

# 중소규모 공동주택의 건축심의 한계점 분석

안지호<sup>1</sup> · 구본길<sup>2</sup> · 류종우<sup>3</sup> · 허영기<sup>4\*</sup>

<sup>1</sup>현대건설 주택사업본부 사원 · <sup>2</sup>부산대학교 건축공학과 석사과정 · <sup>3</sup>태영건설 건축본부 차장 · <sup>4</sup>부산대학교 건축공학과 교수

## Analysis on Limitations of Municipal Architectural Review Procedure for Small and Medium-sized Apartments

Ahn, Jiho<sup>1</sup>, Gu, Bongil<sup>2</sup>, Ryu, Jongwoo<sup>3</sup>, Huh, Youngki<sup>4\*</sup>

<sup>1</sup>Staff, Housing Business Department, Hyundai Engineering & Construction

<sup>2</sup>Graduate student, Department of Architectural Engineering, Pusan National University

<sup>3</sup>Deputy general manager, Division of Architecture, Taeyoung Engineering & Construction

<sup>4</sup>Professor, Department of Architectural Engineering, Pusan National University

**Abstract :** A single-person-house-holder has been increased since 2000s in South Korea, which led to high demands for small and medium-sized new houses requiring municipal architectural review committee consideration. And it has been argued recently that there are many limitations in the review system. Comprehensive expert surveys and interviews were conducted and the results were analyzed using the AHP to explore limitations in B city. The analysis with the data of 27 survey responds found that 'Related ordinance itself', 'Committee members limitation', and 'Absurdity on administrative procedure' are problematic in order of priority. It is also revealed that architects and administrative officials have different thoughts on the seriousness of those. The results of this study are expected to be used as basic data on studies for improving the system.

**Keywords :** Architectural Review, Small and Medium-sized Apartment, Municipal Architectural Review Procedure

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

#### 1.1.1 연구의 배경

Lee (2012)에 따르면 최근에 국내 1인 가구 수는 현저히 증가하였으며 2035년에는 전체 가구 수의 34.3%까지 늘어날 것으로 추정된다. 이러한 국내 1인 가구 수의 급격한 증가에 따라 국내 건설시장에서는 중소규모 공동주택 사업에 대한 투자가 증가되고 있는 상황이다. 또한, 2018년 2월 9일에 시행된 '빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법'에 의해 대기업 위주의 주택정비사업이 공공부문에서의 중소규모 주택정비사업을 통하여 활성화됨에 따라 신규 중소규모 공동주택 사업이 증가하는 추세이다.

한편 1972년 도시계획법의 개정에 따라 건축심의제도가

도입된 이후 일반적인 건축심의의 문제점과 개선방안에 대한 연구가 지속되어 왔다. 그러나 최근의 중소규모 공동주택 사업의 증가세에도 불구하고, 중소규모 건축물을 대상으로 하는 건축심의제도에 관한 연구는 매우 부족한 상황이다. 본 연구에서는 전문가들을 대상으로 인터뷰 및 설문조사를 실시하여 중소규모 공동주택을 대상으로 하는 건축심의 제도 및 절차상의 문제점들과 그 우선 순위를 비교 및 분석하여 향후 선진적인 건축심의를 위한 기초자료로 제시하고자 한다.

#### 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 '중소규모' 공동주택을 건축법 시행령 제8조에서 정하고 있는 인허가권자가 시장이 아닌, 규모가 21층 미만이거나 연면적의 합계가 10만㎡ 미만인 사업으로 정의하였다. 중소규모 공동주택의 경우 해당 지자체 조례에 의하여 B시청에서 주관하는 건축심의가 아닌 예하의 구·군에서 건축심의가 이루어진다. 이에 따라 연구의 범위를 B도시의 구·군에서 건축심을 주관하는 중소규모 공동주택으로 한정하였다.

\* **Corresponding author:** Huh, Youngki, Department of Architectural Engineering Pusan National University, Pusan 46241, Korea

**E-mail:** ykhu@pusan.ac.kr

**Received** August 25, 2022; **revised** September 19, 2022

**accepted** September 22, 2022

구체적인 연구방법은 <Fig. 1>과 같다. 우선 문헌연구를 통해 건축심의회 전반적인 과정에서 발생하는 문제점을 분석하고 전문가 인터뷰를 통해 설문지를 구성하기 위한 항목을 도출하였다. 그리고 B도시에서 중소규모 공동주택 건축심의 경험이 있는 전문가를 대상으로 설문조사를 통해 B도시의 구, 군에서 이루어지는 중소규모 공동주택에 대한 건축심의의 문제점을 분석하였다.

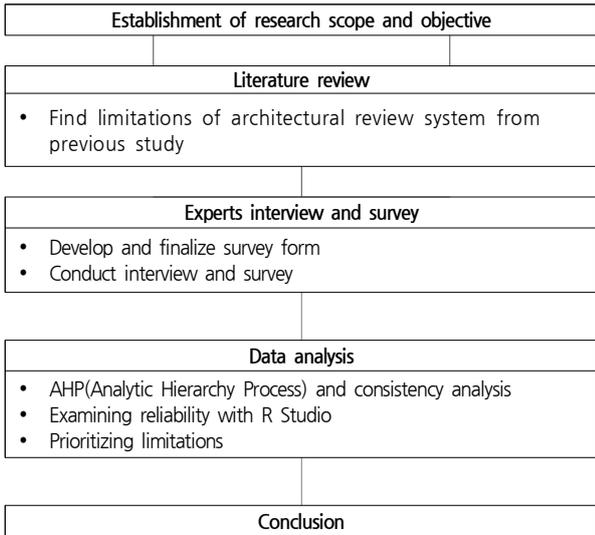


Fig. 1. Research process

### 1.3 문헌연구

건축심의회에서 발생하는 문제점을 파악하기 위하여 건축심의 제도 및 건축조례를 분석한 연구를 중심으로 검토하였다<Table 1>. Park and Hwang (2009)은 건축인허가 처리의 장기화를 초래하는 건축조례의 운영과 이관 현황을 파악하여 문제점을 검토하고 건축조례의 역할 재정립방안을 모색하였다. 또한, 건축법에서 지방자치단체로 위임한 건축조례 규정에 대한 각 지방자치단체의 모호한 법 해석 및 적용이 건축 인허가 과정에서 각종 민원을 유발시키고 있음에 주목하여 설문조사 및 실무자 면담을 통해 조례를 재정비하는 방안을 제시하였다.

Kang (2012)은 도시미관 증진과 건축물의 공공성 확보라는 공익적 가치를 실현하기 위하여 건축심의제도를 고찰하고 광역지자체의 공동주택 심의기준을 비교 분석하였다. 더하여, 사례를 분석하여 심의기준이 결과에 미치는 영향을 분석하여 심의기준에 대한 합리적인 개선방안을 제시하였다. Yu and Lim (2015)은 건축물 조성에 관련되는 각종 건축기준에 관한 법률을 체계화하기 위한 기본 방향을 제시하였고, 관계 법령에 따른 인허가 사항을 포괄하여 건축기준 규율 내용을 표준화하기 위한 방안을 마련하였다. 그러나 법체

의 분석, 재·개정 연혁 조사 등 법령에 대한 내용을 분석하고 개선방안은 제시하였으나 문제 분석 과정에서 건축사와 일반인 등 법령 수요자의 의견을 폭넓게 수렴하지 못했다는 한계가 있다.

Kim and Lee (2016)은 지자체 건축행정 건축심의의 투명성과 효율성을 제고하기 위하여 불합리한 제도를 개선하기 위한 방법론을 제시하고 합리적인 건축행정 시행을 위하여 건축규제 모니터링 센터의 운영방안을 제안하였다. 전국 단위로 건축심의 관련 제도의 실태분석과 건축심의 관련 운영 실태분석을 진행하여 문제점을 도출하였고 이를 개선하기 위한 방안을 제시하였다. Kim et al. (2017)는 지방자치단체의 건축행정에 대한 법적 근거를 검토하고 전문가 설문조사를 통해 규제개혁과 지방자치단체의 건축행정 개선 방향을 제시하였다. 건축 관련 임의지침으로 인하여 발생하는 지자체 건축행정을 효과적으로 개선하기 위하여 개선방향을 제안하였으나 설문조사 표본 수의 한계와 낮은 회수율에 대한 문제점을 밝혔다.

앞에서 기술한 다섯 개의 연구는 일반적인 건축심의와 지자체 건축심의의 문제점과 개선방안을 제시하였다. 본 연구에서는 문헌연구 고찰 및 전문가 인터뷰를 통해 개발한 설문양식을 가지고 실시한 면담 및 설문조사를 통하여 B도시 중소규모 공동주택에 대한 구·군의 건축심의의 문제점을 분석하고자 한다.

Table 1. Previous literature review

Author	Literature review
Park, Geun-Soo and Hwang, Eun-Gyung (2009)	Studied on municipal architectural review that causes the prolonged construction consent, and identified its problems at managerial issues. The authors suggested re-establishment plan for the role of architectural bylaw.
Kang, In-Ho (2012)	Studied on architectural review to promote public value, and compared municipal governments' standards.
Yu, Kwang-Heum and Lim, Yoo-Kyoung (2015)	Offered guidelines to systematize architectural laws. The authors suggested related laws to be standardized by including regulatory affairs.
Kim, Sang-Ho and Lee, Yeo-Kyung (2016)	Suggested a way to increase transparency and efficiency of municipal architectural reviews. The authors also proposed regulation monitoring center for reasonable architectural administration.
Kim, Min-ji et al. (2017)	Reviewed municipal governments' architectural administration. Through the experts survey, the authors proposed regulatory reform and improvement directions of architectural administration.

### 1.4 AHP 기법 및 리커트 척도

AHP 기법은 1970년대 초반 Tomas Saaty에 의해 개발된 의사결정 방법으로 의사결정자가 추구하는 목표 또는 만족

시키고자 하는 기준이 다수이고 복합적일 경우 의사결정을 합리적, 능률적으로 하기 위해 의사결정자의 직관적 판단에 근거하여 최적의 대안을 선택하도록 하는 의사결정 방법론이다. AHP기법을 이용하여 의사결정 문제를 해결하고자 할 경우 4단계 과정을 거친다. 1단계는 의사결정문제의 계층화이다. 주어진 의사결정 문제를 상호 관련된 의사결정요소들로 계층화하여 문제를 분리하는 과정이다. 2단계는 평가기준을 쌍대비교하는 과정이다. 요소들의 상대적 중요도를 평가하기 위해 평가대상 기준들 간에 쌍대비교를 행하고 그 결과를 행렬로 나타내는 과정이다. 이를 위해서는 신뢰할 만한 평가척도가 필요하며 AHP에서는 Saaty가 제안한 9점 척도가 많이 이용되고 있다. 3단계는 가중치를 추정하는 단계로, 일관성 비율이 10% 이내이면 일반적으로 허용 가능한 것으로 판정한다. 마지막 단계는 계층구조의 종합화 즉 가중치의 종합화 단계이다. 각기 다른 대안의 종합적 우선순위 및 가중치를 결정하는 단계로 계층구조를 이루는 모든 의사결정 요소들의 상대적인 중요도 및 상대적인 선호도를 종합하여 대안들의 우선순위를 평가하고 최적의 대안을 결정한다. 이렇게 구한 종합적인 중요도는 궁극적으로 평가대상이 되는 대안들의 점수를 나타내며, 이를 통하여 대안의 우선순위를 결정하게 된다.

리커트 척도는, 주로 인간의 태도를 측정하는 태도척도로 총화평정척도(summated rating scale)라고 하며, 여러 척도법 가운데 가장 실용성이 높고 효과가 있다고 평가되고 있다. 리커트 척도는 측정에 동원된 모든 항목들에 동일한 가치를 부여한다. 따라서 개별 항목들의 답을 합산하여 측정치가 만들어 측정 대상들의 서열을 도출한다.

## 2. 한계점 선정 및 설문조사

### 2.1 한계점 선정

B도시 중소규모 공동주택에 대한 건축심의의 문제점을 분석하기 위하여 관련된 문헌 분석을 통해 기존 건축심의의 한계점 등을 분석하였다. 문헌연구 및 전문가 인터뷰 결과를 근거로, 본 연구에서는 Kim and Lee (2016)가 전국을 대상으로 실시한 연구결과를 주로 참고하여 현행 건축심의의 문제점들을 분석하고 전문가 인터뷰를 통하여 설문항목을 선정하였다(Table 2).

한계점은 크게 세 가지로 'A.건축심의 제도의 한계(0.524)', 'B.건축심의 행정절차의 불합리(0.137)', 그리고 'C.심의위원의 한계(0.339)'를, 그리고 각각에 대해 2~3개의 세부 문제점('A1.법령간의 상충', 'A2.건축조례의 지역적 특성 미반영', 'A3.건축법의 불분명한 위임근거 및 위임사항 미규정', 'B1.건축법의 재·개정 사항을 조례가 시기적절하게 반

영하지 못함', 'B2.건축심의의 수행 기간의 예측이 불가능', 'B3. 의제처리 및 민원 처리의 한계', 'C1.건축심의 위원회의 주관적인 심의', 'C2.건축심의 위원회의 운영세칙 불이행')들을 선정하였다.

Table 2. Limitations and sub-limitations of municipal architectural review system in B city

Limitations	Sub-limitations
A. Related ordinance itself	A1. Conflicts between laws and ordinance A2. Local characteristics are not reflected on ordinance A3. Lack of details on terms of references
B. Absurdity on administrative procedure	B1. Late updates of law changes into ordinance B2. Unpredictable time of administrative process B3. Limits of agenda and civil affair
C. Committee members' limitation	C1. Committee member's subjectivity C2. Committee member's failure to keep rules of review

### 2.2 설문조사

B도시 중소규모 공동주택에 대한 구·군의 건축심의의 경험에 있는 건축직 공무원과 건축사를 대상으로 2011년과 2022년 두 차례의 설문조사를 실시하였으며 개요는 <Table 3>과 같다. 총 27건 회수된 설문지 중 응답자의 비율은 건축사 11명(41%)과 건축직 공무원 16명(59%)으로, 응답자의 업무경력은 10년 이상이 15명(56%)으로, 가장 많은 분포를 차지하였다. 응답자들의 경력은 <Table 4>와 같으며, 건축사들의 경력이 건축직 공무원 그룹보다 높은 경향을 보였다.

Table 3. Summary of the surveys

Item	Contents
Period	2021.11 / 2022.04
Respondents	Architectural public officials / Architects
No. of survey responds	27 ea.
Method	Offline interview and survey / Online survey

Table 4. Distribution of respondents' career

Career (year)	Under 5	5~10	10~15	15~20	20~25	Over 25
Architects	-	-	-	2	4	5
Architectural public officials	4	8	4	-	-	-

건축심의의 주요 문제점 간의 심각한 정도를 상대적으로 분석하기 위하여, <Table 5>와 같이 상대적 중요성 척도를 7 단계로 설정하였다. 그리고 각 한계점들의 세부 사항들에 대한 심각성을 분석하기 위해서는 리커트 5점 척도를 활용하였다.

Table 5. Pairwise comparison of the limitations

Limitations	Importance							Limitations
	>>>	>>	>	=	<	<<	<<<	
A. Related ordinance itself	3	2	1	0	1	2	3	B. Absurdity on administrative procedure
B. Absurdity on administrative procedure	○	○	○	○	○	○	○	C. Committee members' limitation
A. Related ordinance itself	3	2	1	0	1	2	3	C. Committee members' limitation
B. Absurdity on administrative procedure	○	○	○	○	○	○	○	

### 3. 분석 및 연구 결과

#### 3.1 분석 결과

앞에서 기술한 바와 같이 건축심의 문제점에 대한 측정지표는 쌍대비교 설문방법으로 설정하였다. 이는 두 지표를 비교하여 중요도에 따라 최저 1점부터 최고 3점까지 부여할 수 있는 척도로, 본 연구에서는 보통의 경우와 같이 가중치의 추정에 있어서 일관성의 지수가 0.1 이하인 쌍대비교 설문조사 결과는 합리적인 일관성을 갖는 것으로 해석하였다.

AHP 기법에 따른 쌍대비교 설문조사 결과는 <Table 6>과 같으며, 설문조사 결과의 평균 우선순위를 계산한 결과는 아래 <Table 7>과 같다. 평균우선순위 결과, 'A. 건축심의 제도의 한계(0.524)', 'C. 심의위원의 한계(0.339)', 'B. 건축심의 행정절차의 불합리(0.137)' 순으로 응답비율이 나타났다. 즉, 전문가들은 건축심의 제도 자체가 문제가 가장 많은 것으로 판단하고 있으며, 이어서 심의위원들의 주관성 등이 개선되어야 할 것으로 응답하였다.

일관성 비율(CR)을 계산한 결과값은 0.017로, 본 연구에서 정한 표준 일관성 비율인 0.1 이내로 나타나 설문결과는 유효한 것으로 볼 수 있다 <Table 8>.

Table 6. Pairwise comparison results - importance

Limitations	Importance		Limitations
A. Related ordinance itself	31	7	B. Absurdity on administrative procedure
B. Absurdity on administrative procedure	13	28	C. Committee members' limitation
A. Related ordinance itself	27	20	C. Committee members' limitation

Table 7. Pairwise comparison results - average priority

Limitations	Pairwise comparison matrix			Standard matrix			Average priority
	A	B	C	A	B	C	
A	1.000	4.428 (31/7)	1.35 (27/20)	0.509	0.584	0.480	0.524
B	1/4.428	1.000	0.464 (13/28)	0.114	0.132	0.165	0.137
C	1/1.35	1/0.464	1.000	0.377	0.284	0.355	0.339
Total	1.966	7.583	2.814	1.000	1.000	1.000	1.000

Table 8. Consistency index and consistency ratio

$\lambda_{max}$	3.0196	$\lambda_{max} = A, B, C$ Matrix's multiply / average of priorities
CI	0.0098	$CI = (\lambda_{max} - n) / (n - 1), n = 3$
CR	0.017	$CR = CI / RI, RI = 0.58$

#### 3.2 세부항목 설문 분석 결과

각각의 큰 한계점들의 세부 사항들에 대한 질문은 리커트 5점 척도를 사용하였으며, 그 결과 'A. 건축심의 제도의 한계'에서는 'A3. 건축법의 불분명한 위임근거 및 위임사항 미규정(39%)', 'A1. 법령간의 상충(31%)', 'A2. 건축조례의 지역적 특성 미반영(30%)' 순으로 그 심각성의 정도가 조사되었다 <Fig. 2>. 또한 'B. 건축심의 행정절차의 불합리'에서는 'B3. 의제처리 및 민원 처리의 한계(38%)', 'B1. 건축법의 재·개정 사항을 조례가 시기적절하게 반영하지 못함(31%)', 'B2. 건축심의 수행 기간의 예측이 불가능(31%)'으로 <Fig. 3>, 'C. 심의위원의 한계'에서는 'C1. 건축심의 위원들의 주관적인 심의(60%)', 'C2. 건축심의 위원들의 운영체제 불이행(40%)' 순서로 조사되었다 <Fig. 4>.

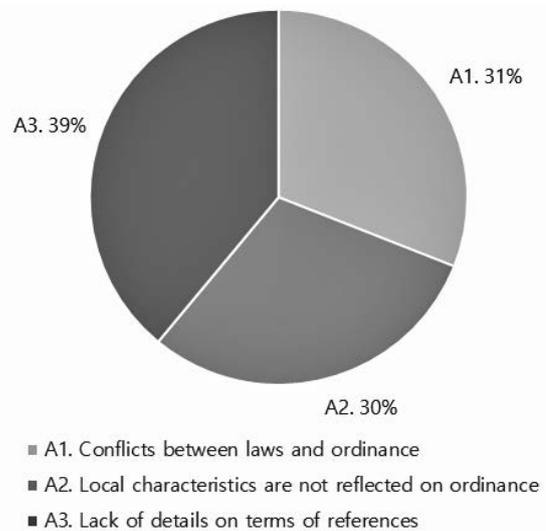


Fig. 2. Survey result - sub-limitation of 'A. Related ordinance itself'

분석결과의 신뢰도는, R Studio 프로그램을 사용해 실시한 크론바흐 알파 분석 결과, 각 항목구분(A, B, C)의 신뢰도 계수는 A. 0.89, B. 0.88, C. 0.88로 나타나며, 각각의 설문항목의 신뢰도 계수가 0.8 이상의 응답 유사도를 보이고 있어, 응답의 신뢰도가 적절한 것을 알 수 있다.

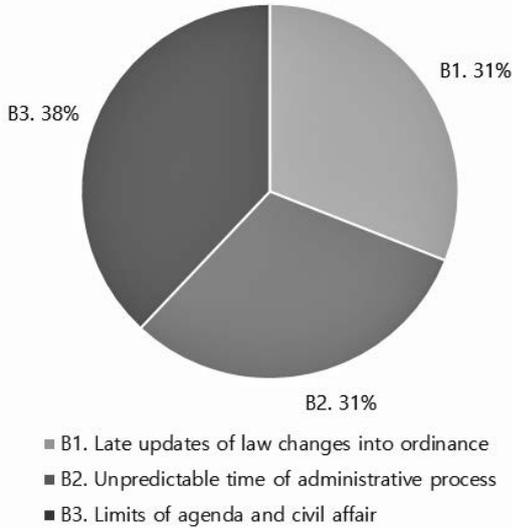


Fig. 3. Survey result - sub-limitation of 'B. Absurdity on administrative procedure'

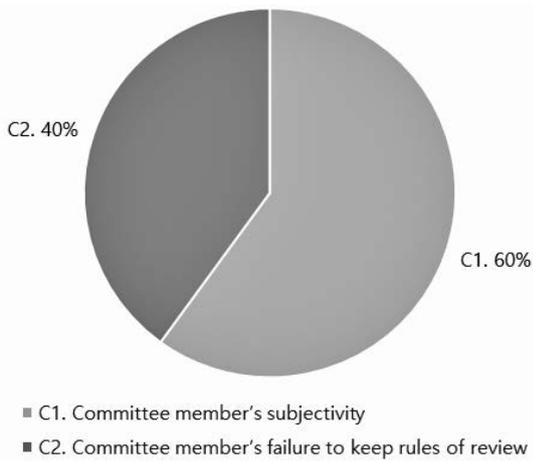


Fig. 4. Survey result - sub-limitation of 'C. Committee members' limitation'

### 3.3 그룹별 응답결과 분석

#### 3.3.1 한계점

설문조사의 결과를 건축사와 공무원 그룹으로 구분하여 비교한 결과, 건축사 그룹은 대분류 한계점에서 'A.건축심의 제도의 한계(50.6%)', 'C.심의위원의 한계(32.8%)', 'B.건축심의 행정절차의 불합리(16.6%)' 순으로 문제점의 중요도를 응답하였으나, 건축직 공무원 그룹은 'C.심의위원의 한계(64.3%)', 'A.건축심의 제도의 한계(28.3%)', 'B.건축심의 행정절차의 불합리(7.4%)' 순이었다(Fig. 5). 즉, 건축사 그룹은 '심의 제도의 한계'를 가장 큰 문제라고 응답한 반면에 심의절차를 수행하는 공무원 그룹은 '심의위원의 한계'가 가장 큰 문제라고 응답하여 두 그룹 간의 인식에 큰 차이가 있는 것을 알 수 있다.

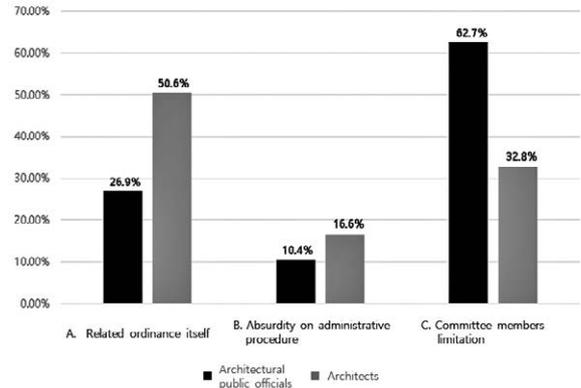


Fig. 5. Importance rank by group

#### 3.3.2 세부항목

두 그룹의 세부내용별 비교로, 'A.건축심의 제도의 한계점'에서 건축사 그룹은 'A1.법령간의 상충'을 가장 큰 문제라고 응답하였고, 건축직 공무원 그룹은 'A3.건축법의 불분명한 위임근거 및 위임사항 미규정'을 가장 큰 문제라고 응답하였다. 그리고 건축사 그룹은 'B.건축심의 행정절차의 불합리'에서 'B2.건축심의 수행 기간의 예측이 불가능'을 가장 큰 문제로, 건축직 공무원 그룹은 'B3.의제처리 및 민원 처리의 한계'를 가장 큰 문제라고 응답하였다. 또한, 'C.심의위원의 한계'에서는 두 그룹 모두 'C1.건축심의 위원 주관적인 심의'가 가장 큰 심각성을 보인다고 응답하였다.

종합적으로, 건축사 그룹은 건축사업의 실무적인 부분에서의 문제점인 A1, B2, C1 항목을 가장 문제가 된다고 응답하였고 건축직 공무원 그룹은 건축심의에서의 행정 절차적 문제점인 A3, B3, C1을 가장 문제가 된다고 응답한 것을 알 수 있다(Table 9).

Table 9. Survey result - sub-limitation of A,B,C by group

Items	Architects	Architectural public officials
A. Related ordinance itself	A1. Conflicts of architectural laws, bylaws and other laws	A3. Lack of details about terms of reference in architectural laws
B. Absurdity on administrative procedure	B2. Unpredictable time of administrative procedure	B3. Limits of agenda and civil affair.
C. Committee members' limitation	C1. Member's subjectivity on architectural review	C1. Member's subjectivity on architectural review

## 4. 결론

최근 국내의 중소규모 공동주택 사업의 증가로 관련된 건축심의 제도의 효율적이고 선진적인 운용의 중요성은 증가하고 있으나 이에 관한 기초 연구는 부족한 실정이다. 본 연구는 선행연구 고찰을 통하여 건축심의의 한계점을 조사·분석하였고, 전문가 인터뷰를 통해 B도시 구·군의 건축심의 문제점에 관한 설문지 항목을 선정하여 설문조사를 실시하였다.

총 27명의 전문가를 대상으로 설문조사를 진행한 결과, 건축심의 문제점은 건축심의 제도의 한계점(52.4%), 심의위원의 한계점(33.9%), 건축심의 행정절차의 불합리(13.7%) 순으로 그 심각성이 높게 나타났으며, 세부내용에 대한 설문결과, '건축심의 제도의 한계점' 내에서는 건축법의 불분명한 위임근거 및 위임사항 미규정(39%)이, '건축심의 행정절차의 불합리' 내에서는 의제처리 및 민원 처리의 한계(38%)가, '심의위원의 한계점' 내에서는 건축심의위원의 주관적인 심의(60%)가 중요한 문제점으로 조사되었다.

응답자들을 건축사와 공무원으로 구분하여 응답 결과를 분석한 결과, 건축사 그룹은 'A.건축심의 제도의 한계점(50.6%)'을, 건축직 공무원 그룹은 'C.심의위원의 한계(60%)'를 가장 큰 문제점으로 응답하여 두 그룹 간의 인식에 큰 차이가 있는 것을 알 수 있었다.

두 집단에서 세부 설문항목에 대한 답변에서도 업무 영역에 따른 차이를 보였는데, 건축사 그룹은 실무적인 문제점인 'A1.법령간의 상충', 'B2.건축심의 수행기간의 예측이 불가능'을 가장 큰 문제점으로 인식하고 있으며, 건축직 공무원 그룹은 행정 절차적인 부분인 'A3.건축법의 불분명한 위임근거', 'B3.의제처리 및 민원 처리의 한계'를 가장 큰 문제점으로 인식하고 있음을 알 수 있었다. 그러나 'C.심의위원의 한계'의 세부 설문항목은 두 집단 모두 공통적으로 'C1. 건축심의위원의 주관적인 심의'를 가장 큰 문제로 인식하였다.

본 연구는 최근 증가하는 중소규모 공동주택 사업의 건축심의 절차 및 운영 선진화와 이에 필요한 연구들의 기초자료로서 유용하게 활용될 것으로 기대된다.

## 감사의 글

본 연구는 2021년도 교육부의 재원으로 한국연구재단 기초 연구 사업의 지원을 받아 수행된 연구임.(과제번호 No. 2021R1A2C10119851262182065300102)

## References

- Lee, Y.S. (2012). "Trend and Characteristics of Single Person Housholds." *Korean Social Trends 2012, Statistical Research Institute*, pp. 68-76.
- Park, G.S., and Hwang, E.G. (2009). "A Study on the Restructuring Scheme of Role Building Sub-Regulations to Abbreviate the Building Administration Process." *Proceedings of the 2009 Annual Conference of the Architectural Institute of Korea Structure & Construction*, AIK, 29(1), pp. 261-264.
- Kang, I.H. (2012). "A Study on the Characteristics of Design Council Criteria of Housing - Focused on Metropolitan Cities -" *Journal of The Korean Housing Association*, The Korean Housing Association, 23(1), pp. 97-105.
- Yu, K.H., and Lim, Y.K. (2015). A study on the regulatory reform of building code, *Architecture & Urban Research Institute (AURI) Research Brief No. 5*.
- Kim, S.H., and Lee, Y.K. (2016). Proposing Policies for Efficient Architectural Administration, *Architecture & Urban Research Institute (AURI) Research Brief No. 18*.
- Kim, M.J., Ryu, S.Y., Cho, Y.J., and Yu, K.H. (2017). "A Study on the Improvement of Building Administration by Local Government." *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 33(12), pp. 3-11.

**요약:** 국내 1인 가구 수가 2000년대 이후로 증가함에 따라, 건축심의 대상인 중소규모 신축 공동주택 사업도 함께 증가세를 보이고 있다. 더불어, 건축심의제도 도입이후 최근까지도 건축심의제도의 한계점에 대한 많은 의견이 연구를 통해 지속적으로 제기되어 왔다. 이에 본 연구는 두 집단의 전문가를 대상으로 종합적 설문조사 및 인터뷰를 진행하였고, 해당 결과를 통해 B도시의 건축심의의 한계점에 대한 AHP 분석을 진행하였다. 총 27개 응답으로 구성된 설문결과는 '건축심의 제도의 한계', '심의위원의 한계' 및 '건축심의 행정절차의 불합리함'의 순서로 심각성이 크다고 분석되었다. 또한, 건축직 공무원과 건축사의 그룹별 응답결과 항목별 중요도에 대한 인식에 차이가 있는 것으로 분석되었다. 이러한 연구결과는 건축행정 절차 중 심의제도 개선에 대한 초기연구자료로서 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

**키워드:** 건축심의, 중소규모 공동주택, 지방 건축심의 행정절차