

建築關係法 改正(案)에 대한 討論會



本協會는 지난달, 전국 3천6백여 會員들이 한자리에 모인가운데 “21세기
의 건축”의 나아갈 길을 밝히고 建築界의 발전을 도모하기 위한 「'91全
國建築士大會」의 일환으로 올바른 건축환경조성을 위해 건축관계법령과
제도의 개선을 모색하기 위한 「建築關係法 改正(案)에 대한 討論會」를 개
최하였다.

본 협회 法制委員長인 韓奎峯회원의 진행으로 2개 과제로 나누어, 建設
關係法の 근간을 이루는 建築法과 建築士法の 개정방향에 대해 심도있게
다룬 이번 토론회는 본협회 소속 회원들뿐 아니라 정부 및 건축관련인들
의 지대한 관심 속에서 진행되었다.

本誌는 이번 토론회에서 토의된 내용들을 정리, 주요내용을 요약, 발췌
하여 게재한다. (정리 : 건축법령연구소)

□ 편집자 註 □

- 座長
韓奎峯(本協會 法制委員長)

第1課題 : 建築法の 改正方向

- 發表者
崔光守(本協會 法制委員會 副委員長)
- 討論者
李在玉(建設部 建築計劃課長)
李文輔(東國大 教授)
金熙春(서울大 名譽教授)

第2課題 : 建築士法の 改正方向

- 發表者
金武鉉(本協會 法制委員會 委員)
- 討論者
鄭在悅(建設部 建築行政課長)
崔璨煥(서울市立大 教授)
姜泰錫((株)한건綜合建築 所長)

第1課題：建築法の改正方向

○發表者

崔光守(本協會 法制委員會 副委員長)

○討論者

李在玉(建設部 建築計劃課長)

李文輔(東國大 教授)

金熙春(서울大 名譽教授)

發表內容

崔光守

1. 지하층

(현황 및 문제점)

- 1) 건축물의 용도별로 바닥으로부터 지표면까지의 높이(단독주택, 다세대주택 : 고층의 1/2이상, 기타 : 고층의 2/3이상)를 달리함.
- 2) 대피 목적의 지하층 설치의 시대적으로 보아 현실성이 없고
- 3) 현행 설치규정이 유사시, 각종 현대 무기의 공격에 대한 방어의 실효성이 없음.

(개선방향)

- 1) 건축물의 용도별 규모에 따라 일정규모이상의 건축물에 한하여 지하층을 설치
- 2) 그 이외의 소규모 건축물은 지하층 설치 의무 규정을 폐지
- 3) 실제 유사시 대피 목적으로 이용할 수 있는 공동대피시설 설치

2.日照權 등을 위한 建築物 높이制限

(현황 및 문제점)

- 1) 건축물의 높이로 획일적으로 일조량을 확보 규정하는 바 실질적으로 일조권 확보가 희박(지형여건, 주변환경이 미고려됨)
- 2) 정북 방향에 일조를 위한 공간 확보로 토지이용도가 저조
- 3) 일조를 위한 공간확보를 타인이 확보하는 것은 불합리함.
- 4) 용도 지역에 따라 용도를 구분치 않고 획일적으로 적용토록 한 규정은 불합리함.

(개선방향)

- 1) 용도상 일조권 확보가 불가피한 건축물에 한하여 동지를 기준으로 하여 1일 2시간이상 일조를 받을 수 있도록 함.

3. 건축에 관한 계획의 사전결정

(현황 및 문제점)

현행 행정기구 및 체제, 각 시·도 여건상 종합적으로 검토하여 건축계획의 적정성 여부에 대한 사전 결정은 현행보다 복잡하고 혼란을 야기하므로 실효성이 희박함.

(개선)

건축에 관한 계획의 사전 결정 대상 건축물을 최소화하고 그 성과에 따라 점진적으로 확대

—용도 : 판매시설, 숙박시설, 오락시설

층수 : 11층이상

연면적 : 10,000㎡이상을 대상으로 함.

4. 허가나 신고사항 변경

(현황 및 문제점)

건축허가나 신고사항이 공사중 빈번히 발생하는 변경에 대한 수회에 걸친 허가나 신고 변경으로 관과 민의 위화감을 조성해 왔음.

—공사진행에 지장

—불법건축물 조치에 따른 부조리 발생

(개선방향)

공사중 경미한 변경사항을 확대하여 사용검사시 일괄 변경할 수 있도록 허용함.

—기둥·보·내력벽등 주요구조부의 변경이 안전에 지장이 없는 연면적 10% 미만의 면적증감

—기타 위생방화상 지장이 없는 설비 부분

5. 許容誤差

(현황 및 문제점)

- 1) 대지의 측량, 건축의 건축 과정에서 시공상 부득이 발생하는 오차로 위법건축물이 됨.
- 2) 관계공무원등의 재량권 남용등으로 인한 사회모순이 발생됨.

(개선방향)

- 1) 건축물이 인접대지를 침범하지 않고
- 2) 공공용지(도로, 하천등) 침범이 없으며
- 3) 건축물의 구조안전 위생 방화상 지장없는 범위내에서의 변경
 - 면적은 연면적 5/100이내
 - 높이 10/100
 - 대지안의 공지 10/100이내
 - *용도별·규모별로 차등 적용

6. 建築指導員

(현황 및 문제점)

건축지도원을 둬으로써 업무의 중복성·유향성등의 남용등으로 부조리 발생이 우려됨.

—예 : 하천감시원, 무허가단속원

7. 地域地區내에 建築物用途制限

(현황 및 문제점)

도시계획법에 의해 지정된 지역지구가 현실에 부합되지 않아

그 지역지구내 건축물을 규제하는 규정이 됨.
 -서울의 경우 간선도로(20미터이상)변의 대부분이 주거지역이나,
 -건축법상 주거 지역에서 제한 용도인 판매시설(상점)이 위법 건축물로서 행정 조치 또는 묵인 실정임.

(개선방향)

- 1) 간선도로변으로 실제 주거지역으로 부적합 지역은 준주거지역으로 용도 지역 변경 조치
- 2) 12미터이상 도로에서는 국민이 지킬 수 있는 건축물의 용도를 허용

李在玉

1. 지하층

단독주택 · 다세대주택 및 소규모 건축물은 관계부서와 협의하여 지하실 설치 의무규정에서 삭제할 계획임.

2. 일조권등을 위한 건축물 높이제한

- 1) 신도시등 대단위 주택개발지역 : 정남방향으로 일조 확보
- 2) 기타 일반지역 : 동지를 기준으로 일정시간 일조 확보
 *현재의 계획적인 규정이 아닌 진일보 된 (안)을 만들 계획임.
 *건설부 일조건 규정에 관한 (안)을 작성하여 건축사지에 지상토론회 갖고자 함

3. 건축에 관한 계획의 사전 결정

- 1) 작년에 건축법 입법예고시에는 “사전예고제”로 하였으나 각계의 의견을 수렴하여 “계획의 사전결정제”로 하였음.
- 2) “건축에 관한 계획의 사전결정”은 강제 규정이 아닌 임의 규정임.
- 3) 일정 규모이상 건축물에 대하여만 시행하여 호응도가 높으면 확대할 예정

4. 허가나 신고사항 변경

- 1) 지금까지는 공사중의 설계변경 절차가 복잡 · 번잡 · 시간이 많이 소요됨.
- 2) 건설부에서는 절차 간소화 하는 방법을 모색하여 결정한 것이 사용검사(준공검사)시 일괄 변경 신고처리임.

5. 허용오차

- 1) 공사준공중 어쩔수 없이 발생하는 건축물의 높이 · 길이 · 면적 등을 인정하여 시공자 · 감리자가 처벌 받는 모순을 없도록 하였음.
- 2) 법 운영에 만전을 기하도록 하겠음.

6. 건축지도원

공무원 · 건축지도원 · 건축사 각자가 해야 할 일
 -책임 · 의무 · 역할 분담을 하여 부조리가 발생되지 않으면서 업무 기피가 없도록 함.

7. 지역지구내에 건축물 용도제한

- 1) 지역지구내에 건축물의 용도제한을 도시계획법과 건축법 중에서 어느 법을 먼저 생각하느냐로
 -본인은 도시계획법을 먼저 생각해야 된다고 봄
- 2) 용도를 정하고 건축물이 들어가야 한다.
- 3) 건축법과 도시계획법을 별도로 연구 검토하여 본래의 용도지역 모습으로 나타날 수 있게 할 계획입니다.
- 4) 건설부에서도 도시계획과 · 건축계획과 부서가 도시국에 속해 있음.

李文輔

1. 지하층

- 1) 주택의 경우
 -주거용 사용시 : 주거환경 개선을 위해서 지상에 많이 노출
 -방호용 사용시 : 대피호로 사용할 경우 지상에 적게 노출
 *위 사항을 하나의 규정으로 모두 해결하기에는 무리
- 1) 주택의 지하실(주거용도로 사용) : 2/3이상 지상 노출
- 2) 기타용도의 지하실(대피용도로 사용) : 1/3미만 지상 노출
- 3) 용도의 지하층에 가름할 수 있는 시설이 있으면 방공대피호로 인정

2. 일조권을 위한 건축물 높이제한

- 1) 현행의 규정만으로는 일조권의 확보는 지금도 안되고 있음.
- 2) 일조권 확보를 건축물 높이를 제한하는 것 보다는 일조시간을 기준으로 한 성능규정으로 확대하는 방안
- 3) 주거밀도를 높여야 하는 현 실정을 감안하여
 -1,2층 건축물 : 일조 확보를 위한 높이제한 규정 배제
 -3층 상 건축물 : 일조 확보를 위한 높이제한 규정 적용

3. 건축에 관한 계획의 사전 결정

- 1) 건축허가 가능여부 심의에 주민의 참여는 초법적인 조치이므로 반대
- 2) 전문가로 구성된 위원회에서 사전에 건축계획을 검토하는 것은 좋으며 성과에 따라 점진적으로 확대 업무 결정

4. 허용오차

- 1) 허용오차 인정하는 것은 원칙적으로는 반대(법의 공정성,

존엄성에 문제 야기)

2) 허용오차 인정제도를 건축주, 시공자가 악용할 경우를 대비

5. 건축지도원

- 1) 위법발생 방지상 긍정적 제도임.
- 2) 과거 각종 감시원들의 부조리 사례를 교훈삼아 신중히 운영 요망

-건축지도원의 업무범위, 자격을 명확하게 규정

金熙春

1.

건축법은 개인 건축물의 내용과 모습뿐만 아니라 더 나아가 도시 국토전체의 성격을 좌우하는 중요한 역할로 이 법의 시행에 신중을 기해야 한다.

2.

1962.1.20일 법 제정일로부터 10여 차례 개정하였지만 충분한 연구와 검토없이 시한에 쫓겨 서둘렀기 때문에 사회변경에 따른 시대에 맞는 법 내용을 도출해 내지 못한 것이 많았다.

3.

법을 직접 다루는 건설부와 이 법을 적용하는 건축사들과 협력하여 올바르게 개정되어야 된다고 본다.

4.

건축법시행령, 지방자치단체의 조례등에 일반국민을 대신하는 건축사의 의견이 많이 반영되도록 당국에 부탁한다.

5.

건축사는 건축주 개인의 이익과 욕망에만 부응하는 차원이 아닌 일반국민을 위한 방향으로 그 목표를 두어야 하며 그래야만이 건축사의 위상도 격상되리라 본다.

6.

금번 건축법 개정에는 지역의 특성에 따라 지방자치단체에 규칙 제한을 조정토록 되어 있는 바 관과 건축사가 협동하여 각 지방의 개성이 있는 양질의 건축이 이루어 지도록 노력해야 한다.

7.

급속도로 변천하는 상황에서 금번 법 개정은 다시는 시행 착오가 없는 방향으로 하여 건축물에 있어 질적 향상이 이루어 지도록 하였으면 한다.

姜錫俊

1. 일조권 규정 적용(일반주거지역, 전용주거지역)

(현황 및 문제점)

- 1) 진북방향에 대하여 건축물 높이에 따라 1/2이상 또는 1/4이상 띄우도록 함.
- 2) 건축물 높이 측정에 따라 이격거리가 달라 건축물 높이 측정에 대한 민원이 야기됨.

(개선방향)

- 1) 건축물의 층수에 따라 이격거리 정함.
- 예) 준주거지역의 경우는 높이. 층수에 관계없이 절대거리제로 적용함.
 - 인접대지 경계선까지의 정북방향 수평거리 : 1m이상
 - 인접대지 경계선까지의 직각방향 수평거리 : 0.5m이상

2. 건축면적 측정방법

(현황 및 문제점)

1)

건축물의 부분	건축면적에서 제외되는 부분
○지표면 부분	지표면상 1m이하에 해당되는 부분은 제외된다.
○외벽 또는 위와 유사한 기둥의 중심선으로부터 수평거리 1m를 후퇴한 선의 옥내쪽 부분 1m이상 돌출한 처마·차양·부연이나 다세대주택 또는 연면적 330cm ² 이하인 단독주택의 옥외계단 등	그 끝부분으로부터 수평거리 1m를 후퇴한 선의 옥내쪽 부분은 건축면적에 산입하고 그 선의 옥외쪽의 부분은 제외

- 2) 발코니 또는 옥외계단의 경우 벽두께(15+10m)를 빼면 유효폭이 75m정도 밖에 되지 않아 본래의 용도로 사용이 불가능함.

(개선방향)

- 외벽 또는 기둥의 중심선으로부터 수평거리 1m이상을 1.3m로 하여 발코니·옥외계단의 용도로 사용할 수 있게 함.

蔡洙鳳 (大田支部 會員)

1.

법령 개정시 철저히 검토하여 법령 개정을 최소화하여 국민이나 건축사에게 혼란을 주지 않도록 하여 법의 존엄성을 갖도록 하자.

예) 지하실에서 층고 규정의 변경

- 1962년 제정시 : 층고의 1/3이상
- 1972년 개정 : 층고의 2/3이상(민방위훈련 대피용 개념)
- 1986년 개정 :
 - 단독주택, 다세대주택 : 층고의 1/2이상(주거용 개념)
 - 기타 건축물 : 층고의 2/3이상

第2課題：建築士法の 改正方向

- 發表者
金武鉉(本協會 法制委員會 委員)
- 討論者
鄭在悅(建設部 建築行政課長)
崔璨煥(서울市立大 教授)
姜泰錫((株)한건綜合建築 所長)



發表內容

金武鉉

1. 면허(법 제2장) 및 시험(법 제3장)

- 1) 시험과목 면허규정의 형평성 유지(법 제7조) 및 실무경력과의 관련과목 면제원칙

구 분	현 행		개 정	
	면제과목	응시과목	면제과목	응시과목
외국건축사	건축구조 건축시공 건축사 건축계획	건축법규 건축설계	전공과목 중 1과목	
건축직 공무원	건축시공 건축법규	건축구조 건축사 건축계획 건축설계	시공담당/건축시공 인허가담당/건축법 규	
시공 회사 근무경력자	-	-	건축시공	
건축 설계 근무경력자	-	-	건축설계	

- 2) 설계경력자 중심의 건축사 선출(법 제14조 응시자격)
 - 설계실무 경력기간의 100% 인정(규칙 제9조 별표2)
 - 실무 이외의 경력기간은 60~70% 인정
- 3) 산하기관 및 단체에 시험관리 위임가능 규정 신설(법 제13조)
 - (현행 : 건설부장관이 연1회 실시)
- 4) 개업 등록전 설계실무기간 인정(신설) (법 제8조 면허)

현 행	개 정
시험 합격하고 건설부장관의 면허증 교부	시험 합격하고 일정기간 건축사 실무연수 수료자에게 면허증 교부

2. 건축사사무소의 구성 및 업무조정(법 제5장)

1) 건축사사무소의 구성

- ○○건축사사무소 : 현재의 단독건축사 사무소와 동일함.
- ○○종합건축사 사무소 : 건축사를 대표로 설립한 법인으로서 다른 표에 의한 건축에 관련되는 전기·기계설비·전문관리·조정 및 토목설계 용역 1종 이상을 추가업종으로 하는 경우

2) 건축사사무소의 업무제한폐지

- 단독 및 종합건축사사무소 업무제한폐지 (단독사무소의 사무범위 상향조정)
- 2인 이상 회원(건축사사무소 개설자)의 공동계약에 의한 공동작품을 제도화(신설)

3) 건축사보 업무적 확보 제도 개선

- (현행)
- 건축사사무소 등록시 건축사보를 확보하여야 함(법 제23조 제5항)
- 건축사보 확보기준(령 별표2)

구 분	총 합	단 독
인원수	4인 이상 (건축분야 3인 기타 분야 1인)	2인 이상

(개정안)

*건축사사무소 등록할때 건축사보 확보 규정 배제

3. 건축사협회(법 제6장)

1) 협회 조직의 현실성 부여(법 제34조 임원)

현행	개정
○상근 부회장 1명	상근 부회장 1명 회원 부회장 1명

2) 지자체에 대비한 지방 조직(법 제32조)

현행	개정
건축사협회는 주사무처와 필요한 곳에 지부설치	○대한건축사협회와 각 시·도에 지방 건축사회 설치 ○지방건축사회의 조직, 운영에 관한 사항은 정관에서 정함

4. 벌칙(법 제7장) 및 행정처분 규정 조정

○처벌내용의 형평성 유지(신설)

현행	개정
○행정처분의 시효가 무기한	징계사유의 시효 2년(신설) / 변호사법공무원법등

5. 2급 건축사에 관한 특례(부칙 2항)

현행	개정
○2급 건축사는 특별전형시험으로 건축사의 면허부여	○2급 건축사 면허를 받은 후 10년이상 건축에 관한 업무에 종사한 자에 대하여는 실무경력 인정으로 건축사 면허 부여

6. 기 타

1) 건축사 심사위원회 설치(신설) (법 제28조의 5)

개정(신설)	사유
○건축사 행정처분(면허 및 등록 취소 또는 업무정지명령)에 관한 심사	○청문이라는 약속과정을 거쳐 담당자가 처분케 함
○중앙 건축사 심사위원회 / 건축부장관 임명	○공정처리를 위한 견제 기능의 기구 설치 필요성
○시·도 건축사 심사위원회 / 시·도지사 임명	

2) 공제조합 설립의 법적근거 마련(신설)

- 회원상호간 기술적 지원 및 보증
- 계약보증 및 자금의 융자 지원등

鄭在悅

- 한 단체의 이익만을 추구하지 말고, 종합된 意見 發表
- 각계의견을 종합한 토론회의 내용은 적극적으로 수용
- 건축물의 질적향상을 도모하기 위한 건축사법 개정

1. 면허와 시험제도

- 기득권 보장에 대한 제도 개선(실무경력자 경력인정)
- 2급건축사에 대한 특례 인정 : 형평성, 책임성 연구 검토
- 시험과목과 응시자격 검토
- 시험의 효율적 운영관리 : 민간단체 이양
- 보수교육의 실질적 향상 : 건축사의 기술 및 질적향상 도모 교육

2. 사무소등록 및 업무조정

- 사무소의 구성 : 토론 필요
- UR 대비책으로 건축사사무소 구성 개선 검토
- 현재 자격기준에 대한 검토(사무소 실태조사)
- 건축사보에 대한 토론 : 자격

3. 조직개편

- 명칭개칭 별 이의 없음 : 대한건축사협회로 개칭
- 조직운영 : 적극 권한 위임 검토
지자체에 따른 지부와의 조직 개편 토론

4. 행정처분

- 지방·중등건축사위원회를 조직 운영
- 건축사협회 활성화 방안 마련
- 행정처분 증가추세 : '88년-360건, '89년-926건, '90년-1,500건
- 협회의 자율성 미흡 : 협회내 논리위원회 활성화 강화
- 시·도간 행정처분 불균형 : 세부기준 마련 형평성 연구
- 공제조합 설립
- 적극 여론 수렴하여 보다 발전된 건축사법 개정을 위한 기틀 마련

崔璨煥

1. 자격과 면허

- 1) 자격과 면허는 구분
 - 자격은 박탈 당할 수 없으나, 면허는 정지 가능
- 2) 자격시험
 - 총괄적 평가기준이 합리적이지 못함 : 연구검토, 합리점 모색

- 경영능력·설계기능 등 종합적·현실적으로 평가
- 제도시험에 치중될 수도 있음.
(설계시험은 시간상으로 볼때 종합적 평가)
- 일반과목별 합격 인정 : 대학졸업후 응시가능
- 설계과목 : 일정기간 연수후 응시가능
- 시험제도 분리 : 일반과목과 설계과목을 구분하여 시험
- 현실적 업무(건축사업무)와 건축교육(대학교육)이 부합되지 못함
- 영국처럼 인턴제도 도입 : 실무 적응능력 배양

2. 사무소 관리 운영

- 실질적인 종합건축사사무소가 운영되어야 함.
(단, 법규상, 형식상 이익추구 배제)
- UR 대비책으로 경쟁력 강화 차원에서 검토
- 전반적으로 건축사 자체적으로 운영검토

3. 건축행정과의 관계(행정처분)

- 법상 행정처분 규정이 포괄적이고 강화되어 있음.
- 법 규정의 포괄적 규정으로 연구검토 대상
- 처벌위주의 법 규정보다 근원문제 해결 처방
- 근본 원인행위자를 처벌할 수 있는 규정 마련
- 감리자에 대한 책임제도 개편 연구

4. 2급건축사 문제

- UR 대비책으로 국내 건축사문제 해결하여 국내적 결속 강화
- 국민편의 차원에서 검토 필요

姜泰錫

1. 자격과 면허(시험제도)

- 건축사시험관리위원회를 건설부와 건축사협회가 공동으로 운영
- 설계시험 : 실무건축사가 출제
- 경력기준 : · 건축사보 100% 인정
· 타분야는 현행보다 1등급 하향조정
- 시험과목 : · 일반과목(1차)
· 설계·계획(2차)
· 면접(3차)－신설

2. 건축사사무소 구성 및 업무조정

- 건축사별 업무 수행 능력 구분은 불가능 함에도 불구하고 사무소별에 의한 업무를 구분한다는 것은 모순(단독·종합 구분 폐지)
- 법제위원회에서 지속적 검토

3. 건축사협회

- 회원부회장 : 2명으로 둠.
- 정관개정 : 협회로 권한 위임

4. 2급건축사에 관한 특례

- 건축계의 발전을 위해 적극적 지원
- 실무경력 최대한 인정

李奉根 (釜山支部 會員)

1. 벌칙관계

- 원인행위자 처벌위주로 규정 개정.

鄭孝煥 (서울支部 會員)

1. 건축사사무소 운영

- 건축사사무소의 실태조사 결과에 따르면 실질적 운영과 형식적 운영의 이원화
- 단독·종합건축사사무소 체제 절대 개편 필요

姜錫俊 (京畿支部 會員)

- 면허제 → 자격과 면허를 분리
- 건축사의 면허를 받을 수 없는 결격사유 내용중 “이 법 또는 건축사, 국가보안법이나 형법 제87조 내지 제104조의2의 죄를 범하여 금고이상의 형을 받고집행종료되거나 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 3년이 경과되지 아니한 자”(제9조 제3호) → 3년 삭제
(의료법, 변호사법에는 없음)
- 제39조(벌칙) 현행 중 1년이하의 징역이나 500만원이하의 벌금에 처한다 → 6월로 개정(건설기술관리법, 기술용역육성법, 건설업법, 공인공계사법에서는 6월로 규정)
- 건축사보 확보의 강제규정 → 임의규정으로
- 2급건축사 문제 → 일정 연수교육 후 → 면허 부여
- 제39조 제7호(조사 및 검사업무에 대한 처벌 조항)는 건축법에 규정되어 있기 때문에 건축사법 개정시에는 삭제하고 벌칙적용을 일관성 있게 하기 위하여 건축법과 같이 건축사법이 시행될 수 있도록 개정 추진 요망