

건축법 및 건축사법 개정방안 공청회

On the Revision of Laws for Building and Architect

건설산업의 개방화에 대비하고 국민편익위주의 건축행정을 구현하기 위한 「건축법 및 건축사법 개정방안」에 관한 공청회가 지난 5월 14일(목)에 본협회 강당에서 개최됐다. 우리 협회가 주최하고 건설교통부가 후원한 이번 공청회에는 건축사를 비롯 건축관련단체와 시민단체, 관련학계 전문가들이 참가해 열띤 토론을 벌였다. 오전 10시부터 열린 건축법 개정에 관한 공청회에서는 국민편익 위주의 건축허가 제도 개선, 지방중심의 건축제도 정비, 시대변화를 신속히 수용할 수 있는 법체계로 개편, 건축기준의 합리화 등에 대한 내용으로 발표와 토론이 있었고, 이어 14시 30분부터 열린 건축사법 개정에 관한 공청회에서는 건축사사무소의 전문화 유도, 소비자 보호를 위한 건축사공제조합 설립근거 마련, 건축사등록업무 대한 건축사협회에 이관, 건설업체 소속 건축사의 자기업무용 사옥 설계 허용, 건축사 시험제도 개선, 건축사 행정처분기준의 조정 등에 대한 주제발표와 토론이 있었다. 이번 공청회 결과는 보다 광범위한 여론수렴과정을 거쳐 금년도 9월 정기국회에 상정될 예정이다. 이번 건축법 및 건축사법 개정으로 건축행정 절차나 건축 관련 각종 기준을 비롯하여 건축사제도의 미래 지향적인 합리적 기틀 마련의 좋은 기회가 되기를 바라며 본 지에서는 주제발표 전문과 토론내용을 요약 정리하여 게재한다.



주제발표 및 토론자

제1주제: 건축법 개정방안

- 좌 장 이문보(동국대학교 건축공학과 교수)
 발표자 이재욱(건설교통부 건축과장)
 토론자 김종익(경실련 도시개혁센터 사무국장)
 김천주(대한주부클럽연합회 회장)
 김재열(국무조정실 규제개혁담당 과장)
 변영진(서울특별시 주택국장)
 김영하(단국대학교 건축공학과 교수)
 김기철(대한건축사협회 이사)

제2주제: 건축사법 개정방안

- 좌 장 이명호(중앙대학교 건축공학과 교수)
 발표자 최중수(건설교통부 도시건축심의관)
 토론자 배병휴(매일경제신문 논설위원)
 신용묵(소비자보호원 주택생활용품 팀장)
 정기용(건축사사무소 기용)
 양 갑(서울특별시 도시개발공사 이사)
 최찬환(서울시립대학교 건축공학과 교수)
 이세훈(서울특별시건축사회 회장)

건축법 개정방안

Theme: On the Revision of Building Law

이재욱 / 건설교통부 건축과장
by Lee Jae-Ok

I. 개정배경

- 가. 건축법은 '62년 경제개발계획 착수와 동시에 제정·시행
- 건축물의 구조안전, 토지의 효율적 이용, 쾌적한 도시환경의 조성, 건축문화창달 등 공공복리의 증진을 위해 제정되었고, 제정이래 토지이용도 제고와 국민편의 증대를 목적으로 21차례에 개정
- 나. 건축법은 국민의 경제생활과 밀접하게 연결되어 있으면서도 규제의 대명사처럼 인식
- 국민의 법으로서 보다는 건축사 등 전문가의 법으로만 인식되어 국민과의 괴리발생
- 다. 건축기준은 도시환경보호, 건물의 안전이라는 공공복리의 확보와 개인의 자율성 보장이라는 양면이 있어 중립적 대안을 찾기 어려운 점이 있다.
- 라. 이번 개정안의 주요방향
- 건축허가 등 행정절차중 반드시 필요한 것을 제외하고는 폐지하여 처리절차를 최소화, 각종 건축기준을 현실을 감안하여 객관적으로 투명성 확보 법령의 내용을 누구나 이해할 수 있도록 쉽게 개정

II. 개정 주요내용

1. 건물의 용도변경 절차의 간소화

- 가. 현행은 천여종의 세부 건물용도를 32개 용도군으로 분류하고 있으나, 21개로 축소하여 건물신축시와 사후관리의 행정절차를 간소화
- 건물용도를 크게 묶어 허가없이 임의사용 가능범위를 확대, 허가서 및 건축물대장에 세부용도를 기입하지 아니하고 21개 용도군중 하나만 기재하게 함으로써 대장상의 기재사항을 변경해야 하는 번거로움을 줄인다.
- ※현행은 영업허가시 사전에 세부용도가 기재된 대장사본 요구
나. 건축물 용도변경 허가제를 신고제로 전환하여 행정절차를

간소화

- 용도변경 허가대상 11개 시설군을 5개로 줄이고, 신고대 상중에서도 건축기준이 강한 것에서 약하게 적용되는 용도로의 변경은 용도지역내 입지기준에 적합하면 행정 절차없이 건축사의 확인으로 변경가능
※용도지역내 입지기준, 주차장, 피난 등의 기준에 적합한 경우 동일군내에서 자유변경이 가능

<11개 시설군>	<5개시설군>	
관람집회, 숙박, 판매유통, 여객운송	다중이용	↑ 신 고 ↓ 임의 변경
공장산업, 위험물저장 및 처리	산업시설군	
교육, 의료 및 요양시설군	교육 및 의료	
주거, 영업업무시설군	주거 및 업무	
기타시설군	기타시설군	

2. 건축허가 처리절차의 간소화

- 가. 대형건축물에 대한 건축허가절차 간소화
- 21층 이상 또는 연면적 10만㎡ 이상인 대형건물은 시·도지사 사전승인후 시장·군수가 허가하던 것을 시·도지사가 사전승인 없이 직접 허가토록 하여 허가처리기간을 단축
- 나. 도시설계구역내 건축허가제를 전문가 확인제로 전환
- 건축계획을 구체적으로 수립하여 계획적 도시로 조성하기 위한 도시설계구역에서는 민간전문가인 건축사의 확인으로 건축을 허가
- 다. 미관지구내 건축심의절차 폐지
- 미관지구내에서는 단독주택을 건축하더라도 건축위원회의 건물미관에 대한 심의를 받도록하고 있으나, 개별건물에 대한 심의로는 지구전체에 대한 미관향상에 한계가 있으므로 미관지구안의 건물건축시 미관기준을 미리 정하도록 하고 건축심의절차를 폐지(1개월이상 단축가능)

3. 신기술을 신속히 수용할 수 있는 법률체제로 개편

- 가. 기술적인 내용은 법령에 근거만 두고, 지침형식으로 고시하여 법령을 단순화, 투명화
- 기술발달에 따라 변화 가능성이 큰 구조안전·피난·설비 기준 등은 전문가 영역에 속하는 사항이므로 법령에 근거만 두고 설계지침으로 고시하여 신기술을 신속히 수용할 수 있도록 한다.
- 나. 건축법령을 정기적으로 검토·개정할 수 있도록 건축제도 개선위원회를 운영
- 건축법은 전문성과 생활법적 성격을 동시에 가지고 있으므로 전문가와 일반인의 의견을 동시에 수렴할 수 있도록 전문가·소비자단체로 구성된 건축제도개선위원회를 운영하여 법령이 정기적(2~3년)으로 개정되도록 한다.

※ 미국의 경우 공무원보다는 법제위원회에서 3년마다 정기적으로 개정

4. 법령에서는 원칙적인 내용에 한하여 정하고 예외적인 사항은 지역실정에 따라 조례로 정하도록 하여 지방중심의 건축제도로 운영

- 가. 용도지역내 허용되는 건축물의 종류중 필수적인 것에 한하여 법령에서 정하고 예외적인 것은 조례로 정한다.
- 일반주거지역의 경우 주택, 근린생활시설, 근린공공시설 등 지역지정취지에서 볼 때 필수적인 용도는 법령에서 정하고 지역실정에 따를 필요가 있는 용도는 조례로 정한다.
- 나. 대지는 4m 이상의 도로에 2m 이상 접해야 건축허가가 가능토록 된 것을 조례로 예외적 사항을 정할 수 있도록 한다.

5. 건축기준을 현실성있게 개선

- 가. 일조기준을 현실에 맞도록 개선
- 1) 북쪽 대지경계에서 건물높이의 1/2을 띄우도록 한 일조기준을 남쪽에서 띄우도록 한다.
 - 현행 기준적용이 필요한 곳은 조례로 정하여 북쪽에서도 띄울 수 있도록 한다.
 - 2) 상업지역의 공동주택에 대하여는 호텔 등 다른 건축물과 동일하게 일조기준의 적용을 배제한다.
 - 현행은 공동주택은 북쪽대지경계로부터 건물높이의 1/2, 채광창이 있는 면은 대지경계로부터 1/4를 띄어 건축토록 하고 있으나, 호텔 등 다른 건물은 동규정이 적용되지 않음
- ※ 일본의 경우 상업지역에서는 일조기준이 적용되지 않는다.
- 나. 도로너비에 의한 건물높이 제한을 구역별 최고높이로 정하여 운영할 수 있도록 단순화, 투명화
- 1) 도로너비를 기준으로 복잡하게 규정되어 이해하기 난해한 건물높이제한을 시장·군수가 구역(Block)별 최고높이로 정할 수 있도록 한다.
 - 구역별 건물높이를 더 높게 할 필요가 있는 건물은 건축심의를 거쳐 완화할 수 있도록 한다.
- 다. 대지면적의 최소한도규정을 현실성있게 개선
- 1) 고의분할은 제한하되 부득이하게 발생된 자투리땅에 대하여는 건축을 허용

〈대지면적의 최소한도〉
 일반주거지역: 60㎡
 일반상업지역: 150㎡
 일반공업지역: 200㎡

Ⅲ. 건축법 개정방안 세부내용

1. 건물 용도군의 축소조정을 통한 절차 간소화

건축물의 용도는 수백종으로 미리 건축물대장의 기재사항을 변경하여야 개별법에 의한 영업허가가 가능하며 이 경우 모든 관계법을 검토해야 하므로 상당기간 소요

현행	개정
- 현행 모든 건축물을 32개 군으로 분류 사용(세부용도: 수백종) • 건축허가시 32개 군의 이름과 수백종중 1개 용도를 기입 • 건축물대장작성시 수백종중 1개의 용도를 변경하더라도 기재사항을 변경	- 용도를 크게 묶어 21개 용도군으로 축소 • 건축허가시 21개군중 하나의 군이름만으로 허가하고 세부용도 기입을 폐지 • 세부용도 변경시 건축물대장의 기재사항 변경 불필요부터 사용까지의 건물의 호적을 기록하여 작성하는 것이나, 등기법과 영업허가 등

- ※ 건축물대장: 건물준공 후 허가부터 사용까지의 건물의 호적을 기록하여 유지관리업무 등에 이용하기 위해 작성하는 것이나 등기법과 영업허가 등 타 법령에서 이를 활용하고 있다.
- ※ 현행은 수백종의 건물용도를 32개 군으로 분류하여, 용도지역안의 허용기준, 피난기준 등 건축기준의 적용 대상을 정하고 그 중에서도 11개 시설군으로 변경하는 경우 허가를 받도록 한다.

○기대효과

용도군의 축소로 용도변경 등 행정절차가 대폭 축소될 뿐 아니라 건물을 건축주 자유자재로 사용할 수 있는 범위가 확대된다.

2. 건축물 용도변경 허가제의 신고제 전환

준공되어 사용중인 건축물은 건축허가시 구조설계 등 제반 건축기준을 검토하여 건축한 것이므로 사용중인 건축물에

현행	개정
- 11개 시설군으로 용도변경시 허가를 받아야 한다. - 용도변경시 검토기준이 없다(신축기준과 동일).	- 신고하면 용도변경 가능 → 11개를 5개로 축소 - 검토기준을 명문화, 투명화(구조안전, 피난·도시계획상 허용여부 등을 고시) ※ 보완조치: 건축사 등 전문가의 구조안전확인을 거치도록 한다.
- 건물용도별 등급 분류기준 없다(11개 모두 허가를 받아야 함).	- 구조·피난 등 건축기준이 강한 것부터 약한 순으로 순위를 정하여 상위건물은 하위로 변경시 행정절차 없이 사용가능

대하여는 신고만 하면 변경사용할 수 있도록 한다.

11개 용도군 : 관립집회, 숙박, 판매유통, 여객운송 : 다중이용
 주거, 영업업무 : 주거 및 업무
 교육, 의료 및 요양 : 교육 및 의료
 공장산업, 위험물저장 및 처리 : 산업시설군
 기타시설군 : 기타시설군

○기대효과

기업의 신속적인 업종변경으로 경제여건변화에 조기 대응가능(종전 1~3개월 소요 → 2주내 처리 가능)

3. 대형건축물의 시·도지사 사전승인 제도 폐지

시장·군수·구청장은 일정규모 이상의 대형건축물을 허가하고자 하는 경우 시·도지사의 승인을 얻어야 했으나, 시·도지사가 직접 허가토록 하여 허가 처리기간을 단축하고자 한다.

현행	개정
- 대형건축물 허가시 시·도지사의 허가전 승인 필요 ※ 대형건축물 : 21층 이상, 연면적 10만㎡ 이상 • 사전승인시 건축위원회의 심의의결을 거치고 관계기관 의견을 들어 승인 • 허가권자는 시·도지사와 동일한 과정을 거쳐 허가	- 시·도지사의 허가전 승인 제도를 폐지하고 직접 허가토록 함

○기대효과

처리기간이 4개월에서 2개월 이내로 단축

4. 도시설계가 수립된 곳에서는 건축사의 확인으로 건축을 허가

도시설계수립지역은 건축법상의 건축기준이 모두 적용되어 수립내용에 따라 건축하면 가능하므로 민간 전문가의 건축행정 참여폭을 확대하고 국민편의를 위하여 건축사 또는 확인으로 허가를 갈음하고자 한다.

현행	개정
- 도시설계가 수립된 지역에서도 일반지역과 동일한 절차로 건축허가 • 특별설계구역 등에서는 건축위원회 심의절차가 필요하는 등 처리절차가 타지역보다 복잡	- 도시설계수립지역에서는 건축사의 확인만으로 건축을 허가

○기대효과

도시설계를 수립하면 2중으로 규제한다는 이미지를 없애고 민간 전문가를 건축행정에 참여시킴으로써 건축허가의 전문성을 향상시키고자 한다.

5. 건축심의 절차 간소화

미관지구안에서 건축위원회 심의를 거치더라도 개별건축물에 대한 심의가 되어 지구전체의 미관증진에 한계가 있으며, 허가처리 지연 등으로 국민불편 야기

현행	개정
- 미관지구내에서는 단독주택을 건축하더라도 건축위원회의 심의를 거치도록 한다.	- 미관지구안이라 하더라도 건축위원회 심의제도 폐지 • 미관지구안에서는 허가권자가 건물 색채·형태에 대한 기준을 마련

○기대효과

미관지구 전체에 대하여 색채와 형태에 대한 기준을 정하도록 하여 지구전체의 미관을 향상시키고 허가처리기간을 단축함으로써 국민편의 증진

6. 자치단체의 조례제정범위 확대

현행 건축법에서 대부분의 건축기준을 조례로 위임하고 있으나 극히 한정적으로 위임하여 지방에서 자율적으로 운영하기에는 한계가 있으므로 자치제도가 정착되는 시점에서 위임폭을 확대할 필요가 있다.

현행	개정
- 건축기준을 자치단체에 위임하고 있으나 제한적으로 위임 • 도시계획상 용도지역내 허용되는 건축물을 제한적으로 위임 • 일조기준의 경우 대지의 위치에 따라 크게 다른데도 불구하고 법령에서 직접 규정	- 조례 제정폭의 확대 • 필수용도를 제외하고 자치단체 조례로 모두 위임 • 일조 등 각종 건축기준을 지역실정에 따라 자율적으로 정할 수 있도록 한다.

○기대효과

지역실정이 잘 반영될 수 있도록 지방조례로 정할 수 있는 건축기준의 범위를 확대하여 특색있는 지방도시를 육성하고 민원해소에 기여

7. 도시설계 제도의 활성화

현행 건축법령상의 건축기준은 개별대지와 건축물에 일률적으로 적용되어 기존도시를 계획적인 도시로 조성하는 데 한계가 있으므로 지역개발 수단인 도시설계제도를 활성화할 필요가 있다.

※ '81년 도시설계제 도입 이래 62개 지구에 불과

현 행	개 정
<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획법에 의한 도시설계지구를 지정하여 도시설계 수립이 가능 • 도시설계 수립기준이 신개발지를 기준으로 작성되어 기존 시가지에 적용하기에 어려움이 크다. • 도시설계수립지침에 따라 설계내용에 모든 건축기준이 적용 • 도시설계를 수립하면 국민은 2중규제로 인식한다. 	<ul style="list-style-type: none"> - 시장·군수·구청장이 지정·공고하면 수립가능토록 지정절차를 간소화한다. • 기존도시에 적극 활용될 수 있도록 수립기준을 개발지의 실정을 감안하여 작성 • 건축물 높이 또는 색채 등 몇 개의 기준만으로도 수립가능토록 한다. • 도시설계수립지역에 건축사 확인으로 건축을 허가하는 등 인센티브 부여

○기대효과

계획적 도시 육성을 통한 도시환경개선

8. 법령내용중 기술적·전문적 내용 분리

건축법령에 구조안전·피난·설비 등 전문가에 한정되는 분야의 내용이 규정되어 있어 일반 국민은 법령을 어렵게 느끼고 또한 신기술을 적기에 반영하기 어려워 건축기술의 발전을 저해하는 요인이 된다.

현 행	개 정
<ul style="list-style-type: none"> - 건축법령에 구조기준, 피난기준, 설비기준 등 전문적이고 기술적인 내용으로 국민이 어렵게 인식 • 법령에 규정되어 기술발달에 따라 신속적인 대응이 어려워진다. 	<ul style="list-style-type: none"> - 구조·피난·설비기준은 건축사 등 전문가에 한하여 검토되는 것이므로 지침형식의 "설계기준"으로 고시 • 기술발달에 따라 신속적인 개정가능

○기대효과

건축기술 발달내용을 적기에 반영할 수 있으며 법령에서 전문용어의 사용이 적어지므로 법령내용의 이해증진에 도움이 된다.

9. 건축제도개선위원회 운영

건축법령의 개정이 일부 이해단체의 압력이나 담당 공무원 필요에 의하여 부분적으로 개정되어 법령이 체계를 잃고 매년 수회 개정하여야 하는 사례 발생

현 행	개 정
<ul style="list-style-type: none"> - 건축법령의 개정이 규제개혁위원회 등 경제여건변화에 따라 부분적으로 개정되어 법령이 체계를 잃음. • 법령개정시 공무원 자의적 판단에 따라 개정된다. 	<ul style="list-style-type: none"> - 건축사, 학계, 허가담당 공무원으로 구성된 건축제도개선위원회 구성 • 2~3년 1회 정기적으로 건축법령을 개정하여 민의 수렴

○기대효과

2~3년에 1회 정기적으로 법령개정위원회에서 개정함으로써 건축기준에 대한 공감대를 형성하고 꾸준한 연구개발이 가능하도록 한다.

10. 일조기준의 합리적 개선

일조관련 건축기준은 건축물 높이를 결정하는 조항으로 내용이 복잡하여 유권해석을 요구하는 질의가 많아 이를 국민의 정서에 일치되도록 개선

현 행	개 정
<ul style="list-style-type: none"> - 일조확보를 위하여 북쪽의 이웃대지경계선으로부터 건물높이의 1/2을 띄어 건축 • 북쪽에 정원을 두게 되는 결과 초래 	<ul style="list-style-type: none"> - 원칙적으로 남쪽대지경계선으로부터 일정거리를 띄어 건축토록 하여 • 남쪽에 정원을 둘 수 있도록 하되 • 기존건축물로 인해 민원의 우려가 있는 곳은 조례로 정하거나 허가권자가 판단하여 종전규정을 적용할 수 있도록 한다.
<ul style="list-style-type: none"> - 상업지역내 공동주택에 대한 일조기준을 적용 • 이웃경계로부터 높이의 1/2을 띄어 건축 • 창문이 있는 벽면은 높이의 1/4을 띄어 건축 	<ul style="list-style-type: none"> - 상업지역내 공동주택에 대한 일조기준 적용배제 • 호텔 등 일반건축물과 동일하게 적용하되 • 공동주택사업단지 등 상업지역에 불가피하게 조성되는 주택단지에 대하여는 일조기준을 적용할 수 있도록 한다.

※ 일본 등 선진국에서도 상업지역에서는 일조기준을 적용치 아니한다.

○기대효과

정원을 남쪽에 두도록 함으로써 우리나라 고유의 주택배치양식과 일치시키고 우리나라의 지형학적 위치에 따른 기후변동(겨울 북서풍, 여름 남동풍)의 통풍·난방 등에 유리하며 상업지역내 일조기준을 배제함으로써 기형적인 형태의 건물을 균형감있는 건물로 건축할 수 있도록 하여 상업지역의 미관을 향상시킬 수 있을 뿐 아니라, 주상복합건축물의 건축을 활성화하여 직주근접과 야간 도심공동화 현상 방지효과를 얻을 수 있다.

11. 도로사선제한 등 건물높이제한 규정의 합리화

건축법령에서 도로너비에 따른 건물 높이 산정이 가장 난해한 부분으로 조문별 민원이 가장 많은 부분이므로 기준을 단순화하고 투명화할 필요가 있다.

Discussion: On the Revision of Building Law

I. 총론

IMF라고 해서 용적률을 모두 풀 것 같아 우려했다. 주택경기는 수요의 문제지 규제 때문에 침체된 것은 아니라고 본다. 따라서 규제를 풀어 경기를 활성화하는 것은 잘못된 일이라고 본다(김종익).

소비자는 소비자의 돈으로 건물을 짓는데 돈준 것 만큼 대접을 못 받는 것 같다. 그리고 건축법이 건축주를 도와주는 것이 아니라 규제, 편법, 비리, 부조리 발생의 동기를 유발시키고 있는 같다. 절차 및 기준의 객관성, 투명성, 간소화의 원칙이 필요하다고 본다(김천주).

공청회가 왜 열리는지, 국민들이 어떻게 느낄 것인가 중요하다. 총리실 규제개혁내용을 보면 상당수가 건축관련 내용임을 알 수 있다. 또 공무원 비리를 살펴보면 건축, 소방, 위생 등 건축이 항상 빠지지 않는다. 모든 규제를 다 풀고 재검토하는 시각이 필요하다고 본다. 다시말해 최소범위의 규제 안에서 기준 및 절차가 투명성을 유지해야 된다고 본다(김재열).

“규제완화 = 국가경쟁력/경기회복”이란 등식에 밀려 “환경”과 “삶의 질”이 평가절하되는 상황에서 소비자는 오히려 “지도, 감독”을 원하고 있는 것이 오늘의 현실이다. 규제 완화 때문에 공공 및 좋은 제도를 포기하는 것은 아닌지... 규제 완화가 건축 무정부운동 같다는 인상이자. 자치단체가 요구할 내용을 중앙정부가 앞장서고 있다. 물론 불가피한 규제는 필요하겠지만 건축활동에 왜 정부가 개입해야 하는가?란 근본적인 물음을 다시한번 생각해봐야 할 것 같다. 그리고 공급자 위주에서 소비자 위주의 전환이 필요하다고 본다. 소비자는 건축주, 건축사, 시공자가 아닌 시민이 주인으로 건축물은 사회적 공공재다. 따라서 공공은 소비자를 대표해야 된다고 본다(변영진).

건축 3단체의 제도 개선내용이 합의 도출되지 못한 것에는 아쉬움이 있다. 건축주와 관(공공)의 역할 재고에 공익적인 건축물에 대한 개념 정립이 필요하다고 본다. 또 전체적 방향에 대해서는 긍정적이나 각론적인 가이드라인이 필요하다고 본다(김영하).

현행	개정
- 건물의 높이가 도로폭의 크기에 따라 제한 • 도로너비의 1.5배 이하로 제한 • 2이상의 도로에 접한 경우 예외조항 등이 있어 완화	- 구역(Block)에 따라 최고높이를 정하여 제한 • 구역별 절대높이 정하지 아니한 경우에는 법에서는 원칙(도로너비의 1.5배이하)만 정하고 예외적 적용사항은 조례로 정하여 운영

○기대효과

건물높이기준을 절대높이 제한으로 변경하여 단순화함으로써 국민이 알기쉽도록 하고 건물높이를 증가하고자 하는 건축주는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있도록하여 민원 완화. 또한 대지가 접한 도로의 너비에 따라 건물높이를 제한하는 것은 유연성이 개재되므로 허가권자가 구역내 사회기간시설의 정도에 따라 합리적으로 정할 수 있으므로 공정성에 기여

12. 자투리땅 활용방안 강구

대지면적의 최소한도를 제한하고 있음에도 불구하고 도로 개설 등 공공사업의 시행과정에서 발생하였거나 지적도에 이미 분할되어 발생된 소규모 대지에 정상적인 건물의 건축이 불가능하게 되어 민원이 발생하고 임시건축물을 건축하여 도시미관을 해치고 구조안전 등의 문제 발생하므로

현행	개정
- 건축물을 건축하고자 하는 대지에 최소한의 규모를 정하여 그 이상이 되는 경우에 한하여 건축가능 • 최소규모 이하의 대지에 건축금지 • 최소규모 이하로 분할금지	- 발생된 소규모대지(자투리땅)에는 건축을 허용하되, 앞으로 발생하는 것은 예방 • 최소규모 이하 대지에는 건축가능토록 하되, • 최소규모 이하로 분할금지

대지면적의 최소한도
일반주거지역: 60㎡
일반상업지역: 150㎡
일반공업지역: 200㎡

개선 필요

○기대효과

자투리땅 소유주의 민원을 해소하고 정상적인 건축물을 건축하게 함으로써 도시미관 증진과 사용자의 안전을 보호

규제완화가 필요한 것은 건축법이 아니라 주축 법과 건기법, 소방법, 주차장법 등으로 건축법의 규제완화는 한 계에 도달한 듯하다. 또 건축법상 건축설비는 시행절차에 많은 혼선과 민원을 발생시키고 있는데 건축설비의 정의 및 내용이 정리되어야 한다고 본다. 그리고 일반인이 인식하는 '건축설계'와 실재는 다른데 기술부문의 설계와 건축설계는 구분되어야 하며 건축설계도 기획, 계획, 기본, 실시 등과 같이 단계별 구분이 필요하다(김기철).

II. 주제별 토론내용

1. 건물의 용도변경 절차의 간소화

용도군을 축소하는 것에는 반대한다. 절차 간소화와는 다른 차원의 문제로 용도군을 축소한다면 교통난 및 주거환경 악화가 될 수 있으므로 용도군 기준을 세분화하는 것이 바람직하다고 본다. 그렇다고 신고제로 전환하는 것도 보수적인 입장이다(김종익).

용도군 축소 및 절차 간소화가 오히려 공무원의 자의적 해석을 확대하는 건 아닌지...(김재열).

규제완화보다 규제합리화로 방향을 잡아야 한다. 규제보다 유도로 제도를 운용해야 한다. 또 입주기준의 적합성에 대한 기준이 필요하다고 본다(김영하).

용도군을 축소 조정한다 해도 해당법 용도가 건축물 대장을 기준으로 하고 있어 혼란이 우려되며 또다시 건축문제로 되돌아 올 것으로 예상된다. 그리고 용도변경은 건물 시설군 합리적 검토가 필요하다. 또 관련법 규제도 이번에 같이 개정되어야 된다고 본다(김기철).

2. 건축허가 처리절차의 간소화

대형건축물에 대한 건축허가절차를 간소화하는 것은 광역자치단체보다 기초자치단체에 일괄하는 것이 바람직하다고 본다. 그리고 도시설계구역내 건축허가제를 건축사 확인만으로도 허가는 문제가 있다고 본다. 근본적으로 도시설계와 상세계획이 통합되어야 하며 인센티브제도를 활용하여 활성화시켜야 된다고 본다. 마지막으로 미관지구내 건축심의 절차 폐지에 대해서는 찬성이다. 물론 기본적으로 운용 공무원의 자질(시각 및 역량)이 필요하다고 본다(김종익).

도시설계에 대해서는 반대다. 물론 논리적으로는 하자가 없지만 도시설계의 질이 낮아질 것이다. 도시설계나 지역지구 용도규제가 무엇이 다른가? 그리고 전문가 확인제로 전환한다면 구체적 기준이 필요한데 구체적 기준은 설계의 창

작성을 제한한다. 독일의 상세계획도 허가제는 포기하지 않는다. 미관지구내 건축심의절차 폐지에 대해서는 반대한다. 법에서도 과도하게 허용하는데 심의 조정이 필요하다. 예를 들어 2층 주거지역 용적률이 400%인데 어떻게 심의를 안하나? 객관화하기 어려운 사항을 공론화를 통해 기준을 만드는 것을 심의의 기능으로 봐야한다. 심의의 문제는 관행이 야기하는 불공정성과 불합리성의 문제로 필요한 것 심의할 수 있도록 조례위임이 바람직하다고 본다(변영진).

대형건축물에 대한 사전심의 폐지는 시기상으로 한다면 대형건축물에 대한 건축허가절차 간소화는 광역자치단체보다 기초자치단체에 일괄하는 것이 바람직하다고 본다. 그리고 도시설계구역내 건축허가제를 전문가 확인제로 전환하는 것은 긍정적이라고 본다(김영하).

도시설계 부분에 대해서는 찬성이다. 건축법에 맞다면 신고로써 가능토록 하고 책임(과실책임)은 법검토자가 책임져야 한다고 본다. 또 벌칙규정은 위법이므로 행위자 책임원칙에 의해서 이득자를 처벌해야 한다고 본다(김기철).

3. 신기술을 신속히 수용할 수 있는 법률체계로 개편

기술적 내용을 단순화하는 것에는 전적으로 동의한다. 또 건축제도개선위원회는 운영 및 실행력의 문제가 관건이긴 하지만 찬성이다(김종익).

건축제도개선위원회 운영은 찬성이다. 이를 운영하자면 공무원의 역할이 대단히 중요(공무원 처우 개선 필요)한데 비전공 공무원을 건축직으로 시급히 바뀌어야 한다고 본다. 불가능하다면 일정기간 교육후 식견을 갖도록 해야 할 것이다(김영하).

4. 지방중심의 건축제도 운영

전적으로 찬성이다. 법과 조례의 역할 분담을 명문화, 세분화할 필요가 있다고 본다(김종익).

잘못하면 지방의 집단이기주의를 야기할 우려가 있다고 본다(김천주).

광역자치단체 조례와 기초자치단체 조례 통합이 필요하다고 본다(변영진).

5. 건축기준을 현실성있게 개선

남향선호의 전통적인 문제뿐만 아니라 상업지역 주거지구 환경열악이 우려되므로 '일조기준을 현실에 맞추어 개선' 하는 안에 대해선 보수적 입장이다. 그리고 도로사선제한하는 것에 대해서는 다른 부작용이 없는지 검토할 필요가 있

다고 본다. 자투리땅에 대해서는 자치단체가 허용 못하는 것을 법으로 정해줄 필요가 없을 뿐만 아니라 현행법규로도 영세필지 늘어나고 있으므로 원칙적으로 국가매입이 바람직하다고 본다(김종익).

일조기준에 있어서 북쪽을 이격 못할 곳도 많다. 좁은 국토를 합리적으로 활용하는 방향에서 검토가 필요하다고 보며, 남쪽 재량권에 대해선 찬성이다. 서쪽 이격이라도 좋을 것 같다. 그리고 도로사선제한에 있어 구역별 높이를 조정하는 것에는 찬성이다(김천주).

일조기준에 있어 반대한다. 우리나라는 겨울이 길며 매우 춥다(일조권 폐지 반대). 또 남향이격은 분쟁 심화가 우려된다. 북쪽 이격을 원칙으로 두고 남쪽이 가능토록 하는 것이 바람직하다. 상업지역 아파트 일조기준은 완화할 필요성이 있다고 본다. 그리고 블록별 높이제한은 조례로 위임해 높이보다 용적률로 컨트롤하는 것이 바람직하다고 본다(변영진).

일조기준에 있어 일조권으로 인식되어 남비현상의 원인이 되는 것 같다. 정북방향 이격기준은 반드시 개선되어야 하며 계획적인 개발지에서는 일조기준을 폐지해 시범적으로 실시해야 된다고 본다. 그리고 사선제한에 있어서는 우리나라 여건을 고려한 합리적 유도 방안의 연구가 필요하며 전문분야별 심도있는 검증이 제도화되어야 한다고 본다. 블록별 높이제하는 데 있어 도시설계 및 상세계획이 연계되어야 하는데 도시설계 따로, 상세계획 따로 되어 있어 문제인 것 같다. 그리고 자투리땅은 대지면적 최소한도 미필대지로 합필 및 공동개발 유도가 우선되어야 하며 주거지역 등 제한적으로 최소한 완화해야 된다고 본다(김영하).

한국에서 동지에 4시간 일조를 받으려면 건물 높이의 2.5배 이격해야 한다. 따라서 현실적으로 불가능하다. 집을 동향이나 서향으로 하는 방법밖에 없는데 남을 위해 자신의 대지를 이격하는 것은 모순이다. 그리고 도로사선제한하려면 다른 부작용이 없는지 검토할 필요가 있다고 본다(김기철).

Ⅲ. 제안사항

현재 소비자의 권리를 무시한 채 건축업자 혼자 모두 다하고 있는데 소비자가 직접 감리자 선정이 가능하도록 제도화(감리자 직접선택제 도입)되어야 하며 APT도 소비자가 감리자의 컨설팅을 받을 수 있어야 한다. 그리고 일반인이 이해할 수 있도록 서식 및 건축법을 쉽게 개정하여 소비자의 의사가 전달될 수 있어야 하며 소비자가 직접 허가 및 행정 신청을 할 수 있도록 해야 한다. 공무원 자질 및 서비스가 향상될 수 있

도록 공무원의 처우개선이 되어야 하며 또 공무원이 현장을 직접 확인할 수 있도록 재량권을 부여하여야 한다. 그리고 비전문가 공무원은 빨리 전문가로 바꾸어 건축물의 안전을 확인할 수 있어야 한다. 건설업자(건축주)는 소비자가 아니다. 마지막 사용자 다시 말해 분양받은 이를 소비자로 봐야 한다. 대형이든 소형이든 집장사가 소비자를 대변하지 못한다. 소비자 위주의 법과 제도가 되어야 한다고 본다(김천주).

건축분야에 비법령 규제가 제일 많은데 비법령 규제를 없애야 한다. 그리고 내부지침을 만들지 말아야 한다(김재열).

건축규제가 많다고 하는데 건축법이 아닌 관련 법 사항으로 주차장법과 도시정비촉진법 등의 문제다. 소방, 위생 등의 내용도 국무조정실에서 부처간 규제완화를 조정해야 한다(변영진).

전력기술관리법(산업자원부)과 소방법(행정자치부) 등 이중삼중의 감리가 되고 있어 적용의 혼란과 과비용을 투입하고 있다. 따라서 총리실의 관련부처 조정과 건축법 규정을 보다 세분화하여 기준 설정하는 것이 필요하며 그 과정에서 안전 관련 내용은 더욱 강화되어야 된다고 본다. 각종 건축용어 정의의 불명확으로 업무와 일체되지 않는데 용어를 외국(영어)의 기준으로 번역하여 정의하면 명확해질 것으로 본다. 건축법이 정확하고 명확해야 관련기준 및 업무범위가 설정될 것이며 또 그렇게 된다면 업무 및 책임한계가 명확해지고, 소비자의 권익을 보호해 줄 수 있는 보충이 개발될 수 있을 것이다. 그리고 현재 지하층은 현실적으로 행정자치부가 주장하는 대피가능이 없으므로(지층 1/2 노출) 총리실의 조정이 필요하다고 본다(김기철).

Ⅳ. 방청객 토론내용(건의내용 요약)

- 현장조사감사업무대행폐지: 공무원의 고유업무로 공무원이 수행해야 한다.
- 도시외곽의 고밀개발로 인한 도심공동화 및 도시신개발: 주거를 다시 도시로 끌어들이는 제도가 필요하다.
- 건축물의 위법 부실의 직접 당사자는 건축이며 이를 제재해야 한다
- 소규모 건축물 사전입주 제제 완화: 소규모 건축물 불가피한 경우 입주 신고로 가능토록 완화해야 한다.
- 제도의 사각지대이며 민원발생의 주요 대상인 200평 이하의 소형건축물에 대한 시공하자 보상받을 수 있어야 한다
- 현재 위법건축물 향성화 계획은 없는가?: 계획 없다(건교부 답변)

건축사법 개정방안

Theme: On the Revision of Architect Law

최종수 / 건설교통부 도시건축심의관
by Choe Jong-Su

I. 건축사법 개정 추진배경 및 방향

가. 건축사법은 '93년 제정된 이후 8차에 걸쳐 개정되어 건축사 자질 향상으로 양질의 설계용역서비스 제공에 크게 기여해 왔다.

- '95 WTO 체제 출범과 '96 OECD 가입, 최근의 IMF 사태로 인한 건설업 및 건설용역업 개방으로 외국 설계업체의 국내진출이 본격화될 것으로 예상되며, 이에 대비한 설계용역업의 국제경쟁력강화 필요성이 대두되고 있다.

- 소비자 권익신장에 발맞춰 부실설계로 발생하는 재산상 손해를 보상할 수 있는 구체적인 수단을 강구해야 하고

- 민간자율화 추세에 부응하도록 건축사제도를 개선할 필요가 커지고 있다.

나. 정부는 건축사제도를 개선하여

- 건축사사무소의 대형화와 전문화를 통해 건축설계용역업의 국제경쟁력을 제고하고,

- 설계부실이나 감리소홀로 인한 소비자 피해를 보상할 수 있는 제도적 장치인 건축사공제조합 설립근거를 마련하며,

- 건축사 관리 업무의 민간위탁으로 민간자율화 추세에 부응하고, 행정의 능률성 향상을 도모할 수 있도록 하고자 한다.

II. 개정 주요내용

1. 건축사사무소의 대형화 전문화를 통한 경쟁력 강화

가. 현행은 개인 건축사사무소와 법인 건축사사무소간에 특별한 구분이 없으나, 앞으로 이를 차별화하고 법인인 경우 다중이용건축물에 대한 감리 수행 등 인센티브를 부여하여 건축사사무소의 법인화를 통한 대형화를 유도할 계획이다.

나. 구체적인 내용을 살펴보면, 법인은 건축사 3인 이상, 기술사(인정기술사 포함) 1인 이상을 구비토록 하고, 설립절차 등 제반 법인 설립요건을 법에서 정하며, 법인의 경우 건설기술관

리법에 의한 감리전문회사 등록을 하지 않더라도 다중이용건축물에 대한 감리를 수행할 수 있게 하고, 다른 지역에 건축사 1인만 상주시키면 자유롭게 지사를 설립할 수 있도록 하겠다. 다. 건축사사무소가 대형화되면 설계용역업의 국제경쟁력을 높이고, 해외 건축 설계 시장에 진출할 수 있는 기반 마련에 일조할 것으로 본다.

2. 건축사공제조합 설립을 통한 소비자 보호강화

가. 부실설계나 감리소홀로 발생한 피해를 보상하고 건축사업무 관련 각종 보증업무를 수행하도록 건축사공제조합 설립 근거를 마련할 계획이다.

- 건축사공제조합은 먼저 입찰계약에 따른 설계 감리이행 보증업무와 설계 잘못으로 인한 하자 보수 이행 업무, 회원에 대한 금융대출업무를 수행토록 하고,

- 장기적으로 출자금 적립정도를 보아가며 손해배상 등 공제업무를 수행토록 하는 등 업무영역을 확장해 나갈 계획이다.

나. 건축사공제조합이 설립되면

- 지금까지 건축사의 재정능력 한계로 부실설계로 인한 하자를 제대로 보수받지 못해 건축주가 피해를 입는 경우가 많았으나, 앞으로 공제조합에서 보수 보증업무를 수행하여 소비자를 보호할 수 있게 된다.

- 또 건축사가 설계입찰이나 계약이행 보증 등을 위하여 일반 보증보험회사나 엔지니어링 공제조합을 이용할 수밖에 없어 무거운 금융부담을 지던 것을 덜어줄 수 있을 것으로 본다.

3. 건설업체 소속 건축사의 건축설계 허용

가. 지금까지 건축물의 설계·감리는 건축사사무소를 개설하여 등록된 건축사만이 수행할 수 있도록 하고 있으나, 앞으로 건설업체와 당해건설업체 소속 그룹의 계열회사(독점규제및공정거래에관한법률 제2조 제3호에 의한 계열회사)가 자기 사옥으로 쓰고자 건축법시행령 별표1제11호가항목에 의한 일반업무시설을 건축할 때에는 건설업체 소속 건축사도 설계를 할 수 있도록 허용할 계획이다.

4. 건축사관리 업무의 민간위탁

가. 지금까지 시·도지사 업무이었던 건축사사무소 등록, 등록사항 변경, 휴·폐업 신고업무를 건축사협회에 위탁하여 협회에서 전산 관리토록 하고, 협회는 정책자료에 필요한 등록현황 등 기본적인 통계사항만 건설교통부에 주기적으로 보고토록하여 건축사 편의와 행정의 능률향상을 도모토록 하겠다.

나. 또한 건축사사무소 등록번호를 건축사 면허번호와 일치시키고, 전국적으로 통일된 건축사사무소 관리가 될 수 있도록

록 건축행정종합전산망과 연계하여 운용토록 하겠다.

※ 현행 등록번호는 지역마다 틀리므로 서울시 강남구에서 강북구로 주소지를 이전할 때에도 등록사항변경이 아니라 신규등록해야 하는 문제발생

다. 지금까지 건축사사무소를 개설하고자 하는 건축사는 시도를 방문하여 등록절차를 마치고, 건축사협회에 따로 회원가입신청을 하여야 했으나, 앞으로 협회에서 등록과 회원가입을 일괄 처리하게 되어 건축사 편의를 도모하고 행정처리를 간소화할 수 있을 것으로 본다.

5. 건축사 시험제도 개선

가. 기사 2급자격 소지자에게 예비시험 면제

1) 현재 기사 1급자격 소지자는 7년의 경력이 있으면 건축사 예비시험을 면제하나, 기사 2급자격 소지자는 경력에 불구하고 예비시험을 면제하지 않던 것을 9년 이상의 실무 경력이 있으면 예비시험을 면제해 주어 1·2급자격 소지자간에 형평성을 꾀하도록 하겠다.

2) 이로써 그동안 예비시험수준 이상의 실력을 갖추었음에도 처음부터 예비시험을 보아야 함으로써 건축사가 되는 것이 상대적으로 어려웠던 연간 3~4천명에 달하는 기사 2급 자격소지자를 구제하고, 이론과 실무를 두루 갖춘 우수 인력이 건축사가 되도록 하여 건축사 자질향상에 기여 하리라 본다.

나. 건축사 시험에서 점수기준과 인원기준을 병행 실시

1) 건축사시험에서 평균 60점 이상 취득한 자만을 합격자로 처리하던 것을 선발인원을 사전에 결정 예고하여 점수기준과 인원기준을 병행하여 합격자로 처리할 수 있게 할 계획이다. 구체적인 내용을 보면, 우선 건축사위원회에서 건축사 수급현황을 고려하여 선발예정인원에 의한 선발 여부 필요성을 시험공고전에 결정하고, 시험실시 후 시험 성적 결과에 따라 최종합격자 수를 결정토록 하겠다.

2) 이로써 시험문제 난이도에 따라 합격자가 어느 해는 적은 인원이 되었다가 어느 해는 많은 수가 되는 등 일정치 않아 수험생들이 시험준비에 어려움을 겪어 왔으나, 앞으로 시험에 대한 예측가능성이 높아져 안정적인 시험준비를 할 수 있게 될 것으로 봅니다.

6. 건축사 행정처분 기준의 합리적 조정

가. 지금까지 건축사 행정처분 기준이 경직되게 운영되어 현장에 건축사재를 잘못 쌓아 둔 것과 같은 경미한 사항에 대해서도 일률적으로 건축사에게 3월의 업무정지 처분을 하여 왔으나, 앞으로는 업무정지 처분전에 경고 처분조치 등을 하고, 시정이 안되는 경우 업무정지를 하는 등 처분기준을 합리적으로 조정할 계획이다.

Ⅲ. 건축사법 개정방안 세부내용

1. 건축사사무소의 대형화·전문화 유도

설계용역업 대외개방에 따라 국내진출이 예상되는 외국업체와의 경쟁력 제고를 위해 건축사사무소 대형화 필요

현행	개정
- 건축사사무소의 법인설립 요건 미비 • 대표자는 건축사여야 함 • 인적구성에 대한 별도 규정 없음	- 인적구성 등 법인설립 요건을 정함 • 현행과 같음 • 건축사 3명 + 기술사 1명 이상 등
- 법인사무소나 개인사무소 간 업무내용에 차이 없음	- 법인에 대해서는 업무에 인센티브 부여 • 다중이용건축물에 대한 감리 수행 등

○기대효과

국내시장을 지키고, 해외 건축설계시장 진출 기반 마련

2. 건축사공제조합 설립

부실설계로 하자 등이 발생하면 설계자가 이를 보수할 책임이 있으나, 공제사업이 활성화되지 않아 소비자피해가 방치됨

현행	개정
- 건축사공제조합 설립근거 없음	- 건축사공제조합 설립근거 마련 • 하자보수 보증 업무 수행 • 설계이행 보증 업무 수행 • 회원에게 대출업무 수행

○기대효과

소비자 권익 신장 및 건축사 보호

※ 장기적으로 출자금 적립정도를 보아가며 손해배상업무도 수행

3. 건축사 관리 업무의 민간위탁

민간자율화 추세에 부응하고, 불필요한 행정업무를 줄여 행정의 능률성 향상

현행	개정
- 건축사사무소 등록과 등록 사항 변경, 휴·폐업 신고 처리는 시·도지사 업무임	- 건축사 등록 등의 업무를 건축사협회에 위탁 • 민간자율화 추세에 부응하고, 불필요한 행정업무를 줄여 행정의 능률성 향상

4. 건축사 행정처분 기준의 합리적 조정

건축사에 대한 불합리한 행정처분 기준 시정 필요

건축사법 개정방안 토론

Discussion: On the Revision of Architect Law

I. 총론

건축법토론에서도 국제화 개방화란 세계적인 추세에 맞춰 궁극적으로는 경쟁력을 확보하기 위한 것으로 '공정한 룰'에 의한 우위를 확보해야 생존할 수 있을 것으로 본다. 그러기 위해서는 법의 공공성이 대전제가 되어야 된다고 본다. 물론 비합리적인 절차는 개선되어야 한다. 이러한 비합리적인 절차 문제는 기술적인 문제(건교부)가 경제나 행정(건교부외 타부처)에 밀려 생긴 것이 많은데 경제와 행정 사이의 잘못된 법제는 기술영역의 설자리를 없애버렸다. 이에 건축계에 정치력이 필요(정책결정에 건축인이 없음 = 오늘 문제의 핵심)하리라 본다. 건축법의 규제는 이미 완화되어 더 이상 공공에서 인센티브로 활용할 수 있는 부분마저도 남지 않았다. 건축법 개정안이 공공의 역할을 포기하는 수준까지 가는 것은 아닌지 우려된다(최찬환).

문제의 핵심을 조금 다른 각도에서 봤으면 한다. 경쟁력이란 무엇인가? 개방화를 수직적으로 생각하는 데서 오는 오류를 경계해야 하며 개방화는 건축의 문화적 창조적 가치를 공유하는 것으로 봐야 한다. 그리고 건축물은 제조 상품과 다른 시각으로 접근해야 한다. 건축사법의 기본목적에 대해서 근본적인 접근을 '현실성'과 '자율성' 측면에서 봐야 할 것이다(정기용).

소비자가 건축사에 직접 설계 의뢰하는 경우 매끄러운 행정처리가 안되어서 생기는 민원이 대부분이며 또 건축사가 소비자보다 관공서의 입장을 우선하기에 문제가 있다. 그리고 설계된 주택을 시공사로부터 구입하는 경우 아파트의 경우 시공하자 보상이 가능하지만 설계하자 보상제도는 필요하게 된다. 소비자가 양질의 서비스를 접근할 수 있게 '정보' 접근이 가능해야 된다고 본다(신용목).

설계사무소의 영세성과 회장의 입장으로서 회원의 의견을 대변하는 방향으로 토론에 임하겠다.

독일에서는 건축법을 법과대학에서 필수과목으로 교육하고 있다. 민생에 직결되는 복잡한 문제라는 기본인식이 되어 있다고 할 수 있다(이세훈).

II. 주제별 토론내용

1. 건축사사무소의 대형화 전문화

경쟁력은 종합화된 전문화가 필수로 전문화

현행	개정
- 행정처분내용이 과도하고 획일적 • '공무원의 검사를 거부 또는 방해한 때' 기술사법에선 50만원의 과태료를 부과하나, 건축사법에선 과태료 100만원 또는 업무정지 1년 • '공사현장 위해방지' 위반시 위반동기, 정도에 관계없이 무조건 영업정지 8월	- 유사자격제도와 형평성을 갖도록하고, 유연성 부여 • 경미한 사항은 과태료만 부과토록 함 • '시정지시제도'를 도입하여 경미한 사항은 영업정지 시정기회 부여

○기대효과

행정처분에 대한 신뢰성 확보

5. 일정경력 2급기사에게 건축사예비시험 면제

기술취득자에 형평성을 갖도록 한다.

현행	개정
- 기사 2급자격자는 실무경력이 있어도 건축사예비시험이 면제 안됨 ※기사 1급 소지자는 7년 경력이 있으면 예비시험 면제 • 기술취득자에 형평성을 갖도록 한다.	- 기사 2급자격자도 9년이상 실무경력이 있으면, 건축사예비시험 면제 • 기술취득자간에 형평성을 갖도록 함

6. 건축사시험에 최소합격인원 사전예고제 도입

주관식 평가로 인해 안정적인 건축사 수급에 한계

현행	개정
- 건축사시험에서 60점 이상 받아야만 건축사 자격취득	- 최소 합격인원 사전예고제 도입 • 60점 이상 득점자가 미달시 동 인원까지 합격 처리

○기대효과

효율적인 건축사 수급조절 가능

를 해야만 업역을 확대시킬 수 있다. 그리고 사무소 규모의 탄력성(설립과 해체)이 있어야 한다고 본다. 물론 강제적이고 형식적인 대형화는 반대다. 다양한 형태의 사무소가 존재해야 한다고 본다. 지사설립문제에 있어 외국회사의 지사설립을 규제할 수 없다. 국가간 교류에 위배요인이 된다. 또 그렇기 때문에 국내회사만 설립제한 한다는 것은 형평성에 위배된다고 본다(최찬환).

필요하지만 과거 종합과 단독 형태가 되어서는 안된다고 본다. 그리고 지사설립에 있어서 지방의 지사가 법인의 자격을 모두 갖는다면 지역에서 마찰이 일어날 우려가 있다고 본다. '법인' 구성에 있어서도 전력기술자 보유하면 전력설계 가능토록 보완되어야 한다고 본다(양갑).

늦은 감이 있다. 빨리해야 되고 지사설립문제에 있어서는 외국회사의 지사가 들어오는데 현 시점에서 국내 회사 지사 안된다면 모순이라고 본다(배병휴).

현재 외국건축가들이 많이 활동하고 있다. 이들은 10명 내외의 소규모 건축사사무소를 운영하고 있다. 대형화가 품질을 보증하는 것은 아니라고 본다. 따라서 대자본을 위한 법제도 개정은 반대한다. 그리고 현재 우리나라는 설계자가 기술자문(각종자재 및 데이터)을 받을 수 있는 환경이 열악하다. 우리건축을 풀어내는 능력이 경쟁력의 핵심이 되어야 하지 않을까 싶다(정기용).

대형화보다는 전문화가 우선되어야 하며 보다 중요한 것은 전문화된 업체에 쉽게 접근할 수 있는 '정보'가 오픈되어야 한다. 물론 대형화가 독과점체제가 되어서는 안된다(신용목).

현재도 대형사무소는 얼마든지 있다. 때문에 인위적인 인원을 '집합화' 하는 것에는 반대한다. 또 건축설계는 개인의 창작이 우선되는 작업이기에 지사설립하는 것도 반대한다(이세훈).

2. 건축사 공제조합 설립

소비자의 요구가 강력해지고 있다. 따라서 이에 대한 대비가 필요하며 책임한계를 명확히 할 수 있는 제도 정비 병행 또한 필요하다고 본다(최찬환).

소비자 보호 측면에서 찬성이다. 물론 출자금이 문제이기는 하지만 재원마련의 가능성 검토 및 정부지원 대책이 필요하리라 본다(양 갑).

건축사의 책임보장은 반드시 필요한 것으로 기

본적으로 보험에서 보장되어야 한다고 본다(정기용).

우선 소비자의 편의가 조합원보다 우위가 되어야 하며 설계상의 분쟁이 많아지고 있는 현 추세에 맞춰 도입되어야 한다. 또 하자부분에 대한 즉각적인 설계반영이 가능토록 운영되어야 한다(신용목).

소규모 건축물의 시공자 및 건축주의 책임이 명확해지기 전에는 배상을 할 수 없다. 따라서 계약이행 등 한정된 범위내에서 시행하는 것이 바람직하다고 본다. 이에 설계와 감리를 분리시행하는 등의 제도정비가 필요하리라 본다(이세훈).

3. 건설업체 소속 건축사 설계허용

건축물의 공공성과 사회성의 중요함을 다시 인식해야 한다. 건설회사 설계인력 구성요건을 정하고 설계가능 여부를 판단해야 하며 설계도의 전문가 확인이 가능할 때 시험적으로 우선 운용해보는 것이 좋을 듯 싶다(최찬환).

건설회사 건축사 도면검토와 실제설계는 다르다. 따라서 설계능력에 의심이 갈 수밖에 없다. 건설회사의 비용 절감을 위해서 원칙을 깨서는 안되는 것이다. 세부기준이 필요하겠지만 자가업무용 건축물은 본사사옥으로 한정할 필요가 있다고 본다(양 갑).

기존 건축사 업역에 관한 것은 별도의 문제로 그룹이 해체되고 있는 상황에서 반대할 이유가 없다고 본다(배병휴).

선진국에서 건설회사가 설계불가하다는 명시 규정이 없다고 시공회사에서 설계가 가능한 것으로 해석하는 것은 안된다고 본다(정기용).

건설회사의 투명성이 우선 전제가 되어야 품질이 보장될 수 있다(신용목).

건설업체 설계허용시 설계자는 시공자의 종속 관계로 전락할 것이므로 즉시 재검토해야 한다고 본다(이세훈).

4. 건축사 관리업무의 민간위탁

정부가 통계 등 일일이 모든 것을 다할 필요는 없다고 본다. 따라서 찬성이다(최찬환).

위탁업무에 대한 수행이 가능하도록 권한도 필요하며 건축사 자율에는 책임도 따라야 한다(양 갑).

찬성이다. 다만 회비 및 가입이 강제되어서는

안되고 빠른 시일내에 임의가입으로 전환되는 것이 원론이라고 본다. 물론 회비는 적정선에서 결정되어야 한다고 본다(배병휴).

강제가입시 협회의 서비스 질이 낮아질 우려가 있으므로 서비스로 임의가입을 유도해야 된다고 본다(신용목).

위탁업무를 수행할 수 있는 권한도 함께 마련되어야 하며 비영리 단체인 협회가 회원을 관리할 수 있는 방안도 같이 마련되어야 된다고 본다(이세훈).

5. 건축사 시험제도 개선

기능인력 구성이 역피라미드가 아닌 피라미드 형이 되게 기능인력의 수급상황을 고려하여 설정하여야 한다. 그리고 근본적으로 건축사 인증제도의 개선이 필요하다. 실제 업무가능자, 인터뷰시험, 경력심사, 사후평가 등으로, 또 건축사 협회 또한 자정능력을 갖춰야 한다고 본다(최찬환).

기사1급을 인정하면 기사2급도 인정하는 것은 상식이며 기술자처럼 인정건축사제도를 요구하는 사람도 있다. 그리고 건축사 인원조정이 기존 건축사를 위한 수급조절이 되어서는 안된다고 본다(배병휴).

경력, 심사, 실적이 투명하게 관리되어 신뢰성이 확보되어야 하며 건축사 시험도 건축사 배출 수를 제한하는 방향으로 운영되어서는 안될 것이다(신용목).

4년제 대학 학력기준을 존중하는 것이 원칙이라고 본다. 2급기사의 형평성 문제를 제기한다면 오히려 2급건축사에 대한 규제를 없애는 것이 우선 되어야 할 것이라고 본다(이세훈).

6. 건축사 행정처분 기준 합리적 조정

법운용의 전환에 있어 처분이 아닌 인센티브를 통한 유도장치가 필요하며 원인제공자를 대신해 뒤집어 쓰는 억울함은 없어야 할 것이다(최찬환).

소규모 건축물과 중대형 건축물의 행정처분 기준 달라야 하며 소규모 공사감리의 범위도 명확화해야 할 것이다(양갑).

행정처분 구속요소를 건축사협회에 이전, 건축사의 자율성을 보장하고 협회차원에서 법률고문을 통해 해결을 유도해야 할 것이다. 따라서 협회도 공적이고 자율성을 보장할 수 있는 체제로 전환되어야 할 것이다(정기용).

“행위자 처벌”이 우선되어야 하며 소규모 건축물을 무자격자가 시공한다면 소비자 보호가 안될 것으로 본다(이세훈).

Ⅲ. 제안사항

현재 업무범위를 그대로 갖고 가다가는 공멸할 것으로 본다. 컨설팅업무, 기존건물 유지관리(잠재시장 큼), CM 등 전문화를 통한 건축사 업역확대가 필요하며 영세한 건축물 및 소규모 건물의 서비스가 향상되어야 한다. 소규모건축물의 설계와 감리가 부실해서는 국민의 인정을 못받을 뿐만 아니라 건축계가 국민으로부터 외면 당할 수 있다.

소규모 건축물 시공제도화에 있어서는 직영공사 범위가 건축물 품질유지를 위해 제도권안으로 들어와야 하며 건축사는 소규모 건물의 CM이나 턴키도 할 수도 있을 것이다(최찬환).

법이나 제도개선은 건축사가 자율성을 갖고 현실적인 건축문제를 해결해 나가는 방향으로 체제를 구축해야 한다고 본다(정기용).

용역외종 건축사가 행정처분을 당해 업무수행이 불가능할 때 소비자가 불이익을 당하게 되는 경우에도 소비자가 보상받을 수 있는 규정이 필요하다고 본다(신용목).

Ⅳ. 방청객 토론내용(건의내용 요약)

- 건축사가 현장에서 품질에 대한 지도할 수 있는 권한은 반드시 필요하다.
- 건축사협회는 공제조합 설립을 위한 자금이 없다. 따라서 공제조합을 운영하기 전에 각 주체자별 책임에 대한 명확한 기준이 우선 마련되어야 한다.
- 건설회사 소속 건축사 설계행위 허용과 타직종 종사하는 건축사면허 취득자가 설계행위를 못하는 것은 형평성에 어긋난다. 등록후 업무리는 원칙이 없어지면 모두 풀어야 한다.
- 건축의 예술성과 기술성의 나누어 기술부분에 대한 건설회사 설계허용과 대형화가 가능하도록 법제를 정비하는 것이 바람직하다.
- 지방자치 및 건축법의 권한 위임 취지에 맞게 건축사협회도 시도건축사회가 법인으로 될 수 있는 연합회 제도로 전환되는 것이 바람직하다고 본다. 따라서 건축사법상의 내용 반영도 필요할 것이다.