

서울특별시 경관 조례 일부개정조례안

심 사 보 고

의안 번호	2969
----------	------

2025년 9월 1일
도시계획균형위원회

1. 심사경과

- 가. 제안자 : 윤종복 의원 외 24명
- 나. 제안일 : 2025년 8월 11일
- 다. 회부일 : 2025년 8월 14일
- 라. 상정일 : 제332회 서울시의회 정례회 제1차 도시계획균형위원회
2025년 9월 1일 상정·의결 (원안 가결)

2. 제안설명의 요지 (윤종복 의원)

가. 제안이유

- 자연경관지구의 경관심의 대상 범위를 합리적으로 조정하여 시민·사업자의 경제적·행정적 부담을 완화하고자 함
- 또한 경관심의 이후 건축계획 변경 시, 경미한 변경에도 재심을 진행하는 사례가 있어 심의의 실효성 및 행정 효율성을 높이기 위한 재심의 생략 기준을 신설하고자 함
- 아울러 경관과 관련된 위원회 운영 현황을 현행화하여 제도 운영의 일관성을 확보하고자 함

나. 주요내용

- 가. 자연경관지구 내 경관심의 대상 기준을 기존 '높이 3층 또는 12m 초과, 건폐율 30% 초과'를 '높이 4층 또는 16m 초과, 건폐율 40% 초과'로 완화함 (안 제24조제1항제1호)
- 나. 심의를 받은 건축물의 경미한 규모 변경에 대한 재심의 생략 기준을 신설 (안 제24조제3항)
- 다. 서울시 경관위원회 기능 수행 가능한 위원회를 현행화 함 (안 제25조제2항제9호)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「경관법」, 「경관법 시행령」
- 나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상 사유서 별첨)

4. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 이번 「서울특별시 경관 조례」 일부개정조례안은 조례 간의 정합성 부족을 해소하고 시민·사업자의 인허가 절차상 부담을 완화하여 경관심의 제도의 실효성을 높이기 위한 것으로 자연경관지구의 경관심의 대상 범위를 합리적으로 조정(안 제24조제1항제1호)하고, 경관심의 이후 경미한 건축계획 변경 시 재심의 생략 기준을 신설(안 제24조제3항)하며, 경관 관련 위원회 운영을 현행화(안 제25조제2항제9호)하고자 하는 것임

현 행	개 정 안
<p>제24조(건축물의 경관심의 대상) ① 법 제 28조에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 하는 건축물은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 경관지구(시가지·특화경관지구를 제외한다)의 건축물로서 높이 <u>3층 또는 12미터</u> 초과, 건폐율 <u>30퍼센트</u>를 초과하여 건축하는 건축물</p> <p>2. ~ 4. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>제24조(건축물의 경관심의 대상) ① ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- 4층 또는 16미터 ----- 40퍼센트----- -----</p> <p>2. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ 제1항에 따라 심의를 받은 건축물의 건축계획을 변경하려는 경우에는 변경 전에 경관위원회의 심의를 다시 거쳐야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의를 생략할 수 있다.</p> <p>1. 건축물의 규모를 변경하는 것으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우가. 경관위원회의 심의등의 결과에 위반되지 아니할 것</p> <p>나. 심의등을 받은 건축물의 건축면</p>

현행	개정안
<p>제25조(경관과 관련된 위원회) ① (생략)</p> <p>② 영 제22조제2호 및 제25조제1항에 따른 경관과 관련된 위원회는 다음 각 호와 같이 법 제30조에 따른 경관위원회의 기능을 수행한다.</p> <p>1. ~ 8. (생략)</p> <p><신설></p> <p>③·④ (생략)</p>	<p><u>적, 연면적, 입면면적 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 아니하는 범위에서 변경할 것</u></p> <p><u>2. 영 제22조제2호에 따른 경관과 관련된 위원회의 심의 결과를 반영하기 위하여 변경하는 경우</u></p> <p>제25조(경관과 관련된 위원회) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p><u>9. 소규모주택정비 통합심의 위원회 : 법 제30조제1항 제7호에 따른 경관심의 사항 중 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업의 경관 심의</u></p> <p>③·④ (현행과 같음)</p>

나. 검토 내용

“개정안 검토”

1) 경관지구 경관심의 대상 범위 완화 (안 제24조제1항제1호)

- 이번 일부개정조례안 제24조제1항제1호은 자연경관지구 내 건축하는 건축물의 경관심의 기준을 ‘높이 3층 또는 12미터 초과, 건폐율 30퍼센트 초과’에서 ‘높이 4층 또는 16미터 초과, 건폐율 40퍼센트 초과’로 변경하고자 하는 것임

현 행	개 정 안
제24조(건축물의 경관심의 대상) ① 법 제 28조에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 하는 건축물은 다음 각 호와 같다. 1. 경관지구(시가지·특화경관지구를 제외한다)의 건축물로서 높이 3층 또는 12미터 초과, 건폐율 30퍼센트를 초과하여 건축하는 건축물 2. ~ 4. (생략)	제24조(건축물의 경관심의 대상) ① ----- ----- ----- 1. ----- ----- 4층 또는 16미터 ----- 40퍼센트 ----- ----- 2. ~ 4. (현행과 같음)

- 현행 「서울특별시 도시계획 조례(이하, ‘도시계획 조례’)」 제34조제2항1)은 자연경관지구 안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 40퍼센트를 초과하지 아니하고, 높이는 4층 이하, 16미터 이하로 규정하고 있음
- 반면, 현행 조례 제24조제1항제1호²⁾는 자연경관지구 내 경관심의 대상 건축물을 ‘높이 3층 또는 12미터 초과, 건폐율 30퍼센트 초과’로 규정

1) 「서울특별시 도시계획 조례」 제34조(자연경관지구 안에서의 건축제한) ② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구 안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 40퍼센트를 초과하지 아니하고, 높이는 4층 이하, 16미터 이하로 하여야 한다.

2) 「서울특별시 경관 조례」 제24조(건축물의 경관심의 대상) ① 법 제28조에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 하는 건축물은 다음 각 호와 같다.
1. 경관지구(시가지·특화경관지구를 제외한다)의 건축물로서 높이 3층 또는 12미터 초과, 건폐율 30퍼센트를 초과하여 건축하는 건축물

하고 있어 현행 도시계획 조례에서 정한 건축 가능 범위보다 더 엄격한 조건을 유지하고 있음

< 자연경관지구 건축 제한 조례 기준 비교 >

구분	서울특별시 도시계획 조례 제34조제2항	서울특별시 경관 조례 제24조제1항제1호	비고
규정 대상	자연경관지구 내 건축물의 건축 제한	자연경관지구 내 경관심의 대상 건축물	-
건폐율 기준	40% 이하	30% 초과	경관 조례가 더 엄격
높이 기준(층)	4층 이하	3층 초과	
높이 기준(미터)	16m 이하	12m 초과	
	일정 범위 내 건축 가능	일정 범위 초과 시 경관심의 필수	기준 불일치로 인한 심의 혼선 우려

- 이러한 조례 간 기준 불일치는 같은 자연경관지구 내 건축물에 대해 조례 적용의 혼선을 초래하고 관련 민원 처리의 일관성과 행정 신뢰도가 저하되며 건축 가능 범위와 경관심의 대상 범위가 서로 달라 현행 도시계획 조례 기준에 맞춰 건축계획을 수립하더라도 현행 조례에 따라 경관심의를 다시 받아야 하는 등 설계 변경, 심의 준비, 인허가 지연 등 불필요한 시간과 비용이 소요될 우려가 있음
- 이번 일부개정조례안은 경관심의 대상을 현행 도시계획 조례에서 규정한 '자연경관지구 안에서의 건축제한 기준'과 일치하도록 함으로써 두 조례 간 기준 불일치를 해소하고 조례 체계의 정합성을 확보하며, 경관심의 효율성과 실효성을 높일 수 있다는 측면에서 타당하다고 하겠음
- 다만, 심의 대상에서 제외되는 건축물로 인한 경관 훼손에 대비하여 개정 시행 초기에는 규모·디자인 변화 모니터링과 경관 가이드라인 준수 여부 점검을 명확하게 할 필요가 있음

2) 건축물 경관심의 재심의 기준 신설 (안 제24조제3항)

- 이번 일부개정조례안 제24조제3항은 경관심의를 받은 건축물의 건축계획을 변경하려는 경우 경관위원회의 심의 결과에 위반되지 않고 건축면적·연면적·입면면적 중 어느 하나도 10분의 1을 초과하지 않으며(제24조제3항제1호), 「경관법 시행령」 제22조제2호에 따른 경관 관련위원회 심의 결과를 반영하는 경우 등 일정 요건 충족 시 재심의를 생략(제24조제3항제2호)할 수 있는 근거를 마련하고자 하는 것임

현행	개정안
<p>제24조(건축물의 경관심의 대상)</p> <p>①·② (생략)</p> <p><신설></p>	<p>제24조(건축물의 경관심의 대상)</p> <p>①·② (현행과 같음)</p> <p>③ <u>제1항에 따라 심의를 받은 건축물의 건축계획을 변경하려는 경우에는 변경전에 경관위원회의 심의를 다시 거쳐야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의를 생략할 수 있다.</u></p> <p>1. <u>건축물의 규모를 변경하는 것으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우</u> <u>가. 경관위원회의 심의등의 결과에 위반되지 아니할 것</u> <u>나. 심의등을 받은 건축물의 건축면적, 연면적, 입면면적 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 아니하는 범위에서 변경할 것</u></p> <p>2. <u>영 제22조제2호에 따른 경관과 관련된 위원회의 심의 결과를 반영하기 위하여 변경하는 경우</u></p>

- 현행 조례 제24조제1항³⁾은 「경관법」 제28조⁴⁾에 따라 경관위원회 심의를 거쳐야 하는 건축물을 규정하고 있고, 같은 조 제2항⁵⁾은 「경관법 시행령」 제22조제2호가목⁶⁾에 따른 시·도 건축위원회의 운영 사항 등 건축물의 경관심의 대상을 규정하고 있음
- 「경관법」 제29조제1항⁷⁾은 경관과 관련된 사항에 대한 심의 또는 자문을 위하여 경관위원회를 두도록 하고 이를 설치·운영하기 어려운 경우 대통령령에서 정한 ‘경관과 관련된 위원회’가 그 기능을 수행할 수 있도록 규정하고 있음

-
- 3) 「서울특별시 경관 조례」 제24조(건축물의 경관심의 대상) ① 법 제28조에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 하는 건축물은 다음 각 호와 같다.
1. 경관지구(시가지·특화경관지구를 제외한다)의 건축물로서 높이 3층 또는 12미터 초과, 건폐율 30퍼센트를 초과하여 건축하는 건축물
 2. 중점경관관리구역의 건축물로서 법 제9조제1항제4호에 따라 경관계획에서 중점경관관리구역의 관리를 위하여 경관심의 대상으로 정하는 건축물
 3. 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 「건축법」 제11조에 따른 허가(협의)대상 건축물
 4. 제1호에서 제3호까지의 건축물에 해당하지 않는 건축물로서 「건축법 시행령」 제2조제17호 가목 및 나목에 해당하는 건축물
- 4) 「경관법」 제28조(건축물의 경관 심의) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.
1. 경관지구의 건축물(해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 제외한다)
 2. 중점경관관리구역의 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물
 3. 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물
 4. 그 밖에 관할지역의 경관관리를 위하여 필요한 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물
- 5) 「서울특별시 경관 조례」 제24조(건축물의 경관심의 대상) ② 영 제22조제2호가목에 따른 건축위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다.
1. 제1항 제1호, 제2호 및 제4호의 건축물은 「서울특별시 건축조례」 제7조(기능 및 절차 등)를 준용하여 시 또는 구 건축위원회에서 심의한다.
 2. 제1항 제3호의 건축물은 5층 이상 또는 연면적의 합계가 1,000㎡이상인 경우에는 시 건축위원회에서 심의하고, 그 미만인 경우에는 구 건축위원회에서 심의한다.
 3. 제2호에도 불구하고 시장(산하기관장을 포함한다)이 시행하는 사업인 경우에는 시 건축위원회에서 심의한다.
- 6) 「경관법 시행령」 제22조(경관과 관련된 위원회) 법 제29조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경관과 관련된 위원회”란 다음 각 호의 위원회를 말한다.
2. 다음 각 목의 위원회로서 해당 시·도지사등(행정시장 및 경제자유구역청장의 경우에는 시·도지사를 말한다)이 지정하는 위원회
 - 가. 「건축법」 제4조에 따라 지방자치단체에 두는 건축위원회
- 7) 「경관법」 제29조(경관위원회의 설치) ① 경관과 관련된 사항에 대한 심의 또는 자문을 위하여 국토교통부장관 또는 시·도지사등 소속으로 경관위원회를 둔다. 다만, 경관위원회를 설치·운영하기 어려운 경우에는 대통령령으로 정하는 경관과 관련된 위원회가 그 기능을 수행할 수 있다.

- 현행 조례는 최초 경관심의를 통과한 건축물의 연면적 증감, 입면 변경 등 경미한 건축계획 변경 사항이 발생하는 경우, 또는 「경관법 시행령」 제22조제2호(붙임1) 각 목에 해당하는 ‘경관과 관련된 위원회’의 심의 결과를 반영하여 건축계획을 변경하는 경우 경관심의를 생략할 수 있는 근거 규정을 마련하고 있지 않아 사업자는 설계·심의 등 일정 지연에 따른 비용 증가, 서울시와 자치구는 반복 심의로 인한 업무 비효율이 발생해 왔음
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항1호가목8)은 단위 도시·군계획시설부지 면적 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의5에 따른 도시·군계획시설입체복합구역 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획(지구단위계획, 도시혁신계획 및 복합용도계획은 제외한다)을 변경할 수 있다고 규정하고 있음
- 또한, 「건축법 시행령」 제5조제2항제1호나목9)은 건축위원회 심의 결과에 위반하지 않고 건축위원회 심의 등을 받은 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 아니하는 범

8) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) ③다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획(지구단위계획, 도시혁신계획 및 복합용도계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 단위 도시·군계획시설부지 면적 또는 법 제40조의5에 따른 도시·군계획시설입체복합구역(이하 “입체복합구역”이라 한다) 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 시설은 해당 요건을 충족하는 경우만 해당한다.
(이하 생략)

9) 「건축법 시행령」 제5조(중앙건축위원회의 설치 등) ② 제1항에 따라 심의등을 받은 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 건축물의 건축등에 관한 중앙건축위원회의 심의등을 생략할 수 있다.

1. 건축물의 규모를 변경하는 것으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

가. 건축위원회의 심의등의 결과에 위반되지 아니할 것

나. 심의등을 받은 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 아니하는 범위에서 변경할 것

위에서 변경하는 경우 심의를 생략할 수 있는 것으로 규정하고 있음

- 「고양시 경관 조례」 제24조의2제3항¹⁰⁾ 및 「용인시 경관 조례」 제24조제3항¹¹⁾을 살펴보면, 경관심의를 받은 건축물이 경관위원회의 심의 결과에 저촉되지 않고 건축면적·연면적·층수·높이 변경 규모가 10퍼센트 이내 등 일정 요건을 충족하는 경우 재심의를 생략할 수 있도록 규정하고 있음
- 이번 일부개정조례안제24조제3항1호는 경관심의를 받은 건축물이라도 경미한 규모 변경 시 재심의를 생략함으로써 사업 기간과 비용을 절감하고 경관계획의 일관성을 유지하며 행정 효율성을 높일 수 있다는 측면에서 타당하다고 판단됨
- 다만, 같은 건축물에 대해 경미한 변경을 반복하여 변경범위가 최초 계획 규모의 10%를 초과하는 경우 경관의 조화와 완성도가 저하될 우려가 있으므로 변경 내역을 체계적으로 기록·관리하고 경관계획에서 정한 가이드라인 준수 여부를 정기적으로 점검할 필요가 있다고 하겠음
- 이번 일부개정조례안제24조제3항2호는 「경관법 시행령」 제22조제2호에 따른 ‘경관과 관련 위원회’ 심의 결과를 이미 반영한 건축계획 변경에

10) 「고양시 경관 조례」 제24조의2(건축물의 경관 심의) ③ 제1항에 따라 심의를 받은 건축물의 건축계획을 변경하려는 경우에는 변경 전에 경관위원회의 심의를 다시 거쳐야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의를 생략할 수 있다.

1. 경관위원회의 심의 결과에 저촉되지 않고 건축물의 건축면적, 연면적, 층수, 높이 등의 변경이 기존 면적, 층수, 높이의 10분의 1을 넘지 않는 경우
2. 영 제22조제2호에 따른 경관과 관련된 위원회의 심의 결과를 반영하기 위하여 변경하는 경우

11) 「용인시 경관 조례」 제24조(건축물의 경관심의 대상) ③ 제1항에 따라 심의를 받은 건축물의 건축계획을 변경하려는 경우에는 변경 전에 경관위원회의 심의를 다시 거쳐야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의를 생략할 수 있다.

1. 건축물의 규모를 변경하는 것으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
 - 가. 경관위원회의 심의 등의 결과에 위반되지 아니한 경우
 - 나. 심의를 받은 건축물의 건축면적, 연면적, 층수, 높이 등의 변경이 모두 기존 면적, 층수 또는 높이의 10분의 1을 넘지 않는 경우
 - 다. 건축물의 입면계획 중 변경하려는 부분이 심의를 받은 건축물 입면 면적(정면, 배면, 측면 및 옥상 면적의 합한 면적을 말한다)의 10분의 1을 넘지 않는 경우
2. 영 제22조제2호 각 목에 해당하는 경관과 관련된 위원회의 심의로 인하여 변경되는 사항이 경관위원회 심의 결과에 위반되지 아니한 경우

대해 재심의를 생략함으로써 같은 사안의 중복 심의를 방지하고 사업자의 행정 부담과 비용을 절감하며 행정 절차를 간소화할 수 있다는 측면에서 타당하다고 판단됨

3) 소규모주택정비 통합심의위원회 경관위원회 기능 포함 (안 제25조 제2항제9호)

- 이번 일부개정조례안 제25조제2항제9호는 경관심의 기능 수행이 가능한 위원회에 소규모주택정비 통합심의위원회를 명시하고자 하는 것임

현 행	개 정 안
제25조(경관과 관련된 위원회) ① (생 략) ② 영 제22조제2호 및 제25조제1항에 따른 경관과 관련된 위원회는 다음 각 호와 같이 법 제30조에 따른 경관위원회의 기능을 수행한다. 1. ~ 8. (생 략) <u><신 설></u> ③ · ④ (생 략)	제25조(경관과 관련된 위원회) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. 소규모주택정비 통합심의 위원회 : 법 제30조제1항 제7호에 따른 경관심의 사항 중 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업의 경관 심의 ③ · ④ (현행과 같음)

- 「경관법」 제29조제1항¹²⁾ 및 「경관법 시행령」 제22조제2호사목¹³⁾은

12) 「경관법」 제29조(경관위원회의 설치) ① 경관과 관련된 사항에 대한 심의 또는 자문을 위하여 국토교통부장관 또는 시·도지사등 소속으로 경관위원회를 둔다. 다만, 경관위원회를 설치·운영하기 어려운 경우에는 대통령령으로 정하는 경관과 관련된 위원회가 그 기능을 수행할 수 있다.

13) 「경관법 시행령」 제22조(경관과 관련된 위원회) 법 제29조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경관과 관련된 위원회”란 다음 각 호의 위원회를 말한다.

지방자치단체의 실정과 특성을 반영하여 해당 지방자치단체의 조례로 경관심의에 적합한 위원회를 ‘경관과 관련된 위원회’로 지정해 그 기능을 수행하게 함으로써 행정의 유연성과 효율성을 확보하고자 함

- 서울시는 현재 별도의 경관위원회를 설치하고 있지 않으며 현행 조례 제25조제2항¹⁴⁾에 따라 ‘도시·건축공동위원회’, ‘공공디자인 진흥위원회’, ‘도시계획위원회’, ‘도시재정비위원회’, ‘건축위원회’, ‘건축위원회’, ‘도시공원위원회’, ‘공공주택통합심의위원회’, ‘산업단지계획심의위원회’ 등 8개 위원회가 경관위원회 역할을 담당하도록 규정하고 있으나 ‘소규모주택정비 통합심의위원회’는 포함하지 않고 있음
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제27조제1항¹⁵⁾은 소규모주택정비사업 추진 시 둘 이상의 심의가 필요한 경우 통합심의를 실시

2. 다음 각 목의 위원회로서 해당 시·도지사등(행정시장 및 경제자유구역청장의 경우에는 시·도지사를 말한다)이 지정하는 위원회

사. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 위원회

14) 「서울특별시 경관 조례」 제25조(경관과 관련된 위원회) ② 영 제22조제2호 및 제25조제1항에 따른 경관과 관련된 위원회는 다음 각 호와 같이 법 제30조에 따른 경관위원회의 기능을 수행한다.

1. 도시·건축공동위원회

가. 법 제30조제1항제1호부터 제4호까지, 제8호 및 법 제30조제2항에 해당하는 사항

나. 법 제30조제1항제6호에 따른 개발사업중 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업

2. 공공디자인 진흥위원회 : 법 제30조제1항제5호에 해당하는 사항

3. 도시계획위원회 : 법 제30조제1항제6호에 따른 개발사업

4. 도시재정비위원회 : 법 제30조제1항제6호에 따른 개발사업 중 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 재정비촉진사업

5. 건축위원회 : 법 제30조제1항제7호

6. 도시공원위원회 : 법 제30조제1항제7호 중 도시공원내 건축물

7. 공공주택통합심의위원회 : 법 제30조제1항제6호 및 제7호에 해당하는 사항 중 「공공주택특별법」 제2조제3호에 따른 공공주택사업

8. 산업단지계획심의위원회 : 법 제30조제1항제6호에 따른 개발사업 중 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지 개발사업

15) 「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, 제2호에 따른 도시·군관리계획 중 용도지역·용도지구를 지정 또는 변경하는 경우 또는 제49조제1항 및 제49조의2제1항·제3항에 따라 법적상한용적률까지 건축하거나 제49조의2제4항에 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. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항

3. 그 밖에 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

하도록 하고 있고 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제30조제1항제3호¹⁶⁾는 통합심의 대상에 ‘경관심의’를 포함하고 있으며 같은 조례 제30조의2제1항¹⁷⁾은 통합심의위원회 구성 시 「경관법」에 따른 경관위원회 위원을 포함하도록 규정하고 있음을 감안할 때, 통합심의 과정에서 경관심의위원회의 기능이 일부 실질적으로 수행되고 있음

- 이번 일부개정조례안은 경관심의 기능이 이미 반영된 사업에 대해 경관위원회의 별도 심의를 생략할 수 있는 법적 근거를 마련하고 심의 절차의 중복을 방지하며 행정 효율성을 제고할 수 있다는 측면에서 타당하다고 판단됨

16) 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제30조(소규모주택정비 통합심의위원회 설치) ① 법 제27조 제1항 단서에 따라 시장은 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 소규모주택정비 통합심의위원회(이하 "시 통합심의위원회"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

17) 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제30조의2(시통합심의위원회 구성 및 운영) ① 제30조제1항에 따른 시통합심의위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 40명 이하의 위원으로 구성하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 위원을 포함하여야 한다.

1. 서울특별시 건축위원회
2. 서울특별시 도시계획위원회
3. 제30조제1항제3호부터 제7호까지에 대하여 심의 권한이 있는 관련 위원회

다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 경관 조례」 일부개정조례안은 자연경관지구 내 경관심의 대상 범위가 현행 도시계획 조례와 불일치하여 발생하는 조례 간 정합성 부족 문제와 경관심의 이후 경미한 변경에도 재심을 받아야 하는 불합리한 절차 등을 개선하기 위한 것으로 타당하다고 판단됨
- 이번 일부개정조례안 제24조제1항제1호는 자연경관지구 내 건축하는 건축물의 경관심의 기준을 현행 ‘높이 3층 또는 12미터 초과, 건폐율 30퍼센트 초과’에서 ‘높이 4층 또는 16미터 초과, 건폐율 40퍼센트 초과’로 변경하고자 하는 것으로, 현행 도시계획 조례와 정합성을 확보하고 시민·사업자의 인허가 부담을 경감 할 수 있다는 측면에서 적절하다고 보임. 다만, 심의 대상에서 제외되는 건축물로 인한 경관 훼손에 대비하여 경관 가이드라인 준수 여부 등 점검 방안을 마련할 필요가 있음
- 이번 일부개정조례안 제24조제3항은 경관심의를 받은 건축물의 건축계획을 변경하려는 경우 경미한 변경을 하거나, ‘경관과 관련된 위원회’ 심의 결과를 반영하는 경우 재심의 절차를 생략할 수 있도록 근거를 마련하고자 하는 것으로, 사업 기간을 단축하고 비용을 절감하며 경관계획의 일관성을 유지하는 등 효율성을 높일 수 있다는 측면에서 적절함
- 다만, 같은 건축물에 대해 경미한 변경을 반복하여 변경범위가 최초 계획 규모의 10%를 초과하는 경우 경관의 조화와 완성도가 저하될 우려가 있으므로 이에 대한 방안 마련이 필요하다고 하겠음
- 이번 일부개정조례안 제25조제2항제9호는 ‘소규모주택정비 통합심의 위원회’를 추가하여 ‘경관과 관련 위원회’ 운영 현황을 현행화하고자 하는 것으로, 제도 운영의 일관성과 현실 적합성을 제고하고자 한다는 측면에서

타당성이 인정됨. 이는 심의 체계 전반의 신뢰성을 높이고 경관정책과 정비사업 심의의 연계성을 강화할 수 있다는 측면에서도 의미가 있음

- 경관심의 기준 완화와 재심의 생략은 역사·문화 경관의 보전, 거주 환경의 질, 기반시설 연계성 등에 영향을 줄 수 있으므로 구체적인 운영 과정에서 경관·환경·계획 간 정합성을 확보하고 사회적 영향에 대한 충분한 사전 검토가 병행되어야 할 것임

5. 질의 및 답변요지 : 생략.

6. 토론요지 : 없음.

7. 심사결과 : 원안가결.

8. 소수의견의 요지 : 없음.

9. 기타 필요한 사항 : 없음.

경관법 시행령

[시행 2023. 5. 2.] [대통령령 제32977호, 2022. 11. 1., 타법개정]

관 **연** □ 제22조(경관과 관련된 위원회) **법** 제29조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경관과 관련된 위원회”란 다음 각 호의 위원회를 말한다. <개정 2015. 12. 22., 2015. 12. 28., 2016. 7. 6., 2017. 2. 28., 2017. 7. 26.>

1. 다음 각 목의 위원회로서 국토교통부장관이 지정하는 위원회
 - 가. 「[공공주택 특별법](#)」 제33조에 따라 국토교통부에 두는 공공주택통합심의위원회
 - 나. 「[국토의 계획 및 이용에 관한 법률](#)」 제106조에 따라 국토교통부에 두는 중앙도시계획위원회
 - 다. 「[경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법](#)」 제25조에 따라 산업통상자원부에 두는 경제자유구역위원회
 - 라. 「[농업·농촌 및 식품산업 기본법](#)」 제15조에 따라 농림축산식품부에 두는 중앙 농업·농촌및식품산업정책심의회
 - 마. 「[산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법](#)」 제6조에 따라 국토교통부에 두는 중앙산업단지계획심의위원회
 - 바. 「[연구개발특구의 육성에 관한 특별법](#)」 제7조에 따라 과학기술정보통신부에 두는 연구개발특구위원회
 - 사. 「[항만법](#)」 제4조에 따라 해양수산부장관 소속으로 두는 중앙항만정책심의회
 - 아. 「[새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법](#)」 제33조에 따라 국무총리 소속으로 두는 새만금위원회
2. 다음 각 목의 위원회로서 해당 시·도지사등(행정시장 및 경제자유구역청장의 경우에는 시·도지사를 말한다)이 지정하는 위원회
 - 가. 「[건축법](#)」 제4조에 따라 지방자치단체에 두는 건축위원회
 - 나. 「[국토의 계획 및 이용에 관한 법률](#)」 제113조에 따라 지방자치단체에 두는 지방도시계획위원회
 - 다. 「[농업·농촌 및 식품산업 기본법](#)」 제15조에 따라 지방자치단체에 두는 농업·농촌및식품산업정책심의회
 - 라. 「[도시공원 및 녹지 등에 관한 법률](#)」 제50조에 따라 지방자치단체에 두는 도시공원위원회
 - 마. 「[산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법](#)」 제6조에 따라 지방자치단체에 두는 지방산업단지계획심의위원회
 - 바. 「[옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률](#)」 제7조에 따라 지방자치단체에 두는 옥외광고심의위원회
 - 사. 그 밖에 해당 지방자치단체의 **조례**로 정하는 위원회

서울특별시 경관 조례 일부개정조례안

(윤종복 의원 발의)

의안 번호	2969
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 08월 11일

발 의 자: 윤종복 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 김경훈, 김영철,
김용호, 김원중, 김원태,
김재진, 김태수, 김형재,
김혜영, 남궁역, 남창진,
민병주, 박 석, 박성연,
서상열, 소영철, 신복자,
유만희, 이봉준, 이종태,
이종환, 최민규, 허 훈
의원(24명)

1. 제안이유

- 자연경관지구의 경관심의 대상 범위를 합리적으로 조정하여 시민·사업자의 경제적·행정적 부담을 완화하고자 함
- 또한 경관심의 이후 건축계획 변경 시, 경미한 변경에도 재심을 진행하는 사례가 있어 심의의 실효성 및 행정 효율성을 높이기 위한 재심의 생략 기준을 신설하고자 함
- 아울러 경관과 관련된 위원회 운영 현황을 현행화하여 제도운영의 일관성을 확보하고자 함

2. 주요내용

- 가. 자연경관지구 내 경관심의 대상 기준을 기존 '높이 3층 또는 12m 초과, 건폐율 30% 초과'를 '높이 4층 또는 16m 초과, 건폐율 40% 초과'로 완화함 (안 제24조제1항)
- 나. 심의를 받은 건축물의 경미한 규모 변경에 대한 재심의 생략 기준을 신설함 (안 제24조제3항)
- 다. 서울시 경관위원회 기능 수행 가능한 위원회를 현행화 함 (안 제25조제2항제9호)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「경관법」, 「경관법 시행령」

서울특별시 경관 조례 일부개정조례안

서울특별시 경관 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제24조제1항제1호 중 “3층 또는 12미터”를 “4층 또는 16미터”로, “30퍼센트”를 “40퍼센트”로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 제1항에 따라 심의를 받은 건축물의 건축계획을 변경하려는 경우에는 변경 전에 경관위원회의 심의를 다시 거쳐야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의를 생략할 수 있다.

1. 건축물의 규모를 변경하는 것으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

가. 경관위원회의 심의등의 결과에 위반되지 아니할 것

나. 심의등을 받은 건축물의 건축면적, 연면적, 입면면적 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 아니하는 범위에서 변경할 것

2. 영 제22조제2호에 따른 경관과 관련된 위원회의 심의 결과를 반영하기 위하여 변경하는 경우

제25조제2항에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

9. 소규모주택정비 통합심의 위원회 : 법 제30조제1항 제7호에 따른 경관심의 사항 중 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업의 경관 심의

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제24조(건축물의 경관심의 대상)</p> <p>① 법 제28조에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 하는 건축물은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 경관지구(시가지·특화경관지구를 제외한다)의 건축물로서 높이 <u>3층 또는 12미터</u> 초과, 건폐율 <u>30퍼센트</u>를 초과하여 건축하는 건축물</p> <p>2. ~ 4. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제24조(건축물의 경관심의 대상)</p> <p>① ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- ----- <u>4층 또는 16미터</u> ----- ----- <u>40퍼센트</u>----- -----</p> <p>2. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ <u>제1항에 따라 심의를 받은 건축물의 건축계획을 변경하려는 경우에는 변경 전에 경관위원회의 심의를 다시 거쳐야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의를 생략할 수 있다.</u></p> <p>1. <u>건축물의 규모를 변경하는 것으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우</u></p> <p style="padding-left: 20px;"><u>가. 경관위원회의 심의등의 결과에 위반되지 아니할 것</u></p>

제25조(경관과 관련된 위원회) ①
(생략)

② 영 제22조제2호 및 제25조제1항에 따른 경관과 관련된 위원회는 다음 각 호와 같이 법 제30조에 따른 경관위원회의 기능을 수행한다.

1. ~ 8. (생략)

<신설>

③·④ (생략)

나. 심의등을 받은 건축물의 건축면적, 연면적, 입면면적 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 아니하는 범위에서 변경할 것

2. 영 제22조제2호에 따른 경관과 관련된 위원회의 심의 결과를 반영하기 위하여 변경하는 경우

제25조(경관과 관련된 위원회) ①
(현행과 같음)

② -----

-----.

1. ~ 8. (현행과 같음)

9. 소규모주택정비 통합심의 위원회 : 법 제30조제1항 제7호에 따른 경관심의 사항 중 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호에 따른 소규모주택정비사업의 경관 심의

③·④ (현행과 같음)

서울특별시 경관 조례 일부개정조례안 비용추계 비대상 사유서

1. 판단 근거

- 서울특별시 경관 조례 일부개정조례안은 조례 24조(건축물의 경관심의 대상)제1항제1호의 내용을 수정(높이 3층 또는 12m 초과, 전폐율 30% 초과 → 높이 4층 또는 16m 초과, 전폐율 40% 초과)하여 자연경관지구의 경관심의 대상 범위를 완화하고, 제3항을 신설하여 심의를 받은 건축물의 경미한 규모 변경에 대한 재심의 생략 기준을 추가하며, 제25조(경관과 관련된 위원회)제2항제9호를 신설하여 경관과 관련된 위원회 운영 현황을 현행화 한 것으로 별도의 비용을 수반하지 않아 비용추계 대상에서 제외함

2. 작성자

시의회사무처	재정분석과
재정분석과장	이 선 희
추계세제팀장	김 중 헌
추계분석관	김 진 형

☎ 02-2180-7954

e-mail : kjh0816@seoul.go.kr

※ 이 서류는 의안 발의 참고 자료입니다.