

# 주택건설촉진법시행령 개정(안)에 대하여

As to Reform Bill of Enforcement Regulation for Housing Promotion

건설부에서 지난 1월 7일 주택건설촉진법을 개정, 공포함에 따라 이의 시행에 필요한 주택건설촉진법시행령 개정(안)이 지난 3월 26일 입법예고 됐다.

이 안은 300가구 이상 공동주택 공사감리를 건설기술관리법에 의한 감리전문회사가 담당하고, 300가구 미만 공동주택 공사감리는 건축사법에 의한 감리자(건축사)가 해야 한다는 내용으로 최근 건축사협회는 이에 대한 의견을 관계당국에 제출하는 등 강력한 입장표명을 하고 있다.

이와 관련, 본지에서는 주택건설촉진법시행령(안)의 주요내용과 그에 따른 건축사협회 입장을 알아보고 아울러 건축관계전문가의 의견을 들어본다.

## ■ 주택건설촉진법시행령 개정(안) 입법예고 주요내용

### ■ 건축사협회 의견

■ 주택건설촉진법시행령 개정(안), 이렇게 생각한다/  
최찬환, 윤여욱, 조태종, 원종일

## ■ 주택건설촉진법시행령 개정(안)입법예고 주요내용

1. 현재 주택사업자는 실적 및 사업계획을 시장·군수에게 제출하고, 시장·군수가 이를 취합하여 시·도지사에게 제출하고 있으나, 개정안은 주택사업협회가 실적과 사업계획을 취합하여 시장·군수 및 도지사에게 제출하도록 개선하여 행정의 낭비를 방지하고 절차를 간소화 하였으며,

2. 현재는 사업계획 승인신청전에 입지심의, 토목심의, 건축심의 등 사전심의제를 시장·군수 등이 임의로 운영하고 있으나, 개정안은 주택건설사업에 대한 각종 사전심의를 폐지하고 100가구 이상 또는 10층 이상의 경우 사전결정신청을 하면 그 결과를 30일 이내에 회신하도록 함으로써 현재 6개월~2년간 소요되던 사업승인기간을 2개월~3개월로 단축하였고, 택지개발지구·아파트지구·구획정리사업지구 등과 같이 이미 개발계획이 수립된 지역은 그 개발계획에 따라 주택을 건설하면 되는 것이므로 별도의 사전결정절차 없이 사업계획 승인신청을 할 수 있도록 하여 주택건설이 촉진되도록 하였으며,

3. 현재 상업지역에서 상업용면적 50%이상이며 100가구 미만의 주택을 주·상복합으로 건설하는 경우는 사업계획 승인대상에서 제외하여 건축허가를 받도록 함으로써 일부 지구에서 주택이 대형화되고 있으나, 개정안은 상업용도가 50% 이상이며 200가구 미만인 경우 사업계획 승인대상에서 제외하도록 하고, 준주거지역에도 주·상복합으로 주택을 건설할 수 있도록 하여 도심지개발이 활성화되고 주택공급이 확대될 수 있도록 하는 한편, 주·상복합으로 건설하는 주택은 사업승인 대상에서 제외되는 경우도 건설부령이 정하는 바에 따라 규모제한을 받도록 하여 주택의 대형화를 방지하고 중·소형 주택의 건설이 확대되도록 하였음.

4. 현재는 공동주택의 임시사용은 건축법 절차를 준용하고 있으나, 개정안은 임시사용 승인절차를 별도로 명시하여 입주자의 편의를 도모하도록 하였으며

5. 현재는 공동주택의 감리에 대하여 건축법 및 건축사법을 준용하고 있으나, 개정안은 감리자격과 방법 등을 규정하여 주택의 부실시공을 방지하도록 하였음.

—감리자격 300가구 미만 : 건축사법에 의한 감리자  
300가구 이상 : 건축감리전문회사 및  
종합감리전문회사

—감리방법 : 건축사법 및 건설기술관리법에 의거  
자격있는 자가 상주감리

6. 현재는 국가와 주택공사의 주택건설사업계획은  
건설부장관이 승인하고 있으나, 개정안은 이들에 대한  
사업계획승인과 이번에 신설된 사전결정, 임시사용승인,  
감리자지정 등에 관한 권한을 모두 시·도지사에게  
위임하도록 하였음.

#### 7. 기타사항으로

—현재는 재건축의 경우 잔여택지 양도분에 대해  
양도소득세를 부과하고 있으나, 개정안은

재건축처분계획을 환지계획으로 보도록 하여  
재건축사업의 경우에도 성질상 유사한 재개발사업과  
같이 양도소득세를 면제받을 수 있도록 하였으며

—현재는 아파트와 연립주택에 한하여 재건축을 허용하고  
있으나, 재해의 위험이 있는 지역안의 단독주택과  
다세대주택 및 사업계획승인을 받아 건설한 주택은  
20호 미만이라도 재건축이 가능하도록 하였으며

—현재는 재건축의 경우 소유자 전원의 동의가 있어야  
사업계획승인이 가능하나, 개정안은 대소유자의  
80% 이상 동의를 얻어 사업계획승인신청을 하도록 하고  
미동자의에 대하여는 재건축조합이 법원에 매도청구를  
할 수 있도록 하였으며

—현재는 주택조합원의 수가 20인 미만이 되는 경우로서  
사망, 해외이주의 경우에 한하여 교체할 수 있도록  
하는 것을 개정안에서는 사망, 해외이주, 전산확인  
등의 사유로 조합원자격을 상실한 경우에는 그  
결원보충 범위안에서 조합원교체나 신규가입이  
가능하도록 하였으며

—현재는 다가구주택도 단독주택으로 보아  
전체면적기준으로 채권을 매입하도록 하고 있는 것을  
개정안은 각각 독립된 가구의 주거전용면적이 85㎡  
미만인 경우에는 국민주택 채권매입 대상에서  
제외하도록 하였으며

—현재는 주택건설지정업자 지정기준이 자본금  
30억원(지방 15억원) 이상이고 연평균 주택건설실적  
100가구 이상이어야 하는 것을 개정안은 자본금규모를  
지역구분 없이 50억원 이상으로 하고, 주택건설실적도  
연평균 300가구 이상으로 강화하여 지정업자의  
내실화를 기하도록 하였음.

정하는 바에 따라 당해 주택건설공사를 감리할 자를  
지정하여야 한다. 다만, 사업주체가 대한주택공사,  
지방 공사 또는 대통령령이 정하는 자인 경우에는  
그러하지 아니하다.

#### ○건축법 제21조 제1항(건축물의 공사감리)

—건축주는 이 법의 규정에 의하여 허가협회의 또는  
승인을 얻어야 하는 건축물중 대통령령이 정하는  
규모 이상의 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는  
경우에는 건축사를 공사감리자로 지정해야 한다.

#### ○건축사법 제4조 제2항(설계 또는 공사감리등)

—건축법 제21조 제1항의 규정에 의하여 공사감리자를  
지정하여야 하는 건축물의 건축이나 대수선의 경우의  
공사감리자는 건축사가 아니면 이를 할 수 없다.

#### ○건축사법시행령 제23조 제3항(등록기준)

—건축사가 개업하고자 할 때는 건설부장관에게  
등록하여야 하며, 법인이 건축사사무소의 등록을  
하고자 하는 경우에는 그 대표자가 건축사이어야  
한다.

#### ○건설기술관리법 제2조 제6호(정의)

—“책임감리”라 함은

국가·지방자치단체·정부투자기관 관리기본법

제2조의 규정에 의한 정부투자기관(이하,

“정부투자기관”이라 한다) 기타 대통령령이 정하는

기관이 발주하는 일정한 건설공사에 대하여 제28조의

규정에 의한 감리전문회사가 당해 공사의 설계도서

기타 관계서류의 내용대로 시공되는지의 여부를

확인하고, 품질관리·공사관리 및 안전관리 등에

대한 기술지도를 하며, 발주자의 위탁에 의하여

관계법령에 따라 발주자로서의 감독권한을 대행하는

것을 말하되, 책임감리는 이를 공사감리의 내용에

따라 대통령령이 정하는 바에 의하여 전면책임감리

및 부분책임감리로 구분한다.

## 2. 검토사유

### 가. 법제상의 문제점

—현행 건설기술관리법(제27조 제1항)에 대하여

① 건설기술관리법에 의한 책임감리는 일정규모 이상의  
건설기술관리법에 명시된 건설공사에 대한 감리규정으로  
공동주택의 민간공사에 확대 적용하는 것은 현행  
건설기술관리법의 입법취지에도 어긋나며 법의 남용으로  
타법의 침해가 되는 것임. 따라서 건설기술관리법에 의한  
민간공사의 감리는 배제되어야 한다.

② 현재 시행되고 있는 주택건설촉진법과 건축법에  
의하여 공사감리를 하고 있는 상황을 건설기술관리법을  
개입시켜 감리자를 이원화한다는 것은 문민정부의  
행정간소화 취지에 크게 어긋나는 것이며,  
국민에게(민간주택 건설업자) 고통을 주는 것이다.

나. 설계자에 의한 설계감리제도 배제상의 문제점

—설계의도의 단절에 대하여

## ■ 건축사협회 의견

### 1. 법적근거 및 내용

○주택건설촉진법 제33조의 6 제1항(주택의 감리등)

—건설부장관은 제33조의 제1항의 규정에 의한

주택건설사업계획을 승인하는 때에는 대통령령이

① 공동주택 세대규모가 커질수록 주거환경 및 단지내 시설 등에 관련하여 설계자의 의도가 충분히 반영되어야 할 것인 바, 설계자에 의한 설계감리가 무시된 품질 및 시험확인 등의 시공성 감리만을 중시, 감리전문회사로 하여금 감리하도록 하는 것은 잘못된 처사라 여겨진다.

② 시공과정에서 발견될 수 있는 일부 설계상의 문제점 또는 발전적인 설계의도의 변경은 설계자의 감리과정에서 스스로 보완하여 작품이 완성되는 것이며, 그 경험을 토대로 설계자의 기술축적 사항으로 기록되어 광범위하게 활용될 수 있다.

다. 부실공사 방지상의 문제점 및 대책

① 2,700여개소(4,400여명)에 이르는 건축사법에 의한 건축사사무소의 협력없이 건설기술관리법에 의한 감리전문회사 등록업체의 제한된 소수의 인력만으로는 부실공사 방지는 불가능하며,

② 본 건 시행령 개정안에 의한 제34조 6 제1항(감리자의

지정등)이 시행되었을시 많은 수의 건축사사무소 근무자의 사기저하 문제가 발생될 것이 우려되며,

③ 건설기술관리법에 의한 감리전문회사 등록업체는 전체 건축사사무소의 실적순위 100위 중 약 30%, 300위 중 20% 미만에 불과하므로 등록된 업체보다도 더 많은 민간사업에 치중하여 온 건축사사무소가 등록하지 않고 있는 실정이므로 건축사법에 의한 건축사사무소를 부실공사 방지 측면에서 새로운 건설기술관리법에 의한 등록 절차없이 부실공사 방지를 위한 감리에 협력할 수 있도록 하여야 할 것임.

④ 본 협회에서는 건축사사무소 개설자로 하여금 감리업무에 활용될 수 있도록 각종 시험장비 및 전문인력을 갖춘 공인건설시험소를 설치·운영함으로써 설계자의 의도가 설계감리 및 시공감리 부분에서 보완 연속될 수 있도록 그 책임을 다하고자 준비중에 있다.

### 3. 건축사협회 의견

현행	주택건설촉진법시행령(안)	본 협 회 의 건	개 정 사 유
신설	제34조의 6(감리자의 자격등) ①법 제33조의 6 제1항의 규정에 의하여 건설부 장관은 다음 각호의 1에 적합한 자를 감리자로 지정하여야 한다. 1. 300세대미만의 주택 건설사업 : 건축사법에 의하여 감리자격이 있는 자 2. 300세대이상의 주택 건설사업 : 건설기술관리법에 의한 건축감리전문회사 및 종합감리전문회사	제34조의 6(감리자의 지정등) ①법 제33조의 6 제1항의 규정에 의하여 건설부장관은 건축사법에 의한 건축사사무소를 감리자로 지정한다. 단, 그에 필요한 세부 기준은 건설부령으로 정한다. 1~2. 삭제	- 현행 건설기술관리법에 의한 책임감리는 일정규모 이상의 공공건설공사에 대한 감리규정으로서 민간부문인 공동주택까지 확대적용하는 것은 건설기술관리법상의 입법취지에 어긋나는 것이며, - 공동주택 부실공사 방지를 위하여는 설계자의 책임있는 감리제도가 더욱 정착되어야 함에도 오히려 감리업무의 혼란만 야기시킬 우려가 있는 바, - 이의 보완대책으로는 현행 건축사사무소로 하여금 감리토록 하되 일정규모이상의 공동주택감리는 시공성 감리에 필요한 시험장비 및 기술인력을 확보하게 하여 시행 규칙으로 정하여 운영함으로써 일관성 있는 법 체계를 유지해야 한다고 사료됨,

## ■ 주택건설촉진법시행령 개정(안), 이렇게 생각한다

# 일시적 방편의 법개정은 지양해야

We are Apposed to Expedient Reform

崔燦煥/서울시립대 교수  
by Choi, Chan-Hwan

대외적으로는 국제화, 개방화를 지향하고 국내적으로는 개혁과 변화의 큰 흐름속에서 건축계에도 많은 변화의 조짐이 있다. 중앙집권적 건축행정이 지방자치제와 함께 업무 및 권한의 위임이 이루어지고 민주화와 규제완화라는 정책하에 여러분야에 걸쳐 절차의 간소화와 함께 행정 및 제도의 개선을 추진하고 있다.

건축이 국민들의 일상생활에 밀접한 연관을 가지며 불법, 부실, 비리에 따르는 여러 복합민원이 끊이지 않고 있는 실정인바 정부에서도 三不추방운동을 벌이고 있으며 건축계도 주요대상에 포함되어 있다. 이와 같은 현실여건에서 93년도에는 건설업이 설계권을 가지겠다는 종합건설업면허제도로 한동안 큰논란이 야기되었고 아직도 분명하게 그 결말이 나지 않은 상태에서 94년 3월 26일 입법예고한 주택건설촉진법 시행령에서는 부실공사를 방지하기위한 조치의 하나인 주택건설에 대한 공사감리자의 자격과 방법에 대한 규정으로 인하여 또하나의 뜨거운 쟁점을 불러일으키고 있다.

설계와 공사감리는 건축법 및 건축사법에 규정된 건축사의 고유업무이며 이를 위해서 건축사가 자격/면허/등록이라는 법적 요건을 가지고 있음에도 불구하고 업무의 이원화 내지는 업역의 쟁탈전으로까지 비쳐질 수 있는 전문분야별 경쟁과 상호 이해 다툼의 양상으로 변지고 있다.

이에 이번 주택건설 촉진법 시행령 개정령안에 대한 몇가지 의견을 개진하고자 한다.

### 1. 절차 간소화

규제완화와 행정절차의 간소화가 요구되고 있어 이에 따라 기존법규를 개정하는 경우로서 현재 주택사업자가 건설실적과 사업계획을 시장·군수에게 제출하고 시장·군수가 이를 취합하여 시도지사에게 제출하던것을

주택사업협회가 건설실적과 사업계획을 취합하여 시장·군수 및 도지사에게 제출하도록 하였다.

또한 사업계획 승인신청전에 입지심의, 토목심의, 건축심의 등의 시장·군수가 임의로 운영해오던 사전심의제도를 폐지하고 100세대 이상 또는 10층 이상의 경우 사전결정신청을 하면 그 결과를 30일이내에 회신하도록 함으로써 사업승인기간이 2-3개월이 소요되어 현재 (6개월-2년)보다 훨씬 단축하였으며 택지개발지구, 아파트지구, 토지구획정리사업지구 등과 같이 개발계획이 수립된 지역은 별도의 사전 결정절차없이 개발계획에 따라 사업계획 승인신청을 할 수 있도록 간소화 하였다.

그런데 절차간소화는 그 기본개념이 불필요하고 번거롭거나 중복되는 과정을 없애고 줄이는 것이지 필요한 것을 생략하는 것은 아니다.

따라서 시행에 앞서 철저한 준비와 계획이 필요하며 건설사업에 앞서 사업의 타당성 검토와 치밀한 계획과 완벽한 설계가 이루어져야 하며 이를 충분히 검토하고 확인할 수 있는 기간이 필요하게되며 이는 절차간소화와는 무관하다.

큰 규모의 건축물에만 사전결정이 필요한 것이 아니고 소규모 건물도 마찬가지이다. 큰것은 모두 중요하고 적은 것은 모두 하찮게 생각하는 식의 양(量)중심의 행정이나 사고의 발상은 시급히 시정되어야 한다.

사업계획의 승인을 주로 분양가 통제수단으로 사용하고 이를 적용하지 않는 지역으로 확대하고 세대수는 늘려 완화하는 등의 조치는 일시적인 것이며 분양가 통제라는 근본적인 문제의 개선없이 큰의미가 없는 일이라고 본다. 공공이 민간개발에 선행해서 치밀한 기본계획을 마련하여 이에 적합한 민간개발을 유도 또는 통제하는 것이 필요하며 이렇게 함으로써 공공이나 민간이 함께 공생의 이익을 가질 수 있으며 진정한 절차의 간소화를 기할 수 있다. 뚜렷한 방향도 없이 일률적으로 규제하는 것은 규제를 위한 불필요한 규제라는 민원이 야기될 수 있으며 필요한 것은 규제완화나 절차의 간소화란 명분에 밀려 없어져서는 안된다.

예를 들어 건축사가 건축설계를 하지않고 누구든지 간단한 서류를 작성하여 건축신고하여 건축하는 것은 규제완화, 절차의 간소화, 주민들의 편의도모 등 수많은 명분을 앞세우지만 결과적으로는 수준낮은 건물을 줄속으로 짓게 되어 개인이나 국가에 불이익을 주게 된다.

내용없는 절차의 간소화는 줄속행정이나 잘못된 결과를 가져올 수 있다는 점을 명심해야 된다고 생각한다.

### 2. 주·상 복합주택 건설 활성화

현재 상업지역에서 상업용 면적이 50%이상이고 100세대 미만의 주택을 주·상 복합으로 건설하는 경우 사업계획승인대상에서 제외하여 건축허가를 받도록 하였으나 개정안은 상업용도가 50%이상이고 200세대 미만으로 그리고 준주거지역에서도 적용하도록 확대될 수

있도록 하였으며 사업승인대상에서 제외되는 경우에도 건설부령이 정하는 바에 따라 규모제한을 받도록 하여 주택의 대형화를 방지하고 중·소형주택의 건설이 확대되도록 하고 있다.

그런데 상업지역에서는 주거기능이 축출되어 도심공동화가 되는 것은 바람직하지 않으며 주·상복합을 장려할 필요가 있다. 우리나라에서는 도심이 업무, 판매, 서어비스 등 상업용도로 채워지게 되어 주야간 인구의 격차, 교통혼잡, 상주 인구감소에 따른 행정문제, 야간에 시설의 유휴 등 많은 도시문제를 야기하게 된다. 따라서 상업용의 면적 제한을 없내는 방법을 강구할 필요가 있으며 이는 상업기능이 주거기능보다 강도가 높고 우세하기 때문에 여건에 따라 적절한 구성을 할 수 있다. 상업용도가 50% 이상으로 되어 대규모 상업용도가 불가피하게 들어가야 하는 문제가 있다.

외국의 경우 도심 상업지역이나 간선도로변에도 저층부는 상업기능을 가진 주·상복합건물이 일반화되어 있으며 상당한 주거가 도심지에 있어 건전한 도심활동 기능과 공간구조를 가지고 있음을 감안할 때 우리나라도 주·상복합건축물이 많이 건축될 수 있도록 제도개선훈해야 하며 이를 위해서는 층수에 따라 다가구주택, 다세대주택, 연립주택, 아파트 단지 등에서 주거와 상가를 분리하는 것은 이해되지만 간선도로변에 저층일부를 상업시설로 하고 그외는 주거기능으로하는 주·상복합이 쉽게 허용될 수 있도록 할 필요가 있다. 논리상 우위기능인 상업시설의 확대는 규제하되 주거기능의 확대는 장려하는 것이 합리적이다. 그리고 현재 사업승인을 받은 공동주택은 분양가가 규제되고 있어 이를 기피하고 있으며 분양가를 통제받지 않고 주택시장에 따라 거래되는 주·상복합건축물의 공동주택이 그나마 건축되고 있는 실정이어서 이를 확대하려는 의도이다. 또 우리나라는 대형주택을 선호하고 있으며 단위면적에 대한 건설비용은 소형에 비해 적음에도 불구하고 단위면적당 거래가격은 오히려 높은 비정상적인 구조로 되어 있기 때문에 주·상복합건물은 대부분 대형주택을 건설하는 경향이 있고 이에 대한 일부의 폐단도 있으므로 건설부령으로 규모제한을 받도록 하고 있다. 주·상복합용도의 공동주택은 대체로 규모경제성 때문에 관리비가 많이 들기 때문에 저소득층의 소규모 주택을 넣기가 어렵다. 현재 대규모 주호를 넣고 분양가도 시장가격에 의해 높게 책정되기 때문에 세대수를 늘리면서 규모제한을 경직스럽게 할 경우 경제성에 어려움이 있을 수 있다. 어떠한 지역, 세대수확대 등은 바람직하나 상업용도의 면적구성비를 낮게 하는 것이 필요하다.

그러나 수요와 공급에 의해 그리고 일정한 기업이윤을 보장해주어야 하는 경제논리에 따라 행해지는 경제활동의 일부인 주택분양에서 가격, 규모 등이 강제적으로 통제될때 나타나는 여러 부작용은 큰 폐해를 끼칠 우려가 있다. 문제는 그 원인에 대한 근원적 진단과 처방이 있어야 하며 부분적, 일시적, 그리고 편의적인 조치로 해결되는 것은

아니다.

### 3. 공동주택 공사감리에 대하여

건축물의 부실시공과 하자에 대한 문제는 어제 오늘의 문제가 아닐 뿐만 아니라 그 원인이 특정한 분야나 사람에게 잘못이 있다고 보기 보다는 사회전반에 깔려 있는 복잡적이고 근원적 문제에 연유된 것으로 보아야 한다.

공동주택의 감리는 허가권자가 감리자를 지정할 수 있도록 하고 현재 건축법 및 건축사법을 준용하여 건축사가 공사감리를 하고 있다.

개정령시안에는 감리자격과 방법 등을 규정하여 300세대 미만은 건축사법에 의한 감리자로 300세대 이상은 건축감리전문회사 및 종합감리전문회사가 감리하도록 이원화하고 있고 감리방법도 건축사법 및 건설기술관리법에 의거하여 자격있는 자가 상주감리 하는 것으로 되어 있다.

최근 한국건설기술연구원이 전국 185개 아파트단지를 대상으로 조사한 결과 아파트가 준공한 후 평균 4.3년이 지나면 벽체 및 바닥에 균열이 생기며 5년정도 경과하면 건물 여러부위에서 노후화 현상이 나타나고 기능도 떨어져서 첫번째 보수 이후 1.2년, 1.5년의 간격으로 보수공사를 계속하였고 난방 및 급탕설비는 준공후 6.5년 전기공사 6.6년 승강기설비 5.9년 급배수 설비 5.7년이 경과하면서 수리공사를 했던것으로 조사되어 부실시공이 매우 심각한 정도에 이르렀음을 알 수 있다. 그러나 부실시공은 설계와 공사감리보다는 건설공사의 최저가 낙찰과 덤핑수주, 아파트 분양가의 통제와 분양여건 등 시공과정에서 어쩔 수 없이 이루어지는 구조적 문제에 그 원인이 있다고 진단된다.

그런데 근원적인 문제해결과 경제논리를 도외시한 채 공사감리자의 자격과 요건을 강화하여 공사감리를 철저히 함으로써 부실시공을 막을 수 있다고 생각하고 있는 모양이다.

첫째, 법 논리에 대한 문제이다.

설계와 공사감리는 건축법 및 건축사법에 규정되어 있는 건축사의 고유업무인데 건설기술관리법 규정에 의한 감리회사에 이원화(二元化)함으로써 법적용의 혼란을 초래할 우려가 있으며 건축법 및 건축사법과는 상충된다. 둘째, 설계자가 배제된 공사감리는 곤란하다.

설계와 시공을 연결하는 공사감리자 제3자에 의해 시행됨으로써 책임소재와 한계가 불분명할 수도 있으며 책임을 상호 전가 할 수도 있다. 설계자가 건설기술관리법에 따른 감리전문회사(건축 또는 종합)를 만들 수는 있겠지만 대부분 설계와 공사감리가 분리되게 되므로 설계의도의 전달, 현장설계의 보완작업 등으로 설계자가 공사감리를 함으로써 실질적이고 수준높은 감리가 가능하다. 설계자와 건축주 및 시공자가 관련된 소규모 건축공사의 위법, 불법사항을 극소화하기 위한 조치의 일환으로 설계자와 공사감리자를 분리하여 왔으나 공사감리 본연의 업무가 제대로 수행되지 못하는 등의 많은 문제점이

있어 94년부터 설계와 공사감리를 일원화하도록 하였던 점을 상기하고 이와 같은 실증적(實證的) 경험을 살려 시행착오를 하지 않기를 기대한다.

셋째, 공사감리는 공사감리 요건을 제시하는 것이 필요하다.

공사감리를 위해서 감리업체의 업무구분이나 통제 보다는 감리요건을 제시함으로써 수많은 건축사가 배제되므로 결과적으로 인력의 활용, 업역의 혼란 등에서 큰문제가 야기될 수 있다. 소수의 감리회사가 다수의 건축사사무소의 업무를 독점하게 되면 현재보다 업무가 과중하게 되며 그렇지 않으면 건축사법에 의한 건축사사무소가 건설기술관리법에 의한 감리회사로 이중등록해야하는 번거러움이 따르게 된다. 공사감리를 위해서는 설계자와 기술자가 공동참여 할 수 있는 요건을 규정하고 공사별 필요에 의해 이를 충족시킬 수 있도록 운영할 수 있으며 유동적인 업무를 고정적인 조직체로 대응함으로써 오는 비합리적 문제가 있다. 또한 건설기술관리법에 의한 공사감리는 공공기관의 발주공사에 대한 감리이며 당초 고려하지 않았던 일반 민간 건설공사까지 포함시켜 공사감리 업무를 이원화 하고 있는 점은 문제가 있다고 본다.

마지막으로 공동주택의 부실공사는 경제적 논리에 따라 시공자가 수준높은 건물을 건축할 수 있는 여건을 조성하고 자발적으로 그리고 부단히 부실시공을 하지 않도록 노력하고 그렇게 함으로써 보다 많은 경제적 이익을 가질 수 있도록 하는 근원적 처방이 필요하며 현재와 같은 여건에서 공사감리를 강화함으로써 부실시공을 방지하겠다는 생각은 손바닥으로 하늘을 가리겠다는 것과 같은 일시적 방편에 불과하며 기술인력의 부족, 공사감리자의 처벌 등 끊임없이 또다른 문제를 야기하게 된다.

## 위기에 빠뜨리다

Bring to a Crisis

尹汝郁/종합 건축사 사무소 도심환경

by Yoon, Yeo-Wook

태초에 하나님이 천지를 창조하시고 난 후에 제일 마지막 날에 아담과 하와를 지으시어 온갖 동·식물과 자연을

치리하라 하시며, 사상(思想)에 있어서는 자유선택권을 부여 하셨는데, 다만 한가지 선악과만은 따먹지 말라는 금기를 정하였다 한다. 정말 어느 것 하나 부족함이 없이 풍족하고 만족할 수 있었는데도 어리석은 인간은 금단(禁斷)의 열매까지도 따먹겠다는 욕심에 눈이 어두워 결국 원죄를 저지르게 된다. 아담과 하와 이래 인간은 서로를 질시하고 비방하며 살인까지도 서슴치 않을 정도로, 내가 옳다 네가 그르다라는 시비곡직의 논란과 분쟁의 역사로 얼룩져 있다 하여도 지나침이 없을 것이다. 상호부조 하며 상리공생을 취하기 보다는 뺨세 눈을 뜬채 혈뜰으며 니전투구 하다보니, 남의 손에 쥐고 있는 떡은 크게 보이고 제가 들고 있는 떡은 작게 보이는 무량한 착시현상은 온통 욕심으로 마음이 채색된 결과이고, 금기야는 진실한 삶의 방법을 헤아리는 혜안이 차폐된 줄도 모르고 오로지 달면 삼키고 쓰면 뱉는 아집과 편견 및 독단의 병리속에 정신없이 살아온 추한 일상의 편린을 접하게 된다. 심지어 인간 스스로가 규정하고 미화한 지고한 삶의 가치인 문화까지도 꺼리낌이 없이 유린하며 부정하는 자가당착적 모습이 복잡하게 얽혀 있는 현실을 안타까움으로 접어 두면서도 참모습 되찾기 운동이라도 벌이고 싶은 심정이다.

얼마전 94년3월26일자 관보에 입법 예고된 주택건설 촉진법 시행령 개정(안)을 보고서 이해당사자인 건축사의 한 사람으로서 평소의 경험을 기초로 해서 이에 관해 의견을 밝히고자 한다.

### 건축문화의 발생과정

건축은 건물을 설계하는 예술이고, 건축설계는 생활공간을 창조하는 활동에 있어서 기본단계가 되는 기능상의 실용적인 면과 조형적인 미의 모든 요구를 종합적으로 도면상에 표시하는 예술적 기술적 행위과정을 말한다.

문명이 시작된 때부터 인간은 문화를 창조하고 발전시켜 오늘에 이르렀듯이 자연적인 토굴에서 부터 풍·우·상·설을 피하기 위해 돌, 흙, 나무 등을 이용하여 집을 짓기 시작하였다. 단순히 비바람을 피하자는 목적에서 시작된 집짓기는 문화수준이 발전함에 따라 더욱 섬세하고 안락한 주거생활 패턴으로 까지 계승 변천되어 왔다. 그런데 극히 한정적인 인간들 만의 사회라면 별 문제가 되지 않을 주거문제를 폭발적으로 늘어나는 인구, 한정된 토지, 제(譜) 문명시설과 조화를 이루게 하다 보니 통제의 필요성을 느꼈고 바로 그것이 법이라는 이름의 틀로 체계를 갖추게 된 것이다.

법이란 무엇이나? 법을 연구하고 이해할 때에 맨 처음 부딪치는 문제이면서도 완전히 풀리지 않는 난해한 문제이다. 수 많은 법학자들이 법의 정의를 내렸지만 완전무결한 법의 정의는 없기에, 일반적으로 이해하기에는 법은 사회생활의 질서를 유지하고 많은 사람들 사이에 있어서 배분 및 협력의 관계를 규율하기 위하여 발달한

규범의 체계로써 그 효력을 확보하기 위한 사회적 강제 의 뒷받침인 것이다. 어차피 작든 크든 집단을 질서있게 움직이려면 주먹구구식의 막연한 힘의 논리보다는 만인에게 공평한 법의 테두리 내에서 다스려야 하기에 법은 필수불가결한 요소로 인간사회에 뿌리를 내리고 있다.

### 건축과 관련한 법에 있어서 근본

계층의 다양함과 하는 일의 차별에 따라 법의 갈래가 여럿 있지만, 건축과 관련된 법을 따로 떼어내어 우리나라 건축의 역사를 근대를 기준으로 살펴보면(별표1참고) 건축법을 필두로 건설기술관리법까지 시대적 상황과 욕구에 따라 만들어 졌음을 알 수 있다.

(별표 1)

제 명	공포일자 및 법령번호
건축법	1962. 1. 20 법률 제 984호
건축사법	1963. 12. 12 법률 제 153호
건설업법	1971. 1. 19 법률 제 2290호
주택건설촉진법	1977. 12. 31 법률 제 3075호
건설기술관리법	1987. 12. 24 법률 제 3934호

무슨 일이든 근본이 서있어야만 제반조건이 결정되는데 건설기술관리법에서 건축법까지 거슬러 올라가 보면 건축법이 시발이고 모태가 됨을 보게 된다. 각 이해집단의 생성과 파생으로 근본에서 부터 찢겨져 나가 법률이 새로이 제정되어 각자의 영역범으로 자리매김하는 과정에 지나치게 근본을 잠식코자 하는 시도가 술하게 있어 왔고 때론 정치적 입김에 따라 기형적인 모습으로 법이 제정되고 공포되어 시행되는 악순환의 연속이 오늘날에까지 이어지고 있다. 법의 완전무구와 응고를 주장하기에는 시대의 변천과정이 급속하여 법의 모양새를 바꿔야 될 필요성을 이끌어 내지만, 그렇다고 어느 일방의 주장에 따른 조령모개(朝令募改)식의 경박한 손질을 하는 것은 더욱 위험천만한 일이다.

### 주택건설의 실태

정부 주도로 88년에서 92년까지 주택건설 200만호에 이어 해마다 60여만호 주택을 건설하여, 보급하고 있으나 92년말 기준으로 주택부족률은 20%로써 수요에 비해 공급이 부족한 현상은 크게 달라진 것이 없다. 그리고 대부분의 물량이 신도시에 집중되어 상대적으로 기존의 시내 불량주택지구가 산재하여 도시의 균형발전은 물론이고 토지의 효율성까지 떨어뜨리는 결과를 낳고 있다. 참고로 서울시 재건축사업 추진상황을 보면(별표2참고) 재건축사업이 부진함을 한 눈에 알 수 있다.

그 이유는 재건축사업 시행절차가 주택건설촉진법 시행령에 규정되어 있기는 하나 일부 규정이 비현실적이고 시행기법이 세부적으로 규정되어 있지 않음으로써

(별표 2)

(93. 4. 현재)

구 분	인가필(조합)	사업승인필	착공	준공
아파트·연립주택	85	41	11	10
단독주택	30	5	2	-
계	115	46	13	10

재개발기법을 준용하거나 해당지역 자치단체의 조례 및 지침에 따라 일관성 없이 시행되고 있기 때문이다. 정부에서는 이 사업을 촉진하기 위하여 1993년2월 주택건설 촉진법을 개정하여 경과연수 20년미만의 공동주택은 재건축이 가능하도록 하였으나 그것만으로는 현실타개가 어려운 실정이므로 앞으로 재건축사업의 제도를 더욱 보완하여 택지난 해소와 불량공급에 활성화를 꾀하여야 할 것이다.

### 주택건설촉진법 시행령(안)의 대강내용과 이해

건설부에서 입법 예고한 주택건설촉진법 시행령 개정(안)중에서 주요골자를 적시하면 다음과 같다. 신설 제34조의6(감리자의 자격등)

①법 제33조의6제1항의 규정에 의하여 건설부장관은 다음 각호의 1에 적합한 자를 감리자로 지정하여야 한다.

1. 300세대 미만의 주택건설사업 : 건축사법에 의하여 감리자격이 있는 자

2. 300세대 이상의 주택건설사업 : 건설기술관리법에 의한 건축감리전문회사 및 종합감리전문회사

건설부(안)에 대한 우리협회의 대안은 다음과 같다. 신설 제34조의6(감리자의 지정등)

①법 제33조의6제1항의 규정에 의하여 건설부장관은 건축사법에 의한 건축사사무소를 감리자로 지정한다. 단 그에 필요한 세부기준은 건설부령으로 정한다. 1~2삭제

### 위기에서 벗어나기 위한 몸부림

이미 전장에 기술된 건설부(안)과 협회(안)을 심도있게 검토해본 필자로서 몇가지 주장을 피력하자면, 첫째, 설계와 감리부분은 면적의 대·소에 상관없이 건축사에게로 귀일되어야 한다. 지난번 분리감리를 시행하다 폐지하였는데 이번에 또 다른 모습으로 분리감리문제를 들고 나오는 것은 남의 영역을 조금씩 침탈하겠다는 저의마저 느낀다. 적어도 설계와 감리에 있어서는 나름대로 노하우를 축적한 건축사가, 더욱 새로운 첨단기법과 기술을 연구하고 발전시켜 밀려오는 뉴라운드에 대비하여야 할 시급한 시점이고 이는 곧 국가간 경쟁력에 있어서도 우위를 점할 수 있는 것이다. 여하튼 설계감리든 시공감리든 감리에 관련한 건축사에게 전적으로 일임하여, 보다 확실한 업무한계를 명확히 함으로써 금지와 책임감이 두터워져 주의의식을 갖게될 것이고 결과적으로는 부실공사란 단어를

머나먼 과거의 장으로 덮어버리는 근본적 해결책이 될 것이다.

둘째, 건축문화의 예술성은 영속하다는 말처럼 예술적가치는 금전적으로 환산할 수 없는 무형의 가치이기에 아무리 강조해도 지나침이 없는 인간들의 혼이자 정신인 것이다. 혼이 없는 육체는 마네킹이라 할 수 있고 인간이라고 할 수 없듯, 문화예술성을 상실한 건축물은 회색빛을 띤 채 사라질 것이다. 어떤 방식으로든 감리가 분화되었을 경우 재벌회사의 속성상 실리추구로 치달아 상업성의 폐단에 건축문화는 도말되고 마는 문화의 암흑기를 초래할 뿐이다.

셋째, 설계작가의 구도대로 제대로 진행되는지 파악하기 위해서도 설계와 감리는 불가분의 관계이다. 작가는 심혈을 기울여 작품을 구상하고 삭제하는 숭한 작업을 하면서 작품에 대한 남다른 애정을 갖게 되고, 그러한 애정은 작품이 완성될 때까지, 아니 완성된 후에도 변함없는 애정을 쏟을 수 있기에 예술적으로 품격있는 훌륭한 작품을 이루어 낼 수 있기 때문이다.

### 새로운 시작을 위한 끝맺음

시간은 물의 흐름처럼 단절됨이 없는 항구적인 것이며 과거는 무한한 미래와의 만남을 알리는 전령이고 현재는 과거와 미래를 연결시켜 주는 촉매인 것이다. 과거는 어제의 오늘이며 미래는 내일의 오늘이듯이 과거와 현재 그리고 미래는 하나의 띠로 유대를 맺어 인류역사를 채워 나가는 것이다. 과거를 망각하고 현실을 부정하거나 미래를 막연하게 동경하는 것은 한 시대를 살아가는 문화인의 자세가 아니라고 본다.

우리의 건축도 긴 안목을 지니고 조감해보면 건축 관계법령에 분산된 감리부분을 건축법내지는 건축사법으로 통·폐합하여 근본을 세우고 구체적인 사항은 령, 규칙을 만드는 방향으로 귀착되어야 왕성한 건축 르네상스를 맞이할 수 있을 것이다.

결론적으로 94년 3월 26일자로 입법 예고된 주택건설촉진법 시행령(안)의 고갱이에 대한 필자의 생각은 이리하다.

감리는 면적과 세대수에 따라 구별되는 이분법보다는, 기왕에 개정될 바에는 민간투자부분에 대해서는 건축사법에 의한 등록사무소에서 할 수 있도록 개정하는 것이 정도라고 믿어 의심치 않으며 옛부터 구전되어온 이야기를 끝맺음으로 갈음한다.

옛날 어느 연못에 개구리들이 살고 있었는데, 어느날 개구리들은 어느때와 다름없이 연못가에서 개골 개골하며 노래를 부르기도 하고 해업도 치며 재미있게 놀고 있었다. 그런데 하루는 길 가던 두세명의 아이들이 연못에 이르자 한 아이의 제의로 돌을 던져 물 징검다리를 누가 제일 많이 만드나 내기를 하고 일제히 던졌는데... 그 중의 한개가 개구리의 머리에 맞아 그만 죽고 말았다는 슬픈 이야기가 지금도 전해져 온다.

## 거시적 안목에서 공동주택 감리는 설계자에게

Common Housing Supervision is Architecture Designer's Own Duty

曹泰鍾/종합건축사사무소 마당  
by Cho, Tae-Chong

우리는 흔히 건축활동의 본질이 무엇이나고, 물을때마다 예술과 공학이 결합되어 있다고 말한다. 더 자세히 설명하면 조형예술과 공학적 경제성이 내포된 것으로 건축물의 용도, 위치, 사용년한, 규모 등에 따라 두가지 내용이 적절히 잘 조화되어야 한다고 말하고 있다.

지난 세월과 현재까지 건축활동의 본질을 두고 갑론을박한 단편들을 잠깐 살펴보자. 1963년 건축사법이 제정되고 건축사가 업무를 개시한 이후 1980년대초 까지만 해도 모든 건축관련분야에서 지휘자적인 역할을 해왔다고 스스로 자부하지만 자만에 빠진결과 그 이후로는 전문화된 기술분야들의 활약으로 인해 우리들의 모습은 물에 빠진 생쥐처럼 된 적이 한두번이 아니었다. 외부적으로는 전기, 설비, 구조, 교통, 조경, 토질 또는 토목기술사들에게 업무영역을 침해당했고, 내부적으로는 소규모건축물의 조사및 검사업무 대행을 감리업무와 분리시켜 대행수수료로 받고자 했으나, 그 결과는 결국 받지도 못할 대행수수료 규정을 만들게 해 우리의 업무 영역을 분리할 수도 있다는 원론적 침해방법을 스스로 조장하기까지 한적도 있었다. 또한 창작예술적인 측면만을 강조하고 법적책임을 피하려는 풍토가 만연했던 것이 사실이고, 건축계를 이끌어 가는 선구자적인 입장보다는 이익에만 눈이 멀어 감리를 소홀히 한 적도 있었다. 그리하여 부실건물이 발생되면 모두 건축사의 책임으로 호도되어 건설기술관리법이 탄생되고 감리전문회사가 생겨나 시공 감리라는 새로운 업무영역이 만들어짐으로써 설계와 감리를 설계자의 창작 의도대로 이끌어가야하는 건축활동의 본질을 오히려 왜곡시키고 있는 실정이다. 다행히도 개정된 건축법의 규정에는 부실공사를 직접 원인제공한 시공자를 처벌케되어 있어 그만큼 건축사의 부담이 줄게 되었고, 또 94년도부터는 소규모 건축물의 설계및 감리가 동일하게 됨으로써 건축물을 설계한 건축사가 그 설계의도와 설계기술을 시공과정에 전달하고 설계의 현장적용에 대한 적합성을 검토 확인 할 수 있게 되었다. 따라서 건축활동의 본질이 정상궤도에 진입하여 건축사들의 활동이 무릇 새봄을 맞는 재도약의 시대를 맞이한 것이다.



또한 UR에 대비하여 새로운 건축사상을 탄생시켜야되는 시대적 사명을 완수해야 할 책임을 갖게 되었다.

70년대후반까지 지어진 강남, 서초지역의 주거공간과 80년도 후반에 지어진 올림픽및 아시아선수촌아파트의 주거공간을 비교해보자.

현재 쾌적한 공동주택단지가 되어 살기 좋은 동네로 알려진 곳의 경우 감리가 철저히 잘 되어서 최상의 주거공간이 된 것은 아닐 것이다. 설계자인 건축사의 창작의도가 충실히 반영되고 설계와 시공분야의 분업 전문화가 잘 조화된 결과일 것이다.

교육계에서도 6년후 썸이면 대학정원보다 고등학교 졸업생이 적어 대학들이 지방생을 찾아나서게 될 것이라 한다. 이제는 우리의 주거문화도 이미 기술경쟁시대에 접어들었고 하자가 발생되고 주거공간 및 환경이 열악하면 팔리지 않는 시점에 와있다.

따라서 공동주택의 품질에 대한 논란은 시대변화에 따라 자연스럽게 해결되고 있는 것이나 다름없다. 즉 사업시행자가 미래지향적인 주거공간을 창출할 의지를 가지고 그 의도를 건축사인 설계자가 전문지식을 통해 조형예술과 공학경제성을 결합시켜 주거공간을 만들고, 시공자와 감리자는 자본주의 경제논리에 따라 소비자의 기호에 맞는 제품을 공급하여야만 살아남을 수 있다. 이런 시점에서 설계자에 의한 설계감리 및 기술지도가 무시된 품질 및 시형확인등의 시공성 감리만을 중시하는 감리전문회사로 하여금 감리하도록 하는 것은 설계자의 창작의도를 확인할 수 없게하는 결과를 낳게돼, 어쩌면 스스로 새로운 서어비스정신을 발휘하고 분업화, 전문화되어가는 현대사회에서 공존의 역할을 포기하는 것이나 진배없는 것이다.

지난 3월 26일 입법예고된 주택건설촉진법 시행령 개정(안)을 보면 건축법과 건축사법의 적용을 받아오던 공동주택감리에 대해 300세대를 기준으로하여 그 이상은 건설기술관리법상의 감리전문회사에게 그 미만은 건축사 사무소에 감리를 지정하겠다는 발상이다.

우선 법적인 면에서 보면 건설기술관리법의 시공감리는 공공공사에 국한된 감리규정이므로 민간공사인 공동주택에 까지 확대 적용하는 것은 건설기술 관리법의 입법취지에도 어긋나므로 철회되어야 하고 감리전문회사는 감리를 철저히 잘 하므로 대규모 단지의 감리를 맡기고 건축사사무소는 감리를 못하니 소규모단지를 맡긴다는 생각은 현실을 잘 모른채 정반대적인 생각을 한것 같다.

TV나 신문지상을 오르내리는 부실공사의 횡포는 시행자가 소규모 영세한 주택등록업자인 소규모단지가 더 심한 현실이므로 품질이 문제라면 소규모단지는 감리전문회사가, 주거 환경 및 공간 창출이 문제라면 대규모단지의 경우 설계자가 직접 감리하고 있는 건축사 사무소에 맡기는 것이 당연할 것이다.

현재 신도시지역에서 공동감리단을 구성하여 시행하고 있는 감리여건을 보면 1개 공동감리단의 감리대상 공동주택세대수가 1000여세대에 준하고 있는 실정은 통계를

보더라도 알수 있다.

현재 잘 운영하고 있는 공동감리단도 건설부 입법예고(안)대로라면 3명의 감리자가 나누어서 감리토록 하여야 하는 바 분양가를 상승시키고 운영과 효율을 중시하는 무한경쟁시대에 역행하는 생각으로 간주될 수도 있다.

향후 감리업무를 입주예정자를 대신하여 사업계획승인권자가 지정하여 수행하도록 되어 있으나 감리 전문회사의 등록업체수가 적고 일부 대도시 지역에 편중 등록된 실정이므로 지역에 따라서는 지역 이기주의가 나타나거나, 또는 지역실정을 무시하고 지정할 수도 없는 경우가 발생되어 민원이 야기될 수 있으므로, 시행규칙에 세대수 규모등에 따라 등록기준을 정하여 해당지역의 건축사사무소로 하여금 감리할 수 있게 참여시키는 것이 지역실정과 정서에 부합될 수 있는 방안으로 생각된다.

공동주택의 규모에 따라 감리전문회사와 건축사사무소에 감리를 맡기겠다는 착상을 부실시공에 대한 관점에 둘것이 아니라 한국적인 공간을 창출시켜 세계적인 공동주택단지를 이룰려는 미래지향적인 관점에서 국가발전 전략적인 차원으로 해결했으면 한다.

무한기술경쟁시대가 되었고 소득수준향상에 따라 민간자율성이 제고되고 소비자의 권익보호가 철저히 보장된 사회제도하에서 앞에서 언급한 바와 같이 88올림픽 선수촌 공동주택단지의 경우처럼, 건축사사무소의 설계자의 예술적 창의성과 감리가 시공자의 기술관리 및 기술개발 등과 함께 조화되어 분업전문화로 완성된다면 품질 걱정은 사라지고 쾌적한 주거문화가 계속해 탄생될 수 있을 것이다.

이렇게 설계자와 시공자 상호간에 전문화 및 파트너쉽 등의 협력체제가 구축되고 본연의 주어진 영역을 지키면서 상호간 사명감을 가지고 국제경쟁력을 키워나간다면 해외로 진출하게 되는 교두보가 이루어질 것이다.

## 설계자의 감리업무 참여는 반드시 이루어져야

Must be take part in Common Housing Supervision

元鍾一/세종건축사사무소  
by Won, Chong-III

89년 건설기술관리법 제정 이래 건축공사분야의 감리업무를 어떻게 상의하며 어떻게 운영할 것인가에 대한

논의가 끊임없이 거론 되었다.

그간의 논의 중에서 문제점으로 거론된 것은 주로 다음의 세가지 관점일 것이다.

첫째, 건축물은 구조의 안전을 중시하는 토목구조물과 달리 예술문화적 내용을 더욱 중시하므로 감리 업무내용이 토목분야와는 다를 수 밖에 없고 따라서 건축물의 감리에 대해서는 설계자의 창작의도를 보존하기 위하여 건축물의 형태나 마감재료 및 색채의 변경사항에 대해서 설계자(저작권자)의 변경승인을 받아 처리 하계끔 하는 설계감리 업무영역을 건기법에 명시하고 보상기준을 마련 할 것.

둘째, 건축물이란 그 자체구조의 안전에 대한 성능품질은 기본이며 기능적 성능 즉 예를 들면 방수, 방습, 보온, 환기, 채광, 급수, 배수, 난방, 냉방, 승강기, 전기설비 등 사람의 생활 욕구를 지탱 해주는 물리적 장치수단이 제대로 설치되고 작동되어 제기능을 발휘하고 있는가에 대한 성능품질이 또한 토목분야와 달리 문제시 된다.

따라서 건축분야의 시공 감리업무 내용은 매우 복잡다단 할 수 밖에 없으므로 건기법은 건축감리 분야에 대해서 좀더 세세하고 치밀하게 수정 보완되어야 한다는 점이다.

구조적 안전성능 품질에 대한 감리는 모든 건축물에 대하여 법적인무사항으로 하되 기능적 성능 품질에 대한 감리는 건축물의 종류, 규모에 따라 주요한 몇 가지만 법적인무 사항으로 하고 기타 나머지 사항은 발주자의 경제적 형편 또는 나름대로의 사정에 따라 자율적으로 선택 계약 토록 하는 것이 합리적 일 것이다.

따라서 그 감리비 보수내용도 이상의 법적인무사항으로써 구조적 성능품질 감리만 계약했을때와 기능적 성능품질 감리중 법적인무 사항을 몇 가지 계약 했을때, 또한 자율 선택을 추가로 했을때 등 각각의 모든 경우가 전부 개별적인 보상이 될 수 있도록 세분된 내용 별로 감리비 산정기준을 마련해야 한다.

셋째, 기존의 건축사법에서 규정하는 건축사에게 주어지는 감리업무 권한과 내용에 대하여 신설된 건기법은 특별조치법 같은 효력을 갖고 건축사의 감리영역을 잠식하면서 상호 법체계 간에 모순된 갈등을 야기하고 있다는 점이다.

기존의 건축사사무소는 영세하여 대규모 공공 건축물의 품질감리 수요 욕구를 충족시키지 못하므로 별도의 전문적인 시공감리업무업체를 만들어서 문제를 해결하고자 한 것이 건기법의 제정 취지였던 것이다.

그러나 막상 합당한 전문 시공감리 업체를 조직하여 정상적으로 운영하기가 쉽지않은 것이 영세한 것은 비단 건축사사무소에 국한된 문제가 아니라 발주자를 포함하여 시공업계 및 우리의 전반적인 건축산업계 환경이 열악하다는 데에서 비롯되는 것이기 때문이다. 건기법 시행 초기에 바로 드러난 현상이며 지금도 문제가 되는 것은 발주자는 감리비 예산채정을 기피하거나 최소한의 형식적 요식행위로 감리업무를 축소하려고 하고 시공업계는

전문시공감리 체제하에서는 필수적으로 보완되어야 할 현장도면 작성과 QC조직운영 및 시험실 운영 의무사항을 최저가 입찰 구실로 묵살하였다.

따라서 근본적으로 적정 감리비가 포함된 전체 공사비의 합리적인 차별적 책정이 제도적으로 확립되지 않는 한 설사 합당한 전문 시공감리 업체를 확보한다 해도 정상적인 시공감리 업무는 발주자와 시공업계의 협력 없이는 허구일뿐 이라는 것이다.

발주자, 시공업계, 설계사무소를 포함한 우리의 건축산업계 전반을 평가해 보건대 설계감리 및 구조 성능품질감리는 법적인무사항으로써 모든 건축물에 필수 계약사항으로 하되 기능 성능품질 감리에 대해서는 각종 내용별로 감리비보상 기준만 마련해 놓고 발주자의 형편에 따라 선택하게 함으로 해서 발주자의 건축공사비에 대한 예산편성에 융통성을 부여해 주어야 한다.

또한 기능성능 품질감리, 현장도면작성, QC조직운영 및 시험실 운영 등이 필수적으로 요구되는 고급공사인 경우에는 기존의 최저가입찰방식이라 하더라도 이러한 고급공사방식 내용을 입찰 시공업계에 알려져 적정공사비로 낙찰되도록 발주자측에서 배려할 것이 요망된다. 요컨대 이와 같은 여러 입장을 세심하게 고려하여 시공감리 업무범위를 각 입장의 능력에 합당하게 정할필요가 있는데 현행 건기법은 획일적이고 감리개념조차 설계 감리 구분 없이 포괄적으로 규정되어 있어 이에 대한 보완 작업이 시급히 요망된다.

또한 이 설계감리업무 내용 및 그 보상기준에 대하여 건기법에서 합당하게 표명되었을때는 이에 상응하여 건축사법에서 현재규정하는 공사감리업무의 포괄적인 정의와 내용 및 그 범위는 설계감리와 시공감리 개념으로 권한과 책임의 내용이 세세하고 분명한 형태로 재편되어야 할 것이다.

건기법의 최초 시발은 공공건물 발주공사의 시공품질 향상을 도모코자 제정되었는데 이번 개정작업에는 300세대 이상의 민간발주 APT공사마저 그 대상으로 포함 시키려고하여 문제가 되고 있다.

위에서도 지적 하였듯이 현재 건기법에는 공공공사의 감리업무 중에 설계 감리업무에 대한 규정이 배제되어 건축공사 감리업무가 파행적으로 운영되고 있는데 이러한 상황에서 계속하여 감리대상 건축물범위를 확대한다고 하는 것은 참으로 건축문화의 전도를 어렵게 하는 조치로 밖에 볼 수 없다.

건설부는 이번 감리대상 건축물 확대 결정에 앞서 건축 예술문화의 중요성을 이해하여 설계 감리업무에 대한 규정 및 보상기준을 건기법에 명시, 건축물 설계자가 감리업무에 필히 참여토록 배려해야 할 것이다. 또한 이러한 배려는 향후 UR이 본격적으로 실현되어 외국 건축문화가 이땅에 상륙한다해도 설계자의 저작권을 철저히 보호해 주는 그들의 관행과도 모순되지 않는다는 점에서 매우 중대한 의미를 갖고 있기도 한 것이다.