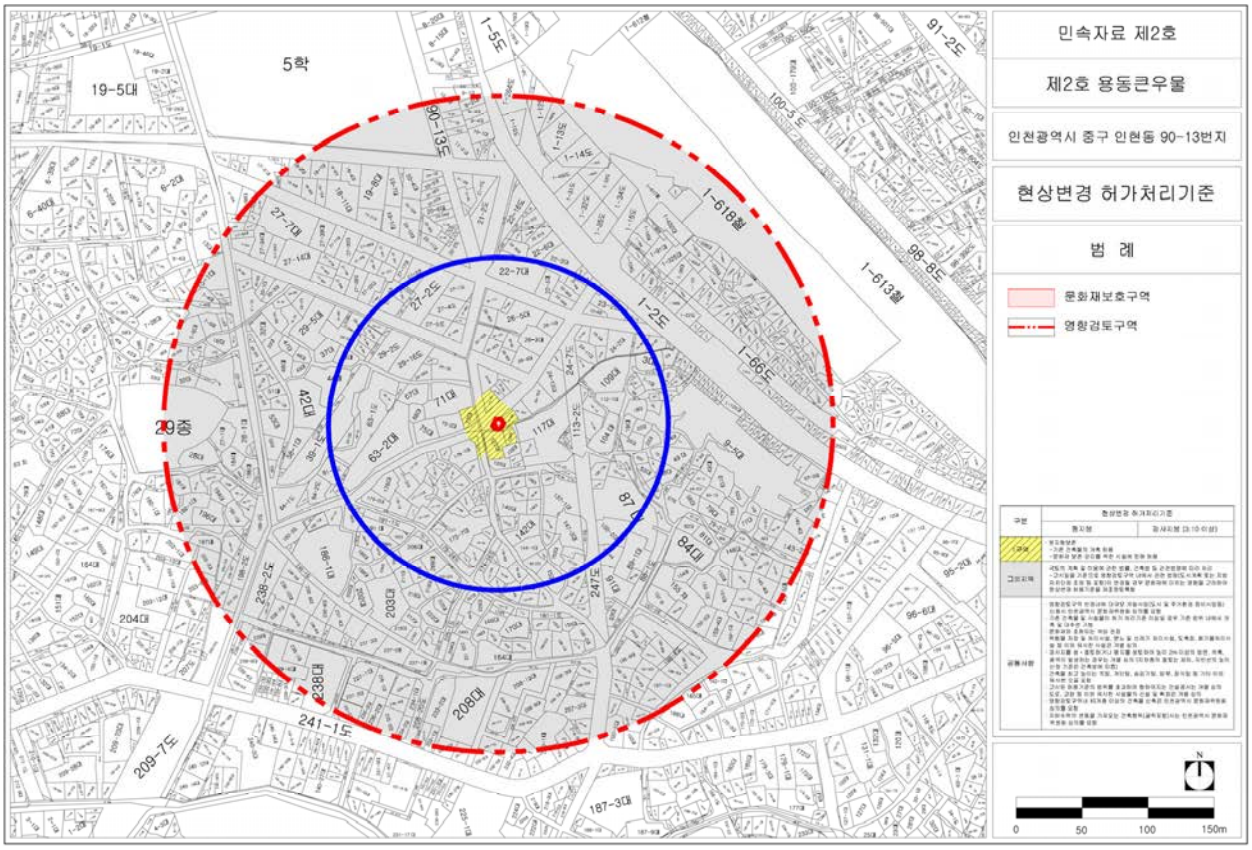


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲용동 큰우물의 종합분석도

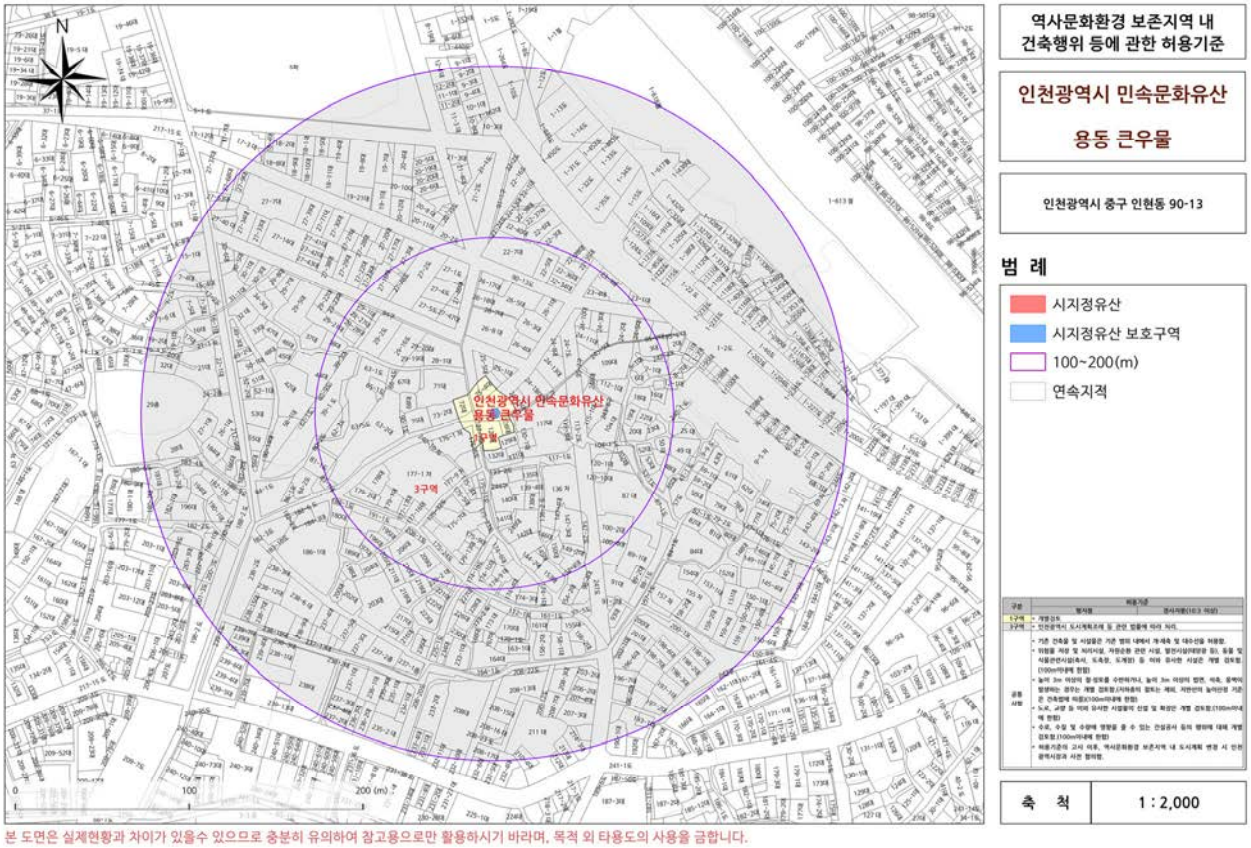
■ 허용기준(당초, 2010.04.14. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축 허용	
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 영향검토구역 반경내에 대규모 개발사업(도시 및 주거환경 정비사업등)신청시인천광역시 문화재위원회 심의를 요함 ○ 기존건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별 심의 ○ 경사지를 성·절토하거나 평지를 성토하여 높이 2m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 심의 (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이 산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함(건축물의 최고높이 산정시 대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 영향검토구역 내 10개층 이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함 ○ 지하수위의 변동을 가져오는 건축행위(굴착포함)시는 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(100m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 수로, 수질 및 수량에 영향을 줄 수 있는 건설공사 등의 행위에 대해 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

2. 동구

2.1 인천창영초등학교(구)교사 외 2개소

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 유산 보존상태 및 유산 주변 완충공간(보호구역) 설정 고려, 최소한의 관리를 통한 효율성 제고

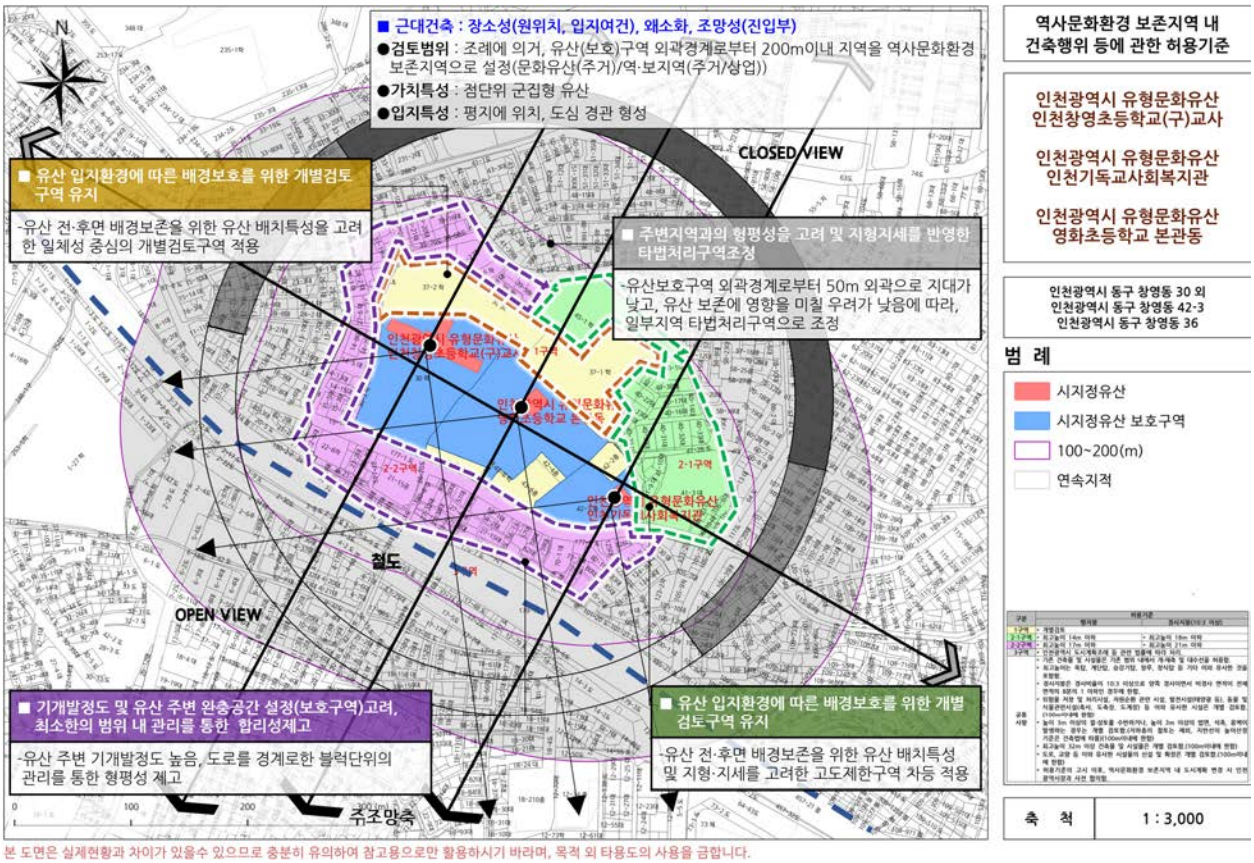
○ 유산의 보존상태가 다소 미흡하고, 유산 주변 기개발정도 및 개발 가능성이 높음에 따라, 도로를 경계로 한 블록단위의 관리를 통한 관리 효율성 및 형평성 제고

• 유산의 입지환경에 따른 마루선 및 조망성 보호 고려

○ 유산 전·후면 배경보존을 위한 유산 배치 특성 및 지형·지세를 고려한 고도제한구역 차등 적용

• 기개발 정도 및 개발가능성을 고려한 주변지역과의 형평성 제고

○ 기개발 정도가 높고, 유산의 보존에 영향을 미칠 우려가 낮음에 따라, 도시계획 정합성을 고려한 타법처리구역 조정

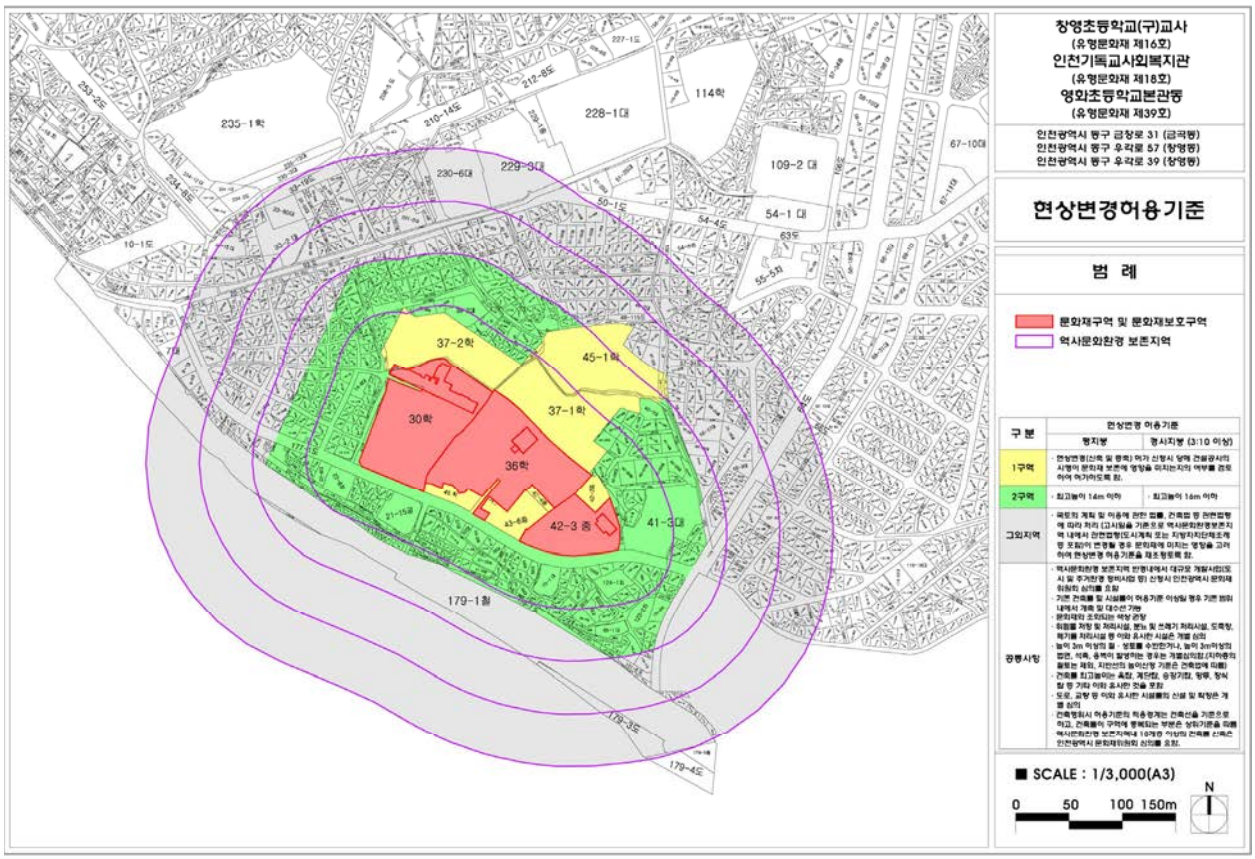


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲인천창영초등학교(구)교사 외 2개소의 종합분석도

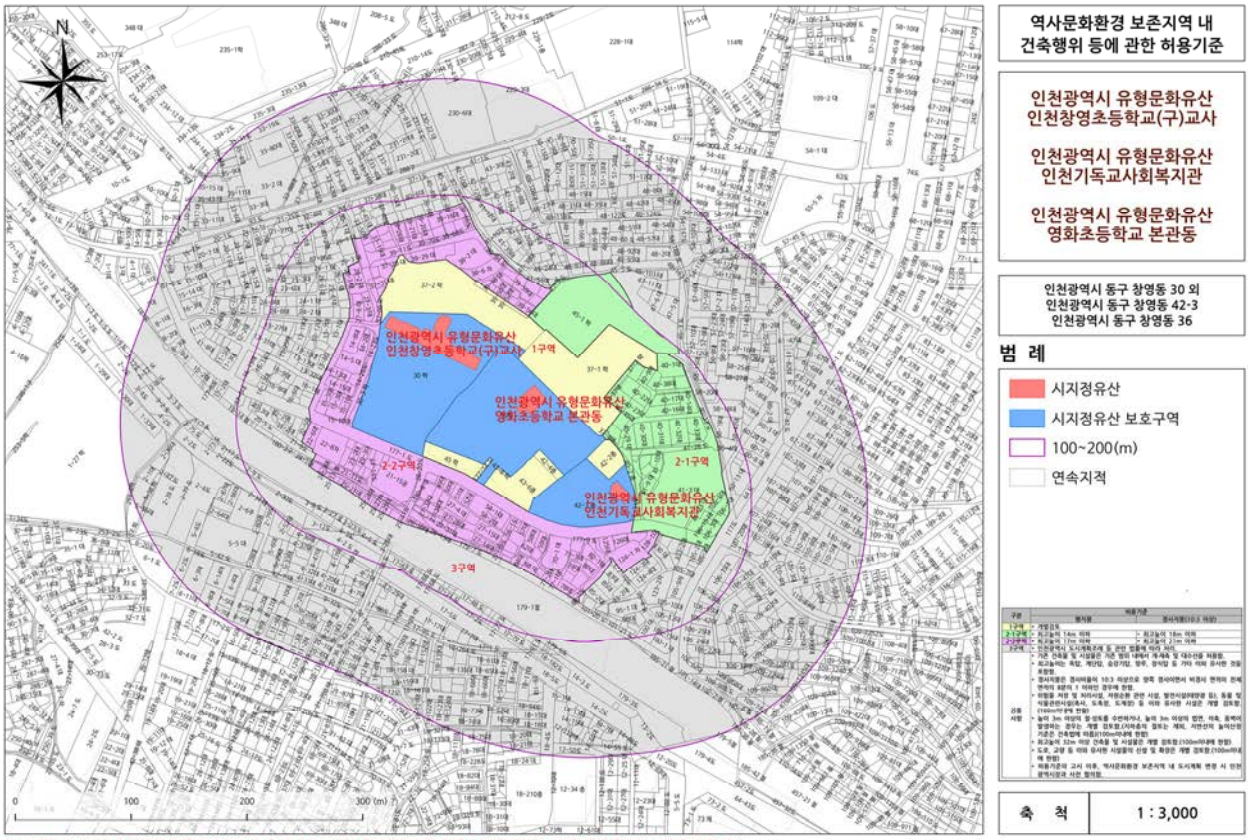
■ 허용기준(당초, 2017.01.16. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
2구역	○ 최고높이 14m 이하	○ 최고높이 16m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 역사문화환경 보존지역 반경 내에 대규모 개발사업(도시 및 주거환경정비사업 등) 신청시 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함. ○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한 것을 포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름. ○ 역사문화환경 보존지역내 10개층이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 14m 이하	○ 최고높이 18m 이하
2-2구역	○ 최고높이 17m 이하	○ 최고높이 21m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(100m이내에 한함) ○ 최고높이 32m 이상 건축물 및 시설물은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

2.2 화도진지

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 유산 보존상태 및 주변 완충공간(보호구역) 설정 고려, 최소한의 관리를 통한 효율성 제고

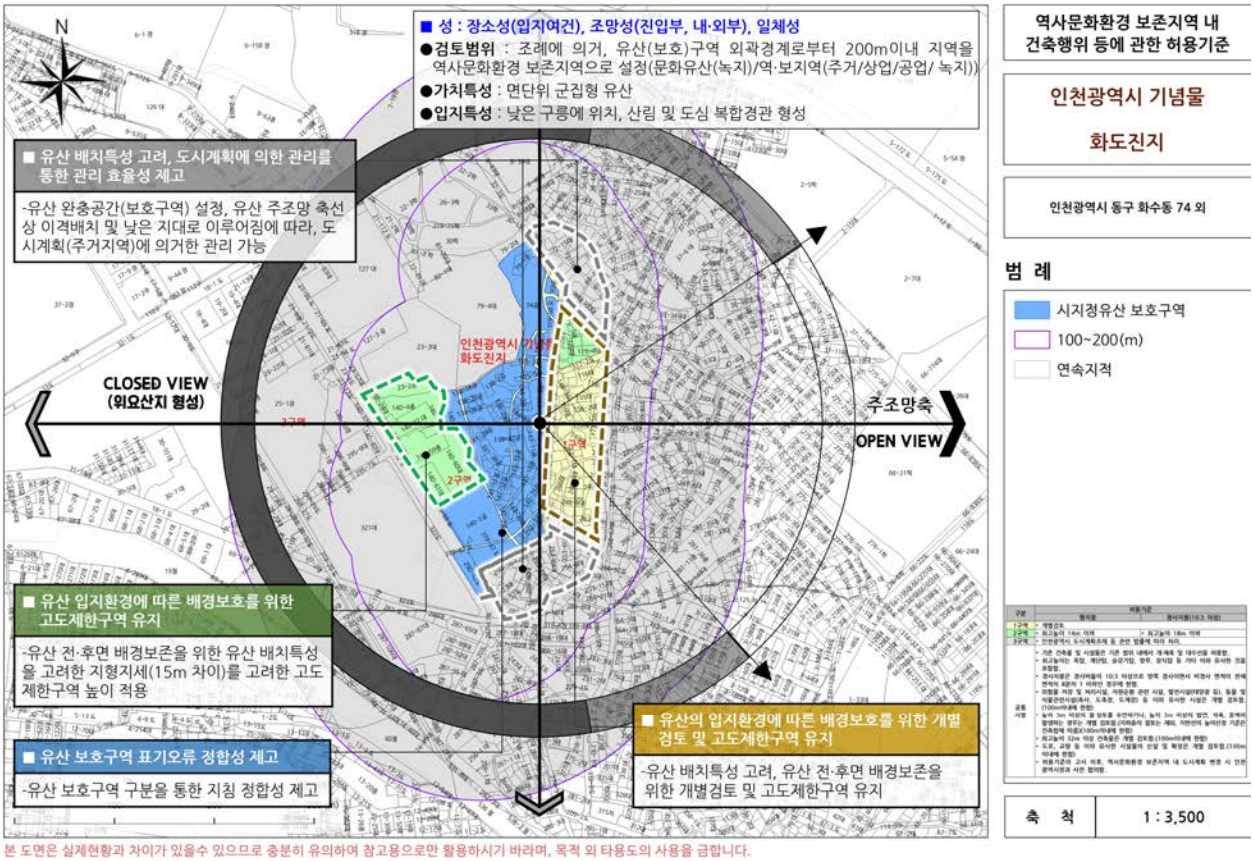
○ 유산의 보존 및 정비상태가 양호하고, 유산의 주변으로 개발정도 및 개발가능성이 높음에 따라, 도로를 경계로 한 블록단위의 관리를 통한 관리 효율성 및 형평성 제고

• 입지환경에 따른 마루선 및 조망성 보호 고려

○ 전·후면 배경보존을 위한 유산 배치 특성 및 지형·지세를 고려한 고도제한구역 차등 적용

• 기개발정도 및 개발가능성을 고려한 주변지역과의 형평성 제고

○ 기개발정도가 높고, 유산의 보존에 영향을 미칠 우려가 낮음에 따라, 도시계획 정합성을 고려한 타법처리구역 조정

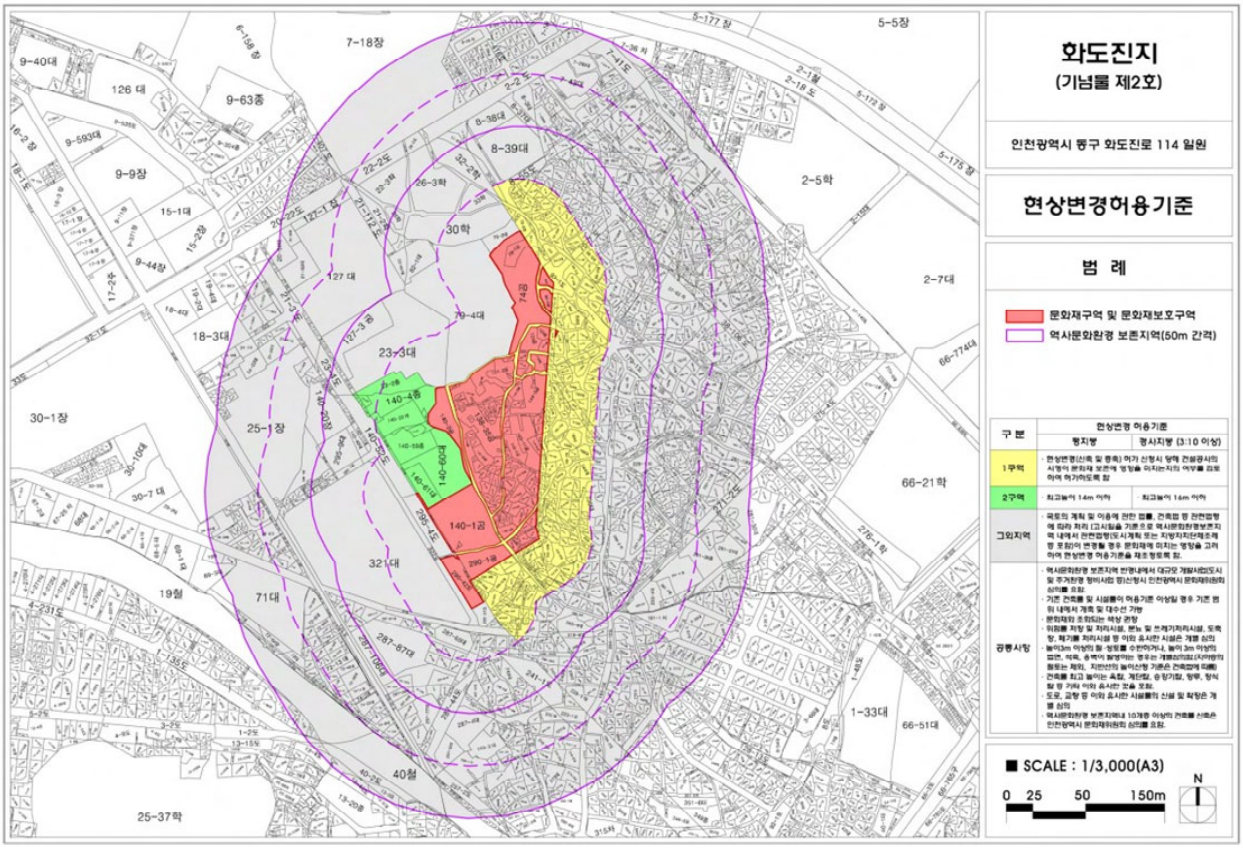


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲화도진지의 종합분석도

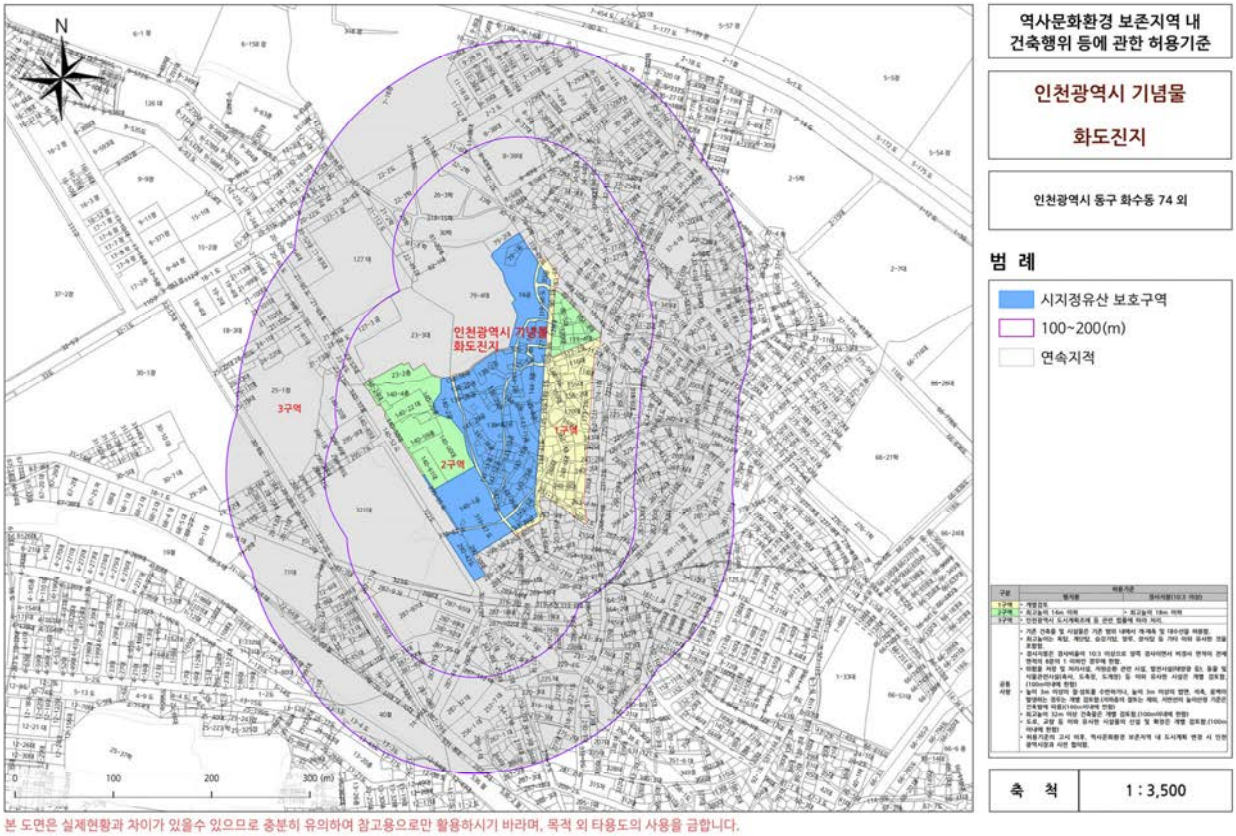
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
2구역	○ 최고높이 14m 이하	○ 최고높이 16m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 역사문화환경 보존지역 반경 내에 대규모 개발사업(도시 및 주거환경정비사업 등) 신청시 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함. ○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 역사문화환경 보존지역 내 10개층 이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2구역	○ 최고높이 14m 이하	○ 최고높이 18m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(100m이내에 한함) ○ 최고높이 32m 이상 건축물은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

2.3 송현배수지 제수변실

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

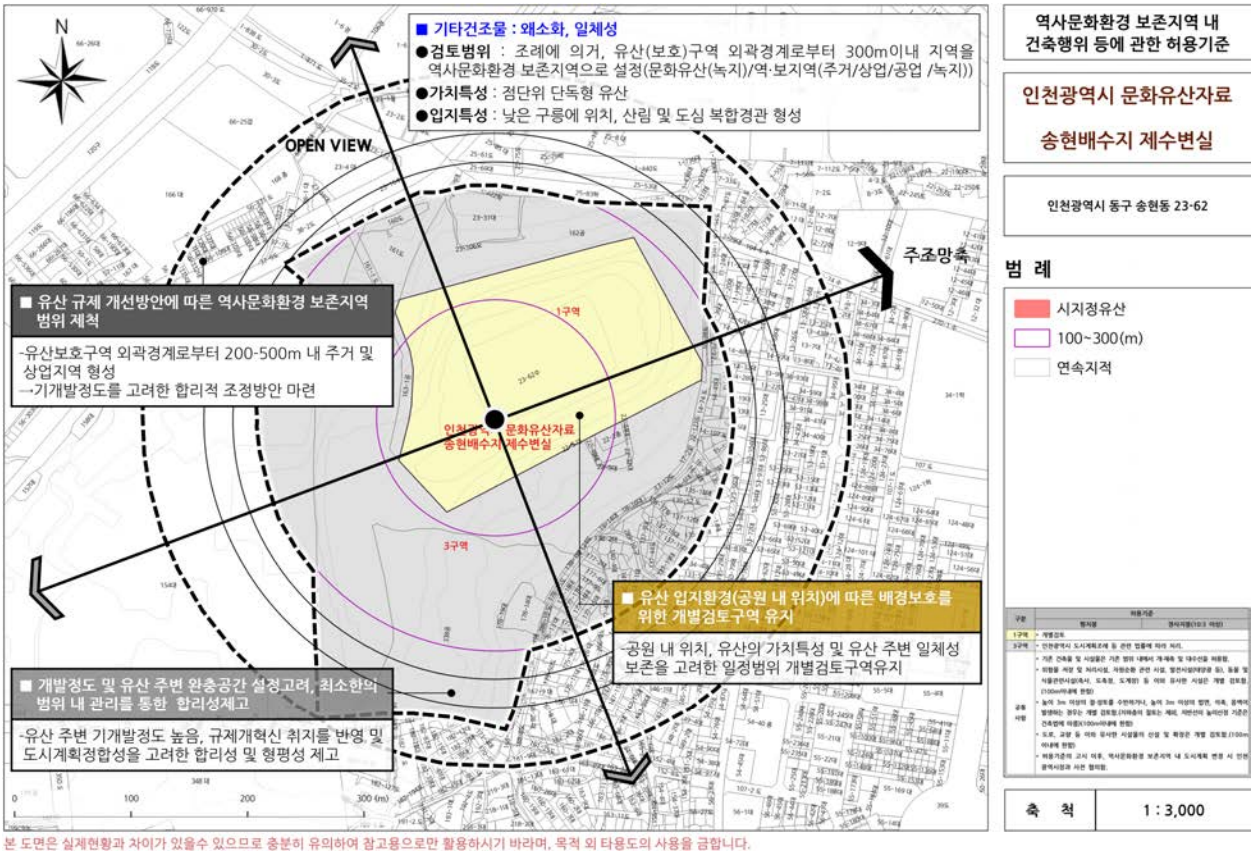
○ 개정된 「인천광역시 문화재보호 조례」에 의거, 유산이 녹지, 관리, 농림, 자연환경보존지역에 위치하고 있음에 따라, 역사문화환경 보존지역의 범위를 300m로 축소

• 유산의 규모와 입지특성 및 기개발정도 및 개발 가능성을 고려한 형평성 고려

○ 유산이 점단위로 이루어져 있고, 주변의 개발정도 및 개발가능성이 높음에 따라, 주변지역의 형평성을 고려, 최소한의 규제범위 조정

• 유산 규제개선방안에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 제척 고려

○ 유산(보호)구역 외곽경계로부터 200~300m 내 주거·상업지역이 형성됨에 따라 기개발정도를 고려한 합리적 조정방안 고려 가능

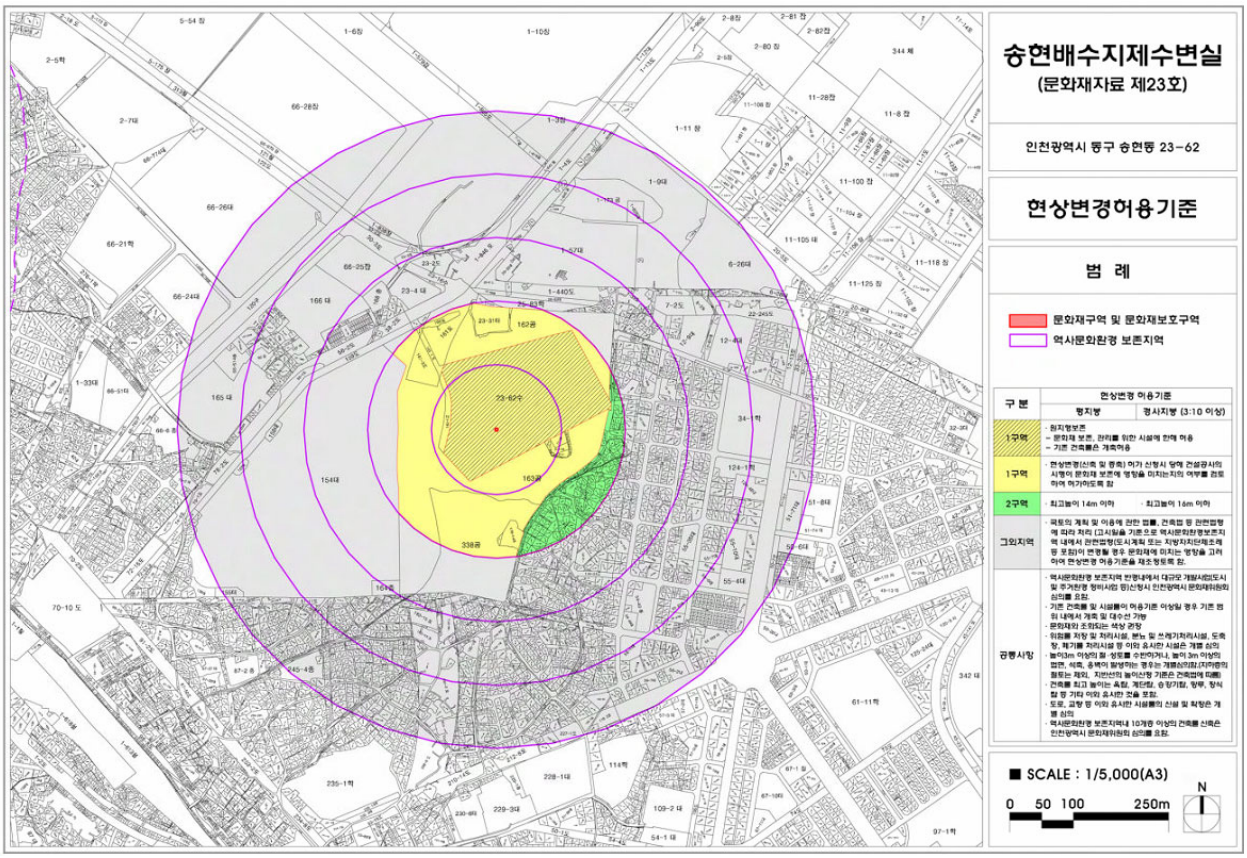


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲송현배수지 제수변실의 종합분석도

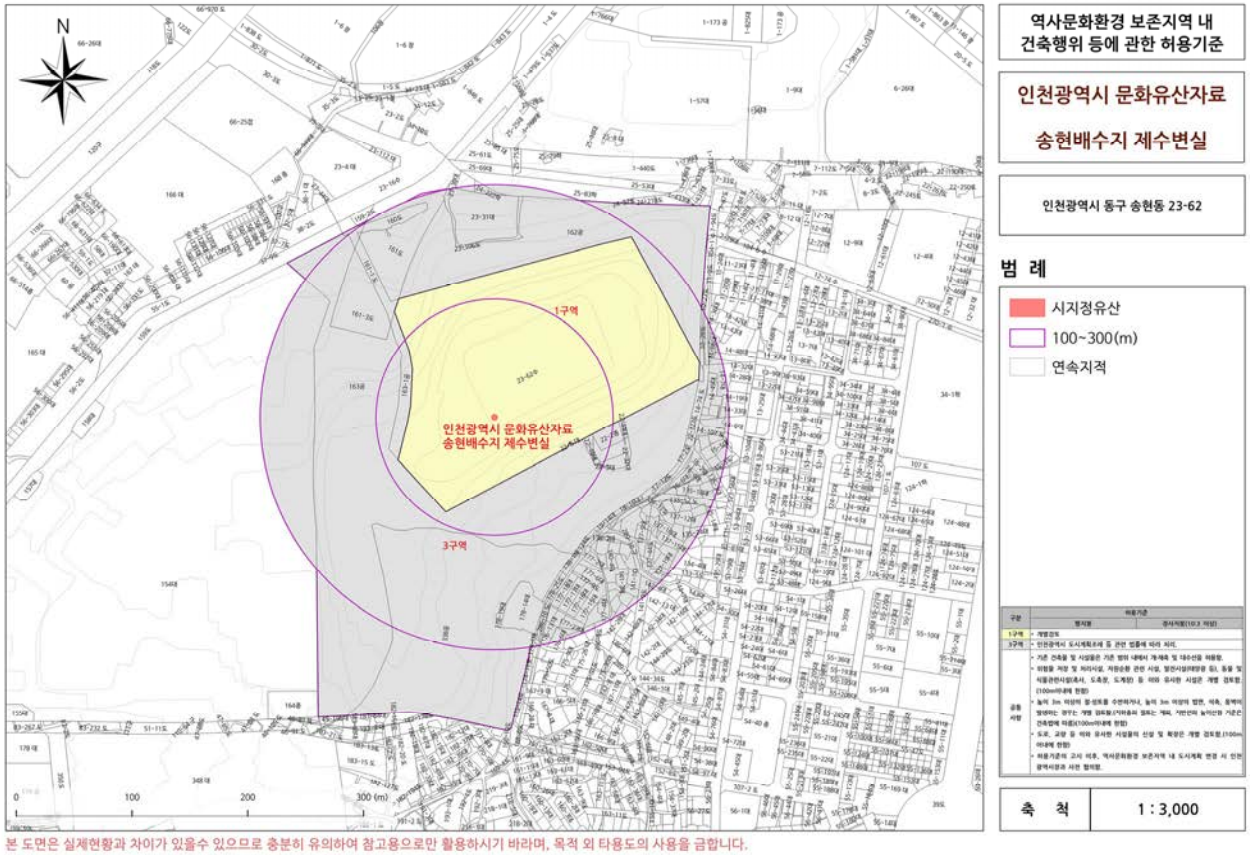
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축)허가 신청시 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함.	
2구역	○ 최고높이 14m 이하	○ 최고높이 16m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 역사문화환경 보존지역 반경 내에 대규모 개발사업(도시 및 주거환경정비사업 등) 신청시 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함. ○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(100m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

3. 남동구

3.1 조정만 묘

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

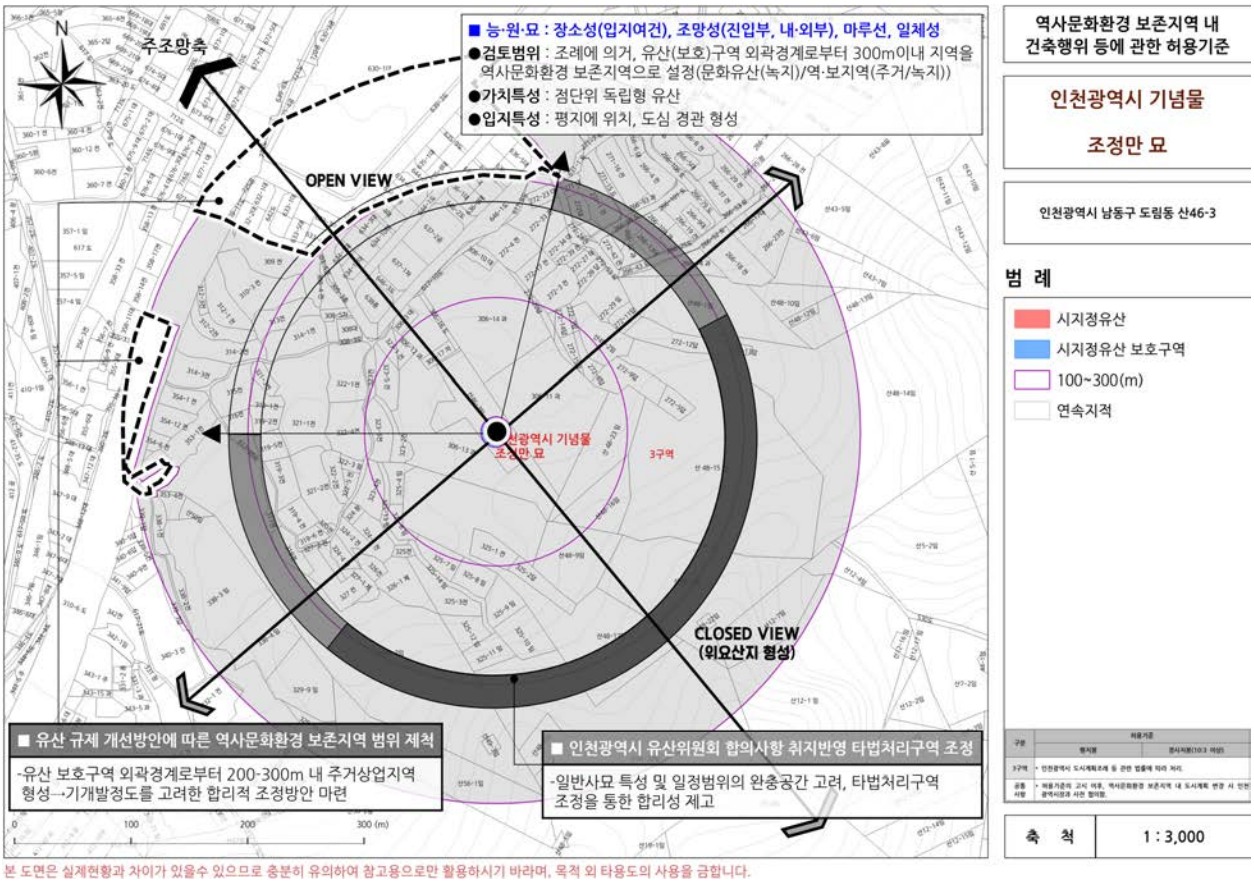
● 주요 고려사항

• 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 취지반영

○ 일반사묘의 특성 및 일정범위의 완충공간 설정 고려, 타법처리 구역 조정을 통한 주변지역과의 합리성 및 형평성 제고

• **유산 입지특성 및 개발 가능성을 고려한 형평성 고려**

○ 유산 주변으로 신도시 개발로 인한 개발가능성이 높아짐에 따라, 주변지역과의 형평성을 고려한 최소한의 규제범위 조정

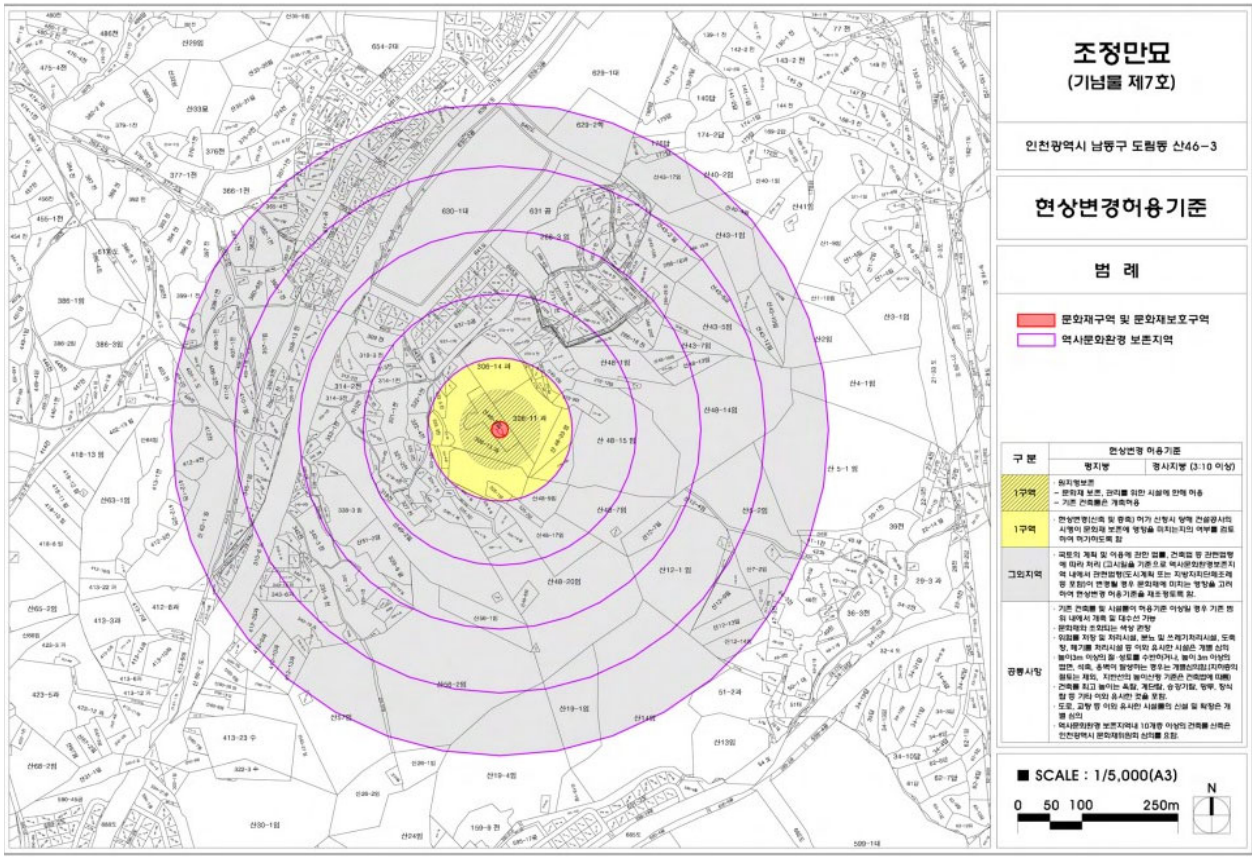


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲조정만 묘의 종합분석도

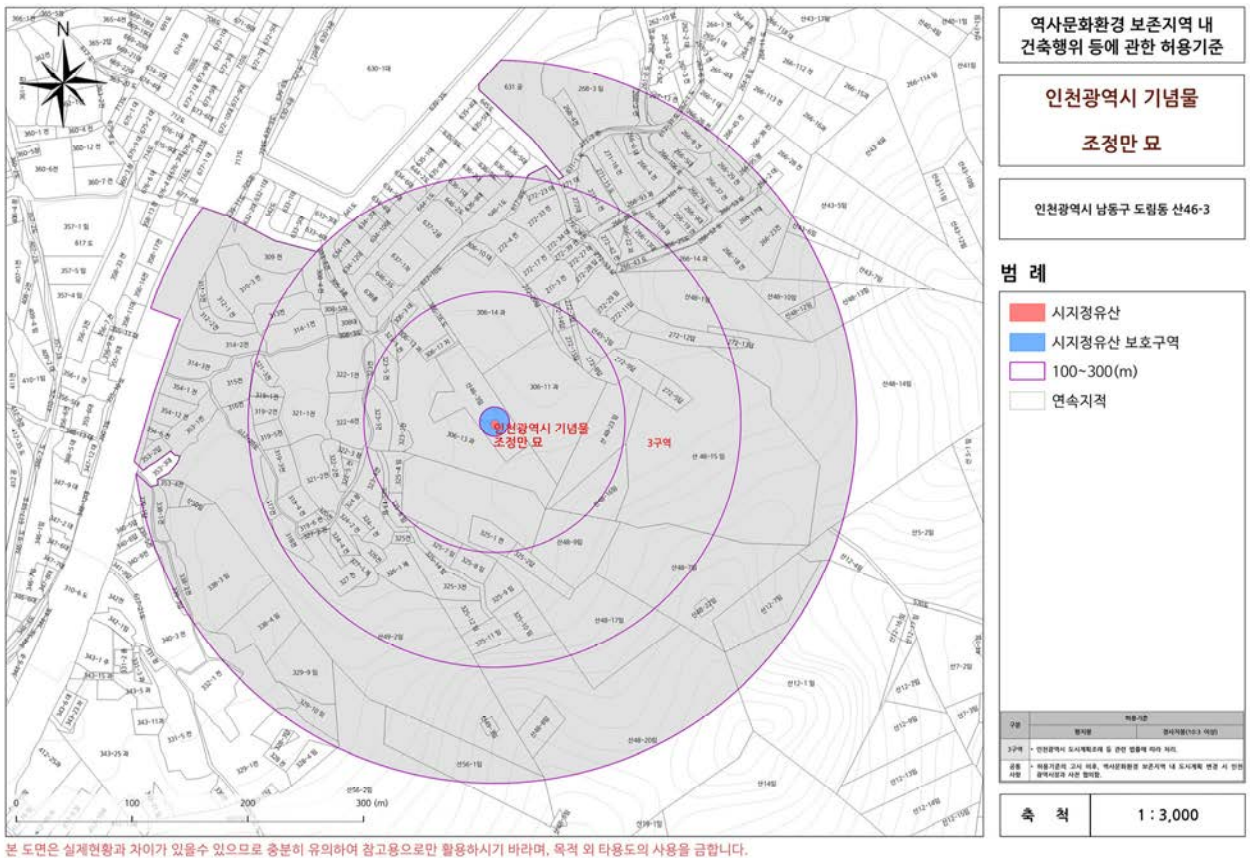
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
2구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의여부를 검토하여 허가하도록 함	
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함(건축물의 최고 높이 산정시대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 역사문화환경 보존지역 내 10개층 이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

3.2 이여발 묘

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

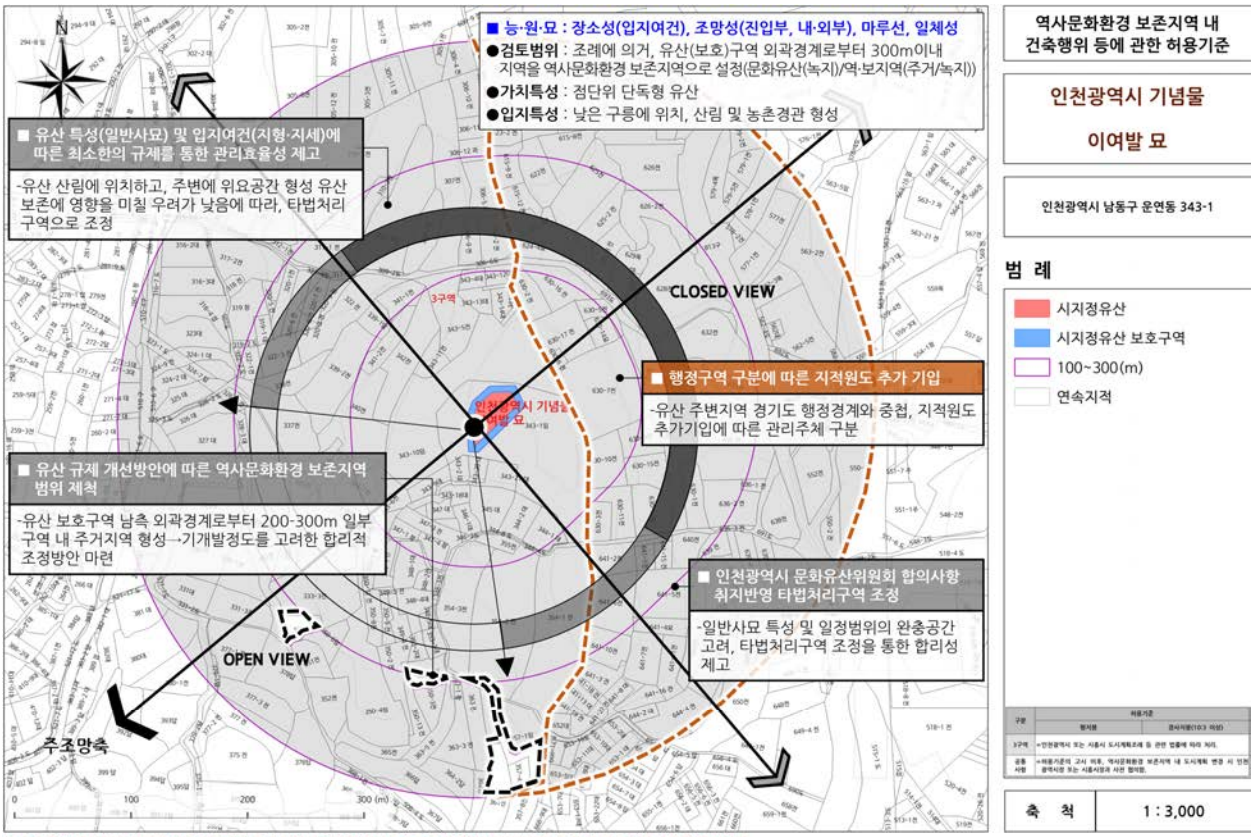
● 주요 고려사항

• 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 취지반영

○ 일반사묘의 특성 및 일정범위의 완충공간 설정 고려, 타법처리 구역 조정을 통한 주변지역과의 합리성 및 형평성 제고

• 유산 입지특성 및 개발 가능성을 고려한 형평성 고려

○ 유산 주변으로 신도시 개발로 인한 개발가능성이 높아짐에 따라, 주변지역과의 형평성을 고려한 최소한의 규제범위 조정

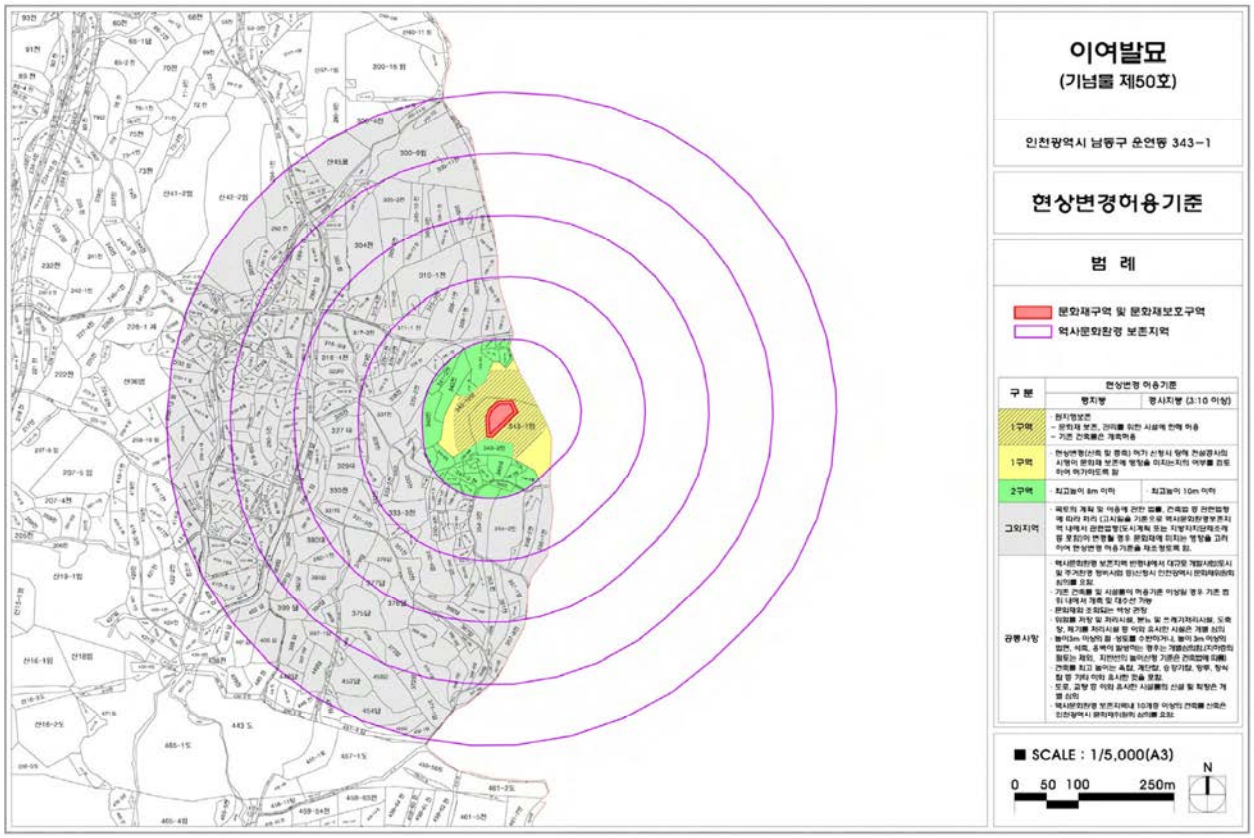


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲이여발 묘의 종합분석도

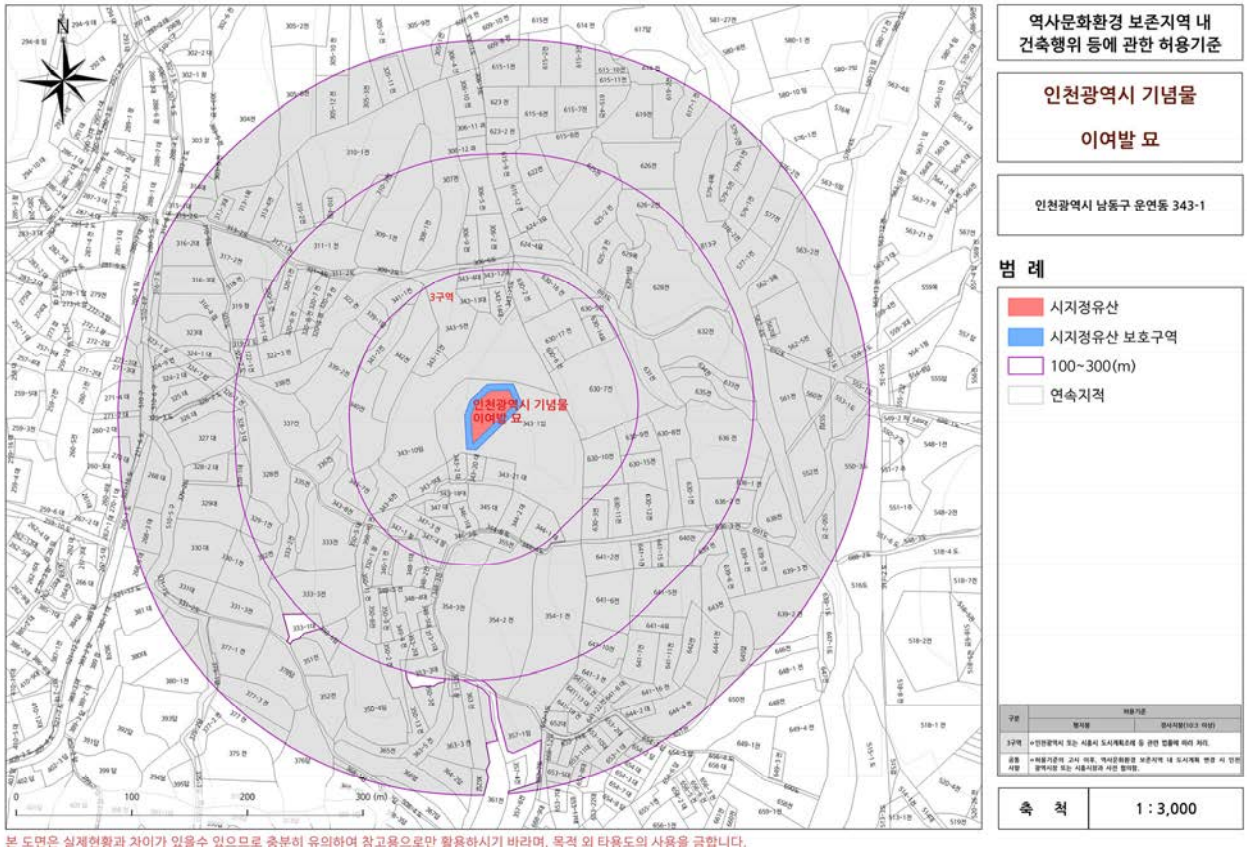
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의여부를 검토하여 허가하도록 함	
2구역	○ 건축물 최고높이 8m 이하	○ 건축물 최고높이 10m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 역사문화환경 보존지역 반경내에서 대규모 개발사업(도시 및 주거환경 정비사업 등) 신청시인천광역시 문화재위원회 심의를 요함. ○ 기존건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한 것을 포함(건축물의 최고높이 산정시 대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 역사문화환경 보존지역 내 10개층 이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
3구역	○ 인천광역시 또는 시흥시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장 또는 시흥시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

3.3 이승훈 묘

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

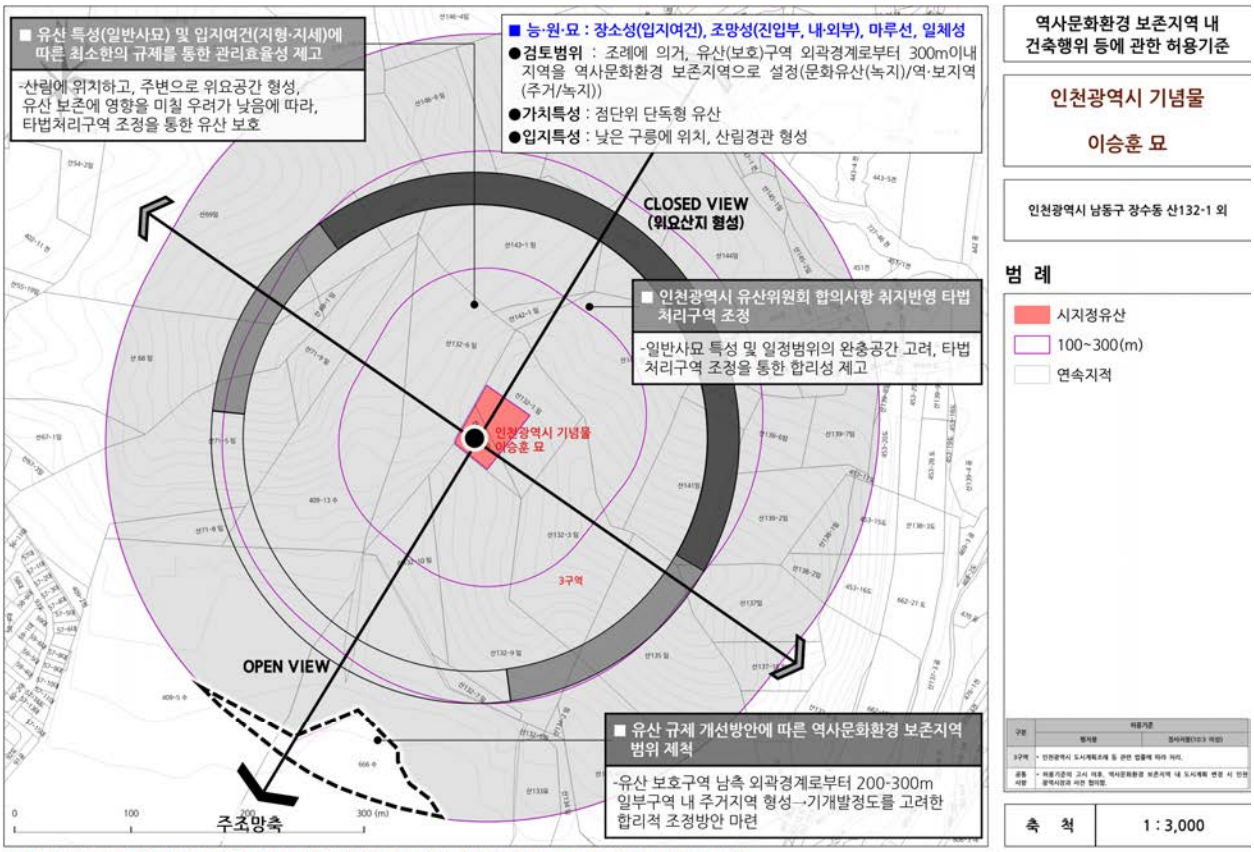
● 주요 고려사항

• 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 취지반영

○ 일반사묘의 특성 및 일정범위의 완충공간 설정 고려, 타법처리 구역 조정을 통한 주변지역과의 합리성 및 형평성 제고

• 유산 입지특성 및 개발가능성을 고려한 형평성 고려

○ 유산 주변으로 신도시 개발로 인한 개발가능성이 높아짐에 따라, 주변지역과의 형평성을 고려한 최소한의 규제범위 조정

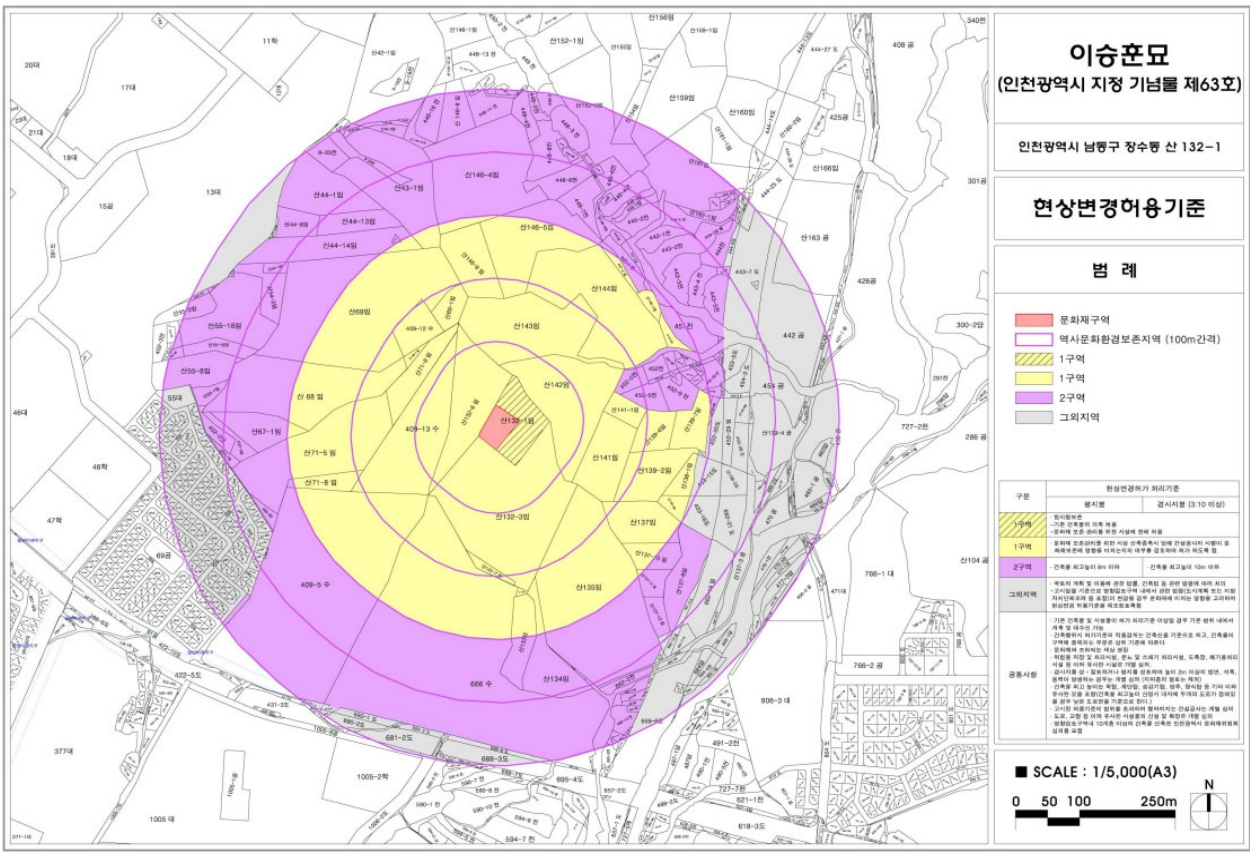


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲이승훈 묘의 종합분석도

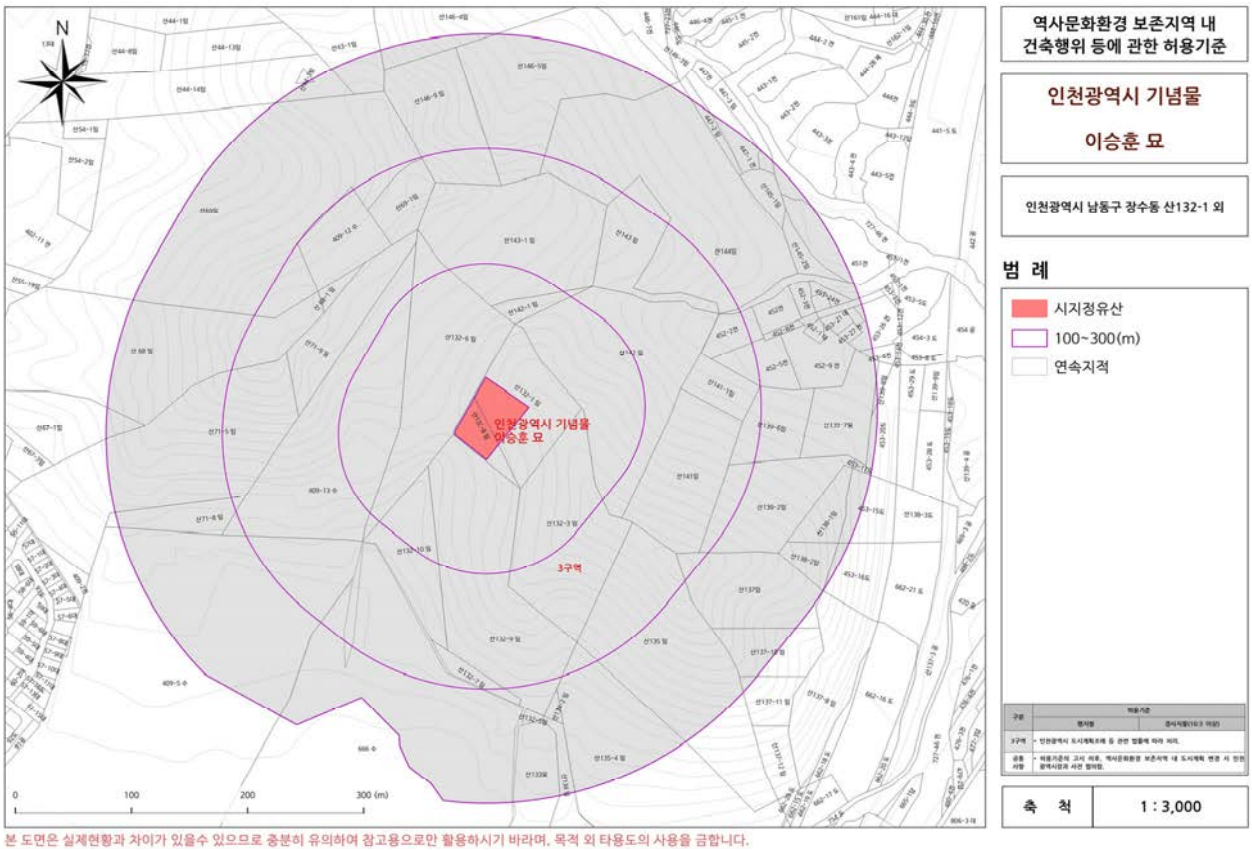
■ 허용기준(당초, 2014.07.14. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	○ 문화재 보존관리를 위한 시설 신축증축시 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가 하도록 함.	
2구역	○ 건축물 최고높이 8m 이하	○ 건축물 최고높이 10m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 건축행위 시 허가기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준을 따른다. ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 경사지를 성절토하거나평지를 성토하여 높이 2m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의 (지하층의 절토는 제외) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함(건축물의 최고높이 산정시대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○고시된 허용기준의 범위를 초가하여행하여지는건설공사는 개별 심의 ○도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○영향검토구역 내 10개층이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화재위원회 심의를 요함.	



■ **허용기준**(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
3구역	○인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리	
공통 사항	○허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

4. 계양구

4.1 부평도호부관아 외 3개소

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 문화유산 보존상태 및 주변 완충공간(보호구역) 설정 고려, 최소한의 관리를 통한 효율성 제고

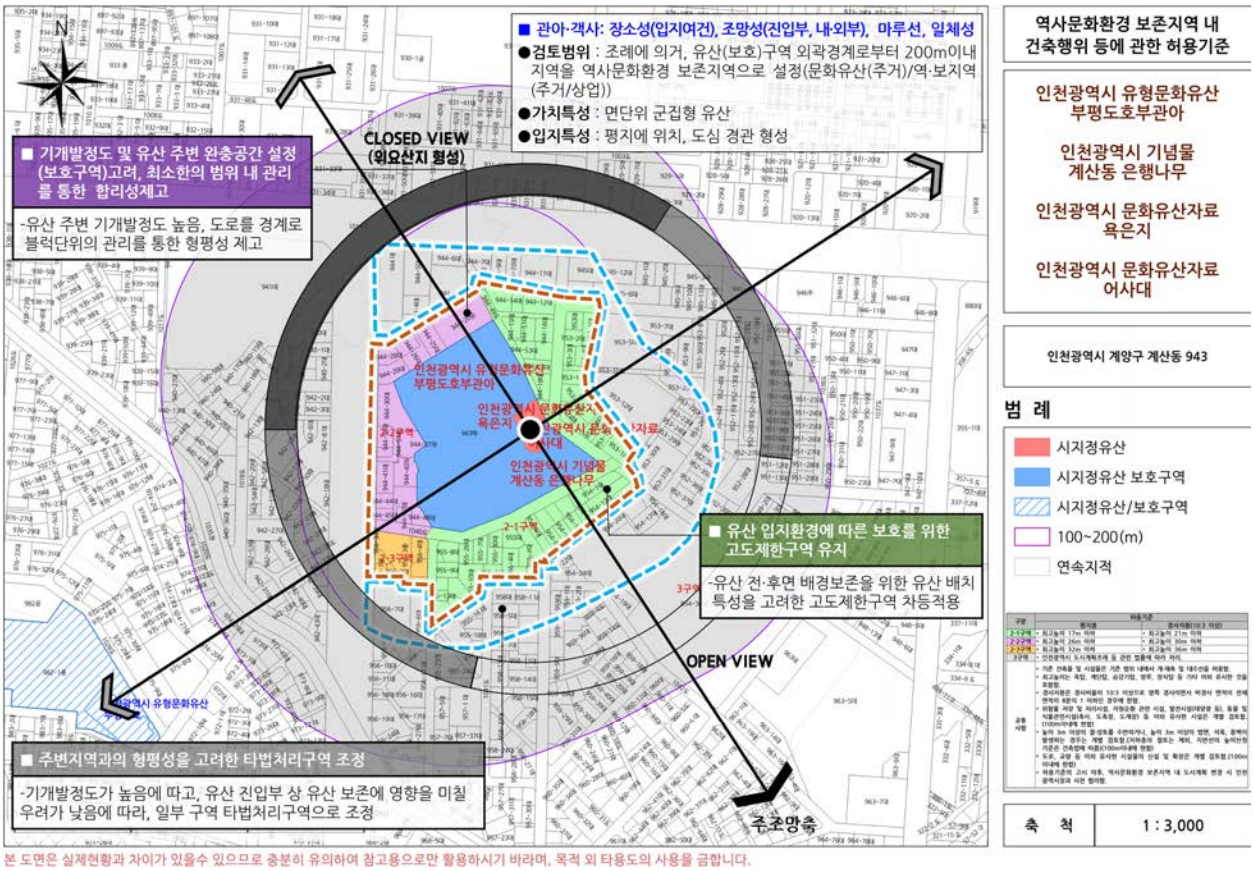
○ 문화유산의 보존상태가 다소 미흡하고, 주변 기개발정도 및 개발가능성이 높음에 따라, 도로를 경계로한 블록단위의 관리를 통한 관리 효율성 및 형평성 제고

• 문화유산 입지환경에 따른 마루선 및 조망성 보호 고려

○ 문화유산 전·후면 배경보존을 위한 문화유산 배치 특성 및 지형·지세를 고려한 고도제한구역 차등 적용

• 기개발정도 및 개발가능성을 고려한 주변지역과의 형평성 제고

○ 기개발정도가 높고, 문화유산의 보존에 영향을 미칠 우려가 낮음에 따라, 도시계획 정합성을 고려한 타법처리구역 조정

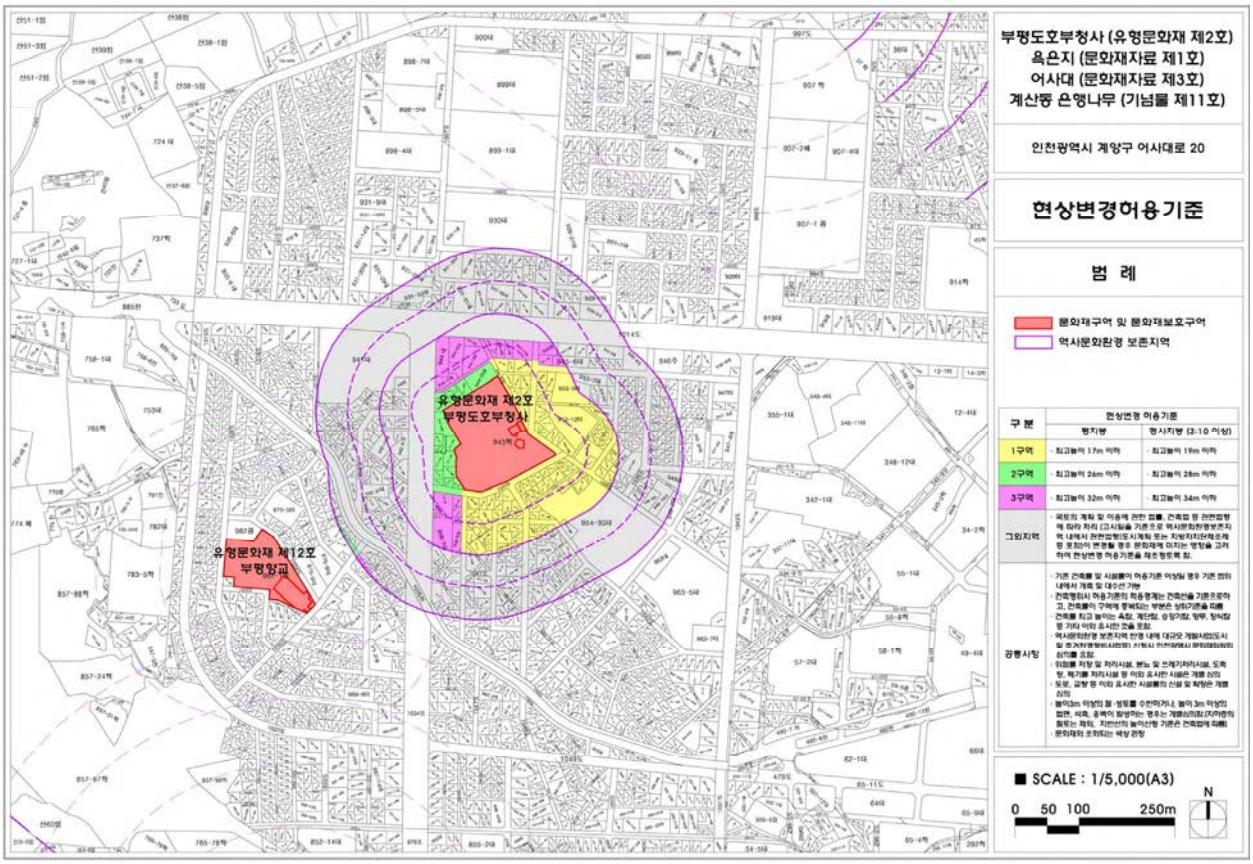


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲부평도호부관아 외 3개소의 종합분석도

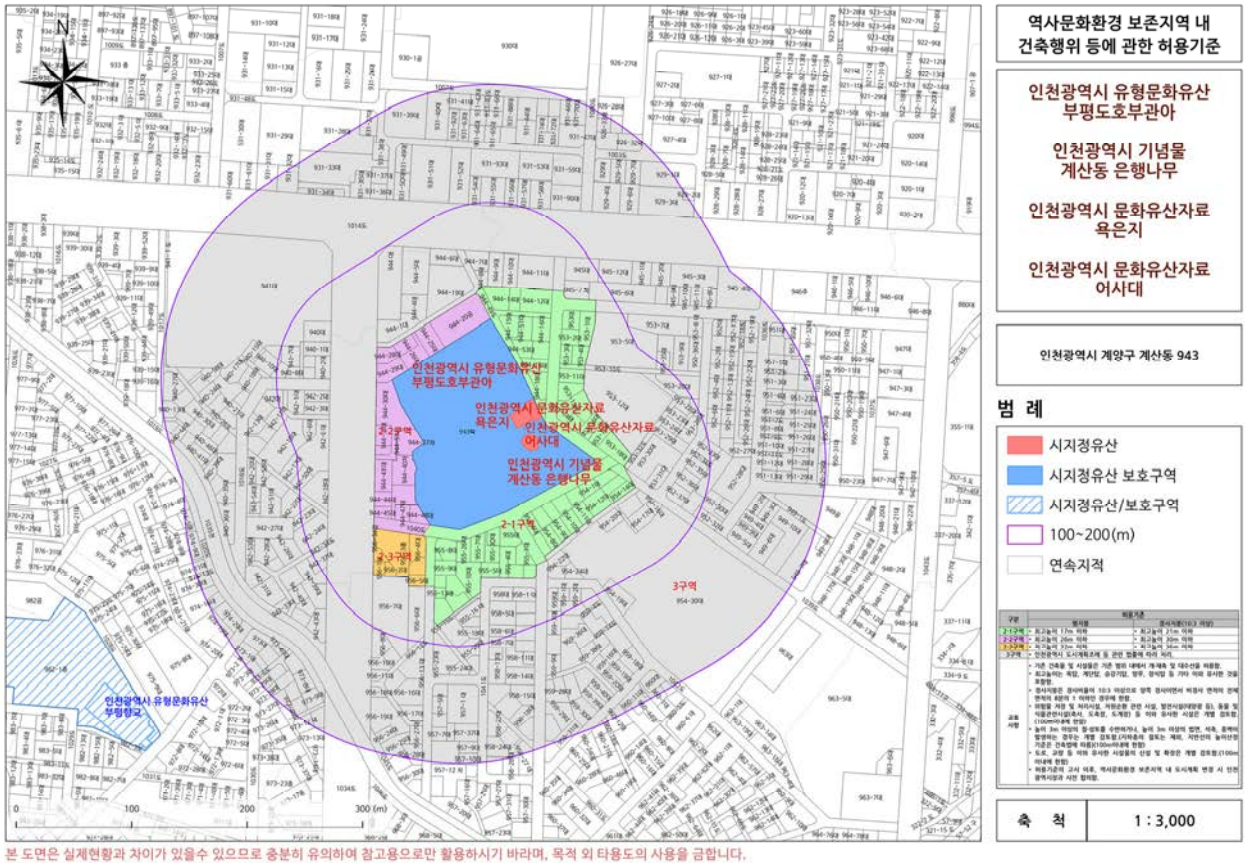
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○최고높이 17m 이하	○최고높이 19m 이하
2구역	○최고높이 26m 이하	○최고높이 28m 이하
3구역	○최고높이 32m 이하	○최고높이 34m 이하
그외지역	○국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○기존건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름. ○건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함(건축물의 최고높이 산정시대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○역사문화환경 보존지역 반경 내에 대규모 개발사업(도시 및 주거환경정비사업 등) 신청시인천광역시 문화유산위원회 심의를 요함. ○위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○문화재와 조화되는 색상 권장	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
2-1구역	○ 최고높이 17m 이하	○ 최고높이 21m 이하
2-2구역	○ 최고높이 26m 이하	○ 최고높이 30m 이하
2-3구역	○ 최고높이 32m 이하	○ 최고높이 36m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(100m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

4.2 부평향교

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원 기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 문화유산 보존상태 및 문화유산 주변 완충공간(보호구역) 설정 고려, 최소한의 관리를 통한 효율성 제고

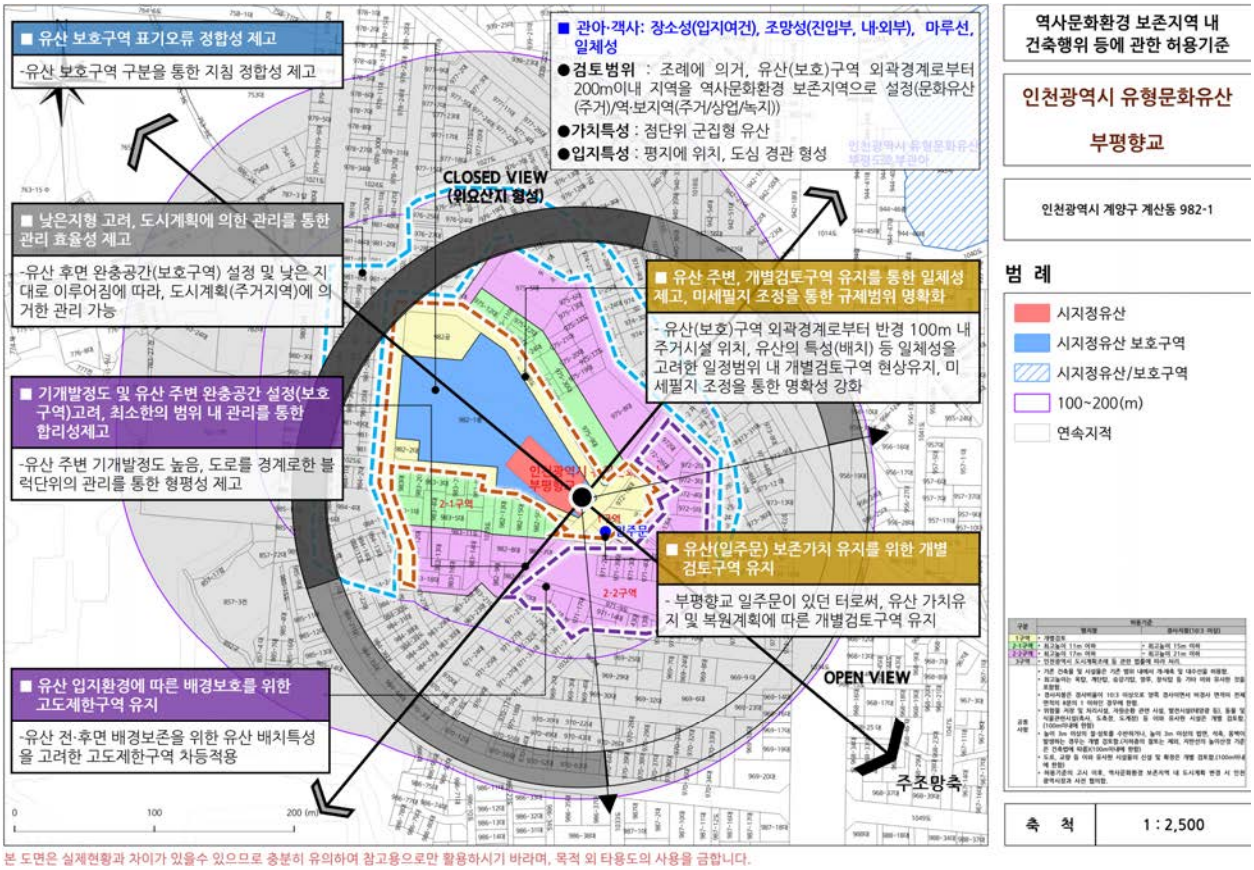
○ 문화유산 주변 기개발정도 및 개발가능성이 높음에 따라, 도로를 경계로 한 블록단위의 관리를 통한 관리 효율성 및 형평성 제고

• 문화유산 입지환경에 따른 마루선 및 조망성 보호 고려

○ 문화유산 전·후면 배경보존을 위하여 유산의 배치 특성 및 지형·지세를 고려한 고도제한구역 차등 적용

• 기개발정도 및 개발가능성을 고려한 주변지역과의 형평성 제고

○ 기개발정도가 높고, 문화유산 보존에 영향을 미칠 우려가 낮음에 따라, 도시계획정합성을 고려한 타법처리구역 조정

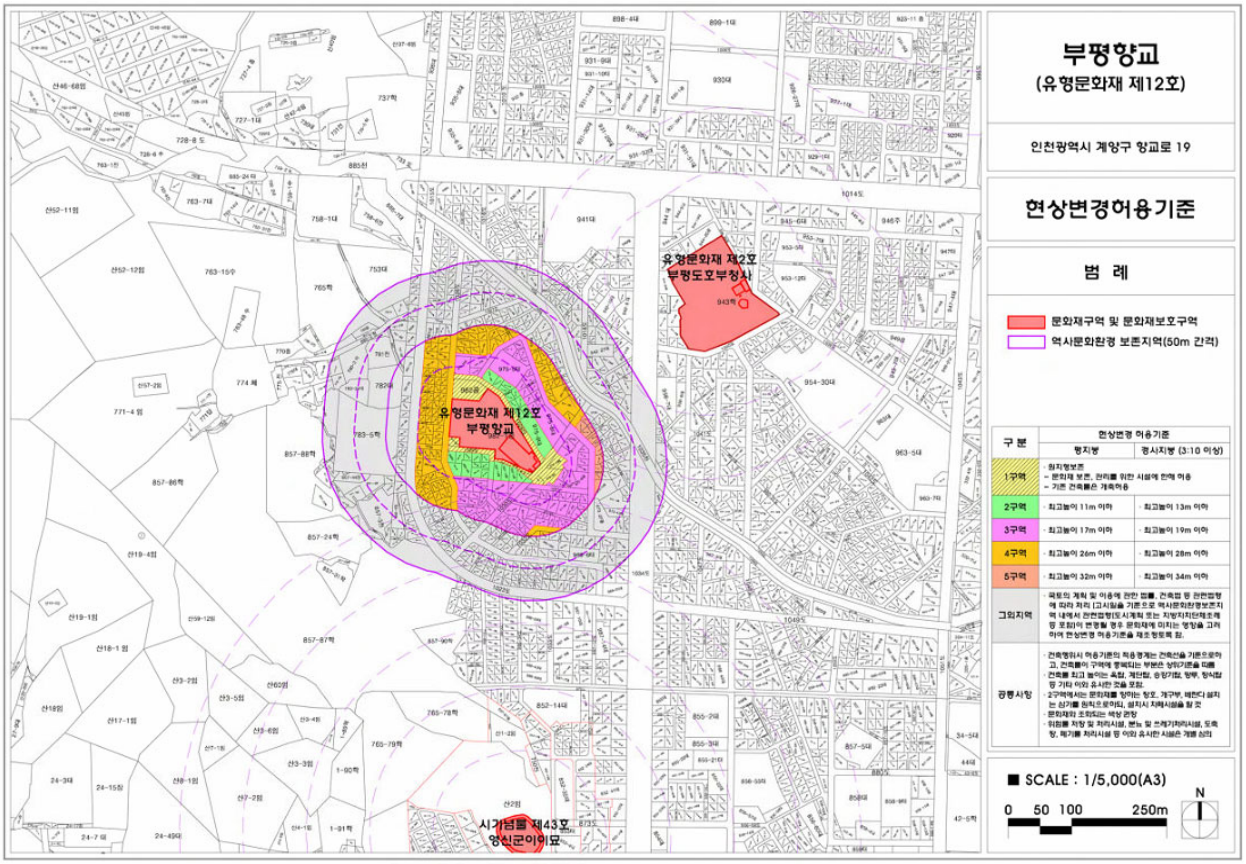


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲부평향교의 종합분석도

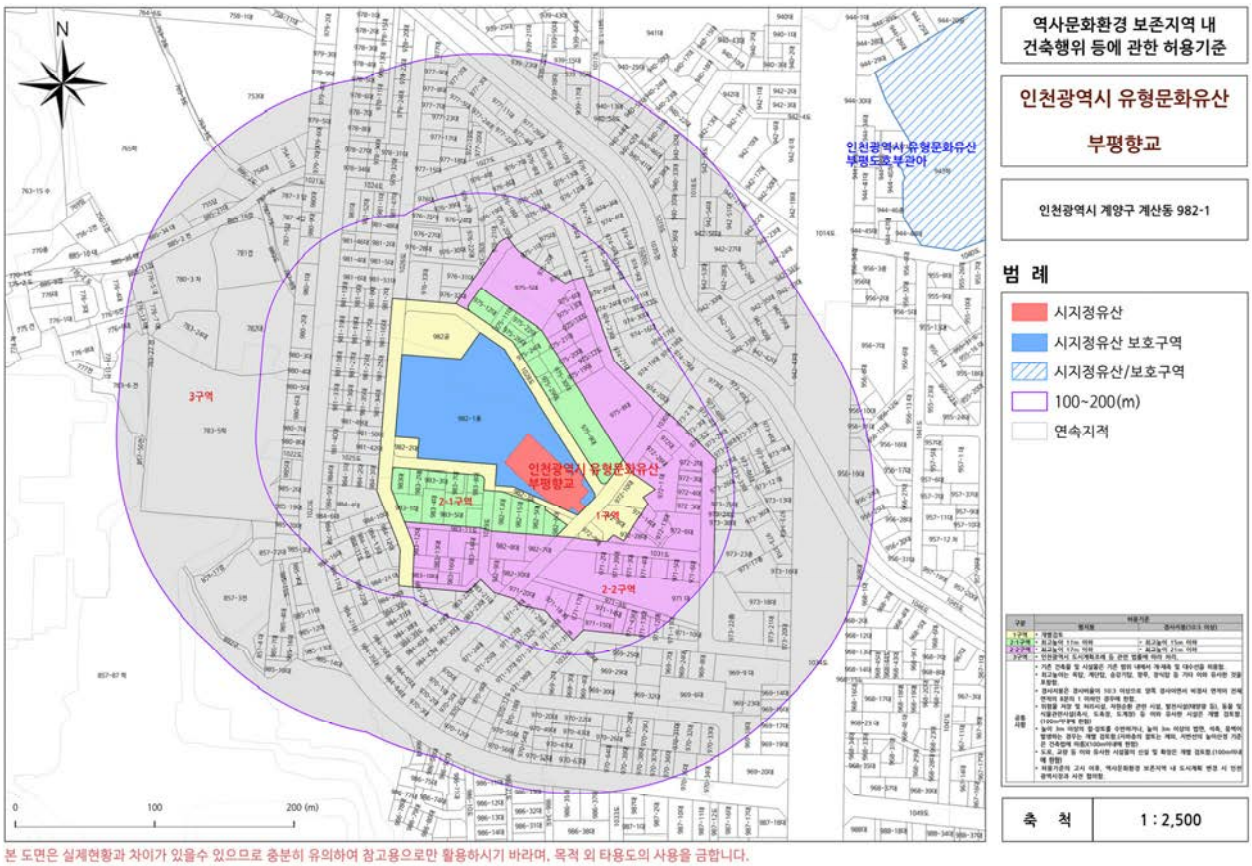
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	○최고높이 17m 이하	○최고높이 13m 이하
2구역	○최고높이 17m 이하	○최고높이 19m 이하
3구역	○최고높이 26m 이하	○최고높이 28m 이하
4구역	○최고높이 32m 이하	○최고높이 34m 이하
그외지역	○국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름. ○건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○2구역에서는 문화재를 향하는 창호, 개구부, 베란다 설치는 삼가를원칙으로 하되, 설치시 차폐시설을 할 것 ○문화재와 조화되는 색상 권장 ○위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 11m 이하	○ 최고높이 15m 이하
2-2구역	○ 최고높이 17m 이하	○ 최고높이 21m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(100m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

4.3 영신군 이이묘

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회활성화 방안모색

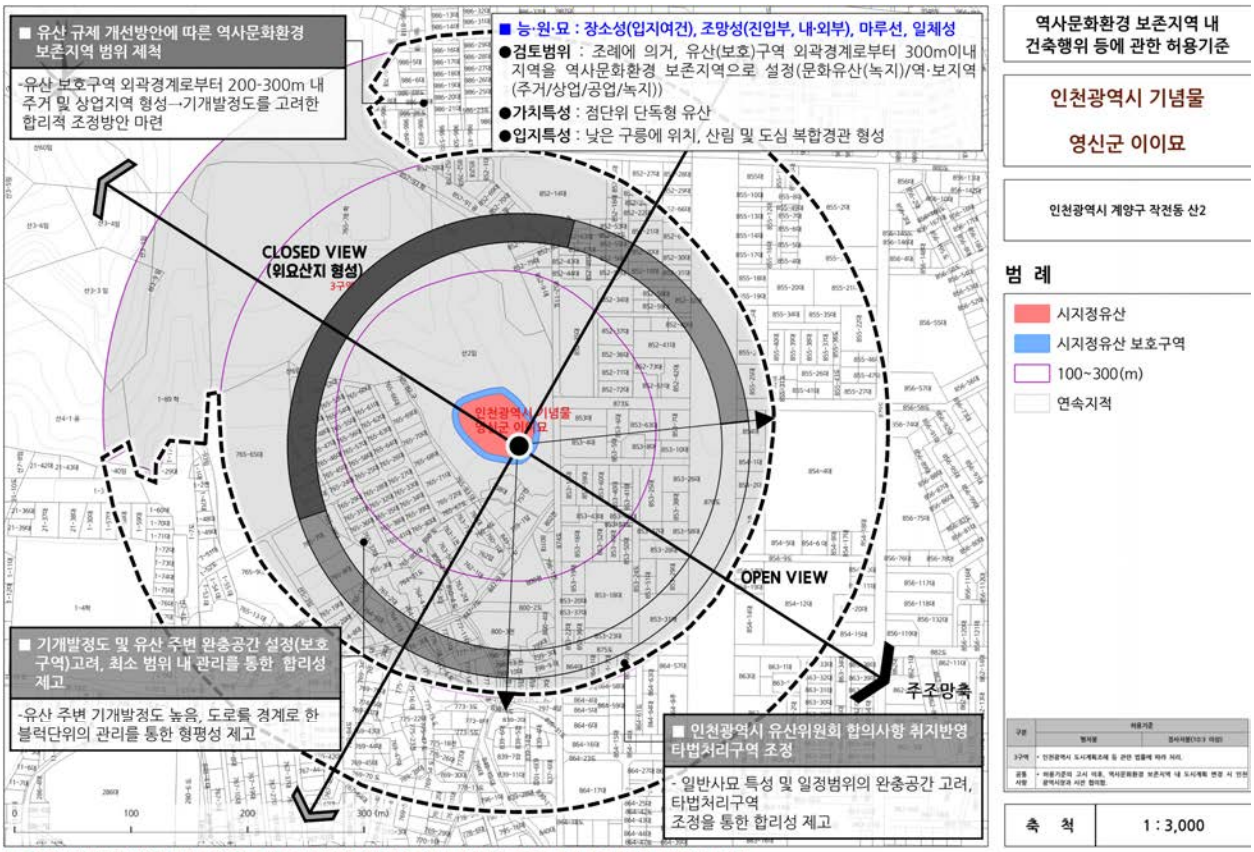
● 주요 고려사항

• 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 취지반영

○ 일반사묘의 특성 및 일정범위의 완충공간 설정 고려, 타법처리 구역 조정을 통한 주변지역과의 합리성 및 형평성 제고

• 문화유산 입지특성 및 개발 가능성을 고려한 형평성 고려

○ 문화유산 주변으로 신도시 개발로 인한 개발가능성이 높아짐에 따라, 주변지역과의 형평성을 고려한 최소한의 규제범위 조정

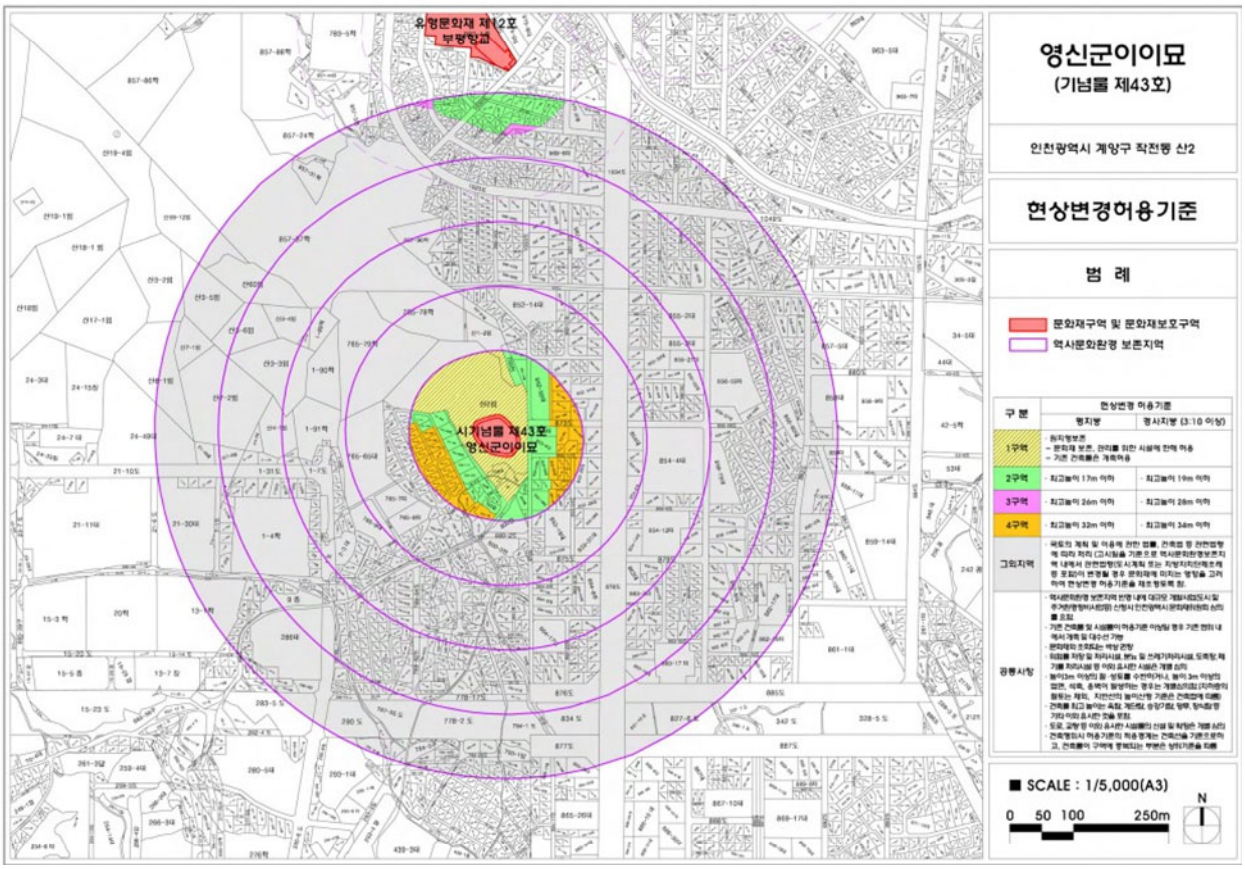


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲영신군 이이묘의 종합분석도

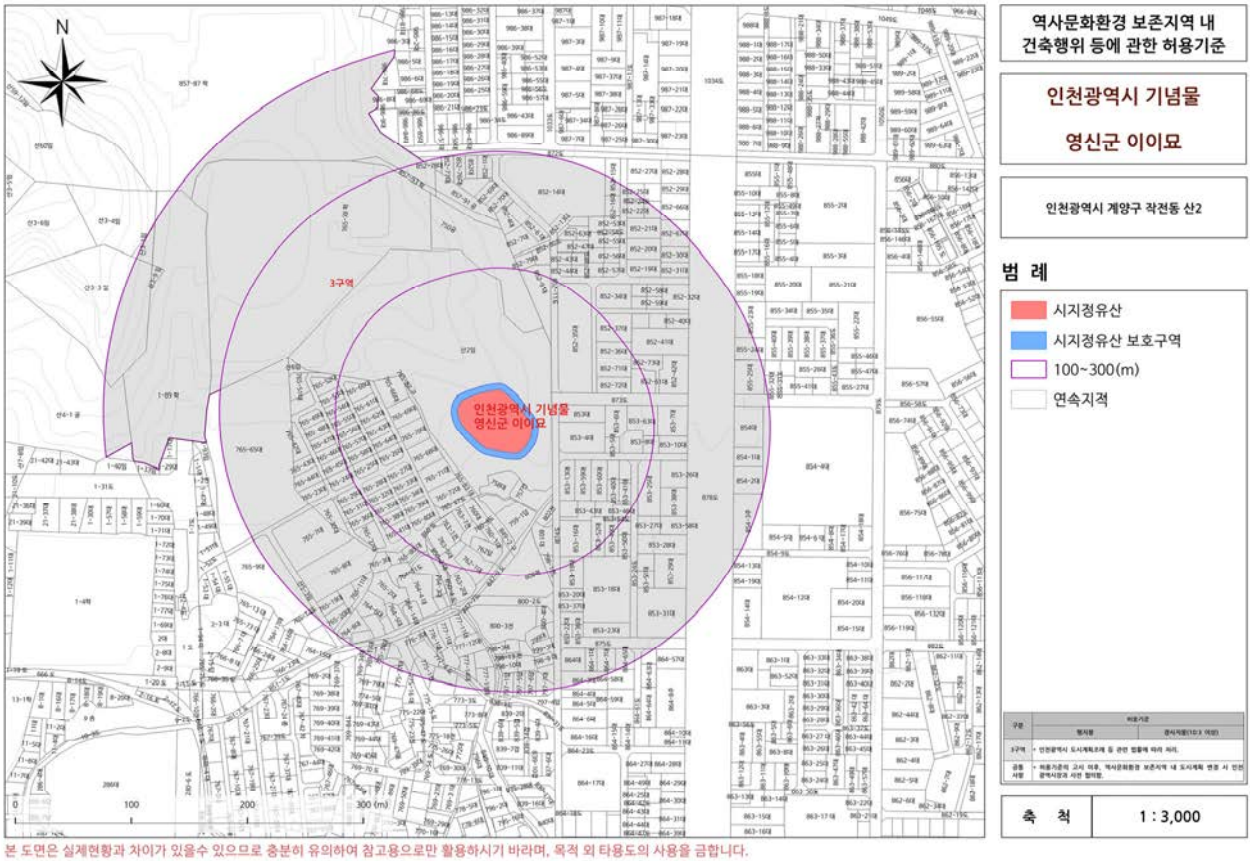
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
2구역	○최고높이 17m 이하	○최고높이 19m 이하
3구역	○최고높이 26m 이하	○최고높이 26m 이하
4구역	○최고높이 32m 이하	○최고높이 34m 이하
그외지역	○국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○역사문화환경보존지역반경내에대규모개발사업(도시및 주거환경정비사업등) 신청시인천광역시 문화재 위원회 심의를 요함. ○기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○문화재와 조화되는 색상 권장 ○위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. ○건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
3구역	○인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

5. 연수구

5.1 능허대지

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원 기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

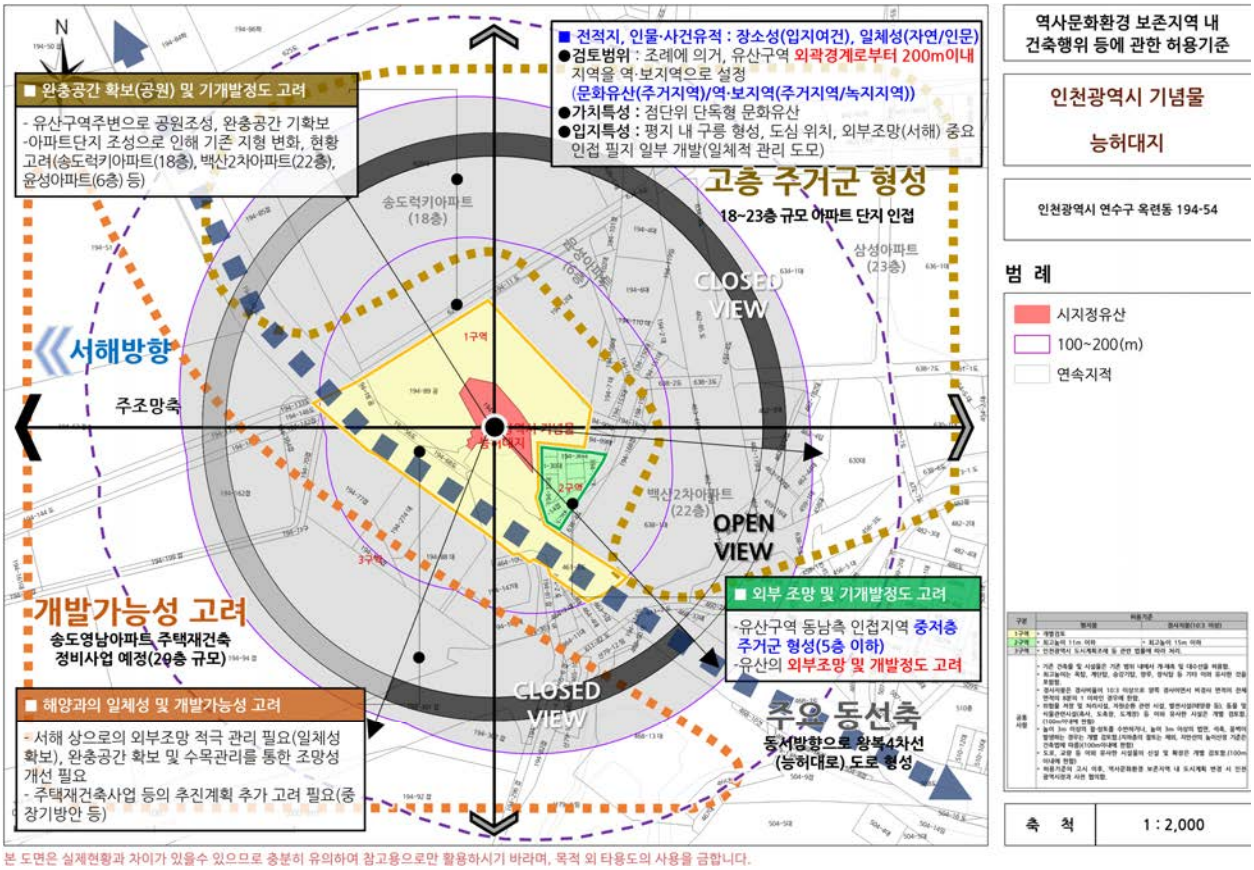
● 주요 고려사항

• 문화유산 보존상태 및 주변 완충공간(보호구역) 설정 고려, 최소한의 관리를 통한 효율성 제고

○ 문화유산의 보존상태가 다소 미흡하고, 주변 기개발정도 및 개발가능성이 높음에 따라, 도로를 경계로한 블록단위의 관리를 통한 관리 효율성 및 형평성 제고

• **기개발정도 및 개발가능성을 고려한 주변지역과의 형평성 제고**

○ 기개발정도가 높고, 문화유산 보존에 영향을 미칠 우려가 낮음에 따라, 도시계획 정합성을 고려한 타법처리구역 조정

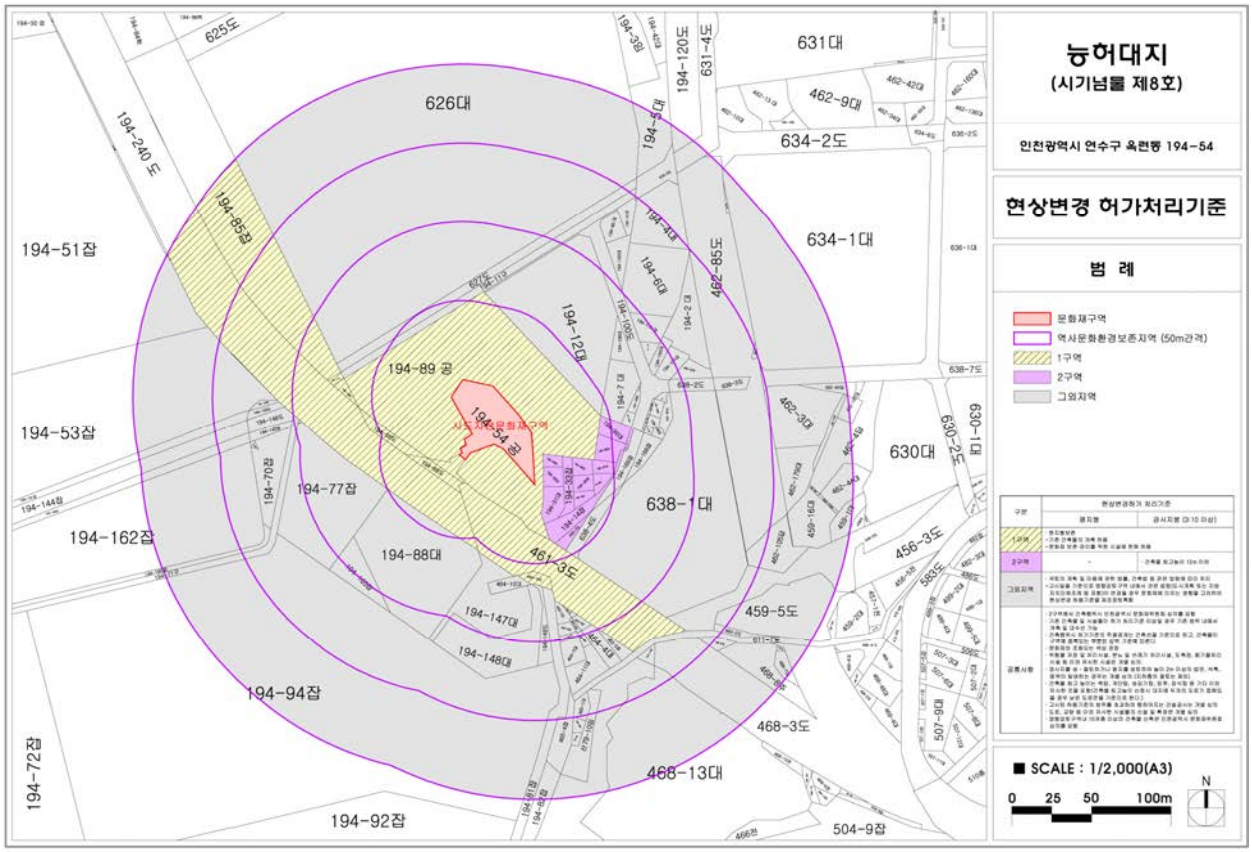


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲능허대지의 종합분석도

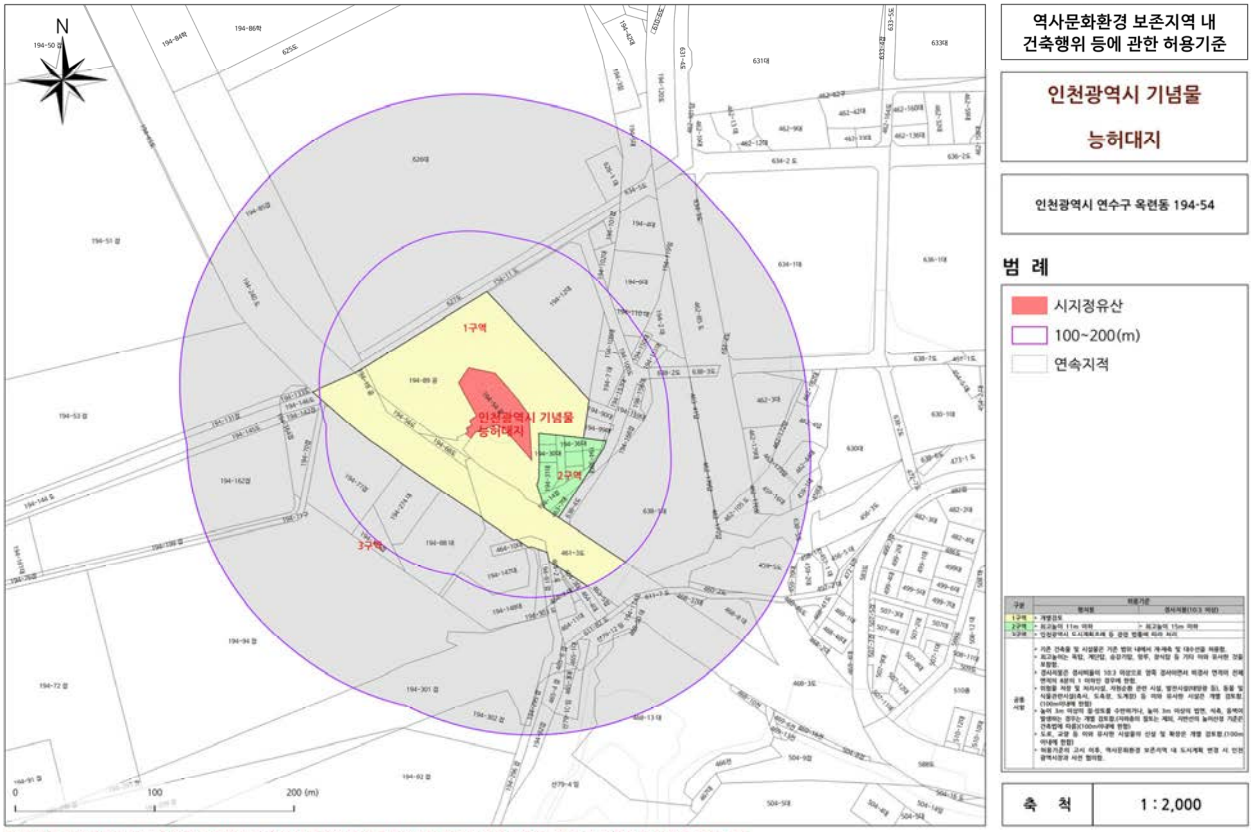
■ 허용기준(당초, 2012.02.22. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
2구역	-	○ 최고높이 12m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 2구역에서 건축행위시 인천광역시 문화유산위원회 심의를 요함. ○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 건축행위시 허가기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준에 따른다. ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 경사지를 성절토하거나 평지를 성토하여 높이 2m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 심의(지하층의 절토는 제외) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함 ○ 고시된 허용기준의 범위를 초과하여 행하여지는 건설공사는 개별심의 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 영향검토구역 내 10개층 이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화유산위원회 심의를 요함.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2구역	○ 최고높이 11m 이하	○ 최고높이 15m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(100m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

5.2 영일정씨 판결사공파·승지공파 동춘묘역

■ 허용기준 작성 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회활성화 방안모색

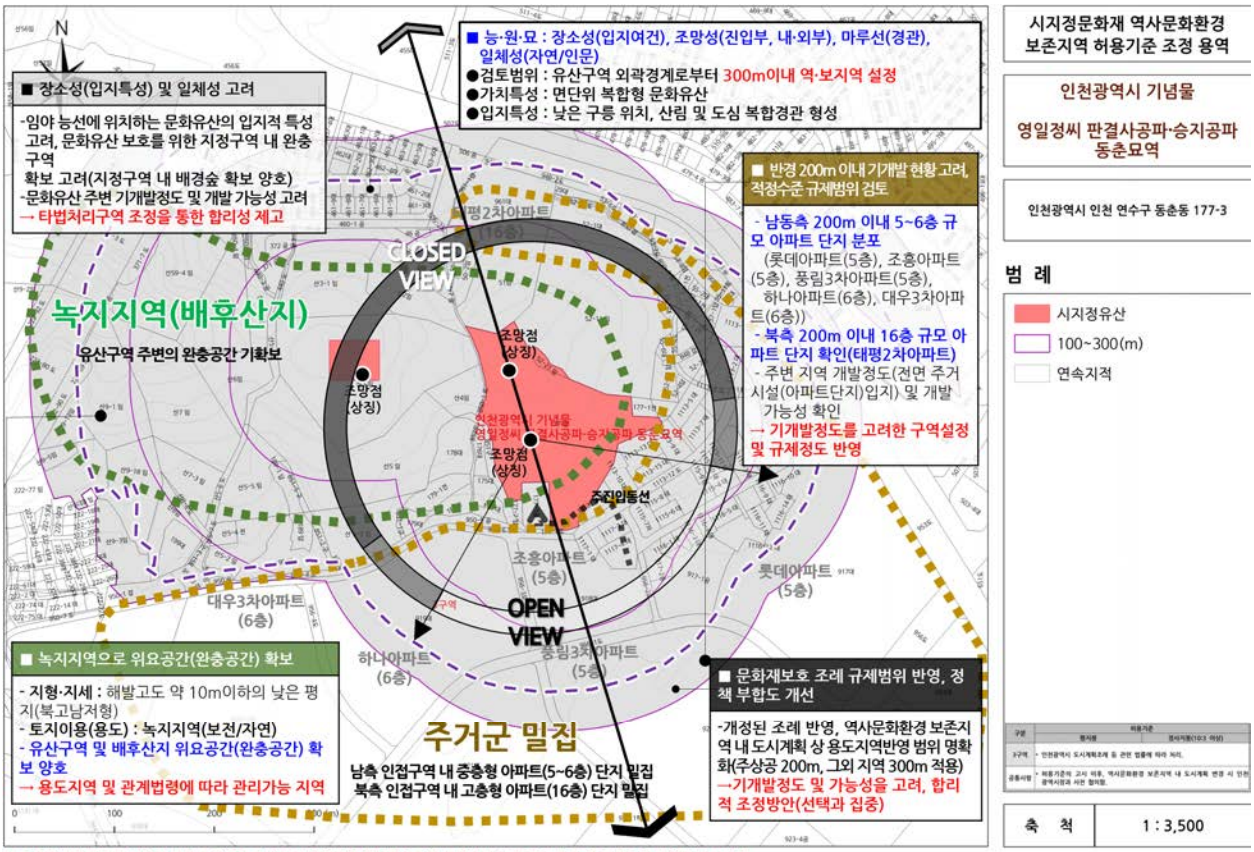
● 주요 고려사항

• 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 취지반영

○ 일반사묘의 특성 및 일정범위의 완충공간 설정 고려, 타법처리 구역 조정을 통한 주변지역과의 합리성 및 형평성 제고

• 문화유산 입지특성 및 개발 가능성을 고려한 형평성 고려

○ 문화유산 주변으로 신도시 개발로 인한 개발가능성이 높아짐에 따라, 주변지역과의 형평성을 고려한 최소한의 규제범위 조정

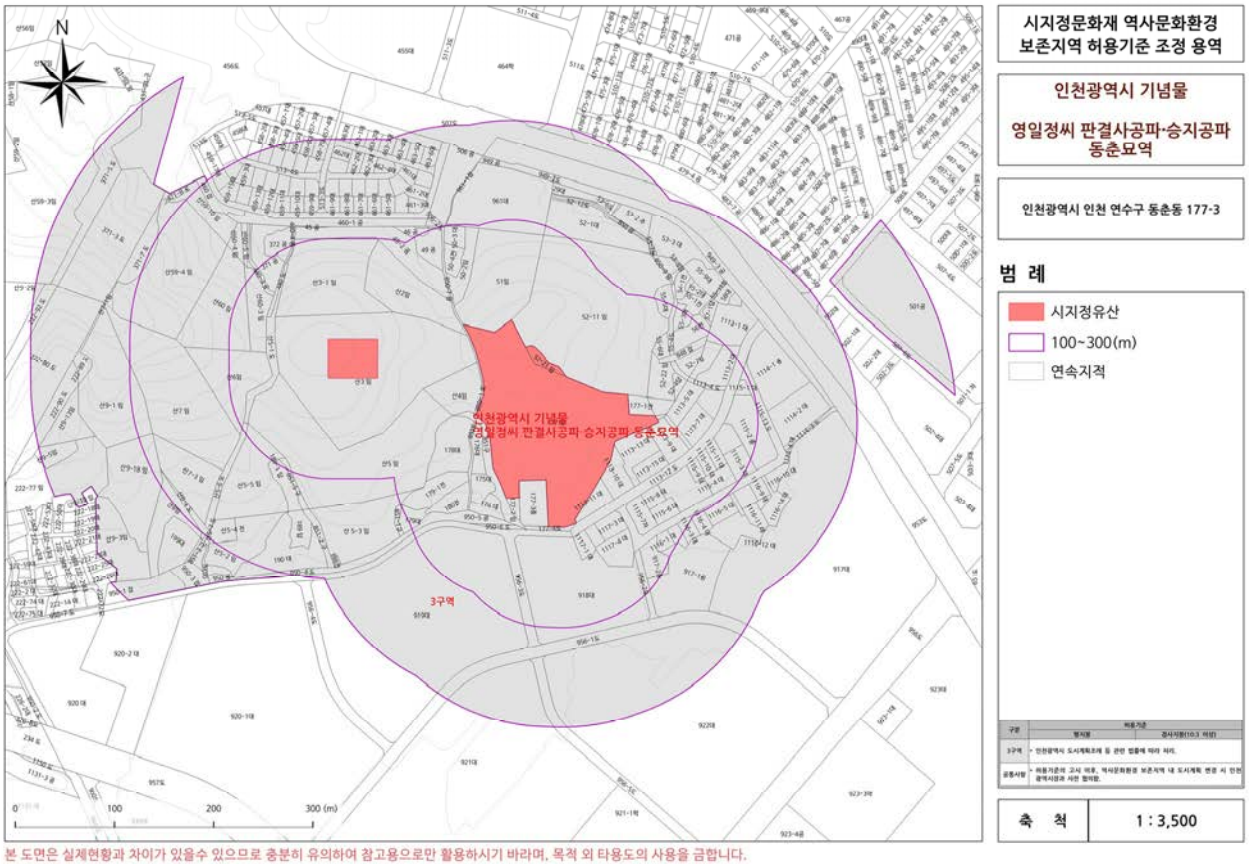


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲영일정씨 판결사공파·승지공파 동춘묘역의 종합분석도

■ **허용기준**(작성, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

5.3 원인재

■ 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 문화유산 보존상태 및 문화유산 주변 완충공간(보호구역) 설정 고려, 최소한의 관리를 통한 효율성 제고

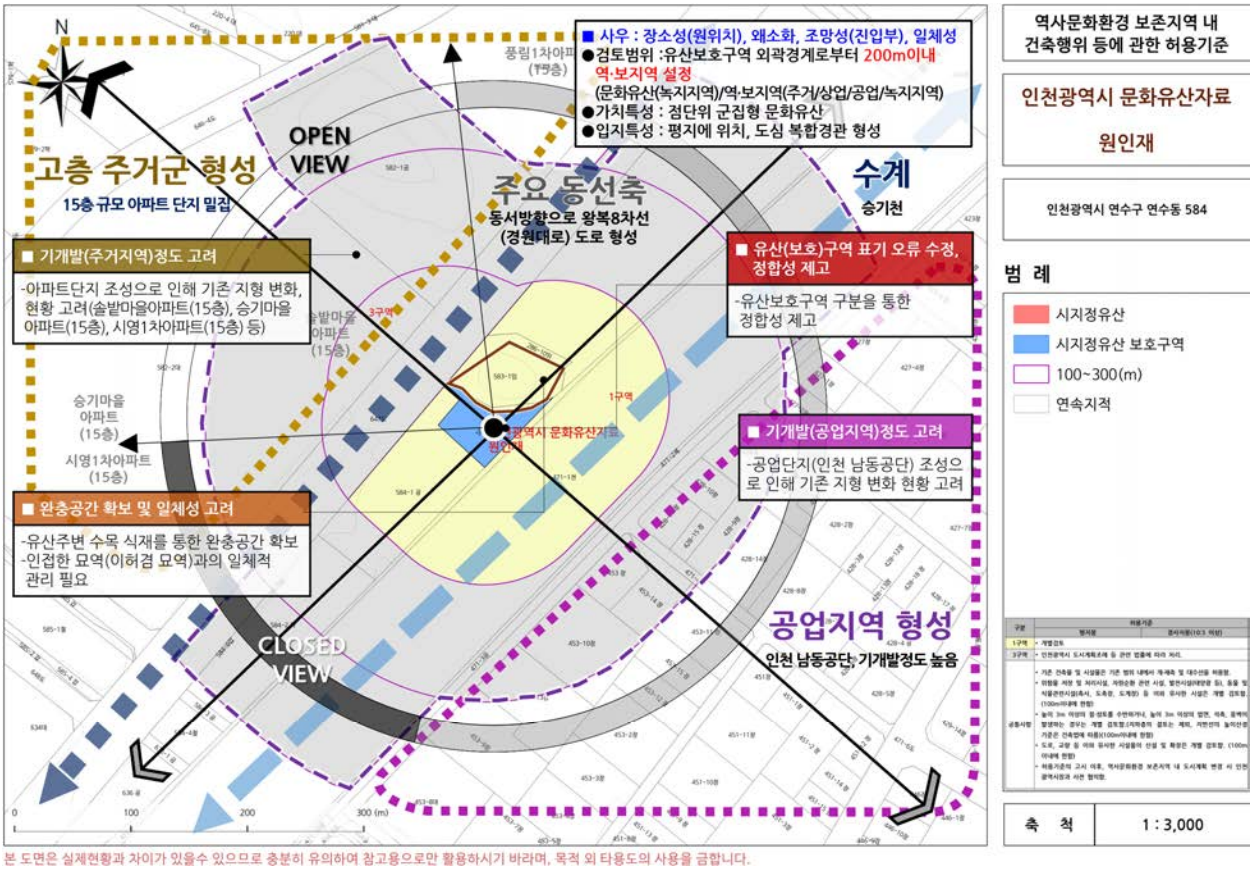
○ 문화유산 주변 기개발정도 및 개발가능성이 높음에 따라, 도로를 경계로한 블록단위의 관리를 통한 관리 효율성 및 형평성 제고

• 문화유산의 입지환경에 따른 마루선 및 조망성 보호 고려

○ 문화유산 전·후면 배경보존을 위하여 유산의 배치 특성 및 지형·지세를 고려한 고도제한구역 차등 적용

• 기개발정도 및 개발가능성을 고려한 주변지역과의 형평성 제고

○ 개발정도 및 개발가능성이 높고, 문화유산 보존에 영향을 미칠 우려가 낮음에 따라, 도시계획 정합성을 고려한 타법처리구역 조정

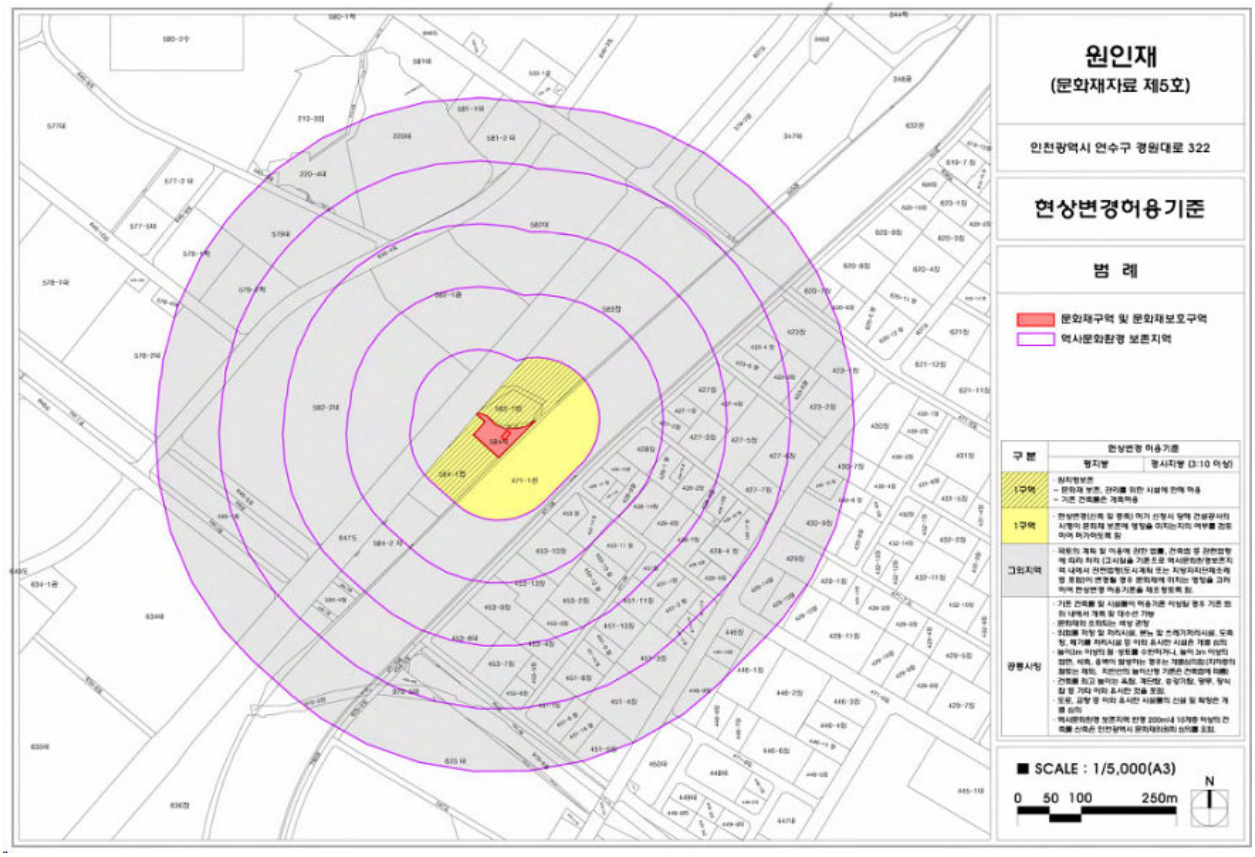


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲원인재의 종합분석도

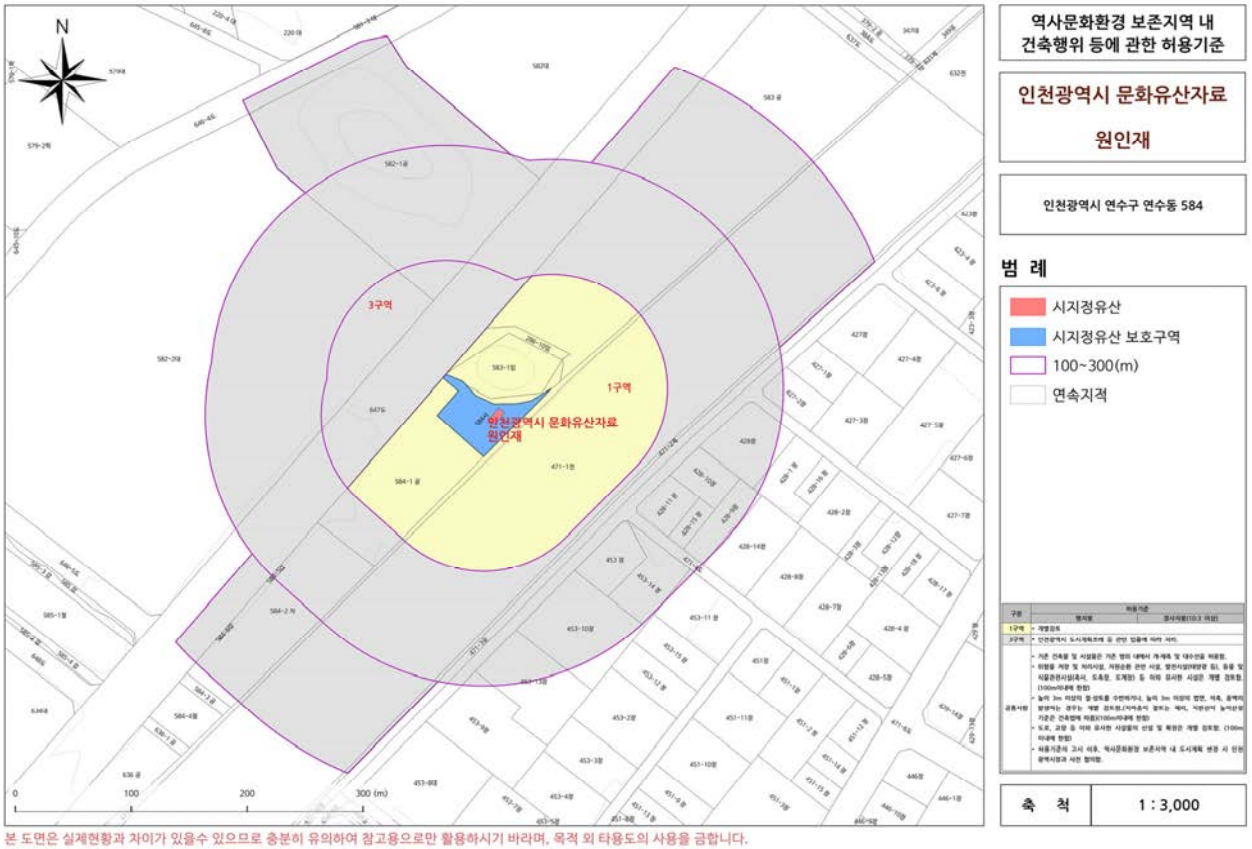
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의여부를 검토하여 허가하도록 함	
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함(건축물의 최고높이 산정시대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 역사문화환경 보존지역 반경 200m 내 10개층 이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화유산위원회 심의를 요함.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(100m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

6. 서구

6.1 조서강 묘

■ 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회활성화 방안모색

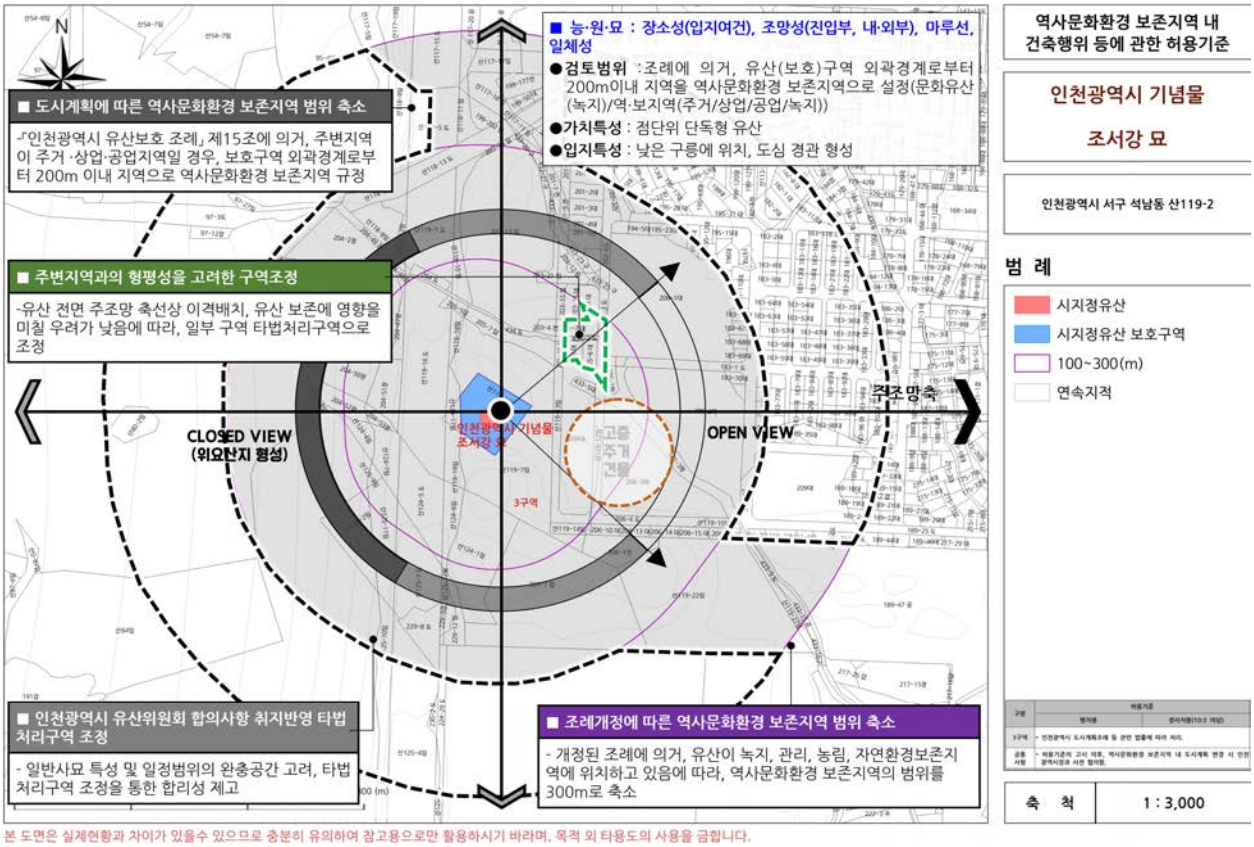
● 주요 고려사항

• 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 취지반영

○ 일반사묘의 특성 및 일정범위의 완충공간 설정 고려, 타법처리구역 구역 조정을 통한 주변지역과의 합리성 및 형평성 제고

• 문화유산 입지특성 및 개발 가능성을 고려한 형평성 고려

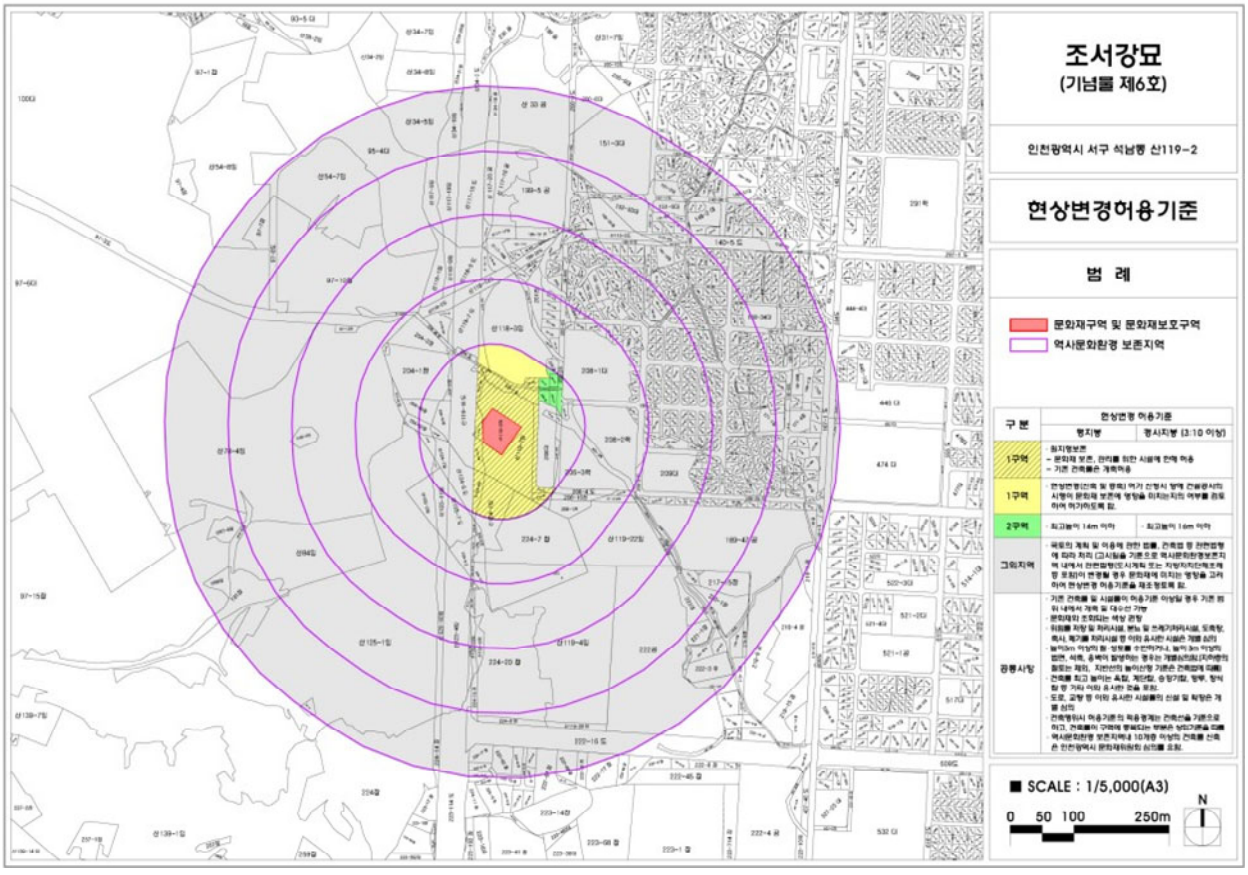
○ 문화유산 주변으로 신도시 개발로 인한 개발가능성이 높아짐에 따라, 주변지역과의 형평성을 고려한 최소한의 규제범위 조정



▲조서강 묘의 종합분석도

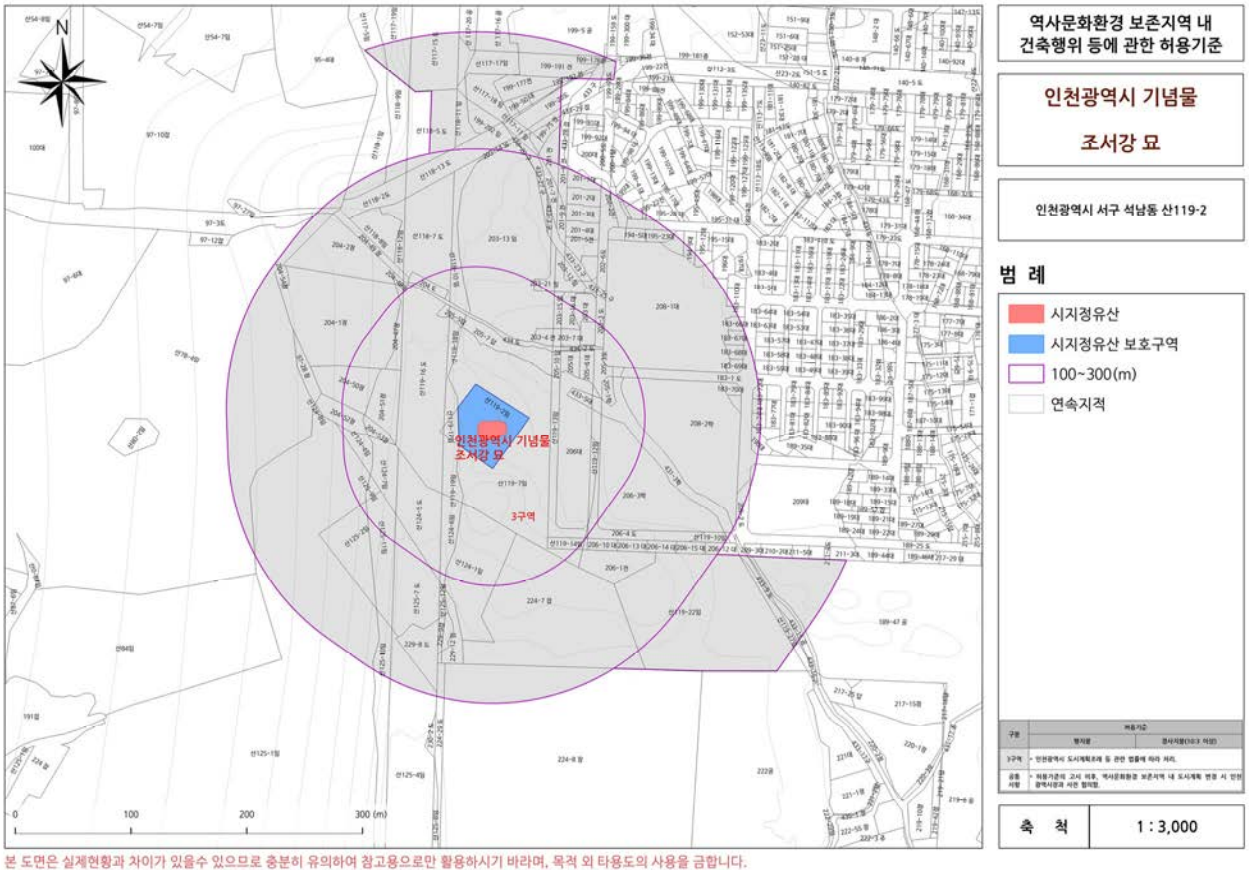
■ 허용기준(당초, 2017.01.16. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의여부를 검토하여 허가하도록 함	
2구역	○ 최고높이 14m이하	○ 최고높이 16m이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함(건축물의 최고높이 산정시대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 역사문화환경 보존지역 내 10개층 이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화유산위원회 심의를 요함.	



■ **허용기준**(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리	
공통 사항	○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

6.2 한백륜 묘역

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

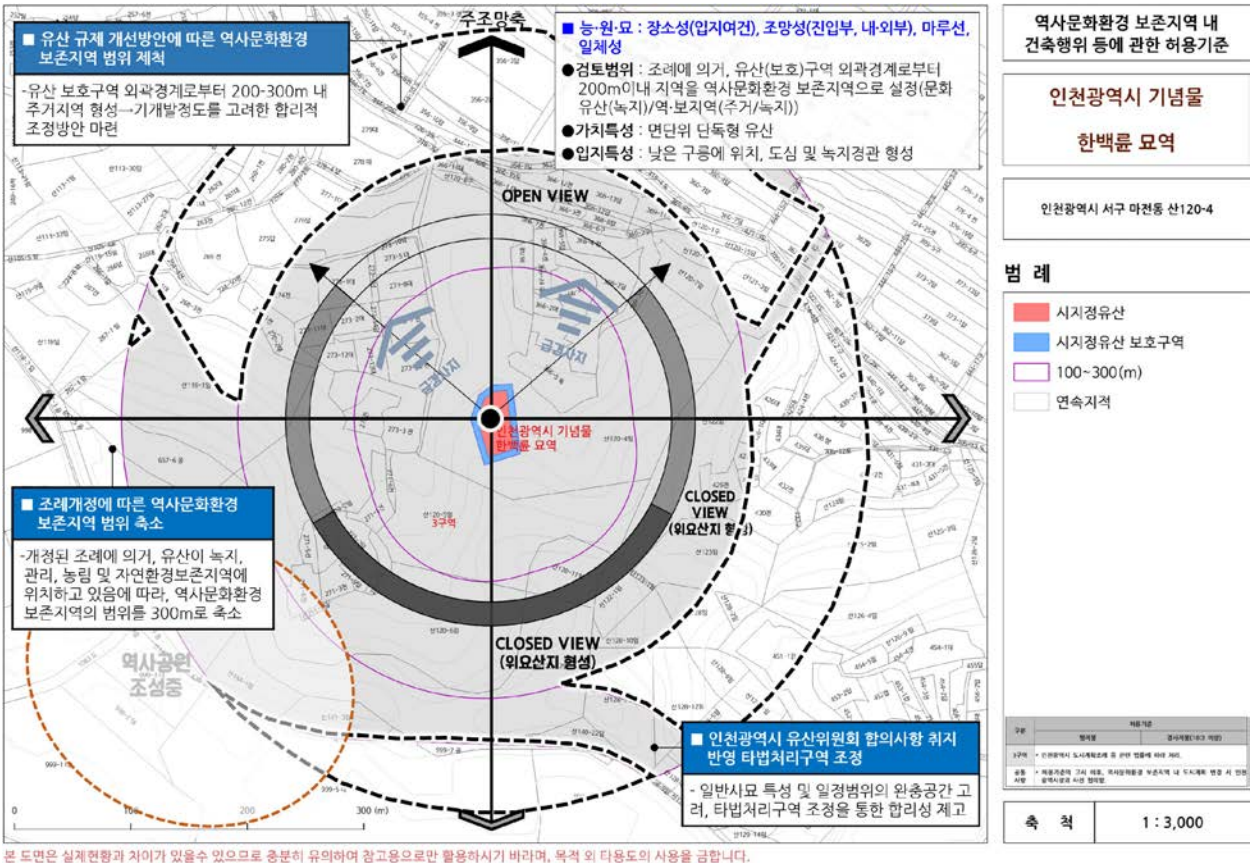
○ 개정된 「인천광역시 문화재보호 조례」에 의거, 문화유산이 녹지, 관리, 농림, 자연환경보존지역에 위치하고 있음에 따라, 역사문화환경 보존지역의 범위를 300m로 축소

• 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 취지반영

○ 일반사묘의 특성 및 일정범위의 완충공간 설정 고려, 타법처리 구역 조정을 통한 주변지역과의 합리성 및 형평성 제고

• 문화유산 입지특성 및 개발 가능성을 고려한 형평성 고려

○ 문화유산 주변으로 신도시 개발로 인한 개발가능성이 높아짐에 따라, 주변지역과의 형평성을 고려한 최소한의 규제범위 조정

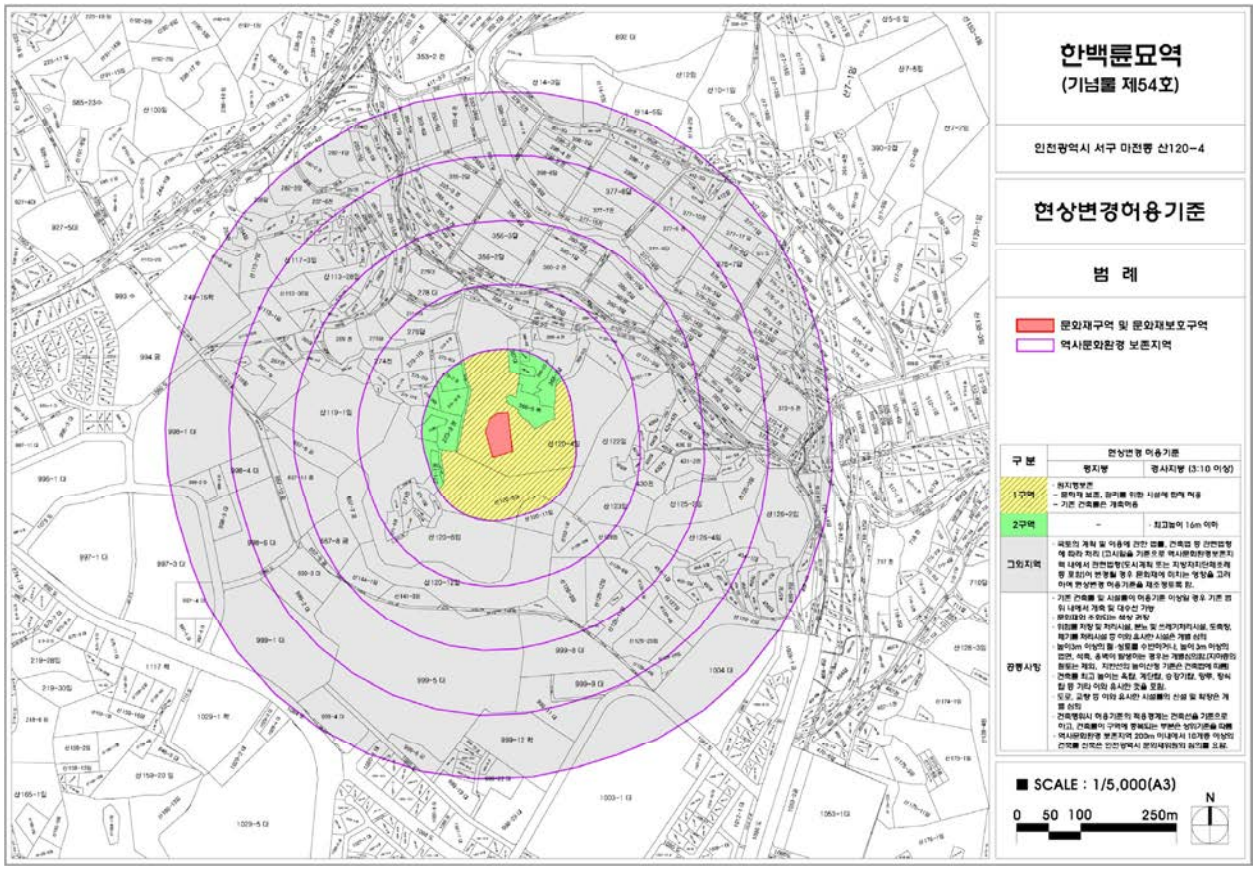


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲한백륜 묘역의 종합분석도

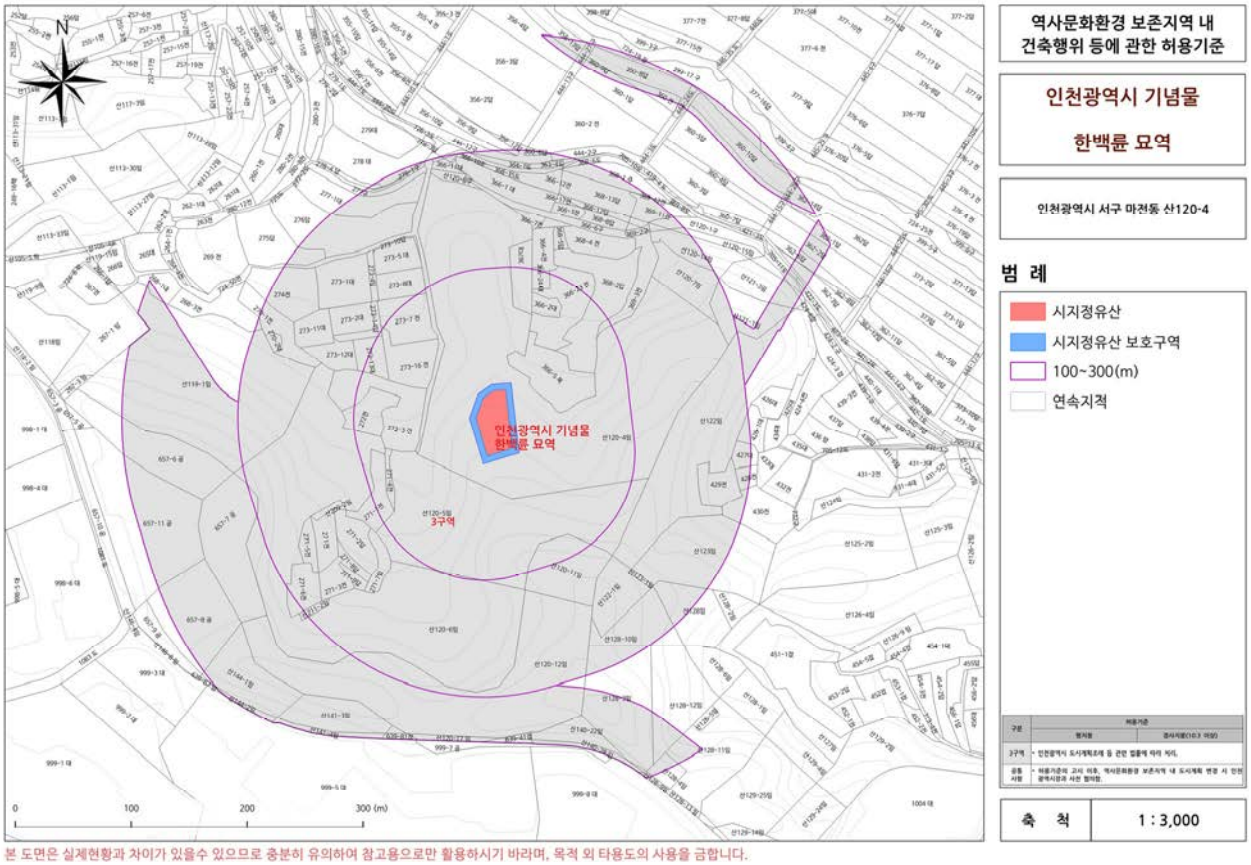
■ 허용기준(당초, 2017.01.16. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축 허용	
2구역	-	○ 최고높이 16m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함(건축물의 최고높이 산정시대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위 시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름. ○ 역사문화환경 보존지역 200m 이내에서 10개층 이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화유산위원회 심의를 요함	



■ **허용기준**(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
3구역	ㅇ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리	
공통 사항	ㅇ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

6.3 김안정 묘 및 출토 묘비

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회활성화 방안모색

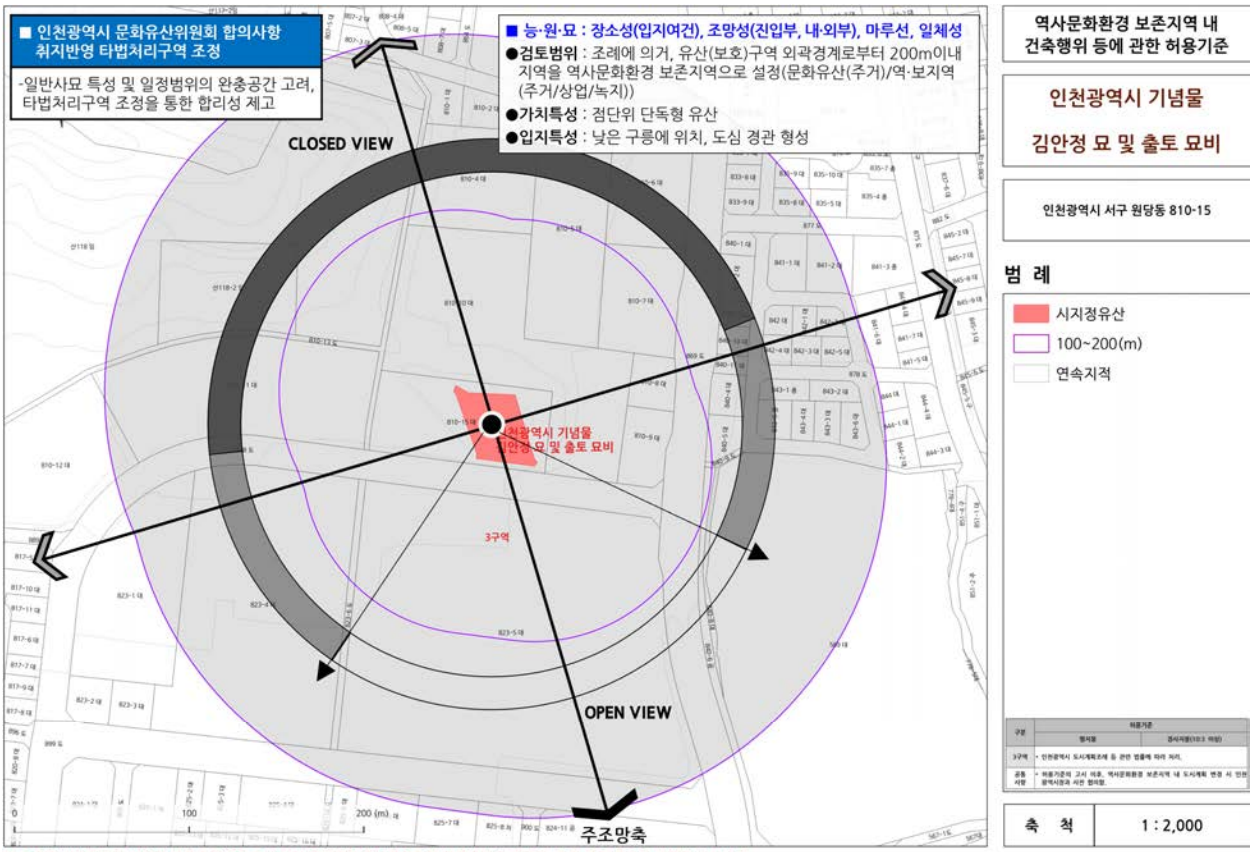
● 주요 고려사항

• 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 취지반영

○ 일반사묘의 특성 및 일정범위의 완충공간 설정 고려, 타법처리구역 구역 조정을 통한 주변지역과의 합리성 및 형평성 제고

• 문화유산 입지특성 및 개발가능성을 고려한 형평성 고려

○ 문화유산 주변으로 신도시 개발로 인한 개발가능성이 높아짐에 따라, 주변지역과의 형평성을 고려한 최소한의 규제범위 조정

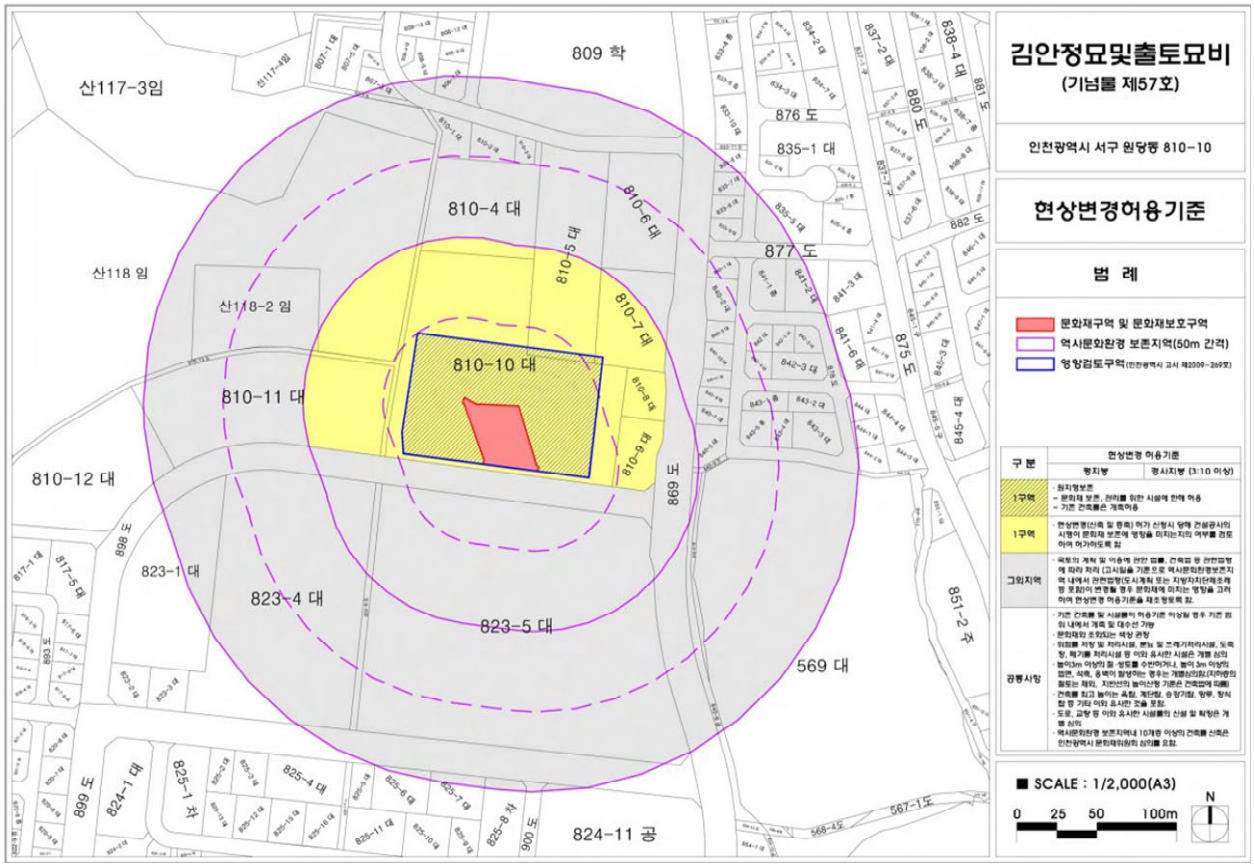


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲김안정 묘 및 출토 묘비의 종합분석도

■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	○현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함	
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함(건축물의 최고높이 산정시대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위 시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름. ○ 역사문화환경 보존지역 200m 이내에서 10개층 이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화유산위원회 심의를 요함	



■ **허용기준**(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

6.4 허암 정희량 유허지

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

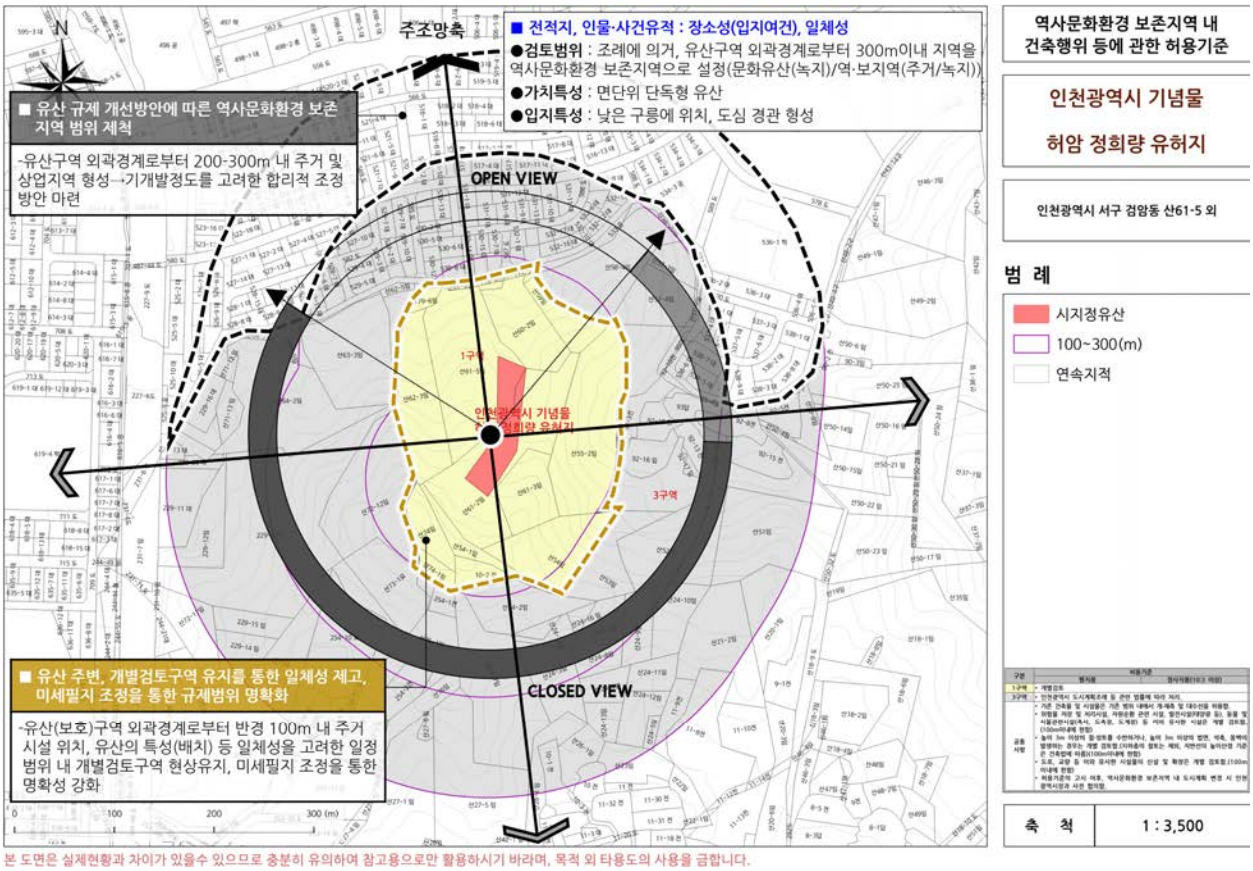
○ 개정된 「인천광역시 문화재보호 조례」에 의거, 문화유산이 녹지, 관리, 농림, 자연환경보존지역에 위치하고 있음에 따라, 역사문화환경 보존지역의 범위를 300m로 축소

• 문화유산 입지특성 및 개발 가능성을 고려한 형평성 고려

○ 문화유산 주변으로 신도시 개발로 인한 개발가능성이 높아짐에 따라, 주변지역과의 형평성을 고려한 최소한의 규제범위 조정

• 문화유산 규제개선방안에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 제척 고려

○ 문화유산구역 외곽경계로부터 200~300m 내 주거·상업지역이 형성됨에 따라 기개발정도를 고려한 합리적 조정방안 고려 가능

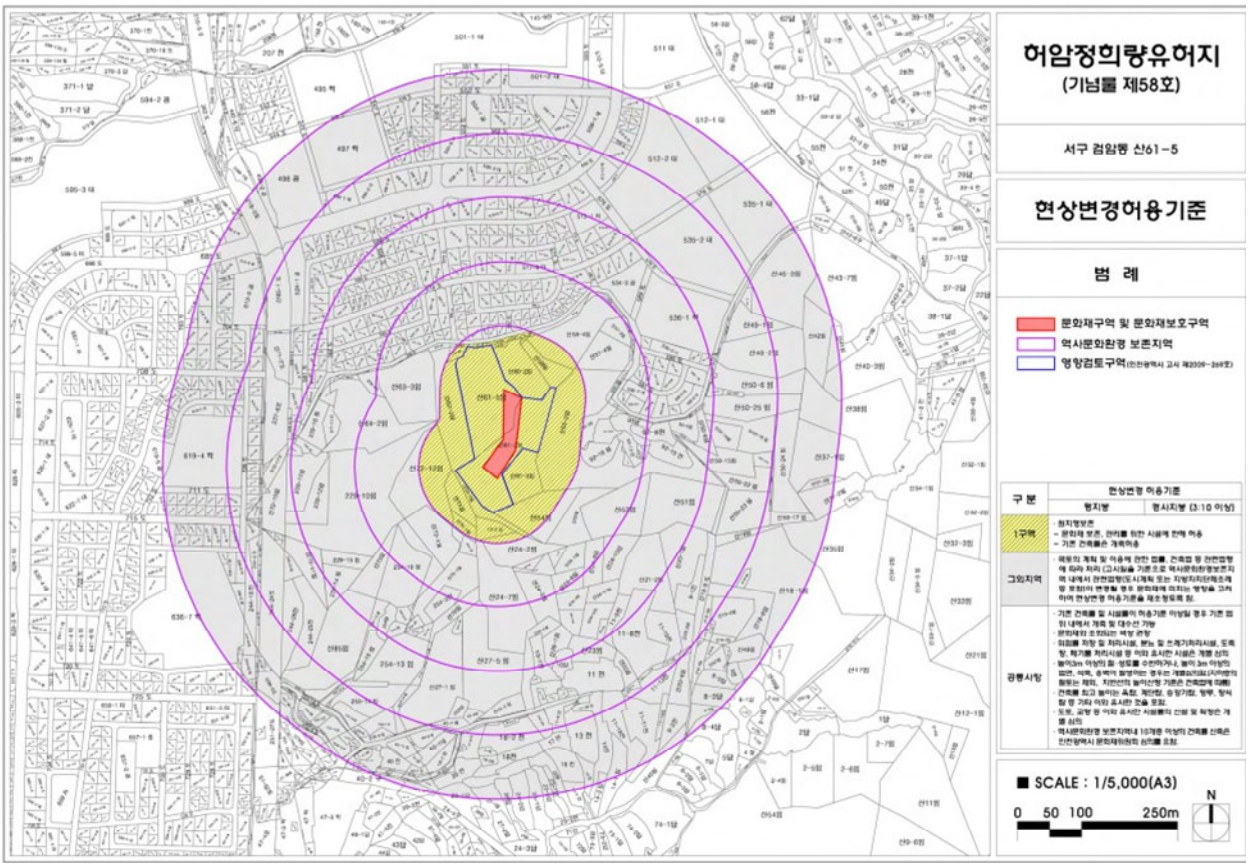


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲허암 정희량 유허지의 종합분석도

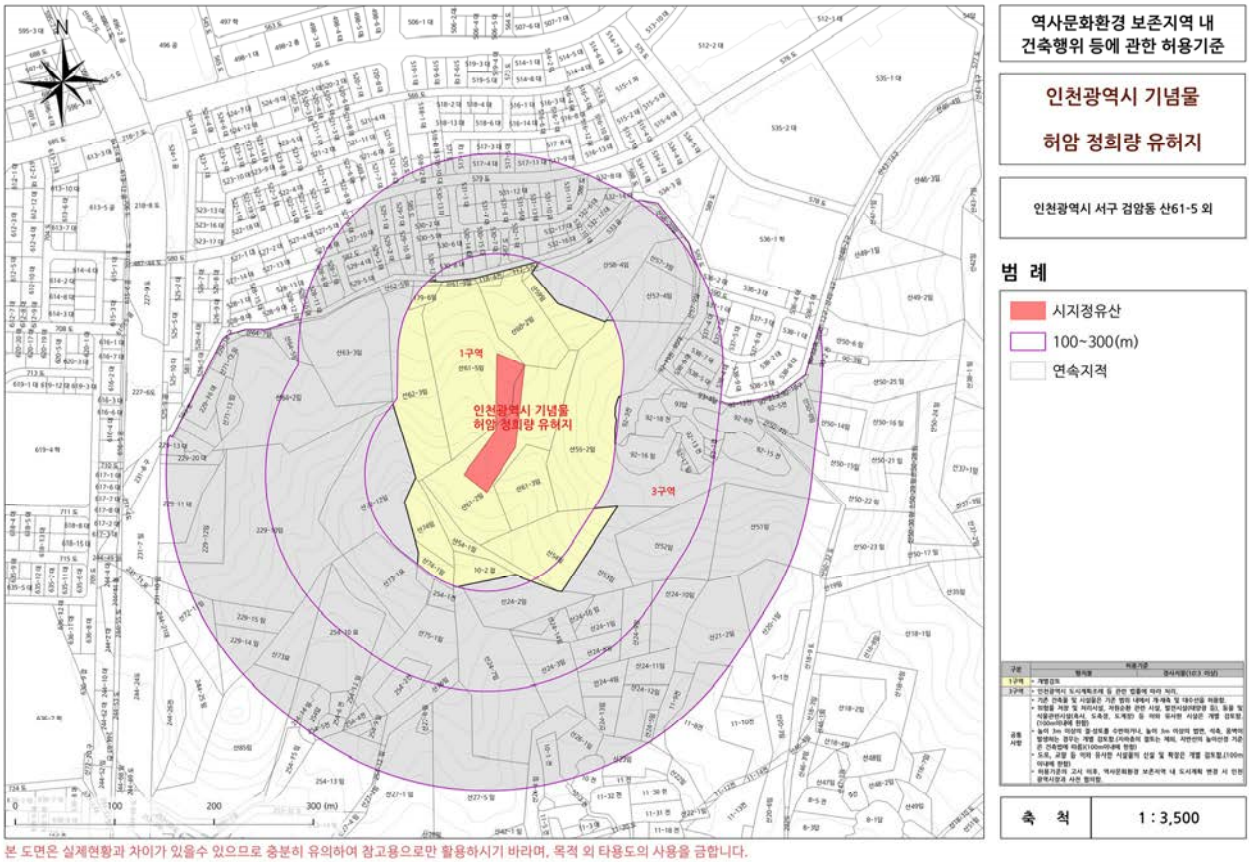
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의여부를 검토하여 허가하도록 함	
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통 사항	○ 기존건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함(건축물의 최고 높이 산정시대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 역사문화환경 보존지역 내 10개층 이상의 건축물 신축은 인천광역시 문화유산위원회 심의를 요함.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물 및 식물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(100m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(100m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

6.5 의령남씨 종중 묘역

■ 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회활성화 방안모색

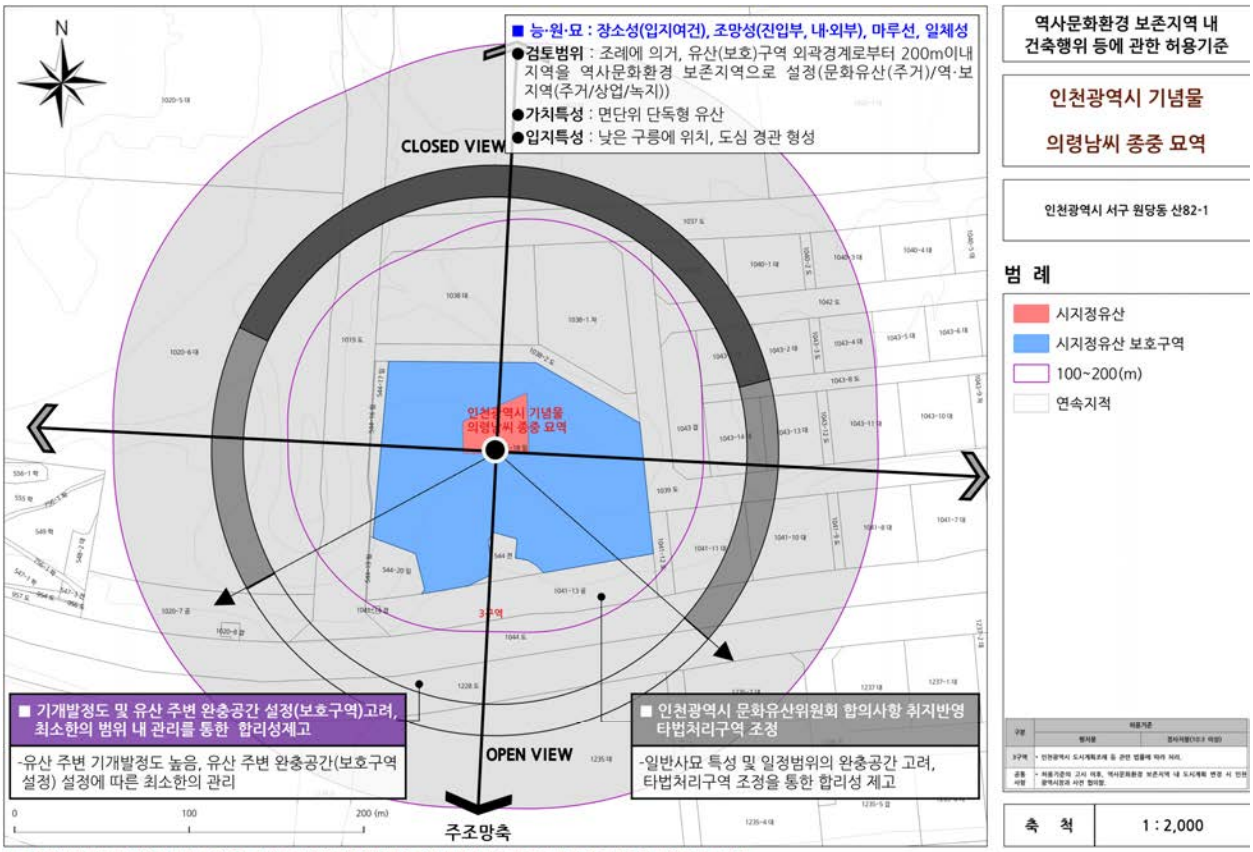
● 주요 고려사항

• 인천광역시 문화유산위원회 합의사항 취지반영

○ 일반사묘의 특성 및 일정범위의 완충공간 설정 고려, 타법처리구역 구역 조정을 통한 주변지역과의 합리성 및 형평성 제고

• 문화유산 입지특성 및 개발 가능성을 고려한 형평성 고려

○ 문화유산 주변으로 신도시 개발로 인한 개발가능성이 높아짐에 따라, 주변지역과의 형평성을 고려한 최소한의 규제범위 조정

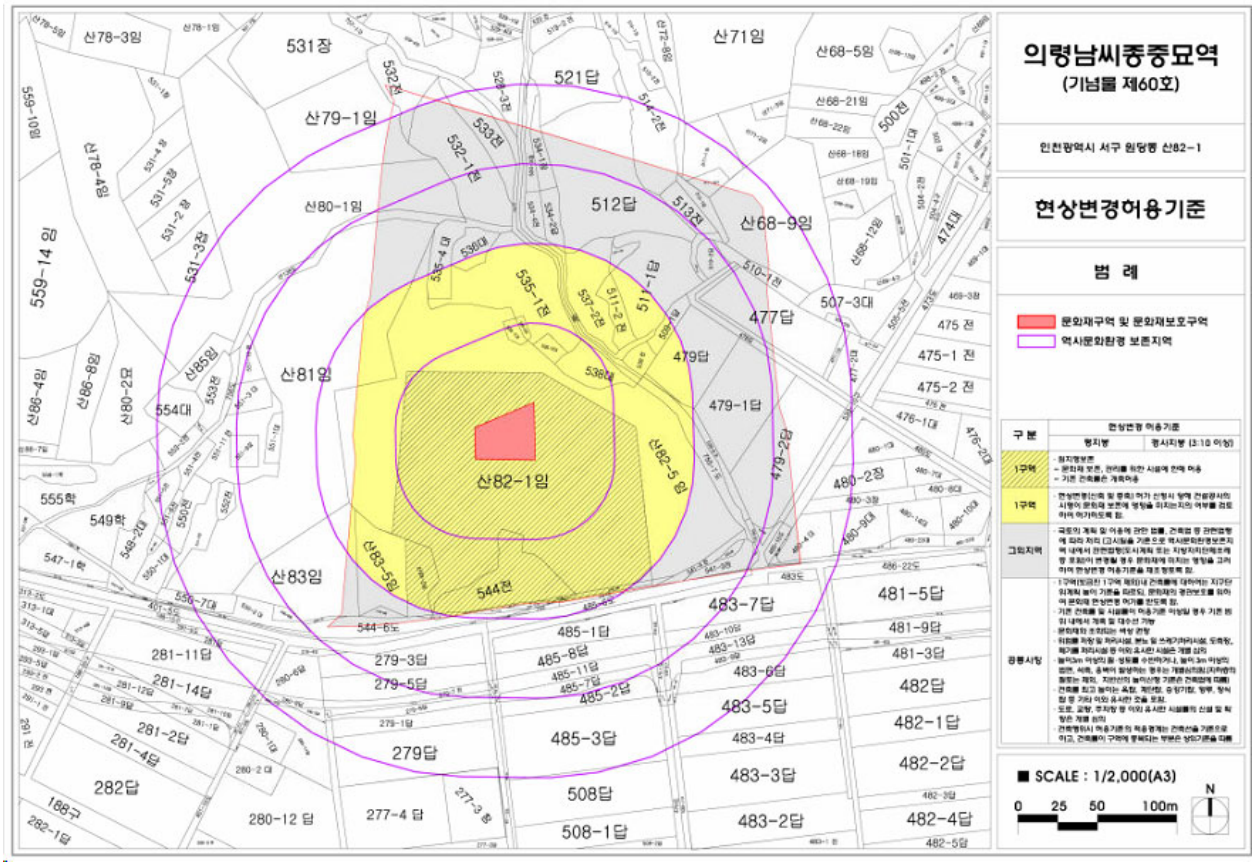


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲의령남씨 종중 묘역의 종합분석도

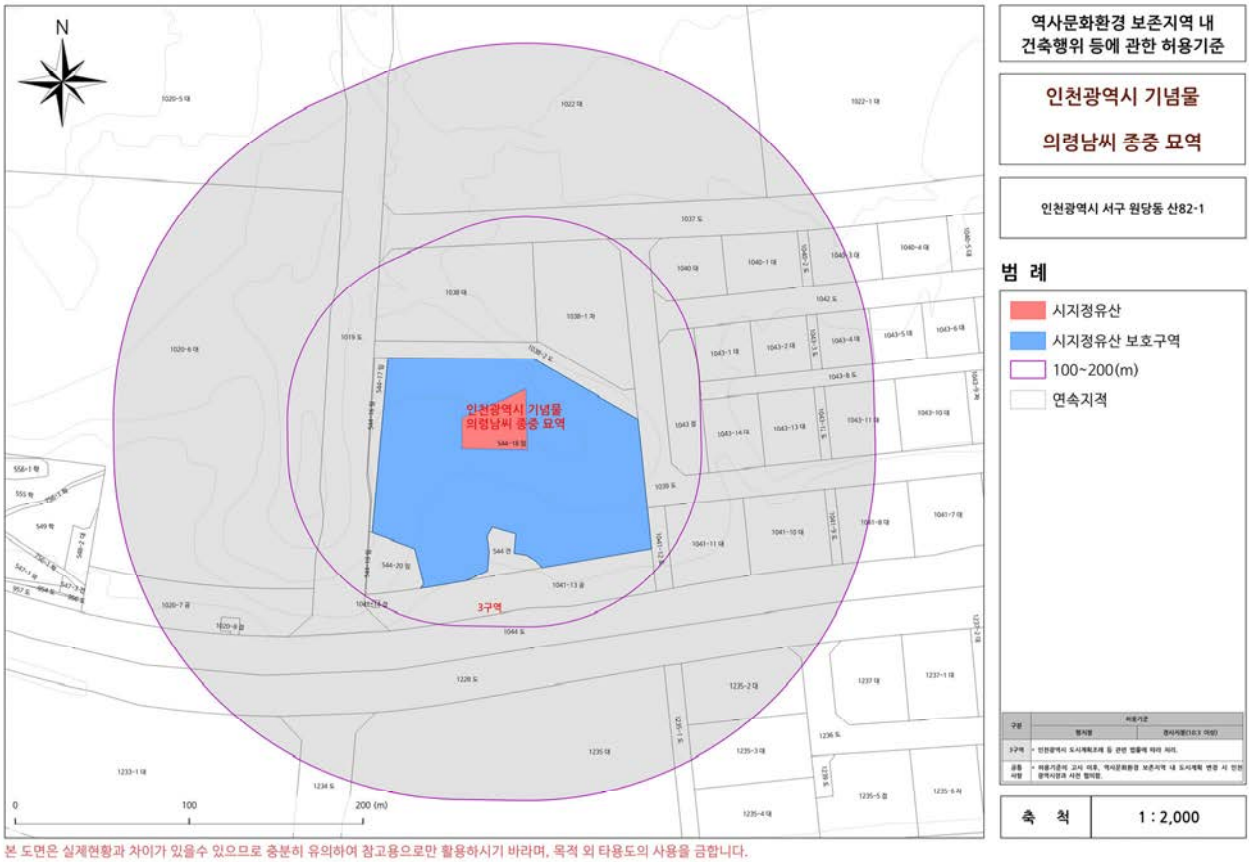
■ 허용기준(당초, 2017.01.16. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의여부를 검토하여 허가하도록 함	
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 1구역(빗금친1구역 제외) 내 건축물에 대하여는 지구단위계획 높이 기준을 따르되, 문화재의 경관보호를 위하여 문화재 현상변경 허가를 받도록 함. ○ 기존건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재와 조화되는 색상을 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축,옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함(건축물의 최고높이 산정시 대지에 두개의 도로가 접해 있을 경우 낮은 도로면을 기준으로 한다) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위 시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ **허용기준**(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7. 강화군

7.1 충렬사

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원 기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

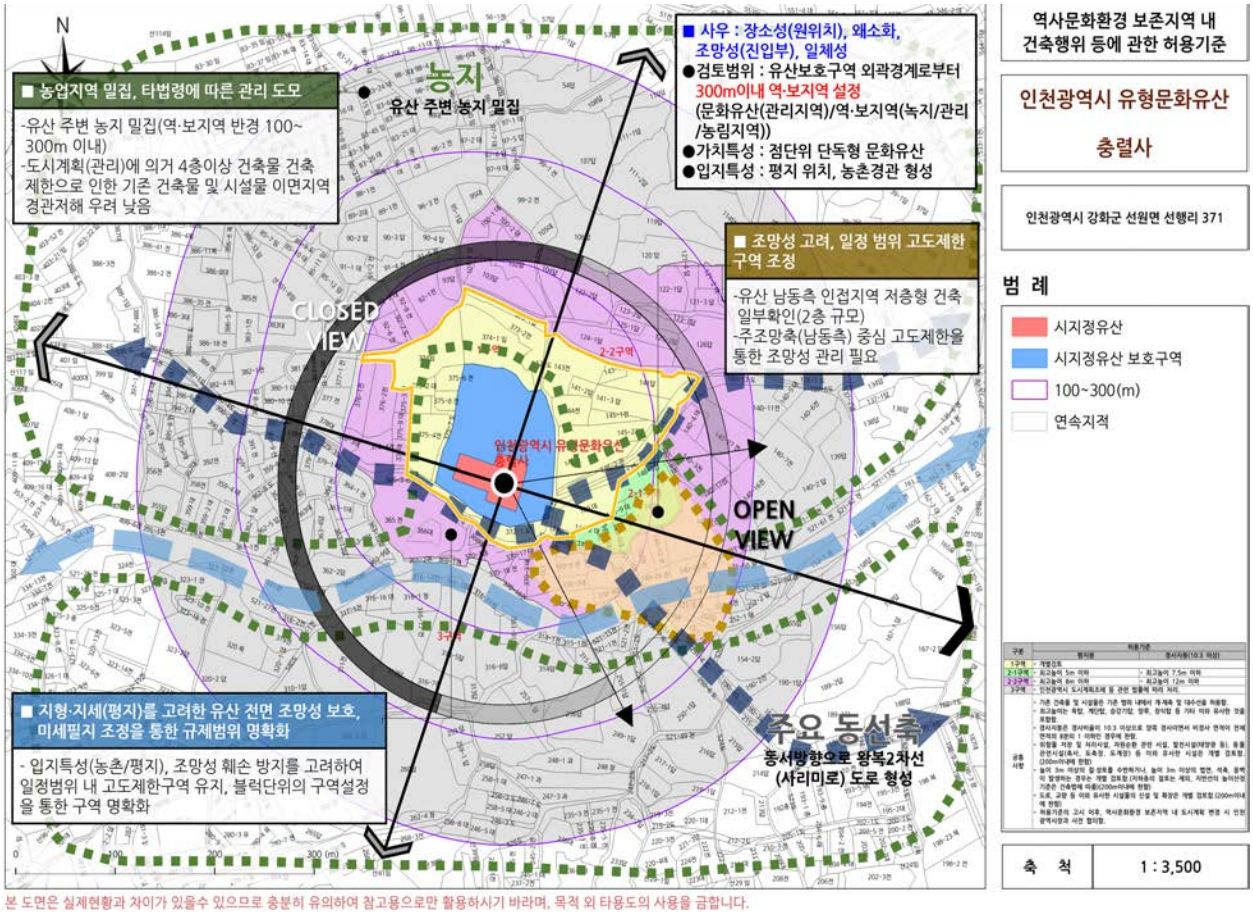
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역의 위치한 문화유산의 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변 산림지역으로 완충공간 설정, 문화유산 특성 및 주변 지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

• 도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식 설정, 관리 효율성 제고

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세(급경사)를 고려하여 합리적인 구역 설정을 통한 관리 효율성 제고

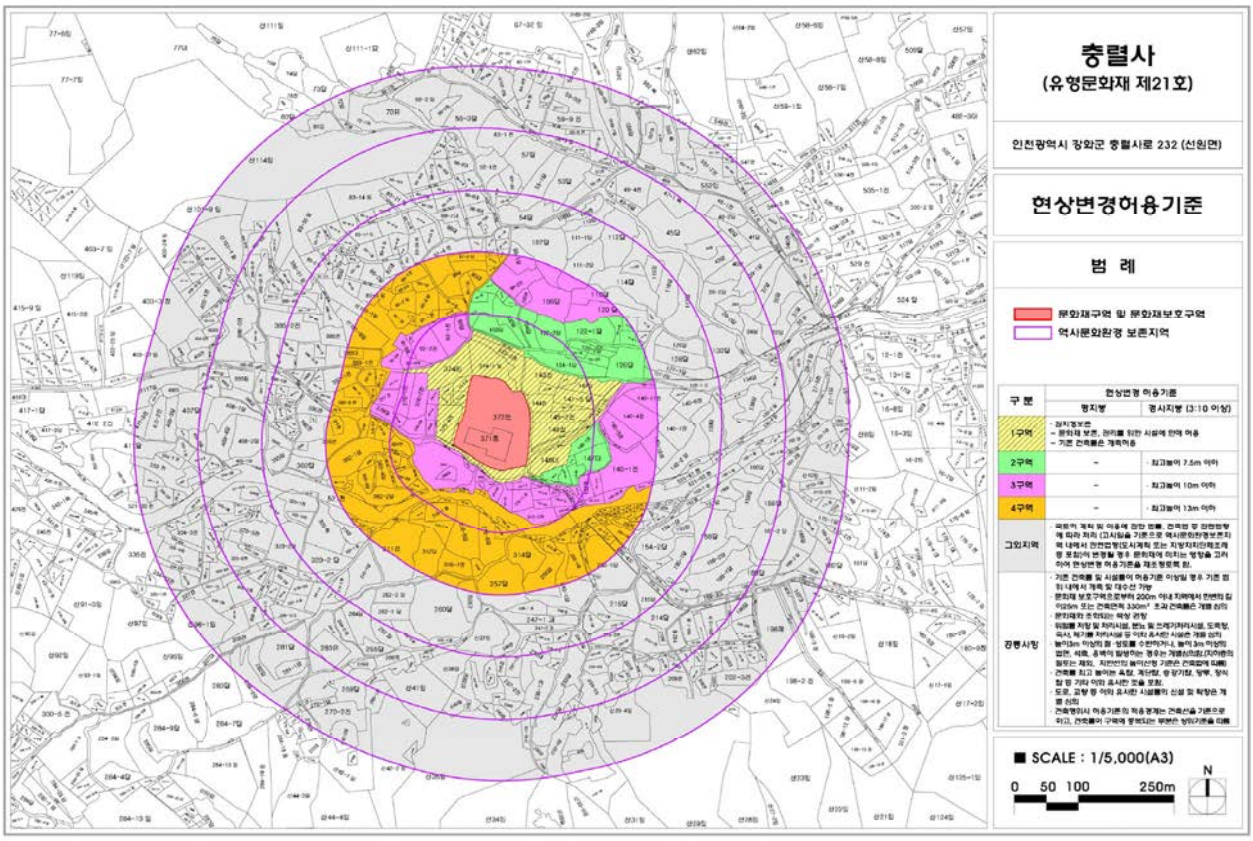


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲충렬사의 종합분석도

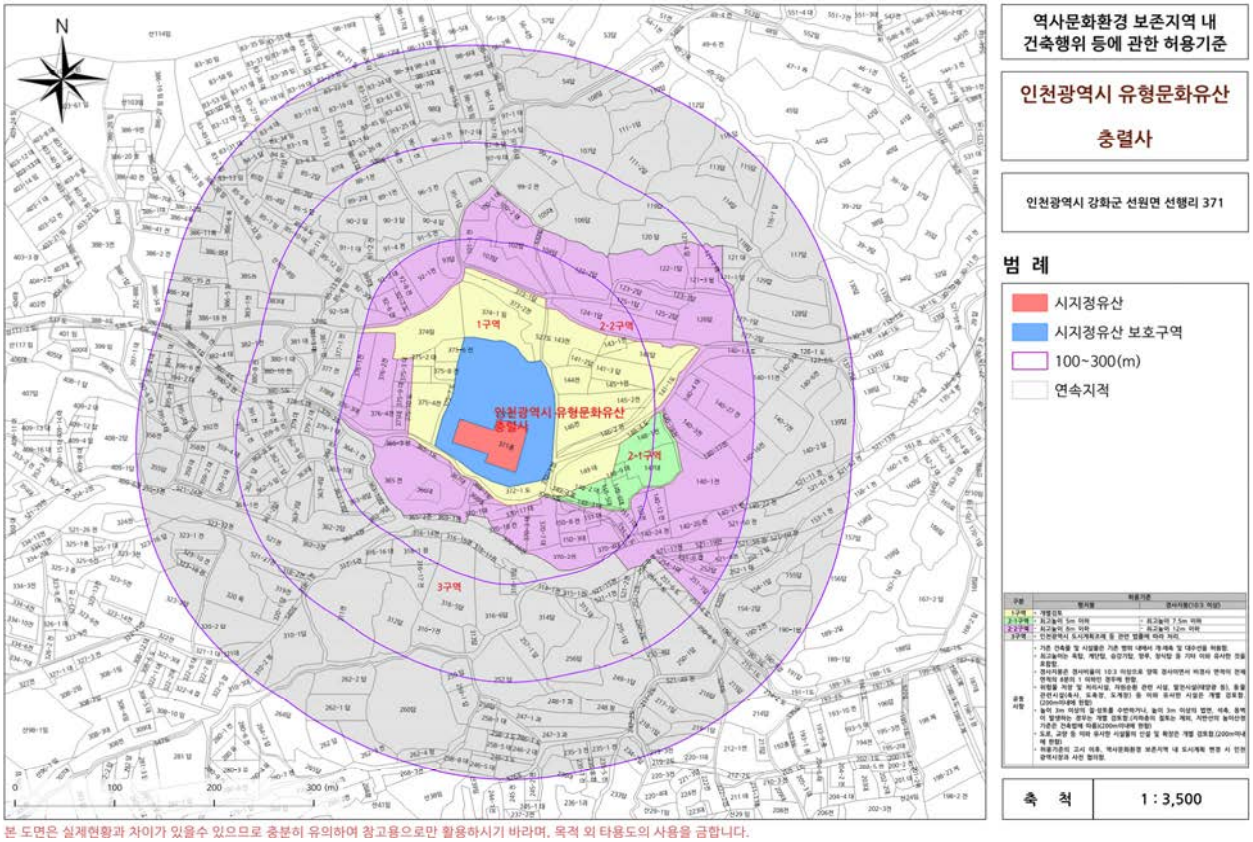
■ 허용기준(당초, 2017.01.16. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 - 문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 - 기존 건축물은 개축허용	
2구역	-	○ 최고높이 7.5m 이하
3구역	-	○ 최고높이 10m 이하
4구역	-	○ 최고높이 13m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 5m 이하	○ 최고높이 7.5m 이하
2-2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.2 교동향교 외 1개소

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원 기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

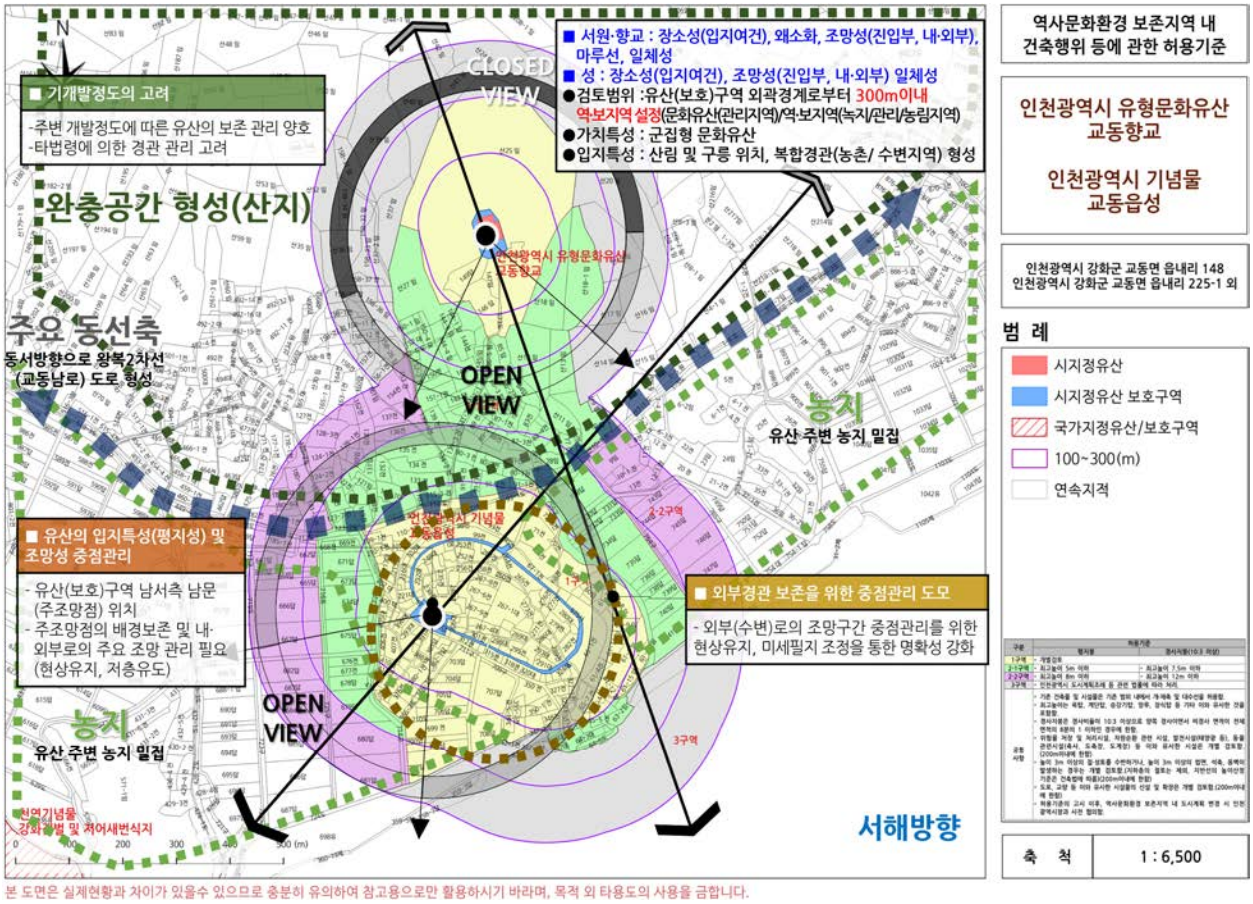
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역의 위치한 문화유산의 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변 산림지역으로 완충공간 설정, 문화유산 특성 및 주변 지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

• 도시계획 정합성을 고려, 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세(급경사)를 고려하여 합리적인 구역 설정을 통한 관리 효율성 제고

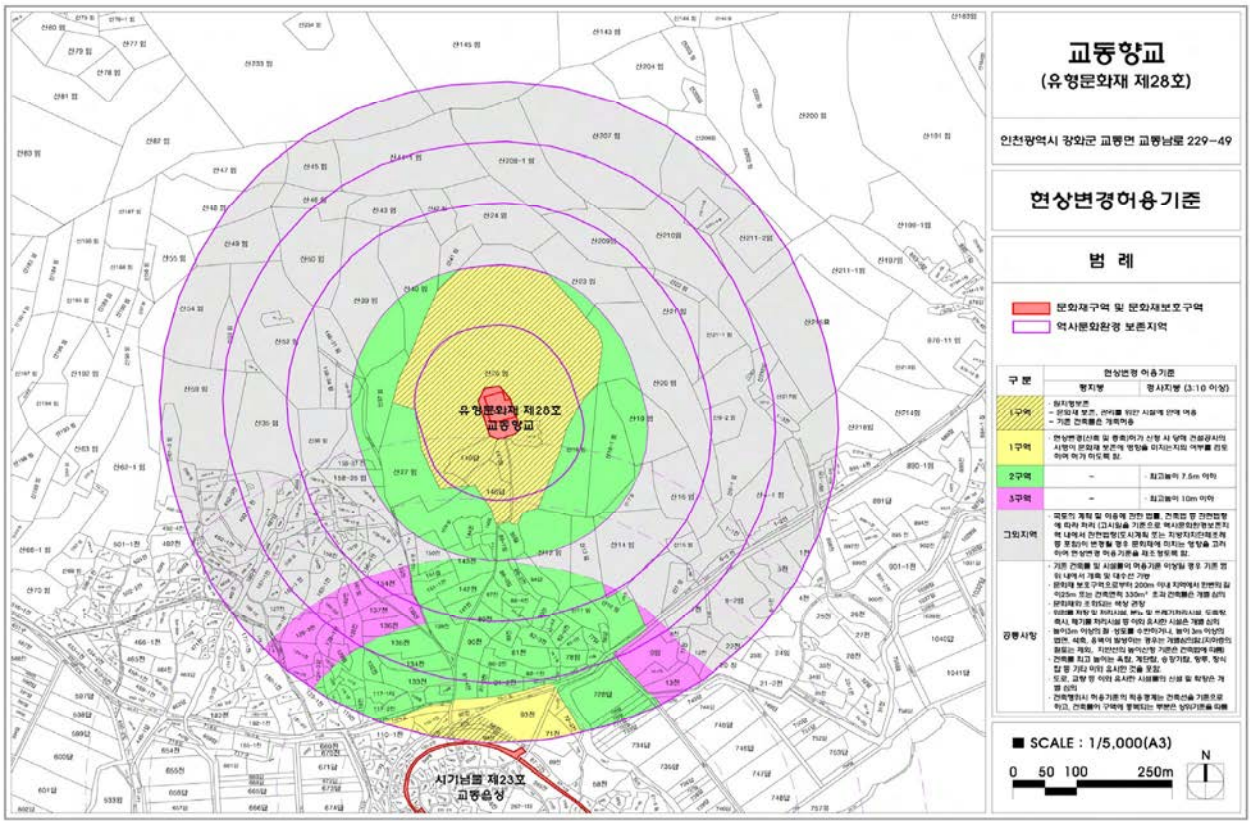


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲교동향교 외 1개소의 종합분석도

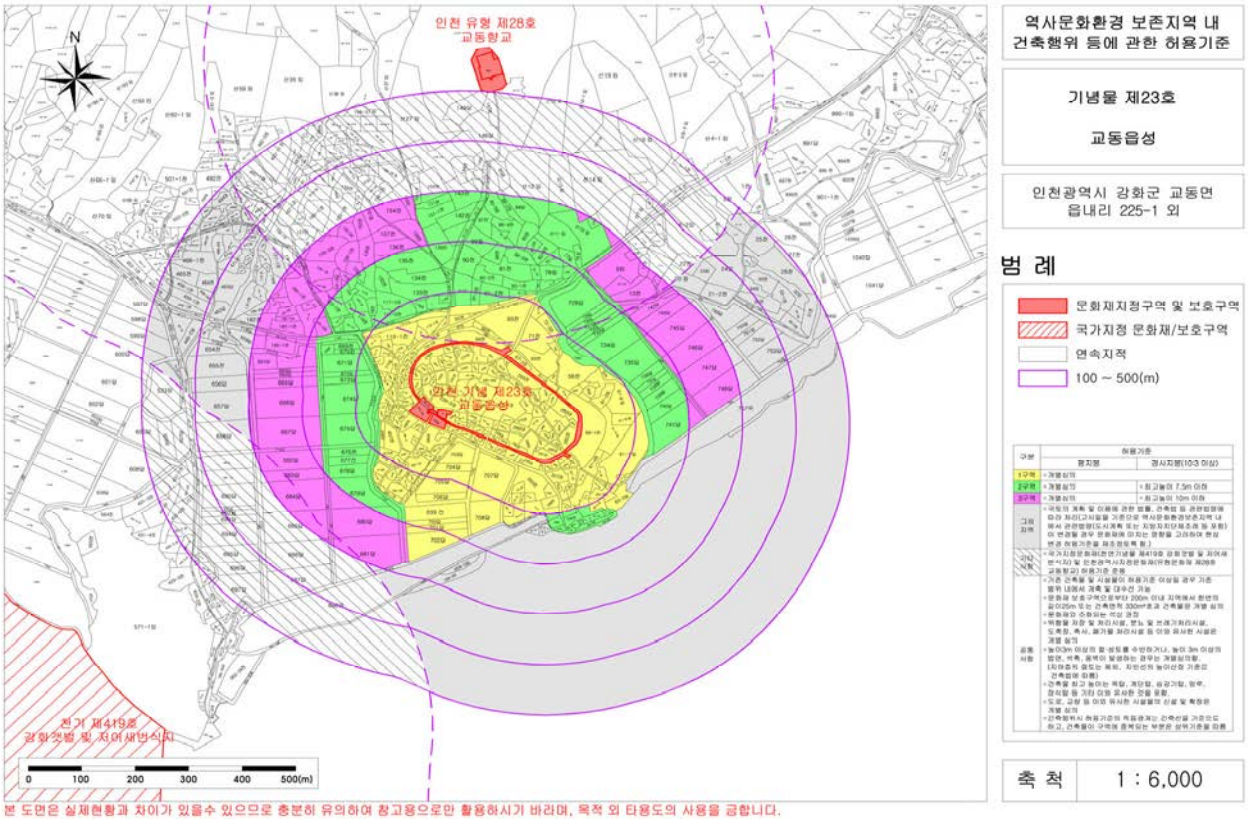
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 개별심의	
2구역	○ 개별심의	○ 최고높이 7.5m 이하
3구역	○ 개별심의	○ 최고높이 10m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
기타사항	○ 국가지정문화재(천연기념물 제419호 강화갯벌및 저어새번식지) 및 인천광역시지정문화재(유형문화재 제28호 교동향교) 허용기준 준용	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ 허용기준(당초, 2021.07.07. 고시)

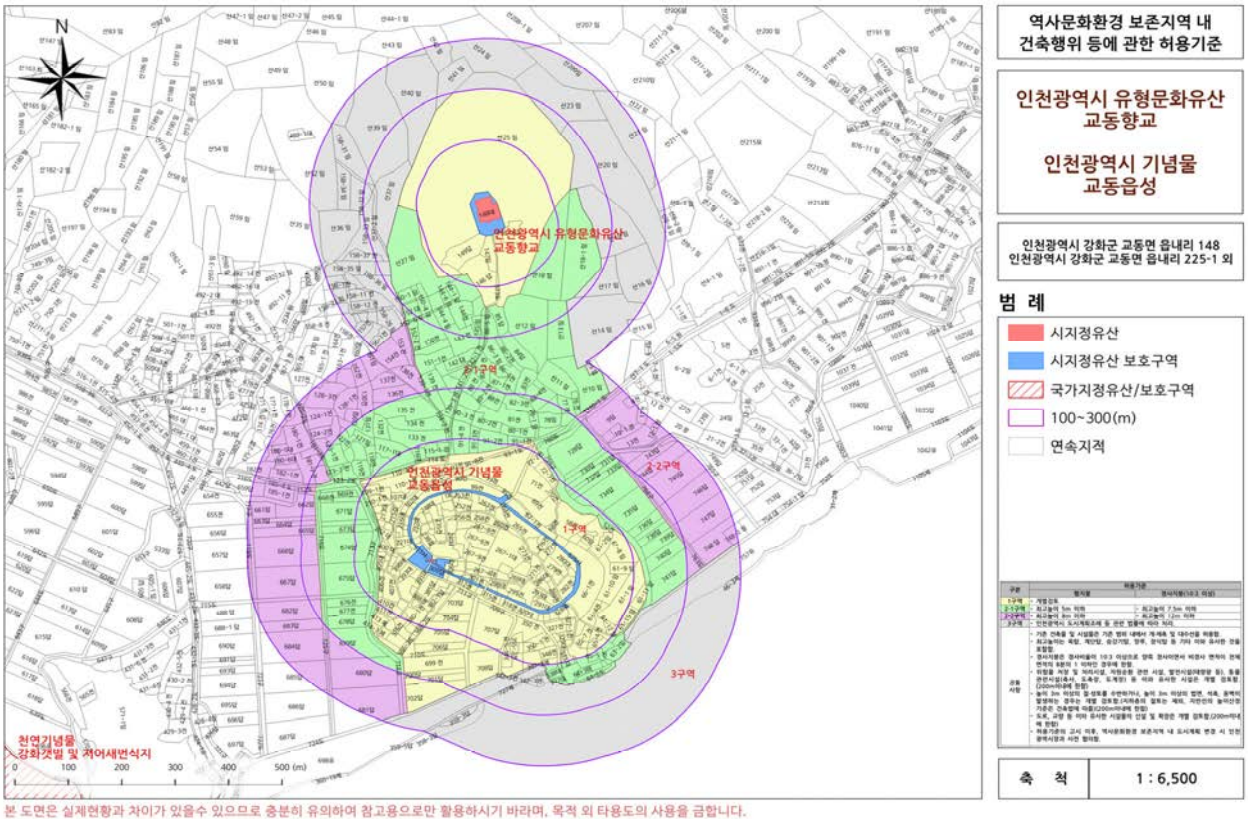
구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 개별심의	
2구역	○ 개별심의	○ 최고높이 7.5m 이하
3구역	○ 개별심의	○ 최고높이 10m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
기타사항	○ 국가지정문화재(천연기념물 제419호 강화갯벌및 저어새번식지) 및 인천광역시지정문화재(유형문화재 제28호 교동향교) 허용기준 준용	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 5m 이하	○ 최고높이 7.5m 이하
2-2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.3 후애돈대

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

● 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원 기반 형성

● 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

● 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

● 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

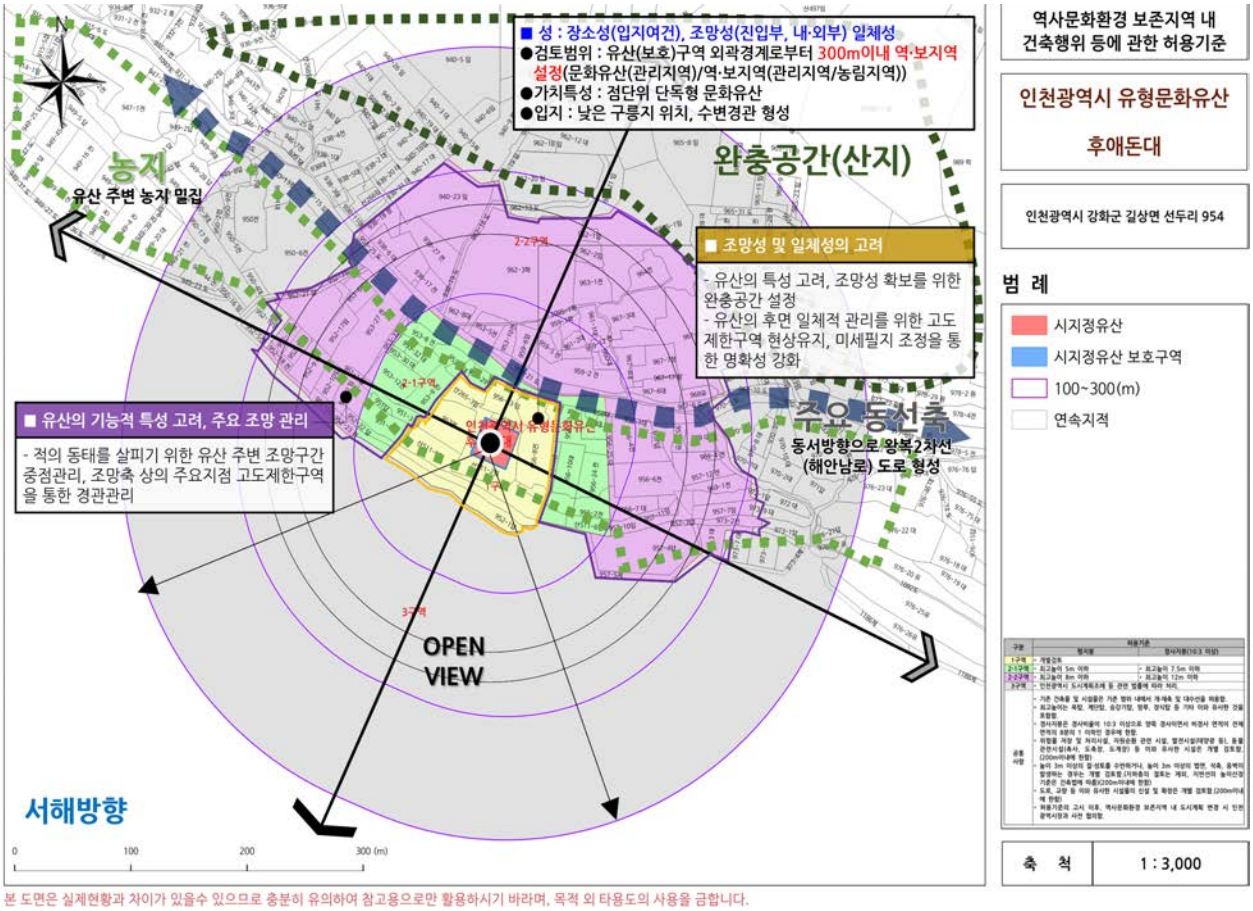
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 유산의 역사문화환경 보존지역 규제범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

● 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변의 산림지역으로 완충공간 설정, 유산의 특성 및 주변 지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

● 도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층초과 건축물 규모 제한, 지형·지세(급경사)를 고려하여 합리적인 구역 설정을 통한 관리 효율성 제고

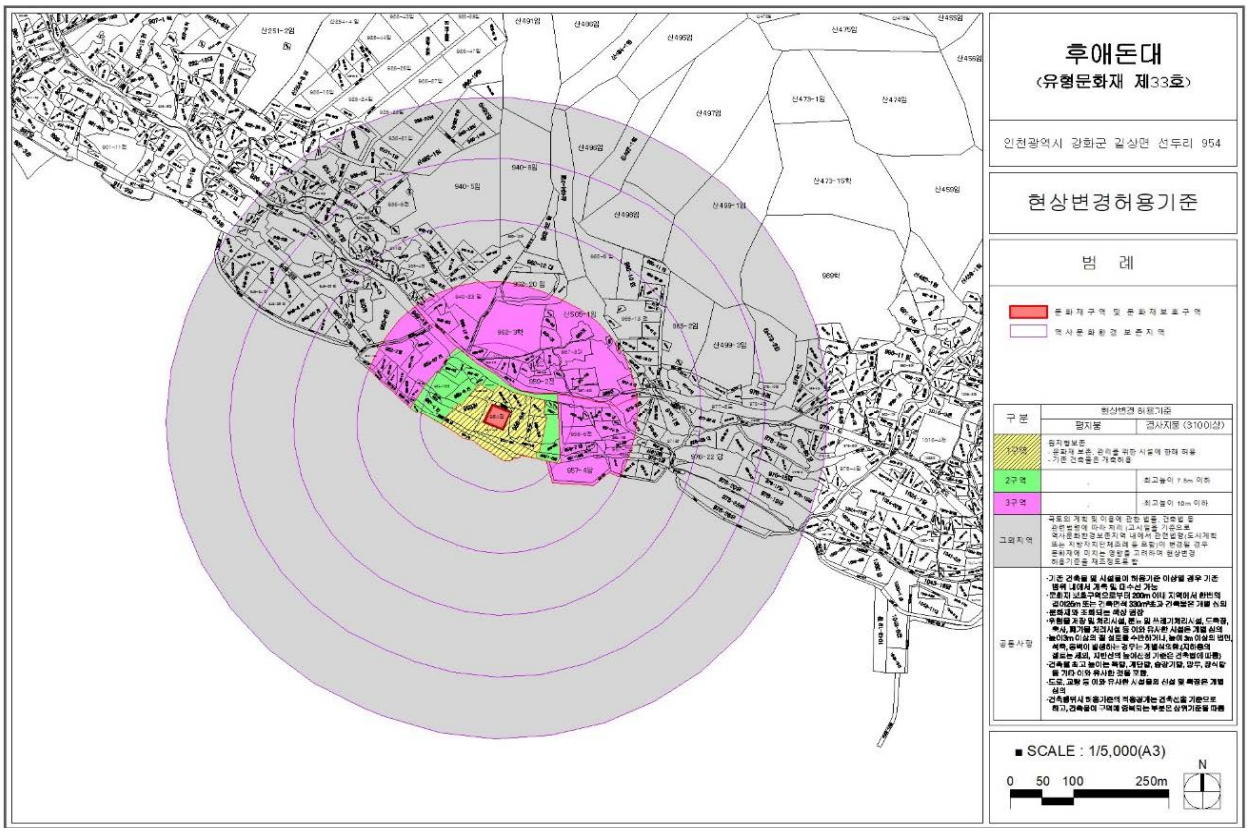


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲후애돈대의 종합분석도

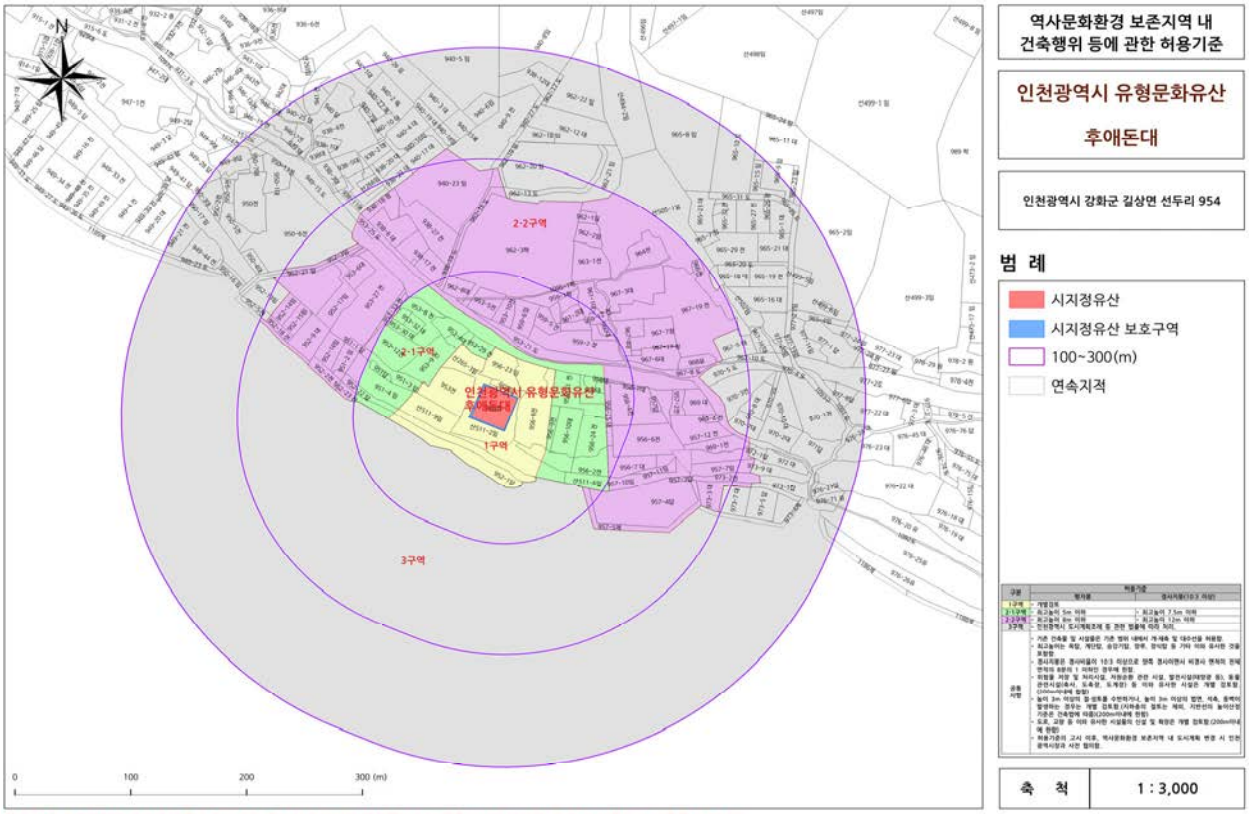
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
2구역	-	○ 최고높이 7.5m 이하
3구역	-	○ 최고높이 10m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한 것을 포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 5m 이하	○ 최고높이 7.5m 이하
2-2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.4 분오리돈대

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

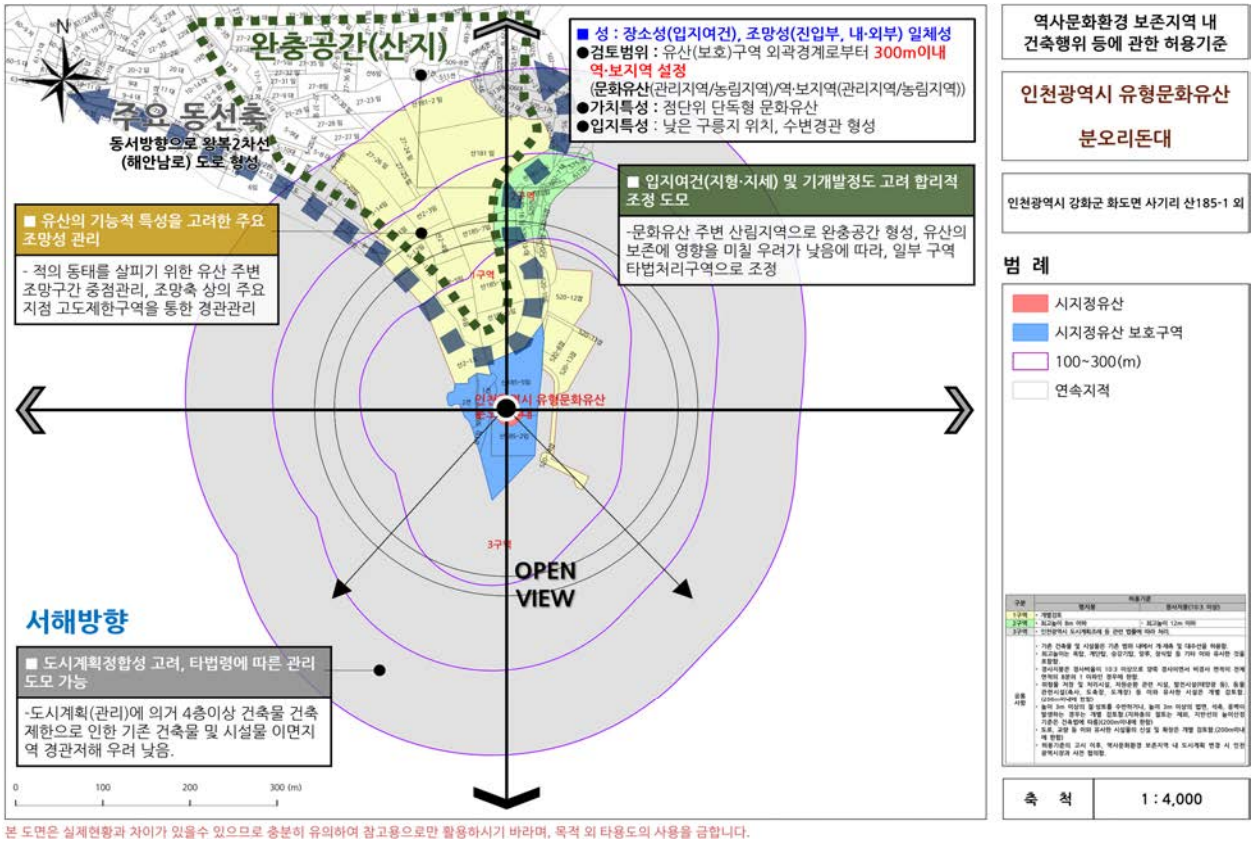
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 유산의 역사문화환경 보존지역 규제범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변의 산림지역으로 완충공간 설정, 문화유산 특성 및 주변 지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층초과 건축물 규모 제한, 지형·지세(급경사)를 고려하여 합리적인 구역설정을 통한 관리 효율성 제고

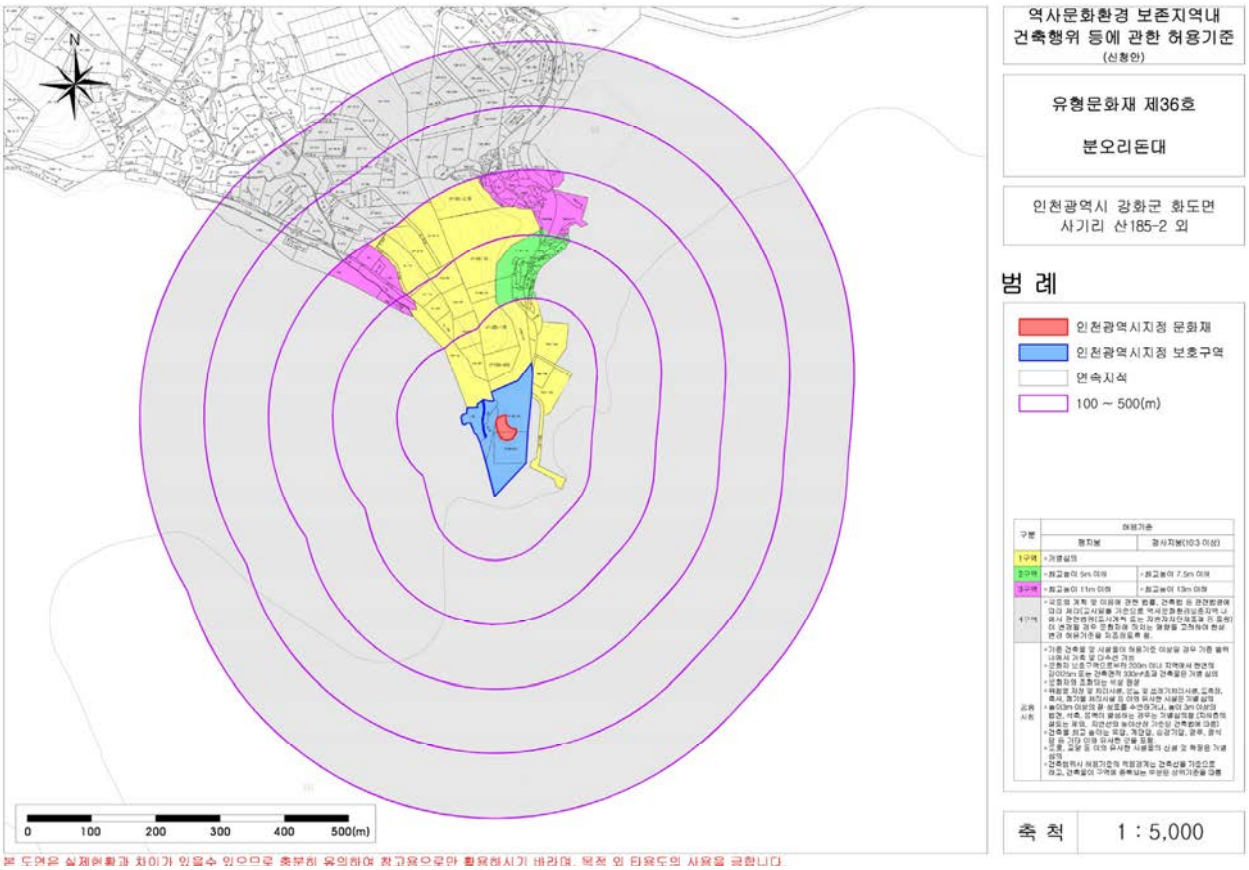


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲분오리돈대의 종합분석도

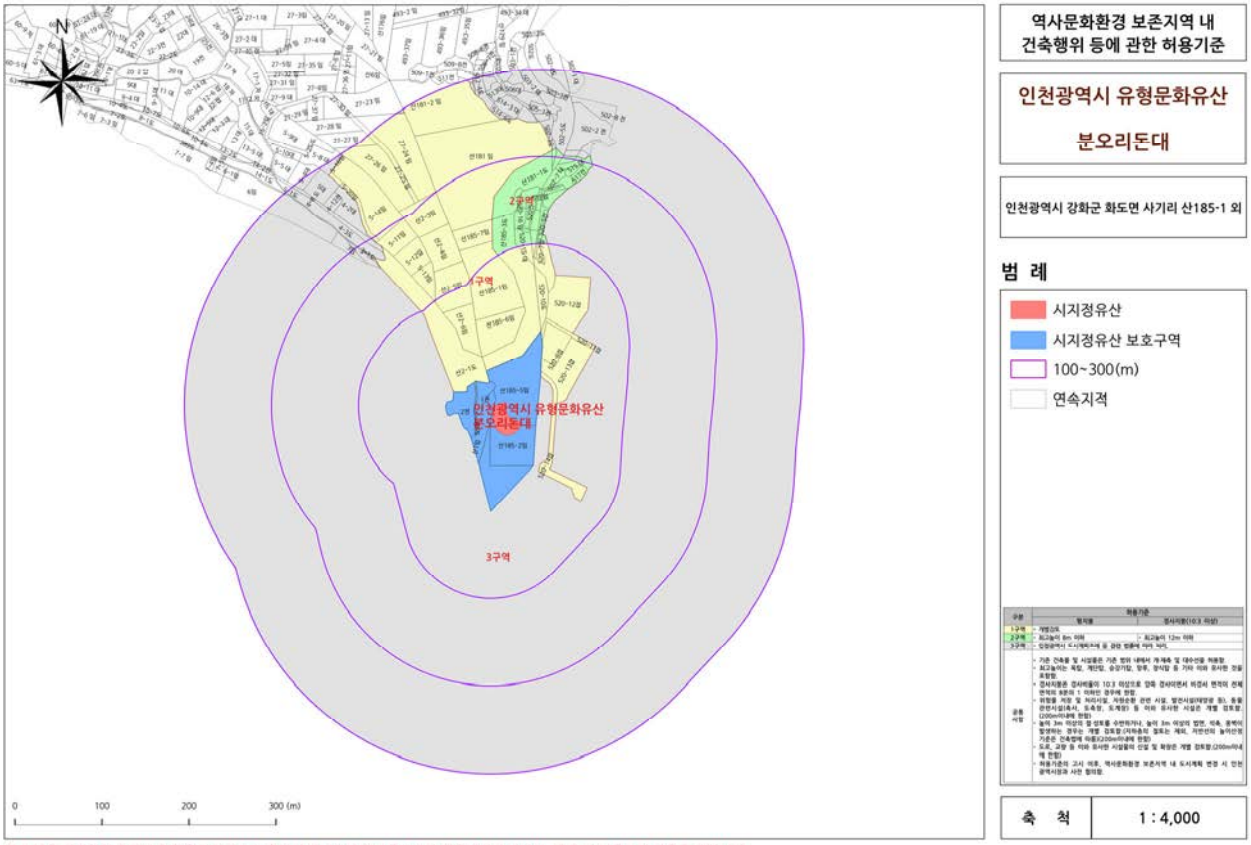
■ 허용기준(당초, 2021.07.08. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 개별심의	
2구역	○ 개별심의	○ 최고높이 5.5m 이하
3구역	○ 개별심의	○ 최고높이 13m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준을 따름.	



■ **허용기준**(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.5 강화 온수리 성공회사제관 외 1개소

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

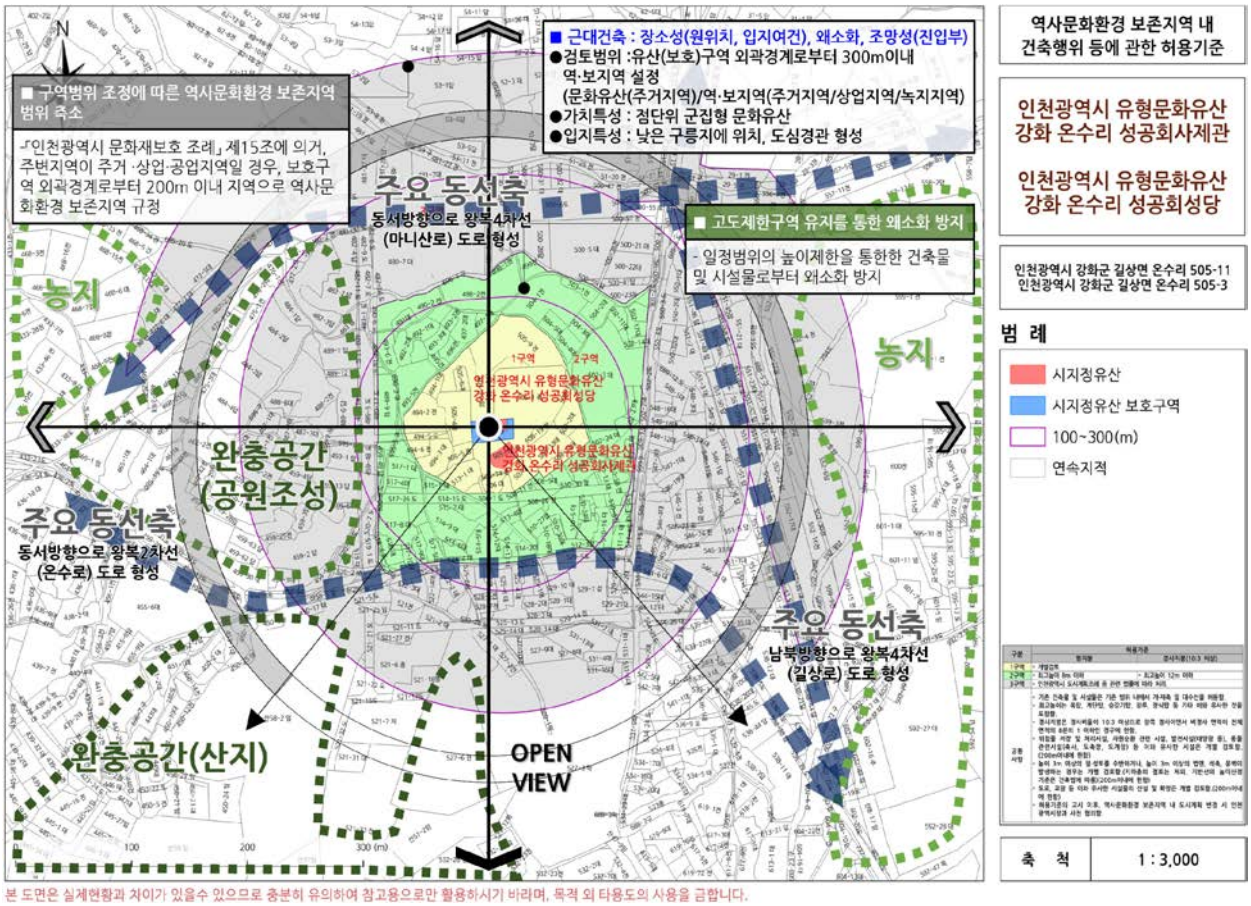
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 문화유산 역사문화환경 보존지역의 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변의 주거지역 등 개발정도 및 개발가능성 고려, 유산 특성 및 주변지역과 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세를 고려하여 합리적인 구역설정을 통한 관리 효율성 제고

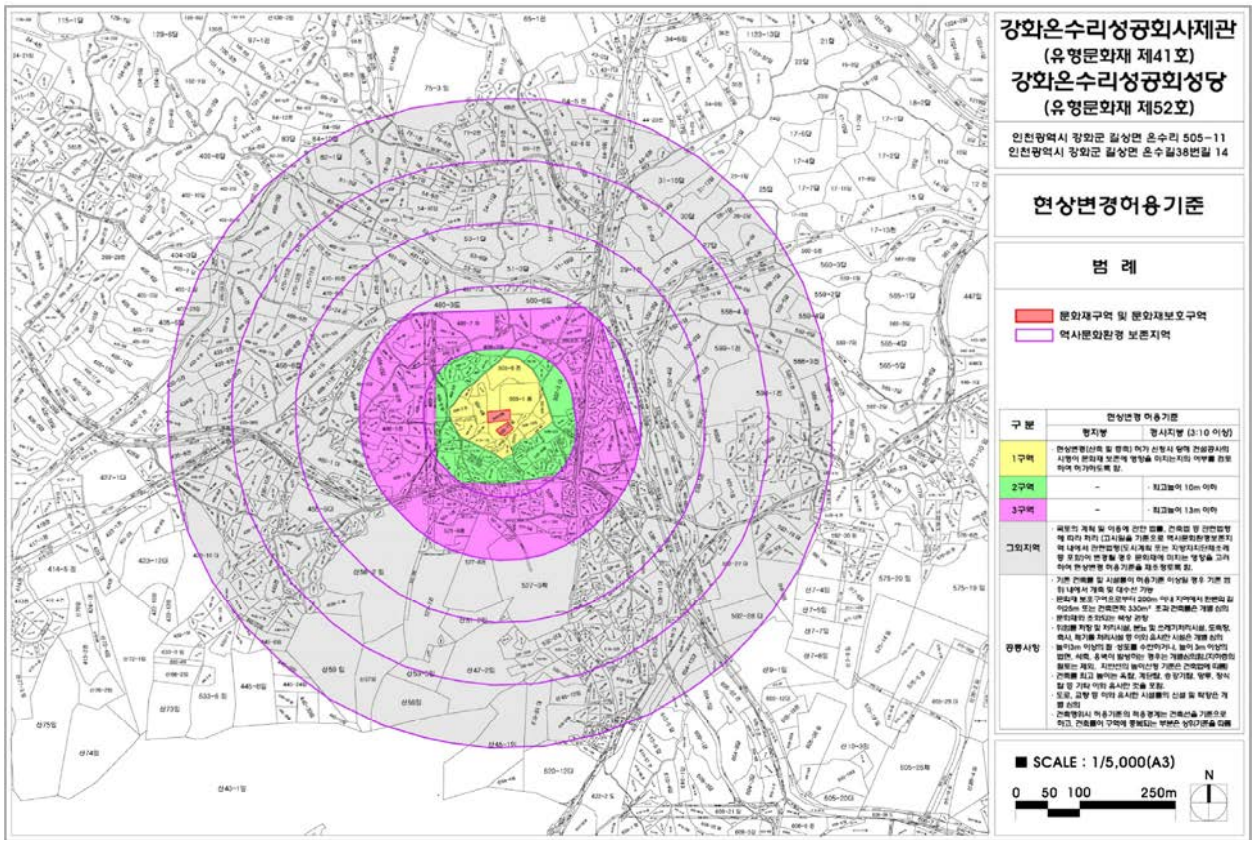


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲강화 온수리 성공회사제관 외 1개소의 종합분석도

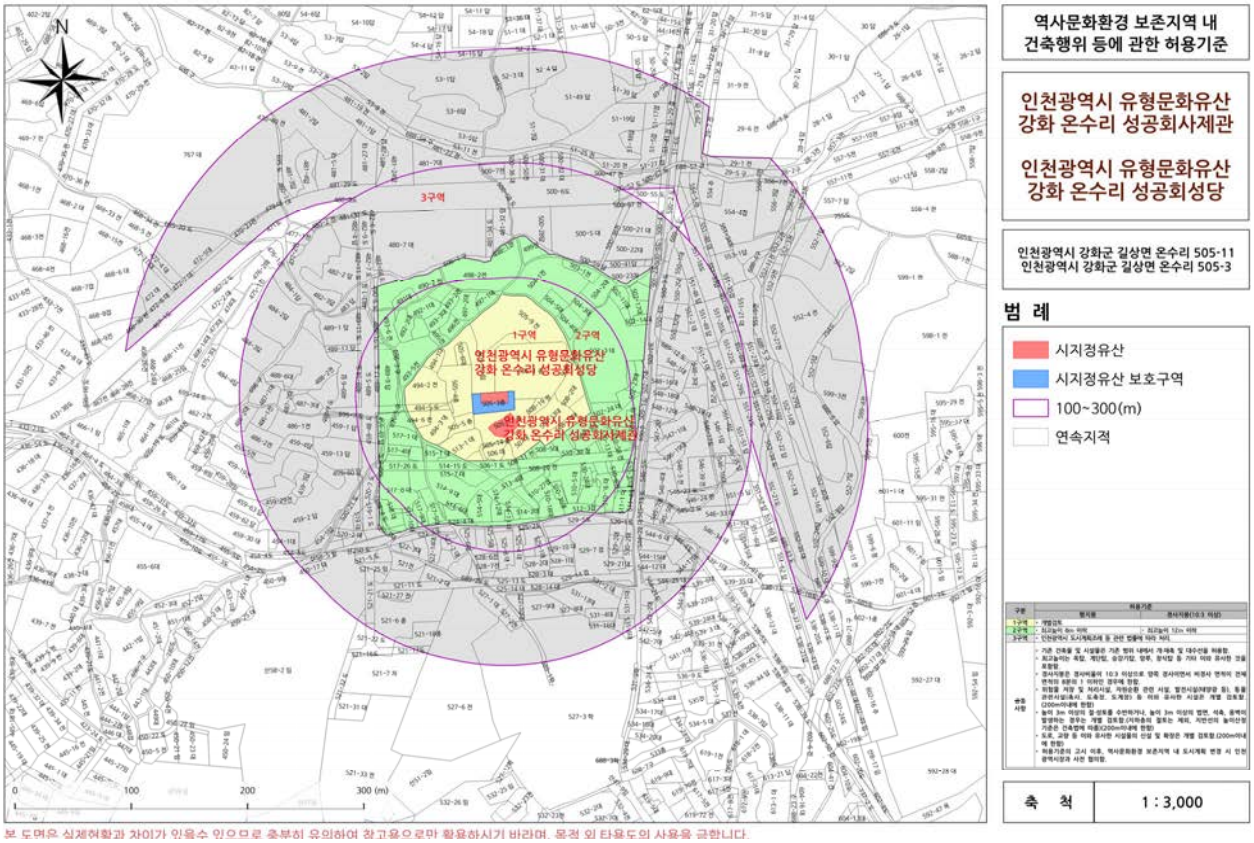
■ 허용기준(당초, 2017.01.16. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함.	
2구역	-	○최고높이 10m 이하
3구역	-	○최고높이 13m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제허황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.6 강화 고대섭 가옥

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화3환경 보존지역 범위 축소

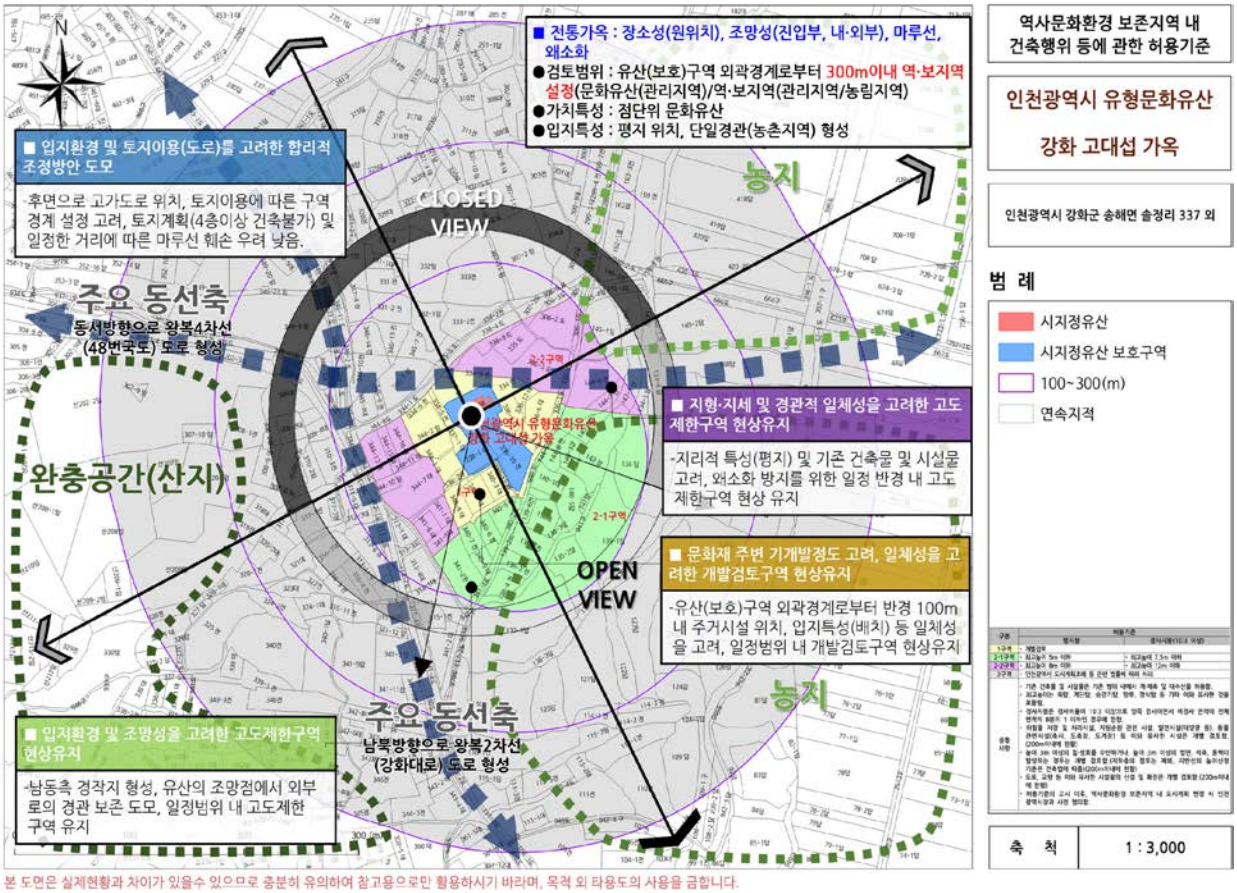
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역의 위치한 문화유산의 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변으로 완충공간 설정, 유산 특성 및 주변지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

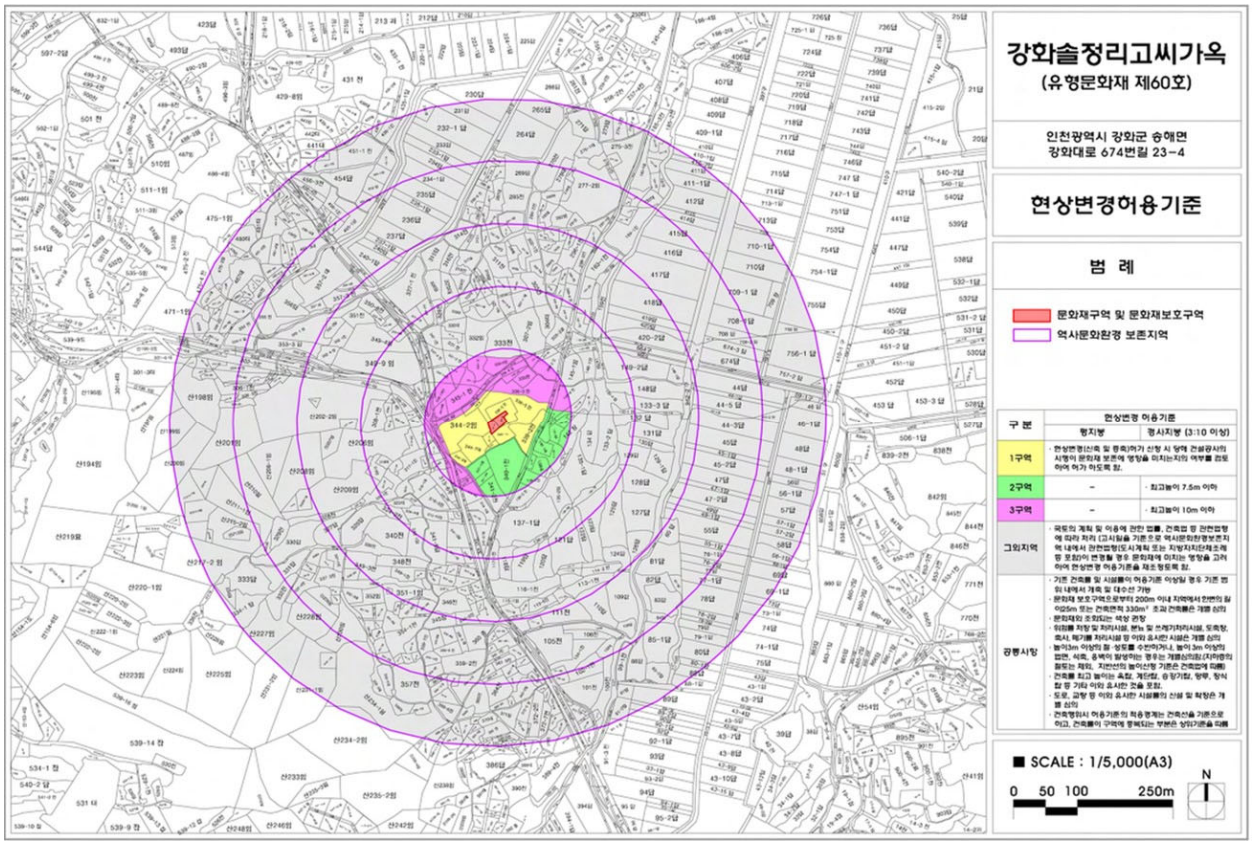
○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세(급경사)를 고려하여 합리적인 구역 설정을 통한 관리 효율성 제고



▲강화 고대섭 가옥의 종합분석도

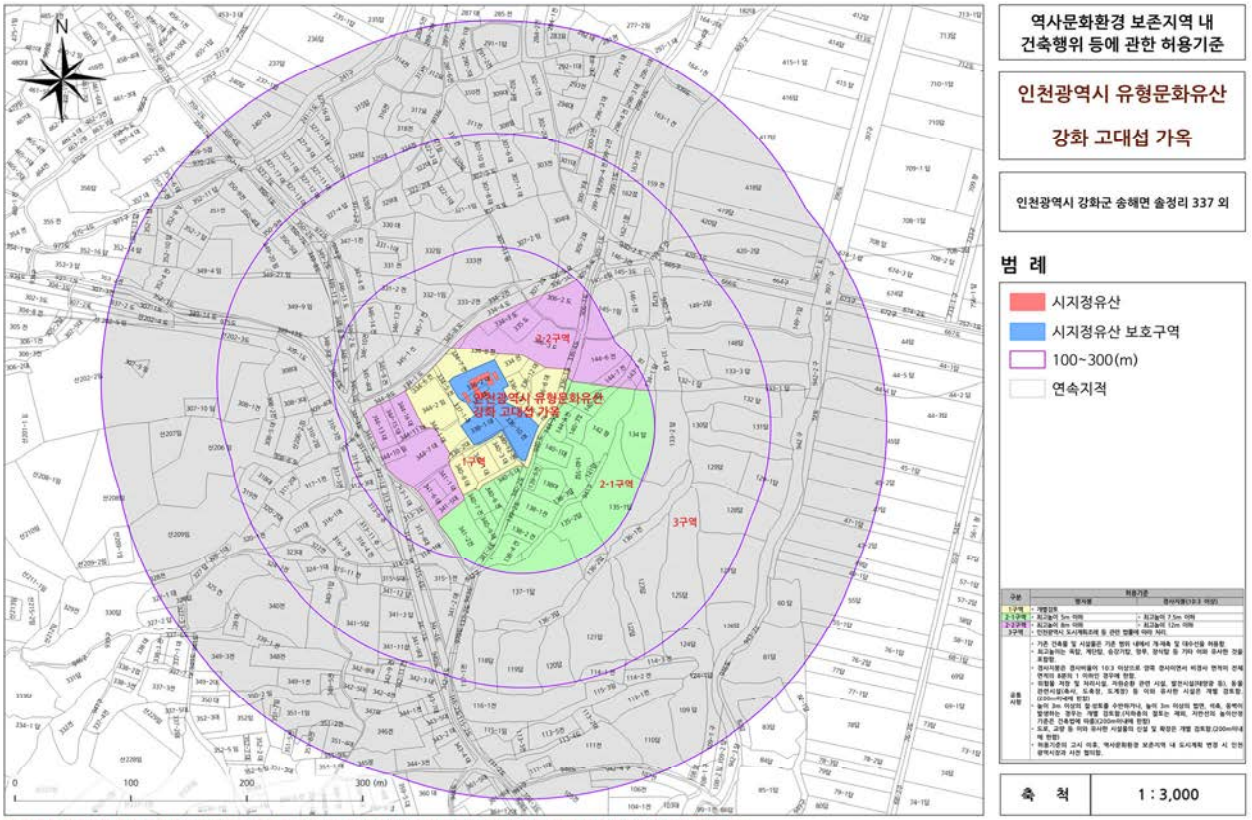
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함.	
2구역	-	○ 최고높이 7.5m 이하
3구역	-	○ 최고높이 10m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련 법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련 법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한 것을 포함 ○ 고시된 허용기준의 범위를 초과하여 행하여지는 건설공사는 개별심의 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 5m 이하	○ 최고높이 7.5m 이하
2-2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.7 강화 내가 오상리 고인돌 외 1개소

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

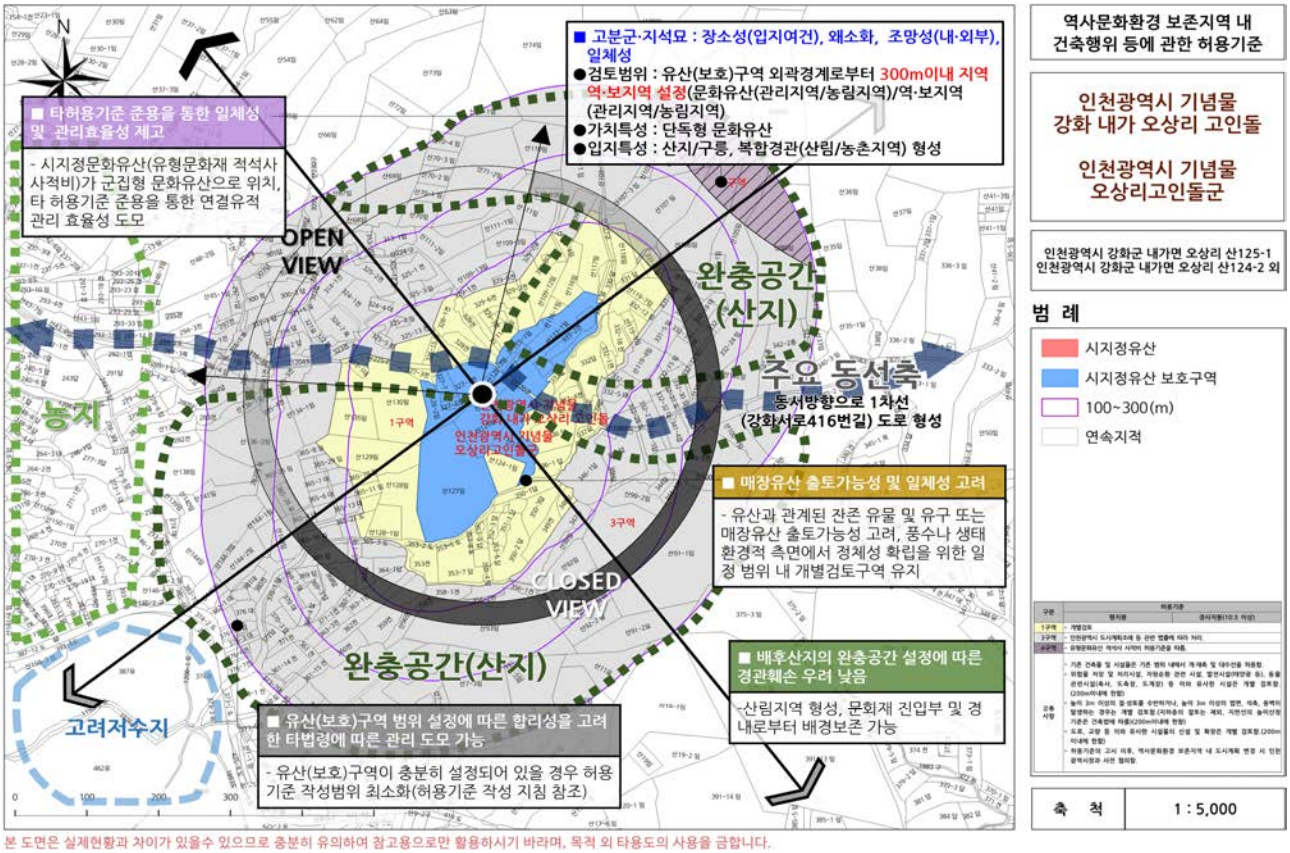
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 유산 및 역사문화환경 보존지역의 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변 산림지역으로 완충공간 설정, 유산특성 및 주변지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

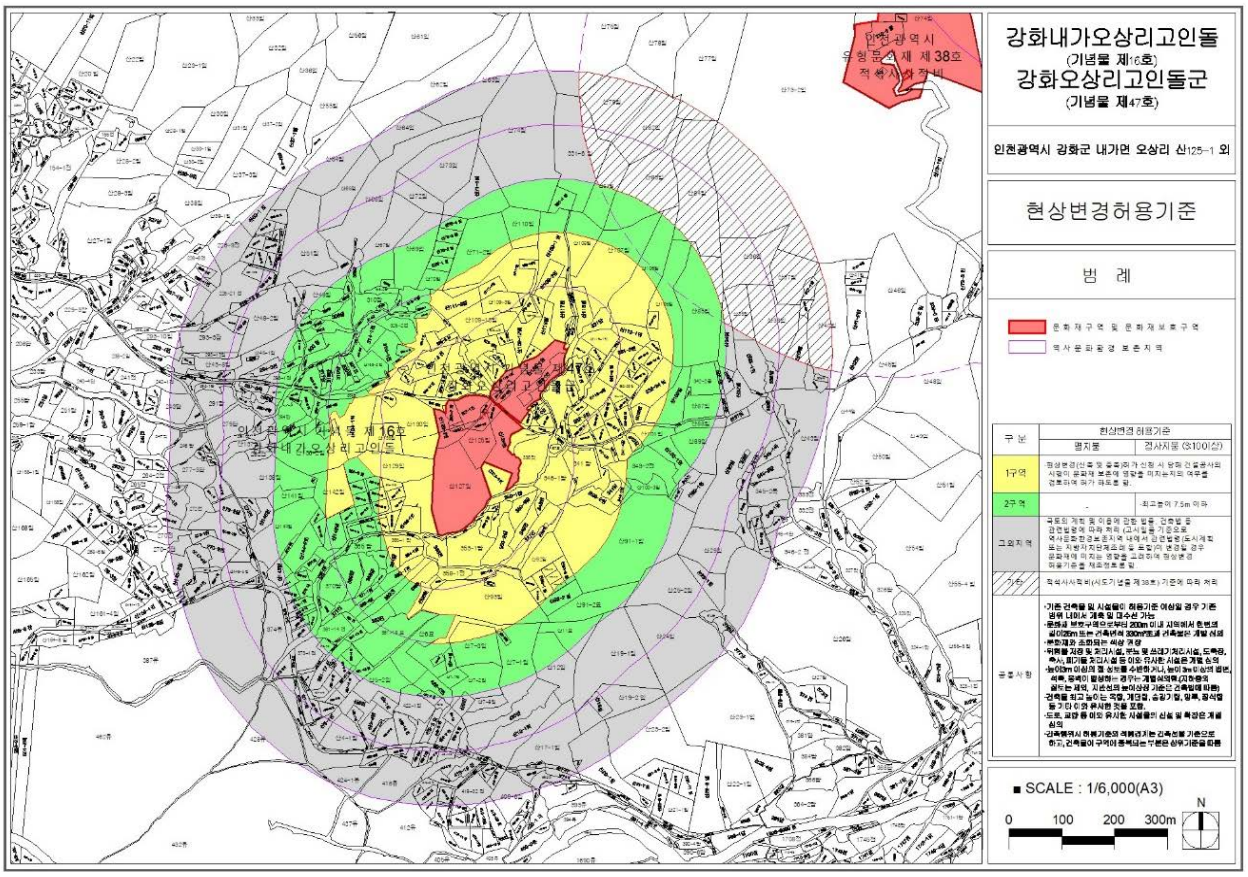
○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세(급경사)를 고려하여 합리적인 구역 설정을 통한 관리 효율성 제고



▲강화 내가 오상리 고인돌의 종합분석도

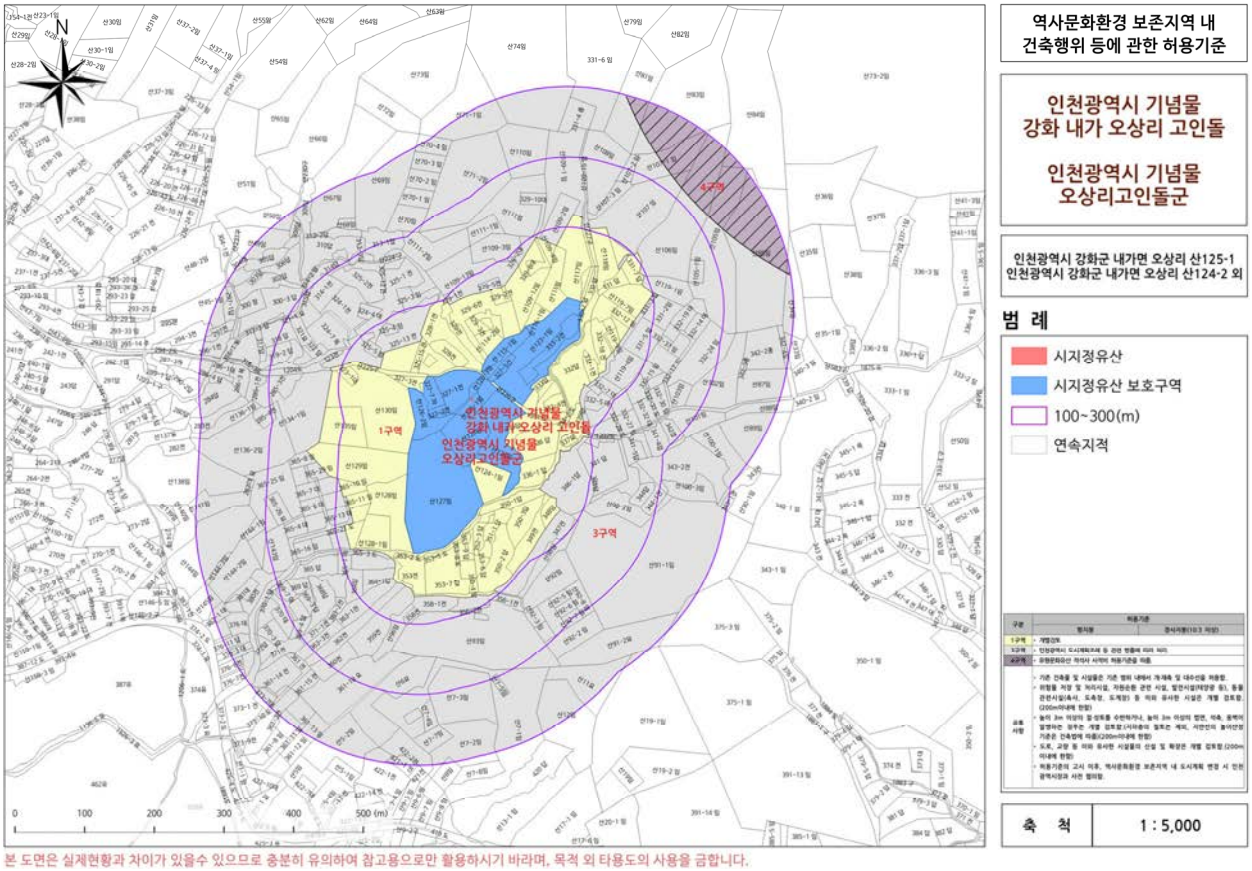
■ 허용기준(당초, 2021.07.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함.	
2구역	-	○ 최고높이 7.5m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 고시된 허용기준의 범위를 초과하여 행하여지는건설공사는 개별심의 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
4구역	○ 유형문화유산 적석사 사적비 허용기준을 따름.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.8 이건창 묘

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

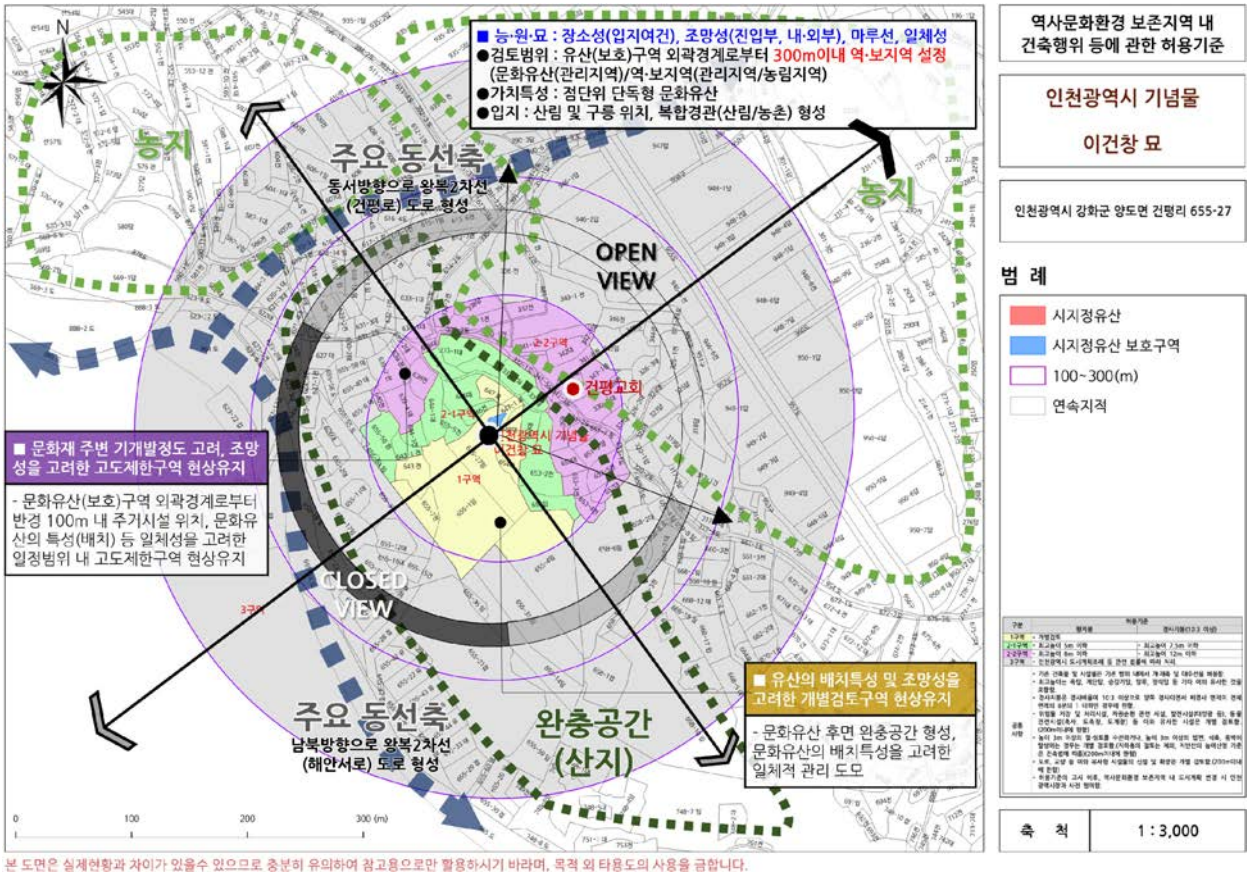
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 유산 및 역사문화환경 보존지역의 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변 산림지역으로 완충공간 설정, 유산의 특성 및 주변지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세(급경사)를 고려하여 합리적인 구역 설정을 통한 관리 효율성 제고

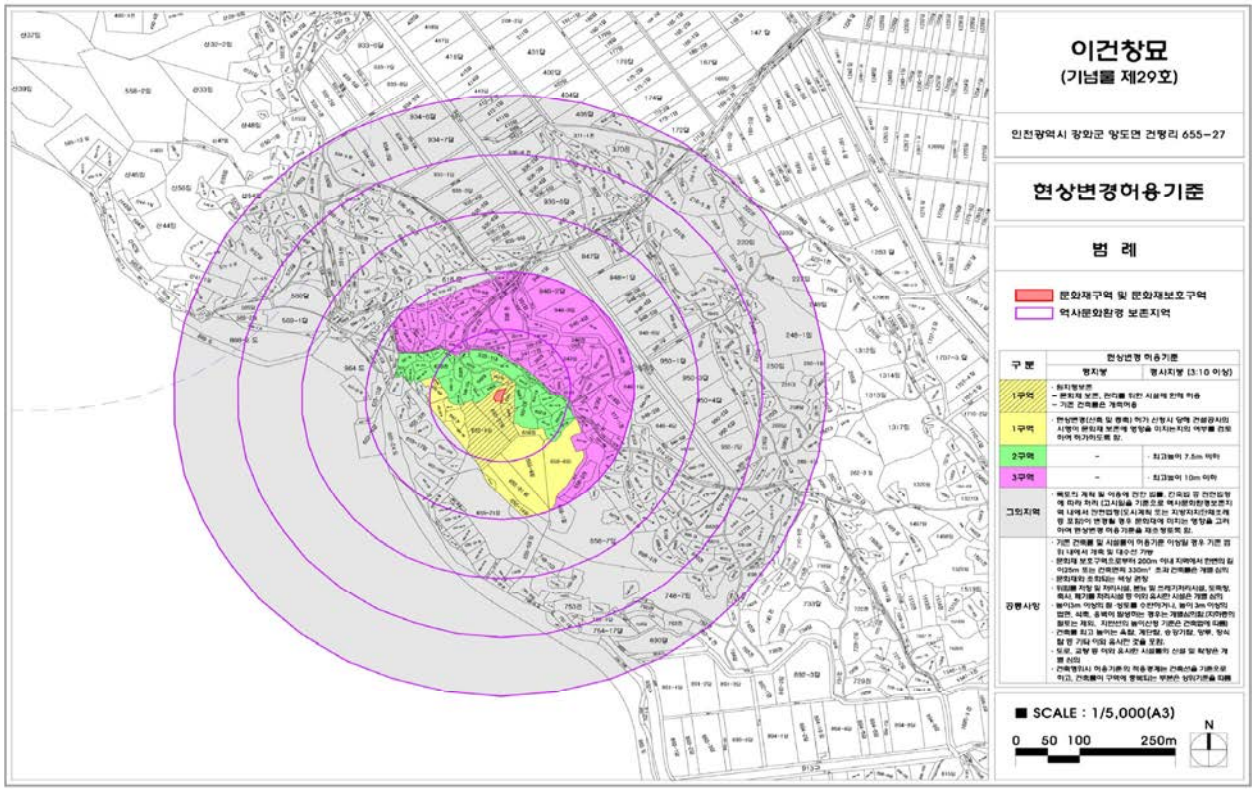


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲이건창 묘의 종합분석도

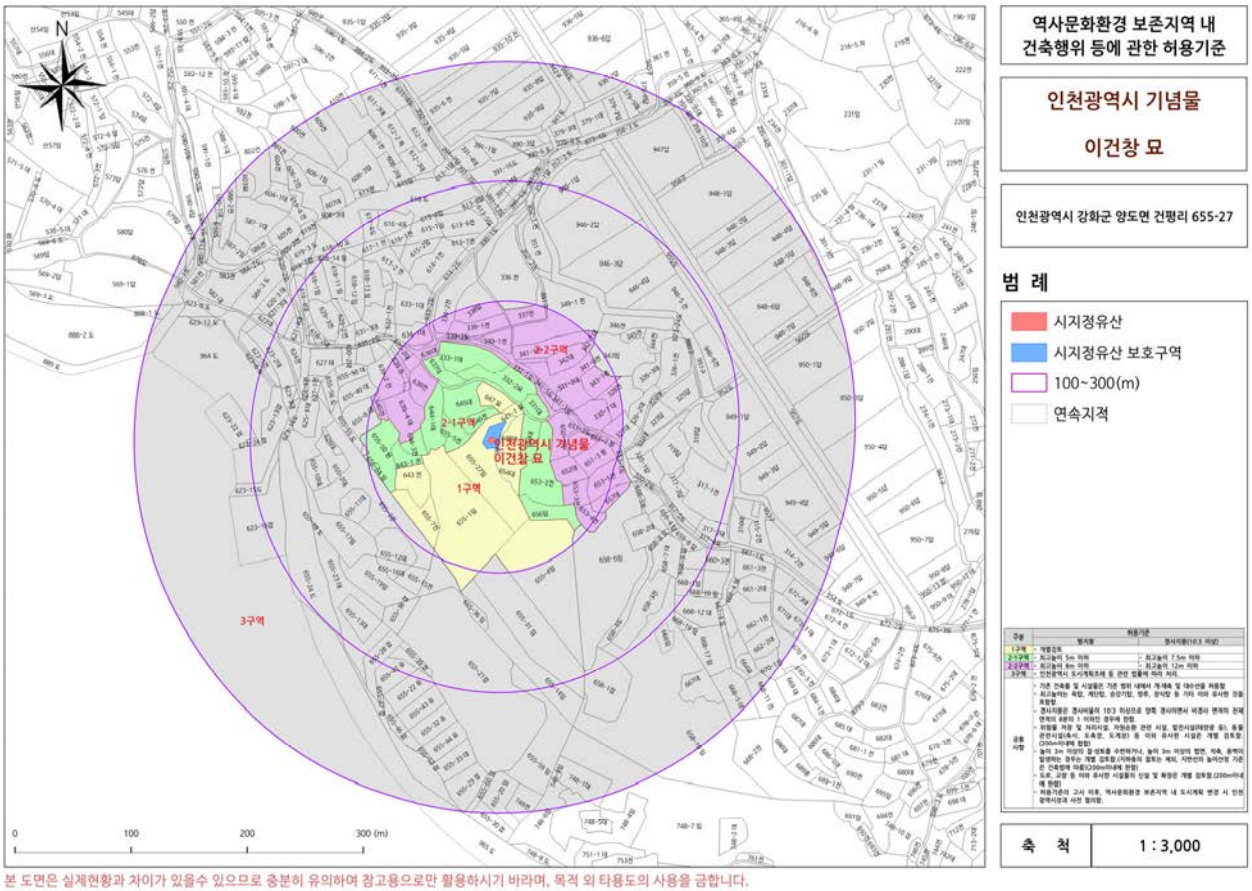
■ 허용기준(당초(2017.01.16.))

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함.	
2구역	-	○ 최고높이 7.5m 이하
3구역	-	○ 최고높이 10m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 5m 이하	○ 최고높이 7.5m 이하
2-2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.9 이건창 생가

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원 기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 문화유산 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

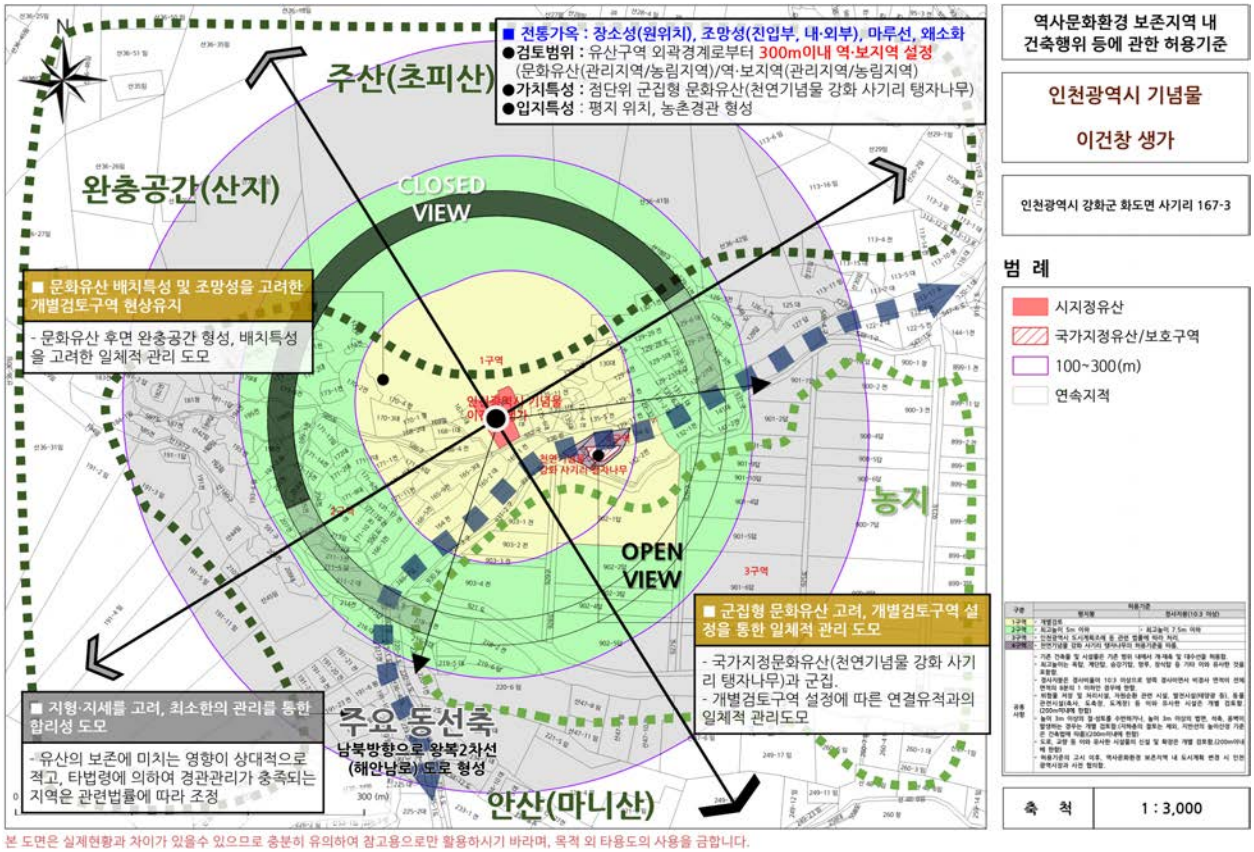
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역의 위치한 문화유산의 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변으로 완충공간 설정, 유산 특성 및 주변지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

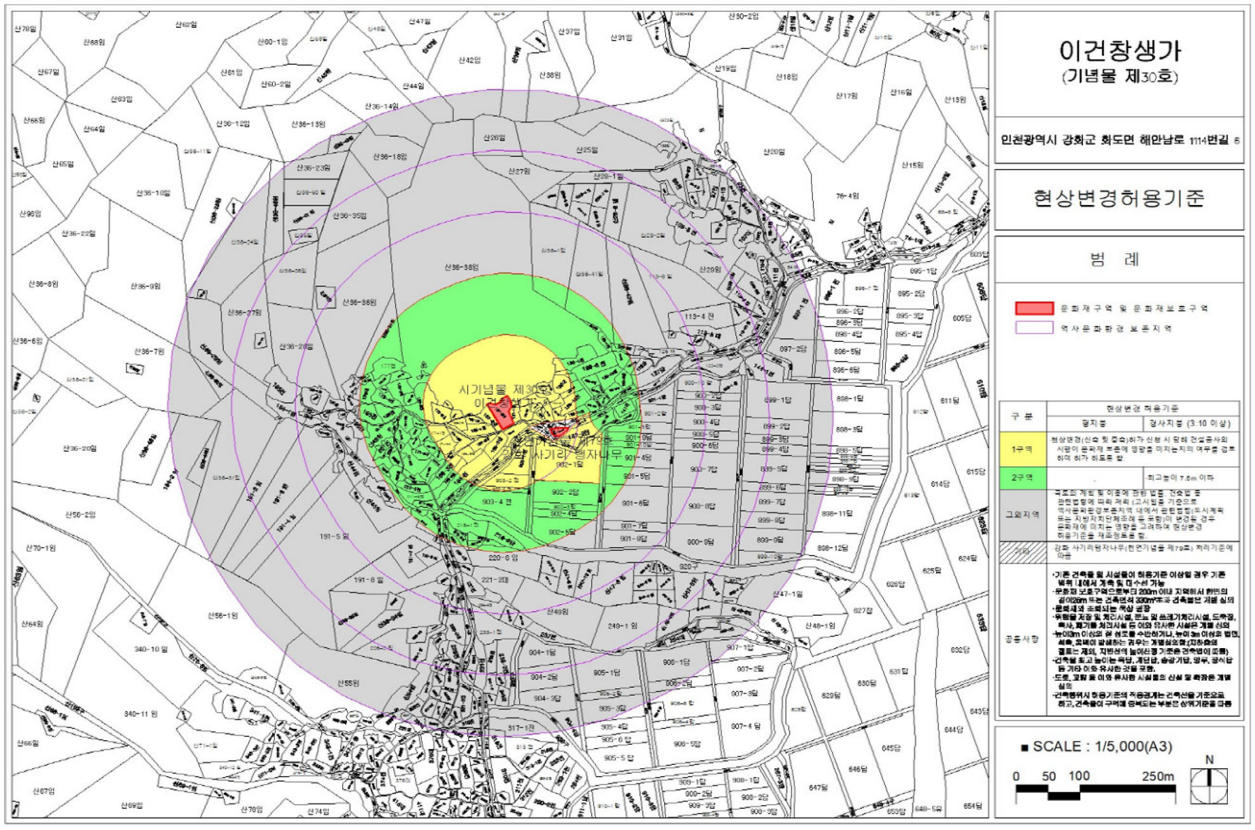
○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세를 고려하여 합리적인 구역설정을 통한 관리 효율성 제고



▲이건창 생가의 종합분석도

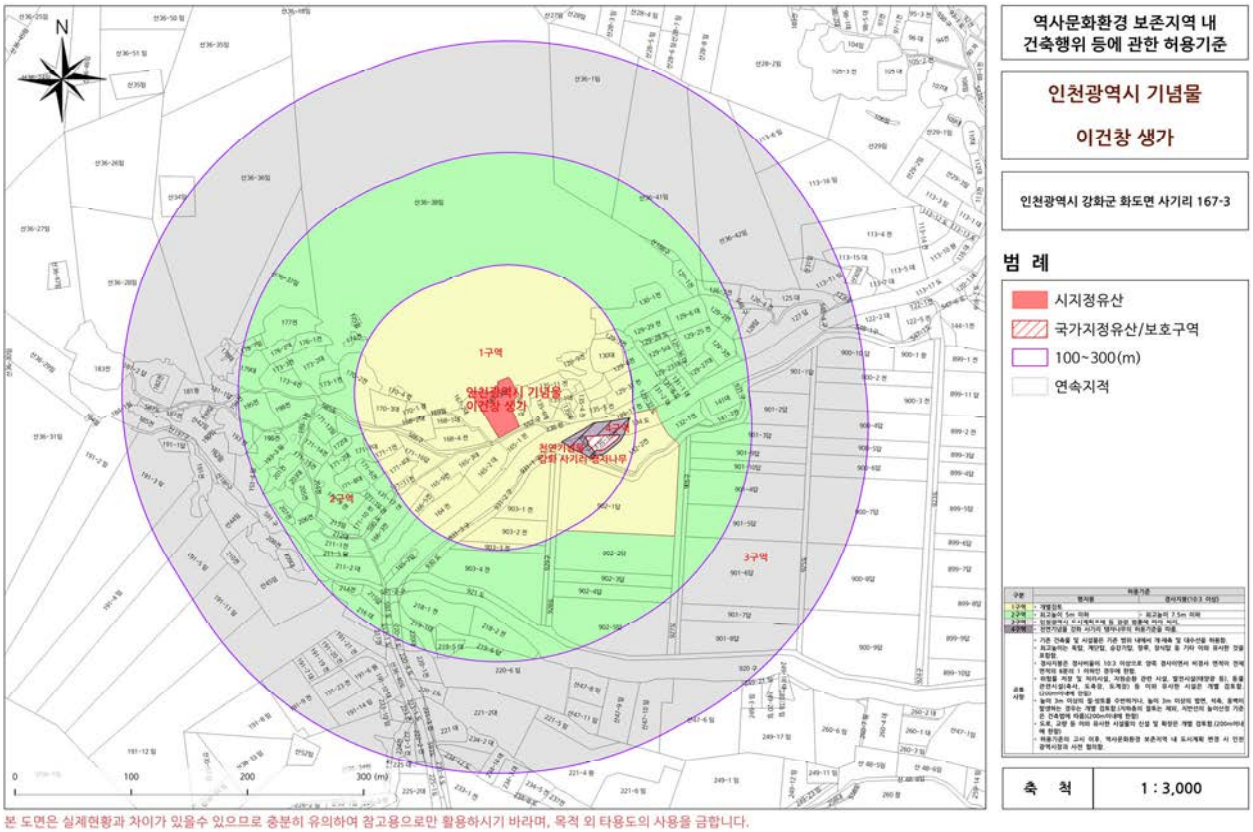
■ 허용기준(당초, 2017.01.16. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함.	
2구역	-	○ 최고높이 7.5m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
기타사항	○ 강화 사기리탱자나무(천연기념물 제79호) 처리기준에 따름.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 5m 이하	○ 최고높이 7.5m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
4구역	○ 천연기념물 강화 사기리 탱자나무의 허용기준을 따름.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.10 강화 대산리 지석묘

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원 기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 문화유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 문화유산 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

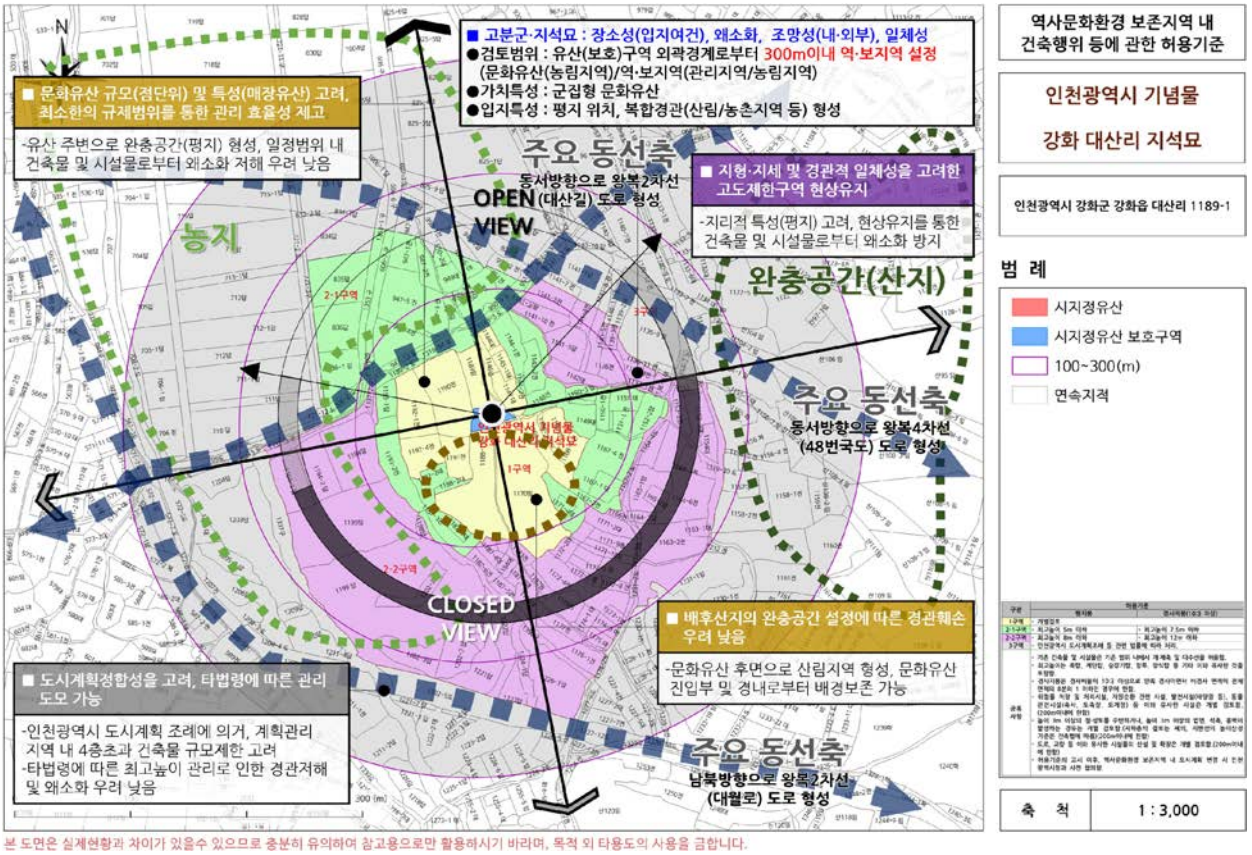
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역의 위치한 문화유산의 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 문화특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 문화유산 주변 산림지역으로 완충공간 설정, 문화유산 특성 및 주변지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

• **도시계획정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층초과 건축물 규모 제한, 지형·지세(급경사)를 고려하여 합리적인 구역설정을 통한 관리 효율성 제고

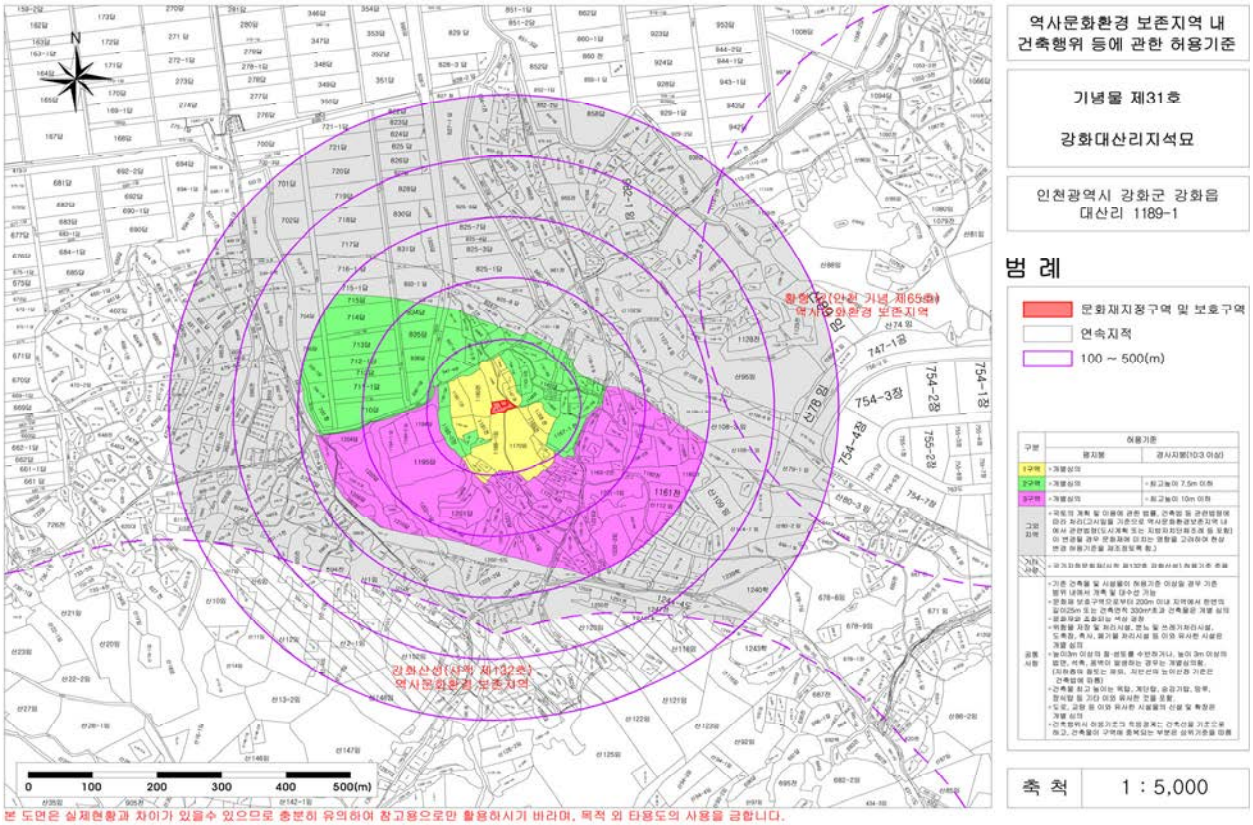


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲강화 대산리 지석묘의 종합분석도

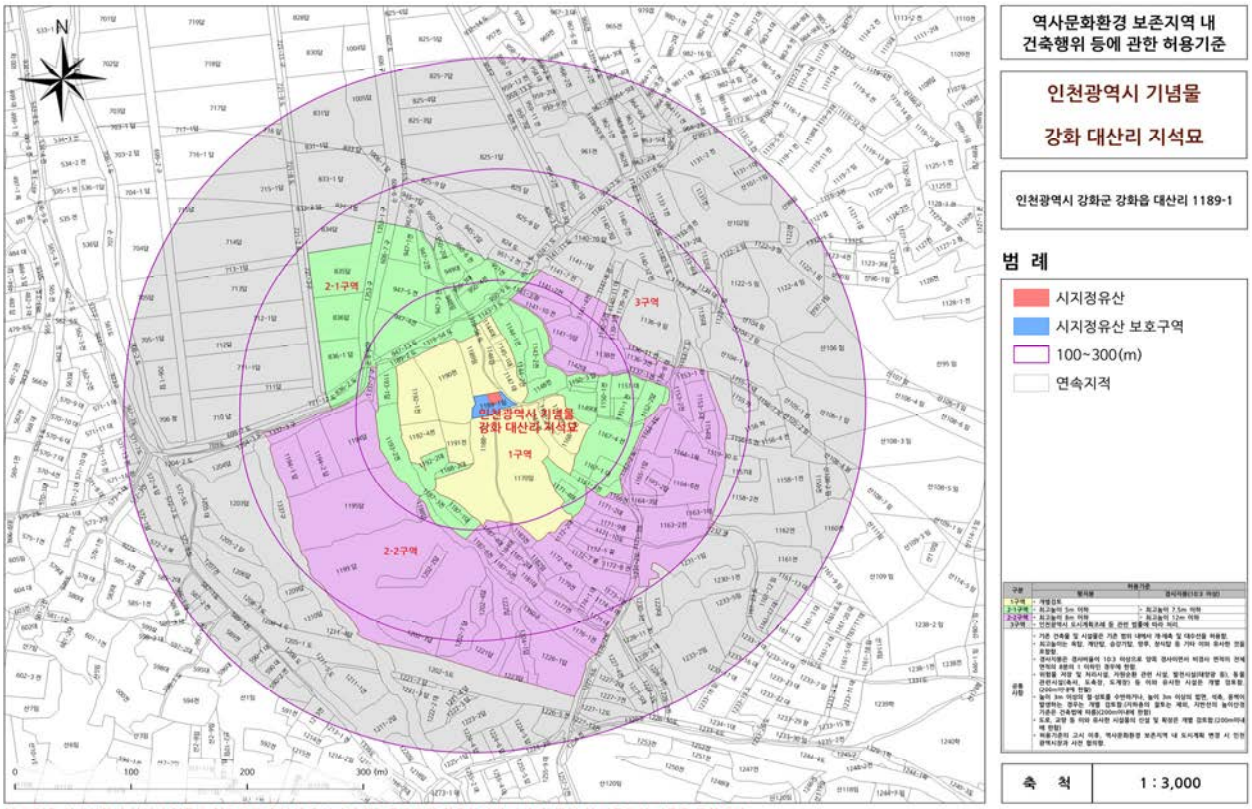
■ 허용기준(당초, 2021.07.08. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 개별심의	
2구역	○ 개별심의	○ 최고높이 7.5m이하
3구역	○ 개별심의	○ 최고높이 12m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
기타사항	○ 국가지정문화재(사적 제132호 강화산성) 허용기준 준용	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 고시된 허용기준의 범위를 초과하여 행하여지는건설공사는 개별심의 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 5m 이하	○ 최고높이 7.5m 이하
2-2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.11 강화 부근리 점골 고인돌

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

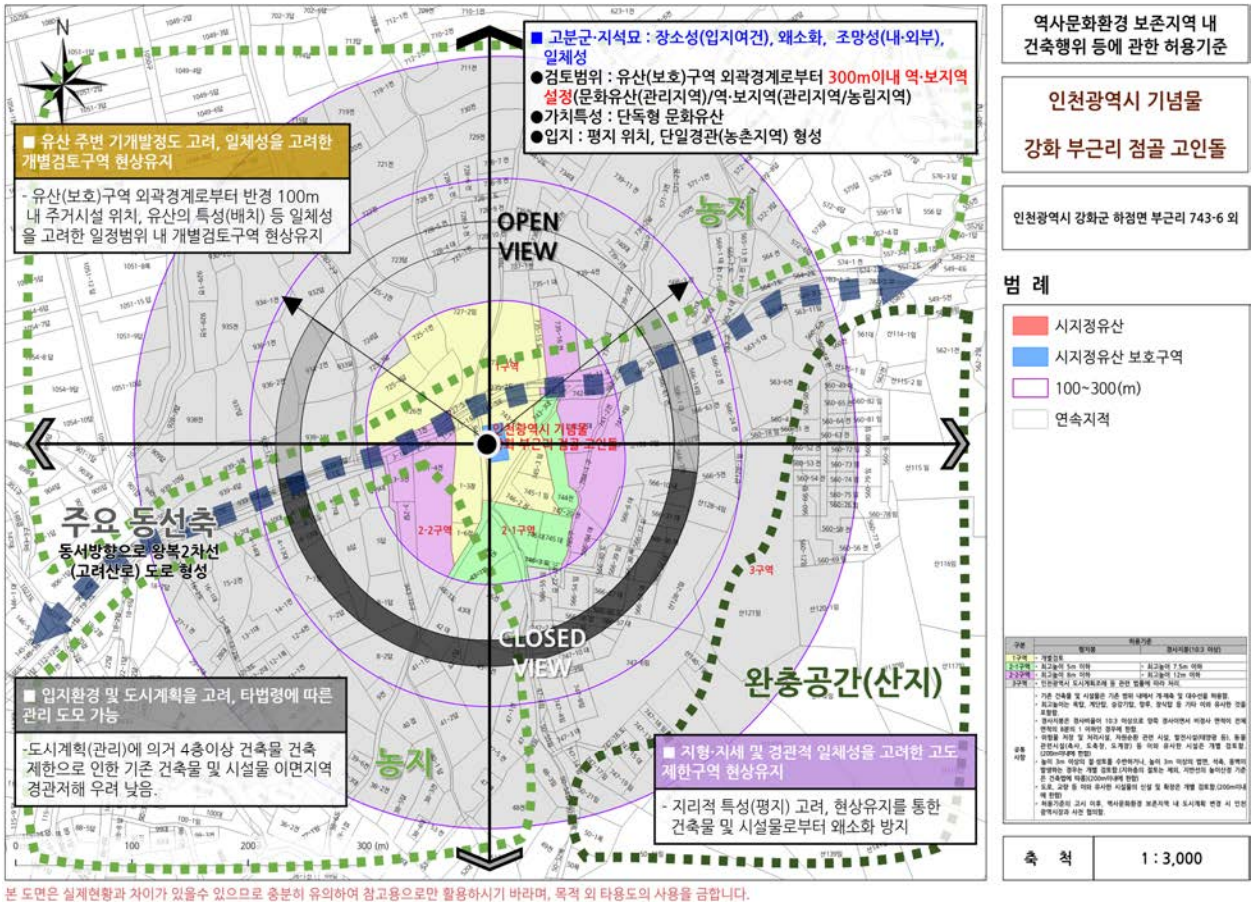
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 유산의 역사문화환경 보존지역 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변지역으로 완충공간 설정, 문화유산 특성 및 주변지역과 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세를 고려하여 합리적인 구역설정을 통한 관리 효율성 제고

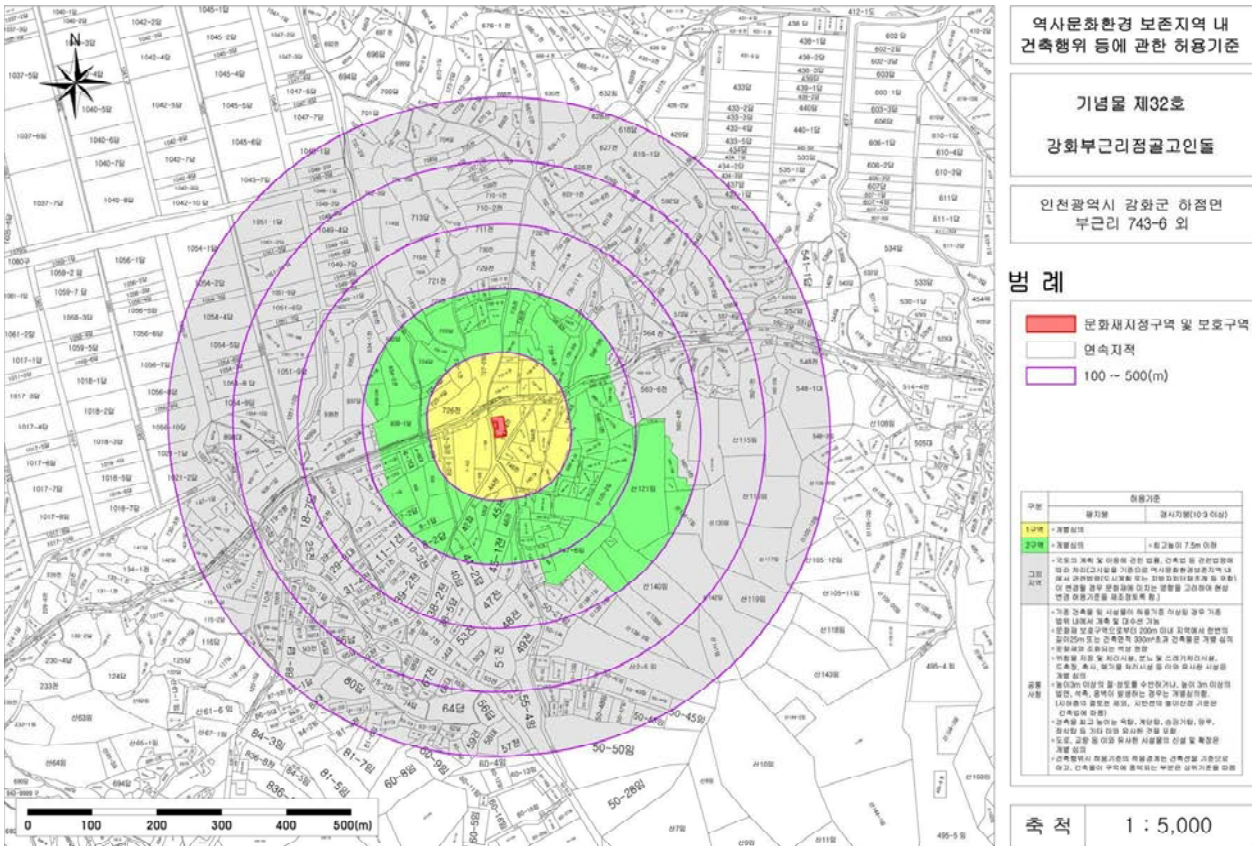


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲강화 부근리 점골 고인돌의 종합분석도

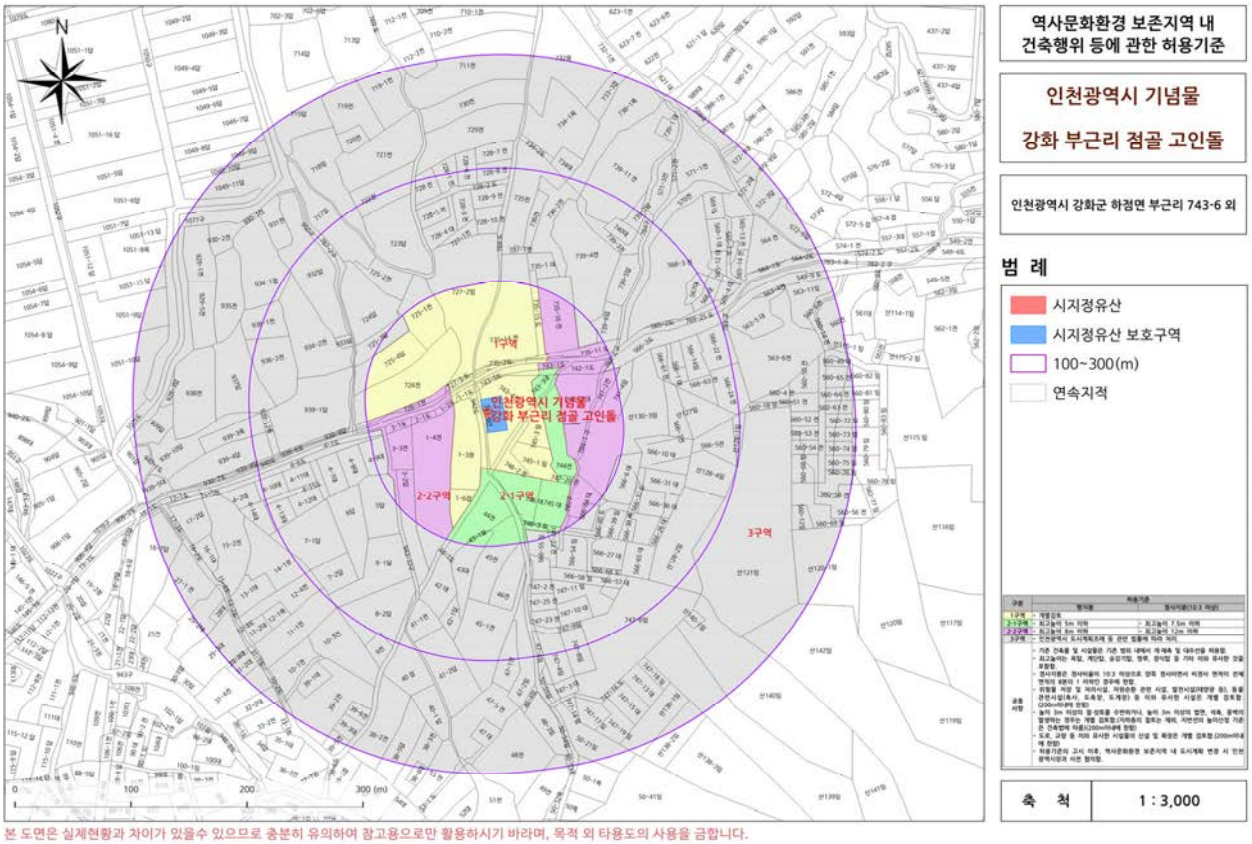
■ 허용기준(당초, 2021.07.08. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 개별심의	
2구역	○ 개별심의	○ 최고높이 7.5m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 5m 이하	○ 최고높이 7.5m 이하
2-2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.12 망양 돈대

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

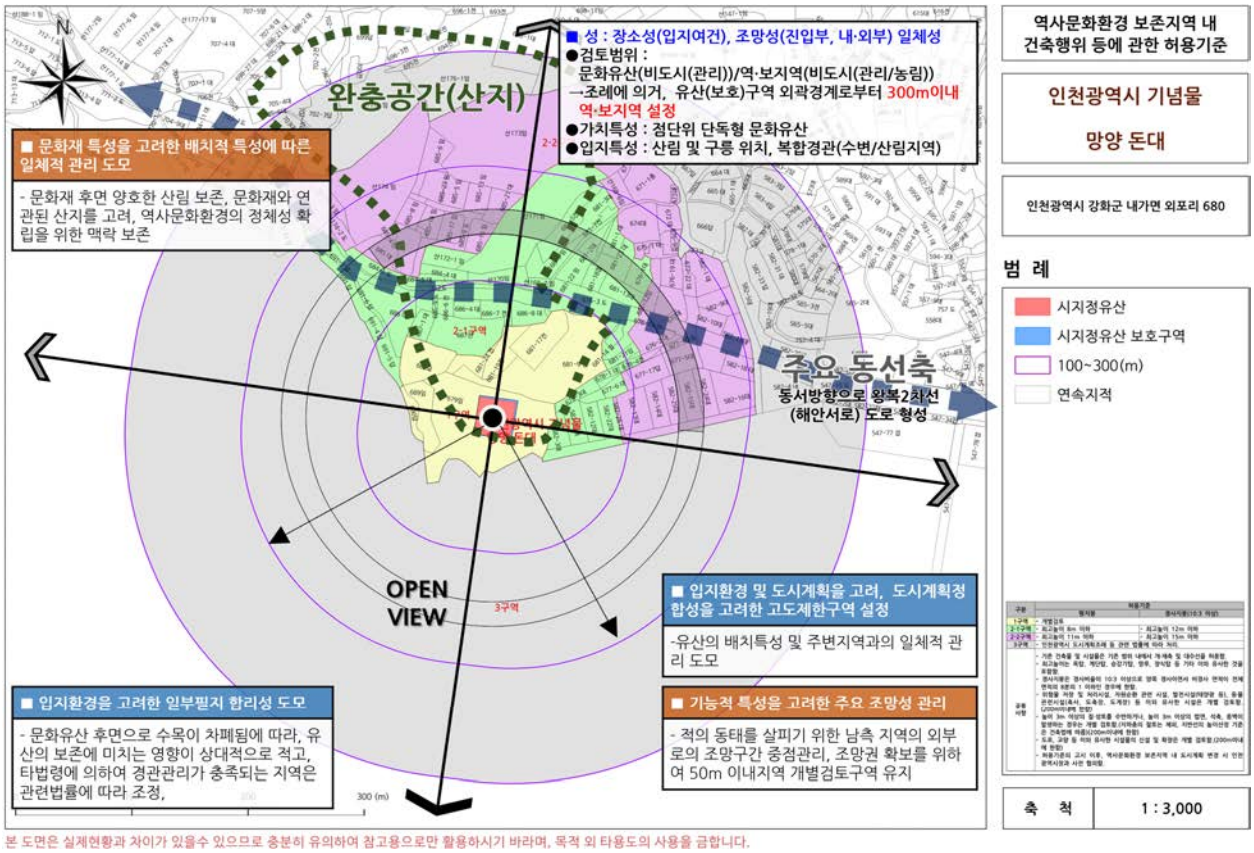
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 유산의 역사문화환경 보존지역 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변 산림지역으로 완충공간 설정, 유산 특성 및 주변지역과 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세를 고려하여 합리적인 구역설정을 통한 관리 효율성 제고

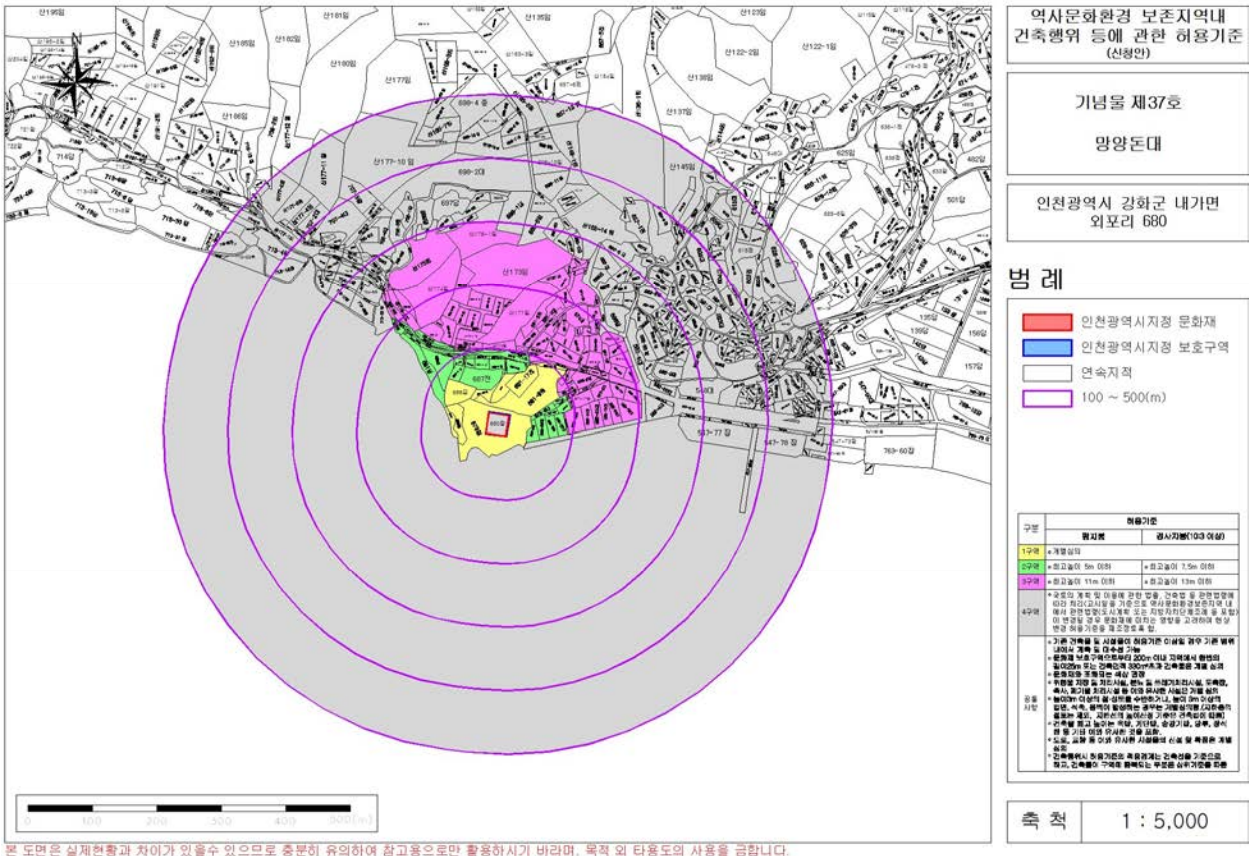


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲망양 돈대의 종합분석도

■ 허용기준(당초, 2021.07.07. 고시)

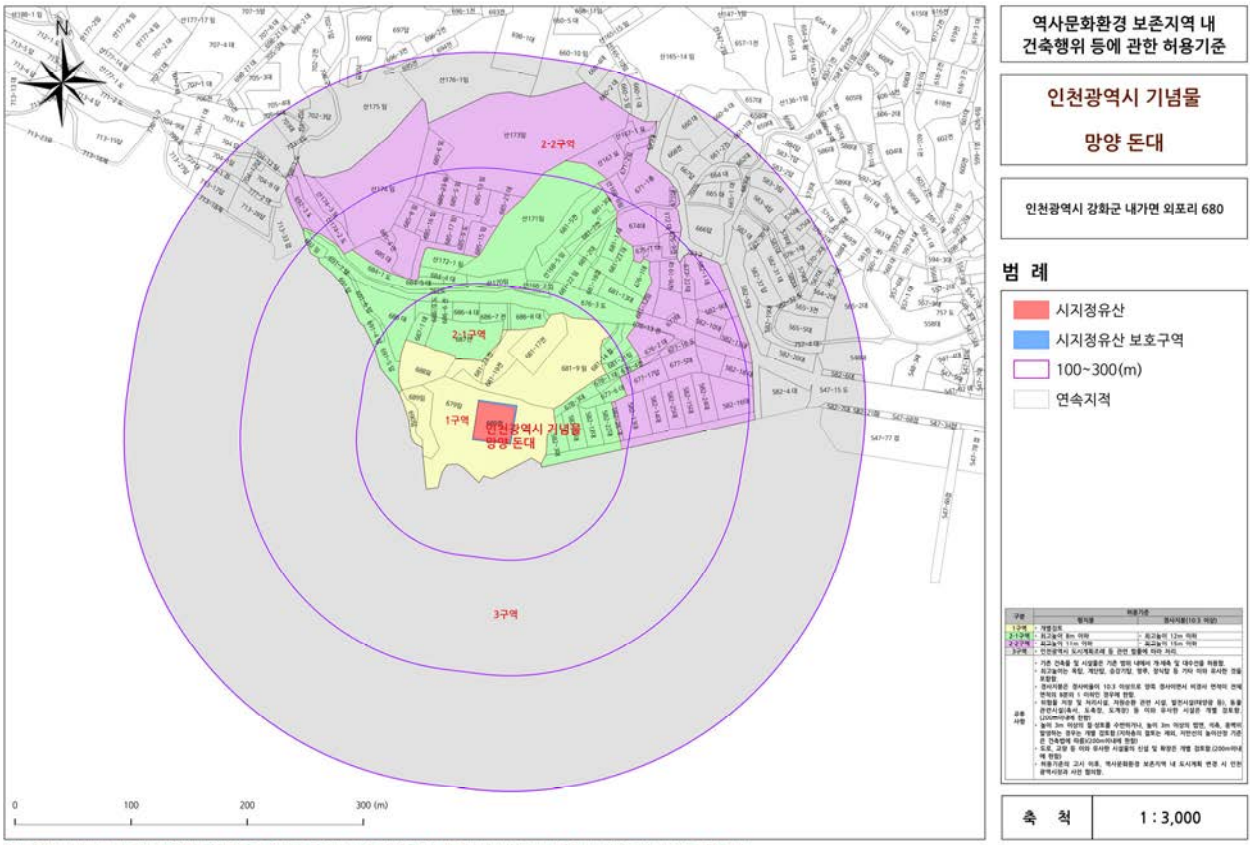
구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 개별심의	
2구역	○ 개별심의	○ 최고높이 7.5m 이하
3구역	○ 개별심의	○ 최고높이 13m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
2-2구역	○ 최고높이 11m 이하	○ 최고높이 15m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.13 굴암 돈대 외 2개소

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

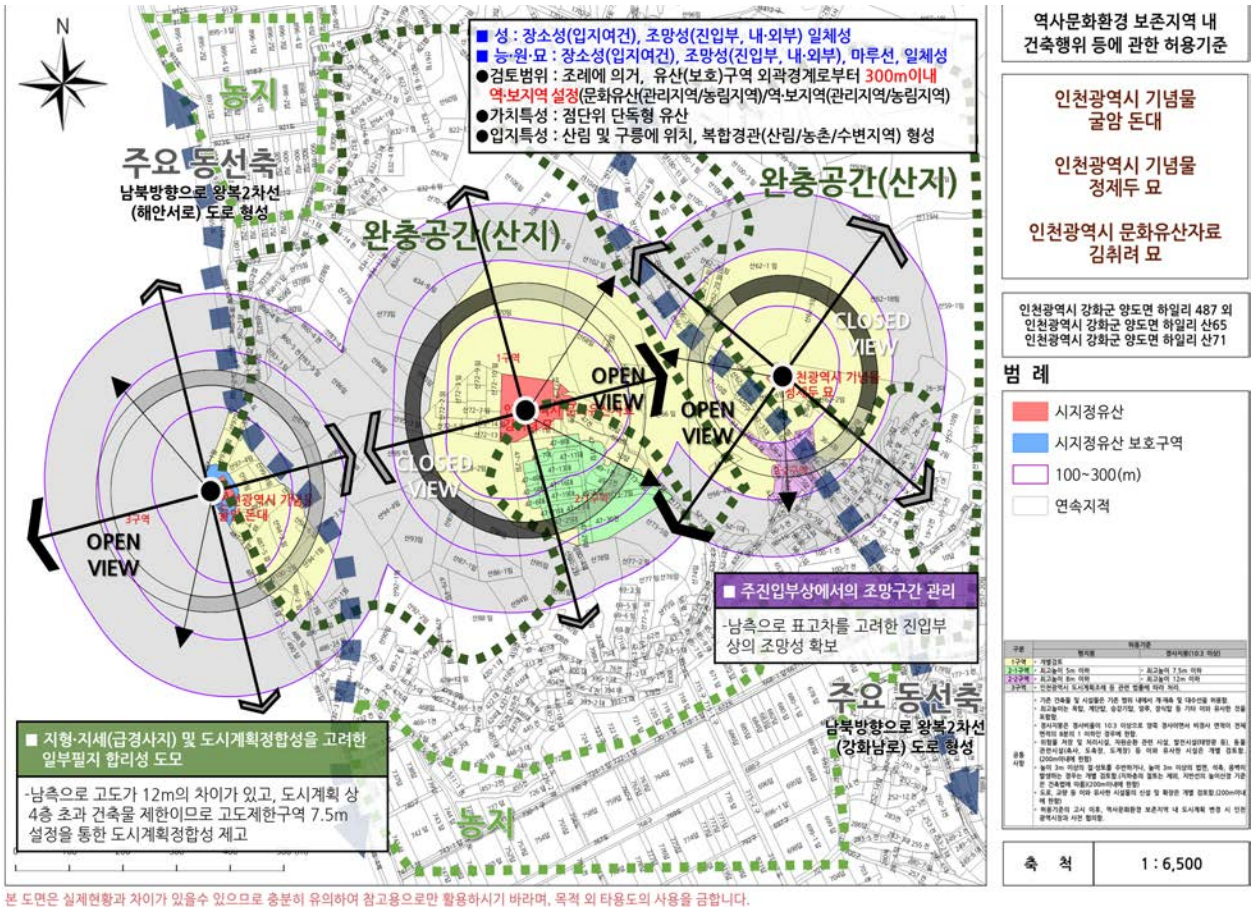
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 유산의 역사문화환경 보존지역 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 문화유산 주변 산림지역으로 완충공간 설정, 문화유산 특성 및 주변지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세(급경사)를 고려하여 합리적인 구역 설정을 통한 관리 효율성 제고

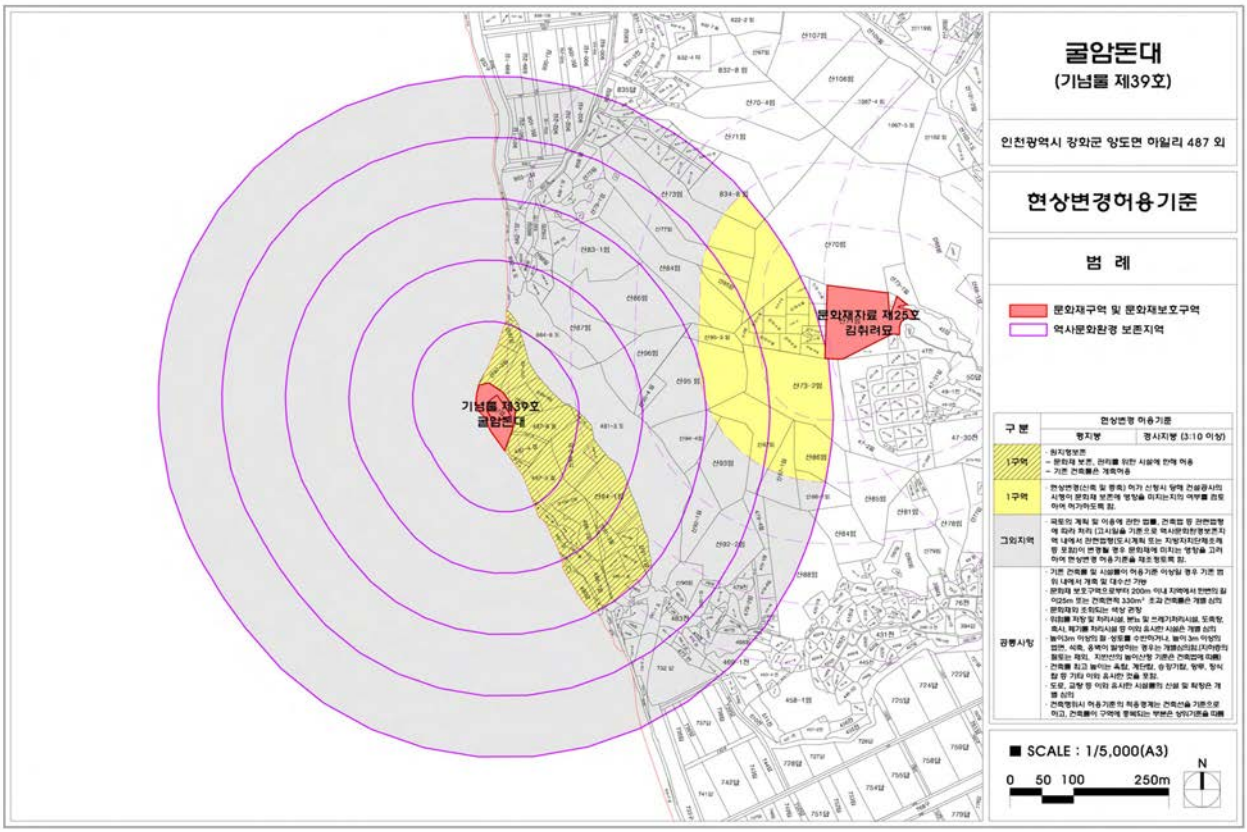


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲굴암돈대 외 2개소의 종합분석도

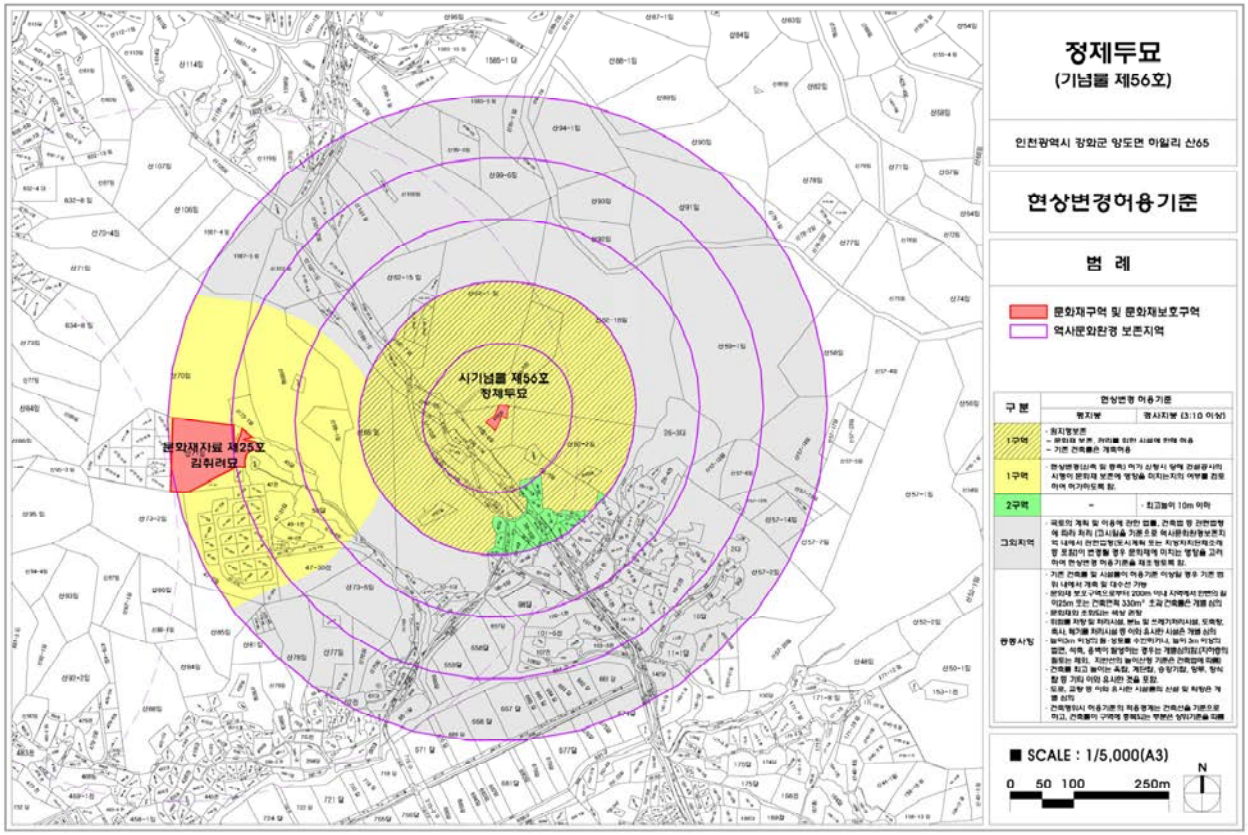
■ 허용기준(굴암돈대 당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	◦ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	◦ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함.	
그외지역	◦ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리.(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록 함)	
공통사항	◦ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능. ◦ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 심의. ◦ 문화재와 조화되는 색상 권장. ◦ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 도축장, 축사, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별 심의. ◦ 높이 3m이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ◦ 건축물 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함. ◦ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 심의. ◦ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



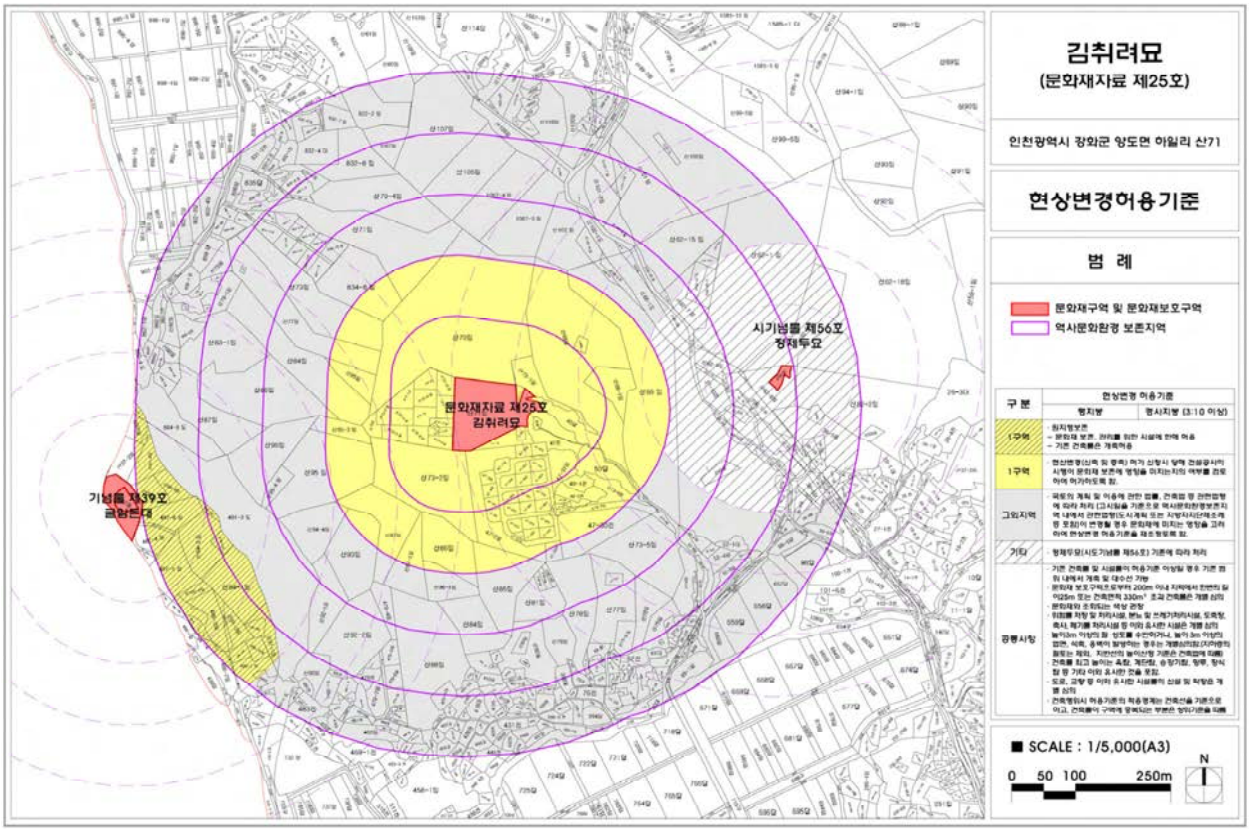
■ 허용기준(정제두 묘 당초, 2017.01.16. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	◦ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	◦ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함.	
2구역	-	◦ 최고높이 10m 이하
그외지역	◦ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리.(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록 함)	
공통사항	◦ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능. ◦ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 심의. ◦ 문화재와 조화되는 색상 권장. ◦ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 도축장, 축사, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별 심의. ◦ 높이 3m이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 심의함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ◦ 건축물 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함. ◦ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 심의. ◦ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



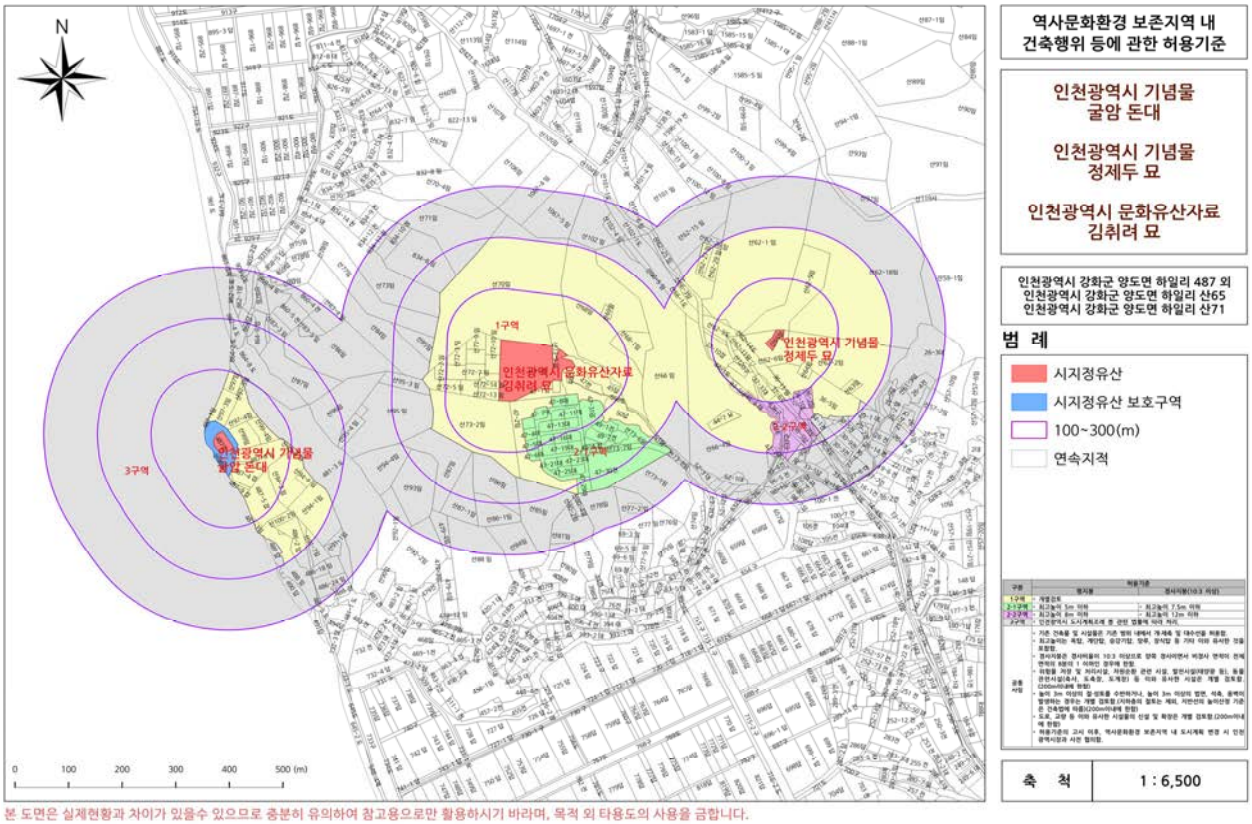
■ 허용기준(김취려 묘 당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	◦ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	◦ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함.	
그외지역	◦ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리.(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록 함)	
기타	◦ 정제두묘(시도기념물 제56호) 기준에 따라 처리	
공통사항	◦ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능. ◦ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 심의. ◦ 문화재와 조화되는 색상 권장. ◦ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 도축장, 축사, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별 심의. ◦ 높이 3m이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ◦ 건축물 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함. ◦ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 심의. ◦ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ 허용기준(조정)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 5m 이하	○ 최고높이 7.5m 이하
2-2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.14 삼거리고인돌군

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

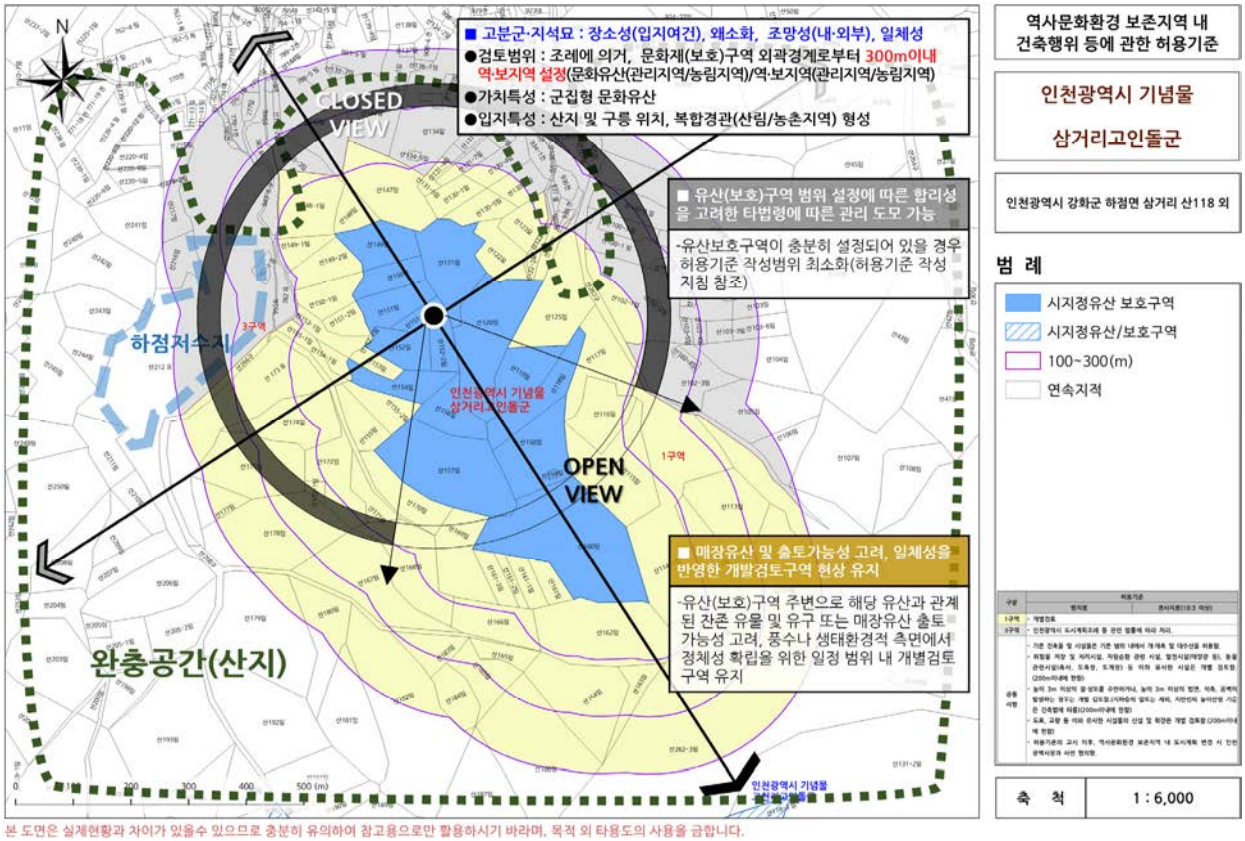
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 유산의 역사문화환경 보존지역 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변지역으로 완충공간 설정, 유산의 특성 및 주변지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

• **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층초과 건축물 규모 제한, 지형·지세(급경사)를 고려하여 합리적인 구역설정을 통한 관리 효율성 제고

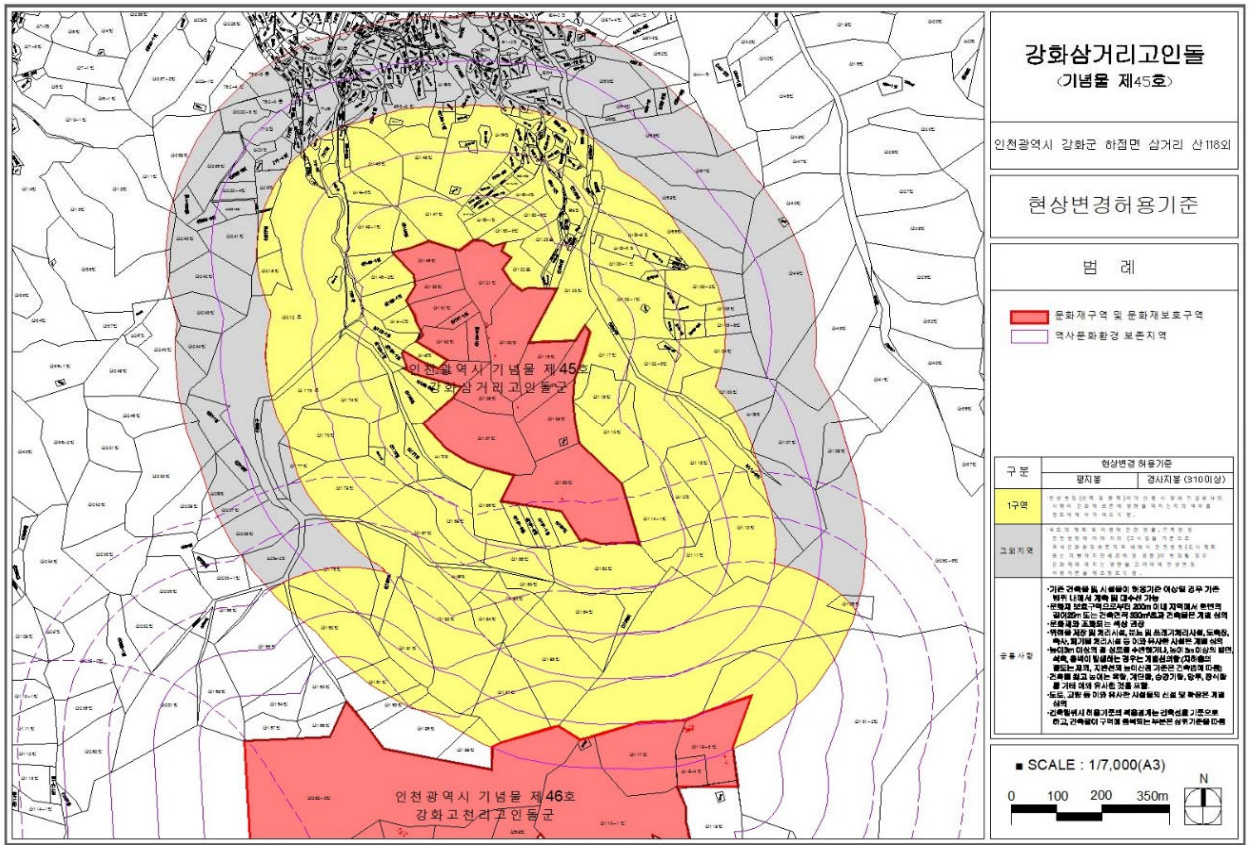


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲삼거리고인돌군의 종합분석도

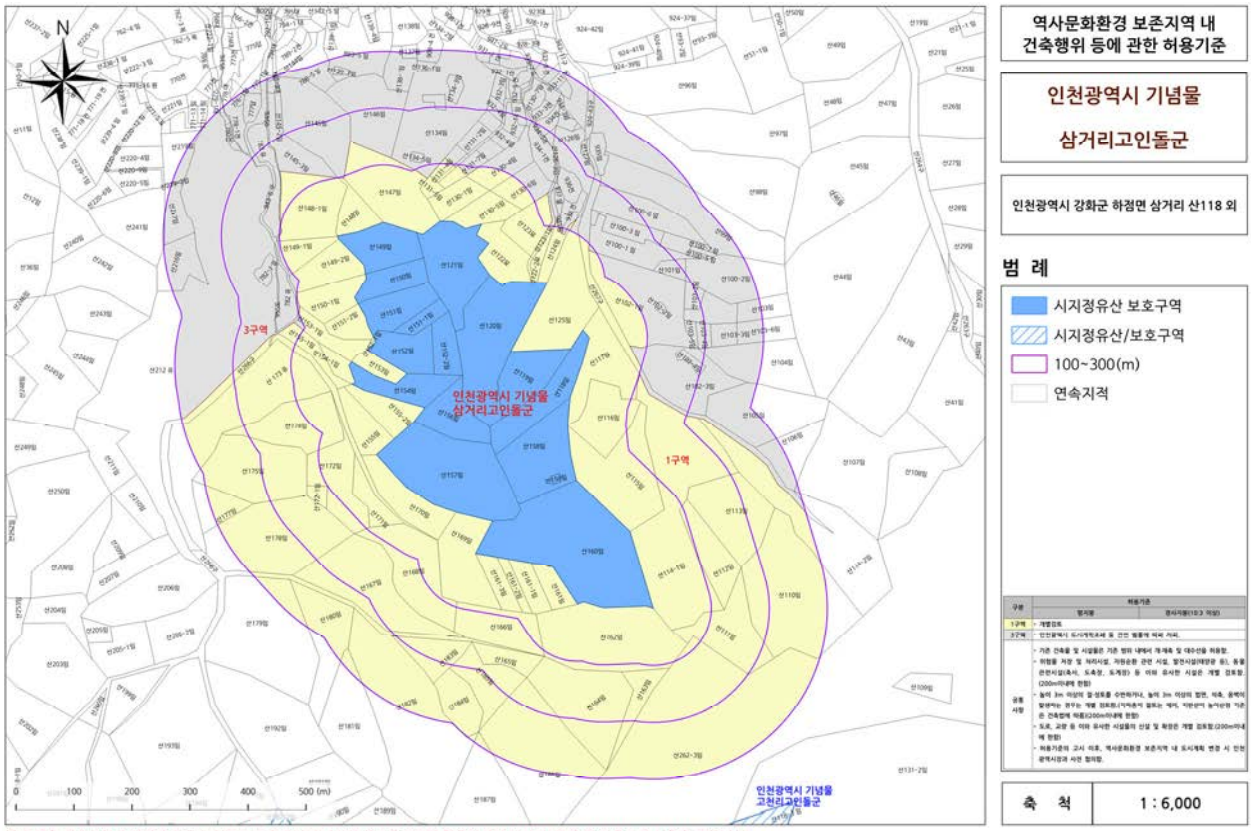
■ 허용기준(당초, 2021.07.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함.	
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련 법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록 함.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 경사지를 성절토하거나 평지를 성토하여 2m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의 (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이 산정 기준은 건축법에 따름) ○ 고시된 허용기준의 범위를 초과하여 행하여지는건설공사는 개별심의 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.15 교산리고인돌군

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

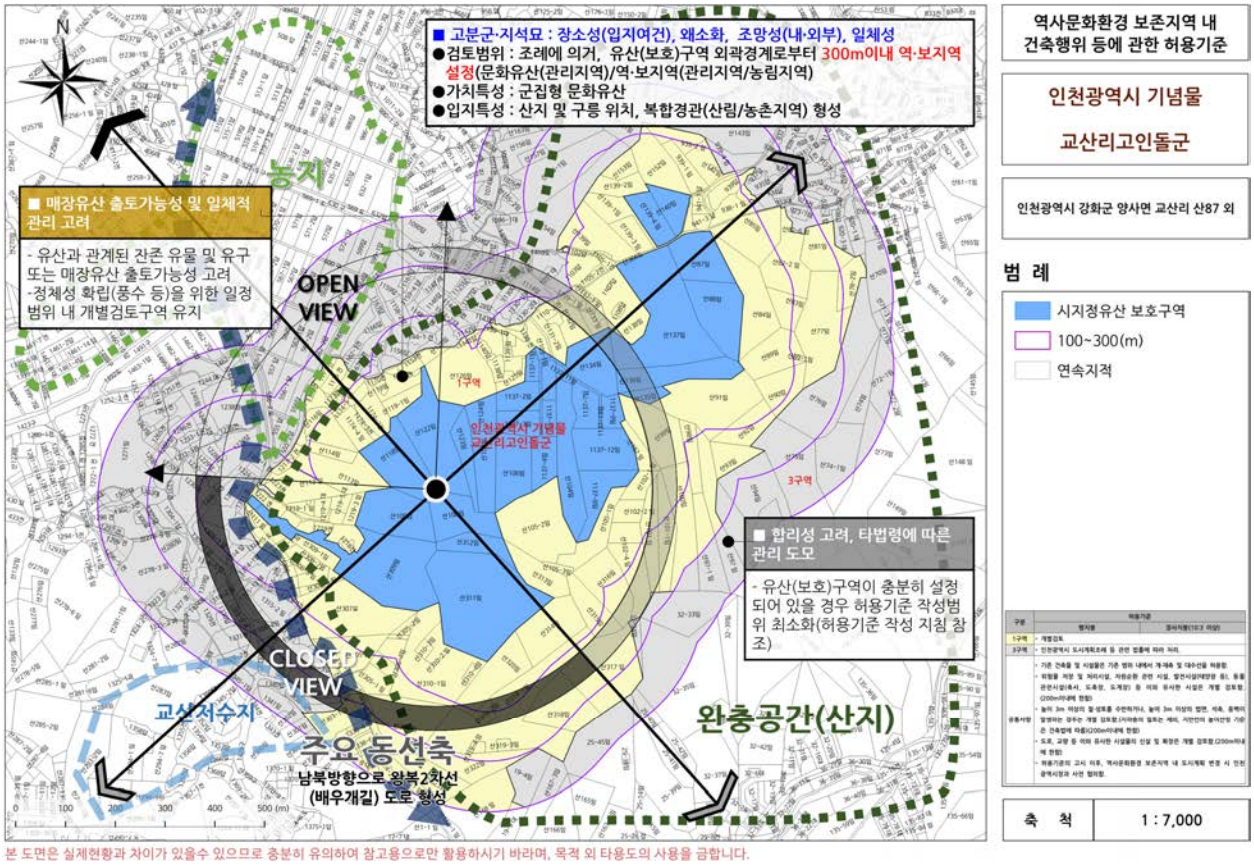
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 유산의 역사문화환경 보존지역 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변의 산림지역으로 완충공간 설정, 문화유산 특성 및 주변지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

• **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세(급경사)를 고려하여 합리적인 구역 설정을 통한 관리 효율성 제고

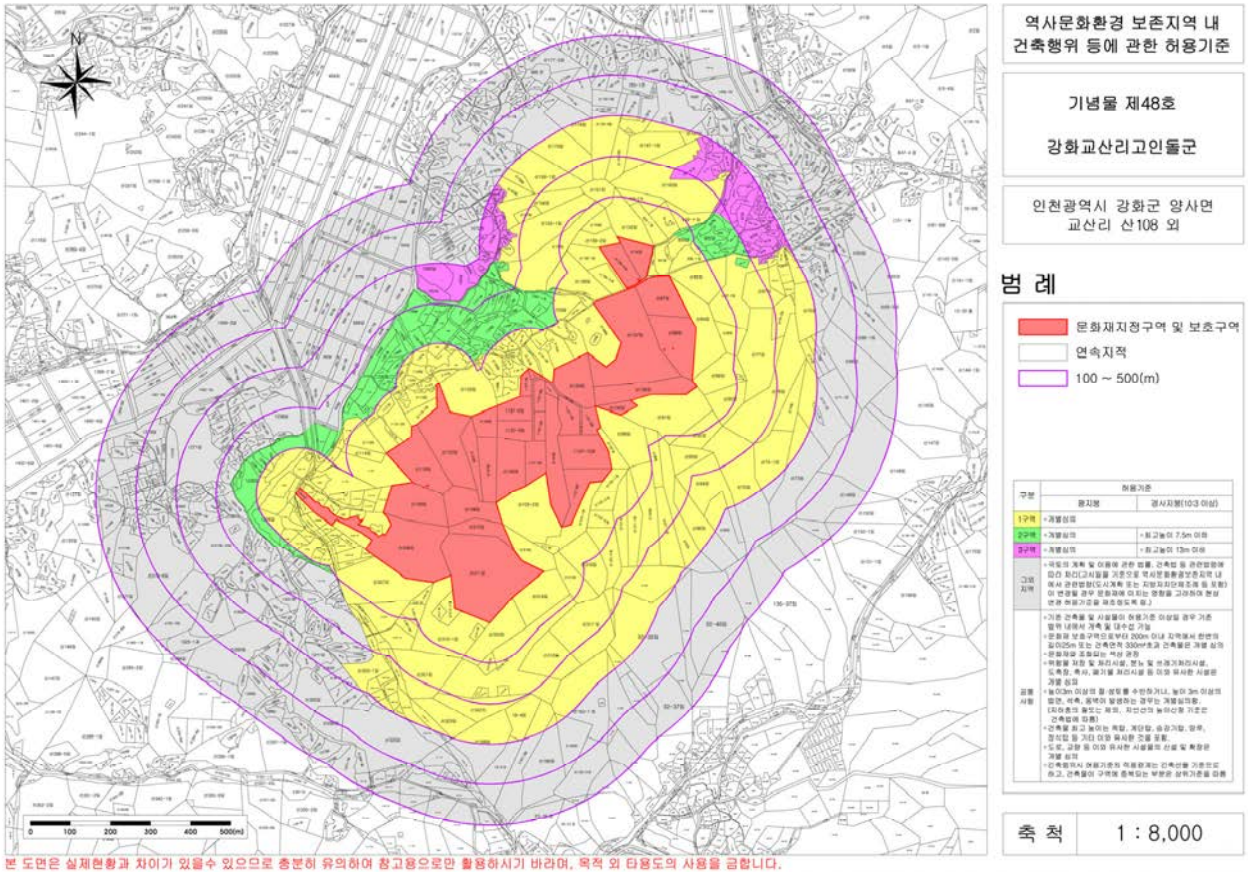


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲교산리고인돌군의 종합분석도

■ 허용기준(당초, 2021.07.07. 고시)

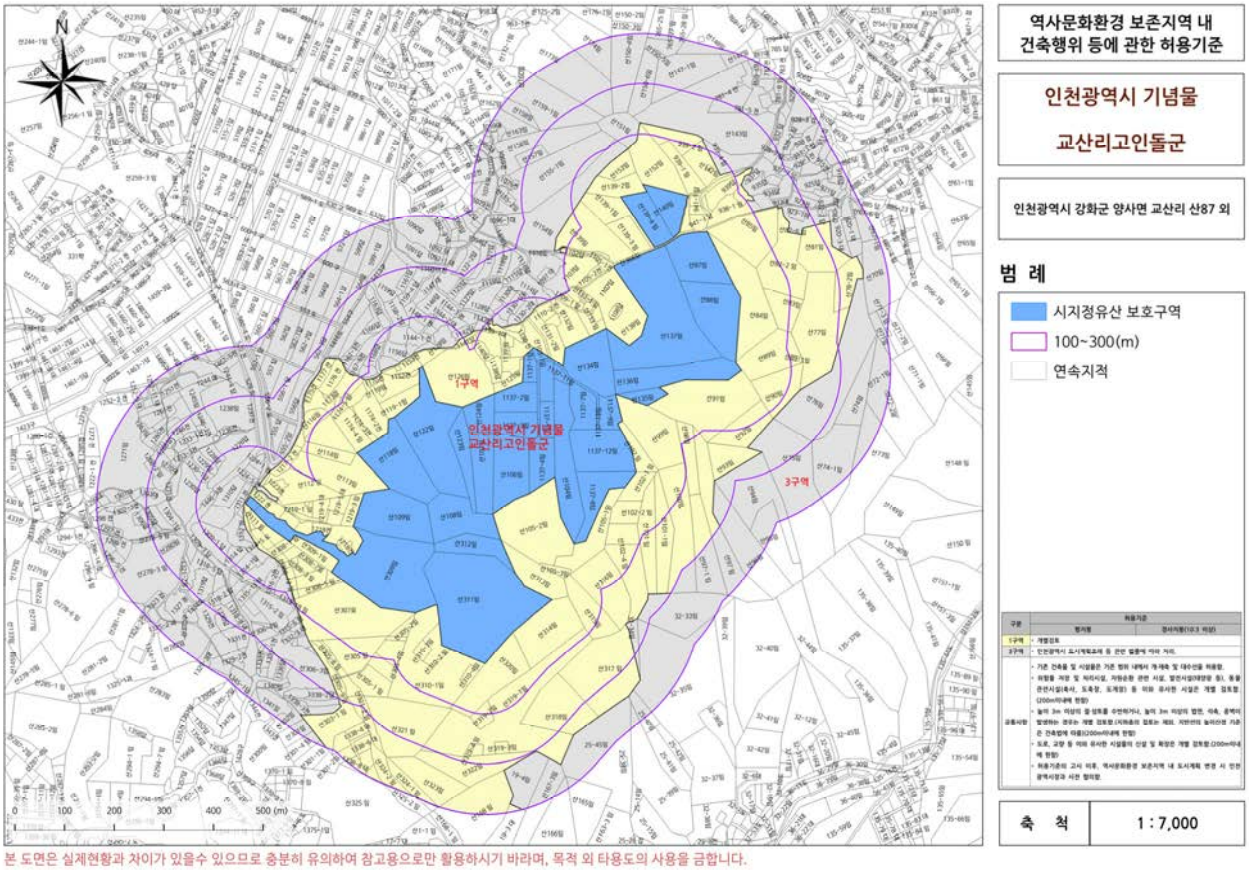
구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 개별심의	
2구역	○ 개별심의	○ 최고높이 7.5m 이하
3구역	○ 개별심의	○ 최고높이 13m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한 것을 포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준을 따름.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

■ **허용기준**(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.16 황형 묘

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라구축 및 낙후지역의 환경개선을 통한 지역사회활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

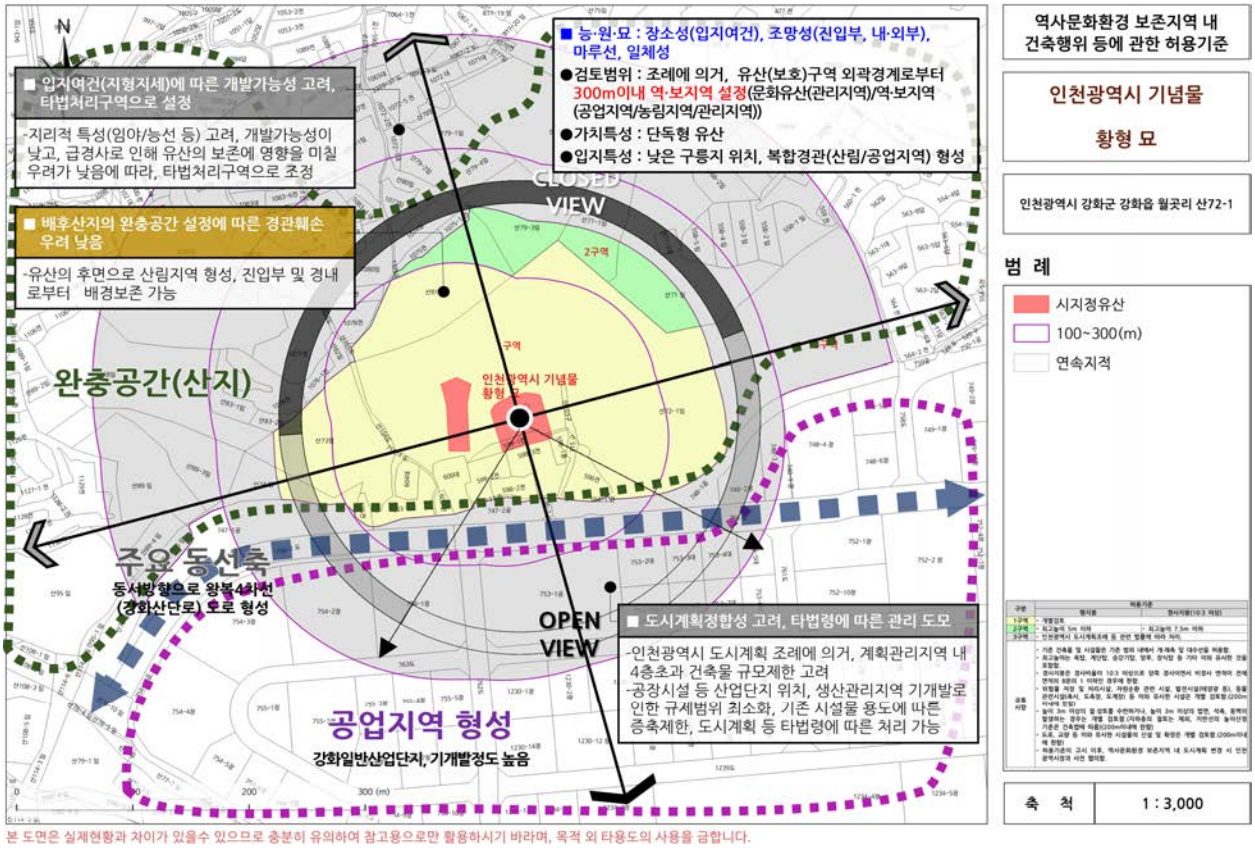
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 유산의 역사문화환경 보존지역 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변의 산림지역으로 완충공간 설정, 유산 특성 및 주변지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세를 고려하여 합리적인 구역설정을 통한 관리 효율성 제고

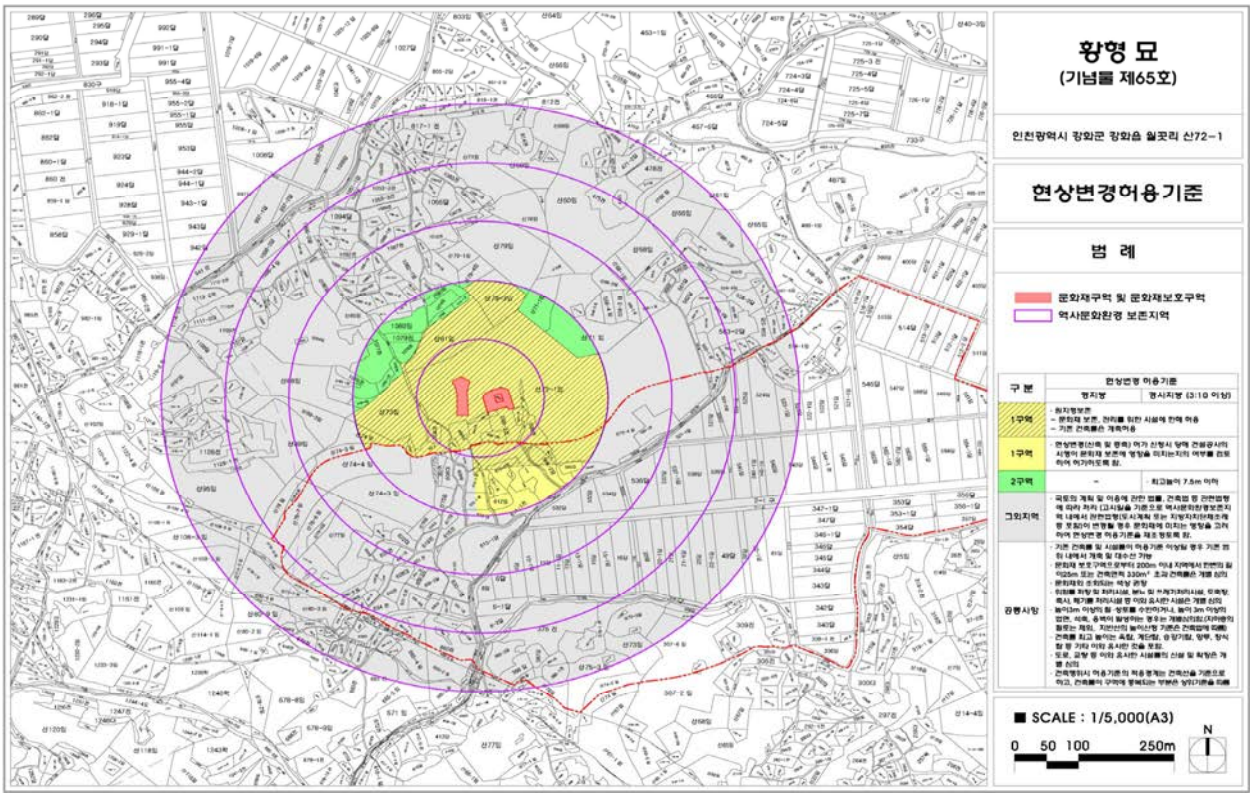


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲황형 묘의 종합분석도

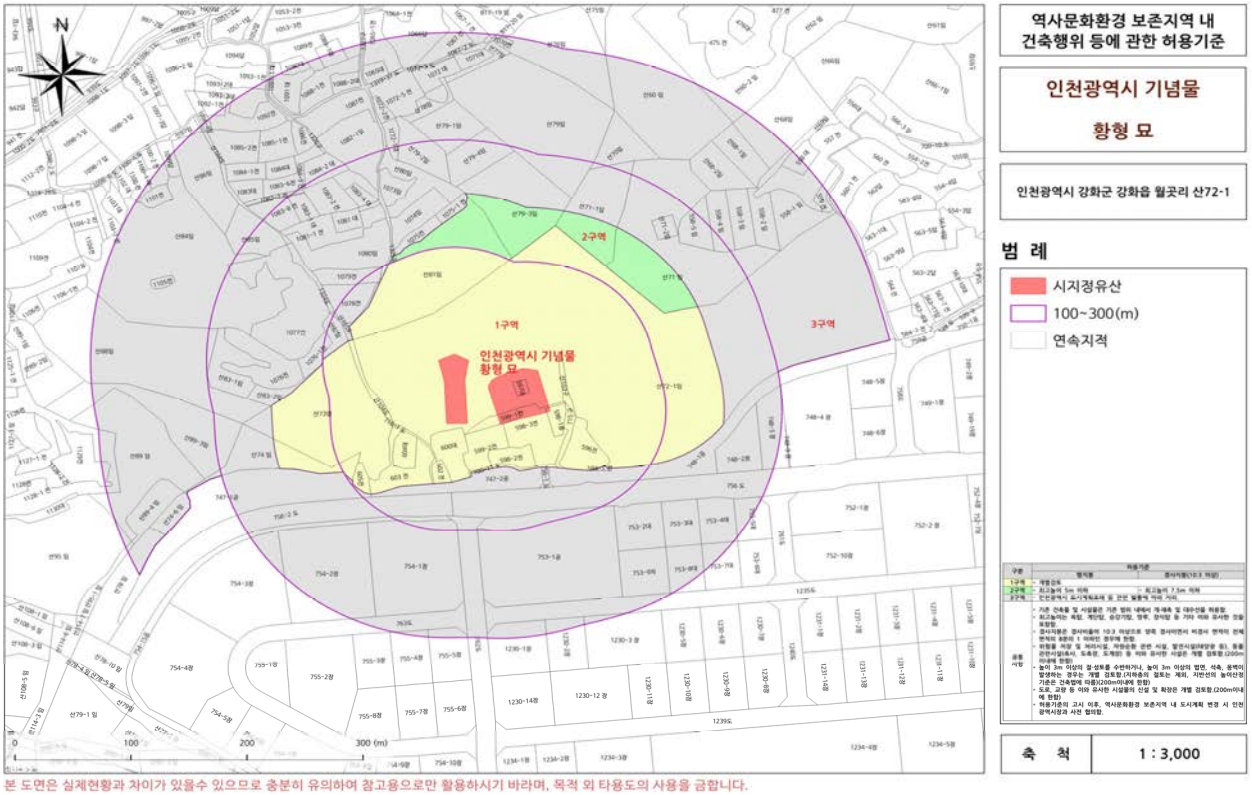
■ 허용기준(당초, 2017.01.16. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 원지형보존 -문화재 보존, 관리를 위한 시설에 한해 허용 -기존 건축물은 개축허용	
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함.	
2구역	-	○ 최고높이 7.5m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 고시된 허용기준의 범위를 초과하여 행하여지는건설공사는 개별심의 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2구역	○ 최고높이 5m 이하	○ 최고높이 7.5m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.17 철종외가

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

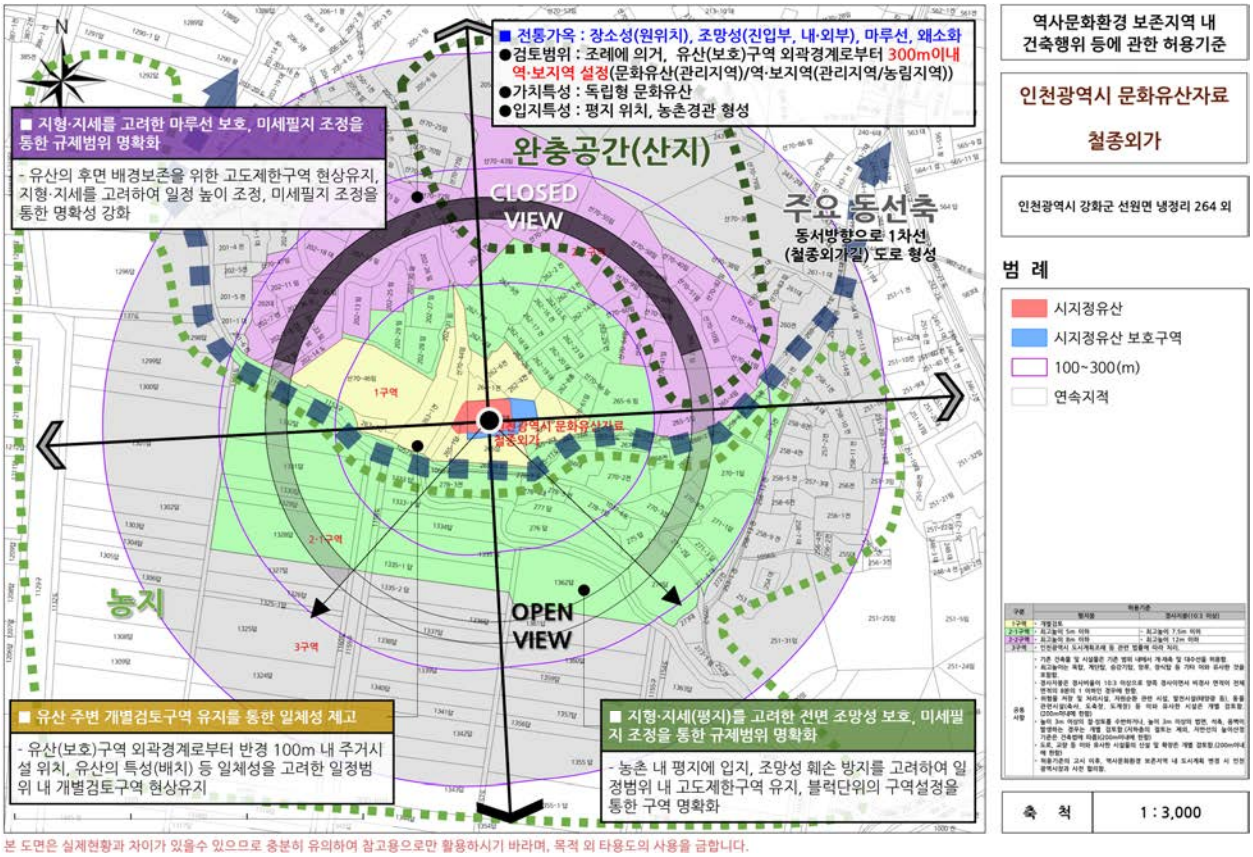
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역의 위치한 유산의 역사문화환경 보존지역 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○유산 주변지역으로 완충공간 설정, 유산의 특성 및 주변지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층초과 건축물 규모 제한, 지형·지세(급경사)를 고려하여 합리적인 구역설정을 통한 관리 효율성 제고

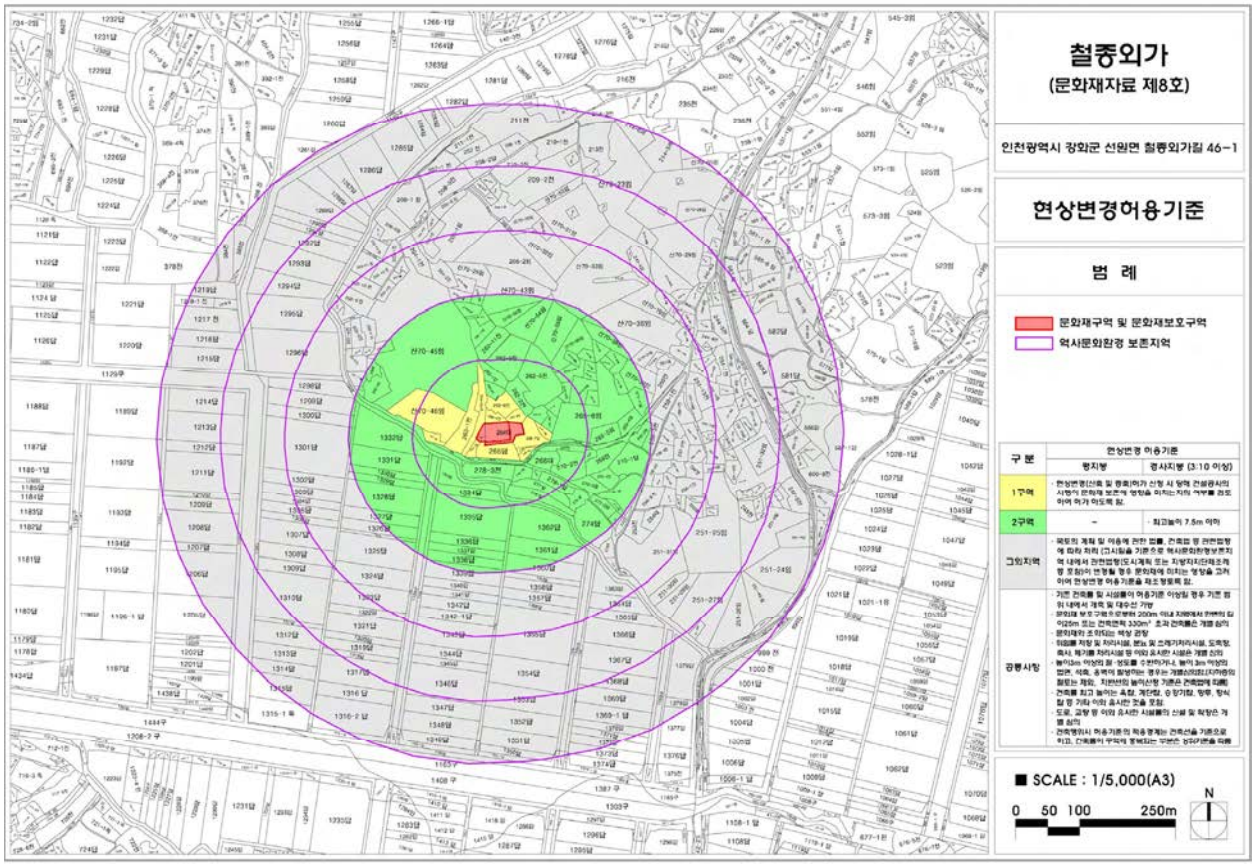


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲철종외가의 종합분석도

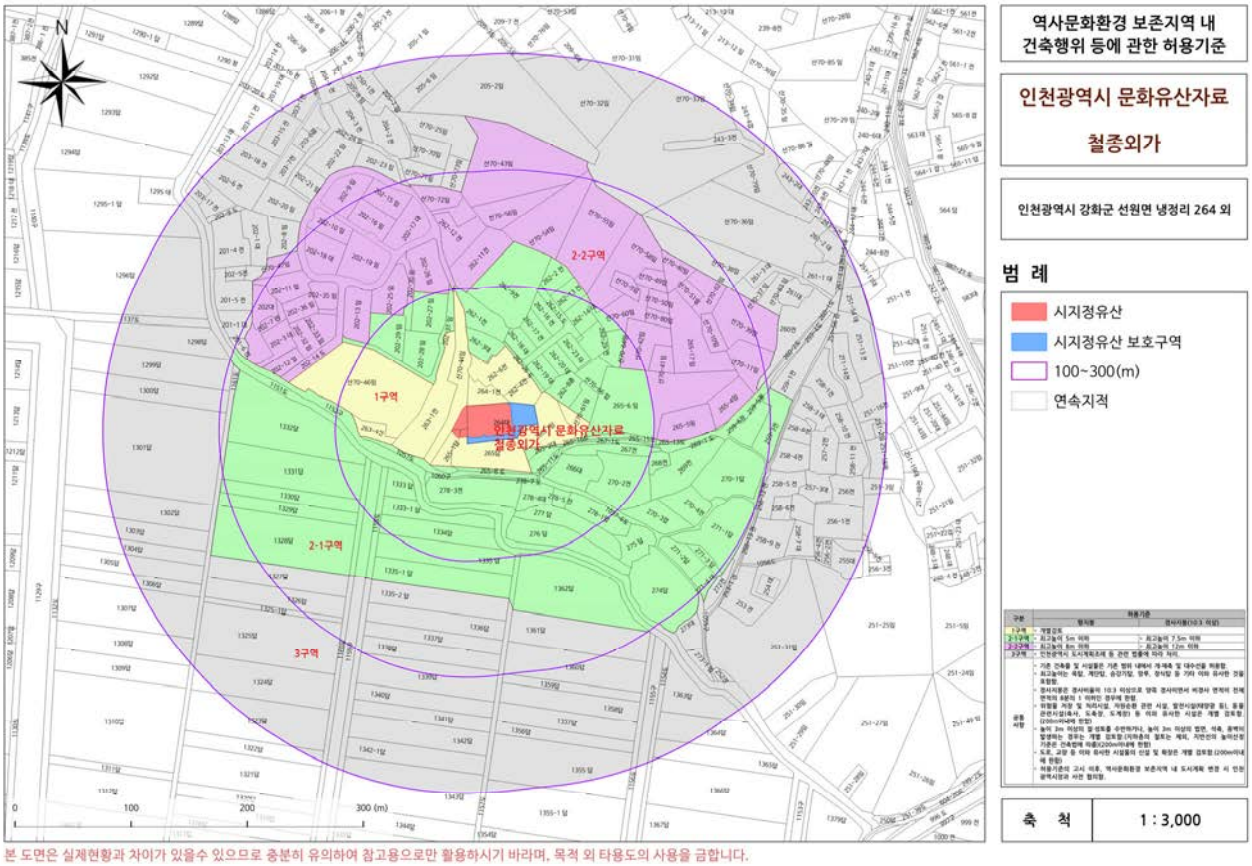
■ 허용기준(당초, 2015.09.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시 당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여 허가하도록 함.	
2구역	-	○ 최고높이 7.5m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 5m 이하	○ 최고높이 7.5m 이하
2-2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.18 선수돈대

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

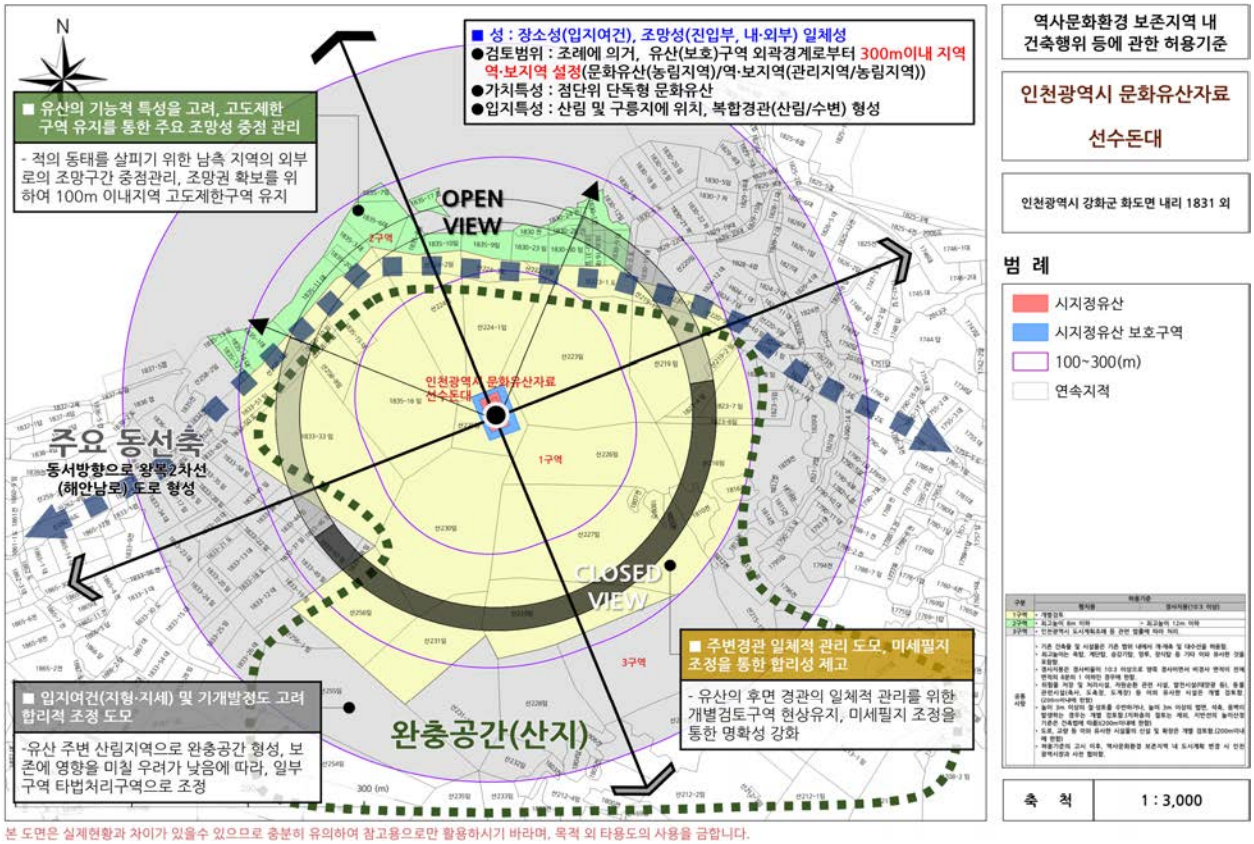
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 유산의 역사문화환경 보존지역 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 주변 산림지역으로 완충공간 설정, 유산 특성 및 주변지역과 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세를 고려하여 합리적인 구역설정을 통한 관리 효율성 제고

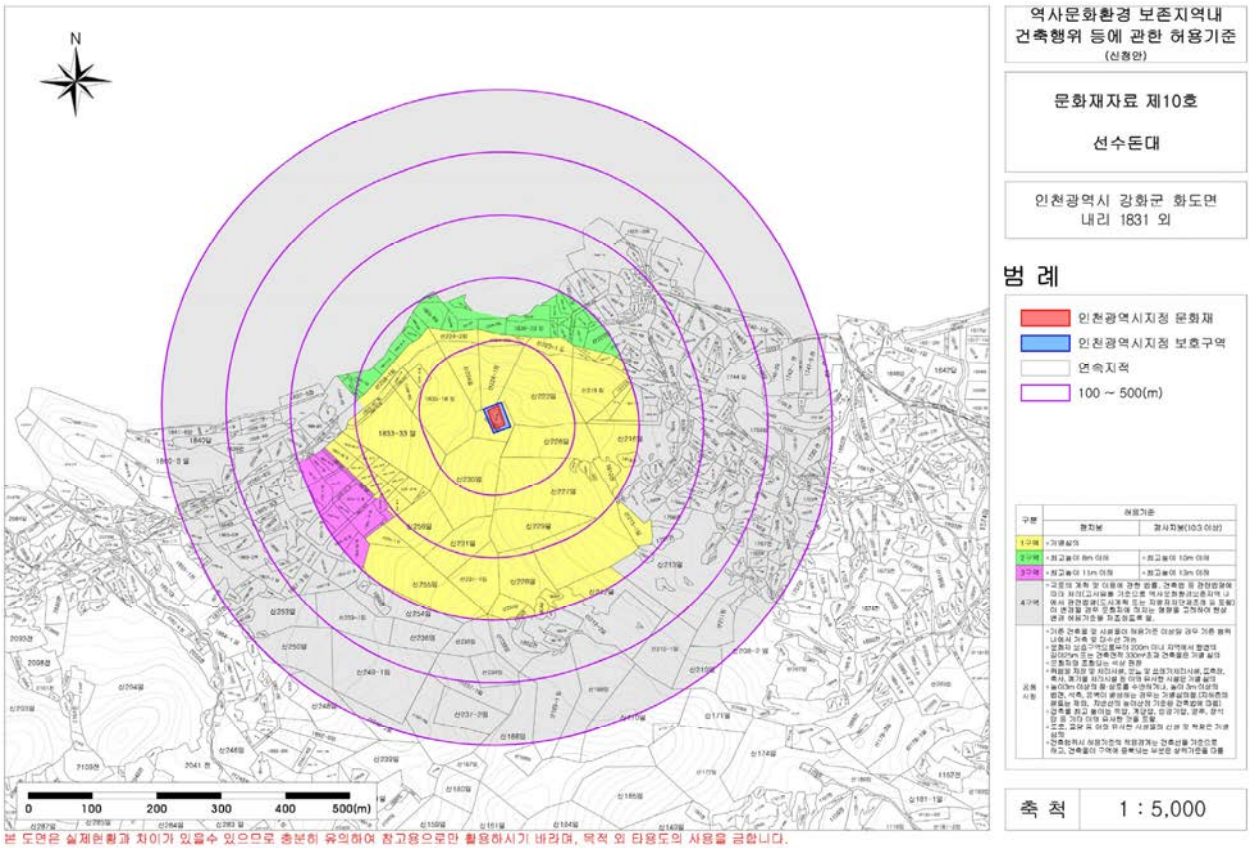


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲선수돈대의 종합분석도

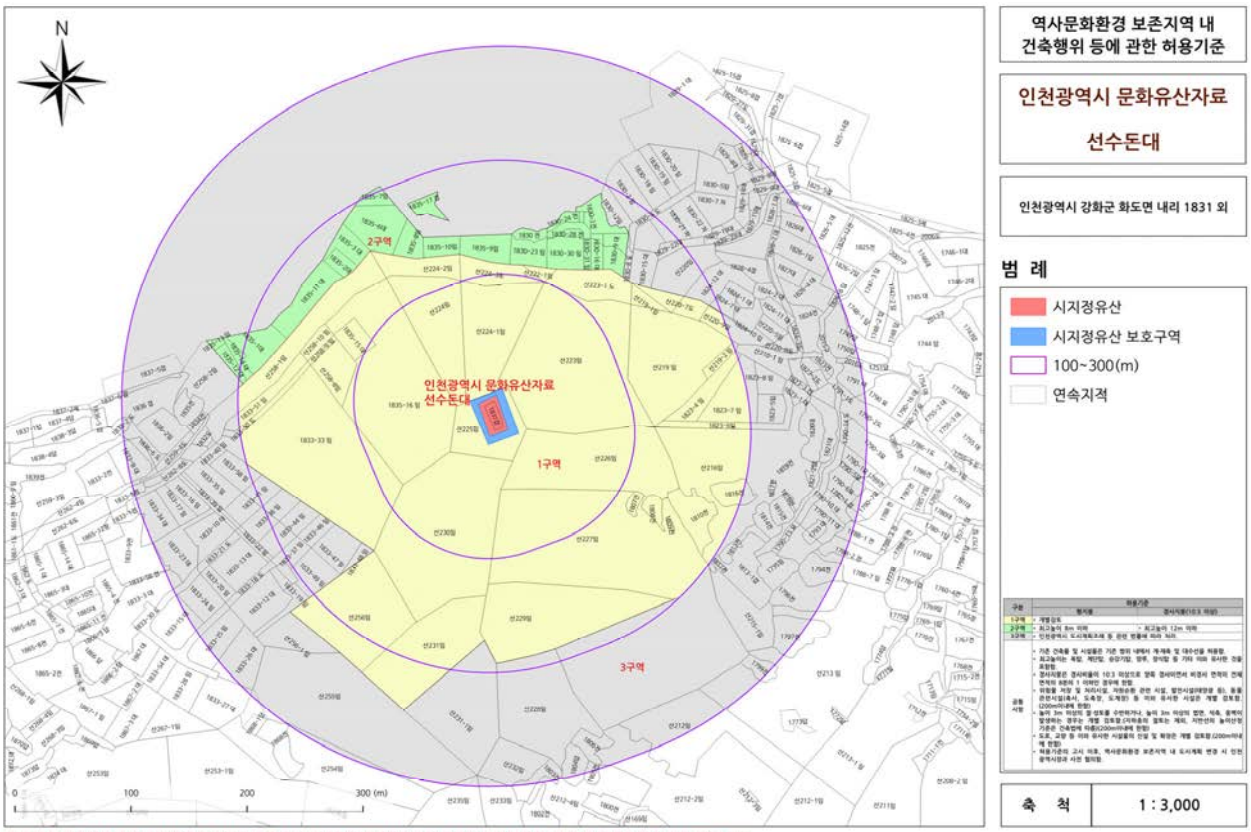
■ 허용기준(당초, 2021.07.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 개별심의	
2구역	○ 개별심의	○ 최고높이 10m 이하
3구역	○ 개별심의	○ 최고높이 13m 이하
그외지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위 기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

7.19 강화 서도 중앙교회

■ 허용기준 조정 기본방향

● 접근개념

• 자연환경 및 역사문화경관의 보존

○ 지역 특유의 역사문화경관을 최대한 유지할 수 있도록 하는 한편, 난개발에 대한 사전적 예방조치를 통한 역사문화경관의 보존 및 복원기반 형성

• 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

○ 유산적 가치의 정립 및 대중적 인지도의 제고를 통한 친숙한 역사문화유산으로서의 정체성 확보

• 지역명소로서의 특화를 통한 관광인프라 구축

○ 탐방환경의 정비를 통한 관광인프라 구축 및 낙후지역의 환경 개선을 통한 지역사회 활성화 방안모색

● 주요 고려사항

• 조례개정에 따른 역사문화환경 보존지역 범위 축소

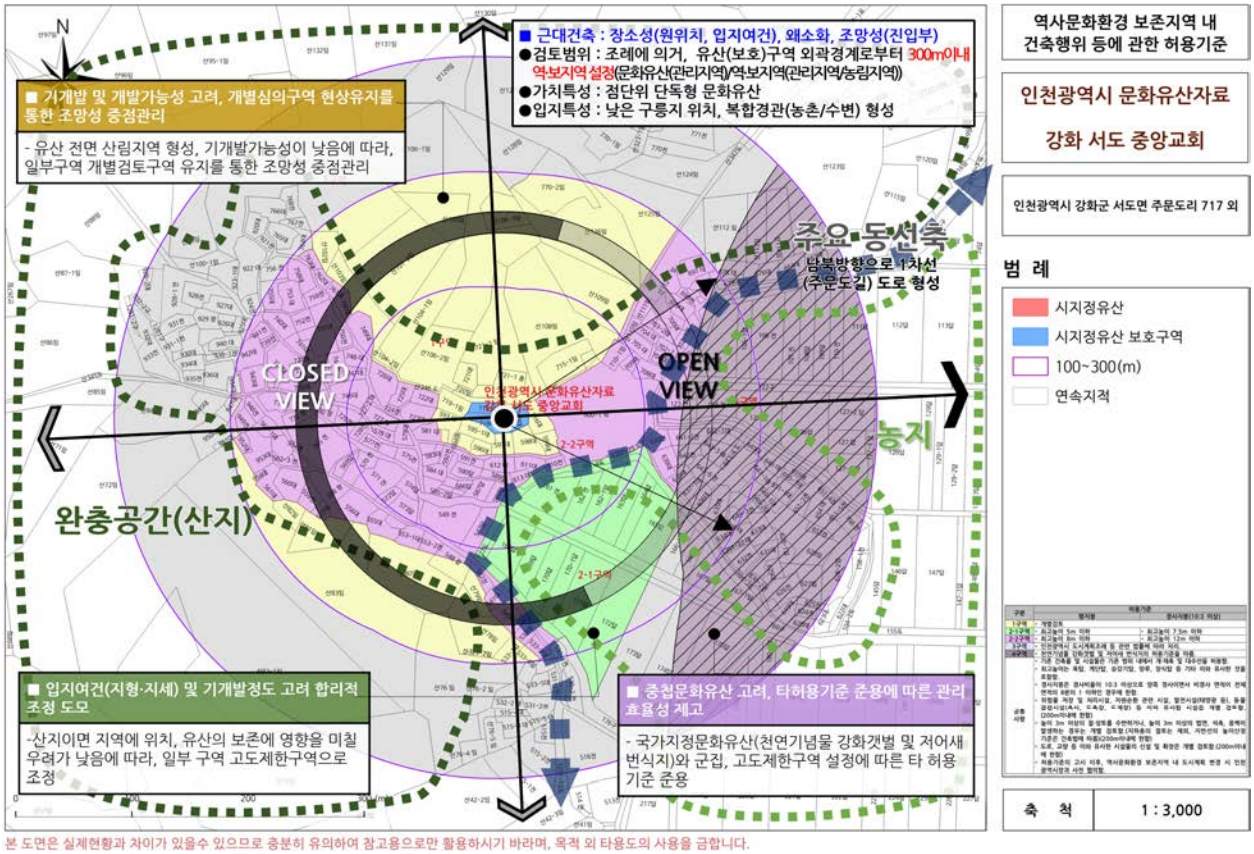
○ 「인천광역시 문화재보호 조례」가 개정됨에 따라, 비도시지역에 위치한 유산의 역사문화환경 보존지역 범위 축소(당초 500m → 조정 300m)

• 유산특성 및 입지환경에 따른 주변지역과의 일체성 고려

○ 유산 특성 및 주변지역과의 일체성을 고려한 일정범위 내의 보존·관리 도모

- **도시계획 정합성을 고려한 합리적인 관리방식을 통한 관리 효율성 제고**

○ 「인천광역시 도시계획 조례」에 의거, 계획관리지역 내 4층 초과 건축물 규모 제한, 지형·지세를 고려하여 합리적인 구역설정을 통한 관리 효율성 제고

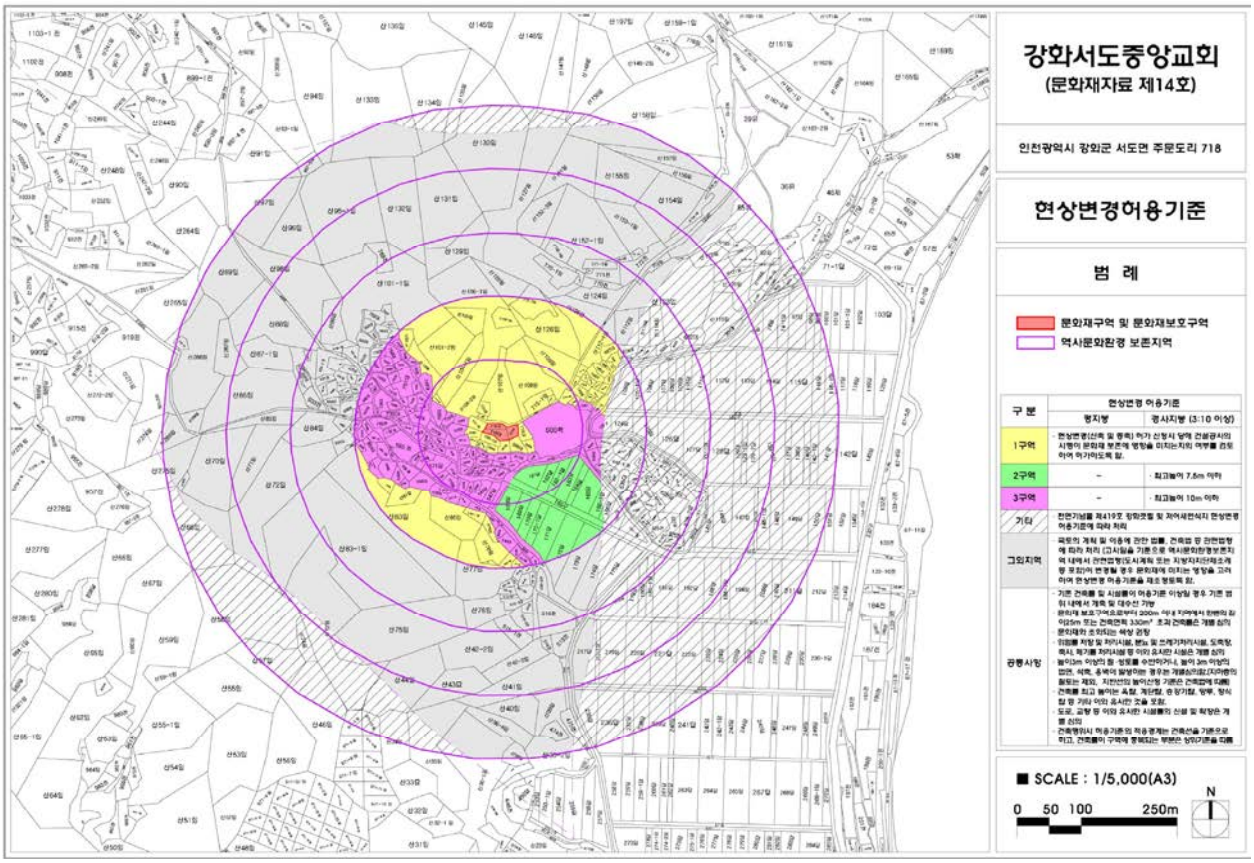


본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

▲강화 서도 중앙교회의 종합분석도

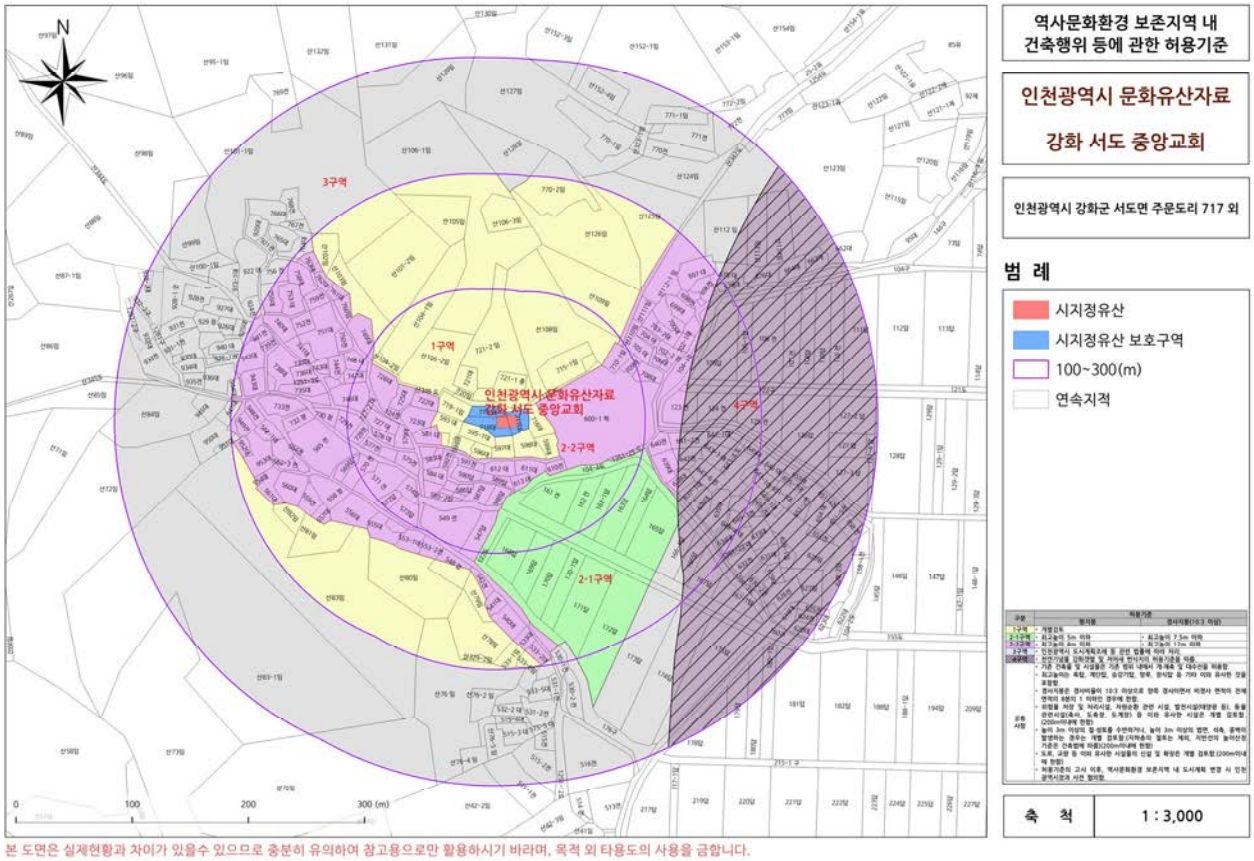
■ 허용기준(당초, 2021.07.07. 고시)

구분	현상변경허용기준	
	평지붕	경사지붕(3:10 이상)
1구역	○ 현상변경(신축 및 증축) 허가 신청시당해 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의여부를 검토하여 허가하도록 함.	
2구역	-	○ 최고높이 7.5m 이하
3구역	-	○ 최고높이 10m 이하
그외지역	○ 천연기념물 제419호 강화갯벌 및 저어새번식지 현상변경 허용기준에 따라 처리	
기타지역	○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등 관련법령에 따라 처리(고시일을 기준으로 역사문화환경 보존지역 내에서 관련법령(도시계획 또는 지방자치단체조례 등 포함)이 변경될 경우 문화재에 미치는 영향을 고려하여 현상변경 허용기준을 재조정토록함.	
공통사항	○ 기존 건축물 및 시설물이 허용기준 이상일 경우 기존 범위 내에서 개축 및 대수선 가능 ○ 문화재 보호구역으로부터 200m 이내 지역에서 한 변의 길이 25m 또는 건축면적 330㎡ 초과 건축물은 개별 검토함.(단, 평지붕 8m 또는 경사지붕 12m 이하인 구역에 한함) ○ 문화재와 조화되는 색상 권장 ○ 위험물 저장 및 처리시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 도축장, 고물상, 폐기물처리시설 등 이와 유사한 시설은 개별심의 ○ 높이3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별심의함. (지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름) ○ 건축물의 최고 높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑등 기타 이와 유사한것을포함 ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별심의 ○ 건축행위시 허용기준의 적용경계는 건축선을 기준으로 하고, 건축물이 구역에 중복되는 부분은 상위기준을 따름.	



■ 허용기준(조정, 2024.06.10. 고시)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1구역	○ 개별검토	
2-1구역	○ 최고높이 5m 이하	○ 최고높이 7.5m 이하
2-2구역	○ 최고높이 8m 이하	○ 최고높이 12m 이하
3구역	○ 인천광역시 도시계획조례 등 관련 법률에 따라 처리.	
4구역	○ 천연기념물 강화갯벌 및 저어새 번식지의 허용기준을 따름.	
공통 사항	○ 기존 건축물 및 시설물은 기존 범위 내에서 개·재축 및 대수선을 허용함. ○ 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함함. ○ 경사지붕은 경사비율이 10:3 이상으로 양쪽 경사이면서 비경사 면적이 전체면적의 8분의 1 이하인 경우에 한함. ○ 위험물 저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 발전시설(태양광 등), 동물관련시설(축사, 도축장, 도계장) 등 이와 유사한 시설은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 높이 3m 이상의 절·성토를 수반하거나, 높이 3m 이상의 법면, 석축, 옹벽이 발생하는 경우는 개별 검토함.(지하층의 절토는 제외, 지반선의 높이산정 기준은 건축법에 따름)(200m이내에 한함) ○ 도로, 교량 등 이와 유사한 시설물의 신설 및 확장은 개별 검토함.(200m이내에 한함) ○ 허용기준의 고시 이후, 역사문화환경 보존지역 내 도시계획 변경 시 인천광역시장과 사전 협의함.	



본 도면은 실제현황과 차이가 있을수 있으므로 충분히 유의하여 참고용으로만 활용하시기 바라며, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.

시지정문화재

역사문화환경 보존지역

허용기준 조정 용역

Ⅳ. 종합결론

1. 과업의 주요성과
2. 향후 정책제언

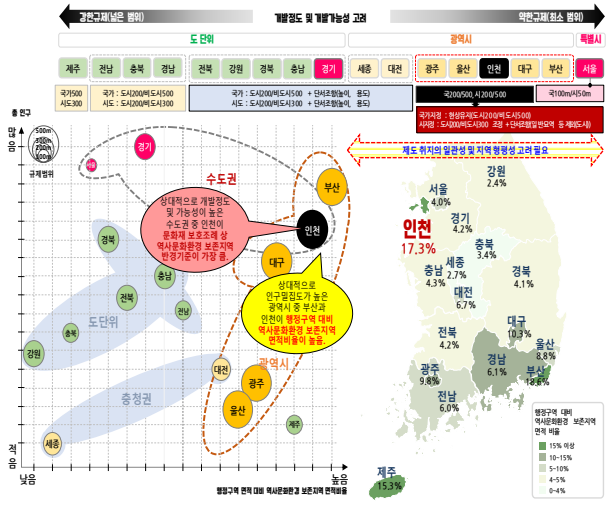
Ⅳ 종합결론

1. 과업의 주요성과

〈'선택과 집중형' 역사문화환경 관리 도모, '필요한 곳에 필요한 만큼'을 위한 합리적인 규제 개선 및 허용기준 조정〉

■ 〈규제대상 조정〉 '시지정유산' 중심, 규제범위 조정

- 인천광역시의 입지적 특성 고려, 유사 지자체 사례 등을 참조하여 '시지정문화유산'를 중심으로 규제범위에 대한 합리적 대안 제시, 일관성 및 형평성 제고
  - 도심(31개, 중구(9), 동구(5), 연수구(3), 남동구(3), 계양구(6), 서구(5개)) : 유산 주변 개발정도 및 개발가능성 적극 고려, 관리목적의 명확성 제고를 통한 행정 효율 향상 및 주민 불편 개선
  - 비도심(24개, 강화군(24)) : 다양한 유산유형 및 입지특성을 고려하여 적정규모의 규제범위 설정 및 구역 구분 도모, 합리적이고 지속가능한 역사문화환경 관리효과 기대
- 특히, 도심 내 민원정도가 높은 유산(중구/연수구 등) 및 비도심 면단위 유산(일반묘역 등)을 중점적으로 주변 역사문화환경 관리여건 개선



▲지자체별 역사문화환경 범위

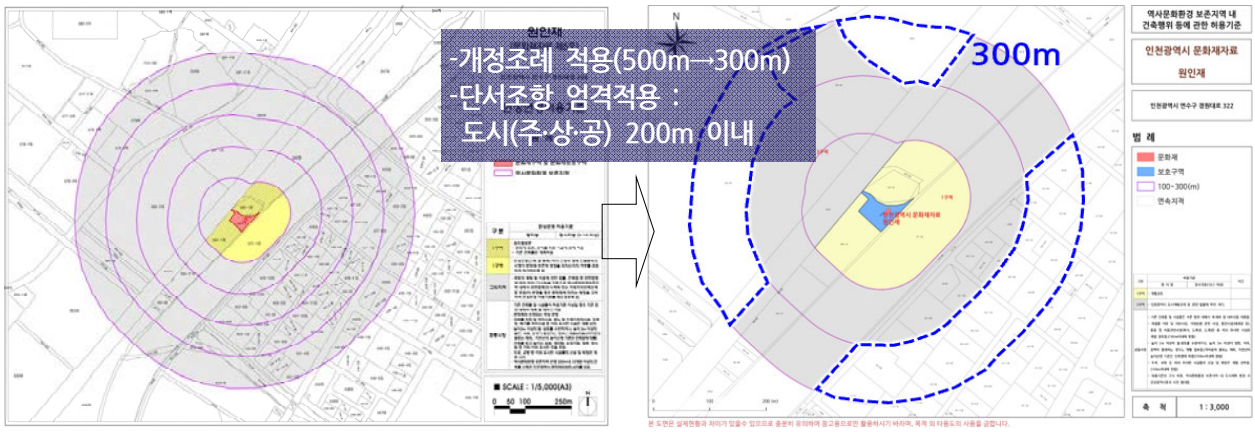
〈유형문화재 인천우체국 경관 시뮬레이션 예시〉



▲중구 원도심 경관시뮬레이션 사례(고도제한구역 개선)

■ 〈규제범위 조정〉 조례 개정 및 단서조항 적용 등을 통한 정책 부합도 및 규제 정합성 제고

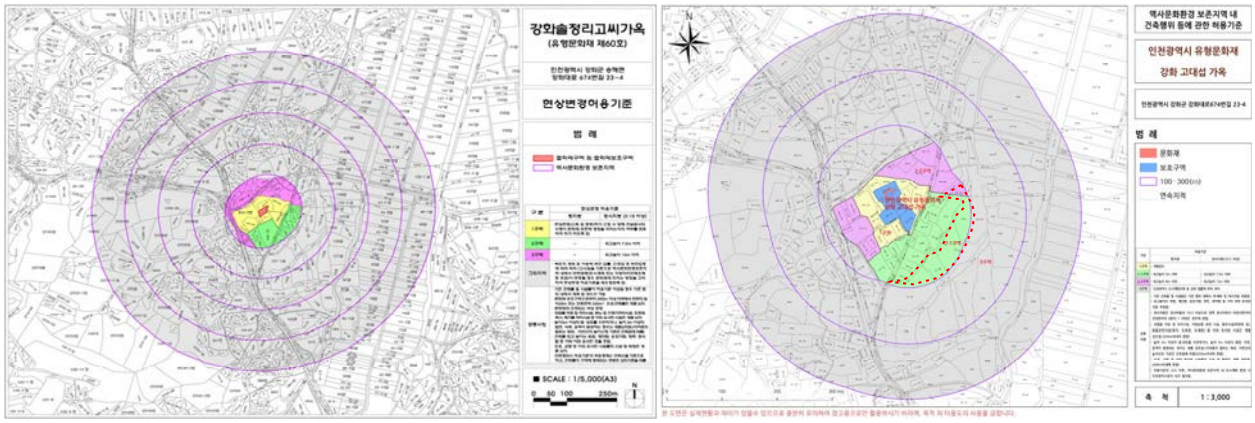
- **인천광역시 문화재보호 조례 개정 지원(시지정(녹지 및 비도시지역, 500m→300m))**
  - 조례개정 관련, 문화유산위원회(인천/국가유산청)관련 근거 제공 및 보고 지원
- **역사문화환경 관련, 최근 판례(김포 장릉: 역·보지역설정기준) 및 국가유산청의 개정지침(작성지침, '23.10.31) 취지 반영(표준화 /구체화)**
  - 시·도 문화재보호 조례에서 정한 역사문화환경 보존지역 중 도시지역(주거·상업· 공업지역)은 200m로규제 범위 조정(반경 100m이내 중점 관리 도모)



▲개정조례 및 단서조항 적용사례(문화유산자료 원인재)

■ 〈관리구역 조정〉 '시지정유산' 중심, 규제범위 조정

- **허용기준 작성 관련 지침(지표 등) 및 입지특성, 민원정도 등 종합 고려, 구역 구분**
  - 역사문화 환경 중점관리지표(장소성/왜소화/조망성/마루선/일체성) 및 지형지세, 용도지역, 도심여부, 안건처리현황등을 고려하여 민원해소 및 행정효율 제고도모
- **기 설정된 역사문화환경 보존지역 내 구역구분 명확성 제고 (블럭기준/필지기준 등)**
- **유산구역 및 보호구역 조정 등에 따른 역보지역변화정도 고려, 일체적 관리 도모**



▲규제 강화 사례(강화 고대섭가옥)

2. 정책제언

■ 〈유산보호 역량강화〉 보호구역 적정성 검토 필요

- 인천광역시 시지정유산 중 유산구역 및 보호구역 구분 미표기 다수 확인, 추가로 29개(용흥궁 등)의 보호구역 설정여부 검토 필요
- 또한, 유산 특성 및 규모 등을 고려한 기설정 된 보호구역의 적정성 검토, 지정 및 보호구역 표기 명확성 제고 필요

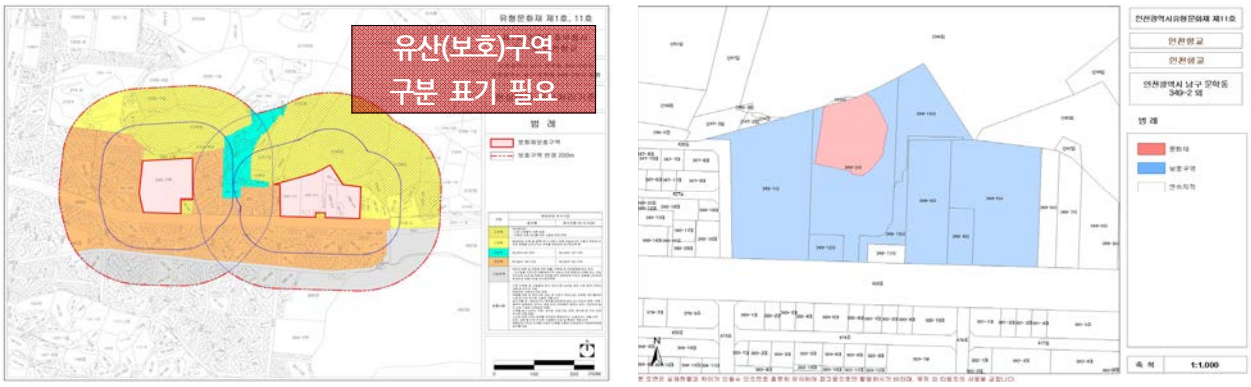
→문화유산 보호구역 필요여부 및 기지정 범위의 적정성 검토를 통해 시지정유산의 체계적인 보호환경 조성 및 불합리한 규제 개선 필요



▲인천광역시 시지정유산의 보호구역 적정성 검토 필요사례(좌:영일정씨 동춘묘역/우:강화 참성단 중수비)

■ 〈행정효율 제고역량 강화〉 잔여 시지정유산의 허용기준 조정을 통한 일관성 있는 규제개선 도모 필요

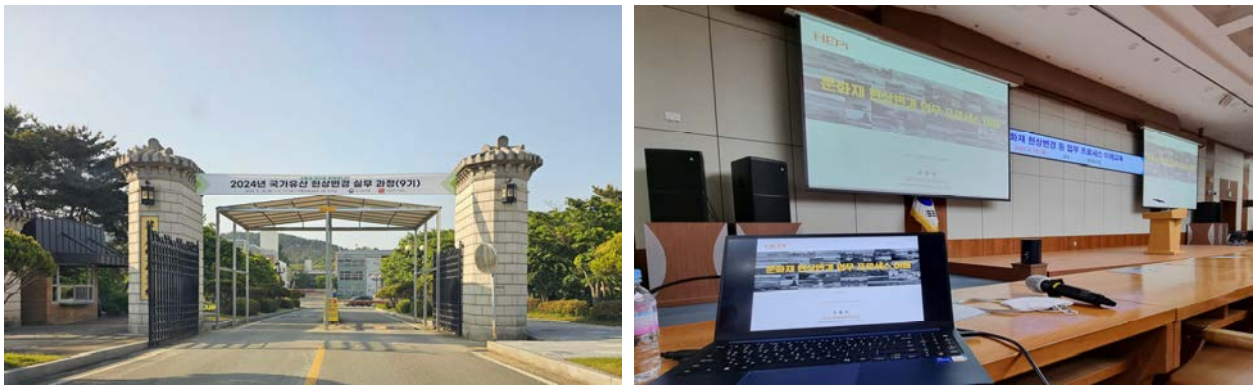
- 인천광역시 시지정유산 허용기준 작성대상 88개 중 잔여 유산(33개)에 대한 허용기준 조정 필요
- 국가유산청의 개정된 허용기준 작성 지침('23.10.31) 및 인천광역시의 조례 개정안을 준용, 불필요 항목제거 및 규제범위 명확화, 문구 표현 수정을 통한 공통사항 일관성 제고 도모



▲허용기준 조정 대상 시지정문화유산(인천도호부관아, 인천향교(좌:허용기준 고시도면/우:지형도면))

■ 〈관리역량 강화〉 제도취지 및 변경사항(법령/지침) 등의 효과적인 적용을 위한 이해증진 필요(행정/위원회/주민 등)

- 행정효율 및 일관성 확보를 위해 역사문화환경 관리제도에 대한 이해 증진 및 관련 행정가의 역량 강화를 위한 기회 확대 필요
- 특히, 제도의 변화된 개념과 개정된 법률적 사항을 중심으로 의사결정 주체(위원회, 행정 등)의 이해증진을 도모함으로써 보다 일관성 있고 합리적인 의사결정 지원필요



▲**국가유산 현상변경 관련 교육프로그램 운영사례**(좌 : 국가유산청 실무교육/우 : 광역자치단체 현상변경 담당자 실무교육)

HEPI
Heritage Environment Policy Institute

시지정문화재 역사문화환경 보존지역 허용기준 조정 용역

발 행 : 2024년 6월

발 행 처 : 인천광역시 문화유산과

연 구 기 관 : (재)역사문화환경정책연구원

※ 본 보고서는 저작권자의 동의 없이 무단으로 전제하거나, 복제할 수 없습니다. 〈비매품〉

시지정문화재
역사문화환경 보존지역
허용기준 조정 용역

2024

시민이 행복한
세계 초일류 도시 인천
Incheon, the World's Best City
with Happy Citizens