

건축법의 제정과 변천 30년

Establishment and Changes of Architecture Law

李文輔 / 동국대 건축공학과 교수

by Lee Moon-Bo

건축법 및 건축사법의 제정과 30년의 변천사

The Changes of Architecture Law & Architect Law

건축법의 제정과 30년의 변천사/이문보

건축사법 제정과 30년의 변천사/최찬환

1. 군사혁명정권하에서 황급하게 제정된 건축법(1962)

1961년 5월, 5·16 군사혁명을 맞아 우왕좌왕하는 사이에 여름도 다 지나가고 있었다. 그 무렵 필자는 대선배인 K씨에게 불리어 갔더니, 일본 건축기준법령집(1950)을 내밀면서 한달 내에 번역해 오라는 것이었다. 밤새워가며 마치고 갖다 드렸는데, 얼마후 알고보니 건축법 초안으로 프린트되어 있었다.

그 옛날에는 내무부가 건축의 주무부이었다. 1961년 부흥부가 건설부로 개편되었다가 잠시후, 신설된 경제기획원의 외청인 국토건설청으로 재개편되는 등 정부조직이 매우 불안했다. 그것이 건설부로 정착된 것은 몇달뒤인 1962년 6월이었다. 이런 시기에 몇차례 심의독회를 거친다는 이야기를 들었다. 이리하여 1962년 1월 당시 국가재건최고회의에서 통과, 최초의 건축법으로 공포된 것이다.

심의과정에서 몇몇 조항은 조선시가지계획령상의 규정으로 바뀌긴 하였지만 이와 같은 전광석화 같은 입법의 직접동기는

1961년 7월의 구법정리에 관한 임시조치법에 있다. 그 법에 의하면 1962년 1월 20일까지 구법(구한국·일정·미군정 시대의 법률. 따라서 그 당시까지 적용하던 조선시가지계획령도 구법인 셈이다.)을 정리해야 하며, 그렇지 못한 경우에는, 구법은 대책없이 모두 폐지될 운명에 놓인 절박한 사정에 있었던 것이다. 가히 혁명적인 조치라 아니할 수 없다.

입법과정이 신속한만큼, 실수도 그에 비례하여 있게 마련이다. 도처에서 실수가 일어나 1차 개정시에 정리하였지만 상당히 오래동안 개정작업의 대상이 되었다. 필자도 번역상의 실수인 오역을 발견하여 당황하였는데, 그 조항이 삭제될 때까지 그대로 지속되었다. 그래도 대충 편리하게 해석하고 별 이의없이 시행되는 너그로운(?) 시대이었다.

한마디로 요약하면, 1962년 1월 30일, 조선시가지계획령은 소위 구법으로서 폐지되고, 동시에 그 계획령에 규정하고 있던 시가지계획관계 규정은 도시계획법으로, 건축관계규정은 건축법으로 양분하여 각각 독립된 법률로 출범한 것이다.

2. 1년 6개월만에 대보완. 조선시가지계획령 규정의 일부 부활(1963)

건축법 제정후, 1년 6개월만에 제1차 개정이 있었다. 대부분이 폐지된 구조조선시가지계획령의 여러 규정이 부활되고, 문맥·자구수정 정도에 그친 것을 보면 졸속 제정이란 말을 피할 길이 없다. 이런 경향은 뒤에도 몇차례 계속된다.

• 구조조선시가지계획령 규정의 부활 : ① 벽면의 위치·구조·색채

및 담장의 구조·색채 등의 지정, ② 건축물의 최고높이 또는 최저높이 및 구역의 지정, ③ 3m미만 도로에서의 건축선은 도로중심선에서 1.5m 후퇴한 선으로 하는 것, ④ 노면 3m이하의 출입문 등은 개폐시라 할지라도 건축선을 넘을 수 없게 한 것 등등이 있다.

- 집단규정의 적용구역의 확대 : 소위 집단규정의 적용구역을 도시계획구역 뿐 아니라, 도시계획구역이 아닌 시·읍의 구역에 까지 확대하였다. 구조선시가지계획령시대 때에는 그 계획령에 소위 시가지계획구역 내에서만 적용했었다.

- 소방법 제7조의 배제 : 건축허가 수속의 간소화를 위하여 소방법 제7조를 배제하였다. 당시 소방법 제7조는 건축허가전에 관할 소방서장을 거쳐야 한다는 내용인데, 이것은 당시 건축허가 처분중의 하나로 주요한 지연원인을 제공하고 있었다. 그 규정을 건축법에서 배제하되, 건축허가처분 후 3일 이내에 그 사항을 통보하도록 한 것이다. 소방법 제7조문제는 여기서 끝나지 않고, 오래동안 얽치락 뒤틀치락하게 된다.

3. 가중되는 도시인구 과밀화, 건축행정에도 고민 초래(1967)

군사정권에 의해 밀어붙인 산업화 정책은 필연적으로 도시인구의 과밀화에 박차를 가했다. 예를 들면 1960년 서울인구 250만이 1966년에는 380만으로 팽창했다. 이를 반영하는 듯 1967년의 제2차 개정시의 주내용은 다음과 같다.

- 위법건축 대응규정의 강화 : 위반건축물에 대하여는 사전경고없이 허가취소·효력정지까지 할 수 있게 강화하는 한편, 특히 무허가건축 등에 대하여는 행정대집행법에 규정한 사전절차를 생략하고, 강제철거 등을 기습적으로 대집행할 수 있게 했다.

- 건폐율의 완화와 보완대책 : 조선시가지계획령시대의 건폐율은 6/10기준이었으나, 건축법 제정(1962)시에는 대지면적에서 30㎡를 공제한 나머지에 대하여 6/10을 적용하도록 했던 것이다. 대지면적의 영세화 축진을 방지하려는 취지이다. 이번 개정에서는 시장·군수에게 30㎡공제를 아니할 수 있는 권한을 부여하고 그 보완대책으로 대지면적의 최소한도를 정할 수 있게 했다. 이것이 30㎡공제제도가 무너지는 신호이었으며, 곧 완전히 폐지됨으로써 조선시가지계획령 규정으로 돌아가게 된다.

- 주차장의 설치의무 신설 : 산업화에 따라 자동차의 증가도 눈에 띄게 된다. 1961년 대비, 1968년에 승용차·버스는 각각 2배씩 증가했다. 이번 개정에서 특수건축물을 신축할 때에는, 그 규모에 따라 주차장 설치를 의무화했다. 이것이 주차장설치제도의 효시이며, 개정을 거듭하다가 1979년에 건축법에서 분리되어 주차장법으로 발전하게 된다.

이밖에 여러규정에서 개정되지만, 도처에서 그 취지에 맞아떨어지지않아 혼란이 따르지만, 그것은 그것이고, 건축행정은 건축행정대로 운용해나가는 시대이었다.

4. 절대높이제한을 철폐하고 용적률의 규제시대로(1970)

경제도 고도성장으로 가고, 고층건축물이 눈에 띄게 되었으며 우리나라의 도시화율도 50%를 돌파하게 되었다. 건축법상으로 고층화의 길을 열게 되었다.

- 절대높이제한의 철폐와 용적률 규제 : 건축물의 최고높이는 조선시가지계획령에서는 30m, 건축법시대에 들어와서는 35m(주거지역은 20m)로 제한해왔다. 당시 어떤 정부관계자는 “건축법이 높이 35m로 제한하고 있으니, 외국인들은 우리나라 건축기술이 그것밖에 안된다고 할것이 아닌가, 창피한 일이다”라고 낮두리 하기도 했다. 이 사고방식의 당위성 여부는 논외로 하고, 그런 분위기는 있었다.

오랫동안 시행해온 절대높이제한은 철폐되고 동시에 용적률제한규정을 신설했다. 용적률은 대지면적에 따라 건축물의 총규모를 제한하는 것으로서 주위에 오픈스페이스를 남겨 놓으면 그만큼 높힐 수 있으므로, 합리적인 고층화의 길이 열린 것이다.

- 인지사선제한 및 인동사선제한의 신설 : 용적률제한은 건축용량을 규제하는 것이며, 건축물의 형태와는 직접 관계를 갖는 것은 아니다. 따라서 용적률만 제한한다면 무절제한 형태의 건축물이 유발되어, 주위 인접대지내의 환경을 악화시킬 우려가 있으므로 보완이 필요하다. 따라서 모범상의 근거없이 시행령에 인지사선제한 및 인동사선제한을 신설했다. 이것은 “일조권 등을 위한 높이제한”으로 불리우게 되며, 기획 있을 때마다 개정되어 오늘에 이르게 된다.

- 지하층 설치규정의 신설 : 이번에 20만 이상의 도시안에서 건축할 때에는 소정기준에 적합한 지하층을 의무적으로 설치하도록 신설하였다. 이것은 민방위용의 것으로서 여러차례 개정을 거듭한 끝에 오늘날의 지하층 설치규정으로 정착하게 된다.

- 공사감리 의무규정의 신설 : 종전에는 공사감리 실시여부는 건축주의 자유의사에 의하였다. 이번 개정에서, 소정규모 이상의 공사에 대하여는 반드시 공사감리자를 지정하도록 의무화했다.

5. 건축법 제정이래의 대대적인 전면개정(1972)

경제성장과 더불어, 고층·대형화 건축에 대한 대응, 토지이용의 고도화, 불량주택난립대책등으로 인해 문제점은 심각해졌다. 1970년에 서울 와우아파트 붕괴 사건에 이어 1971년에는 대연각호텔의 164인 사망의 대화사건이 발생한다.

건축법 제3차 개정(1970) 직후, 건설부 주택도시국에 건축과가 신설되었다. 6·25이전, 내무부 건설국내에 건축과가 2년반쯤 존속한 적은 있으나, 그후 처음있는 중앙의 건축행정 전담기구이다.

이런 가운데 건축법의 대대적인 개정이 성사되었고 이어 시행령도 전면개정 되었다.

- 건축구조기준의 대폭 개정 : 철근콘크리트규정이 보완되고 보강콘크리트블록조규정이 신설되었다. 아파트의 조적구조화의 길을 열어준다는 취지와 아울러 조

적구조의 기준도 크게 조정되었다.

• 재해방지규정의 대폭 강화 : 내장제한, 비상용 엘리베이터 설치의무 등의 규정을 신설하는 한편, 11층이상 고층건축물에는 특별피난계단의 설치를 의무하는 등 대폭 강화했다.

• 형태제한규정의 대폭 조정 : 건폐율의 30㎡ 공제제도가 완전히 폐지되고 대지면적의 최소한도가 신설되고 용적율은 하향조정되었다. 도로사선제한 적용에서 시장·군수의 재량권이 삭제되었다. 일조권 등을 위한 높이제한으로 일컬어지는 인지사선제한이 조정되고, 인동사선제한과 절대높이제한(주거전용지역내)이 신설되었다.

• 용도지역내의 용도제한규정의 하향위임과 정비 : 종전에 구체적인 용도제한까지 모법에서 규정했던 것을, 이를 시행령에 하향위임함으로써 새로운 용도출현에도 쉽게 대응할 수 있게하고 용도제한내용도 정비했다.

• 건축선 규정 등의 강화 : 3m 미만 도로에 접하는 경우, 그 중심선으로부터 1.5m 후퇴시키던 종전의 규정을 강화, 폭 4m미만인 경우 2m 후퇴시키도록 건축선 규정을 강화했다. 또 벽면·담장·지붕의 위치·구조·색채까지 지정할 수 있도록 했다.

• 위법건축방지를 위한 규정의 대폭 강화 : 공사감리 중 위법시정권고에 불응할 때 이의 시장·군수에 대한 보고의무, 중간검사제도, 유지관리상태 정기보고의무 등의 규정을 신설했다.

위법건축물에 대해서는 전기·전화·수도 등의 설치·공급을 금지하며, 위법내용의 표지를 반드시 설치하게 했다. 또 위법건축물의 설계자·감리자·시공자에 대하여는 건설부장관에게 보고해서 행정처분을 받게 했다.

벌칙에서도 소정의 건축물이 건축허가·건폐율·높이제한 규정에 위반하는 경우, 그에 대한 형벌량의 하한까지 규정하는 등 대폭 강화했다.

6. 대대적인 개정 뒤, 3년만에 전면적인 보완·조정(1975)

제4차 개정(1972) 이후에도 1974년에 서울청량리의 대왕코너 대화, 이듬해 서울남대문시장의 대화가 발생했다. 한편 같은 때에 심각한 오일 쇼크도 엄습했다. 이런 어려운 시기를 거치면서 3년만에 제5차 개정(1975)이 있었는데 새로운 제도의 신설보다는 종래 규정의 보완 또는 강화에 역점을 두고 있다. 특기할만한 신설규정을 중심으로 살펴본다.

• 열손실방지규정의 신설 : 오일쇼크의 여파로, 벽·반자 및 개구부의 구조·재료·시공방법 등에 관한 기술적 기준이 신설되었다.

• 건축재료의 품질 확보 : 구조안전상 방화상 또는 위생상 중요한 부분에 사용하는 건축재료는 KS표시품이나 기타 지정품을 사용하게 했다.

• 옥상 헬리포트의 설치 : 소정 규모의 건축물의 옥상에는 피난시설의 하나로 헬리포트를 설치하게 했다.

도로모퉁이에서의 건축선의 신설 : 도로모퉁이에 위치한 대지에 있어서, 그 대지의 모퉁이부분에, 도로교차각과 도로폭에 따라 자동적으로 건축선이 정해지게

하였다.

• 대지내의 공지규정의 신설과 형태제한규정의 조정 : 처마끝~건축선, 처마끝~인지경계선, 인지경계선~외벽 등 각각 소정거리를 띄우는 공지규정을 신설하였다. 그리고 일조권 등을 위한 높이제한규정을 크게 조정했다.

• 건축허가 사전승인제 신설 등 : 대규모 특정건설물에 대하여는 건축허가에 앞서 건설부장관의 사전승인을 받도록 했다. 그리고 공사중 경미한 변경에 대하여는 다시 허가(또는 신고)를 받지 않아도 할 수 있게 하고, 그 범위를 명시했다.

7. 환경정비에 관한 규정의 등장과 미비점의 보완(1977)

법령상의 미비점의 보완 외에 주목을 끄는 것은 환경정비·개선에 관한 규정이 등장하고 있는 것이다.

• 공해방지 또는 조경을 위한 식수의무 확대 : 1975년 개정에서 공장에만 공해방지용 식수를 요구했는데, 이번 개정에서는 공장에 국한하지 않고, 공해방지 또는 조경을 위한 식수 기타 필요한 조치를 하도록 일반화 하였다.

• 미관지구 등에서의 개축명령 등 : 미관지구·풍치지구 내의 건축물이 도시미관상 또는 주거환경상 현저히 장애가 될 때에는 보상없이 개축 또는 수선을 명할 수 있게 했다.

8. 건축법상의 주차장설치 규정, 주차장법으로 독립(1979)

1967년, 건축법상의 일부규정으로 신설된 주차장설치의무규정은 계속 개정되어 오다가 드디어 폐지되고 동시에 주차장법이 제정 공포되었다.

9. 도시설계제도의 신설과 상주공사감리제도의 등장(1980)

이번 개정은 비록 소폭에 걸치지만, 다음과 같은 진취적인 도시설계제도에 상주공사감리제도가 등장한다.

• 도시설계제도의 신설 : 종전의 규정은 대지단위로 규제되고 건축되기 때문에, 무질서한 건축행위를 방지하기에는 역부족이었다. 도심부 또는 주요간선도로변의 무질서한 건축행위를 방지하고, 장기종합적 계획에 의하여 규모있는 건축이 유도될 수 있도록, 시장·군수는 도시설계를 수립하고, 건축물의 건축은 이 도시설계에 적합하게 건축하도록 도시설계제도를 신설했다.

• 상주공사감리제도의 등장 : 부실공사를 미연에 방지할 수 있도록 건축사보로 하여금 공사현장에 상주하여 공사감리를 보조하도록 감리제도를 강화하였다.

10. 건축민원의 간소화, 하위명령·조례에 대거 위임(1982)

1979년 박대통령 시해사건으로, 1980년 전대통령 정

권시대가 시작된 초기에 이번 개정이 성립하였다. 건축 민원의 간소화라는 명목하에 상당히 많은 부분에 걸쳐 절차 등을 간소화 내지 완화되고, 모법상의 규정이 하위 명령이나 조례에 위임되었다. 새로 신설된 제도는 없다.

- 건축민원의 간소화 등 : 건축사의 조사 및 검사조서에 의하여 건축허가나 준공검사를 필할 수 있게 했다. 또 건축허가나 준공검사필증을 받으면 관계법령에 의한 절차를 밟은 것으로 했다. 또 중간검사 대상건축물의 범위도 축소했다.
- 유명무실했던 규정들의 삭제 : 방화지구 외의 구역에서의 방화상 구조의 제한, 벽면 및 담장의 구조 등의 제한, 건축물의 유지관리상태의 정기보고 등이 폐지되었다.

11. 다세대주택에 대한 규제완화, 일부 벌칙의 과태료 전환(1984)

제9차 개정(1982)에서 시작된 규제완화의 경향이 이번 개정에도 이어졌다. 주로 소규모 건축물에 대한 것이다.

- 지하층의 부담을 경감 : 지하층 설치의무는 종전과 같으나, 지하층 바닥으로부터 지표면까지의 높이를 다세대주택과 단독주택에 한하여 1/2(종전은 2/3)로 완화하였다.
 - 다세대주택에 대한 규제 완화 : 본래 다세대주택은 공동주택의 1종으로 분류되어 내화구조 규정, 인지사선 제한을 적용하여 왔는데, 이 경우 공동주택의 범주에서 제외시켜 규제를 대폭 완화하였다.
 - 벌칙규정의 대폭 전환 : 벌금형의 형량기준을 상향 조정하고, 종전에 일부규정에서 체형과 벌금형을 병과 하던 것을 선택적으로 과할 수 있게 했다.
- 일부 경미한 위법행위에 대하여는 벌금형에서 과태료 부과로 전환시켰다.

12. 소규모 건축물에 대한 규제 등은 계속 완화(1986)

이번 개정에서도 소폭이긴 하지만 규제완화의 무드는 지속된다.

- 소규모 건축과 농어촌용 건축이 절차 간소화 : 건축허가 대신 신고로 건축할 수 있는 범위를, 도시계획구역내의 소규모 건축과 농어촌 주택·축사·창고 등의 건축에 대하여 확대했다.
- 단독주택·다세대주택의 중간검사제도의 폐지 : 국민의 편익을 도모하기 위한다는 명목으로 단독주택·다세대주택에 한하여 중간검사제도를 폐지했다.
- 용적률제한기준, 조례에 위임 : 용적률제한기준을 일정범위내에서 지방실정에 맞게할 수 있도록 지방조례에 위임했다.
- 위법시정명령 불응에도 과태료 부과 : 위법건축자가 시장·군수의 시정명령에 불응할 경우, 체형 또는 벌금형을 과하던 것을, 그 위반부분에 대한 과세시가 표준액에 상당하는 과태료를 부과할 수 있게 전환하였다.

13. 건축법제정 30년만에 전문개정-국민생활 편익과 공공복리의 증진(1991)

건축법은 1962년, 군사혁명정부에 의해 8장 58조로 제정·공포된 이래 10차례나 개정을 거듭해왔다. “자유화·민주화 추세에 부응하기 위하여, 규제위주와 경직운영에서 탈피하고, 국민편익증진, 창의적 건축활동, 도시의 효율적 이용·개발을 촉진하기 위해” 1991. 5 건축법을 전문개정하여 10장83조로 확대시켰다. 그리고 이에 따라 건축법시행령도 전문개정하였다.

- 주요건축기준을 조례에 대폭 위임 : 20종의 건축기준을 지역실정에 따라 정할 수 있도록 조례에 위임하였다. 종래에는 8종이 위임되었었다.
- 건축계획의 사전결정제도의 신설 : 건축허가 신청전에, 건축계획이 건축관계법령에 의해 허용되는지의 여부를 확인하는 사전결정을 신청할 수 있게 했다. 종전의 사전심의절차를 발전시킨 것이다.
- 관계법령 절차이행의 의제범위 확대 : 건축허가, 사용검사로서 관계법령상의 인·허가절차를 이행하는 것으로 보는 의제범위를 종전의 6종에서 17종으로 대폭 확대하였다.
- 허가·신고사항 변경절차의 간소화 : 공사중 발생하는 허가·신고사항의 변경은, 그때마다 절차를 이행하던 것을, 사용검사(종전의 준공검사)시에 일괄처리할 수 있게 간소화 했다.
- 건축허가제한권의 일부 하향위임 : 시장·군수의 건축허가권에 대한 건설부장관의 제한권을, 일정범위 안에서 시·도지사에게도 위임하였다.
- 이행강제금 부과제도의 신설 : 위법건축 시정명령에 불응하면 과태료를 부과하던 것을, 시정명령이 이행될때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있게 했다.
- 기타 : 이밖에 대지의 측량과정과 공사시에 부득이 발생하는 오차의 허용, 건축물의 철거·멸실의 신고의무, 건축지도원, 공개공지의 확보 등 새로운 제도가 등장했다.

14. 건축절차의 대폭 간소화와 관계자의 권능과 책임의 조정(1995)

이번 개정은 건축절차를 대폭 간소화하는 한편, 건축물의 품질향상을 위하여 공사감리제도를 보완하고, 부실설계·시공·감리에 대한 벌칙을 강화하는 등 현행규정의 미비점을 보완함을 이유로 개정되었다.

개정내용을 살펴보면, 지금까지의 관주도형에서 건축사를 비롯한 관계자의 민간주도형으로 권능과 책임강화 되도록 개편된 면이 길게 깔려있어 주목을 끈다.

이 개정법률은 1995. 1. 5 공포되었는데, 1년뒤인 1996. 1. 5부터 시행되며, 이에 따른 개정시행령은 공포전에 있다.

- 일반계획사항의 검토만으로 건축허가절차간소화 : 허가신청시에는 기본설계도면만을 받아 건축물의 입지·용도·규모등 도시계획적 사항만을 검토하여 허가토록하

며, 기술적 사항은 건축사가 확인하여 착공신고시에 제출하게 했다.

- 중간검사제도의 폐지 : 중간검사제도를 폐지하고, 그대신 공사감리자로 하여금 감리중간보고서를 작성하여 제출토록 했다.

- 사용검사제도의 폐지 : 현행 사용검사제도를 폐지하고, 그대신 감리완료보고서를 제출하게하여 이에 따라 허가권자가 사용승인을 하도록 했다.

- 소규모공사에는 현장관리인 지정 : 건설업법이 적용되지 않는 소규모 건축공사의 건축주에 대하여, 공사시공자로서의 책임과 권한을 갖는 현장관리인을 지정하게하여 소규모 건축공사의 건설시공을 유도하도록 했다.

- 공사감리자의 권능 대폭 강화 : 공사시공자의 위법·부실 시공에 대하여 시정 또는 재시공을 지시할 수 있으며, 또한 공사시공자에게 상세시공도면의 작성을 요청할 수 있게 했다.

- 구조·설비 등의 기준 제정의 개방 : 소정의 연구기관·학술단체등이 건축물의 구조·설비 등에 관한 새로운 기술적 기준을 건설부장관의 인가를 받아 정할 수 있게 했다.

- 건축분쟁조정위원회의 설치 : 건축물의 설계·시공 등과 관련된 분쟁을 효율적으로 처리하기 위하여 시·도 및 시·군·구에 건축분쟁조정위원회를 설치하도록 했다.

건축법 시행후 벌써 34년째가 된다. 그동안의 변천을 다시 연대별로 묶어 큰 흐름의 줄거리를 더듬어 봄으로써 이 글을 맺고자 한다.

건축법이 제정·공포된 1960년대에는, 황급하게 만들어낸 만큼, 오류와 미비점이 많아, 이의 보완작업이 계속되었다. 그리고 새로운 사회변화에 대한 대응보다는 무허가건축을 위시한 위법건축방지에 역점을 둔 시대이기도 하다.

1970년대에는 산업·고도성장에 따라 가중되는 인구집중, 주택난, 건축활동의 팽창, 고층·대형건축의 대거 등장등으로 예상외의 문제점이 이미 속출하였다. 이에 대응하여 새로운 제도를 의욕적으로 확대하는데 역점을 두기 시작했다. 위법건축방지에 규제를 계속 강화하는 한편, 준공후의 사후관리와 환경보전에도 관심을 두기 시작했다.

1980년대에 들어와서는, 새로운 제도의 발전은 별로 없고, 그동안의 규제강화 일변도에서 전환하여, 단편적으로 규제 완화의 경향이 두드러지게 나타나고 있다.

1990년대에 들어서서 처음으로 건축법을 전문개정하여 일신시키고 있다. 이념을 앞세워 중앙집중을 지방분산적으로 크게 전환했다. 또한 규제위주의 관주도형에서 책임과 권능을 갖춘 민간자주형의 경향을 띠기 시작했다. 이 시기부터 입법예고하고, 개정에 앞서 공청회·토론회 등 공개적인 과정을 통해 널리 의견을 수렴하는 새 경향이 등장했다.

건축사법의 제정과 변천 30년

Establishment and Changes of Architect Law

崔燦煥 / 서울시립대 건축공학과 교수
by Choi Chan-Hwan

지나온 과거의 역사를 살펴보는 것은 현재의 위상을 확인해보고자하는 의도를 가지고 있을 뿐만아니라 미래를 대비하기 위한 기반을 마련하는데 있다. 건축사법이 걸어진 30년이라는 세월은 우리나라 건축계가 틀을 잡고 크게 발전한 변혁기였을 뿐만아니라 건축실무를 담당하는 대한건축사협회와 그 궤를 같이 하고 있다.

약30여년전에 건축사법은 제정되었으며 건축물의 질적인 향상을 기하기 위하여 건축사의 적절한 자격과 업무에 관한 사항을 규정하는 것을 목적으로 하고 있다. 이는 1961년 가을에 각계로부터 건축사법 초안이 정부 당국에 제출되는 것을 시작으로 건축사법에 대한 본격적인 제정작업에 착수하게 된다. 즉, 1961년 11월에 대한건축학회와 한국건축가협회는 건축사법 초안을 내무부 당국에 제출한바있다고 하며 이와는 별도로 대한건축사협회는 당국의 지시에 따라 동법초안을 작성하여 1961년 8월에 당시국가 재건최고회의와 내무부토목국에 제출하였다고 한다.¹⁾ 이와같이 대한건축사협회의 제출안과 대한건축학회 및 대한건축가협회의 이중의 제출안은 제정시에 많은 분쟁을 만들어내게 된다. 건축사법이 많은 우여곡절 속에서 제정되었던 이후로 어느덧 30여년이라는 세월이 지나면서 많은 시행착오를 거쳐 이의 방향을 올바르게 하고자하여 8차에 이르는 개정의 역사를 가지고 있다. 이러한 개정은 사회전반의 환경여건과 건설시장의 변화등에 의해 이루어져왔으며 현재의 건축사법에 이르게 되었다. 따라서 30여년이라는 기점을 중심으로하여 건축사법의 역사를 되돌아봄은 앞으로의 건축사의 위상변화에 대하여 대응할 수 있고 건축물의 질적인 향상을 도모할 수 있도록 하는 환경을 제공하는데 의의가 있다고 할 수 있다.

1. 건축사법의 제정

1963년 12월 16일에 건축사법안은 당시 국가재건최고회의를 통과되자마자 그날로 공포되었다. 그러나 대한건축학회와 대한건축가협회는 1962년 10월 건설부에서 건축사법제정을 위한 협의회의 결과내용과 상이하다는 이유로 공동으로 개정건의를 내는 동시에 1963년 12월 20일자 경향신문지면 21면에 그에 대한 내용을 공개하게 되었다. 이에 대하여 건축사협회에서는 학회, 가협의 공동개정 건의에 대항하여 이에 대한 반박문을 1964년 1월 3일자 경향신문에 게재하게 된다.²⁾ 이와같이 건축사법의 제정은 초기에 많은 논쟁을 일으키면서 법

1) 대한건축사협회 : 건축사법개정건의를 반박함. 대한건축사협회지, 1964년 1~2월호 p.80, 대한건축사협회, 20년사에서 재인용
2) 대한건축사협회, 20년사, p.120, 1986. 1. 20

를 제 1536호(1963. 12. 16)로 제정 공포 되었다.

제정시 건축사법의 주요내용구성은 전 7장 41조 부칙 5조로 이루어 졌으며, 제 1장 총칙에서는 목적 정의와 건축사의 등급과 업무 범위등을 정함으로서 건축사법의 목적을 뚜렷이하여 건축사가 할 수 있는 업무의 범위를 구체적으로 규정함으로서 건축물의 질적인 향상을 기하도록하였고, 제 2장에서는 업무관계와 면허의 취득 및 취소등 면허관리의 전반적인 사항을 정하였으며, 제 3 장 시험에서는 응시자격과 시험과목등을 규정하고, 제 4장은 업무로서 업무내용 업무에 관한 성실의무 설계도서의 등록등에 관한 내용을, 제 5장에서는 건축사사무소에 관한 사항으로 사무소의 등록 및 등록의 취소등에 관한 사항과 업무의 보수등에 대하여 규정하였으며, 제 6장은 건축사협회에 관한 사항으로 임원임기, 사무소의 위치등 협회 설립에 따른 제반사항을 정하였고, 제 7장에 벌칙을 두어 본법과 건축법등에 위반된 사항에 관한 벌칙 사항을 명시하였으며, 부칙에서는 동법규정전의 건축사업무에 관한 업무를 담당하던 대서사에 대한 특별을 규정하고 있다.

2. 건축사법의 변천과정

가. 1차 개정(1977. 12.31)

건축사법이 1963년에 제정된 이래로 몇가지 시행령의 개정을 통하여 1969년에 이르러 건축사법의 틀이 잡히게 되었다.

건축사법의 제 1차 개정은 법률 제 3074호로 77. 12. 31에 이루어졌다. 이는 1963년에 건축사법이 제정된 이래로 14년간 운영되는 과정에서 미비점을 보완한다는 취치아래 개정이 이루어 졌으며 그 주요 골자는 다음과 같다.

(1) 건축사의 등급제도 폐지 및 보조사의 신설

1,2급으로 구분되어 있던 건축사의 등급을 폐지하고 '건축사'로 단일화 시켰다. 이와함께 건축사의 자격을 취득할때 까지 종전 2급 건축사의 업무범위도 확대시켜 연면적 1,500㎡이하이거나 3층 이하의 건축물로 규정하였다. 또한 건축사사무소에 소속하여 건축사의 업무를 보조하는 자중에서 대졸자 및 초대졸자(전문대)는 2년 이상의 건축실무경력을 가진자를 건축보조사로서 정의하고 건축사사무소의 등록을 하기 위해서는 건축보조사를 확보해야 가능하도록 하였으며 건축보조사는 응시자격상의 우대를 받을 수 있도록 하였다. 이는 건축사사무소에 전문인력을 확보함으로써 건축설계의 질적 향상을 도모하기 위한 방편으로 적용되어진 것이다.

(2) 건축사 자격 및 시험제도의 개선

건축사응시자격은 기존의 대졸자 5년 이상의 실무경력, 초대졸자 7년 이상, 고졸 10년 이상, 설계 및 공사감리 17년 이상의 경력을 가진자로 규정하던것을 각각 7년 이상, 9년 이상, 12년 이상, 16년 이상으로 하고 새로이 추가된 보조사의 경우는 5년 이상의 경력으로 하여 설계 및 공사감리업무를 수행하는 경우의 경력으로서 1년이

감소한 것을 제외하고는 대부분 2년 이상의 실무경력을 더 필요하도록 개정하였다. 또한 이와같은 응시자격을 가진자의 시험에 있어서도 대폭적인 개정을 하여 건축시공기술사나, 구조기술사에 대하여는 각각 건축시공 및 건축구조과목을 면제하도록 하였으며 특히 외국 면허취득자는 제2차시험과목중 건축법규과목만을 볼 수 있는 조항을 만들어 건축설계는 추가할 수 있도록 하였다. 이와같은 자격을 가진 사람을 제외한 건축사시험에 응시하는 모든 사람은 원칙적으로 건축사시험을 2차로 구분하여 실시하되 객관식을 원칙으로 하여 1차시험인 건축계획, 건축구조, 건축시공, 건축법규의 4과목을 1차 시험에 합격한 자에 한하여 주관식인 2차시험에 응시할 수 있도록 하였다. 특히 2차시험과목중 설계의 배점을 제정시의 100점만점에서 200점만점으로 하여 평가하도록 하였다. 이와같은 2차에 걸친 시험제도로의 개선은 능력있는 건축사자격을 가진자를 올바르게 선발할 수 있는 제도가 될 수 있도록 하기 위한 의도이다.

(3) 합동 건축사사무소 규정의 신설

합동 건축사사무소의 업무 및 연대책임에 대한 규정을 신설함으로써 기존의 구분이 없던 건축사사무소 등록상의 분류를 단독건축사사무소와 법인이 가능한 합동 건축사사무소로 구분하도록 하여 등록할 수 있도록 하며 이는 건축사사무소의 대형화를 유도하는 방편으로 이용되었다. 이러한 구분은 업무범위에 있어서도 규모에 따라 새로설정함으로써 상대적으로 단독건축사사무소의 업무범위는 제한되는 결과를 가져왔으며 합동건축사사무소 등록자에 대하여 대지에 적합한 설계도서인가의 여부, 설계도서의 관계법령에 대한 저촉여부, 건축공사가 설계도서에 따른 시공인가에 대한 여부등의 항목에 대하여 단독주택 및 다른 건축물등의 규모에 따라 連名으로 확인 날인하여야되는 사항을 규정함으로써 건축사사무소 등록자에게 연대책임을 부과하였을 뿐만 아니라 건축행정에 필요한 조사등에 대한 사항을 부여하고 있다.

(4) 건축사의 업무

설계도서의 건축사협회에 등록하던 제도를 신고제로 바꿈으로서 설계상의 자율권을 보장하고 건축사사무소의 경우 등록관청을 기존의 지방장관에서 건설부장관으로 단일화 시킴으로서 관리의 효율을 지향하고 있다. 이 외에도 건축사만이 할 수 있는 업무의 범위를 2층 이상의 건물, 도시계획구역인 경우는 특수건축물 또는 연면적 30㎡를 초과하는 건축물, 도시계획구역이 아닌곳에서는 허가대상건축물로 대폭 확대하였으며 사무소개설자의 보수교육을 건설부장관이 필요하다고 인정하는 때에는 실시하도록 하여 건축사의 업무범위의 확대에 따른 본연의 업무에 소홀하지 않도록 지속적인 건축사의 자질향상 및 건축물의 질적향상에 기여하도록 하였다. 또한 건축사의 업무등에 성실을 기하기위하여 설계시 건축물의 미관, 기능 및 구조상의 지장이 없는 설계가 이루어질 수 있도록 하는 규정을 명문화하여 도시미관 및 환경에 대한 관심을 갖도록 하였다.

도시지역을 제외한 지방의 건축사사무소의 부족 또는

부재에 따른 불량건축물의 건축을 방지하기 위하여 건축사무소의 지방으로 확대될 수 있도록 건축사협회에서 郡마다 건축사무소의 지부를 설치하도록 권장하는 개정도 보인다.

(5) 벌칙규정의 대폭강화

면허취소의 대상행위에서는 종전의 면허취소사항에 고의 또는 중대한 과실로 인하여 이법 또는 건축법의 규정을 위반한때에도 면허를 취소할 수 있도록 하였으며 벌칙규정을 대폭강화하여 벌금형의 형량을 3,000원이하의 과태료를 5만원이하의 과태료로 조정하는 등 제정시에 비하여 약16배이상씩 인상하여 건축물의 질적향상

과 불성실한 건축사에 대한 규제를 강화한다는 취지를 보이고 있다.

(6) 건설부장관의 건축사협회에 대한 영향력의 증대

건축사협회가 감독권한 및 건축물에 대한 조사, 연구, 업무상의 내용을 건설부장관에게 보고하도록 하고 건축사협회가 정관을 변경하고자할 경우는 건설부장관의 인가를 받도록 함으로써 건설부장관의 건축사협회에 대한 통제권을 강화하여 건축사의 관리를 용이하게 할 수 있도록 하였다.

개정시기	조항	내용
1차개정 (1977.12.31) 法律第3074號	제2조(用語의 定義)	• 설계도서에 표시되어있지 아니한 상황에 대한 지도및 대통령령이 정하는 사항의 확인 등과 건축주와 시공자의 협의 조정작업 추가, 건축보조사의 신설
	제3조(建築士의 等級) 삭제	• 건축사의 1,2급 분리 삭제
	제4조(設計 또는 工事監理 등)2항 개정	• 특수공법등에 대한 설계도서에 의한 경우 건축사의 설계를 필요로 하지 않는다 라는 내용으로 개정
	제6조(業務限界)삭제	• 건축물을 증축·개축, 또는 대수선이나 중요변경을 하는 경우에는 중요변경을 하는 부분을 신축하는 것으로 간주하고 前2條의 규정을 적용한다.
	제7조(建築士의 免許)2항개정	• 외국건축사면허자의 시험면제에서 전부또는 일부면제로 전환
	제8조(免許)①개정②삭제	• ②면허수수료 납부 삭제
	제9조(缺格事由)	• 금고이상의 형을 받고에서 이법 또는 건축법,국보법,반공법이나 형법제87조 내지 제104조의 2의 죄를 범하여 금고이상의 형을 받을 때로 법 적용의 제한
	제11조(免許取消)	• 고의 또는 중대한 과실로 인하여 이법 또는 건축법을 위반할때도 취소할 수 있도록 추가
	제12조(類似名稱의 使用禁止) ② 삭제	• 2급건축사의 1급건축사 또는 이와유사명칭사용금지
	제14조(應試資格)	• 대졸자 5년실무경력→7년, 전문대졸7년→9년, 고졸10년→12년, 설계 및 공사감리 17년→16년, 보조사로서 5년이상경력 추가
	제15조 삭제	• 2급건축사자격시험의 응시자격
	제16조(試驗科目등)①개정 ②삭제	• 각술을 大統領令으로(2차에 걸쳐 구분 실시)
	제17조(手數料) 개정	• 각술을 大統領令으로
	제18조 삭제	• 자격시험위원회
	제20조(業務上の 誠實 등 業務) ①개정	• 건축물의 미관, 기능, 구조상의 지장이 없도록 설계 추가
	제21조(表示行爲) 개정	• 설계도서에 1,2급 건축사 표시내용 삭제
	제22조(設計圖書의 申告) 개정	• 설계도서의 건축사협회등록에서 신고로
	제22조의 2(登錄의 取消 등에 따른 建築士의 業務繼續) 신설	• 처분전체결한 계약의 계속적 업무
	제23조(登錄)	• 건축사사무소를 정하여 지방장관에게 신청을 단독, 합동으로 정하여 건설부장관에게 신청, 신청자는 보조사와 시설을 갖추어야 한다. 추가
	제23조의2(合同事務所)신설	• 합동사무소의 업무및 연대책임에 대한 규정
	제24조(登錄拒否의 事由) 4호 개정	• 건축사법에 대한위반에서 건축법 또는 건축사법의 위반
	제28조(建築士事務所의 登錄의 取消 또는 閉鎖命令)	• 3개 항목의 추가
	제29조(登錄의 未消)	• 지방장관을 건설부장관으로 바꿈
	제30조(報告 및 調査)	
	제32조(主事務所의 支部)③ 신설	• 건축사협회는 군마다 건축사사무소를 설치하도록 회원에게 권장
	제33조(會員) ②신설	• 회원은 정관이 정하는 바에 따라 건축사협회에 회비를 납부한다.
제35조(委任規定)①개정② 신설	• 각령을 대통령령으로 • 건축사협회가 정관을 변경하고자 할때 건설부장관의 인가를 받는다.	
제38조의 2(監督) 신설	• 건축사협회에 감독권한 및 건축물에 대한조사연구, 업무상의 내용을 건설부장관에게 보고하도록함	
제41조(同前)	• 3,000원이하의 과태료를 5만원이하의 과태료로 조정	

개정시기	조항	내용
건축법시행령 (79.11.5) 대통령령 제9652호	제7조(시험방법 등) ②삭제	• 면접시험은 응시자가 외국인인 경우에 한하여 실시한다.는 조항의 삭제
	제10조(합격기준) 개정	• (건축설계과목은 200점)삭제

나. 2차 개정(1980. 1. 4)

부실공사를 방지하고 건축물의 질적향상을 도모하기 위하여 건축사의 업무범위를 조정하여 설계업무와 공사감리업무를 적정하게 구분하고, 공사감리를 주업무로 하는 종합건축사사무소제도를 신설하였다. 또한 기존의 건축보조사를 건축사보로 전환함으로써 건축사사무소의 등록자격을 강화하고 있다.

(1) 건축보조사를 건축사보로 하여 자격강화

기존의 건축보조사를 건축사보로 개칭하고 국가기술자격법에 의한 건축, 토목, 전기, 기계, 국토개발 또는 안전관리분야의 기술계 기술자격을 취득한 자만이 건축사보가 될 수 있도록 개정하여 건축사보의 자격을 국가에서 인정하는 자격시험에 합격한자로 한정하였으며 이는 건축사보가 건축공사현장에서 공사감리보조업무를 효율적으로 수행하고 건축사사무소에서는 우수인력을 이용할 수 있도록하기 위한 것이다.

(2) 건축사업무에 따른 개정

공사감리의 정의에서 건축주와 시공자와의 협의 조정에 관한 사항을 삭제하고 공사감리의 구분, 대상, 방법 및 범위가 종합공사감리, 상주공사감리, 일반공사감리로 세분하여 각각의 대상건축물 및 방법, 범위등을 규정하고 있다. 즉, 종합공사감리의 경우 공동주택과 분양 또는 임대용의 국민주택만을 대상으로 하고 있으며 건축관계분야의 각부분별 건축사보로 하여금 감리보를 할 수 있게하여 관계법령의 검토, 시공도서 검토, 자재선정 및 공사지도, 확인 시공계획 및 공사관리의 지도등의 업무를 수행하도록하고 상주공사감리는 바닥면적의 합계 3,000㎡이상이나 연속된 5개층이상의 기간중에 공사현장에 상주하면서 감리업무를 보는 것을 말하고 상주공사감리 및 종합공사감리의 경우를 제외한 건축물의 경우

는 수시 또는 필요한 때에 현장에서 감리하는 일반공사감리가 하도록 규정하고 있다. 이와같은 감리업무의 세분화는 설계 뿐만아니라 시공상의 불성실로 인하여 발생할 수 있는 공사부실을 방지하기위하여 각각의 건축물에 적절한 감리를 수행할 수 있도록 하였다는데 의의가 있다.

(3) 건축사시험의 특례

건축사의 자격시험에 대한 특례를 실시하여 대학졸업 후 소정의 건축실무경력을 가진자에게 1차 및 2차시험을 응시할 수 있게 하던 조항을 개정하여 졸업후 바로 1차시험에 한하여 응시할 수 있도록 하였으며 종전법률에 의하여 2급건축사면허를 취득한자에 한해서는 기득권을 인정하여 객관식 필기시험으로 건축구조 및 건축계획 그리고 실기시험인 건축설계의 3과목에 대하여 특별전형시험으로 건축사면허를 취득할 수 있도록 하는 특례제도를 두었다.

(4) 종합건축사사무소제의 신설

종합건축사사무소제를 신설하여 단독 및 합동건축사사무소와의 업무의 세분화를 추구하고 사무소의 다양화를 통하여 사무소의 규모에 맞게 적정업무량을 분할하는 것을 목적으로 하고 있으며 또한 개개의 사무소유형에 따른 업무범위를 한정하고 있다. 합동건축사사무소의 업무범위의 경우 20층이상이거나 연면적 30,000㎡ 이상을 건축물의 범위로하여 축소조정하고 있으며 종합건축사사무소의 경우는 공동주택과 분양 및 임대용 국민주택의 경우에 공사감리업무만을 수행할 수 있도록 한정하여 사무소의 규모에 따른 업무를 적절하게 수행하여 건축업무의 체계화를 기하고자 했다. 이와함께 종합건축사사무소의 등록조건을 단독건축사사무소보다 강화하여 건축분야의 건축사보 2인 이상과 토목, 전기, 기계등 건축관련분야 중 2개 이상 분야의 건축사보 각1

개정시기	조항	내용
2차개정 (1980.1. 4) 法律 第 3242號	제2조(定義)	• 건축보조사를 건축사보로 전환, 공사감리에서 건축주와 시공자의 협의 조정작업 삭제
	제14조(試驗資格) 단서조항신설	• 1호의 규정에 의한 학력이 있는 자에게 1차응시자격의 부여
	제23조(登錄)개정	• 종합건축사사무소와 이외의 사무소의 업무범위지정
	제23조의2(檢査事務의 代行 등) ① ②삭제	• 검사사무, 합동사무소조항 삭제
	제27조(登錄事項의 變更 또는 休業 廢業등의 申告) ①개정	• 각승을 大統領令으로
	제29조(登錄의 末梢) 3호 개정	• 각승을 大統領令으로
	제34조(任員)②신설 ③신설④개정	• 부회장은 상근으로 한다.신설 • 회장과 이사에서 회장, 부회장, 이사의 건설부장관 승인
	제35조(委任規定) ①개정	• 각승을 大統領令으로

개정시기	조 항	내 용
건축법시 행령(80. 5.26) 대통령령 제9878호	제2조(공사감리) 개정	• 대통령령이 정하는 사람-시행령 2조3항, 건축주와 시공자와의 협의 조정에 관한 사항에 서 별표1, 종합·상주·일반으로 구분
	제22조(등록신청) 4호 개정	• 건축보조사에서 건축사보로 개정
	제23조(등록기준) ①③개정⑤삭제	• 등록사항에서 건축사, 보조사, 사무소소재지, 전화번호 및 제도판수로 한다는 조항의 삭 제 • 사무소, 전화, 제도판을 갖춰야 한다에서 단독 및 종합의 건축사보(단독1인, 종합2인이 상)와 사무실전용면적(단독30㎡, 종합40㎡)으로 바뀜 • 법인인 합동사무소가 등록을 할 경우 대표자를 포함과반수가상이 건축사라야 한다는 것 에서 대표자가 건축사라야 한다로 개정
	제35조(권한의 위임) ①5호 신설	• 제30조의 규정에 의한 보고 및 검사에 관한 권한 신설
건축법시 행령(81. 6.24) 대통령령 제10370호	제21조(설계도서의 신고 등)	• 신고서에 정면도, 평면도, 추정공사금액, 설계계약서 사본첨부에서 설계도서 및 계약서사 본첨부로 개정
	제30조(등록취소 및 폐쇄명령의 기 준) 삭제	

인 이상을 확보하도록 하였으며 기존의 건축사사무소
등록시 법인이 가능한 경우는 합동건축사사무소에 제한
하였으나 합동사무소에 관계없이 건축사사무소의 대표
자가 건축사인 경우 법인이 가능하도록 하는 조항을 신
설하였다.

다. 3차개정(1982. 4. 3)

제 3차 개정은 법률 제 3559호로 1982. 4. 3에 이루
어 졌다.

이는 건축사의 건축행정사무범위 확대 및 그 책임을
강화하고 건축사협회의 기능을 활성화하며 기타 행정규
정의 미비점을 보완하기 위한 개정이었다. 주요 개정내
용은 다음과 같다.

(1) 건축사의 업무

건축사가 해야만하는 설계의 경우 허가대상이 되는 건
축물의 건축과 대수선의 설계로 규정하여 건축사의 업
무범위가 대폭 확대되었으며 공사감리의 경우 대수선과
공사감리를 정해야하는 건축물로 개정됨으로써 이는 공
사감리에 있어서는 업무범위가 축소되는 결과를 가져왔
다.

또 합동사무소와 종합건축사사무소에 한하여 건축행
정에 필요한 조사 및 검사업무를 할 수 있도록 하던 것
을 모든 건축사사무소에 확대하여 설계도서의 법령에의
저촉 여부, 건축공사와 설계도서의 일치여부등의 내용
으로 단독주택 및 2층이하로서 1,000㎡미만인 근린생
활시설을 대상으로 하여 업무를 수행하도록 하였다. 또
한 이 업무를 수행하는 자를 대상으로 하는 공무원 의제
규정을 신설하여 이에 따른 벌칙을 대폭적으로 강화하
였다.

(2) 건축사 시험(응시자격완화 및 공무원 특례의 신 설)

대학졸업후 7년 이상의 실무경력을 필요로 했던 것이
5년 이상으로 낮추어지고 전문대의 경우 9년 이상에서 7
년 이상으로, 고졸은 12년에서 10년으로 설계 및 공사감

리는 16년에서 14년으로 2년씩 낮아지면서 제정시의
응시자격으로 환원되었다. 또한 종전의 건축사보에 대
한 5년 이상의 경력의 특례조항을 삭제하였다.

(3) 건축직 공무원에 대한 건축사면허의 특례 신설

7년 이상의 실무경력을 가진 건축직 공무원에 대한 특
별전형제도를 신설하여 건축구조, 건축계획, 건축설계
의 3과목에 대한 시험으로 건축사면허를 취득할 수 있
도록 하는 조항이 만들어졌으며 이는 기회의 균등에 대
한 것 뿐만 아니라 실질적인 설계작업을 수행할 수 있는
능력을 구비했는가에 대하여 많은 논란의 여지로 자리
잡게 된다.

(4) 합동건축사사무소의 업무범위확대

기존의 20층 이상이거나 연면적 30,000㎡ 이상인 건축
물에 대하여만 설계를 수행할 수 있던 범위를 확대조정
하여 층수의 경우 11층 이상으로 낮추고 연면적은
10,000㎡ 이상으로 하여 합동건축사사무소의 업무에 많
은 영역을 제공하여 등록을 촉진시켰다.

(5) 건축사협회의 활성화

건축사협회의 지부를 서울, 부산, 각도에 설치할 수 있
도록 하던 조항을 모든 장소로 확대하여 지부설치를 완
화하고 기존의 건축사사무소 개설자에 한하여 회원이 되
던 것을 준회원제를 실시함으로써 사무소등록을 하지 아
니한 자도 정관에 의하여 회원으로의 입회가 가능하도록
했다. 또한 건축사협회 임원을 이사 5인에서 5인 이상 9
인 이하로 하고 상근할 수 있는 부회장직을 신설하여 건
축사협회의 원활한 운영을 도모하고자 했다.

라. 4차 개정(1984. 12. 31)

제 4차 개정은 제 3차 개정이 이루어진 지 약 2년 8개월
의 시간이 경과된 후인 84. 12. 31에 법률 제 3767호로
이루어 졌다.

이는 건축사사무소의 종류를 단순화하고, 건축사보 자
격을 완화하여 고졸 6년 이상의 경력을 가진 자도 포함하

개정시기	조항	내용
3차개정 (82.4.3) 法律第 3559號	제2조(定義)2,3,4호 개정	•설계의 정의에서 건축법 제2조 제21호의 규정에 의한 설계도서, 공사감리에서 공사시공자를 지도하는 행위 추가 •설계도서에 표시되어 있지 않은 사항에 대한지도에서 공사에 대한지도
	제4조(設計 또는 工事監理 등) ③개정	•건축사만이 할 수 있는 설계에서 허가대상건축물과 대수선설계로 개정하여 확대, 공사감리의 경우는 업무범위가 축소
	제5조(權限의 委任) 개정	•서울시장, 부산시장, 또는 도지사에게 위임에서 서울시장, 직할시장으로
	제11조(免許의 取消)①개정 1호 개정 ③개정	•제9조각호의1에 해당될때에서 제9조2호 또는 3호에 해당될때 •단서조항삭제-제1호,2호에 해당되는 때에는 그 면허를 취소한다.
	제14조(應試資格) 1,2,3,4호 개정	•대졸 : 7년이상→5년이상의 실무경력, 전문대 : 9년이상→7년이상, 고졸 : 12년이상→10년이상, 설계 공사감리 : 16년이상→14년이상으로 하향조정하고 건축사보의 특례조항의 삭제
	제16조(試驗科目 등)②신설	•7년이상 경력의 공무원에 대하여 특별전형시험으로 면허취득가능
	제23조(登錄)개정	•단독 또는 합동으로 등록한 사무소의 건축사보를 확보하여 건축사업무를 행하고자하는 경우 종합건축사로 할 수 있다로 개정
	제23조의2(調査事務의 代行 등)	•건설부장관은 건축사사무소 등록자에 대하여 건축행정에 필요한 조사 및 조사업무를 행하게 할 수 있다로 개정
	제24조(登錄拒否의 事由) 개정 제24조 5호 신설	•'등록을 할 수 있다.에서 해야 한다'는 강제규정으로 바뀜 •단서조항의 삭제-제1호내지3호의 사유에 해당하는 때에는 등록을 거부 •2인 이상의 건축사사무소를 등록하는 자 신설
	제25조(無登錄業務의 禁止)②신설	•기술용역육성법의 규정에 의한 용역업체에 소속 건축사가 특수공장건축물 설계 또는 공사감리를 하는 경우 사무소등록자로 봄
	제26조(業務의 報酬) 개정	•23조의 규정에 의하여 등록한자에서 건축사사무소개설자
	제28조(建築士事務所의 登錄取消 또는 業務停止命令) ①7호 개정, 10호 개정	•제24조4호에 해당될때에서 30조1항에 의한 보고, 태만및 허위보고, 조사거부, 방해등의 개정, 등록기준에 미달한때로 개정 •고의 또는 중대과실로 이법 또는 건축법에 위반한때 추가
	제30조(報告檢査등) ①개정 ③신설 제30조의2(建築士補修教育) 신설	•제목개정 •사무소개설자는 설계도서등을 비치보관하여야 한다. •건축사의 기술및 자질향상을 위해 보수교육, 보수교육의 시행은 건축사협회, 기타 건축계전문기관에 위탁가능
	제31조(建築士協會) ①개정	•건축물의 개량발전을 도모하기 위하여에서 질향상과 문화발전을 위하여로
	제32조(主事務所와 支部) 제33조(會員) ②③개정④신설	•건축사협회는 정관이 정하는 바에 의해 지부를 둘 수 있다. •준회원제 신설 •면허가 취소말소될 경우, 회원자격을 상실한다.
	제34조(任員) ①개정 제41조(過怠料)	•회장1인, 이사5인, 감사2인에서 회장1인, 부회장1인, 이사5인이상 9인이하로 조정 •제8조제3항, 제11조3항 또는 27조1항(등록사항의 변경에 관한것 제외)의 규정에 위반한자는 5만원이하의 과태료에 처한다로 개정
제43조(罰則適用에 있어서의 公務員의 擬制) 신설	•건설부장관이 제23조의2 제3항의 규정에 의하여 위탁한 조사 및 조사업무등에 종사하는 건축사사무소개설자는 형법 기타 법률에 의한 벌칙의 적용에 있어서는 공무원으로 본다.	
건축법시 행령(82 7.14) 대통령령 제10867호	제2조의2(건축사보) 신설	•건축사보자격 -대졸자 : 2년이상의 경력 -전문대 : 4년이상의 경력
	제8조2항 제16조(위원장의 직무) ①개정	•특별전형시험과목-건축구조, 계획, 설계 •위원장이 회무등의 통리→통할
	제21조(설계도서의 신고 등) ④삭제	•건설부장관은 합동건축사사무소에서 작성한 설계도서에 대해 연2회이상 정기 또는 수시 현장점검을 할 수 있다.
	제35조(권한의 위임) ①6호 신설	•제25조5항 규정에 의한 보고 및 검사에 관한 권한 신설

였으며 건축사와 관련된 부조리를 척결하기 위하여 행정체제를 강화하고 벌칙규정을 현실에 맞게 조정하기 위한 것이었다. 주요 개정내용은 다음과 같다.

(1) 건축사사무소 형태 및 기준의 조정

기준의 단독, 합동, 종합단독 또는 종합합동으로 되어 있던 사무소의 형태를 단독과 종합으로 이원화시키고

업무범위도 단독의 경우는 일정규모이하이고 종합의 경우는 모든건축물의 설계와 공사감리를 할 수 있도록 조정하여 업무범위에 제한을 두지 않았다. 또한 사무소 등록기준에서는 차등을 두어 건축사 및 건축사보 확보기준을 조정함과 아울러 종합건축사 사무실전용면적은 40㎡에서 60㎡로 조정하였다.

(2) 종합건축사사무소의 책임건축사제도의 운영
종합건축사사무소가 책임있는 설계를 할 수 있도록 하

구분	등록기준		업무범위
	인력	사무실전용면적	
단독	2인이상	30㎡이상	10층이하, 연면적 10,000㎡이하 공동주택 : 5층이하, 연면적 5,000㎡이하
단독	건축주 3인 이상 건축사보 4인 이상	60㎡이상	제한없음

고 건축물의 질적인 향상을 도모하기 위하여 건물의 규모에 따라 연대책임을 질 수 있도록 하는 조항을 마련하였다. 즉, 1인 이상의 건축사가 책임을 지는 규모는 10층 이하이거나 연면적 10,000㎡ 이하이고 2인 이상의 책임을 필요로 하는 것은 10층을 초과하거나 연면적 10,000㎡를 초과하는 경우, 20층을 초과하거나 연면적 30,000㎡를 초과하는 경우는 3인이상으로 하여 연대책임을 지

도록하고 있다.

(3) 벌칙의 합리적 조정

벌칙을 조정 및 강화하여 건축사 신상변동 등 미신고시 등의 경미한 법령위반행위에 대하여 벌금형에 처했던 기존의 규정을 조정하여 과태료부과로 전환하였으며 국가업무대행 건축사의 허위 또는 부정업무수행시 처분기준을 명문화하여 1년이하징역 또는 500만원이하 벌금형으로 개정하였다. 또한 면허취소처분을 강화하여 등록취소처분이 3회이상인 경우와 10년간 정지명령 36개월 초과시로 개정하였으며 조사 및 검사업무에 종사하는 건축사사무소개설자에게 적용되었던 공무원의제규정을 삭제 조정하였다.

또한 건축사사무소에 대한 제재이기 때문에 위법행위자에 대한 실효성이 미비하였던 기존의 폐쇄제도를 건축사 개인에 대한 규제인 업무정지제도로 전환하고 건축사를 제재처분전에 청문절차를 도입하여 진술의 기회를 갖도록 하였다.

마. 5차 개정(1989) - 7차 개정(1992)

개정시기	조항	내용
4차개정 (84.12.31) 法律第 3767號	제2조(定義) 2호개정	• 고졸 6년 이상의 실무경력자에 대한 건축사보의 자격 인정
	제8조(免許) ③④개정	• 면허증의 갱신 5년이상 신설 • 3항의 신고를 받으면 명부에 기재된 사항을 정정말소한다.
	제9조(缺格事由) 3호 개정	• 반공법의 삭제
	제11조(免許의取消등) ①④호 개정 5,6호 신설	• 등록말소처분, 폐쇄명령을 받고 영업을 등록말소처분으로 • 등록말소처분 3회받을때 • 최근10년간 제28조1항의 규정에 의한 업무정지명령을 받은기간이 통산 36월초과시
	제22조의 2(登錄의取消등에 따른 建築士의業務斷續) ①개정	• 면허, 등록취소처분, 폐쇄명령에서 폐쇄명령의 삭제
	제23조(登錄) ①개정	• 단독, 합동에서 단독, 종합으로
	제23조의 2(檢査社務의代行등) ③ ④⑤개정	• 합동사무소를 등록한자에게 부여하는 것에서 건축사사무소를 등록한자로 범위의 확대 • 건축허가조사업무대행자와 감리, 준공을 위한조사업무대행자를 달리 정할 수 있다. • 단서조항의 추가-책임건축사를 정하여 행할 경우 책임건축사가 연대책임
	제24조(登錄拒否의事由) 3호 개정	• 폐쇄명령을 업무정지명령으로
	제27조(登錄事項의變更 또는 休業 廢業등의申告) ②삭제	• 제8조(명부정정 및 말소규정) 제4항의 규정을 제1항의 경우에 이를 준용한다. 이 경우 건축사명부는 건축사사무소등록부로 한다.
	제28조(建築士事務所의登錄取消 또는 業務停止命令) ①①②호3호4 호4의2호,5호,6호 개정 ①11호,② 개정	• 폐쇄를 업무정지명령으로 강화 • 11조의 규정에 의하여 건축사면허가 말소될때(법인인 경우 사원중 1인)에서 이법에 의한 업무범위 위반하여 업무를 행할때 • 제1호, 6호의1에 해당하는 경우에서 1호,4호, 4호의2, 5호에 해당하는 경우 말소로 개정 • 등록기준미달시에서 년2회이상정지명령기간이 12월이상일경우로 • 업무태만에서 조사 및 조사업무태만시 • 폐쇄명령을 받은자의 영업금지에서 청문을 할 수 있는 내용추가
	제32조(主事務所와 支部) ①개정 ② 삭제	• '건축사협회는 主사무소를 서울에 둔다'는 규정 '을' 정관이 정하는 바에 따라 주사무소를 두고 필요한 곳에 지부의 설치'로 개정 • 정관이 정하는 바에 따라 서울, 부산시 및 각도에 지부를 둔다는 조항 삭제
	제39조(罰則) 개정, 6호7호개정	• 1년이하징역 100만원이하의 벌금에서 1년이하징역500만원이하벌금으로 벌칙의 강화 • 폐쇄명령위반을 업무정지명령위반으로 개정 • 허위조사, 부당한 금품수수 및 제공, 약속, 등록사항변경신고를 앓거나 허위신고자에게 대한조항 신설
	제40조(罰則) 2호 삭제	
제41조(過怠料) ①개정②③④⑤ 신 설	• 5만원이하의 과태료를 30만원이하과태료로 • 건설부장관의 과태료 징수 30일 이내에 이의 제기조항 신설	

개정시기	조항	내용
	제43조[罰則適用에 있어서의 公務員의 擬制] 삭제	• 건설부장관이 제23조의 2 제3항의 규정에 의해 위탁한 조사 및 조사업무등에 종사하는 사무소개설자는 벌칙의 적용에 있어서는 공무원으로 본다.
건축법시행령(85.6.15) 대통령령 제11706호	제2조의 2[건축사보] 3호 신설	• 고졸자 : 6년 이상의 실무경력 신설
	제6조[신상변동신고등] 2호 삭제	• 주소삭제
	제8조[시험과목등] ① 1호 과목 신설	• 1차시험과목 : 건축사과목 신설, 건축계획삭제
	제19조[수당과 여비] 개정	• 단서조항의 추가-공무원인 위원이 소관업무와 직접관련되는 회의에 출석하는 경우 지급하지 않는다.
	제23조[등록기준] ②삭제	• 종합건축사사무소 등록-건축분야건축사보 2인, 토목등관련분야 중 2이상분야의 각1인
	제25조[단독건축사사무소의 업무범위등] ①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲⑳㉑㉒㉓㉔㉕㉖㉗㉘㉙㉚㉛㉜㉝㉞㉟㊱㊲㊳㊴㊵㊶㊷㊸㊹㊺ 개정	• '합동건축사사무소-11층이상, 연면적 10,000㎡이상'에서 • 단독건축사사무소-10층이하 연면적10,000㎡ 이하, 공동주택 5층이하 연면적 5,000㎡ 이하 • 종합건축사사무소-소속건축사를 책임건축사로 할 경우 →10층이하거나 연면적10,000㎡ 이하인 경우-1인 →10층초과하거나 연면적10,000㎡ 초과인 경우-2인 →20층초과하거나 연면적30,000m2 초과 경우-3인이상(개정)
	제26조[건축사의 연대책임] 개정	
	제31조[정관의 기재사항] 개정	
	제32조[사업] 개정	
	제35조[권한의 위임] ①③④⑤ 개정 7호 신설	폐쇄명령을 정지명령으로 과태료의 부과 징수에 관한 법률 조항 신설
	별표1[공사감리의 구분 대상·방법 및 범위] 대상개정	
별표2[건축사사무소의 등록기준] 개정		
별표3[과태료의 부과기준] 개정		

제5차 개정에서는 건축직 공무원으로 7년이상 근무자 및 외국건축사면허, 이와동등한 자격이 있는 자의 면허에 대한 건축사 특례제도중 시험과목의 전부 또는 일부 면제를 일부면제로 부분개정하였다.

1991년에 이루어진 제 6차 개정은 건축법 부칙에 의거하여 개정되었기 때문에 거의 개정된 것이 없다. 다만 6차개정에서는 공사감리의 범위를 확대적용하여 건축주는 이법의 규정에 의하여 허가 협의 또는 승인을 얻어

야 하는 건축물 중 대통령령이 정하는 규모이상의 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 경우는 건축사를 공사감리로 지정하도록하고 있다.

1992년의 7차 개정은 기술용역육성법 개정령에 의거하여 개정되었고 이 또한 내용적인 변화는 거의 없다.

라. 8차개정(1995.1.5)

개정시기	조항	내용
5차개정 (89.4.1) 法律第 4116號	제7조[建築士의 免許] ②개정 제16조[試驗科目 등] ②삭제	• 7년이상의 건축직공무원의 시험 전면 또는 일부에서 일부면제로 개정 • 7년이상의 건축직공무원은 특별전형으로 건축사면허를 할 수 있다.
6차개정 (91.5.31) 法律第 4381號 建築法 改 正法律 附 則에 依據	제2조[定義] 3호 개정 제4조[設計 또는 工事監理] ②개정	• '설계' 라 함은 건축사가 설계도서를 작성하는 것을 말한다에서 건축사가 자기 책임하에 건축법 2조 14호 규정에 의해 작성하는 것을 말한다.로 개정
7차개정 (92.11.25) 法律第 4501號 技術用役育	제25조[無登錄業務의 禁止] ②개정	

개정시기	조 항	내 용
7차 法改正 法律 附則 에 依據		
건축법시 행령(89. 5.1) 대통령령 제12692호	제3조③	
건축법시 행령(89. 7.5) 대통령령 제12751호	제8조(시험과목등) ②삭제	• 특별전형과목 삭제
	제9조(시험과목의 면제) ①, 2호, 3 호 개정, 4호 신설	• 7년이상 건축직 공무원의 시공및 법규과목 면제 신설 • 기술자자격자 1차시험중 시공면제 • 구조기술사 1차시험중 구조면제
건축법시 행령(94. 12.23) 대통령령 제14447호	제14조(구성 및 임원의 임기) ①개정	• 위원을 17인이내에서 30인이내로 증가
	제3조(표준설계도서등) ①②③④ ⑤⑥개정	• 건설부장관을 건설교통부장관으로 건설부령을 건설교통부령으로 개정
	제4조(건축사면허신청등) ①②③ 개정	"
	제5조(건축사면허등) ①②③④개 정	"
	제6조(신상변동신고등) ①②개정	"
	제6조의2(면허증등의 갱신) ①②개 정	"
	제8조(시험과목등)③개정	"
	제9조(시험과목의 면제) 1호개정	"
	제11조(시험시행공고) 개정	"
	제12조(경력 인정기준) 개정	"
	제13조(건축사위원회)개정	"
	제14조(구성 및 임원의 임기) ②③ 개정	"
	제15조(기 능) 4호 개정	"
	제18조(간사 및 서기) ②개정	"
	제21조(설계도서의 신고등) ①②개 정	"
	제22조(등록신청) 개정	"
	제23조(등록기준) ④개정	"
	제24조(등록증의 교부등)①②개정	"
	제25조(단독건축사사무소의 업무 범위등)③④⑤개정	"
	제27조(면허증등의 게시와 장부의 비치) 개정	"
제28조(보수기준의 공고) 개정	"	

최근 급격하게 변모해가는 국제정세의 변화에 따른 건설시장의 개방 및 국내 건설시장의 구조 변화에 의한 건축물량의 증가등으로 건축기술인력에 대한 수요가 급증함에 따라 우수한 건축사를 확보하기 위하여 건축사시험제도를 개선하고 건축사업무의 능률적 수행과 자율적 경쟁을 통한 기술향상을 도모할 수 있도록 건축사사무소 등록제도를 개선하며, 기타 현행규정의 운영상 나타난 미비점을 보완하기 위한 목적으로 개정이 이루어졌다. 그 주요개정은 건축사예비시험의 신설, 건축사협회의 공제사업등의 실시가능, 건축사의 연수교육, 외국건축사의 영업행위 가능 등의 관련조항이다.

(1) 건축사의 사후책임 규정강화

법 제11조의 규정에 고의 또는 중대한 과실로 건축법에 위반하여 설계 또는 공사감리를 함으로써 공사가 부실하게 되어 하자 담보책임기간내에 건축물의 주요구조 부분에 중대한 손해를 야기하여 공공의 위험을 발생하게 한 건축사에 대하여는 그 면허를 취소하도록 하게 하였다.

(2) 건축사시험의 개선

1차시험과 2차시험으로 구분하여 실시하던 건축사시험으로 2차시험에 불합격한 경우에는 1차시험합격자에 대한 다음의 1차시험면제제도를 두지아니하고 다시 1차

시험부터 보도록 하였던 시험제도를 1차시험제도를 건축사예비시험제도로 고치고 이에 합격한 경우에는 횡수에 관계없이 건축사시험에 응시할 수 있도록하여, 1차 시험을 다시봄으로써 나타났던 기존의 많은 경제적 손실 및 설계사무소의 경영상의 어려움을 감안하여 설계사무소 뿐만아니라 응시자에게도 부담을 경감시킬 수 있도록 했다. 또한 졸업후 5년간의 실무경력이나 연구 경력을 쌓은 다음에 1차시험에 응시하도록 함으로서 졸업후 많은 시간이 경과한 후의 1차시험은 그 의미했던 바가 희석되는 문제점을 드러냈던 것을 감안하여 1차 시험의 형태를 띤 예비시험을 졸업후 바로 응시할 수 있도록하여 예비시험에 합격한 후 5년의 실무경력을 쌓는 등 일정한 요건을 갖춘 후 건축사시험에 응시할 수 있도록 하였다. 그 응시자격에 관한 내용은 다음과 같다.

(3) 건축사 사무소등록기준 및 업무(범위의 단일화, 외국건축사의 업무허용)

구 분	예비시험 자격	건축사시험 자격
대출자	대학졸업후 즉시	1. 건축사건축사예비시험에 합격하고 7년이상 실무경력자
전문대출	2년이상 실무 경력	2. 건축분야 기사1급자격취득후 7년이상 실무경력자
건축분야실무경력자	4년이상 실무 경력	3. 건축분야 기술자 자격취득자
외국건축사면허		4. 건축사예비시험합격자, 건축분야 기사1급취득자로서 5년이상 건축사보근무자 5. 외국건축사면허 및 자격취득자로서 통산 5년이상 실무경력자 2명 외국건축사로서 5년이상 경력자 건축사시험의 일부 면제 가능

단독 건축사사무소와 종합 건축사사무소로 구분하여 등록기준 및 업무범위등을 다르게 적용하였던 것을 단일화하여 차별을 없애도록 하였으며 건설시장의 개방에 따른 외국건축사면허자의 국내로의 유입을 감안하여 외국건축사면허 또는 자격을 취득한자에 대하여 허용되지 않았던 건축사업무를 1996년부터는 제한적으로 건축사사무소개설자와 공동으로 건축물의 설계, 공사감리업무를 수임하는 경우에는 업무수행이 가능하도록하여 외국 건축사면허자업무를 허용하는 동시에 국내의 건축사면허자를 보호하고자 하였다. 또한 등록을 하지 않고 업무수행이 가능한 건축사의 범위를 확대조정하여 감리전문회사에 소속된 건축사의 책임감리와 엔지니어링 활동주체에 소속된 건축사의 경우 건설부장관에게 신고한자가 건설부령이 정하는 특수건축물 또는 특수 구조물에 대

하여 행하는 설계 또는 공사감리의 경우에는 가능하도록 하였다.

(4) 건축사협회 사업내용의 확대

건축사협회가 본연의 사업을 충실히 할 수 있도록 하기 위하여 기존의 건축사의 복지에 대한 내용을 확대하고 연구기능을 부가하였다. 그 사업내용을 보면 다음과 같이 정리할 수 있다. 건축물에 관한조사연구, 품질, 시공기술의 향상을 위한 지도, 건축사업무의 개선, 발전, 회원의 품위보존 및 윤리확립, 건축사 및 건축사보의 향상을 위한 연수, 회원의 복지향상 및 연금제도 운영, 손해배상책임의 보장, 건설부장관의 승인을 얻은후의 자금의 유치등을 위한 공제사업, 기타 설립목적을 달성하기 위한 사업등으로 건축사협회의 기존기능에 연구기능 및 회원의 손배까지를 포함하여 건축사협회의 기능을 강화하고자 하였다. 이외에도 기존의 권한의 위임대상이 직할시장으로 한정되어 있었으나 광역시로의 개정과 함께 건축사협회에도 위탁할 수 있도록 하였다. 또한 임원진의 구성에서도 임원의 정원, 임기, 선출방법등을 건축사협회의 정관에 의해 행하게 함으로서 일정정도의 자율성을 보장하고 있으며 기존의 회장, 부회장, 이사는 건설교통부장관의 승인을 필요로하였으나 이번 개정에서는 이사의 경우 승인대상에서 제외하였다.

(5) 보수교육을 연수교육으로

기존의 건축사사무소 개설자를 대상으로하던 보수교육을 연수교육으로 개정하면서 건축사보 및 소속건축사를 포함하여 교육하도록 하였으며 이의 시행을 건축사협회가 하도록 하였다. 이는 급속하게 발전하는 건축기술 뿐만아니라 건축전반의 흐름에 대한 교육을 실시함으로써 건축계가 정체되는 것을 방지하고 건축사 및 건축사보의 자질 향상을 기하도록하기 위해 지속적인 교육을 실시하는 것을 목적으로 한다.

(6) 벌칙의 조정

기존의 단서조항에 신설되어있던 면허취소전의 청문에 관한 사항을 제28조의 2로 신설하였고 벌금형의 경우 500만원이하였던 부분을 1,000만원이하로 개정하였으며 건축사예비시험의 신설에 따른 부정행위등과 금품을 요구하는자 및 면허증의 대여자뿐만아니라 그 상대자에게도 과하도록 하여 적용대상의 확대 뿐만아니라 신설된 내용을 포함하고 벌금형을 강화하였다.

개정시기	조 항	내 용
8차개정 (1995.1.5) 법률 제 4.918호	제2조(定義) 2호, 4호	<ul style="list-style-type: none"> 건축사보 : 기술계자격취득자→예비시험통과자, 기술계자격취득자 설계라함은 건설부령이 정하는 공사에 필요한 서류(설계도서)를 작성하고 그 의도한 바를 해설, 지도, 자문하는 행위를 말한다.로 개정 공사감리 : 시공자의 지도→품질관리, 공사관리, 안전관리의 지도, 감독하는 행위
	제4조(設計 또는 工事監理 등) ① ②개정③삭제	<p><건축사만이 할 수 있는 업무></p> <ul style="list-style-type: none"> 건축법규정에 의하여 허가를 받아야 할 건축물의 건축만 수선하는 설계는→건축법 제19조제1항의 규정에 의한 건축물의 건축등을 위한 설계는 건축사가 아니면할 수 없다.

개정시기	조항	내용
8차개정 (1995.1.5) 법률 제 4,918호		<ul style="list-style-type: none"> • 공사감리자를 정해야하는 건축물의 건축이나 대수선의 경우-건축사를 공사감리자로 지정하는 건축물등 • 표준설계도서 또는 특수공법에 의한 설계의 경우 ①항의 적용 예외 조항을 삭제
	제5조(權限의 委任)개정	<ul style="list-style-type: none"> • [권한의 위임 및 위탁]으로제목의 변경, 서울특별시장을 특별시장으로 직할시장을 광역시장으로 위임할 수 있다를 위임하거나 제31조의 규정에 의해 설립되는 건축사협회에 위탁할 수 있다로 개정
	제7조(建築士의 免許)①개정②삭제	<ul style="list-style-type: none"> • '건설부에서 시행하는'을 '제14조의 규정에 의한'으로 개정 • 외국건축사면허 및 공무원에대한 시험면제 조항 삭제
	제8조(免許)④삭제	<ul style="list-style-type: none"> • 면허증 갱신조항의 삭제
	제9조(缺格事由) 3호개정, 3의2호 신설	<ul style="list-style-type: none"> • '제104조의 2의'를 '제104조의'로, '형을 받고'를 '형의 선고를 받고'로 개정, 제3호의 규정에 의한 죄를 범한 형의 집행선고를 받고 그 기간이 만료되지 아니한자 신설
	제10조(免許證의 不當行使 禁止)	<ul style="list-style-type: none"> • [면허증등의 부당행사금지]로 제목변경, 면허증을 대여하거나 자기 성명을 이용한 업무를 행하거나 면허증 또는 면허수첩을 대여하거나로 개정
	제11조(免許의 取消등)①3호, 6호 개정, ②삭제	<ul style="list-style-type: none"> • '면허증을 대여하거나'를 '자기 성명을 이용한 업무를 행하거나 면허증 또는 면허수첩을 대여하거나'로 개정 • 고의 또는 중대과실로 건축법을 위반하여 설계 또는 공사감리를 하여 공사가 부실하게 되고 착공후 구조상 주요부분에 손해를 야기하여 공공의 위험을 발생하게 한경우로 6호를 개정, 면허취소전 청문에 관한 조항 삭제
	제13조(資格試驗의 內容의 施行)①②개정	<ul style="list-style-type: none"> • [시험의 내용과 시행]으로 제목변경, 건축사의 자격시험을 건축사자격시험및 건축사예비시험으로 개정 자격시험을 시험으로 개정
	제14조(應試資格)①개정②신설	<ol style="list-style-type: none"> 1.건축사예비시험에 합격하고 7년이상의 실무경력자 2.건축분야 기사1급자격취득후 7년이상 실무경력자 3.건축분야 기술자 자격취득자 4.건축사예비시험합격자, 건축분야 기사1급취득자로서 5년이상의 건축사보근무자 5.외국건축사면허 및 자격취득자로서 통산 5년이상의 실무경력자 <p>②항. 외국건축사로서 5년이상의 경력자 건축사시험의 일부 면제</p>
	제15조(建築士豫備試驗) 신설	<ul style="list-style-type: none"> • 응시자격 : 대졸자, 전문대졸-2년이상의 실무경력자, 고졸-4년이상의 실무경력, 건축분야 실무경력 9년이상자
	제15조의2(不正行爲者에 대한 制裁)	<ul style="list-style-type: none"> • 부정행위자는 그 시험을 정지시키거나 무효로 하고 시험시행일로 부터 3년간 시험응시 자격을 정지
	제16조(試驗科目등)①개정	<ul style="list-style-type: none"> • 건축사의 자격시험을 건축사자격시험 및 건축사예비시험으로 개정
	제17조(手數料)개정	<ul style="list-style-type: none"> • 건축사의 자격시험을 건축사자격시험 및 건축사예비시험으로 개정
	제19조(業務內容) ②2,3,4호 개정	<ul style="list-style-type: none"> • 건축사의 업무-현장조사, 검사, 확인, 이법 또는 건축법과 명령이나 기준등에서 업무로 규정된 사항 신설
	제20조(業務上의 誠實義務등)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축사의 이법, 건축법 기타 관계법령의 규정에 적합하고 안전, 기능, 미관에 지장이 없도록 업무를 수행한다로 개정 • 건축사의 고의 또는 과실로 인한 건축주의 손실에 대한 배상책임규정 • 건축사보는 공사완료시 건축주에게 보고한다는 조항을 이법 또는 건축법에 적합하도록 업무를 성실히 수행한다로 개정
	제23조(登錄)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축사사무소는 건축사의 업무를 보조하는 건축사및 건축사보를 둘수 있다. • 외국건축사면허또는 자격자는 건축사사무소개설자와 공동으로 건축물의 설계, 공사감리 업무를 수임하는 경우 업무수행가능 • 등록은 5년마다 갱신하여야 하며 미갱신시 효력의 상실 • 등록을 하지 않고 가능한 업무-감리전문회사에 소속된 건축사의 책임감리, 엔지니어링 활동주체에 소속된 건축사로 건설교통부장관에게 신고한자가 건설부령이 정하는 특수건축물 또는 특수 구조물에 대하여 행하는 설계또는 공사감리, • 공무원, 준공무원인 건축사로서 건설부령이 정하는 기관이 시행하는 공사에 대하여 행하는 설계 또는 공사감리
	제23조의2(檢査事務의 代行使) 삭제	
	제24조①개정	<ul style="list-style-type: none"> • '건축사사무소 소재지, 건축사보 기타'를 건축사사무소 소재지 로 개정하고 사망시의 신고조항의 삭제
	제25조(無登錄 業務의 禁止) 삭제	
	제26조(業務의 報酬)	<ul style="list-style-type: none"> • 제31조의 규정에 의하여 설립되는 건축사협회를 건축사협회로 개정
제28조(建築士事務所의 登錄取消 또는 建築士 등의 業務停止命令)①	<ul style="list-style-type: none"> • 제23조의 규정에 의한 등록기준에 미달될때 등록취소삭제, 조사및 검사업무를 태만히 한 때 삭제, 제27조의 규정에 의한 신고를 하지 아니하거나 허위의 신고한때를 제27조의 규 	

개정시기	조항	내용
8차개정 (1995.1.5) 법률 제 4,918호	②개정③신설	정에 의한 등록사항변경등을 허위로 신고한때로 개정, 제26조의 규정에 의한 보수기준의 상한을 초과하여 보수를 받을때 신설, 등록취소 및 업무정지가 소속건축사 또는 건축사보의 업무보조의 잘못으로 인한 경우 건축사및 건축사보에 대하여 1년이내의 업무정지를 명할 수 있다로 개정, 등록취소 및 업무정지처분의 기준 기타필요사항은 건설교통부령으로 정한다.
	제28조의2(廳開)신설	• 면허취소 처분을 하고자 할때에는 상대방 또는 대리인에게 의견을 진술할 수 있는 기회를 준다.
	제29조(登錄의 抹消) 2호 개정	• 제27조에 의한 폐업, 사망등의 신고를 제8조규정에 의한 사망, 또는 제24조에 의한 폐업 등의 신고로 개정
	제30조의2(建築士補修教育) ①개정	• (건축사등의 연수교육)으로 제목변경, 보수교육의 등록건축사에 제한을 개설자나 소속건축사 또는 건축사보에 대하여 연수교육,
	제31조의2(事業)신설	• 건축사협회 사업내용-건축물에 관한조사연구, 품질, 시공기술의 향상을 위한 지도, 건축사업무의 개선, 발전, 회원의 품위보존 및 윤리확립, 건축사및 건축사보의 향상을 위한 연수, 회원의 복지향상및 연금제도 운영, 소해배상책임의 보장, 건설부장관의 승인을 얻은후의 자금의 유치등을 위한 공제사업, 기타 설립목적을 달성하기 위한 사업
	제32조(主事務所와 支部)③	• '군마다' 를 '자치구마다' 설치로 변경
	제34조(任員)①③④개정	• 회장, 부회장, 이사및 감사를 두고 임원의 정원, 임기, 선출방법등은 정관으로 정한다. 3항의 부회장을 부회장 1인으로 개정하며 4항의 회장, 부회장과의사의 를 회장과 부회장은 건설부장관의 승인을 받는다로개정
	제39조(罰則)개정	• 500만원이하를 1천만원이하로 개정 1호에 건축사예비시험에 합격한자 추가, 제3자에게 부당한 금품을 제공하게 하거나 요구한때 추가, 면허증의 대여자와 그 상대자
	제40조(罰則)삭제	• 제12조, 제37조위반, 보고를 앓거나 허위보고, 조사를 거부, 방해하거나 기피한자에 대한 50만원이하의 벌금형 삭제
건축사법 시행령 (1995.9.2) 대통령령 제14759호	제41조(過怠料) ①⑤-②⑥로	• 제1항의 신설-제12조, 37조를 위반한자, 30조1항의 보고및 조사를 허위또는 기피방해한자에 대한 100만원이하의 벌금 • 제2항의 30만원이하-50만원이하, 제3항중 제1항의를 제1항및 제2항으로, 5항중 제2항의를 제3항의로, 제3항의를 제4항의로하고 제6항중 제3항의를 제4항의로 한다.
	제42조(兩罰規定)	• 또는 제40조 를 삭제
	제2조의2(건축사보의 자격분야)개정	• 법 제2조제2호에서 대통령령이 정하는 분야라함은 교통분야를 말한다.
	제3조(표준설계도서등)	• 1항중 법제4조제3항을 건축법 제19조단서로 개정하고 특별시장, 광역시장 또는 도시자로 개정 • 단서조항의 추가-군사기밀에 관련된 시설인 경우 특별건설기술심의위원회의 심의를 거친다.
	제4조(건축사면허신청등)	• 1항의 법 제14조 본문단서의 규정에 의한 제1차시험에 합격한자에 대한 포함규정 삭제, 제1차시험의 응시원서제출에 관한 조항 삭제 • 신원증명서와 학력증명서가 삭제되고 호적초본 및 기사1급자격증사본 또는 건축사예비시험합격증사본이 추가
	제5조(건축사면허등)	• 시험을 건축사자격시험으로 개정
	제6조(신상변동신고등)	• 본적에 대한신고 삭제
	제6조의2(면허증등의 갱신)	[면허취소등]으로 제목개정, • 법제11조1항6로의 구조상 주요부분 -연면적 5천제곱미터이상의 공창청사등과 관람집회시설 및 16층이상인 건축물이 기초, 기둥, 보, 벽, 바닥, 지붕 및 주계단
	제7조(시험방법등)	[시험과목의 면제]로 제목개정, 외국건축사면허취득자중 5년이상의 실무경력자는 건축설계과목을 면제
	제7조의2[건축사예비시험의 응시 절차] 신설	• 예비시험응시서류-주민등록초본, 경력증명서, 학력증명서
제8조(시험과목등)	• 건축사자격시험과목-건축법규, 건축설계 • 건축사예비시험과목-건축구조, 건축시공, 건축계획	
제9조(시험과목의 면제)	[시험방법]으로 제목개정 • 건축사자격시험-필기및 실기시험 • 건축사예비시험-필기시험	
제10조(합격기준)	• 건축설계과목은 200점만점으로하고, 나머지는 100점만점, 매과목 총점의 6할이상의 득점을 합격으로함	

개정시기	조항	내용
건축사법 시행령 (1995.9.2) 대통령령 제14759호	제11조[시험시행공고]	• 시험을 건축사자격시험 및 건축사예비시험으로
	제12조[경력 인정기준]	• 법 제14조의 규정에 의한 경력을 법제16조의 규정에 의한 경력 인정기준으로 개정
	제13조[건축사위원회]	• 시험을 건축사자격시험 및 건축사예비시험으로
	제14조[구성 및 임원의 임기]	• 위원장은 건설교통부차관에서 건설교통부소속1급공무원중 건설교통부장관이 지명한다 로 개정
	제15조[기능]	• 시험을 건축사자격시험 및 건축사예비시험으로 • 법제14조를 법제14조1항 및 제15조1항으로 개정
	제21조[설계도서등의 신고등]	• 설계도서의 허가신청전신고에서 허가신청후 7일이내로 신고 • 방위산업시설인경우도 허가대상이 아닌 변경인 경우에 신고생략으로 개정, 미관 및 기능상의 지장이 있을 경우 도지사에게 보고
	제21조의2 신설	• 외국건축사면허자와 공동의 건축사업무를 수행하고자할 경우 건설교통부장관에게 신고하고 외국건축사면허자가 건축주와 공동의 계약을 체결하고자 할 경우 사무소개설자와 공동으로 계약서 작성
	제22조[등록신청]	• 면허증사본, 건축사보 및 직원의 명단, 사무실보유증명서, 법인등기부등본 및 정관(법인인 경우)으로 개정
	제23조[등록기준] 삭제	
	제24조[등록증의 교부등]	• 제22조의 규정에 의한 등록신청을 제22조 및 제25조의 규정에 의한 등록신청이나 등록갱신신청으로
	제25조[단독건축사사무소의 업무범위등]	• [건축사사무소 등록갱신신청]으로 제목변경 • 등록갱신신청은 등록유효기간만료일 30일전까지 건설교통부장관에게 제출한다.
	[제26조[건축사의 연대책임] 삭제	
	제29조[등록사항등의 변경신고]	• 법 27조1항의 대통령령이 정하는 사항은 사무소 명칭, 건축사를 말함.
	제29조의2[청문절차]신설	• 청문예정일 7일전에 통지, 출석하여 진술하거나 서면으로 할 수 있다.
	제29조의3[등록말소사유]신설	• 법제29조의 기타 대통령령이 정하는 사유가 있을때는 법제11조의 규정에 의하여 건축사면허를 취소한 때를 말함
	제30조[건축사보수교육]	• [건축사등의 연수교육]으로 제목변경 및 내용 변경
	제31조[정관의 기재사항]	• 협회를 건축사협회로
	제32조[사업] 삭제	
	제33조[보고]	• 협회를 건축사협회로
	제34조[과태료의 부과]	• 법제41조제2항을 법제41조제3항으로 개정
제35조[권한의 위임]	• 건설교통부장관의 건축사협회위탁-건축사보신고의 수리, 건축사자격시험 및 건축사예비시험의 관리, 외국건축사면허취득자의 업무수행신고의 수리	
제36조[수탁기관의 장의 보고]	[연수수탁기관의 장의 보고]로 제목개정, 보수교육을 연수교육으로	
[별표 2]삭제		

3. 맺음말

법이 가질 수 있는 실효성은 당시의 사회경제적 환경을 어떻게 반영하여 올바른 방향을 설정하는냐에 좌우된다고 할 수 있으며 해당이 추구하는 근본적인 목적을 배제하지 않는 상황속에서 올바르게 적용될 수 있다. 건축사법 역시 예외가 될 수는 없으며 건축사법이 가지고 있는 역할인 양질의 건축물을 생산하기 위한 주체인 건축사의 자격 및 업무에 관하여 올바르게 규정함으로써 올바른 건축계의 환경여건을 구축하고자함에 있다.

지금까지 건축사법의 개정은 그 시대의 사건이나 사회경제적인 여러 여건변화에 대응하면서 가장 적절한 기준을 찾고자 노력해왔다. 즉, 현재를 건축사법 초기의 상황과 비교해볼 때 기존의 건축사법이 고려해야 하는 환경여건과 현재의 건축사법이 고려해야 하는 환경여건은 매우 상이한 양상을 보이고 있으며 적용에 있어서도 많은 차이를 드러내게 된다. 초기의 상황이 국내에만 범

위가 한정되어 있다고 한다면 현재의 상황은 국제적인 흐름속에서 판단해야 하는 상황여건이 조성되어 있다고 할 수 있다.

향후의 건축사법은 그 기본방향을 다수의 건축물이 사용자를 위해 건축사들의 권익옹호에 앞서 설정하여야 하며 양질의 건축물의 생산하고 쾌적한 도시환경을 창출할 수 있는 방향으로 전개되어야만이 현재우리나라가 당면해 있는 국제개방화에 따른 경쟁력을 확보할 수 있는 기반이 조성되리라 생각한다. 이에 더하여 국제사회속에서 우리나라의 건축이 올바르게 자리매김하기 위해서는 건축사들의 새로운 인식으로 거듭나고 잘못된 부분에 대한 과감한 개혁과 자기변신이 가장 절실한 부분중의 하나이다. 지금까지의 건축사법은 국내를 중심으로 경쟁제한적, 보호적, 배타적 성격이 있었다면 이제 세계화, 개방화의 거대한 파고에 처해있는 상황에서 잃든 좋은 세계적인 환경여건에서 국제경쟁력을 가질 수 있는 체제와 인식전환을 요구하고 있다.