

20. 建築法施行令 改正方案에 관한 討論會

일시 : 1992. 4. 3(금)

주최 : 대한건축사협회

후원 : 건 설 부

I. 개정 배경

정부는 지난 91. 5. 31 공포되어 금년 6. 1부터 시행되는 건축법 개정법률의 시행을 위한 건축법시행령 개정안을 작성하여 '92. 3. 12자로 입법예고를 하고 관계부처에 의견조회를 하였다.

II. 개정 방향

1. 국민생활의 편의도모를 위한 행정절차의 간소화

- 소규모 건축물 등의 신고대상 확대
- 경미한 설계변경사항의 일괄 신고 처리
- 건축법 적용상의 예외인정제도 마련

2. 건축기준의 조례 위임 확대 등 지방자치단체의 자율권 강화

- 용도지역별 건축물의 용도규제 체계의 개편
- 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 방법의 개선
- 대지안에 확보하여야 하는 공지기준의 조정
- 건축허가 사전승인 대상의 조정

3. 건축물의 품질관리제도 강화

- 중간검사 강화
- 공사감리의 내실화
- 건축설비의 설계 및 감리방법 개선

4. 건축물의 구조·방재기준의 개선

- 건축물의 구조 기준의 보완
- 구조안전의 확인 대상의 조정
- 건축물의 방재상 적용할 용도분류의 신설

5. 도시미관 제고 및 토지의 절약적 이용도모

- 도시설계 제도의 보완
- 건폐율·용적율의 완화
- 건축물의 높이제한 조정

Ⅲ. 주요 개정 내용

1. 국민생활의 편의도모를 위한 행정절차의 간소화
2. 건축기준의 조례위임 확대 등 지방자치단체의 자율권 강화
3. 건축물의 품질관리제도 강화
4. 건축물의 구조·방재기준의 개선
5. 도시미관 제고 및 토지의 절약이용 도모

국민생활의 편의도모를 위한 행정절차의 간소화

가. 소규모건축물등의 신고대상 확대

〈현행제도〉

- 읍·면의 지역중 시장, 군수가 지역계획 및 도시계획상 지장이 없다고 인정하여 지정, 공고한 지역안의 건축물로서 그 바닥면적의 합계가 주택의 경우에는 60㎡ 이하 축사 및 창고의 경우에는 100㎡ 이하의 건축 또는 대수선을 신고함으로써 허가에 갈음함. (제5조의2)
- 일정규모 이상의 공작물(굴뚝, 장식탑, 광고탑, 고가수조, 첩탑, 담장 등) 축조시 허가를 요함(제100조)

〈문 제 점〉

- 읍·면지역에 소규모건축물의 건축 또는 대수선과 시급이상 도시에서 소규모주택의 건축시 허가수속 절차의 번잡 및 경비 부담
- 공작물 축조허가에 따른 실익이 없는 번잡

〈개정내용〉

- 읍·면의 지역중 군수가 지역계획 및 도시계획상 지장이 있다고 인정하여 지정·공고한 구역외의 건축물로서 그 연면적의 합계가 주택의 경우에는 100㎡ 이하, 축사 및 창고의 경우에는 200㎡ 이하의 건축 또는 대수선을 신고함으로써 건축허가를 받은 것으로 봄(제10조제1항).
- 시급이상 도시에서 단독주택의 연면적 합계가 85㎡ 이하의 건축과 건축물 높이 3m 이하 범위의 증가(제10조2항)
- 일정규모 이상의 공작물 축조시 신고를 요함(제114조)

※ 쟁점사항

건축물의 건축허가제에서 신고제로 전환에 따른

- 신고서류 범위
- 위법건축 방지책
- 적정 설계비 책정
- 부실시공 방지책

나. 경미한 설계변경 사항의 일괄신고 처리

〈현행제도〉

법에서 허가대상 건축물중 신고함으로서 허가에 갈음할 수 있는 규정은 있으나 사용검사(준공검사) 신청시 변경사항을 일괄하여 신고할 수 있는 규정은 없음(법 제5조2항)

〈문제점〉

- 경미한 설계변경 허가 또는 신고이행으로 공사 추진상 절차가 복잡하고 공사지연을 유발함.

〈개정내용〉

허가 또는 신고사항중 사용검사(준공검사)를 신청하는 때에 일괄하여 신청할 수 있는 사항을 다음과 같이 신설함(제11조3항).

- 변경된 부분의 바닥면적 합계가 20㎡ 이하인 경우
- 대수선에 해당하는 변경을 한 경우
- 변경된 부분의 높이가 0.5m 이하로서 전체높이의 1/10 이하인 경우
- 변경된 부분의 위치가 1m 이하인 경우

※ 쟁점사항

- 일괄신청 범위의 타당성
- 약용의 소지여부 및 대책
- 허용오차와의 관계

다. 건축법 적용상의 예외 인정제도 마련

〈현행제도〉

시장·군수는 지하층의 설치, 건축선의 지정, 건폐율, 대지면적의 최소한도의 규정을 완화하여 허가할 수 있음(제102조1항)

〈문 제 점〉

- 법령의 경직적용으로 국민 불편 및 불이익
- 건설부 유권해석에 따른 운영처리
- 민원의 소지 많음

〈개정내용〉

- 시장 등은 대지 및 건축물이 법령의 규정에 부적합하지만 법령의 규정취지에 반하지 아니하고 다음 사항에 적합시 특혜적용 대상
 - 법령 등의 규정대로 적용하는 경우 당해 건축행위가 과도하게 제한이 되는 경우
 - 공공의 이익에 저해되지 아니하는 것
 - 주변의 대지 및 건축물에 특별한 불이익을 주지 아니하는 것
 - 도시의 미관이나 환경에 저해되지 아니하는 것
- 대지안의 조경, 지하층의 설치, 건폐율, 용적율, 면적의 최소한도, 대지안의 공지 건축물의 높이제한 및 완화고역, 일조 등 확보를 위한 건축제한, 공개공지의 확보규정 등을 완화하여 적용할 수 있도록 함.

※ 쟁점사항

- 완화적용
- 완화적용 기준의 적용방법
- 완화적용 기준의 판단방법

1. 서 론

건축법 전문개정에 따른 동법시행령 전문개정안의 주요골자를 보면 국민생활의 편의의 향함으로 개정된 것처럼 보이지만 전체 개정내용을 검토한다면 종전의 법령과 다를 것이 없고, 대부분 법 적용과 운용은 지방자치단체의 조례로 정하도록 대폭적으로 위임하였으며, 특히 행정편의 위주로 건축행정에 필요한 업무를 민간단체가 대행하게 하거나 지방자치단체에서 행정에 필요한 자를 임명하도록 규정한 데 있다.

건축법령의 개폐목적과 방향은 지방화시대에 부응하는 것도 중요하지만 종전의 법령이 법 적용상 실현의 불가능한 규제위주의 경직성에서 탈피하지 못한 데 있으며, 시행령 전문개정(안)을 통하여 국민생활의 안녕과 공공복리증진을 위한 편의를 도모하는 데는 미흡할 뿐 아니라 불합리한 제도를 개선하지 않고 입법예고된 점에 대해 건축인의 한 사람으로서 실망을 금할 수 없다.

입법예고 기간에 동법 시행령 개정(안)의 공청회를 갖게 된 과정에 이르기까지 본 협회에서 연구검토안을 건의한 바 있으며 건설부의 주관하에 다방면으로 청취하고 각 시, 도 건축관계 공직자로부터 법개정에 뒷받침이 되는 자료를 충분히 확보하였으리라 사려되나, 본개정안의 내용을 보아 법령개정안의 근본 목적과는 상당한 거리감이 있다고 본다.

오늘 이 자리의 토론회를 통하여 토의된 의견을 개정안에 반영되기를 바란다.

2. 일정규모의 행정업무의 대행(안 제20조)

주택 및 다세대주택과 근린생활시설의 2층이하 연면적 1000㎡ 이하의 건축물에 한해 처가, 중간검사, 준공검사에 필요로 하는 조사 및 검사업무를 건축사가 대행하도록 하고, 앞으로 2층 이하의 연면적 1000㎡ 이하의 모든 건축물에 대행시키도록 하고, 중간검사에 다른 현장조사는 규모와 관계없이 모든 건축물에 대해 확대실시(안)의 목적은 국민생활

의 편의를 도모하는데 있다고 하지만 오히려 이 제도는 행정편익을 이룩하는 데 목적이 있다고 하겠다.

이 제도에 대해 건축행위자, 행정업무를 대행하는 건축사, 허가감독관청 및 민원의 측면에서 상호관계의 문제를 검토한다면

1) 제도상의 성격

- ① 국민생활의 편의를 도모하기 위해 업무의 간소화 및 신속화하는 데 있다.
- ② 감독관청의 건축기술의 능력과 인력이 부족한 데 있고,
- ③ 이 업무를 건축사가 대행하도록 하여 이에 대한 수수료를 건축사에서 지급하고, 연대적 감독체제로 강화하여 감시, 단속, 적발, 처벌의 방향으로 운용하자는 데 있다.
- ④ 건축사에게 수수료를 지급하고 부조리를 척결하기 위해 “벌칙적용에 있어서의 공무원 의제”(개정 건축법 제77조)의 조항을 신설하게 된 것이다.

2) 국민생활에 미치는 영향(만원야기)

- ① 민원이 야기되는 주요인
 - 창호 및 발코니, 계단을 이용, 사생활 관망으로 침해
 - 이해관계의 불만으로 일조권 요구
- ② 위법발생 빈도(국민생활의 불편과 편익측면)
 - 일조권 저축(처마들출 등)
 - 일조권에 저축되지 않는 공간활용으로 사생활 관망
 - 처마를 짧게 설계한 후 현장에서 들출(설계상의 문제점)
 - 2층 발코니에 가스보일러 설치 등 다목적 용도로 활용
 - 옥탑 개조 및 무단 증평
 - 물탱크를 옥외에 설치하거나 면적을 늘려 주거로 활용
 - 계단, 발코니 이용의 불편
 - 계단 및 발코니의 폭을 늘림(외벽에서 약 1m 정도)
 - 지하층의 노출
 - 경사지반에 노출

-건축후에 흠 되메운 작업의 부담으로 소홀(공사비 부담)

3) 감독관청과 민원과의 관계

- ① 조사, 검사대행 건축물의 70~80% 민원야기
- ② 건축직 공무원이 현장조사 및 복명
- ③ 민원으로 인한 공직자의 정신적 부담이 극대
- ④ 행정기능이 일시 마비
- ⑤ 민원으로 인해 사법기관 등에 출두
- ⑥ 건축행정 업무지연
- ⑦ 민원을 의식하여 임의재량권 남용
- ⑧ 건축사 처벌이 용이, 책임전가

4) 건축사의 위상과 사회인식

- ① 행정처분 강화와 무한적 책임에 대한 저항이 점차 고조
 - 민원발생은 감리자 불성실로 책임전가
 - 대관청 갈등이 심화
- ② 조사 및 검사업무의 연대책임으로 처벌이 확대
 - 자기 책임하의 감리업무 이외의 업무까지 연대책임
 - 건축사의 위상이 심화
- ③ 민원으로 인해 건축사 사무소가 민원해소 창구로 전환
 - 사무실 운영이 일시 마비
 - 건축사의 부담이 커짐
 - 건축사 본연업무 퇴색
- ④ 위법 건축물로 인한 사회적 여론이 극대화
 - 건축주와 건축사간에 유착으로 인한 위법발생 추세로 사적당국에 보고
 - 공직자는 건축사의 자질과 무책임하다고 책임전가
 - 매스컴을 통하여 건축사가 사회악의 원천으로 보도
- ⑤ 공무원의 간섭에 의한 불편 양등

- 민원을 의식하여 처벌이 용이
- 건축허가시에 민원을 의식하여 통제 및 재량권 남용
- 시정명령, 고발, 공사중지, 과태료부과 등에 따른 만큼 가혹한 행정 및 형사처벌 확대
- 현장의 조사에 의한 간섭 및 압력가중
- ⑥ 건축사의 본연 업무의 사명의식이 퇴색
 - 대행업무로 인한 건축사의 심리적 불안과 위압감이 증식
 - 이 업무에 대해 회의를 느끼며, 업무를 포기하길 원함
 - 건축주와 시공자 위반을 대행자에게 책임과 처벌이 가중
 - 민원으로 인한 재산가치의 하락과 손해배상 청구를 강요 또는 협박
 - 행정 및 형사처벌이 수반하여 건축사의 처벌이 가중되어 자비를 시정한 경우가 허다함

5) 규제위주의 경직성으로 인한 혼란과 도덕성

- ① 민원의 진정으로 인한 사회악 유발(필연적 위법발생의 약점을 악이용)
 - 관계여론에 진정 및 금품요구
 - 대부분 금품으로 진정을 취하하는 경향
 - 이웃간의 이해관계로 갈등심화(적대행위의 극대화)
- ② 공직자와 대행자의 관계
 - 공직자와 대행자의 업무가 중복 및 가중(인력 및 예산낭비)
 - 민원 발생지에 공무원과 대동하여 조사
 - 공직자와 건축사와의 갈등이 점점 심화

6) 국민생활 편의제공 측면(개선방향)

- ① 건축법령의 경직성
 - 비현실적인 법령의 개선(국민생활의 불편과 불만고조)
 - 국민기본권의 공평성 결여(일조권 등)
 - 사회악 유발과 갈등등 심화의 요인을 제공(민원간의 적대행위 및 도덕성 결여)

- 조사통계에 의하면 법령이 완화될수록 위법이 감소되며
- 감리자의 처벌이 감소되었다.
- 위법이 감소된다면 민원이 위법을 악이용할 소지가 감소되며
- 민원의 불량한 의사 수준을 개선할 수 있다(도덕성 회복).

② 규제위주의 행정

- 민원을 의식한 통제권과 재량권 남용
- 행정편익의 목적으로 임의 규제
- 제도를 악이용할 소지가 있다해서 전체국민의 기본권을 침해하는 재량권행사(국민이 막대한 피해)
- 국민의 기본권 보장

③ 지도와 감독

- 위법건축물에 대한 위법보고 및 행정관청의 연대조사로 인해
 - 건축주의 불안 심리 자극
 - 민원으로 인한 불안 및 위압감 조성
 - 행정대행업무로 인한 경제적 부담이 가중
(그이외 지방세법에 의한 납부금 제외, 현행납부금 : 면허세, 도로점용세, 수입증기, 채권매입)

3. 건축지도원(안 제24조)

개정 건축법 제28조, 본문에 의하면 “이법 또는 이법의 규정에 의한 명령이나 처분에 위반하는 건축물의 발생을 예방”하는 데 있고, 개정시행령(안) 제24조제2항제1호에 의하면 “건축허가를 받거나 신고를 하고 건축중에 있는 건축물의 시공지도 및 위법시공 여부의 확인, 지도 및 단속”의 조항은 법 제23조에 의한 건축사가 대행하는 조사, 검사업무의 성격과 동일하며 중복된다.

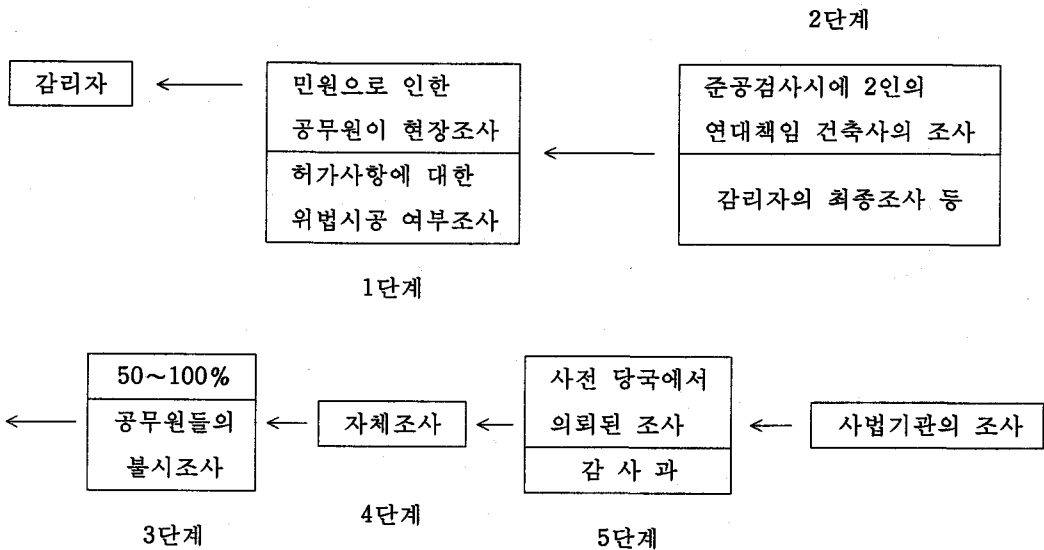
이 업무의 성격은 건축물의 유지관리와 신고건축물에 한하며 건축이 금지되고 제한하는 지역과 무허가건축물 및 무단용도변경에 대한 단속, 지도의 업무로 제정된 것으로 믿고 있으나, 본안은 이원적 체제의 제도로 받아지게 되며 건축사가 굳이 대행업무를 할

필요없다.

이 법안은 이율배반 모순과 법령상호간 중복된 업무로서 혼란만 초래할 뿐 법개정의 의미가 없다.

1) 이원적인 제도의 문제점

- ① 위압감을 조성
- ② 국민은 행정권한을 갖고 있는 공무원에게 지도를 받게 되며(준공을 하여 재산권을 갖게 하기 위해)
- ③ 조사, 검사업무의 확인지도, 업무의 성과를 기대할 수 없다.
- ④ 특히 이 제도는 위법, 시공, 조사기관의 관여할 사항을 검토하면



- ⑤ 동일한 건물이라도 위법여부 확인과 적발을 위한 『Filtering System』은 오히려 국민과 감리자가 거의 범법자가 된다.

본 조항이 신설된 배경은 국민생활의 편의를 제공하는 데 있다고 하지만 관주도하에 위법발생의 사전예방을 위한 시공지도 및 단속체제로 전환하자는 데 있고 단계적 필터링 시스템으로 건축사의 대행업무를 단속하자는 데 목적이 있다고 본다.

이 제도는 일본의 건축법 제4조에 의한 건축주사 제도를 모방한 모양인데 그 성격이 전혀 다르다.

소 관	직 책	자 격	주 업 무
특정행정청에 서 임명	건축지도원	건축사 : 전설대신이 실시하는 자격시험에 합격한 자	건축, 허가, 준공의 확인에 관한 사무, 건축지도, 건축주가 착공전에 확인신청서를 제출, 확인여부에 따라 착공
	건축감시원	건축사 : 1년 이상의 경험자	위반건축물의 조기발견, 신속한 공사중지명령 특정행정청에 보고

*지도 및 감시가 양분

2) 대 안

- ① 국민생활편의를 도모하기 위해 전기, 수도, 가스, 정화조 등 설비시설에 관한 수속 지도업무를 하며, 행정관청은 국민생활의 편의를 위한 One Stop Service System으로 전환할 수 있는 체제로 구성
- ② 건축행정에 지장이 있는 것과 허가사항이 아닌 단속업무는 건축행정관청이 단속 업무를 전담 강화하고 필요에 따라 감정적으로 건축사협회 차원에서 행정관서가 의뢰에 따라 지도 및 서비스로 업무를 부담한다(유급).
- ③ 인력확보 및 구성
 - 현직공무원으로서 유능한 자로 하여금 단속원으로 전담
 - 경험이 풍부하고 유능한 건축직 공무원의 진급기회 마련
 - 공무원으로서 건축사 시험에 합격한 자로 하여금 2~3년간 지도업무에서 종사
 - 건축사 시험에 합격한 자로 하여금 제도적으로 건축행정관서에서 직급으로 확보하여 지도업무에 종사할 수 있도록 전환
 - 감정적으로 건축사협회 차원에서 행정구역별로 건축상담기구를 신설하고 학식이 풍부하고 덕망이 있는 건축사가 지도원으로 봉사(유급)
- ④ 건축행정업무를 민간단체에 위임할 것이 아니고 행정 전달기구의 보강으로서 『건축청』을 신설 국민편의 방향의 봉사체제로 전환하는 것이 바람직하다.

4. 일조권등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(안 제83조)

1) 본 조항을 적용함에 있어서 야기되는 문제점

- ① 대지의 공지이용의 가치가 없다.
- ② 유흥공간 활용으로 인한 사생활 침해로 인한 분쟁이 지속
- ③ 일조권 주장으로 인한 상호연쇄적 이해관계로 분쟁이 확대
- ④ 기존건물과의 지속적인 마찰과 적대행위 극대(상호 이해관계의 공평성 조정)
- ⑤ 현행일조권 적용은 무의미(일영)
- ⑥ 위법소지와 분쟁으로 인해 혼란이 가중된다.

2) 제 한

- ① 주거전용지역 또는 일반주거지역안 일조권 거리조정 기준(안)

8m의 높이를 9m로 기준하여

$9m > h$ 일 때, 이격거리는 $l > 0.25(h - A)$

$9m < h$ 일 때, 이격거리는 $l > 0.5(h - A)$

(A=지방자치단체에서 0~2.0m로 정한다.)

〈표-1〉

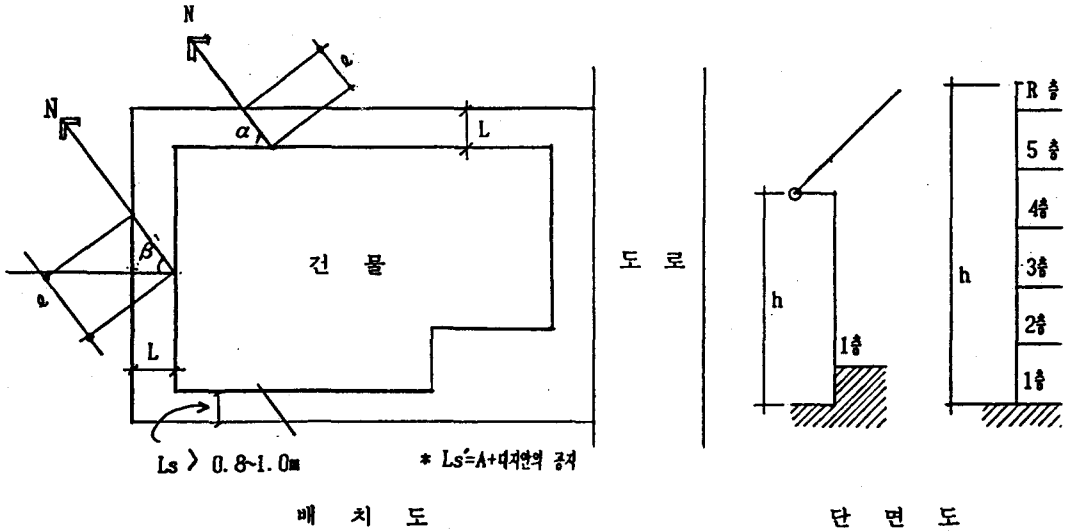
현행법령 : 8m 미만일 때 $h/4$ (ℓ)

(단위 : m)

층별	실제건물의 가상 높이 (h)	$\alpha \cdot \beta$				비 고
		30°	45°	60°	90°	
1	3.6	0.45	0.6	0.78	0.9	45° 일 때 건축물은 양방향 으로 적용을 받게 되어 불 리한 대지
2	6.0	0.75	1.0	1.3	1.5	
3	(8.4)*	(1.05)	(1.05)	(1.8)	(2.1)	

* ()는 9m 미만 건물을 $h/4$ 로 적용할 경우

이 기준안은 정북방향으로 일조권을 조정한 만큼의 이격거리를 일조권을 요구하는 대지가 부담하는 것으로 절대거리로 확산한다. 일조권을 요구하는 대지의 경계선으로부터 정남방향으로 각도에 따라 A의 거리를 절대거리 L_s 를 환산하고 대지안의 공지를 포함하여 최대거리 0.8m~1.0m가 된다.



〈표-2〉

① 9m 미만의 건축물의 일조권거리 : ℓ 의 값

(단위 : m)

이격거리 : ℓ	9m 미만의 높이 : h							비 고
	9	8	7	6	5	4	3.6	
$\ell_0 = 0.25h$	4.5	2	1.75	1.5	1.25	1.0	0.9	현행법령상의 소정거리
$\ell_1 = 0.2h$	1.8	1.6	1.4	1.2	1.0	0.8	0.72	
$\ell_2 = 0.25(h-1)$	2.0	1.75	1.5	1.25	1.0	0.75	0.65	
$\ell_3 = 0.25(h-1.25)$	1.94	1.69	1.44	1.19	0.94	0.69	0.59	
$\ell_4 = 0.25(h-1.5)$	1.88	1.63	1.38	1.13	0.88	0.63	0.53	
$\ell_5 = 0.25(h-2.0)$	1.75	1.5	1.25	1.0	0.75*	0.5*	0.4*	
$\ell_6 = 0.25h - 0.3$	1.95	1.7	1.6	1.3	1.0	0.7	0.5	

* 표는 절대거리 $L=0.5m$ 이상으로 한다.

〈표-3〉

② 9m 이상의 건축물의 일조권거리

(단위 : m)

이격거리 : ℓ	9m 미만의 높이 : h										비 고
	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	
$\ell_0=0.5h$	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	현행법령의 소정 거리
$\ell_1=0.45h$	4.5 0.5 ¹⁾	5.4 0.6	6.3 0.7	7.2 0.8	8.1 0.9	9 1.0	9.9 1.1	10.8 1.2	11.7 1.3	12.6 1.4	
$\ell_2=0.45h-0.5$	4 1.0 ²⁾	4.9 1.1	5.8 1.2	6.7 1.3	7.6 1.4	8.5 1.5	9.4 1.6	10.3 1.7	11.2 1.8	12.1 1.9	
$\ell_3=0.5(h-2)$	4 1.0	5 1.0	6 1.0	7.0 1.0	8 1.0	9 1.0	10 1.0	11.0 1.0	12.0 1.0	13.0 1.0	
$\ell_4=0.5(h-3)$	3.5 1.5	4.5 1.5	5.5 1.5	6.5 1.5	7.5 1.5	8.5 1.5	9.5 1.5	10.5 1.5	11.5 1.5	12.5 1.5	
$\ell_5=0.5(h-1.5)$	4.25 0.75	5.25 0.75	6.25 0.75	7.25 0.75	8.25 0.75	9.25 0.75	10.25 0.75	11.25 0.75	12.25 0.75	13.25 0.75	

i) $9m \geq h$ 일 때, 진북방향의 이격거리 : $\ell > 0.25(h-2)$

ii) $9m < h$ 일 때, 진북방향의 이격거리 : $\ell > 0.5(h-2)$

• h : 최고높이

• Ls : 절대거리

주거지역 : 남측의 절대거리(대지안의 공지) : $Ls > 0.8 \sim 1.0m$

• 거리 : 외벽에서 거리

② A의 값은 0~2.0m 조정할 수 있으며 지방자치단체에서 A의 값을 정하게 하고 A 값에 따라 일조권을 요구하는 대지에서 절대거리(Ls)를 정하게 한다.

「예 1」 9m 이하로서 A=2m일 때 〈표-2〉의 ℓ_3 와 같고 일조권을 요구하고 절대거리는 1.0m로 한다.

「예 2」 9m 이상으로서 A=1.5m일 때 〈표-3〉의 ℓ_5 와 같고, 일조권을 요구하고 절대거리는 〈표-4〉와 같이 1.0m로 한다.

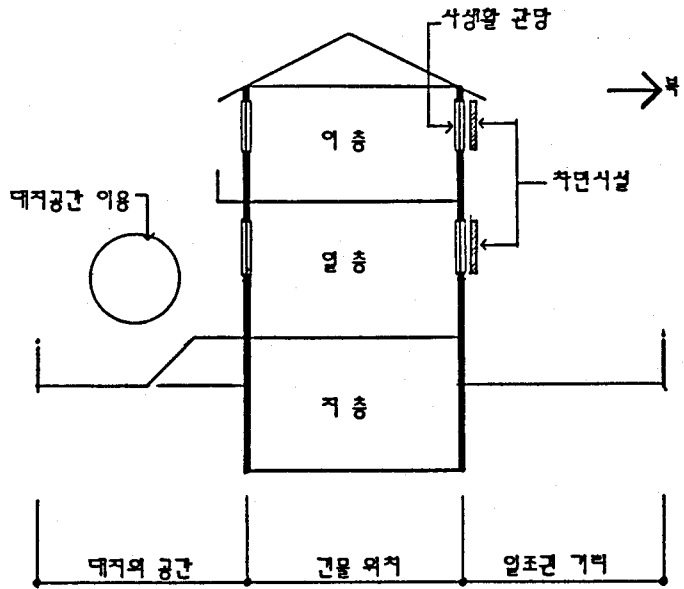
〈표-4〉 일조권을 요구하는 대지 경계선으로부터 절대거리(Ls)

A	조정거리 (m)	각 도				최 대 절대거리 Ls(m)
		30°	45°	60°	90°	
2.0	0.5	$0.25+0.5=0.75$	$0.35+0.5=0.85$	$0.43+0.5=0.93$	$0.5+0.5=1.0$	1.0
1.75	0.44	$0.215+0.5=0.715$	$0.30+0.5=0.80$	$0.37+0.5=0.87$	$0.5+0.44=0.94$	
1.50	0.38	$0.185+0.5=0.685$	$0.26+0.5=0.76$	$0.32+0.5=0.82$	$0.5+0.38=0.88$	
1.25	0.31	$0.155+0.5=0.655$	$0.22+0.5=0.72$	$0.27+0.5=0.77$	$0.5+0.31=0.81$	0.8
1.0	0.25	$0.125+0.5=0.625$	$0.18+0.5=0.68$	$0.22+0.5=0.72$	$0.5+0.25=0.75$	
0.5	0.13	$0.06+0.5=0.56$	$0.08+0.5=0.58$	$0.1+0.5=0.6$	$0.5+0.12=0.63$	
0*	0	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5*

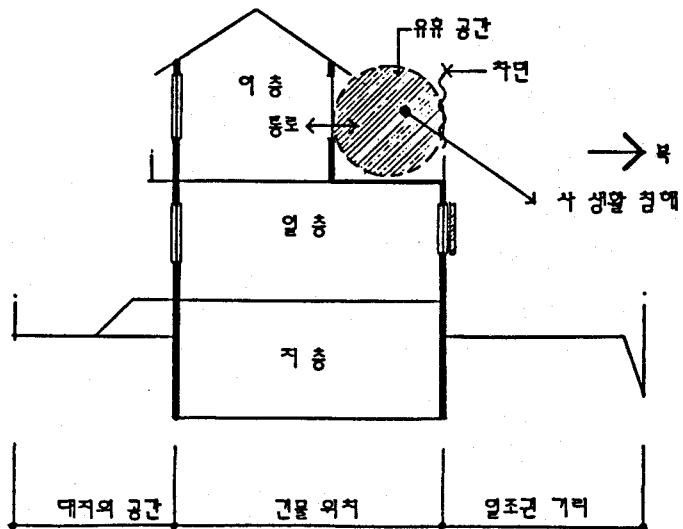
* 표는 현행법령에 의한 남측의 대지안의 공지

3) 성과(국민생활의 편의제공)

- ① 기존건물과 신축건물의 공평서 유지(개정 사유)
- ② 법령개정의 취지에 인접대지간의 불만이 해소(타당성)
- ③ 지하실의 주거가 감소되며 주거환경이 개선
- ④ 진북방향의 유휴공간 활용이 불가능해진다.
- ⑤ 사생활침해 방지
- ⑥ 민원의 소지를 해소 사회악이 근절(진북방향 차면시설)
- ⑦ 옥탑부분의 생활편의 제공



단 면 1 안



단 면 2 안

5. 면적, 높이 등의 산정방법(안 제15조제2호 건축면적)

건축면적의 산정에 있어서 처마, 차양, 부연, 기타의 유사한 것으로서 당해 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1m의 후퇴선으로 하고 단서조항으로 태양열을 주된 에너지원에 한하여 산정방법을 건설부령으로 정하는 바, 단독주택에 있어서 옥외계단의 경우도 이 조항에 적용한다면 1m 폭의 계단을 설치해야 할 경우 계단의 통로가 협소하다.

계단의 폭을 넓게 하자면 주택전체의 건축면적을 줄여서 계단의 폭을 넓힐 수 있지만 벽체의 두께가 적을 경우(건축법제정 당시 목조의 기준)에는 이 법조항이 무리가 없으나, 에너지절약을 위해서 벽의 두께가 두꺼워지게 되므로 계단의 통로가 협소하게 되며 이 조항에서 에너지원을 이용하는 경우의 단서조항과 같은 조건이므로 모든 건축물의 옥외의 계단폭은 건물중심으로부터 난간 중심까지 1.2m로 완화하는 것이 바람직하며 국민 생활의 편의를 도모하는 것이다.

6. 경미한 설계변경의 일괄신고(안 제11조)

1) 신축건물의 설계변경 신고 및 허가

현재 적용되고 있는 건축법령은 공사도중에 설계변경 승인후에 공사를 지속할 수 있도록 규정한 데 있다.

건축법 개정조문은 “경미한 사항의 변경”에 대해서만 예외규정을 두었으며 공사도중에 부득이한 경우의 변경과 건물규모, 대지여건과 관계없이 일률적으로 「면적」, 「길이」, 「위치」의 변경에만 한도로 규정한 데 있다.

본 조항에서 가장 중요한 것은 “경미한 사항의 변경”은 건축종별에 해당하지 않는 사항으로 규정한 점에 대해 제안코자 한다.

2) 제 안

본 제안은 신축건축물에 대한 변경사항의 문제점을 검토한다면 대부분 공사초기의 착공과정에서 설계변경이 가장 많이 생긴다. 주위 여건과 대지의 조건에 따라 지하실과 기

초부분의 공사변경이 가장 많고 주요 구조부분의 변경이 크다.

특히, 착공초기에 흙파기 공사, 흙막이 공사 등의 안전대책을 위한 공법변경이 어려운 골조공사와 지반의 성격, 인접지의 피해, 공중시설물의 유해의 우려 등 주위여건상, 공사 과정에서 중지할 수 없는 상황에 이르게 되는 경우다. 건축법령에 저촉되지 않는 범위에서 건물의 규모를 늘리거나 줄일 경우와 건축주의 편익을 위해 늘려야 할 경우에 설계변경 승인을 받을 때까지 공사현장을 방치할 수 없다. 이러한 경우는 설계당시에 충분히 반영되지 않는데 있겠지만, 지반과 지형이 조사되었다 하더라도 일부의 변경과 공법을 달리 하는 경우에 건축주의 요구에 따라 설계변경사항이 크게 달라진다.

공사진행 과정에서 주요부분의 변경사항은 설계자와 감리자가 단시간에 구조의 보강, 변경이 가능할 것으로 보며, 건축관계법령에 저촉이 없는 범위에서 공사를 진행하는 데는 어려움이 없다고 본다. (공사가 중단된다면 시공상 어려움이 크다.)

주요부분의 변경은 상황에 따라 한계를 정할 수 없으나 시행령 안과 같이 경미한 변경에 있어서 규모를 고려하지 않고 한계를 정하는 것은 극히 불합리하다.

공사도중에 부득이한 사정으로 인해 공사를 진행해야 할 경우 설계변경은 구조상 안전에 관한 사항과 면적의 증감 등 변경된 내용을 즉시 신고하고 공사에 지장이 없도록 조치해야 할 것이다. 그렇게 하자면 변경된 사항은 「기초중간검사」로서 가름하여 「확인」하므로서 건축행정상, 지장이 없게 되며, 기성부분에 대해 당해 층의 골조공사가 끝나는 대로 설계변경허가를 받아야 할 것이다.

공사중에 면적이 증가될 경우 현행법상 건축관계법과 대지여건상 당초허가를 받은 전체 연면적에 대해 10% 범위에서 1단계 신고로 가름하고 2단계로 설계변경 허가를 받게 된다면 아무런 지장이 없을 것이다.

미관지구에 적용을 받는 건축물은 건축 미관심의를 받아야 하는 사항으로 미관상 당초허가와 상이할 경우를 제외하고는 건축관계법에 저촉이 없다면 전술한 내용에 따라 신고로서 가름하고 골조공사가 끝날 때까지 설계변경이 가능하도록 해야 하며 1단계 신고로서 「확인」이 된다면 국민편의의 측면이나 행정측면에서는 아무런 지장이 없으며 일체의 부작용이 없다고 확신한다.

다만, 설계변경에 대한 신고기간에 개정된 건축관계법령의 적용(소방법 주차장법 등)으로 인해 법적용상 국민에게 불이익을 초래할 경우가 있어서는 안된다. 한편으로는 설계변경 신고후에 다음 공사를 진행하는 데 타법령과의 연관성(협의사항)이 있고 공사에

차질(오수정화조, 주차장시설 등)이 생길 요인이 있으며 국민의 편익을 위해 악이용 소지가 있을 수 있으므로 설계변경은 행정에 지장이 없도록 설계변경 신고 후 곧 설계변경 허가를 받아야 할 것이다. 설계변경 허가는 변경부분에 대해 연관성이 있는 부분만 허가를 받도록 하는 것이 업무상 간소화가 되며 변경내용을 파악하기 쉬울 것으로 본다.

7. 건축물의 허용오차와 관계

건축물의 허용오차제도는 건축물의 길이 높이에 대한 공사과정에서 치수에 대한 오차제도의 도입은 일찍이 논의된 적은 있으나 오차제로 인해 국민이 악용 소지가 있으며, 건축법령의 기준이 혼란해진다.

실예를 들자면 지하실의 천정높이가 2.1m로 마감되었으나 지하실바닥의 방수가 불안전하여 재방수공사로 인해 천정높이가 불과 7~8cm가 미달되어 건축주와 건축사가 행정처분을 받게 된 경우가 있었다. 이런 유사한 일은 사정에 따라 오차의 경우 등으로 처벌을 받게 된 경우를 생각한다면 미달할 만큼의 차이점은 그렇게 대수롭지 않게 생각할 수 있지만 법령으로 정한 기준에 미달한 것은 법령에 저촉되며 법대로 처리되는 것은 당연하다.

이러한 사례가 앞으로 빈번히 생길 수 있기 때문에 오차제도를 도입한 것으로 본다. 또한 실제로 대지경계선에서 뛰어야 할 거리, 공사도중에 작업장, 건축자재의 규격 및 마감두께로 인한 오차, 조사에 의한 실측의 차 등의 미달 또는 늘어나는 오차는 고려될 수 있으나, 기준으로 정한 수치 이하의 오차제도를 도입하는 것은 법령에서 규정한 기준의 의미가 없다. 예를 들면 대지에 대한 건축물의 높이의 결정 등과 건폐율은 60%로 정한 한계치, 사선제한, 일조권의 이격거리, 대지의 고저차가 있는 규정된 한계범위 이하로 설계되고 있는 것은 오차가 초과될 경우를 대비한 것으로 보고 있다.

도시계획확인원의 지적도에 진북방향의 예시가 없기 때문에 이격거리의 실측의 차가 크며, 지적도의 확대와 현장의 실측도 및 시각적 그 차가 각각 다르다. 지적법 시행령 제 44조의 경우 경계를 이루는 지적선의 두께는 1/10m로 규정하고 있다. 예를 들자면 1/1200의 지적선의 두께는 12cm로 정하고 있다.

본 제안은 상대적으로 생기는 오차요인(대지의 고저차, 일조권의 이격거리, 대지안의

공지 등)에 따라 오차를 계상할 수 있으나 건물자체의 절대적인 길이와 면적에 대하여 오차제도를 적용할 수 없다고 생각된다. 건물자체의 절대적인 경우에 늘어나는 부분에 대해 설계변경이 가능하며 용적율, 건폐율은 허가신청 범위의 한계에 미달한 만큼의 오차를 인정할 수 있으며 그 이상이 되어서는 안되는 것이다. 상대적으로 생기는 오차는 전체 수평 및 수직길이 및 돌출부분의 길이에 한하여는 5% 범위 이하로 오차를 적용하는 것이 바람직하다(구적계산의 오차 등 실제 샘플조사).

특히 오차제에 있어서 모든 건축물의 길이 및 면적에 대한 오차폭을 정한다면 악용할 소지가 있으며, 특수건물을 정밀하게 시공해야 할 경우와 공사작업상 치수개념과 정확성이 회의되어 법령의 기준이 혼란하게 된다.

8. 대행건축물의 위법 근절책

1) 법령이 국민의 편의 방향으로 완화

2) 감리업무의 제도적 보완

- ① 설계도서의 정확성
 - 건축사 자질 및 성실의무
- ② 허가와 동시 감리자선정 확인서 제출에 따라 허가증 교부
 - 입의 착공 방지
 - 사전계도 및 현장확인 등
- ③ 현장조사 후 쌍방 감리계약 체결 후 허가증 교부
 - 착공전에 일부납부, 착공즉시 완납
 - 책임한계를 명확히 구분
 - 사전계도-허가도서에 「유의사항」 또는 「공사지도 요령 및 안내」를 첨부
- ④ 대행업무의 배정에 대한 공정성 유지
 - 설계자와 건축주 및 감리자의 유착 방지
- ⑤ 동일한 건축물에 있어서 감리자와 설계자의 분리

- 설계자와 감리자의 유착 방지
- 감리업무의 공정성 보장
- ⑥ 착공계 제출시 감리자의 수입확인서를 첨부해야 착공이 유효(그렇지 않을 경우 계약서 파기)

3) 위법보고와 공권력 행사 강화

- ① 감리자가 시정유예기간(3일간)에 따라 감리자가 위법보고
- ② 행정관서는 위반부분의 공사중지(공권력 행사, 위법표식으로 공개)
- ③ 시정기간에 시정하지 않을시 즉각 고발과 동시에 과태료 부과 등

결 언

건축행정업무의 일부를 점차적으로 민간단체에 위임하려는 착상은 건축행정의 체계화를 이룰 수 없다. 선진국과 같이 국민편의를 위해 봉사할 수 있는 기구의 보강이 필요하며, 그렇게 하자면 기술인력의 양성과 확보가 중요하다.

현재 전국의 건축을 전공한 공무원은 불과 1,600명으로 전체의 60%에 해당되며 이 비율이 높고, 진급의 기회를 놓치고 퇴직하고 있다. 언젠가는 행정대행업무는 공무원이 전담할 수 있는 체제로 구축하고 행정본연의 의무로 환원해야 하며 이 업무로 인해 건축사의 자질과 위상이 손상될 뿐 아니라 국민생활의 편익에 그렇게 도움이 되지 않는다. 행정기구의 보강만이 대민 봉사를 할 수 있으며 실효성이 높다. 이 업무를 건축사가 아닌 다른 단체가 대행하더라도 그 결과가 월등하게 실효성을 거둘 수 없다.

본인은 이 부분에 대해 다년간 연구한 경험에 비추어 현재에 경직된 법령의 완화하는 것만이 선결문제이다. 우선 이웃간의 분쟁과 갈등, 적대행위의 심화를 해소시키는 것이 중요하며 건축으로 인한 사회악을 근절하는 데 함께 노력해야 할 것이다. 결코, 우리 국민은 GNP \$1,000 시대와 \$5,500의 건축물의 질량이 차가 크다. 또한 우리의 의식도 달라졌다. 그러나, 현실적으로 실효성을 건을 수 없는 이상과 강제만으로 법령이 개정되어서는 안되며, 현실을 순응하여 개선하는 데 있다.

제 1 과제 · 토론 2 ■■■■■■■■■■

〈최 민 석(경기도청 주택과장)〉

1. 소규모 건축물 등의 신고대상 확대

1) 현 황

- 도시계획이 수립되어 있는 읍·면의 지역에서 군수가 도시계획상 지장이 있다고 인정하여 지정공고한 구역외의 곳에서 건축하는 농·어업용 주택은 바닥면적의 합계가 60㎡ 이하 축사·창고의 경우에는 각각 100㎡ 이하일 경우 군수에게 신고만 하고 건축하고 있던 것을 농·어업용 주택은 100㎡ 이하, 축사, 창고의 경우에는 각각 200㎡ 이하로 상향조정
- 도시계획구역등 건축허가 대상지역 지구라도 단독주택으로서 연면적 합계가 85㎡ 이하인 신축건축물에 대하여도 신고만 하고 건축할 수 있도록 함.

2. 문제점

- 대부분 국민들은 금번 건축법시행령 개정(안)이 입법예고됨으로서 신고제도가 현행 건축법에 의한 신고대상 건축물(50㎡ 이내의 증축, 개축, 재축, 대수선)과 동일하게 아무나 설계할 수 있고 민원처리 단축 및 비용이 절감되는 것으로 알고 있으나 건축법시행령 개정(안) 제11조제4항 규정에 의하면 신고로서 허가에 갈음하는 신축에 해당하는 건축물의 설계도서는 건축사법에 의한 건축사가 설계토록 규정되어 있어 비용절감에는 효과가 없고 다만 민원처리기간(허가 7일 이내→신고 3일 이내) 단축밖에 없어 편익효과 반감
- 허가에서 신고제로 전환됨에 따라 현행 건축법 시행규칙 제4조제1항에 규정된 신고대상 건축물에 첨부토록 한 설계도서(평면도 배치도, 단면도 등)로서는 관계규정의 검토에 어려움이 있고 건축사가 설계한 신고대상 건축물에 첨부도서가 허가대상 건축물의 첨부도서보다 적고 민원처리 기간도 단축되므로 건축주와 설계자간에 적정설계비 논란 예상.

- 건축허가제에서는 설계·감리 및 현장조사검사 등의 행위가 건축사수임건축물로 처리되는 사항이나 신고제일 경우 건축법시행령 개정(안) 제11조제4항에서는 설계만 건축사가 하고 감리자지정규정이 없어 위법건축물과 부실시공에 대한 방지에 어려움이 예상된다.

3. 기대효과

- 동 개정안은 국민소득 증대로 주거환경이 크게 개선됨에 따라 쾌적한 생활공간 확보와 축산영농이 근대화 및 농축산물의 보관 확보, 저소득 서민층에 대한 시대적 국민욕구를 충족함은 물론 건축허가 신청에 따른 복잡한 민원절차를 간소화하고 농·어민 등 서민층의 편의도모에 기여할 것으로 판단됨.

4. 개선안

- 신고대상 건축물의 설계 및 감리보수 효율은 건축사업무 및 보수기준에 정한 보수요율표에 의하여 산출된 설계 또는 감리보수의 80% 상당액으로 하고
- 신고대상 확대로 첨부서류의 범위는 관계법령의 적법성을 검토하여야 할 최소한의 설계도서인 배치도, 평면도, 입면도, 단면상세도, 우수정화시설 또는 분뇨정화조의 구조도는 첨부하여야 할 것으로 판단됨.
- 위법건축물의 발생 및 부실공사 방지를 위하여 바닥면적 50㎡ 이상의 신고대상 건축물에 대하여도 공사감리자를 지정토록 하는 것이 바람직함.

제 1 과제 · 토론 3 ■■■■■■■■■■

〈박 영 기(연세대 교수)〉

국민생활의 편의도모를 위하여 행정절차를 간소화하려는 여러가지 안들에 대하여 먼저 반가운 마음으로 환영하는 바입니다. 처음에는 여러가지 미비한 점이 있겠지만 국민생활

의 편의를 도모하겠다는 의지로 계속 보완해 나가면 머지않아 완벽하게 될 것으로 기대합니다. 아울러 이러한 개념을 이번 건축법 시행령 개정안에 도입하는데 애쓰신 관계자 여러분께 감사를 드립니다.

먼저 개정안 제11조제3항의 내용을 토론하고자 합니다. 그 내용은 이러합니다.

건축허가를 받거나 신고를 하고 건축하는 도중에 설계의 내용을 바꾸어 건축하고자 하는 경우 먼저 설계변경 허가를 받거나 신고를 한 후에 공사를 계속할 수 있던 것을 대통령령이 정하는 사항 즉 다음과 같은 경우에는 건축공사를 계속한 후 건축물이 완공되어 사용승인을 신청할 때 일괄하여 신고할 수 있도록 하여 건축주의 편의를 도모하겠다는 내용입니다.

1. 변경된 부분의 바닥면적이 합계가 20제곱미터 이하인 경우
2. 대수선에 해당하는 변경을 한 경우
3. 변경된 부분의 높이가 0.5미터 이하로서 전체 높이의 10분의1 이하인 경우
4. 변경된 부분의 위치가 1미터 이하인 경우

이것을 조감하여 보면 전후 맥락에서 다음과 같은 흐름을 읽을 수 있습니다.

즉, 설계변경의 경우 허가를 받아야 한다. 그러나 일정규모 이하의 경미한 사항인 경우, 예컨대 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하의 증축, 개축, 재축, 대수선 등일 때는 신고로 한다. 또한 이보다 더욱 규모가 작은 아주 경미한 사항 즉 변경된 부분의 바닥면적 합계가 20제곱미터 이하인 경우 등에 있어서는 사후에 신고토록 한다는 것입니다.

여기에 두 가지 관점에서 문제제기를 할 수 있겠습니다. 건설부에서 발표하실 때 이에 대한 대비책의 설명이 있을 줄로 사료되오나 준비관계상 발표내용을 듣지 못하고 먼저 원고를 써야 함으로 중복이 되더라도 양해있으시기 바랍니다.

첫째, 신고로서 허가를 가름할 수 있는 일정규모 즉 50제곱미터 초과와 사후신고할 수 있는 규모 즉 20제곱미터 이하의 타당성입니다. 즉 경미한 사항의 개념에서 볼 때 어느 선에서 경미한 사항을 구분하느냐 하는 문제입니다. 저는 이 문제에 대해서는 건설부에서 충분히 연구하여 정한 수치들이라고 보며 이에 관한 한 대부분의 사람들이 납득할 수 있다고 생각합니다.

두번째 관점은 다음과 같습니다. 즉 허가과 바닥면적 50제곱미터 초과 경우 등의 신고는 사전의 일이고 바닥면적 20제곱미터 이하 경우 등의 신고는 사후의 일입니다. 다시

말해서 쟁점으로 삼고자 하는 요지는 이번에 국민생활의 편의도모를 위한 행정절차 간소화로 내놓은 개정안의 중요한 알맹이들 중의 하나라고 할 수 있는 경미한 설계변경의 건축물 완공후 일괄 신고처리가 사후의 일이기 때문에 간과할 수 없는 문제들이 있다는 것입니다. 예를 들면 바닥면적 20제곱미터 이하인 경우 사후 일괄신고는 해당 건폐율, 용적율 등을 초과하지 않는 범위내에서만 가능한 일임에도 불구하고 건축주들은 많은 경우 그 내용을 알지 못하고 건폐율 용적율 등을 상관하지 않고 무조건 20제곱미터의 바닥면적 증가는 허가나 신고 없이 공사를 할 수 있는 것으로 잘못 알고 공사를 할 소지가 충분히 있다는 것입니다. 결국 이것은 선의의 건축주들로 하여금 위법건축물을 조장시키는 등의 역할을 할 우려가 있는 것입니다. 잘못 알고 위법을 하였다 하더라도 건축물이 다 완공이 된 후에 이것을 어떻게 처리하겠습니까? 부수겠습니까? 개정안 내용을 보면 완공 후 신고토록 되어 있습니다. 그것은 즉 신고 내용과 건축물을 조사하여 위법사항이 있으면 그 때 조치하겠다는 뜻이 담겨져 있습니다. 그 조치내용은 사전승인을 하여주지 않거나 또는 위법사항을 시정시키는 일이 될 것입니다. 그러나 행정 당국에서 과연 그렇게 할 수 있는 자신이 있겠습니까? 즉 초과된 부분을 부수게 할 수 있겠느냐 하는 것입니다. 아니면 사용승인을 안해서 위법건축물의 수만 증가시키겠습니까? 더구나 이것을 악용하고자 하는 경우도 늘어갈 것입니다. 주차대수, 방화구획 등에 관계되어 20제곱미터에 따라 주차대수나 또는 방화구획의 수가 늘어야 할 경우 고의로 20제곱미터는 줄여서 허가를 받고, 공사를 한 후 건축물 완공후 신고를 할 수 있을 것입니다. 이 경우에도 건폐율 등이 법테두리를 초과하지 않은 경우라면 아무 문제가 없으나 건폐율 등이 초과될 경우라면 심각한 문제가 될 것입니다.

이 문제에 대한 저의 의견은 이러합니다. “경미한 사항”의 개념을 분명히 정립하는 일이 필요합니다.

개정안 제11조제2항에 보면 “그 전부터 있던 사항으로서 대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경” 즉 칸막이의 변경 등에 대하여는 허가나 신고절차가 필요없도록 되어 있습니다. 제11조제3항에는 “대통령령이 정하는 사항”이라고 하고 지금 토론 초점이 되고 있는 바닥면적 20제곱미터 이하인 경우 등을 들고 있는 바 이것을 경미한 사항이라는 개념으로 잡고 있는 듯 합니다. 그 근거는 이 토론을 위하여 미리 배포하여준 자료 즉 건축법 시행령 개정(안)에 따른 쟁점사항에 나열한 요점중 “경미한 설계 변경의 일괄신고”라고 표현한 것을 보고도 알 수 있습니다. 즉 “경미한 사항”의 개념을 제11조제2항과 제

3항에서 서로 혼돈하여 사용하고 있는 데에 문제가 있다고 봅니다. 그러므로 다음 두 가지 중의 하나를 선택하여야 한다고 봅니다.

첫째는 바닥면적의 합계 20제곱미터 등을 칸막이 변경 등과 같은 범주에 넣어 처리하는 방법으로서 두 가지 다 “경미한 사항”의 개념으로 간주하는 것입니다. 이때는 신고도 필요없게 함으로서 건폐율, 용적율의 초과도 감수하여야 합니다. 그러나 현실적인 법의 운용에 있어서 건폐율, 용적율 등의 초과를 예외인정하는 일이 불가능하리라 여겨집니다.

두번째는 경미한 사항의 범주를 제2항의 경우와 완전히 달리 취급하는 것입니다.

현재 제시된 개정안에서도 그 범주는 달리 한 것으로 나타나 있습니다. 즉 신고를 하도록 한 것입니다. 다만 그 신고가 사전이 아니라 사후에 하도록 한 것입니다. 그래서 저는 이렇게 제안합니다. 신고를 사후에 하도록 한 것을 사전에 하자고 말입니다. 결국 건축주가 신고를 하여야 하는 것은 마찬가지가 아니겠습니까? 그 대신 이 경우의 신고에 있어서는 신고절차를 대폭 간소화하여 주면 될 것입니다. 보통 신고할 때는 도면이 필요하겠지만 특수한 경우를 제외하고는 될 수 있는대로 서류 한 장에 얼마의 면적을 어떻게 변경하겠다고 신청하도록 하면 행정기관에서는 허가신청때 이미 받아가지고 있는 도면이 있으므로 그 변경사항에 의해서 건폐율 용적율 등이 초과되지 않을지를 검토하여 처리할 수 있도록 하면 건축주는 그리 번거롭지 않을 것입니다.

면적 161제곱미터 이상인 대지에 건축물을 건축하는 경우에는 건축물의 규모와 용도지역에 따라 대지면적의 5~40퍼센트의 부분에 조경을 위한 식수를 하던 것을 앞으로는 면적 300제곱미터 이상인 대지에 건축물의 건축 등을 할 때에는 용도지역과 건축물의 규모에 따라 건축조례로 정하는 기준에 의하여 식수 등 조경에 필요한 조치를 하도록 하다는 것입니다. 이 안은 두 가지 관점으로 나누어 생각할 수 있을 것입니다.

첫째, 조경대상이 되는 대지면적 165제곱미터에서 300제곱미터로 완화되었다는 것입니다. 현재에 있어서 특히 도시에서는 조경의 중요성이 점차 증대되고 있는 추세에 있습니다. 그럼에도 불구하고 그 대상을 축소하겠다는 데는 그만한 이유가 있을 것이고 또 충분히 공감하는 바가 있습니다. 즉 영세한 대지에 있어서는 현실적으로 주차나 사람 동선을 빼면 실제로 조경할 수 있는 면적이 제대로 없기 때문에 형식에 치우쳐온 경향이 있었습니다. 따라서 조경을 제대로 할 수 있는 면적 즉 300제곱미터로 하되 앞으로는 형식적이 아니고 실제적인 조경을 하려는 의지가 있다고 해석되어 긍정적으로 받아들이고 싶습니다. 두번째로는 건축물의 규모와 용도지역에 따라 5~40퍼센트의 대지면적에 조경을 하도록 하되 그 방법을 지방자치단체의 조례로서 정하도록 하겠다는 것입니다. 이는

매우 고무적인 일로서 그 지역의 특수성에 따라 그 조경면적 자체도 정하도록 하는 것은 극히 당연한 일입니다.

단지 여기에서 첫번째나 두번째의 경우 다 똑같이 한 가지 우려되는 점이 있습니다. 그것은 그동안 지방자치단체가 중앙의 지시 내지 통제에 익숙되어 있기 때문에 스스로가 그 법의 취지와 내용을 스스로 개발해 낼 수 있는 능력이 부족하지 않겠느냐 하는 것입니다. 따라서 지방자치단체의 해당 공무원을 자질을 높히는 계획을 세워야 할 것입니다. 장기적인 계획과 함께 단기적인 계획 즉 연수교육등의 계획이 있어야 할 것입니다. 감사합니다.

제 1 과제 · 토론 4 ■■■■■■■■■■

〈오 공 표(시민 대표)〉

1. 소규모 건축물 등의 신고대상 확대

1) 신고서류의 범위

입법취지에 맞게 최소한의 서류로 처리

- ① 도시계획 확인원
- ② 소유권 증빙서류
- ③ 토지대장
- ④ 도면(최소화)·배치도·각층 평면도
- ⑤ 기타 관계 서류

2) 도면작성

도면작성을 누가 할 수 있느냐에 따라 간소화 차이가 많음.

- ① 건축사 작성시(령 11조4항에 의거)
 - 입법취지에 어긋남 → 결국 허가일 때와 다를 바 없음
 - 같은 서류에 같은 절차 답행

- 다만 허가란 용어 대신 신고란 용어 삽입

- 신고한 것만 가지고는 절차 간소화 및 기간 단축이 되지 않음.

② 건축사가 아닌 자도 작성 가능(건축주 작성)

- 도면에 현장을 반영치 못하는 경우 발생(비전문가)

- 위법건물 및 구조상 불비 초래 우려

- 신고전용 사무실 등장 우려(무면허자)

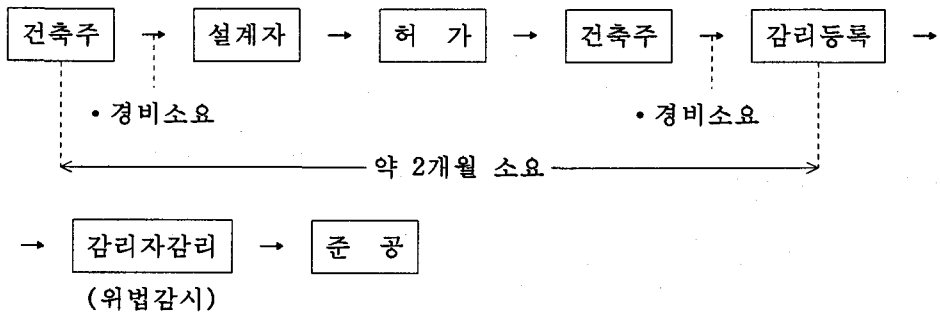
- 본 입법취지에 합당

③ 결국 본 입법취지를 최대한 살리면서 위법, 부실시공 방지책 마련

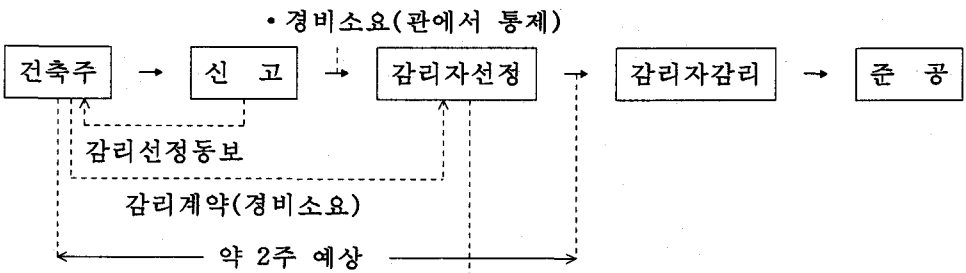
3) 위법, 부실 시공 방지책

① 행정처리 절차의 개선

• 현 행



• 개 선



• 약식도면 작성

• 건축주와 협의후 공사 개시

• 신고내용과 차이가 있을시 별도 협의

② 개선 절차상의 장단점

[장 점]

- 건축주의 입장에서 최소의 경비(감리자 비용)로 최소한의 시간에 처리 가능
- 감리자를 지정함으로써 위법 발생 감시
- 전문가 검토로 구조상 안전

[단 점]

- 최소의 경비에 비해 감리자의 업무과중

4) 결 론

입법취지대로 최소의 경비로 최단시일 내에 건축행정을 국민에게 베풀기 위해서, 감리자 및 관에서 국민 봉사의 신념을 가져준다면 위법, 부실시공, 행정간소화(국민 입장에서)를 가져올 수 있음.

2. 경미한 설계변경 사항의 일괄 처리

1) 일괄 신청의 타당성

- ① 준공시 일괄 신고처리는 중간절차의 번거로움을 없앨 수 있는 편의행정임.
- ② 그러나 공사중의 시공오차 내지는 지형의 여건상 불가피하게 조정되는 내용으로 집약되었으면 함.
- ③ 대수선사항의 변경(계단의 위치변경, 기둥의 위치변경)과 변경부분의 수평이동은 타규정(건축설비, 구조계산, 주차장규정) 등에 영향을 줄 수 있으므로 사전검토가 바람직.

2) 악용의 소지 여부 및 대책

- ① 타 조항의 저촉여부만 잘 판단된다면 특별히 악용의 소지는 없는 것으로 판단되며,
- ② 다만, 발코니 등을 사전에 설치함으로써 미관을 저해하는 사례가 발생할 수 있음.

3. 건축법 적용상의 예외 인정제도

1) 완화 적용 기준의 타당성

- ① 건폐율, 용적율, 일조권 등은 건축이 가능한 대지에 좀 더 많은 효과를 주자는 의미 밖에 없으므로 본 취지에는 어긋나는 것으로 보며,
- ② 특히 제한을 받는 것이라면 대지면적의 최소한도, 대지안의 공지, 도로폭에 의한 사선제한, 대지가 지역·지구에 걸칠 때의 조치일 것으로 판단되며, 이것은 건축을 할 수 있느냐 없느냐 또는 그 규정을 경직되게 적용함으로써 인해 도시전체의 미관을 저해할 수 있음.

[예]

- 대지면적의 최소한도(서울시의 경우)
 - 45㎡ 미만의 소필지 건축불가
 - 일반상업지역에서 100㎡ 미만은 건축불가하나, 같은 지역에서 짜투리 땅은 50㎡까지 건축가능
- 대지안의 공지
 - 미관지구 짜투리일 경우 공지규정을 1/2씩 경감할 수 있으나 남아 있는 대지 자체가 소규모일 경우 건축불능 또는 미관저해 초래.
- 도로폭에 의한 사선 제한
 - 도로폭의 1.5배까지 높이에 따라 건물이 사선으로 지어진 경우가 많아 미관을 저해(계획된 사선 건물 제외)
- 대지가 지역, 지구에 걸칠 때의 조치
 - 특히 노선 상업지역일 경우 지정자체가 무의미함/
 - 기존 도시보다는 강남 등의 신도시일 경우 필지의 대형화로 대지 깊이가 24m를 초과하는 노선상업지역이 많음.

2) 완화 적용 기준의 적용 방법

- ① 대지면적의 최소한도
 - 짜투리 땅과 병행 처리

-기타 견폐율, 용적율 등을 그대로 적용하므로써

-최소한의 재산권 행사

② 대지안의 공지

-미관지구 내에서 대지안의 공지규정으로 인해 과도한 억제를 받는 것에 대하여는 상업지역의 이격거리인 20cm를 적용.

-건축선 후퇴라인은 인접건물과 동등선에서 처리

③ 도로폭에 의한 사선제한

-도로폭 1.5배 높이에서 꺾어지는 해당층까지는 아래층과 동일한 벽면 유지

④ 대지가 지역, 지구에 걸칠 때의 조치

-깊이가 24m 이상 되는 토지로서 6m 이상 노선 상업도로에 접하고 그 도로가 유일의 도로일 때 완화 조치

-이때 노선 상업 대지와 후면 대지가 합병되어 적용되지 않도록 조치(상업지역 확산방지)

3) 완화 적용 기준의 판단방법

① 완화적용 기준은 이해관계가 상당히 크므로 신중히 처리

② 건축심의위원회의 부설기구로 법령 완화 심의위원회를 구성하여 처리하므로써 공정성을 기하여야 함.

씨앗뿌린 2백만호 열매맺는 내집의꿈