

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	686
------------	-----

2019. 9. 3.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019. 5. 24. 김용연 의원 1인 발의 (2019. 5. 30. 회부)

2. 제안이유

- 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에서 규정하고 있는 역량 있는 건축사의 설계 범위가 광범위하여 공모전 입상 실적 건축물의 용도와 전혀 다른 건축물을 설계하였을 때에도 건축주가 허가권자에게 공사감리자로 지정하여 줄 것을 신청하고 있음.
- 이에 따라 역량 있는 건축사의 입상 실적에 따른 설계 역량이 공사감리자 지정 제외를 신청한 해당 건축물에 전혀 발휘되지 않음에도 불구하고 무분별하게 공사감리자로 지정되고 있음.
- 따라서 역량 있는 건축사의 설계역량이 실제 설계에 발휘될 수 있도록 건축주가 해당 건축물의 설계자를 공사감리자로 지정해 줄 것을 신청하는 경우, 제출된 입상 실적의 건축물과 해당 건축물의 용도가 동일한지 확인할 수 있도록 근거 규정을 마련하고자 함.

3. 주요내용

- 「건축법」 제25조제2항 단서에 따라 같은 항 제2호에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물의 건축주가 해당 건축물을 설계한 자를 허가권자에게 공사감리자로 지정하여 줄 것을 신청하는 경우, 「건축법 시행규칙」 제19조의4제1항제2호에 따라 제출된 서류의 입상 실적 건축물과 해당 건축물의 용도가 동일한지 확인할 수 있도록 하고자 하며, 용도가 동일하지 않은 경우 해당 건축사를 공사감리자로 지정할 수 없도록 함.(안 제18조의 3)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「건축법」, 「건축법 시행규칙」, 「건축서비스산업 진흥법」
- 나. 예산조치 : 해당없음(비용추계서 비대상사유서 별첨)
- 다. 기 타 : 신·구조문 대비표 참조

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 해당 건축물을 설계한 자가 “역량있는 건축사”인 경우 공사감리자로 지정될 수 있는 상황에서, 역량있는 건축사로 증빙한 현상공모 입상 실적의 건축물과 해당 건축물이 동일한 용도인 경우에만 공사감리자로 인정토록 하여 무분별한 공사감리자 지정을 방지하고자 김용연 의원이 발의하여 2019년 5월 30일 우리위원회에 회부된 사안임.

- 「건축법」 제25조제2항에서는 건설업자가 시공¹⁾하지 않는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물과 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물인 경우²⁾에는 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정토록 규정하면서 설계자와 감리자를 분리하는 것을 원칙(설계자≠감리자)으로 하고 있음³⁾.
- 그러나 건축법은 이에 대한 예외를 두고 있는데, 「건설기술 진흥법」 제14조에 의한 신기술을 적용하였거나, 「건축서비스 산업 진흥법」 제13조제4항에 의한 역량있는 건축사인 경우

- 1) **건설산업기본법 제41조(건설공사 시공자의 제한)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 또는 대수선(大修繕)에 관한 건설공사(제9조제1항 단서에 따른 경미한 건설공사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 건설업자가 하여야 한다. 다만, 다음 각 호 외의 건설공사와 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 건설공사는 건축주가 직접 시공하거나 건설업자에게 도급하여야 한다. <개정 2011. 8. 4., 2016. 2. 3., 2017. 12. 26.>
 1. 연면적이 200제곱미터를 초과하는 건축물
 2. 연면적이 200제곱미터 이하인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 「건축법」에 따른 공동주택
 - 나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
 - 다. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물
- 2) **건축법 시행령 제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등)** ① 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. <개정 2017.10.24, 2019.2.12>
 1. 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 건축물
 - 가. 별표 1 제1호가목의 단독주택
 - 나. 농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 건축물
 - 다. 해당 건축물의 건설공사가 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 건설공사인 경우
 2. 주택으로 사용하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(각 목에 해당하는 건축물과 그 외의 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)
 - 가. 아파트, 나. 연립주택, 다. 다세대주택, 라. 다중주택, 마. 다가구주택
 - 3) 건축주의 공사감리자 지정 원칙에도 불구하고, 부실시공이 우려되는 소규모 건축물을 대상으로 감리를 강화하기 위해 건축주가 아닌 허가권자가 해당 건물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에 공사감리자를 지정하도록 하고 있음.(「건축법」 개정안(2017.9.11. 민홍철 의원 등 10인 발의)에 대한 국토교통위원회 검토보고서, 2018.5.5.)

또는 해당 건물이 설계공모를 통해 설계된 경우에는 “설계자의 설계 의도 구현이 중요하거나 건축사의 역량이 충분한 경우”⁴⁾로 보아 건축주가 해당 건물의 설계자를 공사감리자로 지정할 수 있도록 허용하고 있음(설계자=감리자).

- 이 중 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항의 “역량있는 건축사”는 같은 법 시행령에 따라 ‘최근 10년간 우리나라 또는 외국 정부가 발주한 국내공모전 또는 국제공모전에서 입상한 실적이 있는 건축사’ 또는 ‘국제건축가협회(UIA)에서 공인한 국제공모전에서 입상한 실적이 있는 건축사’로 규정됨.

최근들어 정부 공모전이 증가하면서 ‘역량있는 건축사’의 수도 지속적으로 증가⁵⁾하고 있고, 입상 경력의 유효기간(10년)이 길어⁶⁾ 허가권자가 시공 안전성을 위해 공사감리자를 지정토록 한 제도의 취지에 부합하지 못한다는 지적이 있어왔음.

- ‘역량있는 건축사’와 관련한 문제점은 공모전 입상 실적 건축물의 용도와 전혀 다른 용도의 건축물을 설계했을 때에도 허가권자의 공사감리자 지정예외로 인정되어 공사감리를 진행할 수 있다는 사실임.

4) 헌법재판소 2017.5.25. 선고, 2016헌마516 결정

5) 대한건축사협회에 따르면 2016년 나라장터 용역입찰의 건축설계 발주 총 218건 중 공모건수는 143건으로 65.6%이며, 설계공모 1건당 약 4명의 입상자를 가정할 때 매년 572명씩 대상자가 발생하는 것으로 예상되는 만큼, 허가권자의 공사감리자 지정 대상 건축물은 지속적으로 줄어들 것이라고 설명하고 있음.(나라장터는 정부 이외에 공공기관이 발주한 것도 포함됨) ※ 출처 : 국토교통위원회 검토보고서(2018.5.5)

6) 국내외 공모전에 입상한 건축사의 입상경력은 10년간 유효하고, 국제건축가협회(UIA)에서 공인한 국제공모전에 입상한 건축사의 입상경력에는 유효기간 제한이 없음. ※ 출처 : 국토교통위원회 검토보고서(2018.5.5)

실제 2019년 4월 기준으로 ‘역량있는 건축사’의 사유로 허가권자가 공사감리자를 지정해야하는 예외 적용을 받은 건축물은 총 117건으로 파악되었는데, 이 중 현상공모 입상 실적의 건축물과 해당 건축물의 용도가 상이한 경우가 103건으로 약 88%를 차지하고 있음.

- 이에 금번 개정조례안은 이러한 문제인식에 따라 ‘역량있는 건축사’의 경우는 입상실적의 건축물 용도와 해당 건축물의 용도가 동일한지를 확인하는 검증절차를 신설하여 제도의 내실있는 운영을 도모하려는 것으로 이해되는 바, 개정의 타당성은 인정된다고 하겠음.
- 다만, 개정조문은 상위법인 「건축법」에서 위임한 사항이 없으며, 주민 즉, 건축주의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 경우에 해당되어 상위법인 「건축법」과, 「지방자치법」 제22조에 의한 법률 유보의 원칙에 위반할 우려가 있어, 개정여부에 대해서는 심도있는 논의가 필요하겠음.
- 참고로 해당 규정을 삭제하는 것을 내용으로 하는 법안이 현재 발의⁷⁾되어 있고, 주관부서에서는 허가권자의 공사감리자 지정 제외 신청 시 건축위원회 심의를 거쳐 엄격하게 검증할 수 있도록 「건축법 시행규칙」 개정을 2019년 2월에 건의한 상태임. (붙임1)
- 또한 허가권자의 공사감리자 지정의 예외적용은 ‘전문 건설업자가 시공하지 않는 200㎡이하의 소규모 건축물로서 건축주가 직접

7) 건축법 일부개정법률안 - 김철민의원 대표발의(2019.7.15.)

시공하거나 주택인 경우'로 되어 있어, 그 대상이 다세대주택, 도시형생활주택 등 상당부분 주택이 차지하는데 반해, 현상설계 공모를 시행하는 용도는 주택 외의 경우가 많아 조레 개정의 파급효과는 클 것으로 예상되어 이에 대한 고려도 필요하겠음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임 1】 법령개정 건의 자료 : 허가권자의 감리자 지정 제외 신청시 철저 검증

현황 및 문제점

- 소규모 건축물 중 신기술 적용, 역량 있는 건축사, 설계공모 조항을 악용하여 지정대상에 제외 받는 등 편법 자행

※ 건축법시행령 제19조의4제1항제1호 및 제2호에 대하여 삭제하는 개정(안)이 입법 발의(‘17.9. 민홍식 의원)되었으나, 반영되지 않음

개선방안

- 지정 제외대상 선정을 건축위원회를 통해 엄격하게 검증하여 적용

법령개정(안)

- 「건축법 시행규칙」 제19조의4(허가권자가 공사감리자 지정 예외 신청 절차 등)

현 행	개 정(안)
<p>제19조의4(허가권자의 공사감리자 지정 제외 신청 절차 등) ① 법 제25조제2항 단서에 따라 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정하여 줄 것을 신청하려는 건축주는 별지 제22호의5서식의 신청서에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.</p> <p>1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계하였음을 증명하는 서류</p> <p>2. 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제11조제1항에 따른 건축사임을 증명하는 서류</p> <p>3. 설계공모를 통하여 설계한 건축물임을 증명하는 서류로서 다음 각 목의 내용이 포함된 서류</p> <p>② 허가권자는 제1항에 따라 신청서를 받으면 제출한 서류에 대하여 관계 기관에 사실을 조회할 수 있다.</p> <p>③ <생략></p> <p>④ 허가권자는 제1항에 따른 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 건축주에게 그 결과를 서면으로 알려야 한다.</p>	<p>제19조의4(허가권자의 공사감리자 지정 제외 신청 절차 등) ① (좌동)</p> <p>1. (삭제)</p> <p>2. (좌동)</p> <p>3. (좌동)</p> <p>② 허가권자는 제1항에 따라 신청서를 받으면 제출한 서류에 대하여 관계 기관에 사실을 조회할 수 <u>있으며, 결과는 건축위원회의 심의를 거쳐 결정한다.</u></p> <p>③ <좌동></p> <p>④ 허가권자는 제1항에 따른 신청서를 <u>받으면 건축위원회에 상정하고, 그 결과를 서면으로 알려야 한다.</u></p>

【붙임 2】 건축법 일부개정 법률안('19.7.15 김철민 의원 대표발의)

제안이유 및 주요내용

현행법에서는 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물의 공사감리자를 허가권자가 지정하도록 하여 공사감리의 독립성을 확보해 건축물의 안전을 강화하고 품질을 높이는 한편, 건축문화 발전 및 건설신기술 개발 증진을 위하여 허가권자가 감리자를 지정하는 제도의 제외대상(역량 있는 건축사가 설계한 건축물, 신기술을 적용하여 설계한 건축물, 설계공모를 통하여 설계한 건축물)을 규정하고 있음.

그러나, 허가권자가 감리자를 지정하는 범위에서 제외되는 경우에 건축주는 자기 자신의 이익을 위해 공사감리자에게 설계와 감리를 동시에 수행하도록 하고, 이를 빌미로 공사감리업무를 헐값으로 해 줄 것을 건축사에게 강요해 부실한 공사감리가 우려되고 있으며, 특히 역량 있는 건축사는 공모전 입상 실적에 따라 매년 증가하여 누적되고 있어 허가권자가 감리자를 지정하는 제도 취지가 위협받고 있음.

이에, 허가권자가 감리자를 지정하는 범위에서 제외되는 경우 중 역량 있는 건축사가 설계한 건축물을 삭제하고, 신기술을 전체 공사금액의 50%이상 적용하여 설계한 건축물로 한정하여 내실 있는 감리업무 통한 건축물 안전강화와 함께 건축 문화 발전을 이루고자 함(안 제25조제2항).

【붙임 3】 관련 규정

건축법

제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다. <개정 2016. 2. 3.>

② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다. <신설 2016. 2. 3., 2018. 8. 14.>

1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계한 건축물
2. 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물
3. 설계공모를 통하여 설계한 건축물

건축법 시행령

제19조(공사감리) ① 법 제25조제1항에 따라 공사감리자를 지정하여 공사감리를 하게 하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 자를 공사감리자로 지정하여야 한다. <개정 2009.7.16, 2010.12.13, 2014.5.22, 2018.12.11>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우: 건축사
 - 가. 법 제11조에 따라 건축허가를 받아야 하는 건축물(법 제14조에 따른 건축신고 대상 건축물은 제외한다)을 건축하는 경우
 - 나. 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우
2. 다중이용 건축물을 건축하는 경우: 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술용역업자(공사시공자 본인이거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사인 건설기술용역업자는 제외한다) 또는 건축사(「건설기술 진흥법 시행령」 제60조에 따라 건설사업관리기술인을 배치하는 경우만 해당한다)

제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등) ① 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. <개정 2017.10.24, 2019.2.12>

1. 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 건축물
 - 가. 별표 1 제1호가목의 단독주택
 - 나. 농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 건축물
 - 다. 해당 건축물의 건설공사가 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항 각 호의 어느 하나

에 해당하는 경미한 건설공사인 경우

2. 주택으로 사용하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(각 목에 해당하는 건축물과 그 외의 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)

- 가. 아파트
- 나. 연립주택
- 다. 다세대주택
- 라. 다중주택
- 마. 다가구주택

3. 삭제 <2019.2.12.>

건설산업기본법

제41조(건설공사 시공자의 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 또는 대수선(大修繕)에 관한 건설공사(제9조제1항 단서에 따른 경미한 건설공사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 건설업자가 하여야 한다. 다만, 다음 각 호 외의 건설공사와 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 건설공사는 건축주가 직접 시공하거나 건설업자에게 도급하여야 한다. <개정 2011. 8. 4., 2016. 2. 3., 2017. 12. 26.>

- 1. 연면적이 200제곱미터를 초과하는 건축물
- 2. 연면적이 200제곱미터 이하인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 「건축법」에 따른 공동주택
 - 나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
 - 다. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물
- 3. 삭제 <2017. 12. 26.>
- 4. 삭제 <2017. 12. 26.>

건축서비스산업 진흥법 (약칭: 건축서비스법)

제13조(건축서비스 전문인력의 양성) ④ 국가 및 지방자치단체는 건축서비스산업의 균형 있는 발전과 창의적인 디자인을 유도하기 위하여 역량 있는 건축사(「건축사법」에 따른 건축사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 공공사업에 참여할 수 있도록 공모의 방법으로 설계자를 선정하는 경우 대통령령으로 정하는 자격요건을 구비한 건축사로 공모 대상을 제한할 수 있다.

건축서비스산업 진흥법 시행령 (약칭: 건축서비스법 시행령)

제11조(역량있는 건축사에 대한 지원 등) ① 법 제13조제4항에서 "대통령령으로 정하는 자격요건을 구비한 건축사"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축사(「건축사법」에 따른 건축사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 말한다. <개정 2016. 1. 12.>

- 1. 최근 10년간 우리나라 또는 외국 정부가 발주한 국내공모전 또는 국제공모전에서 입상한 실적이 있는 건축사
- 2. 국제건축가협회(UIA)에서 공인한 국제공모전에서 입상한 실적이 있는 건축사