

AURI-정책-2010-5

건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구  
A Fundamental Study for the Amendment of Building Act

유광흠 Yu, Kwang Heum  
진현영 Jin, Hyun Young

( a u r i

AURI-정책-2010-5  
건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구  
A Fundamental Study for the Amendment of Building Act

지은이: 유광흠, 진현영

펴낸이: 손세관

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-2008-00005호

인쇄: 2010년 11월 24일, 발행: 2010년 11월 30일

주소: 경기도 안양시 동안구 관양동 1591 아크로타워 B동 301호

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

<http://www.auri.re.kr>

가격: 7,000원, ISBN: 978-89-93216-51-6

\* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

## 연구진

---

┆ 연구책임            유광흠 연구위원

┆ 연구진              진현영 연구원

┆ 연구보조원        이소미 연구인턴

┆ 외부연구진        박영도 한국법제연구원 선임연구위원  
김지엽 아주대학교 건축학과 교수

---

┆ 외부연구심의위원   김상길 (주)ATEC종합건축사사무소 대표이사  
김태곤 국토해양부 건축기획과 사무관  
전영철 (주)열린모임참 건축사사무소 대표 · 대한건축사협회 상근이사

┆ 외부자문위원      박인석 명지대학교 건축학과 교수



## 연구요약

### 제1장 서론

사회제도의 기반인 법은 사회적 변화와 요구를 수용한 조문을 통해 실효성을 획득하게 되며, 공법이며 기술법인 건축법은 사회변화, 기술발전과 같은 시대흐름을 반영함으로써 목적과 역할에 부합하게 된다. 그러나 현행 건축법은 부분개정이 누적된 형태로 현재에 이르고 있는 대표적인 구시대 체계의 법률로서 1934년 제정된 조선시가지계획령에 근거하고 있으며, 1962년 제정된 이래 부분적인 개정이 주로 이루어졌다.

이에 따라 현행 건축법은 법규범으로서의 방향이 모호하여 복잡하게 인식되어지고, 법집행자의 운용상의 혼란을 초래하여 결과적으로 사회적 비용이 증가하는 등의 부작용을 유발하고 있다. 또한 내용적으로도 허가절차 등 행정행위에 관한 사항과 구조·방화·내화 등 건축기준에 대한 내용이 혼재되어 있고, 세부조항은 관련 법과 연계가 부족하다. 즉 건축 관련 법령들과의 체계적 통일성이나 상호연관성에 대한 고려 없이 점증적으로 누적되어 복잡하고 별개적이며, 정합성이나 상호연관성을 가지지 못한 상태이다.

따라서 새로운 시대와 여건에 부합하기 위해 건축법의 역할 및 위상에 대한 재정립이 요구되며, 개발과 형식적 절차 위주인 현행 건축법 체계의 선진화에 대한 검토가 필요하다. 본 연구는 향후 건축 관련 법제 선진화를 추진하는데 있어 기본적인 방향을 모색하기 위해 수행된 연구로서 후속 연구를 통해서 다양한 대안에 대한 검토가 이루어지도록 할 것이다. 이를 통해 유효

하고 실효성 있는 법제가 마련되어 궁극적으로 사회적 비용을 절감하고 효율적인 법집행을 위한 초석을 마련할 수 있을 것이다.

## 제2장 건축법의 개요

일반적으로 건축법은 건축물 및 그에 관련된 대지, 건축설비, 옹벽, 기타 공작물을 대상으로 하고 건축물 등의 건축(신축, 증축, 개축, 재축, 이전), 대수선, 용도변경, 설계변경, 유지관리 등의 행위에 관한 법이다. 그리고 건축법은 건축법 제1장 제1조에 명시되어 있듯이 “건축물의 대지, 구조, 설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것”을 목적으로 한다.

건축법제의 입법취지는 건축물의 경제적·효율적 이용과 공공의 복리증진을 도모하기 위하여, 특히 거주자의 안녕과 건전한 생활환경을 보호하기 위하여 각종 건축물의 용도 내지 종류를 규제하려는 것으로서 도시기능과 건축물의 조화, 합리적인 토지이용관계의 확보라는 공익을 위한 정당한 목적에서 마련된 법제유형에 속한다. 건축법은 건축물의 대지·구조 및 설비의 기준과 건축물의 용도 등을 정하고 건축물의 안전·기능·환경 및 미관 등을 규정하는 한편 건축주, 설계자, 시공자 및 감리자 등 업무주인 각 건축관계자를 적용대상으로 하여 상호간의 책임에 관한 내용과 범위를 규정하는 등 다른 법제유형과 달리 매우 복잡한 입법체계를 가진다. 규제적 성격에 중점을 두고 보면 건축법제는 행정법 각론에 속하는 경찰법적인 성질을 가지는 대표적인 ‘규제행정법’이라고 할 수 있다. 건축법제의 일차적 목적은 국민의 생명·신체 또는 재산의 안전을 도모하는 데에 있고, 안전 내지 위험방지를 목적으로 하는 법제는 경찰법이고 건축법은 이에 속한다.

건축법의 체계는 법률로서의 ‘건축법’, 건축법을 집행하기 위해서 만든 ‘건축법시행령’이 있다. 시행령의 하위법령으로 규칙이 있으며 건축법과 관련된 규칙으로는 ‘건축법시행규칙’, ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’, ‘건축

물의 구조기준 등에 관한 규칙’, ‘건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙’ 등이 있다. 규칙에서는 법과 시행령에서 구체적으로 정하지 못한 기준과 행정집행을 위한 절차, 서식 및 첨부서류의 종류 등을 정하고 있다.

건축법은 사회·경제적 여건의 변화와 건축기술의 발달에 부합하기 위해서 개정이 지속적으로 시행되었다. 이와 같은 건축법의 변천은 사회현상의 변화에 따른 현실과 이상의 타협점이라 할 수 있다. 연대별 개정현황을 살펴보면 개정 차수는 60년대에는 2차례, 70년대에는 5차례의 개정이 있었으나 그 중 제7차 개정의 경우는 주차장법의 별도 개정에 따른 것이었다. 80년대는 7차례의 개정이 있었는데 그 중 3차례는 타법령의 개정에 의한 것이었으며, 90년대에는 21차례 개정으로 그 중 15차례가 타법령 개정에 따른 것이다. 2000년대는 총 27차례에 걸친 개정이 있었으며 12차례는 타법개정에 의한 것으로 총 15차례의 일부개정 및 전부개정이 있었다. 그러므로 타법령 개정에 의한 것이 아닌 건축법 자체 개정은 60년대 2차례, 70~80년대 각 4차례, 90년대 6차례, 2000년대 15차례로 총 31차례이다.

건축 관련 법제는 크게 건축물의 건축을 위한 기술적인 면과 건축물의 생활공간으로서의 구조적인 면에 관한 일반법으로서의 건축법, 건축정책의 수립·시행 등을 규정하여 건축문화를 진흥함으로써 국민의 건전한 삶의 영위와 복리향상을 목적으로 하는 건축기본법, 건축기술에 관한 인적 자격을 규정하고 있는 건축사법이 있다. 이 외에도 수많은 법령이 건축법과 관계를 맺으며 직접·간접적으로 건축행위에 관하여 규율하며 이들 법령은 상호 긴밀한 관계를 형성한다.

### 제3장 건축법의 현황 및 문제점

현행 건축법제는 건축을 둘러싼 사회환경의 복잡화, 고도화 등에 대응하기 위해 대단히 상세한 규정을 두고 있으며, 그 내용에 있어서도 전문화·고도화·세밀화의 정도가 증대하고 있어서 국민의 일상생활과 밀접한 관련이

있는 법제임에도 불구하고 일반국민이 이를 수용하는데 어려움이 제기되고 있다.

현행 건축법제는 사실상 건축 관련 업무에 종사하는 전문가를 위한 법령으로서 존재할 따름이고 건축에 관한 모범이라 할 수 있는 건축법은 사회에 있어서 건축을 위한 기본적인 사회적 규범으로서의 역할을 충실히 하고 있지 못하다. 비록 일반인이 법령에서 규정하고 있는 개별적인 사항을 충분히 알 수 없다고 하더라도, 그 사회적 행동양식에 있어서 법령의 내용을 수용하고 그곳에 규정된 소재를 개략적으로라도 알 수 있도록 일정한 주지가 필요하다. 이러한 정보전달을 통한 법의식 내지 법감정은 점차적으로 법에 대한 좋은 느낌 내지 감정으로 형성되고, 법질서의 갈등을 해소하여 법의 정상적인 상태를 유지하게 한다.

그러나 건축에 관한 큰 틀을 제시하여야 할 건축법이 지나친 전문기술적 사항을 규율함으로써 국민에게 건축에 대한 국가의 정책방향과 관련 정보를 충실히 제공하지 못하고 있을 뿐 아니라 국가와 지방자치단체, 건축 관련 민간전문가와 관련되는 일반인 등과의 역할 분담도 충실하게 이루어지지 못하고 있는 등 전체적으로 정합성이 결여되어 있다.

법원의 사건판례, 헌법재판소의 결정례에서도 알 수 있는 것처럼 건축법제와 관련하여 소송건수가 증가하고 있는 것은 단적으로 현행 건축법제에 결함이 많고, 각종 규제가 현실과 부합하지 않고 있다는 반증이기도 하다. 건축법제에 규정된 각종 조치나 행위가 서로 조화를 이루지 못하는 결과로 인해 바람직하지 않은 건축물이 건축되는 사례가 많아지고, 법위반사례가 빈번하게 발생하게 된다.

## 제4장 법제 체계정비 사례

국도계획 관련 법률체계의 정비 사례는 새로운 패러다임에 따른 입법수

요에 대응하여, 유사·중복 법제의 통폐합, 특별법의 폐지, 관리부문의 강화를 목표로 추진되었다. 법률정비를 위해 폭넓은 관계자의 참여를 유도하였고, 직접적인 이해당사자인 공무원을 초기부터 정비작업에 포함시킴으로써 체계 정비가 성공적으로 추진되었다. 또한 개별 법률을 정비하는 대신, 통폐합하여 법률체계를 일원화함으로써 종래 문제로 지적되던 법률간 ‘칸막이’가 제거되었다. 이는 복잡하게 얽힌 개별 법률을 정비하는 과정에서 야기되는 각종 불협화음을 일시에 해소하는 효과를 가져왔다.

소방법규는 체계와 내용을 알기 쉽도록 개편하여 국민이 소방법규를 보다 잘 준수할 수 있도록 하고, 소방행정의 효율성을 높여 증대되는 소방수요에 원활하게 대처하기 위한 목적으로 개편이 추진되었다. 1958년 제정된 이래로 부분적인 개정만 이루어진 상태로 소방과 관련된 모든 내용이 함께 규정되어져 체계와 내용을 이해하기 쉽지 않고, 법적 성격 또한 불분명하여 체계 개편이 이루어진 사례이다. 소방법 정비사례는 건축법이 직면하고 있는 상황과 유사한 측면이 있다. 즉 현행 건축법은 1934년 조선시가지계획령에 근거하여 1962년 제정된 이래 부분적인 개정만이 이루어져 여러 내용이 혼재되어 있어 체계와 내용에 대한 이해가 어렵고, 2007년 건축기본법의 제정에 따라 법적 성격이 더욱 모호해진 상태로 체계 개편 이전의 소방법과 유사한 상황이라 볼 수 있을 것이다.

## 제5장 해외 건축법제 사례

뉴욕시가 1916년 미국 최초로 조닝(zoning)을 공식적인 도시관리수단으로 채택한 이후, 연방정부는 조닝을 미국 전역의 도시관리의 기본적 수단으로 장려하기 위해 1922년 ‘표준주조닝수권법(Standard State Zoning Enabling Act)’과 1928년의 ‘표준도시계획수권법(The Standard City Planning Enabling Act)’을 도입하였고 이에 의해 조닝은 미국의 공식적인 도시관리수단으로 자리 잡게 되었다.

미국의 정부구조 및 토지이용 규제체계에 따라 건축 관련 법들도 각 지방정부 중심으로 운영되고 있다. 그러나 건축서비스에 관한 공공계약법은 연방정부와 주정부, 또는 지방정부 등의 발주주체에 따라 다르게 적용되며, 건축사법 등 건축서비스업 실무에 관한 사항은 주로 주법에 따른다. 또한 주에 따라 주차원의 지역계획 및 재개발 관련 법 등을 통해 각 지방정부들의 재개발 또는 도시재생 사업을 지원하고 있다. 더불어 최근 미국 전체의 건축기준을 통합하려는 시도로서 ‘표준모델 건축기준법’(International Building Code)이 도입되어 각 지방정부 건축법의 모델로 기능하고 있다.

독일의 건축법체계는 ‘공간계획’(Raumplanung)과 ‘건축법’(Baurecht)으로 이분화하여 구성되어 있으며, 이는 곧 토지이용의 전반적인 계획과 건축에 관한 규정을 이분화하여 각 영역에서의 전문성을 제고하고자 함에 그 목적이 있다. 이 가운데 건축법은 다시 사법(私法)적 건축법(Pri-vatem Baurecht), 공법(公法)적 건축법(Fentlichem Baurecht)과 건축형법(Baustrafrecht)으로 나누어 볼 수 있다.

일본의 건축 관련 기본법이라 할 수 있는 것은 ‘건축기준법’으로 이 법률은 건축물의 최저기준을 정한 것으로 1950년대에 제정된 법률이다. 일본의 건축기준법은 건축물의 부지, 구조, 설비 등 용도에 관한 최저의 기준을 정함으로써 국민의 생명, 건강 및 재산을 보호하여 공공복지의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 한다. 건축기준법의 내용은 총괄규정, 단체규정, 집단규정, 기타규정 등의 4부분으로 나누어진다. 총괄규정은 건축과 관련된 총체적인 정의에 대해 규정하고, 단체규정은 전국지역에 대한 적용으로 안전 및 위생 등에 관한 최저기준을 규정한다. 또한 집단규정은 원칙적으로 도시계획지구내의 건축물에 적용하여 도시계획에 요구되는 시가지환경의 실현을 주목적으로 하며, 기타규정은 각 단계에 적용되는 수속절차 및 집행체제, 법칙 등을 주요내용으로 한다.

영국법의 일반적인 구성은 주법(Primary Legislation), 보조법(Secondary

Legislation), 비강제적 기술안내서(Non-mandatory Technical Guidance)로 이루어진다. 건축법을 살펴보면 우선 주법은 모법으로 건축물법(The Building Act 1984)을 두고, 모법에 부합하도록 건축규제(Building Regulations)를 제정하여 집행하는 부분을 포함하고, 상하수도, 지방행정기관의 권리 등을 제시하는 규정도 보유한다. 보조법(Secondary Legislation)으로는 건축물법(The Building Act)을 기초로 만들어진 건축물 관련 규제 즉 The Building Regulations 2000, The Building(Approved Inspectors etc.) Regulations 2000, The Building(Inner London) Regulations 1985, 1987, The Building(Local Authority Charges) Regulations 1998 등으로 구성된다. 영국정부에 의해서 The Building Regulations를 만족시키기 위해 승인된 비강제적 기술안내서(Non-mandatory Technical Guidance)인 Approved Documents는 기술적 해결책의 형식으로 디자이너들과 설계업자들에게 자율성을 주어 강제성이 거의 사라진 권장안내서의 성격을 가진다.

## 제6장 건축법의 체계정비 방향

건축법의 체계를 정비하는데 있어서는 다양한 관점에서 고려가 필요하다. 첫째, 법률이 국민과의 관계에서 가져야 할 이해가능성과 친숙성이다. 이것은 국민들이 법률적 사항을 쉽게 이해 가능하도록 하여 법률에 보다 친숙하게 하는 것을 의미하며, 이를 위해 법률의 성격과 기능을 명확히 하고 그에 따른 명확한 지침을 제공하도록 개선하는 것을 의미한다. 둘째, 정책목표를 달성할 수 있도록 법제화가 진행되어야 한다. 법제화 과정에서 분명한 정책목표의 설정은 중요한 고려사항으로 시행과정에서 발생할 수 있는 문제점들에 대한 검토 등이 충분히 이루어져야 법제화를 통한 정책목표 달성이 가능할 것이다. 셋째, 국민의 헌법상 기본권 및 기본의무와 관련된 중요한 사항 내지 본질적인 내용에 대한 정책형성기능은 원칙적으로 주권자인 국민에 의하여 선출된 대표자들로 구성되는 입법부가 법률에 규정하도록 하여야 하며, 적절한 수준에서 필요한 내용이 구성되어야 한다. 넷째, 글로벌 이슈가 국내

에 더 많은 영향을 미치게 될 것이고, 사회 전 분야에서 다양성 측면이 강조되므로 이에 대응하여 건축법의 선진화 및 국제적 기준에의 정합성이 고려되어야 한다.

건축법의 체계정비 방향은 건축관계의 모법으로서의 역할과 기능수행을 충실하게 하기 위해 건축법의 내용을 기능과 성격에 따라 적절하게 분법하는 방안을 검토할 필요가 있다. 그리고 건축기본법은 건축에 관한 기본법으로 규정되어야 하나, 건축법과의 정합성을 제대로 구비하지 못하고 있고 사실상 건축법과 별개로 운용되고 있는 상황이다. 건축기본법을 건축법체계에 포섭하여 명실상부한 기본법으로서 체계를 갖추어 나갈 수 있도록 건축법과 건축기본법의 역할분담을 통해 건축기본법을 정리할 필요가 있다. 또한 건축법 체계정비에 있어서는 현재 다수의 하위 법령이나 고시 등에 규정된 사항을 전부 검토하여 법률사항과 명령사항을 명확히 설정하고 상위 법령에 위반되거나 상위 법령에 근거가 미약한 위임입법을 전면적으로 개선하는 작업을 병행하여야 할 것이다.

건축법제는 전형적인 질서법제로 상대적으로 폭 넓은 규제법적인 요소가 다수 포함되지 않을 수 없기에 입법목적 달성에 필요한 한도를 넘어 지나치게 건축의 자유를 억압하지 않도록 규제 사항에 대한 면밀한 검토가 필요하다. 그리고 국가와 지방자치단체간의 역할분담이 명확하게 되도록 개선이 추진되어야 하며, 성능중심의 건축기준 활성화를 위한 개편이 건축법 체계정비에 있어서도 중요한 요인으로 고려되어야 할 것이다.

이러한 건축법 체계정비의 구체적 대안으로 건축기본법 체계를 중심으로 하여 건축기본법이 건축에 관한 기본법의 성격을 명확하게 가질 수 있도록 건축법의 내용을 포함하여 개편하며, 기존의 건축법은 건축기준법, 건축행정법, 건축물 유지관리에 관한 법, 저탄소 녹색건축 활성화에 관한 법, 공공건축물 조성관리에 관한 법, 초고층 건축물 조성에 관한 법, 건축문화진흥에 관한 법 등으로 개편하는 것을 제안하였다.

## 제7장 결론

본 연구에서는 건축법의 체계정비 대안으로 건축기본법 체계를 중심으로 하여 건축 관련 법제를 개편할 것을 제안하였다. 최근 들어 기본법의 제정이 대폭 증가하고 있는 추세이며, 이러한 배경에는 헌법에 대한 관심과 중요성이 증대되면서 헌법이념을 구체적으로 구현할 수 있는 법체계로 정비하려는 움직임과 개별 법률의 제·개정에 따른 법체계성을 제고하려는 노력이 있다. 건축기본법을 건축법 체계에 포섭하여 명실상부한 기본법으로 체계를 갖추어 나갈 수 있도록 건축법과 건축기본법을 통합하여 건축기본법을 마련할 필요가 있다.

그리고 건축법은 건축행정 영역이 복잡·다기(多岐)하고 급격하게 변화하는 사회 여건에 적절히 대응하고 법적 성격이 명확하게 정리될 수 있도록 분법화를 고려할 시점이라 판단된다. 건축법의 분법대안으로는 건축물을 규정하는 법으로서의 건축기준법, 건축행정법, 건축물 유지관리에 관한 법, 저탄소 녹색건축 활성화에 관한 법, 공공건축물 조성관리에 관한 법, 초고층 건설에 관한 법, 건축문화진흥에 관한 법 등이 검토될 수 있다.

법체계 정비에 있어서는 관련 부처와의 협의를 비롯하여 개별 법령과의 중복성이나 상충성에 대한 보다 면밀한 검토가 필요하므로 신중한 접근이 요구된다. 건축법이 다수의 행정법령과 관련성을 가지고 있는 기본법제이기 때문에 분법화할 경우에는 건축법을 인용하거나 건축법의 특례를 규정하고 있는 관련 법령을 전부 검토해야 하므로 신중을 기하여야 한다. 그러나 기본적으로 60년대 만들어진 법률체계로서 전부개정이 사실상 한번밖에 없는 현행 건축법체계를 가지고서는 유효하고 실효성 있는 법제운용이 될 수 없다는 점을 고려하면 건축법제의 체계개편은 시급히 이루어져야 할 것으로 판단된다.

주제어 : 건축법, 건축기본법, 체계정비, 정비방안, 분법화



# 차 례

제1장 서론 .....	1
1. 연구의 필요성 및 목적 .....	1
1) 연구의 필요성 .....	1
2) 연구 목적 .....	3
2. 연구의 방법 .....	4
1) 연구의 방법 .....	4
2) 연구의 범위 .....	4
3. 선행연구 현황 및 본 연구와의 차별성 .....	5
1) 선행연구 현황 및 차별성 .....	5
제2장 건축법의 개요 .....	7
1. 건축법의 목적 및 성격 .....	7
2. 건축법의 내용 및 적용 .....	12
3. 건축법의 하위법령 체계 .....	19
4. 건축법의 연혁 .....	26
5. 건축법 관련 법령 .....	40
제3장 건축법의 현황 및 문제점 .....	49
1. 개요 .....	49
2. 법적 성격의 불명확 .....	50

1) 규율내용의 혼재 .....	50
2) 건축기본법 제정에 따른 역할 모호 .....	52
3. 내적체계에서의 문제점 .....	53
1) 하위법령 위임 관계 복잡 .....	53
2) 법률사항과 명령사항의 구분 모호 .....	56
4. 소결 .....	58

#### 제4장 법제 체계정비 사례 .....61

1. 법제 체계정비 배경 .....	61
2. 국토계획 관련 법률 체계정비 .....	62
1) 추진배경 .....	62
2) 추진경위 .....	63
3) 법률 정비 주요 내용 .....	65
3. 소방법 체계정비 .....	66
4. 소결 .....	70

#### 제5장 해외 건축법제 사례 .....73

1. 미국의 건축법제 .....	73
1) 건축 관련 법제의 구성 체계 .....	73
2) 건축 관련 법의 내용 : 뉴욕시를 중심으로 .....	78
3) 건축법 체계와 주요 내용 .....	81
2. 독일의 건축법제 .....	86
1) 건축 관련 법제의 구성 체계 .....	86
2) 건축 관련 법의 내용 .....	88
3. 일본의 건축법제 .....	94
1) 건축 관련 법제의 구성 체계 .....	94
2) 건축 관련 법의 내용 .....	97
4. 영국의 건축법제 .....	101
1) 건축 관련 법제의 구성 체계 .....	101

2) 건축 관련 법의 내용 .....	103
<b>제6장 건축법의 체계정비 방향 .....</b>	<b>105</b>
1. 건축법 체계정비 기본원칙 .....	105
1) 대국민 관계 : 이해가능성 제고 .....	105
2) 법 집행자 측면 : 정책목표 반영 .....	106
3) 입법론적 측면 : 위계에 따른 내용구성 .....	106
4) 국제기준에의 정합성 : 보편적 타당성 .....	107
2. 건축법 체계정비 방향 .....	108
1) 건축법의 분법화 고려 .....	108
2) 하위규범의 체계정비 .....	109
3) 규제사항의 재검토 .....	110
4) 국가와 지방자치단체의 역할과 임무의 재구축 .....	112
5) 성능중심으로의 규정 전환 .....	113
3. 건축법 체계정비 대안 .....	115
1) 건축기본법 체계를 중심으로 한 법제 개편 .....	115
2) 후속 법률의 제·개정 .....	118
<b>제7장 결론 .....</b>	<b>135</b>
참고문헌 .....	141
Summary .....	145
부록 1. 건축법상 하위 법령(대통령령, 부령, 조례)에 위임하고 있는 조문 .....	149
부록 2. 건축법의 일부 규정을 완화, 배제, 의제하고 있는 입법례(예시) .....	176



## 표차례

[표 1-1] 전문개정 내용비교 .....	2
[표 1-2] 선행연구와의 차별성 .....	6
[표 2-1] 건축법의 구성 .....	13
[표 2-2] 건축법의 적용범위 .....	18
[표 2-3] 건축법 적용 제외 조문 .....	18
[표 2-4] 건축법 관련 규칙들 근거 조문 .....	23
[표 2-5] 서울특별시 건축조례 내용구성 .....	25
[표 2-6] 건축법 60년대 개정이력 .....	29
[표 2-7] 건축법 70년대 개정이력 .....	30
[표 2-8] 건축법 80년대 개정이력 .....	32
[표 2-9] 건축법 90년대 개정이력 .....	34
[표 2-10] 건축법 2000년대 개정이력 .....	37
[표 2-11] 건축기본법 구성 .....	40
[표 2-12] 서울특별시 건축기본 조례 내용구성 .....	40
[표 2-13] 건축사법 구성 .....	42
[표 2-14] 건축물 생산과정 관련 법규 .....	43
[표 2-15] 정부부처별 건축 관계 법령 현황(2010. 11. 15 기준) .....	45
[표 3-1] 건축기본법 구성 .....	53
[표 3-2] 건축법 관련 규칙 및 기준 .....	54
[표 4-1] 국토계획 및 이용체계의 입법과정 .....	64
[표 4-2] 국토계획법 하위규정 제정 추진경위 .....	64
[표 5-1] 뉴욕시 건축 관련 법제 .....	77
[표 5-2] 뉴욕시 도시계획 관련 법 .....	79
[표 5-3] 뉴욕시 건축물 관련 법 .....	79

[표 5-4] 뉴욕시 공공계약 관련 법 .....	80
[표 5-5] 뉴욕시 건축사 관련 법 .....	81
[표 5-6] IBC 목차 .....	84
[표 5-7] New York City Administrative Code, Title 28: Construction Code 목차 .....	85
[표 5-8] 독일연방건설법전의 구성 .....	90
[표 5-9] 노르트라인-베스트팔렌(Nordrhein-Westfalen)주 건축법령 체계 .....	92
[표 5-10] 바이에른(Bayern)주 건축법령 체계 .....	92
[표 5-11] 바이에른주 건축법 구성 .....	93
[표 5-12] 일본의 건축 관련 법제 .....	95
[표 5-13] 일본 건축기준법의 체계 및 목차 .....	98
[표 5-14] 지정확인검사기관의 지정기준 .....	99
[표 5-15] 영국 건축물법(Building Act 1984) .....	102
[표 5-16] 영국 건축규제(Building Regulations)의 법령 .....	104
[표 6-1] 현행 법령 현황 .....	107
[표 6-2] 건축법의 친환경 관련 규정 .....	121
[표 6-3] 건축물 관련 에너지이용합리화법 규정 .....	121
[표 6-4] 저탄소 녹색도시 · 건축 국내 정책 동향 .....	123
[표 6-5] 건축법에 의한 건축물 유지관리 주요사항 .....	126
[표 6-6] 건물에너지관련 법률 및 정책 현황 .....	127
[표 6-7] 건설단계별 관련 법률 .....	129
[표 6-8] 공공건축 조성 단계별 관련 법규 및 지침 .....	130

## 그림차례

[그림 2-1] 건축법 내용구성 .....	16
[그림 2-2] 건축법의 체계 .....	20
[그림 2-3] 건축법의 하위법령체계 .....	22
[그림 2-4] 건축 관련 법규의 구성체계 .....	44
[그림 4-1] 국토계획 및 관리체계의 개편 전과 후의 비교 .....	65
[그림 4-2] 소방법 체계정비 .....	67
[그림 5-1] 뉴욕시 토지이용 관련 법 체계 .....	75
[그림 5-2] 미국 건축 관련 법 유형과 구성 .....	77
[그림 5-3] 독일 건축법제 체계 .....	87
[그림 6-1] 건축법 개편 대안 .....	117
[그림 6-2] 일본 공공건축물 조성 프로세스 .....	130



# 제1장 서론

1. 연구의 필요성 및 목적
2. 연구의 방법
3. 선행연구 현황 및 연구와의 차별성

## 1. 연구의 필요성 및 목적

### 1) 연구의 필요성

사회제도의 기반인 법은 사회적 변화와 요구를 수용한 조문을 통해 실효성을 획득하게 되며, 공법이며 기술법인 건축법은 사회변화, 기술발전과 같은 시대흐름을 반영함으로써 목적과 역할에 부합하여 실행되게 된다. 최근 들어 성장지상주의에서 삶의 질을 추구하는 시대로 전환되어 쾌적한 건축·도시환경에 대한 국민의 관심이 증대되고 있고, 물리적 환경의 질적 향상에 대한 요구로 인해 대량공급의 성장 패러다임에서 탈피한 새로운 건축정책이 시행되고 있다. 또한 개방화·국제화에 따라 건축법제는 국내의 특수성과 세계적인 범용성을 동시에 가짐으로써 국내적 현실뿐만 아니라 국제적인 상황에도 적합해야 하는 상황에 직면하고 있다.

건축법은 건축물 및 그에 관련된 대지, 건축설비, 옹벽 기타 공작물을 대상으로 하고 건축물 등의 건축(신축, 증축, 개축, 재축, 이전), 대수선, 용

도변경, 설계변경, 유지관리 등의 행위에 관한 법이다. 그리고 건축법은 건축법 1장 제1조에 명시되어 있듯이 “건축물의 대지, 구조, 설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것”을 목적으로 한다.

그러나 현행 건축법은 부분개정이 누적된 형태가 현재에 이르고 있는 대표적인 구시대적 체계의 법률로서, 건축법은 1934년 제정된 조선시가지계획령에 근거하고 있으며, 1962년 제정된 이래 부분적인 개정만 이루어졌다. 1990년대 20차례의 개정을 보면 그 중 15차례가 타 법령의 개정에서 따온 것이고, 2000년대 개정도 타법령개정이나 일부개정이 주로 이루어졌으며, 내용적 전문개정이 이루어진 것은 16차(1991. 5.31)에 불과한 실정이다.

[표 1-1] 전문개정 내용비교

No	시행날짜	법률번호	비고	개정내용
16	1992. 6. 1	법률 제4381호	1991. 5. 31 전문개정	지방자치단체의 권한 대폭 강화, 사전결정제도 도입, 의제허가대상 확대, 경미한 변경사항은 사용승인 신청시 일괄 신고, 위법 건축물이 존재하는 한 매년 2회에 걸친 이행 강제금 부과, 일반주거지역 용적을 확대, 공동주택 인동간 거리 완화 등으로 주택200만호 건립정책 달성을 위한 건축기준 대폭 완화
53	2008. 3. 21	법률 제8974호	2008. 3. 21 전문개정	법 문장을 원칙적으로 한글로 적고, 어려운 용어를 쉬운 용어로 바꾸는 등 국민이 법문장을 이해하기 쉽게 정비

이에 따라 범규범으로서의 방향이 모호하여 복잡하게 인식되어지게 되고, 법집행자의 운용상의 혼란을 초래하여 결과적으로 사회적 비용이 증가하는 등의 부작용을 유발하고 있다. 내용적으로도 허가절차 등 행정행위에 관한 사항과 구조·방화·내화 등 건축기준에 대한 내용이 혼재되어 있고, 세부조항도 관련 법과 연계가 부족하며, 건축 관련 법령들과의 체계적 통일성이나 상호연관성에 대한 고려 없이 점증적으로 누적되어 복잡하고 별개적이며 정

합성이나 상호연관성을 가지지 못한 상태이다.

따라서 새로운 시대와 여건에 부합하기 위해 건축법의 역할 및 위상에 대한 재정립이 요구되며, 개발과 형식적 절차 위주 현행 건축법의 체계 선진화에 대한 검토가 필요하다.

## 2) 연구 목적

본 연구는 건축법의 체계를 효율적으로 정비하기 위한 기본방향을 제시하기 위한 목적으로 수행되었으며, 세부적으로는 다음 내용을 다루고자 한다.

첫째, 현행 건축법의 목적과 성격, 건축법제 구성체계 및 개정연혁, 건축법과 관련된 법률 등을 종합적으로 고찰하여 건축법제의 개요에 대하여 파악하며, 건축법제의 법적성격 및 체계상의 현황 및 문제점을 분석하고자 하였다.

둘째, 국내 주요 법제의 체계정비 사례에 대한 추진배경, 과정 등을 조사·분석하고, 또한 해외 건축법제에 대한 사례분석을 통해 시사점을 도출하도록 한다.

셋째, 이상의 결과를 종합하여 건축법 체계정비를 위한 기본 원칙과 체계정비 방향을 제시하고, 최종적으로 건축법 체계를 효율적으로 정비하기 위한 입법 대안을 제안하도록 한다.

본 연구는 건축법제에 대한 분석을 통해 향후 건축 관련 법제 선진화를 추진하는데 있어 기본적인 방향을 모색하기 위해 수행된 연구로서 후속 연구를 통해서 다양한 대안에 대한 검토가 이루어지도록 하여야 할 것이다. 이를 통해 유효하고 실효성 있는 법제가 마련되어 궁극적으로 사회적 비용을 감소하고 효율적인 법 집행이 가능하도록 하는 초석을 마련할 수 있을 것이다.

## 2. 연구의 방법

### 1) 연구의 방법

문헌조사를 통해 현행 건축법과 관련된 선행연구를 검토하고 건축법의 법적 성격, 입법특성, 개정연혁, 관련 법률 현황 등을 분석하고, 이에 따라 현행 건축법제의 문제점을 파악한다. 또한 체계정비 사례를 조사하기 위해 최근 체계정비가 이루어진 국토·도시 관련 법제, 소방법제 사례 등을 분석하고, 추진배경, 경과, 추진방법, 체계정비 전후의 비교 등을 실시하여 시사점을 도출한다.

건축법의 체계정비 방향을 설정하기 전에 미국, 일본, 영국, 독일 등 해외의 건축법제에 대한 분석을 실시하여 어떠한 체계로 건축 관련 법제가 구성되어 있는지 검토한다. 그리고 명확한 정비방향을 위해 건축법 체계정비와 관련하여 현황과 문제점, 개편 대안 등에 대해 전문가 패널 구성 및 워크숍을 운영하며, 관련 분야의 실무자, 교수, 공무원 등과의 자문회의를 통해 다양한 의견을 검토하여 연구에 반영한다.

### 2) 연구의 범위

본 연구는 건축법제 체계를 중심으로 진행되며, 건축법 규정의 세부 내용에 대해서는 개별적인 쟁점별로 후속 연구들에서 다루어지도록 하는 것이 바람직할 것으로 판단된다. 본 연구의 범위는 단기간에 걸쳐 수행되는 과제이기에 추후 본격적인 체계 개편이 수행될 때 참고할 수 있는 체계정비의 기본 방향을 제시하는 것으로 한정하도록 한다.

### 3. 선행연구 현황 및 본 연구와의 차별성

#### 1) 선행연구 현황 및 차별성

[표 1-2] 선행연구와의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성			
	연구목적	연구방법	주요 연구내용	
주 요 선 행 연 구	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>•과제명: 법철학적 시각에서 본 건축법 개정의 특성에 관한 연구</li> <li>•연구자(년도): 김영창 외 (2004)</li> <li>•연구목적: 법철학적 의미에서 건축법 개정내용을 변천적 측면에서 사회현상과의 상관성 및 특성을 분석 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문헌 및 행정자료 조사 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•법 철학적 의미와 건축법</li> <li>•사회변동에 따른 건축법 변천</li> <li>•건축법 변천의 의미와 특성</li> </ul>
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>•과제명: 건축규제 통합관리 방안 연구</li> <li>•연구자(년도): 황은경 외 (2001, 한국건설기술연구원)</li> <li>•연구목적: 건축관계 법령 통합의 필요성에 대한 인식 제고와 이를 체계화할 수 있는 건축규제 통합관리 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문헌 및 인터넷 조사</li> <li>•전문가 개별 면담조사</li> <li>•전문가자문 및 공청회</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축법 규제 현황 조사 및 분석</li> <li>•해외의 건축 관련 규제조사</li> <li>•현행 건축 관련 규제의 문제점 도출</li> <li>•건축규제 통합관리방안 제안</li> <li>•건축규제 통합관리를 위한 추진방안 제안</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>•과제명: 건축규제 개선 방향 설정에 관한 연구</li> <li>•연구자(년도): 황은경 외 (2005)</li> <li>•연구목적: 현행 건축규제의 문제점과 개선방안 제안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•전문가 개별면담조사</li> <li>•문헌 및 법령 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축생산 프로세스와 관련 법령 현황</li> <li>•주요 건축규제의 문제점 도출</li> <li>•건축규제 개선방안 제안</li> </ul>
	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>•과제명: 건축 관련 법령 재정비 연구</li> <li>•연구자(년도): 황은경 외 (2007, 한국건설기술연구원)</li> <li>•연구목적: 건축 관계법령의 재정비 기준 및 개선체계 마련과 건축기본법 취지에</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문헌 및 인터넷 조사</li> <li>•전문가자문</li> <li>•관계법령의 검토</li> <li>•전문가 면담조사, 설문조사</li> <li>•해외 사례조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축 관련 법령 현황 조사</li> <li>•건축 관련 법령간 문제점 도출</li> <li>•해외 건축 관련 법령의 현황 분석</li> <li>•건축 관련 법령간 재정비 체계 구축</li> <li>•건축 관련 법령간 재정를</li> </ul>

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요 연구내용
	맞도록 정비방안 마련		위한 추진체계 및 마스터 플랜 수립
본 연구	<p>〈건축법의 체계적 정비를 위한 기본방향 연구〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•건축법의 목적과 역할 재정립을 위한 법적 개념을 제고</li> <li>•국내 법제 체계정비사례 분석을 통한 시사점 도출</li> <li>•해외 건축법제 현황 조사를 통한 시사점 도출</li> <li>•건축법제 현황 및 문제점을 분석하여 건축법 체계정비방향 설정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문헌 및 법령 조사</li> <li>•선행연구 검토</li> <li>•국내 관련 법 검토</li> <li>•해외 사례조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•현행 건축법에 대한 고찰</li> <li>•건축법제 현황 및 문제점 도출</li> <li>•법률 체계정비 사례조사</li> <li>•해외 건축법제 사례조사</li> <li>•건축법 체계정비를 위한 방향 제시</li> </ul>

## 제2장 건축법의 개요

1. 건축법의 목적 및 성격
2. 건축법의 내용 및 적용
3. 건축법의 하위법령 체계
4. 건축법의 연혁
5. 건축법 관련 법령

### 1. 건축법의 목적 및 성격

#### ① 건축법의 목적

일반적으로 건축법은 건축물 및 그에 관련된 대지, 건축설비, 옹벽 기타 공작물을 대상으로 하고 건축물 등의 건축(신축, 증축, 개축, 재축, 이전), 대수선, 용도변경, 설계변경, 유지관리 등의 행위에 관한 법으로 건축법의 목적은 제1장 제1조의 “건축물의 대지, 구조, 설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것”으로 규정된다.

건축물은 도시의 기능 및 환경을 결정하는 중요한 요인으로서 도시의 가장 기초적인 구성요소이다. 따라서 건축물의 배치·기능 및 외관이 지역 특성에 적합하여야 하고, 공공적인 성격을 지키기 위한 공공성의 최소기준은 유지되어야 하며 이와 같이 건축이 도시의 기본요소로서 공공성의 최소기준을 유지해야 한다는 것이 건축법의 원칙이라 할 수 있다.<sup>1)</sup>

현행 건축법의 내용을 바탕으로 건축법의 역할을 살펴보면 사회적 시각에서 건축법은 건축방법론으로 제시된 것이고 바람직한 건축형성과 도시구성을 촉진하는 수단으로 건축법을 인식할 수 있다.<sup>2)</sup> 우선 건축법은 건축물의 건축으로 입는 이웃의 피해를 최소화하고 건축분쟁이 발생한 경우는 기초와 광역자치단체에 설치된 건축분쟁조정위원회에서 조정하는 조항 등을 포함하여 이웃과의 관계 정리 및 충돌을 조정한다.

구조안전을 위한 기술자의 확인을 의무화, 방화·내화 및 화재 시 피난·소방활동이 용이하게 계획하도록 규제하며 시공자와 감리자·설계자 등에 대한 책임과 의무를 부여하고 전문가들로부터 건축주의 권익을 보호하는 장치 등을 마련함으로써 개별적 건축공간의 안전성확보와 재산보호의 역할을 한다. 또한 거주자의 건강을 보호하기 위한 환기와 채광, 위생·조명 등 건축설비 기준과 일조에 의한 건축물의 높이제한 등을 규정을 포함한다.

건축법은 지역·지구에 대한 용도제한과 건폐율 용적률을 제한 등 국토·자원·환경의 방지에 대한 사회적 조정역할을 수행하고 가로구획단위 최고 높이제한, 미관지구 건축기준 등 지역 및 지구의 건축물 기준을 설정함으로써 도시관리수단으로서의 역할도 수행한다.

건축법은 위의 목적과 원칙을 가진 공법으로서 사회적 집단생활의 과정에서 개별적 건축행위에 의해서 발생하는 개인 간의 피해와 공공환경 악화 및 재해방지를 달성하여 국민들이 안전하고 쾌적한 생활을 영유하도록 한다.<sup>3)</sup> 즉 건축행위의 일차적인 목적은 건축물의 실현이지만, 궁극적 목적은 안전·건강·효율·쾌적 등의 성능이 유지되는 공간의 확보인 것이다. 또한 건축법은 건축물의 안전·위생 및 편의를 확보하는 것 외에 건축물의 용도 및 형태를 위치한 지역의 특성을 반영하여 적합하게 하고, 무질서한 건축을

1) 장기창(2005), “개방화시대의 건축법운영 및 공무원의 역할”, 『대한건축학회지』, v.49(3), pp.66~67.

2) 이문보(1988), “建築法規에 있어서 몇가지 問題”, 『대한건축학회지』, v.145(11), p.7.

3) 김영창 외2(2004), “법철학적 시각에서 본 건축법 개정의 특성에 관한 연구”, 『대한건축학회지』, v.20(1).

방지함으로써 토지의 합리적인 이용을 도모한다.<sup>4)</sup>

## ② 건축법 입법 특성

건축법제의 입법취지는 건축물의 경제적·효율적 이용과 공공의 복리증진을 도모하기 위하여, 특히 거주자의 안녕과 건전한 생활환경을 보호하기 위하여 각종 건축물의 용도 내지 종류를 규제하려는 것으로서 도시기능과 건축물의 조화, 합리적인 토지이용관계의 확보라는 공익을 위한 정당한 목적의 설정에서 마련된 법제유형에 속한다.

건축법은 건축을 위한 가장 근본법으로서 헌법의 정신을 근간으로 만들어진다. 근간이 되는 헌법의 조문을 살펴보면 우선 헌법 제10조 중 “모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가지며, 행복을 추구할 권리를 가진다.”와 제23조 ① “모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다”, ② “재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 하여야 한다”, ③ “공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률<sup>5)</sup>로서 하되 정당한 보상을 지급하여야 한다”가 있으며 여기서 언급하는 행복추구권과 재산권에 관한 내용을 건축법의 기초로 삼는다.

헌법 제35조 “모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지며 국가와 국민은 환경보전을 위하여 노력하여야 한다”라고 명시하여 제35조에서 요구하는 쾌적한 환경에서 국민이 주거생활을 영위할 수 있도록 노력하여야 할 국가의 의무를 구체화·현실화한 것으로 건축법의 입법목적에 대한 정당성을 의미한다. 이 외에도 헌법 제120조 제2항 “국토와 자원은 국가의 보호를 받으며, 국가는 그 균형있는 개발과 이용을 위하여 필요한 계획을 수립한다”에서 건축법 및 건축 관련 법령들이 헌법의 내용을 바탕으로 이루어졌음을 확인 할 수 있다.

4) 이문보(1988), “建築法規에 있어서 몇가지 問題”, 『대한건축학회지』, v.145('88. 11), p.8.

5) 여기서 법률이라 지칭하는 것 중 하나가 바로 건축법임.

헌법 제122조 “국가는 국민 모두의 생산 및 생활의 기반이 되는 국토의 효율적이고 균형있는 이용·개발과 보전을 위하여 법률이 정하는 바에 의하여 그에 관한 필요한 제한과 의무를 과할 수 있다.”라는 토지의 불가대체한 한정적 특성과 생활기반적 성격을 감안하여 “국가는 국민 모두의 생산 및 생활의 기반이 되는 국토의 효율적이고 균형있는 이용, 개발과 보전을 위하여 법률이 정하는 바에 의하여 그에 관한 필요한 제한과 의무를 과할 수 있다.”라고 규정함으로써 재산권에 대한 광범위한 입법형성권을 부여하고 이는 건축법이 가지는 입법성격을 명확히 한다.(헌재 1998. 12. 24. 89 헌마214 ; 헌재 1999. 10. 21. 97 헌바 26)

건축법의 입법적 성격은 건축물이 가지는 특성과 관련된다. 건축물은 구조, 설계, 시공 등 광범위한 요소들로 구성되며 그 특성상 국민의 생명·신체·재산의 안전에 지대한 영향을 미치고 있다. 그리하여 건축법은 건축물의 대지·구조 및 설비의 기준과 건축물의 용도 등을 정하고 건축물의 안전·기능·환경 및 미관 등을 규정하는 한편 건축주, 설계자, 시공사 및 감리자 등 업무주인 각 건축관계자를 적용대상으로 하여 상호간의 책임에 관한 내용과 범위를 규정하는 등 다른 법제유형과 달리 매우 복잡한 입법체계를 가진다.

현행 건축법제(building legislation)는 지역법(zoning code), 주거법(housing code), 공작물법(structure code) 등이 혼합된 하나의 형태를 보인다. ‘지역법’으로서 건축물의 지역규제에 관한 사항을 규율하고 있고, ‘주거법’으로서 위생조건 등 주거수준의 확보에 관한 사항을 규율하여 국민의 주거생활과 밀접한 관련성이 있으며, ‘공작물법’으로서 각종 건축물의 구조 및 재료 등에 관한 기술기준에 관한 사항을 규율한다.

### ③ 건축법의 법적 성격

건축법은 건축물의 건축을 위한 기술적인 면과 건축물의 생활공간으로서의 구조적인 면에 관한 일반법이며 근본적으로는 규제법이다. 건축법의 목

적을 달성하기 위해서는 건폐율과 용적률, 허용용도, 높이와 계단·승강기·에너지 등 건축물의 규모나 용도에 따라 제약이 부여된다. 특히 제23조 제1항은 “모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.”에 비추어 보면 토지의 소유자는 토지이용권의 하나로 자신의 토지에 건축물을 건축할 권리를 가진다. 그러나 건축물의 안전과 토지의 합리적인 이용을 위하여 건축물을 건축할 권리를 제한한다.

다시 말해 헌법 제23조에서 재산권의 의미를 건축물에 대입하여 보면 건축물을 모든 용도로 최대한 자유롭고 효율적인 사용을 보장한다는 의미를 가지지 않는다. 이는 재산권의 행사가 도시의 기능과 도시미관의 증진 등 중요한 공익상의 목적을 달성과 대립될 경우 재산권의 사용·수익권능을 제한할 수 있기 때문이다. 여기서 주지해야 할 사항은 다른 기본권을 제한하는 입법과 마찬가지로 재산권을 제한하는 제한입법은 과잉금지의 원칙(비례의 원칙)을 준수해야 하고, 재산권의 본질적 내용인 사용·수익권과 처분권을 전면적으로 부인해서는 안되는 특성을 가진다.<sup>6)</sup>

규제적 성격에 중점을 두고 보면 건축법제는 행정법각론에 속하는 경찰법적인 성질을 가지는 대표적인 ‘규제행정법’이라고 할 수 있다. 건축법제의 일차적 목적은 국민의 생명·신체 또는 재산의 안전을 도모하는 데에 있고, 안전 내지 위험방지를 목적으로 하는 법제는 경찰법이고 건축법은 이에 속한다. 국가는 헌법에 보장된 국민의 기본권의 가치성을 인정하여 기본권을 단순히 제한하지 않는 것으로 만족하는 게 아닌, 기본권 속에 내재되어 있는 가치 질서를 신장하고 확장하는 의무를 지니며 국가는 헌법에 의하여 부여된 의무인 생명권·건강권 또는 재산권을 침해하여서는 안된다. 더불어 이를 신장하고 보호하기 위한 일환으로 건축법을 제정하여 국민의 생명, 신체 및 재산권을 보호하고 있다.

규제적인 차원에서 보면 건축법은 우선 모든 건축물의 건축을 금지하며

---

6) 정태용(2006), 「건축법해설」, 한국법제연구원, pp.29~30.

일정한 기준을 획득한 경우 그 금지를 해제하는 방식을 취한다. 즉, 건축법에 규정된 기준을 달성할 시 건축물의 건축을 허용하며 달성하지 못하는 경우는 건축물의 건축을 허가하지 않는다. 이와 같은 규제적 성격은 구체적이고 명확하여야 국민의 기본권 보장을 위배하지 않을 것이다.<sup>7)</sup> 결국 건축법제는 국민의 생명, 신체 및 재산권을 보호하기 위하여 그 대상물에 대한 일정한 요건이나 기준을 설정함으로써 국민의 자유를 제한하는 규제법적인 측면이 강하며, 이 규제는 헌법에서 정당화되는 기본권의 제한사유에 속한다.

건축법제는 건축물의 대지·구조 및 설비의 기준과 건축물의 용도 등을 정하고 있는 전형적인 ‘기술법’의 영역이다. 사회가 발전·변화함에 따라 건축의 규모·내용·방법 등 건축을 둘러싼 환경과 제반 사정이 변화하므로 건축법의 규율대상이 다양하고 세부적·기술적·가변적 사항을 다수 규정하는 한편 고도의 전문지식에 의해 판단해야 하는 전문적 영역에 관한 사항을 규율한다.

## 2. 건축법의 내용 및 적용

### ① 건축법 내용구성

현행 건축법은 구법령인 ‘조선시가지계획령’(1934.6.28 조선총독부령 제 18호)을 폐지하고, 1962년 1월 20일 공포·시행되었으며 제정된 건축법체계는 8장 58개조 구성되었다. 그 후 건축법은 부분적으로 개정되어 왔으나, 1991년 2월 정부에서는 경제·사회 각 분야의 자율화·민주화추세에 부응하기 위하여 현행규정을 전반적으로 재정비하여 규제위주적 성격과 경직된 운영을 탈피하고, 절차간소화를 통한 국민편익의 증진과 창의적인 건축활동과 도시의 효율적인 이용·개발을 촉진하기 위해 건축법에 대한 전부개정을 단행하여 1991년 5월 31일 시행되었으며, 개정된 건축법체계는 10장 83개조로

---

7) 정태용(2006), 「건축법해설」, 한국법제연구원, pp.29~30.

구성되었다.

2006년 12월에는 정부의 알기 쉬운 법령 만들기 사업의 일환으로 건축법 전부개정안을 국회에 제출하여 2008년 3월 21일 시행되었으며, 여기에는 법률 내용상의 변화는 수반하지는 않고 10장 113개조로 구성된다.

[표 2-1] 건축법의 구성

법령명	구성	비고
건축법	10장, 113개조	2010.7.1 시행기준
건축법 시행령	10장, 120개조	2010.8.17 시행기준
건축법 시행규칙	53개조	2010.8.5 시행기준

2010년 7월 1일 시행기준으로 건축법을 살펴보면 건축법은 10개 장, 113개 조와 부칙으로 구성되어 있으며, 제1장 총칙에서는 목적, 용어의 정의와 법령의 적용범위, 건축위원회, 적용의 완화 등에 대해서 규정한다. 그리고 제2장 건축물의 건축에서는 건축허가 대상범위, 허가절차, 건축허가 제한, 허가와 신고사항의 변경 등 건축허가와 관련된 사항을 규정하며 설계·감리·시공자의 자격, 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 등에 관하여 규정하며 감리의 범위 및 감리자의 자격 등에 대해 규정하고 있다. 제3장에서는 건축물의 유지 및 관리에 관한 사항으로 건축물, 대지 및 건축설비에 대한 유지관리 조항을 포함하며 건축물의 철거, 건축지도원, 건축물대장 등에 대해 규정한다. 제4장은 건축물의 대지와 도록, 제5장은 건축물의 구조 및 재료, 제6장은 지역 및 지구의 건축물, 제7장은 건축설비, 제8장은 특별건축구역, 제9장은 보칙, 제 10장은 벌칙에 대한 규정이다.

일반적으로 건축법은 크게 건축용어를 정의하는 등의 ‘일반규정’, 건축허가에서 사용승인에 관한 ‘절차 및 운용규정’, 건축물에 대한 실질적 기준인 ‘실체규정’의 3가지로 구분한다. ‘실체규정’은 건축물의 집합성을 기준으로 건축물 개개의 기술에 관한 ‘개체규정’과 지역·지구의 건축 제한 등에 대한 ‘집

단규정'으로 나눌 수 있다<sup>8)</sup>.

#### □ 일반규정

일반규정은 건축법의 기본 특성을 의미하며 건축법이 적용될 때 기준이 되는 것으로 건축법의 목적 및 용어의 정의 등에 관한 규정이다. 제1장 총칙이 일반규정에 해당되며 건축법의 목적·정의·적용범위, 건축위원회, 건축기준적용의 완화 및 특례 등에 관한 규정을 의미한다.

#### □ 절차 및 운용규정

절차 및 운용규정은 건축법 제2장 건축물의 건축에 관한 부분으로 입지·규모의 사전결정, 건축허가, 건축복합민원 일괄협의회, 건축신고, 용도변경, 가설건축물, 착공신고, 사용승인, 건축물의 설계·시공 및 감리, 허용오차, 현장조사·검사 및 확인업무의 대행, 공사현장의 위해방지, 공용건축물에 대한 특례 등 건축물의 건축과 관련하여 규정하고 있다. 건축법의 적용대상 및 적용지역, 설계·감리·시공의 자격, 건축위원회, 건축분쟁의 조정위원회 등으로 건축물 및 대지에 관한 실체규정의 이행여부를 확인한다. 건축허가와 건축신고, 시정명령, 건축위원회제도 등을 통하여 건축물 및 대지에 관한 이행여부를 확인하고 이행이 되지 않았을 경우에는 벌칙이나 과태료를 부과하게 된다.

#### □ 실체규정

실체규정은 건축물과 대지에 적용되는 실질적 기준을 의미하며 건축물의 집합성에 의해 '개체규정'과 '집단규정'으로 구분할 수 있다. 즉, 집단규정은 건축물이 밀집하여 집단화되었을 때 건축물 상호간의 관계 또는 도로와의 관계, 용도지역 내 건축물의 제한 등을 위하여 건축물 및 그 대지에 적용되는 규정이며, 개체규정은 하나의 건축물과 그 대지의 구조안전, 화재안전, 위생을 확보하기 위해 적용되는 실체적 규정이다.

---

8) 한국건설기술연구원(2007), 「건축 관련 법령 재정비 연구」, 건설교통부.

집단규정은 건축물 상호간의 관계에 관한 건축기준으로 토지이용을 합리화하기 위한 것이며 인접건축물 간의 이해관계를 조정하고 토지의 합리적인 이용을 도모한다. 이에 해당하는 내용은 대지의 안전, 조경, 도로 및 건축선, 건폐율·용적률제한, 대지분할제한, 높이제한 등이다. 이는 국토 및 일부 지역의 토지이용체계와 관련된 것으로 도시계획적 사항이다.

제4장 건축물의 대지와 도로는 대지의 안전, 토지굴착부분에 대한 조치, 대지의 조경, 공개공지 등의 확보, 대지와 도로와의 관계, 도로의 지정·폐지·변경, 건축선의 지정 등 건축물의 대지 및 도로에 관한 내용을 규정하고 있다. 제6장 지역 및 지구의 건축물에서는 지역 및 지구 안의 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치, 건폐율, 용적률, 대지의 분할제한, 대지 안의 공지, 맞벽건축과 연결복도, 높이제한, 재해관리구역 등에 관하여 규정하고 있고 제8장 특별건축구역은 특별건축구역의 지정, 특별건축구역의 건축물, 특별건축구역의 지정절차 등에 대하여 규정한다.

개체규정은 거주자의 건강 및 안전을 확보하기 위한 건축재료, 구조·안전, 피난 및 방화, 건축설비의 설치 등을 의미한다. 개별건축물의 건축기준에 관한 사항은 기술적인 측면이 강하며, 건축법이 건축물법으로서의 특성을 보여주는 부분이라고 할 수 있다.

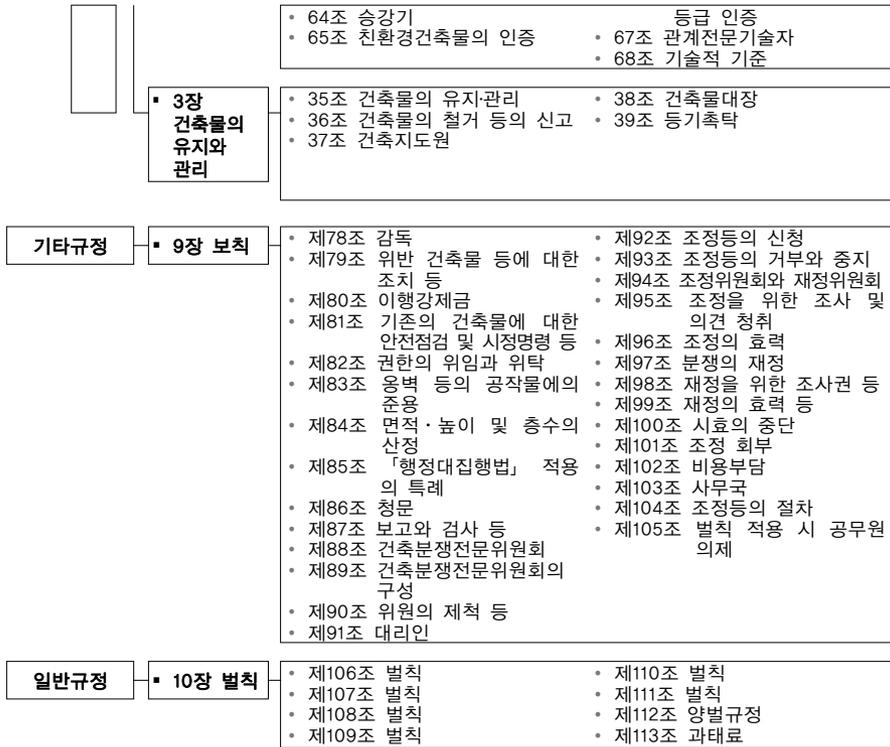
제3장 건축물의 건축은 건축물의 유지·관리, 철거신고, 건축지도원, 건축물대장 등을, 제5장 건축물의 구조와 재료는 구조내력, 피난시설, 내화구조 및 방화벽, 방화지구 안의 건축물, 내부 마감재료, 지하층 등 건축물의 구조 및 재료에 관하여 규정이다. 제7장 건축설비는 건축설비기준, 온돌 및 난방설비 등의 시공, 승강기, 친환경건축물의 인증, 건축물의 에너지 이용과 폐자재 활용, 관계전문기술사, 기술적 기준 등에 관하여 규정한다.

#### □ 기타규정

제9장(보칙)에서는 감독, 위반건축물에 대한 조치, 이행강제금, 기존건축물에 대한 안전점검 및 시정명령, 권한의 위임과 위탁, 공작물에 대한 준

용, 면적·높이 및 층수의 산정, ‘행정대집행법’ 적용의 특례, 청문, 보고 와  
 검사, 건축분쟁조정위원회와 구성 등이 있으며, 제10장(벌칙)은 형벌 및 과태  
 료에 관한 규정이다.

실 체 규 정	일반규정	1장 총칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>1조 목적</li> <li>2조 정의</li> <li>3조 적용 제외</li> <li>4조 건축위원회</li> <li>5조 적용의 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6조 기존의 건축물 등에 관한 특례</li> <li>7조 통일성을 유지하기 위한 도의 조례</li> <li>8조 리모델링에 대비한 특례 등</li> <li>9조 다른 법령의 배제</li> </ul>	
		절차 및 운용규정	2장 건축물의 건축	<ul style="list-style-type: none"> <li>10조 건축 관련 입지와 규모의 사전결정</li> <li>11조 건축허가</li> <li>12조 건축복합민원 일괄협의회</li> <li>13조 건축 공사현장 안전관리 예치금 등</li> <li>14조 건축신고</li> <li>15조 건축주와의 계약 등</li> <li>16조 허가와 신고사항의 변경</li> <li>17조 건축허가 등의 수수료</li> <li>18조 건축허가 제한 등</li> <li>19조 용도변경</li> <li>20조 가설건축물</li> <li>21조 착공신고 등</li> <li>22조 건축물의 사용승인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>23조 건축물의 설계</li> <li>24조 건축시공</li> <li>25조 건축물의 공사감리</li> <li>26조 허용 오차</li> <li>27조 현장조사검사 및 확인업무 대행</li> <li>28조 공사현장의 위해 방지 등</li> <li>29조 공용건축물에 대한 특례</li> <li>30조 건축통계 등</li> <li>31조 건축행정 전산화</li> <li>32조 건축허가 업무 등의 전산처리 등</li> <li>33조 전산자료의 이용자에 대한 지도·감독</li> <li>34조 건축종합민원실의 설치</li> </ul>
	집단 규정		4장 건축물의 대지와 도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>40조 대지의 안전 등</li> <li>41조 토지굴착 부분에 대한 조치 등</li> <li>42조 대지의 조경</li> <li>43조 공개 공지 등의 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>44조 대지와 도로의 관계</li> <li>45조 도로의 지정폐지 또는 변경</li> <li>46조 건축선의 지정</li> <li>47조 건축선에 따른 건축제한</li> </ul>
			6장 지역 및 지구의 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>54조 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치</li> <li>55조 건축물의 건폐율</li> <li>56조 건축물의 용적률</li> <li>57조 대지의 분할 제한</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>58조 대지 안의 공지</li> <li>59조 맞벽 건축과 연결벽도</li> <li>60조 건축물의 높이 제한</li> <li>61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한</li> </ul>
			8장 특별건축 구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>69조 특별건축구역의 지정</li> <li>70조 특별건축구역의 건축물</li> <li>71조 특별건축구역의 지정절차 등</li> <li>72조 특별건축구역 내 건축물 의 심의 등</li> <li>73조 관계 법령의 적용 특례</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>74조 통합적용계획의 수립 및 시행</li> <li>75조 건축주 등의 의무</li> <li>76조 허가권자 등의 의무</li> <li>77조 특별건축구역 건축물의 검사 등</li> </ul>
			개체 규정	5장 건축물의 구조 및 재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>48조 구조내력 등</li> <li>49조 건축물의 피난시설 및 용 도제한 등</li> <li>50조 건축물의 내화구조와 방화벽</li> </ul>
	7장 건축설비			<ul style="list-style-type: none"> <li>62조 건축설비기준 등</li> <li>63조 온돌 및 난방설비 등의 시공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>66조 건축물의 에너지이용과 폐자재 활용</li> <li>66조의 2 건축물의 에너지효율</li> </ul>



[그림 2-1] 건축법 내용구성

※ 출처 : 법률 제9770호, 2009.6.9.(시행 2010. 7. 1) 기준 및 건설기술연구원(2007)의 「건축 관련 법령 재정비 연구」 참고.

## ② 건축법의 적용

건축법의 적용이 제외되는 경우는 ‘문화재보호법’에 의한 지정 및 가 지정 문화재, 철도나 궤도의 선로부지 안에 있는 안전보안시설, 철도선로의 상하를 가로지르는 보행시설, 플랫폼, 해당 철도 또는 궤도사업용 급수, 급탄 및 급유시설, 고속도로 통행료 징수시설, 컨테이너를 이용한 간이창고로서 공장의 용도로만 사용되는 건축물의 대지 안에 이동이 용이하게 설치하는 것 등이다.

건축법은 전국을 그 적용대상지역으로 하지만, ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 도시지역 및 제2종 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동 또는 읍의 지역(동 또는 읍에 속하는 섬인 경우에는 인구가 500인 이상인 경우에 한함)외의 지역에 대해서는 제44조부터 제47조까지, 제51조 및 제57조를 적용하지 아니한다. 또한 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제47조 제7항에 따른 건축물이나 공작물을 도시계획시설로 결정된 도로의 예정지에 건축하는 경우에는 제45조부터 제47조까지의 규정을 적용하지 않는다.

[표 2-2] 건축법의 적용범위

지역	건축법의 적용 여부
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시지역</li> <li>• 제2종 지구단위계획구역</li> <li>• 동 또는 읍의 지역<sup>9)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법의 모든 규정이 적용됨</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 그 밖의 지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 중 다음의 규정이 적용되지 아니함               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제44조(대지와 도로의 관계)</li> <li>- 제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경)</li> <li>- 제46조(건축선의 지정)</li> <li>- 제47조(건축선에 따른 건축제한)</li> <li>- 제51조(방화지구 안의 건축물)</li> <li>- 제52조(건축물의 내부 마감재료)</li> <li>- 제53조(지하층)</li> <li>- 제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치)</li> <li>- 제55조(건축물의 견폐율)</li> <li>- 제56조(건축물의 용적률)</li> <li>- 제57조(대지의 분할 제한)</li> </ul> </li> </ul>

※ 출처 : 정태용, 건축법해설, 한국법제연구원, p.35.를 참조하여 재구성.

[표 2-3] 건축법 적용 제외 조문

<p>제3조(적용 제외) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에는 이 법을 적용하지 아니한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「문화재보호법」에 따른 지정문화재나 가지정(假指定) 문화재</li> <li>2. 철도나 궤도의 선로 부지(敷地)에 있는 다음 각 목의 시설             <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 운전보안시설</li> <li>나. 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설</li> <li>다. 플랫폼</li> <li>라. 해당 철도 또는 궤도사업용 급수(給水)·급탄(給炭) 및 급유(給油) 시설</li> </ol> </li> </ol>
---

9) 동 또는 읍에 속하는 섬인 경우에는 인구가 500인 이상인 경우에 한함.

3. 고속도로 통행료 징수시설
4. 컨테이너를 이용한 간이창고(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 공장의 용도로만 사용되는 건축물의 대지에 설치하는 것으로서 이동이 쉬운 것만 해당된다)
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 제2종 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우만 해당된다)이 아닌 지역은 제44조부터 제47조까지, 제51조 및 제57조를 적용하지 아니한다.
- ③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따른 건축물이나 공작물을 도시계획시설로 결정된 도로의 예정지에 건축하는 경우에는 제45조부터 제47조까지의 규정을 적용하지 아니한다.
- ※ 출처 : 건축법 [시행 2010. 7. 1] [법률 제9770호, 2009. 6. 9, 타법개정]

### 3. 건축법의 하위법령 체계

#### ① 건축법의 하위법령<sup>10)</sup>

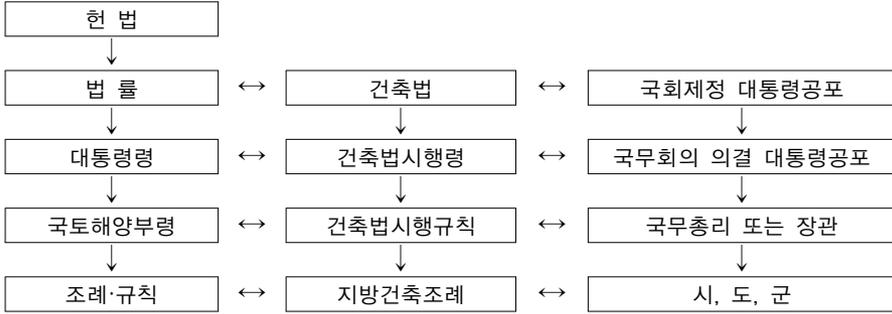
일반적으로 법령은 그 절차상의 관계를 규정하는 위계적 단계로 존재<sup>11)</sup>하며 특히 건축행위에 대한 규제는 대부분 기술적인 사항, 사회·경제적 여건 변화에 따라 건축규제의 내용 변화, 지역적 특수성에 따라 건축규제의 상이성 등에 의하여 건축규제의 모든 내용을 법률로 규정하는 것은 입법기술상 사실상 불가능하다. 그리하여 법률에서는 개괄적·일반적인 사항만 규정하고 하위법령에서 개별적·구체적 내용은 정하게 된다.

건축법의 경우는 법률로서의 건축법, 건축법을 집행하기 위해서 만든 ‘건축법시행령’ 있다. 시행령의 하위법령으로 규칙이 있으며 건축법과 관련된 규칙으로는 ‘건축법시행규칙’, ‘건축물의 설비 기준 등에 관한 규칙’, ‘건축물의 구조기준 등에 관한 규칙’, ‘건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙’ 등이 있다. 규칙에서는 법과 시행령에서 구체적으로 정하지 못한 기준을

10) 정태웅(2006), 「건축법해설」, 한국법제연구원, pp.32~33.

11) 대한민국의 법령체계는 상위법 우선의 원칙을 바탕으로 헌법(Constitution) > 법률(Act) > 대통령령(Presidential Decree, 국회규칙 등) > 총리령, 부령(Ordinance of Prime Minister or Ministry) > 행정규칙 > 조례 > 규칙 > 자치단체의 행정규칙의 순서로 구성됨.(신법 우선의 원칙, 특별법 우선의 원칙)

정하고 행정집행을 위한 절차, 서식 및 첨부서류의 종류 등을 정하고 있다.



[그림 2-2] 건축법의 체계

현행 건축법 및 시행령(대통령령)에서는 건축법제의 특성상 전문기술적인 사항, 사회상황에 따라 수시로 변모하는 가변적인 사항에 대하여 탄력적으로 대응하기 위하여 다수의 하위법령에 위임하는 대표적인 사례를 들면 다음과 같다. 지방자치단체에서도 건축 관련 법령의 위임에 따라 건축조례 등 관련 자치법규를 제정하여 운용하고 있으며, 서울시의 경우에는 건축기본법의 구체적 시행을 위한 건축기본조례를 마련하였다.

□ 건축법 시행령(대통령령)

시행령이란 “법률의 시행을 위하여 발하는 집행명령과 법률이 특히 위임한 위임명령을 말한다. 집행명령은 보통 모법에 ‘이 법의 시행에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다’는 규정형식을 취하며, 위임명령의 적예로는 ‘공무원의 봉급은 대통령령으로 정한다’(국가공무원법 46)는 규정을 들 수 있다.”<sup>12)</sup> 따라서 건축법 시행령은 건축법을 구체적으로 집행하기 위한 집행명령과 법률이 위임한 위임명령을 말하며 이는 국토해양부장관이 법이 제정한

12) 법률신문사, “법률용어사전”, 「대한법률구조공단」, <http://www.klac.or.kr/>.

범위 내에서 제정하여 국회회의에서 의결하고 대통령이 공포한다.

예를 들어 건축법 제16조(허가와 신고사항의 변경) 제1항 규정을 보면 “건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.” 고 규정하고 있는데 시행령 제12조(허가·신고사항의 변경 등)에서는 “1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 증축·개축에 해당하는 변경인 경우에는 허가를 받고, 그 밖의 경우에는 신고할 것”, “2. 법 제14조제1항제2호 또는 제5호에 따라 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대하여는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 제1호에도 불구하고 신고할 것”, “3. 건축주를 변경하는 경우에는 신고할 것”으로 구체적으로 규정하고 있다.

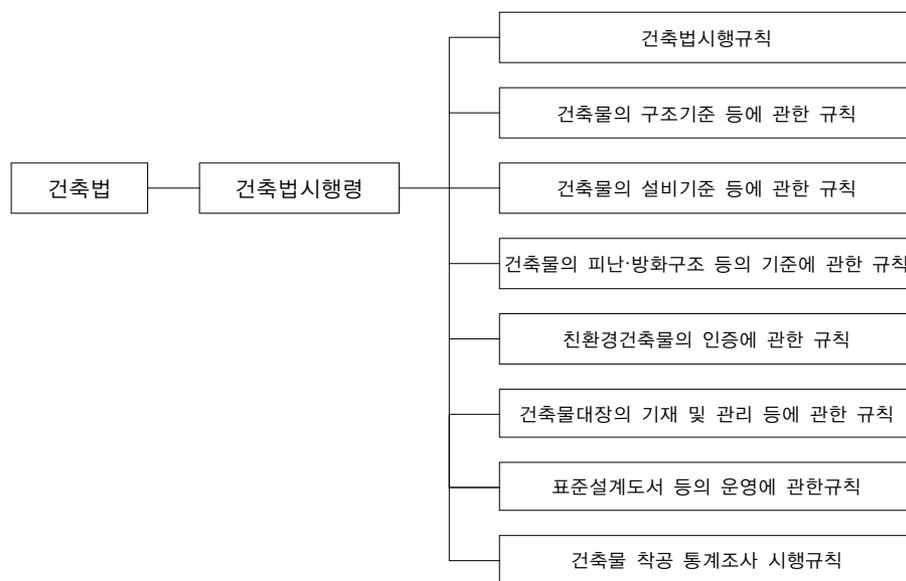
#### □ 건축법 시행규칙 외 (국토해양부령)

시행령의 하위법령으로는 시행규칙이 존재하며 시행규칙에서는 법과 시행령에서 구체적으로 정하지 못한 기준을 정하거나 행정집행을 위한 절차, 서식이나 첨부서류의 종류 등을 규정한다. 시행규칙은 부령(部令)<sup>13)</sup>으로 주로 국토해양부에서 입안과 결정을 한 뒤 법제처의 심의를 거쳐 국토해양부장관이 공포한다.

건축법은 건축법 시행규칙 외에 냉난방, 위생배관, 승강기 등 건축설비에 대한 기준에 대한 ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’, 건축물의 구조내력(構造耐力)의 기준 및 구조계산의 방법과 그에 사용되는 하중(荷重) 등 구조안전에 관하여 필요한 사항을 규정한 ‘건축물의 구조기준 등에 관한 규칙’, 건축물의 피난·방화 등에 관한 기술적 기준을 정한 ‘건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙’이 있다.

13) 부령은 하나의 법에서도 여러 개가 있을 수 있음.

또한 건축법과 관련하여 건축물대장의 서식·기재내용·기재절차·관리 및 등기축탁의 절차 등에 관하여 필요한 사항을 규정한 ‘건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙’, 건축법 제65조 제5항에서 위임된 친환경건축물 인증과 인증기관 지정 등에 관한 사항을 규정한 ‘친환경건축물의 인증에 관한 규칙’, 표준설계도서 및 특수한 공법을 적용한 설계도서의 작성·인정·보급 및 관리에 관하여 필요한 사항을 규정하는 ‘표준설계도서 등의 운영에 관한 규칙’, 지정통계로 작성하는 건축물의 착공통계조사의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정하는 ‘건축물 착공 통계조사 시행규칙’ 등의 규칙이 존재한다.



[그림 2-3] 건축법의 하위법령체계

[표 2-4] 건축법 관련 규칙들 근거 조문

<p>건축법 시행규칙 [시행 2010. 8. 5] [국토해양부령 제271호, 2010. 8. 5, 일부개정]</p> <p>제1조(목적) 이 규칙은 「건축법」 및 「건축법 시행령」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p>
<p>건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 [시행 2009.12.31] [국토해양부령 제206호, 2009.12.31, 일부개정]</p> <p>제1조(목적) 이 규칙은 「건축법」 제48조 및 같은 법 시행령 제32조에 따라 건축물의 구조내력(構造耐力)의 기준 및 구조계산의 방법과 그에 사용되는 하중(荷重) 등 구조안전에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p>
<p>건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 [시행 2010.11. 5] [국토해양부령 제306호, 2010.11. 5, 일부개정]</p> <p>제1조(목적) 이 규칙은 「건축법」 제62조부터 제64조까지 및 제66조부터 제68조까지와 같은 법 시행령 제51조제2항, 제87조, 제89조부터 제91조까지 및 제91조의3에 따른 건축설비의 설치에 관한 기술적 기준과 건축물의 열손실방지 및 에너지의 합리적인 이용 등에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p>
<p>건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 [시행 2010. 4. 7] [국토해양부령 제238호, 2010. 4. 7, 일부개정]</p> <p>제1조(목적) 제1조(목적) 이 규칙은 「건축법」 제49조부터 제53조까지의 규정에 따른 건축물의 피난·방화 등에 관한 기술적 기준을 정함을 목적으로 한다.</p>
<p>친환경건축물의 인증에 관한 규칙 [시행 2010. 7. 1] [국토해양부령 제244호, 2010. 5.17, 일부개정]</p> <p>제1조(목적) 이 규칙은 「건축법」 제65조제5항에서 위임된 친환경건축물 인증과 인증 기관 지정 등에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p>
<p>표준설계도서 등의 운영에 관한 규칙 [시행 2008. 3.14] [국토해양부령 제4호, 2008. 3.14, 타법개정]</p> <p>제1조 (목적) 이 규칙은 건축법 제19조제4항의 규정에 의한 표준설계도서 및 특수한 공법을 적용한 설계도서(이하 "표준설계도서등"이라 한다)의 작성·인정·보급 및 관리에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p>

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙

[시행 2009.12.14] [국토해양부령 제191호, 2009.12.14, 타법개정]

제1조(목적) 이 규칙은 「건축법」 제38조·제39조 및 동법 시행령 제25조에 따라 건축물대장의 서식·기재내용·기재절차·관리 및 등기축탁의 절차 등에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

건축물 착공 통계조사 시행규칙

[시행 2008. 3.14] [국토해양부령 제4호, 2008. 3.14, 타법개정]

제1조 (목적) 이 규칙은 통계법 제2조제2호 및 동법 제3조의 규정에 의하여 지정통계로 작성하는 건축물의 착공통계조사(이하 "착공조사"라 한다)의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

## □ 건축조례

다양한 건축물의 입지여건에 일률적인 기준으로는 법을 적용하는 것은 불가능하며 지역적 특성을 감안하여야 할 보다 구체적이고 세부적인 기준은 지방자치단체의 조례로 정하도록 하고 있다. 건축조례는 건축법과 건축법에 관한 시행령에서 정하는 범위 내에서 규정을 정할 수 있다.

건축조례는 특별시·광역시·도·시·군의 지방자치단체의 조례로, 구의 경우에는 특별시 또는 광역시의 조례로 정한다. 또한 도 단위로 통일성을 유지할 필요가 있는 때, 도의 조례로 건축기준을 시 또는 군의 조례에서 정할 사항을 규정할 수 있다. 건축조례의 내용은 법과 시행령에서 정하는 범위 안에서만 규정 가능하고, 법령에서 위임하지 아니한 내용은 조례에 포함시킬 수가 없다. 또한 건축조례에서도 보다 세부적인 사항은 규칙에 위임할 수 있다. 대표적인 건축조례로 서울특별시 건축조례의 내용은 아래와 같다.

[표 2-5] 서울특별시 건축조례 내용구성

<p><b>서울특별시 건축조례</b> [시행 2010. 1. 7] [서울특별시조례 제4898호, 2010. 1. 7, 일부개정]</p> <p><b>제1장 총 칙</b> 제1조 목적 제2조 적용범위 제3조 적용의 완화 제4조 기존의 건축물 등에 대한 특례</p> <p><b>제2장 건축위원회</b> 제5조 구성 제6조 소위원회 제7조 기능 및 절차 등 제8조 위원장의 직무 제9조 회의 제10조 회의록 등의 비치 제11조 비밀준수 제12조 자료제출의 요구 등 제13조 수당 제14조 운영규정</p> <p><b>제3장 건축물의 건축</b> 제15조 건축허가 등의 수수료 제16조 건축공사현장 안전관리예치금 등 제17조 가설건축물 제18조 건축물의 사용승인 제19조 현장조사검사 및 확인업무의 대행 제20조 업무대행 수수료 제21조 건축지도원의 자격 등 제22조 건축지도원의 보수 등 제23조 건축물의 유지·관리</p> <p><b>제4장 대지안의 조경 등</b> 제24조 대지안의 조경 제25조 식재 등 조경기준 제26조 공개공지 등의 확보 제27조 도로의 지정</p>	<p><b>제5장 지역 및 지구안의 건축물</b> 제28조 건축물의 대지가 지역·지구에 걸치는 경우의 조치 제29조 건축물이 있는 대지의 분할 제한 제30조 대지안의 공지 제31조 맞벽건축을 할 수 있는 지역 제32조 맞벽건축 기준 제33조 가로구역별 건축물 높이제한 제34조 최고높이가 정해지지 않은 구역의 건축물의 높이제한 완화 제35조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한</p> <p><b>제6장 건축분쟁조정위원회</b> 제36조 구성 제37조 조정위원회 및 재정위원회 제38조 대표자선정 제39조 감정 등의 의뢰 제40조 비용부담 제41조 수당 제42조 조정 등의 신청 제43조 회의·운영세칙</p> <p><b>제7장 보 칙</b> 제44조 공작물 등에의 준용 제45조 이행강제금의 부과 제46조 위반건축물조사 및 정비계획 제47조 서울특별시시민상수상자 특전 제48조 부설주차장 및 미술장식품설치 등</p>
---	--

## □ 건축기준

건축물의 구조상 안전, 건축설비 등 전문적인 내용 및 기술적인 세부기준에 대하여 필요시에 건축기준을 정할 수 있다. 국토해양부장관이 지정하는 연구기관, 학술단체 등 관계 전문기관 및 단체에서 기준을 정하고 국토해양부장관의 승인 후에 고시된다. 건축기준은 법은 아니나 인허가과정에서는 법규적인 성격을 지니고 있으므로 이를 준수해야 하며, 위반시 건축법령에 규정된 기준에 부적합하게 되거나 건축허가의 조건을 위반하게 되고 결과적으로 건축법령 위반이 된다. 이에 해당하는 기준으로는 ‘건축물의 구조기준에 관한 기준’(시행 2009.12.31, 제206호, 2009.12.31, 일부개정) 등이 있다.

## 4. 건축법의 연혁

### ① 건축법의 효시<sup>14)15)</sup>

문헌상으로 살펴본 건축법의 근원은 신라 및 통일신라시대까지 거슬러 올라가나 근대적 건축법은 ‘조선시가지계획령’(1934년)에 시작되어 현재의 건축법(1962년)으로 발전하였다. 조선시가지계획령은 우리나라 최초의 근대적인 도시관계 법령이라고 할 수 있는데, 그 내용은 도시계획지구 내의 건축물, 도시계획구역 외의 일정 규모 이상의 건축물 및 학교·병원 등 특수용도의 건축물에 관하여 대지, 구조, 설비의 기준과 용도, 건축, 대수선 및 주요변경에 관한 사항을 규정한다.

도시계획분야·토지구획정리사업분야 및 건축분야를 포괄하고 건축 등을 도시계획 및 기타 국가시책에 부합함으로써 공공복리 향상에 기여하도록 한 조선시가지계획령은 해방 이후에도 명칭에서 ‘조선’을 삭제한 채 계속 시행되다가 1962년 1월 20일 국가재건최고회의에서 전근대적인 법령들을 정비

14) 조한권(2008), “건축법의 주요내용”, 『정책해설』, pp.47~56.

15) 정태용(2006), 『건축법해설』, 한국법제연구원, pp.24~29.

하면서 ‘도시계획법’과 ‘건축법’이 제정됨에 따라 폐지되었다. 이 때 ‘시가지계획령’ 중 도시계획분야 및 토지구획정리사업분야는 ‘도시계획법’(제983호)으로, 건축규제에 관한 부분은 ‘건축법’으로 분리·제정되었다.

## ② 연대별 개정 현황<sup>16)</sup>

건축법은 사회·경제적 여건의 변화와 건축기술의 발달에 부합하기 위해서 개정이 지속되어 왔다. 이와 같은 건축법의 변천은 사회현상의 변화에 따른 현실과 이상의 타협점이라 할 수 있다.<sup>17)</sup> 연대별 개정현황을 살펴보면 개정차수는 60년대에는 2번의 개정이 있었고, 70년대에는 5차례의 개정이 있었으나 그 중 제7차 개정의 경우는 주차장법의 별도 개정에 따른 것이었다. 80년대는 7번의 개정이 있었는데 그 중 3차례는 타법령의 개정에 의한 것이었으며 90년대에는 21번 개정하였고 그 중 15차례가 타 법령 개정에 따른 것이다. 2000년대는 총 27번에 걸친 개정이 있었으며 12번은 타법 개정에 의한 것으로 총 15차례의 일부개정 및 전부개정이 있었다. 그러므로 타법령개정에 의한 것이 아닌 건축법 자체 개정은 60년대 2번, 70~80년대 각 4번, 90년대 6번, 2000년대 15번으로 총31차례가 있다.

## ③ 연대별 개정 특성<sup>18)19)20)</sup>

연대별 개정을 특성을 살펴보면 60년대는 관주도로 이루어지는 강화규정이 대부분이며, 목적으로는 법 제정시 누락 부분에 대한 내용의 부활과 신속한 행정처리 규정이다. 운영에서는 권능부여와 단서조항이 수용되지만 개정

---

16) 김영창 외2(2001), “건축법 개정의 특성에 관한 연구”, 『대한건축학회 논문집 계획계』, v.17(12).  
17) 김영창 외2(2004), “법철학적 시각에서 본 건축법 개정의 특성에 관한 연구”, 『대한건축학회 논문집 계획계』, v.20(1).  
18) 김영창 외2(2001), “건축법 개정의 특성에 관한 연구”, 『대한건축학회 논문집 계획계』, v.17(12).  
19) 김영창 외2(2004), “법철학적 시각에서 본 건축법 개정의 특성에 관한 연구”, 『대한건축학회 회지』, v.20(1), pp.71~77.  
20) 정태용(2006), 『건축법해설』, 한국법제연구원, pp.24~29.

을 통해 규제 중심으로 단순화되었다. 70년대는 60년대 현상의 연장과 확장으로 관주도로 신설과 강화가 대부분이며 예방차원의 감독규정이 도입되고 강화된다. 개정 목적에서는 안보와 환경오염방지규정이 두드러지고 운영은 60년대와 유사하다.

80년대는 60, 70년대에 비해 개정내용은 완화가 많아졌으며 특히 주택난 해소 방안 규정에 완화가 폭넓게 이루어졌다. 목적은 주택난 해소에 초점을 둔 것이며 운용면은 70년대와 유사하고 인센티브 규정이 적용되기 시작했다. 90년대에는 도시맥락적 중심의 도시설계제도가 대폭 도입되어 강화되었으나 90년대 말에는 대부분 규정에서 삭제되어 대폭적인 완화가 이루어졌다. 도시미관, 민원 간소화 및 규제철폐를 목적으로 한 조례규정이 대종을 이루었고, 예외인정 규정이 확대되며 내용도 유연하고 다양해지는 등 규제의 융통성이 높아지는 양상을 보인다.

#### □ 60년대 개정 특성

60년대 개정은 주로 관 중심의 단순 변천양상을 나타내며 개정 내용의 대부분은 강화중심이다. 그러나 직권위임, 그 범위의 확대, 다른 법령의 배제와 같이 건축행정 집행력을 강화하는 방향으로 관련 규정이 완화되었다. 즉 60년대는 안전, 신속행정처리, 건축물 정비 등을 목적으로 두고 이에 관한 규정이 많았고 권능부여규제와 단서조항, 적용배제규정 등이 운용면의 특징이라고 할 수 있다.<sup>21)</sup>

교통과 보행을 확보하기 위해 건축선을 도로중심선에서 양쪽 1.5미터 후퇴한 선으로 강화하고 건축선의 별도지정 권능을 허가권자에게 부여하였다. 특수건축물에 대해서는 주요 구조부를 내화구조로 의무화하는 규정을 신설하고 그 적용범위를 확대하였고, 재료와 구조에 대한 방화기준을 마련하고 동시에 강화하였다. 이와 같이 개체규정에서는 안전, 위생, 소화, 피난, 방화와 관련된 규정을 두고 특히 안전 및 방화규정을 강화하였다.

21) 김영창 외2(2001), “건축법 개정의 특성에 관한 연구”, 『대한건축학회지』, v.17(12).

신속한 개발이라는 배경 하에 절차규정이 간소화되었는데 60년대 직권 위임 규정은 건설부장관의 직권을 도지사에게 위임 가능하도록 하고 63년에는 시장의 직권을 구청장에게 위임하는 등 위임가능한 범위를 점차적으로 확대하였다.

제1차 개정(1963.6.8)에서는 건축선 후퇴조항이 도입되고 고도지구를 신설하는 개정이 이루어졌다. 제2차 개정(1967.3.30)에서는 주거지역의 건폐율 기준을 완화하고 연면적 2,000㎡이상 특수건축물에 대해 주차장 확보를 의무화하였다. 위반건축물에 대하여 건축허가를 취소할 수 있게 하는 허가취소제가 도입되고 행정대집행법에 대한 특례를 신설하였다. 또한 특수건축물의 건축을 허가 시소방관서의 의견이 필요하도록 하고 고도지구는 폐지하였다.

[표 2-6] 건축법 60년대 개정이력

No	시행일자	법률번호	공포일자 및 비고	개정내용
1	1963. 7. 9	법률 제356호	1963. 6. 8 일부개정	건축선 후퇴조항 및 고도지구 도입
2	1967. 4. 30	법률 제942호	1967. 3. 30 일부개정	건폐율 기준 완화, 연면적 2,000㎡ 이상 특수건축물에 대해 주차장 확보, 허가취소제 도입, 행정대집행법 절차 배제, 고도지구 폐지

#### □ 70년대 개정 특성

70년대는 강화 위주의 개정이 주를 이루며 특히 공사감리, 중간검사, 유지관리 제도의 신설을 통해 사전예방차원의 규정을 마련한 것이 60년대 사후 벌칙위주의 규정과 차이를 보인다. 또한 60년대의 안전과 소화 위주의 화재규정에 초기 발화 방지, 고층에서 피난, 화재발생이 쉬운 건물에 대한 규정이 신설되었다. 또한 60년대 말과 70년대의 사회현상을 반영하여 지하층 설치, 주차장 설치 강화, 표준설계도, 열손실방지 등의 규정이 도입되었다.

운용측면에서는 10개의 권능부여규제가 의무화규정과 함께 운용되었으며 5개조의 단서규정과 1개조의 적용특례규정의 예외규정이 내용과 빈도면에

서 단순화되고 예외규정 자체가 미미하였다. 목적을 살펴보면 안보, 도시과밀화, 공장관련 환경오염방지규정이 대표적이며 도시미관, 토지의 효율적 이용, 주택난 해소, 화재관련 규정 및 벌칙, 주차장, 에너지 절약을 위한 규정, 민원간소화, 규제철폐, 조례규정 등이 특징적이다.<sup>22)</sup>

제3차 개정(1970.1.1)에서는 공사감리제와 표준설계도서가 도입되었고 지하층 설치기준이 마련되고 주차장 및 지하층의 설치가 의무화하고 용적률 제한을 신설하였다, 또한 위법건축물에 대한 형사처벌을 강화하였다. 제4차 개정(1972.12.30)은 최초 한글로 작성하였으며 중간검사제도를 도입하고, 무허가건축행위에 대하여 징역형과 벌금형을 병과하도록 형사처벌을 강화하는 등 위법자에 대한 처벌을 강화하였다. 또한 도로의 너비를 3m에서 4m로 확대하고 대지면적의 최소한도 및 일조권 확보를 위한 높이제한을 규정하였다.

제5차 개정(1975.12.31)은 건축허가사전승인제도를 도입하고 대지 안의 공지와 조경의무에 관한 규정을 신설하였다, 또한 경미한 변경은 설계변경허가를 받지 아니하여도 되도록 하였으며 공사감리자에 대한 불이익처분을 금지하였다. 제6차 개정(1977.12.31)은 안전보장·안전 또는 위생상 유해한 건축물에 대하여 시정명령의 근거를 마련하였고, 제7차 개정(1979.4.17)은 주차장법 부칙에 의한 개정으로 주차장법에 제정됨에 따라 주차장 확보기준이 폐지되었다.

[표 2-7] 건축법 70년대 개정이력

No	시행일자	법률번호	공포일자 및 비교	개정내용
3	1970. 3. 2	법률 제2188호	1970. 1. 1 일부개정	공사감리제, 지하층 설치기준, 표준설계도서 도입, 위법건축물 처벌기준 강화
4	1973. 7. 1	법률 제2434호	1972.12. 30 일부개정	최초 한글로 작성, 중간검사제도 도입, 대지의 안전에 관한 규정 및 피난·소화설비기준 신설, 위법자 처벌 강화
5	1976. 2. 1	법률 제2852호	1975.12. 31 일부개정	경미한 변경은 설계변경허가 없이 가능하게 됨, 사전승인제 도입, 대지

22) 김영창 외(2001), “건축법 개정의 특성에 관한 연구”, 『대한건축학회지』, v.17(12).

No	시행일자	법률번호	공포일자 및 비교	개정내용
				안의 공지와 조경의무
6	1977. 12. 31	법률 제3073호	1977.12. 31 일부개정	국가보안상 유해하거나 도시미관에 장애가 되는 건축물 시정조치 근거 마련
7	1979. 5. 18	법률 제3165호	1979. 4. 17 일부개정	주차장 확보기준 폐지, 주차장법 제정

#### □ 80년대 개정 특성

80년대 건축법 개정은 수정에 의한 완화방향으로 이루어지며 동시에 부실공사를 사전에 방지하기 위한 예방차원의 규정이 강화되었다. 아울러 다세대주택의 도입 및 활성화, 도시설계 도입, 용적률 완화 등을 반영하는 규정이 나타났다.

운용측면을 살펴보면 권능부여 규제가 4개조, 예외인정규정은 3개조문, 80년 도심지 건축물에 대한 적용 특례 규정, 82년 용적률의 인센티브 규정이 도입되는 특징이 나타난다. 또한 주택난 해소 규정, 민원 간소화, 규제철폐규정, 도시미관, 도시과밀화, 별칙, 안보, 조례규정, 장애인 및 지진규정이 목적면에서 부각되었다. 전체적으로 보면 운용에 대한 권능부여규제가 60,70년대에 비해 적게 나타나고 단서조항 및 적용특례규정도 미약하게 발생하였으며 인센티브규정이 도입되는 게 특징이다.<sup>23)</sup>

제8차 개정(1980.1.4)에서는 건축신고대상을 확대하였고 상주감리제도를 신설하여 건축사보가 공사가 끝날 때까지 현장에 상주하도록 하고 도시설계제도를 도입하였다. 제9차 개정(1982.4.3)은 건축허가 및 준공검사에 의한 인·허가의제 제도를 도입, 중간검사대상 축소, 건축물의 유지관리상태 보고제도 폐지 및 조례에서 특수지역에 한하여 용적률을 정하도록 개정하였다. 그리고 제10차 개정(1982.12.31)은 국토이용관리법 부칙에 의한 것, 제11차 개정(1982.12.31)은 문화재보호법 부칙에 의한 개정이었다.

23) 김영창 외(2001), “건축법 개정의 특성에 관한 연구”, 「대한건축학회지」, v.17(12).

제12차 개정(1984.12.31)는 단독·다세대주택의 지하기준 및 인접대지경계선 기준을 완화하고, 무허가건축행위에 대하여 징역형과 벌금형에 대해 필요한 경우에만 병과할 수 있도록 형사처벌을 완화하고 경미한 위반행위에 대한 벌금형을 과태료로 대신하였다. 제13차 개정(1986.12.31)은 건축신고의 범위 확대하고 단독·다세대주택의 중간검사제도 폐지하였다. 또한 용적률을 지방자치단체의 건축조례에 위임하고 위법건축물 처벌기준 강화하는 한편 시정명령위반에 대하여 과태료를 부과하도록 하였다. 제14차 개정(1986.12.31)은 폐기물관리법 부칙에 의한 개정이다.

[표 2-8] 건축법 80년대 개정이력

No	시행일자	법률번호	공포일자 및 비고	개정내용
8	1980. 4. 5	법률 제3251호	1980. 1. 4 일부개정	도시설계제도 도입, 상주감리제도, 건축신고대상 확대
9	1982. 7. 1	법률 제3558호	1982. 4. 3 일부개정	인·허가의제 제도, 유지관리상태 보고제도 폐지, 중간검사대상 축소
10	1983. 2. 1	법률 제3642호	1982.12. 31 타법개정	[국토이용관리법 부칙에 의한 개정]
11	1983. 7. 1	법률 제3644호	1982.12. 31 타법개정	[문화재보호법 부칙에 의한 개정]
12	1984. 12. 31	법률 제3766호	1984.12. 31 일부개정	단독·다세대주택의 지하기준 완화, 인접대지경계선 기준 완화
13	1986. 12. 31	법률 제3899호	1986.12. 31 일부개정	건축신고의 범위 확대, 단독·다세대주택의 중간검사제도 폐지, 용적률 지방자치단체의 건축조례로 정하도록 함, 위법건축물 처벌기준 강화
14	1987. 4. 1	법률 제3904호	1986.12. 31 타법개정	[폐기물관리법 부칙에 의한 개정]

#### □ 90년대 개정 특성

90년대 말에 허가에서 대폭적인 완화규정이 나타났으며 대부분 삭제 규정은 규제철폐를 대상으로 한 것이었다. 현장조사·검사 및 확인업무 규정, 중간검사, 사용승인 등은 관주도에서 민간전문가에 의하여 시행될 수 있도록 개정내용이 변천됨을 확인할 수 있다.

90년대 개정의 목적 중 특징 사항은 91년 도시설계규정이 도입되어 도시미관에 대하여 규율하고 95년 도시미관심의를 통한 허가사항이 신설되었으며 99년 기존시가지의 도시설계구역 지정, 가로구역별 최고높이 별도지정, 맞벽건축 및 연결복도에서 도시미관을 위한 맞벽 건축 및 높이제한 완화구역의 규정을 삭제하였다. 운영상 특성으로는 권능부여규제가 39개조로 그 중 3개 조는 단독 권능부여 규제이며 나머지는 의무화규정과 복합적 조문의 규제 운영의 융통성을 유지하는 점이다.

1991년 5월 31일자 제16차 개정에서는 건축법을 전부개정하여 각종 규제를 완화하였다. 건폐율 및 대지 안의 공지 등의 구체적인 기준을 조례에 위임하는 등 지방자치단체의 권한을 대폭 강화하고 대형건축물에 대한 건축계획 사전결정제를 도입하였다. 또한 허용오차제도를 도입하고, 경미한 변경사항은 사용승인신청시 일괄 신고하도록 하고 특별개발사업구역, 공개공지 및 공개공간제도를 신설하고 시정명명위반에 대한 과태료를 이행강제금으로 바꾸었다. 또한 주택 200만호 건설의 일환으로 일반주거지역의 용적률을 높이고, 인동거리제한을 완화하는 등 건축기준을 대폭 완화하였다.

제19차 개정(1995.1.5)에서는 규제개혁의 일환으로 많은 규제를 삭제하였다. 건축계획 사전결정제를 폐지하고, 건축허가 시 기본설계도면만을 제출하도록 하여 제출도서를 축소하고, 실시설계도서는 착공신고시에 제출하도록 하였다. 또한 중간검사제도를 폐지하고 그 대신 감리중간보고서를 제출하도록 하고, 공사감리자의 보고서에 의한 사용승인제도로 변경하고 공사감리자가 시정 또는 재시공을 지시하고 상세시공도면의 작성을 요청할 수 있도록 하였다. 또한 각 지방자치단체가 각종 건축기준을 그 지역의 특성에 맞게 정할 수 있도록 건축조례로 정할 수 있는 건축기준의 범위를 넓히고 지방자치단체에 건축분쟁조정위원회를 신설하였다. 제23차 개정(1995.12.30)에서는 삼풍백화점 붕괴사고의 여파로 부실시공에 대한 공사시공자, 공사감리자, 설계자에 대한 처벌기준 대폭 강화하였다.

제28차 개정(1997.12.13)에서는 헌법재판소의 결정에 따라 용도변경허가를 받아야 하는 건축물과 용도변경에 대하여 적용되는 규정을 법률에 직접 규정하도록 하였다. 공작물에 준용되는 규정을 명시하고 건축물의 유지·관리에 필요한 기준을 구체화하였다.

제35차 개정(1999.2.8)에서는 용도변경 대상 축소와 절차 간소화하기 위해 용도변경허가제를 신고제로 전환하고, 특별시장 및 광역시장의 사전승인제를 폐지하고 도시사의 사전승인을 건축허가로 변경하였다. 도시미관 등에 의한 건축허가제한, 대지면적의 최소한도·이격거리·지하층설치의무·현장관리인제도, 상업지역 안의 공동주택에 대한 일조기준 등의 규제를 폐지하였다. 건축허가처리기준을 도입하고 도로너비에 의한 높이제한을 블록단위의 높이 제한으로 전화하였으며 전문가영역에 속하는 개체기준은 건축법시행규칙으로 제정하고 대통령령으로 정하던 기술적 기준을 부령으로 정하도록 하였다.

[표 2-9] 건축법 90년대 개정이력

No	시행일자	법률번호	공포일자 및 비교	개정내용
15	1991. 9. 9	법률 제4364호	1991. 3. 8 타법개정	[오수·분료및축산 폐수의 처리에 관한 법률 부칙에 의한 개정]
16	1992. 6. 1	법률 제4381호	1991. 5. 31 전부개정	지방자치단체의 권한 강화, 사전결정제도 도입, 허용오차제도 도입, 의제허가대상 확대, 경미한 변경사항은 사용승인신청시 일괄 신고, 위법 건축물에 이행강제금 부과, 일반주거지역 용적을 확대, 주택200만호 건립정책 달성을 위한 건축기준 완화, 특별개발사업구역 신설, 공개공지 및 공개공간제도 신설
17	1994. 1. 1	법률 제4572호	1993. 8. 5 타법개정	[국토이용관리법 부칙에 의한 개정]
18	1995. 6. 23	법률 제4816호	1994.12. 22 타법개정	[산림법 부칙에 의한 개정]
19	1996. 1. 6	법률 제4919호	1995. 1. 5 일부개정	건축허가시 제출도서 축소, 실시설계도서는 착공시 제출, 중간검사제도 폐지, 감리보고서 보고, 사용검사제 폐지, 공사감리자의 완료보고서에 의해 바로 승인토록 제도 변경, 시공실

No	시행일자	법률번호	공포일자 및 비교	개정내용
				명제 도입 등 시공분야 규제 강화, 시도와 시군구에 최초로 건축분쟁조정위원회 설치
20	1996. 1. 1	법률 제5109호	1995.12. 29 타법개정	[한국토지공사법 부칙에 의한 개정]
21	1996. 6. 30	법률 제5116호	1995.12. 29 타법개정	[산업입지 및 개발에 관한 법률 부칙에 의한 개정]
22	1996. 6. 30	법률 제5111호	1995.12. 29 타법개정	[도시재개발법 부칙에 의한 개정]
23	1995. 12. 30	법률 제5139호	1995.12. 30 일부개정	부실시공에 대한 공사시공자, 공사감리자, 설계자에 대한 처벌기준 대폭 강화
24	1997. 7. 1	법률 제5230호	1996.12. 30 타법개정	[건설산업기본법 부칙에 의한 개정]
25	1996. 12. 31	법률 제5240호	1996.12. 31 타법개정	[공업배치 및 공장설립에 관한 법률 부칙에 의한 개정]
26	1998. 1. 1	법률 제5386호	1997. 8. 28 타법개정	[정보통신공사업법 부칙에 의한 개정]
27	1998. 3. 1	법률 제5395호	1997. 8. 28 타법개정	[건설산업기본법, 건설교통부로 명칭 변경]
28	1997. 12. 13	법률 제5450호	1997.12. 13 일부개정	용도변경허가를 받아야 하는 건축물과 용도변경을 법률에 직접 규정함, 공작물 규정, 유지·관리 기준 구체화
29	1998. 1. 1	법률 제5453호	1997.12. 13 타법개정	[행정절차법의 시행에 따른 공인회계사법 등의 정비에 관한 법률 부칙에 의한 개정]
30	1998. 1. 1	법률 제5454호	1997.12. 13 타법개정	[정부부처명칭등의 변경에 따른 건축법 등의 정비에 관한 법률 부칙에 의한 개정]
31	1999. 7. 1	법률 제5656호	1999. 1. 21 타법개정	[전통건축물 보존법 폐지법률 부칙에 의한 개정]
32	1999. 8. 9	법률 제5827호	1999. 2. 8 타법개정	[공업배치및공장설립에관한법률 부칙에 의한 개정]
33	1999. 8. 9	법률 제5864호	1999. 2. 8 타법개정	[오수·분료및축산폐수의처리에관한 법률 부칙에 의한 개정]
34	1999. 8. 9	법률 제5868호	1999. 2. 8 타법개정	[하수도법 부칙에 의한 개정]
35	1999. 5. 9	법률 제5895호	1999. 2. 8 일부개정	용도변경 대상 축소와 절차 간소화, 사전승인제 폐지, 건축착공기간의 연장, 건축허가처리 기준의 도입, 전문가영역에 속하는 개체기준은 건축법 시행규칙으로 제정, 정남방향으로 일조거리 확보, 상업지역에 건축하는

No	시행일자	법률번호	공포일자 및 비고	개정내용
				공동주택의 일조기준 폐지, 블록단위 최고높이제한 기준 도입, 도시미관 등에 의한 건축허가제한 폐지

#### □ 2000년대 개정 특성

제36차 개정(2000.1.28)에서는 주거용 건축물에 대한 이행강제금액을 감소시키고 도시개발법 제정에 따라 지역·지구 안에서의 건축제한, 건폐율제한, 용적률제한, 도시설계 등에 관련 내용이 삭제되었다. 제37차 개정(2001.1.16)에서는 건축허가 전 도지사의 승인을 받는 건축허가사전승인대상을 확대하고, 위락시설 및 숙박시설 등 주변환경에 부적합한 건축물의 건축허가를 거부할 수 있도록 하였다. 또한 건축물에 대한 안전의식 제고 및 건축사에 대한 처벌을 강화하였다. 대지가 녹지지역에 걸쳐 있는 경우 녹지지역에 속한 부분에 대하여는 녹지지역에 관한 건축기준을 적용하도록 하였다.

제39차 개정(2002.8.26)에서는 재해위험구역을 재해관리구역으로 변경하고 상습침수구역 등을 재해관리구역으로 지정할 수 있도록 하였으며 건축선 지정대상지역을 확대하고 차면시설을 설치하도록 규정하였다. 제43차 개정(2003.5.27)은 지번 또는 행정구역 명칭 변경, 건축물의 표시변경과 철거·멸실에 관련된 사항에 대하여도 시장·군수 또는 자치구청장이 등기를 촉탁할 수 있도록 규정하였다.

제45차 개정(2005.5.26)에서는 건축물의 마감재료기준에 실내공기질에 관한 부분을 추가하고, 건축법 시행령에 규정되어 있던 건축허가제한, 건축사가 아닌 자가 설계할 수 있는 건축물의 종류 규정 등을 법률에 직접 규정하였다. 제46차 개정(2005.11.8)에서는 건축허가 사전결정제도 및 방치건축물의 안전관리 예치금 제도, 친환경건축물 인증제도가 도입되고 대지 안의 공지확보 기준이 마련되었다. 또한 건축허가 또는 신고대상을 확대하고, 용도변경을 신고제에서 허가제로 환원하였고 건축분쟁조정위원회 기능 및 운영개선건축

허가의 규정이 명시되었다.

제49차 개정은 다른 법률에 따라 시행되고 있는 건축물의 건축에 관한 심의를 건축위원회에서 통합하여 심의하도록 하고 환경오염물질 배출시설 관련 허가·신고를 건축허가시 의제하도록 규정하였다. 또한 건축사가 반드시 설계해야 할 범위에서 소규모의 증개축은 제외시켰다. 제51차 개정에서는 특별건축구역지정제도를 도입하고 건축물의 사용승인시 검사내용 및 임시사용승인의 요건을 제시하였으며 재해로 멸실된 건축물의 신고기간을 연장하였다. 제53차는 전부개정을 실시하였으며 이는 법 문장을 원칙적으로 한글로 적고, 어려운 용어를 쉬운 용어로 바꾸는 등 국민이 법문장을 이해하기 쉽게 하는 정비였다.

제54차 개정에서는 본인 및 동일계열사를 공사감리자로 지정한 자에 대한 처벌규정 신설하였고 제56차 개정에서는 지정 내부마감재료를 사용하지 아니한 자에 대한 벌칙규정 마련하였다. 또한 제58차 개정에서는 건축신고대상의 대수선 범위를 조정하였으며 에너지절약형 건축물을 확대·보급하기 위한 조항을 신설하였고 과도한 행정형벌을 과태료로 전환하였다. 제59차 개정에서는 건축분쟁조정위원회를 폐지하고 대집행 절차를 거치지 않고 실행할 수 있는 대집행 특례대상 규정을 신설하였으며 제62차 규정에서는 건축물의 외벽에는 방화에 지장이 없는 마감재료를 사용하도록 규정하였다.

[표 2-10] 건축법 2000년대 개정이력

No	시행날짜	법률번호	공포일자 및 비교	개정내용
36	2000. 7. 1	법률 제6247호	2000. 1. 28 일부개정	도시개발법 제정에 따른 건폐율, 용적률 등의 기준 변경과 도시설계 관련 내용 삭제, 주거용건축물 이행강제금액 축소
37	2001. 7. 17	법률 제6370호	2001. 1. 16 일부개정	건축허가사전승인대상 확대, 녹지지역에 관한 건축기준 적용, 위락시설 및 숙박시설의 건축제한, 건축물에 대한 안전의식 제고, 건축사 처벌 강화

No	시행날짜	법률번호	공포일자 및 비고	개정내용
38	2003. 1. 1	법률 제6655호	2002. 2. 4 타법개정	[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙에 의한 개정]
39	2003. 2. 27	법률 제6733호	2002. 8. 26 일부개정	재해위험구역을 재해관리구역으로 명칭 변경, 상습침수구역 등을 재해 관리구역으로 지정 가능, 건축선 지 정대상지역 확대, 차면시설 설치
40	2003. 10. 1	법률 제6841호	2002.12. 30 타법개정	[산지관리법 부칙에 의한 개정]
41	2003. 7. 1	법률 제6842호	2002.12. 30 타법개정	[공업배치 및 공장설립에 관한 법률 부칙에 의한 개정]
42	2003. 7. 1	법률 제6852호	2002.12. 30 타법개정	[도시 및 주거환경정비법 부칙에 의 한 개정]
43	2003. 8. 28	법률 제6889호	2003. 5. 27 일부개정	지번·행정구역 명칭 변경, 건축물의 표시변경과 철거·멸실에 관련된 사항 의 경우 지자체에서 등기축탁을 가 능하도록 규정
44	2003. 11. 30	법률 제6916호	2003. 5. 29 타법개정	[주택법 부칙에 의한 개정]
45	2005. 5. 26	법률 제7511호	2005. 5. 26 일부개정	건축물 마감재료기준에 실내공기질 부분 추가, 건축허가 제한 개선, 건 축사가 아닌 자가 설계할수 있는 건 축물의 종류 규정
46	2006. 5. 9	법률 제7696호	2005.11. 8 일부개정	건축허가 사전결정제도 도입, 건축허 가 대상 건축물 등의 확대, 방치건축 물의 안전관리예치금 제도 도입, 대 지안의 공시확보 기준 마련, 친환경 건축물 인증제도 도입, 건축분쟁조정 위원회 기능 및 운영개선
47	2006. 6. 8	법률 제7715호	2005.12. 7 타법개정	[토지이용규제 기본법 부칙에 의한 개정]
48	2007. 9. 28	법률 제8014호	2006. 9. 27 타법개정	[하수도법 부칙에 의한 개정]
49	2007. 7. 4	법률 제8219호	2007. 1. 3 일부개정	다른 법률에 따라 시행되고 있는 건 축물의 건축에 관한 심의를 건축위 원회에서 통합 심의, 환경오염물질 6 배출시설 관련 허가·신고를 건축허가 시 의제하도록 함, 소규모의 증개축 은 건축사가 반드시 설계하는 범위 에서 제외

No	시행날짜	법률번호	공포일자 및 비고	개정내용
50	2007. 10. 7	법률 제8337호	2007. 4. 6 타법개정	[산업입지 및 개발에 관한 법률 일부 개정법을 부칙에 의한 개정]
51	2008. 1. 18	법률 제8662호	2007.10. 17 일부개정	특별건축구역지정제도 도입, 온돌시 공 기준 마련, 건축물의 사용승인시 검사내용 및 임시사용승인의 요건, 재해로 멸실된 건축물의 신고기간 연장
52	2008. 2. 29	법률 제8852호	2008. 2. 29 타법개정	건설교통부가 국토해양부로 명칭 변 경
53	2008. 3. 21	법률 제8974호	2008. 3. 21 전부개정	법 문장을 원칙적으로 한글로 적고, 어려운 용어를 쉬운용어로 바꾸는 등 국민이 법문장을 이해하기 쉽게 정비
54	2008. 6. 29	법률 제9049호	2008. 3. 28 일부개정	본인 및 동일계열사를 공사감리자로 지정한자에 대한 처벌규정 신설
55	2008. 6. 29	법률 제9071호	2008. 3. 28 타법개정	[도시교통정비 촉진법 일부개정 에 의한 개정]
56	2008. 6. 5	법률 제9103호	2008. 6. 5 일부개정	내부 마감재료를 사용하지 아니한 자에 대한 벌칙규정 마련
57	2009. 3. 1	법률 제9384호	2009. 1. 30 타법개정	[승강기제조 및 관리에 관한 법률 일 부개정 법률에 의한 개정]
58	2009. 8. 7	법률 제9437호	2009. 2. 6 일부개정	건축신고대상의 대수선 범위 조정, 에너지절약형 건축물 확대·보급, 과 도한 행정형벌을 과태료로 전환
59	2009. 10. 2	법률 제9594호	2009. 4. 1 일부개정	건축분쟁조정위원회 폐지, 대집행 절 차를 거치지 않고 실행할 수 있는 대집행 특례대상 규정
60	2010. 7. 1	법률 제9770호	2009. 6. 9 타법개정	[소음·진동규제법 일부개정법을 부 칙에 의한 개정]
61	2009. 12. 10	법률 제9774호	2009. 6. 9 타법개정	[측량·수로조사 및 지적에 관한 법 률 부칙에 의한 개정]
62	2010. 12. 30	법률 제9858호	2009.12. 29 일부개정	건축물의 외벽에는 방화에 지장없는 마감재료 사용토록 함

※ 출처 : 국토해양부/정보마당/법령정보/최근 제·개정법령 및 법제처

## 5. 건축법 관련 법령

### □ 건축기본법

건축기본법은 2007년 4월 6일 국회의원 15인이 발의한 의원입법으로 2007년 12월 21일 성립한 것으로서, 이 법률은 건축행정분야에 있어서 국가의 정책·제도의 목표·방향·대강 등을 제시하고 그것을 토대로 정부에 대하여 시책의 추진을 촉구하는 전형적인 ‘정책형 기본법’의 유형에 속한다.

이 법률은 건축분야의 기본이 되는 모법으로서의 역할을 수행하여야 하나 건축개념이 건축법과 달리 규정되어 있고, 건축정책에 대한 선언적·행정적 규정을 담고 있는 등 건축법과의 관계설정이 모호한 상태로 판단되며 실질적으로 건축에 관한 기본법으로서 위상과 기능을 정립하는 일이 요구된다.

[표 2-11] 건축기본법 구성

법령명	구성	비고
건축기본법	5장 24개조	2008.6.22 시행기준
건축기본법 시행령	21개조	2010.7.12 시행기준

건축법에 근거하여 지자체에서 건축기초 조례를 수립하게 되는데 서울특별시 경우 2010년 7월 15일 ‘서울특별시 건축기본 조례’를 재정하였으며, 이는 서울시의 여건에 부합하는 건축정책에 관한 기본계획을 수립·시행하고, 건축정책위원회의 구성 및 운영, 건축디자인 시범사업의 실시, 건축디자인 기준의 설정 등 건축기본법 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 하며 그 내용은 아래와 같다.<sup>24)</sup>

24) 서울특별시(2010), “2010년 제15회 조례·규칙 심의회 개최결과”, 서울특별시 보도자료.

[표 2-12] 서울특별시 건축기본 조례 내용구성

<p><b>서울특별시 건축기본 조례</b> [시행 2010. 7.15] [서울특별시조례 제4996호, 2010. 7.15, 제정]</p> <p><b>제1장 총칙</b> 제1조 목적 제2조 정의 제3조 다른 조례와의 관계</p> <p><b>제2장 건축정책의 수립</b> 제4조 건축기본계획의 수립 등 제5조 건축기본계획의 내용 제6조 건축기본계획의 경미한 변경 제7조 건축기본계획의 반영 제8조 자료 조사 등</p> <p><b>제3장 건축정책위원회</b> 제9조 건축정책위원회의 설치 등 제10조 위원회의 기능 제11조 위원회의 구성 제12조 위원 의 임기 제13조 위원장의 직무 제14조 위원회의 운영 제15조 간사 등 제16조 소위원회의 구성 등 제17조 회의록 등의 비치 제18조 위원의 제척·기피·회피 제19조 비밀엄수</p>	<p>제20조 관계기관 등에의 협조요청 등 제21조 조사·연구의 의뢰 제22조 수당 등 제23조 운영세칙</p> <p><b>제4장 건축문화의 진흥</b> 제24조 건축문화진흥을 위한 재정 등의 지원 제25조 재원의 확보 제26조 지원금의 신청 및 지급 등 제27조 융자금의 이자율 및 상환 등 제28조 사업의 보고 제29조 지도감독 제30조 건축디자인 기준의 설정 등 제31조 건축디자인 시범사업의 실시 등 제32조 건축디자인조정위원회 제33조 서울건축포럼의 설립 등 제34조 포럼의 지원 제35조 사무의 위임 또는 위탁 등</p>
---	---

□ 건축사법

건축기술에 관한 인적 자격을 규정하고 있는 건축사법이 존재한다. 건축사는 건축물의 설계와 공사감리에 관한 업무, 건축물의 조사 또는 감정에 관한 사항, 건축물의 현장조사·검사 및 확인에 관한 사항 및 건축법과 건축사법 또는 건축법의 규정에 의한 명령이나 기준 등에서 건축사의 업무로 규정된 사항 등을 수행하는 자로서 건축법과 건축사법은 가장 밀접한 관련을

가지는 법률 유형에 속한다.<sup>25)</sup>

헌법재판소의 판례를 근거로 서술하면 건축사는 주로 건축물의 설계와 공사감리의 업무를 담당하여 건축물이 안전하게 완공되게 하여 국민의 생명과 안전을 보호하는 역할을 수행하고, 나아가 건축 관련 분쟁이나 건축계획 등과 관련하여 감정·평가 등의 업무도 담당하므로 사회적 책임이 강조된다. 즉 건축사는 건축 관련 분쟁이나 건축계획 등과 관련하여 감정·평가 등의 업무의 담당으로 인하여 고도의 전문성과 중립성이 요구된다.(헌재 2008. 5. 29. 2005 헌마195).

[표 2-13] 건축사법 구성

법령명	구성	비고
건축사법	7장, 43개조	2009.3.27 시행기준
건축사법 시행령	33개조	2010.5.5. 시행기준
건축사법 시행규칙	26개조	2009.8.31 시행기준

#### □ 기타 관련 법령

건축 관련 법제는 크게 건축물의 건축을 위한 기술적인 면과 건축물의 생활공간으로서의 구조적인 면에 관한 일반법으로서의 건축법, 건축정책의 수립·시행 등을 규정하여 건축문화를 진흥함으로써 국민의 건전한 삶의 영위와 복리향상을 목적으로 하는 건축기본법, 건축기술에 관한 인적자격을 규정하고 있는 건축사법이 있다. 이 외에도 수많은 법령이 건축법과 관계를 맺으며 직접·간접적으로 건축행위에 관하여 규율을 하며 이들 법령은 상호 긴밀한 관계를 형성한다.

건축물의 생산과정에서 관련 법규들을 살펴보면 건축물의 건축을 계획할 때 기본적으로 건축법, 주차장법, 소방법, 도시계획법이 적용된다. 또한 시공과 감리에 대해서 건설산업기본법, 건설기술관리법, 건축사법의 검토가 필요하며 도로점용에 관하여 도로법, 소음분진 등에 관련한 환경 관련 법, 전

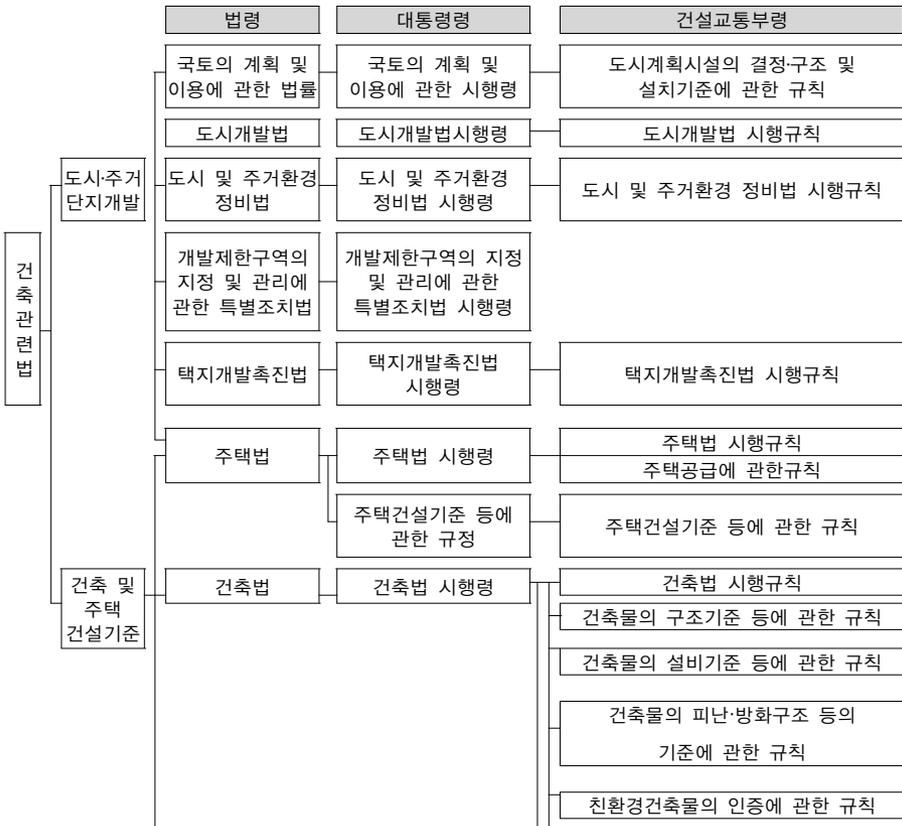
25) 법제처(1999), “건축 관련 법제의 변천 1. 概觀”, 「대한민국법제50년사」.

기·전화·가스·상하수도 설치에 관한 법, 정화조에 대한 오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률 등 각각의 법률을 적용해야 한다.

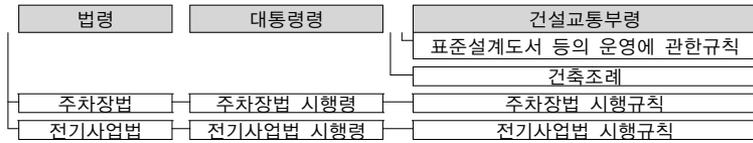
[표 2-14] 건축물 생산과정 관련 법규

과정	관련 법규
건축기획 (입지단계)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•국토의 계획 및 이용에 관한 법률</li> <li>•도시공원 및 녹지 등에 관한 법률</li> <li>•농지법, 산림법, 초지법, 수도법</li> <li>•군사기지 및 군사시설 보호법</li> <li>•문화재보호법</li> <li>•자연공원법</li> <li>•자연환경보전법</li> <li>•수도권 정비계획법</li> <li>•한강수계 상수원수질 개선 및 주민지원 등에 관한 법률</li> <li>•택지개발촉진법</li> <li>•개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별 조치법</li> <li>•학교보건법</li> <li>•습지보전법</li> <li>•어촌·어항법 등</li> </ul>
계획설계 (환경·교통 영향평가, 사업승인, 건축심의)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•국토의 계획 및 이용에 관한 법률</li> <li>•건축법</li> <li>•산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률 등 사업 관련 법령</li> <li>•주차장법</li> <li>•주택법</li> <li>•수도권정비계획법</li> <li>•도시교통정비 촉진법</li> <li>•환경, 교통, 재해 등에 관한 영향 평가법</li> <li>•문화예술진흥법 등</li> </ul>
기본설계 (건축허가)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 전(全)단계와 관련된 모든 법령</li> <li>•건축용도에 따른 개별법상의 시설기준 적용</li> </ul>
실시설계 (착공신고)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축법</li> <li>•주택법</li> <li>•주차장법</li> <li>•도로법</li> <li>•수도법</li> <li>•하수도법</li> <li>•건설기술관리법</li> <li>•건설산업기본법</li> <li>•환경 관련 법령</li> <li>•건축물의 용도별 시설기준</li> <li>•전기, 통신, 가스, 소방, 위생 등 건축설비 관련 법령 등</li> </ul>
건축공사 (공사감리)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축법, 령, 규칙, 조례, 기준</li> <li>•건설기술관리법, 전력기술관리법, 전기통신기본법, 고압가스안전관리법, 소방법</li> <li>•건설산업기본법</li> <li>•소음·진동규제법 등 환경 관련 법령 등</li> </ul>
공사완료 (사용승인)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축, 통신, 소방, 정화조, 상하수도, 통신 등 준공검사 제도를 도입하고 있는 모든 법령</li> </ul>
건물사용 (유지·관리)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축법</li> <li>•시설물의 안전관리에 관한 특별법</li> <li>•환경 관련 법령</li> <li>•건축물의 용도기준 관련 모든 법령</li> <li>•전기, 가스, 소방, 정화조 등 설비점검 관련 모든 법령 등</li> </ul>

보다 간략하게 건축과 관련된 법령을 대상규모로 나누어 도시·주거단지의 개발을 규정하는 법과 건축·주택 관련 법령으로 구분할 수 있다. 도시·주거단지의 개발에 관련 법은 건축물의 집합체의 개발을 대상으로 입지와 관련된 법령이 주를 이루며 건축·주택 관련 법령은 각 건축물 및 주택을 건설에 있어 기본이 되는 건축법과 주택법과 더불어 건축물의 세부 기술적 기준을 규정해주고 있는 주차장법, 소방시설설치 유지 및 안전관리에 관한 법률 등 다양한 개별법령이 연관된다.<sup>26)</sup>



26) 한국건설기술연구원(2007), 「건축 관련 법령 재정비 연구」, 건설교통부.



[그림 2-4] 건축 관련 법규의 구성체계

※ 참고 : 건설기술연구원(2007), 「건축 관련 법령 재정비 연구」, 건설교통부 참고.

건축법과 연관성을 가지는 법은 법령을 운용하는 각 개별부처별로 제·개정되어 그 연관성 또한 정확하게 파악하기는 다소 어려움이 있다. 즉 이들 법령과 건축행위와의 관계성은 요구조건 및 관점에 따라 상이할 수 있기 때문에 정확하게 그 숫자를 명시하기에는 현실적인 한계를 내포한다. 그러나 선행연구 중 관계법령 현황을 2007년 정부 부처별을 기준으로 목록화한 자료는 아래와 표와 같다.<sup>27)</sup>

[표 2-15] 정부부처별 건축 관계 법령 현황(2010. 11. 15 기준)

구분	구분	관계법령 명
국토해양부 (62)	법령 (51)	개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법, 건설기술관리법, 건설산업기본법, 건축물의분양에관한법률, 건축법, 건축사법, 경제자유구역및제주국제자유도시의외국교육기관설립·운영에관한특별법, 고속국도법, 골재채취법, 공간정보산업진흥법, 공공토지의비축에관한법률, 공유수면관리및매립에관한법률, 공유수면관리법, 공유토지분할에관한특별법, 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률, 국토의이용및계획에관한법률, 대도시권광역교통관리에관한특별법, 댐건설및주변지역지원등에관한법률, 도로법, 도시개발법, 도시공원및녹지등에관한법률, 도시교통정비촉진법, 도시및주거환경정비법, 도시철도법, 물류시설개발및운영에관한법률, 물류정책기본법, 보금자리주택건설등에관한특별법, 사도법, 산업입지및개발에관한법률, 수도권신공항건설촉진법, 수도권정비계획법, 습지보전법시설물의안전관리에관한특별법, 신항만건설촉진법, 여객자동차운수사업법, 연안관리법, 주차장법, 주택법, 지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률, 지적법, 지하수법, 철도건설법, 철도안전법, 측량·수로및지적에관한법률, 택지개발촉진

27) 한국건설기술연구원(2007), 「건축 관련 법령 재정비 연구」, 건설교통부.

구분	구분	관계법령 명
		법, 하천법, 한국컨테이너부두공단법, 한국토지주택공사법, 항공법, 항만법, 해양수산발전기본법
	규정기준 규칙 (11)	건축물구조기준등에관한규칙, 건축물대장의기재및관리에관한규칙, 건축물설비기준등에관한규칙, 건축물의피난방화등의기준에관한규칙, 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙, 순환골재품질인증및관리에관한규칙, 여객자동차터미널구조및설비기준에관한규칙, 주택건설기준등에관한규정, 주택건설기준등에관한규칙, 표준설계도서등의운영에관한규칙
교육과학기술부 (6)	법령 (6)	경제자유구역및제주국제자유도시의외국교육기관설립·운영에관한특별법, 과학기술기본법, 과학기술분야정부출연연구기관등의설립·운영및육성에관한법률, 엔지니어링기술진흥법, 원자력법, 원자력시설등의방호및방사능방재대책법
교육인적자원부 (10)	법령 (8)	고등교육법, 교육기본법, 국립대학법인울산과학기술대학교설립·운영에관한법률, 국립대학병원설치법, 평생교육법, 학교보건법, 학교용지확보등에관한특례법, 학원의설립운영및과외교습에관한법률
	규정기준 규칙 (2)	고등학교이하각급학교설립·운영규정, 특수학교시설·설비기준령
국방부 (5)	법령 (5)	군사기밀보호법, 군사시설보호법, 군용전기통신법, 군용항공기운영등에관한법률, 방위사업법
고용노동부 (4)	법령 (2)	국가기술자격법, 산업안전보건법
	규정기준 규칙 (2)	산업보건기준에관한규칙, 산업안전기준에관한규칙
농림수산식품부 (20)	법령(18)	곤충산업의육성및지원에관한법률, 낙농진흥법, 농수산물유통및가격안정에관한법률, 농어업인삶의질향상및농어촌지역개발촉진에관한특별법, 농어촌정비법, 농어촌주택개량촉진법, 농지법, 백두대간보호에관한법률, 사방사업법, 산림기본법, 산지관리법, 수목원조성및진흥에관한법률, 수산업법, 어촌·어항법, 임업및산촌진흥촉진에관한법률, 초지법, 축산법, 한국마사회법
	규정기준 규칙 (2)	동물약품및동물용의약품등의제조업·수입자와판매업의시설기준령, 어업허가및신고등에관한규칙
문화체육관광부 (14)	법령 (14)	게임산업진흥에관한법률, 경륜·경정법, 고도보존에관한특별법, 공연법, 관광진흥법, 국제회의산업육성에관한법률도서법, 문화산업진흥기본법, 문화예술진흥법, 문화재보호법, 영화및비디오물의진흥에관한법률, 전통사찰의보존및지원에관한법률, 지방문화원진흥법, 체육시설의설치·이용에관한법률
법무부	법령	민법, 민사소송법, 민영교도소등의설치운영에관한법률, 부동산등

구분	구분	관계법령 명
(8)	(7)	기법, 집합건물의소유및관리에관한법률, 형법
	규정기준 규칙 (1)	헌법재판심판정설치에관한규칙
보건복지부 (14)	법령 (13)	고령친화산업 진흥법, 공중위생관리법, 노인복지법, 사회복지사업법, 성폭력범죄의처벌등에관한특례법, 성폭력범죄의피해자보호등에관한법률, 식품위생법, 아동복지법, 약사법, 의료법, 장사등에관한법률, 장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률, 장애인복지법
	규정기준 규칙 (1)	약국및의약품등의제조업·수입자와의판매업의시설기준령
지식경제부 (27)	법령 (27)	경제자유구역의지정및운영에관한특별법, 고압가스안전관리법, 광업법, 기업활동규제완화에관한특별조치법, 농어촌전기공급사업촉진법, 도시가스사업법, 발전소주변지역지원에관한법률, 벤처기업육성에관한특별조치법, 산업기술단지지원에관한특별법, 산업집적활성화및공장설립에관한법률, 산업표준화법, 석탄산업법, 소기업및소상공인지원을위한특별조치법, 소기업및소상공인지원을위한특별조치법, 소프트웨어산업진흥법, 승강기안전관리법, 신에너지및재생에너지개발·이용·보급촉진법, 액화석유가스의안전관리및사업법, 에너지이용합리화법, 외국인투자촉진법, 유통산업발전법, 자유무역지역의지정및운영에관한법률, 전기공사업법, 전력기술관리법, 전원개발촉진법, 중소기업기본법, 폐광지역개발지원에관한특별법
여성가족부 (5)	법령 (5)	아동·청소년의성보호에관한법률, 영유아보육법, 청소년기본법, 청소년활동진흥법, 한부모가족지원법
기획재정부 (9)	법령 (9)	관세법, 국가를당사자로하는계약에관한법률, 국고금관리법, 귀속재산처리법, 사회기반시설에대한민간투자법, 증권거래세법, 지역특화발전특구에대한규제특별법, 한국수출입은행법, 한국은행법
행정안전부 (22)	법령 (22)	공중화장실에관한법률, 국가정보화기본법, 농어촌도로의구조·시설기준에관한규칙, 농어촌도로정비법, 농어촌주택개량촉진법, 도로교통법, 도서개발촉진법, 사격및사격장단속법, 사행행위등규제및처벌특별법, 소방기본법, 소방시설공사업법, 소방시설설치유지및안전관리에관한법률, 소화전정비법, 온천법, 위험물안전관리법, 자연재해대책법, 재난및안전관리기본법, 접경지역지원법, 지방공기업법, 총포·도검·화약류등단속법, 풍속영업의규제에관한법률, 행정대집행법
환경부 (21)	법령 (21)	건설폐기물의재활용촉진에관한법률, 금강수계물관리및주민지원등에관한법률, 낙동강수계물관리및주민지원등에관한법률, 다중이용시설등의실내공기질관리법, 대기환경보전법, 독도등도서지역의

구분	구분	관계법령 명
		생태계보전에관한특별법, 소음진동관리법, 수도법, 수질및수생태계보전에관한법률, 야생동·식물보호법, 영산강섬진강수계물관리및주민지원등에관한법률, 자연공원법, 자연환경보전법, 자원의절약과재활용촉진에관한법률, 폐기물관리법, 폐기물처리시설설치촉진및주변지역지원등에관한법률, 하수도법, 한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률, 환경범죄의단속에관한특별조치법, 환경영향평가법, 환경정책기본법
방송통신위원회 (3)	법령 (2)	전기통신공사업법, 전기통신기본법
	규정기준 규칙 (1)	전기통신설비의기술기준에관한규정
금융위원회 (4)	법령 (4)	보험업법, 상호저축은행법, 중소기업은행법, 한국산업은행법
총계		16개 부처 및 위원회 234 법령(규정·기준·규칙 등 20개 포함)

## 제3장 건축법의 현황 및 문제점

1. 개요
2. 법률 성격의 불명확
3. 내적체계에서의 문제점
4. 소결

### 1. 개요

건축은 설계, 구조, 시공 등 광범위한 요소들을 대상으로 하고 있으며, 국민들의 생명·신체·재산의 안전에 지대한 영향을 미치고 있다. 이에 따라 건축법은 건축물의 대지·구조 및 설비의 기준과 건축물의 용도 등을 정하고 건축물의 안전·기능·환경 및 미관 등을 규정하고 있으며, 건축주, 설계자, 시공자 및 감리자, 행정부처 등 다양한 관계자를 적용대상으로 하여 상호간의 책임에 관한 내용과 범위를 규정하고 있다.

또한 건축물은 그 특성상 국토에 관한 계획, 도시에 관한 계획, 지역지구에 관한 계획 등 상위계획에 의해 영향을 받게 된다. 이러한 복잡성으로 인해 건축법은 다른 법제 유형과 달리 매우 복잡한 입법 체계를 가지므로 이와 관련하여 많은 문제가 발생되어 왔고, 이를 개선하기 위한 노력이 진행되어 온 것도 사실이다. 그러나 이러한 노력들은 그동안의 건축법 개정 과정에서 나타난 바와 같이 상당 부분 미흡하게 이루어져 근본적인 개선에는 상당히

부족한 실정이다.

본 연구에서는 건축법이 가지는 문제점들을 법적 성격과 내적체계 측면에서 살펴보고자 한다. 법적 성격의 관점은 관련되는 타법과의 관계에서 건축법의 성격이 명확히 드러나고 있는가 하는 점이며, 내적체계의 문제는 법·령·규칙간의 체계에 대한 사항으로 구분하여 고찰한다.

## 2. 법적 성격의 불명확

현행 건축법제는 일반인뿐 아니라 전문가도 그 전모를 파악할 수 없을 정도로 법률, 시행령, 시행규칙 외 다수의 고시, 훈령, 예규, 지침 등으로 구성된 조문의 집합체이며, 방대한 수의 법령으로 형성되어 있는 법체계는 상하, 분담, 병렬, 원칙, 예외라는 관계가 그물망과 같이 얽혀져 그 구조가 매우 복잡하고 난해한 상황이다.

### 1) 규율내용의 혼재

현행 건축법은 전체조문은 113개에 불과하나, 그 내용을 살펴보면 지역법(zoning code), 주거법(housing code), 공작물법(structure code) 등이 혼합되어 하나의 형태를 가지고 있어서 그 규율내용이 매우 다양하고, 성격을 달리하는 내용이 상호 혼재되어 규정되어 있는 관계로 전문가도 이해하기 어렵게 되어 있다.

건축법을 포함한 건축법제는 건축물의 용도 내지 유형과 관련하여 관련 유사 법제와의 관련성이 매우 높고, 도시계획을 규율한 법제와도 관련성이 많은 등 다수의 법제들과 상호 유기적인 연관성을 가지고 있다. 대표적인 건축법제로서 ‘건축법’, ‘건축기본법’, ‘건축사법’ 등 법률체계와 이를 중심으로 한 다수의 하위 법령체제로 구성되어 있고, 지방자치단체의 조례로서 ‘건축기본조례’, ‘건축조례’를 중심으로 다수의 규칙이 제정되어 있다. 그리고 기타 건

축과 관련하여 ‘건축물의 분양에 관한 법률’, ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’, ‘도시개발법’, ‘도시재정비촉진을 위한 특별법’, ‘경관법’, ‘주택법’ 등은 넓은 의미의 건축법제라고 할 수 있다.

이러한 복잡한 건축법제 속에서 그동안 사실상 모범 역할을 수행하여 온 건축법은 일차적으로 안전성 확보를 위해 건축물자체의 특성에 의거하여 요구되는 다수의 기술기준을 규정하고 있다. 더불어 건축법은 도시환경 내지 토지이용계획을 정하는 때의 지역, 지구의 성격을 가지는 구체적 기준으로서 도시계획을 위한 도구에 관한 규정도 규율하고 있으며, 이들 규정은 건축물에 대한 실질규정으로 작용한다는 점에서 결과적으로 같은 내용으로 볼 수 있다.

건축법에서 다루고 있는 지역 및 지구에 대한 사항(건축법 제6장 지역 및 지구의 건축물)과 특별건축구역(건축법 제8장 특별건축구역)의 경우 법에서 규율하고자 하는 법적 성격이 모호하다고 할 수 있다. 지역 및 지구에 대한 규정은 도시개발법 제정에 따른 제36차 건축법 개정(법률 제 6247호, 200.7.1)으로 도시설계 관련 내용이 삭제됨에 따라 상당 부분 조항이 삭제·폐지되어 현재에 이르고 있으나, 법적 성격이 모호하다는 점에 있어서는 검토의 여지가 있다고 할 수 있다.

특별건축구역은 2006년 6월 15일 대통령 자문기구인 건설기술·건축문화선진위원회가 건축가의 창의성을 극대화하고 미래의 새로운 도시개념을 효과적으로 반영할 수 있도록 특별건축구역의 도입을 제안함에 따라 도입되었다. 이후 특별건축구역은 2007년 10월 17일 특별건축구역 지정에 대한 내용이 포함된 건축법 개정안이 공포되었으며, 2007년 12월 관계부처협의 및 입법예고, 규제개혁심사 및 법제처 심사를 거쳐 2008년 1월 18일 건축법 시행령 개정안이 공포되면서 특별건축구역에 대한 내용이 포함되었다. 현재는 건축법 제69조부터 제77조까지 ‘제8장 특별건축구역’로서 법규 내 독립적으로 제반사항을 규정하고 있다.

특별건축구역은 창의적인 건축물과 디자인이 우수한 건축물을 유도할

필요성이 있는 지구를 대상으로 구역을 지정하도록 하고 있으며, 이를 통해 양호한 경관형성과 도시 정체성 확보에 기여할 수 있다는 점에서 도입의 필요성이 인정된 경우라 할 수 있다. 그러나 보금자리주택, 경제자유구역(인천), 지자체 한옥보존지구(인천) 등에서 특별건축구역 지정신청 요청이 있으나, 구역지정요건 및 허가절차, 관련 법령과의 연계성과 심의기준 등에 관한 구체적인 운영방안이 부재하여 지정신청기관과 행정담당자 모두에 있어서 특별건축구역의 도입취지에 대한 공감대를 형성하지 못하고 다양한 해석상의 이견을 보이고 있는 실정이다.<sup>28)</sup> 이러한 현상은 기존 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에서 규정하고 있는 도시관리계획 등과의 내용적 구분이 모호하고 법 취지에 대한 이해가 부족하여 발생한 현상이라 할 수 있다. 이것은 건축법이 가지는 성격이 분명하지 못하고 내용적으로 타법과 혼동되기 때문에 발생하는 현상이라 볼 수 있다.

## 2) 건축기본법 제정에 따른 역할 모호

건축기본법은 2007년 4월 6일 강길부 의원 등 15인이 발의한 의원입법으로 2007년 12월 21일 설립한 것으로서, 이 법률은 건축행정분야에 있어서 국가의 정책·제도의 목표·방향·대강 등을 제시하고 그것을 토대로 정부에 대하여 시책의 추진을 촉구하는 전형적인 ‘정책형 기본법’의 유형에 속한다.

이 법률은 건축분야의 기본이 되는 모범으로서의 역할을 수행하여야 하나, 건축개념이 건축법과 달리 규정되어 있고, 건축정책에 대한 선언적·행정적 규정을 담고 있는 등 건축법과의 관계설정이 모호하므로 실질적으로 건축에 관한 기본법으로서 위상과 기능을 거두고 있지 못하고 있다. 건축법에서는 ‘건축’을 “건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것”이라고 정의하고 있고, 건축기본법에서는 ‘건축’을 “건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리하는 것”이라고 별도로 정의하고 있다. 이러한 건축에

28) 서수정 외(2010), 「특별건축구역의 효율적 운영방안에 관한 연구」, 건축도시공간연구소, p.4.

대한 상이한 정의는 법체계의 명료성을 저하시키고 역할 구분을 모호하게 하는 원인의 일부가 되고 있다.

건축에 관한 모법인 건축법을 분법화하여 건축에 관한 기본방향의 설정, 국가 등의 책무와 건축관계 업무종사자의 책임 등을 규율하는 한편 각종 건축 관련 법령과의 관계설정의 명확화를 시도하여야 했지만, 현행 건축법체계의 고려가 미흡한 상황에서 건축기본법이 제정됨으로써 양 법률간 관련성이 떨어지고 혼란을 가중하는 상황이다.

[표 3-1] 건축기본법 구성

법령명	구성	비고
건축기본법	5장 24개조	2008.6.22 시행기준
건축기본법 시행령	21개조	2010.7.12 시행기준

이러한 관점에서 건축기본법이 기본법으로서의 위상을 확고하게 할 수 있도록 체계적인 정비가 필요하며, 건축기본법 제정 이전까지 건축에 관한 실질적인 모법으로서의 역할을 담당하여온 건축법에 대해서도 역할의 재정립 및 세부사항에 대한 정리가 필요하다.

### 3. 내적체계에서의 문제점

#### 1) 하위법령 위임 관계 복잡

건축법의 경우 현행 건축법 및 시행령(대통령령)에서는 건축법제의 특성상 전문기술적인 사항이나 사회상황에 따라 수시로 변모하는 가변적인 사항에 대하여 탄력적으로 대응하기 위하여 다수의 하위법령에 위임하고 있는 것이 많으며 대표적인 사례를 들면 다음과 같다.

[표 3-2] 건축법 관련 규칙 및 기준

성격	법령명	비고(근거규정)
국토해양부령으로 정한 것	건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙	건축법 제38조·제39조, 시행령 제25조
	건축물의 구조기준 등에 관한 규칙	건축법 제48조, 시행령 제32조
	건축물의 설비기준 등에 관한 규칙	건축법 제62조부터 제64조까지 및 제66조부터 제68조까지, 시행령 제87조, 제89조부터 제91조까지 및 제91조의3
	건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙	건축법 제49조부터 제53조
	건축물착공통계조사 시행규칙	통계법 제2조제2호 및 동법 제3조
	친환경건축물의 인증에 관한 규칙	건축법 제65조제5항
국토해양부고시로 정한 것	건축공사 감리세부기준	건축법 제25조
	건축공사 표준계약서	-
	건축 관련 통합기준	건축법 제8조제10항, 시행령 제14조제3항
	건축구조설계기준	건축법 제38조제3항, 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 제3조제1항
	건축물 에너지효율등급 인증규정	건축법 제66조의2, 시행령 제91조의2
	건축물의 감리표준계약서	건축법 제15조제3항
	건축물의 냉방설비에 대한 설치 및 설계기준	건축법 제7장, 시행령 제7장 및 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제23조제2항
	건축물의 설계 표준계약서	건축법 제9조의2제3항
	건축물의 설계도서 작성기준	건축사법 제23조제1항
	건축물의 시공자제한 업무처리요령	-
	건축물의에너지절약 설계기준	건축법 제66조, 시행령 제91조 및 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제21조, 제22조
	건축행정시스템 운영규정	건축법 제32조, 주택법 제86조제1항
	친환경건축물인증기준	건축법 제65조제4항, 친환경건축물의 인증에 관한 규칙 제6조 및 제12조
	오피스텔건축기준	건축법시행령 제3조의4
	공공부문건축디자인 업무기준	건축기본법 제21조, 시행령 제19조

지방자치단체에서도 건축 관련 법령의 위임에 따라 건축조례 등 관련 자치법규를 제정하여 운용하고 있으며, 서울시의 경우에는 건축기본법의 구체적인 시행을 위한 건축기본조례도 마련되어 있다.

관련 하위 법령의 증대는 건축법제의 구조를 보다 복잡한 것으로 합과 아울러 그 낱말로 인해 일원적인 원리에 의거한 통일적, 체계적인 법제도를 유지하는 것이 곤란하게 되고 있어서, 그 결과 건축법은 국민에게 대단히 이해하기 어렵고 전문가도 그 전모를 파악하고 이해하기가 용이하지 않게 되어 있다.

예를 들어 건축법 제65조 제1항에서는 국토해양부장관과 환경부장관은 지속가능한 개발의 실현과 자원절약형이고 자연친화적인 건축물의 건축을 유도하기 위하여 공동으로 친환경건축물 인증제도를 실시하도록 하고 있고, 같은 조 제4항에서는 국토해양부장관과 환경부장관은 인정기준 및 절차 등의 사항을 포함하여 친환경건축물의 인증 기준을 공동으로 고시하도록 한다. 같은 조 제5항에서는 인증기관의 지정 기준, 지정 절차 및 인증 신청 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부와 환경부의 공동부령으로 정하도록 규정하고 있다. 이에 따라 같은 조 제4항의 규정을 구체화하기 위해 고시로서 ‘친환경건축물 인증기준’을 마련하고 있고, 같은 조 5항의 구체화를 위해 부령으로 ‘친환경건축물의 인증에 관한 규칙’을 마련하여 인증에 관한 세부적인 사항을 규율하고 있다.

친환경건축물의 인증에 관한 사항이 기술기준에 해당하고, 수시로 가변되는 성질의 것으로서 전문기술성과 탄력성의 점에서 하위 법령에 위임하는 것의 타당성은 인정될 수 있으나 인증에 관한 부령과 고시가 별도로 필요하지에 대해서는 검토를 요한다. 고시의 내용이 부령에서 규율하더라도 별다른 어려움이 없고, 고시에서는 부령에서 위임된 사항을 일부 규율하고 있는 등 불필요한 입법체계의 혼란만 가중시킬 따름이므로 하나의 내용에는 가급적 하나의 하위규범을 설정하여 법체계의 복잡성 방지와 이해가능성의 축진을 도모할 필요가 있다.

어떤 하나의 사안에 대해 너무나 많은 법규정을 존재시키는 것은 국민들에게 법상태를 인식하고 적응하는데 매우 어렵게 하며, 특히 각종 하위 규

법을 다수 설정하는 것은 법률관계를 불분명하게 하여 국민전체의 입장에서 본다면 안전하게 생활할 수 없게 하고, 그 결과 그것은 국민의 준법정신을 공동화하고 법의 실효성의 관점에서 법의 수용도 및 지도성의 저하를 초래하게 된다.

입법자가 유동적이고 가변적인 현대사회의 다양한 현상에 탄력적으로 대응하기 위하여 그 제정이 필요하거나 이를 정당하게 할 특별한 사안이 있는 경우에는 건축법에 대한 세부규정으로 하위 법령을 마련할 수 있는 것은 당연하다고 할 것이지만, 이들 하위 규범 역시 통일된 건축법 질서 내에서 체계와 조화를 이루도록 제정되어야 한다. 또한 하위 법령에서 규율하는 내용이 전문적이고 기술적인 사항이므로 부득이 하다는 논리에서 그 입법이 남용되는 경우에는 양산되는 하위 법령으로 인하여 소위 ‘규범의 홍수’를 초래하게 될 것이기 때문에 이는 결코 바람직스럽지 못한 입법이라고 할 것이다.

## 2) 법률사항과 명령사항의 구분 모호

건축행정 영역이 복잡·다기하고 상황의 변화에 따라 다양한 방식으로 적절히 대처할 필요성이 요구되고, 국회의 기술적·전문적 능력이나 시간적 적응능력에는 한계가 있어 어느 정도의 위임입법이 불가피하다 하더라도 건축법제는 그것이 국민의 권리에 미치는 영향이 매우 크다 할 것이다. 그 자세한 사항 모두를 법률로서 규정할 수는 없다 하더라도 일반인이 예측할 수 있도록 넓은 범위에서나마 그 판단에 필요한 사항을 법률로 규정하여야 할 것이다.

그러나 현실적으로 건축 관련 행정이 전문·기술적이며 신속하고 탄력적인 조치를 강구해야 할 사안이 많기 때문에 여건변화에 대응하기 위해 기술기준 등을 수시로 보완하는 등 행정청의 재량의 여지를 대폭 인정하는 것은 현실기능적 요청에 부응하는 것이며, 불가피한 것으로 간주되는 측면도 존재한다. 세부적이고 기술적인 문제를 법률에서 직접 규정해야 한다면 입법자

에게 비본질적인 사안으로 인한 과중한 업무부담을 초래하여 정작 신중하고 세심하게 심의·결정해야 할 본질적인 사안의 해결에 전념할 수 없게 할 뿐 아니라, 상황의 변화에 따라 너무 빈번하게 법률을 개정해야 하는 상황에 직면할 것이고, 그 결과 법률에 대하여 요청되는 법적 안정성과 지속성의 효과가 현저하게 감소될 우려가 있다.

우리 헌법도 국가기능의 확대, 그의 전문화·기술화 등의 현상과 요청에 따라 국회입법의 원칙과 법률에 의한 기본적 인권의 제한원리에 대한 예외로서 행정부에 의한 실질적 의미의 입법인 위임입법을 헌법 제75조에서 명문으로 허용하고 있다. 그러나 상위법의 위임 근거 없이 국민의 권리를 제한하거나 의무를 부과한 경우, 상위법의 위임의 범위를 벗어나 권리의 제한 또는 의무를 부과한 경우, 상위법의 규정의 취지를 일탈한 경우, 포괄적으로 재위임한 경우 등 위임입법에 다수의 문제가 지적되고 있는 실정이다.

현행 건축법제는 기술법이라는 특성 하에 위임입법이 양산되어 ‘법률에 의한 건축행정’이라기보다 ‘행정규칙에 의한 건축행정’이 이루어지고 있다는 비판을 면할 수 없고, 건축법에서 넓은 범위에서나마 그 제한에 관한 사항의 외연 내지 한계를 법률에 규정하여 위임되는 범위를 구체적으로 한정하여야 하였음에도 불구하고 이를 하지 않고 사실상 그 내용 전부를 하위법령에 위임하는 사례가 많다.

예를 들면 건축법 제27조에서는 허가권자는 이 법에 따른 현장조사·검사 및 확인업무(신고 대상 건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인업무는 제외한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 ‘건축사법’에 따라 건축사 업무신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있도록 하고(제1항), 업무를 대행하는 자는 현장조사·검사 또는 확인결과를 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 서면으로 보고하도록 규정하고 있다.(제2항)

이에 따라 같은 법 시행령 제20조에서는 허가권자는 법 제27조 제1항에 따라 허가 대상 건축물 중 건축조례로 정하는 건축물의 건축허가, 사용승인

및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있도록 하고, 이 경우 허가권자는 건축물의 사용승인 및 임시 사용승인과 관련된 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 건축사를 선정하도록 규정하고 있으나, 같은 조 제2항에서는 업무대행자의 업무범위와 업무대행 절차 등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정하도록 하고 있다.

시행령 제20조 제2항에서 정한 업무대행자의 업무범위와 업무대행절차는 법률에서 구체적 위임도 없이 건축조례로 재위임하고 있고, 특히 법 제109조에서는 제27조 제2항에 따른 보고를 거짓으로 한 자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있는 것으로 보아 업무대행자에 관한 사항이 법률사항으로 매우 중요한 의미를 가지고 있음에도 이를 건축조례로 재위임하는 것은 문제의 소지가 있다.

법률유보원칙은 단순히 행정작용이 법률에 근거를 두기만 하면 충분한 것이 아니라 국가공동체와 그 구성원에게 기본적으로 중요하고도 중요한 의미를 갖는 영역, 특히 국민의 기본권실현에 관련된 영역에 있어서는 행정에 맡기기보다 국민의 대표자인 입법자 스스로 그 본질적 사항에 대하여 결정하여야 한다는 요구까지 내포하는 것으로 이해하여야 한다.

#### 4. 소결

현행 건축법제는 건축을 둘러싼 사회환경의 복잡화, 고도화 등에 대응하기 위해 대단히 상세한 규정을 두고 있으며, 그 내용에 있어서도 전문화·고도화·세밀화의 정도가 증대하고 있어서 국민의 일상생활과 밀접한 관련이 있는 법제임에도 불구하고 일반국민이 이를 수용하는데 어려움이 제기되고 있다. 현행 건축법제는 사실상 건축 관련 업무에 종사하는 전문가를 위한 법령으로서 존재할 따름이고 건축에 관한 모범이라 할 수 있는 건축법은 사회에 있어서 건축을 위한 기본적인 사회적 규범으로서의 역할을 충실히 거두지

못하고 있다.

비록 일반인이 법령에서 규정하고 있는 개별적인 사항을 충분히 알 수 없다고는 하더라도, 그 사회적 행동양식에 있어서는 법령의 내용을 수용하고 그곳에 규정된 소재를 개략적으로라도 알 수 있도록 일정한 주지가 필요하다. 이러한 정보전달을 통한 법의식 내지 법감정의 형성은 점차적으로 법에 대한 좋은 느낌 내지 감정을 가지게 하고, 법질서의 갈등을 해소하여 법의 정상적인 상태를 유지하게 한다.

그러나 건축에 관한 큰 틀을 제시하여야 할 건축법이 지나친 전문기술적 사항을 규율함으로써 국민에게 건축에 대한 국가의 정책방향과 관련 정보를 충실히 제공하지 못하고 있을 뿐 아니라 국가와 지방자치단체, 건축 관련 민간전문가와 관련되는 일반인 등과의 역할 분담도 충실하게 이루어지지 못하고 있는 등 전체적으로 정합성이 결여되어 있다.

법원의 사건판례, 헌법재판소의 결정례에서도 알 수 있는 것처럼 건축법제와 관련하여 소송건수가 증가하고 있는 것은 단적으로 현행 건축법제에 결함이 많고, 각종 규제가 현실과 부합하지 않고 있다는 반증이기도 하다. 건축법제에 규정된 각종 조치나 행위가 서로 조화를 이루지 못하는 결과 바람직하지 않은 건축물이 건축되는 사례가 많아지고, 법위반사례가 빈번하게 발생하게 된다.



## 제4장 법제 체계정비 사례

1. 법제 체계정비 배경
2. 국토계획 관련 법률 체계정비
3. 소방법 체계정비
4. 소결

### 1. 법제 체계정비 배경

우리나라의 법제는 일제시대 일방적인 법의 이식 과정에서 수용되어 짧은 입법 역사 속에서 많은 변화를 거쳐 왔고, 현재는 여러 법률이 다양한 요구에 따라 우리 고유의 법령 체계와 외국의 법·제도 검증의 과정을 거쳐 체계정비 및 새로운 법률의 제·개정이 이루어지는 과정을 겪고 있다.

법률은 사회 여건 변화에 따른 새로운 패러다임에 기반한 정책목표의 설정으로 인해 입법수요가 발생하거나, 법제의 후진성이 사회변화를 저해하는 문제를 해소하기 위하여 등 복합적인 이유로 인해 체계정비의 필요성이 대두되게 된다. 법제 체계의 정비와 관련하여 언급되는 문제점들은 주로 다음과 같다.

- 입법체계의 복잡성 해소
- 법제 상호간의 모순·저촉 해소
- 국민들의 법제에 대한 이해 증진
- 규제 개혁

- 새로운 입법수요에의 대응
- 체계적인 정책 집행수단 마련

## 2. 국토계획 관련 법률 체계정비<sup>29)</sup>

### 1) 추진배경

국토계획 관련 법률 체계정비의 추진배경을 살펴보면 첫째로 환경과 보전이라는 새로운 패러다임을 반영하는 국토계획 및 관리 체계를 구축할 필요성이 대두되었다. 준농림지역 등 1990년대 이후 토지이용규제의 완화는 주택공급률을 높이는 데 기여하였으나, 난개발 등 부작용을 초래하여 역기능도 발생하였다. 그로 인해 국토이용계획체계에 대한 종합적인 개선을 통하여 국토이용에 대한 투명성과 일관성을 확보해야 하는 필요성을 인식하였다.

둘째로 개발 위주의 국토계획에서 성장관리위주의 국토계획으로의 인식 전환이 요구되었다. 1970년대 이후의 급격한 산업화 및 도시화에 대응한 각종 법률의 대량생산시기를 거쳐 1990년대 이후의 안정화된 도시화단계에 접어들었다. 그러나 1970년대 이후의 산업화 및 도시화로 인한 급증한 개발수요에 대응한 각종 개별법과 촉진법이 다른 법률과의 고려 없이 추진됨에 따라 도시분야 계획 관련 각종 개별법과 특별법 등의 수십 여종의 법률에 의한 국토계획 및 이용체계는 계획간 상충성, 유시 지역·지구의 중복 등의 문제점을 불러왔다.

셋째, 도농 통합적 국토이용관리체계 구축의 필요성이 부각되었으며 특히 1990년대 이후 도시의 광역화 및 농촌의 준도시화 현상은 도시와 농촌에 대한 이원화된 계획을 통합할 필요성을 불러 일으켰다. 이에 따라 도시와 농촌의 토지이용계획을 통합하여 관리할 수 있는 국토이용체계의 정비가 요구

29) 황상규 외2(2005), 「교통계획 관련 법률체계의 현안과 정비방향 수립」, 한국교통연구원, pp.40~46.

되었다.

끝으로 지방분권화에 따른 국토이용의 분절화가 문제로 발생함에 따라 이에 대한 예방이 필요하였다. 지방자치제의 실시는 각 지역특성을 고려한 계획의 수립 및 집행을 가능하게 하였으나, 도시의 광역화에 대처하기에는 부족한 실정이었다. 세수확보를 위한 지방자치단체의 개발사업에 대한 경쟁은 국지적 토지이용에 대한 합리적인 계획기능을 상실할 소지가 있어 광역적인 국토이용계획체계와 개발사업에 대한 무리한 경쟁을 방지할 수 있는 국토계획 및 이용체계로의 개편이 필요하였다.

## 2) 추진경위

국토계획 관련 법률 체계정비의 추진경위를 건설교통부가 대한국토도시계획학회와 국토연구원에 공동으로 ‘국토이용계획체계의 개선방안’ 용역발주하였다.(1999년 6월~2000년 6월) 이는 난개발의 주요 원인인 준농림지역의 관리를 강화하고, 도시지역의 과도한 고밀도 개발을 억제하는 데 초점을 두고 국토이용관리법 및 도시계획법을 통합하고 국토이용체계의 일원화를 통한 국토계획 및 이용에 대한 일관성과 명료성을 확보하고자 하였다.

2000년 6월 20일부터 국토정비기획단을 구성하여 운영하였고 자문위원회는 민간전문가 21명, 실무위원회는 민간위원 및 관계공무원 등 31명, 국토개선팀은 국토정비기획단의 활동을 뒷받침하기 위한 건설교통부 내 Task Force 팀으로 구성되었다.

난개발방지 대책을 기초로 개발허가제, 기반시설 연동제, 용도지역 개편 등을 포함하는 국토이용체계 개편안에 대한 의견을 수렴하기 위해 2000년 8월 18일 ‘21세기 국토이용체계 개편방안 공청회’를 개최하였다.

### □ 국토계획 및 이용체계의 입법과정

국토의 계획 및 이용에 관한 법률(국토계획법) 제정 추진과 그에 대한

입법과정은 아래와 같다.

[표 4-1] 국토계획 및 이용체계의 입법과정

국토계획 및 이용체계의 입법과정	일자
국토의 계획 및 이용에 관한 법률(국토계획법) 제정 추진	
관계기관 협의	2000.9.9~10.10
규제개혁위원회 심의	2009.9.29
법률(안) 입법예고	2000.10.13~11.3
법제처 심사	2000.11~2001.10
국무회의 심의	2001.10.23
국회 제출	2001.10.29
국회 본회의 의결	2001.12.7
제정 · 공포	2002.2.4

□ 국토계획법 하위규정 제정 추진

국토계획법 하위규정의 제정과정은 아래 표와 같다.

[표 4-2] 국토계획법 하위규정 제정 추진경위

국토계획법 하위규정 제정 추진경위	일자
국토이용체계 개편에 따른 세부운영방안 공청회 개최	2002.3.15
관계기관 협의	2002.4~2002.6
지자체 공무원 회의 개최	2002.4.11~2002.4.12
시행령 · 시행규칙(안) 입법예고	2002.5.17~2002.6.7
규제개혁위원회 심의	2002.7.22~2002.10.2
법제처 심사	2002.10~2002.12
국무회의 심의 및 제정 공포	2002.12
지침(안) 관계기관 협의 · 확정	2002.9~2002.12
조례표준안 설명회(국토도시학회 주관)	2002.10.23
지자체 공무원 교육	2002.12~2003.1
국토계획법령 시행	2003.1.1
지자체 조례 제정	2003.1~2003.6

### 3) 법률 정비 주요 내용

국토도시 관련 법제 개편의 특징은 유사·중복 법제의 통폐합, 특별법의 폐지, 관리부문의 강화로 요약할 수 있다.

개정 이전의 국토도시 관련 법은 계획법(국토건설종합계획법, 국토이용관리법, 도시계획법)과 개별사업법(토지구획정리사업법, 택지개발촉진법, 도시재개발법, 주택건설촉진법 등)으로 나눌 수 있었다. 개정으로 인해 3개의 계획법이 ‘국토기본법’과 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’로 통폐합되었으며, 개별사업법 중에서 ‘토지구획정리사업법’을 폐지하고 ‘도시개발법’을, ‘도시재개발법’, ‘도시저소득주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법’, ‘주택건설촉진법’의 일부를 통폐합하고 ‘도시민주거환경정비법’을, ‘주택건설촉진법’을 폐지하고 ‘주택법’을 제정하였다.

국토도시 관련 법제의 개편은 선계획·후개발 원칙하에 관리적 기능의 강화로 볼 수 있으며, 도시와 비도시지역을 통합하여 관리하는 도농 통합적 도시계획으로 국토도시 관련 법을 개정하였다. 그리고 관리기능 강화 수단으로서 제1종 및 제2종 지구단위계획, 개발밀도관리구역, 기반시설부담구역 등의 공간적 관리수단과 토지적성평가, 기반시설연동제, 개발허가제 등의 관리제도가 도입되었다.

과거	현재
<p style="text-align: center;">국토건설종합계획법 (2003.1.1 폐지)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토건설종합계획</li> <li>• 전국계획</li> <li>• 도건설종합계획</li> <li>• 시군종합계획</li> <li>• 특정지역계획</li> </ul>	<p style="text-align: center;">국토기본법 (2003.1.1 시행)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 국토종합계획</li> <li>• 도종합계획</li> <li>• 시군종합계획</li> </ul>
<p style="text-align: center;">국토이용관리법 (2003.1.1 폐지)</p>	<p style="text-align: center;">국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (2003.1.1 시행)</p>

과거	현재
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지수급계획</li> <li>• 국토이용계획</li> <li>• 도시/준도시/준농림/농림/자연환경보전지역</li> <li>• 취락/산업촉진/시설용지지구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광역도시계획/도시기본계획/도시관리계획</li> <li>• 도시/관리/농림/자연환경보전지역</li> <li>• 용도지구</li> <li>• 제1종 지구단위계획</li> <li>• 제2종 지구단위계획</li> <li>• 개발밀도관리구역</li> <li>• 기반시설부담구역</li> <li>• 토지적성평가</li> <li>• 리모델링지구</li> <li>• 기초조사, 환경성평가 등</li> </ul>
<b>도시계획법</b> (2003.1.1 폐지)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광역도시계획/도시기본계획/도시계획</li> <li>• 용도지구</li> <li>• 지구단위계획</li> <li>• 일단의 주택지조성사업</li> <li>• 일단의 공업용지조성사업</li> <li>• 시가지조성사업</li> </ul>	
<b>토지구획정리사업법</b> (2000.7.1 폐지)	<b>도시개발법</b> (2000.7.1 시행)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지구획정리사업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시개발사업</li> </ul>

[그림 4-1] 국토계획 및 관리체계의 개편 전과 후의 비교

### 3. 소방법 체계정비

#### ① 추진배경

1958년에 제정된 소방법은 그동안 소방환경이 크게 바뀌었음에도 불구하고 기본적인 체계 등에 대한 정비가 없이 대형화재가 발생하는 등의 경우 필요한 부분만 개정하여 왔으며, 소방법에는 소방과 관련된 모든 내용이 함께 규정되어 있어서 그 체계와 내용을 이해하기가 쉽지 않음에 따라 법적 성격을 명확히 구분하여 2003년 새로운 법률체계로 개편되었다.

## ② 주요 정비내용 : 법률의 분법화



[그림 4-2] 소방법 체계정비

### □ 소방기본법

소방시설의 설치유지안전관리, 소방시설 공사기술관리 및 위험물관리에 관한 사항은 별도의 법률로 제정하는 한편, 화재의 예방·경계, 소방현장활동, 화재조사, 구조·구급업무, 의용소방대와 소방 관련 기관단체 등 소방업무와 관련된 기본적인 사항은 기본법에 따로 규정하였다.<sup>30)</sup>

[주요골자]

- 가. 행정자치부장관·소방본부장 또는 소방서장은 화재, 재난·재해와 그 밖에 구조·구급이 필요한 상황이 발생한 경우에 화재진압 또는 구조·구급업무를 신속히 수행할 수 있도록 하기 위하여 관련 정보를 수집하여 전파하는 종합상황실을 설치하여 운영하도록 함(안 제4조).
- 나. 시도지사는 소방의 역사와 안전문화를 발전시키고 국민의 안전의식을 높이기 위하여 소방박물관 또는 소방체험관 등을 설립하여 운영할 수 있도록 함(안 제5조).
- 다. 행정자치부장관·소방본부장 또는 소방서장은 화재 등 위급한 상황이 발생한 경우 소방대를 신속하게 출동시켜 화재진압 및 인명구조 등의 필요한 활동을 하도록 함(안 제16조).
- 라. 소방본부장·소방서장 또는 소방대장은 화재의 발생을 막거나 폭발 등으로 인하여 화재가 확대되는 것을 막기 위하여 가스·전기 또는 유류 등의 시설에 공급되는 위험물질을 차단하는 등 필요한 조치를 할 수 있도록 함(안 제27조제2항).
- 마. 행정자치부장관은 국외에서 화재사고 등이 발생하여 재외국민을 보호할 필요가 있거나 국제협력이 필요하다고 인정되는 경우에는 국제구조대(國際救助隊)를 편성하여 운영할 수 있도록 함(안 제34조제2항).

□ 소방시설공사 및 기술관리법

소방시설공사 및 기술관리법은 소방법에 규정되어 있는 소방시설업, 소방시설공사, 소방기술자 및 소방기술심의위원회 등 소방시설공사 및 소방기술의 관리에 관한 사항을 분리하여 별도의 법률로 제정함으로써 소방시설의 시공 및 유지관리의 표준화, 소방기술산업의 건전한 육성과 소방기술능력의 향상을 도모하며 아울러 소방시설공사 등과 관련 자의 책임감을 더욱 높일 수 있도록 하였다.<sup>31)</sup>

[주요골자]

- 가. 시도지사에게 소방시설설계업·소방시설공사업 및 소방공사감리업의 등록을 한 사람의 경우에만 소방시설의 설계·시공 또는 감리를 할 수 있도록 하되, 자동화재탐지설비 가운데 감지기의 증설 등과 같이 규모가 작은 소방시설의 경우에는 소방시설설계업 또는 소방시설공사업의 등록을 하지 아니한 사람도 설계 또는 시공을 할 수 있도록 하여 건축주의 경제적인 부담을 덜어줌(안 제2조제1항제1호 및 제4조).

30) 법제처(2003), “소방기본법 제정이유”.

31) 법제처(2003), “소방시설공사 및 기술관리법 제정이유”.

- 나. 법령위반 등으로 소방시설업자가 영업의 정지사유에 해당하는 경우 영업정지 처분을 하는 것이 그 이용자에게 심한 불편을 주거나 그 밖에 공익을 해칠 우려가 있는 때에는 영업정지 처분 대신 2천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있도록 함(안 제10조).
- 다. 소방시설공사의 부실(不實)에 대한 책임의 한계를 명확하게 하기 위하여 소방시설공사의 감리자는 시공도서의 적법성 및 기술적인 합리성의 검토와 시공관리의 지도 및 감독 등의 업무를 수행하도록 함(안 제16조제1항).
- 라. 소방시설의 부실시공을 방지하기 위하여 소방시설공사는 반드시 시도지사에게 등록된 소방시설공사사업자에게 도급(都給)하도록 함(안 제21조).
- 마. 종전에는 동일한 특정소방대상물에 대하여 동일인이 시공과 설계, 시공과 감리를 함께 할 수 없도록 하였으나, 앞으로는 동일인이 동일한 특정소방대상물에 대하여 시공과 감리만 함께 할 수 없도록 함으로써 소방시설 설치에 있어서 안전성과 효율성을 도모할 수 있도록 함(안 제24조).

□ 소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률

소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률은 소방법에 규정되어 있는 소방대상물에 대한 소방검사, 소방시설의 설치유지 및 안전관리, 소방용기계·기구의 형식승인 등에 관한 내용을 분리하여 별도의 법률로 제정함으로써 소방수요에 원활하게 대처하고 소방행정의 효율성을 높이도록 하였다.<sup>32)</sup>

- [주요골자]
- 가. 종전에는 다중이용업(多衆利用業)을 하고자 하는 사람이 소방본부장 또는 소방서장으로 부터 소방시설등을 갖추었다는 증명을 받아서 제출하도록 하였으나, 앞으로는 행정기관이 영업허가 등을 하는 과정에서 소방본부장 또는 소방서장에게 직접 소방시설등을 확인하도록 함으로써 민원처리의 절차를 간소화함(안 제8조제3항 내지 제5항).
  - 나. 특정소방대상물에 설치하여야 하는 소방시설 가운데 기능과 성능이 유사한 물분무소화설비, 간이스프링클러설비 등의 소방시설의 경우에는 그 중 하나의 소방시설만 설치할 수 있도록 하는 등 유사한 소방시설의 설치를 면제할 수 있도록 함(안 제11조제2항).
  - 다. 소방시설관리업자가 소방시설 등의 점검을 게을리 하거나 점검결과를 허위로 보고한 경우에 등록취소 또는 영업정지의 행정처분을 할 수 있는 근거를 마련함(안 제28조제1항).
  - 라. 소방시설관리업에 대한 영업정지처분을 하는 것이 국민에게 심한 불편을 주거나 공익을 해칠 우려가 있는 때에는 영업정지처분 대신 2천만원 이하의 과징금을 부과할 수 있도록 함(안 제29조).
  - 마. 품질이 우수하여 우수품질 인증을 받은 소방용기계·기구에 대하여는 형식승인을 받지 아니할 수 있도록 함으로써 우수제품의 개발을 유도할 수 있도록 함(안 제30조제1항 단서 및 제34조).

32) 법제처(2003), “소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 제정이유”.

#### □ 위험물안전관리법

위험물안전관리법은 소방법에 규정되어 있던 위험물의 저장·취급 및 운반 등의 안전관리에 관한 사항을 분리하여 별도의 법률로 제정함으로써 산업발전과 위험물 관리환경의 변화에 적극적으로 대처하고 위험물의 특성에 맞는 안전관리 정책을 효율적으로 추진할 수 있도록 하도록 하였다.<sup>33)</sup>

##### [주요골자]

- 가. 일정한 양 이상의 위험물은 저장소가 아닌 장소에 저장하거나 제조소저장소 또는 취급소가 아닌 장소에서 취급할 수 없도록 하고, 제조소저장소 또는 취급소를 설치하거나 변경하고자 하는 경우에는 시도지사의 허가를 받도록 함(안 제5조제1항 및 제6조제1항).
- 나. 위험물의 제조소저장소 또는 취급소에서 저장 또는 취급하는 위험물의 품명 또는 수량을 변경하는 경우 종전에는 시도지사의 허가를 받도록 하였으나, 이를 완화하여 앞으로는 신고하도록 함(안 제6조제2항).
- 다. 위험물 제조소등에 대한 사용정지의 처분이 그 이용자에게 심한 불편을 주거나 그 밖에 공익을 해칠 우려가 있는 때에는 사용정지처분 대신 1억원 이하의 과징금을 부과할 수 있도록 함(안 제13조).
- 라. 제조소등의 관계인이 화재예방과 화재발생시의 비상조치를 위하여 예방규정을 정한 경우 종전에는 시도지사로부터 인가를 받도록 하였으나, 앞으로는 시도지사에게 예방규정을 제출하도록 함으로써 관계인의 부담을 덜어줌(안 제17조제1항).
- 마. 종전에는 기계에 의하여 하역하는 구조로 된 대형의 위험물 운반용기는 사용이 금지되었으나, 앞으로는 행정자치부장관이 실시하는 운반용기에 대한 검사를 받아 이를 사용할 수 있도록 함으로써 위험물 유통량의 증가에 대비함(안 제20조제2항).
- 바. 시도지사, 소방본부장 또는 소방서장은 공공의 안전을 유지하거나 재해의 발생을 방지하기 위하여 긴급한 경우에는 제조소등의 관계인에 대하여 당해 제조소등의 사용을 일시 정지하거나 그 사용을 제한할 것을 명할 수 있도록 함(안 제25조).

#### 4. 소결

국도계획 관련 법률체계의 정비 사례는 새로운 패러다임에 따른 입법수요에 대응하여 유사·중복 법제의 통폐합, 특별법의 폐지, 관리부문의 강화를 목표로 하였다. 국도계획 관련 법률 체계의 정비 사례에서는 법률정비를 위한

33) 법제처(2003), “위험물안전관리법 제정이유”.

추진체계를 사전에 구축하여 법률 정비를 추진하였다. 법률 정비를 위해 폭넓은 관계자의 참여를 유도하였고, 직접적인 이해당사자인 공무원을 초기부터 정비작업에 포함시킴으로써 성공적으로 추진되었다. 또한 개별 법률을 정비하는 대신 통폐합하여 법률체계를 일원화함으로써 종래 문제로 지적되던 법률 간 ‘칸막이’가 제거되었다는 점으로 이는 복잡하게 얽힌 개별 법률을 정비하는 과정에서 야기되는 각종 불협화음을 일시에 해소하는 효과를 가져왔다.

소방법규 체계 개편은 1958년 제정된 이래로 부분적인 개정만 이루어진 소방법규는 체계와 내용을 알기 쉽도록 개편하여 국민이 소방법규를 보다 잘 준수할 수 있도록 하고, 소방행정의 효율성을 높여 증대되는 소방수요에 원활하게 대처하기 위한 목적으로 개편이 추진된 사례이다. 소방과 관련된 모든 내용이 함께 규정되어져 체계와 내용을 이해하기 쉽지 않고 법적성격이 불분명하게 되어 체계 개편이 이루어졌다. 소방법 정비사례는 건축법이 직면하고 있는 상황과 유사한 측면이 있다. 1934년 조선시가지지령에 근거하여 1962년 제정된 이래 부분적인 개정만이 이루어져 건축과 관련한 여러 내용이 혼재되어 체계와 내용에 대한 이해가 어렵고, 건축기본법의 제정에 따라 법적 성격이 더욱 모호해진 건축법이 체계 개편 이전의 소방법과 유사한 상황이라 볼 수 있다.



## 제5장 해외 건축법제 사례

1. 미국의 건축법제
2. 독일의 건축법제
3. 일본의 건축법제
4. 영국의 건축법제

### 1. 미국의 건축법제

#### 1) 건축 관련 법제의 구성 체계

##### ① 토지이용규제 체계

미국에서 건축 및 토지이용에 관한 사항은 중앙정부인 연방정부 차원이 아니라 지방정부 차원에서 직접 규율되고 있다. 이것은 연방정부가 헌법에서 위임한 사항 이외에 주정부에 개입할 수 없다는 것을 미국연방헌법에 의해 명시하고 있어<sup>34)</sup> 건축과 토지이용에 관한 사항은 전적으로 주정부의 관할이며 이는 다시 주정부가 제정한 수권법에 의해 각 지방정부로 토지이용에 관한 권한을 위임했기 때문이다<sup>35)</sup>. 이에 따라 전 미국의 약 38,000여개의 지방정부들은 각 주정부에게서 위임받은 권한을 바탕으로 독자적인 토지이용과 건축에 관한 법들을 운영하고 있다.

34) 미국연방 수정헌법 10조.

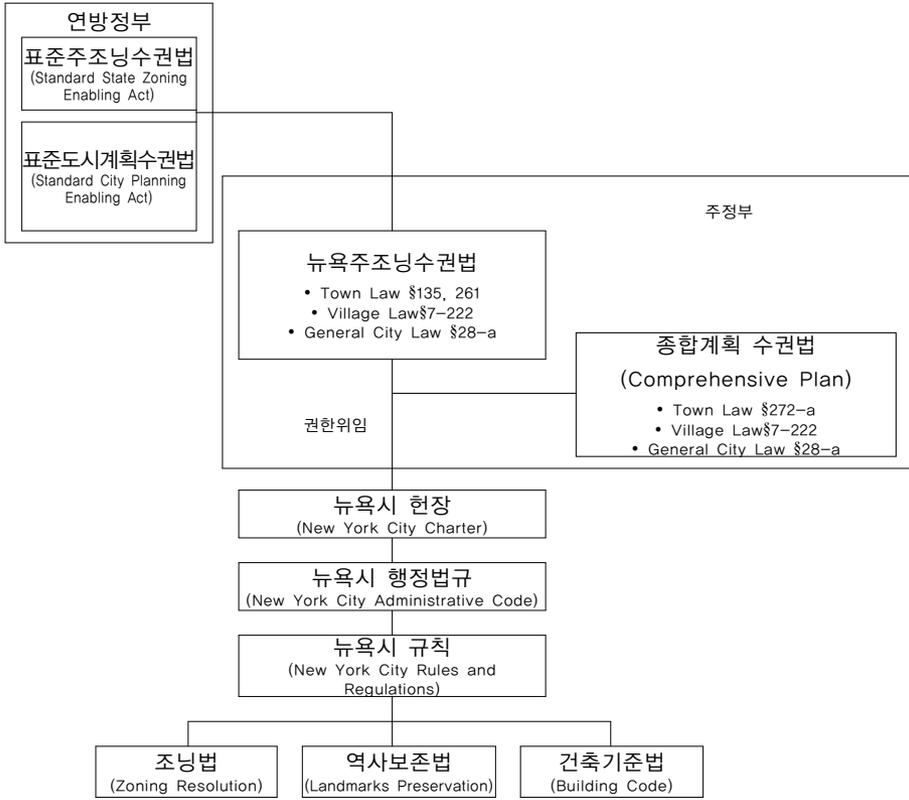
35) 예외적으로, "주들간의 상업(interstate commerce)"이나 외교적 문제에 관련되었다면 연방정부가 주정부에 관여할 수도 있음.(미국연방헌법 제1조 8항)

이와 같이 지방정부 중심의 건축과 토지이용에 관한 규제 체계는 뉴욕시가 1916년 미국 최초로 조닝(Zoning)을 공식적인 도시관리수단으로 채택한 이후, 조닝을 미국 전역의 도시관리의 기본적 수단으로 도입하도록 장려하기 위해 연방정부가 1922년 도입한 ‘표준주조닝수권법(Standard State Zoning Enabling Act)’과 1928년의 ‘표준도시계획수권법(The Standard City Planning Enabling Act)’에 의해 공식적으로 자리잡게 되었다.

‘표준주조닝수권법(Standard State Zoning Enabling Act)’은 연방정부는 직접적으로 토지이용에 관한 사항에 간섭할 수 없기 때문에 연방정부가 각 주정부를 통해 미국 전역의 자치단체들에게 조닝을 기본적인 도시관리 수단으로 채택하도록 장려하기 위해 만든 모델법이다. 표준주조닝수권법의 주요 내용은 ① 용도지역제를 바탕으로 한 조닝법의 제정과 일반적인 토지이용에 관한 사항을 각 지방정부에 위임한다는 것과 ② 각 지방정부는 위임된 권한으로 조닝에 의해 도시를 규제할 수 있다는 것, 그리고 ③ 이러한 조닝은 종합계획(Comprehensive Plan)에 의해 수립되어야 한다는 것이다.

이 모델법에 따라 각 주정부들은 각자의 수권법을 제정하고, 각 지방정부들은 토지이용에 관한 법제도를 제정할 수 있는 권한을 바탕으로 각자의 조닝법을 채택하고 이를 운용할 수 있는 행정, 준사법기관 등을 설립했다. 즉 지방정부들은 조닝을 운용하기 위한 중요한 행정조직인 도시계획위원회와 조닝에 관한 이의를 심의하는 준사법기관의 성격을 갖는 심의위원회 등의 행정 체계를 갖추고 있다.

뉴욕시를 사례로 이 같은 체계를 좀 더 자세히 살펴보면 우선 뉴욕주 역시 연방정부의 수권법 모델에 따라 Town Law §135, 261과 Village Law §7-714, General City Law §20(22)에서 토지이용에 관한 권한을 각 지방정부에 위임하는 수권법을 제정하였고, 조닝 채택 이전에 종합계획(Comprehensive Plan)의 수립을 권장하는 도시계획수권법도 Town Law §272-a, Village Law §7-722, General City Law §28-a를 통해 각 지방정부에 위임하였다.



[그림 5-1] 뉴욕시 토지이용 관련 법 체계

※ 출처 : 김지엽 외(2007), 「한미FTA가 한국 주택 및 부동산 정책·제도에 미치는 영향과 대응방안」, 주택도시연구원, p.64.

뉴욕주의 수권법에 따라 뉴욕시는 뉴욕시 최상위법인 ‘시헌장(City Charter)’을 통해 조닝과 토지이용규제의 체계 및 운영조직, 절차 등을 규정하고, ‘뉴욕시 행정법규(New York City Administrative Code)’와 ‘뉴욕시 규칙(New York City Rules and Regulations)’에서 조닝조례(Zoning Resolution), 역사보존법(Landmarks Preservation), 건축기준법(Building Code)을 제정하여 토지이용과 개별 건축에 관한 사항을 규율하고 있다<sup>36)</sup>.

36) 보통 다른 지방정부들은 조닝과 더불어 필지에 관한 사항을 다루는 분할규제(Subdivision

한편, 조닝을 운영하는 가장 핵심적인 행정기관은 도시계획국(Department of City Planning)이 담당하고, 조닝 및 토지이용에 관한 중요한 결정은 도시계획위원회(City Planning Commission)에서 이루어지며, 조닝의 이의심사 등을 다루기 위해 준사법기관 성격을 갖는 ‘이의심의회(Board of Standards and Appeals)’를 갖추고 있다. 또한 각 개별 건축행위는 ‘허가’에 의해 이루어지기 때문에, 최종 건축 허가기관인 ‘건축국(Department of Buildings)’도 조닝의 운영에 있어 핵심적 역할을 하고 있는데 건축국에서는 최종적으로 조닝과 성능중심 건축기준법(Building Code)준수여부를 심사하여 최종 건축허가 여부를 결정하게 된다.

## ② 건축 관련 법의 종류

이와 같은 미국의 정부구조 및 토지이용 규제체계에 따라 건축 관련 법들도 각 지방정부 중심으로 운영되고 있다. 그러나 건축서비스에 관한 공공계약법은 연방정부, 주정부, 지방정부 등의 발주주체에 따라 다르게 적용되며, 건축사법 등 건축서비스업 실무에 관한 사항은 주로 주법에 따른다. 또한 주에 따라 주차원의 지역계획 관련 법을 갖추고 있는 곳도 있고, 재개발 관련 법 등을 통해 각 지방정부들의 재개발 또는 도시재생 사업을 지원하고 있다. 더불어 최근 미국 전체의 건축기준을 통합하려는 시도로서 표준모델 건축기준법(International Building Code)가 도입되어 각 지방정부 건축법의 모델로서 기능하고 있다.

각 지방정부들의 공통적인 건축 관련 법들을 유형별로 구분해 보면, ① 도시계획에 관한 사항을 규율하는 조닝(Zoning), 분할규제(Subdivision Control), 역사보존법(Landmark Law), ② 개별 건축의 성능을 규제하는 건축기준법(Building Code), ③ 건축서비스 관련 용역의 발주와 공공계약을 규율하는

---

Control)를 독립된 법체계로서 갖추고 있지만, 뉴욕시는 분할규제를 조닝에 통합하여 운용함(New York City Charter §202).

공공계약법, 그리고 ④ 건축사 면허와 사무소 운영에 관련된 법들로 구분해 볼 수 있다.

	도시계획	개별 건축	공공계약	건축사
	토지의 합리적 이용	건축물 안전	건축서비스 발주 및 계약	건축사 면허 및 건축사무소 운영 등
연방정부		(International Building Code)	• Brook Act	
주정부	• 수권법 • 주계획 관련 법 • 재개발 관련 법 등		• 주정부 계약법	• 건축가 면허법 • 건축서비스업 운영 관련 법 등
지방정부	• Zoning • Subdivision Control • Landmark Law 등	• Building Code	• 지방정부 계약법	• 건축사 면허법 등

[그림 5-2] 미국 건축 관련 법 유형과 구성

뉴욕시를 예로 각 부분별 건축 관련 법들을 자세히 살펴보면 다음 표와 같다.

[표 5-1] 뉴욕시 건축 관련 법제

유형	종류	뉴욕시 관련 법
도시계획 관련	조닝법 (Zoning Resolution)	New York City, Chapter 8 & 27
		New York City Administrative Code, Title 25, Chapter 1 & 2
		New York City Rules and Regulations, Title 62
역사보존법 (Landmarks Preservation Law)	역사보존법 (Landmarks Preservation Law)	New York City, Chapter 74
		New York City Administrative Code, Title 25, Chapter 3
개별건축 관련	건축기준법 (Building Code)	New York City Rules and Regulations, Title 63
		New York City Charter, Chapter 26
		New York City Administrative Code, Title 27 & 28
공공계약 관련	발주 및 공공계약법	New York City Rules and Regulations, Title 1
		New York City Charter, Chapter 13

유형	종류	뉴욕시 관련 법
건축사 관련	건축사 면허법	New York State Education Law, §7302 등
	건축서비스업 운영 관련 법	New York State Business Corporation Law, §1504 등 New York State Limited Liability Company Law §1206 등 New York State Education Law §7303 등

## 2) 건축 관련 법의 내용 : 뉴욕시를 중심으로

### ① 도시계획 관련

미국의 가장 기본적인 도시관리 수단인 조닝(zoning)은 1916년 뉴욕시에서 처음 공식적으로 채택되어 현재에도 도시계획 또는 토지이용규제에 있어 핵심적인 역할을 하고 있다. 앞서 언급한 것처럼 보통 다른 지방정부의 경우 필지의 합필과 분필 등 토지에 관한 사항은 분할규제(Subdivision Control)에 의해 별도로 관리하고 있으나, 뉴욕시는 분할규제도 조닝에 통합하여 운영하고 있다. 또한 뉴욕시는 역사보존법(Landmarks Preservation Law)을 도입하여 주요 보존가치가 있는 건축물에 대한 관리를 도모하고 있다.

조닝의 주요 내용은 주거, 상업, 공업으로 분류되는 주요 용도지역에서의 허용용도와 밀도를 규정하고, 1960년대 이후부터 도시설계기법으로 도입된 특별목적지구(Special Purpose District)가 지정된 지구에 대해서는 해당 지구의 특성에 따라 다양한 도시설계적 요소가 지침으로 포함되고 있다.

이와 더불어 일반적인 조닝의 운영과 변경, 특별허가(special permit) 또는 예외적 허가(variance)와 같은 도시계획위원회의 재량행위, 그리고 조닝의 변경 뿐 아니라 주요 도시계획에 관한 사항의 결정에 있어 핵심적 역할을 하는 표준토지이용심의절차(ULURP)와 같은 사항들이 New York City Charter 등을 통해 규정되고 있다.

[표 5-2] 뉴욕시 도시계획 관련 법

유형	종류	뉴욕시 관련 법
도시계획 관련	조닝법 (Zoning Resolution)	New York City, Chapter 8 & 27
		New York City Administrative Code, Title 25, Chapter 1 & 2
		New York City Rules and Regulations, Title 62
	역사보존법 (Landmarks Preservation Law)	New York City, Chapter 74
		New York City Administrative Code, Title 25, Chapter 3
		New York City Rules and Regulations, Title 63

## ② 건축물 관련

도시계획 단계를 벗어나 건축 단계에 들어서면 건축기준법(Building Code)이 개별 건축의 성능을 규제한다. 건축법은 목적에 있어 조닝과는 큰 차이가 있는데 조닝의 목적이 토지의 합리적 이용이라고 한다면 건축법은 건축물의 안전에 국한되기 때문에 건축법은 개별건축의 최소 성능을 위한 기준들이 코드화 되어 있다. 일반적으로 건축법은 구조의 안전과 화재에 대응할 수 있는 건축물의 최소 기준에 주요 초점이 맞춰져 있으며, 최근 들어 친환경 및 에너지에 관한 내용들이 포함되고 있다. 최근 뉴욕시 건축기준법(Building Code)는 미국 전체의 통합 건축법 모델인 표준모델 건축기준법(International Building Code)를 도입하여 건축법 운영의 전환기에 있다.

[표 5-3] 뉴욕시 건축물 관련 법

유형	종류	뉴욕시 관련 법
개별 건축 관련	건축기준법 (Building Code)	New York City Charter, Chapter 26
		New York City Administrative Code, Title 27 & 28
		New York City Rules and Regulations, Title 1

## ③ 공공계약 관련

건축서비스에 관한 공공 발주와 계약은 발주처가 연방정부, 주정부, 지

방정부인 경우에 각 해당 법의 적용을 받게 된다. 가장 기본적인 미국의 건축 서비스 관련 공공발주와 계약의 원칙은 연방법인 The Brook Architect-Engineer Act에 잘 나타나 있다. Brook 법은 건축서비스를 위한 발주와 계약에 있어 일반적인 공공조달에 적용되는 최저가 낙찰방식이 아닌 ‘자격조건기준선정방식(Qualification Based Standard, QBS)’을 활용하도록 하고 있다. 이러한 QBS는 건축서비스의 특성을 반영한 발주제도로써 해당 프로젝트를 위한 가장 적합한 건축가를 선정함에 있어 가격은 전혀 고려하지 않고 지원자의 능력, 실적 등을 평가하여 3-5팀의 대상자를 선정하고, 가격은 추후 1순위부터 협상을 통해 결정하도록 하고 있다. 이 같은 연방정부의 정책에 따라 뉴욕주를 포함한 대부분 주들도 자격조건기준선정방식(QBS)에 기초하여 각자의 공공계약법을 운영하고 있다.

이 같은 추세와 달리 뉴욕시는 독자적으로 경쟁입찰 방식을 아직 활용하고 있다. 그러나 가격을 초기부터 고려하는 것이 아닌 제안대상요청방식(Request for Proposal, RFP)에 의해 대상자를 선정하고 제출된 가격을 2단계에서 고려하여 건축가를 선정하기 때문에 최저가 낙찰방식과는 차이가 있다. 뉴욕시 역시 자격조건기준선정방식(QBS)를 도입하자는 의견이 대두되어 현재 찬반논란이 진행 중에 있다.

[표 5-4] 뉴욕시 공공계약 관련 법

유형	종류	뉴욕시 관련 법
공공계약 관련	발주 및 공공계약법	New York City Charter, Chapter 13

#### ④ 건축사 관련

미국 모든 주처럼 뉴욕주도 건축서비스를 실행하는 사람들은 건축사 자격을 요구하고 있으며(New York State Education Law, §7302), 건축사 면허를 취득하기 위한 조건들을 명시하고 있다(New York State Education Law의 §7304). 또한 건축서비스업을 위한 회사 또는 사무소는 해당 서비스를

규정하는 법에 의해 허용되는 사람들에 의해서만 설립될 수 있으며(New York State Business Corporation Law §1504(a)), 임원진 이상은 반드시 건축사이어야 한다는 것과(New York State Business Corporation Law §1508), 건축서비스업의 설립형태 등을 규정하는 법들이 있다.( New York State Education Law의 §7307(4), New York State Limited Liability Company Law §1201 등)

[표 5-5] 뉴욕시 건축사 관련 법

유형	종류	뉴욕시 관련 법
건축사 관련	건축사 면허법	New York State Education Law, §7302 New York State Education Law §7304 등
	건축서비스업 운영 관련 법	New York State Business Corporation Law §1504, §1508 New York State Limited Liability Company Law §1206 New York State Education Law §7303 등

### 3) 건축법 체계와 주요 내용

#### ① 미국과 뉴욕시 건축법 역사

미국에서 최초의 건축규제는 1625년 Dutch West India Company가 현재 뉴욕시에 뉴암스테담(New Amsterdam) 식민지를 만들면서 주택의 형태와 위치를 위한 규칙을 만든 것으로 시작되었다고 볼 수 있다. 이러한 시도의 목적은 공공의 안전과 위생을 위한 도시주거의 최소기준을 정한 것으로 1674년까지 시공과 화재, 위생에 관한 법들이 자리를 잡게 된다.

미국 연방차원에서의 건축에 관한 규정들은 1700년대에 조지 워싱턴(George Washington)과 토마스 제퍼슨(Thomas Jefferson)이 건축시 공공의 건강과 안전을 위해 최소의 기준을 제공하기 위한 건축규제를 개발하도록 장려하였던 것에서 찾아 볼 수 있다. 그리고 1900년 초 보험회사들이 부적절하고 기준에 미치지 못하게 지은 건물들로 인한 보험금 지급을 낮추기 위해 건축법 개발을 위해 로비를 하기도 하였다. 1915년에는 미국 the Building

Officials and Code Administration(BOCA)가 설립되었고 National Building Code를 만들게 되어 북동지역에서 사용되었다. 1927년에는 the International Conference of Building Officials(ICBO)가 설립되어 the Uniform Building Code(UBC)를 만들어 중서부와 서부에서 사용되었다. 1940년에는 the Southern Building Code Congress International(SBCCI)가 설립되어 주로 남부지역에서 사용된 the Standard Building Code(SBC)를 만들게 된다. 따라서 전 미국의 건축기준들은 지역에 따라 다르게 만들어졌고, 미국의 통일된 기준을 만들기 위해 위 4개 조직을 the International Code Council(ICC)로 통합되어 1997년 표준모델 건축기준법(the International Building Code, IBC)를 설립되며 문제점들을 보완하여 2000년 종합적인 건축기준을 발표하게 된다. 2010년 현재 미국의 모든 주의 지방정부들이 IBC를 건축법의 모델로 하여 각자의 건축법을 제정하였다.

한편 1860년 20명의 생명을 앗아간 도심형 주거의 화재로 인해 뉴욕시는 건축법을 강화하게 되고, 이때 소방국(Fire Department)에 건물감독관(Superintendent)제도를 도입하는 것을 주요 내용으로 하여 새로운 구조안전법을 도입한다. 그리고 1892년에 건축국이 창설되며 각 보로우장 오피스에서 1936년까지 건물 감독관제도가 지속되다가 시 전체의 종합적인 건축국이 창설되면서 폐지된 후 1938년 뉴욕시의 첫 종합적인 건축기준법(Building Code)가 제정되게 된다.

1938년 뉴욕시가 건축기준법(Building Code)를 제정한 이후 1968년 대대적인 법제 개편을 통해 미국에서도 가장 엄격한 건축규제로서 역할을 한다. 그 이후 큰 변화없이 부분적 개정과 보완만 계속되어져 결과적으로 뉴욕시 건축법은 이해하기 어려운 매우 복잡한 법이 된다. 이와 더불어 1990년대에 뉴욕시는 시공과 개발프로세스를 개선하기 위해 Professional Certification and Express Service라고 하는 새로운 프로그램을 도입하는데, 이것은 보다 쉽게 건축허가를 받을 수 있게 하면서 뉴욕시민의 삶의 질을 개선하기 위한

목적은 가지고 있었다. 이를 위해 ‘삶의 질’에 관한 민원을 조사하기 위한 특별팀이 만들어졌고 웹을 통해 공공이 건축에 대한 정보를 공유할 수 있는 기술이 도입되게 된다.

그리고 지속된 건축법에 대한 문제점 제기에 따라 2002년 블룸버그 시장이 건축법을 체계화하고 미래사회를 위한 새로운 건축법을 만들기 위해 법 개정을 추진하였고, 결국 뉴욕시도 표준모델 건축기분법(International Building Code) 형태를 도입하기로 한다. 이에 따라 2008년 새로운 건축법은 Building Code, Fuel Gas Code, Mechanical Code and Plumbing Code를 통합하여 Construction Code로 개편되었고, 행정을 위한 인허가, 집행수단(enforcement), 건물유지, 자격(licensing), 외부 간판규제 등의 개편도 진행되었다. 새로운 뉴욕시의 건축법은 2008년 7월 1일자로 발효되었고, 기존법인 1968년 건축기분법(Building Code)과 현재 건축허가일을 기준으로 병행해서 사용 중이다.

## ② 미국 표준모델 건축기준법 : International Building Code(IBC)

각 주정부, 지방정부에 따라 다른 건축기준을 가지고 있던 미국에서 국가 전체를 위한 통합된 건축법을 제정하고자 연방차원에서 노력이 지속되었고, 이를 위해 International Code Council(ICC)이 2000년 종합적인 건축기준을 발표하게 된다. 이것이 현재 전 미국에서 공통적으로 사용하고 있는 표준모델 건축기준법인 International Building Code(IBC)이다.

IBC는 총 35개의 장(Chapter)와 부록(Appendices)로 구성되며, 건축 자체에 관한 Building Code뿐 아니라 International Plumbing Code, International Mechanical Code, National Electric Code 그리고 National Fire Protection Association이 발행한 기준들을 통합하였다. IBC의 목차는 다음과 같다.

[표 5-6] IBC 목차

1. Administration
2. Definitions
3. Use and Occupancy Classification
4. Special Detailed Requirements Based on Use and Occupancy
5. General Building Heights and Areas
6. Types of Construction
7. Fire-Resistant-Rates Construction
8. Interior Finishes
9. Fire Protection Systems
10. Means of Egress
11. Accessibility
12. Interior Environment
13. Energy Efficiency
14. Exterior Walls
15. Roof Assemblies and Rooftop Structures
16. Structural Design
17. Structural Tests and Special Inspections
18. Soils and Foundations
19. Concrete
20. Aluminum
21. Masonry
22. Steel
23. Wood
24. Glass and Glazing
25. Gypsum Board and Plaster
26. Plastic
27. Electrical
28. Mechanical Systems
29. Plumbing Systems
30. Elevators and Conveying Systems
31. Special Construction
32. Encroachments into the Public Right-of-Way
33. Safeguards During Construction
34. Existing Structures
35. Referenced Codes

### ③ 뉴욕시 건축법

1968년 제정되어 30여 년간 활용되어온 뉴욕시의 건축기준법인 Building Code는 New York City Administrative Code의 Title 27(Construction and Maintenance), Chapter 1에 규정되어 있고 Title 27은 Housing

Maintenance Code(Chapter 2)와 Electrical Code(Chapter 3)로 구성되어 있다.

그리고 2008년 새롭게 개편된 건축법에 따라 Building Code는 Plumbing Code, Mechanical Code, Fuel Gas Code와 함께 New York City Administrative Code의 Title 28인 Construction Code를 구성하게 되며, 구체적인 Building Code의 목차와 내용은 IBC와 동일하다. 또한 뉴욕시는 2010년 7월 1일자로 뉴욕주의 Energy Conservation Code를 더욱 강화한 New York City Energy Conservation Code를 제정하여 신축 뿐 아니라 모든 수선(alteration)에도 적용하고 있다. 이러한 뉴욕시의 시도는 에너지 절약 차원 뿐 아니라 기후변화의 주요 원인으로 지목되는 CO<sub>2</sub>의 약 80%가 건물들에서 배출된다는 인식에서 시작되었다.

[표 5-7] New York City Administrative Code, Title 28: Construction Code 목차

Chapter	Building Code
1. Administration	1. Administration
2. Enforcement	2. Definitions
3. Maintenance of Building	3. Use and Occupancy Classification
4. Licensing and Registration Business	4. Special Detailed Requirements Based on Use and Occupancy
5. Miscellaneous Provisions	5. General Building Heights and Areas
6. Plumbing Code	6. Types of Construction
7. Building Code	7. Fire-Resistant-Rates Construction
8. Mechanical Code	8. Interior Finishes
	9. Fire Protection Systems
	10. Means of Egress
	11. Accessibility
	12. Interior Environment
	13. Energy Efficiency
	14. Exterior Walls
	15. Roof Assemblies and Rooftop Structures
	16. Structural Design
	17. Structural Tests and Special Inspections
	18. Soils and Foundations
	19. Concrete
9. Fuel Gas Code	

Chapter	Building Code
	20. Aluminum 21. Mansory 22. Steel 23. Wood 24. Glass and Glazing 25. Gypsum Board and Plaster 26. Plastic 27. Electrical 28. Mechanical Systems 29. Plumbing Systems 30. Elevators and Conveying Systems 31. Special Construction 32. Encroachments into the Public Right-of-Way 33. Safeguards During Construction 34. Existing Structures 35. Referenced Codes

## 2. 독일의 건축법제

### 1) 건축 관련 법제의 구성 체계<sup>37)38)</sup>

독일의 건축법체계는 ‘공간계획’(Raumplanung)과 ‘건축법’(Baurecht)으로 이분화하여 구성되어 있으며, 이는 곧 토지이용의 전반적인 계획과 건축에 관한 규정을 이분화하여 각 영역에서의 전문성을 제고하고자 함에 그 목적이 있다. 이 가운데 건축법은 다시 사법(私法)적 건축법(Pri-vatem Baurecht), 공법(公法)적 건축법(Fentlichem Baurecht)과 건축형법(Baustrafrecht)으로 나누어 볼 수 있다.

우선 사법(私法)적 건축법(Pri-vatem Baurecht)은 토지소유권과 상린

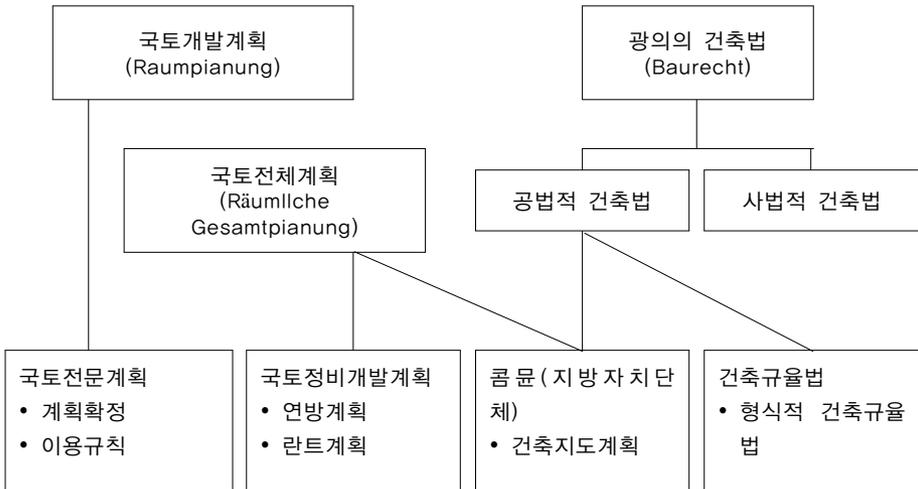
37) 홍강훈(2007), “독일 건축 관련 법제”, 『(최신)외국법제정보』, v.4.

38) 한국건설기술연구원(2007), 「건축 관련 법령 재정비 연구」, 국토해양부.

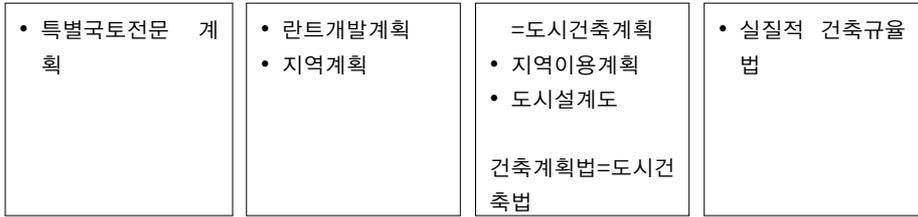
권(相隣權)(독일민법 제903조 이하), 건축계획의 준비와 실행을 위해 체결되어 공사하도록 계약(독일 민법 제 631조 이하 : 건축회사 등과의 건축사계약, 건축 계약 등)을 규율하는 독일민법의 규정, 독일 주(州)들의 상린권(相隣權)법(Nachbarrechtzgesetz)의 규정을 지칭하는 것이다.

공법(公法)적 건축법(Fentlichem Baurecht)은 ‘건축계획법’(Bauplanungsrecht)과 ‘건축질서법’(Bauordnungsrecht)으로 구분하는 것이 일반적이며, 전자는 토지상의 건축에 관해 규율하는 규범으로서 원칙적으로 이 규범들은 ‘건설법전’(Baugesetzbuch)에 존재한다<sup>39)</sup>. 후자는 우리의 건축법과 같이 건축과 관련하여 주로 실제적인 건축물의 설치·변경·철거와 관련하여 허가, 절차, 법령위반의 경우에 대한 제재를 규정하는 안전규정(Sicherheitsvorschrift)과 형성규정(Gestaltungsvorschrift)으로 구성되어 있다. 그리고 ‘건축형법’(Baustrafrecht)은 건축위해(危害)(Baugef hrdung)와 관련된 형벌구성요건에 관한 것이다.

◀종합적 지역개발계획과 건축법▶



39) 일반적으로 건설법전이라 할 때는 이 Baugesetzbuch(약칭-BauGB)를 지칭하며 건축법의 가장 중요한 내용은 이 법에 대부분 존재함.



[그림 5-3] 독일 건축법제 체계

※ 출처 : 홍강훈(2007), "독일 건축 관련 법제", 「(최신)외국법제정보」, v.4.

## 2) 건축 관련 법의 내용

### □ 연방건설법전(Baugesetzbuch, BauGB)

연방건설법전(Baugesetzbuch) 이전의 명칭은 ‘연방건축법’ (Bundesbaugesetz)이었으며 일반도시계획법(Allgemeines Städtebau-rech)을 규율하던 ‘연방건축법’(Bundesbaugesetz)<sup>40)</sup>과 특별도시계획법(Besonderes Städtebaurecht)을 규율하며 보충적으로 제정된 ‘도시건축촉진법’(Städtebauförderungsgesetz, StBauFG<sup>41)</sup>이 1987년 7월 1일 ‘연방건설법전’(Baugesetzbuch, BauGB)으로 통합되었다.

법전이라는 용어가 법률의 명칭으로 사용됨은 동법률이 자체로서 체계를 갖추고 있다는 것을 나타내고 이는 연방건설법전이 도시건설과 관련된 모든 분야를 다루고 있다는 것을 의미한다. 다시 말해 연방건설법전은 도시건설 법제로서 도시의 건설과 관련된 일체적인 법규범이며 건축법 관련사항, 토지구획정리, 도시계획시설의 설치, 도시기본계획의 수립, 토지이용 및 보상, 감정평가, 농업 관련규정 등 주택단지의 조성 및 건축·도시건설과 관련된 모든 사항을 담고 있는 단일화된 법체계이다. 또한 건축의 인허가 및 도시개발과 관련된 모든 사항을 담고 있어 가장 상위의 법이며, 이에 대한 하위법으로는 각 지역의 주 건설법전이 운영된다.

40) 1960년 6월 23일 발효됨.

41) 1971년 7월 27일 발효됨.

연방건설법전(Baugesetzbuch)은 건축계획법(Bauplanungsrecht)을 주된 내용으로 하며, 이와 같은 규정은 거주 공간과 시와 촌락(Dörfer)의 거주가능성의 형성, 구조 및 발전에 지대한 영향을 미친다. 본 법은 크게 일반도시계획법(Allgemeines Städtebau-recht), 특별도시계획법(Besonderes Städtebaurecht), 특별규정(Sonstige Vorschriften), 승계규정 및 최종규정(berleitungs-und Schlussvorschriften)의 네 부분으로 구성된다.

일반도시계획법(Allgemeines Städtebau-recht, 제1장)은 건축상세계획(Bauleitplanung)과 그 계획에 따른 안전 및 자연보호 등 관련된 사항을 다룬다. 일반도시건설법은 건설기준계획 관련 규정(제1조~제44조), 환지(제45조~제79조), 토지구획정리 관계규정(제80조~제84조), 토지이용 및 보상 관련 규정(제85조~제122조), 도시계획시설의 설치(제123조~제135조)에 관한 규정으로 이루어져 있다.

그 세부사항은 특정목적에 위한 지역의 이용에 관한 규정, 토지이용계획, 건축계획 및 농촌계획을 위한 지역의 일정장소를 비우는 것에 관한 규정을 포함하고 있다.<sup>42)</sup> 또한 계획과정의 질과 계획결과에 있어 다양한 관심의 반영을 요구하는데 이를 위해 공공부문과 관청의 참여를 규율하는 광범위한 규정과 환경보호를 위한 규정이 존재한다. 또한 계획실현으로 인해 발생한 가치의 손실에 대한 손실보상에 대해 규정하며, 건축상세계획의 실행은 계획에 의해 형성된 건축계획에 맞추기 위해 당해 토지소유자간의 토지재분배를 가능하게 한다.

특별도시계획법(Besonderes Städtebau-recht, 제2장)은 도시구역에 도시건축 개량조치와 도시발전조치에 관한 사항이다. 여기에서는 도시개량의 필요성을 위한 기준과 이를 위한 일반적인 목표설정 및 관계당사자의 협력에 관해 규정한다. 본 법은 EU지침 2001/42/EG과 EU지침 2003/35/EG에 따라 ‘EU지침에의 건축법전 동화에 관한 법률’ (Das Gesetz zur Anpassung des

---

42) 이 계획들은 지방자치단체들에 의해 시행됨.

Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien)로 개정되었다. 2004년 6월 이래로 제 2장에 도시재건축과 사회적 도시(Sozialen Stadt)를 위한 규율을 포함하고 있다<sup>43)</sup>.

제2장 특별도시계획법은 도시건설 정비조치(제146조~제164조), 도시건설 발전조치(제165조~제171조), 특수조례 및 도시건설법적 명령(제172조~179조), 사회계획 및 지역간 편차조사(제180조, 제181조), 임대 및 자치관계(제182조~제186조), 농업구조 개선을 위한 조치(제187조~제191조) 등에 관한 규정하고 있다. 제3장은 가격평가(제192조~제199조) 및 관할권, 재판절차 등에 관한 규정(제200조~제232조)에 관한 것이고 제4장은 타법 등과의 관계 및 연결규정(제233조~제247조)이다.

[표 5-8] 독일연방건설법전의 구성

단계	건축 관련 법령	주요내용
제1장 일반도시 계획법	제1조 ~ 제44조	건설기준계획
	제45조 ~ 제79조	환지
	제80조 ~ 제84조	토지구획정리
	제85조 ~ 제122조	토지이용 및 보상
	제123조 ~ 제135조	도시계획시설의 설치
제2장 특별도시 계획법	제136조 ~ 제164조	도시건설 정비조치
	제165조 ~ 제171조	도시건설 발전조치
	제172조 ~ 제179조	특수조례 및 고시건설 명령
	제180조 ~ 제181조	사회계획 및 지역간의 편차조사
	제182조 ~ 제186조	임대 및 자치관계
	제187조 ~ 제191조	농업구조개선을 위한 조치
제3장	제192조 ~ 제232조	가격평가
	제200 ~ 제232	관할권 및 재판절차
제4장	제233조 ~ 제247조	타법과의 관계 및 연결규정

43) 도시재개발의 촉진은 1971년 이래 '도시촉진(Stadt-ebauförderung)'과 역사적으로 중요한 구시가지들을 가지고 있는 도시의 경우 '도시건축기념물보호(Städtebaulicher Denkmalschutz)' 프로그램을 통해 수행됨.

□ 모델건축법(Musterbauordnung) 및 주건축법(Landesbaurecht)

독일의 건축법체계는 토지거래, 토지법이 아니라 경찰법의 영역에 속하므로 그 입법권한은 각주에 속한다. 따라서 각주에서는 연방건설법 하에 연방이 작성한 ‘모델건축법’(Musterbauordnung)을 토대로 각주가 그 실정에 부합하도록 수정한 ‘주건축법’(Landesbaurecht)을 제정하여 운용하고 있으며, 그 내용은 기본적으로 모델건축법에 따르므로 실체법상의 관점에서는 일치하는 것이 많다.

독일 각주의 건축법은 건설계획법(Bauplanungsrecht)과 함께 건설관계법의 영역을 구성하며, 건설계획법이 토지의 이용에 관한 규율인데 대해 건축법은 건축의 시행과 개별 건축물에 대한 실체법상의 각종 요구를 규율한다. 또한 주의 건축법은 건설법상의 제규정 준수를 보장하기 위한 규정도 포함되어 있으며, 건축법은 예방적 차원에서의 건축허가의 요건, 제어 차원에서의 위반건축물 등의 건축중지, 철거명령 등을 규정하고 있으며, 이러한 규율로 인해 건축법은 건축의 영역에서 공공 안전과 질서에 대한 위험 방지라는 목적을 확보한다.

각주의 건축법은 다양한 법규명령(건축자재령, 난방령, 차고령, 사업시설령, 심사령, 감독령 등)과 행정규칙(집회장규칙, 고층건물규칙, 의료건물규칙 등)으로 구성되어 있으며 아래는 노르트라인-베스트팔렌(Nordrhein-Westfalen)주와 바이에른(Bayern)주의 건축법령 체계 사례이다.

[표 5-9] 노르트라인-베스트팔렌(Nordrhein-Westfalen)주 건축법령 체계

노르트라인-베스트팔렌(Nordrhein-Westfalen)주 건축법령 체계	
1	주건축법
2	집회장 건축 및 운영에 관한 명령
3	건축법상의 공인전문가 확인검사에 관한 명령
4	고층건물 건축 및 운영에 관한 명령
5	공장건물의 방화에 관한 지침
6	공인전문가 및 전문가에 의한 특수건물의 시설과 설비의 기술검사에 관한 명령
7	판매점 건축 및 운영에 관한 명령

노르트라인-베스트팔렌(Nordrhein-Westfalen)주 건축법령 체계	
8	건축기술검사에 관한 명령
9	기술검사 대상건축물 목록
10	숙박업소 건축 및 운영에 관한 명령
11	의료시설 건축 및 운영에 관한 명령
12	검사, 조사 및 인증승인 및 협의에 관한 명령
13	임시구조물 및 가사용허가에 관한 규칙
14	건축자재업자 및 건축장식업자에 관한 명령
15	캠핑 및 야영장에 관한 명령
16	건축기술검사에 관한 명령 시행규칙
17	주건축법의 증명을 통한 건축자재업자 및 건축장식업자의 수법상(wasserrechtliche) 적성진단에 관한 명령

[표 5-10] 바이에른(Bayern)주 건축법령 체계

바이에른(Bayern)주 건축법령 체계	
1	주건축법
2	집회장 건축 및 운영에 관한 명령(집회장령)
3	판매점 건축 및 운영에 관한 명령(판매점령)
4	음식점과 숙박업소 건축에 관한 명령
5	건축감독절차에 있어서 건축원형 및 건축기술증명에 관한 명령
6	공인전문가 및 전문가에 의한 특수건물의 시설과 설비의 기술검사에 관한 명령
7	임시구조물의 건축과 운영에 관한 명령
8	연소장치, 열연료공급장치에 관한 명령
9	건축시설에 있어서 건축기술검사에 관한 명령
10	토목건축에 있어서 책임있는 전문가에 관한 명령
11	건기장치를 위한 운전실의 건축에 관한 명령
12	건축법전 및 바이에른주 건축법령의 집행공시
13	검사관과 검사기사의 요금에 관한 명령
14	캠핑장의 건축과 운영에 관한 명령
15	증기보일러, 압력탱크, 엘리베이터의 확대사용에 관한 명령
16	토목건축에 있어서 관할권한명령

[표 5-11] 바이에른주 건축법 구성

바이에른주 건축법 구성	
제1장	일반규정 (제1조-제3조)
제2장	토지와 건물 (제4조-제10조)
제3장	건축시설
제1절	건축설계 (제11조)
제2절	시공에 대한 일반적 요구사항 (제12조-제18조)
제3절	건축용자재와 공법 (제19조-제27조)
제4절	벽, 천정, 기둥, 비상통로 (제28조-제38조)
제5절	건물설비, 창설비 기타 설비 (제39조-제44조)
제6절	거실과 주택 (제45조-제50조)
제7절	특별 건축시설 (제51조-제54조)
제4장	건축관계자 (제55조-제58조)
제5장	건축감독관청 (제59조-제61조)
제6장	절차
제1절	허가가 필요한 계획과 불필요한 계획 (제62조-제66조)
제2절	건축감독절차 (제67조-제88조)
제7장	질서위반, 법규정 (제89조-제92조)
제8장	경과규정 및 종결규정 (제93조-제95조)

□ 건축 관련 법령의 주관부처

연방에서는 직접적으로 건설법과 관계되어 입법되지는 않았지만, 건설법과 관련성이 있는 다양한 기타 법률들을 제정 운영한다. 그 예로는 연방고속도로법(Bundesfernstrabengesetz), 자연보호법(Bundesnaturschutzgesetz), 경지정리법(Flurbereingungsgesetz), 항공운항법(Luftverkehrsgesetz), 군사보호지역법(Schutzbereichsgesetz) 등이 있다.

주(州)의 경우는 원칙적으로 ‘연방건설법전’의 집행을 위한 법률 및 집행명령, 건축경찰법, 주국토계획법(Landesplanungsgesetz), 주자연보호법(Landesnaturschutzgesetz) 등을 제정할 수 있다. 이의 내용은 세부적으로는 건축허가절차, 건축물의 유지·관리 및 기타 제반 사항을 포괄적으로 다룬다.<sup>44)</sup> 또한 구서독의 주(州)들은 1959년 연방주연합위원회(Bund-Länder-Kommission)에 의해 모범건축경찰법<sup>45)</sup>이 제정되었으며 이를 근거로 하여 주(州)단위의 건

44) 연방과 주(州)간의 입법권의 분배원칙에 근거하여 위의 법률을 제정함.

축경찰법을 제정 운영하고 있다. 구동독지역에서도 1990년 통합직전에 건축 질서에 대한 법률(Gesetz uber die Bauordnung : BauO)이 제정되어 내용적으로 모범건축경찰법과 유사한 법제가 적용되고 있다.

자치단체 조례(Satzung)를 통해 연방건설법전의 수많은 규정들이 지역 단위의 건설법규와 그 특성에 따라 자율적인 통제가능성을 보장한다.<sup>45)</sup> 연방 건설법전 제10조의 규정에 따라 조례로 건설계획(B-Plan)이 수립되고 조례는 연방건설법전의 핵심적인 부분을 이루는 동시에 건설법의 최종적이고 구체적인 법규이다.

### 3. 일본의 건축법제

#### 1) 건축 관련 법제의 구성 체계<sup>47)</sup>

일본의 건축 관련 근본법이라 할 수 있는 것은 ‘건축기준법’으로 이 법률은 건축물의 최저기준을 정한 1950년대에 제정된 법률이다. 일본의 ‘건축기준법’은 건축물의 부지, 구조, 설비 등 용도에 관한 최저의 기준을 정하고 국민의 생명, 건강 및 재산의 보호를 도모하여 공공의 복지의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 한다. 건축기준법 범위를 살펴보면 규제 대상으로 건축물 및 건축물의 부지, 구조, 설비, 용도 등 일반적인 건축물은 적용범위에 포함하지만, 문화재 법에 의한 국보 및 중요문화재, 철도의 과선교 및 보안시설 등은 적용범위에 포함하지 않는다.

이 법률은 기본으로 우리와 유사하게 다수의 하위 규범(고시 등)을 마련하여 운용하고 있다. 우선 하위 규범으로 ‘건축기준법 시행령’은 건축기준법의 상세한 기준을 기술하고, ‘건축기준법 시행규칙’은 운용 및 행정사무에 대

---

45) 모범건축경찰법(Musterbauordnung : MBO)은 건축, 주거, 집단주거에 대한 각 주(州)의 결정 및 운영의 근거가 됨.

46) 연방건설법전 제16조의 건설계획(B-Plan)을 위한 변경금지조례, 제176조의 유지조례 등.

47) 한국건설기술연구원(2007), 「건축 관련 법령 재정비 연구」, 국토해양부.

해서 규정한다. 보다 하위 규범인 ‘건축조례’는 지역적인 풍토 및 역사적 차에서 발생하는 차이에 대해 도부현의 차원에서 정하는 것이다.

일본의 건축기본법 외 건축 관련 법제를 살펴보면 우선 ‘건축사법’은 건축물의 설계, 건축물의 설계, 공사감리 등을 행하는 기술자의 자격을 규정하고 ‘건축물의 내진개수축진에 관한 법률’은 지진에 의한 건축물의 붕괴 등의 피해로부터 국민의 생명, 신체 및 재산을 보호하기 위해 건축물의 내진개수의 축진을 위한 조치를 규정한다. ‘건축물의 위생적 환경의 확보에 관한 법률’은 다수인이 사용하거나 이용하는 건축물의 유지관리에 관해 환경·위생상 필요한 사항을 규정하며 ‘건축물용 지하수의 채취규제에 관한 법률’은 특정지역 내에 건축물용 지하수의 채취에 대해 지반침하방지를 위한 필요한 규제에 관한 것이다.

‘주택의 품질확보의 촉진 등에 관한 법률’은 주택의 성능에 관한 표시기준 및 이에 의거한 평가제도를 규정하여 주택과 관련한 분쟁처리체제를 정비하고 더불어 신축주택의 청부계약 또는 매매계약에서 하자담보책임에 관한 특별한 규정을 정한다. ‘고령자, 장애자등의 이동 등의 원만화 촉진에 관한 법률’은 고령자, 장애자 등의 공공교통기관의 여객시설 및 차량, 도로, 노외주차장, 공원시설과 건축물의 구조 및 설비를 개선하기 위한 조치 등을 규정을 포함한다. 또한 ‘특정주택하자 담보책임의 이행의 확보 등에 관한 법률’은 주택하자의 발생을 방지하기 위해 건설업자에 의한 주택건설하자 담보보증금의 공탁, 택지건설거래업자의 주택판매하자담보보증금의 공탁, 주택하자담보책임보험법인의 지정 및 주택하자 담보책임보험계약에 관련된 신축주택의 분쟁처리체제를 규정한다.

[표 5-12] 일본의 건축 관련 법제

법률명	주요내용	비고
건축기준법	건축물의 부지, 구조, 설비 및 용도에 관한 최저기준을 규정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시행령</li> <li>• 시행규칙</li> <li>• 고시(226건)</li> </ul>

법률명	주요내용	비고
건축사법	건축물의 설계, 공사감리 등을 행하는 기술자의 자격을 규정	• 시행령 • 시행규칙
건축물의 내진개수축진에 관한 법률	지진에 의한 건축물의 붕괴 등의 피해로부터 국민의 생명, 신체 및 재산을 보호하기 위해 건축물의 내진개수의 축진을 위한 조치를 규정	• 시행령 • 시행규칙 • 고시(5건)
건축물의 위생적 환경의 확보에 관한 법률	다수인이 사용하거나 이용하는 건축물의 유지관리에 대해 환경위생상 필요한 사항을 규정	• 시행령 • 시행규칙
건축물용지하수의 채취규제에 관한 법률	특정지역 내에 건축물용지하수의 채취에 관한 지반 침하방지를 위한 필요한 규제를 규정	• 시행령 • 시행규칙
주택의 품질 확보의 촉진 등에 관한 법률	주택의 성능에 관한 표시기준 및 이에 의거한 평가 제도를 규정하여 주택과 관련한 분쟁처리체제를 정비함과 아울러 신축주택의 청부계약 또는 매매계약에서 하자담보책임에 관한 특별한 규정을 설정	• 시행령 • 시행규칙 • 고시(24건)
고령자, 장애자들의 이동 등의 원만화 촉진에 관한 법률	고령자, 장애자들의 공공교통기관의 여객시설 및 차량, 도로, 노외주차장, 공원시설과 건축물의 구조 및 설비를 개선하기 위한 조치 등을 규정	• 시행령 • 시행규칙 • 고시(10건)
특정주택하자 담보책임의 이행의 확보 등에 관한 법률	주택하자의 발생을 방지하기 위해 건설업자에 의한 주택건설하자담보보증금의 공탁, 택지건설거래업자의 주택판매하자담보보증금의 공탁, 주택하자담보책임보험법인의 지정 및 주택하자담보책임보험계약에 관련된 신축주택에 관한 분쟁처리체제를 규정	• 시행령

건축생산의 관점에서 건축관련 법을 분류하자면 도시계획법, 건물 관련 법, 건축에 관련한 전문가 및 영업 관계법, 업무계약 및 거래, 이권 관련 법, 기타 등으로 분류가능하다.

우선 ‘도시계획법’에 의해 도시계획구역이 지정되어 토지이용, 도시시설 및 시가지 개발사업에 관한 도시계획이 규정되는 것이다. 건축물 관련 법의 목적은 건물의 안전성 등에 관한 최저한의 기준을 정하는 것과 건물의 건축 및 유지를 촉진하기 위한 것으로 구분된다. 전자는 대상건물에 강제적으로 적용되는 것으로 ‘소방법’, ‘의료법’, ‘학교교육법’, ‘아동복지법’, ‘노인복지법’, ‘여관업법’, ‘풍속영업의 규제 및 업무의 적정화에 관한 법률’ 등이 대표적이고, 후자는 고령자 및 신체장애자들이 원활히 이용할 수 있는 ‘특정건축물 건

물의 촉진에 관한 법률’, ‘에너지대책의 촉진을 위한 에너지의 사용의 합리화에 관한 법률’, ‘건축물의 내진개수의 촉진에 관한 법률’ 등이 대표적이다.

건축에 관련한 전문가 및 관계법으로는 건물의 설계공사감리 등을 행하는 ‘건축사법’과 건축공사의 시공자에 관한 규정을 하고 있는 ‘건설업법’이 있다. 이권 관련 법의 범위에서 보면 업무계약 및 거래, 재산 및 권리에 관한 일반적인 규칙을 정하고 있는 ‘민법’이 대표적이고, 건물 또는 토지의 거래 및 등기에 관련한 법령으로 ‘택지건물 거래업법’, ‘부동산 감정사법’, ‘토지가옥조사법’ 등이 있으며 또한 ‘맨션의 권리 및 관리의 규칙’을 정하고 있는 건물의 구분 소유 등에 관한 법률이 있다.

기타 법령으로는 도시의 제시설의 정비 및 방재성의 향상 등을 목적으로 한 일련의 법을 들 수 있는데 ‘도시재개발법’, ‘밀집시가지에 있어서 방재가구의 정비의 촉진을 위한 법률’, ‘주차장법’, ‘토지구획정비법’, ‘도로법’, ‘항만법’ 등이다. ‘건물의 환경 및 위생에 관한 법령’으로서 건축물에 있어서 ‘위생적 환경의 확보에 관한 법률’, ‘수도법’, ‘하수도법’, ‘폐기물의 처리 및 청소에 관한 법률’, ‘정화조법’ 등을 들 수 있다.

## 2) 건축 관련 법의 내용

건축기준법의 내용은 총괄규정, 단체규정, 집단규정, 기타규정 등의 4부분으로 나누어진다. 총괄규정은 건축과 관련된 총체적인 정의에 대해 규정하고, 단체규정은 전국지역의 적용을 위해 안전 및 위생 등에 관한 최저기준을 규정한다. 또한 집단규정은 도시계획에 요구되는 시가지환경의 실현을 주목적으로 도시계획지구내의 건축물에 적용하고, 기타규정은 각 단계에 적용되는 수속절차 및 집행체제, 법칙 등을 주요내용으로 한다.

[표 5-13] 일본 건축기준법의 체계 및 목차

건축기준법의 체계	건축기준법의 목차
1. 총괄적 규정	제1장 총칙(1조-18조의 3)
2. 단체규정	제2장 건축물의 부지, 구조 및 건축설비(19조~41조)
3. 집단규정	제3장 도시계획구역내의 건축물의 부지, 구조 및 건축설비(41조2-68조26) 제1절 총칙 (41조2, 42조) 제2절 건축물 또는 그 부지와 도로 또는 벽면선과의 관계 (43조 -47조) 제3절 건축물의 용도 (48조-51조) 제4절 건축물의 부지 및 구조 (52조-60조) 제4절2 도시재생특별지구 (60조2) 제5절 방화지역 (61조-67조) 제5절2 특정방재가구정비지구 (67조2) 제6절 미관지구 (68조) 제7절 지구계획 등의 구조 (68조2-68조8) 제8절 도시계획구역 및 준도시계획구역 이외의 구역 내의 건축물의 부지 및 구조 (68조9) 제3장2 형식 적합 인정 등 (68조10-68조26)
4. 기타규정	제4장 건축협정 (69조-77조) 제4장2 지정자격검정기관등 (77조2-77조57) 제1절 지정자격검정기관 (77조2-77조17) 제2절 지정확인검사기관 (77조18-77조35) 제3절 지정구조계산적합성판정기관 (77조35의2-77조35의15) 제4절 지정인정기관등 (77조36-77조55) 제5절 지정성능평가기관등 (77조56-77조57) 제4장3 건축기준적합판정자격자의 등록 (77조58-77조65) 제5장 건축심사회 (78조-83조) 제6장 잡칙 (84조-97조6) 제7장 벌칙 (98조-103조)칙

제정 이후 60여년이 경과한 현행 건축기준법은 사회정세의 변화에도 불구하고 크게 달라지지 않고 부분적으로 개정되어 왔으며, 현재의 건축기준법은 전문가조차 그 전모를 파악할 수 없을 정도로 복잡화된 문제를 안고 있다. 이와 같은 여건은 21세기의 국민이 건축에 요구하는 안전, 환경에의 배려, 건강 및 문화라는 새로운 요구에 적절하게 대응하지 못하고 있다는 비판이 제기되고 있다.

보다 구체적으로는 성능규정화와 관련하여 2000년 건축기준법 및 시행령 개정을 통해 건축기준법에 기술기준으로의 성능규정의 도입하였다. 그러나

요구 성능이 구체적으로 표시되지 않고 가능한 범위에서 성능형으로 전환되어 실무상에 문제가 지적됨에 따라 선택의 다양성의 확보가 논의된다. 예시 사양 및 검증방법에 대해 기술의 진보에 따른 문제점을 보완하기 위한 지속적인 관리를 요구하고 있으며, 장기적으로 완전한 형태의 성능규정화를 지향함에 있어 건축기준법의 갱신이 요구되는 상황이다.

또한 국제조화와 국제표준화에 대응과 관련된 것으로 국제무역기구의 기술적 장벽에 관한 협정은 각국의 강제규정(건축기준법 및 관계법)을 다루는 국제규격이 있는 경우에 가능한 성능 규정을 것을 각국에 요구한다. 환경변화는 건축의 기술규범인 건축기준법 규정형태의 변화를 초래하는 근원이 되어 건축기준법 및 관계법의 대응이 요구된다.

이와 관련하여 건축기준의 성능규정화로 인해 높은 수준의 심사능력을 갖춘 민간기관(지정확인 검사기관)도 이를 수행할 수 있도록 건축기준법이 개정되었다(기준법 6조의 2, 7조의2, 7조의4, 77조의 18~35). 개정을 통해 확인검사업무에 대해서는 행정 및 민간기관이라는 2개의 창구가 열려 건축주의 요구에 부응하는 고도의 서비스 제공이 가능하고, 건축확인 검사기관의 지정 방법으로 민간기관의 지정은 확인검사업무를 행하기로 한 자의 신청에 의해 법에서 정하는 지정기준을 토대로 이루어진다.(법77조의 18 제1항, 법77조의 20)

[표 5-14] 지정확인검사기관의 지정기준

호	핵심사항	구체적 내용
본문	-	건설대신 또는 도도부현 지사는 지정 신청이 다음에 게시하는 기준에 적합하고 있는 자로 인정되지 않으면 지정 할 수 없음.
1	확인검사원의 인원수	법77조의 24 제1항의 확인검사원(직원인 자에 한정)의 수가 확인검사를 행하기로 한 건축물의 종류, 규모 및 수에 따라서 건설성령에서 정하는 수 이상일 것.
2	확인검사업무 실시계획의 적합성	전호에서 규정한 것 외에 직원, 확인검사 업무의 실시방법 및 기타의 사항에 대해 확인검사의 업무실시에 관한 계획이 확인검사 업무의 공정한 실시를 위해 적절하게 할 것.

호	핵심사항	구체적 내용
3	경제적 기반	전호의 확인검사업무의 실시에 관한 계획을 정확하게 실시하기에 충분히 경제적 기반을 갖춘 자일 것.
4	검사역원의 구성	법인에 있어서 역원, 법인의 종류에 따라서 건설성령에서 정한 구성원 또는 직원(법77조의 24 제1항의 확인검사원을 포함)의 구성이 법인 이외의 자에 있어서는 그 자 및 그 직원의 구성이 확인검사 업무의 공정한 실시에 지장을 줄 우려가 없을 것.
5	타 업무의 내용	확인검사의 업무 이외의 업무를 수행하고 있는 경우에는 그 업무를 수행함으로써 확인검사 업무의 공정한 실시에 지장을 끼칠 우려가 없을 것.
6	충분한 적격성	전 각호에 정해진 것 외에 확인검사의 업무를 행하는데 충분한 자격을 갖춘 것.

※ 출처 : 황은경 외(2007), 「건축 관련 법령 재정비 연구」

더불어 최근 건축기준법을 비롯한 건축 관련 법을 전반적으로 재검토하는 등 국가가 정하는 법률은 전체적인 방침과 최저항목의 규제를 규율하는 것으로 간소화하고자 하는 실정이다. 이에 대응하여 지방자치단체의 조례를 주체로 한 규제로 탈바꿈하기 위해 ‘건축기본법’을 제정하려는 움직임이 대두되고 있다.

건축기본법 구상을 살펴보면 ① 사회자산, 문화자산으로서 가치있는 건축과 그것을 유도하는 제도를 설정하고(규제의 합리화, 각종 우대제도의 정비 및 평가제도의 확립과 육성, 건축물에 관한 정보제공의 충실화, 안전성과 성능등급의 명확화 등), ② 건축 관련 법체계의 근본적 개정을 통해 규제사항을 재검토하는 한편 각종 건축확인 및 심사제도, 확인제도를 재검토하고, ③ 기존 건축물의 개선과 유효이용을 활성화하는 제도 구축, ④ 신뢰할 수 있는 전문가양성을 위한 새로운 제도 설정, ⑤ 각종 보험제도의 충실 등이다.

## 4. 영국의 건축법제<sup>48)49)</sup>

### 1) 건축 관련 법제의 구성 체계

영국 건축법은 대화재 이후에 건축물 규제에 대한 필요성에 의해서 생성된 것으로 그 후 건축법은 각 지방자치단체의 조례를 바탕으로 정비되었다.<sup>50)</sup> 지자체에 의해서 계승된 건축법은 1961년 공중보건법(Public Health Act)의 내용을 해석하거나 적용하기에는 상당한 문제점이 발생했고 이에 따라 기존의 법령에서 건축물 관리 부분을 유지하고 건설과 디자인에 관련된 모든 법령을 정리한 건축물법(The Building Act 1984)을 제정하였다. 이 건축물법을 집행하기 위해 13개의 Approved Documents가 만들어졌고 그 이후로 1985 규제(Regulations)는 계속적으로 개정되어 왔다.

영국법의 일반적인 구성은 주법(Primary Legislation), 보조법(Secondary Legislation), 비강제적 기술안내서(Non-mandatory Technical Guidance)로 이루어진다. 건축법을 살펴보면 우선 주법은 모법으로 건축물법(The Building Act 1984)을 두고 모법에 부합하도록 건축규제(Building Regulations)를 제정하고 집행하는 부분을 포함하면서 상하수도, 지방행정기관의 권리 등을 제시하는 규정도 보유한다.

보조법(Secondary Legislation)으로는 건축물법(The Building Act)을 기초로 만들어진 건축물 관련 규제(The Building Regulations 2000, The Building(Approved Inspectors etc.) Regulations 2000, the Building(Inner London) Regualtions 1985, 1987, The Building(Local Authority Charges) Regulations 1998) 등으로 구성된다. 비강제적 기술안내서(Non-mandatory Technical Guidance)는 영국정부에 의해서 The Building Regulations를 만

---

48) <http://www.legislation.gov.uk/>.

49) 한국건설기술연구원(2007), 「건축 관련 법령 재정비 연구」, 국토해양부.

50) 영국의 법은 기본적으로 불문법이며 영국의 기본법(Common Law)은 여러 지방의 가장 공통적인 관습을 모아서 만든 것으로 각 지방은 기본법에 그 지방에서 필요한 규칙들을 제정함.

족시킴을 위해 승인된 Approved Documents의 기술적 해결책 형식으로 디자이너들과 설계업자들에게 자율성을 주어 강제성이 거의 사라진 권장안내서의 성격을 가진다.

[표 5-15] 영국 건축물법(Building Act 1984)

Building Act 1984		
Part I Building Regulations	Power to make building regulations	건축규제 제정 권한
	Exemption from building regulations	건축규제에서 면제
	Approved documents	승인 서류
	Relaxation of building regulations	건축규제 완화
	Type approval of building matter	건축물 관련 승인 형식
	Consultation	상의
	Passing of plans	계획 통과
	Determination of questions	질의 의결
	Proposed departure from plans	계획 이행
	Lapse of deposit of plans	계획 보증금의 소멸
	Tests for conformity with building regulations	건축규제와의 적합성 시험
	Classification of buildings	건물의 구분
	Breach of building regulations	건축규제 위반
	Appeals in certain cases	특정 사항에의 이의 제기
	Application of building regulations to Crown etc	건축규제를 형사법 등에 적용
Inner London	런던 규정	
Part II Supervision of Building Work etc, otherwisethan by Local Authorities	Supervision of plans and work by approved inspectors	공인 감독관의 설계와 시공 감독
	Supervision of their own work by public bodies	공공 기관의 감독
	Supplementary	보완
Part III Other Provisions about Buildings	Drainage	배수
	Provision of sanitary conveniences	위생 편의의 규정
	Buildings	건물들
	Defective premises, demolition etc	결함이 있는 부지, 폐허 등
	Yards and passages	마당과 통로
	Appeal to Crown Court	형사법원에 이의 제기
	Application of provisions to Crown property	정부 재산에 대한 규정 적용

Building Act 1984		
	Inner London	런던 규정
	Miscellaneous	기타 사항
Part IV General	Duties of local authorities	지방자치단체의 의무
	Documents	문서들
	Entry on premises	부지 등록
	Execution of works	시공
	Appeal against notice requiring works	제시된 사항에 대한 이의 제기
	General provisions about appeals and applications	이의 제기 및 적용에 대한 일반적인 조항
	Compensation, and recovery of sums	보상과 회수의 총합
	Obstruction	방해
	Prosecutions	기소
	Protection of members etc. of authorities	당국의 등 회원 보호
	Default powers	기본적인 권한
	Local inquiries	지역 조사
	Orders	지시
	Interpretation	해석
	Savings	저장
Part V Supplementary		

## 2) 건축 관련 법의 내용

영국 건축물 규제(Building Regulations)는 최근 타법에 의해 개정되었는데 그 타법이 ‘지속가능하고 안전한 건축물법’(The Sustainable and Secure Buildings Act 2004)과 ‘기후변화 및 지속가능한 에너지법’(The Climate Change and Sustainable Energy Act 2006)이다. 특히 기후변화 및 지속가능한 에너지법은 지역건축물 관리기관(Local Building Control Authorities)의 영향력을 높이게 하는 역할을 가진다.<sup>51)</sup>

51) <http://www.legislation.gov.uk/>.

[표 5-16] 영국 건축규제(Building Regulations)의 법령

건축규제(Building Regulations)의 법령		
A	Structure	구조
B	Fire safety	방화
C	Site preparation and resistance to contaminants water moisture	대지조성, 오염방지 등
D	Toxic substances	독극물 관리
E	Resistance to the passage of sound	방음
F	Ventilation	환기
G	Hygiene	위생
H	Draihge and waste disposal	하폐수관리
J	Combustion appliances and fuel storage systems	연소장치, 연료저장 시스템
K	Protection from falling, collision and impact	낙하방지 및 충돌 및 충격
L	Conservation of fuel and power	에너지 보존
M	Access and facilities for disabled people	장애인
P	Electrical safety	전기안전

## 제6장 건축법의 체계정비 방향

1. 건축법 체계정비 기본원칙
2. 건축법 체계정비 방향
3. 건축법 체계정비 대안

### 1. 건축법 체계정비 기본원칙

#### 1) 대국민 관계 : 이해가능성 제고

건축법의 체계를 정비하는 데 있어 가장 먼저 고려할 수 있는 것은 법률이 국민과의 관계에서 가져야 할 이해가능성과 친숙성이다. 이것은 법률을 국민들이 그 법률적 사항을 쉽게 이해 가능하도록 하여 법률에 보다 친숙하게 할 수 있도록 성격과 기능을 명확히 하고, 그에 따른 명확한 지침을 제공하도록 개선하는 것을 의미한다.

건축법이 입법목적에서 명시하고 있는 것처럼 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상 시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 하는 것이라면 일반국민들에게 건축의 사회적 역할과 공감대를 형성할 수 있도록 법체계를 전환하여야 할 것이다.

## 2) 법 집행자 측면 : 정책목표 반영

정책의 수립은 법령의 제·개정 등 법제화를 통해 실현하게 되나 이러한 정책방향이 적절하게 법제화가 되지 않는 경우 정책의 목표를 달성하기 어렵게 한다. 건축법에 있어서도 법제도를 통해 달성하고자 하는 정책목표의 불명확은 건축법을 집행하는 정책담당자인 공무원과 건축행위의 실행자인 전문가의 혼돈을 가져오게 되어 법의 실효성을 저해하고 법위반 사례의 증가를 초래하게 된다. 이는 결국 법운영의 비용이 증가하고 효용성은 떨어지게 됨을 의미하며, 결과적으로 관련 산업의 경쟁력 저하도 가져오게 될 것이다. 따라서 법제화 과정에서 분명한 정책목표의 설정은 중요한 고려사항이며, 시행과정에서 발생할 수 있는 문제점들에 대한 검토 등이 충분히 이루어져 정책목표를 달성할 수 있도록 법제화가 진행되어야 할 것이다.

## 3) 입법론적 측면 : 위계에 따른 내용구성

우리나라는 다음과 같은 현행 법령체계를 갖고 있고, 이외에도 훈령·고시·지침 등 법규적 성격을 갖고 있는 다수의 법령이 시행되고 있다. 또한 국제조약과 지방자치단체 조례 등을 포함하면 국민에게 영향을 미치는 상당히 많은 규범들이 존재한다고 할 수 있다.

건축법은 대표적인 규제법으로서 국민의 권리와 자유를 직·간접적으로 제한하게 되며, 재산권 행사에 제약을 가하게 되는 경우가 많다. 따라서 국민의 헌법상 기본권 및 기본의무와 관련된 중요한 사항 내지 본질적인 내용에 대한 정책형성기능은 원칙적으로 주권자인 국민에 의하여 선출된 대표자들로 구성되는 입법부가 담당하여 법률에 규정하도록 하여야 한다. 또한 적절한 수준에서 필요한 내용이 구성될 필요가 있고, 이를 위해서 법령 체계에 따라 정보의 종류가 선별되어 위계에 따라 적절하게 제시되어야 한다. 이러한 관점에서 본다면 건축법과 하위법령의 상하 이동이 불가피한 경우가 많을 것으로 판단된다.

[표 6-1] 현행 법령 현황

구 분		건 수
헌 법		1
법 령	법률	1,243
	대통령령	1,690
	총리령	72
	부령	1,399
	소계	4,404
계		4,405

※ 2010. 03. 31 기준

※ 출처 : 제3회 국정과제 공동세미나(2010), 「품격 높은 선진일류국가 진입을 위한 대토론회 자료집」, p.71.

#### 4) 국제기준에의 정합성 : 보편적 타당성

개방화의 진전에 따라 국가 간의 경쟁이 치열해지고 세계 각국은 국제 경쟁력을 향상시키기 위해 국제화를 서두르고 있다. 국제화는 법, 제도, 관행 및 의식을 국제적인 수준으로 이르도록 하기 위해 이를 합리적, 생산적, 능률적인 방향으로 개선하며, 국제사회의 한 구성원으로서 의무를 수행하고 권리를 향유하여 국민의 삶의 질을 향상시키는 과정을 의미한다. 국제화는 정치, 경제, 사회, 그리고 문화 등의 모든 부문이 대상이 될 수 있으며 여러 부문의 국제화가 병행되어야 상호 상승작용으로 그 효과가 극대화될 수 있다.

건축법의 국제화는 국제적 기준에 부합하는 보편적 타당성을 가지도록 개선하는 것을 의미한다. 글로벌 이슈가 점점 국내에 더 많은 영향을 미치게 될 것이고, 사회 전 분야에서 다양성 측면이 강조되면서 더욱 건축법의 선진화와 국제적 기준에의 정합성은 중요한 의미를 갖게 될 것이다.

## 2. 건축법 체계정비 방향

건축법은 건축법과 관련성이 있거나 건축법을 인용하고 있는 법령이 매우 많고, 건축법 내에서도 도시계획법 등 타부처 소관된 다른 법률을 인용하는 조항이 많다. 건축법 개정 연혁에서 살펴볼 수 있듯이 타법개정이 많다는 것은 건축법이 다른 법률과 밀접한 관련이 있다는 것을 의미하며, 이것은 건축법 체계를 정비하는 과정이 타법률에 비해 어렵다는 점을 시사한다.

### 1) 건축법의 분법화 고려

현행 건축법은 법외형상으로 보면 113개의 조문으로 구성되어 행정관계 법령 가운데 비교적 조문이 많은 편에 속하고, 법 자체가 복잡하게 보이지는 않으나 건축 관련 사항이 다수의 법령과 관계되어 있다. 또한 전문기술적인 내용을 담고 있으며, 건축행정 영역이 복잡·다기하고 상황의 변화에 따라 다양한 방식으로 적절히 대처할 필요성이 요구되므로 빈번한 개정이 이루어지고 관련 하위 법령이 많이 제정되고 있다.

그동안 건축 관련의 모법으로서의 기능을 수행하는 건축법이 빈번한 개정수요에 직면하여 자주 변경되고, 또한 전문기술적인 사항을 다수 하위 법령에 위임하여 모법의 실질적 내용을 알 수 없게 되어 있다. 이는 현재 건축법의 모법으로서의 기능과 역할을 저하시키는 것일 뿐 아니라, 결국 건축법 체계 자체를 흐트리게 하는 부작용을 낳을 가능성이 높은 상태라 할 것이다.

따라서 건축관계의 모법으로서의 역할과 기능수행을 충실히 하기 위해서는 건축법의 내용을 그 기능과 성격에 따라 적절하게 분법하여 사회자산 및 문화자산으로서 가치 있는 건축과 그를 위한 관련 정책을 유도하는 한편 소비자, 이용자, 건축주, 전문가 등의 합의형성을 위한 명실상부한 입법체계를 마련해야 한다. 아울러 건축물 내외의 각 부분에 대한 그 구조·설비 등의 기준을 규정한 실체법을 별도로 마련하는 방안을 검토할 필요가 있다.

또한 건축기본법은 건축에 관한 기본법으로 규정되어야 하나, 건축법과의 정합성을 제대로 구비하지 못하고 있고 사실상 건축법과 별개로 운용되고 있는 실정이다. 그러므로 건축기본법을 건축법체계에 포섭하여 명실상부한 기본법으로서 체계를 갖추어 나갈 수 있도록 건축법과 건축기본법의 역할분담을 통해 건축기본법을 정리할 필요가 있다.

현행 건축법이 행정 관련 다수의 법령과 연관성을 가지고 있는 기본법 제이기 때문에 분법화할 경우에는 건축법을 인용하거나 건축법의 특례를 규정하고 있는 관련 법령을 전부 검토해야 하므로 신중을 기하여야 할 것이다. 그러나 기본적으로 60년대 만들어진 법률체계로서 전부개정이 사실상 한번밖에 없는 현행 건축법체계를 가지고서는 유효하고 실효성있는 법제운용이 될 수 없기에 체계적인 정비가 요구된다.

## 2) 하위규범의 체계정비

건축법체계정비에 있어서는 현재 다수의 하위 법령이나 고시 등에 규정된 사항을 전부 검토하여 법률사항과 명령사항을 명확히 설정하고 상위 법령에 위반되거나 상위 법령에 근거가 미약한 위임입법을 전면적으로 개선하는 작업을 병행하여야 할 것이다.

현대 건축행정 영역이 복잡하고 상황의 변화에 따라 다양한 방식으로 적절히 대처할 필요성이 요구되는 반면, 국회의 기술적·전문적 능력이나 시간적 적응능력에는 한계가 있어 어느 정도의 위임입법이 불가피한 측면이 있다. 그러나 건축행정은 국민의 권리에 미치는 영향이 매우 크다 할 것이므로, 그 자세한 사항 모두를 법률로써 규정할 수는 없다 하더라도 자신의 토지가 위치한 지역 등에서 어떤 용도의 건축물을 지을 수 있는지, 또 그 용도를 변경할 때 관할 관청의 허가가 필요한지 아니면 신고만으로도 가능한 지를 미리 예측할 수 있도록 넓은 범위에서나마 그 판단에 필요한 사항을 법률로 규정하는 것은 법치국가에서 당연한 귀결이라 할 것이다.

따라서 현행 건축법의 위임을 받아 규정되고 있는 각종 건축구조·설비 등과 관련한 기술기준 등을 전면적으로 개선하여, 수법(守法)자인 국민의 입장에서 건축 관련 하위법령에서가 아니라 법률을 통해서 입법자의 의도를 인지하고 이에 기초하여 자신의 행동을 계획하고 조정할 수 있도록 하는 법체계의 정비가 필요하다.

특히, 우리 헌법재판소에서는 우리 헌법 제75조는 “대통령은 법률에서 구체적으로 범위를 정하여 위임받은 사항과 법률을 집행하기 위하여 필요한 사항에 관하여 대통령령을 발할 수 있다”고 규정하고 있는바, 여기에서 ‘법률에서 구체적으로 범위를 정하여 위임받은 사항’이라 함은 법률에 이미 대통령령으로 규정될 내용 및 범위의 기본사항이 구체적으로 규정되어 있어서 누구라도 당해 법률로부터 대통령령에 규정될 내용의 대강을 예측할 수 있어야 함을 의미한다.(헌재 1995. 11. 30. 93헌바32)

이는 국민의 헌법상 기본권 및 기본의무와 관련된 중요한 사항 내지 본질적인 내용에 대한 정책형성기능은 원칙적으로 주권자인 국민에 의하여 선출된 대표자들로 구성되는 입법부가 담당하여 법률의 형식으로써 이를 수행하여야 하고, 이와 같이 입법화된 정책을 집행하거나 적용함을 임무로 하는 행정부나 사법부에 그 기능을 넘겨서는 아니된다는 것을 천명한 것이다.(헌재 1999. 5. 27. 98헌바70 ; 헌재 2001. 4. 26. 2000헌마122 참조).

따라서 현행 건축 관련 하위법령들은 행정입법의 수요와 헌법상 기본권 보장의 원칙과의 조화를 도모하는 방향으로 전면적으로 재검토하여야 할 시점에 왔다고 할 수 있다.

### 3) 규제사항의 재검토

건축법제는 전형적인 질서법제로서 기능하고 있기 때문에 상대적으로 폭 넓은 규제가 가능한 규제법제적인 요소가 다수 포함되지 않을 수 없으나, 그

규제가 정당한 공익목적 추구를 위한 것이어야 함은 물론, 그 선택한 수단이 입법 목적을 달성하는데 합리적 관련성을 지닌 적정한 것이어야 한다. 나아가 입법 목적 달성에 필요한 한도를 넘어 지나치게 건축의 자유를 억압하지 않는 것이어야 하며, 이러한 요건을 충족하지 못할 경우에는 헌법에 저촉되게 될 것이다.

따라서 현행 건축법제에 규정된 과도한 기술규제의 개선, 안전성에 관한 각종 기준의 명확화 등 시대변화에 따라 사회적 유해성이 없는 행위로서 자유롭게 보장되어야 하는 기본권 행사는 원칙적으로 허용되어야 한다. 국민의 권익 보호를 위하여 규제할 필요가 있는 구체적 유형이나 범위를 선별하여 그 경우에만 개별적으로 규제하는 입법방식을 취하는 것이 헌법이 요구하는 기본권 제한입법의 체계와 방식에 부합할 것이다.(헌재 2000. 4. 27. 98헌가16 등)

그리고 현행 건축법제의 규제체계인 원칙적·망라적인 금지와 협소한 예외사항의 규정방식은 거꾸로 된 규제방식으로서 필연적으로 규제의 필요성이 인정되지 않는 행위까지 광범위하게 금지하는 결과를 초래하게 된다. 이로 인해 과잉금지라는 비례성의 원칙에 어긋날 우려가 있으므로 네거티브(negative) 규제방식(원칙 허용, 예외금지)으로 전환할 필요성이 있다.

건축의 사회적 의미와 기능이 달라지고 있는 시점에서 공익을 실현하기 위하여 적용되는 구체적인 수단은 그 목적이 정당해야 하며 법치국가적 요청인 비례의 원칙에 합치해야 할 것이다. 입법자가 비례의 원칙에 부합하게 합헌적으로 규제를 행하기 위해서는, 규제체계를 전환하거나 규제를 완화할 수 있는 제도를 보완하는 등 재산권의 침해와 공익간의 비례성을 다시 회복할 수 있는 여러 가지 길을 모색하여야 할 것이다.

#### 4) 국가와 지방자치단체의 역할과 임무의 재구축

건축행정은 자치단체가 수행하여야 할 중요한 업무의 하나이고, 현행 건축법에서는 중앙정부의 권한을 지방자치단체의 조례로 정하도록 하는 규정을 다수 두고 있다. 이는 건축행정은 기본적으로 지방자치단체의 가장 기본적인 의사결정방식인 지방의회의 의결을 거쳐서 제정되는 조례라는 법형식에 의해 직접적이고 개별적으로 이루어져야 한다는 취지로 해석된다.

헌법 제117조 제1항은 “지방자치단체는 주민의 복리에 관한 사무를 처리하고 재산을 관리하며, 법령의 범위 안에서 자치에 관한 규정을 제정할 수 있다.”고 규정하고 있으며, 지방자치법 제22조는 이를 구체화하여 “지방자치단체는 법령의 범위 안에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다. 다만, 주민의 권리제한 또는 의무부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.”고 규정하고 있다.

조례의 제정권자인 지방의회는 선거를 통해서 그 지역의 민주적 정당성을 지니고 있는 주민의 대표기관이고, 헌법이 지방자치단체에 대해 포괄적인 자치권을 보장하고 있는 취지로 볼 때 조례제정권에 대한 지나친 제약은 바람직하지 않다.(헌재 1995. 4. 20. 92헌마264등) 그러나 현행 건축법령에 의거하여 마련된 지방자치단체의 건축조례를 살펴보는 경우 실질적으로 지방자치단체의 조례를 주체로 건축행정이 이루어지고 있다고 보기 어렵고, 부수적이고 절차적인 규정만을 담고 있는 경우가 많다.

건축법규는 국민의 생명, 신체 및 재산과 밀접한 관련성을 가지므로 폭넓은 국가적 규제와 관리가 가능하나, 지방자치단체가 공익상 목적이나 각 지방의 사회·경제적 여건 등 제반사정을 종합적으로 고려하여 건축행정을 수행할 수 있도록 일정 정도의 광범위한 재량권이 인정될 수 있다. 그러한 경우 오히려 지역경제의 균형적 발전도 도모되면서 당해 국민의 이익도 증진될 수 있다는 점 등을 고려할 때 조례에의 위임의 폭도 재설정되어야 할 것이다.

지방자치단체로 하여금 각 지역의 개발상황과 주변 환경의 변화, 인구

상황의 변동 등 여러 가지 다양한 사정을 고려하여 건축수요에 탄력적으로 대응할 수 있도록 하고, 국민의 생명, 신체 및 재산과 밀접한 관련성이 있는 최소한의 사항은 국가적 차원에서 통일적인 기준을 설정하는 등 건축행정에 대한 국가와 지방자치단체간의 역할분담의 명확화가 필요한 시점에 이다.

## 5) 성능중심으로의 규정 전환

제품에 있어 목표로 하는 성능을 정하고 제조계획, 제품설계 등을 추진 하는 것과 마찬가지로 건축물의 경우에도 건축물에 요구되는 기능과 성능을 토대로 계획, 설계, 시공이 이루어지는 것은 어쩌면 당연한 것이라 할 수 있다. 그러나 건축물의 성능을 정의하기 어렵고, 성능을 평가하기 위한 기법의 개발이 취약하고, 건축관계 주체가 기능·성능에 대한 의식이 낮아 건축법에 성능기준을 도입하는 것은 계속 논의되고 있기는 하지만 실질적인 반영이 이루어지지 못하고 있다.

성능중심 설계의 특징으로는 다음과 같은 것들을 들 수 있다.<sup>52)</sup>

- 성능평가 중심 설계체계
- 성능항목 분류 및 계층화
- 성능요구량과 성능역량의 비교분석
- 사용자와 발주자의 편익 극대화
- 설계의 유연성 보장
- 설계환경 변화에 대한 신속한 대응가능
- 설계자의 설계 역량의 극대화
- 중장기 생애주기 성능 및 비용고려

우리나라에서도 이러한 성능규정의 특성을 인식하여 부분적으로 건축구조 및 방·내화, 환경 등의 분야에서 건축법규 및 기준을 성능중심으로 개정

---

52) 공정식 외3(2007), 「강구조물 성능중심설계 지침 총괄편」, 한국강구조학회, p.243.

하는 한편 관련 부처에서 주택성능등급표시제도, 친환경건축물인증제도 등 각종 건축성능인증제도를 시행하여 성능기준 보급을 촉진하고 있다. 그러나 이러한 노력은 국제적인 추세에는 상당히 미흡한 것으로 볼 수 있다.

영국의 경우 1984년 성능지향형 건축법 제정이 이루어졌으며, 뉴질랜드와 오스트레일리아에서는 1990년 빌딩코드를 성능지향의 건축기준으로 계층적으로 개정하였다. 또한 일본은 1998년 50년간 유지해온 ‘건축기준법’의 근본적인 개정을 통하여 관계법령을 정비하고 2년간의 준비과정을 거쳐 2000년 6월 시방규정에서 성능규정부분의 시행이 이루어졌다.<sup>53)</sup> 특히 유럽연합(EU)은 2006년 1월부터 성능중심의 강력한 건축물 에너지기준을 시행하고 있다.

그러나 세부시행에 있어서는 지속적인 갱신과 관리가 필요하다는 점을 고려하여야 한다. 일본도 2000년 건축기준법 및 시행령 개정을 통해 성능규정을 도입하였으나, 요구 성능이 구체적으로 표시되지 않고 가능한 범위에서 성능형으로 전환되어 실무상에 문제가 지적되고 있다. 즉 성능규정화의 목적인 선택의 다양성을 확보하기 위해서는 기술의 진보에 따른 예시사양 및 검증방법에 대해 지속적인 관리를 요구하고 있으며, 장기적으로는 건축기준법의 갱신도 요구되는 상황이다.

따라서 향후 건축법 개정 논의에 있어서는 성능중심의 건축기준 활성화를 위한 개편이 건축법 체계정비에 있어서도 중요한 요인으로 고려되어야 할 것이다. 그러나 이러한 성능중심의 개편에 있어서는 건축물에 요구되는 성능을 명확히 하고, 성능을 검증하기 위한 시험 및 평가방법에 대한 고찰이 우선적으로 이루어져서 적용상의 문제점 등이 면밀하게 검토될 필요가 있다.

---

53) 노태임 외(2008), “건축분야에서의 성능중심 건설기준 적용 방안에 관한 기초적 연구”, 『한국건축시공학회 학술, 기술논문발표회 논문집』, v.8(1), p.187.

### 3. 건축법 체계정비 대안

#### 1) 건축기본법 체계를 중심으로 한 법제 개편

건축기본법은 건축의 공공적 가치 구현을 기본이념으로 설정하고, 건축정책기본계획을 마련하여 구체적인 시행계획을 수립·집행할 수 있도록 함으로써 정부 및 공공기관이 건축의 문화적 가치를 인식하고 적극적으로 추진할 수 있도록 근거를 마련한다. 또한 국가건축정책위원회를 새로이 구성·운영하여 추진체계를 마련함으로써 범정부 차원에서 건축정책을 종합적이고 체계적으로 추진할 수 있도록 하여 공간환경의 비약적인 발전을 위한 법적 기반이 조성된 것으로 평가할 수 있다.

일반적으로 ‘기본법’이라는 용어 내지 개념은 다음과 같이 사용된다.<sup>54)</sup>

첫째, 사회에 있어서 기본적인 원칙이나 준칙 내지 일정한 법분야에 있어서 제도, 정책 등에 관한 기본과 원칙, 기준 등에 관하여 정한 법률을 지칭하는 경우이다.

둘째, 법령의 제명에 ‘기본법’이라는 명칭을 지닌 법률을 지칭하는 경우이며, 이를 형식적 의미의 기본법이라고 할 수 있다. 이러한 기본법은 주로 국정의 중요분야에 있어서 제도, 정책의 방향성과 원칙을 천명·지시하는 법률로서 이해되고 있다.

셋째, 국가의 기본조직을 정하는 법규범을 지칭하는 의미로 사용되는 경우이다. 이 경우의 기본법은 헌법과 거의 동의어라고 할 수 있으며, 용례로는 “독일연방공화국기본법(Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland)”이나 사우디아라비아의 “통치기본법” 등의 사례를 들 수 있다.

건축기본법은 형식적 의미에서 제명에 ‘기본법’이라는 명칭을 가지고 있는 법으로 국정의 중요분야로 건축에 있어서 제도, 정책의 방향성을 지시하는

54) 강현철(2007), 「국방·군사시설기본법 제정방안 연구」, 국방·군사시설기본법(안) 전문가 공청회, pp.37~46.

법률로 이해될 것이다.

우리나라의 경우 최근 들어 기본법의 제정이 대폭 증가하고 있는 추세이다. 이 배경에는 헌법에 대한 관심과 중요성이 증대되면서 헌법이념을 구체적으로 구현할 수 있는 법체계를 정비하려는 움직임도 있고, 개별 법률의 제·개정에 따른 법체계성을 제고하려는 노력의 일환으로 이루어지기도 한다.<sup>55)</sup> 이러한 관점에서 살펴보면 건축기본법은 건축에 관한 기본법으로 규정되어야 하지만 건축법과의 정합성을 구비하지 못하여 사실상 건축법과 별개로 운용되고 있는 것이 문제로 지적될 수 있다. 따라서 건축기본법을 건축법 체계에 포섭하여 명실상부한 기본법으로 체계를 갖추어 나갈 수 있도록 건축법과 건축기본법을 통합하여 건축기본법을 마련할 필요가 있다.

또한 건축기본법은 기본법의 기능으로써 다음의 여섯 가지 범주<sup>56)</sup>를 달성할 수 있도록 하여야 할 것이다.

- 국가정책의 방향 제시와 추진
- 제도·정책의 체계화 및 종합화
- 정책의 계속성·일관성 확보
- 행정의 통제 기능
- 국민에 대한 정책메세지 발신 기능
- 지방분권의 추진 기능

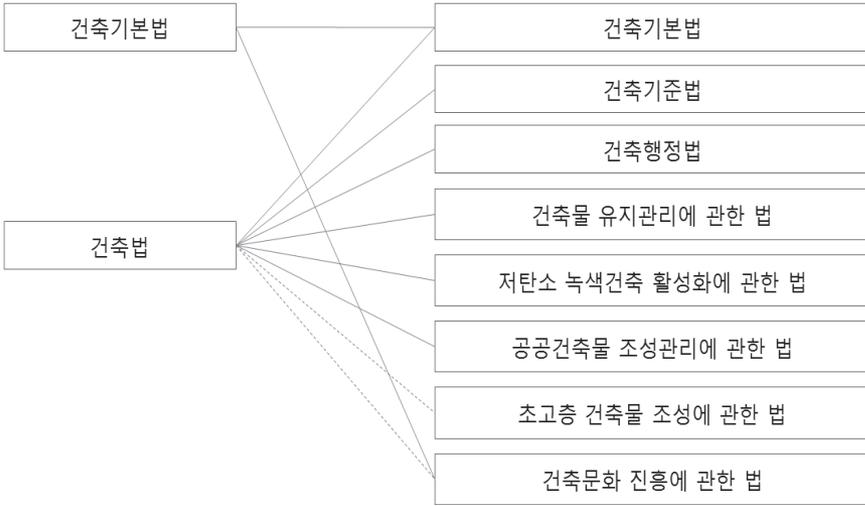
건축법에 대해서는 건축행정 영역이 급격하게 변화하는 사회 여건에 적절히 대응할 수 있고, 법적 성격이 명확하게 정리될 수 있도록 분법을 통한 세분화를 고려할 시점이라 판단된다. 건축법의 분법대안으로는 건축물의 조성에 관한 법으로 건축기준법, 건축행정에 관한 사항을 규정한 건축행정법, 건축물의 유지관리에 관한 법, 저탄소 녹색건축 활성화에 관한 법, 공공건축물

---

55) 박영도(2006), 「국방·군사시설기본법 제정을 위한 법령체계정비에 관한 연구」, 법제연구원, p.71.

56) *ibid.*, pp.37~46.

조성관리에 관한 법, 초고층 건물에 관한 법, 건축문화진흥에 관한 법 등이 검토될 수 있다.



[그림 6-1] 건축법 개편 대안

건축기준법은 건축물 이외의 각 부분에 대한 그 구조·설비·내화 등의 기준을 규정한 실체법의 성격을 가지도록 하며, 기존의 하위법체계와 정합성을 달성할 수 있도록 하고 적절한 위임체계가 설정될 수 있도록 세부적인 내용검토가 필요할 것이다.

건축행정부법은 건축물의 조성과 관련된 제반 건축행정에 관한 사항을 다루는 법으로서, 건축행정주체의 기관·조직·권한 및 그 상호관계에 관한 사항 및 건축행정주체와 국민 간의 법률관계 등 각종 행정절차에 관한 사항을 규율하는 내용으로 구성된다. 세부내용을 마련하는 데 있어서는 행정법의 중요한 6가지 원칙, 즉 비례의 원칙, 평등의 원칙, 자기구속의 원칙, 신뢰보호의 원칙, 부당결부 금지의 원칙, 신의성실의 원칙 등에 대한 고려가 필요하다.

건축물의 유지관리에 관한 법, 저탄소 녹색건축 활성화에 관한 법, 공

공건축물 조성관리에 관한 법 등은 기존 건축법에서 일부 다루고는 있지만, 여러 법에 관련 내용이 산재되어 있어 전체 면모를 알기 어려워 개선의 필요성이 있고, 현재 국가적으로 추진되고 있는 중요한 정책에 대한 추진을 보다 효율화할 필요가 있어 개선의 타당성이 있다. 그리고 초고층 건물에 관한 법, 건축문화진흥에 관한 법은 기존 건축법에서 다루고 있지는 않지만 새로이 중요하게 부각되는 부분이므로 건축법 체계에 포함한 신설을 고려할 필요가 있다. 이에 대한 상세한 설명은 다음 절에 서술하도록 한다.

## 2) 후속 법률의 제·개정

주요 선진국의 정책추진과정과 입법을 검토하면 대부분의 정책은 법률적 검토와 함께 추진되어 사회적 정당성을 입증하게 되는데 법제화된 제도적 뒷받침이 없이 실행되는 정책은 일회성으로 그칠 위험성을 가지게 되며, 이것은 불필요한 행정비용과 재정적 지출을 수반하게 된다.<sup>57)</sup>

일반적으로 법령은 정책을 담는 그릇이라고 표현되고<sup>58)</sup> 법령의 제·개정은 정책과 불가분의 관계에 있으며, 정책을 수립하면 법제화를 통해 정책의 구체적인 실행을 담보하게 된다. 즉 정책은 법제화의 과정을 통해 그 타당성과 내용에 대한 공론화 과정을 통한 검증과정을 거치게 된다고 볼 수 있다. 그리고 정책의 목표를 달성하기 위해서는 국민의 세금을 기반으로 하는 예산상 조치가 수반되거나, 국민의 권리와 자유를 직·간접적으로 제한하는 의무를 부과하는 경우가 많다. 따라서 규제입법의 중요사항은 행정규칙의 형식인 고시, 예규나 자치법규인 조례의 형식보다는 사안의 심각성과 필요성을 고려해 볼 때 적어도 법률 또는 법규명령의 형식으로 규정해야 할 필요가 있다. 이는 고시나 예규는 법규성이 없고 조례의 경우 위반에 대해 상위법에서 벌칙의 내용에 대한 구체적인 사항을 위임하지 않는 한 조례상에 실효성 확보

57) 김기표(2010), "글로벌 수준의 법제도 선진화", 「제3회 국정과제 공동세미나 자료집」, p.76.

58) 한상우(2009), "정책의 법제화", 「2009년 중앙행정기관 법제업무 담당자 법률교육자료집」, p.6.

수단을 규정하는 것은 한계가 있기 때문이다.

이러한 관점에서 살펴보면 현재 추진하고 있는 정책 사안에 따라 새로운 신규 법률의 제정 필요여부에 대한 검토가 가능할 것이다. 관련 부처와의 협의를 비롯하여 개별 법령과의 중복성이나 상충성에 대한 보다 면밀한 검토가 필요하므로 신중한 접근이 이루어져야 하지만 일차적으로 검토될 수 있는 법률 사안을 간략하게 제시하면 다음과 같다.

### ① 저탄소 녹색건축 활성화에 관한 법

저탄소 생활기반 구축과 관련하여 건물 관련 법령은 주택 등 건물부분에서의 난방효율성을 제고를 시키기 위한 각종 건축물 규제 및 가전제품의 효율성 제고라는 측면에서 강제적 정책수단의 도입 취지가 있다.<sup>59)</sup>

우리나라는 최근 들어 온실가스 감축을 위한 노력으로 녹색성장을 국가 비전으로 제시하고, 경제, 사회, 도시 등 전 분야에 걸쳐 온실가스 감축을 위한 노력을 추진 중에 있다. 우리나라는 교토의정서 상 비의무감축국이나, 선진개도국으로서 감축목표를 자발적으로 제시하였다.<sup>60)</sup> 국제사회는 우리나라가 선진국대열에 편입하거나 OECD 회원국으로서 중국, 인도 등과 차별화된 감축행동을 요구할 것으로 예측되며, 이에 우리나라는 국제사회에서 개도국이 참여 가능한 “국가 적정 감축행동 (Nationally Appropriate Mitigation Actions, NAMAs)” 등록부를 제안하는 등 글로벌 리더십을 발휘할 계획을 추진하고 있다.

이러한 여건변화에 따라 건축물과 도시공간에서의 온실가스 감축 필요성은 절대적인 것이라 할 수 있다.<sup>61)</sup> 건축물은 국가 온실가스 배출량의 25%

59) 한상운(2009), "저탄소 녹색성장의 구현과 생활기반구축을 위한 관련 법제의 대응: 건물부분의 에너지 효율성을 중심으로", 『(최신)외국법제정보 통권』 제36호, pp.202~223.

60) 녹색성장위원회(2009), “국가 온실가스 중기(2020년) 감축목표의 설정방안”, 『제6차 녹색성장위원회 보고대회』 .

이상을 차지 녹색건축물 보급을 통한 온실가스 감축여력이 큰 분야이며, '08년 기준으로 건축물 부문의 에너지소비량은 국가 전체의 22.2%를 차지하고 있으며 건축물 전체 에너지사용량 중 가정에서의 소비가 53%를 차지하며, 상업 37%, 공공·기타 10% 순으로 분포한다.

건물분야 에너지소비 비중은 영국 39.5%, 일본 33.2%, OECD 평균 36%로서 우리나라도 삶의 질 향상 및 건축물 수의 증가 등으로 인해 건축물의 에너지소비량은 지속적으로 증가할 것으로 예측된다. 주거에서의 에너지소비증가율을 살펴보면, 연평균증가율('00~'06, %) 기준으로 한국은 3.9으로 일본 -0.2, 독일 0.0, 미국 -1.6의 선진국에 비해 높은 편이다. 경제가 성장함에 따라 건축물은 에너지소비 증가요인으로 보다 크게 작용할 것으로 예상되고 이에 상응하여 저탄소형 녹색건축물 보급을 통해 건축물의 미래 에너지 수요를 원천적으로 저감하는 것이 필요하다.

건축법에서 저탄소 녹색성장과 직접적으로 관련되는 사항은 제 65조 '친환경건축물의 인증'에서 친환경건축물 인증제도 근거를 마련하고 있으며, 제 66조 '건축물의 에너지이용과 폐자재 활용'에서는 "국토해양부 장관은 지식경제부장관이나 환경부장관과 협의하여 건축물에 관한 효율적인 에너지이용을 위한 종합대책을 수립 시행하여야 한다."라고 명시하고 있으며, 제 66조의 2항에서는 '건축물의 에너지 효율등급 인증'에 대하여 규정하고 있다. 가장 최근의 법률 개정인 제 66조 2항은 초고유가 시대와 기후변화협약에 대응하기 위해 에너지 절약형 건축물의 확대·보급을 목적으로 개정<sup>62)</sup>되었지만 저탄소 녹색성장 기본법 제정 이전에 만들어진 것으로 저탄소 녹색건축물 활성화를 위한 정책목표와는 상당한 괴리가 있다고 볼 수 있다.

---

61) 국토해양부(2009), 「녹색도시, 건축물 활성화 방안」, 한국개발연구원 경제정보센터. / 국토연구원, 서울시정개발연구원, 인천발전연구원, 강원발전연구원(2010), 「저탄소 녹색성장지향형 도시계획 수립방안 토론회 발표자료집」, 국토해양부, pp.10~13.에서 부분 발췌함.

62) 법제처(2009), "2009. 2. 6 건축법 개정이유".

[표 6-2] 건축법의 친환경 관련 규정

건축법	65조 친환경 건축물의 인증	친환경건축물의 인증에 관한 규칙 (국토해양부령 제 244호, 2010.5.17)
		친환경건축물 인증기준 (국토해양부 고시 제 2010-301호, 2010.5.17)
	66조 건축물의 에너지 이용과 폐자재 활용	건축물의 에너지 절약 설계기준 (국토해양부 고시 제 2010-371호, 2010.6.8)
		건축물의 설비기준에 관한 규칙 (개정 2009.12.31) 제21조 건축물의 열손실방지 제22조 에너지절약계획서의 제출
66조 2항 건축물의 에너지효율등급 인정(2009. 2.26신설)	건축물의에너지절약설계기준 개정고시 (국토해양부 고시 제 2010-348호, 2010.6.10)	

이외에도 저탄소 녹색건물에 대한 기본 이념은 녹색성장 기본법에 있으며, 에너지이용 합리화법에서<sup>63)</sup> 건축물 및 건축설비 기자재와 관련하여 에너지사용계획 검토, 세제 및 금융지원, 고효율에너지기자재의 인증, 에너지절약 전문기업의 지원 등의 내용을 규정하고 있다.

[표 6-3] 건축물 관련 에너지이용합리화법 규정

법 조항	내 용
제11조 (에너지사용계획의 검토 등)	에너지사용계획의 검토를 통해 온실가스의 배출노력이 부족할 경우 시행명령을 내릴 수 있다
제14조 (금융세제상의 지원)	다음 각 항의 에너지절약형 투자, 에너지절약형 기자재의 제조, 설치, 시공 그 밖의 에너지이용합리화와 이를 통한 온실가스 배출의 감축에 관한 사업에 대하여 금융, 세제상의 지원을 할 수 있다 1. 노후 보일러 및 산업용요로 등 에너지다소비 설비의 대체 2. 집단에너지사업, 열병합발전사업, 폐열이용사업과 대체연료사용을 위한 시설 및 기기류의 설치 3. 그 밖에 지식경제부 장관이 인정하는 에너지절약형 시설 투자, 기자재의 제조설치시공사업

63) 환경부(2009), 「건축물 부문의 기후변화 대응방안 연구」, 환경부, pp.65~66.

법 조항	내 용
제22조 (고효율에너지기자재의 인증 등)	산업자원부 장관은 에너지이용의 효율성이 높아 보급을 촉진할 필요가 있는 에너지사용기자재를 고효율에너지기자재의 인증표시를 하게 할 수 있다. 동법 6항에서는 고효율에너지기자재의 보급 촉진이 필요하다고 인정하는 경우 고효율에너지기자재를 우선적으로 구매하거나 공장, 사업장 및 집단주택단지 등에 대하여 고효율 에너지기자재의 설치 또는 사용을 장려할 수 있다
제25조 (에너지절약전문기업의 지원)	정부는 지식경제부장관에게 등록된 자가 에너지절약사업과 이를 통한 온실가스의 배출을 줄이는 사업을 하는데 필요한 지원을 할 수 있다. 1. 에너지사용시설의 에너지절약을 위한 관리용역사업 2. 에너지절약형 시설투자에 관한 사업 3. 신에너지 및 재생에너지원의 개발 및 보급사업 4. 에너지절약형 시설 및 기자재의 연구개발 사업
제31조 (에너지다소비업자의 신고 등)	연간 에너지사용량의 합계가 2,000Toe 이상인 건물은 매년 1월 31일까지 에너지사용시설이 있는 지역을 관할하는 시도지사에게 신고하여야 한다
제32조 (에너지진단 등)	에너지다소비업자는 3년 이상 범위에서 대통령령이 정하는 기간마다 에너지의 효율적 사용여부에 대한 진단을 받아야 한다. 아파트 및 발전소는 제외한다

신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법에서는 국가기관, 지방자치단체 및 정부투자기관의 신축건물에 대하여 대체에너지이용을 의무화하고, 대체에너지설비 인증제도를 규정하고 있다. 2010년 4월부터는 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 건축물을 소유한 자는 그 건축물에 대하여 지식경제부장관이 지정하는 기관으로부터 총에너지사용량의 일정 비율 이상을 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지를 사용한다는 신재생에너지 이용 건축물인증을 받아야 하고, 공급자도 발전량의 일정량 이상을 의무적으로 신재생에너지를 이용하여 공급하도록 의무화하고 있다.

주택법 제21조 2 [주택성능등급의 표시]에서는 사업주체가 대통령령이 정하는 호수 이상의 주택을 공급하고자 하는 때에는 국토해양부장관이 지정하는 주택성능등급 인정기관으로부터 주택의 성능에 대한 등급을 인정받아 이를 입주자 모집 공고안에 표시하도록 하고 있다.

그리고 별도로 지자체 단위에서 친환경 건축기준을 만들어 시행하고 있

다. 서울시의 경우 서울시의 건축물 에너지 소비로 인하여 전체 온실가스 배출량의 43.2%가 건축물에서 배출되고 있다(서울특별시 2007기준). 이에 서울시는 건축물 에너지 절감을 통한 온실가스 저감을 위하여 지난 2007년에 ‘서울특별시 친환경 건축 기준’을 마련하였으며, 2020년까지 서울시의 건물부문 온실가스 200만 tCO<sub>2</sub>eq 감축을 목표로 하였다. 신축 공공건축물은 신재생에너지 시설 설치에 표준건축공사비의 5% 이상(공동주택의 경우 1% 이상)을 투자해야 하며, 서울시(SH공사)가 건설하는 모든 공동주택은 국토해양부장관이 정하는 ‘주택성능등급 인정 및 관리기준’에 의한 주택성능 등급평가를 의무화하고 있다.

기존 건축물에 대하여는 건축물 용도별로 연간 에너지사용량 기준을 적용하고 에너지 절감률에 따라 등급을 나누도록 하고 있으며, 공공 건축물의 경우 직전 2개년도의 에너지 사용량을 기준으로 에너지절약 목표를 부여한다. 에너지원단위 기준이 정해지기 전까지는 건물부문은 직전 2개년도 대비 매년 2%, 시설물은 매년 3%의 에너지사용량 절약목표를 달성하도록 하고 있으며, 연간 에너지사용량이 100TOE 이상일 경우 5년마다 에너지 진단을 받아야 한다. 민간 건축물의 경우에는 연간 에너지사용량이 500TOE 이상일 경우 5년마다 에너지 진단을 받도록 권장하였으며, 진단결과 ‘건물 에너지 합리화 사업’을 통한 효과가 클 것으로 기대 될 경우 참여를 권장하도록 하고 있다.

그리고 중앙정부 차원에서 추진되고 있는 저탄소 녹색도시 관련 정책은 녹색성장기본법을 기초로 녹색성장위원회를 비롯한 국토해양부, 환경부 등 중앙정부 부처별로 다양하게 시행되고 있다.<sup>64)</sup>

---

64) 유광흠 외(2009), 「친환경 근린개발을 위한 도시설계 기법연구」, 건축도시공간연구소, pp.22~23.

[표 6-4] 저탄소 녹색도시·건축 국내 정책 동향

구 분	주요내용
녹색성장 위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10개 정책 27개 세부사업 추진</li> <li>• 국토공간의 녹색화: 탄소제로(Carbon-Free) 도시 조성사업, 그린오피스, 그린홈 프로젝트 및 공항, 항만 녹색화, 대중교통 비중 강화, 도시광업(Urban Mining) 활성화, 4대강 살리기</li> <li>• 녹색기술, 산업의 신성장동력화: 녹색기술 글로벌 경쟁력 조기 확보, 그린홈 개발 및 차세대 녹색기술, 산업클러스터 구축 등</li> <li>• 녹색성장기본법 제정</li> </ul>
국토 해양부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8개 정책 25개 세부사업 추진</li> <li>• 녹색성장 도시기반 조성: 그린홈 200만호 공급, Compact City 개발, 도시공원 확충, 도시철도·경량전철 확충</li> <li>• 녹색성장 기반 강화: 경부·호남고속철도 조기 개통, 연안화물선에 대한 항만 시설 사용료 감면, Green Port 구축 기본계획 수립, 전기자동차 상용화 기반 마련, 대중교통 전용지구(Transit Mall) 조성 등</li> </ul>
환경부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12개 정책 22개 세부사업 추진</li> <li>• 국토와 도시, 건축 및 교통까지 개조: Compact City형 저탄소 공간구조 지향, 그린하이웨이 정착, 대중교통수단 및 자전거도로 확대, 그린카 상용화, 그린홈·그린빌딩 확대</li> <li>• 새로운 일자리(Green Job) 창출: 신재생에너지 산업을 통한 일자리 창출 등</li> </ul>
지식 경제부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7개 정책 25개 세부사업 추진</li> <li>• 기후변화 적응대책 추진: 저탄소 녹색교통체계 구축사업, 녹색소비 촉진 및 실천운동 추진, 수송·가정 등 부문별 에너지 효율 향상, 국내외 산림조성 및 한반도 녹지화</li> <li>• 녹색산업 육성: 녹색에너지 산업(신재생에너지), 녹색기후 환경산업(기상, 재 활용), 녹색국토해양산업(물산업, 그린홈, 그린빌딩) 등</li> </ul>
행정 안전부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9개 정책 17개 세부사업 추진</li> <li>• 국토와 도시, 건축 및 교통까지 개조: U-Green 도시 구현, 공공청사 건축시 옥상녹지 확보 권고, 자전거이용 활성화, 4대강살리기 지원 강화</li> <li>• 온실가스 줄이는 저탄소 정책: 정부청사 그린빌딩화, 공공차량 10부제 및 업무용 택시제도, 정보차원 통합을 통한전력절감 등 그린 IT 추진 등</li> </ul>

이러한 여러 법에 산재되어 있는 저탄소 녹색건축 관련 내용은 통일된 추진을 어렵게 만들고 있어 통합개편의 필요성이 크다고 할 수 있고, 또한 정부차원에서 추진되고 있는 저탄소 녹색건축에 대한 정책수요에 대응하는 측면에서도 새롭게 개정되어야 한다.

그리고 새롭게 개정되는 내용에는 구체적 제도 개선사항으로서 그린홈·그린빌딩에 대한 금융·세제 지원 추진 및 에너지 효율을 높이기 위한 설

계기준 및 건물 단열성능기준을 강화하는 것이다. 이에 대해 단위면적당 에너지사용량을 허가기준으로 하는 에너지소비 총량제 도입도 고려할 필요가 있으며, 차후 민간기업의 참여를 통한 공공시설 에너지 관리의 효율화를 촉진시킬 필요가 있다. 또한 신규 물품 취득시 에너지 절감제품 사용 의무화를 추진하고, 선진형 에너지절약 설계기준이 반영된 공공시설물의 확대가 요구된다.

기후에 대응하기 위한 수단으로서 가장 강력하고 구속력 있는 것은 법적 근거에 따른 규제수단의 구비인데 기존의 환경 관련 규제, 특히 경제적 측면에 민감한 규제들은 집행기관과 기업 등 규제대상자와의 갈등을 고려하여 경제적 유인수단으로 치우치는 경향이 있었다. 그러나 기후대응과 관련된 산업구조의 재편을 수반하는 규제에 있어서는, 특히 에너지 효율성 제고를 위한 기술혁신은 경제적 유인 수단과 더불어 강력한 법적 규제가 동반될 필요가 있다고 보인다. 즉 구속력 있는 국가감축목표를 설정하고, 에너지최저효율 및 건축에너지설계기준 등은 법적 의무화하고, 기업과의 자발적 협약이나 수요관리 측면은 경제적 유인수단을 접목시키고, 사업자의 에너지 사용량 법정보고 등의 구체적 행정규제가 수반되어야 한다.<sup>65)</sup>

이러한 제도의 궁극적인 목적은 환경을 고려한 건축물이 건축될 수 있도록 유도하고 친환경 건축물이 평가되는 시장의 형성과 새로운 환경 기술의 개발을 촉진하는 것이다. 따라서 세부내용을 정하는데 있어서는 신중한 접근이 필요할 것이다.

## ② 건축물 유지관리에 관한 법

그동안 국민의 기본적인 삶을 시급히 해결해야 했기에 건축물은 거주 개념으로 수요충족만을 만족시키는 물량공급차원에서 1970년대 고도경제성장이 이후 양적으로 급격하게 팽창하였고, 그 상당수가 건축연한의 경과와 함께

---

65) 김창섭(2009), “온실가스 감축목표 설정과 녹색 일자리 창출방안”, 기후변화센터 창립1주년 기념 기후변화 대토론회, p.45.

노후화 과정에 있다고 할 수 있다. 현재의 건축물 현황을 보면 우리나라의 건축물 현황 중 전체 약 600만동 중 20년 이상 경과된 건축물이 약 60%를 차지하고 있으며, 특히 용도별로는 주거용 건축물이 433만동(73%)을 차지하고, 그중 20년 이상인 주거용 건축물이 약 300만동에 이르고 있어 주택의 내구년수를 30년으로 가정할 경우 30년이 경과되는 시점인 2010년을 전후해 약 300만동의 주거용 건축물에 대한 슬럼화, 안전성 확보, 대체 주거공간의 마련 등 재고건축물의 노후화에 따른 중장기적인 유지관리 계획이 시급히 수립, 시행하여야 한다.<sup>66)</sup>

이러한 건축물들의 상태는 시간의 경과와 함께 기능의 저하(Deterioration) 혹은 노후화되어 가고 있으며, 기능 저하를 예방하기 위한 유지관리(Maintenance)에 대한 노력이 미비했던 과거 20~30년 전 건물들은 현재 지속적인 유지 관리를 한다고 하여도 건축물의 디자인 관리는커녕 건축물의 기능저하와 노후화를 피할 수 없다.<sup>67)</sup>

건축물의 유지관리와 관련하여 건축법에서 규정한 주요 사항은 다음과 같다.

[표 6-5] 건축법에 의한 건축물 유지관리 주요사항

유지관리 주요사항	건축법	내 용
건축물의 유지관리	법 제35조 령 제23조 규칙 제23조	• 건축물의 소유자 또는 관리자는 1년에 1회 이상 정기점검을 실시하여 건축물, 대지 및 건축설비가 각 규정에 적합하도록 유지·관리해야 함
건축지도원	법 제37조 령 제24조	• 건축물을 적법하게 유지·관리하도록 지도하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축지도원을 지정할 수 있음
위반 건축물에 대한 조치	법 제79조 령 제114조 령 제115조	• 허가권자는 건축물 변경 시 규정에 위반할 경우 허가 또는 승인 취소, 사용금지, 사용제한 등 기타 필요한 조치를 명할 수 있음
이행강제금	법 제80조	• 허가권자는 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령

66) 건설교통부, 한국시설안전기술공단(2005), 「건축물의 안전성능평가제도 도입 및 평가기준에 관한 연구」, 한국시설안전기술공단, p.13.

67) 윤효진 외1(2009), "외국의 유지관리 제도 비교분석을 통한 국내 건축물 유지관리 개선 방안 연구", 「한국 건축·인테리어 디지털 디자인 학회 논문」, v.9(2), p.13.

유지관리 주요사항	건축법	내 용
	령 제115조의2	을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여 이행강제금을 부과함

※ 출처 : 이종정 외(2010), 「건축물 생애관리 시스템 및 매뉴얼 마련 연구」, 서울특별시, p.29.

그리고 건물에너지 관련 법률 및 정책현황을 살펴보면 주로 국토해양부, 지식경제부, 환경부 등이 관계되어 있다.

[표 6-6] 건물에너지관련 법률 및 정책 현황

구 분	주관부서		
	국토해양부	지식경제부	환경부
건축 자재	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건설기술관리법」</li> <li>· 시공 평가시 건설폐자재 사용이 20% 초과시 가산점 부여</li> <li>· 「건축법」</li> <li>· 건설 폐자재의 골조공사 사용 비율에 따라 용적율 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「환경친화적 산업구조로의 전환촉진에 관한 법률」</li> <li>· 생산공정의 친환경화</li> <li>· 환경친화적 제품개발</li> <li>· 생산공정에서의 온실가스저감</li> <li>· 「에너지이용합리화법」</li> <li>· 설비기자재의 에너지효율 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「자원의절약과 재활용 촉진에 관한 법률」</li> <li>· 건설공사시 자원절약과 재활용에 대한 사업자의 책무 규정</li> </ul>
건축 설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법」</li> <li>· 열손실방지 규정</li> <li>· 일정규모 이상 건축물의 에너지절약 설계기준적용 및 절약계획 제출</li> <li>· 에너지 절약적 건축물에 대한 용적률 등 건축기준 완화</li> <li>· 친환경건축물인증제도 (환경부와 공동시행)</li> <li>· 공동주택의 환기설비 기준(상시 0.7회 환기 유지 의무화)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「에너지이용합리화법」</li> <li>· 일정규모 이상 단지 개발 시 에너지사용 계획서 제출</li> <li>· 공공건축물 고효율에너지 기자재 사용 의무화</li> <li>· 「환경친화적 산업구조로의 전환촉진에 관한 법률」</li> <li>· 에너지사용계획서 제출시 온실가스저감방안 권고</li> <li>· 건물에너지효율등급인증(고시)</li> <li>· 공공발주 건축물 신재생에너지 이용의무화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「자원의절약과 재활용 촉진에 관한 법률」</li> <li>· 공동주택의 불박이장 등 수납공간 설치권고</li> <li>· 「수도법」</li> <li>· 중수도설치, 절수설비 등에 관한 규정</li> <li>· 친환경건축물인증제도 (국토해양부와 공동시행)</li> </ul>
건축 시공	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건축법」</li> <li>· 제반에너지 관련 사항에 대한 감리 및 확인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건물에너지효율등급인증(준공후본인증)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」</li> <li>· 순환폐재의 사용의무</li> <li>· 건설폐기물의 처리 대책</li> </ul>

구분	주관부서		
	국토해양부	지식경제부	환경부
			수립
건축 운용	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법」</li> <li>건축물의 적합한 관리에 대해 명시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「에너지이용합리화법」</li> <li>건물에너지관리 기준</li> <li>에너지사용실적의 보고</li> <li>에너지관리진단의 실시</li> <li>목표원단위이행 권고</li> <li>ESCO, 단열개수 지원 등</li> </ul>	-
건물 해체	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」</li> <li>건설폐기물의 친환경적 처리</li> </ul>
비고	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 설계 및 시공 시의 에너지와 환경문제에 대한 사항</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 관련 자재 및 설비의 효율관리 및 운용 시의 에너지 사용관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 관련 자원의 절약 및 재활용 촉진</li> </ul>

※ 출처 : 이종정 외(2010), 「건축물 생애관리 시스템 및 매뉴얼 마련 연구」, 서울특별시, p.43.

건축물 생애관리가 구체적으로 실현되기 위해서는 산재되어 있는 관계 법률을 통합하여 실행을 위한 근거법이 마련되는 것이 효과적이라 판단된다.

### ③ 공공건축물 조성에 관한 법

국회에 제출된 「2009년도 세입·세출예산안 사업별 설명서」에서 중앙 행정기관의 공공건축물 예산 현황을 살펴보면, 전체 공공건축물 예산 현황은 약 3.4조원인 것으로 나타났다.<sup>68)</sup> 공공건축물은 공공의 예산으로 중앙정부 및 지방자치단체에 의해 건립되는 것으로, 기획·발주, 입찰·계약, 건설생산, 유지관리 등의 여러 단계를 거치게 되며, 각 단계별로 다양한 법률의 적용을 받게 된다. 단계별 적용되는 관련 법률은 다음과 같다.

68) 이상민 외(2009), 「공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구\_중앙정부가 발주하는 공공건축물을 중심으로」, 건축도시공간연구소, p.44.

[표 6-7] 건설단계별 관련 법률

구분	기획·발주	입찰·계약	건설생산	유지관리
국가기관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가재정법</li> <li>• 건설기술관리법 (국토해양부)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 (기획재정부)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설산업기본법</li> <li>• 건설기술관리법 (국토해양부)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설물 안전관리에 관한 특별법 (국토해양부)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 (기획재정부)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 회계예규</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 하도급 거래 공정화에 관한 법률 (공정거래위원회)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설기술관리법 (국토해양부)</li> <li>※ 사후평가지침</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조달사업에 관한 법률 (기획재정부)</li> <li>• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (국토해양부)</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법, 건축사법 (국토해양부)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설산업기본법 (국토해양부)</li> <li>※ 하자담보기간</li> </ul>

※ 출처 : 행정안전부 정부청사관리소(2009), 「정부청사 건립 실무편람」, p.10., 이상민 외(2009), 「공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.50. 재인용

이러한 과정은 사업별 특성이 반영되지 않고 토목공사나 건축공사에 동일하게 적용되는 절차로서 공공건축물이 가져야 하는 종합적 성능을 구현하는데 제약조건으로 작용하게 된다.

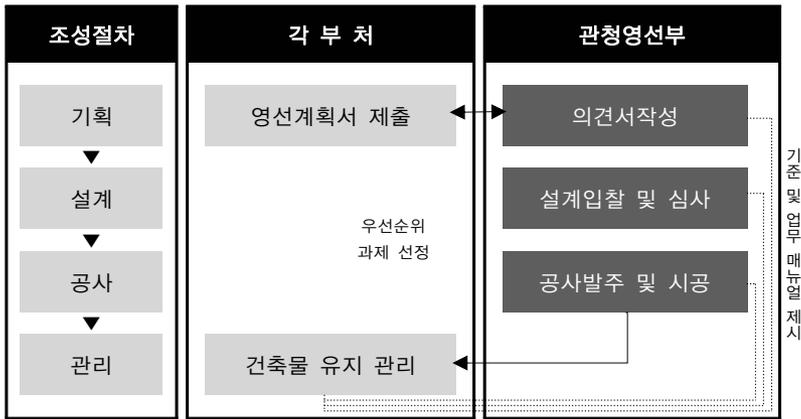
또한 건설공사 조성단계별 관련 법규 및 지침을 살펴보면 총 103가지 법규 및 지침이 관계되어 있다. 따라서 공공건축물 관련 담당자가 업무를 이해하는 것은 대단히 어려운 일이 되고 있다. 그나마도 이러한 업무를 담당하여야 하는 조직 구성과 관련하여 과 단위 이상의 조직을 운영하고 있는 기관은 조사범위 전체 40개 기관 중 7개(17.5%)에 불과하여 전문인력의 확보가 상당히 미흡한 실정이다.<sup>69)</sup>

이러한 관점에서 살펴본다면, 공공건축물 조성 및 유지관리를 일관되게 수행할 수 있도록 하는 법률 체계의 정비는 일정 정도 타당성을 지닌다고 볼 수 있고, 또한 체계정비 과정에서 공공건축물 조성과정을 통합지원할 수 있는 전문화된 조직의 구성을 고려하는 것 또한 바람직한 방향으로 생각된다. 이러한 공공건축물 조성과 관련하여 법률 제정 및 전문조직의 구성 사례는 일본

69) 이상민 외(2009), 「공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구\_중앙정부가 발주하는 공공건축물을 중심으로」, 건축도시공간연구소, p.47.

의 ‘관공서 시설의 건설 등에 관한 법률’과 동법에 의한 관청영선부가 참고가 가능할 것이다.

일본 국토교통성 관청영선부는 ‘관공청 시설의 건설 등에 관한 법률’에 근거하여 설치된 공공건축 총괄관리 기관으로서, 국가 기관의 사무를 처리하기 위한 시설, 교육 문화 사회 복지 시설 등 관청 시설, 국가 성(省), 청(庁)이 소유하고 있는 건축물을 관리하고 있다. 관청영선부의 주요 업무는 각 부처의 공공건축에 대한 계획서를 받고 기준에 따라 의견서를 작성하며, 설계업체를 등록하고 설계업체 선정 및 심사를 수행하며, 사용기관과의 협의를 거쳐 공사를 발주하는 업무를 수행하고 있다. 준공 후 사용방법 교육 및 유지관리 등과 관련된 업무 수행 및 관청 시설의 위치, 규모, 구조 등에 대한 기준 마련, 업무 프로세스의 기술지도, 지침 하달 등을 하고 각 기관 책임자의 교육을 실시하고 있으며 그밖에 기존 청사 실태조사 실시, 장기 영선계획 작성 등을 실시하고 있다.<sup>70)</sup>



[그림 6-4] 일본 공공건축물 조성 프로세스

70) 이상민 외(2009), 「공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구\_중앙정부가 발주하는 공공건축물을 중심으로」, 건축도시공간연구소, pp.86~87.

[표 6-8] 공공건축 조성 단계별 관련 법규 및 지침

기획단계	건설기술관리법, 건설산업기본법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 군사기지 및 군사시설 보호법, 기술개발촉진법, 농지법, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 문화예술진흥법, 문화재보호법, 산지관리법, 수도권정비계획법, 총사업비관리지침
설계단계	건축법, 경관법, 건축사법, 공중화장실 등에 관한 법률, 다중이용시설 등의 실내공기질관리법, 사도법, 소방시설공사업법, 수도법, 승강기시설 안전관리법, 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법, 에너지이용 합리화법, 위험물안전관리법, 장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률, 전기공사업법, 전기사업법, 전기용품안전관리법, 전기통신기본법, 전기통신사업법, 전기통신설비의 기술기준에 관한 규칙, 정보통신공사업법, 주차장법, 지하수법, 하수도법, 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙, 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙, 건축물의 구조기준 등에 관한규칙, 예산편성지침 및 기금운영계획안 작성지침, 공공발주 사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준, 건축설계경기운영지침, 한국건축설계경기기준, 공공건축설계자 선정 및 사업수행능력평가기준, 입찰참가자격사전심사요령, 일괄입찰 등에 의한 낙찰자 결정기준, 건설기술개발 및 관리 등에 관한 운영규정, 설계감리업무 수행지침, 설계감리대가기준, 설계감리등 용역 손해배상보험 또는 공제업무 요령, 기본설계등에 관한 세부시행기준, 설계의 경제성등 검토에 관한 시행지침, 교통영향평가지침, 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침, 지능형 건축물인증제도 세부 시행지침, 생애주기비용 분석 및 평가요령
공사단계	건설근로자의 고용개선등에 관한 법률, 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률, 근로기준법, 산업안전보건법, 산업표준화법, 소음·진동규제법, 폐기물관리법, 책임감리업무수행지침서, 건설공사 감리대가기준, 감리전문회사 사업수행능력 세부평가기준, 시공감리업무 수행지침서, 건축감리업무 수행지침서, 전면책임감리용역평가 시행지침, 건설공사감리보고서 작성지침, 건설공사 안전점검지침, 건설공사안전점검종합보고서 작성 및 관리지침, 건설공사 안전점검 대가 산정기준, 건설공사 발주자의 현장점검, 조치요령, 안전점검 및 정밀안전진단 대가기준, 시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 지침, 형량도 향상을 위한 건설현장 등 점검자 행동요령, 공사현장 단속, 검실명제 세부시행지침, 건설공사 감독자 업무지침, 레미콘, 아스콘 품질관리지침, 건설공사감독자 업무지침
계약단계	국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 국가재정법, 국고관리법, 조달사업에 관한 법률, 특정물품등의 조달에 관한 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 물품관리법, 하도급거래 공정화에 관한 법률, 회계관계직원등의 책임에관한법률, 정부입찰·계약 집행기준, 수입 및 지출 등에 관한 회계예규, 예정가격 작성기준, 입찰참가자격심사요령, 적격심사기준, 협상에 의한 계약체결 기준, 공동계약 운용요령, 계약의 일반조건 및 특수조건(공사·용역·물품), 최저가낙찰제의 입찰금액 적정성 심사기준
사후평가 및 유지관리	소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률, 수도시설의 청소 및 위생관리 등에 관한 규칙, 시설물의 안전관리에 관한 특별법, 건설공사 사후평가 시행지침, 부실벌점제도 운영요령

※ 출처: 행정안전부 정부청사관리소(2009), 「정부청사 건립 실무편람」, p.114., 이상민 외 (2009), 「공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.57. 재인용

#### ④ 초고층 건축물에 관한 법

도시화의 진전에 따라 토지이용의 효율성에 대한 요구와 과학기술의 발전에 따라 초고층 건축물에 대한 관심이 증대하고 있다. 초고층 건축물은 도시의 랜드마크로서의 역할과 더불어 지역의 정체성을 부여하며 국가간의 경제력과 건축기술력을 보여주는 상징으로 부각되고 있다. 국내에서는 초고층건축물이 업무용 건축물과 더불어 주거용 건축물로 확산되고 있다. 경제규모의 확대는 초고층 건축물에 대한 수요를 더욱 확대시킬 것으로 전망되며, 도시 고밀화 문제의 해결과 건설산업의 미래 성장동력 발굴을 위해 국토해양부에서는 2009년 4월 초고층복합빌딩 사업단을 발족하여 2014년 까지 1,486억원(민간부담금 포함)의 연구비를 투입할 예정으로 있다.<sup>71)</sup> 이는 전세계적으로 녹색도시 구현과 도시경제 활성화를 위해 컴팩트 시티(compact city) 개념을 갖는 초고층 건립에 대한 관심이 증대하고 있다는 점과 국내에서도 100층 이상의 초고층 빌딩 건립이 추진되고 있어 향후 건설시장에서 초고층이 차지하는 비중이 급격히 커질 전망에 있어 이에 대응하기 위한 조치라 할 수 있다.

그러나 현행 건축법규는 일반적으로 모든 건축물에 범용적으로 통용될 수 있는 최소한의 기준을 규정하는 내용으로 구성되지만, 초고층 건축물은 일반적인 중·저층 건축물이나 소규모 건축물과는 도시적 맥락과 환경, 건축, 안전 등 여러 가지 측면에서 차별화 된다.<sup>72)</sup> 건축법규에는 초고층 건축물에 적용할 수 있는 사항이 별도로 명시되어 있지 않으며 일반 건축물에 대한 내용을 준용하도록 되어 있어 초고층 건축물에 대해 적용하기에 적합하지 않을 뿐만 아니라 경우에 따라서는 초고층 건축물에 장애요소가 되고 있다. 따라서 건축법규 및 관련 법규의 정비가 필요하며, 초고층에서 중요한 구조안전, 피난, 방재 등 초고층에서 요구되는 특수한 사항에 대한 설계기준을 마련하는 등의 실질적인 대책이 시급하다.

71) RICON 건설동향 10-03(2010.3) 이슈.

72) 최찬환(2006), "초고층 건축물과 법적 검토", 「건축」, v.4, p.38.

초고층 건축물에 대한 법률의 내용은 구체적으로는 첫째, 초고층 건축물에 대한 용어정의가 선행되어야 한다. 법률의 대상이 되는 초고층 건축물에 대한 개념정의, 도시 건축적 위상, 요구 사항 등에 대한 정의를 내릴 필요가 있다. 둘째, 대두되는 초고층 건축물에 있어 지하층에 대한 문제로서 구조적 안정성을 확보하기 위한 지하층의 규모와 깊이에 대한 내용과 지하층 용도에 대한 문제가 규정되어야 한다. 셋째, 초고층 건축물에 있어 방재기준에 대한 중요성이 담보되어야 한다. 초고층 건축물의 규모와 높이 특성이 일반 건축물과 상이하기에 피난층의 개념과 피난 관련 내용이 보다 강화되어 규정될 필요가 있다. 넷째, 초고층 건축물의 성능향상에 관한 내용으로 승용승강기 성능기준 도입, 옥상 대공포 진지 설치에 관한 사항, 도로사선 제한, 용도지역, 외부공간의 문제 등에 관한 대안들이 마련되어야 한다.

초고층 건축물에 대한 법률을 별도로 제정하여야 하는가에 관한 사항은 현재 논의가 진행 중인 사안이기는 하지만, 현행 건축법규가 초고층 건축물이 익숙하지 않은 상황에서 만들어졌고 이에 대한 내용이 부재하다는 점을 고려하면 새로운 법률의 제정 또는 기존 건축법의 개정 등의 법제 개선 대책이 마련되어야 하는 것은 당연한 것으로 이해된다. 그리고 초고층 건축물의 공공성을 담보한다는 측면에서는 보다 실질적이고 효율적인 방안으로서 별도의 기준을 제정하는 것이 대안이 될 수 있을 것이며, 관련 분야의 심도있는 논의가 이루어지고 이를 토대로 법제 개정이 이루어질 필요가 있다.

## ⑤ 건축문화진흥에 관한 법

일반적으로 새로운 법률을 제정하는 것은 법률제정을 통하여 달성하고자 하는 정책목표가 명확하고, 각종 행정상, 재정상 시책을 구체적으로 전개할 입법정책적인 당위성이 강력하여 입법적 타당성을 가질 때 추진된다. 이러한 관점에서 건축문화진흥에 대한 정책목표의 명확성과 시급성에 대해서 보다 면밀한 분석이 요청되기는 하지만 건축기본법에서 규정하고 있는 건축문

화의 진흥에 대한 재원과 방안에 대한 내용을 세분화하고 실효성 있게 만드는 측면에서도 건축문화진흥에 관한 법률의 제정은 검토될 필요가 있다고 할 수 있을 것이다.

건축기본법은 그동안 규제위주의 건축정책에서 탈피하여 우리 건축문화의 세계화를 추진하기 위해 제정된 법으로서, 건축문화 진흥으로 국민의 건전한 삶의 영위와 복리향상에 기여하기 위해 우수한 건축물과 도시환경을 조성하는 것을 목적으로 한다. 이러한 측면에서 건축문화 진흥에 관한 법은 건축기본법의 내용을 구체화하는 법률로 볼 수 있으며, 건축문화진흥에 대한 심층적인 추진과 전개를 위한 각종 조치나 처분 등을 상세히 규정하여 추진하여야 한다. 이를 위해 산업육성 정책의 수립·집행 시스템, 산업인프라의 구축 부문, 전문인력의 양성 부문, 수요의 창출과 산업 신규진입 유인 부문, 산업의 규모화 부문 등에 대한 내용을 포함하여야 할 것이다.

그리고 추진과정에서 건축에 대한 개념과 대상주체에 대한 개념이 명확하게 정의되어야 문화진흥법 체계 정립에 대한 정당성이 확보되고, 실효성 측면도 달성할 수 있을 것이다. 이를 위해서는 전문가들과의 충분한 협의를 통하여 문화진흥의 대상을 보다 정치하게 개념적으로 정리할 필요가 있으며, 활동주체의 범위에 대해서도 명확하게 정리하는 것이 필요하다.

## 제7장 결론

건축법은 구조·설계·시공 등 광범위한 요소들로 구성되며, 그 특성상 국민의 생명·신체·재산의 안전에 지대한 영향을 미치고 있고, 건축행위와 관련 제반 행위의 모범성격을 가지고 있다. 또한 지역법(Zoning code), 주거법(Housing code), 공작물법(Structure code) 등이 혼합되어 하나의 형태를 가지고 있으며, 건축의 규모·내용·방법 등 건축을 둘러싼 환경과 제반 사항이 다양하게 변화함에 따라 규율대상도 매우 다양하고 세부적·기술적·가변적 사항을 다수 규정하고 있어 고도의 전문지식에 의해 판단해야 하는 전문적 영역의 기술법에 속한다. 또한 행정법 각론에 속하는 경찰법적인 성격으로 일정한 요건이나 기준을 설정하여 국민의 자유를 제한하는 대표적인 ‘규제 행정법’의 성격을 가지고 있다.

일반적으로 사회제도의 기반인 법률은 시대의 흐름을 반영함으로써 목적과 역할에 부합되게 실행되고, 사회적 변화와 요구를 수용하며 공익적 목적을 달성하기 위한 제도적 장치로서 헌법의 내용을 구체화·현실화하는 기능을 수행한다.

그러나 건축법의 현황을 살펴보면 건축법은 1934년 제정된 조선시가지

계획령에 근거하여 1962년 제정된 이래 부분적인 개정이 누적된 대표적인 구법 사례로 볼 수 있다. 건축법은 법규범으로서의 성격과 기능이 모호하여 법률이 국민과의 관계에서 가져야 하는 이해가능성과 친숙성이 미흡하며, 법집행자의 운용상의 혼란을 초래하여 사회적 비용의 증가를 유발하고 있다. 또한 내용적으로도 허가절차 등 행정행위에 관한 사항과 구조·방화·내화 등 건축기준에 대한 내용이 혼재되어 있고, 세부조항도 관련 법과 연계가 부족하며, 건축 관련 법령들과의 체계적 통일성이나 상호연관성에 대한 고려없이 점증적으로 누적되어 복잡하고 개별적이어서 정합성이나 상호연관성을 가지지 못한 상태이다.

이러한 관점에서 본 연구는 새로운 시대와 여건에 부합하기 위해 건축법의 역할 및 위상을 재정립하고 이에 따른 건축법의 체계를 정비하기 위한 기본방향 제시를 목적으로 수행된 정책연구이다. 이를 위해 건축법의 특성 및 개정연혁 등에 대한 고찰, 국내 법률 체계정비 사례분석, 해외 건축법제 분석 등을 실시하고, 이들을 종합적으로 검토하여 건축법 체계를 정비하기 위한 기본방향을 제시하였다.

우선 건축법 체계정비를 위한 기본적인 원칙을 살펴보면, 첫째, 국민과의 관계에 있어 이해가능성을 제고하여 법률에 보다 친숙하게 할 수 있도록 성격과 기능을 명확히 하고, 그에 따른 지침을 제공하도록 개선하는 것을 필요로 한다. 둘째, 법 집행자 측면에서 법제도를 통해 달성하고자 하는 정책목표를 분명히 하고 이를 적절히 법제화할 수 있도록 하여야 하며, 셋째, 법령 체계에 따라 규범의 내용이 적절하게 구성되어야 하며, 넷째, 국제기준에 적합한 보편적 타당성을 가지도록 개선되어야 할 것이다.

본 연구에서 도출된 건축법 체계정비를 위한 기본방향은 다음과 같이 제시할 수 있다.

- 건축법의 분법화 고려
- 건축관계의 모범으로서의 역할과 기능수행의 충실을 위해서는 건축법의

내용을 그 기능과 성격에 따라 적절하게 분법하여 사회자산 및 문화자산으로서 가치 있는 건축과 그를 위한 관련 정책을 유도하는 한편 소비자, 이용자, 건축주, 전문가 등의 합의형성을 위한 명실상부한 입법체계를 마련하고, 건축물 내외의 각 부분에 대한 그 구조·설비 등의 기준을 규정한 실체법을 별도로 마련하는 방안을 검토할 필요가 있다.

- 하위규범의 체계정비

현행 건축법의 위임을 받아 하위법령에서 규정되고 있는 각종 건축구조·설비 등과 관련한 기술기준 등을 전면적으로 개선하여, 수범자인 국민의 입장에서 건축 관련 하위 법령에서가 아니라 법률을 통해서 입법자의 의도를 인지하고 이에 기초하여 자신의 행동을 계획하고 조정할 수 있도록 하는 법체계의 정비가 필요하다.

- 규제사항의 재검토

건축의 사회적 의미와 기능이 달라지고 있는 시점에서 공익을 실현하기 위하여 적용되는 구체적인 수단은 그 목적이 정당해야 하며 법치국가적 요청인 비례의 원칙에 합치해야 할 것이다. 또한 입법자가 비례의 원칙에 부합하게 합헌적으로 규제를 행하기 위해서는 규제체계를 전환하거나 규제를 완화할 수 있는 제도를 보완하는 등 재산권의 침해와 공익간의 비례성을 다시 회복할 수 있는 길을 모색하여야 할 것이다.

- 국가와 지방자치단체와의 역할과 임무의 재구축

건축법규는 국민의 생명, 신체 및 재산과 밀접한 관련성을 가지므로 폭넓은 국가적 규제와 관리가 가능하나, 지방자치단체가 공익상 목적이나 각 지방의 사회·경제적 여건 등 제반사정을 종합적으로 고려하여 건축행정을 수행할 수 있도록 일정 정도의 광범위한 재량권이 인정될 수 있다. 그러한 경우 오히려 지역경제의 균형적 발전도 도모되면서 당해 국민의 이익도 도모될 수 있다는 점 등을 고려할 때 조례에서 위임의 폭도 재설정되어야 할 것이다.

- 성능중심으로의 규정 전환

성능중심의 기준 도입은 선택의 다양성 확보, 사용자와 발주자의 편의 극대화, 설계의 유연성 보장, 중장기 생애주기 성능 및 비용 고려가 가능한 점 등 여러 장점으로 인해 전 세계에서 지속적으로 강화되고 있다. 향후 건축법 개정 논의에 있어서는 성능중심의 건축기준 활성화를 위한 개편이 건축법 체계정비에 있어서 중요한 요인으로 고려되어야 할 것이다.

본 연구에서는 건축법 체계정비 대안으로 건축기본법 체계를 중심으로 하여 건축 관련 법제를 개편할 것을 제안하였다. 최근 들어 기본법의 제정이 대폭 증가하고 있는 추세이며, 이러한 배경에는 헌법에 대한 관심과 중요성이 증대되면서 헌법이념을 구체적으로 구현할 수 있는 법체계를 정비하려는 움직임도 있고, 개별 법률의 제·개정에 따른 법체계성을 제고하려는 노력의 일환으로 이루어지기도 한다. 이러한 관점에서 살펴보면 건축기본법은 건축에 관한 기본법으로 규정되어야 하지만 현재 건축법과의 정합성을 구비하지 못하고 있고 사실상 건축법과 별개로 운용되고 있는 것이 문제로 지적될 수 있다. 따라서 건축기본법을 건축법 체계에 포섭하여 명실상부한 기본법으로 체계를 갖추어 나갈 수 있도록 건축법과 건축기본법을 통합·조정하여 건축기본법을 마련할 필요가 있다.

그리고 건축법에 대해서는 건축행정 영역이 복잡·다기하고 급격하게 변화하는 사회 여건에 적절히 대응할 수 있고, 법적 성격이 명확하게 정리될 수 있도록 분법화를 고려할 시점이라 판단된다. 건축법의 분법대안으로는 건축물을 규정하는 법으로서의 건축물법, 건축물의 유지관리에 관한 법, 저탄소 녹색건축 활성화에 관한 법, 공공건축물 조성관리에 관한 법, 초고층 건축물에 관한 법, 건축문화진흥에 관한 법 등이 검토될 수 있다.

법체계 정비에 있어서는 관련 부처와의 협의를 비롯하여 개별 법령과의 중복성이나 상충성에 대한 보다 면밀한 검토가 요구되므로 신중한 접근이 필요하다. 건축법이 행정에 관한 다수의 법령과 관련성을 가지고 있는 기본법체

이기 때문에 분법화 할 경우에는 건축법을 인용하거나 건축법의 특례를 규정하고 있는 관련 법령을 전부 검토해야 하므로 신중을 기하여야 한다. 현행 건축법이 기본적으로 60년대 만들어진 법률체계로서 전부개정이 사실상 한번밖에 없는 현행 건축법체계를 가지고서는 유효하고 실효성 있는 법제운용이 될 수 없다는 점을 인식할 필요성이 있다.

본 연구는 건축법의 체계정비를 위한 기본방향을 살펴본 연구로서, 향후 건축법 체계를 정비하기 위한 보다 구체적인 방안에 대한 연구가 필요하며, 여기에는 건축법만이 아닌 건축법과 내용상 관련이 있거나 건축법을 인용하고 있는 관련 법 전체에 대한 검토가 필요할 것이다. 또한 시행령, 시행규칙, 예규, 고시, 조례 등 하위 법령체계에 대해서도 구체적인 위임관계 및 내용의 적절성 등을 종합적으로 살펴야 하며, 건축법에서 규정하고 있는 세부 내용에 대해서도 폭넓은 이해관계자의 참여를 통해 개선사항을 도출하고 이를 반영할 수 있도록 할 필요가 있다. 국토계획 관련 법률 정비과정에서 활용된 체계 구성이 유용한 사례가 될 수 있을 것이고, 특히, 법률 체계정비에 있어서 관련된 여러 부처와 다양한 부서의 공무원이 체계정비에 참여 하는 것은 실제 법집행의 실효성을 담보하기 위한 필수적인 조치라 할 것이다.

그리고 정책 필요에 대한 심도있는 기초연구에 바탕을 두고, 정책수립이 결정되었다면, 법제 전문가가 실무적으로 수립과정에 참여하는 것이 필요하며, 정책 수립시에 법제 분야는 ‘이익의 조정’ 또는 ‘비례성 원칙의 적용’ 등의 검토를 통하여 불필요한 정책에 대한 제한과 불필요한 신규 법률의 제정 등을 사전에 방지하는 기능을 수행하는 것이 가능할 것으로 기대된다.



## 참고문헌

- 공정식 외(2009), 「강구조물 성능중심설계 지침 총괄편」, 한국강구조학회 학술대회 발표집.
- 국토해양부·한국시설안전기술공단(2005), 「건축물의 안전성능평가제도 도입 및 평가기준에 관한 연구」.
- 김기표(2010), 「글로벌 수준의 법제도 선진화」, 제 3회 국정과제 공동세미나 자료집.
- 김영창(2004), “법철학적 시간에서 본 건축법 개정의 특성에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.20(1).
- 김영창 외(2001), “건축법 개정의 특성에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.17(12).
- 김지엽 (2010), “미국 토지이용계획 및 규제 체계와 주요 법적 쟁점”, 토지공법연구.
- 김창섭(2009), 「온실가스 감축목표 설정과 녹색 일자리 창출방안」, 기후변화센터 창립1주년 기념 기후변화 대토론회 기초 발제문.
- 노태임 외4(2008), “건축분야에서의 성능 중심 건설 기준 적용 방안에 관한 기초적 연구”, 「한국건설관리학회 춘계학술발표논문집」, v.8(1).

- 녹색성장위원회(2009), “국가 온실가스 중기(2020년) 감축목표의 설정방안”, 「녹색성장위원회 6차 회의 자료집」, 녹색성장위원회.
- 녹색성장위원회(2009. 11), 「녹색도시, 건축물 활성화 방안」, 제6차 녹색성장위원회 보고자료.
- 박영도, 강현철(2007), 「국방·군사시설 기본법 제정 연구」, 한국법제연구원.
- 박영도(2006), 「국방·군사시설기본법 제정을 위한 법령체계정비에 관한 연구」, 한국법제연구원.
- 법률신문사, “법률용어사전”, 대한법률구조공단, <http://www.klac.or.kr/>.
- 법제처, 「대한민국법제50년사 건축 관련 법제의 변천1.」
- 법제처(2003), 「소방기본법 제정이유」
- 법제처(2003), 「소방시설공사 및 기술관리법 제정이유」
- 법제처(2003), 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 제정이유」
- 서수정 외(2010), 「특별건축구역의 효율적 운영방안에 관한 연구」, 건축도시공간연구소.
- 유광흠 외(2009), 「친환경 근린개발을 위한 도시설계 기법연구」, 건축도시공간연구소.
- 윤효진(2008), 「건축물 유지관리제도 개선방안 연구」, 한국퍼실리티매니지먼트학회.
- 법제처(2003), 「위험물안전관리법 제정이유」
- 이문보(1998), “건축법규에 있어서 몇 가지 문제”, 「대한건축학회지」, v.32(6).
- 이상민 외(2009), 「공공건축물의 효율적 조성을 위한 운영방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 장기창(2005), “개방화시대의 건축법운영 및 공무원의 역할”, 「건축」, 3호, .
- 정태용, 「건축법해설」, 한국법제연구원.
- 제3회 국정과제 공동세미나(2010), “품격높은 선진일류국가 진입을 위한 대토론회 자료집”.

- 조한권(2008), “건축법의 주요내용”, 「건설경제」, v.317.
- 한국건설기술연구원(2007), 「건축 관련 법령 재정비 연구」, 건설교통부.
- 한상우(2010), “정책의 법제화”, 「월간법제」, no. 2.
- 한상운(2009), “저탄소 녹색성장의 구현과 생활기반구축을 위한 관련 법제의 대응: 건물부문의 에너지 효율성을 중심으로”, 「법제연구」 제36호.
- 행정안전부 정부청사관리소(2009) 「정부청사 건립 실무편람」.
- 홍강훈(2007), “독일 건축 관련 법제”, 「(최신)외국법제정보」, v.2007(4).
- 환경부(2009), 「건축물 부문의 기후변화 대응방안 연구」.
- 황상규, 성현곤(2005), 「교통계획 관련 법률체계의 현안과 정비방향 수립」, 교통연구원.
- 황상규, 성현곤(2005), 「교통계획 관련 법률체계의 현안과 정비방향 수립」, 교통연구원.
- 황은경 외(2007), 「건축 관련 법령 재정비 연구」
- Benjamin Trobbly (2006), The International Building Code, CMGT 564-Term Paper.
- John R. Nolon 외 (2004), [Land Use Cases and Materials], 6th Edition, West Group.
- <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/>
- [http://en.wikipedia.org/wiki/Building\\_Act\\_1984](http://en.wikipedia.org/wiki/Building_Act_1984).
- <http://www.aia.org/>
- <http://www.nyc.gov/html/dob/html/home/home.shtml>
- <http://www.nyc.gov/html/dcp/home.html>



## A Fundamental Study for the Amendment of Building Act

Yu, Kwang Heum  
Jin, Hyun Young

Law as a fundament of social system has become effective by adapting social changes and needs. Also Building Act, a technological and public law, executes its role and achieves its purpose reflecting the change of times such as social change and technological development. However, Building Act is a typical out-dated law as it has been only partially modified ever since it was established in 1962, based on "Chosun City Planning Ordinance of 1934".

For such reasons, Building Act comes to be recognized as a complicated law as it gives an ambiguous direction of legislation. Also it causes legal executors' confusion, ultimately causing a side effect where the social expense increases. In content, Administrative Acts like permission process and Building Codes about structure, safety, fire-resistance etc. are mixed, and detailed provisions are not sufficiently relative with associated laws. Moreover legislations related to architecture has simply accumulated without considering systemic uniformity or interconnections, so they are complicated and distinct, and without having adjustment and interconnection.

Therefore to correspond with the new era and novel circumstances, the role and status of Building Act require reestablishment. Moreover the current Building Act, which focuses mainly on development and formal

procedures, should be examined for advanced system. Even though it is closely related with the everyday life, people find it difficult to adjust it since the current contents of Building Act is greatly specialized, detailed and enhanced. In fact, it is regarded as a law only for the professionals who work in the architecture business, and it also does not faithfully carry out the basic social standard for architecture. Although Building Act is expected to present an overall outline of architecture, it excessively abides the professional and technological aspects and fails to deliver architectural information and government policies to the people. Moreover, Building Act generally lacks of adjustment as the duties between the central-local government and private architectural professionals, which the public are not thoughtfully allotted.

It is necessary to consider readjusting the system of Building Act through properly segmenting the contents by its function and characteristic. Although Basic Building Act is said to be a law based on architecture, it is in fact improperly adjusted with Building Act. Therefore it is necessary to allot the roles of Building Act and Basic Building Act by bringing the latter into the former system. Also in organizing the system of Building Act, all the legislations should be clearly established by reexamining each subordinate legislations, and the delegated legislations which do not comply with the superordinate legislations should be completely improved.

Since Building Act is a typical law which acts according to public orders, it includes regulations with relatively broader and higher restriction. Therefore it is also important to closely examine whether or not Building Act is excessively oppressing any architectural freedom. Also clearly classifying the roles of the National government and Local government should be promoted. In addition, reorganization of Building Act to vitalize performance-oriented architecture standards should be considered.

As an alternative in organizing the system of Building Act, Basic Building Act could be restructured so that it includes the contents of Building Act. Also the current Building Act could be reformed into Architecture Standard Act, Architecture Administrative Act, Building Maintenance Act, Low-carbon Green Building Activation Act, Composition of Public Building Act, Composition of High-rise Building Act, and Architectural Culture Promotion Act.

Recently as the enactment of Fundamental Law has greatly increased, reorganization of Building Act tends to be based on Fundamental Law. In such backgrounds, there is an effort of reorganizing the law system that realizes the ideology of Constitutional Law as its importance has become higher, and the effort of improving the legislation system according to each law enactment. Basic Building Act should be integrated with Building Act system so that it can truly act as a fundamental law of architecture

Discreet approach is required in organizing the law system since it needs consultation with related offices, and since checking every single legislation whether or not they overlap or contradict is very important. Also as Building Act is a fundamental law which is related to various administrative legislations, when it is classified the whole process requires extensive work because all the legislations that either cite Building Act or regulate special Building Act need to be reviewed .

This research seeks to find the basic direction in developing further laws related to architecture, and examinations on various solutions should be suggested through following research. By this, more valid and effective laws would be established and ultimately will decrease social cost and make a foundation for efficient law enforcement.

**Keywords : Building Act, system organization, Basic Building Act, code-partition, advancement**



## 부록

부록1. 건축법상 하위 법령(대통령령, 부령, 조례)에 위임하고 있는 조문  
부록2. 건축법의 일부 규정을 완화, 배제, 의제하고 있는 입법례(예시)

### 1. 건축법상 하위 법령(대통령령, 부령, 조례)에 위임하고 있는 조문

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2009.6.9>

1. "대지(垜地)"란 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, **대통령령**으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.
2. "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 것을 말한다.
4. "건축설비"란 건축물에 설치하는 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수(配水)·배수

(排水)·환기·난방·소화(消火)·배연(排煙) 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 그 밖에 **국토해양부령**으로 정하는 설비를 말한다.

9. "대수선"이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 **대통령령**으로 정하는 것을 말한다.

11. "도로"란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 **대통령령**으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

14. "설계도서"란 건축물의 건축등에 관한 공사용 도면, 구조 계산서, 시방서(示方書), 그 밖에 **국토해양부령**으로 정하는 공사에 필요한 서류를 말한다.

② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부 용도는 **대통령령**으로 정한다.

28. 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 시설

제4조(건축위원회) ⑤ 제1항에 따른 각 건축위원회의 조직·운영, 그 밖에 필요한 사항은 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 **국토해양부령**이나 해당 지방자치단체의 **조례**(자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)로 정한다.

제5조(적용의 완화) ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자(이하 "건축관계자"라 한다)는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 **대통령령**으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 특별시장·광역시장

· 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 한다)에게 요청할 수 있다.

③ 제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 **조례**로 정한다.

제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례) 허가권자는 법령의 제정·개정이나 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 **대통령령**으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 **조례**로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있다.

제8조(리모델링에 대비한 특례 등) 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택의 건축을 촉진하기 위하여 공동주택을 **대통령령**으로 정하는 구조로 하여 건축허가를 신청하면 제56조, 제60조 및 제61조에 따른 기준을 100분의 120의 범위에서 **대통령령**으로 정하는 비율로 완화하여 적용할 수 있다.

제10조(건축 관련 입지와 규모의 사전결정) ⑤ 제1항과 제2항에 따른 신청 절차, 신청 서류, 통지 등에 필요한 사항은 **국토해양부령**으로 정한다.

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 **대통령령**으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

② 시장·군수는 제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축을 허가하려면 미리 건축계획서와 **국토해양부령**으로 정하는 건축물의 용도, 규모 및 형태가 표시된 기본설계도서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 한다.

2. 자연환경이나 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구

역에 건축하는 3층 이상 또는 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물로서 위락시설과 숙박시설 등 **대통령령**으로 정하는 용도에 해당하는 건축물

- ③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 **국토해양부령**으로 정하는 설계도서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

제12조(건축복합민원 일괄협의회) ① 허가권자는 제11조에 따라 허가를 하려면 해당 용도·규모 또는 형태의 건축물을 건축하려는 대지에 건축하는 것이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조, 제56조부터 제62조까지 및 제76조부터 제82조까지의 규정과 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 관계 법령의 규정에 맞는지를 확인하고, 제10조제6항 각 호와 같은 조 제7항 또는 제11조제5항 각 호와 같은 조 제6항의 사항을 처리하기 위하여 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 건축복합민원 일괄협의회를 개최하여야 한다.

제13조(건축 공사현장 안전관리 예치금 등) ② 허가권자는 연면적이 5천제곱미터 이상으로서 지방자치단체의 **조례**로 정하는 건축물(「주택법」 제77조제1항제1호에 따라 대한주택보증주식회사가 분양보증을 한 건축물이나 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물은 제외한다)에 대하여는 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축주(「대한주택공사법」에 따른 대한주택공사, 「한국토지공사법」에 따른 한국토지공사 또는 「지방공기업법」에 따라 건축사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사는 제외한다)에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용(**대통령령**으로 정하는 보증서를 포함하며, 이하 "예치금"이라 한다)을 건축공사비의 1퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있다.

- ③ 허가권자가 예치금을 반환할 때에는 **대통령령**으로 정하는 이율로

산정한 이자를 포함하여 반환하여야 한다. 다만, 보증서를 예치한 경우에는 그러하지 아니하다.

- ④ 제2항에 따른 예치금의 산정·예치 방법, 반환 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 **조례**로 정한다.

제14조(건축신고) ① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다. <개정 2009.2.6>

4. 주요구조부의 해체가 없는 등 **대통령령**으로 정하는 대수선

5. 그 밖에 소규모 건축물로서 **대통령령**으로 정하는 건축물의 건축

제16조(허가와 신고사항의 변경) ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, **대통령령**으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

- ② 제1항 본문에 따른 허가나 신고사항 중 **대통령령**으로 정하는 사항의 변경은 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있다.

제17조(건축허가 등의 수수료) ② 제1항에 따른 수수료는 **국토해양부령**으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 **조례**로 정한다.

제19조(용도변경) ② 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.

- ③ 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는

자는 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, **대통령령**으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.

- ④ 시설군은 다음 각 호와 같고 각 시설군에 속하는 건축물의 세부 용도는 **대통령령**으로 정한다.
- ⑥ 제2항에 따른 허가 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이상인 용도변경(**대통령령**으로 정하는 경우는 제외한다)의 설계에 관하여는 제23조를 준용한다.

제20조(가설건축물) ① 도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 적합하여야 하고, 3층 이하로서 **대통령령**으로 정하는 기준의 범위에서 **조례**로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

- ② 제1항에 따른 가설건축물 외에 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 **대통령령**으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 **대통령령**으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다.
- ③ 제1항과 제2항에 따른 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제64조까지, 제66조부터 제68조까지의 규정과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 중 일부 규정을 적용하지 아니한다.
- ④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항이나 제2항에 따

라 가설건축물의 건축을 허가하거나 축조신고를 받은 경우 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 가설건축물대장에 이를 기재하여 관리하여야 한다.

제21조(착공신고 등) ① 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사계획을 신고하여야 한다. 다만, 제36조에 따라 건축물의 철거를 신고할 때 착공 예정일을 기재한 경우에는 그러하지 아니하다.

제22조(건축물의 사용승인) ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제5항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 **국토해양부령**으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 **국토해양부령**으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 **조례**로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다.

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부
- ③ 건축주는 제2항에 따라 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사

용하거나 사용하게 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분이 건폐율, 용적률, 설비, 피난·방화 등 **국토해양부령**으로 정하는 기준에 적합한 경우로서 기간을 정하여 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 임시로 사용의 승인을 한 경우
- ⑥ 특별시장 또는 광역시장은 제2항에 따라 사용승인을 한 경우 지체 없이 그 사실을 군수 또는 구청장에게 알려서 건축물대장에 적게 하여야 한다. 이 경우 건축물대장에는 설계자, **대통령령**으로 정하는 주요 공사의 시공자, 공사감리자를 적어야 한다.

제23조(건축물의 설계) ① 제11조제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 제14조제1항에 따라 건축신고를 하여야 하는 건축물 또는 제22조에 따른 사용승인을 받은 후 20년 이상이 지난 건축물로서 「주택법」 제42조제2항 또는 제3항에 따른 리모델링을 하는 건축물의 건축등을 위한 설계는 건축사가 아니면 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 그 밖에 건축물의 특수성과 용도 등을 고려하여 **대통령령**으로 정하는 건축물의 건축등
- ② 설계자는 건축물이 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞고 안전·기능 및 미관에 지장이 없도록 설계하여야 하며, 국토해양부장관이 정하여 고시하는 설계도서 작성기준에 따라 설계도서를 작성하여야 한다. 다만, 해당 건축물의 공법(工法) 등이 특수한 경우로서 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거친 때에는 그러하지 아니하다.
- ④ 국토해양부장관이 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 작성하거나

인정하는 표준설계도서나 특수한 공법을 적용한 설계도서에 따라 건축물을 건축하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

제24조(건축시공) ⑤ 공사시공자는 건축허가나 용도변경허가가 필요한 건축물의 건축공사를 착수한 경우에는 해당 건축공사의 현장에 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 건축허가 표지판을 설치하여야 한다.

제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 **대통령령**으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 **대통령령**으로 정하는 자를 공사감리자로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다. 이 경우 시공에 관한 감리에 대하여 건축사를 공사감리자로 지정하는 때에는 공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사를 공사감리자로 지정하여서는 아니 된다.

- ③ 공사감리자는 제2항에 따라 공사시공자가 시정이나 재시공 요청을 받은 후 이에 따르지 아니하거나 공사중지 요청을 받고도 공사를 계속하면 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 이를 허가권자에게 보고하여야 한다.
- ④ **대통령령**으로 정하는 용도 또는 규모의 공사의 공사감리자는 필요하다고 인정하면 공사시공자에게 상세시공도면을 작성하도록 요청할 수 있다.
- ⑤ 공사감리자는 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 감리일지를 기록·유지하여야 하고, 공사의 공정(工程)이 **대통령령**으로 정하는 진도에 다다른 경우에는 감리중간보고서를, 공사를 완료한 경우에는 감리완료보고서를 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 각각 작성하여 건축주에게 제출하여야 하며, 건축주는 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 신청할 때 중간감리보고서와 감리완료보고서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

⑦ 제1항에 따른 공사감리의 방법 및 범위 등은 건축물의 용도·규모 등에 따라 **대통령령**으로 정하되, 이에 따른 세부기준이 필요한 경우에는 국토해양부장관이 정하거나 건축사협회로 하여금 국토해양부장관의 승인을 받아 정하도록 할 수 있다.

제26조(허용 오차) 대지의 측량(「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따른 지적측량은 제외한다)이나 건축물의 건축 과정에서 부득이하게 발생하는 오차는 이 법을 적용할 때 **국토해양부령**으로 정하는 범위에서 허용한다. <개정 2009.6.9>

제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① 허가권자는 이 법에 따른 현장조사·검사 및 확인업무(신고 대상 건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인업무는 제외한다)를 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 「건축사법」에 따라 건축사 업무신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 업무를 대행하는 자는 현장조사·검사 또는 확인결과를 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 서면으로 보고하여야 한다.

③ 허가권자는 제1항에 따른 자에게 업무를 대행하게 한 경우 **국토해양부령**으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 **조례**로 정하는 수수료를 지급하여야 한다.

제28조(공사현장의 위해 방지 등) ① 건축물의 공사시공자는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 공사현장의 위해를 방지하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

제29조(공용건축물에 대한 특례) ① 국가나 지방자치단체는 제11조나 제14조에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하려는 경우에는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 미리 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의하여야 한다.

제30조(건축통계 등) ① 허가권자는 다음 각 호의 사항(이하 "건축통계"라 한다)을 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관이나 시·도지사에게 보고하여야 한다.

6. 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 사항

② 건축통계의 작성 등에 필요한 사항은 **국토해양부령**으로 정한다.

제32조(건축허가 업무 등의 전산처리 등) ① 허가권자는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리를 위하여 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 전자정보처리 시스템을 이용하여 이 법에 규정된 업무를 처리할 수 있다.

② 제1항에 따른 전자정보처리 시스템에 따라 처리된 자료(이하 "전산자료"라 한다)를 이용하려는 자는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 관계 중앙행정기관의 장의 심사를 거쳐 다음 각 호의 구분에 따라 국토해양부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다. 다만, 지방자치단체의 장이 승인을 신청하는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장의 심사를 받지 아니한다.

1. 전국 단위의 전산자료: 국토해양부장관

2. 시·도·특별자치도 단위의 전산자료: 시·도지사

3. 시·군 또는 구(자치구를 말한다) 단위의 전산자료: 시장·군수·구청장

③ 국토해양부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 제2항에 따른 승인신청을 받은 경우에는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리에 지장이 없고 **대통령령**으로 정하는 건축주 등의 개인정보 보호기준을 위반하지 아니한다고 인정되는 경우에만 승인할 수 있다. 이 경우 용도를 한정하여 승인할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 전자정보처리 시스템의 운영에 관한 사항, 전산자료의 이용 대상 범위와 심사기준, 승인절차,

사용료 등에 관하여 필요한 사항은 **대통령령**으로 정한다.

제33조(전산자료의 이용자에 대한 지도·감독) ② 제1항에 따른 지도·감독의 대상 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 **대통령령**으로 정한다.

제34조(건축종합민원실의 설치) 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 건축허가, 건축신고, 사용승인 등 건축과 관련된 민원을 종합적으로 접수하여 처리할 수 있는 민원실을 설치·운영하여야 한다.

제35조(건축물의 유지·관리) ② 제1항에 따른 건축물 유지·관리의 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 **대통령령**으로 정한다.

제36조(건축물의 철거 등의 신고) ③ 제1항과 제2항에 따른 신고의 대상이 되는 건축물과 신고 절차 등에 관하여는 국토해양부령으로 정한다.

제37조(건축지도원) ① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물의 발생을 예방하고 건축물을 적법하게 유지·관리하도록 지도하기 위하여 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 건축지도원을 지정할 수 있다.

② 제1항에 따른 건축지도원의 자격과 업무 범위 등은 **대통령령**으로 정한다.

제38조(건축물대장) ① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하여야 한다.

1. 제22조제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우
2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한

경우

3. 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 경우

② 제1항에 따른 건축물대장의 서식, 기재 내용, 기재 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

제39조(등기축탁) ② 제1항에 따른 등기축탁의 절차에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

제40조(대지의 안전 등) ④ 손궤(손궤: 무너져 내림)의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하려면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 옹벽을 설치하거나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다.

제41조(토지 굴착 부분에 대한 조치 등) ① 공사시공자는 대지를 조성하거나 건축공사를 하기 위하여 토지를 굴착하는 경우 그 굴착 부분에는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 위험 발생의 방지, 환경 보존, 그 밖에 필요한 조치를 한 후 해당 공사현장에 그 사실을 게시하여야 한다.

제42조(대지의 조경) ① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 **조례**로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 **대통령령**으로 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상 조경 등 **대통령령**으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다.

제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 **대통령령**으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 **대통령령**으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(공지: 공터) 또는 공개 공간을 설

치하여야 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역
  2. 상업지역
  3. 준공업지역
  4. 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역
- ② 제1항에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

2. 건축물의 주변에 **대통령령**으로 정하는 공지가 있는 경우
- ② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 **대통령령**으로 정하는 바에 따른다.

제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경) ① 허가권자는 제2조제1항제11호 나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다.

1. 허가권자가 이해관계인이 해외에 거주하는 등의 사유로 이해관계인의 동의를 받기가 곤란하다고 인정하는 경우
2. 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해

당 지방자치단체의 **조례**로 정하는 것인 경우

- ③ 허가권자는 제1항과 제2항에 따라 도로를 지정하거나 변경하면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 도로관리대장에 이를 적어서 관하여야 한다.

제46조(건축선의 지정) ① 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선[이하 "건축선(建築線)"이라 한다]은 대지와 도로의 경계선으로 한다. 다만, 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에서는 **대통령령**으로 정하는 선을 건축선으로 한다.

- ② 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 **대통령령**으로 정하는 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.

제48조(구조내력 등) ② 제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 구조의 안전을 확인하여야 한다.

- ③ 제1항에 따른 구조내력(構造耐力)의 기준과 구조 계산의 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등) ① **대통령령**으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 소화전(消火栓), 저수조(貯

水槽), 그 밖의 소화설비 및 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하여야 한다.

- ② **대통령령**으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 안전·위생 및 방화(防火) 등을 위하여 필요한 용도 및 구조의 제한, 방화구획(防火區劃), 화장실의 구조, 계단·출입구, 거실의 반자 높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

제50조(건축물의 내화구조와 방화벽) ① 문화 및 집회시설, 의료시설, 공동주택 등 **대통령령**으로 정하는 건축물은 국토해양부령으로 정하는 기준에 따라 주요구조부를 내화(耐火)구조로 하여야 한다.

- ② **대통령령**으로 정하는 용도 및 규모의 건축물은 국토해양부령으로 정하는 기준에 따라 방화벽으로 구획하여야 한다.

제51조(방화지구 안의 건축물) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 방화지구 안에서는 건축물의 주요구조부와 외벽을 내화구조로 하여야 한다. 다만, **대통령령**으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ② 방화지구 안의 공작물로서 간판, 광고탑, 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 공작물 중 건축물의 지붕 위에 설치하는 공작물이나 높이 3미터 이상의 공작물은 주요부를 불연(不燃)재료로 하여야 한다.

- ③ 방화지구 안의 지붕·방화문 및 인접 대지 경계선에 접하는 외벽은 국토해양부령으로 정하는 구조 및 재료로 하여야 한다.

제52조(건축물의 내부 마감재료) **대통령령**으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 내부 마감재료는 방화에 지장이 없는 재료로 하되, 「다중이용시설 등의 실내공기질관리법」 제5조 및 제6조에 따른 실내공기질 유지기준 및 권고기준을 고려하고 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 국

토해양부령으로 정하는 기준에 따른 것이어야 한다.

제53조(지하층) 건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 국토해양부령으로 정하는 기준에 맞게 하여야 한다.

제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치)

① 대지가 이 법이나 다른 법률에 따른 지역·지구(녹지지역과 방화지구)는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 구역에 걸치는 경우에는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반(過半)이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지 등에 관한 이 법의 규정을 적용한다. 다만, 건축물이 미관지구(美觀地區)에 걸치는 경우에는 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 미관지구 안의 건축물과 대지 등에 관한 이 법의 규정을 적용한다.

④ 제1항에도 불구하고 해당 대지의 규모와 그 대지가 속한 용도지역·지구 또는 구역의 성격 등 그 대지에 관한 주변여건상 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 **조례**로 적용방법을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 **대통령령**으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 **조례**로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

제58조(대지 안의 공지) 건축물을 건축하거나 용도변경하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 **조례**로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.

제59조(맞벽 건축과 연결복도) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제58조, 제61조 및 「민법」 제242조를 적용하지 아니한다.

1. **대통령령**으로 정하는 지역에서 도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 건축하는 경우
  2. **대통령령**으로 정하는 기준에 따라 인근 건축물과 이어지는 연결복도나 연결통로를 설치하는 경우
- ② 제1항 각 호에 따른 맞벽, 연결복도, 연결통로의 구조·크기 등에 관하여 필요한 사항은 **대통령령**으로 정한다.

제60조(건축물의 높이 제한) ① 허가권자는 가로구역[(가로구역): 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역을 말한다. 이하 같다]을 단위로 하여 **대통령령**으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 최고 높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역의 최고 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 최고 높이를 완화하여 적용할 수 있다.

- ② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 최고 높이를 특별시나 광역시의 **조례**로 정할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 최고 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다. 다만, 대지가 둘 이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 **조례**로 따로 정할 수 있다.

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따

라 **대통령령**으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)의 높이는 제1항에 따른 기준에 맞아야 할 뿐만 아니라 **대통령령**으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 **대통령령**으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다.

8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 경우

④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 **조례**로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

제62조(건축설비기준 등) 건축설비의 설치 및 구조에 관한 기준과 설계 및 공사감리에 관하여 필요한 사항은 **대통령령**으로 정한다.

제63조(온돌 및 난방설비 등의 시공) 건축물에 설치하는 온돌 및 난방설비는 **국토해양부령**으로 정하는 기준에 따라 안전 및 방화에 지장이 없도록 하여야 한다.

제64조(승강기) ① 건축주는 6층 이상으로서 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물(**대통령령**으로 정하는 건축물은 제외한다)을 건축하려면 승강기를 설치하여야 한다. 이 경우 승강기의 규모 및 구조는 **국토해양부령**으로 정한다.

② 높이 31미터를 초과하는 건축물에는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 제1항에 따른 승강기뿐만 아니라 비상용승강기를 추가로 설치하여야 한다. 다만, **국토해양부령**으로 정하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

제65조(친환경건축물의 인증) ⑤ 제2항과 제3항에 따른 인증기관의 지정 기준, 지정 절차 및 인증 신청 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부와 환경부의 공동부령으로 정한다.

제66조(건축물의 에너지 이용과 폐자재 활용) ② 국토해양부장관은 **대통령령**으로 정하는 용도와 규모의 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 건축 폐자재의 활용을 위하여 필요한 설계·시공·감리 및 유지·관리에 관한 기준을 정하여 고시할 수 있다.

③ 허가권자는 제2항에 따른 기준에 맞게 설계한 건축물에 대하여는 **대통령령**으로 정하는 기준에 따라 제42조, 제56조 및 제60조에 따른 조경설치면적, 용적률 및 건축물의 높이를 완화하여 적용할 수 있다.

제66조의2(건축물의 에너지효율등급 인증) ② 국토해양부장관은 지식경제부장관과 협의하여 **대통령령**으로 정하는 에너지 관련 전문기관을 인증기관으로 지정하고, 건축물 에너지효율등급 인증 업무를 위임할 수 있다.

제67조(관계전문기술자) ① 설계자와 공사감리자는 제40조, 제41조, 제48조부터 제52조까지, 제62조, 제64조 및 제66조에 따른 대지의 안전, 건축물의 구조상 안전, 건축설비의 설치 등을 위한 설계 및 공사감리를 할 때 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 관계전문기술자의 협력을 받아야 한다.

제68조(기술적 기준) ① 제40조, 제41조, 제48조부터 제52조까지, 제62조, 제64조 및 제66조에 따른 대지의 안전, 건축물의 구조상의 안전, 건축설비 등에 관한 기술적 기준은 이 법에서 특별히 규정한 경우 외에는 **국토해양부령**으로 정하되, 이에 따른 세부기준이 필요하면 국토해양부장관이 세부기준을 정하거나 국토해양부장관이 지정하는 연구기관(시험기관·검사기관을 포함한다), 학술단체, 그 밖의 관련 전문기관 또는

단체가 국토해양부장관의 승인을 받아 정할 수 있다.

제69조(특별건축구역의 지정) ① 국토해양부장관은 다음 각 호의 도시나 지역의 일부로서 특별건축구역으로 특례 적용이 필요하다고 인정하는 경우에는 특별건축구역을 지정할 수 있다.

1. 관계 법령에 따른 국가정책사업으로서 조화롭고 창의적인 건축을 위하여 **대통령령**으로 정하는 사업구역
2. 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 도시 또는 지역의 사업구역

제70조(특별건축구역의 건축물) 특별건축구역에서 제73조에 따라 건축기준 등의 특례사항을 적용하여 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되어야 한다.

2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 중 **대통령령**으로 정하는 공공기관이 건축하는 건축물
3. 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 용도·규모의 건축물로서 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 위하여 특례 적용이 필요하다고 허가권자가 인정하는 건축물

제71조(특별건축구역의 지정절차 등) ① 중앙행정기관의 장, 제69조제1항 각 호의 사업구역을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 "지정신청기관"이라 한다)은 특별건축구역의 지정이 필요한 경우에는 다음 각 호의 자료를 갖추어 국토해양부장관에게 특별건축구역의 지정을 신청할 수 있다.

4. 특별건축구역의 도시관리계획에 관한 사항. 이 경우 도시관리계획의 세부 내용은 **대통령령**으로 정한다.
6. 제74조에 따라 특별건축구역 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용하는 미술장식, 부설주차장, 공원 등의 시설에 대한 운영관리 계획서. 이 경우 운영관리 계획서의 작성방법, 서식, 내용 등에 관

한 사항은 **국토해양부령**으로 정한다.

7. 그 밖에 특별건축구역의 지정에 필요한 **대통령령**으로 정하는 사항
- ⑤ 국토해양부장관은 특별건축구역을 지정하거나 변경·해제하는 경우에는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 주요 내용을 관보에 고시하고, 지정신청기관에 관계 서류의 사본을 송부하여야 한다.
- ⑦ 지정신청기관은 특별건축구역 지정 이후 변경이 있는 경우 변경지정을 받아야 한다. 이 경우 변경지정을 받아야 하는 변경의 범위, 변경지정의 절차 등 필요한 사항은 **대통령령**으로 정한다.

제72조(특별건축구역 내 건축물의 심의 등) ① 특별건축구역에서 제73조에 따라 건축기준 등의 특례사항을 적용하여 건축허가를 신청하고자 하는 자(이하 이 조에서 "허가신청자"라 한다)는 다음 각 호의 사항이 포함된 특례적용계획서를 첨부하여 제11조에 따라 해당 허가권자에게 건축허가를 신청하여야 한다. 이 경우 특례적용계획서의 작성방법 및 제출서류 등은 **국토해양부령**으로 정한다.

- ⑤ 제1항 및 제2항에 따라 심의된 내용에 대하여 **대통령령**으로 정하는 변경사항이 발생한 경우에는 지방건축위원회의 변경심의를 받아야 한다. 이 경우 변경심의를 제1항에서 제3항까지의 규정을 준용한다.
- ⑦ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따라 건축허가를 받은 건축물의 특례적용계획서와 그 밖에 제6항에 따라 모니터링 대상 건축물을 지정하는데 필요한 **국토해양부령**으로 정하는 자료를 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.
- ⑧ 제1항 및 제2항에 따라 건축허가를 받은 「건설기술관리법」 제2조제5호에 따른 발주청은 설계의도의 구현, 건축시공 및 공사감리의 모니터링, 그 밖에 발주청이 위탁하는 업무의 수행 등을 위하

여 필요한 경우 설계자를 건축허가 이후에도 해당 건축물의 건축에 참여하게 할 수 있다. 이 경우 설계자의 업무내용 및 보수 등에 관하여는 **대통령령**으로 정한다.

제73조(관계 법령의 적용 특례) ① 특별건축구역에 건축하는 건축물에 대하여는 다음 각 호를 적용하지 아니할 수 있다.

2. 「주택법」 제21조 중 **대통령령**으로 정하는 규정

③ 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조와 제11조에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 **대통령령**으로 정하는 절차·심의방법 등에 따라 다른 방법으로 대신할 수 있는 경우 전부 또는 일부를 완화하여 적용할 수 있다.

제75조(건축주 등의 의무) ② 제72조제6항에 따라 모니터링 대상으로 지정된 건축물의 건축주 또는 소유자는 건축물의 설계, 건축시공, 공사감리 등의 과정 및 평가에 대한 모니터링보고서를 사용승인 시 허가권자에게 제출하여야 하며, 사용승인 이후부터는 **대통령령**으로 정하는 기간마다 정기적으로 건축물의 유지·관리에 관한 모니터링보고서를 허가권자에게 제출하여야 한다. 이 경우 모니터링보고서의 내용, 양식 및 작성방법 등은 **국토해양부령**으로 정한다.

제78조(감독) ④ 국토해양부장관 및 시·도지사는 건축허가의 적법한 운영, 위법 건축물의 관리 실태 등 건축행정의 건실한 운영을 지도·점검하기 위하여 **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 매년 지도·점검 계획을 수립·시행하여야 한다.

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가하지 아니하도록 요청할 수 있다. 다만, 허가권자가 기간을

정하여 그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 **대통령령**으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ③ 제2항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.
- ④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 **국토해양부령**으로 정하는 표지를 그 위반 건축물이나 그 대지에 설치하여야 하며, **국토해양부령**으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다.

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적이 85제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 **대통령령**으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 **조례**로 정하는 금액을 부과한다.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하
2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 **대통령령**으로 정하는 금액

- ④ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. 다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하면 총 부과 횟수가 5회를 넘지 아니하는 범위에서 해당 지방자치단체의 **조례**로 부과 횟수를 따로 정할 수 있다.

제81조(기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등) ① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 기존 건축물이 국가보안상 이유가 있거나 제4장(제40조부터 제47조까지)을 위반하여 **대통령령**으로 정하는 기준에 해당하면 해당 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

- ③ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 필요한 조치를 명하면 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 정당한 보상을 하여야 한다.
- ④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 위해의 우려가 있다고 인정하여 지정하는 건축물의 건축주등은 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 건축사협회나 그 밖에 국토해양부장관이 인정하는 전문인력을 갖춘 법인 또는 단체로 하여금 건축물의 구조 안전 여부를 조사하게 하고, 그 결과를 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.

제82조(권한의 위임과 위탁) ① 국토해양부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있다.

- ② 시·도지사는 이 법에 따른 권한의 일부를 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 시장(행정시의 시장을 포함하며, 이하 이 조에서 같다)·군수·구청장에게 위임할 수 있다.

- ③ 시장·군수·구청장은 이 법에 따른 권한의 일부를 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 말한다)·동장·읍장 또는 면장에게 위임할 수 있다.
- ④ 국토해양부장관은 제31조제1항과 제32조제1항에 따라 건축허가 업무 등을 효율적으로 처리하기 위하여 구축하는 전자정보처리 시스템의 운영을 **대통령령**으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

제83조(옹벽 등의 공작물에의 준용) ① 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하 대피호, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 **대통령령**으로 정하는 공작물을 축조하려는 자는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

- ② 제14조, 제21조 제3항, 제29조, 제35조제1항, 제40조제4항, 제41조, 제47조, 제48조, 제55조, 제58조, 제60조, 제61조, 제79조, 제81조, 제84조, 제85조, 제87조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 제1항의 경우에 준용한다.

제84조(면적·높이 및 층수의 산정) 건축물의 대지면적, 연면적, 바닥면적, 높이, 처마, 천장, 바닥 및 층수의 산정방법은 **대통령령**으로 정한다.

제85조(「행정대집행법」 적용의 특례) ① 허가권자는 제11조, 제14조, 제41조와 제79조제1항에 따라 필요한 조치를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 「행정대집행법」 제3조제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는 해당 절차를 거치지 아니하고 대집행할 수 있다.

5. 그 밖에 공공의 안전 및 공익에 심히 저해되어 신속하게 실시할 필요가 있다고 인정되는 경우로서 **대통령령**으로 정하는 경우

제88조(건축분쟁전문위원회) ① 제4조제2항에 따른 건축분쟁전문위원회는 건축물의 건축등과 관련된 다음 각 호의 분쟁(「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 제외한다. 이하 같다)의 조정(調停) 및 재정(裁定)을 하며, 중앙건축위원회에 두는 중앙건축분쟁전문위원회와 시·도지사가 설치하는 지방건축위원회에 두는 지방건축분쟁전문위원회로 구분한다.

7. 그 밖에 **대통령령**으로 정하는 사항

③ 중앙건축분쟁전문위원회의 회의·운영, 그 밖에 필요한 사항은 **국토해양부령**으로 정하고, 지방건축분쟁전문위원회의 회의·운영, 그 밖에 필요한 사항은 특별시·광역시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 **조례**로 정한다. <개정 2009.4.1>

제102조(비용부담) ② 조정위원회나 재정위원회는 필요하다고 인정하면 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 당사자에게 제1항에 따른 비용을 예치하게 할 수 있다.

③ 제1항에 따른 비용의 범위에 관하여 중앙건축분쟁전문위원회의 소관 사항은 **국토해양부령**으로 정하고, 지방건축분쟁전문위원회의 소관 사항은 시·도의 **조례**로 정한다. <개정 2009.4.1>

제104조(조정등의 절차) 제88조부터 제103조까지의 규정에서 정한 것 외에 분쟁의 조정등의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 **대통령령**으로 정한다.

제113조(과태료) ③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 **대통령령**으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 부과·징수한다.

## 2. 건축법의 일부 규정을 완화, 배제, 의제하고 있는 입법례(예시)

### 1. 적용배제(특례) 특례를 규정한 입법례

#### (1) 노인복지법

제55조(「건축법」에 대한 특례) ① 이 법에 의한 재가노인복지시설, 노인공동생활가정 및 노인요양공동생활가정은 「건축법」 제19조의 규정에 불구하고 단독주택 또는 공동주택에 설치할 수 있다. <개정 2007.8.3, 2008.3.21>

② 이 법에 의한 노인복지주택의 건축물의 용도는 건축관계법령에 불구하고 노유자시설로 본다. <신설 1999.2.8, 2007.8.3>

#### (2) 낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률

제15조(건축허가의 제한) ① 광역시장·시장·군수(광역시의 군수를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 관할 지역의 수질이 제9조제1항에 따른 목표수질보다 나쁜 경우에는 「건축법」 제11조에도 불구하고 건축물의 신축을 허가하지 아니할 수 있다. <개정 2008.3.21>

② 광역시장·시장·군수·구청장은 제1항에 따라 건축허가를 하지 아니하는 경우에는 **환경부령으로 정하는** 바에 따라 허가를 제한하는 지역, 기간 및 대상을 미리 고시하여야 한다. 이 경우 고시에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조를 준용한다.

### 2. 일정의무 완화를 규정한 입법례

#### (1) 기업활동 규제완화에 관한 특별조치법

제26조(공장용지안 등의 조경의무의 완화) ① **산업집적활성화 및 공장**

**설립에 관한 법률 제2조제11호**의 규정에 의한 입주기업체에 대하여는 「**건축법 제42조**」의 규정에 불구하고 해당 입주기업체 부지 안의 조경 의무를 면제한다. <개정 2002.12.30, 2005.3.31, 2008.3.21>

② 면적이 200제곱미터이상인 대지에 산업단지밖에서 공장설립을 하는 경우에는 「**건축법 제42조**」의 규정에 불구하고 다음 각호의 기준에 따라 대지안에 식수등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 건축물연면적이 1천500제곱미터미만인 공장의 경우에는 조경에 필요한 조치를 하지 아니할 수 있으며, 「**건축법 제42조**」의 규정에 의하여 지방자치단체의 조례에서 다음 각호의 기준보다 더 완화된 기준을 정한 경우에는 그 조례가 정하는 기준에 의한다. <개정 1999.2.5, 2008.3.21>

1. 건축물연면적이 2천제곱미터이상인 공장의 경우에는 대지면적의 100분의 10이상
2. 건축물연면적이 1천500제곱미터이상 2천제곱미터미만인 공장의 경우에는 대지면적의 100분의 5이상
3. 보전녹지지역안에 있는 공장의 경우에는 대지면적의 100분의 10이상

③ 제2항의 규정은 면적이 200제곱미터이상인 대지(「**국토의 계획 및 이용에 관한 법률**」에 의한 주거지역 및 상업지역 안의 대지를 제외한다)에 **대통령령이 정하는** 물류시설을 설치하는 경우에 관하여 이를 준용한다. <신설 1999.2.5, 2005.3.31>

3. 건축법의 영역확장을 규정한 입법례

(1) 농어촌주택개량촉진법

제11조 (표준설계도서의 개발·보급) ① 농림수산식품부장관, 시·도지

사 및 시장·군수·구청장은 농어촌의 실정에 적합한 주택을 공급하기 위하여 「건축법」 제23조제4항의 규정에 의한 표준설계도서의 개발에 노력하여야 한다. <개정 1999.1.18, 2008.2.29, 2008.3.21>

- ② 농림수산식품부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 표준설계도서의 활용을 촉진하기 위하여 필요한 조치를 강구하여야 한다. <개정 1999.1.18, 2008.2.29>

#### 4. 인허가 등의 의제를 규정한 입법례

##### (1) 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법

제11조(인가·허가 등의 의제) ① 개발사업시행자가 제9조에 따라 실시계획의 승인 또는 변경승인을 받은 경우에는 다음 각 호의 허가·인가·지정·승인·협의 및 신고 등(이하 "허가등"이라 한다)을 받은 것으로 보며, 제10조에 따라 실시계획의 승인이 고시된 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 허가등의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다. <개정 2009.1.30, 2009.6.9, 2010.4.15>

36. 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의, 같은 법 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가·축조신고, 같은 법 제29조에 따른 건축협의

##### (2) 공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법

제14조(관련 인·허가 등의 의제) ① 국토해양부장관이 제12조제1항의 규정에 따른 실시계획의 승인 또는 변경승인을 함에 있어서 그 실시계획에 대한 다음 각 호의 허가·인가·지정·승인·협의 및 신고 등(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 제3항의 규정에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, 제12조제4항의 규정에 따라 실시계획이 고시된 때에는 다음 각 호

의 법률에 따른 인·허가등이 고시 또는 공고된 것으로 본다. <개정 2007.4.11, 2007.12.27, 2008.2.29, 2008.3.21, 2009.1.30, 2009.6.9, 2010.4.15>

23. 「건축법」 제11조의 규정에 따른 허가, 같은 법 제14조의 규정에 따른 신고, 같은 법 제16조의 규정에 따른 허가·신고사항의 변경, 같은 법 제20조의 규정에 따른 가설건축물의 허가·신고 및 같은 법 제29조의 규정에 따른 건축협의

(3) 국가통합교통체계효율화법

제52조(인·허가 등의 의제) ① 지정권자가 복합환승센터개발실시계획의 승인 또는 변경승인을 할 때 그 복합환승센터개발실시계획에 대한 다음 각 호의 인가·허가·승인 또는 결정 등(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 제2항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 사업시행자가 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, 제51조제1항에 따라 고시된 때에는 다음 각 호의 법률에 따른 해당 인·허가등이 고시 또는 공고된 것으로 본다. <개정 2009.6.9, 2010.4.15>

1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제16조에 따른 허가·신고사항의 변경, 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가·축조신고

(4) 기업도시개발특별법

제13조(관련 인·허가 등의 의제) ① 국토해양부장관은 제12조제1항에 따라 실시계획을 승인하거나 변경승인을 할 때 그 실시계획에 대한 다음 각 호의 허가·인가·지정·승인·협의 및 신고 등(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, 제12조제5항에 따라 실시계획이 고시된 경우에는 다음 각 호의 법률에 따른 인·허가등

의 고시 또는 공고가 있는 것으로 본다. <개정 2005.8.4, 2006.2.21, 2007.1.26, 2007.4.6, 2007.4.11, 2007.8.3, 2007.12.27, 2008.2.29, 2008.3.21, 2009.1.30, 2009.5.27, 2009.6.9, 2010.4.15>

1. 「건축법」 제11조의 규정에 의한 허가, 같은 법 제14조의 규정에 의한 신고, 같은 법 제16조의 규정에 의한 허가·신고사항의 변경, 같은 법 제20조의 규정에 의한 가설건축물의 허가·신고 및 같은 법 제29조의 규정에 의한 건축협의