



국가유산 주변 건축행위 규제 완화

사유재산에 과도한 규제에 적용되던 역사문화환경 보존지역
200m 범위 밖의 주거·상업·공업 지역 건축규제를 해제

추진부서 | 경기도 문화유산과 ☎031-8008-4772

개선배경



- (문화유산 주변 규제) 역사문화환경보존지역* 외곽 규제 조정 필요성 증대
 - 도내 구도심 중심 재개발·재건축 수요 증가에 따른 민원 지속발생
 - 2008년 이후 역사문화환경보존지역 등 규제 범위 조정 전무
 - * 국가유산 주변의 자연경관이나 역사적, 문화적 가치가 뛰어난 공간으로서 도지정유산과 함께 보호할 필요성이 있는 주변 환경
 - 경기도는 특히 타시도대비 개발수요와 인구증가율이 큰 지역임에도 지자체별 개발 여건과 환경을 고려하지 않는 범위 설정으로 광역자치단체간 역차별 및 형평성 문제 발생
- (조례개정을 통한 규제완화) 도시지역(주거·상업·공업)지역에서의 10층 이상 건축물 건축에 대한 문화유산 영향검토 규제 완화를 위해 국가유산청과의 지속적 협의 결과 경기도 도시지역 내 국가지정문화유산 외곽 200~500m, 도지정문화유산 외곽 200~300m에서의 건축행위 규제 완화
 - 관련 : 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 제13조
경기도 문화유산과 자연유산의 보존 및 활용에 관한 조례 제7조(현행)
 - 규제 : 도로·시설물, 건축물, 땅깍기, 흙쌓기 등 행위 시 경기도유산위원회 심의 의무

개선내용



- 시·도지사는 국가유산청장과 협의하여 '역사문화환경 보존지역'을 조례로 정하고 있고, 개정전 조례 제5조1항에서 지역범위를 국가유산과 도지정유산 별로 보호구역 외곽 경계로부터 최대 500m까지 범위를 정했음
- 또한 같은 조례 제5조2항에 따라 도시지역 중 주거지역·상업지역·공업지역에 대해서는, 제1항에서 정한 지역범위를 초과한 외곽지역까지 10층이상 건축 시 국가유산에 미치는 영향을 검토하도록 규제함.(경기도유산위원회 심의)
 - 국가유산 외곽 경계로부터 ①국가지정유산은 200~500m까지, ②도지정유산은 200~300m까지 10층이상 건축 시 불필요한 규제를 받아들임
- 국가유산청 협의와 조례개정을 통한 역사문화환경보존지역 외곽 건축규제 해제
 - 도시개발 수요와 밀집도가 높은 지역인 도시지역(주거·상업·공업지역)의 10층 이상 건축 시 규제 해제('24.7.18)



개선 전

역사문화환경 보존지역 외곽(보호구역 경계부터 200m 초과~500m 이내)에서 건축하는 높이 10층 이상 건축물 또는 시설물에 대하여 문화유산 및 자연유산에 미치는 영향 검토

개선 후

도시지역(주거·상업·공업)의 역사문화환경 보존지역 범위를 국가유산 외곽 200m로 적용함으로써 사유재산의 과도한 규제 완화

추진과정



- ('15.12.22.) 주거·상업·공업지역 역사문화환경 보존지역 조정 건의
- ('22.06.16.) 역사문화환경보존지역 범위 재지정 협의요청
- ('23.01.10.) 역사문화환경 보존지역 범위 축소 관련 국가유산청 방문 협의
- ('23.01.19.) 역사문화환경 보존지역 외곽 규제 조항 삭제(주·상·공 지역에서 10층 이상 건축 시, 역사문화환경 보존지역 확장 조항 폐지)협의
- ('24.02.22.) 경기도 문화유산과 자연유산의 보존 및 활용에 관한 조례 개정(안) 관련 국가유산청 방문 협의
- ('24.04.17.) 국가유산청 문화유산위원회(사적분과) 심의 → 원안가결
- ('24.07.18.) 경기도 문화유산과 자연유산의 보존 및 활용에 관한 조례 개정
- ('24.07.18.~) 고양역절산유적 등 규제해제 고시(9건)



- 도민 사유재산권 보호 및 국가유산의 합리적 보존 기대
(도심지 내 국가유산 204개소 주변 약 24km² 규제범위 축소/여의도 면적의 5.3배)

구 분	규제해제 현황		
	관련 국가유산(개)	해제면적(km ²)	해제필지 수(개)
소 계	203	24	50,401
국가지정유산	64	12.7	28,907
도지정유산	139	11.3	21,134

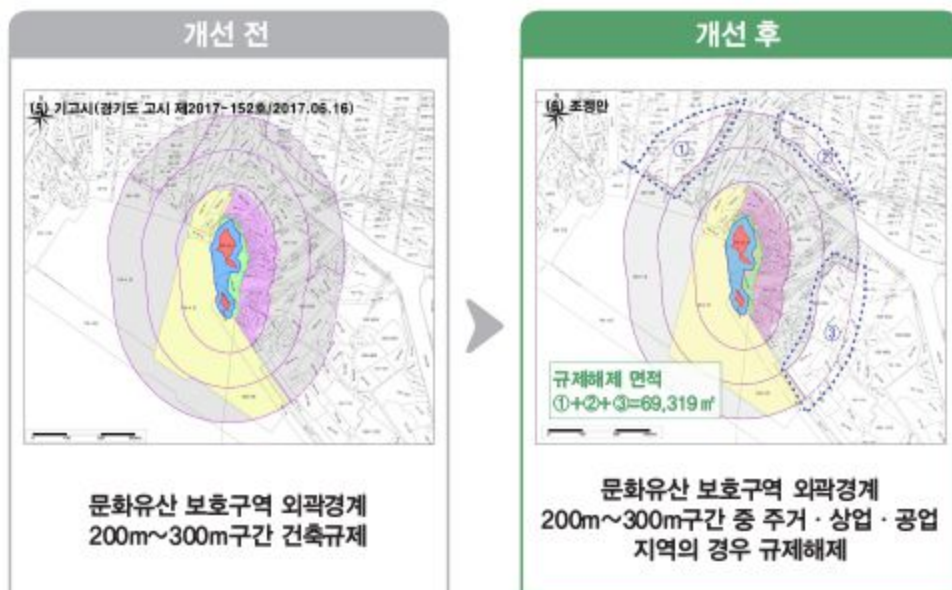
- 도민불편해소 및 역사문화환경 보존지역 실효성 제고
(심의제외로 건축허가기간 단축)

구 분	현 행	⇒	규제 해제 후
소 요 기 간	3개월 영향검토 및 현상변경 허가(2개월) + 건축허가(1개월)		1개월 건축허가(1개월)

- 규제범위 축소로, 수혜지역에서 이루어진 기 행위허가에 대한 착수·완료·변경허가 의무 제외

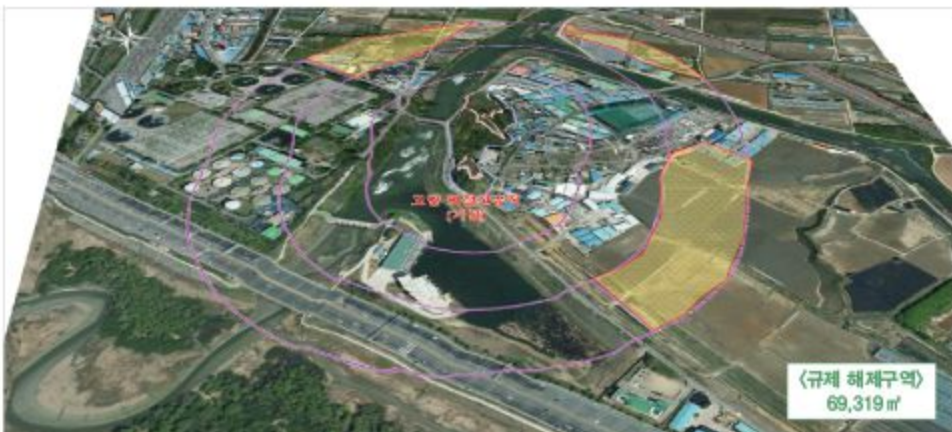
〈기존 고시문과 비교〉

〈경기도-국가유산청 협의에 따른 역사문화환경 보존지역 규제해제 예시〉
- 경기도 기념물 제195호 고양역절산유적 -



☞ 도민 사유재산권 보호 및 문화유산의 합리적 보존 기대 가능

사례 '고양역철산유적' 건축행위 등에 관한 허용기준 조정 후('24.8월)



참조 GTV 방송



시·국과 국제협력국, 이·민·사회국 등 국·단위 조직 산설을 담은 민선 8기 후반기 경기도 조직개편안이 경기도의회 제375회 정례회 본회의를 통과했습니다.

시·대의 변화를 반영한 새로운 중요한 행정수요에 대한 선제적 대응에 중점을 둔 이번 조직개편은 시행규칙 개정 등을 거쳐 7월 중순부터 시행될 예정입니다.

이와 함께 국가유산 외곽 지역에 대한 건축·영향검토 절차 이행 규제를 해제하는 내용의 개정 조례안도 가결했습니다.

이에 따라 국가유산 주변 재산권 행사에 제한을 받았던 도민들의 불편이 해소되고, 건축허가 기간이 석 달에서 한 달로 대폭 축소될 전망입니다.

〈국가유산 규제해제 관련 GTV 뉴스, '24.6.28.〉

[참조] https://gnews.gg.go.kr/news/news_detail_m.do?number=202406280738163731C048&s_code=daily&page=15&SchYear=&SchMonth=



1) 역사문화환경보존지역 건축행위 등에 관한 허용기준 변경수립 및 고시(9건)

- * (경기도고시 제2024-247호, '24.8.23.) 고양역절산유적, 행주서원지
- (경기도고시 제2024-258호, '24.9. 6.) 이천향교, 이천중리삼층석탑
- (경기도고시 제2024-273호, '24.9.25.) 구암 한백겸묘, 양근향교, 오산시궐리사, 오산금암리지석묘, 오산외삼미동고인돌

2) 의정부시 용현산업단지 규제 완화 이후 산업과 상생하는 문화유산 행사 개최

- 기업들이 2003년부터 경기도문화유산검토구역으로 지정되어 공장 증설 등 건축 행위에 강한 제약을 받아왔던 규제 완화
- 규제 해제 이후 “문화재를 품은 런치콘서트” 개최('24.9.25.~10.30.) : 규제·지정해제의 대상이었던 정문부 장군묘 주변이 조례 개정 이후 문화유산과 청년과 첨단산업이 공존하는 산업단지로 승화



〈규제해제이후 산업단지 내 문화유산과 함께하는 문화행사 개최모습〉



〈의정부 정문부장군묘 주변 규제해제구역〉

[참고] <https://m.koreantoday.or.kr/27254>
<https://www.kmaeil.com/news/articleView.html?idxno=473960>
https://gnews.gg.go.kr/briefing/brief_sigun_view.do?BS_CODE=S003&number=32352

현행

제7조(역사문화환경 보존지역의 보호)

① (생략)

② 제1항제1호나목 및 제1항제2호나목의 경우에 국가지정유산 및 세계유산의 외곽 경계에서 200미터 초과부터 500미터 이내의 지역(도지정유산 및 유산자료는 200미터 초과부터 300미터 이내의 지역을 말한다)에서 건축하는 높이 10층 규모 이상의 건축물 또는 시설물에는 해당 건축물 또는 시설물이 문화유산 및 자연유산에 미치는 영향을 검토하여야 한다.

③ 도시는 제1항 및 제2항의 범위 밖에서 건설공사를 시행하는 경우라 하더라도 문화유산 및 자연유산의 특성·입지 여건 등으로 인하여 해당 공사가 문화유산 및 자연유산에 영향을 미칠 것이 확실하다고 인정되는 경우에는 제1항 및 제2항의 범위를 초과하여 역사문화환경 보존지역을 정할 수 있다.

④ (생략)

⑤ 시장·군수는 제1항부터 제3항까지에 해당하는 지역의 건설공사에 대한 인가·허가를 행하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 사전에 검토하여야 한다.

1. ~ 7. (생략)

⑥ 시장·군수는 건설공사 등의 인가·허가 신청이 있는 때에는 해당 건설공사가 제1항부터 제3항까지에 해당 여부를 확인하고, 이에 해당하는 경우에는 관계 전문가 3명 이상의 의견을 들어야 하며, 이 경우 검토 내용 및 방법은 문화유산법 시행령 제7조의2를 준용한다.

⑦ 제1항부터 제3항까지 및 제5항부터 제6항까지를 검토한 결과 해당 건설공사가 문화유산 및 자연유산 보존에 영향을 미칠 우려가 있다고 인정되는 경우에는 문화유산법 제13조, 제35조 및 자연유산법 제10조, 제17조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 절차에 따라 조치를 하여야 한다.

1. · 2. (생략)

개정안

제7조(역사문화환경 보존지역의 보호)

① (현행과 같음)

〈삭제〉

② ——— 제1항의 범위 밖 ———

———— 제1항의 범위를 ———

③ (현행 제4항과 같음)

④ ——— 제1항 및 제2항 ———

1. ~ 7. (현행과 같음)

⑤ ———

제1항 및 제2항 ———

⑥ 제1항, 제2항, 제4항, 제5항을 ———

1. · 2. (현행과 같음)