

사 건	2024경기행심1057 건축허가신청 반려처분 취소청구
주 문	피청구인이 2024. 8. 13. 청구인에 대하여 한 건축허가신청 반려처분을 취소한다.
청 구 취 지	주문과 같다
재 결 일 자	2024. 10. 14.

## 이 유

### 1. 사건개요

청구인은 경기도 ○○시 ○○구 ○○동 ○○○○-○외 1필지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 지상에 공동주택(임대형기숙사 28호) 신축을 위해 2024. 5. 7. 피청구인에게 건축허가 신청(이하 ‘이 사건 신청’이라 한다)을 하였다.

피청구인은 2024. 6. 5. ‘임대형기숙사’를 건축위원회 심의대상으로 추가하고, 같은 날 청구인에게 이 사건 신청에 대하여 「건축법」 제5조의5제1항제8호 및 「○○시 건축 조례」 제4조제1항제4호에 따라 건축위원회 심의 상정이 결정되었음을 통보하였다.

이후 피청구인은 2024. 6. 17. ‘임대형기숙사’를 건축위원회 심의대상으로 지정 고시하고, 같은 해 6. 19. 건축위원회 심의를 거친 후, 같은 해 6. 25. 청구인에게 건축위원회 심의결과에 따른 추가보완 요구, 같은 해 7. 15. 보완 축구를 하였으나 청구인이 보완서류를 제출하지 아니하자, 같은 해 8. 13. 「민원처리에 관한 법률(이하 ‘민원처리법’이라 한다) 시행령」 제25조제1항에 따라 이 사건 신청을 반려(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)하였다.

### 2. 이 사건 처분의 위법·부당 여부

#### 가. 관계법령

## 【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.
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
- ② ~ ④ (생략)
- ⑤ 제1항에 따른 각 건축위원회의 조직·운영, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부령이나 해당 지방자치단체의 조례(자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)로 정한다.

- 제11조(건축허가)** ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

## 【건축법 시행령】

- 제3조의5(용도별 건축물의 종류)** 법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.  
[별표 1]

### 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 소형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
- 나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
- 다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.

- 1) 일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수(건축물의 일부를 기숙사로 사용하는 경우에는 기숙사로 사용하는 세대 수로 한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)
- 2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것

**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.

1. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항
2. 법 또는 이 영에 따른 조례(해당 지방자치단체의 장이 발의하는 조례만 해당한다)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
3. 삭제 <2014. 11. 11.>
4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
5. 삭제 <2016. 1. 19.>
6. 삭제 <2020. 4. 21.>
7. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
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.

## 【〇〇시 건축 조례】

**제4조(기능)** ① 위원회는 영 제5조의5제1항에 따른 심의사항과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항을 심의한다.

1. 삭제 <2020.12.14.>
2. 「주택법」 제15조에 따라 주택건설 사업계획의 승인을 받아야 하는 공동 주택.
3. 영 제5조의5제1항제8호에 따라 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 지정·공고한 지역에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물  
가. 공동주택으로서 30세대 이상인 건축물 .  
나. 업무시설 중 오피스텔로서 30실 이상인 건축물 .

- 다. 가목 및 나목에 해당하는 용도로 사용하는 세대수 또는 실수의 합계가 30 이상인 건축물 .
- 라. 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 짓는 건축물 중 주택 외의 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물
- 마. 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물
- 바. 다중이용건축물
- 사. 숙박시설, 위락시설
- 아. 지하 땅파기(지하 3층, 지하 10미터 이상 땅파기 공사, 5미터 이상 옹벽공사
- 자. 자동차 관련 시설(정비공장) 다만, 국지도23호선변 지구단위계획구역은 제외한다.
- 4. 그 밖에 법령의 규정에 따른 심의대상 및 시장이 위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항

**【기숙사 건축기준】(국토교통부고시 제2023-151호, 2023. 3. 15. 제정)**

**제1조(목적)** 이 기준은 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표1 제2호라목에 따른 기숙사에 대한 건축기준을 정함을 목적으로 한다.

**제2조(건축기준)** 기숙사는 개별 실을 구분소유할 수 없는 건축물로서 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 일반기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.
  - 가. 기숙사 개인공간(침실 등 개인이 거주하는 공간. 이하 같다)을 지하층에 두지 말 것
  - 나. 화장실과 세면·목욕시설, 채광·환기 설비, 냉·난방 설비 또는 기구 등을 적절하게 갖추 것
  - 다. 2층 이상의 층으로서 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 여단을 수 있는 창문(0.5제곱미터 이상)이 있는 경우 그 부분에 높이 1.2미터 이상의 난간이나 이와 유사한 추락방지를 위한 안전시설을 설치할 것
  - 라. 복도 최소폭은 편복도 1.2미터 이상, 중복도 1.8미터 이상으로 할 것
  - 마. 실간 소음방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조에 따른 경계벽 구조 등의 기준과 「소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준」에 적합할 것
2. 임대형기숙사인 경우: 다음 각 목의 기준에 적합하여야 한다.
  - 가. 제2조제1호가목부터 마목까지의 기준
  - 나. 개인공간은 1인 1실을 기본으로 하며, 최대 3인 1실을 넘지 않을 것
  - 다. 개인공간을 제외한 공유공간(임대형기숙사 내부에서 개인공간을 제외한 다수의 거주자가 공동으로 사용하는 거실·주방·공동욕실 등으로서 이동을 위한 복도, 계단, 승강기 및 주차장 등을 제외한다. 이하 같다)의 면적은 수용인원을 고려하여 아래의 면적 이상을 확보하며, 개인공간과 공유공간 면적의 합은 1인당 14제곱미터 이상을 확보할 것(확보해야 하는 개인공간의 면적과 공유공간의 면적은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다. 이하 같다)

수용인원	공유공간 확보
150인 이하	4㎡/인
150인 초과 300인 이하	600㎡ + 150인 초과 인원 × 3.5㎡/인
300인 초과 500인 이하	1,125㎡ + 300인 초과 인원 × 3㎡/인
500인 초과	1,725㎡ + 500인 초과 인원 × 2.5㎡/인

- 라. 각 실에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상을 설치하고, 모든 창문과 출입구 등에는 적절한 잠금장치를 설치할 것
- 마. 각 실의 창문 크기는 바닥 면적의 1/10 이상이 되도록 하고, 자연채광과 환기가 가능할 것
- 바. 개인공간의 면적은 해당 실의 수용인원 1인당 최소 7제곱미터 이상을 확보할 것. 다만, 이와 별개로 개인공간에 설치하는 욕실의 면적은 2.5제곱미터 이상을 확보할 것(확보해야 하는 욕실의 면적은 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다.)
- 사. 개인공간의 한 변의 길이는 2.2미터 이상을 확보할 것(건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한다.)
- 아. 공유공간으로서 거실, 주방 외에도 거주자간의 공동생활지원을 위한 다목적실, 취미실 등의 공간을 갖출 것
- 자. 공동욕실(개인공간에 설치하는 욕실은 제외한다)의 세면대와 화장실은 주택 거주인원을 고려하여 분리 설치할 것
- 차. 해당 건축물 내 임대형기숙사 전체에 대하여 단일한 관리주체에 의한 관리운영 체계를 갖출 것
- 카. 해당 건축물의 주차장규모·교통여건 등을 고려하여 주변지역의 주차난 방지를 위해 임대기간 동안의 자동차 소유 또는 주차에 관한 제한 사항 등을 임차인 자격요건으로 하여 운영할 것

**제3조(지역별 기준 설정)** 지방자치단체의 장은 제2조의 기준에 위배되지 않는 범위 내에서 기숙사의 최소실 면적, 창 설치 등의 기준을 건축조례로 정할 수 있다.

### 【주차장법】

- 제19조(부설주차장의 설치·지정)** ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설(이하 “시설물”이라 한다)을 건축하거나 설치하려는 자는 그 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장(화물의 하역과 그 밖의 사업 수행을 위한 주차장을 포함한다. 이하 같다)을 설치하여야 한다.
- ② 부설주차장은 해당 시설물의 이용자 또는 일반의 이용에 제공할 수 있다.
  - ③ 제1항에 따른 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 대통령령으로 정한다.
  - ④ 제1항의 경우에 부설주차장이 대통령령으로 정하는 규모 이하이면 같은 항에도 불구하고 시설물의 부지 인근에 단독 또는 공동으로 부설주차장을 설치할 수 있다. 이 경우 시설물의 부지 인근의 범위는 대통령령으로 정하는 범위에서 지방자치단체의 조례로 정한다.
  - ⑤ 제1항의 경우에 시설물의 위치·용도·규모 및 부설주차장의 규모 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당할 때에는 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장·군수 또는 구청장에게 납부하는 것으로 부설주차장의 설치를 갈음할 수 있다. 이 경우 부설주차장의 설치를 갈음하여 납부된 비용은 노외주차장의 설치 외의 목적으로 사용할 수 없다.
  - ⑥ 시장·군수 또는 구청장은 제5항에 따라 주차장의 설치비용을 납부한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부한 설치비용에 상응하는 범위에서 노외주차장(특별시장·광역시장, 시장·군수 또는 구청장이 설치한 노외주차장만 해당한다)을 무상으로 사용할 수 있는 권리(이하 이 조에서 “노외주차장



무상사용권”이라 한다)를 주어야 한다. 다만, 시설물의 부지로부터 제4항 후단에 따른 범위에 노외주차장 무상사용권을 줄 수 있는 노외주차장이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 시장·군수 또는 구청장은 제6항 단서에 따라 노외주차장 무상사용권을 줄 수 없는 경우에는 제5항에 따른 주차장 설치비용을 줄여 줄 수 있다.

⑧ 시설물의 소유자가 변경되는 경우에는 노외주차장 무상사용권은 새로운 소유자가 승계한다.

⑨ 제5항과 제7항에 따른 설치비용의 산정기준 및 감액기준 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑩ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 부설주차장을 설치하면 교통 혼잡이 가중될 우려가 있는 지역에 대하여는 제1항 및 제3항에도 불구하고 부설주차장의 설치를 제한할 수 있다. 이 경우 제한지역의 지정 및 설치 제한의 기준은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑪ 시장·군수 또는 구청장은 설치기준에 적합한 부설주차장이 제3항에 따른 부설주차장 설치기준의 개정으로 인하여 설치기준에 미달하게 된 기존 시설물 중 대통령령으로 정하는 시설물에 대하여는 그 소유자에게 개정된 설치기준에 맞게 부설주차장을 설치하도록 권고할 수 있다.

⑫ 시장·군수 또는 구청장은 제11항에 따라 부설주차장의 설치권고를 받은 자가 부설주차장을 설치하려는 경우 제21조의2제6항에 따라 부설주차장의 설치비용을 우선적으로 보조할 수 있다.

⑬ 시장·군수 또는 구청장은 주차난을 해소하기 위하여 필요한 경우 공공기관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설물의 부설주차장을 일반이 이용할 수 있는 개방주차장(이하 “개방주차장”이라 한다)으로 지정할 수 있다.

⑭ 시장·군수 또는 구청장은 개방주차장을 지정하기 위하여 그 시설물을 관리하는 자에게 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다.

⑮ 시장·군수 또는 구청장은 제13항에 따라 지정된 개방주차장의 위치, 개방시간 및 주차요금 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 인터넷 홈페이지에 게재하는 등의 방법으로 홍보하여야 한다.

⑯ 개방주차장의 지정에 필요한 절차, 개방시간, 보조금의 지원, 시설물 관리 및 운영에 대한 손해배상 책임 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

## 【주차장법 시행령】

**제6조(부설주차장의 설치기준)** ① 법 제19조제3항에 따라 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 별표 1과 같다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 군은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 조례로 시설물의 종류를 세분하거나 부설주차장의 설치기준을 따로 정할 수 있다.

1. 오지·벽지·섬 지역, 도심지의 간선도로변이나 그 밖에 해당 지역의 특수성으로 인하여 별표 1의 기준을 적용하는 것이 현저히 부적합한 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제2호에 따른 관리지역으로서 주차난이 발생할 우려가 없는 경우
3. 단독주택·공동주택의 부설주차장 설치기준을 세대별로 정하거나 숙박시설 또는 업무시설 중 오피스텔의 부설주차장 설치기준을 호실별로 정하려는 경우

4. 기계식주차장을 설치하는 경우로서 해당 지역의 주차장 확보율, 주차장 이용 실태, 교통 여건 등을 고려하여 별표 1의 부설주차장 설치기준과 다르게 정하려는 경우
5. 대한민국 주재 외국공관 안의 외교관 또는 그 가족이 거주하는 구역 등 일반인의 출입이 통제되는 구역에 주택 등의 시설물을 건축하는 경우
6. 시설면적이 1만제곱미터 이상인 공장을 건축하는 경우
7. 판매시설, 문화 및 집회시설 등 「자동차관리법」 제3조제1항제2호에 따른 승합자동차(중형 또는 대형 승합자동차만 해당한다)의 출입이 빈번하게 발생하는 시설물을 건축하는 경우
- ② 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군은 주차수요의 특성 또는 증감에 효율적으로 대처하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 별표 1의 부설주차장 설치기준의 2분의 1의 범위에서 그 설치기준을 해당 지방자치단체의 조례로 강화하거나 완화할 수 있다. 이 경우 별표 1의 시설물의 종류·규모를 세분하여 각 시설물의 종류·규모별로 강화 또는 완화의 정도를 다르게 정할 수 있다.
- ③ 제1항 단서 및 제2항에 따라 부설주차장의 설치기준을 조례로 정하는 경우 해당 지방자치단체는 해당 지역의 구역별로 부설주차장 설치기준을 각각 다르게 정할 수 있다.
- ④ 건축물의 용도를 변경하는 경우에는 용도변경 시점의 주차장 설치기준에 따라 변경 후 용도의 주차대수와 변경 전 용도의 주차대수를 산정하여 그 차이에 해당하는 부설주차장을 추가로 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부설주차장을 추가로 확보하지 아니하고 건축물의 용도를 변경할 수 있다.
  1. 사용승인 후 5년이 지난 연면적 1천제곱미터 미만의 건축물의 용도를 변경하는 경우. 다만, 문화 및 집회시설 중 공연장·집회장·관람장, 위락시설 및 주택 중 다세대주택·다가구주택의 용도로 변경하는 경우는 제외한다.
  2. 해당 건축물 안에서 용도 상호간의 변경을 하는 경우. 다만, 부설주차장 설치기준이 높은 용도의 면적이 증가하는 경우는 제외한다.

[별표 1]

**부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준(제6조제1항 관련)**

시설물	설치기준
1. 위락시설	○ 시설면적 100㎡당 1대(시설면적/100㎡)
2. 문화 및 집회시설(관람장은 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양병원 및 격리병원은 제외한다), 운동시설(골프장·골프연습장 및 옥외수영장은 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피스텔은 제외한다), 방송통신시설 중 방송국, 장례식장	○ 시설면적 150㎡당 1대(시설면적/150㎡)
3. 제1종 근린생활시설[「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목 및 사목(공중화장실, 대피소, 지역아동센터는 제외한다)은 제외한다]	○ 시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)

외한다], 제2종 근린생활시설, 숙박시설	
4. 단독주택(다가구주택은 제외한다)	○ 시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하: 1대 ○ 시설면적 150㎡ 초과: 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수 $[1+(시설면적-150㎡)/100㎡]$
5. 다가구주택, 공동주택(기숙사는 제외한다), 업무시설 중 오피스텔	○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수. 이 경우 다가구주택 및 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다.
6. 골프장, 골프연습장, 옥외수영장, 관람장	○ 골프장: 1홀당 10대(홀의 수×10) ○ 골프연습장: 1타석당 1대(타석의 수×1) ○ 옥외수영장: 정원 15명당 1대(정원/15명) ○ 관람장: 정원 100명당 1대(정원/100명)
7. 수련시설, 공장(아파트형은 제외한다), 발전시설	○ 시설면적 350㎡당 1대(시설면적/350㎡)
8. 창고시설	○ 시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)
9. 학생용 기숙사	○ 시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)
10. 방송통신시설 중 데이터센터	○ 시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)
11. 그 밖의 건축물	○ 시설면적 300㎡당 1대(시설면적/300㎡)

#### 【○○시 주차장 설치 및 관리 운영에 관한 조례】

**제1조(목적)** 이 조례는 「주차장법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제20조(부설주차장의 설치기준)** ① 「주차장법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제6조제1항 및 제3항에 따라 설치하여야 할 부설주차장의 설치기준은 별표 3과 같다.

② 건축물에 설치하는 부설주차장은 자주식주차방식을 원칙으로 하되, 기계식주차방식일 때에는 「기계식주차장치의 안전기준 및 검사기준 등에 관한 규정」 제2조 각 호의 주차방식으로 하며, 설치기준은 별표 7과 같이 한다.

③ 그 밖에 부설주차장 설치기준은 법에 따라 설치한다.

[별표 3]

부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준



시 설 물	설 치 기 준	
	일 반 지 역	지구단위계획구역
3. 제1종 근린생활시설(건축법시행령 별표 1 제 3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	○ 시설면적 135㎡당 1대 (시설면적/135㎡)	○ 시설면적 135㎡당 1대 (시설면적/135㎡)
5. 다가구주택, 공동주택 (기숙사를 제외한다), 업무시설중 오피스텔,	○ 주택건설기준등에관한규정 제27조제1항의 규정에 의하여 산정된 주차대수 또는 세대당 1대로 산정한 대수중 많은 대수. 이 경우 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다. ○ 도시계획법에 의한 일단의 주택지조성사업에 의한 대지내 다가구주택은 시설면적 140㎡당 1대(시설면적/140㎡) 또는 1가구당 0.7대로 산정한 대수중 많은 대수. 단, 접한 도로가 폭 4미터 미만인 대지의 경우에는 시설면적 180㎡당 1대(시설면적/180㎡)	○ 「주택건설기준등에관한규정」 제27조제1항의 규정에 의하여 산정된 주차대수 또는 세대당 1대로 산정한 대수중 많은대수. 이 경우 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다. ○ 지구단위계획으로 규정된 경우에는 많은 대수
9. 학생용 기숙사	○ 시설면적 400㎡당 1대 (시설면적/400㎡)	○ 시설면적 400㎡당 1대 (시설면적/400㎡)
10. 그 밖의 건축물	○ 하수 등 처리시설: 시설면적 300㎡당 1대(시설면적/300㎡) ○ 하수 등 처리시설을 제외한 그 밖의 건축물: 시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)	○ 하수 등 처리시설: 시설면적 300㎡당 1대(시설면적/300㎡) ○ 하수 등 처리시설을 제외한 그 밖의 건축물: 시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)

### 【민원 처리에 관한 법률】

**제22조(민원문서의 보완·취하 등)** ① 행정기관의 장은 접수한 민원문서에 보완이 필요한 경우에는 상당한 기간을 정하여 지체 없이 민원인에게 보완을 요구하여야 한다.

② 민원인은 해당 민원의 처리가 종결되기 전에는 그 신청의 내용을 보완하거나 변경 또는 취하할 수 있다. 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있거나 그 민원의 성질상 보완·변경 또는 취하할 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따른 민원문서의 보완 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 【민원 처리에 관한 법률 시행령】

**제24조(민원문서의 보완 절차 및 방법 등)** ① 행정기관의 장은 법 제22조제1항에 따라 민원인에게 민원 문서의 보완을 요구하는 경우에는 문서 또는 구술 등으로 하되, 민원인이 특별히 요청한 경우에는 문서로 하여야 한다.

② 행정기관의 장은 제1항에 따라 보완 요구를 받은 민원인이 보완 요구를 받은 기간 내에 보완을 할 수 없음을 이유로 보완에 필요한 기간을 분명하게 밝혀 기간 연장을 요청하는 경우에는 이를 고려하여 다시 보완기간을 정하여야 한다. 이 경우 민원인의 기간 연장 요청은 2회로 한정한다.

③ 행정기관의 장은 민원인이 법 제22조제1항에 따라 정한 보완기간또는 이 조 제2항 전단에 따라 다시 정한 보완기간 내에 민원문서를 보완하지 아니한 경우에는 10일 이내의 기간을 정하여 다시 보완을 요구할 수 있다.

**제25조(민원문서의 반려 등)** ① 행정기관의 장은 민원인이 제24조에 따른 기간 내에 민원문서를 보완하지 아니한 경우에는 그 이유를 분명히 밝혀 접수된 민원문서를 되돌려 보낼 수 있다.

② 행정기관의 장은 민원인의 소재지가 분명하지 아니하여 제24조제1항에 따른 보완요구가 2회에 걸쳐 반송된 경우에는 민원인이 민원을 취하(取下)한 것으로 보아 이를 종결처리할 수 있다.

③ 행정기관의 장은 민원인이 민원을 취하하여 민원문서의 반환을 요청한 경우에는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 민원문서를 민원인에게 돌려주어야 한다.

④ 행정기관의 장은 법 제27조제4항에 따라 민원인에게 직접 교부할 필요가 있는 허가서·신고필증·증명서 등의 문서(「전자정부법」 제2조제7호에 따른 전자문서 및 같은 조 제8호에 따른 전자화문서는 제외한다)를 정당한 사유 없이 처리완료 예정일(제21조제1항에 따라 처리기간을 연장한 경우에는 같은 조 제2항에 따라 민원인에게 문서로 통지된 처리완료 예정일을 말한다)부터 15일이 지날 때까지 민원인 또는 그 위임을 받은 자가 수령하지 아니한 경우에는 이를 폐기하고 해당 민원을 종결처리할 수 있다.

## 나. 판 단

### 1) 인정사실

이 사건 청구서 및 답변서, 건축허가 신청서, 건축위원회 심의대상 지정 고시, 건축허가 신청 보완요구서, 이 사건 처분서 등에 의하면 다음과 같은 사실이 인정된다.

가) 청구인은 이 사건 토지 지상에 공동주택(임대형기숙사 28호) 신축을 위해 2024. 5. 7. 피 청구인에게 건축허가 신청을 하였다.

나) 청구인은 2024. 5. 8., 같은 해 5. 28. 청구인에게 이 사건 신청에 대하여 보완요구를 하였다.

다) 피청구인은 2024. 6. 5. 이 사건 신청 관련하여 ‘임대형기숙사’를 건축위원회 심의대상으로 추가하는 계획을 수립하였다.

라) 피청구인은 2024. 6. 5. 청구인에게 이 사건 신청에 대하여 「건축법」 제5조의5제1항제8호 및 「○○시 건축 조례」 제4조제1항제4호에 따라 건축위원회 심의 상정이 결정되었음을 통보하였다.

마) 청구인은 2024. 6. 13. 피청구인에게 “모든 법령에 맞춰 건축설계를 하여 2024. 5. 7. 이 사건 신청을 하였고 바 임의로 건축심의를 상정하는 것은 불합리적인 행정이며, 「○○시 건축 조례」 제4조제1항제4호에 의해 심의를 상정하였다고 하나 타 지자체의 행정절차에 나와 있듯이 먼저 건축심의 대상 및 기준을 고시하여 선의의 피해를 사전에 예방하는 행정이 옳다” 는 취지의 의견서를 제출하였다.

바) 피청구인은 2024. 6. 17. ‘임대형기숙사’ 를 아래와 같이 건축위원회 심의대상으로 지정 고시하였다.

1. 근거법규

가. 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호

나. 「○○시 건축조례」 제4조제1항제4호 「시장이 필요하다고 인정하는 사항」

2. 건축위원회 심의 대상 지정

「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표 1 제2호 라목에 따른 임대형기숙사

3. 시행일자: 2024. 6. 17.

4. 적 용 례: 시행일부터 다음 각 호의 신청이나 신고하는 경우부터 적용(전지역)

가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가(허가사항변경 포함)

나. 「건축법」 제19조에 따른 용도변경

사) 피청구인은 2024. 6. 19. 이 사건 신청에 대해 건축위원회를 개최하였고, 심의결과 ‘조건부 의결’ 되었다.

아) 피청구인은 2024. 6. 25. 청구인에게 건축위원회 심의결과에 따른 추가보완 요구를 하고, 같은 해 7. 15. 이 사건 신청에 대한 보완 요구사항에 대하여 보완 촉구를 하였다.

자) 피청구인은 2024. 8. 13. 이 사건 신청에 대하여 민원처리법 제22조 및 같은 법 시행령 제24조에 따라 2회 보완요구하였으나 보완서류를 제출하지 않았으며 같은 법 시행령 제25조제1항에 따라 이 사건 신청을 반려하였다.

< 보완 요구사항 >

☐ ○○시 건축위원회(2024. 6. 19.) 심의 결과(조건부 가결)

○ 주차대수는 시설면적 135㎡당 1대 또는 세대(실)당 0.3대 중 많은 대수로 산출

- 공용공간에 택배보관실을 개방된 형태로 계획할 것
- 입주자지원센터(관리실) 내 주차장 및 공용공간을 확인할 수 있는 CCTV설비 계획
- 범죄예방 건축기준에 적합할 것(체크리스트 제출)
- 공용공간 내 각실(세탁실, 공유주방 등) 면적에 대한 산출근거 구체적으로 제시
- 임차인에 대한 자동차 주차제한 및 소유제한에 대한 계획 및 공용공간 운영 세부 계획안 제출
- 지하1층, 지상1층 X2-Y2부분까지 기둥 확대 바람
- Y4-X2~X4 부분 실내 채광이 되도록 유리창 위치 조정

## 2) 처분의 적법여부

### 가) 주위적 청구원인에 대한 판단

청구인은 이 사건 임대형기숙사를 건축위원회의 심의대상으로 삼은 것은 이 사건 고시를 소급 적용한 것으로서 위법하다고 주장하나, ‘건축허가신청에 따른 건축위원회 심의상정 통보’ 등에 의하면 이 사건 처분은 「건축법」 제4조제1항제1호, 같은 법 시행령 제5조의5제1항제8호, 「○○시 건축 조례」 제4조제1항제4호에 따라 건축심의위원회 심의대상으로 상정된 것으로 보이므로 이 부분 청구는 이유없다.

### 나) 예비적 청구원인에 대한 판단

청구인은 건축위원회의 심의사항은 미리 심의기준을 정하여 공고한 사항으로 한정하여 심의하도록 하였으나 이 사건에서 그러한 심의 기준이 공고되지 않았음에도 심의를 진행한 위법이 있고, 또한 시장 등이 건축위원회에 상정할 수 있는 사항은 ‘일반적 유형’에 불과하고 ‘개별적 건축물’은 포함되지 않는다고 주장한다.

살피건대, 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호는 “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.”고 규정하고 있는바, 법령에서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 ‘인정한 사항’이라고 표현하고 있을 뿐 ‘일반적 유형’인지 ‘개별 건축물’인지를 구분하지 않고 있으므로 이를 ‘일반적 유형’에 한정된다고 해석할 수는 없다.

다만, 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호 후단에 명시된 바에 의하면 건축위원회는 심의기준을 정하여 공고한 사항에 한정하여 심의할 수 있음이 분명하고, 「○○시 건축 조례」 제4조제1항제4호는 ‘시장이 건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항’을 건축위원회에 상정할 수 있도록 규정하고 있으나, 조례는 법령과 모순되지 않는 범위에서만 효력이 있다고 할 것이므로 조례에 근거하여 심의를 상정하는 경우에도 그 심의 기준이 미리 공고된 사항에 한정하여야 할 것이다.

이와 같이 「건축법 시행령」이 건축위원회의 심의기준을 미리 공고한 사항에 한정하여 심의할 수 있도록 규정한 것은 건축허가 행정의 공정성과 전문성을 도모하고 심의대상과 기준을 명확히 하여 예측가능성을 높이기 위한 것으로서, 건축위원회가 개별 건축물에 대해 심의를 할 경우에도 심의 기준이 미리 공고되지 않은 경우에 그 심의는 절차위반의 위법을 면할 수 없다 할 것인데, 이 사건 처분은 미리 심의 기준을 정하여 공고하지 아니하고 행정청의 필요에 의해 건축위원회의 심의를 진행한 것으로서, 그 심의 결과에 따르지 않았다는 이유로 건축허가를 반려하는 것은 청구인에 불이익한 행정처분으로서 엄격히 지켜야 할 절차를 위반한 것이므로 위법하다고 할 것이다.

### 3. 결 론

그렇다면, 청구인의 주장을 인정할 수 있으므로 청구인의 청구를 받아들여기로 하여 주문과 같이 재결한다.