

# 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2603
------------	------

2021. 9. 8.  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2021. 8. 11. 오중석 의원 발의 (2021. 8. 18. 회부)

## 2. 제안이유

- 종전에는 업무대행자의 업무범위와 업무대행절차 등에 관하여 필요한 사항을 조례로 포괄적 위임하고 있었으나, 「건축법 시행령」 제20조 개정('21.7.9. 시행)에 따라 모집공고를 통해 업무대행 건축사 명부 작성·지정을 의무화하고 그 외 사항을 조례로 위임하여 이와 관련한 조문을 정비하고자 함.

## 3. 주요내용

- 업무대행건축사 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항을 규정하고, 관련 조문을 정비함(안 제19조제4항 내지 제6항 개정)

## 4. 검토의견

- 이 개정조례안은 올해 1월 개정된 「건축법 시행령」 (이하 ‘시행령’) 제20조에 따라<sup>1)</sup>, 허가권자가 ‘허가대상 건축물 중 사용승인 및 임시사용승인과 관련된 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 건축사’(이하 ‘업무대행건축사’)를 선정하는 절차가 구체화되어, 조례에 이를 반영하고 조례로 위임된 사항을 규정하고자 오중석 의원이 발의하여 2021.8.18.일 우리 위원회에 회부되었음.
- 개정전 시행령 제20조에서는 업무대행건축사의 업무범위, 대행절차 등에 관한 사항을 조례로 정할 수 있도록 포괄적으로 위임해 왔으나, 개정 조문에서는 시·도지사가 모집공고를 통해 업무대행건축사의 명부를 의무 작성하고, 허가권자는 그 명부 내에서 업무대행건축사를 지정하는 절차를 구체화하면서 이에 필요한 사항은 조례로 정하도록 위임하였음.
- ‘업무대행건축사’ 제도는 건축물의 사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인업무를 그 건축물의 설계자 및 감리자가 아닌 제3의 건축사로 하여금 대행하도록 하는 것을 말하며, 공무원이 직접 처리해야할 사용검사업무를 건축전문가인 건축사로 하여금 대행하게 함으로써 사용검사업무를 전문성과 신속성·효율성을 높이는데 그 목적이 있음<sup>2)</sup>.

1) 대통령령 제31382호, `21.1.8 개정, `21.7.9 시행.

2) 출처 : “업무대행건축사의 공정성과 청렴성” 건축과법률 이야기 579(1707), 대한건축사협회,  
- 저자 : 김주덕(법무법인 태일 대표변호사)

- 확인결과 서울시는 1999년부터 모집공고를 통해 업무대행건축사를 선발하고 명부를 작성하는 등 시행령 개정사항을 이미 도입·운영 중<sup>3)</sup>인 상황으로, 이 개정조례안은 이를 조례에 반영하려는 것으로 이해됨.

〈시행령 개정사항 및 일부개정조례안 신·구조문 대비표〉

	종 전	개 정 ※ 조례는 개정안
시 행 령	<p>제20조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① (생략)</p> <p>② 제1항에 따른 업무대행자의 업무 범위와 업무대행절차 등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정한다.</p> <p>③ &lt;신 설&gt;</p> <p>④ &lt;신 설&gt;</p>	<p>제20조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② 시·도지사는 법 제27조제1항에 따라 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하게 하는 건축사(이하 이 조에서 “업무대행건축사”라 한다)의 명부를 모집공고를 거쳐 작성·관리해야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다.</p> <p>③ 허가권자는 제2항에 따른 명부에서 업무대행건축사를 지정해야 한다.</p> <p>④ 제2항 및 제3항에 따른 업무대행건축사 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.</p>
조 례	<p>제19조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 시장은 구청장과 협의하여 제2항에 따른 업무를 대행하는 건축사 명부를 작성한다.</p> <p>1. &lt;신 설&gt;</p> <p>2. &lt;신 설&gt;</p> <p>3. &lt;신 설&gt;</p> <p>⑤ 허가권자는 제2항에 따른 업무대행을 하게 하는 경우 제4항에 따라 작성된 명부를 활용하여 업무대행 건축사를 선정하여야 한다.</p> <p>⑥ 허가권자는 제2항에 따른 업무대행을 하게 하는 경우에는 「건축사법」에 따라 설치된 건축사협회와 협의하여 제5항에 따른 명부 활용 및 그 밖에 업무대행 절차를 따로 정할 수 있다.</p>	<p>제19조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 법 제27조제1항 및 영 제20조제2항에 따라 시장은 다음 각 호에 따라 업무를 대행하는 건축사(이하 “업무대행 건축사”라 한다)를 공개모집하여야 한다.</p> <p>1. 업무대행 건축사 명부를 작성하기 위하여 2년에 1회 이상 정기적으로 업무대행 건축사를 공개모집하여야 한다.</p> <p>2. 업무대행 건축사를 모집하고자 할 때에는 시 및 자치구의 인터넷 홈페이지, 세움터, 관련협회 등 해당 관할 업무대행 건축사들이 널리 볼 수 있는 곳에 20일 이상 공고하여야 한다.</p> <p>3. 모집대상은 법 제27조제1항에 따른 대행자격이 있는 자 중 시에 소재지를 둔 업무대행 건축사로 한다.</p> <p>⑤ 시장은 제4항에 따라 업무대행건축사 선발기준, 등록신청에 관한 기준 및 선발인원에 관한 기준을 정할 수 있으며, 이를 시 및 자치구의 인터넷 홈페이지 등을 통해 일반에 공개하여야 한다.</p> <p>⑥ 시장은 제4항 및 제5항에 따른 사항 외의 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 「건축사법」에 따라 설치된 건축사협회와 협의하여 정할 수 있다.</p>

3) 올해의 경우 서울시는 6월 30일 제13기 업무대행건축사(임기 2년) 359명(일반 350명, 한옥 9명)을 선정하여 명부를 작성하였음.

- 참고로, 조례 제18조의2에 따른 ‘허가권자 지정 건축물공사 감리 관리업무’와, 「건축물관리 조례」 제7조에 따른 ‘허가권자 지정 해체공사 감리 관리업무’의 경우에도 건축사가 업무를 대행할 수 있도록 유사한 제도가 운영 중에 있음을 감안할 때<sup>4)</sup> 조례의 개정은 무리가 없을 것으로 보이나, 일부 자구 수정이 필요해보임.

현행	개정안	수정안
제19조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① ~ ③ (생략)	제19조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① ~ ③ (현행과 같음)	제19조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① ~ ③ (개정안과 같음)
④ 시장은 구청장과 협의하여 제2항에 따른 업무를 대행하는 건축사 명부를 작성한다.	④ 법 제27조제1항 및 영 제20조제2항에 따라 시장은 다음 각 호에 따라 업무를 대행하는 건축사(이하 “업무대행 건축사”라 한다)를 공개모집하여야 한다.	④ (개정안과 같음)
<신설>	1. (생략)	1. (개정안과 같음)
<신설>	2. (생략)	2. (개정안과 같음)
<신설>	3. 모집대상은 법 제27조제1항에 따른 대행자격이 있는 자 중 시에 소재지를 둔 <u>업무대행 건축사</u> 로 한다.	3. 모집대상은 법 제27조제1항에 따른 대행자격이 있는 자 중 시에 소재지를 둔 <u>건축사</u> 로 한다.
⑤ ~ ⑥ (생략)	⑤ ~ ⑥ (현행과 같음)	⑤ ~ ⑥ (개정안과 같음)

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

4) 세 경우 모두 시장이 모집공고를 통해 명부를 작성·관리하고, 구청장이 명부 내에서 건축사(감리자)를 선정하고 있으며, 이 업무를 건축사회와 협의하여 운영할 수 있도록 하고 있음.

## 【붙임1】 관련 규정

### ○ 건축법

**제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)** ① 허가권자는 이 법에 따른 현장조사·검사 및 확인업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있다. <개정 2014. 1. 14., 2014. 5. 28.>

### ○ 건축법 시행령

**제20조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)** ① 허가권자는 법 제27조제1항에 따라 건축조례로 정하는 건축물의 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 허가권자는 건축물의 사용승인 및 임시사용승인과 관련된 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 건축사를 다음 각 호의 기준에 따라 선정하여야 한다. <개정 2014. 11. 28.>

1. 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닐 것
2. 건축주의 추천을 받지 아니하고 직접 선정할 것
- ② 시·도지사는 법 제27조제1항에 따라 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하게 하는 건축사(이하 이 조에서 “업무대행건축사”라 한다)의 명부를 모집공고를 거쳐 작성·관리해야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다. <개정 2021. 1. 8.>
- ③ 허가권자는 제2항에 따른 명부에서 업무대행건축사를 지정해야 한다. <신설 2021. 1. 8.>
- ④ 제2항 및 제3항에 따른 업무대행건축사 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다. <신설 2021. 1. 8.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

### ○ 서울특별시 건축 조례

**제19조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)** ① 법 제27조제1항 및 영 제20조제1항에 따라 허가권자가 허가대상 건축물의 현장조사·검사 및 확인업무를 해당 건축물의 설계자로 하여금 대행하게 할 수 있는 대상은 다음 각 호와 같다. <개정 2016. 5. 19., 2018. 7. 19.>

1. 법 제11조에 따라 건축허가(연면적의 합계가 2천제곱미터 이하인 건축물로 한정한다) 전 현장조사·검사 및 확인업무

2. 법 제19조에 따른 용도변경(건축사가 설계도서를 작성한 경우로 한정한다) 허가신청 또는 신고 전 현장조사·검사 및 확인업무
3. 그 밖에 허가권자가 업무대행이 필요하다고 인정하여 지정·공고한 현장조사·검사 및 확인업무
  - ② 허가권자가 법 제27조제1항 및 영 제20조제1항에 따라 허가 대상건축물 중 사용승인 및 임시사용승인과 관련된 현장조사·검사 및 확인업무를 영 제20조제1항 각 호의 기준에 따라 선정된 건축사에게 대행하게 할 수 있는 건축물은 연면적의 합계가 2천제곱미터 이하인 건축물로 한다. 다만, 연면적의 합계가 2천제곱미터를 초과하는 건축물 중 제18조 단서에 해당하는 경우로서 사용승인 및 임시사용승인과 관련하여 현장조사·검사 등의 대행이 필요하다고 인정하는 경우에도 대행하게 할 수 있다. <개정 2016. 5. 19., 2018. 7. 19.>
  - ③ 허가권자는 제1항에 따른 업무대행자가 규칙 제21조제1항에 따른 건축허가조사 및 검사조서를 첨부하여 건축허가 등을 신청한 경우에는 허가권자의 업무를 대행한 것으로 본다.
  - ④ 시장은 구청장과 협의하여 제2항에 따른 업무를 대행하는 건축사 명부를 작성한다.
  - ⑤ 허가권자는 제2항에 따른 업무대행을 하게 하는 경우 제4항에 따라 작성된 명부를 활용하여 업무대행 건축사를 선정하여야 한다.
  - ⑥ 허가권자는 제2항에 따른 업무대행을 하게 하는 경우에는 「건축사법」에 따라 설치된 건축사협회와 협의하여 제5항에 따른 명부 활용 및 그 밖에 업무대행 절차를 따로 정할 수 있다.

[전문개정 2009. 11. 11.]

## 【붙임2】 업무대행 건축사 업무 지정현황

※ 출처 - '서울시 2021년 5월 관리대행업무 보고', 서울특별시건축사회 건축2250-496(2021.6.21.)

### 1. 월별 업무대행건축사 업무 현황(2021.5)

구 분	접수건수	적법건수	지적건수	행정처분	적법비율(%)	
1999년	251	150	101	167	59.76%	
2000년	3,274	2,638	636	335	80.57%	
2001년	7,990	5,862	2,128	445	73.37%	
2002년	16,948	13,722	3,226	433	80.96%	
2003년	12,345	10,814	1,531	315	87.59%	
2004년	7,231	6,344	887	190	87.73%	
2005년	3,120	2,792	328	131	89.48%	
2006년	2,898	2,685	213	86	92.65%	
2007년	3,495	3,151	344	42	90.15%	
2008년	5,142	4,691	451	78	91.23%	
2009년	3,055	2,780	275	46	91.00%	
2010년	4,195	3,882	313	20	92.54%	
2011년	4,915	4,510	405	40	91.76%	
2012년	5,338	4,825	513	48	90.38%	
2013년	4,419	4,028	391	39	91.15%	
2014년	4,681	4,410	271	66	94.21%	
2015년	5,249	4,958	291	98	93.83%	
2016년	6,828	6,548	237	101	95.89%	
2017년	6,262	6,019	180	108	96.11%	
2018년	5,451	5,289	111	64	97.02%	
2019년	4,360	4,204	107	66	96.65%	
2020년	3,329	3,231	67	35	97.05%	
2021년 1월	324	313	7	(구청취하 4건)	1	96.60%
2021년 2월	217	211	3	(구청취하 3건)	4	97.23%
2021년 3월	286	279	4	(구청취하 3건)	1	97.55%
2021년 4월	299	294	4	(구청취하 1건)	2	98.32%
2021년 5월	262	252	5	(구청취하 5건)	0	96.18%
소 계	1,388	1,349	23	8	97.19%	

## 2. 전년대비 업무처리 현황

구분	2020년	2021년	비고 (전년대비)
1월	291	324	11.34% (증가)
2월	269	217	- 19.33% (감소)
3월	273	286	4.73% (증가)
4월	266	299	12.40% (증가)
5월	222	262	18.01% (증가)
계	1,321	1,388	5.07% (증가)

## 3. 제12기 업무대행건축사 변동 현황

■ 총 342명 중 2021년 5월 현재인원 : 328명

연번	이름	상호	변동일자	비고
-	-	-	-	-

## 4. 업무대행 연기 및 취하 현황

### 1) 업무대행 연기

연번	문서번호	접수일	검사자	대지위치	비고
1	1211	05.07	엄기신	강남구 일원동 631 - 12	
2	1225	05.11	백성준	관악구 신림동 711 - 90	
3	1299	05.17	허승범	서초구 반포동 76 - 4	
4	1355	05.21	최원선	동대문구 제기동 67 - 70	
5	1402	05.27	박운용	강남구 역삼동 827 - 13	

### 2) 업무대행 취하

연번	문서번호	접수일	검사자	대지위치	비고
1	1220	05.10	김동연	용산구 이태원동 131 - 10	
2	1270	05.13	홍성길	서대문구 대신동 141 - 7	
3	1365	05.25	송재익	강남구 논현동 25 - 6	
4	1393	05.26	안경석	성동구 성수동1가 685 - 512	
5	1405	05.27	구영진	영등포구 신길동 1391	