

건축법시행령중개정령

(대통령령 제17926호, 2003. 2. 26)

◇ 제안이유

건축법이 개정(2002. 8. 26, 법률 제 6733호)되어 종전의 재해위험구역의 명칭이 재해관리구역으로 변경되고 그 지정권자도 일부 변경됨에 따라 이와 관련된 사항을 정비하고 그밖에 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비 점을 개선·보완하려는 것임.

◇ 주요골자

가. 건축신고를 하여야 하는 대수선(大修繕)에 다가구·다세대주택의 가구·세대간 주요구조부인 경계벽을 수선 또는 변경하는 경우를 포함시켜 임의적인 가구·세대의 증가에 따른 구조안전상의 문제를 점검할 수 있도록 하는 한편, 주차장법 등 관련법령 위반행위를 사전에 방지하도록 함(영 제3조의2제8호 신설).

나. 시장·군수 또는 구청장이 따로 건축선을 지정할 수 있는 대상지역을 미관지구와 지구단위계획구역에서 도시지역 전체로 확대하되, 건축선을 지정할 때에는 주민의견을 들도록 함으로써 계획적인 도시의 미관 및 환경정비가 가능하도록 함(영 제31조제2항 및 제3항 신설).

다. 사생활보호를 위하여 인접대지경계선으로부터 직선거리 2미터 이내에 이웃 주택의 내부가 보이는 창문 등을 설치하는 경우에는 차면시설을 설치하도록 함(영 제55조 신설).

라. 내부 마감재료로 불연재료를 사용하여야 하는 건축물에 찌질방 등 다중이용업의 용도에 쓰이는 건축물을 추가하는 등 화재발생시의 위험감을 도모함(영 제61조제2호 및 제5호).

마. 재해관리구역의 지정축진을 위하여 재해관리구역안에서 건축물을 건축하는 경우 건축조례로 완화하여 적용할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이제한의 범위를 당해 구역에 적용되는 건축기준의 120퍼센트에서 140퍼센트로 상향조정함(영 제86조의2제4항).

건축법시행령중 다음과 같이 개정한다.
제3조의2에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. 다가구주택 및 다세대주택의 가구

및 세대간 주요구조부인 경계벽의 수선 또는 변경

제31조제2항을 다음과 같이 하고, 동조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

② 시장·군수 또는 구청장은 법 제36조제2항의 규정에 의하여 국토의 계획및이용에관한법률 제36조제1항제1호의 규정에 의한 도시지역에서는 4미터 이하의 범위안에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 제2항의 규정에 의하여 건축선을 지정하고자 하는 때에는 미리 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보 또는 일간신문 등에 30일 이상 공고하여야 하며, 공고한 내용에 대하여 의견이 있는 자는 공고기간내에 시장·군수 또는 구청장에게 의견을 제출할 수 있다.

제34조제2항제2호중 “판매 및 영업시설”을 “단독주택중 다중주택, 제2종 근린생활시설중 학원·독서실, 판매 및 영업시설”로, “아동시설·노인시설”을 “학원·아동관련시설·노인복지시설”로 한다.

제55조를 다음과 같이 신설한다.

제55조(창문 등의 차면시설) 인접대지 경계선으로부터 직선거리 2미터 이내에 이웃주택의 내부가 보이는 창문 등을 설치하는 경우에는 차면시설을 설치하여야 한다.

제61조제2호중 “숙박시설(여관 및 여인숙을 제외한다)”을 “제2종근린생활시설중 학원·독서실, 숙박시설(여관 및 여인숙을 제외한다)”로, “아동관련시설”을 “학원·아동관련시설”로 하고, 동조제5호를 다음과 같이 한다.

5. 제2종근린생활시설중 공연장·당구장, 문화 및 집회시설중 예식장, 교육연구 및 복지시설중 생활권수련시설·자연권수련시설, 숙박시설중 여관·여인숙, 위락시설중 주점영업 또는 소방법시행령 제4조의2의 규정에 의한 다중이용업(유흥주점영업을 제

외한다)의 용도에 쓰이는 건축물 제86조의2의 제목 “(재해위험구역)”을 “(재해관리구역)”으로 한다.

제86조의2 제1항 내지 제3항을 각각 제2항 내지 제4항으로 하고, 동조제 제1항을 다음과 같이 신설하며, 동조제2항 내지 제4항(중전의 제1항 내지 제3항)중 “재해위험구역”을 각각 “재해관리구역”으로 하고, 동조제3항(중전의 제2항)중 “허가권자”를 “특별시장·광역시 또는 도지사”로 하며, 동조제4항(중전의 제3항)중 “건축조례”를 “특별시·광역시 또는 도의 건축조례”로, “100분의 120”을 “100분의 140”으로 한다.

①법 제54조제1항 전단에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 상습침수·홍수·산사태·해일·토사 또는 제방붕괴 등으로 인하여 재해가 생길 우려가 있는 경우를 말한다.

제117조제4항을 삭제한다.

별표 1 제6호가목 내지 다목을 각각 다음과 같이 한다.

가. 도매시장(도매시장에 소재한 근린생활시설을 포함한다)

나. 소매시장(유통산업발전법에 의한 시장·대형점·백화점 및 쇼핑센터 그밖에 이와 유사한 것을 말하며 그에 소재한 근린생활시설을 포함한다)

다. 상점(상점에 소재한 근린생활시설을 포함한다)

(1) 제3호가목에 해당하는 용도로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것

(2) 제4호아목에 해당하는 용도로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 것

별표 1 제12호다목을 삭제한다.

부 칙

①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제86조의2의 개정규정은 2003년 2월 27일부터 시행한다.

②(일반적 경과조치) 이 영 시행 당시 이미 건축허가를 신청한 경우와 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축중인 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 중전의 규정에 의한다.

③(권한위임의 폐지에 따른 경과조치) 동장 또는 읍·면장은 제117조제4항의 개정규정에 불구하고 이 영 시행 당시 법 제9조의 규정에 의한 건축신고를 하고 건축중인 건축물에 관한 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 법 제18조제1항 및 제2항의 규정에 의한 사용승인
2. 사용승인전까지의 법 제69조의 규정에 의한 시정명령

건축물의 설계 표준계약서

(건설교통부고시 제2003-42호, 2003. 2. 26)

제1조(총 칙) 이 계약은 건축법 제9조의2 및 건축사용역의범위와대가기준(이하 “대가기준”이라 한다)에 의하여 건축주(이하 “갑”이라 한다)가 건축사법 제23조 제1항의 규정에 의하여 업무신고한 건축사(이하 “을”이라 한다)에게 위탁한 설계업무의 수행에 필요한 상호간의 권리와 의무등을 정한다.

제2조(용역기간) 설계용역업무의 수행기간은 년 월 일부터 년 월 일까지로 한다.

제3조(용역범위) “을”이 “갑”에게 제 공할 용역의 범위는 다음과 같다.

1. 기획업무 ()급
2. 건축설계업무
 - 계획설계 ()종 ()급
 - 중간설계 ()종 ()급
 - 실시설계 ()종 ()급
3. 사후설계관리업무 ()
4. 건축주 요청에 의한 업무
 - 리모델링 설계업무 ()
 - 인테리어 설계업무 ()
 - 음향, 차음·방음, 방진설계업무 ()
 - 3D 모델링 업무 ()
 - 모형제작업무 ()
 - VE(Value Engineering)설계에 따른 업무 ()
 - Fast track 설계방식 업무 ()
 - 흙막이 상세도 작성 업무(굴토깊이 10m 이상) ()
 - 건축물의 분양관련 지원업무 ()

제4조(용역비의 산출 및 지불방법) ① 용역비의 산출기준 및 방법은 대가기준에 의한다. 단, 현장여건 및 설계조건이 특수하거나 업무가 추가되는 경우

에는 “갑”과 “을”이 협의하여 정한다.
 ②설계업무의 대가는 일시불로 또는 분할하여 지불할 수 있다.
 ③대가를 분할하여 지불하는 경우에 그 지불시기 및 지불금액은 다음과 같이 이행함을 원칙으로 하되, “갑”과 “을”이 협의하여 추가·조정할 수 있다.

{ } : 예시

지불시기	지불비율	지불금액	비고
(용역계약시 (계획설계착수시))	(15%)	₩	
(중간설계인도시)	(25%)	₩	
(실시설계인도시)	(60%)	₩	
계	100%	₩	

제5조(대가의 조정) 설계업무의 수행 기간이 1년을 초과하는 경우에 이 기간중 대가기준에 의한 인건비의 변동이 있을 때에는 국가를당사자로서의 계약에관한법률시행규칙 제74조의 규정에 의하여 “갑”과 “을”이 협의하여 대가를 조정할 수 있다.

제6조(자료의 제공 및 성실의무) ① “갑”은 “을”이 설계업무를 수행하는데 필요한 다음 각호의 자료를 요구할 때에는 지체없이 제공하여야 하며 이때 “갑”은 제공해야할 자료의 수집을 “을”에게 위탁할 수 있다.

1. 건축물의 구체적 용도와 이에 관련된 요망 사항
 2. 설계진행 및 건축허가에 필요한 제반서류(소유권 관계 등)
 3. 토지이용에 관한 증빙서류(도시계획 확인원, 지적도, 토지대장, 건축물관리대장 등)
 4. 대지측량도(현황 및 대지경계명시 측량도)
 5. 지질조사서 및 지내력 검사서, 굴토설계도서
 6. 대지에 관한 급·배수, 전기, 가스 등 시설의 현황을 표시하는 자료
 7. 교통영향평가서, 환경영향평가서에 필요한 제반 서류
 8. 기타 업무수행에 필요한 자료
- ②“갑”이 제1항의 자료수집을 “을”에

게 위탁한 경우에는 “갑”은 이에 소요되는 비용을 지불한다.

③“갑”은 본인이 의도하는 바를 “을”에게 요구할 수 있으며, “을”은 “갑”의 요구내용을 수용하여 맡은바 업무를 성실히 수행한다.

④“갑”과 “을”은 계약이 종료될때까지 신의와 성실의 관계를 유지하고 “을”은 설계도서에서 의도한 바를 “갑”에게 설명하며 자문한다.

제7조(자재검사 등의 의뢰) ①“을”은 설계도서에서 지정한 건축자재를 선정하기 위하여 자재검사 및 품질시험을 관계전문기관에 의뢰할 수 있다.

②“을”은 제1항의 검사 및 시험의뢰에 앞서 “갑”과 협의하여야 하며, “갑”은 협의된 검사 및 시험에 소요되는 비용을 지불한다.

제8조(설계도서의 작성·제출) ①“을”이 설계도서를 작성함에 있어서는 건축법 제19조제2항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 고시하는 설계도서 작성기준에 의한다.

②“을”은 완성된 설계도서를 3부 작성하여 “갑”에게 제출한다.

③제2항에 의한 설계도서는 자기디스크·광디스크·마이크로필름 등으로 작성하여 제출할 수 있으며, 수록내용을 임의로 수정할 수 없도록 작성한다.

④“갑”과 당해 건축물의 시공자는 “을”이 제출한 설계도서를 검토하여 미진한 부분이 있을 때에는 “을”에게 그 보완을 요구할 수 있다.

제9조(설계도서의 종합조정) ①“갑”이 전기 및 기계설비 등에 대한 설계도서 작성을 별도로 발주한 경우에 “을”은 그 설계도서의 작업수행을 종합조정한다.

②“갑”은 제1항에 의해 설계도서를 별도로 작성하는 자료 하여금 “을”이 종합조정업무를 수행할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 한다.

③“갑”은 “을”의 종합조정업무에 소

요되는 경비를 대가기준에 의거 지불한다.

제10조(계약의 양도 및 변경등) ① “갑”과 “을”은 상대방의 승낙없이 이 계약상의 권리·의무를 제3자에게 양도, 대여, 담보제공 등 기타 처분행위를 할 수 없다.

②“갑”의 계획변경, 관계법규의 개·폐, 천재지변등 불가항력적인 사유의 발생으로 설계업무를 수정하거나 계약기간을 연장할 상당한 이유가 있는 때에는 “갑”과 “을”은 서로 협의하여 계약의 내용을 변경할 수 있다.

③제2항의 규정에 의하여 이미 진행한 설계업무를 수정하거나 재 설계를 할 때에는 이에 소요되는 비용은 대가기준에 따라 산정하여 추가로 지불한다.

제11조(이행지체) ①“을”은 설계업무를 약정기간내에 완료할 수 없음이 명백한 경우에는 이 사실을 지체없이 “갑”에게 통지한다.

②“을”이 약정기간내에 업무를 완료하지 못한 경우에는 지체일수 매1일에 대하여 대가의 2.5/1000에 해당하는 지체상금을 “갑”에게 지불한다.

③천재지변 등 부득이한 사유 또는 “을”의 책임이 아닌 사유로 인하여 이행이 지체된 경우에는 제2항의 규정을 적용하지 아니한다.

④“갑”은 “을”에게 지급하여야 할 대가에서 지체상금을 공제할 수 있다.

제12조(이행보증보험증서의 제출) ① “갑”과 “을”은 계약의 이행을 보증하기 위하여 계약체결시에 상대방에게 이행보증보험증서를 제출할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 이행보증보험증서를 제출받은 경우에는 이를 계약서에 첨부하여 보관한다.

제13조(“갑”의 계약해제·해지) ① “갑”은 다음 각호의 경우에 계약의 전부 또는 일부를 해제·해지할 수 있다.

1. “을”이 금융기관의 거래정지 처분, 어음 및 수표의 부도, 제3자에 의한

가압류·가처분·강제집행, 금치산·한정치산·파산선고 또는 회사정리의 신청 등으로 계약이행이 불가능한 경우

2. “을”이 상대방의 승낙없이 계약상의 권리 또는 의무를 양도한 경우

3. 사망, 실종, 질병, 기타 사유로 계약이행이 불가능한 경우

②천재지변등 부득이한 사유로 계약이행이 곤란하게 된 경우에는 상대방과 협의하여 계약을 해제·해지할 수 있다.

③“을”은 제1항 각호의 해제·해지사유가 발생한 경우에는 “갑”에게 지체없이 통지한다.

④“갑”은 제1항의 규정에 의하여 계약을 해제·해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 “을”에게 14일전까지 통지한다.

제14조(“을”의 계약의 해제·해지) ①

“을”은 다음 각호의 경우에는 계약의 전부 또는 일부를 해제·해지할 수 있다.

1. “갑”이 “을”의 업무를 방해하거나 그 대가의 지불을 지연시켜 “을”의 업무가 중단되고 30일 이내에 이를 재개할 수 없다고 판단된 때

2. “갑”이 계약 당시 제시한 설계요구조건을 현저하게 변경하여 약정한 “을”의 업무수행이 객관적으로 불가능한 것이 명백할 때

3. “갑”이 상대방의 승낙없이 계약상의 권리 또는 의무를 양도한 경우

4. “갑”이 “을”의 업무수행상 필요한 자료를 제공하지 아니하여 “을”의 업무수행이 곤란하게 된 경우

5. 사망, 실종, 질병, 기타 사유로 계약이행이 불가능한 경우

②천재지변등 부득이한 사유로 계약이행이 곤란하게 된 경우에는 상대방과 협의하여 계약을 해제·해지할 수 있다.

③“갑”은 제1항 각호의 해제·해지

사유가 발생한 경우에는 “을”에게 지체없이 통지한다.

④“을”은 제1항의 규정에 의하여 계약을 해제·해지하고자 할 때에는 그 뜻을 미리 “갑”에게 14일전까지 통지한다.

제15조(손해배상) “갑”과 “을”은 상대방이 제11조제2항의 규정에 의한 계약변경, 제14조 및 제15조의 규정에 의한 계약의 해제·해지 또는 계약위반으로 인하여 손해를 발생시킨 경우에는 상대방에게 손해배상을 청구할 수 있다.

제16조(“을”의 면책사유) “을”은 다음 각호의 사항에 대하여는 책임을 지지 아니한다.

1. “갑”이 임의로 설계업무 대가의 지불을 지연시키거나 요구사항을 변경함으로써 설계업무가 지체되어 손해가 발생한 경우

2. 설계도서가 완료된 후 건축관계법령등이 개·폐되어 이미 작성된 설계도서 및 문서가 못쓰게 된 경우

3. 천재지변등 불가항력적인 사유로 인하여 업무를 계속적으로 진행할 수 없는 경우

제17조(설계업무 중단시의 대가지급)

①“갑”의 귀책사유로 인하여 설계업무의 전부 또는 일부가 중단된 경우에는 “갑”은 “을”이 이미 수행한 설계업무에 대하여 중단된 시점까지의 대가를 지불한다.

②중단된 시점까지 수행한 업무에 대한 대가는 대가기준에 의하여 산정한다.

③“을”의 귀책사유로 인하여 설계업무의 전부 또는 일부가 중단된 경우에는 “갑”이 “을”에게 이미 지불한 대가에 대하여 이를 정산·환불한다.

제18조(저작권 보호) 이 계약과 관련한 설계도서의 저작권은 “을”에게 귀속되며, “갑”은 “을”과 협의없이 이 설계도서를 사용하여 다른 곳에 건축

을 할 수 없다.

제19조(비밀보장) “갑”과 “을”은 업무수행중 알게 된 상대방의 비밀을 제3자에게 누설하여서는 아니된다.

제20조(외주의 제한) ①“을”은 건축법 제59조의2의 규정에 의하여 관계전문기술자의 협력을 받아야 하는 경우를 제외하고는 “갑”의 승낙없이 제3자에게 외주를 주어서는 아니된다.

②관계전문기술자의 협력을 받는 경우에 외주내용에 대한 책임은 당해 관계전문기술자가 지되, “을”이 업무수행을 총괄한다.

③외주를 주는 경우에 대가의 지불은 제4조의 규정에 의한 대가의 범위내에서 “을”이 지불한다.

제21조(분쟁조정) ①이 계약과 관련하여 업무상 분쟁이 발생한 경우에는 관계기관의 유권 해석이나 관례에 따라 “갑”과 “을”이 협의하여 정한다.

②“갑”과 “을”이 협의하여 정하지 못한 경우에는 건축법 제76조의2의 규정에 의한 건축분쟁조정위원회에 신청하여 이의 결정에 따른다.

③건축분쟁조정위원회의 결정에 불복이 있는 경우에는 “갑”의 소재지 관할법원의 판결에 따른다.

제22조(통지방법) ①“갑”과 “을”은 계약업무와 관련된 사항을 통지할 때에는 서면통지를 원칙으로 한다.

②통지후 7일 이내에 회신이 없는 경우에는 통지내용을 승낙한 것으로 본다.

제23조(특약사항) 이 계약에서 정하는 사항 외에 “갑”과 “을”은 특약사항을 정할 수 있다.

건축물의 설계 표준계약서

1. 설계계약건명 : _____

2. 대 지 위 치 : _____

3. 설 계 개 요

1) 대지면적 : _____ m²(_____ 평)

2) 용 도 : _____

3) 구 조 : _____

4) 층 수 : 지하 _____ 층 지상 _____ 층

5) 건축면적 : _____ m²(_____ 평)

6) 연면적의 합계 : _____ m²(_____ 평)

4. 계 약 금 액 : 일 금 _____ 원정 (₩ _____)

_____ 년 _____ 월 _____ 일

“갑”과 “을”은 이 계약서에 의하여 설계계약을 체결하고 각 1부씩 보관한다.

건 축 주(갑) 주 소 :

성 명 : _____ (인)

주민등록번호 : _____

전 화 / Fax : _____

건 축 사(을) 사무소 주소 :

사무소명 :

자격증번호 : _____ 업무신고번호 :

성 명 : _____ (인)

전 화 / Fax : _____