

서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한

조례 일부 개정 조례 안

검 토 보 고

의 안 번 호	3668
------------	------

2026. 6. 12.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2026. 5. 26. 김태수 의원 발의(2026. 5. 27. 회부)

2. 제안이유

- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 같은 법 시행령의 개정(‘26.2.27.) 사항을 고려하여, 시통합심의위원회 구성 기준을 유연하게 적용할 수 있도록 함

3. 주요내용

- 가. 통합심의위원회의 분야별 위원 위촉위원 수 기준을 현행 “이상”에서 “내외”로 변경함(안 제30조의2제2항 제2호부터 제7호까지)
- 나. 통합심의위원회 위원으로 법 제29조제1항에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원을 1명 이상 포함하도록 함(안 제30조의2제2항제9호 신설)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

가. 제안배경

- 이 개정조례안은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 ‘법’) 제27조¹⁾ 및 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」(이하 ‘조례’) 제30조²⁾에 따라 서울시에 설치된 “소규모주택정비 통합심의위원회”(이하 ‘시통합심의위원회’)의 위원구성 기준을 유연하게 운영하기 위하여 자구를 수정(“이상”→“내외”)하고(안 제30조의2제2항제2호부터 제7호까지), 사업시행계획 인가권자인 해당 자치구 소속 공무원을 시통합심의위원회의 위원으로 포함하려는 것임(안 같은 조 같은 항 제8호 신설).

1) 법 제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 다만, 제4호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 제49조의2제4항 및 제49조의3에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심의를 요청하여야 하며, 시·도사회의 통합심의를 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심의를 거친 것으로 본다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
2. 「경관법」 제27조 및 제28조에 따른 경관 심의
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」 제2조제5호에 따른 교통영향평가
6. 「자연재해대책법」 제4조제1항에 따른 재해영향평가등
7. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

2) 조례 제30조(소규모주택정비 통합심의위원회 설치) ① 법 제27조제1항 단서에 따라 시장은 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 소규모주택정비 통합심의위원회(이하 “시통합심의위원회”라 한다)를 둔다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의(법 제26조 및 법 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다.)
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
3. 「경관법」에 따른 경관심의
4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
5. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등
6. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경에 대한 평가
7. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하여 시통합심의위원회의 회의에 부치는 사항

현행	개정안
제30조의2(시통합심의위원회 구성 및 운영)	제30조의2(시통합심의위원회 구성 및 운영)
① (생 략)	① (현행과 같음)
② 시통합심의위원회의 위원은 다음 각 호의 자가 되고, 위원장은 위원 중에서 시장이 임명 또는 위촉하며, 부위원장은 제1호 중 시에서 주택 관련 업무를 담당하는 3급 이상인 공무원으로 한다.	② ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 「건축법」에 따른 서울특별시 건축위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 자 5명 <u>이상</u>	2. ----- ----- ----- <u>내외</u>
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 시 도시계획위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 자 5명 <u>이상</u>	3. ----- ----- ----- <u>내외</u>
4. 「경관법」에 따른 경관위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 자 4명 <u>이상</u>	4. ----- ----- <u>내외</u>
5. 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례」에 따른 교통영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 자 5명 <u>이상</u>	5. ----- ----- ----- ---- <u>내외</u>
6. 「서울특별시 재해영향평가심의위원회 구성 및 운영에 관한 조례」에 따른 재해영향평가심의위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 자 4명 <u>이상</u>	6. ----- ----- ----- ----- <u>내외</u>
7. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 시·도교육환경보호위원회의 위원 중 해당 위원회의 위원장이 추천하는 자 4명 <u>이상</u>	7. ----- ----- ----- <u>내외</u>
<신 설>	8. 법 제29조제1항에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원

○ 법 제27조제1항에 따르면 건축, 경관 등 2개 분야 이상의 심의가 필요한 경우에는 해당 자치구 통합심의를 거치되, 용도지역·지구의 변경 또는 용적률 완화사항이 포함된 경우에는 시 통합심의를 받아야 함.

- 참고로, 시 통합심의회위원회 구성에 관한 법률상 별도의 규정이 없는 상황에서 조례(제30조의2)로 운영 중인데, 2023년 10월 해당 항목이 신설된 이래 현재까지 유지되고 있는 실정이며, 자치구 공동위원회의 구성에 관한 사항은 '25년 8월 26일 법 및 시행령이 개정되어 위원 구성 기준이 신설되었음.

<관련위원회별 위촉위원 수>

관련위원회	시 통합심의 위원회 (조례)		자치구 공동위원회 (법령)
	현행	개정안	
건축위원회	5명 <u>이상</u>	5명 <u>내외</u>	3명 이상
도시계획위원회	5명 <u>이상</u>	5명 <u>내외</u>	3명 이상
경관위원회	4명 <u>이상</u>	4명 <u>내외</u>	2명 이상
교통영향평가위원회	5명 <u>이상</u>	5명 <u>내외</u>	2명 이상
재해영향평가심의위원회	4명 <u>이상</u>	4명 <u>내외</u>	2명 이상
교육환경보호위원회	4명 <u>이상</u>	4명 <u>내외</u>	2명 이상
인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원	-	1명 <u>이상</u>	1명 이상
그 밖의 위원회	-	-	1명 이상

- 시 통합심의위원회 구성은 조례에 따라 분야별 최소인원 기준을 4~5명 이상으로 정하고 있는데, 이는 정비사업, 소규모정비사업에서의 통합심의 위원회와 비교해 볼 때 분야별로 2~3명씩 많은 편으로, 이에 따라 시 통합심의위원회에는 유사한 다른 위원회와의 위원 중복위촉 문제가 야기되고 있는 상황으로 확인됨.

<위원회별 타위원회 위촉 최소인원 수>

관련위원회	소규모주택정비 통합심의위원회	정비사업 통합심의위원회	공공지원민간임대주택 통합심의위원회
건축위원회	5명 이상	3명 이상	2명 이상
도시계획위원회	5명 이상	3명 이상	3명 이상
경관위원회	4명 이상	2명 이상	2명 이상
교통영향평가위원회	5명 이상	2명 이상	2명 이상
재해영향평가심의위원회	4명 이상	2명 이상	2명 이상
교육환경보호위원회	4명 이상	2명 이상	2명 이상
도시재정비위원회	-	3명 이상	-
중앙소방기술심의위원회	-	2명 이상	-
환경영향평가협의회	-	2명 이상	-
그 밖의 위원회	1명 이상	1명 이상	2명 이상

- 현재, 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」 제8조제3항³⁾은 같은 사람이 3개 위원회를 초과하여 위촉되지 않도록 규정하고 있음에도 불구하고, 서울시에서 4개 이상 관련 위원회에 중복위촉 된 총 20명의 위원 중 시 통합심의위원회에 소속위원이 11명에 달함(붙임2. 참고)에 따라, 조정이 필요한 것으로 판단됨.

<시통합심의위원회 구성 현황('26.6.현재)>

기준	계	내부위원 (4급 이상)	관련위원회(외부위원)					
			건축	도시계획	경관	교통	재해	교육
조례	40명 이하	-	5명 이상	5명 이상	4명 이상	5명 이상	4명 이상	4명 이상
현원	30명	3명	9명	5명	4명	5명	4명	-

3) 「서울특별시 각종 위원회의 설치·운영에 관한 조례」 제8조(위원회의 구성) ③ 위원회 담당 부서의 장은 위원을 위촉할 경우 총괄부서의 장과 사전에 협의하여야 하며, 같은 사람이 3개 위원회(같은 직위의 위원장이 속한 위원회의 경우에는 2개)를 초과하여 위촉되거나 같은 위원회에서 6년을 초과하여 연임되지 않도록 하여야 한다(위촉 해제 후 비위촉기간이 1년이 경과하지 아니한 경우에는 다시 위촉할 수 없다). 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

1. 서울특별시의회가 추천한 서울특별시의회의원을 위원으로 위촉하는 경우
2. 특수전문분야로서 위원회에 참여할 수 있는 사람이 한정되어 있는 경우
3. 특정한 안건을 처리한 후 해산되는 위원회의 경우

- 따라서, 조례상 최소인원을 규정하기 보다 적정인원을 규정하도록 표현을 개정함으로써, 시 통합심의 위원회의 유연한 운영을 기대할 수 있을 것임.
- 한편, 자치구 공동위원회의 구성기준과의 정합성을 고려하여 해당 자치구 공무원을 포함하려는 것은 원활한 위원회 운영을 도모하려는 취지로 이해되는 바, 별도 의견 없음.

의안심사지원팀장	강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.7)

[붙임2] 위원별 위원회 중복위촉 현황(p.8)

■ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제27조(통합심의) ① 시장·군수등은 소규모주택정비사업과 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 심의(이하 “통합심의”라 한다)하여야 한다. 다만, 제4호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 제49조의2제4항 및 제49조의3에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우에는 시·도지사에게 통합심의를 요청하여야 하며, 시·도지사의 통합심의를 거친 경우에는 시장·군수등의 통합심의를 거친 것으로 본다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의(제26조 및 제48조제1항에 따른 심의를 포함한다)
2. 「경관법」 제27조 및 제28조에 따른 경관 심의
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」 제2조제5호에 따른 교통영향평가
6. 「자연재해대책법」 제4조제1항에 따른 재해영향평가등
7. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 사업시행자는 시장·군수등이 통합심의를 하는 경우 제1항 각 호와 관련된 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수등은 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 제출기한 등을 정할 수 있다.

③ 시장·군수등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원이 포함된 공동위원회를 구성하여야 한다. 이 경우 공동위원회의 구성에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 지방건축위원회
2. 지방도시계획위원회
3. 「경관법」 제29조제1항 본문에 따른 경관위원회(같은 항 단서에 따라 경관위원회의 기능을 대신하여 수행하는 경관과 관련된 위원회를 포함한다)
4. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제5조제1항에 따른 시·도교육환경보호위원회
5. 「도시교통정비 촉진법」 제19조에 따른 교통영향평가심의위원회
6. 「자연재해대책법」 제4조제8항에 따른 재해영향평가심의위원회
7. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

④ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

⑤ 통합심의를 신청·방법 및 절차에 관하여는 「주택법」 제18조제3항을 준용한다.

붙임2 위원별 위원회 중복위촉 현황

연번	위원명	직위	중복위원회 수	소규모주택정비 통합심의위원회 해당 여부
1	A	교수(건축)	7	○
2	B	교수(교통)	6	○
3	C	건축사사무소 대표	6	○
4	D	교수(도시설계)	5	○
5	E	교수(도시공학)	5	○
6	F	건축사사무소 임원	5	○
7	G	교수(도시계획)	5	○
8	H	교수(도시공학)	5	.
9	I	컨설팅 대표	5	.
10	J	건축사사무소 대표	5	○
11	K	엔지니어링 임원	5	.
12	L	교수(건축)	5	.
13	M	교수(건축)	4	.
14	N	엔지니어링 대표	4	.
15	O	건축사사무소 대표	4	.
16	P	부동산회사 대표	4	○
17	Q	건축사사무소 대표	4	.
18	R	건축사사무소 대표	4	○
19	S	교수(건축)	4	.
20	T	연구원	4	○