

2021. 11. 08.

수원시 심의이력제도 도입방안

정수진*, 권윤구**, 홍지선***

*수원시정연구원 선임연구위원, sjchung@suwon.re.kr

**전남대학교 조경학과 교수

***수원시정연구원 위촉연구원

요약

- 도시, 경관, 건축위원회의 심의시스템은 각 사업 유형별로 심의 절차가 다르고, 같은 장소에 대해서 심의를 진행함에도 사업기간이 길고, 심의위원 및 담당자의 교체 등으로 인하여 해당 내용에 대한 파악이 어려움
- 수원시 경관향상을 위해 일관성 있고 체계적으로 심의를 추진하기 위해 각 심의 단계에서 정리된 사항을 전달하는 심의이력제도의 도입을 제안함
- 이를 위해서
 - ① 심의결과 및 조치계획의 공유, ② 각 심의 단계별 문서회람, ③ 심의도서에 공통양식으로 심의결과 첨부하는 것을 기본 원칙으로 제안

정책제안

- 심의이력제도의 운영 및 관리를 위한 정책제안은 다음과 같음
 - ① 총괄계획가(디자인기획관) 및 각 위원회에 참석하고 있는 전문가 풀 활용
 - ② 심의이력관리를 위한 데이터베이스 구축
 - ③ 각 심의 담당자간의 정기적인 교류 및 모니터링

KEYWORD : 경관심의, 건축위원회, 경관위원회, 도시계획위원회

I. 연구의 배경 및 목적

1 연구의 배경

- 경관법상 심의대상에 대하여 실행수단으로 경관위원회를 운용 중에 있으며, 경관과 연계 및 관련된 위원회가 타 부서에도 있음
 - 2013년 경관법 개정에 의해 지자체 단위에서 통합적 경관관리를 위한 수단으로 인구 10만 이상의 기초지자체의 경관 심의를 의무화하였음
 - 경관 심의 운영 지침(2019)에 의하면 경관 심의의 심의 시기는 도시계획위원회 또는 다른 위원회의 심의에 앞서 실시하거나, 법 제29조 제3항에 의하여 관련 위원회와 공동으로 심의하는 것을 원칙으로 함
- 현재 이목지구, 당수지구, 재개발·재건축 등 개발사업이 장기간 추진됨에 따라 경관, 도시계획, 건축 등 관련 위원회에서 동일 사업에 대한 안건이 상정되면서 과거 진행된 부서 간 위원회의 심의내용을 공유 및 이력을 알 수 있는 시스템 미흡
 - 각종 개발사업의 시행 초기 단계에 경관위원회 심의를 추진하고 있으나, 경관 위원회에 상정되는 타 안건들과 심의 기준과 기법이 상이하여 현장에서 많은 시행착오를 겪고 있음
 - 개발사업의 평균적인 추진 기간이 5년 이상이므로 동일 사업이라고 하더라도 심의 시기의 사회적 분위기, 참여하는 심의위원의 변경, 근거 법령 및 지침 등의 변경 등으로 인하여 다른 내용으로 의결되는 경우가 발생

2 연구의 목적

- 수원의 도시경관 향상을 위한 도시계획위원회, 건축위원회, 경관위원회 체계적이고 효율적인 관리를 위한 개선방안 제시
 - 각 위원회가 상호 상충된 의견을 제시하지 않도록 사전 조율하여 수원시 경관이 통합 관리 될 수 있는 제도적 기반 마련
 - 각 위원회에 상정된 동일 안건에 대한 일관된 기준을 적용하여 민원인이 합리적으로 이해할 수 있는 경관행정 추진

수원시정연구원 이슈 & 포커스는

수원시민의 삶의 질을 향상하고 수원의 도시 경쟁력 강화를 위해 도시 전반의 다양한 정책 이슈를 발굴하여 분석함으로써 수원시의 비전 설정과 정책 수립에 기여하고자 작성된 자료입니다.

II. 사례조사

1 광역 지방자치단체

1. 서울특별시

○ 운영현황

- 서울시는 별도 경관위원회를 구성하지 않고, 경관과 관련된 도시건축공동위원회, 디자인위원회, 도시계획위원회, 도시재정비위원회, 건축위원회(시/구)가 경관 심의를 담당하고 있음
- 도시건축공동위원회는 경관계획 수립·승인, 경관 사업 시행 승인, 경관협정인가 등은 도시건축위원회에서, 도로, 철도 등 기반시설은 디자인위원회에서, 도시 개발, 재개발·재건축 등 각종 개발사업은 도시계획위원회·도시재정비위원회에서, 경관지구, 중점경관관리구역 안의 건축물, 공공건축물 등은 건축위원회에서 담당
- 현재는 지역별로 경관 가이드라인을 구체화하는 용역(경관계획 재정비)을 진행하여 각 기초지자체에서 경관위원회 운영을 준비하고 있음

○ 특이사항

- 서울시는 경관 심의를 따로 하지 않고 관련 위원회에서 해당 안전(건축, 재개발, 재건축 등) 심의 시, 경관 심의대상에 해당하는 사업의 경관 심의를 함께 진행하고 있어 절차 간소화 측면, 타 위원회와의 소통 측면에서는 유리하나, 경관에 대한 논의가 충분히 이루어지지 못하는 단점이 있어 경관 심의 자체의 실효성 논란이 있음
- 사전경관계획의 경우, 사전경관계획 수립대상 개발사업은 사전경관계획을 수립하여 경관 심의에 제출하게 되어 있으나 관련 위원회가 해당 안전의 경관 심의를 함께 진행하고 있으며 조치결과를 따로 확인하지는 않고 있음
- 심의 후 조치결과 확인은 별도로 하고 있지 않기 때문에, 지속적인 평가체계 구축을 위해 개발사업 경관 심의대상 안전에 대한 DB 구축을 진행하고 있음

2. 인천광역시

○ 운영현황

- 인천광역시는 2017년 사용자 중심의 경관 심의로 경관행정 대상을 수상하였음
- 인천광역시의 경관위원회는 심의안건의 유형에 따라 본위원회와 소위원회로 구분하여 운영하고 있으며 소위원회의 심의 및 의결은 본 위원회 의결을 받은 것으로 간주하고 있음
- 심의 후에는 의결사항에 대한 조치계획을 작성하고, 사업계획을 수정·보완하여 세부내용을 작성하여 제출토록 절차에 명시하여 운영하고 있음

[표 1] 인천광역시 경관위원회 주요 구성

구 분	본위원회	소위원회
역 할	• 정책적, 종합적 성격의 안전심의	• 특정분야 사업에 대한 안전심의
위 원 장	• 위원장(균형발전정무부시장)	• 부위원장(주택복지국장)
구성위원	• 10명이상 20명내	• 7명 이내
구성방법	• 위원장이 회의 시마다 지정	“좌동”
회의개최	• 안전발생 시	• 매월 1회
심의사항	• (법 제12조)경관계획의 수립 또는 변경 • (법 제13조)경관계획의 승인	• (법 제16조)경관사업 시행의 승인 • (법 제21조)경관협정의 인가 • (법 제26조)사회기반시설 사업의 경관 심의 • (법 제27조)개발사업의 경관 심의 • (법 제28조)건축물의 경관 심의
자문사항	• 경관계획에 관한 사항 • 경관에 관한 조례의 개정 및 개정	• 경관사업의 계획에 관한 사항
비 고	• (개의 및 의결) 구성위원 과반수 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수 찬성으로 의결	

※ 출처 : 인천광역시(2020), 경관위원회 절차 및 심의도서 작성안내

○ 특이사항

- 경관위원회 심의결과를 도시계획 및 건축 등 관련 위원회 소속 부서에 공문으로 통보하고 있으며, 시의회 건설교통위원회에도 심의 결과를 통보하고 있음. 심의 안전 중에 현안사항은 관련부서와 안전 회의 등을 통해 정보 공유
- 심의 후의 조치결과는 공문으로 해당부서와 제안자로부터 접수하고 있음. 검토는 경관위원회 담당자가 확인하고 미흡한 부분에 대해서는 공문으로 재조치 사항에 대해서 전달하여 확인하고 있음
- 위원회 심의 결과는 제안부서 및 제안자(민간) 등에 문서로 통보하며, 조치 결과도 문서로 통보하여 공문으로 해당 결과를 공유함

2 기초 지방자치단체

1. 서울시 강동구

- 강동구의 경관위원회는 경관사업의 시행 및 경관협정에 대한 심의, 사회기반시설 및 건축물에 대한 경관심의를 하고 있으며, 경관계획, 경관조례, 경관사업의 계획 및 추진, 경관협정의 체결 및 운영 및 특화가로사업에 대하여 자문을 수행함
- 운영현황
 - 강동구의 경관위원회는 수시로 개최하며 공공디자인 진흥조례에서 공공디자인 진흥위원회의 역할을 위임하여 공공디자인 심의를 병행하고 있음
 - 도시개발사업에 대한 사전경관계획 등에 대한 심의는 권한이 없으며, 경관 지구 및 중점경관관리구역 내의 건축물 및 공동주택에 대한 색채경관계획 등에 대한 심의를 하는 것이 특징임
 - 건축위원회, 도시계획위원회와 공동위원회를 구성하여 운영하고 있으며, 해당 위원회 운영 시에 경관분야의 전문위원을 위촉하여 경관의 전문성을 강화하여 심의를 진행하고 있음
- 특이사항
 - 경관위원회 심의 후, 타 위원회의 심의가 상정될 경우 해당 안전에 대한 사전 검토를 시행하며, 심의 도서에 사전 검토 과정에서의 의견과 심의 결과 등을 기재하여 전달하고 있음

2. 인천시 경제자유구역청(Incheon Free Economic Zone, 약칭 IFEZ)

- 인천광역시 경관조례 제33조(권한의 위임)에서 “이 조례에서 정하는 시장의 권한 중 경제자유구역 안에서 발생하는 사무에 관한 권한은 경제자유구역청장에게 위임한다.”라는 조항에 근거하여 독자적인 경관위원회 운영을 하고 있음
- 운영현황
 - IFEZ의 경관위원회는 개정 경관법의 취지에 따라 심의를 강화하되 규제보다는 지도 및 지원을 위한 위원회 역할을 상정하고 효율적인 운영을 위해 본위원회, 소위원회로 구분하여 운영

- 본위원회는 주변과 조화 및 인근 필지와 연계성을 고려한 거시적인 경관기준 및 디자인 컨셉을 심의하며, 소위원회는 경관협정, 공공건축물 등 소위원회별로 심의할 수 있도록 하여 운영함

○ 특이사항

- 대부분의 심의 안전이 건축물로 건축위원회와 연계를 위하여 부서간의 긴밀한 협조를 통하여 다음의 조치사항을 취하고 있음
 - 경관심의 결과 조치계획 내용이 건축심의도서 필수 항목으로 구성
 - 경관부서장(도시디자인단장)을 건축위원회 위원(당연직)으로 구성
 - 위원회 간 역할을 분담하여 중복심의 및 의견상충 방지 필요. 예를 들어 경관위원회는 입면계획 등 건축미에 대한 부분을 검토하고 건축위원회는 시공, 구조, 소방 등 건축구조 및 안전을 검토하도록 유도
 - 경관심의 완료(조치계획 제출완료)후에 건축위원회 안전접수 가능토록 하여 선후관계 정립

○ 심의 결과에 대한 확인을 위하여 계획수립, 인허가단계, 사용검사 단계로 구분하여 확인할 수 있도록 하며, 기타 설계 변경이 발생한 경우에는 경미한 변경 기준에 따라 협의 또는 재심의 처리하고 있음

- 계획수립 단계 : 경관심의 후 임의 변경이 불가능하도록 건축심의 시 변경여부 검토
- 인허가단계 : 건축부서와 경관부서 간의 협의를 통하여 확인
- 사용검사단계 : 경관심의 이행확인서 확인(감리자 → 경관부서 → 건축부서)

3 시사점

- 경관위원회 운영방식은 서울시의 경우 경관위원회가 아닌 각 사업유형 별로 관련 위원회에 위임하여 운영하는 방식을 취하고 있으며, 인천시는 유형별 분과 위원회를 운영하는 방식을 취하고 있음
- 각 사업의 유형별로 관련 위원회에 공문, 협조요청, 협의 등의 방식을 통하여 지속적으로 소통체계를 구축하여 운영하고 있는 것이 특징

III. 수원시 심의위원회 현황

1. 경관 관련 심의위원회

○ 경관 관련 심의위원회는 경관법 시행령 제22조 제2호에 명시되어 있으며 그 가운데에서도 지자체에서 운영하는 위원회는 다음 <표1>과 같음

[표 2] 경관과 관련된 위원회

구분	경관법 시행령 제22조 제2호	수원시 경관조례 제25조
관련 위원회	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 제4조에 따라 지방자치단체에 두는 건축위원회가. 「건축법」 제4조에 따라 지방자치단체에 두는 건축위원회 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따라 지방자치단체에 두는 지방도시계획위원회 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제15조에 따라 지방자치단체에 두는 농업·농촌및식품산업정책심의회 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제50조에 따라 지방자치단체에 두는 도시공원위원회 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」 제6조에 따라 지방자치단체에 두는 지방산업단지계획심의위원회 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제7조에 따라 지방자치단체에 두는 옥외광고심의위원회 	<ul style="list-style-type: none"> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 도시계획위원회 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회

2. 심의위원회 운영현황

1. 경관위원회 운영현황

- 수원시 경관위원회는 경관 심의 대상 건축물 및 시설물 등이 주변의 경관과 조화를 이루어 아름답도록 경관에 관한 검토 및 심의를 수행하기 위해 설치됨
- 수원시 위원 수는 2021년 현재 39명이며, 매월 1회(둘째 주 수요일) 회의 구성 인원 과반수의 출석으로 개최하며 2018년 25회, 2019년 20회, 2020년 15회 개최, 2021년 7월 현재 7회 개최하였음
- 수원시 경관위원회 심의안건의 내용은 건축물, 개발사업, 사회기반시설로 안건의 분류가 나뉘어 있으며 주로 민간건축물 대한 안건의 심의와 자문으로 이루어져 있음

- 2018년부터 현재까지 본위원회의 안건 개수는 2018년 62건, 2019년 64건, 2020년 63건, 2021년 7월 현재 26건의 심의가 진행되었으며, 심의 결과의 비율은 조건부가 가장 높게 나타남
- 소위원회의 안건 개수는 2018년 19건, 2019년 13건, 2020년 4건으로 확인되며, 심의결과와 비율은 본위원회와 마찬가지로 조건부가 가장 높게 나타남

[표 3] 경관위원회(본위원회) 운영현황

구분	심의 현황					
	원안	조건부	재심의	부결	기타(위임)	계
2018	1	27	11	-	10	49
2019	2	25	14	-	9	50
2020	3	52	2	-	3	60
2021	-	31	-	-	-	31
구분	재심의 현황					
	원안	조건부	재심의	부결	기타(위임)	계
2018	-	7	-	-	2	9
2019	-	9	1	-	3	13
2020	-	1	-	-	-	1
2021	-	-	-	-	-	-
구분	자문 현황					
	원안	조건부	재심의	부결	기타(위임)	계
2018	2	1	-	-	1	4
2019	-	1	-	-	-	1
2020	1	1	-	-	-	2
2021	-	5	-	-	-	5

[표 4] 경관위원회(소위원회) 운영현황

구분	심의 현황					
	원안	조건부	재심의	부결	기타(보고)	계
2018	1	10	1	-	-	12
2019	2	10	-	-	-	12
2020	-	4	-	-	-	4
구분	재심의 현황					
	원안	조건부	재심의	부결	기타(보고)	계
2018	1	-	-	-	1	2
2019	1	-	-	-	-	1
2020	-	-	-	-	-	-
구분	자문 현황					
	원안	조건부	재심의	부결	기타(보고)	계
2018	1	4	-	-	-	5
2019	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-

2. 도시계획위원회 운영현황

- ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’, ‘수원시 도시계획조례’ 등 다른 법률 및 조례에 의하여 위원회의 심의 또는 자문을 거치도록 한 용도지역, 지구, 구역 등 도시관리 계획을 심의 및 자문하기 위하여 설치된 위원회
 - 수원시 도시계획위원 수는 2021년 현재 25명이며, 매월 1회의 (셋째 주 수요일) 규정상 개최기준이 있지만, 필요시에 수시개최하며 2018년 12회, 2019년 11회, 2020년 12회 개최, 2021년 7월 현재 5회 개최하였음
 - 도시계획위원회 상정안건의 내용은 수원시 내 도시관리계획, 경관지구 내 건축물, 용도변경, 재개발 정비구역, 개발행위허가 제한지역 등으로 다양한 안건의 심의와 자문으로 이루어져 있음
 - 2018년부터 지금까지의 안건 개수는 2018년 34건, 2019년 33건, 20년 23건, 21년 7월 현재는 11건의 심의가 진행되었으며, 심의 결과의 비율은 원안 수용이 가장 높게 나타남

[표 5] 도시계획위원회 운영현황

구 분	원안 수용	조건부 수용	수정 수용	재심의	부결	원안 자문	조건부 자문	재자문	소위원회 수권위임	계
2018	16	8	-	4	-	1	3	-	2	34
2019	21	6	2	2	-	2	-	-	-	33
2020	15	3	-	2	1	-	1	1	-	23
2021	8	2	-	1	-	-	-	-	-	11

3. 건축위원회 운영현황

- 건축위원회는 건축법 규정에 따라 일정규모 이상의 건축물과 경관지구, 택지개발지구 내 건축물의 건축계획에 대하여 아름답고 쾌적한 도시미관 조성 및 합리적인 건축 계획을 유도하고 건축심의를 운영하기 위해 설치된 위원회
 - 수원시 건축위원 수는 2021년 현재 96명이며, 2018년 58회, 2019년 51회, 2020년 41회, 2021년 36회 개최하였음¹⁾
 - 건축위원회의 상정안건의 내용은 건축물의 구조 안전, 기능, 환경 및 미관향상과

1. 2021년 8월 현재, 건축위원회는 건축위원회, 소위원회, 구조전문위원회, 수문화성 전문위원회 등으로 구분하여 운영 중

공공적 가치 증대의 심의로 업무시설, 근린생활시설, 의료시설, 공동주택 등의 건축물 안건의 심의로 이루어져 있음

- 2018년부터 지금까지의 안건 개수는 2018년 45건, 2019년 26건, 2020년 27건, 21년 7월 현재는 4건의 심의가 진행되었으며 조건부 의결의 비율이 가장 높게 나타남
- 이 외에 공동위원회(경관·건축)와 소위원회의 안건 개수는 2019년 23건과 24건, 2020년 23건과 8건이며, 2021년에는 공동위원회(경관·건축)이 14건으로 심의 결과는 둘 다 조건부 의결의 비율이 가장 높게 나타남

[표 6] 건축위원회 운영현황

구 분	건축위원회					
	원안	조건부	재검토	부결	기타	계
2018	3	21	13	6	2	45
2019	1	20	5	-	-	26
2020	1	13	3	-	-	27
2021	-	3	1	-	-	4

[표 7] 건축위원회(소위원회) 운영현황

구 분	건축위원회(소위원회)					
	원안	조건부	재검토	부결	기타	계
2018	48	61	21	2	1	133
2019	65	60	8	2	-	135
2020	29	40	4	1	-	74
2021	4	11	-	-	-	15

[표 8] 공동위원회(경관·건축) 운영현황

구 분	공동위원회(경관·건축)					
	원안	조건부	재검토	부결	기타	계
2019	-	17	6	-	-	23
2020	1	20	2	-	-	23
2021	-	14	-	-	-	14

[표 9] 공동위원회(소위원회) 운영현황

구 분	공동위원회(소위원회)					
	원안	조건부	재검토	부결	기타	계
2019	-	18	6	-	-	24
2020	-	7	1	-	-	8

3 주요쟁점사항

1. 각 위원회의 중복심의 문제

- 수원시는 종전부동산 관련 도시개발사업이 진행 중으로 이목지구 및 망포지구 등에 대한 안건이 최근에 자주 상정되고 있음
- 도시계획위원회의 심의 결과 자료는 도시관리계획 결정의 안건 명으로만 되어있지만 공공청사, 주차장, 문화시설 등의 건립과 도로 및 주택재개발 등의 안건을 포함하여 경관심의 및 건축심의와의 중복되는 안건이 있을 것으로 예상됨

[표 10] 각 위원회 중복심의 횟수

구분	경관 - 도시계획	경관 - 건축	경관 - 건축(소위원회)	경관 - 공동(경관.건축)	계
횟수	4	4	7	4	19

○ 각 위원회 중복심의 심의 의결 내용은 다음과 같음

- 영통2구역 주택재건축 사업

[표 11] 경관위원회 19년도 2회, 도시계획위원회 19년도 1회, 건축위원회 19년도 4회 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 구체적이고 실효성 있는 사전경관계획 지침(예) 입구에서 20m 범위 내에는 보행로 배치, 통경축의 최소 폭 제시 등)을 수립하여 단지 경관계획에 반영할 것 • 남북 축 통경축의 보행로가 단절되지 않고 주변과 연계되도록 할 것 • 주변 단지와 연결되는 통로를 만들어 인근 공원, 학교 및 녹지 등과 연계될 수 있도록 할 것 • 주동계획이 7호 조합으로 되어있는 동은 와류 현상 등의 환경 문제가 발생하지 않도록 검토
도시계획위원회	• 영통2구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역 지정(변경)심의
건축위원회	• 경관위원회 심의결과에 대한 확인 후 소위원회 수권 위임

- 종전부동산 이목지구 도시개발사업2.

[표 12] 경관위원회 20년도 3회, 건축위원회 20년도 9회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	• 원안대로 가결
도시계획위원회	• 종전부동산 이목지구 도시개발구역 지정(변경) 및 개발계획(변경) 수립에 관한 심의

2. 종전부동산 이목지구는 도시개발사업변경으로 인한 심의자료만 공개되어 있음. 자세한 논의는 분석에서 다루겠음

- 종전부동산 5지구(효행지구) 도시개발사업

[표 13] 경관위원회 20년도 3회, 도시계획위원회 20년도 6회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 수원시 A1구역 공공공지는 녹지를 10m이상 추가하여 선형으로 연결된 녹지축을 확보할 것 • 공동주택을 포함한 전체 통경축은 다양한 개발 주체가 준용할 수 있는 명확한 기준 제시할 것 • 자전거도로는 출발지에서 목적지까지 연결되도록 계획할 것 • 국립축산과학원 내 사료창고, 계사 등 건축자산은 보존방안을 제시할 것 • 위 사항을 토지이용계획 등에 반영하여 지구단위계획에서 이행여부를 확인할 수 있도록 할 것
도시계획위원회	• 종전부동산 효행지구 도시개발지구 지역 지정 및 개발계획 수립에 관한 자문

- 탑동지구 도시개발사업

[표 14] 경관위원회 20년도 3회, 도시계획위원회 20년도 12회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 메인도로는 양측을 10m이상 이격하여 남북방향으로 녹지축을 확보할 것 • 전체 통경축은 다양한 개발 주체가 준용할 수 있는 명확한 기준을 제시할 것 • 자전거도로는 출발지에서 목적지까지 연결되도록 계획할 것 • 저류지의 형태를 재검토 할 것 • 정원과 바닥분수 등은 실제 이용자와 유지관리 측면을 고려하여 계획할 것
도시계획위원회	• 탑동지구 도시개발구역 지정 및 개발계획 심의

- 권선구 호매실동 1396번지

[표 15] 경관위원회 20년도 6회, 건축위원회 20년도 1회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장의 픽토그램과 각 층별 컬러를 재계획할 것 • 유리에 버드세이버 장치를 적용할 것
건축위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설의 주차장은 자주식으로 계획할 것 • 외장재 시공방식을 오픈조인트 방식으로 할 것 • 업무시설과 근린생활시설부분의 동선을 명확히 구분할 것 • 업무시설 거주자의 입주환경을 위하여 인접 건축물과의 프라이버시 및 소음에 대한 대책 마련할 것 • 도시미관 향상을 위하여 옥상 구조물을 단순화 할 것 • 공개공지 추가 확보할 것

- 권선구 호매실동 1397-1번지

[표 16] 경관위원회 18년도 10회, 건축위원회 19년도 1회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 지상 3~10층의 통신실 위치를 변경하여 내부에서 개방감이 느껴지는 열린 공간(중정)이 되도록 할 것
건축위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 근린생활시설 세부 용도를 구체화하여 교통 영향평가 수립대상 여부 검토할 것 • 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행 규칙에 따라 장애인전용주차구역에서 장애인용 승강 설비에 이르는 통로 유효 폭 1.2미터 이상 설치할 것 • 이용자들의 편의를 위하여 불합리한 주차 재계획할 것 • 무인택배함 위치는 지상 1층으로 통합하여 배치할 것

- 팔달구 우만동 139-18 외 9필지

[표 17] 경관위원회 18년도 8회, 건축위원회 18년도 11회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 드라이에어리어에 조형적 디자인을 가미하여 공개공지의 역할을 하고 보다 나은 휴게공간을 시민들에게 제공하도록 할 것 • 측벽 색채 계획에 변화를 주어 고층 건물의 수직적 이미지를 완화시키고 건물의 정면부와 연결되는 느낌을 가지도록 할 것 • 입면의 석재 뿔칠로 계획된 구간은 주변 경관과 어울리는 색채와 석재재료로 변경할 것 • 지상 1층 지하 주차장 진출입램프구간과 공개공지 경계부에 낙하 방지를 위한 조경 등의 계획을 추가할 것 • 자전거 보관소를 이용에 불편함이 없도록 지상 1층으로 이동할 것 • 지상 1층 근린생활시설 공간 사이 좁은 보행로에 겨울철 골바람이 불지 않고 대기오염을 완화할 수 있도록 방안을 강구할 것 • 사용자들에게 부족하지 않도록 지상 1층 화장실을 추가 설치할 것 • 소화수조를 활용하는데 두 개 동 모두가 어려움이 없도록 할 것 • 저층부 옥상조경과 연결하여 주민들이 모일 수 있고 이용할 수 있는 공용공간을 조성할 것
건축위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 지하주차장 램프 하단부 기둥위치에 조정하여 차량의 궤적에 맞게 회전반경 확보할 것 • 지하주차장 램프 중간의 기둥은 각각처리할 것 • 램프 하단부의 불합리한 주차면 제거할 것 • 램프 하단부 안전시설 설치할 것 • 건축물 전·후면 옥상 구조물은 삭제하여 입면 계획에 반영할 것 • 특별피난계단 전실의 면적은 배연 설비의 용량에 맞는 적정규모로 계획할 것 • 인접 필지에 대한 일조의 영향을 최소화 할 수 있도록 인접 사업지를 참고하여 층수(높이)를 하향 조절 할 것

- 팔달구 인계동 1035-5 외1필지

[표 18] 경관위원회 18년도 5회, 건축위원회 18년도 9회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 정면부 입면에 수직 패턴을 혼란스럽지 않게 단순화할 것 • 보행자 입장에서 건물 출입구가 눈에 될 수 있도록 보완할 것 • 공개공지에 계획된 수목이 보행의 방해가 되지 않도록 하고, 평상은 등받이가 있는 것으로 변경하고 평상 사이 공간에 조경을 식재하여 보다 쾌적한 쉼터를 조성할 것
건축위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지 차량 진출입구 전면도로상에 우회전 공간 확보할 것 • 사업지 동측 인계로124번길 전면공지 부분에 최소 2m 폭을 인접 보도와 같은 재질로 설치하여 보행통로로서의 공공성 및 시인성 확보할 것 • 스노우 멜팅 시스템 설치구간을 지하 1층 경사로까지 연장하여 설치할 것 • 지하 1층~지하 4층 램프 하단부 벽체 제거하여 시야 확보할 것 • 외부 입면에 대하여 디자인 자문받을 것 • 사용 승인 시 건축물 대장상 특기 사항에 용적률 인센티브 항목을 기재하도록 허가조건 부여할 것

- 팔달구 남수동 11-397외 1필지

[표 19] 경관위원회 18년도 4회, 건축위원회 소위원회 18년도 5-1회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 외부마감패널을 1층부는 설치하지 말고, 옥상부는 개방부분이 없도록 같은 문양으로 차폐할 것
건축위원회 (소위원회)	<ul style="list-style-type: none"> • 제한높이에 근접하므로 높이에 대해서 정밀하게 검토하실 것 • 주요 외장재의 색상을 변경하여 주변과 조화롭게 계획하실 것 • 옥상녹화는 건축물의 최상층에 계획하실 것

- 장안구 조원동 664-8

[표 20] 경관위원회 18년도 8회, 건축위원회 소위원회 18년도 11-1회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 세대사이에 계획된 경량구조 경계벽 주변에 세탁기 등 장애물이 없도록 하여 비상시 불편함이 없도록 하고, 실외기는 외부를 향하게 배치하여 열 배출 효율을 높일 것 • 옥상층에 조경을 조성하고 엘리베이터로 연결해서 주민들이 공동으로 사용할 수 있도록 할 것 • 주민들이 모여 사용할 수 있는 북카페 등의 최소한의 공용공간을 마련하여 공동체적인 삶을 유도 할 것 • 지상 1층에 분산되어있는 무인택배함을 지하1층에 한곳으로 집중시켜 물건을 내리고 찾는데 편리 하게 할 것 • 근생을 위한 저수조와 아파트를 위한 저수조를 별개로 분리 설치하여 관리가 용이하도록 할 것
건축위원회 (소위원회)	<ul style="list-style-type: none"> • 주차램프(지하층)의 사각지대를 확인할 수 있도록 벽체를 투시형으로 계획하실 것. • 옥상까지 이동 및 피난에 용이한 계단 및 E/V 확보하실 것 • 최상층의 일조권규정에 의한 경사벽체를 도시경관을 고려하여 지양하시고, 그 공간을 테라스로 이용하는 것을 검토 (권고사항) • APT 1층 진출입 공간을 일원화 (한곳으로 집중)할 것. (권고사항)

• 권선구 역세권 1지구 7-4BL(서둔동 26-69)

[표 21] 경관위원회 18년도 9회, 건축위원회 소위원회 18년도 12-1회, 공동위원회(경관.건축) 19년도 2회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 옥상에 올라갈 수 있는 계단과 실외공간을 두어 입주자들이 활용 가능한 옥상공간이 되도록 할 것 • 저층부 사인물이 계획된 부분의 재료 및 색상을 정확히 제시할 것 • 지상 1층 근생 사이 기둥을 어두운색으로 조정하여 드러나지 않도록 하고, 5BL의 두 개 층을 연결하는 긴 기둥은 기존의 밝은 색상으로 계획할 것 • 두 동의 건물명 사인 높이를 맞춰서 통일감 있게 조성할 것 • 몰딩으로 처리한 부분을 매스의 단차를 두는 것으로 변경하여 건물에 변화를 주고 입체감이 느껴질 수 있도록 할 것 • 사인물 크기를 상단부는 그대로 두고 저층부 건물명은 크기를 줄여서 비율을 맞출 것. 5BL의 저층부 건물명 사인은 주출입구에만 둘 것
건축위원회 (소위원회)	<ul style="list-style-type: none"> • 지하주차장의 경사로 내변 반경이 미달되어 차량 회전이 어려우므로 재계획할 것. • 옥상 조정공간은 실질적으로 이용이 가능한 구조로 할 것. • 배면의 실외기 공간은 도시경관을 고려하여 삭제하고, 건물 측면으로 배치할 것. • 안테나실로 표기된 실의 설치 용도를 명확히 지정할 것(실 용도가 불명확한 경우 삭제)
공동위원회 (경관.건축)	<ul style="list-style-type: none"> • 이용자 편의를 위해 진입대기주차 위치를 진입로 우측에 확보할 것 • 진출입로는 보도 턱 낮춤 시공할 것 • 저층부 입면에 역세권1지구 내 다른 블록들과의 공통적인 디자인 요소를 반영할 것 • 건물 전체적인 옥외광고문 계획을 수립할 것 • 지상 1,2층 실외기 설치공간을 별도로 확보할 것 • 지하 층고 확보를 위해 구조적으로 설비 배관을 보에 슬리브 부분은 플랫 슬래브 형식으로 변경

• 권선구 역세권 1지구 7-5BL(서둔동 26-71)

[표 22] 경관위원회 18년도 9회, 건축위원회 소위원회 18년도 12-1회, 공동위원회(경관.건축) 19년도 2회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 옥상에 올라갈 수 있는 계단과 실외공간을 두어 입주자들이 활용 가능한 옥상공간이 되도록 할 것 • 저층부 사인물이 계획된 부분의 재료 및 색상을 정확히 제시할 것 • 지상 1층 근생 사이 기둥을 어두운색으로 조정하여 드러나지 않도록 하고, 5BL의 두 개 층을 연결하는 긴 기둥은 기존의 밝은 색상으로 계획할 것 • 두 동의 건물명 사인 높이를 맞춰서 통일감 있게 조성할 것 • 몰딩으로 처리한 부분을 매스의 단차를 두는 것으로 변경하여 건물에 변화를 주고 입체감이 느껴질 수 있도록 할 것 • 사인물 크기를 상단부는 그대로 두고 저층부 건물명은 크기를 줄여서 비율을 맞출 것. 5BL의 저층부 건물명 사인은 주출입구에만 둘 것
건축위원회 (소위원회)	<ul style="list-style-type: none"> • 지하주차장의 경사로 내변 반경이 미달되어 차량 회전이 어려우므로 재계획할 것. • 옥상 조정공간은 실질적으로 이용이 가능한 구조로 할 것. • 배면의 실외기 공간은 도시경관을 고려하여 삭제하고, 건물 측면으로 배치할 것. • 안테나실로 표기된 실의 설치 용도를 명확히 지정할 것(실 용도가 불명확한 경우 삭제)
공동위원회 (경관.건축)	<ul style="list-style-type: none"> • 이용자 편의를 위해 1층 DA위치를 변경하여 진입대기주차 공간을 충분히 확보할 것 • 진출입로는 보도 턱 낮춤 시공할 것 • 저층부 입면에 역세권1지구 내 다른 블록들과의 공통적인 디자인 요소를 반영할 것 • 건물 전체적인 옥외광고문 계획을 수립할 것 • 지상 1,2층 실외기 설치공간을 별도로 확보할 것 • 지하 층고 확보를 위해 구조적으로 설비 배관을 보에 슬리브 형식으로 처리한 부분은 플랫 슬래브 형식으로 변경할 것

• 권선구 역세권 1지구 7-7BL

[표 23] 경관위원회 19년도 2회, 건축위원회 소위원회 19년도 2-1회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 실외기가 외부에 노출되지 않도록 편칭 메탈, 알루미늄 그릴 등으로 차폐 계획을 수립할 것 • 주차장 진출입로로 인해 공공보행통로 통행에 불편함이 없도록 하고, 보행통로변에 변압기, 실외기 등의 설비가 노출되지 않도록 할 것 • 지상 6층 옥외계단의 진입 방향을 반대로 하여 복도에서 이용자들의 출입이 용이하게 할 것 • 주차장에 층별 위치를 구별할 수 있는 시각 체계 및 보행통로를 표시하여 주차장을 이용하는 데 불편함이 없도록 할 것
건축위원회 (소위원회)	<ul style="list-style-type: none"> • 지상 5,6층 복서측 2개의 주 출입문(Y5,X2)의 위치를 조정할 것. • 입면 코너부(카파오 물갈기부분) DESIGN을 3층까지 연장하여 계획할 것. • 상부 띠장석 폭을 하부 1층 띠장석 폭과 동일하게 계획할 것. • 지하1층 쓰레기 분리 수거장을 확보할 것. • 시야확보 및 안전을 위해 지하층 X3,X4 - Y6열 옹벽구간을 축소할 것. • 좌우측 커튼월이 전체벽면보다 후퇴하게 계획하여 음영효과를 반영시킬 것.

• 팔달구 남수동 11-443

[표 24] 경관위원회 19년도 11회, 건축위원회 소위원회 19년도 8-1회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 원안대로 가결
건축위원회 (소위원회)	<ul style="list-style-type: none"> • 주변경관을 고려하여, 강조색계열의 합성목재 마감을 주조색계열(치장벽돌)과 비슷한 계열의 색채로 변경계획하실 것. • 건물의 난간계획은 폐쇄형 난간으로 변경계획하실 것. (유리난간 등) • 옥상을 이용하는 이용자들의 피난 및 안전등을 고려하여 계단의 유효 폭 넓히실 것. • 옥상의 연못은 유지관리가 가능하도록 방수 계획 등 세부계획하실 것 • 지하주차장은 실질적으로 주차가 가능하도록 계획하실 것. (지하층의 계단실로 인한 차량의 회전 불합리 등)

• 장안구 송죽동 395-12번지

[표 25] 경관위원회 20년도 4회, 건축위원회(소위원회) 20년도 5-1회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 입면 상부 난간을 삭제하고, 하부에 사용한 마감재를 연결하여 적용할 것 • 2020년 제 3회 공동위원회 자문내용을 반영하여, 건축위원회 자문을 득할 것 • 대상지 북측에 계획한 조정공간은 실제 생육이 살기 적합한 조경이 아니므로 조정계획에 대하여 재검토할 것 • 해당 조정 계획상 수목은 수원에 적합하지 아니하므로, 재계획하고 배식에 대하여 재검토할 것 • 턴테이블 주변 이격 공간이 없고, 턴테이블 진입 차량의 대기 공간이 없어 실제 이용 시 안전 문제가 우려되므로, 주차계획을 재검토할 것 • 지하 1층과 지하 2층의 주차면 중 남쪽(도로변)의 주차면은 화차 공간이 부족하여 실질적 이용이 불가능하므로, 주차계획을 재검토할 것 • 지상 1층 차량 승강기 주변에 대기 공간을 조성할 것
건축위원회 (소위원회)	<ul style="list-style-type: none"> • 지상과 옥상층의 조경은 실질적 생육이 가능하도록 수종을 단순화하고, 옥상층에는 플래터를 반드시 설치 • 엘리베이터는 옥상까지 연결하시어 휴게공간 이용이 편하게 할 것 • 주차장 진입로에서 주차 승강기로 바로 진입할 수 있도록 재계획하거나, 턴테이블 이용이 원활도록 계획 • 지상 1층 턴테이블 앞 대기 주차 1면 추가 확보하고 지하 1,2층 턴테이블 앞 대기 주차 각 1면 확보 • 정면 중앙부의 창호 및 줄눈은 크기를 일체화할 것 • 입면에 요철을 주어 단조로움을 해결할 것

- 권선구 권선동 1016-15번지

[표 26] 경관위원회 21년도 4회, 공동위원회(경관.건축) 20년도 6회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 조치계획 3번 차량동선 부분의 마감 색상과 동일하게 카 리프트 전면공지도 변경할 것 • 자전거 및 스마트 모빌리티 주차공간은 접근성이 높은 위치로 변경할 것 • 조치계획 6번 '3-소나무'는 인접건축물로 인한 일조량을 고려하여 씹지형 공지에 식재할 것
공동위원회 (경관.건축)	<ul style="list-style-type: none"> • 1층 씹지형 공지를 가로 보행자 측면에서 재계획할 것 • 지상1층의 보행통로는 1.5미터 이상 확보할 것 • 지하2층 주차장 주차(20번) 유효높이 2.1미터 확보할 것 • 1층 화장실 출입구 위치 조정할 것 • 세대수에 걸맞은 부대복리시설을 확충할 것 • 저층부 경관을 고려하여 검은색 계통의 강조색은 지양할 것 • 트랜스퍼 아래층 거실에 설치되는 배관은 층상배관으로 계획할 것 • 옥상조경계획도에 도입한 홍단풍 규격은 H3.0*R10또는 H2.5*R8로 변경하고, 가급적 1주 보다는 3~5주 모아심기로 식재 패턴을 변경할 것 • 주차계획 관련하여 아래의 사항들을 반영하여 자문을 득할 것

- 팔달구 인계동 1040 외 2필지

[표 27] 경관위원회 18년도 8회, 공동위원회(경관.건축) 20년도 10회 심의 내용

구분	심의 의결 내용
경관의위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 전체 입면도를 제시하고 실외기가 외부에 노출되어 경관을 저해하지 않도록 할 것 • 보행자가 건물의 주출입구를 인지하기 쉽도록 조정할 것 • 입면의 수직 요소 배열을 가지런히 정리하고 창문 모듈을 같은 크기가 되도록 할 것 • 입면 계획에서 강조색 부분을 주조색과 같은 재료로 변경하고 마감을 달리하여 안정적인 외관이 되도록 할 것 • 기둥의 위치를 조정하여 지상 1층 필로티가 입면에서 이어지도록 입면을 조정하고, 주차공간을 기둥 안쪽으로 이동하고 주차공간 및 동선을 정리하여 주차가 편리하게 할 것 • 옥상 조경 식재 부분에 사람들이 쉴 수 있는 공간과 제대로 된 녹지공간을 조성하고, 장애인을 배려하여 엘리베이터를 옥상까지 연결할 것
공동위원회 (경관.건축)	<ul style="list-style-type: none"> • 복층유리에 사용된 컬러나 프레임 구조가 복잡하고 피로한 느낌으로 입면 계획을 더 단순화할 것 • 옥상 조경은 전체 면적을 식재, 동선, 휴게공간이 유기적으로 연계되도록 계획할 것 • 옥상 조경 식재와 파고라 등의 시설물을 하나의 공간에서 유기적으로 연결될 수 있도록 검토할 것 • 로비의 플랜트 박스는 식물의 생육이 가능한 시설로 재검토하거나 삭제할 것 • 공개공지 상부 프레임(자재 및 색상)을 재검토하여 건물과 조화롭게 할 것 • 코너 부분 DA공간이 지상층에서 건축선 후퇴 부분에 해당하여 보행자에게 불편을 초래하므로 가능한 위치 변경할 것 • 지상 2, 3, 4층 X1,X2열/Y3 복도 외기로 오픈할 것 • 지하주차장 출입구 부분이 실질적인 건물의 입구 역할을 하므로 조형성을 가진 입면으로 계획 • 각종 화장실 출입구를 통해 안이 보이지 않도록 시각적으로 차단할 것 • 지하2~4층 PS 앞 평행주차면 삭제할 것

2. 심의내용의 분석

- 중복심의의 유형은 크게 3가지로 분류할 수 있으며 각 유형별 특징과 중복사항을 분석하면 다음 <표 28>과 같음
 - 개발사업의 경우, 용적률 제한 사항에 대한 논의가 체계적으로 이루어지지 못하여 실효성 있는 스카이라인 및 통경축 계획이 이루어지기 어렵고, 보행로 확보 및 건축물 입면 관련 사항이 쟁점이 되는데, 건축선 지정, 공개공지 위치 검토에 대한 권한에 대한 고민이 필요함
 - 중점경관관리구역 내 일반건축물의 경우에는 소형 건축물도 심의 대상이 되므로 이에 대한 입면 등 건축 관련 사항이 폭 넓게 논의되는 경향이 있음
 - 지구단위계획 구역 내 건축물의 경우에는 교통, 건축, 경관 등에 대한 사항이 각 위원회에서 중복으로 다루어짐

[표 28] 중복심의 유형 및 주요특징

유형	특징	비고
개발사업의 사전경관계획	<ul style="list-style-type: none"> • 영통2구역과 같은 재건축재개발사업이나 종전부동산 도시개발사업 등 사전경관 계획을 수립해야하는 사업 • 사전경관계획에 대한 경관심의 이후, 지구단위계획 관련 지침에 경관 부문 지침의 반영여부에 대한 확인이 필요 • 스카이라인, 통경축, 보행로 확보, 건축물 입면에 대해 심의 	
중점경관 관리구역 내 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 수원 화성 및 정조로, 서호 일대 등 중점경관관리 구역 내 일반건축물에 대한 심의 • 주차장, 옥외광고물, 외벽의 색채 및 재료, 대지 내 공지 등에 대한 사항 논의 • 인접 대지의 건축물과 조화 여부 등 경관적 영향에 대한 검토 	
지구단위계획 구역 내 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 도시관리계획 변경에 대한 도시계획 및 건축 공동위원회의 자문을 받는 경우가 있으며, 이후 건축위원회에 상정됨 • 주차장, 진출입부 등의 교통관련 사항 및 건축 평면, 경관 등에 대한 사항에 대한 검토 • 화성 지구단위계획 구역 내에서는 경사지붕 인정 및 지구단위계획지침에 적합성 여부 검토 	

○ 영통2구역 주택재건축 사업 관련 쟁점 및 분석

- 영통2구역 재건축사업의 경우, 정비예정구역 지정 이후 경관위원회 심의까지 4년이 소요되었으며, 이후에 건축위원회 심의까지 1년 소요
- <그림 1>와 같이 건축위원회에 제출한 심의도서에 경관위원회 심의결과에 대한 조치사항이 기재되어 있지 않아 보완 조치하였음

사업추진현황	도시의견사항(경관)
2012.09.26	2020 수동-주거환경정비기본계획 고시
2015.12.15	영통2구역 주택재건축 정비(재)정구역 지정(수동시 고시 제2015-336호)
2016.10.31	조합설립 추진위원회 승인
2017.10.12	조합설립 인가
2018.05.17	정비예정구역 변경 주민 제안(조합-수동시)
2018.10.17	정비계획 변경(안) 도시계획위원회 사전자문(조건부 자문)
2018.12.12	개발사업의 경관심의 위원회(재심의)
2019.01.16	개발사업의 경관심의 위원회(소위원회 이관)
2019.01.18	도시계획위원회 심의(조건부 가결)
2019.03.04	2030 수동-주거환경정비기본계획 고시
2019.03.20	개발사업의 경관심의 소위원회(조건부 가결)
2019.03.27	조합명칭심사 심의위원회(조건부 가결)
2019.04.10	영통2구역 주택재건축 정비(재)정구역 지정(변경) 고시(수동시 고시 제2019-336호)

[그림 1] 영통2구역의 경관위원회 심의결과에 대한 사항을 건축위원회 심의에서 확인한 사례 (출처: 내부자료)

○ 종전부동산 이목지구 관련 사항

- 농업진흥청 국립원예특작과학원이 위치했던 지역으로 2013년 종전부동산으로 확정되어 현재 이목지구로 개발사업 추진 중
- 사업추진 연혁을 살펴보면 약7년에 걸친 기간 동안 경관위원회 심의를 거쳐 개발사업에 대한 주요사항이 결정된 것을 알 수 있으며, 최근 이목지구의 공동주택 및 상업용지에 대한 건축위원회 심의 상정이 이루어지고 있음
- 도시개발사업은 이와 같이 장기간에 걸쳐 추진되며, 경미한 수준에서부터 재심의를 이르기까지 다양한 이력이 발생하므로 이에 대한 모니터링이 필요

[표 29] 종전부동산 이목지구 추진연혁 (출처: 수원시 내부자료)

날 짜	내 용	비고
2013. 12. 27	수원지역 종전부동산 활용계획 확정(국토교통부)	
2015. 8. 24	도시개발구역 지정 및 개발계획(안 제안)	
2016. 5. 6	경관위원회 심의	사전경관계획 심의(최초)
2016. 8. 2. ~ 9. 6	경관위원회 소위원회 심의	
2017. 12. 29	도시개발구역 지정 및 개발계획 수립 고시	
2019. 10. 16	실시계획인가(도시계획, 건축 공동위원회 자문)	
2020. 5. 15	종전부동산 이목지구 도시개발사업 실시계획 변경인가	

IV. 심의이력제도 도입방안

1 심의 담당자 워크숍을 통한 심의이력제도 논의

○ 수원시 심의제도의 문제점 및 해결을 위하여 2021년 7월 6일(화) 건축위원회, 경관위원회, 도시계획위원회 및 도시개발사업 등 관련 부서 담당자들이 모여서 워크숍 개최

○ 주요 문제점

- 선행심의에서 진행된 내용이 다음 심의에서 전달되지 않아 내용이 중복되거나 상충하는 경우가 발생함
- 이목지구 등 개발사업의 추진기간은 6년 이상 소요되는데, 담당자 변경, 심의 위원 교체 등으로 선행심 의 주요 사항에 대한 전달이 누락되는 경우가 발생
- 지구단위계획의 경미한 변경 등 도시관리계획 변경사항이 발생했어도 개발 주체가 한국토지주택공사거나 민간인 경우에는 시에도 자료가 없는 경우가 많고, 변경된 내용 등이 공유되지 않아 인허가 과정에서 민원인의 불편초래
- 일목요연한 자료취합 및 정리가 필요하나 해당 업무의 주체가 불명확하고, 시스템 공유가 어려워 별도의 DB구축 등의 방안에 대한 모색 필요

○ 주요 논의사항

- 이목지구 내 건축물의 건축심의 도서에 2020년 제4회 수원시 경관위원회 ‘종전부동산 이목지구 도시개발사업(변경)’ 심의 결과를 반영하지 않고 상정함에 따라, 선행된 심의결과를 반영하여 다음 심의에 상정할 수 있는 체계 필요
- UPIS(도시계획 정보 공개 사이트), GIS(토지정보과), 세움터(건축행정시스템) 등을 활용한 심의이력 관리방안에 대한 논의
- 심의이력제도의 실현방법 : 선후관계의 심의 담당자끼리 심의 여부 및 결과를 공유하고, 심의신청자가 해당 심의 도서에 이전 심의내용을 첨부하는 것을 기본으로 심의이력제도를 구성하고 운영할 수 있도록 노력

2 심의이력제도(안)

1. 기본 원칙의 수립

- 각 위원회의 심의내용이 기록된 심의결과를 통보한 내용과 제안자가 제출한 조치계획서를 공유하여 각 위원회에서 진행된 사항 확인
- 각 위원회의 담당자는 상호간의 심의 결과를 확인할 수 있도록 심의결과, 조치 계획서를 문서 공유하도록 절차로 규정
- 심의안건을 상정하는 제안자는 타 위원회의 심의 결과 및 조치계획서를 반드시 심의도서에 첨부함
- 강동구의 심의도서에는 사전검토의견 형식으로 관련 부서 및 심의의 내용을 정리하여 전달하는 형식으로 이와 같은 형식은 수원시에서도 도시계획위원회 등에서는 적용하고 있음
- <그림2>의 사례와 같이 심의사항 및 조치계획을 작성하여 각 위원회 심의 도서에 수록하도록 통일된 양식 적용

사전검토의견 및 조치계획

부서	순번	검토 의견	조치 계획	수용 여부
도시경관과	1	서울시 경관 체크리스트 추가	- 서울시 경관 체크리스트 추가하였음	수용
	2	지하주차장 승별 벽면 그래픽 한글 인쇄 시간 및 윤곽크기 검토	- 지하주차장 승별 벽면 그래픽 한글 인쇄 시간으로 반영하였음	수용
	3	지중부 입면은 보행자들에 불거리 제공 방안 검토	- 지중부는 입면은 투명유리로 계획하여 내·외부가 상호소통 되도록 계획하였음 - 향후 상세계획에서 보행자들의 불거리 제공방안을 검토하였음	수용
	4	천차계산 계획이 있다면 사면에 계획하여 건물과 일체화 검토	- 천차계산 계획이 건물과 일체화하도록 하고 사면에 별도협의 하였음	수용
	5	공사청 가설물처리는 도시경관과의 별도 협의	- 공사청 가설물처리 설치시 별도협의 하였음	수용
교통영향평가	6	교통영향평가 심의 의결사항을 준수하고 변경시 협의할 것	- 교통영향평가 심의 의결사항을 준수하고 변경시 협의하였음	수용
	7	협지점(은평구에서 시행하는 고덕강일 공공주택지구 사업지구 사업지 동측, 중로1-10호선, 서측, 대로3-1호선, 남측, 대로3-3호선, 북측, 중로2-8호선이 주변가로 및 교차로와 접하는 구역으로서) 가. 중로1-10호선 A-A' 차점 중로2-8호선 신설교차로 유별 준영 및 대로3-3, 9-11' 평면에서 A-A' 평면 유의선 고개 차로 횡단보도 보자 신호등 신설 운영 나. 신설교차로 횡단보도 보행자 잔여표시가 설치 다. 사업지 주변 가로 회고속도제한표지, 노면표시 규제표시 현 구간 설치 설계 반영 라. 강동서 교통과-809(2020.3.3)와신 공문 참조	- 교통영향평가 의결사항에 반영된 내용으로서 횡단보도 보/자 신호등 신설 운영하였음 - 신설교차로 횡단보도 보행자 잔여표시가 설치하여 반영하였음 - 교통영향평가 의결사항에 반영된 내용으로서 설계에 반영하였음 - 교통영향평가 사전검토의견은 수용하여 반영하였음	수용
도시계획과	8	가. 위 표지는 고덕강일 공공주택지구 지구단위계획구역으로서, 건축계획에 교통영향평가 심의결과를 반영함에 따라 지구단위계획으로 결정된 건축계획, 벽면지장선의 선연결, 조성방식이 지구단위계획과 상이하고, 이와 같이 개별 교통영향평가 심의를 위해 지구단위계획과 다른 경우에 대한 처리방안을 공공주택지구 사업시행자인 서울주택도시공사와 협의한 결과, 향후 개발계획 변경 시 개발건축물 교통영향평가 심의결과를 반영(개발지구단위계획 결정도 변경 등)으로 하신되었음 나. 참고로, 개별 교통영향평가 심의 결과에 따라 기존 도시계획시행도(이하) 내에 있던 보도가 차도로 변경되고, 사유지 내에 그 기능을 대체하는 시설(가로, 보도, 식수대, 버스정류장)이 조성되는 점을 감안하여 각각의 시설물 관리주체가 사전 협의가 필요한 것으로 판단됨	- 교통영향평가 의결사항을 준수하고, 교통계획의 변경시 사전에 협의하였음 - 각각의 시설물 관리주체와 사전 협의하였음	수용
	9	건축입면 관련, 해당 건축물은 정해진 정면 폭(약 80m)에 의한 상당한 위압감, 차폐감을 형성하는 바, 교통수용의 안전 및 쾌적성을 위해 본질적으로 개선 필요	- 입면 수직면적의 비율과 폭의 변위를 계획하여 입면의 본질요소를 제시함, (입면 상세계획 참조)	수용
서울시 도시관리과	10	채색계획 관련, 「서울의 정립 및 제재하 보고서」상, 강동구는 사용편익을 효과적으로 제언하여 용인료로 노력의 적용을 위한, 해당 계획안의 정면 거간부에서 면적 사용이 아닌 입면 전체에서 포인트를 가질 수 있도록 색채 범위 및 계획의 확장성도 필요	- 색채계획은 조도등 도시정권 이미지 형성을 위해 용인료 제정 주도해세라(의)와 관련 부서와 협의하여 용인료로 노력의 적용을 위한, 해당 계획안의 정면 거간부에서 면적 사용이 아닌 입면 전체에서 포인트를 가질 수 있도록 색채 범위 및 계획의 확장성도 필요	부분수용

[그림 2] 강동구 경관위원회 심의도서의 사례 (출처: 강동구 건축과)

2. 사업유형별 심의이력 관리

○ 도시개발사업

- 도시개발사업의 경우, 경관위원회의 심의가 도시계획위원회, 건축위원회 보다 선행하여 추진되기 때문에 토지이용계획 및 주동배치 등이 확정된 상태가 아님. 따라서 사전 경관계획에서는 해당 지역의 '종합지침도'를 중심으로 경관축 및 스카이라인 등의 주요 사항이 지구단위계획에 반영될 수 있도록 검토하는 것이 핵심사항임
- 경관위원회에서는 중대한 변경의 범위(최고높이, 조망축, 통경축 등)를 규정하고 이에 대한 결과를 타 위원회에 전달할 수 있도록 정리할 필요가 있음. 이러한 사항은 심의위원들에게 사전 검토의견으로 전달할 필요가 있음
- 도시계획위원회에서는 도시개발사업의 심의 사항이 지구단위계획에 건축선 지정 등의 지침으로 잘 구현되었는지를 검토하고 과도한 규제사항은 완화할 필요가 있음
- 도시계획위원회에서 사업 승인 시에는 관련 위원회의 심의 및 관련 부서의 검토 의견에 따른 조치계획이 접수되나, 해당 사항이 이후의 공동주택에 대한 건축위원회 심의 등에서 누락되지 않도록 연계해야함

- 건축위원회에서는 심의이력을 통하여 지구단위계획 지침에 따른 건축계획과 설계가 잘 이루어졌는지에 대해서 확인하고, 사업승인과정에서 작성된 조치 계획이 잘 진행되었는지 전달 받을 필요가 있음

○ 중점경관관리구역 내 건축물

- 중점경관관리구역에 대한 경관가이드라인을 기초로 경관·건축 공동위원회를 통하여 중복된 사항에 대해서 관리 (현재 진행 중)

○ 지구단위계획 구역 내 건축물

- 도시·건축 공동위원회 자문사항에 대해서 건축위원회 심의 상정 시에 심의 사항을 첨부하도록 할 필요가 있음

3. 심의이력제의 효율적 운영을 위한 제안사항

- 총괄계획가(디자인기획관) 및 전문가 자문단 구성하여 위원회 풀 구성
 - 수원시 각 위원회 별 심의내용을 보면 건축물의 입면, 대지 내 공지, 공개 공지 및 주차장 등에 대한 사항에 대해서 각 위원회에서 각각 다루고 있는 것으로 나타남
 - 이러한 내용이 각 위원회 별로 공감대를 가지고 다루어지기 위해서는 명확한 원칙과 일관성이 필요하므로 이를 형성할 수 있는 위원회 운영이 필수임
 - 현재 운영하고 있는 총괄계획가 및 경관위원회 참여 전문가 집단을 활용하여 수원시의 사업에 대한 이해도가 높은 경관부문 전문가를 각 위원회에 배치하여 일관성 있는 심의운영을 지원할 필요가 있음
 - 서울시의 경우, 경관자문단을 구성하여 운영하여 각 위원회 별로 경관 부문에 대한 자문을 일관되게 관리할 수 있도록 운영하고 있음
- 심의이력 관리를 위한 데이터시스템 구축
 - 심의이력제도를 발전시키기 위해서는 본 연구에서 제안한 심의 결과 공유 외에도 사업의 주요 사항, 지구단위계획 지침 등 관련 사항을 공유할 수 있는 데이터베이스 구축이 필요
 - 이를 위해서는 기존의 수원시 내부 전산시스템에 관련 게시판을 신설하는 등의 조치가 필요할 것임
- 정기적인 정보교류 및 모니터링
 - 서울시와 인천시, 강동구, 인천경제자유구역청 등의 사례에서 나타난 것과 같이 심의 담당자가 관련 부서의 담당자와 지속적으로 소통하는 것이 상당히 큰 역할을 하는 것으로 나타남
 - 심의 조치결과를 확인하기 위해서 각 위원회 담당자간의 협의 및 의견 소통이 중요하며, 정기적으로 정보를 교류하고 모니터링 할 필요가 있음

V. 결론

- 도시, 경관, 건축 등의 심의시스템은 관련 절차가 각 사업의 유형별로 서로 다르고 복잡해서 같은 장소에 대하여 수차례의 심의가 이루어지고 있음에도 불구하고 이를 일목요연하게 정리하고 파악하는 데에는 어려움이 있음
- 각종 개발사업 및 건축 인-허가 과정에서 경관, 공공디자인, 구조와 안전, 설계기술 V.E.(Value Evaluation), 교통 및 환경 영향평가 등의 다양한 절차에서 각각의 기술자들이 심의와 평가를 실시하고 있어 이러한 내용들이 일관성 있게 관리될 필요성이 있음
- 본 연구에서는 수원시의 경관 향상을 위해 도시, 경관, 건축위원회에서 동일 안전에 대해서 일관성 있게 체계적으로 심의를 추진하기 위하여 각 심의에서 정리된 사항을 관련 위원회에 전달하는 심의이력제도의 도입을 제안함
 - 각 위원회의 심의내용이 기록된 심의결과통보 및 조치계획서를 공유 및 확인
 - 각 위원회의 담당자는 상호간의 심의 결과를 확인할 수 있도록 문서회람 실시
 - 심의안건을 상정하는 제안자에게 타 위원회의 심의 결과 및 조치계획서를 반드시 심의도서에 첨부하도록 가이드라인 제시
- 심의이력제도의 운영 및 관리를 위한 제안사항은 다음과 같음
 - 총괄계획가(디자인기획관) 및 각종 위원회에 참여하고 있는 전문가 풀을 활용하여 일관성 있는 심의가 이루어질 수 있도록 위원회 운영방안 마련
 - 심의이력 관리를 위한 필요한 제반 정보를 정리할 수 있도록 시청 관련 전산망을 활용하여 데이터베이스 구축
 - 각 심의 담당자들의 정기적인 정보교류 및 모니터링을 위하여 정기적 회의 등을 추진하여 조치계획 등의 이행 여부 점검 등을 공동으로 실시하고 대응할 수 있도록 유도

| 참고문헌 |

국토교통부(2019) 경관 심의 운영 지침
서울특별시(2014) 경관위원회 운영자료
정상혁, 오지연(2017) 서울시 경관심의 운영진단과 개선방안, 서울연구원
정수진(2017) 수원시 도시경관 통합관리방안 연구, 수원시정연구원
강동구 홈페이지 <https://www.gangdong.go.kr/web/portal/ko.do>
수원시 홈페이지 <https://www.suwon.go.kr/index.do>
인천경제자유구역청 홈페이지 <https://www.ifez.go.kr/index>
인천광역시 홈페이지 <https://www.incheon.go.kr/index>

※ 참여연구진

연구책임 : 정수진 (수원시정연구원 선임연구위원)
연구참여 : 권윤구 (전남대학교 교수), 홍지선 (수원시정연구원 위촉연구위원)
데이터 조사 및 분석 : 양유준, 이하영 (전남대학교)



발행인 | 김선희

발행처 | 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

031.220.8001

www.suwon.re.kr

※ 이 SRI 이슈 & 포커스의 내용은 연구진의 견해로서 수원시의 정책과 다를 수도 있습니다.