

# 사적 제132호 강화산성 현상변경허용기준 합리적 조정안

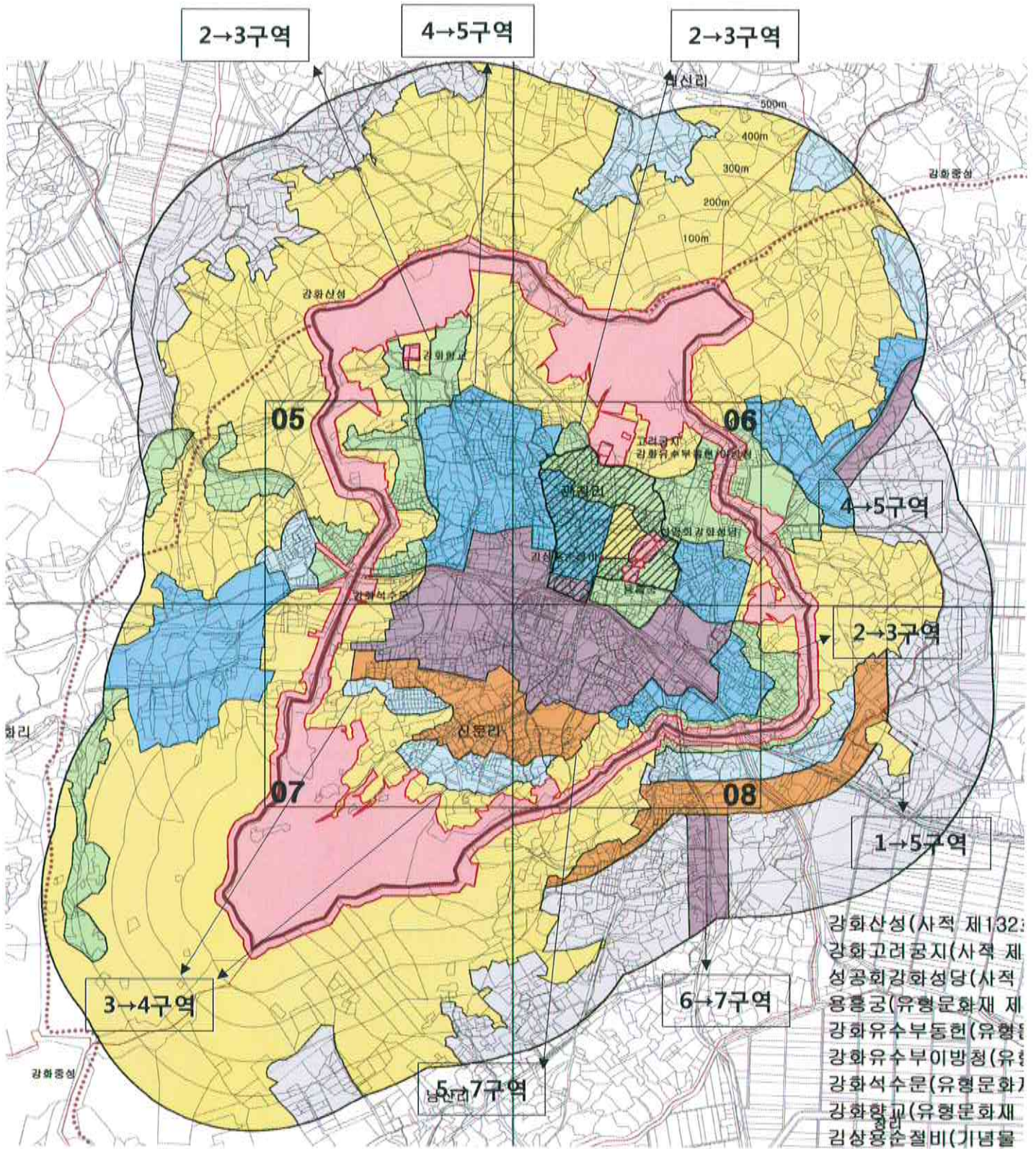
## 1. 조정사유

- 강화읍내는 강화군민의 50%가 주거하는 지역으로 주거, 상업지역임에도 불구하고 500m지역에 대하여 건축제한이 과도한 실정으로 민원이 장기화되고 있음
- 기 개발지역 또는 주민 취락지역의 경우 1구역(원지형 보존지역) 설정으로 기존 건축물과의 형평성에 문제가 있음

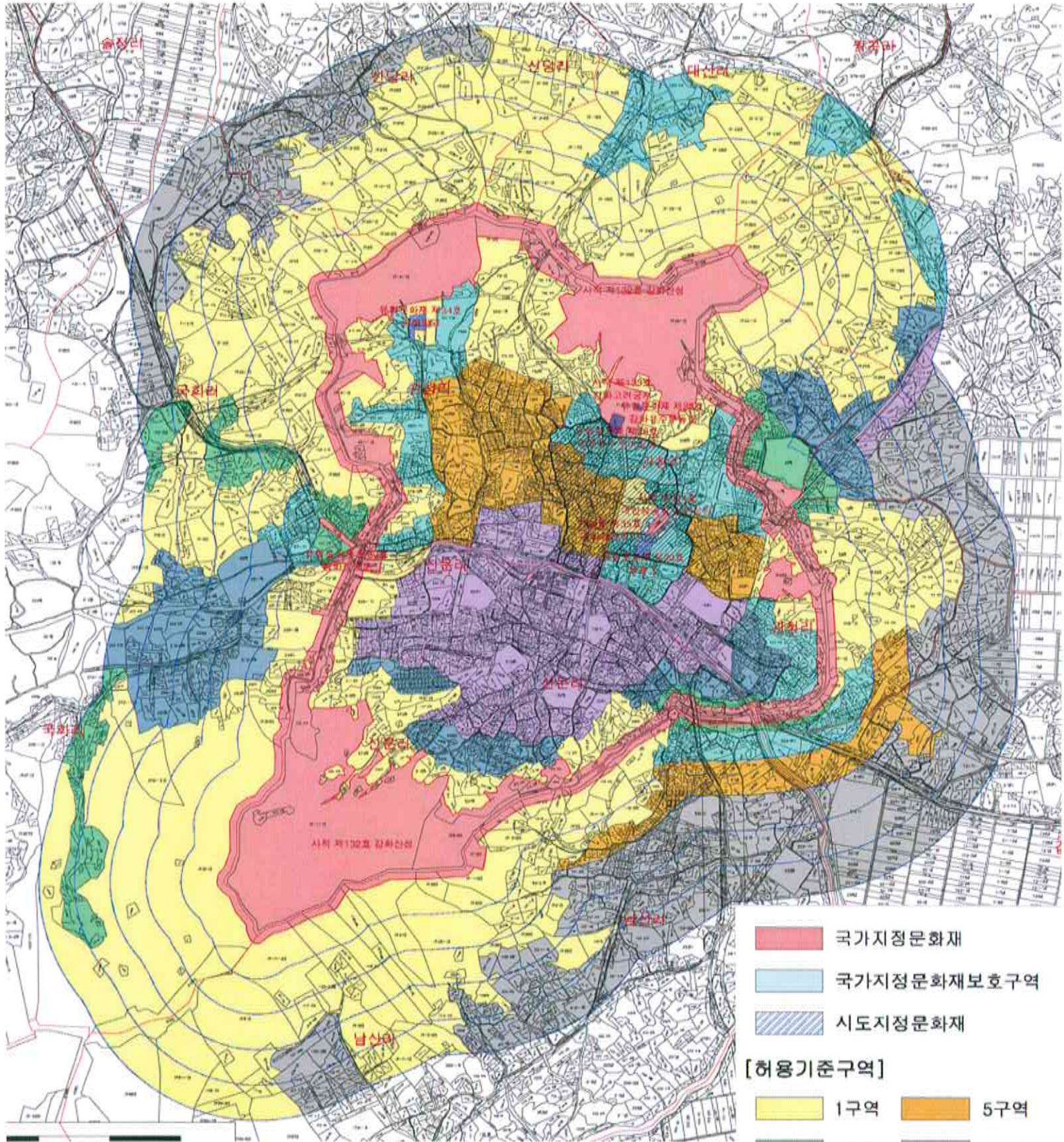
## 2. 현상변경 허용기준 조정 요청 내용

- 산성 내 주거, 상업지역의 허용기준을 1단계씩 완화
- 주변지역과의 형평성의 문제가 있는 구역 1구역 → 5구역으로 완화
- 현상변경허용기준 범례

구분	현상변경허용기준		비고
	평지붕	경사지붕(10:3)	
1구역	·보존지역		
2구역	· 건축물 최고높이 5m 이하	· 건축물 최고높이 7.5m 이하	
3구역	· 건축물 최고높이 8m 이하	· 건축물 최고높이 12m 이하	
4구역	· 건축물 최고높이 11m 이하	· 건축물 최고높이 15m 이하	
5구역	· 건축물 최고높이 14m 이하	· 건축물 최고높이 18m 이하	
6구역	· 건축물 최고높이 17m 이하	· 건축물 최고높이 21m 이하	
7구역	· 인천시도시계획조례 등 관련법규에 따르도록 함		
공통사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기존 시설물 범위 내에서 재·개축 허용</li> <li>· 관아추정지역에서 터파기시 유구조사를 선행할 것</li> <li>· 절토 및 성토를 2m 이하로 함(2~6구역)</li> <li>· 위험물 저장 및 처리시설, 환경오염시설(축사 등)은 별도심의</li> <li>· 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 및 이와 유사한 것을 포함</li> </ul>		



도면 1. 조정요청안



- 국가지정문화재
  - 국가지정문화재보호구역
  - 시도지정문화재
- [허용기준구역]**
- |  |  |
|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> 1구역   | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> 5구역   |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> 2구역    | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: purple; margin-right: 5px;"></span> 6구역   |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: teal; margin-right: 5px;"></span> 3구역     | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: grey; margin-right: 5px;"></span> 7구역   |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: darkblue; margin-right: 5px;"></span> 4구역 | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></span> 관아추정지 |

**도면2. 조정도면**

# 사적 제452호 강화외성(갑곶돈대, 덕진진, 광성보) 및 사적 제225호 강화초지진 현상변경허용기준 합리적 조정안

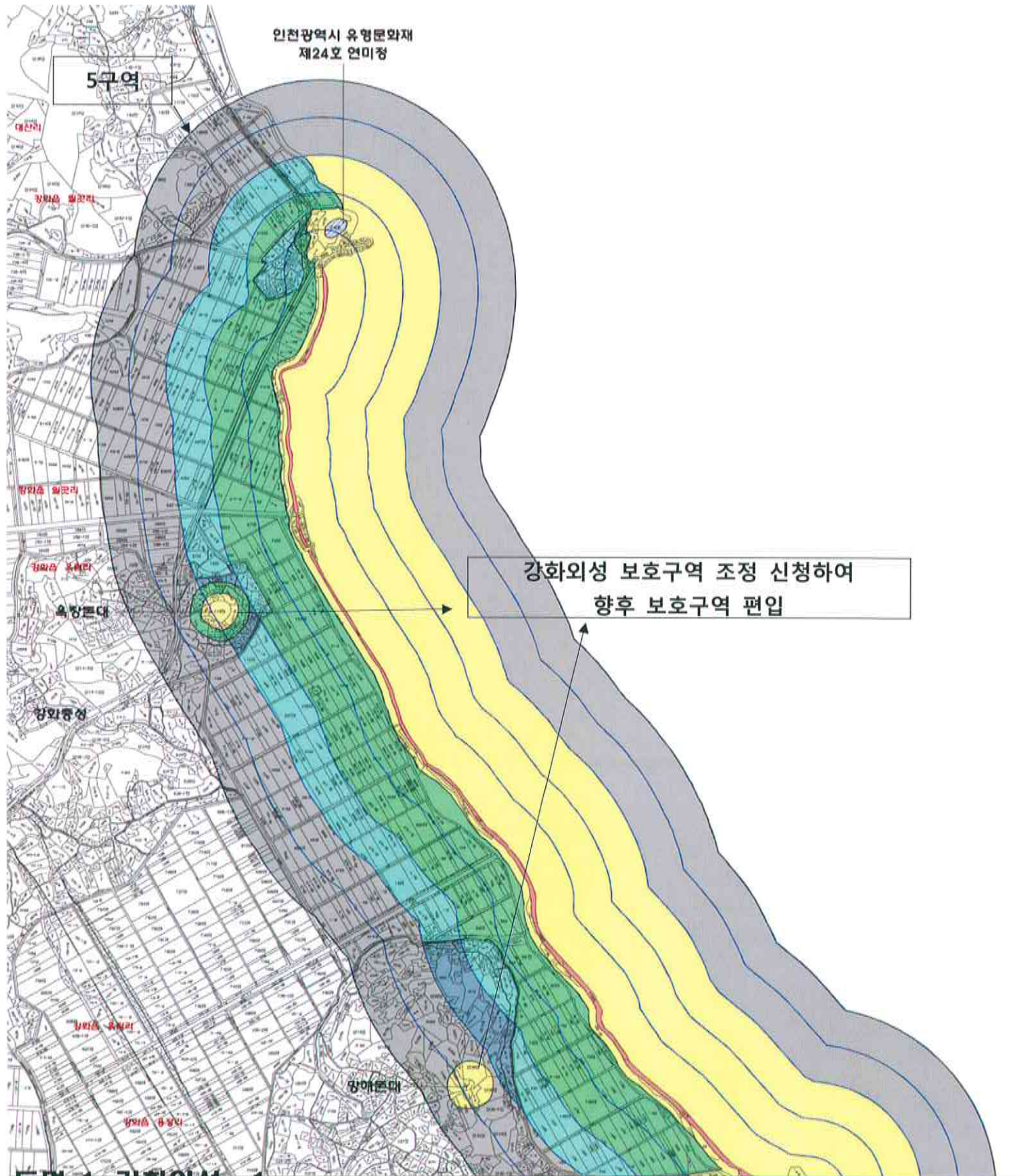
## 1. 조정사유

- 해안방면 및 산지의 경우 500m까지 모두 1구역(원지형 보존지역)으로 설정되어 있고 특히 산지는 문화재가 조망되지 않는 범위에 1구역이 설정되어 있어 주변 지역과의 형평성에 문제가 있음
- 문화재청 보존정책과-4428(2009.12.29)호로 문화재청 훈련 제192호 ‘국가 지정문화재현상변경허용기준마련지침’의 개정으로 강화외성(갑곶돈대, 덕진진, 광성보)초지진의 현상변경허용기준작성범위가 300m 축소되어 변경 요청하는 사항임

## 2. 현상변경 허용기준 조정 요청 내용

- 역사문화환경보존지역 300m 이상(300~500m)그 외 지역 변경
- 화도돈대 전면 일부구간 변경(1구역→2구역)
- 초지진 기준안의 경우 문화재청의 지침이 생기기 이전의 기준안으로 건축물외관(전통건축형태) 규제 등 과도한 내용이 있어, 경사지붕 및 제한으로 변경
- 강화외성 및 초지진 현상변경허용기준 범례

구분	현상변경허용기준		비고
	평지붕	경사지붕(10:3)	
1구역	·보존지역		
2구역	· 건축물 최고높이 5m 이하	· 건축물 최고높이 7.5m 이하	
3구역	· 건축물 최고높이 8m 이하	· 건축물 최고높이 12m 이하	
4구역	· 건축물 최고높이 11m 이하	· 건축물 최고높이 15m 이하	
5구역	· 인천시도시계획조례 등 관련법규에 따르도록 함		
공통사항	· 기존 시설물 범위 내에서 재·개축 허용 · 절토 및 성토를 2m 이하로 함(2~4구역) · 위험물 저장 및 처리시설, 환경오염시설(축사 등)은 별도심의 · 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 및 이와 유사한 것을 포함		

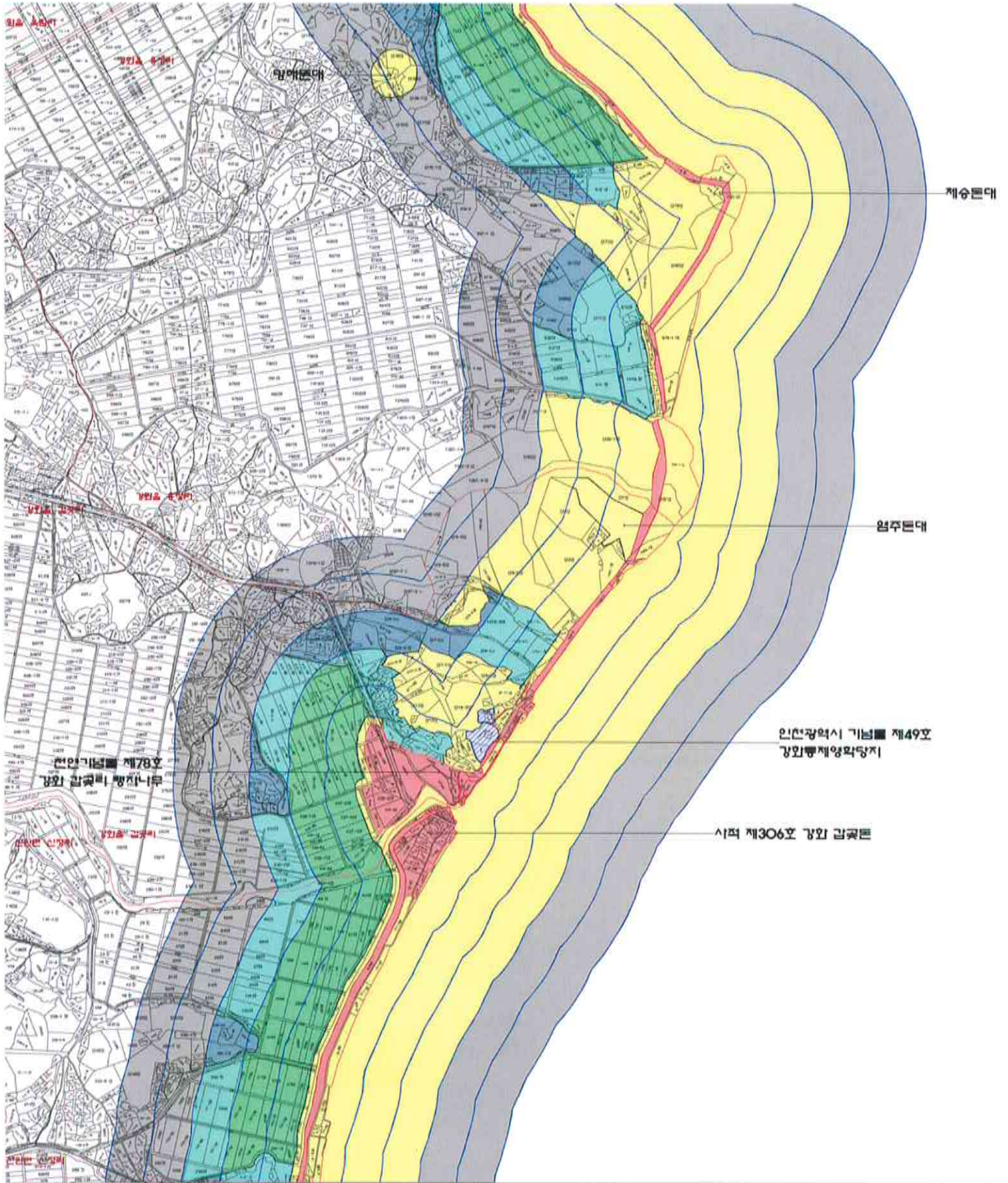


인천광역시 유형문화재  
제24호 연미정

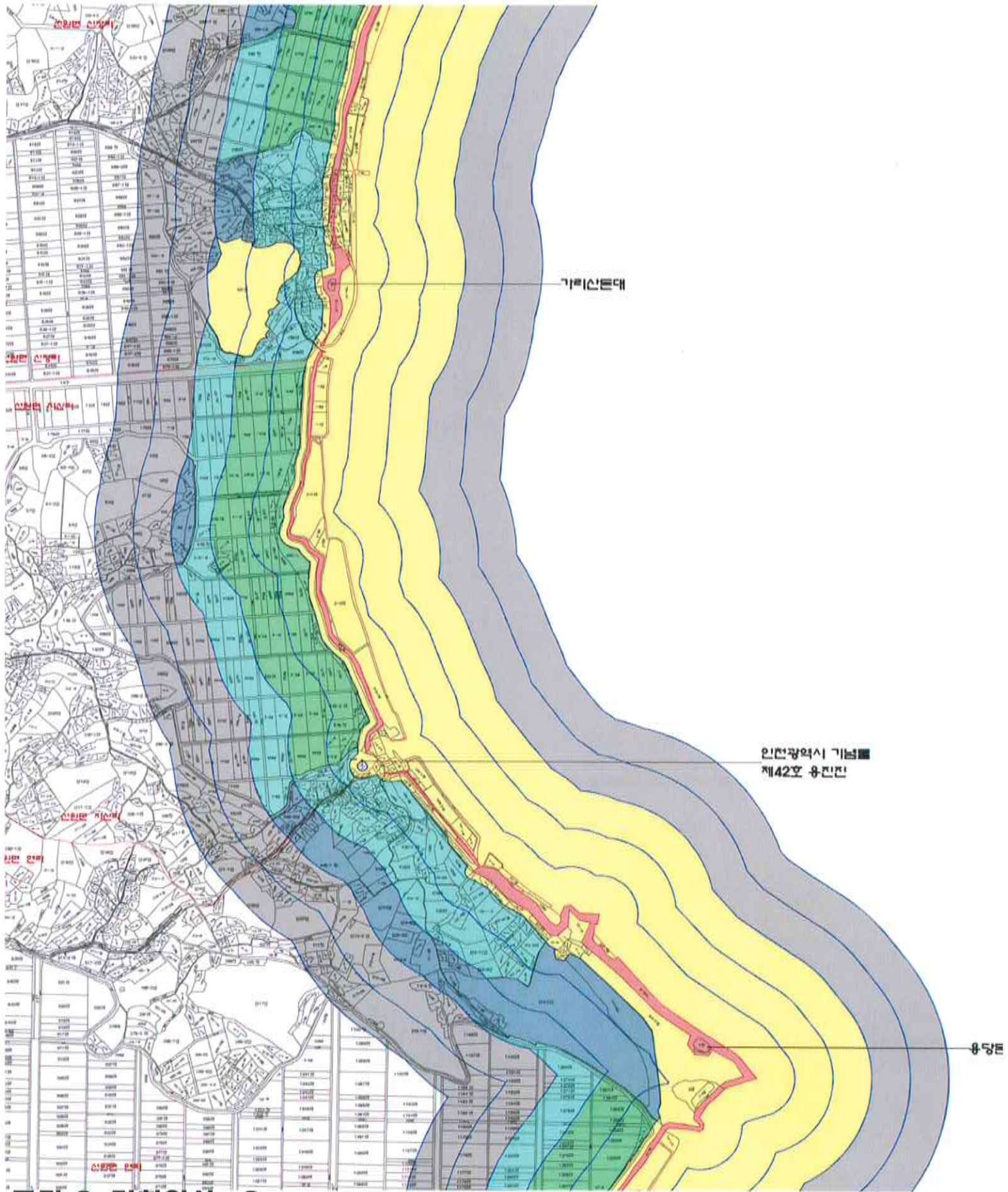
5구역

강화외성 보호구역 조정 신청하여  
향후 보호구역 편입

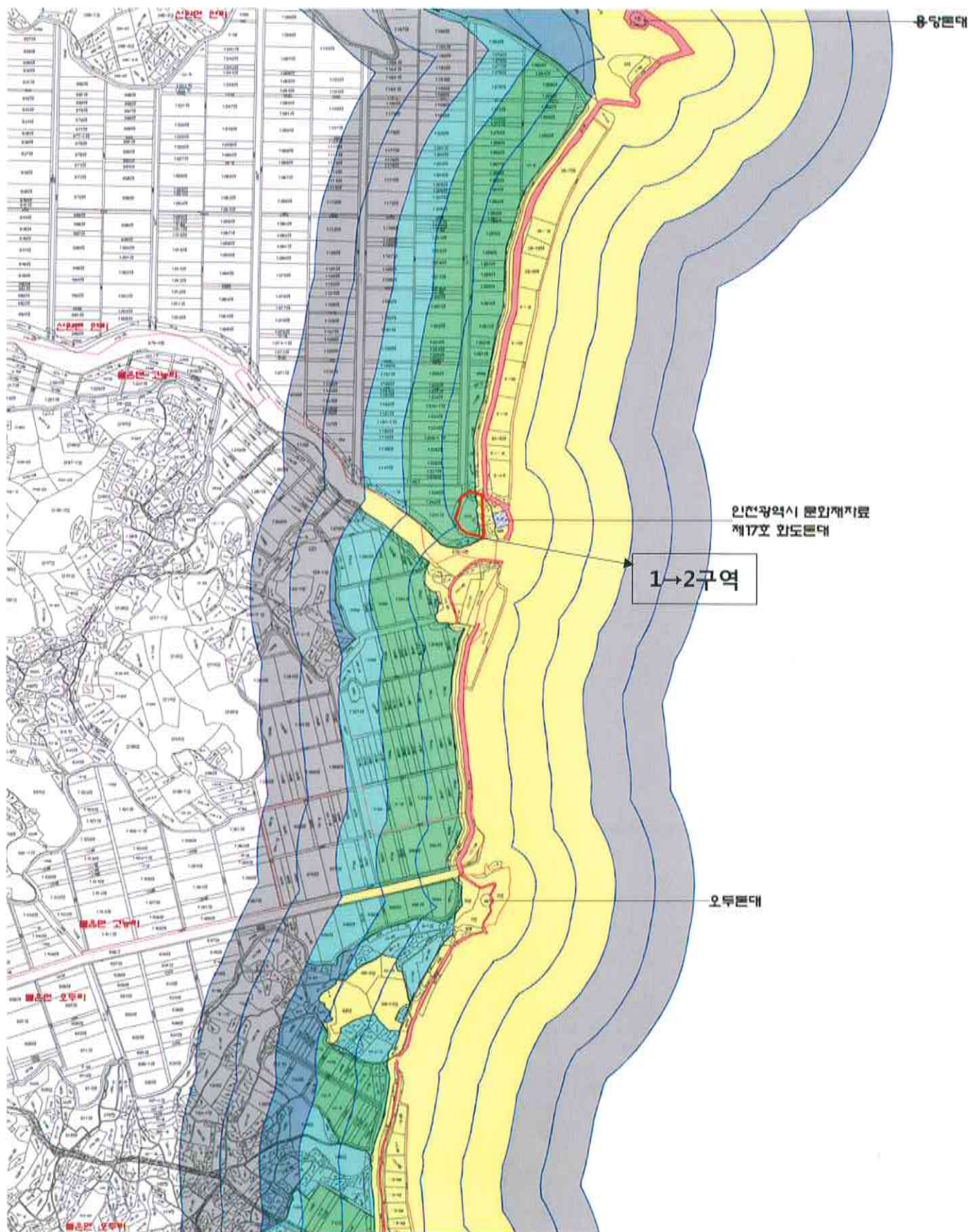
도면 1. 강화외성 -1



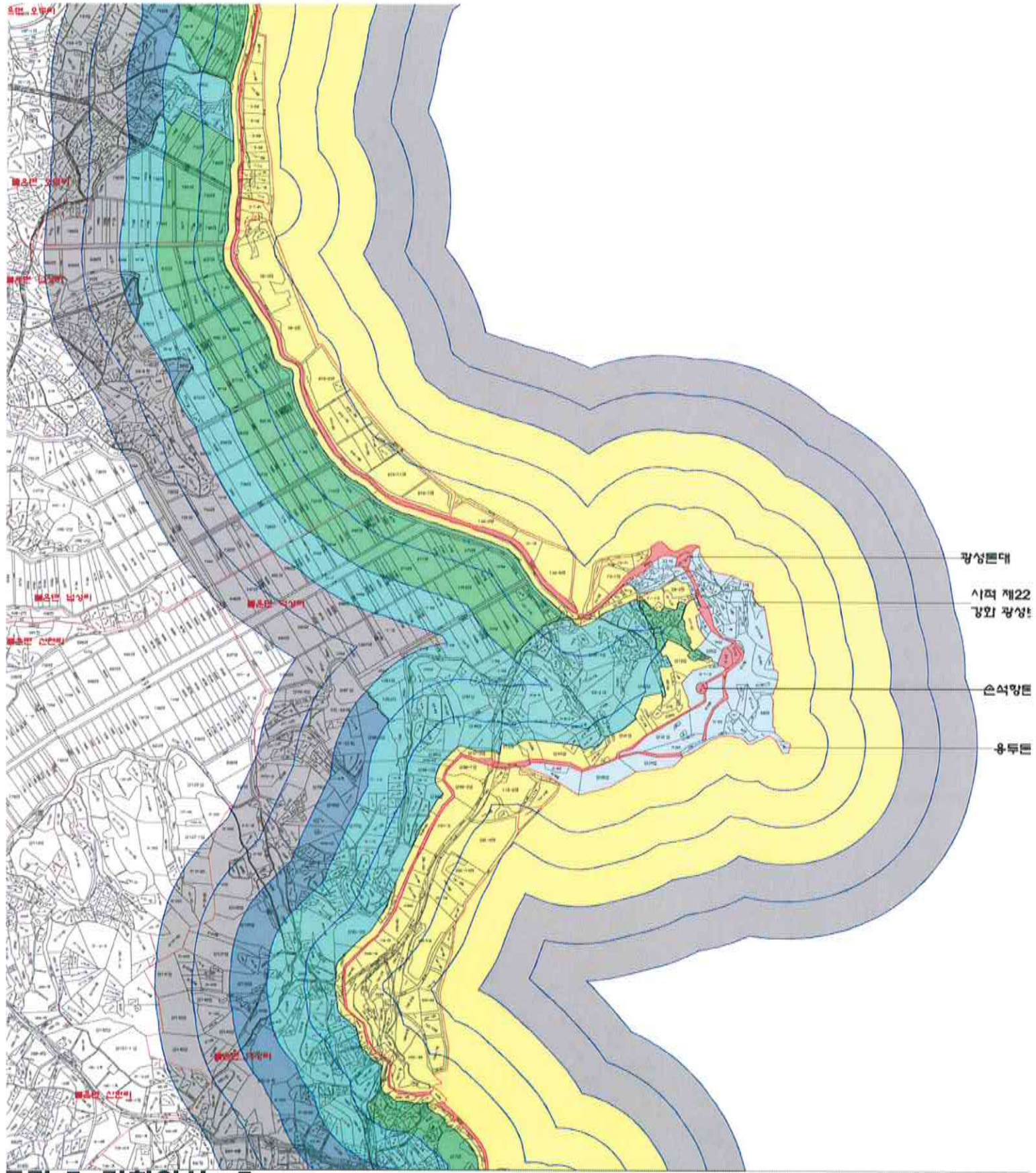
도면 2. 강화외성 -2



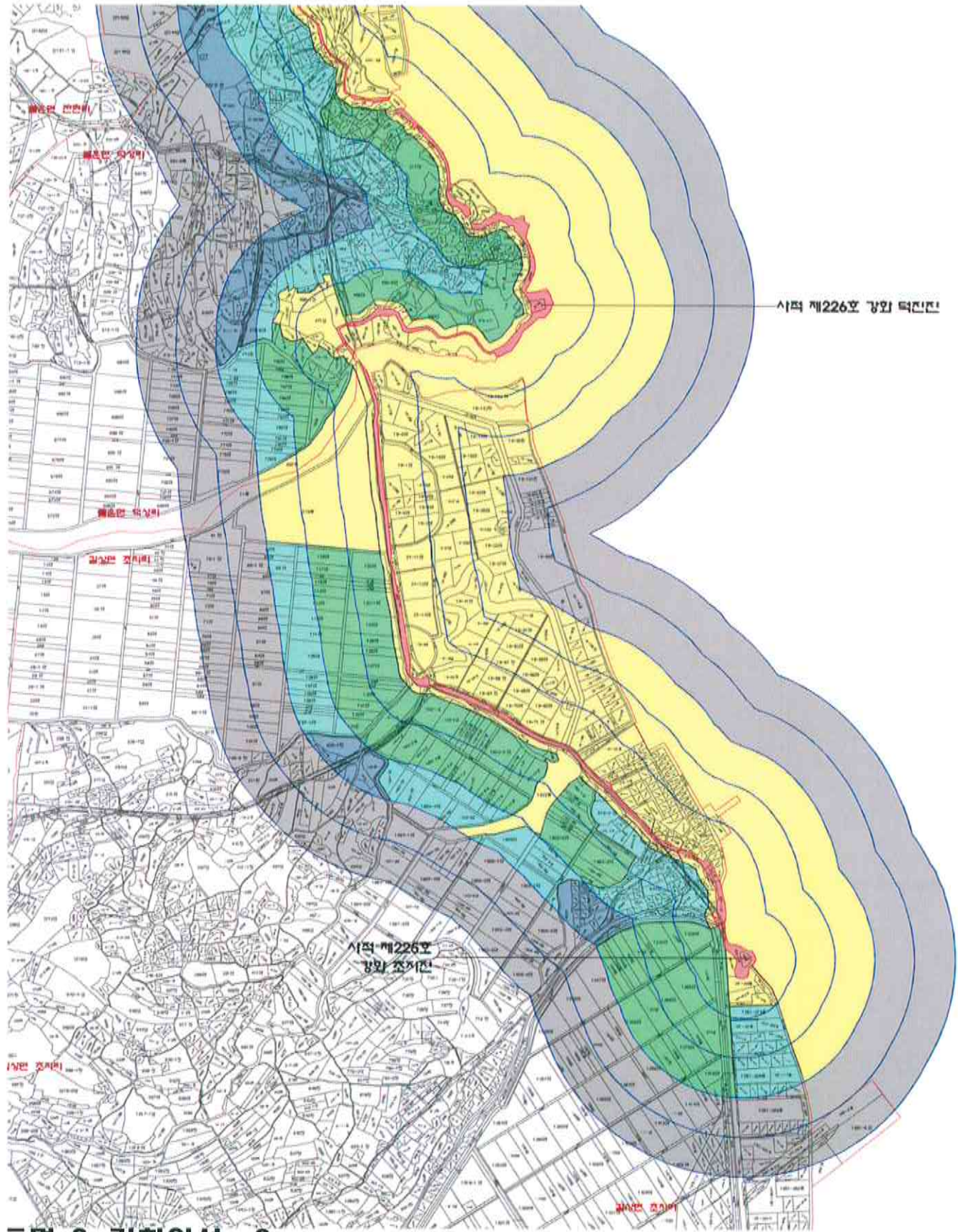
도면 3. 강화외성 -3



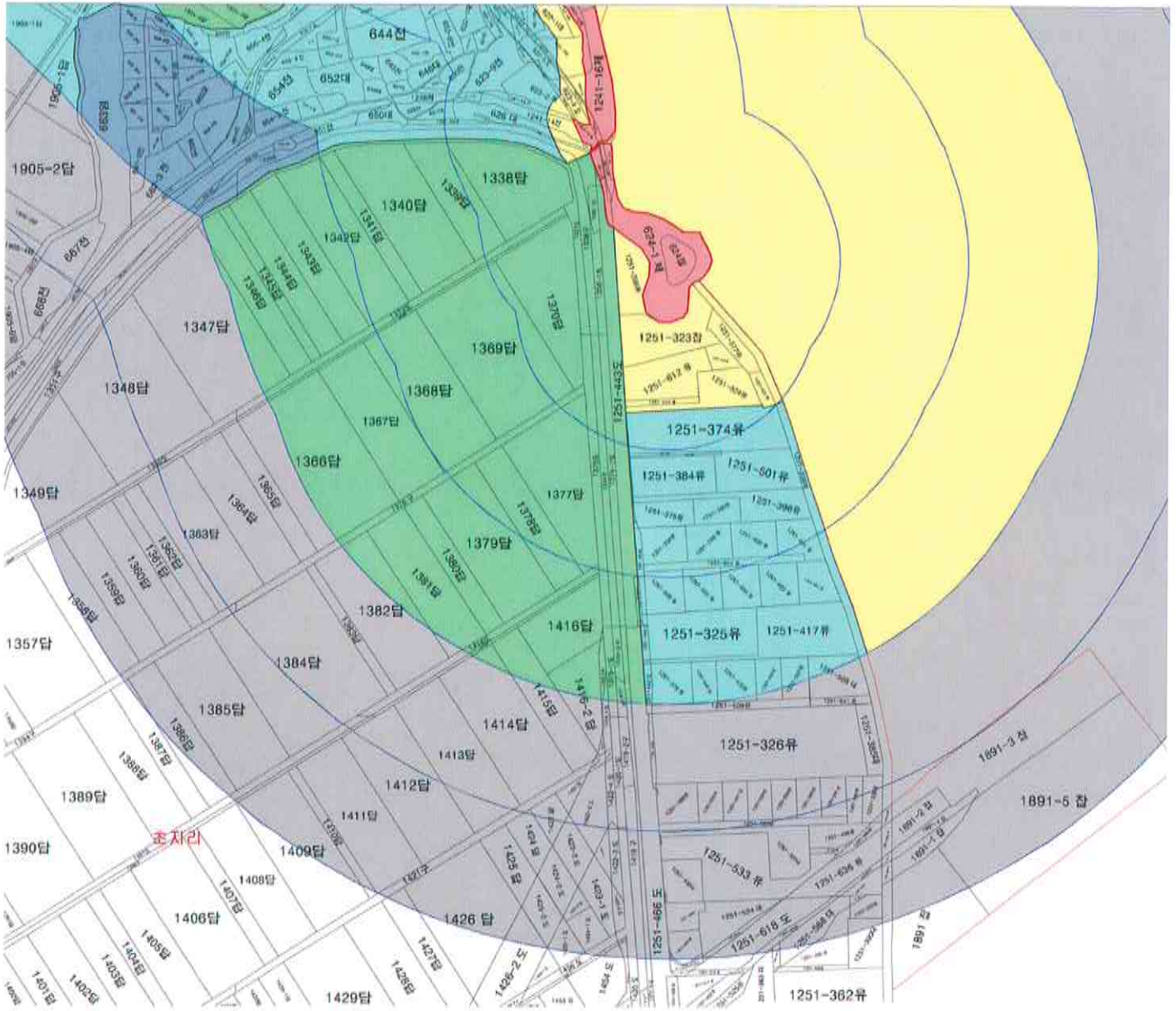
도면 4. 강화외성 -4



도면 5. 강화외성 -5



도면 6. 강화외성 -6



도면 7. 강화 초지진

- 국가지정 문화재 구역
- 국가지정 문화재 보호구역
- 시도지정 문화재
- 1구역
- 2구역
- 3구역
- 4구역
- 5구역

# 시적 제137호 강화지석묘 현상변경허용기준 합리적 조정안

## 1. 조정사유

- 보호구역(완충지역)이 넓게 지정되어 있으나 산림지역을 500m까지 1구역으로 설정하여 형평성에 대한 민원이 발생하고 있음
- 문화재청 보존정책과-4428(2009.12.29)호로 문화재청 훈령 제192호 '국가지정문화재현상변경허용기준마련지침'의 개정으로 강화지석묘의 현상변경허용기준작성범위가 300m 축소되어 변경 요청하는 사항임

## 2. 현상변경 허용기준 조정 요청 내용

- 역사문화환경보존지역 300m 이상(300~500m)그 외 지역 변경
- 현상변경허용기준 범례

구분	현상변경허용기준		비고
	평지붕	경사지붕(10:3)	
1구역	·보존지역		
2구역	· 건축물 최고높이 5m 이하	· 건축물 최고높이 7.5m 이하	
3구역	· 건축물 최고높이 8m 이하	· 건축물 최고높이 12m 이하	
4구역	· 인천시도시계획조례 등 관련법규에 따르도록 함		
공통사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기존 시설물 범위 내에서 재·개축 허용</li> <li>· 절토 및 성토를 2m 이하로 함(2~3구역)</li> <li>· 위험물 저장 및 처리시설, 환경오염시설(축사 등)은 별도심의</li> <li>· 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 및 이와 유사한 것을 포함</li> </ul>		





# 시적 제259호 강화 선원사지 현상변경허용기준 합리적 조정안

## 1. 조정사유

- 300m 이격된 임야 일대를 2구역(기존 건축물 범위 내에서 개축허용)으로 지정한 반면 주변지역이 3~5구역으로 설정되어 있어 형평성에 어긋나 많은 민원이 야기되고 있음
- 문화재보호구역으로부터 70m 이격된 구역은 3구역임

## 2. 현상변경 허용기준 조정 요청 내용

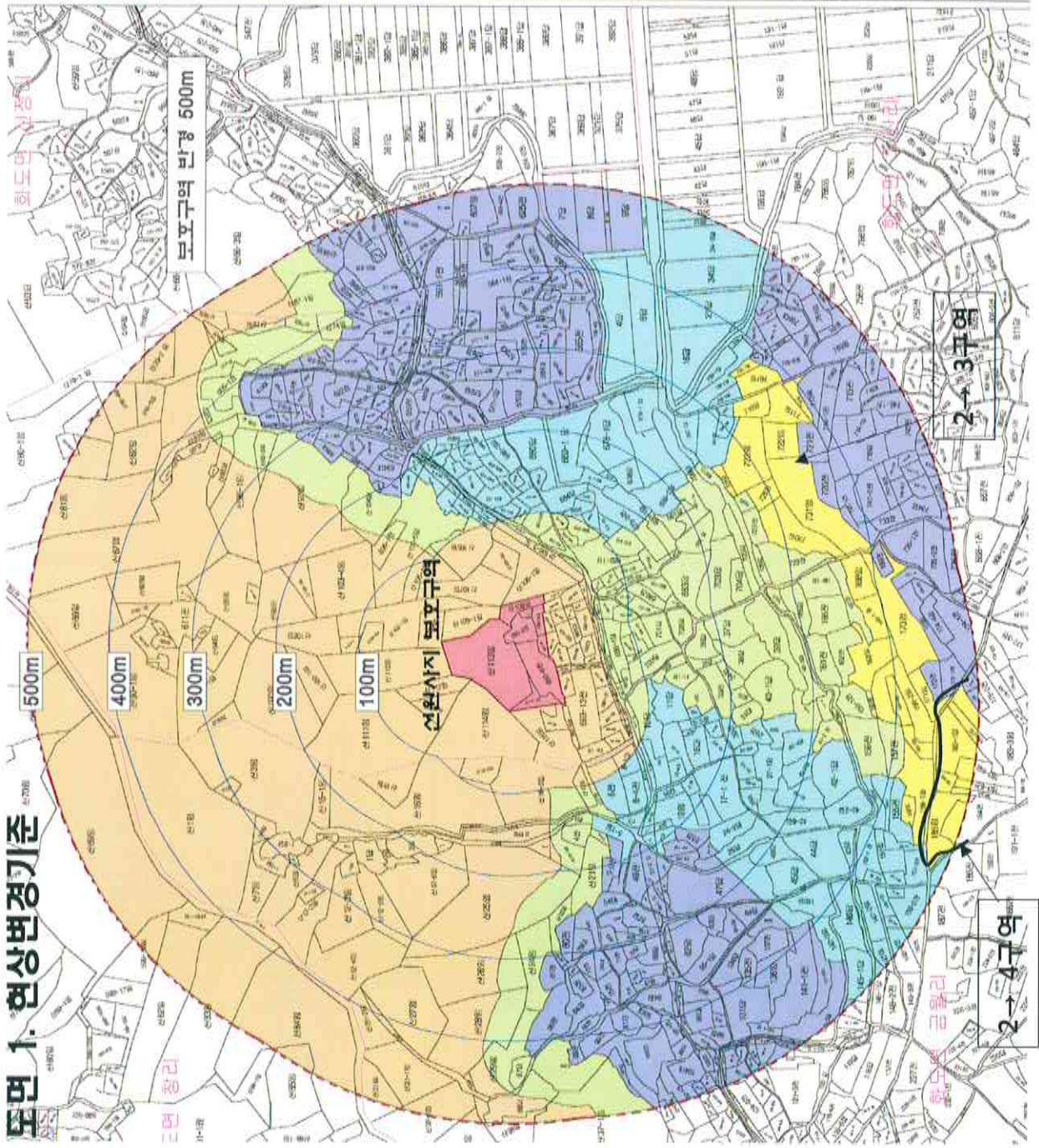
- 2구역 지역 : 2구역 → 3, 4구역으로 완화
- 현상변경허용기준 범례

구분	현상변경허용기준		비고
	평지붕	경사지붕(10:3)	
1구역	·보존지역		
2구역	· 건축물 최고높이 5m 이하	· 건축물 최고높이 7.5m 이하	
3구역	· 건축물 최고높이 8m 이하	· 건축물 최고높이 12m 이하	
4구역	· 건축물 최고높이 11m 이하	· 건축물 최고높이 14m 이하	
공통사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기존 시설물 범위 내에서 재·개축 허용</li> <li>· 절토 및 성토를 2m 이하로 함(2~4구역)</li> <li>· 위험물 저장 및 처리시설, 환경오염시설(축사 등)은 별도심의</li> <li>· 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 및 이와 유사한 것을 포함</li> </ul>		

# 현상변경 허용기준 구역도

## 레 범

- 선원사지 보포구역
- 보포구역 반경 500m
- 1구역
- 2구역
- 3구역
- 4구역
- 5구역



## 허용 기준

구역	허용 기준
1구역	경사제한 평준지(경사기 3:10 이상)
2구역	① 최저경 고도 ② 부근 잔디사면(경사 2:4인) 및 콘크리트 자유 ③ 기존 건축물 철거하여서 철거 가능
3구역	① 기존 건축물 철거하여서 철거 가능
4구역	① 간격률 40%이하 - 50 이하 (19%) ② 간격률 40%이하 - 100 이하 (20%)
5구역	① 간격률 40%이하 - 110 이하 (20%) ② 간격률 40%이하 - 140 이하 (20%)
공용시장	① 간격률 40%이하 50% 이하의 수평면적, 부속 ② 간격률 40% 이하 수평면적 20% 이하



# 사적 제130호 강화삼랑성 현상변경허용기준 합리적 조정안

## 1. 조정사유

- 삼랑성이 위치한 길상면 온수리 초지대교가 개통되면서 인구 유입 및 개발이 진행되고 있는 곳으로 북쪽 도시지역은 도로를 따라 주거 및 상업시설, 공공시설 등이 다양하게 분포하며 서남쪽은 농촌마을이 형성되어 있음
- 산림이라는 이유로 500m까지 1구역으로 지정되어 있어 형평성 문제 발생
- 문화재가 높이 위치하고 있어 문화재가 조망되지 않는 구역에 대하여 기준 완화 필요하며 1구역의 과도한 설정으로 지역주민의 민원이 지속되고 있는 실정임
- 문화재청 보존정책과-4428(2009.12.29)호로 문화재청 훈령 제192호 '국가 지정문화재현상변경허용기준마련지침'의 개정으로 강화삼랑성의 현상변경 허용기준작성범위가 300m 축소되어 변경 요청하는 사항임

## 2. 현상변경 허용기준 조정 요청 내용

- 역사문화환경보존지역 300m 이상(300~500m)그 외 지역 변경
- 현상변경허용기준 범례

구분	현상변경허용기준		비고
	평지붕	경사지붕(10:3)	
1구역	·보존지역		
2구역	· 건축물 최고높이 5m 이하	· 건축물 최고높이 7.5m 이하	
3구역	· 건축물 최고높이 8m 이하	· 건축물 최고높이 12m 이하	
4구역	· 인천시도시계획조례 등 관련법규에 따르도록 함		
공통사항	· 기존 시설물 범위 내에서 재·개축 허용 · 절토 및 성토를 2m 이하로 함(2~3구역) · 위험물 저장 및 처리시설, 환경오염시설(축사 등)은 별도심의 · 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 및 이와 유사한 것을 포함		

국가지정문화재 주변  
현상변경허용기준

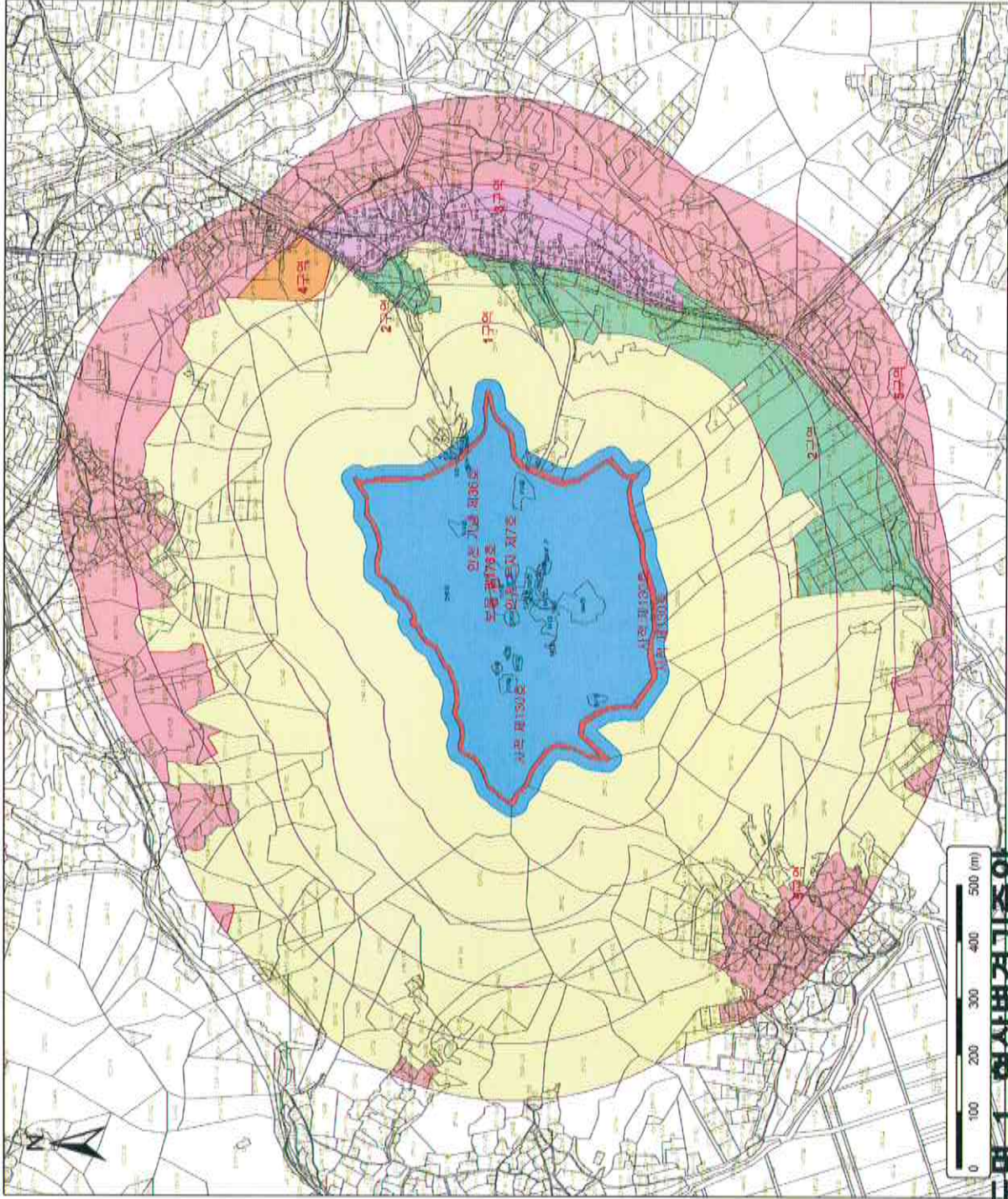
사적 제130호  
삼량성

인권광역시 강화군 길상면  
은수리 산41 외

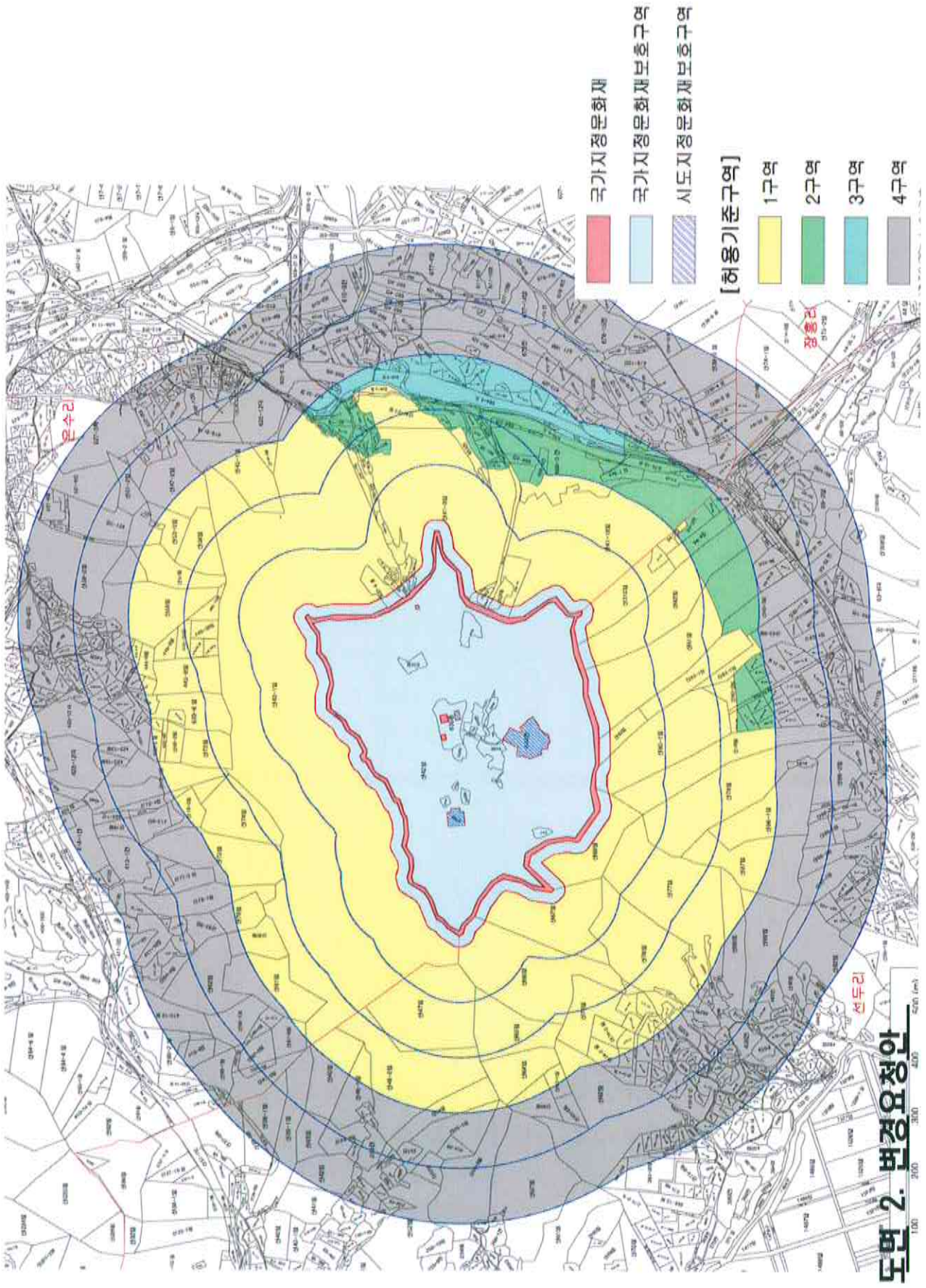
범례

- 국가지정 문화재
  - 국가지정 보호구역
  - 국가지정 문화재/보호구역
  - 시도지정 문화재/보호구역
  - 연속지대
  - 100 ~ 500(m)
- [허용기준구역]
- 1구역
  - 2구역
  - 3구역
  - 4구역
  - 5구역

축척 1:6,800



도면은 1:6,800 축척으로 작성되었으며, 현장에 적용할 때는 도면의 실용성을 위하여, 목적 외 타용도의 사용을 금합니다.



# 사적 제369호 강화석릉 및 제371호 강화곤릉

## 현상변경허용기준 합리적 조정안

### 1. 조정사유

- 곤릉은 산 중턱에 위치하며 진입부 전면에서 중간까지 마을(주택1~2층)이 조성되어 있으나 일부지역은 300m 이격된 곳도 1구역으로 지정되어 있음
- 능선으로 이격되어 문화재가 조망되지 않은 지역의 경우 문화재에 미치는 영향이 적으나 1구역으로 지정되어 있음

### 2. 현상변경 허용기준 조정 요청 내용

- 마을주변 및 능선으로 이격된 지역에 대하여 1구역→2, 3구역으로 완화

구분	현상변경허용기준		비고
	평지붕	경사지붕(10:3)	
1구역	·보존지역		
2구역	· 건축물 최고높이 5m 이하	· 건축물 최고높이 7.5m 이하	
3구역	· 건축물 최고높이 8m 이하	· 건축물 최고높이 12m 이하	
4구역	· 인천시도시계획조례 등 관련법규에 따르도록 함		
공통사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기존 시설물 범위 내에서 재·개축 허용</li> <li>· 절토 및 성토를 2m 이하로 함(2~3억)</li> <li>· 위험물 저장 및 처리시설, 환경오염시설(축사 등)은 별도심의</li> <li>· 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 및 이와 유사한 것을 포함</li> </ul>		

**석릉**  
(사적 제 369호)

**근릉**  
(사적 제371호)

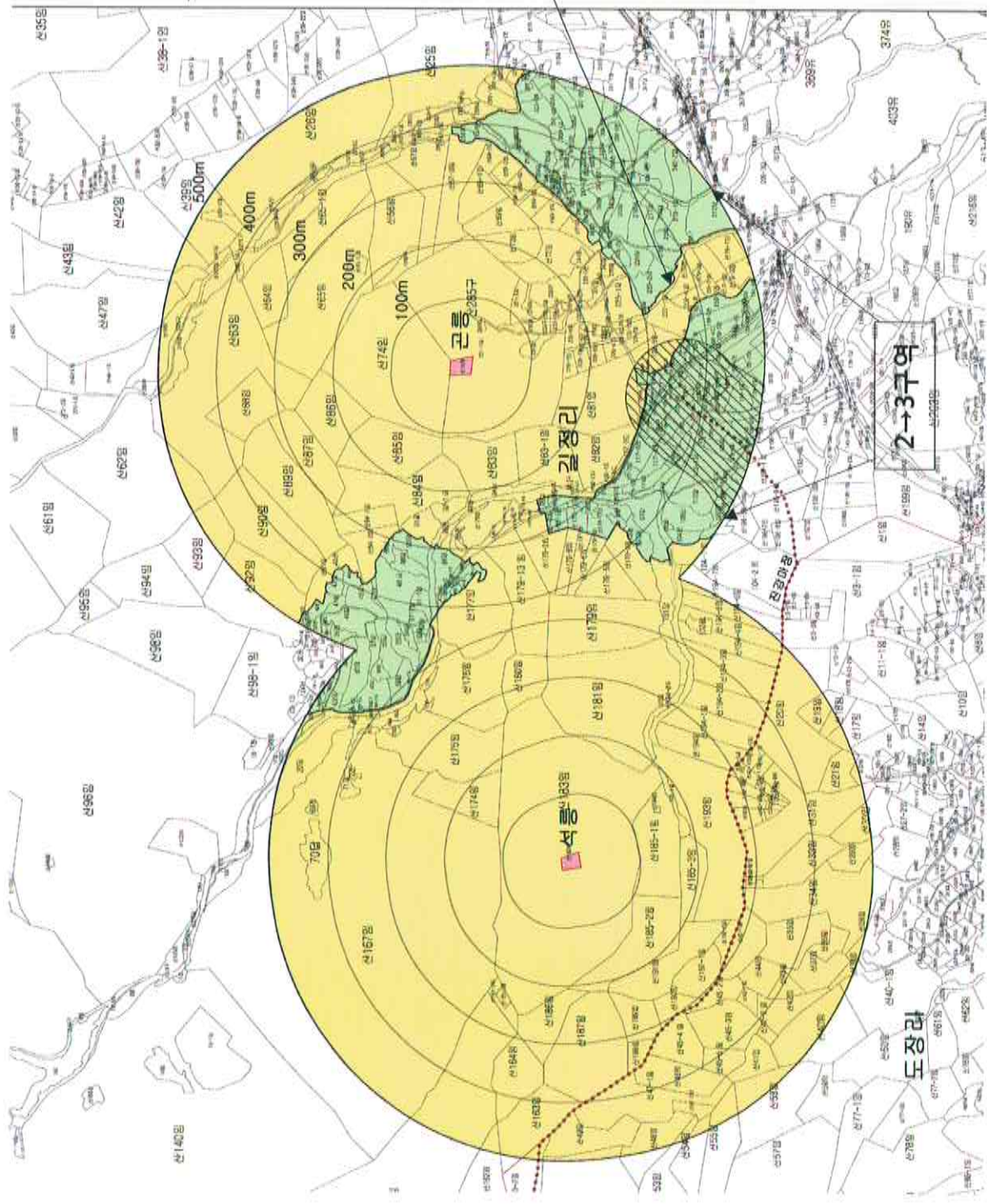
**현상변경허용기준안**

**범례**

- 문화재 구역 및 보호구역
- 1구역
- 2구역
- 진감마장 유적지

**1-2구역**

구분	범례	허용기준
1구역	문화재 구역 및 보호구역	경사지붕 (10:3 이상)
2구역	1구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보문지리</li> <li>- 건축물 최고높이 8m</li> <li>- 건축용 표고높이 1.2m 이하 (2층 이하)</li> </ul>
공통 사항	2구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 진감마장 유적지는 별도 성격</li> <li>- 기존 시설물 유지·보수 시 대개축 허용</li> <li>- 철도 및 도로는 2m 이하로 중</li> <li>- 위험물 저장 및 적치시설, 용접·연소시설(특히 휘발성) 제외</li> <li>- 건축물 표고높이는 옥상, 계단상, 동루, 장하당 및 이와 유사한 것을 포함</li> </ul>



**2-3구역**

**도면 1. 현상변경허용기준**

