

## 주상복합건축물의 심의평가에 관한 연구

- 서울시 건축(1)심의를 중심으로 -

### A Study on the Architectural Evaluation for the Commercial-Residential Complex

- Focused on the Seoul Building Design Review -

조 자 연 \*  
Cho, Ja-Yeon

#### Abstract

In this Study, it was investigated what the critical elements of the Architectural Review by the Seoul Building Design Committee were. The critical elements selected by the members of committee were systematically analyzed. They were based on the 169 cases reviewed by the Building Design Committee. The committee consists of Professors, famous architects, architectural experts and official members. Thus, the critical elements selected by the committee can be regarded as the important criteria for the forthcoming architectural reviewing process. The critical elements selected by 960 members of the committee were classified by the frequency. The results in this study showed that the critical elements were ordered as follows: ① floor plan, ② landscape gardening, ③ form, ④ open space, ⑤ structure, ⑥ plan for preventing disasters, ⑦ circulation for men and cars, ⑧ facilities, ⑨ parking, ⑩ revision of drawings and documents. These criteria of the architectural evaluation established by the Seoul Building Design Committee can be applied to the fundamental preparation of the architectural review.

Keywords : Architectural Review, Commercial-Residential Complex, Classification, Frequency

주요어 : 건축심의, 주상복합, 분류, 빈도

## 1. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

서구에서는 산업혁명 이후 도시의 급격한 팽창으로, 그 전시대에서 예기치 못했던 많은 사회적 문제에 직면하게 됐다. 그 중 하나가 산업화에 따른 대규모 건물의 신축 문제로, 건축주들의 무분별한 건축행위에 대해 도시의 미관과 공공성 확보를 위한 규제가 필요했다. 그 결과 개별 건축물 차원이 아닌, 도시 계획적 관점에서 도시의 보존과 발전 방향을 견인할 심의위원회가 구성됐다. 그 위원회의 주요 역할중 하나는 '도시가이드라인'을 제시하는 것으로, 오늘날 도시의 긍정적인 발전을 주도하고 있다.

우리나라도 1960, 70년대 집중적인 경제개발에 따라 서울에 많은 인구가 집중됐고, 도시의 규모와 모습도 급속도로 바뀌었다. 이 기간 동안 많은 건축행위가 이루어지면서 난개발이 행해졌고, 도시차원에서 개별 건축물에 대한 규제 및 도시의 발전방향을 모색하기 시작했다.

이에 따라 1972년 건축법을 개정하면서 건축심의가 처음으로 도입됐고, 1974년 서울시 건축위원회 조례의 제

정으로 건축심의제도가 운영되기 시작했다.

심의제도의 운영결과 종종 부정적인 면에 대한 불만이 표출되기도 했지만, 개별 건축이 주변과 공공에 미치는 영향을 고려하도록 유도한 긍정적인 면도 있었다. 몇몇

연구들에서는 심의위원회의 순기능을 인정하면서도, 다른 한편으로는 미흡한 점을 지적하며 제도적 개선을 촉구하고 있다<sup>1)</sup>. 건축주나 설계자 입장에서는 심의 준비과정 중에, 결과에 대한 예측불가로 사업성 여부에 대한 불안감이 클 수밖에 없다. 실제로 심의를 통해 계획이 크게 변경될 경우 그에 따른 경제적, 시간적 손실이 고스란히 건축주와 설계자에게 돌아가 민원제기의 원인이 되기도 한다.

기존의 연구들이 주로 심의제도의 운용과 절차에 대한 개선방안을 제시했다면, 본 연구에서는 심의 후 공개되는 『심의의결내용』을 분석하여 실태를 파악한 후 평가항목에 대한 개선점을 제안하고자 한다. 평가항목은 심의목적인 "도시미관과 공공성 확보"를 구현하는 내용으

본 연구는 2005년도 한성대학교 교내연구비 지원과제임

\*정희원(주저자), 한성대학교 인테리어디자인학과, Dipl.-Ing.

1) 이창무외 1인(2000), 건축심의제도 운영에 관한 관련 그룹 간 인식차이에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 16권9호/ 김은중(1998), 서울시 일반건축물 심의제도와 그 문제점에 관한 연역적 연구, 대한건축학회논문집, 14권8호/ 최판길외 2인(2004), 대구시 건축심의제도 변천에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 20권5호

로 구성돼야 한다.

본 연구결과는 현재 운영되는 심의위원회의 관점을 명시할 것이며, 개선방향을 모색하는 건축정책 관련자와 심의를 준비하는 건축주 및 설계자들에게 심의경향을 파악하는 기본 자료로서 도움이 될 것이다.

## 2. 연구의 방법 및 범위

2002년 1월부터 2004년 12월까지 3년간 서울시 건축위원회에 심의 상정된 주상복합 건축물<sup>2)</sup>에 대한 심의지적사항을 분석했다. 주로 상업지역이나 준주거지역에 건축되는 주상복합건물은 주거, 업무 그리고 상업 기능이 복합된 건물이고, 준공 후 단순 기능의 여타 건축물보다 주변 도시 문맥에 영향이 큰 건물이어서 다양한 심의지적이 있을 것으로 예상했다.

심의지적사항들을 관련항목에 따라 분류해서 상위차원과 하위차원으로 구성한 후, 해당 항목별 지적횟수를 정리했다. 각 항목구성에 대한 신뢰도<sup>3)</sup>(category reliability)를 검증하기 위하여 “종합적 신뢰도” 검토방법을 사용했다.

이 결과를 심의목적인 “도시미관과 공공성 확보”<sup>4)</sup> 기준으로, 심의항목의 적절여부를 파악하여 개선점을 찾고자 한다.

본 연구는 공식자료인 『심의의결내용』에 어느 분야의 심의위원이 어떤 의견을 개진했는지 공개되지 않아서 평가항목과 관련된 심의위원의 특성을 반영하지 못한 한계가 있다. 따라서 추후 제도의 개선으로 심의위원들의 지적내용이 개별적으로 공개되면, 전공별 관심사가 반영된 후속연구가 가능하리라고 본다.

## II. 건축위원회

### 1. 기능 및 역할

도시미관과 공공성 확보를 위한 건축행위의 유도에 있으며, 건축허가의 한 과정으로서 도시경관을 확보하고, 건축물의 구조나 안전을 확보하는데 있다<sup>5)</sup>. 즉 법에 제어되지 않은 부분을 보완하고 지역적 특수성을 신축적이고 융통성 있게 건축설계에 반영되도록 자문한다<sup>6)</sup>.

### 2. 장점

각 사안에 대해 건축 각 분야의 전문가들이 모여 현

장에서 결론을 도출한다. 법체계의 미비로 기준제시가 안된 지역에 심의로서 보완하고 있다.

### 3. 단점

전문가들에게 자문을 구하는, 합리적인 제도로 볼 수 있지만, 실제 운용상에 몇 가지 문제점이 거론된다.

첫째, 법규이상의 건축기준 요구와 입지에 따라 요구사항이 다르다보니, 심의의 일관성 부족 및 예측불가능에 따른 민원인들의 부정적 인식이 있다.

둘째, 심사위원들의 정실에 따른 판단으로 공정성 결여가능성이 있다<sup>7)</sup>.

## III. 심의결과의 분석

### 1. 조사범위와 방법

#### 1) 조사대상 범위

2002년 56건, 2003년 81건, 2004년 59건 등 3년간 심의 상정된 주상복합 건축물 총 196건에 대한 심의결과를 분석했다.

건축심의 중 구조심의와 굴토심에 관한 내용은 제외하고 순수건축심의 관련 내용을 채택했다.

#### 2) 조사내용 및 방법

연인원 960명의 심의위원이 참여하여 지적인 내용들을 분석하여 해당 항목별 분류했다. 그 중에서 심의위원들의 언급빈도가 높은 항목은 낮은 항목보다 상대적으로 평가비중이 높다고 보았다. 1회만 언급된 지적내용에 대해서는 “1회 지적” 항목을 두었다.

#### (1) 분석항목

(사)건축가협회는 연구보고서에서 심의영역을 크게 대지, 건축물, 교통, 기타의 4가지 영역으로 구분하고 있다. 대지에 대해서는 공개공지계획과 조경, 위치와 형태로 나누고, 건축물에 대해서는 기획, 계획, 기술 분야로 분류했다. 교통에 대해서는 차량 및 보행동선과 주차로 나누고, 기타에서는 기계획수용 및 도면표기 관련에 대해 다루고 있다<sup>8)</sup>. 박철민은 심의영역을 대지, 건축물 그리고 주차 및 교통 등 3가지 영역으로 분류했다. 대지에 대해서는 건축물배치, 조경, 차량 및 보행동선으로 나누고, 건축물에 대해서는 평면, 형태 및 입면, 색채, 건축구조로 분류한다. 주차 및 교통영역에서는 주차와 교통 관련 항목을 표기하고 있다<sup>9)</sup>.

이상에서 검토한 선행연구를 토대로, 지적사항을 분석하기 위하여 평가항목 영역을 다음과 같이 분류했다. 심의대상이 대지와 그 곳에 신축되는 건축물이므로, 우선

2) 당시 16층 이상 또는 연면적 3만<sup>2</sup> 이상인 경우 심의대상이었음. 2006.1부터는 10만<sup>2</sup> 이상 또는 21층 이상으로 상향조정됨

3) 차배근(2004), 사회과학연구방법, 세영사, p.429

분석유목에 대한 신뢰도를 검토하는 방법으로서 동일 내용의 자료를 몇 사람이 분석한 후, 이들 분석자들 사이의 상호일치도를 상관계수로 계산해보는 방법을 말한다.

4) (사)한국건축가협회(2003), 미래의 바람직한 도시건축방향 마련을 위한 연구II, 서울특별시, p.115

5) 윤혁경(2005), 건축법·조례해설, 기문당, p.1-317

6) (사)한국건축가협회(2003), 미래의 바람직한 도시건축방향 마련을 위한 연구II, p.115

7) 이창무외 1인(2000), 건축심의제도 운영에 관한 관련 그룹 간 인식차이에 관한 연구, 대한건축학회논문집, p.153

8) (사)한국건축가협회(2003), 미래의 바람직한 도시건축방향 마련을 위한 연구II, p.120

9) 박철민의 1인(2004), 제주도 건축위원회의 심의성향에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 15권6호, p.83

대지와 건물 2개영역으로 구분했다. 그 결과 상위차원을 대지, 건축물 그리고 기타 등 3개영역으로 구성했다. 하위차원의 내용은 16개 항목으로서 공개공지, 조경, 용도, 규모, 배치, 평면, 형태, 단면, 구조, 방재, 시공, 설비, 차량 및 보행동선, 주차, 도면표기관련 및 서류보완 등이다. 이 가운데 건축물관련항목 12개를 기획, 계획 그리고 공학으로 재분류했다.

(2)신뢰도와 타당도

본 연구에서는 신뢰도 검증을 위해 종합적 신뢰도계수 (composite reliability coefficient)를 택했고, 다음과 같은 절차를 거쳤다. 분석대상 자료를 연구자와 건축전공 분석자 2인, 모두 3명이 분석한 후 분석자들 간의 상호일치도를 비교했다. 분석자 1, 2, 3간의 분석항목에 대한 평균일치도를 구하여, 이것을 종합적 신뢰도계수를 구하는 다음의 공식에 대입했다.

$$\text{종합적 신뢰도 계수} = \frac{N \times (\text{분석자 상호간의 평균 일치도})}{(N-1) + ((N-1) \times (\text{분석자 상호간의 평균일치도}))}$$

평가항목의 분석항목 신뢰도 계수는 0.87이고, 그 타당도는 건축학전공 박사에게 검증 받았다.

2. 연구결과 및 분석

1) 분류영역의 구성

196건의 심의내용을 상위차원과 하위차원, 2개 차원으로 구성했다. 상위차원은 대지, 건축물 그리고 기타의 3개영역이고, 하위차원은 각 상위차원에 대응하여 16개 항목으로 이루어졌다. 대지영역은 공개공지, 조경, 차량 및 보행동선 3개 항목이다. 건축물영역은 12개 항목으로 구성되는데, 이것을 다시 기획, 계획, 공학으로 분류했다. 기획영역은 용도 및 규모, 계획영역은 배치, 평면, 형태, 단면, 야간조명, 주차, 그리고 공학영역은 구조, 방재, 시공, 설비 등으로 분류했다. 기타영역에 도면표기관련 및 서류보완 1개 항목을 두었다.

상위차원과 하위차원 관계를 <그림 1>로 정리했다.

2) 분류영역별 분석

(1) 상위차원 분석

심의의결내용의 분석결과 많이 언급된 항목은 건축물> 대지> 기타의 순서로 나타났다. 건축물과 직접 관련된 언급이 가장 많았고, 대지항목이 두 번째로 높은 빈도를 보였는데, 이 항목은 공공성 확보와 많은 관련이 있다. 기타관련 항목이 가장 적었다. 상위차원영역의 분석 결과는 <표 1>과 같다.

(2) 하위차원 분석

하위차원의 분석 결과는 <표 2>와 같다. 평가항목의

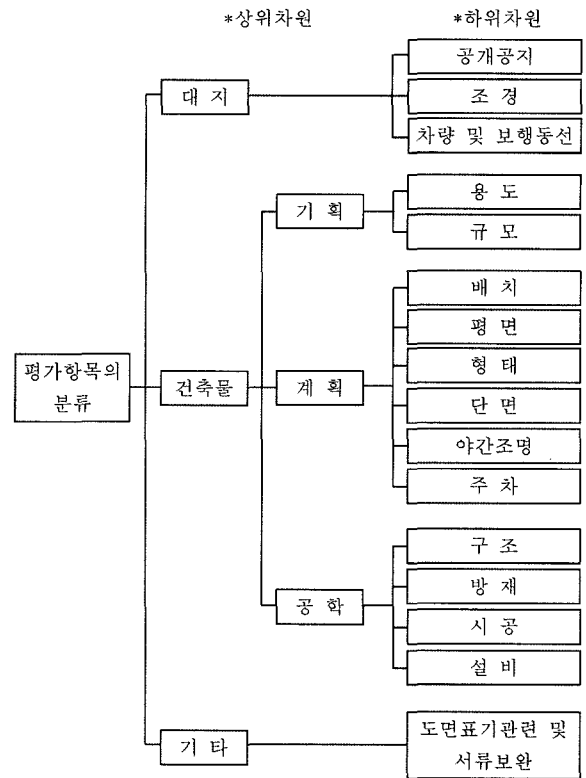


그림 1. 상위차원영역과 하위차원영역 구성

표 1. 상위차원영역분석

평가항목	내용	지적회수	백분율(%)	순위
대지		437	28.2	2
건축물		1,041	67.2	1
기타		72	4.6	3
합계		1,550	100.0	

빈도는 평면, 조경, 형태, 공개공지, 구조, 방재, 차량 및 보행동선, 설비, 주차, 도면표기 및 주차, 배치, 야간조명, 용도, 단면, 시공, 규모의 순서로 나타났다

③ 평면

평면에 대한 언급이 20.3%로서 가장 많이 지적된 항목이었다. 내용을 살펴보면, “장애인시설 관련법령 준수, 실내와 발코니공간 구분, 발코니 외부로 난간설치, 장비반입구 설치, 주민편의시설의 접근성 개선” 등이다. 이 가운데 발코니의 불법 확장에 대한 우려로 보이는 발코니관련 2개 항목은 확장발코니에 대한 규정의 변경으로 더 이상 의미가 없어졌다.

⑤ 조경

조경항목은 11.3%로 2위를 차지했다. 거주자에게 뿐만 아니라 도시에 기여하는 조경을 요구하고 있다. 내용구성을 살펴보면 “조경토심확보, 지상조경 플랜터의 돌출불가, 도로와 같은 레벨의 대지조성, 방풍식재, 조

10) 차배근(2004), 사회과학연구방법, 세영사, p.429-432  
신뢰도 검토방법으로는 종합적 신뢰도계수(composite reliability coefficient), 신뢰도계수(coefficient of reliability) 그리고 Scott공식(index of reliability, pi) 등이 있다.

11) 건축법 시행령 제2조제1항제15호 및 제46조 제4항 제4호의 규정의 개정·시행, 2005. 12. 2

영역 \ 지적회수	0	250	500	750	1000	1250
대 지	[Bar chart showing frequency distribution for '대지']					
건축물	[Bar chart showing frequency distribution for '건축물']					
기 타	[Bar chart showing frequency distribution for '기타']					

그림 2. 상위차원 분석그래프

표 2. 하위차원분석

영역 및 항목		내 용	지적회수	백분율(%)	순 위
대 지		공개공지	162	10.5	4
		조 경	175	11.3	2
		차량 및 보행동선	100	6.5	7
건축물	기 획	용 도	20	1.3	13
		규 모	7	0.5	16
	계 획	배 치	40	2.6	11
		평 면	315	20.3	1
		형 태	162	10.5	3
		단 면	13	0.8	14
		야간조명	39	2.5	12
		주 차	74	4.8	9
	공 학	구 조	144	9.3	5
		방 재	129	8.3	6
		시 공	8	0.5	15
설 비		90	5.8	8	
기 타		도면표기관련 및 서류보완	72	4.6	10
합 계			1,550	100.1	

\*반올림으로 백분율의 합이 100.0과 다소 차이가 있음

경위치” 등의 순서이다. 즉 인공지반에 식재할 경우 1.2m의 토심을 확보하여 나무가 제대로 성장할 수 있는 여건 조성, 도로와 같은 높이로 대지를 조성하여 용이한 접근성 확보, 바라보는 조경에서 옥상이나 고층 하부에 부는 바람을 막는 방풍기능의 조경, 대지의 구석에 마지못해 하는 조경이 아니라 식물이 생장하기 좋고 통행량이 많은 곳에서 보이는 조경을 요구하고 있다.

◎형태

형태항목은 10.5%로 3위를 차지했다. 도시미관과 관련된 내용은 구성됐다. 빈도에 따라 열거하면 “주변과 조화로운 미관고려, 입면색채계획, 건물의 조형미, 통일된 입면계획, 입면의 분절” 등이다. 이 항목의 내용들은 미와 관련된 특성상 객관화, 수치화하기 어려운 점이 있다. 따라서 건축계획관련 위원들은 탁월한 미적 감각, 풍부한 실무경험, 도시에 대한 통찰력을 지닌 전문가들로 구성돼야 할 것이다.

①공개공지

공개공지항목은 10.4%로 4위를 차지했다. 개인 소유인 대지의 일부분을 모든 사람들에게 개방되도록 유도하는

영역 \ 항목	지적회수	0	100	200	300	400
대 지	공개공지	[Bar chart showing frequency distribution for '대지 - 공개공지']				
	조 경	[Bar chart showing frequency distribution for '대지 - 조경']				
	차량 및 보행동선	[Bar chart showing frequency distribution for '대지 - 차량 및 보행동선']				
기 획	용 도	[Bar chart showing frequency distribution for '건축물 - 기획 - 용도']				
	규 모	[Bar chart showing frequency distribution for '건축물 - 기획 - 규모']				
건축물	계 획	배 치	[Bar chart showing frequency distribution for '건축물 - 계획 - 배치']			
		평 면	[Bar chart showing frequency distribution for '건축물 - 계획 - 평면']			
		형 태	[Bar chart showing frequency distribution for '건축물 - 계획 - 형태']			
		단 면	[Bar chart showing frequency distribution for '건축물 - 계획 - 단면']			
		야간조명	[Bar chart showing frequency distribution for '건축물 - 계획 - 야간조명']			
		주 차	[Bar chart showing frequency distribution for '건축물 - 계획 - 주차']			
공 학	구 조	방 재	[Bar chart showing frequency distribution for '건축물 - 공학 - 방재']			
		시 공	[Bar chart showing frequency distribution for '건축물 - 공학 - 시공']			
		설 비	[Bar chart showing frequency distribution for '건축물 - 공학 - 설비']			
		기 타	[Bar chart showing frequency distribution for '기타']			

그림 3. 하위차원 분석그래프

항목이다. 많이 언급된 순서대로 살펴보면 “포장재료 및 바닥패턴, 가로환경계획 전문가 자문요청, 접근용이성, 규모, 형태”에 대해 지적하고 있다. 즉 제대로 된 바닥재의 선택, 가로에서 보이는 미관, 접근용이성, 너무 좁아서 실용성이 떨어지는 것을 막기 위한 규모, 이용에 편리한 형태에 대해 지적하고 있음을 알 수 있다.

◎구조

구조항목은 9.3%로 5위를 차지했다. 구조의 결함은 자칫 대형사고로 연결될 수 있기 때문에 이 항목에 대한 지적은 안전을 위해 매우 중요하다. 내용을 살펴보면 “Transfer대신 기둥식으로 변경, 상하부층 기둥 축열 일치요망, 구조적 불완전 요인 제거, Transfer층에 대한 구조안전성 검토, 와이드 빔의 구조안전성 검토” 등이다. 안전성 제고를 위해 심의위원들의 검토가 큰 역할을 할 것으로 믿는다. 그러나 구조기술사들의 검토를 거쳐 제출된 심의도면에 대해 “구조적 불완전요인 제거, 구조안전성 검토” 등 기본적인 지적이 대부분이라면, 심의항목 존재에 대한 재고가 필요하다고 본다.

①방재

방재항목은 8.3%로 6위를 차지했다. 화재 시 생기는 인명피해를 최소화하기 위한 대책과 관련이 있다. 많이 지적된 내용별로 열거하면, “방재계획수립, 각 세대간 발코니 피난통로 확보, 방재실 위치, 주거전용 스프링클러 헤드 설치, 복도의 원활한 피난통로 확보” 등이다. “방재계획수립” 요청이 가장 많았다. 일정규모 이상이나 특정용도가 있는 경우 “방재계획수립” 하라는 심의기준 제시로 해결할 수 있는 범위의 내용들이다.

⑧차량 및 보행동선

표 3. 상위차원과 하위차원내용

상위차원 영역	하위차원 영역	순위 / 지적 내용	지적수/ 비율(%)	상위차원 영역	하위차원 영역	순위 / 지적 내용	지적수/ 비율(%)								
대지	공개공지 (162회/ 37.1%)	1)포장재료 및 바닥패턴	55/34.0	건축물	평면 (315회/ 49.0%)	3)발코니 외부로 오픈(난간설치)	33/10.5								
		2)가로환경계획 전문가 자문요청	34/21.0			5)장비반입구 설치	23/7.3								
		3)접근성(용이)	16/9.9			6)주민편의시설의 접근성개선	16/5.1								
		4)기타(1회 지적)	15/9.3			7)코아계획 재검토	13/4.1								
		5)규모(공개공기의 크기)	11/6.8			8)기계실크기 확보	11/3.5								
		6)형태	6/3.7			9)팬룸 드라이에어리어 확보	10/3.2								
		7)선큰크기 확대	5/3.1			10)1층로비 확대	8/2.5								
		8)선큰크기 축소	3/1.9			10)코아가 외기에 면하여 채광, 환기 가능하도록 계획	8/2.5								
		8)선큰 위치	3/1.9			12)발코니 폭 1.5m이내 조정	7/2.2								
		8)가로환경과의 연계성	3/1.9			12)주출입구 위치 변경	7/2.2								
대지	조경 (175회/ 40.0%)	12)공개공지 이용한 출입구 설치 금지	2/1.2	건축물	평면 (315회/ 49.0%)	14)ELEV. 홀 충분히 확보	6/1.9								
		12)공공공지와 공개공지의 구분	2/1.2			14)옥상조경 접근용이	6/1.9								
		12)공공공간 확보	2/1.2			14)발코니 გადა	6/1.9								
		12)가로변 선큰 삭제	2/1.2			17)발코니 기둥을 벽 중심으로 이동 배치	5/1.6								
		소 계	162/100.2			18)복도 확폭	4/1.3								
		대지	조경 (175회/ 40.0%)			1)조경 토심 확보(1.2m이상)	62/35.4	건축물	평면 (315회/ 49.0%)	18)복도 끝부분 자연채광 확보	4/1.3				
						2)지상조경 플랜터가 돌출되지 않도록 조성	56/32.0			18)각 용도별 출입구 분리	4/1.3				
						3)도로와 같은 레벨로 대지조성	34/19.4			18)단위세대 현관출입구 폭 확대	4/1.3				
						4)기타(1회 지적)	8/4.6			22)남녀 화장실 분리 설치	3/1.0				
						5)방풍식재	7/4.0			22)암실 없도록 계획	3/1.0				
6)조경 위치	6/3.4			22)발코니 조경삭제	3/1.0										
7)썬지공원의 녹지 30%확보	2/1.2			25)복도동선 단순명료하게	2/0.6										
소 계	175/100.0			25)계단실 창문설치 요망	2/0.6										
차량 및 보행동선 (100회/ 22.9%)	차량 및 보행동선 (100회/ 22.9%)			1)보행공간 확보	24/24.0	건축물	평면 (315회/ 49.0%)			25)저층부 4가기둥을 원형기둥으로 변경	2/0.6				
				2)기타(1회 지적)	20/20.0					25)화장실면적 및 변기 수 적정여부	2/0.6				
		3)차량진출입구 위치	13/13.0	소 계	315/100.1										
		4)비상차량 접근 고려	11/11.0	1)기타(1회 지적)	21/13.0										
		5)물품하역장소 확보(지상)	9/9.0	2)주변과 조화로운 미관고려	19/11.7										
		6)완화차선 설치	7/7.0	3)입면 색채 계획	16/9.9										
		7)지하주차장출입구 위치	5/5.0	4)건물의 조형미	10/6.2										
		8)주차장 진출입구 분리	4/4.0	5)통일된 입면계획	9/5.6										
		9)교통 원활위한 도로 폭 확보	3/3.0	5)입면을 분절(효과) 할 것	9/5.6										
		10)가각부 회전반경 확보	2/2.0	7)상층부와 저층부의 조화	8/4.9										
건축물	기획	10)서비스 차량 접근개선	2/2.0	건축물	형태 (162회/ 25.2%)	8)저층부 디자인 보강	7/4.3								
		소 계	100/100.0			9)정면성 강조	6/3.7								
		건축물	기획			1)주민휴게 및 편의시설 확충	7/35.0	건축물	형태 (162회/ 25.2%)	10)메스 단순화	5/3.1				
						2)기타(1회 지적)	6/30.0			10)저층부 외장재료 고급화	5/3.1				
						3)지하층 공동개발	3/15.0			10)실외기에 따른 외관 정리	5/3.1				
						4)주거비율 유지	2/10.0			13)탑상형 매스	4/2.5				
						4)문화센터용도 조성	2/10.0			13)마감재료 개선	4/2.5				
						소 계	20/100.0			13)층수차이를 두어 입면 변화감 유도	4/2.5				
						건축물	규모 (7회/ 25.9%)			1)기타(1회 지적)	5/71.4	건축물	형태 (162회/ 25.2%)	16)커튼월 사용	3/1.9
										2)건물 동 수 축소	2/28.6			16)전체 매스의 조화	3/1.9
소 계	7/100.0			16)지붕형태: 첨탑 및 만사드형식	3/1.9										
소 계	27			16)(공동주택)층벽디자인 개선	3/1.9										
건축물	배치 (40회/ 6.2%)	1)동 배치 재검토	13/32.5	건축물	형태 (162회/ 25.2%)			16)상식구조물 재검토	3/1.9						
		2)인접건물 고려한 배치계획	9/22.5					16)발코니 샷위 고려한 입면	3/1.9						
		3)가로환경과 조화를 이루는 배치	7/17.5					23)입면에서 수평선 강조	2/1.2						
		4)기타(1회 지적)	6/15.0					23)가각부 디자인	2/1.2						
		5)대지경계에서 2m이격	3/7.5					23)건물 좌우 균형감	2/1.2						
		6)동간 배치 축 일치시킬 것	2/5.0					23)헬리포터 설치 재검토	2/1.2						
		소 계	40/100.0			23)적극적인 옥탑 디자인	2/1.2								
		건축물	평면			1)장애인시설 관련법령 준수	45/14.3	건축물	형태 (162회/ 25.2%)	23)오피스형태의 외관	2/1.2				
						1)기타(1회 지적)	45/14.3			소 계	162/100.3				
						3)실내와 발코니공간 구분	33/10.5								

표 3. continue

상위차원 영역	하위차원 영역	순위 / 지적 내용	지적수/비율(%)	상위차원 영역	하위차원 영역	순위 / 지적 내용	지적수/비율(%)	
1,041회/ 67.2%	계 획	단 면 (13회/ 2.0%)	1)오피스텔 층고 3.4m 확보	7/53.8	건 축 물  공 학	방 재 (129회/ 13.3%)	1)방재계획 수립	37/28.7
			2)기타(1회 지적)	4/30.8			2)기타(1회지적)	31/24.0
			3)층고계획 합리성 여부	2/15.4			3)각 세대간 발코니 피난통로 확보	12/9.3
		소 계	13/100.0	4)방재실 위치(1층/지하1층)			5/3.9	
		야간 조명 (39회/ 6.1%)	야간조명 설치 권장	39/100.0			5)주거전용 스프링클러헤드 채택	4/3.1
			소 계	39/100.0			5)복도의 원활한 피난통로 확보	4/3.1
		주 차 (74회/ 42.5%)	1)기타(1회 지적)	13/17.6			5)16층 이상 발코니 스프링클러 설치	4/3.1
			2)주차장순환체계 개선	12/16.2			8)피난계단 폭, 전실 확대	3/2.3
			3)램프 내측반경 확대	8/10.8			8)헬리포터 접근용이	3/2.3
			4)충분한 램프 폭 확보	7/9.5			8)상하부 전이층을 피난층으로 활용	3/2.3
			5)램프위치 변경	6/8.1			8)특별피난계단과 비상 ELEV. 전실 분리	3/2.3
			6)램프전면 통로 주차구획 삭제	4/5.4			8)피난방재 시뮬레이션 제출	3/2.3
			6)램프 진입부 시야확보	4/5.4			8)A동, B동 옥상연결(피난동선)	3/2.3
	6)주차장 끝부분 회전공간 확보		4/5.4	14)비상용승강기 전실 분리	2/1.6			
	9)램프 개수 재고		3/4.1	14)방재실 규모	2/1.6			
	9)대기 주차공간 확보		3/4.1	E14)LEV.홀과 피난계단이 중복되지 않 도록 계획	2/1.6			
	9)지하주차장내 하역장 설치		3/4.1	14)중앙감시실의 2방향 피난검토	2/1.6			
	12)지하주차장에서 ELEV.홀 접근성		3/4.1	14)옥상으로 피난계단 연결	2/1.6			
	13)램프 출입구 부분 확폭		2/2.7	14)전기설비의 소화설비 시스템 재검토	2/1.6			
	13)주차출입구 2-	2/2.7	14)내부 오픈부위의 방화구획 계획	2/1.6				
	소 계	74/100.2	소 계	129/100.2				
	합 계	643	시 공 (8회/ 0.8%)	건물모서리 시공성 확보	2/25.0			
	공 학	구 조 (144회/ 14.9%)	1)기타(1회 지적)	33/22.9	상세시공계획서 작성	2/25.0		
			2)Transfer대신 기둥식으로 변경	16/11.1	기타(1회 지적)	4/50.0		
			3)상하부 층 기둥 축 열 일치요망	10/6.9	소 계	8/100.0		
			3)구조적 불완전 요인 제거	10/6.9	설 비 (90회/ 9.3%)	중수도 설치 권장	37/41.1	
			5)Transfer층 구조안전성 검토	9/6.3		외부공간의 풍환경 고려	20/22.2	
			6)와이드 빔의 구조안전성 검토	6/4.2		비상 발전기 위치	6/6.7	
			6)부력에 의한 구조안전성 검토	6/4.2		발전기 냉각 방식	2/2.2	
			6)Dewatering 자동수위 조절형 채택	6/4.2		기타(1회 지적)	25/27.8	
			6)Dry Area 오픈부위 구조 안전성 검토	6/4.2		소 계	90/100.0	
			10)풍동실험 결과 반영	5/3.5	합 계	967		
		11)구조 경제성 고려	4/2.8	기 타 72회/ 4.6%	도면 표기 관련 및 서류 보완	1)기타(1회 지적)	18/25.7	
		11)착공 전까지 구조계획심의 발도록 요망	4/2.8			2)구조도면 보완	10/14.3	
		11)램프외벽 구조안전성 검토	4/2.8			3)구조계획서 제출	7/10.0	
		14)Flat Slab시공 시 구조전문가 감리 요망	3/2.1			3)지구단위계획 적합 확인	7/10.0	
		14)Flat Slab두께 검토	3/2.1			3)도면 상호간 불일치 수정	7/10.0	
		14)보 규격 적정 여부	3/2.1			3)설비도면 보완	7/10.0	
		17)건축물 뒤틀림 검토	2/1.4			7)주변 현황도 제출	3/4.3	
		17)기둥배치 단순명료	2/1.4			7)교통영향평가 심의 선행	3/4.3	
		17)철골조 지하 기초까지 연속	2/1.4			9)지반조사보고서 제출	2/2.9	
		17)코아 구조체 지반까지 연속	2/1.4			9)Dewatering 계획서 제출	2/2.9	
		17)지하층 구조계획 재검토	2/1.4			9)구조상세도 작성 제출	2/2.9	
		17)Spandrel Girder 설치	2/1.4			9)오피스텔내부 칸막이 벽 삭제	2/2.9	
		17)내진구조 총축여부	2/1.4			소 계	72/100.2	
		17)기둥상부에 현치 설치	2/1.4			합 계	72	
		소 계	144/100.3			전 체 지 적 회 수		1,550

이 항목은 6.5%로 7위를 차지했다. 대지의 진출입위치에 이어나 비상차량에 대한 고려가 됐는가를 평가하고 있다. 그 밖에 보행공간의 확보, 차량진출입구 위치, 비상차량접근 고려, (지상)물품하역장소 확보, 완화차선 설치 등을 지적하고 있다.

㉞ 설비

설비항목은 5.8%로 8위를 차지했다. 건물 유지관리에 필요한 설비가 제대로 고려됐는지를 점검하고 있다. 내용은 “층수도 설치권장, 외부공간에 대한 풍 환경 고려, 비상 발전기위치, 발전기 냉각방식” 등이다. 그 내용들을 살펴보면 기본적인 지적임을 알 수 있다. 이 정도 지적 내용은 굳이 심의에서 논의될 사항이 아니라 심의기준을 제시한 후 해당기술사에게 일임해도 된다고 생각한다.

㉟ 주차

주차항목은 4.8%로 9위를 차지했다. 합리적이고 이용 간편한 지하주차장이 되도록 지적하고 있다. 언급 빈도순은 “주차장 순환체계 개선, 램프 내측반경 확대, 충분한 램프 폭 확보, 램프위치 변경, 램프전면통로 주차구획 삭제” 등이다.

㊱ 도면표기관련 및 서류보완

이 항목은 4.6%로 10위를 차지했는데, 미비 된 도면 및 서류에 대해 수정 보완을 요구하고 있다. 내용을 살펴보면 “구조도면 보완, 구조계획서 제출, 지구단위계획 적합확인, 도면 상호간 불일치 수정, 설비도면 보완” 등이다. 심의날짜에 맞추어 급하게 작업하면서 오류를 범했다고 생각한다. 설계자들이 심의도면 제출 전에 위에서 언급된 내용만이라도 검토한다면 지적을 많이 줄일 수 있는 항목이라고 할 수 있다.

㊲ 배치

배치항목은 2.6%로 11위를 차지했다. 건물 주변을 고려한 건물배치를 요구하고 있다. 언급된 내용을 살펴보면 “동 배치 제검토, 인접건물 고려한 배치계획, 가로환경과 조화를 이루는 배치, 대지 경계에서 2m 이격, 동간 배치 축 일치” 등이다.

㊳ 야간조명

야간조명항목은 2.5%로 12위를 차지했다. 도시 미관과 관련 있는 지적이며, 밤에 보이는 경관을 고려하고 있다. 내용은 “야간조명 설치 권장”이다.

㊴ 용도

용도는 1.3%로 13위를 차지했다. “주민휴게 및 편의 시설 확충, 지하층 공동개발, 주거비율 유지, 문화센터용도 조성” 등의 내용으로 구성됐다.

㊵ 단면

단면항목은 0.8%로 14위를 차지했다. 내용을 살펴보면 “오피스텔 층고 3.4m 확보, 층고계획 합리성 여부” 등이다. 층고 3.4m 확보 요구는 추후 다른 용도로 이용하게 되더라도 용도변경이 가능토록 고려한 지적이다.

㊶ 시공

시공항목은 0.5%로 15위를 차지했다. 내용을 살펴보면

“건물모서리 시공성 확보, 상세시공계획서 작성” 등이다. 이런 정도의 기본적인 지적에 대해서는 설계자나 시공자에게 일임해도 된다고 생각한다.

㉟ 규모

규모항목은 0.4%로 16위를 차지했다. 내용을 살펴보면 “건물 동수 축소” 등이다. 층수를 높여 용적률을 확보하면서, 대지에 건물 동수를 줄이면 저층부에서 시선관통이 자유로운 장점이 있음을 지적하고 있다.

본 연구는 개념적인 항목의 분류가 아닌 구체적인 『심의의결내용』의 실태분석으로서, 하위차원영역의 분석결과에 대해 좀 더 구체적인 사항들은 <표 3>에 나타나있다.

3. 심의항목의 개선

“도시미관 증진과 공공성확보”라는 심의목적에 맞지 않고, 심의취지에 맞더라도 실제 제대로 운용되지 않는 항목에 대해서 개선할 필요가 있다.

첫째, 현재 건물내부 실구성이나 실크기에 대한 심의지적이 종종 있다. 일반적으로 건축물 내부는 사적영역으로서, 심의취지를 감안할 때 심의대상이 아니라고 본다. 그러나 주상복합이 분양건물임을 감안하여 건물 내 공용부분에 대한 심의는 존속하되, 전용공간에 대해서는 설계자의 창의성을 존중하여 심의에서 제외해야 한다고 생각한다.

둘째, 공학영역에 있는 4개 항목에 대한 기본적인 지적내용을 확인했으며, 그 가운데 자주 언급된 내용을 중심으로 심의기준을 제시한다면 심의에서 제외할 수 있다고 생각한다.

셋째, <표 4>를 보면 공공성에 해당하는 항목이 도시미관 관련항목 보다 상대적으로 많음을 알 수 있다. 앞

표 4. 심의항목의 유지 및 제외

심의 항목		유지	제외	비고	
대지	공개공지	○		공공성 <sup>12)</sup>	
	조경	○		도시미관	
	차량 및 보행동선	○		공공성	
건축물	기획	용도	○	공공성	
		규모	○	공공성	
	계획	배치	○		도시미관
		평면	○		공공성/전용부분은 제외
		형태	○		도시미관
		단면	○		공공성
		야간조명	○		도시미관
	공학	주차	○		공공성
		구조		○	기초적인 지적내용을 감안하여 해당기술사에게 일임 고려
		방재		○	
시공			○		
설비		○			
기타	도면표기 및 서류보완	○			

12) 여기서 공공성이란 입주자, 방문객, 일반 시민 등 모두를 위한 공간을 만들고자 하는 취지를 말한다.

으로 도시미관과 관련된 항목의 추가가 필요하다고 생각한다.

현재 도시미관과 가장 밀접한 항목은 『조경』, 『배치』, 『형태』 그리고 『야간조명』인데, 이 가운데 형태는 주로 주변건물과 관계를 주로 다루고 있다. 따라서 좀 더 적극적인 도시미관의 증진을 위해 적어도 그 건물이 속한 블록의 현재와 미래 발전방향을 고려한 『Context』 항목이 추가될 필요가 있다고 생각한다.

#### IV. 결 론

본 연구를 통한 결론 및 시사점은 다음과 같다.

1) 서울시 건축심의에서 큰 비중을 차지하는 평가항목의 상위차원은 건축물, 대지, 기타항목의 순서로 나타났다.

2) 하위차원 항목을 빈도순으로 열거해보면 평면, 조경, 형태, 공개공지, 구조, 방재, 차량 및 보행동선, 설비, 주차, 도면표기관련 및 서류보완, 배치, 야간조명, 용도, 단면, 시공, 규모 등이다.

3) 분석결과 심의항목 가운데 유지할 항목과 제외할 항목이 있음을 알았다. 평가항목은 도시미관과 공공성 확보를 기준으로 구성되어야 한다.

첫째, 주상복합이 분양건물임을 감안하여 평면항목 중 공용부분에 대한 심의는 유지하되, 전용부분에 대해서는 전적으로 건축주와 설계자에게 일임해야 한다고 생각한다. 내부평면의 좋고 나쁨은 분양성과 직접 관련이 있어서 그들 나름대로 최선의 노력을 다 할 것으로 본다. 왜냐하면 불합리한 단위세대구성은 소비자에게 먼저 외면당하기 때문이다. 결국 설계자의 자율적인 창작의지를 존중하고, 심의가 과도한 규제라는 시각을 불식시키는 효과도 있을 것이다.

둘째, 구조, 방재, 시공, 설비항목의 지적내용을 파악한 결과 기본적인 지적이 대부분을 이루고 있음을 알았다. 이런 공학관련 항목들은 다른 영역과 달리 계량화가 가능하기 때문에, 객관적 심의기준을 제시 후 해당 기술사

들의 책임 하에 업무를 진행해도 된다고 생각한다.

셋째, 현재 심의항목 구성이 주로 공공성관련 항목으로 이루어졌으며, 도시미관에 관한 항목이 상대적으로 적어서 보다 강화할 필요가 있다고 본다. 도시미관 관련 항목의 보완을 위해 『Context』 항목 추가를 제안한다. 해당 건물이 속할 블록전체를 놓고 도시맥락에 부합하는지를 도시설계 차원에서 검토하는 것이다. 이를 위해서는 도시설계전공 심의위원의 보강이 필요할 것이다.

이상으로 서울시 건축심의위원회에서 언급하는 주요 평가항목에 대한 실태를 파악했고, 평가항목에 개선점이 있음을 확인했다.

대지형태, 위치 및 크기, 건물규모 등 개요의 차이에 따른 평가항목의 변화 추이 등 개별적이고 좀 더 상세한 평가항목 분석에 대해서는 실증 연구가 계속되어야 할 것이다.

#### 참 고 문 헌

1. 박철민의 1인(2004), 제주도 건축위원회의 심의성향에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 제15권 6호.
2. 최관길의 2인(2004), 대구시 건축심의제도 변천에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 20권 5호.
3. 이창무의 1인(2000), 건축심의제도 운영에 관한 관련 그룹 간 인식차이에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 16권 9호.
4. 조자연(2000), 독일 설계경기에 나타난 디자인 평가에 관한 연구, 건축학회논문집, 16권 9호.
5. 김은중(1998), 서울시 일반건축물 심의제도와 그 문제점에 관한 연역적 연구, 대한건축학회논문집, 14권 8호.
6. 윤혁경(2005), 건축법·조례해설, 기문당.
7. 차배근(2004), 사회과학연구방법, 세영사.
8. (사)한국건축가협회(2003), 미래의 바람직한 도시건축방향 마련을 위한 연구II, 서울특별시.
9. 정석(1997), 건축의 공공성 증진을 위한 건축기준 및 유도방안, 서울시정개발연구원.

(接受: 2006. 1. 27)