AURI-기본-2015-8

지역의 건축행정 효율화를 위한 정책개발 연구

- 건축심의제도 합리화 방안을 중심으로 -

Proposing Policies for Efficient Architectural Administration

- A Focus on the Improvement of Architectural Review System -

김상호 Kim, Sang-Ho
이여경 Lee, Yeo-Kyung

AURI-기본-2015-8

지역의 건축행정 효율화를 위한 정책개발 연구

- 건축심의제도 합리화 방안을 중심으로 -

Proposing Policies for Efficient Architectural Administration
- A Focus on the Improvement of Architectural Review System -

지은이: 김상호, 이여경
펴낸곳: 건축도시공간연구소
출판등록: 제569-3850000251002008000005호
인쇄: 2015년 12월 26일, 발행: 2015년 12월 31일
주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608
http://www.auri.re.kr
가격: 18,000원, ISBN: 979-11-5659-066-8

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

연구책임	김상호 연구위원
연구진	이여경 부연구위원
외부연구진	김정후 런던대학 JHK 도시건축정책연구소 소장 송준환 일본야마구치 국립대학 조교수

내부 심의위원	유광흠 기획조정실장 조상규 도시창조연구본부장
외부 심의위원	이충기 서울시립대학교 교수 윤혁경 에이앤유종합건축사사무소 대표 조현환 국토교통부 건축정책과 사무관

연구요약

제1장 서론

2014년 국토교통부에서는 지자체를 대상으로 건축 관련 임의규제 및 법령 부적합 일제 조사를 실시하였으며, 이를 토대로 지속적으로 불합리한 법제도를 정비하고 있다. 하지만 중앙정부 차원에서의 이러한 지속적인 규제정비 노력에도 불구하고 지자체의 일선 건축현장에서는 건축물의 심의·허가에 있어 임의기준을 계속하여 운용하는 등으로 인해 반복적으로 민원이 제기되고 있는 실정이다. 건축행정 일선에서 이루어지는 지자체의 건축 관련 심의제도에 대해 건축사 등 관련 전문가들이 많은 불편을 토로하고 있으며, 건축물의 설계를 담당하는 건축사들은 건축심의를 건축물의 창작성을 저해하는 직접적인 요인으로 인식하고 있다. 이를 근본적으로 해결하기 위해서는 중앙정부 차원의 정책모니터링 체제를 구축하고 지자체의 협조를 바탕으로 지속적인 규제모니터링을 통해 부적절한 규제를 발굴 개선하는 노력이 이루어질 필요가 있다. 이러한 배경에서 본 연구는 지자체 건축행정 중 건축심의에 초점을 맞추어 건축심의의 투명성과 효율성을 제고하기 위해 불합리한 제도를 개선하고 합리적인 건축행정 시행 성과와 성공적인 경험을 공유할 수 있는 건축규제 모니터링센터의 운영방안을 마련하는데 그 목적이 있다.

제2장 건축심의 관련 법제도 현황

17개 광역지자체와 226개 기초지자체의 건축심의 관련 법제 현황을 파악하기 위해, 건축법령 상의 주요 관련 내용인 건축위원회 구성 및 운영, 심의사항, 심의절차, 심의판단기준, 제출도서 등에 대한 지자체별 규정을 검토하였다. 그 결과, 광역지자체 17곳과 기초지자체 156곳에서 「건축조례」를 제정하고, 광역지자체 7곳과 기초지자체 90곳에서 건축심의 관련 기준을 운영하고 있음을 알 수 있었다. 또한 심의기준을 운영하고 있는 기초지자체 중 9개 기초지자체는 자체 기준을 수립, 68개 기초지자체는 광역지자체 기준을 준용, 13개 기초지자체에서는 국토교통부 심의기준을 준용하고 있음을 알 수 있었다.

제3장 건축심의 관련 제도 및 운영 실태분석

3장에서는 2장에서의 지자체 건축심의 관련 법제 현황데이터를 토대로 건축심의 제도 실태 및 운영 실태를 분석하였다. 건축심의 관련 제도 분석에 있어서는 관련 제도 간 정합성을 검토하기 위해 ①중앙정부 소관 법제 간 비교, ②중앙정부 및 지자체 법제 간 비교, ③지자체 소관 법제 간 비교 분석을 시행하였다. 또한 3가지 비교분석의 시점에 따라 구체적으로 ①건축위원회 구성 및 운영, ②심의사항, ③심의절차, ④심의판단기준, ⑤제출도서 등의 건축심의와 관련된 규정에 대해 분석하였다. 다음으로, 건축심의 운영 실태는 건축심의 현장을 직접 참관하여 국토교통부에서 고시한 「건축위원회 심의기준」에서 제시한 항목 및 요소들을 중심으로 분석하였다. 이에 「건축위원회 심의기준」 중 건축심의 현장에서 검토 가능한 운영원칙, 심의의결 방법 및 그 세부 요소들을 분석의 틀로 삼았다. 더불어 지자체 심의기준의 운영 여부 및 심의대상에 따른 심의목적 및 내용 차별화 여부 등을 추가적으로 살펴보았다.

건축심의 관련 제도 실태분석의 결과, 중앙정부 소관 법령 간의 제도적 문제점, 중앙정부와 지자체 법제 비교에 따른 제도적 문제점, 지자체 소관 법제 간의 제도적 문제점을 다음과 같이 도출할 수 있었다.

구분	중앙정부 소관 법제 비교에 따른 문제점	중앙정부 및 지자체 법제 비교에 따른 문제점	지자체 소관 법제 비교에 따른 문제점
건축 위원회 구성 및 운영	없음	◦「건축법」에서 위임하지 않은 건축분쟁전문위원회의 설치 및 운영 ◦건축위원회 구성인원 규정의 상충 ◦건축위원회 위원 연임 규정의 상충 ◦상위법령 개정사항 미반영	◦건축위원회 구성인원 관련 규정의 상충 ◦상위법령 개정사항 미반영
심의 사항	◦구체적인 심의사항에 대한 규정 부재	◦「건축법」에서 위임하지 않은 건축 관련 분쟁의 조정 및 재정에 대한 임의규정 운영 ◦건축심의 생략이 가능한 변경심의 규모의 상충 ◦심의대상 임의확대 ◦상위법령 개정사항 미반영	◦상위법령 개정사항 미반영
심의 절차	◦심의 신청 후 위원회 개최까지의 소요기간 불일치 ◦심의결과 통보 및 심의	◦안건통보 기간 관련 규정의 상충 ◦심의결과 통보기한 규정	◦안건통보기간 관련 규정의 상충 ◦심의신청자 등의 회의참

구분	중앙정부 소관 법제 비교에 따른 문제점	중앙정부 및 지자체 법제 비교에 따른 문제점	지자체 소관 법제 비교에 따른 문제점
	결과 공개기간 불일치	위배 ○ 회의록 공개기간의 상충 ○ 재심의 거부 규정 운영	석 관련 규정의 상충 ○ 심의결과 통보기한 관련 규정의 상충
심의 판단 기준	○ 건축위원회 심의기준에서의 '과도한 기준'의 모호함	○ 복도폭 최소기준의 임의 완화 및 강화 ○ 식재면적 및 자연지반 비율의 최소기준 강화 ○ 인공지반 및 옥상조경의 식재토심 관련 기준 상충 ○ 특별피난계단 부속실 면적의 최소기준 강화 ○ 공동주택 측벽 이격거리의 최소기준 강화 ○ 환기 성능 관련 최소기준 강화	없음
제출 도서	없음	○ 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에 따른 제출도서 외의 추가도서 제출 요구 ○ 상위법령 개정사항 미반영	○ 제출서류 관련 규정의 상충 ○ 심의신청서 양식 및 첨부서류 규정의 상충 ○ 동일 법제 관련 규정 개정사항 미반영
기타	○ 동일 법제 내 사용 용어 불일치	없음	○ 건축조례 내 심의기준 수립 및 운영 관련 규정 부재 ○ 심의기준 내 법적 근거 규정 부재

또한 건축심의 현장모니터링을 통한 운영 실태분석의 결과, 다음과 같은 운영원칙, 심의의결방법 등에 관한 문제점을 도출할 수 있었다.

구분	건축심의 현장모니터링을 통해 도출한 건축심의 운영상의 문제점	
운영 원칙의 측면	○ 과도한 기준 제시	- 법적 기준을 넘어서는 기준 제시 - 주관적 심의의견 제시 - 해당 전문분야 외 타 분야에 대한 의견 제시 - 사전검토의견과 상충되는 의견 제시
심의 의결 방법의 측면	○ 타 위원회와 중복·상반된 의견 제시	
	○ 심의결과의 부적절함	- 「건축위원회 심의기준」에서 제시하는 심의의결의 종류 외의 의결 도출 (보완 의결 등)
	○ 재검토 의결 또는 부결 시 참석위원 미동의	- 재심의 의결 방식에 있어 참석위원의 동의를 구하지 않음 (서면으로 의사표시하는 방식도 고려하지 않음)
기타	○ 지자체 심의기준 미활용	- 지자체 심의기준 수립·운영 여부를 파악하지 않음 (건축위원회 위원, 담당공무원 등)
	○ 심의목적 및 내용 획일화	- 심의사항에 따른 심의목적 및 내용의 차별화 부재

제4장 해외 건축심의 관련 제도 검토

4장에서는 해외 건축심의 관련 제도에 대해 살펴보고, 국가별 건축심의 제도의 특성을 분석함으로써 우리나리 건축심의 관련 제도의 개선에 있어서의 시사점을 도출하고자 하였다. 해외사례 조사 대상은 영국, 미국, 일본 3개국으로 한정하였으며, 조사항목은 ① 건축심의 관련 법제도에 대한 개괄적인 이해를 위한 법제도 현황, ②제도별 심의대상, 심의절차, 심의기준 등으로 설정하였다.

건축심의 관련 해외 사례를 검토한 결과, 다음과 같은 몇 가지 시사점을 도출할 수 있었다. 첫째, 건축 관련 심의를 건축물의 성능에 관한 심의와 디자인에 관한 심의를 구분하고 있다. 영국, 미국, 일본에서는 건축 관련 법령상의 성능기준을 충족하고 있는지를 검토하기 위한 심의와 위원회의 재량에 의해 정성적 설계지침 등을 판단하기 위한 심의를 구분하여 운영하고 있다. 먼저, 구조, 설비, 친환경 등의 성능 기준을 검토하기 위한 제도로는 영국의 건축령승인, 미국의 ICC-ES(International Code Council-Evaluation Service)의 평가제도, 일본의 건축확인이 있다. 또한 후자에 해당되는 위원회의 재량권을 토대로 도시와의 조화를 고려한 건축물 디자인 등에 대해 심의하는 제도로는 영국의 계획허가 제도, 미국의 디자인심의(Design Review), 일본의 건축심사 등이 있다.

둘째, 심의유형별로 주체 및 절차를 차별화하여 성능에 관한 심의는 전문기관 위탁을 통해서 시행하고, 디자인에 관한 심의는 지자체 위원회에서 시행하고 있다. 즉, 해외에서는 성능 심의와 디자인 심의로 심의유형을 구분함에 따라 이를 담당하는 주체 역시 구분하여 구성·운영하고 있다. 성능기준의 준수 여부를 판단하기 위해 영국, 미국, 일본은 중앙정부 또는 해당 지자체에 위임받은 공인된 전문기관을 지정하고 있다. 예를 들어, 일본은 '지정확인검사기관', 미국은 'ICC-ES'에 위임하여 그 기능을 수행하도록 하고 있다. 그 외에 디자인 관련 심의는 지자체에서 관련 분야 전문가들로 구성한 심의위원회를 운영함으로써 시행된다.

셋째, 별도의 심의판단기준을 수립하지 않고 기 수립된 계획 및 디자인가이드라인을 건축심의에 활용한다. 영국, 미국, 일본에서는 디자인 심의를 시행함에 있어 별도의 심의판단기준을 마련하지 않고, 관련 계획이나 디자인가이드라인을 활용하는 방식으로 심의를 시행하고 있음을 알 수 있었다. 가령, 영국은 구조계획, 지방계획, 보충계획 가이던스, 미국은 지자체별로 수립한 지구별 디자인가이드라인을 심의기준으로 활용하고 있다.

제5장 건축심의 효율화를 위한 제도 개선 및 운영방안 제안

건축심의 효율화 및 합리화를 도모하기 위해, 건축심의 제도 및 심의운영 실태분석의 결과를 토대로 다음과 같은 개선방향을 제안하였다.

첫째, 불합리한 규제 개선을 위한 건축심의제도 개선방안을 제시하였다.

<table>
<tr><th>구분</th><th>제도 개선방안</th><th colspan="3">세부 과제</th></tr>
<tr><td rowspan="17">1</td><td rowspan="17">불합리한 건축심의제도 정비</td><td colspan="3">1) 중앙정부 건축법령 개정</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td>건축법 시행령</td><td>-건축위원회 구성 관련 규정 개정</td></tr>
<tr><td>건축법 시행규칙</td><td>-심의결과 통보기한 및 홈페이지 공개기간 관련 규정 개정</td></tr>
<tr><td>건축위원회 심의기준 (국토교통부고시)</td><td>-건축위원회 개최 소요기간 개정
-‘과도한 기준’ 제시 금지에 대한 명확한 지침 제시
-지자체 심의기준 활용 규정 신설
-심의대상 및 심의목적별 심의내용 차별화 규정 신설
-용어 사용의 통일</td></tr>
<tr><td colspan="3">2) 지자체 건축심의 관련 규정 정비방향 제시</td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td>건축위원회</td><td>-지자체 건축분쟁위원회의 설치 및 운영 규정 폐지
-건축위원회 구성인원 관련 규정 통일
-건축위원회 연임횟수 규정 보완</td></tr>
<tr><td>심의사항</td><td>-건축심의 생략 가능한 변경심의 규모의 규정 개정
-심의대상 임의확대 관련 규정 삭제 또는 개정</td></tr>
<tr><td>심의절차</td><td>-안건통보 기간 관련 규정 개정
-심의결과 통보기한 관련 규정 개정
-회의록 공개기간 관련 규정 개정
-재심의 거부 규정 폐지
-심의신청자 등의 회의참석 관련 규정 개정</td></tr>
<tr><td>심의판단기준</td><td>-건축법령 상의 법적 기준에 대한 지자체의 임의 완화 또는 강화 규정 개정</td></tr>
<tr><td>제출도서</td><td>-건축법령에서 규정한 제출도서 외의 추가도서제출 규정 폐지 또는 개정
-제출도서 관련 양식 통일</td></tr>
<tr><td colspan="3">3) 상위 법령 개정사항 반영</td></tr>
<tr><td colspan="3">4) 기타</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td colspan="2">지자체 심의기준의 수립 및 운영을 위한 제도적 장치 마련</td></tr>
<tr><td colspan="2">심의대상 및 심의목적에 부합한 심의판단기준 제시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2</td><td rowspan="3">심의절차 합리화를 위한 제도 도입</td><td colspan="3">1) 사전검토 제도화</td></tr>
<tr><td colspan="3">2) 심의기간 연장 방지를 위한 심의절차 관련 규정 명확화</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">재검토 의결(재심의) 횟수제한 규정 도입, 심의결과 통보연장 사유 명시</td></tr>
<tr><td>3</td><td>심의기준</td><td colspan="3">1) 심의기준의 유형화 및 운영 체계화</td></tr>
</table>

	체계화 및 활용방안 마련	2) 심의기준 활용방안
		건축심의 매뉴얼 수립
		심의신청자를 위한 건축행정 안내센터 운영
		건축위원회 사전오리엔테이션 실시
		건축심의 관련 담당공무원 교육

둘째, 건축심의제도 합리화를 위한 건축규제 모니터링센터 운영방안을 마련하였다.

구분	모니터링센터 운영방안	세부 과제
1	지자체 건축 임의규제 발굴 및 개선	1) 지자체 건축 관련 조례 및 심의기준 조사·분석
		2) 지자체 건축심의 현장에 대한 참관 모니터링 실시
		3) 지자체장을 대상으로 접수된 건축민원 분석 및 임의규제 발굴
		4) 임의규제 개선 이행실태 점검
2	건축규제 개선사항 발굴	1) 국토교통부 접수 건축규제 관련 서면 민원·관원 분석
		2) 건축사 대상 규제 발굴 간담회 및 설문조사 시행 (대한건축사협회와 공동 운영)
		3) 건축규제 옴부즈만 운영

셋째, 건축행정 효율화를 위한 건축심의 정보허브 구축방안을 제시하였다.

구분	정보허브 구축방안	세부 과제
1	건축규제 관련 정보 제공	- 지자체 건축 관련 조례에 대한 통합정보 제공 - 지자체 건축위원회 심의기준에 대한 통합정보 제공 - 규제 개선 사례 제공 - 규제 지도 제공 (지역별 규제발굴건수 및 규제개선 현황표)
2	건축 임의규제 및 관행에 대한 신고	- 건축규제 관련 신고 접수 - 민원 대응

주제어 : 건축행정, 건축심의, 제도 개선, 건축규제 모니터링, 건축심의 정보허브

차 례

제1장 서 론 ···· 1

1. 연구의 필요성 및 목적 ···· 1
   1) 연구의 필요성 ···· 1
   2) 연구의 목적 ···· 3
2. 연구의 주요 내용 ···· 4
3. 선행연구와의 차별성 ···· 5
4. 연구의 대상 및 범위 설정 ···· 8
   1) 건축행정에 대한 이해 ···· 8
   2) 본 연구에서 다루는 건축행정의 범위 및 대상 ····15

제2장 건축심의 관련 법제도 현황 ···· 16

1. 건축법령 상의 건축심의 관련 주요 규정 ···· 16
   1) 건축위원회의 구성 및 운영 관련 규정 ···· 16
   2) 심의사항 관련 규정 ···· 19
   3) 심의절차 관련 규정 ···· 21
   4) 심의판단기준 관련 규정 ···· 25
   5) 제출도서 관련 규정 ···· 26
2. 지자체 건축심의 관련 법제도 제정 현황 ···· 29
   1) 지자체 건축조례 및 시행규칙 ···· 29
   2) 지자체 건축위원회 심의기준 및 운영기준 ···· 34

제3장 건축심의 관련 제도 및 운영 실태분석 ········ 41

1. 실태분석의 개요 ········ 41
2. 건축심의 관련 법제도 실태분석 ········ 43
   1) 중앙정부 소관 법제 간 비교 ········ 43
   2) 중앙정부 및 지자체 법제 간 비교 ········ 46
   3) 지자체 소관 법제 간 비교 ········ 80
   4) 건축심의 효율화를 위한 지자체 자체 운영제도 ········ 94
3. 지자체 건축심의 운영 실태분석 ········ 100
   1) 운영원칙 ········ 100
   2) 심의의결 방법 ········ 104
   3) 기타: 심의기준 활용 여부 등 ········ 107
4. 분석의 종합: 건축심의 관련 제도 및 운영상의 문제점 ········ 108

제4장 해외 건축심의 관련 제도 검토 ········ 111

1. 해외사례 조사개요 ········ 111
2. 영국: 계획허가와 건축령승인 ········ 112
3. 미국: 전문기관에 의한 성능평가와 지자체 디자인심의 ········ 120
4. 일본: 건축확인과 건축심사 ········ 128
5. 시사점 ········ 137

제5장 건축심의 관련 제도 개선 및 운영방안 제안 ········ 138

1. 불합리한 규제 개선을 위한 건축심의제도 개선방안 ········ 138
   1) 불합리한 건축심의제도 정비 ········ 139
   2) 심의절차 합리화를 위한 제도 도입 ········ 153
   3) 심의기준 체계화 및 활용방안 마련 ········ 156
2. 건축심의제도 합리화를 위한 건축규제 모니터링센터 운영방안 ········ 160

1) 건축규제 모니터링센터의 주요 기능 및 역할 ······ 160
2) 건축규제 모니터링센터의 내용 및 절차 ······ 163
3. 건축행정 효율화를 위한 건축심의 정보허브 구축방안 ······ 165
1) 건축심의 정보허브의 역할 ······ 165
2) 건축심의 정보허브의 내용 ······ 165

제6장 결　론 ······ 166

참고문헌 ······ 169

SUMMARY ······ 175

표차례

[표 1-1] 주요 선행연구에서의 지자체별 건축심의 운영실태 분석 내용 ···························· 5
[표 1-2] 행정의 유형분류 (이론적, 법률적 분류) ·· 8
[표 1-3] 행정작용의 분류 ·· 10
[표 2-1] 중앙정부 소관 건축법제 내 건축위원회의 구성 및 운영에 관한 규정 ················· 17
[표 2-2] 중앙정부 소관 건축법제 내 심의사항에 관한 규정 ··· 20
[표 2-3] 중앙정부 소관 건축법제 내 건축심의절차에 관한 규정 ······································ 23
[표 2-4] 심의판단기준이 되는 중앙정부 소관 법제 ··· 26
[표 2-5] 중앙정부 소관 건축법제 내 제출도서 관련 규정 ·· 27
[표 2-6] 광역지자체「건축조례」및「건축조례 시행규칙」제정 현황 ································ 29
[표 2-7] 기초지자체「건축조례」및「건축조례 시행규칙」제정 현황 ································ 30
[표 2-8] 광역지자체 건축위원회 심의기준 제정 현황 ·· 34
[표 2-9] 기초지자체 건축위원회 심의기준 제정 현황 ·· 35
[표 3-1] 건축심의 관련 법제도 분석의 틀 ·· 42
[표 3-2] 건축심의 운영실태 분석의 틀 ··· 42
[표 3-3] 심의신청 후 위원회 개최까지의 소요기간 불일치 ·· 44
[표 3-4] 심의결과 통보기한 및 공개기간 불일치 ··· 44
[표 3-5] 동일 법제 상 용어 불일치 사례 ·· 46
[표 3-6] 광역지자체 건축조례 내 건축분쟁전문위원회의 설치 및 운영에 관한 규정 ·········· 47
[표 3-7] 건축위원회 구성인원 관련 규정이 건축법령과 불일치하는 지자체 및 건축조례상의 세부 규정 ·· 48
[표 3-8] 건축위원회 위원의 연임에 관한 규정 ··· 49
[표 3-9] 지자체 건축조례 내 지방건축위원회와 관련된 상위법령의 개정사항 미반영 ········· 52
[표 3-10] 광역지자체의 건축 관련 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 규정 ··························· 53
[표 3-11] 건축심의 생략 가능 변경심의 규모가 건축법령과 일치하지 않는 지자체 및 관련 규정 · 54
[표 3-12] 심의대상의 임의확대 규정을 두고 있는 지자체 및 관련 규정 ··························· 57
[표 3-13] 지자체 건축조례 및 시행규칙 내 심의사항과 관련된 상위법령 개정사항 미반영 사례 · 61
[표 3-14] 안건통보 기간의 상충 사례 ·· 63
[표 3-15] 심의결과 통보기한 규정 위배 ··· 64

[표 3-16] 회의록 미공개 및 공개기간을 축소한 지자체 및 관련 규정 ········· 67
[표 3-17] 재심의 제한 규정을 운영하는 지자체 및 관련 규정 ········· 67
[표 3-18] 지자체 심의판단기준 중 식재면적 및 자연지반 비율 기준의 완화 사례 ········· 70
[표 3-19] 지자체 심의판단기준 중 복도폭 기준의 강화 사례 ········· 70
[표 3-20] 지자체 심의판단기준 중 식재면적 및 자연지반 비율 기준의 강화 사례 ········· 71
[표 3-21] 지자체 심의판단기준 중 인공지반 및 옥상조경의 식재 토심 기준의 상충 사례 ···· 73
[표 3-22] 지자체 심의판단기준 중 특별피난계단 부속실 면적기준의 강화 사례 ········· 74
[표 3-23] 지자체 심의판단기준 중 공동주택 이격거리 기준의 강화 사례 ········· 75
[표 3-24] 지자체 심의판단기준 중 환기성능 기준의 강화 사례 ········· 76
[표 3-25] 지자체 건축심의기준에서의 제출서류에 관한 규정의 상충 사례 ········· 78
[표 3-26] 건축위원회 구성에 관한 지자체 소관 법제 내 규정 간 상충 사례 ········· 80
[표 3-27] 지자체 건축조례 시행규칙 내 건축위원회의 구성과 관련된 건축조례 개정사항 미반영 사례 · 82
[표 3-28] 지자체 건축조례 시행규칙 내 심의사항과 관련된 건축조례 개정사항 미반영 사례 ·· 83
[표 3-29] 안건통보기간 관련 지자체 소관 법제 내 규정 간 상충 사례 ········· 85
[표 3-30] 심의신청자의 회의참석에 관한 지자체 소관 법제 내 규정 간 상충 사례 ········· 86
[표 3-31] 심의결과 통보기한에 관한 지자체 소관 법제 내 규정 간 상충 사례 ········· 86
[표 3-32] 제출서류에 관한 지자체 소관 법제 내 규정 간 상충 사례 ········· 87
[표 3-33] 건축심의신청서 및 첨부자료에 관한 지자체 소관 법제 간 규정이 상이한 사례 ······ 89
[표 3-34] 지자체 건축위원회 심의기준 내 관련 규정 개정사항 미반영 사례 ········· 90
[표 3-35] 건축조례 내 심의기준 수립 및 운영에 관한 위임 규정이 부재한 지자체 및 관련 규정 ··· 92
[표 3-36] 심의기준 내 법제도적 근거 규정이 부재한 지자체 및 관련 규정 ········· 93
[표 3-37] 사전검토를 시행하는 지자체 및 관련 규정 ········· 95
[표 3-38] 심의 최대 반복 횟수를 제한하는 지자체 및 관련 규정 ········· 98
[표 3-39] 소규모 건축물에 대해 심의절차 및 방법을 간소화하는 지자체 및 관련 규정 ······· 99
[표 3-40] 부당한 심의결과에 대한 재심의 요청 규정을 운영하는 지자체 및 관련 규정 ······· 99
[표 3-41] 법적 기준 이상의 과도한 기준을 제시하는 심의의견 사례 ········· 100
[표 3-42] 주관적인 심의의견 제시 사례 ········· 101
[표 3-43] 해당 전문분야 외 타 분야에 대한 심의의견 제시 사례 ········· 102
[표 3-44] 사전검토의견과 상충되는 심의의견 제시 사례 ········· 103
[표 3-45] 재심의 사유 적법 여부 ········· 104
[표 3-46] 타 위원회 심의사항에 대한 심의의견 제시 사례 ········· 105
[표 3-47] 건축심의 현장모니터링 대상 지자체의 건축심의 의결결과 ········· 106
[표 3-48] 재검토 의결 또는 부결 시에 참석위원 과반 이상의 동의 사례 ········· 107
[표 3-49] 건축심의 관련 제도적 문제점 종합 ········· 108

[표 3-50] 건축심의 운영상의 문제점 종합 ··· 110
[표 4-1] 해외사례 조사대상 및 조사내용 ··· 111
[표 4-2] 계획허가를 위한 제출서류 요약 ··· 115
[표 4-3] 건축법에서 지정한 15개 승인문서와 개별 심의 주제 ··· 117
[표 4-4] 지자체 디자인 심의위원회 사례 개요 ··· 123
[표 4-5] 건축확인 제도에서 확인 · 검사업무의 실시주체 비교 ··· 129
[표 4-6] 건축기준법에 근거한 건축행위에 대한 건축심사회의 기능과 역할 ··· 131
[표 4-7] 시나가와구 건축심사회의 주요 심의사항 ··· 133
[표 4-8] 일본의 특정행정청 일람 ··· 133
[표 5-1] 건축위원회 구성인원 관련「건축법 시행령」개정안 ··· 139
[표 5-2] 심의결과 통보기한 관련「건축법 시행규칙」개정안 ··· 140
[표 5-3] 심의개최일 관련「건축위원회 심의기준」개정안 ··· 141
[표 5-4] 과도한 기준의 정의에 관한「건축위원회 심의기준」개정안 ··· 141
[표 5-5] 지자체 건축위원회 심의기준의 활용에 관한「건축위원회 심의기준」개정안 ··· 142
[표 5-6] 심의대상 및 심의목적별 심의 차별화 관련「건축위원회 심의기준」개정안 ··· 142
[표 5-7] 심의의결방법 관련「건축위원회 심의기준」개정안 ··· 143
[표 5-8] 용어 사용의 통일 관련「건축위원회 심의기준」개정안 ··· 143
[표 5-9] 건축분쟁위원회의 설치 규정 관련 지자체「건축조례」개정안 ··· 145
[표 5-10] 건축위원회 구성인원 관련 지자체「건축조례」개정안 ··· 145
[표 5-11] 건축위원회 위원의 연임횟수 관련 지자체「건축조례」개정안 ··· 146
[표 5-12] 건축심의 생략이 가능한 변경심의 규모 관련 지자체「건축조례」개정안 ··· 146
[표 5-13] 심의대상 임의확대에 관한 지자체「건축조례」개정안 ··· 147
[표 5-14] 안건통보 기간 관련 지자체「건축조례」개정안 ··· 147
[표 5-15] 심의결과 통보기한 관련 지자체「건축조례」개정안 ··· 148
[표 5-16] 회의록 공개기간 관련 지자체「건축조례」개정안 ··· 149
[표 5-17] 재심의 거부 규정 관련 지자체「건축조례」개정안 ··· 149
[표 5-18] 심의신청자 등의 회의참석 관련 지자체「건축조례」개정안 ··· 150
[표 5-19] 임의 완화 또는 강화 기준 관련 지자체「건축조례」개정안 ··· 150
[표 5-20] 사전검토 및 사전기술검토 시행 지자체 ··· 154
[표 5-21] 사전검토 제도화를 위한「건축위원회 심의기준」개정안 ··· 155
[표 5-22] 2010～2014년 국토교통부 접수 서면 민원 · 관원의 민원유형별 현황 ··· 161

그림차례

[그림 1-1] 건축 관련 심의, 임의지침, 불합리한 조례 등이 건축행위에 미치는 불편의 정도 … 2
[그림 1-2] 건축 관련 법령의 유형 분류 ··· 11
[그림 2-1] 건축법령 상의 건축심의절차 규정 ··· 22
[그림 2-2] 광역지자체 건축위원회 심의기준 제정 현황 ··· 34
[그림 2-3] 기초지자체 건축위원회 심의기준 제정 현황 ··· 35
[그림 3-1] 건축위원회의 구성 및 운영 관련 제도적 문제점 종합 (중앙정부 및 지자체 법제 비교) · 52
[그림 3-2] 심의사항 관련 제도적 문제점 종합 (중앙정부 및 지자체 법제 비교) ··· 62
[그림 3-3] 심의절차 관련 제도적 문제점 종합 (중앙정부 및 지자체 법제 비교) ··· 68
[그림 3-4] 심의판단기준 관련 제도적 문제점 종합 (중앙정부 및 지자체 법제 비교) ··· 76
[그림 3-5] 제출도서 관련 제도적 문제점 종합 (중앙정부 및 지자체 법제 비교) ··· 79
[그림 3-6] 건축위원회 구성 및 운영 관련 제도적 문제점 종합 (지자체 소관 법제 비교) ··· 82
[그림 3-7] 심의사항 관련 제도적 문제점 종합 (지자체 소관 법제 비교) ··· 84
[그림 3-8] 심의절차 관련 제도적 문제점 종합 (지자체 소관 법제 비교) ··· 86
[그림 3-9] 제출도서 관련 제도적 문제점 종합 (지자체 소관 법제 비교) ··· 91
[그림 4-1] 도시계획법과 건축법의 심의 상관성 ··· 112
[그림 4-2] 계획허가 제도의 절차 ··· 114
[그림 4-3] 건축령승인을 위한 건축심의 기본 절차 ··· 119
[그림 4-4] ICC-ES 평가보고서 작성과정 ··· 121
[그림 4-5] ICC-ES 평가에 적용하는 기준 체크리스트 ··· 122
[그림 4-6] 심사업무 흐름도 ··· 131
[그림 4-7] 심사청구 절차 ··· 136
[그림 5-1] 건축심의제도 개선방향 ··· 138
[그림 5-2] 건축규제 모니터링센터의 임의규제 발굴시스템 구축(안) ··· 163
[그림 5-3] 건축심의 모니터링의 추진 체계(안) ··· 164
[그림 5-4] 건축심의 관련 정보 제공을 위한 홈페이지 구성(안) ··· 165

제1장 서 론

1. 연구의 필요성 및 목적
2. 연구의 주요 내용
3. 선행연구와의 차별성
4. 연구의 대상 및 범위 설정

1. 연구의 필요성 및 목적

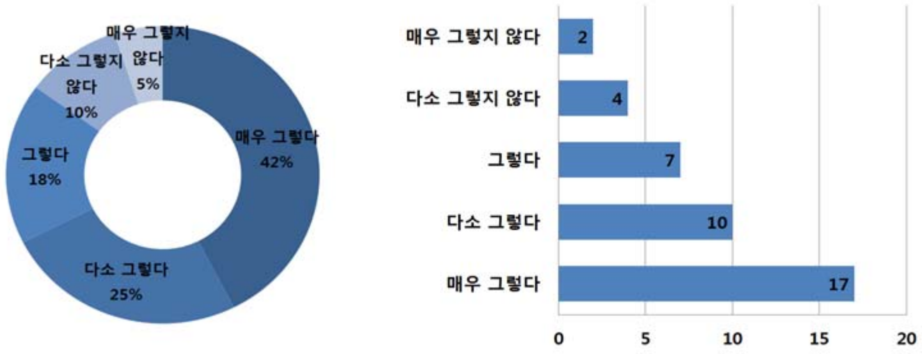
1) 연구의 필요성

2014년에 실시한 국토교통부의 지자체 대상 건축 임의규제 및 법령 부적합 조례 일제 조사에서는 총 1,178건(임의기준 106건, 조례 1,072건)의 부적절 사례를 발굴하고 이 가운데 696건을 폐지하였으며 나머지 482건에 대해서는 법령 개정 등을 통해 지속적인 정비를 진행 중이라고 밝혔다.[1] 하지만 중앙정부 차원의 지속적인 규제정비 노력에도 불구하고 지자체 일선 건축현장에서는 건축물의 심의·허가에 있어 임의기준을 계속하여 운용하거나 또 다른 임의규제가 출현하는 등으로 인해 반복적으로 민원이 제기되고 있는 실정이다. 이를 근본적으로 해결하기 위해서는 중앙정부 차원의 정책 모니터링 체제를 구축하고 지자체의 협조를 바탕으로 지속적인 규제모니터링을 통해 부적절한 규제를 발굴 개선하는 노력이 이루어져야 한다.

현재 건축행정 일선에서 이루어지는 지자체의 건축 관련 심의제도에 대해서는 건축사 등 관련 전문가들이 많은 불편을 토로하고 있으며, 특히 건축물의 설계를 담당하는 건축사들은 건축심의를 건축물의 창작성을 저해하는 직접적인 요인으로 인식하고 있다. 가령, 2014년도에 시행된 ‘지자체 규제 발굴·개선을 위한 설문조사’에서는 건축 관련 전문가

1) 국토교통부 보도자료(2014.12.24.), “국토부, 지자체 숨은 건축규제 발본색원한다”, pp. 2~3.

들이 건축 관련 심의 등에 대해 매우 부정적인 인식을 갖고 있는 것으로 나타났다.[2](그림 1-1 참조)



[그림 1-1] 건축 관련 심의, 임의지침, 불합리한 조례 등이 건축행위에 미치는 불편의 정도
출처: 유광흠 · 조영진 · 류수연(2015), 「규제 합리화를 위한 지자체 건축행정 개선방안 연구」, p.199.

실제로 건축심의 진행과정에서는 건축심의 기준을 공개하지 않아 심의결과를 예측하기 어려우며 심의의 내용도 기존 법규보다 과도한 경우가 발생하는 등으로 인해 각종 피해가 발생하는 상황이다.

[주관적이고 과도한 심의기준으로 인한 피해사례]

(사례 1: 과도기준) 00시 00구 P씨는 오피스텔 설계 안에 대한 건축 심의 시 부설주차장은 법정기준보다 20%이상 추가 확보하고, 법령에서 금지하고 있지 않은 중층(다락)을 금지하는 등 법보다 강한 심의기준의 적용을 요구 받음

(사례 2: 주관적 심의) 00시 00구 건축심의 시 위원 1인이 제기한 건축물 색채 변경 등 의견으로 심의가 보류되고 결국 재심의를 받음

(사례 3: 도면 과다) 00시 00구에서는 건축물의 규모, 배치는 심의 후 확정되고, 이에 따라 구조 및 전기 등 세부 상세도면이 만들어지나, 심의단계에서 이를 요구하여 재심의를 받도록 함

(사례 4: 중복상충) 00도 00시 K씨는 백화점 설계안에 대한 교통영향심의에서는 주차장 진입로를 건축물 전면에 설치토록 심의하였으나, 건축심의 시에 건축물의 디자인과 배치를 고려해 진입로 위치를 변경토록 요구 받음

출처: 국토교통부 보도자료(2014.9.30.), "주관적 건축심의는 사라지고,,,, 기준과 절차는 투명해지고", p.1

이러한 불합리한 건축 관련 심의와 조례, 임의지침의 적용 등 지자체 건축행정 일선에서 발생하는 불합리와 불편을 해소하기 위해서는 이를 지속적으로 조사·분석하고, 지원하기 위한 정부차원의 정책 모니터링 체제가 구축되어야 한다.

2) 유광흠·조영진·류수연(2015), 「규제 합리화를 위한 지자체 건축행정 개선방안 연구」, p.199.

2) 연구의 목적

본 연구는 지자체 건축행정에 대한 지속적인 모니터링을 통해 건축행정의 투명성과 효율성을 제고하기 위해, 건축심의에 초점을 두어 제도 개선방안을 제안하고 합리적인 건축행정 시행 성과와 성공적인 경험을 공유할 수 있는 건축규제 모니터링센터의 운영방안을 마련하는데 목적이 있으며 구체적인 목표는 다음과 같다.

첫째, 건축심의 절차의 투명성 제고 및 심의의 객관성 확보를 위한 제도적 개선방안을 마련한다.

둘째, 지역의 일선 건축행정에서 발생하는 건축 임의규제 발굴 및 개선을 위한 건축규제 모니터링센터의 역할과 기능을 설정한다.

셋째, 중앙과 지자체의 건축심의 기준에 대한 원시데이터 수집과 건축심의에 관한 정보 제공 및 홍보를 위한 서비스 설계와 시스템 개발의 방향을 제시한다.

2. 연구의 주요 내용

연구의 주요 내용	연구추진방법
서론	
○ 연구 배경 및 필요성	- 관련 정책추진 현황 및 정부 요구 파악
○ 연구의 목적	
○ 주요 연구내용 및 연구방법	
○ 선행연구와 본 연구의 차별성	- 선행연구 검토를 위한 문헌조사
지자체 건축심의 현황분석 및 개선방안 도출	
○ 지자체 건축심의 제도 현황분석	- 건축심의 관련 중앙정부 소관 법령 분석 - 건축심의 관련 지자체 법제 분석 (건축조례, 시행규칙, 심의기준 등)
○ 지자체 건축심의 운영 실태분석	- 실태분석 지자체 선정 - 건축심의 참관을 통한 현장모니터링 - 현장모니터링 결과 분석
○ 지자체 건축심의제도 개선방안 도출	- 불합리한 건축심의 제도 정비 - 심의절차 합리화를 위한 제도 도입 - 심의기준 체계화 및 활용방안 마련
건축규제 모니터링센터의 역할 및 기능 정립	
○ 건축규제 모니터링 기구의 도입 및 운영방안	- 건축규제 모니터링 기구 도입 및 운영방향 제시
○ 건축규제 모니터링센터 운영을 위한 세부추진전략	- 건축규제 모니터링센터의 운영체계 마련
건축심의 정보허브 구축방안 마련	
○ 건축심의 정보허브의 역할	- 건축심의 정보제공 서비스 기획
○ 건축심의 정보허브의 내용	- 건축심의 관련 데이터베이스 구축 및 정보제공 시스템 개발방향 제시
결론	
○ 연구결과 요약	
○ 건축심의 합리화를 위한 정책 제안	- 건축심의 관련 정책 및 제도 개선방안 제시

3. 선행연구와의 차별성

건축심의 관련 선행연구를 검토한 결과, 건축심의 관련 제도 및 운영 실태분석을 병행하여 진행해 왔음을 알 수 있었다. 하지만 건축심의 운영현황 및 실태분석의 대상이 하나의 지자체에 국한된 연구를 중심으로 이루어져 왔으며, 그 중에서도 서울시, 제주도 등의 특정 지자체만을 대상으로 연구를 진행하였다(장승준, 1997; 김은중, 1998; 이창무·김도년, 2000; 박철민·김재철, 2004; 권기범·김상길, 2007; 황은경 외, 2009; 김광배, 2010; 유광흠 외6인, 2011). 그 외에 유광흠 외 6인(2011)과 황은경 외 6인(2005)의 연구에서는 광역지자체 전체를 대상으로 하였다.

또한 선행연구에서 시행한 건축심의 관련 운영 실태조사에서 다루고 있는 분석항목은 주로 심의 주체나 대상 등 건축심의 관련 일반적인 사항이었으며, 지자체별 건축심의 관련 세부 기준이나 절차에 대한 심도 깊은 분석은 부족한 실정인 것으로 파악되었다.(표 1-1 참조)

[표 1-1] 주요 선행연구에서의 지자체별 건축심의 운영실태 분석 내용

연구자		건축심의 운영실태 분석							
		분석대상		분석항목					
		광역	기초	심의주체	심의대상	심의기준	심의내용 (심의 지적사항)	심의절차	심의의결
1	유광흠 외 6인(2011)	● (광역지자체 전체)	-	●	●	-	-	-	●
2	김광배(2010)	● (서울시)	-	-	-	●	●	-	-
3	권기범·김상길(2007)	● (서울시)	-	●	●	-	●	●	-
4	박철민·김재철(2004)	-	● (제주시)	●	●	-	●	-	●
5	이창무·김도년(2000)	● (서울시)	-	-	-	-	-	-	-
6	김은중(1998)	● (서울시)	-	-	-	-	-	●	-
7	장승준(1997)	● (서울시)	-	●	-	●	●	-	-

출처: 선행연구에 대한 각각의 상세 출처는 참고문헌에 표기

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요연구내용
주요 선행연구	1	- **건축심의제도 운영에 관한 관련 그룹 간 인식차이에 관한 연구** - 이창무·김도년(2000), 대한건축학회 - 연구목적: 건축심의에 대한 논의를 이해당사자간 집단적인 설문조사를 통해 명시화하고 갈등의 유형과 정도, 해소방안을 제시	- 건축심의 제도 운영에 대한 갈등의 유형과 정도를 파악하기 위해 집단적 설문조사 실시 - 심의위원회의 구성, 관련자간 의사전달 통로, 구체적인 심의기준 등에 대한 설문조사	- 시대별 건축심의제도의 도입과 변천과정 고찰 - 건축심의제도의 성격, 서울시 건축심의 운영, 위원회의 인적 구성, 심의결과에 대한 견해 등을 설문조사하고 그 결과를 바탕으로 심의제도 개선방안을 제시 (설문대상: 건축위원회 위원)
	2	- **건축규제 통합관리 방안 연구** - 황은경 외 6인(2005), 한국건설기술연구원 - 연구목적: 건축 규제의 투명성과 합리성 확보를 위해 건축 관련 절차 및 기준의 통합관리 방안 제시	- 건축법 및 건축 관련 법령상에서의 건축규제 관련 규정 수집 및 분석 - 해외 건축 관련 규제제도 사례에 대한 문헌조사	- 건축관련 법령의 건축물 규제 현황분석 - 해외 건축관련 규제 사례조사 - 건축규제 통합관리 방안 제시 • 건축 관련 규제의 통합관리체계 구축 • 대민 행정서비스 제고 • 대민 서비스질 향상을 위한 건축생산체계 구축
	3	- **서울시 건축심의제도의 운영상 문제점과 개선방안 연구 : 최근 2005~2006년 서울시 건축심의를 중심으로** - 권기범·김상길(2007), 서울도시연구 - 연구목적: 서울시 건축심의제도의 운영현황 및 심의사례를 분석하여 건축심의제도의 문제점을 도출하고 개선방안을 제시	- 서울시 건축심의 운영현황 파악을 위한 문헌조사 - 서울시 건축심의 사례조사 - 피심의자인 건축사, 심의자인 심의위원과 심의운영·건축인허가를 담당하는 공무원을 대상으로 설문조사	- 서울시 건축심의제도의 변천과정 및 주요방침 변화 고찰 - 건축심의제도 운영현황 분석 - 건축심의제도의 운영상의 문제점 제기 - 서울시 건축심의 사례분석을 통한 건축심의제도 문제점 도출 - 건축심의제도에 대한 관계자 인식조사 - 건축심의제도 개선방향 제시
	4	- **건축인허가 처리기간 단축방안 연구** - 황은경 외(2009), 한국건설기술연구원 - 연구목적: 건축인허가 처리의 신속화를 위해 현행 제도를 분석하여 건축인허가 절차 및 처리기간의 단축방안 제시	- 건축물 인허가 관련 규제 분석 및 해외 건축물 인허가 관련 유사 법령 및 절차 사례분석을 위한 문헌조사 - 건축물 인허가 관련 전문가를 대상으로 한 설문조사 및 심층면담조사	- 건축법, 건축조례 등에서의 건축인허가 관련 규제 현황분석 - 건축인허가 관련 전문가 인식조사 - 해외 건축인허가제도 사례분석 - 건축인허가 처리기간 단축을 위한 제도 개선방안 제시
	5	– **여건 변화에 따른 도시·건축 개발제도 개선 연구 - 건축 분야** - 유광흠 외 6인(2011), 국토해양부 - 연구목적: 건축심의 제도의 역할 및 성격을 정립하고 합리적인 건축심의 운영방안을 제시	- 건축심의 관련 문제점 및 개선사항 파악을 위한 문헌조사 - 시도 건축위원회 운영현황 분석 - 해외의 설계심의제도 사례조사 - 건축심의 관련 전문가 대상 건축심의 개선방안에 관한 인식조사	- 건축위원회의 법적 지위 검토 및 건축 관련 심의의 영향평가 - 지자체와 설계사무소의 심의관련 사례분석 - 전문가 인식조사 및 해외사례 검토를 통한 시사점 도출 - 건축심의 개선과제 도출
	6	- **규제 합리화를 위한 지자체 건축행정 개선 방안 연구** - 유광흠 외(2015), 건축도시공간연구소 - 연구목적: 지자체의 표준 건축조례 가이드라인과 건축행정 개선방안 마련	- 건축행정 민원 및 법제 분석을 위한 문헌조사 - 지자체 건축조례 및 건축행정 규제의 문제점과 개선방안 도출 및 검증을 위한 관련 전문가 대상 자문 및 의견수렴	- 건축법령의 지자체 위임 조문에 대한 검토 및 타법령 사례분석 - 지자체 건축조례 가이드라인 제시 - 규제합리화를 위한 건축행정 개선사항 제안 - 2015년 건축행정 건실화를 위한 세부 점검계획 제안

본 연구	– 지역에서 발생하는 건축행정의 불합리와 불편을 해소하기 위해 이를 지속적으로 조사분석하고, 지원하기 위한 정부차원의 모니터링 체제를 구축하고 제도를 개선하기 위한 정책적 방안 마련	- 건축심의 법제도 분석 및 해외사례 검토를 위한 문헌조사 - 건축심의 운영실태 파악을 위한 심의현장 참관 - 건축 관련 전문가를 대상으로 한 자문 및 의견수렴	- 건축심의 관련 법제도 및 운영실태 분석 - 해외 건축심의 관련 제도 검토 - 건축심의 관련 제도 개선 및 운영방안 제안 • 불합리한 건축심의 제도 정비 • 심의절차 합리화를 위한 제도 도입 • 심의기준 체계화 및 활용방안 마련

본 연구는 지자체 건축행정의 효율화를 위한 중앙정부 차원의 건축규제 개선을 위한 제도 정비 및 정책모니터링 체제를 구축하는 것을 주요 내용으로 하는 정책개발 연구이며 다음과 같은 점에서 기존 연구들과 차별화된다.

첫째, 선행연구에서 일부 진행된 지자체 건축심의의 운영현황 분석을 전국 단위로 전수조사를 시행하였다. 기존 연구에서는 서울시, 제주시 등 특정 광역지자체를 대상으로 건축심의 관련 운영현황을 분석하였으나, 본 연구에서는 17개의 광역지자체와 226개의 기초지자체를 모두 대상으로 운영 실태를 파악하였다.

둘째, 건축심의 관련 제도 뿐 아니라 건축심의 운영 과정에서 나타나는 실질적인 문제점을 도출하고 이에 대한 개선방안을 제시하고자 하였다. 이를 위해 중앙정부의 건축규제 개선을 위한 정책 모니터링 체제로서 ‘건축규제 모니터링센터’를 시범운영(2015년 건축도시공간연구소의 ‘건축서비스산업 육성지원 사업’의 일환으로 시범운영)하고 그 결과를 분석하였다.

셋째, 건축심의 관련 법제도 및 운영실태 분석을 토대로 제도 개선방안을 제안하고 지자체의 불합리한 규제에 대한 지속적인 모니터링을 시행하기 위해 ‘건축규제 모니터링 센터’의 운영방안을 제안하였다.

4. 연구의 대상 및 범위 설정

1) 건축행정에 대한 이해

① 행정의 개념과 실행

□ 행정의 정의[3)]

행정이란 국가통치 작용 중 입법과 사법작용을 제외한 국가작용을 의미하며 넓은 의미의 정부 중에서 입법부와 사법부를 제외하고 행정부가 행하는 모든 작용을 말한다. 구체적으로 '국가가 법질서 아래에서 국가 목적을 실현하기 위하여 행하는 작용'이나 '공익상 필요한 결과의 실현을 목적으로 하는 기술적, 정신적, 법률적 사무의 전체', '공익의 사실상의 실현을 목적으로 하는 작용' 또는 '법 아래에서 법의 기속(羈束)을 받으면서 사법 이외의 일체의 국가 목적을 현실적, 구체적으로 실현하기 위하여 통일적으로 수행되는 계속적인 형성 활동' 등으로 이해할 수 있다.

□ 행정의 유형분류

행정은 이론적, 법률적 근거에 따라 그 목적이나 주체, 수단, 국민에 미치는 효과를 중심으로 다음과 같이 유형을 구분할 수 있다.

[표 1-2] 행정의 유형분류 (이론적, 법률적 분류)

목적별	국가목적적 행정	재무행정	국가 재력의 취득과 관리를 목적으로 하는 것
		군사행정	병력의 취득과 관리를 목적으로 하는 것
		외무행정	국가의 대외관계를 형성하고 유지하는 것을 목적으로 하는 것
		사법행정	재판에 필요한 인적, 물적 설비의 취득과 관리, 재판에 부수하여 사법적 질서의 유지를 목적으로 하는 것
	사회목적적 행정	질서행정	사회질서 유지를 위한 위해방지를 목적으로 하는 것
		복리행정	공공복리의 증진을 위하여 국민에게 재화와 서비스를 제공하거나 국민생활을 규제, 정서(整序), 유도를 목적으로 하는 것
주체별	국가행정		국가가 직접 그 기관을 통하여 행하는 것
	자치행정		지방자치단체, 그밖의 공공단체가 행하는 것

3) 한국민족문화대백과사전, "행정", URL: http://encykorea.aks.ac.kr. (검색날짜: 2015.07.10.)
(※ 검색형 홈페이지의 특성상 상세주소 표기가 불가하여, 한국민족문화대백과사전 홈페이지(http://encykorea.aks.ac.kr) 내에서 "행정"이라는 키워드로 검색한 결과임을 표시함. 상세주소 표기가 불가한 검색형 홈페이지의 경우, 이하 같은 방식으로 출처 표기.)

	위임행정		국가, 공공단체가 다른 공공단체나 사인(私人)에게 위임하여 행하는 것
수단별	권력행정		공권력의 발동으로써 국민에게 일반적으로 명령, 강제
	비권력행정	관리행정	공공복리의 실현을 위해 비권력적으로 공적인 재산을 관리하고 사업을 경영
		국고행정	행정주체가 사인과 동일한 지위에서 사법상의 재산권의 주체로서 재산과 사업을 관리, 경영하고 사인과 거래
효과별	침해행정 (간섭행정 또는 부과행정)		국민의 권리나 이익을 제한, 박탈하거나 국민에게 새로운 의무를 부과
	수익행정		국민에게 권리와 이익을 부여
	복효적 행정(複效的 行政)		하나의 행정작용이 어떤 국민에게는 침해적이면서 동시에 다른 국민에게는 수익적인 효과를 주는 행정

출처: 한국민족문화대백과사전, “행정”, URL: http://encykorea.aks.ac.kr.(검색날짜: 2015.07.10.)의 내용을 중심으로 재구성.

□ 행정의 실행

행정의 실행을 담당하는 **행정조직**은 행정주체가 행정임무를 수행할 수 있도록 뒷받침하는 조직으로 다음과 같은 특징을 지닌다.[4)]

- 행정조직은 인적, 물적 요소의 종합으로 이루어지고 인적 요소를 공무원, 물적 요소를 공물(公物)이라 이름
- 인적, 물적 요소가 유기적으로 결합하여 하나의 단위로서 행정목적을 수행하는 경우에는 이를 공공시설 또는 영조물(營造物)이라 부름
- 행정조직은 인적 요소를 일정한 체계 아래에서 종합하여 상하의 위계질서를 세우고, 그 상호간에 권한과 책임을 분배함으로써 완성됨

또한 **행정기관**은 행정조직의 기본단위로서 “법령등 또는 조례·규칙에 따라 행정 권한을 가지는 기관과 그 권한을 위임받거나 위탁받은 법인·단체 또는 그 기관이나 개인”[5)] 을 지칭하는 의미로 쓰인다.

- 행정청은 행정의사를 대내적으로 결정하고 이를 대외적으로 표시할 수 있는 권한을 지닌 기관
- 보조기관은 행정청의 의사결정 및 집행을 내부적으로 보조하는 역할을 지닌 행정기관

4) 한국민족문화대백과사전, “행정”, URL: http://encykorea.aks.ac.kr. (검색날짜: 2015.07.10.)
5) 「행정규제기본법(법률 제13329호)」 제2조(정의) 제1항 제4호.

- 그 밖에 행정청과 구별되는 기관으로 보좌기관, 의결기관, 집행기관, 자문기관, 기업기관 등의 행정기관이 존재함[6)]

[표 1-3] 행정작용의 분류

구분	내용
사실행위	직접적인 법적 효과를 발생하지는 않음 (도로의 청소나 방범을 위한 순찰, 교통정리, 교량과 댐의 설치·관리, 전염병환자의 치료, 인구센서스의 실시, 금전의 출납·계산 등)
행정행위	특정인에게 구체적인 권리, 의무의 변동을 초래 (각종의 인가·허가, 조세의 부과, 위법건축물의 철거명령, 공무원의 임명 등)
행정입법	일반적, 추상적 규범을 정립 (대통령령이나 조례(條例)의 제정 등)
행정계획	행정목표를 설정하고 그 달성을 위한 행동경로를 예정
행정계약	당사자 간의 의사의 합치에 의하여 행정상 법률관계의 변동을 초래
행정벌	행정상의 의무 위반자에 대하여 제재를 가함으로써 행정법규의 실현을 확보하고자 하는 것
행정강제	직접 실력에 의하여 행정상 바람직한 상태를 실현하고자 하는 것

출처: 한국민족문화대백과사전, "행정", URL: http://encykorea.aks.ac.kr.(검색날짜: 2015.07.10)의 내용을 중심으로 재구성.

행정규제(또는 규제)는 "국가나 지방자치단체가 특정한 행정 목적을 실현하기 위하여 국민의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 것으로서 법령등이나 조례·규칙에 규정되는 사항"[7)]으로 정의하며 다음과 같은 사항들이 이에 해당한다.

- 허가, 인가, 특허, 면허, 승인, 지정, 인정, 시험, 검사, 검정, 확인, 증명 등 일정한 요건과 기준을 정하여 놓고 행정기관이 국민으로부터 신청을 받아 처리하는 행정처분 또는 이와 유사한 사항
- 허가 취소, 영업정지, 등록말소, 시정명령, 확인, 조사, 단속, 과태료 부과, 과징금 부과 등 행정의무의 이행을 확보하기 위하여 행정기관이 행하는 행정처분 또는 감독에 관한 사항
- 고용의무, 신고의무, 등록의무·보고의무·공급의무·출자금지·명의대여금지 기타 영업 등과 관련하여 일정한 작위 또는 부작위의무를 부과하는 사항
- 기타 국민의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 행정행위(사실행위를 포함)에 관한 사항[8)]

6) 한국민족문화대백과사전, "행정", URL: http://encykorea.aks.ac.kr.(검색날짜: 2015.07.10.)
7) 「행정규제기본법(법률 제13329호)」 제2조(정의) 제1항 제1호.
8) 「행정규제기본법 시행령(대통령령 제25751호)」 제2조(행정규제의 범위 등) 제1항 제1호~제4호.

② 건축행정의 범위와 실행체계

□ 건축행정의 개념 및 유형분류

건축행정이라 함은 건축관련 법령을 바탕으로 건축물의 기획·계획, 설계, 시공 및 유지관리 전 과정에서 국가 또는 지방자치단체 등 행정기관에 의해 이루어지는 행정규제의 실행과정을 의미한다. 건축행정을 행정의 일반적인 유형분류 기준에 따라 분류하면 목적별로는 사회목적적 행정의 질서행정 및 복리행정에 해당하며, 주체별로는 행정기관의 위계에 따라 국가행정, 자치행정, 위임행정에 모두 해당한다. 또한 수단별로는 명령이나 강제 등 공권력을 행사하는 권력행정이면서 공공의 복리실현을 위해 공적인 재산을 관리하는 관리행정에 해당하는 비권력행정의 성격도 동시에 지닌다. 국민에 미치는 효과의 측면에서는 하나의 행정작용이 국민들의 권리를 침해하거나 또는 수익을 제공하므로 복효적 행정으로 구분할 수 있다.[9)]

1) 건축행위를 직접 규제하는 법령 건축행위의 적합성 여부를 확인하는 기준이 되는 법령으로 건축허가시 반드시 확인이 필요한 법령	◦건축법 ◦국토기본법 ◦국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ◦도로교통법 ◦주차장법 ◦수도법 ◦택지개발촉진법 ◦수도권정비계획법	◦농지법 ◦산림보호법 ◦군사기지 및 군사시설 보호법 ◦항공법 ◦자연공원법 ◦도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 ◦학교보건법	◦도시 및 주거환경정비법 ◦자연환경보전법 ◦도시교통정비촉진법 ◦문화재보호법 ◦문화재수리 등에 관한 법률
2) 의제처리 법령 건축허가를 받음으로서 다른 법령의 인허가를 받은 것으로 보는 법령	◦건축법 ◦국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ◦산지관리법 ◦사도법 ◦농지법 ◦도로법 ◦하천법	◦수도법 ◦하수도법 ◦수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 ◦대기환경보전법 ◦소음·진동관리법 ◦가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	◦전기사업법 ◦자연공원법 ◦도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 ◦토양환경보전법 ◦산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률
3) 보조확인이 필요한 법령 직접적인 건축행위보다는 사용승인 이후에 건축과 관련된 영업행위 등과 관련하여 별도의 확인이 필요한 법령	◦대기환경보전법 ◦폐기물관리법 ◦수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 ◦소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 ◦골재채취법 ◦총포·도검·화약류 등 단속법 ◦의료법 ◦중소기업기본법	◦자원의 절약과 재활용 촉진에 관한 법률 ◦농수산물 유통 및 가격 안정에 관한 법률 ◦식품위생법 ◦공중위생관리법 ◦관광진흥법 ◦가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 ◦문화재보호법	◦건축법 ◦국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ◦청소년보호법 ◦환경기술 및 환경산업 지원법 ◦특정연구기관 육성법 ◦환경정책기본법 ◦농어촌정비법 ◦농약관리법 ◦비료관리법 ◦토지이용규제 기본법

[그림 1-2] 건축 관련 법령의 유형 분류

출처: 유광흠 외 6인(2011),「여건 변화에 따른 도시 · 건축 개발제도 개선 연구-건축 분야」, p.93을 바탕으로 재구성.

9) 한국민족문화대백과사전, “행정”, URL: http://encykorea.aks.ac.kr/Contents/Index.(검색날짜: 2015.07.10.)의 내용을 참고로 직접 작성.

□ 행정주체별 건축행정의 실행

- 중앙정부의 건축행정

중앙정부에서 시행하는 건축행정은 국토교통부 국토도시실 건축정책관 산하의 건축정책과, 녹색건축과, 건축문화경관과에서 주로 담당하고 있으며, 국토도시실 국토정책관 산하의 국토정책과, 수도권정책과, 지역정책과, 산업입지정책과, 복합도시정책과, 그리고 국토도시실 도시정책관 산하의 도시정책과, 도시재생과, 녹색도시과에서 연관 정책을 수립하여 시행하고 있다. 그 밖에 주택토지실 산하의 주택정책과, 주거복지기획과, 주택건설공급과, 주택정비과, 토지정책과, 부동산산업과, 신도시택지개발과와 도로국 산하의 도로정책과, 철도국 산하의 철도정책과, 철도건설과, 종합교통정책관 산하의 교통정책조정과, 도시광역교통과, 대중교통과, 물류정책관 산하의 물류정책과 등에서도 건축정책과 직·간접적으로 관련된 다양한 정책을 수행 중에 있다.

중앙정부의 대표적인 건축행정 담당부서인 건축정책과, 녹색건축과, 건축문화경관과에서 수행하고 있는 건축정책의 주요 내용을 살펴보면 다음과 같다.

- 건축정책과의 주요 건축정책[10) :
  - 건축법, 건축서비스산업진흥법, 건축진흥법, 건축물의 분양에 관한 법률 등 건축관련 법령의 운영 및 관리
  - 건축구조기준, 화재·피난 기준, 층간소음·진동 기준, 범죄예방 건축기준, 건축심의기준, 건축위원회 심의기준 등 각종 기준의 운영 및 관리
  - 위법건축물 관리, 지자체 임의규제 정비, 이행강제금, 장기방치 건축물 정비, 공공건축물 리뉴얼 등 관련 제도 운영
  - 각종 건축관련 민원 대응
- 녹색건축과의 주요 건축정책[11) :
  - 녹색건축물 조성지원법, 건축물 에너지관련 설계기준, 조경기준, 건축물 설비

---

10) 국토교통부, "건축정책과 주요 업무",
URL: http://www.molit.go.kr/USR/deptInfo/m_94/lst.jsp?DEPT_ID=1613453&DEPT_NM=건축정책과. (검색날짜: 2015.07.15.)

11) 국토교통부, "녹색건축과 주요 업무",
URL: http://www.molit.go.kr/USR/deptInfo/m_94/lst.jsp?DEPT_ID=1613034&DEPT_NM=녹색건축과. (검색날짜: 2015.07.15.)

규칙, 건축물대장규칙 등 녹색건축 관련법과 규칙, 기준의 운영 및 관리

- 녹색건축, 에너지효율등급, 지능형 건축 등 녹색건축 관련 인증제도의 운영 및 관리
- 건축행정 정보화 사업 및 건축행정 정보시스템(세움터) 구축·운영·관리, 건축물 유지관리 점검제도의 운영, 온실가스 목표관리제도의 운영
- 녹색건축 기본계획 수립, BEMS, BIM 등

• 건축문화경관과의 주요 건축정책[12] :

- 건축사법, 경관법, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률, 건축서비스산업진흥법(공공건축지원센터, 건축설계공모운영, PQ기준 등) 운영 및 관리
- 국가건축정책위원회 운영 지원
- 건축의 날, 한국건축문화대상, 공공건축상 지원
- 건축사 자격시험관리, 한옥 활성화, 신진건축사 육성 지원
- 경관정책, 경관계획, 경관심의, 경관협정, 국토디자인시범사업, 민간전문가 지원사업, 도시건축박물관 건립 지원

기타 국토정책과의 국토종합계획, 수도권정책과의 수도권정비위원회, 대규모 개발사업 관리, 지역정책과의 성장촉진지역, 지역수요 맞춤지원, 지역종합개발지구 지정 및 운영, 지역행복생활권, 산업입지정책과의 산업단지 재생 및 산업입지수급계획, 복합도시정책과의 세종시·새만금·제주국제자유도시·기업도시 등의 개발 지원, 도시정책과의 도시관리계획, 지구단위계획, 개발행위허가, 토지이용규제, 도시계획시설, 도시방재, 도시계획정보체계, 용도지역·지구·구역, 도시·군기본계획의 운영 및 지원, 도시재생과의 도새재생계획, 새뜰마을사업, 경제기반형 도시재생사업, 도시재생 선도지역, 취약지역 생활여건 개조사업, 유비쿼터스도시 건설 사업 지원, 녹색도시과의 개발제한구역 지정·해제·관리계획, 도시공원, 생활공원, 녹색인프라, 도시자연공원구역 등의 운영 및 지원 등이 건축행정과 연관된 정책이다.[13]

---

12) 국토교통부, “건축문화경관과 주요 업무”, URL: http://www.molit.go.kr/USR/deptInfo/m_94/lst.jsp?DEPT_ID=1613035&DEPT_NM=건축문화경관과. (검색날짜: 2015.07.15.)

13) 국토교통부, “주요 조직 안내”, URL: http://www.molit.go.kr/USR/WPGE0201/m_212/DTL.jsp.(검색날짜: 2015.07.15.)에서 관련 부서에 접속하여 주요 업무를 정리함.

- 광역지방자치단체의 건축행정

서울시, 경기도 등 광역지방자치단체의 건축행정은 건축 관련 인허가 및 건축물의 유지관리에 관한 사항과 녹색건축물 조성 지원, 건축문화진흥, 건축위원회의 운영 등이 주를 이루며, 기타 연관정책으로 도시재생, 공공디자인, 도시공간 재창조, 한옥조성 및 진흥 등의 업무를 수행하고 있다. 대표적인 광역지자체로 서울시를 예로 들어 건축행정 주무부서인 건축기획과에서 추진하고 있는 주요 건축정책은 다음과 같이 정리할 수 있다.[14]

- 건축법제의 개편, 건축조례의 운용 및 정비
- 집합건물 분쟁조정위원회의 운영, 이행강제금, 건축물대장의 기재 및 관리
- 주상복합건물의 주거환경 개선
- 건축상 등 건축문화진흥, 건축디자인 정책수립, 공공건축가 선정 및 운영
- 녹색건축물 실태조사 및 조성계획 수립, 녹색건축 관련조례 제정 및 시행, 녹색건축물 설계기준, 그린리모델링 활성화 관련 정책의 추진
- 건축위원회의 구성과 심의기준 운용, 교통개선대책 심의와 건축·교통 통합심의 운영
- 특별건축구역의 지정, 장수명아파트 보급 활성화, 리모델링활성화, 교통개선대책 심의
- 건축허가·착공·사용승인 업무, 건축허가 등에 관한 민원 처리, 건축행정 종합관리계획의 수립, 공적 공간 점검 및 관리업무 총괄, 특별검사원 운영 및 관리, 건축물 통계, 가로구역별 높이기준 및 건축허가 제한 등에 관한 사항
- 주택사업 승인·변경·준공 등 협의, 신축공동주택 실내공기질 관리, 건축물 에너지소비 총량제 계획 및 시행업무 총괄, 초고층 승강기 가이드라인 기준, 승강기 안전관리, 승강기 유지관리업체 등록관리
- 건축물 내진자가점검시스템 운영, 주택사면 관리 및 DB구축, 시설물 안전관리에 관한 특별법 운용, 주택분야 수방대책 수립, 건축물 재난 및 안전관리 기본방향 수립, 재난위험시설물 안전관리, 건축공사장 안전관리, 재해재난관련 훈련 주관 및 제도개선, 건축물 침수방지

14) 서울특별시, "조직도-주택건축국", URL: http://namesearch-app.seoul.go.kr/main/org/org_chart_bon.jsp?dept_cd=14210000.(검색날짜: 2015.08.07.)에서 관련 부서에 접속하여 주요 업무를 정리함.

• 기초지방자치단체의 건축행정

시·군·구 등 기초지방자치단체에서 수행 중인 건축정책은 건축관련 법규의 운용과 건축허가·신고, 건축물대장의 발급·관리, 개발행위 허가 등이 대표적이다. 기초지자체 가운데 공주시를 예로 들어 건축행정 주무부서인 허가과의 주요 업무를 살펴보면 다음과 같다.[15)]

- 주택건설 사업계획의 사전결정 및 승인과 사용 승인, 공동주택 건설 및 관리, 주거급여, 영구임대주택 선정
- 건축신고, 건축허가 및 협의, 건축물 사용승인, 불법건축물 지도·단속 및 조치
- 건축물대장의 보관·변경·정정·말소 등 관리, 건축물대장 발급
- 개발행위 허가·협의 및 준공처리
- 농지전용 허가(협의·변경), 농지의 타용도 일시사용 허가·협의, 농지전용 신고, 농지보전부담금 부과 및 징수, 산지(일시)전용·변경 허가·협의·신고, 토석채취 허가·신고, 불법전용 산지 신고, 축산폐수배출시설 설치 허가(신고) 및 준공 등

2) 본 연구에서 다루는 건축행정의 범위 및 대상

본 연구는 광역 및 기초지자체에서 이루어지는 일선 건축행정의 효율적인 추진을 지원하기 위한 중앙정부 차원의 건축행정규제 모니터링 체제를 구축하고 제도적 개선방안을 도출하기 위한 연구이다. 이러한 연구 목적을 가지고 본 연구에서는 광범위한 건축행정 중에서 지자체 건축행정 추진과정에서 가장 중요하게 다루어지는 건축인허가와 관련한 건축심의에 초점을 맞추어 심의위원회, 심의기준, 심의절차 등을 중심으로 연구를 진행하였다.

이와 관련하여 17개 광역 시·도 및 226개 시·군·구[16)]에서 운용하고 있는 건축심의 기준과 절차, 건축위원회의 구성 및 운영에 관한 현황과 실태를 분석하였으며, 나아가 지자체 건축심의 현장을 참관하여 심의모니터링을 실시함으로써 현행 건축심의 제도와 운영상의 한계와 문제점을 찾고 그 개선방안을 제시하고자 하였다.

---

15) 공주시청, "허가과 주요 업무",
URL: http://www.gongju.go.kr/prog/deptOnPerson/home/sub04_04_02/4500249/list.do. (검색날짜: 2015.08.17.)

16) 통계청(2014), 「한국통계연감」, p.109.에 따르면 2014년 1월 1일을 기준으로 17개 광역지자체와 227개 시·군·구 기초지자체가 있는 것으로 조사되었으나, 2014년 7월 충북 청주시와 청원군이 통합됨에 따라 1개 군이 폐지됨에 따라 2015년 8월 현재 17개 광역지자체와 226개 시·군·구 기초지자체가 존재함. (출처: 충청북도, "유래와 연혁", URL: http://www.cb21.net/www/contents.do?key=1610. (검색날짜: 2015.08.10)

C·H·A·P·T·E·R·2

제2장 건축심의 관련 법제도 현황

1. 건축법령 상의 건축심의 관련 주요 규정
2. 지자체 건축심의 관련 법제도 제정 현황

1. 건축법령 상의 건축심의 관련 주요 규정

건축법령에서는 건축심의와 관련해서 ‘건축위원회의 구성 및 운영’, ‘심의사항’, ‘심의절차’, ‘심의판단기준’, ‘제출도서’ 등에 대해 규정하고 있다.

1) 건축위원회의 구성 및 운영 관련 규정

중앙정부 소관 건축법제 내에서의 건축위원회의 구성 및 운영에 관한 조항으로는 「건축법」 제4조, 「건축법 시행령」 제5조, 제5조의2, 제5조의3 및 제5조의5, 「건축법 시행규칙」 제2조, 제2조의2, 제2조의3 및 제2조의4, 「건축위원회 심의기준」 4. 위원회 구성 및 운영 등이 있다. 먼저, 「건축법」에서는 중앙 및 지방 건축위원회(법 제4조제1항) 및 전문위원회(법 제4조제2항)의 설치 근거를 규정하고 있으며, 전문위원회 설치 시 중앙건축위원회에서는 건축분쟁전문위원회, 지방건축위원회에서는 건축민원전문위원회를 운영하도록 하였다. 그 외의 건축위원회의 조직 및 운영에 대해서는 시행령에서 정하는 바에 따라 시행규칙 또는 조례에서 정하도록 위임규정(법 제4조제5항)을 두고 있다. 「건축법 시행령」에서는 중앙건축위원회의 구성인원(영 제5조제3항), 위원회 위원의 자격(영 제5조제4항), 위원장과 부위원장의 위촉(영 제5조제5항), 위원의 임기(영 제5조제6항), 위원의 제척·기피·회피(영 제5조의2), 해임·해촉(영 제5조의3)에 대해 정하고 있다. 또한 지방건축위원회에 대해서는 구성인원, 자격 및 위촉방법, 위원장과 부위원장의 위촉(영 제5조의5 제3항~

제5항)에 대해 규정하며, 그 외에 위원의 임명·위촉·해촉·임기, 위원회 구성 및 운영에 관한 사항은 시행령 상의 기준에 따라 조례로 정하도록 하였다(영 제5조의5제6항). 또한 「건축법 시행규칙」에서는 중앙건축위원회의 운영(시행규칙 제2조), 심의 등의 결과통보 시기 및 방법(시행규칙 제2조의2), 전문위원회의 구성(시행규칙 제2조의3)에 대해 규정한다.

국토교통부에서 건축심의의 객관성 확보를 위해 제정한 「건축위원회 심의기준」에서는 위원회의 구성, 자격, 제척, 해촉 등에 관한 사항 등은 건축법령이나 조례를 따르도록 하였으며, 위원회 구성 시 공모 방법, 요건, 전문가 비율 등은 건축법령이나 조례상의 범위 내에서 세부적으로 정하여 운영하도록 규정하고 있다.(표 2-1 참조)

[표 2-1] 중앙정부 소관 건축법제 내 건축위원회의 구성 및 운영에 관한 규정

법제명	해당 규정
건축법 (법률 제12968호)	**법 제4조(건축위원회)** ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다. 1. 이 법과 조례의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항 2. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다. 3. 건축물의 건축등과 관련된 민원에 관한 사항. 다만, 국토교통부장관이 두는 건축위원회는 제외한다. 4. 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항 5. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항 ② 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 건축위원회의 심의등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 다음 각 호의 전문위원회를 두어 운영할 수 있다. 1. 건축분쟁전문위원회(국토교통부에 설치하는 건축위원회에 한정한다) 2. 건축민원전문위원회(시·도 및 시·군·구에 설치하는 건축위원회에 한정한다) 3. 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회 ③ 제2항에 따른 전문위원회는 건축위원회가 정하는 사항에 대하여 심의등을 한다. ④ 제3항에 따라 전문위원회의 심의등을 거친 사항은 건축위원회의 심의등을 거친 것으로 본다. ⑤ 제1항에 따른 각 건축위원회의 조직·운영, 그 밖에 필요한 사항은 **대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부령이나 해당 지방자치단체의 조례**(자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)**로 정한다.**
건축법 시행령 (대통령령 제26542호)	**시행령 제5조(중앙건축위원회의 설치 등)** ① 법 제4조제1항에 따라 국토교통부에 두는 건축위원회(이하 "중앙건축위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 "심의등"이라 한다)한다. (중략) ② 제1항에 따라 심의등을 받은 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 건축물의 건축등에 관한 중앙건축위원회의 심의등을 생략할 수 있다. (중략) ③ 중앙건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 70명 이내의 위원으로 구성한다. ④ 중앙건축위원회의 위원은 관계 공무원과 건축에 관한 학식 또는 경험이

	풍부한 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다. ⑤ 중앙건축위원회의 위원장과 부위원장은 제4항에 따라 임명 또는 위촉된 위원 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다. ⑥ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다. **시행령 제5조의2(위원의 제척·기피·회피)** (이하 생략) **시행령 제5조의3(위원의 해임·해촉)** (이하 생략)
	시행령 제5조의5(지방건축위원회) (중략) ③ 제1항에 따른 지방건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 100명 이하의 위원으로 구성한다. ④ 지방건축위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 임명하거나 위촉한다. 1. 도시계획 및 건축 관계 공무원 2. 도시계획 및 건축 등에서 학식과 경험이 풍부한 사람 ⑤ 지방건축위원회의 위원장과 부위원장은 제4항에 따라 임명 또는 위촉된 위원 중에서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 임명하거나 위촉한다. ⑥ 지방건축위원회 위원의 임명·위촉·제척·기피·회피·해촉·임기 등에 관한 사항, 회의 및 소위원회의 구성·운영 및 심의등에 관한 사항, 위원의 수당 및 여비 등에 관한 사항은 조례로 정하되, 다음 각 호의 기준에 따라야 한다. (중략)
건축법 시행규칙 (국토교통부령 제234호)	**시행규칙 제2조(중앙건축위원회의 운영 등)** ① 법 제4조제1항 및 「건축법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제5조의4에 따라 국토교통부에 두는 건축위원회(이하 "중앙건축위원회"라 한다)의 회의는 다음 각 호에 따라 운영한다. 1. 중앙건축위원회의 위원장은 중앙건축위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다. 2. 중앙건축위원회의 회의는 구성위원(위원장과 위원장이 회의 시마다 확정하는 위원을 말한다) 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 조사·심의·조정 또는 재정(이하 "심의등"이라 한다)을 의결한다. 3. 중앙건축위원회의 위원장은 업무수행을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관계 전문가를 중앙건축위원회의 회의에 출석하게 하여 발언하게 하거나 관계 기관·단체에 대하여 자료를 요구할 수 있다. ② 중앙건축위원회의 회의에 출석한 위원에 대하여는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그의 소관 업무와 직접적으로 관련하여 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 이 규칙에서 규정한 사항 외에 중앙건축위원회의 운영에 필요한 사항은 중앙건축위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다. **시행규칙 제2조의2(중앙건축위원회의 심의등의 결과 통보)** (이하 생략) **시행규칙 제2조의3(전문위원회의 구성등)** (이하 생략) **시행규칙 제2조의4(지방건축위원회의 심의 신청 등)** (이하 생략)
건축위원회 심의기준 (국토교통부 고시 제2015-333호)	**4. 위원회 구성 및 운영 등** 4.1 위원회 위원 구성 및 자격요건, 위원의 제척·기피·회피나 위원의 해임·해촉·임기 등에 관한 사항, 회의, 위원의 수당 및 여비 등에 사항은 **건축법령이나 조례에서 정하는 바에 따른다.** 4.2 위원회 구성시 공모 방법, 위원 선정시 요건, 전문가 비율, 심의 위원 제척·기피·회피 기준 등의 세부사항은 **건축법령이나 조례에서 정한 범위 내에서 절차와 요건을 정하여 운영할 수 있다.**

출처: 국가법령정보센터, “건축법”(법률 제12968호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.01.), 국가법령정보센터, “건축법 시행령”(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.), 국가법령정보센터, “건축법 시행규칙”(국토교통부령 제234호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.), 국가법령정보센터, “건축위원회 심의기준”(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.).

2) 심의사항 관련 규정

중앙건축위원회 및 지방건축위원회에서 심의해야 할 사항에 대해서는「건축법」제4조,「건축법 시행령」제5조, 제5조의5, 제5조의9 및「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」의 '6. 위원회 심의대상'에서 규정하고 있다. 먼저,「건축법」제4조에서는 건축법과 조례의 제·개정 및 시행에 관한 사항, 건축물의 건축 관련 분쟁의 조정 또는 재정(중앙건축위원회만 해당), 민원 관련 사항(지방건축위원회만 해당), 건축물의 건축 또는 대수선, 타 법령에서 건축위원회 심의를 받도록 한 사항 등에 대해 중앙 및 지방 건축위원회에서 심의하도록 하였으며, 그 외의 사항에 대해서는 시행령에서 정하는 바에 따라 시행규칙 또는 조례에서 정하도록 하였다.

「건축법 시행령」에서는 중앙건축위원회, 지방건축위원회, 건축민원전문위원회의 심의사항에 대해 규정한다.「건축법 시행령」제5조에서는 중앙건축위원회에서 표준설계도서의 인정, 건축 관련 분쟁의 조정 또는 재정, 타 법령에서 심의를 받도록 한 사항, 기타 국토교통부장관이 심의를 받도록 한 사항에 대해 심의하도록 하였다. 다만, 10분의 1 이하의 건축물 규모 변경(건축면적, 연면적, 층수 또는 높이) 및 심의결과 반영을 위한 변경에 대해서는 심의를 생략할 수 있도록 하는 예외규정을 두었다. 또한「건축법 시행령」제5조의5에서는 지방건축위원회의 심의사항을 정하고 있는데, 건축선의 지정, 조례의 제·개정 및 시행, 다중이용건축물·특수구조건축물의 구조안전, 미관지구 내 건축물로 조례에서 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축 및 대수선, 타 법령에서 정한 사항, 건축조례로 정하는 건축물의 건축 등이 포함된다. 더불어, 중앙건축위원회 심의생략 대상과 마찬가지로, 10분의 1 이하의 건축물 규모 변경 및 심의결과 반영을 위한 변경에 대해서는 심의를 생략할 수 있도록 하였다. 한편,「건축법 시행령」제5조의9에서는 건축조례의 운영 및 집행 관련 민원, 허가권자의 부당한 요구에 따른 민원을 건축민원전문위원회의 심의사항으로 정하고 있다.

「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」의 "6.위원회 심의대상"에서는 지자체에서「건축법 시행령(제5조의5)」에서 정한 심의대상을 심의하도록 하고, 임의로 심의대상을 확대하지 않도록 규정하고 있다(건축위원회 심의기준 6.1). 또한 미관지구 내 건축물의 건축 및 대수선, 분양 목적의 건축물, 기타 지방건축위원회의 심의가 필요한 사항에 대해서는 용도와 규모를 명확히 규정하도록 명시하고 있다(건축위원회 심의기준 6.2.2).

[표 2-2] 중앙정부 소관 건축법제 내 심의사항에 관한 규정

법제명	해당 규정
건축법 (법률 제12968호)	**법 제4조(건축위원회)** ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다. 1. 이 법과 조례의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항 2. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다. 3. 건축물의 건축등과 관련된 민원에 관한 사항. 다만, 국토교통부장관이 두는 건축위원회는 제외한다. 4. 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항 5. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항 (중략) ⑤ 제1항에 따른 각 건축위원회의 조직·운영, 그 밖에 필요한 사항은 **대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부령이나 해당 지방자치단체의 조례**(자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)**로 정한다.**
건축법 시행령 (대통령령 제26542호)	**시행령 제5조(중앙건축위원회의 설치 등)** ① 법 제4조제1항에 따라 국토교통부에 두는 건축위원회(이하 "중앙건축위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 "심의등"이라 한다)한다. 1. 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서의 인정에 관한 사항 2. 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 "건축물의 건축등"이라 한다)와 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항 3. 법과 이 영의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항 4. 다른 법령에서 중앙건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항 5. 그 밖에 국토교통부장관이 중앙건축위원회의 심의가 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항 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 2. 중앙건축위원회의 심의등의 결과를 반영하기 위하여 건축물의 건축등에 관한 사항을 변경하는 경우
	시행령 제5조의5(지방건축위원회) ① 법 제4조제1항에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다. 1. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항 2. 법 또는 이 영에 따른 조례(해당 지방자치단체의 장이 발의하는 조례만 해당한다)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항 3. 삭제 4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항 5. 미관지구 내의 건축물로서 해당 지방자치단체의 건축물에 관한 조례(이

	하 "건축조례"라 하며, 자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 건축조례를 말한다. 이하 같다)로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축 및 대수선(제3조의2제7호에 따른 대수선에 한정한다)에 관한 사항 6. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 7. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항 8. **건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것**으로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 시장·군수·구청장이 **지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항** ② 제1항에 따라 심의등을 받은 건축물이 제5조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 건축물의 건축등에 관한 지방건축위원회의 심의등을 생략할 수 있다.
	시행령 제5조의9(건축민원전문위원회의 심의 대상) 법 제4조의4제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 민원"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민원을 말한다. 1. 건축조례의 운영 및 집행에 관한 민원 2. 그 밖에 관계 건축법령에 따른 처분기준 외의 사항을 요구하는 등 허가권자의 부당한 요구에 따른 민원
건축위원회 심의기준 (국토교통부고시 제2015-333호)	**6. 위원회 심의대상** 6.1 심의대상은 법령 및 조례에서 규정한 심의대상을 기준으로 하며 심의대상을 임의확대(시장·군수·구청장이 위원회 심의가 필요하여 부의하는 사항 등)하여서는 아니되며, 이 기준에서 정한 심의 대상 범위 내에서 심의가 이루어 질수 있도록 한다. 6.2 심의 대상 건축물은 다음과 같이 정한다. 6.2.1 건축법시행령 제5조의5제1항 제1호, 제2호 및 제4호에서 규정한 사항 (중략) 6.2.2 건축법시행령 제5조의5제1항 제5호, 제6호 및 제8호에서 조례로 정할 수 있는 사항으로서 용도와 규모 등을 명확히 규정 (이하 생략)

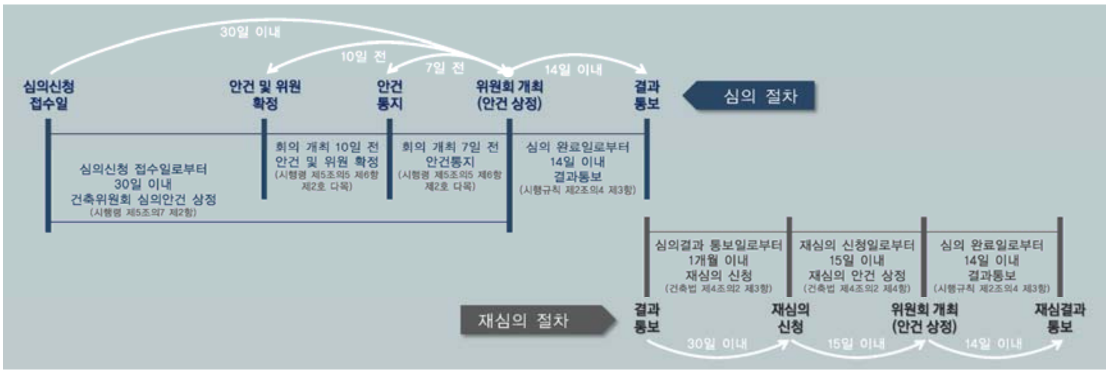
출처: 국가법령정보센터, "건축법"(법률 제12968호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.01.), 국가법령정보센터, "건축법 시행령"(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.), 국가법령정보센터, "건축위원회 심의기준"(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.).

3) 심의절차 관련 규정

건축법령 상에서의 심의절차는 크게 심의신청, 안건 확정 및 통지, 위원회 개최(안건 상정), 결과통보, 재심의로 구분할 수 있다. 즉, 특정 지역에서 건축 또는 대수선을 하려는 자는 건축허가 또는 대수선허가 신청 전에 건축위원회 심의를 신청해야 한다(건축법 제4조의2제1항). 심의신청을 하면 심의신청 접수일로부터 30일 이내에 건축위원회에 심의안건이 상정되어야 하며(건축법 시행령 제5조의7제2항),[17] 건축위원회 개최 10일 전에는 안건 및

17) 건축 관련 질의민원 심의의 경우, 「건축법」 제4조의5에 따라 질의민원 접수 후 15일 이내에 건축민원전문위원회에서 심의를 개최하고 관련 절차를 마쳐야 하며, 특수구조 건축물의 구조 안전 관련 심의의 경우에

위원이 확정되고 7일 전에는 안건이 위원들에게 통지되어야 한다(건축법 시행령 제5조의5 제6항제2호가목). 또한 건축위원회가 개최된 이후에는 심의완료일로부터 14일 이내에 신청자에 결과통보를 해야 한다(건축법 시행규칙 제2조의4제3항). 재심의로 의결될 경우에는 심의결과 통보일로부터 1개월 이내에 재심의를 신청할 수 있으며(건축법 제4조의2제3항), 재심의 신청일로부터 15일 이내에는 위원회에 안건이 상정되어야 한다(건축법 제4조의2제4항). 건축위원회 개최 후에는 심의 완료일로부터 14일 이내에 결과를 통보하여야 한다(건축법 시행규칙 제2조의4제3항). 「건축법」, 「건축법 시행령」. 「건축법 시행규칙」에서 규정하고 있는 건축심의 절차를 종합하면 [그림 2-1]과 같다.



[그림 2-1] 건축법령 상의 건축심의절차 규정

출처: 국가법령정보센터, “건축법”(법률 제12968호), “건축법 시행령”(대통령령 제26542호), “건축법 시행규칙”(국토교통부령 제234호), “건축위원회 심의기준”(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)의 내용을 토대로 직접 작성.

또한 건축심의 이후 심의 내용과 결과에 대해 기록한 회의록을 공개하여야 하며(건축법 제4조의3), 결과통보 후 6개월까지 요청한 자에게 회의록을 제공하여야 한다(건축법 시행령 제5조의8). 한편, 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에서는 심의신청 접수일로부터 안건상정까지의 30일의 기한, 구조안전심의의 경우에는 15일의 기한(건축위원회 심의기준 2.4), 15일 이내 재심의 개최(건축위원회 심의기준 2.7), 심의결과 통보 후 6개월간의 회의록 공개(건축위원회 심의기준 5.4) 등에 대해 건축법령과 동일하게 규정하고 있다. 다만, 심의절차에 있어서는 건축법령 상의 규정보다 상세한 기준을 제시하고 있는데, 위원회 개최일을 기준으로 한 심의절차 단계별 기간을 명시하고 있다(건축위원회 심의기준 8. 안건 상정 등 심의절차).

도 역시 「건축법 시행령」 제6조의3에 따라 15일 이내 안건 상정 및 심의결과 통보까지 15일 이내에 처리해야 한다.

[표 2-3] 중앙정부 소관 건축법제 내 건축심의절차에 관한 규정

법제명	해당 규정
건축법 (법률 제12968호)	**법 제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등)** ① 대통령령으로 정하는 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 제11조에 따른 건축허가를 신청하거나 대수선 허가를 신청하기 전에 **국토교통부령으로 정하는 바에 따라** 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제4조에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의를 신청하여야 한다. ② 제1항에 따라 심의 신청을 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 **대통령령으로 정하는 바에 따라** 건축위원회에 심의 안건을 상정하고, 심의 결과를 **국토교통부령으로 정하는 바에 따라** 심의를 신청한 자에게 통보하여야 한다. ③ 제2항에 따른 건축위원회의 심의 결과에 이의가 있는 자는 심의 결과를 통보받은 날부터 1개월 이내에 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축위원회의 재심의를 신청할 수 있다. ④ 제3항에 따른 재심의 신청을 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 그 신청을 받은 날부터 15일 이내에 **대통령령으로 정하는 바에 따라** 건축위원회에 재심의 안건을 상정하고, 재심의 결과를 **국토교통부령으로 정하는 바에 따라** 재심의를 신청한 자에게 통보하여야 한다.
	법 제4조의3(건축위원회 회의록의 공개) 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4조의2제1항에 따른 심의(같은 조 제3항에 따른 재심의를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 신청한 자가 요청하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회 심의의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 기록된 회의록을 공개하여야 한다. 다만, 심의의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름, 주민등록번호 등 대통령령으로 정하는 개인 식별 정보에 관한 부분의 경우에는 그러하지 아니하다.
	법 제4조의5(질의민원 심의의 신청) ① 건축물의 건축등과 관련된 질의민원의 심의를 신청하려는 자는 제4조의4제2항에 따른 관할 건축민원전문위원회에 심의 신청서를 제출하여야 한다. ② 제1항에 따른 심의를 신청하고자 하는 자는 다음 각 호의 사항을 기재하여 문서로 신청하여야 한다. 다만, 문서에 의할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에는 구술로 신청할 수 있다. (중략) ③ 건축민원전문위원회는 신청인의 질의민원을 받으면 15일 이내에 심의절차를 마쳐야 한다. 다만, 사정이 있으면 건축민원전문위원회의 의결로 15일 이내의 범위에서 기간을 연장할 수 있다. **법 제4조의7(의견의 제시 등)** ② 건축민원전문위원회는 민원심의의 결정내용을 지체 없이 신청인 및 해당 허가권자등에게 통지하여야 한다.
건축법 시행령 (대통령령 제26542호)	**시행령 제5조의5(지방건축위원회)** ⑥ 지방건축위원회 위원의 임명·위촉·제척·기피·회피·해촉·임기 등에 관한 사항, 회의 및 소위원회의 구성·운영 및 심의등에 관한 사항, 위원의 수당 및 여비 등에 관한 사항은 조례로 정하되, 다음 각 호의 기준에 따라야 한다. 1. 위원의 임명·위촉 기준 및 제척·기피·회피·해촉·임기 (중략) 2. 심의등에 관한 기준 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항 단서에 따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의한 사항에 대해서는 심의를 생략할 것 나. 삭제 다. 지방건축위원회의 위원장은 회의 개최 10일 전까지 회의 안건과 심의

	에 참여할 위원을 확정하고, 회의 개최 7일 전까지 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 알릴 것. 다만, 대외적으로 기밀 유지가 필요한 사항이나 그 밖에 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. 라. 지방건축위원회의 위원장은 다목에 따라 심의에 참여할 위원을 확정하면 심의등을 신청한 자에게 위원 명단을 알릴 것 (중략) 카. 지방건축위원회 심의 절차 및 방법 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따를 것
	시행령 제5조의7(지방건축위원회의 심의) ① 법 제4조의2제1항에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 제5조의5제1항제5호부터 제8호까지의 규정에 따른 심의 대상 건축물을 말한다. ② 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제4조의2제1항에 따라 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자가 지방건축위원회의 심의를 신청한 경우에는 법 제4조의2제2항에 따라 심의 신청 접수일부터 30일 이내에 해당 지방건축위원회에 심의 안건을 상정하여야 한다. ③ 법 제4조의2제3항에 따라 재심의 신청을 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 지방건축위원회의 심의에 참여할 위원을 다시 확정하여 법 제4조의2제4항에 따라 해당 지방건축위원회에 재심의 안건을 상정하여야 한다.
	시행령 제5조의8(지방건축위원회 회의록의 공개) ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제4조의3 본문에 따라 법 제4조의2제1항에 따른 심의(같은 조 제3항에 따른 재심의를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 신청한 자가 지방건축위원회의 회의록 공개를 요청하는 경우에는 지방건축위원회의 심의 결과를 통보한 날부터 6개월까지 공개를 요청한 자에게 열람 또는 사본을 제공하는 방법으로 공개하여야 한다. ② 법 제4조의3 단서에서 "이름, 주민등록번호 등 대통령령으로 정하는 개인 식별 정보"란 이름, 주민등록번호, 직위 및 주소 등 특정인임을 식별할 수 있는 정보를 말한다.
	시행령 제6조의3(특수구조 건축물 구조 안전의 확인에 관한 특례) ① 법 제6조의2에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 제2조제18호에 따른 특수구조 건축물을 말한다. ② 특수구조 건축물을 건축하거나 대수선하려는 건축주는 법 제21조에 따른 착공신고를 하기 전에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 해당 건축물의 구조 안전에 관하여 지방건축위원회의 심의를 신청하여야 한다. 이 경우 건축주는 설계자로부터 미리 법 제48조제2항에 따른 구조 안전 확인을 받아야 한다. ③ 제2항에 따른 신청을 받은 허가권자는 심의 신청 접수일부터 15일 이내에 제5조의6제1항제2호에 따른 건축구조 분야 전문위원회에 심의 안건을 상정하고, 심의 결과를 심의를 신청한 자에게 통보하여야 한다. ④ 제3항에 따른 심의 결과에 이의가 있는 자는 심의 결과를 통보받은 날부터 1개월 이내에 허가권자에게 재심의를 신청할 수 있다. ⑤ 제3항에 따른 심의 결과 또는 제4항에 따른 재심의 결과를 통보받은 건축주는 법 제21조에 따른 착공신고를 할 때 그 결과를 반영하여야 한다. ⑥ 제3항에 따른 심의 결과의 통보, 제4항에 따른 재심의의 방법 및 결과 통보에 관하여는 법 제4조의2제2항 및 제4항을 준용한다.
건축법 시행규칙 (국토교통부령 제234호)	**시행규칙 제2조의2(중앙건축위원회의 심의등의 결과 통보)** 국토교통부장관은 중앙건축위원회가 심의등을 의결한 날부터 7일 이내에 심의등을 신청한 자에게 그 심의등의 결과를 서면으로 알려야 한다.

	시행규칙 제2조의4(지방건축위원회의 심의 신청 등) ③ 법 제4조의2제2항 및 제4항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 지방건축위원회의 심의 또는 재심의를 완료한 날부터 14일 이내에 그 심의 또는 재심의 결과를 심의 또는 재심의를 신청한 자에게 통보하여야 한다.
건축위원회 심의기준 (국토교통부고시 제2015-333호)	**2. 운영원칙** 2.4 심의는 법령에서 정한 기한이 초과(접수일로부터 30일이내 상정)되지 않도록 신속히 개최하여야 하며, 여러 심의건을 모아 일괄 상정하기 위해 심의 개최를 지연하여서는 아니된다. 다만, 구조안전 심의는 심의 상정 요청을 받은 날로부터 15일 이내에 상정하여야 한다. 2.7 2.3의 각 목중 어느 하나에 해당하는 경우 재심의는 소위원회를 구성하여 할 수 있으며, 재심의 요청이 있는 날로부터 15일 이내에 개최하여야 한다. 이 경우 소위원회의 심의결과는 위원회의 심의결과로 본다.
	5. 위원회 개최 및 회의공개 5.2 심의는 법령에서 정한 기한이 초과(접수일로부터 30일이내 상정)되지 않도록 최대한 신속히 처리하며, 기한을 초과하여 여러건을 모아 일괄 상정하는 사례를 지양한다. 다만, 6.2.1 다목에서 규정한 구조안전 심의는 신청한 날로부터 15일이내에 상정하여야 한다. 5.4 심의 신청인(설계자 포함)으로부터 회의록 공개요청(열람 또는 사본제공)이 있는 개인 식별(이름, 소속등)에 관한 사항을 제외하고는 공개하도록 한다. 다만, 회의록의 공개요청은 위원회로부터 심의결과를 받은 날로부터 6개월까지로 한다.
	7. 심의 신청 및 제출도서 7.1 6.2에서 정한 심의 대상 건축물의 심의 신청은 건축허가 신청 전에 하도록 하여야 한다. 다만, 6.2.1 다목의 구조안전 심의는 착공신고 이전까지 신청하여야 하며 허가권자는 신청인의 심의 신청이 있은 날로부터 15일내에 상정하여야 한다.
	8. 안건 상정 등 심의절차
	9. 심의의결 방법 등 9.5 위원회 심의 후 7일 이내에 심의결과를 신청인 등에게 문서로 통보하여야 하며, 법령 등 규정상 특별한 사유가 없는 한 10일 이내에 심의 주요결과를 홈페이지에 공개하도록 한다.

출처: 국가법령정보센터, "건축법"(법률 제12968호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.01.), 국가법령정보센터, "건축법 시행령"(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.), 국가법령정보센터, "건축법 시행규칙"(국토교통부령 제234호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.), 국가법령정보센터, "건축위원회 심의기준"(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.).

4) 심의판단기준 관련 규정

「건축법」, 「건축법 시행령」, 「건축법 시행규칙」 및 관련 규칙, 기준, 지침 등에서 제시하는 모든 관련 규정들은 건축심의 시에 적법성 검토 기준이 된다.(표 2-4 참조) 또한 이러한 건축법령 상의 규정은 정량적 수치 기준이거나 이행해야 되는 사항이 명확하게 제시되므로 설계자가 건축물 설계 시에 1차적으로 검토하게 되며, 건축심의 전 단계에서 관

련 부처 협의를 시행할 때 담당공무원에 의해 검토되기도 한다.

[표 2-4] 심의판단기준이 되는 중앙정부 소관 법제

구분		법제명
법		건축법
대통령령		건축법 시행령
국토교통부령		건축법 시행규칙, 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙, 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙, 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 등
고시	국토교통부고시	건축위원회 심의 기준, 건축물의 설계도서 작성기준, 조경기준, 범죄예방 건축기준 고시 등
	산업통상자원부고시	건축물의 냉방설비에 대한 설치 및 설계기준 등

출처: 국가법령정보센터, “건축법 법령체계도”, URL: http://www.law.go.kr/lsStmdInfoP.do?lsiSeq=173852. (검색날짜: 2015.10.07.)

5) 제출도서 관련 규정

제출도서에 관해서는 「건축법 시행령」 제5조의5제6항제2호자목, 「건축법 시행규칙」 제2조의4 및 [별표1의2], 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」의 “7. 심의 신청 및 제출도서”, [별표1]의 건축계획심의 제출서류, [별표2]의 구조안전심의 제출서류에서 규정하고 있다. 먼저, 「건축법 시행령(제5조의5제6항제2호자목)」에서는 구조안전심의 외의 건축심의에 대해서는 간략설계도서(배치도, 평면도, 입면도, 주단면도 등)를 제출하도록 규정하고 있다. 「건축법 시행규칙(제2조의4)」에서는 심의 또는 재심의 신청 시에 별지 제1호서식의 신청서와 시행령에서 규정한 간략설계도서를 제출하도록 하였다. 또한 「건축법 시행규칙」 [별표1의2]에서는 구조안전심의 신청 시 첨부도서에 대해 규정하고 있다.

「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에서는 심의신청서, 건축계획심의 제출도서, 구조안전심의 제출도서 등 규정하고 있다. 「건축위원회 심의기준」 별지1의 심의신청서는 「건축법 시행규칙」의 별지 제1호서식과 동일하며, [별표2]의 구조안전심의 제출서류의 경우, 「건축법 시행규칙」 [별표1의2]와 동일한 내용을 포함한 도서를 제출하도록 요구한다. 또한 건축심의를 위한 제출도서는 「건축법 시행령(제5조의5제6항제2호자목)」에서 언급한 배치도, 평면도, 입면도, 단면도 외에 조경계획도가 포함된 설계도서와 사업 개요, 건축물 개요, 사전조사사항, 건축계획 등을 포함한 건축계획서로 규정하고 있다. 미관지구 내 건축물의 경우 외장 및 색채계획을 추가로 제출하여야 하며, 주요 설비계획(냉난방·전기·통신·승강설비 등) 및 투시도는 심의 필요시에만 제출하도록 규정하고 있다.

[표 2-5] 중앙정부 소관 건축법제 내 제출도서 관련 규정

<table>
<tr><th>법제명</th><th>해당 규정</th></tr>
<tr><td>건축법 시행령
(대통령령
제26542호)</td><td>**시행령 제5조의5(지방건축위원회)** ⑥ 지방건축위원회 위원의 임명·위촉·제척·기피·회피·해촉·임기 등에 관한 사항, 회의 및 소위원회의 구성·운영 및 심의등에 관한 사항, 위원의 수당 및 여비 등에 관한 사항은 조례로 정하되, 다음 각 호의 기준에 따라야 한다.
1. 위원의 임명·위촉 기준 및 제척·기피·회피·해촉·임기
(중략)
2. 심의등에 관한 기준
(중략)
자. 제1항제5호부터 제8호까지의 규정에 따른 사항을 심의하는 경우 심의등을 신청한 자에게 지방건축위원회에 간략설계도서(배치도·평면도·입면도·주단면도 및 **국토교통부장관이 정하여 고시하는 도서로 한정**하며, 전자문서로 된 도서를 포함한다)를 제출하도록 할 것</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축법 시행규칙
(국토교통부령
제234호)</td><td>**시행규칙 제2조의4(지방건축위원회의 심의 신청 등)** ① 법 제4조의2제1항 및 제3항에 따라 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)의 심의 또는 재심의를 신청하려는 경우에는 별지 제1호서식의 건축위원회 심의(재심의)신청서에 영 제5조의5 제6항제2호자목에 따른 간략설계도서를 첨부(심의를 신청하는 경우에 한정한다)하여 제출하여야 한다.
② 영 제6조의3제2항 및 제4항에 따라 구조 안전에 관한 지방건축위원회의 심의 또는 재심의를 신청할 때에는 별지 제1호의5서식의 건축위원회 구조 안전 심의(재심의) 신청서에 별표 1의2에 따른 서류를 첨부(재심의를 신청하는 경우는 제외한다)하여 제출하여야 한다.</td></tr>
<tr><td>**[별표 1의2] 구조 안전 심의 신청 시 첨부서류** (제2조의4제2항 관련)<table><tr><th>분야</th><th>도서종류</th></tr><tr><td>1. 건축</td><td>가. 건축개요, 나. 배치도, 다. 평면도, 라. 단면도</td></tr><tr><td>2. 구조</td><td>가. 구조계획서, 나. 구조도 및 구조계산서</td></tr><tr><td>3. 기타</td><td>가. 지질조사서, 나. 시방서</td></tr></table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축위원회
심의기준
(국토교통부고시
제2015-333호)</td><td>**7. 심의 신청 및 제출도서**
7.2 위원회 심의(재심의) 신청서는 [별지 제1호]와 같다.
7.3 건축물의 건축 등 건축계획 심의 제출도서(전자문서에 의한 제출도서를 포함한다)는 [별표 1]과 같다.
7.4 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물 구조안전 심의 제출도서는 [별표 2]와 같다.
7.5 심의사항에 건축법 제5조에 따른 건축기준의 적용완화 적용을 위한 내용이 포함된 경우에는 7.3에서 정한 제출도서 외에 적용완화를 받고자 하는 내용 관련 자료나 도서만 추가 제출하게 할 수 있다.</td></tr>
<tr><td>**[별표 1] 심의대상 제출서류**
1. 건축계획서<table><tr><th>도서종류</th><th>표시하여야 할 사항</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="4">건축
계획서</td><td>1. 사업 개요</td><td>-</td></tr><tr><td>2. 건축물 개요</td><td>-</td></tr><tr><td>3. 사전조사사항</td><td>-</td></tr><tr><td>4. 건축계획</td><td>-</td></tr></table></td></tr>
</table>

	5. 주요설비(냉난방, 전기, 통신, 승강설비등)계획	심의 필요시 제출
	6. 외장 및 색채계획	미관지구 내 심의에 한함
	7. 투시도 또는 투시도 사진	심의 필요시 제출
	8. 기타 필요한 사항	–

2. 설계도서

도서종류	표시하여야 할 사항
배치도	1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비, 2. 대지의 종횡단면도, 3. 건축선 및 대지경계선까지의 이격거리, 4. 주차장 배치 계획, 5. 공개공지 및 조경배치 계획 등
평면도	1. 1층 및 기준층 평면도, 2. 기둥·벽·창문 등의 위치, 3. 방화구획 및 방화문의 위치, 4. 복도 및 계단 위치, 5. 승강기 위치 등
입면도	1. 2면 이상 입면계획, 2. 외부의 마감재료 계획 등
단면도	1. 종·횡단면도, 2. 건축물 전체높이, 각층의 높이 및 반자높이 등
조경계획도	1. 공개공지 및 조경시설 계획 등

[별표 2] 심의대상 제출서류 (구조안전심의 대상)

1. 건축계획서

도서종류	표시하여야 할 사항
건축계획서	1. 사업 개요, 2. 건축물 개요, 3. 건축계획, 4. 투시도 또는 투시도 사진 (심의 필요시 제출)
구조계획서	1. 설계근거기준, 2. 하중조건분석, 3. 구조재료의 성질 및 특성, 4. 구조 형식선정 계획, 5. 구조안전 검토, 6. 구조성능(단열, 내화, 차음, 진동장애 등), 7. 각 부 구조계획
지질조사서	1. 토질개황, 2. 각종 토질시험내용, 3. 지내력 산출근거, 4. 지하수위면, 5. 기초에 대한 의견
시방서	1. 시방내용(국토교통부장관이 작성한 표준시방서에 없는 공법인 경우에 한함), 2. 흙막이 공법 및 도면

2. 설계도서

도서종류	표시하여야 할 사항
배치도	1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 2. 대지의 종횡단면도
평면도	1. 1층 및 기준층 평면도, 2. 기둥·벽·창문 등의 위치, 3. 방화구획 및 방화문의 위치, 4. 복도 및 계단 위치
단면도	1. 종·횡단면도, 2. 건축물 전체높이, 각층의 높이 및 반자높이 등
구조도 및 구조계산서	1. 구조내력상 주요부분 평면 및 단면, 2. 내진설계(지진에 대한 안전여부 확인 대상)내용, 3. 구조안전확인서, 4. 주요부분의 상세도면

출처: 국가법령정보센터, “건축법 시행령”(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.), 국가법령정보센터, “건축법 시행규칙”(국토교통부령 제234호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.), 국가법령정보센터, “건축위원회 심의기준”(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.).

2. 지자체 건축심의 관련 법제도 제정 현황

1) 지자체 건축조례 및 시행규칙

□ 광역지자체 건축조례 및 시행규칙 제정 현황

17개의 광역지자체 모두 「건축법」에 근거해 지자체별 「건축조례」를 제정하고 있으며, 제주특별자치도에서는 「건축조례」 외에 「제주특별자치도 건축계획심의에 관한 조례」를 별도로 운영하고 있다. 또한 이 중에서 4곳의 지자체에서는 「건축조례」의 시행을 위한 세부규정을 마련하기 위해 시행규칙을 제정하였다. 경기도, 경상남도에서는 「건축조례 시행규칙」을 제정하였으며, 광주광역시는 「광주광역시 공동주택건축 심의에 관한 규칙」, 제주특별자치도는 「제주특별자치도 건축계획심의에 관한 조례 시행규칙」을 제정하여 운영하고 있다.(표 2-6 참조)

[표 2-6] 광역지자체 「건축조례」 및 「건축조례 시행규칙」 제정 현황

지자체명	건축조례	건축조례 시행규칙
서울특별시	서울특별시 건축조례	-
인천광역시	인천광역시 건축조례	-
대전광역시	대전광역시 건축조례	-
대구광역시	대구광역시 건축조례	-
부산광역시	부산광역시 건축조례	-
울산광역시	울산광역시 건축조례	-
광주광역시	광주광역시 건축조례	광주광역시 공동주택건축 심의에 관한 규칙
세종특별자치시	세종특별자치시 건축조례	-
경기도	경기도 건축조례	경기도 건축조례 시행규칙
강원도	강원도 건축조례	-
충청북도	충청북도 건축조례	-
충청남도	충청남도 건축조례	-
전라북도	전라북도 건축조례	-
전라남도	전라남도 건축조례	-
경상북도	경상북도 건축조례	-
경상남도	경상남도 건축조례	경상남도 건축조례 시행규칙
제주특별자치도	제주특별자치도 건축조례	-
	제주특별자치도 건축계획심의에 관한 조례	제주특별자치도 건축계획심의에 관한 조례 시행규칙

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 기초지자체 건축조례 및 시행규칙 제정 현황

전국의 226개 시·군·구 기초지자체 중에서 156개 시·군 지자체에서는 지자체별 건축조례를 제정하고 있으며, 그 중 34개 지자체에서는 시행규칙까지 마련하고 있는 것으로 조사되었다. 특·광역시 내에 자치구의 경우에는 「건축법」 제4조제5항 따라 특별시나 광역시의 조례를 적용하므로 별도의 조례나 시행규칙을 제정하고 있지는 않았다.

건축법 제4조(건축위원회) ⑤ 제1항에 따른 각 건축위원회의 조직·운영, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부령이나 해당 지방자치단체의 조례(자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)로 정한다.
출처: 국가법령정보센터, "건축법"(법률 제12968호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.01.)

[표 2-7] 기초지자체 「건축조례」 및 「건축조례 시행규칙」 제정 현황

지자체명		건축조례	건축조례 시행규칙
서울	25개 자치구	- (서울특별시 건축조례 적용)	-
인천	8개 자치구	- (인천광역시 건축조례 적용)	-
	강화군	강화군 건축조례	-
	옹진군	옹진군 건축조례	-
대전	5개 자치구	- (대전광역시 건축조례 적용)	-
대구	7개 자치구	- (대구광역시 건축조례 적용)	-
	달성군	- (대구광역시 건축조례 적용)	-
부산	15개 자치구	- (부산광역시 건축조례 적용)	-
	기장군	기장군 건축조례	-
울산	4개 자치구	- (울산광역시 건축조례 적용)	-
	울주군	울주군 건축조례	-
광주	5개 자치구	- (광주광역시 건축조례 적용)	-
경기	고양시	고양시 건축조례	고양시 건축조례 시행규칙
	과천시	과천시 건축조례	과천시 건축조례 시행규칙
	광명시	광명시 건축조례	광명시 건축조례 시행규칙
	광주시	광주시 건축조례	광주시 건축조례 시행규칙
	구리시	구리시 건축조례	-
	군포시	군포시 건축조례	군포시 건축조례 시행규칙
	김포시	김포시 건축조례	김포시 건축조례 시행규칙
	남양주시	남양주시 건축조례	남양주시 건축조례 시행규칙
	동두천시	동두천시 건축조례	-
	부천시	부천시 건축조례	-
	성남시	성남시 건축조례	-
	수원시	수원시 건축조례	-
	시흥시	시흥시 건축조례	시흥시 건축조례 시행규칙

지자체명		건축조례	건축조례 시행규칙
	안산시	안산시 건축조례	안산시 건축조례 시행규칙
	안성시	안성시 건축조례	안성시 건축조례 시행규칙
	안양시	안양시 건축조례	안양시 건축조례 시행규칙
	양주시	양주시 건축조례	양주시 건축조례 시행규칙
	여주시	여주시 건축조례	여주시 건축조례 시행규칙
	오산시	오산시 건축조례	–
	용인시	용인시 건축조례	용인시 건축조례 시행규칙
	의왕시	의왕시 건축조례	의왕시 건축조례 시행규칙
	의정부시	의정부시 건축조례	의정부시 건축조례 시행규칙
	이천시	이천시 건축조례	이천시 건축조례 시행규칙
	파주시	파주시 건축조례	–
	평택시	평택시 건축조례	평택시 건축조례 시행규칙
	포천시	포천시 건축조례	포천시 건축조례 시행규칙
	하남시	하남시 건축조례	하남시 건축조례 시행규칙
	화성시	화성시 건축조례	–
	가평군	가평군 건축조례	가평군 건축조례 시행규칙
	양평군	양평군 건축조례	–
	연천군	연천군 건축조례	–
강원	강릉시	강릉시 건축조례	–
	동해시	동해시 건축조례	–
	삼척시	삼척시 건축조례	–
	속초시	속초시 건축조례	–
	원주시	원주시 건축조례	원주시 건축조례 시행규칙
	춘천시	춘천시 건축조례	–
	태백시	태백시 건축조례	–
	고성군	고성군 건축조례	–
	양구군	양구군 건축조례	–
	양양군	양양군 건축조례	–
	영월군	영월군 건축조례	–
	인제군	인제군 건축조례	–
	정선군	정선군 건축조례	–
	철원군	철원군 건축조례	–
	평창군	평창군 건축조례	–
	홍천군	홍천군 건축조례	–
	화천군	화천군 건축조례	–
	횡성군	횡성군 건축조례	–
충북	제천시	제천시 건축조례	–
	청주시	청주시 건축조례	–
	충주시	충주시 건축조례	–
	괴산군	괴산군 건축조례	–
	단양군	단양군 건축조례	–
	보은군	보은군 건축조례	–
	영동군	영동군 건축조례	–
	옥천군	옥천군 건축조례	–
	음성군	음성군 건축조례	–
	증평군	증평군 건축조례	–
	진천군	진천군 건축조례	–

지자체명		건축조례	건축조례 시행규칙
충남	공주시	공주시 건축조례	–
	계룡시	계룡시 건축조례	–
	논산시	논산시 건축조례	–
	당진시	당진시 건축조례	–
	보령시	보령시 건축조례	–
	서산시	서산시 건축조례	–
	아산시	아산시 건축조례	–
	천안시	천안시 건축조례	–
	금산군	금산군 건축조례	–
	부여군	부여군 건축조례	–
	서천군	서천군 건축조례	–
	예산군	예산군 건축조례	–
	청양군	청양군 건축조례	–
	태안군	태안군 건축조례	–
	홍성군	홍성군 건축조례	–
전북	군산시	군산시 건축조례	군산시 건축조례 시행규칙
	김제시	김제시 건축조례	–
	남원시	남원시 건축조례	–
	익산시	익산시 건축조례	익산시 건축조례 시행규칙
	전주시	전주시 건축조례	–
	정읍시	정읍시 건축조례	–
	고창군	고창군 건축조례	–
	무주군	무주군 건축조례	무주군 건축조례 시행규칙
	부안군	부안군 건축조례	–
	순창군	순창군 건축조례	순창군 건축조례 시행규칙
	완주군	완주군 건축조례	–
	임실군	임실군 건축조례	임실군 건축조례 시행규칙
	장수군	장수군 건축조례	–
	진안군	진안군 건축조례	진안군 건축조례 시행규칙
전남	광양시	광양시 건축조례	–
	나주시	나주시 건축조례	–
	목포시	목포시 건축조례	목포시 건축조례 시행규칙
	순천시	순천시 건축조례	–
	여수시	여수시 건축조례	–
	강진군	강진군 건축조례	–
	고흥군	고흥군 건축조례	–
	곡성군	곡성군 건축조례	–
	구례군	구례군 건축조례	–
	담양군	담양군 건축조례	–
	무안군	무안군 건축조례	무안군 건축조례 시행규칙
	보성군	보성군 건축조례	–
	신안군	신안군 건축조례	–
	영광군	영광군 건축조례	–
	영암군	영암군 건축조례	–
	완도군	완도군 건축조례	–
	장성군	장성군 건축조례	–
	장흥군	장흥군 건축조례	–

지자체명		건축조례	건축조례 시행규칙
	진도군	진도군 건축조례	–
	함평군	함평군 건축조례	–
	해남군	해남군 건축조례	–
	화순군	화순군 건축조례	–
경북	경산시	경산시 건축조례	경산시 건축조례 시행규칙
	경주시	경주시 건축조례	–
	구미시	구미시 건축조례	구미시 건축조례 시행규칙
	김천시	김천시 건축조례	–
	문경시	문경시 건축조례	–
	상주시	상주시 건축조례	–
	안동시	안동시 건축조례	–
	영주시	영주시 건축조례	–
	영천시	영천시 건축조례	–
	포항시	포항시 건축조례	–
	고령군	고령군 건축조례	고령군 건축조례 시행규칙
	군위군	군위군 건축조례	–
	봉화군	봉화군 건축조례	–
	성주군	성주군 건축조례	–
	영덕군	영덕군 건축조례	–
	영양군	영양군 건축조례	–
	예천군	예천군 건축조례	–
	울릉군	울릉군 건축조례	–
	울진군	울진군 건축조례	–
	의성군	의성군 건축조례	–
	청도군	청도군 건축조례	–
	청송군	청송군 건축조례	–
	칠곡군	칠곡군 건축조례	–
경남	거제시	거제시 건축조례	–
	김해시	김해시 건축조례	–
	밀양시	밀양시 건축조례	–
	사천시	사천시 건축조례	–
	양산시	양산시 건축조례	–
	진주시	진주시 건축조례	–
	창원시	창원시 건축조례	–
	통영시	통영시 건축조례	–
	거창군	거창군 건축조례	–
	고성군	고성군 건축조례	–
	남해군	남해군 건축조례	–
	산청군	산청군 건축조례	–
	의령군	의령군 건축조례	–
	창녕군	창녕군 건축조례	–
	하동군	하동군 건축조례	하동군 건축조례 시행규칙
	함안군	함안군 건축조례	–
	함양군	함양군 건축조례	–
	합천군	합천군 건축조례	–

출처: 국가법령정보센터, “자치법규–건축조례, 건축조례 시행규칙”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

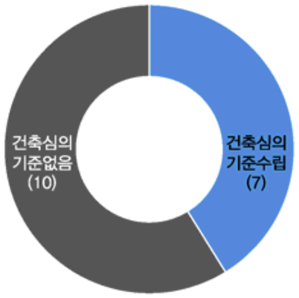
2) 지자체 건축위원회 심의기준 및 운영기준

□ 광역지자체 건축위원회 심의기준 및 운영기준 제정 현황

17개 광역지자체 중 7곳에서 「건축조례」 외에 별도로 건축심의를 위한 기준을 마련하여 운영하고 있으며, 이러한 건축심의 관련 기준은 “건축위원회 심의기준 또는 건축물 심의기준”, “건축위원회 운영기준 또는 운영규정” 등의 명칭으로 수립되고 있는 것으로 조사되었다. 사용되는 기준의 명칭은 다르지만, 내용적으로는 각 기준별로 건축심의 시에 판단기준으로 활용되는 심의기준과 건축심의를 운영하는데 있어서의 원칙을 정하는 운영기준을 모두 포함하고 있다. 다만, 서울시의 경우에는 내용에 따라 「서울특별시 건축물 심의기준」과 「서울특별시 건축위원회 운영기준」으로 구분하여 수립·운영하고 있다.

[표 2-8] 광역지자체 건축위원회 심의기준 제정 현황

지자체명	건축위원회 심의기준 또는 운영기준
서울특별시	서울특별시 건축위원회 운영기준[1] 서울특별시 건축물 심의기준[1]
인천광역시	인천광역시 건축위원회 공동주택 건축심의기준[2]
대전광역시	대전광역시 건축위원회 심의기준[3]
부산광역시	부산광역시 건축위원회 운영세칙[4]
울산광역시	울산광역시 건축위원회 운영규정[5]
충청남도	충청남도 건축위원회 운영 및 심의규정[6]
경상남도	경상남도 건축위원회 심의기준[7]



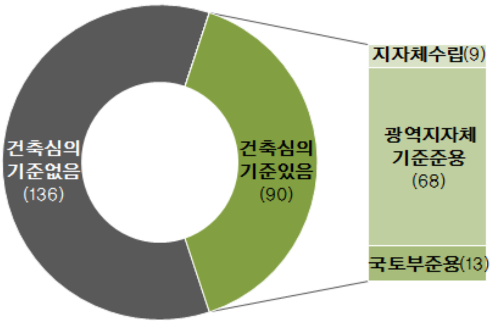
[그림 2-2] 광역지자체 건축위원회 심의기준 제정 현황

출처: 조사내용을 토대로 직접 작성.

출처: 1) 서울특별시청, “건축위원회”, URL: http://citybuild.seoul.go.kr/archives/139. (검색날짜: 2015.08.10.)
2) 인천광역시청, “건축위원회”, URL: http://field.incheon.go.kr/board/178/1520565. (검색날짜: 2015.07.10.)
3) 대전광역시청,“건축위원회”, URL:
http://www.daejeon.go.kr/urb/UrbNormalboardView.do?gubun=&boardId=normal_0033&ntatcSeq=1047117&menuSeq=1246&pageIndex=1&searchCondition=TITLE&searchKeyword=%EC%8B%AC%EC%9D%98.
(검색날짜: 2015.07.10.)
4) 부산광역시청, “건축위원회”, URL:
https://www.busan.go.kr/626110800000000/departhome/BBSView.bs?parcode=MNU_00000016358&prgcode=BBS_0000000004&schIdx=115796. (검색날짜: 2015.07.10.)
5) 울산광역시청, “건축위원회”, URL: http://www.ulsan.go.kr/metro/fbhousing7/20. (검색날짜: 2015.07.10.)
6) 충청남도청, “건축위원회”, URL:
http://www.chungnam.net/dept/board.do?mnu_cd=ORJMENU00046&mnu_url=/cnbbs/view.do?board_seq=30963&code=34. (검색날짜: 2015.07.10.)
7) 경상남도청, “건축위원회”, URL:
http://www.gsnd.net/multipleboard/BoardView.jsp?amode=itemView&groupNo=11089&boardNo=9006.
(검색날짜: 2015.07.10.)
(※ 지자체별 홈페이지 상에 게재된 심의기준을 1차적으로 조사한 후, 실제 운영여부를 2차 전화인터뷰를 실시하여 확인함.)

□ 기초지자체 건축위원회 심의기준 및 운영기준 제정 현황[18)]

기초지자체 「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」의 제정 현황을 조사한 결과, 전국의 226개 기초지자체 중에서 90곳의 지자체에서 심의기준을 제정하였다. 이 중에서 자체적으로 심의기준을 수립한 지자체는 9곳이었으며, 그 외에 68개 지자체는 광역지자체의 심의기준을 준용하고, 13개 지자체는 국토교통부의 「건축위원회 심의기준」을 준용하고 있었다. 나머지 136곳의 기초지자체에서는 별도의 심의기준을 마련하지 않고 지자체별 「건축조례」나 「건축조례 시행규칙」에 근거해 관련 규정을 제정·운영하고 있는 실정이다.



[그림 2-3] 광역지자체 건축위원회 심의기준 제정 현황
출처: 조사내용을 토대로 직접 작성(표 2-9 참조).

[표 2-9] 기초지자체 건축위원회 심의기준 제정 현황

지자체명		건축위원회 심의기준 또는 운영기준
서울	강남구, 강동구, 강북구, 강서구, 관악구, 광진구, 구로구, 금천구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 동작구, 마포구, 서대문구, 서초구, 성동구, 성북구, 송파구, 양천구, 영등포구, 용산구, 은평구, 종로구, 중구, 중랑구	- 서울특별시 건축위원회 운영기준 및 서울특별시 건축물 심의기준 준용 출처: 서울특별시청, "건축위원회", URL: http://citybuild.seoul.go.kr/archives/139. (검색날짜: 2015.08.10.) 및 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).

18) 기초지자체 「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」은 국가법령정보센터, 지자체 홈페이지 등의 문헌자료를 통해 1차 조사를 시행한 후, 지자체 건축심의 담당자와의 전화인터뷰(2015.07.13~2015.07.25)를 통해 2차 조사를 시행하여 해당 심의기준의 폐지 여부 등을 확인하였다. 본 연구에서의 기초지자체 「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」 현황은 2015년 8월 10일을 기준으로 한다.

지자체명		건축위원회 심의기준 또는 운영기준
인천	남구	- 인천 남구 건축심의 가이드라인 출처: 인천 남구청, "건축심의", URL: http://namgu.incheon.kr/home/minwon/building_pds.asp. (검색날짜: 2015.07.10.)
	남동구	- 인천 남동구 건축위원회 심의기준 - 인천 남동구 건축위원회 공동주택 건축심의기준 출처: 인천 남동구청, "건축위원회", URL: http://www.namdong.go.kr/main/search_popup3.asp?bbs_code=board_114&seq=137.(검색날짜: 2015.07.10.), 인천 남동구, "건축위원회", URL: http://www.namdong.go.kr/main/search_popup3.asp?bbs_code=board_114&seq=149.(검색날짜: 2015.07.10.)
	부평구	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	서구	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	중구	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	계양구, 동구, 연수구, 강화군, 옹진군	없음 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
대전	대덕구	- 대전광역시 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	동구	- 대전광역시 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	서구	- 대전광역시 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	유성구	- 대전광역시 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	중구	- 대전광역시 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
대구	남구, 달서구, 동구, 북구, 서구, 수성구, 중구, 달성군	없음 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
부산	금정구	- 부산광역시 금정구 건축위원회 운영세칙 출처: 부산 금정구청, "건축위원회", URL: http://www.geumjeong.go.kr/board/view.geumj?boardId=BBS_0000004&menuCd=DOM_000000101002001000&dataSid=674171. (검색날짜: 2015.07.13.)
	동구	- 부산광역시 동구 건축위원회 운영세칙 출처: 부산 동구청, "건축위원회", URL: http://www.bsdonggu.go.kr/rbs2/modules/board/view.php?rbsIdx=UR_16_10&keyFields=a.subject&key=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EC%9C%84%EC%9B%90%ED%9A%8C&office=40&idx=142&cate_gubun=. (검색날짜: 2015.07.13.)
	동래구	- 부산광역시 동래구 건축위원회 운영세칙 출처: 부산 동래구청, "건축위원회", URL: http://www.dongnae.go.kr/Body/content/index.php?content_code=portal_2_6_4&CgCode=&j=v&idx=91022&ps=98904&pe=91022&pg=1. (검색날짜: 2015.07.13.)

지자체명		건축위원회 심의기준 또는 운영기준
	진구	– 부산광역시 진구 건축위원회 운영세칙 출처: 부산 진구청, “건축위원회”, URL: http://www.busanjin.go.kr/board/view.busanjin?boardId=BBS_0000110&menuCd=DOM_000000308002000000&startPage=1&searchType=DATA_TITLE&keyword=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EC%9C%84%EC%9B%90%ED%9A%8C+%EC%9A%B4%EC%98%81%EC%84%B8%EC%B9%99&categoryCode1=13&dataSid=1315249. (검색날짜: 2015.07.13.)
	사상구	– 부산광역시 사상구 건축위원회 운영세칙 출처: 부산 사상구청, “건축위원회”, URL: http://www.sasang.go.kr/place/place.do?cmd=BbsKView&CT_ID=PLACE_DATA_15&nowPage=1&BOARD_SEQ=19&URL=/place/page.jsp&place_seq=15&pseq=207&scSLCT_GUBUN=001&scTEXTTEMP=. (검색날짜: 2015.07.13.)
	사하구	– 부산광역시 사하구 건축위원회 운영세칙 출처: 부산 사하구청, “건축위원회”, URL: http://www.saha.go.kr/rbs2/modules/board/view.php?rbsIdx=UR_1_11&keyFields=subject&key=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EC%9C%84%EC%9B%90%ED%9A%8C&idx=22144. (검색날짜: 2015.07.13.)
	서구	– 부산광역시 서구 건축위원회 운영세칙 출처: 부산 서구청, “건축위원회”, URL: http://www.bsseogu.go.kr/department/board/board_content.asp?btype=xO83f4udR0v0&idx=9VB0W2aeHr336mJ0u11vBI22&pcode=P017&pbcode=d3260055. (검색날짜: 2015.07.13.)
	수영구	– 부산광역시 수영구 건축위원회 운영세칙 출처: 부산 수영구청, “건축위원회”, URL: http://www.suyeong.go.kr/part/template.asp?midx=807&sitecode=&straddept=22&key2=&mode=view&page=1&gcode=22&intnum=77164. (검색날짜: 2015.07.13.)
	연제구	– 부산광역시 연제구 건축위원회 운영세칙 출처: 부산 연제구청, “건축위원회”, URL: http://www.yeonje.go.kr/multipleboard/BoardView.jsp?groupNo=11011&boardNo=6243. (검색날짜: 2015.07.13.)
	영도구	– 부산광역시 영도구 건축위원회 운영세칙 출처: 부산 영도구청, “건축위원회”, URL: http://www.yeongdo.go.kr/program/publicboard/outBoardDoc.asp?cidx=1001&amode=modOT&SType=Bod_Title&SString=건축위원회&page=1&cate=&de=1&idx=4435&same=4435&robot=&depart=&sec=DEPT015&mefidx=163&num=1. (검색날짜: 2015.07.13.)
	중구	– 부산광역시 중구 건축위원회 운영세칙 출처: 부산 중구청, “건축위원회”, URL: http://www.bsjunggu.go.kr/part/junggusub.php?midx=783&part=25&page=1&mode=view&intnum=246800&part=25. (검색날짜: 2015.07.13.)
	해운대구	– 부산광역시 구 건축위원회 운영세칙 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	기장군	– 부산광역시 구 건축위원회 운영세칙 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	강서구, 남구, 북구	없음 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
울산	울주군	– 울주군 건축위원회 운영규정 출처: 울산 울주군청, “건축위원회”, URL: http://www.ulju.ulsan.kr/board/view.ulju?boardId=BBS_0000036&categoryCode1=1005005000000&menuCd=DOM_000000102001002000&startPag

지자체명		건축위원회 심의기준 또는 운영기준
		e=1&dataSid=647545. (검색날짜: 2015.07.14.)
	남구, 동구, 북구, 중구	없음 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
광주	광산구, 남구, 동구, 북구, 서구	- 광주광역시 건축조례 및 규칙 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
경기	구리시	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	군포시	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	성남시	- 성남시 건축위원회 건축심의 운영기준 출처: 경기 성남시청, “건축위원회”, URL: http://www.seongnam.go.kr/city/1000201/30217/bbsView.do?currentPage=2&searchSelect=title&searchWord=%EC%8B%AC%EC%9D%98&searchOrganDeptCd=&searchCategory=&idx=95754. (검색날짜: 2015.07.15.)
	시흥시	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	안산시	- 안산시 건축위원회 소위원회 운영기준 출처: 경기 안산시청, “건축위원회”, URL: https://www.iansan.net/department/architectureDivision/Reference.jsp?menuId=01070123&articleId=888485&mode=S. (검색날짜: 2015.07.15.)
	양주시	- 양주시 건축위원회 운영지침 출처: 자치법규정보시스템, “양주시 건축위원회”, URL: http://www.elis.go.kr/ (검색날짜: 2015.07.15.)
	평택시	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	고양시, 과천시, 광명시, 광주시, 김포시, 남양주시, 동두천시, 부천시, 수원시, 안성시, 안양시, 여주시, 오산시, 용인시, 의왕시, 의정부시, 이천시, 파주시, 포천시, 하남시, 화성시, 가평군, 양평군, 연천군	없음 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
강원	춘천시	- 춘천시 지방건축위원회 운영규정 출처: 자치법규정보시스템, “춘천시, 건축위원회”, URL: http://www.elis.go.kr/. (검색날짜: 2015.07.16.)
	강릉시, 동해시, 삼척시, 속초시, 원주시, 태백시, 고성군, 양구군, 양양군, 영월군, 인제군, 정선군, 철원군, 평창군, 홍천군, 화천군, 횡성군	없음 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).

지자체명		건축위원회 심의기준 또는 운영기준
충북	충주시	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	제천시, 청주시, 괴산군, 단양군, 보은군, 영동군, 옥천군, 음성군, 증평군, 진천군	없음 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
충남	공주시	- 충청남도 건축위원회 운영 및 심의 규정 준용 - 충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	당진시	- 충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	서산시	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	부여군	- 부여군 건축위원회 운영 및 심의규칙 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25). (이후 2015.8.31. 폐지됨)
	계룡시, 논산시, 보령시, 아산시, 천안시, 금산군, 서천군, 예산군, 청양군, 태안군, 홍성군	없음 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
전북	군산시	- 군산시 건축위원회 심의 가이드라인 출처: 전북 군산시청, “건축위원회”, URL: http://www.gunsan.go.kr/board/view.gunsan?boardId=BBS_0000111&menuCd=DOM_000000263004002000&orderBy=REGISTER_DATE:DESC&startPage=1&searchType=DATA_TITLE&searchOperation=AND&keyword=건축위원회&dataSid=71762. (검색날짜: 2015.07.19.)
	전주시	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	김제시, 남원시, 익산시, 정읍시, 고창군, 무주군, 부안군, 순창군, 완주군, 임실군, 장수군, 진안군	없음 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
전남	순천시	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	광양시, 나주시, 목포시, 여수시, 강진군, 고흥군, 곡성군, 구례군, 담양군, 무안군, 보성군, 신안군, 영광군, 영암군, 완도군, 장성군, 장흥군, 진도군, 함평군, 해남군,	없음 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).

지자체명		건축위원회 심의기준 또는 운영기준
	화순군	
경북	구미시	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	김천시	- 국토교통부 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
	경산시, 경주시, 문경시, 상주시, 안동시, 영주시, 영천시, 포항시, 고령군, 군위군, 봉화군, 성주군, 영덕군, 영양군, 예천군, 울릉군, 울진군, 의성군, 청도군, 청송군, 칠곡군	없음 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).
경남	거제시, 김해시, 밀양시, 사천시, 양산시, 진주시, 창원시, 통영시, 거창군, 고성군, 남해군, 산청군, 의령군, 창녕군, 하동군, 함안군, 함양군, 합천군	- 경상남도 건축위원회 심의기준 준용 출처: 지자체 전화인터뷰 결과(전화인터뷰 시점: 2015.07.13~2015.07.25).

출처: 지자체 개별 심의기준별로 출처를 명기함

C·H·A·P·T·E·R·3

제3장 건축심의 관련 제도 및 운영 실태분석

1. 실태분석의 개요
2. 건축심의 관련 법제도 실태분석
3. 지자체 건축심의 운영 실태분석
4. 분석의 종합: 건축심의 관련 제도 및 운영 상의 문제점

1. 실태분석의 개요

건축심의 관련 규정을 포함하고 있는 법제도는 중앙정부 차원의「건축법」,「건축법 시행령」,「건축법 시행규칙」및「건축위원회 심의기준」이 있으며, 지자체 차원의「건축조례」,「건축조례 시행규칙」,「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」등이 있다. 또한 이러한 건축법제 내에서는 ①건축위원회의 구성 및 운영, ②심의사항, ③심의절차, ④심의판단기준, ⑤제출도서 등에 대한 사항을 규정한다. 기본적으로는 중앙정부 소관의「건축법」,「건축법 시행령」,「건축법 시행규칙」,「건축위원회 심의기준(국토교통부 고시)」에서 이러한 건축심의 관련 사항을 규정하고 있으며, 지자체에서는 건축법령 상의 위임사항에 대해「건축조례」,「건축조례 시행규칙」등에서 상세 규정하고, 기타 구체적인 심의기준 및 운영방침을 마련하기 위해「건축위원회 심의기준」또는「건축위원회 운영기준」등을 수립하고 있다.

본 장에서는 이와 같은 중앙정부 및 지방정부의 건축심의 관련 법제도를 분석하고, 실제로 시행되는 지자체별 건축심의를 참관하여 운영 실태를 분석하였다. 첫째, 건축심의 관련 제도 분석에 있어 관련 제도 간 정합성에 대해 검토하기 위해 ①중앙정부 소관 법제 간 비교, ②중앙정부 및 지자체 법제 간 비교, ③지자체 소관 법제 간 비교 분석을 시행

하였다. 이러한 건축심의 관련 규정의 비교 분석을 통해 동일 법제 내 관련 규정 상충, 위임범위를 초과하는 과도한 규정, 상위 법령 개정사항의 미반영 등 제도적 문제점을 도출하였다. 건축심의 관련 법제도 분석은 3가지 측면별로는 각각 ①건축위원회 구성 및 운영, ②심의사항, ③심의절차, ④심의판단기준, ⑤제출도서 등의 건축심의와 관련된 사항에 대해 구체적으로 분석하였다. 이와 더불어 건축심의 효율화를 위해 지자체에서 자체적으로 운영하고 있는 제도 등에 대해 조사·분석하였다.

[표 3-1] 건축심의 관련 법제도 분석의 틀

분석대상	분석항목	분석요소
건축심의 관련 법제도	중앙정부 소관 법제 간 비교	① 건축위원회의 구성 및 운영 ② 심의사항 ③ 심의절차 ④ 심의판단기준 ⑤ 제출도서
	중앙정부 및 지자체 법제 간 비교	
	지자체 소관 법제 간 비교	
	건축심의 효율화를 위한 지자체 자체 운영제도	지자체별 자체 운영제도 사례

다음으로 건축심의 운영 실태분석은 10개 광역 또는 기초지자체를 임의로 선정하여 건축심의 현장참관을 토대로 시행되었다. 건축심의 참관 시, 국토교통부에서 고시한 「건축위원회 심의기준」에서 제시한 항목 및 요소들을 기준으로 심의운영의 현황과 문제점을 파악하고자 하였다. 이에 국토교통부 「건축위원회 심의기준」 중에서 심의현장에서 검토 가능한 운영원칙, 심의의결 방법 및 그 세부 요소들을 실태분석의 틀로 삼았다. 이와 더불어 지자체 심의기준의 운영 여부 및 심의대상에 따른 심의목적 및 내용 차별화 여부 등을 추가적으로 살펴보았다.

[표 3-2] 건축심의 운영실태 분석의 틀

분석대상	분석항목	분석요소
건축심의 운영실태	운영원칙 (「건축위원회 심의기준」 2. 운영원칙)	-과도한 기준 제시 여부 -재심의 사유 적법 여부 -설계도서 미포함 분야의 위원 배제 여부
	심의의결 방법 (「건축위원회 심의기준」 9. 심의의결 방법)	-특정분야 집중 심의 여부 -타 위원회와 중복·상반된 의견제시 지양 -심의결과 적정여부 -재검토 의결 또는 부결 의결 시 참석위원의 과반 이상의 동의 필요
	기타	-지자체 심의기준 활용 여부 -심의대상에 따른 심의목적 및 내용 차별화 여부

출처: 국가법령정보센터, “건축위원회 심의기준”(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)의 내용을 토대로 재구성.

2. 건축심의 관련 법제도 실태분석

건축심의 관련 법제도 분석에서는 불합리한 규제 발굴 및 개선의 관점에서 중앙정부에서 운영하는 건축법령 및 관련 지침, 지자체 건축조례 및 심의기준 등 관련 제도 간 관계를 살펴보았다. 이를 위해 첫째, 중앙정부 소관 법제 간 비교, 둘째, 중앙정부 및 지자체 법제 간 비교, 셋째, 지자체 소관 법제 간 비교 등 3가지 시점에서 건축심의 관련 규정(①건축위원회의 구성 및 운영, ②심의사항, ③심의절차, ④심의판단기준, ⑤제출도서)을 분석하였으며, 이를 통해 건축심의 관련 제도적 문제점을 파악하고자 하였다.

1) 중앙정부 소관 법제 간 비교

① 건축위원회의 구성 및 운영

중앙정부 소관 건축법제 내에서의 건축위원회의 구성 및 운영에 관한 조항으로는「건축법」제4조,「건축법 시행령」제5조, 제5조의2, 제5조의3, 제5조의5,「건축법 시행규칙」제2조, 제2조의2, 제2조의3, 제2조의4,「건축위원회 심의기준」4. 위원회 구성 및 운영 등이 있다. 이와 같은 건축법령을 비교·검토한 결과, 중앙정부 소관 건축법제 내 건축위원회 구성 및 운영에 관한 규정에 있어서는 제도적인 문제가 없었다.

② 심의사항

□ 구체적인 심의사항에 대한 규정 부재

중앙건축위원회 및 지방건축위원회에서 심의해야 할 사항에 대해서는「건축법」제4조,「건축법 시행령」제5조, 제5조의5, 제5조의9 및「건축위원회 심의기준」의 '6. 위원회 심의대상'에서 규정하고 있다. 관련 규정 간 비교분석의 결과, 중앙정부 소관 건축법제에서 심의사항 관련 규정의 제도적 문제는 없었다. 다만, 건축법령에서 "건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항" 등을 건축위원회에서 심의하도록 규정하고 있는데, 이는 건축행위에 관한 전반적인 사항을 모두 건축위원회에서 심의하는 것처럼 해석될 수 있어 구체적인 심의사항을 규정할 필요가 있을 것으로 판단된다.

③ 심의절차

□ 심의 신청 후 위원회 개최까지의 소요기간 불일치

「건축법 시행령(제5조의7제2항)」에서는 심의신청 접수일로부터 30일 이내에 건축위원회에 심의안건을 상정하도록 규정하고 있으나, 「건축위원회 심의기준(8.안건 상정 등 심의절차)」에서는 개최 25일 전 심의를 신청하도록 명시하고 있다. 즉, 「건축법 시행령」에서는 심의신청 접수일을 기준으로 건축위원회에 심의안건을 상정하도록 하는 한편, 「건축위원회 심의기준」에서는 심의 개최일을 기준으로 심의신청을 하도록 규정하고 있으며, 그 기간 역시 30일과 25일로 서로 상이하게 규정하고 있다.(표 3-3 참조)

[표 3-3] 심의신청 후 위원회 개최까지의 소요기간 불일치

<table>
<tr><th>건축법 시행령</th><th>건축위원회 심의기준(국토교통부고시)</th></tr>
<tr><td>영 제5조의7(지방건축위원회의 심의)
② 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제4조의2제1항에 따라 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자가 지방건축위원회의 심의를 신청한 경우에는 법 제4조의2제2항에 따라 <u>심의신청 접수일부터 30일 이내에 해당 지방건축위원회에 심의 안건을 상정하여야 한다.</u></td><td>8. 안건 상정 등 심의절차
<table><tr><th>구분</th><th>절차 등</th><th>비고</th></tr><tr><td>① 심의신청
(신청자→허가권장)</td><td>심의 신청서 및 첨부 서류</td><td><u>개최 25일 전</u></td></tr></table></td></tr>
</table>

출처: 국가법령정보센터, “건축법 시행령”(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.), 국가법령정보센터, “건축위원회 심의기준”(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.).

□ 심의결과 통보 및 심의결과 공개 기간의 불일치

「건축법 시행규칙(제2조의4 제3항)」에 따르면, 심의완료일로부터 14일 이내에 심의신청자에게 심의결과를 통보해야 한다. 반면, 「건축위원회 심의기준」에서는 위원회 개최 후 7일 이내에 통보하도록 규정하고 있다.(표 3-4 참조)

[표 3-4] 심의결과 통보기한 및 공개기간 불일치

<table>
<tr><th>건축법 시행규칙</th><th>건축위원회 심의기준(국토교통부고시)</th></tr>
<tr><td>규칙 제2조의4(지방건축위원회의 심의 신청 등)
③ 법 제4조의2제2항 및 제4항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 <u>지방건축위원회의 심의 또는 재심의를 완료한 날부터 14일 이내에 그 심의 또는 재심의 결과를 심의 또는 재심의를 신청한 자에게 통보하여야 한다.</u></td><td>9. 심의의결 방법 등
<u>9.5 위원회 심의 후 7일 이내에 심의결과를 신청인 등에게 문서로 통보하여야 하며, 법령 등 규정상 특별한 사유가 없는 한 10일 이내에 심의 주요결과를 홈페이지에 공개하도록 한다.</u></td></tr>
</table>

출처: 국가법령정보센터, “건축법 시행규칙”(국토교통부령 제234호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.), 국가법령정보센터, “건축위원회 심의기준”(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)

④ 심의판단기준

□ 건축위원회 심의기준에서의 '과도한 기준'의 모호함

「건축위원회 심의기준」 2.2에서는 법령에서 정한 기준 보다 과도한 기준을 규정하는 것을 금하고 있다. 하지만 "과도한 기준"에 대해 몇 가지 사례를 제시하고 있을 뿐 명확히 정의하고 있지 않아 이를 지자체에서 자체적으로 판단하기 어려운 실정이다.

건축위원회 심의기준 (국토교통부고시 제2015-333호) 2.2 지방자치단체별 심의기준에 건축법령 및 관계법령에서 정하는 기준 보다 과도한 기준(예 : 부설주차장 법정대수 00%이상, 다락 설치제한 등)을 명시하지 않으며, 이 기준에서 정한 기준 보다 과다한 서류 요구나 불필요한 행정절차 이행요구를 하여서는 아니된다. 출처: 국가법령정보센터, "건축위원회 심의기준"(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr. (검색날짜: 2015.10.07.).

⑤ 제출도서

제출도서에 관해서는 「건축법 시행령(제5조의5제6항제2호자목)」에서 국토교통부고시를 통해 정하도록 위임하고 있으며, 이를 근거로 「건축위원회 심의기준」의 "7. 심의 신청 및 제출도서" 및 [별표1]에서 관한 사항을 규정하고 있어 관련 규정상의 중복, 상충 등의 문제가 없는 것으로 조사되었다. 또한 구조안전 심의에 대한 제출도서에 대해서도 「건축법 시행규칙」 제2조의4 및 [별표1의2], 「건축위원회 심의기준」의 [별표2]에서 규정하고 있으나, 심의기준에서 규정한 제출도서의 종류 및 내용을 시행규칙 상의 규정과 동일하게 제시하고 있다.

⑥ 기타

□ 동일 법제 내 사용 용어 불일치

「건축위원회 심의기준」 상에서 상정된 안건을 다시 검토하여 추후 위원회에 심의하도록 하는 의결을 '재심의'라는 용어와 '재검토'라는 용어를 섞어서 사용하고 있다. 즉, 「건축위원회 심의기준」 2.3에서는 '재심의' 사유에 대해 규정하며 이 조항에서 규정한 사항이 아닐 경우에는 재심의를 해서는 안 된다고 규정하고 있다. 반면, 「건축위원회 심의기준」 9.3에서는 심의결과로 도출할 수 있는 의결의 종류를 ①원안 의결, ②조건부 의결, ③재검토 의결, ④부결로 구분하고 있다. 즉, 동일한 법제 내에서 같은 의미로 쓰이는 용어를 2가지 이상 사용함으로써 용어 통일이 되지 않음을 알 수 있다.(표 3-5 참조)

[표 3-5] 동일 법제 상 용어 불일치 사례

법제명	해당 규정
건축위원회 심의기준 (국토교통부고시 제2015-333호)	2.3 다음의 사유중 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우 **재심의**를 하여서는 아니되며, 이에 해당하지 아니하는 위원회의 제시조건에 대하여는 당해 건축사가 설계에 반영하고 허가권자가 이를 확인한다. 가. 법령에 위반이 있는 경우 나. 설계에 오류(계획서와 설계도서간 불일치 등)가 있는 경우 다. 행정계획(지구단위계획, 도시관리계획 등)에 위반된 경우 라. 지방자치단체별 심의 기준에서 정하여 일반에 미리 공고한 기준에 위배되는 경우 마. 심의 시간이 불충분하여 7일 이내에 다시 심의를 하는 경우 바. 건축계획 및 구조 안전 등에 문제가 있어 건축위원회 참석 위원 과반수 이상이 재심의가 필요하다고 의결한 경우
	9.3 심의결과는 다음 각 목 중 하나로 정하며, 조건부 및 재검토 의결은 이행 가능한 명확한 대안이나 재검토의 사항을 명확히하여 위원장이 과반수 이상의 동의를 받아 정하도록 한다. 가. 원안 의결 : 상정 안건에 대하여 수정 없이 원안대로 의결 나. 조건부 의결 : 상정 안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가가 반영하도록 하는 의결 다. **재검토 의결** : 상정 안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 라. 부결 : 상정 안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결. 단, 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 한다.

출처: 국가법령정보센터, “건축위원회 심의기준”(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)

2) 중앙정부 및 지자체 법제 간 비교

① 건축위원회의 구성 및 운영

□ 「건축법」에서 위임하지 않은 건축분쟁전문위원회의 설치 및 운영

「건축법(제4조제1항)」에 따라 건축위원회는 법과 조례의 제·개정 및 시행, 건축 관련 분쟁, 건축 관련 민원, 건축물의 건축 또는 대수선에 대해 조사·심의·조정 또는 재정 등에 관해 심의하여야 한다. 이 중에서 건축 관련 분쟁의 조정 또는 재정에 대해서는 국토교통부장관이 설치하는 건축위원회(이하 중앙건축위원회라 한다)에서만 다루도록 하며(건축법 제4조제1항제2호), 이러한 기능을 수행하기 위한 전문위원회인 건축분쟁전문위원회 역시 중앙건축위원회로만 한정하고 있다(건축법 제4조제2항제1호 및 제88조). 이에 반해 시·도 및 시·군·구 건축위원회(이하 지방건축위원회라 한다)의 경우에는 건축민원전문위원회를 설치할 수 있도록 하였다(건축법 제4조제2항제2호).

건축법 제4조(건축위원회) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다. (중략)
2. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다. (중략)
② 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 건축위원회의 심의등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 다음 각 호의 전문위원회를 두어 운영할 수 있다.
1. 건축분쟁전문위원회(국토교통부에 설치하는 건축위원회에 한정한다)
2. 건축민원전문위원회(시·도 및 시·군·구에 설치하는 건축위원회에 한정한다)
3. 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회

건축법 제88조(건축분쟁전문위원회) ① 건축등과 관련된 다음 각 호의 분쟁(「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 제외한다. 이하 같다)의 조정(調停) 및 재정(裁定)을 하기 위하여 국토교통부에 건축분쟁전문위원회(이하 "분쟁위원회"라 한다)를 둔다.
(이하 생략)

출처: 국가법령정보센터, "건축법"(법률 제12968호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.01.),

하지만 일부 광역지자체에서는 지자체「건축조례」내에 건축분쟁전문위원회의 설치 및 운영에 관한 조항을 두고 있는 것으로 조사되었다.「건축법(제4조제2항 및 제88조)」에 의하면 건축분쟁전문위원회는 국토교통부에서만 설치하도록 규정하고 있으나, 대구광역시, 울산광역시, 경기도, 충청남도, 전라북도, 경상남도 등 6개 광역지자체 내「건축조례」에서는 건축분쟁전문위원회를 설치하도록 규정하고 있다.(표 3-6 참조) 즉, 이러한 광역지자체 건축조례의 건축분쟁전문위원회 설치에 관한 규정은 상위법령에서 위임하지 않는 사항에 대한 지자체 임의규정이라고 할 수 있다.

[표 3-6] 광역지자체 건축조례 내 건축분쟁전문위원회의 설치 및 운영에 관한 규정

구분	해당 규정
대구 광역시 건축조례	**제6조(구성 및 임기)** ① 위원회는 위원장과 부위원장 각 1인을 포함한 10명 이상 70명 이하의 위원으로 구성하되, 필요한 경우 법 제88조에 따른 건축분쟁전문위원회(시위원회에 한한다)와 영 제5조의6제1항에 규정된 분야별 전문위원회를 설치·운영할 수 있다.
울산 광역시 건축조례	**제13조(전문위원회)** ① 건축위원회가 위임하는 사항을 심의하기 위하여 건축위원회에 건축분쟁전문위원회(시 위원회에 한한다)와 분야별 전문위원회를 둘 수 있다.
경기도 건축조례	**제5조(설치)** ③ 위원회는 법 88조제1항 각 호에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정(裁定)을 하기 위하여 건축분쟁전문위원회(이하 "분쟁전문위원회"라 한다)를 둔다. 다만, 건축분쟁전문위원회의 위원 임기는 3년으로 하되 한차례만 연임할 수 있다.
충청남도 건축조례	**제4조(구성)** ① 위원회는 위원장 1인을 포함한 25인 이상 70인 이하의 위원으로 구성하되, 위원회의 위임사항 또는 전문분야의 심의를 위하여 소위원회, 건축분쟁전문위원회를 둘 수 있다.
	제3장 건축분쟁전문위원회 – 제17조(설치) 법제4조제2항에 따라 충청남도건축위원

구분	해당 규정
	회에 건축분쟁전문위원회를 두어 운영한다.
전라북도 건축조례	**제3장 건축분쟁전문위원회** **제16조(감정 등의 의뢰)** 위원장은 분쟁조정신청사건을 심의하기 위하여 필요하다고 인정되는 때는 관계전문기관에 감정·진단·시험 등을 의뢰할 수 있다. **제17조(비용부담)** 법 제102조제3항에 따라 분쟁조정 등의 당사자가 부담할 비용의 범위는 다음 각 호와 같다. 다만, 분쟁전문위원회 위원과 업무담당공무원의 출장과 회의의 참석에 소요되는 비용 및 우편·전신료는 제외한다. **제18조(건축분쟁조정신청서 등)** 법 제92조부터 제98조까지에 규정에 따른 건축분쟁조정신청서·건축분쟁조정안·건축분쟁전문위원회참석요구서·건축분쟁조정서·건축분쟁조정거부 및 중지 통보서는 별지 제1호 서식부터 별지 제5호 서식까지를 사용한다. **제19조(준용)** 분쟁전문위원회의 운영 등은 제7조부터 제15조까지의 규정을 준용한다.
경상남도 건축조례	**제3장 건축분쟁전문위원회 – 제19조(설치)** 법 제88조에 따라 건축물의 건축 등에 관한 분쟁의 조정 및 재정(이하 "조정 등"이라 한다)을 하기 위하여 경상남도 건축분쟁전문위원회(이하 "분쟁전문위원회"라 한다)를 둔다.

출처: 국가법령정보센터, "자치법규–건축조례", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 건축위원회 구성인원 규정의 상충

「건축법 시행령(제5조의5제3항)」에서는 지방건축위원회의 설치와 구성에 대한 기준을 제시하고 있으며, 25명 이상 100명 이하의 위원들로 지방건축위원회를 구성하도록 규정하고 있다. 하지만 이러한 「건축법 시행령」 상의 규정에서 불구하고, 강화군을 비롯한 26곳의 기초지자체에서는 각 지자체 「건축조례」에서 지방건축위원회를 구성하는 위원수를 10~25명 이내로 규정하고 있어 상위법령 상의 관련 규정과 상충됨을 알 수 있다.

> **건축법 시행령 제5조의5(지방건축위원회)** ① 법 제4조제1항에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다.
> (중략)
> ③ 제1항에 따른 지방건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 100명 이하의 위원으로 구성한다.
> 출처: 국가법령정보센터, "건축법 시행령"(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.)

[표 3-7] 건축위원회 구성인원 관련 규정이 건축법령과 불일치하는 지자체 및 건축조례상의 세부 규정

지자체명	해당 규정 (건축위원회 구성인원 규정을 중심으로 요약)	
강화군	[강화군 건축조례] 제6조(구성)	①20명 이내의 위원으로 구성
옹진군	[옹진군 건축조례] 제6조(구성)	①20명 이내의 위원으로 구성
광주시	[광주시 건축조례] 제7조(구성)	①25인 이내의 위원으로 구성
이천시	[이천시 건축조례] 제4조(구성)	①25명 이내의 위원으로 구성
양평군	[양평군 건축조례] 제5조(구성)	①15명 이내의 위원으로 구성
평창군	[평창군 건축조례] 제6조(건축위원회 구성)	①15명 이상 20명 이하의 위원으로 구성

지자체명	해당 규정 (건축위원회 구성인원 규정을 중심으로 요약)	
영동군	[영동군 건축조례] 제4조(구성 및 임기)	①15명 이내로 구성
음성군	[음성군 건축조례] 제4조(구성 및 임기)	①10인 이상 20인 이내의 위원으로 구성
김제시	[김제시 건축조례] 제4조(건축위원회 구성)	①25명 이내의 위원으로 구성
정읍시	[정읍시 건축조례] 제6조(구성)	①15명 이상 50명 이하로 구성
강진군	[강진군 건축조례] 제5조(설치 및 구성)	②15명 이하의 위원으로 구성
고흥군	[고흥군 건축조례] 제4조(구성)	①9인 이상 25인 이하의 위원으로 구성
곡성군	[곡성군 건축조례] 제6조(건축위원회)	②7~15명의 위원으로 구성
구례군	[구례군 건축조례] 제8조(구성)	①20명 이내의 위원으로 구성
담양군	[담양군 건축조례] 제4조(구성·임기 등)	①9명 이상 15명 이하로 구성
보성군	[보성군 건축조례] 제6조(건축위원회의 구성)	① 법 제4조제1항에 따라 보성군건축위원회를 다음 각 호와 같이 구성한다. 1. 10명 이상 15명 이내의 위원으로 구성
신안군	[신안군 건축조례] 제3조(건축위원회)	②15명 이내의 위원으로 구성
영광군	[영광군 건축조례] 제7조(설치 및 구성)	②15명 이내의 위원으로 구성
장성군	[장성군 건축조례] 제4조(구성·임기 등)	①9명 이상 15명 이내로 구성
장흥군	[장흥군 건축조례] 제5조(설치 및 구성)	②20인 이내의 위원으로 구성
함평군	[함평군 건축조례] 제6조(설치 및 구성)	②15인 이내로 구성
영천시	[영천시 건축조례] 제4조(구성)	①15명 이내로 구성
군위군	[군위군 건축조례] 제4조(구성)	①10인 이상 20인 이내의 위원으로 구성
울릉군	[울릉도 건축조례] 제6조(구성)	①15인 이내의 위원으로 구성
청송군	[청송군 건축조례] 제4조(구성)	①15인 이내의 위원으로 구성
하동군	[하동군 건축조례] 제4조(구성)	①11명 이상 20명 이하의 위원으로 구성

출처: 국가법령정보센터, “자치법규-건축조례”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 건축위원회 위원 연임 규정의 상충

건축위원회 위원 중에서 공무원이 아닌 위원의 임기는 「건축법 시행령(제5조의5제6항제1호제마목)」에 근거해 3년 이내로 한정해야 하며, 한 차례만 연임하도록 규정하고 있다. 하지만 현재 「건축조례」 내에 위원의 연임 횟수를 별도로 규정하지 않는 지자체가 27곳 있는 것으로 조사되었다. 27개 지자체는 모두 기초지자체이며, 이러한 지자체의 「건축조례」에는 위원의 연임이 가능하다는 조항만 있고 연임 횟수를 제한하지 않고 있다.

건축법 시행령 제5조의5(지방건축위원회) ⑥ 지방건축위원회 위원의 임명·위촉·제척·기피·회피·해촉·임기 등에 관한 사항, 회의 및 소위원회의 구성·운영 및 심의등에 관한 사항, 위원의 수당 및 여비 등에 관한 사항은 조례로 정하되, 다음 각 호의 기준에 따라야 한다.

1. 위원의 임명·위촉 기준 및 제척·기피·회피·해촉·임기 (중략)
   마. 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년 이내로 하며, 필요한 경우에는 한 차례만 연임할 수 있게 할 것

출처: 국가법령정보센터, “건축법 시행령”(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.)

[표 3-8] 건축위원회 위원의 연임에 관한 규정

지자체명	해당 규정 (건축위원회 위원 연임 규정을 중심으로 요약)	
강화군	[강화군 건축조례] 제6조(구성)	④위원의 임기는 3년으로 하되 연임 가능
옹진군	[옹진군 건축조례] 제6조(구성)	④위원의 임기는 3년으로 하되 연임 가능
삼척시	[삼척시 건축조례] 제5조(지방건축위원회의 구성)	6.공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하며, 필요한 경우 연임 가능
원주시	[원주시 건축조례] 제4조(구성)	④위촉 위원의 임기는 2년으로 하되 연임 가능
영월군	[영월군 건축조례] 제6조(구성)	⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 연임 가능
정선군	[정선군 건축조례] 제3조(지방건축위원회)	④공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임 가능
평창군	[평창군 건축조례] 제6조(건축위원회 구성)	④위원의 임기는 3년으로 하되, 연임 가능
청주시	[청주시 건축조례] 제5조(구성 및 임기 등)	⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며, 연임 가능
영동군	[영동군 건축조례] 제4조(구성 및 임기)	④위원회의 임기는 3년으로 하되, 연임 가능
음성군	[음성군 건축조례] 제4조(구성 및 임기)	⑥위촉 위원의 임기는 3년으로 하되, 필요한 경우 연임 가능
계룡시	[계룡시 건축조례] 제8조(조직)	④공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 연임 가능
강진군	[강진군 건축조례] 제5조(설치 및 구성)	⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 연임 가능
고흥군	[고흥근 건축조례] 제4조(구성)	⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 필요한 경우 연임 가능
곡성군	[곡성군 건축조례] 제6조(건축위원회)	⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며 별도의 만료 통지가 없을 때는 연임으로 간주
구례군	[구례군 건축조례] 제9조(임기)	①공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 연임 가능
담양군	[담양군 건축조례] 제4조(구성·임기 등)	⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 연임 가능
신안군	[신안군 건축조례] 제3조(건축위원회)	⑥공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 연임 가능
영광군	[영광군 건축조례] 제7조(설치 및 구성)	⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임 가능
완도군	[완도군 건축조례] 제5조(건축위원회 설치 및 구성)	⑤위촉직 위원의 임기는 2년으로 하되 연임 가능
장흥군	[장흥군 건축조례] 제5조(설치 및 구성)	⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임 가능
진도군	[진도군 건축조례] 제6조(설치 및 구성)	⑥공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 연임 가능
함평군	[함평군 건축조례] 제6조(설치 및 구성)	⑥공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 연임 가능
영천시	[영천시 건축조례] 제5조(임기)	공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임 가능
군위군	[군위군 건축조례] 제4조(구성)	⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하

지자체명	해당 규정 (건축위원회 위원 연임 규정을 중심으로 요약)	
		되 연임 가능
울진군	[울진군 건축조례] 제4조(위원회의 구성)	⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 연임 가능
청송군	[청송군 건축조례] 제4조(구성)	⑤위원의 임기는 3년으로 하되 연임 가능
창녕군	[창녕군 건축조례] 제5조(구성)	②공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 연임 가능

출처: 국가법령정보센터, “자치법규-건축조례”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 상위법령 개정사항 미반영 (부적합한 법조항 표기)

현행 건축법령 상에서 지방건축위원회의 설치 및 기능에 관해서는 「건축법」 제4조와 제4조의2, 그리고 「건축법 시행령」 제5조의5, 「건축법 시행규칙」 제2조의4에서 규정하고 있다. 이 중 「건축법 시행령」 제5조의5에서는 지방건축위원회에서 심의해야 할 사항에 대해 규정하고 있으며, 지자체에서는 이러한 법적 근거를 토대로 「건축조례」에서 건축위원회의 기능을 규정한다.

> **건축법 제4조(건축위원회)** ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.
>
> **건축법 제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등)** ① 대통령령으로 정하는 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 제11조에 따른 건축허가를 신청하거나 대수선 허가를 신청하기 전에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시ㆍ도지사 또는 시장ㆍ군수ㆍ구청장에게 제4조에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의를 신청하여야 한다. (중략)
>
> **건축법 시행령 제5조의5(지방건축위원회)** ① 법 제4조제1항에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다.
>
> **건축법 시행규칙 제2조의4(지방건축위원회의 심의 신청 등) (이하 생략)**
>
> 출처: 국가법령정보센터, “건축법”(법률 제12968호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.01.), 국가법령정보센터, “건축법 시행령”(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.), 국가법령정보센터, “건축법 시행규칙”(국토교통부령 제234호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)

하지만 강화군, 옹진군, 평창군, 고령군 등 4개 지자체에서는 「건축법 시행령」 개정사항을 반영하지 않고 예전 법조항을 준용하여 관련 규정을 명시하고 있는 것으로 조사되었다. 「강화군 건축조례(제7조제1항)」, 「옹진군 건축조례(제7조제1항)」, 「고령군 건축조례(제3조제13항)」에서는 「건축법 시행령」 제5조제4항을 준용하여 ‘영 제5조제4항에 따른 위원회’가 심의하는 사항을 건축위원회에서 심의하도록 하였으나, 현행 「건축법 시행령」 제5조제4항은 지방건축위원회가 아닌 중앙건축위원회 위원의 위촉에 관한 조항이다. 또한 「

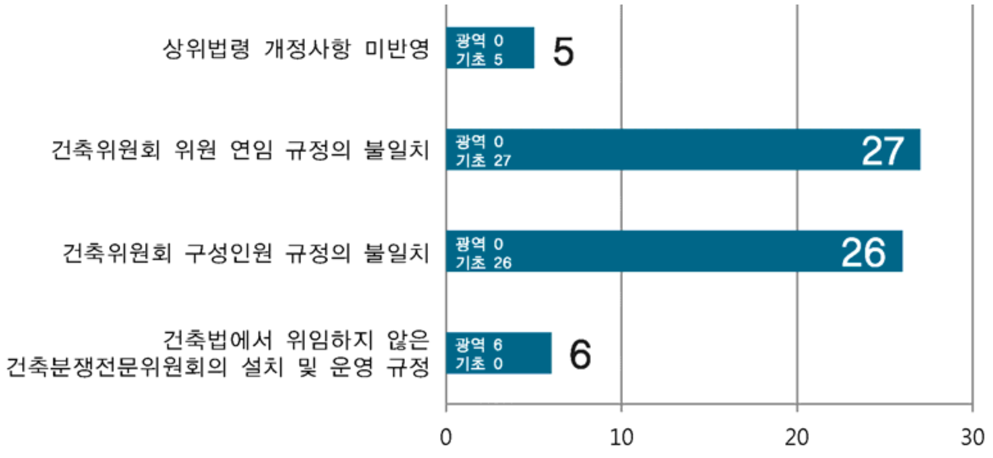
평창군 건축조례(제9조)」에서 건축위원회 심의에 관한 기준을 '영 제5조제7항제2호 각 목'의 기준에 따르도록 하고 있으나 현재는 이에 해당되는 시행령 상의 규정이 폐지된 상태인 것으로 조사되었다. 「양주시 건축위원회 운영지침」에서 역시 「건축법 시행령」 제5조를 인용하여 건축위원회 구성에 대한 근거 규정으로 밝히고 있으나, 현행 「건축법 시행령」 제5조는 중앙건축위원회의 설치와 관련된 규정으로 부적합한 법적 근거를 명시하고 있다.

[표 3-9] 지자체 건축조례 내 지방건축위원회와 관련된 상위법령의 개정사항 미반영

<table>
<tr><th>상위 법령</th><th>지자체 건축조례</th></tr>
<tr><td rowspan="5">건축법 시행령
제5조(중앙건축위원회의 설치 등)
④ 중앙건축위원회의 위원은 관계 공무원과 건축에 관한 학식 또는 경험이 풍부한 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다.
⑦ 규정 없음

건축법 시행령
제5조의5(지방건축위원회)</td><td>[강화군 건축조례] 제7조(기능) ① 영 제5조제4항에 따른 위원회는 다음 각 호의 어느 하나와 같이 구분하여 심의한다.</td></tr>
<tr><td>[옹진군 건축조례] 제7조(기능) ① 영 제5조제4항에 따른 위원회는 다음 각 호의 어느 하나와 같이 구분하여 심의한다.</td></tr>
<tr><td>[평창군 건축조례] 제9조(건축위원회의 심의기준 등) ④ 건축위원회의 심의에 관한 기준은 영 제5조제7항제2호 각 목의 기준에 따른다.</td></tr>
<tr><td>[고령군 건축조례] 제3조(건축위원회) ⑬ 영 제5조제4항 및 기타법령에서 정한 사항을 심의하고자 하는 경우의 심의기준은 규칙으로 정하는 바에 의한다.</td></tr>
<tr><td>[양주시 건축위원회 운영지침] – 1. 목적: 건축법 시행령 제5조 【건축위원회】 및 양주시 건축조례 제8조 【심의대상】 규정의 개정으로 건축위원회 심의대상 건축물이 확대됨에 따라 우리시 건축위원회의 합리적 운영을 위한 세부운영기준을 마련 우리시 특색을 반영하고 품격있는 건축문화 정착과 위원회의 효율적 운영을 통한 우리시 건축행정 내실화에 기여하고자 함.</td></tr>
</table>

출처: 국가법령정보센터, "건축법 시행령"(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.), 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)



[그림 3-1] 건축위원회의 구성 및 운영 관련 제도적 문제점 종합 (중앙정부 및 지자체 법제 비교)

출처: 상기의 조사내용을 종합하여 직접 작성.

② 심의사항

□ 「건축법」에서 위임하지 않은 건축 관련 분쟁의 조정 및 재정에 대한 임의규정 운영

「건축법(제4조제1항제2호)」에서는 건축위원회에서 건축 관련 분쟁에 대한 조정 또는 재정의 기능을 할 수 있도록 규정하고 있다. 하지만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 지방건축위원회가 아닌 중앙건축위원회에서만 이러한 기능을 할 수 있도록 제한하고 있다. 하지만 이와 같은 상위법령 규정이 있음에도 울산광역시, 충청남도, 전라북도, 경상남도 등 4개 광역지자체에서는 건축위원회에서 건축물의 건축과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관해 심의하도록 규정하고 있다. 이는 상위법령에서 위임하지 않은 사항에 대해 지자체에서 임의로 규정하여 운영하고 있는 사례라 할 수 있다.(표 3-10 참조)

법 제4조(건축위원회) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.

1. 이 법과 조례의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
2. <u>건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다.</u>
3. 건축물의 건축등과 관련된 민원에 관한 사항. 다만, 국토교통부장관이 두는 건축위원회는 제외한다.
4. 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항
5. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항

출처: 국가법령정보센터, "건축법"(법률 제12968호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.01.),

[표 3-10] 광역지자체의 건축 관련 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 규정

지자체명	해당 규정
울산 광역시	**[울산광역시 건축조례] 제7조(기능)** ① 영 제5조의5에 따른 건축위원회는 다음과 같이 구분하여 심의한다. 1. 시위원회의 심의대상은 다음과 같다. 라. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항
충청남도	**[충청남도 건축조례] 제7조(기능 및 절차)** ① 위원회는 다음 각호의 사항을 심의한다. 5. 건축물의 건축 등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항
전라북도	**[전라북도 건축조례] 제5조(기능)** ① 위원회는 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정(調停) 또는 재정(裁定)한다. 2. 건축물의 건축 등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항
경상남도	**[경상남도 건축조례] 제4조(기능)** ① 도위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다. 5. 건축물의 건축 등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 건축심의 생략이 가능한 변경심의 규모의 상충

「건축법 시행령(제5조의5제2항제1호 및 제5조)」에서는 심의받은 건축물의 10분의 1 이하(건축면적, 연면적, 층수 또는 높이 기준)의 경미한 변경사항에 대해서는 건축심의를 생략할 수 있도록 규정하고 있다. 하지만 일부 기초지자체에서는 심의생략 대상인 변경심의 규모를 임의로 완화하고 있는 것으로 조사되었다. 가령, 양구군, 평창군, 군위군에서는 해당 지자체 건축조례에서 변경규모가 연면적의 10분의 2이하일 때 심의를 생략하도록 하였으며, 제천시, 청주시, 충주시는 변경규모가 연면적의 10분의 3이하일 때 심의생략이 가능하도록 규정하였다.(표 3-11 참조)

건축법 시행령 제5조의5(지방건축위원회) ② 제1항에 따라 심의등을 받은 건축물이 제5조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 건축물의 건축등에 관한 지방건축위원회의 심의등을 생략할 수 있다.

> **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
> 2. 중앙건축위원회의 심의등의 결과를 반영하기 위하여 건축물의 건축등에 관한 사항을 변경하는 경우

출처: 국가법령정보센터, "건축법 시행령"(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.)

[표 3-11] 건축심의 생략 가능 변경심의 규모가 건축법령과 일치하지 않는 지자체 및 관련 규정

지자체명	해당 규정
양구군	[양구군 건축조례] 제8조(기능) ② 제1항의 위원회 심의를 마친 건축물로서 다음 각 호 중 제1호, 제3호에 해당하는 경미한 변경사항에 대하여는 심의를 생략할 수 있으며,제1항의 심의대상 건출물로서 다음 각 호 중 제3호에 해당하는 사항은 제1항의 심의를 생략할 수 있다. (중략) 1. 심의를 받은 연면적의 10분의 2 이하의 경우(층수의 변경을 제외한다). (이하 생략)
평창군	[평창군 건축조례] 제8조(건축위원회의 심의대상 등) ③ 건축물의 건축에 관하여 건축위원회의 심의를 받은 사항을 변경하려는 것이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 변경에 대하여 건축위원회의 심의를 받아야 한다. 1. 증가되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이상이거나 심의받은 면적의 5분의 1 이상인 경우 (이하 생략)
제천시	[제천시 건축조례] 제5조(기능 및 절차 등) ⑤ 제1항에 따른 위원회의 심의등을 거친 사항으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 변경 사항은 재심의등을 생략할 수 있다.

지자체명	해당 규정
	1. 기본 골격을 변경하지 아니하고 그 건축물 연면적 10분의 3이하로서 1개층 이하의 층수 변경 (이하 생략)
청주시	[청주시 건축조례] 제4조(기능 및 절차 등) ② 제1항에 따른 위원회의 심의를 거친 건축물(심의를 거치지 아니한 기존 건축물을 포함한다) 중 다음 각 호에 해당하는 경미한 변경사항은 심의를 생략할 수 있다. 다만, 당초 위원회 심의시 지적사항과 심의조건을 변경하는 경우는 제외한다. 1. 기본 골격을 변경하지 아니하고 그 건축물 연면적 10분의 3이하로서 1개층 이하의 층수 변경 (중략) 3. 기존건축물의 기본 골격을 변경하지 아니하는 경우로서 연면적의 10분의 3이하의 증·개축 (이하 생략)
충주시	[충주시 건축조례] 제4조(기능과 절차) ③ 제1항에 따른 위원회의 심의를 거친 사항으로서 다음 각 호에 해당하는 가벼운 변경사항은 재심의를 생략할 수 있다. 1. 기본 골격을 변경하지 아니하고 그 건축물 연면적 10분의 3이하로서 1개 층 이하의 층수 변경 (이하 생략)
군위군	[군위군 건축조례] 제5조(기능) ③ 위원회의 심의를 거친 건축물로서 지상층 바닥면적의 합계가 10분의 2 범위 안에서 증축 및 설계변경 사항에 대하여는 심의를 생략할 수 있다. (이하 생략)

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 심의대상 임의확대 (심의대상 건축물의 용도 및 규모 미규정)

「건축법 시행령(제5조의5제1항)」에서는 지방건축위원회에서 건축선의 지정, 조례의 제·개정 및 시행, 다중이용건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전, 미관지구 내 건축물, 분양목적의 건축물, 타 법령에서 건축심의를 받도록 한 사항 등에 대해 심의하도록 규정하고 있다. 그 외에는 지자체장이 건축위원회 심의가 필요하다고 인정하는 사항을 건축조례로 정하여 심의하도록 하였다(건축법 시행령 제5조의5제1항제8호). 또한 「건축위원회 심의기준 6.1 및 6.2.2 다목)」에 따르면, 심의대상을 임의로 확대하는 것을 방지하기 위해 지방건축위원회의 심의가 필요한 사항에 대해서는 그 용도와 규모 등을 명확히 규정하도록 하고 있다.

건축법 시행령 제5조의5(지방건축위원회) ① 법 제4조제1항에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다.
1. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항
2. 법 또는 이 영에 따른 조례(해당 지방자치단체의 장이 발의하는 조례만 해당한다)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
3. 삭제 〈2014.11.11.〉
4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
5. 미관지구 내의 건축물로서 해당 지방자치단체의 건축물에 관한 조례(이하 "건축조례"라 하며, 자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 건축조례를 말한다. 이하 같다)로 정하는 용도

및 규모에 해당하는 건축물의 건축 및 대수선(제3조의2제7호에 따른 대수선에 한정한다)에 관한 사항 6. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 7. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항 8. 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항 **건축위원회 심의기준(국토교통부고시)** **6. 위원회 심의대상** 6.1 심의대상은 법령 및 조례에서 규정한 심의대상을 기준으로 하며 심의대상을 임의확대(시장·군수·구청장이 위원회 심의가 필요하여 부의하는 사항 등)하여서는 아니되며, 이 기준에서 정한 심의 대상 범위 내에서 심의가 이루어 질수 있도록 한다. 6.2 심의 대상 건축물은 다음과 같이 정한다. 6.2.1 건축법시행령 제5조의5제1항 제1호, 제2호 및 제4호에서 규정한 사항 (중략) 6.2.2 건축법시행령 제5조의5제1항 제5호, 제6호 및 제8호에서 조례로 정할 수 있는 사항으로서 용도와 규모 등을 명확히 규정 가. 미관지구내의 건축물로서 건축 및 대수선에 관한 사항으로서 용도와 규모 등을 규정한 대상 나. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축에 관한 사항으로서 용도와 규모 등을 규정한 대상 다. 지방건축위원회 심의가 필요하다고 인정한 사항으로서 용도와 규모 등을 규정한 대상 출처: 국가법령정보센터, "건축법 시행령"(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.), 국가법령정보센터, "건축위원회 심의기준"(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.).

하지만 일부 지자체에서는 「건축조례」 또는 「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」 등에 심의대상을 임의로 확대할 수 있도록 근거 규정을 두고 있는 것으로 조사되었다. 현재 서울특별시, 인천광역시 등 13개 광역지자체와 고령군을 비롯한 77개 기초지자체에서는 지자체장이 필요에 의해 부의하는 사항을 심의대상 중 하나로 규정하고 있는 실정이다.(표 3-12 참조)

이 중에서 서울시의 경우, 「서울특별시 건축조례(제7조제1항제1호아목 및 제7조제1항제2호마목)」에서 시장 또한 구청장이 위원회 자문을 필요하다고 인정하여 부의하는 사항에 대해 심의할 수 있도록 규정하였으나, 「서울특별시 건축위원회 운영기준」에서 16개의 자치구(중구, 성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 노원구, 은평구, 서대문구, 금천구, 영등포구, 서초구, 강남구, 송파구, 강동구)에 있어서는 심의대상의 구체적인 용도와 규모를 규정하고 있다.

[표 3-12] 심의대상의 임의확대 규정을 두고 있는 지자체 및 관련 규정

<table>
<tr><th>구분</th><th>지자체명</th><th>해당 규정</th></tr>
<tr><td rowspan="4">광역지자체</td><td rowspan="2">서울특별시</td><td>[서울특별시 건축조례]
제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다.
1. 시 위원회의 심의사항
가. 「서울특별시 건축조례」의 제정·개정에 관한 사항 (중략)
아. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항
2. 구 위원회 심의사항
가. 법 제46조제2항에 따른 건축선의 지정에 관한 사항 (중략)
마. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항 (이하 생략)</td></tr>
<tr><td>[서울특별시 건축위원회 운영기준]
제7조(심의대상)
① 시 위원회의 심의대상은 조례에서 시위원회 심의사항으로 정한 바에 따른다.
② 구 위원회의 심의대상은 조례에서 구위원회 심의사항으로 정한 사항 외에 다음과 같다.
1. 고시 제6.2.2 다목에 따라 구위원회의 심의(자문)대상은 별표1과 같다.
[별표 1] 자치구 건축위원회 심의(자문)대상 (제7조 관련)
<table>
<tr><th>자치구명</th><th>심의(자문)대상 규정</th></tr>
<tr><td>중구</td><td>- 주차대수 10대 이상인 기계식주차장·철골조립식주차장 및 주차전용건축물 허가(신고)
- 필동지역 중 일반주거지역에 제2종근린생활시설(제조업소)로 건축(신축·증축 등), 용도변경 허가(신고) 및 건축물표시변경
- 고시원으로서 30실 이상 건축 및 용도변경(건축물 표시변경 포함)
- 지하(반지하 포함)층에 주택으로 건축 및 용도변경 하는 경우 (침수 우려가 없는 지역 제외)
- 2층 이하 또는 연면적 1,000㎡미만 건축물에 대한 건축·대수선
- 5층 이하 건축물 중 위험물저장 및 처리시설(주유소·가스충전소 등)에 대한 건축·대수선
- 중구에서 발주하는 공공건축물 신축
- 경관중점관리구역 내 건축허가 대상 건축물
- 지하에 객실을 설치하는 숙박시설[건축허가, 건축신고, 용도변경 허가 또는 신고대상 건축물(설계변경 포함)]</td></tr>
<tr><td></td><td>(이하 생략)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>인천광역시</td><td>제7조 (기능) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회는 다음 각 호의 어느 하나와 같이 구분하여 심의한다.
1. 시 위원회의 심의사항은 다음과 같다. (중략)
사. 그 밖에 법령에 따른 심의사항과 시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항
2. 구 위원회의 심의사항은 다음과 같다. (중략)
사. 그 밖에 법령에 따른 심의 사항과 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항</td></tr>
<tr><td>대전광역시</td><td>[대전광역시 건축조례] 제7조제1항제2호바목</td></tr>
</table>

구분	지자체명	해당 규정
	대구광역시	[대구광역시 건축조례] 제7조제1항제2호바목
	울산광역시	[울산광역시 건축조례] 제7조제1항 제1호바목 및 제2호바목
	광주광역시	[광주광역시 건축조례] 제8조제1항 제1호아목 및 제2호자목
	경기도	[경기도 건축조례] 제9조제1항제6호
	강원도	[강원도 건축조례] 제4조제1항제5호
	충청북도	[충청북도 건축조례] 제7조제2호
	충청남도	[충청남도 건축조례] 제7조제1항제6호
	경상북도	[경상북도 건축조례] 제6조제1항제5호
	전라북도	[전라북도 건축조례] 제5조제1항제4호
	제주도	[제주특별자치도 건축조례] 제2조의2제1항제8호
기초지자체	강원 고성군	[고성군 건축조례] 제6조제1항제7호
	강원 삼척시	[삼척시 건축조례] 제6조제1항제10호
	강원 속초시	[속초시 건축조례] 제8조제1항
	강원 양구군	[양구군 건축조례] 제8조제1항제4호, 제10조제4항
	강원 영월군	[영월군 건축조례] 제7조제1항제3호
	강원 원주시	[원주시 건축조례] 제7조제7항
	강원 인제군	[인제군 건축조례] 제6조제1항제6호
	강원 춘천시	[춘천시 건축조례] 제9조제1항제8호
	강원 태백시	[태백시 건축조례] 제8조제1항제4호
	강원 화천군	[화천군 건축조례] 제7조제1항제4호
	경기 가평군	[가평군 건축조례] 제8조제1항제1호
	경기 고양시	[고양시 건축조례] 제8조제1항제3호
	경기 과천시	[과천시 건축조례] 제7조의4제1항제6호
	경기 광명시	[광명시 건축조례] 제3조제2항제8호
	경기 부천시	[부천시 건축조례] 제8조제1항제6호
	경기 성남시	[성남시 건축조례] 제4조제1항제4호
	경기 수원시	[수원시 건축조례] 제11조제1항제4호
	경기 안산시	[안산시 건축조례] 제8조제1항제4호
	경기 안양시	[안양시 건축조례] 제5조제1항제4호
	경기 용인시	[용인시 건축조례] 제12조제1항제4호
	경기 의왕시	[의왕시 건축조례] 제6조제1항제8호
	경기 파주시	[파주시 건축조례] 제8조제1항제7호
	경기 평택시	[평택시 건축조례] 제7조제1항제12호
	경기 포천시	[포천시 건축조례] 제5조제4호
	경기 화성시	[화성시 건축조례] 제7조제1항제3호
	경남 거제시	[거제시 건축조례] 제4조제1항제2호
	경남 고성군	[고성군 건축조례] 제3조의3제1항
	경남 김해시	[김해시 건축조례] 제5조제1항제4호
	경남 남해군	[남해군 건축조례] 제7조제1항제7호
	경남 밀양시	[밀양시 건축조례] 제9조 제1항제10호, 제2항제3호 및 제3항제5호

구분	지자체명	해당 규정
	경남 양산시	[양산시 건축조례] 제8조제1항제5호
	경남 창녕군	[창녕군 건축조례] 제4조제1항제5호
	경남 창원시	[창원시 건축조례] 제6조제1항제12호
	경남 통영시	[통영시 건축조례] 제3조제2항제4호
	경남 하동군	[하동군 건축조례] 제6조제1항제8호라목
	경북 고령군	[고령군 건축조례] 제3조제1항제1호
	경북 구미시	[구미시 건축조례] 제4조제1항제5호 및 제9조제3항제3호
	경북 군위군	[군위군 건축조례] 제5조제1항제4호
	경북 김천시	[김천시 건축조례] 제8조제5항제5호(소위원회)
	경북 봉화군	[봉화군 건축조례] 제6조제1항제8호
	경북 성주군	[성주군 건축조례] 제8조제1항제5호
	경북 안동시	[안동시 건축조례] 제6조제1항제8호
	경북 영주시	[영주시 건축조례] 제3조제1항제1호
	경북 영천시	[영천시 건축조례] 제3조제2항제7호
	경북 예천군	[예천군 건축조례] 제3조제1항제3호
	경북 울릉군	[울릉군 건축조례] 제7조제1항
	경북 의성군	[의성군 건축조례] 제4조제1항제5호, 제8조제5항제6호
	경북 청도군	[청도군 건축조례] 제8조제1항제2호(소위원회)
	경북 칠곡군	[칠곡군 건축조례] 제7조제1항제9호
	전남 곡성군	[곡성군 건축조례] 제6조제1항제1호
	전남 구례군	[구례군 건축조례] 제7조제1항제3호
	전남 나주시	[나주시 건축조례] 제6조제1항
	전남 담양군	[담양군 건축조례] 제6조제1항
	전남 목포시	[목포시 건축조례] 제5조제1항제7호
	전남 여수시	[여수시 건축조례] 제7조제1항
	전남 영광군	[영광군 건축조례] 제8조제1항제8호
	전남 영암군	[영암군 건축조례] 제7조제1항제14호
	전남 완도군	[완도군 건축조례] 제6조제1항제6호나목
	전남 장성군	[장성군 건축조례] 제6조제1항
	전남 장흥군	[장흥군 건축조례] 제6조제1항제1호
	전남 화순군	[화순군 건축조례] 제6조제1항제1호
	전북 군산시	[군산시 건축조례] 제4조제1항제5호다목
	전북 김제시	[김제시 건축조례] 제9조제6호
	전북 무주군	[무주군 건축조례] 제7조제1항제5호
	전북 부안군	[부안군 건축조례] 제6조제1항제8호
	전북 순창군	[순창군 건축조례] 제6조제1항제14호
	전북 완주군	[완주군 건축조례] 제4조제1항제7호
	전북 익산시	[익산시 건축조례] 제6조제1항제6호
	전북 임실군	[임실군 건축조례] 제6조제1항제13호
	전북 진안군	[진안군 건축조례] 제4조제1항제5호

구분	지자체명	해당 규정
	충남 공주시	[공주시 건축조례] 제6조제1항제4호
	충남 논산시	[논산시 건축조례] 제6조제1항제9호
	충남 예산군	[예산군 건축조례] 제4조제1항제4호
	충남 천안시	[천안시 건축조례] 제6조제1항제10호
	충북 증평군	[증평군 건축조례] 제5조제1항제5호
	충북 진천군	[진천군 건축조례] 제5조제1항제6호
	충북 청주시	[청주시 건축조례] 제4조제1항제8호

출처: 국가법령정보센터, “자치법규-건축조례”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.), 지자체별 건축위원회 심의기준은 본 연구 제2장의 [표 2-8]과 [표 2-9]에서의 출처와 동일함(pp.34~40).

□ 상위법령 개정사항 미반영 (부적합한 법조항 표기)

「건축법 시행령(제3조의5)」에서는 용도별 건축물의 종류를 규정하고 있으며, 지자체에서는 이 기준에 근거해 심의대상을 규정하고 있다. 용도별 건축물의 종류에 대한 조항은 시행령 개정 절차를 거치며 현재는「건축법 시행령」제3조의5에서 규정하고 있으나, 일부 지자체에서는 이러한 개정사항을 반영하지 않고 조례상에 예전 법조항을 그대로 명시하고 있다.(표 3-13 참조)

건축법 시행령 제3조의5(용도별 건축물의 종류) 법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.

출처: 국가법령정보센터, “건축법 시행령”(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.)

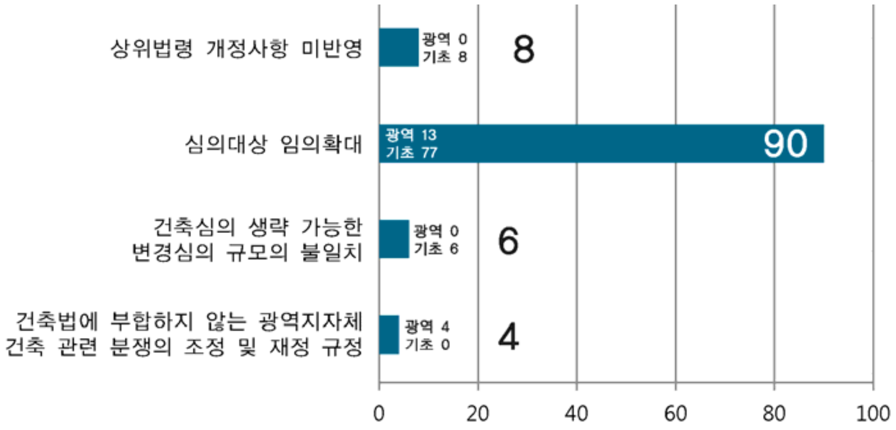
가령,「서산시 건축조례(제3조)」에서 적용 완화 대상을 규정함에 있어「건축법 시행령」제3조의4를 인용하고 있으나 현재 이 조항은 실내건축의 재료 등에 관한 규정으로 건축물의 종류를 규정하지 않는다. 또한 무주군, 진안군, 평택시, 익산시, 부여군에서는「건축법 시행령」제5조를 준용하여 심의대상을 규정하고 있으나, 현재「건축법 시행령」제5조는 중앙건축위원회의 설치에 관한 조항으로 지방건축위원회의 심의사항에 관한 내용을 포함하고 있지 않다.

한편, 삭제된 법조항을 여전히 인용하고 있는 지자체도 있는 것으로 조사되었다. 예를 들어,「군산시 건축조례 시행규칙(제2조)」에서는「건축법 시행령」제4조에 따라 건축심의대상 건축물에 대해 심의를 할 때 제출해야 하는 도서 및 심의기준을 명시하고 있으나, 이 조항은 현재 삭제되어 존재하지 않는다.「봉화군 건축조례(제10조)」에서 역시 심의대상을 규정함에 있어 이미 삭제된「건축법 시행령」제7조를 준용하고 있다.

[표 3-13] 지자체 건축조례 및 시행규칙 내 심의사항과 관련된 상위법령 개정사항 미반영 사례

<table>
<tr><th>상위 법령</th><th>지자체 건축조례</th></tr>
<tr><td>건축법 시행령
제3조의4(실내건축의 재료 등)
건축법 시행령 제3조의5(용도별 건축물의 종류)</td><td>[서산시 건축조례] 제3조(적용의 완화) ② 영 제6조제1항제7의2호에서 “건축조례로 정하는 건축물”은 영 제3조의4 별표제1호가목에 해당하는 건축물을 말한다.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축법 시행령
제5조(중앙건축위원회의 설치 등)
③ 중앙건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 70명 이내의 위원으로 구성한다.
④ 중앙건축위원회의 위원은 관계 공무원과 건축에 관한 학식 또는 경험이 풍부한 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다.
제8호 규정 없음
건축법 시행령 제5조의5(지방건축위원회)</td><td>[무주군 건축조례 시행규칙] 제2조(건축심의) ① 「건축법 시행령」 제5조 및 조례의 규정에 의한 위원회의 심의대상 건축물의 심의를 받고자 하는 자는 "별지 제1호서식"에 의한 건축심의신청서를 "별표1"에 의한 건축심의신청서 작성요령에 따라 작성 군수에게 제출하여야 한다.</td></tr>
<tr><td>[진안군 건축조례 시행규칙] 제2조(건축심의) ① 영 제5조제2호 내지 제4호 각호의 규정에 의한 위원회의 심의대상 건축물의 심의를 받고자 하는 자는 "별지 제1호 서식"에 의한 심의신청서를 제출하여야 한다.</td></tr>
<tr><td>[평택시 건축조례 시행규칙] 제5조(심의기준) ① 조례 제5조 규정에 의하여 영 제5조제3항제6호의 사항을 심의하고자 하는 경우 심의기준은 다음과 같다. (이하 생략)</td></tr>
<tr><td>[익산시 건축조례 시행규칙] 제2조(건축심의) ① 영 제5조제4항, 제6조(적용의 완화), 제8조(건축허가) 및 조례 제6조제3항나목의 규정에 의해 위원회 심의를 받고자 하는 자는 조례 별지제1호서식에 의한 심의신청서를 제출하여야 하며, 작성요령은 '별표1" 과 같다.</td></tr>
<tr><td>[부여군 건축위원회 운영 및 심의규칙]
제8조(소위원회) ① 조례 제11조의 규정에 의한 소위원회는 다음 각 호와 같이 구성할 수 있다.
1. 건축계획심의소위원회 / 2. 도서설계심의소위원회
② 제1항의 규정에 의한 소위원회 심의대상은 별표3과 같다.
[별표 3] 소위원회 심의대상
<table><tr><th>소위원회명</th><th>심의대상</th></tr><tr><td>1. 건축계획심의소위원회</td><td>가. 건축법시행령 제5조제4항제8호에 해당하는 건축물</td></tr><tr><td>2. 도시설계심의소위원회</td><td>가. 도시설계안 수립 및 조정
나. 도시설계의 변경</td></tr></table></td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축법 시행령
제4조 (삭제)
제7조 (삭제)</td><td>[군산시 건축조례 시행규칙] 제2조(건축심의) ① 영 제4조제3항제3호, 제5호 내지 제7호 및 조례 제3조제2항 내지 제4항의 규정에 의한 위원회의 심의대상 건축물의 심의를 받고자 하는 자는 별지 제1호 내지 별지 제3호서식에 의한 심의신청서를 제출하여야 하며 작성요령은 심의기준 별표 1과 같다.</td></tr>
<tr><td>[봉화군 건축조례] 제10조(소위원회 기능) ① 소위원회는 제3조제2항에 따라 다음 각 호의 사항을 심의한다. (중략)
3. 적용의 완화대상 중 영 제6조제1항제4호(전통사찰 및 한옥) 및 영 제7의2호에 관한 사항</td></tr>
</table>

출처: 국가법령정보센터, “건축법 시행령”(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.), 국가법령정보센터, “자치법규-건축조례”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.), 지자체별 건축위원회 심의기준은 본 연구 제2장의 [표 2-8]과 [표 2-9]에서의 출처와 동일함(pp.34~40).



[그림 3-2] 심의사항 관련 제도적 문제점 종합 (중앙정부 및 지자체 법제 비교)

출처: 상기의 조사내용을 종합하여 직접 작성.

③ 심의절차

□ 안건통보 기간 관련 규정의 상충

「건축법 시행령(제5조의5제6항제2호다목)」에서는 건축위원회 개최 7일 전까지 각 위원에게 회의안건을 통보하여 한다고 규정하고 있다. 하지만 경상북도, 원주시, 군산시, 진안군 등 4개 지자체에서는 「건축조례」에서 회의개최일 전 또는 3~5일 전까지 안건을 통보하도록 규정하고 있어, 「건축법 시행령」 상의 통보기간 규정이 있음에도 이를 완화 적용하고 있는 것으로 조사되었다.(표 3-14 참조)

건축법 시행령 제5조의5(지방건축위원회) ⑥ 지방건축위원회 위원의 임명·위촉·제척·기피·회피·해촉·임기 등에 관한 사항, 회의 및 소위원회의 구성·운영 및 심의등에 관한 사항, 위원의 수당 및 여비 등에 관한 사항은 조례로 정하되, 다음 각 호의 기준에 따라야 한다. (중략) 2. 심의등에 관한 기준 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항 단서에 따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의한 사항에 대해서는 심의를 생략할 것 나. 삭제 〈2014.11.11.〉 다. <u>지방건축위원회의 위원장은 회의 개최 10일 전까지 회의 안건과 심의에 참여할 위원을 확정하고, 회의 개최 7일 전까지 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 알릴 것.</u> 다만, 대외적으로 기밀 유지가 필요한 사항이나 그 밖에 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. (이하 생략)
출처: 국가법령정보센터, “건축법 시행령”(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.)

[표 3-14] 안건통보 기간의 상충 사례

구분	지자체명	해당 규정
광역 지자체	경상북도	**[경상북도 건축조례] 제9조(회의)** ② 각 위원회의 위원장이 회의를 소집하고자 할 때는 회의개최 일전까지 위원들에게 통지하고 부치는 안건을 각 위원에게 알려야 한다.
기초 지자체	원주시	**[원주시 건축조례 시행규칙] 제2조(원주시건축위원회 운영)** ③ 위원회에서 심의할 안건은 개최예정일 7일전까지 접수된 서류로 하며, 위원회의 개최 통보는 개최예정일 5일전까지 하여야 한다.
	군산시	**[군산시 건축조례 시행규칙] 제2조(건축심의)** ③ 간사는 부의안건을 작성하는 경우에는 특별한 사유가 없는 한 회의개최 3일전까지 각 위원회에 배부하여야 한다.
	진안군	**[진안군 건축조례 시행규칙] 제2조(건축심의)** ③ 간사는 부의 안건을 작성하는 경우에는 특별한 사유가 없는 한 회의개최 3일전까지 각 위원에게 배부하여야 한다.

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례, 건축조례 시행규칙", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 심의결과 통보기한 규정 위배 (통보기한 연장에 대한 예외조항 운영)

「건축법 시행규칙(제2조의4제3항)」에서는 건축심의 또는 재심의 완료 후 14일 이내에 그 결과를 신청자에 통보하도록 규정하고 있다.

건축법 시행규칙 제2조의4(지방건축위원회의 심의 신청 등) ③ 법 제4조의2제2항 및 제4항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 지방건축위원회의 심의 또는 재심의를 완료한 날부터 14일 이내에 그 심의 또는 재심의 결과를 심의 또는 재심의를 신청한 자에게 통보하여야 한다.

출처: 국가법령정보센터, "건축법 시행규칙"(국토교통부령 제234호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)

하지만 5개 광역지자체와 61개 기초지자체에서는 각각의 지자체 「건축조례」에 구체적인 조건을 명시하지 않은 채 심의결과 통보기한을 연장할 수 있도록 예외조항을 두고 있는 실정이다. 예외조항의 유형은 별도의 조건없이 부득이한 경우 연장이 가능하도록 한 경우, 사유 통보 후 연장이 가능하도록 한 경우, 30일 이내 연장이 가능하도록 한 경우 등으로 구분된다.

첫 번째 유형인 조건 없이 연장이 가능하도록 규정한 지자체로는 대구광역시, 세종특별자치시 및 22개 기초지자체가 있다. 두 번째 유형인 사유 통보 후 연장이 가능하도록 규정한 지자체로 인천광역시, 대전광역시 및 25개의 기초지자체가 있는 것으로 조사되었다. 세 번째, 별도의 조건규정 없이 연장이 가능하도록 하되 30일 이내에서만 연장하도록

한 지자체로는 부산광역시 및 14개 기초지자체가 있다.(표 3-15 참조) 이와 같이 심의결과 통보기한에 대해 구체적인 조건규정을 두지 않고 결과통보 기한을 연장할 수 있도록 예외 조항을 두어 운영하게 되면, 건축심의 일정이 지연될 우려가 있으며 심의신청자에게는 불합리한 규제로 인식될 수 있다.

[표 3-15] 심의결과 통보기한 규정 위배

구분	지자체명		해당 규정
조건규정없이연장	광역지자체	대구광역시	**[대구광역시 건축조례] 제3조(적용의 완화)** ①법 제5조제1항 및 영 제6조제1항에 따라 대지 또는 건축물에 대하여 법·영·규칙 및 이 조례(이하 "법령등"이라 한다)의 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하고자 하는 자는 별지 제1호서식의 적용의 완화요청서와 관계도서를 구비하여 대구광역시장(이하 "시장"이라 한다) 또는 대구경북경제자유구역청장 및 구청장·군수 (이하 "허가권자"라 한다)에게 요청하여야 하며, 요청을 받은 허가권자는 법 제5조제2항에 따라 당해 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고, 그 결과를 요청일부터 30일이내에 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
		세종특별자치시	세종특별자치시 건축조례 제3조제2항
	기초지자체	강원 동해시	동해시 건축조례 제3조제1항
		강원 속초시	속초시 건축조례 제3조제2항
		강원 태백시	태백시 건축조례 제3조제2항
		경남 함안군	함안군 건축조례 제8조제2항
		경남 거창군	거창군 건축조례 제14조제2항
		경남 김해시	김해시 건축조례 제13조제2항
		경북 경산시	경산시 건축조례 제4조제2항
		경북 문경시	문경시 건축조례 제4조제2항
		경북 성주군	성주군 건축조례 제3조제2항
		경북 영천시	영천시 건축조례 제13조제2항
		경북 청송군	청송군 건축조례 제13조제2항
		전남 목포시	목포시 건축조례 제3조제2항
		전북 익산시	익산시 건축조례 제3조제2항
		전북 장수군	장수군 건축조례 제3조제3항
		충남 계룡시	계룡시 건축조례 제3조제2항
		충남 금산군	금산군 건축조례 제3조제2항
		충남 논산시	논산시 건축조례 제3조제2항
		충남 서산시	서산시 건축조례 제3조제4항
		충남 서천군	서천군 건축조례 제3조제2항
		충남 청양군	청양군 건축조례 제16조제2항
		충남 태안군	태안군 건축조례 제3조제2항
		충남 홍성군	홍성군 건축조례 제3조제6항

구분	지자체명		해당 규정
사유 통보 및 연장	광역지자체	인천광역시	[인천광역시 건축조례] 제3조(적용의 완화) ② 제1항에 따른 신청을 받은 허가권자는 그 신청받은 날부터 30일 이내에 법 제4조에 따른 당해 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 통지하여야 한다. 다만 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 그 기간을 연장할 수 있다. ③ 허가권자는 제2항 단서에 따라 기간을 연장하는 경우에는 기간 연장의 사유 및 내용을 신청인에게 통보하여야 한다.
		대전광역시	대전광역시 건축조례 제9조제4항
	기초지자체	강원 양구군	양구군 건축조례 제3조제2항
		강원 철원군	철원군 건축조례 제10조제3항
		강원 홍천군	홍천군 건축조례 제3조 제2항 및 제3항
		경남 밀양시	밀양시 건축조례 제3조제1항
		경남 산청군	산청군 건축조례 제12조제2항
		경남 의령군	의령군 건축조례 제10조제2항
		경남 진주시	진주시 건축조례 제16조제2항
		경남 창녕군	창녕군 건축조례 제16조제6항
		경남 하동군	하동군 건축조례 제12조제2항
		경남 함양군	함양군 건축조례 제14조제2항
		경남 합천군	합천군 건축조례 제12조제2항
		인천 강화군	강화군 건축조례 제3조 제2항 및 제3항
		인천 옹진군	옹진군 건축조례 제3조 제2항 및 제3항
		전남 고흥군	고흥군 건축조례 제17조제2항
		전남 나주시	나주시 건축조례 제13조제2항
		전북 고창군	고창군 건축조례 제4조제3항
		전북 군산시	군산시 건축조례 제20조제2항
		전북 김제시	김제시 건축조례 제18조제2항
		전북 무주군	무주군 건축조례 제14조제2항
		전북 전주시	전주시 건축조례 제17조제2항
		전북 진안군	진안군 건축조례 제20조제2항
		충남 예산군	예산군 건축조례 제21조제2항
		충북 괴산군	괴산군 건축조례 제5조제5항
		충북 청주시	청주시 건축조례 제4조제5항
		충북 충주시	충주시 건축조례 제4조제5항
30일 이내 연장	광역지자체	부산광역시	[부산광역시 건축조례] 제3조(적용의 완화) ③ 시장 또는 구청장등(이하 "허가권자"라 한다)이 제2항에 따라 요청서를 접수한 때에는 법 제5조에 따른 부산광역시건축위원회 또는 구·군 및 부산·진해경제자유구역청의 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고 그 결과를 신청일부터 30일 이내에 요청인에게 통지하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 30일 이내의 범위에서 기간을 연장할 수 있다.

구분	지자체명		해당 규정
	기초지자체	경남 고성군	고성군 건축조례 제4조제2항
		경남 거제시	거제시 건축조례 제6조제4항
		경남 남해군	남해군 건축조례 제3조제2항
		경남 양산시	양산시 건축조례 제3조제2항
		경남 통영시	통영시 건축조례 제4조제2항
		경북 구미시	구미시 건축조례 제15조제2항
		경북 군위군	군위군 건축조례 제13조제2항
		경북 김천시	김천시 건축조례 제13조제2항
		경북 영덕군	영덕군 건축조례 제7조제3항
		경북 울릉군	울릉군 건축조례 제3조제3항
		경북 울진군	울진군 건축조례 제7조제3항
		경북 의성군	의성군 건축조례 제13조제2항
		경북 칠곡군	칠곡군 건축조례 제3조제2항
		경북 포항시	포항시 건축조례 제3조제2항

출처: 국가법령정보센터, “자치법규-건축조례”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 회의록 공개기간의 상충

건축심의 완료 후 회의록 공개에 관한 규정은 「건축법 시행령」에서 정하고 있다. 「건축법 시행령(제5조의8제1항)」에 따르면 심의결과를 통보한 날로부터 6개월까지 회의록 공개를 요청한 자에게 열람 또는 사본 제공의 형식으로 회의록을 공개하도록 규정하고 있다. 그러나 일부 지자체에서는 회의록을 공개하지 않거나 시행령에서 규정한 기간인 6개월 보다 짧은 기간 동안만 공개하도록 규정하고 있는 것으로 조사되었다. 가령, 「가평군 건축조례(제9조제6항)」에는 심의결과와 위원별 의견은 공개하되 회의록은 공개하지 않도록 하는 규정을 두고 있다. 또한 홍천군, 보령시, 광양시 등 3곳의 기초지자체에서는 심의 종료 후 7일 이내 공개 요청 시 회의록을 공개한다고 규정하여, 「건축법 시행령」에서 규정한 심의 완료 후 6개월 동안 공개하도록 한 규정과 부합하지 않음을 알 수 있다.(표 3-16 참조)

> **건축법 시행령 제5조의8(지방건축위원회의 회의록의 공개)** ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제4조의3 본문에 따라 법 제4조의2제1항에 따른 심의(같은 조 제3항에 따른 재심의를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 신청한 자가 지방건축위원회의 회의록 공개를 요청하는 경우에는 지방건축위원회의 심의 결과를 통보한 날부터 6개월까지 공개를 요청한 자에게 열람 또는 사본을 제공하는 방법으로 공개하여야 한다.
>
> 출처: 국가법령정보센터, “건축법 시행령”(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.)

[표 3-16] 회의록 미공개 및 공개기간을 축소한 지자체 및 관련 규정

지자체명	해당 규정
가평군	[가평군 건축조례] 제9조(회의) ⑥ 위원별 의견, 심의등 결과 및 사유를 관계자가 요구할 경우에는 공개한다. 다만, 개인식별이 가능한 성명과 녹취 또는 회의록은 제외한다.
홍천군	[홍천군 건축조례] 제8조(회의) ⑧ 위원회의 회의록은 건축주·설계자 및 심의 등을 신청한 자가 공개를 요청한때에는 심의종료 후 7일 이내에 공개하여야 한다.
보령시	[보령시 건축조례] 제13조(회의록) ② 위원회는 심의종료 후 7일 이내 공개요청이 있는 경우에 회의록을 공개할 수 있다. 다만, 위원회에서 비공개로 결정된 사항은 공개하지 않을 수 있다.
광양시	[광양시 건축조례] 제9조(회의록 비치 및 공개 등) ③ 심의 등을 신청한 자가 심의를 종료한 후 7일 이내에 회의록 공개를 요청할 경우 개인 식별이 가능한 성명 등을 제외한 범위에서 회의록을 공개할 수 있다.

출처: 국가법령정보센터, “자치법규-건축조례”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 재심의 거부 규정 운영

「건축법(제4조의2제3항)」에서는 건축위원회 심의결과에 이의가 있을 경우 심의결과 통보일로부터 1개월 이내에 재심의를 신청할 수 있다고 규정하고 있다. 하지만 충청북도의 보은군과 증평군, 전라북도의 군산시, 남원시, 익산시, 전주시, 정읍시, 고창군, 무주군, 순창군, 진안군 등 12개 기초지자체에서는 재심의 거부 규정을 운영하고 있다.(표 3-17 참조) 이와 같은 규정은 「건축법」 상의 심의결과에 대한 이의제기 가능 규정과 상충되며, 부당한 심의결과에도 이의를 제기할 수 없는 경우가 발생할 수 있게 되어 심의신청자에게는 불합리한 규제가 될 수 있다.

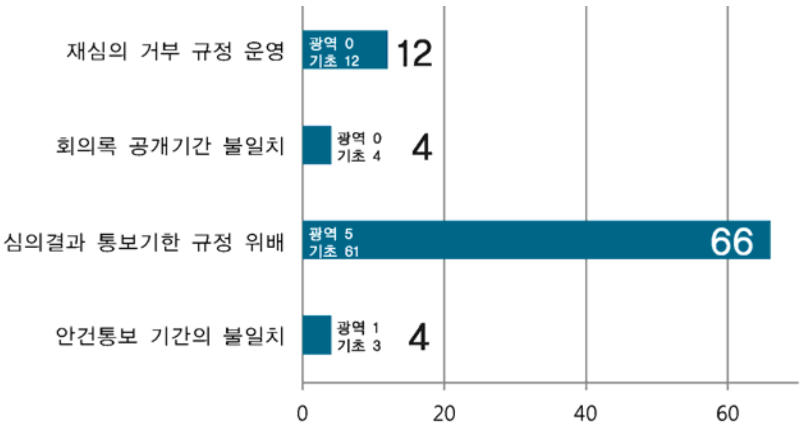
> **건축법 제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등)** ③ 제2항에 따른 건축위원회의 심의 결과에 이의가 있는 자는 심의 결과를 통보받은 날부터 1개월 이내에 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축위원회의 재심의를 신청할 수 있다.
>
> 출처: 국가법령정보센터, “건축법”(법률 제12968호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.01.)

[표 3-17] 재심의 제한 규정을 운영하는 지자체 및 관련 규정

지자체명	해당 규정
충북 보은군	[보은군 건축조례] 제8조(건축위원회의 회의 등) ④ 위원회는 위원회의 심의를 거쳐 부결된 안건은 부결된 이유가 충족 되지 않는 한 재심의를 거부할 수 있다.
충북 증평군	[증평군 건축조례] 제6조(심의 등에 관한 기준) ④ 위원회는 위원회의 심의를 거쳐 부결된 안건은 부결된 이유가 충족되지 않는 한 재심의를 거부할 수 있다.
충남 예산군	[예산군 건축조례] 제14조(심의제한) 위원장은 위원회의 심의를 거쳐 부결된 안건중 재심의 신청이 있을 시 부결된 이유가 충족되지 않는 한 재심의를 거부할 수 있다.
전북 군산시	[군산시 건축조례] 제15조(심의 제한) 위원회는 위원회의 심의를 거쳐 부결된 안건은 부결된 이유가 충족되지 않는 한 재심의를 거부할 수 있다.

지자체명	해당 규정
전북 남원시	**[남원시 건축조례] 제7조(건축심의대상 및 심의요건 제한)** ③ 위원회는 위원의 심의를 거쳐 부결된 안건은 부결된 이유가 충족되지 않으면 재심의 접수를 거부할 수 있다.
전북 익산시	**[익산시 건축조례] 제11조(자료제출 및 심의제한 등)** ③ 위원회의 심의를 거쳐 부결된 안건은 부결된 이유가 충족되지 않는 한 재 심의를 거부할 수 있다.
전북 전주시	**[전주시 건축조례] 제11조(심의요건 제한)** 위원회는 위원회의 심의를 거쳐 부결된 안건에 대하여는 부결된 이유가 총족되지 않는 한 재심의를 거부할 수 있다.
전북 정읍시	**[정읍시 건축조례] 제7조(기능 및 절차 등)** ④ 위원회의 심의를 걸쳐 부결된 안건의 부결이유를 보정하지 않은 안건은 재 심의를 거부할 수 있다.
전북 고창군	**[고창군 건축조례] 제15조(심의 제한)** 위원회는 위원회의 심의를 거쳐 부결된 안건은 부결된 이유가 충족되지 않는 한 재심의를 거부할 수 있다.
전북 무주군	**[무주군 건축조례] 제9조(심의제한 등)** ① 위원회는 위원회의 심의를 거쳐 부결된 안건에 대하여 부결된 이유가 충족되지 않는 한 재심의를 거부할 수 있다.
전북 순창군	**[순창군 건축조례] 제7조의3(심의 제한)** 건축위원회는 건축위원회의 심의를 거쳐 부결된 안건은 부결된 이유가 충족되지 않는 한 재심의를 거부할 수 있다.
전북 진안군	**[진안군 건축조례] 제15조(심의 제한)** 위원회는 위원회의 심의를 거쳐 부결된 안건은 부결된 이유가 충족되지 않는 한 재심의를 거부할 수 있다.

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)



[그림 3-3] 심의절차 관련 제도적 문제점 종합 (중앙정부 및 지자체 법제 비교)

출처: 상기의 조사내용을 종합하여 직접 작성.

④ 심의판단기준

심의판단기준에 대한 중앙정부와 지자체 관련 법제 간 비교분석은 정량적 기준을 중심으로 진행하였으며,[19] 지자체 건축조례, 심의기준 등에 포함된 정량적 기준과 비교할

19) 지자체별로 수립한 「건축위원회 심의기준」의 주요 내용을 차지하는 정성적 설계지침의 경우, 해당 지침의 적법성이나 적합성에 대해 임의로 판단하기 어려우므로, 본 연구에서는 건축법령 상의 수치 기준 이상의 기준을 요구하거나 법적 기준을 임의로 완화하는 등의 정량적 기준상의 문제점을 중심으로 살펴보았다.

중앙정부 관련 법제는「건축법」,「건축법 시행령」,「건축법 시행규칙」 및 관련 규칙 등 건축법령에 한정하였다.[20)]

□ 복도폭 최소기준의 임의 완화 및 강화

「건축법(제49조제1항)」 및「건축법 시행령(제48조)」에서는 국토교통부령에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 소화전 등 소화설비 및 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하도록 규정하고 있다. 이를 근거로「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙(제15조의2제1항)」에서는 시설 유형별, 복도 유형별로 확보해야 하는 최소 복도폭을 규정하고 있다. 예를 들어, 공동주택이나 오피스텔은 양 옆에 거실이 있는 복도는 1.8m 이상, 기타 복도는 1.2m 이상의 폭을 확보하도록 규정하고 있다.

건축법 제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등) ① 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 소화전(消火栓), 저수조(貯水槽), 그 밖의 소화설비 및 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하여야 한다.

건축법 시행령 제48조(계단·복도 및 출입구의 설치) ① 법 제49조제2항에 따라 연면적 200제곱미터를 초과하는 건축물에 설치하는 계단 및 복도는 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하여야 한다.

건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제15조의2(복도의 너비 및 설치기준) ① 영 제48조 규정에 의하여 건축물에 설치하는 복도의 유효너비는 다음 표와 같이 하여야 한다.

구분	양 옆에 거실이 있는 복도	기타의 복도
공동주택·오피스텔	1.8미터 이상	1.2미터 이상
당해 층 거실의 바닥면적 합계가 200제곱미터 이상인 경우	1.5미터 이상 (의료시설 1.8미터 이상)	1.2미터 이상

출처: 국가법령정보센터, “건축법”(법률 제12968호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.01.), 국가법령정보센터, “건축법 시행령”(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.), 국가법령정보센터, “행정규칙-건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙”(국토교통부령 제220호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.)

- 복도폭 최소기준 임의 완화 사례

상기의 건축법령 상의 규정에도 불구하고, 인천 남구에서는「인천남구 건축심의 가이드라인」에서 시설 유형의 구분없이 중복도는 1.5m이상의 복도폭을 확보하도록 규정하고 있다.(표 3-18 참조)

20) 지자체 건축조례, 심의기준 등에는「주택법」,「주차장법」,「소방법」 등에 관련된 기준 등을 제시하고 있으나 본 연구에서는 건축법령에 초점을 두고 내용을 분석하였으며,「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에서는 별도의 정량적 수치 기준을 제시하고 있지 않아 검토대상에서 제외하였다.

[표 3-18] 지자체 심의판단기준 중 식재면적 및 자연지반 비율 기준의 완화 사례

지자체명	해당 규정
인천 남구	**[인천 남구 건축심의 가이드라인] 제6조(배치 및 평면분야)** ⑤ 중복도의 경우 복도 폭은 1.5미터 이상 확보하며, 발코니(노대 포함)의 경우 너비 1미터 이상을 확보하여야 한다.

출처: 인천 남구청, "건축심의", URL: http://namgu.incheon.kr/home/minwon/building_pds.asp. (검색날짜: 2015.07.10.)

• 복도폭 최소기준 임의 강화 사례

일부 지자체에서는 건축법령 및 관련 규칙에서 제시하는 법적 최소기준 보다 강화하여 복도폭 최소기준을 규정하기도 한다. 「성남시 건축위원회 건축심의 운영기준」에서는 도시형생활주택의 중복도 외의 기타 복도는 1.5m 이상, 오피스텔의 편복도는 1.6m 이상 확보해야 한다고 규정하고 있으며, 「양주시 건축위원회 운영지침」 역시 오피스텔의 편복도를 1.6m 이상 확보하도록 하였으나, 이는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙(제15조의2 재1항)」에서 규정한 1.2m 보다 강화된 기준임을 알 수 있다.(표 3-19 참조)

[표 3-19] 지자체 심의판단기준 중 복도폭 기준의 강화 사례

지자체명	해당 규정	비고
경기 성남시	**[성남시 건축위원회 건축심의 운영기준] 제15조(도시형생활주택 평면기준)** ② 복도·코아·홀은 가능한 자연환기 및 채광이 되도록 계획하고, 계단 등은 유사시 피난에 지장이 없도록 <u>충분한 공간을 확보하여야 한다.</u> 1. 복도의 안목치수는 양옆에 거실이 있는 경우에는 1.8m이상으로 하고 <u>기타의 경우는 1.5m이상으로 할 것</u>	**의무**
	[성남시 건축위원회 건축심의 운영기준] 제17조(오피스텔) ③ 복도 폭은 피난을 고려하여 안목치수로 중 복도는 1.8m이상, <u>편 복도는 1.6m 이상 확보 하도록 한다.</u>	**의무**
경기 양주시	**[양주시 건축위원회 운영지침] - [별표 3] 건축위원회 심의기준** 5-2. 오피스텔 : 나. 복도폭은 피난을 고려하여 안목치수로 중복도는 1.8m 이상, <u>편복도는 1.6m 이상 확보</u>	**의무**

출처: 경기 성남시청, "건축위원회", URL: http://www.seongnam.go.kr/city/1000201/30217/bbsView.do?currentPage=2&searchSelect=title&searchWord=%EC%8B%AC%EC%9D%98&searchOrganDeptCd=&searchCategory=&idx=95754. (검색날짜: 2015.07.15.), 자치법규정보시스템, "양주시 건축위원회", URL: http://www.elis.go.kr/ (검색날짜: 2015.07.15.)

□ 식재면적 및 자연지반 비율의 최소기준 강화

「건축법(제42조제2항)」에서는 국토교통부 장관이 조경에 관한 사항을 고시할 수 있도록 규정하고 있으며, 이를 근거로 「조경기준(국토교통부고시 제2015-787호)」을 제정·운

영하고 있다. 「조경기준」에서는 식재면적이 조경면적의 50%이상이 되도록 하고(조경기준 제4조제1호), 대지면적 중 조경의무면적의 10%이상의 면적은 자연지반에 설치하도록 규정하고 있다(조경기준 제5조제1항).

건축법 제42조(대지의 조경) ① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상 조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다. ② 국토교통부 장관은 식재 기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다. **조경기준**(국토교통부고시 제2015-787호) **제4조(조경면적의 산정)** 조경면적은 식재된 부분의 면적과 조경시설공간의 면적을 합한 면적으로 산정하며 다음 각 호의 기준에 적합하게 배치하여야 한다. 1. 식재면적은 당해 지방자치단체의 조례에서 정하는 조경면적(이하 "조경의무면적"이라 한다)의 100분의 50이상(이하 "식재의무면적"이라 한다)이어야 한다. 2. 하나의 식재면적은 한 변의 길이가 1미터 이상으로서 1제곱미터 이상이어야 한다. 3. 하나의 조경시설공간의 면적은 10제곱미터 이상이어야 한다. **제5조(조경면적의 배치)** ① 대지면적 중 조경의무면적의 10퍼센트 이상에 해당하는 면적은 자연지반이어야 하며, 그 표면을 토양이나 식재된 토양 또는 투수성 포장구조로 하여야 한다. 다만, 법 제5조제1항의 허가권자(이하 "허가권자"라 한다)가 자연지반에 설치할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 출처: 국가법령정보센터, "건축법"(법률 제12968호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.01.), 국가법령정보센터, "행정규칙-조경기준"(국토교통부고시 제2015-787호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.11.10.)

하지만 인천광역시, 군산시, 성남시의 「건축조례」 또는 심의기준에서는 「건축법」과 「조경기준」 상의 조경면적 기준보다 강화된 기준을 운영하고 있는 것으로 조사되었다. 즉, 식재면적을 조경면적의 60%이상(법적 기준: 50% 이상) 확보해야 한다고 하거나 조경의무면적의 15%이상(법적 기준: 10% 이상)을 자연지반에 설치하도록 규정하고 있다.(표 3-20 참조)

[표 3-20] 지자체 심의판단기준 중 식재면적 및 자연지반 비율 기준의 강화 사례

지자체명	해당 규정	비고
인천 광역시	**[인천광역시 건축위원회 공동주택 건축심의기준]** Ⅱ. 운영기준 - 3. 유도적 심의기준 - 바. 조경계획 4) 대지안의 조경면적 중 식재면적은 조경면적의 60퍼센트 이상으로 하고 조경 의무 면적의 15퍼센트 이상을 자연지반에 설치하도록 계획	의무
경기 성남시	**[성남시 건축조례] 제20조(식재 등 조경기준)** 대지안 조경의 식재기준, 면적 및 설치방법 등의 조경기준은 다음 각 호와 같으며, 그 밖의 기준은 법	의무

지자체명	해당 규정	비고
	제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시한 기준에 따른다. (중략) 3. 식재면적은 조경면적의 100분의 60이상	
전북 군산시	**[군산시 건축위원회 심의 가이드라인] ③ 건축위원회 공동주택 심의기준 제11조(조경계획)** ③ 대지 안의 조경면적 중 식재면적은 조경면적의 60퍼센트 이상으로 하고 조경의무면적의 15퍼센트 이상을 자연지반에 설치하도록 계획하여야 한다.	의무

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.), 지자체별 건축위원회 심의기준은 본 연구 제2장의 [표 2-8]과 [표 2-9]에서의 출처와 동일함(pp.34~40).

□ 인공지반 및 옥상조경의 식재 토심 관련 기준 상충

국토교통부에서 고시한 「조경기준」에서는 인공지반 및 옥상조경의 식재 토심을 규정함에 있어 배수층 두께를 제외하며, 대관목일 경우 45cm이상, 교목일 경우 70cm이상의 두께(배수층 두께 제외)를 확보하도록 규정하고 있다(조경기준 제15조제1항).

조경기준(국토교통부고시 제2015-787호)
제15조(식재토심) ① 옥상조경 및 인공지반 조경의 식재 토심은 배수층의 두께를 제외한 다음 각 호의 기준에 의한 두께로 하여야 한다.
1. 초화류 및 지피식물 : 15센티미터 이상(인공토양 사용시 10센티미터 이상)
2. 소관목 : 30센티미터 이상(인공토양 사용시 20센티미터 이상)
3. 대관목 : 45센티미터 이상(인공토양 사용시 30센티미터 이상)
4. 교목 : 70센티미터 이상(인공토양 사용시 60센티미터 이상)

② 새로운 녹화공법이 개발되어 토양 소재나 관수 방법 등이 제1항의 식재토심 규정과 맞지 않다고 조경기술사 등 관련 전문가의 검토의견이 제시될 경우 제1항의 식재토심 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

출처: 국가법령정보센터, "행정규칙-조경기준"(국토교통부고시 제2015-787호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.11.10.)

하지만 인천광역시를 비롯한 17개 지자체에서는 인공지반 및 옥상조경의 토심을 배수층을 포함한 전체 두께를 규정하고 있다. 또한 배수층을 고려하더라도 「조경기준」에서 규정한 토심 두께 보다 강화된 기준을 제시하고 있다. 가령, 인천광역시는 교목류의 경우 1.2m 이상의 토심두께를 확보하라고 하였으나, 「조경기준」에서는 교목은 배수층을 제외하고 70cm 이상 확보하도록 하였다. 일반적으로 배수층 두께를 10~25cm 정도 확보하는 것을 고려하였을 때 인천광역시 등에서는 더 강화된 기준을 제시하고 있음을 알 수 있다.

부산광역시와 부산광역시 내 13개 자치구 및 군산시는 수종에 관계없이 1.2m 이상의 토심을 확보하라고 규정하고 있으며, 성남시는 배수층 두께는 10~25cm, 토심은 1m 이상 확보하도록 하고 있다. 이러한 지자체에서는 「조경기준」에서 제시하고 있는 최소기

준과 일치하지 않는 자체 기준을 마련하고 있음을 알 수 있다.(표 3-21 참조)

[표 3-21] 지자체 심의판단기준 중 인공지반 및 옥상조경의 식재 토심 기준의 상충 사례

구분	지자체명	해당 규정	비고
광역지자체	인천 광역시	[건축위원회 공동주택 건축심의기준] Ⅱ. 운영기준 - 3. 유도적 심의기준 - 바. 조경계획 5) 인공지반 조경의 식재 토심의 관목 50센티미터 이상, 교목류 120센티미터 이상 되도록 함.	의무
	부산 광역시	[건축위원회 운영세칙] - [별표2] 건축위원회 공동주택 심의기준 2-8. 조경시설 등 라. 옥상조경은 생육에 지장이 없도록 토심 1.2m이상 확보하여야 하며, 방수 및 배수시설 등은 유지관리에 적합하게 계획을 하여야 한다.	의무
기초지자체	부산 13개 자치구	[부산광역시 구 건축위원회 운영세칙] 제38조(조경시설 등) ④ 옥상조경은 생육에 지장이 없도록 토심 1.2m 이상 확보하여야 하며, 방수 및 배수시설 등은 유지관리에 적합하게 계획을 하여야 한다.	의무
	경기 성남시	[성남시 건축위원회 건축심의 운영기준] 제6조(조경계획) ③ 조경면적 중 자연지반의 녹지율을 가급적 늘이고 바닥이 토질에 접하지 않는 인공지반의 경우 배수 층의 두께를 10~25㎝ 이상, 토심은 1미터이상 확보하여 수목의 식생에 문제가 없도록 계획하여야 한다.	의무
	전북 군산시	[군산시 건축위원회 심의 가이드라인] 3 건축위원회 공동주택 심의기준 제11조(조경계획) ④ 인공지반 조경의 식재 토심은 관목류 50센티미터 이상, 교목류 120센티미터 이상 확보되도록 한다.	의무

출처: 지자체별 건축위원회 심의기준 등은 본 연구 제2장의 [표 2-8]과 [표 2-9]에서의 출처와 동일함(pp.34~40).

□ 특별피난계단 부속실 면적의 최소기준 강화

특별피난계단 부속실 설치에 관한 기준은 「건축법(제49조)」 및 「건축법 시행령(제35조)」의 위임규정에 따라 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에서 규정하고 있다. 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙(제9조제2항제3호가목)」에서는 건축물과 특별피난계단실을 연결하기 위해 부속실을 설치할 경우에 배연설비를 갖추고 3㎡ 이상의 면적을 확보하도록 규정하고 있다. 하지만 서울특별시와 충청남도에서는 부속실 면적의 최소기준을 4㎡로 규정하고 있어, 법적 기준 보다 향상된 기준을 적용하고 있음을 알 수 있다.(표 3-22 참조)

건축법 제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등) ① 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 소화전(消火栓), 저수조(貯水槽), 그 밖의 소화설비 및 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하여야 한다.

건축법 시행령 제35조(피난계단의 설치) ① 법 제49조제1항에 따라 5층 이상 또는 지하 2층 이

하인 층에 설치하는 직통계단은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치하여야 한다.

건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙
제9조(피난계단 및 특별피난계단의 구조) ② 피난계단 및 특별피난계단의 구조는 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.
3. 특별피난계단의 구조 - 가. 건축물의 내부와 계단실은 노대를 통하여 연결하거나 외부를 향하여 열 수 있는 면적 1제곱미터 이상인 창문 또는「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」제14조 규정에 적합한 구조의 배연설비가 있는 **면적 3제곱미터 이상인 부속실**을 통하여 연결할 것

출처: 국가법령정보센터, "건축법"(법률 제12968호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.01.), 국가법령정보센터, "건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙"(국토교통부령 제220호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.)

[표 3-22] 지자체 심의판단기준 중 특별피난계단 부속실 면적기준의 강화 사례

지자체명	해당 규정
서울특별시	**[서울특별시 건축물 심의기준] 제28조(건축물 피난성능 등)** ③ 다중이용건축물의 **특별피난계단 부속실의 면적은 가급적 4제곱미터 이상을 확보**한다.
충청남도	**[충청남도 건축위원회 운영 및 심의규정]** Ⅵ. 심의기준 - 17. 피난·방재계획 - 다중이용건축물의 **특별피난계단 부속실 면적은 4제곱미터 이상 확보**

출처: 지자체별 건축위원회 심의기준 등은 본 연구 제2장의 [표 2-8]에서의 출처와 동일함(p.34).

□ 공동주택 측벽 이격거리의 최소기준 강화

「건축법 시행령(제86조제3항제2호)」에서는 공동주택은 채광창이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우 8m이상, 측벽과 측벽이 마주보는 경우 4m이상을 이격하도록 규정한다.

건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.
2. 같은 대지에서 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.
(중략)
라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 **8미터 이상**
마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부 포함)를 설치하는 경우 포함]에는 **4미터 이상**

출처: 국가법령정보센터, "건축법 시행령"(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.)

그러나「군산시 건축위원회 심의가이드라인」에서는 기본적으로 주동 측벽거리의 5m 이상 이격하도록 규정하고, "□", "H", "T", "ㄱ" 자형 배치의 경우에는 채광창이 없는 부분도 최소 8m 이상 이격하도록 규정하고 있다.(표 3-23 참조)

[표 3-23] 지자체 심의판단기준 중 공동주택 이격거리 기준의 강화 사례

지자체명	해당 규정	비고
전북 군산시	**[군산시 건축위원회 심의가이드라인] ③ 건축위원회 공동주택 심의기준 제7조(배치계획)** ④ 주동의 배치에 있어 측벽거리는 **5미터 이상 이격**하여야 하며, 전체 주동이 하천 또는 주 도로변과 평행 또는 직각방향으로 일률적인 배치가 되지 않도록 계획하여야 한다. ⑨ "□", "H", "T", "ㄱ" 자형 등의 배치는 일조·통풍불량, 사생활침해 등의 문제가 발생되므로 일조권 확보를 위한 이격거리 이외에 채광창이 없는 부분에서도 건축물과 건축물 사이를 **최소 8미터 이상 이격**하여 개방감이 확보되게 계획하여야 한다.	의무

출처: 전북 군산시청, "건축위원회", URL:http://www.gunsan.go.kr/board/view.gunsan?boardId=BBS_0000111&menuCd=DOM_000000263004002000&orderBy=REGISTER_DATE:DESC&startPage=1&searchType=DATA_TITLE&searchOperation=AND&keyword=건축위원회&dataSid=71762. (검색날짜: 2015.07.19.)

□ 환기 성능 관련 최소기준 강화

「건축법 시행령(제87조제2항)」에서는 건축설비에 관한 기술적 기준을 국토교통부령으로 정하도록 위임하고 있다. 이에 따라 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」에서는 관련 기준을 규정하는데, 그 중에서 환기 성능과 관련하여 공동주택 및 다중이용시설의 경우 시간당 0.5회 이상의 환기가 되도록 최소기준을 제시하고 있다(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제11조제1항).

건축법 시행령
제87조(건축설비 설치의 원칙) ② 건축물에 설치하는 급수·배수·냉방·난방·환기·피뢰 등 건축설비의 설치에 관한 기술적 기준은 국토교통부령으로 정하되, 에너지 이용 합리화와 관련한 건축설비의 기술적 기준에 관하여는 산업통상자원부장관과 협의하여 정한다.

건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 (국토교통부령 제219호)
제11조(공동주택 및 다중이용시설의 환기설비기준 등) ① 영 제87조제2항의 규정에 따라 신축 또는 리모델링하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물은 **시간당 0.5회 이상의 환기**가 이루어질 수 있도록 자연환기설비 또는 기계환기설비를 설치하여야 한다.

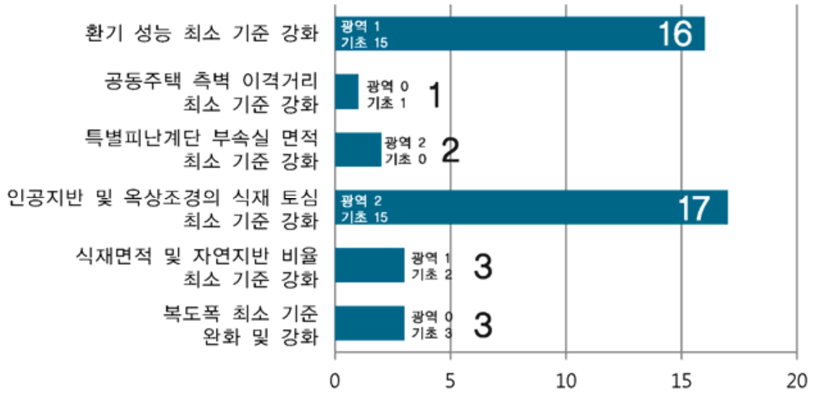
출처: 국가법령정보센터, "건축법 시행령"(대통령령 제26542호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.), 국가법령정보센터, "행정규칙-건축물의 설비기준 등에 관한 규칙"(국토교통부령 제219호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.09.25.)

반면, 인천광역시, 부산광역시 내 13개 자치구, 양주시, 군산시 등 16개 지자체에서는 자연환기설비 또는 기계환기설비를 설치할 때 환기횟수가 시간당 0.7회 이상(법적 기준: 시간당 0.5회 이상)이 되도록 규정하고 있다.(표 3-24 참조)

[표 3-24] 지자체 심의판단기준 중 환기성능 기준의 강화 사례

지자체명	해당 규정
인천 광역시	**[인천광역시 건축위원회 공동주택 건축심의기준]** Ⅱ. 운영기준 – 3. 유도적 심의기준 – 자. 친환경계획 – 2) 자연환기 설비(기계환기 병행 포함)는 **환기횟수(0.7회 이상/hr)**의 충족여부를 증명할 수 있는 자료 제시
부산 13개 자치구	**[부산광역시 구 건축위원회 운영세칙]** 제30조(설비 등) ① 시간당 0.7회 이상의 환기회수를 만족하는 환기계획 관련 시스템 선정 및 적정 운전방식 및 환기량을 계획에 반영
경기 양주시	**[양주시 건축위원회 운영지침] – [별표3] 건축위원회 심의기준** 4. 구조 및 설비계획 – 마. 자연환기설비 : 자연환기설비는 시뮬레이션에 의한 해석 및 실물, 모형실험 등을 병행하여 **환기횟수(0.7회/hr)**의 충족여부 검증자료 제시(자연환기와 기계환기 설비를 병행하는 경우에도 포함)
전북 군산시	**[군산시 건축위원회 심의가이드라인] 제10조(친환경 및 에너지 절약 계획)** ① 친환경·에너지 건축물 설계는 다음 각 호에 의한 건물 에너지 효율 등급 및 친환경 인증을 받아 건물의 성능을 표시하여야 한다. 3. 자연환기 설비(기계환기 병행 포함)는 **환기횟수(0.7회 이상/hr)**의 충족 여부를 증명할 수 있는 자료를 제출하여야 한다.

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.), 지자체별 건축위원회 심의기준은 본 연구 제2장의 [표 2-8]과 [표 2-9]에서의 출처와 동일함(pp.34~40).



[그림 3-4] 심의판단기준 관련 제도적 문제점 종합 (중앙정부 및 지자체 법제 비교)

출처: 상기의 조사내용을 종합하여 직접 작성.

⑤ 제출도서

□ 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에 따른 제출도서 외의 추가도서 제출 요구

「건축위원회 심의기준(2.2 및 7.5)」에서는 이 기준에서 정한 기준보다 과다한 서류 요구를 금지하고, 건축기준의 적용완화 시에는 관련 자료만을 추가 제출하도록 규정하였다.[21] 또한 「건축위원회 심의기준(별표1)」에서는 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 조경계

21) 「건축위원회 심의기준」에서는 법령상의 근거는 없으나 지자체 자체적으로 별도의 기준을 정하고자 할 때

획도 등 간략설계도서를 중심으로 제출하도록 정하고 있으며, 주요 설비(냉난방, 전기, 통신, 승강설비 등) 계획 및 투시도는 심의 필요시에만 제출하도록 하였다. 외장 및 색채계획의 경우에도 미관지구 내 건축물에 대해서만 제출하도록 한정하고 있다.

하지만 이와 같은 규정에도 불구하고 일부 지자체에서는 추가도서를 의무적으로 제출하도록 규정하고 있다. 「건축위원회 심의기준」에서 규정한 제출도서 외의 추가도서를 제출하도록 규정하고 있는 지자체로는 광역지자체 5곳, 기초지자체 68곳인 것으로 조사되었다. 이와 같은 지자체에서는 「건축위원회 심의기준」에서 규정한 간략설계도서 외에 소방 및 방재계획서, 토목계획, 야간경관계획서, 광고물계획 또는 가설울타리계획 등을 추가적으로 제출하도록 규정하고 있었다.(표 3-25 참조)

건축위원회 심의기준(국토교통부고시)

2. 운영원칙 – 2.2 지방자치단체별 심의기준에 건축법령 및 관계법령에서 정하는 기준 보다 과도한 기준(예 : 부설주차장 법정대수 00%이상, 다락 설치제한 등)을 명시하지 않으며, <u>이 기준에서 정한 기준보다 과다한 서류 요구나 불필요한 행정절차 이행요구를 하여서는 아니된다.</u>

7. 심의 신청 및 제출도서

7.1 6.2에서 정한 심의 대상 건축물의 심의 신청은 건축허가 신청 전에 하도록 하여야 한다.
7.2 위원회 심의(재심의) 신청서는 [별지 제1호]와 같다.
7.3 건축물의 건축 등 건축계획 심의 제출도서(전자문서에 의한 제출도서를 포함한다)는 [별표 1]과 같다.
7.4 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물 구조안전 심의 제출도서는 [별표 2]와 같다.
7.5 심의사항에 건축법 제5조에 따른 건축기준의 적용완화 적용을 위한 내용이 포함된 경우에는 7.3에서 정한 제출도서 외에 <u>적용완화를 받고자하는 내용 관련 자료나 도서만 추가 제출하게 할 수 있다.</u>

[별표 1] 심의대상 제출서류
1. 건축계획서

도서종류	표시하여야 할 사항
건축 계획서	1. 사업 개요 – 위치·대지면적·사업기간 등
	2. 건축물 개요 – 규모(층수, 높이, 면적 등), 용도별 면적 및 건폐율, 용적률 등
	3. 사전조사사항 – 지반고를 포함한 지질 및 지형, 지역, 지구, 토지이용현황, 시설물현황 등
	4. 건축계획 – 배치·평면·입면·동선계획, 개략조경 및 주차계획 등
	5. 주요설비(냉난방, 전기, 통신, 승강설비등)계획 (심의 필요시 제출)
	6. 외장 및 색채계획 (미관지구 내 심의에 한함)

는 대한건축사협회(지부) 및 지방의회의 의견을 첨부하여 국토교통부와 협의하도록 규정하였다. 지자체와의 전화인터뷰 결과, 실제 경상남도에서는 국토교통부의 제출도서 기준에서 벗어나는 구조·토목·소방계획도 등을 요구하는 자체 제출도서 규정에 대해 건축사협회 및 건축위원회의 의견을 첨부하여 국토교통부로 통지한 후 적용하고 있었다.

건축위원회 심의기준(국토교통부고시)

3. 심의기준 제·개정 등 – 3.4 심의기준 제·개정 전에 지역의 대한건축사협회(지부) 등의 의견을 수렴하여야 하며, 법령의 근거없는 별도 기준을 포함하는 경우 지방의회의 건축(건설)관련 소위원회와 협의(보고)후 개정안을 확정하여야 한다.

출처: 국가법령정보센터, “건축위원회 심의기준”(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.).

	7. 투시도 또는 투시도 사진 (심의 필요시 제출)
	8. 기타 필요한 사항

2. 설계도서

도서종류	표시하여야 할 사항
배치도	1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비, 2. 대지의 종횡단면도, 3. 건축선 및 대지경계선까지의 이격거리, 4. 주차장 배치 계획, 5. 공개공지 및 조경배치 계획 등
평면도	1. 1층 및 기준층 평면도, 2. 기둥·벽·창문 등의 위치, 3. 방화구획 및 방화문의 위치, 4. 복도 및 계단 위치, 5. 승강기 위치 등
입면도	1. 2면 이상 입면계획, 2. 외부의 마감재료 계획 등
단면도	1. 종·횡단면도, 2. 건축물 전체높이, 각층의 높이 및 반자높이 등
조경계획도	1. 공개공지 및 조경시설 계획 등

출처: 국가법령정보센터, "건축위원회 심의기준"(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)

[표 3-25] 지자체 건축심의기준에서의 제출서류에 관한 규정의 상충 사례

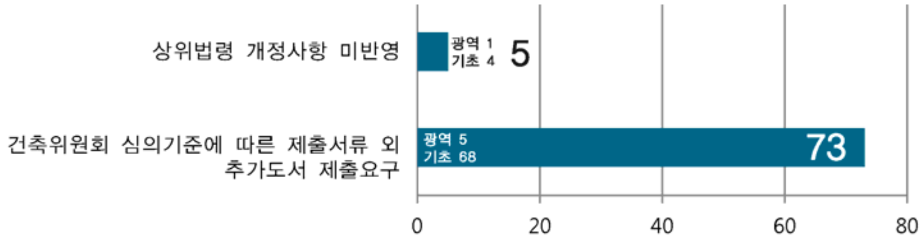
구분		해당 규정 (관련 내용 요약)	비고
광역지자체	서울특별시	**[서울시 건축위원회 운영기준] 별표2** 17. 구조계획서 및 소방방재계획서	구조, 소방
	대전광역시	**[대전광역시 건축위원회 심의기준] 별표2** 1.계획서: 건축계획서+구조계획서(설계근거기준, 하중조건분석) 2.설계도서: 건축도서 + 구조도(평면, 단면, 내진설계 등)	구조
	울산광역시	**[울산광역시 건축위원회 운영규정] 별지1호** 6.구조계획 및 토지굴착계획 / 7.건축설비계획 및 방재계획	구조, 소방, 토목
	충청남도	**[충청남도 건축위원회 운영 및 심의 규정] 별표1** 13. 구조계획서 및 소방방재계획서 / 17.야간경관조명계획	구조, 소방, 야간경관
	경상남도	**[경상남도 건축위원회 심의기준] 별표1** 15.토질·기초계획도 / 16.구조계획도 / 20.소방·방재계획도	구조, 소방, 토목
기초지자체	서울 25개 자치구	[서울시 건축위원회 운영기준] 준용	구조, 소방
	경기 성남시	**[성남시 건축위원회 건축심의 운영기준] 별표4** 14.경관조명계획 / 15.광고물계획도 / 16.구조관련계획도 / 17.소방계획도	광고물, 구조, 소방, 야간경관
	경기 양주시	**[양주시 건축위원회 운영지침] 별표1** 7.구조계획서 / 11.방재계획서 / 12.토지굴착계획서 / 14.가설울타리 슈퍼그래픽 계획서	공사, 구조, 소방, 토목
	인천 남구	**[인천 남구 건축심의가이드라인] 별표3** 17.구조계획서 및 구조평면도(구조계산서, 안전 확인서는 허가시 제출)	구조
	인천 남동구	**[인천 남동구 건축위원회 심의기준]** 16.추가도면 : 구조(구조설명서 및 구조평면도), 소방(개요, 설비도 등)	구조, 소방
	대전 5개 자치구	**[대전광역시 건축위원회 심의기준]** 준용	구조
	충남 공주시	**[충청남도 건축위원회 운영 및 심의 규정]** 준용	구조, 소방, 야간경관
	경남 8개 시·군	**[경상남도 건축위원회 심의기준]** 준용	구조, 소방, 토목
	울산 울주군	**[울산광역시 울주군 건축위원회 운영규정] 별지1호** 1.3 소방설비도 및 피난계획서 / 4.구조계획서 및 토목계획서	구조, 소방

구분		해당 규정 (관련 내용 요약)	비고
	부산 13개구	**[부산광역시 구 건축위원회 운영세칙] 별표3** 10.구조계획서(기본계획사항, 구조계산서 등 실시설계도서는 착공신고시 검토) / 12.소방방재계획서 / 13.토목계획서	구조, 소방, 토목
	전북 군산시	**[군산시 건축위원회 심의가이드라인] 1.3.3** 17.구조계획서 및 소방방재계획서	구조, 소방

출처: 지자체별 건축위원회 심의기준 등은 본 연구 제2장의 [표 2-8]과 [표 2-9]에서의 출처와 동일함(pp.34~40).

□ 상위법령 개정사항 미반영 (부적합한 법조항 표기)

「건축법 시행규칙」 제2조의4(지방건축위원회의 심의 신청 등)과 [별지 제1호] 서식의 건축위원회 심의(재심의)신청서에서는 건축심의 신청 시에 제출해야 할 도서에 대해 규정하고 있다. 이러한 법령에 근거해 심의 신청을 할 때, 심의(재심의)신청서와 함께 「건축법 시행령(제5조의5제6항제2호자목)」에 따른 간략설계도서(배치도·평면도·입면도·주단면도 등)를 첨부해야 한다. 하지만 인천광역시, 보령시, 고흥군, 무안군, 하동군 등 5개 지자체에서는 시행규칙 개정사항을 반영하지 않아 부적합한 법조항을 표기하고 있는 것으로 조사되었다. 보령시, 고흥군, 무안군 등 3개 지자체에서는 적용 완화 신청서 및 건축심의(변경) 신청서 작성 시에 「건축법 시행규칙」 제2조의3에 따른 제출도서를 첨부하도록 명시하고 있으나,[22] 현행 「건축법 시행규칙」 제2조의3은 전문위원회의 구성 등에 관한 조항이다. 또한 「하동군 건축조례 시행규칙(제2조)」에서는 심의신청 시에 「건축법 시행규칙」 [별표1]에 따른 서류 및 도서를 첨부하여 제출하도록 하였으나, 시행규칙 [별표1]은 2000년 7월 삭제된 규정으로 부적절한 조항을 준용하고 있음을 알 수 있다. 인천광역시의 경우에도 건축심의제출서류 중 「건축법 시행규칙」 [별표2]의 '기본설계도서'를 제출하도록 규정하고 있으나, 현행 「건축법 시행규칙」 상에 이러한 규정은 없는 것으로 조사되었다.



[그림 3-5] 제출도서 관련 제도적 문제점 종합 (중앙정부 및 지자체 법제 비교)

출처: 상기의 조사내용을 종합하여 직접 작성.

22) 「보령시 건축조례」 제3조제1항 및 [별지 제1호 서식], 제6조제4항 및 [별지 제2호 서식], 「고흥군 건축조례」 제6조제2항, 「무안군 건축조례」 시행규칙 제2조

3) 지자체 소관 법제 간 비교

① 건축위원회의 구성 및 운영

□ 건축위원회 구성인원 관련 규정의 상충

건축위원회 구성인원의 불일치 문제는 서울특별시와 부산광역시의 건축조례 및 심의기준(운영기준)에서 나타난다. 먼저, 서울특별시는 「서울특별시 건축조례(제5조제1항 및 제5조제2항)」에서 시 건축위원회는 25명 이상 100명 이내, 구 건축위원회는 25명 이상 36명 이내로 구성하도록 하고 있다. 이에 반해 「서울특별시 건축위원회 운영기준(제4조제1항 및 제4조제2항)」에서는 시 건축위원회와 구 건축위원회는 18명 내외로 구성하도록 하고, 구의 경우에는 자치구 실정에 맞게 탄력적으로 구성하도록 규정하고 있어 「서울특별시 건축조례」 상의 규정과 상충됨을 알 수 있다. 또한 부산광역시는 「부산광역시 건축조례(제9조제2항)」에서 시 건축위원회와 시·군 건축위원회는 모두 11명 이상 30명 이하의 위원으로 구성하도록 하고 있지만, 「부산광역시 건축위원회 운영세칙(제9조제1항 및 제9조제2항」에서는 시 건축위원회는 11명 이상 30명 이하, 구·군 위원회는 8명 이상 20명 이하로 구성하도록 규정하고 있다. 더불어 부산광역시가 자치구에 배포한 「부산광역시 구 건축위원회 운영세칙 준칙안」에서는 「부산광역시 건축조례」와 같이 건축위원회를 구성하도록 하고 있어 관련 규정이 중복·상충된다.(표 3-26 참조)

[표 3-26] 건축위원회 구성에 관한 지자체 소관 법제 내 규정 간 상충 사례

구분	건축조례	심의기준(운영기준)
서울 특별시	[서울특별시 건축조례] **제5조(구성)** ① 영 제5조의5제1항에 따라 <u>시에 두는 건축위원회(이하 "시 위원회"라 한다)</u>는 다음 각 호와 같이 구성한다. <u>1. 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 **25명 이상 100명 이내의 위원으로 구성**한다.</u> (중략) ② 영 제5조의5제1항에 따라 <u>서울특별시자치구에 두는 건축위원회(이하 "구 위원회"라 한다)</u>는 다음 각 호와 같이 구성한다. <u>1. 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 **25명 이상 36명 이내의 위원으로 구성**한다.</u> (이하 생략)	[서울특별시 건축위원회 운영기준] **제4조(위원회 운영)** ① 조례 제9조에 따라 매회 개최하는 시위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다. <u>1. **시위원회 구성은 18명 내외로 구성**</u>하며, 그 내용은 다음과 같다. (중략) ② 조례 제9조에 따라 매회 개최하는 구위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다. <u>1. **구위원회 구성은 18명 내외로 구성**(자치구 실정에 따라 탄력적으로 구성)</u>하며, 그 내용은 다음과 같다. (이하 생략)

<table>
<tr><th>구분</th><th>건축조례</th><th>심의기준(운영기준)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">부산
광역시</td><td rowspan="2">[부산광역시 건축조례]
제9조(회의) ② 위원회의 회의는 위원장과 위원장이 회의마다 지정하는 11명 이상 30명 이하의 위원으로 구성하되, 구성원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
(이하 생략)</td><td>[부산광역시 건축위원회 운영세칙]
제9조(위원회 구성 및 운영)
① 시 위원회는 위원장을 포함한 11명 이상 30명이하의 위원으로 다음과 같이 구성한다.
(중략)
② 구·군 위원회는 위원장을 포함한 8명 이상 20명 이하의 위원으로 다음과 같이 구성한다.</td></tr>
<tr><td>[부산광역시 구 건축위원회 운영세칙 준칙안]
제7조(본 위원회) ② 위원회의 회의는 위원장과 위원장이 회의마다 지정하는 11명 이상 30명 이하의 위원으로 구성하되, 구성원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</td></tr>
</table>

출처: 국가법령정보센터, “자치법규-건축조례”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.), 지자체별 건축위원회 심의기준은 본 연구 제2장의 [표 2-8]에서의 출처와 동일함(p.38).

□ 상위법령 개정사항 미반영 (부적합한 법조항 표기)

광명시, 춘천시, 안산시 등 3곳의 기초지자체 「건축조례 시행규칙」에서는 각각의 해당 지자체 「건축조례」의 개정내용을 반영하지 않아 부적합한 조항 또는 삭제된 조항을 인용하고 있는 것으로 조사되었다. 먼저, 광명시는 소위원회의 구성 및 운영에 대해 「광명시 건축조례 시행규칙」 제3조에서 규정하고 있으며, 「광명시 건축조례」 제3조제5항, 제3조제8항, 제3조제9항, 제3조제14항, 제3조제15항을 준용하도록 하였다. 하지만 「광명시 건축조례」 제3조제5항은 현상공모에 대한 심의생략 규정이며, 제8항부터 제15항까지는 조례 개정으로 인해 현재는 없다. 춘천시 역시 「춘천시 지방건축위원회 운영규정(제3조)」에서는 위촉위원 대상에 대해 「춘천시 건축조례」 제6조제3항을 준용하도록 하였으나, 현재 「춘천시 건축조례」 제6조제3항은 삭제된 조항인 것으로 조사되었다. 춘천시 건축위원회의 위촉 기준 등에 관해서는 「춘천시 건축조례」 제7조제3항에서 규정하고 있다.

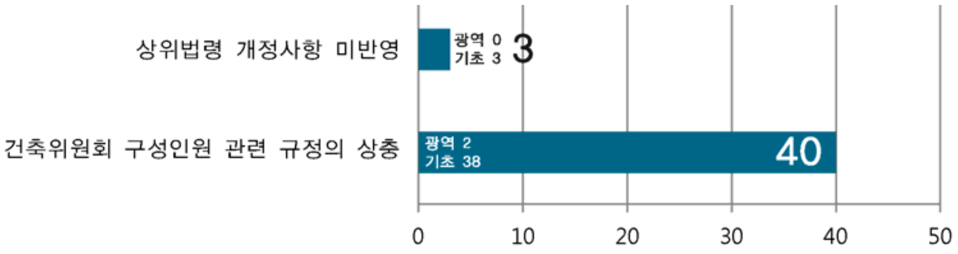
「안산시 건축위원회 소위원회 운영기준(제1조)」에서는 「안산시 건축조례(제3조 및 제3조의2)」 및 「안산시 건축조례 시행규칙(제2조 및 제3조)」의 관련 조항을 토대로 소위원회의 운영 및 심의신청 등을 규정하고 있으나 해당 조항은 삭제되거나 소위원회 운영과는 관련이 없는 조항이다. 현재 소위원회의 운영 및 심의신청 등에 관한 사항은 「안산시 건축조례」 제11조에서 규정하고 있다. 또한 「안산시 건축위원회 소위원회 운영기준」 제3

조에 따르면, 소위원회는「안산시 건축조례」제3조의2에 근거해 구성하도록 되어 있으나 실제로 이는 삭제된 규정임을 알 수 있었다.(표 3-27 참조)

[표 3-27] 지자체 건축조례 시행규칙 내 건축위원회의 구성과 관련된 건축조례 개정사항 미반영 사례

건축조례	건축조례 시행규칙
[광명시 건축조례] 제3조(위원회의 설치 및 기능) ⑤ 국가 또는 지방자치단체가 발주하여 현상공모에 응한 건축설계작품으로서 별도의 심사위원회의 심사를 거쳐 선정된 건축물에 대하여는 심의를 생략할 수 있다. ⑧⑨⑭⑮ 규정없음 [광명시 건축조례] 제3조의2(위원회 구성 등)	**[광명시 건축조례 시행규칙]** **제3조(소위원회 구성 및 운영)** ③ 소위원회의 운영에 대하여는 조례 제3조제5항·제8항·제9항·제14항 및 제15항의 규정을 준용한다.
[춘천시 건축조례] 제6조(설치) 법 제4조 제1항 및 영 제5조의5제1항에 따라 춘천시 건축위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다. *(※ 조례 제6조제3항 규정 없음)* **[춘천시 건축조례] 제7조(구성)** ③ 위원은 시장이 임명하거나 위촉하며 자격·임명·위촉기준은 다음 각 호와 같다.	**[춘천시 지방건축위원회 운영규정] 제3조(위원의 자격)** 조례 제6조제3항의 규정에 의하여 위촉할 수 있는 위원의 대상은 다음 각 호와 같다. (이하 생략)
[안산시 건축조례] 제3조(적용의 완화) 제3조의2 규정없음 [안산시 건축조례] 제11조(소위원회) [안산시 건축조례 시행규칙] 제2조 삭제 제3조(건축심의 신청)	[안산시 건축위원회 소위원회 운영기준] 제1조(목적) 이 운영기준은 안산시 건축조례 제3조 및 제3조의2, 안산시 건축조례 시행규칙 제2조 및 제3조에 규정된 「안산시 건축위원회 소위원회」 운영규정·심의신청사항 및 그 밖에 조례 등에 규정되지 않은 사항에 관하여 필요한 사항을 운영 적용함을 목적으로 한다. **[안산시 건축위원회 소위원회 운영기준] 제3조(심의위원)** 안산시 건축조례 제3조의2의 규정에 의거 구성된 안산시 건축위원회 소위원회 위원으로 한다.

출처: 국가법령정보센터, “자치법규-건축조례”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.), 지자체별 건축위원회 운영규정, 운영기준 등은 본 연구 제2장의 [표 2-9]에서의 출처와 동일함(pp.39~44).



[그림 3-6] 건축위원회 구성 및 운영 관련 제도적 문제점 종합 (지자체 소관 법제 비교)
출처: 상기의 조사내용을 종합하여 직접 작성.

② 심의사항

□ 상위법령 개정사항 미반영

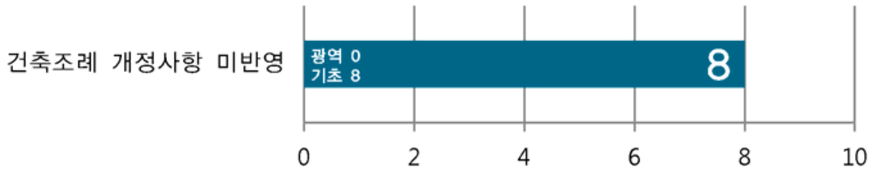
심의사항의 측면에서 일부 지자체의 「건축조례」 및 「건축조례 시행규칙」 간 관련 조항이 일치하지 않는 것으로 조사되었다. 가령, 평택시, 군산시, 익산시, 과천시, 하남시, 경산시, 무안군, 목포시 등 8개 기초지자체에서는 「건축조례 시행규칙」에서 「건축조례」의 규정을 준용하여 심의사항 또는 그에 따른 제출서류를 규정하고 있으나, 실제로 준용하고 있는 「건축조례」 상의 조항은 심의사항과는 무관하였다.(표 3-28 참조)

[표 3-28] 지자체 건축조례 시행규칙 내 심의사항과 관련된 건축조례 개정사항 미반영 사례

건축조례	건축조례 시행규칙
[평택시 건축조례] 제5조(리모델링에 대비한 특례) 제7조(위원회의 기능)	[평택시 건축조례 시행규칙] 제4조(건축심의신청) ① 조례 제5조의 규정에 의하여 위원회의 심의를 받아야 하는 사항에 대하여 이를 신청하는 때 다음 각 호의 사유를 첨부하여 제출하여야 한다. (중략) 제5조(심의기준) ① 조례 제5조 규정에 의하여 영 제5조제3항제6호의 사항을 심의하고자 하는 경우 심의기준은 다음과 같다.
[군산시 건축조례] 제3조(설치) ②, ④ 규정없음 제4조(건축심의대상)	[군산시 건축조례 시행규칙] 제2조(건축심의) ① 영 제4조제3항제3호, 제5호 내지 제7호 및 조례 제3조제2항 내지 제4항의 규정에 의한 위원회의 심의대상 건축물의 심의를 받고자 하는 자는 별지 제1호 내지 별지 제3호서식에 의한 심의신청서를 제출하여야 하며 작성요령은 심의기준 별표 1과 같다.
[익산시 건축조례] 제6조(기능) ③ 제1항의 규정에 의한 위원회 심의는 다음 각 호의 기준에 따라야 한다. *(※ 조례 제6조제3항나목 규정없음)* 제6조(기능) ① 위원회는 다음 사항을 심의·조정한다.	[익산시 건축조례 시행규칙] 제2조(건축심의) ① 영 제5조제4항, 제6조(적용의 완화), 제8조(건축허가) 및 조례 제6조제3항나목의 규정에 의해 위원회 심의를 받고자 하는 자는 별지 서식에 의한 신청서 제출
[과천시 건축조례] 제6조(설치) 법 제4조제1항 및 영 제5조의5에 따라 위원회를 설치하여야 한다. 제11조(비밀준수) *(※ 조례 제11조제4항 규정없음)* 제7조의4(기능)	[과천시 건축조례 시행규칙] 제3조(건축심의 절차 등) ① 「건축법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제5조의5제1항 및 「과천시 건축 조례」 제6조의 규정에 따라 심의대상 건축물은 바닥면적의 합계가 5,000제곱미터이상인 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외한다), 판매 및 영업시설, 의료시설중 종합병원, 숙박시설과 16층 이상인 건축물, 「건축법」 제45조 제1항에 따른 사실상의 도로 지정시 심의한다. 제4조(심의기준) 조례 제11조제4항에 따라 심의하고자 하는 경우의 심의기준은 다음 각 호와 같다.
[하남시 건축조례] 제3조(설치 및 명칭) 「건축법」(이하 "법"이라 한다) 제4조 및	[하남시 건축조례 시행규칙] 제3조(심의대상) ① 조례 제3조 제1호에서 시장의 부의하는 사항이라 함은 다음 각호와 같다.

건축조례	건축조례 시행규칙
「건축법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제5조의5에 따라 하남시 건축위원회(이하 "위원회" 라 한다)를 둔다. *(※ 조례 제3조제1호 및 제3조제12항 규정없음)* 제6조(기능)	**제6조(건축심의 기준)** ① 조례 제3조제12항의 규정에 의한 심의 기준은 다음 각 호와 같다
[경산시 건축조례] **제8조(건축공사현장 안전관리예치금 등)** *(※ 조례 제8조제3항 규정없음)* 제3조의4(기능 및 절차)	[경산시 건축조례 시행규칙] **제2조(건축심의)** ① 조례 제8조제3항에 따라 경산시건축위원회(이하 "위원회"라 한다)의 심의를 신청하고자 하는 자는 별지 제1호 서식에 의한 건축심의 신청서와 별지 제2호 서식에 의한 건축개요서에 다음 각 호의 서류 및 도서를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.
[무안군 건축조례] 제6조(건축위원회의 기능) *(※ 조례 제6조제3항 규정없음)* 제7조(위원장의 직무) *(※ 조례 제7조제5항 규정없음)*	[무안군 건축조례 시행규칙] **제6조(소위원회의 기능)** ① 조례 제6조제3항 및 제7조제5항에 따라 건축위원회 심의사항 중 다음 각 호의 사항은 소위원회가 심의한다.
[목포시 건축조례] **제3조(적용의 완화)** ① 제5조제1항 및 영 제6조제1항에 따른 대지 또는 건축물에 대하여 법·영 또는 이 조례의 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하고자 하는 자는 별지 제1호서식에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다. 제5조(설치 및 기능)	[목포시 건축조례 시행규칙] **제3조(건축위원회의 기능)** 시장이 조례 제3조제1항제3호 규정에 의하여 건축위원회에 부의하는 그 밖의 사항은 다음 각 호와 같다. 1. 조례 제3조 제1항 제2호의 규정에 해당하는 건축물에 대한 경관조명 설치의 계획 심의에 관한사항 2. 7층 이상이고 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상 건축물로서 4차로 이상의 도로에 접하여 이루어지는 건축물에 대한 경관조명 설치권장의 심의에 관한 사항

출처: 국가법령정보센터, “자치법규-건축조례, 건축조례 시행규칙”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)



[그림 3-7] 심의사항 관련 제도적 문제점 종합 (지자체 소관 법제 비교)

출처: 상기의 조사내용을 종합하여 직접 작성.

③ 심의절차

□ 안건통보기간 관련 규정의 상충

건축조례 및 시행규칙에서 심의안건 통보기간이 중복·상충되는 지자체는 원주시와 군산시가 있다. 원주시는 「원주시 건축조례(제8조제4항)」에서 건축위원회의 회의 개최 10일 전까지 각 위원에게 통지하도록 하고 있으나, 「원주시 건축조례 시행규칙(제2조제3항)」에서는 회의 개최 7일 전까지 심의서류를 접수하고 위원회 개최에 대해 개최 5일 전까지 통보하도록 규정하고 있고 있다. 또한 군산시는 「군산시 건축조례(제10조제2항)」에서 건축위원회 회의 개최 7일 전까지 안건을 위원들에게 통보하도록 하고 있으나, 「군산시 건축조례 시행규칙」에서는 부의안건을 회의개최 3일 전까지 배부하도록 하고 있어 같은 사안에 대해 서로 다르게 규정하고 있음을 알 수 있다.

[표 3-29] 안건통보기간 관련 지자체 소관 법제 내 규정 간 상충 사례

구분	건축조례	건축조례 시행규칙
원주시	[원주시 건축조례] 제8조(심의에 관한 기준) ④ 위원회의 회의에 부쳐진 안건에 관하여는 **회의 개최 10일 전까지 각 위원에게 통지하여야 한다.** 다만, 긴급한 사정이나 그 밖에 부득이한 사유가 있는 경우에는 예외로 한다.	[원주시 건축조례 시행규칙] 제2조(건축위원회 운영) ③ 위원회에서 심의할 안건은 개최예정일 7일 전까지 접수된 서류로 하며, **위원회의 개최통보는 개최예정일 5일 전까지 하여야 한다.**
군산시	[군산시 건축조례] 제10조(심의 등에 관한 기준) ② 지방건축위원회 위원장은 회의 개최 10일 전까지 회의 안건과 심의에 참여할 위원을 확정하고, **회의개최 7일 전까지 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 알린다.**	[군산시 건축조례 시행규칙] 제2조(건축심의) ② 제1항의 규정에 의한 건축심의신청서는 일반문서로 접수하여 별표 2에 의한 업무를 담당하는 관계기관 및 관계부서와 협의 그 검토의 건을 종합하여 심의안건을 작성 위원회에 부의하여야 한다. ③ 간사는 부의안건을 작성하는 경우에는 특별한 사유가 없는 한 **회의개최 3일전까지 각 위원회에 배부하여야 한다.**

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례, 건축조례 시행규칙", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 심의신청자 등의 회의참석 관련 규정의 상충

심의신청자, 건축주, 설계자 등의 건축위원회 회의 참석에 관한 규정이 상충되는 지자체로는 춘천시가 있다. 춘천시는 「춘천시 건축조례」와 「춘천시 지방건축위원회 운영규정」에서 건축심의 관계자의 참석여부를 상이하게 규정하고 있다. 즉, 「춘천시 건축조례(제10조제4항)」에서는 심의신청자가 희망하는 경우 회의참석이 가능하다고 명시하였으나, 「춘천시 지방건축위원회 운영규정」 제6조제4항에서 심의안건에 직접 관련되는 설계자 및

건축주는 회의에 참석할 수 없다고 규정하고 있다.(표 3-30 참조)

[표 3-30] 심의신청자의 회의참석에 관한 지자체 소관 법제 내 규정 간 상충 사례

구분	건축조례	심의기준(운영기준)
춘천시	[춘천시 건축조례] 제10조(회의) ④ 건축주·설계자 및 심의를 신청한 자가 희망하는 경우에는 회의에 참여하여 해당 안건 등에 대하여 설명할 수 있다.	[춘천시 지방건축위원회 운영규정] 제6조(위원회 회의개최) ④ 심의안건에 직접 관련되는 설계자 및 건축주는 회의에 참석할 수 없다.

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.), 자치법규정보시스템, "춘천시, 건축위원회", URL: http://www.elis.go.kr/.(검색날짜: 2015.07.16.)

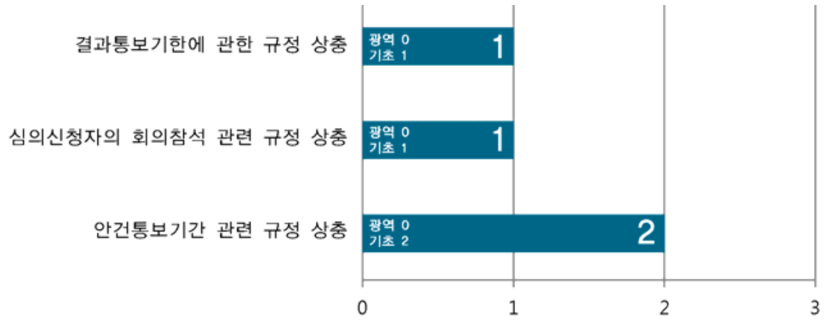
□ 심의결과 통보기한 관련 규정의 상충

건축심의 결과통보기한에 관한 규정이 상충되는 지자체는 무주군이 있다. 「무주군 건축조례(제8조 제3항 및 제4항)」에서는 심의접수일로부터 30일 이내에 위원회를 개최하고 심의 의결일로부터 7일 이내에 심의신청자에게 심의결과를 통지하도록 하였으나, 「무주군 건축조례 시행규칙(제2조제4항)」에서는 신청서 접수일로부터 30일 이내 신청인에게 결과를 통지하도록 명시하고 있다.(표 3-31 참조)

[표 3-31] 심의결과 통보기한에 관한 지자체 소관 법제 내 규정 간 상충 사례

구분	건축조례	건축조례 시행규칙
무주군	[무주군 건축조례] 제8조(건축심의 신청 등) ③ 제7조제1항 각 호의 심의사항 중 법 제11조에 따른 건축물의 건축등에 관한 사항은 심의 접수일부터 30일 이내에 위원회를 개최하여야 한다. ④ 군수는 위원회가 심의 등을 의결한 날부터 7일 이내에 심의 등을 신청한 자에게 그 심의 등의 결과를 통지하여야 한다.	[무주군 건축조례 시행규칙] 제2조(건축심의) ④ 군수는 위원회의 심의결과를 건축심의 신청서가 접수된 날로부터 30일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 부득이한 경우로서 그 기한을 연장하고자 할 경우에는 그 사유를 명시하여 신청인에게 이를 통지하여야 한다.

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례, 건축조례 시행규칙", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)



[그림 3-8] 심의절차 관련 제도적 문제점 종합 (지자체 소관 법제 비교)
출처: 상기의 조사내용을 종합하여 직접 작성.

④ 심의판단기준

심의판단기준의 측면에서 지자체 내에서 운영하는「건축조례」,「건축조례 시행규칙」 또는「건축위원회 심의기준」 등 건축심의 관련 법제 중에서 실질적으로 비교가 가능한 정량적 기준을 중심으로 검토한 결과, 관련 규정 간 상충되거나 하위 법제에서 관련 기준을 임의로 강화 또는 완화하는 등의 제도적 문제가 없는 것으로 조사되었다.

⑤ 제출도서

□ 제출서류 관련 규정의 상충

건축심의 신청 시에 제출해야 하는 서류에 대한 규정을「건축조례」와「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」에서 다르게 규정하고 있는 지자체는 부산광역시, 인천 남동구, 군산시인 것으로 조사되었다. 먼저, 부산광역시는「부산광역시 건축조례」에서는 건축심의 시에 배치도, 평면도, 입면도 및 주단면도 등 4개의 설계도서만 제출하도록 하였으나,「부산광역시 건축위원회 운영세칙」에서는 이와 더불어 조경계획도를 추가로 제출하도록 규정하고 있다. 인천 남동구의 경우에도「인천광역시 남동구 건축위원회 심의기준」에서「인천광역시 건축조례」에서 규정하지 않은 구조, 소방, 토목, 옥외광고물 관련 도서를 추가적으로 제출하도록 규정하였다. 군산시는「군산시 건축조례」,「군산시 건축조례 시행규칙」 및「군산시 건축위원회 심의가이드라인」에서 제시하는 제출도서 규정이 모두 상이하다.「군산시 건축조례 시행규칙」에서는 조례에서 규정하지 않은 대지종횡단면도 및 구적도, 상하수도계통도, 냉난방배관 및 닥트계통도, 에너지절약 기자재표시도를 추가로 제출하도록 규정하고 있으며,「군산시 건축위원회 심의가이드라인」에서는「군산시 건축조례」 상의 제출서류와 더불어 소방, 기계, 전기 분야의 도면을 추가적으로 제출하도록 명시하고 있다. (표 3-32 참조)

[표 3-32] 제출서류에 관한 지자체 소관 법제 내 규정 간 상충 사례

구분	건축조례	건축조례 시행규칙·심의기준(운영기준)
부산 광역시	[부산광역시 건축조례] **제9조(회의)** ⑥ 위원회의 위원장은 제6조 제1항제1호나목·라목·마목, 제2호나목부터 라목까지의 규정에 따른 사항을 심의하는 경우 심의 등을 신청한 자에게 위원회에 간략설계도서(배치도·평면도·입면도·주단면도를 말하며, 전자문서로 된 도서를 포	[부산광역시 건축위원회 운영세칙] **제19조(제출도서)** ② 위원회 심의 신청 시는 별지 1의 신청서와 별표 6의 건축 위원회 심의 대상 제출서류를 제출하여야 하며, 별표 4의 소방·피난 심의기준, 별표 5의 친환경 건축기준에 적합하게 작성하여야 한다.

구분	건축조례	건축조례 시행규칙·심의기준(운영기준)
	함한다)를 제출하도록 할 수 있다.	**[별표6] 심의대상 제출서류** 1. 건축계획서 2. 설계도서: 배치도, 평면도, 입면도, 주단면도, 조경계획도
인천 남동구	**[인천광역시 건축조례]** **제14조(자료제출 등)** ④ 다음 각 호의 서류를 포함한 별지 제2호 서식에 따라 위원회에 심의를 신청할 수 있다. 1. 건축심의조서(별지 제2호) 2. 건축법 시행규칙 별표2의 기본설계도서 중 에너지절약계획서를 제외한 도서 3. 투시도 또는 조감도 4. 대지 및 주변현황을 알 수 있는 현장사진 5. 도로·상하수도 설치계획도, 대지조성계획도 (사업계획승인대상 건축물) 6. 기존 수목 조사 및 재활용 계획도서	**[인천광역시 남동구 건축위원회 심의기준]** Ⅳ. 심의도면 작성기준 ㅁ 도면작성 방법 16 | 추가도면 | ○구조: 구조설명서 및 구조평면도 등 ○소방: 소화·소방시설 개요, 소화 및 소방 설비도 등 ○토목: 토지굴착도(흙막이도면 등) - 지하2층 이상 지하층을 설치하는 경우에 해당 ○옥외광고물(사인 등) 설치계획도
군산시	**[군산시 건축조례]** **제4조(건축심의대상)** ③ 위원회의 심의대상이 되는 건축물을 건축하고자 하는 자는 별지 제1호 서식의 건축심의 신청서와 건축할 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리를 증명하는 서류 및 별표 1의 세부심의기준·도면 등을 붙여서 시장에게 제출하여야 하며, 시장은 위원회의 심의결과를 건축심의신청서가 접수된 날부터 30일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. (이하 생략) **[별표1] 지방건축위원회 세부심의기준 등** 2. 제4조제3호,제5호 및 제6호의 규정에 의한 건축계획의 심의도서는 다음 각 목과 같다. 가. 건축계획서 나. 투시도 및 조감도 다. 위치도 및 계획대지주변현황 라. 배치도 마. 교통 및 주차계획도 바. 조경계획도 사. 평면도 아. 입면도 자. 주단면도 차. 구조계획서(구조도, 구조계산서, 주요 구조전환부분 상세도 등) 카. 방재계획서(개략도면 제출: 소방시설 설계도, 피난시설 설계도, 방·배연구획 및 배연계통도 등) 타. 대지조성 및 토지굴차계획서(깊이10미터	**[군산시 건축조례 시행규칙]** **제2조(건축심의)** ① 영 제4조제3항제3호, 제5호 내지 제7호 및 조례 제3조제2항 내지 제4항의 규정에 의한 위원회의 심의대상 건축물의 심의를 받고자 하는 자는 별지 제1호 내지 별지 제3호서식에 의한 심의신청서를 제출하여야 하며 작성요령은 심의기준 별표 1과 같다. **[별표1] 심의도면 작성기준** 1. 건축심의도면 작성요령 ① 도면작성순서 가. 위치도(5,000분의 1 지도 복사하여 첨부하고 건축위치 표시) 나. 설계개요 및 현장사진, 투시도 사진 (단, 현장사진은 인접건축물 및 대지가 포함되게 촬영하고 투시도 사진은 11층 이상 10,000제곱미터이상 건축물) 다. 주위 건축물 및 대지현황도(건물배치현황, 건물명칭, 층수, 건축선후퇴 거리등 기재) 라. 대지 종·횡단면도, 구적도 마. 배치도 바. 상하수도 계통도 사. 주차계획도(차량동선표시) 아. 조정계획도(조경면적 수종, 수량, 규격 명확히 표기) 자. 지하층 평면도(주차램프설치시 램프단면 상세도 첨부) 차. 지상층 평면도 카. 입면도 타. 단면도(주단면도, 창호부분 단면상세도등) 파. 삭 제 하. 에너지절약계획서(제출대상 건축물) 거. 냉난방 배관, 닥트계통도 및 에너지절약

구분	건축조례	건축조례 시행규칙·심의기준(운영기준)
	이상의 토지굴착공사 또는 높이 5미터 이상의 옹벽 등의 공사를 수반하는 경우) 파. 공개공지 등 설치계획서(해당건축물에 한함) 하. 관련 협의부서 검토의견	기자재표시도 너. 기 타 [군산시 건축위원회 심의가이드라인] 3. 심의도서 작성기준 ③ 심의도서 작성방법 및 순서 - 위치도, 주변현황자료, 사업추진경위, 타위원회심의관련도면, 설계개요, 조감도(투시도), 대지종횡단면도, 조경계획도, 공개공지, 평면도, 주단면도, 교통계획, 구조/소방/설비/방재/기계/전기

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례, 건축조례 시행규칙", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.), 지자체별 건축위원회 심의기준은 본 연구 제2장의 [표 2-8]과 [표 2-9]에서의 출처와 동일함(pp.34~40).

□ 심의신청서 양식 및 첨부서류 규정의 상충

지자체 건축심의 관련 법제를 비교분석한 결과, 「건축조례」와 「건축조례 시행규칙」 상의 심의신청서 양식과 첨부서류의 종류가 상이한 지자체로 무주군, 진안군, 목포시가 있음을 알 수 있었다. 무주군, 진안군, 목포시 등 3개 지자체에서는 모두 「건축조례」와 「건축조례 시행규칙」 상에 서로 다른 양식의 건축심의신청서를 제시하고 있으며, 작성내용 역시 일치하지 않는다.[23] 또한 각각의 양식에서 첨부하도록 한 도서도 모두 다르게 명시되어 있는데, 가령 「무주군 건축조례」의 [별지 제2호 서식]의 건축심의신청서에서는 건축심의 도면을 제출하도록 하였으나, 「무주군 건축조례 시행규칙」의 [별지 제1호 서식]에서는 현장조사보고서 1부, 토지이용계획확인서 1부, 건축계획서 13부, 에너지절약계획서 13부(대상건축물에 한함)를 첨부하도록 규정하였다.(표 3-33 참조)

[표 3-33] 건축심의신청서 및 첨부자료에 관한 지자체 소관 법제 간 규정이 상이한 사례

구분	건축조례	건축조례 시행규칙
진안군	[진안군 건축조례] [별지 제1호 서식] 건축심의신청서 붙임: 건축심의도면	[진안군 건축조례 시행규칙] [별지 제1호 서식] 건축심의신청서 첨부: 1. 건축계획서 1부, 2. 현장조사 보고서 1부 3. 건축선지정관련서류(대상건축물에 한함) 4. 구조안전, 피난, 소방 관련 서류(대상건축물에 한함)
목포시	[목포시 건축조례] [별지 제2호 서식] 건축심의신청서	[목포시 건축조례 시행규칙] [별지 제1호 서식] 건축심의신청서

23) 「무주군 건축조례」 별지 서식에 있는 건축심의신청서에서는 건축설계자와 심의받고자 하는 내용을 기입하고 관련 도서를 첨부하도록 되어있으나, 「무주군 건축조례 시행규칙」의 별지 서식에서는 건축 및 설비설계자를 기입하고 관련 도서를 첨부하도록 되어있으며 양식 역시 상이하다.

구분	건축조례	건축조례 시행규칙
	붙임: 1. 건축심의도서 (배치도, 평면도, 입면도, 주단면도) 2. 대지소유자의 사용승낙서 3. 파워포인트 작성 CD	첨부: 1. 건축계획 심의 설계자 현장조사서 1부 2. 건축계획 심의 의견서 1부 3. 건축계획 심의 설계도서 15부
무주군	[무주군 건축조례] [별지 제2호 서식] 건축심의신청서 붙임: 건축심의도면	[무주군 건축조례 시행규칙] [별지 제1호 서식] 건축심의신청서 첨부: 1. 현장조사보고서 1부 2. 토지이용계획확인서 1부 3. 건축계획서 13부 4. 에너지절약계획서 13부 (대상건축물에 한함)

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례, 건축조례 시행규칙", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

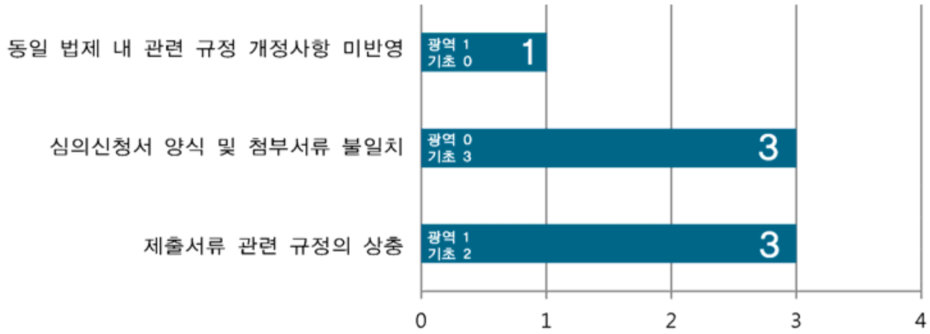
□ 동일 법제 내 관련 규정 개정사항 미반영

「경상남도 건축위원회 심의기준」의 [별표1]과 [별표2]에서는 심의신청 시의 제출 자료와 심의도서 작성방법에 대해 규정하고 있다. [별표1]과 [별표2]에서는 각각 「경상남도 건축위원회 심의기준」 제4조제1항과 제4조제2항에 근거해 해당 사항을 규정한다고 명시하고 있으나, 현행 「경상남도 건축위원회 심의기준」 제4조는 자문에 관한 규정이며, 제4조제1항과 제4조제2항의 규정은 없다. 또한 「경상남도 건축위원회 심의기준」의 내용을 살펴보면, [별표1]의 제출 자료와 관련된 규정은 제3조제2항에서, [별표2]의 심의도서 작성방법과 관련된 규정은 제5조제1항에서 규정하고 있음을 알 수 있다.(표 3-34 참조)

[표 3-34] 지자체 건축위원회 심의기준 내 관련 규정 개정사항 미반영 사례

심의기준	심의기준 별표 규정
[경상남도 건축위원회 심의기준] **제4조(자문)** 위원회는 다음 각 호의 사항에 대해 자문할 수 있다. [경상남도 건축위원회 심의기준] 제3조(개최시기 등) ② 위원회에 심의를 신청하려는 자는 별표 1에서 정하는 신청서와 심의자료를 건축허가 신청 전 건축 대상지의 건축허가권자에게 제출하여야 한다. **제5조(심의자료 등)** ① 심의자료는 별표2 심의도서 작성방법에 따라 작성하여야 하며 전자문서로 제출할 수 있다.	[경상남도 건축위원회 심의기준] [별표1] 건축위원회 심의 신청 시 제출자료 (제4조제1항 관련) [별표2] 건축위원회 심의도서 작성 방법 (제4조제2항 관련)

출처: 경상남도, "건축위원회", URL:
http://www.gsnd.net/multipleboard/BoardView.jsp?amode=itemView&groupNo=11089&boardNo=9006. (검색날짜: 2015.07.10.)



[그림 3-9] 제출도서 관련 제도적 문제점 종합 (지자체 소관 법제 비교)

출처: 상기의 조사내용을 종합하여 직접 작성.

⑥ 기타

지자체별 건축심의기준이 단순히 설계자에 참고기준으로 운영되는 것이 아니라 건축심의 시행 시 실질적인 관리수단으로 작동되기 위해서는 「건축조례」 등과의 제도적 연계가 필요하다. 하지만 일부 지자체에서는 건축심의기준의 수립 및 운영에 관한 제도적 장치를 마련하지 않고 있는 것으로 조사되었다.

□ 건축조례 내 심의기준 수립 및 운영 관련 규정 부재

「건축법」, 「건축법 시행령」, 「건축법 시행규칙」에 정할 수 없는 구체적인 사항에 대해서는 위임규정을 두어 별도의 지침을 수립하듯이, 지자체 「건축조례」에서도 조례와 연동하여 지침 또는 기준을 수립·운영할 수 있는 위임 규정을 두고 있다. 하지만 인천광역시를 비롯한 7개 지자체에서는 심의기준에 대한 조례상의 위임 규정이 없이, 별도의 심의기준을 마련하여 운영하고 있어 제도적 연계가 미흡함을 알 수 있다.

인천광역시 및 인천 남구와 남동구는 각각 건축심의기준 또는 심의가이드라인을 수립하였으나, 「인천광역시 건축조례」 상에 건축심의기준 수립에 대한 위임 규정을 두고 있지 않다. 또한 안산시, 부여군, 군산시, 춘천시 등 4개 기초지자체에서는 심의가이드라인 또는 운영기준 내에 해당 지자체 「건축조례」에서 위임한 사항에 대해 규정한다고 명시하고 있으나, 실제 각 지자체의 「건축조례」 상에는 관련 근거 규정이 부재한 실정이다. 가령, 안산시는 「안산시 건축위원회 소위원회 운영기준(제1조)」에서 「안산시 건축조례」 제3조 및 제3조의2, 「안산시 건축조례 시행규칙」 제2조에 근거해 관련 규정을 정한다고 하였으나, 현행 「안산시 건축조례」 제3조는 적용의 완화와 관련된 규정이며 제3조의2 규정은

없다. 또한「안산시 건축조례 시행규칙」제2조는 2011년 5월 삭제된 조항인 것으로 조사되었다.(표 3-35 참조)

[표 3-35] 건축조례 내 심의기준 수립 및 운영에 관한 위임 규정이 부재한 지자체 및 관련 규정

<table>
<tr><th>구분</th><th>건축조례</th><th>해당 규정</th></tr>
<tr><td>인천
광역시</td><td rowspan="3">[인천광역시 건축조례]
<u>(※ 별도 기준 수립에 대한 위임 규정없음)</u></td><td>[인천광역시 건축위원회 공동주택 건축심의기준]
2. 운영지침
가. 본 인천광역시건축위원회 공동주택건축심의운영기준(이하 “심의기준”이 라 함)은 쾌적한 단지조성 및 도시경관 증진을 도모하기 위하여 제시하는 예시적 지침 (※ 조례 근거 규정을 명시하지 않음)</td></tr>
<tr><td>인천
남구</td><td>[인천광역시 남구 건축심의 가이드라인]
(※ 조례 근거 규정을 명시하지 않음)</td></tr>
<tr><td>인천
남동구</td><td>[인천광역시 남동구 건축위원회 심의기준]
(※ 조례 근거 규정을 명시하지 않음)</td></tr>
<tr><td>안산시</td><td>[안산시 건축조례]
제3조(적용의 완화)
<u>※ 제3조의2 규정없음</u>

제8조(기능) ④ 제1항에 따른 건축심의에서 객관적이고 효율적인 심의를 위한 심의기준, 심의 신청서류 및 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

[안산시 건축조례시행규칙]
제2조 삭제
제3조(건축심의 신청)
<u>(※ 별도 기준 수립에 대한 위임 규정없음)</u></td><td>[안산시 건축위원회 소위원회 운영기준]
제1조(목적) 이 운영기준은 <u>안산시 건축조례 제3조 및 제3조의2</u>, <u>안산시 건축조례 시행규칙 제2조 및 제3조</u>에 규정된 안산시 건축위원회 소위원회 운영규정·심의신청사항 및 그 밖에 조례 등에 규정되지 않은 사항에 관하여 필요한 사항을 운영 적용함을 목적으로 한다.</td></tr>
<tr><td>부여군</td><td>[부여군 건축조례]
<u>(※ 별도 기준 수립에 대한 위임 규정없음)</u></td><td>[부여군 건축위원회 운영 및 심의규칙]
제1조(목적) 이 규칙은 <u>부여군건축조례(이하 "조례"라 한다)에서 위임된 사항</u>과 부여군건축위원회(이하 "위원회"라 한다)운영 및 심의대상 건축물의 건축심의에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</td></tr>
<tr><td>군산시</td><td>[군산시 건축조례]
제2장(건축위원회)
<u>(※ 별도 기준 수립에 대한 위임 규정없음)</u></td><td>[군산시 건축위원회 심의 가이드라인]
1. 건축위원회 운영기준
① 법적근거 및 심의대상
가. 법적근거
- 건축법 제4조 및 동법시행령 제5조제4항, 동법 시행규칙 제2조의3
- <u>군산시 건축조례 제2장 지방건축위원회</u></td></tr>
<tr><td>춘천시</td><td>[춘천시 건축조례]
제6조(설치) 법 제4조제1항 및 영 제5조의5제1항에 따라 춘천시 건축위원회를 둔다.</td><td>[춘천시 지방건축위원회 운영규정] 훈령 제390호
제1조(목적) 이 규정은 <u>춘천시 건축조례 제6조 내지 제15조의 시행에 관하여 필요한 사항</u>을 규정함을 목적으로 한다.</td></tr>
</table>

구분	건축조례	해당 규정
	제15조(수당) (이하 생략) *(※ 별도 기준 수립에 대한 위임 규정없음)*	

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례, 건축조례 시행규칙", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.), 지자체별 건축위원회 심의기준은 본 연구 제2장의 [표 2-8]과 [표 2-9]에서의 출처와 동일함 (pp.34~40).

□ 심의기준 내 법적 근거 규정 부재

지자체 건축위원회 심의기준은 건축법령 뿐 아니라 지자체 「건축조례」 상의 위임 규정을 토대로 수립·운영된다. 하지만, 일부 지자체에서는 심의기준 내에 조례 상 위임 규정을 명시하고 있지 않거나 부적절한 조항을 근거 규정으로 두고 있는 것으로 조사되었다. 가령, 대전광역시, 제주도, 양주시는 「건축조례」에 건축심의에 관해 필요한 사항에 대해서는 별도로 정할 수 있도록 위임 규정을 두고 있다(대전광역시 건축조례 제7조, 제주특별자치도 건축조례 제2조의2 및 제9조, 양주시 건축조례 제15조). 하지만 「대전광역시 건축위원회 심의기준」, 「제주특별자치도 건축계획심의에 관한 조례」, 「양주시 건축위원회 운영지침」에서는 「건축조례」 위임 규정을 명시하지 않고 있다.

한편, 충청남도의 경우에는 심의기준 상에 조례상의 근거 규정을 명시하고 있으나, 조례 개정사항을 반영하지 않아 심의기준 운영 등과 관계없는 부적절한 조항을 근거 규정으로 명시하고 있다. 「충청남도 건축위원회 운영 및 심의규정」에서는 「건축법」, 「도시교통정비촉진법」 외 「충청남도 건축조례」 제5조 내지 제16조를 법적 근거로 두고 있다고 하였으나, 현행 조례 제5조는 위원의 제척·기피·회피·해촉에 관한 사항으로 내용이 일치하지 않는다.(표 3-36 참조)

[표 3-36] 심의기준 내 법제도적 근거 규정이 부재한 지자체 및 관련 규정

구분	건축조례	심의기준(운영기준)
대전광역시	**[대전광역시 건축조례]** **제7조(심의사항)** ④ 제1항에 따른 위원회의 건축심의에 관하여 필요한 사항은 시장이 따로 정한다.	**[대전광역시 건축위원회 심의기준]** **고시 제2015-68호** 1.1 이 기준은 건축법 제4조 및 건축법 시행령 제5조의5 규정에 따라 대전광역시 건축위원회의 심의절차 및 방법 등 필요한 기준을 제시하여 원활한 심의운영과 심의의 객관성과 투명성을 도모함에 있다. *(※ 조례 근거 규정을 명시하지 않음)*

구분	건축조례	심의기준(운영기준)
제주도	[제주특별자치도 건축조례] **제2조의2(심의대상 및 운영)** ② 위원회 심의 등의 범위, 절차 및 기준 등에 관하여는 따로 조례로 정한다.	**[제주특별자치도 건축계획심의에 관한 조례]** **제1조(목적)** 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 제309조에 따라 건축계획심의의 대상구역 공고 및 심의범위, 절차 및 기준 등에 필요한 사항을 규정하고, 같은 법 제243조의2제2항 및 건축법 제4조제5항에 따라 제주특별자치도건축위원회의 건축계획심의의 범위, 절차 및 기준 등에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. *(※ 조례 근거 규정을 명시하지 않음)*
	[제주특별자치도 건축조례] **제9조(심의 기준 등)** ① 위원회의 운영 및 민원사무의 원활한 처리를 위해 심의기준 등 세부사항은 위임된 범위 안에서 따로 정할 수 있다.	**[제주특별자치도 건축계획심의에 관한 조례]** **제6조(건축계획심의기준)** ① 건축계획심의의 기준은 다음 각 호의 사항을 포함하고 위원회 심의를 거쳐 시행규칙으로 정한다. *(※ 조례 근거 규정을 명시하지 않음)*
양주시	[양주시 건축조례] **제8조(심의대상)** **제15조(운영규정)** 이 조례에서 규정된 것 이외의 위원회 및 소위원회 운영에 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 정한다.	**[양주시 건축위원회 운영지침] 예규 제37호** 1. 목적 : 건축법 시행령 제5조(건축위원회) 및 양주시 건축조례 제8조(심의대상) 규정의 개정으로 심의대상 건축물이 확대됨에 따라 건축위원회의 합리적 운영을 위한 세부운영기준을 마련 *(※ 조례 근거 규정을 명시하지 않음)*
충청남도	[충청남도 건축조례] **제5조(위원의 제척·기피·회피·해촉)** **제16조(운영규정)** 이 조례에 규정된 것 이외에 위원회의 운영심의 등에 필요한 사항은 위원회 의결로 정한다. **제7조(기능 및 절차)** ⑦ 위원회의 운영 및 심의기준 등 세부적인 사항은 규칙으로 정한다.	**[충청남도 건축위원회 운영 및 심의 규정]** 1. 법적근거 1) 건축법 제4조 및 동법 시행령 제5조의5, 제5조의6 2) 충청남도 건축조례 제5조 내지 제16조 3) 도시교통정비촉진법 제17조제1항 및 제2항 *(※ 조례 근거 규정의 부적절한 명시)*

출처: 국가법령정보센터, "자치법규–건축조례, 건축조례 시행규칙", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.), 지자체별 건축위원회 심의기준은 본 연구 제2장의 [표 2-8]과 [표 2-9]에서의 출처와 동일함(pp.34~40).

4) 건축심의 효율화를 위한 지자체 자체 운영제도

□ 사전검토

일부 지자체에서는 건축심의의 효율적 운영을 위하여 사전검토를 시행하고 있다. 이러한 지자체의 「건축조례」에서 규정하고 있는 사전검토의 유형은 ①위원회 사전검토, ②위원회 사전기술검토, ③유관부서 사전검토 등으로 구분될 수 있다. 첫째, 건축위원회 사전검토 제도는 건축위원회 회의 개최 전에 위원들이 상정안건을 검토하는 것으로, 충청남도, 경상남도, 용인시, 거제시에서 운영 중이다. 둘째, 건축위원회 사전기술검토는 심의

개최 전에 별도의 기술적 검토가 필요한 안건에 적용하여 시행하는 사전검토제도로써, 경기도, 충청북도, 전라북도 등 3곳의 광역지자체와 동두천시, 안산시, 가평군, 연천군, 칠곡군, 김해시 등 6곳의 기초지자체에서 운영하고 있다. 셋째, 유관부서 사전검토는 건축심의 상정 전에 건축허가 부서 등 관련 부서에서 안건을 미리 검토하는 것으로, 고양시에서 이에 대해 건축조례 상에 근거 규정을 두고 운영하고 있다.(표 3-37 참조)

[표 3-37] 사전검토를 시행하는 지자체 및 관련 규정

구분	지자체명	해당 규정
위원회 사전검토	충청남도	**[충청남도 건축조례] 제9조 (사전검토)** 위원장은 제7조제1항 각 호에 따른 심의사항에 대하여 전문적 검토가 필요하다고 인정되는 경우에는 위원회 개최 전에 특정위원을 지정하여 검토 요청하고 검토결과를 위원회에 보고하게 할 수 있다.
	경상남도	**[경상남도 건축조례] 제11조(사전검토)** ① 위원장은 위원회의 효율적인 운영을 위하여 위원회 개최 전에 위원에게 안건의 사전검토를 요청할 수 있다. ② 제1항에 따라 사전검토를 요청받은 위원은 검토의견을 지정기일 내에 제출하여야 한다.
	경기 용인시	**[용인시 건축조례] 제12조의3(사전 검토)** ① 위원장은 제12조제1항에 따른 심의사항에 대하여 위원회 개최 전에 위원에게 심의서류를 송부하여 사전 검토를 하게 할 수 있다. ② 제1항에 따른 사전 검토를 요청받은 위원은 이를 검토하고 그 의견을 제시하여야 한다. ③ 심의신청자는 제2항에 따라 심의위원이 제시한 사전 검토 내용에 대하여 위원회 개최 시 반영 또는 미반영(부분반영)여부를 판단하되 미반영(부분반영)사항에 대해서는 그 사유를 구체적으로 제시하여야 한다.
	경남 거제시	**[거제시 건축조례] 제5조의3(사전 검토)** ① 위원회(건축위원회와 전문위원회를 말한다)의 효율적인 운영을 위하여 회의에 올려진 안건에 대하여 시장 또는 위원회의 위원장은 회의 개최 전에 서면으로 각 위원에게 해당 안건의 검토를 요청할 수 있다. ② 제1항에 따라 검토를 요청받은 위원은 검토의견을 지정기일까지 제출하여야 한다.
위원회 사전기술 검토	경기도	**[경기도 건축조례] 제12조(사전 기술검토)** ① 위원장은 제9조 각 호에 따른 심의등의 사항에 대하여 보다 충분한 기술적 검토가 필요하다고 인정되는 경우에는 위원회 개최 전에 위원에게 사전 기술검토를 요청할 수 있다. ② 제1항에 따른 사전 기술검토를 요청받은 위원은 이를 검토하고, 위원회 개최 시에 그 검토의견을 제시한다.
	충청북도	**[충청북도 건축조례] 제15조(사전기술 검토 및 자료제출)** ① 위원회의 위원장은 제7조 각 호에 따른 심의 사항에 대하여 보다 충분한 기술적 검토가 필요하다고 인정되는 경우에는 위원회 개최 전에 위원에게 기술검토를 요청할 수 있다. ② 제1항에 따라 사전 기술검토를 요청받은 위원은 이를 충분히 검토하고 위원회 개최 시 그 검토의견을 제시한다. ③ 위원회 위원장은 업무수행을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는

구분	지자체명	해당 규정
		관계공무원, 관계전문가, 설계자, 시공자 등을 출석하게 하여 발언하게 하거나 관계기관, 단체에 대하여 자료의 제출을 요구할 수 있다.
	전라북도	**[전라북도 건축조례] 제9조(회의)** ⑥ 위원장은 위원회의 효율적인 운영을 위해 위원회 개최 전 위원에게 안건의 사전검토를 요청할 수 있으며, 사전검토를 요청받은 위원은 검토의견을 지정기일 내 제출해야 한다.
	경기 동두천시	**[동두천시 건축조례] 제10조(사전기술검토)** ① 위원장은 제8조 각호의 규정에 의한 심의사항에 대하여 보다 충분한 기술검토가 필요하다고 인정되는 경우에는 위원회 개최전에 위원에게 사전 기술검토를 요청할 수 있다. ②제1항의 규정에 의하여 사전기술검토를 요청받는 위원은 이를 충분히 검토하여 위원회 개최시 검토의견을 제시하여야 한다.
	경기 안산시	**[안산시 건축조례] 제10조(사전 기술검토)** ① 위원장은 제8조제1항 각 호의 심의사항에 대하여 사전 기술검토가 필요할 경우에는 위원회 개최 전에 위원에게 이를 요청할 수 있다. ② 제1항에 따른 사전 기술검토를 요청받은 위원은 이를 충분히 검토한 후 위원회에 참석하여 의견을 제시하여야 한다.
	경기 가평군	**[가평군 건축조례] 제8조(기능)** ② 위원장은 제1항에 따른 심의등의 사항에 대하여 보다 충분한 기술적 검토가 필요하다고 인정되는 경우에는 위원회 개최 전에 위원에게 사전 기술 검토를 요청할 수 있다. ③ 제2항에 따른 사전 기술 검토를 의뢰 받은 위원은 이를 충분히 검토하고 위원회 개최 시 그 검토 의견을 제시하여야 한다.
	경기 연천군	**[연천군 건축조례] 제12조(사전 기술검토)** ① 위원장은 제9조의 규정에 따른 심의사항에 대하여 보다 충분한 기술검토가 필요하다고 인정되는 경우 위원회 개최 전에 위원에게 사전 기술검토를 요청할 수 있다. ② 제1항의 규정에 따라 사전 기술검토를 요청받은 위원은 이를 충분히 검토하여 위원회 개최 시 그 검토의견을 제시한다.
	경북 칠곡군	**[칠곡군 건축조례] 제10조(사전 기술검토)** ① 제7조제1항 각 호의 심의사항에 대하여 사전 기술검토가 필요할 경우에는 위원회 개최 전에 위원에게 이를 요청할 수 있다. ② 제1항에 따른 사전 기술검토를 요청 받은 위원은 이를 충분히 검토한 후 위원회에 참석하여 의견을 제시하여야 한다.
	경남 김해시	**[김해시 건축조례] 제9조(회의)** ⑦ 위원장은 위원회의 효율적 운영을 위하여 위원회 개최 전에 위원에게 안건의 사전검토를 요청할 수 있고, 사전검토를 요청받은 위원은 검토의견을 지정기일 내 제출하여야 한다.
유관부서 사전검토	경기 고양시	**[고양시 건축조례 시행규칙] 제4조(건축심의 상정안건)** ② 건축심의 상정 전에 건축허가 부서의 관계공무원이 관계법령의 중요규정에 관한 적합여부를 사전 검토하여 경미한 변경 또는 보완으로는 건축허가가 불가할 때는 반려처리 할 수 있다.

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례, 건축조례 시행규칙", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 디자인 사전 자문제

충청남도에서는 건축심의 전에 건축물의 형태, 색채 등에 대해 전문가 자문을 시행하는 '디자인 사전 자문제'를 운영하고 있다. 「충청남도 건축조례(제4조 및 제10조)」에서

는 전문분야에 대해 소위원회를 둘 수 있도록 하였으며, 이에 대한 운영방식을 정하고 있다. 이러한 조례상 근거를 토대로 「충청남도 건축위원회 운영 및 심의 규정」에서는 ‘디자인 사전 자문제’를 위한 자문위원 구성, 운영방식, 제출도서에 대해 규정하고 있다.

‘디자인 사전 자문’ 제도는 도시경관과 조화되며 특색있고 아름다운 건축물을 조성하는 것을 목표로 하고 있으며, 이러한 목표를 실현하기 위해 디자인분야 전문가들을 자문위원으로 구성하여 디자인 자문을 시행한다. 6인 이내의 자문위원이 건축위원회 심의 전에 별도의 회의를 개최하여 일괄 검토하거나 개별적으로 서면의견을 제시하는 방식으로 운영되며, 자문결과로 제시되는 의견에 대한 반영여부는 건축위원회 심의 시에 검토된다.

충청남도 건축조례
제4조 (구성) ① 위원회는 위원장 1인을 포함한 25인 이상 70인 이하의 위원으로 구성하되, 위원회의 위임사항 또는 전문분야의 심의를 위하여 소위원회, 건축분쟁전문위원회를 둘 수 있다.

제10조 (소위원회 운영) ① 소위원회는 위원장 1인을 포함한 10인 이내의 위원으로 구성한다.
(중략)

충청남도 건축위원회 운영 및 심의 규정
V. 디자인 사전 자문제 운영
1. 자문위원 구성
   1) 위원장은 건축물이 도시경관과 조화되며 특색있고 아름답게 건립될 수 있도록 건축위원회 내에 「건축물 디자인 사전자문 소위원회」를 설치, 운영할 수 있음.
   2) 「건축물 디자인 사전자문 소위원회」의 구성은 건축위원 중 건축계획 및 디자인(색채)분야 위원과 위원장이 지명하는 디자인분야 전문가 등으로 6인 이내 구성
   3) 디자인(색채)을 포함한 건축계획분야(형태)에 대하여 자문함.

2. 운영
   1) 자문대상: 건축위원회 심의대상 건축물
   2) 자문시기: 건축위원회 심의 전
   3) 자문회의: 위원장은 일시와 장소등을 회의 3일전에 결정하여 위원에게 통보할 수 있으며 자문위원이 일괄 검토하여 의견을 제시하되 서면으로 할 수 있음.
   4) 자문결과: 건축위원회 심의 시 반영(디자인, 색채, 형태등) 여부 확인

3. 제출도서
   - 디자인 사전 자문신청은 [별지 4] 서식으로 하고 필요한 도서는 아래 목록으로 하되 작성요령은 [별표 1]의 제출도서 작성요령을 준용함. (이하 생략)

출처: 국가법령정보센터, “자치법규-건축조례”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.), 충청남도, “건축위원회”, URL: http://www.chungnam.net/dept/board.do?mnu_cd=ORJMENU00046&mnu_url=/cnbbs/view.do?board_seq=30963&code=34. (검색날짜: 2015.07.10.)

□ 심의 최대 반복 횟수 제한

동일 안건에 대한 재심의 의결의 반복으로 인해 건축심의기간이 무분별하게 지연되는 것을 막기 위해, 경기도를 비롯한 14개 지자체에서는 「건축조례」에 심의 반복 횟수를

제한하는 규정을 두고 있다. 경기도, 충청북도, 경상북도, 광주시, 시흥시, 안성시, 평택시, 춘천시, 홍천군, 천안시, 김천시 등 11개 지자체에서는 심의 최대 반복 횟수를 3회 이내로 규정하고 있으며, 의정부시는 5회 이내, 양구군과 공주시는 2회 이내로 제한하고 있다. 한편, 고령군은 불합리한 재심의 반복을 지양하기 위해 재심의 때 기존 심의의견과 다른 새로운 조건을 부과하는 것을 금하고 있다.(표 3-38 참조)

[표 3-38] 심의 최대 반복 횟수를 제한하는 지자체 및 관련 규정

구분	지자체명	해당 규정
심의 최대 반복 횟수 제한	경기도	**경기도 건축조례 제10조(회의)** ③ 심의등 신청 후 위원회 개최 시까지의 최장 처리기한은 30일 이내로 하며 위원회 최대 반복 개최 회수는 3회 이내로 제한한다.
	충청북도	**충청북도 건축조례 제12조(심의)** ③ 제7조 각 호의 심의사항 중 법 제11조에 따른 건축물의 건축에 관한 사항은 심의 접수 일부터 30일 내에 위원회를 개최하여야 하며, 동일 안건에 대하여 위원회의 반복 개최 횟수는 3회 이내로 한다.
	경상북도	**경상북도 건축조례 제9조(회의)** ⑤ 제6조에 따른 건축물의 건축 등에 관한 사항은 심의 접수일로 부터 30일 이내에 위원회를 개최하여야 하며, 위원회 최대 반복 개최 회수는 3회 이내로 제한한다. 다만 부득이 그 기간을 연장하고자 할 경우에는 그 사유를 명시하여 신청인에게 통지하여야 한다.
	기초 지자체	- 3회 이내: 경기 광주시 건축조례 제10조제5항, 경기 시흥시 건축조례 제10조제5항, 경기 안성시 건축조례 제12조제3항, 경기 평택시 건축조례 제9조제7항, 강원 춘천시 건축조례 제10조제10항, 강원 홍천군 건축조례 제8조제10항, 충남 천안시 건축조례 제8조제5항, 경북 김천시 건축조례 제7조제11항 - 2회 이내: 강원 양구군 건축조례 제9조제8항, 충남 공주시 건축조례 제9조제4항 - 5회 이내: 경기 의정부시 건축조례 제8조제7항
재심 반복 금지	고령군	**고령군 건축조례 제3조의2(건축심의 등에 관한 기준)** ⑧ 재심의의 경우 매번 새로운 조건을 부과하여 부결 또는 재심의를 반복하여서는 안 된다.

출처: 국가법령정보센터, "자치법규-건축조례", URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 소규모 건축물에 대한 심의절차 및 방법 간소화

진주시와 함양군에서는 건축법령 및 건축조례에서 심의하도록 규정한 심의대상건축물일지라도 조례로 정한 일정 규모 이하의 소규모 건축물에 대해서는 심의절차 및 방법을 간소화하고 있다. 진주시에서는 4층 이하로서 연면적 500㎡ 이하, 함양군은 3층 이하로서 연면적 500㎡ 이하인 건축물을 소규모 건축물로 분류하였다. 이러한 소규모 건축물에 해당될 경우에 제출서류를 축소하여 간이도서 형식의 심의도서로 대체하여 제출할 수 있으

며, 필요시에 수시 또는 서면심의로 대체할 수 있도록 하였다. 또한 심의기간을 15일로 정하여 일반적인 건축심의 보다 심의소요기간을 단축하였다.

[표 3-39] 소규모 건축물에 대해 심의절차 및 방법을 간소화하는 지자체 및 관련 규정

지자체명	해당 규정
경남 진주시	**[진주시 건축조례] 제4조(건축물의 심의대상 등)** ② 제1항 본문에 따른 심의대상 건축물이라 하더라도 4층 이하로서 건축물의 연면적 500제곱미터 이하인 소규모 건축물은 다음 각 호와 같이 심의도서· 심의방법 및 처리기간을 완화하여 적용할 수 있다. 1. 심의도서는 조감도 등 고가(高價) 도서의 제출을 생략하고 입면 검토를 위한 210*297mm 규격의 간이(簡易) 도서(창의적 스케치 포함)로 대체한다. 2. 위원회의 심의는 필요시 수시 또는 서면심의로 대체한다. 3. 심의기간은 15일로 단축하여 심의결과를 통지한다.
경남 함양군	**[함양군 건축조례] 제4조(기능)** ② 제1항 본문에 따른 심의대상 건축물이라 하더라도 3층 이하로서 건축물의 연면적 500제곱미터 이하인 소규모 건축물은 다음 각 호와 같이 심의도서·심의방법 및 처리기간을 완화하여 적용할 수 있다. (생략)

출처: 국가법령정보센터, “자치법규-건축조례”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

□ 부당한 심의결과에 대한 재심의 요청 (심의신청자의 이의제기)

심의신청자는 건축위원회의 심의결정에 따라야 하지만, 일부 지자체에서는 심의결과가 부당할 경우에 심의신청자가 재심의를 요청할 수 있는 규정을 두고 있다. 이와 같은 규정은 보은군, 옥천군, 증평군에서 운영하고 있으며, 해당 지자체별 「건축조례」에서는 건축위원회 심의결정에 대해 한 차례 재심의를 요구할 수 있도록 규정하고 있다.(표 3-40 참조)

[표 3-40] 부당한 심의결과에 대한 재심의 요청 규정을 운영하는 지자체 및 관련 규정

지자체명	해당 규정
충북 보은군	**[보은군 건축조례] 제8조 (건축위원회의 회의 등)** ③ 신청인은 위원회의 심의결정에 따라야 하며, 1회에 한하여 재심의를 요구할 수 있다.
충북 옥천군	**[옥천군 건축조례] 제8조(심의 등에 관한 기준)** ③ 신청인은 위원회의 심의 결정에 따라야 한다. ④ 제3항에도 불구하고 동일사안에 대하여 1회에 한하여 위원회에 재심의를 요청할 수 있다. 다만, 위원회의 심의를 거쳐 부결된 사안으로 부결된 사유를 보완하지 않고 재심의를 요구한 경우에는 그러하지 아니하다.
충북 증평군	**[증평군 건축조례] 제6조(심의 등에 관한 기준)** ③ 신청인은 위원회의 심의결정에 따라야 하며, 한 차례만 재심의를 요청할 수 있다.

출처: 국가법령정보센터, “자치법규-건축조례”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

3. 지자체 건축심의 운영 실태분석

1) 운영원칙

① 과도한 기준 제시 여부

□ 법적 기준을 넘어서는 과도한 기준 제시

지자체 건축심의 현장모니터링의 결과, 일부 지자체 건축심의에서는 심의위원들이 건축법령, 지자체 건축조례 및 심의기준에서 제시하는 법적 기준을 넘어서는 기준을 심의의견으로 제시하는 사례가 있었다. 법적으로 규정하고 있는 정량적 기준 이상의 기준을 요구하는 사례로는 법적 주차대수 이상의 기준 요구, 과도한 환경분야의 기준 요구, 특정시설의 면적 확대 요구 등이 있었다.

첫째, 법적 주차대수 이상의 기준을 요구한 사례로는 17대의 법정주차대수를 충족하여 총 43대의 주차대수를 계획했음에도 불구하고 추가 확보를 요구한 C시의 미관지구 내 건축물에 대한 심의의견이 있었다. 둘째, 과도한 환경분야의 기준 요구 사례로는 법적으로 규정하지 않은 특정 등급 이상의 녹색건축인증 및 건물에너지효율등급 등을 받도록 요구한 J도의 공동주택에 대한 심의의견이 있었다. 셋째, 특정시설의 면적 확대 요구 사례는 법적 기준을 충족하여 계획한 화장실, 커뮤니티 시설 등의 면적을 임의적으로 확대하도록 요구한 D1구의 미관지구 건축물 및 J도의 공동주택 심의의견이 있었다.(표 3-41 참조)

[표 3-41] 법적 기준 이상의 과도한 기준을 제시하는 심의의견 사례

구분	심의의견		해당 지자체 (심의안건)
법정 주차대수 이상의 기준 요구	1	67개의 객실과 일반음식점 방문객을 고려하면, 주차대수가 부족할 것이므로 추가 확보 필요 (계획안: 43대 / 법정주차대수: 17대)	C시 (미관지구 내 건축물)
과도한 환경분야 기준 요구	2	지자체 정책방향을 반영하여 녹색건축인증을 받을 것	J도 (분양목적건축물: 공동주택)
	3	건물에너지효율등급 2등급 이상을 확보할 것	J도 (분양목적건축물: 공동주택)
특정시설의 면적 확대	4	화장실 면적을 늘리는 것이 좋을 것	D1구 (미관지구 내 건축물)
	5	주민 간 소통을 위해 105동과 110동을 없애고, 노인정, 어린이시설, 조경시설 등이 포함된 커뮤니티공간 조성 필요 (소통의 숲)	J도 (분양목적건축물: 공동주택)

출처: 지자체 건축심의 현장모니터링의 결과를 토대로 직접 작성.

□ 주관적 의견 제시

건축심의 현장모니터링 결과, 건축심의 시에 건축법령, 지자체 건축조례 등에서 규정한 사항은 아니지만 심의위원들이 전문가로서의 자문의견을 내기도 하였는데, 이 때 개인의 취향이 반영된 주관적인 의견을 제시하는 경우도 있었다. 주관적 심의의견의 사례는 특정디자인 및 재료 사용에 대한 요구, 외장재료 및 색채계획의 변경 및 추가대안 요구, 특정 수종의 식재 요구, 조경계획의 변경 및 재제출 요구 등이 있었다.

특정디자인 및 재료 사용을 요구한 사례로는 입면의 다양화를 위한 메탈펀칭의 사용, 공사난이도를 고려한 벽 재료 변경, 입면색을 특정색(회색)으로 변경, 조형적 안전감을 위해 처마길이의 변경(60cm→90cm) 등을 요구하는 심의의견이 있었다. 또한 외장재료나 색채에 대한 변경 및 추가대안을 요구한 사례로는 재료의 부조화 및 시공 편의성 향상을 이유로 한 재료 변경 요구, 색채가 어둡거나 차가운 느낌이므로 색채계획 재검토를 통해 다른 대안을 마련해야 한다는 등의 의견이 있었다. 조경 분야에 있어서도 청단풍이 아닌 느티나무를 쓸 것, 중국단풍이 아닌 우리나라 청단풍을 쓸 것 등의 주관적인 심의의견이 제시되었다.(표 3-42 참조)

[표 3-42] 주관적인 심의의견 제시 사례

구분	심의의견		해당 지자체 (심의안건)
특정 디자인 및 재료 사용 요구	1	메탈 펀칭 등의 도입을 통해 입면 다양화 유도 필요	D1구 (미관지구 내 건축물)
	2	조형적 안전감을 위해 처마길이를 60cm에서 90cm로 확장할 필요가 있음	D2구 (자연경관심의,근린생활시설)
	3	정면과 측면 주동디자인 부조화 - 측면 스트라이프 9줄을 층간 간격에 맞추고 7줄로 변경할 것 - 스트라이프 전체를 2줄 정도 위로 상향 조정할 것	J도 (분양목적건축물: 공동주택)
	4	공사난이도를 고려하여 벽 재료 변경	S구 (도시형 생활주택 층수 완화)
	5	입면은 회색(그레이)으로 하고, 치장벽돌은 밝은 색을 쓸 것	D1구 (도시형 생활주택 층수 완화)
외장 재료 및 색채계획 변경 및 추가대안 요구	6	화강암과 징크판넬 등 재료가 부조화스러우므로 재검토 필요	G구 (도시형 생활주택 층수 완화)
	7	화강석 라인의 스트라이프 디자인은 시공 편의성을 위해 기존 재료를 가공하지 않고 공사할 수 있도록 디자인 수정 필요	D1구 (도시형 생활주택 층수 완화)
	8	외장재료 중 송판노출콘크리트와 현무암은 어울리나, 이 2개 재료와 라인스톤은 어울리지 않는다고 판단되므로 다른 재료 검토	C시 (미관지구 내 건축물 - 관광숙박시설)

구분		심의의견	해당 지자체 (심의안건)
	9	입면 색채가 전체적으로 너무 어두운 편으로, 주변에 비해 대규모 건축물인 만큼 밝은 색을 주조색으로 하고 부분적으로 어두운 계열로 가는 것이 바람직할 것임	D1구 (도시형 생활주택 층수 완화)
	10	색채 디자인 재검토 필요	D1구 (도시형 생활주택 층수 완화)
	11	무채색 계통의 주조색과 노란색 계열의 강조색의 조화가 어색	D3구 (미관지구 내 건축물 - 근린생활시설)
	12	건축물 외관디자인이 조화롭지 않으므로 세련되게 수정 필요	D3구 (미관지구 내 건축물 - 근린생활시설)
	13	대규모 건물 전체에 밝은 회색의 판넬을 사용하여 주변과 부조화	D3구 (미관지구 내 건축물- 대수선)
	14	입면색채가 차가운 느낌이므로, 색채계획의 대안을 하나 더 제출할 것	C시 (분양목적건축물: 공동주택)
특정 수종 식재 요구	15	생육특성을 고려하여 조경 수종을 청단풍에서 느티나무 수종으로 변경할 것	S구 (미관지구 내 건축물)
	16	중국단풍이 아닌 우리나라 청단풍 등을 사용할 것	C시 (분양목적건축물: 공동주택)

출처: 지자체 건축심의 현장모니터링의 결과를 토대로 직접 작성.

□ 해당 전문분야 외 타 분야에 대한 의견 제시

건축심의 시에는 건축계획, 조경, 구조 등 건축 관련 각 분야별 심의위원들이 건축위원회의 구성원이 되어 각 전문분야별 자문 또는 심의를 한다. 하지만 일부 지자체 건축심의에서는 해당 전문분야가 아닌 타 분야에 대한 주관적 심의의견을 제시하기도 하였다. 예를 들어, 한 지자체의 조경 분야 심의위원은 건축물 입면에 대해 입면디자인을 단순화할 것, 입면색채를 재검토할 것 등의 주관적 의견을 제시하고 있었다.(표 3-43 참조)

[표 3-43] 해당 전문분야 외 타 분야에 대한 심의의견 제시 사례

구분		심의의견	해당 지자체 (심의안건)
타 분야에 대한 의견 제시	1	[조경분야 위원이 건축물 입면에 대한 심의의견 제시] 건축물 입면의 경우 면 가르기 보다는 디자인 단순화 필요	G구 (도시형 생활주택 층수 완화)
	2	[조경분야 위원이 건축물 입면에 대한 심의의견 제시] 입면의 빨강색은 너무 튀는 거 같으므로 재검토 필요	G구 (도시형 생활주택 층수 완화)

출처: 지자체 건축심의 현장모니터링의 결과를 토대로 직접 작성.

□ 사전검토의견과 상충되는 의견 제시

건축법령 상으로는 요구하고 있지는 않지만 몇몇 지자체에서는 건축심의의 효율적 운영을 위하여 사전검토를 시행하고 있다. 하지만 건축심의 현장모니터링 결과, 건축심의 시에 사전검토 의견과 상충되는 의견을 제시하여 심의신청자가 계획안을 계속 재검토 또는 변경해야 되는 사례가 발생하고 있었다. 사전검토 의견과 심의의견의 상충 사례로는 해당 건축위원회 위원 간에 같은 안건에 대해 의견이 상충되는 경우와 관련 부처 협의 결과와 심의위원의 의견이 상충되는 경우가 있었다. 심의위원 간 심의의견 상충이 발생한 G구에서는 사전검토에서 A위원이 장애인 주차면적을 충분히 확보할 것을 요구하여 설계자가 이를 반영하였으나, 본 심의에서 B위원이 일반인의 사용을 고려하여 법적 범위에 맞춰 장애인 주차면적을 하향 조정할 것을 요구하였다. 한편, 건축심의 이전에 시행된 부처 협의 시에 조정·확정된 조경공간 및 주출입구 등의 위치를 건축심의에서 또 다른 의견이 제시되어 심의신청자가 이를 재변경해야 하는 사례가 있었다.(표 3-44 참조)

[표 3-44] 사전검토의견과 상충되는 심의의견 제시 사례

구분		심의의견	지자체 (심의안건)
타 심의위원의 사전검토 의견 상충	1	골프장 장애인 주차면이 너무 많이 설치되어 일반인들 주차공간이 줄어 불편을 야기할 수 있으므로, 현실적 상황을 고려하여 법적 범위에 맞게 조정 필요 *(→ 다른 심의위원이 제시한 사전검토의견에서는 장애인 주차공간을 충분히 확보하라고 하였으나, 이에 반대되는 심의의견을 제시함)*	G구 (도시형 생활주택 층수 완화)
관련 부처 협의 사항과 상충	2	후면 건축한계선 내 조경을 전면부로 이동하는 것이 바람직하다고 판단됨 *(→ 원안에서 심의의견과 동일하게 계획하였으나, 사전 허가담당부서와 협의결과 변경한 사항임)*	C시 (미관지구 내 건축물)
	3	차량출입부 위치 변경 필요 *(→ 관련 부처와 협의하여 차량출입부를 변경하였으나, 건축심의 시 재변경 요구)*	C시 (공동주택)

출처: 지자체 건축심의 현장모니터링의 결과를 토대로 직접 작성.

② 재심의 사유 적법 여부

지자체 건축심의 현장모니터링의 결과, 총 48개의 심의안건 중에서 재심의로 의결된 사례는 2건 있었다. 이 중에서 G구의 심의안건 중 도시형 생활주택의 층수완화에 대한 안건의 경우, “주변 환경과 도시경관을 고려하여 6층으로 층수완화는 현재로서는 높아서 5층으로 계획하는 방안을 검토”하도록 하고 재심의로 의결하였다. 재심의로 결정된 사유가 「건축위원회 심의기준」 2.3 바목[24]의 건축계획 등에 문제가 있는 경우에 해당되어 관련 규정에는 부합하지만, 이러한 의결과정에서 참석위원의 동의를 구하지 않았으므로 과반수

이상이 동의하여 재심의 의결을 하도록 한 또 다른 규정을 충족하지 않았다. 반면, Y1시의 경우에는 구조적 안정성의 문제로 안건의 재검토가 필요하다는 결론을 내고, 서면을 통해 참석위원들의 의견을 취합해서 과반수 이상의 동의를 얻은 후 재검토 의결을 하였으므로 「건축위원회 심의기준」에서 규정하는 재심의 사유 및 의결 방식에 부합하였다.

[표 3-45] 재심의 사유의 적법 여부

심의안건	재심의 사유	재심의 사유의 적법 여부
G구	주변 환경과 도시경관을 고려하여 6층으로 층수완화는 현재로서는 높아서 5층으로 계획하는 방안 검토 필요 (※ 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」 제2.3 바목에 해당하나, 참석 위원의 과반수 이상 동의를 구하지 않음)	적법하지 않음 (참석 위원의 과반수 이상 동의를 구하지 않음)
Y1시	구조적 안전성의 문제로 재검토 필요 (※ 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」 제2.3 바목에 해당)	적법 (참석 위원의 과반수 이상의 동의를 구함, 서면으로 의견 취합)

출처: 지자체 건축심의 현장모니터링의 결과를 토대로 직접 작성.

③ 설계도서에 포함되지 않은 분야의 위원 배제 여부

건축심의 현장모니터링 결과, 10개 지자체에서 48건의 심의안건을 심의하는데 있어 설계도서에 포함되지 않은 분야의 위원을 심의에 참석시키는 사례는 없는 것으로 파악되었다.

2) 심의의결 방법

① 특정분야 집중 심의 지양 (동등한 의견제시 기회)

건축심의 현장모니터링 결과, 지자체별로 건축위원회 위원들의 발언 기회가 동등하게 주어졌으며 특정 분야에 심의의견이 치중되는 사례는 없는 것으로 조사되었다.

---

24) 「건축위원회 심의기준」 2.3 다음의 사유중 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우 재심의를 하여서는 아니되며, 이에 해당하지 아니하는 위원회의 제시조건에 대하여는 당해 건축사가 설계에 반영하고 허가권자가 이를 확인한다.
가. 법령에 위반이 있는 경우
나. 설계에 오류(계획서와 설계도서간 불일치 등)가 있는 경우
다. 행정계획(지구단위계획, 도시관리계획 등)에 위반된 경우
라. 지방자치단체별 심의 기준에서 정하여 일반에 미리 공고한 기준에 위배되는 경우
마. 심의 시간이 불충분하여 7일이내에 다시 심의를 하는 경우
바. 건축계획 및 구조 안전 등에 문제가 있어 건축위원회 참석 위원 과반수 이상이 재심의가 필요하다고 의결한 경우

② 타위원회와 중복 · 상반된 의견제시 지양

건축심의 현장모니터링의 결과, 타 위원회와 중복되거나 상충된 의견을 제시하는 사례는 없었으나, 건축위원회 심의에서 검토하지 않아도 되는 사항에 대해 심의의견으로 제시하는 사례가 1건 있었다. D2구의 건축·경관공동위원회에서는 자연경관지구 내 단독주택 심의안건에 있어 부지 내 사도를 기부채납하도록 요구하는 의견이 제시되었다. 구체적인 심의의견을 살펴보면, 3채의 한옥으로 구성된 단독주택 부지 내 개인소유의 4m 진입도로가 있으나 향후 주변 한옥마을 조성사업과의 연계를 위해 구에는 기부채납하는 것을 검토하도록 하였다. 기부채납에 대한 심의는 건축위원회가 아닌 도시계획위원회에서 검토해야 할 사항이며, 사도를 구에서 진행 예정인 공공사업과 연계시키기 위해 기부채납하도록 하는 것은 부당한 심의의견이라 할 수 있다.(표 3-46 참조)

[표 3-46] 타 위원회 심의사항에 대한 심의의견 제시 사례

지자체	심의안건	심의의견
D2구	자연경관심의 (단독주택)	주출입구 4m 진입도로가 사도인데, 향후 주변 한옥마을 조성사업과의 연계를 위해 이를 구에 기부채납하는 것 검토 필요

출처: 지자체 건축심의 현장모니터링의 결과를 토대로 직접 작성.

③ 심의결과의 적정여부

심의결과의 적정성 측면에서 심의결과의 판정사유, 이행 가능한 대안이나 재검토 사항 제시 여부 등에 있어서는 문제되는 사항은 없었다. 다만, 일부 지자체에서 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에서 제시하는 4가지 종류의 의결(원안 의결, 조건부 의결, 재검토 의결, 부결)이 아닌 다른 유형의 심의의결을 하고 있는 것으로 파악되었다. 가령, Y2구에서는 심의안건에 대해 '조건부(보고) 의결'과 '보완 의결'하였다. '조건부(보고) 의결'은 조건으로 제시한 사항에 대해 세부사항을 이행한 후 보고하는 것이며, '보완 의결'은 조건으로 제시된 사항에 대해 보완 조치를 요구한 것이지만 내용적으로 살펴보면 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에서 제시하는 조건부의결과 크게 다르지 않아 일부 지자체에서 불필요하게 의결의 종류를 세분화하고 있음을 알 수 있다.(표 3-47 참조)

[표 3-47] 건축심의 현장모니터링 대상 지자체의 건축심의 의결결과

구분	지자체	심의안건	심의 의결결과				
			원안의결	조건부의결	재검토 의결	부결	기타
1	G구	G-1		● (조건부 동의)			
		G-2		● (조건부 동의)			
		G-3		● (조건부 동의)			
		G-4			● (재심)		
		G-5		● (조건부 동의)			
		G-6		● (조건부 동의)			
		G-7	● (원안 동의)				
		G-8		● (조건부 동의)			
		G-9	● (원안 동의)				
2	S1구	S1-1		●			
		S1-2		●			
		S1-3	●				
		S1-4		●			
		S1-5		●			
		S1-6		●			
3	D1구	D1-1		●			
		D1-2		●			
		D1-3		●			
		D1-4		●			
		D1-5		●			
		D1-6	●				
4	Y1시	Y1-1		●			
		Y1-2		●			
		Y1-3		●			
		Y1-4			●		
		Y1-5		●			
5	D2구	D2-1		●			
		D2-2		●			
		D2-3		●			
		D2-4		●			
6	J도	J-1		●			
		J-2		● (소위원회 재검토 병행)			
7	D3구	D3-1		●			
		D3-2	●				
8	C시	C-1		●			
		C-2		●			
		C-3		●			
9	Y2구	Y2-1		●			
		Y2-2		●			
		Y2-3		●			

구분	지자체	심의안건	심의 의결결과				
			원안의결	조건부의결	재검토 의결	부결	기타
		Y2-4					조건부(보고) 의결
		Y2-5		●			
		Y2-6		●			
		Y2-7					보완 의결
		Y2-8	●				
		Y2-9	●				
10	S2시	S2-1		●			
		S2-2		●			
총 합			7	39	2	-	-

출처: 지자체 건축심의 현장모니터링의 결과를 토대로 직접 작성.

④ 재검토 의결 또는 부결 시 참석위원의 과반 이상의 동의 여부 (서면으로 의사표시)

10개 지자체 건축심의의 48개 심의안건 중 재검토 의결이 난 안건은 총 2건이었으며 부결은 없었다. 이 중에서 Y1구의 한 안건(Y1-4)의 경우, 서면으로 위원들의 의견을 조사하여 참석위원의 과반 동의를 얻어 재검토 의결을 내렸지만, G구의 안건(G-4)은 참석위원의 동의 여부를 서면 또는 구두 상으로 묻지 않고 의결되었다.

[표 3-48] 재검토 의결 또는 부결 시에 참석위원 과반 이상의 동의 사례

지자체	심의안건	심의결과	참석위원 동의 여부	동의방식
G구	G-4	재검토 의결 (재심)	X	-
Y1구	Y1-4	재검토 의결	O	서면으로 의사표시 후 의견 종합

출처: 지자체 건축심의 현장모니터링의 결과를 토대로 직접 작성.

3) 기타: 심의기준 활용 여부 등

① 지자체 심의기준 활용 여부

건축심의 운영 시에 지자체에서 수립한 「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」을 배포하여 이를 토대로 심의하는 지자체는 전무하였다. 다만, 국토교통부에서 고시한 「건축위원회 심의기준」을 일부 발췌하여 위원들에게 배포하는 지자체(C시 등)는 일부 있었다. 또한 건축심의 담당공무원 및 건축위원회 위원 중에서 해당 지자체에서 운영하는 「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」이 있는지 모르고 심의를 시행하기도 해 심의 운영의 효율성 및 객관성 확보에 제약이 되고 있는 실정이다.

② 심의사항에 따른 심의목적 및 내용 차별화 여부

지방건축위원회에서는 미관지구 내 건축물, 분양 목적의 건축물 등 건축법령 상으로 규정한 사항 외에도 도시형 생활주택 층수완화 등 조례로 정한 사항 등 다양한 유형의 건축물을 심의대상으로 삼고 있다. 이러한 심의대상이 되는 건축물 유형별로 고려해야 할 요건이 다르지만, 건축심의 현장모니터링 결과에 따르면 건축위원회 심의 시에 이러한 심의대상의 특성에 관계없이 유사한 심의의견이 제시되고 있는 실정이다. 가령, 최근 심의대상으로 많이 상정되는 도시형 생활주택의 층수완화에 대한 건축심의를 건축심의 참관을 한 10곳의 지자체 중에서 4곳에서 시행하였는데, 실제 '층수 완화'의 적합성 여부를 검토하는 지자체는 1곳 뿐 이었다. 그 외의 지자체에서는 일반적인 건축계획심의와 동일한 방식으로 건축계획, 구조, 디자인 등에 대한 심의의견을 제시하였다.

4. 분석의 종합: 건축심의 관련 제도 및 운영상의 문제점

□ 건축심의 관련 제도적 문제점

[표 3-49] 건축심의 관련 제도적 문제점 종합

구분	중앙정부 소관 법제 비교에 따른 문제점	중앙정부 및 지자체 법제 비교에 따른 문제점	지자체 소관 법제 비교에 따른 문제점
건축 위원회 구성 및 운영	없음	○「건축법」에서 위임하지 않은 건축분쟁전문위원회의 설치 및 운영 ○ 건축위원회 구성인원 규정의 상충 ○ 건축위원회 위원 연임 규정의 상충 ○ 상위법령 개정사항 미반영	○ 건축위원회 구성인원 관련 규정의 상충 ○ 상위법령 개정사항 미반영
심의 사항	○ 구체적인 심의사항에 대한 규정 부재	○「건축법」에서 위임하지 않은 건축 관련 분쟁의 조정 및 재정에 대한 임의규정 운영 ○ 건축심의 생략이 가능한 변경심의 규모의 상충 ○ 심의대상 임의확대 ○ 상위법령 개정사항 미반영	○ 상위법령 개정사항 미반영

구분	중앙정부 소관 법제 비교에 따른 문제점	중앙정부 및 지자체 법제 비교에 따른 문제점	지자체 소관 법제 비교에 따른 문제점
심의 절차	○ 심의 신청 후 위원회 개최까지의 소요기간 불일치 ○ 심의결과 통보 및 심의결과 공개기간 불일치	○ 안건통보 기간 관련 규정의 상충 ○ 심의결과 통보기한 규정 위배 ○ 회의록 공개기간의 상충 ○ 재심의 거부 규정 운영	○ 안건통보기간 관련 규정의 상충 ○ 심의신청자 등의 회의참석 관련 규정의 상충 ○ 심의결과 통보기한 관련 규정의 상충
심의 판단 기준	○ 건축위원회 심의기준에서의 '과도한 기준'의 모호함	○ 복도폭 최소기준의 임의 완화 및 강화 ○ 식재면적 및 자연지반 비율의 최소기준 강화 ○ 인공지반 및 옥상조경의 식재토심 관련 기준 상충 ○ 특별피난계단 부속실 면적의 최소기준 강화 ○ 공동주택 측벽 이격거리의 최소기준 강화 ○ 환기 성능 관련 최소기준 강화	없음
제출 도서	없음	○ 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에 따른 제출도서 외의 추가도서 제출 요구 ○ 상위법령 개정사항 미반영	○ 제출서류 관련 규정의 상충 ○ 심의신청서 양식 및 첨부서류 규정의 상충 ○ 동일 법제 관련 규정 개정사항 미반영
기타	○ 동일 법제 내 사용 용어 불일치	없음	○ 건축조례 내 심의기준 수립 및 운영 관련 규정 부재 ○ 심의기준 내 법적 근거 규정 부재

▼

1) 건축심의 관련 제도 정비 및 개선 필요

- ○ 중앙정부 소관 법제: 건축법, 건축법 시행령, 건축법 시행규칙, 건축위원회 심의기준
- ○ 지자체 소관 법제: 건축조례, 건축조례 시행규칙, 건축위원회 심의기준 또는 운영기준

2) 지속적인 지자체 건축심의제도 모니터링을 통한 건축심의 합리화방안 모색

3) 지자체 건축심의 관련 제도에 관한 통합적 정보제공서비스 마련

출처: 상기의 분석내용을 토대로 직접 작성.

□ 건축심의 운영상의 문제점

[표 3-50] 건축심의 운영상의 문제점 종합

구분	건축심의 현장모니터링을 통해 도출한 건축심의 운영상의 문제점	
운영 원칙의 측면	○ 과도한 기준 제시	- 법적 기준을 넘어서는 기준 제시 - 주관적 심의의견 제시 - 해당 전문분야 외 타 분야에 대한 의견 제시 - 사전검토의견과 상충되는 의견 제시
심의 의결 방법의 측면	○ 타 위원회와 중복·상반된 의견 제시	
	○ 심의결과의 부적절함	- 「건축위원회 심의기준」에서 제시하는 심의의결의 종류 외의 의결 도출 (보완 의결 등)
	○ 재검토 의결 또는 부결 시 참석위원 미동의	- 재심의 의결 방식에 있어 참석위원의 동의를 구하지 않음 (서면으로 의사표시하는 방식도 고려하지 않음)
기타	○ 지자체 심의기준 미활용	- 지자체 심의기준 수립·운영 여부를 파악하지 않음 (건축위원회 위원, 담당공무원 등)
	○ 심의목적 및 내용 획일화	- 심의사항에 따른 심의목적 및 내용의 차별화 부재

▼

1) 건축심의 관련 제도 개선
2) 건축심의기준의 활용방안 마련
3) 건축심의 운영 모니터링을 통한 심의운영 상의 효율성 제고

출처: 상기의 분석내용을 토대로 직접 작성.

C·H·A·P·T·E·R·4

제4장 해외 건축심의 관련 제도 검토

1. 해외사례 조사개요
2. 영국: 계획허가와 건축령승인
3. 미국: 전문기관에 의한 성능평가와 지자체 디자인심의
4. 일본: 건축확인과 건축심사
5. 시사점

1. 해외사례 조사개요

3장에서의 건축심의 관련 제도 및 운영 실태분석을 통해 우리나라 건축심의제도의 문제점을 파악하였다. 4장에서는 해외 건축심의 관련 제도에 대해 살펴보고, 국가별 건축심의 제도의 특성을 분석함으로써 우리나라 건축심의 관련 제도를 개선하는데 있어서의 시사점을 도출하고자 한다. 해외사례 조사 대상은 영국, 미국, 일본 3개국으로 한정하였으며, 조사항목은 ①건축심의 관련 법제도에 대한 개괄적인 이해를 위한 법제도 현황, ② 제도별 심의대상, 심의절차, 심의기준 등으로 설정하였다.

[표 4-1] 해외사례 조사대상 및 조사내용

구분	조사대상 제도	조사내용
영국	- 계획허가 제도 - 건축령승인 제도	① 건축심의 관련 법제도 현황 ② 제도별 특성 - 심의대상 - 심의절차 - 심의기준 등
미국	- ICC-ES(International Code Council-Evaluation Service) 평가제도 (시행 주체: 지정기관) - 디자인리뷰 (시행 주체: 지자체 디자인심의위원회 등)	
일본	- 건축확인 제도 (시행 주체: 건축주사, 지정확인기관) - 건축심사 제도 (시행 주체: 건축심사회)	

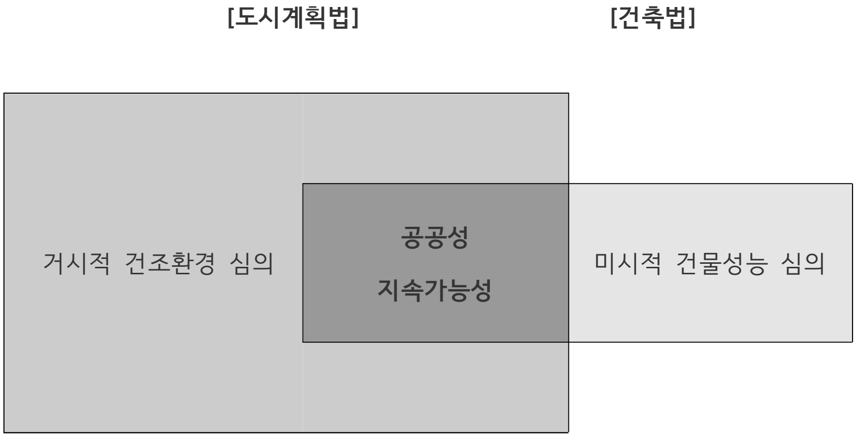
출처: 국가별 건축심의 관련 제도에 대한 1차 문헌조사 결과를 토대로 직접 작성.

2. 영국: 계획허가와 건축령승인[25)]

1) 건축심의 관련 법제도 현황

영국의 건축심의 관련 제도로는 ‘계획허가(Planning Permission)’와 ‘건축령승인(Building Regulation Approval)’이 있다.[26)] 계획허가는 「도시계획법」 상의 제반규정을 따르고, 건축령승인은 「건축법」 상의 제반규정을 따르는 제도로써, 모두 의회를 통해 제정된 국가차원의 법령이다.

계획허가는 토지 자체의 변경을 포함해 토지 위에 새로운 건물의 신축 또는 변경, 그리고 기존 건물의 용도를 변경할 때 필요한 허가이고, 건축령승인은 건물을 디자인하고 건립하는 과정에서 ‘건강(Health)’과 ‘안전(Safety)’을 위하여 요구되는 평가이다.[27)] 이러한 두 가지 제도를 내용적 범위를 기준으로 구분하면, 계획허가는 도시적(미학적) 맥락을 중심으로 심의가 이루어지고, 건축령승인은 건축적(기술적) 맥락을 중심으로 심의가 이루어진다.



[그림 4-1] 도시계획법과 건축법의 심의 상관성

출처: 조사내용을 토대로 김정후 소장이 직접 작성.

25) 본 장은 김정후 런던대학 JHK 도시건축정책연구소 소장의 원고를 토대로 정리함.

26) ‘Planning Permission’과 ‘Building Regulation Approval’에 대한 통일된 우리말 표현이 없고, 법률가에 따라 조금씩 다르게 표현하는 경우가 있다. 본 원고에서는 두 법령이 내포한 의미와 개념에 충실해 각각 ‘계획허가’와 ‘건축령승인’으로 사용함을 밝혀 둠.

27) GOV.UK, “Planning Permission”, URL: https://www.gov.uk/planning-permission-england-wales. (검색날짜: 2015.08.03.)

2) 계획허가 제도: 거시적 건조환경에 대한 심의

□ 계획허가 제도의 개요

계획허가는 건축물을 신축 또는 변경하거나 용도를 변경할 때 필요한 허가이며, 현행 영국 도시 및 건축 관련 심의의 근간을 이룬다.[28] 영국 내 기존 토지의 용도는 원칙적으로 「1947년 도시 및 농촌계획법」에서 설정한 규정을 따르며,[29] 계획허가 제도는 「1990년 도시 및 농촌계획법」을 통해서 성문화되었다. 「1990년 도시 및 농촌계획법」 제57조에서는 토지 개발과 연관된 모든 종류의 행위는 지방자치단체로부터 계획허가를 취득해야 함을 명시하고 그 범위 또한 구체적으로 제시하였다.[30] 계획허가의 가장 중요한 핵심은 기존의 토지이용방식을 유지하면서 정부 혹은 개발업자에 의해 건축물 등이 개발될 경우, 지방자치단체의 심의·허가를 받도록 하는 것이다. 또한 각종 건축행위와 관련해 법적인 심의 권한을 가진 지방자치단체에게 개발 및 디자인의 방향을 최대한 합리적으로 유도할 수 있는 재량권을 부여하고, 이에 근거해 지자체 재량에 따라 도시계획위원회에서 심의를 진행하는 것이 특징이다.[31]

□ 계획허가의 대상

계획허가의 대상으로는 건축물의 신축, 증축, 개축, 그리고 이와 관련된 각종 토목공사와 기존 건축물의 용도 변경 등이 포함된다.[32] 다만, 중앙 및 지방정부가 정기적으로 시행하는 공공시설의 유지 및 관리사업 등은 계획허가 대상에 포함시키지 않는다.

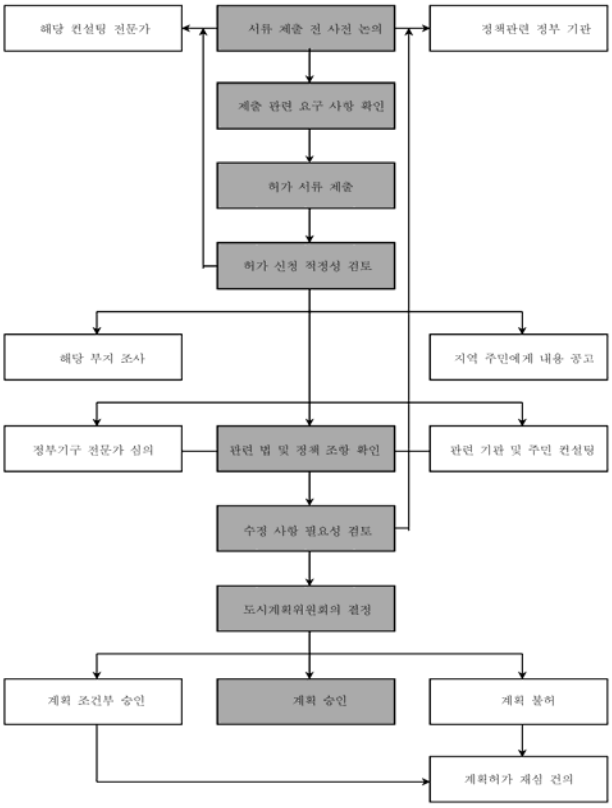
□ 계획허가 절차

계획허가 절차는 우선 건축물 등의 개발을 희망하는 개인이나 단체가 스스로 필요한 조건을 충족하는 계획안을 작성하여 제출하고, 해당 지방자치단체가 평가와 인허가 여부

---

28) GOV.UK, “Planning Permission”, URL: https://www.gov.uk/planning-permission-england-wales. (검색날짜: 2015.08.03.)
29) Parliament, “Town and Country Planning Act of 1947”, URL: http://www.parliament.uk/about/living-heritage/transformingsociety/towncountry/towns/overview/newtowns/. (검색 날짜: 2015.09.18.)
30) Parliament(1990), 「The Town and Country Planning Act」, London: Parliament, Section 57.
31) Booth, P.(1999), “From regulation to discretion: the evolution of development control in the British planning system 1909-1947”, 「Planning Perspective」, Vol.14, No.3, p.277.
32) Planning Portal, “Applications”, URL: http://www.planningportal.gov.uk/planning/applications/. (검색날짜: 2015.09.18.)

를 결정하는 방식으로 진행된다. 진행방식은 간단하지만 지방정부로부터 계획허가를 받기 위해서는 법, 정책, 디자인기준은 물론이고, 해당 지역에 대한 지역적, 문화적 특수성까지의 종합적인 이해가 요구된다. 예를 들어, 동일한 규모나 형식의 주택일지라도 어떤 지역이냐에 따라 계획허가의 종류에서 평가 규정에 이르기까지 전체적으로 차이가 있고, 다른 방식의 심의가 이루어지기도 한다.[33)]



[그림 4-2] 계획허가 제도의 절차
출처: 조사내용을 토대로 김정후 소장이 직접 작성.

□ 계획허가에 있어서의 판단기준

계획허가 제도를 운영함에 있어 지자체 도시계획위원회에서 재량권을 가지고 있으나, 기본적으로는 지자체별로 수립한 구조계획(Structure Plan)과 지방계획(Local Plan), 보충계획 가이던스(Supplementary Planning Guidance) 등이 판단기준으로 활용된다.

---

33) Burton, E.(2002), "Measuring urban compactness in the UK towns and cities", 「Environment and Planning B: Planning and Design」, Vol.29, p.242.

□ 계획허가의 제출도서

통상 건축물의 건립 및 개발 행위와 관련된 계획허가는 35가지 허가목록을 모두 구비해야 하는 ‘완전계획허가(Full Planning Permission)’라고 일컫는다. 그러나 특정 사안과 주변의 컨텍스트에 따라 이외의 10여 가지 이상의 주요 계획허가가 존재하며, 이 경우에는 완전계획허가를 위해서 필요한 자료의 일부만을 선별적으로 제출하는 것을 원칙으로 한다. 또한 경우에 따라서 하나의 개발 프로젝트를 진행하기 위해서 계획허가서 중에서 몇 가지를 분리해서 제출해야 하는 경우도 발생하고, 이 또한 재량권을 가진 지방정부의 판단에 따라 이루어진다.(표 4-2 참조)

[표 4-2] 계획허가를 위한 제출서류 요약

Application Types (Right) / List of Documents (Below)	Householder application	Full Planning Permission	Outline Planning Permission	Conservation area consent	Listed Building consent	Advertisement consent	Lawful Development Certificate existing	Lawful Development Certificate proposed	Prior notification (telecommunications)	Prior notification (demolition)	Approval of reserved matters	Removal or variation of a condition	Approval of details pursuant to a condition	Tree works (including TPO consent)
National requirements - items required with all applications														
Completed application form	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
Location plan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓					✓
Site and other plans / Information	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓			✓
Ownership certificate and notices	✓	✓	✓	✓	✓							✓		
Agricultural holdings certificate	✓	✓	✓									✓		
Notice(s) under article 6	✓	✓	✓	✓	✓							✓		
Design and access statement (If required)	✓	✓	✓		✓							✓		
Correct fee	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
Local requirements - items may be required (refer to full PAR guide for details of each item)														
Affordable housing statement		✓	✓								✓	✓	✓	
Air quality assessment		✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
Airport safeguarding zone details		✓	✓						✓		✓	✓	✓	
Biodiversity survey and report		✓	✓	✓	✓					✓	✓	✓	✓	
Daylight / Sunlight assessment	✓	✓	✓								✓	✓	✓	
Section 106 Heads of Terms		✓	✓								✓	✓	✓	
Energy efficiency statement		✓	✓								✓	✓	✓	
Environmental Impact Assessment (EIA)		✓	✓								✓	✓	✓	
Flood risk assessment	✓	✓	✓								✓	✓	✓	
Heritage statement	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	✓
Land contamination assessment	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓	✓	
Noise impact assessment	✓	✓	✓						✓		✓	✓	✓	
Open space assessment		✓	✓								✓	✓	✓	
Parking and access arrangements	✓	✓	✓								✓	✓	✓	
Photographs & photomontages	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Planning statement		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Refuse disposal details		✓	✓								✓	✓	✓	
Economic statement		✓	✓								✓	✓	✓	
Site waste management plan		✓	✓								✓	✓	✓	
Statement of community involvement		✓	✓								✓	✓	✓	
Sustainability statement		✓	✓								✓	✓	✓	
Town centre uses - evidence for		✓	✓								✓	✓	✓	
Transport assessment		✓	✓								✓	✓	✓	
Travel Plan (Draft)		✓	✓								✓	✓	✓	
Tree survey / Arboricultural assessment	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ventilation / Extraction details		✓	✓								✓	✓	✓	
Wind study		✓	✓								✓	✓	✓	

출처: Newham Londom, “ validation checklist (Excel)”, URL:
https://www.newham.gov.uk/Pages/ServiceChild/Planning-application-forms.aspx.
(검색날짜: 2015.09.18.)

3) 건축령승인 제도: 미시적 건물성능 심의

□ 건축령승인 제도의 개요

「건축법」은 ‘건축령(Building Regulation)’과 그에 따른 ‘승인문서(Approved Document)’로 나누어진다. 「건축법」이 추구하는 바는 개별 문서마다 동일하게 강조되고 있는데, 이는 “건강, 안전, 에너지 보존 그리고 복지 및 장애인의 편의”를 도모하는 것이다.[34] 「건축법」은 「도시계획법」 상의 규정 일부를 동시에 포함하면서 건물 자체의 성능을 평가하는 기준을 제시한다. 또한 「도시계획법」과 비교해 상대적으로 간소하고 기술적 기준에 집중하고 있다. 「건축법」을 통해서 기존에 존재하는 건물의 변경과 신축 예정인 건물을 심의하는 정량적 기준을 확립하였으며, 이를 통해 지방자치단체가 건축행위에 대한 객관적 평가를 내릴 수 있게 되었다.

□ 15개의 건축령승인문서

건축령승인문서는 총 15개의 승인문서가 있으며, 구조, 방재, 오염 및 습도 방지, 유독성 물질, 소음 방지, 환기, 위생, 전기안전 등 건축물 성능에 관한 내용으로 구성된다. 건축령에서 큰 원칙은 유지되지만 세부규정은 시대적 상황에 따라서 지속적으로 개정된다. 개정 요청은 중앙정부와 지방정부 그리고 산하 기관 모두 요청할 수 있고, 국무부(The Secretary of State)의 책임 하에 이루어진다. 1984년 「건축법」 제정 이후 현재까지 1992년, 1994년, 2000년, 2006년 그리고 2010년에 걸쳐 네 차례 개정이 이루어졌다.[35] 비교적 짧은 시간 동안 약 5년 단위로 개정이 이루어졌는데, 이는 환경적 측면과 사회적 측면에서 규정이 지속적으로 강화되었기 때문이다. 예를 들어, 환경적 측면에서 이산화탄소 발생량에 대한 규제 강화나 친환경 재료사용의 장려 등에 대한 규정이 제·개정되었으며, 사회적 측면에서는 노약자와 장애인을 위한 접근성 강화 등의 규정이 강화되었다.

15가지 영역은 동일한 형식으로 구성되는데, 개별 항목과 이에 포함되는 구체적인 조항들이 있다. 여기서 유심히 살펴볼 점은 「건축법」이 매우 엄격하게 세부적인 내용을 규정하기보다는 유연하게 방향을 제시하는 정도로 규정한다는 것이다. 그러므로 「건축법」을 해석하는 입장에서도 각각의 세부 사항들이 절대적인 규정이라기보다는 일종의 가이드

34) Legislation.gov.uk, “Building Act 1984”, URL: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55. (검색날짜: 2015.09.18)
35) 처음 제정 이후 실제 건축법의 세부 규정의 개정은 모두 많았는데 현재까지 일정 정도 큰 변화가 발생한 것은 다섯 차례 정도로 평가한다.

라인으로 받아들이는 경향이 강하다. 여기에는 두 가지 이유가 있다. 첫째, 「건축법」은 「도시계획법」과는 다르게 기술적 용어들이 상대적으로 많이 사용되므로 가능한 일반인이 쉽게 이해할 수 있도록 유도하기 때문이다. 둘째, 「건축법」의 테두리 내에서 다양한 해결안을 모색할 수 있도록 유도하기 위해서다. 「건축법」이 지나치게 명쾌하고 경직되게 운영될 경우 사실상 새로운 혹은 혁신적인 해결책을 찾고 적용하는 것이 불가능하다고 판단하기 때문이다.

[표 4-3] 건축법에서 지정한 15개 승인문서와 개별 심의 주제

순 서	주 제
Part A	구조(Structure)
Part B	방재(Fire Safety)
Part C	오염 및 습도 방지(Resistance to contaminants and moisture)
Part D	유독성 물질(Toxic substances)
Part E	소음 방지(Resistance to sound)
Part F	환기(Ventilation)
Part G	위생(Sanitation, Hot Water Safety and Water Efficiency)
Part H	배수 및 쓰레기 처리(Drainage and waste disposal)
Part J	연소장치 및 연료저장 시스템(Combustion appliances and fuel storage systems)
Part K	낙상, 충돌, 영향으로부터의 보호(Protection from falling, collision and impact)
Part L	연료 및 전력 관리(Conservation of fuel and power)
Part M	건물진입 및 활용(Access to and use of buildings)
Part N	유리 관리(Glazing-safety in relation to impact, opening and cleaning)
Part P	전기안전(Electrical safety-dwelling)
Part Q	보안(Security)

출처: The National Archives, "Building Regualtions – Approved Documents", URL: http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20100202125321/planningportal.gov.uk/england/professionals/buildingregs/technicalguidance/bcapproveddocumentslist/. (검색날짜: 2015.09.18)

□ 건축령승인의 심의사항

건축물에 대한 승인을 받고자 하는 단체 및 개인은 해당 건축물이 「건축법」의 세부 규정을 준수하고 있음을 분명하게 설명해야 한다. 위에서 요약한 15개의 규정이 모든 건축물에 동일하게 적용되지는 않으며, 이는 어떤 종류의 계획허가를 받기 위한 신청인지에 따라서 다르다. 만약 '완전계획허가(Full Planning Permission)'를 받으려면 15개 규정을 모두 검토해야 한다.

여기서 한 가지 중요하게 염두에 둘 점은 최근의 경향은 15개 관련 조항을 기능과 무관하게 균등하게 적용하기 보다는 차별화시켜서 적용하고, 필요에 따라서 유연하게 재

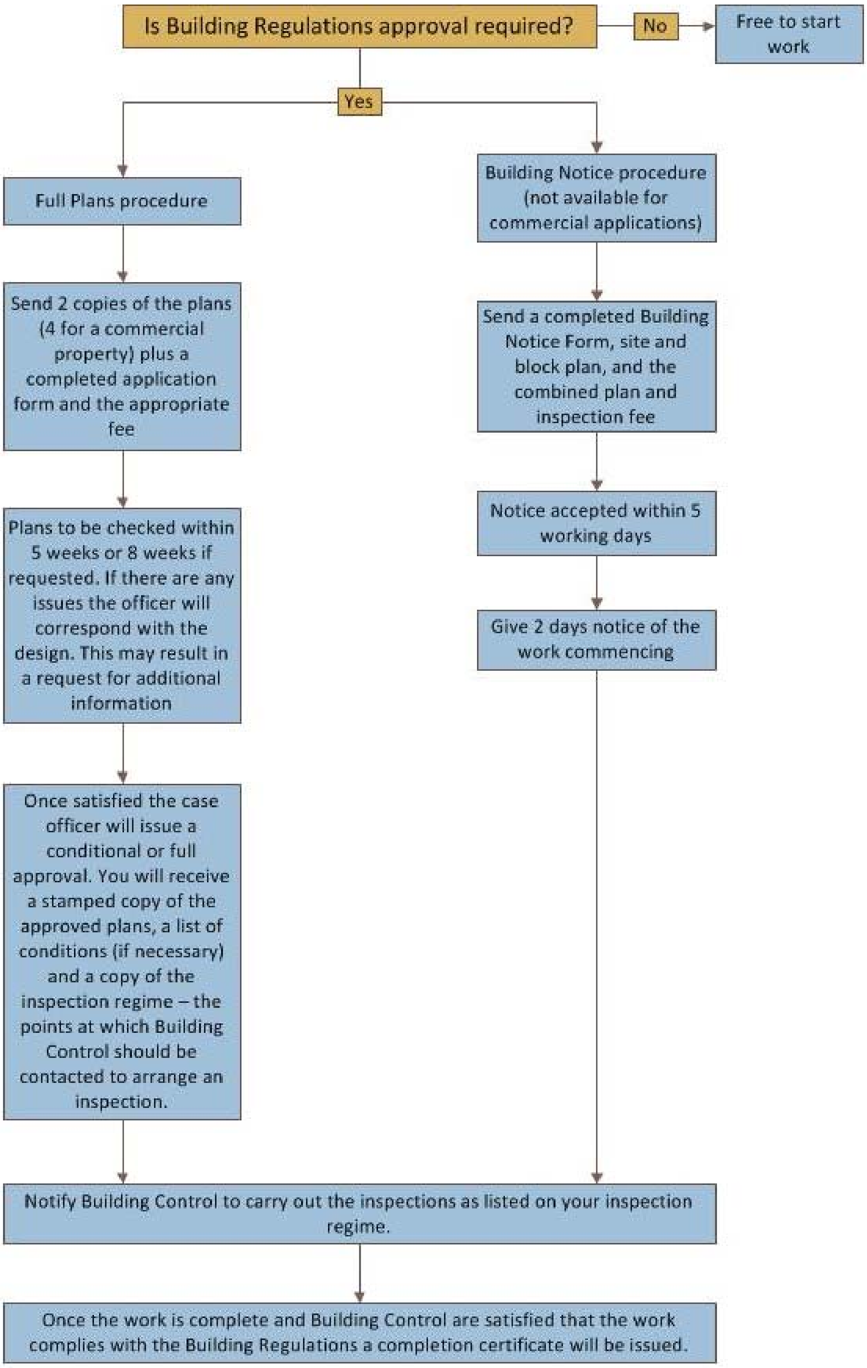
해석한다는 점이다. 이는 승인문서의 설명에 분명하게 명시되어 있는 점이기도 하다. 승인문서는 개별 조항이 보편적 지침을 제공하므로, 경우에 따라서 궁극적인 목표를 성취하기 위해서 나은 방법이 존재할 수 있음을 명시하고 있다. 이와 같은 설명은 건축법에 따른 건축령승인의 유연한 적용이라는 관점에서 중요함과 동시에 「건축법」을 단순히 최소한의 기준만을 만족시키는데 사용하는 것이 아님을 이해할 수 있다.

□ 건축령승인 절차

앞서 설명한 「도시계획법」에 근거한 계획허가 절차는 ①서류 제출 전 사전 논의, ②제출 관련 요구 사항 확인, ③허가 서류 제출, ④허가 신청 적정성 검토, ⑤관련 법 및 정책 조항 확인, ⑥수정 사항 필요성 검토, ⑦도시계획위원회 결정, ⑧계획 승인 등의 8단계로 구성되었다. 이와 같은 계획허가 프로세스 중에서 「건축법」과 관련된 절차는 5단계의 관련 법 및 정책 조항 확인에 포함된다.

또한 지자체에서 건축령승인 관련 심의를 하는 일반적인 심의절차는 크게 네 단계 구성되는데, ①허가서 작성 및 제출, ②신청 내용 검토, ③현장 조사 및 심의, ④승인 여부 결정이다. 이러한 심의를 위해 소요되는 시간은 허가서류를 접수한 시점을 기준으로 약 5주에서 8주 가량이며, 특별한 사항이나 요청이 있을 경우에는 그 이상 걸리는 경우도 있다. 영국은 이러한 심의소요 기간 역시 지방정부가 관련 전문가와의 검토를 통해 결정한다.

한편, 건축령승인과 관련해서 지방정부는 제출된 전체 허가서류를 검토하고, 제출자에게 부족한 부분이나 오류가 있는 부분에 대한 보완과 추가 서류를 요청하는 역할을 한다. 해당 지방정부의 담당공무원이 수행하는 본 과정은 앞서 설명한 15가지 승인문서에서 제시한 기술적 기준의 충족 여부를 집중적으로 확인하고, 나아가 정책적 측면의 반영 여부도 검토한다. 통상적으로 기업이나 개인 모두 허가서류를 작성할 때 설계사무소나 전문 컨설팅 업체와 사전 논의를 하므로 허가서류 자체에 큰 오류가 있는 경우는 드물고, 보다 정확한 심의와 높은 성능 확보를 위해 추가 서류를 요청하는 경우가 보편적이다.



[그림 4-3] 건축령승인을 위한 건축심의 기본 절차
출처: Copeland, "The Role and Process of Building Control", http://www.copeland.gov.uk/content/role-and-process-building-control. (검색날짜: 2015.09.18)

3. 미국: 전문기관에 의한 성능평가와 지자체 디자인심의

미국은 연방정부 법령에서 건축심의에 관한 구체적인 규정을 두지 않으며, 연방정부에서는 대부분의 권한을 주정부로 위임하고 주정부 역시 실질적으로 심의제도를 운영하는 지방정부에 권한을 위임하고 있다. 이러한 행정적·제도적 구조를 감안하여 미국 건축심의 관련 제도를 조사한 결과, 건축 관련 법령상의 기술적 기준에 대해 검토하는 "성능평가"와 건축물의 디자인을 검토하는 "디자인리뷰"로 구분할 수 있었다.

1) 전문기관에 의한 성능평가(International Code Council-Evaluation Service)

□ ICC-ES 제도의 개요

미국의 International Code Council(이하 ICC라 한다)은 건축물의 안전, 지속가능성 등을 고려하여 건축 프로세스 상의 디자인, 시공, 유지관리 등의 과정에 필요한 모델코드(model codes)나 기준(standards) 등을 개발하는 기관이다. 또한 International Code Council-Evaluation Service(이하 ICC-ES라 한다)는 ICC의 부속 평가기관으로 건축물, 건축물의 구성요소, 구축방안, 재료 등에 대한 기술적 평가를 시행하는 공인된 건축 관련 인증기관이며 비영리 유한책임 회사의 성격을 가진다.36)

ICC-ES가 작성하는 평가보고서는 관계 법령과의 정합성을 평가하는 기술보고서로써 관리기관, 건설사 및 건설 관련 제조사에서 매우 유용하게 활용할 수 있다. 또한 ICC-ES 평가보고서는 공개되는 문서로 건축물을 규제·관리하는 기관, 건설사 및 제조사, 도급사, 상세기술사, 건축가, 엔지니어 등 누구나 웹에서 무료로 열람이 가능하다. 이러한 평가업무를 수행하기 위해 ICC-ES는 건축사 및 토목, 구조, 소방, 기계 분야의 전문 엔지니어 등의 기술직 전문가들을 고용하여 운영하고 있다.37)

□ ICC-ES의 평가대상

건축물 관련 제품, 건축물의 구성요소, 건축물 구축방법, 건축 재료 등이 ICC-ES의

36) 미국의 4개 분야 건축성과품 평가서비스(America's four building-product evaluation services)를 공식적으로 통합하여 2003년 2월 1일 ICC-ES를 출범하였다. ICC-ES를 구성하기 위해 통합된 평가서비스 기관은 BOCAI Evaluation Services, ICBO Evaluation Service, Inc., SBCCI Public Service Testing and Evaluation Services, Inc.이다. 출처: ICC Evaluation Service, URL: http://www.icc-es.org/Help/about.shtml. (검색날짜: 2015.10.15.)

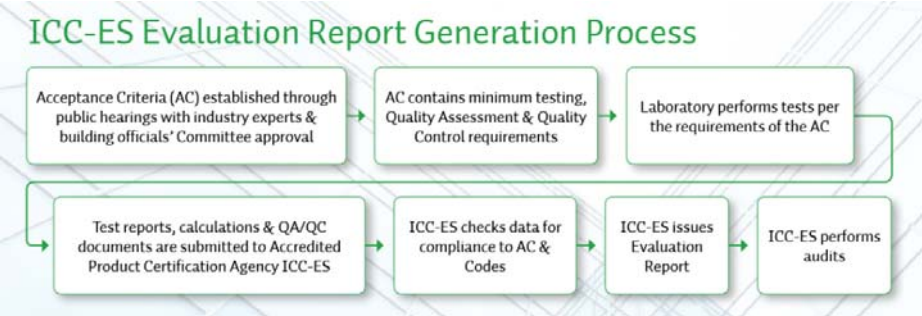
37) ICC-ES, URL: http://media.iccsafe.org/geo/docs/ICC-ES.pdf, pp.3~4. (검색날짜: 2015.10.15.)

기술평가 대상이 된다. 최근에는 설비배관, 기계, 연료가스 관련 제품, 친환경 건축물 관련 제품 등으로 평가대상이 확장되고 있다.

□ ICC-ES의 평가절차38)

평가보고서는 의뢰자가 보고서 작성의뢰서를 제출하면서 시작된다. 의뢰서는 일반적으로 제품정보와 테스트 보고서 내용을 수록하여 평가비와 함께 제출한다. 의뢰서가 접수되면, ICC-ES의 기술직 전문가들은 데이터를 평가한다. 또한 보고서 발행 전, 의뢰자와 함께 건축법규 및 ICC-ES 수용기준(Acceptance Criteria)39) 등을 근거로 정합성 여부를 증명하기 위한 공동작업을 진행한다. 의뢰자가 ICC-ES 전문가들의 질의에 충분히 답변하고, 기타 적용될 수 있는 기준들을 충족하면, 평가보고서가 발행되고 공식적으로 ICC-ES 웹사이트에서 공지한다.

세부적인 평가절차는 [그림 4-4]와 같다. 우선, 건설산업 전문가와 건축관련 행정부서의 공무원으로 구성된 위원회와 공청회를 통해 수용기준(Acceptance Criteria)을 수립한다. 수용기준에는 검사기준, 품질검사(QA) 및 품질관리기준(QC)이 포함된다. 또한 공인된 연구소는 수용기준의 충족기준에 따라 검수를 실시하며, 검사보고서, 계산식과 품질검사 및 품질관리기준 평가서를 ICC-ES에 제출된다. ICC-ES는 제출된 데이터가 수용기준과 법령에 정합한지 평가하여 평가보고서를 작성하고 감사를 시행한다.



[그림 4-4] ICC-ES 평가보고서 작성과정

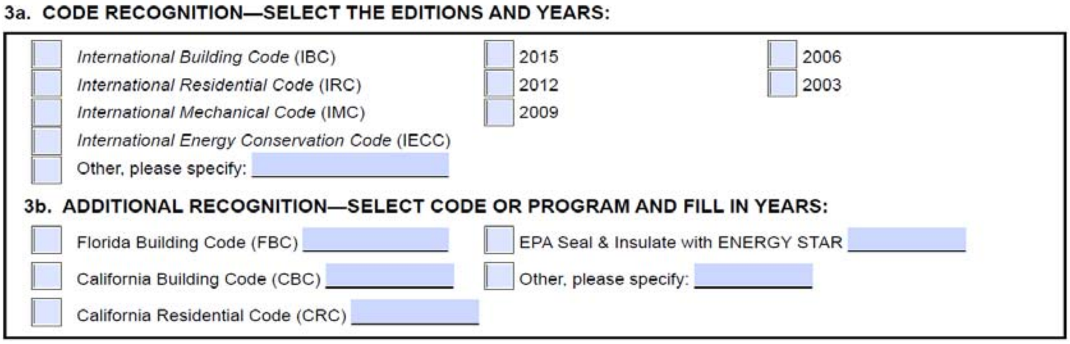
출처: ICC-ES, "ICC-ES Evaluation Report Generation Process", URL: www.icc-es.org/images/ESRs_vs_Labs.jpg. (검색날짜: 2015.10.15.)

38) ICC-ES, "ICC-ES Evaluation Report Generation Process", URL: www.icc-es.org/images/ESRs_vs_Labs.jpg. (검색날짜: 2015.10.15.)의 내용을 토대로 작성.

39) ICC-ES 평가위원회는 미국 전역의 건축 관련 행정부서의 공무원으로 구성된 위원회로 이 위원회가 승인한 기준을 ICC-ES 수용기준이라 한다.
출처: ICC-ES, URL: http://www.icc-es.org/Help/about.shtml. (검색날짜: 2015.10.15.)

□ ICC-ES의 평가기준

평가보고서 작성의뢰 시에 의뢰자가 평가에 적용하는 기준을 선택할 수 있다. 예를 들어, 국제건축표준기준(IBC, International Building Code), 국제주택표준기준(IRC, International residential Code), 국제기계설비표준기준(IMC, International Mechanical Code), 국제에너지절약표준기준(IECC, International Energy Conservations Code) 등이 선택가능한 표준기준이며, 이러한 기준과 기준의 개정년도를 선택하고, 그 외에 참고해야 하는 관련기준들도 선택할 수 있다.[40](그림 4-5 참조)


3a. CODE RECOGNITION—SELECT THE EDITIONS AND YEARS:

- *International Building Code* (IBC)
- *International Residential Code* (IRC)
- *International Mechanical Code* (IMC)
- *International Energy Conservation Code* (IECC)
- Other, please specify:

2015 / 2012 / 2009 / 2006 / 2003

3b. ADDITIONAL RECOGNITION—SELECT CODE OR PROGRAM AND FILL IN YEARS:

- Florida Building Code (FBC)
- California Building Code (CBC)
- California Residential Code (CRC)
- EPA Seal & Insulate with ENERGY STAR
- Other, please specify:

[그림 4-5] ICC-ES 평가에 적용하는 기준 체크리스트
출처: ICC-ES, "Evaluation Report Application", URL: www.icc-es.org/Applications/Application.docx. (검색날짜: 2015.10.15.)

□ ICC-ES의 평가보고서 활용[41]

건축 규제기관에서는 건축물 관련 제품, 시스템, 재료, 방법의 법적 정합성 여부를 참고하여 건축물 관련 규제를 강화하기 위해 ICC-ES에 의뢰해 평가보고서를 작성·활용한다. 제조사에서는 제조품(특히, 신규로 발명한 제품일 경우)이 법적 기준에 적합한가를 입증하고, 규제승인을 보증하고자 보고서를 활용한다. 상세기술사, 디자이너, 건축가 또는 도급사의 경우에는 지역 내 건축 관련 부서에서 법령에 정합한 재료사용 여부의 증명을 요청할 시에 증빙자료로 활용할 수 있다.

40) ICC-ES, "Evaluation Report Application", URL: www.icc-es.org/Applications/Application.docx. (검색날짜: 2015.10.15.) 내용을 토대로 작성.
41) ICC-ES, "What ICC-ES Can Do for you", URL: http://www.icc-es.org/Help/about.shtml.(검색날짜: 2015.10.15.) 내용 인용.

2) 지자체 디자인심의(Design Review)

미국은 성능 관련 기준에 대한 기술적 검토 및 평가 외에 지자체별로 건축물의 디자인 등에 대한 심의를 함으로써 건축물의 도시공간과의 조화 및 품질 향상을 도모하고 있다. 미국 지자체 디자인심의위원회 운영사례 중에서 우리나라 건축위원회와 같이 실질적인 심의기구로서의 권한을 가지는 포틀랜드시의 디자인심의와 강제성 없는 자문기구의 성격을 가지는 필라델피아시의 사례를 검토하였다.

[표 4-4] 지자체 디자인 심의위원회 사례 개요

구분	Philadelphia	Portland
건축심의기구	Civic Design Review Committee	Design Commission
강제성	없음	있음
심의판단기준	없음	Design Commission이 수립한 가이드라인
심의기구의 성격	상의, 건의 기구	강제성을 가진 실질적 심의 기구

출처: 조사내용을 토대로 직접 작성

□ 필라델피아시 디자인심의(Civic Design Review)

- 공공디자인 심의위원회(Civic Design Review Committee)

필라델피아시는 지자체 조례에 근거해 2012년부터 공공디자인 심의위원회(Civic Design Review Committee)를 설치하여 운영하고 있다.[42] 공공디자인 심의위원회는 필라델피아시 도시계획위원회의 하부 조직이며, 도시계획위원회의 구성원 중 한 명이 공공디자인 심의위원회의 위원장을 겸한다. 또한 공공디자인 심의위원회는 건축가 2명, 조경건축가 1명, 도시설계 전문가 1명, 시공 혹은 개발사업자 1명, 시민기구 전문가 1명, 사업해당지역 대표공무원 1명 등 총 7명으로 구성된다.[43]

- 심의대상

공공디자인 심의위원회에서는 도로, 보도, 산책로, 공공공원 등 공공공간에 지대한 영향을 미치는 건축물 등에 관해 주로 심의를 한다. 공공디자인 심의위원회의 구체적인 심의대상은 다음과 같다.[44]

42) Philadelphia, " Civic Design Review", URL: http://www.phila.gov/CityPlanning/projectreviews/Pages/CivicDesignReview.aspx. (검색날짜: 2015.10.20.)
43) Philadelphia, "Civic Design Review Brochure", URL: http://www.phila.gov/CityPlanning/projectreviews/PDF/CDR%20Brochure_2016.pdf. p.2. (검색날짜: 2015.10.20.)
44) Philadelphia Decoded, "Civic Design Review", URL: http://phillycode.org/14-304/. (검색날짜: 2015.10.20.)

- 용도지구에 상관없이 100,000제곱피트(약 10,000 제곱미터) 이상의 신규 상업, 100 세대이상의 신규 주거, 혹은 마스터플랜지구(Master Plan District)로의 변경 시
- 상업, 공업, 특정목적지구 내의 50,000제곱피트(약 5,000 제곱미터) 이상의 신규 상업, 50세대 이상의 신규 주거, 또는 최고고도에서 20피트(6미터) 초과하는 건축물
- (예외) 공업지구 내의 공업용도, 무선사업용도, 그리고 펜실베니아 주정부 주도의 사업, SP-ENT, SP-PO, SP-STA 지구의 사업은 심의대상에서 제외됨

• 심의에서의 중점 고려사항

필라델피아 공공디자인 심의위원회에서는 건축물의 양식이나 구성 비율 등의 개별 건축물의 디자인을 평가하려하는 것이 아니라 동선과 공지의 배치 등 도시구조와의 관계성 및 연계성에 중점을 두고 심의한다. 필라델피아 공공디자인 심의위원회에서 제시하는 심의위원회의 운영 원칙은 다음과 같다.[45)]

- 공공디자인 심의위원회의 목적은 대규모 건축물 및 도시 프로젝트에서 제안된 공공공간의 질과 성격을 판단하는데 있다.
- 공공디자인 심의위원회는 대규모 프로젝트가 그 주변 지구에 미치는 정량적, 정성적 영향에 대해 다룬다.
- 공공디자인 심의위원회는 법적구속력이 없는 권고사항을 제안자에게 통보하고 그 결과를 도시계획위원회에 보고한다.

□ 포틀랜드시의 디자인심의(Design Review)

• 디자인위원회(Design Commission)

미국 포틀랜드시는 「계획 및 조닝 법령(Title 33, Planning and Zoning, 33.710.050)」에 의거하여, 도시설계와 건축계획에 대한 전문성과 리더쉽을 고양하고 포틀랜드의 역사 및 건축 유산을 유지할 목적으로 1980년대에 디자인위원회(Design Commission)를 설립하였다.[46)] 포틀랜드의 디자인위원회(Design Commission)는 역사적으로 가장 오래된 도시건축심의회 중 하나이며, 30년이 넘는 기간 동안 포틀랜드 도시경

45) Philadelphia Decoded, “Civic Design Review”, URL: http://phillycode.org/14-304/. (검색날짜: 2015.10.20.)
46) Portland, “Design Commission”, https://www.portlandoregon.gov/bds/article/168799. (검색날짜: 2015.10.23.)

관을 유지·관리하는 역할을 해 왔다.[47] 포틀랜드시 디자인위원회(Design Commission)는 계획위원회(Planning Commission)의 구성원 1명, 문화예술위원회(Regional Arts and Culture Council)의 대표 1명, 일반 시민대표 1명, 디자인, 엔지니어링, 재무회계, 시공, 개발 등 분야별 전문가 5명 등 총 8명으로 구성되며, 분야별로 두 명 이상의 전문가를 위촉하는 것을 피하도록 규정하고 있다.[48]

포틀랜드 디자인위원회(Design Commission)에서는 건축물 등의 개발행위에 대해 디자인 리뷰(Design Review)를 시행하고 리뷰결과를 권고사항으로 담당부서에 전달하는데, 이러한 디자인위원회의 리뷰의견은 실제 심의결과를 결정하는 중요한 역할을 한다. 디자인위원회가 수행하는 구체적인 역할은 다음과 같다.[49]

- 디자인위원회(Design Commission)는 도시계획위원회와 시의회에 디자인지구(Design District)의 지정, 변경, 철회 등에 대해 건의 (단, 역사지구와 보존지구에 대한 지정은 제외)
- 역사지구와 보존지구를 제외한 모든 지구의 도시설계 가이드라인을 개발하여 시의회에 제안
- 디자인지구(Design District) 내의 주요한 개발안을 검토
  (단, 역사지구 및 보존지구, 역사랜드마크 및 보존랜드마크가 포함되는 개발안은 별도의 위원회에서 심의)
- 디자인 관련 사안에 대해 청문회, 도시계획위원회, 역사랜드마크위원회, 포틀랜드개발위원회, 시의회에 자문

• 디자인위원회(Design Commission)의 4가지 심의원칙[50]

① 명확성(Clarity)

- 포틀랜드시의 디자인 가이드라인과 디자인위원회(Design Commission)의 경험

47) Brian Libby, "Designing the city: three design commissioners discuss its past and future", URL: http://chatterbox.typepad.com/portlandarchitecture/design-commission-hearings/. (검색날짜: 2015.10.23.)
48) Portland, "Design Commission", URL: https://www.portlandoregon.gov/oni/article/84786. (검색날짜: 2015.10.23.)
49) Portland, "Design Commission", https://www.portlandoregon.gov/bds/article/168799. (검색날짜: 2015.10.23.)
50) Portland, "State of the City Design Report 2014", https://www.portlandoregon.gov/bds/article/498466. (검색날짜: 2015.10.23.), pp.3~4.

을 바탕으로 프로젝트 디자인팀에 명확한 방향을 제시하며, 주관적이고 구체적이지 않은 피드백은 피한다.

- 디자인위원회는 직접 계획을 수정하지 않으며 위원회가 생각하는 디자인 컨셉을 프로젝트 디자인팀에 전달한다.
- 디자인위원회는 프로젝트 디자인팀이 다수의 계획 옵션을 제시함으로써 개발계획안을 발전시킬 수 있도록 한다.
- 디자인위원회는 개발주체가 개발계획 초기부터 적극적으로 도시계획 담당부서, 개발대상지의 주민대표 등과 만나 계획안에 대해 충분히 설명하고 그들의 의견을 반영할 것을 요구한다.

② 예측성(Predictability)

- 디자인위원회(Design Commission)는 개발주체가 심의를 예측할 수 있도록 최선을 다한다.
- 사업자가 개발을 위해 부동산을 구입했을 경우, 사업자는 법적으로 어느 정도의 재산권행사(용도, 제한높이, 용적률 등)를 보장받는지 알 수 있도록 한다.
- 디자인위원회는 사업자가 해당 대지의 사업성을 결정하는 도시디자인 가이드라인에 대해 알아야 할 필요성을 인식하고 사업자의 재산권 행사가 기본적으로 보장되어 있음을 알 수 있도록 공지한다.
- 디자인위원회는 기본적으로 개발과 디자인은 서로 공존하며 두 가지의 가치가 동시에 존재할 때 상생한다는 것에 동의한다.

③ 일관성(Consistency)

- 공평한 심의를 위하여 디자인위원회(Design Commission)는 개별 사업을 특화하되 전체적으로는 일관된 디자인 결과물을 도출할 수 있도록 노력한다.
- 개별 사업 당 최소 2회 이상의 Design Advice 회의를 진행하며 이러한 회의는 해당 프로젝트의 계획안 개발에 대해 건설적이며 서로 상충하는 심의를 피하기 위함을 목적으로 한다.
- 개별 사업 계획안에 대해서는 일관성을 주요 목표로 하지만, 도시의 공공공간 관련 계획에 대해서는 획일화하기보다는 공공의 의견을 수렴하여 각각 프로젝트 별로 다르게 접근한다.

- 재료, 디자인 개념 등의 세부사항은 다른 사업에서 도입한 방법과 다를 수 있으며 심의 자체도 하나의 배워가는 과정으로 볼 수 있기 때문에 기존 프로젝트에 비추어 보았을 때 가장 성공적인 방향으로 조정될 수 있다.

④ 공정성(Fairness)

- 공정성의 개념은 기본적으로 추상적이며 불명확하다.
- 하지만 디자인위원회는 기본적으로 승자와 패자를 만들지 않는 방향으로 최대한 공정하게 심의한다.

• 심의판단기준

포틀랜드시는 디자인위원회에서 심의를 함에 있어 별도의 심의기준을 마련하지 않고, 시에서 수립된 지구별 디자인가이드라인을 활용하는 것이 특징이다.[51] 포틀랜드시에서 디자인리뷰 시에 활용하는 가이드라인으로는 커뮤니티 디자인기준(Community Design Standards), 디자인지구별 디자인가이드라인(Design District Design Guidelines) 등이 있다.

---

51) Portland, "Approval Criteria for Design Review", URL: https://www.portlandoregon.gov/bds/article/74223. (검색날짜: 2015.10.23.)

4. 일본: 건축확인과 건축심사[52)]

1) 건축심의 관련 법제도 현황

□ 「건축기준법」에 따른 건축확인과 건축심사

일본 「건축기준법」에 근거한 건축심의 관련 제도는 건축확인과 건축심사 제도가 있다. 먼저, 건축확인 제도는 「건축기준법」 제6조 및 제6조의2에 근거하여 일정 규모 이상의 건축물의 건축, 대수선 등에 대해서 건축주사 또는 지정기관에 건축확인을 받도록 하는 제도이며, 이 중 지정기관에 건축확인을 받는 것을 지정확인검사 제도라고 한다.

건축기준법
제6조(건축물의 건축 등에 관한 신청 및 확인) 건축주는 제1호로부터 제3호까지의 건축물을 건축하려고 하는 경우(증축하려고 하는 경우에 대해서는 건축물이 증축 후에 있어서 제1호로부터 제3호까지 드는 규모의 것이 되는 경우를 포함한다.), 이러한 건축물의 대규모의 수선 혹은 대규모의 형태변경을 하려고 하는 경우 또는 제4호에서 드는 건축물을 건축하려고 하는 경우에 대해서는, 해당 공사에 착수하기 전에 그 계획이 건축 기준 관계 규정(이 법률 및 이것에 근거하는 명령 및 조례의 규정(이하 「건축 기준법령의 규정」이라고 한다.), 그 외 건축물의 부지, 구조 또는 건축 설비에 관한 법률 및 이것에 근거하는 명령 및 조례의 규정으로 정령으로 정하는 것을 말한다.)에 적합한 것인가에 대하여, <u>확인의 신청서를 제출해 건축주사의 확인을 받아 확인제증의 교부를 받지 않으면 안 된다.</u> 해당 확인을 받은 건축물의 계획을 변경(국토 교통성령으로 정하는 경미한 변경을 제외하다.)하고, 제1호로부터 제3호까지의 건축물을 건축하려고 하는 경우(증축하려고 하는 경우에 대해서는 건축물이 증축 후에 대해 제1호로부터 제3호까지에 드는 규모의 것이 되는 경우를 포함한다.), 이러한 건축물의 대규모의 수선 혹은 대규모의 모양체를 하려고 하는 경우 또는 제4호로 드는 건축물을 건축하려고 하는 경우도 같다. (중략)
4 건축주사는 제1항의 신청서를 수리한 경우에 대해서는, 동항 제1호로부터 제3호까지 관계되는 것에 있어서 수리한 날로부터 35일 이내에 동항 제4호와 관련되는 것에 있어서 수리한 날로부터 7일 이내에, <u>신청과 관련되는 건축물의 계획이 건축기준 관계규정에 적합한지를 심사하고 심사결과에 근거해 건축기준 관계규정에 적합한 것을 확인했을 때는 해당 신청자에게 확인제증을 교부해야 한다.</u>
제6조의 2(국토교통대신 등의 지정을 받은 자에 의한 확인) 전조 제1항 각 호에서 들고 있는 건축물의 계획(전조제3항 각 호의 어느 쪽에 해당하는 것을 제외한다.)이 건축기준 관계규정에 적합한 것인 것에 대하여 제77조의 18부터 제77조의 21까지의 규정이 정하는 것에 의해 <u>국토 교통대신 또는 도도부현 지사가 지정한 사람의 확인을 받아 국토교통성령으로 정하는 것에 의해 확인제증의 교부를 받았을 때는, 해당 확인은 전조 제1항의 규정에 의한 확인과 해당 확인제증은 같은 항의 확인제증으로 간주한다.</u>
2 전항의 규정에 의한 지정은 둘 이상의 도도부현의 구역에 있어 같은 항의 규정에 의한 확인의 업무를 실시하려고 하는 사람을 지정하는 경우에 있어서는 <u>국토교통대신이,</u> 하나의 도도부현의 구역에 있어 같은 항의 규정에 의한 확인의 업무를 실시하려고 하는 사람을 지정하는 경우에 있어서는 <u>도도부현지사가 하는 것으로 한다.</u>
출처: e-GOV, “建築基準法”, URL: http://law.e-gov.go.jp. (검색날짜: 2015.10.13.), 유광흠 외 6인, 유광흠 외 7인(2011), 「건축서비스산업 선진화 방안」, 국가건축정책위원회, p.123 재인용.

52) 본 장은 송준환 일본야마구치국립대학 조교수의 원고를 토대로 정리함.

[표 4-5] 건축확인 제도에서 확인 · 검사업무의 실시주체 비교

구분	건축주사	지정확인검사기관
주체	도도부현 또는 시정촌 직원 (도도부현 인구25만인 이상의 특정의 시 외)	민간 (영리/비영리)
요건	자격자 검정에 합격하고 등록을 받은 자에서 지사(또는 시정촌자)가 임명	· 공정중립성 · 필요한 심사능력 (자격자검정에 합격하고 등록을 받는 자를 확인검사원으로서 선임)

출처: 유광흠 외 7인(2011), 「건축서비스산업 선진화 방안」, 국가건축정책위원회, p.119의 표를 수정하여 작성.

한편, 일본은 「건축기준법」 상의 법적 기준에 대한 확인 외에 예외적 사항, 즉 재량에 의한 판단이 필요한 사항에 대한 심의를 시행하기 위해 건축심사회를 운영하고 있다.

건축기준법 제5장 건축심사회

第78조(건축심사회) 이 법률에 규정하는 동의 및 제94조 제1항의 심사청구에 대한 재결에 대해서 의결을 실시함과 동시에, 특정행정청의 자문에 따라 법률의 시행에 관한 중요사항을 조사심의를 실시하기 위해 건축주사를 지닌 시정촌 및 도도부현에 건축심사회를 설치한다.
2 건축심사회는 전항의 규정하는 사무를 실시하는 것 이외, 본 법률의 시행에 관한 사항에 대해서 관계행정기관에 대한 건의를 실시할 수 있다.

출처: e-GOV, “建築基準法”, URL: http://law.e-gov.go.jp. (검색날짜: 2015.10.13.)

2) 건축기준에 대한 적합성 판정: 지정확인검사기관

□ 지정확인검사기관의 기능과 역할

일본은 「건축기준법」 상에서 일정 면적이상의 건축물을 개축·증축할 때에는 건축확인심사를 하도록 규정하고 있다. 건축확인심사에서는 「건축기준법」 등 관련 법령에서 규정하는 최저 기준을 만족하는지 확인하며, 각 특정행청의 건축주사나 지정확인심사기관에서 건축확인심사를 실시하도록 규정하고 있다. 여기서 지정확인검사기관이란, 「건축기준법」에 근거하여 건축확인과 조사를 실시하는 기관이며, 민간기관이 국토교통대신과 도도부현지사로부터 지정받는다. 지금까지 특정행정청의 건축 주사만이 행했던 건축확인심사를 민간에 개방하는 것을 목적으로, 「건축기준법」의 개정(1998년6월5일)과 함께 2000년 6월부터 시행되었다.[53)]

지정확인검사기관은 건축확인심사가 가능한 건축물의 범위와 업무 대상지역에 의해 정해지는데, 지정확인검사기관으로 지정되면 지정업무범위 내에서는 건축주사와 같은 권

53) 유광흠 외 7인(2011), 「건축서비스산업 선진화 방안」, 국가건축정책위원회, pp.118~120.

한을 지니게 된다. 민간기업에 건축확인심사 관련 업무를 개방함으로써 건축확인심사의 신속화와 이전까지 잘 파악되지 않았던 위반건축물에 대한 행정적 대응이 충실하게 이루어지고 있다. 또한 신청자입장에서는 수수료가 비싸더라도 공기스케줄을 지키기 쉬운 지정확인검사기관을 찾는 비율이 높아지고 있다.

□ 지정확인검사기관의 주요 업무

건축확인업무는 심사와 검사로 구분된다. 심사를 통해서는 도면 심사 뿐 아니라 「건축기준법」 및 관련 법률(소방법, 도시계획법 등)과의 적합성을 판단하며. 검사는 착공 후 상황을 확인하는 업무로 중간검사와 완료검사가 있다. 민간기업의 지정확인검사기관 신청 시에 업무 범위를 선택하게 되며 이에 대한 지정권자의 허가를 받아야 한다. 지정확인검시기관으로 지정받은 민간기업은 업무건수에 따라 건축확인심사 기능만 하거나 주택성능평가, 구조적합성평가 등 다른 업무까지 병행하는 등 다양한 형태로 운영된다.[54)]

□ 심사 대상 및 절차[55)]

- 소방동의

건축확인 심사 시에 우선 소방청의 소방동의를 얻어야 한다. 건축확인 심사를 행정에 신청했을 경우에는 건축주사가, 지정확인기관에 신청했을 경우에는 지정확인기관의 검사원이 소방청에 동의를 얻는다.

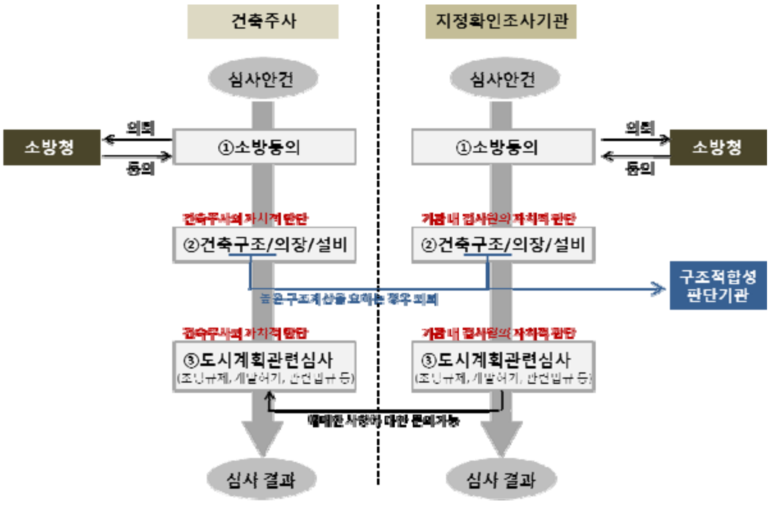
- 건축구조 · 의장 · 설비심사

소방청으로부터 소방동의를 받은 후에 건축구조, 건축의장 및 건축설비에 관한 심사절차를 거쳐야 한다. 건축구조, 건축의장 및 건축설비에 대한 심사는 건축주사 또는 지정확인검사기관이 직접 실시하며, 특수구조물 등에 대해서는 자체 심사 외에 구조계산적합성판정기관에 의뢰해 구조적합성판정을 받는다.

- 도시계획 관련 심사

다음으로는 「도시계획법」이나 「주차장법」 등과 관련된 도시계획 관련 심사가 행해진다. 도시계획 관련 심사 역시 건축주사 또는 지정확인기관에서 시행하며, 관련 부서와의 협의를 토대로 심사가 진행된다. 지정확인기관으로 지정된 민간기관에서 심사를 시행할 때 애매모호한 법적 규정에 대해 재확인이 필요한 경우에는 행정기관에 문의할 수 있다.

54) 유광흠 외 7인(2011), 「건축서비스산업 선진화 방안」, 국가건축정책위원회, p.121.
55) 유광흠 외 7인(2011), 상게서, pp.122～123.



[그림 4-6] 심사업무 흐름도
출처: 유광흠 외 7인(2011), 「건축서비스산업 선진화 방안」, 국가건축정책위원회, p.122.를 토대로 송준환 교수 재작성.

3) 재량적 판단이 필요한 사항에 대한 심의: 건축심사회

□ 건축심사회의 기능과 역할

안전하고 살기 좋고 양호한 주거 환경 만들기, 마을만들기의 추진 및 건축행위의 적정한 집행을 위해, 「건축기준법」 제78조에 근거해 건축심사회가 설치되었다. 건축심사회는 통상적으로 건축이 불가능한 건축물에 대해 안전, 환경 또는 공익적 관점에서 엄정한 심사를 실시하여 건축허가를 줄 것인가를 판단하는 기능을 가진다. 또한 건축심사회는 행정처분 또는 부작위에 대한 심사청구에 있어서 재결(裁決) 실시, 「건축기준법」의 시행에 관한 자문 및 건의 등을 하는 역할을 한다. 건축심사회의 주요 기능은 크게 ①허가요건에 대한 동의 기능, ②심사청구에 대한 재결기능, ③심의기능, ④건의기능 등 4가지이다.[56]

[표 4-6] 건축기준법에 근거한 건축행위에 대한 건축심사회의 기능과 역할

건축심사회의 동의 및 허가가 필요한 건축행위	
건축기준법 제3조	문화재 보호법의 조례에 근거하여 현상변경 규제 및 보존을 위한 조치가 구비된 건축물에 있어서 건축심사회의 동의를 얻을시 건축기준법 적용 제외
건축기준법	각종 개발사업에 있어 "도로"를 규정하는데 있어서, 폭원1.8m 미만의 도로를 지정할

56) 全国建築審査会協議会 建議・提言起草委員会(2009), 「これからの建築審査会の目指す方向と提案」, 全国建築審査会協議会, URL: http://zenkenshin.jp/03/pdf/01.pdf.(검색날짜: 2015.10.20.), pp.4~5의 내용을 토대로 작성.

第42조	경우 또는 수평거리를 지정할 경우에 있어서 사전에 건축심사회의 동의를 얻어야한다.
건축기준법 第43조	(부지 등과 도로와의 관계) 건축물의 부지는 도로에 2m이상 접하지 않으면 안 되나, 부지 주위에 넓은 공지를 지닌 건축물 이외 국토교통성령에서 정한 기준에 적합한 건축물로서 특정행정청이 교통, 안전, 방화 및 위생상 지장이 없다고 인정하고 건축심사회의 동의를 얻어 허가한 경우에는 이 제한을 두지 않는다.
건축기준법 第44조	(도로 내 건축제한) 건축물 또는 부지에 조성하기 위한 옹벽은 도로 내에 또는 도로에 돌출하여 건축하거나 축조해서는 안 된다. 다만, 공공용 보행통로 이외, 정령에서 정하는 건축물로 특정행정청이 안전, 방화 및 위생 이외의 건축물의 편의를 막거나 주위의 환경을 해하는 우려가 없다고 인정될 시 허가를 하게 되는데 이를 위해서는 미리 건축심사회의 동의를 얻어야한다.
건축기준법 第46/47조	(벽면선의 지정) 특정행정청은 블록 내에 있어서 건축물의 위치를 정리하여 환경을 향상시키기 위해서 필요하다고 인정될 시에 건축심사회의 동의를 얻어 벽면선을 지정하는 것이 가능하다. (벽면선에 의한 건축제한) 건축물의 벽 또는 이에 대체된 기둥 또는 높이 2m를 초과하는 문 또는 담은 벽면선을 넘어서 건축해서는 안 된다. 다만, 지반면 아래의 부분 또는 특정청이 건축심사회의 동의를 얻어 허가된 보행로의 기둥 또는 이외 유사한 것에 대해서는 제한을 두지 않는다.
건축기준법 第48조	(용도지역의 규정) 12개의 용도지역에 근거하여 건축하지 않으면 안 되나, 특정행정청이 각 용도지역규정에 따른 용도의 편의성을 저해할 우려가 없다고 판단되고 공익에 부득이하다고 인정될 시에는 허가를 통해 용도규정의 제한을 두지 않을 수 있다. 이 경우, 사전에 허가에 이해관계를 지니는 자들의 출두를 요구하여 공개에 의한 의견 청취를 실시함과 동시에 건축심사회의 동의를 구하지 않으면 안 된다.
건축기준법 第56조의 2	일영에 의한 중고층의 건축물의 높이의 제한에 있어서 특정행정청이 토지의 상황 등에 의해 주위의 거주환경을 저해할 우려가 없다고 인정될 시 건축심사회의 동의를 얻어 허가를 통해 제한을 두지 않을 수 있다.
건축기준법 第68조의 7	(지구계획 등에 따른 예정도로의 지정) 특정행정청은 지구계획 등에 도로의 배치 및 규모 또는 그 구역이 정해져 있을 경우에 정령에서 정한 기준에 근거하여 예정도로를 지정하는 것이 가능하다. 다만, 예정도로의 지정을 실시할 셩우, 미리 건축심사회의 동의를 얻어야한다.

출처: e-GOV, "建築基準法", URL: http://law.e-gov.go.jp. (검색날짜: 2015.10.13.)

건축심사회는 공평하고 중립적 입장으로 허가·동의 기능, 재결기능을 하고, 특히 건축확인심사의 민간개방 이후에는 보다 적합한 제3자적 판단기능을 발휘하는 건축행정의 근간적 기능을 하고 있다고 할 수 있다. 예를 들면, 허가·동의에 관해서는 허가기준은 사전에 명시되지만, 건축심사회는 기준의 중간영역(정확히 판단하기 힘든 영역, Gray Zone)의 해석에 대해서 법적합성의 판단이라는 틀 속에서 재량적인 판단을 하고 있으며, 추가적으로 허가·동의의 조건과 재결문의 부언 등을 통해 그 기능을 보완하고 있다. 이 외에도 개발허가와 도시계획과의 연계와 분쟁의 조정적 역할을 통해서 법과 법을 보완하는 지자체 독자적 조례와 심사기준 등의 실행에 있어서 공평하고 중립적인 입장에서 건축과 마치즈쿠리에 공헌하고 있다.[57)]

57) 全国建築審査会協議会 建議 · 提言起草委員会(2009), 「これからの建築審査会の目指す方向と提案」, 全国建築審査会協議会, URL: http://zenkenshin.jp/03/pdf/01.pdf.(검색날짜: 2015.10.20.), pp.5~6의 내용을 토대로 작성.

[표 4-7] 시나가와구 건축심사회의 주요 심의사항

접도(接道)의무의 열외적 허가	건축기준법 제43조 제1항
도로 내 건축제한의 열외적 허가	건축기준법 제44조 제1항
용도지역 내의 건축제한의 열외적 허가	건축기준법 제48조 제1항~제12항
제1종 및 제2종 저층주거전용지역에 있어서 절대높이제한의 열외적 허가	건축기준법 제55조 제3항
일영에 의한 중고층 건축물의 높이의 제한을 넘는 건축물의 허가	건축기준법 제56조의 2 제1항
연면적의 부지면적에 대한 비율(용적률)의 제한을 넘는 건축물의 열외적 허가	건축기준법 제52조 제14항
종합설계에 의한 건물로 용적제한, 사선제한을 넘는 것에 대한 열외적 허가	건축기준법 제59조의2 제1항

출처: 品川区, "品川区建築審査会", URL: http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/hp/page000016300/hpg000016205.htm. (검색날짜: 2015.10.15)

□ 건축심사회의 구성 및 운영

건축심사회는 평균적으로 6명으로 구성되며 평균 재임기간은 5년 정도이다. 실질적으로는 위원의 편중화와 임기의 장기화 등이 문제점으로 드러나는 지자체도 존재하며, 지식과 심사능력을 지닌 인재가 더욱 요구되고 있다.[58] 일본의 특정행정청은 건축심사회를 구성하고 있는데, 2015년 4월 1일 현재 전체 450개의 건축심사회가 존재한다.[59](표 4-8 참조)

[표 4-8] 일본의 특정행정청 일람

도도부현	건축기준법 제4조1항*에 근거하여 설치한 시(市)	건축기준법 제4조 2항**에 근거하여 설치한 시(市)	건축기준법 제97조의 2 및 3***에 근거하여 설치한 시(市)·특별구	합계
47	88	143	172 (도쿄 23특별구포함)	450

출처: 全国建築審査会協議会, "特定行政庁一覧", URL: http://zenkenshin.jp/01/02.html. (검색날짜: 2015.10.13)
* 정령에서 지정하는 인구 25만명 이상의 시는 그 장의 지휘감독 하에, 제6조(건축물의 건축 등에 관한 신청 및 확인) 제1항에 규정에 의한 확인에 관한 사무를 담당 및 관리하기 위해서 건축주사를 설치해야 한다.
** 시정촌은 그 장의 지휘감독 아래, 제6조 제1항의 규정에 의한 확인에 관한 사무를 담당 및 관리하기 위해 건축주사를 두는 것이 가능하다.
*** 시정촌 및 특별구의 건축주사에 관한 특례에 관한 내용

건축심사회 사무국은 대부분 특정행정청의 확인심사 및 처분을 실시하는 부서가 담

58) 2007년에 전국건축심사협의회와 일본 건축학회가 주체하여 전국 431특정행정청을 대상을 각 행정청에 대한 앙케이트 조사를 하였으며, 그 결과를 정리한 내용이다. 全国建築審査会協議会 建議·提言起草委員会(2009), 상게서, p.4.의 내용을 토대로 작성.
59) 全国建築審査会協議会, "特定行政庁一覧", URL: http://zenkenshin.jp/01/02.html. (검색날짜: 2015.10.13)

당하고 있다. 건축심사회의 정례회의는 평균적으로 연간 6회를 실시하는데, 정례회의는 상기의 건축심사회의 주요 기능 중에 첫 번째에 해당하는 '허가요건에 대한 동의기능'을 수행하기 위한 것으로 예외적 건축행위에 대한 허가 및 동의를 실시하게 되나, 실질적으로 정례회의 개최수와 내용은 지역에 따라 편차가 크다.

일본 역시 건축기술과 행정법에 관해 정통한 직원의 확보, 심사실적의 부족 등이 향후 과제로 남겨져 있는 상태이다. 건축심사회의 상세한 회의록 작성과 공개·보존, 건축심사회의 공개청취에 대해서는 적정하게 이루어지고 있으나, 때에 따라서는 심사의 중립성과 개인정보보호의 관점에서 부분적으로 활용을 제한하는 경우도 존재한다.[60] 건축기준법에서 정하고 있는 건축심사회의 구체적인 규정을 살펴보면 다음의 표와 같다.

건축기준법
제5장 건축심사회
제78조(건축심사회) 이 법률에 규정하는 동의 및 제94조 제1항의 심사청구에 대한 재결에 대해서 의결을 실시함과 동시에, 특정행정청의 자문에 따라 법률의 시행에 관한 중요사항을 조사심의를 실시하기 위해 건축주사를 지닌 시정촌 및 도도부현에 건축심사회를 설치한다. 2 건축심사회는 전항의 규정하는 사무를 실시하는 것 이외, 본 법률의 시행에 관한 사항에 대해서 관계행정기관에 대한 건의를 실시할 수 있다.
제79조(건축심사회의 조직) 건축심사회는 위원 5인 이상으로 조직한다. 2 위원은, 법률, 경제, 건축, 도시계획, 공중위생 또는 행정에 관해 우수한 경험과 지식을 보유하고, 공공의 복지에 관해 공정한 판단을 실시할 수 있는 자 중에 시정촌장 또는 도도부현 지사가 임명한다.
제80조(위원의 임기) 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 차기 위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다. 2 위원은 재임가능하다. 3 위원은 임기가 완료한 경우에 있어서 후임 위원이 임명될 때까지 본 직무를 수행한다.
제80조의 2(위원의 결격조항) 다음의 각 항 어딘가에 해당하는 자는 위원이 되는 것이 불가능하다. 하나. 파산수속개시의 결정을 받은 복권(復權)을 할 수 없는 자 둘. 금고형 이상의 형을 받아 집행이 끝날 때 까지 또는 집행유예기간이 끝날 때까지의 자
제80조의 3(위원의 해임) 시정촌장 또는 도도부현지사는 각각 그 임명에 관한 위원이 전조의 각호 어딘가에 해당하는 경우 그 위원을 해임하지 않으면 안 된다. 2 시정촌장 또는 도도부현 지사는 각각 그 임명에 관한 위원이 다음의 어딘가에 해당하는 경우에 있어서는 그 위원을 해임하는 것이 가능하다. 하나. 심신의 장애에 따라 직무의 집행에 대응할 수 없다고 인정될 때 둘. 직무상의 의무위반 또는 위원으로서 적합하지 않은 비행(非行)이 인정될 때
제80조(회장) 건축심사회에 회장을 둔다. 회장은 위원이 선출한다.

60) 全国建築審査会協議会 建議 · 提言起草委員会(2009), 「これからの建築審査会の目指す方向と提案」, 全国建築審査会協議会, URL: http://zenkenshin.jp/03/pdf/01.pdf.(검색날짜: 2015.10.20.), p.4.의 내용을 토대로 작성.

2 회장은 회부를 총리하고 건축심사회를 대표한다.
2 회장에 사고가 있는 경우, 위원 내에서 미리 선출한자가 그 직무를 대리한다.

第82조(위원의 제척(除斥)) 위원은 자기 또는 삼친(三親) 등 이내의 친척의 이해관계가 있는 사건에 대해서는 본 법률이 규정하는 동의 또는 제94조 제1항의 심사청구에 대한 재결에 대해 의사를 추가하는 것이 불가능하다.

第83조(조례에의 위임) 이 장에서 규정하는 것을 제외하는 것 외, 건축심사회의 조직, 의사 및 위원의 보수 및 비용변상, 기타 건축심사회에 관해 필요한 사항은 조례로 정한다.

출처: e-GOV, "建築基準法", URL: http://law.e-gov.go.jp. (검색날짜: 2015.10.13.)

□ 심사청구 절차

건축심사회의 주요 기능 중 심사청구에 대한 재결(裁決)기능을 수행하기 위해 심사청구 절차를 정하고 있는데, 「행정불복심사법(行政不服審査法)」에 근거하여 일반적으로 ① 심사청구서의 제출, ②심사청구서의 접수처 심사, ③변명서/반론서 등의 심리(審理), ④구두(口頭)심사, ⑤재결(裁決), ⑥재결서 등본의 송부, ⑦재심사 청구 등 크게 7가지 절차로 이루어진다.[61]

- ① 심사청구서의 제출
  - 심사회의 사무국은 특정행정청의 도시계획과 또는 건축계획과에서 담당하게 되며, 「행정불복심사법(行政不服審査法)」 제14조제1항 및 제14조제3항에 근거하여 심사청구는 원칙으로는 처분통지 다음날로부터 60일 이내 또는 처분통지 다음날로부터 1년 이내로 정하고 있다.
- ② 심사청구서의 접수처 심사
  - 심사청구서가 제출된 경우, 사무국은 기재된 내용을 바탕으로 기재가 미비한 내용 또는 명백한 오류에 대해서는 수정을 요구하는 등 형식에 관한 심사를 1차적으로 실시한 뒤 접수한다.
- ③ 변명서/반론서 등의 심리(審理)
  - 변명서: 심사청구서에 기재된 불복 주장에 대해 처분청(행정)의 변명 및 주장을 기재한 서면
  - 반론서: 처분청의 변명서에 대한 반론을 기재한 서면
  - 재변명서 및 재변론서: 변명서 및 반론서는 다시 제출 가능 (행정불복심사법

61) 品川区, "審査請求について(詳細)", 品川区建築審査会, URL: http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/ct/other000070200/280331shinsaseikyuunituite.pdf.(검색날짜: 2015.10.15.), pp.1~2.

제22조 제23조에 근거)

- ④ 구두 심사
  - 구두심사는 심사청구사건에 대해서 적정한 판단을 하기 위해서 직접적인 이해관계자들에 대한 의견을 듣고자 하는 것으로, 공개적으로 진행되어 누구든 청취 가능하다. (건축기준법 제94조 3항에 근거)
- ⑤ 재결(裁決)
  - 재결이란 심사청구의 내용에 대한 최종판단의 단계로서, 「각하(却下)」, 「기각(棄却)」, 「허용(認容)」의 3가지로 나누어진다. (행정불복심사법(行政不服審査法) 제22조 제1항~제3항에 근거)
  - 각하(却下): 법정기간 경과 후에 청구되는 등 심사자체가 부적합한 것
  - 기각(棄却): 심사청구에 대한 이유가 없고 청구를 거절하는 것
  - 인용(認容): 처분내용의 전부 또는 일부를 취소
- ⑥ 재결서 등본의 송부
  - 재결서는 심사청구인과 처분청에 송달되며, 재결서가 송달되는 날을 기점으로 재결의 효력이 발생한다. (행정불복심사법 제42조에 제1항에 근거)
- ⑦ 재심사청구
  - 심사청구에 따른 재결내용에 불복할 경우, 국토교통대신에 재심사청구하는 것이 가능하다.(건축기준법 제95조에 근거)
  - 다만, 이 경우에 청구기간은 재결이 효력을 발휘한 다음날로부터 30일 이내로 한다.(행정불복심사법 제53조에 근거)

[그림 4-7] 심사청구 절차
출처: 品川区, "建築審査会", URL: http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/hp/page000016300/hpg000016205.htm. (검색날짜: 2015.10.15)

5. 시사점

건축심의 관련 해외 사례를 검토한 결과, 다음과 같은 몇 가지 시사점을 도출할 수 있었다.

□ **(심의유형의 구분)** 건축물의 성능에 대한 심의와 디자인에 대한 심의의 구분

영국, 미국, 일본에서는 건축 관련 법령상의 성능기준을 충족하고 있는지를 검토하기 위한 심의와 위원회의 재량에 의해 정성적 설계지침, 예외 조항 등에 대한 디자인 심의로 구분하여 운영하고 있다. 먼저, 구조, 설비, 친환경 등의 성능 기준을 검토하기 위한 제도로는 영국의 건축령승인, 미국의 ICC-ES(International Code Council-Evaluation Service), 일본의 건축확인이 있다. 또한 후자에 해당되는 위원회의 재량권을 토대로 도시와의 조화를 고려한 건축물 디자인 등에 대해 심의하는 제도로는 영국의 계획허가 제도, 미국의 디자인심의(Design Review), 일본의 건축심사 등이 있다.

□ **(심의유형별 주체 및 절차 차별화)** 전문기관 위탁을 통한 성능 심의와 지자체 위원회의 디자인 심의 운영

해외사례 검토결과, 성능 심의와 디자인 심의 등 심의유형에 따라 이를 담당하는 주체 역시 구분하여 구성·운영하고 있음을 알 수 있었다. 성능기준의 준수 여부를 판단하기 위해 영국, 미국, 일본에서는 중앙정부 또는 해당 지자체에 위임받은 공인된 전문기관을 지정하고 있는데, 일본은 ‘지정확인검사기관’, 미국은 ‘ICC_ES’에 위임하여 그 기능을 수행하도록 하고 있다. 한편, 디자인 관련 심의는 지자체에서 관련 분야 전문가들로 구성한 심의위원회를 통해 운영되고 있다.

□ **(기존 계획 및 지침과 심의기준의 연계)** 기 수립된 계획 및 디자인가이드라인 등을 건축심의 판단기준으로 활용

영국, 미국, 일본에서는 디자인 심의를 시행함에 있어 별도의 심의판단기준(설계지침 등)을 마련하지 않고, 기 수립된 계획이나 디자인가이드라인을 활용하는 방식으로 심의를 시행하고 있음을 알 수 있었다. 가령, 영국은 구조계획, 지방계획, 보충계획 가이드던스, 미국은 지자체별로 수립한 지구별 디자인가이드라인을 심의판단기준으로 활용하고 있다.

C·H·A·P·T·E·R·5

제5장 건축심의 관련 제도 개선 및 운영방안 제안

1. 불합리한 규제 개선을 위한 건축심의제도 개선방안
2. 건축심의제도 합리화를 위한 건축규제 모니터링센터 운영방안
3. 건축행정 효율화를 위한 건축심의 정보허브 구축방안

1. 불합리한 규제 개선을 위한 건축심의제도 개선방안

건축심의 효율화 및 합리화를 도모하기 위해, 건축심의 관련 제도 및 심의운영 실태 분석의 결과를 토대로 다음의 [그림 5-1]과 같은 제도 개선방향을 제안하고자 한다.

[그림 5-1] 건축심의제도 개선방향
출처: 주요 제도 개선방향에 대한 내용을 요약하여 직접 작성.

1) 불합리한 건축심의제도 정비

① 중앙정부 소관 법제 정비

□ 「건축법 시행령」 개정방안

• 건축위원회 구성인원 규정 개정

현행 「건축법 시행령」 제5조의5제3항에서는 지방건축위원회의 구성원을 25명 이상 100명 이하로 구성하도록 규정하고 있다. 하지만 타 지역에 비해 인구 규모가 작고 지역의 인적 자원이 부족한 군 단위의 지자체에서는 「건축조례」에서 10명에서 15명 내외 건축위원회를 구성하여 운영하도록 규정하고 있는 실정이다. 따라서 이러한 군 단위 지자체는 건축위원회의 구성 관련 규정이 「건축법 시행령」과 상충되는 문제를 가지게 된다.

이러한 문제를 개선하기 위해서는 지자체 「건축조례」을 개정하여 「건축법 시행령」에서와 같이 25명 이상 100명 이하로 건축위원회를 구성하도록 하는 것 보다는 지자체 여건을 고려하여 「건축법 시행령」에 예외규정을 둠으로써, 지자체에서 상위 법령과 상충되지 않고 건축위원회를 구성할 수 있도록 하는 것이 합리적이라 판단된다. 다만, 예외 규정에서는 일정 인구 규모 이상의 시·군 지자체(예: 인구 10만 이하의 시·군 등) 등으로 그 대상을 명확히 규정함으로써 무분별하게 예외 대상이 확대되는 것을 방지할 필요가 있다.

[표 5-1] 건축위원회 구성인원 관련 「건축법 시행령」 개정안

현행	개정안
건축법 시행령 제5조의5(지방건축위원회) ③ 제1항에 따른 지방건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 100명 이하의 위원으로 구성한다.	건축법 시행령 제5조의5(지방건축위원회) ③ 제1항에 따른 지방건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 100명 이하의 위원으로 구성한다. ***단, 인구 10만이상의 시·군의 경우 지역 여건을 고려하여 10명 이상 30명 이하의 위원으로 구성할 수 있다.***

출처: 국가법령정보센터, "건축법 시행규칙"(국토교통부령 제234호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)

□ 「건축법 시행규칙」 개정

• 심의결과 통보기한 개정 및 홈페이지 공개기간 명시

현행 「건축법 시행규칙」 제2조의4에서는 지방건축위원회의 심의 또는 재심의 결과를 심의 또는 재심의 완료일로부터 14일 이내에 심의신청자에게 통보하도록 하였으나, 「건축위원회 심의기준」에서는 7일 이내로 규정하고 있어 심의결과 통보기한이 일치하지 않

는다. 건축심의 현장모니터링의 결과, 지자체 건축 심의 또는 재심의 시 대부분의 지자체에서는 당일에 심의결과가 결정되는 것을 고려할 때, 불필요한 심의기간 지연을 방지하기 위해 「건축법 시행규칙」 상의 14일 이내인 결과통보 기한을 「건축위원회 심의기준(9.5)」 상의 규정과 동일하게 7일 이내로 개정하는 것이 바람직할 것으로 사료된다. 이와 더불어 심의결과에 대해 지자체 홈페이지에 공개하도록 하여 심의신청자 뿐 아니라 지역주민, 관계자 등이 정보를 제공받을 수 있도록 할 필요가 있다.

[표 5-2] 심의결과 통보기한 관련 「건축법 시행규칙」 개정안

현행	개정안
건축법 시행규칙 제2조의4(지방건축위원회의 심의 신청 등) ③ 법 제4조의2제2항 및 제4항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 지방건축위원회의 심의 또는 재심의를 완료한 날부터 14일 이내에 그 심의 또는 재심의 결과를 심의 또는 재심의를 신청한 자에게 통보하여야 한다.	**건축법 시행규칙 제2조의4(지방건축위원회의 심의 신청 등)** ③ 법 제4조의2제2항 및 제4항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 지방건축위원회의 심의 또는 재심의를 완료한 날부터 ***7일 이내***에 그 심의 또는 재심의 결과를 심의 또는 재심의를 신청한 자에게 통보하여야 한다. ***④ 지방건축위원회의 심의 또는 재심의 결과는 심의 또는 재심의를 완료한 날로부터 10일 이내에 해당 지방자치단체 홈페이지에 공개하여야 한다.***

출처: 국가법령정보센터, "건축법 시행규칙"(국토교통부령 제234호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)

□ 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」 개정

- 심의신청 후 건축위원회 개최까지의 소요기간 개정

현행 「건축법 시행령」 제5조의7제2항에서는 심의신청 접수일로부터 30일 이내에 건축위원회를 개최하도록 하였으나, 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」의 "8. 안건 상정 등 심의절차"에서는 위원회 개최 25일 전에 심의신청을 하도록 규정하고 있어 관련 규정이 서로 상충된다. 이러한 심의 개최일 관련 규정의 중복 및 상충 문제를 해결하기 위해, 지자체별 심의개최일이 고정적이지 않은 것을 고려하여 「건축법 시행령」 상의 규정과 같이 심의신청 접수일을 기준으로 위원회 개최일을 정하도록 하는 것이 바람직할 것이다. 또한 위원회 개최 일까지의 소요기간 역시 「건축법 시행령」 상의 규정에 부합하도록 30일 이내로 변경하여 「건축위원회 심의기준」을 개정하는 것을 제안하고자 한다.

[표 5-3] 심의개최일 관련「건축위원회 심의기준」개정안

현행	개정안
8. 안건 상정 등 심의절차 구분 / 절차 등 / 비고 ① 심의신청 (신청자→허가권장) / 심의 신청서 및 첨부 서류 / 개최 25일 전	8. 안건 상정 등 심의절차 구분 / 절차 등 / 비고 ① 심의신청 (신청자→허가권장) / 심의 신청서 및 첨부 서류 / 심의신청 접수일로부터 30일 이내 건축위원회 개최

출처: 국가법령정보센터, "건축위원회 심의기준"(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)

- '과도한 기준' 지양에 대한 명확한 기준 제시

「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에서는 건축법령 등에서 정하는 기준보다 과도한 기준을 명시하는 것을 금하고 있으나, "과도한 기준"에 대한 규정이 명확하지 않아 일선에서 혼란을 야기하고 있는 실정이다. 이에 「건축위원회 심의기준」 제2.2에서의 "과도한 기준"에 대한 예시를 보완할 필요가 있다.

현행 「건축위원회 심의기준」에서는 부설주차장 법정대수 00% 이상, 다락 설치 제한 등을 과도한 기준의 예로만 들고 있는데, 이는 기존 관계법령 상에는 규정하지 않는 사항으로 지자체에서 임의로 규정하고 있는 기준들이다. 따라서 건축법령 및 관련 법령에서 정하지 않는 대상에 대한 임의규정이나 법적 기준 이상으로 기준을 강화하는 것은 지양하도록 구체적인 설명을 부가하여 "과도한 기준"에 대해 규정하는 것이 바람직할 것이다. 만약 지자체 자체적으로 특정 규정을 신설하거나 기준을 강화하고자 할 때는 지방의회와 대한건축사협회 협의를 거쳐 결정하고 이러한 기준을 공개하여야 할 것이다.

[표 5-4] 과도한 기준의 정의에 관한「건축위원회 심의기준」개정안

현행	개정안
건축위원회 심의기준 (국토교통부고시) 2.2 지방자치단체별 심의기준에 건축법령 및 관계법령에서 정하는 기준 보다 과도한 기준(예 : 부설주차장 법정대수 00%이상, 다락 설치제한 등)을 명시하지 않으며, 이 기준에서 정한 기준보다 과다한 서류 요구나 불필요한 행정절차 이행요구를 하여서는 아니된다.	건축위원회 심의기준 (국토교통부고시) 2.2 지방자치단체별 심의기준에 *건축법령 및 관계법령에서 정하는 기준 보다 과도한 기준(예: 부설주차장 법정대수 00%이상, 다락 설치 제한 등 건축법령 및 관계법령에서 정하지 않는 대상에 대한 임의규정, 건축법령 및 관계법령에서 정한 정량적 수치 기준의 범위 이상으로 임의강화)*을 명시하지 않으며, 이 기준에서 정한 기준보다 과다한 서류 요구나 불필요한 행정절차 이행요구를 하여서는 아니된다.

출처: 국가법령정보센터, "건축위원회 심의기준"(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)

• 지자체 건축위원회 심의기준의 활용에 관한 규정 신설

10개 지자체에 대한 건축심의 현장모니터링을 시행한 결과, 지자체에서 수립한 「건축위원회 심의기준」 또는 「건축위원회 운영기준」을 활용하여 운용하고 있는 지자체는 전무하였으며, 실제 건축위원회 위원이 이러한 기준의 수립여부를 알지 못하고 심의를 하는 경우도 있었다. 심의 운영의 효율성을 높이고 주관적 판단이 아닌 지자체에서 규정하고 있는 기준에 따라 합리적으로 심의결과를 도출할 수 있도록 지자체 「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」의 활용에 대한 규정을 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」 내의 운영원칙 등에 보완할 필요가 있다.

[표 5-5] 지자체 건축위원회 심의기준의 활용에 관한 「건축위원회 심의기준」 개정안

현행	개정안
-	건축위원회 심의기준 (국토교통부고시) *2.12 건축위원회 회의를 개최할 때에는 지방자치단체에서 기 수립한 심의기준 등을 활용하여 심의기준 상의 내용을 중심으로 심의가 진행될 수 있도록 한다.*

• 심의대상 및 심의목적별 심의 차별화를 위한 규정 신설

건축심의 관련 제도 분석 및 건축심의 현장모니터링 결과, 심의안건별로 심의 대상 및 규모, 심의 목적 등이 상이함에도 불구하고 심의내용이 대부분 유사함을 알 수 있었다. 이러한 현상은 건축심의 운영상의 문제일 수 있으나, 그에 앞서 제도적인 문제도 그 원인이 될 수 있다. 가령, 현행 건축법령과 지자체 건축조례 등에서 심의대상은 규정하고 있으나 대상별 심의목적 등에 대해서는 명확히 규정하고 있지 않으며, 지자체에서 수립한 심의기준 등에서도 심의대상별 심의기준을 정하고 있지 않다. 따라서 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에 지자체에서 심의대상과 목적에 따라 심의기준을 마련하고 이러한 기준에 부합한 심의가 운영될 수 있도록 하는 규정을 보완할 필요가 있다.

[표 5-6] 심의대상 및 심의목적별 심의 차별화 관련 「건축위원회 심의기준」 개정안

현행	개정안
-	건축위원회 심의기준 (국토교통부고시) *2.13 지방자치단체 건축위원회 심의기준에서는 심의대상 및 목적에 따라서 중점을 두고 심의해야 할 사항 및 기준을 마련하고, 심의대상 및 목적에 부합한 건축심의를 시행하여야 한다.*

• 심의의결방법 구체화

건축심의 현장모니터링의 결과, 심의의결 방식에 있어 지자체별로 자체적으로 심의의결 방식을 정하여 진행하고 있음을 알 수 있었다. 가령, 지자체에 따라서 다수결 방식 또는 위원장을 중심으로 한 합의제 방식으로 의결을 하고 있었다.

현재 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에서는 재검토 의결 또는 부결 시에 서면을 통해 과반수 이상 동의를 얻도록 규정하고 있으나, 심의의결 방식의 합리화를 위해 구체적인 의결방식을 명시할 필요가 있다고 판단된다. 이에 「건축위원회 심의기준」 9.3의 심의의결방식을 각 위원이 서면으로 의사 표시를 하여 과반수 이상의 동의를 받아 결정하도록 하는 방식으로 개정하는 것을 제안하는 바이다.

[표 5-7] 심의의결방법 관련 「건축위원회 심의기준」 개정안

현행	개정안
건축위원회 심의기준 (국토교통부고시) 9.3 심의결과는 다음 각 목 중 하나로 정하며, 조건부 및 재검토 의결은 이행 가능한 명확한 대안이나 재검토의 사항을 명확히하여 위원장이 과반수 이상의 동의를 받아 정하도록 한다. (이하 생략)	**건축위원회 심의기준 (국토교통부고시)** 9.3 심의결과는 다음 각 목 중 하나로 정하며, 조건부 및 재검토 의결은 이행 가능한 명확한 대안이나 재검토의 사항을 명확히하여 ***각 위원이 서면으로 의사 표시를 하는 방법에 의해*** 과반수 이상의 동의를 받아 정하도록 한다. (이하 생략)

출처: 국가법령정보센터, “건축위원회 심의기준”(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)

• 용어 사용의 통일

현행 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에서는 심의의결에 대한 유사 용어를 중복적으로 사용하고 있으며, 일부 지자체에서는 「건축조례」, 「건축위원회 심의기준」 등에 국토교통부 고시 기준과는 다르게 임의로 심의의결의 종류를 규정하여 운영하고 있는 것으로 파악되었다. 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」 상의 관련 유사 용어의 중복사용으로 인한 혼란 방지 및 지자체 심의의결 방법에 대한 일관된 지침을 제시하기 위해서 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」 상의 심의의결 방법에 대한 용어를 통일하는 것을 제안하고자 한다. 구체적으로 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」 2.3에서 상정안건에 대해 추후 위원회에서 다시 심의하는 것을 ‘재심의’가 아닌 9.3의 다목에서 정의한 심의의결 종류와 동일하게 ‘재검토 의결’이라는 용어로 변경할 필요가 있다.

[표 5-8] 용어 사용의 통일 관련「건축위원회 심의기준」개정안

현행	개정안
건축위원회 심의기준 (국토교통부고시) 2.3 다음의 사유중 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우 재심의를 하여서는 아니되며, 이에 해당하지 아니하는 위원회의 제시조건에 대하여는 당해 건축사가 설계에 반영하고 허가권자가 이를 확인한다. (이하 생략)	건축위원회 심의기준 (국토교통부고시) 2.3 다음의 사유중 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우 ***재검토 의결을 하여서는 아니되며,*** 이에 해당하지 아니하는 위원회의 제시조건에 대하여는 당해 건축사가 설계에 반영하고 허가권자가 이를 확인한다. (이하 생략)
9.3 심의결과는 다음 각 목 중 하나로 정하며, 조건부 및 재검토 의결은 이행 가능한 명확한 대안이나 재검토의 사항을 명확히 하여 위원장이 과반수 이상의 동의를 받아 정하도록 한다. 가. 원안 의결 : 상정 안건에 대하여 수정 없이 원안대로 의결 나. 조건부 의결 : 상정 안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가가 반영하도록 하는 의결 다. 재검토 의결 : 상정 안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결 라. 부결 : 상정 안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결. 단, 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 한다.	좌동

출처: 국가법령정보센터, “건축위원회 심의기준”(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)

② 지자체 소관 법제 정비

지자체 소관 법제는 지방자치단체별로 관련 규정을 명시하고 있는 조항이 상이하므로, 개정되어야 할 내용을 중심으로 예시를 들어 관련 법제도 정비방안을 제안하였다.

□ 건축위원회의 구성 및 운영 관련 제도 정비

- 지자체 내 건축분쟁위원회의 설치 및 운영 규정 폐지

「건축법」 제4조제1항에 따라 건축분쟁위원회는 국토교통부에서만 설치하도록 하였으나, 일부 광역지자체에서 건축분쟁전문위원회 등의 설치 및 운영 관련 규정을 운영하고 있어 이를 폐지할 필요가 있다. 또한 이를 대신해서 「건축법」 제4조제1항제3호에서 지방건축위원회에서 심의하도록 규정한 건축 관련 민원에 관한 사항을 심의하기 위해 「건축법

」제4조제2항에 근거해 건축민원전문위원회를 설치·운영하기 위한 규정을 제정할 것을 제안하고자 한다.

[표 5-9] 건축분쟁위원회의 설치 규정 관련 지자체「건축조례」개정안

현행	개정안
(예시) OO시 건축조례 **제00조(전문위원회)** ① 건축위원회가 위임하는 사항을 심의하기 위하여 건축위원회에 건축분쟁전문위원회와 분야별 전문위원회를 둘 수 있다.	(예시) OO시 건축조례 **제00조(전문위원회)** ① *「건축법」 제4조제1항의 사항을 심의하기 위하여 건축위원회에 건축민원전문위원회 등 분야별 전문위원회를 둘 수 있다.*

출처: 본 연구 제2장~제3장에서의 지자체 건축조례 조사내용을 참고하여 예시 조문 작성.

- 건축위원회 구성인원 관련 규정 통일

건축위원회 위원수와 관련해서「건축법 시행령」제5조의5의 규정과 지자체 관련 규정이 상충되는 문제와 더불어, 지자체 내에서 운영하는「건축조례」,「건축조례 시행규칙」,「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」간에서도 관련 규정이 서로 중복·상충됨을 알 수 있었다. 따라서 관련 규정 간 정합성을 제고하고 심의 운영상의 혼란을 방지하기 위해 상위 법제와 부합하도록 관련 규정들을 정비할 필요가 있다.

[표 5-10] 건축위원회 구성인원 관련 지자체「건축조례」개정안

현행	개정안
(예시) OO시 건축조례 **제00조(구성)** ① 영 제5조의5제1항에 따라 시에 두는 건축위원회(이하 "시 위원회"라 한다)는 다음 각 호와 같이 구성한다. 1. 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 100명 이내의 위원으로 구성한다.	좌동
(예시) OO시 건축위원회 운영기준 **제00조(위원회 운영)** ① 조례 제00조에 따라 매회 개최하는 시위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다. 1. 시위원회 구성은 18명 내외로 구성하며, 그 내용은 다음과 같다.	(예시) OO시 건축위원회 운영기준 **제00조(위원회 운영)** ① 조례 제00조에 따라 매회 개최하는 시위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다. *1. 시위원회 구성은 25명 이상으로 구성하며, 그 내용은 다음과 같다.*

출처: 본 연구 제2장~제3장에서의 지자체 건축조례 조사내용을 참고하여 예시 조문 작성.

- 건축위원회 위원의 연임횟수 규정 보완

지자체 건축심의 관련 제도 분석의 결과,「건축법 시행령」제5조의5에서는 건축위원회 위원(공무원 제외)의 임기를 3년 이내로 하고 한 차례만 연임할 수 있도록 하였으나, 일부 지자체에서는 건축위원회의 연임횟수에 대해서 규정하고 있지 않다. 따라서「건축법

시행령」과 부합하도록 지자체 「건축조례」에서 건축위원회 위원의 연임횟수를 제한하는 규정을 보완할 필요가 있다.

[표 5-11] 건축위원회 위원의 연임횟수 관련 지자체 「건축조례」 개정안

현행	개정안
(예시) OO시 건축조례 제00조(지방건축위원회) <u>④ 위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있다.</u>	(예시) OO시 건축조례 제00조(지방건축위원회) <u>④ 위원의 임기는 3년으로 하되 *한 차례 연임할 수 있다.*</u>

출처: 본 연구 제2장~제3장에서의 지자체 건축조례 조사내용을 참고하여 예시 조문 작성.

□ 심의사항 관련 제도 정비

- 건축심의 생략이 가능한 변경심의 규모 규정의 개정

「건축법 시행령」 제5조의5제2항제1호에서는 건축심의를 받은 후 이를 변경할 시에 변경할 규모(건축면적, 연면적, 층수 또는 높이)가 전체 규모의 10분의 1을 넘지 않으면 건축심의를 생략할 수 있도록 규정하고 있으나, 일부 지자체에서는 그 규정을 10분의 2 또는 10분의 3까지로 완화하고 있다. 따라서 이러한 지자체별 임의완화 규정을 건축법령에 적법하도록 개정할 필요가 있다.

[표 5-12] 건축심의 생략이 가능한 변경심의 규모 관련 지자체 「건축조례」 개정안

현행	개정안
(예시) OO시 건축조례 제00조(기능) ② 제1항에 따른 위원회의 심의 등을 거친 사항으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 변경 사항은 재심의등을 생략할 수 있다. <u>1. 심의를 받은 연면적의 10분의 2이하의 경우</u>	(예시) OO시 건축조례 제00조(기능) ② 제1항에 따른 위원회의 심의 등을 거친 사항으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 변경 사항은 재심의등을 생략할 수 있다. <u>*1. 심의를 받은 연면적의 10분의 1이하의 경우*</u>

출처: 본 연구 제2장~제3장에서의 지자체 건축조례 조사내용을 참고하여 예시 조문 작성.

- 심의대상 임의확대 규정 삭제

현재 90곳의 광역 및 기초 지자체 「건축조례」에는 “지방자치단체체장이 위원회 자문 또는 심의가 필요하다고 인정하여 부의하는 사항” 등의 규정을 두고 있는 것으로 조사되었다. 이러한 규정은 심의대상을 임의로 확대할 수 있는 근거가 되므로 폐지하거나 해당 사항에 대한 구체적인 규정을 명시하여야 할 것이다.

[표 5-13] 심의대상 임의확대에 관한 지자체 「건축조례」 개정안

현행	개정안
(예시) OO시 건축조례 **제00조(기능)** ① 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다. 1. 영 제5조의5제1항 및 이 조례에서 심의를 받도록 한 사항 2. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 분양하고자 하는 건축물 바닥면적의합계가 5천제곱미터 이상인 건축물. 다만, 「주택법」 제16조에 따른 주택건설 사업계획 승인 대상의 경우 100세대 이상의 공동주택 및 300세대 이상의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 건축물로 한다. 3. 시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항	(예시) OO시 건축조례 **제00조(기능)** ① 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다. 1. 영 제5조의5제1항 및 이 조례에서 심의를 받도록 한 사항 2. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 분양하고자 하는 건축물 바닥면적의합계가 5천제곱미터 이상인 건축물. 다만, 「주택법」 제16조에 따른 주택건설 사업계획 승인 대상의 경우 100세대 이상의 공동주택 및 300세대 이상의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 건축물로 한다. **(1안) 해당 규정 삭제** ~~*3. 시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항*~~ **(2안) 구체적인 심의사항 명시** *3. 시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항* 가. 고시원으로서 30실 이상 건축 및 용도변경 나. 경관중점관리구역 내 건축허가 대상 건축물 다. 해당 지자체 발주 건축물의 설계용역에 대한 자문 등

출처: 본 연구 제2장~제3장에서의 지자체 건축조례 조사내용을 참고하여 예시 조문 작성.

□ 심의절차 관련 제도 정비

- 안건통보 기간 관련 규정 개정

「건축법 시행령」 제5조의5제6항제2호다목과 상충되는 지자체 「건축조례」 또는 「건축조례 시행규칙」 내 위원회 위원에게 안건을 통보하는 시기에 대한 규정을 시행령과 부합하도록 개정할 필요가 있다. 즉, 현행 지자체 「건축조례」 상에서 회의 개최 일 전 또는 3~5일 전으로 안건통보 완화 규정한 것을 상위 법령인 「건축법 시행령」에서 제시하는 기준과 같이 7일 전까지로 개정하는 것을 제안한다.

[표 5-14] 안건통보 기간 관련 지자체 「건축조례」 개정안

현행	개정안
(예시) OO시 건축조례 시행규칙 **제00조(건축심의)** ③ 간사는 부의안건을 작성하는 경우에는 특별한 사유가 없는 한 회의개	(예시) OO시 건축조례 시행규칙 **제00조(건축심의)** ③ 간사는 부의안건을 작성하는 경우에는 특별한 사유가 없는 한 ***회의개***

최 3일전까지 각 위원회에 배부하여야 한다.	*최 7일전까지 각 위원회에 통지하고 관련 자료를 배부하여야 한다.*

출처: 본 연구 제2장~제3장에서의 지자체 건축조례 등의 조사내용을 참고하여 예시 조문 작성.

- 심의결과 통보기한 관련 규정 개정

현행 「건축법 시행규칙」 제2조의4제3항에 근거해 건축 심의 또는 재심의 완료일을 기준으로 14일 이내 심의결과를 신청자에 통보해야 하지만, 지자체에 따라 그 기간을 연장할 수 있도록 예외 규정을 두고 있다. 일부 지자체에서는 그 사유를 신청자에 통보하고 연장기간을 30일로 한정하도록 규정하고 있으나, 부득이한 경우 그러하지 않다는 예외조항을 두고 있다. 이러한 예외조항으로 인해 건축심의가 불필요하게 지연하게 되면 신청자의 시간적·경제적 손실을 야기하므로 이와 같은 규정을 삭제하는 것이 바람직할 것이다.

[표 5-15] 심의결과 통보기한 관련 지자체 「건축조례」 개정안

현행	개정안
(예시) OO시 건축조례 **제00조(적용의 완화)** ① 법 제5조제1항 및 영 제6조제1항에 따라 대지 또는 건축물에 대하여 법·영·규칙 및 이 조례(이하 "법령등"이라 한다)의 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하고자 하는 자는 별지 제1호서식의 적용의 완화요청서와 관계도서를 구비하여 지방자치단체장에게 요청하여야 하며, 요청을 받은 허가권자는 법 제5조제2항에 따라 당해 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고, 그 결과를 요청일부터 30일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.	(예시) OO시 건축조례 **제00조(적용의 완화)** ① 법 제5조제1항 및 영 제6조제1항에 따라 대지 또는 건축물에 대하여 법·영·규칙 및 이 조례(이하 "법령등"이라 한다)의 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하고자 하는 자는 별지 제1호서식의 적용의 완화요청서와 관계도서를 구비하여 지방자치단체장에게 요청하여야 하며, 요청을 받은 허가권자는 법 제5조제2항에 따라 당해 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고, 그 결과를 요청일부터 30일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. ~~*다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.*~~

출처: 본 연구 제2장~제3장에서의 지자체 건축조례 등의 조사내용을 참고하여 예시 조문 작성.

- 회의록 공개기간 관련 규정 개정

「건축법 시행령」 제5조의8제1항에 근거해 건축위원회 회의에 관한 회의록을 요청하는 자에게 심의완료일 후 6개월까지 관련 자료를 제공할 수 있으나, 일부 지자체에서는 그 기간을 7일 등으로 임의로 축소하고 있는 것으로 파악되었다. 따라서 이와 같은 회의록 공개기간에 관한 규정은 「건축법 시행령」에서와 같이 6개월 이내로 연장하도록 관련 규정을 개정하여야 할 것이다. 또한 회의록 요청에 따른 행정처리 기간을 예측가능하도록 「건축조례」에서 규정할 필요가 있다.

[표 5-16] 회의록 공개기간 관련 지자체「건축조례」개정안

현행	개정안
(예시) OO시 건축조례 **제00조(회의)** ⑧ 위원회의 회의록은 건축주·설계자 및 심의 등을 신청한 자가 공개를 요청한 때에는 심의종료 후 7일이내에 공개하여야 한다.	(예시) OO시 건축조례 **제00조(회의)** ⑧ 위원회의 회의록은 건축주·설계자 및 심의 등을 신청한 자가 공개를 요청한 때에는 ***심의완료 후 6개월 동안 공개하여야 하며, 회의록 공개 요청 시에는 7일 이내에 관련 자료를 제공하여야 한다.***

출처: 본 연구 제2장~제3장에서의 지자체 건축조례 등의 조사내용을 참고하여 예시 조문 작성.

- 재심의 거부 규정 폐지

「건축법」 제4조의2제3항에 따라 심의신청자는 심의결과에 이의를 제기하여 재심의을 신청할 수 있으나, 일부 지자체에서는 건축위원회가 부결한 안건에 대해서는 부결된 이유가 조치되기 전에는 재심의 신청을 거부할 수 있는 규정을 두고 있다. 이는 지자체 또는 건축위원회에 법적 근거가 없는 권한을 부여한 규정이며, 이로 인해 불합리한 심의결과에도 재심의 신청이 불가능하게 되므로 이와 같은 조항은 삭제되어야 할 것이다.

[표 5-17] 재심의 거부 규정 관련 지자체「건축조례」개정안

현행	개정안
(예시) OO시 건축조례 제00조(건축위원회의 회의 등) ④ 위원회는 위원회의 심의를 거쳐 부결된 안건은 부결된 이유가 충족 되지 않는 한 재심의를 거부할 수 있다.	(예시) OO시 건축조례 제00조(건축위원회의 회의 등) ~~***④ 위원회는 위원회의 심의를 거쳐 부결된 안건은 부결된 이유가 충족 되지 않는 한 재심의를 거부할 수 있다.***~~

출처: 본 연구 제2장~제3장에서의 지자체 건축조례 등의 조사내용을 참고하여 예시 조문 작성.

- 심의신청자 등의 회의참석 관련 규정 개정

「건축법 시행령」 제5조의5제6항제2호아목에서는 건축주, 설계자 또는 심의신청자가 건축위원회 회의에 참석하여 해당 안건을 설명할 수 있도록 규정하였으나, 일부 지자체에서는 관계자가 회의에 참석할 수 없도록 하는 등 상위법령과 상충되는 규정을 운영하고 있는 것으로 파악되었다. 계획안에서 대한 전문적인 설명으로 심의위원들의 이해를 높이고 질의사항에 즉각적으로 대응하기 위해서는 건축주 및 설계자의 참여가 필수적으로 규정되어야 한다고 판단되며, 이에 일부 지자체에서 운영 중인 관계자의 회의 참석불가 조항은 개정될 필요가 있다.

[표 5-18] 심의신청자 등의 회의참석 관련 지자체 「건축조례」 개정안

현행	개정안
(예시) OO시 지방건축위원회 운영규정 제00조(위원회 회의개최) ④ 심의안건에 직접 관련되는 설계자 및 건축주는 회의에 참석할 수 없다.	(예시) OO시 지방건축위원회 운영규정 제00조(위원회 회의개최) ***④ 건축주, 설계자 및 심의를 신청한 자가 희망하는 경우에는 회의에 참여하여 해당 안건 등에 대하여 설명할 수 있다.***

출처: 본 연구 제2장~제3장에서의 지자체 건축조례 등의 조사내용을 참고하여 예시 조문 작성.

□ 심의판단기준 관련 제도 정비

- 건축법령에서 규정한 최소기준을 임의로 완화 · 강화하는 규정의 개정

건축심의 관련 제도 분석의 결과, 일부 지자체에서는 건축법령 상에서 정한 복도폭 최소기준, 식재면적 및 자연지반 비율 최소기준, 인공지반 및 옥상조경의 식재 토심 관련 최소기준, 특별피난계단 부속실 면적의 최소기준, 공동주택 측벽 이격거리의 최소기준, 환기 성능 최소기준 등을 임의로 완화 또는 강화하여 규정하고 있음을 알 수 있었다.

이와 같은 지자체별로 임의 규정한 기준들은 사용자들의 사용성과 안전성에 영향을 미치는 성능기준에 해당되어 그 기준을 완화할 경우에는 건축물과 사용자의 안전을 담보할 수 없어 문제가 되며, 이를 지나치게 강화할 경우에는 임의규제가 되어 사업자들에게 불합리한 규제로 인식되게 된다. 따라서 이러한 기준에 대해서는 건축법령 상의 규정에 부합하도록 개정하거나 권장사항으로 표시하고, 지자체 자체적으로 기준을 강화할 필요가 있을 때에는 지방의회 및 대한건축사협회 등과 협의하여 결정하고 이를 공개적으로 공지하여야 할 것이다.

[표 5-19] 임의 완화 또는 강화 기준 관련 지자체 「건축조례」 개정안

<table>
<tr><th>구분</th><th>현행</th><th>개정안</th></tr>
<tr><td>복도폭 기준</td><td>(예시) OO시 건축심의 가이드라인
제6조(배치 및 평면분야) ⑤ 중복도의 경우 복도 폭은 1.5미터 이상 확보하며, 발코니(노대 포함)의 경우 너비 1미터 이상을 확보하여야 한다.</td><td>(예시) OO시 건축심의 가이드라인
제6조(배치 및 평면분야) ⑤ 「건축법」 제49조제1항, 「건축법 시행령」 제48조제1항, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조의2제1항에 근거해 복도폭을 다음과 같이 확보하여야 한다.
<table>
<tr><th>구분</th><th>양 옆에 거실이 있는 복도</th><th>기타의 복도</th></tr>
<tr><td>공동주택·오피스텔</td><td>1.8미터 이상</td><td>1.2미터 이상</td></tr>
<tr><td>당해 층 거실의 바닥면적</td><td>1.5미터 이상 (의료시설 1.8미터 이상)</td><td>1.2미터 이상</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td><table><tr><td>합계가
200제곱미터
이상인 경우</td><td></td><td></td></tr></table>*(※ 법적 기준 이상의 기준을 제사할 경우 권장사항으로 표기)*</td></tr>
<tr><td>식재면적
및
자연지반
비율 기준</td><td>**(예시) OO시 건축조례**
제20조(식재 등 조경기준) 대지안 조경의 식재기준, 면적 및 설치방법 등의 조경기준은 다음 각 호와 같으며, 그 밖의 기준은 법 제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시한 기준에 따른다.
(중략)
3. 식재면적은 조경면적의 100분의 60이상</td><td>**(예시) OO시 건축조례**
제20조(식재 등 조경기준) 대지안 조경의 식재기준, 면적 및 설치방법 등의 조경기준은 다음 각 호와 같으며, 그 밖의 기준은 법 제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시한 기준에 따른다.
(중략)
3. 식재면적은 조경면적의 100분의 50이상을 확보할 것 (권장사항: 100분의 60이상)</td></tr>
</table>

출처: 본 연구 제2장~제3장에서의 지자체 건축조례 등의 조사내용을 참고하여 예시 조문 작성.

□ 제출도서 관련 제도 정비

- 건축법령에서 규정한 제출도서 외 추가도서 제출 규정의 폐지 또는 개정

「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」 [별표1]에서는 건축심의 시에 제출하는 서류 및 도서에 대해 규정하고 있다. 하지만 일부 지자체에서는 이러한 심의기준 상에서 제시하는 도서 외에도 구조, 소방, 토목, 야간경관, 광고물 등에 관한 도서를 의무적으로 제출하도록 요구하고 있어 추가제출도서 관련 규정을 폐지 또는 개정할 필요가 있다. 만약, 지자체 여건에 따라 추가 도서의 제출이 필요하다고 판단할 시에는 「건축위원회 심의기준(국토교통보고시)」에서의 규정과 같이 특정 조건(미관지구 내 건축물, 특수구조 건축물, 다중이용건축물 등)과 그에 따른 추가 제출도서의 종류를 명확히 규정할 필요가 있다.

- 제출도서 관련 양식 통일

지자체에서는 건축심의 신청 시에 제출해야 하는 심의신청서 등을 「건축조례」와 「건축조례 시행규칙」에서 규정하고 있으나, 일부 지자체의 「건축조례」와 「건축조례 시행규칙」에서는 신청서 양식과 그에 따른 첨부서류가 서로 상이한 것으로 조사되었다. 이와 같은 서로 다른 제출도서 관련 규정은 심의신청자에게 혼란을 야기하며, 이를 관리하는 담당공무원의 업무 효율에도 부정적 영향을 미칠 수 있다. 따라서 지자체별 「건축조례」, 「건축조례 시행규칙」, 그리고 「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」 상에서의 제출도서 관련 양식을 통일할 필요가 있다. 또한 이를 하나의 법제에서 규정하고 다른 법제에서는 이를 준용하도록 하여 관련 규정 간 연계성을 높이는 것이 바람직할 것이다.

□ 상위법령 개정사항 반영

건축위원회의 구성 및 운영, 심의사항, 심의절차, 심의판단기준, 제출도서 등에 관한 건축법령 및 지자체 법제의 개정사항을 반영하지 않아 부적절한 법조항이 표기되어 있는 규정이 상당수 발견되었다. 따라서 상위 법제의 개정사항을 반영하여 적합한 법조항을 표기하도록 개정할 필요가 있다.

□ 지자체 심의기준 수립 및 운영을 위한 제도적 장치 마련

건축심의 현장모니터링 결과, 지자체에서 수립한 「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」을 건축심의 시행 시에 건축위원회에서 활용하고 않지 있음을 알 수 있었다. 지자체 심의기준은 심의의 객관성을 확보하고 효율적인 심의 운영을 도모하기 위해 수립된다. 하지만 심의기준이 실질적으로 건축위원회 심의 시에 활용되지 않고 있으며, 그 원인 중 하나는 제도적 근거가 미비하기 때문인 것으로 판단된다. 실제로 미국 등 해외의 경우에는 심의기준을 지자체 관계법령 상에 명확히 명시하고 이러한 기준이 건축심의의 판단기준으로 활용됨을 명시하고 있다. 이러한 제도적 규정으로 인해 설계자는 관계법령을 검토할 때 지켜야 할 건축기준 또는 설계지침을 확인하고 이에 근거해 설계함으로써 건축심의를 사전에 준비할 수 있게 된다. 우리나라 역시 건축심의의 객관성 및 효율성을 제고하고 심의기준의 활용성을 높이기 위해서는 지자체 「건축조례」 등에 심의기준의 수립 및 운영에 대한 근거 규정을 마련할 필요가 있다고 사료된다.

□ 심의대상 및 심의목적에 부합한 심의판단기준 제시

건축심의 현장모니터링 결과, 각 지자체에서는 법령이나 조례에서 규정한 심의대상에 대한 기준을 준수하고 있는 것을 알 수 있었다. 지자체 건축심의대상은 건축선 지정, 다중이용건축물 및 특수건축물의 구조안전, 미관지구 내 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물 등으로 구분되었다. 하지만 이러한 심의대상별로 심의목적이 상이하므로 각각 중요하게 고려하게 되어야 할 사항 역시 달라야 함에도 불구하고, 심의대상별 심의의견이 차별화되지 않고 동일한 관점과 방식으로 심의를 진행하고 있었다. 가령, 도시형 생활주택의 층수완화에 대한 심의를 하는데 있어, 중요하게 고려하여야 할 사항은 층수완화의 적절성이지만 대부분의 지자체에서는 일반적인 건축계획심의와 같이 배치도, 평면도, 입면도 등을 검토하는 수준에 그치고 있음을 알 수 있었다.[62)]

62) 건축심의 현장모니터링 결과, 일부 지자체(J도)에서는 건축심의 안건별로 심의사항과 그에 따른 심의 시

이와 같은 문제점을 해결하기 위해 심의대상별로 중점적으로 심의해야 할 사항을 중심으로 지자체 심의판단기준을 마련할 필요가 있다. 건축심의 시에 공통적으로 검토해야 할 사항 뿐 아니라 미관지구 내 건축물, 분양목적 건축물 등 심의대상별로 심의 주안점을 분명히 구분할 필요가 있다고 판단된다.

2) 심의절차 합리화를 위한 제도 도입

① 사전검토 제도화

□ 사전검토 도입의 필요성

- 현행 건축심의의 비효율적 운영의 문제점

건축심의 현장모니터링의 결과, 건축심의에서 건축위원회 위원들이 건축법령 및 관계법령과의 적법성에 대한 검토 뿐 아니라 건축물의 품질 향상을 위한 자문의견을 제시하고 있음을 알 수 있었다. 하지만 이러한 자문의견들 중에는 지자체에서 마련한 심의기준 등에 근거하지 않고 주관적인 판단에 의존한 의견들이 많았다. 가령, 건축물 색채가 차가운 느낌이라는 이유로 색채계획에 대한 다른 대안 수립이나 건축물 입면에 메탈펀칭을 사용하도록 하는 등 기존 건축법령이나 지자체 심의기준에서 규정하지 않는 기준을 요구하는 경우가 있었다. 이로 인해 설계자는 관계법령 등에 적법한 계획을 하였지만 재심의를 받거나 조건부 의결이 되어 계획안을 보완하게 된다.

건축법령 상에서 정하고 있지는 않지만 지자체별로 건축물 품질 향상을 위해 필요한 기준이라면 지자체 「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」 상에 명확히 명시하고, 이를 사전에 설계자가 확인하여 설계할 수 있도록 해야 할 필요가 있다. 또한 심의기준의 반영여부에 대해 건축심의 과정에서 확인하고 이에 근거해 심의를 진행함으로써, 설계자, 담당 공무원, 심의위원 등 모든 주체에게 건축심의 과정이 예측가능하도록 할 필요가 있다.

- 지자체 필요에 의한 사전검토 운영 사례

건축법령 상에서는 규정하고 있지 않지만, 이미 건축위원회 회의 개최 전에 위원들에게 상정할 심의안건을 배포하여 사전에 자문의견을 제시하도록 하는 "사전검토" 제도를 운영하는 지자체가 있다. 충청남도, 경상남도, 용인시 등에서는 이를 「건축조례」에 명시하

주안점을 사전에 위원들에게 공지하기도 하였다.

여 운영하고 있으며, 그 외에도 몇몇 지자체에서는 제도적으로 명시하고 있지는 않지만 심의절차 상 관행적으로 시행하고 있다. 또한 건축심의 현장모니터링을 한 10개 지자체 중에서 9개 지자체에서 사전검토를 시행하고 있는 것으로 파악되었다.

[표 5-20] 사전검토 및 사전기술검토 시행 지자체

구분		해당 지자체 및 관련 규정
사전검토	광역	충청남도(건축조례 제9조), 경상남도(건축조례 제11조)
	기초	용인시(건축조례 제12조의3), 거제시(건축조례 제5조의3)
사전기술검토	광역	경기도(건축조례 제12조), 충청북도(건축조례 제15조), 전라북도(건축조례 제9조제1·2항)
	기초	안산시(건축조례 제10조제1·2항), 가평군 (건축조례 제8조제2·3항), 연천군(건축조례 제12조제1·2항), 칠곡군(건축조례 제10조제1·2항), 김해시(건축조례 제9조제7항)

출처: 국가법령정보센터, “자치법규–건축조례, 건축조례 시행규칙”, URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.07.31.)

- 건축심의 합리화 및 사전검토의 올바른 정착을 위한 사전검토의 제도화 필요

건축심의 시에 제한된 시간에 여러 안건을 검토해야 하므로 실질적으로 심도깊은 심의를 시행하는데에 한계가 있다. 또한 설계자나 심의위원이 해당 지자체 심의기준 등을 제대로 파악하지 못한 상태에서 심의가 진행되는 경우도 많은 실정이다.

건축심의에서의 심의위원의 주관적 의견 제시, 심의대상 및 목적별 심의내용 차별화 부재 등의 문제는 심의위원 개인의 문제라기보다는 지자체의 명확한 심의기준 부재, 심의기준 운영의 미흡, 심의시간의 한정 등에 의해 기인하게 된다. 따라서 이와 같이 건축심의를 시행하는데 있어서의 불합리한 문제들을 해결하기 위해 사전에 심의위원들의 검토의견을 취합하여 이에 대해 설계자가 조치계획을 수립하고 이를 토대로 건축심의를 진행하도록 하는 “사전검토”의 제도화가 필요하다고 판단된다.

□ 사전검토 제도화 방안

사전검토 제도의 운영을 위해서는 사전검토 안내 및 요청방법, 사전검토 신청시 제출서류, 사전검토 시행방법, 사전검토 결과 반영 등에 관한 규정이 필요하며, 현행 건축법령 또는 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」 내에 제도 운영의 근거를 마련해야 한다. 처음 제도화되는 제도인 것을 고려하여 우선 고시를 통해 운영하도록 하고, 지자체 운영 실태를 모니터링한 후 제도를 보완하여 장기적으로 건축법령 내에 포함시키는 것이 바람직할 것으로 판단된다. 이에 본 연구에서는 사전검토의 근거 규정을 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」 내에 두는 안을 다음과 같이 제안하고자 한다.

[표 5-21] 사전검토 제도화를 위한「건축위원회 심의기준」개정안

현행	개정안
건축위원회 심의기준(국토교통부고시) 1. 목적 2. 운영원칙 3. 심의기준의 제·개정 등 4. 위원회 구성 및 운영 등 5. 위원회 개최 및 회의공개 6. 위원회 심의대상 7. 심의 신청 및 제출도서 8. 안건 상정 등 심의절차 9. 심의의결 방법 등	**건축위원회 심의기준(국토교통부고시)** 1. 목적 2. 운영원칙 3. 심의기준의 제·개정 등 4. 위원회 구성 및 운영 등 ***5. 사전검토*** 6. 위원회 개최 및 회의공개 7. 위원회 심의대상 8. 심의 신청 및 제출도서 9. 안건 상정 등 심의절차 10. 심의의결 방법 등

출처: 국가법령정보센터, "건축위원회 심의기준"(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.)

건축위원회 심의기준(국토교통부고시) 개정안
:〈 5. 사전검토 〉규정 신설

5. 사전검토

5.1 사전검토 안내 및 요청

5.1.1 심의 대상 건축물의 담당부서 또는 발주부서는 효율적인 심의 준비를 위하여 사전 검토 절차를 활용할 수 있음을 사업자 및 설계자에게 반드시 안내하여야 한다.

5.1.2 건축심의 시행 시에 일어나는 시행착오와 그에 따른 부담을 줄이기 위해, 해당 건축물의 건축 등의 담당기관(담당부서)은 최종 설계(안)이 도출되기 이전 초기 단계에서부터 건축심의 직전까지 건축위원회에 사전검토를 요청할 수 있다.

5.2 사전신청시 제출서류

5.2.1 건축심의 사전검토 신청서 (별지 제0호 서식)

5.2.2 건축심의 사전검토 도서 (별표 제0호)

5.3 사전검토 시행 방법

5.3.1 건축심의 담당부서에서는 심의대상의 성격을 고려하여 건축위원회 위원 중 적정한 3인을 사전검토 위원으로 선정하고, 관련 자료를 배포하여 검토의견을 요청한다.

5.3.2 사전검토 요청을 받은 위원은 관련 자료 배포일로부터 7일 이내에 검토의견을 담당부서에 제출하여야 한다.

5.3.3 사전검토신청자 또는 담당부서의 요청에 따라 사전 검토 회의를 개최할 수 있다.

5.3.4 사전 검토 회의는 특별한 사유가 없으면 요청받은 날로부터 10일 이내에 개최한다.

5.4 사전검토 결과 반영

5.4.1 해당 건축물의 건축 등의 담당부서 또는 설계자는 사전검토 위원이 제시한 검토의견에 대하여 반영 등의 조치를 하여야 하며, 사전검토 위원의 검토의견을 수령한 후 15일 이내에 사전 검토 조치계획서를 담당부서에 제출한다.

5.4.2 사전 검토를 실시한 경우 심의의 연속성 및 효율성 제고를 위해 사전검토 의견을 조치계획에 근거해 건축심의를 진행하도록 한다.

출처: 국가법령정보센터, "경관위원회 심의기준"(국토교통부고시 제99호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.) 참고.

② 심의기간 연장을 방지하기 위한 심의절차 관련 규정 명확화

□ 재검토 의결 횟수제한 규정 도입

현행 건축법령 상에는 심의결과에 따른 재검토 의결에 관한 절차를 규정하고 있으나, 그 횟수에 대한 제한은 없는 실정이다. 2015년 9월 건축임의규제·관행 신고센터에 접수된 불합리한 규제신고건 중에서 구청장의 역점사업과의 연계를 고려하지 않았다고 하여 8차례에 걸려 재검토 의결을 내린 사례가 있었다. 이는 해당 지자체 건축위원회 심의의 공정성 문제와 함께 재검토 의결에 대한 제한 규정 부재가 그 원인이 되었다고 판단된다. 따라서 「건축법 시행령」 또는 「건축법 시행규칙」 상에 재검토 의결에 대한 횟수 제한 규정을 도입하여, 상정된 심의안건에 대해 무분별하게 재심의 의결을 내리지 않도록 할 필요가 있다.

□ 심의결과 통보기간 연장에 대한 명확한 사유 및 기간 명시

「건축법 시행령」 등 건축법령 상에서는 심의완료 후 14일 이내에 심의결과를 신청자에게 통보하도록 규정하고 있으나, 일부 지자체에서는 「건축조례」에서 심의결과 통보기간을 연장할 수 있도록 규정하고 있다. 이러한 규정은 지자체가 일방적으로 결과 통보를 늦출 수 있는 권한을 갖게 되는 것이므로 심의신청자 입장에서는 불합리한 규제가 된다. 울산광역시, 수원시, 목포시 등 일부 지자체에서는 심의결과에 따라 위원회가 필요하다고 인정한 관련기관과의 협의, 현지 확인, 주민의견 청취 등이 수반되어야 하는 경우에만 예외적으로 결과 통보를 연장할 수 있도록 하여 연장 사유를 명시하고 있기도 하다. 하지만 사유가 불분명한 심의결과 통보기간의 지연은 심의신청자의 시간적·경제적 손실을 야기할 수 있으므로, 지자체 「건축조례」에서 연장하도록 규정할 때에는 명확한 사유와 기간을 명시할 필요가 있다.

3) 심의기준 체계화 및 활용방안 마련

① 심의기준의 유형화 및 운영 체계화

□ 심의기준의 유형 구분

현행 지자체 「건축위원회 심의기준(또는 운영기준)」에는 3가지 유형의 기준이 혼재되어 있다. 즉, 내용적으로 보면 건축위원회의 운영에 관한 규정, 정량적인 수치 기준, 설

계 시에 고려하여야 할 정성적인 설계지침 등으로 구분된다.

- 건축위원회의 운영에 관한 규정
- 정량적 기준
- 정성적 설계지침

□ 심의판단기준별 심의방식 및 절차 차별화 필요

- 건축위원회의 운영에 관한 규정: 건축심의 시행 전 사전 공지

건축위원회의 운영 관련 규정의 경우에는 건축심의 시행 전에 위원회 위원 또는 심의신청자 등에 사전 공지를 하고, 이에 근거해 건축심의를 운영하도록 한다.

- 정량적 기준: 유관부서에서 1차적으로 적법성을 판단하고 건축위원회에서 재검토

건축법령 상에서 위임한 사항에 대해 지자체에서 규정한 정량적 기준의 경우에는 1차적으로는 유관부서 검토 시에 적법성에 대해서 판단할 필요가 있으며, 이후 건축위원회 개최 시에 각 분야별 심의위원들이 2차적으로 계획적 합리성 등에 대해 재검토하는 방식으로 진행할 수 있을 것이다. 특히, 건축물의 구조, 설비 등에 관한 사항은 인허가 담당부서에서 검토하는 사항으로 건축심의 담당부서에서는 업무가 중복되지 않도록 법적 기술기준 보다는 「건축위원회 심의기준」 등에 초점을 맞추어 검토할 필요가 있다.

- 정성적 설계지침: 건축위원회의 협의 및 재량에 따른 전문적 판단 필요

정성적인 설계지침의 경우에는 명확한 수치기준(최소기준 등)이 제시되지 않으므로 전문가의 별도의 판단이 필요한 기준이다. 따라서 이러한 정성적 기준에 대한 심의위원들의 역할이 중요하다고 할 수 있다. 정성적 기준에 대해서는 각 분야별 심의위원이 전문가의 입장에서 심의의견을 제시하되 지나치게 주관적 의견 제시는 지양해야 할 것이다.

② 심의기준 활용방안

지자체별 「건축위원회 심의기준」을 활용함으로써 건축심의 운영의 효율성을 향상시키고 객관적으로 심의의견을 제시하는데 기여할 것이며, 이를 통해 심의신청자들은 건축심의에 대한 예측가능성을 높여 원활하게 사업을 추진할 수 있도록 할 것이다. 「건축위원회 심의기준」의 활용을 위해서는 심의를 받는 주체, 심의를 하는 주체, 그리고 이를 관리하는 행정주체가 건축심의 관련 기준에 대해 정확하게 인지하고 있는 것이 가장 중요하다고 판단된다. 이에 각 주체들이 건축심의 관련 사항을 잘 이해할 수 있도록 건축심의 매

뉴얼을 만들고, 각 주체별로 인식 개선을 위해 교육 또는 안내를 시행하는 것을 제안하고자 한다.

□ 건축심의 매뉴얼 수립

현행 건축법령 및 지자체 건축조례, 심의기준 상에는 건축심의 관련 규정들이 산재되어 있다. 실제로 심의신청자가 이러한 정보들을 체계적으로 취합하여 인지하기가 어려우며, 관련 규정 간 상충되는 사항도 많아 혼란을 야기하고 있는 실정이다. 따라서 각 지자체별로 건축심의 관련 규정들을 종합적으로 정리한 건축심의 매뉴얼을 마련할 필요가 있다.

건축심의 매뉴얼의 목적은 건축심의를 받는 주체인 심의신청자의 이해를 돕고, 심의를 하는 심의위원들이 주관적인 의견을 제시하지 않고 해당 분야에 대한 전문적이고 합리적인 심의를 할 수 있는 기준을 제시하는 것이다. 지자체에서 건축심의 매뉴얼을 수립할 때에는 사용자의 입장에서 이해하기 쉽도록 구성해야 할 것이며, 관계법령 및 지자체 조례, 심의기준 등에서 규정하는 건축심의 대상, 절차, 기준 등 건축심의 관련 사항을 종합적으로 파악할 수 있도록 구성하는 것이 바람직할 것이다.

□ 건축행정 안내센터 운영

현재 건축법령은 법령정보 홈페이지에서 심의신청자가 쉽게 찾아볼 수 있으나, 지자체별 건축심의 관련 기준 등은 지자체 담당 홈페이지 또는 공고 게시판 등에서 직접 검색해서 찾아야 하는 어려움이 있다. 또한 이러한 지자체별 건축심의 관련 기준 등이 실제 운영되는 것인지 아닌지를 파악하기도 어려운 실정이다.

따라서 심의신청자가 건축심의 관련 절차 및 기준 등에 대해 안내를 받을 수 있도록 지자체에서 건축행정 안내센터를 운영하는 것을 제안하고자 한다. 건축행정 안내센터에서는 건축심의 신청 전에 사전검토, 심의절차, 심의기준 등에 대해 심의신청자에 안내하고 질의사항에 대한 응답 기능을 수행할 수 있을 것이며, 이를 통해 심의신청자들이 건축심의를 준비하고 진행하는데 있어 발생할 수 있는 시행착오를 최소화할 수 있을 것이다.

□ 건축위원회 사전오리엔테이션 실시

현재는 건축위원회 위원으로 위촉되면 사전 안내없이 바로 건축심의에 참여하게 된다. 이로 인해 심의위원이 건축심의에 참여하고도 지자체「건축위원회 심의기준」등에 대

해 알지 못하고 심의를 하는 경우가 발생하고 있다. 실제로 건축심의 현장모니터링 결과, 건축심의 시에 주관적 심의의견을 제시하는 방식으로 진행하는 지자체가 상당수 있었다.

따라서 건축위원회 위원을 위촉할 시에는 위촉되는 심의위원들을 대상으로 한 사전 오리엔테이션을 실시하는 것을 제안하고자 한다. 사전오리엔테이션의 방식은 별도의 교육 관련 회의 개최, 사전 매뉴얼 송부 및 교육자료 회람(서면 교육), 회의 개최 전 공지 등 지자체별로 다양한 방식을 채택하여 진행할 수 있을 것이다.

□ 건축심의 관련 담당공무원 교육

건축심의 관련 행정절차를 관리·진행하는 담당공무원들에 대한 교육도 필요할 것이다. 건축심의 현장모니터링의 결과, 건축위원회 위원장으로 위촉되는 지자체 건축 관련 부서장, 건축심의 담당공무원 등이 건축심의 방향을 설정하고 심의 진행시에 초래되는 여러 사안들에 대해 기 설정된 방향으로 진행될 수 있도록 조정하는 역할을 하는 지자체의 경우, 건축심의 운영상의 문제점이 상대적으로 적어 건축심의 담당공무원의 역할이 중요함을 알 수 있었다. 이러한 점을 감안할 때, 심의를 받는 심의신청자나 심의를 하는 심의위원에 대한 교육 및 안내도 중요하지만, 건축심의 관련 행정 업무를 담당하거나 건축심의 시에 위원장의 역할을 하는 공무원들에 대한 교육도 필요하다고 판단된다.

2. 건축심의제도 합리화를 위한 건축규제 모니터링센터 운영방안

1) 건축규제 모니터링센터의 주요 기능 및 역할

① 지자체의 건축 임의규제 발굴 및 개선

□ 지자체 건축조례 및 심의기준 조사 · 분석

지자체에서 운용하는 건축조례를 조사·분석하여 위임된 내용을 규정하지 않거나 위임 근거가 없는 사항, 위임 범위를 벗어난 조례를 운영하는 사례를 발굴한다. 또한 지자체의 건축심의에 관한 기준, 심의위원회 구성 및 운영기준 등 관련 기준을 조사·분석하여 과도하거나 불분명한 사례를 발굴하고 그 시정을 유도한다.

□ 지자체 건축심의 현장에 대한 참관 모니터링의 실시

건축조례 및 심의기준에 대한 조사를 통해 문제점이 파악된 지자체와 건축심의 과정에서 건축관계자의 민원 등이 자주 제기되는 등 점검이 필요하다고 판단되는 지자체를 주요 대상으로 시·도별로 참관 모니터링을 실시할 대상 시·군·구를 선정한다.

또한 지자체에서 진행하는 실제 건축심의 과정에 건축규제 모니터링센터의 담당자가 참석하여 심의진행 절차, 논의 내용, 심의 결과 및 조치사항 등에 대한 현장 모니터링을 실시하고 그 모니터링 결과를 분석하여 모호하거나 주관적인 의견 개진, 상반된 의견의 동시 개진, 초법적이거나 설계 위주의 의견 개진 등 심의내용의 불합리성 여부를 집중 점검한다. 심의대상과 심의위원의 선정, 관련 정보의 공개, 이의신청 제도의 운영실태 등 심의운영 실태 전반에 관한 점검을 함께 진행하고, 심의 결과 및 조치사항의 불합리성 여부에 대해서도 점검한다.

□ 지자체장을 대상으로 접수된 건축민원 분석 및 임의규제 발굴

건축규제 모니터링센터와 국토교통부, 국민권익위원회의 국민신문고, 규제개혁위원회의 규제개혁 신문고, 중소기업 옴부즈만 지방규제 신고센터 등과의 업무협력을 통해 해당 기관 및 부처에 접수된 지자체장을 상대로 하는 건축관련 민원을 수집하여 분석하고 이를 통해 임의규제를 발굴한다. 또한 대한건축사협회의 건축 임의규제·관행 신고센터 등에 별도로 접수된 임의규제 신고서를 분석하여 해당 임의규제를 발굴한다.

※ 임의규제 사례
(사례 1) △△시에 건설하는 아파트는 정부가 운영하는 '녹색건축인증'이 아니라 '△△시 그린빌딩 인정'을 반드시 취득하여야 한다.
(사례 2) ㄴ건축사는 연립주택 설계에 다락을 반영하였으나 건축허가가 불허되었다. □□시에서는 임의 기준으로 다락설치를 불허하고 있다.
(사례 3) ○○시 건축조례에는 법적 근거도 없이 보전녹지지역 안의 건축물은 대지면적 40%이상의 조경면적 확보를 의무화하고 있다.
출처: 국토교통부 보도자료(2013.12.05.), "과도한 지자체 임의 건축규제 15개 폐지". p.1. 내용 요약.

□ 임의규제 개선 이행실태 점검

조치된 임의규제의 정비 이행실태를 점검하기 위해 국토교통부, 규제개혁위원회 등을 통해 관련 조례 및 기준 개정 현황에 대한 주기적인 조사를 실시한다. 또한 건축규제 관련 임의규제 재발사례 신고 접수 및 조사를 통해 지속적인 문제 사례를 발굴하고 개선 방안을 도출한다.

② 건축규제 개선사항의 발굴

□ 국토교통부 접수 건축규제 관련 서면 민원 · 관원의 분석

국토교통부가 접수한 건축규제 관련 서면 민원·관원을 분석하여 건축법 등 해당 법령의 개선사항을 발굴하고 이를 관련 법령에 신속하게 반영할 수 있도록 정례적인 법령 개선체계를 구축한다.

[표 5-22] 2010~2014년 국토교통부 접수 서면 민원 · 관원의 민원유형별 현황

민원유형 구분	건수						비율(%)
	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	합계	
법령질의	588	226	212	157	421	1,604	96.7
절차 및 제도 개선	1	2	1	1	8	13	0.8
법령개정	3	0	2	0	15	20	1.2
지자체 조례	3	3	1	2	3	12	0.7
임의규제	0	0	0	0	0	0	0.0
소극적 행정	0	0	0	0	0	0	0.0
기타	2	0	0	0	7	9	0.5
합계	597	231	216	160	454	1,658	100.0

출처: 유광흠·조영진·류수연(2015), 「규제 합리화를 위한 지자체 건축행정 개선방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.169.

□ 건축사 대상 규제 발굴 간담회 및 설문조사의 시행 (대한건축사협회와 공동 운영)

지역에서 활동하는 건축사를 대상으로 전국순회 규제발굴 간담회를 상시 개최하고

건축투자의 촉진을 위한 법령 및 규제 개선사항을 발굴한다. 또한 정례적인 건축사 대상 온라인 설문조사를 통해 지속적, 상시적인 건축법령 및 건축행정 개선사항을 발굴한다.

□ 건축 규제 옴부즈만 운영

산·학·연 건축 분야 실무자 및 전문가를 대상으로 공개모집을 통해 건축규제 옴부즈만을 선정하여 위촉하고, 이들의 활동을 통해 상시적인 규제개선 과제를 발굴한다.

※ 미래창조과학부 과학기술규제 옴부즈만 사례

- 미래부는 2014년 3월부터 상시적 규제개선과제 발굴 시스템의 일환으로 옴부즈만을 선임·운영 중이며, 옴부즈만은 R&D(연구개발) 성과창출-기술이전·사업화-기술벤처창업·기술지주회사 등으로 이어지는 성과 확산 과정을 저해하는 규제를 발굴하는 역할을 담당
- 신청 자격은 기업 상근 임원직 또는 근무경험자, 7년 이상 상근 연구원 근무 경력자, 조교수 이상으로 대학 이상 학교에 재직 중이거나 있었던 사람, 변호사·변리사 등으로 5년 이상 근무한 경력자 등
- 제1기 과학기술규제개선 옴부즈만(10명)은 지난 1년간 145건의 규제개선 과제를 제안했고 그 중 8개 과제가 과학기술규제 개선방안으로 포함

출처: 미래창조과학부 보도자료(2015.02.23.), “미래부, 제2기 과학기술규제 옴부즈만 선임”, pp.1~2.

③ 건축규제 모니터링센터의 원활한 운영을 위한 협력체계 구축

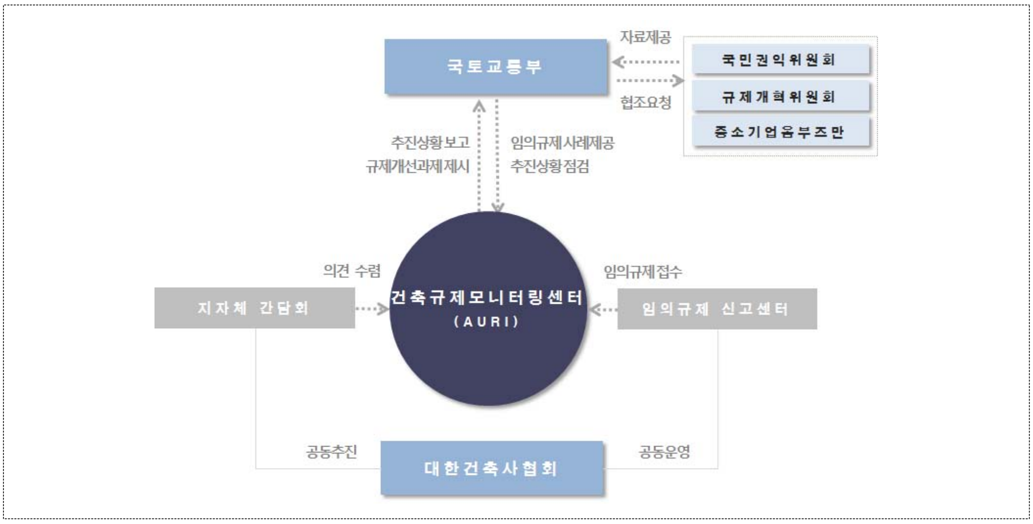
□ 대한건축사협회와의 협업

실무 건축사를 대상으로 하는 정기적인 규제발굴 간담회와 설문조사의 운영과 함께 대한건축사협회에 개설된 건축 임의규제·관행 신고센터(http://cafe.daum.net/promotearch)를 통한 온라인 건축규제 개선 의견수렴의 결과를 공유할 수 있는 체제를 구축한다.

□ 규제개혁위원회, 국민권익위원회, 중소기업 옴부즈만과의 협력방안 마련

규제개혁위원회 등 각 기관을 통해 접수된 각종 규제개선 민원 가운데 특히 건축분야에 관한 민원을 통해 부적절한 규제를 발굴할 수 있도록 상호 정보제공을 위한 협조체계를 마련한다. 또한 규제개선 등 조치결과 등에 대한 정보제공 협조와 필요할 경우 공동대응방안을 모색한다.

- 지자체: 지자체 운영 건축조례, 건축심의기준 등의 현황 및 개정 정보 제공과 건축심의 현장 모니터링 협조, 건축 규제 개선사항 등에 대한 의견 제시
- 국토교통부: 규제개혁위원회 등 각 기관, 지자체 등과의 협력체계 구축 지원과 국토교통부 소관 규제 관련 정보 제공 및 타 기관으로부터의 자료취합 협조



[그림 5-2] 건축규제 모니터링센터의 임의규제 발굴시스템 구축(안)
출처: 건축도시공간연구소(2015), 「15년도 건축규제 모니터링 센터 운영계획」, 내부자료, p.3.

2) 건축규제 모니터링의 내용 및 절차

① 참관 모니터링의 목적 및 내용

건축규제를 운용하는 지자체의 건축심의 현장을 직접 방문하여 심의진행의 전체 과정을 참관 조사하고 이를 통해 건축규제 개선에 관한 이행 정비와 시정요청의 결과 등을 확인하고 추가적인 개선사항을 도출한다.

지자체의 임의규제 이외에도 현장의 심의위원회에서 발생하는 자의적인 판단 및 불합리한 심의진행 절차, 논의 내용에 대해서도 모니터링을 진행하고 필요한 경우 개선사항을 도출한다. 참관 모니터링을 통해 조사하는 내용은 다음과 같이 정리할 수 있다.

- 건축심의 전과정에 대한 참관을 통해 심의대상 선정, 심의위원 선정, 정보공개, 이의신청제도 운영 등 전반적인 제도 운영 실태를 점검
- 모호하거나 주관적인 의견개진, 상반된 의견의 동시개진, 초법적이거나 설계위주의 의견개진 등 심의내용의 불합리성 여부를 점검
- 기존 임의규제에 대한 조치사항의 적용 여부 및 관련 기준 등의 준수 여부에 대한 확인

※ 건축심의 주요 점검항목(안)
(심의기준의 투명성 및 객관성 준수 여부) 법령보다 과도한 기준 금지(2.2), 심의대상 임의확대 방지(2.3), 심의의원의 적정 투입(2.9), 부결 요건 등의 강화(9.3) 여부 등

(심의기준 통합운영 및 기준 제개정 절차) 광역지자체 심의로 통합(3.2), 기준 제·개정시 협의(지방의회 등) 및 공고(3.4-5) 여부 등

(심의 제출도서 간소화 및 심의결과 공개 등) 도서간소화(약 15→6개)항목(7.3, 별표1), 심의 후 7일내 결과 통보 및 10일내 홈페이지 공개(9.5) 여부 등

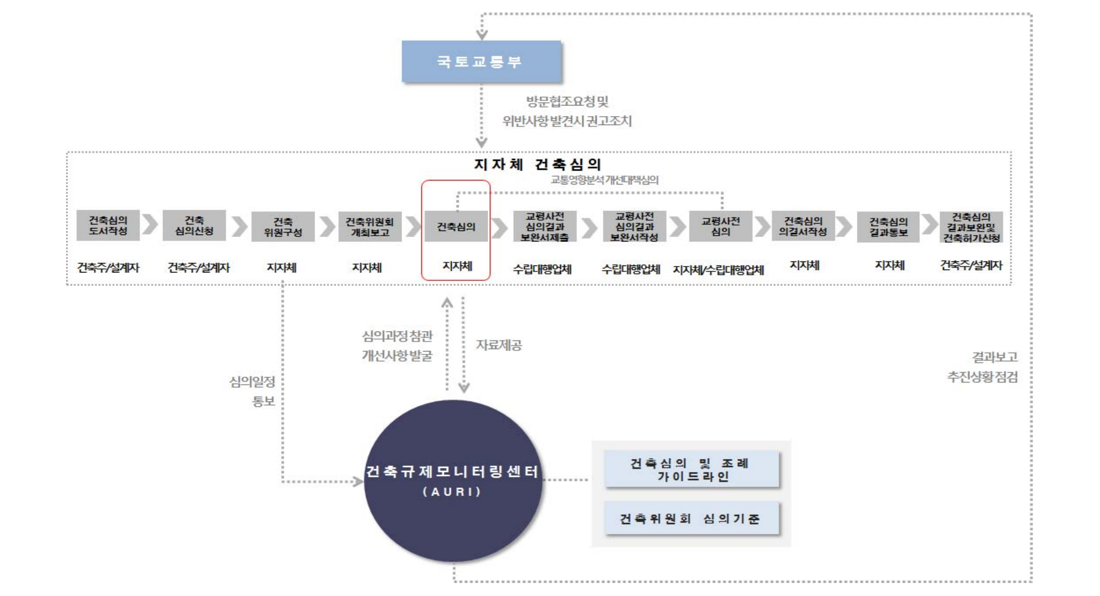
* ( )는 심의기준 관련 항목

출처: 국가법령정보센터, "건축위원회 심의기준"(국토교통부고시 제2015-333호), URL: http://www.law.go.kr.(검색날짜: 2015.10.07.) 참고.

② 참관 모니터링의 추진방법 및 체계

건축규제 모니터링센터와 지자체, 국토교통부의 원활한 협조체제와 역할분담을 통해 건축규제 개선사항을 도출하고 해결책을 제시할 수 있도록 각 관련기관은 다음과 같은 역할을 담당한다.

- 건축규제 모니터링센터는 심의 과정 참관을 통해 임의 규제 발굴 및 건축심의 가이드라인 및 건축위원회 심의기준 등의 준수 여부 확인
- 지자체는 건축규제 모니터링센터에 심의일정 보고 및 참관대상 건축심의에 대한 관련 자료를 제공
- 국토교통부는 지자체에 참관 모니터링을 위한 현장방문 협조 요청 및 위반사항 발견 시 권고조치 및 조치결과 확인



[그림 5-3] 건축심의 모니터링의 추진 체계(안)

출처: 건축도시공간연구소(2015), 「15년도 건축규제 모니터링 센터 운영계획」, 내부자료, p.5.

3. 건축행정 효율화를 위한 건축심의 정보허브 구축방안

1) 건축심의 정보허브의 역할

건축심의 정보허브는 온라인 기반으로 구축되는 건축규제 모니터링센터의 홈페이지 역할을 하며 그 기능 및 역할은 건축규제에 관한 각종 정보의 제공과 건축 임의규제 및 관행에 대한 신고의 접수 및 민원대응, 건축규제 개선에 관한 의견수렴, 건축규제 개선결과의 공유를 통한 성과의 확산 등을 담당하는 대국민 창구로 운영한다.

따라서 건축 규제관련 민원신고·접수 및 규제모니터링에 관련한 각종 소식과 처리결과 등을 상시 업데이트 할 수 있는 효율적인 관리기능의 마련이 필수적이다. 장기적으로는 기존의 건축행정 통합정보망인 세움터와 현재 국토교통부에서 추진 중인 e-KBC구축사업의 성과를 반영하여 건축행정에 관한 규제관리의 종합적인 정보체계의 일환으로 역할을 수행할 수 있도록 확장성과 호환성을 함께 고려한다.

2) 건축심의 정보허브의 내용

건축심의 정보허브에서 제공하는 서비스의 내용은 건축규제 모니터링센터의 업무전반에 관한 내용을 중심으로 다음의 [그림 5-4]과 같은 메뉴체계로 구성한다.

건축규제모니터링센터	민원접수 및 의견제안	정보마당	알림마당
센터일반정보	사례접수 및 처리현황제공	건축규제관련 정보	관련 기사 및 지자체 조례 개선결과 등에 관한 공지
모니터링센터 소개 모니터링센터 역할 주요사업안내 연락처 및 이메일 자주 묻는 질문(FAQ)	임의규제 및 부적합조례신고 (접수절차안내) 나의 접수(처리현황) 건축규제 의견제안	지자체건축관련 조례 지자체 건축위원회 심의기준 규제개선사례제공 규제지도(지역별 규제발굴건수 및 규제개선 현황표시자료)	공지사항 실시간 건축규제관련 뉴스 설문조사 (전문가 등 의견 수집관련)

[그림 5-4] 건축심의 관련 정보 제공을 위한 홈페이지 구성(안)
출처: 건축도시공간연구소(2015), 「건축규제 모니터링센터 사업계획서」, 내부자료(페이지수 미기재).

제6장 결 론

본 연구는 지자체 건축행정의 효율성 및 투명성을 제고하기 위한 방안 중 하나로, 건축심의 관련 제도를 개선하고 건축규제 모니터링센터의 운영방안을 마련하는데 목적이 있다. 이를 위해 우선 현행 건축심의 관련 실태분석을 시행하였으며, 관련 법제도 실태분석과 심의운영 실태분석으로 구분하여 진행하였다. 먼저, 법제도 실태분석에서는 중앙정부 및 지자체(광역지자체 17곳, 기초지자체 226곳)의 건축심의 관련 법제도에 대한 전수조사를 토대로 건축심의 관련 규정을 비교분석하였다. 심의운영 실태분석에서는 지자체 건축심의현장에 직접 참관하여 지자체 건축심의가 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에서 제시하는 운영원칙, 심의의결 방법 등과 부합되어 운영되는지에 대해 검토하였다.

□ 건축심의 관련 제도 실태분석 (17개 광역지자체 및 226개 기초지자체 전수조사)

- 중앙정부 소관 법령 간 비교 분석, 중앙정부 및 지자체 법제 간 비교 분석, 지자체 소관 법제 간 비교 분석을 통한 현행 중앙정부 및 지자체 건축심의 관련 법제의 문제점 도출

□ 건축심의 관련 운영 실태분석

- 10곳의 지자체 건축심의에 참관하여 건축심의 운영상의 문제점 파악 (「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」을 토대로 운영 실태분석)

이러한 건축심의 관련 제도 및 운영상의 실태분석을 토대로 문제점을 도출하였으며, 이를 개선하기 위하여 다음과 같은 3가지 방안과 이를 실현하기 위한 세부 과제를 제안하였다.

□ 첫째, 불합리한 규제 개선을 위한 건축심의제도 개선방안 제시

구분	제도 개선방안	세부 과제	
1	불합리한 건축심의제도 정비	1) 중앙정부 건축법령 개정	
		건축법 시행령	–건축위원회 구성 관련 규정 개정
		건축법 시행규칙	–심의결과 통보기한 및 홈페이지 공개기간 관련 규정 개정
		건축위원회 심의기준 (국토교통부고시)	–건축위원회 개최 소요기간 개정 –‘과도한 기준’ 제시 금지에 대한 명확한 지침 제시 –지자체 심의기준 활용 규정 신설 –심의대상 및 심의목적별 심의내용 차별화 규정 신설 –용어 사용의 통일
		2) 지자체 건축심의 관련 규정 정비방향 제시	
		건축위원회	–지자체 건축분쟁위원회의 설치 및 운영 규정 폐지 –건축위원회 구성인원 관련 규정 통일 –건축위원회 연임횟수 규정 보완
		심의사항	–건축심의 생략 가능한 변경심의 규모의 규정 개정 –심의대상 임의확대 관련 규정 삭제 또는 개정
		심의절차	–안건통보 기간 관련 규정 개정 –심의결과 통보기한 관련 규정 개정 –회의록 공개기간 관련 규정 개정 –재심의 거부 규정 폐지 –심의신청자 등의 회의참석 관련 규정 개정
		심의판단기준	–건축법령 상의 법적 기준에 대한 지자체의 임의 완화 또는 강화 규정 개정
		제출도서	–건축법령에서 규정한 제출도서 외의 추가도서제출 규정 폐지 또는 개정 –제출도서 관련 양식 통일
		3) 상위 법령 개정사항 반영	
		4) 기타	
		지자체 심의기준의 수립 및 운영을 위한 제도적 장치 마련	
		심의대상 및 심의목적에 부합한 심의판단기준 제시	
2	심의절차 합리화를 위한 제도 도입	1) 사전검토 제도화	
		2) 심의기간 연장 방지를 위한 심의절차 관련 규정 명확화	
		재검토 의결(재심의) 횟수제한 규정 도입, 심의결과 통보연장 사유 명시	
3	심의기준 체계화 및 활용방안 마련	1) 심의기준의 유형화 및 운영 체계화	
		2) 심의기준 활용방안	
		건축심의 매뉴얼 수립	
		심의신청자를 위한 건축행정 안내센터 운영	
		건축위원회 사전오리엔테이션 실시	
		건축심의 관련 담당공무원 교육	

□ 둘째, 건축심의제도 합리화를 위한 건축규제 모니터링센터 운영방안 마련

구분	모니터링센터 운영방안	세부 과제
1	지자체 건축 임의규제 발굴 및 개선	1) 지자체 건축 관련 조례 및 심의기준 조사·분석
		2) 지자체 건축심의 현장에 대한 참관 모니터링 실시
		3) 지자체장을 대상으로 접수된 건축민원 분석 및 임의규제 발굴
		4) 임의규제 개선 이행실태 점검
2	건축규제 개선사항 발굴	1) 국토교통부 접수 건축규제 관련 서면 민원·관원 분석
		2) 건축사 대상 규제 발굴 간담회 및 설문조사 시행 (대한건축사협회와 공동 운영)
		3) 건축규제 옴부즈만 운영

□ 셋째, 건축행정 효율화를 위한 건축심의 정보허브 구축방안 제시

구분	정보허브 구축방안	세부 과제
1	건축규제 관련 정보 제공	- 지자체 건축 관련 조례에 대한 통합정보 제공 - 지자체 건축위원회 심의기준에 대한 통합정보 제공 - 규제 개선 사례 제공 - 규제 지도 제공 (지역별 규제발굴건수 및 규제개선 현황표)
2	건축 임의규제 및 관행에 대한 신고	- 건축규제 관련 신고 접수 - 민원 대응

참고문헌

□ 단행본 및 보고서

유광흠 외 6인(2011), 「여건 변화에 따른 도시·건축 개발제도 개선 연구-건축분야」, 국토해양부.

유광흠 외 7인(2011), 「건축서비스산업 선진화 방안」, 국가건축정책위원회.

유광흠·조영진·류수연(2015), 「규제 합리화를 위한 지자체 건축행정 개선방안 연구」, 건축도시공간연구소.

통계청(2014), 「한국통계연감」, 통계청.

황은경 외 6인(2005), 「건축규제 통합관리 방안 연구」, 건설교통부.

황은경 외 3인(2009), 「건축물 인허가 처리기간 단축 방안 연구」, 국토해양부.

□ 정기간행물

권기범·김상길(2007), "서울시 건축심의제도의 운영상 문제점과 개선방안 연구: 최근 2005~2006년 서울시 건축심의를 중심으로", 「서울도시연구」, 제8권 제2호, pp.65-83.

김광배(2010), "서울시 공동주택 심의기준 운영사례를 통한 실효성 분석", 「대한건축학회논문집 계획계」, 제26권 제11호 (통권 265호), pp.71-79.

김은중(1998), "서울시 일반건축물 심의제도와 그 문제점에 관한 연역적 연구 - 심의의 역기능을 중심으로", 「대한건축학회논문집 계획계」, 제14권 제8호, pp.137-144.

박철민·김재철(2004), "제주시 건축위원회의 심의성향에 관한 연구", 「한국주거학회」, 제15권 제6호, pp.77-88.

이창무·김도년(2000), "건축심의제도 운영에 관한 관련그룹간 인식차이에 관한 연구-서울시 건축(1) 심의를 중심으로", 「대한건축학회지」, 제143호, pp.143-153.

장승준(1997), "민간사업용 건축물에 대한 건축심의 성향: 사회적 건축기회의 방향설정을 위한 기초적 연구", 「대한건축학회논문집」, 제13권 제2호 (통권 110호), pp.147-158.

Booth, P. (1999), "From regulation to discretion: the evolution of development control in the British planning system 1909-1947", 「Planning Perspective」, Vol.14, No.3.

Burton, E. (2002), “Measuring urban compactness in the UK towns and cities”, 「Environment and Planning B: Planning and Design」, Vol.29.

□ 기타 자료

건축도시공간연구소(2015), 「15년도 건축규제 모니터링 센터 운영계획」, 내부자료.

건축도시공간연구소(2015), 「건축규제 모니터링센터 사업계획서」, 내부자료.

경기 성남시청, “건축위원회”, URL: http://www.seongnam.go.kr/city/1000201/30217/bbsView.do?currentPage=2&searchSelect=title&searchWord=%EC%8B%AC%EC%9D%98&searchOrganDeptCd=&searchCategory=&idx=95754. (검색날짜: 2015.07.15.)

경기 안산시청, “건축위원회”, URL: https://www.iansan.net/department/architectureDivision/Reference.jsp?menuId=01070123&articleId=888485&mode=S. (검색날짜: 2015.07.15.)

경상남도청, “건축위원회”, URL: http://www.gsnd.net/multipleboard/BoardView.jsp?amode=itemView&groupNo=11089&boardNo=9006. (검색날짜: 2015.07.10.)

공주시청, “허가과 주요 업무”, URL: http://www.gongju.go.kr/prog/deptOnPerson/home/sub04_04_02/4500249/list.do. (검색날짜: 2015.08.17.)

국가법령정보센터, URL: http://www.law.go.kr. (검색 내용 및 날짜: “건축법” 2015.07.01.; “건축법 시행령” 2015.09.25.; “건축법 시행규칙” 2015.10.07.; “건축위원회 심의기준” 2015.10.07.; “자치법규-건축조례” 2015.07.31.; “행정규칙-건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙” 2015.09.25.; “행정규칙-조경기준” 2015.11.10.; “건축물의 설비기준 등에 관한 규칙” 2015.09.25.; “경관 심의 운영 지침” 2015.10.07.)

국가법령정보센터, “건축법 법령체계도”, URL: http://www.law.go.kr/lsStmdInfoP.do?lsiSeq=173852. (검색날짜: 2015.10.07.)

국토교통부, “건축문화경관과 주요 업무”, URL: http://www.molit.go.kr/USR/deptInfo/m_94/lst.jsp?DEPT_ID=1613035&DEPT_NM=건축문화경관과. (검색날짜: 2015.07.15.)

국토교통부, “건축정책과 주요 업무”, URL: http://www.molit.go.kr/USR/deptInfo/m_94/lst.jsp?DEPT_ID=1613453&DEPT_NM=건축정책과. (검색날짜: 2015.07.15.)

국토교통부, “녹색건축과 주요 업무”, URL: http://www.molit.go.kr/USR/deptInfo/m_94/lst.jsp?DEPT_ID=1613034&DEPT_NM=녹색건축과. (검색날짜: 2015.07.15.)

국토교통부, “주요 조직 안내”, URL: http://www.molit.go.kr/USR/WPGE0201/m_212/DTL.jsp. (검색날짜: 2015.07.15.)

국토교통부 보도자료(2013.12.05.), “과도한 지자체 임의 건축규제 15개 폐지”.

국토교통부 보도자료(2014.12.24.), “국토부, 지자체 숨은 건축규제 발본색원한다”.

국토교통부 보도자료(2014.09.30.), “주관적 건축심의는 사라지고,,,, 기준과 절차는 투명해지고”.

대전광역시청,“건축위원회”, URL: http://www.daejeon.go.kr/urb/UrbNormalboardView.do?gubun=&boardId=normal_0033&ntatcSeq=1047117&menuSeq=1246&pageIndex=1&searchCondition=TITLE&searchKeyword=%EC%8B%AC%EC%9D%98. (검색날짜: 2015.07.10.)

미래창조과학부 보도자료(2015.02.23.), “미래부, 제2기 과학기술규제 옴부즈만 선임”.

부산광역시청, “건축위원회”, URL: https://www.busan.go.kr/626110800000000/departhome/BBSView.bs?parcode=MNU_00000016358&prgcode=BBS_00000000004&schIdx=115796. (검색날짜: 2015.07.10.)

부산 금정구청, “건축위원회”, URL: http://www.geumjeong.go.kr/board/view.geumj?boardId=BBS_0000004&menuCd=DOM_000000101002001000&dataSid=674171. (검색날짜: 2015.07.13.)

부산 동구청, “건축위원회”, URL: http://www.bsdonggu.go.kr/rbs2/modules/board/view.php?rbsIdx=UR_16_10&keyFields=a.subject&key=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EC%9C%84%EC%9B%90%ED%9A%8C&office=40&idx=142&cate_gubun=. (검색날짜: 2015.07.13.)

부산 동래구청, “건축위원회”, URL: http://www.dongnae.go.kr/Body/content/index.php?content_code=portal_2_6_4&CgCode=&j=v&idx=91022&ps=98904&pe=91022&pg=1. (검색날짜: 2015.07.13.)

부산 사상구청, “건축위원회”, URL: http://www.sasang.go.kr/place/place.do?cmd=BbsKView&CT_ID=PLACE_DATA_15&nowPage=1&BOARD_SEQ=19&URL=/place/page.jsp&place_seq=15&pseq=207&scSLCT_GUBUN=001&scTEXTTEMP=. (검색날짜: 2015.07.13.)

부산 사하구청, “건축위원회”, URL: http://www.saha.go.kr/rbs2/modules/board/view.php?rbsIdx=UR_1_11&keyFields=subject&key=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EC%9C%84%EC%9B%90%ED%9A%8C&idx=22144. (검색날짜: 2015.07.13.)

부산 서구청, “건축위원회”, URL: http://www.bsseogu.go.kr/department/board/board_content.asp?btype=xO83f4udR0v0&idx=9VB0W2aeHr336mJ0u11vBl22&pcode=P017&pbcode=d3260055. (검색날짜: 2015.07.13.)

부산 수영구청, “건축위원회”, URL: http://www.suyeong.go.kr/part/template.asp?midx=807&sitecode=&straddept=22&key2=&mode=view&page=1&gcode=22&intnum=77164. (검색날짜: 2015.07.13.)

부산 연제구청, “건축위원회”, URL:
http://www.yeonje.go.kr/multipleboard/BoardView.jsp?groupNo=11011&boardNo=6243. (검색날짜: 2015.07.13.)

부산 영도구청, “건축위원회”, URL:
http://www.yeongdo.go.kr/program/publicboard/outBoardDoc.asp?cidx=1001&amode=modOT&SType=Bod_Title&SString=건축위원회&page=1&cate=&de=1&idx=4435&same=4435&robot=&depart=&sec=DEPT015&mefidx=163&num=1. (검색날짜: 2015.07.13.)

부산 중구청, “건축위원회”, URL:
http://www.bsjunggu.go.kr/part/junggusub.php?midx=783&part=25&page=1&mode=view&intnum=246800&part=25. (검색날짜: 2015.07.13.)

부산 진구청, “건축위원회”, URL:
http://www.busanjin.go.kr/board/view.busanjin?boardId=BBS_0000110&menuCd=DOM_000000308002000000&startPage=1&searchType=DATA_TITLE&keyword=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EC%9C%84%EC%9B%90%ED%9A%8C+%EC%9A%B4%EC%98%81%EC%84%B8%EC%B9%99&categoryCode1=13&dataSid=1315249. (검색날짜: 2015.07.13.)

서울특별시, “조직도-주택건축국”, URL:
http://namesearch-app.seoul.go.kr/main/org/org_chart_bon.jsp?dept_cd=14210000. (검색날짜: 2015.08.07.)

서울특별시청, “건축위원회”, URL: http://citybuild.seoul.go.kr/archives/139. (검색날짜: 2015.08.10.)

울산광역시청, “건축위원회”, URL: http://www.ulsan.go.kr/metro/fbhousing7/20. (검색날짜: 2015.07.10.)

울산 울주군청, “건축위원회”, URL:
http://www.ulju.ulsan.kr/board/view.ulju?boardId=BBS_0000036&categoryCode1=1005005000000&menuCd=DOM_000000102001002000&startPage=1&dataSid=647545. (검색날짜: 2015.07.14.)

인천광역시청, “건축위원회”, URL: http://field.incheon.go.kr/board/178/1520565. (검색날짜: 2015.07.10.)

인천 남구청, “건축심의”, URL: http://namgu.incheon.kr/home/minwon/building_pds.asp. (검색날짜: 2015.07.10.)

인천 남동구청, “건축위원회”, URL:
http://www.namdong.go.kr/main/search_popup3.asp?bbs_code=board_114&seq=137.(검색날짜: 2015.07.10.),

인천 남동구, “건축위원회”, URL:
http://www.namdong.go.kr/main/search_popup3.asp?bbs_code=board_114&seq=149.(검색날짜: 2015.07.10.)

자치법규정보시스템, “양주시 건축위원회”, URL: http://www.elis.go.kr/ (검색날짜: 2015.07.15.)

자치법규정보시스템, “춘천시, 건축위원회”, URL: http://www.elis.go.kr/. (검색날짜: 2015.07.16.)

전북 군산시청, “건축위원회”, URL: http://www.gunsan.go.kr/board/view.gunsan?boardId=BBS_0000111&menuCd=DOM_000000263004002000&orderBy=REGISTER_DATE:DESC&startPage=1&searchType=DATA_TITLE&searchOperation=AND&keyword=건축위원회&dataSid=71762. (검색날짜: 2015.07.19.)

충청남도청, “건축위원회”, URL: http://www.chungnam.net/dept/board.do?mnu_cd=ORJMENU00046&mnu_url=/cnbbs/view.do?board_seq=30963&code=34. (검색날짜: 2015.07.10.)

한국민족문화대백과사전, “행정”, URL: http://encykorea.aks.ac.kr. (검색날짜: 2015.07.10.)

Brian Libby, “Designing the city: three design commissioners discuss its past and future”, URL: http://chatterbox.typepad.com/portlandarchitecture/design-commission-hearings/. (검색날짜: 2015.10.23.)

Copeland, “The Role and Process of Building Control", http://www.copeland.gov.uk/content/role-and-process-building-control. (검색날짜: 2015.09.18)

e-GOV, “建築基準法”, URL: http://law.e-gov.go.jp. (검색날짜: 2015.10.13.)

GOV.UK, “Planning Permission”, URL: https://www.gov.uk/planning-permission-england-wales. (검색날짜: 2015.08.03.)

ICC-ES, “Evaluation Report Application”, URL: www.icc-es.org/Applications/Application.docx. (검색날짜: 2015.10.15.)

ICC-ES, “ICC-ES Evaluation Report Generation Process”, URL: www.icc-es.org/images/ESRs_vs_Labs.jpg. (검색날짜: 2015.10.15.)

ICC-ES, “What ICC-ES Can Do for you”, URL: http://www.icc-es.org/Help/about.shtml.(검색날짜: 2015.10.15.)

ICC-ES, URL: http://media.iccsafe.org/geo/docs/ICC-ES.pdf. (검색날짜: 2015.10.15.)

ICC Evaluation Service, URL: http://www.icc-es.org/Help/about.shtml. (검색날짜: 2015.10.15.)

Legislation.gov.uk, “Building Act 1984”, URL: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55. (검색날짜: 2015.09.18)

Newham Londom, “ validation checklist (Excel)”, URL: https://www.newham.gov.uk/Pages/ServiceChild/Planning-application-forms.aspx. (검색날짜: 2015.09.18.)

Parliament(1990), 「The Town and Country Planning Act」, London: Parliament, Section 57.

Parliament, “Town and Country Planning Act of 1947”, URL:

http://www.parliament.uk/about/living-heritage/transformingsociety/towncountry/towns/overview/newtowns/, (검색 날짜: 2015.09.18.)

Philadelphia, "Civic Design Review", URL: http://www.phila.gov/CityPlanning/projectreviews/Pages/CivicDesignReview.aspx. (검색날짜: 2015.10.20.)

Philadelphia, "Civic Design Review Brochure", URL: http://www.phila.gov/CityPlanning/projectreviews/PDF/CDR%20Brochure_2016.pdf. (검색날짜: 2015.10.20.)

Philadelphia Decoded, "Civic Design Review", URL: http://phillycode.org/14-304/. (검색날짜: 2015.10.20.)

Planning Portal, "Applications", URL: http://www.planningportal.gov.uk/planning/applications/. (검색 날짜: 2015.09.18.)

Portland, "Approval Criteria for Design Review", URL: https://www.portlandoregon.gov/bds/article/74223. (검색날짜: 2015.10.23.)

Portland, "Design Commission", URL: https://www.portlandoregon.gov/oni/article/84786. (검색날짜: 2015.10.23.)

Portland, "Design Commission", https://www.portlandoregon.gov/bds/article/168799. (검색날짜: 2015.10.23.)

Portland, "State of the City Design Report 2014", https://www.portlandoregon.gov/bds/article/498466. (검색날짜: 2015.10.23.)

The National Archives, "Building Regualtions - Approved Documents", URL: http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20100202125321/planningportal.gov.uk/england/professionals/buildingregs/technicalguidance/bcapproveddocumentslist/. (검색날짜: 2015.09.18)

品川区, "品川区建築審査会", URL: http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/hp/page000016300/hpg000016205.htm. (검색날짜: 2015.10.15)

品川区, "審査請求について(詳細)", 品川区建築審査会, URL: http://www.city.shinagawa.tokyo.jp/ct/other000070200/280331shinsaseikyuunituite.pdf. (검색날짜: 2015.10.15.)

全国建築審査会協議会, "特定行政庁一覧", URL: http://zenkenshin.jp/01/02.html. (검색날짜: 2015.10.13)

全国建築審査会協議会 建議 · 提言起草委員会(2009), 「これからの建築審査会の目指す方向と提案」, 全国建築審査会協議会, URL: http://zenkenshin.jp/03/pdf/01.pdf. (검색날짜: 2015.10.20.)

SUMMARY

Proposing Policies for Efficient Architectural Administration
- A Focus on the Improvement of Architectural Review System -

Kim, Sang-Ho
Lee, Yeo-Kyung

In 2014, the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport conducted the comprehensive survey of use of arbitrary architectural regulation and legislation-unconformity cases for municipalities in Korea and has been improved regulations consistently based on results from the survey. In spite of constant central governments' efforts for regulation improvement, uses of arbitrary regulation are still prevailed in the level of municipality's architectural review and approval process. Many architects and experts have been realized and pointed out that arbitrary architectural regulations cause inconveniences in the process and it directly affects on decease in creative architectural design production. In order to mitigate issues in terms of arbitrary architectural regulation and legislation-unconformity, central government shall develop policy-monitoring system to measure regulation performances in the level of municipalities. To work this system out, municipality shall cooperate and make an effort to improve inappropriate regulation use. In this background, this research aims to develop methods to operate architectural regulation monitoring centers. The research mainly focuses on improving process of architectural review and will develop methods for securing transparency and efficiency of architectural review process. It helps an architectural regulation monitoring center produces efficient architectural administration and successful experiences in operating regulations. Follow suggestions have resulted from the research.

First, to improve unsystematic regulations, this research proposes revision methods for architectural review process.

No.	Improvement Method	Detailed Methods	
1	Improve inept architectural review system	1) Revisions of architecture related laws (central government)	
		Enforcement Decree of the Building Act	–Improve standards for Architectural Committee member composition
		Enforcement Regulation of the Building Act	–Improve periods for architectural review result notification and online public notification
		Architectural design guidelines for committee	–Improve necessary period for holding Architecture Committee –Suggest clear guidelines to prevent 'Immoderate Standard' –Attach local authorities' own architectural review utilization standard –Attach architectural review standards and architectural review components differentiation method depending on its purpose –Unify terms
		2) Improvement for direction of architectural review regulations (municipality)	
		Architecture Committee	–Abolish establishment and operation regulation of the Construction Dispute Mediation Committee –Unify related regulations of the number of Architecture Committee member –Improve the regulation of the number of Architecture Committee member's reappointment
		Review Items	–Improve the regulation about the architectural review's project scale which can skip architectural review –Expunge arbitrary enlargement regulation of architectural review subject
		Review Process	–Improve item notification period regulation –Improve architectural review result notification due date regulation –Improve minutes' open period regulation –Abolish negation regulation of reexamination –Improve meeting attendance regulation for architectural review applicants
		Standard for Review	–Improve regulations about arbitrarily mitigated or fortified legal standard in Building Act

		Required Materials	–Abolish or improve additional materials besides required one which is declared by Building Act –Unify required materials' format
		3) Adjustment according to Mother law revisions	
		4) Others	
			Provide an institutional strategy to establish and operate local authorities' architectural review standard
			Suggest architectural review judgment standard accord with its subject and purpose
2	Introduce the new system to rationalize architectural review process	1) Institutionalization of preliminary review	
		2) Clarification of standards for architectural review process to prevent extension of architectural review period	
			Introduce times limit regulation in reexamination decision
3	Systematize architectural review standard and its application method	1) Systematization of classification and operation of architectural review standards	
		2) Action plans for using review standards	
			Establish architectural review manual
			Operate architectural review information center of its applicants
			Implement Architecture Committee's preliminary orientation
			Train the architectural review officer

Second, to set up systematic process, this research develops operational plans for architectural regulation monitoring center.

No.	Operational method of architectural regulation monitoring center	Detailed Methods
1	Discover and improve local authorities' arbitrary architecture regulation	1) Investigate and analyze local authorities' construction related ordinance and architectural review standard
		2) Implement visit monitoring at the local authorities' architectural review process
		3) Analyze civil complaints and arbitrary regulations in construction field targeting local governor
		4) Check the actual condition of arbitrary regulation improvement implementation
2	Find out architecture regulation improvement	1) Analyze reported civil and public complaints in the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport
		2) Hold regulation discovery meeting with regional architect and conduct a survey (Cooperate with Korea Institute of Registered Architects)
		3) Implement architectural regulation ombudsman

Third, to manage efficiency of architectural administration, this research suggests establishment for architectural review database hub.

No.	Construction method of architectural review database hub	Detailed Method
1	Offer architecture regulation information	– Local authorities' construction related ordinance – Architectural Review Standard for Architecture Committee of Local authorities – Regulation improvement cases – Regulation map (The number of regional regulation discovery and the present condition chart of regulation improvement)
2	Report arbitrary architectural regulations and practices	– Accept report – Respond to civil complaints

Keywords: Architectural administration, Architectural review, System improvement, Architectural Regulation Monitoring, Architectural review database hub.