

지정지구에서의 행위에 대한 구체적인 허가 기준 (제20조의2제1항 관련)

1. 일반기준

- 가. 허가 대상 행위는 기본계획 및 시행계획에 적합해야 하며, 고도의 역사문화 환경과 조화를 이루어야 한다.
- 나. 건축물이나 각종 시설물(이하 "건축물등"이라 한다)의 신축·개축·증축·이축(이하 "신축등"이라 한다), 도로의 신설·확장 및 포장, 「옥외광고물 등 관리법 시행령」 제4조제1항 각 호의 광고물을 설치·부착하는 행위를 하는 경우에는 건축물등, 도로 및 광고물의 형태, 색상 등 외관과 규모 및 용도가 고도의 역사문화환경과 조화를 이루어야 한다.
- 다. 건축물등의 신축등, 도로의 신설·확장, 택지의 조성, 토지의 개간 또는 토지의 형질 변경 시 땅파기 과정이 수반되는 경우에는 토지의 땅파기에 따른 지형 변형과 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제2조에 따른 매장문화재의 훼손 가능성을 최소화할 수 있는 공법을 적용하여야 한다.
- 라. 허가 대상 행위를 하면서 기계, 중장비 및 차량 등을 사용해야 하는 경우 기계, 중장비 및 차량 등에 의해 고도의 역사문화환경이 훼손되지 않아야 한다.

2. 건축물등의 신축등

- 가. 건축물등의 신축등을 하는 경우 건축물등의 외관, 규모 및 용도는 다음의 구분에 따른 기준에 적합해야 한다.
 - 1) 특별보존지구에서 건축물등의 외관, 규모 및 용도
 - 가) 건축물등의 지붕, 담장 및 대문은 해당 고도의 특성을 나타낼 수 있는 형태, 색상, 재료를 사용해야 한다.
 - 나) 건축물등을 개축, 이축하는 경우 층수는 기존 층수를 유지하며, 신축하는 경우 2층 이하의 저층으로 한다.
 - 다) 고도의 역사문화환경에 대한 조망을 저해하는, 한 변이 지나치게 긴 건축물등을 배치하지 않아야 한다.
 - 라) 건축물등은 다음의 용도에 속하는 건축물등이 아니어야 한다.
 - (1) 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
 - (2) 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설
 - (3) 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설
 - (4) 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기 처리시설
 - (5) 그 밖에 고도의 역사문화환경에 유해한 시설물
 - 2) 역사문화환경 보존육성지구에서 건축물등의 외관, 규모 및 용도

- 가) 건축물등의 외관, 규모는 가능하면 1)가)부터 다)까지의 기준에 따른다.
- 나) 건축물등의 용도는 1)라)의 기준에 따른다. 다만, 역사문화환경에 미치는 영향이 크지 않고 전통 담장이나 녹지 등을 이용한 가림시설을 설치하는 경우에는 그렇지 않다.

나. 건축물등의 신축 및 이축이 가능한 경우는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

- 1) 고도보존육성사업 및 주민지원사업을 시행하기 위하여 신축 및 이축하는 경우
- 2) 고도의 역사문화환경을 보존·관리하기 위해 신축 및 이축하는 경우
- 3) 역사적·예술적·학술적 가치가 큰 건축물을 원형 복원하기 위해 신축 및 이축하는 경우
- 4) 「문화재보호법」에 따라 문화재를 보존·관리하기 위해 신축 및 이축하는 경우
- 5) 공중화장실이나 경찰, 소방, 방재 등을 위한 공용·공공용 건축물등을 신축 및 이축하는 경우
- 6) 해당 지역에 설치할 필요성이 큰 생활편의시설 및 사회기반시설을 신축 및 이축하는 경우
- 7) 「건축법」 제20조에 따른 가설건축물 중 다음의 어느 하나에 해당하는 가설건축물을 신축 및 이축하는 경우. 다만, 존치기간은 2년으로 하며 불가피한 경우 그 기간을 연장할 수 있다.

가) 다음의 요건을 갖춘 농업용·임업용·어업용으로 사용할 가설 창고, 작업장 및 그 밖에 이와 유사한 가설건축물

- (1) 최고높이는 특별보존지구에서 5미터(경사지붕이 있는 경우 7.5미터), 역사문화환경 보존육성지구에서 10미터(경사지붕이 있는 경우 12미터)를 초과하지 않을 것
- (2) 특별보존지구에서 가설건축물의 면적은 농업용·임업용·어업용으로 사용되는 토지면적의 10분의 1 이하로 하며 50제곱미터를 초과하지 않을 것

나) 「건축법 시행령」 제15조제5항제1호부터 제3호까지, 제6호부터 제8호까지, 제13호 및 제14호에 해당하는 가설건축물

다) 그 밖에 생활편익을 위해 신축하는 가설건축물

- 8) 그 밖에 고도의 역사문화환경을 보존 및 육성하기 위해 반드시 필요하다고 인정되는 경우

다. 특별보존지구에서 건축물등의 증축은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 지구 지정 당시의 건축물등 연면적 합계의 10% 이내에서 증축하는 것이

어야 하며, 같은 필지 내에서 건축물등의 증축은 한 차례만 허용된다.

1) 층수를 늘리지 않는 경우

2) 역사문화환경을 훼손하지 않으면서 주거환경 등을 개선하기 위해 불가피하게 층수를 늘리는 경우

라. 역사문화환경 보존육성지구에서 건축물등의 증축은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 지구 지정 당시의 건축물등 연면적 합계의 50% 이내에서 증축하는 것이어야 한다.

1) 2층 이내에서 주변 건축물등의 높이를 넘지 않도록 증축하는 경우

2) 고도의 역사문화환경을 개선하기 위해 필요한 경우

마. 지정지구의 건축물등을 다른 장소로 이축할 경우 이축 후 건축물등이 있던 토지를 주변의 표고(標高), 경사도 등 지형과 배수를 고려하여 고도의 역사문화환경이 훼손되지 않도록 땅고르기를 해야 한다.

3. 건축물등의 용도변경

특별보존지구에서 건축물등의 용도변경이 가능한 경우는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

가. 「건축법」 제19조제2항제2호에 따른 용도변경

나. 「건축법」 제19조제3항에 따른 용도변경

다. 기존 건축물등의 용도를 「건축법 시행령」 별표 1 제1호, 제3호 및 제27호로 변경하는 경우

4. 택지의 조성, 토지의 개간 또는 토지의 형질 변경

가. 택지의 조성, 토지의 개간 또는 토지의 형질 변경이 가능한 경우는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1) 고도보존육성사업 및 주민지원사업을 시행하기 위한 경우

2) 허가받은 건축물등의 신축등을 위해 필요한 경우

3) 「문화재보호법」에 따라 문화재를 보수·정비·조사하기 위한 경우

4) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행령」 제7조제1항제3호에 따른 건설공사 시 관련 전문가의 입회조사 및 같은 항 제4호에 따른 매장문화재 발굴조사를 위한 경우

5) 용수·배수 시설의 설치, 농도(農道)·임도(林道)의 설치, 도로의 신설·확장 및 포장을 위한 경우

6) 공원, 유원지 또는 관광지에 부수되는 시설로서 광장, 주차장, 매점 등 이용자 편의시설을 조성하기 위한 경우

7) 재해방지 및 복구를 위해 필요한 경우

- 8) 높이 50센티미터 이내 또는 깊이 20센티미터 이내의 땅깍기·흙쌓기·땅고르기(포장은 제외하며, 주거지역·상업지역·공업지역 외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 않는 경우로 한정한다)를 하는 경우
- 9) 국가 또는 지방자치단체가 공익상 필요하여 직접 시행하는 사업을 위한 경우
- 10) 그 밖에 고도의 역사문화환경의 보존·육성 및 주민지원을 위해 필요하다고 인정되는 경우

나. 토지의 형질변경에 수반되는 땅깍기 및 흙쌓기를 하면서 생긴 경사면 또는 절개면은 석축 또는 옹벽 등을 설치하는 등 안전조치를 해야 하며, 석축 또는 옹벽 등을 설치하는 경우 그 외장은 석재, 목재 등 전통형 재료를 사용해야 한다.

5. 수목을 심거나 벌채하는 행위

- 가. 수목을 심는 경우 가능하면 우리나라 고유 수종(樹種)을 심어야 한다.
- 나. 고도의 역사문화환경에 대한 조망 경관을 향상시키기 위해 가림막이 필요한 건축물등은 수목을 심어 그 건축물등을 가려야 한다.
- 다. 수목을 심거나 벌채하는 행위가 가능한 경우는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.
 - 1) 고도의 역사문화환경에 대한 양호한 조망을 위해 수목을 벌채하는 경우
 - 2) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제11조에 따른 발굴을 위해 수목을 벌채하는 경우
 - 3) 산불, 천재지변 또는 병해충 방제를 위해 수목을 벌채하는 경우
 - 4) 허가받은 건축물등의 신축등, 토지의 형질 변경 등을 위해 필요한 최소한의 수목을 벌채하는 경우
 - 5) 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 산림의 조성 및 관리를 목적으로 산림지역에서 수목을 벌채하거나 조림(造林)을 위해 수목을 심는 경우
 - 6) 고도의 역사문화환경에 적합한 경관을 조성하기 위해 외래 수종을 벌채하거나 고유 수종을 심는 경우
 - 7) 고도보존육성사업 및 주민지원사업을 시행하기 위해 수목을 벌채하거나 심는 경우
 - 8) 개별 사유지에서 텃밭을 가꾸거나 미관 및 조경을 위해 수목을 벌채 또는 심는 경우
 - 9) 급경사지에서 재해예방을 위해 수목을 심는 경우

6. 토석류의 채취·적치

가. 토석류의 채취는 다음의 기준에 적합해야 한다.

- 1) 고도의 역사문화환경 보존에 지장을 초래할 우려가 적어야 한다.
- 2) 인근 주거지역 및 상업지역에 피해가 없어야 한다.
- 3) 대기·수질·토질오염, 소음, 진동, 분진, 악취 등 환경오염을 발생시키지 않아야 한다.

나. 토석류의 적치는 다음의 기준에 적합해야 한다.

- 1) 가목 1)부터 3)까지의 기준에 따라야 한다.
- 2) 고도보존육성사업 및 주민지원사업의 시행이나 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제11조에 따른 발굴 등을 위해 필요한 행위이어야 한다.
- 3) 토석류의 적치로 역사문화환경의 조망을 가리지 않아야 하며 적치의 목적을 달성한 후 1개월 내에 원상 복구해야 한다.

7. 도로의 신설·확장 및 포장

가. 가능하면 가로시설물에는 전통 디자인을 적용하고 가로수는 고유 수종을 심어야 한다.

나. 포장재의 재질, 무늬, 색채 등이 전통성을 띠도록 하며, 보도(歩道)의 무늬는 해당 고도의 특징을 나타낼 수 있는 형상을 활용하고, 가능하면 원색 계열의 색채는 사용하지 않아야 한다.

다. 주택가 주변에 형성되어 있는 도로의 규모는 현재의 규모를 유지하도록 하며, 도로를 신설할 경우 도로의 규모는 6미터 이내를 원칙으로 한다.

8. 그 밖의 행위

가. 토지 및 수면의 매립·땅깎기·흙쌓기·땅파기·구멍뚫기 등 지형을 변경시키는 행위와 수로·수질 및 수량을 변경시키는 행위는 고도의 역사문화환경의 개선 및 주민지원을 위하여 필요한 경우에만 할 수 있다.

나. 특별보존지구에서 소음·진동을 유발하거나 대기오염물질, 화학물질, 먼지, 열 등을 방출하는 행위와 오수·분뇨·폐수 등을 살포·배출·투기하는 행위는 인근 주거지역 및 상업지역에 피해가 없고, 해당 행위로 인하여 심각한 환경오염 등을 유발하지 않으며, 고도의 역사문화환경의 개선 및 주민지원을 위해 필요한 경우에만 할 수 있다.

다. 특별보존지구에서 「옥외광고물 등 관리법 시행령」 제4조제1항 각 호의 광고물을 설치·부착하는 행위는 다음의 기준에 적합해야 한다.

- 1) 광고물의 표시 위치 및 크기 등이 해당 영업내용 등의 표시를 위해 일반적으로 필요하다고 인정되어야 한다.

- 2) 광고물의 색채는 고도의 역사문화환경과 어울리도록 하며, 원색 계열의 색채는 사용하지 않아야 한다.
- 3) 다음의 어느 하나에 해당하는 조명은 사용하지 않아야 한다.
 - 가) 빛이 점멸하는 조명
 - 나) 화면의 변화가 있는 네온류 및 전광류 조명
 - 다) 원색의 조명
- 4) 광고물의 재질은 합성 및 인공 재질을 사용하지 않고, 목재, 석재, 동판 등 전통적 재질을 사용해야 한다.
- 5) 광고물의 서체는 전통적인 서체를 사용해야 한다.
- 6) 「옥외광고물 등 관리법 시행령」 제3조제1항제3호(제4조제1항제2호가목에 따른 의료기관·약국의 표지등은 제외한다), 제4조제1항제4호, 제5호, 제6호, 제10호, 제11호에 해당하는 광고물은 가능하면 사용하지 않도록 한다.