

목차

사 회 김정곤 경실련 도시개혁센터 안전분과장,
 한국재난정보학회 재난기술연구소장

개회사 백인길 경실련 도시개혁센터 이사장
 김태환 한국재난정보학회 회장

발 제 **중대산업재해 : 건설공사 안전관리와 도시안전 과제** 03
 신영철 경실련 국책사업감시단장

중대시민재해 : 도시기반시설물의 안전관리와 과제 33
 채종길 서울기술연구원 안전방재연구실장

좌 장 최봉문 목원대 도시공학과 교수

토 론 이복남 서울대 건설환경연구소 교수 49

 김동희 국토안전관리원 안전성능연구소 소장 51

 오희택 경실련 시민안전위원장 53

 정진우 서울과기대 안전공학과 교수 55

 전인환 김&장 법률사무소 변호사 57

 김송원 인천경실련 사무처장 59

 김정곤 경실련 도시개혁센터 안전분과장 61
 한국재난정보학회 재난기술연구소장

발제1

건설공사 안전관리와 도시안전 과제

신영철 경실련 국책사업감시단장

건설공사 안전관리와 도시안전 과제

- 건설업 중대산업재해를 중심으로 -

경실련 국책사업감시단장 신영철

2022. 4. 13. (수)

<차례>

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. 건설산업 및 사고사망 현황 | 가. 건설산업 개요
나. 건설업 사고사망자수 현황
다. 공사규모별 사고사망자수 현황 |
| 2. 건설안전 법률 및 광주시 화정아이파크 붕괴사고 사례 | 가. 건설안전을 위한 제도 변화
나. (사고 사례) 광주광역시 서구 화정동 붕괴사고
다. 광주광역시의 2건 연쇄 붕괴사고에서 드는 생각(의문점) |
| 3. 건설업 중대산업재해의 문제점 | 가. 주요 건설사고 처분 현황
나. 공사현장 4대 관리대상 및 공사관리 행위
다. (現)건설사고와 관련되는 기술인들의 문제점 |
| 4. 민간건축물 안전사고 최소화방안(도시안전 과제) | 가. 지역건축센터 설립·운영 의무화
나. 허가권자가 직접 감리계약 체결 및 직접 감리대가 지급
다. 공사관련 감리보고서 등 상시 공개 |
| 5. 기타 | 가. 감리대가 적정성 여부 검토
나. 중대재해처벌법에 대한 우려사항 |

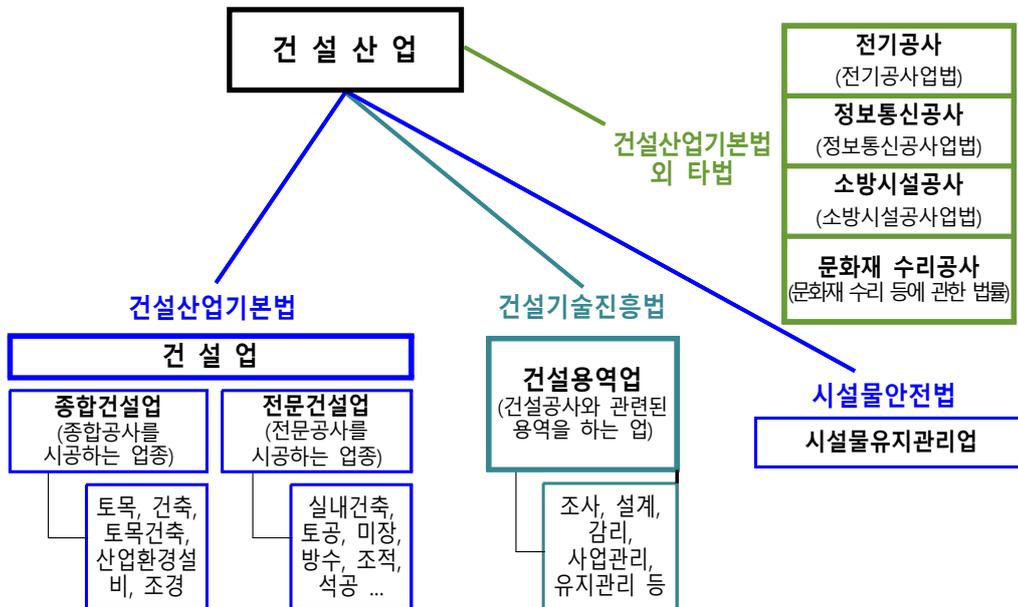
* 참고 : 국토교통부_건축물 안전 백서(2015. 4.) 中 지역건축센터 부분 발췌본

1. 건설산업 및 사고사망 현황

가. 건설산업 개요

- 넓은 의미의 건설산업은 건설산업기본법(종합, 전문건설업)뿐만 아니라, 시설물안전법, 전기공사업법 등에 의한 공사를 포괄하고 있음([그림 1] 참조).
- 2020년말 기준 건설업체수는 종합건설업체 1.4만개, 전문건설업체 4.7만개, 시설물유지관리업체 0.7만개의 합계 6.8만개. 그 외 전기공사업체 등을 합치면 약 10만개 정도임.

[그림 1] 건설산업 구성도



- 2020년도 국내 건설공사 기성액은 265조원으로 국내총생산(GDP) 대비 약 13% 정도이며, 건설업 취업자수는 전체산업의 7.5% 임. <표 1>

<표 1> 건설업 취업자수 현황(2012~2020년)_단위: 천명

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
전체산업	24,955	25,299	25,897	26,178	26,409	26,725	26,822	27,123	26,904
건설업	1,797	1,780	1,829	1,854	1,869	1,988	2,034	2,020	2,016
건설/전체(%)	7.2%	7.0%	7.1%	7.1%	7.1%	7.4%	7.6%	7.4%	7.5%

[자료] 통계청, 경제활동인구조사

- <표 2>는 건설근로자 취업자현황으로, 전체 건설업 취업자수 약 200만명 중 약 75% 정도임(<표 2>). 건설근로자의 취업형태는 거의 대부분 일용(日傭)직으로, 고용형태가 매우 불안정하고 계절별 취업자수 변동폭이 큼.

<표 2> 건설근로자 취업자의 구성 현황(2012~2020년)_단위: 천명

구 분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
기능원 및 관련기능 종사자	867.9	817.5	871.7	924.0	914.7	949.5	969.5	990.2	971.3
장차기계조작 및 조립 종사자	169.4	177.5	181.5	192.0	185.8	189.9	174.2	168.7	160.8
단순노무종사자	253.9	270.6	253.6	250.2	280.8	342.3	363.9	342.1	352.9
계	1,291.2	1,265.6	1,306.8	1,366.2	1,381.3	1,481.7	1,507.6	1,501.0	1,485.0

[자료] 통계청, 경제활동인구연보, 각 년도

나. 건설업 사고사망자수 현황

- <표 3>의 전체사업과 건설업에 대한 사고사망자수 현황에 따르면, 건설업 사고사망자수는 전체산업의 절반(20: 52%)을 차지하고 있음. 건설업의 산업 재해 및 사고사망자 비율이 건설업 취업자수 비중 7.5% 대비 월등히 높음.

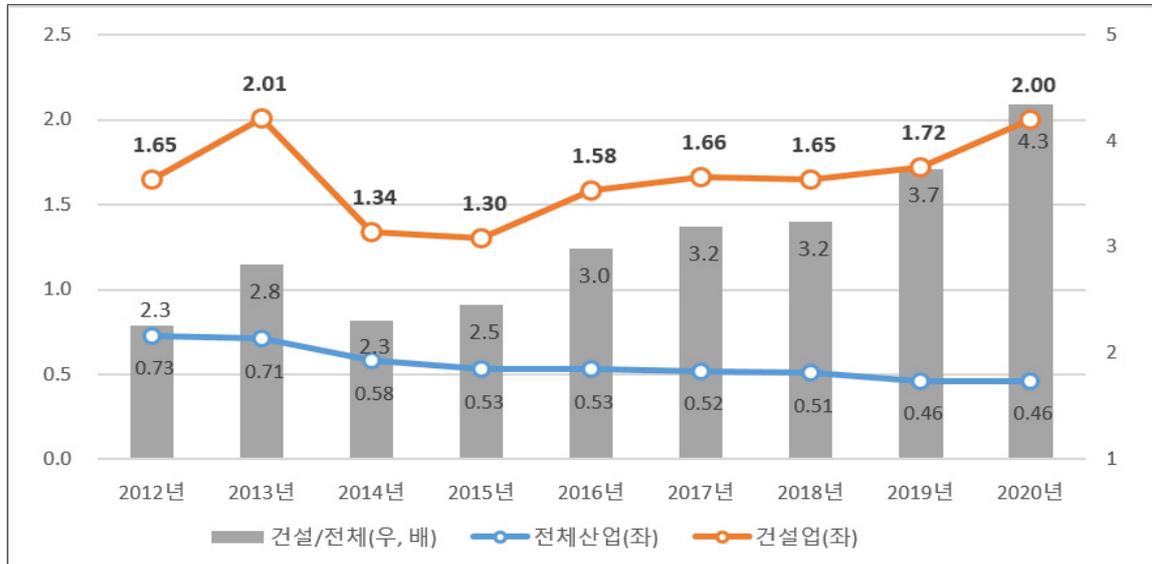
<표 3> 사고사망자수 현황(2012~2020)_단위: 명

구 분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
전체산업	1,134	1,090	992	955	969	964	971	855	882
건설업	461	516	434	437	499	506	485	428	458
건설/전체(%)	41%	47%	44%	46%	51%	52%	50%	50%	52%

[자료] 고용노동부, 산업재해 발생현황, 각 년도

- [그림 2]는 사고사망만인율을 비교한 것으로, 건설업 사고사망만인율은 전체산업의 2.3배 내지 4.3배나 높음. 문제는 건설업 사고사망만인율이 2016년에 3.0배로 증가한 뒤 지속적으로 상승하고 있다는 점과 아울러, 오히려 2016년부터는 그 상승정도가 더 높게 지속되고 있다는 것임.

[그림 2] 건설업 사고사망만인율 현황(2012~2020년)



다. 공사규모별 사고사망자수 현황 ☞ 민간은 소규모, 대형공사 모두 취약

- 건설업 사망사고는 소규모 현장에 대한 안전관리가 취약하다는 특징이 있음. 사망사고의 66.6%가 50억원 이하 중·소규모 현장에서 발생하고, 특히 민간 소규모 현장(20억원 이하)에서 가장 많이 발생하였음.
- 특이하게도 대형공사 규모라 할 수 있는 300억원 이상에 대해서는, 민간공사에서의 발생비율이 16.1%(공공 1.9%)로 공공공사에 비하여 월등히 높음.
 - ☞ 안전사고에 있어서 공공공사와 민간공사를 분리한 정책 접근이 필요함.

<표 3> 2018년 공사규모별 건설업 사고사망자 현황

구 분	계	20억 이하	20~50억	50~120억	120~300억	300억 이상	분류불능
계 (명, %)	485 (100)	261 (53.8)	62 (12.8)	37 (7.6)	27 (5.6)	87 (17.9)	11 (2.3)
공 공	120 (24.7)	59 (12.2)	25 (5.1)	14 (2.9)	13 (2.6)	9 (1.9)	0 (0)
민 간	365 (75.3)	202 (41.7)	37 (7.6)	23 (4.7)	14 (2.9)	78 (16.1)	11 (2.3)

[출처] 고용노동부 산업재해 승인통계

2. 건설안전 법률 및 광주시 화정아이파크 붕괴사고 사례

가. 건설안전을 위한 제도 변화

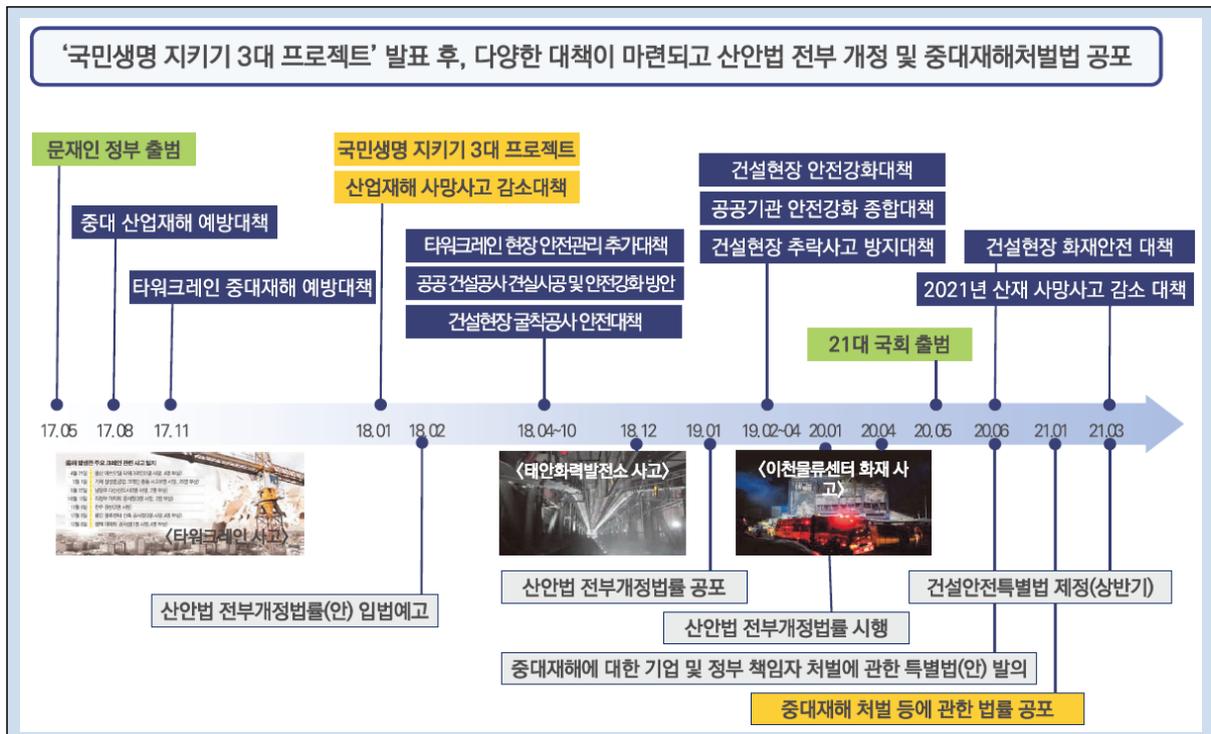
○ 건설안전 혁신방안 _ 2020. 4. 23.(국정현안점검조정회의)

정부는 건설안전 혁신 추진방향으로 2022년까지 건설현장 사망자 50% 감축을 목표로 설정하고, ① 발주자·시공·감리 등 건설주체별 권한과 책임의 균형 확립 및 안전은 비용이 아닌 투자 및 ② 적정비용을 보장하되 신상필벌 강화라는 두 가지 원칙을 세움.

○ 중대재해 처벌 등에 관한 법률(이하 '중대재해처벌법') : 2021. 1. 26. 제정 ⇒ 2022. 1. 27. 시행

제1조(목적) 이 법은 ... 안전·보건 조치의무를 위반하여 인명피해를 발생하게 한 사업주, 경영책임자, 공무원 및 법인의 처벌 등을 규정함으로써 중대재해를 예방하고 시민과 종사자의 생명과 신체를 보호함을 목적으로 한다.

[그림 3] 국내 사고사망재해 관련 제도변화



[출처] 최수영(건설산업연구원)_해외사례로 본 중대재해처벌법 향후 개선 방향, 대한건축학회 중대재해처벌법의 건설산업 대응방안 세미나(2021. 5. 27.)

- 건설현장 산업재해와 관련한 법률은 산업안전보건법, 중대재해처벌법과 현재 입법발의되어 제정 논의 중에 있는 건설안전특별법이 있음.

<표 4> 중대산업재해 관련 법률 비교

구 분	산업안전보건법	중대재해처벌법	건설안전특별법
제정일 시행일	1981. 12. 31. 제정 1982. 7. 1. 시행	2021. 1. 26. 제정 2022. 1. 27. 시행	제정 논의중 (2021. 6. 16. 입법발의)
의무주체	사업주 (법인사업주+개인사업주)	사업주 또는 경영책임자 등	발주자, 설계자, 시공자, 감리자
보호대상	근로자, 수급인의 근로자, 법정 특수형태 고용근로자(특고)	근로자, 노무제공자, 수급인, 수급인의 근로자 및 노무제공자(종사자)	건설종사자 (근로자, 노무제공자)
재해범위	산업재해	중대산업재해 중대시민재해	건설사고 (인적·물적 피해)
사 망	7년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금 (사업자 : 영업정지)	1년 이상 징역 또는 10억원 이하 벌금 등	7년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금 (사업자 : 영업정지)
손해배상	-	징벌적 손해배상 (5배 이내)	-

나. (사고 사례) 광주광역시 서구 화정동 붕괴사고

- 시행자: HDC아이앤콘스 / 시공자: HDC현대산업개발 / 감리자: 건축사사무소 광장 [공사금액 : 1,237억원]
- 공사규모 : 지하4층, 지상39층, 2개 단지 8개동, 847세대(공동주택+오피스텔)
- 허가 : 2019. 4. 15(허가권자: 광주 서구청) / 공사기간: 2019. 5. 17.~2022. 11. 30.

- 2022. 1. 11. 광주 화정동(현대아이파트) 39층 공사중 아파트 붕괴(22~38층)
- 인명피해 : 사망 6명, 부상 1명
- 사고발생의 심각성 : 동일 시공자(HDC현산)가 '21.6.9. 광주 학동 붕괴사고 (사망 9명)후 반년만에 동일지역에서 재차 대형붕괴사고 발생시킴.
- 언급되는 사고 원인들(기사내용 등 참조)
 - ✓ **관리·감독 부실** : 동절기 무리한 작업, 감리부실 등
 - ✓ **절차미준수** : 하중을 지지하는 동바리 사전 제거, Con'c 강도 확보없이 후속절차 이행 등

- ✓ 불량자재 : Con'c 강도 부족, 철근 정착길이 부족 등
- ✓ 불법 (재)하도급 : 레미콘 납품업체에서 타설작업 수행
- ✓ 기타 : T/C 지지방식(슬라브→벽체), 외노자 불법고용 등

○ 건설사고조사위원회의 사고원인 조사결과(2022. 3. 24. 국토부 보도자료)

- ① 39층 바닥 시공방법 및 지지방식을 당초 설계도서와 다르게 임의 변경
→ 작용하중 증가, 중앙부로 하중 집중
- ② PIT층 하부 동바리 조기 철거 → 건물 하부방향으로 연속붕괴
- ③ 코어채취 시험체가 설계기준강도의 85%로 미달
- ④ 시공과정을 확인하고 붕괴위험을 차단해야 할 감리자의 역할 부족

※ 2021. 6. 9. 발생한 광주시 동구 학동 붕괴사고 원인 조사결과(2021. 8. 9.)

✓ 피해내용 : 사망 9명, 부상 8명

✓ 사고 원인(사고위 조사 결과) _ 2021. 8. 9.(국토부)

- ① 계획과 달리 무리한 해체방식 적용
- ② 해체계획서의 부실 작성·승인, 공사현장 안전관리 및 감리업무 미비
- ③ 불법 재하도급 및 이에 따른 저가공사
: 28만원(원도급) → 10만원(하수급) → 4만원(재하수급)

다. 광주광역시의 2건 연쇄 붕괴사고에서 드는 생각(의문점)

- ✓ 왜 설계도면·공사시방서대로 시공하지 않았을까?
- ✓ 시공계획서대로 시공하지 않는데도, 왜 아무도 지적하지 않았는가?
- ✓ 시공사는 그렇다치더라도, 관리·감독해야 하는 전문가(CMr)는 왜 규정대로 업무를 수행하지 않았는가? 아니면 못하는건가?
- ✓ 매년 중대사고가 반복되는데도 허가권자(공무원)는 왜 아무런 책임지지 않는가?
- ✓ 전문가그룹인 건설단체 및 건설학술연구기관은 왜 침묵하는가?

매일경제_[기고] 수명 다한 한국건설 생태계 수술해야(이복남)_2022. 1. 27.

.. 광주 아파트 붕괴 사고가 발생한 지 2주가 지나도록 토목·건축학술 단체가 아무런 의견을 내놓지 않고 있다. 사업자 단체는 낮은 공사비 탓을 은근히 내비치지만 침묵이 대세다. 사고의 책임으로부터 피해 가자는 태도다. 붕괴 사고를 수습하는 과정에서 건설업계 전문가나 관계자는 보이지 않고 정치권만 전면에 나섰다. ..

※ 도덕만으로는 한계가 있으므로 사후적 처벌 및 사전적 예방을 위한 강행법규가 존재함. 자본(시공사)으로서 이윤추구가 기업행위의 최대 목적이므로, 사후적 처벌 규정 강화만으로는 한계가 있으며, 전문가적 관리·감독 행위를 통한 사전적 예방을 위한 구조적 방안의 접근이 요구됨.

☞ 문제는 전문가에 의한 감리행위가 “왜” 안시켜지고 있는가임.

[단독] 39층까지 올라가보니, 콘크리트 하중 떠받칠 '동바리'도 없었다.(한국일보_2022. 1. 19.)

- 붕괴 현장 점검 자문단 "33~38층 지지대 없었다"
- 국토부 '고층부 최소 3개 층에 동바리 설치' 규정
- 품질관리 위해 보관해야 하는 공시체도 없어
- "불량자재·부실시공·사후관리 소홀로 생긴 인재"

(기사중) ··· 건설업계에선 “감리 등 공사 관계자 중 한 명만이라도 정신을 똑바로 차리고 있었다면 이런 일은 벌어지지 않았을 것”이란 비판이 나온다. ···

3. 건설업 증대산업재해의 문제점

가. 주요 건설사고 처분 현황_<표 5>

<표 5> 건축물 공사중 주요 사고에 대한 형사처벌 현황

사고내용	사고일	사고내용	처분내용					비고
			허가권자	감리자	원청사	하청사	재하청	
광주 회정 붕괴사고	'22.1.11.	사망 6명	x		6명 구속 등 총 15명 송치		해당없음	추가 수사중
광주 학동 붕괴사고	'21.6.9.	사망 9명	x		6명 구속 등 총 9명 송치			1심 진행중
이천 물류창고 화재	'20.4.9.	사망 38명	x	금고1년6월	징역3년 금고2년	벌금700만	해당없음	2심('21.7.) 발주자-무죄
상도유치원 붕괴	'18.9.6.밤	-	x		감리단장, 현장소장 등 7명 불구속			기소('21.11.)
낙원동 철거공사	'17.1.7.	사망 2명	x	x	집유2년 (징역6월)	집유3년(징1.5년) 집유2년(금고6월) 집유2년(금고8월)	해당없음	1심('19.10.)

[비고] - 관련 기사내용을 검색하여 정리한 것임.

○ 공통점

- ① 가장 힘있는 허가권자가 책임진 사례는 전혀 없었음(기소조차 되지 않음).
- ② 감리자는 기소되더라도 시공자(행위자)보다 처벌이 적음.
- ③ 가장 힘없는 하청업체 직원에 대한 처벌이 가장 무거움.

○ 비정상적 책임부과

- ✓ 힘있는 자는 (아예 책임이 없거나) 가장 적은 책임을 부담하고, 힘없는 자가 가장 큰 처벌(책임)을 받음.
- ✓ 허가권자(공무원)는, 부실공사에 대해 단 한 번도 처벌을 받지 않음.

○ 시사점

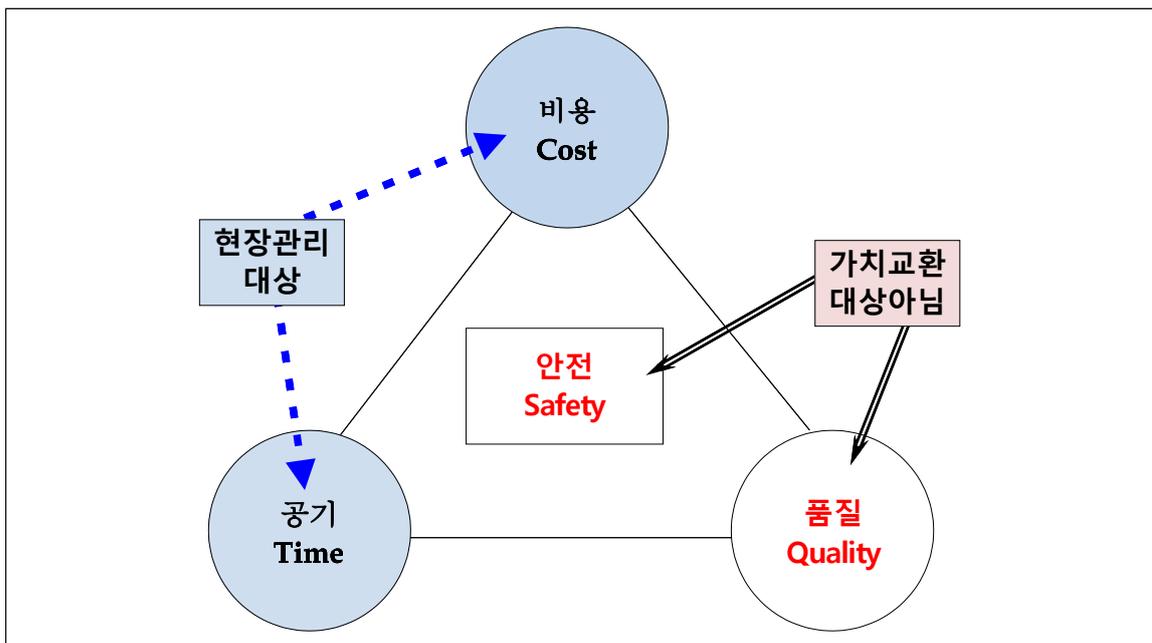
- ✓ 비정상 대한민국, 하지만 아무도 고치려하지 않는다. → 오히려 엉터리 전문가만 난립하고, 행정부와 입법부는 처벌규정만 강화해 왔음.
- ✓ 하청방식을 통해 책임을 하도급에 전가시킴 → 노동자는 산업재해 대상

나. 공사현장 4대 관리대상 및 공사관리 행위

○ 공사현장 관리대상 4가지_[그림 4]

- ✓ 절대 지켜야 하는 것 : 안전, 품질 → 공기단축 또는 비용절감과 교환 불가
- ✓ 기술적 전문행위의 관리대상 : 안전·품질을 제외한 공기, 비용(원가)

[그림 4] 건설공사현장 4대 관리대상



○ 건설현장 공사관리행위는 수단(5M)과 방법(4er)을 동원하여 목표(5R)을 달성하는 전문가적 행위로서, 그 자체로는 비난의 대상이 아님.

- 5M : Men(사람), Money(돈), Machinery(장비), Material(자재), Method(공법)
- 4er : Faster(더 빨리), Cheaper(더 싸게), Better(더 좋게), Safer(더 안전하게)
- 5R : Right-Product(목적물), Quality(품질), Price(원가), Time(공기), Quantity(수량)

○ 공사현장 관리체계 문제점 및 실상

- ✓ 안전과 품질이 훼손되고 있는데도 아무런 제재조치가 이루어지지 않음
 - 소비자를 대신하여 안전과 품질을 감시해야 하는 '감리자'가 제 역할을 하지 못하고 있는데도, 이에 대한 구조적 개선대책이 없음.
 - 감리(자)가 제 기능을 하지 못하게 만드는 잘못된 시스템을 고쳐야 함
- ✓ 전문가(?)로 불리는 대부분은 사고발생에 대한 냉철한 원인진단·분석 없이, 서류에 편승하여 건설업계만을 비난함. → 구조적 원인을 해결하지 않고 있어, 유사한 중대산업재해는 지속적으로 발생할 것임.

○ "적정공기를 확보해야 한다!"는 주장의 오류

<반박1> 건축허가 받을 당시에는 적정한 공기가 산정되었을 것으로 추정됨(∴ 부족한 공기로 건축허가를 신청했을 가능성이 없기 때문).

<반박2> 공사수행 중 여러 사유들(공정관리 미흡, 하도급 분쟁·타절 등-, 각종 체불 등)로 인하여 애초 허가받은 공사기간을 허비하게 되었을 것임. 이는 시공자의 잘못이므로 공기연장 될 수 없으며, 오히려 패널티(예: 지체보상금)를 물어야 함.

대책1 원도급업체 직접시공 유도 → 원청사 직접시공하는 경우에는 하도급업체 분쟁·타절 및 체불문제가 없기 때문에 공사기간이 허비될 가능성이 대폭 줄어듦.

대책2 주택공급방식을 後분양제로 전환 → 先분양제는 공사기간 연장이 현실적으로 불가하나, 後분양제에서는 입주예정일이 확정되지 않아 입주시기에 대한 압박이 없으므로 공사기간 연장이 가능함. 그리고 후분양 시 부실시공 건축물로서는 분양이 곤란하므로, 시공자에 대하여 부실·하자없는 시공을 자연스럽게 강제시키게 함.

○ “적정공사비를 확보해야 한다!”는 주장의 오류

<반박1> 광주시 학동 철거공사 뿐만 아니라 광주시 화정동 주상복합공사에서도 알 수 있듯이, 원도급업체에 반영된 공사비가 적다는 주장은 없음(업계 또한 공사비부족 주장 없음). 오히려 하도급 및 재하도급 공사비를 고려한다면 과다 계상되었다는 비판이 있음.

(예) 광주 학동 철거공사 : 28만(원청) → 10만(하청) → 4만(재하청)

→ 건설현장 감리자는 하도급신고를 통해 하도급 금액의 적정성을 심사하지 않는 것으로 판단됨. **관행화된 부실감리가 횡행**하고 있음에도 감리자에 대한 관리·감독 기능이 작동되지 않음.

→ 건설현장 감리자가 민간건축주 및 시공사로부터 독립성을 확보할 수 있는 시스템을 구축해야 함.

<반박2> 설령 공사비가 부족했다라도, 그것이 부실시공의 원인이 될 수 없음. **안전 및 품질확보는 계약적 의무사항**으로서, 공사비의 많고 적음에 상관없이 반드시 완수되어야 함. 오히려 **낮은 공사비**로도 시공이 가능한 것처럼 유인한 부실한 현장관리가 문제임.

다. (現)건설사고와 관련되는 기술인들의 문제점_<표 6>

○ 원(하)도급업체 기술인 : 건설업체 이익을 위해 종사 불가피

○ 감리업체 기술인 : 유명무실화 → 독립 & 권리·권한 부여 되어야 함 →
[독립성 확보 방안] 허가권자와 직접 감리계약 체결

○ 허가권자 기술인 : 존재하지 않음 → (도의적 外)책임질 수 없음 → **[책임부여 방안]** 지역건축센터 설립 의무화

○ 관련 기술인들의 문제점

<문제점1> 허가권자에 전문기술인(건축사, 건축구조기술사 등)이 없음.

<문제점2> 감리계약이 시행자(민간건축주)와 체결되어 있고, 감리기술인(감리업체)은 민간건축주로부터 급여를 지급받으므로 민간건축주에게 종속될 수밖에 없음.

<문제점3> 감리기술인의 민간건축주 종속으로 감리일지·보고서가 시민들에게 공개되지 않으며, 이로 인해 부실 작성토록 유인됨.

<표 6> 건설기술인 소속기관별 종속성 대상

구 분	근무형태	급여 부담·지급자	누구에게 종속되는가?
원(하)도급업체 기술인	현장 상주	건설업체	건설업체
감리업체 기술인	현장 상주(일부는 비상주)	민간건축주(시행자)	시행자, 건설업체
허가권자 기술인	없음	없음	(허가권자)

4. 민간건축물 안전사고 최소화방안(도시안전 과제)

가. 지역건축센터 설립·운영 의무화 ----- <표 7>, [그림 5] 및 첨부 참고자료
(미국 Building Officer, 일본 건축주사제)

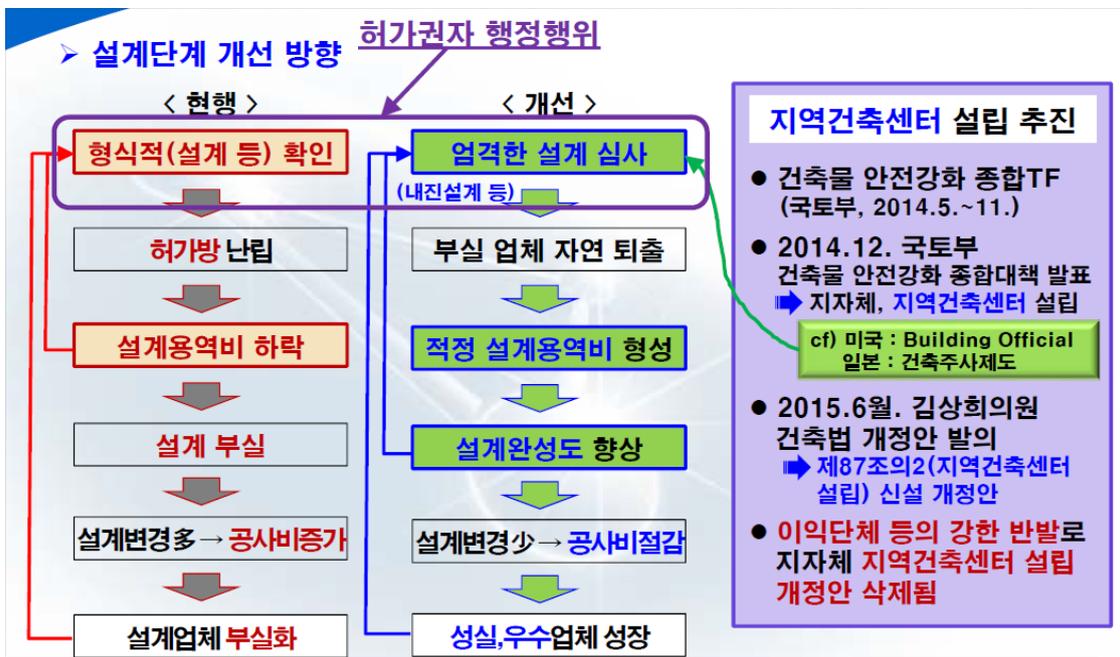
- ▶ 민간주택 공급방식 변경 필요 : 중소규모 주택(건축물)은 거의 대부분 後분양제. 반면, 대형업체가 참여하는 대규모 주택단지는 모두 先분양제.
- ▶ 지역건축센터 설립·운영을 의무화시켜, 허가권자에게 책임을 부여하고 건축물 생애주기 전단계[인허가→착공→시공→사용→철거]에 대한 관리감독 시행. 또한 감리업무 수행과 관련된 모든 정보를 제출받아 이들을 상시 공개. → 건축법 제87조의2(지역건축안전센터 설립) 개정

<표 7> 건축법 제87조의2 개정(안)

현행(건축법)	개정(안)_인허가를 위한 필수적 절차로 규정
<p>제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 시·도지사 및 인구 50만 이상 지방자치단체의 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치하여야 하고 그 외의 지방자치단체의 시장·군수·구청장은 관할 구역에 지역건축안전센터를 설치할 수 있다.<2020.12.22.></p> <p>1. 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검</p> <p>1의2. 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무</p> <p>2. 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리·감독</p> <p>3. 삭제 <2019. 4. 30.></p> <p>4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p>	<p>제87조의2(지역건축센터 설립) ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 내실있게 수행하기 위한 전문기관으로 지역건축센터를 설치·운영하도록 하여야 한다. 동조 2호의 확인·승인없이 건축물 인허가를 할 수 없다.</p> <p>1. 건축주에 대한 기술지원 및 정보 제공 등</p> <p>2. 3층 이상, 연면적 1,000M2이상 건축물의 인허가 설계도서 검토 및 확인·승인</p> <p>3. 건축관계자의 계약(변경계약 포함)내용 적정성 심사</p> <p>4. 제13조의2 제1항의 안전영향평가 검토</p> <p>5. 공사중 감리업무 관리감독</p> <p>6. 취약건축물 안전점검</p> <p>7. 제22조의 사용승인을 위한 종합적 점검 및 검사</p> <p>8. 제35조의2에 대한 주택의 유지·관리 지원</p> <p>9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항.</p>

- ▶ 현행 건축법 제87조의2 제1항은 2020. 12. 22. 개정되었으며(.. 50만 이상 지자체는 센터를 설치하여야 한다.), 2022. 1.월부터 시행되었음. 한편 광주시 서구(화정동) 및 동구(학동)의 인구는 50만 미만으로, 현행 규정상으로도 지역건축센터의 인허가 설계도서 확인·승인없이도 건축허가가 가능함.
- ➔ 지역건축센터가 미설립된 지자체는 허가건축물에 대한 관리·감독 능력이 없으므로, 허가권을 행사할 수 없도록 해야 함.

[그림 5] 민간건축물 인허가를 위한 설계단계 개선방향



나. 허가권자가 직접 감리계약 체결 및 직접 감리대가 지급

- ▶ [문제점] 공동주택의 경우, 현행은 허가권자가 감리자를 지정만 할뿐, 감리계약은 시행자(민간건축주)와 체결하고 있음. 이에 따라 민간건축주로부터 감리대가를 지급받고 있어 민간건축주와 시공업체에 대한 종속은 필연적.

[이데일리] "공사중지 권한 있으면 뺏하나, 乙 인데"..감리의 한숨_2022.2.4.
 [구명푼린 건설감리] 감리자 강력한 권한 있지만
 돈주는 발주처와 종속관계 불가피.."사실상 乙"
 지자체 관리감독도 무용지물..전문조직 상시감시해야
 건설사 '감리=안전투자' 인식 개선 필요성도

(기사중) .. 하지만 감리자의 권한과 책임 강화에도 감리자가 현장에서 제대로 목소리

를 내기 어렵다는 지적이다. 대형건설사 관계자는 “감리자에게 공사증지 명령권이 있지만 자칫 그에 따른 불이익이나 손해에 따른 책임 논란이 불거질 수 있다”면서 “명백한 부실 시공이 있지 않는 한 감리자가 선뜻 문제 제기를 하기 쉽지 않다”고 말했다. ..

- ▶ 현행은 공사감리자 지정에 대한 규정만 있으면서 민간건축주와 감리계약 체결을 당연한 것으로 전제하고 있음. 하지만 민간건축물의 경우라도 허가권을 행사할 때에는 공적영역으로 편입되므로, 공사감리 또한 공적영역으로 편입시켜야 함. 이를 위해서는 건축법 제25조를 개정하여 허가권자로 하여금 직접 감리계약을 체결토록 해야 하고, 허가권자가 허가의 예치금으로 감리대가를 직접 지급토록 해야 함.

<표 8> 건축법 제25조 개정(안)

현행(건축법)	개정(안)_허가권자의 직접 감리계약 체결
<p>제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다.</p>	<p>제25조(건축물의 공사감리) ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사를 제외한다)나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자로 지정하여 공사감리 계약을 직접 체결하도록 해야 한다. 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물로서 건축주와 공사시공자가 동일한 경우와 동법 제24조제7항에서 규정하는 주요건축물의 경우에도 같다.</p> <p><중략></p> <p>⑩ 제1항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하여 계약하는 경우, 건축주는 제22조에 해당하는 건축물의 건축허가를 받은 때에 허가권자에게 감리비용(대통령령으로 정하는 보증서를 포함하며, 이하 “예치금”이라 한다)을 납부하여야 하며, 허가권자는 수납받은 예치금으로 감리용역 계약내용에 따른 감리대가를 당해 건축물의 감리자에게 지급하여야 한다.</p> <p>⑪ 허가권자는 제10항에 따른 감리비용으로 건축공사비의 3퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있으며, 예치금의 산정·예치 방법 및 반환 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.</p>

- ▶ 지역건축센터는 인·허가뿐만 아니라 시공과정에서도 건축물에 대한 관리·감독을 수행해야 하나, 상시적인 관리·감독을 위해서는 허가권자와 감리계약이 체결된 건축감리자를 통하여 안전 및 품질관리가 상시 이루어지도록 해야 함. 현장 상주감리의 감리업무를 통해 불법 (재)하도급 및

외국인 불법고용 등을 차단할 수 있음.

[그림 6] 시공단계에서의 개선 방향 ☞ 민간건축물은 공공공사와 상이하게 대응해야!

공공공사	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 직접시공제 정상화 <ul style="list-style-type: none"> - 현행 : 50억 미만 → 관리감독 불가능, 위장직영 만연 - 개선 : 100억 이상, 50% 이상 직접시공 → 정상화 ✓ 감리강화 및 검측감리 분리 ex)칠산대교(T/K) 붕괴 <ul style="list-style-type: none"> - 현행 : 검측과 기술감리 동시 수행으로 검측감리 부실 - 개선 : 검측감리(Inspector)와 기술감리 분리 시행 ✓ 임금지급 가이드라인 법제화 <ul style="list-style-type: none"> - 헌법 32조 : 국가는 적정임금 보장에 노력하여야 함
민간공사	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 허가권자(지자체)가 공사감리자 지정 및 계약 <ul style="list-style-type: none"> - 허가권자에게 책임 부여 - 건축주는 허가시 감리비용 예납 ✓ (민간)공사감리에 대한 관리감독 <ul style="list-style-type: none"> - 지자체 지역건축센터에서 수행 → 민간감리자를 통한 품질관리, 감리보고서 검토 등

- ▶ 따라서 지역건축센터는, 건축물의 허가부터 준공 및 운영기간의 쏠기간에 대한 관리관청으로서의 전문가적 역할을 수행하는 가장 중요한 조직임. 만약 지역건축센터가 설립되지 않았다면, 건축물 허가권한 행사를 원칙적으로 배제시켜야 함. 다만 기초자치단체의 경우, 인근 수개의 시·군·구를 통합하여 운영할 수 있을 것임.

다. 공사관련 감리보고서 등 상시 공개

- ▶ 현행 제도에서도 감리자는 감리일지, 월간·중간 감리보고서, 감리완료보고서 등을 작성해야 하나, 이를 건축주에게 제출토록 되어 있음(건축법 제25조). 즉 허가권자는 허가권만 행사하고 감리업무에 대한 관리·감독을 전혀 하지 않아도 되는 상황임. 현행은 건축주가 일부 감리자료만을 허가권자에게 제출토록 규정하고 있으나 실효성이 없음.
- ▶ 허가권자가 감리자와 직접 감리계약을 체결함에 따라, 감리업무와 관련된 모든 정보는 허가권자에게 제출되어야 하고, 허가권자는 소비자(수분양자 등)를 위하여 홈페이지에 모든 정보를 상시 공개토록 해야 함.

- 건축법 제25조의3(정보공개) 신설
- 소비자는 허가관청을 통해 시공현황 등을 수시로 확인할 수 있음.

<표 9> 건축법 제25조의3(정보공개) 신설(안)

현행(건축법)	개정(안)_건축물관련 정보의 상시공개
(신설)	<p>제25조의3(정보공개) 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축허가를 한 사업에 대하여 아래의 정보를 발생 즉시 제출받아 홈페이지등에 상시 공개하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공사참여자 현황(상호, 대표자명 등) 2. 도급 및 하도급계약 현황(변경 포함) 3. 감리계약서(변경 포함) 4. 감리대가 지급 현황 5. 하도급신고 현황(원·하도급대비표 포함)(변경 포함) 6. 감리일지, 각 감리보고서 등 감리업무 수행 정보 7. 기타 안전 및 품질과 관련한 제반 사항 등

[용어]

- 건설사업관리 : 건설공사에 관한 기획, 타당성 조사, 분석, 설계, 조달, 계약, 시공관리, 감리, 평가 또는 사후관리 등에 관한 관리를 수행하는 것 _ 건설기술진흥법 제2조 8호
- 감리 : 건설공사가 관계 법령이나 기준, 설계도서 또는 그 밖의 관계 서류 등에 따라 적정하게 시행될 수 있도록 관리하거나 시공관리·품질관리·안전관리 등에 대한 기술지도를 하는 건설사업관리 업무 _ 건설기술진흥법 제2조 5호
- 공사감리 : 자기 책임 아래(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다) 「건축법」에서 정하는 바에 따라 건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지 확인하고 품질관리, 공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 행위 _ 건축사법 제2조 4호

5. 기타

가. 감리대가 적정성 여부 검토

- ▶ 일부에서는 감리대가 부족으로 부실감리 개연성이 있는 것처럼 말하는 경우가 있음. 그 근거로 감리용역(건설사업관리용역)의 평균낙찰률이 약 78%~82%로 낮게 형성된다는 점을 제시함.
- ▶ 의견상으로는 평균낙찰률이 높지 않아 감리대가가 부족한 것으로 오해할 소지가 있으나, 실제로는 설계금액으로 책정된 감리대가가 월등히 높아 약 80%로 낙찰받아도 상당한 이득을 남길 수 있음.

- ▶ 건설사업관리(감리) 용역대가는 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조(엔지니어링사업의 대가 기준 등) 제2항에 따라 『엔지니어링사업대가의 기준』에 의해 책정됨. 책정방법은 ‘실비정액가산방식’으로서 ▲직접인건비 ▲직접경비 ▲제경비 ▲기술료와 부가가치세를 합하여 대가를 산출하는 방식이다.
- ▶ <예시> 고급기술자의 1일 용역대가(설계가)_<표 10>
 - ✓ 엔지니어링 사업대가기준으로 산정한 설계용역금액은, 직접인건비를 ‘100’으로 할 때, 책정금액 합계액은 ‘282’로서 직접인건비의 2.8배로 책정됨.
 - ✓ 고급기술자 노임단가(‘21. 12월) 254,052원을 기준으로 산정하면, 책정된 1일 노임 설계금액은 716,425원이 됨.
 - ✓ 따라서 건설사업관리(감리) 용역을 80%로 낙찰받더라도, 지급받은 고급기술자의 1일 대가는 57.3만원(=716,425원×80%)로서 적지 않은 수준임.

<표 10> 건설사업관리 용역 대가 예시(고급기술자/1일 기준)

구분	항목	설계금액 산정		적용 예시(원) (고급기술자)	비고
		설계금액	산정식		
A	직접인건비	100	기술등급별 노임단가	254,052	투입원가
B	직접경비	30	직접인건비 × 30%	76,215	
C	제경비	110	직접인건비 × 110%	279,457	본사관리비 등
D	기술료	42	(직접인건비+제경비) × 20%	106,701	이윤 포함
계(A+B+C+D)		282		716,425	부가세 별도

[비고] 1. 기술등급별 노임단가는 ‘한국엔지니어링협회’의 임금실태조사 보고서를 적용함.
 2. 적용 예시의 고급기술자 노임단가는 2021년 12월의 ‘건설 및 기타’ 임금을 적용한 것임.

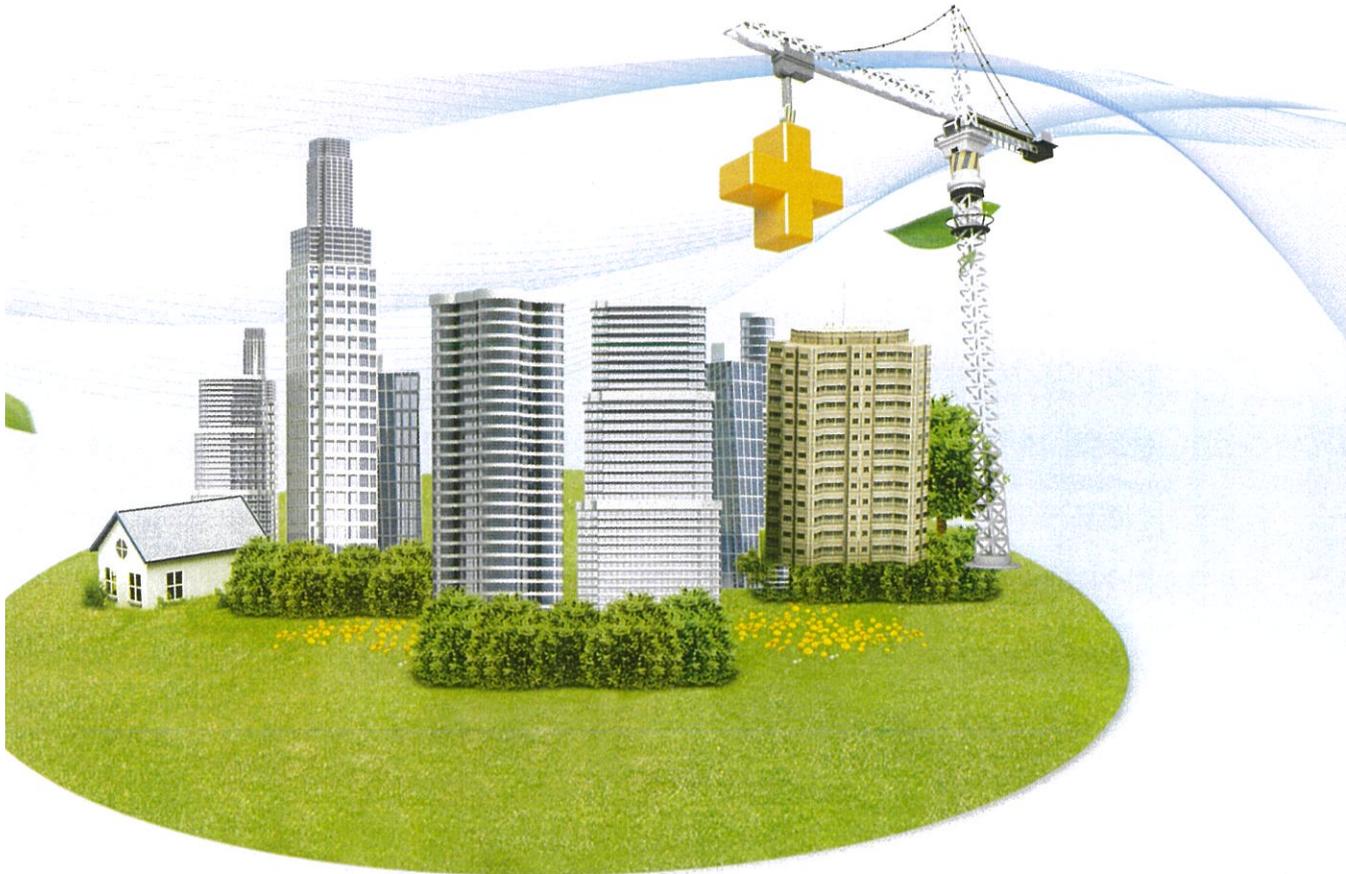
나. 중대재해처벌법에 대한 우려사항

- ▶ 처벌 중심의 법률로서, 업체(경영책임자 등)는 법적 책임 회피·저감을 위하여 대형로펌의 핵심 영업대상이 될 수밖에 없으며, 이로 인한 법률비용이 과도하게 발생. 중견·중소업체 또한 법률비용 증가 불가피해 보임.
- ▶ 처벌강화가 불가피할지라도, 민간공사 안전사고에 대한 냉철한 원인분석을 통한 구조적 개선방안 마련이 우선되어야 함. 끝.

* 참고 : 국토교통부_건축물 안전 백서(2015. 4.) 중 지역건축센터 부분 발췌본

건축물안전백서

2015. 4



국토교통부

별첨 8 지역건축센터 관련 회의록 요약 및 Public Architect 비교

□ 지역건축센터 회의록 요약

- 허가권자는 지역건축센터를 설립할 경우, 건축사·구조기술사등을 건축전문공무원으로 채용하여 별도의 독립된 허가기구로 운영해야 함

구 분	'지역건축센터' 관련 회의자료 및 논의 내용	비 고
1차총괄회의 (14.05.23)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (1분과 회의자료) 인허가 담당공무원의 전문성이 필요, 외국은 전문가가 담당, 대책마련이 필요 	국토부 회의자료
2차총괄회의 (14.06.12)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (1분과 회의자료) 인허가 담당공무원의 전문성이 필요, 외국은 전문가가 담당, 대책마련이 필요 ▪ (백윤기 위원) 일선 기초자치단체의 공무원 중에서 전문직 공무원은 거의 없는 실정이므로 현재의 조직과 인력, 예산을 요청 	국토부 회의자료 논의내용
3차총괄회의 (14.07.10)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (1분과 의견) 지역건축센터를 두는 것이 필요함 ▪ (윤혁경 위원) 공무원은 외형적인 것만 체크하고 건축사가 전반적인 책임을 지고 있음 	논의내용 논의내용
4차총괄회의 (14.07.24)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (1분과 의견) 안전확인 공무원의 전문성 문제 및 공공조직 신설 검토 ▪ (회의자료) 건축사, 구조기술사등 자격증 소지자의 건축인허가 공무원으로의 충원 	국토부 회의자료 국토부 회의자료
전체회의 (14.07.31)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (발표자료) 전문가를 설계도서 검토 공무원으로 채용하여 설계도서 검토 시스템 보완 	국토부 회의자료
5차총괄회의 (14.08.21)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (윤혁경 위원) 허가, 시공 및 준공과정에서 누가 어떻게 체크할 것인지 구체적 기준필요 ⇒ 지역건축센터, 건축전문공무원 ⇒ 설계도면 작성을 잘 하는 것이 기본이며, 전문지식 없는 공무원은 검토를 못하도록 하는 것이 전략적으로 필요 ▪ (회의자료) 인허가 단계에서 건축물과 관련하여, 공무원·구조기술사·건축사 등이 참여하여 설계 도서 등에 대한 검토를 전담하는 기구를 신설 ▪ (회의자료) 공공의 건축담당 인력 확충 : 지자체 건축담당 공무원 인력 부족 등으로 인한 효율적, 체계적 행정업무 한계 	논의내용 국토부 회의자료 국토부 회의자료
6차총괄회의 (14.09.18)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (윤혁경 위원) 지역건축센터설립·운영은 중장기적으로 추진해야 할 것이며, 단기적으로는 민간전문가를 건축전문공무원으로 채용하여 단계적으로 구축해 가야 함 ▪ (회의자료) 인허가를 담당하는 공공기관을 설립하여 설계도서 검토과정에 공무원, 건축사, 기술사 등 건축전문가 참여 ⇒ 건축법제11조의2(건축허가기구) 조항 신설 	논의내용 국토부 회의자료

구 분	'지역건축센터' 관련 회의자료 및 논의 내용	비 고
공청회 (14.09.25)	<ul style="list-style-type: none"> ■ (발표자료) 인허가를 담당하는 공공기관을 설립하여 불법 행위를 근절 ⇒ 각 행정단계별 관련 건축사, 구조기술사 등 건축관계전문가 참여 범위 확대 ⇒ 지역건축센터 설립 (공무원, 건축사, 구조기술사 등으로 구성) ■ (신영철 위원) 인허가 권자는 지역건축센터 설립·운영을 통해 전문인력을 채용하여 인허가를 담당하도록 해야하며, 전문인력을 채용하지 못하는 허가권자에게는 인·허가권을 주지 말아야 함 ■ (김상문 과장) 지역건축센터, 의미는 있으나 자칫하면 아무것도 아닌 것이 될 수도 있음 	<p>국토부 회의자료</p> <p>논의내용</p> <p>논의내용</p>
7차총괄회의 (14.10.14)	<ul style="list-style-type: none"> ■ (신영철 위원) '지역건축센터를 설립할 수 있다'가 아닌 '지역건축센터를 설립해야 한다'로 의무화 해야 함 ■ (신영철 위원) '지역건축센터의 1항의'필요한 자문·지원 등 '이 아닌' 필요한 검토 및 확인 '으로 책임을 강화해야 함 ■ (김의중·윤혁경 위원 등) 지역건축센터의 업무내용 중 1호 '건축허가 시 구조도면 등의 설계도서 적정성'이 아닌 구체적인 도서(에너지절약계획서, 구조도면, 단열계획도 등)의 리스트를 나열해야 함 ■ (회의자료) 각 시군 및 구청단위로 지역건축센터 설립 ⇒ 공무원, 건축사, 기술사, 구조담당 교수 등으로 구성 ■ (회의자료) 인허가를 담당하는 공공기관을 설립하여 불법행위 근절 ⇒ 허가담당 조직으로서 기존 건축직 공무원에 추가하여 건축사등의 전문가 참여해야함 ⇒ 전문가를 공무원으로 채용하여 책임과 권한을 분명히 정하여 실효성 확보가 반드시 필요함 (ex: 일본의 건축주사제도 참고) ⇒ 지역건축센터의 구성원은 건축직 공무원 및 건축사, 건축구조기술사 등의 건축 관련 전문가를 공무원으로 채용하여 이들로 구성하여야 한다. 	<p>논의내용</p> <p>논의내용</p> <p>논의내용</p> <p>국토부 회의자료</p> <p>국토부 회의자료</p>
8차총괄회의 (14.11.11)	<ul style="list-style-type: none"> ■ (신영철 위원, 김의중 팀장) 자칫 지역건축센터의 운영을 전문가를 공무원으로 채용하지는 지금까지 회의내용과 달리 자문이나 심의기구같은 방식운영으로 오해할 우려가 있음 ■ (신영철 위원) 자문 및 심의가 아닌 검토 및 확인으로 해야 하며, 비용분석 방식은 지역건축센터의 개소 및 투입인력을 중심으로 산정해야 맞으며, 책임과 권한을 갖는 공무원 조직으로 운영해야 함 ■ (김상문 과장) 지역건축센터는 검토 확인의 업무를 수행하며, 회의자료의 비용분석은 간략한 산정요소만을 고려한 것 	<p>논의내용</p> <p>논의내용</p> <p>논의내용</p>
9차총괄회의 (14.12.08)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지역건축센터의 업무 중 '부실·불법·감독업무'는 지역건축센터의 본연의 업무에서 벗어난 것 아닌지?(신영철 위원, 윤혁경 위원, 김의중 부회장) ⇒ 김상문 과장 답변 : 지역건축센터 본연의 업무(허가승인기관)에 '부실·불법·감독업무'가 포함되는 것임 	<p>논의내용</p>

□ Public Architect 비교 (지역건축센터 설립 · 운영 관련)

○ 미국 Public Architect vs 우리나라 Public Architect 비교

구분	미 국	한 국	비 고
인 구	3억1천8백만명 (한국인구의 6.45배)	4천9백만명	-
Public Architect	9,208명 ³⁾	0명 (전국 무료 상담 건축사 : 136명 ⁴⁾)	<u>한국의 인구대비 적정 공공건축사 수</u> :1,438명 (9,208÷6.45=1,438명)

- 미국은 건축물의 안전 및 건축행정을 위해 Public Architect 9,208명을 고용하고 있으나(미국국민 34,535명/ Public Architect 1인), 우리 나라는 Public Architect가 전무 함(시 · 도건축사회 무료상담 건축사 : 136명)

○ 건축물 관련 안전 및 건축행정의 전문성을 확보하기 위한 미국의 건축 전문공무원 사례를 기준으로 본다면, 우리 나라는 Public Architect 1,438명 이상을 건축전문공무원으로 채용해야 적정함.

3) 2014년도 일본건축가협회(JIA) 전국대회 재난관련 미국의 발표자료 중('14. 9. 25(목) ~ 28(일) 진행)

4) 시 · 도 건축사회별 건축지원센터 동향 파악 결과 (조사기간:'14.10.01~10.10)

□ 미국의 Building Official (Code official, Public Architect) 및 일본 건축주사제도 정리

○ 미국의 Building Official 제도⁵⁾

1. 미국에서 적용되는 Building Code의 운영실무측면에서 가장 중요한 역할을 하는 것은 관련 정부기관이 지정하는 'Code Official'이라 할 수 있다. 'Code Official'의 권한은 다음과 같은데, 일부 지역 또는 특정 코드의 경우, 그의 전문분야, 교육 배경, 경력, 심지어 자격증 등을 명시하는 경우가 있을 정도로 **건물이 설계되고 시공되는 과정에서 그 역할은 중요하다.**
 - 가. 건축주 또는 건축주의 대리인이 건축허가 신청을 위해 제출한 설계도서를 접수하고 이 도서가 코드를 만족하는지 검토하여 규정된 절차에 따라 건축허가를 발부하며, 다음과 같은 권한을 통해 공사가 진행되는 과정을 모니터링
 - 나. **현장 및 시설물 출입 권한** : 안전점검 또는 인스펙션의 목적으로 필요시 현장 또는 구조물에 들어갈 수 있는 권한
 - 다. **공사중지명령권** : 시설물 및 사람의 안전을 목적으로 공사를 중지시킬 수 있는 권한
 - 라. **허가취소권한** : 허가신청상의 오류 또는 허가와 관련된 코드 위반이 발견되었을 때, 허가를 취소할 수 있는 권한
 - 마. **재료 및 공법 대체에 대한 승인 권한** : 코드에서 규정하고 있는 재료 및 공법 외에 그와 동등한 또는 향상된 재료와 공법이 적용된다고 인정될 때 이를 승인할 수 있는 권한
2. 건축물의 **인허가에서부터 완공될 때까지** 설계문서를 검토하고 확인하는 **가장 첫 단계의 품질관리가 Code Official로부터 시작되며,** Code official의 자격조건까지 코드에 명시하는 경우가 있음은 단순한

5) 미국의 설계경쟁력 어디서 오나? <김예상, 한미파슨스공저> 87~90쪽, 237쪽 참고

공무원이기보다 전문가로서 시설물의 안전, 나아가 사용자와 시민의 안전을 책임지게 됨을 강조하고 있는 것임.

3. 빌딩코드(Building Code)의 운영

: Building Code는 가장 먼저 Administration Chapter로 시작되는데, 이는 코드에 법적 구속력을 부여하는 목적을 가지며, 코드를 운영·집행하는 부서와 Code Official의 의무와 권한, 코드 집행 절차 등을 규정하고 있다. 그 내용은 다음과 같다.

가. General : 코드의 명칭 및 목적, 적용 범위 등을 규정

나. Code Official 및 Code Department : Code Official 및 관련부서(department)의 자격, 의무, 책임, 권한 등을 규정.

다. Plans Review 및 Permits : Code Official은 제출된 설계도서가 코드를 만족하는지를 먼저 검토하고 허가를 내주게 되는데, 이와 관련된 절차와 방법을 규정. 건축주 또는 건축주의 대리인은 규정된 양식에 따라 건축허가 신청서 및 일반적으로 각 2부의 도면과 시방서를 Code Official에게 제출하고(한 부는 Code Official이 다른 한 부는 현장에 보관) 도면과 시방서가 코드에 부합하는 것으로 판정되면 건축허가가 발급되며 건축허가는 필요에 따라 기초공사, 골조공사 등과 같이 단계별로 발급될 수 있음.

라. Inspection : 건축허가가 발급되고 공사가 시작되면, Code Department의 인스펙터가 현장을 방문하여 코드대로 공사가 진행되는지를 검사하게 되는데 본 조항에서는 인스펙션의 주기, 대상, 방법 등을 규정.

마. Certificates : Certificate of Occupancy(입주 허가)또는 Certificate of Completion(준공허가)에 대한 정의 규정. 이때 Certificate of Occupancy란 건축물이 전기, 가스, 기계, 배관, 방화시설 등에 대한 코드와 기타 관련법 및 조례를 만족했을 때 입주를 허가하는 증명서이고, Certificate of Completion은 이미 발급된 허가에 대해 건축물의 일부 구조물 또는 시스템이 완성되었음을 확인하는 증명서로 입주에 대한 권한이 주어지는 것은 아님.

바. Tests : 특정 제품 또는 공법에 대해 Code Official이 케스트의 실시 또는 테스트 보고서 제출을 요청할 수 있음을 규정.

- 사. Construction Board of Adjustment and Appeals : 설계자가 Code Official의 코드해석에 불만이 있을 경우, **항소위원회 (board of appeal)에 이의를** 제시할 수 있는 절차와 방법을 규정.
- 아. Severability : 코드를 집행함에 있어 간혹 특정 조항이 불합리하거나 불법인 것으로 판정되는 경우 또는 일부내용이 삭제되는 경우, 이 조항이 타 관련 조항에 영향을 미쳐 설계도서 작성에 혼란을 야기할 수 있으므로, 문제 조항 이외의 조항들은 적법한 것으로 인정하고 이에 따라 작성된 설계도서의 적합성이 인정됨을 규정.
- 자. Violations and Penalties : Code Official은 **코드 위반에 대해 벌칙을 부여할 수 있으며, 이에 대한 절차와 방법을** 규정.

4. **우리 나라 건축행정제도의 개선 방향**

: 설계와 시공에서 건축법 준수여부를 판단할 수 있는 시스템이 강화되어야 한다.

- * 국내의 경우, **설계가 모든 법규를 준수하고 있는지, 또 시공이 도면대로 적법하게 이루어지고 있는지를 체계적으로 확인할 수 있는 제도적 장치가 미비하다.** 이것은 건축물의 품질과 안전에 필수적인 사안일 뿐만 아니라, 설계자의 기본적인 윤리 의식과도 관계가 있다. 미국의 경우 신뢰와 자율을 강조하는 사회이지만, 이 부분만큼은 'Code Official'을 중심으로 확실한 관리가 이루어지고 있으며, 결국 이는 설계 품질을 확보하는데 크게 기여를 하고 있다.

○ 미국의 건축행정체계⁶⁾

* 인허가 행정체계 효율화

- 가. 뉴욕시의 경우 인허가 행정의 효율화를 위해 자기인증제도를 도입하여, 자격을 갖춘 전문 설계자에 의한 자체 건축허가가 가능하도록 인허가 요건의 체크리스트화가 이루어진 상태임.
- 나. **건축허가의 간소화가 가능한 이유**는 시 도시계획국에 의해 상세한 조닝이 정해진 상태에서 정해진 용도 및 규모의 건축물의 범주를 벗어나는 건축을 하는 경우가 아니라면, **건축기준에 부합하는지의 여부를 체크할 수 있도록 규정이 코드화 되어 있기 때문임.**

6) 건축서비스산업 선진화 방안 2011 정책보고서 <국가건축정책위원회> 135쪽

다. 단, 시의 조닝을 담당하는 도시계획국의 경우, 석사 이상의 전문가 자격을 가진 충분한 인원의 직원이 업무를 수행하고 있음.

○ 일본의 건축행정체계7)

* 건축행정 전문화

가. 민간 지정확인검사기관 제도 도입으로, 최소한의 기준을 만족하고 재량권이 필요없는 건축확인심사에 대해서 민강에 업무를 위임함으로써, 높은 재량권을 요하는 인허가관련 안전에 건축행정을 집중시켜 업무 운영의 효율 제고

나. 민원인 입장에서도 수수료가 비싸더라도 일정 측면에서 유리한 민간 지정확인검사 기관을 선택하는 비율이 높아지고 있음.

다. 지정확인검사기관의 건축확인이 가능한 건축물의 범위와 대상지역에 대해서는 지정확인검사기관이 건축주사와 같은 권한을 지님.

1) 건축주사 : 건축행정담당자의 전문화

2) 지정확인검사기관 : 일부 건축행정업무 민간에 이양으로 건축행정의 효율성 제고(지정확인검사기관지정준칙에 따라 국토교통대신 및 지사가 지정) → 확인검사원의 자격과 업무 규정(건축기준 적합판정 자격자 검정 합격자 중에 선임되며 건축확인 및 검사 업무 수행)

제4조(건축주사) 정령에서 지정하는 인구 25만 이상의 시는, 그 곳 장의 지휘감독 아래, 제6조 제1항의 규정에 따른 확인에 관한 사무를 담당하게 하기 위해, 건축주사를 두어야 한다.

2 시정촌(전항의 시를 제외.)은, 그 곳 장의 지휘감독 아래, 제6조 제1항의 규정에 따른 확인에 관한 사무를 담당하게 하기 위해, 건축주사를 둘 수 있다.

3 시정촌은, 전항의 규정에 따라 건축주사를 두려고 할 경우에는, 미리, 그 취지에 대해서, 도도부현 지사와 협의하여, 그 동의를 얻어야 한다.

4 시정촌이 전항의 규정에 따라 동의를 얻어서 건축주사를 둘 때는, 시정촌의 장은, 건축주사를 두기 30일전까지 그 취지를 공시함과 동시에, 이를 도도부현 지사에게 통지하여야 한다.

5 도도부현은, 도도부현 지사의 지휘감독 아래, 제1항 또는 제2항의 규정에 따라 건축주사를 둔 시정촌(제97조의2를 제외, 이하「건축주사를 둔 시정촌」이

7) 건축서비스산업 선진화 방안 2011 정책보고서 <국가건축정책위원회> 136쪽

라고 한다.)의 구역 외에서의 건축물에 관계되는 제6조 제1항의 규정에 의한 확인에 관한 사무를 담당하게 하기 위해, 건축주사를 두어야 한다.

6 제1항, 제2항 및 전항의 건축주사는, 시정촌 또는 도도부현의 지방공무원으로 제77조의58 제1항의 등록을 받은 사람 중에서, 각각 시정촌의 장 또는 도도부현 지사가 명한다.

7 특정행정청은, 그 관할 구역을 나누어, 그 구역을 소관하는 건축주사를 지정할 수 있다.

제6조(건축물의 건축 등에 관한 신청 및 확인) 건축주는, 제1호부터 제3호까지에 열거한 건축물을 건축하려고 할 경우(증축하려고 할 경우에는, 건축물이 증축 후에 제1호부터 제3호까지 열거한 규모의 것이 될 경우를 포함한다.), 이들 건축물의 대규모 수선 또는 대규모 변경을 하려고 할 경우 또는 제4호에 열거한 건축물을 건축하려고 할 경우에는, 당해공사에 착수하기 전에, 그 계획이 건축기준관계규정(본 법률 및 이에 근거하는 명령 및 조례의 규정(이하 「건축기준법령의 규정」이라고 한다.) 기타 건축물의 부지, 구조 또는 건축 설비에 관한 법률 및 이것에 근거하는 명령 및 조례의 규정을 정령으로 정한 것으로 한다. 이하 같다.)에 적합한 것에 대해, 확인 신청서를 제출하고 건축주사의 확인을 받아, 확인서류를 교부 받아야 한다. 당해확인을 받은 건축물의 계획 변경(국토교통성령으로 정한 경미한 변경을 제외.)을 하고, 제1호부터 제3호까지에 열거한 건축물을 건축하고자 할 경우(증축하려고 할 경우에는, 건축물이 증축 후에 제1호부터 제3호까지에 열거한 규모의 것이 되는 경우를 포함), 이들 건축물의 대규모 수선 또는 대규모 변경을 하려고 할 경우 또는 제4호에 열거한 건축물을 건축하려고 할 경우도, 이와 같다.

一 별표 제1란에 열거한 용도에 따른 특수 건축물로, 그 용도에 따른 부분의 바닥 면적의 합계가 100평방미터를 넘는 것

2~4항 생략

* 건축주사 관여 사항 : 건축허가 확인, 건축기준관계규정에의 적합여부를 심사, 건축물에 대한 완료 검사, 철거신고 등 각종신고

○ 한국의 건축행정체계 개선⁸⁾

* 건축허가 공무원의 전문성 제고 방안

가. 일본의 지정확인검사기관 제도와 같이 건축행정의 일부기능을 민간이양을 통해 신속하고 투명하게 건축허가가 진행됨으로써 시간적, 경제적 효율을 높여 민원 만족도 제고 가능

8) 건축서비스산업 선진화 방안 2011 정책보고서 <국가건축정책위원회> 237~238쪽

- 나. 공무원이 건축물 관련 각종 법률 검토 및 제반사항을 총괄하기 어려우므로 **건축과정에서 행정서비스의 질을 제고하기 위해 민간 전문가를 건축전문공무원으로 위촉하여 인허가 등 행정업무에 활용하는 방안 필요**
- 다. 특히, 건축 인허가 업무를 제대로 담당하기 위해서는 건축설계나 감리 실무 경험이 풍부하고 도시계획, 기타 건축관련 타 부처의 관계법령에 대한 전문지식이 갖추어진 인력을 활용할 필요가 있으므로 건축사 등의 자격증을 갖고 있으면서 건축행정에 대한 실무 경험이 있는 민간인을 대상으로 일정 시험을 통한 자격을 부여하여 **인허가전담 공무원으로 활용하는 공공건축사 제도 도입 검토**
- 라. 공공건축사가 담당하는 업무는 건축법 및 주택법에 의한 **현장조사, 검사, 확인업무**, 관계 법률에 의한 **인허가·승인·검사 등** 관련된 권한의 보조·위임 업무, 건축신고대상 건축물의 설계·시공 상담, 공무원은 전문 기술적 영역 외의 건축법규와의 부합, 적절성만을 평가하도록 하여 행정절차의 투명성을 증대시키고 전문성을 향상시킬 수 있음.