

碩士學位論文

# 建築計劃審議制度的 運營實態에 관한 研究

- 濟州市 建築審議事例를 中心으로 -



濟州大學校 産業大學院

建設環境工學科

金 財 徹

2 0 0 3

# 建築計劃審議制度의 運營實態에 관한 研究

- 濟州市 建築審議事例를 中心으로 -

指導教授 朴 哲 民

이 論文을 工學 碩士學位 論文으로 提出함.



2003年 12月 日

濟州大學校 産業大學院

建設環境工學科 建築工學專攻

金 財 徹

金財徹의 工學 碩士學位論文을 認准함.

2003年 月 日

委員長

印

委 員

印

委 員

印

# 국 문 초 록

본 연구는 건축물의 공공성 증진을 유도하고 도시 경관을 조성하기 위한 건축위원회의 심의사례를 운영실태를 분석하고 건축사, 심의위원, 공무원 그룹간의 심의제도를 인식하는 시각차이를 파악하여 그 해소방안에 대하여 연구해보았다. 첫째 문헌고찰을 통해 건축심의위원회와 관련된 내용과 제도적 검토를 하고, 둘째 건축계획심의제도의 심의지적사례 운영실태 분석을 통해 지적빈도 및 그 유형을 알아보고 세 번째는 건축계획심의 제도 운영에 관한 공무원, 건축사, 심의위원 등 관련 그룹간 인식차이에 관하여 비교분석하고, 이를 통한 건축심의제도의 제도적 분석을 통해 건축심의 운영의 개선방안을 강구하여 심의 운영 개선 및 도시미관 향상에 일조 하고자 본 연구를 하고자 한다.

연구의 공간적 범위는 선정은 국제자유도시의 중심축으로 행정·교육·문화의 중심지로서 제주시의 건축계획심의 사례를 중심으로 조사·분석하였다.

시간적 범위로는 2002. 1~12월 1년 동안의 총 2,231건의 심의로서 심의분석에 있어서는 10월 한달 동안 210건의 내용을 분석하였는데, 지적사례는 273개이다.

전반적인 지적빈도 경향을 보면 건축물의 입면, 색채, 구조의 항목 순으로 나타났다. 또한 건축심의 관련 그룹간 설문조사를 실시한바 의견차이가 있음을 알 수 있는데 건축심의의 필요성에 대하여는 관련 그룹간 비교적 긍정적으로 공감하고 있었다. 그러나 심의제도를 운영하는데 있어서는 서로 의견 차이를 보이고 있다. 건축사들은 심의제도가 설계제도에 도움을 주지 않는 규제만 강화하는 제도라는 의견인 반면 심의위원, 공무원들은 이와 상반된 의견을 보여주었다.

심의제도의 운영에 관한 사항에서는 건축사들은 심의제도가 까다롭고 복잡하다고 응답하였으나 심의위원, 공무원들은 그렇지 만은 않다는 의견을 보여주었다.

이와 같이 건축계획심의에 대한 관련 그룹간 상반된 의견이 있음에도 심의제도의 긍정적 측면, 즉 건축물의 공공성 확보라는 공통 지양점을 추구하고자 개선방안에 대하여 다음과 같이 제시되었다.

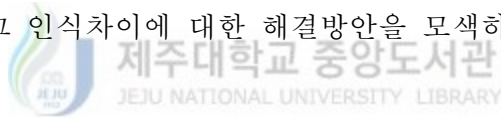
첫째, 광범위한 심의대상과 과중한 심의여건을 해소하기 위하여 전문공무원으로 구성된 별도의 전담기구에서 충분한 시간을 갖고, 올바른 심의진행을 위하여 충분한 자료 제공을 한다.

둘째, 건축사들이 심의결과 예측의 어려움을 토로하고 있는데 이는 건축물으 특성상 보는 시각에 따라 美의 基準이 달라질 수 있는 특성을 인식해야하는 문제를 안고 있으며 건축사협회 등에 심의 결과의 유형을 정기적으로 배포하여 심의방향 및 내용을 제시한다.

셋째, 심의 지적사항에 대하여 논리적 근거를 제시하고 심의결과에 대한 이의심사기구를 신설하여 민원을 방지하도록 한다.

넷째, 건축심의 때에 건축사의 참여를 활성화하여 설계의도와 건축계획의 의도를 전달할 수 있도록 한다.

위와 같은 제도 개선만이 건축심의제도의 완성이라고는 보지 않는다. 현실적으로 건축계획심의 제도를 이행할 수 밖에 없는 법체계 하에서 당사자간 합리적 이해를 통하여 그 인식차이에 대한 해결방안을 모색하여야 한다.



**키워드** : 건축계획심의 제도 운영 실태, 건축사, 심의위원, 공무원

# 目 次

|               |     |
|---------------|-----|
| 國文抄錄 .....    | i   |
| 目 次 .....     | iv  |
| 票 目 次 .....   | vii |
| 그 립 目 次 ..... | vii |

## 제1장. 序論

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 1.1. 研究의 目的 .....     | 1 |
| 1.2. 研究의 範圍와 方法 ..... | 2 |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 제2장. 理論的 考察              |   |
| 2.1 委員會의 概念과 類型 .....    | 3 |
| 2.2 委員會의 役割 .....        | 4 |
| 2.3 委員會의 構成 및 運營實態 ..... | 4 |
| 2.4 建築計劃審議基準 .....       | 5 |



제주대학교 중앙도서관  
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

## 제3장. 建築審議制度의 變遷過程

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 3.1 建築審議制度의 導入과 變遷過程 ..... | 7  |
| 3.2 法制度의 變遷過程 .....        | 7  |
| (1) 建築委員會 設置 .....         | 7  |
| (2) 建築委員會 構成 .....         | 8  |
| 3.3 建築審議對象 .....           | 10 |

## 제4장. 濟州市 建築審議事例分析

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 4.1 審議事例分類 .....         | 14 |
| 4.2 審議事例分析 .....         | 15 |
| 4.3 審議指摘事項의 類型化 分析 ..... | 19 |
| (1) 垆地에 관한 事項 .....      | 19 |
| (2) 建築物에 관한 事項 .....     | 22 |
| (3) 駐車交通에 관한 事項 .....    | 26 |
| (4) 審議事例 分析에 따른 小結 ..... | 28 |

## 제5장. 設問調査 分析

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 5.1 設問調査 概要 .....          | 31 |
| (1) 目的 .....               | 31 |
| (2) 調査方法 .....             | 31 |
| (3) 調査 內容 .....            | 31 |
| 5.2 設問調査 分析 .....          | 32 |
| (1) 建築審議制度의 有效性 評價 .....   | 32 |
| (2) 建築審議 改善方向에 관한 研究 ..... | 38 |
| (3) 建築委員會의 委員 構成 .....     | 40 |
| (4) 改善方向에 관한 意見 .....      | 41 |

## 제6장. 結 論 .....

## 參考文獻 .....

## Summary .....

## 부록 1. 설문지 .....

## 2. 설문지 분석 .....

# 表 目 次

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 表. 1 濟州道內 市·郡 建築委員會 委員 構成現況 ..... | 5  |
| 표. 2 建築委員會設置 變遷過程 .....           | 8  |
| 표. 3 委員構成 變遷過程 .....              | 9  |
| 표. 4 濟州市建築委員 構成 .....             | 10 |
| 표. 5 審議對象 變遷過程 .....              | 11 |
| 표. 6 濟州市 建築審議對象變遷過程 .....         | 13 |
| 표. 7 濟州道內 市·郡 審議結果 .....          | 14 |
| 표. 8 建築物 用途分類 .....               | 15 |
| 표. 9 住居用 建築物 用途別 分類 .....         | 15 |
| 표. 10 審議 지적 總括表 .....             | 18 |
| 표. 11 建築物의 配置 .....               | 19 |
| 표. 12 造景 .....                    | 21 |
| 표. 13 步行 및 車輛動線 .....             | 22 |
| 표. 14 建築 平面 .....                 | 23 |
| 표. 15 建築 立面 .....                 | 25 |
| 표. 16 建築 構造 .....                 | 27 |
| 표. 17 地下 駐車 .....                 | 28 |
| 표. 18 地上駐車 .....                  | 28 |
| 표. 19 바람직한 審議委員會의 役割 .....        | 42 |

## 그림 目次

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 그림. 1 審議制度의 必要性             | 32 |
| 그림. 2 都市景觀의 質的向上을 위한 役割     | 33 |
| 그림. 3 建築의 創作性과 自律性을 制限하는 制度 | 33 |
| 그림. 4 設計行爲 도움 주는 制度         | 34 |
| 그림. 5 公共性 增進 必要制度           | 35 |
| 그림. 6 建築審議 運營               | 35 |
| 그림. 7 建築審議 制度의 節次           | 36 |
| 그림. 8 審議 指摘의 適合性            | 37 |
| 그림. 9 主觀的 判斷에 따라 進行         | 38 |
| 그림. 10 公式異意 提起裝置            | 39 |
| 그림. 12 具體化된 審議基準            | 40 |



# 제1장 序 論

## 1.1 研究의 目的

건축물은 인간의 생활환경 특히, 도시환경을 조성하는 가장 중요한 요소 중 하나이다. 또한 그 시대의 사회상인 정치, 경제 문화 등 모든 분야에 걸쳐 밀접한 관계를 가지면서 계승·발전되어 왔다.

그것은 개인의 소유이긴 하지만, 일정한 규모를 가질 경우 도시환경을 조성하는 중요한 요소이기 때문에 개인재산인 건축행위에 대하여 일정한 제도적 규제를 받는 공익적 요소가 강한 것도 사실이다. 이러한 규제는 한정된 기준만으로는 무질서한 도시환경의 개선에 부합되는 적정성을 마련하는데 어려움을 가지고 있다. 따라서 주변 환경과 조화를 이루고 도시미관을 제고하며, 공익적 증진을 도모하기 위하여 설치된 현행 건축계획심의제도는 이러한 한정된 기준과 더불어 주변건물과 조화를 이루는 도시경관 조성을 위해 불가피한 제도로 인식된다.<sup>1)</sup>

제주국제자유도시특별법에 근거하여 시행하는 건축계획심의제도는 '99년 건축법 시행령 개정시 정부의 규제완화 및 제도의 역기능으로 일반건축물에 대한 미관심의 폐지하였다. 그러나 건축심의는 여전히 제도적 불완전성 및 운영상에서 발생하는 현실적인 문제점으로 인해 많은 논란의 대상이 되어 왔음이 사실이다. 그러나 한편으로는 현실적인 대안이 제시되지 못하여 건축물은 사용자의 건축계획 사용용도에 의해 건축되어 그 건축물을 보는 사람들의 감정도 중요한데 공공성이 배제된 데 기인하여 제주도에서는 건축계획심의제도를 신설하게 되었다.

그러나 현행 심의제도는 긍정적 측면과 부정적 측면이 존재하고 있다. 긍정적 측면에는 사전심의를 거침으로써 건축물에 대한 공공성의 증진도모, 전반적으로 건축물의 미관향상, 건축계획에 대한 합리성 확보를 통한 행정적, 경제적 낭비를 최소화 할 수 있다. 부정적 측면으로는 건축주와 설계자들은 여러 종류의 번거로운 행정절차를 거쳐 심의를 받아야 하기 때문에 번거롭고 귀찮은 것으로 생각하는 경향이 있다. 더욱이 심의시 일정한 규정이 없고 심의위원들이 주관적 판단에 의존하기 때문에 항상 결과에 대해 불안하게 생각할 수 밖에 없고<sup>2)</sup>, 특히 제주지역의 건축특

1) 권탁웅, 건축 인·허가 및 심의제도 「대한건축학회지」 '88. 11월

2) 전희상, 건축심의제도의 개선방안에 관한 연구, 1998, P1

성을 파악하지 못한 채 심의 신청할 때 수차 심의를 받게 됨으로써 시간과 노력이 낭비되는 부정적인 면을 갖게 된다.

그럼에도 불구하고 건축계획심의의 제도개선에 관한 연구는 위원회의 심의결과가 건축에 지대한 영향을 끼침에도 이에 대한 연구는 매우 미진한 실정이다.

따라서 본 연구에서는 첫째 문헌고찰을 통해 건축심의위원회와 관련된 내용과 제도적 검토를 하고, 둘째 건축계획심의 제도 운영에 관한 관련 그룹간 인식차이에 관하여 비교분석하고, 셋째 이를 통한 건축심의제도의 제도적 분석을 통해 건축심의 운영의 개선방안을 강구하여 심의운영 실태 개선 및 도시미관 향상에 일조하고자 본 연구를 하고자 한다.

## 1.2 研究의 範圍 및 方法

연구의 공간적 범위는 선정은 국제자유도시의 중심축으로 행정·교육·문화의 중심지로서 제주시의 건축계획심의 사례를 중심으로 조사·분석하였다. 시간적 범위로는 2002년 1월~12월까지 1년 동안의 총 2,231건의 심의로서 심의분석에 있어서는 월 평균 심의 처리 건수에 가장 근접한 10월 한달 동안의 처리 건수를 대상으로 한정하였으며, 건축심의 위원과 피 심의자인 건축사와의 관련 집단간의 설문 조사를 통해 건축심의 제도를 운영하여 오면서 나타난 갈등의 유형과 정도를 짚어 보고, 그 갈등 해소의 가능성과 방안을 논의하고자 한다.

## 제2장 建築委員會의 一般的 考察

### 2.1 委員會의 概念과 類型

위원회(Committee)는 동등한 지위에 있는 여러 사람들로 구성되는 합의제 기관. 계층적 단독제와 상반되는 개념으로 계층적 단독제 조직에서 소홀하기 쉬운 민주적 결정과 조정을 보완하기 위하여 여러 사람이 동등한 지위로 참여하여 합의적으로 의사결정(意思決定)을 하고 그에 대하여 책임을 지는 합의제 조직을 말한다. 이 합의제 조직은 그 구성원 개개인의 의사와는 별개의 독립된 의사를 가지는 것이 특징이다. 다시 말해서 위원회에서 결정된 사항은 위원 개개인의 책임이 아니라 그 구성원 전체를 의미하는 위원회의 책임인 것이다.

위원회는 그것이 어떤 권한을 가지고 있든, 어떠한 기능을 수행하든 간에 그 조직이 의사결정에는 동등한 지위에 있는 사람들이 참여한다는 것과 합의를 본질로 한다. 따라서 단독제 아래에서 상급자가 하급자를 동원하여 의사결정을 하는 제도가 있다 할지라도 이는 위원회 제도라 말할 수 없다.<sup>3)</sup>

오늘날의 행정업무는 그 기능이 확대되어 정해진 규정만으로는 세분화, 전문화되어 있는 행정을 집행하기에는 불충분하며, 종래의 최고정책 결정권자의 독단적 결정은 민주이념에 비추어 바람직하지 못하다는 사실에 근거를 두고 위원회를 운영하고 있다.

위원회의 성격을 기준으로 나누어 보면 집행, 자문, 조정, 행정위원회 등이 대표적이라 하겠다. 위원회제도의 장점을 들면 첫째, 많은 경험과 전문지식을 가진 여러 전문가들이 의사결정을 하기 때문에 정책을 보다 신중하게, 그리고 합리적으로 결정할 수 있다.

둘째, 이해관계가 여러 사람들에 의해 이루어짐으로써 조정이 증진될 수 있다.

셋째, 여러 전문가들이 문제점을 여러 각도에서 검토하고 토의를 통하여 결정하기 때문에 신뢰성이 높다.

넷째, 이러한 조직의 위원들은 일시에 교체되는 것이 아니고 순차적으로 교체되기 때문에 신뢰성이 높다. 그러나 단점으로는 의사를 일치시키는데 시간이 많이 걸

3) 행정학 용어사전, 새정보미디어, 1988

리고, 운영에 있어 경비와 노력이 많이 들어 효율성 확보 어렵고, 책임소재가 명확하지 않다. 이러한 요소들에도 불구하고 오늘날의 행정행위에서는 위원회의 운용을 통해서 의사결정을 하고 있다.

## 2.2 建築委員會의 役割

건축물을 건축하기 위하여는 일정지역의 일정규모 이상의 건축물에 대하여는 건축위원회의 건축계획심의를 거쳐야 한다.

건축심의회는 건축을 하기 위한 최초의 행정절차로서 위원회의 결정에 따라 건축물이 설계, 허가되고 있기 때문에 건축계획에 대한 건축위원회의 건축심의회는 도시경관을 형성하는데 중요한 역할을 하고 있다.

구체적인 역할을 보면 건축물의 안전성, 쾌적성, 수준향상제고, 공공성 향상을 위하여 창의적 건축문화의 발전을 위하여 조사, 자문, 건의로 분류할 수 있다. 위원회의 법적인 성격으로는 건축행정에 관한 중요사항을 조사·심의하기 위하여 건축법에 의하여 설치 및 운영을 하는 심의 기관으로서 의결권한은 갖지 않고 결정 내용에 대한 법적 구속력은 없으나 사실상의 의결기관과 같이 운영되고 있는 실정이다.<sup>4)</sup>

## 2.3 委員會 構成 및 運營實態

건축위원회는 중앙, 각 시·도, 시·군·구청에 설치되어 있다.<sup>5)</sup> 위원회 구성 및 운영절차에 대하여는 각 자치단체에 따라 차이가 있으며, 제주도를 포함한 4개 시·군의 위원회 구성현황을 보면 제주도 15명, 제주시 26명, 서귀포시 22명, 북제주군 17명, 남제주군 18명으로 전체적으로 30인 이내의 범위 내에서 외부위원 20여명 정도와 공무원을 포함하여 구성되어 있다. 위원은 학식과 경험이 풍부한 전문가로서 건축, 토목, 도시계획, 도시설계, 조경, 소방, 구조, 교통, 환경, 조형 및 시각예술 등으로 구분 위촉되어 운영하고 있다.<sup>6)</sup>

4) 김은중, 1998, 서울시 일반건축물 심의제도와 그 문제점에 관한 연역적 연구, 대한건축학회 논문집, 14권8호, 1988.8월

5) 건축위원회 설치근거는 건축법 제4조, 같은법시행령 제5조(건축위원회)규정임

6) 제주시건축조례(조례1872호), 01. 2. 24개정

표 1. 제주도내 시·군 건축위원회 위원구성 현황 (단위 : 명)

| 구 분  | 계  | 건축 | 토목 | 환경 | 도시계획 | 조경 | 구조 | 색채 | 소방 | 기타 |
|------|----|----|----|----|------|----|----|----|----|----|
| 제주도  | 15 | 6  | 1  |    | 1    | 1  |    | 3  | 1  | 2  |
| 제주시  | 26 | 15 |    | 1  | 1    | 1  | 1  | 3  | 1  | 3  |
| 서귀포시 | 22 | 4  | 2  | 2  | 1    | 2  | 1  | 2  | 1  | 7  |
| 북제주군 | 17 | 6  | 1  | 1  | 1    | 1  | 1  | 1  | 1  | 3  |
| 남제주군 | 18 | 5  | 1  | 1  | 1    |    | 1  | 3  | 1  | 5  |

## 2.4 建築計劃審議基準

자연경관 및 농촌경관·역사·문화경관 등을 최대한 보호하고 토지이용이 이들 경관과 조화를 이룰 수 있도록 하기 위하여 제주국제자유도시특별법에서는 다음과 같이 기본방향을 정하여 건축계획을 심의토록 하고 있다.

첫째, 시설물의 배치에 있어 경관이 수려한 지역과 외부노출이 두드러져 경관유지가 어려운 지역은 최대한 회피하도록 하고, 불가피한 경우 높이와 형태·색채 등을 조절하여 시설의 배치에 따른 경관 훼손을 최소화 한다.

둘째, 시설물의 높이는 주변지형의 여건과 조망권을 고려하여 주변경관을 훼손하지 않도록 높이를 적절히 통제하여야 한다.

셋째, 스카이라인은 주변산세나 수평선, 하천, 계곡 등 자연환경을 전체적으로 고려하여 주요 조망점에서의 시계를 차단하는 것을 피하도록 하고, 건축물이나 구조물 등 인공구조물의 연속적인 경관이 형성되도록 유도하기 위하여 높이와 위치 등을 적정하게 유도하여야 한다. 특히 지역의 특성상 한라산, 오름, 능선, 바다, 해안선 등의 조망확보를 충분히 고려하도록 하고 있다.

넷째, 건축물이나 구조물의 형태는 주변경관과 조화경관과 조화되거나 지역적인 특색이 표출될 수 있는 조형미를 갖추고 개방성이 확보될 수 있도록 설계되어야 한다.

다섯째, 색채는 주변환경과 조화될 수 있도록 원색계열을 지양하도록 하고 경관형성을 위한 구조물의 소재와 재질은 환경 친화성을 고려하여 선택하고, 야간경관

을 연출할 수 있는 조명기법이 활용되도록 유도하여야 한다.7)

위와 같이 건축심의기준이 제정·고시되어 운영되고 있음에도 불구하고 그 내용이 세부적으로 규정되어 코드화 되지 못한 까닭에 상당부분 심의위원들의 판단에 의지할 수 밖에 없다. 따라서 운영의 주체인 건축사, 심의위원, 공무원상호간에 심의제도를 바라보는 시각의 차이가 분명 존재하고 있다.



---

7) 제주국제자유도시특별법 건축계획심의기준 규정 고시, 제주도 고시 2002-34호(02.10.23)

## 제3장 建築審議의 制度變遷 過程

### 3.1 建築審議制度的 導入과 變遷過程

도시환경의 질적 향상을 위해 건축물의 공공성 증진이 제기되고, 도시계획법과 건축법의 적용에 있어 획일성과 최소한의 기준만이 제시되는 등의 제도적 한계, 또는 관련법률간의 충돌 및 중복의 문제가 드러나면서 도시 관리적 측면에서 민간건축행위에 사회적 역할을 부여하는데 일부 부합하지 못하는 문제가 발생하였다. 따라서 건축행정수단으로의 법의 보완적 역할과 일관된 계획방향유도, 도시환경의 질 향상 등 공공성의 확보, 유도를 위해 건축계획심의 제도가 시행되었다.

1962년 건축법 제정 당시에는 건축위원회 규정에 없었으나 1972년 건축법 개정 시 도시계획구역내 도시미관보존을 위하여 건축심의제도를 신설되었으며, 제주시는 1978년 건축위원회가 설치되었다. 법률 근거는 건축법 제44조의 2(1972.12.30 법률 제2434호), 건축법시행령 제171조(1973.9.1 법률 제6834호)에서 건축위원회가 설치되었다. 이후 사회가 다변화되고 건축물이 대형화, 복잡해지면서 이에 맞는 심의위원수의 증가 및 분야별 소위원회의 설치가 이루어졌는데 1996년 정부의 규제완화 및 민원간소화 정책과 맞물려 지방자치단체장에게 위임하였던 심의대상건축물을 건축법시행령에서 정하는 건축물만 심의토록 하였고, 1999년에 개정된 건축법에서는 문화 및 집회시설중 판매 및 영업시설, 의료시설 중 종합병원 또는 숙박시설 중 관광숙박시설의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물, 16층 이상인 다중이용 건축물에 대하여만 구조안전·피난 및 소방에 관한 사항에 대하여만 건축심의를 받도록 하여 위원회의 권한을 축소하였다. 현재는 위에서 언급한 건축법에서 정한 심의 대상과 별개로 제주국제자유도시특별법에서 지역 및 대상건축물을 정하여 건축계획에 대한 심의를 받도록 하고 있는데 이는 제주지역에만 국한되어 시행하고 있다.

### 3.2 法制度的 變遷內容

#### (1) 建築委員會의 設置

건축허가 등 행정 행위를 하면서 위원회는 법률이 정하는 사항의 결정, 집행과정에서 전문가 집단의 자문이 필요성이 제기되었고 민간인들이 참여를 보장하고자 법률2434호(1972. 12. 30)로 건축위원회를 설치하게 되었다. <표2>에서 보는 바와 같이 그 후 수차례 개정을 거치면서 현재까지 운영되어 오고 있는데 99년 개정 때에는 전문위원회 운영규정이 신설되어 전문위원회의 심의를 거친 사항은 건축위원회심의를 거친 것으로 간주되어 업무의 간소화 및 분업화가 가능하게 되었다.

표 2. 건축위원회설치 변천과정

| 구 분                         | 주 요 내 용   | 비 고         |
|-----------------------------|---|-------------|
| 1972. 12. 30<br>(법률제2434호)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 시장·군수는 도시미관을 위한 건축계획심사나 기타 중요사항 조사심의를 하기 위하여 건축위원회 설치</li> <li>· 건축위원회 조직·운영 기타 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정함.</li> </ul> | 건축법 제 44조의2 |
| 1986. 12. 31<br>(법률제3904호)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축위원회의 조직·운영 기타 필요한 사항은 건설부령또는 지방자치단체의 조례로 함.</li> </ul>   | “           |
| 1991. 5. 31<br>(법률제4381호)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 건설부장관, 서울특별시장, 직할시장, 도지사, 시장·군수·구청장은 건축위원회 설치</li> </ul>   | 건축법 제 4조    |
| 1999. 2. 8~현재<br>(법률제5895호) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 전문위원회(계획,구조,설비,기타) 구성 운영 규정 신설</li> </ul>  | “           |

## (2) 建築委員會의 構成

건축위원회 구성 인원의 변천과정은 <표3>에서 보는 바와 같이 전반적으로 위원의 총인원은 증가되고 전문가 수는 확대 되었으며, 건축위원회의 운영 및 조직의 변천은 지자체 조례로 위임되어 현재에 이르고 있다.



표 3. 위원구성변천과정

| 년 도                         | 주 요 내 용   | 비 고          |
|-----------------------------|---|--------------|
| 1973.9.1<br>(대통령령6834호)     | · 7~15인, 공무원, 건축, 도시계획 전문가                                    | 건축법시행령 제171조 |
| 1978. 10. 30<br>(대통령령9193호) | · 7~15인, 공무원, 건축, 도시계획 전문가, 공무원은 총위원수의 30% 이하                 | “            |
| 1988. 2. 4<br>(대통령령12403호)  | · 7~15인, 공무원, 건축, 도시계획 전문가, 공무원은 총 위원수의 1/3 이하                | 건축법시행령 제97조  |
| 1990. 1. 18<br>(대통령령12906호) | · 7~25인, 공무원, 건축, 법률, 조경, 색채 전문가, 공무원은 총위원수의 1/3 이하, 분과위원회 신설 | “            |
| 1992. 5. 30<br>(대통령령13655호) | · 50인 이내, 공무원, 건축, 건축, 법률, 조경, 색채 전문가, 소위원회구성 등 지방자치단체조례 위임   | “            |

상기의 변천과정에서 보면 1990년부터 위원수가 점점 증가되었고, 1992년 건축법시행령 전면 개정시 위원수를 50인 이내로 다양한 분야의 관계전문가로 심의위원을 구성토록 확대하였으며, 지자체인 경우 위원회의 자격, 임명, 임기, 회의 구성에 대하여 조례로 정하도록 하였다. 제주시의 경우도 당초에는 별도로 건축위원회조례를 제정하여 운용하다가 1993년 이후에는 건축조례에 위원회 규정을 신설하여 현재에 이르고 있다.

표 4. 제주시 건축위원구성

| 년 도              | 주 요 내 용  | 비 고       |
|------------------|--|-----------|
| 1978. 5. 30      | · 건축위원회 조례에서 7~15인, 공무원, 건축, 미술, 도시계획 전문가로 구성, 소위원회, 전문위원회 신설          | 제주시조례623호 |
| 1979. 12. 4      | · 7~15인, 공무원, 미술, 건축, 도시계획 전문가   | 제주시조례695호 |
| 1980. 12         | · 7~15인, 공무원, 건축, 법률, 조경, 색채 전문가                                       |           |
| 1983. 4          | · 12인, 공무원, 건축, 도시계획 전문가,  |           |
| 1987. 6          | · 7~15인, 공무원, 건축, 법률, 조경, 색채 전문가                                       |           |
| 1989. 6          | · 15인 공무원, 건축, 법률, 조경, 색채 전문가  |           |
| 1993.4.30~<br>현재 | · 건축조례개정시 지방건축위원회에 속함.<br>· 50인 이내로 건축, 토목, 도시계획, 조경, 소방, 교통, 조형 등 전문가 |           |

1978년에는 7~15인으로 구성되어 운영되어 오다가 1983년도 12인으로 축소되었으며, 그 후 1993년 건축조례 15043호(93.4.30)에 의해 위원수가 50인 이내로 확대되었는데, 현재는 각 분야의 전문가 26명으로 구성되어 있다.

### 3.3 建築審議 對象

건축미관심의 대상 변천과정은 사회상의 변천, 도시화되면서 점차적으로 확대되었다가 제도 운영상의 관과 건축사, 건축주등 건축 관계인과의 갈등요소가 많고 정부의 규제완화 차원에서 건축계획에 대한 심의를 폐지(1999년)하고 5,000제곱미터 이상의 다중이용시설등 대규모 건축물의 구조, 소방, 설비 등에 대하여만 심의하도록 하였다.

표 5. 심의대상 변천과정

| 년 도                    | 변 천 과 정   | 비 고          |
|------------------------|---|--------------|
| 1973.9.1<br>(령6834호)   | · 조례, 규칙제정, 건축계획의 작성, 기타 시장 등이 부의하는 사항  | 건축법시행령 제171조 |
| 1976.4.5<br>(령8090호)   | · 지내력지반을 갖는 대지의 완화 심의 추가  |              |
| 1977.11.10<br>(령8742호) | · 아파트지구심의 추가  |              |
| 1979.3.14<br>(령9379호)  | · 아파트지구, 미관지구, 기타 시장 등이 부의하는 사항   |              |
| 1981.10.8<br>(령10480호) | · 도시설계, 미관지구, 특정가구정비지구, 아파트지구, 기타 시장 등이 부의하는 사항   |              |
| 1988.2.24<br>(령12403호) | · 풍치지구, 업무지구, 도시설계구역, 미관지구, 아파트지구내 건축물, 에너지절약계획서 검토, 11층 이상의 구조계획서 검토 · 기타 시장 등이 부의하는 사항        | 건축법시행령 제97조  |
| 1992.5.30<br>(령93655호) | · 건축계획의 사전결정, 열손실방지, 건축선지정, 미관지구, 아파트지구, 도시설계지구내 건축물<br>· 기타 시장 등이 부의하는 사항                      | 건축법시행령 제5조   |
| 1996.6.29<br>(령15096호) | · 미관지구, 아파트지구, 도시설계 지구내 건축물<br>· 다중이용 건축물(연면적5,000㎡이상인 건축물)<br>· 16층 이상인 건축물<br>· 기타 조례로 정하는 사항 | “            |
| 1997.9.9<br>(령15476호)  | · 미관지구, 도시설계 지구내 건축물<br>· 다중이용 건축물(연면적5,000㎡이상인 건축물)<br>· 16층 이상인 건축물                           | “            |
| 99. 4.30<br>(령16284호)  | · 다중이용 건축물의 피난, 소방, 구조에 관한 사항<br>(16층 이상이거나, 5천제곱미터 이상인 건축물)                                    | “            |

세부적으로 살펴보면 1973년 최초로 건축위원회가 설치되어 건축계획심의를 실시하였고 변천과정을 거치면서 지방자치단체의 조례로 위임 대상이 96년을 정점으

로 대상이 최대로 확대되었다가 본 제도가 건축전반의 발전에 저해되고 건축주들이 규제로 인식되면서 규제완화 차원에서 지방자치단체의 위임사항을 삭제, 축소 조정되었다.

이에 따라 제주시의 심의대상도 변화를 겪게 되는데 1999년 5월 8일 개정조례에 서는 미관지구 등에서의 심의대상을 폐지하게 되었다. 그 후 건축물이 늘어나면서 바닷가, 오름, 주요도로변 등에 주변경관을 고려하지 않는 건축물들이 난립하게 되면서 건축심의 필요성이 제기되었고 현재에는 국제자유도시특별법상 건축계획심의 규정이 신설되었다.<sup>8)</sup>



---

8) 제주국제자유도시특별법 제38조(건축계획심의회에 관한 특례)

자연경관이나 도시경관유지가 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고하는 구역 안에 건축물을 건축하고자 할 때에는 건축법 제4조 규정에 위한 자는 건축위원회의 심의를 받아야 함.

표 6. 제주시 건축심의대상 변천과정

| 년 도     | 변 천 과 정   | 비 고                |
|---------|---|--------------------|
| 1993. 9 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 미관지구, 아파트지구, 풍치지구, 또는 도시설계지구 안의 허가 및 신고대상 건축물</li> <li>· 주요 도로변 관광지 및 문화재보호법에 의한 보물, 국보, 사적, 중요민속자료와 유적지, 관광지, 공원지역 (주요도로변 100m이내 지역, 관광지 등 경계에서 100m이내지역, 유원지, 공원경계에서 100m이내 지역)</li> <li>· 2층 이상이거나 1,000㎡이상인 건축물</li> </ul>                     | 건축조례               |
| 1997    | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 미관지구, 아파트지구, 풍치지구, 또는 도시설계지구 안의 허가 및 신고대상 건축물</li> </ul>   | “                  |
| 1999. 5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 미관지구 등 심의대상 폐지</li> </ul>  | “                  |
| 2002. 5 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시지역내의 경관·미관지구 및 보존녹지지역</li> <li>· 경관·생태계보전지구 중 경관유지를 위하여 필요하다고 인정하는 지역</li> <li>· 관광단지, 지구관광지, 공원, 유원지 및 그 주변 200m이내 지역</li> <li>· 국도 및 지방도 등 주요도로변 중에서 경관유지가 필요하다고 인정하는 200m 이내 지역</li> <li>· 도시경관, 해안경관 및 자연경관 유지를 위하여 필요하다고 인정하는 지역</li> </ul> | 제주국제자유도시특별법시행조례 신설 |

## 제4장 濟州市 審議事例 分析

### 4.1 審議事例 分類

본 절에서 분석대상 자료는 2002년 1월부터 12월까지 제주시 건축위원회에서 심의 의결된 심의사항이며, 본 기간동안 55회의 심의를 개최하여 총 2,231건의 건축계획심의신청을 처리하였다.

심의안건 2,231건에 대한 위원회 심의 결과 원안동의 466건, 조건부동의 1,009건, 재심의 624건, 부결 또는 반려 132건으로 나타났는데 그중 조건부동의 1,009건(45%)으로 가장 많은 비율을 차지하고 있으며 부결된 것도 132건(6%)으로 나타나고 있다. 원안가결은 466건으로 전체 신청건수의 21%의 비율로 심의신청 건축물들이 상당수 심의기준에 충족하지 못함을 알 수 있다. 또한 동일 시기의 타시·군의 심의 결과를 비교하여 보면 제주시의 심의결과가 원안동의 21%, 조건부 동의45%, 재심의28%, 반려 6%로 나타나고 있다.<sup>9)</sup>

표 7. 제주대 학교 중앙도서관  
제주도내 시·군 심의결과 (단위 : 건수)

| 구 분  | 합 계         | 원안동의     | 조건부동의      | 재심의      | 반 려     |
|------|-------------|----------|------------|----------|---------|
| 제주시  | 2,231(100%) | 466(21%) | 1,009(45%) | 624(28%) | 132(6%) |
| 서귀포시 | 266         | 132(49%) | 48(18%)    | 77(29%)  | 9(4%)   |
| 북제주군 | 292         | 70(24%)  | 156(53%)   | 61(20%)  | 5(3%)   |
| 남제주군 | 175         | 59(34%)  | 76(43%)    | 33(19%)  | 7(4%)   |

심의대상 건축물의 용도별 심의 신청건수는 전체 2,231건 중 주거용이 972건(44%), 비주거용이 1,259(56%)건의 비율을 보였으나 이것은 건축물의 주용도로 구분한 결과이므로 비주거용의 상가 건물인 경우도 주택 용도로 혼용되어 사용하고

9) 제주시건축조례 변천사 2000.9월 P344

- 원안동의 : 심의신청계획안이 수정없이 통과
- 조건부 동의 : 심의자적사항을 건축허가 신청시 보완이 가능하여 신청인이 지적사항을 수용하는 조건으로 통과
- 재심 : 심의지적사항이 중요하여 전면적이 재설계를 요할 때
- 반려 : 심의신청 계획안이 중요 규정에 위반되어 보완으로 건축허가가 불가할때

있는 점을 감안하면 주거용이 과반수 이상을 차지한다고 보면 되겠다.

표8. 건축물 용도별 분류 (단위:건수)

| 합 계   | 주 거 용    | 비 주 거 용    |
|-------|----------|------------|
| 2,231 | 972(44%) | 1,259(56%) |

주거용 건축물 972건의 용도별 심의 건수를 살펴보면 단독주택(다가구포함)374건으로 가장 높게 나타났고, 다세대주택 313건, 아파트 265건, 연립주택은 20건으로 가장 낮게 나타났다. 그러나 세대수 및 주거비율로는 아파트가 주거수단으로 가장 많이 건축되고 있음을 추정할 수 있다.

표 9. 주거용 건축물 용도별 분류 (단위: 건수)

| 합 계 | 단독주택<br>(다가구) | 다세대주택 | 연립주택 | 아파트 |
|-----|---------------|-------|------|-----|
| 972 | 374           | 313   | 20   | 265 |



## 4.2 審議事例 分析

2002년 1월부터 12월까지 건축 심의된 사항 중 10월 한달 동안 심의된 210건의 내용을 분석하였다. 그 이유는 월 평균 심의건수 보다 많아야 하며 당시 제주시 주차장법조례를 강화하는 내용의 입법예고로 지나치게 많은 심의를 신청한 11~12월을 제외하였다. 총 273건의 지적이 되었는데 집계표는 (표 10)과 같다.

제주국제자유도시특별법에 의한 건축계획심의를 자연경관이나 도시경관유지가 필요한 지역에서 건축하고자 할 때 건축계획에 대한 형태, 색채 및 도로 등에 대하여 건축위원회의 심의를 받도록 하고 있는데 그 지역의 범위는 첫째 도시지역내의 경관, 미관지구 및 보존녹지지역과 경관·생태계보전지구 중 경관유지를 위하여 필요하다고 인정하는 지역, 둘째 관광단지·지구, 관광지, 공원, 유원지 및 그 주변 200미터 이내 지역과 국고 및 지방도 등 주요 도로변 중에서 경관유지가 필요하다고 인정하는 200미터 이내 지역, 셋째 도시경관·해안경관 및 자연경관 유지를 위

하여 필요하다고 인정하는 지역으로 하고 있다.<sup>10)</sup>

심의기준으로는 건축계획의 기본방향 및 주안점, 경관형성 및 미의 구상 접근 기준, 배치·평면·형태 및 구조계획 기준, 외장재 마감계획 및 색채계획 기준, 기타 건축계획심의에 필요한 기준 등이다.

이를 바탕으로 심의 내용을 ‘대지에 관한 사항’, ‘건축물에 관한 사항’, ‘주차·교통에 관한 사항’으로 크게 구분하여 분석해 보았다.

### (1) 垡地에 관한 事項

대지내 공지와 조경 등 대지에 관한 사항은 적절하게 계획되어 실제적으로 입주민 및 인근 주민들에게 편안하게 다가설 수 있는가를 판단하는 항목으로서 개별 건축물의 공공성 확보를 위한 다중의 접근성 및 활용성을 이행하는 항목이다. 인접지와의 이격거리 확보, 보행로 접근의 원활성 및 조경계획변경에 대한 지적사항 수는 18개(총 심의지적의 6.5%)이며, 일반적으로 대지의 효율적 이용과 주변환경의 개선에 목적을 두고 있다.

조경에 관한 항목은 공개공지의 ‘이용자에 대한 활용성과 접근성’이라는 성능기준에 대한 처방에 해당하는 사항으로, 한정된 지역 내에서 옥상조경에 대한 이용, 수종변경 등 구체적인 지적이 되고 있다. 또한 이용자의 주거환경 보호를 위한 보차분리도 꾸준히 제기되고 있다.

### (2) 建築物에 관한 事項

건축물에 관한 심의사항은 도시 맥락점 관점에서 “주변지역과의 조화여부”와 건축적 측면에서 “건축계획의 합리성”의 성격을 동시에 갖고 있다. 이에 관한 지적사항은 건축계획 합리성 여부, 구조의 안정성 여부, 오름, 바다, 초가, 한라산을 정점으로 한 주변과의 조화성 여부등 제주다운 건축을 목적으로 건축평면, 입면, 색채, 구조계획의 4가지로 분류하였다. 지적건수는 231개로 총 심의건수의 84.6%를 나타내고, 그중 ‘건물 입면’에 대한 지적사항이 113개로 총 지적건수의 41.4%의 비율을 차지하고 있다.

10) 제주국제자유도시특별법, 건축계획심의대상구역 지정범위 규정 고시, 제주도 고시 2002-33(02.10.23)



### (3) 駐車 交通에 관한 事項

차량의 동선체계 및 주차 교통에 관한 지적사항의 수는 24개로 총 심의 지적사항의 8.8%의 분포를 차지하고 있다 . 주차에 관한 사항은 나날이 늘어가는 차량의 수에 비해 주차공간을 늘이려는 노력보다는 주거면적의 비율을 높여 분양율을 높이고 입주자의 입장에서는 주차면적을 줄여 주택 구입가의 부담을 줄여주는 이해관계가 맞아 떨어지면서 주차공간의 확보는 자치단체의 몫이라는 의식이 팽배해 있는 것도 사실이다. 심의지적사항을 보면 지하주차의 원활한 진·출입을 위하여 회전반경, 램프경사도 완화, 법적사항인 주차장 높이(반자높이2.1m)확보를 요구하고 있고 운전자의 안전을 고려하여 경사로와 도로간 일정거리 후퇴를 요구하고 있다.<sup>11)</sup>



---

11) 서울시정개발연구원, 1998, 건축심의제도 개선방안 연구

표 10. 심의지적 총괄표

| 항 목                |             | 세 부 항 목  | 지적횟수       | 심의 목적  |
|--------------------|-------------|--|------------|--|
| 대 지 에<br>관한사항      | 공개<br>공지    | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 배치계획 : 인접지와의 이격공간 확보</li> <li>· 가스 저장고 위치변경 등</li> <li>· 위치 : 채광 및 일조 확보</li> <li>· 규 모 : 높이초과, 면적</li> </ul> | 6(2.2%)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 다중의 활용성</li> <li>· 법규 적법 검토</li> <li>· 주변의 쾌적성 등</li> </ul> |
|                    | 조 경         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 옥상조경계획 및 슬라브 하중검토</li> <li>· 계획 변경</li> <li>· 수종변경</li> </ul>   | 10(3.7%)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 합리적인 조경계획 및 재검토</li> </ul>                                  |
|                    | 차량 및<br>보동선 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 보·차동선 분리</li> <li>· 주·상동선 분리</li> </ul>   | 2(0.7%)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 원활한 동선처리</li> <li>· 보행자의 안전</li> </ul>                      |
| 건축물에<br>관한사항       | 건축평면        | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 평면 재계획 : 화장실 위치 변경 및 성별분리</li> <li>· 코아계획 · 창호, 동선 보완</li> </ul>  | 18(6.6%)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 합리적 건축계획</li> </ul>   |
|                    | 건물입면        | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 입면 재계획 : 발코니, 창호, 지붕 옥탑, 외부 계단 등</li> </ul>   | 113(41.4%) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축적 심미성</li> <li>· 제주적인 건축미</li> </ul>                      |
|                    | 색 채         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 색채계획 : 색상의 톤 조정</li> </ul>  | 48(17.6%)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주변과의 조화</li> </ul>  |
|                    | 건축구조        | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 구조계획서 미제출, 보, 기둥, 기초, 내력벽, 슬라브, 횡하중, 풍하중 고려</li> </ul>  | 52(19%)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 구조의 안전성</li> </ul>  |
| 주차·교<br>통에관한<br>사항 | 주 차         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 지하주차 : 주차장 진출입 용이, 회전반경, 램프경사도,</li> <li>· 주차계획 재검토, 장애인주차 고려</li> <li>· 경사로와 도로간 후퇴거리 확보</li> </ul>          | 21(7.7%)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 법규 적법 검토</li> <li>· 원활한 동선</li> <li>· 운전자의 안전</li> </ul>    |
|                    | 기 타         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 교통흐름 장애 검토</li> <li>· 주변현황도 제출</li> <li>· 도면 표기 부적정 등</li> </ul>  | 3(1.1%)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 주변과의 조화</li> <li>· 합리적도면표기</li> </ul>                       |

### 4.3 審議 指摘事項의 類型化 및 分析

위에서는 내용분석을 통해 개략적인 유형 및 특성을 도출하여 지적사항의 목적 및 실효성을 파악하였다. 전반적인 지적빈도 경향을 살펴보면 건축평면, 입면, 색채, 구조 등 건축물에 관한 사항이 전체의 84.6%를 차지하는 반면 주차, 조경, 보·차동선 분리의 순으로 나타났다.

#### (1) 垜地에 관한 事項

##### (가) 公開空地

공간계획에 대하여는 보행자의 통행권, 개방감을 고려한 오픈 스페이스 등을 요구하고 있으며 이를 건축물 쾌적성과 공공성을 동시에 확보하기 위한 것으로 보인다. 또한 도로변과 나란하게 건물을 배치하도록 하여 부정형의 부조화(balance)를 지양토록 하였으며, 지하 굴착할 때 입접 대지와 일정거리를 확보토록 하는 요구도 있었는데 이는 이웃과의 분쟁의 방지 및 대지의 안전조치와 연관이 있다. 지적 내용 중 채광 및 일조확보, 도로와 나란하게 배치토록 하는 사항 등은 계획적 고려가 필요하나, 해결방안이 건축사의 계획의도와 밀접한 관련이 있으므로 상호간의 검토가 필요하다고 할 수 있다. 그리고 가스저장고의 위치변경 등에 관한 사항은 설계자의 계획의도 보다는 거주민과 주변의 안전성과 연관이 있으므로 이를 근거로 한 계획변경 요구는 타당해 보인다.

표 11. 건축물 배치

| 항 목       | 지적내용의 사례                   | 지적횟수 | 심의목적  |
|-----------|----------------------------|------|-------|
| 건축물<br>배치 | · 도로변과 연계성 있게 나란하게 배치하기 바람 | 1    | 쾌적성   |
|           | · 부대시설 배치계획 재검토하기 바람       | 1    |       |
|           | · 토지굴착 안전위해 여유거리 확보        | 1    |       |
|           | · 일조, 사선, 높이제한을 적정 검토하기 바람 | 2    | 개방감확보 |
|           | · 가스저장고 위치 변경하기 바람         | 1    | 위험저감  |

공개공지의 배치계획, 위치, 규모에 관한 지적횡수는 15개로, 전반적으로 재심사유에 해당하는데 지적내용은 건물배치계획에 있어 안정성과 쾌적성, 개방감 확보를 고려토록 하고 있음을 알 수 있다.

위의 심의지적과 관련된 주요 법규정 및 내용을 살펴보면,

첫째, 국제자유도시특별법의 건축심의기준에 건축물이나 구조물 등의 배치는 경관이 수려한 지역과 외부 노출이 두드러져 경관유지가 어려운 지역은 최대한 회피하도록 하고, 불가피한 경우 높이와 형태, 색채 등을 조절하여 시설물의 배치에 따른 경관 훼손을 최소화 하여야 한다라고 규정하고 있다.

둘째, 건축법 제53조 및 같은 법 시행령 제86조, 제주시건축조례 제29조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)에 건축물 높이별 인접대지 경계선에서 이격거리를 규정하고 있다. 셋째 건축법시행령 제30조(대지의 안전) 및 민법 제242조(경계선 부근의 건축)에서는 인접 대지와 의 최소 거리 확보와 굴착 부분에 대한 안전조치 기준을 명기하고 있다.

#### (나) 造 景

조경 식수는 도시내 녹지를 확보하여 공해방지, 도심의 열섬방지, 가로경관의 미화 등으로 경관미를 향상시키고 쾌적한 생활환경을 조성하는데 주안을 두고 있다. 조경은 건축물의 규모에 따라 식재 면적, 조건을 달리하고 있는데, 심의의 지적사항은 총 10개(3.7%)로 식재공간의 내용분류상 공지내 조경과 옥상조경으로 구분된다. 공지내 조경의 조경수종 변경, 휴게 조경공간으로 형성, 블록 조경 계획, 옥상조경계획의 재검토 요구 등이 주로 지적되고 있고 띠조경의 조경 최소폭 확보 요구 등은 법적인 사항으로 건축사의 계획시 세밀한 검토가 필요한 부분이다. 또한 전면도로변 조경식재 계획 요구는 건축물의 공공성을 언급한 부분으로 앞으로 조경계획으로 참고 할 수 있겠다.

표 12. 조 경

| 항 목 | 지적내용의 사례                               | 지적<br>횟수 | 심의목적      |
|-----|--|----------|-----------|
| 조 경 | · 전면도로변에 집중적인 조경을 하기 바람.               | 4        | 합리적<br>조경 |
|     | · 조경 수종 변경할 것.                         | 1        |           |
|     | · 옥외 조경을 휴게 조경공간으로 형성, 블록형 조경으로 하기 바람. | 2        |           |
|     | · 띠 조경면적의 최소폭 및 면적 확보하기 바람.            | 1        | 실효성확보     |
|     | · 옥상조경 계획 재검토하기 바람                     | 2        | 합리적조경     |

위의 심의지적과 관련된 주요 법규정 및 내용을 살펴보면,  
 첫째, 국제자유도시특별법의 건축심의기준 고시문(제주도 고시 제02-2호, 02.10.23)제14조(조경계획 및 기존환경보존)의 내용은 다음과 같다.

- 도로변에는 녹지축을 최대한 형성하고 석축, 옹벽 등에는 덩굴류 등의 식재를 권장한다.
- 건축물 주변에는 녹화를 통해 충분한 녹지공간이 확보되도록 한다.
- 도시계획구역 외의 지역에 대한 조경면적은 대지면적의 15%이상으로 한다.
- 건물옥상의 인공지반시설 조경은 건축물과 완전히 일체화 되고 건물 수명과 동등한 수준의 내구성 확보한 조경 계획이 되도록 한다.
- 진입도로 및 개발사업 부지내 도로개설로 인하여 기존의 녹지축이나 산림 연결축이 단절되지 않도록 한다.
- 사업부지내 조경은 가급적 기존 수목과 조화를 이룰 수 있도록 하고 외래 수종 식재는 최대한 억제한다.

둘째, 건축법 제32조, 같은법 시행령 제27조, 제주시건축조례 제20조(대지안의 조경), 건설교통부고시 2000-159(00.6.20) “조경기준”에서는 조경 면적의 산정, 식재기준, 조경시설물의 종류, 옥상조경에 대하여 규정하고 있다.

(다) 車輛 및 歩行動線

건축계획의 동선처리에 대한 사항으로 보행자의 안전과 편리함은 물론 거주 단위세대에서 도로변 보행공간까지 사람과 차량이 안전하게 이동할 수 있고 주·상

동선의 분리를 통한 입주민의 사생활 보호를 주안점으로 두고 있다. 총 지적 횟수는 2회로 전체 대비 0.7%를 차지하고 있다.

위의 지적내용과 관련하여 국제자유도시특별법의 건축심의기준에는 공동주택, 오피스텔과 같이 주거전용 또는 주상복합건축물로서 지상 주차대수가 10대 이상인 경우 歩車 동선을 분리하여 보행자의 안전 및 편의를 고려한 계획을 하도록 하고 있다.

표 13. 보행·차량 동선

| 항 목              | 지적내용의 사례                   | 지적<br>횟수 | 심의목적                            |
|------------------|----------------------------|----------|---------------------------------|
| 보·차<br>분리및<br>보행 | · 보행자와 차량동선을 분리하여 배치계획 수립  | 1        | · 원활한 동선<br>처리<br>· 보행자의 안<br>전 |
|                  | · 주거용·상업용 이용자의 동선 분리 배치 바람 | 1        |                                 |

## (2) 建築物에 관한 事項



제주대학교 중앙도서관  
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

### (가) 建築 平面

건축평면은 건물내부에 관한 사항으로 건축의 자율성과 창작성에 대한 갈등이 심한 부분인 반면, 건축물 사용의 안전 및 위생확보 측면에서 준공공적 성격을 갖고 있다. 지적빈도는 총18개(6.6%)로 화장실 양변기의 동작공간 부족 및 성별구분은 자주 거론되고 있으며 자연채광 및 환기 가능한 구조, 옥상파고라 계획에 대한 검토 등의 내용이 지적되고 있는데 심의목적으로는 합리적 건축계획, 사용자의 편리성을 들 수 있다.

심의 의견을 검토해 보면 다락계획의 부적정으로 재심의를 요구하고 있는데, 이는 지붕이나 옥탑 등에 계획과정에서 자연스런 공간이 되어야 하나 평면확장을 목적으로 의도적인 다락구조가 많아 이를 지적하고 있다. 또한 개인의 프라이버시 유지를 위하여 상업용인 경우 화장실의 성별분리를 요구(5건)하고 있으며 환기를 원활히 하도록 하는 창호의 위치 및 크기 변경에 대한 요구도 있다. 평면계획은 건축주의 창작성 및 기능에 관한 의견이기도 하지만 일면 공공성을 강조하여 용도와

표 14. 건축평면

| 항 목      | 지적내용의 사례                      | 지적<br>횟수 | 심의목적          |
|----------|-------------------------------|----------|---------------|
| 건축<br>평면 | · 화장실 양변기의 동작 공간 부족하므로 검토 바람. | 5        | · 합리적<br>건축계획 |
|          | · 다락계획의 부적정으로 재검토 바람.         | 4        |               |
|          | · 거실, 지하실 등의 환기 대책 강구 바람.     | 1        |               |
|          | · 코어부 분(화장실, EV, 계단)배치계획 검토.  | 4        |               |
|          | · 오픈부분을 탐라이트로 처리 할것.          | 1        |               |
|          | · 주 출입구 경사로 바람.               | 1        |               |
|          | · 옥상부 휴게공간으로 조성               | 1        |               |
|          | · 상가용 화장실 성별구분                | 5        |               |

실용성에 부적합한 설계도면인 경우 재계획하도록 의견을 제시하고 있다.

(나) 建物 立面

건축계획심의의 주된 목적은 도시 미관을 위한 것으로 이는 심의 대상이 건물외관을 의미하며, 주로 공공의 목적을 실현하기 위한 것이다. 건축물의 외관은 실제 건축사의 창작성과 도시미관 향상이라는 다소 추상적, 주관적 요인이 피 심의자와 심의자가 서로 시각을 달리하는 경우 문제가 심화될 수 밖에 없다. 건축물의 입면은 도시환경의 미적 공공성을 대표하지만 객관화된 심의 기준을 제시하기 힘들고, 상당부분 심의위원들이 주관적인 판단에 의존할 수 밖에 없다. 그러나 심의위원의 결정에 있어서는 적절한 합의과정을 거쳐 여과되어 공공의 기호에 근접하는 심의 결과를 도출 될 수 있는 방안이 모색되어질 필요가 있다.

건물외관을 구성하는 요소는 옥탑, 지붕, 입면의 형태로 구분되어 질 수 있는데 총 지적건수는 113개(41.4%) 항목의 의견이 제시 되었으며, 그중 입면에 가장 많은 영향을 주는 요소로는 발코니 형태, 마감재료, 지붕의 형태 등으로 구분될 수 있다.

심의 의견을 검토해 보면 전반적으로 입면 계획이 심의 의원들이 요구하는 일정

수준에 미달하게 된 경우는 재 계획토록 하고 있는데 일부는 지적내용이 “인접건물과의 통일성과 연속성이 결여로 부조화”등 지적내용이 구체적이지 못하여 계획 의도자와의 갈등이 소지가 있다. 심의 지적빈도는 지붕형태, 발코니 및 파라펫, 외부 재료, 에어컨 외부노출금지, 창호계획조정, 축벽의 그래픽 형태 조정 등의 순으로 나타났다.

또한 발코니 및 파라펫인 경우 복잡한 형태 보다는 간결하게 처리토록 요구하고 있으며 에어컨의 실외 노출에 대하여는 엄격히 제한하고 있음을 알 수 있고 창호의 형태인 경우도 원과 사각이 무분별하게 혼재된 형태는 피하도록 요구하고 있다.

지붕의 경우 미관을 고려하여 경사지붕으로 요구하는 경우가 많으며, 건축계획심의 기준 규정상 5층 이하의 주거용 건축물인 경우 경사지붕으로 유도하여 건축물의 안정감을 갖도록 하고 있고 평지붕으로 계획할 때도 지붕 수평 투영 면적의 30% 이내로 제한하고 있다. 다만 경사지붕이 아니어도 조형성이 탁월한 경우는 평지붕을 허용하고 있다. 이는 도시 미관관리 측면에서 옥상의 쓰레기 방치, 불법시설물 설치 등 많은 문제점을 야기시키는 일면이 있으므로 지붕형태를 완성형으로 주문하고 있다.





표 15. 건축입면

| 항 목      | 지적내용의 사례   | 지적<br>횟수 | 심의목적           |
|----------|--|----------|----------------|
| 건축<br>입면 | · 인접건물과의 통일성, 조화를 고려한 입면 재계획<br>하기 바람.           | 19       | · 심미성<br>· 건축미 |
|          | · 발코니 및 파라펫, 처마 형태처리 간결하게 할 것                    | 23       |                |
|          | · 에어컨 실외노출 금지토록 할 것                              | 4        |                |
|          | · 창호 설치 형태 재검토하기 바람                              | 5        |                |
|          | · 코어부 입면보완 및 저층부를 중량감 있는 재료<br>구성으로 변경토록 할것..    | 12       |                |
|          | · 건축물의 마감재료 변경.                                  | 8        |                |
|          | · 경사지붕 또는 지붕형태 변경.                               | 21       |                |
|          | · 옥탑부의 지붕형태 보완, 외부계단 노출금지, 장<br>식부의 무분별한 설치 금지 등 | 22       |                |

옥탑은 건축물의 옥상을 지배하는 중요한 의장적 요소의 하나로서 심의때마다 동일 내용이 반복되어 지적되고 있다. 22건의 지적사항이 나왔는데 총 심의 지적수의 8%비율을 차지하고 있으며 단일 공종으로 많은 지적건수이며 특히 지붕의 경사처리 요구는 심의 기준상 명문화 된 사항이지만 빈번히 지적되고 있으며, 옥탑의 상부에 설치하는 장식요소의 조정 등이 다수 지적되고 있는데 옥탑부의 장식은 건축계획적 의도가 분명하지 않으면 무분별한 설치는 곤란함을 알 수 있다.

(다) 色 彩

건축물의 외부 색채에 대한 심의 지적건수는 총 48건으로 전체 지적건수의 17.6%로 도시의 색깔을 결정하는 중요한 부분이다. 제주국제자유도시특별법에 의한 심의기준 규정을 보면 색채계획에 있어 주변의 자연경관, 농촌풍경, 오름 등과 조화될 수 있는 색채를 선택하여 사용하도록 하고 있는데 도시지역인 경우 인접군의 건물 색채에 비해 두드러지지 않은 색의 선택을 요구하고 있고 색상(명도, 채도 등) 전면 재검토 및 색계열 조정 의견이 46건, 조감도상의 합성사진이 실제 주위배

경과 상이하여 제심의 요구건의 2건이 있다.

색채에 관한 심의는 실제 시공시 색상이 설계도면에 표기된 색상과 다소 달라질 수 있고 시공후 변색되는 것을 감안하면 심의시 지적인 내용의 색상 유지에는 다소 한계가 있어 보인다.

(라) 建築 構造

구조계획에 대한 심의의견은 총 52건으로 전체의 지적건수의 19%에 이르며 특히 주요구조부에 대한 안전검토를 요구하고 있다. 구조에 대한 지적사항은 상대적으로 다른 건축계획요소의 변경을 수반하지 않으므로 구조전문가의 독립적인 위임심사가 가능한 사항이다. 지적사항을 살펴보면 기초, 보, 기둥, 내력벽 등 주요구조부의 내력 검토사항이 46건으로 지적빈도가 많은 부분이며 경관고도제한 완화로 건축물이 고층화되면서 횡하중, 풍하중에 대한 고려도 제기되고 있다. 이들 지적사항은 구조 전문가의 독립 검토 영역으로 인식되어지며 심의 위원들 간의 합의로 도출하기에는 한계가 있어 보인다.

표16. 건축구조  
지적내용의 사례

| 항 목   | 지적내용의 사례                     | 지적 횟수 | 심의목적          |
|-------|------------------------------|-------|---------------|
| 건축 구조 | · 구조계획서 제출 할 것               | 3     | · 건축의 구조적 안정성 |
|       | · 기초, 기둥, 보, 벽, 슬라브 하중 검토할 것 | 44    |               |
|       | · 횡하중, 풍하중 검토할 것             | 3     |               |
|       | · 옥상조경 고려한 슬라브 두께 고려할 것      | 2     |               |

(3) 駐車 · 交通에 관한 事項

주차 및 교통계획은 차량이용자와 보행자의 안전과 편리함을 제공해야하는 사항으로 심의사례에서는 주차계획과 관련하여 지하주차의 진입에 따른 회전반경 확보, 지하 진입로 경사각도 완화, 차량 진출입 동선선 개선, 경사로 개시점과 도로경계선과의 이격거리 확보 요구 내용이 두드러지게 나타나고 있다. 그리고 동선계획에 있어서는 보 · 차분리 및 주차 출입구 이원화 등도 나타났다. 주차계획관련 총 지적

건수는 21건으로 총 지적건수의 8.4% 비율로 점점 지적빈도가 많이 나타나고 있는데 최근의 주차장 설치를 강화하는 조례개정과 무관하지만은 않다. 앞으로 건축물의 부설 주차장 설치하는 것이 건축허가를 받기 위한 요식행위로 간주하는 사례가 근절되지 않는 한 지적내용은 보다 빈발하게 발생할 것으로 보인다.

(가) 地下駐車

한정된 대지에서 최대한 건폐율을 차지하고 법정 조경과 소요 주차대수를 확보하기 위하여는 주차공간의 확보 방안을 고민할 수 밖에 없는데 건축비의 상승에도 불구하고 지하주차로 해결하고 있다. 지하주차와 관련하여서는 14건의 지적되었는데 전체대비 5.1%의 비율로, 주요지적사항을 보면 경사로 입구에서 도로경계선까지 2m의 거리를 확보하도록 하고 있는 사항이 8건, 회전반경 확보가 4건, 경사로 각도 확보 요구 등으로 나타났는데 회전반경, 경사로 각도 검토 요구는 법규정 사항으로 사전 계획단계에서부터 법령의 철저한 숙지가 필요한 부분이다.

표 17. 지하주차

| 항 목      | 지적내용의 사례                      | 지적<br>횟수 | 심의목적                          |
|----------|-------------------------------|----------|-------------------------------|
| 지하<br>주차 | · 주차 회전반경 검토.                 | 4        | · 법규적법<br>검토<br>· 용이한<br>주차계획 |
|          | · 지하 경사로 각도 검토.               | 2        |                               |
|          | · 경사로 입구에서 도로경계선까지 일정거리 확보할것. | 8        |                               |

(나) 地上駐車

지상주차와 관련된 지적사항은 7건으로 전체대비 2.5%의 비율을 차지하고 있다. 주요 지적사항을 살펴보면 지상 자주식 주차인 경우 차량의 원활한 진출입을 위한 출입구의 분리 처리, 연접주차의 법규검토 소홀로 인한 지적 및 주차 배치계획의 재검토를 요구하고 있다.

표18.지상주차

| 항 목      | 지적내용의 사례             | 지적 횟수 | 심의목적                   |
|----------|----------------------|-------|------------------------|
| 지상<br>주차 | · 주차 출입구 2개소로 분리 처리. | 3     | · 원활한 차량이동<br>· 장애인 고려 |
|          | · 연접주차 재 계획          | 1     |                        |
|          | · 주차 계획 재검토          | 3     |                        |

(다) 其他

상기 내용들에 분류되지 않는 사항들은 3건으로 내용을 보면, 심의 도면의 제반적 결함으로 표기의 오류, 계단실의 바닥면적 삽입, 단열기준에 의한 시스템 표기 요구 등이 있다. 설계자들이 건축심의 도면 제출 전에 사전 검토가 필요한 부분이다.

(4) 審議事例 分析에 따른 小結

건축물은 도시공간의 환경을 창출하고 물리적 형태를 형성하는 결정적 요소로 건축물의 사회적 역할과 제도의 공적 개념을 필요로 한다. 건축법에서는 건축물의 대지, 구조, 용도 등 건축물의 안전, 기능, 미관을 향상시킴으로써 공공복리에 증진토록 규정하고 있다. 우리나라에는 ‘내 것’ ‘네 것’의 사유권에 대해서는 집착이 강한 반면 ‘우리 것’이라는 공익성은 개인은 물론 공공기관조차 소홀하게 여기고 있다.<sup>12)</sup> 따라서 건축물의 제한·유도 규정인 법규상 공공성에 대한 범주를 올바르게 설정하여 수행하고 법의 실효성을 가질 수 있어야 한다. 건축계획심의는 건축물의 공공성을 강조하여 어느 정도의 사익은 제한하는 제도로 체계적 틀이 형성되지 않아 절차상, 내용상 많은 문제가 발생하고 있다.

(가) 既存 法規와의 關係

법규는 객관화 된 심의 기준으로 심의위원의 판단기준임과 동시에 설계자에게는 계획기준이 된다. 법규는 지표적 기준과 성능적 기준으로 구분되며 민간건축물의 사적 이익을 통제하는 역할을 한다. 이러한 법규의 역할 수행이 어떻게 나타나는지 분석하였다.

12) 최찬환, 건축사, 96.3월, P30

○ 법체계의 미비

건축규모, 건물배치, 건물 평면에 대한 지적은 법체계상 지역적, 지구적 건축기준 없이 조례로만 건축물을 규제하고 있으므로 심의위원회에게는 모든 심의 내용에 부합 될 수 있는 심사가 어렵고, 건축사는 심의내용을 수긍하기 어려우리라 예상되므로 결국, 심의제도의 가장 어렵고 취약한 대상이라고 할 수 있다.

○ 법 해석이 분명하지만 법규검토를 요구하는 경우

지하주차 경사각, 램프 경사도, 계단 및 출입구 폭, 화장실의 남녀 구분, 구조계획서 제출 요구 등은 법규에서 제시되는 내용보다 강화하는 내용이므로, 심의내용을 토대로 법제도의 개정 및 개선이 필요하며, 이러한 지적은 법의 실효성을 잃게 되므로 법규 보완 및 강화가 필요하다.

○ 법규 부재의 경우

경사로와 도로간 후퇴거리 확보, 주차계획의 변경, 식재조경수종의 변경, 횡하중, 종하중의 검토 요구 등은 그와 관련된 법규의 근거가 모호하나 건축주의 상업적 요인과 건축사의 이해관계가 따라 계획되었으므로 지적 빈도수가 많은 항목은 계획시 반영되도록 고려해 볼 필요가 있다.

(나) 審議 指摘事項의 分析 및 問題占

○ 심의 기준 부재로 인한 심의의 어려움

제주국제자유도시특별법규정에 의한 건축계획심의기준은 경관형성을 위해 배치 계획, 형태 계획, 구조계획, 외장재 및 색채계획, 조경 및 환경보존계획, 부설주차장 계획, 경량 철골 조립식 건축계획 등이 언급되어 있지만 포괄적으로 되어 있어 심의 위원들의 개별적 성향에 따라 기준이 달리하게 된다. 이러한 유도적 심의기준은 지역특성에 맞는 구체적 심의기준을 마련하여 심의의 예측 불가능성 및 일관성 부족에 대한 문제를 개선하는 것이 도시관리적 측면에서 바람직하리라 본다. 또한 의결방식에 있어서도 심의위원의 합의나 다양한 실례를 제시하는 등 논리적 해결방법이 필요하다.

○ 심의대상에서 제외되어야 할 사항

건축평면 계획에 있어 공간구획 등에 대한 지적사항은 건축사의 창작의도와도 관련이 있고 사용자의 편리에 의한 사적영역 공간으로서 건축물의 공공성을 반영하는 심의목적에 부합되지 않는 사항이라 볼 수 있다.

(다) 審議指摘에 의한 影向

심의지적에 따른 지적사항의 빈도수를 분석해보면 주차동선의 변경, 코아 위치 변경, 발코니 형태 변경, 옥탑 및 지붕형태 등에서 많이 나타나고 있는데 공개공지, 조경, 보행 보행동선의 지적사항에는 건축물의 형태가 큰 변화가 없으나 입면 및 색채계획의 지적사항에는 건축계획이 변경이 뒤따르게 된다. 따라서 지적의 효율성이 수반되지 않을 경우 전반적인 입면 변경의 결과를 낳는 경우 등의 심의지적의 영향에 의한 다양한 문제가 드러나게 된다.

도로변 지상조경계획, 완화차선 설치에 대한 사항은 민간건축물의 건축행위에 공공성을 유도하기 위함이지만 이에 이행에는 사적재산의 침해가 있으나 건축물로 인한 지역의 인구흐름 변화, 경관의 다양성 등 지역의 도시환경 변화를 고려하여 공공성확보에 기인한 지적으로 보인다. 건축설비 건축구조에 대한 지적사항은 분야별로 전문견해에 의해 지적되는 사항으로 전체적으로 건축계획의 변경을 초래하는 경우가 드문 편이다. 따라서 전문가의 위임심사에 의해 기술의 적합함을 검토할 수 있는 부분이므로 보완해야 할 것이다.

## 제5장 建築計劃審議 關係者 說問調査 分析

### 5.1 設問調査 概要

#### (1) 目的

심의 운용 및 지적사례에서 건축위원회의 실질적인 역할이 건축계획의 심사를 주요대상으로 하고 있고, 심의지적사항이 심의 본연의 목적과 다소 차이가 있는 것으로 나타나고 있다. 설문조사는 이러한 심의결과 및 지적내용을 근거로 하여 심의 제도와 직·간접적으로 연관이 있는 피심의자인 건축사와 심의자인 심의위원, 그리고 심의운영과 이를 건축허가에 반영하고 있는 공무원의 심의에 대한 인식과 의견을 파악하고자 설문조사를 실시하였다.

#### (2) 調査方法

본 설문조사는 건축사들은 당초 인터넷 조사로 결과를 얻었는데 응답이 미미하여 추가로 직접 조사를 실시하여 도내 소재 107개의 건축사사무소를 대상으로 45개소의 설문을 받았으며(42%), 심의위원은 제주도 건축위원 총 26명을 대상으로 심의 참석 때 직접 받아 12부가 회수되었다.(46%) 공무원인 경우 제주시청에 재직하는 건축인허가 담당자를 대상으로 13부를 회수하였다.

#### (3) 調査內容

설문조사의 내용은 건축심의 제도의 일반적 사항(6문항), 건축심의 운영에 관한 사항(18문항), 건축사의 설계과정에 관한 사항(8문항), 건축심의 개선방향(8문항) 등 40문항으로 구성되었다. 본문에서는 공통적인 질문사항으로 11개 문항을 분석하였으며 개별적인 사항은 부록에 별첨 편집하였다.

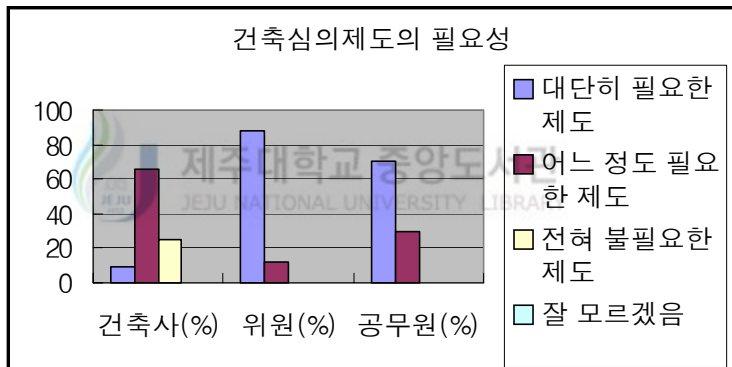
## 5.2 設問調査 分析

### (1) 建築審議 制度의 有效性 評價

#### (가) 建築審議 制度에 대한 評價

○ 이 질문은 건축계획심의 제도에 대한 종합적이고 즉각적인 반응을 알아보기 위한 것이다. 건축심의제도의 필요성에 대한 문항에 대해 건축사는 과반수 이상(75%), 심의위원, 공무원은 전부(100%)가 어느 정도 필요한 제도라는 데에는 인식을 같이하고 있다. 이는 건축계획심의제도가 실제로 운영됨에 있어서 야기될 수 있는 여러 문제점에도 불구하고 건축행위가 지닌 공공성을 평가하고 건축허가와 관련된 행정제도로서 건축심의의 존재 필요성을 심의자, 피심의자, 공무원 모두 인식하고 있음을 보여준다.

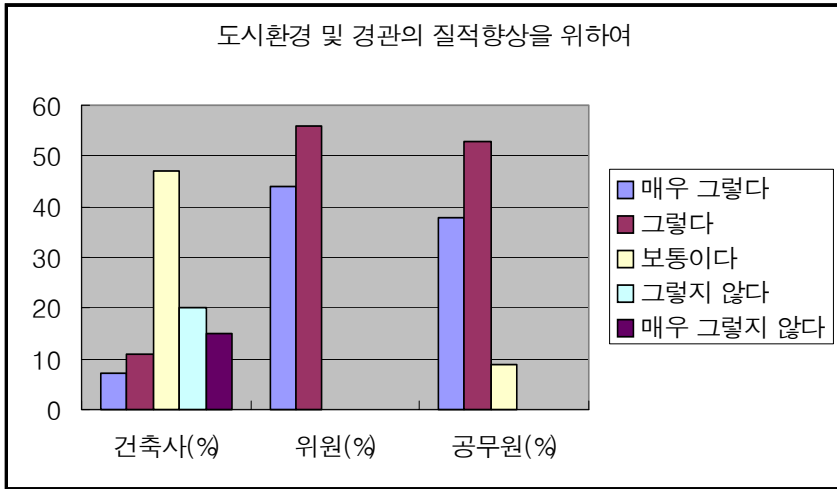
그림 1. 건축심의 제도의 필요성



○ 건축심의제도의 역할에 대하여는 건축심의 제도의 목표중의 하나인 도시 환경 및 경관의 질적 향상을 위해 얼마나 필요한 제도인가를 물어 보았는데, 건축사인 경우 18%가 긍정적, 47%가 중도적, 그리고 35%가 부정적인 입장을 보여 주었다. 반면 심의위원, 공무원인 경우 모두 긍정적인 반응을 나타냈다. 심의제도의 필요성에 대하여 양측 모두 긍정적인 반응을 보인 데 비하여, 건축사의 경우 도시환경의 질적 향상이라는 목표달성 가능성에 대하여는 상당히 유보적인 자세로 변했음을 알 수 있다. 이 도시 환경의 질적 향상을 목표로 할 때 꼭 건축계획심의제도만이 그 목적을 달성할 수 있는 유일한 제도적 장치가 아닐 수 있다는 건축사들의 생각을 부분적으로 드러난 것으로 볼 수 있다.

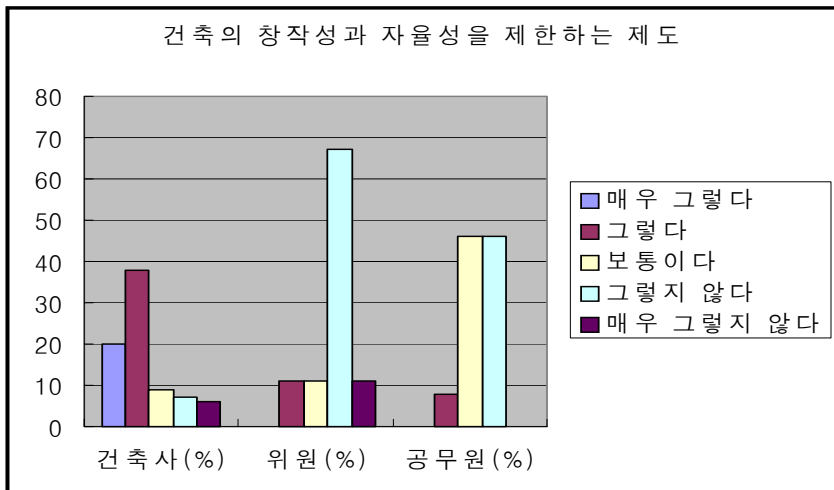


그림 2. 도시경관의 질적 향상을 위한 역할



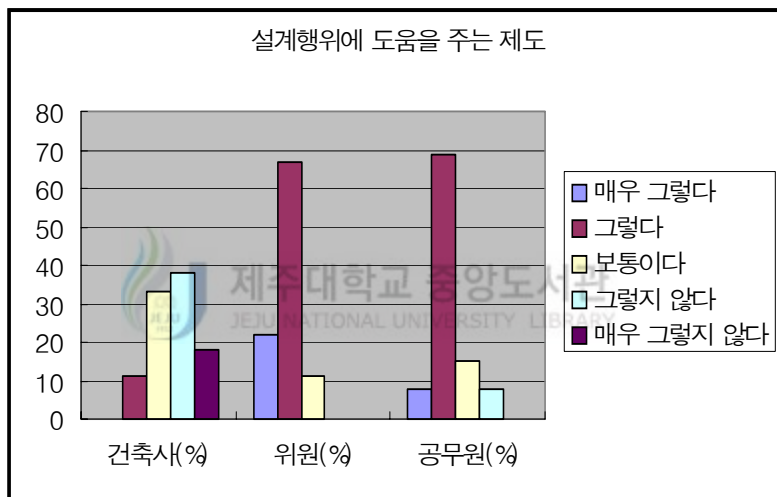
○ 창작의 자유의 편에서 있는 건축사들과 공동의 이익을 추구하는 심의위원, 공무원들간의 인식차이를 알아보고자 한 것이다. 건축사의 경우 58%가 창작성과 자율성을 제한한다고 대답한 한편, 심의위원인 78%, 공무원 46%가 창작의 자유를 구속하지 않는다고 상반된 반응을 보여준다.

그림 3. 건축의 창작성과 자율성을 제한하는 제도



○ 건축심의제도의 유용성으로 논의되고 있는 여러 사항중의 하나가 건축심의제도가 건축가의 설계행위자체에 도움을 준다는 것이다. 이 질문에 심의위원들의 89%, 공무원의 77%가 도움이 된다는 의견이었고, 건축사인 경우 56%가 도움이 안 된다고, 그리고 33%가 유보적인 반응을 보였다. 이는 건축심의제도가 설계행위 자체에 도움을 줄 수 있다는 논제에 대하여 심의자, 피심의자, 공무원간의 상반된 의견을 보여준다. 사실상 도움을 주는 입장에 선 심의위원, 행정의 책임을 지는 공무원들의 입장은 도움을 준다고 생각하는 반면, 도움을 받는 입장에 선 건축사들은 도움을 그리 중요시 여기지 않는 모순된 입장을 보여준다.

그림 4. 설계 행위에 도움을 주는 제도

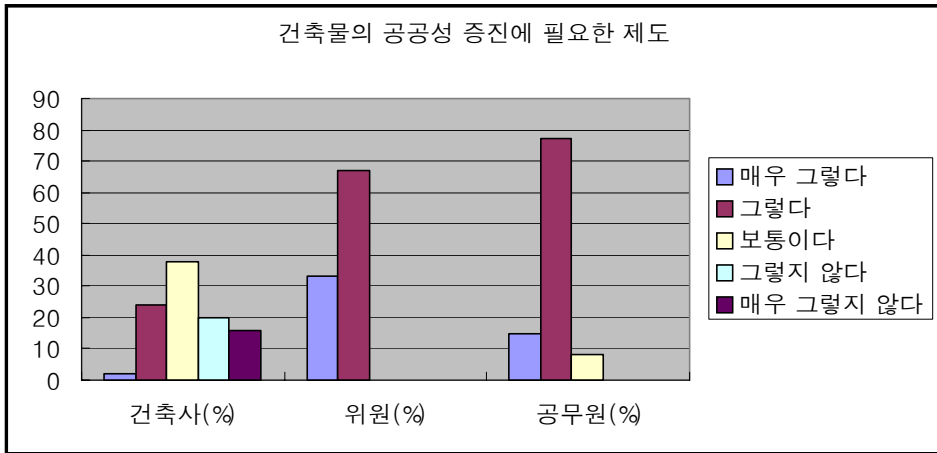


○ 한 건축물이 주변지역과 도시 전체에 줄 수 있는 경관상, 재산상의 외부 효과에 대하여는 충분히 알려져 왔으며, 건축물이 그 지역에 미치는 랜드마크적인 요소를 감안할 때 정도의 차이는 있어도 사회적 책임으로서 건축물의 공공성이 요구되어 왔다. 이러한 건축물의 공공성 증진 목적으로 하는 건축심의제도에 대한 양측의 인식차이를 알아보기 위해 심의 제도가 공공성의 증진을 위하여 필요한 제도인가를 질문해 보았다.

건축사의 경우 26%가 긍정적, 36%가 부정적, 그리고 38%가 유보적 입장을 보인 반면 심의위원, 건축사의 경우 절대다수가 건축심의제도가 건축물의 공공성 증진에 필요한 제도라고 답변하였다. 건축사들도 긍정적 반응을 보인 것은 건축사들

역시 건축 행위에 요구되는 공공성의 증진과 책임, 그 역할의 일부를 인지하고 있음을 보여준다.

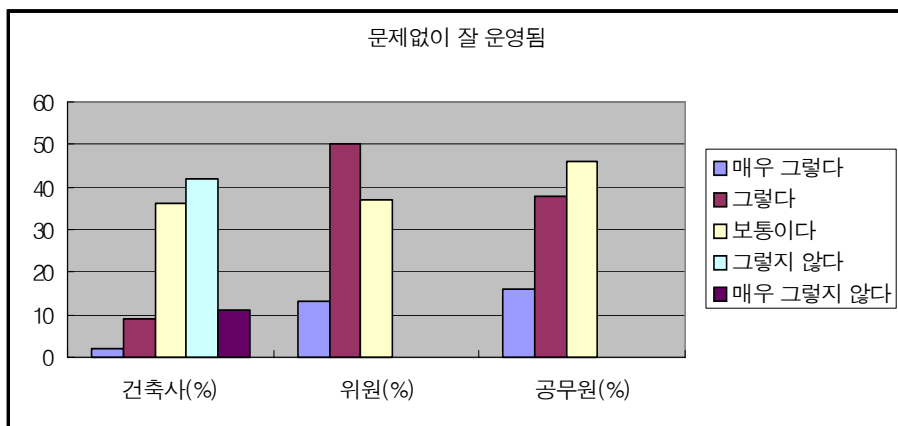
그림 5. 건축물의 공공성 증진에 필요한 제도



(나) 建築審議 運營에 대한 評價

○ 제주시 건축심의 운영에 있어서 심의자, 피심의자, 공무원간의 제주시 건축심의제도가 문제없이 잘 운영되고 있는가라는 물음에 건축사의 단지 11%만이 긍정적인 반응을, 과반수 이상 53%가 부정적인 반응을, 36%가 유보적인 반응을 보였다. 심의위원인 경우 63%가 긍정적, 공무원은 54%가 긍정적 이었다.

그림 6. 건축심의의 운영

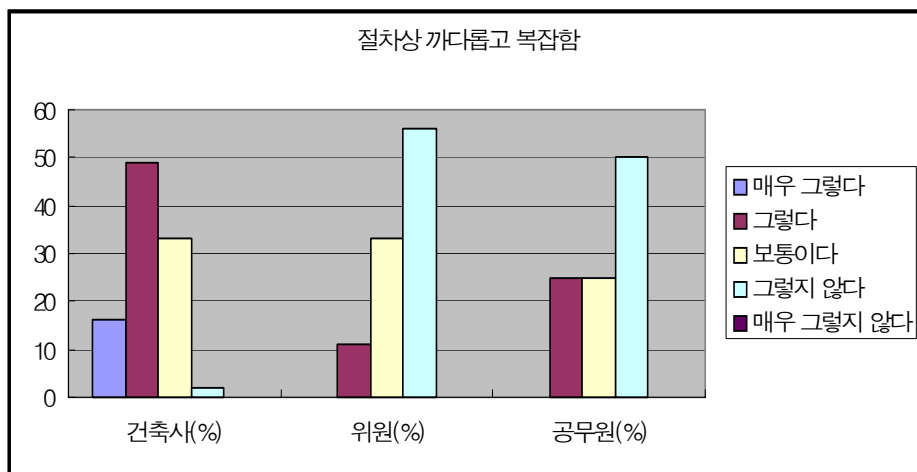


건축사들의 경우 심의과정에서 일어날 수 있는 부정적인 경험에 바탕을 두고 심의위원, 공무원들인 경우 건축심의 내부에서 벌어지는 경험들에 근거를 하기 때문에 비교분석에 문제가 있을 수 있다. 그럼에도 불구하고 설문결과는 심의지, 피심의자에 심의 운영에 있어 문제점 인식에 큰 차이가 있음을 알 수 있다.

○ 심의 절차의 유효성에 대한 의견을 알아보기 위하여 세부적인 질문을 하였는데 제주시 운영절차에 대하여 심의절차가 복잡하다는 것, 심의 처리절차가 길다는 것이었다

이에 대하여 건축심의의 절차에 대하여 건축사의 경우 65%가 까다롭다고 한 반면, 심의위원 56%, 공무원 50%가 까다롭지 않다고 했다. 이는 심의절차에 대하여 심의자, 피심의자간의 경험하는 정도가 다르기 때문에 차이가 있음을 보여준다. 심의의원인 경우 심의위원회의 직접적인 운영에 참가하는 것만으로 심의과정을 경험하나, 심의 신청부터 통과까지 수반하는 모든 행정절차를 이행하는 건축사들은 심의위원에 비하여 상당히 복잡한 절차를 경험해야 함이, 그리고 공무원들은 심의준비과정, 민원 야기로 인한 혼란 등의 그 근본적인 차이를 초래하였음을 보여준다.

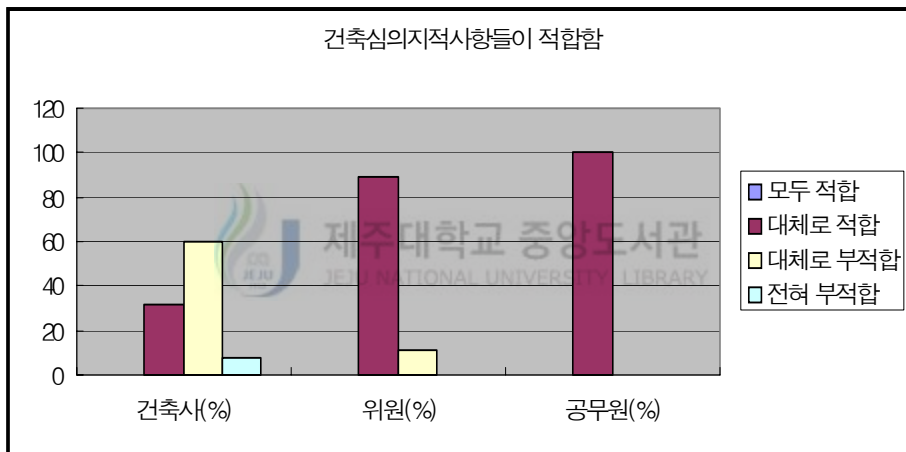
그림 7. 건축심의제도의 절차



○ 심의지적사항들이 적합한가라는 질문에 건축사들의 경우 과반수이상(60%)이 대체로 부적합, 대체로 적합하다는 의견도 32%를 보였으며 심의위원, 공무원인 경우 부적합하다는 의견이 없어 양극화된 의견 양상을 보여주고 있다.

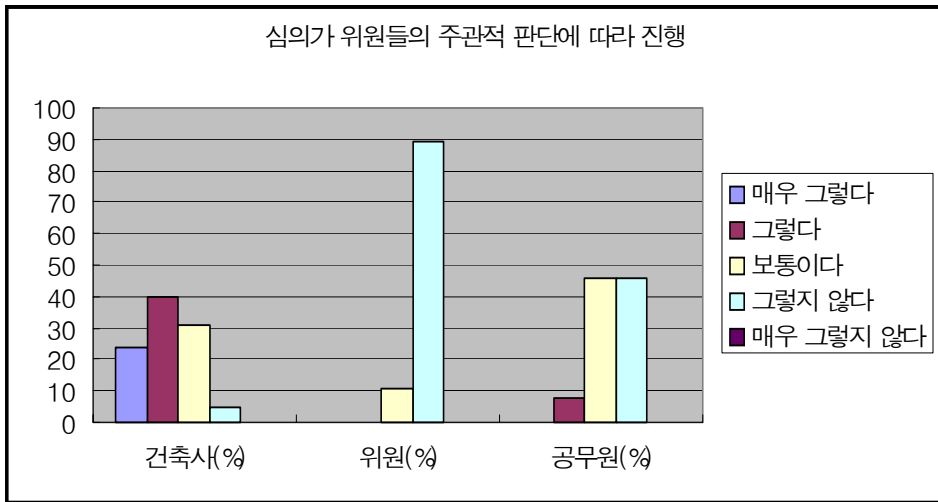
심의지적사항들이 부적합하다는 건축사들의 의견에 대하여 유형별로 분류하여 보면 근거가 없는 주관적 지적, 심의지적이 일관성이 없다가 각각 26%, 설계의도나 창작성을 제대로 파악하지 못하고 있다가 17%, 심의위원들이 개인적 생각이라는 의견도 12%, 교과서적인 지적이라는 의견 6%, 지적사항 이행을 위해 전반적인 재설계 필요 8%, 설계에서 이행하기 힘든 지적도 4%를 보여준다.

그림 8. 건축심의지적사항들이 적합성



○ 건축심의가 위원들이 주관적 판단에 의한다는 질문에 대하여는, 도시의 건축물 창조라는 공동 지양점에서 각각의 역할이 다를 수 밖에 없는데 이에 따른 시각차도 극명하게 대조를 보이고 있다. 건축사의 경우 과반수이상 64%가 그렇다 라는 의견이고 심의위원들은 89%가 그렇지 않다고 응답하였으며 공무원인 경우 심의결정의 객관화를 위해 심의 참여에 제한적일 수 밖에 없어 그렇지 않다, 보통이다라는 의견이 각각 46%를 차지하고 있음도 주목해 볼 일이다.

그림 9. 건축심의가 위원들이 주관적 판단에 따라 진행



(2) 建築審議 改善方向에 대한 意見

건축심의의 운영에 대한 건축사, 심의위원, 공무원들의 의견뿐만 아니라 가능한 개선 방안들을 논의 해보고자 질문서를 작성하였다.

설계심의란 형태의 규제가 본질적으로 건축물을 관조하는 시각마다 다르기 때문에 이를 객관화 하는 데는 어려움이 따른다. 따라서 심의라는 제도로 이를 판단할 때 심의위원들의 보는 관점에서 서로 달라 질 수 있으므로 그 판단이나 결정의 객관성과 공정성이 달성되지 않을 가능성은 항상 존재한다. 13)

그러나 제주시의 건축심의는 이러한 이의제기 장치가 없고 모든 결정이 건축위원회에 일임되어 있는 관계로 건축사들의 불만을 초래하고 있다.14)

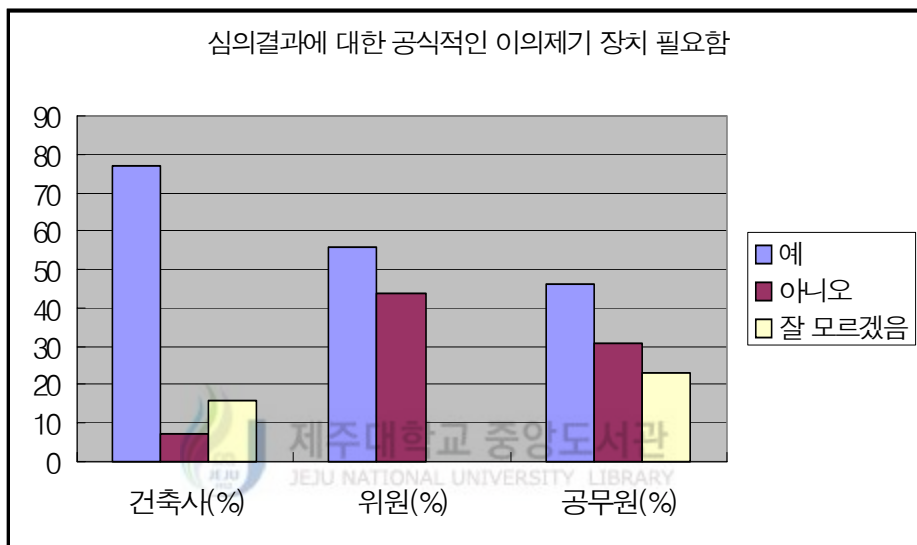
○ 공식적인 이의제기장치의 필요성에 대한 질문은 현 건축심의의 운영에 있어서 일종의 고객으로 볼 수 있는 건축사들이 반론의 기회를 제도적 틀에서 제공하

13) 이창무, 김도년 건축심의제도 운영에 관한 관련 그룹간 인식차이에 관한 연구,건축학회지

14) 건축사들을 대상으로 한 설문에서 “인정하기 어려운 지적사항에 어떠한 조치를 하는가”라는 질문에 심의를 통과하기 위해 하는 수 없이 충실히 이행한다는 응답이 43%, 심의관계자와의 연결을 모색한다는 답변이 35%를 차지 하였다.

려는 데에 관한 의견을 물어 본 것이다. 이 설문에 건축의 대부분(77%)이 동일한 의견을 피력하고 있으며 심의위원 역시 과반수(56%)가 동일한 의견에 접근하고 있다. 공식적인 이의제도장치의 도입은 실제로 행정업무를 하는 공무원의 입장에서 보면 상당히 부담으로 느낄 수 있는데 46%가 이의제기장치의 필요성을 인지하고 있음을 보여준다.

그림 10. 심의결과에 대한 공식적인 이의 제기장치 필요성

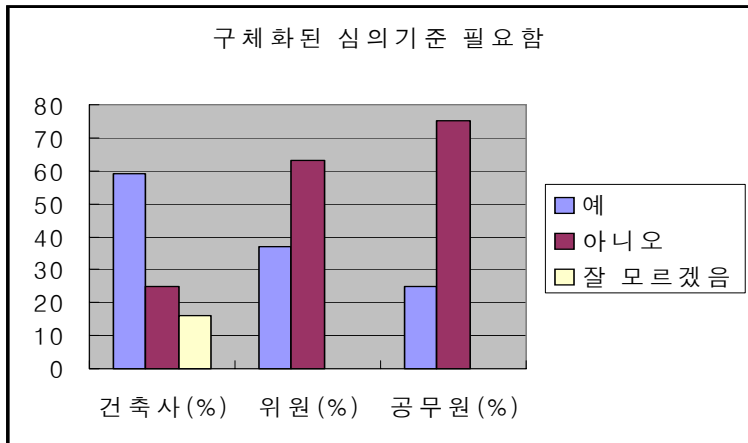


○ 구체적인 심의기준의 필요성에 대하여는 건축사들의 경우 과반수 이상(59%)이 필요하다고 하고 있고 심의위원, 공무원들은 부정적 견해를 피력하고 있음을 보여준다. 반면 심의위원(37%), 공무원(25%)들도 구체화된 심의기준이 건축심의 진행과 운영에 도움이 된다는 의견을 보여준다.

구체적인 심의기준의 필요성은 지속적으로 논의되어온 사항중의 하나이다. 심의기준의 구체성 전도에 대하여는 이론의 여지가 없으나, 개념적으로 객관적인 심의기준은 현 건축심의체도의 운영에 있어 발생하는 많은 문제점들을 해결할 수 있는 방안으로 고려 될 수 있다. 그러나 건축물의 특성이 다르고 건축사들이 디자인 개념이 각양각색인 관계로 이런 요소들을 다 수렴할 수 있는 객관적인 심의기준 마련이 용이하지 않다는 특성이 있다. 또한 명백하고 객관화된 심의기준이 필요하다면 법제정을 통해 이루어 질 수 있으므로 그런 사항들은 심의에서 다루어 질 필요

가 없을 수도 있다. 즉 기존의 건축심의 내용중 기술적 심의와 설계심을 달리하여 전자는 객관화된 법규화를 통해 후자는 심의위원들의 공정한 합의과정을 통해 이루어지도록 제도적 틀을 짤 수 있다.

그림 11. 구체화된 심의기준의 필요



### (3) 濟州市 建築委員會의 委員構成

위원회의 구성 현황은 각 분야별 전문가 그룹이 얼마나 참여하였으며 이들이 심의에 어떻게 영향을 미치는지가 중요한 판단요인 이라고 여겨진다. 따라서 심의자, 피심의자, 공무원들의 생각하는 의견은 다소 차이가 있을 수 있는데 전체 위원수의 변동은 크게 없는 것으로 나타났다. 건축사들인 경우 현원 26명인 심의위원수를 18~30명까지 다양한 의견을 보였으나 20명 내외의 구성(46%)을 선호하고 있다. 심의위원과 공무원은 현 구성인원에 크게 의견을 달리하지 않았다. 직업별 심의위원 구성분포 요구에 대하여는 교수, 건축사, 건설사, 공무원의 순으로 나타났는데 교수의 구성분포가 높은 비율을 차지하고 있다. 이는 비교적 이해관계가 적고 학문적 성취도에서 비교우위에 있어, 객관화를 높이려는 의도와 맞아 떨어진 결과라고 할 수 있다. 공무원인 경우 교수의 위원구성분포를 현재의 반으로(10명에서 5명)감소하는 의견이 나온 것은 눈여겨 볼일이다.



#### (4) 改善方向에 대한 意見

제도개선방향에 대한 의견을 살펴보면 건축사들과 심의위원, 공무원들 간의 의견 차이 에도 불구하고 건축사들도 건축계획심의제도의 필요성에 대하여 상당히 수긍하고 있다는 것은 관련 그룹간의 갈등해소의 가능성을 보여주는 것이라 볼 수 있다. 그러나 건축사들의 경우 건축심의제도가 주는 표현의 자유에 대한 제약성에도 불구하고, 건축심의제도의 필요성을 받아 들이는 이유로는 도시환경 속에서 건축행위가 지닌 공공성에 대한 인식이다. 물론 한 건축행위에 요구되는 공공성이 어떠한 것인가에 대하여는 논란의 여지가 많다. 그러나 이는 충분히 협의와 합의를 거쳐 결정될 수 있는 것이다.

##### (가) 審議運營 方式에 관한 內容

건축사들이 다양한 의견을 제시하였는데 심의 접수를 이-메일로 간소화 할 것, 이의제기 토론창구 마련, 규제가 아닌 권유와 심의제도의 권위주의화로 흐르는 것을 경계하고 있다. 심의위원의 의견을 보면 개인의견이 제시되면 전체 토론후 심의 지적사항으로 수용토록 요구가 있었고 심의 처리건수가 과도하게 많아 심의 부실화를 우려하면서 30건 이하로 조정토록 하는 요구도 있었다.

##### (나) 審議指摘事項에 관한 內容

건축사들인 경우 심의지적의 부적합한 사유로 심의위원들이 주관적으로 지적이 27%, 심의지적의 일관성 부족이 26%, 설계의도나 창작성을 파악하지 못한다는 의견이 17%의 순으로 나타났으며, 구조안전이나, 소방 방재 설비 등의 지적내용이 설계에 도움이 되었다는 의견에 71%가 부정적으로 나타났으며, 심의지적으로 건축물의 질적 향상이 되었다는 물음에는 71%가 변화가 없음을 응답하였다.

심의위원인 경우 심의지적 조항에 대하여 대체로 적합하다는 의견이 89%, 심의 진행에 있어서도 공정하게 진행하고 있다가 89%를 보여주고 있다. 또한 심의위원 구성에 있어 건축사 참여분은 건축사협회를 통하여 임명토록 요구하고 있으며, 개인의 지적사항을 전체 토론을 거쳐 최종의견 결정토록 요구하고 있다. 또한 소수의견이지만 지적사항 실명제 실시요구 등이 의견이 있다.

##### (다) 審議委員會의 役割

바람직한 심의위원회의 역할로는 도시건축의 방향을 제시하는 선도자(29%), 건축

물의 공공성 증진(24%), 조정자(19%)라는 의견이 많이 나타나고 있어, 심의위원회의 역할은 심의제도 본연의 목적과 일치하고 있음을 알 수 있다.

표 19. 바람직한 심의위원회의 역할

| 내 용                               | 비 율(%) |
|-----------------------------------|--------|
| 건축물의 공공성을 증진하기 위한 공공의 대변인         | 24     |
| 토지이용규제 범규의 경직성에 융통성을 부여할 수 있는 조정자 | 19     |
| 도시 건축의 방향을 제시하는 선도자               | 29     |
| 전문성 부족, 행정기능 대처하는 보완자             | 9      |
| 건축계획 문제점 파악하는 시험관                 | 9      |
| 부실설계 방지하는 안전망                     | 7      |
| 기타                                | 3      |

## V. 結 論

본 연구는 건축계획심의의 사례분석 및 이해관계자인 건축사, 건축위원, 공무원 설문분석을 통해 현 건축계획 심의에서 나타나고 있는 운영실태를 파악하였다. 관련그룹간의 공통적으로 심의제도의 필요성 및 심의제도가 건축물의 공공성 증진에 필요한 제도라는 데에는 인식을 같이하고 있다. 다만 운영상의 문제에 있어 의견을 달리하고 있는데 이는 상반된 입장에서 심의를 수행하는 데에 따른 입장이 차이라고 볼 수 있다. 상반된 의견을 토대로 하여 심의의 목적 달성과 동시에 민원을 최소화 할 있는 유형에 대하여 다음과 같이 나타났다.

첫째, 심의 운영자의 입장에서 광범위한 심의대상과 과중한 심의 여건을 지적하고 있다.

건축심의회는 지역적 여건 및 장래 개발방향 그리고 건축계획의 적정성을 판단하고, 심사적 역할로서는 건축계획의 전반사항과 구조 및 설비의 기술적 사항을 함께 다루고 있다. 이는 광범위한 심의대상과 과중한 심의여건이라는 문제를 낳고 있다. 현 심의 여건은 짧은 시간에 다량의 심의(1회 평균 44건)를 다루고 있어, 세부적으로 검토하기에는 시간적으로 부족하며 그리고 올바른 판단을 위한 충분한 자료가 심의 위원에게 제공되고 있다고 볼 수 없다. 이는 심의 지적내용에 불만요인으로 나타나고, 일부 사업주나 설계자에게 심의에 대한 부정적인 인식을 갖게 하는 주요 원인으로 나타나고 있다.

건축계획심의를 통과하였을 경우 건축허가 신청을 하게 되는데, 하수, 환경, 전기, 소방 등 관계법령을 종합적으로 검토하여 허가가 이루어진다. 그 과정에서 하나라도 저촉이 되면 보완이 이루어지는데, 만약 보완이 이루어질 수 없는 경우라면 계획변경이 수반되는데 이때 행정의 신뢰성에 손상을 입게 된다.

둘째, 심의과정 중에 건축사의 참여가 활성화 되지 않다는 의견이다.

즉 건축사들이 심의 참여를 꺼리고 있는데 이는 설계의도 전달과 의견교환의 기회가 제약되는 결과를 초래하고 있다. 위원 개인별로 검토된 의견을 위원장이 이를

수합하는 방식으로는 건축사의 계획의도를 설명하기에는 한계가 있어 보인다. 건축사와 의견 교환없이 제출된 도면만으로는 제한된 시간 내에 판단하여야 하는 현 건축심의의 운영 체계상의 문제를 건축주와 건축사가 불복하는 경우가 다수 생기고 있다. 따라서 건축사들은 계획적 의도를 서면으로 제출하거나 심의에 참석하여 계획안을 적극 설명할 수 있어야 한다.

셋째, 건축사의 입장에서 심의 결과 예측의 어렵다는 응답이다.

건축물의 입지조건에 따라 건축계획의 내용이 달라지므로, 심의 역시 그 내용을 예측하기 힘들고, 이는 궁극적으로 건축사가 '무엇을 근거로 계획을 작성하여야 하는지' 라는 실질적인 문제로 나타나고 있다. 또한 심의 지적의 결과에 의한 설계변경은 건축주의 경제적 부담과 설계자에 대한 신뢰성 상실의 문제로 나타나고 있다. 그러므로 심의 기준을 제시하고 건축심의에서 유형화된 지적사항을 건축사협회 등을 통해 정기적으로 배포하여 제주시의 심의방향 및 내용을 제시하고 건축사들에게 알려 건축계획에 이를 반영하도록 유도함으로써 현재 심의의 예측 불가능한 문제점을 일부 해소할 수 있도록 하는 방안도 강구할 필요로 나타나고 있다.

넷째, 현재 심의사항은 심의목적과 다소 일치하지 않는 사유 재산권의 제약과 기술적인 내용을 부분적으로 다루고 있다는 의견이다.

일례로 건물내부의 평면 계획은 건축주와 사용자의 기호와 경제적 요인 등 현실적인 수요가 반영되는 대표적인 사적 공간이다. 도시미관이나 공공성 확보 등의 심의목적과 부합되지 않는 평면계획상의 지적사항이 간혹 나타나고 있는 경우가 있어 건축사와 건축주의 반발을 야기하고 있다. 따라서 공간 활용의 주체인 건축주와 사용자의 수요에 대한 건축사의 창의적 설계대상에 해당하는 부분에 대해서는 가급적 이에 대한 지적을 억제하는 것이 바람직할 것이다. 그러나 내부공간도 공공성 확보를 위한 주·상복합 건축물에서 주 출입구 분리, 상업용 건축물에서 남녀화장실 분리, 피난방재 등은 공익성 확보 차원에서 설계자의 이해가 필요한 부분이다.

한편, 건축물의 외관에 대한 지적은 사람들마다 보는 시각에 따라 그 기준이 다르기 때문에 심의위원 고유의 판단에 의존할 수 밖에 없는데 공공의 목적보다는 심의위원이 개인적 선호도에 의해 지적되는 경향도 일부분 나타나고 있는 것으로 건축사들이 의견이 있다. 따라서 외관 및 형태에 대하여는 건축사의 창작성을 배려

하되, 주변지역의 건물에 비해 과도하게 도발적인 건물외관과 형태만에 한하도록 하는 방안도 모색할 수 있다. 신청자는 심의자의 올바른 판단이 가능하도록 주변현황과 사진 및 자료를 충분히 제공하도록 한다. 또한 기술적 내용으로 건축물의 형태와 관련되어 지어 구조, 설비상의 지적은 타당하나 광범위하게 검토되는 기술상의 문제는 당사자의 반발을 야기하고 있다.

건축심의 제도개선에 관한 의견으로 다음과 같이 제시하였다.

첫째, 심의 의결방식의 개선문제가 나타나고 있다.

심의위원회의 의결방식에 있어 심의가 한 개인의 의견에 편중되는 경우, 전체의 의견여과 및 합의과정을 거치지 않고 최종적인 지적사항으로 결정되어 심의의 근거나 객관성 상실의 주요 원인으로 인식되고 있다. 실질적으로 제한된 시간 내에 많은 사안을 검토하여야 하는 현 심의제도 운영에서는 충분한 토의 및 합의과정을 거치기 어려우므로, 지적사항은 심의 위원이 종합적인 의견이라기 보다는 개별적이고 열기식으로 제시되는 경향이 있다. 1건의 개별심의 지적사항이 건축입면, 색채, 구조, 주차, 방재 등 관련분야별 10여개를 초과하는 경우가 이런 예로 보인다. 심의제도 개선 사항으로 제시된 의견을 보면 일차 심의시 지적된 사항에 한해 재심의할 것을 요구하고 있다. 대부분의 건축사들이 일차심의에서 지적된 사항이외의 지적에 대한 불만을 표출하였으며, 이는 심의의 공정성을 저해하는 요소로 인식하고 있다. 재심은 설계안의 전반적인 변화가 없는 한 1차 심의에서 지적된 사항의 만족여부에만 판정하도록 하는 심의 원칙이 있어야 할 필요가 있어 보인다.

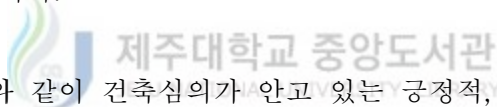
둘째, 성과 검증을 위한 제도적 장치의 도입이 필요성이다.

건축물의 美와 기능은 주관적일 수 밖에 없기 때문에 완벽하게 객관화된 규정에 따라 심의할 수는 없다. 그러나 일부 건축사들의 도시환경 및 경관에 대한 몰이해와 건축주와의 결속에 의한 상업성이 맞아 떨어지면서 졸속한 건축물을 낳는 것도 현실이다. 건축심의의 속성상 심의위원이 주관적 판단은 필요할 수 밖에 없으나, 이러한 주관적 판단들은 공공의 기호를 대변 할 수 있는 객관성에 접근해야 한다. 그러므로 설문분석에도 나타났듯이 심의 결과에 이의를 제기할 수 있는 제도적 장치의 필요성은 인식되어 있다. 심의에 대하여 최선을 다함에도 불구하고 심의 신청

자의 심의결과에 대한 이의 신청의 가능성은 항상 존재하기 때문이다. 이를 위한 행정소송, 행정심판 등이 있으나 이는 시간적, 재정적으로 건축주의 손실이 예상되어 이를 보완할 수 있는 “이의심사기구”의 필요성이 여기에 있다.

셋째, 심의전담기구의 설치의 필요성이다.

과중한 심의로 인하여 심의지적사항에서 법규검토를 요구하거나, 법규에서 규정된 내용이 재확인을 요청하는 사항으로 나타나고 있는데, 사전 법규의 검토와 심의시 명쾌한 설명 제시하는 것이 담당공무원이 역할로 여겨지는데, 제한된 시간 내에 과중한 심의처리로 사전검토가 소홀해지는 문제를 낳고 있다. 이에 대한 제도적 인력적 보완이 시급하다. 현실적으로 건축계획심의 신청 때에 인력, 시간상의 문제로 세밀한 사전검토가 사실상 곤란하다. 따라서 전문공무원으로 구성된 별도의 ‘심의전담 기구’를 설치하여 심의 이전에 전문적이고 충분한 법적 검토를 통해 심의기간을 최소화하고 동시에 심의지적 사항과 해법의 유형별 정리 및 건축사 협회 등을 통한 정기적 배포 등 정보제공을 하여 건축행정의 투명성 및 신뢰성 제고에 기여하도록 하여야 할 것이다.



위에서 언급한 바와 같이 건축심의가 안고 있는 긍정적, 부정적 요소가 다 있기 마련이다. 건축심의가 건축물의 공공성 증진과 도시환경의 질적 향상을 위해 필요한 제도라는 데에는 인식을 공유하고 있다. 따라서 위원회라는 제도를 통한 건축심의를 있어 그 결과는 완전하지는 않다. 다만 상호간 입장의 차를 인정하고 운영상의 제도적 보완을 통해 공통점을 마련해 나간다면 본 심의 제도의 목적하는 바를 이룰 수 있을 것이다.

## 《참고문헌》

### ○ 논문집

- 1) 서울시정개발연구원. 1988, "건축심의제도 개선방안 연구"
- 2) 전희상, 1997 "건축심의제도의 개선방안에 관한 연구" 홍익대 석사논문.,
- 3) 김창규, 1997, "공동주택단지건축심의에 의한 계획내용의 변화에 관한 연구" 서울시립대 석사논문.
- 4) 이창무, 김도년 "건축심의제도 운영에 관한 관련 그룹간 인식차이에 관한 연구" 건축학회지
- 5) 김은중, "서울시 일반건축물 심의제도와 그 문제점에 관한 연역적 연구" 대한 건축학회지 1998.8월
- 6) 장성준, 1997, "민간사업용 건축물에 대한 건축심의 성향", 대한건축학회논문 제13권12호
- 7) 정석, 1997, 건축의 공공성 증진을 위한 건축기준 및 유도방안, 서울시정개발연구원
- 8) 권철현, 1995, 삶의 질의 세계화를 위한 어메니티 전략, 삶과 질과 사회개방 심포지움
- 9) 김대현, 1994, 도시가로 보행자 공간의 만족요인 분석에 관한 연구, 한국조경학회, 22권 3호
- 10) 김세용, 양동양, 1997, 도시공공공간의 쾌적성 방해요인의 분석에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 13권 2호
- 11) 정석, 1997, 건축의 공공성과 도시건축가의 역할, 건축, 제41권 1호
- 12) 주종원, 1994, "공동주택 경관심의제도에 관한 연구", 서울대 석사학위논문

### ○ 법령집

- 1) 제주도, 2002. 5 "제주국제자유도시특별법, 동법시행령, 동법시행규칙"
- 2) 전정배, 최찬환 02. 1 "건축법, 동법시행령, 동법시행규칙". 세진사
- 3) 법제처 홈페이지 "주차장법, 동법시행령, 동법시행규칙", "민법"
- 4) 제주시건축조례(조례1872호), 동법시행조례(규칙1282호)
- 5) 제주시 2000. 9 "제주시건축조례 변천사"
- 6) 제주시, 2002 "제주시 건축계획 심의대장 2권"
- 7) 제주도지사, 02. 10. 23 "건축계획심의대상구역 지정범위 규정 고시"
- 8) 제주도지사, 02. 10. 23 "건축계획 심의기준 규정 개정고시"

## Summary

# A Study on the Improvement of the System Regarding Deliberation of Architecture Plan

Jae-Chel Kim

Major in architectural Engineering

Graduate School of Engineering

Che Ju National University

Supervised by Prof. Chul-Min Park

The primary purpose of this thesis lies in the institutional examination of the contents related with Building Deliberation Commission by using the literature inquiry. The second purpose is a help to improvement of discussion of the administrative structure and improvement of the beauties of city through the systematic analysis of building deliberation system.

The extent of space is selected according to the case of building planning deliberation of Jeju city as the axis of Free International City, the center of administration, education, and culture. The period of time of examination is from January, 2002 to December, 2002. The subject of study is apartment which is deeply related with our lives by analyzing 2,231 discussion cases.

The architecture deliberation committee has played various important roles as the final check point for the overall urban management in Jeju-City. Although nobody can argue that the committee is useless, participants' assessments on the results of the introduction and operation of the architecture deliberation committee are diversified. Architects' complaints on its operational system have never been reduced and the deliberation system has been revised several times but partially in order to accommodate the complaints. However, the regulators have paid little attention to the causes of the discord among the reviewers and the reviewees. There have been only some piecemeal and intermittent discussions on the causes.



This paper tries to document, using an organized survey, the endless discords between the participating parties in the architectural review process and to analyze the causes of the discords. This survey results indicate that both architects as reviewees and architectural review committee members as reviewers recognize the necessity of architectural review in principle.

**Key Words** : Architecture Plan, System Analysis, Bulding Design Improvement



## [부 록] 1. 설문지

# 설문지

안녕하십니까?

본인은 건축계획심의제도의 개선방안에 관한 논문을 작성 중에 있습니다. 본 연구에서는 현행 건축계획심의제도가 건축물의 도시미관과 공익성 증진 유도 연구의 일환으로 **건축사** 여러분들의 의견을 연구에 반영하고자 하오니, 제주도 건축계획심의 개선방안에 관한 고견을 부탁드립니다. 본 설문은 해당 연구목적 외에는 절대사용하지 않을 것이며 무기명으로 처리됨을 약속드립니다. 작성후 빨리 보내 주시기를 당부 드립니다. 감사합니다.

· E-mail주소 : kjc3459@provin.jeju.kr

제주대학교 산업대학원 건설환경공학과 건축공학전공 김 재 철

※ 해당 번호에 ○ 또는 √ 표 하시거나 직접 서술해 주십시오

### 건축심의제도의 일반적 사항

※ 다음의 질문들은 제주도 건축심의의 운영상의 문제점이 아닌 본질적인 건축심의제도 자체에 대한 귀하의 의견을 청취하기 위한 것입니다.

1. 귀하는 건축심의제도의 필요성에 대해 어떻게 생각하고 계십니까?

- ① 대단히 필요한 제도이다.
- ② 어느 정도 필요한 제도이다.
- ③ 전혀 불필요한 제도이다.
- ④ 잘 모르겠다.

2. 건축심의제도의 다음과 같은 역할에 대해 어떻게 생각하고 계십니까?

- ◎ 도시환경 및 경관의 질적 향상을 위해 큰 역할을 하고 있다.
  - ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.
- ◎ 건축의 창작성과 자율성을 제한하는 제도이다.
  - ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.
- ◎ 설계행위에 도움을 주는 제도이다.
  - ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 규제만 강화하는 불필요한 제도이다.

① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 건축물의 공공성 증진에 필요한 제도이다.

① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

**건축심의운영에 관한 사항**

3. 현재 제주시 건축심의제도의 운영에 대해 어떻게 생각하십니까?

◎ 문제없이 잘 운영되고 있다.

① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 절차상 까다롭고 복잡하다.

① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 심의위원회 구성에 문제가 있다.

① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 처리기간이 너무 길다

① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 건축심의를 따른 협의처가 분산되어 있다.

① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 심의 결과에 대한 예측이 전혀 불가능하다.

① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

4. 건축심의를 위한 계획 요소 중 주안점을 두는 우선 순위를 3가지 선택하여 주십시오

① 건축물 배치계획 ② 조경계획 ③ 차량 및 보행동선 ④ 건축평면  
⑤ 건축 입면 ⑥ 색채 ⑦ 구조 ⑧ 주차계획 ⑨ 기타( )

5. 건축심의에서 심의기준은 건축법이나 조례에 적합하여야 함은 물론 국제자유도시특별법에 의해 고시된 심의기준에 의하여 이루어진다는 사실을 인지하고 있습니까?

① 인지하고 있다. ② 그런 편이다. ③ 잘 인지하지 못한다. ④ 잘 모르겠다.

6. 상기 심의기준을 고려하여 설계시 이를 반영하고 있습니까?

① 항상 반영하고 있다. ② 반영할 때도 있고 아닐 때도 있다.  
③ 전혀 반영하지 않는다. ④ 잘 모르겠다.

7. 건축심의의 지적사항들이 적합하다고 생각하십니까?

① 모두 적합하다. ② 대체로 적합하다. ③ 대체로 부적합하다. ④ 전혀 부적합하다.

◎ (7번 질문에서 ③ 또는 ④라고 답하신 분만) 부적합 하다고 생각하시는 이유가 무엇입니까? 중요한 것 3가지만 ○표 해 주십시오.

- ① 교과서적 지적사항에 불과하다.
- ② 근거가 없는 주관적인 지적이 대부분이다.
- ③ 건축가의 설계의도나 창작성을 제대로 파악하지 못한 지적들이다.
- ④ 심의위원의 개인적인 의도가 있는 이행하기 힘든 지적들이다.
- ⑤ 설계에서 이행하기 힘든 지적들이다.
- ⑥ 심의지적사항들의 일관성이 미흡하다.
- ⑦ 심의지적사항들을 이행하기 위해 전반적인 재설계가 요구된다.
- ⑧ 기타( )

8. 구조안전이나 피난방재/설비 등 기술적인 지적사항들이 설계에 도움이 되었습니까?

- ① 도움이 되었다. ② 별로 도움이 되지 못했다.
- ③ 전혀 도움이 안 되었다. ④ 모르겠다.

9. 심의지적사항의 이행으로 제주도 건축물의 전반적인 질적 수준이 향상되었다고 생각하십니까?

- ① 향상되었다. ② 변화없다. ③ 낮아졌다. ④ 모르겠다.

10. 인정하기 어려운 지적사항에 대해 어떠한 조치를 취하십니까?

- ① 무조건 심의지적사항을 충실히 이행하였다.
- ② 공식적인 이의를 제기한다.
- ③ 설계를 포기한다.
- ④ 심의관계자와 연결을 모색한다.
- ⑤ 기타(아래에 기입하여 주십시오)

11. 심의 지적사항의 이행에 따른 가장 큰 어려움은 무엇입니까?

- ① 전반적인 재 설계가 요구된다.
- ② 지적사항의 이행에 따른 불필요한 시간적/경제적 소모가 발생한다.
- ③ 건축가의 창작성을 저해한다.
- ④ 건축주로부터 신뢰감 감소
- ⑤ 문제점 없다.
- ⑥ 기타(아래에 기입하여 주십시오)

12. 귀하의 경험상 이행하기 어려웠던 심의 지적사항의 예를 들고 설명해 주십시오



제주대학교 중앙도서관  
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

13. 심의 지적사항을 통해 건축계획과정에서 미처 알고 있지 못했던 전문적인 견해를 듣는다고

생각하십니까?

- ① 그렇다. ② 아니다. ③ 그럴 때도 있고 그렇지 못할 때도 있다. ④ 잘 모르겠다.

14. 건축심의회가 심의위원들의 주관적인 판단과 기호에 따라 진행된다고 생각하십니까?

- ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

15. 심의와 관련하여 건축사 또는 건축주가 심의위원들에게 심의시 설계의도나 내용을 설명할 수 있는 기회가 있다는 것에 대해 인지하고 있습니까?

- ① 인지하고 있다.            ② 인지하고 있지 못하다.            ③ 관심없다.

## 건축사의 설계과정에 관한 사항

16. 귀하의 건축사무소 직원(건축사 제외)은 모두 몇 명입니까?  
 ① 2인 이하                      ② 3~4인 이하.  
 ③ 5~6인 이하                      ④ 7~9인 이하                      ⑤ 10인 이상
17. 1년에 평균 몇 건의 심의 신청을 하십니까?  
 ① 10건 이하                      ② 10~30건                      ③ 30~50건                      ④ 50건 이상
18. 설계시 도시경관 및 공공성을 위한 건축물의 디자인과 건축허가 이 둘  
 중에서 어느 쪽에 더 많은 비중을 두고 있습니까?  
 ① 도시경관 및 공공성을 위한 건축물 ② 건축허가 ③ 둘 다 ④ 경우에 따라 다르다.
19. 건축허가보다는 제주도 도시경관과 공공성 확보를 위해 건축주를 설득해  
 본적이 있습니까?  
 ① 항상                      ② 가끔                      ③ 전혀 없다.                      ④ 관심없다.
20. 귀하의 건축사 사무소에서는 건축심의를 받기 위하여 건축기본도면을 일괄  
 외주를 주어본 경우가 있습니까?  
 ① 예                      ② 아니오
- ◎ (16번 문항에서 ①이라고 대답하신 분) 외주를 작년엔 전체 설계건 중에서  
 어느 정도 주었습니까?  
 ① 10~20%    ② 20~30%    ③ 30~40%    ④ 40~50%    ⑤ 50% 이상
- ◎ 외주 도면인 경우 전체 외주도면 중에서 재심 받은 적이 작년엔 어느 정도  
 있었습니까?  
 ① 10~20%    ② 20~30%    ③ 30~40%    ④ 40~50%    ⑤ 50% 이상
21. 투시도 외주를 주면서 색채계획까지 맡기는 경우가 있습니까?  
 ① 항상                      ② 가끔                      ③ 없다.                      ④ 투시도 외주를 준 적이 없다.

## 건축심의 개선방향

22. 바람직한 건축심의위원회의 역할은 무엇이라고 생각하십니까. 주요한 순서대로 2가지를 선택하여 주십시오

- ① 건축물의 공공성을 증진하기 위한 공공의 대변인
- ② 토지 이용규제 관련 법규의 경직성에 융통성을 부여할 수 있는 조정자
- ③ 도시건축의 방향을 제시하는 선도자
- ④ 전문성이 부족한 관련공무원과 행정기능을 대치할 수 있는 보완자
- ⑤ 건축계획의 문제점을 파악하는 시험관
- ⑥ 부실설계를 방지하기 위한 안전망
- ⑦ 기타(아래에 기입하여 주십시오)

23. 심의전 담당부서와의 사전 협의가 심의 통과에 도움이 될 수 있다고 생각하십니까?

- ① 상당히 도움이 될 것이다.      ② 안하는 것보다 나은 것이다.
- ③ 별 도움이 안될 것이다.      ④ 잘 모르겠다.

24. 심의결과에 대한 공식적인 이의제기 장치가 필요하다고 생각하십니까?

- ① 예                                      ② 아니오                                      ③ 잘 모르겠다.

◎ (문제 3에서 ①이라고 대답하신 분)이의제기 장치는 구체적으로 어떤 것인지요?

25. 다음은 건축심의의 심의사항을 분야별로 분류해 놓은 것입니다. 이 중에서 심의지적 사항으로 불필요하다고 생각되는 것을 모두 선택해 주시고, 가능하다면 불필요한 이유도 설명해 주십시오.

- ① 계획의 방향                              ② 건축물의 배치                              ③ 건축물의 규모
- ④ 건축물의 형태 및 입면                      ⑤ 보행 및 차량동선                      ⑥ 주차계획
- ⑦ 대지내 공지 및 조경계획              ⑧ 건축물의 용도                              ⑨ 건축공간 및 평면계획
- ⑩ 구조계획    ⑪ 색채계획    ⑫ 설비계획    ⑬ 기 타 (                                      )





28. 기타 제안사항으로서 건축심의개선방안이 마련된다면 어떤 내용이 반영되어야 된다고 생각하십니까? 귀하의 의견을 솔직하게 말씀하여 주시기 바랍니다.



 제주대학교 중앙도서관  
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

바쁘신 중에도 오랜 시간 동안 설문에 응해 주셔서 감사합니다.

# 설문지

안녕하십니까?

본인은 건축계획심의제도의 개선방안에 관한 논문을 작성 중에 있습니다. 본 연구에서는 현행 건축계획심의제도가 건축물의 도시미관과 공익성 증진 유도 연구의 일환으로 **심의위원** 여러분들의 의견을 연구에 반영하고자 하오니, 제주시 건축계획심의 개선방안에 관한 고견을 부탁드립니다. 본 설문은 해당 연구목적 외에는 절대사용하지 않을 것이며 무기명으로 처리됨을 약속드립니다. 감사합니다.

제주대학교 산업대학원 건설환경공학과 건축공학전공 김 재 철

※ 해당 번호에 ○ 또는 √표 하시거나 직접 서술해 주십시오

## 건축심의제도의 일반적 사항

※ 다음의 질문들은 제주시 건축심의의 운영상의 문제점이 아닌 본질적인 건축심의제도 자체에 대한 귀하의 의견을 청취하기 위한 것입니다.

1. 귀하는 건축심의제도의 필요성에 대해 어떻게 생각하고 계십니까?

- ① 대단히 필요한 제도이다.
- ② 어느 정도 필요한 제도이다.
- ③ 전혀 불필요한 제도이다.
- ④ 잘 모르겠다.

2. 건축심의제도의 다음과 같은 역할에 대해 어떻게 생각하고 계십니까?

- ◎ 도시환경 및 경관의 질적 향상을 위해 큰 역할을 하고 있다.
  - ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.
- ◎ 건축의 창작성과 자율성을 제한하는 제도이다.
  - ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.
- ◎ 설계행위에 도움을 주는 제도이다.
  - ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.
- ◎ 규제만 강화하는 불필요한 제도이다.
  - ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.



7. 건축심의가 심의위원들이 주관적 판단과 기호에 따라 진행된다고 생각하시니까?  
 ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.  
 ◎ (①과 ②라고 답하신 분만)심의위원중 어느 구성원이 그러한 경향이 가장 많다고 생각하십니까?  
 ① 교수 ② 공무원 ③ 업계대표 ④ 건축사 ⑤ 기타
8. 심의위원 중 어느 구성원이 심의 결과에 가장 큰 영향력을 미친다고 생각하십니까?  
 ① 교수 ② 공무원 ③ 업계대표 ④ 건축사 ⑤ 기타
9. 건축사들이 설계시 도시경관 및 공공성을 위한 건축물의 디자인과 건축허가 이 둘 중에서 어느 쪽에 더 많은 비중을 두고 있다고 생각되십니까?  
 ① 도시경관 및 공공성을 위한 건축물 ② 건축허가 ③ 둘 다  
 ④ 경우에 따라 다르다.
10. 건축허가보다는 제주도 도시경관과 공공성 확보를 위해 건축사들이 건축주를 설득하는 노력을 기울이고 있다고 생각하십니까?  
 ① 항상 노력한다. ② 가끔 노력한다. ③ 전혀 아니다.  
 ④ 관심없다.

### 건축심의 개선방향

11. 심의의 객관성을 증진시키기 위한 수단으로 다음과 같은 의견이 있어 왔습니다. 이러한 수단이 심의의 객관성 증진에 도움이 되리라 생각하십니까?  
 ◎ 심의 과정을 공개한다.  
 ① 예 ② 아니오 ③ 잘 모르겠다.  
 ◎ 심의 지적사항을 실명화 한다.  
 ① 예 ② 아니오 ③ 잘 모르겠다.  
 ◎ 심의지적사항의 논리적 근거를 제시한다.  
 ① 예 ② 아니오 ③ 잘 모르겠다.  
 ◎ 심의지적사항의 내용 분석과 분석 내용을 정기적으로 배포한다.  
 ① 예 ② 아니오 ③ 잘 모르겠다.



16. 제주시 건축위원회 위원구성의 전문분야와 직업별 구성비율의 조정이 필요하다고 여기신다면 다음의 표를 채워 주십시오. (총인원을 먼저 결정하시고 불필요하다고 생각하시는 분야에는 ×표, 추가하고 싶으신 분야가 있으시면 공백란에 기입)

◎ 분야별 심의위원 구성

| 분 야 | 계   | 건축<br>계획 | 건축<br>구조 | 건축<br>시공 | 건축<br>설비 | 토목 | 환경 | 도시<br>계획 | 조경 | 색채 | 소방 | 기타 |
|-----|-----|----------|----------|----------|----------|----|----|----------|----|----|----|----|
| 현재  | 26명 | 11       | 1        | 2        | 1        | 0  | 2  | 1        | 1  | 3  | 1  | 3  |
| 조정  |     |          |          |          |          |    |    |          |    |    |    |    |

◎ 직업별 심의위원 구성

| 직업 | 계   | 공무원 | 교수 | 교사 | 건축사 | 건설사대표 | 조경 | 민간단체대표 |
|----|-----|-----|----|----|-----|-------|----|--------|
| 현재 | 26명 | 4   | 10 | 1  | 6   | 2     | 1  | 2      |
| 조정 |     |     |    |    |     |       |    |        |

17. 건축심의와 관련되어 요구되는 적절한 담당 공무원의 역할에 대해 서술하여 주십시오



18. 건축심의 개선방안이 마련된다면 어떤 내용이 반영되어야 된다고 생각하십니까?

귀하의 의견을 간단히 서술하여 주십시오

바쁘신 중에도 오랜 시간 동안 설문에 응해 주셔서 감사합니다.

# 설문지

안녕하십니까?

본인은 건축심의제도의 개선방안에 관한 논문을 작성 중에 있습니다. 본 연구에서는 현행 건축계획심의제도가 건축물의 도시미관과 공익성 증진 유도 연구의 일환으로 공무원 여러분들의 의견을 연구에 반영하고자 하오니, 제주시 건축계획심의 개선방안에 관한 고견을 부탁드립니다. 본 설문은 해당 연구목적 외에는 절대사용하지 않을 것이며 무기명으로 처리됨을 약속드립니다. 감사합니다.

제주대학교 산업대학원 건설환경공학과 건축공학전공 김 재 철

※ 해당 번호에 ○ 또는 √표 하시거나 직접 서술해 주십시오.

## 건축심의제도의 일반적 사항

※ 다음의 질문들은 제주시 건축심의의 운영상의 문제점이 아닌 본질적인 건축심의제도 자체에 대한 귀하의 의견을 청취하기 위한 것입니다.

1. 귀하는 건축심의제도의 필요성에 대해 어떻게 생각하고 계십니까?

- ① 대단히 필요한 제도이다.
- ② 어느 정도 필요한 제도이다.
- ③ 전혀 불필요한 제도이다.
- ④ 잘 모르겠다.

2. 건축심의제도의 다음과 같은 역할에 대해 어떻게 생각하고 계십니까?

◎ 도시환경 및 경관의 질적 향상을 위해 큰 역할을 하고 있다.

- ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 건축의 창작성과 자율성을 제한하는 제도이다.

- ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 설계행위에 도움을 주는 제도이다.

- ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 규제만 강화하는 불필요한 제도이다.

- ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 건축물의 공공성 증진에 필요한 제도이다.

- ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

### 건축심의 운영에 관한 사항

3. 현재 제주시 건축심의제도의 운영에 대해 어떻게 생각하십니까?

◎ 문제없이 잘 운영되고 있다.

- ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 절차상 까다롭고 복잡하다.

- ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 건축위원회 심의위원 자격에 문제가 있다.

- ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

◎ 1회당 심의처리 건수가 많다.

- ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다. ⑤ 매우 그렇지 않다.

4. 한 심의 건수 당 충분한 토의와 합의를 위해 필요한 심의시간이 어느 정도라고 생각하십니까?

- ① 10~20분      ② 20~30분      ③ 30~1시간      ④ 1~2시간      ⑤ 2시간 이상

5. 제주시 건축심의에서 이루어진 지적사항들이 적합하다고 생각하십니까?

- ① 모두 적합      ② 대체로 적합      ③ 대체로 부적합      ④ 모두 부적합

◎ (③과 ④라고 답하신 분만) 부적합하다고 생각하시는 이유가 무엇입니까?

중요한 것 3가지만 ○표 해 주십시오

① 지적을 위한 교과서적 지적사항이 많다.

② 주관적인 지적이 많다.

③ 건축가의 설계의도나 창작성을 제대로 파악하지 못한 지적들이 많다.

④ 명백하고 구체적인 심의기준이 설정되어 있지 않다.

⑤ 심의 지적사항들이 일관성이 미흡하다.

⑥ 심의지적사항을 이행하기 위한 전반적인 재설계가 요구된다.

⑦ 기 타( )

6. 심의위원들의 역량이 충분히 고려되어 적절히 선정되었다고 생각하십니까?

- ① 아주 그렇다. ② 대체로 그렇다.      ③ 대체로 아니다.      ④ 전혀 아니다.



7. 건축심의가 심의위원들이 주관적 판단과 기호에 따라 진행된다고 생각하시니까?  
 ① 매우 그렇다. ② 그렇다. ③ 보통이다. ④ 그렇지 않다.  
 ⑤ 매우 그렇지 않다.
- ◎ (①과 ②라고 답하신 분만)심의위원중 어느 구성원이 그러한 경향이 가장 많다고 생각하십니까?  
 ① 교수 ② 공무원 ③ 업계대표 ④ 건축사 ⑤ 기타
8. 심의위원 중 어느 구성원이 심의 결과에 가장 큰 영향력을 미친다고 생각하십니까?  
 ① 교수 ② 공무원 ③ 업계대표 ④ 건축사 ⑤ 기타
9. 건축사들이 설계시 도시경관 및 공공성을 위한 건축물의 디자인과 건축허가 이 둘 중에서 어느 쪽에 더 많은 비중을 두고 있다고 생각되십니까?  
 ① 도시경관 및 공공성을 위한 건축물 ② 건축허가 ③ 둘 다  
 ④ 경우에 따라 다르다.
10. 건축허가보다는 제주시 도시경관과 공공성 확보를 위해 건축사들이 건축주를 설득하는 노력을 기울이고 있다고 생각하십니까?  
 ① 항상 노력한다. ② 가끔 노력한다. ③ 전혀 아니다.  
 ④ 관심없다.

### 건축심의 개선방향

11. 심의의 객관성을 증진시키기 위한 수단으로 다음과 같은 의견이 있어 왔습니다. 이러한 수단이 심의의 객관성 증진에 도움이 되리라 생각하십니까?
- ◎ 심의 과정을 공개한다.  
 ① 예 ② 아니오 ③ 잘 모르겠다.
- ◎ 심의 지적사항을 실명화 한다.  
 ① 예 ② 아니오 ③ 잘 모르겠다.
- ◎ 심의지적사항의 논리적 근거를 제시한다.  
 ① 예 ② 아니오 ③ 잘 모르겠다.
- ◎ 심의지적사항의 내용 분석과 분석 내용을 정기적으로 배포한다.  
 ① 예 ② 아니오 ③ 잘 모르겠다.



◎ 분야별 심의위원 구성

| 분 야 | 계   | 건축<br>계획 | 건축<br>구조 | 건축<br>시공 | 건축<br>설비 | 토목 | 환경 | 도시<br>계획 | 조경 | 색채 | 소방 | 기타 |
|-----|-----|----------|----------|----------|----------|----|----|----------|----|----|----|----|
| 현재  | 26명 | 11       | 1        | 2        | 1        | 0  | 2  | 1        | 1  | 3  | 1  | 3  |
| 조정  |     |          |          |          |          |    |    |          |    |    |    |    |

◎ 직업별 심의위원 구성

| 직업 | 계   | 공무원 | 교수 | 교사 | 건축사 | 건설사대표 | 조경 | 민간단체대표 |
|----|-----|-----|----|----|-----|-------|----|--------|
| 현재 | 26명 | 4   | 10 | 1  | 6   | 2     | 1  | 2      |
| 조정 |     |     |    |    |     |       |    |        |

17. 건축심의회와 관련되어 요구되는 건축사, 심의위원의 역할에 대해 간단히 서술하여 주십시오.

<건축사>



제주대학교 중앙도서관  
JEJU NATIONAL UNIVERSITY LIBRARY

<심의위원>

18. 건축심의 개선방안이 마련된다면 어떤 내용이 반영되어야 된다고 생각하십니까? 귀하의 의견을 간단히 서술하여 주십시오.

바쁘신 중에도 오랜 시간 동안 설문에 응해 주셔서 감사합니다.

## [부 록] 2. 설문지 분석

□ 설문대상에 따른 결과 비교(건축사 중심으로 공통된 설문사항 포함)

### 1. 건축심의제도의 일반적인 사항

#### 1) 건축심의제도의 필요성

| 구 분          | 건축사(%) | 위원(%) | 공무원(%) |
|--------------|--------|-------|--------|
| 대단히 필요한 제도   | 9      | 88    | 70     |
| 어느 정도 필요한 제도 | 66     | 12    | 30     |
| 전혀 불필요한 제도   | 25     |       |        |
| 잘 모르겠음       |        |       |        |

### 2. 건축심의제도의 역할

#### 2-1) 도시환경 및 경관의 질적 향상을 위하여

| 구 분       | 건축사(%) | 위원(%) | 공무원(%) |
|-----------|--------|-------|--------|
| 매우그렇다     | 7      | 44    | 38     |
| 그렇다       | 11     | 56    | 53     |
| 보통이다.     | 47     |       |        |
| 그렇지않다     | 20     |       |        |
| 매우 그렇지 않다 | 15     |       |        |

#### 2-2) 건축의 창작성과 자율성을 제한하는 제도

| 구 분       | 건축사(%) | 위원(%) | 공무원(%) |
|-----------|--------|-------|--------|
| 매우그렇다     | 20     |       |        |
| 그렇다       | 38     | 11    | 8      |
| 보통이다.     | 29     | 11    | 46     |
| 그렇지 않다    | 7      | 67    | 46     |
| 매우 그렇지 않다 | 6      | 11    |        |

#### 2-3) 설계행위에 도움을 주는 제도

| 구 분       | 건축사(%) | 위원(%) | 공무원(%) |
|-----------|--------|-------|--------|
| 매우그렇다     |        | 22    | 8      |
| 그렇다       | 11     | 67    | 69     |
| 보통이다.     | 33     | 11    | 15     |
| 그렇지않다     | 38     |       | 8      |
| 매우 그렇지 않다 | 18     |       |        |

2-4) 규제만을 강화하는 불필요한 제도

| 구 분       | 건축사(%) | 위원(%) | 공무원(%) |
|-----------|--------|-------|--------|
| 매우그렇다     | 15     |       |        |
| 그렇다       | 37     |       | 8      |
| 보통이다.     | 31     |       | 8      |
| 그렇지않다     | 13     | 77    | 69     |
| 매우 그렇지 않다 | 4      | 23    | 15     |

2-5) 건축물의 공공성 증진에 필요한 제도

| 구 분       | 건축사(%) | 위원(%) | 공무원(%) |
|-----------|--------|-------|--------|
| 매우 그렇다    | 2      | 33    | 15     |
| 그렇다       | 24     | 67    | 77     |
| 보통이다.     | 38     |       |        |
| 그렇지 않다    | 20     |       |        |
| 매우 그렇지 않다 | 16     |       |        |

3. 제주시 건축심의제도 운영에 대하여

3-1) 문제없이 잘 운영됨

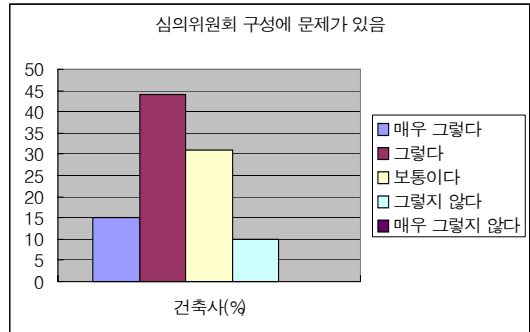
| 구 분       | 건축사(%) | 위원(%) | 공무원(%) |
|-----------|--------|-------|--------|
| 매우 그렇다    | 2      | 13    | 16     |
| 그렇다       | 9      | 50    | 38     |
| 보통이다.     | 36     | 37    | 46     |
| 그렇지 않다    | 42     |       |        |
| 매우 그렇지 않다 | 11     |       |        |

3-2) 절차상 까다롭고 복잡함

| 구 분       | 건축사(%) | 위원(%) | 공무원(%) |
|-----------|--------|-------|--------|
| 매우 그렇다    | 16     |       |        |
| 그렇다       | 49     | 11    | 25     |
| 보통이다.     | 33     | 33    | 25     |
| 그렇지 않다    | 2      | 56    | 50     |
| 매우 그렇지 않다 |        |       |        |

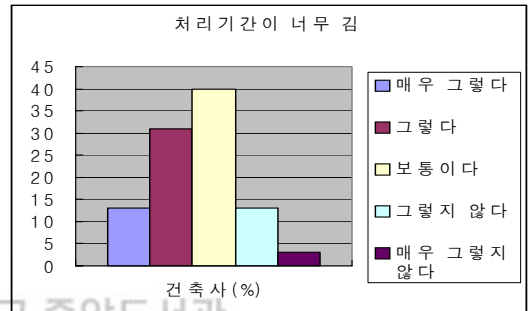
3-3) 심의위원회구성에 문제가 있음

| 구 분       | 건축사 (%) |
|-----------|---------|
| 매우 그렇다    | 15      |
| 그렇다       | 44      |
| 보통이다.     | 31      |
| 그렇지 않다    | 10      |
| 매우 그렇지 않다 | -       |



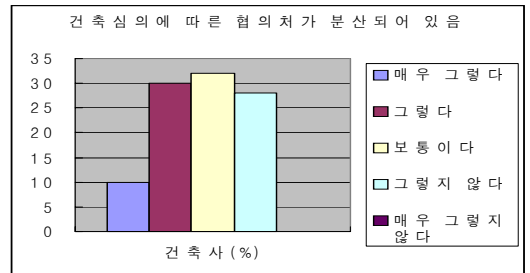
3-4) 처리기간이 너무 김

| 구 분       | 건축사 (%) |
|-----------|---------|
| 매우 그렇다    | 13      |
| 그렇다       | 31      |
| 보통이다.     | 40      |
| 그렇지 않다    | 13      |
| 매우 그렇지 않다 | 3       |



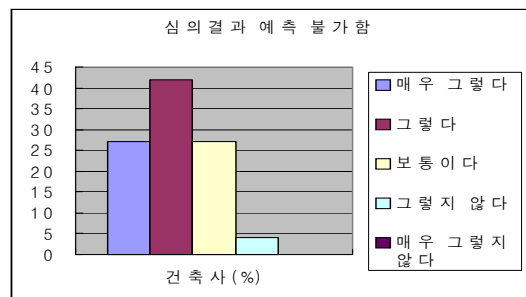
3-5) 건축심의에 따른 협의처가 분산되어 있음

| 구 분       | 건축사 (%) |
|-----------|---------|
| 매우 그렇다    | 10      |
| 그렇다       | 30      |
| 보통이다.     | 32      |
| 그렇지 않다    | 28      |
| 매우 그렇지 않다 | -       |



3-6) 심의결과 예측 불가함.

| 구 분       | 건축사 (%) |
|-----------|---------|
| 매우 그렇다    | 27      |
| 그렇다       | 42      |
| 보통이다.     | 27      |
| 그렇지 않다    | 4       |
| 매우 그렇지 않다 | -       |

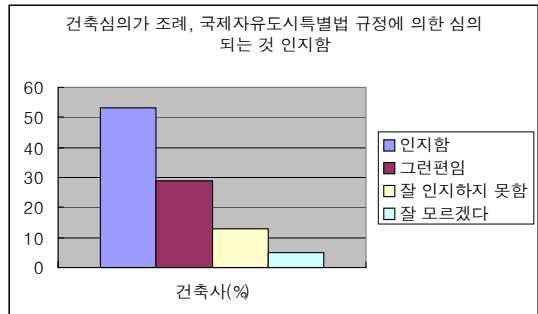


4. 건축계획심의 요소중 주안점을 두는 순위

- |             |           |               |
|-------------|-----------|---------------|
| 1) 배치계획 28% | 2)조경계획 3% | 3)차량및통행계획 11% |
| 4)건축평면 15%  | 5)입면 26%  | 6)색채 15%      |
| 7)구조 3%     | 8)주차계획 5% | 9)기타 15%      |

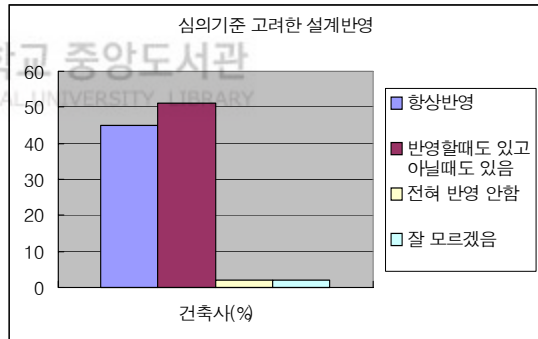
5. 건축심의회가 조례, 국제자유도시특별법 규정에 의한 심의되는 것 인지함

| 구 분       | 건축사 (%) |
|-----------|---------|
| 인지함       | 53      |
| 그런 편임     | 29      |
| 잘 인지하지 못함 | 13      |
| 잘 모르겠다.   | 5       |



6. 심의기준 고려한 설계반영

| 구 분               | 건축사 (%) |
|-------------------|---------|
| 항상 반영             | 45      |
| 반영 할때도 있고 아닐때도 있음 | 51      |
| 전혀 반영 안함          | 2       |
| 잘 모르겠음            | 2       |



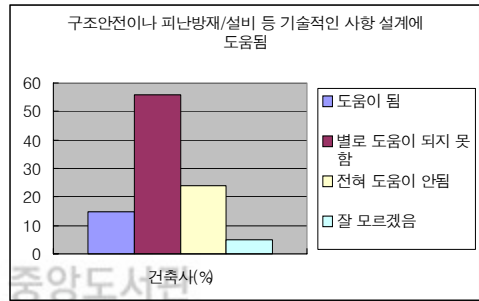
7. 건축심의 지적사항들이 적합함.

| 구 분     | 건축사 (%) | 위원 (%) | 공무원 (%) |
|---------|---------|--------|---------|
| 모두 적합   |         |        |         |
| 대체로 적합  | 32      | 89     | 100     |
| 대체로 부적합 | 60      | 11     |         |
| 전혀 부적합  | 8       |        |         |

- 부적합하다고 생각하는 이유
  - ① 교과서적인 지적사항에 불과 6%
  - ② 근거 부족한 주관적 지적 26%
  - ③ 설계상 이행하기 힘든 지적 4%
  - ④ 설계의도나 창작성 미파악 17%
  - ⑤ 심의위원 개인적 의도 있음 12%
  - ⑥ 심의지적의 일관성 부족 26%
  - ⑦ 전반적인 재설계가 요구됨 8%
  - ⑧ 조건부로 가능한 사항인데 재심요구 1%

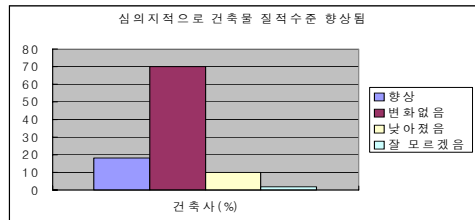
8. 구조안전이나 피난방재/설비등 기술적인 사항 설계에 도움됨

| 구 분          | 건축사(%) |
|--------------|--------|
| 도움이 됨        | 15     |
| 별로 도움이 되지 못함 | 56     |
| 전혀 도움이 안 됨   | 24     |
| 잘 모르겠음       | 5      |



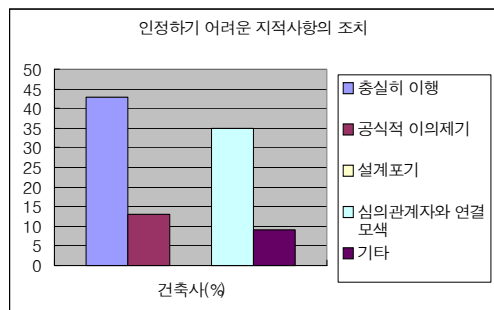
9. 심의지적으로 건축물 질적 수준 향상됨

| 구 분    | 건축사(%) |
|--------|--------|
| 향상     | 18     |
| 변화 없음  | 70     |
| 낮아졌음   | 10     |
| 잘 모르겠음 | 2      |



10. 인정하기 어려운 지적사항의 조치

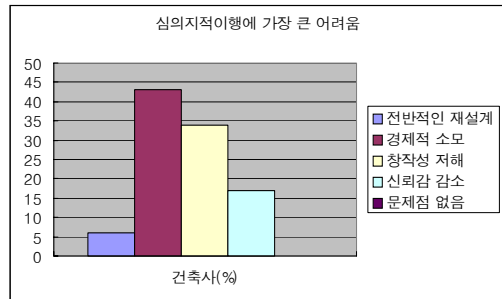
| 구 분          | 건축사(%) |
|--------------|--------|
| 충실히 이행       | 43     |
| 공식적 이의 제기    | 13     |
| 설계 포기        |        |
| 심의관계자와 연결 모색 | 35     |
| 기 타          | 9      |





11. 심의지적이행에 가장 큰 어려움

| 구 분      | 건축사 (%) |
|----------|---------|
| 전반적인 재설계 | 6       |
| 경제적 소모   | 43      |
| 창작성 저해   | 34      |
| 신뢰감 감소   | 17      |
| 문제점 없음   | -       |

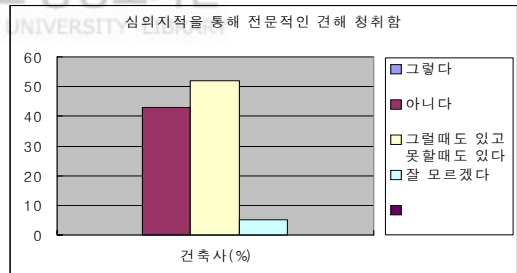


12. 경험상 이행하기 어려웠던 심의지적사항의 예

- ① 막연한 입면 재계획 35%
- ② 주거용 건축물이어서 지붕 완성형 요구 15%
- ③ 1차에서 색채 재심의를 하였는데 재심의에서 다른 조건을 요구하여 재 심하였을 때 23%
- ④ 관계법에 적합한 계획도 무시하여 재심의 17%
- ⑤ 조경분수, 배치 위치에 대한 조정 10%

13. 심의지적을 통해 전문적인 견해 청취함

| 구 분             | 건축사 (%) |
|-----------------|---------|
| 그렇다             |         |
| 아니다             | 43      |
| 그럴때도 있고 못할때도 있다 | 52      |
| 잘모르겠다.          | 5       |

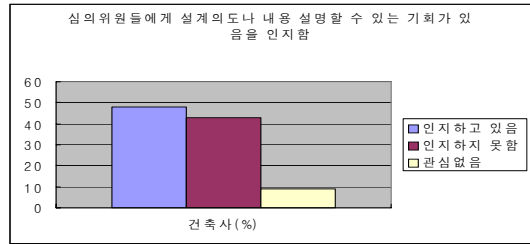


14. 심의가 위원들의 주관적 판단에 따라 진행

| 구 분   | 건축사 (%) | 위원 (%) | 공무원 (%) |
|-------|---------|--------|---------|
| 매우그렇다 | 24      |        |         |
| 그렇다   | 40      |        | 8       |
| 보통이다. | 31      | 11     | 46      |
| 그렇지않다 | 5       | 89     | 46      |

15. 심의위원들에게 설계의도나 내용 설명할 수 있는 기회가 있음을 인지함

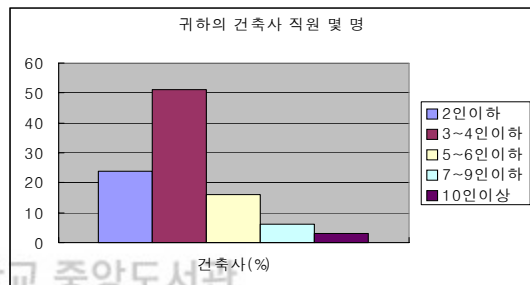
| 구 분     | 건축사 (%) |
|---------|---------|
| 인지하고 있음 | 48      |
| 인지하지 못함 | 43      |
| 관심없음.   | 9       |



Ⅲ. 건축사의 설계과정에 관한 사항

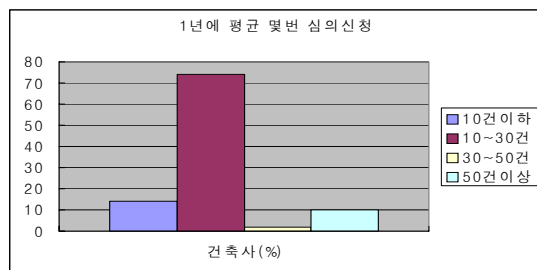
16. 귀하의 건축사 직원 몇 명

| 구 분     | 건축사 (%) |
|---------|---------|
| 2인이하    | 24      |
| 3~4인 이하 | 51      |
| 5~6인이하. | 16      |
| 7~9인 이하 | 6       |
| 10인 이상  | 3       |



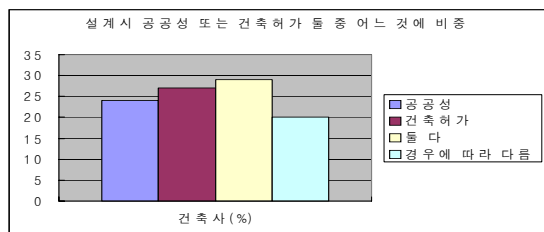
17. 1년에 평균 몇 번 심의 신청

| 구 분     | 건축사 (%) |
|---------|---------|
| 10건 이하  | 14      |
| 10~30건  | 74      |
| 30~50건. | 2       |
| 50건 이상  | 10      |



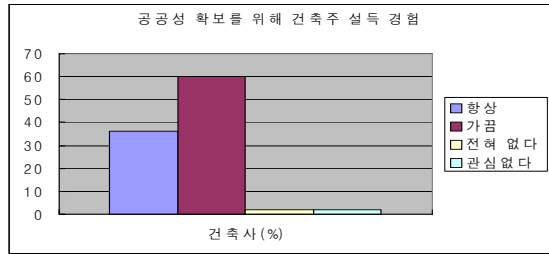
18. 설계시 공공성 또는 건축허가 둘 중 어느 것에 비중

| 구 분       | 건축사 (%) |
|-----------|---------|
| 공공성       | 24      |
| 건축허가      | 27      |
| 둘 다.      | 29      |
| 경우에 따라 다름 | 20      |



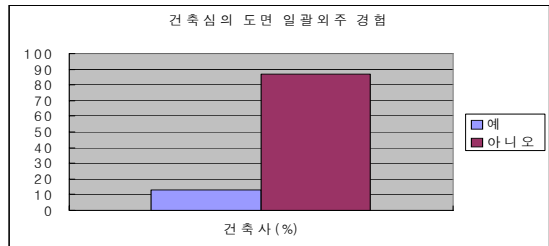
### 19. 공공성 확보를 위해 건축주 설득 경험

| 구 분    | 건축사(%) |
|--------|--------|
| 항 상    | 36     |
| 가 끄    | 60     |
| 전혀 없다. | 2      |
| 관심 없다. | 2      |



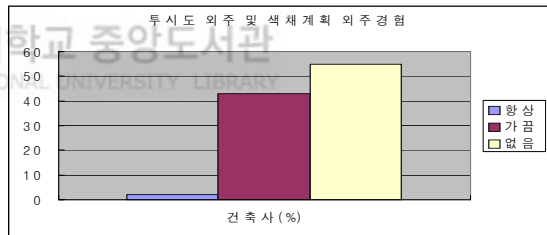
### 20. 건축심의의 도면 일괄외주 경험

| 구 분 | 건축사(%) |
|-----|--------|
| 예   | 13     |
| 아니오 | 87     |



### 21. 투시도 외주 및 색채계획 외주 경험

| 구 분 | 건축사(%) |
|-----|--------|
| 항 상 | 2      |
| 가 끄 | 43     |
| 없음. | 55     |



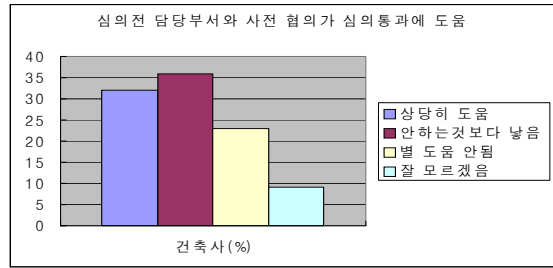
## IV. 건축심의의 개선 방향

### 22. 바람직한 건축심의위원회 역할에 대하여

- ① 건축물의 공공성증진 24%
- ② 토지이용 규제 융통성부여 조정자 19%
- ③ 도시건축의 방향 제시하는 선도자 29%
- ④ 전문성 부족, 행정기능 대처하는 보완자 9%
- ⑤ 건축계획 문제점 파악하는 시험관 9%
- ⑥ 부실설계 방지하는 안전망 7%
- ⑦ 기 타 3%

23. 심의전 담당부서와 사전 협의가 심의 통과에 도움

| 구 분       | 건축사(%) |
|-----------|--------|
| 상당히 도움    | 32     |
| 안하는것보다 낫음 | 36     |
| 별 도움 안됨.  | 23     |
| 잘 모르겠음.   | 9      |



24. 심의 결과에 대한 공식적인 이의제기 장치 필요함.

| 구 분      | 건축사(%) | 위원(%) | 공무원(%) |
|----------|--------|-------|--------|
| 예        | 77     | 56    | 46     |
| 아니오      | 7      | 44    | 31     |
| 잘 모르겠음.. | 16     |       | 23     |

○ 이의제기 장치의 구체적인 내용

- ① 건축사의 위원회 참석 의견 개선 46%
- ② 심의전 사전 공식적으로 자기 의견 사전 전달 19%
- ③ 회의록 공개 29%
- ④ 위원회에서 건축주 설득 9%
- ⑤ 기 타 3%

25. 심의 지적사항으로 불필요한 것.

- ① 계획의 방향 8%
- ② 건축물의 배치 8%
- ③ 건축물의 규모 14%
- ④ 형태 및 입면 8%
- ⑤ 보행 및 차량동선 1%
- ⑥ 주차 계획 3%
- ⑦ 조경계획 3%
- ⑧ 건축물의 용도 11%
- ⑨ 평면계획 8%
- ⑩ 구조계획 17%
- ⑪ 색채계획 9%
- ⑫ 설비계획 10%
- ⑬ 기 타

26. 구체화된 심의기준 필요함

| 구 분     | 건축사(%) | 위원(%) | 공무원(%) |
|---------|--------|-------|--------|
| 예       | 59     | 37    | 25     |
| 아니오     | 25     | 63    | 75     |
| 잘 모르겠음. | 16     |       |        |

27. 건축위원회 위원구성 현황

27-1) 분야별 심의위원 구성

| 분 야      | 현원(명) | 건축사(구간) | 심의위원(구간) | 공무원(구간) |
|----------|-------|---------|----------|---------|
| 계        | 26    | 18~26   | 25~27    | 20~26   |
| 건축계획     | 11    | 6~12    | 9~14     | 4~11    |
| 구조       | 1     | 0~1     | 1~2      | 1~2     |
| 시공       | 2     | 1~3     | "        | "       |
| 설비       | 1     | 0~2     | "        | "       |
| 토목       | 0     | 0~1     | 0~1      | 0~1     |
| 환경       | 2     | 1~2     | 1~3      | 2       |
| 도시계획     | 1     | 1~4     | 1~2      | 1~2     |
| 조경       | 1     | 0~2     | "        | 1~3     |
| 색채       | 3     | 0~3     | 2~3      | 2~3     |
| 소방       | 1     | 0~1     | 1~2      | 1       |
| 기타(민간단체) | 3     | 0~3     | 0~3      | 3       |

27-2 직업별 심의위원 구성

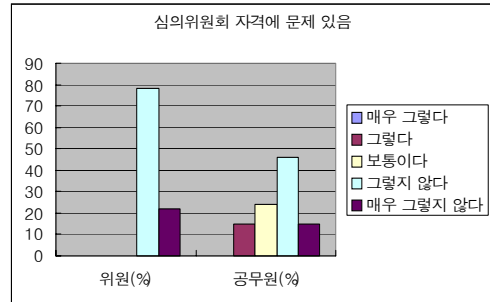
| 분 야    | 현 원(인) | 건축사(구간) | 심의위원(구간) | 공무원(구간) |
|--------|--------|---------|----------|---------|
| 계      | 26     | 18~30   | 25~27    | 20~26   |
| 공무원    | 4      | 2~4     | 4~5      | 2~4     |
| 교수     | 10     | 4~10    | 8~12     | 5       |
| 교사     | 1      | 0~2     | 0~2      | 1~2     |
| 건축사    | 6      | 5~13    | 4~5      | 4~6     |
| 건설사 대표 | 2      | 0~3     | 2~4      | 1~3     |
| 조 경    | 1      | 0~2     | 1~2      | 2       |
| 민간단체대표 | 2      | 0~4     | 2~3      | 1~7     |

## □ 설문대상에 따른 결과 비교(심의위원, 공무원 공통사항)

### I. 건축심의제도의 운영에 관한 역할

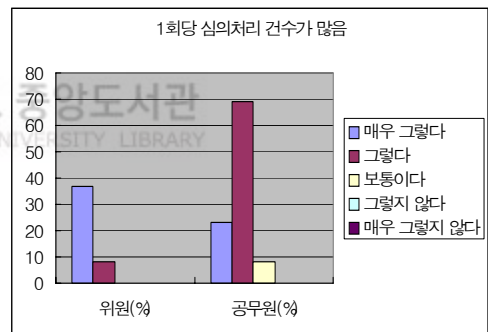
#### 1-1) 심의위원회 자격에 문제 있음

| 구 분       | 위원(%) | 공무원(%) |
|-----------|-------|--------|
| 매우 그렇다    |       |        |
| 그렇다       |       | 15     |
| 보통이다.     |       | 24     |
| 그렇지 않다    | 78    | 46     |
| 매우 그렇지 않다 | 22    | 15     |



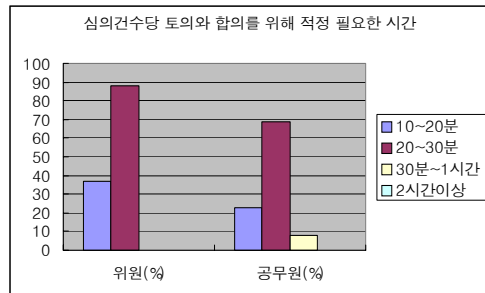
#### 1-2) 1회당 심의처리 건수가 많음

| 구 분       | 위원(%) | 공무원(%) |
|-----------|-------|--------|
| 매우 그렇다    | 37    | 23     |
| 그렇다       | 8     | 69     |
| 보통이다.     |       | 8      |
| 그렇지 않다    |       |        |
| 매우 그렇지 않다 |       |        |



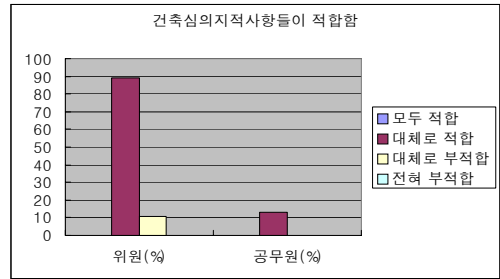
### 2. 심의 건수당 토의와 합의를 위해 적정 필요한 시간

| 구 분     | 위원(%) | 공무원(%) |
|---------|-------|--------|
| 10~20분  | 37    | 23     |
| 20~30분  | 88    | 69     |
| 30~1시간  |       | 8      |
| 2시간 이상. |       |        |



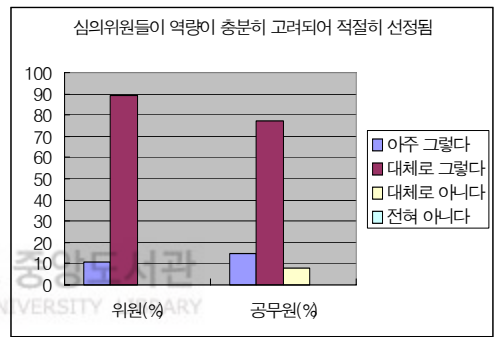
3. 건축심의의 지적사항들이 적합함.

| 구 분     | 위원(%) | 공무원(%) |
|---------|-------|--------|
| 모두 적합   |       |        |
| 대체로 적합  | 89    | 13     |
| 대체로 부적합 | 11    |        |
| 전혀 부적합  |       |        |



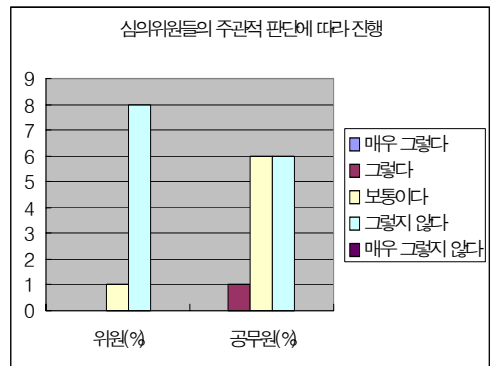
4. 심의위원들이 역량이 충분히 고려되어 적절히 선정됨

| 구 분     | 위원(%) | 공무원(%) |
|---------|-------|--------|
| 아주 그렇다  | 11    | 15     |
| 대체로 그렇다 | 89    | 77     |
| 대체로 아니다 |       | 8      |
| 전혀 아니다  |       |        |



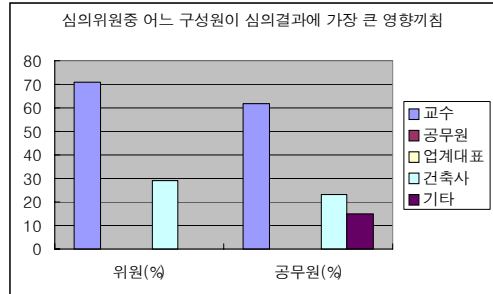
5. 심의 위원들의 주관적 판단에 따라 진행

| 구 분       | 위원(%) | 공무원(%) |
|-----------|-------|--------|
| 매우 그렇다    |       |        |
| 그렇다       |       | 8      |
| 보통이다.     | 11    | 46     |
| 그렇지 않다    | 89    | 46     |
| 매우 그렇지 않다 |       |        |



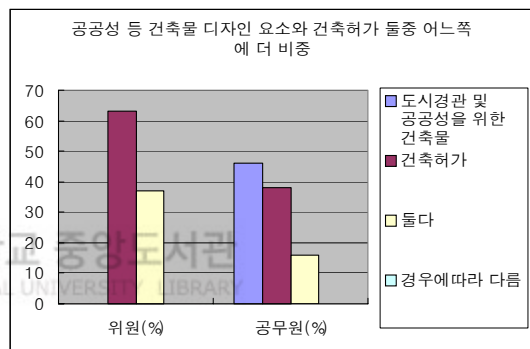
6. 심의 위원중 어느 구성원이 심의 결과에 가장 큰영향 끼침

| 구 분   | 위원(%) | 공무원(%) |
|-------|-------|--------|
| 교 수   | 71    | 62     |
| 공무원   |       |        |
| 업계대표. |       |        |
| 건축사   | 29    | 23     |
| 기 타   |       | 15     |



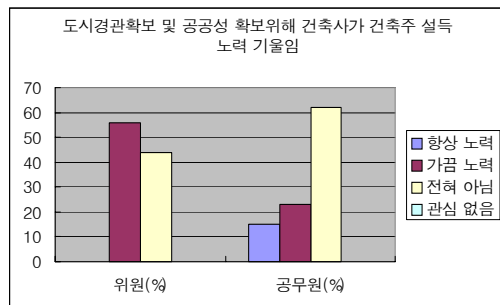
7. 공공성 등 건축물 디자인 요소와 건축허가 둘중 어느쪽에 더 비중

| 구 분                | 위원(%) | 공무원(%) |
|--------------------|-------|--------|
| 도시경관 및 공공성을 위한 건축물 |       | 46     |
| 건축허가               | 63    | 38     |
| 둘 다.               | 37    | 16     |
| 경우에 따라 다름          |       |        |



8. 도시경관 확보 및 공공성 확보위해 건축사가 건축주 설득 노력 기울림

| 구 분    | 위원(%) | 공무원(%) |
|--------|-------|--------|
| 항상 노력  |       | 15     |
| 가끔 노력  | 56    | 23     |
| 전혀 아님. | 44    | 62     |
| 관심없음   |       |        |



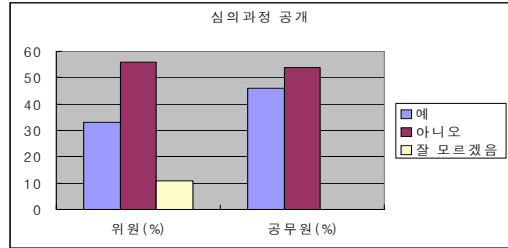


## II. 건축심의의 개선 방향

### 9. 건축심의의 객관성 증진 수단

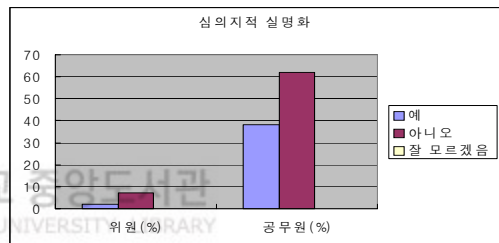
#### 9-1 심의과정 공개

| 구 분     | 위원(%) | 공무원(%) |
|---------|-------|--------|
| 예       | 33    | 46     |
| 아니오     | 56    | 54     |
| 잘 모르겠음. | 11    |        |



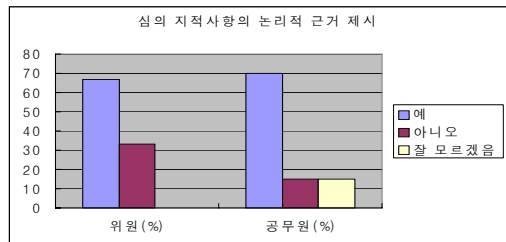
#### 9-2 심의지적 실명화

| 구 분     | 위원(%) | 공무원(%) |
|---------|-------|--------|
| 예       | 2     | 38     |
| 아니오     | 7     | 62     |
| 잘 모르겠음. |       |        |



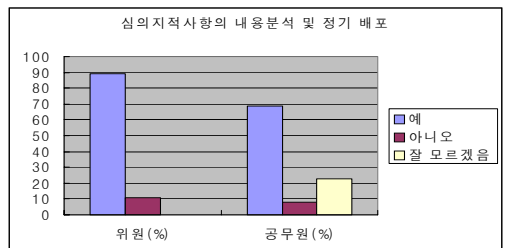
#### 9-3 심의 지적사항의 논리적 근거 제시

| 구 분     | 위원(%) | 공무원(%) |
|---------|-------|--------|
| 예       | 67    | 70     |
| 아니오     | 33    | 15     |
| 잘 모르겠음. |       | 15     |



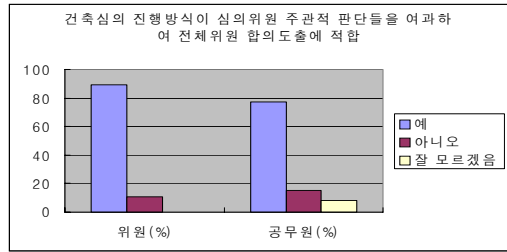
#### 9-4 심의지적사항의 내용 분석 및 정기 배포

| 구 분     | 위원(%) | 공무원(%) |
|---------|-------|--------|
| 예       | 89    | 69     |
| 아니오     | 11    | 8      |
| 잘 모르겠음. |       | 23     |



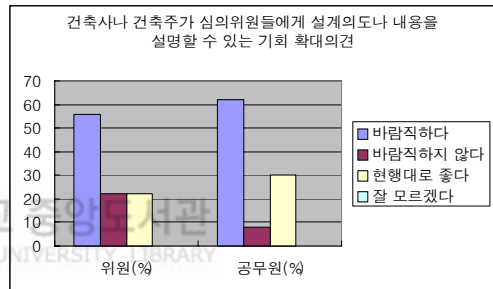
10. 건축심의 진행방식이 심의위원 주관적 판단들을 초과하여 전체위원 합의 도출에 적합

| 구 분     | 위원(%) | 공무원(%) |
|---------|-------|--------|
| 예       | 89    | 77     |
| 아니오     | 11    | 15     |
| 잘 모르겠음. |       | 8      |



11. 건축사나 건축주가 심의위원들에게 설계의도나 내용을 설명할 수 있는 기회 확대 의견

| 구 분      | 위원(%) | 공무원(%) |
|----------|-------|--------|
| 바람직하다    | 56    | 62     |
| 바람직하지 않다 | 22    | 8      |
| 현행대로 좋다  | 22    | 30     |
| 잘 모르겠다   |       |        |



12. 건축심의관련

(건축사가 바라보는 공무원의 역할)

- ① 조례 및 규정의 적정여부 확인
- ② 심의요청자, 행정청의 의견 제시
- ③ 법규 위반사항 심의 부의 못 하게함.
- ④ 심의 조건부 사항 검토 철저

(공무원이 바라보는 건축사, 심의위원의 역할)

- ① 도시미관, 공공성 향상을 기대하며 제주시 전체에 대한 연구 모색.
- ② 심의지적사항에 대하여 건축주와 대화 통해 타협 모색

## 감사의 글

낮 설은 학교의 강의와 원우들과의 어색함이 익숙해 질 즈음, 이제는 아쉬움을 뒤로하고 자그마한 매듭을 짓습니다.

논문 작성과정에 있어 부족한 저한테 격려와 세심한 지도를 해주신 박철민 교수님께 감사 드립니다. 논문 심사과정에서 이 글이 틀을 갖출 수 있도록 지도를 해주신 김태일 교수님과 김석윤 교수님께도 감사드립니다.

또한 바쁜 직장 생활에서도 따뜻한 마음으로 배려를 해주신 제주도 문화예술과장님을 비롯한 직장 동료들에게도 고마운 말씀을 전합니다.

그리고 내 자신이 나태해지고 자만해질 때마다 크신 사랑으로 항상 이끌어 주신 부모님, 직장과 가정 그리고 아이들을 키우면서도 힘든 내색 없이 묵묵히 내조해준 아내에게 고마움을 표하며, 부족하지만 이 논문을 드립니다.

2003. 12. .