

## 제주시 건축위원회의 심의성향에 관한 연구

### A Study on Decisions of Building Design Control Committee in Jeju-Si

박철민\*  
Park, Chul-Min

김재철\*\*  
Kim, Jae-Chel

#### Abstract

The Building Design Control Commission has various important roles as the final check point for the overall urban management. Although nobody can argue that the committee is useless, participants' assessments on the results of the introduction and operation of the Building Design Control Commission are diversified. The primary purpose of this thesis lies in the institutional examination of the contents related with Building Design Control Commission by using the literature inquiry. The second purpose is to provide a help for the improvement of discussion of the administrative structure and improvement of the urban aesthetic through the systematic analysis of Building Design Control System. The extent of space is selected according to the case of building planning deliberation of Jeju-Si 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.

Keywords : Building Design Control System, Urban Aesthetic

주요어 : 건축계획심의제도, 도시미관

#### I. 서론

##### 1. 연구의 배경 및 목적

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 도시미

관을 제고하며, 공익적 증진을 도모하기 위하여 설치된 현행 건축계획심의제도는 이러한 한정된 기준과 더불어 주변건물과 조화를 이루는 도시경관 조성을 위해 불가피한 제도로 인식된다<sup>1)</sup>.

건축심의는 여전히 제도적 불완전성 및 운영상에서 발생하는 현실적인 문제점들로 인해 많은 논란의 대상이 되어 왔음이 사실이다. 1999년 건축법시행령 개정시 정부의 규제완화 및 제도의 역기능으로 일반 건축물에 대한 미관심의를 폐지하였다. 그러나 한편으로는 현실적인 대안이 제시되지 못하여 건축물은 건축주의 경제적 편익에 따라 지어지게 되어 도시경관이나 공공성이 배제됨에 따라 제주도에서는 '제주국제자유도시특별법'에 근거하여 건축계획심의제도를 신설하게 되었다.

\*정회원, 제주대학교 건축학부 부교수, 공학박사  
\*\*정회원, 제주도 문화예술과, 공학석사

1) 권탁웅(1988), 건축 인허가 및 심의제도, 대한건축학회지 32권 6호, p.34

그러나 현행 심의제도는 긍정적 측면과 부정적 측면이 존재하고 있다. 긍정적 측면으로는 사전심의를 거침으로써 건축물에 대한 공공성의 증진도모, 전반적으로 건축물의 미관향상, 건축계획에 대한 합리성 확보를 통한 행정적·경제적 낭비를 최소화하고 있다. 부정적 측면으로는 건축주와 건축사들은 여러 종류의 번거로운 행정절차를 거쳐 심의를 받아야 하기 때문에 번거롭고 귀찮은 것으로 생각하는 경향이 있다. 더욱이 심의기준이 명확하지 않아 경우에 따라서는 심의위원들의 주관적 판단에 의존할 수밖에 없기 때문에 건축주와 건축사들은 항상 결과에 대해 불안하게 생각할 수밖에 없다. 특히, 제주지역의 건축적 특성을 파악하지 못하거나 도시경관 향상을 위해 제대로 노력을 기울이지 않고 심의 신청할 때 수차 재심을 받게 됨으로써 불필요하게 시간과 노력을 낭비한다는 건축주와 건축주들의 부정적인 견해를 갖게 하고 있다.

따라서 본 연구에서는 제주시 건축위원회의 심의성향 분석을 통하여 건축주, 건축사, 심의위원, 담당공무원 등 건축계획심의 관계자들에게 건축계획심의의 원활한 운영을 위한 기초자료를 제공하고자 하며, 이를 통해 건축계획심의제도의 개선방안을 강구하여 도시경관 향상을 위한 토대를 마련하고자 한다.

## 2. 연구의 방법 및 범위

본 연구는 제주시의 건축계획심의 사례를 중심으로 2002년 1월~12월까지 1년 동안에 이루어진 심의 사례 중에서 아파트를 대상으로 건축심의의 지적사항을 분석하였다. 이를 위하여 먼저 현행법체계에서 심의제도의 역할 그리고 건축계획심의기준 및 대상을 규명하고, 이어서 제주시 건축심의사례의 심의지적내용에 대한 분석을 통하여 건축위원회의 심의성향을 도출하였다. 결론적으로 심의운용상의 문제점과 관련법제도 및 심의기준, 심의의결방법, 심의운영절차의 실현요건을 근거로 건축위원회의 운용을 위한 개선방향을 제시하고자 하였다.

## II. 건축위원회의 일반적 고찰

### 1. 역할

건축물을 만들기 위해서는 일정지역의 일정규모 이

상의 건축물에 대하여는 건축위원회의 건축계획심의를 거쳐야 한다. 건축계획심의를 건축을 하기 위한 최초의 행정절차로서 위원회의 결정에 따라 건축물이 설계, 허가되고 있기 때문에 건축계획에 대한 건축위원회의 건축계획심의를 도시경관을 형성하는데 중요한 역할<sup>2)</sup>을 하고 있다.

구체적인 역할을 보면 건축물의 안전성, 쾌적성, 수준향상 제고, 공공성 향상 그리고 창의적 건축문화의 발전을 위한 조사, 자문, 건의로 분류할 수 있다. 위원회의 법적인 성격으로는 건축행정에 관한 중요사항을 조사·심의하기 위하여 건축법에 의하여 설치 및 운영을 하는 심의기관으로서 의결권한은 갖지 않고 결정 내용에 대한 법적 구속력은 없으나, 사실상 의결기관과 같이 운영되고 있다.

### 2. 변천과정

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

1962년 건축법 제정 당시에는 건축위원회 규정이 없었으나, 1972년 건축법 개정시 도시계획구역내 도시미관보존을 위하여 건축심의제도를 신설되었으며, 제주시는 1978년 건축위원회가 설치되었다. 법률 근거는 건축법 제44조의 2 (1972년 12월 30일 법률 제2434호), 건축법시행령 제171조(1973년 9월 1일 법률 제6834호)에 따른 것이다. 이후 사회가 다변화되고 건축물이 대형화하고 복잡해지면서 이에 맞는 심의위원수의 증가 및 분야별 소위원회의 설치가 이루어졌다. 1996년 정부의 규제완화 및 민원간소화 정책과 맞물려 지방자치단체장에게 위임하였던 심의대상 건축물을 건축법시행령에서 정하는 건축물만 심

2) 김은중(1998), 서울시 일반건축물 심의제도와 그 문제점에 관한 연역적 연구, 대한건축학회 논문집 14권8호, p.138

표 1. 건축위원회설치 변천과정

구분	주요 내용	비고
1972. 12. 30 (법률제2434호)	· 시장·군수는 도시미관을 위한 건축계획심사나 기타 중요사항 조사심의할 하기 위하여 건축위원회 설치 · 건축위원회 조직·운영, 기타 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정함.	건축법 제44조의2
1986. 12. 31 (법률제3904호)	· 건축위원회의 조직·운영, 기타 필요한 사항은 건설부령 또는 지방자치단체의 조례로 함.	"
1991. 5. 31 (법률제4381호)	· 건설부장관, 서울특별시장, 직할시장, 도지사, 시장·군수·구청장은 건축위원회 설치	건축법 제4조
1999. 2.8~현재 (법률제5895호)	· 전문위원회(계획, 구조, 설비, 기타) 구성 운영 규정 신설	"

의토록 하였다.

1999년에 개정된 건축법에서는 문화 및 집회시설 중 판매 및 영업시설, 의료시설 중 종합병원 또는 숙박시설 중 관광숙박시설의 용도에 쓰이는 바다면적의 합계가 5천㎡ 이상인 건축물, 16층 이상인 다중이용 건축물에 한하여 구조안전·피난 및 소방에 관한 사항에 대하여만 건축심의를 받도록 함으로써 위원회의 권한을 축소하였다. 현재는 앞에서 언급한 건축법에서 정한 심의대상과는 별개로 제주국제자유도시특별법에서 지역 및 대상건축물을 정하여 건축계획에 대한 심의를 받도록 하고 있는데, 이는 제주지역에만 국한되어 시행하고 있다.<표 1 참조>

3. 구성인원 및 분야

건축위원회 구성의 변천과정은 전반적으로 위원의 총인원은 증가되고 전문가수는 확대되었으며, 건축위원회의 운영 및 조직의 변천은 지자체 조례로 위임되어 현재에 이르고 있다.

위원수는 1978년에 7~15인으로 구성되어 운영되어 오다가 1983년에 12인으로 축소되었다. 그 후 1993년 건축조례 15043호에 의해 위원수가 50인 이내로 다양한 분야의 관계전문가로 심의위원을 구성하도록 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.

위원회 구성 및 운영절차<sup>3)</sup>에 대하여는 각 자치단체에 따라 차이가 있는데, 제주도를 포함한 4개

표 2. 제주도내 건축위원회 분야별 위원수 (단위: 명)

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

시·군의 위원회 구성현황을 보면 제주도 15명, 제주시 26명, 서귀포시 22명, 북제주군 17명, 남제주군 18명으로 전체적으로 15~26인의 범위에서 외부위원과 공무원으로 구성되어 있다. 위원은 학식과 경험이 풍부한 전문가로서 건축, 토목, 도시계획, 도시설계, 조경, 소방, 구조, 교통, 환경, 조형 및 시각예술 등으로 구분하여 위촉하고 있다.<표 2 참조>

III. 건축계획심의 기준 및 대상

1. 건축계획심의기준

자연경관 및 농촌경관 그리고 역사·문화경관 등을 최대한 보호하고 토지이용이 이들 경관과 조화를 이룰 수 있도록 하기 위하여 제주국제자유도시특별법에서는 다음과 같은 기본방향<sup>4)</sup>을 정하여 건축계획을 심의토록 하고 있다.

첫째, 시설물의 배치에 있어 경관이 수려한 지역과 외부노출이 두드러져 경관유지가 어려운 지역은 최대한 회피하도록 하고, 불가피한 경우 높이와 형

3) 제주시건축조례(조례1872호), 2001년 2월 24일 개정

4) 제주국제자유도시특별법 건축계획심의기준 규정 고시, 제주도 고시 2002-34호(2002년 10월 23일)

표 3. 제주시 건축심의대상 변천과정

시 기	내 용	비 고
1993. 9	·미관지구, 아파트지구, 풍치지구 또는 도시설계지구안의 허가 및 신고대상 건축물 ·주요 도로변 관광지 및 문화재보호법에 의한 보물, 국보, 사적, 중요민속자료와 유적지, 관광지, 공원지역(주요도로변 100 m 이내 지역, 관광지 등 경계에서 100 m 이내 지역, 유원지, 공원경계에서 100 m 이내 지역) ·2층 이상이거나 1,000 m <sup>2</sup> 이상인 건축물	건축조례
1997	·미관지구, 아파트지구, 풍치지구 또는 도시설계지구안의 허가 및 신고대상 건축물	"
1999. 5	·미관지구 등 심의대상 폐지	"
2002. 5	·도시지역내의 경관·미관지구 및 보존녹지지역 ·경관·생태계보전지구중 경관유지를 위하여 필요하다고 인정하는 지역 ·관광단지, 지구관광지, 공원, 유원지 및 그 주변 200m 이내 지역 ·국도 및 지방도 등 주요도로변 중에서 경관유지가 필요하다고 인정하는 200 m 이내 지역 ·도시경관, 해안경관 및 자연경관 유지를 위하여 필요하다고 인정하는 지역	제주국제자유도시특별법 시행조례 신설

태 그리고 색채 등을 조절하여 시설의 배치에 따른 경관 훼손을 최소화한다.

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 인공건축물의 연속적인 경관이 형성되도록 유도하기 위하여 높이와 위치 등을 적절하게 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 주변 환경과 조화될 수 있도록 원색계열을 지양하도록 하고 경관형성을 위한 구조물의 소재와 재질은 환경 친화성을 고려하여 선택하고, 야간경관을 연출할 수 있는 조명기법이 활용되도록 유도하여야 한다.

이와 같이 건축계획심의기준이 제정·고시되어 운영되고 있음에도 불구하고 그 내용이 세부적으로 규정되어 코드화되지 못하였기 때문에 상당부분 심의위원들의 주관적 판단에 의지할 수밖에 없다. 따라서 운영의 주체인 건축사, 심의위원, 공무원 상호간에 심의제도를 바라보는 시각의 차이가 분명하게 존

재하게 된다.

2. 건축계획심의 대상

건축심의대상의 변천과정은 사회상의 변천, 도시화되면서 점차적으로 확대되었다가 제도 운영상 관과 건축사, 건축주 등 건축관계인과의 갈등요소가 많고, 정부의 규제완화 차원에서 1999년에 건축계획에 대한 심의를 폐지하고 대규모 건축물의 구조, 소방 등에 한하여 심의하도록 하였다. 세부적으로 살펴보면 1973년 최초로 건축위원회가 설치되어 건축계획심의를 실시하였고, 변천과정을 거치면서 지방자치단체의 조례로 위임 대상이 1996년을 정점으로 최대로 확대되었다가 본 제도가 건축 전반의 발전에 저해되고 건축주들이 규제로 인식되면서 규제완화 차원에서 지방자치단체의 위임사항을 삭제, 축소 조정되었다.

이에 따라 제주시의 심의대상도 변화를 겪게 되는데 1999년 5월 8일 개정조례에서는 미관지구 등에서의 심의대상을 폐지하게 되었다. 그 후 건축물이 늘어나면서 바닷가, 오름, 주요도로변 등에 주변경관을 고려하지 않는 건축물들이 난립하게 되면서 건축심의의 필요성이 제기되어 국제자유도시특별법상 건축계획심의 규정<sup>5)</sup>이 신설되어 현재에 이르고 있다. 이 규정에 따르면 건축계획심의는 자연경관이나 도

5) 제주국제자유도시특별법 제38조(건축계획심의에 관한 특별)에 따르면 ‘자연경관이나 도시경관유지가 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고하는 구역 안에 건축물을 건축하고자 할 때에는 건축법 제4조 규정에 위반 자는 건축위원회의 심의를 받아야 함’으로 명시하고 있다.

시경관유지가 필요한 지역에서 건축하고자 할 때 건축계획에 대한 형태, 색채 및 도로 등에 대하여 건축위원회의 심의를 받도록 하고 있는데 그 지역의 범위는<sup>6)</sup> 첫째 도시지역내의 경관, 미관지구 및 보존녹지지역과 경관·생태계보전지구중 경관유지를 위하여 필요하다고 인정하는 지역, 둘째 관광단지·지구, 관광지, 공원, 유원지 및 그 주변 200 m 이내 지역과 국도 및 지방도 등 주요도로변 중에서 경관유지가 필요하다고 인정하는 200 m 이내 지역, 셋째 도시경관·해안경관 및 자연경관 유지를 위하여 필요하다고 인정하는 지역으로 하고 있다.

#### IV. 건축위원회의 심의사례 분석

##### 1. 건축심의 현황

2002년 1월부터 12월까지의 기간동안 55회의 건축위원회가 개최되어 총 2,231건의 건축계획심의를 처리하였다. 심의의안건 2,231건에 대한 위원회 심의 결과<sup>7)</sup> 조건부 가결이 1,009건(45%)으로 가장 많은 비율을 차지하고 있으며 부결된 것도 132건(6%)으로 나타나고 있는 반면에, 원안가결은 466건으로 전체 신청건수의 21%에 지나지 않아 심의신청 건축물들이 심의기준에 충족하지 못하는 건축설계가 상당한 비율을 차지함을 알 수 있다. 또한 동일 시기의 제주도내 타시·군의 심의 결과를 비교하여 보면 제주시 건축계획심의회에서 원안동의의 비율이 가장 낮게 나타나고 있다.<표 4 참조>

심의대상 건축물의 용도별 심의 신청건수는 전체 2,231건 중 주거용이 972건(44%), 비주거용이 1,259(56%)건의 비율을 나타내고 있으나, 이것은 건축물의 주용도로 구분한 결과이므로 비주거용의 상가 건물인 경우도 주택 용도로 혼용되어 사용하고 있는 점을 감안하면 실제로는 주거용이 과반수 이상

표 4. 제주도내 시·군 심의결과 (단위: 건수)

구분	합계	원안동의		조건부동의		재심의		반려	
		건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
제주시	2,231	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%

표 5. 건축물 용도별 분류 (단위: 건수)

주거용	비주거용
단독주택(다가구 포함)	1,259 (56%)
다세대주택	
연립주택	
아파트	
소 계	
합 계	2,231

을 차지하고 있다.

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

특히, 아파트는 제주시의 주거문화에서 가장 중요한 부분을 차지하여 가고 있음에 비해 제도의 미비 및 사회 상황으로 인해 도시경관상 심각한 문제를 초래하고 있음이 지적되어 왔다. 공동주택과 관련한 제주시의 정책방향은 주택 보급을 향상시키는데 주력함으로 인하여 주택건설업자 및 주택사업시행주체는 개발이익에만 몰두하였으며, 대다수 시민들은 공동주택을 시세차익을 노리는 투기대상으로 여겨는 가운데 공동주택은 도시경관, 옥외공간의 부족, 배치의 획일화 등 많은 문제점을 내포하고 있어 건축계획심의회에서 이를 지적하고 건축 허가시 반영하는 일이 필요하다는 공감대를 이루고 있다.

동기간내 아파트는 265건의 심의처리를 하였는데 원안동의 30건, 조건부동의 93건, 재심 129건, 보류 5건, 반려 2건, 기타 6건으로 파악되었다. 아파트에 대한 재심비율은 48%로 전체처리건수 2,231건에 대한 재심비율 28%보다 매우 높게 나타났는데, 이는 아파트의 주거환경, 인근에 미치는 경관적 고려, 주

6) 제주도(2002), 제주국제자유도시특별법령집 제66조  
 7) 제주시건축조례 변경사(2000.9 p.344)에 따르면 건축심의 결과는 다음과 같이 분류하고 있다.  
 · 원안동의: 심의신청계획안이 수정없이 통과  
 · 조건부동의: 심의자적사항을 건축허가 신청서 보완이 가능하여 신청인이 지적사항을 수용하는 조건으로 통과  
 · 재심: 심의지적사항이 중요하여 전면적 재설계를 요할 때  
 · 반려: 심의신청 계획안이 중요 규정에 위반되어 보완으로 건축허가가 불가할 때

차계획 등의 지적비율이 높게 나타난 데 기인하고 있다. 따라서 아파트에 대한 심의성향분석을 통하여 어떤 사항들이 주로 지적되고 있는지를 파악하고 이러한 지적내용에 대하여 계량화함으로써 건축사들에게 참고자료로 활용될 수 있을 것이다.

## 2. 심의성향 분석

2002년 1월부터 12월까지 건축심의된 사항 중 아파트에 한하여 심의사례의 지적사항을 분석하였는데, 총 518개의 지적사항이 나왔으며 자세한 내용은 <표 6>과 같다.

심의기준은 건축계획의 기본방향 및 주안점, 경관형성과 미의 구상 및 접근 기준, 배치 및 평면형태 그리고 구조계획 기준, 외장재 마감계획 및 색채계획 기준, 기타 건축계획심의를 필요한 기준으로 이루어져 있다. 이를 바탕으로 심의 내용을 '대지에 관한 사항', '건축물에 관한 사항', '주차·교통에 관한 사항'으로 크게 구분하여 그 성향을 분석하였다. 전반적인 지적빈도 경향을 살펴보면 건축평면, 입면, 색채, 구조 등 건축물에 관한 사항이 전체 심의지적 중에서 69.1%를 차지하고, 이어서 주차, 주차 및 교통에 관한 사항이 17%, 배치 및 조경 그리고 보차분리와 같은 대지계획에 관한 사항이 13.9%로 나타났다.

### 1) 대지에 관한 사항

건축물 배치와 조경 등 대지에 관한 사항은 실제적으로 건축물이 아파트 입주민 및 인근 주민들에게 편안하게 다가설 수 있는가를 판단하는 항목으로서 개별건축물의 공공성 확보를 위한 다중의 접근성 및 활용성을 이행하는 항목이다. 인접지와 이격거리 확보, 보행로를 이용한 접근의 원활함 및 조경계획 변경에 대한 지적사항이 주를 이루고 있으며, 일반적으로 대지의 효율적 이용과 주거환경의 개선에 목적을 두고 있다.

조경에 관한 항목은 한정된 면적내 옥상조경의 이용, 수중변경 등 구체적인 사항들이 지적되고 있으며, 또한 거주자들의 주거환경 보호를 위한 보행자 동선과 차량동선의 분리도 꾸준히 제기되고 있다.

#### (1) 배치계획

배치계획에 있어서는 보행자의 통행권, 개방감을 고려한 오픈 스페이스 등을 요구하고 있으며, 이는

건축물의 쾌적성과 공공성을 동시에 확보하기 위한 것이다. 또한 도로변과 나란하게 건물을 배치하도록 하여 부정형의 부조화를 지양하도록 하였으며, 지하 굴착시 인접 대지와 일정거리를 확보하도록 하는 지적도 있었는데, 이는 이웃과의 분쟁방지 및 대지의 안전조치와 연관이 있는 것으로 판단된다. 지적내용 중에서 채광 및 일조의 확보, 도로와 나란하게 배치하도록 하는 사항 등은 계획적 고려가 필요하나, 해결방안이 건축사의 계획의도와 밀접한 관련이 있으므로 상호간의 충분한 의견교환이 필요한 사항이라고 할 수 있다. 그리고 가스저장고의 위치변경 등에 관한 사항은 설계자의 계획의도보다는 거주민과 주변의 안전성과 연관이 있다.

건축물의 배치계획에 관한 지적횟수는 15개로 2.9%를 차지하며, 이는 전반적으로 재심사유에 해당하는데 지적내용은 건물배치계획에 있어 안정성과 쾌적성, 개방감 확보를 고려하도록 요구하고 있음을 알 수 있다. 이의 심의지적과 관련된 주요 법규정 및 내용을 살펴보면, 첫째, 국제자유도시특별법의 건축심의기준에서는 '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 최소화하여야 한다'라고 규정하고 있다. 둘째, 건축법 제53조 및 같은 법 시행령 제86조, 제주시건축조례 제29조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)에 건축물 높이별 인접대지 경계선에서 이격거리를 규정하고 있다. 셋째, 건축법 시행령 제30조(대지의 안전) 및 민법 제242조(경계선부근의 건축)에서는 인접 대지와 최소 거리 확보와 굴착 부분에 대한 안전조치 기준을 명기하고 있다.

#### (2) 조 경

조경식수는 도시내 녹지를 확보하여 공해방지, 도심의 열섬방지, 도시경관의 향상 등으로 도시내 환경친화적이고 쾌적한 생활환경을 조성하는데 주안을 두고 있다. 조경은 건축물의 규모에 따라 식재 면적, 조건을 달리하고 있는데, 지적횟수는 25개로 4.8%를 차지하며, 식재공간의 내용분류상 공지내 조경과 옥상조경으로 구분된다. 공지내 조경의 수중 변경, 휴게 조경공간으로 형성, 블록 조경 계획, 옥상조경

표 6. 항목별 심의지적내용의 분류

대항목	분류		전체대비 비율	지적내용	횟수	소항목 내비율	심의 목적
	소항목	횟수					
대지	건축물 배치	15	2.9%	도로변과 연계성 있는 배치	2	13%	· 쾌적성 · 효율적 대지이용 · 공공성 · 개방감 확보 · 위험저감
				부대시설의 배치계획 재검토	2	13%	
				토지굴착 안전을 위한 여유거리 확보	2	13%	
				일조, 사선, 높이제한의 적정성	4	20%	
				가스저장고 위치의 변경	5	35%	
	조경	25	4.8%	차폐조경 설치	1	4%	· 도시경관고려 · 도시내 녹지 확보 · 도시열섬방지
				조경 수종 변경	2	8%	
				옥외 조경을 휴게 조경공간으로 형성	3	12%	
				옥상조경 계획 재검토	7	28%	
				전면도로변 조경 식재	5	20%	
				띠 조경면적의 최소폭 및 면적 확보	4	16%	
	차량 및 보행동선	32	6.2%	교목, 관목 식재조건 제시	3	12%	· 실효성 확보
				보행자 동선과 차량동선 분리	21	66%	
건축물	평면	28	5.4%	주거용·상업용 이용자의 동선분리	11	34%	· 원활한 동선처리 · 보행자의 안전
				코어부분(화장실, EV, 계단 등) 재계획	9	31%	
				외부계단 위치 변경	2	7%	
				개구부 설치를 통한 개방감 확보	1	3%	
				최상층 면적축소	1	3%	
				오픈부분의 탐라이트 처리	1	3%	
				주출입구의 경사로 설치	1	3%	
	형태 및 입면	126	24.3%	화장실 성별 구분	7	26%	· 합리적 계획 · 사용자의 편의성
				옥상부를 휴게공간화	6	24%	
				인접건물과의 통일성과 조화를 고려	16	14%	
				발코니 및 파라벳, 처마 형태의 간결한 처리	12	11%	
				에어컨의 실외노출 금지	7	6%	
				창호 설치 형태의 변경	6	5%	
저층부의 중량감 있는 재료구성				9	8%		
층벽의 그래픽 변경				4	3%		
주출입구 캐노피의 단순화				2	2%		
계단중심 좌우대칭 형태				1	1%		
색채	92	17.8%	가벽 및 사선 경사면의 변경	2	2%	· 심미성 · 건축미	
			지붕전체를 경사지붕으로 변경	15	13%		
			옥탑디자인 및 지붕발매 조정	52	35%		
건축구조	112	21.6%	색상(명도, 채도 등) 재검토	90	98%	· 주변환경과 조화 · 자연환경 고려	
			구조계획서 제출	35	31%		
			기초, 기둥, 보, 벽, 슬래브의 하중 검토	66	61%		
			형하중 검토	4	3%		
			풍하중 검토	4	3%		
			지하수영향을 고려한 벽체두께	3	2%		
주차·교통	주차	83	16%	조감도상의 합성사진이 실제 주위배경과 상이	2	2%	· 주변환경과 조화 · 자연환경 고려
				지하 주차계획 재검토	14	17%	
				지하주차장 이용 차량의 원활한 동선계획	12	14%	
				지하경사로 회전반경의 부적정	11	13%	
				지하경사로 경사각도의 부적정	7	8%	
				경사로입구에서 도로경계선까지 일정거리 확보	20	24%	
	교통	5	1%	주차장 높이 미확보	1	1.2%	
				자주식 지상주차로의 변경요구	18	22.8%	
				교통흐름 장애 검토	3	60%	
				주변현황도 제출	1	20%	· 주변교통의 고려
				도면표기 부적정	1	20%	

획의 재검토 요구 등이 주로 지적되고 있고, 띠조경의 조경 최소폭 확보 요구 등은 법적인 사항으로 건축사의 계획시 세밀한 검토가 필요한 부분이다. 또한 전면도로변 조경식재의 계획 요구는 건축물의 공공성을 언급한 부분으로 앞으로의 조경계획에 참고할 수 있는 사항이라 할 수 있다.

이와 같은 심의지적내용은 국제자유도시특별법의 건축심의기준 고시문(제주도 고시 제02-2호, 2002년 10월 23일) 제14조(조경계획 및 기존환경보존)의 내용<sup>8)</sup>에 따른 것이며, 또한 건축법 제32조, 동일법시행령 제27조, 제주시건축조례 제20조(대지안의 조경), 건설교통부고시 2000-159 (2000년 6월 20일) 조경기준에서는 조경 면적의 산정, 식재기준, 조경시설물의 종류, 옥상조경에 대하여 규정하고 있다.

### (3) 차량 및 보행동선

건축계획의 동선처리에 대한 사항으로 보행자의 안전과 편리함은 물론, 주거단위세대에서 도로변 보행공간까지 사람과 차량이 안전하게 이동할 수 있고, 주·상동선의 분리를 통한 입주민의 사생활 보호를 주안점으로 두고 있다. 총 지적 횟수는 32회로 6.2%를 차지하고 있다.

이의 지적내용과 관련하여 국제자유도시특별법의 건축심의기준에는 공동주택, 오피스텔과 같이 주거전용 또는 주상복합건축물로서 지상주차대수가 10대 이상인 경우 보행자동선과 차량동선을 분리하여 보행자의 안전 및 편의를 고려한 계획을 유도하고 있다.

### 2) 건축물에 관한 사항

건축물에 관한 심의사항은 도시맥락적 관점에서 주변환경과의 조화여부와 건축적 측면에서 건축계획의 합리성이라는 성격을 동시에 갖고 있다. 이에 관한

지적사항은 건축계획의 합리성 여부, 구조의 안정성 여부, 오름, 바다, 초가, 한라산을 정점으로 한 주변과의 조화성 여부 등 제주다운 건축을 목적으로 건축평면, 형태 및 입면, 색채, 구조계획 등 4가지로 분류될 수 있다. 지적건수는 358개로 총 지적건수의 69.1%를 나타내고, 그 중에서 형태 및 입면에 대한 지적사항이 총 지적건수의 24.3%의 비율로 건축물에 관한 지적사항중 가장 높은 비율을 차지하고 있다.

#### (1) 평면

건축평면은 건축물 내부공간의 기능과 관련된 사항으로 건축의 자율성과 창작성에 대한 갈등이 심한 부분인 반면, 건축물 사용의 안전 및 위생확보 측면에서 반공적인 성격을 갖고 있다. 지적빈도는 28개로 전체대비 5.4%를 차지하며, 화장실 양변기의 동작공간 부족 및 성별구분이 자주 지적되고 있으며, 자연채광 및 환기가 가능한 공간구성, 옥상부를 휴게공간으로의 조성 등이 나타나고 있는데, 이러한 지적의 목적은 합리적 건축계획, 사용자의 편의성을 들 수 있다.

지적내용을 살펴보면 다락공간의 부적절한 계획으로 재심의를 요구하고 있는데, 이는 계획과정에서 지붕이나 옥탑 등을 고려하여 다락공간을 자연스럽게 구성하여야 하나 평면확장을 목적으로 의도적인 다락구조가 많아 이를 지적하고 있다. 또한 개인의 프라이버시 유지를 위하여 주상복합건물의 경우 화장실의 성별분리를 요구하고 있으며, 원활한 환기를 위해 창호의 위치 및 크기 변경에 대한 요구도 있다. 평면계획은 창작성 및 기능에 관련된 부분이기도 하지만, 건축물의 공공성을 강조하여 용도와 실용성에 부적합한 설계인 경우 재계획하도록 의견을 제시하고 있다.

#### (2) 형태 및 입면

건축계획심의의 주된 목적은 도시미관을 위한 것으로 이는 주된 심의대상이 건물외관임을 의미하며, 주로 공공의 목적을 실현하기 위한 것이다. 건축물의 외관은 건축사의 창작성을 보다 중요시하느냐 또는 도시미관의 향상을 보다 중요시하느냐에 따라 상반된 입장차이가 나타날 수 있으며, 건축물의 형태 및 입면에 대한 판단은 다소 추상적이며 주관적 요인일 수밖에 없다는 점에서 심의위원 서로간에도 시각을 달리하는 경우도 있어 문제가 심화되기도 한다. 건축물

8) 국제자유도시특별법의 건축심의기준의 조경계획 및 기존환경보존과 관련된 주요 내용은 다음과 같다.

첫째, 도로변에는 녹지축을 최대한 형성하고 석축, 옹벽 등에는 덩굴류 등의 식재를 권장한다. 둘째, 건축물 주변에는 녹화를 통해 충분한 녹지공간이 확보되도록 한다. 셋째, 도시계획구역 외의 지역에 대한 조경면적은 대지면적의 15% 이상으로 한다. 넷째, 건물옥상의 인공지반시설 조경은 건축물과 완전히 일체화되고 건물 수명과 동등한 수준의 내구성을 확보한 조경 계획이 되도록 한다. 다섯째, 진입도로 및 개발사업 부지내 도로개설로 인하여 기존의 녹지축이나 산림연결축이 단절되지 않도록 한다. 여섯째, 사업부지내 조경은 가급적 기존 수목과 조화를 이룰 수 있도록 하고 외래수종 식재는 최대한 억제한다.



의 형태 및 입면은 도시환경의 미적 공공성을 대표 하지만 객관화된 심의기준을 제시하기 힘들고, 상당 부분 심의위원들이 주관적인 판단에 의존할 수밖에 없다. 그러나 심의위원의 결정에 있어서 적절한 합의과정을 거쳐 여과되어 공공의 기호에 근접하는 심의결과가 도출될 수 있는 방안이 모색되어야 할 것이다.

건축물의 형태 및 입면을 구성하는 요소는 크게 옥탑, 지붕, 벽면, 개구부 등으로 구분되어질 수 있는데, 지적건수는 126개로 24.3%를 차지하는데, 이는 소항목 분류 중에서 가장 많은 지적빈도를 나타내고 있다.

심의의견을 분석해 보면 전반적으로 형태 및 입면 계획이 심의위원들이 요구하는 일정수준에 미달하게 된 경우는 재계획하도록 하고 있는데, 일부의 지적은·인접건물과의 통일성과 연속성이 결여됨으로 인한 부조화·등 지적내용이 구체적이지 못하여 설계자와의 갈등 소지가 나타나고 있다. 주요지적내용은 지붕형태, 발코니 및 파라펫, 외부 재료, 에어컨 외부노출금지, 창호계획조정, 축벽의 그래픽디자인 조정 등으로 나타났다. 또한 발코니 및 파라펫인 경우 복잡한 형태보다는 간결하게 처리토록 요구하고 있으며, 에어컨의 실외 노출에 대하여는 엄격히 제한하고 있으며, 창호의 형태인 경우도 원과 사각이 무분별하게 혼재된 형태는 피하도록 요구하고 있다.

지붕의 경사처리 요구는 심의 기준상 명문화된 사항임에도 불구하고 빈번히 지적되고 있다. 건축계획심의의 규정상 5층 이하의 주거용 건축물인 경우나 자연경관이 중요시되는 지역의 건축물인 경우, 경사지붕으로 유도하여 도시경관을 고려하고 있고, 평지붕으로 계획할 때도 지붕 수평 투영 면적의 30% 이내로 제한하고 있다. 다만 경사지붕이 아니어도 조형성이 탁월한 경우는 평지붕을 허용하고 있다. 지붕형태를 완성형으로 주문하고 있는 이유는 도시 미관관리 측면에서 옥상의 쓰레기 방치, 불법시설물 설치 등 많은 문제점을 야기하는 일면이 있기 때문인 것으로 판단된다.

‘옥탑디자인 및 지붕물매 조정’이 형태 및 입면 항목에서 35%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 이는 심의 때마다 동일 내용이 반복되어 지적되고 있을 정도로 건축물의 디자인을 결정하는 중요한 의장

적 요소 중의 하나로 인식되고 있다. 세부내용으로 옥탑의 상부에 설치하는 장식요소의 조절 등도 다수 지적되고 있는데 옥탑부의 장식은 건축계획적 의도가 분명하지 않으면 무분별한 설치는 곤란하다는 것이 심의위원들의 판단으로 이해된다.

### (3) 색채

건축물의 외부색채에 대한 지적횟수는 총 92건으로 전체 지적건수의 17.8%로 도시의 색채를 결정하는 중요한 부분이다. 제주국제자유도시특별법에 의한 심의기준 규정을 보면 색채계획에 있어 주변의 자연경관, 농촌풍경, 옴름 등과 조화될 수 있는 색채를 선택하여 사용하도록 하고 있는데, 도시지역인 경우 인접군의 건물 색채에 비해 두드러지지 않은 색의 선택을 요구하고 있고 색상의 전면 재검토 및 색채 계열의 조정 의견이 90건으로 대부분을 차지하며, 조감도상의 합성사진이 실제 주위배경과 상이하여 재심을 요구한 경우도 2건이 있다.

색채에 관한 지적내용은 실제 시공시 색상이 설계 도면에 표기된 색상과 다소 달라질 수 있고 시공후 변색되는 것을 감안하면 심의시 지적한 내용의 색상 유지에는 다소 한계가 있을 것으로 사료된다.

### (4) 건축구조

구조계획에 대한 심의의견은 총 112건으로 전체의 지적건수의 21.6%에 이르며, 특히 주요 구조부에 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 66건으로 지적빈도가 가장 많으며, 경관고도제한 완화로 건축물이 고층화되면서 횡하중, 풍하중에 대한 고려도 제기되고 있다. 이들 지적사항은 구조 전문가의 독립 검토 영역으로 인식되어지며 심의위원들 간의 합의로 도출하기에는 한계가 있을 것으로 판단된다.

### 3) 주차 및 교통에 관한 사항

주차 및 교통계획은 차량이용자와 보행자의 안전과 편리함을 제공해야하는 사항으로 심의사례에서는 주차계획과 관련하여 지하주차의 진입에 따른 회전반경 확보, 지하 진입로 경사각도 완화, 차량 진·출입 동선의 개선, 경사로의 개시점과 도로경계선과의 이격거리 확보 요구 등의 내용이 두드러지게 나타나

고 있다. 그리고 동선계획에 있어서는 보행자동선과 차량동선의 분리 그리고 주차 출입구의 이원화 등도 지적되고 있다. 주차계획과 관련된 총 지적건수는 83건으로 총 지적건수의 16%에 이르고 있으며, 점점 그 지적빈도가 증가하고 있는데 이는 주차장 설치를 강화하는 조례개정과 관계가 있는 것으로 파악된다. 앞으로 건축물의 부설 주차장을 설치하는 것이 건축허가를 받기 위한 요식행위로 간주하는 사례가 근절되지 않는 한 이러한 지적은 보다 빈번하게 나타날 것으로 보인다.

한정된 대지내에서 최대한의 건폐율을 확보하고 법정 조경과 소요주차대수를 만족시키기 위해서는 주차공간의 확보 방안을 고민할 수밖에 없는데 건축비의 상승에도 불구하고 어쩔 수 없이 이를 지하주차로 해결하려는 경향이 나타나고 있다. 주차에 관한 지적사항들은 대부분 지하주차계획과 관련하고 있으며, 주요지적사항을 보면 경사로의 개시점은 도로 경계선에서 2m의 거리를 확보, 회전반경 확보, 경사로 각도의 확보 등이 자주 지적되었는데, 회전반경, 경사로 각도 검토 요구는 법규정 사항으로 설계자들이 사전 계획단계에서부터 법령의 철저한 숙지가 필요하다.

## V. 건축계획심의의 문제점 및 개선방향

### 1. 문제점

건축심의회에 대한 법·제도적 검토와 심의성향에 대한 분석을 통하여 나타나고 있는 주요 문제점을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 심의 운영자의 입장에서 광범위한 심의대상과 과중한 심의여건이다. 건축계획심의는 지역적 여건 및 장래 개발방향 그리고 건축계획의 적정성을 판단하고, 심사자의 역할로서 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 심의위원에게 제공되고 있다고 볼 수 없다. 이는 심의지적내용에 불만요인으로 나타나고, 일부 사업주나 설계자에게 심의에 대

한 부정적인 인식을 갖게 하는 주요 원인으로 나타나고 있다.

둘째, 현재 심의사항은 심의목적과 다소 일치하지 않는 사유 재산권의 제약과 기술적인 내용을 부분적으로 다루고 있다. 특히, 아파트의 평면계획은 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 내부공간에서도 주상복합건축물에서의 주출입구 분리, 화장실 성별분리, 피난방재 등은 공익성 확보 차원에서 설계자의 이해가 필요한 부분이다.

셋째, 건축물 외관에 대한 지적사항의 객관성 문제이다. 건축물의 외관에 대한 지적은 사람들마다 보는 시각에 따라 그 기준이 다르기 때문에 심의위원 고유의 판단에 의존할 수밖에 없는데, 공공의 목적보다는 심의위원의 개인적 선호도에 의해 지적되는 경향도 부분적으로 나타나고 있다. 따라서 형태 및 입면에 대하여는 건축사의 창작성을 배려하고, 가급적 객관성을 지닐 수 있는 지적을 할 수 있도록 하여야 할 것이다. 신청자는 심의자의 올바른 판단이 가능하도록 주변현황과 사진 및 자료를 충분히 제공하도록 한다.

넷째, 심의결과 예측의 어려움이다. 지구적 건축기준은 일반적으로 법에서 제시하는 기준보다 강화되는 속성을 가지고 있으므로, 심의내용 역시 기존 법규 이상을 요구하고 있다. 이는 결국 현행 법규만으로는 계획이 불가능하고 건축심의를 거쳐야만 계획이 가능함을 의미한다. 그리고 건축물의 입지조건에 따라 건축계획의 내용이 달라지므로, 심의 역시 그 내용을 예측하기 힘들고, 이는 궁극적으로 건축사가 '무엇을 근거로 계획을 작성하여야 하는가'하는 실질적인 문제로 나타나고 있다. 또한 심의지적의 결과에 의한 설계변경은 건축주의 경제적 부담과 신뢰상실도 문제가 되고 있다. 건축물의 높이와 규모 그리고 배치 등이 이에 해당되는 대표적인 지적사항이다.

2. 심의운동적 개선방향

본 논문에서는 이상과 같은 문제점의 해결을 위해서 다음과 같은 심의운동적 개선방안을 제시하고자 한다.

첫째, 심의의결방식의 개선이다. 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 심의위원이 종합적인 의견이라기 보다는 개별적이고 열거식으로 제시되는 경향이 있다. 1건의 개별적 심의지적사항이 건축입면, 색채, 구조, 주차, 방재 등 관련분야별 10여개를 초과하는 경우가 이런 예로 보인다.

둘째, 심의지적사항의 일관성 회복이다. 이를 위해서 1차 심의시 지적된 사항에 한해 재심의하는 것을 원칙으로 하여야 할 것이다. 대부분의 건축사들이 1차심사에서 지적된 사항 이외의 지적에 대한 불만을 표출하고 있으며, 이는 심의의 공정성을 저해하는 요소로 인식하고 있다. 재심은 설계안의 전반적인 변화가 없는 한 1차 심의에서 지적된 사항의 만족 여부에만 판정하도록 하는 심의규칙이 마련할 필요가 있다.

셋째, 성과 검증을 위한 제도적 장치의 도입이 필요하다. 건축물의 미는 주관적일 수 밖에 없기 때문에 완벽하게 객관화된 규정에 따라 심의할 수는 없다. 그러나 일부 건축사들의 도시환경 및 경관에 대한 불이해와 건축주와의 결속에 의한 상업성이 맞아 떨어지면서 졸속한 건축물을 낳는 것도 현실이다. 건축심의의 속성상 심의위원이 주관적 판단은 필요할 수 밖에 없으나, 이는 공공의 기호를 대변 할 수 있는 객관성에 접근해야 한다. 그러므로 심의 결과에 이의를 제기할 수 있는 제도적 장치의 필요성이 인식되고 있다. 심의에 대하여 최선을 다함에도 불구하고 심의 신청자의 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'도 고려할 필요가 있다.

넷째, 심의전담기구의 설치 필요성이다. 과중한 심의로 인하여 심의지적사항에서 범규검토를 요구하거나, 법규에서 규정된 내용이 재확인을 요청하는 사항으로 나타나고 있다. 사전 법규의 검토와 심의시 부연 설명을 제시하는 것은 담당공무원의 역할인데, 제한된 시간 내에 과중한 행정적 처리로 사전검토가 소홀해지는 문제를 낳고 있으므로, 이에 대한 제도 및 인력적 보완이 시급하다. 따라서 전문공무원으로 구성된 별도의 '심의전담기구'를 설치하여 심의 이전에 전문적이고 충분한 법적 검토를 통해 심의기간을 최소화하고 동시에 심의지적사항과 해법을 유형별로 정리하여 이를 건축사 협회 등을 통해 정기적 배포함으로써 건축행정의 투명성 및 신뢰성 제고에 기여하게 될 것이다.

다섯째, 심의기준 마련의 필요성이다. 제주국제자유도시특별법규정에 의한 건축계획심의기준은 너무 포괄적이므로 심의위원들의 개별적 성향에 따라 기준이 달리하게 되므로, 지역특성에 맞는 구체적 심의기준을 마련하여 심의의 예측 불가능성 및 일관성 부족에 대한 문제를 개선하는 것이 도시관리적 측면에서 바람직할 것이다.

VI. 결 론

제주시 건축계획심의 사례를 중심으로 2002년 1월~12월까지 1년 동안에 이루어진 심의사례 중에서 아파트를 대상으로 심의지적내용에 대해 분석한 결과 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 대지에 관한 지적사항은 총 심의지적의 13.9%를 차지하며, 인접지와 이격거리 확보, 보행로를 이용한 접근의 원활함 및 조경계획 변경에 대한 지적내용이 주를 이루고 있으며, 이는 일반적으로 대지의 효율적 이용과 주거환경의 개선에 목적을 두고 있다.

둘째, 건축물에 관한 지적사항은 건축계획의 합리성 여부, 구조의 안정성 여부, 주변과의 조화성 여부 등 제주다운 건축을 목적으로 건축평면, 입면, 색채, 구조계획의 4가지로 분류되며, 총 심의건수의 69.1%를 나타내고 있는데, 그 중에서 '형태 및 입면'에 대한 지적사항이 총 지적건수의 24.3%로 소항목 중에서 가장 높은 비율을 차지하고 있다.

셋째, 주차 및 교통계획에 관한 지적사항은 17%이며 특히, 주차계획과 관련한 지적이 총 지적건수의 16%로 지하주차의 원활한 진·출입을 위하여 회전반경, 램프경사도 완화, 경사로와 도로간 일정거리 후퇴 등이 주로 요구되고 있다.

건축심의에 대한 법·제도적 검토와 심의지적내용에 대한 분석을 통하여 나타나고 있는 주요 문제점은 현 심의여건은 짧은 시간에 다량의 심의를 다루고 있어 세부적으로 검토하기에는 시간적으로 부족하다는 것이다. 또한 현재 심의사항은 심의목적과 다소 일치하지 않는 사유 재산권의 제약과 기술적인 내용을 부분적으로 다루고 있을 뿐만 아니라, 건축물의 외관에 대한 지적은 보는 시각에 따라 그 기준이 다르기 때문에 심의위원 고유의 판단에 의존할 수밖에 없는데 공공의 목적보다는 심의위원이 개인적 선호도에 의해 지적되는 경향도 일부분 나타나고 있다. 이와 같은 문제점을 해결하기 위해서는 심의의결방식의 개선, 심의지적사항의 일관성 회복성, 성과검증을 위한 제도적 장치의 도입, 심의전담기구의 설치 그리고 심의기준의 마련 등과 같은 방안에 대한 모색되어야 할 것이다.

건축심의는 긍정적, 부정적 요소가 다 있기 마련이며, 건축심의가 건축물의 공공성 증진과 도시환경의 질적 향상을 위해 필요한 제도라는 데에는 인식을 공유하고 있다. 따라서 건축위원회라는 제도를 통한 건축심의제도가 그 결과는 완전하지는 않지만, 상호간 입장의 차이를 인정하고 운영상의 제도적 보안을 통해 공통점을 마련해 나간다면 건축계획심의제도가 목적하는 바를 이룰 수 있을 것이다.

#### 참 고 문 헌

1. 전정배·최찬환(2000) 건축법, 동법시행령, 동법시행규칙. 세진사.
2. 변영진(1998), 건축심의제도의 개선 : 새로운 시도, 건축 1월호.
3. 이정형(2003), 일본 지자체에 있어 사전협의제도의 유형 및 운영실태 고찰, 대한건축학회논문집 계획계, 19권 2호.
4. 이창무·김도년(2000), 건축심의제도 운영에 관한 관련그 룩간 인식차이에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계, 16권 9호.
5. 김은중(1998), 서울시 일반건축물 심의제도 및 그 문제점에 관한 연역적 연구, 대한건축학회논문집 계획계, 14권 8호.
6. 김도년·이창무(1998), 건축심의제도 개선방안 연구, 서울시정개발연구원.

(接受: 2004. 6. 1)