

# 建築法 改正方案에 관한 討論會



## 제 1 과제

### 地自制 實施에 對備한 地方自治團體의 自律性 提高

김희춘 : 지금으로부터 대한건축사협회가 주최하는 건축법 개정방안에 대한 토론회 제1과제 지방자치제 실시에 대비한 지방자치단체의 자율성제고라는 주제를 가지고 발표 및 토론을 시작하겠습니다. 우리나라의 건축법은 1962년 1월 20일에 제정되었습니다.

그동안 10차례의 개정이 있었습니다. 제일 마지막이 1986년 12월 30일이었습니다. 이렇게 현재까지 10차례에 걸친 많은 개정이 수행되어 온 과정에서 볼 때 우선 법제정시부터 충분한 연구와 검토없이 시한에 쫓겨서 서둘렀기 때문에 옛 법의 근원이 구조선 시가지 계획령에 있던 내용을 잘 파악하지 못한 채 계속되는 개정에서도 사회 발전에 따른 새로운 시대에 맞는 내용들보다도 단순한 문맥 수정이나 잘못 또는 무리하게 규정되었던 내용들을 고친 것에 지나지 않습니다.

여러분도 아시다시피 건축은 그 시대 그 지역 문화의 척도라는 큰 의의를 가지고 있습니다.

또한 건축법은 개개의 건축물의 내용과 모습 뿐만 아니

◆  
座長  
金熙春  
(서울大 名譽教授)

◆  
發表者  
李弼遠  
(建築部 建築企劃官)

◆  
討論者  
李文輔  
(東國大 教授)  
曹泰鍾  
(本協會 法制委員)

◆  
崔命喆  
(本協會 會員)

라 더 나아가 도시 국토 전체의 성격을 좌우하는 중요한 역할을 하게 됩니다.

특히 우리나라와 같이 국토가 좁고 인구가 많은 지역에서 건축법 시행에 신중을 기해야 할 것입니다.

금번 건설부에서 마련한 건축법 개정 방안은 그동안 모든 분야에서 미비하였던 문제점들을 해소할 수 있는 계기를 만들고져 오늘 이 토론회를 갖게 된 것입니다.

이 자리에 계시는 여러분께서는 토론회에 임하여 우리나라가 발전 향상되도록 이 법의 개정을 지켜 봐 주시기 바랍니다.

그럼, 제1과제를 시작을 하겠습니다. 제 1과제는 지자체 실시에 대비한 지방자치단체의 자율성 제고입니다.

발표는 이필원 건설부 건축기획관께서 하고 토론하실 분은 이문보 동국대학교 공대학장, 조태중 본 협회 법제위원, 최명철 본 협회 회원 순으로 진행하겠습니다.

이필원 : 오늘 발표 해 드릴 내용은 건축법 개정방안의 전체적인 윤곽과 자치제 실시에 대비한 지방자치 단체의 자율성 제고에 관한 사항이 되겠습니다.

건축법 개정이 배경에 대해서 이해 할 수 있도록 말씀을 드리겠습니다.

약 1년 전에 대한건축사협회에서 건축 행정의 과제와 발전 방향에 관한 토론회를 가진 바 있습니다.

그때 제가 말씀드린 것 중의 하나가 시행령만을 고치게 되니까 여러가지 근본적인 제도 개선에 한계를 느끼고 있다. 가능한대로 법 개편에 착수를 하겠다 하는 말씀을 드린 적이 있습니다.

그래서 그때부터 시행령 개정과 병행해서 법령의 개정에 대해서도 연구를 했고 또 건축사 협회의 법령 연구소가 발족이 되면서 지난 1년간 여러가지 연구 및 조사, 대안 제시에 결실이 맺어져서 이번에 건축법 개정에 착수하게 되었다는 것을 말씀 드립니다.

그러나 대폭적 전문 개정이기 때문에 상당히 일정이 촉박한 느낌이 있다는 것은 부인할 수 없는 사실입니다.

특히 정부에서는 금년 정기 국회에 법을 상정을 해서 법 개정을 완료 하고 내년중에 시행령 시행규칙, 또 조례 등을 계속해서 개정해 나갈 추진 일정을 가지고 있습니다.

계속해서 여러분들이 관심을 가져 주신다면 개정 작업이 어떤 정부 또는 당무자들의 손에 의해서 진행되지는 않을 것입니다. 또한 계속해서 이런 토론회, 특별한 작업반, 국회나 여론의 수렴 과정을 최대한 거치도록 최선의 노력을 하겠습니다. 공식적이건 비공식적이건 개정 작업이 저희들의 것이 아니고 우리의 것이 될 수 있도록 계속해서 참여해 주시고 제언을 해 주시면 감사하겠습니다.

저희들이 보는 건축법에 있어서 문제점은 먼저 현행 건축법이 건축 기준의 대부분이 전국에 획일적으로 적용되는 문제점 때문에 지역적 특성이 발휘되기 어렵고 또한 여건에 따라서 탄력적으로 운용되기 어렵다 하는 것입니다. 이 점에 제가 여기서 새삼 말씀드리지 않겠습니다.

지금 조례로 위임된 내용이 지역마다 특색이 있고, 다른 지구의 건축제한에 관한 사항입니다.

그래서 그런 사항만 가지고는 현재의 골격이 지역적 특성을 발휘하기 어렵다고 그래서 대개 서울의 모습들을 또 대도시의 모습들을 모방 내지 답습하여 도시적 특성이 거의 없지 않느냐, 하는 그런 근본적인 문제점이 있습니다.

그다음 건축 허가 절차가 상당히 번잡하고 까다롭다 하여 늘 문제시 되는 것들이 있습니다. 그래서 이것들을 전에는 허가 기간을 단축한다, 서류를 간소화 한다, 이런 적어도 소극적인 측면에서 계속 대처를 해 왔습니다. 그러다보니까 어떤 폐단이 생기느냐면 미리 사전 검토다 또는 사전 심의다 하는 변칙적인 형식적인 간소화로 흐르는 폐단이 있었습니다.

그래서 저희들이 다른 예를 검토해 보고 또 외국의 예를 조사한 결과 일괄처리제를 확대해서 나가자, 83, 84년부터 복합 민원 처리 해가지고 제도적으로는 도입이 돼있었습니다만 행정 기구, 인력, 조직의 보강이 뒤따르지 못하므로써 좀 유명무실하게 돼있습니다만 이제는 법에 완전히 명시를 해서 일괄 처리가 되도록 하는 방향으로 저희들이 해야 되겠다. 그러나 그렇지 못한데에 문제점이 있다고 생각을 합니다. 그리고 건축물의 수가 매년 20만에서 30

현재 입법예고 중인 건축법 개정안에 대하여 각계 전문가들의 폭넓은 의견수렴을 위하여 건축법 개정 방안에 대한 토론회가 관계 공무원과 단체, 학계 대표 등이 참석한 가운데 지난 7월 10일 본협회 대강당에서 개최되었다.

본협회 회원과 방청객들로 입추의 여지 없이 자리를 메운 가운데 개최된 이날 토론회 모두 5개과제로 나누어 진행 되었으며, 종합토론을 통해 개진된 의견들을 종합하였는 법 개정에 따른 문제점 파악과 개정방안 연구에 큰 효과가 있다고 평가되며 차후 본협회는 건설부 당국자와 사안별로 긴밀한 협조하에 심도있는 토론회를 거쳐 개정안을 적극 진기로 하였다.

본誌는 이번 토론 내용을 모두 게재키로 하였으며 이번호에는 제1과제/지자체 실시 대한 자율성 제고에 관한 토론 내용을 소개한다. 기타 토의 내용은 정리가 되는대로 게재할 예정이다.

만동씩 늘어납니다. 그래서 6월말 현재 650만여동이 저희 건축물에 있습니다. 그래서 그동안 경제개발과 국가 발전으로 축적된 개인 재산 뿐만 아니고 국가적인 자산인데 이걸 어떻게 관리를 철저히 하겠느냐 하는 문제가 우리 건축 행정에 중요한 과제로 등장했습니다.

이에 따른 사후 관리 강화 문제가 아직 소홀하다고 하는 것이 세번째 문제가 되겠습니다.

네번째는 건축이 건축물 개개의 스케일로 보는 것이 아니라 하는 문제점들을 많이 지적 했습니다.

그래서 건축과 도시를 연결시키는 장치들을 좀 더 탄탄하게 마련을 해야 되겠다고 생각을 했습니다.

마침 건축 행정이 주택국 속에 있었습니다만 이제는 도시국 속으로 이전됨에 따라서 성격이 좀 분명해지고 도시형성을 도시 계획이라는 평면적인 장치와 건축 규제라는 입체적인 장치를 공히 같이 사용할 수 있도록 하고자 합니다.

마지막으로 이 건축 법령이 늘 저희 내부에서도 복잡하고 표현이 전문적이고 이해하기 어렵다, 꼬여있다 하는 이런 비난을 많이 받습니다.

그래서 이로 인해서 허가청과 또 건축사 여러분과 민원인 간에 서로 해석이 다르고해서 혼선이 오고 더 나아가서는 비리와 모순의 소지가 많았다는 것을 솔직히 인정을 합니다.

그래서 그것은 종전에 10차례의 법 개정과 23회의 시행령 개정이 궁정적으로 보면 현실 수용에 효과가 있었습니다. 또 부정적인 요소를 보면 법의 안정성, 법의 명료성, 이 문제는 저해하지 않았느냐 하는 그런 시각이 있음을 말씀 드립니다. 그래서 이러한 다섯가지 문제를 일거에 몇 사람의 손에 의해서 개정될 수 있다고 생각지는 않습니다.

그래서 이번에 앞을 내다 보고 또 우리 현실에 맞고 우리가 지키기 쉬운 법이 될 수 있도록 개정의 방향을 여섯 가지로 설정을 했습니다.

이 작업은 이번으로 끝날 수도 없고 또 끝나서는 안된다

우리나라와 같이 국토가 좁고 인구가 많은  
지역에서는 건축법 시행에 있어서 신중을  
기해야 할 것 입니다.  
이런 취지에서 대한건축사협회에서  
금번 건축법 개정방안에 대하여  
그동안 미비하였던 문제점들을 해소할 수  
있는 계기를 만들고서 오늘 이 토론회를 갖게  
된 것입니다.



座長 김희춘 교수

고 생각을 합니다. 이런 방향을 설정 하고 앞으로 계속해서 법 개정, 시행령 개정, 규칙 조례 개정, 그 외에 이런 제도적인 정비 뿐만 아니고 실제 운영과 집행상의 면도 같이 뒤따라 줘야 된다고 생각합니다. 왜냐하면 저희들이 이것만 가지고 현행 문제점들이 해소가 되고 바람직한 방향으로 갈 수 있다고 생각지는 않습니다. 그래서 이런 제도적인 정비에 있어서 병행해서 운영상의 문제점들이 같이 가 쥐어되고 또 이를 위해서 저희들이 노력을 할 것임을 이 자리를 빌어서 말씀을 드립니다. 이 개정 방향은 앞에서 말씀드린대로 크게 여섯가지로 나눌 수 있었습니다. 곧 실시되는 자자체에 대비해서 지방자치단체의 자율성을 높이기 위해서 시군의 건축조례 제정의 범위를 대폭 확대하고 또한 시도지사의 권한으로써 허가 제한권의 일부를 위임하려고 합니다.

두번째, 국민의 편익 증진과 규제 완화를 위해서 세가지 항목을 설정했습니다. 공사중 설계 변경을 일괄 처리할 수 있는 절차를 만들고 건축 허가에 따른 조사검사의 민간 대행 범위를 현재보다 더 확대하고 허가 할 때 관련 법률의 인허가, 즉 토지 형질 변경, 취적, 공장물, 정화조 등에 면제 대상이 현재 있습니다만 대폭으로 확대해서 앞으로는 허가가 내면 One Stop 서비스가 될 수 있도록 관련 허가를 일괄해서 처리될 수 있도록 그런 체제로 나가자 합니다.

세번째, 민원을 사전에 예방을 하고 주민간의 분쟁을 사전에 조정할 수 있도록 하기 위해서 특히 대형 건축물의 허가시에 사전예고제라고 그랬습니다만 여기는 이해하기 쉽게 얘기를 했습니다.

그 다음 건축물의 공사시 허용 오차의 범위를 설정하고 기타 특수한 조건의 경우 건축규정을 탄력적으로 운영할 수 있는 근거를 설치했습니다.

그리고 앞에서 말씀 드린 대로 완공된 건축물의 사후 관리를 강화하기 위해서 적법위주 상태에 대한 정기 보고를 강화하고 방화문 등 주요 설비에 대한 정기 검사제도를 새로 도입을 합니다. 그리고 위법 건축물 문제가 계속 발생하고 오히려 요새 늘어나는 추세에 있다고 봅니다. 그래

서 단속을 철저히 하기 위해서 감시원 제도를 현재 공무원 중에서 특별히 임명을 해서 단속의 효율을 높이고자 합니다.

도심의 건축물에 미관과 질을 향상시키기 위해서 80년에 도입된 도시 설계 제도를 좀 더 내실있게 보완 정비하고, 또 하나 도심 대형 건축물에 있어서 공공을 위한 공개공지의 확보를 위해서 인센티브를 드리려고 생각합니다.

기타 법령 체계를 단순화하고 조문을 평이하게 하는 등 추진을 하고 용어 정의에 있어서도 준공 검사도 이제는 마치 건축물의 질을 보장하는 것처럼 되어 있는데 사용 승인으로 변경하는 등 용어도 몇가지 바꾸려고 생각합니다.

시간이 거의 됐습니다만 유인물 11페이지를 보시면 조례 제정 범위의 대폭 확대중에서 저희들이 앞으로 추진하는 개선 방향만 간단히 말씀 드리면 조례로 정하는 사항을 방화피면 구조 안전 등 기본적으로 공통적인 사항을 제외한 기술규정, 집단규정, 철차규정에 대부분을 조례에 포함을 시키려고 생각을 합니다. 예를들면 건폐율은 법에서 정했습니다만 그것도 이제는 지방의 실정에 따라서 정할 수 있도록 하려고 합니다.

그러나 아직도 지방의 자치 능력이 충분히 성숙됐다고 보기 어렵습니다. 직할시급은 그런대로 여건이 돼있지만 기타 시급, 또 군급은 차등적으로 적용이 될 수 있도록 범위가 좁혀질 수 있도록 시행상의 차가 최소화 될 수 있도록 차등 위임하는 방법을 조례 준칙이든지 업무 처리 지침에서 강구할 생각입니다.

그러나 저희들은 전국적인 허가 제한을 하다 보니까 여러가지 지역 단위에 필요한 경우가 많이 있습니다. 그래서 이런 경우에는 오히려 행정 지도를 통해서 법적인 근거가 미약한 점이 많이 있었습니다. 그래서 지역 및 도시 계획성이 필요한 경우에는 한시적인 3개월이든지 6개월이든지 제한권을 시도지사에게 부여하고 저희들이 관리를 하고자 합니다. 앞에서 문제점과 방향과 제가 맡은 지자체 실시에 대비한 지방자치 단체의 자율성 제고에 대해서 말씀을 드렸습니다만 첨가해서 말씀드릴 것은 이법은 기본 방향만 정하는 것이 되겠습니다.

세부적인 사항은 시행령에서 정할 때 조례를 정할때 상세하게 여러분들의 좋은 의견들을 받아들여서 정할 수 있도록 노력을 하겠습니다.

(일동박수)

김희춘 : 이문보 교수님 말씀해주십시오.

이문보 : 먼저 건축 계획에 가장 중요한 이와같은 토론회를 개최한 대한건축사협회와 또 법 개정안을 공보해서 토론회에서 붙여서 적극 수렴을 하겠다고 하는 전향적인 자세로 임하고 있는 건설부 당국자에게 우선 경의를 표합니다. 유인물에 나와 있는 토론의 원고는 개정안을 받기 이전의 것이기 때문에 개정안과 약간의 차질이 있는 것은

부득이한 것이었습니다. 이점 양해 해 주시시기 바랍니다.

자율은 스스로 통제함을 의미합니다.

외부의 강박, 구속으로부터 벗어나서 자기가 자기를 제어하는 것입니다. 따라서 자율이라 하는 것은 방임대로 하는 것이 아니고 계속 구속은 존속하는 것입니다. 다만 그 구속의 형태가 달라질 뿐이라고 생각합니다. 물론 이 자율이라는 것은 질서를 유지하는데 더 이상 바랄것 없는 이상이라 하겠습니까. 여기에는 모든 구성원이 높은 의식 수준을 갖추어야 하는 것을 전제로 해서 실현될 것이라고 생각을 합니다.

건축물은 토지에 정착하고 영구적으로 존속하며 모든 인간활동을 수용하는 것이므로 사회 경제 문화적인 조건과, 특히 지리적인 환경과 밀접한 상관관계를 가지고 있습니다. 필요하다면 자유로이 이동이 가능한 사람이나 물건과는 다른 것입니다.

이와 같이 현지 환경과 밀접한 관계를 가진 건축물에 대하여 전 국토에 대하여 확실적인 규제를 한다 하는 것은 부당한 것은 사실입니다.

확실적인 규제에서 탈피하기 위해서 중앙정부가 전국의 각 토지에 대하여 현지 조건을 감안한 적절한 규제는 물론 현실적으로 불가능합니다. 결국 각 지방자치단체마다 스스로 판단하여 적절한 규제를 하는 자율적 규제가 불가피한 것입니다.

이와 같은 자율적 규제는 현행 건축법에서 계속 늘려 왔습니다만 지방자치체를 실시함에 있어서 대폭 확대하고자 하는 것은 극히 환영해야 할 방향이라고 생각합니다. 자율성을 구현하는 수단은 조례에 위임하거나 또 재량권을 부여하는 것입니다. 그 대상은 각 지방의 환경 특성과 밀접한 관계를 가진 규제 사항이 되어야 할 것입니다. 그러면 어떠한 규제 사항을 자율적 규제의 대상으로 할 것인가를 몇가지 생각해 보고자 합니다.

우선 현행법 제 5장의 경우, 이것은 도시 계획적인 집단 규정으로서 건폐율 대지 면적의 최소한도 용적률 건축물의 높이 제한, 대지안의 공지 등 5가지 규제 사항으로 구성되어 있습니다.

대지면적의 최소한도 규정과 용적률 규정은 이미 상·하한값의 범위를 주어서 조례에 위임하고 있습니다. 다만 건폐율 규정에 대하여는 강화 할 수 있는 재량권만을 시장 군수에게 위임하고 있습니다.

이 건폐율 규정도 용적률 규정등과 마찬가지로 상·하한값의 범위를 주어서 자율 선택의 폭을 줌으로써 조례로 정할 수 있게 하는 것이 좋을 것입니다.

높이 제한규정에 있어서는 필요한 경우 현행 고도지구제를 지정하므로써 현행 법령에 의하여도 조례로 조정할 수 있을 것이라고 생각 합니다.

대지안의 공지규정 중 건축선으로부터 띄어야 할 거리 규정은 이미 정해진 건축선으로부터 또 다시 후퇴시키는



발표자 이필원 건축기획관

아직도 지방의 자치능력이 충분히 성숙했다고 보기 어렵습니다. 따라서 이러한 건축법 시행에 있어서 차등적으로 적용이 되고 범위가 좁혀지며 시행상의 차가 최소화 될 수 있도록 차등 위임하는 방법은 조례준칙이나 업무처리 지침에서 강구할 생각입니다.

것이므로 결과적으로 이중건축선인 셈입니다. 또 인접 대지 경계선으로부터 띄어야 할 거리규정은 인접 대지와 선린상 관습적인 뜻이 농후한 점이 있습니다.

그러므로 이 규정도 지방에 따라 조정할 수 있는 길을 터놓을 필요가 있다고 생각합니다.

건축법 제4장에 있어서 소위 용도지역제는 확실적인 기본골격을 견지 하면서 지구제로서 부분적으로 규제 내용을 조정하는 체계로 되어 있습니다.

건축물의 용도에 의한 주변 환경에 대한 영향은 그 용도에 의해서만이 아니고 같은 용도라 할지라도 규모에 의해서도 크게 영향을 달리할 수 있습니다.

사회발전에 따라 새로운 형태의 용도도 항상 등장함으로 탄력성 있는 규제가 요구됩니다. 물론 지구제로 조정할 수 있다 하더라도 각 지구는 지정목적이 뚜렷하고 국제적이므로 전반적인 용도 제한 조정에는 충분하지 못합니다. 따라서 현행의 확실적인 각 지구별 용도제한을 절대제한 용도와 또 지방에 따라 조정이 가능한 상대제한 용도로 구분하고 후자에 대하여는 즉 상대제한 용도에 대하여는 조례로 제한 여부를 조정할 수 있게 하는 융통성있는 자율의 폭을 넓힐 수 있다고 생각합니다.

법 제2장의 규정은 건축물의 안전 위생 방화 피난 등 개체의 기준을 규정하고 있는 것으로서 건축물이 존재하는 지방에 따라, 그 요구 기준을 달리할 성질의 것이 아닙니다. 따라서 적극적인 확일 기준에 문제될 것은 없습니다. 다만 조정 단열 내진 등의 것은 조례에 위임하거나 객관적인 기준을 두고 있습니다. 지자체 실시에 대비하여 지방자치단체의 자율성을 재고하기 위해서는 조례의 정비는 물론 이에 따라 그 행정을 담당할 집행체제가 완비되고 재정도 확보되어야 합니다.

건축 행정의 집행체제에 있어서 고도의 능력을 요구하는 업무량이 앞으로 대폭 증가 될 것입니다.

지금까지의 실제 상황을 살펴보다도 공무원의 자질이 재고되고 증원되어야 함은 누구라도 부인할 수 없을 것입니다. 이의 해결이 전제되어야 할 것입니다.

또한 조례 규칙 기타 건축행정상의 위임사항을 심의하

사회발전에 따라 새로운 형태의 용도로 항상 등장함으로 탄력성 있는 규제가 요구됩니다. 따라서 획일적인 각 지구별 용도 제한을 절대제한 용도와 지방에 따라 조정 가능한 상대제한 용도로 구분하고 상대제한 용도에 대하여는 조례로 제한 여부를 조정할 수 있게 하는 융통성을 주어야 할 것입니다.



이문보 교수

기 위한 지방건축 위원회의 설치에 현재 시장 군수의 재량권으로 규정되어 있는데 당연히 그 설치를 의무화 하여야 할 것입니다. 여기에 있어서 건축 도시계획 법률 조정 색채 및 이에 관련되는 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로 구성되는 건축위원회는 대도시와 그 주변에서는 가능하지만 기타 지방의 경우에 있어서는 현실적으로 설치할 수 없는 경우도 있을 것입니다. 이에 대한 대책으로서 건축위의 설치 불가능한 지방자치단체 당해 업무만을 전담할 수 있는 도건축위원회나 또는 공동건축위원회의 제도를 고려할 수 있을 것입니다. 현재와 같이 임명되는 지방자치단체의 장은 중앙정부의 감독에 따르지 않을 수 없습니다. 그러나 앞으로 지방자치제의 시행에 따라서 선출되는 지방자치단체의 장의 경우 반드시 그렇게 되리라고 예상할 수 없습니다.

특히 일반 행정과 달리 건축 행정의 경우는 부당한 처분이 현실적으로 시정되기 어려운 특성을 가지고 있으므로 이에 대한 적절한 방안도 아울러 강구되어야 할 것입니다.

이상과 같은 내용은 지방자치단체의 단위차원에서 자율성 제고에 관한 토의입니다. 발전적으로 일정구역에 거주하는 주민이 자율적으로 당해지역에 바람직한 건축 및 환경상의 협약을 체결하고 그 협약은 소정의 절차를 거치면 법률적 효과를 발생케하여 그와 같은 제도를 일종의 주민자치체도로 연구해 볼 가치가 있다고 생각합니다. 마지막으로 주요 개정 내용에 나와있는 시도지사의 한시적 건축 허가 제한권을 부여하는 내용에 있어서는 크게 보면 지방에 대한 자율성을 제고한다고 하는 성격도 있긴 하지만 사실상 이것은 행정관소 내부에 있어서의 권한의 위임하기 때문에 자율성 제고하고는 약간의 거리가 있다고 생각합니다. 이상입니다.

김희춘 : 이문보 교수님께서서는 자율의 폭을 좀 더 높히는 문제, 건폐율 높이기 위한 문제 등 10가지의 지적이 있었습니다.

다음은 조태종 본 협회 법제위원에게 부탁드립니다

조태종 : 우선 이런 자리를 마련해 주신 저희 대한건축사협회에 감사드리고 지금까지 30년동안 건축법이 꾸준히 이어왔는데 이번에 전면 개정을 하면서 어찌보면 신선한 충격을 저희에게 주시려고 노력하신 이필원 건축기획관님께 감사를 드리겠습니다.

지난 시절을 돌이켜보면 건축법의 제도나 법령자체에 문제가 있어 잘못되어 온 것이라고 생각하지 않습니다.

다만 실제 운영하고 시행하면서 문제점이 있었기 때문에 건축법이 상당히 우리에게 불편하다는 것을 느껴 온 것으로 인식할 수 있을 것 같습니다. 그렇지만 현재도 많은 사람들은 건축법을 아주 잘 지키고 건축법이 좋은 것이라고 생각하는 분들도 많이 있다고 생각할 수 있을 것 같습니다. 그런데 제가, 건물가가 폭등하고 투기가 만연되는 좁은 우리나라 국토 실정에서 건축법을 지키지 않으려고 하는 그 자체가 투기 대상이 되고 있는 것이 아닌가 하는 생각을 할 수 있을 것 같습니다.

건축법을 지키면 손해나 보고 건축법을 지키지 않아도 손해를 본다는 그래서 투기를 꼭 해야 되겠다 하는 사람이 너무나 많기 때문에 건축법이 상당히 악용의 대상이 되고 있는 것이 아닌가, 이런 생각을 할 수 있을 것 같습니다. 그러다보니 건축법을 악용하는 자체가 사회 계층간에 위화감 조성이나 대관 불신풍조를 만연시키고 있는 국민화합 저해 요인으로도 대두되고 있는 것이 아닌가 반성해 볼 필요가 있다고 생각합니다.

이런 추세를 자세히 살펴보면 첫째는 비공개화된 행정 내용이 원인이 되고, 둘째는 주관적인 인식이 법령에 앞서 적용되는 일선 건축 행정에 문제점이 있다고 봅니다. 그 다음으로는 복잡다난한 건축행정 체계상에 문제점이 주요 원인이라고 볼 수 있습니다. 이런 여러가지 문제점들을 이번 건축법 전면 개정에서 다소간에 수용했기 때문에 앞으로 잘 될 수 있으리라는 제 개인 생각이 먼저 떠오릅니다.

이렇게 잘되더라도 앞으로 운영, 시행이 잘 되지 못하면 역시 문제점을 새로 만든다고 생각할 수 있을 것 같습니다. 그래서 앞으로는 제정 개정보다도 운영 시행이 더 문제점이 아닌가 하는 것을 강조하고 싶습니다.

제 주어진 과제가 시·군의 건축조례 제정범위 확대와 시도지사의 한시적 건축제한권 부여를 잠깐 말씀 드리고 기타를 말씀드리겠습니다.

시·군의 건축조례 제정 범위 확대에 대해서는 건축법이 시민생활과 밀착되어 있고 건축 행정의 현장 여건이 다양하다는 점을 고려할 때 지방화 민주화 시대에 걸맞는 건축법령으로 전환하여야 된다는 점에서는 사실 동감입니다. 또 주된 방향이 건설부에서는 총괄적인 기준을 제시하고 감독만 하고 일선 지방관청에서는 그것을 시행하는 운영규정이나 내용을 각기 지방 특성에 맞도록 제정하다

는 뜻에서 상당히 좋은 안이라고 볼 수 있습니다. 하지만 다만 이것이 우리가 처해있는 현재 여건들을 보면 다소간 문제점이 있을 것으로 생각됩니다.

지금 현재 전국에 市가 67개소가 있다고 보고 郡이 137개소가 있습니다. 또 구청이 71개소가 있는데 모두 합치면 275개소의 지방자치단체가 있습니다. 각기 지방마다 상이한 내용들이 제정 시행 된다면 상당히 좁은 우리 국토 내에서 너무나 많은 정보들이 일관성 없게 난무하여서 미래지향적으로 발전에 매진해야 할 우리 건축사들에게 상당히 저해되지 않을까 하는 우려가 됩니다. 더군다나 인접한 시·군의 건축 행정 내용이 상이해서 야기될 수 있는 혼선은 결국 불신공조를 만연시키고 혼란을 가중시키지 않을까 우려가 됩니다. 작년 6월 공청회때 이필원 건축기획관님께서 말씀하셨듯이 전국 건축허가청이 267개소인데 거기에 근무하는 공무원중 3,350명의 52%만이 건축전문가라고 말씀한 적이 있습니다. 그러면 그 나머지는 건축을 전혀 모르는 분들이 집행하고 있다고 볼 수 있습니다.

앞에서 말씀드렸듯이 지방마다 다른 건축행정을 계속해서 운영 시행한다면 건축하는 우리 모두에게는 기술이나 예술에 대한 축적을 높이 쌓아서 새로운 문화 창조를 이루는데 열심해야 될 우리에게 정보 수집에 더 많은 시간을 할애 해야 한다는 그런 모순에 봉착할 것 같습니다. 그래서 앞에서 말씀드린 것과 같이 제도나 법령자체가 문제가 아니고 운영, 시행하는 방법이 더 중요하다고 말씀드렸기 때문에 여기에 대한 제 개인 의견으로는 감독관청에서 다양성 있는 욕구 충족이 가능한 조례준칙을 제정해야 될 필요가 있다고 봅니다.

지금 현재 조례집에 있는 조례 내용을 보더라도 서울시의 조례 내용과 각 지방단체 내용과는 차이가 있습니다. 이런 것들도 서로 상이한 지방자치단체의 특성을 고려한 조례 내용이라고 본다면 자치단체의 특성을 다양하게 제정해서 지방마다의 충족을 완화시켜 주면서 그것이 일관성 있게 조성되어 가지고 정보 활용이 가능할 수 있도록 되어야 한다고 봅니다. 그리고 거기에 대한 감독 기준도 제정해서 강화할 필요가 있다고 보겠습니다.

그 다음 이렇게 난립된 정보의 홍보대책이 사실상 필요하지 않을까 합니다. 또 실제 쉽게 사용할 수 있는 활용 방법 등도 강구해야 되지 않겠나 보겠습니다. 이렇게 해서 우리 건축인들에게는 기술, 예술적 축적에 전력을 할 수 있도록 도움을 주셔야 하고 비 건축인 모두에게는 건축법이 건축인들만의 전유물이 아니고 쉽게 접근하기 쉬운 법령임을 주장할 필요가 있다고 보겠습니다.

다음에는 시 도지사에게 한시적 건축제한권 부여에 대해서 말씀드리겠습니다. 사실 제 자신으로서는 개정된 내용에 찬성합니다. 다만 문제점들을 말씀드리면 어떤 시에 병원을 설치해야 된다고 가정 했을 때 그 시도의 병상의 규모를 500병상이 필요하다고 가정했을 때 미리 500병상

이 필요하다는 도시 계획시설에 일정을 해줬다면 다른 사람이 추가로 병원을 지을 수 없는 모순에 빠지게 될 것입니다. 그래서 이런 건축제한 자체가 어찌보면 다른 사람이 건축할 수 없는 문제를 야기할 수 있지 않을까 하는 면도 우려되고 일본의 예를 들면 40만정도의 인구가 된다면 백화점을 도시의 책정으로 지정을 받았다면 그 다음 사람이 다시 백화점을 지을 수 없는 모순에 빠지지 않겠느냐 하는 겁니다. 그래서 지역 계획이나 도시 계획으로 건축 제한을 하는 자체는 좋지만 어찌보면 사유 재산을 침해하는 문제가 야기될 수 있기 때문에 건설부에서는 규칙이나 다른 보완책을 강구해서 여러 사람들이 모든 건축을 할 수 있는 방법을 강구할 수 있는 면이 필요하다고 생각됩니다.

기타 의견으로는 지방화 시대가 됐을 때 건축법이 공공의 복리 증진에 필요한 법인 것은 사실이지만 지방 제정에 얼마나 많은 일을 할 수 있느냐 하는 것은 중요하다고 봅니다.



조태종 회원

국민 차원으로 보면 우리나라도 무역 개발을 가속화 시켜야 할 단계이고 서비스 개방시기가 얼마 남지 않은 시점에서 건축법도 국내용이 아닌 국제용으로서의 필요성이 있는데, 검토해야 할 시점이 아닌가 봅니다. 미래 대비를 위하여 한번쯤 생각해 볼 필요가 있다고 봅니다

건축법이 지방 제정에 기여할 수 있는 모범이 된다면 아마 많은 행정관청의 장들이 건축법을 공부하고 건축법이 무엇인지를 더 많이 연구할 것으로 사료됩니다. 그래서 건축법상 견폐율, 용적률, 도로 사선 조항 등을 완화시키고 그에 상응하는 지방자치단체에서 완화 폭을 개정했을 때 그 개정하는 폭이 더 많게 해 줄 수 있는 사전제도가 필요히 개정될 것으로 봅니다. 그래서 지방자치 단체에서 완화 폭을 많이 할 수 있는 제정 확보 대책을 연구할 수 있는 문제를 거론할 수 있다고 보기 때문에 앞으로 지방자치 단체끼리 더 많은 제정 확보를 하기 위해서 조례를 대폭 개정해서 제정 확보를 할 수 있는 능력의 방법이 필요하다고 보겠습니다.

지방세 수입 확대를 하기 위해서 한가지 예를 들어 보겠습니다. 현재 상업지역내에 조경을 적은 회사에서는 하지 않도록 되어 있습니다. 그렇지만 상업지역과 주거 지역하고는 차이점을 상업지역은 지가가 상당히 높습니다. 그렇지만 주거지역은 지가가 상당히 낮습니다. 이런 측면에서 볼 때 상업지역의 지가에다 조경을 완화시켜준다는 것은 너무 특혜를 준다고 볼 수 있습니다. 그래서 상업지역에 있는 조경을 완화시키는 것이 아니고 상업지역의 조경을 완화시키는 비용을 부담시켜서 도시의 공공 녹지를 할 수

있는 비용으로 전환 시킬수 있는 방법은 어떻게 하는 면을 강조하고 싶습니다.

복합용도 허용에 대해서 말씀드리겠습니다.

예식장의 경우를 보면 주말이나 휴일에는 많은 사람이 모이기 때문에 상당히 좁습니다. 하지만 평일에는 저녁시간에는 사람들이 없기 때문에 효용 가치가 떨어집니다. 건축법의 용도를 두가지를 병행해서 사용한다면, 예를 들어서 주말이나 휴일에는 예식장으로 사용할 수 있도록 하고 저녁시간이나 평일에는 외국어 학원으로 활용할 수 있는 교육 연구시설로 전환시켜 본다면 두가지 용도로 할 수 있다고 생각합니다. 그랬을 때 지방세를 더 많이 걷을 수 있고 토지 효용이나 건축물의 효용을 더 높여서 제정 수입을 잡을 수 있지 않느냐 하는 생각입니다. 그래서 앞으로 건축법 개정에 복합용도를 연구하는 방법이 필요할 것으로 생각합니다.

그 다음 얼마 전의 신문에 보면 미, 일 무역구조 조정 협의회에서 일본의 대규모 소매법 규제 법안이 문제 되가고 미국의 대규모 백화점의 일본 진출이 불가능하다고 알고 있습니다. 국익 차원으로 보면 우리나라도 무역 개발을 가속화 시켜야 할 단계고 서비스 개방시기가 얼마 남지 않은 시점에서 건축법도 국내용이 아니고 국제용으로서의 필요성이 있는데, 검토해야 할 시점이 아닌가 봅니다. 미래 대비를 위하여 한번쯤 생각해 볼 필요가 있다고 봅니다 이상으로 마치겠습니다. 감사합니다.

**무릇 좋은 도시란 물리적 장치로서의 공간과 건축물이 자기 시민의 삶 속에서 응해되어서 풍요롭게 개방되고 장소성을 획득할 때에 이루어진다.**

**김희춘 :** 지금 조위원의 토론 내용은 주로 지방의 자체에 위임하면 오히려 여러가지 법이 혼란해지고 건축사들이 정보에 급급해야 하는데 개선이 되어야 하지 않겠느냐, 따라서 어떤 조례의 준칙 같은 것을 관 주도하에서 일부 막는 것이라고 보고 있습니다. 그래서 일부는 관에서 역시 좋은 방향으로 유도해 가야 한다는 토론이었습니다. 다음은 최명철 회원께서 말씀하시겠습니다.

**최명철 :** 여러 선배님들이 좋은 말씀 많이 해 주셔서 저는 중복되는 것도 있고 해서 짧게 정리를 해 보겠습니다.

실질적으로 개정되는 안 자체는 전부 조례나 대통령령으로 정한다는 얘기로써 시행령 내지는 조례로 미뤄져 있는 상태이기 때문에 건축법 제4장 제38조에서 제43조의 건폐율, 용적율을 규제한 대지안의 공지 이런 내용들이 일단은 다 조례로 위임된 상태입니다. 구체적으로 이 상태만 가지고 무엇을 토론할 수 있겠느냐고 여러분들이 많이 생각을 가지실텐데 제가 보기에는 그러한 면보다는 실질적

지자체에서의 도시공간, 현재 산업화 사회에서의 도시화를 필연적으로 본다면 그러한 모든 도시 공간 자체에 대한 효율적 관리라는 측면에서 이러한 내용을 밝혀보아야겠다고 저는 생각합니다.

첫째로 지금 이 법을 맞이해서 과거 40년동안에 전쟁후에 복구적 차원에서 생각했던 건축법에 대한 의식, 또는 거기에 따라서 생활했던 모든 방식들이 일대 전환을 이뤄야지 이 법의 본 내용에 해당하는 취지에 모든 것이 합당하게 이끌어지리라 생각합니다. 전환되어야 되는 어떤 발상의 첫번째가 지금까지는 우리나라 전체적으로 수출경제 내지는 경제건설 경제정책과 건설정책 자체가 도시나 모든 사람들이 살아가는 건축물의 하부구조, 도로 내지는 생활 습성이라든지 이런쪽에 가장 커다란 역점을 두고 그러한 것으로써 마련된 도시와 주거나 공장들에서 발생하는 경제적 이윤 추구 자체가 우리나라에 지나간 40년동안에 커다란 맥이었습니다.

그러나 이제는 그러한 전쟁 후에 복구 차원 내지는 수출 드라이브의 경제 정책에서 벗어나서 이제는 실제로 살아가는 주민들, 거기에서 꽃필 수 있는 모든 문화들, 그러한 개념 자체로 바뀌고 있다는 자체를 건축주 뿐만 아니라 저희 건축인들도 의식을 하고 더불어서 공무원들까지 같이 의식이 될 때 지금까지의 과거의 도시에서 벗어나서 좀 더 나은 도시, 그리고 좋은 도시로 이뤄질 것 같습니다.

더불어 앞에서 나온 전국적인, 획일적인 규제에서 벗어나서 지방자치 단체마다의 자율성 독자성을 확보해 준다는 의미는 저희들로서도 대단히 환영하면서 받아들일 것 같습니다. 더불어서 건축인들의 사고로써 생각해 볼때 도시 계획이라는 배경의 만분의 1정도의 지도로써 행해지는 도시계획과 저희가 건축을 하면서 택지 하나를 받아서 건물을 지을 때 스케일을 보면 600분의 1, 또는 200분의 1, 100분의 1 이런식으로 스케일이 작습니다. 그러면 만분의 1지도와 100분의 1정도의 저희들의 건축작업, 그 사이의 갭, 그 사이에 도시에서 우리가 다루지 못하는 도시공간들, 그런 것들이 굉장히 많이 파손되고 있고 실제적으로 디자인이 안되는 상태에서 도시가 황폐화 되고 있습니다.

지금까지의 법규 자체가 산술적으로 건폐율 용적률 이런 것을 이번엔 대폭 조례로 이양하지만 그러한 내용들이 산술적으로 미리 법만 규제를 했지 그 안에서 꽃피어야 되는 도시공간들, 그것들의 창조적인 역할들, 이런 것에 대한 발상 자체가 지금까지 없었습니다. 그렇다고 해서 저희 건축인들도 그러한 도시공간 내지는 도시 건축물에 대한 주체로서의 자각이 없다고 보여집니다. 그래서 이러한 발상의 전환을 근간으로 해서 요번에 지자체의 자율성 문제가 거론이 되어야 할 것 같고 더불어서 도시공간이라는 자체가 무엇이나 좋은 도시가 무엇이나라는 패전이 저희에게는 항상 있습니다. 제가 간단하게 요약한 내용을 읽어보겠습니다.

무릇 좋은 도시란 정신적 측면에서 경제적 물질적 풍요



도 일차적으로 중요하지만 물리적 장치로서의 공간과 건축물이 각기 시민의 삶 속에서 용해되어서 풍요롭게 개방되고 장소성을 획득할 때에 이루어진다.

저희들이 어렸을 때 단편적인 기억 또는 서울시라고 했을 때 옛날의 시내의 개념, 그리고 인사동, 경복궁, 덕수궁 돌담길 이러한 여러가지 기억나는 공간들 그런 것들이 실제적으로 지금 강남에도 없고 새로 만들어지는 분당에도 없을 것이고 일산에도 없을 겁니다.

그러면 그것을 만드는 주체가 누가 되어야 되고 그 자체가 어떻게 이뤄지느냐에 대한 저희들의 판단이 있어야 되겠고 이러한 도시 공간을 창조해 내고 관리하는 과정에 있어서 저희 건축문화가 그것 자체를 목표로 삼아야 될 것 같습니다.

더불어서 지속적인 기타 문제점을 말씀드리겠습니다. 자자체 자율성이라고는 하지만 여러분들도 많이 거론했습니다. 그 이유는 공공성, 공공 의식이라는 것에 대한 사회적 규범이 전혀 확립되어 있지 않습니다.

그 기존 자체가 예를 들어서 상류층 다르고 저소득층 다르고 서로가 사회 생활에 적절한 규범이라는 것이 전혀 사회적으로 총체가 안되어 있는 상태에서 지자체 자율성 자체를 탄력적 운영이라는 용어으로써 보장을 해줬을 때 그것 자체가 실제적인 시행과정, 실제적인 건축과정이라고 보겠습니다.

예를 들어서 심의나 허가에 지금의 현행에서도 문제가 되는 문제와 자자체가 생겨서 주민이 또는 전체 시의회 같은 데에서 이러한 건축 허가의 결정 과정을 지금 상태로써 개방되어서는 안될 것이라고 사료되고 특별한 행정적 정치, 또는 한시적인 행정적 장치를 필요로 한다고 개인적으로 생각합니다. 안 그랬을 때는 여러가지로 지금의 발상 전환 내지는 사고의 규범이 확립되지 않은 상태에서는 여러가지 악용의 우려가 높은데 이러한 자율성을 한정해 봤습니다.

두번째로 정보화 사회 얘기도 조위원님께서도 말씀 해주셨는데 저희 자체가 사회의 전반적인 흐름을 정보화 사회로 나간다고 돼 있습니다.

그런데 현행 건축법에 관한 일반 주민들이 건축법이라든지 이런 것을 모르는 상태에서 자기 건물이 공공적으로 이 도시내에서 어떤 기여를 해야 되고, 예를 들어서 공지를 얼마나 할애를 해 줘야 되고 주차장을 그 땅에서 얼마나 확보를 해야 되고 또는 건물을 얼마만큼 지을 수 있는지, 그런 것에 대한 정보 자체가 굉장히 원시적입니다. 지방자치 단체로써 자율화 되고 나서는 그런 것이 개정되어서 건축직 공무원 자체의 능력 부족을 탓하기 전에 이것은 건축직 공무원에 해당하는 경우가 아니라 전체 우리나라 사회 전체의 변화를 의미하는데 그 정보화 사회로 넘어갔을 때 일 예로써 도시 계획 환경이 있는데 그것 자체가 대지 소유자로 하여금 분명하게 얼마만큼 지을 수 있고 얼마만큼 할애된다는 것 자체를 밝혀줄 수 있는 그



최명철 회원

이번 건축법 개정과 더불어서 앞으로 다가올 건축문화 시대에 있어서도 각 도시에 적합한 법령 체계 자체가 통과될 수 있는 도시건축법의 제정을 건의해봅니다.

러한 제대로 된 건축 정보 체계가 선행이 되어야겠다는 생각이 듭니다. 그걸 가지고 공무원과 월가알부하고 그 내용가지고 여러가지 로비로써 해결된다든지 하는 그런식의 풍토가 바로 바로 개선될 수 있으려면 이러한 실제적인 정보 체계가 건축주한테 직접 명시가 될 수 있게 행정 체계를 개편해야 될 것 같습니다.

더불어서 건축법 자체가 도시 계획법에 하부 구조식으로 돼있어가지고 지금까지는 건축문화 창조에 많은 제약이 있었습니다. 그리고 실제적으로 도시 공간의 효율적 관리라는 측면에서 볼 때는 도시 계획법에서 주장하는 문제는 세계적으로 많은 논란이 되고 있습니다. 예를 들어서 지금 현재 양재동이나 포이동에서 6, 70평 단위로 구획정리는 돼있어서 틀림없이 주택이 들어갔으면 하는 지역에 많은 부분에 상가, 사무실들이 들어가고 있습니다. 비싼 가격으로 되고 있는데 그런 식으로 주택 단지로서의 좋은 것을 보장해주려면 그 자체의 Zoning 의 문제, 그러니까 주거지역이다 상업지역이다 이러한 Zoning 의 문제 자체가 근본적으로 검토가 되어서 전반적인 도시 전체의 효율성, 도시 공간의 효율성 그런쪽으로 내용들이 집약될 필요성이 있다고 가상해봅니다.

마지막으로 도시 계획법 내지는 기타 법령과의 문제가 요번 건축 개정안에도 지적법이라든지 도로법에 일부 같이 연결은 돼있는데 저희들이 건축인으로서 실제적으로 건물을 디자인하고 건물을 건축한다고 볼 때 내용상으로 걸리는 것들이 바로 이러한 도시 계획법 또는 도시 개발법 특정 가구 정비법이나 주차장법 이런 것들하고 설계를 해보면 건물이 굉장히 밀접합니다.

그리고 거기에 따라서 다른 법의 효율 때문에 건축물, 그리고 도시 공간 자체에 제대로 된 확보를 못하고 있는 것이 실정이라고 봅니다. 따라서 이번 건축법 개정과 더불어서 앞으로 다가올 건축문화 시대에 있어서도 도시 건축법이라는 각 도시에 적합한 법령 체계 자체가 통과될 수 있는 그러한 도시건축법의 제정을 건의해봅니다. 이상입니다.

김희춘 : 최 명철 토론자께서는 주로 현재 구체적인 법 제안보다도 도시적인 스케일로써 개혁을 한번 해보자고 하는 제안이었습니다. 획기적인 방안으로써 고쳐보자는 안 같습니다.