

### 3. 建築法中 改正法律

法律 第4,919號 1995. 1. 5

건축법중 다음과 같이 개정한다.

제2조 제12호 내지 제16호를 각각 다음과 같이 하고, 동조에 제17호 및 제18호를 각각 다음과 같이 신설한다.

12. “건축주”라 함은 건축물의 건축·대수선, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 “건축물의 건축등”이라 한다)에 관한 공사를 발주하거나 현장관리인을 두어 스스로 그 공사를 행하는 자를 말한다.
13. “설계자”라 함은 자기 책임하에(보조자의 조력을 받는 경우를 포함한다) 설계도서를 작성하고 그 설계도서에 의도한 바를 해설하며 지도·자문하는 자를 말한다.
14. “설계도서”라 함은 건축물의 건축등에 관한 공사용의 도면과 축조계산서 및 시방서 기타 건설부령이 정하는 공사에 필요한 서류를 말한다.
15. “공사감리자”라 함은 자기 책임하에(보조자의 조력을 받는 경우를 포

함한다) 이 법이 정하는 바에 의하여 건축물·건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지의 여부를 확인하고, 품질관리·공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 자를 말한다.

16. “공사시공자”라 함은 건설업법 제2조 제3호의 규정에 의한 건설업자, 주택건설촉진법 제6조의3의 규정에 의한 등록업자 또는 제17호의 규정에 의한 현장관리인으로서 건축물의 건축등에 관한 공사를 행하는 자를 말한다.
17. “현장관리인”이라 함은 건축주로부터 위임등을 받아 건설업법이 적용되지 아니하는 공사를 행하는 자를 말한다. 이 경우 현장관리인이 될 수 있는 자의 범위는 대통령령으로 정한다.
18. “관계 전문기술자”라 함은 건축물의 보조·설비등 건축물과 관련된 전문기술자격을 보유하고 설계 및 공사

감리에 참여하여 설계자 및 공사감리자와 협력하는 자를 말한다.

제3조 제1항 제3호를 삭제한다.

제4조 제1항중 “서울특별시·직할시·도지사”를 “특별시장·광역시장·도지사(이하 “시·도지사”라 한다)”로 한다.

제5조를 다음과 같이 한다.

제5조(적용의 완화) ①건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자(이하 “건축관계자”라 한다)는 그 업무를 수행함에 있어서 이 법의 규정을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지 또는 건축물에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 시장·군수·구청장에게 요청할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 요청을 받는 시장·군수·구청장은 제4조의 규정에 의한 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 통지하여야 한다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 요청 및 규정의 절차 기타 필요한 사항은 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

제5조의2를 다음과 같이 신설한다.

제5조의2(기존의 건축물등에 대한 특례)  
시장·군수·구청장은 법령의 규정·개정이나 기타 대통령령이 정하는 사유로 인하여 대지 또는 건축물이 이 법의 규

정에 부적합하게 된 경우에는 대통령령이 정하는 범위안에서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 의하여 건축을 허가할 수 있다.

제5조의3을 다음과 같이 신설한다.

제5조의3(통일성의 유지를 위한 특별시·광역시·도의 조례) 특별시·광역시·도(이하 “시·도”라 한다) 단위로 통일성을 유지할 필요가 있는 때에는 제5조 제3항·제5조의2·제11조 제2항·제15조 제1항·제23조 제3항·제32조·제33조 제2항·제45조 제2항·제46조 제3항·제47조 제1항 및 제3항·제48조 제1항 및 제3항·제49조 제1항·제50조·제51조 제2항·제52조 제2항·제53조·제54조 제3항·제56조 제2항·제76조의2 제7항 및 제76조의7 제3항의 규정에 의한 조례는 시·도의 조례로 정할 수 있다.

제7조를 삭제한다.

제8조 제1항중 “구역안에 있어서의 건축물과 기타 구역안에 있어서의”를 “구역안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자와 기타 구역안에서”로 하고, 동조 제2항 내지 제6항을 각각 다음과 같이 한다.

②제1항의 규정에 의하여 허가를 받고자 하는 자는 허가 신청서에 건설부령이 정하는 건축물의 용도, 규모 및 형태

가 표시된 기본설계도서를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

③시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의하여 허가를 하고자 하는 경우 당해 용도·규모 또는 형태의 건축물을 그 건축하고자 하는 대지에 건축하는 것이 제33조·제37조·제44조·45조제47조 내지 제54조·제61조·제64조·제65조·제67조와 토지이용관리법 제15조·도시계획법 제4조·농지법 제36조·농어촌발전특별조치법 제44조 기타 대통령령이 정하는 관계 법령의 규정에 적합한지의 여부를 확인하여야 하며, 당해 건축물이 대통령령이 정하는 용도·규모·구조의 건축물 및 건축설비를 가진 건축물의 경우에는 미리 대통령이 정하는 바에 의하여 건설부장관 또는 시·도지사의 승인을 얻어야 한다.

④시장·군수·구청장은 당해 용도·규모 또는 형태의 건축물을 당해 대지에 건축하는 것이 도시미관·주변환경등에 비추어 대통령이 정하는 바에 의하여 불합리하다고 인정되는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다.

⑤제1항의 규정에 의한 건축허가를 받는 경우에는 다음 각호의 허가등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 공업배치 및 공장설립에

관한 법률 제14조의 규정에 의하여 관계법률의 허가 또는 승인을 얻은 것으로 본다.

1. 제15조 제2항의 규정에 의한 공사용 가설건축물의 축조신고
2. 제72조의 규정에 의한 공작물의 축조허가 또는 신고
3. 도시계획법 제4조의 규정에 의한 토지의 형질변경허가
4. 도시계획법 제23조의 규정에 의한 도시계획사업시행자의 지정 및 동법 제25조의 규정에 의한 도시계획사업의 실시계획의 인가
5. 산림법 제90조의 규정에 의한 산림의 형질변경허가
6. 사도법 제4조의 규정에 의한 사도개설허가
7. 농지법 제36조의 제1항의 규정에 의한 농지전용허가 또는 협의
8. 도로법 제40조의 규정에 의한 도로의 점용허가
9. 도로법 제50조 제5항의 규정에 의한 접도구역안에서의 건축물·공작물의 설치허가
10. 하천법 제25조의 규정에 의한 하천 점용등의 허가
11. 하수도법 제24조의 규정에 의한 배수설비의 설치신고
12. 오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에

관한 법률 제9조 제2항 및 동법 제10조 제2항의 규정에 의한 오수정화시설 및 정화조의 설치신고

13. 수도법 제23조의 규정에 의하여 수도사업자가 지방자치단체인 경우 당해 지방자치단체가 정한 조례에 의한 상수도 공급신청

⑥시장·군수·구청장은 제5항 각호의 1에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하는 경우에는 미리 당해 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

제9조 제2항중 “제4항·제5항”을 “제5항·제6항”으로 한다.

제9조의2를 다음과 같이 신설한다.

제9조의2(건축주와의 계약등) ①건축관계자는 건축물이 설계도서에 따라 이 법 및 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분 기타 관계법령의 규정에 적합하게 건축되도록 그 업무를 성실히 수행하여야 하며, 상호간에 위법·부당한 일을 하도록 강요하거나 이와 관련하여 어떠한 불이익도 주어서는 아니된다.

②건축관계자 상호간의 책임에 관한 내용 및 범위는 이 법에서 규정한 것을 제외하고는 건축주와 설계자, 건축주와 공사시공자, 건축주와 공사감리자 사이

의 계약으로 정한다.

③건설부장관은 제2항의 규정에 의한 계약의 체결에 필요한 표준계약서를 작성하여 보급·활용하게 하거나 건축사법 제31조의 규정에 의한 건축사협회(이하 “건축사협회”라 한다), 건설업법 제42조의 규정에 의한 건설협회·전문건설협회 또는 업종별공사업협회로 하여금 이를 작성하여 보급·활용하게 할 수 있다.

제10조 제2항중 “사용검사를”을 “사용승인”으로 한다.

제11조 제2항중 “시·군·구”를 “시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)”로 한다.

제16조 제1항을 다음과 같이 하고, 동조 제2항을 제3항으로 하며, 동조에 제2항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

①건축주는 건축공사를 착수하기전까지 건설부령이 정하는 바에 의하여 시장·군·구청장에게 그 공사계획을 신고하여야 한다. 신고한 사항중 건설부령이 정하는 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다.

②제1항의 규정에 의하여 공사계획을 신고하거나 변경신고하는 경우 해당 공사감리자(제21조 제1항의 규정에 의한 공사감리자를 지정한 경우에 한한다) 및 공사시공자가 그 신고서에 함께 서

명하여야 한다.

④제8조의 규정에 의하여 허가를 받은 건축물의 건축주는 제1항의 규정에 의한 신고를 하는 때에는 그 신고서에 건축물의 용도·규모 및 형태에 관한 사항과 기술적인 사항이 표시된 건설부령이 정하는 설계도서와 제9조의 제2항의 규정에 의한 각 계약서의 사본을 첨부하여야 한다.

제17조를 삭제한다.

제18조의 제목중 “사용검사”를 “사용승인”으로 하고, 제18조 제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 하며, 제3항 본문중 “제2항의 규정에 의한 사용검사필증의 교부를 받은 후가 아니면”을 “제2항의 규정에 의하여 사용승인을 얻은 후가 아니면”으로 하고, 동항단서중 “사용검사를 실시하지 아니하거나”를 “사용승인서를 교부하지 아니하거나”로 하며, 제4항 본문중 “사용검사를 받은”을 “사용승인을 얻은”으로 하고, 제5항중 “사용검사를”을 “사용승인을”로 한다.

①건축주는 제8조 또는 제9조의 규정에 의하여 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료(하나의 대지에 2이상의 건축물을 건축하는 경우 동별 공사를 완료한 경우를 포함한다)한 후 그 건축물을 사용하고자 하는 경우에는 제21조 제5항의 규정에 의하여 공사감

리자가 작성한 감리완료보고서를 첨부(제21조 제1항의 규정에 의한 공사감리자를 지정한 경우에 한한다)하여 시장·군수·구청장에게 사용승인을 신청하여야 한다.

②시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 사용승인신청을 받은 경우에는 그 신청서를 접수한 날부터 건설부령이 정하는 기간내에 건축주에게 사용승인서를 교부하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 제21조 제1항의 규정에 의한 공사감리자를 지정하지 아니한 건축물에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 의하여 당해 건축물의 사용승인을 위한 검사를 하여야 한다.

제19조를 다음과 같이 한다.

제19조(건축물의 설계) ①대통령령이 정하는 지역·용도·규모 및 구조의 건축물의 건축등을 위한 설계는 건축사가 아니면 이를 할 수 없다.

②설계자는 건축물이 이 법 및 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분 기타 관계 법령의 규정에 적합하고 안전·기능 및 미관에 지장이 없도록 설계를 하여야 하며, 건축사협회가 건설부장관의 승인을 얻어 정하는 설계도서 작성기준에 따라 설계도서를 작성하여야 한다. 다만, 당해 건축물의 공법 등이 특수한 경우로서 건설부령이 정하는 바에 의하여

건축위원회의 심의를 거친 때에는 그러하지 아니하다.

③제2항의 규정에 의하여 설계도서를 작성한 설계자는 당해 설계가 이 법 및 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분 기타 관계법령의 규정에 적합하게 작성되었는지를 확인한 후 그 설계도서에 서명날인하여야 한다.

④건설부장관이 건설부령이 정하는 바에 의하여 작성하거나 인정하는 표준설계도서 또는 특수한 공법을 적용한 설계도서에 의하여 건축물을 건축하는 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

제19조의2를 다음과 같이 신설한다.

제19조의2(건축시공) 공사시공자는 제9조의2 제2항의 규정에 의한 계약에 따라 성실하게 공사를 수행하여야 하며, 이 법 및 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분 기타 관계법령의 규정에 적합하게 건축물을 건축하여 건축주에게 이를 인도하여야 한다.

②건설업법의 규정이 적용되지 아니하는 공사의 건축주는 현장관리인을 지정하고 제16조의 규정에 의한 착공신고서에 이를 기재하여야 한다.

③공사시공자는 설계도서가 이 법 및 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분 기타 관련법령의 규정에 적합하지 아니하

거나 공사의 여건상 불합리하다고 인정되는 경우에는 건축주 및 공사감리자의 동의를 얻어 서면으로 설계자에게 설계변경을 요청할 수 있다. 이 경우 설계변경을 요청받은 설계자는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

④공사시공자는 당해 공사를 함에 있어 필요하다고 인정하거나 제21조 제4항의 규정에 의하여 공사감리자로부터 상세시공도면을 작성하도록 요청받은 경우에는 상세시공도면을 작성하여 공사감리자의 확인을 받아야 하며, 이에 따라 공사를 하여야 한다.

⑤공사시공자는 대통령령이 정하는 용도·규모 또는 형태의 건축물을 건축하는 경우에는 공사현장에 설계자·공사감리자·공사시공자 명의 등을 기재한 표식을 내걸어야 한다.

제20조 제1항중 “건축주는”을 “공사시공자”으로 하고, 동조 제2항중 “건축물의”를 “건설부령이 정하는 용도 및 규모의 건축물의”로, “사용검사필증을”을 “사용승인서를”로 한다.

제21조를 다음과 같이 한다.

제21조의(건축물의 공사감리) ①건축주는 대통령령이 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우에는 건축사 또는 대통령령이 정하는 자를 공사감리자로 지정하여 공사감리를 하게 하여야

하며, 공사의 공정이 대통령령이 정하는 진도에 다다른 때에는 제5항의 규정에 의한 감리중간보고서를 공사감리자로부터 제출받아 이를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

②공사감리자는 당해 공사감리를 함에 있어 이 법 및 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분 기타 관계법령의 규정에 위반된 사항을 발견하거나 공사시공자가 설계도서대로 공사를 하지 아니하는 경우에는 이를 건축주에게 통지한 후 공사시공자로 하여금 이를 시정 또는 재시공하도록 요청하여야 하며, 공사시공자가 이에 따라 시정 또는 재시공하지 아니하는 경우에는 서면으로 당해 건축공사를 중지하도록 요청할 수 있다. 이 경우 공사중지를 요청받은 공사시공자는 정당한 사유가 없는 한 즉시 공사를 중지하여야 한다.

③공사감리자는 제2항의 규정에 의하여 공사시공자가 시정 또는 재시공 요청을 받은 후 이에 따르지 아니하거나 공사중지 요청을 받은 후 공사를 계속하는 경우에는 건설부령이 정하는 바에 의하여 이를 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.

④대통령령이 정하는 용도 또는 규모의 공사의 공사감리자는 필요하다고 인정하는 경우에는 공사시공자로 하여금 상

세시공도면을 작성하도록 요청할 수 있다.

⑤공사감리자는 건설부령이 정하는 바에 의하여 감리일지를 기록·유지하여야 하며, 공사의 공정이 대통령령이 정하는 진도에 다다른 때에는 감리중간보고서를, 공사를 완료한 때에는 감리완료보고서를 건설부령이 정하는 바에 의하여 각각 작성하여 건축주에게 이를 제출하여야 한다.

⑥건축주 또는 공사시공자는 제2항 및 제3항의 규정에 의하여 위반사항에 대한 시정 또는 재시공을 요청하거나 위반사항을 시장·군수·구청장에게 보고한 공사감리자에 대하여 이를 이유로 공사감리자의 지정을 취소하거나 보수지급을 거부 또는 지연시키는 등 불이익을 주어서는 아니된다.

⑦제1항의 규정에 의한 공사감리의 방법 및 범위등은 건축물의 용도·규모등에 따라 이를 대통령령으로 정하되, 이에 따른 세부기준이 필요한 경우에는 건설부장관이 이를 정하거나 건축사협회로 하여금 건설부장관의 승인을 얻어 이를 정하도록 할 수 있다.

⑧건설부장관은 제7항의 규정에 의하여 세부기준을 정하거나 승인을 한 경우에는 이를 고시하여야 한다.

⑨주택건설촉진법 제33조의 규정에 의

한 사업계획승인대상 및 건설기술관리법 제27조의 규정에 의한 책임감리대상 건축물의 공사감리에 대하여는 제1항 내지 제8항의 규정에 불구하고 각각 당해 법령이 정하는 바에 의한다.

제25조 제3항중 “제17조 및 제18조”를 “제18조”로 한다.

제26조 제2항을 삭제한다.

제29조 제1항 제1호중 “사용검사필증을”을 “사용승인서를”로 한다.

제42조중 “공업표준화법에 의한 한국공업규격표시품”을 “산업표준화법에 의한 한국산업규격표시품”으로 한다.

제46조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③제1항의 규정에 불구하고 당해 대지의 규모와 당해 대지가 속한 용도지역·지구 또는 구역의 성격등 당해 대지에 관한 주변여건상 필요하다고 인정하여 당해 지방자치단체의 조례에서 적용방법을 따로 정하는 경우에는 그에 의한다.

제47조 제1항 제3호를 다음과 같이 하고, 동조 제3항중 “도시과밀화를 방지하기 위하여 대통령령이 정하는 경우에는”을 “도시과밀화를 방지하기 위하여 필요한 경우 또는 토지이용도를 높여야 할 필요가 있는 경우로서 대통령령이 정하는 때에는”으로 한다.

3. 공업지역에 있어서는 100분의 70이

하(산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 공사단지에 있어서는 100분의 80이하.)

제49조 제2항중 “제50조 및 제51조”를 “제50조·제51조 및 제53조”로 한다.

제50조 제3항중 “전용주거지역안에서의”를 “전용주거지역과 국토이용관리법에 의한 준도시지역·농림지역·준농림지역 및 자연환경보전지역안에서의”로 한다.

제58조의 제목“(비상급수설비의 설치)”를“(비상급수설비등의 설치)”로 하고, 동조 제1항중 “비상급수설비를”을 “비상급수설비 및 절차설비를”로 하며, 동조 제2항중 “비상급수설비의 규모”를 “비상급수설비 및 절차설비의 규모”로 한다.

제7장에 제59조의2 및 제59조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제59조의2(관계 전문기술자) ①설계자 및 공사감리자는 제30조·제31조·제38조 내지 제41조·제43조 및 제55조 내지 제59조의 규정에 의한 대지의 안전, 건축물의 구조상 안전, 건축설비의 설치등을 위한 설계 및 공사감리를 함에 있어 대통령령이 정하는 바에 의하여 관계 전문기술자의 협력을 받아야 한다.

②관계 전문기술자는 건축물이 이 법 및 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분 기타 관계법령의 규정에 적합하고 안전·기능 및 미관에 지장이 없도록 그 구



의 업무를 수행하여야 한다.

제59조의3(기술적 기준) ①제30조·제31조·제38조 내지 제41조·제43조 및 제55조 내지 제59조의 규정에 의한 대지의 안전, 건축물의 구조상 안전, 건축설비등에 관한 기술적 기준은 이 법에 특별히 규정한 경우를 제외하고는 건설부령으로 정하되, 이에 따른 세부기준이 필요한 경우에는 건설부장관이 이를 정하거나 건설부장관이 지정하는 연구기관(시험기관·검사기관을 포함한다)·학술단체 기타 관련전문기관 또는 단체가 건설부장관의 승인을 얻어 정할 수 있다.

②건설부장관은 제1항의 규정에 의하여 세부기준을 정하거나 승인을 하고자 할 때에는 미리 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③건설부장관은 제1항의 규정에 의하여 세부기준을 정하거나 승인을 한 경우에는 이를 고시하여야 한다.

제61조를 다음과 같이 한다.

제61조(도시설계지구) ①도시계획법 제18조 제2항의 규정에 의하여 도시의 기능 및 미관의 증진을 위하여 세분하여 지정된 구역(이하 “도시설계지구”라 한다)안에서는 도시의 기능 및 미관의 증진을 위하여 건축물을 도시설계에 적합하게 건축하여야 한다.

②시장·군수·구청장은 도시설계지구로서 도시설계가 수립되어 있지 아니하거나 수립된 도시설계의 범위안에서 건축물을 단계적으로 건축하는 때에는 제1항의 규정에 불구하고 동 지구의 계획적 개발에 위배되지 아니하다고 인정하는 범위안에서 건축물을 건축하게 할 수 있다.

제70조의 제목“(기존건축물에 대한 시정 명령)”을“(기존의 건축물에 대한 안전 점검 및 시정명령등)”으로 하고, 동조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

④시장·군수·구청장이 위해의 우려가 있다고 인정하여 지정하는 건축물의 건축주등은 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축사협회 기타 건설부장관이 인정하는 전문인력을 갖춘 법인 또는 단체로 하여금 건축물의 구조안전 여부를 조사하게 하여 그 결과를 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.

⑤시장·군수·구청장은 제4항의 규정에 의한 조사결과에 따라 필요하다고 인정하는 경우 당해 건축물의 개축·수선·용도변경·사용금지·사용제한 기타 필요한 조치를 명할 수 있다.

제76조의2 내지 제76조의8을 다음과 같이 신설한다.

제76조의2(건축분쟁조정위원회) ①건축물의 건축등에 관하여 다음 각호의 분쟁을 조정(건설업법 제32조의 규정에 의한 건설업에 관한 분쟁의 조정을 제외한다)하기 위하여 시·도 및 시·군·구에 각각 건축분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다.

1. 건축관계자와 당해 건축물의 건축등으로 인하여 피해를 입은 인근주민(이하 "인근주민"이라 한다)간의 분쟁
2. 관계 전문기술자와 인근주민간의 분쟁
3. 건축관계자와 관계 전문기술자간의 분쟁
4. 건축관계자 상호간의 분쟁
5. 인근주민 상호간의 분쟁
6. 관계 전문기술자 상호간의 분쟁
7. 기타 대통령령으로 정하는 사항

②조정위원회는 위원장과 부위원장 각 1인을 포함한 15인이내의 위원으로 구성한다.

③조정위원회의 위원은 당해 지방자치단체의 소속 공무원 중 당해 지방자치단체의 장이 지명하는 자와 다음 각호의 1에 해당하는 자중 당해 지방자치단체의 장이 위촉하는 자가 된다.

1. 교육법에 의한 대학에서 건축공학이나 법률학을 가르치는 조교수이상의

직에 있거나 있었던 자

2. 판사·검사 또는 변호사의 자격이 있는 자
3. 건축사법에 의하여 건축사사무소의 등록을 한 건축사
4. 건설공사 또는 건설업에 대한 학식과 경험이 풍부한 자

④조정위원회의 위원장 및 부위원장은 조정위원회가 위원 중에서 선출한다.

⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되, 연임할 수 있다.

⑥보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

⑦조정위원회의 회의·운영 기타 필요한 사항은 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

제76조의3(분쟁의 조정) ①건축물의 건축등과 관련한 분쟁의 조정을 원하는 자는 시·군·구의 조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 분쟁의 조정신청을 받은 시·군·구의 조정위원회는 신청을 받은 날부터 60일이내에 이를 심사하여 조정안을 작성하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 연장할 수 있다.

③제2항의 규정에 의한 시·군·구의 조정위원회의 조정안에 불복이 있는 자

는 조정안을 제시받은 날부터 15일 이내에 시·도의 조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

④제3항의 규정에 의하여 조정신청을 받은 시·도의 조정위원회는 그 신청내용을 당해 시·군·구의 조정위원회 및 신청인외의 분쟁당사자에게 통지하고 정지신청을 받은 날부터 30일 이내에 이를 심사하여 정지안을 작성하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 연장할 수 있다.

⑤조정위원회는 제2항 단서 및 제4항 단서의 규정에 의하여 기간을 연장한 경우에는 기간연장의 사유와 기타 기간연장에 대한 사항을 신청인에게 통보하여야 한다.

제76조의4(조사 및 의견청취) ①조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 조정위원회의 위원 또는 당해 행정기관의 소속 공무원으로 하여금 관계서류를 열람하게 하거나 관계 사업장에 출입하여 조사를 하게 할 수 있다.

②조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 당사자 또는 참고인으로 하여금 조정위원회에 출석하게 하여 그 의견을 들을 수 있다.

제76조의5(조정 효력) ①조정위원회는 제76조의3의 규정에 의하여 조정안을

작성한 때에는 지체없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다.

제1항의 규정에 의하여 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 15일 이내에 그 수락여부를 조정위원회에 통보하여야 한다.

③당사자가 조정안을 수락한 때에는 조정위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하며, 위원장 및 각 당사자는 이에 기명 날인하여야 한다.

④제3항의 조정서의 내용은 재판상의 화해와 동일한 효력을 가진다.

제76조의6(조정 거부 및 중지) ①조정위원회는 분쟁의 성질상 조정위원회에서 조정함이 적합하지 아니하다고 인정하거나 부정한 목적으로 신청되었다고 인정할 때에는 당해 조정을 거부할 수 있다. 이 경우 조정거부의 사유등을 신청인에게 통보하여야 한다.

②조정위원회는 신청사건의 처리절차를 진행중에 일방 당사자가 소를 제기한 때에는 그 조정의 처리를 중지하고 이를 당사자에게 통보하여야 한다.

③조정위원회, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 위해방지상 긴급하거나 기타 특별한 사유가 없는 한 분쟁조정 신청의 사실만을 이유로 당해 공사를 중지하게 하여서는 아니된다.

제76조의7(비용부담) ①분쟁조정을 위한

감정·진단·시험등에 소요되는 비용은 당사자간의 합의에 의하여 정하는 비율에 따라 당사자가 이를 부담하여야 한다. 다만, 당사자간에 합의가 되지 아니하는 경우에는 조정위원회에서 부담비율을 정한다.

②조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 당사자로 하여금 제1항의 규정에 의한 비용을 예치하게 할 수 있다.

③제1항의 규정에 의한 비용의 범위에 관하여는 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

제76조의8(조정절차등) 제76조의2 내지 제76조의7에서 정한 것외에 분쟁의 조정방법·조정절차 기타 조정업무의 처리등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제79조 제2호중 “제21조 제1항·제3항·제4항”을 “제21조 제6항”으로 하고, 동조에 제3호의 2 내지 제3호의5를 각각 다음과 같이 신설하며, 동조 제4호중 “제17조·제26조 제1항”을 “제26조”로 하고, 동조 제6호중 “구조기술사”를 “제59조의2의 규정에 의한 관계전문기술자”로 하며, 동조제7호중 “공사감리자 및 공사시공자”를 “공사감리자·공사시공자 및 제59조의2의 규정에 의한 관계전문기술자”로 한다.

3의2. 고의 또는 업무상 과실로 제19조

· 제19조의2 제1항 및 제21조 제2항의 규정에 위반하여 설계·시공 또는 공사감리를 함으로써 공사가 부실하게 되어 착공후 건설업법 제21조의2의 규정에 의한 하자담보기간내에 대통령령이 정하는 구조상 주요부분에 중대한 손해를 야기하여 공공의 위험을 발생하게 한 자

3의3. 제21조 제1항의 규정에 위반하여 공사감리자를 지정하지 아니하고 공사를 하게 하거나 정당한 사유없이 감리중간보고서를 제출하지 아니한 자

3의4. 제21조 제2항의 규정에 위반하여 공사감리자로부터 시정 또는 재시공 요청을 받고 이에 따르지 아니하거나 공사중지의 요청을 받고 공사를 계속한 공사시공자

3의5. 제21조 제5항의 규정에 위반하여 정당한 사유없이 감리중간보고서 또는 감리완료보고서를 제출하지 아니하거나 이를 허위로 작성하여 제출한 자

제80조에 제1호의2 내지 제1호의5를 각각 다음과 같이 신설하고, 동조제2호중 “제21조 제2항 또는 제23조 제2항”을 “제23조 제2항”으로 하며, 동조 제5호를 다음과 같이 한다.

1의2. 제19조의2 제2항의 규정에 위반

부 칙

하여 현장관리인을 지정하지 아니  
하거나 착공신고서에 이를 허위로  
 기재한 자

1의3. 제19조의2 제3항의 규정에 위반  
하여 설계변경을 요청받고 정당한  
 사유없이 이에 응하지 아니한 설계  
자

1의4. 제19조의2 제4항의 규정에 위반  
하여 공사감리자로부터 상세시공도  
면을 작성하도록 요청받고 이를 작  
성하지 아니하거나 시공도면에 따  
라 공사를 하지 아니한 자

1의5. 제21조 제3항의 규정에 위반하여  
 보고를 하지 아니한 공사감리자

5. 제70조 제1항 및 제5항의 규정에 의  
한 명령에 위반한 자 또는 동조제4항  
의 규정에 위반한 자

제82조 제1항 제1호중 “건축주”를 “공사  
시공자”로 하고, 동항 제3호 및 제4호를  
삭제한다.

제83조 제5항을 다음과 같이 한다.

⑤시장·군수·구청장은 제69조 제1항  
의 규정에 의하여 시정명령을 받은 자  
가 시정명령을 이행하는 경우에는 새로  
운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되,  
이미 부과된 이행강제금은 이를 징수하  
여야 한다.

제1조(시행일) 이 법은 공포후 1년이 경  
과한 날부터 시행한다. 다만, 제47조 제  
1항 제3호·제47조 제3항 및 부칙 제6  
조의 규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(처분에 관한 경과조치) 이 법 시행  
전에 종전의 규정에 의하여 행한 처분  
은 이 법에 의하여 행한 처분으로 본다.

제3조(건축허가를 받은 건축물등에 대한  
경과조치) 이 법 시행전에 건축허가를  
받았거나 건축허가를 신청한 것과 건축  
을 위한 신고를 한 것에 관하여는 종전  
의 규정에 의한다.

제4조(조례에 위임된 사항에 관한 경과조  
치) 이 법에 의하여 새로이 지방자치단  
체의 조례에 위임된 사항은 당해 지방  
자치단체의 조례가 제정될 때까지는 종  
전의 규정에 의한다.

제5조(시·도의 조례로 정하는 사항에 관  
한 경과조치) 이 법에 의하여 시·도단  
위로 통일성을 유지하기 위하여 새로이  
시·도의 조례로 정할 수 있도록 한 사  
항에 관하여는 시·도의 조례로 정해질  
때까지는 당해 시·군·구의 조례를 적  
용한다.

제6조(다른 법률의 개정) ①도시저소득층  
주민의 주거환경개선에 관한 임시조치  
법중 다음과 같이 개정한다.

제9조 제1항 제1호중 “동법 제51조의 규정에 의한 건축물의 높이 제한”을 “동법 제51조의 규정에 의한 건축물의 높이 제한, 동법 제53조의 규정에 의한 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 및 동법 제59조의 규정에 의한 건축물의 열손실방지”로 한다.

②공업배치 및 공장설립에 관한 법률중 다음과 같이 개정한다.

제14조의 제목을 “공장의 건축허가 및 사용승인”으로 하고, 동조 제1항중 “건축허가 및 사용검사를”을 “건축허가 및 사용승인”으로 한다.

제15조중 “사용검사를”을 “사용승인”으로 한다.

제19조 제2항중 “사용검사와”를 “사용승인과”로 한다.

제29조 제2항중 “사용검사”를 “사용승인”으로 한다.

③승강기제조 및 관리에 관한 법률중 다음과 같이 개정한다.

제24조 제1항중 “건축법 제18조 제1항의 규정에 의한 사용검사”을 “건축법 제18조의 규정에 의한 사용승인”으로 한다.

④주택건설촉진법중 다음과 같이 개정한다.

제33조의2 제2항중 “사용검사를”을 “사용승인”으로 한다.

⑤수도권정비계획법중 다음과 같이 개정한다.

제15조 제2항중 “사용검사일”을 “사용승인일”로 한다.

⑥대한주택공사법중 다음과 같이 개정한다.

제9조 제2항 제5호를 다음과 같이 한다.

5. 건축법 제18조의 규정에 의한 사용승인

⑦한국토지개발공사법중 다음과 같이 개정한다.

제9조 제5호를 다음과 같이 한다.

5. 건축법 제18조의 규정에 의한 사용승인

⑧소방법중 다음과 같이 개정한다.

제8조 제1항중 “사용검사(주택건설촉진법 제33조의2의 규정에 의한 사용검사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)”를 “사용승인(주택건설촉진법 제33조의2의 규정에 의한 사용검사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)”으로, “사용검사를”을 “사용승인”으로 하고, 동조 제2항 및 제4항중 “사용검사”를 각각 “사용승인”으로 한다.

제7조(다른 법률과의 관계) 이 법 시행당시 다른 법령에서 종전의 규정을 인용하고 있는 경우에는 개정법정의 해당 조항을 인용한 것으로 본다.

## ◇개정이유◇

건축물의 건축에 따른 민원을 해소하기 위하여 건축절차를 대폭 간소화하는 한편, 건축물의 품질향상을 위하여 공사감리제도를 보완하고, 부실설계·시공·감리에 대한 벌칙을 강화하는 등 현행 규정의 미비점을 보완하려는 것임.

## ◇주요골자◇

- 가. 지금까지는 건축허가를 신청할 때 건축물의 구조·설비등 기술적인 사항까지 표시된 건축도서를 제출하도록 하였으나 앞으로는 기본설계도면만을 제출하도록 하였으나 앞으로는 기본설계도면만을 제출하도록 하여 건축물의 입지·용도·규모 등에 관한 사항만을 검토한 후 허가하도록 하고, 기술적인 사항은 당해 건축물을 설계한 건축사가 확인하여 착공신고시에 제출하도록 함(법 제8조 제2항·제3항 및 제16조 제4항).
- 나. 건축물의 시공중에 실시하고 있는 현행 중간검사제도를 폐지하는 대신 공사감리자로 하여금 감리중간보고서를 작성하여 제출하도록 함(제17조 삭제 및 법 제21조 제1항).
- 다. 공사가 완료되어 건축물을 사용하고자 하는 경우 공무원이 현장을 확인한 후 검사필증을 교부하는 현행 사용검사제도를 앞으로는 감리완료보고서를 제출하도록 하여 이에 따라 허가권자가 사용승인을 하도록 함(법 제18조).
- 라. 건설업법의 규정이 적용되지 아니하는 소규모 건축공사의 건축주는 현장관리인을 지정하여 착공신고서에 기재하도록 하고, 현장관리인에게도 공사시공자로서의 책임과 권한을 부여하여 소규모 건축공사의 건설시공을 유도하도록 함(법 제19조의 2 제2항).
- 마. 공사감리자는 공사시공자가 위법·부실시공을 하는 경우 시정 또는 재시공을 지시할 수 있도록 하여 위법·부실시공에 신속히 대응할 수 있도록 하고, 공사시공자에게 상세시공도면의 작성을 요청할 수 있도록 함(법 제21조 제2항 및 제4항).

바. 건설부장관이 지정하는 연구기관·학술단체 등이 건축물의 구조·설비등에 관한 새로운 기술적 기준을 건설부장관의 인가를 받아 정할 수 있도록 함(법 제59조의 3).

사. 건축물의 설계·시공 등과 관련된 분쟁을 효율적으로 처리하기 위하여 시·도 및 시·군·구에 『건축분쟁조정위원회』를 설치하도록 함(법 제76조의2 내지 제76조의8).  
(법제처 제공)

**나의 손은 정밀시공 나의 눈은 품질관리**