정책연구보고서 2022-7

건축위원회 심의 운영 합리화를 위한 제도 개선방안

A Institution Reform Plan for the Rational Management of the Architectural Review Committee

이여경 Lee, Yeokyung
김민지 Kim, Minji
홍예은 Hong, Yeeun

(aur

정책연구보고서 2022-7

건축위원회 심의 운영 합리화를 위한 제도 개선방안

A Institution Reform Plan for the Rational Management of the Architectural Review Committee

지은이 이여경, 김민지, 홍예은
펴낸곳 건축공간연구원
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2022년 12월 26일, 발행: 2022년 12월 30일
주소 세종특별자치시 가름로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

http://www.auri.re.kr
가격: 12,000원, ISBN: 979-11-5659-385-0

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

연구진

연구책임	이여경 연구위원
연구진	김민지 연구원 홍예은 연구원
연구보조원	김설영

연구심의위원	유광흠 부원장 조상규 기획조정실장 김영현 본부장 황은경 한국건설기술연구원 선임연구위원 김지엽 성균관대학교 교수
연구자문위원	김종천 한국법제연구원 연구위원 김진욱 예지학 대표 신동철 포스코건설 변호사 윤혁경 ANU디자인그룹 대표 이광환 해안건축 소장 이민우 법무법인 YK 변호사 이운용 중앙대학교 강의전담교수 이채훈 국토교통부 건축정책과 사무관 전영훈 중앙대학교 교수

연구요약

Summary

건축위원회 심의는 건축물의 건축 또는 대수선 허가를 신청하기 전에 반드시 거쳐야 하는 행정절차로 자리 잡았다. 하지만 건축위원회 심의의 예측가능성 및 효율성에 대한 비판적 논의가 지속되고 있는 실정이다. 법적 기준을 상회하거나 주관적인 심의의견으로 인해 심의내용을 사전에 예측할 수 없고, 이로 인해 심의 장기화를 초래하는 문제가 대표적이다. 건축위원회 심의제도에 대한 개선 필요성이 꾸준히 제기됨에 따라 제도 개선 노력이 지속되고 있으나, 피규제자가 체감할 수 있는 실질적인 제도 개선은 미흡한 상황이다. 또한 건축위원회 심의 운영과정에서 나타나는 여러 문제가 해소되지 않은 채 건축위원회의 역할은 계속 확대되고 있어 국민·기업의 규제 부담 가중이 우려되고 있다. 이러한 배경 하에 본 연구는 건축위원회 심의의 법적 성격을 규명하고 심의의 예측가능성 및 효율성을 제고하기 위한 제도 개선방안을 제안하고자 하였다.

2장에서는 건축위원회 심의를 둘러싼 주요 현안을 도출하기 위해 그간의 법제도 변천과 국토교통부 보도자료를 토대로 한 정책 추진 동향을 분석하고, 선행연구 및 언론보도를 토대로 사회적 논의 내용을 분석하였다. 분석 결과를 종합하여, 공통적으로 논의되고 있는 6가지 주요 현안을 도출하였다.

첫째, 건축위원회의 심의목적이 불명확하다는 점
둘째, 건축위원회 심의대상이 광범위하다는 점
셋째, 심의내용과 기준이 주관적이고 예측할 수 없다는 점
넷째, 건축행위와 관련된 심의절차가 비효율적이라는 점
다섯째, 건축위원회와 건축심의의 법적 위상에 논쟁이 이어지고 있다는 점
여섯째, 건축위원회 구성·운영에 대한 신뢰도 저하 문제

3장에서는 2장에서 주요 현안으로 도출한 6가지 쟁점 중에서 '심의 목적'과 '건축위원회의 법적 위상'에 대한 심도 깊은 법적 고찰을 실시하였다. 법제도 및 판례 분석을 통해 건축허가 과정에서 건축위원회의 법적 지위, 심의의 목적과 역할, 심의의결의 구속력에 대해 검토하였으며 다음과 같은 특징을 도출할 수 있었다.

첫째, 건축위원회는 「정부조직법」 제2조에 따른 행정기관으로서의 위원회에 해당하지 않고, 행정기관의 소관사무의 일부를 지원하는 역할을 하는 '행정기관이 아닌 위원회'이며 '자문기관 성격의 위원회'이다.

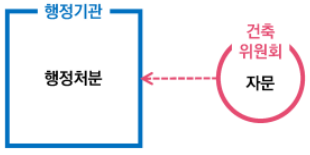
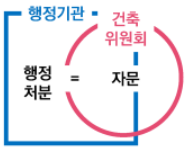
둘째, 현행 「건축법」에서 건축위원회의 설치 근거와 심의대상 등은 규율하고 있지만 심의의 목적은 명확히 밝히고 있지 않다. 다만, 건축위원회 관련 판례를 통해 살펴보면, "적법하고 합목적적인 건축행정을 위해" 건축위원회를 설치·운영한다고 해석한다.

셋째, 판례상 건축위원회는 행정청이 허가와 관련하여 최종 결정을 내리기 전에 더 나은 결정을 위해 "건축에 관한 사항에 대해 타당성과 문제점을 미리 검토·조정하는 역할"을 한다고 해석한다.

넷째, 건축위원회의 심의의결 결과는 심의신청자 뿐 아니라 행정청에도 법적 구속력을 발휘할 수 없다.

앞서 검토한 바와 같이 건축위원회 심의의 법적 성격은 자문이지만, 설문조사 결과 응답자 10명 중 6명은 건축위원회 심의가 '행정절차로써 어느 정도 구속력을 가진다'고 인식하고, 10명 중 3명은 '반드시 지켜야 하는 강한 구속력을 가진다'고 인식하는 것을 나타나 피규제자가 체감하는 실질적 영향력은 상당함을 확인할 수 있었다. 즉, 현재 건축위원회 심의의 '법적 성격'과 '실제 운영' 사이에 간극이 큰 상황이다.

건축위원회의 법적 성격과 실제

법적 성격	실제 운영
건축위원회는 행정청이 종국에 더 나은 결정을 하도록 자문	건축위원회 결정 = 행정청의 결정
	

▼

✔ 건축허가행정의 주객전도(主客顚倒) : 건축위원회(자문기구)에 의존하는 건축행정
✔ 법적으로는 건축위원회 심의의결의 구속력이 없으나 실질적 영향력은 상당 (※ 법적 성격과 현실의 괴리)

4장에서는 2장에서 주요 현안으로 도출한 6가지 쟁점 중 4가지의 운영상 쟁점에 대해 관련 법제도, 지자체 운영 실태, 문제 사례 등을 분석하여 건축위원회 심의 운영 관련 제도적 문제점을 도출할 수 있었다.

첫째, 심의대상 측면에서 보면 「건축법」 상 건축물의 건축 또는 대수선 등으로 심의 대상을 광범위하게 설정하고 이를 다시 지자체 조례로 포괄적으로 위임하고 있다. 즉, 현행 법령상 지자체 단위에서 심의대상을 설정하기 위한 구체적인 기준이 미비하며, 이로 인해 지자체별로 심의대상 관련 규정의 일관성이 부족한 실정이다.

둘째, 심의내용 및 기준 측면에서 보면 「건축법」에서는 심의기준을 사전에 공고하도록 하였으나, 건축조례나 건축위원회 심의기준 등에서 세부 심의사항을 제시하지 않는 지자체가 40%나 되었다. 아울러 타 위원회 심의기준과의 중복 또는 상충문제도 발생되고 있었다.

셋째, 심의절차 측면에서는 「건축법」 상 타 위원회와의 공동 위원회 개최를 위한 법적 근거가 없어 개별법에 따른 유사 심의의 개별적·순차적 시행으로 심의기간 장기화를 초래하고 있는 것으로 나타났다. 또한 현행 「건축법」 상 심의의결 및 심의 주요결과를 공개하도록 하였으나, 심의의견 사유가 불명확하여 재심의가 반복되고 심의절차 지연을 야기하고 있는 것으로 나타났다. 아울러 건축주 요청 시에만 공개하는 회의록 공개 제도 역시 실효성이 부족한 것으로 나타났다.

넷째, 위원회 구성 측면에서 보면 현행 「건축법」에서는 25명 이상 150명 이하로 위원회를 구성하도록 함에 따라 제도적으로 Pool제 운영을 권장하는 양상이나, 이러한 방식은 심의 내용의 연속성 확보에 한계가 있음을 확인할 수 있었다.

5장에서는 건축위원회 심의에 대한 법적 성격 고찰 및 운영상 쟁점 분석을 토대로 도출한 제도적 문제를 해결하기 위해 단계별 시나리오에 따라 건축위원회 심의 목적, 법적 성격, 대상, 내용 및 기준, 절차, 위원회 구성 등 주요 쟁점에 대한 제도 개선방안을 마련하였다. 주요 내용을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 「건축법」 상 건축위원회 심의 목적 명확화를 위해 「건축법」 제4조(건축위원회) 제1항에 목적을 추가적으로 규율하는 것을 제안하였다.

둘째, 건축위원회의 법적 성격을 유지하거나 재정립하는 단계별 시나리오에 따라 심의 대상을 조정·축소하는 방안을 제안하였다. 1단계에는 건축위원회의 자문기구로서의 법적 성격을 유지하면서 심의지역 및 대상 설정의 원칙과 기준을 제시하는 제도 개선 방안을 제안하였다. 2단계에는 건축위원회의 법적 성격을 재정립하여 법적 구속력을

가지는 의결사항을 신설하고, 자문사항과 구분하는 방안을 제안하였다. 의결사항으로는 건축허가 제한, 건축기준의 완화·배제 등 현행 「건축법」의 범위를 넘어서는 행위에 대해 허용하는 대상을, 그 외 자문사항으로는 개별 건축행위의 「건축법」과의 합목적성을 실현하고 행정의 전문성을 보완하기 위해 자문이 필요한 대상을 설정하였다. 3단계에는 의결사항을 중심으로 건축위원회 기능을 재편하는 방안을 제안하였다.

셋째, 건축위원회 심의내용과 기준의 예측가능성 제고를 위해 국토교통부 고시를 준수하여 지자체 건축위원회 심의기준을 사전 공개하는 것을 의무화하고 공개채널을 통일하는 것을 제안하였다. 아울러 심의의결 결과의 객관성을 확보하기 위해 「건축위원회 심의기준」 별지 제2호 서식 '건축위원회 심의 주요결과'에 심의의견별 법적 근거를 명시하도록 법령 개정안을 제안하였다.

넷째, 심의절차 측면에서 절차 간소화를 위해 건축주가 신청하는 경우에 건축·경관위원회 심의를 통합 운영할 수 있는 근거를 「건축법」에 신설하고, 심의절차의 투명성 을 확보하기 위해 심의 개최 후 의무적으로 회의록을 공개하는 제도 개선방안을 제안하였다. 또한 중장기적으로 미국 뉴욕시와 같이 위원회 개최 현장을 유튜브로 생중계하거나, 시애틀시처럼 공개 회의(public meetings) 방식으로 운영하는 것을 제안하였다.

마지막으로, 건축위원회 심의의 일관성 확보를 위해 건축위원회 구성 위원수를 축소하여 운영하는 방안과 더불어, 심의안건에 대한 사전검토 의무화 및 사무국 제도 활성화 방안을 제안하였다.

주제어

건축위원회, 법적 성격, 심의대상, 심의기준, 심의절차, 위원회 구성

차 례 CONTENTS

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적 — 1
2. 연구의 주요 내용 및 방법 — 4
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성 — 7

제2장 건축위원회 심의 관련 현안

1. 건축위원회 심의 관련 법제도 변천과 정책 추진 동향 — 9
2. 건축위원회 심의를 둘러싼 사회적 논의 — 29
3. 소결 : 건축위원회 심의 관련 주요 현안 도출 — 39

제3장 건축위원회 심의 관련 법적 성격 검토

1. 건축허가 과정의 건축위원회 심의의 목적과 역할 — 43
2. 건축위원회의 법적 지위와 심의의결의 구속력 — 56
3. 소결 : 건축위원회 심의의 법적 성격과 실제 — 62

제4장 건축위원회 심의 운영상의 쟁점 분석

1. 분석 개요 — 67
2. 쟁점 1 : 심의대상 — 70
3. 쟁점 2 : 심의내용 및 기준 — 77
4. 쟁점 3 : 심의절차 — 82
5. 쟁점 4 : 위원회 구성·운영 — 93
6. 소결 : 건축위원회 심의 운영상의 문제점과 개선과제 — 96

차 례 CONTENTS

제5장 건축위원회 심의제도 개선방안

1. 기본방향 99
2. 쟁점별·단계별 제도 개선방안 제안 103
3. 연구의 의의 및 향후 연구 과제 122

참고문헌 124
SUMMARY 129

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 전문가 TF 구성(안) — 5
[표 2-1] 건축위원회 관련 「건축법」 제·개정 연혁 — 10
[표 2-2] 건축위원회 심의 관련 「건축법 시행령」 제·개정 연혁 — 14
[표 2-3] 건축위원회 심의 관련 「건축법 시행규칙」 제·개정 연혁 — 18
[표 2-4] 「건축위원회 심의기준」 제·개정 연혁 — 20
[표 2-5] 건축위원회 심의제도의 변천과정과 주요 개정사항 — 21
[표 2-6] 건축위원회 심의 관련 정책아젠다의 유형 분류 — 22
[표 2-7] 심의대상 확대 관련 연도별 정책추진 보도 동향 — 24
[표 2-8] 심의절차 관련 연도별 정책추진 보도 동향 — 26
[표 2-9] 심의내용 및 기준 관련 연도별 정책추진 보도 동향 — 27
[표 2-10] 건축위원회 심의 관련 선행연구의 주요 내용 — 30
[표 2-11] 건축위원회 심의 관련 선행연구에서 제시된 현안별 문제점 및 제도 개선방향(안) — 31
[표 2-12] 건축위원회 심의 관련 언론보도의 주요 내용 — 33
[표 2-13] 건축위원회 심의 관련 언론보도에서 제시된 현안별 문제점 — 34
[표 2-14] 전문가 TF 추진 개요 및 주요 논의 내용 — 36
[표 2-15] 전문가 TF 중 건축위원회 심의 관련 이슈 도출 — 38
[표 2-16] 건축위원회 심의 관련 정책추진 동향과 사회적 논의로 주요 쟁점 도출 종합표 — 39
[표 3-1] 건축법상 건축위원회 심의 역할의 시대적 변천 — 54
[표 3-2] 「정부조직법」에 따른 행정기관으로서의 위원회 — 56
[표 3-3] 위원회의 3가지 유형 — 58
[표 3-4] 건축위원회 심의 관련 주요 판례 — 59
[표 3-5] 건축법 및 관련 판례를 통해 본 건축위원회 심의의 법적 성격 — 62
[표 3-6] 건축위원회의 법적 위상 — 63
[표 3-7] 건축위원회의 법적 성격과 실제 — 65
[표 4-1] 분석의 틀 — 68
[표 4-2] 17개 광역지자체의 건축위원회 심의의결서 공개현황 — 69
[표 4-3] 서울특별시 자치구(송파·강서·노원·강남)별 건축위원회 심의의결서 공개현황 — 69
[표 4-4] 건축위원회 심의대상 관련 법제도 현황 — 70

[표 4-5] 지자체 조례상 심의대상 미축소 사례: 세종특별자치시 ——— 72
[표 4-6] 심의지역을 행정구역 전역으로 지정한 사례: 부산광역시 ——— 73
[표 4-7] 광역지자체의 건축위원회 심의지역 및 심의지역 내 심의대상 설정현황 ——— 74
[표 4-8] 「건축법 시행령」에서의 명시된 지방건축위원회의 심의사항별 심의지역과 대상 건축물 · 75
[표 4-9] 「건축위원회 심의기준」상 지자체 심의기준 관련 내용 (일부 발췌) ——— 77
[표 4-10] 10개 광역지자체의 심의사항 현황 (2022년 5월 기준) ——— 78
[표 4-11] 유사한 사항에 대한 심의위원의 주관적 심의의견 사례: 세종특별자치시 —— 79
[표 4-12] 전체 계획안의 변경을 요하는 주관적 심의의견 사례: 세종특별자치시 ——— 79
[표 4-13] 서울특별시의 건축심의기준 및 경관심의기준 비교 ——— 80
[표 4-14] 「건축위원회 심의기준」상 지자체 심의기준 관련 내용 (일부 발췌) ——— 81
[표 4-15] 건축위원회 심의절차 ——— 82
[표 4-16] 과도한 상세도면 요구사례: 세종특별자치시 ——— 84
[표 4-17] 건축위원회 사전자문 항목: 세종특별자치시 ——— 87
[표 4-18] 세종특별자치시의 건축위원회 심의절차 ——— 88
[표 4-19] 서울특별시 강남구의 동일한 의결사항 1건에 대해 심의결과가 다른 사례 —— 89
[표 4-20] 심의의결 유형 세분화 사례: 서울특별시 ——— 90
[표 4-21] 중앙 및 지방건축위원회의 구성 ——— 93
[표 4-22] 「건축위원회 심의기준」상 위원회 구성 관련 내용 ——— 93
[표 4-23] 광역지자체별 건축위원회 및 도시계획위원회 위원 수 비교 ——— 94
[표 4-24] 지방건축위원회 및 지방도시계획위원회의 구성 비교 ——— 95
[표 4-25] 건축위원회 심의 운영상의 쟁점별 개선과제 도출 ——— 98
[표 5-1] 건축위원회 심의제도 개선을 위한 단계별 시나리오 ——— 101
[표 5-2] 건축위원회 심의제도 개선 쟁점 및 개선방안 요약 ——— 102
[표 5-3] 건축위원회의 목적 명확화를 위한 「건축법」 개정안 ——— 103
[표 5-4] 심의지역 지정 및 심의대상 설정 원칙 및 기준 마련을 위한 「건축법 시행령」 개정안 - 105
[표 5-5] 심의지역 지정 및 심의대상 설정 원칙 및 기준 마련을 위한 「건축법 시행규칙」 개정안 - 106
[표 5-6] 건축물 안전영향평가와 심의 관련 절차적 중복성 개선을 위한 「건축법」 개정안 - 107
[표 5-7] 「건축기준법」에 근거한 건축심사회의 동의가 필요한 행위 ——— 109
[표 5-8] 심의기준 사전 공개 의무화 및 공개방법 구체화를 위한 「건축법 시행규칙」 개정안 - 111
[표 5-9] 심의결과의 근거 명확화를 위한 「건축법 시행규칙」 개정안 ——— 113
[표 5-10] 건축위원회와 경관위원회 비교 ——— 114
[표 5-11] 건축·경관 통합 심의를 위한 「건축법」 개정안 ——— 115
[표 5-12] 건축·경관 통합 심의 운영방법에 관한 「건축법 시행령」 개정안 ——— 115
[표 5-13] 투명한 심의절차 및 심의의견 공개 편의성 개선을 위한 「건축법」 개정안 —— 117

[표 5-14] 건축위원회와 도시계획위원회 비교 ——— 119
[표 5-15] 건축위원회 구성 위원수 축소를 위한「건축법 시행령」개정안 ——— 120
[표 5-16] 사무국을 활용한 사전검토 의무화를 위한「건축법 시행규칙」개정안 ——— 121

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 연구 흐름도 6
[그림 2-1] 전문가 TF 추진 과정 36
[그림 2-2] 전문가 TF 현장 37
[그림 2-3] 건축위원회 심의 관련 주요 현안 종합 42
[그림 3-1] 건축위원회 심의의 구속력에 대한 관계자 인식 65
[그림 4-1] 세종특별자치시의 조치계획서 (최종반영결과서) 86
[그림 4-2] 사전검토의견 조치계획서: 세종특별자치시 87
[그림 5-1] 뉴욕시 도시계획위원회 심의 현장 유튜브 생중계 사례 118
[그림 5-2] 시애틀시 디자인리뷰(Design Review) 현장 공개 사례 118

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 주요 내용 및 방법
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

□ 건축허가과정의 주요 절차인 건축심의의 예측가능성·효율성에 대한 비판적 논의 지속

- 건축위원회 심의는 건축허가 과정의 주요 행정절차 중 하나이며, 국민·기업의 건축행위에 상당한 영향을 미치는 제도
  - 건축위원회 심의는 법령으로 정하는 건축물의 건축 또는 대수선 허가를 신청하기 전에 반드시 거쳐야 하는 행정절차로 자리 잡음
  - 소요기간을 기준으로 봤을 때 건축위원회 심의는 건축허가 절차 중 가장 큰 비중을 차지하며, 이로 인해 건축주인 국민·기업의 건축행위에 상당한 영향을 주고 있는 실정[1)]
- 건축위원회의 심의의 예측가능성·객관성·정당성에 대한 비판적 논의 지속
  - 건축위원회 심의, 특히 건축계획심의에 대한 심의내용과 소요기간이 예측가능하지 않다는 문제가 지속적으로 논의되고 있는 상황
    (박철민·김재철, 2004; 권기범·김상길, 2007; 김상조 외, 2011; 오종근·김원필, 2014; 김상호·이여경, 2015; 황은경 외, 2019; 전영훈 외, 2019)

1) 전영훈 외(2019, p.44)에 따르면, 민간 건축사업(15개 사례)의 심의 횟수는 1~12회로 다양하며, 심의 소요기간은 최소 3개월에서 최대 29개월로 상당한 기간 소요

- 또한 관계법령 및 자치법규로 규정한 법적 기준을 상회하거나 주관적인 심의 의견이 실질적으로 피규제자에게 상당한 규제로 작용함에 따라 법률 집행의 정당성 문제도 제기 (김상조 외, 2011; 김상호, 이여경, 2015; 황은경 외, 2019; 전영훈 외, 2019; 2022년 건축제도 개선 TF 1분과)

- 이로 인해 건축위원회 심의 자체에 대한 신뢰 수준이 낮고, 건축심의(특히, 건축계획심의)를 폐지해야 한다는 논의까지 나오고 있는 실정 (한은화, 2019, 9월 19일 기사)

• 심의 장기화 및 타 법령 심의와의 중복 등 절차상 비효율에 대한 문제 제기

- 건축위원회 심의내용을 사전에 명확하게 예측할 수 없는 상황이 반복되면서 심의가 장기화되는 경향

- 또한 건축행정절차상 타 법령에 따른 도시계획, 경관, 교통영향, 산지관리, 재해영향 등에 대한 심의도 거쳐야 하는 상황에서 심의 내용이 일부 중복되는 경우도 있어 절차상 비효율 초래

□ 건축위원회 심의의 법적 성격 규명 및 운영 합리화를 위한 제도개선 필요

• 건축위원회 심의제도에 대한 개선 필요성이 꾸준히 제기됨에 따라 제도 개선 노력이 지속되고 있으나, 피규제자가 체감할 수 있는 실질적인 제도 개선은 미흡

- 건축위원회 심의 운영을 개선하기 위해 2015년 「건축위원회 심의기준(국토교통부 고시)」를 제정하고, 2018년에는 고시를 개정하여 과도한 기준, 도서 등을 요구하지 않도록 심의원칙을 제시

- 하지만 「건축위원회 심의기준」 제·개정 이후에도 건축위원회의 심의내용과 절차 등에 대한 문제 제기는 지속 (김상호, 이여경, 2015; 황은경 외, 2019; 전영훈 외, 2019)

- 이후 2021년에는 「건축법 시행령」 개정을 통해 지자체마다 심의지역을 지정·고시하고 심의대상을 축소하도록 하였으나, 4개 지자체*를 제외한 대부분의 지자체가 종전과 동일하게 행정구역 전역을 심의지역으로 지정·고시하거나 심의지역을 설정하지 않고 있는 실정

  * 광역지자체를 기준으로 경기, 전남 2곳만 심의지역 축소 (서울과 제주는 법 개정 전 지정)

- 이러한 배경 속에서 현행 법령상 건축위원회의 법적 위상과 심의결과에 대한 조치 규정 등도 명확하지 않아 행정소송도 꾸준히 제기되고 있는 상황

- 건축위원회 심의 관련 국민·기업의 불편을 해소하기 위해서는 심의의 예측가능성을 제고하고 운영을 합리화하기 위한 제도 개선방안 모색 필요
  - 최근 건축위원회 심의를 둘러싼 몇 가지 논란을 잠재우기 위해 심의원칙을 제시하고, 일부 심의대상을 축소하는 방향으로 제도 개선 추진
  - 하지만 2018년, 2021년 등 건축위원회 심의 관련 제도 개선 전·후에 제기되는 문제는 동일하게 반복되고 있으며, 이로 인해 최근에는 건축실무자 중심으로 심의제도의 폐지 필요성까지 제기하고 있는 실정
  - 따라서 건축위원회 심의제도의 근본적인 목적과 법적 성격을 규명하고 이를 법령상에 명확히 규율할 필요가 있으며, 이를 토대로 건축위원회 심의의 예측가능성 및 효율성을 높일 수 있는 제도 개선방안 마련 필요

2) 연구의 목적

- **건축위원회 심의**의 **법적 성격**을 **규명**하고, 심의의 **예측가능성** 및 **효율성**을 **제고**하기 위한 **제도 개선방안 제시**
  - 건축위원회 심의의 입법취지 및 법적 성격 규명을 토대로 변화된 사회 여건에 부합한 단계별 건축위원회 심의제도 개선방안 마련
  - 건축위원회 심의 운영과정의 예측가능성 및 효율성 저해요인 분석을 토대로 건축심의 운영 합리화 방안 및 제도 개선안 제시

【 연구 질문 】

① 건축위원회 심의의 법적 성격은?
- 「건축법」 상 건축허가 과정에서 건축위원회 심의의 목적은 무엇인가?
- 현행법상 건축위원회의 법적 지위는 어떠하며, 심의결과는 법적으로 구속력을 가지는가?
- 건축위원회 심의의 법적 성격과 실제 운영은 어떻게 다른가?

② 건축위원회 심의 운영과정에서 예측가능성과 효율성을 저해하는 요인과 문제점은 무엇인가?
- 건축위원회 심의의 '예측가능성' 및 '효율성' 저해 요인 및 쟁점은 무엇인가?
  : 심의대상, 심의내용 및 기준, 심의절차, 위원회 구성 등
- 법제도 및 지자체 운영 실태를 토대로 봤을 때 건축위원회 심의 관련 문제점과 개선과제는 무엇인가?

③ 건축위원회 심의의 예측가능성 및 효율성 제고를 위한 제도 개선방안은?
- 건축위원회 심의의 공익적 목적을 달성하면서 예측가능성 및 효율성을 향상시킬 수 있는 제도적 방안은 무엇인가?

2. 연구의 주요 내용 및 방법

1) 연구의 범위 및 주요 내용

□ 연구 범위

- 건축위원회 심의에 대한 문제제기는 대부분 지방건축위원회 심의 관련 사항
- 따라서 본 연구에서는 지방건축위원회 심의를 연구 범위로 설정하되, 지방건축위원회 관련 이슈와 쟁점도 다양하므로 연구를 통해 도출하는 최근 주요 쟁점사항을 중심으로 연구 진행 (※ 중앙건축위원회에 관한 쟁점은 제외)

□ 주요 연구내용

- **① 건축위원회 심의 관련 현안**
  - 건축위원회 심의 관련 법제도의 변천과 정책 추진 동향
  - 건축위원회 심의를 둘러싼 사회적 논의 (전문가 논의, 언론보도)
  - 건축위원회 심의 관련 주요 현안 도출
- **② 건축위원회 심의의 법적 성격 검토** (※ ①에서 도출한 법적 성격 관련 쟁점과 연계)
  - 건축허가 과정에서의 건축위원회 심의의 목적
  - 건축위원회 심의의 법적 지위와 심의의결의 구속력
  - 소결 : 건축위원회 심의의 법적 성격과 실제
- **③ 건축위원회 심의 운영상의 쟁점 분석** (※ ①에서 도출한 운영상 쟁점과 연계)
  - 분석 목적, 내용, 대상, 방법 등의 설정
  - 〈심의 대상〉, 〈심의 내용 및 기준〉, 〈심의 절차〉, 〈위원회 구성·운영〉 측면의 법제도 현황과 문제점, 지자체 운영실태 및 문제점 분석
  - 소결 : 건축위원회 심의 관련 제도적 한계와 개선과제
- **④ 건축위원회 심의제도 개선방안**
  - 건축위원회의 법적 성격과 역할 재정립을 고려한 단계별 제도개선 시나리오 설정
  - 쟁점별 제도 개선 대안 모색 및 법령 정비방안 제시

2) 연구 방법

□ 문헌조사

- 법규범 측면에서 건축위원회 심의제도 분석
- 건축위원회 심의를 둘러싼 행정소송 사례에 대한 판례 조사·분석

□ 전문가 TF 운영

- 건축실무자, 학계전문가 등 관계 주체로 구성된 전문가 TFT를 정기적으로 운영하여 건축위원회 심의 쟁점 도출 및 제도 개선방향 설정

[표 1-1] 전문가 TF 구성(안)

구분	TF 위원
건축실무자	윤혁경 대표 (ANU 디자인그룹), 이광환 소장 (해안건축), 김진욱 대표 (예지학)
건축법제 전문가	김지엽 교수 (성균관대), 김종천 연구위원 (한국법제연구원), 이민우 변호사 (법무법인 YK)

출처: 연구진 작성

□ 정책실무협의회 운영

- 국토교통부 및 지자체 건축심의 담당자와의 제도 개선 쟁점 도출 및 개선방향 설정을 위한 정책실무협의회를 정기적으로 개최

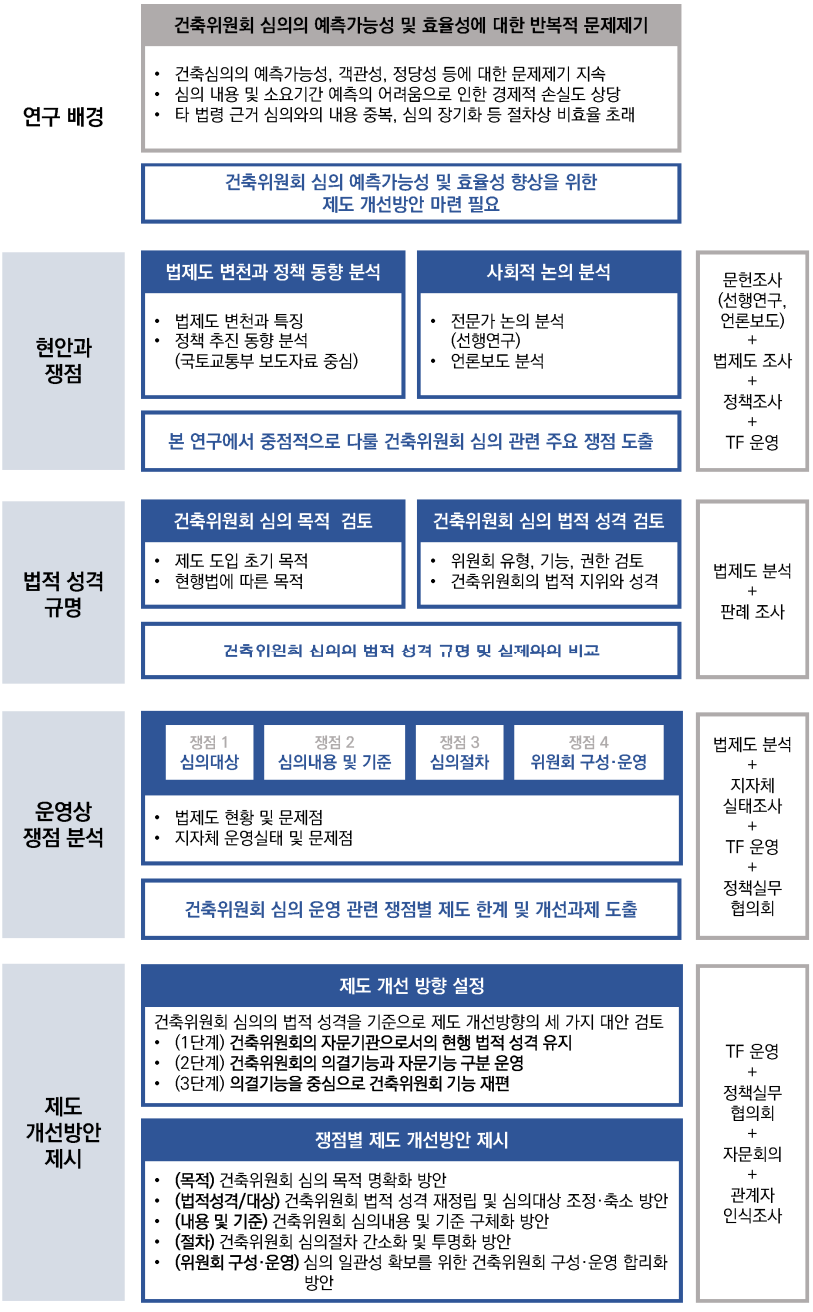
□ 분야별 전문가 자문 및 지자체 건축심의 담당자 업무협의

- 건축 및 법학 분야 전문가를 대상으로 건축법령 정비방안에 대한 전문가 자문
- 건축위원회 심의 합리화 방안 및 제도 개선안에 대한 지자체 담당자 의견 수렴

□ 제도개선 방향에 대한 관계자 인식조사

- 건축실무자 및 건축행정 담당자를 대상으로 제도개선 방향 및 제도개선 시급성 등에 대한 의견을 수렴하여 제도 개선방안 마련에 참고

3) 연구 흐름도



[그림 1-1] 연구 흐름도

출처: 연구진 작성

3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

1) 선행연구 검토

□ 건축위원회 심의 관련 전반적 제도 개선 연구

- 김상조 외(2011)는 선행연구 검토, 법제도 분석, 국내·외 건축심의 사례 분석, 전문가 인식조사 등을 토대로 건축위원회의 성격 및 역할을 고찰하고 건축위원회의 합리적 운영방안을 제안함
- 김상호, 이여경(2015)은 문헌조사, 해외사례 조사, 전문가 간담회 등을 토대로 건축행정의 투명성·효율성 제고를 위한 건축심의제도 개선방안 및 건축규제 모니터링 방안을 제시함
- 황은경 외(2019)는 문헌조사 및 허가권자·건축사 면담을 통해 우리나라 건축허가 및 심의절차를 국외 유사제도와 비교 분석하여 제도 개선방안을 제시함
- 전영훈 외(2019)는 건축인허가 및 심의 실태를 파악하고, 주요 선진국의 건축인허가 절차 사례를 분석하여 우리나라 건축인허가 및 심의 절차 개선방안을 제안함

□ 특정 지자체 대상의 건축위원회 심의 운영실태 연구

- 최판길 외(2004)는 대구광역시청 건축과 자료 및 1990년부터 2001년까지 12년간의 심의결과를 분석하여 대구광역시의 건축심의 변천 과정을 전반적으로 살펴보고 향후 제도개선 방안을 제시함
- 박철민, 김재철(2004)은 제주시 건축위원회 심의 중 2002년 1년 동안의 아파트에 대한 건축심의 지적사항을 분석하여 심의 성향을 도출하고, 운영상의 문제점과 심의기준, 심의의결방법, 절차 측면의 개선방향 제시함
- 오종근, 김원필(2014)은 서울시 내 4개 구청의 건축위원회 심의 운영 실태와 의결내용 분석하여 지방건축위원회 심의제도가 목적대로 운영되는지 여부를 검증하고 건축위원회 운영 개선방안을 제시함
- 최경옥, 김원필(2022)은 서울시 25개 구의 심의의결서를 분석하여 소형 집합주택의 내부 부위별 심의 요소를 추출하고 각종 위원회의 심의시 기초자료로 활용할 수 있는 체크리스트를 제안함

2) 본 연구의 차별성

- 본 연구는 건축위원회 심의 운영의 합리화를 목표로 연구를 한다는 점에서 일련의 선행연구(김상조 외, 2011; 김상호, 이여경, 2015; 황은경 외, 2019; 전영훈 외, 2019)와 연속선상에 있는 연구임
- 하지만 선행연구(김상호, 이여경, 2015; 황은경 외, 2019; 전영훈 외, 2019)에서는 주로 해외의 건축심의 관련 제도와의 비교 분석을 통해 제도 개선방향을 설정하였으나, 본 연구는 건축법상의 건축위원회와 건축심의의 법적 지위와 성격에 대한 근본적인 고찰로부터 출발하며, 2020년대 건축법령 개정 이후에도 지속되거나 새롭게 등장한 문제를 다룬다는 점에서 차별성을 가짐
- 또한 김상조 외(2011)에서는 건축위원회의 법적 지위를 살펴보고 현행 건축법상 규정을 명확히 할 필요가 있다는 개선방향을 제시하였으나, 본 연구는 최근 행정소송 판례를 살펴보고 건축위원회의 법적 성격을 법령상 명확화하기 위한 구체적인 법령 정비방안까지 제시한다는 측면에서 차별화됨

제2장 건축위원회 심의 관련 현안

1. 건축위원회 심의 관련 법제도 변천과 정책 추진 동향
2. 건축위원회 심의를 둘러싼 사회적 논의
3. 소결 : 건축위원회 심의 관련 주요 현안 도출

1. 건축위원회 심의 관련 법제도 변천과 정책추진 동향

1) 건축위원회 심의제도의 변천

① 건축위원회 심의 관련 「건축법」 제·개정 연혁

□ 건축위원회 조문

- 1972년 「건축법」에 건축위원회 관련 규정이 도입된 이후 2022년 현재까지 총 15번 개정됨
- (**1970년대 주요 개정사항**) 건축위원회 규정 신설(제44조의2)
- (**1980년대 주요 개정사항**) 장관 권한 관련 개정(제44조의2)
- (**1990년대 주요 개정사항**) 건축법 구성 체계 전면 개편, 중앙건축위원회 및 전문위원회 구성·운영 관련 규정 신설
  - 종전 제44조의2 건축위원회 → 제4조 건축위원회(1991. 5. 31. 일부개정)
- (**2000년대 주요 개정사항**) 지자체 차원의 전문위원회 구성·운영 근거 마련
  - 건축분쟁전문위원회 및 지자체 전문위원회 구성·운영 근거 마련(2009. 4. 1. 일부개정)

- **(2010년대 주요 개정사항)** 건축위원회 심의대상 확대, 심의절차 구체화, 회의록 공개 근거 신설, 심의신청 시기 탄력 운영 허용 등
  - 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항을 심의대상에 포함, 건축위원회 심의 절차 구체화, 회의록 공개 근거 마련, 건축민원전문위원회 신설 및 운영 절차 규정 신설(제4조 ~ 제4조의8, 2014. 5. 28. 일부개정)
  - 심의신청 시기 탄력 운영을 허용(제4조의2제1항, 2017. 1. 17. 일부개정)

[표 2-1] 건축위원회 관련 「건축법」 제·개정 연혁

순번	법령번호 및 개정일	시행일	건축위 관련 제·개정		건축위원회 관련 제정·개정사항 요약
			제정	개정	
1	건축법 법률 제2434호 (1972. 12. 30. 일부개정)	1973. 7. 1.	●	-	**제44조의2 건축위원회 신설**
2	건축법 법률 제3558호 (1982. 4. 3. 일부개정)	1982. 7. 1.	-	●	시장·군수 → 시장 또는 군수 (제44조의2 건축위원회)
3	건축법 법률 제3899호 (1986. 12. 31. 일부개정)	1986. 12. 31.	-	●	**장관 권한 관련 개정** (제44조의2 건축위원회)
4	건축법 법률 제4381호 (1991. 5. 31. 전부개정)	1992. 6. 1.	-	●	**건축법 구성 체계 전면 개편** (제4조 건축위원회)
5	건축법 법률 제4919호 (1995. 1. 5. 일부개정)	1996. 1. 6.	-	●	지자체장 표현 관련 개정 (서울특별시 → 특별시) (제4조 건축위원회)
6	건축법 법률 제5450호 (1997. 12. 13. 일부개정)	1997. 12. 13.	-	●	정부조직법 개정(건설부 → 건설교통부) (제4조 건축위원회)
7	건축법 법률 제5895호 (1999. 2. 8. 일부개정)	1999. 5. 9.	-	●	**중앙건축위원회 및 전문위원회 구성·운영 관련 규정 신설** (제4조 건축위원회)
8	건축법 법률 제8219호 (2007. 1. 3. 일부개정)	2007. 7. 4.	-	●	**다른 법령에 따른 건축물의 건축에 관한 심의를 건축위원회에서 통합하여 심의하도록 개정** (제4조 건축위원회)
9	건축법 법률 제8852호 (2008. 2. 29. 타법개정)	2008. 2. 29.	-	●	정부조직법 개정(건설교통부 → 국토해양부) (제4조 건축위원회)
10	건축법 법률 제8974호 (2008. 3. 21. 전부개정)	2008. 3. 21.	-	●	국민이 법 문장을 이해하기 쉽게 정비 (제4조 건축위원회 포함)
11	건축법 법률 제9594호 (2009. 4. 1. 일부개정)	2009. 10. 2.	-	●	**건축분쟁전문위원회 및 지자체 전문위원회 구성·운영 근거 마련** (제4조 건축위원회)

순번	법령번호 및 개정일	시행일	건축위 관련 제·개정		건축위원회 관련 제정·개정사항 요약
			제정	개정	
12	건축법 법률 제11690호 (2013. 3. 23. 타법개정)	2013. 3. 23.	-	●	정부조직법 개정 (국토해양부 → 국토교통부) (제4조 건축위원회)
13	건축법 법률 제12701호 (2014. 5. 28. 일부개정)	2014. 11. 29.	-	●	**건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항을 심의대상에 포함** 등 (제4조 건축위원회 개정) + **관련 조항 신설** (제4조의2 건축위원회의 건축 심의 등, 제4조의3 건축위원회 회의록의 공개, 제4조의4 건축민원전문위원회, 제4조의5 질의민원 심의의 신청, 제4조의6 심의를 위한 조사 및 의견 청취, 제4조의7 의견의 제시 등, 제4조의8 사무국)
14	건축법 법률 제14535호 (2017. 1. 17. 일부개정)	2017. 7. 18.	-	●	**건축위원회 심의신청 시기 탄력 운영** (제4조의2제1항)
15	건축법 법률 제17733호 (2020. 12. 22. 일부개정)	2021. 6. 23.	-	●	건축분쟁위원회의 조정(調停)·재정(裁定) 결과에 대한 실효성을 확보할 수 있도록 조정·재정 결과에 재판상 화해와 같은 효력을 부여 (제96조제4항 및 제99조)

출처: 「건축법」 제·개정 연혁을 검토하여 연구진 작성 (※ 표에서 표기한 법령번호 및 개정일 참조)

□ 행정절차상 건축위원회 심의를 거치도록 한 규정

- (**1990년대 주요 개정사항**) 건축기준의 완화 적용 또는 예외를 허용하거나 건축허가를 제한할 필요가 있을 때 건축위원회의 심의를 거치도록 함
  - 건축기준 완화 적용 시 심의
    : 제5조 적용의 특례(건축법 법률 제4381호, 1991. 5. 31. 전부개정)
  - 건축허가 제한 시 심의
    : 제8조 건축허가(건축법 법률 제4919호, 1995. 1. 5. 일부개정)
  - 예외적 상황에 대한 심의
    : 제35조 도로의 지정·폐지 또는 변경(건축법 법률 제5895호, 1999. 2. 8. 일부개정), 제51조 건축물의 높이제한(건축법 법률 제5895호, 1999. 2. 8. 일부개정)

- (**2000년대 주요 개정사항**) 건축위원회 심의를 거쳐 건축허가를 제한하는 대상 구체화, 타 법령에 따라 건축위원회 심의를 받도록 한 사항 규정, 특별건축구역 특례적용 등에 대한 심의 확대 및 분쟁 조정·재정 기능 추가

  - 건축허가 제한을 위한 심의대상 구체화
    : 제8조 건축허가(건축법 법률 제6370호, 2001. 1. 16. 일부개정)

  - 타 법령에 따른 심의대상 추가
    : 제4조 건축위원회(건축법 법률 제8219호, 2007. 1. 3. 일부개정)

  - 특별건축구역 지정 및 특례적용에 대한 심의
    : 제61조 특별건축구역의 지정절차, 제63조 관계 법령의 적용 특례
    (건축법 법률 제8662호, 2007. 10. 17. 일부개정)

  - 분쟁의 조정 또는 재정 기능 추가
    : 제4조 건축위원회, 제88조 건축분쟁전문위원회
    (건축법 법률 제9594호, 2009. 4. 1. 일부개정)

- (**2010년대 주요 개정사항**) 특례 적용 관련 건축위원회 심의 확대, 건축물 안전영향평가 확정을 위한 심의 신설

  - 건축허가 제한을 위한 심의대상 확대
    : 제11조 건축허가(건축법 법률 제11182호, 2012. 1. 17. 일부개정)

  - 특별가로구역 지정에 관한 심의
    : 제77조2 특별가로구역의 지정(건축법 법률 제12246호, 2014. 1. 14. 일부개정)

  - 건축협정 인가에 관한 심의
    : 제77조6 건축협정의 인가(건축법 법률 제12246호, 2014. 1. 14. 일부개정)

  - 결합건축 허가를 위한 심의
    : 제77조의15 결합건축의 절차(건축법 법률 제13785호, 2016. 1. 19. 일부개정)

  - 빈집 철치 조치 명령을 위한 심의
    : 제81조의2 빈집 정비(건축법 법률 제13785호, 2016. 1. 19. 일부개정)

  - 건축물 안전영향평가 확정을 위한 심의
    : 제13조의2 건축물 안전영향평가(건축법 법률 제14016호, 2016. 2. 3. 일부개정)

  - 건축협정집중구역 지정을 위한 심의
    : 제77조14 건축협정 집중구역 지정 등 (건축법 법률 제14792호, 2017. 4. 18. 일부개정)

② **건축위원회 심의 관련 「건축법 시행령」 제·개정 연혁**

- 1973년부터 2021년까지 건축위원회 심의 관련 「건축법 시행령」 제·개정은 총 40번 이루어짐
- (**1970년대 주요 개정사항**) 건축위원회 규정 신설, 건축위원회 심의대상 확대 및 변경
  - 건축위원회 규정 신설(제171조, 1973. 9. 1. 전부개정)
  - 건축위원회 심의대상 확대(제171조, 1976. 4. 15. 일부개정)
  - 건축위원회 설치대상 확대 및 심의대상 변경(제171조, 1977. 11. 10. 일부개정)
- (**1980년대 주요 개정사항**) 조문체계 변경, 지방건축위원회로 명칭 변경
  - 조문체계 변경(제171조 → 제97조, 1982. 8. 7. 전부개정)
  - 지방건축위원회로 명칭 변경(제97조, 1988. 2. 24. 일부개정)
- (**1990년대 주요 개정사항**) 분과위원회 설치 규정 신설 및 전문분야 확대, 조문체계 변경, 중앙건축위원회 설치 규정 신설 및 건축위원회 심의 관련 동법 시행규칙 신설, 전문위원회 설치 규정 신설
  - 분과위원회 설치 규정 신설 및 전문분야 확대(제97조, 1990. 1. 18. 일부개정)
  - 조문체계 변경(제97조 → 제5조, 1992. 5. 30. 전부개정)
  - 중앙건축위원회 설치 규정 신설 및 건축위원회 심의 관련 동법 시행규칙 신설(제5조, 1992. 5. 30. 전부개정)
  - 전문위원회 설치 규정 신설(제5조, 1999. 4. 30. 일부개정)
- (**2000년대 주요 개정사항**) 지방건축위원회 운영 기준 신설, 전문위원회 분야 추가 및 건축위원회 위원 위촉 및 임기 기준 신설, 중앙·지방건축위원회의 기능 확대(분쟁의 조정 또는 재정)
  - 심의대상에 분양 건축물 추가, 지방건축위원회 운영 기준 신설(제5조, 2005. 7. 18. 일부개정)
  - 전문위원회 분야 추가 및 건축위원회 위원 위촉 및 임기 기준 신설(제5조, 2006. 5. 8. 일부개정)
  - 중앙·지방건축위원회의 기능 확대(분쟁의 조정 또는 재정) (제5조, 2009. 8. 5. 일부개정)

- **(2010년대 주요 개정사항)** 건축위원회 심의 생략 대상 신설, 중앙건축위원회 심의사항 추가 및 운영 기준 신설, 건축위원회 심의기준 고시로 위임 조문 신설, 지방건축위원회 심의대상 중 미관지구 내 건축물 삭제
  - 건축위원회 심의 생략 대상 신설(제5조, 2010. 12. 13. 일부개정)
  - 중앙건축위원회 심의사항 추가 및 운영 기준 신설(제5조, 2012. 12. 12. 일부개정)
  - 건축위원회 심의기준 고시로 위임 조문 신설(제5조, 2014. 11. 11. 일부개정)
  - 지방건축위원회 재심의 및 회의록 공개제도 신설(제5조의7, 제5조의8, 2014. 11. 28. 일부개정)
  - 지방건축위원회 심의대상 변경(미관지구 내 건축물 삭제)
    (제5조의5, 2016. 1. 19. 일부개정)
- **(2020년대 주요 개정사항)** 지방건축위원회 심의대상 중 분양 목적의 건축물 삭제 및 심의지역 지정·고시 및 심의지역 내 심의대상 설정 근거 마련
  - 지방건축위원회 심의대상 변경(분양을 목적으로 하는 건축물 삭제)
    (제5조의5, 2020. 4. 21. 일부개정)
  - 심의지역 지정·고시 및 심의지역 내 심의대상 설정 근거 마련
    (제5조의5, 2020. 4. 21. 일부개정)

[표 2-2] 건축위원회 심의 관련 「건축법 시행령」 제·개정 연혁

순번	법령번호 및 개정일	시행일	건축위 관련 제·개정		건축위원회 관련 제정·개정사항 요약
			제정	개정	
1	건축법 시행령 대통령령 제6834호 (1973. 9. 1. 전부개정)	1973. 9. 1.	●	-	제171조 건축위원회 신설
2	건축법 시행령 대통령령 제8090호 (1976. 4. 15. 일부개정)	1976. 4. 15.	-	●	**건축위원회 심의사항 확대** (일조권 등에 따른 높이제한 적용의 예외대상 등 추가) (제171조 건축위원회)
3	건축법 시행령 대통령령 제8742호 (1977. 11. 10. 일부개정)	1977. 12. 11	-	●	**건축위원회 설치대상 확대 및 심의대상 변경** (제171조 건축위원회)
4	건축법 시행령 대통령령 제9193호 (1978. 10. 30. 일부개정)	1978. 10. 30.	-	●	공무원인 위원의 비율 제한 및 **심의대상 확대**

순번	법령번호 및 개정일	시행일	건축위 관련 제·개정		건축위원회 관련 제정·개정사항 요약
			제정	개정	
					(미관지구 내 건축물) (제171조 건축위원회)
5	건축법 시행령 대통령령 제10062호 (1980. 11. 12. 일부개정)	1980. 11. 12.	-	●	**건축위원회 심의사항 변경** (제171조 건축위원회)
6	건축법 시행령 대통령령 제10882호 (1982. 8. 7. 전부개정)	1982. 8. 7.	-	●	공무원인 위원의 비율 증가 (제97조 건축위원회)
7	건축법 시행령 대통령령 제11740호 (1985. 8. 16. 일부개정)	1985. 8. 16.	-	●	**심의사항 추가** (에너지 절약계획서의 검토) (제97조 건축위원회)
8	건축법 시행령 대통령령 제12022호 (1986. 12. 29. 일부개정)	1986. 12. 29.	-	●	위원장 범위 확대 (부구청장을 둔 구의 경우) (제97조 건축위원회)
9	건축법 시행령 대통령령 제12403호 (1988. 2. 24. 일부개정)	1988. 3. 1.	-	●	**지방건축위원회로 명칭 변경** 및 **심의사항 추가**(풍치지구· 업무지구, 11층이상 건축물의 구조안전에 관한 사항) (제97조 건축위원회)
10	건축법 시행령 대통령령 제12906호 (1990. 1. 18. 일부개정)	1990. 2. 18.	-	●	지방건축위원회 설치 규정 변경, 위원회 인원수 확대, 분과위원회 설치 규정 신설, 위원 전문분야 확대 (제97조 건축위원회)
11	건축법 시행령 대통령령 제13655호 (1992. 5. 30. 전부개정)	1992. 6. 1.	-	●	중앙건축위원회 설치 규정 신설 및 동법 시행규칙 제정 (제5조 건축위원회)
12	건축법 시행령 대통령령 제14447호 (1994. 12. 23. 타법개정)	1994. 12. 23.	-	●	정부조직법 개정 (건설부 → 건설교통부) (제5조 건축위원회)
13	건축법 시행령 대통령령 제14891호 (1995. 12. 30. 일부개정)	1996. 1. 6.	-	●	상위법령의 개정에 따른 법령 개정, 지자체명 변경, **심의사항 삭제 및 추가** (제5조 건축위원회)
14	건축법 시행령 대통령령 제15476호 (1997. 9. 9. 일부개정)	1997. 9. 9.	-	●	**심의사항 삭제 및 심의사항 일부를** **지방건축위원회의 조례로 위임** (제5조 건축위원회)
15	건축법 시행령 대통령령 제15802호 (1998. 5. 23. 일부개정)	1998. 5. 23.	-	●	위원 인원 제한 삭제 **심의사항 조항 분리 및 삭제** (제5조 건축위원회)
16	건축법 시행령 대통령령 제16284호 (1999. 4. 30. 일부개정)	1999. 5. 9.	-	●	전문위원회 설치 규정 신설 및 **미관지구 내 건축물에 대한 심의** **폐지**, **심의사항 추가** (제5조 건축위원회)
17	건축법 시행령 대통령령 제16874호 (2000. 6. 27. 일부개정)	2000. 7. 1.	-	●	**심의사항 삭제 및 삭제된 조항 정리** (제5조 건축위원회)

순번	법령번호 및 개정일	시행일	건축위 관련 제·개정		건축위원회 관련 제정·개정사항 요약
			제정	개정	
18	건축법 시행령 대통령령 제17365호 (2001. 9. 15. 일부개정)	2001. 9. 15.	-	●	상위법령의 개정에 따른 법령 개정 (제5조 건축위원회)
19	건축법 시행령 대통령령 제18951호 (2005. 7. 18. 일부개정)	2005. 7. 18.	-	●	**심의대상에 분양 건축물 추가**, 지방건축위원회 운영 기준 신설 (제5조 건축위원회)
20	건축법 시행령 대통령령 제19092호 (2005. 10. 20. 일부개정)	2005. 10. 20.	-	●	**건축위원회 심의사항을 구체적으로 명시** (제5조 건축위원회)
21	건축법 시행령 대통령령 제19466호 (2006. 5. 8. 일부개정)	2006. 5. 9.	-	●	전문위원회 분야 추가, **미관지구 안의 건축물의 건축에 관한 사항 심의 재추가**, 건축위원회 위원 위촉 및 임기 기준 신설 (제5조 건축위원회)
22	건축법 시행령 대통령령 제20647호 (2008. 2. 22. 일부개정)	2008. 2. 22.	-	●	중앙건축위원회 구성 인원수 확대, 전문위원회 분야의 명칭 변경 및 추가, **미관지구 안의 건축물 건축에 대한 심의제도 개선** (제5조 건축위원회)
23	건축법 시행령 대통령령 제20722호 (2008. 2. 29. 타법개정)	2008. 2. 29.	-	●	정부조직법 개정 (건설교통부 → 국토해양부) (제5조 건축위원회)
24	건축법 시행령 대통령령 제21098호 (2008. 10. 29. 일부개정)	2008. 10. 29.	-	●	**미관지구 건축물은 지자체 조례로 정하는 용도 및 규모에 따라 심의**하도록 함 (제5조 건축위원회)
25	건축법 시행령 대통령령 제21629호 (2009. 7. 16. 일부개정)	2009. 7. 16.	-	●	용어의 구체적인 설명 추가 (운수시설) (제5조 건축위원회)
26	건축법 시행령 대통령령 제21668호 (2009. 8. 5. 일부개정)	2009. 8. 7.	-	●	중앙·지방건축위원회의 기능 확대 (분쟁의 조정 또는 재정 기능) (제5조 건축위원회)
27	건축법 시행령 대통령령 제22052호 (2010. 2. 18. 일부개정)	2010. 2. 18.	-	●	**미관지구 건축물의 심의대상 구체적 명시**, 지방건축위원회 심의결과 중 위원별 의견 비공개(제5조 건축위원회)
28	건축법 시행령 대통령령 제22526호 (2010. 12. 13. 일부개정)	2010. 12. 13.	-	●	**건축위원회 심의생략 대상 신설** (제5조 건축위원회)
29	건축법 시행령 대통령령 제23718호 (2012. 4. 10. 타법개정)	2012. 4. 15.	-	●	국토계획법 일부개정령에 따라 명칭 변경 (제5조 건축위원회)
30	건축법 시행령 대통령령 제23928호 (2012. 7. 4. 타법개정)	2012. 7. 4.	-	●	중앙·지방건축위원회 운영의 공정성을 높이기 위한 규정 추가 (제5조 건축위원회)

순번	법령번호 및 개정일	시행일	건축위 관련 제·개정		건축위원회 관련 제정·개정사항 요약
			제정	개정	
31	건축법 시행령 대통령령 제24229호 (2012. 12. 12. 일부개정)	2012. 12. 12.	-	●	제5조 조문체계 전면 개편, 중앙건축위원회의 심의사항 추가 및 운영 기준 신설 (제5조 중앙건축위원회의 설치 등)
32	건축법 시행령 대통령령 제24443호 (2013. 3. 23. 타법개정)	2013. 3. 23.	-	●	정부조직법 개정 (국토해양부 → 국토교통부) (제5조 중앙건축위원회의 설치 등)
33	건축법 시행령 대통령령 제24874호 (2013. 11. 20. 일부개정)	2013. 11. 20.	-	●	건축조례에 대한 부연 설명 추가 (제5조 중앙건축위원회의 설치 등)
34	건축법 시행령 대통령령 제25652호 (2014. 10. 14. 일부개정)	2014. 10. 14.	-	●	지자체명(특별자치시) 추가 (제5조 중앙건축위원회의 설치 등)
35	건축법 시행령 대통령령 제25716호 (2014. 11. 11. 일부개정)	2014. 11. 11.	-	●	지방건축위원회 기능 삭제 및 제출 간략설계도서 의미 확대, 건축위원회 심의기준의 고시 위임 조문 신설 (제5조 중앙건축위원회의 설치 등)
36	건축법 시행령 대통령령 제25786호 (2014. 11. 28. 일부개정)	2014. 11. 29.	-	●	**지방건축위원회 재심의 및 회의록 공개제도 신설** (제5조의7, 8)
37	건축법 시행령 대통령령 제26909호 (2016. 1. 19. 일부개정)	2016. 1. 19.	-	●	**지방건축위원회 심의사항 변경 (미관지구 내 건축물 삭제)** (제5조의5)
38	건축법 시행령 대통령령 제29136호 (2018. 9. 4. 일부개정)	2019. 3. 5.	-	●	인용조문 변경 (제5조의5 및 제5조의7)
39	건축법 시행령 대통령령 제30626호 (2020. 4. 21. 일부개정)	2020. 10. 22.	-	●	**지방건축위원회 심의대상 변경 (분양을 목적으로 하는 건축물 삭제)** + **심의지역 지정·고시 및 심의지역 내 심의대상 설정** (제5조의5)
40	건축법 시행령 대통령령 제31668호 (2021. 5. 4. 일부개정)	2021. 5. 4.	-	●	인용조문 변경 (제5조의7)

출처: 「건축법 시행령」 제·개정 연혁을 검토하여 연구진 작성 (※ 표에서 표기한 법령번호 및 개정일 참조)

③ 건축위원회 심의 관련 「건축법 시행규칙」 제·개정 연혁

- 1992년부터 2021년까지 건축위원회 심의 관련 「건축법 시행규칙」 제·개정은 총 17번 이루어짐
- (**1990년대 주요 개정사항**) 중앙건축위원회 규정 신설
  - 중앙건축위원회 규정 신설(제2조, 1992. 6. 1. 전부개정)
  - 중앙건축위원회 심의사항 추가 및 삭제 등 변경(제2조, 1996. 1. 18. 일부개정; 1997. 10. 18. 일부개정)
  - 중앙건축위원회의 소위원회 및 전문위원회 관련 규정 구체화(제2조의2, 1998. 9. 29. 일부개정)
- (**2000년대 주요 개정사항**) 심의대상(사항) 확대 및 삭제
  - 중앙건축위원회 심의사항 추가 및 삭제 등 변경(제2조, 2000. 7. 4. 일부개정 등)
  - 지방건축위원회에의 제출도서 규정 신설(제2조의3, 2001. 9. 28. 일부개정)
  - 중앙건축위원회의 심의대상 확대 : 허가권자의 요청 및 장관이 부의하는 사항(제2조, 2005. 7. 18. 일부개정)
- (**2010년대 주요 개정사항**) 건축위원회 심의신청 절차 규정 구체화
  - 중앙 및 지방건축위원회의 심의신청 절차 규정 구체화(제2조, 2012. 12. 12. 일부개정; 제2조의4, 2015. 7. 7. 일부개정; 제2조, 2016. 1. 13. 일부개정)

[표 2-3] 건축위원회 심의 관련 「건축법 시행규칙」 제·개정 연혁

순번	법령번호 및 개정일	시행일	건축위 관련 제·개정		건축위원회 관련 제정·개정사항 요약
			제정	개정	
1	건설부령 제504호 (1992. 6. 1. 전부개정)	1992. 6. 1.	●	-	제2조 중앙건축위원회 신설
2	건설교통부령 제46호 (1996. 1. 18. 일부개정)	1996. 1. 18.	-	●	기술적 기준에 관한 세부기준의 제·개정 및 승인에 관한 사항을 심의대상에 포함 (제2조 중앙건축위원회) 정부조직법 개정 (건설부→건설교통부)
3	건설교통부령 제123호 (1997. 10. 18. 일부개정)	1997. 10. 18.	-	●	건축허가의 승인에 관한 심의사항 삭제 (제2조 중앙건축위원회)
4	건설교통부령 제150호 (1998. 9. 29. 일부개정)	1998. 9. 29	-	●	소위원회 운영 규정 구체화 (제2조의2 소위원회)

순번	법령번호 및 개정일	시행일	건축위 관련 제·개정		건축위원회 관련 제정·개정사항 요약
			제정	개정	
5	건설교통부령 제150호 (1999. 5. 11. 일부개정)	1999. 5. 11.	-	●	소위원회→전문위원회로 명칭 변경 (제2조의2 전문위원회의 구성등)
6	건설교통부령 제246호 (2000. 7. 4. 일부개정)	2000. 7. 4.	-	●	도시설계의 승인에 관한 사항을 심의대상에서 삭제 (제2조 중앙건축위원회)
7	건설교통부령 제298호 (2001. 9. 28. 일부개정)	2001. 9. 28.	-	●	**제출도서 규정 신설** (제2조의3 지방건축위원회)
8	건설교통부령 제459호 (2005. 7. 18. 일부개정)	2005. 7. 18.	-	●	허가권자가 위원회의 심의를 요청한 사항, 건설교통부장관이 부의하는 사항을 심의대상에 포함 (제2조 중앙건축위원회)
					제출도서 변경 (제2조의3 지방건축위원회)
9	건설교통부령 제512호 (2006. 5. 12. 일부개정)	2006. 5. 12.	-	●	심의 요청자를 구체적으로 명시 (허가권자→ 특별시장 · 광역시장 또는 시장 · 군수 · 구청장) (제2조 중앙건축위원회)
10	국토해양부령 제4호 (2008. 3. 14. 타법개정)	2008. 3. 14.	-	●	정부조직법 개정 (건설교통부→국토해양부)
11	국토해양부령 제76호 (2008. 12. 11. 일부개정)	2008. 12. 11.	-	●	상위법령의 개정에 따른 개정
12	국토해양부령 제361호 (2011. 6. 29. 일부개정)	2011. 6. 29,	-	●	특별시장·광역시장 → 특별시장·광역시장·특별자치도지사 (제2조 중앙건축위원회)
13	국토해양부령 제552호 (2012. 12. 12. 일부개정)	2012. 12. 12	-	●	중앙건축위원회의 운영 절차 규정 마련 (제2조 중앙건축위원회의 운영 등)
14	국토교통부령 제1호 (2013. 3. 23. 타법개정)	2013. 3. 23.	-	●	정부조직법 개정 (국토해양부→국토교통부)
15	국토교통부령 제147호 (2014. 11. 28. 일부개정)	2014. 11. 29.	-	●	**제2조의4 지방건축위원회의 심의 신청 등 신설**
16	국토교통부령 제217호 (2015. 7. 7. 일부개정)	2015. 7. 7.	-	●	**지방건축위원회의 심의 신청 관련 절차 규정 구체화** (제2조의4 지방건축위원회의 심의 신청 등)
17	국토교통부령 제278호 (2016. 1. 13. 일부개정)	2016. 1. 13.	-	●	심의기간 설정(30일 이내) 등 운영상 행정 절차 규정 (제2조 중앙건축위원회의 운영 등)

출처: 「건축법 시행규칙」 제·개정 연혁을 검토하여 연구진 작성 (※ 표에서 표기한 법령번호 및 개정일 참조)

④ 「건축위원회 심의기준」 제·개정 연혁

- 「건축위원회 심의기준」은 2015년 제정 이후 3번 개정되었으며, 2018년 3월에 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」 개정에 따라 국토교통고시의 재검토 기한 운영방식을 변경한 것을 제외하고 내용적으로는 두 차례 개정
- **2018년**에 건축위원회 심의결과 공개서식(별지 제2호)을 신설
- **2021년**에는 건축위원회 심의대상을 상위법령 개정에 따라 현행화하고, 심의지역을 지정·고시하여 운영토록 하였으며, 법령에 근거없는 심의를 지양하고 과도한 제출도서를 요구하지 않도록 심의원칙을 마련

[표 2-4] 「건축위원회 심의기준」 제·개정 연혁

순번	법령번호 및 개정일	시행일	건축위 관련 제·개정		건축위원회 관련 제정·개정사항 요약
			제정	개정	
1	국토교통부고시 제2015-333호 (2015. 5. 29. 제정)	2015. 5. 29	●	-	「건축위원회 심의기준」 제정
2	국토교통부고시 제2018-510호 (2018. 8. 13. 일부개정)	2018. 8. 13	-	●	**건축위원회 심의결과 공개서식 마련** (별지 제2호)
3	국토교통부고시 제2021-89호 (2021. 2. 10. 일부개정)	2021. 2. 10	-	●	건축법 시행령 개정('20.4.21)에 따른 **건축위원회 심의대상 현행화** + **건축위원회 심의지역 명확화** + **법령에 근거 없는 심의 지양** + **과도한 제출도서 요구 지양** + 건축법 시행령 개정('17.1.17)에 따라 **건축주의 선택에 따라 건축심의를 건축허가 신청 후에도 신청할 수 있도록 함** + **지자체 건축위원회 심의기준에 대한 의견수렴 대상에서 지방의회 제외**

출처: 「건축위원회 심의기준」 제·개정 연혁을 검토하여 연구진 작성
(※ 표에서 표기한 법령번호 및 개정일 참조)

⑤ 건축위원회 심의제도의 변천과정과 주요 개정사항 종합

[표 2-5] 건축위원회 심의제도의 변천과정과 주요 개정사항

연도	건축법	건축법 시행령	건축법 시행규칙	건축위원회 심의기준
`70	`72 건축위원회 규정 신설			
		`73 건축위원회 규정 신설		
		`76 심의사항 확대		
		`78 심의대상 확대		
`80	`86 장관 권한 관련 개정	`88 지방건축위원회로 명칭 변경 및 심의사항 추가		
`90		`90 분과위원회 설치 규정 신설, 전문분야 확대		
	`91 건축법 구성 체계 전면 개편	`92 중앙건축위원회 규정 신설	`92 중앙건축위원회 규정 신설	
	`99 중앙건축위원회 및 전문위원회 구성·운영 관련 규정 신설	`99 전문위원회 설치 규정 신설, 미관지구 내 건축물 심의 폐지	`99 소위원회 운영 규정 구체화	
`00			`00 지방건축위원회 제출도서 규정 신설	
		`05 심의대상에 분양 건축물 추가, 지방위원회 운영 기준 신설	`05 제출도서 규정 개정	
	`07 다른 법령에 따른 건축물의 건축에 관한 심의를 건축위원회에서 통합 심의하도록 개정	`06 건축위원회 위원 위촉 및 임기 기준 신설, 미관지구 내 건축물에 대한 심의 재추가		
	`09 건축분쟁전문위원회 및 지자체 전문위원회 구성·운영 근거 마련	`09 중앙·지방건축위원회의 기능 확대(분쟁의 조정 또는 재정)		
`10		`12 중앙위원회 운영 기준 신설	`12 중앙건축위원회 운영 절차 규정 마련	
	`14 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항을 심의대상에 포함, 회의록 공개 근거 신설, 건축민원전문위원회 구성·운영 근거 마련	`14 건축위원회 심의기준 고시 위임 조문 신설, 지방건축위원회 재심의 및 회의록 공개제도 신설	`14 `15 지방건축위원회 운영 절차 규정 신설 및 개정	`15 건축위원회 심의기준 제정
		`16 지방건축위원회 심의대상 변경(미관지구 내 건축물 삭제)		
	`17 건축위원회 심의신청 시기 탄력 운영			`18 심의결과 공개서식 마련
`20	건축분쟁위원회의 조정·재정 결과에 대한 재판상 화해와 같은 효력 부여	`20 지방건축위원회 심의대상 변경(분양을 목적으로 하는 건축물 삭제)		`21 건축법 시행령 개정에 따른 건축위원회 심의대상 현행화, 심의지역 명확화 등
		심의지역 지정·고시, 심의지역 내 심의대상 설정 근거 마련		

출처: 앞서 조사한 내용을 토대로 연구진 작성 (※ 연도는 법령 제·개정 시점을 기준으로 표기)

2) 건축위원회 심의 관련 최근 정책추진 동향

① 분석개요

□ 분석대상 및 기간

- (**분석대상**) 국토교통부 홈페이지에 게시된 보도자료 중 제목과 내용에 '건축위원회' 또는 '건축심의'를 포함한 보도자료 총 92건(※ 내용 기준: 총 125건)
- (**분석 기간**) 최근 10개년인 2012년부터 2022년 8월까지로 분석 기간 설정

□ 분석내용

- 건축위원회 심의 관련 정책 유형화
- 정책 아젠다별 주요 내용과 원인 분석

② 건축위원회 심의 관련 정책 유형화

- 건축위원회 심의 관련 보도자료를 검토한 결과, 주로 심의대상, 심의절차, 심의내용 및 기준, 위원회 구성·운영에 대한 정책을 추진한 것을 확인
  - 특히, 심의대상 관련 정책 보도가 40% 이상으로 가장 큰 비중을 차지

[표 2-6] 건축위원회 심의 관련 정책아젠다의 유형 분류

유형화	세부 내용	소계(비율)		합계(비율)
심의대상	확대	39	11	50 (40.0%)
	임의 확대 금지/사전 공고한 대상으로 한정	8		
	상충하는 법령 정비/특정 대상 폐지	3		
심의절차	투명화/간소화	8		29 (23.2%)
	이의제기 절차 신설/의견 조정 방안	9		
	비대면 방식	3		
	통합심의 관련	9		
심의내용 및 기준	신설	6		14 (11.2%)
	개정/구체화	5		
	모니터링 결과	3		
건축위원회 구성·운영	위원회 추천/위촉	6		7 (5.6%)
	기준 개정	1		

유형화	세부 내용	소계(비율)	합계(비율)
기타	건축인허가 과정 중 하나의 절차로 설명	17	25 (20.0%)
	유관기관(건축규제 모니터링센터)	3	
	위원회 활용	3	
	심의 관련 민원 처리, 건축심의 조건부 이행사항 미준수	2	
합계		125 (100%)	

출처: 국토교통부 홈페이지(2022, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/lst.jsp, 검색일: 2022.11.11.)에 게시된 2012년 ~ 2022년 8월까지의 보도자료 중 '건축위원회' 또는 '건축심의'를 포함한 보도자료 92건(내용 기준 125건)을 분석하여 연구진 작성 (※ 표에서 괄호 안 날짜는 보도일시를 의미하며, 상세 출처는 참고문헌 참고)

③ 건축위원회 심의 관련 주요 정책 내용

□ 심의대상 관련

- 심의대상 관련하여 '확대'와 '임의 확대 금지', '사전 공고 대상으로 한정' 등의 정책추진 양상이 있으나 압도적으로 심의대상 확대 관련 보도자료(39건)가 많았으며, 확대 이외 유형(11건)의 약 3배 이상의 보도 빈도를 나타냄
- **심의대상 확대** : 안전사고 후속조치 등으로 인한 절차적 수단 확보 목적
  - 심의대상 확대의 원인으로 1) 안전사고에 대한 후속 조치에 따른 심의대상 확대, 2) 신규제도 도입으로 인한 심의대상 확대, 3) 특례·규제완화를 위한 심의대상 추가 등으로 크게 구분됨
- **심의대상 확대 이외** : 특정 사례 관련 정책추진보다는 관계법령 조정·정비
  - 주로 건축법령 및 관계법령 규정 이외 임의적인 심의대상 확대 금지[2], 지자체 조례로 광범위하게 위임된 심의대상을 축소하여 조례로 사전공고한 경우로 한정[3]하겠다는 내용이 주를 이룸[4]

2) 국토교통부(2014m, 10월 1일 보도자료), 국토교통부(2015c, 6월 1일 보도자료)

3) 국토교통부(2019e, 12월 10일 보도자료), 국토교통부(2020g, 4월 10일 보도자료), 국토교통부(2020f, 4월 14일 보도자료), 국토교통부(2020d, 10월 15일 보도자료), 국토교통부(2021a, 1월 15일 보도자료), 국토교통부(2022e, 8월 1일 보도자료)

4) 한편 상충하는 법령 정비(다중이용 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항 추가 명시)(국토교통부, 2018e, 8월 28일 보도자료) 및 미관지구 내 건축물에 대한 심의 폐지(국토교통부, 2015i, 9월 9일 보도자료), 분양을 목적으로 하는 건축물에 대한 심의 폐지(국토교통부, 2019e, 12월 10일 보도자료) 관련 내용으로 각 1건씩 보도됨

[표 2-7] 심의대상 확대 관련 연도별 정책추진 보도 동향

구분	심의대상 확대		
	안전사고에 대한 후속조치	신규제도 신설	특례·규제완화
'12		건축협정내용(3.14)	세대수 증가 공동주택 리모델링(6.29)
'14	PEB 등 특수건축물 (3.3, 4.3, 7.15, 12.18)	우수건축자산 등록(12.26)	소규모 주거용 건축물(1.14, 11.24) 세대수 증가 공동주택 리모델링(2.19)
'15		우수건축자산 등록(6.4) 건축자산진흥구역 관리계획(6.4)	우수건축자산 증개축(6.4) 기업형임대주택 공급촉진지구의 다세대 주택 및 연립주택 층수(8.31, 12.22)
'16			공동주택의 근린생활시설의 공지기준(4.21) 같은 건축물 내 다른 용도시설군과의 복수용도 허용(4.22, 7.20) 공동주택 주민공동시설 간 용도변경 허용(10.13)
'17		해양관광진흥지구계획 (5.12)	공동주택 주민공동시설 간 용도변경 허용(1.3) 기존 건축물 내진 보강시 건축기준 완화(2.3)
'18			하나의 대지 사이 건축이 금지된 공원의 공동주택 높이제한 완화(8.28)
'19			유치원 증축 제한 완화(7.4, 10.24) 저층부 개발 건축물의 건축기준 완화(8.22, 12.10)
'20			신기술·신제품의 기술적 기준 완화(3.7) 저층부 개발 건축물의 건축기준 완화(4.14) 공동주택 주민공동시설 간 용도변경 허용(6.11, 11.3) 난연 성능 미만 단열재의 기준 완화(6.18)
'21	해체허가 대상(8.10)	민간의 특별건축구역 지정 제안(1.5)	신기술·신제품의 기술적 기준 완화(1.5) 방치건축물의 공동주택 리모델링 주택건설기준 완화(12.15)
'22	해체허가 대상(8.3)		방치건축물의 공동주택 리모델링 주택건설기준 완화(3.15)

출처: 국토교통부 홈페이지(2022, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/lst.jsp, 검색일: 2022.11.11.)에 게시된 2012년 ~ 2022년 8월까지의 보도자료 중 '건축위원회' 또는 '건축심의'를 포함한 보도자료 92건(내용 기준 125건)을 분석하여 연구진 작성 (※ 표에서 괄호 안 날짜는 보도일시를 의미하며, 상세 출처는 참고문헌 참고)

□ 심의절차 관련

- **심의절차의 투명화/간소화 도모**
  - (투명화) 심의결과 및 회의록 공개, 심의위원 사전 공개
  - (간소화) 접수 후 1개월 내에 의무 개최, 심의도서 대폭 축소 및 간소화
- **심의절차 상 이의제기 및 의견 조정**
  - 심의 신청자에게 의견 진술 기회 부여, 심의결과에 대한 이의신청 절차 및 재심의 신청 규정 신설, 재심의시 과반수 이상 서면동의 절차 신설 추진
  - 위원회 간 상반된 의경 조정 방안 마련 예정
- **비대면(온라인) 방식의 심의회의**
  - 온라인으로 심의자료 공유, 심의 진행, 결과 관리할 수 있도록 추진
- **통합심의 관련**
  - (유사심의 통합) 신속한 사업 추진을 위해 유사심의 통합(건축·경관협정 인가시 건축·경관 심의 통합, 「토지인허가간소화법」에 따른 인허가 관련 심의 통합, 주택 공급 관련 통합심의 추진
  - (통합심의 분리) 교통에 대한 심층 검토가 필요할 시 건축심의와 분리하여 교통영향평가심의 추진

[표 2-8] 심의절차 관련 연도별 정책추진 보도 동향

구분	심의절차			
	투명화/간소화	이의제기 절차/의견 조정 방안	비대면 방식	통합심의 관련(통합/분리)
'12	심의결과 공개, 위원 명단 사전공개(3.14) 접수 후 1개월 내 의무 개최, 심의위원 사전공개(12.4)	신청자의 의견진술기회 부여, 이의신청 절차 신설(3.14) 심의결과 과반수 찬성 의결(12.4)		건축·경관협정 함께 인가시 건축·경관심의 통합(3.14)
'13	심의 회의록 공개(8.5)	심의결과에 이의 있는 경우 재심의 신청 규정 신설(8.5)		도시계획심의나 건축심의 등과 경관심의 통합심의(8.6)
'14	회의록 일체 공개(5.28) 심의결과 전면 공개, 심의도서 대폭 축소, 재심의 절차 간소화(10.1)	심의결과에 대해 1개월 내 이의신청 가능(5.28) 재심의시 과반수 이상 서면동의(10.1)		건축 관련 유사심의 통합(9.3)
'15	심의결과 공개, 심의도서 간소화(6.1)	과반 이상 서면 동의시 재심의 의결 가능 (6.1)		「토지인허가간소화법」에 따른 인허가 관련 심의 통합(9.8)
'16		국토부장관, 시·도지사의 심의결과에 대한 취소·변경 등 시정조치 제도 신설(4.22, 7.20)		「토지인허가간소화법」에 따른 인허가 관련 심의 통합(1.12) 교통에 대한 심층 검토 필요시 건축심의와 분리 심의(1.25)
'20	제출도서 간소화(10.15)		비대면 방식 도입(10.15)	
'21	과도한 도서 제출 요구 지양(1.15)		비대면 방식(1.15)	지구단위계획 구역 우선결정 시 도시·건축위원회 통합심의(3.2)
'22		위원회 간 상반된 의견 조정 방안 마련 예정(8.1)	온라인을 통한 심의자료 공유, 심의 진행, 결과 관리(3.2)	주택 공급 관련 통합심의 (교통·재해·환경 영향평가 및 경관·건축)(7.18) 유사 심의 통합(8.1)

출처: 국토교통부 홈페이지(2022, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/lst.jsp, 검색일: 2022.11.11.)에 게시된 2012년 ~ 2022년 8월까지의 보도자료 중 '건축위원회' 또는 '건축심의'를 포함한 보도자료 92건(내용 기준 125건)을 분석하여 연구진 작성 (※ 표에서 괄호 안 날짜는 보도일시를 의미하며, 상세 출처는 참고문헌 참고)

□ 심의내용 및 기준 관련

- 심의내용 및 기준 **신설**
  - 건축위원회 심의 시 참고 및 활용할 수 있는 '건축물 범죄예방설계 가이드라인'과 '안전한 실내건축 가이드라인', '특별건축구역 운영 가이드라인' 내 기준별 고려사항 등 마련
  - 심의 표준운영 기준 및 지방건축위원회 심의기준 제정·고시
- 심의내용 및 기준 **개정 및 구체화**
  - 임의규제 폐지 유도 및 건축디자인에 대한 심의 폐지, 심의위원의 자문범위 명확화
  - 기초지자체 심의기준을 광역지자체 기준으로 통합 추진
- 심의내용 및 기준 **모니터링 진행 및 결과**
  - 지자체 20곳의 임의규제 현황 파악 및 지속적인 정비작업 진행, 결과 공개

[표 2-9] 심의내용 및 기준 관련 연도별 정책추진 보도 동향

구분	심의내용 및 기준		
	신설	개정/구체화	모니터링(진행/결과)
`13	심의 시「건축물 범죄예방 설계 가이드라인」참고 및 활용(1.9) 심의 또는 허가시「안전한 실내건축 가이드라인」참고 및 활용(12.30)	임의규제 폐지 유도(12.5)	
`14	심의 표준운영 기준 마련·시달(10.15) 지방건축위원회 심의기준 제정(12.24)	심의위원의 자문 범위 명확히 할 예정(9.3) 시군구 심의기준을 시도기준으로 통합 운영(10.1)	
`15	지자체 "건축위원회 심의기준" 고시(8.13)	기초지자체 심의기준을 광역지자체 기준으로 통합(6.1)	지역건축규제 이행실태 점검 예정(1.16) 지자체 임의규제 확인, 정비 진행(11.5)
`16			전국 지자체 20곳 건축심의 모니터링 결과 공개(1.15)

구분	심의내용 및 기준		
	신설	개정/구체화	모니터링(진행/결과)
'19		건축디자인에 대한 심의 폐지(8.22)	
'21	특별건축구역 가이드라인에 명시한 기준별 고려사항 참고(11.4)		

출처: 국토교통부 홈페이지(2022, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/lst.jsp, 검색일: 2022.11.11.)에 게시된 2012년 ~ 2022년 8월까지의 보도자료 중 '건축위원회' 또는 '건축심의'를 포함한 보도자료 92건(내용 기준 125건)을 분석하여 연구진 작성 (※ 표에서 괄호 안 날짜는 보도일시를 의미하며, 상세 출처는 참고문헌 참고)

□ 건축위원회 구성·운영 관련

- **위원회 추천 및 위촉**
  - '대한민국 신인건축사 대상' 수상자에게 중앙·지방건축위원회 위원으로 추천 및 위촉 혜택[5)]
  - 건축민원 전문위원회 구성시 중앙건축위원회 위원 포함[6)], 중앙건축위원회 신규 임명[7)]
- **위원회 구성 기준 개정**
  - 건축위원회 위원 상한 확대 및 개의 요건 변경(재적 과반수 → 구성위원 과반수)[8)]

5) 국토교통부(2013i, 6월 17일 보도자료), 국토교통부(2014o, 5월 15일 보도자료), 국토교통부(2015k, 5월 1일 보도자료)

6) 국토교통부(2014k, 4월 11일 보도자료), 국토교통부(2014i, 7월 2일 보도자료)

7) 국토교통부(2013a, 12월 19일 보도자료)

8) 국토교통부(2014u, 2월 3일 보도자료)

2. 건축위원회 심의를 둘러싼 사회적 논의

1) 선행연구에서 제기된 이슈

□ 분석개요

- 건축위원회 심의 관련 선행연구를 주요 이슈별로 분석
  - 분석 대상: 1997년부터 2022년까지 발간된 선행연구 15편
  - 분석내용: 선행연구별로 분석한 건축위원회 심의 관련 현안 파악
  - 연도별로 주로 다뤄진 현안들을 파악하고, 현안별로 제시된 개선방안 조사

□ 건축위원회 심의 관련 선행연구의 주요 동향

- 건축위원회 심의 관련 주요 논의사항 중 '심의내용 및 기준' 관련된 현안은 대부분의 선행연구에서 논의되어 옴(15편 중 14편에 논의됨)
- 다음으로 심의 절차와 건축위원회 구성·운영 관련 현안들이 선행연구 중 각각 10편, 9편에서 논의됨
- 상기 현안보다 상대적으로 덜 다뤄져 온 현안들은 심의대상(6편에서 논의됨), 심의목적(5편), 건축위원회 역할·기능(3편) 관련임
- 각 선행연구 별로 다룬 공간적 범위를 살펴보면, 주로 서울특별시(9편)의 사례분석을 하였으며 대구광역시와 제주시, 전국을 다룬 선행연구도 있음
- 건축위원회 심의 관련 각 선행연구에서 다루는 연대별 주요 현안과 대표 문제 유형 및 개선방향(안)을 표로 정리하면 아래와 같음

[표 2-10] 건축위원회 심의 관련 선행연구의 주요 내용

연도	저자명 (발간 연도)	공간적 범위		선행연구의 주요 내용						
		특정 지자체	전국	심의 목적	심의 대상	심의 내용 및 기준	심의 절차	건축위원회		주체 간 인식 차이 비교
								역할·기능	구성·운영	
`90	장성준(1997)	서울	-	-	-	●	-		-	-
	김은중(1998)	서울	-	-	●	●	●		-	-
	김도년 외 (1998)	서울	-	●	●	●	●	●	●	-
`00	이창무·김도년 (2000)	서울	-	●	-	●	●	-	-	●
	최판길·박영홍·하재명 (2004)	대구	-	-	●	●	-	-	●	-
	박철민·김재철 (2004)	제주	-	-	-	●	●	-	●	-
	조자연(2006)	서울	-	-	-	●	-	-	●	-
	권기범·김상길 (2007)	서울	-	●	-	-	●	●	●	-
`10	김광배(2010)	서울	-	-	-	●	●	-	-	-
	김상조 외 (2011)	-	-	●	-	●	●	-	●	●
	오종근·김원필 (2014)	서울시 내 4개 자치구	-	●	●	●	●	●	●	-
	김상호·이여경 (2015)	-	243개 지자체	-	●	●	●	-	●	-
	황은경 외 (2019)	-	-	-	●	●	-	-	-	-
	전영훈 외 (2019)	-	-	-	-	●	●	-	●	-
`20	최경옥·김원필 (2022)	서울시 내 25개 자치구	-	-	-	●	-	-	-	-

출처: 연구진 작성

[표 2-11] 건축위원회 심의 관련 선행연구에서 제시된 현안별 문제점 및 제도 개선방향(안)

<table>
<tr><th rowspan="2" colspan="2">선행연구에서 제시한 문제점</th><th colspan="3">선행연구에서 제시한 제도 개선방향(안)</th></tr>
<tr><th>`90</th><th>`00</th><th>`10~`20</th></tr>
<tr><td rowspan="4" colspan="2">심의목적의 불명확</td><td colspan="2">건축계획보다 도시계획 관점에서 심의 필요</td><td>-</td></tr>
<tr><td>-</td><td>디자인 증진과 도시환경개선 향상을 위한 심의</td><td>-</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>법에 명문화 필요</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>명료한 심의목적 설정 필요</td></tr>
<tr><td rowspan="5" colspan="2">광범위한 심의대상</td><td>미관지구 내 건축물에 대한 심의 축소 필요</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>건축내부공간 및 평면계획에 대한 심의 제외 필요</td><td>-</td><td>건축계획에 대한 심의 제외 필요</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>지자체 건축조례의 임의확대 규정 삭제 또는 구체적 조항 명시 필요</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>건축규모 및 용도에 따른 일괄 심의 삭제 필요</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>심의가 필요 없는 기준 삭제 (건축법 제13조의2제3항-건축물 안전영향평가)</td></tr>
<tr><td rowspan="8" colspan="2">심의내용 및 기준의 예측 불가능</td><td colspan="3">구체적이고 명문화된 심의기준 필요
심의내용 및 기준 공개</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>심의기준의 유형화 및 운영체계화</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>단서 조항을 통해 창의적 디자인 수용의 여지 확보</td></tr>
<tr><td>기존 법규 이상 요구하는 심의내용 및 기준 지양</td><td colspan="2">객관적 심의기준 필요
(한국건축규정 제정 및 운용)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>과도한 심의기준 예시 제시 (건축위원회 심의기준)</td></tr>
<tr><td>-</td><td>지역특성에 맞는 구체적인 심의기준 마련</td><td>주변환경과의 조화를 유도하는 기준 설치(도시계획 정보관리시스템 활용)</td></tr>
<tr><td colspan="2">재심의시 기존 심의결과에 한해 검토</td><td>-</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>심의위원간 상충되는 의견 해소 필요</td></tr>
<tr><td rowspan="4">심의 절차</td><td rowspan="4">절차의 비효율성 및 관계자 간 소통 부족</td><td colspan="3">사전심사제도 도입</td></tr>
<tr><td colspan="2">중복심의 간소화 필요</td><td>통합심의 추진</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의과정에서 건축주, 설계자 참여</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의결과에 대한 이의신청 절차 신설/이의심사기구 설치</td></tr>
</table>

선행연구에서 제시한 문제점		선행연구에서 제시한 제도 개선방향(안)		
		'90	'00	'10~'20
		-	-	심의과정 및 결과 공개
		-	-	심의기간 연장 방지 위해 절차 규정 명확화
		-	-	심의의결방법 구체화(서면으로 의사표시)
		법령 이외 제출서류 요구하지 않을 것 -	- -	과도한 제출도서 요구 조항 폐지 또는 개정 제출도서 양식 통일 필요
건축위원회	바람직한 역할·기능	도시계획과 건축계획 사이 조정	건축기준 적정성 판단과 개별 건축행위와 기준간의 조정 역할 수행	-
		건축법 제·개정 자문	제도 정착 및 자문기구로서 역할 강화 필요	-
		특례·규제완화에 대한 심의/인정	-	특례·규제완화에 대한 심의/인정
		-	-	공정성 위해 허가권자로부터 독립
	전문성 부족 및 구성·운영 한계	건축사의 건축심의 참여	-	-
		기술적 사항에 대한 위탁심사 도입	-	구조안전사항은 지역건축안전센터에서 확인 또는 제3기관 검토 필요
		실무경험 풍부한 심의위원 비율 상향 조절	지자체 특성에 따른 심의위원 구성 필요	-
			심의위원의 분야별, 직업별 균형적 구성 필요	-
		심의위원 구성의 다양화	입지지역 주민 참여 등 다양한 관계자 참여 필요	-
		-	심의위원 공개모집 또는 공모절차 통해 선발	-
		-	심의전담기구 설치 필요	심의위원 자격 강화
		-	-	심의위원 사전오리엔테이션 실시
		-	-	전문적인 심의위원 확보
		-	-	건축심의 전담 공무원 확보
		-	-	건축위원회 심의 관련 담당공무원 교육

출처: 연구진 작성

2) 언론보도에서 제기된 이슈

□ 건축위원회 심의 관련 언론보도의 주요 동향

- 건축위원회 심의 관련 주요 보도에서는 '심의내용 및 기준' 관련 문제를 가장 많이 언급(10건 중 9건)하였으며, 다음 순위로 '심의 절차'(10건 중 7건)에 관한 문제를 보도하였음
- 그 외에 건축위원회 심의와 관련하여 언론보도에서는 특정사업의 '건축심의 통과'에 관한 보도가 다수 검색되는데, 그만큼 우리나라에서 건축위원회 심의가 통과하기 어려운 행정 절차라는 것을 의미함

[표 2-12] 건축위원회 심의 관련 언론보도의 주요 내용

연도	보도자료 명	주요 보도 내용				
		심의 대상	심의 내용 및 기준	심의 절차	건축위원회	
					역할·기능	구성·운영
'16	지자체, 건축심의 기준·절차 안지킨다 (전문건설신문 기자 2016, 1월 18일 기사)	-	●	●	-	-
	도 넘어선 '심의' 문제 해법은 없나 (장영호 2016, 6월 16일 기사)	-	●	●	●	-
'18	공무원 면피용 건축심의에 멍드는 건축계 - 최대 20대 넘는 심의 통폐합하고 회의록 투명하게 공개해야 (권재현 2018, 9월 9일 기사)	-	●	●	-	●
'19	"건물 하나에 심의 40개" … 승효상, 건축인허가 없앤다 (한은화 2019, 9월 19일 기사)	-	●	●	-	●
	"건축 인·허가 심의제 폐지→신고제로 확대돼야"(변완영 2019, 11월 11일 기사)	-	●	-	-	-
'20	종로구 건축심의기준, 과도하게 엄격 (이승열 2020, 12월 9일 기사)	-	●	-	-	-
'21	건축위원회 심의대상은 너무 광범위하다 (조필규 2021, 6월 21일 기사)	●	-	-	-	-
'22	심의위원 자의적 판단에 산으로 가는 '건축심의', 설계의도 훼손에 설계자 '한숨' (장영호 2022, 3월 4일 기사)	-	●	●	-	-
	건축·주택 심의제도, '손 볼 때'가 왔다 (황순호 2022, 5월 12일 기사)	●	●	●	-	-
	"길병원 장례식장 신축, 건축심의 절차 문제 있다" (조경욱 2022, 7월 31일 기사)	-	●	●	-	●

출처: 연구진 작성

- 건축위원회 심의 관련 언론보도에서 다루는 주요 현안과 대표 문제 유형을 정리하면 아래와 같음

[표 2-13] 건축위원회 심의 관련 언론보도에서 제시된 현안별 문제점

구분	주요 내용	언론보도 출처	언론보도에서 제기한 문제점
심의대상	- 많은 법령에서 건축심의를 받도록 규정하고 있으며 범위 또한 상당히 광범위함	조필규(2021, 6월 21일 기사)	**광범위하고 불명확한 심의대상**
	- 심의대상이 불명확하므로 건축법 시행령 제5조의 5 개정으로 심의대상 명확화 필요	황순호(2022, 5월 12일 기사)	
심의내용 및 기준	- 심의안건과 관련 없는 심의의견 제시 문제	전문건설신문기자(2016, 1월 18일 기사)	**주관적·자의적, 법 규정 외 과도한 심의내용 및 기준**
	- 위원회별 의견상충 문제를 국토부 소관 심의 통합 추진으로 해결 예상	장영호(2016, 6월 16일 기사)	
	- 추상적·개인적, 전문범위 벗어난 지적 문제		
	- 자의적인 정성평가 및 불필요한 지적 문제로 인해 심의기준 객관화 필요	권재현(2018, 9월 9일 기사)	**위원회별 의견 상충 문제**
	- 심의 사항을 임의로 완화 또는 강화 문제	한은화(2019, 9월 18일 기사)	
	- 주관적 심의의견 제시 및 디자인 훼손 문제		
	- 주관적·자의적 심의내용과 명확하지 않은 심의 기준의 문제	변완영(2019, 11월 11일 기사)	
	- 법령보다 과도한 지자체 기준의 문제	이승열(2020, 12월 9일 기사)	**지자체마다 상이한 심의내용 및 기준**
	- 주관적·자의적 심의의견 문제	장영호(2022, 3월 4일 기사)	
	- 지나치게 주관적이고 법 규정 외 과도한 심사 의견 제시	황순호(2022, 5월 12일 기사)	**재심의시 최초 심의의견과 불일치**
	- 심의기준을 일원화·간소화하여 명문화·체계화할 필요		
	- 지자체마다 일관·통일된 심의기준 필요		
	- 1차 심의결과 미반영하고 재심시 조건부 통과 문제	조경욱(2022, 7월 31일 기사)	
심의절차	- 중복 및 과다 제출도서 요구 문제	전문건설신문기자(2016, 1월 18일 기사)	**유사·중복 심의절차 간소화 및 통합 필요**
	- 규정기간 내 심의결과 제시 규정 미준수		
	- 통합심의로 타 위원회와 심의 충돌 방지		
	- 유사·중복 심의절차 문제	장영호(2016, 6월 16일 기사)	
	- 심의 신청 시기 탄력적 운영(허가 전·후)		
	- 유사·중복 심의절차 문제로 인해 유사심의	권재현(2018,	**예측불가능한 심의 절차 및 소요시간**

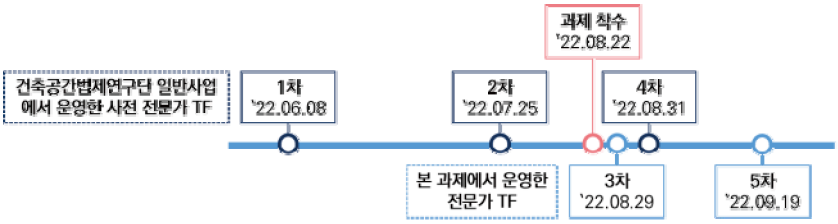
구분		주요 내용	언론보도 출처	언론보도에서 제기한 문제점
		통·폐합 필요	9월 9일 기사)	
		- 심의 회의록 실명으로 공개 필요		
		- 지나치게 복잡하고 불필요한 심의 절차	한은화(2019, 9월 18일 기사)	**심의시기·기간·범위 등 명문화 필요**
		- 구조 및 설비도서 등 과도한 추가 제출도서 요구		
		- 예측불가능한 소요시간		
		- 유사·중복 심의절차 간소화 및 통합 필요	장영호(2022, 3월 4일 기사)	**중복 및 과다 제출도서 요구 문제**
		- 심의절차가 지나치게 길고 복잡함	황순호(2022, 5월 12일 기사)	
		- 과도한 추가 제출도서 요구		
		- 건축심의 통합 운영 및 관리 방안 모색 필요		
		- 심의시기·기간·범위 등 명문화 필요		**당사자 외 심의 회의록 등 관련 자료 열람 요청**
		- 4차 산업혁명 기술들을 적극 활용한 심의방식 도입 필요		
		- 인근주민들이 해당 건축 심의 관련 자료(심의자료, 회의록, 지하안전평가 등)를 요청하나 당사자 이외 요청 불가	조경욱(2022, 7월 31일 기사)	
건축위원회	역할·기능	- 위원회의 역할·범위·한계 명시 필요	장영호(2016, 6월 16일 기사)	**위원회의 역할·범위·한계 명시 필요**
	구성·운영	- 심의위원 자질 문제	권재현(2018, 9월 9일 기사)	**심의위원 자질 문제**
		- 심의위원 자질 문제	한은화(2019, 9월 18일 기사)	
		- 재심시 심의위원 일정 조정의 어려움	황순호(2022, 5월 12일 기사)	**재심시 심의위원 구성 문제**
		- 지자체별 상이한 운영방식		**지자체별 상이한 위원회 운영 방식 문제**
		- 최초 심의 대비 재심 심의위원의 25% 변경	조경욱(2022, 7월 31일 기사)	

출처: 전문건설신문 기자(2016, 1월 18일 기사), 장영호(2016, 6월 16일 기사), 권재현(2018, 9월 9일 기사), 한은화(2019, 9월 18일 기사), 변완영(2019, 11월 11일 기사), 이승열(2020, 12월 9일 기사), 조필규(2021, 6월 21일 기사), 장영호(2022, 3월 4일 기사), 황순호(2022, 5월 12일 기사), 조경욱(2022, 7월 31일 기사) (검색일: 2022.11.16.) 참고하여 연구진 작성

3) 전문가 TF에서 제기된 이슈

□ 전문가 TF 추진 개요

- 건축공간연구원 건축공간법제연구단 일반사업에서 운영한 사전 전문가 TF 회의[9](3회차)와 본 연구과제에서 운영한 전문가 TF(2회차)를 바탕으로 함



[그림 2-1] 전문가 TF 추진 과정
출처: 연구진 작성

[표 2-14] 전문가 TF 추진 개요 및 주요 논의 내용

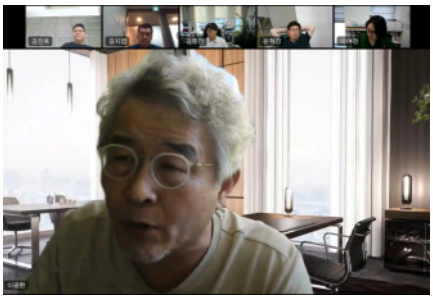
순번	일시	회의명 및 주요 안건	참석자(소속)
1	'22.06.08	건축심의 및 인허가 쟁점과 개선방향	김태우 사무관(세종시청 건축과) 천병문 팀장(경기도청 건축관리팀) 조숙경 과장(당진시청 건축과) 최기선 연구위원(한국건설기술연구원) 서동구 수석연구원(한국건설기술연구원) 조영수 대표((주)해건) 이채훈 사무관(국토교통부 건축정책과)
2	'22.07.25	건축심의 제도의 문제점과 개선과제	윤혁경 사장(ANU건축) 이광환 소장(해안건축) 김진욱대표(예지학) 김지엽 교수(성균관대) 김종천 연구위원(한국법제연구원) 이채훈 사무관, 신현규 주무관(국토교통부)
3	'22.08.29	건축위원회 심의의 법적 쟁점 및 제도 개선방안 논의1	윤혁경 사장(ANU건축) 이광환 소장(해안건축) 김진욱대표(예지학) 김지엽 교수(성균관대) 김종천 연구위원(한국법제연구원) 이민우 변호사(법무법인 YK)

9) 연구원 내부자료 바탕으로 연구진 작성

순번	일시	회의명 및 주요 안건	참석자(소속)
4	`22.08.31	우리나라 건축허가와 심의제도 문제점 및 개선방안	김태우 사무관(세종시청 건축과) 천병문 팀장(경기도청 건축관리팀) 최기선 연구위원(한국건설기술연구원) 서동구 수석연구원(한국건설기술연구원) 조영수 대표((주)해건) 이채훈 사무관(국토교통부 건축정책과)
5	`22.09.19	건축위원회 심의의 법적 쟁점 및 제도 개선방안 논의	윤혁경 사장(ANU건축) 이광환 소장(해안건축) 김진욱대표(예지학) 김지엽 교수(성균관대) 김종천 연구위원(한국법제연구원) 이민우 변호사(법무법인 YK)

출처: 연구진 작성

1차 (`22.06.08)



2차 (`22.07.25)

3차 (`22.08.29)

4차 (`22.08.31)

[그림 2-2] 전문가 TF 현장

출처: 연구진 촬영

[표 2-15] 전문가 TF 중 건축위원회 심의 관련 이슈 도출

구분		주요 이슈(해당 TF)	개선방향(안)
심의대상		- 관련 법령 및 기준을 완화 적용받고자 하는 경우, 건축위원회 심의를 거쳐 완화적용 받을 수 있도록 심의대상 확대 필요 (2차. 5차)	**특례·규제완화 심의대상 확대 필요**
		- 「건축법」 제4조제1항제4호의 "건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항"으로 인해 심의대상이 포괄적이므로 삭제하거나 명확하게 정리 필요(3차)	**포괄적인 조항 및 지자체 조례에 광범위하게 위임된 심의대상 축소 필요**
		- 상위법령과 지자체 조례의 불일치 해소 필요(3차)	
		- 지자체 조례에 심의대상이 과도하게 위임되어 있으므로 시행령에서 제한할 필요(심의대상을 명확히 할 필요)(5차)	
		- 건축위원회의 심의대상과 자문대상을 구분할 필요(5차)	**심의·자문 대상 분리 필요**
심의내용 및 기준		- 심의내용 및 기준이 명확하지 않음(3차)	**주관적이지 않고 객관적·명확한 기준 마련 필요**
		- 미관 관련된 주관적 심의의견이 거론되지 않도록 필요(4차)	
		- 한국건축규정상 체크리스트가 개발될 필요(4차)	
심의절차		- 예측불가능한 심의절차 및 소요 기간(4차)	**예측가능한 심의절차 및 소요기간 필요**
		- 통합심의의 필요성은 지속적으로 제기되지만, 위원회마다 담당 부서와 대상, 목적이 다르므로 통합심의 추진에 어려움(1차)	**통합심의 추진 시 구체적 운영지침 필요**
건축위원회	역할·기능	- 건축위원회의 법적 성격의 모호함. 현재 의결기관 또는 자문기관으로서 명확하지 않으나 인허가 행정 절차에 미치는 영향이 전혀 없지는 않으므로 심의 의결 결과를 반영하도록 의무규정 포함한 「건축법」 개정 필요(2차, 3차)	**건축위원회 법적 성격 명확화 필요**
	구성·운영	- 지역에 따라 위원회의 전문인력 수급에 어려움(1차)	**전문적인 심의위원 및 교육 필요**
		- 심의위원 자격 강화 및 일관적인 심의의견을 위한 교육 필요 (3차)	
		- 일관적인 운영을 위해 소규모 인원으로 구성·운영 필요(3차)	**소규모 인력으로 운영 필요**
		- 지자체의 전반적인 건축위원회 운영 현황 파악 필요(3차)	**지자체 건축위원회 운영 현황 파악 필요**

출처: 전문가 TF 결과를 바탕으로 연구진 작성

3. 소결 : 건축위원회 심의 관련 주요 현안 도출

[표 2-16] 건축위원회 심의 관련 정책추진 동향과 사회적 논의로 주요 쟁점 도출 종합표

현안		정책추진 동향	사회적 논의			주요 쟁점 도출
			선행연구	언론보도	전문가 TF	
심의목적			명료한 심의목적 설정 필요			불명확한 심의목적
심의대상		지속적으로 증가하는 심의대상 (안전사고, 신규제도 도입, 특례·완화)	-	광범위하고 불명확한 심의대상 문제	특례·완화 심의대상 확대 필요	광범위한 심의대상
		'모든 지역'→'지자체 공고·지정 지역'으로 축소	지자체 조례의 임의확대 규정 삭제 및 광범위하게 위임된 심의대상 축소 필요			
		미관지구 내 건축물 및 타 계획 수립 지역의 건축디자인 심의 폐지	미관지구 내 건축물 심의 축소 필요	-	심의대상과 자문대상 구분 필요	
			건축계획 심의 제외 필요			
심의내용 및 기준		주관적·과도한 심의내용 및 기준 현황 파악·정비	주관적·자의적, 법 규정 외 과도한 심의내용 및 기준 문제로 인해 구체적·객관적·명문화된 심의기준 필요			주관적·예측불가능한 심의내용 및 기준
		-	지역 특성 및 주변환경과 조화를 유도하는 심의기준 마련 필요	지자체마다 상이한 심의내용 및 기준	-	
		-	재심의시 최초 심의의견과 불일치 문제		-	
		위원회 간 상반된 의견 조정 방안 마련 예정	심의위원 간 상충되는 의견 해소 필요	위원회별 의견 상충 문제	-	
심의절차		심의위원 사전공개	사전심사제도 도입	-	-	심의절차의 비효율성
		심의과정에 신청자 참여	심의과정에서 건축주, 설계자 참여 필요	-	-	
		회의록 공개	심의과정 및 결과 공개 필요	예측가능한 심의 절차 및 소요시간 필요		
		비대면 온라인 심의 회의 추진	-	4차 산업혁명 기반 심의방식 도입 필요	-	
		통합심의 추진	유사·중복 심의절차 간소화 및 통합 필요		통합심의 추진시 구체적 운영지침 필요	
건축위원회	역할·기능		건축법 제·개정 자문 필요	건축위원회 법적 성격(역할·범위·한계) 명확화 필요		불명확한 건축위원회의 법적 성격
	구성·운영	건축위원회 가이드라인/심의기준 마련	심의위원 구성 및 자질 문제로 인해 분야·직업별로 균형적인 심의위원 구성 요건 개선 및 자격 강화·교육 필요			지자체별로 상이한 운영현황 및 심의위원 구성·자질 문제
			-	재심시 심의위원 구성 문제	소규모 인력풀로 운영 필요	
			-	지자체별 상이한 위원회 운영 방식 문제	지지체 건축위원회 운영 현황 파악 필요	

출처: 앞선 조사내용을 종합하여 연구진 작성

□ 현안 1 : 불명확한 심의목적

- 심의목적이 명문화되어 있지 않아 불명확하며, 이는 건축위원회 심의 운영상 발생하는 문제의 근본 원인이 됨
  - 건축위원회 심의 절차는 건축인·허가 과정 중 중요한 단계이지만, 건축위원회 심의목적과 관련한 사회적 논의는 충분히 이루어지지 않음
  - 1990~2000년대 일부 선행연구를 중심으로 도시환경 개선의 관점에서 건축심의가 필요하다는 논의가 이루어졌으며, 최근에는 명료한 심의 목적 설정의 필요성에 대한 논의로 이어지고 있음

□ 현안 2 : 광범위한 심의대상

- 건축위원회 심의대상의 폭증으로 인해 지자체 심의 현장에 혼란을 야기
  - 정책추진 동향에 따르면 심의대상은 안전사고에 따른 후속조치, 신규제도 도입, 특례·규제완화 등의 이유로 지속적으로 확대되는 불가피한 상황
  - 2014년 「건축법」 개정으로 "건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항"을 심의대상에 포함시킴에 따라 심의대상이 대폭 확대되어 지자체 심의 현장에 혼란 야기
  - 2020년 「건축법 시행령」 개정으로 도시 및 건축 환경 개선을 위해 심의가 필요한 지역 등을 지정·고시하도록 하였으나(제5조의5제8호), 지자체 차원에서 행정구역 전역을 지정하거나 지정하지 않는 사례가 대부분으로 제도개선 실효성 논란
  - 그 외에 건축선의 지정, 다중이용건축물 및 특수구조건축물의 구조안전은 행정구역 전역을 대상으로 심의하도록 규정하는 등 심의지역과 대상을 설정하는 원칙이 불분명함

□ 현안 3 : 주관적·예측불가능한 심의내용 및 기준

- 심의의 예측가능성 및 객관성 제고를 위해 「건축위원회 심의기준」을 신설하였으나, 주관적인 심의의견, 불명확한 심의기준 등의 문제 반복
  - 건축위원회 심의제도 도입 이래 가장 빈번하게 제기되고 있는 문제는 심의내용 및 기준임
  - 주관적인 심의의견, 법적 기준을 넘어서는 초법적인 심의의견 등의 문제는 그간 정부의 제도개선 노력에도 반복적으로 주요 문제로 제기됨

- 이를 개선하기 위해 2014년에 「건축위원회 가이드라인」을 마련·시달하였고, 실효성을 높이기 위해 2015년에 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에 심의원칙으로 법령에 근거 없는 의견 지양 등을 제시하기도 하였으나, 이는 선언적인 수준의 지침이며 특별한 제재 수단이 없어 관습적으로 운영되던 방식이 지속되고 있는 실정임

- 지역 특성을 반영하는 심의기준이 필요하다는 선행연구의 논의가 있는 반면, 지자체마다 상이한 심의내용 및 기준으로 인한 과도한 위임의 문제가 상충함

□ 현안 4 : 심의절차의 비효율성

• 건축심의 절차 자체적 문제보다는 타 법령에 따른 각종 심의를 동시에 별도로 거쳐야 한다는 점에서 절차적 비효율성에 대한 문제 제기

- 선행연구에서 제안된 주요 현안들은 최근 정책추진에 의해 심의절차의 투명성과 공정성을 위해 개별 항목별로 개선되어 왔으나 전반적인 심의절차의 중복 및 소요시간의 예측불가능성은 여전히 문제 제기됨

- 건축행정절차 상 개별법에 따른 심의가 증가하고 있으며, 건축·경관 심의 등은 내용적으로 중복 우려가 있으나 절차적 효율성을 높일 수 있는 제도적 장치는 미흡

- 절차적 효율성을 높이기 위해 유사한 심의의견이 제시되고 있는 유관 심의 간의 통합심의 가능성을 검토할 필요가 있으며, 추진시에 구체적인 통합심의 운영 지침의 필요성이 제기됨

□ 현안 5 : 불명확한 건축위원회의 법적 성격과 위상

• 건축위원회의 법적 성격과 위상이 모호하다는 점은 여러 건축심의 운영상의 문제를 발생시키는 근본 원인이 되고 있는 실정

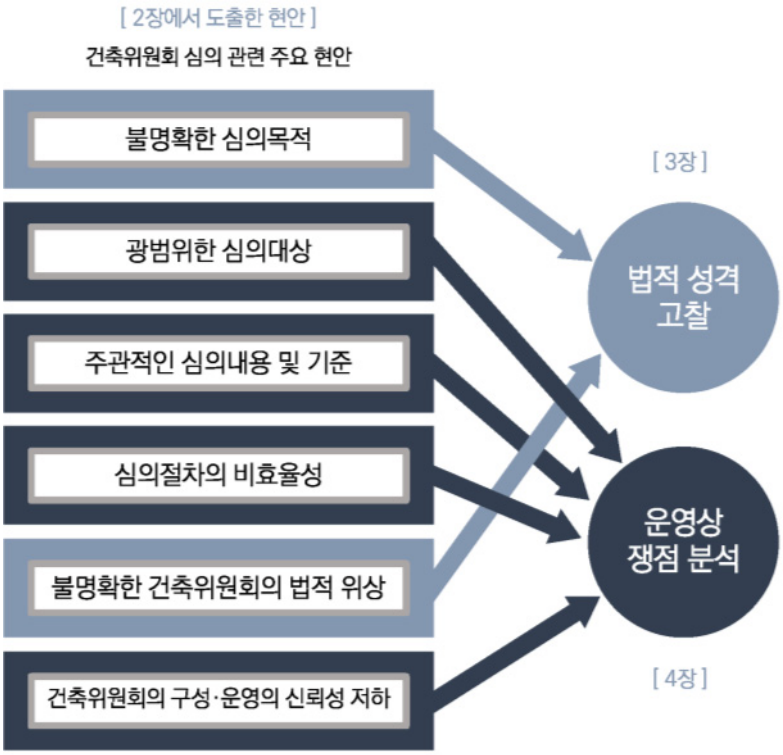
- 건축위원회의 법적 성격, 역할과 기능에 문제 제기는 선행연구나 언론보도에서는 지적된 바 없으나 최근 운영한 전문가 TF에서 문제 제기됨

- TF 위원 간에 건축위원회가 법적 위상의 구속력을 가지는 의결기구인지, 행정기관의 자문기간인지에 대한 팽팽한 논쟁이 지속

- 건축위원회의 법적 성격과 심의의결의 구속력 여부에 따라 심의제도 개선방향을 설정할 필요성을 제기

□ 현안 6 : 건축위원회 구성·운영의 신뢰성 저하

- 지자체별로 상이한 운영현황 및 심의위원의 구성·자질 문제로 인해 건축위원회의 공정성 및 신뢰성 저하 우려
  - 선행연구 및 언론보도, 전문가 TF에서 공통적으로 심의위원 구성 및 자질문제로 인해 분야·직업별로 균형적인 심의위원 구성 요건 개선 및 자격 강화·교육의 필요성이 지속적으로 대두됨
  - 「건축위원회 가이드라인」(2014), 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」(2015)으로 건축위원회 구성·운영 관련 지자체 별 일관적인 기준을 제시하였으나, 대규모 인력풀로 운영됨에 따라 재심시 심의위원의 변경, 심의위원의 자질에 대한 문제가 지속적으로 제기되고 있는 실정임



[그림 2-3] 건축위원회 심의 관련 주요 현안 종합
출처: 연구진 작성

제3장 건축위원회 심의 관련 법적 성격 검토

1. 건축허가 과정의 건축위원회 심의의 목적과 역할
2. 건축위원회의 법적 지위와 심의의결의 구속력
3. 소결 : 건축위원회의 심의의 법적 성격과 실제

1. 건축허가 과정의 건축위원회 심의의 목적과 역할

1) 건축위원회 심의의 목적

□ **1972년 제도 도입 초기 : 도시미관 개선**을 위한 **목적**을 **명문화**

- 건축허가는 기속행위이나, 도시미관 개선을 위한 목적으로 1972년에 건축위원회 심의제도를 도입하였으며, 이를 법령상 명문화

1972년「건축법」내 건축위원회 관련 규정

제44조의2(건축위원회) ①대통령령으로 지정하는 시장 · 군수는 **도시미관을 위한 건축계획의 심사**나 **조례제정 기타 대통령령으로 정하는 이 법 시행에 관한 중요사항을 조사 심의**하게 하기 위하여 건축위원회를 두어야 한다.
②건축위원회의 조직 · 운영 기타 필요한 사항은 대통령령이 정하는 바에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정한다. [본조신설 1972 · 12 · 30]

출처:「건축법」법률 제2434호(1972, 12. 30 일부개정)

□ **1991년 이후 : 도시미관 개선 목적**이 **삭제**되면서 **건축위원회 심의 목적이 모호해짐**

- 1991년「건축법」전부개정으로 건축위원회 조문 위치가 종전 제44조의2에서 제4조로 변경되고, 내용적으로 도시미관을 위한 건축계획 심사 등의 내용 삭제

- 법, 조례 등의 시행에 중요한 사항만을 조사·심의토록 개정하면서 건축위원회 심의 목적이 모호해짐

1991년 전부개정「건축법」내 건축위원회 관련 규정

제4조 (건축위원회) ①건설부장관과 서울특별시장 · 직할시장 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장은 이 법 및 조례의 시행에 관한 중요사항을 조사 · 심의하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.
②제1항의 규정에 의한 각 건축위원회의 조직 · 운영 기타 필요한 사항은 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설부령 또는 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

출처:「건축법」법률 제4381호(1991, 5. 31. 전부개정)

- 2008년 다시「건축법」전부개정을 하였으나, 심의 목적과 관련하여 규정을 구체화하지는 않았으며, 이러한 규정은 현재까지 이어지고 있음

2008년 전부개정「건축법」내 건축위원회 관련 규정

제4조 (건축위원회) ① 국토해양부장관, 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장은 다음 각 호의 사항을 조사 · 심의하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.
1. 이 법과 조례의 시행에 관한 중요 사항
2. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항
3. 다른 법령에서 그 법령에 따른 심의를 갈음하여 건축위원회의 심의를 받을 수 있도록 규정한 경우 그 법령에 따라 건축위원회의 심의를 요청한 사항
(이하 생략)

출처:「건축법」법률 제8974호(2008. 3. 21. 전부개정)

□ 현행 건축법에 따른 건축위원회 심의 목적

- 현행「건축법」에서 **건축위원회의 설치 목적**은 **명확**하나, **건축위원회 심의의 목적**은 **법령상 불명확**
  - 「건축법」 제4조제1항에 따르면 특정 사안에 대해 조사·심의·조정 또는 재정하기 위해 건축위원회를 설치하도록 함
  - 건축위원회에서 다루어야 하는 사항 중 법 및 조례의 시행에 중요한 사항, 분쟁의 조정·재정, 건축민원 등의 경우 그 타당성을 현행 법령상 기준에 비추어 검토하는 것으로 이해할 수 있음
  - 하지만 "건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항"의 경우, 심의의 내용적 범위가 광범위하므로 심의 목적을 명확히 해야 하지만, 현재「건축법」상에서는 목적을 명확히 규율하고 있지 않음

2022년 전부개정「건축법」내 건축위원회 관련 규정

제4조 (건축위원회) ① 국토교통부장관, 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장은 다음 각 호의 사항을 조사 · 심의 · 조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다. <개정 2009. 4. 1., 2013. 3. 23., 2014. 5. 28.>

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

(이하 생략)

출처:「건축법」법률 제18508호(2021, 10. 19 일부개정)

- 하위규정인「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에서만 **"건축물의 구조안전·기능·환경 및 미관 향상, 공공적 가치를 증대하는 방향"**으로 건축위원회 심의를 하도록 노력해야 한다고 포괄적으로 규정

「건축위원회 심의기준」내 건축심의의 목적

2. 운영원칙

2.1 **심의는 건축물의 구조안전·기능·환경 및 미관 향상뿐만 아니라 공공적 가치를 증대하는 방향으로 이루어질 수 있도록 노력하여야 한다.**

2.2 지방자치단체별 심의기준에 건축법령 및 관계법령에서 정하는 기준 보다 과도한 기준(예 : 부설주차장 법정대수 00%이상, 다락 설치제한 등)을 명시하지 않으며, 이 기준에서 정한 기준보다 과다한 도서 및 서류 요구나 불필요한 행정절차 이행요구를 하여서는 아니 된다.

(이하 생략)

출처:「건축위원회 심의기준」국토교통부고시 제2021-89호(2021. 2. 10 일부개정)

2) 건축위원회 심의의 역할

□ **1970~80년대** : **도시미관 개선**을 위해 **건축위원회 심의제도 도입**

- **1972년** 건축위원회 심의제도 도입 당시에는 건축허가가 기속행위이나 **도시미관 개선**을 위한 목적으로 **건축계획**에 대해 **심의**하도록 함
  - 그 외에는 건축물에 대한 심의가 아닌 **조례 제정이나 법 시행**을 위해 **중요한 사항 심의**
  - 이러한 건축위원회 심의에 관한 사항은 **「건축법」 제44조의2(건축위원회)에서만 규정**

1972년「건축법」내 건축위원회 관련 규정

제44조의2(건축위원회) ①대통령령으로 지정하는 시장 · 군수는 **도시미관을 위한 건축계획의 심사**나 **조례제정 기타 대통령령으로 정하는 이 법 시행에 관한 중요사항을 조사 심의**하게 하기 위하여 건축위원회를 두어야 한다.
②건축위원회의 조직 · 운영 기타 필요한 사항은 대통령령이 정하는 바에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정한다. [본조신설 1972 · 12 · 30]

출처:「건축법」 법률 제2434호(1972, 12. 30 일부개정)

- **1977년**에는 「건축법」 제44조의2(건축위원회) 조문 외에도 동법 **제42조(위반건축물 등에 대한 조치)**에서 지자체장이 **미관지구 또는 풍치지구 내 건축물** 중 **도시미관**이나 **주거환경**을 **저해한다고 인정하는 경우 건축위원회 심의**를 거치도록 함

1977년「건축법」내 건축위원회 관련 규정

제42조(위반건축물등에 대한 조치) ②시장 · 군수는 미관지구 또는 풍치지구내의 건축물로서 도시미관이나 주거환경상 현저히 장애가 된다고 인정할 때에는 건축위원회의 의견을 들어 개축 또는 수선을 하게 할 수 있다.

출처:「건축법」 법률 제3073호(1977. 12. 31. 일부개정)

- 이와 같은 건축위원회 관련 조문은 1991년 「건축법」 전부개정 전까지 지속되는데, 이를 통해 **1970~80년대는 주로 도시미관이나 주거환경 개선 등을 목적**으로 건축위원회 **심의**를 **운영**한 것을 알 수 있음

□ **1990년대** : 도시미관 및 주거환경 개선 관련 **명문화된 심의 목적**은 **삭제**되었으나 **기조는 유지** + **건축기준 완화** 및 **특수한 상황**에 대한 **적정성 판단 역할 추가**

- **1991년「건축법」 전부개정**으로 **도시미관 개선**을 **목적**으로 한 **건축계획 심의 규정**은 **삭제**되었으나, **내용적**으로는 **종전**의 **기조 유지**

- 1991년 「건축법」 전부개정에 따라 조문체계 전면 개편으로, 건축위원회 관련 조문이 종전 제44조의2에서 제4조로 변경됨

- 내용적으로도 **도시미관을 위한 건축계획 심사 등의 규정**은 **삭제**되고, 법, 조례 등의 시행에 중요한 사항을 건축위원회에서 조사·심의토록 개정

- 종전 제42조(위반건축물 등에 대한 조치)는 **제70조(기존건축물에 대한 시정명령)**으로 개정되었으나, 미관지구 또는 풍치지구 내 **도시미관이나 주거환경상 저해되는 경우 건축위원회 심의**를 받도록 하는 **내용**은 그대로 **유지**

- 아울러 제5조(적용의 특례)에 근거해 법령에서 규정한 **건축기준**을 **완화**하여 **적용**하는 경우에는 주민공람 또는 공청회를 거쳐 **건축위원회 심의**를 거치도록 함

1991년 전부개정 「건축법」 내 건축위원회 관련 규정

제4조 (건축위원회) ①건설부장관과 서울특별시장 · 직할시장 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장은 이 법 및 조례의 시행에 관한 중요사항을 조사 · 심의하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.
②제1항의 규정에 의한 각 건축위원회의 조직 · 운영 기타 필요한 사항은 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설부령 또는 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.
제5조 (적용의 특례) ①시장 · 군수 · 구청장은 대통령령이 정하는 바에 따라 이 법의 적용이 곤란하다고 인정되는 대지 또는 건축물에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 수 있다.
②시장 · 군수 · 구청장은 제1항의 규정에 의하여 **건축기준을 완화하여 적용하고자 하는 경우**에는 미리 주민공람 또는 공청회를 거쳐 제4조의 규정에 의한 **건축위원회**(이하 "建築委員會"라 한다)의 **심의**를 거쳐야 한다.

출처: 「건축법」 법률 제4381호(1991, 5. 31. 전부개정)

- **1995년**에는 **건축허가시 미관이나 주변환경에 불합리**한 경우 **또는 특수공법을 적용한 건축물**에 대한 **예외 허용**을 위해 **건축위원회 심의절차 추가**

1995년 「건축법」 제8조(건축허가) 내 건축위원회 관련 규정

제8조(건축허가) ④시장 · 군수 · 구청장은 당해 용도 · 규모 또는 형태의 건축물을 당해 대지에 건축하는 것이 도시미관 · 주변환경등에 비추어 대통령령이 정하는 바에 의하여 불합리하다고 인정되는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다.<개정 1995 · 1 · 5>

출처: 「건축법」 법률 제4919호(1995. 1. 5. 일부개정)

1995년 건축위원회 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있는 경우

제8조(건축허가) ⑥법 제8조제4항의 규정에 의하여 건축허가를 하지 아니할 수 있는 경우는 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.<신설 1995 · 12 · 30>
1. **자연경관이나 도시경관의 보호**가 특히 필요하다고 인정하여 시장 · 군수 · 구청장이 지정 · 공고하는 구역안에서 그 용도 · 규모 또는 형태가 부적합하다고 인정하는 건축물을 건축하는 경우
2. **단독주택등 3층이하의 건축물이 밀집되어 있는 지역**에서 건축하고자 하는 건축물의 높이가 당

해 대지경계선으로부터 당해 건축물의 높이에 해당하는 거리에 있는 **지역안의 건축물 평균높이의 5배를 초과하는 경우**

3. 인근의 토지 및 건축물의 이용현황에 비추어 **현저히 부적합한 용도의 건축물**을 건축하는 경우

출처:「건축법 시행령」대통령령 제14891호(1995. 12. 30. 일부개정)

1995년「건축법」제19조(건축물의 설계) 내 건축위원회 관련 규정

제19조(건축물의 설계) ②설계자는 건축물이 이 법 및 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분 기타 관계법령의 규정에 적합하고 안전 · 기능 및 미관에 지장이 없도록 설계를 하여야 하며, 건축사협회가 건설부장관의 승인을 얻어 정하는 설계도서 작성기준에 따라 설계도서를 작성하여야 한다. 다만, 당해 건축물의 공법등이 특수한 경우로서 건설부령이 정하는 바에 의하여 건축위원회의 심의를 거친 때에는 그러하지 아니하다.

출처:「건축법」법률 제4919호(1995. 1. 5. 일부개정)

- **1999년**에는 **종전 심의사항과 더불어 제35조(도로의 지정·폐지 또는 변경)**에 있어 **예외적 상황** 및 **제51조(건축물의 높이제한) 완화**에 대한 **심의 추가**

1999년「건축법」제35조 및 제51조 내 건축위원회 관련 규정

제35조 (도로의 지정 · 폐지 또는 변경) ①허가권자는 제2조제11호 나목의 규정에 의하여 도로의 위치를 지정 · 공고하고자 할 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 당해 도로에 대한 이해관계인의 동의를 얻어야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 이해관계인의 동의를 얻지 아니하고 **건축위원회의 심의**를 거쳐 도로를 지정할 수 있다.

1. 이해관계인이 해외에 거주하는 등 이해관계인의 동의를 얻기가 곤란하다고 허가권자가 인정하는 경우
2. 주민이 장기간 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우

제51조(건축물의 높이제한) ①허가권자는 가로구역(道路로 둘러싸인 一團의 地域을 말한다. 이하 같다)을 단위로 하여 대통령령이 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 최고높이를 지정 · 공고할 수 있다. 다만, 시장 · 군수 · 구청장은 가로구역의 최고높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축위원회의 심의를 거쳐 최고높이를 완화하여 적용할 수 있다.

출처:「건축법」법률 제5895호(1999. 2. 8. 일부개정)

□ 2000년대 : 건축기준 완화 및 허가 제한의 적정성 검토를 위한 심의 확대

- **2001년** 당시 주거지역 내 러브호텔 건립 문제가 붉어짐에 따라 제8조(건축허가)를 개정하여 **위락시설 또는 숙박시설 허가**시 **건축위원회 심의를 거쳐 불허**할 수 있는 **근거** 마련

2001년「건축법」내 건축위원회 관련 규정

제8조 (건축허가) ⑤허가권자는 위락시설 또는 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가 하는 경우 당해 대지에 건축하고자 하는 건축물의 용도 · 규모 또는 형태가 주거환경 또는 교육환경 등 주변환경을 감안할 때 부적합하다고 인정하는 경우에는 이 법 또는 다른 법률의 규정에 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다. <신설 2001. 1. 16.>

출처:「건축법」법률 제6370호(2001. 1. 16. 일부개정)

- **2007년**에는 **타 법령에서 건축위원회 심의를 받도록 규정한 사항**(제4조), **특별건축구역 내 건축물의 심의**(제62조)나 **관계법령 적용 특례**(제63조)에 대한 **적합성 검토**를 위해 지방건축위원회 심의를 거치도록 함

2007년「건축법」내 건축위원회 관련 규정

제4조 (건축위원회) ①건설교통부장관, 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장은 다음 각 호의 사항을 조사 · 심의하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다. <개정 1995. 1. 5., 1997. 12. 13., 1999. 2. 8., 2007. 1. 3.>

1. 이 법 및 조례의 시행에 관한 중요사항
2. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항
3. 다른 법령에서 그 법령에 의한 심의에 갈음하여 건축위원회의 심의를 받을 수 있도록 규정한 경우 그 법령에 따라 건축위원회의 심의를 요청한 사항

출처:「건축법」법률 제8219호(2007. 1. 3. 일부개정)

제61조 (특별건축구역의 지정절차) ② 제1항에 따른 건축허가는 해당 건축물이 특별건축구역의 지정 목적에 적합한지의 여부와 특례적용계획서 등 해당 사항에 대하여 제4조제1항에 따라 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장이 설치하는 건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따라 심의된 내용에 대하여 대통령령으로 정하는 변경사항이 발생한 경우에는 지방건축위원회의 변경심의를 받아야 한다. 이 경우 변경심의는 제1항에서 제3항까지의 규정을 준용한다.

출처:「건축법」법률 제8662호(2007. 10. 17. 일부개정)

제63조 (관계 법령의 적용 특례) ② 특별건축구역에 건축하는 건축물이 제39조 · 제40조 · 제41조 · 제43조 · 제44조 · 제55조 · 제57조 · 제59조에 해당하는 때에는 해당 규정에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 대신할 수 있는 것으로 지방건축위원회가 인정하는 경우에 한하여 해당 규정의 전부 또는 일부를 완화하여 적용할 수 있다.

출처:「건축법」법률 제8662호(2007. 10. 17. 일부개정)

- **2009년**에는 건축위원회의 역할 중 건축등과 관련된 **분쟁**의 **조정 또는 재정 기능**(기초지자체 제외) **추가**

2009년「건축법」내 건축위원회 관련 규정

제4조 (건축위원회) ② 제1항에 따른 각 건축위원회의 조직 · 운영, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부령이나 해당 지방자치단체의 조례(자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)로 정한다. <개정 2009. 4. 1.>

1. 이 법과 조례의 시행에 관한 중요 사항
2. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시장 · 군수 · 구청장이 두는 건축위원회는 제외한다.
3. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항
4. 다른 법령에서 그 법령에 따른 심의를 갈음하여 건축위원회의 심의를 받을 수 있도록 규정한 경우 그 법령에 따라 건축위원회의 심의를 요청한 사항

제88조 (건축분쟁전문위원회) ① 제4조제2항에 따른 건축분쟁전문위원회는 건축물의 건축등과 관련된 다음 각 호의 분쟁(「건설산업기본법」제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 제외한다. 이하 같다)의 조정(調停) 및 재정(裁定)을 하며, 중앙건축위원회에 두는 중앙건축분쟁전문위원회와 시 · 도지사가 설치하는 지방건축위원회에 두는 지방건축분쟁전문위원회로 구분한다.

출처:「건축법」법률 제9594호(2009. 4. 1. 일부개정)

□ **2010년대 ~ 현재** : 특정구역 지정 및 구역 내 특례 허용 여부 판단과 함께 건축 또는 대수선 행위에 대해 전반적인 검토까지 건축위원회 심의의 역할 대폭 확대

- **2012년** 법 개정을 통해 **건축위원회 심의**를 거쳐 **건축허가를 제한하는 행위 추가**
  - 종전 : 위락시설 또는 숙박시설 (주거환경이나 교육환경 부적합)
  - 개정 : 위락시설 또는 숙박시설 + 방재지구 및 자연재해위험지구 등 상습적 침수지역 또는 침수우려지역 내 건축물 (지하층의 주거용 또는 거실 부적합)

2012년「건축법」내 건축위원회 관련 규정

제11조 (건축허가) ④ 허가권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다. <개정 2012. 1. 17.>

1. 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도 · 규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우
2.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제1항제5호에 따른 방재지구 및「자연재해대책법」제12조제1항에 따른 자연재해위험지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

출처:「건축법」법률 제11182호(2012. 1. 17. 일부개정)

- **2014년**에는 **건축위원회 심의대상**에 **특별가로구역 지정** 및 **건축협정 인가**가 **추가**되었고, 특히 "**건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항**"이 포함되면서 **건축위원회 심의 역할**이 **광범위**해짐

2014년「건축법」내 건축위원회 관련 규정

제77조의2(특별가로구역의 지정) ① 국토교통부장관 및 허가권자는 도로에 인접한 건축물의 건축을 통한 조화로운 도시경관의 창출을 위하여 이 법 및 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화하여 적용할 수 있도록 미관지구에서 대통령령으로 정하는 도로에 접한 대지의 일정 구역을 특별가로구역으로 지정할 수 있다.

② 국토교통부장관 및 허가권자는 제1항에 따라 특별가로구역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 자료를 갖추어 국토교통부장관 또는 허가권자가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 특별가로구역의 위치 · 범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 특별가로구역의 지정 목적 및 필요성
3. 특별가로구역 내 건축물의 규모 및 용도 등에 관한 사항
4. 그 밖에 특별가로구역의 지정에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

제77조의6(건축협정의 인가) ① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정서를 작성하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다. 이 경우 인가신청을 받은 건축협정인가권자는 인가를 하기 전에 건축협정인가권자가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

출처:「건축법」법률 제12246호(2014. 1. 14. 일부개정)

제4조(건축위원회) ① 국토교통부장관, 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장은 다음 각 호의 사항을 조사 · 심의 · 조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다. <개정 2009. 4. 1., 2013. 3. 23., 2014. 5. 28.>

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

제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등) ① 대통령령으로 정하는 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 제11조에 따른 건축허가를 신청하거나 대수선 허가를 신청하기 전에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장에게 제4조에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의를 신청하여야 한다.

출처:「건축법」법률 제12701호(2014. 5. 28. 일부개정)

- **2016년**에는 추가적으로 **결합건축 허가** 및 **빈집 철거 조치**, 그리고 **건축물 안전영향평가 결과 확정**을 위해 **건축위원회 심의**를 거치도록 함

2016년 「건축법」 내 건축위원회 관련 규정

제77조의15(결합건축의 절차)

③ 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하기 전에 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 대지에 적용되는 도시계획조례의 용적률의 100분의 20을 초과하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회 심의와 도시계획위원회 심의를 공동으로 하여 거쳐야 한다.

제81조의2(빈집 정비) 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물(「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 "빈집"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장해가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

출처: 「건축법」 법률 제13785호(2016. 1. 19. 일부개정)

제13조의2(건축물 안전영향평가)

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

④ 안전영향평가 대상 건축물의 건축주는 건축허가 신청 시 제출하여야 하는 도서에 안전영향평가 결과를 반영하여야 하며, 건축물의 계획상 반영이 곤란하다고 판단되는 경우에는 그 근거 자료를 첨부하여 허가권자에게 건축위원회의 재심의를 요청할 수 있다.

출처: 「건축법」 법률 제14016호(2016. 2. 3. 일부개정)

- **2017년**에는 **건축협정집중구역 지정**시에도 건축위원회 심의를 거치도록 함

2017년 「건축법」 내 건축위원회 관련 규정

제77조의14(건축협정 집중구역 지정 등)

② 건축협정인가권자는 제1항에 따라 건축협정 집중구역을 지정하는 경우에는 미리 다음 각 호의 사항에 대하여 건축협정인가권자가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

출처: 「건축법」 법률 제14792호(2017. 4. 18. 일부개정)

3) 건축위원회 심의의 목적과 역할의 시대적 변천 종합

□ 건축위원회 심의의 목적은 불명확한 가운데 위원회의 역할은 광범위하게 확대

- 1970~80년대에는 도시미관 및 주거환경 개선을 목적으로 특정 지자체만이 건축위원회 심의제도를 운영
- 하지만 1991년「건축법」전부개정에 따라 도시미관 개선 등에 대한 건축위원회 설치·운영 목적은 삭제됨
- 법령상의 건축위원회 운영 목적을 명확히 밝히지 않은 상태에서 1990년대부터 사회 여건 변화에 따라 예외적으로 탄력적인 법 적용을 허용하게 됨에 따라 건축기준 완화, 특정구역 지정 및 구역 내 특례허용, 특수공법 건축물 등에 대한 예외 허용 등에 대해서도 건축위원회 심의에서 다루도록 함
- 2000년대에는 다른 법령에서 정한 건축위원회 심의사항에 대해서는 심의를 하도록 개정되었으며, 주거환경이나 교육환경을 저해하는 위락시설 또는 숙박시설 등의 건축허가를 제한하는데 있어 건축위원회 심의를 거치도록 함
  - 아울러 2007년 특별건축구역 지정 및 구역 내 특례 허용을 위해 건축위원회 심의를 거치도록 함
- 2010년 이후에는 2007년 특별건축구역 제도 도입 이후 특별가로구역, 건축협정, 결합건축 등 특정구역 지정과 함께 구역 내 특례를 허용하는 제도가 대폭 늘어났는데 이러한 제도의 운용 과정에서 건축위원회 심의를 절차적으로 거치도록 함
- 2010년 이후 가장 큰 변화는 건축물의 건축 또는 대수선이 건축위원회 심의 대상에 포함됨에 따라 실질적으로 건축행위 전반에 대해 건축위원회에서 검토할 수 있게 되어 건축위원회의 역할이 대폭 확대되었다는 것임
- 이렇듯 건축위원회 심의제도 도입 이후 50년 동안 건축위원회 심의에서 다루어야 할 사항과 역할이 광범위해졌음을 확인

[표 3-1] 건축법상 건축위원회 심의 역할의 시대적 변천

구분	건축위원회 심의의 역할							
	도시미관 개선, 주거환경 향상을 위한 검토 (1972~) *	건축기준 완화시 검토 (1991~)	특정구역 지정 및 구역 내 특례 허용시 검토 (1999~)	예외적 상황에 대한 검토 (1995~)	건축허가 제한 검토 (2002~)	타 법령에 다른 심의 (2007~)	건축행위 전반적 검토 (2014~)	안전 영향 평가 결과 확정 (2016~)
1970~ 1980년대	● 특정 지자체만							
1990년대	● (지속)	● 건축기준 적용 완화 (1991~)	● 가로구역 최고높이 완화 (1999~)	● 특수공법 건축물 (1995~), 이해 관계인 동의없이 도로 지정 (1999~)				
2000년대	● (지속)	● (지속 : 적용 완화 대상 증가)	● + 특별건축 구역 (2007~)	● (지속)	● 위락시설 또는 숙박시설 (2002~)	● 다른 법령에 따른 심의사항 (2007~)		
2010년대 ~ 2022년 (현재)	● (지속)	● (지속 : 적용 완화 대상 증가)	● + 특별가로 구역 (2014~) + 건축협정 (2014~) + 결합건축 (2016~) + 건축협정 집중구역 (2017~)	● (지속)	● + 상습 침수 또는 침수우려 지역 (2012~)	● (지속)	● 건축물의 건축 또는 대수선 (2014~)	● 건축물 안전영향 평가결과 확정 (2016~)

* 제·개정 년도 기준

출처: 조사내용을 종합하여 연구진 작성

□ 건축허가과정의 건축위원회 심의에 대한 높은 의존도

- 1970~90년대 건축위원회 심의제도 운영 초기에는 우선 허가권자가 건축허가 여부를 판단하고 불합리한 상황이 발생하는 경우 필요에 따라 건축위원회의 의견을 듣는 방식으로 운영
- 하지만 최근에는 새로운 제도 도입 시 예외적인 상황이나 건축기준 완화·배제 등 특례 적용이 필요한 경우에는 반드시 건축위원회를 거쳐 결정하는 절차로 운영하도록 함
- 또한 2014년 5월 28일 건축위원회 관련 규정이 대폭 개정되고 '건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항'이 심의대상에 포함됨에 따라 실질적으로 건축행위에 대한 모든 사항에 대해 절차상 건축위원회를 거쳐 검토하도록 하는 경향을 보임
- 이와 같은 경향으로 인해 2016년 도입된 건축물 안전영향평가 제도의 경우에는 전문기관에서 평가를 하도록 하고도 건축위원회가 다시 그 결과를 검토하여 확정하는 이중적인 절차를 두기도 함

건축물 안전영향평가 관련 절차 규정

제13조의2(건축물 안전영향평가) ① 허가권자는 초고층 건축물 등 대통령령으로 정하는 주요 건축물에 대하여 제11조에 따른 건축허가를 하기 전에 건축물의 구조안전과 인접 대지의 안전에 미치는 영향 등을 평가하는 건축물 안전영향평가(이하 "안전영향평가"라 한다)를 안전영향평가기관에 의뢰하여 실시하여야 한다.

② 안전영향평가기관은 국토교통부장관이 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관으로서 건축 관련 업무를 수행하는 기관 중에서 지정하여 고시한다.

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

④ 안전영향평가 대상 건축물의 건축주는 건축허가 신청 시 제출하여야 하는 도서에 안전영향평가 결과를 반영하여야 하며, 건축물의 계획상 반영이 곤란하다고 판단되는 경우에는 그 근거 자료를 첨부하여 허가권자에게 건축위원회의 재심의를 요청할 수 있다.

출처: 「건축법」 법률 제14016호(2016. 2. 3. 일부개정)

2. 건축위원회의 법적 지위와 심의의결의 구속력

1) 위원회의 유형과 법적 지위

- 위원회는 “의사결정 과정에 여러 사람이 참여하여 표결의 방법에 따라 하나의 의사를 결정하는 합의제 기관”이며, “행정의 민주성·공정성의 확보, 전문지식의 도입, 이해의 조정이나 관계 행정기관 간의 의사의 종합·협의·조정 등”을 위한 목적으로 설치 (법제처, 2021, p.402)
- 위원회는 행정조직상의 지위나 행정기관과의 관계, 소관사무, 위원회의 행정작용 등에 따라 그 유형을 구분할 수 있음 (법제처, 2021, p.402)

□ 「행정조직상의 지위」와 「행정기관과의 관계」 측면

- **「정부조직법」제5조에서 정하는 독립적**으로 **사무**를 **수행**하는 **행정기관**인지 **여부**에 따라 ‘행정기관으로서의 위원회’와 ‘행정기관이 아닌 위원회’로 구분
- 첫째, **행정기관으로서의 위원회**는 중앙행정기관으로 설치되는 위원회
  - 행정기관으로서의 위원회는 「정부조직법」 제2조에서 규율되며 합의제행정기관
  - 방송통신위원회, 공정거래위원회, 국민권익위원회 등이 이 유형에 해당

[표 3-2] 「정부조직법」에 따른 행정기관으로서의 위원회

구분	행정관청으로서의 위원회	관련 법령
1	방송통신위원회	「방송통신위원회의 설치 및 운영에 관한 법률」 제3조
2	공정거래위원회	「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제54조
3	국민권익위원회	「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제11조
4	금융위원회	「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제3조
5	개인정보 보호위원회	「개인정보 보호법」 제7조
6	원자력안전위원회	「원자력안전위원회의 설치 및 운영에 관한 법률」 제3조

출처: 정부조직법(법률 제17814호, 2020. 12. 31. 일부개정) 제2조

행정기관으로서의 위원회 사례 : 국민권익위원회

부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률
제11조(국민권익위원회의 설치)
② 위원회는 **「정부조직법」제2조에 따른 중앙행정기관**으로서 **그 권한에 속하는 사무를 독립적으로 수행**한다.

출처: 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 법률 제18715호(2022. 1. 4. 일부개정)

- 둘째, **행정기관이 아닌 위원회**는 독립적인 행정기관의 형태가 아닌 위원회로써 「정부조직법」 제2조에서 규정하지 않는 대부분의 위원회가 비행정관청으로서의 위원회에 해당

□ 「의결의 법적 구속력」 측면

- **행정기관이 아닌 위원회**는 의결의 법적 구속력에 따라 구분할 수 있으며, 일반적으로 '**의결에 구속력이 인정되는 위원회**'와 '**자문기관 성격의 위원회**'로 **구분** (법제처, 2021, p.403; 김상조 외, 2011, p.100)
  - **의결에 구속력이 인정되는 위원회**는 의사를 결할 수 있다는 점에서 행정기관으로서의 위원회와 유사하지만, **결정된 의사를 대외적으로 표시할 권한이 없다**는 점에서 두 위원회가 구별됨 (법제처, 2021, p.404)
  - 의결에 구속력이 인정되는 위원회의 특징은 **의결을 해야 하는 사인이 명확**하고 이러한 **특정 안건에 대해 위원회에서 의결하는 구조**로 운영한다는 것임
  - 가령, 「국가공무원법」에 따른 징계위원회는 징계 의결이 필요한 경우에 징계처분 등을 의결하기 위해 운영되며, 「광업법」에 따른 광업조정위원회 역시 법 또는 법에 의한 명령에 따른 처분에 이의신청을 하는 경우 이를 의결하기 위해 운영

행정기관이 아닌 위원회이면서 의결에 구속력이 인정되는 위원회 사례

❶ 「국가공무원법」에 따른 징계위원회

국가공무원법

제78조(징계 사유) ① 공무원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 징계 의결을 요구하여야 하고 그 징계 의결의 결과에 따라 징계처분을 하여야 한다.

(생 략)

제81조(징계위원회의 설치) ① 공무원의 징계처분등을 의결하게 하기 위하여 대통령령등으로 정하는 기관에 징계위원회를 둔다.

출처: 「국가공무원법」 법률 제18308호(2021. 7. 20. 타법개정)

❷ 「광업법」에 따른 광업조정위원회

광업법

제90조(이의신청) 이 법에 따른 처분 또는 이 법에 의한 명령에 따른 처분에 불복하는 자는 산업통상자원부장관에게 이의신청을 할 수 있다.

제92조(광업조정위원회) ① 제90조에 따른 이의신청을 의결하기 위하여 산업통상자원부에 광업조정위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

②위원회의 위원은 광업에 관한 학식과 경험이 있는 자로 한다.

③위원회의 구성 · 기능 · 운영과 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

출처: 「광업법」 법률 제18811호(2022. 2. 3. 일부개정)

- 반면, **의결에 구속력이 인정되지 않는 위원회**는 '**지문기관 성격의 위원회**'로써, '행정기관으로서의 위원회'와 '행정기관은 아니지만 의결에 구속력이 있는 위원회'를 제외한 위원회가 모두 이 유형에 해당

  * **모든 위원회**는 "**복수의 구성원으로 이루어진 합의제 기관**"로서 의사결정을 위해 **의결**이라는 **행위**를 **행함** (행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률 제2조제1항)

  * 하지만 **의결의 법적 구속력에 따라** 일반적으로 '**의결의 법적 구속력이 인정되는 위원회**'와 '**의결의 법적 구속력이 인정되지 않는 자문기관 성격의 위원회**'로 **구분**

- 자문기관으로서의 위원회는 행정기관에서 의사결정을 함에 있어 내부적으로 의견수렴하기 위해 운영하는 위원회이며, **의결(결정된 의사)을 하지만 국민 뿐 아니라 행정관청에 조차 구속력이 없음**

- 이러한 자문기구 성격의 위원회는 행정의 **전문성**을 **보완**하기 위한 위원회와 **관계부처간 협의·조정**을 위한 위원회 등으로 구분할 수 있음(김상조 외, 2011, p.101)

□ 위원회의 유형에 대한 검토결과 종합

- 앞서 검토한 내용을 종합하면, 위원회는 3가지 유형으로 구분할 수 있음
  - (유형 1) 행정기관으로서의 위원회
  - (유형 2) 행정기관이 아닌 의결에 구속력이 인정되는 위원회
  - (유형 3) 행정기관이 아닌 자문기관 성격의 위원회

- 법령 입안시 에는 이러한 위원회의 법적 위상과 성격·기능에 따라 법적 근거와 권한·책임의 한계 등을 명확히 규율하여야 함 (법제처, 2021, p.404)

[표 3-3] 위원회의 3가지 유형

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">의결의 구속력 여부</th></tr>
<tr><th>O</th><th>X</th></tr>
<tr><td rowspan="4">합의제행정기관
(행정관청) 여부</td><td rowspan="2">O</td><td>[유형 1]
행정기관으로서의 위원회</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>방송통신위원회, 공정거래위원회 등</td></tr>
<tr><td rowspan="2">X</td><td>[유형 2]
의결에 구속력이 인정되는 위원회</td><td>[유형 3]
자문기관 성격의 위원회</td></tr>
<tr><td>「국가공무원법」에 따른 공무원징계위원회, 「광업법」에 따른 광역조정위원회 등</td><td>(유형 1)과 (유형 2)에 해당하지 않는 위원회</td></tr>
</table>

출처: 조사내용을 토대로 연구진 작성

2) 판례를 통해 본 건축위원회의 법적 성격

- '건축위원회' 및 '건축심의' 두 가지 키워드로 판례를 검색한 결과, 100여건의 판례가 검색되었으나, 반복적으로 몇 가지 판시를 준용하고 있어 다음과 같은 주요 판례에 대해 검토하였음

[표 3-4] 건축위원회 심의 관련 주요 판례

법원 / 일시	사건번호	판시사항
부산고등법원 1993.11.19. 선고	93구3462	- 건축법상 건축위원회의 심의의 효과
대법원 2000.3.14. 선고	98두4658	- 건축위원회에서 건축물의 건축이 부적합하다고 심의한 것이 건축허가신청에 대한 거부사유가 될 수 있는지 여부
서울행정법원 2021.4.16	2019구합 73710	- 건축심의의결 소 청구의 소

출처: 종합법률정보 사이트인 로앤비(www.lawnb.com)를 통해 건축위원회 심의, 건축심의 등의 키워드로 검색되는 판례 중에서 건축위원회의 법적 성격과 구속력에 대해 언급한 판례를 수집하여 연구진 정리

□ 부산고등법원 93구3462 (1993.11.19. 선고)

- 판시사항
  - 건축법상 건축위원회의 심의의 효과
- 판결요지
  - **"건축법상 건축위원회에의 심의신청은 당사자가 건축허가신청을 하기에 앞서, 행정청의 태도를 알아보고 행정지도를 받기 위하여 편의적으로 이용하는 절차에 불과**하고 **건축위원회는 처분청의 자문기관**으로서 그 **심의결과는 처분청은 물론이고 행정지도를 받는 입장인 당사자에게도 구속력이 있다고 볼 수 없다."** (부산고등법원 93구3462)
- 판결 검토결과
  - **(**건축위원회의 **법적 위상) 건축위원회**의 **법적 위상**을 **허가권자의 자문기구**
  - **(**건축위원회 운영 **목적과 역할)** 건축위원회 심의의 역할은 행정청의 태도를 사전에 알아보고 행정지도를 받기 위한 것으로 해석
  - **(**심의의결의 **법적 구속력)** 아울러 이러한 **심의결과**는 **행정은 물론이고 심의신청 당사자에게도 법적 구속력이 없다고 판결**

□ 대법원 98두4658 (2000.3.14. 선고)

- 판시사항
  - 건축위원회에서 건축물의 건축이 부적합하다고 심의한 것이 건축허가신청에 대한 거부사유가 될 수 있는지 여부
- 판결요지
  - “건축위원회에서 당해 건축물의 건축이 부적합하다고 심의하였다는 사유만으로는 건축허가신청을 거부할 수 없다.” (대법원 98두4658)
- 판결 검토결과
  - **(심의의결의 법적 구속력)** 건축위원회의 심의결과에 따라 건축허가 신청을 거부할 수 없으며, **건축위원회의 심의 의결**은 **법적 구속력이 없다고 판결**

□ 서울행정법원 2019구합73710 (2021.4.16.)

- 판시사항
  - 건축심의의결 소 청구의 소
- 판결요지
  - “건축법 관련 규정의 내용 및 체계 등에 비추어 볼 때, **건축위원회는 적법하고 합목적적인 건축행정을 위하여** 건축물의 건축 등과 관련된 분쟁의 조정, 민원에 관한 사항, 건축 또는 대수선에 관한 사항 등에 있어서 그 **타당성과 문제점을 미리 검토·조정하기 위하여 설치된 행정청 내부의 심의기구에 불과**하고, 건축위원회가 건축 또는 대수선에 관한 사항에 대하여 심의를 하여 **어떠한 의결을 하였다고 하더라도, 당사자는 물론 행정청에 대하여 법적인 구속력이 발생하는 것은 아니다**(대법원 2000. 3. 14. 선고 98두4658판결의 취지 참조).”
    (서울행정법원 2019구합73710)
  - “**건축위원회 심의의결**의 경우, 신청인 등 당사자의 권리의무에 직접적으로 영향을 미치지 않을 뿐 아니라, **"심의" 절차 자체가 행정청의 종국적 결정에 이르기 전에 행정청으로 하여금 '숙고'할 수 있도록 하여 보다 나은 결정이 이루어지도록 하려는 데 그 의의**가 있으므로, 위 심의의결이 종국적인 건축허가에 앞서 원고 등 이해관계자에게 실질적인 불이익을 준다고 보기도 어렵다. 그러므로 이러한 건축법령의 내용과 취지, 건축위원회의 성격 등에 비추어 항고

소송의 대상이 되는 행정처분에 해당한다고 볼 수 없다."
(서울행정법원 2019구합73710)

- 판결 검토결과
  - **(**건축위원회의 **법적 위상)** 행정청 내부의 심의기구
  - **(**건축위원회 운영 **목적 및 역할)** 건축법 내용 및 체계 등을 보았을 때 건축위원회는 **적법하고 합목적적인 건축행정을 위하여 사전에 건축물의 건축 관련 사항의 타당성과 문제점을 검토·조정하는 역할**을 함.
    아울러 건축위원회 **심의 절차는 행정청의 종국적 결정에 이르기 전에 행정청이 숙고하여 보다 나은 결정을 하도록 하는데 그 의의**가 있음
  - **(**심의의결의 **법적 구속력)** 심의 **신청인**의 **권리의무에 영향을 미치지 않음**

□ 주요 판례 검토결과 종합

- (건축위원회의 **법적 위상**) 행정청 내부의 **자문기관**
- (건축위원회 **심의의 목적 및 역할**)
  - 적법하고 합목적적인 건축행정을 위해 건축에 관한 사항에 대해 타당성과 문제점을 미리 검토·조정하는 역할 (➜ 건축허가행정의 공정성과 전문성 도모)
  - 허가 신청 전에 행정청의 태도를 알아보고, 행정지도를 받기 위한 절차
- (건축위원회 **심의의결의 법적 구속력**)
  - 심의를 받는 당사자 및 행정청 모두에 법적 구속력이 없음
  - 따라서 건축위원회에서 건축행위가 부적합하다고 심의하였다는 사실만으로 이후 허가 신청 등을 거부할 수 없음

3. 소결 : 건축위원회 심의의 법적 성격과 실제

1) 건축위원회 심의의 법적 성격

- 앞서 건축위원회 심의의 법적 성격을 「건축법」 조문 및 판례 검토 결과를 종합하여, 건축위원회의 법적 위상, 건축위원회 심의의 목적과 역할, 그리고 심의의결의 법적 구속력 측면에서 정리하면 다음과 같음

[표 3-5] 건축법 및 관련 판례를 통해 본 건축위원회 심의의 법적 성격

구분	「건축법」 조문 내용	판례
건축위원회의 법적 위상	법령에서 정하는 사항에 대해 조사·심의·조정 또는 재정을 위하여 행정청이 운영하는 기관	행정청 내부의 자문기관
건축위원회 심의 목적	불명확	적법하고 합목적적인 건축행정을 위해 운영 (건축허가행정의 공정성·전문성 도모)
건축위원회 역할	개별 법조문에 나열 - (1972~) 도시미관 개선, 주거환경 향상을 위한 검토 - (1991~) 건축기준 완화시 검토 - (1999~) 특정구역 지정 및 구역 내 특례 허용시 검토 - (1995~) 예외적 상황에 대한 검토 - (2002~) 건축허가 제한 검토 - (2007~) 타 법령에 따른 심의 - (2014~) 건축행위에 대한 전반적 검토 - (2016~) 안전영향평가 결과 확정	건축에 관한 사항에 대해 타당성과 문제점을 미리 검토·조정하는 역할
심의의결의 법적 구속력	허가절차상 건축위원회를 거쳐야 한다고만 규정	심의를 받는 당사자 및 행정청 모두에 법적 구속력이 없음

출처: 조사결과를 토대로 연구진 작성

□ 건축위원회의 법적 위상

- **건축위원회**는 **「건축법」 상** 법령에서 정하는 사항에 대하여 **조사·심의·조정 또는 재정을 위하여 설치·운영하는 기관**으로 규율하고 있으나 법적 지위를 명확히 밝히고 있지 않음
- 행정조직상의 지위를 기준으로 보면, **건축위원회**는 「정부조직법」 제2조에 따른 행정기관으로서의 위원회에 해당하지 않고, 행정기관의 소관사무의 일부를 지원하는 역할을 하는 "**행정기관이 아닌 위원회**"임

- 또한 앞서 판례 검토결과에 따라 건축위원회는 **의결의 법적 구속력이 인정되지 않는 자문기관 성격의 위원회**에 해당

[표 3-6] 건축위원회의 법적 위상

구분		의결의 구속력 여부	
		O	X
합의제행정기관 (행정관청) 여부	O	행정기관으로서의 위원회	–
		–	
	X	의결에 구속력이 인정되는 위원회	자문기관 성격의 위원회
		–	**"건축위원회"**

출처: 조사내용을 토대로 연구진 작성

□ 건축위원회 심의의 목적

- **현행 「건축법」**에서 건축위원회의 설치 근거와 심의대상 등은 규율하고 있지만 **심의**의 **목적**은 **명확히 밝히고 있지 않음**
- 건축위원회 관련 **판례**를 통해 살펴보면, "**적법하고 합목적적인 건축행정을 위해**" 건축위원회를 설치·**운영**한다고 해석하고 있음

□ 건축위원회의 역할

- 건축위원회 심의 관련 판례에서 보면, 건축위원회는 **행정청이 허가와 관련하여 최종 결정을 내리기 전**에 **더 나은 결정을 위해** "**건축에 관한 사항에 대해 타당성과 문제점을 미리 검토·조정하는 역할**"을 한다고 해석
- 이렇듯 행정청의 결정을 돕기 위해 건축위원회에서 미리 검토·조정하도록 하기 위해 「**건축법**」에서 건축위원회의 역할을 **법 제4조** 외에도 **개별 조문별로 해당 사항에 대해 규율**하고 있음
- 그간의 「건축법」 개정 연혁을 보면, **건축위원회가 검토해야 할 사항**이 **급격하게 증가**하고 있음을 알 수 있음
- 특히, 2014년부터는 특정 상황이나 대상에 국한하지 않고 "건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항"에 대해 **건축위원회 심의**를 하도록 함에 따라 그 **역할**이 **광범위하게 확대**
  (※ [표 3-1] 건축법상 건축위원회 심의 역할의 시대적 변천 참조)

□ 건축위원회 심의의결의 법적 구속력

- **법령상 건축위원회 및 심의 관련 조문**에서는 건축허가 제한, 건축기준 완화 등에 있어 "**건축위원회의 심의를 거쳐야 한다**"고 **규율**하고 있음
- 하지만 이러한 규정이 **절차적 이행의 의무**를 뜻하는지, **심의 의결결과의 법적 구속력이 있음**을 의미하는지에 대해 **이해관계자 간 해석상 논란**을 야기
- **명확한 법령해석을 위해 그간의 판례**를 **검토**한 **결과, 건축위원회의 심의의결 결과**는 **심의신청자 뿐 아니라 행정청에도 법적 구속력을 발휘할 수 없음을 확인**

  * 건축위원회 심의는 심의 신청 당사자가 건축허가신청을 하기 앞서, 행정청의 태도를 알아보고 행정지도를 받기 위한 편의적 절차 (부산고등법원 1993.11.19. 선고, 대법원 2000.3.14. 선고, 서울행정법원 2021.4.16. 선고 등)

  * 건축위원회 심의결과, 건축물의 건축이 부적합하다고 심의하였다는 사유만으로 건축허가신청을 거부할 수 없다고 판결 (대법원 2000.3.14. 선고)

  * 건축위원회가 건축 또는 대수선에 관한 사항에 대하여 심의를 하여 어떠한 의결을 하였다고 하더라도, 당사자는 물론 행정청에 대하여 법적인 구속력이 발생하는 것은 아니라고 판결 (서울행정법원 2021.4.16. 선고)

2) 건축위원회 심의의 '법적 성격'과 '실제 운영' 사이의 간극과 제도 개선 필요성

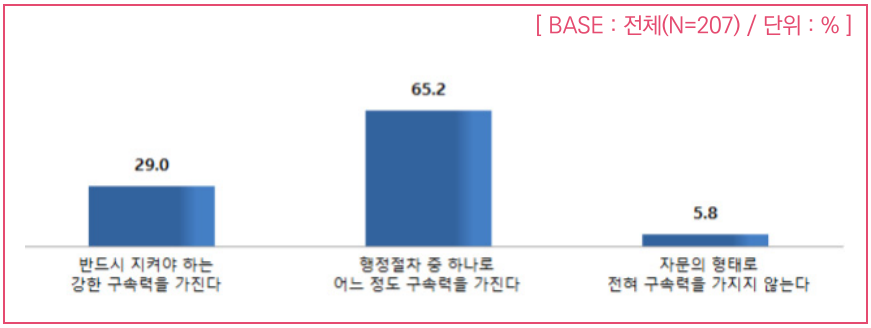
□ 건축위원회 심의의 법적 성격은 자문이지만 피규제자가 체감하는 영향력은 상당

- 앞서 검토한 바와 같이 건축위원회는 의결의 법적 구속력을 가지지 않는 자문기관 성격의 위원회이고, 심의의결 결과 역시 법적 구속력을 가지지 않음
- 하지만 207명의 관계자[10] 대상의 설문결과, 응답자 10명 중 6명 이상(65.2%)이 '행정절차 중 하나로 어느 정도 구속력을 가진다'고 인식하고 있으며, 10명 중 3명은 '반드시 지켜야 하는 강한 구속력을 가진다(29.0%)'고 인식하는 등 실질적 구속력과 영향력은 상당함을 확인

  - 반면, '자문의 형태로 전혀 구속력을 가지지 않는다'는 응답은 5.8%에 불과

- 즉, 피규제자가 느끼는 건축위원회 심의의 행정절차상의 '실질적 구속력'은 상당하며, 이를 통해 **건축위원회의 법적 성격**과 **실제 운영** 간의 **간극**이 **크다**는 것을 확인할 수 있음

10) 공무원(중앙, 지자체) 52명, 연구기관 및 학계 전문가 47명, 건축실무자 108명

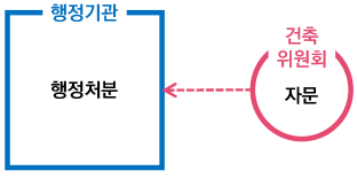


[그림 3-1] 건축위원회 심의의 구속력에 대한 관계자 인식
출처: 연구진 작성

□ 건축허가행정의 주객전도(主客顚倒) : 건축위원회(자문기구)에 의존하는 건축행정

- 「건축법」에서 건축행정 절차상 행정기관이 해야 할 역할의 대부분은 건축위원회 심의를 거치도록 하고 있어 **건축위원회**의 **기능**과 **역할**이 **광범위해짐**
  - 위원회에서 이토록 많은 기능을 담당하도록 한 것은 「건축법」만의 고유한 특징

[표 3-7] 건축위원회의 법적 성격과 실제

법적 성격	실제 운영
건축위원회는 행정청이 종국에 더 나은 결정을 하도록 자문	건축위원회 결정 = 행정청의 결정
	(원인 1) 법령상 건축위원회의 심의 목적 불명확 (원인 2) 건축행정의 책임 회피로, 위원회 의존 경향 (※ 건축위원회 심의결과 불수용에 대해 정당한 사유를 제시·정정하는 절차를 거치려는 노력 부족) (원인 3) 건축행정의 전문성 부족
	

✔ 건축허가행정의 주객전도(主客顚倒) : 건축위원회(자문기구)에 의존하는 건축행정
✔ 법적으로는 건축위원회 심의의결의 구속력이 없으나 실질적 영향력은 상당
(※ 법적 성격과 현실의 괴리)

출처: 조사내용을 토대로 연구진 작성

- 현행 법령에 따라 허가·심의의 최종적인 결정권은 허가권자가 가지고 있으나, **"건축위원회의 심의결과를 수용하지 아니하는 경우**에는 이에 관한 **정당한 사유를 제시하여야 할 것**"인데, **이러한 노력과 절차가 없이** 대부분은 **건축위원회 심의결과에 따르게 되는 실정** (정태용, 2017, p.56)
  - 건축허가 과정에서 담당 공무원의 역량 부족으로 법규검토 등 고유 업무를 건축위원회에 의존하고, 행정의 책임회피를 위해 건축위원회의 의결 결과를 행정청의 결정으로 통보하는 등 우리나라만의 건축행정의 특징이 지속
- 즉, 현행 건축심의를 포함한 상당 부분의 **건축허가행정**은 행정에서 해야 할 사무를 심의라는 절차 속에서 **건축위원회가 포괄적으로 대신 수행**하고 있으며, 건축위원회 **심의의결 결과**는 **법적 효력이 없지만** 이러한 **우리나라 고유의 건축행정 여건 속**에서 **실질적 영향력**을 **발휘**

□ 법령상 건축심의 목적이 불분명하나, 사실상 심의과정에서 건축계획에 대한 안전, 기능, 환경, 미관, 공공성 확보 등 모든 사항을 논의할 수 있는 실정

- 현행 법령상 건축물의 건축 및 대수선 등과 관련한 건축위원회 심의 목적이 불분명함에 따라 「건축법」 목적에 따라 건축물의 안전, 기능, 환경, 미관 등에 관한 모든 사항을 건축위원회 심의에서 논의 가능
  - 실제 「건축위원회 심의기준(국토교통부고시)」에서는 "건축물의 구조안전·기능·환경 및 미관 향상, 공공적 가치를 증대하는 방향"으로 건축위원회 심의를 하도록 규정
- 우리나라만의 건축행정의 특징을 고려했을 때 허가권자 및 일반국민에게 실질적 영향력을 발휘하는 건축위원회 심의는 상당히 공정하고 객관적이어야 하지만 실제 운영을 그렇지 못해 여러 측면에서 문제 제기가 이어지고 있는 실정

□ 건축위원회 심의의 법적 성격과 실제 운영 현황을 고려한 제도 개선 필요

- **건축위원회 심의의결**은 법적 구속력을 가지지 않지만 **실질적으로 피규제자에 미치는 영향**이 **상당**한 만큼 **명확한 심의 목적 하에 건축대상 및 심의기준**도 **명확히 제시**하도록 **제도 개선 필요**
- 아울러 그간 **급증한 건축위원회의 역할과 심의대상**을 **재검토**하여 그 성격을 구분하고, 행정의 전문성 부족, 종국의 결정권 발휘 한계 등 **현행 건축행정 여건을 고려**하여 **법적 구속력 있는 '의결사항'**과 **그 외 '자문사항'**의 **구분 필요성**도 **검토**해야 할 시점이라고 판단

제4장 건축위원회 심의 관련 운영상의 쟁점 분석

1. 분석 개요
2. 쟁점 1 : 심의대상
3. 쟁점 2 : 심의내용 및 기준
4. 쟁점 3 : 심의절차
5. 쟁점 4 : 위원회 구성·운영
6. 소결 : 건축위원회 심의 운영상의 문제점과 개선과제

1. 분석개요

□ 분석목적

- 건축위원회 심의 운영과정에서 예측가능성 및 효율성을 저해하는 제도적 문제점 분석 및 개선과제 도출
  - 건축위원회 심의 운영과정의 주요 쟁점별(심의대상, 심의내용 및 기준, 심의절차, 건축위원회 구성·운영)로 현행 법제도 및 지자체 차원의 운영실태 파악

※ 지자체 건축위원회 심의 운영에 대해 건축분야 전문가 및 행정담당자를 대상으로 한 설문조사 결과 전체 응답자의 83.1%가 문제가 있다는 부정적인 응답 (매우 문제가 많음 22.2%, 어느 정도 문제가 있음 60.9%, N=207)

□ 분석내용 및 방법

- 쟁점별 법제도 현황 및 문제점 분석
- 쟁점별 지자체 차원의 제도 운영실태 및 문제점 분석
- 건축위원회 심의 운영 관련 제도적 한계와 개선과제 도출

[표 4-1] 분석의 틀

주요 쟁점	분석방법	분석내용
❶ 심의대상	- 관련 법제도 분석 - 지자체 건축조례 및 심의기준 분석	- 관련 제도 현황 - 운영상의 한계 및 문제사례 발굴 - 제도상의 문제점 및 원인 분석
❷ 심의내용 및 기준	- 관련 법제도 분석 - 지자체 심의기준 분석 - 심의의결서 분석	
❸ 심의절차	- 관련 법제도 분석 - 지자체 건축조례 및 심의기준 분석 - 심의의결서 분석	
❹ 위원회 구성·운영	- 관련 법제도 분석 - 지자체 건축위원회 구성 현황 분석	

출처: 연구진 작성

□ 분석대상

- 17개 광역지자체의 건축조례 및 심의기준

※ 기초지자체의 경우 광역지자체의 심의기준을 따르는 경향이 있으며 연구기간과 연구예산을 고려하여 광역지자체의 건축조례와 심의기준을 중심으로 검토

- 2개 광역지자체(서울·세종) 및 2개 기초지자체(서울 송파구·강남구)에서 공개한 심의의결서

  - 광역지자체 중 건축위원회 심의의결서를 매회 공개하는 2곳의 광역지자체(서울·세종)와 2곳의 기초지자체(서울 송파구·강남구)를 대상으로 2022년 1월부터 8월까지의 심의의결서를 분석하여 주요 쟁점별 운영상 문제사례 발굴

※ 17개 광역지자체의 건축위원회 심의의결서 공개현황을 조사한 결과, 심의결과만 공개하는 대구, 광주, 충북, 경북을 제외한 13개의 광역지자체에서 심의의결서를 공개하고 있었으며, 그 중 서울, 부산, 울산, 세종, 경기, 제주가 2022년 1월부터 8월까지 매회 심의의결서 공개 ([표 4-2] 참고)

※ 이들 지자체 중 자료 구득이 용이한 서울과 세종을 심의의결서 분석대상으로 설정

※ 서울의 기초지자체(자치구) 중에서는 2022년 1월부터 8월까지 심의의결서를 매회 공개하고 있는 송파구와 강남구를 심의의결서 분석대상으로 설정

[표 4-2] 17개 광역지자체의 건축위원회 심의의결서 공개현황 (●: 공개, ○: 결과만 공개)

구분	공개현황	건축위원회 공개건수							
		'22.01	'22.02	'22.03	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08
서울	●	3	2	2	2	2	2	2	1
부산	●	1	1	2	1	2	1	2	3
대구	○	-	-	-	-	-	-	-	-
인천	●	2	2	2	1	2	1	2	-
광주	○	-	-	-	-	-	-	-	-
대전	●	-	-	1	-	-	1	2	2
울산	●	2	2	2	2	2	2	2	2
세종	●	2	2	2	2	2	2	3	2
경기	●	2	1	1	4	2	3	2	3
강원	●	-	1	2	-	1	2	1	1
충북	○	-	-	-	-	-	-	-	-
충남	●	-	1	1	1	-	1	-	1
전북	○	-	-	-	-	-	-	-	-
전남	●	2	2	2	4	3	2	1	2
경북	○	-	-	-	-	-	-	-	-
경남	●	-	-	1	2	2	1	1	2
제주	●	4	3	4	3	3	5	4	4

출처: 2022년 8월 28일 광역지자체 홈페이지 내 다음의 게시판에서 검색한 결과를 토대로 연구진 작성
- 서울(서울정보소통광장/위원회 회의정보), 부산(부산소식/공지사항-건축위원회), 인천(인천소식/새소식), 대전(도시주택정보/건축주택/자료실), 울산(건축주택/건축행정정보), 세종(분야별 정보/도시건설/건축심의위원회 심의 결과), 경기(소개/위원회/경기도 건축위원회/심의결과), 강원(도정마당/알림사항-건축위원회), 충남(주요위원회/설치위원회/회의결과), 전남(부서별안내/건설교통국/자료실), 경남(도민소통광장/도정위원회/활동내역), 제주(도정뉴스/도정소식/새소식-건축계획심의)

[표 4-3] 서울특별시 자치구(송파·강서·노원·강남)별 건축위원회 심의의결서 공개현황 (●: 공개, ○: 결과만 공개)

구분	공개현황	건축위원회 공개건수							
		'22.01	'22.02	'22.03	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08
송파구	●	2	1	2	2	2	2	2	2
강서구	○	-	-	-	-	-	-	-	-
노원구	●	-	-	3	-	1	1	1	-
강남구	●	2	1	2	2	2	2	2	2

출처: 송파구청 홈페이지(2022, https://www.songpa.go.kr/www/selectBbsNttList.do?bbsNo =117&key=3358&); 강서구청 홈페이지(2022, https://www.gangseo.seoul.kr/gs030321); 노원구청 홈페이지(2022, https://www.nowon.kr/www/administ/cmit/BD_selectCmitOpmtResult List.do); 강남구청 홈페이지(2022,https://www.gangnam.go.kr/board/B_000056/list.do?mid=ID02_01130302)(검색일: 2022.8.28.)에 게시된 현황을 조사하여 연구진 작성

2. 쟁점 ❶ : 심의대상

1) 제도 현황

□ 건축위원회 심의대상 관련 규정

- 「건축법」 및 동법 시행령, 「건축위원회 심의기준」에서 건축위원회 심의대상 규정
  - 중앙 및 지방건축위원회의 심의사항 및 대상은 「건축법」 제4조·제4조의2, 「건축법 시행령」 제5조·제5조의5·제5조의7, 「건축위원회 심의기준」의 '6. 위원회 심의대상'에서 규율
  - 「건축법」 제4조제1항에 따른 건축위원회 심의사항은 ① 「건축법」과 조례의 제·개정 및 시행에 관한 사항, ② 건축물의 건축 등 관련 분쟁의 조정 또는 재정, ③ 민원 관련 사항, ④ 건축물의 건축 또는 대수선, ⑤ 타 법령에서 건축위원회 심의를 받도록 한 사항임

[표 4-4] 건축위원회 심의대상 관련 법제도 현황 (표 계속)

구분	심의대상	
「건축법」 및 동법 시행령 (중앙 건축위원회)	「건축법」 제4조제1항	「건축법 시행령」 제5조제1항
	1. 이 법과 조례의 제정·개정 및 시행에 관한 중요사항	3. 법과 이 영의 제정·개정 및 시행에 관한 중요사항
	2. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항	2. 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조와 관련된 분쟁의 조정 또는 재정
	4. 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항	-
	5. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항	4. 다른 법령에서 중앙건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
	-	1. 표준설계도서의 인정 5. 그 밖에 국토교통부장관이 중앙건축위원회의 심의가 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항
(예외)	건축위원회의 심의 등의 결과에 위반되지 않고 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 않는 범위에서 변경하는 경우, 중앙건축위원회의 심의 등의 결과를 반영하기 위해 건축물의 건축 등에 관한 사항을 변경하는 경우	

구분	심의대상	
「건축법」 및 동법 시행령 (지방 건축위원회)	「건축법」 제4조제1항	「건축법 시행령」 제5조5제1항
	1. 이 법과 조례의 제정·개정 및 시행에 관한 중요사항	2. 법 또는 이 영에 따른 조례(해당 지자체장이 발의하는 조례만 해당)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요사항
	3. 건축물의 건축등과 관련된 민원에 관한 사항	–
	4. 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항	1. 건축선의 지정에 관한 사항 4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항 8. 지자체장이 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 지자체장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항(이 경우 심의사항은 지자체장이 건축계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의기준을 정하여 공고한 사항으로 한정) ※ 제3·5·6호 조문 삭제
	5. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항	7. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
	「건축법」 제4조2제1항	「건축법 시행령」 제5조7제1항
	지방건축위원회의 심의대상 건축물을 시행령으로 위임 (해당 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우)	「건축법 시행령」 제5조5제1항제4·7·8호
「건축위원회 심의기준」	「건축위원회 심의기준」 6.1, 6.2, 6.3, 6.3.1	
	– 법령 및 조례에서 규정한 심의대상을 기준으로 하며 심의대상의 임의확대(시장·군수·구청장이 위원회 심의가 필요하여 부의하는 사항 등) 금지 – 「건축법 시행령」 제5조의5제1항에 따른 심의대상은 용도, 규모 등을 명확히 하여 지자체 심의기준에 기재 – 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호에 따라 지자체장이 지정·공고한 심의지역은 지정목적 및 필요성, 심의지역의 경계 등을 명확히 하여 심의기준에 기재하되, 심의지역은 지정 필요성 등을 충분히 고려하여 최소화	

출처: 「건축법」 법률 제18508호(2021.10.19. 일부개정), 「건축법 시행령」 대통령령 제32825호(2022.7.26. 타법개정) 및 「건축위원회 심의기준」 국토교통부고시 제2021-89호(2021.2.10. 일부개정)

2) 운영상의 한계 및 문제 사례

□ 건축법령에서 심의대상을 광범위하게 조례로 위임함에 따라 지자체별 운영 상이

- 지방건축위원회 운영과정에서 심의대상 임의확대 사례 발생
  - 지방건축위원회의 심의대상을 축소하도록 「건축법 시행령」('20.04.)과 「건축위원회 심의기준」('21.01.)이 개정되었으나 이에 따라 건축위원회 심의기준을 개정한 광역지자체는 7개(부산, 대구, 대전, 강원, 전남, 경기, 경북)에 불과[11]
  - 특히 「건축법 시행령」상 심의대상에서 '분양을 목적으로 하는 건축물'을 삭제하였으나, 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호에 근거하여 지자체 건축조례에서 심의대상으로 포함하고 있는 광역지자체가 5개(대전, 광주, 울산, 인천, 세종)에 해당[12]

[표 4-5] 지자체 조례상 심의대상 미축소 사례: 세종특별자치시

「건축법 시행령」 제5조의5제1항	「세종특별자치시 건축조례」 제4조제1항제3호
6. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 〈삭제, 2020.4.21.〉	
7. (생략)	
8. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 시장·군수·구청장이 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항. 이 경우 심의 사항은 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 건축 계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의 기준을 정하여 공고한 사항으로 한정한다.	가. ~ 라. (생략) 마. 분양을 목적으로 하는 건축물의 건축에 관한 사항으로 공동주택 30세대 이상(예정지역 등에서는 20세대 이상), 도시형생활주택 50세대 이상(예정지역 등에서는 30세대 이상), 오피스텔 30실 이상, 그 밖의 용도에 사용되는 건축물로서 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물 〈신설, 2021.11.15.〉

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제32825호(2022.7.26. 타법개정); 「세종특별자치시 건축 조례」 세종특별자치시조례 제1938호(2022.4.20. 일부개정)

11) 이여경, 배선혜(2022, p.113)

12) 「대전광역시 건축 조례」 대전광역시조례 제5856호(2022.4.15. 일부개정) 제9조제1항; 「광주광역시 건축 조례」 광주광역시조례 제5927호(2022.4.26. 일부개정) 제8조제1항; 「울산광역시 건축 조례」 울산광역시조례 제2550호(2022.3.10. 일부개정) 제7조제1항; 「인천광역시 건축 조례」 인천광역시조례 제6655호(2021.7.16. 일부개정) 제7조제1항; 「세종특별자치시 건축 조례」 세종특별자치시조례 제1938호(2022.4.20. 일부개정) 제4조제1항; 배선혜 외(2022, p.17.)

- 지자체장이 지정·공고해야 하는 심의지역에 대한 명확한 범위 설정 미흡
  - 「건축위원회 심의기준」 6.3.1에서 관할 행정구역 전체를 심의지역으로 규정할 수 없고 지정 필요성 등을 충분히 고려하여 최소화하도록 명시
  - 광역지자체 중 특정지역을 심의지역으로 지정하고 있는 서울, 경기, 전남, 제주 등 4개 지자체를 제외한 나머지 13개 광역지자체는 행정구역 전역을 심의지역으로 설정(4곳)하거나 심의지역 미설정(9곳) 지역에 해당[13)]

※ 심의지역 설정(8곳) : 서울, 경기, 전남, 제주, 부산, 인천, 대전, 경북
(부산, 인천, 대전, 경북 : 행정구역 전역)

※ 심의지역 미설정(9곳) : 대구, 광주, 울산, 세종, 강원, 충북, 충남, 전북, 경남

  - 지역의 상황과 특성을 고려하여 건축위원회 심의를 운영할 수 있도록 건축법령에서 지자체에 심의대상과 관련하여 많은 부분을 위임하였으나, 실제로는 「건축위원회 심의기준」에서 제시하고 있는 최소한의 방향조차 제대로 반영되지 못한 채 운영

[표 4-6] 심의지역을 행정구역 전역으로 지정한 사례: 부산광역시

「건축위원회 심의기준」	"부산광역시 건축위원회 심의 지역 지정 공고" (부산광역시 공고 제2020-2765호)
6.3 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호에 따라 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 도시 및 건축환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역(이하 "심의지역"이라 한다)은 지정 목적 및 필요성, 심의지역의 경계 등을 명확히 하여 지방자치단체 심의기준에 기재하여야 한다. 6.3.1 심의지역은 관할 행정구역 전체를 대상으로 할 수 없으며, 지정 필요성 등을 충분히 고려하여 최소화하여야 한다.	1. 근 거 :「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호 2. 대상지역 : 부산광역시 전역 3. 심의기준 : 부산광역시 건축위원회 운영세칙 4. 지정일자 : 2020.10.22. 5. 적용범위 : 부산광역시건축위원회, 구·군 건축위원회, 부산·진해경제자유구역청건축위원회

출처: 「건축위원회 심의기준」 국토교통부고시 제2021-89호(2021.2.10. 일부개정); 「부산광역시 건축위원회 심의 지역 지정 공고」 부산광역시 공고 제2020-2765호

13) 이여경, 배선혜(2022, p.113)

[표 4-7] 광역지자체의 건축위원회 심의지역 및 심의지역 내 심의대상 설정현황

구분		심의지역 지정·공고	심의지역 내 심의대상 설정
특 광역시	서울	○ (조례) 시가지·특화경관지구	○ 시가지·특화경관지구 내 일정규모 이상 건축물 등
	부산	○ (공고) 부산광역시 전역 지정	○ 모든 지역에 동일한 심의대상 설정
	대구	×	×
	인천	○ (공고) 인천광역시 전역 지정	○ 모든 지역에 동일한 심의대상 설정
	광주	×	×
	대전	○ (공고) 대전광역시 전역 지정	○ 모든 지역에 동일한 심의대상 설정
	울산	×	×
	세종	×	×
도	경기	○ (공고) 상업지역, 일반주거지역(제2·3종), 준주거지역, 공업지역, 지구단위계획구역 (공고한 건축위원회 심의기준에 반영)	○ 모든 지역에 동일한 심의대상 설정
	강원	×	×
	충북	×	×
	충남	×	×
	전북	×	×
	전남	○ (고시) 도시지역 및 지구단위계획구역이 지정된 지역 또는 지정이 필요한 지역 (고시한 건축위원회 심의기준에 반영)	○ 모든 지역에 동일한 심의대상 설정
	경북	○ (고시) 경상북도 전역 지정	○ 모든 지역에 동일한 심의대상 설정
	경남	×	×
	제주	○ (고시) 경관지구 및 보전녹지지역, 경관보전지구(1~3등급), 생태계보전지구(1~3등급), 관광단지 등	○ 심의지역별 심의대상 차등

출처: 이여경, 배선혜(2022, pp.113-114)를 참고하여 연구진 작성

3) 제도적 문제점 및 원인

□ 심의대상 관련 규정의 일관성 부족 및 구체적인 심의대상 설정기준 미비

- 건축법령에서 규정된 심의지역과 대상을 설정하는 원칙의 일관성 부족
  - 「건축법 시행령」에서 도시 및 건축환경의 체계적 관리가 필요한 지역은 심의지역을 지정·공고하고 건축조례로 정하는 건축물을 심의대상으로 규정
  - 그 외에 건축선의 지정, 다중이용건축물 및 특수구조건축물의 구조안전은 행정구역 전역을 대상으로 심의하도록 규정하여 심의지역과 대상을 설정하는 원칙이 불분명

[표 4-8] 「건축법 시행령」에서의 명시된 지방건축위원회의 심의사항별 심의지역과 대상 건축물

「건축법 시행령」 제5조5제1항	심의지역	심의대상 건축물
1. 건축선의 지정에 관한 사항	행정구역 전역	건축선의 지정 다중이용 건축물 및 특수구조건축물의 구조안전 등
2. 법 또는 이 영에 따른 조례(해당 지자체장이 발의하는 조례만 해당)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요사항		
4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항		
7. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항		
8. 지자체장이 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 지자체장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항(이 경우 심의사항은 지자체장이 건축계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의기준을 정하여 공고한 사항으로 한정) ※ 제3·5·6호 조문 삭제	지자체장이 지정·공고한 지역	건축조례로 정하는 건축물

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제32825호(2022.7.26. 타법개정)

- 건축법령상 광범위한 심의사항 및 대상
  - 「건축법」상 “건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항” 등을 건축위원회에서 심의하도록 규정하고 있어 건축행위에 대한 전반적인 사항을 모두 건축위원회에서 심의하는 것으로 해석할 여지가 있으므로, 건축법령에서 구체적인 심의대상에 대해 규정할 필요

※ 2014년 「건축법」의 개정으로 “건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항”이 심의대상으로 포함되었는데, 이는 이미 지방건축위원회에서 심의대상으로 다루고 있던 대상들을 모두 아우르기 위함이었던 것으로 예상

- 또한 「건축법」 및 동법 시행령과 시행규칙을 검토한 결과 건축법령 내에서만 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항이 23개, 그 외 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항은 18개 법률에서 42개의 사항에 해당되어 심의대상에 대해 파악하기도 어려운 실정

• 조례로 심의대상에 대한 임의완화 및 강화 우려

- 지방건축위원회의 심의사항 및 대상에 대해 많은 부분을 허가권자의 재량에 맡기고 있어 법 또는 기준을 초과하는 재량행위로 심의가 이루어지는 사례 발생 우려

□ 건축법령 및 타 법령에서 과도하게 건축위원회 심의에 의존

• 건축법령 및 타 법령에서 규정하고 있는 건축심의대상은 총 42개에 해당

- 「건축법」 및 동법 시행령과 시행규칙을 검토한 결과 건축법령 내에서만 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항이 23개, 그 외 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항은 18개 법률(시행령, 시행규칙 포함)상 42개 사항에 달하여 지자체에 과도한 위원회 운영부담 가중

- 「건축법」상 건축물 안전영향평가 시 전문기관의 평가결과에 대한 건축위원회의 평가와 「주택법」상 수직증축형 리모델링 시 안전성에 대해 전문기관이 검토한 결과를 건축위원회에서 검토하는 등 전문기관의 평가결과를 재평가하는 방식의 심의대상에 대한 검토 필요

[서울특별시의 ‘건축물 안전영향평가 확정 전문위원회’ 운영사례]

- 서울특별시에서는 건축물 안전영향평가의 확정에 대해 ‘건축물 안전영향평가 확정 전문위원회’를 운영 중이며, 건축기획과장을 위원장으로 하여 건축계획 1명 이상, 건축구조분야 3명 이상, 토질 및 기초분야 2명 이상으로 외부위원을 구성하여 운영[14)]
- ‘2020년 제1차 서울특별시 건축물 안전영향평가 확정 전문위원회’의 결과를 살펴보면, 한국건설기술연구원에서 2차례에 걸쳐 해당 건축물의 안전영향평가를 심의했음에도 상기의 위원회에 건축물 안전영향평가결과 확정심의를 상정하여 건축구조분야 및 지반공학분야 평가결과의 조치계획에 대한 적정여부 논의[15)]

14) 「서울특별시 건축위원회 운영기준」(서울특별시 공고 제2019-1093호) 제4조제1항제2호바목

15) 서울정보소통광장 홈페이지 (2022, https://opengov.seoul.go.kr/sanction/21693015?from=proceeding, 검색일: 2022.9.22.)

3. 쟁점 ❷ : 심의내용 및 기준

1) 제도 현황

□ 건축위원회 심의내용 및 기준 관련 규정

- 건축법령 및 관련 심의기준 등이 건축위원회 심의 시 적법성 검토기준에 해당
  - 「건축법」, 「건축법 시행령」, 「건축법 시행규칙」 및 관련 규칙, 기준, 지침 등의 규정은 모두 건축심의 시 적법성 검토기준에 해당[16]되며, 지자체별 심의기준은 국토교통부가 고시한 「건축위원회 심의기준」에서 정한 범위와 사항을 토대로 마련

[표 4-9] 「건축위원회 심의기준」상 지자체 심의기준 관련 내용 (일부 발췌)

항목		내용
2. 운영원칙	2.1	심의는 건축물의 구조안전·기능·환경 및 미관 향상뿐만 아니라 공공적 가치를 증대하는 방향으로 이루어질 수 있도록 노력하여야 한다.
	2.2	지방자치단체별 심의기준에 건축법령 및 관계법령에서 정하는 기준보다 과도한 기준을 명시하지 않으며, 이 기준에서 정한 기준보다 과다한 도서 및 서류 요구나 불필요한 행정절차 이행요구를 하여서는 아니 된다.
3. 심의기준 제·개정 등	3.1	지방자치단체 심의기준은 이 기준에서 정한 범위와 사항을 토대로 마련하여야 한다.
	3.2	광역 지방자치단체 및 기초 지방자치단체의 심의기준은 광역 지방자치단체 심의기준으로 통합하여 운영하여야 한다.
	3.3	심의대상의 명확성, 심의의 통일성 및 일관성 유지가 필요한 사항은 광역 지방자치단체 심의기준으로 정하며, 그 외 사항은 시·군·구 별로 따로 정할 수 있으나, 시·군·구별로 심의기준을 따로 정하는 경우에도 3.2에 따라 광역 지방자치단체에서 하나의 심의 기준으로 통합 공고하여야 한다.
	3.4	심의기준 제·개정 전에 지역의 대한건축사협회(지부) 등의 의견을 수렴하여야 한다.
	3.5	심의기준은 공보 및 홈페이지 등을 통해 공고한 날부터 효력을 발휘한다.
	3.6	제·개정한 심의기준은 3.5에 따른 공고 즉시 국토교통부에 그 내용을 통보하여야 한다.
	3.7	국토교통부장관이 통보받은 심의기준의 내용과 절차상 문제가 있다고 판단하여 보완을 요구하는 경우 당해 지방자치단체는 재검토하여 심의기준을 개선 정비하여야 한다.

출처: 「건축위원회 심의기준」 국토교통부고시 제2021-89호(2021.2.10. 일부개정)

16) 김상호,이여경(2015, p.25)

2) 운영상의 한계 및 문제 사례

□ 명확한 심의기준과 세부 심의사항에 대한 규정 마련 미흡

- 세부 심의사항이 마련된 10개의 광역지자체에서도 건축계획적 사항 다수 포함
  - 지자체 건축위원회 심의기준에서 건축물에 대한 심의기준과 세부 심의사항을 명시한 광역지자체는 17개 중 10개에 불과 (2022년 5월 기준) ([표 4-10] 참고)
  - 10개 광역지자체의 세부 심의사항을 살펴보면, 법적으로 반드시 충족해야 하는 사항을 제외하고 다수의 광역지자체가 건축계획, 입면계획, 외부공간계획 등 건축계획적인 사항을 심의사항으로 포함하여 운영 중
  - 건축계획 특히 설계 위주의 단편적인 심의는 심의의 본래 목적에서 벗어나 사유재산권의 과도한 제약과 건축의 창작성 증진과 상충될 우려

[표 4-10] 10개 광역지자체의 심의사항 현황 (2022년 5월 기준)

심의사항	서울	부산	울산	대구	광주	세종	강원	경기	경남	전남	계
건축계획		●	●	●	●	●	●	●	●	●	9
구조계획		●	●		●	●	●	●	●	●	8
설비계획		●			●	●	●	●	●	●	7
소방방재계획	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	10
장애인 고려	●				●		●	●		●	5
입면계획	●	●	●	●		●	●	●	●	●	9
평면계획	●	●		●		●			●	●	6
친환경	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	10
외부공간계획	●	●		●	●	●	●	●	●	●	9
색채디자인		●	●	●		●				●	5
교통계획		●	●		●	●			●		5
조명계획			●	●		●			●		4
경관계획			●	●	●	●			●	●	6
조경계획		●	●		●	●			●		5
주차장	●			●	●	●					4
역사문화자원	●			●					●		3
굴토계획		●							●		2
지반		●	●								2

출처: 배선혜 외(2022, p.19)

- 세부 심의기준이 없어 심의 시 심의위원이 주관적 심의의견을 제시
  - 지자체 건축위원회 심의 운영상 문제점에 대해 건축분야 전문가 및 행정담당자를 대상으로 한 설문조사 결과 건축위원회 심의의견이 주관적이라는 응답이 전체 응답자의 82%로 가장 많이 차지
  - 실제로 세부 심의기준이 없거나 심의기준에 명시되어 있지 않은 항목에 대해 주관적으로 심의의견을 제시하여 심의위원별로 유사한 안건에 대해 심의 지적사항이 다른 등 심의의견에 대한 일관성 확보 어려움 ([표 4-11] 사례)
  - 또한 변경안에 대해 변경 전으로 검토 또는 더 발전된 디자인으로 변경 검토 요망 등과 같은 전체 계획안에 대한 변경을 요하는 심의의견을 제시하는 경우가 있어 피심의자 입장에서 심의내용 및 결과를 예측하기 어렵고 심의절차가 지연되는 문제 발생 우려 ([표 4-12] 사례)

[표 4-11] 유사한 사항에 대한 심의위원의 주관적 심의의견 사례: 세종특별자치시

2022년 제11회 건축위원회(건축·경관 통합심의) 심의의결서상 심의의견	2022년 제12회 건축위원회(건축·경관 통합심의) 심의의결서상 심의의견
지하주차장 색상 재검토 바람(비비드 색 권장)	지하주차장 색채의 경우 color를 활용하는 것은 나쁘지 않으나, 적용하려는 color는 위험표지, 비상벨 설치 기둥 등 기본적으로 안전을 위한 표식 방법과 시각적 혼동을 줄 수 있으니, 조정이 필요

출처: 세종특별자치시청 홈페이지(2022, https://www.sejong.go.kr/bbs/R1052/list.do, 검색일: 2022.11.7.), 2022년 제11회 및 제12회 건축위원회(건축·경관 통합심의) 심의의결서를 참고하여 연구진 작성

[표 4-12] 전체 계획안의 변경을 요하는 주관적 심의의견 사례: 세종특별자치시

심의의견		문제점
입면 디자인의 경우 변경 후보다는 변경 전으로 검토 요망	▶	변경 후 입면 디자인의 어떠한 부분으로 인해 변경 전 입면 디자인으로 변경하라는 것인지 명확한 설명이 부족, 전체적인 계획안의 수정을 요하는 심의의견
현상설계안에 준하는, 혹은 더 발전된 디자인으로 변경 검토 바람	▶	더 발전된 디자인에 대한 보완설명 부족, 전체적인 계획안의 수정을 요하는 심의의견
입면 디자인의 구성이 기존안에 주변 건물과의 context를 맞추려다 보니, 수직적인 창 구성만 억지로 끼워 맞춘 형상이 자연스럽지 않음 조금 더 자연스럽게 디자인하는 방안 고민 필요	▶	자연스럽지 않다는 기준이 모호하여 주관적 심의의견에 해당, 전반적인 입면 디자인의 수정을 요하는 심의의견에 해당

출처: 세종특별자치시청 홈페이지 (2022, https://www.sejong.go.kr/bbs/R1052/list.do, 검색일: 2022.11.7.), 2022년 제12회 및 제18회 건축위원회(건축·경관 통합심의) 및 제12회 건축위원회(건축심의) 심의의결서를 참고하여 연구진 작성

□ 타 위원회와의 심의기준 중복 또는 상충문제 발생 우려

- 경관위원회 등 유사한 위원회와 중복되는 심의기준
  - 「경관법」 제29조 및 「경관 심의 운영 지침」(국토교통부고시 제2020-657호)에서는 경관위원회를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획위원회와 「건축법」에 따른 건축위원회 등과 공동으로 개최할 수 있도록 규정
  - 대전, 울산, 경북 등 다수의 지자체에서 건축·경관 공동위원회를 운영 중이며, 김포시, 청주시 등 일부 지자체에서는 건축·경관·교통 공동위원회 운영 중
  - 실제 「서울특별시 건축물 심의기준」(서울특별시 공고 제2018-2012호)과 "건축물 및 중점경관관리구역 경관체크리스트"를 살펴보면, 건축위원회 심의기준과 경관위원회 심의기준이 유사한 것으로 확인[17]

※ 외부공간 및 조경, 통경축, 주변 건축물과의 조화 등과 관련된 항목이 중복된 반면, 건축물 심의기준에서 지속성(친환경), 안전성과 피난방재계획, 주차장과 같은 건축물의 기능과 관련된 사항은 경관심의와 중복되지 않는 항목에 해당[18]

[표 4-13] 서울특별시의 건축심의기준 및 경관심의기준 비교

건축심의기준	경관심의기준과 중복분야	중복항목개수	비중복항목개수	건축심의기준 총 항목의 개수
역사성	●	4	0	4
공공성 및 공동성	●	19	25	44
공개공지와 커뮤니티 계획	●	8	11	19
창의성 (우수디자인)	●	3	29	32
지속성(친환경)		0	13	13
안전성과 피난방재계획		0	12	12
주차장		0	24	24

출처: 정상혁, 오지연(2017, p.24)를 참고하여 연구진 작성

17) 서울특별시 건축물 심의기준 항목 148개와 경관심의기준 항목 143개(건축물 경관체크리스트 항목 및 중점경관관리구역 경관체크리스트 항목)를 비교한 결과 전체 항목 중 약 23%가 중복되는 항목인 것으로 확인(정상혁, 오지연, 2017, p.24)

18) 정상혁, 오지연(2017, p.24)

3) 제도적 문제점 및 원인

□ 심의내용과 기준 관련 규정 불명확

- 실제 심의 운영 시 심의위원이 검토해야 할 기준과 세부내용에 대한 규정 미흡
  - 국토교통부가 고시한 「건축위원회 심의기준」에서는 「건축법」의 목적과 같은 맥락에서 "건축물의 구조안전·기능·환경 및 미관 향상뿐만 아니라 공공적 가치를 증대"하는 방향으로 운영원칙을 제시할 뿐, 실제 건축위원회의 심의 운영 시 심의위원이 검토해야 할 기준과 세부내용에 대한 규정 미흡
  - 국토교통부에서 고시한 「건축위원회 심의기준」을 토대로 지자체마다 지역 여건에 맞게 심의기준을 구체화하여야 하지만, 현재 건축물에 대한 심의기준과 세부 심의사항을 명시한 광역지자체는 17개 중 10개[19]에 불과[20]
  - 실제 건축분야 전문가 및 행정담당자가 체감하는 심의 운영상 문제점에서도 심의내용과 기준과 관련한 지자체의 규정이 명확하지 않다는 의견이 50%, 건축법상 규정이 명확하지 않다는 의견이 39.5% 차지[21]

[표 4-14] 「건축위원회 심의기준」상 지자체 심의기준 관련 내용 (일부 발췌)

항목		내용
3. 심의기준 제·개정 등	3.1	지방자치단체 심의기준은 이 기준에서 정한 범위와 사항을 토대로 마련하여야 한다.
	3.2	광역 지방자치단체 및 기초 지방자치단체의 심의기준은 광역 지방자치단체 심의기준으로 통합하여 운영하여야 한다.
	3.3	심의대상의 명확성, 심의의 통일성 및 일관성 유지가 필요한 사항은 광역 지방자치단체 심의기준으로 정하며, 그 외 사항은 시·군·구 별로 따로 정할 수 있으나, 시·군·구별로 심의기준을 따로 정하는 경우에도 3.2에 따라 광역 지방자치단체에서 하나의 심의 기준으로 통합 공고하여야 한다.
	3.4	심의기준 제·개정 전에 지역의 대한건축사협회(지부) 등의 의견을 수렴하여야 한다.
	3.5	심의기준은 공보 및 홈페이지 등을 통해 공고한 날부터 효력을 발휘한다.
	3.6	제·개정한 심의기준은 3.5에 따른 공고 즉시 국토교통부에 그 내용을 통보하여야 한다.
	3.7	국토교통부장관이 통보받은 심의기준의 내용과 절차상 문제가 있다고 판단하여 보완을 요구하는 경우 당해 지방자치단체는 재검토하여 심의기준을 개선 정비하여야 한다.

출처: 「건축위원회 심의기준」 국토교통부고시 제2021-89호(2021.2.10. 일부개정)

19) 서울, 부산, 울산, 대구, 광주, 세종, 강원, 경기, 경남, 전남(배선혜 외, 2022, p.19)

20) 배선혜 외(2022, p.18)

21) 건축분야 전문가 및 행정담당자 207명 중 지자체 건축위원회 심의에 대해 부정적으로 응답한 응답자 172명 대상 설문결과 (중복응답)

4. 쟁점 ❸ : 심의절차

1) 제도 현황

□ 건축위원회 심의절차 관련 규정

- 심의신청-안건확정 및 통지-위원회 개최-결과통보-재심의로 절차 구분[22)]
  - (① 심의신청) 심의신청 접수일로부터 30일 이내 건축위원회 심의안건 상정
  - (② 안건확정 및 통지) 건축위원회 개최 10일 전 안건 및 위원 확정, 7일 전 위원들에게 안건 통지
  - (③ 결과 통보) 심의 완료일로부터 14일 이내 신청자에게 결과 통보
  - (④ 회의록 공개) 심의내용과 결과에 대해 회의록 공개
  - (⑤ 재심의) 재심의로 의결한 경우 심의결과 통보일로부터 1개월 이내에 신청
  - (⑥ 재심의 결과 통보) 재심의 신청일로부터 15일 이내 위원회 안건 상정

※ 심의신청부터 심의결과 통보(①~③)까지 약 1개월 정도 소요되며, 심의결과 부결로 인한 재심의 절차는 최대 약 2개월 정도가 소요

[표 4-15] 건축위원회 심의절차 (표 계속)

구분	주체	절차	기한
❶ 심의신청	신청자 →허가권자	심의신청서 및 첨부서류 제출	개최 25일 전
		① 심의신청서 [별지1]건축위원회 신청서 ② 건축계획서 ③ 설계도서	
❷ 심의건 검토	허가권자	관련부서, 기관 협의 - 관계규정 검토, 협의결과 민원인 통보, 보완	개최 15~25일 전
❸ 심의상정	허가권자 →위원회	상정안건 작성	개최 12일 전
		내부결재(회의안건 및 위원선정 등)	개최 12일 전
		개최계획 알림(위원 및 신청인 등)	개최 10일 전
		위원에게 안건배부(개최 7일 전 송부하여 검토)	개최 7일 전
		※ 필요 시 위원 사전검토 의견 제출	개최 2일 전

22) 염철호, 이여경, 주소현(2016, p.23)

구분	주체	절차	기한
❹ 위원회 개최	허가권자, 위원회	안건개요 보고 : 당해업무 담당 위원회 개최 - 위원, 건축주 및 설계자 등 참석 - 안건설명 : 당해업무 담당, 건축주, 설계자 등 위원회 회의록 작성	개최 당일
❺개최결과정리	허가권자	개최결과 정리 및 보고(내부보고)	개최 후 7일 이내
		심의결과 통보(문서시행)	
		① 원안 의결, ② 조건부 의결, ③ 재검토 의결, ④ 부결	
		- 법령에 위반이 있는 경우 - 설계에 오류(계획서와 설계도서 간 불일치 등)가 있는 경우 - 행정계획(지구단위계획, 도시관리계획 등)에 위반된 경우 - 지자체 심의기준에서 정하여 일반에 미리 공고한 기준에 위배되는 경우	
		심의결과 공개(홈페이지) [별지2]건축위원회 심의 주요결과	개최 후 10일 이내
		① 운영기관 및 심의일자, ② 건축종별, ③ 건축주 성명(법인명), ④ 대지현황, ⑤ 건축물현황, ⑥ 심의내용, ⑦ 심의결과(원안의결/조건부의결/재검토의결/부결)	
❻ 재심의	신청자 →허가권자	재심의 신청	결과통보일 이후 1개월 이내
		① 재심의신청서(건축위원회 심의신청서) ② 간략설계도서	
	허가권자 →위원회	심의위원 재확정 및 재심의 안건상정	재심의 신청일 이후 15일 이내
	허가권자, 위원회	위원회 개최	
	허가권자 →신청자	재심결과 통보	재심의 완료일 이후 14일 이내

출처: 「건축법」 법률 제18508호(2021.10.19. 일부개정) 제4조의2, 「건축법 시행령」 대통령령 제32825호(2022.7.26. 타법개정) 제5조의7, 제5조의8, 「건축위원회 심의기준」 국토교통부고시 제2021-89호(2021.2.10. 일부개정) 2, 7, 8, 9.

2) 운영상의 한계 및 문제 사례

□ 법령에 규정되지 않은 제출서류 및 추가적인 행정절차 이행 요구사례 발생

- 「건축위원회 심의기준」 별표1에서 제시한 제출도서보다 과도한 상세도면 요구
  - 「건축위원회 심의기준」 별표1 심의대상 제출서류는 건축계획서와 설계도서이며, 설계도서 중 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 조경계획도를 제출하도록 명시

  ※「건축위원회 심의기준」 별표2에 따라 구조안전심의 대상인 경우 추가로 구조계획서, 지질조사서, 시방서, 구조도 및 구조계산서 제출

  - 건축물의 규모, 배치 등은 건축위원회 심의를 통해 확정되고 이에 따라 구조 및 전기 등 세부 상세도면 등이 만들어지나, 심의단계에서 세부 상세도면을 요구하여 미흡할 경우 재심의로 의결하는 사례[23] 발생 ([표 4-16] 사례)

[표 4-16] 과도한 상세도면 요구사례: 세종특별자치시

「건축위원회 심의기준」		세종특별자치시 건축위원회 심의 제출도서	
–		조치계획서	사전검토의견에 대한 조치계획
		이력	설계공모, 사전자문, 재심의 등
건축계획서	사업개요	일반	위치도
	건축물 개요		설계개요
	사전조사사항		현장사진
	건축계획		(건축 설계도서)
	주요설비 (※ 필요 시)		(설비 관련분야별 설계도서)
–			법규 등 기준 검토
–		건축	투시도
설계도서	배치도		배치도
	평면도		평면도
	입면도		입면도
	단면도		종·횡단면도
	조경계획도	조경	조경구적도, 공개공지계획도 등
–		경관·디자인, 교통, 구조, 토목, 기계·친환경, 소방·피난, 전기·통신 분야에 대한 상세계획도	

출처: 「건축위원회 심의기준」 국토교통부고시 제2021-89호(2021.2.10. 일부개정) 7.3 및 별표1; 세종특별자치시청 홈페이지(2022, https://www.sejong.go.kr/bbs/R1052/view.do?nttId=B0000000014181Wu7uE8w&mno=sub04_0507&cmsNoStr=&pageIndex=1, 검색일: 2022.9.22.)

23) 국토교통부(2014b, 10월 1일 보도자료, p.1)

- 지자체 조례에 근거하여 조건부의결에 대한 추가 제출서류 및 행정절차 이행 요구사례 발생

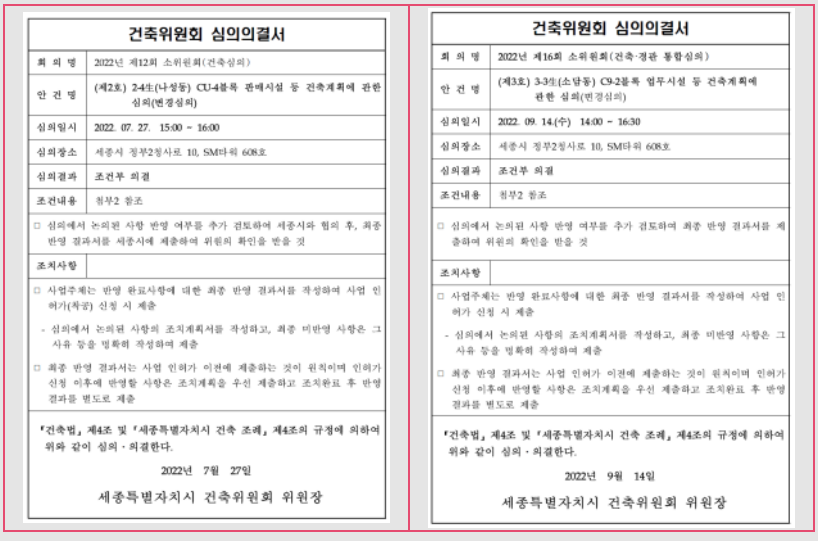
  - 국토교통부가 고시한 「건축위원회 심의기준」에서 지자체 심의기준에 과도한 도서 및 서류, 불필요한 행정절차 이행 등을 요구할 수 없도록 규정하고 있으나, 실제 법령에 규정되지 않은 절차에 대해 지자체 건축조례 및 건축물 심의기준 또는 건축위원회 운영기준에 근거하여 적용하는 사례 발생

  - 「세종특별자치시 건축조례」 제13조(조건부 의결 자료의 제출)에 따르면 지방건축위원회가 '조건부 의결'한 경우 건축허가 시 또는 건축허가 전에 그 사실을 확인할 수 있는 자료를 갖추어 시장에게 제출하도록 규정[24]

  - 또한 조건부 의결의 경우 심의에서 논의된 사항의 반영여부를 추가로 검토하여 시와 협의 후 최종 반영 결과서(조치계획서)를 시에 제출하여 심의위원의 확인을 받도록 심의의결서의 조치사항으로 명시 (※ 하단의 사례 참고)

[세종특별자치시의 조치계획서(최종반영결과서) 제출요청 사례]

- '조건부 의결' 결과에 대한 조건내용으로 "심의에서 논의된 사항 반영 여부를 추가 검토하여 최종 반영결과서를 제출하여 위원의 확인을 받을 것"으로 명시[25]
- 세종특별자치시청 홈페이지에서 조치계획서(최종반영결과서)의 서식이 별도로 존재



건축위원회 심의의결서

회 의 명	2022년 제12회 소위원회(건축심의)
안 건 명	(제2호) 2-4生(나생동) CU-4블록 판매시설 등 건축계획에 관한 심의(변경심의)
심의일시	2022. 07. 27. 15:00 ~ 16:00
심의장소	세종시 정부2청사로 10, SM타워 608호
심의결과	조건부 의결
조건내용	첨부2 참조
□ 심의에서 논의된 사항 반영 여부를 추가 검토하여 세종시와 협의 후, 최종 반영 결과서를 세종시에 제출하여 위원의 확인을 받을 것	
조치사항	

□ 사업주체는 반영 완료사항에 대한 최종 반영 결과서를 작성하여 사업 인허가(착공) 신청 시 제출

- 심의에서 논의된 사항의 조치계획서를 작성하고, 최종 미반영 사항은 그 사유 등을 명확히 작성하여 제출

□ 최종 반영 결과서는 사업 인허가 이전에 제출하는 것이 원칙이며 인허가 신청 이후에 반영할 사항은 조치계획을 우선 제출하고 조치완료 후 반영 결과를 별도로 제출

「건축법」 제4조 및 「세종특별자치시 건축 조례」 제4조의 규정에 의하여 위와 같이 심의·의결한다.

2022년 7월 27일

세종특별자치시 건축위원회 위원장

건축위원회 심의의결서

회 의 명	2022년 제16회 소위원회(건축·경관 통합심의)
안 건 명	(제3호) 3-3生(소담동) C9-2블록 업무시설 등 건축계획에 관한 심의(변경심의)
심의일시	2022. 09. 14.(수) 14:00 ~ 16:30
심의장소	세종시 정부2청사로 10, SM타워 608호
심의결과	조건부 의결
조건내용	첨부2 참조
□ 심의에서 논의된 사항 반영 여부를 추가 검토하여 최종 반영 결과서를 제출하여 위원의 확인을 받을 것	
조치사항	

□ 사업주체는 반영 완료사항에 대한 최종 반영 결과서를 작성하여 사업 인허가 신청 시 제출

- 심의에서 논의된 사항의 조치계획서를 작성하고, 최종 미반영 사항은 그 사유 등을 명확히 작성하여 제출

□ 최종 반영 결과서는 사업 인허가 이전에 제출하는 것이 원칙이며 인허가 신청 이후에 반영할 사항은 조치계획을 우선 제출하고 조치완료 후 반영 결과를 별도로 제출

「건축법」 제4조 및 「세종특별자치시 건축 조례」 제4조의 규정에 의하여 위와 같이 심의·의결한다.

2022년 9월 14일

세종특별자치시 건축위원회 위원장

24) 「세종특별자치시 건축 조례」 세종특별자치시조례 제1938호(2022.4.20. 일부개정)

25) 세종특별자치시청 홈페이지(2022, https://www.sejong.go.kr/bbs/R1052/list.do, 검색일: 2022.11.7.), 2022년 제12회 소위원회(건축심의) 심의의결서 02호(2-4생 CU-4블록) 및 제16회 소위원회(건축·경관 통합심의) 심의의결서 03호(3-3생 C9-2블록)

0-0생활권 00블록 건축위원회 심의의견

□현황

관리번호	001	심의위원	OOO (인)
건축심의일	0000.03.00	반영결과제출일	0000.03.00
사전검토의견	-		
조치계획서	반영 ■	비반영 □	부분반영 □
	-		
추가논의필사항	-		
최종반영여부	반영 ■	비반영 □	부분반영 □

1. 상세도

2. 반영여부 (반영■, 비반영□, 부분반영□)

-

3. 반영내용

반영전

반영후

[그림 4-1] 세종특별자치시의 조치계획서 (최종반영결과서)

출처: 세종특별자치시청 홈페이지(2022, https://www.sejong.go.kr/bbs/R1052/view.do?nttId=B000000014181Wu7uE8w&mno=sub04_0507&cmsNoStr=&pageIndex=1, 검색일: 2022.9.22.)

□ 일부 지자체에서의 사전검토제도 운영

- 건축위원회 개최 전 특정위원에게 사전검토를 요청할 수 있도록 조례에 명시
  - 위원회의 효율적인 운영을 위해 위원회 개최 전 기한을 정해 특정위원에게 심의 등의 사항에 대해 '사전검토'를 요청할 수 있도록 조례에 규정된 지자체 존재 : 경남(「경상남도 건축 조례」 제11조), 충남(「충청남도 건축 조례」 제10조) 등
  - 또한 기술적인 측면에서 충분한 검토가 필요하다고 위원장이 인정하는 경우에 한해 위원회 개최 전 '사전 기술검토'를 요청할 수 있으며 사전 기술검토를 요청받은 위원이 이를 검토하고 위원회 개최 시 검토결과를 제시하도록 규정한 지자체도 존재 : 경기(「경기도 건축 조례」 제14조), 충북(「충청북도 건축 조례」 제15조) 등
  - 이와 달리 세종특별자치시에서는 「세종특별자치시 건축 조례」 제8조에 심의 신청 이전 '사전자문'을 신청할 수 있도록 명시하고 있으나, 타 지자체와 달리 사전자문의 사항을 건축물 입지, 배치 등을 제시
  - 또한 「세종특별자치시 건축 조례」 제8조에서 사전자문을 신청 받은 위원장이 사전자문위원회를 구성하여 회의를 심의와 별도로 개최하여야 하며, 사전자문 사항을 심의의결 내용에 반영하도록 규정

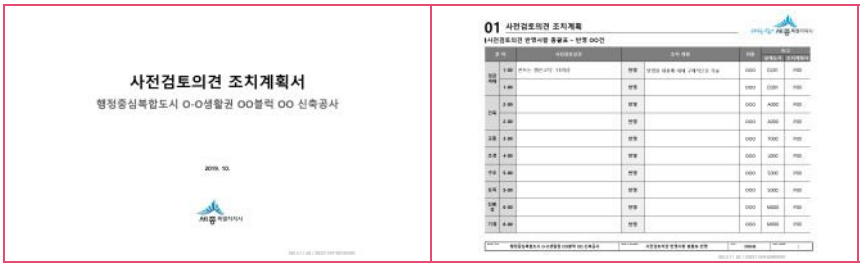
- 세종특별자치시의 경우, '사전검토의견 조치계획서'를 심의신청 시 제출하도록 명시하고 있어 지자체 차원의 사전검토제도가 건축위원회 심의에서 또 다른 절차로 작동할 우려

- 이처럼 실제 사전검토 등의 제도를 조례로 운영하고 있는 지자체의 사례를 검토하여 최소한의 법적기준 준수여부를 사전에 확인하는 형태로 운영하는 등 사전검토의 실효성에 대한 검토 필요

[표 4-17] 건축위원회 사전자문 항목: 세종특별자치시

구분	자문항목	비고
입지 및 환경	수변 및 녹지 등 주변환경과의 조화 여부 주변경관 및 인접 건물과의 조화를 이루는 높이 여부 주거지역의 일조환경을 고려하였는지 여부	자연 및 주변환경과 조화되는 건축물 높이 유도
배치 및 평면	열린공간 확보를 위한 조망축 설정 여부 열린공간 확보의 적정성 도로에서의 시야 및 개방감 확보를 위한 건축선 후퇴 주동의 형태 및 배치계획의 적정성	다양하고 아름다운 평면 및 열린 배치계획 유도
외부공간	보행자 및 차량동선 계획의 적정성 테마광장 등 지역 지역주민 생활공간 조성 입주민 위주의 공공복리시설 계획 여부 공개공지 등 설치의 적정성 여부	입주민과 지역주민을 배려하는 커뮤니티 공간조성
입면계획	대형건축물 입면 디자인 상징성·인지성 여부 저층·중층·상층부의 디자인 통일감 및 안정감 가로경관 등 주변 환경 맥락과의 조화 여부 저층부의 어메니티를 위한 건축계획적 배려 여부 입면디자인의 독창성, 다양성 여부 외부 마감재료 사용의 적정 여부 용도지역과 부합하는 입면 디자인 여부 실외기 설치공간의 확보 및 입면 디자인 적정성 여부	아름답고 다양하며 조화로운 입면유도

출처: 「세종특별자치시 건축 조례」(세종특별자치시조례 제1938호, 2022.4.20. 일부개정) 별표1



[그림 4-2] 사전검토의견 조치계획서: 세종특별자치시

출처: 세종특별자치시청 홈페이지(2022, https://www.sejong.go.kr/bbs/R1052/view.do?nttId=B000000014181Wu7uE8w&mno=sub04_0507&cmsNoStr=&pageIndex=1, 검색일: 2022.9.22.)

[표 4-18] 세종특별자치시의 건축위원회 심의절차

구분	주체	절차	기한
❶ 사전협의	신청인 → 허가권자	심의일정 및 심의도서 작성 등 협의	상시
❷ 심의신청	신청인 → 허가권자	심의 신청서 및 첨부서류	개최 25일 전
❸ 심의안건 검토	허가권자	관련규정 검토 및 보완사항 보완	개최 25일 전
❹ 심의상정	허가권자 → 위원회	상정안건 작성	개최 23일 전
		내부결재(회의안건 및 위원 선정 등)	
		개최계획 알림 : 위원 및 신청인 등	개최 20일 전
		실과 및 해당기관 의견 수렴	
❺ 사전검토	심의위원 관련부서 허가권자 신청인	사전검토용 도서 배포	개최 20일 전
		사전검토 실시	개최 14~20일 전
		사전검토의견 취합·전달 및 협의	개최 12~13일 전
		본심의도서 작성	개최 3~11일 전
❻ 위원회 개최	허가권자 위원회	안건개요 보고 : 당해업무 담당 위원회 개최 위원회 회의록 작성	개최 당일
❼ 개최결과 정리	허가권자	개최결과 정리 및 보고(내부보고) 심의결과 통보(문서시행) 심의결과 공개(홈페이지)	
❽-1 허가신청	신청인 → 허가권자	[원안 의결 시] 허가접수 - 세움터에 심의도서 및 최종반영결과서 제출	
❽-2 조치계획확인	신청인 → 허가권자	[조건부 의결 시] 조건사항 이행·반영하여 조치계획 작성 - 최종반영결과서 제출 조건사항 반영여부 확인 : 담당공무원·위원	
❽-3 재심의 신청	신청인 → 허가권자	[재심의 의결 시] 심의의견 정리·반영 재심의 신청	
❾ 허가신청	신청인 → 허가권자	허가접수 - 세움터에 심의도서 및 최종반영결과서 제출	

출처: 세종특별자치시청 홈페이지 (2022, https://www.sejong.go.kr/bbs/R1052/view.do?nttId=B0000000014181Wu7uE8w&mno=sub04_0507&cmsNoStr=&pageIndex=1, 검색일: 2022.9.22.)
벌표 5. 건축위원회 및 소위원회 심의절차

□ 심의절차 지연을 야기하는 불명확한 심의의결 사유 및 세분화된 심의의결 유형

- 심의결과에 대한 구체적인 사유가 명시되지 않아 보완에 어려움
  - 지자체에서는「건축위원회 심의기준」의 별지 제2호서식 '건축위원회 심의 주요결과'를 활용하여 심의결과를 공개하고 건축주 등의 요구가 있는 경우에 한해 위원회의 의견, 심의결과 및 사유 공개
  - 「건축위원회 심의기준」의 별지 제2호서식 '건축위원회 심의 주요결과'에는 심의결과에 대한 사유표기 없이 결과만 통보하고 있어 피심의자가 심의결과에 대한 명확한 사유를 알기 어려움
  - 특히 조건부 및 재심의 의결의 경우 재심의 사유를 명확하게 알지 못하고 법적 근거 없는 심의의견으로 인해 보완이 어려우며, 이에 따라 재심의를 위한 보완 기간이 길어지게 되어 결국 심의절차가 지연되는 원인으로 작용
  - 심의결과 부결에 해당하는 경우 '건축위원회 심의 주요결과' 양식의 심의내용에「건축위원회 심의기준」 9.3에 따른 부결 사유인 건축법령에 위반되거나 심의 요건이 불충분한 사유 등으로만 기재

※ 서울특별시 강남구의 심의의결서 중에서는 동일한 의결사항 1건에 대해 각각 조건부의결과 부결로 의결한 사례 존재 ([표 4-19] 참고)

[표 4-19] 서울특별시 강남구의 동일한 의결사항 1건에 대해 심의결과가 다른 사례

구분	○○동 976-8	△△동 124-21
대지/연면적	559.8 / 1,828.55	340.1 / 1,101.88
층수	1/6	1/7
용도/공사종별	근린생활시설 / 주차공작물	근린생활시설 / 주차공작물
심의결과	**조건부의결**	**부결**
의결사항	공작물식 기계주차장은 적용의 완화를 검토하여 건축물식으로 계획(권장)	도시미관 저해 및 이용자의 편의, 유지관리 등을 고려하여 주차공작물 설치는 지양하고, 자주식 또는 건축물식(기계식) 주차장으로 계획

출처: 강남구청 홈페이지(2022, https://www.gangnam.go.kr/board/B_000056/1070746/view.do?mid=ID02_01130302&pgno=2&keyfield=bdm_main_title, 검색일: 2022.11.17.)를 참고하여 연구진 작성

- 「건축위원회 심의기준」보다 심의의결 유형을 세분화하여 운영
  - 국토교통부의 「건축위원회 심의기준」 9.3에서 심의의결 유형은 '원안의결/조건부의결/재검토의결/부결'로 명시하고 있으나, 「서울특별시 건축위원회 운영기준」 제8조에서는 보완의결/보류의결/조건부(보고)의결을 추가하여 총 7가지의 심의의결 유형으로 운영 중

※ 실제 2022년 1월부터 8월까지 서울특별시 건축위원회의 심의 결과, 1건의 원안의결, 20건의 조건부의결, 2건의 재심의결, 1건의 보완의결, 5건의 보류의결, 16건의 조건부(보고)의결

[표 4-20] 심의의결 유형 세분화 사례: 서울특별시

「건축위원회 심의기준」		「서울특별시 건축위원회 운영기준」	
원안의결	상정 안건에 대하여 수정 없이 원안대로 의결	원안의결	심의신청 계획안을 위원회에서 수정 없이 원안대로 의결
조건부의결	상정 안건에 별도의 내용을 부가하거나 제외하는 등의 일부 조건을 부여하여 건축사가가 반영하도록 하는 의결	조건부의결	심의지적사항이 기본계획을 유지하는 경미한 변경으로 신청자가 수용하는 조건으로 하는 의결
재검토의결	상정 안건을 다시 검토 보완하여 추후 위원회에서 다시 심의토록 의결	재심의결	심의지적사항에 따라 재계획이 필요한 경우 (중대한 경우 소위원회 자문 선행)
부결	상정 안건이 건축법령 등에 위반되거나 심의요건이 불충분하여 부결시키기로 의결	부결(반려)	관련법규에 위반되거나 심의요건이 불충분할 경우의 의결
-		보완의결	심의지적사항에 대하여 신청자의 검토(의견)가 필요하거나 제출된 자료 외에 별도의 도면 등이 필요한 경우의 의결 (※ 심의횟수 미포함)
		보류의결	심의 중 타부서 협의 등이 필요하여 심의진행을 차기위원회로 이월하는 경우의 의결 (※ 심의횟수 미포함)
		조건부 (보고)의결	사업 및 인허가 절차는 진행하되 조건의 반영여부에 대하여 위원회에서 확인할 필요가 있는 경우의 의결

출처: 「건축위원회 심의기준」 국토교통부고시 제2021-89호(2021.2.10. 일부개정) 9.3 및 「서울특별시 건축위원회 운영기준」 서울특별시 공고 제2019-1093호(2019.4.18. 개정) 제8조

3) 제도적 문제점 및 원인

□ 심의결과 공개 등에 관한 제도 미흡으로 심의절차와 기간 예측에 한계

- 심의결과에 대한 정확한 사유 파악 및 예측 어려움
  - 「건축위원회 심의기준」 2.3에서 재심의 사유로 ① 법령에 위반이 있는 경우, ② 설계에 오류가 있는 경우, ③ 행정계획에 위반된 경우, ④ 지자체별 심의기준에 정하여 일반에 미리 공고한 기준에 위배되는 경우, ⑤ 심의시간이 불충분하여 7일 이내에 다시 심의를 하는 경우, ⑥ 건축계획 및 구조안전 등에 문제가 있어 건축위원회 참석 위원 과반 수 이상이 재심의가 필요하다고 의결하는 경우로 명시
  - 설계자 또는 건축주가 재심의 사유 중 심의시간 불충분(⑤) 및 건축계획·구조안전 등의 이유로 위원 과반 수 이상이 재심의로 의결하는 경우(⑥)는 사전에 예측하기 어려움
  - 「건축위원회 심의기준」 별지 제2호 서식인 '건축위원회 심의 주요결과'에 분야별 심의내용을 작성하고 원안의결, 조건부의결, 재검토의결, 부결 중 하나로 심의결과를 체크하게만 되어 있어 심의결과에 대한 사유를 정확히 알기 어려움
  - 건축위원회에서 반려되는 경우 이를 보완하기 위한 시간과 재심의 절차로 인해 예상한 심의기간보다 지연될 가능성이 높아 설계자와 건축주에게 금전적·시간적 부담이 가중될 우려

※ 실제 2022년 1월부터 8월까지 45개의 안건에 대해 서울특별시 건축위원회 심의결과 단 1건에 대해서만 원안의결, 서울 송파구 건축위원회 심의결과 역시 60개의 심의안건에 대해 단 3건만 원안의결에 해당

  - 아울러 타 위원회 관련 심의절차와 순차적으로 진행됨에 따라 건축물의 건축과정에 심의에 소요되는 기간은 장기화되고 있는 경향
  - 이에 실제 지자체 건축위원회 심의 운영상의 문제점에 대한 건축분야 전문가와 행정담당자 설문조사 결과, 총 207명 중 43%가 심의결과를 예측하기 어렵다고 응답했으며 33.1%가 심의 소요기간을 예측하기 어렵다고 인식

- 건축위원회 심의 회의록 공개규정의 유명무실
  - 현행「건축법 시행령」제5조의8에 따르면 심의를 신청한 자가 지방건축위원회의 회의록 공개를 요청하는 경우에 한해 심의결과를 통보한 날부터 6개월까지 공개 가능
  - 이처럼 2014년 투명한 건축위원회 심의 운영을 위해 회의록 공개 규정이 신설되었으나, 심의를 신청한 자가 공개를 요청하는 경우에 한해 회의록 공개
  - 또한 공개되는 회의록에서 참여위원, 심의안건, 발언내용, 논의내용 및 과정, 결과에 대한 사유 등을 포함하되, 심의를 신청한 자가 요청하지 않아도 회의록을 공개하도록 의무화하는 방안에 대한 고려 필요

[「건축법 시행령」 제5조의8(지방건축위원회 회의록의 공개)]

① 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 법 제4조의3 본문에 따라 법 제4조의2제1항에 따른 심의(같은 조 제3항에 따른 재심의를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 신청한 자가 지방건축위원회의 회의록 공개를 요청하는 경우에는 지방건축위원회의 심의 결과를 통보한 날부터 6개월까지 공개를 요청한 자에게 열람 또는 사본을 제공하는 방법으로 공개하여야 한다.
② 법 제4조의3 단서에서 "이름, 주민등록번호 등 대통령령으로 정하는 개인 식별 정보"란 이름, 주민등록번호, 직위 및 주소 등 특정인임을 식별할 수 있는 정보를 말한다.

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제32825호(2022.7.26. 타법개정)

□ 개별법에 따른 유사 심의의 개별적·순차적 시행으로 심의기간 장기화

- 「건축법」에서는 유관 심의 간에 공동위원회 개최에 관한 법적 근거 부재
  - 하지만 대전, 울산, 경북 등 다수의 지자체에서 건축·경관 공동위원회를 운영 중이며, 김포시, 청주시 등 일부 지자체에서는 건축·경관·교통 공동위원회 운영 중
  - 대전광역시에서는 2021년 전국 최초로 '통합심의'를 도입하여 시행 후 12건의 사업 심의완료, 최대 9개월 소요된 심의기간을 1.5~2개월로 단축[26)]

※「주택법」,「공공주택특별법」,「민간임대주택법」 적용을 받는 주택건설사업의 도시계획·교통·건축·경관·재해 등 관련 심사를 통합하여 심의

26) 대전광역시(2022, 9월 8일 보도자료, p.1)

5. 쟁점 ❹ : 위원회 구성·운영

1) 제도 현황

□ 건축위원회 구성 및 운영 관련 규정

- 「건축법 시행령」 및 「건축위원회 심의기준」에서 중앙 및 지방건축위원회의 구성에 대해 규정
  - 「건축법 시행령」 제5조 및 제5조의5, 「건축위원회 심의기준」 4.1, 4.2에서 중앙건축위원회와 지방건축위원회의 위원 수와 구성, 선출방식, 임기, 자격조건 등에 대해 규정

[표 4-21] 중앙 및 지방건축위원회의 구성

구분	중앙건축위원회	지방건축위원회
위원장/부위원장	각 1명	각 1명
위원 수 (위원장·부위원장 포함)	70명 이내	25명 이상 150명 이하 (성별을 고려하여 구성)
선출방식	국토교통부장관이 임명 또는 위촉	시·도지사 및 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉
임기 (공무원×)	2년 이내	3년 이내
연임가능여부	1차례 가능	1차례 가능
위원 자격조건	① 관계 공무원 ② 건축에 관한 학식 또는 경험이 풍부한 사람	① 도시계획 및 건축 관계 공무원 ② 도시계획 및 건축 등에서 학식과 경험이 풍부한 사람

출처: 「건축법」 법률 제18508호(2021.10.19. 일부개정), 「건축법 시행령」 대통령령 제32825호(2022.7.26. 타법개정) 및 「건축위원회 심의기준」 국토교통부고시 제2021-89호(2021.2.10. 일부개정)

[표 4-22] 「건축위원회 심의기준」상 위원회 구성 관련 내용

항목		내용
4. 위원회 구성 및 운영 등	4.1	위원회 위원 구성 및 자격요건, 위원의 제척·기피·회피나 위원의 해임·해촉·임기 등에 관한 사항, 회의, 위원의 수당 및 여비 등에 사항은 건축법령이나 조례에서 정하는 바에 따른다.
	4.2	위원회 구성 시 공모 방법, 위원 선정 시 요건, 전문가 비율, 심의 위원 제척·기피·회피 기준 등의 세부사항은 건축법령이나 조례에서 정한 범위 내에서 절차와 요건을 정하여 운영할 수 있다.

출처: 「건축위원회 심의기준」 국토교통부고시 제2021-89호(2021.2.10. 일부개정)

2) 운영상의 한계 및 문제 사례

□ 위원회를 Pool제로 운영하여 심의의 연속성 확보 어려움

- 위원의 수가 많아 재심의 시 심의의 연속성 확보 어려움
  - 서울특별시의 경우 111명의 비상임위원으로 Pool제를 운영하고 위원회 개최 시 18명 내외로 위원을 선정하여 운영[27]
  - 매회 건축위원회 심의 개최 시 무작위로 위원을 구성하므로 재심의의 경우 재심의로 의결했던 위원이 아닌 다른 위원에게 재심의를 받을 가능성이 높아 심의의 연속성 확보 어려움[28]

[표 4-23] 광역지자체별 건축위원회 및 도시계획위원회 위원 수 비교

구분	건축위원회	도시계획위원회
서울	111명[1)]	26명
부산	140명	30명
대전	96명	28명
경기	80명	30명

주1: 건축자산위원회의 위원을 포함하면 총 136명 (2022년 기준)
출처: 각 광역지자체 홈페이지에 공개된 위원회 명단을 참고하여 연구진 작성
- 서울특별시 홈페이지(2022, https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/139, 검색일: 2022.11.17.)
- 서울특별시 홈페이지2022, https://opengov.seoul.go.kr/proceeding/cmit_view?clsf_id=1733, 검색일: 2022.11.17.)
- 부산광역시 홈페이지(2022, https://www.busan.go.kr/nbnews/1530116?curPage=2&srchBeginDt=2022-01-18&srchEndDt=2023-01-18&srchKey=sj&srchText=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EC%9C%84%EC%9B%90%ED%9A%8C, 검색일: 2022.11.17.)
- 부산광역시 홈페이지(2022, https://www.busan.go.kr/depart/agora050301/1537745, 검색일: 2022.11.17.)
- 대전광역시 홈페이지(2022, http://viewer.daejeon.go.kr:8080/SynapDocViewServer/viewer/doc.html?key=8c4e933017864933aace80f7969a5511&convType=html&convLocale=ko_KR&contextPath=/SynapDocViewServer/, 검색일: 2022.11.17.)
- 대전광역시 홈페이지(2022, https://www.daejeon.go.kr/urb/ContentsHtmlView.do?menuSeq=1111, 검색일: 2022.11.17.)
- 경기도 홈페이지(2022, https://www.gg.go.kr/contents/contents.do?ciIdx=1084&menuId=2795, 검색일: 2022.11.17.)
- 경기도 홈페이지(2022, https://www.gg.go.kr/contents/contents.do?ciIdx=1087&menuId=2800,검색일: 2022.11.17.)

27) 서울특별시청 홈페이지(2022, https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/139, 검색일: 2022.11.17.)

28) 전문가 TF 제3차('22.08.29.) 및 제5차 회의('22.09.19.)내용

3) 제도적 문제점 및 원인

□ 25명 이상 150명 이하의 비상임위원 Pool제로 운영하도록 규정

- 타 위원회에 비해 너무 많은 지방건축위원회의 비상임위원 수
  - 지방건축위원회가 그 인원을 "25명 이상 150명 이하"로 정하는 것에 반해, 지방도시계획위원회는 "25명 이상 30명 이하"로 제한을 두어 운영 중

※ 지방도시계획위원회의 경우 해당 지자체의 인구규모에 따라 인구 10만 이하 15명 이상, 인구 10~50만 이하 15~20명, 인구 50만 이상 20~30명 등 적정인원 선정[29)]

  - 건축분야 전문가와 행정담당자 207명을 대상으로 실시한 설문결과 172명(83.1%)이 건축위원회 심의에 대해 부정적이었으며 그 중 52.9%(중복응답)이 심의 운영상의 문제점으로 심의위원의 구성에 대해 지적한 바, 비상임위원 Pool제로 운영된다는 점에서 심의의 연속성 확보를 위해 위원회의 최대 인원을 축소하는 방안에 대한 고려 필요

[표 4-24] 지방건축위원회 및 지방도시계획위원회의 구성 비교

구분	지방건축위원회	지방도시계획위원회 (시·도 도시계획위원회)
위원장/부위원장	각 1명	각 1명
위원 수 ((부)위원장포함)	25명 이상 150명 이하 (성별을 고려하여 구성)	25명 이상 30명 이하
선출방식	시·도지사 및 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉	시·도지사가 임명 또는 위촉
임기 (공무원×)	3년 이내	2년
연임가능여부	1차례 가능	가능
위원 자격조건	① 도시계획 및 건축 관계 공무원 ② 도시계획 및 건축 등에서 학식과 경험이 풍부한 사람	① 당해 시·도 지방의회의 의원 ② 당해 시·도 및 도시·군계획과 관련 있는 행정기관의 공무원 ③ 토지이용·건축·주택·교통·환경·방재·문화·농림·정보통신 등 도시·군계획 관련 분야에 관하여 학식과 경험이 있는 자

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제32825호(2022.7.26. 타법개정) 제5조의5 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 대통령령 제32447호(2022.2.17. 타법개정) 제111조

29) 「지방도시계획위원회 운영 가이드라인」 도시정책과-755(2019.01.29.) p.3

6. 소결 : 건축위원회 심의 운영상의 문제점과 개선과제

1) 건축위원회 심의 운영상의 문제점 종합

□ 심의대상 측면

- 심의대상 관련 규정의 일관성 부족 및 구체적인 심의대상 설정기준 미비
  - 건축법령에서 규정된 심의지역과 대상을 설정하는 원칙의 일관성 부족
  - 건축법령상 “건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항” 등으로 심의사항 및 대상을 광범위하게 규정하고 있어, 건축행위에 대한 전반적인 사항을 모두 건축위원회 심의대상으로 해석할 여지
- 건축법령에서 심의대상을 광범위하게 조례로 위임
  - 지자체장이 지정·공고해야 하는 심의지역에 대한 명확한 범위 설정이 미흡하여 조례로 심의대상에 대한 임의완화 및 강화 우려
- 건축법령 및 타 법령에서 과도하게 건축위원회 심의에 의존하는 경향
  - 건축법령 및 타 법령에서 규정하고 있는 건축심의대상은 총 42개에 해당

□ 심의내용 및 기준 측면

- 명확한 심의기준과 세부 심의사항에 대한 규정 마련 미흡
  - 실제 심의 운영 시 심의위원이 검토해야 할 기준과 세부내용에 대한 규정 미흡
  - 세부 심의기준이 없어 심의 시 심의위원의 주관적 심의의견을 제시할 우려
- 경관위원회 등 타 위원회와의 심의기준 중복 또는 상충문제 발생

□ 심의절차 측면

- 법령에 규정되지 않은 제출서류 및 추가적인 행정절차 이행요구 사례 발생
  - 「건축위원회 심의기준」에서 제시한 제출도서보다 과도한 상세도면 요구 또는 지자체 조례에 근거하여 조건부의결에 대한 추가 행정절차 이행 요구사례 발생
- 심의절차 지연을 야기하는 불명확한 심의의결 사유 및 세분화된 심의의결 유형

- 심의결과에 대한 구체적인 사유가 명시되지 않아 이를 보완하기 위한 시간과 재심의 절차로 인해 예상한 심의기간보다 지연될 가능성이 높아 설계자와 건축주에게 금전적·시간적 부담이 가중될 우려
- 「건축위원회 심의기준」보다 심의의결 유형을 세분화하여 운영하는 사례 발생

• 개별법에 따른 유사 심의의 개별적·순차적 시행으로 심의기간 장기화
- 「건축법」에서는 유관 심의 간에 공동위원회 개최에 관한 법적 근거 부재

□ 위원회 구성·운영 측면

• 많은 인원의 비상임위원을 Pool제로 운영하여 심의 연속성 확보 한계
- 건축위원회는 25명 이상 150명 이하의 비상임위원으로 Pool을 구성하고 위원회 개최 시 위원 Pool에서 위원을 확정하므로, 재심의의 경우 재심으로 의결한 위원이 아닌 위원으로 구성될 가능성이 높아 심의의 연속성 확보가 어려움

2) 개선과제

□ 심의대상 측면

• 건축법령에서 규정하고 있는 건축위원회의 심의대상 조정·축소
- 건축위원회의 심의가 필요한 사항에 국한하여 심의대상을 축소하는 방안 검토
- 심의·의결대상과 자문대상으로 구분하되, 실제 행정적인 구속력을 가졌던 기존의 심의대상은 대폭 축소하는 방안 고려

□ 심의내용 및 기준 측면

• 심의목적과 기능을 고려하여 심의내용 및 기준의 객관화
• 건축위원회 심의의 예측가능성을 높이기 위해 심의기준의 사전공고 의무화

□ 심의절차 측면

• 사전검토제도 검토 및 도입
- 안건별 심의위원의 사전검토를 의무화하여 심의를 내실 있게 진행하고 심의

신청자가 사전에 보완하여 심의기간 단축 가능

- 심의의결 사유 및 근거 명확화
  - 심의의결유형을 「건축위원회 심의기준」에 따르되, 그 의결사유를 명확하게 기재하여 재심의 시 보완을 용이하게 하여 재심의로 인한 심의절차 지연 방지

- 건축위원회 심의의 투명성 확보를 위한 회의록 공개 의무화
  - 심의를 신청한 자가 아니어도 건축주, 지역주민 등 이해관계자가 요청하는 경우에도 회의록을 공개하도록 의무화하되, 공개되는 회의록에 참여위원, 심의안건, 발언내용, 결과에 대한 사유 등을 포함하도록 명시

- 건축심의 기간 단축을 위한 통합심의에 대한 운영 근거 마련

□ 위원회 구성·운영 측면

- 건축위원회 비상임위원의 최대인원 축소
  - 건축위원회의 심의의 연속성을 확보하기 위해 지방건축위원회의 비상임위원 최대 인원 수 축소 필요

[표 4-25] 건축위원회 심의 운영상의 쟁점별 개선과제 도출

쟁점	운영상의 문제	개선과제 도출
쟁점 ❶ 심의대상	- 심의대상 관련 규정의 일관성 부족 및 구체적인 심의대상 설정기준 미비 - 광범위한 조례 위임 - 과도하게 건축위원회 심의에 의존	건축위원회의 심의대상 조정·축소
쟁점 ❷ 심의내용 및 기준	- 심의기준과 세부 심의사항 규정 미흡 - 타 위원회와의 심의기준 중복 또는 상충문제 발생	심의내용 및 기준의 객관화 심의기준의 사전공고 의무화
쟁점 ❸ 심의절차	- 법령에 규정되지 않은 제출서류 및 추가적인 절차 이행요구 사례 발생 - 불명확한 심의의결 사유 및 세분화된 심의의결 유형 - 유사 심의의 개별 시행으로 심의 장기화	사전검토제도 검토 및 도입 심의의결 사유 및 근거 명확화 건축위원회 심의 회의록 공개 의무화 통합심의 확대 운영
쟁점 ❹ 위원회 구성·운영	- 타 위원회에 비해 많은 인원의 비상임위원을 Pool제로 운영하여 심의의 연속성 확보 어려움	심의 일관성 확보를 위한 건축위원회 비상임위원 최대인원 축소

출처: 연구진 작성

제5장 건축위원회 심의제도 개선방안

1. 기본방향
2. 쟁점별·단계별 제도 개선방안 제안
3. 연구의 의의 및 향후 연구과제

1. 기본방향

1) 기본원칙

□ **(명확성)** 건축위원회 **심의**의 **목적 및 입법 내용**의 **명확화**

- 현행 건축위원회 심의제도를 둘러싼 법적인 쟁점과 운영상 쟁점을 종합해 보면, 근본적으로 건축위원회 심의를 왜 하고, 무엇을 위해 하는지 법령상 명확히 규율하고 있지 않음을 확인
- 입법 내용이 불명확하면 법 집행자는 물론이고 피규제자의 법적 안정성과 예측가능성에 부정적 영향을 미치며, 궁극적으로 법치주의를 근간으로 한 헌법시스템의 오작동을 야기하게 됨 (법제처, 2021, pp.41-42)
- 따라서 건축위원회 심의제도를 정비하는데 있어 가장 우선적으로 고려해야 할 사항은 법률상 건축위원회 심의의 목적과 내용을 명확히 하는 것임

□ **(예측가능성)** 건축위원회 심의 운영에 대한 **대국민 예측가능성 제고**

- 건축위원회 심의제도의 내용을 명확히 해나가는 과정에서 중요하게 고려해야 할 사항은 대국민 예측가능성임
- 현재 건축위원회 심의와 관련해서 규범적으로는 행정절차를 정하고 있지만,

실제 운영과정에서 절차적·내용적 측면에서 예측하지 못해 나타나는 문제가 상당한 실정

- 결국 앞서 명확성의 원칙에서 언급한 바와 같이 건축위원회 심의 목적과 내용을 명확히 하고, 운영과정의 투명성을 높일수록 제도 운영에 대한 예측가능성은 높아질 것임

□ **(효율성)** 규제비용 감축 및 행정 부담 감소를 위한 **건축위원회 심의 운영 효율성 제고**

- 건축 관계법령이 급증하고 개별법령에 따른 심의·인증 등이 늘어나면서 건축물을 건축하는데 있어 국민들이 거쳐야 하는 행정절차는 갈수록 증가
- 법령별 소관부서가 달라 유사한 행정절차를 이행하는 단계에서 각각 부서별로 심의를 신청해야 하고, 내용적으로 유사한 심의임에도 불구하고 별도로 진행함에 따라 피규제자의 관련 규제비용을 증가시키고 있는 실정
- 또한 현행 「건축법」에서는 건축허가행정의 종국의 결정권은 모두 행정이 가지고 있으나, 운영상에서 실질적 권한은 건축위원회에서 가지는 형태로 운영되고 있어 등 법 규범과 실제 운영의 괴리가 지속되는 상황
- 따라서 건축허가행정의 효율성과 행정력을 고려하여 제도 개선방안을 모색

2) 제도 개선방향

□ 건축위원회의 **법적 성격**과 **역할 재정립**을 **고려**한 **단계별 제도개선 시나리오** 설정

- 그간의 선행연구와 정부의 제도 개선은 현행 건축위원회의 법적 성격은 유지한 채 운영상 문제점을 개별적으로 정비하는데 초점
- 하지만 본 연구에서는 건축허가 행정의 여건 변화를 고려하여 건축위원회의 법적 성격을 재정립하는 방향까지 고려하여 제도 개선방안은 제시하고자 함
  - 자문기구로서의 건축위원회의 법적 성격 유지에 따른 제도 정비방안 검토
  - 심의의결에 법적 구속력이 있는 위원회로서 건축위원회의 법적 성격 재정립에 따른 제도 개선방안 검토

[표 5-1] 건축위원회 심의제도 개선을 위한 단계별 시나리오

<table>
<tr><th>구분</th><th>1단계</th><th>2단계</th><th>3단계</th></tr>
<tr><td>시기/연도</td><td>단기
(2022~2023)</td><td>중기
(2024~2026)</td><td>장기
(2027~2030)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축위원회
심의 역할</td><td rowspan="2">행정의 역할 대행
(적법 여부 검토)
+
건축행정의 공정성·전문성 제고를 위한 자문
(건축행위의 공공복지 측면의 합목적성 검토)</td><td colspan="2">【 건축행정 관계주체*별 역할 정립 및 건축위원회 위상 및 업무 명확화 】
* 행정공무원, 건축위원회, 지원조직(지역건축안전센터 등)</td></tr>
<tr><td>건축위원회 의결사항과 자문사항 구분 운영
(행정공무원) 법적 성능기준 확인(건축안전센터 협업)
(건축위원회) 의결사항과 자문사항 구분 운영</td><td>건축위원회 고유 업무(의결사항) 중심 운영
(행정공무원) 법적 성능기준 확인(건축안전센터 협업)
(건축위원회) 의결사항 중심 운영
(건축안전센터) 자문 역할</td></tr>
<tr><td></td><td>▼</td><td>▼</td><td>▼</td></tr>
<tr><td>제도개선
목표</td><td>현행 제도적 틀을 유지하면서
운영상 합리성 및 투명성 제고</td><td>건축위원회 목적 명확화 및 역할 구분
+
운영상 예측가능성 제고</td><td>관계주체별 역할 분담을 통해 건축위원회 핵심기능 설정
+
운영상 예측가능성 제고 및 심의 운영 효율화</td></tr>
</table>

출처: 연구진 작성

□ 쟁점별 제도 개선 대안 모색

- 앞서 건축위원회 심의 관련 법적 검토 및 운영상 쟁점 분석에서 도출한 주요 제도개선 쟁점사항에 대한 개선방향 설정
  - ① **(목적)** 건축위원회 심의 목적 **명확화**
  - ② **(법적성격/대상)** 건축위원회 법적 성격 재정립 및 심의대상 **조정·축소**
  - ③ **(내용 및 기준)** 건축위원회 심의내용 및 기준 **구체화**
  - ④ **(절차)** 건축위원회 심의절차 **간소화 및 투명화**
  - ⑤ **(위원회 구성)** 건축위원회 구성 및 운영 기준 개선 등을 통한 **심의 연속성 확보**

[표 5-2] 건축위원회 심의제도 개선 쟁점 및 개선방안 요약

제도 개선방향	단계별 제도 개선방안		
	1단계	2단계	3단계
	단기 (2022~2023)	중기 (2024~2026)	장기 (2027~2030)
❶ 심의 목적 명확화	**건축물의 적법 여부 검토 + 도시 및 건축 환경의 체계적 관리를 위한 건축행정의 공정성·전문성 제고** (건축행위에 대한 공공복지 측면의 합목적성 검토)	**건축물의 적법 여부 검토 + 도시 및 건축 환경의 체계적 관리를 위한 건축행정의 공정성·전문성 제고** (법적 기준을 넘어서는 건축행위에 대한 공공복지 측면의 합목적성 검토)	**도시 및 건축 환경의 체계적 관리를 위한 건축행정의 공정성·전문성 제고** (법적 기준을 넘어서는 건축행위에 대한 공공복지 측면의 합목적성 검토)
❷ 법적 성격에 따른 심의 대상 조정·축소	**자문기구**	**의결기구** (심의의견의 법적 구속력 有) **+ 자문기구**	**의결기구** (심의의견의 법적 구속력 有)
	✔ 심의지역 및 심의대상 설정의 원칙과 기준 제시 ✔ 전문기관 평가를 거친 대상은 건축위원회 심의대상에서 제외	✔ 법적 구속력이 있는 의결대상과 종전의 자문대상 구분	✔ 법적 구속력이 있는 의결대상을 중심으로 심의하도록 건축위원회의 법적 성격 재정립 및 심의대상 축소
❸ 심의 내용 및 기준 구체화	✔ 지역별 건축위원회 심의기준 사전 공개 의무화 ✔ 심의의결 결과의 객관성 확보 및 심의의견의 근거 명확화	– (운영 실태 모니터링 후 개선)	– (운영 실태 모니터링 후 개선)
❹ 심의 절차 간소화 및 투명화	✔ 건축·경관위원회 심의 통합 운영 ✔ 심의절차의 투명성 및 심의 객관성 향상을 위한 회의록 공개 편의성 개선	✔ 건축위원회 심의 현장 공개 (※ 유튜브 생중계)	✔ 건축위원회 심의 현장 공개 (※ 공개회의 진행)
❺ 심의 일관성 확보를 위한 위원회 구성·운영 합리화	✔ 심의 일관성 확보를 위한 건축위원회 구성 위원수 축소 ✔ 심의의 일관성 확보를 위한 사전검토 의무화와 사무국 제도 활성화	– (운영 실태 모니터링 후 개선)	– (운영 실태 모니터링 후 개선)

출처: 연구진 작성

2. 쟁점별·단계별 제도 개선방안 제안

1) 심의 목적 명확화

□ **건축위원회의 심의 목적 규율**

- (**현황**) 건축법령상 건축위원회 심의 대상만 규율할 뿐 운영 목적은 불명확
- (**개선**) 건축위원회 심의·자문의 목적을 명문화
  - 현행 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호에서 심의지역 지정 근거로 명시하고 있는 '도시 및 건축 환경의 체계적 관리'를 건축위원회 심의 목적으로 「건축법」 상에 명문화
  - 아울러 앞서 검토한 판례에서 지적한 건축위원회의 목적은 적법하고 합목적적인 건축허가 행정 실현 및 공정성·전문성 제고를 위해 설치·운영하는 것으로 해당 목적을 반영하여 제도 개선하는 것을 제안
- (**제도 개선안**) 법 제4조제1항 개정
  - 「건축법」 제4조(건축위원회) 제1항을 개정하여 건축위원회 운영 목적 명시

[표 5-3] 건축위원회의 목적 명확화를 위한 「건축법」 개정안

현행	개정안
건축법	**건축법**
제4조(건축위원회) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.	제4조(건축위원회) ① ---------- ---------- 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리 및 건축행정의 전문성 제고를 위하여 다음 ---------- ----------하는 ---------- ----------.
1. ~ 5. (생 략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
② ~ ⑤ (생 략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)

출처: 연구진 작성

- (**기대효과**) 건축위원회의 법적 위상과 심의 목적을 명확히 밝혀 법 집행자 및 국민들의 제도에 대한 이해도 향상

2) 법적 성격에 따른 심의 대상 조정·축소

① 시나리오 1 : 건축위원회의 자문기구로서의 법적 성격 유지

□ 심의지역 및 심의대상 설정의 원칙과 기준 제시

- (**현황**) 심의지역 및 심의대상 설정 원칙이 부재하여 지자체별 상이한 운영
  - 「건축법」에서 정하는 심의대상 중 '건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항'이 포함되어 심의대상이 광범위하다는 지적에 따라 2020년 4월 「건축법 시행령」 개정으로 제5조의5제1항에 따라 "도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 지정·공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축 등"에 국한해 심의하도록 함
  - 하지만 앞서 지자체의 법 집행 현황을 보면, 이를 이행하고 있는 지자체는 절반 정도이며, 그 중 일부는 행정구역 전역을 심의지역으로 설정하고 심의대상 역시 종전과 동일하게 운영
- (**개선**) 심의지역 지정 및 심의대상 설정의 원칙과 기준 신설
  - 입법 목적 달성을 위해서 심의지역 지정·공고 및 심의대상 설정에 관한 최소한의 원칙과 기준 마련
    * (심의지역) 행정구역 전역 설정 금지 (※ 행정구역 전역으로 대상으로 특정 심의대상에 대해 심의지역을 행정구역 전역으로 설정할 필요가 있는 경우 중앙건축위원회 심의를 거치도록 절차 규정 신설)
    * (심의대상) 「건축조례」에서 심의지역별 심의대상을 정하고 구체적인 건축물 용도나 규모를 정하도록 기준 마련
- (**제도 개선안**) 영 제5조의5 개정, 규칙 제2조의4 신설
  - 「건축법 시행령」 제5조의5(지방건축위원회) 제1항제8호 개정을 통해 심의지역 지정 및 심의대상 설정을 위한 원칙과 기준을 하위 규정에서 제시할 수 있도록 법적 근거 마련
  - 「건축법 시행령」 제5조의5(지방건축위원회) 제1항제8호에 근거해 「건축법 시행규칙」에 제2조의4(지방건축위원회) 신설을 통해 원칙과 기준 제시
    * 현행 「건축법 시행규칙」 구성 체계상 「건축법 시행령」 제5조의5(지방건축위원회)에 상응하는 조문이 없어 가지조문으로 신설하는 방안 제안
      (※ 이 경우 종전 제2조의4는 제2조의5로, 종전 제2조의5는 제2조의6으로 이동할 필요)

[표 5-4] 심의지역 지정 및 심의대상 설정 원칙 및 기준 마련을 위한「건축법 시행령」개정안

현행	개정안
건축법 시행령	**건축법 시행령**
제5조의5(지방건축위원회) ① 법 제4조제1항에 따라 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도 · 특별자치도(이하 "시 · 도"라 한다) 및 시 · 군 · 구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다.	제5조의5(지방건축위원회) ① ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------.
1. ~ 7. (생 략)	1. ~ 7. (현행과 같음)
8. 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시 · 도지사"라 한다) 및 시장 · 군수 · 구청장이 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정 · 공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항. 이 경우 심의 사항은 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장이 건축 계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의 기준을 정하여 공고한 사항으로 한정한다.	8. ---------- ---------- ---------- ---------- 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 도시 ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. ---------- ---------- ---------- ---------- -.
② ~ ⑥ (생 략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)

출처: 연구진 작성

[표 5-5] 심의지역 지정 및 심의대상 설정 원칙 및 기준 마련을 위한 「건축법 시행규칙」 개정안

현행	개정안
건축법 시행규칙	**건축법 시행규칙**
〈신 설〉	제2조의4(지방건축위원회) 영 제5조의5제1항제8호에 따라 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시 · 도지사"라 한다) 및 시장 · 군수 · 구청장은 심의지역을 지정·공고하거나 건축조례로 심의대상을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여 정한다. 1. 영 제5조의5제1항제8호에 따른 심의지역은 행정구역의 일부일 것. 다만, 행정구역 전역을 지정할 필요가 있는 경우는 법 제4조제1항 및 영 제5조의4에 따른 중앙건축위원회를 거쳐야 한다. 2. 심의가 필요한 대상은 반드시 지정·공고한 심의지역에 한해 건축조례로 정할 것 3. 심의가 필요한 대상은 심의지역별로 건축물의 용도, 규모 등을 포함하여 구체적으로 제시할 것
제2조의4 · 제2조의5 (생 략)	제2조의5 · 제2조의6 (현행 제2조의4 및 제2조의5와 같음)

출처: 연구진 작성

- (**기대효과**) 2020년 4월 「건축법 시행령」 개정 목적 실현 및 지자체별 건축위원회 심의제도 운영의 일관성 확보

□ 전문기관 평가를 거친 대상은 건축위원회 심의대상에서 제외

- (**현황**) 전문기관에서 시행한 건축물 안전영향평가를 건축위원회에서 다시 심의
  - 현행 「건축법」은 건축허가 행정의 공정성·전문성을 제고하기 위해 건축위원회 심의를 거치도록 함
  - 하지만 「건축법」 제13조의2에 건축물 안전영향평가 제도의 경우, 전문기관을 안전영향평가기관으로 지정하여 건축물 안전영향평가를 시행하도록 하고 이후 평가 결과를 다시 건축심의를 거쳐 확정하도록 하여 피규제자의 이중 부담 야기
- (**개선**) 전문기관에서 평가를 시행한 경우에는 건축위원회 심의대상에서 제외

- (**제도 개선안**) 영 제10조의3 개정
  - 현행 「건축법」 제13조2(건축물 안전영향평가) 제4항 및 제5항의 건축물 안전영향평가 결과를 확정하기 위해 건축위원회 심의를 거치도록 한 규정 삭제

[표 5-6] 건축물 안전영향평가와 심의 관련 절차적 중복성 개선을 위한 「건축법」 개정안

현행	개정안
건축법	**건축법**
제13조의2(건축물 안전영향평가) ①·②(생 략)	제13조의2(건축물 안전영향평가) ①·② (현행과 같음)
③ 안전영향평가 결과는 건축위원회의 심의를 거쳐 확정한다. 이 경우 제4조의2에 따라 건축위원회의 심의를 받아야 하는 건축물은 건축위원회 심의에 안전영향평가 결과를 포함하여 심의할 수 있다.	③ 안전영향평가 대상 건축물의 건축주는 건축허가 신청 시 제출하여야 하는 도서에 안전영향평가 결과를 반영하여야 한다.
④ 안전영향평가 대상 건축물의 건축주는 건축허가 신청 시 제출하여야 하는 도서에 안전영향평가 결과를 반영하여야 하며, 건축물의 계획상 반영이 곤란하다고 판단되는 경우에는 그 근거 자료를 첨부하여 허가권자에게 건축위원회의 재심의를 요청할 수 있다.	〈삭 제〉
⑤ (생 략)	④ (현행 제5항과 같음)
⑥ 허가권자는 제3항 및 제4항의 심의 결과 및 안전영향평가 내용을 국토교통부령으로 정하는 방법에 따라 즉시 공개하여야 한다.	⑤ -------- 제3항의 ----------.
⑦ (생 략)	⑥ (현행 제7항과 같음)

출처: 연구진 작성

- (**기대효과**) 불필요한 심의 폐지를 통한 피규제자의 규제비용 감축 및 행정부담 경감

② 시나리오 2 : 건축위원회 의결대상과 자문대상 구분

□ 법적 구속력이 있는 의결대상과 종전의 자문대상 구분

- (**현황**) 건축위원회의 역할과 기능이 늘어남에 따라 심의 대상 역시 급증하고 있으나 자문기관으로서의 법적 성격과 달리 실질적 구속력이 상당
  - 새롭게 신설되는 행정절차나 제도의 대부분은 건축위원회를 거치도록 규정하고 있는 실정
  - 건축위원회의 법적 성격은 자문기구이나, 실질적으로는 행정청을 대신해서 종국의 결정을 하고 있어 법적 취지와 실제 운영 간의 괴리가 상당
- (**개선방안**) 건축위원회에서 최종 결정을 하는 법적 구속력이 있는 의결사항과 그 외의 자문사항을 구분
  - (**의결사항**) 건축허가 제한, 「건축법」에 따른 건축기준의 완화·배제 등 현행 「건축법」의 범위를 넘어서는 행위를 허용하는 경우, 해당 행위의 합목적성 판단
  - (**자문사항**) 건축주가 건축행위를 하는데 있어 건축물의 안전, 기능, 환경, 미관 측면에서 적법성을 검토 (※ 행정의 전문성 보완)

유사 입법례

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제113조(지방도시계획위원회) ① 다음 각 호의 심의를 하게 하거나 자문에 응하게 하기 위하여 시·도에 시·도도시계획위원회를 둔다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

1. 시·도지사가 결정하는 도시·군관리계획의 심의 등 시·도지사의 권한에 속하는 사항과 다른 법률에서 시·도도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항의 심의
2. 국토교통부장관의 권한에 속하는 사항 중 중앙도시계획위원회의 심의 대상에 해당하는 사항이 시·도지사에게 위임된 경우 그 위임된 사항의 심의
3. 도시·군관리계획과 관련하여 시·도지사가 자문하는 사항에 대한 조언
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 심의 또는 조언

출처:「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제18310호(2021. 7. 20. 타법개정)

- (**기대효과**) 건축행정과 건축위원회 간의 역할 재정립을 통해 효율적인 건축허가행정 운영 및 피규제자의 규제 부담 감축

③ 시나리오 3 : 의결대상을 중심으로 건축위원회 기능 재편

□ 구속력이 있는 의결대상을 중심으로 심의하도록 건축위원회의 법적 성격 재정립

- (**현황**) 건축위원회의 역할과 기능이 늘어남에 따라 심의 대상 역시 급증하고 있으나 자문기관으로써의 법적 성격과 달리 실질적 구속력이 상당
  - 새롭게 신설되는 행정절차나 제도의 대부분은 건축위원회를 거치도록 규정하고 있는 실정
  - 건축위원회의 법적 성격은 자문기구이나, 실질적으로는 행정청을 대신해서 종국의 결정을 하고 있어 법적 취지와 실제 운영 간의 괴리가 상당
- (**개선방안**) 적법성 검토는 건축행정 담당부서 또는 지역건축안전센터에서 전담하고, 건축위원회에서는 법적 구속력 있는 의결사항만을 심의하도록 개선
  - 건축허가 제한, 「건축법」에 따른 건축기준의 완화·배제 등 현행 「건축법」의 범위를 넘어서는 행위를 허용하는 경우, 해당 행위의 합목적성 판단
  - 다만, 건축주 요청시 지역건축안전센터 또는 건축위원회에서 자문할 수 있는 근거 마련

유사 사례 : 일본 「건축기준법」에 따른 건축심사회의 기능

① 허가요건에 대한 동의 기능
② 심사청구에 대한 재결(裁決) 기능
③ 특정행정청의 자문에 따른 건축기준법 이행에 관한 중요사항 심의
④ 건축기준법 시행에 관한 건의기능

[표 5-7] 「건축기준법」에 근거한 건축심사회의 동의가 필요한 행위

구분	내용
제3조 (적용의 예외)	- 문화재 보호법의 조례에 근거하여 현상변경 규제 및 보존을 위한 조치가 구비된 건축물에 있어서 건축심사회의 동의를 얻을시 건축기준법 적용제외
제12조 (보고, 조사등)	- 안전상, 방화상 및 위생상 지장이 없다고 인정 건축심사회의 동의를 얻어 지정한 것에 대해서 정기 점검 제외
제42조 (도로의 정의)	- 각종 개발사업에 있어 "도로"를 규정하는데 있어서, 폭원1.8m 미만의 도로를 지정할 경우 또는 수평거리를 지정할 경우에 있어서 사전에 건축심사회의 동의를 얻어야 함
제43조 (부지 등과 도로와의 관계)	- 건축물의 부지는 도로에 2m이상 접하지 않으면 안 되나, 부지 주위에 넓은 공지를 지닌 건축물 이외 국토교통성령에서 정한 기준에 적합한 건축물로서 특정행정청이 교통상, 안전상, 방화상 및 위생상 지장이 없다고 인정하고 건축심사회의 동의를 얻어 허가한 경우에는 이 제한을 두지 않음

구분	내용
제44조 (도로 내 건축제한)	– 건축물 또는 부지에 조성하기 위한 옹벽은 도로 내에 또는 도로에 돌출하여 건축하거나 축조해서는 안 됨 – 다만, 공공용 보행통로 이외, 정령에서 정하는 건축물로 특정행정청이 안전상, 방화상 및 위생상 이외의 건축물의 편의를 막거나 주위의 환경을 해하는 우려가 없다고 인정될 시 허가를 하게 되는데 이를 위해서는 미리 건축심사회의 동의를 얻어야 함
제46조 (벽면선의 지정)	– 특정행정청은, 블록 내에 있어서 건축물의 위치를 정리하여 환경을 향상시키기 위해서 필요하다고 인정될 시에 건축심사회의 동의를 얻어 벽면선을 지정하는 것이 가능함
제47조 (벽면선에 의한 건축제한)	– 건축물의 벽 또는 이에 대체된 기둥 또는 높이 2m를 초과하는 문 또는 담은 벽면선을 넘어서 건축해서는 안 됨 – 다만, 지반면 아래의 부분 또는 특정청이 건축심사회의 동의를 얻어 허가된 보행로의 기둥 또는 이외 유사한 것에 대해서는 제한을 두지 않음
제48조 (용도지역 등)	– 12개의 용도지역에 근거하여 건축하지 않으면 안 되나, 특정행정청이 각 용도지역규정에 따른 용도의 편의성을 저해할 우려가 없다고 판단되고 공익상에 부득이하다고 인정될 시에는 허가를 통해 용도규정의 제한을 두지 않을 수 있음 – 이 경우, 사전에 허가에 이해관계를 지니는 자들의 출두를 요구하여 공개에 의한 의견 청취를 실시함과 동시에 건축심사회의 동의를 구하지 않으면 안 됨
제56조의 2 (일영에 의한 중고층의 건축물의 높이의 제한)	– 일영에 의한 중고층의 건축물의 높이의 제한에 있어서 특정행정청이 토지의 상황 등에 의해 주위의 거주환경을 저해할 우려가 없다는 인정될 시 건축심사회의 동의를 얻어 허가를 통해 제한을 두지 않을 수 있음
제68조의 7 (예정도로의 지정)	– 특정행정청은 지구계획 등에 도로의 배치 및 규모 또는 그 구역이 정해져 있을 경우에 정령에서 정한 기준에 근거하여 예정도로를 지정하는 것이 가능하다. 다만, 예정도로의 지정을 실시할 경우, 미리 건축심사회의 동의를 얻어야 함
제85조 (가설건축물에 관한 제한의 완화)	– 가설건축물 허가 기간을 연장하는 경우 미리 건축심사회의 동의를 얻어야 함 – 다만, 관공서, 병원, 학교 기타 공익상 특히 필요한 것으로서 국토교통성령으로 정하는 용도에 제공하는 응급가설건축물에 대하여 제5항의 규정에 의하여 허가기간을 연장하는 경우에는 그러하지 아니함

출처:「建築基準法」(昭和二十五年法律第二百一号)

- (**기대효과**) 건축행정과 건축위원회 간의 역할 재정립을 통해 효율적인 건축 허가행정 운영, 행정의 전문성 확보 및 피규제자의 규제 부담 감축

3) 심의 내용 및 기준 구체화

□ **지역별 건축위원회 심의기준에 대한 사전 공개 의무화**

- (**현황**) 심의기준을 사전에 공고하지 않은 지자체가 다수
  - 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호에서는 심의신청인이 건축위원회 심의사항을 사전에 파악하여 준비할 수 있도록 하기 위해 심의기준을 공고하고 그에 한해 심의하도록 규정
  - 하지만 17곳의 광역지자체 기준으로 봤을 때 심의기준을 사전에 공고한 지자체*는 10곳(59%)으로 여전히 40% 정도는 심의기준을 공고하지 않은 실정

    * 심의기준을 사전에 공고했으며 내용적으로 세부 심의사항을 포함하는 지자체
- (**개선**) 심의기준의 사전 공개 의무 규정을 명확히 하고, 그 방법을 구체화
  - 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호에 따른 심의기준(심의지역 및 심의대상 포함)의 사전 공고 의무화
  - 또한 공고 방법은 해당 시·도 또는 시·군·구의 공보와 인터넷 홈페이지에 게재하는 방식으로 하고, 그 내용을 일반인이 열람할 수 있도록 함
- (**제도 개선안**)
  - 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호에 따른 심의기준(심의지역 및 심의대상 포함)을 공고하도록 앞서 신설을 제안한 「건축법 시행규칙」 제2조의4(지방건축위원회)에 제2항 신설

[표 5-8] 심의기준 사전 공개 의무화 및 공개방법 구체화를 위한 「건축법 시행규칙」 개정안

현행	개정안
건축법 시행규칙	**건축법 시행규칙**
〈신 설〉	제2조의4(지방건축위원회) ① 영 제5조의5제1항제8호에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 시장·군수·구청장은 심의지역을 지정·공고하거나 건축조례로 심의대상을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여 정한다. 1. 영 제5조의5제1항제8호에 따른 심의지역

현행	개정안
	은 행정구역의 일부일 것. 다만, 행정구역 전역을 지정할 필요가 있는 경우는 법 제4조제1항 및 영 제5조의4에 따른 중앙건축위원회를 거쳐야 한다. 2. 심의가 필요한 대상은 반드시 지정·공고한 심의지역에 한해 건축조례로 정할 것 3. 심의가 필요한 대상은 심의지역별로 건축물의 용도, 규모 등을 포함하여 구체적으로 제시할 것 ② 영 제5조의5제1항제8호에 따른 심의지역, 심의대상 및 심의기준의 공고는 해당 시·도 또는 시·군·구의 공보와 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법으로 하며, 그 내용을 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
제2조의4 · 제2조의5 (생 략)	제2조의5 · 제2조의6 (현행 제2조의4 및 제2조의5와 같음)

출처: 연구진 작성

- (**기대효과**) 건축위원회 심의내용에 대한 건축주(심의신청자)의 예측가능성 제고

□ 심의의결 결과의 객관성 확보 및 심의의견의 근거 명확화

- (**현황**) 심의위원의 주관적 심의의견으로 심의위원에 따라 심의결과 변동
  - 선행연구, TF 결과 뿐 아니라 설문조사 결과*에서도 나타나듯이 건축위원회 심의제도와 관련된 가장 큰 문제는 심의위원의 주관적 심의의견임

    * 건축위원회 심의 운영상의 문제점에 대한 의견 (N=172, 단위 : %, 중복응답 결과)
      - 1순위 : 건축위원회 심의의견이 주관적이다 (82.0%)
      - 2순위 : 심의위원의 구성에 문제가 있다 (52.9%)
      - 3순위 : 심의 내용과 기준 관련 지자체 규정이 명확하지 않다 (50.0%)
  - 또한 지속적으로 변경되는 심의의견으로 인해 건축심의에 대한 건축주(심의신청자)의 예측가능성 저해
- (**개선**) 심의결과서(심의의결서) 서식에 해당 의견에 대한 법적 근거 유무 기재
  - 법적 기준을 넘어서는 모든 의견을 주관적인 심의의견이라고 할 수 없으며,

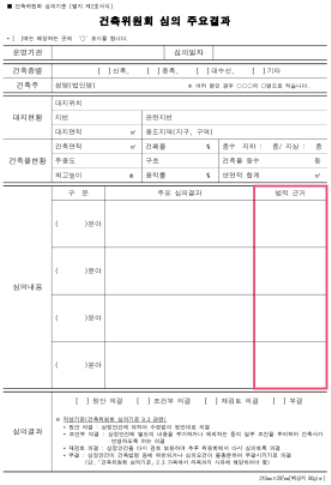
「건축법」에서 지향하는 공공복리 증진을 위한 심의의견은 사실상 합목적적이라 할 수 있음

- 하지만 사실상 이를 구분하는 기준이 정량적·수치적 기준이 될 수 없는 만큼 건축위원회 자체적으로 심의 운영과정에서 내실 있는 검토가 필요
- 따라서 건축위원회 심의 주요결과서(「건축위원회 심의기준」 9.6에 따른 [별지 제2호])의 서식을 개정하여 심의결과 도출의 근거를 기재하도록 개선

- (**제도 개선안**) 「건축위원회 심의기준」 [별지 제2호] 개정
  - 심의 내용에서 분야, 주요 심의결과와 더불어 심의결과에 대한 법적 근거*를 기재하도록 개정

    * 법적 근거 : 건축법 및 하위규정, 건축조례 및 하위규정, 고시·공고 등

[표 5-9] 심의결과의 근거 명확화를 위한 「건축법 시행규칙」 개정안

현행	개정안
건축위원회 심의기준 [별지 제2호서식]	**건축위원회 심의기준 [별지 제2호서식]**
	

출처: 연구진 작성

- (**기대효과**) 건축주(심의신청자)의 심의결과 도출과정에 대한 알 권리 보장 및 향후 심의절차에 대한 예측가능성 확보, 심의위원의 일탈방지

4) 심의 절차 간소화 및 투명화

□ 건축·경관위원회 심의 통합 운영

- (**현황**) 개별법에 따른 다양한 평가·심의 절차가 존재하여 인허가 절차 장기화에 따른 국민 불편 및 경제적 손실을 야기
  - 사업의 다양한 측면을 종합적으로 평가하여 하나, 개별심의를 순차적으로 거치는 과정에서 사업계획의 정합성 훼손
  - 개별심의 결과에 따라 타 심의를 반복적으로 받아야 하므로 피규제자의 불편 야기 및 행정력 낭비 발생
- (**개선**) 내용과 심의시기가 유사한 건축·경관위원회는 건축주가 신청하는 경우 같은 장소에서 통합하여 심의토록 하는 등 운영 절차 마련

[표 5-10] 건축위원회와 경관위원회 비교

구분	건축위원회 심의(건축법)	경관위원회 심의(경관법)
목적	- 건축안전·기능·환경 및 미관 향상 등	- 아름답고 쾌적한 국토·지역환경 조성
대상 건축물	- 지자체장이 지정·공고한 지역에서 조례로 정하는 건축물 등	- 경관지구·중점경관관리구역 내 건축물 및 공공건축물 중 조례로 정하는 건축물
심의 사항	- 다중이용건축물 등의 구조안전에 관한 사항 - 지자체장이 건축물의 건축계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의기준을 공고한 사항 등	- 주변 경관자원 및 인접 건축물을 고려한 배치·규모·형태·가로·외부공간 등 주요 경관 심의 기준 등에 관한 사항
위원회	- 기초지자체별 설치 의무	- 기초지자체별 설치하며, 설치하지 않는 경우 관련위원회(도시·건축 등) 활용 가능

출처: 연구진 작성

- (**제도 개선안**) 「건축법」 제4조의2 및 「건축법 시행령」 제5조의5 개정
  - 「건축법」 제4조의2 제2항 신설을 통해 건축주가 신청할 경우 건축·경관위원회를 통합하여 심의할 수 있는 법적 근거 마련
  - 「건축법 시행령」 제5조의5제5항 단서 조항 신설을 통해 건축위원회와 경관위원회 간 공동위원회 개최 시 운영방식에 대한 제도적 근거 마련
- (**기대효과**) 건축·경관 통합 심의를 통해 인허가 기간 단축

[표 5-11] 건축·경관 통합 심의를 위한 「건축법」 개정안

현행	개정안
건축법	**건축법**
제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등) ① (생 략)	제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등) ① (현행과 같음)
〈신 설〉	② 제1항에 따라 심의를 신청하는 자는 「경관법」에 제28조에 따른 건축물의 경관 심의를 공동으로 신청할 수 있다.
② 제1항에 따라 심의 신청을 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회에 심의 안건을 상정하고, 심의 결과를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 심의를 신청한 자에게 통보하여야 한다. 〈단서 신설〉	③ ----------. 다만, 제2항에 따라 심의 신청을 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제4조에 따른 건축위원회와 「경관법」제29조에 따른 경관위원회의 회의를 공동으로 개최하여야 한다.
③·④ (생 략)	④·⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음)

출처: 연구진 작성

[표 5-12] 건축·경관 통합 심의 운영방법에 관한 「건축법 시행령」 개정안

현행	개정안
건축법 시행령	**건축법 시행령**
제5조의5(지방건축위원회)	제5조의5(지방건축위원회)
① ~ ④ (생 략)	① ~ ④ (생 략)
⑤ 지방건축위원회의 위원장과 부위원장은 제4항에 따라 임명 또는 위촉된 위원 중에서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 임명하거나 위촉한다. 〈단서 신설〉	⑤ ----------. 다만, 법 제4조의2제3항에 따른 회의는 법 제4조에 따른 건축위원회와 「경관법」제29조에 따른 경관위원회의 위원장이 공동으로 위원회를 대표하며, 위원장 2명은 위원회의 회의를 공동으로 소집하고, 교대로 그 회의의 의장이 된다.
⑥ (생 략)	⑥ (현행과 같음)

출처: 연구진 작성

유사 입법례

동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률 시행령

제3조의3(동물원 및 수족관 동물관리위원회의 구성) ② 위원회의 위원장은 환경부차관과 해양수산부차관이 되고, 공동으로 위원회를 대표한다.

제3조의4(위원회의 운영) ① 제3조의3제2항에 따른 위원장 2명(이하 "공동위원장"이라 한다)은 위원회의 회의를 공동으로 소집하고, 교대로 그 회의의 의장이 된다.

출처:「동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률 시행령」
대통령령 제29350호(2018. 12. 11. 일부개정)

□ 심의절차의 투명성 및 심의 객관성 향상을 위한 회의록 공개 편의성 개선

- (**현황**) 건축위원회 심의 주요결과는 공개하도록 하고 있으나, 회의록은 심의 후 6개월 내 심의 신청자(건축주)가 요청하는 경우에만 제공
  - 「건축위원회 심의기준」 9.4 및 9.5 별지 제2호에 따라 심의 주요 결과를 지자체 홈페이지에 공개하도록 하였으나, 상세 내용이 포함되지 않으며 대부분 심의 의결 결과 정도(원안가결, 조건부 등) 공개
  - 또한 회의록의 경우에는「건축법」 제4조의3(건축위원회 회의록의 공개)에 근거해 심의 신청자가 요청하는 경우에 한해 공개
  - 하지만 회의록 공개 신청의 번거로움, 해당 절차에 따른 시간적 손실, 일선 심의·허가를 담당하는 지자체 행정공무원과의 관계 때문에 피규제자가 회의록 공개를 요청하는 경우는 드문 편
- (**개선**) 심의 신청자의 요청 여부와 무관하게 회의록 공개를 의무화하고, 건축물행정시스템(세움터) 등을 활용하여 심의 주요결과 공개
  - 건축위원회의 주관적 심의의견 등이 가장 큰 문제로 인식되는 상황 속에서 피규제자의 건축위원회 심의에 대한 신뢰 향상 및 건축위원회 자체적인 심의 공정성·객관성 향상을 유도하기 위해 회의록을 일정 기한 내에 지자체 인터넷 홈페이지에 공개하도록 의무화
  - 아울러 심의 주요 결과는 건축물행정시스템(세움터)에 게시하여 투명하고 즉각적인 정보공개
- (**제도 개선안**) 법 제4조의3 개정
  - 「건축법」 제4조의3(건축위원회 회의록의 공개) 개정을 통해 의무적으로 회의록을 건축물행정시스템 및 지자체 홈페이지에 공개하도록 함

- 회의록 공개일은 심의 다음날로부터 기산하여 10일 이내로 설정

  * 「건축위원회 심의기준」 9.5에 따라 10일 이내에 심의 주요 결과를 홈페이지에 공개하도록 하고 있어 해당 기간과 동일하게 설정

  * 타 법령 유사 입법례에서도 10일 이내 공개를 원칙으로 하고 있어 보편적 타당성 확보

[표 5-13] 투명한 심의절차 및 심의의견 공개 편의성 개선을 위한 「건축법」 개정안

현행	개정안
건축법	**건축법**
제4조의3(건축위원회 회의록의 공개) 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4조의2제1항에 따른 심의(같은 조 제3항에 따른 재심의를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 신청한 자가 요청하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회 심의의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 기록된 회의록을 공개하여야 한다. 다만, 심의의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름, 주민등록번호 등 대통령령으로 정하는 개인 식별 정보에 관한 부분의 경우에는 그러하지 아니하다.	제4조의3(건축위원회 회의록의 공개) ------ 제4조의2제2항---------- - 같다) 다음날부터 기산하여 10일 이내에 회의록을 법 32조에 따른 건축물행정시스템 및 해당 시·도 또는 시·군·구 인터넷 홈페이지에 공개해야 ----------. ----------.

출처: 연구진 작성

건축위원회 심의기준

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

출처: 「건축위원회 심의기준」 국토교통부고시 제2021-89호(2021. 2. 10. 일부개정)

유사 입법례

고등교육법 시행령

제4조의7(회의록 공개) ① 법 제11조제7항에 따른 **회의록은 회의일 다음 날부터 기산하여 10일 이내에 학교의 인터넷 홈페이지에 공개해야 한다.**

② 제1항 단서에 따라 회의록의 일부 또는 전부를 공개하지 않을 때에는 비공개사유 및 비공개기간을 공시하여야 하며, 비공개사유가 해소되거나 비공개기간이 종료되는 시점에 즉시 공개하여야 한다.

출처: 「고등교육법 시행령」 대통령령 제32895호(2022. 9. 6. 일부개정)

- (**기대효과**) 건축위원회 심의 결과 및 회의록에 대한 정보공개를 통해 건축주 편의 개선, 심의위원의 일탈 방지

장기적 제도 개선방안 : 건축위원회 심의 현장 공개

- 뉴욕시처럼 유튜브 생중계 방식으로 공개하거나 시애틀시와 같이 회의 현장에 직접 참여하도록 하는 등의 방식 검토 가능

① 사례 1 : 미국 뉴욕시 도시계획위원회 실시간 유튜브 공개

- 「New York Open Meetings Law」 Public Officers Law sections 100-111에 근거해 운영

회의 참여방식 소개 화면 위원회 회의 화면

[그림 5-1] 뉴욕시 도시계획위원회 심의 현장 유튜브 생중계 사례

출처: 뉴욕시 도시계획위원회(2021, https://www.youtube.com/watch?v=IlWB3woMi6I, 검색일: 2021.6.9.); 김예성(2021, p.33) 재인용

② 사례 2 : 미국 시애틀시 디자인리뷰 현장 공개

- 시애틀시 디자인 리뷰는 공개 회의(public meetings)로 진행
- 건축주, 건축사 포함 관련 이해관계자, 인근 지역주민 등 모두 참석 가능

(City of Seattle. Seattle Department of Construction & Inspections, https://www.seattle.gov/sdci/permits/permits-we-issue-(a-z)/design-review%C2%A0—full, 검색일 : 2022.11.10.)

[그림 5-2] 시애틀시 디자인리뷰(Design Review) 현장 공개 사례

출처 : 이여경(2015, p.169)

5) 심의 일관성 확보를 위한 위원회 구성·운영 합리화

□ **심의 일관성 확보**를 위한 **건축위원회 구성 위원수 축소**

- (**현황**) 건축위원회 위원 구성을 25명 이상 150명 이하로 구성하도록 함에 따라 매 회의 때마다 위원이 변경되는 pool제로 운영되어 심의 일관성 확보 한계
- (**개선**) 심의의 일관성 확보를 위해 건축위원회 구성 위원수 축소
  - 재심의가 반복되며 심의위원이 변경되거나 심의의견이 심의 회차 마다 변경되어 건축위원회 심의의 일관성을 저해하는 상황을 막기 위해 구성 위원수 축소
  - 지방건축위원회 구성 위원수를 종전 25~150명에서 15~50명 수준으로 축소
    * 통상 건축계획, 건축구조, 건축설비, 건축방재, 건축환경(에너지), 건축물 경관, 조경, 도시계획, 교통 등의 분야별 전문가로 구성된다는 점과 지자체별 정족수 충족 부담을 감안하여 최대 구성위원수를 현행 기준 1/3(50명)로 축소
    * 중소도시의 경우 인력 수급의 한계가 있으므로 최소 인원수 역시 종전 25명에서 15명으로 축소

[표 5-14] 건축위원회와 도시계획위원회 비교

구분	건축위원회(건축법)	도시계획위원회(국토계획법)
중앙 위원회 위원수	**70명 이내** (건축법 시행령 제5조제3항)	**25명 이상 30명 이하** (국토계획법 제107조)
지방 위원회 위원수	**25명 이상 150명 이하** (건축법 시행령 제5조의5제3항)	**인구 규모에 따라 적정인원 설정** - 인구 10만 이하 : 15명 이상 - 인구 10만~50만 이하 : 15~20명 - 인구 50만 이상 : 20~30명 (지방도시계획위원회 운영 가이드라인, p.3)

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제32825호(2022.7.26. 타법개정), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제18310호(2021. 7. 20. 타법개정), 「지방도시계획위원회 운영 가이드라인」 도시정책과-755(2019.01.29.)를 토대로 연구진 작성

- (**제도 개선안**) 「건축법」 제5조의5제3항 개정
  - 「건축법」 제5조의5에서 정하고 있는 지방건축위원회 구성 위원수를 종전 25~150명에서 15~50명 수준으로 축소

[표 5-15] 건축위원회 구성 위원수 축소를 위한 「건축법 시행령」 개정안

현행	개정안
건축법 시행령	**건축법 시행령**
제5조의5(지방건축위원회)	제5조의5(지방건축위원회)
③ 제1항에 따른 지방건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 150명 이하의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다.	③ ---------- 15명 이상 50명 ----------.

출처 : 연구진 작성

- (**기대효과**) 건축위원회 심의의견의 일관성 확보, 중소도시의 지방건축위원회 구성 부담 경감

□ **심의의 일관성 확보**를 위한 **사전검토 의무화**와 **사무국 제도 활성화**

- (**현황**) 심의의견의 일관성 부족
  - 재심의가 반복되며 심의위원이 변경되어 심의의견이 심의 회차 마다 변경되거나 최초 심의의견에 더해 계속 의견이 늘어나는 등 건축위원회 심의의 일관성을 부족
- (**개선**) 건축위원회 심의 안건에 대한 사전검토 의무화
  - 건축위원회 심의의견의 일관성을 확보를 위해 심의안건에 대한 사전검토 의무화
  - 현행 「건축법」 제4조의8에 따른 건축민원전문위원회의 사무국을 건축위원회 사무국으로 확대 운영하는 방안 제안
- (**제도 개선안**)
  - 「건축법」 제4조의8(사무국) 개정을 통해 사무국 소속을 건축민원전문위원회에서 건축위원회로 격상시키고, 건축위원회 심의안건에 대한 사전검토를 주요 사무로 설정

[표 5-16] 사무국을 활용한 사전검토 의무화를 위한「건축법 시행규칙」개정안

현행	개정안
건축법 시행규칙	**건축법 시행규칙**
제4조의8(사무국) ① 건축민원전문위원회의 사무를 처리하기 위하여 위원회에 사무국을 두어야 한다.	제4조의8(사무국) ① 건축위원회----------.
② 건축민원전문위원회에는 다음 각 호의 사무를 나누어 맡도록 심사관을 둔다.	② 건축위원회----------.
1. 건축민원전문위원회의 심의·운영에 관한 사항	1. 건축위원회----------
〈신 설〉	2. 건축위원회 심의안건에 대한 사전검토
2.·3. (생 략)	3.·4. (현행 제2호 및 제3호와 같음)
③ 건축민원전문위원회의 위원장은 특정 사건에 관한 전문적인 사항을 처리하기 위하여 관계 전문가를 위촉하여 제2항 각 호의 사무를 하게 할 수 있다.	③ 건축위원회----------.

출처 : 연구진 작성

유사 입법례

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제116조(도시·군계획상임기획단) 지방자치단체의 장이 입안한 광역도시계획·도시·군기본계획 또는 도시·군관리계획을 검토하거나 지방자치단체의 장이 의뢰하는 광역도시계획·도시·군기본계획 또는 도시·군관리계획에 관한 기획·지도 및 조사·연구를 위하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회에 제113조제5항에 따른 전문위원 등으로 구성되는 도시·군계획상임기획단을 둔다.

제113조(지방도시계획위원회) ⑤ 도시·군계획 등에 관한 중요 사항을 조사·연구하기 위하여 지방도시계획위원회에 전문위원을 둘 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

⑥ 제5항에 따라 지방도시계획위원회에 전문위원을 두는 경우에는 제111조제2항 및 제3항을 준용한다. 이 경우 "중앙도시계획위원회"는 "지방도시계획위원회"로, "국토교통부장관"은 "해당 지방도시계획위원회가 속한 지방자치단체의 장"으로 본다.

출처 :「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」법률 제18310호(2021. 7. 20. 타법개정)

- (**기대효과**) 건축위원회 심의의견의 일관성 및 객관성 확보

3. 연구의 의의 및 향후 연구 과제

1) 연구의 의의 및 한계

□ 연구의 의의

- 본 연구는 제도 도입 이후 논란이 지속되고 있는 건축위원회 심의에 대한 주요 현안을 파악하여, 심의 예측가능성 및 효율성 제고를 위한 제도 개선 방안을 마련하고 이를 실현하기 위한 구체적인 법령 정비방안을 제시하였다는데 그 의의가 있음
- 특히, 그동안의 선행연구와 정부 정책 추진 시에 고려하지 않았던 건축위원회의 법적 위상과 성격 재정립의 필요성을 제기하고, 이를 토대로 단계적으로 나아가야할 건축위원회 심의제도의 바람직한 방향을 설정하였다는 점에서 연구의 차별성을 가짐
- 연구의 주요 성과는 다음과 같음
  - (**주요 성과 1**) 건축위원회 심의 관련 법제도 변천 및 정책 추진 동향 파악, 선행연구 및 언론보도 분석, 전문가 TF 운영결과를 종합하여 주요 현안 도출
  - (**주요 성과 2**) 법제도 및 관련 판례 분석을 통해 건축위원회의 목적과 법적 성격, 심의의결의 법적 구속력을 고찰하고, 건축위원회 심의의 법적 성격과 실제 운영 간의 차이 규명
  - (**주요 성과 3**) 심의대상, 심의내용 및 기준, 심의절차, 위원회 구성 등 운영상의 주요 쟁점 사항에 대해 관련 법제도 및 지자체 건축조례와 심의기준, 운영사례를 분석하여 운영상 문제점과 제도 개선과제 도출
  - (**주요 성과 4**) 입법 명확성, 심의 예측가능성 및 효율성 제고를 기본방향으로 단계별 제도 개선 시나리오를 작성하고, 각각의 쟁점별 제도 개선방안과 법령 정비방안을 제시

    * 단계별 시나리오 : (1단계) 자문기관으로서의 건축위원회의 현행 법적 성격 유지
      (2단계) 법적 구속력을 가지는 의결기능과 자문기능 구분
      (3단계) 의결기능을 중심으로 건축위원회 기능 재편

    * 주요 쟁점 : ❶ 심의 목적 명확화, ❷ 법적 성격에 따른 심의대상 조정·축소,
      ❸ 심의 내용 및 기준 구체화, ❹ 심의절차 간소화 및 투명화,
      ❺ 심의 일관성 확보를 위한 건축위원회 구성·운영 합리화

□ 연구의 한계

- 실효성 있는 제도 개선방안을 마련하기 위해 다양한 관계주체의 의견을 수렴하고자 하였으나, 한정된 연구기간(4개월)과 예산으로 인해 한계가 있었음을 밝혀둠
- 아울러 지자체 건축위원회 운영 실태에 대한 조사·분석 역시 기초지자체 단위까지는 파악하지 못하였음
- 본 연구에서 제안한 건축위원회 심의제도 개선을 위한 건축법령 정비방안에 대해서는 좀 더 다양한 관계주체들의 의견을 청취하고 종합적으로 검토하여 구체적인 실행방안을 마련하여야 하겠음

2) 향후 연구 과제 제안

- 법제도가 정비되더라도 일선 지자체에서 입법 취지대로 운영하지 않을 경우 다시 문제가 반복되므로, 후속적으로 지자체 건축조례에 대한 「참고 자치법규안(종전 표준조례안)」 마련, 지자체 건축조례 및 심의기준 모니터링을 위한 기준 마련 등에 관한 연구가 수행되어야 하겠음
- 아울러 중장기 제도 개선방향으로 제안한 시나리오인 '건축위원회의 의결·자문기능 구분 운영' 및 '의결기능을 중심으로 건축위원회 기능 재편' 등을 위한 구체적인 제도개선 및 실행 방안에 대한 연구도 이루어져야 할 것으로 사료됨

참고문헌

References

강남구청. (2022). 2022년 제6차 강남구 건축위원회 의결결과. https://www.gangnam.go.kr/board/B_000056/1070746/view.do?mid=ID02_01130302&pgno=2&keyfield=bdm_main_title (검색일: 2022.11.17.)

강남구청. (2022). 건축위원회 의결결과. https://www.gangnam.go.kr/board/B_000056/list.do?mid=ID02_01130302 (검색일: 2022.8.28.)

강서구청. (2022). 위원회자료 공개. https://www.gangseo.seoul.kr/gs030321 (검색일: 2022.8.28.)

경기도청. (2022). 경기도 건축위원회 위원명단. https://www.gg.go.kr/contents/contents.do?ciIdx=1084&menuId=2795 (검색일: 2022.11.17.)

경기도청. (2022). 도시계획위원회 위원명단. https://www.gg.go.kr/contents/contents.do?ciIdx=1087&menuId=2800 (검색일: 2022.11.17.)

국토교통부. (2012a). 건축 절차 대폭 간소화, 허가기간 2~3개월 단축. 12월 4일 보도자료. 1-2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95071383 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2012b). 건축법, 시행령, 시행규칙 일부개정안 입법예고. 3월 14일 보도자료. 5-7.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95069836 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2012c). 건축협정을 맺으면 건축이 쉬워진다 !. 6월 29일 보도자료. 4-5
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95070533 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2013a). 2013 중앙건축위원회 위원 위촉 및 위원회 개최. 12월 19일 보도자료. 1-2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95073247 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2013b). 건축 재심의 쉬워지고 방치 건축물 안전관리 강화. 8월 5일 보도자료. 1.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95072523 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2013c). 과도한 지자체 임의 건축규제 15개 폐지. 12월 5일 보도자료. 2-4.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=2&id=95073129 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2013d). 국토부, 건축물내 생활안전사고 줄이기 추진. 12월 30일 보도자료. 1.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95073345 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2013e). 내년 4월 말부터 수직증축 리모델링 사업 가능. 12월 23일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95073290 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2013f). 성냥갑 아파트 줄이고 도시 디자인을 창의적으로!. 8월 6일 보도자료. 1.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95072529 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2013g). 수직증축 관련 심재철 의원 대표발의 주택법 개정안 참고자료. 6월 7일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95072152(검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2013h). 원룸형 주택 공급, 지역상황 맞게 탄력적으로 … 국무회의 의결. 5월 29일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95072101(검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2013i). 젊고 유능한 신인건축사 등용문 넓어져!. 6월 17일 보도자료. 2, 6.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95072198(검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2013j). 주택·편의점·고시원 범죄 "꼼짝 마". 1월 9일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95071560 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2013k). 주택과 함께 짓는 오피스텔, 전용출입구 없어도 돼. 11월 12일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95072997 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2014a). "리조트 참사 재발 막자" 국토부, "건축물 안전관리" 대폭 강화. 4월 3일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95073830 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2014b). '소규모 주거용 건축물, 한시적 양성화 시행 !. 1월 14일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95073457 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2014c). 4월 25일부터 수직증축 리모델링 사업 가능. 4월 22일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95073903 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2014d). 건축물 등의 안전관리 기준이 크게 강화된다 !. 3. 7월 15일 보도자료.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95074221 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2014e). 건축물 설계시 범죄예방기법을 반영하고, 소규모 주택도 층간소음 분쟁 해소 !. 5월 28일 보도자료. 1, 3, 5.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95074039 (검색일: 2022.11.11.)

국토교통부. (2014f). 고유 건축자산으로 국토경관에 다양성을 더한다. 12월 26일 보도자료. 1.

http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95075033 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014g). 공동주택 리모델링 시 세대수 늘리기가 쉬워진다 !. 2월 19일 보도자료. 1.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95073614 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014h). 과도한 기부채납 이제 그만. 12월 31일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95075074 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014i). 국토부, '건축민원 전문위원회' 불만민원 적극 해소. 7월 2일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95074184 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014j). 국토부, 「건축물 안전강화 종합대책」 발표. 12월 18일 보도자료. 4.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95074988 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014k). 국토부, 지자체 건축인허가 불만민원 바로잡기로. 4월 11일 보도자료. 1.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95073863 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014l). 국토부, 지자체 숨은 건축규제 발본색원한다. 12월 24일 보도자료. 4.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95075017 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014m). 도시·건축 규제 20% 풀어 연간 5.7조원 투자유발, 설계부터 인허가까지 기간 1/2로 단축. 10월 1일 보도자료. 2-4.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95074440 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014n). 도시·건축 규제 20% 풀어 연간 5.7조원 투자유발, 설계부터 인허가까지 기간 1/2로 단축. 9월 3일 보도자료. 8.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95074440 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014o). 젊고 유능한 '최고' 건축사를 찾습니다!. 5월 15일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95073988 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014p). 주거용 위법 건축물, "양성화 신고 서두르세요!". 11월 24일 보도자료. 1.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95074844 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014q). 주관적 건축심의는 사라지고,,,,기준과 절차는 투명해지고. 10월 1일 보도자료. 2-4.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95074567 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014r). 질적 규제개혁 모범사례로 총점관리제 발표. 10월 15일 보도자료. 4.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95074636 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014s). 폭설, 폭풍, 지진 등 자연재해 대비 안전 건축 추진 !. 3월 3일 보도자료. 1-2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95073697 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014t). 한옥 등 건축자산, 문화시대의 첨병으로 육성!. 6월 3일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95074068 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2014u). 행복도시 내 입주하는 대학·병원·연구기관 등에 재정 지원 추진. 2월 3일 보도자료. 2-3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95073545 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2015a). 5천㎡ 이상에 기업형임대주택 공급촉진지구 지정. 8월 31일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95076154 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2015b). 건축·개발행위·공장설립 허가 기간 대폭 단축 된다!. 9월 8일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=4&id=95076207 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2015c). 건축심의 "제출도서는 줄고 심의기간은 단축. 6월 1일 보도자료. 2-3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95075749 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2015d). 국토부, 지자체 임의 건축규제 대폭 개선. 11월 5일 보도자료. 1, 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95076511 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2015e). 뉴스테이 사업, 추진속도 빨라진다. 12월 22일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95076760 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2015f). 비수도권 정비구역에서도 뉴스테이 나온다. 10월 8일 보도자료. 1.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95076383 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2015g). 앞으로, 건축물의 범죄예방 기준에 맞아야 건축허가 !. 4월 1일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95075451 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2015h). 장애인 편의시설·옥상용 승강기, 용적률 산정에서 제외. 1월 16일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95076211 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2015i). 장애인 편의시설·옥상용 승강기, 용적률 산정에서 제외. 9월 9일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95076211(검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2015j). 지자체의 숨은 건축규제, 10월까지 개선 완료. 8월 13일 보도자료. 2-3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95076098 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2015k). 최고의 신진건축사에 도전하세요!. 5월 1일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95075579 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2015l). 한옥 등 건축자산, 국가문화 핵심 경쟁력으로 육성. 6월 4일 보도자료. 4-5.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95075770 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2016a). 건축, 개발행위 관련 인·허가 "더 쉽게 더 빠르게". 1월 12일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95076851 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2016b). 교통혼잡 유발 초대형 건물, 교통영향평가 강화. 1월 25일 보도자료. 1.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95076911 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2016c). 노후 건축물 재건축, 소규모 창업 쉬워진다. 7월 20일 보도자료. 2-3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95077773 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2016d). 수요자 관점의 규제개선으로 기업활동 촉진·국민불편 감소. 4월 21일 보도자료. 5.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95077323(검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2016e). 재건축 절차 간소화, 소규모 시설 창업 쉬워져. 4월 22일 보도자료. 5.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95077330 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2016f). 지자체 건축심의 점검, "불합리한 심의 개선". 1월 15일 보도자료. 2.

http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95076871 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2016g). 헬스장·독서실 등 아파트 주민공동시설, 인근 단지 주민도 이용 가능. 10월 13일 보도자료. 3-4.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95078230 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2017a). 2층 이상 건물도 내진설계 의무대상…안전강화방안 마련. 2월 3일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95078819 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2017b). 해양관광 명소 조성, 해양관광진흥지구 제도 도입. 5월 12일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95079177 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2017c). 헬스장·독서실 등 아파트 주민공동시설, 인근 단지 주민도 이용 가능. 1월 3일 보도자료. 3-4.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95078686 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2018a). 「건축서비스산업 진흥법」국회 본회의 통과. 11월 29일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95081618 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2018b). 건축행정 우수지자체 선정·대전시(최우수), 세종시·충남(우수) 등 20개 지자체. 8월 17일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95081190 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2018c). 도시재생 현장의 낡고 오래된 주택, 상담부터 시작하세요!!. 4월 10일 보도자료. 5.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95080621 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2018d). 문 콕 사고 방지법…"내년 3월부터" 시행된다. 2월 5일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95080324 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2018e). 읍·면·동장에 건축물 건축 신고 및 후속 행정 일괄 위임. 8월 28일 보도자료. 2-3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95081251 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2019a). [참고] 자율주택정비사업으로 국민이 체감하는 주거복지를 제시하다. 6월 13일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95082407 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2019b). 「건축 행정서비스 혁신방안」 발표. 8월 22일 보도자료. 2, 4.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95082694 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2019c). 100세대 이상 공동주택도 관리비 공개한다. 10월 24일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95082953 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2019d). 100세대 이상 공동주택도 관리비 공개한다. 7월 4일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95082506 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2019e). 굴착공사 안전을 더욱 강화하고 창의적 건축 활성화를 위한 제도적 기반을 마련하겠습니다. 12월 10일 보도자료. 2-3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95083220 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2020a). [설명] 건축행정서비스 혁신을 위한 건축법 개정안 국회 본회의 통과. 3월 7일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95083650 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2020b). 건축행정시스템(세움터), 클라우드 기반으로 더 편리해진다. 9월 28일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95084543 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2020c), 녹색건축정책의 새로운 도약, "제2차 녹색건축물 기본계획(20~24)" 시행. 1월 9일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95083381 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2020d). 「국민불편 해소·건축산업 활성화 규제개선 방안」 발표. 10월 15일 보도자료. 3-4, 8.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95084612 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2020e). 2020년 대한민국 건축행정 평가 결과 발표. 9월 16일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95084479 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2020f). 굴착·옹벽공사 감리원 상주를 의무화하고 건축 심의대상을 합리적으로 운영하겠습니다. 4월 14일 보도자료. 2-3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95083777 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2020g). 새로운 공간이 우리의 삶을 바꿉니다. 4월 10일 보도자료. 3, 6.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95083769 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2020h). 우리 아파트에 필요한 주차장, 놀이터, 운동시설 설치·변경 쉬워진다. 6월 11일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95083999 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2020i). 우리 아파트에서 주차장·놀이터, 경비원 휴게시설의 설치·변경이 쉬워집니다. 11월 3일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95084693 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2020j). 정부, 「건설현장 화재안전 대책」 발표. 6월 18일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95084023 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2020k). 한 권으로 보는 제로에너지건축, 「제로에너지건축물 2020 인증안내서」 발간. 3월 24일 보도자료. 1.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95083702 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2021a). 「건축법 시행령」 등 개정안 입법·행정예고(1.15~2.24). 1월 15일 보도자료. 2-3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95085052 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2021b). 「오피스텔 건축기준」 일부개정 고시. 10월 14일 보도자료. 1.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95086084 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2021c). 200세대 미만 소규모재건축도 공공과 함께 시작하세요. 11월 11일 보도자료. 1.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95086182 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2021d). 공사중단 방지건축물 신속정비하고 지역안전 강화한다. 12월 5일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95086320 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2021e). 국토교통 신산업 육성과 생활편의 제고를 위한 규제개선 본격화. 3월 2일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95085242 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2021f). 정부합동 〈광주 붕괴사고 재발방지 대책〉 발표. 8월 10일 보도자료. 2, 5.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95085898 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2021g). 특별건축구역 활성화를 통해 조화롭고 창의적인 건축이 확대됩니다. 11월 4일 보도자료. 2-3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95086156 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2021h). 『건축법 시행령』 개정안 국무회의 통과…8일부터 시행. 1월 5일 보도자료. 2-3.

http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95085019 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2022a). 「국가공간정보 기본법」·「방치건축물정비법」 시행령 개정안 17일부터 시행. 3월 15일 보도자료. 4.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95086578 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2022b). 「소규모주택정비법」·「재건축이익환수법」·「국토기본법」시행령 개정안 국무회의 통과. 7월 26일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95086993 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2022c). HDC 아파트 붕괴사고 주요 원인은 "무단 구조변경". 3월 14일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95086577 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2022d). 경제자유구역청 건축행정, '클라우드 세움터'로 편리해진다. 3월 2일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95086551 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2022e). 국토교통부, 규제개선으로 전기차 배터리 대여시장 연다. 8월 1일 보도자료. 3.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95087023 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2022f). 새 정부 국토교통부 업무보고. 7월 18일 보도자료. 2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95086968 (검색일: 2022.11.11.)
국토교통부. (2022g). 해체공사의 안전관리를 신축공사 수준으로 강화. 8월 3일 보도자료. 1-2.
http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95087028 (검색일: 2022.11.11.)
권기범, 김상길. (2007). 서울시 건축심의제도의 운영상 문제점과 개선방안 연구 – 최근 2005년~2006년 서울시 건축심의를 중심으로. 서울도시연구, 8(2), 65-83.
권재현. (2018). 공무원 면피용 건축심의에 멍드는 건축계. 9월 9일 기사. 주간동아.
https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20180909/91896994/1 (검색일: 2022.11.16.)
김광배. (2010). 서울시 공동주택 심의기준 운영사례를 통한 실효성 분석. 대한건축학회논문집, 26(11), 71-79.
김도년, 이창무, 임정희, 김지엽, 한혜승. (1998). 건축심의제도 개선방안 연구: 서울시 건축(1)심의를 중심으로. 서울시정개발연구원.
김상조, 민범식, 김성수, 이진희, 구형수, 오선영, 독고재영, 유광흠, 조상규, 조항원, 김혜련, 박예솔, 신예나, 박영도. (2011). 여건변화에 따른 도시·건축 개발제도 개선 연구. 국토해양부.
김상호, 이여경. (2015). 지역의 건축행정 효율화를 위한 정책개발 연구: 건축심의제도 합리화 방안을 중심으로. 세종: 건축도시공간연구소.
김예성. (2021). 지방도시계획위원회 운영현황과 개선과제. NARS 입법·정책, 82. 서울:국회입법조사처.
김은중. (1998). 서울시 일반건축물 심의제도와 그 문제점에 관한 연역적 연구. 대한건축학회논문집 계획계, 14(8), 137-144.
노원구청. (2022). 위원회 개최결과.
https://www.nowon.kr/www/administ/cmit/BD_selectCmitOpmtResultList.do (검색일: 2022.8.28.)
뉴욕시 도시계획위원회. (2021). 뉴욕시 도시계획위원회 심의 현장 유튜브 생중계 사례.
https://www.youtube.com/watch?v=llWB3woMi6I (검색일: 2021.6.9.)
대법원 2000.3.14. 선고 (98두4658)
대전광역시. (2022). 대전시 주택건설사업 통합심의 절차 간소화..운영규정 개정 시행. 9월 8일 보도자료.
https://daejeon.go.kr/drh/board/boardNormalView.do?boardId=normal_0189&menuSeq=1632&pageIndex=2560&ntatcSeq=1411060312 (검색일: 2022.11.17.)
대전광역시청. (2022). 대전광역시 건축위원회 위원 명단.
http://viewer.daejeon.go.kr:8080/SynapDocViewServer/viewer/doc.html?key=8c4e9330178649 33aace80f7969a5511&convType=html&convLocale=ko_KR&contextPath=/SynapDocViewServer/ (검색일: 2022.11.17.)
대전광역시청. (2022). 대전광역시 도시계획위원회 구성/운영.
https://www.daejeon.go.kr/urb/ContentsHtmlView.do?menuSeq=1111 (검색일: 2022.11.17.)
로앤비 홈페이지. www.lawnb.com (검색일: 2022.9.1)
박철민, 김재철. (2004). 제주시 건축위원회의 심의성향에 관한 연구. 한국주거학회논문집, 15(6), 77-88.
배선혜, 유제연, 오세원, 이여경. (2022). 2022 지자체 건축법규 모니터링 연차보고서. 건축공간연구원 내부자료.
법제처. (2021). 법령 입안 심사 기준. 법제처.
변완영. (2019). "건축 인·허가 심의제 폐지→신고제로 확대돼야". 11월 11일 기사. 매일건설신문.
http://www.mcnews.co.kr/67616 (검색일: 2022.11.16.)
부산고등법원 1993.11.19. 선고 (사건번호 93구3462)
부산광역시청. (2022). 부산광역시 건축위원회 위원명단.
https://www.busan.go.kr/nbnews/1530116?curPage=2&srchBeginDt=2022-01-18&srchEndDt=2023-01-18&srchKey=sj&srchText=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EC%9C%84%EC%9B%90%ED%9A%8C (검색일: 2022.11.17.)
부산광역시청. (2022). 제10기 부산광역시 도시계획위원회 명단.
https://www.busan.go.kr/depart/agora050301/1537745 (검색일: 2022.11.17.)
서울정보소통광장 홈페이지. (2022). 2020년도 제1차 서울특별시 건축물 안전영향평가 확정 전문위원회 개최보고.
https://opengov.seoul.go.kr/sanction/21693015?from=proceeding
(검색일: 2022.9.22.)
서울특별시청. (2022). 건축위원회 심의.
https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/139 (검색일: 2022.11.17.)
서울특별시청. (2022). 도시계획위원회 회의정보.
https://opengov.seoul.go.kr/proceeding/cmit_view?clsf_id=1733 (검색일: 2022.11.17.)
서울행정법원 2021.4.16. (2019구합73710)
세종특별자치시청. (2022). 2022년 제11, 12, 18회 건축위원회 및 제12, 16회 소위원회 심의의결서.
https://www.sejong.go.kr/bbs/R1052/list.do (검색일: 2022.11.7.)
세종특별자치시청. (2022). 세종특별자치시 건축물 심의기준, 건축위원회 심의도서 목록 등 안내.
https://www.sejong.go.kr/bbs/R1052/view.do?nttId=B0000000141 81Wu7uE8w&mno=sub04_0507&cmsNoStr=&pageIndex=1 (검색일: 2022.9.22.)
송파구청. (2022). 건축위원회 심의결과.
https://www.songpa.go.kr/www/selectBbsNttList.do?bbsNo=117&key=3358& (검색일: 2022.8.28.)

염철호, 이여경, 주소현. (2016). 합리적인 건축심의 운영을 위한 8대 과제. 세종: 건축도시공간연구소.
오종근, 김원필. (2014). 지방건축위원회 심의제도 운영실태와 개선방안에 관한 연구 – 서울특별시 자치구 4개 구청을 중심으로. 대한건축학회 논문집 계획계. 30(9). 77-86.
이승열. (2020). 종로구 건축심의기준, 과도하게 엄격. 12월 9일 기사. 시정일보.
http://www.sijung.co.kr/news/articleView.html?idxno=257201 (검색일: 2022.11.16.)
이여경. (2015). 한국 도시설계제도의 통합화 방안. 중앙대학교 박사학위 논문.
이여경, 배선혜. (2022). 시·도 광역자치단체 건축위원회 심의제도 운영 현황 및 개선방안. 대한건축학회논문집 38(12). 107-118.
이창무, 김도년. (2000). 건축심의제도 운영에 관한 관련그룹간 인식차이에 관한 연구 – 서울시 건축(1)심의를 중심으로. 대한건축학회논문집 계획계, 16(9), 143-153.
장성준. (1997). 민간사업용 건축물에 대한 건축심의 성향 ; 사회적 건축기획의 방향 설정을 위한 기초적 연구. 대한건축학회논문집, 13(12), 147-158.
장영호. (2016). 도 넘어선 '심의' 문제 해법은 없나. 6월 16일 기사. 건축사신문.
http://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=3277 (검색일: 2022.11.16.)
장영호. (2022). 심의위원 자의적 판단에 산으로 가는 '건축심의', 설계의도 훼손에 설계자 '한숨'. 3월 4일 기사. 건축사신문.
http://www.ancnews.kr/news/articleView.html ?id xno=13691 (검색일: 2022.11.16.)
정태용. (2017). 건축법. 법제처.
전문건설신문 기자. (2016). 지자체, 건축심의 기준·절차 안지킨다. 1월 18일 기사. 대한전문건설신문.
http://www.koscaj.com/news/articleView.html?idxno=85579 (검색일: 2022.11.16.)
전영훈, 이명식, 조성용, 김현준, 박열, 김희진, 주희성, 이태희, 박현진, 신두식. (2019). 건축인허가제도 개선방안 연구. (사)한국건축설계학회.
정상혁, 오지연. (2017). 서울시 경관심의 운영진단과 개선방안. 서울: 서울연구원.
조경옥. (2022). 길병원 장례식장 신축, 건축심의 절차 문제 있다. 7월 31일 기사. 경기신문.
https://www.kgnews.co.kr/news/article.html?no=712010(검색일: 2022.11.16.)
조자연. (2006). 주상복합건축물의 심의평가에 관한 연구. 한국주거학회논문집. 17(2). 143-150.
조필규. (2021). 건축위원회 심의대상은 너무 광범위하다. 6월 21일 기사. MK 부동산.
https://www.mk.co.kr/estate/column/381 (검색일: 2022.11.16.)
최경옥, 김원필. (2022). 지방건축위원회 심의결과에 따른 소형집합주택 주요 대응 검토항목 체크리스트화에 대한 연구. 대한건축학회논문집, 38(4), 61-72.
최판길, 박영홍, 하재명. (2004). 대구시 건축심의제도 변천에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계, 20(5), 145-152.
한은화. (2019). "건물 하나에 심의 40개" … 승효상, 건축인허가 없앤다. 9월 18일 기사. 중앙일보.
https://www.joongang.co.kr/article/23579737 (검색일: 2022.11.16.)
황순호. (2022). 건축·주택 심의제도, '손 볼 때'가 왔다. 5월 12일 기사. 한국건설신문.
http://www.conslove.co.kr/news/articleView.html?idxno=73881 (검색일: 2022.11.16.)
황은경, 서동구, 이종호, 강주석, 김용준, 김홍수, 김주원, 이정면, 양해율. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 서울: 국가건축정책위원회.

City of Seattle. Seattle Department of Construction & Inspections.
https://www.seattle.gov/sdci/permits/permits-we-issue-(a-z)/design-review%C2%A0—full (검색일 : 2022.11.10.)

「건축법」 법률 제2434호(1972. 12. 30 일부개정), 법률 제3073호(1977. 12. 31. 일부개정),
법률 제4381호(1991. 5. 31. 전부개정), 법률 제4919호(1995. 1. 5. 일부개정),
법률 제5895호(1999. 2. 8. 일부개정), 법률 제6370호(2001. 1. 16. 일부개정),
법률 제8219호(2007. 1. 3. 일부개정), 법률 제8662호(2007. 10. 17. 일부개정),
법률 제8974호(2008. 3. 21. 전부개정), 법률 제9594호(2009. 4. 1. 일부개정),
법률 제11182호(2012. 1. 17. 일부개정), 법률 제12246호(2014. 1. 14. 일부개정),
법률 제12701호(2014. 5. 28. 일부개정), 법률 제13785호(2016. 1. 19. 일부개정),
법률 제14016호(2016. 2. 3. 일부개정), 법률 제14792호(2017. 4. 18. 일부개정),
법률 제18508호(2021.10.19. 일부개정),
「건축법 시행령」 대통령령 제14891호(1995. 12. 30. 일부개정), 대통령령 제32825호(2022.7.26. 타법개정)
「건축위원회 심의기준」 국토교통부고시 제2021-89호(2021.2.10. 일부개정)
「광업법」 법률 제18811호(2022. 2. 3. 일부개정)
「광주광역시 건축 조례」 광주광역시조례 제5927호(2022.4.26. 일부개정)
「국가공무원법」 법률 제18308호(2021. 7. 20. 타법개정)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제18310호(2021. 7. 20. 타법개정)
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 대통령령 제32447호(2022.2.17. 타법개정)
「대전광역시 건축 조례」 대전광역시조례 제5856호(2022.4.15. 일부개정)
「동물원 및 수족관의 관리에 관한 법률 시행령」 대통령령 제29350호(2018. 12. 11. 일부개정)
「부산광역시 건축위원회 심의 지역 지정 공고」 부산광역시 공고 제2020-2765호
「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 법률 제18715호(2022. 1. 4. 일부개정)
「서울특별시 건축위원회 운영기준」 서울특별시 공고 제2019-1093호(2019.4.18. 개정)
「세종특별자치시 건축 조례」 세종특별자치시조례 제1938호(2022.4.20. 일부개정)
「세종특별자치시 건축물 심의기준」 세종특별자치시 공고 제2018-2211호(2018.11.8. 개정)
「울산광역시 건축 조례」 울산광역시조례 제2550호(2022.3.10. 일부개정)
「인천광역시 건축 조례」 인천광역시조례 제6655호(2021.7.16. 일부개정)
「정부조직법」 법률 제17814호(2020. 12. 31. 일부개정)
「지방도시계획위원회 운영 가이드라인」 도시정책과-755(2019.01.29.)
「建築基準法」 (昭和二十五年法律第二百一号)

A Institution Reform Plan for the Rational Management of the Architectural Review Committee

The review by the Architectural Committee has become an essential administrative procedure before applying for a building construction or major repair permit. However, there are ongoing criticisms about the predictability and efficiency of the Architectural Review Committee. While there are ongoing efforts to improve the procedure of the Architectural Review Committee System, institutional advancement, in reality, is still insufficient for the regulated. In light of these issues, this study aims to identify the character of the law of the Architectural Review Committee and proposes measures to improve the predictability and efficiency of the review. I propose the following phased scenario to unravel the current institutional problems by analyzing the character of the law of the Architectural Review Committee and operational issues.

Phased scenario for improving the Architectural Review Committee System

<table>
<tr><th>Category</th><th>Phase 1</th><th>Phase 2</th><th>Phase 3</th></tr>
<tr><td>Time/Year</td><td>Short-term
(2022~2023)</td><td>Mid-term
(2024~2026)</td><td>Long-term
(2027~2030)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Role of Architectural Review Committee</td><td rowspan="2">Acting as an administrative role
(Review for legality)
+
Advice on improving fairness and professionalism in construction administration
(examination of the purpose of public welfare in construction activities)</td><td colspan="2">【 Establishing roles for each entity* involved in architectural administration and clarifying the status and duties of the Architectural Committee】
* Administrative officials, architectural committees, and support organizations (regional building safety centers, etc.)</td></tr>
<tr><td>Separating Architectural Committee decisions from consultations</td><td>Focusing on the unique tasks (decisions) of the Architectural Committee</td></tr>
<tr><td></td><td>▼</td><td>▼</td><td>▼</td></tr>
</table>

Institutional improvement target	Improving operational rationality and transparency while maintaining the current institutional framework	Clarifying the purpose and roles of the Architectural Committee + Enhancing operational predictability	Establishing key functions of the Architectural Committee through role delegation of related parties + Improving operational predictability and efficiency of reviews

By the phased scenario set up above, I have prepared an institutional improvement plan for specific issues such as the purpose of the Architectural Review Committee, character of the law and target, contents and standards, procedures, and compositions of the committee.

First, I have proposed further regulating the purpose in Paragraph 1, Article 4 (Architectural Committee) of the "Building Act" to clarify the meaning of the Architectural Review Committee under the Act. Second, I have proposed a plan to adjust or reduce review subjects according to the phased scenario that maintains or re-establishes the character of the law of the Architectural Committee. In the first phase, I have proposed an institutional improvement plan that suggests the principles and criteria for specifying the review areas and subjects while maintaining the character of the law of the Architectural Committee as an advisory body. In the second phase, I have proposed re-establishing the Architectural Committee's character of the law, newly establishing legally binding decisions, and separating them from consultations. Finally, in the third phase, I proposed a plan to re-organize the functions of the Architectural Committee, focusing on decisions.

Third, to enhance the predictability of the Architectural Committee Reviews and Standards, I have suggested compulsory disclosure in advance of the review standards of local governments' Architectural Committees by complying with the Ministry of Land, Infrastructure and Transport notification and thereby unifying public channels.

Fourth, regarding the review process, I propose establishing a basis for the integrated management of the Architecture and Landscape Committee Review in the "Building Act" to simplify the process in the case of an application by the building owner.

Finally, to ensure consistency in the Architectural Review Committee, I propose measures to cut down the number of members of the Architectural Committee, make it mandatory to review agendas in advance, and revitalize the executive office system.

Keyword

Architectural committee, Legal nature, Subject of review, Review criteria, Review procedure, Composition of the committee