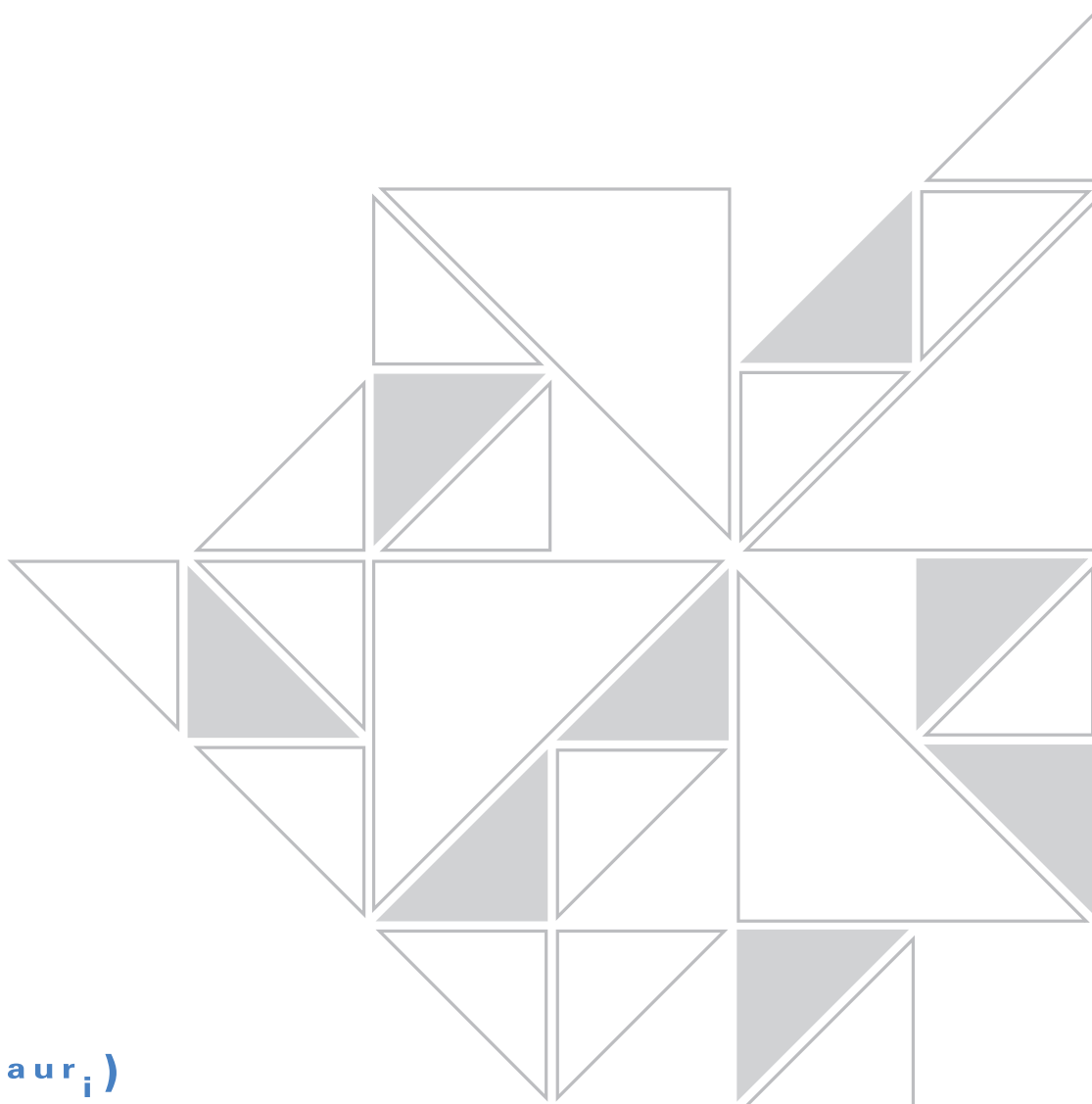


합리적인 건축심의 운영을 위한 8대 과제

Eight agendas for the reasonable management of
architectural review system



합리적인
건축심의 운영을 위한
8대 과제





(a u r i)

건축도시공간연구소

건축도시공간연구소는 생활공간, 복지공간, 문화공간의 공공적 가치구현과
질적 수준향상을 위한 정책연구를 수행합니다.

Contents

| | |
|-----------------------------------|----|
| 머리말 | 6 |
| Ⅰ. 건축분야 규제개선 정책의 추진 경위 | 9 |
| Ⅱ. 건축심의제도의 개요 | 19 |
| 1. 건축위원회의 역할 | 20 |
| 2. 심의사항 | 21 |
| 3. 심의절차 | 23 |
| Ⅲ. 건축심의 운영 8대 과제 | 25 |
| 1. 건축심의 개최기한 준수 | 30 |
| 2. 과도한 제출서류 요청 금지 | 33 |
| 3. 예측 가능한 심의 운영 | 38 |
| 4. 기존 심의의견과 상충된 의견제시 금지 | 41 |
| 5. 조건부 및 재심 의결의 명확한 사유 제시 | 44 |
| 6. 의결 유형 규정 준수 | 47 |
| 7. 심의결과 통보 및 공개기한 준수 | 48 |
| 8. 심의위원 개별접촉 금지 | 52 |
| Ⅳ. 부록 | 55 |
| * 건축위원회 심의기준(국토교통부 고시 제2015-333호) | 56 |
| * 건축규제 모니터링센터 소개 | 68 |

머리말

‘규제개혁’은 과거 노무현 정부부터 박근혜 정부에 이르기까지 공통적으로 추진되어온 국정과제이다. 정부는 규제개혁을 위해 규제개혁위원회, 규제개혁장관회의, 민관합동규제개선추진단, 규제개혁신문고 등 다양한 수단을 통해 규제개혁을 추진해 왔으며, 건축규제는 산업규제와 함께 대표적인 규제분야로 인식되면서 지속적인 규제의 개선이 요구되어 왔다.

2014년 9월 제2차 ‘규제개혁장관회의’에서는 ‘도시 및 건축규제 혁신방안’이 보고되었는데 여기에서 복합·덩어리 건축규제 단순화를 위한 방안으로 건축심의 제도 개선이 포함되었고, 그 후속조치로서 국토교통부는 지자체의 원활한 심의 운영과 심의의 객관성과 투명성을 도모하기 위하여 ‘건축심의 가이드라인’을 마련하고 2015년 9월에는 이를 강화한 「건축위원회 심의기준」을 고시하였다.

건축도시공간연구소는 2015년 7월 국토교통부로부터 정부가 적극적으로 추진 중인 건축분야의 규제개혁 실현과 지자체 임의규제 개선과 숨은 규제 발굴 등의 업무를 전담하기 위해 「건축규제 모니터링센터」로 지정 받았으며, 2016년 말까지 약 50회의 지자체 심의현장 모니터링을 실시하였다.

본 책자는 국토교통부의 「건축위원회 심의기준」과 그간 시행한 지자체 심의현장 모니터링의 결과를 토대로 합리적인 건축심의 운영을 위해 필요한 과제를 선정하고, 이와 관련한 기준 및 사례를 정리하여, 지자체 건축심의 업무 담당자, 건축심의위원, 민원인 등 건축심의 관계자가 참고할 수 있도록 한 것이다.

본 책자에서 제시하고 있는 8가지 과제들은 건축심의 운영에 있어 불합리성을 최대한 배제하고, 심의 신청자의 부담을 줄이면서 투명하고 명확한 심의결과를 도출하기 위함이다.

원칙적으로 건축행위의 적법여부를 확인하는 것은 건축 인허가권자인 지자체 공무원의 역할이며, 건축심의를 제도적인 테두리를 넘어서는 건축행위의 허용 여부를 관련 전문가가 공공성의 측면에서 검토하고 조정하는 일이다.

따라서 건축심의를 충분한 검토와 토론을 바탕으로 정치적 문제나 개인적 취향·감정을 배제하고 투명하고 공정하게 이루어져야 하며, 공공성을 고려한 개발행위를 유도하는 절차이자 장치로서 운용되어야 한다.

아무쪼록 본 책자가 지자체 건축심의를 투명성과 공정성을 제고하고 건축심의가 관계자 모두가 공감하고 동의할 수 있는 제도로 자리매김하는데 조금이나마 도움이 되기를 기대한다.

2016. 12.

합리적인 건축심의 운영을 위한 8대 과제

SECTION 01

건축분야 규제개선 정책의
추진경위

정부의 규제개선 추진방향

정부의 규제개혁 추진과정

- 정부는 규제개혁을 위해 규제개혁위원회, 규제개혁장관회의, 민관합동규제개선추진단, 규제개혁신문고 등 다양한 수단을 도입하여 운영하고 있음

| 노무현 정부 | 이명박 정부 | 박근혜 정부 출범시 | 2015년 추진체계 |
|-------------------------|---|--|---|
| · 규제개혁위원회 (규제조정실) | · 규제개혁위원회 (규제조정실) - 신설·강화 규제심사 중심 | · 규제개혁위원회 (규제조정실) - 규제개혁정책 총괄 | · 규제개혁위원회 (규제조정실) - 규제개혁총괄 |
| · 총리주재 규제개혁장관회의 | · 국가경쟁력 강화위원회 - 덩어리 규제개혁 및 규제정책 관련 대통령 보좌 | | · 대통령주재 규제개혁장관회의 · 국무총리주재 규제개혁 현장점검회의 |
| · 규제개혁기획단 - 덩어리 규제개혁 | · 민관합동 규제개혁추진단 - 기업 현장 규제애로 개선 | · 민관합동 규제개혁추진단 - 손톱 및 가시 등 기업규제애로해소 | · 민관합동 규제개혁추진단 - 손톱 및 가시 등 기업규제 애로해소 |
| · 규제신고센터 - 규제민원 처리 | | | · 규제개혁 신문고 - 규제민원 처리 |

규제개혁 추진체계 변경 현황
규제개혁위원회(2015), 「2015 규제개혁백서」, p.32

규제개혁장관회의

- 규제개혁을 효과적이고 획기적으로 추진함으로써 경제의 건실한 발전을 뒷받침하기 위하여 대통령 주재 규제개혁장관회의를 신설 (대통령 훈령 제328호)
- 규제개혁장관회의에는 대통령이 의장을, 국무총리가 부의장을 맡으며 관계장관이 참석하며 회의 안건 등에 따라 각계 전문가 및 일반 국민이 참석
- 대통령이 직접 회의를 주재함으로써 규제개혁의 강력한 추진력을 뒷받침하고 있으며, 규제개혁 정책의 기본방향 및 전략, 규제개혁 관련 법제도 사항 등을 심의·조정하는 한편, 일반 국민 및 기업이 현장에서 느끼는 규제애로를 직접 청취하고 그 해결방안을 모색하는 장으로 기능

규제개혁위원회

- 규제개혁위원회는 정부의 규제정책을 심의·조정하고 신설·강화 규제에 대한 규제심사를 담당하는 대통령 직속 기구로서 국무총리와 대통령이 위촉하는 민간인 등 공동위원장을 포함 20인 이상 25인 이하의 위원으로 구성
- 규제개혁위원회는 효율적인 규제정책 추진 및 심사를 위해 경제분과위원회 및 행정사회분과위원회를 두고 있음

규제개혁 수단별 주요 내용*

* 규제개혁위원회, 「2015 규제개혁백서」, pp.33~34

민관합동규제개선추진단

- 기업 현장애로 및 불합리한 규제(손톱 밑 가시) 등의 발굴·개선 등을 위해 국무총리 소속으로 민관합동규제개선추진단을 설치(국무총리훈령 제615호)하여 운영
- 추진단은 국무조정실 규제조정실장, 대한상공회의소 상근부회장, 중소기업중앙회 상근부회장 3인을 공동단장으로 하는 민·관 합동기구로, 4개 팀 26명으로 구성
- 이명박 정부 당시, 국가경쟁력강화위원회와 대한상의 공동으로 운영하던 민관합동규제개혁추진단이 2013년 2월 국가경쟁력강화위원회의 폐지로 유명무실해짐에 따라 중소기업중앙회가 참여하는 조직으로 재정비

규제개혁신문고

- 규제개혁신문고는 국민과 기업이 실제 현장에서 느끼는 규제애로를 직접 듣고 신속하게 처리하기 위한 원스톱 규제건의·처리 창구로서 「제1차 규제개혁장관회의」의 후속조치로 2014년 4월 개설
- 규제개혁신문고는 합리적 규제개혁 건의가 사장되지 않도록 3단계 검토 과정(부처답변-소명-개선권고)을 도입하였으며, 각 단계는 검토자의 실명 및 직급 등을 공개
- 건의처리사항은 담당공무원이 직접 안내함과 별도로 규제정보포털을 통해 실시간으로 확인 가능

국토교통부의 건축·도시분야 규제개혁

도시 및 건축규제 혁신방안* (제2차 규제개혁장관회의, 2014. 9. 3.)

규제개혁 관련
주요 정책

- 국토교통부는 제2차 규제개혁장관회의에서 규제체감도가 높고 경제 활성화에 미치는 영향이 큰 도시 및 건축분야의 칸막이 규제, 복합·덩어리 규제를 혁신하기 위한 방안 발표

1. 도시 인프라부지 개발촉진

- 지역 거점시설의 수요자 맞춤형 복합개발 허용
- 도시인프라 복합화를 통한 수익 다변화 및 사회적 편익 창출
- 유사 기반시설 통합을 통한 설치(변경) 부담 간소화

2. 장기 미조성 도로·공원 부지 활용 촉진

3. 개발제한구역 입지규제 완화

4. 녹지·관리지역 내 기존공장의 시설 증설 규제 완화

5. 복합·덩어리 건축규제 단순화

- 건축심의 제도 개선, 건축물 인증 제도 개선, 허가 도서 간소화

6. 수요자 중심으로 건축기준 개선

- 도로 사선제한 규제 폐지, 건축협정 활성화, 용적률 인센티브 강화, 농축산물 소규모 판매 시설 건축규제 완화

7. 지역 '숨은 규제' 발굴·개선

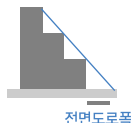
- 법령에 근거 없는 임의기준·조례 발굴·개선, 관행적 민원회신 개선

8. 건축기준 종합시스템 구축

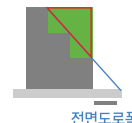
도로사선제한 폐지로 건축투자 사업의 수익률이 향상됩니다.

- 개방감 확보 목적으로 건물의 높이를 전면도로폭의 1.5배로 제한

- ▶ 미관저해, 경제성 저하, 사후 불법 증축 조장



- 도로사선 규제 폐지
- ▶ 10% 추가 개발 가능 <건축법>



이웃주민 땅과 합쳐 재건축을 할 수 있습니다.

- 부동산 경기침체로 대규모 재개발 위축

- 2~3필지 정도의 소규모 재개발도 인센티브 부재



- 인센티브 제공으로 소규모 합동 재건축 활성화(건축협정)

- ▶ 2~3개 필지를 하나로 간주하여 건축가능 필지 확대



* 국토교통부 보도자료, <도시·건축규제 20% 풀어 연간 5.7조원 투자유발, 설계부터 인허가까지 기간 1/2로 단축>, 2014. 9. 3.

규제총점관리제* (경제관계장관회의, 2014. 10. 14.)

- 국토교통부에서 국민이 체감하는 규제개혁을 실현하기 위해 자체적으로 마련하여 시행하는 제도로, 규제에 따른 국민 부담을 점수로 환산하여 규제점수를 줄이면 자연스럽게 국민과 기업의 부담도 감소하도록 설계된 규제개혁 플랫폼
- 단순히 규제를 폐지하는 것에서 진일보하여, 국민과 기업에 부담이 큰 덩어리·핵심규제에 높은 점수를 매겨 개선을 유도하는 것
- 모든 규제를 유형에 따라 8개* 카테고리로 나누고, 각각의 카테고리 별로 행위강도와 적용범위를 고려하여 16등급으로 분류
 - * 규제 유형 : 경제적 규제 (①입지, ②진입, ③거래, ④가격, ⑤품질규제)
사회적 규제 (⑥환경, ⑦사회적 차별, ⑧행정적 규제)
- 규제 유형별로 국민과 기업에 미치는 영향 정도에 따라 배점을 차등화하여 영향력이 큰 규제에 대해서는 높은 점수를 부여하고, 그린벨트와 같이 국민체감도가 높은 규제는 추가로 가점을 부여함으로써 체감도 높은 규제의 우선적인 개혁 유도

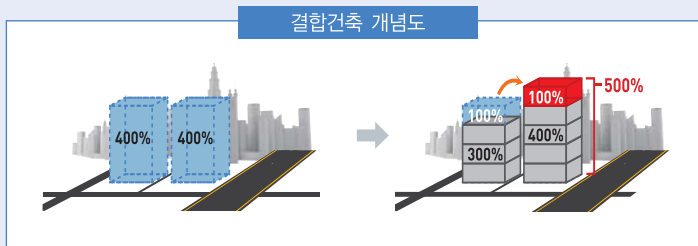
* 국토교통부 보도자료, <질적 규제개혁 모범사례로 총점관리제 발표>, 2014. 10. 15.

건축투자활성화 대책* (제8차 무역투자진흥회의, 2015. 7. 9.)

- 국토교통부는 제8차 무역투자진흥회의를 통해 건축물 노후도가 급속히 증가하고 있으나 인구정체, 부동산 가격상승 기대감 약화로 노후 건축물 리뉴얼(재건축 및 리모델링) 사업이 부진한 문제를 해소하기 위한 “건축투자활성화 대책”을 발표

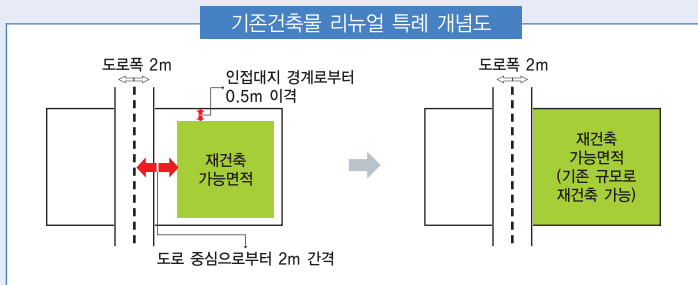
1. 소규모 정비방식 다양화

- 결합건축제도 도입, 건축협정 활성화, 구시가지 기존건축물 건축기준 완화



2. 용적을 완화, 지방세 감면 등 방치건축물 사업 재개 지원

3. 민간투자를 활용한 공공건축물 리뉴얼 활성화



4. 노후건축물 등 안전진단 강화 및 건축관련 안전산업 육성

- 노후공동주택 정비 및 안전취약 건축물 점검, 건축관련 안전산업 활성화 기반 마련

5. 건축관련 법·제도 정비

- 부유식 건축물(floating architecture) 제도화, 건축물 복수용도 허용 등 규제개선 및 관리시스템 마련

* 국토교통부 보도자료, <노후건축물 정비 촉진 등 건축투자 활성화 대책 발표>, 2015. 7. 9.

지자체 건축위원회 심의기준 제정*

추진 배경

- 국토교통부는 지자체 건축심의의 객관성과 투명성 도모를 위해 2014년 9월에 건축심의 가이드라인을 마련하여 각 시·도에 시달하였으나, 가이드라인은 의무규정이 아니라 권고사항에 그치는 한계
- 국토교통부는 가이드라인의 실효성을 확보하기 위해 가이드라인을 지자체가 반드시 준수하도록 제도화하여 2014년 11월에 건축법 시행령을 개정하고, 「건축위원회 심의기준」 마련

주요 내용

- 심의기준의 투명성 및 객관성 확대
 - 건축법령 및 관계법령상의 기준보다 과도한 기준을 건축심의에서 요구할 수 없으며, 건축심의기준에 명시된 대상만 심의할 수 있도록 하여 임의로 건축심을 요구하는 경우를 방지
 - 재심의(재검토의결, 부결) 의결은 법령 위반이나 설계오류 등이 명백한 경우로 한정하고 이 경우에도 참석위원 과반이상의 서면 동의가 있어야 가능하도록 규정
 - 건축심의 이전에 타 심의(교통, 도시계획 등)에서 검토된 사항과 중복되거나 상반된 심의의견은 심의결과에 반영되지 못하도록 제한
- 심의기준 통합 운영 및 제·개정 절차 강화
 - 약 250개 기초 지자체별로 개별적으로 운영하던 심의기준을 17개 광역지자체(시·도) 기준으로 통합·운영
 - 기준 제·개정 시에는 건축사협회 등의 의견을 수렴하도록 하였으며, 법령에 근거하지 않은 기준 등을 포함할 경우에는 지방의회와 협의하여 확정하며, 확정된 기준은 공보 및 홈페이지를 통해 시민에게 공고한 날부터 효력이 발생

* 국토교통부 보도자료, 〈건축심의 “제출도서는 줄고 심의기간은 단축”〉, 2015. 5. 29.

■ 심의도서 간소화, 심의절차 개선 및 심의결과 공개

- 평균 15개 이상 심의제출도서를 6개(배치, 평면도 등)로 대폭 축소
- 재심의는 소위원회에서도 심의할 수 있도록 하였으며 심의 신청일로 부터 15일 내에 완료
- 계획심의는 허가 전에 받아야 하나 구조안전심의는 작성도서(공사 착 공시 필요한 구조도 및 구조계산서 등) 및 심의성격을 고려하여 착공 전에 심의 실시

건축규제 모니터링 센터 지정 · 운영

추진배경

- 지속적인 규제 정비에도 불구하고, 심의 · 허가시 동일 임의 기준의 계속 운용, 또 다른 규제 출현에 대한 불편 등 반복적 민원 제기
- 허가 시 인근 주민 동의 요구, 처리기간 무시(허가 지연), 임의 자문요구 등의 불합리한 심의 추진 사례 발생
- 임의규제가 폐지되었으나 지자체 공무원과 심의위원이 기존 규정을 적용하고, 실제 인허가를 처리하는 공무원이 개선내용을 알지 못하는 경우 발생
- 지방자치단체의 이해와 협조 부족으로 현장에서 느끼는 부적절한 건축 규제 발굴 및 개선 노력에 대한 체감과 개선효과 증진 필요
- 국토교통부는 건축 임의규제 개선 · 추진을 위해 건축규제 모니터링센터를 운영하고자 건축도시공간연구소를 센터로 지정 · 운영 (2015. 7. 1.)

건축규제 모니터링센터의 주요 업무

- 지자체 건축심의 현장 모니터링을 통하여 심의 운영상의 개선사항 발굴
- 임의규제 개선 실태점검 및 임의규제 재발사례 신고 조사 등 임의규제 개선정책의 지속적 관리 지원
- 건축사 등 현장 전문가와의 유기적인 협력체계 구축 등으로 불합리한 임의규제 및 심의기준 개선사항의 지속적 발굴
- 사회적인 요구에 부응하는 건축투자 활성화를 위한 건축규제 개선사항의 상시적 발굴 지원 등

합리적인 건축심의 운영을 위한 8대 과제

SECTION 02

건축심의제도의 개요

건축위원회의 역할

- 건축법에서는 건축위원회의 역할을 건축 관련 사항의 조사·심의·조정 또는 재정 기능을 수행하는 것으로 정의*

건축법 제4조(건축위원회)

- ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의 등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.
 1. 이 법과 조례의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
 2. 건축물의 건축 등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다.
 3. 건축물의 건축 등과 관련된 민원에 관한 사항. 다만, 국토교통부장관이 두는 건축위원회는 제외한다.
 4. 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항
 5. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항

- 법의 기준을 완화하여 적용할 시 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정

건축법 제5조(적용의 완화)

- ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자(이하 "건축관계자"라 한다)는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다.
- ③ 제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

- 안전영향평가 결과는 건축위원회 심의를 거쳐 확정

건축법 제13조의2(건축물 안전영향평가)

- ③ 안전영향평가 결과는 건축위원회의 심의를 거쳐 확정한다. 이 경우 제4조의2에 따라 건축위원회의 심의를 받아야 하는 건축물은 건축위원회 심의에 안전영향평가 결과를 포함하여 심의할 수 있다.

* 유광흠 외 6인(2011) 「여건변화에 따른 건축관련 개발제도 개선 연구-건축분야」, 국토해양부, p.23

심의사항

건축위원회 심의사항

[건축법 제4조 관련]

- 법과 조례의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
- 건축물의 건축 등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항
- 건축물의 건축 등과 관련된 민원에 관한 사항
- 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항
- 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항

건축법 제4조(건축위원회)

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

- 법 제23조 제4항에 따른 표준설계도서의 인정에 관한 사항
- 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 "건축물의 건축 등"이라 한다)와 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항
- 법과 이 영의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
- 다른 법령에서 중앙건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
- 그 밖에 국토교통부장관이 중앙건축위원회의 심의가 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항

중앙건축위원회 심의사항

[건축법 시행령
제5조 제1항 관련]

건축법 시행령 제5조(중앙건축위원회의 설치 등)

- ① 법 제4조 제1항에 따라 국토교통부에 두는 건축위원회(이하 "중앙건축위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 "심의등"이라 한다)한다.

지방건축위원회 심의사항

[건축법 시행령
제5조5 제1항 관련]

- 법 제46조 제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항
- 법 또는 이 영에 따른 조례(해당 지방자치단체의 장이 발의하는 조례만 해당한다)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
- 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
- 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항
- 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
- 건축조례로 정하는 건축물의 건축 등에 관한 것으로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항

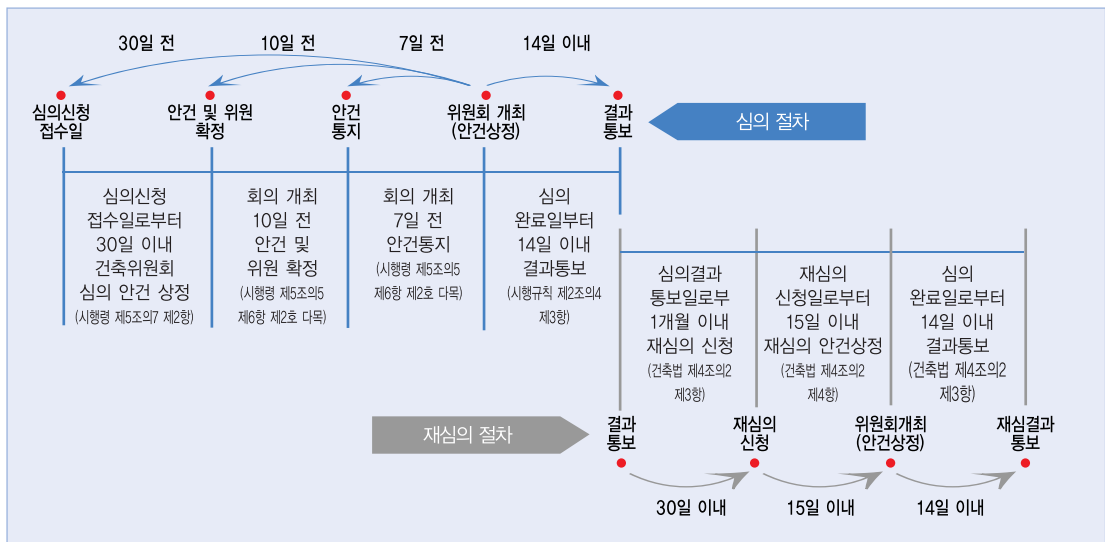
건축법 시행령 제5조의5(지방건축위원회)

- ① 법 제4조 제1항에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 시·도라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사항에 대한 심의 등을 한다.

심의절차

건축법령상 심의절차는 크게 심의 신청, 안건 확정 및 통지, 위원회 개최(안건 상정), 결과 통보, 재심으로 구분할 수 있다.

- (심의신청) 심의 신청 접수일로부터 30일 이내 건축위원회 심의 안건 상정 (건축법 시행령 제5조의7 제2항)
- (안건확정 및 통지) 건축위원회 개최 10일전 안건 및 위원 확정, 7일 전 안건이 위원들에게 통지 (건축법 시행령 제5조의5 제6항 제2호 가목)
- (결과 통보) 건축위원회 개최 이후 심의 완료일로부터 14일 이내 신청자에게 결과 통보 (건축법 시행규칙 제2조의4 제3항)
- (회의록 공개) 건축심의 후, 심의 내용과 결과에 대해 회의록 공개 (건축법 제4조의3)
- (재심의) 재심의 의결 경우, 심의결과 통보일로부터 1개월 이내에 재심의 신청가능 (건축법 제4조의2 제3항)
- (재심의 결과통보) 재심의 신청일로부터 15일 이내 위원회 안건 상정 (건축법 제4조의2 제4항)



김상호, 이여경(2015), 「지역의 건축행정 효율화를 위한 정책개발 연구」, 건축도시공간연구소, p.22

합리적인 건축심의 운영을 위한 8대 과제

SECTION 03

건축심의의 운영 8대 과제

건축심의 운영 8대 과제

심의신청 단계

과제 01. 건축심의 개최기한 준수

- 건축심의 신청 후 행정 편의, 불필요한 검토 등을 이유로 심의 접수를 지연시키지 않는다.
- 건축심의 신청 후 사전검토를 시행할 경우, 이러한 제도 운영 근거와 소요기간을 심의기준에 명시한다.
- 여러 심의 건을 모아 일괄 상정하는 것을 지양한다.

과제 02. 과도한 제출서류 요청 금지

- 건축허가 단계에서 확인해야 하는 설비 및 구조 분야에 대한 상세 도면(시방서 등)을 요구하지 않는다.
- 투시도, 모형 등 불필요한 자료 제출을 요구하지 않는다.
- 지자체 특성에 따라 건축심의를 추가적으로 필요한 서류는 반드시 심의 기준에서 규정한다.

심의 단계

과제 03. 예측 가능한 심의 운영

- 건축심의의 주안점 및 구체적인 기준을 사전에 지자체 건축위원회 심의 기준에서 규정한다.
- 지자체별 건축위원회 심의기준에서 규정한 기준을 토대로 합리적이고 전문적인 의견을 제시한다.
- 건축위원회 위원 위촉 후, 오리엔테이션 등을 개최하여 건축위원회 심의 기준에 대해 인지할 수 있도록 한다.

과제 04. 기존 심의의견과 상충된 의견제시 금지

- 사전검토를 시행한 경우, 사전검토에서 제시한 의견을 건축심의 개최 시에 반복하는 등 일관성 없는 심의 운영은 지양한다.

- 건축심의 개최 전에 개최된 타 위원회와 중복·상충되는 심의의견을 제시하는 것을 지양한다.

과제 05. 조건부 및 재심 의결의 명확한 사유 제시

심의결과 처리단계

- 건축위원회 심의결과, 조건부 또는 재심으로 의결할 시에는 그 사유를 명확히 정리하여 제시하도록 한다.
- 건축위원회 심의의결 결과 도출 시, 위원장의 주도 하에 과반수 이상의 동의를 받아 정하도록 한다.

과제 06. 의결 유형 규정 준수

- 「건축위원회 심의기준」에서 제시하는 4가지 의결(원안의결, 조건부의결, 재검토의결, 부결) 외 불필요한 의결 유형을 신설하여 심의신청자에 부담을 가중시키지 않는다.

과제 07. 심의결과 통보 및 공개기한 준수

- 심의 신청자에 대한 심의결과 통보는 7일 이내로 진행 한다.
- 심의 후 10일 이내 심의결과를 홈페이지에 게시하여 심의의 투명성을 확보한다.

과제 08. 심의위원 개별접촉 금지

기타

- 건축심의를 신청한 자는 건축위원회 심의 개최 전에 심의위원과 개별 접촉을 하지 않는 것을 원칙으로 한다.
- 심의의결 결과 통지 후, 조건부 또는 재심의 건에 따라 조치계획을 수립하는 단계에서 심의위원들과 직접적으로 접촉하지 않는 것을 원칙으로 하며 필요시 건축심의 업무 담당자를 거쳐 자문을 구한다.

SECTION 03

심의 신청단계

과제 01/02

과제 1

건축심의 개최기한 준수

실천과제 1-1

건축심의 신청 후 행정 편의, 불필요한 검토 등을 이유로 심의 접수를 지연시키지 않는다.

- 「건축위원회 심의기준」 제2조 및 제5조에서는 심의 접수 일을 기준으로 30일 이내에 심의를 개최해야 한다는 규정은 있으나, 접수에 대한 지연 방지 규정은 부재한 상황

건축위원회 심의기준(국토교통부 고시 제2015-333호)

2. 운영원칙

2.4 심의는 법령에서 정한 기한이 초과(접수일로부터 30일 이내 상정)되지 않도록 신속히 개최하여야 하며, 여러 심의 건을 모아 일괄 상정하기 위해 심의 개최를 지연하여서는 아니 된다. 다만, 구조안전 심의는 심의 상정 요청을 받은 날로부터 15일 이내에 상정하여야 한다.

5. 위원회 개최 및 회의공개

5.2 심의는 법령에서 정한 기한이 초과(접수일로부터 30일 이내 상정)되지 않도록 최대한 신속히 처리하며, 기한을 초과하여 여러 건을 모아 일괄 상정하는 사례를 지양한다. 다만, 6.2.1 다목에서 규정한 구조안전 심의는 신청한 날로부터 15일 이내에 상정하여야 한다.

- 실제 일선 지자체에서는 접수 전 단계에서 민원인이 심의 신청을 하였으나 행정 편의, 불필요한 검토 등에 의해 접수 자체를 지연시키는 사례가 발생

Bad Case

- OO시에서는 민원인이 건축심의 신청을 하였으나, 업무 담당자가 임의적으로 건축심의 접수를 지연하는 경우가 있음
- 특히, 건축심의 신청에 따라 업무 담당자는 건축심의 개최시 필요한 사항을 중심으로 검토하고 적합할 경우에 건축위원회 심의 안건으로 상정해야 하지만, 건축심의 단계에서 요구되지 않는 사항들을 검토하는데 시간을 소요하면서 심의 접수 자체를 임의로 지연하는 사례가 있음

건축심의 신청 후 사전검토를 시행할 경우, 이러한 제도 운영 근거와 소요기간을 심의기준에 명시한다.

실천과제 1-2

- 건축심의 신청 후 지자체에서 심의의 효율성 확보를 위해 사전검토제도를 운영하고 있는 상황
- 지자체 시책에 근거해 사전검토를 운영하는 것은 바람직하다고 판단되나, 사전에 이러한 제도 운영 여부를 알 수 있도록 지자체 건축위원회 심의기준에 명시할 필요가 있음
- 또한 사전검토로 인해 심의 개최가 지나치게 지연되지 않도록 사전검토에 소요되는 기간을 명확히 제시할 필요가 있음

Bad Case

- OO시에서는 건축심의 이전에 사전검토를 진행하여 건축심의의 효율성을 제고하고자 하였으나, 보통 건축심의 신청 후 심의위원들이 사전검토를 하는데 소요되는 기간이 1~2주 소요
- 또한 심의위원의 사전검토 이후 조치사항이 발생하게 되면 민원인이 이러한 의견을 반영하여 조치계획을 마련하는데 2~3주 정도 추가 기간 소요
- 이로 인해 심의 신청 후 사전검토 등에만 3~5주 정도 추가 기간이 소요되고 있음

실천과제 1-3

여러 심의 건을 모아 일괄 상정하는 것을 지양한다.

- 「건축위원회 심의기준」 제2조에서는 심의 접수일로부터 30일 이내에 건축심의를 신속히 개최하여야 하며, 여러 심의 건을 모아 일괄 상정하는 것을 금지하고 있음
- 하지만 중소도시 등 개발행위가 많이 일어나지 않는 지자체에서는 건축위원회 구성 등에 소요되는 비용과 시간 때문에 접수된 안건에 대해 2~3건의 심의 안건이 접수될 때까지 기다렸다가 건축심의를 개최하는 사례 발생

Good Case

- 서울특별시, 제주특별자치도, 서울 강남구·성동구, 전주시 등에서는 매주 화요일, 매달 둘째 주, 넷째 주 목요일 등 심의 개최일을 사전에 공지하여 신청자들이 사전에 심의 개최일 예측 가능

과제 2

과도한 제출서류 요청 금지

건축허가 단계에서 확인해야 하는 설비 및 구조 분야에 대한 상세
도면(시방서 등)을 요구하지 않는다.

실천과제 2-1

- 「건축위원회 심의기준」 제7조에서는 건축물의 건축 등 건축계획 심의
제출도서 기준을 [별표 1]로 정하고 있으며, 주요 설비계획과 관련한 제
출도서 항목은 심의 필요시로 규정
- 또한, 구조분야에 대한 상세 도면은 구조 안전심의 대상일 경우에 한하
여 제출서류 기준을 별도로 규정하고 있음

건축위원회 심의기준(국토교통부 고시 제2015-333호)

7. 심의신청 및 제출도서

7.3 건축물의 건축 등 건축계획 심의제출도서(전자문서에 의한 제출도서를 포함한다.)는 [별표 1]과 같다.

[별표 1] 심의대상 제출서류

1. 건축계획서

| 분 야 | 도서종류 | 표시하여할 내용 | 비 고 |
|-----|-------|--|---|
| 계획서 | 건축계획서 | 1. 사업 개요 / 2. 건축물 개요 3. 사전조사사항 / 4. 건축계획 5. 주요설비(냉난방, 전기, 통신, 승강 설비 등)계획 6. 외장 및 색채계획 7. 투시도 또는 투시도 사진 8. 기타 필요한 사항 | · 6은 미관 지구 내 심의 에 한함 · 5, 7은 심의 필요시 제출 |

2. 설계도서

| 분 야 | 도서종류 | 표시하여할 내용 | 비 고 |
|-----|-------|---|-----|
| 건축 | 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 | |
| | | | |

- 하지만 일부 지자체에서는 제출도서 기준에서 요구하지 않는 구조심의 관련 도면 및 상세도를 제출하도록 함

Bad Case

- OO시에서는 건축계획 심의도서에서 토목분야와 관련한 도면 및 상세도가 포함되어 제출되었으며, 일부 심의위원은 분양승인대상 건축물 심의에서 사전검토의견에 대해 구조도면 및 시방서 구성이 미흡하다는 이유로 도서의 추가 제출 요구 사례가 있음
- 또한, 일부 지자체 건축위원회 심의기준의 심의제출자료 목록에서는 토질·구조·설비·소방 등의 도서에 대해 의무적인 제출 항목으로 규정하고 있음

실천과제 2-2

투시도, 모형 등 불필요한 자료 제출을 요구하지 않는다.

- 「건축위원회 심의기준」 제7조 [별표1] 심의에 필요한 도서제출기준에는 투시도 항목에 대해 심의 필요시 제출하도록 규정
- 하지만 실제 일부 지자체에서는 투시도 및 도시건축 맥락도 등을 심의시 제출 의무 항목으로 규정

Bad Case

- OO시에서는 자치구 건축위원회 운영기준에서 도시건축 맥락도, 투시도 등을 제출도서 항목으로 요구하고 있어, 투시도 등의 관련 도서 제출을 요구하는 사례가 있음
- 또한, OO시에서는 국토교통부 「건축위원회 심의기준」에서 규정하고 있지 않은 계획건축물 study모형을 제출자료로 요구하는 사례가 있음

지자체 특성에 따라 건축심의를 추가적으로 필요한 서류는 반드시 심의기준에서 규정한다.

실천과제 2-3

- 「건축위원회 심의기준」 제3조에서는 지방자치단체 심의기준 운영에 있어 부득이한 경우 지역별 여건이나 건축물의 특성을 고려한 기준(공동주택 적용기준, 친환경 에너지, 생태계획 등)을 추가하여 운영할 수 있도록 규정
- 지역별 여건에 따라 기준을 추가적으로 운영할 시 심의신청자들이 사전에 관련 서류를 쉽게 인지할 수 있도록 건축위원회 심의기준에서 규정하여 운영하는 것이 바람직

SECTION 03

심외 단계

과제 03/04

과제 3

예측 가능한 심의 운영

실천과제 3-1

건축심의의 주안점 및 구체적인 기준을 사전에 지자체 건축위원회 심의기준에서 규정한다.

- 국토교통부 「건축위원회 심의기준」 3.1항에서는 지자체 여건이나 건축물의 특성에 따라 추가적인 기준을 규정할 수 있도록 규정
- 단, 이러한 기준을 추가하여 운영하고자 할 때에는 「건축위원회 심의기준」 3.4항에 근거해 심의기준 제·개정 전에 대한건축사협회(지부) 등의 의견을 수렴하여야 하고, 지방의회의 건축(건설) 관련 소위원회와 협의(보고) 후 확정하여야 함

건축위원회 심의기준(국토교통부 고시 제2015-333호)

3. 심의기준 제·개정 등

3.1 지방자치단체 심의기준은 이 기준에서 정한 범위와 사항을 토대로 마련하여야 한다. 다만, 기준 운영에 있어 부득이한 경우 지역별 여건이나 건축물의 특성을 고려한 기준(공동주택 적용기준, 친환경에너지, 생태계획 등)을 추가하여 운영할 수 있다.

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.

- 하지만 건축심의 현장 모니터링 결과, 상당수의 지자체는 사전에 심의기준에서 규정하지 않는 기준을 건축심의 당일 요구하는 사례가 빈번히 발생하고 있는 상황
- 또한 건축심의 당일 참석한 심의위원의 분야에 따라 요구되는 의견이 특정 분야에 집중되는 경향을 보임

Bad Case

- OO도에서는 해안경관을 보전하기 위해 해안변 개발행위에 대해 제한하고 있으나, 이에 대해 지자체 관련 조례나 심의기준에서 제시하고 있지 않음. 이로 인해 건축심의 신청자는 심의결과 통보를 받은 후 이러한 기준이 자체적으로 운영되고 있다는 사실을 알게 되고 재심을 신청하는 사례가 있음

지자체별 건축위원회 심의기준에서 규정한 기준을 토대로 합리적이고 전문적인 의견을 제시한다.

실천과제 3-2

- 지자체 건축위원회 심의기준을 마련하도록 한 것은 민원인들이 건축심의 절차나 기준에 대해 사전에 인지할 수 있도록 하기 위한 목적
- 하지만 상당수의 지자체 건축위원회 위원들은 건축위원회 심의기준의 존재를 알지 못하고 있으며, 이로 인해 분야별로 주관적인 의견을 제시하는 경우가 있음
- 예측 가능한 심의 운영을 위해서는 지자체별로 마련한 건축위원회 심의 기준을 활용하여, 심의기준에서 규정한 사항을 중심으로 전문적인 의견을 제시하여야 함
- 단, 건축심의를에서 지자체 건축위원회 심의기준을 활용하는 과정에서 기준을 보완할 필요가 있을 경우에는 적법한 절차를 거쳐 심의기준을 개정할 필요가 있음

Bad Case

- (법정 주차 대수 이상 요구 의견) 00시의 미관지구 내 건축심의를에서 법정주차대수 17대를 상회하는 43대의 주차대수를 확보하였음에도 불구하고, 향후 방문객 증가 등 불확실한 여건변화를 고려하여 주차 대수를 늘릴 것을 요구
- (심의기준에 없는 에너지효율 등급 요구 의견) 00시의 분양목적대상 건축물 공동주택 심의 안건에서 심의 및 법적기준에서 제시되지 않은 건축물에너지효율등급을 제출항목에 포함하라고 요구
- (특정 시설 설치 의견) 00시 분양대상 건축물 공동주택 심의에서 주민 간 소통을 위해 동 하나를 없애고 노인정, 어린이시설, 조경시설 등이 포함된 커뮤니티 공간 조성 요구, 분양목적 건축물에 사업성과 직결되는 부분에 대한 의견 제시
- (사업성에 직접적 영향을 주는 의견) 00시 분양대상 건축물 심의에서 사업성과 직접적으로 연계되는 분양 호수에 대해 오피스텔의 소형 호수 비율을 줄이고 중대형 호수 비율 확보 요구
- (특정한 수종의 식재 설치 요구 의견) 조경 분야 심의위원의 주관적인 취향에 따라 중국 단풍이 아닌 우리나라 청단풍 식재를 요구

실천과제 3-3

건축위원회 위원 위촉 후, 오리엔테이션 등을 개최하여 건축위원회 심의기준에 대해 인지할 수 있도록 한다.

- 건축심의 현장 모니터링 결과, 건축심의 운영에 있어 사전에 대한건축사 협회(지부)의 의견을 수렴하고 지방의회의 건축(건설)관련 소위원회와 협의(보고) 후 심의기준을 마련하였음에도, 실제로 운영단계에서 건축위원회 위원들이 지자체 건축위원회 심의기준의 존재 및 내용에 대해 인지하지 못하는 경우가 있음
- 건축위원회 위원들이 주관적 의견을 제시하기보다 사전에 다양한 주체들과 합의 하에 수립한 지자체 건축위원회 심의기준을 토대로 전문적인 의견을 제시하기 위해서 사전에 이를 인지시킬 수 있는 절차가 요구됨
- 따라서, 건축위원회 위원을 위촉한 후 업무 담당자는 본격적인 건축위원회 심의 개최 이전에 건축위원회 심의기준에 대해 오리엔테이션을 할 필요가 있음

Good Case

- 광주광역시 건축위원회 확대구성에 따라 건축심의제도에 대한 이해제고와 효율적인 위원회 운영을 위해 건축심의제도 관련 교육 시행
- 행정중심복합도시건설청, 충청남도에서는 건축위원회 심의위원을 대상으로 건축심의제도 관련 교육을 시행하고 있음



〈행정중심복합도시건설청 심의제도 교육사례〉

© 행정중심복합도시건설청 건축과

과제 4

기존 심의의견과 상충된 의견제시 금지

사전검토를 시행한 경우, 사전검토에서 제시한 의견을 건축심의 개최 시에 반복하는 등 일관성 없는 심의 운영은 지양한다.

실천과제 4-1

- 건축심의 현장모니터링 결과, 일부 지자체에서는 건축위원회 개최 전에 사전검토를 시행하고 있으나, 사전검토를 시행한 위원이 참석하지 않아 사전검토 시 제시된 의견과 상반된 심의의견이 제시되는 경우가 있어 심의신청자에게 혼동을 주는 사례가 있음
- 또한 건축심의 이전에 건축심의 절차를 간소화하기 위해 사전검토를 시행했음에도 불구하고, 사전검토 시 제시하지 않았던 의견을 다수 제시하여 사전검토가 심의신청자에게 또 하나의 심의절차로 인식되어 부담으로 작용할 우려가 있음
- 따라서 사전검토를 시행한 이후 건축심의를 개최할 경우에는 사전검토에서 언급되지 않는 새로운 의견들을 제시하기 보다는 사전검토에서 지적된 사항에 대해 중점적으로 검토하고 이에 대한 조치 여부를 토대로 심의의견을 제시하고 의결을 도출할 필요가 있음

건축심의 개최 전에 개최된 타 위원회와 중복·상충되는 심의의견을 제시하는 것을 지양한다.

실천과제 4-2

- 국토교통부 「건축위원회 심의기준」 9.2항에서는 건축심의 시 사전에 경관위원회, 교통위원회 등 건축 관련 위원회 등을 개최한 경우 이와 중복되거나 상반된 의견을 제시하지 않도록 규정하고 있음

건축위원회 심의기준(국토교통부 고시 제2015-333호)

9. 심의의결 방법 등

9.2 사전에 건축물의 건축등과 관련하여 타 위원회 심의(경관위원회, 교통위원회 등)가 있는 경우 이와 중복되거나 상반되는 의견 제시는 지양하도록 한다.

- 하지만 일부 지자체에서는 도시계획위원회에서 결정된 사항과 중복·상충되는 의견을 제시하거나, 공공사업 추진과 연계시키기 위해 진입도로의 기부채납을 요구하는 등 불합리한 심의 운영 사례가 있음
- 따라서 건축위원회 심의대상이 아닌 사항에 대해 의견을 제시하거나 공공사업 추진 등 행정 편의를 위한 무리한 요구를 심의의견으로 제시하는 것을 지양해야 할 것임

Bad Case

- (사유지에 대한 진입도로 기부채납 요구) OO구 건축심의에서는 자연경관 지구 내 단독주택 심의 도중 개인소유의 부지 내 진입로와 관련하여 기부채납을 요구하는 의견이 제시됨
기부채납에 대한 심의는 건축위원회가 아닌 도시계획위원회에서 검토해야 할 사항이며, 이 또한 지자체에서 진행 예정인 공공사업과 연계시키기 위한 것으로 건축심의 신청자 입장에서는 부당한 심의의견에 해당
- (지구단위계획에서 결정한 공개공지 위치 변경 요구) OO시 숙박시설 건축 관련 건축심의에서 공개공지 지정 부분에 대한 재검토 의견이 제시됨
하지만 이러한 심의의견은 사전에 도시계획심의에서 공개공지 위치에 대해 결정한 사안임

SECTION 03

심의결과 처리단계

과제 05/06/07

과제 5

조건부 및 재심 의결의 명확한 사유 제시

실천과제 5-1

건축위원회 심의결과, 조건부 또는 재심으로 의결할 시에는 그 사유를 명확히 정리하여 제시하도록 한다.

- 「건축위원회 심의기준」 2.3항에서는 심의 의결 시 법령 위반, 설계 오류, 행정계획 위반, 심의기준 위반, 건축계획 및 구조안전 등의 문제가 있을 경우 과반수 이상의 심의위원이 동의한 사안에 한해서만 재심으로 의결할 수 있음을 규정

건축위원회 심의기준(국토교통부 고시 제2015-333호)

2. 운영원칙

2.3 다음의 사유 중 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우 재심을 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 심의기준에서 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

- 하지만 실제 건축심의 운영 과정에서는 심의위원들의 주관적인 의견에 따라 조건부 또는 재심으로 의결되는 경우가 있으며, 그 사유 또한 명확하게 제시하지 않는 사례가 있음
- 심의의 객관성 확보를 위해서는 조건부 또는 재심의 의결시 심의의결서에 조치해야 될 사항을 명확히 제시하여야 함. 또한 필요시에는 지자체 건축조례나 심의기준에 제시되어 있어 반드시 조치해야 할 ‘의무(조건) 사항’ 과 바람직한 방향으로 유도하기 위한 ‘권고사항’ 을 구분하여 제시하는 것도 가능

건축위원회 심의의결 결과 도출 시, 위원장의 주도 하에 과반수 이상의 동의를 받아 정하도록 한다.

실천과제 5-2

- 「건축위원회 심의기준」 9.4항에서는 조건부 및 재검토 의결(재심의) 시 명확한 대안이나 재검토 사항을 제시하고, 이를 결정할 때에는 위원장의 주도하에 위원들의 과반수 이상의 동의를 받아 결정하도록 규정

건축위원회 심의기준(국토교통부 고시 제2015-333호)

9. 심의의결 방법 등

9.4 조건부 및 재검토 의결은 이행 가능한 명확한 대안이나 재검토의 사항을 명확히하여 위원장이 과반수 이상의 동의를 받아 정하도록 한다.

- 하지만 실제 건축심의 현장에서는 시간단축 등의 사유로 위원장이 주동적으로 심의의결을 결정하는 경우가 있음
- 합리적 의사결정을 위해 건축심의 의결에 있어 특정인의 의견이 아닌 건축위원회 심의위원 과반수 이상의 의견이 종합되어 최종적으로 결정하는 것이 바람직

Bad Case

- (재심의 사유에 해당하지 않는 안전에 대한 재심의 의결) ○○시 개발제한 구역 내 건축물의 신축과 관련한 심의에서는 민원 발생을 우려하여 사전에 주민설명회를 진행 후 심의를 다시 신청하도록 하기 위해 재심의 의결
- (심의 목적과 맞지 않는 심의의견 제시에 따른 불합리한 심의결과 도출) ○○구의 부지 확대, 층수 및 주차장 변경(기계식→자주식) 등 설계변경에 따른 재심의 요청 사례에서 구조부분 심의위원이 설계변경 내용과 관련이 없는 건축구조 관련 사항(익스펜션 조인트 추가 설치 등)을 추가적으로 지적하여 설계변경의 내용과는 관련 없는 새로운 심의의견 제시 후 조건부 의결처리

Good Case

- (심의의결에 대한 명확한 사유 공표 및 합의 형성 후 심의의결서 제시)

제주특별자치도의 경우에 건축심의 현장에서 하나의 심의건에 대한 심의가 완료된 직후 심의위원장이 심의의견을 종합하고 심의의결서를 작성하여



조치가 필요한 사항에 대해 명확히 제시하고, 이에 대해 건축위원회 위원들의 동의를 구해 최종 결정하는 과정을 거침

- (심의의결 시 공정한 결과 도출을 위한 개별적인 심의의결서 작성)

전라남도의 경우, 하나의 심의 안건에 대한 심의를 완료한 후 업무 담당자가 준비한 심의의결서를 개별적으로 작성

위원장은 개별 심의의결서를 모두 취합하여 결과를 종합하여 다수의 의견을 최종 심의의결으로 도출

(※ 개별 심의의결서에는 원안 의결, 조건부 의결, 재검토 의결(재심의), 부결 등으로 구분하여 선택하도록 함)

- (심의의결서 항목에 의무사항과 권고사항을 구분하여 제시) 충청북도 청주시의 경우, 심의의결서 항목에 조건사항과 권고사항을 명확히 구분하며 심의결과를 제시함

또한 심의의결 즉시 심의의결서를 작성하여 심의 완료 직후 설계자에게 결과를 통보함으로써 불필요하게 소요되는 시간 단축

| 심의의결서 | |
|---|---|
| ○ | *제1노출리스 A-200, 공동주택, 및 *제1노출리스 A-200, 공동주택에 대한 결과를 최종적으로 확정합니다. |
| ※ | 제1노출리스 A-200의 1층 평면도 부속 추가 설치 계획 (구조안전의 지장이 없는 범위 내에서 검토) |
| 조건 | ※ 지하주차장에서 지상으로 진입 가능한 계단 등 검토 |
| 사항 | ※ 지하주차장 차량 운반 가능하도록 주차계획 조건 |
| ※ | 조경 수종 계획 재검토 |
| ※ | 아파트내에서 부속 여관 운영을 추가 설치 검토 |
| 권고 | ※ 콘크리트 강도 상황 또는 강간 강도 재검토 |
| 사항 | ※ 구조적 검토 가능하도록 평면도 단면 재검토 |
| 상기와 같이 설의 사항은 (원안의견, 조건부의견, 재검토, 부결)로 피결 되었음을 선포 합니다. | |
| - 의사록 3 차 - | |
| 부위원장 ○○○ (서명) | |

〈청주시 심의의결서 사례〉

© 청주시 홈페이지

과제 6

의결 유형 규정 준수

「건축위원회 심의기준」에서 제시하는 4가지 의결(원안의결, 조건부 의결, 재검토의결, 부결) 외 불필요한 의결 유형을 신설하여 심의신청자에게 부담을 가중시키지 않는다.

실천과제 6-1

- 「건축위원회 심의기준」 9.3항에서는 심의결과를 원안, 조건부, 재검토, 부결 4가지 항목으로 규정하고 있음

건축위원회 심의기준(국토교통부 고시 제2015-333호)

9. 심의의결 방법 등

9.3 심의결과는 다음 각 목 중 하나로 정하며, 조건부 및 재검토 의결은 이행 가능한 명확한 대안이나 재검토의 사항을 명확히 하여 위원장이 과반 수 이상의 동의를 받아 정하도록 한다.

가. 원안의결 : 상정 사건에 대하여 수정 없이 원안대로 의결

나. 조건부의결 : 상정 사건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가 반영하도록 하는 의결

다. 재검토의결 : 상정 사건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결

라. 부결 : 상정 사건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결. 단, 2.3 가목에서 라목까지 사유에 해당하여야 한다.

- 실제 일부 지자체에서는 국토교통부에서 제시하는 4가지 의결 항목 외 추가적인 항목을 별도로 규정하여 운영

Bad Case

- 00시 건축위원회 심의기준에서는 심의 의결 유형을 국토교통부 심의기준에서 정하는 4가지 항목 외 추가적으로 3가지 항목을 규정하고 있음
추가로 규정된 3가지 항목은 보완, 보류, 조건부(보고)의결이며 의결 내용의 세부적인 내용을 확인해 보았을 때, 심의도서의 추가제출 요구, 타부서와의 협의 등으로 심의신청자에게 심의기간의 연장 및 또 다른 심의절차를 진행하는 부담을 줄 것으로 판단됨
- 또한, 일부 지자체에서 현장 확인이 필요하거나 관련 부서의 별도 확인이 필요한 경우, 보류라는 심의 의결 결과를 제시하고 있어 심의 신청자에게는 별도의 확인이 완료될 때까지 심의에 소요되는 기간이 연장되며 그 기간을 예측할 수 없는 상황이 초래됨

과제 7

심의결과와 통보 및 공개기한 준수

실천과제 7-1

심의 신청자에 대한 심의결과와 통보는 7일 이내로 진행한다.

- 「건축위원회 심의기준」 8.1항 및 9.5항에서는 심의 후 7일 이내 심의결과를 신청인 등에게 문서로 통보하게 되어 있음
- 심의 통보와 관련하여 내부 행정절차나 행정의 편의를 위해 심의결과와 통보를 지체하여서는 아니 되며, 결과 통보 지연은 심의 신청자의 사업기간과 직접적으로 연계되는 부분으로 사업에 불이익을 초래하지 않기 위해 심의결과와 통보를 신속히 진행할 필요가 있음

건축위원회 심의기준(국토교통부 고시 제2015-333호)

8. 안전 상정 등 심의절차

| 구분 | 절차 등 | 비 고 |
|------|----------------|------------|
| 허가권자 | 심의결과 통보 (문서시행) | 개최 후 7일 내 |
| | 심의결과 공개 (홈페이지) | 개최 후 10일 내 |

실천과제 7-2

심의 후 10일 이내 심의결과를 홈페이지에 게시하여 심의의 투명성을 확보한다.

- 「건축위원회 심의기준」 9.5항에서는 법령 등 규정상 특별한 사유가 없는 경우 10일 이내에 심의 주요 결과를 홈페이지에 공개하도록 되어 있음
- 하지만, 일부 지자체에서 심의 주요 결과에 대해 홈페이지에 공개를 하고 있지 않으며, 의결 결과(원안, 조건부, 재심, 부결)만 게시해 놓는 지자체가 있음
- 심의 주요 의결 결과 공개를 통해 해당 지자체 심의 운영에 대해 향후 심의 신청예정자의 예측 가능성을 높이고 심의에 대한 객관성과 투명성을 확보할 필요가 있음

SECTION 03

기타

과제 08

과제 8

심의위원 개별접촉 금지

실천과제 8-1

건축심의를 신청한 자는 건축위원회 심의 개최 전에 심의위원과 개별 접촉을 하지 않는 것을 원칙으로 한다.

- 「건축위원회 심의기준」 2.6항에 따르면, 심의 안건을 배포한 후부터 심의 개최 시까지 불공정 거래 등을 방지하기 위해 심의신청자와 심의위원의 개별 접촉을 금지하고 있으며, 업무 담당자는 이를 사전에 심의신청자에게 안내하도록 하고 있음

건축위원회 심의기준(국토교통부 고시 제2015-333호)

2. 운영원칙

2.6 심의 안건 배포일부터 심의 개최시까지 안건 당사자와 개별적 면담이나 접촉을 금하도록 안건 배포시 안내하여야 한다

- 하지만 일부 지자체에서는 사전검토 제도를 운영하는 과정에서 행정 담당자가 심의신청자에게 특정 분야의 심의위원에게 방문할 것을 지시하는 사례가 발생하고 있어 주의할 필요가 있음

Bad Case

- (심의 개최 전 개별적으로 방문하여 사전검토에 대한 조치계획 설명) OO도의 경우 건축심의 업무 담당자가 심의신청자에게 사전검토 의견을 제시한 건축위원회 심의위원(구조분야 위원)을 찾아 방문하여 직접 구조계획에 대한 사전 설명을 해달라는 요청을 하고 있음
- (설계도서 작성 시 심의위원과 개별 접촉을 요구한 사항 발생) OO시의 분양목적대상 건축물 심의에서 설계자 발표 중 비상벨 등 안전 부분에 대해 심의위원이 준 샘플을 도서 사례로 반영하였다고 발표하여 심의위원과 사전 접촉한 사실이 알려지는 경우가 있음

Good Case

- (심의 관련 문서 등은 업무 담당자를 거쳐 심의위원에게 전달) 행정중심복합도시건설청의 경우 건축위원회 심의 운영 시 심의위원과 심의 신청자의 개별접촉을 금지하는 부분을 매회 심의위원에게 공지하고 있으며, 심의도서의 사전검토나 심의 후 보완 시 업무 담당자가 직접 도서를 전달하는 방식으로 운영하여 심의신청자와 심의위원의 개별 접촉을 금지하고 있음

심의의결 결과 통지 후, 조건부 또는 재심의 건에 따라 조치계획을 수립하는 단계에서 심의위원들과 직접적으로 접촉하지 않는 것을 원칙으로 하며 필요시 건축심의 업무 담당자를 거쳐 자문을 구한다.

- 건축심의 개최 후에도 불공정 거래 등의 방지를 위해 조건부 또는 재심의 등의 사유에 대한 심의의견을 제시한 심의위원들을 개별적으로 방문하여 조치계획을 설명하지 않도록 규정

건축위원회 심의기준(국토교통부 고시 제2015-333호)

9. 심의의결 방법 등

2.8 심의위원이 제시한 의견에 대하여 개별적으로 방문하여 조치계획 등을 설명하도록 하여서는 아니 된다.

- 하지만 일부 지자체에서 업무 담당자가 세부 디자인, 심의도서 보완, 특정 샘플 반영 등을 위해 심의의견을 제시한 심의위원들 개별적으로 찾아가도록 유도하는 사례가 빈번히 발생

Bad Case

- (건축심의 후 일부 위원을 대상으로 디자인 개별자문 진행) OO구에서는 디자인 및 건축계획 관련 심의의견이 제시된 경우, 심의의견을 제시한 심의위원을 대상으로 개별 자문을 받도록 하고 있어, 「건축위원회 심의기준」상의 규정을 위반하는 사례 발생
- (건축심의 후 도서 보완을 위해 심의위원을 직접 방문하여 재검토 받도록 요구) OO시는 다세대주택 건축심의에서 심의 조건사항으로 기계·전기·설비 계통도 부분을 보완하여 심의위원의 재검토를 받을 것을 요구

- 건축심의 업무 담당자는 심의신청자에 심의위원과의 개별접촉을 권장해서는 안 되며, 이러한 개별 접촉을 규정으로 제한하고 있음을 명확히 공지해야 함
- 대신 건축심의 업무 담당자가 소위원회 개최 등의 방식으로 심의신청자와 심의위원의 의사소통을 하는 가교 역할을 하는 것이 바람직함

실천과제 8-2

합리적인 건축심의 운영을 위한 8대 과제

SECTION 04

부록

- 건축위원회 심의기준(제2015-333호)
- 건축규제모니터링센터 소개

건축위원회 심의기준

국토교통부 고시
제2015-333호

국토교통부 고시 제2015 - 333호
건축법시행령 제5조의5에 따라 건축위원회 심의기준을 다음과 같이 제정 고시합니다.

2015년 5월 29일

국토교통부 장관

Ⅰ. 건축위원회 심의기준

1. 목 적

- 1.1 이 기준은 「건축법」 제4조 및 「건축법 시행령」 제5조의5 규정에 따른 지방건축위원회(이하 “위원회”라 한다) 심의시 제출 설계도서, 심의절차 및 방법 등 필요한 기준을 제시하여 원활한 심의 운영과 심의의 객관성과 투명성을 도모함에 있다.

2. 운영원칙

- 2.1 심의는 건축물의 구조안전·기능·환경 및 미관 향상뿐만 아니라 공적 가치를 증대하는 방향으로 이루어질 수 있도록 노력하여야 한다.
- 2.2 지방자치단체별 심의기준에 건축법령 및 관계법령에서 정하는 기준보다 과도한 기준(예 : 부설주차장 법정대수 00%이상, 다락 설치제한 등)을 명시하지 않으며, 이 기준에서 정한 기준보다 과다한 서류요구나 불필요한 행정절차 이행요구를 하여서는 아니 된다.

2.3 다음의 사유 중 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 심의기준에서 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 과반수이상이 재심의를 필요하다고 의결한 경우

2.4 심의는 법령에서 정한 기한이 초과(접수일로부터 30일 이내 상정)되지 않도록 신속히 개최하여야 하며, 여러 심의 건을 모아 일괄 상정하기 위해 심의 개최를 지연하여서는 아니 된다. 다만, 구조안전 심의는 심의상정 요청을 받은 날로부터 15일 이내에 상정하여야 한다.

2.5 심의는 출석심을 원칙으로 하되 긴급을 요하거나 경미한 사항 등 필요한 경우에는 서면으로 심의할 수 있다.

2.6 심의 안건 배포일부터 심의 개최시까지 안건 당사자와 개별적 면담이나 접촉을 금하도록 안건 배포시 안내하여야 한다.

- 2.7 2.3의 각 목중 어느 하나에 해당하는 경우 재심의를 소위원회를 구성하여 할 수 있으며, 재심의 요청이 있는 날로부터 15일 이내에 개최하여야 한다. 이 경우 소위원회의 심의결과는 위원회의 심의결과로 본다.
- 2.8 심의위원이 제시한 의견에 대하여 개별적으로 방문하여 조치계획 등을 설명하도록 하여서는 아니 된다.
- 2.9 건축계획심의를 별표1의 기본설계에 대한 심의이므로 동 설계도서에 포함되지 않은 분야의 위원은 가급적 배제하여야 한다
- 2.10 6.2.1의 구조안전심의를 구조분야 전문위원회에서 심의 하는 것을 원칙으로 하며, 전문위원회의 심의결과는 위원회의 심의결과로 본다.
- 2.11 건축허가 이후 착공신고 이전에 6.2.1 다목의 구조안전 심의를 받는 경우 심의결과는 건축허가 내용과 상반되지 않아야 하며, 부득이 건축허가 받은 내용에 변경이 필요한 경우에는 건축법 제16조에서 정한 사용승인 신청 시 일괄신고 범위로 한정되어야 한다. 단, 구조 심의위원 만장일치로 설계부실로 인하여 구조안전에 중대한 영향을 미칠 것으로 판단되는 경우 그러하지 아니한다.

3. 심의기준 제·개정 등

- 3.1 지방자치단체 심의기준은 이 기준에서에서 정한 범위와 사항을 토대로 마련하여야 한다. 다만, 기준 운영에 있어 부득이한 경우 지역별 여건이나 건축물의 특성을 고려한 기준(공동주택 적용기준, 친환경에너지, 생태계획 등)을 추가하여 운영할 수 있다.

3.2 광역 지방자치단체 및 기초 지방자치단체의 심의기준은 광역 지방자치단체 심의기준으로 통합하여 운영하여야 한다.

3.3 심의대상의 명확성, 심의의 통일성 및 일관성 유지가 필요한 사항은 광역 지방자치단체 심의기준으로 정하며, 그 외 사항은 시·군·구별로 따로 정할 수 있으나, 시·군·구별로 심의기준을 따로 정하는 경우에도 3.2에 따라 광역 지방자치단체에서 하나의 심의기준으로 통합 공고하여야 한다.

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.

3.4.1 지방의회 협의(보고)는 심의기준이 적용되는 지역 및 범위 등에 따라 광역 또는 기초지방의회와 한다.

3.5 3.4에 따라 확정된 심의기준은 공보 및 홈페이지 등을 통해 공고한 날부터 효력을 발휘한다.

3.6 제·개정된 심의기준은 3.5에 따른 공고 즉시 국토교통부에 그 내용을 통보하여야 하며, 법령의 근거없는 별도 기준을 포함하고 있는 경우 대한건축사협회(지부) 및 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

3.7 국토교통부장관은 통보받은 심의기준의 내용과 절차상 문제가 있다고 판단하여 보완을 요구하는 경우 당해 자단체는 재검토하여 심의기준을 개선 정비하여야 한다.

II. 위원회 운영 및 심의대상

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 구성 시 공모 방법, 위원 선정 시 요건, 전문가 비율, 심의 위원 제척·기피·회피 기준 등의 세부사항은 건축법령이나 조례에서 정한 범위 내에서 절차와 요건을 정하여 운영할 수 있다.

5. 위원회 개최 및 회의공개

- 5.1 위원회는 위원 참석 및 예측 가능한 심의 등을 위하여 매월 1회 이상 정기회의를 개최하며 수시회의 및 서면심의 요건에 대하여는 별도로 정한다.
- 5.2 심의는 법령에서 정한 기한이 초과(접수일로부터 30일 이내 상정)되지 않도록 최대한 신속히 처리하며, 기한을 초과하여 여러 건을 모아 일괄 상정하는 사례를 지양한다. 다만, 6.2.1 다목에서 규정한 구조안전 심의는 신청한 날로부터 15일 이내에 상정하여야 한다.
- 5.3 심의 안건 작성 요령 등 세부기준은 심의시 제출하는 서류 및 도서 범위 내에서 작성될 수 있도록 하며, 심의 후에는 심의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 기록된 회의록을 작성하여야 한다.
- 5.4 심의 신청인(설계자 포함)으로부터 회의록 공개요청(열람 또는 사본 제공)이 있는 개인 식별(이름, 소속 등)에 관한 사항을 제외하고는 공

개하도록 한다. 다만, 회의록의 공개요청은 위원회로부터 심의결과를 받은 날로부터 6개월까지로 한다.

5.5 2.3에 따라 재심의를 하는 경우 특별한 사유가 없는 한 당초 심의에 참여하지 않았던 위원을 가급적이면 추가하지 않도록 한다.

6. 위원회 심의대상

6.1 심의대상은 법령 및 조례에서 규정한 심의대상을 기준으로 하며 심의 대상을 임의확대(시장·군수·구청장이 위원회 심의가 필요하여 부의 하는 사항 등)하여서는 아니 되며, 이 기준에서 정한 심의 대상 범위 내에서 심의가 이루어질 수 있도록 한다.

6.2 심의 대상 건축물은 다음과 같이 정한다.

6.2.1 건축법시행령 제5조의5제1항 제1호, 제2호 및 제4호에서 규정한 사항

가. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항

나. 조례(해당 지방자치단체의 장이 발의하는 조례만 해당)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요사항

다. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조 안전에 관한 사항

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

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 있는 날로부터 15일내에 상정하여야 한다.

7.2 위원회 심의(재심의) 신청서는 (별지 제1호)와 같다.

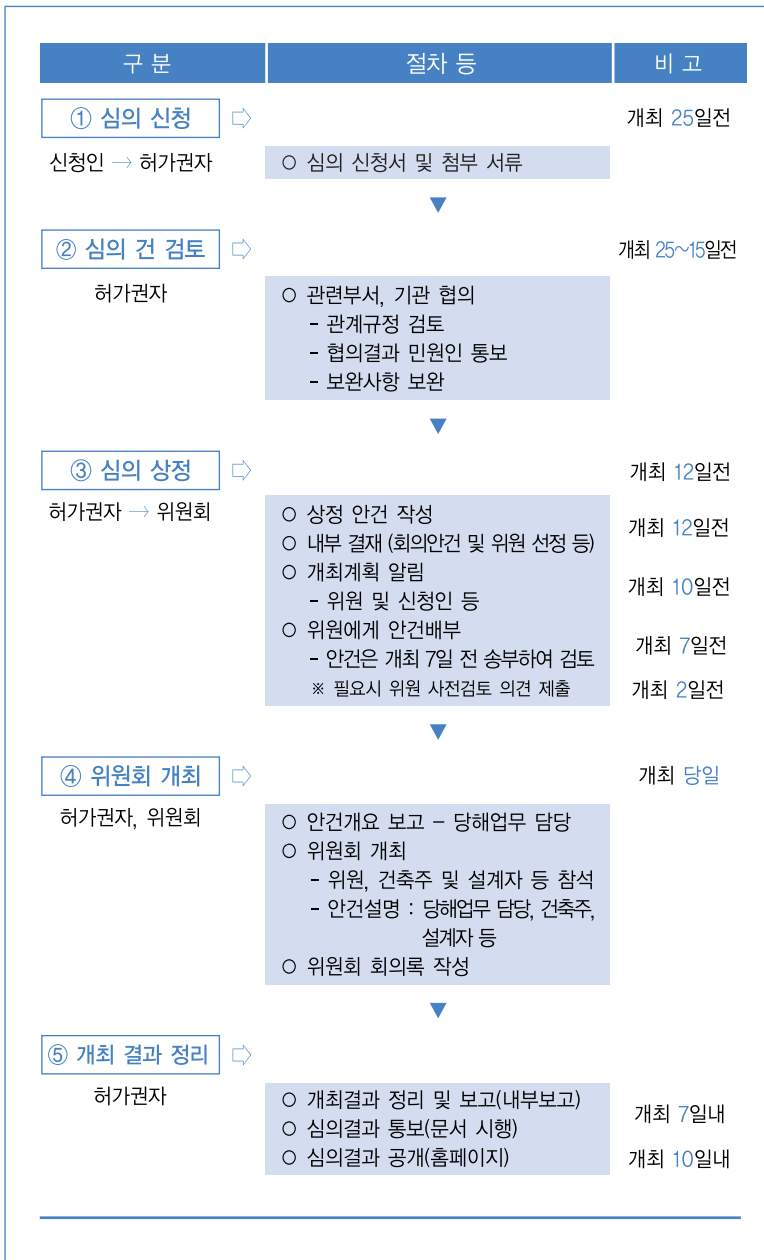
7.3 건축물의 건축 등 건축계획 심의제출도서(전자문서에 의한 제출до서를 포함한다)는 (별표 1)과 같다.

7.4 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물 구조안전 심의제출도서는 (별표 2)와 같다.

7.5 심의사항에 건축법 제5조에 따른 건축기준의 적용완화 적용을 위한 내용이 포함된 경우에는 7.3에서 정한 제출도서 외에 적용완화를 받고자하는 내용 관련 자료나 도서만 추가 제출하게 할 수 있다.

8. 안건 상정 등 심의절차

8.1 심의 안건 상정 등 심의절차는 다음에 준하여 운용한다.



9. 심의의결 방법 등

9.1 심의는 참석 위원 모두 동등한 의견기회가 주어져도록 진행되어야 하며, 소수의원에 의해 특정분야에 집중된 심의가 되는 것을 지양한다.

9.2 사전에 건축물의 건축등과 관련하여 타 위원회 심의(경관위원회, 교통위원회 등)가 있는 경우 이와 중복되거나 상반되는 의견 제시는 지양하도록 한다.

9.3 심의결과는 다음 각 목 중 하나로 정하며, 조건부 및 재검토 의결은 이행 가능한 명확한 대안이나 재검토의 사항을 명확히 하여 위원장이 과반수이상의 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 건축사가 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.

9.4 재검토 의결 또는 부결하는 의결의 경우 참석위원 과반 이상의 동의가 있어야 한다. 이 경우 동의 방법은 각 위원이 서면으로 의사 표시를 하는 방법에 따른다.

9.5 위원회 심의 후 7일 이내에 심의결과를 신청인 등에게 문서로 통보하여야 하며, 법령 등 규정상 특별한 사유가 없는 한 10일 이내에 심의 주요 결과를 홈페이지에 공개하도록 한다.

10. 재검토 기한

10.1 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 기준 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 기준의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 고시일로 2018년 5월 28일까지로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 기준은 고시한 날부터 시행한다. 다만 3.2, 3.3 규정은 고시 후 2개월이 경과한 날부터 시행한다.

[별표 1] 심의대상 제출서류

1. 건축계획서

| 분 야 | 도서종류 | 표시하여할 내용 | 비 고 |
|-----|-------|---|--|
| 계획서 | 건축계획서 | 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, 승강설비 등)계획 6. 외장 및 색채계획 7. 투시도 또는 투시도 사진 8. 기타 필요한 사항 | · 6은 미관 지구 내 심의에 한함 · 5, 7은 심의 필요시 제출 |

2. 설계도서

| 분 야 | 도서종류 | 표시하여할 내용 | 비 고 |
|-----|-------|---|-----|
| 건축 | 배치도 | 1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 2. 대지의 중형단면도 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

| 분 야 | 도서종류 | 표시하여야 할 내용 | 비 고 |
|-----|-------|---|----------------|
| | 건축계획서 | 1. 사업 개요 - 위치·대지면적·사업기간 등 2. 건축물 개요 - 규모(층수, 높이, 면적 등), 용도별 면적 및 건폐율, 용적률 등 3. 건축계획 - 배치·평면·입면·동선계획, 개략조경 및 주차계획 등 4. 투시도 또는 투시도 사진 | · 4는 심의 필요시 제출 |
| 계획서 | 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

| 분 야 | 도서종류 | 표시하여야 할 내용 | 비 고 |
|-----|-------------|--|-----|
| | 배치도 | 1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 2. 대지의 종횡단면도 | |
| 건축 | 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 | |
| 구조 | 구조도 및 구조계산서 | 1. 구조내력상 주요부분 평면 및 단면 2. 내진설계(지진에 대한 안전여부 확인 대상)내용 3. 구조안전확인서 4. 주요부분의 상세도면 | |

건축규제 모니터링센터 소개

건축규제 모니터링센터 운영 배경

- 국토교통부는 제8차 무역투자진흥회의에서 보고된 ‘건축투자 활성화’의 후속 조치로 지자체 건축심의 등 건축규제 모니터링의 실효성 강화를 위해 건축도시공간연구소를 「건축규제 모니터링센터」로 지정

국토교통부 보도자료
제보일자: 2015. 8. 12(수) 총 3페이지
담당: 건축정책과, 건축도시공간연구소
발행처: 국토교통부, 건축도시공간연구소
발행일시: 2015년 8월 13일(목) 제1차(14:00~15:00) 보도자료 중시각(14:00~15:00) 배포
주요내용: 건축규제 모니터링센터 지정, 건축도시공간연구소 지정, 건축규제 개선 방안 등

○ 또한, 지난 제8차 무역투자진흥회의에서는 ‘건축투자 활성화’ 방안의 일환으로 지자체 건축심의 등 건축규제 모니터링의 실효성 강화를 위해 ‘건축규제 모니터링 센터’를 운영 할 것을 보고한 바 있다.

□ 금번에 건축규제 모니터링 센터로 지정된 건축도시공간연구소는 국무총리실 산하 국제연구기관으로서, 2010년부터 건축 관련 법제도의 개편 및 규제 합리화를 위한 지자체 건축행정 개선 방안 등 건축 규제개선과 관련한 다양한 연구를 수행해 왔다.

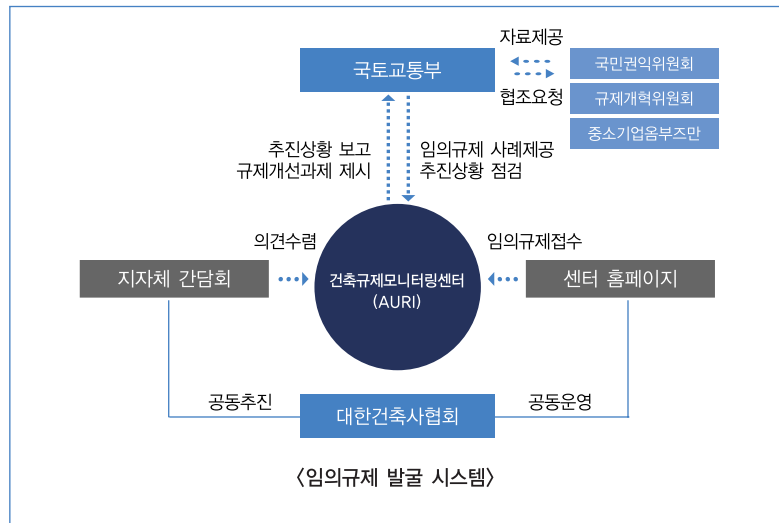
□ 건축 규제 모니터링 센터는 앞으로 지자체 건축심의 현장 관련 모니터링 등 지자체 건축 임의규제 발굴 및 개선 이행실태 점검, 불필요한 건축규제 개선방안 검토 등의 업무를 통해 건축투자 활성화의 기여요인을 발굴·개선하는 역할을 하게 된다.

지자체의 숨은 건축규제, 10월까지 개선 완료
현장 모니터링 전담 건축규제 모니터링센터 출범

〈건축규제 모니터링센터 지정 관련 보도자료〉
© 국토교통부 보도자료, 2015. 8. 13.

건축규제 모니터링센터 역할

- 지자체 건축심의 현장 참관 모니터링 등 지자체 건축 임의규제 발굴 및 개선 이행실태 점검, 불필요한 건축규제 개선방안 검토 등의 업무 수행



잔여 숨은 규제 정비 점검

- 숨은 규제의 정비 점검을 위해 지자체 건축 조례를 조사·분석하여 발
굴된 안건에 대한 조치 및 이행상황 모니터링 시행
- 임의 규제 중 제도화가 필요한 사항에 대해 관련 조례안 개정 여부 확인

주요 사업

새로운 임의규제의 발굴 및 명료화

- 임의규제 정비 상황 및 지속적 관리를 위한 임의규제 신고센터 운영, 건축
규제 관련 민원 접수 사례 취합 및 분석, 지자체 전국순회 간담회 개최,
관련 민원 수집·분석을 통한 임의규제 사례 발굴 및 건축규제 명료화

건축심의 모니터링(2015~2016년 시행)

- 이행점검 여부 확인 지자체를 대상으로 시범 방문하여 건축심의를 참관
함으로써 이행 독려 및 시정 요청 결과 등에 대한 모니터링
- 불합리한 심의행위 발굴, 임의규제 이외 심의위원회의 자의적인 판단 및
불합리한 심의진행 절차, 논의 내용 등을 발굴

정보제공

- 지자체 단위에서의 효율적인 건축행정업무를 지원하기 위한 각종 기준,
조례, 사례 등을 수집·공유

홈페이지 소개

건축행정·규제 정보제공 서비스 및 임의규제 신고접수 창구운영

■ <http://armc.auri.re.kr>



단행본 및 보고서

- 김상호, 이어경(2015), 「지역의 건축행정 효율화를 위한 정책개발 연구—건축심의제도 합리화 방안을 중심으로—」, 건축도시공간연구소
- 유광흠 외 6인(2011), 「여건 변화에 따른 건축관련 개발제도 개선 연구—건축분야」, 국토해양부
- 규제개혁위원회(2015), 「2015 규제개혁백서」

기타 자료

- 국토교통부 보도자료, 〈도시·건축규제 20% 풀어 연간 5.7조원 투자유발, 설계부터 인허가까지 기간 1/2로 단축〉, 2014. 9. 3.
- 국토교통부 보도자료, 〈질적 규제개혁 모범사례로 총점관리제 발표〉, 2014. 10. 15.
- 국토교통부 보도자료, 〈건축심의 “제출도서는 줄고 심의기간은 단축”〉, 2015. 5. 29.
- 국토교통부 보도자료, 〈노후건축물 정비 촉진 등 건축투자 활성화 대책 발표〉, 2015. 7. 9.
- 건축규제 모니터링센터 홈페이지, <http://armc.auri.re.kr>



(a u r i) 건축도시공간연구소

건축도시공간연구소는 생활공간, 복지공간, 문화공간의 공공적 가치구현과
질적 수준향상을 위한 정책연구를 수행합니다.

합리적인 건축심의 운영을 위한 8대 과제

| | |
|----------|---|
| 인쇄일 | 2016년 12월 31일 |
| 발행일 | 2016년 12월 31일 |
| 발행인 | 김대익 |
| 편집책임 | 염철호 |
| 편 집 | 이여경, 주소현 |
| 감 수 | 국토교통부 |
| 발행처 | 건축도시공간연구소 건축규제모니터링센터 세종특별자치시 절재로 194, 701호 |
| 전 화 | 044-417-9600 |
| 팩 스 | 044-417-9608 |
| 홈페이지 | www.auri.re.kr http://armc.auri.re.kr |
| 이메일 | information@auri.re.kr |
| 디자인 및 인쇄 | 성우애드컴 |
| 출판등록번호 | 제569-3850000251002008000005호 |
| ISBN | 979-11-5659-116-0 |

©2016, 건축도시공간연구소

* 이 책은 비매품입니다.



9 791156 591160
ISBN 979-11-5659-116-0

합리적인 건축심의 운영을 위한 8대 과제

Eight agendas for the reasonable management of
architectural review system



9 791156 591160
ISBN 979-11-5659-116-0