

建築法 改正方案에 관한 討論會



本協會는 現行 建築法의 현실적 개선에 대한 意見을 收斂하여 바람직한 建築法에 대한 改正方案을 모색하기 위한 討論會를 開催하였다.

지난 10월 本協會 대강당에서 개최된 討論會에는 本協會 會員뿐 아니라 建設部, 서울시 등의 건축관계공무원과 대한건축학회, 한국건축가협회, 한국주택사업협회 등 관련단체 대표, 각 대학 교수 등이 참석하여 열띤 토론을 전개하였다.

이날 建設部에서는 도시국 이필원건축기획관등이 발표자로 참석, 건설부개정안을 바탕으로, 1. 지자체 실시예에 대비한 지방자치단체의 자율성 제고, 2. 국민의 편익증진, 3. 민원의 사전예방과 주민간 분쟁의 사전조정, 4. 건축물의 사후관리 강화, 5. 건축물의 미관 및 질 향상 도모에 대한 주제 발표를 하였으며 각 주제별 토론에 이어 종합토론을 통해 건축계의 의견을 집약하였다.

이번 토론회에서 집약된 의견들은改正 建築法의 확정시 적극 반영기로 하였다.

이날 토론회의 주제별 討論者와 주요 발표내용은 다음과 같다.

주제발표

建築法 改正方案

I. 건축법 개요

■ 목적 : 건축물의 대지, 구조, 설비의 기준과 용도에 관하여 규정함으로써 공공복리의 증진을 도모

■ 제정 : '62.1.20(10차 개정 : '86.12)

■ 구성 : 8개 장 57개 조문

○절차규정(8개 조문) : 건축허가, 준공허가, 준공검사, 건축물 유지 관리 등

○기술 규정(33 조문)

• 個體規定

건축물의 대지, 구조, 설비 등 건축물의 면적, 높이 등

• 集團規定

지역내의 건축물의 제한 지구내의 건축물의 제한

○운영규정 : 법칙, 감독 등

■ 주요 문제점

○건축물의 높이제한 등 건축기준의 대부분이 전국에 획일적으로 적용됨으로써 지역특성에 따라 탄력적으로 운용하기 어렵다.

○건축허가 신청시 他法에 의하여 동시에 받아야 할 토지형질변경허가등 부수허가사항이 파다하고, 건축과정에 이행하여야 할 설계변경등의 절차도 복잡 하여 민원발생의 소지가 많다.

○건축물은 양적으로 대폭 증가하고 있으나 건축물 유지관리제도가 미약하여 준공후 임의로 용도변경 또는 구조를 변경하는 등 위법행위에 대하여 적절히 대처하기 어렵다.

○또한 건축물의 질과 미관향상을 유도하기 위한 용적률완화, 높이 제한 완화 등 인센티브 부흥의 제도적 장치가 미흡하다.

○건축법령 체계가 복잡하고 조문의 표현이 전문적이고 모호하여 범용용상 허가청과 민원인간에 혼란을 초래하는 경우가 많아 법의 합리적 집행에 지장을 초래하고 있다.

II. 개정방향

■ 지자체 실시예 대비한 지방자치단체에 자율성을 제고하기 위하여

○시·군의 건축조례 제정의 범위를 대폭 확대하고

○시·도지사에게 건축허가 제한권의 일부를 위임한다.

■ 국민의 편익증진과 규제완화를 위하여

○공사중 설계변경을 일괄처리할 수 있도록 절차를 간소화하고

○건축허가에 따른 조사·검사업무의 민간 대행범위를 확대하며

○건축허가에 의한 관계법률의 認許可 면제 대상을 확대한다.

■ 민원을 사전에 예방하고, 주민간의 분쟁을 사전에 조정하기 위하여

○대형건축물 건축허가시 사전예고제를 도입하고

○건축물의 공사시 오차범위의 근거를 설치하며

○특수한 조건의 경우에 건축기준을 탄력적으로 운용할 수 있는 근거를 설치한다.

■ 완공된 건축물의 사후관리를 강화하기 위하여

○적법 유지상태에 대한 정기보고를 강화하고 防火門등 주요설비에 대한 정기검사제도를 도입하며

○위법건축물에 대한 감시원제도를 도입하여 사법경찰관의 직무를 수행토록 한다.

■ 도시내 건축물의 미관 및 질을 향상시키기 위하여

○도시설계제도를 보완·정비 하며

○도심 대형건축물에 대하여 용적률 및 높이 제한을 완화하여 公開空地를 확보하도록 유도한다.

■ 기타 미비점을 보완하기 위하여

○건축법령 체계를 단순화하고 조문을 평이화하며

○준공검사를 사용승인으로 변경하는등 용어의 정의를 보완한다.

III. 주요 개정내용

1. 지자체 실시예 대비한 지방자치단체의 자율성 제고

가. 시·군의 건축조례 제정범위의 대폭 확대 (現況 및 問題點)

○건축기준중 시·군 건축조례로 정하여 운용하는 사항이 용적률, 대지의 최소면적 등 일부사항에 국한하고 있어 대부분의 건축기준이 전국에 걸쳐 거의 획일적으로 적용되고 있다.

◎ 주제별 토론자

발표자 : 건설부

제 1주제 : 조태종 본협회 법제위원

이문보 동국대 교수

최명철 본협회 회원

제 2주제 : 이종업 본협회 법제위원

김성일 부산시 주택지도과장

최찬환 서울시립대 교수

제 3주제 : 이영희 본협회 서울지부회장

양 갑 서울시 건축지도과장

박영기 연세대 교수

제 4주제 : 최현길 인천시 주택과장

도건호 한국건설기술연구원

건축연구실장

이종민 한국주택사업협회 사무국장

제 5주제 : 강태석 본협회 이사

신기철 명지대 교수

최영택 현대산업개발(주)부장

모든 건축물의 건축은 건축사의 설계에 따라 시공토록 하고 있으나 대지의 지적측량 및 시공기술상 오차없이 건축하는 것은 거의 불가능하므로 건축물의 규모별로 차등적 허용오차를 건설부장관이 정하는 근거를 설치하여야 한다.

○그 결과 건축물 외관과 도시경관상 지역적 특성을 반영하기 어렵고 법규운용에 있어서도 탄력성이 결여되어 많은 민원을 유발하고 있다.

〈개선〉

○조례로 정하는 사항을 대폭확대하여 방화, 피난, 구조안전 등 기본적으로 공통적 사항을 제외한 기술규정의 일부와 절차규정의 대부분을 조례에 포함시켜서 지방자치단체의 자율성을 제고토록 한다. (현행 13개항→확대 20개항)

예)건폐율 건축허가 사전예고절차 등을 지방자치단체의 위계에 따라 직할시급과 기타시급 준급으로 차등 위임

나. 시·도지사에게 한시적 건축허가제한권 부여

〈현황 및 문제점〉

○국방·경제상 및 지역, 도시계획상 필요에 의하여 건축허가제한을 하게 되는 경우 현행 법상 건설부장관이 하게 되어 있다.

○그러나 도시계획변경등 한시적 필요에 의해 건축허가를 제한하는 경우 절차 이행에 시간이 많이 소요되고 번잡하여 즉각 대처하기 어려울 뿐만 아니라 시·도에서 행정지도로 제한하는 사례가 있어 주민의 불만을 초래한다.

〈개선〉

○지역 및 도시계획상 필요한 한시적인 건축허가 제한권을 시·도지사에게도 부여하고, 건설부장관에게 사후 보고토록 한다.

2. 국민의 편익증진 도모

가. 공사중 설계변경에 대한 준공전일괄 처리의 제도화

〈현황 및 문제점〉

○공사중 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에도 사전에 설계변경허가를 받아야 한다.

○따라서 건축주가 임의로 변경절차를 생략하고 공사를 진행하므로써 불법 및 부조리발생의 주요원인이 되고 있다.

〈개선〉

○공사중 경미한 사항의 설계변경에 대하여는 내용의 경중에 따라 준공검사에 일괄하여 설계변경처리할 수 있도록 허용한다.

예)굴뚝·물탱크등 신고사항은 준공전 일괄 신고 허용

기둥·보 내력벽 등 주요구조부의 변경이 없는 연면적 10%미만의 면적 증감은 준공전일괄설계변경 허용

나. 건축허가에 따른 조사·검사업무의 민간기관대행 확대

〈현황 및 문제점〉

○현재 소규모건축물(단독주택, 다세대주택 및 2층이하로서 연면적 1천㎡미만인 근린생활시설)의 조사 및 검사업무를 허가기관대신 건축사가 대행함으로써 절차 간소화, 국민편익 제고 측면에서 큰 효과를 거두고 있다.

〈개선〉

○기술규정중 대지·구조·설비·높이 등에 대한 조사·검사업무를 민간전문기관에 대행할 수 있는 근거를 설치한다.

○대한건축사협회, 일정요건을 갖춘 건축사공감리전문회사 등

○민간 전문기관이 대행업무를 충실하게 수행할 수 있도록 벌칙 및 지정취소등의 규정을 둔다.

다. 건축허가에 의한 관련법규 인허가 면제대상 확대

〈현황 및 문제점〉

○건축허가에 의하여 擬制되는 타법률에서 정하고 있는 인허가대상이 도로점용허가, 오수정화시설설치 신고 등 4종으로 한정되어 있어 절차간소화를 통한 주민 편의제고에 미흡하다.

〈개선〉

○擬制대상을 확대하여 현행 4종외에 도시계획법에 의한 공작물설치 및 토지형질변경, 건축법에 의한 가설건축물의 신고, 지적법에 의한 지목변경 등 9종을 추가하여 13종으로 확대하여 One Stop Service 체제가 조속히 구축될 수 있도록 한다.

3. 민원의 사전예방과 주민간 분쟁의 사전조정

가. 대형 건축물의 건축허가시 사전예고제 도입

〈현황 및 문제점〉

○건축물을 건축하고자 하는 경우, 건축법 등 관련법규에 저촉되지 않는한 허가기관에서는 건축을 허가하고 있으나 관련법규이외에 주거환경보전등 공동의 이해관계 때문에

발생되는 주민상호간의 마찰을 사전에 조정할 수 있는 장치가 마련되지 않아 동 분쟁조정업무에 일선행정력이 소모됨으로서 건축행정수행에 상당한 지장을 주고있다.

〈개선〉

○시장·군수가 조례로 정하는 일정건축물에 대하여 지역실정에 따라 사전예고제를 실시할 수 있는 근거를 설치하므로써 주민상호간의 자율적 조정기회를 부여한다.

○일정규모이상의 위락시설, • 숙박시설, 판매시설등으로서 지방자치단체의 조례로 정한다.

○건축주가 인근주민에게 일정기간 건축장소에 예고판 설치 및 설명회 개최

○건축허가신청시 주민의견에 대한 반영여부를 첨부하여 제출한다.

나. 오차허용규정의 설치

〈현황 및 문제점〉

○모든 건축물에 건축의 건축사의 설계에 따라 시공토록 하고 있으나 대지의 지적측량 및 시공기술상 오차없이 건축하는 것은 거의 불가능함에도 현행규정에서는 이를 허용치 않으므로 건축주·시공자·감리자 등이 본의아니게 불법행위를 범하게 되는 사회적모순이 발생되고 있다.

〈개선〉

○건축물의 허용오차를 건축물의 안전에 이상이 없고 인접건축물과의 관계에 영향이 없는 최소범위내에서 건축물의 규모별로 차등적 허용오차를 건설부장관이 정하는 근거를 설치한다.

○개발제한구역내에서 적용하는 면적허가오차수준(5/100)이하로 하되 건축물 규모 및 용도별로 차등적용방안을 강구한다.

다. 특수한 조건의경우 건축기준의 탄력적 적용근거 설치

〈현황 및 문제점〉

○대지의 지형·지질상 경사가 심하거나 다량의 地下水가 있는 등 특수한 여건 또는 건축물의 구조나 용도의 특수성(예 :셀구조)으로 인하여 일반적 기준을 적용하는 것이 불가능하거나 불필요한 경우가 다수발생하고 있다.

○그러나 이를 허가권자가 현지어건을 감안하여 기준을 탄력적으로 운용할 수 있도록 포괄적으로 규정하는 근거가 없어 민원과 부조

리의 요인이 되고 있다.

〈개선〉

○허가권자가 대지나 건축물의 특수성으로 일반적 기준을 적용하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우 건축위원회의 심의와 이해관계자의 供覽 및 주민공청회를 개최하여 예외적으로 허가할 수 있는 근거를 설치한다.

※ 참고 : 탄력적운용의 대상규정

○지하층 설치, 진입도로 확보 및 도로에 의한 사전제한

○용도지역지구내 건축제한 등

4. 건축물의 사후관리 강화

가. 적법 유지상태에 대한 정기보고강화 및 주요설비에 대한 정기검사제도 도입

〈현황 및 문제점〉

○모든 건축물의 소유자(관리자)는 적법하게 유지·관리토록 의무를 부여하고 특히 대형고층건축물(11층이상, 5층이상+5천㎡이상)은 3년마다 시장·군수에게 유지관리상태를 정기보고토록 되어 있다.

○그러나 이 규정이 거의 형식적으로 운영되고 있으며 건축물준공후 임의로 용도를 변경하는등 불법행위에 대비한 사전예방대책을 강구하기 어렵다.

〈개선〉

○건축물의 유지·관리상태에 대한 정기 보고시기를 3년에서 2년으로 단축하여 사후관리에 대한 지도·감독을 강화하고

○또한 방화문등 주요설비에 대한 정기검사를 실시하여 건축물의 안전을 도모함

나. 위법 건축물 감시원제도의 도입 및 사법경찰관의 직무부여

〈현황 및 문제점〉

○위법건축물의 적발 및 단속업무는 주로 기능직·僱傭職등이 수행하고 있으나

이들의 사명감 부족과 위법여부에 대한 판단 미숙으로 단속의 실효성이 적고 민원이 많이 발생한다.

※ 위법건축물 통계('90.3월말 현재) : 235천동(총 건축물의 약 4%)

※ 연간허가건수대 위법발생율('89) : 25%(위법 30천건/허가 120천건)(이중 약8%는 시정 조치)

〈개선〉

○일선단속 건축직공무원중에서 일정의 전문

모든 건축물의 소유자는 적법하게 유지·관리토록 의무를 부여하고 특히 대형고층 건축물은 3년마다 시장·군수에게 유지관리상태를 정기보고토록 되어있음에도 불구하고 이 규정은 거의 형식적으로 운영되고 있으므로 사후관리에 대한 철저한 지도·감독이 필요하다.

소규모 건축물은 시공자에 대한 제한이 없으므로 불법 및 부실공사의 근본원인이 되므로 대통령령으로 정하는 소규모건축물의 공사는 건축기사·건축사 등 일정 자격요건을 갖춘 자로서 시장·군수에게 등록한 자가 하도록 한다.

성을 가진 자를 건축감시원으로 임명하여 단속업무에 활용토록하고
○건축감시원에게는 사법경찰관의 직무를 행할 수 있도록 한다.

다. 위법건축물에 대한 과태료의 금액인상
(현황 및 문제점)

○위법건축시 과태료부과는 현재 소액으로 1회부과토록 되어있어 불법증축등에 의한 임대수입등으로 발생하는 경제적이득을 상쇄하여 금전적 손실을 초래케되는 정도까지 실효성있는 제재가 되지 못하고 있다.

- *현행 과태료 부과기준
- 무허가 신축·증축·개축
과실시가표준액×위반면적(예 : 100㎡ 콘크리트조 490만원)
- 기타위반
과세시가표준액의 1~10%(예 : 100㎡ 콘크리트조 49만원)

〈개선〉
○경제적 이득을 상당히 감쇄 할수 있도록 과태료 액수를 인상하며, 주기적으로 부과하고 동 과태료수입은 시장·군수에게 불법단속등 건축행정에만 사용토록 용도를 제한한다. (현재 10%미만을 건축행정에 사용)
※ 참고 : 외국예
미국 San Francisco : 위법건축행위 시정시까지 중단위로 반복부과
대만 : 총공사비의 5%이내의 벌금

라. 위법시공자와 건축주의 동시처벌
(현황 및 문제점)

○위법건축물에 대한 처벌이 건축주 및 공사감리자 위주로 되어있어, 직접행위자인 시공자의 처벌은 경미하거나 동시처벌이 안되고 있어 위법시공의 사전방지가 곤란하므로 위법단속의 실효성이 저하된다.

〈개선〉
○건축물 시공과 관련하여 야기된 위법부문에 대하여는 시공자도 건축주, 감리자와 동일하게 처벌하도록 벌칙을강화한다.

5. 건축물의 미관 및 질향상 도모

가. 도시설계제도의 보완 정비.
(현황 및 문제점)

○도시설계 수립과정에서 도로변경, 지구조정 등 경미한 도시계획 사항의 변경이 불가피

한 경우에도 이에 대한 의제조항이 없이 도시설계 내용확정 후 별도로 도시계획의 변경절차를 거치도록 하고 있어 계획이 파행적인 경우가 많다.

○또한 도시설계 내용이 규제가 복잡하고 까다로운 반면 개발을 촉진하는 인센티브가 미약하다.

〈개선〉
○도시설계지구내에서는 경미한 도시계획법상 용도지구의 조정과 도시계획시설의 설치에 관한 변경을 일정한 범위내에서는 의제할 수 있도록 한다.

○또한 도시설계지구내에서 개발을 촉진·유도키 위해 건축주에게 건폐율, 용적율 등의 인센티브를 부여할 수 있도록 하고 시장·군수로 하여금 도시설계지구내의 도로·공원등 도시계획시설을 우선적으로 시행토록 명문화한다.

나. 도심 대형건축물의 공개공지 확보유도 제도 마련
(현황 및 문제점)

○도심지에서 건축하는 대형고층건축물은 공공적성격이 크므로 이용자 및 통행인이 개방감을 갖을수 있고, 휴식공간으로 사용할수 있는 공개공지를 건축주가 제공토록 촉진할 필요가 있으나 이에 대한 유도책이 없다.

〈개선〉
○일정요건에 적합한 공개공지를 확보하여 공중이 이용토록 제공하는 경우에는 용적률과 도로폭에 의한 높이제한 규정을 건축위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있도록 한다.
○기준용적률보다 공지의 면적과 유효공개공지율에 비례하여 추가용적률 부여

다. 특별주택사업구역제 적용대상 확대
(현황 및 문제점)

○계획단위종합개발기법(PUD)은 주택단지를 건설하는 경우 일단의 지구를 하나의 계획단위로 하여 그 지구의 특성에 맞는 건축기준을 사업자와 허가청이 협의과정을 통하여 융통성있게 적용하는 선진형 개발기법이다.

○동 특별주택사업구역제가 신도시의 대단위 주택사업에 적용되도록 건축법시행령에 기반영한 바 있으나, 母法의 근거규정이 없다.

〈개선〉
○모법에 근거규정을 설정하고 기존 시가지의 재건축 및 단지구모개발에도 적용할 수 있

도록 대상을 확대한다.

라. 소규모 건축물의 시공감리 강화

〈현황 및 문제점〉

○소규모 건축물(주거용도 200평, 기타용도 150평이하)은 시공자에 대한 제한이 없으므로 불법 및 부실공사의 근본원인이 되며 이에따른 민원발생이 크다.

- 감사원의 '89년도 지적사항임
- 소규모건축물의 점유율('89)

연간 건축허가동수의 약 80%

년간 건축공사수주액의 약 24%(건설업자 시공 20%, 기타 80%)

〈개선〉

○대통령령으로 정하는 소규모 건축물의 공사는 건축기사·건축사등 일정 자격요건을 갖춘자로서 시장·군수에게 등록된 자가하도록하고 기타 필요한 사항은 건설부령으로 정한다.

6. 기타 미비점보완

가. 법령체계의 단순화 및 조문의 평이화

○법률 : 구조안전, 방화, 피난 등 기본적인 사항을 규정

○시행령 : 법 시행상의 구체적 사항 및 운영상 절차를 규정 용도지역·지구내 건축제한 규정을 별도 대통령령으로 제정한다.

○시·군조례 : 지역특성을 감안하여 정하여야 하는 사항 사리의 판단, 허가권자의 재량 사항을 규정한다.

나. 사회변화·기술발전의 수용

○신종 용도의 건축물 출현시 이에 대한 시장·군수의 허가기준제정 운용 근거 설치예) 지하상가, 주차전용 빌딩, 컨테이너하우스 등

다. 기타 용어의 정의등 보완

○준공검사를 사용승인으로 용어를 변경한다.
○착공 제출시기를 사후제출(3일이내)에서 사전제출(3일이전)로 전환한다.(소형주택은 제외)

IV. 추가 반영코자 검토중인 사항

1. 건축허가 대상의 재검토

〈현황 및 문제점〉

○현행 건축허가대상은 3층이상 또는 200㎡이상의 건축물이거나 도시계획구역 및 비도시계획구역으로서 시·읍의 구역 및 취락·정지·공업·관광휴양지역안의 모든 건축물이다.

○또한 현행 건축허가대상은 전국에 획일적으로 적용하게 되어 있어 시장·군수가 지역의 특성에 따라 계획적 개발이 불가하다.

〈개선〉

○경기도등 수도권 주변같이 계획적 개발이 필요한 지역은 시장·군수가 허가대상의 범위를 정하여 공고할 수 있도록 한다.

○또한 건축사가 설계하여 감리하는 농어촌 지역의 소규모 건축물에 대하여는 신고 또는 허가를 면제하는 방안을 강구한다.

2. 가설건축물의 건축허가와 가사용승인제도의 강화

〈현황 및 문제점〉

○가건축물의 건축허가 및 가사용승인시 일정기간을 정하도록 하고 있으나 그 기간의 연장이 가능하다.

○그러나 기간만료후 수차례에 걸쳐 기간을 연장하므로써 도시미관 및 구조·안전등 생활환경을 저해한다.

〈개선〉

○일정 기간을 정하고 연장회수를 명문화하여 최대 기간을 설정하는 방안을 강구한다.

위법건축물에 대한 처벌이 건축주 및 공사감리자 위주로 되어있어 위법시공의 사전방지가 곤란하므로 위법부문에 대하여는 시공자도 건축주, 감리자와 동일하게 처벌하도록 벌칙을 강화한다.

