

# 1. 建築法施行令 改正令(案) 立法豫告

○ 건설교통부는 '95. 1. 5 건축법을 개정 ('96. 1. 6 시행)한데 이어 동법시행령 개정(안)을 작성하여 관계부처 협의를 거쳐 '95. 9. 15 입법예고 하였다.

○ 이번 입법예고되는 건축법시행령 개정(안)의 주요내용은 다음과 같다.

가. 종전에는 건축허가를 신청하면서 실시설계도서까지 완벽하게 갖추어 허가를 신청하고 관계공무원이 입지와 더불어 세부기술적인 사항과 건축과 관련된 모든 법령을 일일이 검토한 후 허가 하였으나, 앞으로는 건축허가신청시에는 기본설계도서만을 제출토록하여 인·허가공무원은 자연환경보전법등 건축물의 입지·용도·규모 등의 기본적인 사항과 이에 관련되는 법령만을 검토하여 허가하도록 하고, 건축물의 구조·설비 등에 관한 세부실시설계도서는 건축사등 관계전문기술자가 책임지고 확인하여 착공 신고시에 제출토록 함.

※ 기본설계도서 : 배치도·평면도·입면도·단면도(약 30매)

실시설계도서 : 기본설계도+평면상세도·단면상세도·입면상세도·구조도·설비도·실내마감표·조경계획도(약 270매)

나. 지금까지는 85m<sup>2</sup> 이하의 단독주택이나 표준설계도서에 따라 건축하는 축사에 한하여 신고만으로 건축이 가능하도록 하였으나 앞으로는 단독주택의 경우 100m<sup>2</sup> 이하까지 신고대상을 확대하고 축사뿐만 아니라 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물도 주위환경이나 미관상 지장이 없을 때에는 신고만으로 가능하도록 함.

※ 건축허가 대신 신고시 혜택

- 허가를 받으려면 최소한 3일이 소요되나 신고의 경우 당일 처리
- 건축사가 아니어도 설계할 수 있어 설계비 절감
- 신고서류는 신고서에 배치도·평면도 각1부 첨부하면 됨

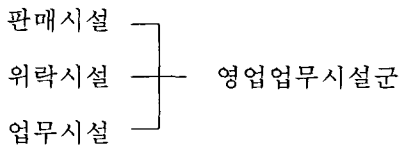
다. 연면적 5천제곱미터 이상인 판매시설·관람집회시설·종합병원·관광숙박시설 등 다중이용건축물에 대하여 건축허가시 건축위원회의 심의를 받도록 하고, 구조설계는 반드시 구조기술사가 하도록 하며, 종전에 건축사가 하던 공사감리를 건설기술관리법에 의한 감리전문회사가 하도록 함.

※ 5천제곱미터 이상의 다중이용시설 : 2,427동(공동주택은 제외)

라. 건축허가를 받은 후 공사도중에 설계를 변경하는 경우 지금까지는 건축물의 규모에 관계없이 변경하는 면적이 50m<sup>2</sup> 이하이거나 변경하는 부분의 높이가 0.5m 이하인 경우에는 일괄신고를 하고, 변경하는 사항이 그 이상인 경우에는 변경할 때마다 신고를 하도록 하였으나 앞으로는 층수의 변경이 없이 연면적 또는 전체높이의 10분의 1 이내의 변경인 경우에도 사용검사시 일괄신고 할 수 있도록 함.

※ 설계변경시마다 군이 공사중지를 할 필요가 없게 됨.

마. 지금까지는 건축물의 용도를 32개군으로 분류하고, 각각 다른군으로 용도변경을 하는 경우에는 일일이 허가를 받도록 하였으나 앞으로는 구조·방화·피난 등의 건축기준이 유사하게 적용되는 건축물들을 1개군 단위로 하여 총 10개군으로 분류하고 군을 달리하는 용도변경의 경우에 한하여 허가를 받도록 절차를 간소화 하되, 용도변경을 하는 경우에 반드시 지켜야 할 구조안전 확인에 관한 규정등 관련 규정을 구체적으로 명시 함.



※ '93. 1. 1~'94. 8. 30 사이에 서울시 중구청에 제기된 건축민원이 1,309건 이었으며 이중 약 50%인 636건이 용도변경관련 민원이었음.

바. 건축공사시 효과적인 감리가 이루어질 수 있도록 감리자에게 공사중지·재시공명령

권을 부여하고 감리업무내용을 법정화 하는 한편, 연면적 5천m<sup>2</sup> 이상의 건축물은 감리자가 시공자에게 상세시공도면의 작성을 명령할 수 있는 권한을 부여하며, 공사감리자는 기초철근배치가 완료된 때 등 공사가 일정한 진도에 다다르면 감리중간보고서를 건축주에게 제출하도록 함.

사. 지금까지는 소규모건축공사의 경우 직영공사로 위장하여 실제시공자가 건축주의 이름으로 공사를 하여왔으나 앞으로는 반드시 일정자격을 갖춘 실제시공자를 명시하도록 하여 위법·부실시공의 책임을 추적규명할 수 있도록 함.

※ '92 건축허가통계에 의하면 소규모건축물의 건축허가건수는 전체허가건수의 70%이며 면적으로는 전체허가면적의 25%를 점유함.

아. 자연녹지·생산녹지·보전녹지 지역내 자연취락지구의 건폐율을 20%에서 40%로 조정하고 자연녹지지역 및 보전녹지지역내 자연취락지구의 대지면적의 최소한도를 350제곱미터에서 200제곱미터(생산녹지의 경우 현행 150제곱미터)로 완화 함.

※ 녹지의 면적 : 11.206km<sup>2</sup>                      취락지구 지정 : 4.4km<sup>2</sup>(0.04%)

자. 깊이 10미터 이상의 토지굴착공사 또는 높이 5미터 이상의 옹벽축조등 대규모 토목공사를 수반하는 건축공사의 설계자 및 감리자는 토목기술자의 협력을 받도록 의무화 하며 설계·감리에 참여한 관계기술자는 설계도서·감리보고서 등에 서명·날인을 하여 책임한계 등을 명확히 함.

※ 지하 터파기공사등에 토질기술사 등의 참여를 의무화 함.

차. 건축활동이 증가함에 따라 건축주·시공사·감리자 및 인근주민들간에 건축관련 분쟁이 늘어나고 있어 이들 분쟁조정을 하기위한 「분쟁조정위원회」를 지자체에 설치(교수·변호사·건축사·공무원 등 15인 이내로 구성)토록 하여 건축주체간의 분쟁을 효율적으로 조정토록 하고 이에 관한 절차등을 정함.

※ 1992년도 서울시 송파구청은 건축허가건수는 1,387건 이었으며 공사중에 발생한 진정은 허가건수의 33.2%에 해당하는 461건 이었음.

## 용도분류 체계 개선

현 행(32개군)	개 선(10개군)
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단독주택</li> <li>○ 공동주택</li> <li>○ 기숙사</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">→</div> <div style="text-align: left;">주거시설군</div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 관람집회시설</li> <li>○ 전시시설</li> <li>○ 종교시설</li> <li>○ 장례식장</li> <li>○ 운동시설</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">→</div> <div style="text-align: left;">관람집회시설군</div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위탁시설</li> <li>○ 업무시설</li> <li>○ 판매시설(상점)</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">→</div> <div style="text-align: left;">영업업무시설군</div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 숙박시설</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">→</div> <div style="text-align: left;">숙박시설군</div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 교육연구시설</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">→</div> <div style="text-align: left;">교육시설군</div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공장</li> <li>○ 자동차관련시설</li> <li>○ 발전소</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">→</div> <div style="text-align: left;">공장·산업시설군</div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위험물저장 및 처리시설</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">→</div> <div style="text-align: left;">위험물저장 및 처리시설군</div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 노유자시설</li> <li>○ 의료시설</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">→</div> <div style="text-align: left;">의료 및 요양시설군</div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 창고시설</li> <li>○ 판매시설(시장)</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">→</div> <div style="text-align: left;">판매유통시설군</div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 운수시설</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">→</div> <div style="text-align: left;">여객운송시설군</div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 근린생활시설</li> <li>○ 근린공공시설</li> <li>○ 동물관련시설</li> <li>○ 분뇨·쓰레기 처리시설</li> <li>○ 식물관련시설</li> <li>○ 교정시설</li> <li>○ 군사시설</li> <li>○ 방송통신시설</li> <li>○ 묘지관련시설</li> <li>○ 관광휴게시설</li> <li>○ 청소년수련시설</li> </ul>	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">→</div> <div style="text-align: left;">                     ※ 세부용도등에 따라 10개 군내에 재분류                 </div> </div>

# 건축법시행령 개정안 참고자료

## I. 건축법령 개정 총괄

### 1. 건축절차의 간소화

#### ■ 건축허가제도 개선

##### ○ 현행

- 건축허가 신청시 대지관련서류·각종 설계도서 등을 완비하여 건축허가 신청
- 일선 공무원이 제출된 서류에 대하여 모든 내용이 법령에 적합한지 검토후 허가

##### ○ 문제점

- 건축허가 신청사 공무원이 세부 기술적인 사항까지 모두 검토하고 책임지는 것은 현실적으로 한계가 있고 형식에 그침
- 공무원에게는 업무책임 과중, 건축주에게는 부담과 불편을 초래

##### ○ 개선

###### 〈법〉

- 건축허가신청시 기본설계도서만을 제출토록하여 공무원은 건축물의 입지·용도·도시환경 등과 관련한 관계법령만을 검토후 허가
- 건축물의 구조·설비등 전문 기술적 사항은 당해 건축물을 설계한 건축사가 책임지고 확인하도록 한 후 착공신고시 세부 실시설계도서를 시·군·구에 제출

###### 〈영〉

- 건축물의 입지 등과 관련하여 검토할 대상법령을 정함
  - 군사시설보호법 제10조 등 17개 법률

##### ○ 효과

- 건축허가시 공무원과 설계자간의 역할과 책임한계 명확화
- 건축주의 부담경감 및 불편해소

## ■ 건축신고대상의 확대

### ○ 현행

- 50m<sup>2</sup> 이하 건축물, 85m<sup>2</sup> 이하 단독주택, 축사는 건축신고로 건축
- 건축허가를 받은후 공사도중에 설계를 변경하는 경우 건축물 규모에 관계없이 면적 50m<sup>2</sup>, 높이 0.5m 이내 일때만 사용검사시 일괄신고 가능

### ○ 문제점

- 건축신고만으로 건축할 수 있는 대상건축물의 범위가 제한되어 있어 구조안전이나 도시환경상 별문제가 없는 소규모건축물의 경우 허가를 받는데 따른 시간과 경비가 많이 소요되고 많은 불편을 초래
- 공사여건상 수시로 설계변경도 필요하나 설계변경할 때마다 신고 등을 함으로써 절차 번잡

### ○ 개선

#### 〈영〉

- 건축신고대상 확대
  - 단독주택(85m<sup>2</sup>이하→100m<sup>2</sup>이하)
  - 표준설계도서를 사용하는 축사
    - 표준설계도서를 사용하는 건축물로 주위환경 미관상 지장이 없다고 조례로 정하는 건축물
- 일괄신고 대상 확대
  - 건축물 층수의 변경이 없이 연면적 또는 전체높이의 10분의 1 이내 변경일 경우 사용검사시 일괄신고

### ○ 효과

- 건축절차 간소화

## ■ 용도변경절차 간소화

### ○ 현행

건축물의 용도를 32개로 대분류하고 이들을 다시 118개로 소분류하여 각각 용도변경을 하는 경우에는 허가 또는 신고를 받도록 함.

○ 문제점

- 기술기준과 용도가 유사함에도 용도변경 허가·신고를 받아야 하는 등 절차가 번잡

(예) 기술계학원 → 외국어학원 : 허가대상

- 용도변경시 구체적으로 적용·확인하여야 할 사항이 불분명

○ 개선

〈영〉

- 기존건축물 용도중 구조·방화·피난 등 기준을 크게 달리하는 용도를 선별하여 10개용도로 대분류하고 이들 대분류된 용도로 변경하는 경우에 한하여 허가를 받도록 하되.

- 용도변경시 구조안전확인등 적용하여야 할 규정을 구체적으로 명시

○ 효과

- 용도변경절차 간소화

- 용도변경시 적용기준 명확화

## 2. 공무원의 간섭배제

### ■ 중간검사, 사용검사제도 개선

○ 현행

- 건축공사가 일정한 진도에 다다른거나 건축공사를 완료한 때에는 공무원이 직접 현장에 나가 건축물이 설계도서와 법령에 따라 제대로 건축되었는지를 확인한 후 중간검사 또는 사용검사필증을 교부함.

○ 문제점

- 공사가 이미 진행된 부분은 사실상 확인이 불가능하고 또한 시·군·구의 인력이

부족하여 검사가 형식에 그침으로써 검사의 본래 취지를 살리지 못하고 오히려 통과 의례로써 건축주 등에게 불편을 초래함.

○ 개선

〈법〉

- 중간검사제도의 폐지

현행 중간검사제도를 폐지하여 건축주·시공사·감리자등 민간건축 주체들이 공무원으로부터 불필요한 간섭을 받지 않고 창의와 자율에 따라 건축공사를 해나갈 수 있도록 하되, 감리자로 하여금 공사가 일정한 진도에 다다를 때마다 감리보고서를 시·군·구에 제출토록 함.

※ 감리자는 건축물이 적법하게 건축되어 있지 않을 경우 이 사실을 보고서에 포함하여 시·군·구에 제출(감리자 본인이 취한 조치내용도 보고서에 기재)

- 사용검사제도 개선

공사가 완료되면 공무원은 현장에 나가 검사를 하지 않고 감리자로 하여금 감리 완료보고서를 시·군·구에 제출토록하여 이에따라 확인한 후 사용승인을 하면 건축물을 사용(입주)할 수 있도록 함.

※ 감리보고서를 허위로 작성하는 자는 엄벌에 처하도록 벌칙규정을 두어 감리보고서의 신뢰도가 보장될 수 있도록 함.

※ 시·군·구는 사용승인을 한 후 건축물대장등재등 후속 조치

〈영〉

- 감리자가 감리보고서를 제출하여야 하는 시기를 정함.

※ 감리중간보고서 제출시기

- 기초철근 배치 완료시
- 지붕슬래브 철근배치 완료시
- 5층 이상 건축물은 매 5개층마다 바닥슬래브 철근배치 완료시

○ 효과

공무원의 간섭·개입배제 및 민간의 자율·책임강화

### 3. 부실공사 방지

#### ■ 감리제도 개선



◦ 현행

- 감리자는 건축주와의 계약에 따라 시공자가 건축물을 건축하는 과정에서 건축물이 적법하게 설계의지대로 건축되도록 건축주를 대신하여 시공자 등을 지도·관리

◦ 문제점

- 위법·부실공사를 방지하기 위해서는 감리자의 역할이 중요하나 감리자의 권한이 미약하여 공사현장에서 필요한 조치를 하기가 곤란

◦ 개선

〈법〉

- 시공자가 위법·부실시공을 하는 경우 감리자가 공사중지 명령을 할 수 있도록 권한을 강화하여 위법·부실시공에 대하여 신속한 조치를 할 수 있도록 함.

- 대통령령이 정하는 일정규모 및 용도의 건축물에 대하여는 감리자가 시공자에 대하여 시공도면(Shop Drawing)을 작성하여 시공하도록 명령할 수 있도록 함.

〈영〉

- 감리업무범위·방법 등을 정함

(구체적인 사항은 “감리업무세부기준”으로 제정)

- 연면적 5천m<sup>2</sup> 이상인 경우 시공도면을 작성토록 함.

■ 다중이용건축물 설계·감리 강화

◦ 현행

다중이용건축물도 일반건축물과 같이 건축사의 책임하에 설계·감리

◦ 문제점

다중이 이용하므로 부실시공·사고발생시 그 영향과 피해가 큼

◦ 개선

〈영〉

- 다중이용건축물(연면적 5천m<sup>2</sup> 이상인 판매시설·병원·관람집회시설 등)에 대하여  
· 건축허가시 건축위원회의 심의를 거치도록 의무화

- 구조기술사가 구조안전 확인
- 건설기술관리법에 의한 감리전문회사가 공사감리

○ 효과

다중이용건축물 부실시공방지 및 안전도모

■ 건축공사시 관계기술자 협력강화

○ 현행

건축사 책임하에 설계·감리를 하도록 하고 일정규모 이상의 건축물(구조 : 16층 이상, 설비 : 1만m<sup>2</sup> 이상)이외에는 건축사의 판단에 따라 관계기술자의 협조를 받고 있음

○ 문제점

대규모 토지굴착공사등에 대한 토목분야 기술자의 협력체계가 미흡하고 건축공사에 참여한 관계기술자의 책임한계 등도 불분명

○ 개선

〈영〉

- 대규모 토지굴착공사의 경우 설계·감리시 토목기술자의 협력을 받아 설계·감리를 하도록 하고
- 설계·감리에 참여한 관계전문분야 기술자는 설계도서·감리보고서 등에 서명·날인하도록 함

○ 효과

- 건축관련 전문기술분야의 협력체계 강화
- 분야별 업무·책임한계 명확화

■ 소규모 건축물 시공사 책임강화

○ 현행

- 건축주는 건설업자를 선정하여 공사계약을 체결한 후 착공신고를 하고 공사에

착수함

- 공사금액이 3천만원 이상인 도급공사 또는 연면적 495m<sup>2</sup>(주거용은 661m<sup>2</sup>) 이상인 건축물의 건축공사는 건설업 면허를 받은자가 공사를 하여야 함

◦ 문제점

- 건설업자가 공사를 하지않는 소규모 건축공사의 경우 실제로 공사를 수행하는 자(세칭 “십장”) 의무와 책임이 규정되어 있지 않아 위법·부실공사가 많이 발생

◦ 개선

〈법〉

- 공사현장에서 실제로 공사를 수행하는 자(현장관리인)의 권한과 책임을 명문화 하여 이를 위반하는 경우 처벌을 하도록 함으로써 견실한 시공을 유도
  - 착공신고서에 건축주·시공자외에 현장관리인의 인적사항도 명시하도록 함

〈영〉

- 소규모 건축공사의 시공자(현장관리인)의 자격을 규정함
  - 기능계·기술계 국가기술자격 취득자
  - 고등학교·전문대학·대학교에서 건축에 관한 과정을 2년이상 이수한 자
  - 건축주가 시공경험·실적이 있다고 인정하여 지정하는 자
  - 건축조례로 정하는 자

◦ 효과

- 소규모 건축공사의 위법·부실공사 방지

#### 4. 건축주체간 분쟁의 효율적 조정

■ 건축분쟁 조정위원회 설치·운영

◦ 현행 및 문제점

- 건축활동이 증가함에 따라 건축주·시공자·감리자 및 인근 주민들간에 건축관련 분쟁이 늘어나고 있으나 분쟁조정에 관한 제도가 미비
  - 시·군·구의 실무자 차원에서 관행적으로 분쟁을 조정하고 있으나, 능률과 공신

력에 많은 문제가 있음

○ 개선

〈법〉

－건축분쟁조정위원회 설치·운영

- 시·군·구 및 시·도에 건축분쟁조정위원회를 설치하여 민간의 자율신장에 따라 늘어나게 될 건축주 및 시공자등 건축주체간의 분쟁을 효율적으로 조정토록 함

→시·군·구에서 1차조정후 이의제기시 시·도에서 2차조정

→조정결과에 대하여는 재판상의 화해조서와 동일한 효력을 부여

〈영〉

－분쟁조정 절차등을 규정

○ 효과

－건축과 관련 분쟁의 합리적 조정

■ 표준계약서 작성·보급

○ 현행 및 문제점

－건축주·시공자·감리자등 건축주체들 사이에 체결하는 계약이 구체적으로 이루어 지지 않아 상호간의 역할과 책임소재가 불분명하고 또한 각자가 업무를 태만히 수행하는 원인이 될 뿐만 아니라 분쟁의 원인이 되기도 함

○ 개선

－표준계약서의 작성·보급

- 공사계약 및 감리계약의 내용이 구체적으로 이루어 지도록 유도하여 건축주체 상호간의 권리·의무의 이행여부가 계약에 의해 감시·견제될 수 있도록 건설교통부장관이 건설협회 및 건축사협회 등으로 하여금 표준계약서를 작성·보급토록 함
- 건축주가 시·군·구에 착공신고서를 제출할 때 공사계약서 및 감리계약서사본을 함께 제출하도록하여 표준계약서의 이용을 유도하도록 함

※ 현재 건축사협회등에서 표준계약서(안) 작성중

## 5. 기술기준 체계조정

### ○ 현행

- 건축과 관련한 기술적기준을 대통령령 또는 건설교통부령등 법령으로 정하여 운영
  - 건축법시행령
  - 건축법시행규칙
  - 건축물의 구조기준등에 관한 규칙
  - 건축물의 설비기준등에 관한 규칙

### ○ 문제점

- 기술적기준이 법령화되어 있어 운영이 경직됨
- 건축기준의 제정에 있어 민간의 참여가 제한되어 있어 발전해 가는 건축기술을 건축기준에서 신속하게 수용하기가 곤란

### ○ 개선

#### 〈법〉

- 건설교통부장관이 일정한 조직과 연구능력을 갖추었다고 인정하여 지정·고시하는 건축관련전문단체(건축학회 또는 공기조화냉동공학회등)도 기준을 작성하여 건설교통부장관의 인가를 받아 시행할 수 있도록 함

#### 〈영〉

- 대통령령으로 규정하고 있는 기술적기준을 부령·고시등으로 체계를 조정
- 전문학회·연구기관 등에서도 직접 기술적기준 등을 작성하고 공인절차를 거쳐 기술적기준을 인정

### ○ 효과

- 신기술·신공법개발에 능동적으로 대처하고 기술개발 촉진

## 6. 기타

- 기존건축물에 대한 적용의 특례, 대지안의 조경기준 완화에 관한 사항을 조례로 위임

- 자연취락지구내 건폐율·대지면적의 최소한도를 완화
  - 건폐율 : 20%→40%
  - 대지면적의 최소한도 : 350m<sup>2</sup>→200m<sup>2</sup>
- 주거지역내 지래시장 재건축범위 확대
  - 종전규모 2배→인근의 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복등을 감안하여 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 경우 4배
- 용도지역별 건축제한 내용 일부조정
  - 생산녹지지역에 주유소·일반창고시설 허용

## II. 문답으로 풀어본 주요 개정내용

### 1. 건축허가 절차의 변경에 관한 사항

- 문1] 건축허가를 신청하는 민원인의 입장에서 볼때 건축허가 절차가 어떻게 바뀌는가?
- 문2] 시·군·구 건축관련 공무원의 업무처리면에서 볼때는 어떤 변화가 있게 되는가?
- 문3] 제도개선으로 기대되는 효과는?

답1] 지금까지는 건축허가를 신청할때 소정의 건축허가 신청서에 약 270매(약, 1,000평 건축물기준)에 달하는 완벽한 실시설계도서를 작성하여 함께 시·군·구에 제출하여야 했으나 앞으로는 약 30매(약 1,000평 건축물기준)에 달하는 건축물의 입지·용도·규모 등 기본적인 사항만이 표시된 기본설계도만을 제출하면 허가를 받을 수 있게 됨

※ 기본설계도서 : 배치도·평면도·입면도·단면도(약 30매)

실시설계도서 : 기본설계도+평면상세도·단면상세도·입면상세도·구조도·설비도·실내마감표·조경계획도(약 270매)

답2] 지금까지 시·군·구 건축담당공무원은 건축허가신청을 접수하면 실시설계에 표시된 세부기술적인 사항까지 모두 검토하여 이상이 없는 경우 허가를 하여 왔으나 앞으로는 기본설계도서에 표시된 건축물의 입지·용도·규모에 관한 사항만 검토하여 이상이 없는 경우 허가를 하게 됨

답3] 지금까지는 공무원이 건축물의 구조·설비등 세부기술적인 사항에 대한 지식이 부족하여 검토자체가 형식에 그치고 책임은 지게되어 있어 공무원에게는 업무책임이 과중할 뿐만 아니라 건축주에게는 부담과 불편을 주는등 비능률과 부조리의 원인이 되어 왔으나 앞으로는 공무원과 건축주·설계자가 각자의 능력과 현실여건에 따라 그들의 역할과 책임한계가 합리적으로 조정 됨으로써 업무처리의 능률이 향상되고 건전한 건축행정풍토가 조성될 수 있을 것으로 기대됨

## 2. 검사제도의 폐지에 관한 사항

문1] 중간검사제도가 어떻게 바뀌는가?

문2] 사용검사제도가 어떻게 바뀌는가?

문3] 제도개선으로 기대되는 효과는?

답1] 건축주는 건축공사에 착수한 후 공사가 일정한 진도에 다다른 경우 지금까지는 공사를 중단한 후 시·군·구에 중간검사를 신청하여 관계공무원으로부터 중간검사를 받고 필증을 교부받아야만 공사를 계속할 수 있었으나 앞으로는 공사가 일정한 진도에 다다른 경우 감리자로부터 공사내용의 이상유무에 대한 확인을 받으면 공사를 계속할 수 있도록 함(공사감리자는 확인결과를 건축주를 거쳐 시·군·구에 제출하여야 함)

※ 감리중간보고서를 제출하여야 할 시기

- 기초철근 배치완료시

- 지붕슬래브 철근배치 완료시

- 5층 이상 건축물은 매5개 층마다 바닥슬래브 철근배치 완료시

※ 검사의 내용

- 검사당시까지 진행된 건축공사의 내용이 건축법 및 건축관련법령에 적합하게

- 건축되었는지를 확인한 후 이상이 없으면 검사필증을 교부
- 인접대지경계선으로부터 소정거리를 띄어 건축했는지
- 철근의 규격·갯수·간격·구부린상태·이음길이가 적정한지 여부
- 기타 건축물이 법령에서 정한 제반기준에 적합한지 여부를 확인

※ 검사의 방법

건축주로부터 중간검사신청을 받으면 담당공무원(직원별로 담당구역을 정하여 허가부터 사용검사까지 관련업무를 처리)이 사무실에서 서류확인을 한 다음 간단한 측정기구(줄자·축척자·각도기 등)를 소지하고 현장에 나가 건축물의 규모에 따라 상이하나 한나절 또는 하루정도의 검사 및 확인을 한 후 필증을 교부

답2] 건축주는 건축공사가 완료되면 지금까지는 시·군·구에 사용검사신청을 하여 관계공무원으로부터 사용검사를 받고 사용검사필증을 교부받아야만 건축물에 입주하거나 건축물을 사용할 수 있었으나 앞으로는 건축공사가 완료되면 공사감리자로부터 건축물의 이상유무에 대한 확인만을 받고 감리자가 작성한 감리완료 보고서를 첨부하여 시·군·구로부터 사용승인을 받은 후 건축물에 입주하거나 건축물을 사용하게 됨. 이때 공무원은 특별한 사유가 없는 한 현장확인을 거치지 않고 사용승인시 감리자가 작성한 감리완료보고서만을 검토하여 승인여부를 결정하게 됨

답3] 공사가 일정한 진도에 다다른거나 완료된 시점에서 공무원이 직접 검사를 함에 따라 검사자체가 형식적이고 제대로 검사를 할 수 없었으나 앞으로는 공사가 진행되는 동안 계속 공사현장을 관리하는 공사감리자가 직접 검사를 함에 따라 검사가 내실있게 될 수 있게 됨

※ 1인당 연간 건축허가 건수 : 391건

※ 1인당 연간 중간검사 건수 : 24건

※ 1인당 연간 사용검사 건수 : 322건

**3. 건축물의 용도변경에 관한 사항**

문1] 건축물의 용도분류체계가 어떻게 바뀌는가?

문2] 현행 용도분류표의 존·폐여부와 계속시행할 경우 그 목적과 사용처는?

문3] 용도변경허가제도가 어떻게 바뀌는가?



답1] 현재는 건축물의 용도를 단독주택·공동주택·근린생활시설·업무시설 등 건축물내에서의 행위가 유사한 것끼리 분류하여 32개로 대분류하고, 이들 대분류된 용도를 다시 118개로 소분류하여 대분류된 용도끼리 변경을 하는 경우에는 용도변경허가를 받도록 하고, 소분류된 용도끼리 변경하는 경우에는 용도변경신고를 하도록 되어 있으나, 앞으로는 용도변경허가의 기준이 되는 용도의 대분류를 건축물의 용도에 따라 건축기준이 유사하게 적용되는 것끼리 10개로 단순화하고 용도변경신고의 기준이 되는 소분류는 이를 폐지함

답2] 현재 사용하고 있는 용도분류체계는 그대로 존속되며 건축물대장에의 기재등 건축물의 용도별 명칭사용의 준거로 계속 활용되게 됨  
다만, 용도변경허가의 기준이 되는 용도분류체계를 신설하는 것임

답3] 용도변경허가의 기준이 되는 용도분류체계가 10개의 대분류로 축소됨에 따라 지금까지는 반드시 허가를 바야만 용도를 바꾸어 사용할 수 있었으나 앞으로는 다수의 경우 용도변경허가를 받지 않고도 법령상의 제반기준에 적합한 범위안에서는 용도를 쉽게 바꾸어 사용할 수 있게 되는 등 용도변경절차가 간소화 되어 총 건축민원의 30% 정도가 감소 될 수 있을 것으로 예상됨

※ 서울특별시 중구청의 경우 연간 약 1,309건의 민원중 636건(약 50%)이 용도변경과 관련된 민원임

예1) 업무시설로 분류되는 일반사무실을 위락시설로 분류되는 나이트클럽으로 용도를 변경하는 경우 지금까지는 용도변경허가를 받아야 했으나 앞으로는 업무사무실과 나이트클럽은 「영업·업무시설군」으로 같은 대분류체계내에 있는 시설이므로 허가를 받지않고도 변경이 가능함

다만, 나이트클럽은 일반주거지역안에서는 건축이 허용되지 않는 용도이고 일반 업무시설은 일반주거지역에서도 허용되는 시설이므로 일반주거지역안에 있는 일반사무실은 나이트클럽으로 용도를 바꿀 수는 없는 것임

예2) 하나의 건축물안에서 지하층을 나이트클럽으로 1층은 대중음식점으로 2층은 일반사무소로 사용하던 중 나이트클럽을 일반사무실로 변경하고자 하는 경우 현행제도상으로는 용도변경허가를 받아야 하나 이때 대중음식점으로 사용되는 1층 부분에 건축법상 위반사항이 있는 경우 용도를 변경하고자 하는 부분은 이상이

없음에도 용도변경허가를 받을 수 없게 됨에 따라 나이트클럽 영업자로서는 대단히 불편하고 불합리한 규정으로 인식됨. 그러나 앞으로는 변경하는 부분만 이상이 없다면 허가를 받지않고도 변경이 가능하게 됨

※ 대다수의 용도관련 민원이 이러한 유형에 속함

#### 4. 분쟁조정위원회 운영제도에 관한 사항

문1] 분쟁조정 신청은 어디에 어떻게 하게 되나?

문2] 분쟁조정 신청의 대상은 어떤 것들인가?

문3] 분쟁조정위원회에서 결정한 조정의 효력은 무엇인가?

문4] 이 제도가 신설됨으로써 앞으로 예상되는 효과와 민원의 패턴이 어떻게 바뀔것인가?

답1] 분쟁조정의 신청은 분쟁당사자가 시·군·구에 설치된 시·군·구 분쟁조정위원회에 소정의 서식에 따라 서면으로 분쟁을 신청하게 되며 시·군·구위원회의 조정결과에 불복이 있는 경우에는 시·도에 설치된 시·도 분쟁조정위원회에 다시 분쟁을 신청할 수 있음

답2] 분쟁조정을 신청할 수 있는 대상분쟁으로는 건축허가로부터 건축물의 준공 및 사용에 이르기 까지 건축주·설계자·시공자·감리자 기타 인근주민등 이해관계인 상호간에 발생하는 모든 건축관련 분쟁이 대상이 됨

답3] 분쟁조정위원회에서 결정한 조정은 분쟁당사자들이 이에 기명날인을 함으로써 재판에 있어서 화해조서와 동일한 효력을 갖게되어 분쟁당사자들간의 민사쟁송에 있어 구속력을 갖게됨

답4] 분쟁조정위원회가 설치·운영됨으로써

- 종래까지 농성·데모·공사방해등 비정상적인 방법에 의하여 왜곡처리되고 있는 많은 민원들이 합리적인 절차와 방법에 따라 공정하게 조정처리될 수 있을 것으로 기대됨.
- 건축공사로 인하여 피해를 입게되는 공사장 인근 주민의 정당한 보상을 기대할 수 있게 되는 등 인근 피해주민의 권익이 보호됨.

- 분쟁이 발생하는 경우 공사의 진척과 분쟁의 내용이 관련이 없는 경우에도 공사 중지명령을 내리는 등 건축주에게 많은 불이익이 주어졌으나 앞으로는 공사의 진척이 분쟁의 내용과 직접 관련이 없는 경우에는 공사를 중지시킬 수 없도록 함으로써 건축주의 권익도 합리적으로 보호될 수 있을 것으로 기대됨.

※ 건축관련 분쟁실(서울시 1개구청 사례)

구 분	'89	'90	'91	'92	'93
허가건수	1,944	2,144	1,335	1,387	895
진정건수	490	634	639	461	445
대비(%)	25.2	29.5	47.8	33.2	49.7

**5. 백화점·호텔·터미널등 사고발생시 대형사고로 이어지는 다중이용건축물에 대하여 구조안전을 위하여 강화되는 것들은 무엇인가?**

답] 연면적이 5천제곱미터 이상인 판매시설·관람집회시설·종합병원·관광숙박시설등 사고가 발생할 경우 대형참사로 이어질 우려가 있는 다중이용건축물에 대하여는 안전을 위하여

첫째, 건축허가시 구조전문가가 참여하는 시·군·구 건축위원회에서 건축물의 구조계획이 타당한지 여부에 관하여 심의를 거쳐 이상이 없는 경우에만 건축허가를 하도록 하고

둘째, 건축물의 구조가 각종 하중에 안전하게 견딜 수 있는지 여부를 구체적인 계산에 의하여 확인하는 이른바 구조계산서를 국가기술자격법에 의한 구조기술사가 작성하도록 하였으며

※ 건축구조기술사 : 187명

셋째, 지금까지는 건축사가 그의 사무소에 소속된 건축사보의 도움을 받아 감리를 해 왔으나 앞으로는 종합적이고 전문적인 감리조직을 갖추고 있는 건설기술관리법에 의한 감리전문회사로 하여금 감리를 하도록 함.

※ 감리전문회사 현황(총 231개소) : 종합-54개소, 토목-47개소, 건축-130개소

넷째, 다중이용건축물을 포함한 모든 건축물에서 냉각탑등 중량이 큰 시설의 경우

공작물로 분류하여 이를 새로 설치하거나 설치위치를 바꿀 때에는 반드시 신고를 하도록 하여 구조안전 여부를 확인하도록 하였음.

## 6. 감리제도에서 바뀐내용으로는 어떤 것들이 있는가?

답] 위법·부실공사를 방지하기 위하여 다음과 같이 감리제도를 개선하였음.

첫째, 시공자가 위법·부실공사를 하는 경우 감리자로 하여금 공사중지 명령을 할 수 있도록 권한을 부여하여 위법·부실시공에 신속하게 대응할 수 있도록 함.

※ 감리자의 공사중지명령에 불응하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함

둘째, 연면적 5천㎡ 이상인 건축물에 대하여는 감리자가 필요하다고 인정하는 경우 시공자로 하여금 상세시공도면(Shop Drawing)을 작성하여 시공하게 할 수 있도록 함.

※ 감리자의 시공상세도면 작성명령에 불응하는 자는 200만원 이하의 벌금에 처함

셋째, 공사감리의 범위와 방법을 구체적으로 정한 「공사감리세부기준」을 작성·고시하여 감리자의 역할과 책임의 한계를 명확히 함으로써 감리가 견실하게 될 수 있도록 함.

※ 앞으로 공사감리세부기준은 감리자에 대한 책임규명 및 처벌의 준거가 됨.

넷째, 감리자로 하여금 건축공사 감리일지를 작성하여 보관하도록 하고 공사가 중요한 시점에 다다르거나 공사가 완료된 경우 감리중간보고서 또는 감리완료보고서를 작성하여 건축주를 경유하여 시·군·구에 제출토록 함으로써 공사감리가 철저히 이루어지도록 하고 또한 그 내용을 기록으로 남겨 책임지고 감리를 하는 풍토가 마련되도록 함.

## 7. 법령의 시행방법 및 시행시기 등은?

답] 지난 '95. 1. 5 건축법중개정법률이 공포(시행은 '96. 1. 6부터)됨에 따라 정부는 이번 에 건축법시행령개정령안을 마련하여 입법예고를 하게된 것으로 입법예고가 끝나면 법제처심사·국무회의 등을 거쳐 확정할 계획이며, 금년내로 시행령의 개정을 포함하여 개정법률의 시행을 위한 하위법령의 개정을 모두 완료하여 내년 1. 6부터 차질없이 시행할 계획임.