

서울특별시 민집 및 소규모주택 정비에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	348
----------	-----

2019. 2. 28
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2019. 1. 29. 노승재 의원 발의 (2019. 1. 31 회부)

2. 제안이유

문화재보호법상 역사문화환경 보존지역에는 현상변경 허용기준, 문화재주변 건축물 높이제한, 문화재위원회 심의 등 다수의 규제가 적용되고 있어 신축을 통한 노후건축물 정비에 어려움을 겪고 있음. 이에 시·도조례로 정할 수 있는 자율주택정비사업의 대상범위에 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역을 추가함으로써 낙후된 역사문화환경 보존지역의 자율정비를 유도하여 해당 지역의 주거환경개선을 도모하고자 함.

3. 주요골자

- 자율주택정비사업 대상범위에 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역을 추가함(안 제3조 제1항).

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙, 문화재보호법 제13조, 서울특별시 문화재 보호 조례 제19조
- 나. 예산조치 : 해당없음(비용추계서 미첨부 사유서)
- 다. 기 타 : 신·구조문대비표

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 시·도조례로 정하는 자율주택정비사업의 대상범위를 추가하려는 것으로 노승재 의원이 발의하여 2019년 1월 31일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 자율주택정비사업의 대상범위는 상위법인 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 ‘소규모주택정비법’) 시행령」에서 정하는 대상지역¹⁾외에 조례로 정할 수 있도록 함에 따라, “역사문화환경 보존지역²⁾ 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역”을 추가하려는 것임.

1) <자율주택정비사업의 대상지역 및 요건(소규모주택정비법 시행령 제3조제1호)>

대상지역	사업요건
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 도시활력증진지역 개발사업의 시행구역 ◦ 지구단위계획구역 ◦ 정비예정구역 / 정비구역이 해제된 지역 ◦ 주거환경개선사업의 정비구역 ◦ 도시재생 활성화지역 ◦ 시·도 조례로 정하는 지역 ※ 서울시조례 : 존치지역 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 노후·불량 건축물의 수가 2/3 이상 ◦ 단독10호 미만, 다세대주택 포함 시 20세대 미만 ※ 서울시조례 : 단독 18호 미만 다세대주택 포함 시 36세대 미만

2) 시·도지사는 지정문화재(동산에 속하는 문화재와 무형문화재 제외)의 역사문화환경 보호를 위하여 문화재청장과 협의하여 조례로 역사문화환경 보존지역을 정하여야 하며, 보존지역의 범위는 원칙적으로는 그 외곽 경계로부터 500미터 안으로 해야 함(「문화재보호법」 제13조 제1항 및 제3항).

〈자율주택정비사업의 대상범위(조례 제3조제1항)〉

현행	개정안
○ 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 (신설)	○ 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역 ○ 문화재보호법 제13조제1항에 따른 역사문화환경 보존지역 중 구 도시계획위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 지역

○ 현재 역사문화환경 보존지역³⁾(이하 “보존지역”)은 이 지역에 적용되는 문화재주변 건축물의 높이 제한⁴⁾, 현상변경 허용기준⁵⁾ 적용, 문화재위원회 심의 등의 규제와 노후건축물의 개별적/단독 정비의 한계 등으로 건축물이 노후화⁶⁾되고 주거환경이 악화되고 있지만 적당한 정비수단이 없어 토지등소유자의 자발적인 정비를 유도하기 어려운 상황임. 이 개정 조례안은 자율주택정비사업을 통해 보존지역 내 노후 저층주택 소유자의 주거환경 개선 참여를 유도하려는 취지로 이해됨.

○ 현재 서울시 역사문화환경 보존지역 중 저층주거지가 형성된 지역은 총

3) 서울시 보존지역의 범위는 국가지정문화재의 경우 문화재 외곽경계로부터 100m, 시 지정문화재 등은 외곽경계로부터 50m임(「문화재보호법」 제13조제1항, 「서울특별시 문화재 보호조례」 제19조제1항).

4) 4대문 밖의 국가지정문화재 및 서울시지정문화재의 경우, 보호구역 경계(보호구역이 지정되지 않은 문화재는 외곽경계)지점에서 7.5m높이를 기준하여 양각(보호구역 경계지점에서 건축행위를 할 예정인 건축물까지의 거리와 건축물 높이가 2:1에 해당하는 선) 27°선 이내(「서울특별시 문화재 보호조례」 제19조제3항제1호 및 [별표2])

5) 역사문화환경 보존지역 내 건축행위 등에 관한 허용기준으로서, 문화재보호법 제13조에 따라 역사문화환경 보존지역에서 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 대해 문화재청장 또는 시·도지사가 고시한 구체적인 행위기준을 말함. 이는 문화재보호법 제35조제1항제2호에 따라 건축물 또는 시설물의 설치·증설 행위 허가의 기준이 됨.

6) 예를들어, 풍납토성 역사문화환경 보존지역의 경우 노후건축물비율(’17.12. 기준 도시쇠퇴현황)은 풍납1동 90.6%, 풍납2동 75.6%임. (출처: 국토교통부 도시재생 종합정보체계)

35개소로, 이 중 저층주거지가 대규모로 형성되어 있고 별도의 지역·지구 지정되어 있는 않아 조래 개정시 자율주택정비사업이 진행될 가능성이 높은 곳은 풍납토성, 의릉, 정릉 등 8개소⁷⁾로 파악됨(별첨1).

- 대지면적 660㎡ 이상으로 토지등소유자(과반수 동의 필요)가 ‘SH공사 참여형 자율주택정비사업’을 신청할 경우 주택도시보증공사(HUG)의 사업비 융자(사업비의 최대 70%, 금리 : 1.5%), 사업성 분석, 주민합의체 구성 지원 등의 공공지원이 가능하여 역사문화환경 보존지역 내 토지 등 소유자의 자율 정비를 촉진할 수 있을 것으로 기대됨.

〈공공지원 사항(SH참여형 자율주택정비사업 - 660㎡이상)〉

사업관리	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 행정업무지원(사업시행계획 및 인가업무 등) ◦ 설계사, 시공사, 정비사업전문관리업자 등 업체선정 지원 ◦ 설계분야 기술지원(설계도서 검토 등) ◦ 건설공사 기술지원(단, 주택법에 의한 감리업무는 제외)
이주대책	<ul style="list-style-type: none"> ◦ SH의 공공임대주택을 임시거주 주택으로 우선 공급 가능 (1주택 소유자 및 세입자로서 전년도 평균소득 70% 이하 한정)
일반분양분 매입	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일반 분양분 매입으로 사업 리스크 저감
사업비 융자 지원	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택도시보증공사(HUG) 사업비 융자 지원 ◦ 초기사업비(연 1.5% / 총사업비의 5%) ◦ 본사업비 융자(연1.5% / 총사업비의 50%, 공공임대주택 공급시 융자한도 70%로 확대)

- 관련부서(문화본부 역사문화재과)에서는 구 도시계획위원회를 거쳐 구청장이 인정하는 경우 자율주택정비사업 대상에 역사문화환경 보전지역을 포함한다 하더라도 문화재 관련 법령의 적용이 배제되는 것이 아니므로, 문

7) 풍납동 토성, 의릉, 정릉, 석촌동 고분군, 방이동 고분군, 효창공원, 용산신학교, 원효로 예수성심성당

화재 보호에 큰 영향을 미치지 않을 것으로 판단하고 있음. 송파구청에서도 역사문화환경 보존지역으로 지정되어 있는 풍납토성 안의 주거환경개선을 위해 조례 개정을 요청하고 있음.

- 송파구 풍납토성의 경우, 기 수립된 「풍납토성 보존·관리 및 활용 기본계획」(이하 “기본계획”, 문화재청, '09.4) 8)의 변경('15.1.10 시행)을 통해 당초 주민전체(6개 권역) 이주에서 핵심권역(2권역, 왕궁터 추정지역)만 이주하는 것으로 하고, 기타 권역은 문화재와 주민이 상생하는 방향으로 정책 기조를 전환하여, 핵심지역에 대해서는 체계적·집중적 발굴조사로 풍납토성의 정체성을 조기에 확보하는 대신, 나머지 구역에 대해서는 유적이 훼손되지 않는 범위내에서 소규모 정비사업이 가능토록 하였음(별첨2). 이는 기존의 정책기조와 예산 규모로는 건축규제 등에 따른 주민생활 불편과 문화재에 대한 거부감을 해소할 수 없어 핵심지역과 주변지역을 구분하여 문화재 보전과 주거환경개선이라는 현실적 대안을 모색한 결과라 사료됨.
- 풍납토성외에 나머지 나머지 7개 지역에 대해서도 문화재 보존구역내 건축행위 등에 관한 허용기준이 고시되어 있는 바(별첨3), 정비사업에 따라 문화재 보존이나 경관 등에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상되므로 주거환경 개선을 위한 조례 개정의 불가피성은 인정됨. 다만, 풍납토성 관련 기본계획(변경)에 따르면, 풍납토성 Ⅲ권역은 대지면적이 $792m^2$ 를 초과할 경우 시·발굴조사⁹⁾ 비용을 사업자가 부담하도록

8) 「풍납토성 보존·관리 및 활용 기본계획」(문화재청, '09.4)

9) • 시굴(試掘)조사: 건설공사 사업 면적 중 매장문화재 유존지역 면적의 10퍼센트 이하의 범

되어 있어, 공공지원은 받되 발굴조사는 회피하기 위해 대부분 대지면적 660㎡ 이상 792㎡ 이하 범위내에서 정비사업이 소규모 단위로 연속적으로 이루어질 가능성이 높아 문화재 발굴이 어렵게 될 수 있다는 점에서 보존구역내 구청장의 정비사업 허용 여부 결정에 신중을 기할 필요가 있다 사료됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연락처	02-2180-8205
이메일	kslimga@seoul.go.kr

위에서 매장문화재를 발굴하여 조사하는 것으로, 문화재청과 송파구에서 주관

- 정밀발굴조사: 건설공사 사업 면적 중 매장문화재 유존지역 면적 전체에 대하여 매장문화재를 발굴하여 조사하는 것으로 비용은 사업자 부담이 원칙임(이상 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행규칙 제5조)

[별첨1] 대상 지역 추가 시 영향 있는 문화재

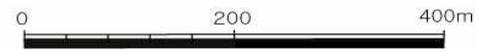
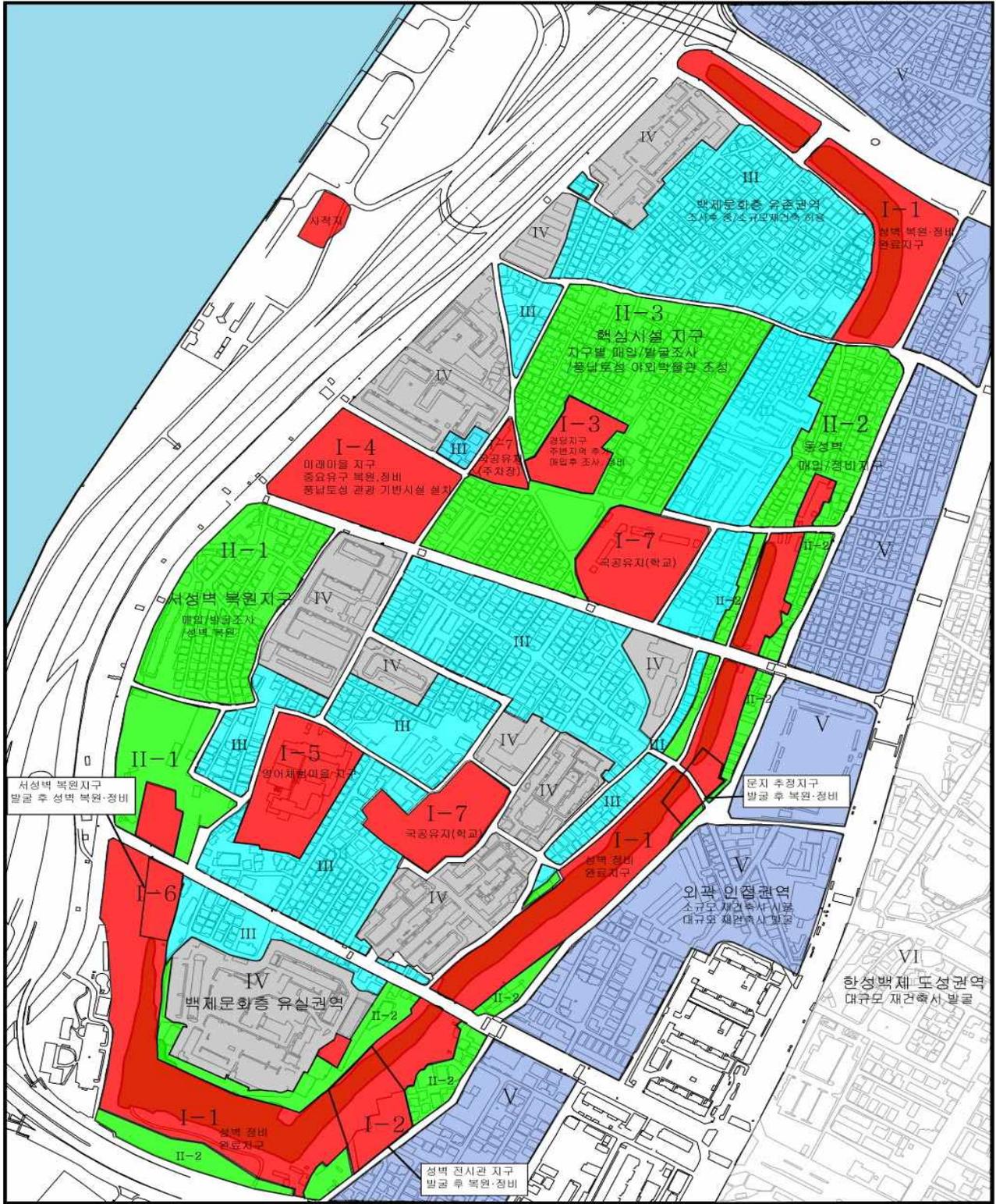
연번	구분	지정번호	명칭	소재지	역사문화환경보존지역 내 주거지 관련 계획 수립 여부
1	보물	제142호	서울 동관왕묘	종로구	남측 송인 지구단위계획 수립 북측 동대문 지구단위계획 수립 북측 일부 없음
2	보물	제235호	서울 장의사지 당간지주	종로구	2구역 주거환경개선사업 계획 수립 그 외 구역 계획 없음
3	사적	제11호	서울 풍납동 토성	송파구	강동구측 천호 지구단위계획 수립 그 외 지역 없음
4	사적	제121호	사직단	종로구	경복궁 서측 지구단위계획 수립 3.4구역 계획 없음
5	사적	제149호	서울 육상궁	종로구	없음
6	사적	제199호	서울 선릉과 정릉	강남구	없음
7	사적	제204호	서울 의릉	성북구	아문·회경 재정비 촉진지구 지정 2구역 중 동측·북측 계획 없음
8	사적	제208호	서울 정릉	성북구	없음
9	사적	제237호	서울 경모궁지	종로구	없음
10	사적	제243호	서울 석촌동 고분군	송파구	없음
11	사적	제247호	서울 남현동 요지	관악구	없음
12	사적	제248호	서울 대한의원	종로구	없음
13	사적	제252호	서울 약현성당	중구	없음
14	사적	제254호	서울 구 벨기에영사관	관악구	없음
15	사적	제270호	서울 방이동 고분군	송파구	없음
16	사적	제279호	구 공업전습소 본관	종로구	1구역 전체, 2구역 일부 대학로 지구단위계획 수립 그 외 없음
17	사적	제330호	서울 효창공원	용산구	없음
18	사적	제361호	서울 영휘원과 송인원	동대문구	2구역, 3구역 일부 재개발 정비구역 지정 그 외 없음
19	사적	제362호	서울 연산군묘	도봉구	없음
20	사적	제399호	서울 양화나루와 잠두봉 유적	마포구	없음
21	사적	제436호	서울 선농단	동대문구	없음
22	사적	제455호	아차산 일대 보루군	광진구	없음
23	사적	제520호	서울 용산신학교	용산구	없음
24	사적	제521호	서울 원효로 예수성심성당	용산구	없음
25	명승	제36호	서울 부암동 백석동천	종로구	없음
26	명승	제67호	서울 백악산 일원	종로구	일부 없음
27	유형문화재	제6호	용양봉저정	동작구	없음
28	유형무화재	제37호	삼군부 총무당	성북구	장수마을지구단위계획 수립 일부 없음
29	기념물	제3호	강감찬 생가 터(낙성대)	관악구	없음
30	기념물	제4호	세검정 터	종로구	없음
31	기념물	제8호	양천향교터	강서구	없음
32	기념물	제9호	망원정 터	마포구	없음
33	민속문화재	제2호	서빙고동 부군당	용산구	없음
34	민속문화재	제7호	장교동 한규설 가옥	성북구	없음
35	민속문화재	제25호	장위동 김진흥 가옥	성북구	없음

[별첨2] 풍납토성 보존관리 및 활용 기본계획 변경

권역별	현황	보존계획('09.4)	변경(안)
II	-1 ○ 서성벽 복원지구, '01 시굴 조사 등을 통해 서성벽 하부가 남아있는 것이 확인 ○ 삼표레미콘부지, 강변현대, 갑을아파트 및 연립주택 위치	○ 구간별 매입/발굴조사 후 성벽복원	○ 좌 동
	-2 ○ 매입 후 정비지구, 성벽·해자지역으로 아직 미매입된 지역	○ 순차적으로 매입 후 정비	
	-3 ○ 궁궐 등 핵심시설이 위치할 가능성이 높은 지구 ○ 저층의 연립주택, 풍납초교, 대동아파트, 공용주차장 등 위치	○ 지구별 순차적 이주 또는 매입 후 발굴조사 '풍납토성 야외박물관' 조성지구 포함	
III	○ '99~'08년 성내부지역 시굴 조사 결과 대부분의 지역에서 백제층 확인 ○ 저층의 연립주택, 단독주택, 상가건물이 위치	○ 소규모 재건축의 경우 현행과 같이 백제층이 훼손되지 않는 범위 내에서 허용 ※ 터파기 공사는 지하 2m 내외로 함('01.4.16) ○ 중규모 재건축의 경우 유적의 경관 및 백제문화층이 훼손되지 않는 범위내 허용 검토 (필요시 발굴조사 후 허용)	○ 건축높이 제한 도시계획 기준으로 일치(지하2m이내 건축허용) ※ 개발행위 시 개별 현상변경 허가 절차 이행 ○ 발굴조사 기준 - 기본방침 : 지하 2m 이내 건축허용을 전제로 시·발굴조사 후 원칙적으로 복토·보존 - 대지면적 792㎡ 이하 : 시굴조사(연구소·송파구 주관) - 대지면적 792㎡ 초과 : 시·발굴조사(사업자 부담 원칙) · 시굴조사 결과 중요유적일 가능성이 없을 경우 : 건축허용(연구소 입회) · 시굴조사 결과 중요유적일 가능성이 있을 경우 : 발굴조사 · 왕성의 핵심시설 등으로 판단될 경우 : 사적 지정, 매입 후 학술발굴(연구소) ○ 역사·문화·관광 특화형 마을 만들기 추진(서울시·송파구)
V	○ 성과 관련된 해자, 백제유적 확인 가능성이 있는 지역	○ 소규모 재건축시 시굴조사, 대규모 재건축시 발굴조사	○ 좌 동

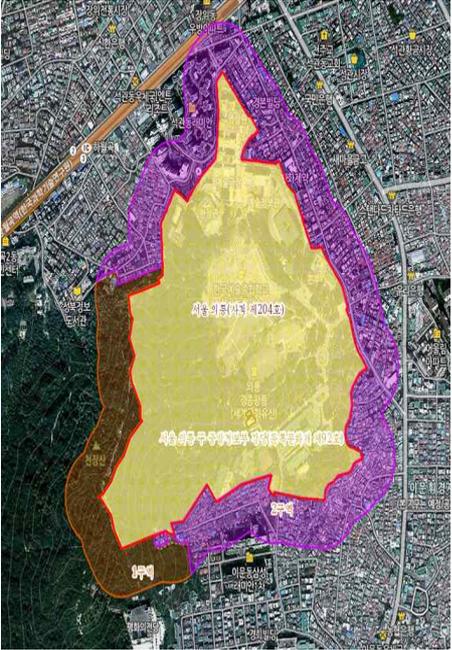
※ I 권역은 지정·매입 완료권역, IV 권역은 백제유구층 파괴지역(아파트)

풍납토성 권역도 (문화재청, 2015)



[별첨3] 문화재 보존구역내 건축행위 등에 관한 허용기준

1. 의릉

	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1 구역	○ 보존구역	
2 구역	○ 서울시 문화재보호조례 등 관련 법률에 따라 처리	
공통사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 시설물 범위 내 개·재축은 허용 ○ 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함한 높이로 함. ○ 색채는 자극적인 원색계열을 지양하고 문화재와 조화되는 명도와 채도가 낮은 색상권장(예: 지붕색상 - 회색, 밤색 등) ○ 외벽재료는 문화재 조망구간에서 건축물의 외벽이 광택(반사)이 강한 금속자재, 유광타일, 반사유리 등의 사용을 지양함 ○ 아파트 신축 및 재건축(재개발)은 문화재청 별도 심의 	
구역 설정(역사문화환경 보존지역 포함)	허용기준	

2. 정릉

	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1 구역	○ 보존구역	
2 구역	○ 건축물 최고높이 14m 이하	○ 건축물 최고높이 17m 이하
3 구역	○ 심의구역	
4 구역	○ 서울시 도시계획조례 및 관련 법률에 따라 처리	
공통사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 시설물 범위 내 개·재축은 허용 ○ 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함한 높이로 함. ○ 색채는 자극적인 원색계열을 지양하고 문화재와 조화되는 명도와 채도가 낮은 색상권장(예: 지붕색상 - 회색, 밤색 등) ○ 외벽재료는 문화재 조망구간에서 건축물의 외벽이 광택(반사)이 강한 금속자재, 유광타일, 반사유리 등의 사용을 지양함 ○ 아파트 신축 및 재건축(재개발)은 문화재청 별도 심의 	
구역 설정(역사문화환경 보존지역 포함)	허용기준	

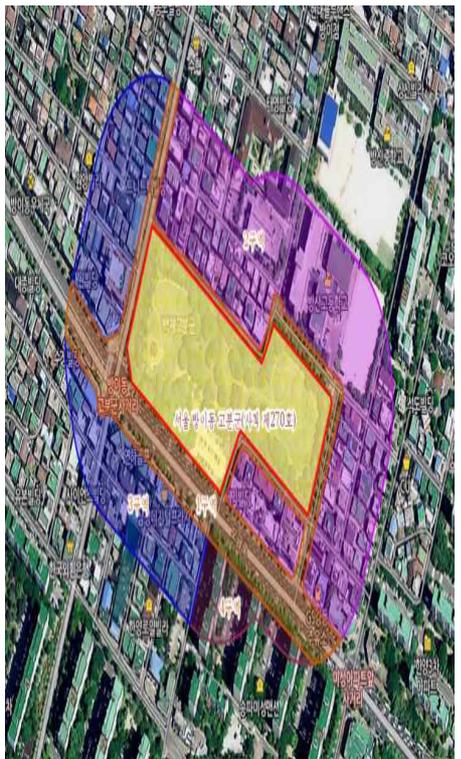
3. 석촌동 고분군



구역 설정(역사문화환경 보존지역 포함)

구분	허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1 구역	○ 보존구역	
2 구역	○ 건축물 최고높이 14m 이하	○ 건축물 최고높이 17m 이하
3 구역	○ 건축물 최고높이 17m 이하	○ 건축물 최고높이 20m 이하
4 구역	○ 심의구역	
공통 사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 시설물 범위 내 개·재축은 허용 ○ 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함한 높이로 함. ○ 색채는 자극적인 원색계열을 지양하고 문화재와 조화되는 명도와 채도가 낮은 색상권장(예: 지붕색상 - 회색, 밤색 등) ○ 외벽재료는 문화재 조망구간에서 건축물의 외벽이 광택(반사)이 강한 금속자재, 유광타일, 반사유리 등의 사용을 지양함 ○ 아파트 신축 및 재건축(재개발)은 문화재청 별도 심의 ○ 대규모 토목공사(교량, 도로, 지하철 등)는 문화재청 별도 심의 	
허용기준		

4. 방이동 고분군



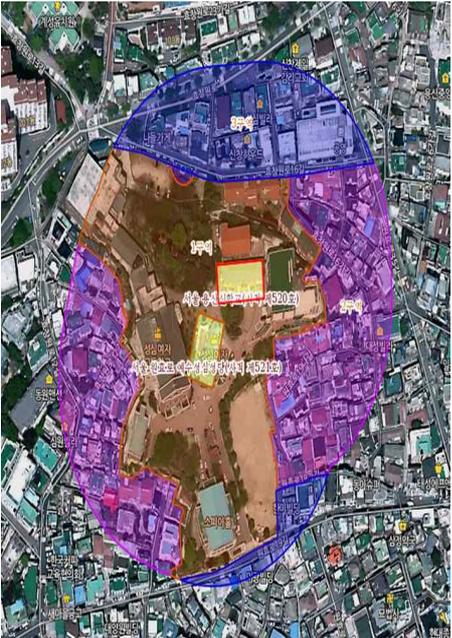
구역 설정(역사문화환경 보존지역 포함)

구분	현상변경 허용기준	
	평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1 구역	○ 보존구역	
2 구역	○ 건축물 최고높이 17m 이하 ○ 문화재구역 경계지표면에서 높이 7.5m 기준하여 양각 27° 적용	○ 건축물 최고높이 20m 이하 ○ 문화재구역 경계지표면에서 높이 7.5m 기준하여 양각 27° 적용
3 구역	○ 건축물 최고높이 23m 이하	○ 건축물 최고높이 26m 이하
4 구역	○ 심의구역	
공통 사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 시설물 범위 내 개·재축은 허용 ○ 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함한 높이로 함. ○ 색채는 자극적인 원색계열을 지양하고 문화재와 조화되는 명도와 채도가 낮은 색상권장(예: 지붕색상 - 회색, 밤색 등) ○ 외벽재료는 문화재 조망구간에서 건축물의 외벽이 광택(반사)이 강한 금속자재, 유광타일, 반사유리 등의 사용을 지양함 ○ 아파트 신축 및 재건축(재개발)은 문화재청 별도 심의 ○ 대규모 토목공사(교량, 도로, 지하철 등)는 문화재청 별도 심의 	
허용기준		

5. 효창공원

	구분	현상변경 허용기준	
		평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1 구역	○ 보존구역		
2 구역	○ 건축물 최고높이 17m 이하	○ 건축물 최고높이 20m 이하	
3 구역	○ 심의구역		
공통 사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 시설물 범위 내 개·재축은 허용 ○ 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함한 높이로 함. ○ 색채는 자극적인 원색계열을 지양하고 문화재와 조화되는 명도와 채도가 낮은 색상권장(예: 지붕색상 - 회색, 밤색 등) ○ 외벽재료는 문화재 조망구간에서 건축물의 외벽이 광택(반사)이 강한 금속자재, 유광타일, 반사유리 등의 사용을 지양함 ○ 아파트 신축 및 재건축(재개발)은 문화재청 별도 심의 ○ 대규모 토목공사(교량, 도로, 지하철 등)는 문화재청 별도 심의 		
구역 설정(역사문화환경 보존지역 포함)	허용기준		

6.7. 용산신학교·원효로 예수성심성당

	구분	현상변경 허용기준	
		평지붕	경사지붕(10:3 이상)
1 구역	○ 건축행위시 관계기관과 협의 및 문화재위원회 심의		
2 구역	○ 건축물 최고높이 14m 이하 (4층이하)	○ 건축물 최고높이 18m 이하 (4층 이하)	
3 구역	○ 심의구역		
공통 사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 시설물 범위 내 개·재축은 허용 ○ 건축물 최고높이는 옥탑, 계단탑, 승강기탑, 망루, 장식탑 등 기타 이와 유사한 것을 포함한 높이로 함. ○ 색채는 자극적인 원색계열을 지양하고 문화재와 조화되는 명도와 채도가 낮은 색상권장(예: 지붕색상 - 회색, 밤색 등) ○ 외벽재료는 문화재 조망구간에서 건축물의 외벽이 광택(반사)이 강한 금속자재, 유광타일, 반사유리 등의 사용을 지양함 ○ 아파트 신축 및 재건축(재개발)은 문화재청 별도 심의 ○ 대규모 토목공사(교량, 도로, 지하철 등)는 문화재청 별도 심의 		
구역 설정(역사문화환경 보존지역 포함)	허용기준		

8. 풍납토성 : 허용기준 없음

[별첨4] 관련규정

□ 문화재 보호법

제13조(역사문화환경 보존지역의 보호)

- ① 시·도지사는 지정문화재(동산에 속하는 문화재와 무형문화재를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 역사문화환경 보호를 위하여 문화재청장과 협의하여 조례로 **역사문화환경 보존지역**을 정하여야 한다.
- ③ **역사문화환경 보존지역의 범위**는 해당 지정문화재의 역사적·예술적·학문적·경관적 가치와 그 주변 환경 및 그 밖에 문화재 보호에 필요한 사항 등을 고려하여 그 외곽 경계로부터 **500미터 안으로** 한다. 다만, 문화재의 특성 및 입지여건 등으로 인하여 지정문화재의 외곽 경계로부터 500미터 밖에서 건설공사를 하게 되는 경우에 해당 공사가 문화재에 영향을 미칠 것이 확실하다고 인정되면 500미터를 초과하여 범위를 정할 수 있다.

□ 서울특별시 문화재 보호 조례

제19조(역사문화환경 보존지역의 보호)

- ① 법 제13조에 따른 **역사문화환경 보존지역의 범위**는 다음과 같다.
1. 국가지정문화재는 해당 문화재의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 외곽경계를 말한다. 이하 같다)로부터 **100미터 이내**로 한다.
 2. 지정문화재 등은 해당 문화재의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 외곽경계를 말한다. 이하 같다)로부터 **50미터 이내**로 한다. 다만, 지정문화재 등 중 시장이 지정한 동산문화재, 일반묘역, 일반묘역 안의 신도비와 보호구역지정 면적이 10,000제곱미터 이상인 지정문화재 등은 제외한다.
- ③ 행정기관이 제1항 각 호에 해당하는 지역 안에서 건설공사에 대한 인가·허가 등을 하기 전에 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다.
1. 건축하려는 건축물의 높이가 별표 2의 문화재주변 건축물 높이 기준에 적합한지 여부
 2. 건축물 또는 시설물의 용도, 규모, 높이, 모양, 재질, 색상 등이 문화재와 조화되는지 여부
 3. 문화재 주변의 경관 및 조망의 훼손여부

4. 시공 중 또는 완성 후 사용 중 문화재의 보존에 영향을 미칠 수 있는 소음·진동 등을 유발하거나 오수, 폐수, 유해가스, 화학물질, 먼지 또는 열을 방출할 우려가 있는지 여부
5. 문화재의 보존에 영향을 미칠 수 있는 지하 50미터 이상의 굴착행위 수반 여부
6. 수계·수량 변경 또는 수질 오염 여부
7. 고도경관 또는 역사, 문화, 자연환경 등 저해여부
8. 매장문화재의 유존 여부
9. 그 밖에 문화재 보존에 영향을 미칠 우려가 있는지 여부

※ 서울특별시 문화재 보호 조례 [별표 2]

문화재주변 건축물 높이 기준(제19조 관련)

적용범위 및 대상문화재		높이 기준	비 고 (문화재 높이)
4대문 안의 국가지정문화재	숭례문, 흥인지문, 우정총국, 경복궁, 창덕궁, 창경궁, 덕수궁, 종묘, 경희궁, 운현궁, 종묘, 서울문묘, 탑골공원, 서울사직단, 서울사직단정문, 정동교회	문화재보호구역 경계지표면에서 문화재높이 기준하여 양각 27°선 이내	· 숭례문 : 19m · 흥인지문 : 20m · 우정총국 : 6.5m · 경복궁, 창덕궁, 창경궁, 덕수궁, 종묘 : 3.2m · 경희궁 : 12m · 운현궁 : 7m · 서울문묘 : 7m · 탑골공원 : 12m · 서울사직단 및 서울사직단 정문 : 6m · 정동교회 : 2m(답장기준)
	기타문화재	보호구역 경계지표(보호구역이 지정되지 않은 문화재는 외곽 경계)에서 높이 3.6m를 기준 하여 양각 27°선 이내	· 서울성곽은 4대문 내·외 구분없이 적용
4대문 밖의 국가지정문화재 및 서울시지정문화재		보호구역 경계(보호구역이 지정되지 않은 문화재는 외곽경계)지표에서 7.5m높이를 기준하여 양각 27°선 이내	
※ 양각 27° 선이란 보호구역 경계지점에서 건축행위를 할 예정인 건축물까지의 거리와 건축물 높이가 2:1에 해당하는 선을 말한다. ※ 건축물의 일부가 문화재주변 건축물 높이 기준의 적용대상인 경우 당해 건축물의 전체에 대하여 높이 기준을 적용한다.			