

건축법 시행령 개정·공포안내

대통령령 : 제23963호

공포일자 : 2012. 7. 19

담당부서 : 국토해양부(www.mltm.go.kr)

전문참고 : 건축기획과(02-2110-6207)

개정이유

건축물의 유지·관리를 위하여 정기점검 및 수시점검을 의무화하고 그 결과를 허가권자에게 보고하도록 하는 내용으로 「건축법」이 개정(법을 제11182호, 2012. 1. 17. 공포, 7. 18. 시행)됨에 따라 건축물의 정기점검 및 수시점검 방법과 그 결과 보고 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임

주요내용

가. 건축물의 정기점검 대상 및 실시시기(안 제23조의2제1항 신설)

건축물의 안전성을 확보하고 기능을 제고하기 위하여 건축물의 소유자나 관리자는 다중이용 건축물, 집합건축물로서 연면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물 및 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 건축조례로 정하는 건축물에 대하여 해당 건축물의 사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날부터 2년마다 한 번 정기점검을 실시하도록 함

나. 건축물의 수시점검 사유(안 제23조의2제5항 신설)

건축물의 안전성을 확보하기 위하여 건축물의 소유자나 관리자는 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우에는 특별자치도 또는 시·군·구의 건축조례로 정하는 바에 따라 수시점검을 실시하도록 함

다. 건축 관련 전문가의 점검업무 수행(안 제23조의2제6항 신설)

정기점검 및 수시점검의 전문성을 높이기 위하여 「건축사법」에 따라 건축사개설신고를 한 자, 「건설기술관리법」에 따라 등록된 건축감리전문회사 및 종합감리전문회사나 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 따라 등록된 건축 분야 안전진단전문기관으로 하여금 정기점검 및 수시점검 업무를 수행하도록 함

라. 건축물 점검 관련 정보제공 요청 및 보고(안 제23조의4 및 제23조의5 신설)

건축물의 소유자나 관리자는 정기점검 및 수시점검에 필요한 경우 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 해당 건축물의 설계도서 등 관련 정보의 제공을 요청할 수 있도록 하고, 정기점검 및 수시점검을 마친 날부터 30일 이내에 해당 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 그 결과를 보고하도록 함

시행일

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

주택법 시행규칙 일부개정(안) 내용안내

부 령 : 제502호

공포일자 : 2012. 7. 26

담당부서 : 주택정책과(02-2110-8234)

전문참고 : 국토해양부(www.mltm.go.kr)

개정이유

세대수를 증가시키는 수평·별동 증축 및 세대분할 행위를 리모델링의 범위에 포함시키고, 주택건설사업자가 주택단지를 공구(工區)별로 분할하여 건설·공급할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「주택법」이 개정(법률 제11243호, 2012. 1. 26. 공포, 7. 27. 시행)됨에 따라 그 시행에 필요한 사항을 정하고, 주택건설사업계획 승인 신청 시 첨부하여야 할 서류를 정비하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

주요내용

가. 주택건설사업계획 승인 신청 시 첨부서류 정비(현행 제9조제2항제3호의2 삭제)

지금까지는 사업주체가 주택건설사업계획 승인 신청 시 주택건설대지의 매도청구에 관한 협의사실 증명서류를 제출하도록 하고 있었으나, 「주택법」에서는 주택건설사업계획을 승인 받은 뒤에 사업주체가 매도청구 대상 대지의 소유자와 협의를 하도록 하고 있어 주택건설사업계획 승인 신청 시 주택건설대지의 매도청구에 관한 협의서류를 제출하도록 하는 것은 불합리하므로 이를 삭제함

나. 주택단지 분할 건설·공급제도 도입에 따른 관련 규정 정비(안 제11조제3항 및 제12조제2항)

주택단지를 공구별로 분할 건설·공급하는 경우 이미 입주한 다른 공구 입주자의 재산권을 보호하기 위하여 대지지분의 변경 등에 따른 주택건설사업계획 변경승인 신청 시 사업주체가 미리 사업계획 변경을 통보하고 동의를 받도록 하는 입주 예정자에 다른 공구 입주자를 포함하도록 하고, 주택단지를 공구별로 분할 건설·공급함에 따라 착공신고도 공구별로 하도록 함

다. 세대수 증가 리모델링 허용에 따른 행위허가신청서 첨부서류 보완(안 제20조제3항제5호다목)

리모델링 중 세대 분할 등 세대수를 증가시키는 행위를 하는 경우에도 해당 동의 변경 전과 변경 후의 평면도를 행위허가 신청서에 첨부하도록 함



전력기술관리법령 유권해석(지식경제부) 사례

1

- 당 현장은 50층 신축건물로 A사가 설계를, B사가 사업 전단계에서 CM을 하고 있는 전력기술관리법에 의한 전기설계감리대상 건축물로서 현재는 설계 단계이며 CM단에 의해 설계감리를 하고 있습니다.
- 질의사항
 1. 전력기술관리법상 전기설계감리를 해야 하는데 현재 전기분야의 특급기술자에 의해 실질적으로 설계감리를 진행중에 있기 때문에 CM사의 설계감리 행위로 갈음할 수 있는지, 아니면 별도의 전기설계 감리업체가 해야 하는지?
 2. 별도의 전기설계감리업체가 해야한다면 설계감리 계약주체가 건축주인지, 사업관리를 하고 있는 CM사 인지?
 3. CM사도 전력기술관리법상 자격을 갖추면 전기 설계감리가 가능한지?

- 「전력기술관리법 시행령」 제18조제2항, 같은 법 시행규칙 제 17조제1항에 따라 설계감리자의 확인을 받을 수 있는 자격요건(신청인)은 아래와 같으며, 그 기준을 갖추고 시·도지사에게 설계감리자의 확인을 받은 자만이 설계감리 업무를 수행할 수 있습니다.
 - 종합설계업자
 - 전문설계업자 중 특급기술자 3인 이상 보유(기술사 1인 포함)
 - 종합·전문감리업자 중 특급감리원 3인 이상 보유(기술사 1인 포함)
- 다만, 「전력기술관리법 시행령」 제18조제4항에서 국가 등 공공기관은 소속의 기술사, 특급기술자 또는 특급감리원에게 자체 설계감리를 수행하게 할 수 있습니다.
- 따라서, 귀하의 질문사항 중 CM사 위의 2가지 조건을 만족한 경우에는 설계감리가 가능할 것이며, 별도의 설계감리자로 계약하는 경우 계약주체는 건축주가 됩니다.

(인터넷 민원질의 2010. 3. 19)

2

- 전력기술관리법 운영요령 별표 1에 의한 설계감리 요율에서 기본설계에 대한 설계감리만을 발주할 경우, 별표 1의 설계감리요율을 따라야 하는지?
- 아니면 기본설계에 대한 설계감리요율을 어떤 방법으로 조정해야 하는지?

- 전력기술관리법 운영요령 제20조에서 설계감리는 기본설계 또는 실시설계가 전기설비기술기준에 적합하게 시행되었는지 검토·확인하는 것으로 정의하고, 제18조에서 설계감리용역대는 별표 1과 같다고 규정하고 있을 뿐, 기본설계감리 또는 실시설계감리대가를 각각 정하고 있지는 아니합니다.
- 그러나, 건설분야의 설계감리대가기준(국토부고시 제2009-711호) 요율(별표 1)을 참고할 때, 각 공사비 대비 기본설계감리요율과 실시설계감리요율을 합산할 경우 전기설계감리요율과 유사한 점을 감안하여
 - 기본설계감리요율은 전력기술관리법 운영요령 별표 1에 따른 설계감리요율의 50%정도(건설은 약 49.2%)를 적용하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.
- * 향후, 운영요령 개정시 기본설계감리요율 적용에 대한 의견을 수렴하여 반영할 예정임을 양지하시기 바랍니다.

(인터넷 민원질의 2010. 4. 8)

• 공사개요

- 공사형태 : 가로등설치 전기공사(공사기간 : 약 2년)
- 공사비 : 60여억원
- 공사위치 : 신도시개발의 여러 공구 중 하나의 공구로 공구내의 공공도로
- 도로길이 : 신설도로 약 14km, 가로등 제어함 신설 35개, 가로등주 신설 약 760개

• 질의사항

1. 당해 공사현장은 개개 수전점 용량이 75kW미만이고 600V이하로 전력기술관리법 제20조에 의한 일반용전기설비에 해당되어 감리 제외대상공사로 판단되나, 공구2의 총 수전용량이 200kW이상인 대형 가로등 신설 설치공사로 전력시설을 설치의 품질 관리, 공사관리 및 안전관리 등을 위하여 공사감리 발주대상 현장으로 적용할 수 있는지 여부
2. 담, 울타리로 구획되어 있지 않고 도로(공공도로)로 나누어지는 공구로, 이 공구를 동일구내로 보아 공사 감리 발주대상 현장으로 적용할 수 있는지 여부

• 전력기술관리법에 의한 감리제외 대상중 대통령령으로 정하는 소규모 또는 특수시설물공사에 “전기사업법”에 따른 일반용전기설비의 전력시설물공사에 해당되어 있는데,

• 질문) 가로등설치공사가 일반용전기설비에 해당하는지?

- 전기사업법 시행규칙 제3조에서 전압 600V 미만, 용량75kW 미만은 일반용으로 되어 있는데,
- 전기사업법 전기설비와 자가용전기설비는 공사금액 5천만원 이상은 감리를 선정해야겠지만 가로등 공사는 일반용전기설비로 판단되어 감리대상이 아닌것 같은데..

• 전력기술관리법 제12조 및 같은 법 시행령 제20조에 따라 전기사업법에 따른 자가용전기설비는 감리대상입니다.

• 전기사업법 시행규칙 제3조제2항제1호에서 자가용전기설비를 설치하는 자가 그 자가용전기설비의 설치장소와 동일한 수전장소(담·울타리 또는 그 밖의 시설물로 타인의 출입을 제한하는 구역)에 설치하는 전기설비는 자가용전기설비로 규정하고 있으므로

• 가로등설치공사가 여러 공구 중 하나의 공구에서 시행되고 공사 현장이 시설물로 타인의 출입을 제한하는 구역으로 되어 있다면 위 규정에 따라 자가용전기설비의 설치장소와 동일한 수전장소보고 공사감리를 발주할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(인터넷 민원질의 2010. 7. 28)

• 귀하께서 질의하신 내용에는 가로등설치공사의 규모 등이 포함 되어 있지 않아 명확한 답변을 드릴 수 없으나, 아래의 예시(국민신문고 민원답변 발췌)로 답변을 갈음하오니 참고하시기 바랍니다.

- “가로등설비 계약전력(50kW), 수전전압 600V 이하의 공사”는 일반용전기설비에 해당되나, 전기사업법 시행규칙 제3조제2항 제1호에 따라 가로등설치공사가 “자가용전기설비의 설치장소와 동일한 수전장소에 설치하는 전기설비”인 경우에는 자가용전기설비가 되는 것이므로 공사감리 대상임

*일반용전기설비의 점검업무처리규정(산자부훈령 제133호, '08.1.29) [별표 4] 일반용전기설비와 자가용전기설비 구분기준의 적용기준에서 “동일구내 또는 동일 건물 내에 있는 전기설비 계약전력은 각 공급 단위 전기설비의 용량을 합산하는 것을 원칙”으로 하고 있음

(인터넷 민원질의 2010. 7. 28)

전기사업법 유권해석(지식경제부) 사례

- 전기사업법 제65조 규정에 의한 정기검사를 받을 경우 수전설비용량에 예비용변압기 용량도 포함하여 받아야 하는지 여부?

전기설비에 대한 정기검사는 전기사업법 제65조에 의거 정기적으로 전기재해 및 파급사고 예방을 위하여 실시하고 있으며 동법 시행규칙 제32조에 의한 정기검사 대상설비를 말합니다.

따라서, 귀하의 예비변압기가 현재 사용중인 변압기의 이상 발생시 대체하기 위해 설치한 것으로서 공사계획 신고를 하고 사용전검사를 받은 적법한 전기설비라면 수전용량에 포함하여 정기검사를 받아야 합니다.

(인터넷 민원질의 2005. 8)

- 한국전기안전공사에서 실시하는 전기요청검사가 전기시공사가 요청하여 실시할 경우 안전관리비로 정산이 가능한지?

(안전관리 항목별 계상기준에 사업장 안전진단비 항목에 법적 의무사항일 경우는 정산할수 없으나 자율적으로 받는 경우는 적용대상임)

요청점검은 전기설비 소유자 또는 점유자가 전기설비의 유지 및 운용에 관한 안전을 확보하기 위하여 안전관리전문기관에 요청하여 점검받는 사항으로 법적인 의무사항이 아닙니다.

자율적인 사항이므로 요청검사수수료를 누가 부담해야 하는지에 대하여는 당사자(발주자, 시공자)간 계약조건에 의하여 결정되어야 할 것입니다.

(인터넷 민원질의 2003. 7.)

3
• 대부분의 수용가는 전기를 전문으로 하지 않으므로 수용가별로 피뢰기 설치시 제 규격에 맞는 피뢰기를 설치하기 어려우며

정기검사시나 인입케이블의 내압시험시마다 전주에 승주하여야 하므로 많은 위험이 내재되어 인명사고로 이어질 가능성이 다분합니다.

아에 이 부분을 법제화하여 사용전검사가 이루어지기 전에 공사업체나 한전관리하에 피뢰기가 설치되지 않으면 불합격처리하여 수전 전부터 피뢰기를 달 수 있도록 하는 것이 보다 합리적이라 고려되고 아울러 이미 사용전검사시 합격처리된 저회 설비에 대하여는 한전측부담으로 피뢰기를 설치하는 것이 타당하다고 건의드립니다.

4
• 최초 사용전검사를 필한 후 사용하던 전기설비를 한국전력공사와 전기 공급계약을 폐지한 후 3년이 경과한 설비에 대하여 재사용시 검사 및 시험성적서 제출여부에 대해서 묻고 싶습니다.

전기설비기술기준 제46조(피뢰기의 시설) 제1항 제4호에 가공전선로와 지중전선로가 접속되는 곳에 피뢰기를 시설하도록 규정하고 있습니다.

자가용전기설비 공사계획신고시 상기와 같은 장소에 적정용량의 피뢰기를 시설하도록 전기설비를 설치하는 자에게 안내하고 있으며, 미 시공은 사용전검사시 불합격사항에 해당됩니다.

자가용전기설비는 소유자나 점유자가 전기설비기술기준에 적합하게 유지관리 책임이 있으나, 정기검사시(인입케이블 절연내력 시험) 피뢰기를 분리하는 등의 문제점으로 피뢰기를 미설치(또는 철거) 한다가거나 수용가 소유부분 이외의 곳에 시설은 어렵다고 판단됩니다.

그러나 전기설비를 설치하는 자가 책임분계점에 시설하는 피뢰기를 설치의 여건상 한국전력공사 소유부분에 시설할 수 밖에 없는 경우라면 한국전력공사와 협의하여 설치 할 수 있다고 판단됩니다.

(인터넷 민원질의 2003. 12)

전기사용계약 해지 후 내선설비 변경공사가 수반되지 않고 동일공급조건으로 재사용 하는 경우의 전기공급 기준은 “동자부전은 29121-551(92.10.22)호”의 지사공문에 근거를 두고 있으며, 한국전력공사에서는 “신규업무처리지침”에 따라 다음과 같이 업무를 처리하고 있습니다.

- 해지 후 1년 이내시 : 전기안전관리 담당자 선임확인서 징구 후 공급
- 해지 후 1년 경과시 : 전기사용신청일로부터 30일 이내 발급한 정기검사필증 사본 징구 후 공급

따라서, 해당 민원인의 사항은 위항의 두 번째 조건에 해당하므로 별도의 시험성적서 제출은 불필요한 사항입니다. 다만, 전기사용신청일로부터 30일 이내 안전공사로부터 발급된 정기검사필증을 첨부하여 해당지점에 전기사용 신청을 하시면 됩니다.

(인터넷 민원질의 2004. 2)