



백민석 / 정회원, (주)건축사사무소 시그에이
by Baek, Min-seok, KIRA

약력

- 한양대학교 건축학과, 동대학 대학원 건축학과 및 건축공학 박사 수료
- 대한건축사협회 이사, 국립한경대학교 건축학부 겸임교수

심의 유감(審議 遺憾)

Uncomfortable feeling on the design review

대지소유주가 해당 대지에 건축을 하고자 한다면 일반적으로 해당 지역의 해당 지침을 포함, 관계법과 규정을 고려, 건축주의 의견 조율과정이 완료되면 도서작성 후 해당 관청의 건축허가를 득하여 공사를 시작하면 된다. 이러한 절차에서 허가조건들 대부분이 공문서상에 공식적으로 이미 표현되어 있는 것으로 건축주로서는 이를 받아들일 수밖에 없다. 하지만 '심의' 과정이 필요한 대지의 경우는 얘기가 좀 다르다. 아니, 많이 다르다.

대부분의 건축사들은 한번쯤은 건축허가 이전에 심의를 받아 본 경험이 있을 것이다. 필자의 경우도 얼마 전 서울 시내와 저 멀리 제주특별자치도에서 심의를 경험했는데, 심의 전 마음고생이 이만저만 심한 것이 아니었다. 대형 공동주택단지처럼 프로젝트의 규모가 큰 것도 아니고 10층 규모에도 미치지 못하는 근린생활시설인데도 그 과정은 무척 험난해 보였다. '어느 지역 심의는 기본이 3번이다', '해당 지역 심의 위원으로 활동하는 건축사조차도 심의를 한 번에 통과하기 어렵다', '심의를 단번에 통과하려면 모 건축사사무소를 통해야 한다' 등의 심의와 관련한 수많은 루머가 떠돌고 있는 현실 속에서 도저히 결과를 예측할 수 없었다. 동일한 프로젝트로 심의에 도전(?)하는 것이 한두 번 횡수를 거듭하면 건축주와의 약속(계약)에 문제가 생긴다. 건축주 입장에서는 심의를 포함, 인허가 일정을 고려하여 건립관련 예산을 비롯한 관계 일정을 수립한다. 인허가 과정이야 프로젝트를 수행하는 건축사 입장에서 어느 정도 일정 조절이 가능하지만 심의의 경우 결코 예단할 수 없다. 건축주를 대행하여 대관업무를 수행하는 건축사 입장에서 명쾌하게 일정을 건축주에게 알려줄 수 없는 것, 이것이 심의절차의 함정인 것이다. 심의가 매일, 매주 있는 것도 아니고 지역에 따라서는 다음 심의일정이 한 달 혹은 그 이상의 시일이 지난 후 개최되는 것이 일쑤고 심지어는 심의신청 건이 하나 밖에 없는 경우 심의위원회의 개최가 어려워 다른 심의신청 건이 접수될 때까지 마냥 대기하는 경우도 있다. 이렇듯 예측불허의 결과와 일정 속에서 건축주와 허가관청 가운데 끼인 건축사들만 엄청난 고생을 하는 것이다.

심의제도에 대해 무조건 탓하는 것은 아니다. 법이나 규정에 의해 제한되어 있는 기준을 심의과정을 통해 해당기준의 완화 적용이라는 보다 넓은 맥락에서 사회적 합의를 끌어낼 수 있는 유용한 제도임을 부인할 수 없다. 또 건축사는 심의과정을 거치면서 해당 건축물의 공공성 확보나 합리적인 디자인의 확보 등 설계자로서의 의지를 건축주에게 제안하면서 건축주를 설득할 수도 있다.

이렇듯 순기능과 역기능이 공존하는 심의제도를 어떻게 하면 효율적으로 운용할 수 있을까?

지난 해 11월 대한건축사협회 주최,
 서울특별시건축사회 주관으로 건축심의제도 개선 토론회가 개최된 바 있다.
 이 때 다루어진 내용의 대부분은 공동주택 심의와 관련된 내용이었다.
 최근 주류를 이루는 대형 공동주택 프로젝트도 중요하지만
 소형건축물에도 관심을 가져야 한다.
 규모와 상관없이 건축주에게는 재산에 관한 문제이며,
 이러한 건축물들이 하나하나 모여서
 우리의 생활환경이 조성됨을 간과해서는 안 될 것이다.

경제적인 이윤의 극대화를 원하는 대부분의 건축주와 공공성을 강조하는 허가관청의 상반되는 입장을 모두 수용해야 하는 건축사는 건축주, 허가관청 모두를 상대로 설득의 과정을 수행하여야 한다. 이러한 설득의 과정은 양자 간의 입장차를 줄여가는 과정인데 이 과정에서 반드시 필요한 것이 '근거'이다. 그 근거 중 가장 기본적인 것이 문서화 되어있는 법과 규정이며 관계 기관에 의한 문서화된 질의회신 또한 포함된다고 볼 수 있겠으나 질의회신의 대부분이 허가권자의 판단이 단서로 붙는 경우가 대부분으로 그 효력이 반감된다고 하겠다. 이러한 근거에 의한 건축주의 설득은 비교적 쉽게 이루어지지만 그 근거가 문서화 되어있지 않은, 즉 허가관청의 임의 판단(건축주 입장에서 임의 판단이라고 생각될 수 있는 내용을 말한다)에 근거하는 내용은 설득력이 떨어질 수밖에 없다. 결국 건축주를 대항하는 건축사입장에서는 심의내용과 결과가 건축주를 설득할 수 있는 범위 혹은 내용이 필요하다. 추상적인 문구 혹은 별 다른 설명 없이 막연하게 '재심의' 혹은 '부동의', '부결' 등의 용어만이 심의결과로 제시된다면 난감할 수밖에 없다. 어느 정도 구체적인 가이드라인은 제시를 해주어야 그 결과를 반영할 수 있지 않겠는가?

물론 디자인의 속성 상 모든 사항을 문구로 표현하기는 어렵다. 그리고 디자인의 질적 수준의 미달로 인한 결과는 표현하기 더욱 어려울 것이다. 하지만 재산을 논하는 건축주는 민원인이며 이러한 입장을 심분 고려한다면 구체적인 심의 결과를 명확하게 제시하여 주는 것이 바람직하며 명확하게 정리될 수 없는 상황이 계속된다면 심의과정 공개를 전향적으로 생각해봐야 한다. 어찌되었던 간에 건축주에게 심의 의도전달이 되어야 한다는 말이다.

그리고 심의 결과는 어느 정도 예측 가능해야 한다. 건축사들은 해당 지역의 디자인 가이드라인이나 지침을 통해 설계안을 작성한다. 결국 심의내용은 이와 같은 선상에서 이루어져야 한다. 그래야만 심의결과도 예측가능하다. 해당 가이드라인이나 지침과 그 의도와 관계없는 지적 역시 건축주(민원인) 입장에서 이해하기 어렵다. 심의위원들은 해당 분야의 전문가이다. 전문가로서 비전문가를 효율적으로 설득할 수 있는 기술이 필요하다.

지난 해 11월 대한건축사협회 주최, 서울특별시건축사회 주관으로 건축심의제도 개선 토론회가 개최된 바 있다. 이 때 다루어진 내용의 대부분은 공동주택 심의와 관련된 내용이었다.

최근 주류를 이루는 대형 공동주택 프로젝트도 중요하지만 소형건축물에도 관심을 가져야 한다. 규모와 상관없이 건축주에게는 재산에 관한 문제이며, 이러한 건축물들이 하나하나 모여서 우리의 생활환경이 조성됨을 간과해서는 안 될 것이다. ■