

건축환경 변화에 대응하는 건축허가제도 개선방안 연구

A Study on the Improvement of Building Permit System in Response to Changes of Architectural Environment

김상호 Kim, Sangho

한승연 Han, Seungyeon

(a u r i

기본연구보고서 2020-12

건축환경 변화에 대응하는 건축허가제도 개선방안 연구

A Study on the Improvement of Building Permit System in Response to Changes of Architectural Environment

지은이	김상호, 한승연
펴낸곳	건축공간연구원
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2020년 12월 19일, 발행: 2020년 12월 24일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

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

가격: 19,000원, ISBN: 979-11-5659-293-8

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

Ⅰ 연구책임	김상호 선임연구위원
Ⅰ 연구진	한승연 연구원
Ⅰ 외부연구진	김종천 한국법제연구원 연구위원

Ⅰ 연구심의위원	유광흠 선임연구위원 임유경 연구위원 조상규 선임연구위원 백선영 국토교통부 건축정책과 사무관 황은경 한국건설기술연구원 선임연구위원
Ⅰ 연구자문위원	강주석 대한건축사협회 건축법제국장 김수정 (주)동우이앤씨 전략기획부 차장 김양희 대한건축사협회 충청남도건축사회 회장 김옥분 경기도 건축디자인과 주무관 김종표 법무법인(유한) 동헌 변호사 김지혜 한국에너지공단 과장 남희경 에인앤유디자인그룹건축사사무소 이사 도용호 중부대학교 건축학과 교수 동재욱 공주대학교 건축학과 교수 박경서 서울시 건축기획과 과장 박 열 광운대학교 건축학과 교수 박진만 대한건축사협회 세종시건축사회 회장 박차현 한국감정원 처장 박춘하 대한건축사협회 법제위원장 박현진 HJP건축사사무소 대표 송해충 경기도 건축디자인과 과장 유준호 대한건축사협회 법제전문위원 이승태 법무법인 도시와사람 대표변호사 이재인 명지대학교 건축학과 교수 이태희 본팩스티옹건축 소장 전현숙 청주시 흥덕구청 건축물관리팀 팀장 주 덕 법무법인 도시와사람 변호사 한상진 세종시 건축과 사무관

제1장 서론

건축허가는 해당 관청이 관계법령에 의거한 적법성을 확인하여 양질의 생활환경을 조성하는데 그 목적이 있으며 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 건축법이 정하는 절차에 따라 건축허가를 신청하고, 이에 대해 건축허가권자는 건축허가 요건을 충족할 경우 허가해주는 행정절차를 취하고 있다. 건축허가와 관련하여 제기되는 대표적인 문제점으로는 건축법 및 관계법령에 따라 확인·협의해야 하는 사항이 건축허가 단계에 집중되어 있어 허가권자의 행정부담이 가중된다는 점과 민원인의 경우 건축허가 확인법령을 검토하고 이에 따라 서류를 준비해야 하는데 허가단계에서 규모·배치 등이 변경됨에도 구조, 에너지, 환경 등 기술적 도서까지 완료해야 건축허가 신청이 가능하다는 점이다.

이러한 문제점을 해소하고 설계품질 확보, 안전성 강화, 집합건물에 대한 용이한 재건축 등 최근의 건축환경 변화에 효과적으로 대응하기 위해서는 건축허가 단계에서의 확인 법령 및 제출до서를 간소화하고, 법정처리기간을 조정하는 등 합리적이고 선진화된 제도 개선이 필요하다. 구체적으로 건축허가 시 요구되는 구조설계·설비·방화 등 기술기준의 적합여부에 대한 확인은 착공신고 단계에서 지역건축안전센터 등을 활용하여 허가권자의 전문성을 보완하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 한편 건축허가 및 착공신고 단계에서 민원인이 관련 절차를 효율적으로 수행할 수 있도록 제출도서 폴더에 대한 조정 등 세움터 운영시스템의 전반적인 개선이 필요하며, 건축허가 확인법령에 대한 정보에의 접근이 용이하게 이루어질 수 있도록 한국건축규정 e-시스템(e-KBC)의 활용방안에 대한 제고가 필요하다.

본 연구의 목적은 건축허가제도의 운영 과정에서 발생하는 절차상·내용상 문제점을 파악하고 그 해결책을 모색하여 건축주나 건축사 등 민원인의 편익을 증대할 수 있도록 합리적이고 선진화된 건축허가제도 개선방안을 제시하기 위한 것이다. 구체적으로 건축허가 시 확인법령 및 제출도서의 종류 등 건축허가 절차를 간소화하기 위한 「건축법」 및 관련 타법 개정안을 검토하고 노후 집합건물의 건축허가 승인 기준에 대한 개선방안을 제시하고자 한다. 또한 건축허가 및 착공신고 신청 시 이용자의 민원처리를 용이하게 할 수 있도록 세움터의 운영방향을 검토하고 e-KBC를 활용하여 건축허가 및 착공신고 시 확인해야 하는 법령을 체계적으로 정리하고 건축허가 확인법령에 대한 체크리스트를 검토하고자 한다.

제2장 건축허가제도 운영 현황

건축허가제도 운영 현황에 대해서는 건축허가제도가 지닌 근본적인 문제점을 도출하고 이를 바탕으로 제도개선 방향을 설정하기 위해 건축허가제도 행정절차와 건축허가 관련 제출서류, 건축허가 신청 시 확인법령 등을 분석하였다.

건축허가제도는 ‘사전결정-건축허가-착공신고’의 3단계로 구성되어 있으며, 건축허가 단계에서 수행하는 업무 절차가 특히 복잡하다. 건축물의 입지·규모뿐만 아니라 건축물의 구조·소방 등 안전성을 확인하여야 하며 건축허가를 신청할 때는 건축·구조·기계·전기 등 다양한 분야의 제출도서를 구비하여야 한다. 건축허가를 신청하고 허가에 소요되는 시간도 허가권자에 따라 최소 2일에서 최대 70일까지 다양하다. 건축허가 기준과 관련하여서는 노후 건축물의 재건축 활성화를 위해 대지의 소유권에 대한 예외 조항을 두고 있으나 예외 적용을 받는 공유건물은 전체의 3.9%에 불과하며 실제로 재건축 등이 시급한 노후 오피스텔이나 상가 건물 등 집합건물에 대해서는 적용이 배제되고 있어 이에 대한 개선이 필요하다.

건축허가와 착공신고에 필요한 제출서류는 「건축법」 및 동법 시행규칙과 「건축물의 설계도서 작성기준」에서 확인할 수 있는데 「건축법 시행규칙」 [별표 2]의 ‘건축허가 설계도서’는 「건축물의 설계도서 작성기준」의 ‘중간설계 도서내용의 기본업무’에 해당하는데 도서의 종류는 거의 일치하지만 사용하는 용어의 불일치와 함께 각 도면의 작성과 관련한 세부내용에서 차이가 발생하는 문제점이 발견되었다. 또한 「건축법 시행규칙」 [별표 4]의 2]의 ‘착공신고 설계도서’는 「건축물의 설계도서 작성기준」의 ‘실시설계 도서내용의 기본업무’에 해당하는데 ‘실시설계 도서내용의 기본업무’보다 ‘착공신고 설계도

서'의 종류가 더 많으며, 도서의 종류도 일대일로 대응되지 않는다. 나아가 건축·구조·기계·토목 등 분야를 구분하는 방식에서도 차이가 있다. 따라서 두 가지 기준에서 제각각 사용되고 있는 도서의 분야를 분류하는 방식을 일치시키는 작업이 필요하며 두 기준 간의 정합성을 확보하는 작업이 이루어져야 한다. 이러한 혼란은 건축허가를 포함하여 건축관련 민원을 처리하는 온라인 플랫폼인 '세움터'에서도 나타나는데 건축허가와 착공신고에 필요한 도면을 업로드하는 폴더가 연동되지 않으며 제출도면의 표준폴더가 매우 복잡하여 건축허가 신청 등 민원 업무를 대행하는 건축사들이 상당한 어려움을 토로하고 있다. 일선 건축사들이 건축허가를 받기 위해 작성하여 제출한 도서를 수집하여 분석한 결과 법에서 규정한 건축허가 설계도서 기준과는 달리 실제로 제출하는 서류는 훨씬 더 많은 것으로 나타났다. 특히 건축허가에 앞서 건축심의, 교통영향평가 등을 수행하는 경우에는 착공신고 제출도서에 준하는 수준으로 도면이 준비되는 것으로 나타났다. 이러한 사실로부터 건축허가의 간소화를 위해서는 건축허가 제출도서에 관한 기준의 정합성과 함께 일선에서 민원인들이 피부로 느낄 수 있는 제도적 개선이 검토되어야 할 것으로 보인다.

국토교통부장관은 허가권자와 민원인의 신속한 업무 처리와 편익을 도모하기 위해 「건축관련 통합기준」을 고시하고 건축허가 관련 업무를 수행하는 과정에서 참고할 필요가 있는 법령을 건축허가 시 의제하는 법령, 건축허가 시 확인 법령, 보조 확인이 필요한 법령으로 구분하여 제시하고 있다. 이와 별도로 「건축법」 제12조에서는 허가권자가 건축복합민원일괄협의회를 통해 처리해야 할 법령을 규정하고 있다. 또한 타 법령에서 건축허가를 의제하는 경우도 있어 건축허가 신청 시 확인이 필요한 법령은 매우 복잡한 상호관계를 형성하고 있어 다각도의 검토가 필요하다. 「건축기본법」 제25조에 근거하여 한국건축규정을 공고하기 위해 구축된 e-KBC는 건축 법령체계 검색서비스, 개별 건물에 대한 정보 검색, 건축 법령체계 검색서비스 등의 서비스를 시험적으로 제공하고 있다. 최근 국토교통부에서는 건축허가 확인법령 서비스를 효과적으로 제공하기 위해 「건축관련 통합기준」과는 별도로 e-KBC를 활용한 법령 검색 서비스를 준비 중이다. 여기서는 건축허가 시 반드시 확인해야 하는 법으로 '입지 및 행위제한 관련 법(25개 법령, 52개 조항)과 건축물 관련 법(19개 법령, 63개 조항)'을 구분하여 제공하며, 추가 확인이 필요한 법으로는 '심의 관련 법(13개 법령, 14개 조항)', '인증 및 평가 관련 법(11개 법령, 19개 조항)', '입지 관련 특례(17개 법령, 27개 조항)', '건축물 관련 특례(11개 법률, 19개 조항)', '개별 용도 시설기준', '기타 법(6개 법령, 10개 조항)'으로 세분하여 보다 효과적인 법령 검색이 이루어질 수 있도록 할 예정이다. 나아가 법령정보 검색 서비스와 별

도로 e-KBC를 통해 민원인이 건축허가 시 손쉽게 관련 법령을 검토할 수 있도록 항목별 체크리스트도 함께 제공될 예정이다. 현재 e-KBC에서는 지번정보를 연계한 건축물 용도 및 규모 정보와 건축물 시설기준 정보를 제공하고 있으나 해당 지번정보를 연계하여 건축물의 건축단계별(건축허가-착공신고-사용승인 등) 확인 법령 규정을 추출하는 기능은 아직 미비하다. e-KBC는 건축허가, 착공신고 등에 필요한 관련 법령의 추출과 지번정보를 연계한 법령 정보 등을 함께 제공할 수 있도록 시스템을 개선하면 그 활용도가 더욱 높아질 것으로 기대된다.

제3장 국내외 건축허가 관련제도 비교 분석

건축허가제도 개선을 위한 새로운 가능성을 찾기 위해 국내외 건축허가 관련제도를 분석하였는데 먼저 국내의 재건축사업, 주택건설사업, 공동주택 리모델링 등 유사 개발행위에 대한 허가제도를 살펴보고, 영국, 프랑스, 이탈리아, 미국, 일본 등 해외의 건축허가 관련제도를 비교분석하여 시사점을 도출하였다.

「건축법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」에 따르면 30세대 이상의 주택과 공유건물은 재건축 허가 시 토지 지분을 75~80% 이상만 확보한 경우에도 건축허가를 받을 수 있는 반면에 노후 오피스텔 및 상가 등 집합건물은 100% 대지소유권을 확보해야만 재건축이 가능하다. 이러한 불평등 문제를 해소하고 노후 오피스텔, 상가 등의 안전성 확보와 건설산업 활성화를 위해서는 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」 등의 개발행위 허가 기준을 참고하여 「건축법」의 대지소유권 확보 규정에서 오피스텔 및 상가 집합건물에 대한 대지소유권 확보 기준을 완화하는 방안을 검토할 필요가 있다.

주택건설사업은 「주택법」에 명시된 「주택의 설계도서 작성기준」에 따라 설계도서를 작성하도록 규정하고 있으며, 설계도서의 종류는 「건축법」에 명시된 것보다 상세하고 구체적이다. 특히 「건축법」에 따른 건축허가 및 착공신고 설계도서의 경우 「건축물의 설계도서 작성기준」을 참고하여 도서를 작성하도록 규정하고 있으나 건축법 시행규칙에서의 제출도서와 차이가 있어 오히려 혼란을 초래하는 상황이므로 「건축물의 설계도서 작성기준」을 「건축법 시행규칙」에서 규정한 건축허가 및 착공신고 제출도서와 정합시키는 작업과 함께 그 도서의 종류 및 내용을 명확하게 제시하는 작업이 필요하다. 또한 공동주택 리모델링의 경우 행정절차는 「주택법」에 따라 수행되지만 설계도서를 비롯한 제출서류는 「건축법」 규정을 따르도록 되어 있어 향후 건축허가제도의 제출서류 개선 방안을 검토할 때 「주택법」에 의한 공동주택의 리모델링 절차와 서로 정합될 수 있도록

면밀한 검토가 필요하다. 유사 개발행위에서 의제처리가 이루어지는 법령의 경우에도 「건축법」과 동일한 사항이 있는 반면 별도로 규정하는 사항도 존재한다. 이러한 차이점에 대해서는 민원인의 편의를 증진할 수 있도록 개선이 요구된다. 또한 다양한 의제처리에 필요한 서류를 준비하는데 많은 시간이 소요되므로 건축허가 이후에 확인해도 무방한 의제처리 항목의 경우 착공신고 단계에서 진행할 수 있도록 개선할 필요가 있다.

영국과 프랑스의 건축허가는 건축행위와 도시의 관계를 검토하는 단계이며, 건축물의 안전, 방재 등 기술적 규제는 착공 이후에 확인한다. 일본이나 미국의 경우에는 별도의 착공신고 절차가 없이 건축허가 행정승인 이후 공사가 시작되는 경우에 한해 건축물의 기술기준을 상세히 검토한다. 이와 같이 건축허가, 착공신고의 단계를 명확히 구분하기 보다 영국, 미국과 같이 허가 단계를 간소화하는 것이 중장기적으로는 합리적이고 효율적일 수 있다. 해외 사례의 대부분은 건축허가 행정업무를 건축사 자격을 가진 전문가가 수행하고 있는데 우리나라에서도 건축사 면허를 가진 사람을 전문 공무원으로 고용하는 방안을 중장기적으로 검토할 수 있다. 또한 일본의 지정확인검사기관과 같이 외부 기관에서 건축물의 안전성에 대해 면밀하게 확인하는 방안に対해서도 검토가 필요하다. 이에 관해서는 건축사, 구조기술사 등 전문가로 구성된 지역건축안전센터를 활용하는 방안을 적극 검토할 필요가 있다. 건축설계의 품질확보와 부실 설계 및 시공에 대한 책임소재를 명확하게 구분하기 위해서는 미국의 ‘전문가 책임보험제도’나 영국의 ‘전문가 보증보험’ 등 새로운 보험제도의 도입을 적극적으로 검토할 필요가 있다.

제4장 건축허가제도 개선방안

건축허가제도의 운영 실태에 관한 분석과 유사 개발행위에서의 건축인허가 절차 및 제도운영 사항에 관한 분석, 선진 외국의 건축허가 관련제도에 관한 사례분석 등을 토대로 건축허가제도의 개선방향을 도출하였다. 제도개선의 큰 방향은 복잡하고 불투명한 규제로 인한 국민의 불편을 적극적으로 해소하고 저성장·포스트코로나·4차 산업혁명 등 건축환경 변화에 효과적으로 대응할 수 있도록 건축허가제도를 개편하는데 초점을 두었다. 제도개선을 위한 접근방법은 현재의 「건축법」과 관련 행정체제를 그대로 유지하면서 급하게 개선이 필요한 사항들을 중심으로 제도를 정비하는 단기방안과 건축과 도시의 관계를 중시하면서 조화로운 건축활동을 추구하는 선진외국의 사례를 참고하여 제도의 틀을 새롭게 구축하고자 하는 중장기방안으로 구분하여 검토하였다. 단기방안은 건축허가 준비기간을 단축하기 위해 건축허가와 착공신고의 역할을 분담하는 것이

핵심으로 허가단계에서 건축물의 규모·입지·용도를 중심으로 검토하고 착공단계에서 구조·설비 등 안전·기술관련 사항을 검토하도록 조정하는 방안이다. 또한 노후 오피스텔, 상가 등 집합건물에 관한 재건축 허가기준을 완화하여 건축산업의 활성화와 함께 안전한 사회를 구축하고자 한다. 이를 위해 관련 법규정의 개정과 더불어 온라인 기반의 건축관련 민원시스템인 세움터와 e-KBC의 개선방안도 함께 제시하고자 한다. 중장기방안은 건축허가제도의 전면적 개편을 전제로 건축 단계별 검토 항목을 명확하게 구분하고 건축과 도시의 관계를 적극적으로 고려할 수 있도록 예비허가와 본허가로 절차를 단순화하는 방안이다. 이와 더불어 현재 우리나라에서는 운영되지 못하고 있는 건축사 등 전문가가 건축허가를 담당하는 전문공무원제도나 건축설계의 하자를 보험으로 담보하는 전문가보증보험제도, 민간전문기관에 의한 건축허가 관련 검사업무 대행 등의 도입을 제안하였다.

○ 건축허가제도 단기 개선방안

건축허가제도 단기 개선방안은 기존 제도의 틀인 ‘사전결정 - 건축허가 - 착공신고’를 유지하면서 일부 내용의 개선을 통해 건축허가 단계를 간소화하는 방안이다. 건축허가 단계에서 건축물의 규모·입지에 관한 사항을 검토하고, 착공 전 단계에서 구조·설비 등 기술관련 사항을 검토하도록 개편방안을 제시하였다. 나아가 침체된 건축산업의 활성화와 안전한 사회를 구축하기 위해 노후 오피스텔, 상가 등 집합건물에 관한 재건축 허가기준을 완화하는 방안을 제시하였다.

- 건축허가 확인법령 개선(안)

- 건축허가 의제처리 법령 조정(안) : 「건축법」 제20조제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고와 「제83조에 따른 공작물의 축조신고」를 건축허가 의제처리 법령에서 삭제하고, 「건축법」 제20조 및 제83조의 축조신고가 착공신고 시 가능하도록 조문을 개정
- 건축복합민원일괄협의회 처리 법령 조정(안) : 「도시교통정비 촉진법」 제36조(교통유발부담금의 부과·징수)는 건축물 준공 이후에 부과되는 사항이므로 건축허가 시 확인하는 법령에서 제외하는 방안을 제시. 설비·방화 등의 기준은 착공신고 단계에서 면밀히 확인할 수 있도록 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조(건축허가등의 동의 등)에 따른 규정을 삭제

- 건축허가 및 착공신고 제출도서 개선(안)

- 건축허가 및 착공신고 설계도서 관련 규정 개정(안) : 「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서 중 '구조도, 구조계산서, 구조안전확인서, 실내마감도, 에너지절약계획서, 소방설비도' 등 기술적 검토가 필요한 내용은 '[별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서'로 이동하도록 조정하고 건축허가 및 착공신고 설계도서 작성시 「건축물의 설계도서 작성기준」을 활용할 수 있도록 비고란에 표기하는 방안을 제시
- 「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 개정(안) : 「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가 설계도서와 [별표 4의2] 착공신고 설계도서의 개정(안)을 기준으로 「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법의 내용을 정합시키는 방안을 제시. 건축 분야의 정화조 평면·단면도 및 용량 계산서, 구조·기계·전기·토목·조경 분야의 설계도서는 기본 업무에서 제외하고 계약에 따른 추가 업무로 진행하도록 중간설계의 도서내용을 조정
- 건축허가 및 착공신고 제출도서 조정에 따른 관계법령 개정(안) : 건축물의 기술도서에 대한 면밀한 검토가 이루어질 수 있도록 에너지 절약계획서 및 지하안전영향평가 서류 검토시기를 착공신고 단계로 조정하고, 관계법령 개정안 제시

- 건축허가 기준 개선(안)

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 재건축 결의를 받은 경우에 대해 예외 조항을 두어 노후 오피스텔 및 상가 등 집합건축물에 대한 재건축 허가요건을 완화할 수 있도록 「건축법」 개정안을 제시

○ 건축허가제도 중장기 개선방안(향후 과제)

- 예비허가, 본허가의 2단계 허가절차 도입

- 예비허가 단계 : 기본설계 수준에서 건축물과 도시의 맥락을 종합적으로 검토한 후 건축물의 용도와 규모 등 건축물의 건축가능 여부를 결정
- 본허가 단계 : 구조안전, 설비, 에너지절약 등 건축물의 성능에 대한 검토

- 건축사 자기 인증제도 또는 보증보험 도입

- 전문 공무원제도 시행

- 건축허가 업무 민간위탁 등

5장 결론(향후과제)

본 연구는 저성장·포스트코로나·4차 산업혁명 등 건축환경 변화에 대응한 건축허가제도의 개선방안을 찾기 위해 진행되었으며 국토교통부와 협의를 통해 우선적으로 제도개선이 용이하고 그 효과를 단시간에 확인할 수 있는 단기방안을 중심으로 개선안을 검토하였다.

향후에는 건축허가제도를 예비허가와 본허가의 2단계로 구성하고 현재 우리나라에서는 운영되지 않는 전문공무원 제도나 건축설계의 하자를 보험으로 담보하는 전문가보증보험제도, 민간전문기관에 의한 건축허가 관련 검사업무 대행 등 중장기적 관점에서의 제도개선 방안에 대한 보다 심도 깊은 연구가 필요하다.

주제어

건축허가, 착공신고, 건축허가제도, 건축행정시스템, 건축허가 제출서류, 건축허가 확인법령

차례

CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경 및 필요성	1
2) 연구목적	7
2. 연구의 범위 및 방법	8
1) 연구범위	8
2) 연구방법	9
3) 연구수행과정	10
3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성	11
1) 선행연구 현황	11
2) 주요 선행연구와의 차별성	14
제2장 건축허가제도 운영 현황	15
1. 건축허가제도 행정절차	15
1) 사전결정	16
2) 건축허가	17
3) 착공신고	21
2. 건축허가 관련 제출서류 분석	22
1) 건축허가 및 착공신고 제출서류 규정	22
2) 건축행정시스템 세움터의 건축허가 관련 제출서류	43
3) 건축허가 제출도서 실태 분석	46
3. 건축허가 신청 시 확인법령 분석	54
1) 「건축관련 통합기준」 및 건축복합민원일괄협의회 처리 법령	54
2) 건축허가 관련 추가 확인법령	62
3) 한국건축규정 e-시스템의 확인법령	64
4. 소결	66

차례 CONTENTS

제3장 국내외 건축허가 관련제도 비교 분석	69
1. 국내 유사 개발행위 허가제도 분석	69
1) 유사 개발행위 허가제도의 행정절차	70
2) 유사 개발행위 허가제도의 제출서류	77
3) 유사 개발행위 허가제도의 시사점	84
2. 해외 건축허가 관련제도 분석	85
1) 해외 건축허가 관련제도의 행정절차	85
2) 해외 건축허가 관련제도의 제출서류	89
3) 해외 건축허가 관련제도의 시사점	92
3. 소결	93
제4장 건축허가제도 개선방안	95
1. 건축허가제도 개선방향 설정	95
2. 건축허가제도 단기 개선방안	97
1) 건축허가 확인법령 개선(안)	97
2) 건축허가 및 착공신고 제출도서 개선(안)	102
3) 건축허가 기준 개선(안)	119
3. 건축허가제도 중장기 개선방안	120
제5장 결론	125
1. 연구의 성과	125
2. 연구의 한계 및 향후 과제	128
참고문헌	129
SUMMARY	133
부록	143
1. 건축허가 및 착공신고 제출도서 개정 내용 분석: 「건축법 시행규칙」	143

차례 CONTENTS

2. 건축행정시스템 세움터 표준폴더 구성	152
3. 건축허가 시 의제하는 법령의 위계 및 세부내용	162
4. 건축허가 시 확인법령 체크리스트(한국건축규정)	186
5. 타 법령에서 규정한 건축행위 관련 조항	199

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 건축허가 소요기간	3
[표 1-2] 「건축법 시행령」 제5조의5(지방건축위원회) 신규법 비교	4
[표 1-3] 최근 3년간 건축물 안전 관련 주요 사고발생 현황	5
[표 1-4] 「건축법」 제87조의2, 제87조의3 신규법 비교	6
[표 1-5] 전문가 자문회의 개최 현황	9
[표 1-6] 주요 선행연구 내용	11
[표 1-7] 주요 선행연구의 건축허가제도 문제점 및 개선방안	13
[표 2-1] 「건축법」에 따른 건축물의 건축 관련 주요 행정절차	15
[표 2-2] 사전결정 및 건축허가 일괄처리사항 현황	16
[표 2-3] 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항	18
[표 2-4] 「건축법」에 따른 건축허가 관련 규정	19
[표 2-5] 건축허가 법정처리기간	20
[표 2-6] 「건축법」에 따른 착공신고 관련 규정	21
[표 2-7] 건축행정 단계별 제출서류	23
[표 2-8] 건축허가 설계도서와 설계도서 작성방법의 중간설계 도서내용 비교	27
[표 2-9] 착공신고 설계도서와 설계도서 작성방법의 실시설계 도서내용 비교	33
[표 2-10] 건축허가 제출도서 사례 개요	47
[표 2-11] 건축허가 신청 시 제출한 설계도서 분석	48
[표 2-12] 건축허가 시 의제하는 법령	55
[표 2-13] 건축허가 시 확인 법령 현황	56
[표 2-14] 보조 확인이 필요한 법령	58
[표 2-15] 건축복합민원 일괄협의회 처리 법령 현황	60
[표 2-16] 건축허가를 의제하는 타 법령 현황	62
[표 3-1] 건축행위별 건축허가 민원종류	69
[표 3-2] 건물종류별 재건축 허가 시 적용 법령 및 토지 등 지분 확보 요건	73
[표 3-3] 재건축 허가 시 의결권 및 동의 관련 유사 법률 비교	74
[표 3-4] 재건축사업 행정절차 단계별 제출서류	77
[표 3-5] 주택건설사업 행정절차 단계별 제출서류	79
[표 3-6] 공동주택 리모델링 행정절차 단계별 제출서류	81
[표 4-1] 건축허가제도 개선안 특징	96
[표 4-2] 「건축법」 제11조(건축허가)제5항 개정(안)	97
[표 4-3] 「건축법」 제20조(가설건축물)제1항 개정(안)	98
[표 4-4] 「건축법 시행령」 제15조(가설건축물)제8항 개정(안)	98

표차례 LIST OF TABLES

[표 4-5] 「건축법 시행규칙」 제41조(공작물축조신고)제1항 개정(안)	98
[표 4-6] 「건축법 시행령」 제10조(건축복합민원 일괄협의회) 개정(안)	99
[표 4-7] 「소방시설법」 제7조(건축허가등의 동의 등) 개정(안)	100
[표 4-8] 「건축법 시행규칙」 별지 제1호의4 서식 개정(안)	100
[표 4-9] 「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서 개정(안)	102
[표 4-10] 「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서 개정(안)	103
[표 4-11] 「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] ② 중간설계의 도서내용 개정(안)	105
[표 4-12] 「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] ③ 실시설계의 도서내용 개정(안)	109
[표 4-13] 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조(에너지 절약계획서 제출) 개정(안)	116
[표 4-14] 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제10조(에너지 절약계획서 제출 대상 등) 개정(안)	117
[표 4-15] 「건축물의 에너지절약설계기준」 제18조(완화기준의 신청 등) 개정(안)	117
[표 4-16] 「지하안전법 시행령」 [별표 1] 개정(안)	118
[표 4-17] 「건축법」 제11조(건축허가)제11항 개정(안)	119
[표 4-18] 「건축법」의 사전결정 관련 조항	121
[표 4-19] 「건축법」의 건축허가 관련 조항	121
[표 4-20] 「건축법」의 착공신고 관련 조항	123
[표 부록-1] 건축허가 및 착공신고 제출도서 개정 연혁	145
[표 부록-2] 건축허가 시 확인법령 체크리스트 1. 건축허가 시 의제하는 법	186
[표 부록-3] 건축허가 시 확인법령 체크리스트 2-1. 입지 및 행위제한 관련 법	188
[표 부록-4] 건축허가 시 확인법령 체크리스트 2-2. 건축물 관련 법	193
[표 부록-5] 「건축법」, 「주택법」, 「도시정비법」의 의제처리법령 현황 비교	199

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 건축물의 건축행위 행정절차	8
[그림 1-2] 연구수행과정	10
[그림 2-1] 세움터 표준폴더파일변환도구	43
[그림 2-2] 세움터 표준폴더 구성(1단계-3단계)	44
[그림 2-3] 세움터 표준폴더 구성 예시(1단계-5단계)	45
[그림 2-4] 건축허가(변경) 관련 법령 검색 결과	64
[그림 3-1] 건축물의 건축, 재건축사업, 주택건설사업, 공동주택 리모델링사업의 주요 행정절차	72
[그림 3-2] 「집합건물법」, 「도시정비법」, 「주택법」의 매도청구 규정 비교	76
[그림 3-3] 한국과 해외 건축허가 관련제도의 주요 행정절차	85
[그림 3-4] 한국과 해외의 건축허가 관련제도 행정절차 비교	88
[그림 4-1] e-KBC 활용방안 - 예시	101
[그림 4-2] 건축허가제도 행정절차 개편(안)	120
[그림 부록-1] 세움터 표준폴더 구성 체계	152
[그림 부록-2] 「건축법」 제20조제3항 관련 법령	162
[그림 부록-3] 「건축법」 제83조 관련 법령	163
[그림 부록-4] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 관련 법령	164
[그림 부록-5] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조 관련 법령	165
[그림 부록-6] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 관련 법령	165
[그림 부록-7] 「산지관리법」 제14조 관련 법령	165
[그림 부록-8] 「산지관리법」 제15조 관련 법령	166
[그림 부록-9] 「산지관리법」 제15조의2 관련 법령	167
[그림 부록-10] 「사도법」 제4조 관련 법령	168
[그림 부록-11] 「농지법」 제43조 관련 법령	168
[그림 부록-12] 「농지법」 제34조 관련 법령	169
[그림 부록-13] 「도로법」 제36조 관련 법령	170
[그림 부록-14] 「도로법」 제52조 관련 법령	170
[그림 부록-15] 「도로법」 제61조 관련 법령	171
[그림 부록-16] 「하천법」 제33조 관련 법령	171
[그림 부록-17] 「하수도법」 제27조 관련 법령	172
[그림 부록-18] 「하수도법」 제34조 관련 법령	173
[그림 부록-19] 「수도법」 제38조 관련 법령	173
[그림 부록-20] 「전기사업법」 제62조 관련 법령	174
[그림 부록-21] 「물환경보전법」 제33조 관련 법령	177

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 부록-22] 「대기환경보전법」 제23조 관련 법령	179
[그림 부록-23] 「소음·진동관리법」 제8조 관련 법령	180
[그림 부록-24] 「가축분뇨의 처리 및 이용에 관한 법률」 제11조 관련 법령	182
[그림 부록-25] 「자연공원법」 제23조 관련 법령	182
[그림 부록-26] 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조 관련 법령	183
[그림 부록-27] 「토양환경보전법」 제12조 관련 법령	184
[그림 부록-28] 「수산자원관리법」 제52조 관련 법령	184
[그림 부록-29] 「초지법」 제23조 관련 법령	185

제1장 서론

- 1. 연구의 배경 및 목적
 - 2. 연구의 범위 및 방법
 - 3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성
-

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

□ 건축허가는 건축행정 절차의 근간이 되는 행위

건축허가는 해당 관청이 관계법령에 의거한 적법성을 확인하여 양질의 생활환경을 조성하는데 그 목적이 있다. 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 건축법이 정하는 절차에 따라 건축허가를 신청하고, 이에 대해 건축허가권자는 건축허가 요건을 충족할 경우 허가해주는 행정절차를 취하고 있다.

건축허가의 절차는 민원인(건축주 또는 건축사사무소)이 건축행정시스템인 ‘세움터’를 통해 허가부서에 신청을 접수하면 건축허가 담당부서에서 건축행정 절차에 따라 진행하여 처리한다. 처리절차는 ‘신청서 작성 → 접수 → 검토(협의) → 결재 → 허가서 작성 → 허가서 교부’의 순으로 진행된다. 세움터를 통해 민원인이 건축할 대지의 시·군·구를 선택한 후 신청서를 작성하고 설계도서 등 제출서류를 해당 폴더에 각각 업로드하여 건축허가 민원을 신청할 수 있다. 허가부서에서는 관련 법규를 검토하고 협의가 필요한 사항에 대해서는 내부부서와 외부기관(소방서 등 관계기관)의 확인·협의 검토를 통해 허가의 최종 결정을 수행한다(김숙희, 2006; 황은경 외, 2019).

건축허가 행정업무에 대한 민원인의 편익증진을 위해 국토교통부장관은 건축허가 관계

법령을 확인할 수 있는 「건축관련 통합기준」을 고시하였다. 「건축관련 통합기준」은 ‘건축허가 시 확인 법령, 건축허가 시 의제하는 법령, 보조확인이 필요한 법령’으로 구성되어 관계법령을 파악하기 용이하다. 그러나 2017년을 기준으로 3년마다 개선하도록 규정되어 관련법령의 제·개정 현황을 파악하기 어려운 한계가 있다. 건축허가 담당 공무원이 「건축관련 통합기준」을 활용하지 않는 가장 큰 이유는 ‘최신 제·개정 법령의 반영 미흡(40.7%)’으로 조사되었다(황은경 2009, p.25).

또한 국토교통부장관은 한국건축규정 e-시스템(이하 e-KBC)을 통해 건축허가 업무 등 건축물 관련 규정에 관하여 산재되어 있는 건축 관계법령을 사용자들이 검색·확인할 수 있도록 제공하고 있다. e-KBC는 「건축기본법」 제25조(한국건축규정의 공고 등)에 근거하여 한국건축규정의 공고 및 건축 관계법령을 건축 관계자에 제공하기 위해 구축되었다(황은경 외 2019, p.36). e-KBC는 일반, 행정규정, 생애단계규정, 기술기준규정에 따라 관련 법령을 검색할 수 있도록 구축되어 있으며 현재 시스템은 관련 법령을 통합·나열하여 안내하는 정도이나, 「건축관련 통합기준」의 제공 등 한국건축규정 e-시스템 플랫폼의 활용가능성이 높다고 판단된다.

「건축기본법」 [법률 제14839호, 2017.7.26., 타법개정]

제25조(한국건축규정의 공고 등) ① 국토교통부장관은 건축물의 설계, 시공, 공사감리 및 유지·관리 등과 관련된 「건축법」 및 그 관계 법령, 행정규칙 및 조례 등의 규정(이하 이 조에서 "건축물 관련 규정"이라 한다)을 종합적으로 안내하고, 합리적으로 운용하기 위하여 건축물 관련 규정을 관장하는 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장과 협의하여 건축물 관련 규정을 통합한 한국건축규정(이하 "한국건축규정"이라 한다)을 공고할 수 있으며, 이를 「건축서비스산업 진흥법」 제8조에 따른 건축서비스산업 정보체계에 반영하여 국민에게 제공하여야 한다.

② (생략)

그러나 건축법 및 관계법령에 따라 확인·협의해야 하는 사항이 건축허가 단계에 집중되어 있어 허가권자의 행정부담이 가중된다. 건축허가 시 의제처리 대상, 건축허가 확인법령 등 검토가 필요한 관계법령이 400여 개로 과다하며, 건축허가와 별도로 건축법에 따르면 총 24개 사항, 타 법령(총 13개 법령) 26개 사항에 대해 건축위원회의 심의를 받도록 규정하고 있다.

민원인의 경우 건축허가 확인법령을 검토하고 이에 따라 서류를 준비해야 하며, 허가단계에서 규모·배치 등이 변경됨에도 구조, 에너지, 환경 등 기술적 도서까지 완료해야 건축허가 신청이 가능하다. 또한 「건축관련 통합기준」 등 「건축법」과 국토교통부에서 제공하는 기준만으로 건축허가 확인법령을 파악하는데 한계가 있다. 건축허가 담당 공무원과 건축허가 경험이 있는 설계 실무자(건축사무소)를 대상으로 한 설문조사에서 건축허가 관련법령 파악 미흡으로 인해 업무에 지장을 받은 적이 있는지에 대해 70%가 그렇다고 응답하였으며, 특히 설계 실무자의 약 80% 이상이 이에 해당하는 것으로 나타났다.

같은 연구에서 건축허가 관계법령을 파악할 수 있는 법령 체크리스트의 필요 여부에 대해 93.9%가 필요하다고 응답한 것으로 조사되었다(황은경 2009, p.26). 따라서 건축허가와 관련된 법령을 쉽게 파악할 수 있도록 정리 및 제공하는 것이 필요하다. 또한 「건축법」에 따르면 건축허가 법정처리기간은 2-15일(특별시·광역시장 허가대상은 40일)이나 실제 건축허가를 준비하는데 많은 시간이 소요되는 것으로 확인되었다.

[표 1-1] 건축허가 소요기간

용도	주상복합	업무시설	공공시설 (교육연구시설)	제2종근린생활 시설	단독주택
연면적(㎡)	437,513	67,703	4,406	2,317	100
인가기간*	14개월	14개월	5개월	2.5개월	1.5개월

* 건축주의 설계의뢰부터 건축허가서 발급까지의 기간을 의미

출처: 황은경 외(2019, pp.55-56)

□ 설계품질 기반 형성, 건축물 안정성 강화 요구 등 건축환경의 변화

최근 「건축서비스산업 진흥법」, 「건축법」 등의 제·개정으로 설계품질 향상을 위한 기반이 형성되는 등 건축 환경이 변화하고 있다. 공공기관이 발주하는 건축사업에서 설계자를 시공단계에 참여시켜 설계자의 의도가 제대로 구현될 수 있도록 하는 법적 기반이 마련되었으며(「건축서비스산업 진흥법」 제22조 관련), 가격경쟁이 아닌 설계공모를 통한 설계자 선정 등 건축물의 설계품질 향상 방안을 담은 <공공건축 디자인 개선방안>이 발표되었다(국가건축정책위원회, 국토교통부 2019, 4월 18일 보도자료).

「건축서비스산업 진흥법」[법률 제15994호, 2018. 12. 18., 일부개정]

제22조(설계의도 구현) ① 공공기관이 대통령령으로 정하는 건축물등의 공사를 발주하는 경우 설계자의 설계의도가 구현되도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물등의 설계자를 건축과정에 참여시켜야 한다.

② 건축물등의 설계자는 설계의도가 구현될 수 있도록 건축주·시공자·감리자 등에게 설계의 취지 및 건축물의 유지·관리에 필요한 사항을 제안할 수 있다.

③ 제1항에 따라 건축과정에 설계자의 적절한 참여가 이루어질 수 있도록 시공자 및 감리자는 이를 정당한 사유 없이 방해하여서는 아니 되며, 설계자의 참여에 관한 내용 및 책임범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

한편 과도한 건축심의를 통한 디자인 훼손 방지 등 건축심의를 투명성 제고를 위해 지방건축위원회 심의대상 및 기준이 개정되었다(2020.4.21. 공포). 건축심의를 건축조례로 광범위하게 위임된 심의대상을 축소하고, 심의대상은 심의기준을 사전에 공고하고 심의가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 조례로 정하는 건축물로 한정하는 것으로 개정되었다(「건축법 시행령」 제5조의5 관련).

[표 1-2] 「건축법 시행령」 제5조의5(지방건축위원회) 신규법 비교

현행	개정
[대통령령 제30645호, 2020.4.28., 타법개정] [시행 2020.5.1.]	▶ [대통령령 제30626호, 2020.4.21., 일부개정] [시행 2020.10.22.]
• 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항	▶ • 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항은 착공신고 전에 심의할 것. 다만, 법 제13조의2에 따라 <u>안전영향평가 결과가 확정된 경우는 제외</u>
• 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항	▶ • <삭 제>
• 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항	▶ • 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항. <u>이 경우 심의 사항은 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 건축 계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의 기준을 정하여 공고한 사항으로 한정</u>

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제30645호, 「건축법 시행령」 대통령령 제30626호 제5조의5를 참고하여 연구진 작성

그럼에도 불구하고 건축허가 단계에서 투입되는 업무량이 과도하여 설계품질의 향상에 집중하기 어려운 환경이므로, 건축심의 간소화를 위한 「건축법」의 개정과 더불어 허가 관련 제출서류 등을 조정하여 건축허가 단계를 개선할 필요가 있다. 현재는 건축심의 등 건축허가 과정에서 법 또는 조례에 정한 제출도서 이외에 별도의 서류를 요구하는 경우와 같이 허가권자의 재량행위를 벗어난 과도한 서류 제출 요구로 인해 민원이 발생하는 것으로 확인되었다.

한편으로 건축물 안전사고를 미연에 방지하기 위해 건축물의 설계, 시공, 유지관리 등 전 과정에 대한 안전성 강화가 요구되고 있는 상황이다. 건축물 부실 설계 및 시공, 건축물 해체공사 등으로 인한 건축물의 안전사고가 지속적으로 발생하고 있으며, 이와 같은 안전사고를 방지하기 위해 「건축물관리법」 등 건축물의 효과적인 유지관리를 위한 법이 제정되었다. 건축물의 안전성 확보를 위해서는 착공 이전, 건축물의 설계단계에서부터 면밀하게 기술적 검토를 수행하여 건축물의 안전성이 충분히 검증될 수 있도록 하는 건축허가제도의 개선이 필요하다.

[표 1-3] 최근 3년간 건축물 안전 관련 주요 사고발생 현황

사고명	발생일자	사고종류	피해규모
이천 물류창고 화재사고	'20.04.	화재	38명 사망, 10명 부상
동해 펜션 가스 폭발	'20.01.	가스폭발(무허가)	4명 사망, 5명 부상
광주 클럽 붕괴사고	'19.07.	붕괴	2명 사망, 17명 부상
잠원동 해체공사 붕괴사고	'19.07.	철거공사 붕괴	1명 사망, 3명 부상
밀양 세종병원 화재사고	'18.01.	화재	46명 사망, 109명 부상
용산 노후상가 붕괴	'18.06.	붕괴	1명 부상

출처: 채해선(2020, <https://news.joins.com/article/23801697>, 검색일: 2020.6.23.), YTN (2020, https://www.ytn.co.kr/_ln/0115_202001252215092542, 검색일: 2020.6.23.), 이보라(2019, http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?artid=201907271146001&code=940100, 검색일: 2020.6.23.), 유광흠 외(2019, pp.3-5), 이홍근(2018, <https://www.asiatoday.co.kr/view.php?key=20180603002047528>, 검색일: 2020.6.23.)을 참고하여 연구진 작성

이와 더불어 건축물의 안전 문제가 예측됨에도 건축허가 기준을 충족하지 못해 재건축을 하지 못하는 사례도 나타나고 있다. 다음에서 예로 든 경기도 안산시의 사례와 같이 집합건물에 대해서는 대지소유권 확보 문제로 인해 안전상 문제가 있는 건축물의 재건축이 지연되거나 중단될 가능성이 높은 것으로 예측되고 있다. 공공의 이익을 위해 안전상의 문제가 우려되는 건축물은 용이하게 재건축이 이루어질 수 있도록 건축물별 건축허가 승인 기준에 대한 검토가 시급한 상황이다.

건축허가 승인 기준 미달로 인한 노후화된 집합건물의 안전문제 사례

2017년 12월 안전진단 결과 종합 E 등급을 받아 안전문제가 우려되는 경기도 안산시 소재 월드코아 오피스텔(주상복합)의 경우 구분소유자 190명 중 157명의 동의를 받아 2018년 2월 14일에 안산시에 재건축을 위한 건축허가를 접수했는데, 「건축법」 제11조제11항제2호의 적용대상이 아니라는 이유로 건축허가가 불허되었으며, 지금 현재까지 재건축허가 절차를 진행하지 못한 채 위험에 노출된 상태로 사용 중
출처: 감사원(2020, p.67)

□ 건축환경 변화에 대응한 건축허가제도 개선 필요

설계품질 확보, 안전성 강화, 집합건물에 대한 용이한 재건축 등 최근의 건축환경 변화에 효과적으로 대응하기 위해서는 건축허가 단계에서의 확인 법령 및 제출서류를 간소화하고, 법정처리기간을 조정하는 등 합리적이고 선진화된 제도 개선이 필요하다. 구체적으로 건축허가 시 요구되는 구조설계·설비·방화 등 기술기준의 적합여부에 대한 확인은 착공신고 단계에서 지역건축안전센터 등을 활용하여 허가권자의 전문성을 보완하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 「건축법」 개정을 통해 지역건축안전센터의 역할이 허가·신고에 관한 업무까지로 확대됨에 따라 건축허가제도에서 지역건축안전센터를 활용할 수 있는 제도적 근거도 마련되어 있다.

[표 1-4] 「건축법」 제87조의2, 제87조의3 신규법 비교

현행	개정
[법률 제16416호, 2019.4.30., 타법개정] [시행 2020.5.1.]	▶ [법률 제17223호, 2020.4.7., 일부개정] [시행 2021.1.8.]
• (업무내용) 제11조, 제14조, 제16조, 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검	• 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무 • 제21조, 제22조, 제27조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검
• (재원 조성) 제80조에 따라 부과·징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액	• 제17조에 따라 납부되는 건축허가 등의 수수료 • 제113조에 따라 부과·징수되는 과태료 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액 • 제80조에 따라 부과·징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액

출처: 「건축법」 법률 제16416호, 「건축법」 법률 제17223호 제87조의2, 제87조의3을 참고하여 연구진 작성

특히 오피스텔 등 집합건물에 대해서는 건축허가 신청 기준에 대한 적합성을 검토하여 대지소유권 확보 기준을 조정하고 이를 통해 공공의 안전을 위협하는 노후 집합건물의 재건축을 활성화 할 수 있도록 하는 등 건축허가제도의 세부적인 내용에 대한 개선도 필요하다.

한편 건축허가 및 착공신고 단계에서 민원인이 관련 절차를 효율적으로 수행할 수 있도록 제출도서 폴더에 대한 조정 등 세움터 운영시스템의 전반적인 개선이 필요하며, 건축허가 확인법령에 대한 정보에의 접근이 용이하게 이루어질 수 있도록 e-KBC의 활용방안에 대한 제고가 필요하다. 최근에 세움터가 클라우드 기반의 전국적인 통합시스템으로 재구축되었으나 건축허가 민원신청의 절차 혹은 구성에 대한 시스템 개선은 제대로 이루어지지 못한 실정이다. 또한 e-KBC는 검색시스템을 대폭 개선하여 건축물의 지번 정보 및 용도 등 지역적 특성에 따라 확인법령을 선별적으로 검토할 수 있도록 하는 기능을 제공하면 민원인이 건축허가를 위해 400여 개에 달하는 전체 확인 법령이 아닌 필요한 법령만을 검토할 수 있어 건축허가에 관한 불편이 대폭적으로 해소될 수 있을 것이다. 세움터와 e-KBC 등 온라인 플랫폼을 기반으로 하는 민원업무의 개선은 포스트 코로나 시대를 맞이하여 선제적인 검토가 이루어져야 할 핵심적인 분야이다.

2) 연구목적

본 연구를 통해 건축허가제도의 운영 과정에서 발생하는 절차상·내용상 문제점을 파악하고 그 해결책을 모색하여 건축주나 건축사 등 민원인의 편익을 증대할 수 있도록 합리적이고 선진화된 건축허가제도 개선방안을 제시하고자 한다.

- 건축허가제도 개편(안) 마련
 - 「건축법」의 일부 개정을 통해 현재의 제도적 틀 속에서 문제점을 개선할 수 있는 단기 대응형과 건축행위 전 과정에 대한 문제점을 검토하고 새로운 개편 방향을 제시하는 중장기 대응형으로 구분
 - 건축허가 시 확인법령 및 제출도서의 종류 등 건축허가 절차를 간소화하기 위한 「건축법」 및 관련 타법 개정안 마련
 - 노후 집합건물의 건축허가 승인 기준에 대한 개선방안 제시
- 건축허가 행정절차 간소화 및 편의성 증대를 위한 건축행정시스템 ‘세움터’ 및 한국건축규정 e-시스템(e-KBC) 활용방안 제안
 - 건축허가 및 착공신고 신청 시 이용자의 민원처리를 용이하게 할 수 있도록 하는 세움터 운영방향 제시
 - e-KBC를 활용한 건축허가 및 착공신고 시 검토해야 하는 법령을 체계적으로 정리하고 건축허가 확인법령에 대한 체크리스트를 검토

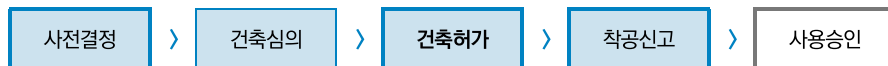
2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구범위

□ 내용적 범위

건축허가제도에 관한 전반적인 개선사항을 도출하기 위해 ‘건축허가 단계’와 건축허가 이전의 ‘사전결정 단계’ 및 건축허가 이후의 ‘착공신고 단계’까지를 전체 연구 범위에 포함하였다. 건축심의는 법으로 규정된 건축물에 한해 건축허가 이전에 수행되는 행정절차이므로 건축허가 단계에 일부 포함하여 검토하였다. 인증 등은 종류에 따라 검토시기가 상이하나 건축허가 이전 또는 이후에 이루어지므로 행정절차 검토 시 포함하였다.

본 연구에서 건축허가제도는 사전결정, 건축허가, 착공신고 등 착공 이전 전 과정에 걸친 행정절차를 의미하며, 각 단계의 행정절차 및 제출서류를 검토하였다.



[그림 1-1] 건축물의 건축행위 행정절차

출처 : 「건축법」 법률 제16461호를 참고하여 연구진 작성

건축허가제도는 법률, 시행령, 시행규칙 외 각 지방자치단체의 조례 등 관련 법규정이 다양하고 지자체별로 상이한 부분이 있어 연구의 범위를 법령과 행정규칙으로 한정하여 검토하였다. 법령명을 별도로 표기하지 않은 경우에는 「건축법」 법률 제16461호(2019.4.30., 타법개정), 동법 시행령 대통령령 제30645호(2020.4.28., 타법개정), 동법 시행규칙 국토교통부령 제671호(2019.11.18., 타법개정)를 기준으로 작성하였다.

2) 연구방법

□ 건축허가제도 관련 문헌 분석

- 건축허가제도 관련 법규정 분석
- 건축허가제도 행정절차 및 제출서류 분석
- 유사 개발행위 허가제도의 행정절차 및 제출서류 분석
- 해외 건축허가 관련제도의 행정절차 및 제출서류 분석

□ 건축허가 신청도서 사례분석

- 실제 건축허가 신청 시 제출하는 도서의 종류 분석

□ 전문가 TF 구성 및 자문회의 실시

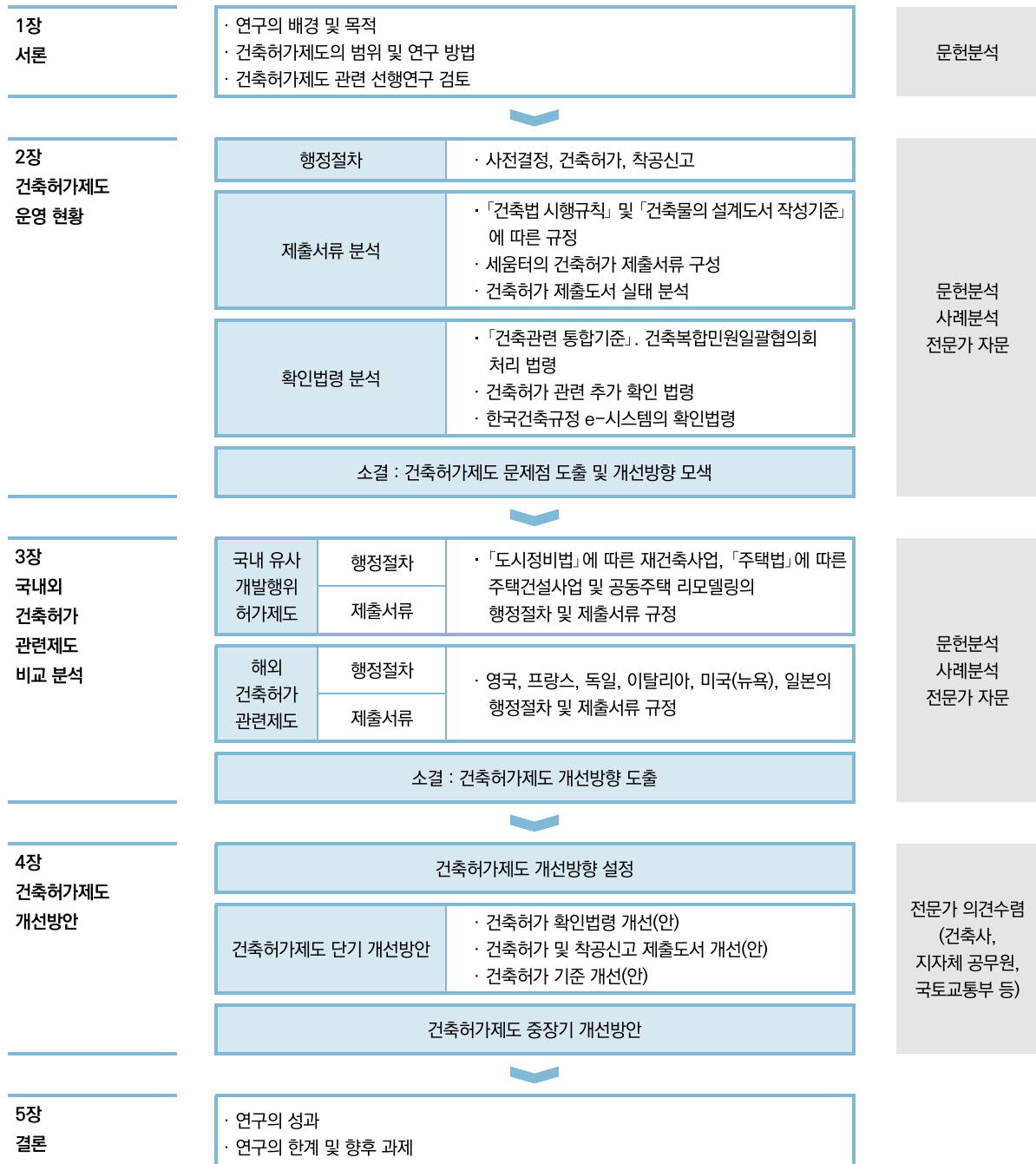
- 국토교통부, 지자체(서울시, 경기도), 공공기관(건설기술연구원, 한국감정원, 에너지공단, 법제연구원), 공주대학교, 명지대학교, 대한건축사협회 등 건축허가제도 관련 전문가 TF 구성
- 건축허가제도 개선방안 관련 국토교통부, 지자체(경기도, 세종시, 청주시 흥덕구), 건축사 대상 간담회 및 자문회의 실시

[표 1-5] 전문가 자문회의 개최 현황

일자	참여기관	주요내용
20.04.08, 20.05.13	국토교통부, 서울시, 경기도, 건설기술연구원, 한국감정원, 에너지공단, 법제연구원, 공주대학교, 명지대학교, 대한건축사협회	건축허가제도 개선방향
20.04.29	국토교통부	건축허가제도 절차 개선방향
20.06.25	한국감정원, 에너지공단	에너지절약계획서 제출시기 조정
20.07.06, 20.07.29	국토교통부	건축허가제도 절차·내용 개선방향
20.08.21	국토교통부, 경기도, 세종시, 대한건축사협회	건축허가제도 절차 개선방안
20.09.10	건축사사무소(대형)	건축허가제도 절차 개선방향
20.09.24, 20.10.29	국토교통부	건축허가제도 절차 개선방안
20.10.06	건축사사무소(소형)	건축허가제도 절차 개선방향
20.11.09	법무법인 도시와사람, 법무법인(유한) 동헌	건축허가제도 내용 개정안
20.12.09	국토교통부, 청주시 흥덕구청, 대한건축사협회, 충남건축사회·세종건축사회	건축허가제도 절차 개정안

출처: 연구진 작성

3) 연구수행과정



[그림 1-2] 연구수행과정

3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성

1) 선행연구 현황

건축허가제도에 관한 개선방안을 도출하기 위한 선행연구에서는 주요 선진국의 건축허가 사례 분석 및 건축사, 건축허가 담당 공무원, 전문가 등 건축 관계자의 설문·대면조사를 통한 건축허가제도의 문제점 진단과 해결방안 모색이 주로 이루어졌다.

[표 1-6] 주요 선행연구 내용

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
1	- 과제명: 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구 - 연구자(년도): 황은경 외(2019) - 연구목적: 우리나라 건축허가 및 심의절차의 문제점을 해결하고 사회적 여건변화에 대응한 선진화 방안을 모색	- 문헌 분석 - 허가권자와 건축사 대상 심층 면담조사 - 해외사례 분석을 위한 해외전문가 심층 면담조사 - 건축허가 및 심의 관련 전문가 집단과의 협의	- 국내 건축허가·심의제도 운영 현황 조사 및 문제점 분석 - 주요 선진국의 건축허가·심의제도 현황 조사 및 시사점 도출 - 건축허가·심의제도 효율적 개선방안 마련
2	- 과제명: 건축인허가제도 개선방안 연구 - 연구자(년도): 전영훈 외(2019) - 연구목적: 건축행정의 공익성을 실현하면서 건축허가 제한에 따른 사유재산 행사의 침해를 최소화할 수 있는 방안 모색	- 국내 건축 인허가 및 심의 제도 문헌 분석 - 해외 건축 인허가제도 문헌조사 및 사례 분석	- 국내 건축 인허가 및 심의제도 절차 실태 및 문제점 분석 - 주요 선진국(미국, 영국, 독일, 프랑스, 이탈리아)의 건축 인허가 및 심의제도 분석 - 공공성, 자율성, 합리성 기반 건축인허가 및 심의절차 개선방안 마련
3	- 과제명: 건축행정 검토를 위한 지역건축안전센터 도입 검토 - 연구자(년도): 백정훈(2016) - 연구목적: 인허가 단계에서 설계도서 등에 대한 기술적 검토를 사전에 실시하여 위법행위 미연에 방지 및 건축물의 성능과 국민의 안전 확보 위해 건축 인허가 도서의 기술적 부분에 대한 검토를 수행하는 지역건축안전센터 도입 검토	- 건축행정 사전검토 관련 국내사례 조사 - 일본의 건축확인제도에 대한 문헌조사 - 건축행정공무원, 건축사협회, 건설협회 등 전문가 자문	- 국내 건축행정 관련 사전검토 제도 고찰 : 공공건축 사업계획 사전검토 제도와 건축심의제도 - 일본의 건축확인제도 - 지역건축안전센터의 도입 : 지역건축안전센터의 역할 및 업무범위, 소요인력, 자원마련 방안
4	- 과제명: 건축허가절차 합리화를 위한 제도적 개선방향에 관한 연구 - 연구자(년도): 이상진, 이희진(2013) - 연구목적: 선진화된 국가의 허가제도와 국내 허가제도의 비교 분석을 통해 효율적이고 합리적인 건축허가 행정제도의 개선방안 제시	- 문헌 조사와 인터넷 자료 수집 - 실제 허가절차상의 문제점에 대한 의견수렴을 위한 한국, 미국, 일본 건축사 개별 면담	- 한국의 허가절차와 문제점 - 미국 및 일본의 허가행정 사례분석과 건축허가행정이 지니는 제도적 특징과 합리성 - 국내 제도와 차이점 및 제도개선 방안

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
5	- 과제명: 전문가 의견조사를 통한 건축허가 제도 개선 연구 - 연구자(년도): 황은경 외(2012) - 연구목적: 건축허가 담당공무원과 설계담당자를 대상으로 현재 건축허가 절차 및 기간 단축을 위해 운영되고 있는 각종 관련 제도와 기타 허가관련 제반 사항에 대한 전문가 의견조사를 통해 건축허가제도의 개선방안을 모색	- 건축법에서 규정한 건축허가 관련제도에 관한 문헌 검토 - 건축허가 담당공무원과 설계담당자 대상 전문가 설문조사	- 건축허가 관련 전문가 의견조사 분석: 건축허가 기간의 적정성, 건축심의제도 운영 시기 및 대상, 사전결정제도 운영, 사전승인 제도 운영, 의제처리 및 건축종합민원일괄협의회 운영, 건축종합민원실의 운영 - 건축허가 절차 및 기간단축을 위한 제도개선 방향 설정
6	- 과제명: 건축허가 법령 통합 관리 방안 에 관한 연구 - 연구자(년도): 황은경(2009) - 연구목적: 건축허가 관련 법령의 운영상 문제점을 도출하고 이에 대한 개선 방안을 모색하여 건축허가 수행에 대한 편의를 도모	- 관련 문헌조사 - 법령 비교분석 - 전문가 설문조사	- 건축허가 관련 법령 고찰: 건축법 내 건축허가 관련 법령 검토, 정부부처별 건축허가 관련 개별 법령 운용 현황 - 건축허가 관련 문제점 도출: 건축허가 관련 법령의 운영상의 문제점, 건축허가 행정 절차 추진상의 문제점 - 건축허가 관련 법령 운영의 개선방안 모색: 건축허가 관련 통합기준 개선, 복합민원일괄협의회 운영의 현실화

건축허가제도에 관한 선행연구에서는 제도적 문제점으로 ‘건축 관계법령 파악 및 적용의 한계’, ‘건축행정 업무수행에 적합한 인력 및 조직체계의 미흡’, ‘건축물 안전과 관련된 기술 확인 시 해당 전문가의 판단에만 의존’, ‘사전결정제도 및 건축종합민원 일괄협의회의 활용성 저조’, ‘건축심의 개최시기 규정 미비로 인한 설계변경 발생’, ‘관련법령 미적용으로 인한 설계변경 발생’ 등이 주로 지적되었다(표 1-7) 참고).

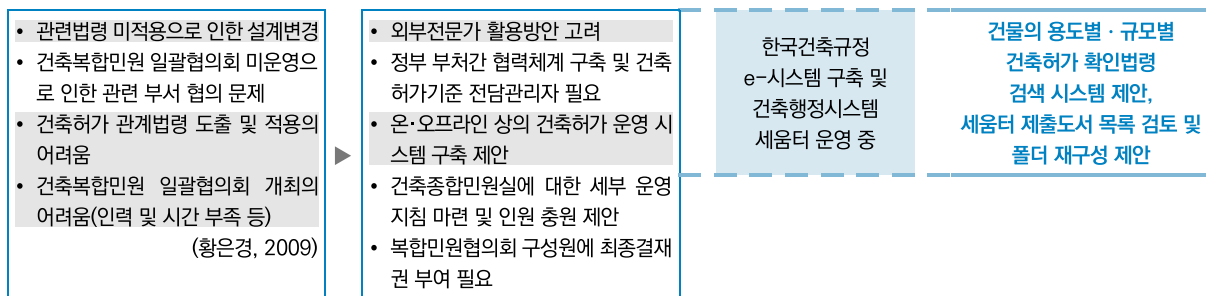
건축심의 및 각종 인증과 관련하여서는 ‘구조 및 설비도서 등 과도한 추가 제출도서 요구’, ‘정부부처 및 부서 중심의 다지화된 인증제도’, ‘각종 심의제도의 자유재량행위로 인한 의견조율의 어려움’ 등이 문제점으로 지적되었다.

이러한 문제점 분석을 바탕으로 선행연구에서는 새로운 제도의 도입(건축사 자기인증제도, 사전허가협의제도 도입 등), 기존 제도의 보완 및 강화(한국건축규정 공고 의무화, 건축심의기간 건축법에 명시 등)와 같은 개선방안이 주로 제시되었다.

본 연구에서는 다양한 선행연구에서 공통적으로 지적하고 있는 ‘건축 관계법령 파악의 한계, 건축물 안전 관련 기술 확인에 대한 전문성 부족’ 등의 문제점에 주목하여 건축허가제도 현황 및 실태조사를 통해 구체적인 제도개선 사항을 도출하고 체계적인 개선방안을 제시하고자 한다.

[표 1-7] 주요 선행연구의 건축허가제도 문제점 및 개선방안

건축허가제도 문제점	건축허가제도 개선방안	비고(개선내용 등)	본 연구의 차별성
- 건축 관계법령 파악 한계 - 건축행정 업무수행에 적합한 인력 및 조직체계 미흡 - 건축허가권자의 재량행위에 대한 민원 - 심의에 따른 건축허가 소요시간 예측 한계 (황은경 외, 2019)	- 한국건축규정 명확화 및 공고 의무 - 한국건축규정 확인 시 즉시 허가 - 건축확인 후 건축신고(심의대상 제외) - 건축사 자기인증제도 - 지역건축안전센터 재원확보 및 범위 확대 - 지역건축안전센터에서 인허가 단계의 기술적 검토 실시 - 건축허가관련 전문성 강화 및 전담 부서 구축 - 건축허가제도 민간 개방	「건축법」 개정으로 지역건축안전센터에서 건축허가 업무 가능	한국건축규정e-시스템 건축허가 관련규정 명확화 및 체크리스트 검토 건축허가 확인법령 및 제출서류 간소화 방안 제안 건축허가제도 개편방안 제시
- 도시설계와 건축설계 단계의 합리적 관리체계 부재 - 주관적 판단에 의한 자의적 심의 - 허가권자의 전문성 부족 (전영훈 외, 2019)	- 도시설계와 건축설계의 위계가 명확한 허가제도 구축 - 심의제도의 전면 폐지와 정량적인 확인절차 도입 및 건축신고 제도 확대 - 인허가 관련 건축법의 전국단위 일관성 확보 - 전문분야별 책임성 강화하는 건축 계약체계개정 - 공공에 의한 전문분야 품질감독제도 도입		
건축물 안전과 관련된 기술확인 사안에 대해 해당 전문가의 양심과 판단에 의존 (백정훈, 2016)	지역건축안전센터에서 인허가 단계의 기술적 검토 실시		기술관련 설계도서·평가 등 검토시기 조정 및 관련 타법 개정방안 제시
- 사전결정제도, 건축복합민원 일괄 협의회의 활용성 저조 - 허가담당자의 자유재량권 행사에 대한 이의 신청 방안의 제한 - 건축허가 제출도서 강화 및 허가절차의 자유재량행위로 인한 설계도서 재작성·재접수 (이상진, 이희진, 2013)	- 사전허가협의제도 도입 - 법해석 차이에 따른 의견 조율 및 판정하는 제도 필요 - 건축허가행정 담당자(행정전문가)와 건축법 적합여부 심사 및 총괄 담당자(건축전문가) 분리 운영 - 건축행정절차와 법해석을 위한 매뉴얼 및 체크리스트 제공		
- 인허가 처리기간 미준수 - 건축심의 개최시기 규정 미비로 인한 설계변경 - 건축허가와 유사한 처리기간 및 업무량으로 인해 사전결정제도 이용 저조 - 사전승인제도 실효성 부족(건축심의 및 허가단계에서 검토 가능) - 복합민원제도 및 종합민원실 활용 저조 (황은경 외, 2012)	- 의제처리, 복합민원, 건축심의 기간 명시 및 규정 강화 - 건축심의 개최시기 건축법에 규정, 건축허가권과 심의권의 일체화 - 모든 건축물 사전결정제도 의무화 혹은 사전 심사제도로 완화 - 전문인력 총원, 담당자 권한 및 책임 강화		



출처: 황은경 외(2019), 전영훈 외(2019), 백정훈(2016), 이상진, 이희진(2013), 황은경 외(2012), 황은경(2009)을 참고하여 연구진 작성

2) 주요 선행연구와의 차별성

□ 건축허가제도의 구체적인 개편방안 모색

건축허가 관련 제도의 제·개정 과정 및 절차의 복잡성과 시급성 등을 감안하여 건축허가 제도 개편방향을 단기적·장기적 관점으로 나누어 모색하였다. 단기적으로는 현 제도의 틀 속에서 건축허가제도가 보다 원활히 작동될 수 있도록 건축허가 절차를 간소화하는데 초점을 맞추었으며 장기적으로는 선진 외국의 우수 사례들을 참조하여 보증보험의 도입이나 민간 역량의 적극 활용 등 새로운 제도적 틀을 구축하는 방향을 검토하였다.

우선적으로 건축허가제도 운영 현황에 대한 분석을 토대로 건축허가 단계에서 입지·규모 중심으로 확인법령을 간소화하고 착공신고 단계에서 기술기준에 대한 적합여부를 검토하는 방안을 제안하였다. 또한 실제 건축허가 시 제출되는 설계도서의 수준과 건축허가 및 착공신고에 필요한 설계도서의 종류를 검토하여 건축허가 및 착공신고 제출도서에 관한 개선방안을 제시하였다. 집중적인 기술검토가 필요한 에너지절약설계, 지하안전영향평가 등에 대해서는 검토시기 조정을 위해 전문가 자문 및 담당 공무원과의 협의를 통해 「녹색건축물 조성 지원법」, 「지하안전관리에 관한 특별법」 등 타법의 개정방안도 함께 검토하였다.

□ 기존 온라인 시스템 활용성 제고

「건축기본법」에 따라 공고하는 e-KBC를 활용하여 건축허가 확인법령을 효과적으로 검토할 수 있도록 건축허가 확인법령 체크리스트와 개선된 검색 방법을 제시하였다. 또한 포스트 코로나 시대에 온라인 기반의 건축허가 행정업무 체계를 강화할 수 있도록 세움터의 건축허가 제출도서 폴더에 대한 재구성 방향을 제안하였다.

제2장 건축허가제도 운영 현황

1. 건축허가제도 행정절차
2. 건축허가 관련 제출서류 분석
3. 건축허가 신청 시 확인법령 분석
4. 소결

1. 건축허가제도 행정절차

건축허가제도의 운영 현황을 파악하기 위해 건축허가 관련 행정절차를 검토하였다. 「건축법」에 따른 ‘건축물의 건축’ 관련 주요 행정 중 ‘사전결정, 건축허가, 착공신고’ 단계를 조사하였으며, 건축허가 전에 진행되는 건축심의도 포함하였다.¹⁾

[표 2-1] 「건축법」에 따른 건축물의 건축 관련 주요 행정절차

주요 건축행정	수행 대상
사전결정	사전결정신청 사전결정신청자
	관계 행정기관의 장과 협의 허가권자
	사전결정 및 통지
건축허가	건축위원회 심의 - 안전영향평가 등 건축위원회
	건축허가신청 건축물 건축·대수선하려는 자
	관계 행정기관의 장과 협의, 건축복합민원 일괄협의회 개최 허가권자
	건축허가서 발급
착공신고	공사감리자 지정 건축주
	착공신고 건축주
	신고 수리 및 통지 허가권자

출처: 「건축법」 법률 제16416호를 참고하여 연구진 작성

1) 건축허가 단계 중 심의와 관련된 부분에서 가장 많은 기간이 소요되며 일반적으로 건축심의 이후 법령에 의한 적법성을 검토하고 건축허가가 진행됨(황은경 외 2019, p.22)

1) 사전결정

사전결정은 건축허가 신청 전 건축 관련 입지와 규모를 사전에 결정할 수 있는 제도이다. 민원인이 세움터를 통해 사전결정을 신청하면 허가권자는 신청내용에 대한 「건축법」 등의 적법성을 검토하고 관계 행정기관과 협의를 통해 일괄처리 여부를 결정한다. 일괄 처리 내용은 [표 2-2]와 같으며, 관계 행정기관은 허가권자가 요청한 날로부터 15일 이내에 의견을 제출해야 한다. 사전결정 단계를 통해 건축위원회 심의, 교통영향분석, 사전환경성검토 등을 처리할 수 있으며, 건축허가 의제처리내용인 개발행위허가, 산지전용허가 및 신고 등도 건축허가 전에 허가·신고 및 협의가 가능하다. 황은경 외 연구(2012, p.7)에서는 사전결정 단계가 실제 건축허가 기간 단축에 영향을 주는 것으로 조사되었으나, 건축사 대상 자문회의 결과 사전결정제도에 대해 인지하지 못한 건축사도 일부 있는 것으로 확인되었다.

[표 2-2] 사전결정 및 건축허가 일괄처리사항 현황

사전결정	건축허가
건축위원회 심의	
교통영향분석 · 개선대책수립대책	-
사전환경성검토협의	
-	공사용 가설건축물 축조신고
	공작물 축조신고
개발행위허가	개발행위허가
-	도시계획시설사업 시행자의 지정 및 실시계획인가
산지전용허가 및 신고	산지전용허가 및 신고
산지전용일시사용허가 · 신고	산지전용일시사용허가 · 신고
농지의 전용허가 · 신고 및 협의	농지의 전용허가 · 신고 및 협의
-	사도개설허가
	도로점용허가
	비관리청 도로공사시행 허가 및 도로의 연결허가
하천점용허가	하천점용허가
	개인하수처리시설 설치신고
	배수설비 설치신고
-	상수도 공급신청
	자가용전기설비공사계획의 인가 또는 신고
	수질오염물질배출시설설치 허가 · 신고

사전결정	건축허가
	대기오염물질배출시설설치 허가 · 신고
	소음 · 진동배출시설설치 허가 · 신고
	가축분뇨배출시설설치 허가 · 신고
	공원구역 행위허가
	도시공원점용허가
	특정토양오염관리대상시설 신고
	수산자원보호구역 행위허가
	초지전용허가 · 신고

출처: 「건축법」 법률 제16416호 제 10조, 제11조, 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호 [별지 제1호의2서식], [별지 제1호의4서식]을 참고하여 연구진 작성

2) 건축허가

□ 건축심의 단계

건축심의의 진행시기에 대해서는 법으로 명시되어 있지 않으나 심의 또는 관련 인증취득 기간을 고려하여 일반적으로 건축허가 이전에 건축심의 등이 완료된다(황은경 외 2019, p.56). 「건축법」 제4조의2, 동법 시행령 제5조, 제5조의5에 따라 건축물의 건축행위와 관련된 사항에 대해 건축위원회의 심의를 받도록 규정하고 있다. 건축심의를 ‘해당 대지 내에서 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항, 건축행위 시 기술적인 측면에서의 완화·적용, 기존 건축물의 붕괴 우려 등 안전에 관한 사항, 빈집의 철거’ 등에 대해 심의하며, 대부분 재량행위에 해당한다. 「건축법」에서 규정한 24개 조항 외 타 법령(13개 법령, 26개 조항)에서도 건축위원회의 심의를 받도록 규정하고 있다(황은경 외 2019, pp.45~47).

「건축법 시행령」 제5조의5(지방건축위원회) [대통령령 제30030호, 2019.8.6., 일부개정]

① 법 제4조제1항에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다.

1. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항
2. 법 또는 이 영에 따른 조례(해당 지방자치단체의 장이 발의하는 조례만 해당한다)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
3. 삭제 <2014. 11. 11.>
4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
5. 삭제 <2016. 1. 19.>
6. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항
7. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
8. 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항

②~⑥ 생략

[표 2-3] 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항

「건축법」	타 법령	
조문	법령	조문
제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등)	「평창올림픽법」	제66조(건축경관의 형성)
제5조(적용의 완화)	「건축기본법」	제26조(한국건축규정의 개선 노력)
제6조의2(특수구조 건축물의 특례)	「경관법」	제28조(건축물의 경관 심의)
제11조(건축허가)	「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」	제5조(공사중단 건축물 정비기본계획의 수립 등)
제13조의2(건축물 안전영향평가)		제6조(공사중단 건축물 정비계획의 수립 등)
제14조(건축신고)		제12조의4(방치건축물 정비사업에 대한 특례 등)
제18조(건축허가 제한 등)	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	제30조(도시·군관리계획의 결정)
제19조의2(복수용도의 인정)		제139조(권한의 위임 및 위탁)
제23조(건축물의 설계)	「녹색건축물 조성 지원법」	제6조(녹색건축물 기본계획의 수립)
제45조(도로의 지정·폐지 또는 변경)		제7조(지역녹색건축물 조성계획의 수립 등)
제46조(건축선의 지정)	「농어촌정비법」	제64조(빈집 정비)
제49조(건축물의 파나시설 및 용도제한 등)	「도시 및 주거환경정비법」	제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례)
제59조(맞벽 건축과 연결복도)		제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)
제60조(건축물의 높이 제한)	「도시교통정비 촉진법」	제17조(교통영향평가서의 심의)
제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)		제21조(교통영향평가서의 변경)
제62조(건축설비기준 등)	「도시재정비법」	제12조(재정비촉진계획의 결정)
제68조(기술적 기준)	「해안내륙발전법」	제7조(개발구역의 지정 등)
제71조(특별건축구역의 지정절차 등)	「제주특별법」	제407조(건축계획심의에 관한 특례)
제72조(특별건축구역 내 건축물의 심의 등)	「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」	제10조(우수건축자산의 등록)
제77조의2(특별가로구역의 지정)		제11조(공용 건축자산에 대한 특례)
제77조의6(건축협정의 인가)		제13조(우수건축자산의 증축·개축 및 철거 등)
제77조의13(건축협정에 따른 특례)		제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)
제77조의14(건축협정 집중구역 지정 등)		제15조(우수건축자산 등록의 취소)
제77조의16(결합건축의 절차)		제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등)
		제18조(건축자산 진흥구역의 변경 및 해제)
		제25조(한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원신청 및 결정)

출처: 황은경 외(2019, pp.43-47), 「건축법」 법률 제16416호를 참고하여 연구진 작성

□ 건축허가 단계

• 허가 절차

건축허가의 신청은 「건축법」 제 11조, 동법 시행령 제8조 및 제9조 등에서 규정하고 있다. 건축물을 건축·대수선하려는 자는 건축행정시스템 세움터를 통해 건축허가를 신청할 수 있다. 허가권자는 제출된 서류를 검토하여 건축의 적법여부를 확인하고 내부 부서와 외부기관의 확인 및 협의를 통해 허가를 최종결정한다. 허가권자는 의제처리법령에 대해 관계 행정기관에 협의 요청을 해야 하고, 관계 행정기관은 15일 이내에 의견을 제출해야 한다. 또한 허가권자는 건축허가 신청일로부터 10일 이내에 건축복합민원 일괄협의회를 개최해야 하며, 관계 행정기관 및 관계 부서는 회의 개최일로부터 5일 이내에 의견을 제시해야 한다(법 제11조 및 12조, 영 제10조 관련).

[표 2-4] 「건축법」에 따른 건축허가 관련 규정

법령	「건축법」	「건축법 시행령」	「건축법 시행규칙」
조문	제11조(건축허가)	제8조(건축허가)	제4조(건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정신청시 제출서류)
		제9조(건축허가 등의 신청)	제6조(건축허가 등의 신청)
		제9조의2(건축허가 신청시 소유권 확보 예외 사유)	제7조(건축허가의 사전승인)
			제8조(건축허가서 등)
	제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례)	제6조의2(기존의 건축물 등에 대한 특례)	제3조(기존건축물에 대한 특례)
	제8조(리모델링에 대비한 특례 등)		
	제12조(건축복합민원 일괄협의회)	제10조(건축복합민원 일괄협의회)	
	제13조의2(건축물 안전영향평가)	제10조의3(건축물 안전영향평가)	제9조의2(건축물 안전영향평가)
	제14조(건축신고)	제11조(건축신고)	제12조(건축신고)
	제16조(허가와 신고사항의 변경)	제12조(허가·신고사항의 변경 등)	
	제17조(건축허가 등의 수수료)		제10조(건축허가 등의 수수료)
	제18조(건축허가 제한 등)		
	제19조의2(복수 용도의 인정)		제12조의3(복수 용도의 인정)
	제20조(가설건축물)	제15조(가설건축물)	
	제32조(건축허가 업무 등의 전산 처리 등)	제22조의2(건축 허가업무 등의 전산처리 등)	제22조의3(건축 허가업무 등의 전산처리 등)

출처: 「건축법」 법률 제16416호, 「건축법 시행령」 대통령령 제30645호, 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호, 한국건축규정e-시스템(<http://xn--z69alsok680gd0firm.kr/search/tree-rules>, 검색일: 2020.07.18)를 참고하여 연구진 작성

건축허가의 법정처리기간은 2일~15일로 정해져 있으나 허가권자가 특별시장·광역시장인 경우 40일~50일, 도지사의 사전승인을 받아야 하는 경우 70일이 소요된다(법 제 11조 및 영 제7조 관련).²⁾ 즉 건축물의 규모 및 협의내용 등에 따라 건축허가 처리기간이 결정되어 건축허가서 발급까지 많은 시간이 소요될 수도 있다.

[표 2-5] 건축허가 법정처리기간

허가권자	처리기간
특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장	2일~15일
시장·군수(도지사의 사전승인대상)	70일
특별시장·광역시장	40일~50일

출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호 [별지 제1호의4서식]을 참고하여 연구진 작성

• 허가 기준(대지의 소유권)

「건축법」 제11조 제11항에 따라 건축주는 「건축법」으로 규정한 다섯 가지 예외 조항에 해당하지 않는 경우 건축허가를 신청하기 전 해당 대지의 소유권을 100% 확보하여야 한다. 「건축법」 제11조 제11항의 각 호에서 규정하고 있는 일부 예외 조항은 노후 건축물의 재건축 활성화를 위해 신설되었으나³⁾ 제2호의 적용을 받지 못한 건축물에 대한 형평성 문제가 제기되었다.

「건축법」 제11조(건축허가) 제11항 [법률 제16416호, 2019.4.30., 타법개정]

⑪ 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우, 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외한다.
2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동意的한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우
3. 건축주가 제1항에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「주택법」 제21조를 준용한 대지 소유 등의 권리 관계를 증명한 경우. 다만, 「주택법」 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 대통령령으로 정하는 호수 이상으로 건설·공급하는 경우에 한정한다.
4. 건축하려는 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 경우
5. 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우

- 2) 건축물의 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물을 건축할 때 도지사의 사전승인이 필요(법 제11조제1항 및 제2항, 영 제8조제1항 관련)
- 3) 법 제11조 제11항 제1호 및 제2호는 노후 건축물의 투자수요가 잠재되어 있으나 규제 및 인센티브 부족 등으로 건축투자가 연결되지 못하는 노후 상가건축물의 재건축 활성화를 위해 신설됨(「건축법」 법률 제13785호 제정·개정이유)

감사원 보고서(2020, pp.65-66)에 따르면 서울시의 경우 「건축법」 제11조 제11항 제2호의 적용을 받는 공유건물은 전체 건축물의 3.9%(3,928동)에 불과한 것으로 조사되었다. 즉 오피스텔 및 상가 등 집합건물의 대부분은 제외되고 있어 예외 조항 개정의 효과가 미미한 것으로 나타났다.

3) 착공신고

건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 경우 공사계획을 허가권자에게 신고해야 한다. 착공신고는 「건축법」 제21조, 동법 시행규칙 제14조 등에서 규정하고 있다. 착공신고의 법정처리기간은 3일이며, 허가권자는 3일 이내 신고 수리 여부를 결정해야 한다. 민원인에게 민원처리 기간연장 여부를 통지하지 않고 3일이 경과된 경우 신고가 수리된 것으로 간주된다(「건축법」 제21조 관련).

[표 2-6] 「건축법」에 따른 착공신고 관련 규정

법령	「건축법」	「건축법 시행령」	「건축법 시행규칙」
조문	제21조(착공신고 등)		제14조(착공신고 등)
	제25조(건축물의 공사감리)	제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등)	제19조의3(공사감리자 지정 신청 등)
	제48조(구조내력 등)	제6조의3(특수구조 건축물 구조안전의 확인에 관한 특례)	
		제32조(구조 안전의 확인) ⁴⁾	

출처: 「건축법」 법률 제16416호, 「건축법 시행령」 대통령령 제30645호, 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호, 한국건축규정e-시스템(<http://xn--z69alsok680gd0firm.kr/search/tree-rules>, 검색일: 2020.07.18)를 참고하여 연구진 작성

허가권자는 토지굴착공사를 수반하는 건축물 중 가스, 전기·통신, 상·하수도 등 지하매설물에 영향을 줄 우려가 있는 건축물의 착공신고가 있는 경우 지하매설물 관리기관에 공사에 관한 사항을 통보해야 한다. 또한 기관석면조사 대상 건축물의 제출서류 검토 결과 석면이 함유된 것으로 확인된 경우 특별시장·광역시장·도지사 또는 유역환경청장·지방환경청장에게 해당 사실을 통보하여야 한다(「건축법 시행규칙」 제14조 관련).

4) 「건축법 시행령」 제32조(구조 안전의 확인) 관련 규정으로 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제58조(구조안전확인서 제출) 및 제59조(공사단계의 구조안전 확인)가 있음

2. 건축허가 관련 제출서류 분석

1) 건축허가 및 착공신고 제출서류 규정

건축허가 및 착공신고에 필요한 제출서류는 ①「건축법」 및 동법 시행규칙과 ②「건축물의 설계도서 작성기준」에서 확인할 수 있다. ①「건축법」 및 동법 시행규칙에서는 건축허가 및 착공신고에 필요한 제출서류를 제시하고 있으며, ②「건축물의 설계도서 작성기준」은 설계도서 작성 시 참고 사항에 대한 국토교통부장관의 고시이다.

① 「건축법」 및 동법 시행규칙

□ 건축허가 신청에 필요한 서류

건축허가 신청에 필요한 서류(이하 건축허가 제출서류)는 「건축법」 제11조 및 동법 시행규칙 제6조에서 규정하고 있다. 건축허가 신청 시 기본 서류는 ㉠건축·대수선·용도 변경허가신청서, ㉡건축할 대지의 범위에 관한 서류, ㉢건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류, ㉣시행규칙 별표 2의 설계도서이며, 해당 사항에 따라 ㉤건축할 대지를 사용할 수 있는 권리를 증명하는 서류, ㉥건축물 및 해당 대지의 공유자 서면동의서⁵⁾, 공유자 지분 합계를 증명하는 서류⁶⁾, 영 제9조의2제1항 소유자 확보 예외 사유에 대한 서류, 건축물의 개요, ㉦사전결정서, ㉧법 제11조5항 각 호에 따른 인·허가 관련 신청서 및 구비서류, ㉨결합건축협정서의 서류가 필요하다(표 2-7) 참고).

건축허가신청에 필요한 설계도서(이하 건축허가 설계도서)는 「건축법 시행규칙」 [별표 2]에 따라 실내마감도⁷⁾를 제외한 '건축계획서, 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 구조도, 구조제산서, 소방설비도'로 구성된다. 건축허가 신청 전 사전결정을 받은 경우, 사전결정 단계에서 건축계획서와 배치도를 검토하여 건축허가 설계도서⁸⁾에서 제외된다. 건축허가 신청을 위해서는 건축물의 입지, 규모의 결정과 함께 구조계획, 소방계획, 에너지 절약계획 등이 선행되어야 한다.

5) 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 서면동의서

6) 동意的한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상임을 증명하는 서류

7) 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제2호에 따르면 건축물의 건축·대수선 허가 또는 가설건축물의 건축허가를 받을 때 [별표 2]의 설계도서 중 실내마감도는 제외하고 있음

8) 사전결정신청 설계도서와 달리 건축허가신청 설계도서는 건축계획서에 에너지절약계획서, 노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 설치계획서 내용과 배치도에 조경계획 내용이 추가됨

□ 착공신고에 필요한 서류

착공신고에 필요한 서류(이하 착공신고 제출서류)는 「건축법」 제21조, 동법 시행규칙 제14조에서 규정하고 있다. 착공신고 시 기본 서류는 ㉠착공신고서, ㉡건축관계자 상호간의 계약서 사본, ㉢시행규칙 별표 4의2의 설계도서이며, 해당 사항에 따라 ㉣감리 계약서, ㉤기관석면 조사결과 사본, ㉥기술지도계약서 사본이 요구된다(표 2-7) 참고).

착공신고에 필요한 설계도서(이하 착공신고 설계도서)는 건축 분야 설계도서와 함께 구조, 기계, 전기, 통신, 토목, 조경 분야의 기술 도서가 구비되어야 한다. 건축허가 설계도서와 비교하였을 때 착공신고 설계도서의 건축 분야는 마감재료표, 입면도의 건축자재 성능 및 품명, 규격 등에 대한 정보를 표시하도록 규정하고 있으며, 부분상세도, 방화구획 상세도 등 상세도면을 제출해야 하는 차이가 있다.

[표 2-7] 건축행정 단계별 제출서류

사전결정	건축허가	착공신고
서류		
- 기본서류 - 사전결정신청서(시행규칙 별지 제1호의2서식) - 해당 사항 필요서류 - 영 제5조의5제6항제2호자목에 따른 간략설계도서 - 교통영향평가서 검토 위한 서류 - 사전환경성검토 위한 서류 - 법 제10조제6항 각 호에 따른 제출 서류	- 기본서류 - 건축·대수선·용도 변경허가신청서(시행규칙 제1호의4서식) - 건축할 대지의 범위에 관한 서류 - 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류 - 해당 사항 필요서류 - 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류 - 영 제9조의2제1항 소유자 확보 예외 사유에 대한 서류 등 - 사전결정서 - 법 제11조5항 각 호에 따른 신청서 및 구비서류 - 결합건축협정서(시행규칙 별지 제27호의1서식)	- 기본서류 - 착공신고서(시행규칙 별지 제13호서식) - 건축관계자 상호간의 계약서 사본 - 해당 사항 필요서류 - 감리 계약서 - 기관석면 조사결과 사본 - 기술지도계약서 사본(시행규칙 별표 6의5 제2호가목 및 나목)
설계도서		
- 건축계획서 1. 개요(위치·대지면적 등) 2. 지역·지구 및 도시계획사항 3. 건축물의 규모(건축면적·연면적·높이·층수 등) 4. 건축물의 용도별 면적 5. 주차장규모 - 배치도 1. 축척 및 방위 2. 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 3. 대지의 종·횡단면도	- 건축계획서 1. 개요(위치·대지면적 등) 2. 지역·지구 및 도시계획 사항 3. 건축물의 규모(건축면적·연면적·높이·층수 등) 4. 건축물의 용도별 면적 5. 주차장 규모 6. 에너지절약계획서(해당건축물) 7. 노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 설치계획서(설치의무가 있는 경우)	건축 • 도면 목록표 • 안내도 • 개요서 1. 개요(위치·대지면적 등) 2. 지역·지구 및 도시계획 사항 3. 건축물의 규모(건축면적·연면적·높이·층수 등) 4. 건축물의 용도별 면적 5. 주차장 규모 • 구적도(대지면적에 대한 기술) • 마감재료표(실내·외벽 마감재료)

사전결정	건축허가	착공신고
4. 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리 5. 주차동선 및 옥외주차계획 6. 공개공지 계획	- 배치도 - 축척 및 방위 - 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 - 대지의 종 · 횡단면도 - 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리 - 주차동선 및 옥외주차계획 - 공개공지 및 조경계획 - 평면도 1층 및 기준층 평면도 - 기둥 · 벽 · 창문 등의 위치 - 방화구획 및 방화문의 위치 - 복도 및 계단의 위치 - 승강기의 위치 - 입면도 2면 이상의 입면계획 - 외부마감재료 - 간판 및 건물번호판의 설치계획(크기 · 위치) - 단면도 - 종 · 횡단면도 - 건축물의 높이, 각층의 높이 및 반자높이 - 구조도(해당 건축물) - 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 - 주요부분의 상세도면 - 구조안전확인서 - 구조계산서(해당건축물) - 구조계산서 목록표(총괄표, 구조계획서, 설계하중, 주요구조도, 배근도 등) - 구조내력상 주요한 부분의 응력 및 단면 산정 과정 - 내진설계의 내용(지진에 대한 안전 여부 확인 대상 건축물) - 실내마감도(벽 및 반자 마감의 종류) - 소방설비도 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」에 따라 소방관서의 장의 동의를 얻어야 하는 건축물의 해당 소방 관련 설비	- 배치도(축척 및 방위, 건축선 등) - 주차계획도 - 법정 주차대수와 주차 확보대수의 대비표, 주차배치도 및 차량 동선도 차량진출입 관련 위치 및 구조 - 옥외 및 지하 주차장 도면 - 각 층 및 지붕 평면도 - 기둥 · 벽 · 창문 등의 위치 및 복도, 계단, 승강기 위치 - 방화구획 계획 - 입면도(2면 이상) - 주요 내외벽, 중심선 또는 마감선 치수, 외벽 마감재료 - 건축자재 성능 및 품명, 규격 등 - 간판 및 건물번호판의 설치계획 - 단면도(종 · 횡단면도) - 건축물 최고높이, 각 층의 높이, 반자높이 - 천정 안 배관 공간, 계단 등의 관계 - 방화구획 계획 - 수직동선상세도 - 코아 상세도 - 계단 평면 · 단면 상세도 - 주차경사로 평면 · 단면 상세도 - 부분상세도 - 지상층 외벽 평면 · 입면 · 단면도 - 지하층 부분 단면 상세도 - 창호도(창호 일람표, 창호 평면도 · 상세도 · 입면도) - 건축설비도(냉난방설비, 위생설비, 환경설비, 정화조, 승강설비 등 건축설비) - 방화구획 상세도(방화문, 자동방화셔터, 내화충전구조, 방화담퍼 설치부분 상세도) - 외벽 마감재료의 단면 상세도 일반 - 시방서 - 시방내용 - 흙막이공법 및 도면 구조 - 도면 목록표 - 기초 일람표 - 구조 평면 · 입면 · 단면도(구조안전 확인 대상 건축물) - 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 - 주요부분의 상세도면 - 구조안전확인서

사전결정	건축허가	착공신고
		• 구조가구도 • 앵커배치도 및 베이스 플레이트 설치도 • 기둥 일람표 • 보 일람표 • 슬래브 일람표 • 옹벽 일람표 • 계단배근 일람표 • 주심도
	기계	• 도면목록표 • 장비일람표 • 장비배치도 • 계통도 • 기준층 및 주요층 기구 평면도 • 저수조 및 고가수조 • 도시가스 인입 확인
	전기	• 도면 목록표 • 배치도 • 계통도 1. 전력 계통도 2. 조명 계통도 • 평면도(조명 평면도)
	통신	• 도면 목록표 • 배치도 • 계통도 1. 구내통신선로설비 계통도 2. 방송공동수신설비 계통도 3. 이동통신 구내선로설비 계통도 4. CCTV설비 계통도 • 평면도 1. 구내통신선로설비 평면도 2. 방송공동수신설비 평면도 3. 이동통신 구내선로설비 평면도 4. CCTV설비 평면도
	토목	• 도면 목록표 • 각종 평면도 • 토지굴착 및 옹벽도 • 대지 종 · 횡단면도 • 포장계획 평면 · 단면도 • 우수 · 오수 배수처리 평면 · 종단면도 • 상하수 계통도 • 지반조사 보고서
	조경	• 도면 목록표 • 조경 배치도 • 식재 평면도 • 단면도

출처: 「건축법」 법률 제16416호 제10조, 제11조, 제21조, 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호 제4조, 제6조, 제14조, [별표 2], [별표 4의2]를 참고하여 연구진 작성

② 「건축물의 설계도서 작성기준」

□ 건축허가 설계도서 관련 「건축물의 설계도서 작성기준」

국도교통부가 고시한 「건축물의 설계도서 작성기준」에 따르면 건축허가 신청 시 「별표」 설계도서 작성방법의 중간설계 도서내용' 중 건축허가 설계도서와 기타 관련 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출토록 규정하고 있다. '중간설계 도서내용'은 설계자의 기본업무와 계약에 따른 추가업무로 구분되어 있으며 이것은 설계자와 건축주 간의 설계계약서에 따라 그 범위를 정하도록 하기 위한 것이다.

「건축법 시행규칙」 [별표 2]의 '건축허가 설계도서'를 기준으로 「건축물의 설계도서 작성기준」의 '중간설계 도서내용의 기본업무'를 비교 분석한 결과 설계도서의 종류가 거의 일치하고 있음을 확인하였다. [표 2-8]의 내용 중 파란색 음영으로 처리된 부분이 두 기준에서 모두 확인되는 도면의 종류이다. 건축계획서, 배치도, 평면도, 단면도 등 기본적인 내용은 동일하나 각 도면의 세부 내용에서는 차이가 있다. 에너지절약계획서의 경우 '건축허가 설계도서'에는 건축계획서의 내용에 해당하나 '중간설계 도서내용'에서는 기계 분야의 일반사항으로 분류되어 있다. '건축허가 설계도서'의 실내마감도와 '중간설계 도서내용'의 실내재료마감표는 [표 2-8]에서 동일한 위치에 두었으나 두 도면이 의미하는 내용에서 차이가 있다. 또한 '건축허가 설계도서'의 배치도에 표시하여야 할 사항으로 공개공지 및 조경계획이 명시되어 있으나 '중간설계 도서내용'에는 조경 분야의 조경배치도 내용에 조경계획 및 식재 상세도를 포함하도록 명시되어 있다. 여기서 식재 상세도 도면 등은 추후 '건축허가 제출도서'에 포함되어야 하는지에 대한 검토가 필요하다.

'중간설계 도서내용'에서 구조·전기·토목·조경 분야의 기본 업무는 대부분 소방설비와 관련된 도서이며, 이는 '건축허가 설계도서'의 소방설비도에 해당하는 것으로 파악되었다. '건축허가 설계도서'는 분야를 구분하지 않았으나 '중간설계 도서내용'은 각 분야에 해당하는 도서를 구분하여 제시하고 있어 이러한 차이가 발생한 것으로 보인다.

'건축허가 설계도서'의 입면도에서 간판 및 건물번호판의 설치계획 등의 내용은 '건축허가 제출도서'의 개정과정에서 반영되지 못한 것으로 판단된다.

[표 2-8]에서 회색으로 음영 처리된 부분은 「건축법 시행규칙」의 '착공신고 설계도서'에서 제출하도록 규정한 도면이다. 건축 분야의 안내도, 구적도, 구조 분야의 가구도, 기둥 일람표, 보 일람표, 기계 분야의 저수조 및 고가수조, 토목 분야의 상하수 계통도 등은 '중간설계 도서내용'에서 기본 업무로 규정되어 있지 않으며 계약에 따른 추가 업무로

진행될 가능성을 고려하여 '건축허가 설계도서'와 정합할 필요는 없을 것으로 판단된다.

구조안전 확인 대상 건축물의 경우 건축허가 신청 시 구조안전확인서, 주요 부분의 상세도, 구조내력상 주요한 부분의 평·단면을 제출해야 하나 '중간설계 도서내용'에서 구조안전확인서와 주요 부분의 상세도가 계약에 따른 추가업무 사항에서 누락된 것으로 확인되었다. 건축허가 설계도서의 내용 중 특정 건축물에 필요한 도서에 대해서는 계약에 따른 추가 업무가 이루어질 수 있도록 설계도서 작성방법의 도서내용을 현행 제도에 맞게 정리할 필요가 있다.

[표 2-8] 건축허가 설계도서와 설계도서 작성방법의 중간설계 도서내용 비교

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - '중간설계 도서내용'			「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서	
종류	내용	기 본	종류	표시하여야 할 사항
건축 일반사항				
개략 시방서 ⁹⁾	공사용 시방서(초안)			
공사비 개산서	중간설계 적용기준에 따라 개략공사비를 산정, 작성			
건축계획서	공사개요(위치, 대지면적 등)	○	건축계획서	개요(위치·대지면적 등)
				지역·지구 및 도시계획 사항
	건축물규모(건축면적, 연면적, 높이, 층수 등)	○		건축물의 규모(건축면적·연면적·높이·층수 등)
	건축물 용도별 면적, 주차장규모	○		건축물의 용도별 면적
				주차장규모
				에너지절약계획서 (해당 건축물에 한한다)
				노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 설치 계획서 (관계법령에 의하여 설치의무가 있는 경우에 한한다)
	배치계획			
	주차 및 동선계획			
	평·입·단면 계획			
법규 검토서	관련사항에 따른 법규검토	○		
도면				
도면 목록표	공중 구분해서 분류 작성			
안내도	방위, 도로, 대지주변 지물의 정보 수록			
구적도	대지면적에 대한 기술			

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - '중간설계 도서내용'		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서	
종류	내용		종류	표시하여야 할 사항
배치도	축척 및 방위, 건축선, 대지경계선 및 대지가 정하는 도로의 위치와 폭, 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리, 신청건물과 기존건물과의 관계, 대지의 고저차, 부대시설물과의 관계	○	배치도	축척 및 방위
				대지에 접합 도로의 길이 및 너비
주차계획도	법정 주차대수와 주차 확보대수의 대비표, 주차배치도 및 차량 동선도 차량진출입 관련위치 및 구조	○		대지의 종 · 횡단면도
	옥외 및 지하 주차장 도면	○		건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리
각층 및 지붕평면도	기둥 · 벽 · 창문 등의 위치 및 복도, 계단, 승강기 위치	○	평면도	공개공지 및 조경계획
	방화 구획 및 방화벽의 위치	○		주차동선 및 옥외주차계획
입면도(2면 이상)	주요내외벽, 중심선 또는 마감선 치수, 외부마감재료	○	입면도	1층 및 기준층 평면도
				기둥 · 벽 · 창문 등의 위치
단면도(종 · 횡단면도)	건축물 최고높이, 각층의 높이, 반자높이	○	단면도	복도 및 계단의 위치
	천정내 배관 공간, 계단등의 관계를 표현	○		승강기의 위치
실내재료마감표	바닥, 벽, 천정 등 실내마감		단면도	방화 구획 및 방화문의 위치
투시도	투시도 또는 조감도			2면 이상의 입면계획
수직 동선 상세도	코아 상세도			외부마감재료
	계단평면 · 단면 상세도			간판 및 건물번호판의 설치계획 (크기·위치) ¹⁰⁾
	주차경사로 평 · 단면상세도		단면도	종 · 횡단면도
	주차리프트 평 · 단면상세도			건축물 높이, 각층의 높이 및 반자높이
부분 상세도	지상층 외벽 평·입·단면도			
	지하층 부분 단면 상세도			
천정도	천정 평면도			
			실내마감도	벽 및 반자의 마감의 종류

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - ‘중간설계 도서내용’		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서		
종류	내용		종류	표시하여야 할 사항	
창호도	창호 평면도				
	창호 접철물 각 창호에 적용되는 철물				
정화조	정화조 평면 · 단면도	○			
	용량 계산서	○			
특수 분야 계획 검토	차음 · 방음, 방진				
	무대 · 조명				
	전시 · 미술장식품				
	분수				
	주방				
	음향				
구조					
일반사항					
개략시방서	구조 일반 시방 및 특기시방서(초안) 작성		구조계산서 (구조안전 확인 또는 내진설계 대상 건축물)	구조계산서 목록표(총괄표, 구조계획서, 설계하중, 주요 구조도, 배근도 등)	
구조계산서				구조내력상 주요한 부분의 응력 및 단면 산정 과정	
				내진설계의 내용(지진에 대한 안전 여부 확인 대상 건축물)	
설계 설명서					
도면					
기초일람표					○
구조 평면도	기초에서 옥탑까지 작성	○	구조도 (구조안전 확인 또는 내진설계 대상 건축물)	구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 ¹⁾	
				주요부분의 상세도면 ²⁾ 구조안전확인서	
가구도	골조의 단면상태를 표현하는 도면으로 골조의 상호 연관관계를 표현				
앵커배치도 및 BASE PLATE 설치도					
기둥 일람표					○
보 일람표					○
슬래브 일람표					○
옹벽 일람표					
계단배근 일람표					

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - ‘중간설계 도서내용’			기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서	
종류	내용			종류	표시하여야 할 사항
주심도					
잡배근 일람표					
기계					
일반사항					
개략 시방서	기계일반시방 및 특기시방서(초안) 작성				
개략공사비 계산서	각 공종별 단위면적당 공사비개념으로 개략 산정				
설계 설명서	계획설계서의 내용을 발전 확정				
개략부하 계산서	설계기준에 따라 단위면적당 부하를 기준				
각종 장비 선정서	부하 분석에 따른 적정 장비 선정				
에너지 심의서류	에너지 절약계획서 및 기타 서류				
소방시설 계획서	건물종별, 규모별, 층별 소방시설 계획에 관한 종합적 서류				○
도면					
도면 목록표					
소방 설비도	해당 소방관련 설비	○	소방설비도	「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」에 따라 소방관서의 장의 동의를 얻어야 하는 건축물의 해당소방 관련 설비	
장비 일람표	규격, 수량을 상세히 기록				
장비 배치도	기계실, 공조실등의 장비배치방안 계획				
계통도	공조배관설비 계통도				
	DUCT설비 계통도				
	위생설비 계통도				
	소화 설비 계통도				○
기준층 및 주요층 기구평면도	공조배관설비 평면도				
	DUCT설비 평면도				
	위생, 설비 평면도				
	소화 설비 평면도				○
저수조 및 고가수조	저수조 및 고가수조의 설치기준을 표시				
설비용 핏트 평면 상세도	설비용 핏트 상세 및 배치계획도면				
도시가스 인입확인	도시가스 인입지역에 한해서 조사, 확인				○
기구 상세도	기구의 선정				
전기					
일반사항					

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - '중간설계 도서내용'		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서	
종류	내용		종류	표시하여야 할 사항
개략 시방서	전기 일반 시방 및 특기시방서(초안) 작성			
공사비 계산서	공종별 단위 면적당 개략 공사비			
설계설명서	계획설계서의 내용을 발전 확장			
각종 부하계산서	용도별 조도, 부하계산서 작성			
소방시설 계획표	각종 설치시설에 대한 계획표	○		
도면				
도면 목록표				
배치도	옥외조명 설비 평면도			
계통도	전력 계통도			
	조명 계통도			
	통신 계통도			
	소방 계통도	○		
평면도	조명 평면도			
	소방 평면도	○		
상세도	조명기구의 선정			
토목				
일반사항				
개략 시방서	토목 일반시방 및 특기시방서(초안) 작성			
개략 공사비 계산서	기본설계 도서에 따라 개략공사비 산정			
설계 설명서				
도면				
도면 목록표				
각종 평면도	주요시설물 계획			
대지의 종 · 횡단면도		○		
토공사 계획도				
포장계획 평 · 단면도				
보도블럭 평면도				
담장계획도				
우 · 오수배수처리 평 · 종단면도				
상하수 계통도	우 · 오수배수처리 구조물 위치 및 상세도 공공하수도와의 연결방법, 상수도 인입계획, 정화조의 위치	○		

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - '중간설계 도서내용'		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서	
종류	내용		종류	표시하여야 할 사항
조경				
일반사항				
개략 시방서	일반 시방 및 특기시방서(초안) 작성			
개략 공사비 계산서	기본설계 도서에 따라 개략공사비 산정			
설계 설명서				
도면				
도면 목록표				
조경배치도	법정 면적과 계획면적의 대비, 조경계획 및 식재 상세도 ○			
식재평면도				
단면도				

* 회색 음영이 표시된 설계도서는 착공신고 설계도서에 해당하는 내용임

출처: 「건축물의 설계도서 작성기준」 국토교통부고시 제2016-1025호 [별표], 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호 [별표 2]를 참고하여 연구진 작성

□ 착공신고 설계도서 관련 「건축물의 설계도서 작성기준」

「건축물의 설계도서 작성기준」에 따르면 착공신고 시 「별표」 설계도서 작성방법의 실시설계 도서내용' 중 착공신고 설계도서와 관련 구비서류 등을 첨부하여 허가권자에게 제출하도록 규정하고 있다. '중간설계 도서내용'과 마찬가지로 설계자의 기본 업무가 정해져 있으며 추가 업무는 설계계약서에 따라 진행이 가능하도록 제시되어 있다.

[표 2-8]과 [표 2-9]를 비교해 보면 대부분의 설계도서 내용이 일치하는 '건축허가 설계도서'의 경우와는 달리 '실시설계 도서내용의 기본업무'보다 '착공신고 설계도서'의 종류가 더 많으며, 도서의 종류도 일대일로 대응되지 않는다. 또한 건축·구조·기계·토목 등 분야를 구분하는 방식에서도 차이가 있다. '착공신고 설계도서'에서는 전기와 통신으로 구분하고 있으나 '실시설계 도서내용'에서는 전기 분야에 통신 관련 설계도서가 포함되어 있다. 또한 '착공신고 설계도서'는 일반 분야 안에 시방서를 포함하고 있으나 '실시설계 도서내용'에는 각 분야마다 공사 시방서 항목이 제시되어 있다. [표 2-9]에서 파란

9) 2015년 시행규칙 개정 시 건축허가 설계도서에서 삭제됨

10) 2014년 시행규칙 개정 시 건축허가 설계도서에 신설됨

11) 2006년 시행규칙 개정 시 건축허가 설계도서에 신설됨

12) 2010년 시행규칙 개정 시 건축허가 설계도서에 신설됨

색 음영으로 표시된 부분은 「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] ‘착공신고 설계도서’와 「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] ‘실시설계 도서내용’에서 동일하게 확인되는 도면의 종류이다. 그러나 건축허가 제출도서와 마찬가지로 내용상 차이가 있다. ‘실시설계 도서내용’은 배치도, 평면도, 입면도, 단면도 등 도면의 종류만 제시하고 있는 반면에 ‘착공신고 설계도서’는 각 도면의 구체적인 내용을 명시하고 있다. 예를 들어 단면도의 경우에는 건축물 최고높이, 각 층의 높이, 반자높이, 천정 안 배관 공간, 계단 등의 관계를 표현, 방화구획 계획 등을 포함하도록 규정하고 있다.

건축 분야의 코아 상세도, 지상층 외벽 평면·입면·단면도 등은 ‘착공신고 설계도서’로 제시되었으나 ‘실시설계 도서내용’의 기본 업무에는 해당하지 않는다. 또한 조경 분야의 배치도에 대해 ‘착공신고 설계도서’는 법정 면적과 계획면적의 대비, 조경계획 및 식재 상세도를 의미한다고 명시하고 있으나 ‘실시설계 도서내용’의 기본 업무는 공사계획 및 시설물배치도로 규정하고 있다.

분석결과 두 가지 기준에서 가장 먼저 도서의 분야를 분류하는 방식을 일치시키는 방안이 모색될 필요가 있다. 「건축법 시행규칙」에 따르면 착공신고 시 건축물의 공사와 관련 없는 설계도서는 제출하지 않도록 규정하고 있으므로 ‘착공신고 설계도서’의 내용을 모두 ‘실시설계 도서내용’의 기본업무로 정합시킬 필요는 없겠으나 ‘착공신고 설계도서’와 ‘실시설계 도서내용’의 항목에 대해서는 정합이 필요하다.

[표 2-9] 착공신고 설계도서와 설계도서 작성방법의 실시설계 도서내용 비교

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - 실시설계의 도서내용		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서	
종류	내용		종류	내용
건축			건축	
일반사항				
공사 시방서		○		
설개개요		○	개요서	개요(위치·대지면적 등)
				지역·지구 및 도시계획 사항
				건축물의 규모(건축면적·연면적·높이·층수 등)
				건축물의 용도별 면적
				주차장 규모
각 공종별 공사비 내역서				
각종 계산서		○		

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - 실시설계의 도서내용		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서	
종류	내용		종류	내용
심의에서 각종 인허가 관련자료		○		
일반도면				
표지		○		
도면목록표		○	도면 목록표	공종 구분해서 분류 작성
안내도		○	안내도	방위, 도로, 대지주변 지물의 정보 수록
구적도		○	구적도	대지면적에 대한 기술
실내벽 및 반자의 마감도		○	마감재료표	바닥, 벽, 천정 등 실내 마감재료 및 외벽 마감재료(외벽에 설치하는 단열재를 포함 한다)의 성능, 품명, 규격, 재질, 질감 및 색상 등의 구체적 표기
배치도		○	배치도	축척 및 방위, 건축선, 대지경계선 및 대지 가 정하는 도로의 위치와 폭, 건축선 및 대 지경계선으로부터 건축물까지의 거리, 신 청 건물과 기존 건물과의 관계, 대지의 고 저차, 부대시설물과의 관계
주차계획도		○	주차계획도	법정 주차대수와 주차 확보대수의 대비표, 주차배치도 및 차량 동선도 차량진출입 관 련 위치 및 구조 육외 및 지하 주차장 도면
평면도		○	각 층 및 지붕 평면도	기둥·벽·창문 등의 위치 및 복도, 계단, 승강기 위치 방화구획 계획(방화문, 자동방화셔터, 내 화충전구조 및 방화담퍼의 설치 계획을 포 함한다)
입면도(2면 이상)		○	입면도(2면 이상)	주요 내외벽, 중심선 또는 마감선 치수, 외벽 마감재료 건축자재 성능 및 품명, 규격, 재질, 질감, 색상 등의 구체적 표기 간판 및 건물번호판의 설치계획(크기·위치)
단면도 (종·횡단면도 등)		○	단면도 (종·횡단면도 등)	건축물 최고높이, 각 층의 높이, 반자높이 천정 안 배관 공간, 계단 등의 관계를 표현 방화구획 계획 (방화문, 자동방화셔터, 내화충전구조 및 방화담퍼의 설치 계획을 포함한다)
지적도		○		
면적 산출표		○		
대지 종·횡단면도		○		

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - 실시설계의 도서내용		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서	
종류	내용		종류	내용
상세도면				
수직 동선 관련 상세도	코아 평면상세도	○	수직동선상세도	코아(Core) 상세도(코아 안의 각종 설비 관련 시설물의 위치)
	계단 평·단면상세도			계단 평면·단면 상세도
	주차 경사로 평·단면상세도			주차경사로 평면·단면 상세도
	승강기,샤프트 평· 단면상세도	○		
	주차 리프트 평·단면상세도			
부분 상세도	주요부분 상세도			
	주출입구부분 평,입,단면상세도			
	부출입구부분 평,입,단면상세도			
	샷다 상세도			
	핏트 상세도			
	발코니 상세도			
	출입구 상세도			
	지상층 외벽 입면· 단면 상세도		부분상세도	지상층 외벽 평면·입면·단면도
	지하층 단면 상세도			지하층 부분 단면 상세도
			방화구획 상세도	방화문, 자동방화셔터, 내화충전구조, 방 화담퍼 설치부분 상세도
			외벽 마감재료의 단면 상세도	외벽의 마감재료(외벽에 설치하는 단열재 를 포함한다)의 종류별 단면 상세도(법 제 52조제2항에 따른 건축물만 해당한다)
	주요부분 내벽 상세도			
창호도	창호 일람표	○	창호도	창호 일람표, 창호 평면도, 창호 상세도, 창호 입면도
	창호 평면도			
	창호 상세도			
	창호 입면도			
	창호 잡철물 목록			

- 13) 주변 건축물의 지반조사 결과를 적용하여 별도의 지반조사가 필요 없는 경우, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따른 소규모건축물로 지반을 최저 등급으로 가정한 경우, 지반조사를 할 수 없는 경우 등 허가권자가 인정하는 경우에는 지반조사 보고서를 제출하지 않을 수 있다

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - 실시설계의 도서내용		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서	
종류	내용		종류	내용
천정도	각층 천정 평면도			
	천정 상세도			
	부분 상세도			
	천장관련 설치상세도			
내부 상세도	로비바닥 패턴도			
	로비 전개도			
	주요실 전개도			
	승강기 HALL 전개 상세도			
	화장실 전개 상세도			
	칸막이 전개도 및 상세도			
	실내 부위 실내마감 상세도			
부품도	각 부품도			
정화조	건축용 평·단면도		건축설비도	냉방·난방설비, 위생설비, 환경설비, 정 화조, 승강설비 등 건축설비
	각종 설비도			
	계산서			
	특수 분야 도면			
	소음·방진, 무대· 조명, 주방, 음향, 전 시, 미술장식품 등			
			일반	
			시방서	시방내용(국토교통부장관이 작성한 표준 시방서에 없는 공법인 경우만 해당한다)
				흙막이공법 및 도면
구조			구조	
일반사항				
구조계산서 (법령에 의거 작성 을 요하는 건축물)	○			
시방서	○			
설계 설명서				
도면				

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - 실시설계의 도서내용		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서	
종류	내용		종류	내용
도면목록표		○	도면 목록표	
구조 평면도		○	구조 평면 · 입면 · 단면도 (구조안전 확인 대상 건축물)	구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면
구조 단면도		○		주요부분의 상세도면 (배근상세, 접합상세, 배근 시 주의사항 표기)
				구조안전확인서
기초일람표		○	기초일람표	
앵커배치도 및 BASE PLATE 설치도			앵커(Anchor)배치도 및 베 이스 플레이트(Base Plate) 설치도	
기둥 일람표		○	기둥 일람표	
보 일람표		○	보 일람표	
슬래브 일람표		○	슬래브(Slab) 일람표	
옹벽 일람표		○	옹벽 일람표	
계단배근 일람표		○	계단배근 일람표	
주심도		○	주심도	
잡배근 일람표		○		
상세도				
계단 및 코아	계단 상세도 경사로 상세도	○ ○		
상세도	코아 상세도	○		
	기둥접합 상세도	○		
접합 상세도	보접합 상세도 BRACE접합 상세도	○ ○		
	DECK PLATE 설치도	○		
접합 상세도	STUD BOLT 설치도 ANCHOR BOLT 상세도	○ ○		
잡 상세도				
가구도			구조가구도	골조의 단면 상태를 표현하는 도면으로 골 조의 상호 연관관계를 표현
각부구조 상세도				

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - 실시설계의 도서내용		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서	
종류	내용		종류	내용
보 OPENING 위치도				
기타 캐노피				
상세도 파라펫				
TRUSS				
기계			기계	
일반사항				
시방서	당해 공사에서 요구되는 일반 및 특기사항을 상세히 기술	○		
공사비 내역서	시방 및 도면에 따라 세부공사비를 산정하여 작성			
부하계산서	설계기준에 따라 세부 부하 계산	○		
설계 설명서	설계과정에서 확정된 내용 정리			
도면				
도면 목록표	도면목록차, 번호등을 알아보기 쉽도록 표기	○	도면 목록표	
장비 일람표	주요장비의 사항을 알아보기 쉽도록 표기		장비 일람표	규격, 수량을 상세히 기록
			장비배치도	기계실, 공조실 등의 장비배치방안 계획
각 설비 계통도	각 설비별 계통 표시	○	계통도	공조배관 설비, 덕트(Duct) 설비, 위생 설비 등 계통도
각 설비 평면도	공조, 환기, 위생, 소화설비등에 대한 내용등을 표시	○	기준층 및 주요층 기구 평면도	공조배관 설비, 덕트 설비, 위생 설비 등 평면도
저수조, 고가수조 배치 및 상세도	설치기준을 표시, 평·단면도		저수조 및 고가수조	저수조 및 고가수조의 설치기준을 표시
옥외배관 평면도	옥외에서의 급배수, 도시가스, 유틸리티 등의 인입, 인출과 관경 및 위치등을 표시	○	도시가스 인입 확인	도시가스 인입지역에 한해서 조사 및 확인
기계실 및 공조실 확대평면도	각 설비별 기계실 배관에 대한 확대평면도			
화장실확대평면 상세도	화장실 배관등에 대한 확대평면			
설비용핏트상세도	설치 및 유지보수등을 위한 적절한 공간 검토 확인			
연도 상세도	보일러 및 발전기등의 연도상세			
각종 장비 상세도				
자동제어도면(별도)	구성도			
	장비, 밸브, 관제점, 패널 일람표			
	계통도 및 평면도			

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - 실시설계의 도서내용		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서	
종류	내용		종류	내용
전기			전기	
일반사항				
시방서	당해 공사에 요구되는 일반 및 특기사항을 상세히 기술	○		
공사비 내역서	물량산출 및 내역서			
각종 부하 계산서	변압기용량, 부하, 조도, 발전기 용량	○		
설계 설명서				
도면 목록표	도면 목차, 번호등을 알아보기 쉽도록 표기	○		
장비 일람표	주요장비의 사양을 표기			
도면				
도면목록표	도면목차, 번호 등을 알아보기 쉽도록 표기	○	도면 목록표	
			배치도	옥외조명 설비 평면도
인입배치도	전력 배치도 통신 배치도 소방 배치도	○ ○ ○		
계통도	전력간선 계통도 통신 계통도 소방계통도		계통도	전력 계통도 조명 계통도
평면도	전기실 장비설치 평면도 기계실 장비설치 평면도 전력 설비 평면도 조명 설비 평면도 통신 설비 평면도 방범 설비 평면도 소방 설비 평면도 방송 설비 평면도	○ ○ ○ ○	평면도	조명 평면도
상세도	조명기구 상세도 설비용 핏트 상세도 피뢰침 상세도 접지 설비 상세도 TV안테나 설치 상세도			

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - 실시설계의 도서내용		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서	
종류	내용		종류	내용
			통신	
			도면 목록표	
			배치도	옥외 CCTV설비와 옥외방송 평면도
			계통도	구내통신선로설비 계통도
				방송공동수신설비 계통도
				이동통신 구내선로설비 계통도
				CCTV설비 계통도
			평면도	구내통신선로설비 평면도
				방송공동수신설비 평면도
				이동통신 구내선로설비 평면도
CCTV설비 평면도				
토목		토목		
일반사항				
공사 시방서	당해 공사에 요구되는 일반 및 특기사항을 상세히 기술			○
공사비 내역서	시방 및 도면에 따라 세부공사비를 산정하여 작성			
설계설명서				
지반조사 보고서		시추조사 결과, 지반분류, 지반반력계수 등 구조설계를 위한 지반자료 ¹³⁾		
도면				
		도면 목록표		
주요 평면도		○	각종 평면도	주요시설물 계획
지하매설 구조물 현황		○	토지굴착 및 옹벽도	지하매설구조물 현황
흙막이 상세도	굴토깊이 10M 미만			흙막이 구조(지하 2층 이상의 지하층을 설치하는 경우 또는 지하 1층을 설치하는 경우로서 법 제27조에 따른 건축허가 현장조사·검사 또는 확인시 굴착으로 인하여 인접대지 석축 및 건축물 등에 영향이 있어 조치가 필요하다고 인정된 경우만 해당한다)
				단면상세
옹벽 평·단면 전개도				옹벽구조
옹벽 상세도				○
토공사 평·단면도				
대지종·횡 단면도		○	대지 종·횡단면도	

「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 - 실시설계의 도서내용		기 본	「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서	
종류	내용		종류	내용
			포장계획 평면·단면도	
포장 상세도				
보도블럭 및 측구 상세도				
우·오수 배수 상세도	우·오수배수 처리 노선 상세도(평면도, 종·횡단면도) 및 구조물 상세도		우수·오수 배수처리 평면·종단면도	
			상하수 계통도	우수·오수 배수처리 구조물 위치 및 상세도, 공공하수도와의 연결방법, 상수도 인입계획, 정화조의 위치
담장 입·단면도				
담장 상세도				
방음벽 상세도				
조경			조경	
일반사항				
공사 시방서	당해 공사에 요구되는 일반 및 특기사항을 상세히 기술 ○			
공사비 내역서	수량산출 및 내역서			
설계설명서				
도면				
도면목록표	도면 목차, 번호등을 알아보기 쉽도록 표기 ○		도면 목록표	
배치도	공사계획 및 시설물배치도 ○		조경 배치도	법정 면적과 계획면적의 대비, 조경계획 및 식재 상세도
평면도	배식 평면도 및 수량 집계		식재 평면도	
	포장계획 평면도			
	시설물 평면도			
			단면도	
입면도	식재 입면도 및 플랜터 전개도			
상세도	포장 평·입·단면 상세도			
	지주목 상세도			
	식재 및 수목보호용 덮개상세도			
	조명등 상세도			
	플랜터 상세도			
	시설물 상세도			

출처: 「건축물의 설계도서 작성기준」 국토교통부고시 제2016-1025호 [별표], 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호 [별표 4의2]를 참고하여 연구진 작성

③ 건축허가 및 착공신고 설계도서 관련 「건축법 시행규칙」 개정 연혁 분석

건축허가 및 착공신고에 필요한 설계도서의 현황과 시대별 변화 경향, 변화를 유도한 특정 요인 등을 파악하기 위해 「건축법 시행규칙」의 설계도서 관련 조항에 관한 개정 연혁을 살펴보았다(부록 1 참조).¹⁴⁾

건축관련 행정절차에서 건축허가 시 제출서류에 관한 규정이 최초로 신설된 것은 1982년이며 그 이후 1992년까지는 공사시방서, 오수정화시설 구조도 등의 제출 서류가 점차 간소화되는 경향을 보였다. 삼풍백화점 붕괴사고¹⁵⁾를 계기로 1996년에는 착공신고에 필요한 설계도서에 관한 조항이 신설되면서 건축허가에 필요한 설계도서는 건축설계 관련 도서로 대폭 간소화되고, 착공신고에 필요한 설계도서는 구조도, 소방설비도, 건축설비도, 토지굴착 및 옹벽도 등 기술 관련도서로 구체화 되어 건축허가 및 착공신고의 역할이 명확히 구분되었다.

사회전반의 규제개혁과 혁신이 강조되던 2006년에는 착공신고에 필요한 설계도서에 관한 조항이 완전히 삭제되고 착공신고에서 검토하던 서류가 건축허가로 전부 이동되어 건축허가 제출서류가 강화되었으며, 이후 지속적으로 건축허가 신청에 필요한 설계도서의 내용이 증가하였다.

경주 마우나오션리조트 붕괴사고¹⁶⁾를 계기로 건축물의 안전성 강화에 대한 필요성이 제기되면서 2015년에는 다시 착공신고에 필요한 설계도서에 관한 조항이 신설되었으며 건축허가 신청에 필요한 설계도서 중 기술관련 도서로는 '구조도와 소방설비도'만 남게 되었다. 2015년의 개정 이후로는 착공신고에 필요한 도서가 계속해서 강화되고 있는 추세이다.

이러한 추세의 연장선상에서 최근에도 사회적인 이슈로 자주 등장하는 건축물의 화재나 안전사고 예방, 부동산시장 안정화를 위한 안정적인 주택공급 및 리모델링 촉진 등 건축산업 활성화 증진, 코로나사태로 인한 비대면 행정서비스의 강화 필요성 등 건축환경 변화에 대응하여 건축허가 단계를 대폭 간소화하고 착공신고 단계에서 전문가에 의한 안전성 검토를 강화하는 방향으로 건축허가 관련제도의 개선이 검토될 필요가 있다.

14) 국가법령정보센터(<https://law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=006191&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>)

15) 연합뉴스(1995, 12월 13일 기사)

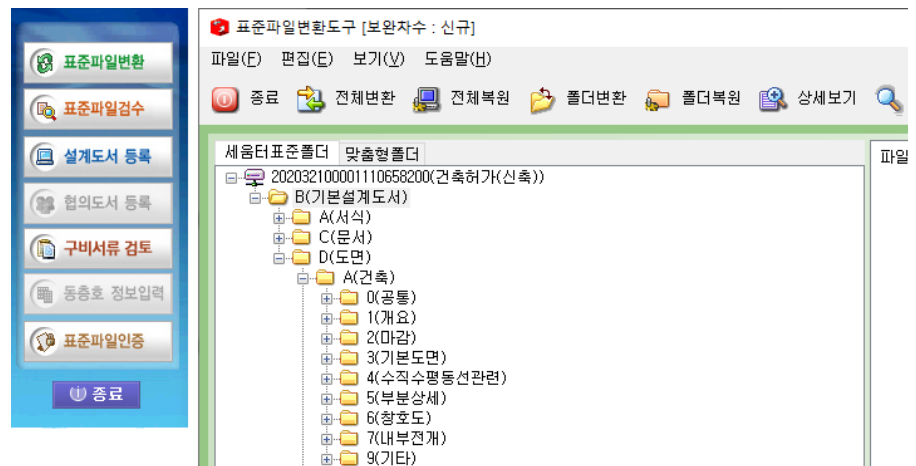
16) 김태형(2016, 6월 17일 기사)

2) 건축행정시스템 세움터의 건축허가 관련 제출서류

건축허가를 포함한 건축관련 민원은 건축행정시스템인 '세움터'를 통해 신청할 수 있다. 세움터에서 처리하는 대상 업무는 건축허가, 착공, 사용승인, 건축신고, 공작물, 가설건축물, 위반건축물 등이 있다.¹⁷⁾ 건축허가 신청은 '민원 종류 및 지역 선택 → 신청서 작성 → 설계도서 등록' 순으로 진행된다. 이중 설계도서 등록 단계에서 불필요한 업무 및 과도한 시간 소요 등 문제가 발생하는 것으로 나타났다.

□ 세움터의 설계도서 등록 프로그램

건축허가 신청을 위해 준비한 서류는 세움터 자체 프로그램을 통해 등록한다. 세움터에 업로드하는 모든 설계도서는 표준파일변환도구 프로그램을 통해 파일을 변환해야 하며 제출하고자 하는 서류와 일치하는 폴더를 찾아 등록해야 한다. 이와 같은 세움터의 복잡한 시스템에 대해 건축허가 민원 업무를 대행하는 건축사들도 상당한 어려움을 겪고 있으며, 일선의 건축사를 대상으로 진행한 간담회를 통해 건축사가 세움터에 업로드한 제출서류를 찾지 못해 허가권자가 별도로 연락을 취하는 절차가 추가되는 것으로 확인되었다.



[그림 2-1] 세움터 표준폴더파일변환도구

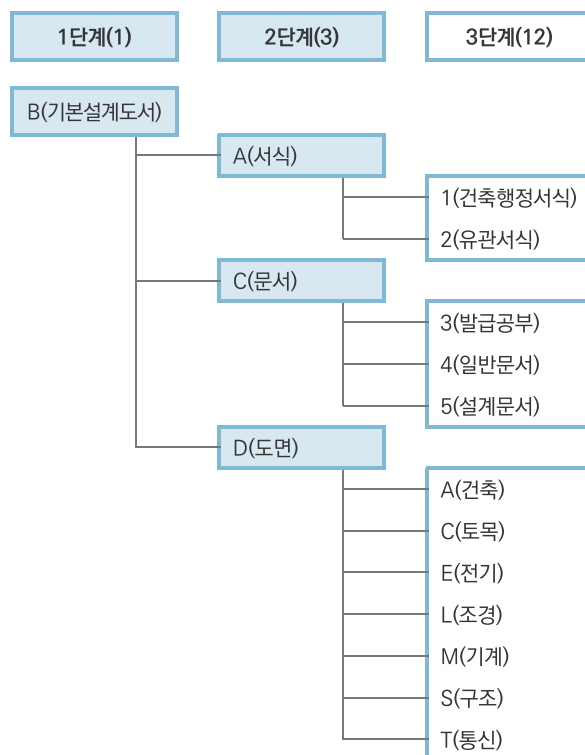
출처 : 건축행정시스템 세움터 프로그램 표준화일 변환도구-표준파일변환

17) 건축행정시스템 세움터(<https://cloud.eais.go.kr/moct/awp/agd01/AWPAGD01V01>)

□ 세움터의 표준폴더 구성

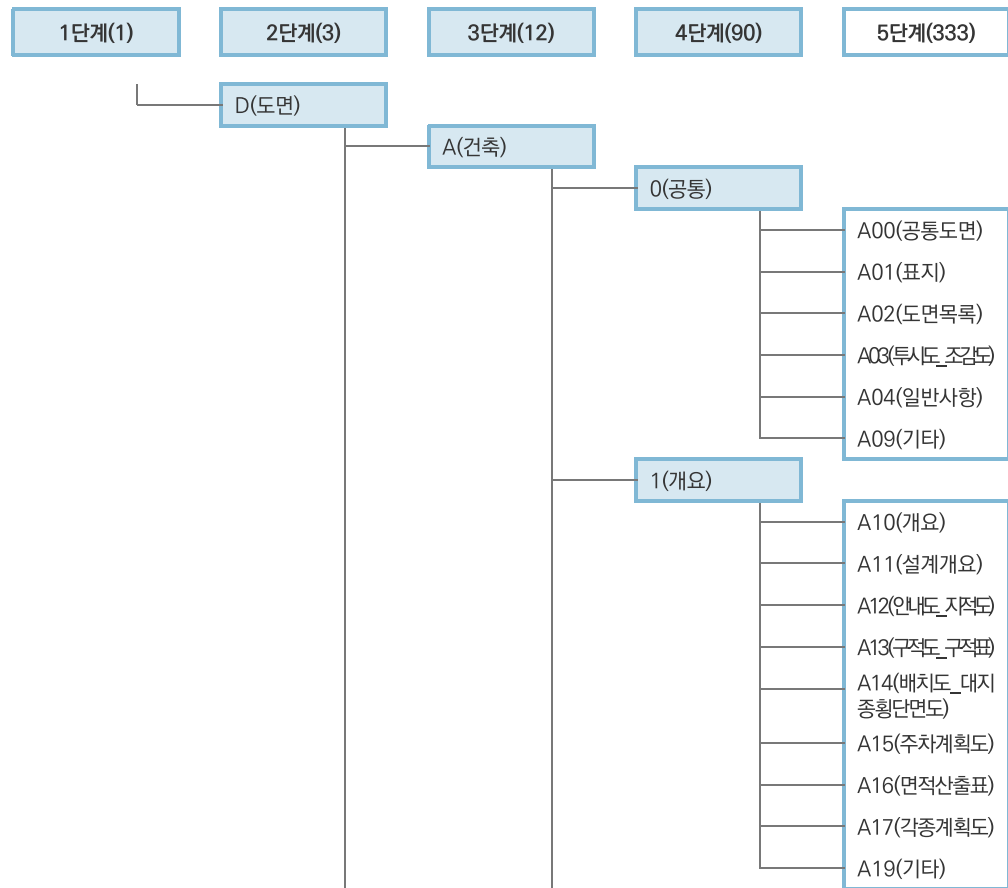
세움터에서 설계도서를 업로드하는 표준폴더는 건축허가 제출서류 수준이 아닌 착공신고 제출서류 수준으로 세부 폴더가 생성되어 있다. 세움터 표준폴더는 5단계 분류 체계를 가지며, 총 368개의 하위폴더로 구성되어 있다.

예를 들어 1단계의 B(기본설계도서)는 2단계의 A(서식), C(문서), D(도면)로 나누어지고, 다시 2단계인 C(문서)의 하위폴더는 3(발급공부), 4(일반문서), 5(설계문서)로, D(도면)의 하위 폴더는 A(건축), C(토목), E(전기), L(조경), M(기계), S(구조), T(통신)로 나누어진다([그림 2-2] 참고). 여기서도 알 수 있듯이 현재 C(문서)의 하위 폴더 중 설계문서와 D(도면)의 하위 폴더의 내용이 중복되는 등 그 차이점을 명확히 구별하기 어려운 구성이다.



[그림 2-2] 세움터 표준폴더 구성(1단계-3단계)

출처 : 건축행정시스템 세움터 프로그램 표준화일 변환도구-표준파일변환을 참고하여 연구진 작성



[그림 2-3] 세움터 표준폴더 구성 예시(1단계-5단계)

출처 : 건축행정시스템 세움터 프로그램 표준화일 변환도구-표준파일변환을 참고하여 연구진 작성

[그림 2-3]에서 D(도면)는 분야별로 세부 하위 폴더가 5단계까지 생성된다. 이것은 민원인이 제출할 서류를 모두 포괄할 수 있도록 표준폴더를 구성한 데 따른 결과이다 (부록 2 참고). 착공신고 또한 건축허가와 동일한 폴더로 구성되며, 두 행정절차 간의 폴더 연동은 이루어지지 않는 것으로 파악되었다. 국토교통부에 따르면 향후 대민 업무지원 서비스 구축의 일환으로 세움터를 통해 내·외부간 사이버 협의가 가능하도록 시스템을 개선될 예정이다.¹⁸⁾ 이와 함께 건축허가와 착공신고의 제출서류 표준폴더를 서로 구분하고 연동이 가능하도록 조정할 필요가 있다.

18) 솔리데오시스템즈 컨소시엄. (2020). 클라우드 기반 건축행정시스템 재구축(2차). 국토교통부 내부자료

3) 건축허가 제출도서 실태 분석

건축사 대상 간담회를 통해 수집한 실제 건축허가 제출도서를 분석한 결과 법에서 규정한 건축허가 설계도서 기준과는 달리 실제로 제출하는 서류는 더 많은 것으로 나타났다. 특히 건축허가에 앞서 건축심의, 교통영향평가 등을 수행하는 경우에는 착공신고 제출도서에 준하는 수준으로 도면이 준비되는 것으로 나타났다.

실제로 제출되는 설계도서의 수준을 명확하게 파악하기 위해 건축허가 신청 시 제출하는 설계도서의 종류를 건축사사무소에서 별도 제공한 제출도서 목록을 기반으로 비교하였다. 분석 기준은 「건축법 시행규칙」의 '건축설계 도서내용'과 「건축물의 설계도서 작성기준」의 '중간설계 도서내용'을 활용하였다.

분석에 활용한 제출도서 사례의 개요는 [표 2-10]과 같다. 그중 <사례 4>는 개발행위허가를 받았으며, 허가 준비에 60일, 행정처리에 40일 정도의 기간이 소요되었다. <사례 5>는 건축허가 이전에 건축심의, 굴토심의, 교통영향평가를 수행한 경우에 해당하며 건축허가 행정처리에 소요된 기간은 심의를 포함하여 90일 정도인 것으로 확인되었다. 건축허가 준비기간(약 90일)을 고려하면 건축허가서를 받기까지 6개월 정도가 소요되었다.

모든 사례에서 「건축법 시행규칙」의 '건축허가 설계도서' 내용에 해당하는 건축계획서, 배치도, 평면도, 입면도, 단면도, 실내마감도를 제출하였다. 「건축물의 설계도서 작성기준」의 '중간설계 도서내용'을 기준으로 4개 이상의 사례에서 공통적으로 확인된 도면은 건축 분야의 창호 평면도, 구조 분야의 구조 평면도, 기둥 일람표, 보 일람표, 슬래브 일람표, 계단배근 일람표, 기계 분야의 소방설비도, 장비일람표, 위생·설비 평면도, 전기 분야의 전력 계통도, 통신 계통도, 조명 평면도, 상세도, 토목 분야의 대지의 종·횡단면도, 상하수 계통도 등이 해당된다.

'중간설계 도서내용'의 기본 업무로 명시된 도서 중 사례에서 확인되지 않는 도서내용은 법규 검토서, 정확조 평면·단면도, 소방시설 계획서 등이 있다.¹⁹⁾ 반면 계단배근 일람표, 위생·설비 평면도, 전력 계통도 등은 '중간설계 도서내용'의 기본 업무로 규정되지 않았으나 4가지 이상의 사례에서 제출된 것으로 확인되었다.

한정된 사례 수로 인해 용도, 지역·지구, 건축물의 규모 등에 따라 제출되는 설계도서의 종류와 양에 차이가 있을 수 있으나 이를 명확히 구분하지 못한 한계가 있다.

19) 도면목록표를 기준으로 분석하여 실제 건축허가 신청 시 제출된 도서내용에는 포함되었으나 도면목록표에서 확인할 수 없는 내용은 일부 누락됨

[표 2-10] 건축허가 제출도서 사례 개요

사례 1					
건축물 용도 (세부용도)	제2종근린생활시설	면적(㎡)	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
			4,458.00	689.56	870.30
지역·지구	도시지역, 자연녹지지역, 고도지구, 종로1류	규모	지상2층		

사례 2					
건축물 용도 (세부용도)	단독주택(다가구주택)	면적(㎡)	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
			174.80	103.32	245.80
지역·지구	도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구, 중요시설물보호지구	규모	지하1층, 지상3층		

사례 3					
건축물 용도 (세부용도)	공동주택	면적(㎡)	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
			736.00	400.29	1,318.42
지역·지구	제1종일반주거지역	규모	지하1층, 지상5층		

사례 4					
건축물 용도 (세부용도)	문화 및 집회시설, 제2종근린생활시설	면적(㎡)	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
			4,445	-	4,916.00
지역·지구	자연녹지지역	규모	지하2층, 지상3층		

사례 5					
건축물 용도 (세부용도)	자동차관련시설	면적(㎡)	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
			2,895.6	-	17,701.45
지역·지구	유통상업지역, 지구단위계획구역, 대공방어협조구역	규모	지하3층, 지상8층		

출처: 건축사사무소에서 제공한 제출도서 목록 및 개요 등을 참고하여 연구진 작성

[표 2-11] 건축허가 신청 시 제출한 설계도서 분석

설계도서 작성기준의 중간설계 도서내용		기 본	시행규칙 별표 2 건축허가 신청에 필요한 설계도서		사례 1	사례 2	사례 3	사례 4	사례 5
종류	내용		종류	표시하여야 할 사항					
건축									
일반사항									
개략 시방서	공사용 시방서(초안)								
공사비 개산서	중간설계 적용기준에 따라 개략공사비를 산정, 작성								
건축계획서	공사개요(위치, 대지면적등)	○	건축계획서	개요(위치 · 대지면적 등)	○	○	○	○	○
				지역 · 지구 및 도시계획 사항	○	○	○	○	○
	건축물규모(건축면적, 연면적, 높이, 층수등)	○		건축물의 규모(건축면적 · 연면 적 · 높이 · 층수 등)	○	○	○	○	○
	건축물 용도별 면적, 주차장규모	○		건축물의 용도별 면적	○	○	○	○	○
				주차장규모	○	○	○	○	○
				에너지절약계획서 (해당 건축물에 한한다)					
				노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 설치계획서 (관계법 령에 의하여 설치의무가 있는 경우에 한한다)			○	○	
	배치계획								
	주차 및 동선계획					○	○	○	○
	평 · 입 · 단면 계획								
법규 검토서	관련사항에 따른 법규검토	○							
도면									
도면 목록표	공종 구분해서 분류 작성					○	○	○	○
안내도	방위, 도로, 대지주변 지물의 정 보 수록					○			
구적도	대지면적에 대한 기술					○	○		○
배치도	축척 및 방위, 건축선, 대지경계선 및 대지가 정하는 도로의 위치와 폭, 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리, 신청건물 과 기존건물과의 관계, 대지의 고저차, 부대시설물과의 관계	○	배치도	축척 및 방위	○	○	○	○	○
				대지에 접합 도로의 길이 및 너비					
				대지의 종 · 횡단면도	○	○	○	○	○
				건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리					
				공개공지 및 조경계획		○			

설계도서 작성기준의 중간설계 도서내용		기 본	시행규칙 별표 2 건축허가 신청에 필요한 설계도서		사례	사례	사례	사례	사례
종류	내용		종류	표시하여야 할 사항	1	2	3	4	5
주차계획도	법정 주차대수와 주차 확보대수의 대비표, 주차배치도 및 차량 동선도 차량진출입 관련위치 및 구조	○		주차동선 및 옥외주차계획	○				
	옥외 및 지하 주차장 도면	○			○				
각층 및 지붕평면도	기둥 · 벽 · 창문 등의 위치 및 복도, 계단, 승강기 위치	○	평면도	1층 및 기준층 평면도	○	○	○	○	○
				기둥 · 벽 · 창문 등의 위치	○	○	○	○	○
				복도 및 계단의 위치	○	○	○	○	○
	방화 구획 및 방화벽의 위치	○		승강기의 위치	○	○	○	○	○
입면도(2면 이상)	주요내외벽, 중심선 또는 마감선 치수, 외부마감재료	○	입면도	2면 이상의 입면계획	○	○	○	○	○
				외부마감재료					
단면도(종 · 횡단면도)	건축물 최고높이, 각층의 높이, 반자높이	○	단면도	간판 및 건물번호판의 설치계획(크기 · 위치)	○				
				종 · 횡단면도		○	○	○	○
	천정내 배관 공간, 계단등의 관계를 표현	○		건축물 높이, 각층의 높이 및 반자높이		○			
실내재료마감표	바닥, 벽, 천정 등 실내마감		실내마감도	벽 및 반자의 마감의 종류		○	○	○	○
투시도	투시도 또는 조감도								
수직 동선 상세도	코아 상세도							○	○
	계 단 평면 · 단면 상세도					○	○		
	주차경사로 평 · 단면 상세도								
	주차리프트 평 · 단면 상세도								
	지상층 외벽 평·입·단면도					○		○	○
부분 상세도	지하층 부분 단면 상세도								
천정도	천정 평면도								
창호도	창호 평면도					○	○	○	○
	창호 집철물			각 창호에 적용되는 철물	○				

설계도서 작성기준의 중간설계 도서내용		기 본	시행규칙 별표 2 건축허가 신청에 필요한 설계도서		사례 1	사례 2	사례 3	사례 4	사례 5	
종류	내용		종류	표시하여야 할 사항						
정화조	정화조 평면 · 단면도	○					○		○	
	용량 계산서	○								
특수 분야 계획 검토	차음 · 방음, 방진									
	무대 · 조명									
	전시 · 미술 장식품									
	분수									
	주방									
	음향									
	구조 일반사항									
개략시방서	구조 일반 시방 및 특기시방서 (초아) 작성									
구조계산서		○	구조계산서 (구조안전 확인 또는 내 진설계 대상 건축물)	구조계산서 목록표 (총괄표, 구조계획서, 설계하중, 주요 구조도, 배근도 등)		○	○	○		
				구조내력상 주요한 부분의 응력 및 단면 산정 과정						
				내진설계의 내용(지진에 대한 안전 여부 확인)						○
설계 설명서										
도면										
기초일람표		○				○				
구조 평면도	기초에서 옥탑까지 작성	○	구조도 (구조안전 확인 또는 내진설계 대상 건축물)	구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면	○	○	○	○	○	
				주요부분의 상세도면		○	○			
				구조안전확인서						
가구도	골조의 단면상태를 표현하는 도면 으로 골조의 상호 연관관계를 표현					○				
앵커배치도 및 BASE PLATE 설치도										
기둥 일람표		○				○	○	○	○	○
보 일람표		○				○	○	○	○	○
슬래브 일람표		○				○	○	○	○	○

설계도서 작성기준의 중간설계 도서내용		기 본	시행규칙 별표 2 건축허가 신청에 필요한 설계도서		사례 1	사례 2	사례 3	사례 4	사례 5
종류	내용		종류	표시하여야 할 사항					
옹벽 일람표						○			
계단배근 일람표					○	○		○	○
주심도									
잡배근 일람표							○		
기계									
일반사항									
개략 시방서	기계일반시방 및 특기시방서 (초안) 작성								
개략공사비 계산서	각 공종별 단위면적당 공사비개 념으로 개략 산정								
설계 설명서	계획설계서의 내용을 발전 확정								
개략부하 계산서	설계기준에 따라 단위면적당 부 하를 기준								
각종 장비 선정서	부하 분석에 따른 적정 장비 선정								
에너지 심의서류	에너지 절약계획서 및 기타 서류								
소방시설 계획서	건물종별, 규모별, 층별 소방시 설 계획에 관한 종합적 서류	○							
도면									
도면 목록표						○	○	○	○
소방 설비도	해당 소방관련 설비	○	소방설비도	「소방시설설치유지 및 안전관 리에 관한 법률」에 따라 소방관 서의 장의 동의를 얻어야 하는 건축물의 해당소방 관련 설비			○	○	○
장비 일람표	규격, 수량을 상세히 기록					○	○	○	○
장비 배치도	기계실, 공조실등의 장비배치 방안 계획						○		○
계통도	공조배관설비 계통도								
	DUCT설비 계통도								○
	위생설비 계통도					○		○	○
	소화 설비 계통도	○						○	○
기준층 및 주요층 기구평면도	공조배관설비 평면도								
	DUCT설비 평면도							○	○
	위생, 설비 평면도					○	○	○	○
	소화 설비 평면도	○						○	○
저수조 및 고가수조	저수조 및 고가수조의 설치기준 을 표시								

설계도서 작성기준의 중간설계 도서내용		기 본	시행규칙 별표 2 건축허가 신청에 필요한 설계도서		사례 1	사례 2	사례 3	사례 4	사례 5
종류	내용		종류	표시하여야 할 사항					
설비용 피트 평면 상세도	설비용 피트 상세 및 배치계획 도면								
도시가스 인입확인	도시가스 인입지역에 한해서 조사, 확인	○							
기구 상세도	기구의 선정								
전기									
일반사항									
개략 시방서	전기 일반 시방 및 특기시방서 (초안) 작성								
공사비 계산서	공종별 단위 면적당 개략 공사비								
설계설명서	계획설계서의 내용을 발전 확장								
각종 부하계산서	용도별 조도, 부하계산서 작성								
소방시설 계획표	각종 설치시설에 대한 계획표	○							
도면									
도면 목록표						○	○	○	○
배치도	옥외조명 설비 평면도							○	○
계통도	전력 계통도					○	○	○	○
	조명 계통도								
	통신 계통도					○	○	○	○
	소방 계통도	○					○		
평면도	조명 평면도					○	○	○	○
	소방 평면도	○					○		
상세도	조명기구의 선정					○	○	○	○
토목									
일반사항									
개략 시방서	토목 일반시방 및 특기시방서 (초안) 작성						○	○	○
개략 공사비 계산서	기본설계 도서에 따라 개략공사 비 산정								
설계 설명서									○
도면									
도면 목록표							○	○	○
각종 평면도	주요시설물 계획							○	○
대지의 종 · 횡단면도		○				○	○	○	○

설계도서 작성기준의 중간설계 도서내용		기 본	시행규칙 별표 2 건축허가 신청에 필요한 설계도서		사례 1	사례 2	사례 3	사례 4	사례 5
종류	내용		종류	표시하여야 할 사항					
토공사 계획도									
포장계획 평·단면도						○			
보도블럭 평면도									
담장계획도									
우·오수배수처리 평·종단면도									○
상하수 계통도	우·오수배수처리 구조물 위치 및 상세도 공공하수도와의 연결방법, 상수도 인입계획, 정화조의 위치	○			○	○	○		○
조경									
일반사항									
개략 시방서	일반 시방 및 특기시방서(초안) 작성								
개략 공사비 계산서	기본설계 도서에 따라 개략공사 비 산정								
설계 설명서									
도면									
도면 목록표									
조경배치도	법정 면적과 계획면적의 대비, 조경계획 및 식재 상세도	○					○	○	○
식재평면도									
단면도									

출처: 건축사사무소에서 제공한 제출도서 목록 및 개요 등을 참고하여 연구진 작성

3. 건축허가 신청 시 확인법령 분석

국토교통부장관은 허가권자와 민원인의 신속한 업무 처리와 편의를 도모하기 위해 건축허가 관련 업무를 수행하는 과정에서 참고할 필요가 있는 법령을 규정한 기준을 고시하였으며 「건축관련 통합기준」 [별표]에는 건축허가 시 의제하는 법령, 건축허가 시 확인 법령, 보조 확인이 필요한 법령을 구분하여 제시하고 있다.

「건축관련 통합기준」 [국토교통부고시 제2017-179호, 2017.3.22., 일부개정]

제1조(목적) 이 고시는 「건축법」 제11조제9항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 「건축법」 제11조 및 제14조에 따른 건축허가(또는 신고) 업무와 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 업무 처리 과정에서 참고할 관계법령에서 규정하는 건축관련 기준을 고시하여 신속하게 허가 등의 업무를 처리하도록 지원함으로써 민원인의 편의 증진을 도모함을 목적으로 한다.

이와 별도로 「건축법」 제12조에는 허가권자가 건축복합민원일괄협의회를 통해 처리해야 할 법령을 규정하고 있는데 여기서 제시한 건축허가 신청 시 확인이 필요한 법령이 「건축관련 통합기준」에 모두 포함되어 있지는 않다.

또한 타 법령에서 건축허가를 의제하는 경우도 있어 건축허가 신청 시 확인이 필요한 법령은 매우 복잡한 상호 관계를 형성하고 있어 다각도의 검토가 필요하다.

1) 「건축관련 통합기준」 및 건축복합민원일괄협의회 처리 법령

「건축관련 통합기준」은 건축허가 시 의제하는 법령 19개 법령 29개 조항, 건축허가 시 확인 법령 24개 법령 65개 조항, 보조 확인이 필요한 법령 30개 법령으로 구성되어 있다. 황은경 외 연구(2019)에서는 건축물의 규모, 입지조건 등에 따른 관련 법령에 대한 재확인 필요성 등의 불편함으로 인해 실제 「건축관련 통합기준」의 활용도가 저조한 것으로 조사되었다.

□ 건축허가 시 의제하는 법령

건축허가 시 의제하는 법령은 19개 법령 29개 조항으로, 「건축법」에 따른 조항은 2개이며 18개 타 법령의 27개 조항은 건축허가 신청 후 허가권자가 관계기관과의 협의를 통해 결정하게 된다. 민원인은 건축허가 신청 시 일괄처리 항목으로 [표 2-12]에서 규정하는 내용을 신청할 수 있다.

지자체 허가권자는 이러한 일괄처리 항목에 대해 조항별로 요구하는 승인 기준 및 제출서류를 확인하여야 하며 지자체 건축허가 담당공무원을 대상으로 한 간담회 결과

건축허가 신청 민원을 접수하여 처리할 때 가장 많은 시간이 소요되는 과정이 의제처리를 위한 관계기관의 협의 및 개별 법령 확인 등인 것으로 파악되었다.

실제로 건축허가 시 의제하는 법령의 세부 내용을 살펴보면 개별 조항에 따라 확인이 필요한 사항과 위계가 매우 복잡함을 알 수 있다(부록 3 참조).

[표 2-12] 건축허가 시 의제하는 법령

구분	법령	조문
1	「건축법」	제20조(가설건축물)제3항 제83조(옹벽 등의 공작물에의 준용)
2	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	제56조(개발행위의 허가) 제86조(도시·군계획시설사업의 시행자)제5항 제88조(실시계획의 작성 및 인가 등)제2항
3	「산지관리법」	제14조(산지전용허가) 제15조(산지전용신고) 제15조의2(산지일시사용허가·신고)
4	「사도법」	제4조(개설허가 등)
5	「농지법」	제34조(농지의 전용허가·협의) 제35조(농지전용신고) 제43조(농지전용허가의 특례)
6	「도로법」	제36조(도로관리청이 아닌 자의 도로공사 등) 제52조(도로와 다른 시설의 연결)제1항 제61조(도로의 점용 허가)
7	「하천법」	제33조(하천의 점용허가 등)
8	「하수도법」	제27조(배수설비의 설치 등) 제34조(개인하수처리시설의 설치)제2항
9	「수도법」	제38조(공급규정)
10	「전기사업법」*	제62조(자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고)
11	「물환경보전법」	제33조(배출시설의 설치 허가 및 신고)
12	「대기환경보전법」	제23조(배출시설의 설치 허가 및 신고)
13	「소음·진동관리법」	제8조(배출시설의 설치 신고 및 허가 등)
14	「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」	제11조(배출시설의 설치)
15	「자연공원법」	제23조(행위허가)
16	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」	제24조(도시공원의 점용 허가)
17	「토양환경보전법」	제12조(특정토양오염관리대상시설의 신고 등)
18	「수산자원관리법」	제52조(수산자원보호구역에서의 행위제한 등)제2항
19	「초지법」	제23조(초지의 전용 등)

* 전기설비의 안전관리에 관한 사항이 「전기사업법」에서 분리되어 「전기안전관리법」으로 제정됨에 따라 건축허가 의제처리 법령 「전기사업법」 제62조가 「전기안전관리법」 제8조로 개정됨(시행일 2021.04.01.)

출처: 「건축법」 법률 제16416호 제11조를 참고하여 연구진 작성

□ 건축허가 시 확인 법령

건축허가 시 확인 법령은 24개 법령 65개 조항으로 구성되어 있다. 「건축법」(8), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(16), 「도로법」(3), 「택지개발촉진법」(2), 「항공법」²⁰⁾(2), 「학교보건법」²¹⁾(1), 「산림자원법」(1), 「소방시설법」(1) 등 다양한 법령을 확인하도록 규정하고 있다. 건축허가 시 확인 법령을 구성하는 대표적인 법령과 조문의 내용을 살펴 보면 「건축법」의 경우 공개공지의 확보, 건축선에 따른 건축제한, 건축물의 건폐율·용적률 등 건축하려는 대지에서 건축물을 건축할 때 확인해야 하는 법령을 제시하고 있다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 경우 지구단위계획구역, 도시군계획시설 부지, 용도지역·지구, 개발제한구역, 시가화조정구역 등에서의 건축이나 개발행위에 관한 사항이 주를 이룬다.

[표 2-13] 건축허가 시 확인 법령 현황

구분	법령	조문
1	「건축법」	제43조(공개공지 등의 확보)
		제44조(대지와 도로의 관계)
		제47조(건축선에 따른 건축제한)
		제55조(건축물의 건폐율)
		제56조(건축물의 용적률)
		제57조(대지의 분할 제한)
		제60조(개발행위허가의 이행 보증 등)
		제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
2	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	제54조(지구단위계획구역 안에서의 건축 등)
		제56조(개발행위의 허가)
		제57조(개발행위허가의 절차)
		제58조(개발행위허가의 기준 등)
		제59조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의)
		제60조(개발행위허가의 이행 보증 등)
		제61조(관련 인 · 허가등의 의제)

20) 「항공법」 삭제에 따라 「공항시설법」이 제정되었으며(2016.3.29. 공포, 2017.3.30. 시행), 「항공법」 제 82조 및 제92조는 「공항시설법」 제10조 및 제34조에서 규정하고 있음(「공항시설법」 법률 제16902호)

21) 「학교보건법」 제6조는 「교육환경 보호에 관한 법률」 제정에 따라 현행법에서 삭제되고(2016.2.3. 공포, 2017.2.4. 시행), 같은 내용은 「교육환경법」 제9조에서 규정하고 있음(「교육환경 보호에 관한 법률」 법률 제17075호)

구분	법령	조문
		제62조(준공검사)
		제63조(개발행위허가의 제한)
		제64조(도시·군 계획시설 부지에서의 개발행위)
		제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)
		제77조(용도지역에서의 건폐율)
		제78조(용도지역에서의 용적률)
		제79조(용도지역 미지정 또는 미세분지역에서의 행위제한 등)
		제80조(개발제한구역 안에서의 행위제한 등)
		제81조(시가지조정구역 안에서의 행위제한 등)
3	「산지관리법」	제6조(보전산지의 변경·해제)
		제8조(산지에서의 구역 등의 지정 등)
		제10조(산지전용·일시사용제한지역에서의 행위제한)
		제12조(보전산지에서의 행위제한)
		제18조(산지전용허가기준 등)
4	「농지법」	제32조(용도구역에서의 행위 제한)
		제34조(농지의 전용허가·협의)
		제35조(농지전용신고)
5	「도로법」	제38조(공공시설의 귀속)
		제40조(접도구역의 지정 및 관리)
		제51조(도로와 다른 시설의 교차 방법)
6	「수도법」	제7조(상수원보호구역 지정 등)
7	「자연공원법」	제23조(행위허가)
8	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」	제24조(도시공원의 점용 허가)
		제38조(녹지의 점용허가 등)
9	「군사기지 및 군사시설보호법」	제13조(행정기관의 처분에 관한 협의 등)
10	「수도권정비계획법」	제7조(과밀억제권역의 행위 제한)
		제8조(성장관리권역의 행위 제한)
		제9조(자연보전권역의 행위 제한)
11	「택지개발촉진법」	제6조(행위제한 등)
12	「공항시설법」	제10조(행위 등의 제한)
		제34조(장애물의 제한 등)
13	「교육환경 보호에 관한 법률」	제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)
14	「산림자원법」	제36조(입목벌채등의 허가 및 신고 등)
15	「산림보호법」	제9조(산림보호구역에서의 행위 제한)
16	「주차장법」	제19조(부설주차장의 설치)

구분	법령	조문
		제19조의2(부설주차장 설치계획서)
		제19조의4(부설주차장의 용도변경 금지 등)
17	「환경정책기본법」	제38조(특별종합대책의 수립)
18	「자연환경보전법」	제16조(생태·경관보전지역에서의 금지행위)
19	「도시교통정비 촉진법」	제17조(교통영향평가서의 심의)
		제22조(교통영향평가의 이행)
		제34조(자동차의 운행제한)
		제36조(교통유발부담금의 부과·징수)
20	「문화재보호법」	제35조(허가사항)
21	「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」	제10조(전통사찰 역사문화보존구역의 지정 등)
22	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」	제12조(개발제한구역에서의 행위제한)
		제13조(존속 중인 건축물 등에 대한 특례)
		제15조(취락지구에 대한 특례)
23	「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」	제11조(지정지구에서의 행위제한)
24	「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」	제7조(건축허가등의 동의 등)
출처: 「건축관련 통합기준」 국토교통부고시 제2017-179호 [별표], 「공향시설법」 법률 제16902호 제10조 및 제34조, 「교육환경 보호에 관한 법률」 법률 제17075호 제9조를 참고하여 연구진 작성		

□ 보조 확인이 필요한 법령

보조 확인이 필요한 법령은 26가지 항목, 30개 법령으로 구성되어 있으며 건축물의 특정 용도, 대지의 현황 등에 따라 추가적인 검토가 필요한 내용과 적용 법령에 관한 사항을 제시하고 있다.

[표 2-14] 보조 확인이 필요한 법령

구분	법령	내용
1	「대기환경보전법 시행령」 [별표 1]	대기오염물질 배출시설의 사업장
2	「대기환경보전법 시행규칙」 [별표 2]	특정대기유해물질의 종류
3	「폐기물관리법 시행령」 [별표 3]	폐기물처리시설
4	「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령」 [별표 13]	폐수배출시설 사업장 규모
5	「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행규칙」 [별표 3]	특정수질유해물질의 종류
6	「폐기물관리법 시행령」 [별표 1]	지정폐기물의 종류
7	「총포·도검·화약류등단속법 시행령」 [별표 7]	화약류저장소별 저장할 수 있는 화약류
8	「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」 제2조제10호	재활용시설

구분	법령	내용
9	「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률 시행규칙」 제3조	
10	「의료법」 제16조(세탁물 처리)	세탁물의 처리시설
11	「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제5호	농수산물공판장
12	「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률 시행규칙」 [별표 2]	
13	「골재채취법」 제2조제1호	골재
14	「식품위생법 시행규칙」 [별표 14]	식품접객업의 종류와 시설기준
15	「관광진흥법 시행령」 [별표 1]	관광숙박업의 종류와 시설기준
16	「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 시행령」 [별표 1]	허가대상 축산폐수배출시설
17	「중소기업기본법 시행령」 [별표 1]	중소기업자의 공장
18	「문화재보호법」 제2조	문화재의 보수·복원 또는 이전
19	「건축법 시행규칙」 제25조, [별표 6]	대지의 조성기준
20	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 [별표 1]	개발제한구역에 건축하는 농림어업 및 축산업시설
21	「청소년보호법」 제2조제5호	청소년보호법에서 정하는 유해업소
22	「기초연구진흥 및 기술개발지원에 관한 법률」 제14조제1항제2호	기업부설연구소
23	「기초연구진흥 및 기술개발지원에 관한 법률 시행령」 제16조	
24	「특정연구기관육성법 시행령」 제3조	특정연구기관
25	「환경정책기본법 시행령」 [별표 1]	환경기준
26	「농어촌정비법」 제2조제5호	농업생산기반 정비사업
27	「농약관리법 시행령」 [별표 1]	급성독성정도에 따른 농약의 구분
28	「비료관리법 시행령」 [별표 1]	중금속의 위해성 기준을 초과하는 비료
29	「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제48조	폐수종말처리시설의 종류
30	「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령」 제61조	

출처: 「건축관련 통합기준」 국토교통부고시 제2017-179호 [별표]를 참고하여 연구진 작성

□ 건축복합민원일괄협의회 처리 법령

「건축법」 제12조 및 동법 시행령 제10조에 따르면 허가권자는 건축복합민원일괄처리협의회를 통해 해당 용도·규모 또는 형태의 건축물을 건축하는 것에 대해 관계법령의 규정에 맞는지 여부를 확인하도록 규정하고 있다. 건축복합민원일괄협의회 처리 법령은 23개 법령 52개 조항으로 구성되어 있다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제82조, 「산지관리법」 제14조, 「도로법」 제61조, 「환경정책기본법」 제22조, 「자연환경보전법」 제15조, 「수도법」 제15조 등을 제외한 52개 조항 중 46개 조항은 「건축관련 통합기준」의 건축허가 시 확인 법령에도 포함되어 있다.

[표 2-15] 건축복합민원 일괄협의회 처리 법령 현황

구분	법령	조문
1	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	제54조(지구단위계획구역 안에서의 건축 등)
		제56조(개발행위의 허가)
		제57조(개발행위허가의 절차)
		제58조(개발행위허가의 기준 등)
		제59조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의)
		제60조(개발행위허가의 이행 보증 등)
		제61조(관련 인 · 허가등의 의제)
		제62조(준공검사)
		제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)
		제77조(용도지역에서의 건폐율)
		제78조(용도지역에서의 용적률)
		제79조(용도지역 미지정 또는 미세분지역에서의 행위제한 등)
		제80조(개발제한구역 안에서의 행위제한 등)
		제81조(시가화조정구역 안에서의 행위제한 등)
		제82조(기존 건축물에 대한 특례)
2	「군사기지 및 군사시설보호법」	제13조(행정기관의 처분에 관한 협의 등)
3	「자연공원법」	제23조(행위허가)
4	「수도권정비계획법」	제7조(과밀억제권역의 행위 제한)
		제8조(성장관리권역의 행위 제한)
		제9조(자연보전권역의 행위 제한)
5	「택지개발촉진법」	제6조(행위제한 등)
6	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」	제24조(도시공원의 점용 허가)
		제38조(녹지의 점용허가 등)
7	「공향시설법」	제34조(장애물의 제한 등)
8	「교육환경 보호에 관한 법률」	제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)
9	「산지관리법」	제8조(산지에서의 구역 등의 지정 등)
		제10조(산지전용 · 일시사용제한지역에서의 행위제한)
		제12조(보전산지에서의 행위제한)
		제14조(산지전용허가)

구분	법령	조문
		제18조(산지전용허가기준 등)
10	「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」	제36조(임목벌채등의 허가 및 신고 등)
11	「산림보호법」	제9조(산림보호구역에서의 행위 제한)
12	「도로법」	제40조(접도구역의 지정 및 관리) 제61조(도로의 점용 허가)
13	「주차장법」	제19조(부설주차장의 설치) 제19조의2(부설주차장 설치계획서) 제19조의4(부설주차장의 용도변경 금지 등)
14	「환경정책기본법」	제22조(환경상태의 조사·평가 등)
15	「자연환경보전법」	제15조(생태·경관보전지역에서의 행위제한 등)
16	「수도법」	제7조(상수원보호구역 지정 등) 제15조(절수설비 등의 설치)
17	「도시교통정비 촉진법」	제34조(자동차의 운행제한) 제36조(교통유발부담금의 부과·징수)
18	「문화재보호법」	제35조(허가사항)
19	「전통사찰법」	제10조(전통사찰 역사문화보존구역의 지정 등)
20	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」	제12조(개발제한구역에서의 행위제한) 제13조(존속 중인 건축물 등에 대한 특례) 제15조(취락지구에 대한 특례)
21	「농지법」	제32조(용도구역에서의 행위 제한) 제34조(농지의 전용허가·협의)
22	「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」	제11조(지정지구에서의 행위제한)
23	「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」	제7조(건축허가등의 동의 등)

출처: 「건축법」 법률 제16416호 제12조, 「건축법 시행령」 대통령령 제30645호 제10조를 참고하여 연구진 작성

2) 건축허가 관련 추가 확인법령

「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가 등의 의제 등)와 같이 「건축법」 제11조(건축 허가)에 따른 의제처리 사항은 아니지만 다른 법령에서 건축허가를 의제하는 경우가 있다. 이러한 법령은 「건축법」과 「건축관련 통합기준」 등에 명시되어 있지 않은 경우에 해당한다. 그렇지만 건축허가 신청을 준비하는 과정에서는 타 법령에 의한 건축허가 의제 처리 등에 관해서도 추가로 확인이 필요하다.

• 건축허가를 의제하는 타 법령

타 법령에서 건축허가를 의제사항으로 명시한 경우는 63개 법령, 67개 항목이 해당하며 이에 대해 승인·인가 등을 받은 경우 건축허가를 받은 것으로 간주하고 있다. 이러한 63개 법령은 「건축법」 제11조에 따른 의제 법령에는 포함되어 있지 않다. [표 2-16]에서와 같이 「공공주택 특별법」, 「공항시설법」, 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」 등에서 건축허가 의제 사항을 확인할 수 있다. 이와 같이 「건축법」에서 명시되지 않은 다양한 법령에서 건축허가를 의제처리 대상으로 규정하는 등 「건축법」과 타 법령의 관계는 매우 복잡하게 관련되어 있어 건축허가에 관한 내용을 조정할 때는 이들 타 법령과의 관계를 함께 검토할 필요가 있다.

[표 2-16] 건축허가를 의제하는 타 법령 현황

구분	법령 및 조문	구분	법령 및 조문	구분	법령 및 조문
1	「2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 지원 등에 관한 특별법」 제33조, 제57조	22	「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제49조	43	「여수세계박람회 기념 및 사후 활용에 관한 특별법」 제19조
2	「간선급행버스체계의 건설 및 운영에 관한 특별법」 제9조	23	「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제16조	44	「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제16조
3	「간척지법」 제16조	24	「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」 제15조	45	「용산공원 조성 특별법」 제17조
4	「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제11조	25	「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」 제16조	46	「자동차관리법」 제68조의13
5	「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 제12조	26	「무역거래기반 조성에 관한 법률」 제15조	47	「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제10조의2
6	「공공주택 특별법」 제18조	27	「물류시설 개발 및 운영에 관한 법률」 제21조, 제30조, 제52조	48	「전원개발촉진법」 제6조
7	「공항시설법」 제8조	28	「민간인 통제선 이북지역의 산지관리에 관한 특별법」 제16조	49	「접경지역 지원 특별법」 제14조

구분 법령 및 조문	구분 법령 및 조문	구분 법령 및 조문
8 「관광진흥법」 제58조	29 「민간임대주택에 관한 특별법」 제17조	50 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제148조
9 「국가통합교통체계효율화법」 제52조, 제65조	30 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」 제55조	51 「주택법」 제19조
10 「국제경기대회 지원법」 제27조	31 「산림문화·휴양에 관한 법률」 제20조의2	52 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제29조
11 「국제회의산업 육성에 관한 법률」 제17조	32 「산림복지 진흥에 관한 법률」 제37조	53 「중소기업창업 지원법」 제35조
12 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제92조	33 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제21조	54 「지방소도읍 육성 지원법」 제9조
13 「규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법」 제136조	34 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」 제17조	「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제11조
14 「기업도시개발 특별법」 제13조	35 「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」 제8조	55 「친수구역 활용에 관한 특별법」 제15조
15 「노후거점산업단지의 활력증진 및 경쟁력강화를 위한 특별법」 제15조	36 「수자원의 조사·계획 및 관리에 관한 법률」 제14조	56 「하천법」 제32조
16 「농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법」 제17조	37 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제15조	57 「항만공사법」 제23조
17 「농어촌정비법」 제106조	38 「신항만건설 촉진법」 제9조	58 「항만법」 제98조
18 「농업생산기반시설 및 주변지역 활용에 관한 특별법」 제15조	39 「행복도시법」 제22조	59 「항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률」 제19조
19 「농업인들의 농외소득 활동 지원에 관한 법률」 제11조	40 「아시아문화중심도시 조성에 관한 특별법」 제33조	60 「해양산업클러스터의 지정 및 육성 등에 관한 특별법」 제29조
20 「댐 주변지역 친환경 보전 및 활용에 관한 특별법」 제15조	41 「어촌·어항법」 제8조	61 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제14조
21 「도시 및 주거환경정비법」 제57조	42 「어촌특화발전 지원 특별법」 제16조	62 「화물자동차 운수사업법」 제46조의4

출처: 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

• 착공신고를 의제하는 타 법령

착공신고는 「건축법」에서 별도로 의제처리 법령이 규정되어 있지 않으나 「경제자유구역법 시행령」 제5조의3, 「고용산재보험료징수법 시행규칙」 제7조, 「기계설비법」 제15조에서 착공신고를 받은 경우 해당 서류 또는 행위를 허가한 것으로 명시하고 있다.

3) 한국건축규정 e-시스템의 확인법령

3년 단위로 개정되는 「건축관련 통합기준」은 2017년 이후에 이루어진 「건축법」 및 관계 법령의 제·개정 현황을 반영하지 못하고 있다. 한편 한국건축규정 e-시스템(이하 e-KBC)은 「건축기본법」 제25조에 근거하여 한국건축규정을 공고하기 위해 구축되었으며 현재 건축 법령체계 검색서비스, 개별 건물에 대한 정보 검색, 건축 법령체계 검색 서비스 등의 서비스를 시험 제공하고 있다.²²⁾ 사용자는 e-KBC를 통해 해당 조건에 맞는 건축법령의 조항을 추출하여 검토할 수 있다.

법령정보 검색서비스는 일반, 행정규정, 생애단계규정, 기술기준규정으로 구분되어 있으며, 각 항목별 관계법령을 제공한다. 예를 들어 행정규정의 한 항목인 '건축허가(변경)'와 관련된 법령을 검색하면 「건축법」, 「주택법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축물관리법」, 「공공주택 특별법」 등 197건의 법령, 80건의 시행령, 31건의 시행규칙, 14건의 고시가 검색된다. 검색 결과 내에서 법령 재정령 기능을 사용하면 건축물 용도, 면적 및 높이/층수와 관계된 법령을 별도로 조회할 수 있다. 이처럼 선택한 건축물 용도에 해당하는 법령을 추출할 수 있다.

법 (총 196건)	시행령 (총 79건)	시행규칙 (총 29건)
- 제5조 (건축허가(변경)의 신청) - 제11조 (건축허가) - 제12조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제16조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제18조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제19조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제20조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제22조 (건축물관리법 및 관계법령)	- 제5조 (건축허가(변경)의 신청) - 제10조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제12조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제15조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제22조 (건축물관리법 및 관계법령)	- 제3조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제7조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제9조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제12조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제15조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제18조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제22조 (건축물관리법 및 관계법령) - 제25조 (건축물관리법 및 관계법령)

[그림 2-4] 건축허가(변경) 관련 법령 검색 결과

출처 : 한국건축규정 e-시스템(<http://xn--z69alsok680gd0firm.kr/search/tree-rules>, 검색일: 2020.5.11.)

생애단계규정 항목에서도 '건축허가 시 검토법령'을 확인할 수 있다. 여기서 건축허가 시 검토가 필요한 법령을 검색하면 총 900여 건 이상의 상당히 많은 관계법령(948건의 법령, 984건의 시행령, 823건의 시행규칙, 160건의 고시)이 나타난다.

이처럼 규정별로 검색되는 건축허가 관련법령의 종류가 달라지는데 이러한 차이가 발생하는 데 대한 별도의 부가적인 설명이 제공되지 않아 사용자 입장에서 상당히 혼란스

22) 한국건축규정 e-시스템(<http://xn--z69alsok680gd0firm.kr/info/servic>, 검색일: 2020.07.19.)

러우며 검색시스템의 개선이 필요한 부분이다.

현재 국토교통부에서는 e-KBC를 통한 건축허가 확인법령 서비스를 효과적으로 제공하기 위해 ‘㉠건축허가 시 의제하는 법’, ‘㉡건축허가 시 반드시 확인해야 하는 법’, ‘㉢추가 확인이 필요한 법’으로 한국건축규정 공고(안)을 정리하여 e-KBC에 반영될 예정이다.²³⁾ 여기서는 기존의 「건축관련 통합기준」과 유사하게 분류하였으나, ㉡건축허가 시 반드시 확인해야 하는 법은 ‘입지 및 행위제한 관련 법(25개 법령, 52개 조항)과 건축물 관련 법(19개 법령, 63개 조항)’으로 구분하는 등 2단계 분류법을 적용하고 있다. ㉢추가 확인이 필요한 법에 대해서는 ‘심의 관련 법(13개 법령, 14개 조항)’, ‘인증 및 평가 관련 법(11개 법령, 19개 조항)’, ‘입지 관련 특례(17개 법령, 27개 조항)’, ‘건축물 관련 특례(11개 법률, 19개 조항)’, ‘개별 용도 시설기준’, ‘기타 법(6개 법령, 10개 조항)’으로 세분하였다.

이러한 법령정보 검색 서비스와 별도로 e-KBC를 통해 민원인이 건축허가 시 검토해야 할 법령항목별 체크리스트도 제공될 예정이다(부록 4 참고).

현재 e-KBC에서는 지번정보를 연계한 건축물 용도 및 규모 정보와 건축물 시설기준 정보를 제공하고 있으나 해당 지번정보를 연계하여 건축물의 건축단계별(건축허가-착공신고-사용승인 등) 확인 법령 규정을 추출하는 기능은 미비하다. e-KBC는 건축허가, 착공신고 등에 필요한 관련 법령의 추출과 지번정보를 연계한 법령 정보 등을 함께 확인할 수 있어 활용가치가 높은 플랫폼이므로 추후 사용자의 이용성을 향상시킬 수 있도록 시스템을 개선할 경우 그 활용도가 더욱 높아질 것으로 기대된다.

23) 국토교통부. (2020). 건축허가 시 확인법령 체크리스트(한국건축규정). 국토교통부 내부자료.

4. 소결

본 장에서는 현행 건축허가제도가 지닌 근본적인 문제점을 도출하고 이를 바탕으로 제도개선 방향을 제시하기 위해 건축허가와 관련된 행정절차와 건축허가 신청 시 제출서류 및 확인법령 등을 분석하였다.

우리나라의 건축허가제도는 ‘사전결정-건축허가-착공신고’의 3단계로 구성되어 있으며, 건축허가 단계에서 수행하는 업무 절차가 특히 복잡하다. 건축물의 입지·규모뿐만 아니라 건축물의 구조·소방 등 안전성을 확인하여야 하며 건축허가를 신청할 때는 건축·구조·기계·전기 등 다양한 분야의 제출도서를 구비하여야 한다. 건축허가를 신청하고 허가에 소요되는 시간도 허가권자에 따라 최소 2일에서 최대 70일까지 다양하다. 건축허가 기준과 관련하여서는 노후 건축물의 재건축 활성화를 위해 대지의 소유권에 대한 예외 조항을 두고 있으나 예외 적용을 받는 공유건물은 전체의 3.9%에 불과하며 실제로 재건축 등이 시급한 노후 오피스텔이나 상가 건물 등 집합건물에 대해서는 적용이 배제되고 있어 이에 대한 개선이 필요하다.

건축허가와 착공신고에 필요한 제출서류는 「건축법」 및 동법 시행규칙과 「건축물의 설계도서 작성기준」에서 확인할 수 있는데 「건축법 시행규칙」 [별표 2]의 ‘건축허가 설계도서’는 「건축물의 설계도서 작성기준」의 ‘중간설계 도서내용의 기본업무’에 해당하는 데 도서의 종류는 거의 일치하지만 사용하는 용어의 불일치와 함께 각 도면의 작성과 관련한 세부내용에서 차이가 발생하는 문제점이 발견되었다. 또한 「건축법 시행규칙」 [별표 4]의 2의 ‘착공신고 설계도서’는 「건축물의 설계도서 작성기준」의 ‘실시설계 도서내용의 기본업무’에 해당하는데 ‘실시설계 도서내용의 기본업무’보다 ‘착공신고 설계도서’의 종류가 더 많으며, 도서의 종류도 일대일로 대응되지 않는다. 나아가 건축·구조·기계·토목 등 분야를 구분하는 방식에서도 차이가 있다. 따라서 두 가지 기준에서 제각각 사용되고 있는 도서의 분야를 분류하는 방식을 일치시키는 작업이 필요하며 두 기준 간의 정합성을 확보하는 작업이 이루어져야 한다. 이러한 혼란은 건축허가를 포함하여 건축관련 민원을 처리하는 온라인 플랫폼인 ‘세움터’에서도 나타나는데 건축허가와 착공신고에 필요한 도면을 업로드하는 폴더가 연동되지 않으며 제출도면의 표준폴더가 매우 복잡하여 건축허가 신청 등 민원 업무를 대행하는 건축사들이 상당한 어려움을 토로하고 있다. 일선 건축사들이 건축허가를 받기 위해 작성하여 제출한 도서를 수집하여 분석한 결과 법에서 규정한 건축허가 설계도서 기준과는 달리 실제로 제출하는 서류는 훨씬 더 많은 것으로 나타났다. 특히 건축허가에 앞서 건축심의, 교통영향평가 등을 수

행하는 경우에는 착공신고 제출도서에 준하는 수준으로 도면이 준비되는 것으로 나타났다. 이러한 사실로부터 건축허가의 간소화를 위해서는 건축허가 제출도서에 관한 기준의 정합성과 함께 일선에서 민원인들이 피부로 느낄 수 있는 제도적 개선이 검토되어야 할 것으로 보인다.

국토교통부장관은 허가권자와 민원인의 신속한 업무 처리와 편의를 도모하기 위해 「건축관련 통합기준」을 고시하고 건축허가 관련 업무를 수행하는 과정에서 참고할 필요가 있는 법령을 건축허가 시 의제하는 법령, 건축허가 시 확인 법령, 보조 확인이 필요한 법령으로 구분하여 제시하고 있다. 이와 별도로 「건축법」 제12조에서는 허가권자가 건축 복합민원일괄협의회를 통해 처리해야할 법령을 규정하고 있다. 또한 타 법령에서 건축허가를 의제하는 경우도 있어 건축허가 신청 시 확인이 필요한 법령은 매우 복잡한 상호관계를 형성하고 있어 다각도의 검토가 필요하다. 「건축기본법」 제25조에 근거하여 한국건축규정을 공고하기 위해 구축된 e-KBC는 건축 법령체계 검색서비스, 개별 건물에 대한 정보 검색, 건축 법령체계 검색서비스 등의 서비스를 시험적으로 제공하고 있다. 최근 국토교통부에서는 건축허가 확인법령 서비스를 효과적으로 제공하기 위해 「건축관련 통합기준」과는 별도로 e-KBC를 활용한 법령 검색 서비스를 준비 중이다. 여기서는 건축허가 시 반드시 확인해야 하는 법으로 ‘입지 및 행위제한 관련 법(25개 법령, 52개 조항)과 건축물 관련 법(19개 법령, 63개 조항)’을 구분하여 제공하며, 추가 확인이 필요한 법으로는 ‘심의 관련 법(13개 법령, 14개 조항)’, ‘인증 및 평가 관련 법(11개 법령, 19개 조항)’, ‘입지 관련 특례(17개 법령, 27개 조항)’, ‘건축물 관련 특례(11개 법률, 19개 조항)’, ‘개별 용도 시설기준’, ‘기타 법(6개 법령, 10개 조항)’으로 세분화하여 보다 효과적인 법령 검색이 이루어질 수 있도록 할 예정이다. 나아가 법령정보 검색 서비스와 별도로 e-KBC를 통해 민원인이 건축허가 시 손쉽게 관련 법령을 검토할 수 있도록 항목별 체크리스트도 함께 제공될 예정이다. 현재 e-KBC에서는 지번정보를 연계한 건축물 용도 및 규모 정보와 건축물 시설기준 정보를 제공하고 있으나 해당 지번정보를 연계하여 건축물의 건축단계별(건축허가-착공신고-사용승인 등) 확인 법령 규정을 추출하는 기능은 아직 미비하다. e-KBC는 건축허가, 착공신고 등에 필요한 관련 법령의 추출과 지번정보를 연계한 법령 정보 등을 함께 제공할 수 있도록 시스템을 개선하면 그 활용도가 더욱 높아질 것으로 기대된다.

제3장 국내외 건축허가 관련제도 비교 분석

1. 국내 유사 개발행위 허가제도 분석
2. 해외 건축허가 관련제도 분석
3. 소결

1. 국내 유사 개발행위 허가제도 분석

건축허가와 관련한 대표적인 민원으로는 건축물의 건축(신축·증축·개축·재축·건축물 이전) 및 대수선, 가설건축물의 축조, 공작물의 축조, 주택건설사업, 공동주택 리모델링, 정비사업 등이 있으며, 건축행위의 유형에 따라 적용받는 법령과 민원 처리 절차 및 내용에도 차이가 있다([표 3-1] 참고).

[표 3-1] 건축행위별 건축허가 민원종류

건축행위	민원종류	적용법
가설건축물 축조	가설건축물축조신고	「건축법」
건축물 건축(신축·증축·개축·재축·이전) 및 대수선	건축·대수선·용도변경허가	「건축법」
공작물 축조	공작물축조신고	「건축법」
주택건설사업	임대주택사업계획승인	「주택법」
주택건설사업·대지조성사업	주택건설(대지조성)사업계획승인	「주택법」
공동주택 리모델링	리모델링허가	「주택법」
공동주택 증축·개축·대수선 등	행위허가	「공동주택관리법」
정비사업(재개발사업·재건축사업)	사업시행인가	「도시 및 주거환경정비법」

출처: 건축행정시스템 세움터(<https://cloud.eais.go.kr/moct/awp/ada01/AWPADA01L01>, <https://cloud.eais.go.kr/moct/awp/ada02/AWPADA02L01>, <https://cloud.eais.go.kr/moct/awp/ada04/AWPADA04L01>, 검색일: 2020.07.20.)를 참고하여 연구진 작성

건축물의 건축 행위는 「건축법」에 따라 건축허가를 받아야 하지만, 주택건설사업은 「주택법」에 따른 주택건설사업계획승인을 받아야 한다. 재건축사업과 같은 정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업시행인가를 받아야 한다. 이처럼 주택건설 사업 계획승인, 리모델링허가, 사업시행인가 등은 건축허가와 유사한 허가행위이지만 건축물의 종류, 건축 행위에 따라 다른 법을 적용받는다. 이러한 유사 개발행위 허가제도의 행정절차 및 제출서류를 건축허가제도와 비교하여 건축허가제도의 개선방향에 관한 시사점을 모색하였다.

1) 유사 개발행위 허가제도의 행정절차

□ 「도시 및 주거환경정비법」 재건축사업의 사업시행인가

재건축사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 한 형태로, 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업이다(법 제2조 관련). 재건축사업의 사업시행계획 인가는 「도시 및 주거환경정비법」 제57조에 따른 건축허가 의제 사항이다.

재건축사업은 ‘기본계획 수립 → 정비계획 수립 → 정비구역 지정신청 → 조합설립추진위원회 승인 → 조합설립인가 → 사업시행인가 → 분양신고 → 관리처분계획인가 → 착공신고 → 준공인가’의 절차를 거쳐 진행된다. 건축허가에 해당하는 사업시행인가 이전에 기본계획 수립, 정비계획 수립, 조합설립인가 등의 행정절차가 선행되어야 한다. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장은 관계 행정기관과 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거친 후 기본계획을 수립하며, 안전진단 실시 후 정비계획을 수립할 수 있다. 주민 및 지방의회의 의견 청취와 지방도시계획위원회의 심의 이후 정비구역 지정권자(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수)는 정비계획을 결정하며 정비구역을 지정할 수 있다. 시장·군수 등의 조합설립추진위원회 승인 이후 주택조합은 조합설립인가를 신청할 수 있다. 조합의 시공사 선정 후 사업시행자는 사업시행계획을 수립하게 된다. 조합 총회 의결을 통해 확정된 사업시행계획은 시장·군수 등의 인가를 받아야 한다. 사업시행인가 이후 사업시행자는 분양신고, 착공신고, 준공인가 등의 절차를 수행하게 된다.

□ 「주택법」 주택건설사업 사업계획승인

주택건설사업의 사업계획승인은 「주택법」 제19조에 따른 건축허가 의제 사항이다. 사업계획승인 단계에서 「건축법」의 건축심의, 「도시교통정비 촉진법」의 교통영향평가, 「경관법」의 경관심의 등 관련 심의를 통합하여 진행할 수 있다(「주택법」 제18조 관련).

주택건설사업은 ‘주택조합원 모집 신고 → 주택조합인가 → (통합심의) → 사업계획승인 → 착공신고 → 사용검사’의 행정절차에 따라 진행된다. 관할 시장·군수·구청장에게 조합원 모집 신고 신청을 해야 하며, 조합원 모집 신고 수리가 완료되면 주택조합인가 신청이 가능하다. 사업주체에 의해 작성된 사업계획승인신청서를 사업계획 승인권자에게 접수하면 사업계획승인권자는 통합심의 및 관계 행정기관의 장과 협의하여 사업계획을 승인 및 고시하게 된다. 사업주체는 건축허가에 준하는 사업계획승인 이후 착공신고와 사용검사 신청 등의 절차를 수행할 수 있다.

□ 「주택법」 공동주택 리모델링허가

공동주택에 대한 리모델링사업은 「주택법」을 적용받는 건축행위이나 기존 건축물에 대한 리모델링이기 때문에 주택건설사업과는 다른 절차가 추가된다. 리모델링 허가도 건축허가 의제 사항이며, 허가권자인 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다(「주택법」 제66조, 제19조 관련).

공동주택의 리모델링은 ‘주택조합원 모집 신고 → 주택조합인가 → (권리변동계획 수립 → 안전진단 → 시·군·구 도시계획위원회 심의) → 리모델링 허가 → 사용검사’의 행정절차를 거쳐 진행된다. 조합원 모집 신고 및 주택조합인가는 주택건설사업과 동일한 과정으로 수행된다. 세대수 증가 리모델링의 경우²⁴⁾ 리모델링허가 단계에서 권리변동계획을 수립하여야 하며 안전진단검사를 받아야 한다. 시·군·구 도시계획위원회의 심의 절차를 거친 후 사업주체가 리모델링 사업계획신청서를 제출하게 된다. 허가권자인 시장·군수·구청장은 관계 행정기관과 협의 후 사업계획을 승인하게 된다. 리모델링허가 이후 사용검사 단계 등의 절차를 진행할 수 있다.

24) 세대수 증가 리모델링이 아닌 경우 권리변동계획 수립이나 시·군·구 도시계획위원회 심의 절차를 거치지 않으며, 안전진단 검사만 실시하게 됨



[그림 3-1] 건축물의 건축, 재건축사업, 주택건설사업, 공동주택 리모델링사업의 주요 행정절차
출처: 「도시 및 주거환경정비법」 법률 제17091호, 「주택법」 법률 제16870호를 참고하여 연구진 작성

□ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「주택법」의 개발행위 허가 승인 기준

- 대지소유권 확보를 위한 소유자의 의결권 및 동의에 관한 규정

「건축법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」에 따르면 30세대 이상의 주택과 공유건물²⁵⁾은 재건축 허가 시 토지 지분을 100% 확보하지 않더라도 75~80% 이상인 경우 건축허가를 받을 수 있다. 반면에 노후 오피스텔 및 상가 등 집합건물의 경우 재건축을 진행하기 위해서는 100% 대지소유권을 확보해야 한다는 점에서 「건축법」 제11조 제11항의 적용 대상에 대한 형평성 문제가 제기되었다(감사원 2020, p.66). 이처럼 공유건물과 집합건물을 차별적으로 대우해야 할 합리적인 근거를 찾을 수 없다는 점에서 「헌법」상의 평등원칙에 위반될 소지가 있다. 따라서 재건축이 필요한 노후 집합건물에 대해서는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업 및 「주택법」에 따른 주택건설사업의 허가 기준과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관련 기준을 비교 분석하여 「건축법」에 따른 건축허가의 승인 기준을 합리적으로 개선할 필요가 있다.

【표 3-2】 건물종류별 재건축 허가 시 적용 법령 및 토지 등 지분 확보 요건

소유구분	건물 종류	재건축 허가 시 적용 법령	토지 등 지분 확보 요건
공유(공유건물)	단독주택, 오피스텔 및 상가	「건축법」 제11조제11항제2호	80%
	30세대 미만 연립주택, 다세대주택	「건축법」 제11조제11항	100%
구분소유(집합건물)	아파트	「도시정비법」 제35조제3항 및 제50조제1항제2호	75%
	연립주택, 다세대주택	「주택법」 제21조제1항제1호	80%
	오피스텔		
	상가	「건축법」 제11조제11항	100%

출처: 감사원(2020, https://www.bai.go.kr/bai/cop/bbs/detailBoardArticle.do?bbsId=BBSMSTR_100000000009&nttlid=125670&mdex=bai20&searchVrd=%EC%84%9C%EC%9A%B8&searchBgnDe=&searchEndDe=&searchYear=2020&pageIndex=1&recordCountPerPage=10&buseo=&searchCate=&searchCateSub=r), 검색일: 2020.7.13.)

「도시 및 주거환경정비법」 제35조에 따르면 재건축사업을 추진하기 위해서는 조합을 설립하여야 하며, 조합을 설립하기 위해서는 공동주택의 각 동 구분소유자의 과반수 동의, 주택단지 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 「주택법」 제21조에 따른 주택건설사업계획은 해당 주택건설대지의 소유권을 확보해야 하나, ㉠지구단위계획의 결정이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 80퍼센트 이상 사용권 확보 및 확보하지 못한 대지가 매도청구 대상이 되는

25) 공유건물은 오피스텔 및 상가 등의 건물부분을 각각 구분소유하지 않고 공유하고 있는 건물을 의미(감사원 2020, p.64)

대지에 해당하는 경우, ㉠주택건설대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우 등에 해당하면 소유권을 확보한 것으로 간주한다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제47조에 따르면 대지소유권 확보를 위해 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의를 받아야 한다. 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」 등의 개발행위 허가 기준을 참고하여 「건축법」 제11조 제11항 대지소유권 확보에 관한 규정에서 오피스텔 및 상가 집합건물의 대지소유권 확보 기준에 대해서도 법률의 적용을 완화하는 방안을 검토할 필요가 있다.

[표 3-3] 재건축 허가 시 의결권 및 동의 관련 유사 법률 비교

구분	재건축 등 가능 요건
「건축법」	건축허가(법 제11조) • 해당 대지의 소유권 확보 • 예외 조항 - 건축주가 대지의 소유권 확보 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우(단, 분양을 목적으로 한 공동주택 제외) - 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등의 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위해 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우 - 건축주가 건축허가를 받아 주택과 주택 외 시설을 동일 건축물로 건축하기 위해 주택법 제21조 준용한 대지 소유 등의 권리 관계를 증명한 경우(단, 주택법 제15조제1항 각 호 외 부분 본문에 따른 대통령령으로 정하는 호수 이상으로 건설·공급하는 경우로 한정) - 건축하려는 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 경우 - 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위해 집합건물 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우
	재건축 결의(법 제47조) • 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상
「도시정비법」	조합설립 및 사업시행계획인가(법 제35조, 50조) • 공동주택의 각 동 구분소유자의 과반수 동의, 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의
	주택조합 설립(법 제11조) • 80퍼센트 이상 토지 사용권 확보 및 15퍼센트 이상 토지 소유권 확보
「주택법」	주택건설사업계획 승인(법 제21조) • 해당 주택건설대지의 소유권 확보 • 예외 조항 - 지구단위계획의 결정이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 80퍼센트 이상 사용권 및 확보하지 못한 대지가 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우 - 주택건설대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우

출처: 「건축법」 법률 제16416호, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 법률 제13805호, 「도시 및 주거환경정비법」 법률 제17091호, 「주택법」 법률 제16870호를 참고하여 연구진 작성

- 대지 소유권 확보를 위한 매도청구에 관한 규정

「도시 및 주거환경정비법」 제64조에 따르면 사업시행자는 사업시행계획인가 고시가 있는 날로부터 30일 이내에 조합설립 또는 사업시행자 지정에 관한 동의 여부 회답을 서면을 통해 촉구하고, 촉구를 받은 토지 등 소유자는 2개월 이내에 회답하여야 한다. 2개월 이내에 동의하지 않겠다는 의사를 밝힌 토지 등 소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게는 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리를 매도청구할 수 있다. 이 경우 매도청구소송에 대한 법원의 승소판결이 확정되기 이전에도 입주자 모집이 가능하지만 준공인가 신청 전까지는 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다(「도시정비법」 제79조 관련).

「주택법」 제22조에 따르면 사업계획승인을 받은 사업주체는 해당 주택건설대지 중 사용권을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 매도청구를 할 수 있다. 단 매도청구를 하기 전에 대지의 소유자와 3개월 이상 협의를 해야 한다. 주택건설대지면적의 95% 이상에 해당하는 사용권을 확보한 경우에는 사용권을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구가 가능하다. 그렇지 못한 경우, 사용권을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자를 제외한 소유자에게 매도청구가 가능하다.

「집합건물법」 제48조에 따르면 재건축 결의 후 재건축 참가 여부에 대해 회답할 것을 서면으로 촉구하고, 구분소유자는 촉구를 받은 날로부터 2개월 이내에 회답하여야 한다. 2개월 이내에 참가하지 않겠다고 회답한 구분소유자에게는 구분소유권과 대지사용권을 매도청구 할 수 있으며, 재건축 결의일로부터 2년 이내 철거공사가 착수되지 않으면 역 매도청구가 가능하다.

「도시정비법」과 「집합건물법」에 따른 매도청구는 소유자에게 사업 참여 의사를 확인 후 참여의사가 없음을 밝힌 경우 소유권 등을 매도청구 할 수 있도록 하는 규정이다. 「주택법」에 따른 매도청구 규정은 대지의 사용권 확보 규모에 따라 차이를 두고 있으며, 대지면적의 95% 이상 사용권을 확보하지 못한 경우 오랜 시간 대지의 소유권을 가지고 있는 소유자의 재산권을 보장하고 있다.

구분소유자의 재산권 침해 여부, 매도청구권으로 인한 청구인들의 재산권 또는 평등권 침해 여부 등에 대한 헌법재판소 결정례를 분석한 결과, 매도청구권 등은 공공의 이익을 실현하기 위한 제도로 인식되고 있음을 확인하였다. 즉 매도청구권의 경우에는 동의를 하지 않은 재산권자의 재산권을 보호하기 위한 장치라기보다는 노후·불량주택을 재건

축하여 도시환경을 개선하거나, 주거생활의 질 향상, 또는 토지의 효율적인 이용 및 관리라는 공공복리의 관점에서 사익보다 공공의 이익을 실현하기 위한 것이므로 해석하고 있으며 「헌법」상 과잉금지의 원칙에 반하지 않고, 개인의 재산권을 침해하지 않는 제도라고 판단하고 있다.

따라서 노후·불량 건축물에 대한 안전성 확보 및 재건축 활성화를 위해 노후 오피스텔 및 상가 등 집합건물에 대한 재건축 허가 시 구분소유자의 일정 수준 이상의 동의를 얻은 경우에 한해 대지 소유권을 인정받을 수 있도록 「건축법」을 개정할 필요가 있다.

	사업준비	사업시행	분양 및 공사	사업완료
「집합건축물」	재건축 결의 후 매도청구 2년 내 착공 불이행시 역 매도청구			
「도시정비법」		사업시행인가 후 매도청구	매도청구 승소판결 후 분양 가능*	준공인가 전까지 소유권 확보
「주택법」		사업계획 승인 후 매도청구	매도청구 승소판결 후 착공 가능	사용검사 전까지 매도청구 대상 토지 소유권 확보시 분양 가능

[그림 3-2] 「집합건물법」, 「도시정비법」, 「주택법」의 매도청구 규정 비교

* 착공 전 매도청구 완료 여부 미규정

출처: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 법률 제13805호, 「도시 및 주거환경정비법」 법률 제17091호, 「주택법」 법률 제16870호를 참고하여 연구진 작성

2) 유사 개발행위 허가제도의 제출서류

□ 「도시 및 주거환경정비법」 재건축사업의 사업시행인가 제출서류

재건축사업 추진 여부를 결정하는 주요 절차인 주택조합설립인가와 사업시행계획인가에 필요한 제출서류를 살펴보면 주택조합설립인가 제출서류는 ㉠주택단지의 각 동별 구분소유자의 과반수 동의와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의, ㉡정관, ㉢정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류, ㉣그 밖에 시·도조례로 정하는 서류로 구성된다(「도시정비법」 제35조 관련).

사업시행인가 제출서류는 기본서류로써 ㉠사업시행계획인가 신청서, ㉡총회의결서 사본, ㉢사업시행계획서, ㉣인·허가 의제 협의에 따른 서류가 있다(시행규칙 제10조 관련). 법 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 해당하는 재건축사업일 경우 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리에 관한 명세서를 제출해야 한다. 사업시행인가 시 제출해야 되는 설계도서의 종류에 대해서는 구체적으로 제시하고 있지 않다(법 제52조 관련, [표 3-4] 참고).

[표 3-4] 재건축사업 행정절차 단계별 제출서류

주택조합설립인가	사업시행인가
서류	
• 기본서류 - 주택단지의 각 동별 구분소유자의 과반수 동의와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의 - 정관 - 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류 - 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류	• 기본서류 - 사업시행계획인가 신청서(시행규칙 별지 제8호서식) - 총회의결서 사본 - 사업시행계획서 - 법 제57조(인·허가등의 의제)제3항에 따라 협의에 필요한 서류 • 해당 사항 필요서류 - 수용 또는 사용할 토지 또는 건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세서(해당 사업)
설계도서	
-	• 사업시행계획서 1. 토지이용계획(건축물배치계획 포함) 2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획 3. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책 4. 세입자의 주거 및 이주 대책 5. 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책

주택조합설립인가	사업시행인가
	6. 제54조제4항에 따른 소형주택의 건설계획(주거환경개선사업의 경우 제외) 7. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우) 8. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획 9. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리 계획 10. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우로 한정) 11. 정비사업비 12. 그 밖에 사업시행을 위한 사항

출처: 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 국토교통부령 제513호를 참고하여 연구진 작성

□ 「주택법」 주택건설사업 사업계획승인 제출서류

주택건설사업의 주요 행정절차인 조합설립인가, 사업시행인가, 착공신고에 필요한 제출서류를 살펴보면(표 3-5) 참고). 조합설립인가의 기본서류로는 ‘조합원 명부, 사업계획서, 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권 확보를 증명하는 서류’ 등이 있다.

사업시행계획인가의 기본서류로는 ㉠사업계획승인신청서(시행규칙 별지 제15호서식), ㉡사업계획서, ㉢시행령 제16조(공동사업주체의 사업시행) 각 호의 사실을 증명하는 서류, ㉣법 제19조(다른 법률에 따른 인허가등의 의제)제3항에 따라 협의에 필요한 서류, ㉤법 제29조제1항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항을 기재한 서류, ㉥토지사용 승낙서, ㉦협회에서 발급받은 등록사업자의 행정처분 사실을 확인하는 서류로 구성된다.

주택건설사업의 착공신고 기본서류는 건축물의 착공신고 기본서류와 유사하나 감리자의 감리계획서, 예정공정표 등이 추가된다(시행규칙 제15조 관련). 사업시행계획인가와 착공신고에 필요한 설계도서는 「주택의 설계도서 작성기준」에 고시하고 있다. 「주택의 설계도서 작성기준」 [별표 1] 기본설계도면 작성내용에는 사업시행계획 인가를 위해 제출해야 하는 도서를 명시하고 있으며, [별표 2] 실시설계도면 작성내용에는 착공신고에 필요한 도서를 제시하고 있다.

「주택의 설계도서 작성기준」[국토교통부고시 제2018-540호, 2018. 8. 31., 일부개정]

제1조(목적) 이 기준은 공동주택의 자재 및 부품의 표준화를 유도하여 시공의 합리화를 도모하고 양질의 시설물을 건설하기 위한 설계도서 작성기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 기준은 주택법 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제43조제1항에 따라 주택을 설계하는 자가 주택단지의 주택 및 그 부대시설·복리시설의 설계도서를 작성하는데 적용한다.

「주택의 설계도서 작성기준」은 기본설계도면 작성내용과 실시설계도면 작성내용을 명확히 구분하고 있다. 예를 들어 기본설계도면에서 토목 분야의 토공사 부문 작성도서는 ㉠현황측량도, ㉡택지개발계획 평면도, ㉢공사계획 평면도, ㉣대지 중·횡단면도, ㉤공동구계획 평면도, ㉥공동구중형 단면도이며, 실시설계도면의 작성도서는 토사량도표에 대한 내용만 고시하고 있다. 건축 분야의 경우 기본설계도면에서 평면도, 단면도, 입면도 등의 도서를 작성하고, 실시설계도면에서 상세도를 중심으로 작성하도록 설계도서를 명확히 구분하여 구성한 것이 특징적이다.

[표 3-5] 주택건설사업 행정절차 단계별 제출서류

조합설립인가	사업계획승인	착공신고
서류		
- 기본서류 - 창립총회 회의록 - 조합장선출동의서 - 조합원 전원이 자필로 연명한 조합규약 - 조합원 명부 - 사업계획서 - 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원 확보를 증명하는 서류 - 해당 사항 필요서류 - 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류	- 기본서류 - 사업계획승인신청서(시행규칙 별지 제15호 서식) - 사업계획서 - 시행령 제16조(공동사업주체의 사업시행) 각 호의 사실을 증명하는 서류 - 법 제19조(다른 법률에 따른 인허가등의 의제)제3항에 따라 협의에 필요한 서류 - 법 제29조제1항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항을 기재한 서류 - 토지사용 승낙서 - 협회에서 발급받은 등록사업자의 행정처분 사실을 확인하는 서류 - 해당 사항 필요서류 - '토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소'의 사항을 적은 서류(토지 수용하거나 사용하는 경우) - 주택조합설립인가서(주택조합만 해당) - 법 제51조제2항 각 호의 어느 하나의 사실 또는 이 영 제17조제1항 각 호의 사실을 증명하는 서류(「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업 등록을 한 자가 아닌 경우만 해당) - 「민간임대주택에 관한 특별법」 제20조제1항에 따라 지정을 받았음을 증명하는 서류(같은 항에 따라 지정을 받은 임대사업자)	- 기본서류 - 착공신고서(시행규칙 별지 제20호서식) - 사업관계자 상호간 계약서 사본 - 감리자(법 제43조제1항에 따라 주택건설공사 감리자로 지정받은 자)의 감리계획서 및 감리의건서 - 영 제49조제1항제3호에 따라 감리자가 검토·확인한 예정공정표 - 해당 사항 필요서류 - 흙막이 구조도면(지하 2층 이상의 지하층을 설치하는 경우)

조합설립인가	사업계획승인	착공신고
설계도서*		
	총괄 - 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도 - 공사설계도서(대지조성공사 우선 시행하는 경우) - 간선시설 설치계획도 - 목록 - 개요 - 안내도 토목 - 토공사 1. 현황측량도 2. 택지개발계획 평면도 3. 공사계획 평면도 4. 대지 중·횡단면도 5. 공동구계획 평면도 6. 공동구종합 단면도 조경 - 도로 및 포장공사 - 배수공사 - 옹벽공사 - 조경부문 - 휴게시설 - 어린이 놀이터 - 체육시설 건축 - 평면도 - 입면도 - 단면도 1. 주단면도 2. 횡단면도 3. 종단면도 4. 코아 단면도 5. 계단 단면도 건축 설비 - 구조도 - 마감 상세도 - 창호도 - 지하저수조 - 오수·분뇨정화조 - 옥외급수공사 - 고가수조도(옥상물탱크) - 기계설비도(옥내) - 전기설비	토목 - 토공사 1. 토사량 도표 - 도로 및 포장공사 - 배수공사 - 옹벽공사 - 담장공사 - 조경공사 - 안내시설 - 휴게시설 - 어린이 놀이터 - 놀이시설 - 체육시설 건축 - 단면도 1. 주단면 상세도 건축 설비 - 상세도 - 구조도 - 부품도 - 마감 상세도 - 창호도 - 지하저수조 - 오수·분뇨정화조 - 옥외급수공사 - 고가수조도(옥상물탱크) - 기계설비도(옥내) - 기계설비도(옥외) - 기계설비도(보일러실) - 기계설비 상세도 - 전기설비 - 통신·방송·화재경보설비

* 토목 분야의 토공사, 건축 분야의 단면도 외 각 부문의 하위 작성도서 내용은 생략함

출처: 「주택법」, 법률 제16870호 제15조, 「주택법 시행령」 대통령령 제30646호 제20조, 제27조, 「주택법 시행규칙」 국토교통부령 제714호 제12조, 제15조, 「주택의 설계도서 작성기준」 국토교통부고시 제2018-540호 [별표 1], [별표 2]를 참고하여 연구진 작성

□ 「주택법」 공동주택 리모델링허가 제출서류

공동주택 리모델링은 조합설립인가 및 리모델링허가의 제출서류를 검토하였는데 공동주택 리모델링의 조합설립인가 기본서류는 주택건설사업과 유사하다. 주택건설사업의 기본서류 이외에 ‘주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 결의 등을 증명하는 서류’와 ‘「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일로부터 특정 기간이 지났음을 증명하는 서류’ 등이 추가된다(표 3-6) 참고).

공동주택 리모델링의 사업계획인가 제출서류는 「건축법」에 따른 건축허가 제출서류와 그 내용이 유사하다. 「주택법 시행규칙」 제28조에 따르면 리모델링하려는 건축물의 종별에 따라 「건축법 시행규칙」 제6조에서 규정하는 서류를 제출하도록 규정하고 있다. 또한 ㉠리모델링 허가신청서, ㉡영 별표 4 제1호에 따른 입주자의 동의서 및 법 제22조에 따른 매도청구권 행사를 입증할 수 있는 서류가 기본적으로 요구된다. ㉢세대수 증가형 리모델링을 하는 경우에는 법 제67조에 따른 권리변동계획서, ㉣법 제68조제1항에 따른 증축형 리모델링을 하는 경우에는 같은 조 제5항에 따른 안전진단결과서, ㉤리모델링주택조합의 경우 주택조합설립인가서 사본이 필요하다.

공동주택 리모델링허가 설계도서의 경우 ‘건축허가 설계도서’를 기준으로 규정하고 있다. 증축을 포함한 리모델링의 경우 건축계획서에 구조계획서, 지질조사서, 시방서가 추가로 요구되며, 세대수의 증감이 있는 경우 변경전과 변경후의 평면도를 제출해야 한다.

[표 3-6] 공동주택 리모델링 행정절차 단계별 제출서류

조합설립인가	사업시행계획인가
서류	
• 기본서류 - 창립총회 회의록 - 조합장선출동의서 - 조합원 전원이 자필로 연명한 조합규약 - 조합원 명부 - 사업계획서 - 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의를 증명하는 서류 - 해당 주택이 법 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일로부터 다음의 구분에 따른 기간이 지났음을 증명하는 서류 • 해당 사항 필요서류	• 기본서류 - 리모델링 허가신청서(시행규칙 별지 제26호서식) - 입주자의 동의서 및 법 제22조에 따른 매도청구권 행사를 입증할 수 있는 서류 • 해당 사항 필요서류 - 세대수 증가형 리모델링을 하는 경우에는 법 제67조에 따른 권리변동계획서 - 법 제68조제1항에 따른 증축형 리모델링을 하는 경우에는 같은 조 제5항에 따른 안전진단결과서 - 리모델링주택조합의 경우 주택조합설립인가서 사본 • 건축법에 의한 서류 - 건축·대수선·용도 변경허가신청서(시행규칙 제1호의4서식) - 건축할 대지의 범위에 관한 서류

조합설립인가	사업시행계획인가
- 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분 소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의를 증명하는 서류 - 「건축법」 제5조에 따라 건축기준의 완화 적용이 결정된 경우에는 그 증명서류	- 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류 - 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류 - 사전결정서 - 법 제11조5항 각 호에 따른 신청서 및 구비서류 - 결합건축협정서(시행규칙 별지 제27호의1서식)
설계도서	• 건축계획서 1. 개요(위치·대지면적 등) 2. 지역·지구 미 도시계획 사항 3. 건축물의 규모(건축면적·연면적·높이·층수 등) 4. 건축물의 용도별 면적 5. 주차장 규모 6. 에너지절약계획서(해당건축물) 7. 노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 설치계획서(설치의무가 있는 경우) 8. 구조계획서(기존 내력벽, 기둥, 보 등 골조의 존치 계획서를 포함, 증축포함 리모델링의 경우) 9. 지질조사서(증축포함 리모델링의 경우) 10. 시방서(증축포함 리모델링의 경우) • 배치도 1. 축척 및 방위 2. 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 3. 대지의 종·횡단면도 4. 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리 5. 주차동선 및 옥외주차계획 6. 공개공지 및 조경계획 • 평면도 1. 1층 및 기준층 평면도 2. 기둥·벽·창문 등의 위치 3. 방화구획 및 방화문의 위치 4. 복도 및 계단의 위치 5. 승강기의 위치 • 입면도 1. 2면 이상의 입면계획 2. 외부마감재료 3. 간판 및 건물번호판의 설치계획(크기·위치) • 단면도 1. 종·횡단면도 2. 건축물의 높이, 각층의 높이 및 반자높이 • 구조도(해당 건축물) 1. 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 2. 주요부분의 상세도면 3. 구조안전확인서

조합설립인가	사업시행계획인가
	- 구조계산서(해당건축물) - 구조계산서 목록표(총괄표, 구조계획서, 설계하중, 주요구조도, 배근도 등) - 구조내력상 주요한 부분의 응력 및 단면 산정 과정 - 내진설계의 내용(지진에 대한 안전 여부 확인 대상 건축물) - 소방설비도 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」에 따라 소방관서의 장의 동의를 얻어야 하는 건축물의 해당 소방 관련 설비 - 동의 변경전과 변경후의 평면도(세대수를 증감시키는 행위를 하는 경우)
출처: 「주택법 시행령」 대통령령 제30646호 제20조, 「주택법 시행규칙」 국토교통부령 제714호 제28조, 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호 제6조를 참고하여 연구진 작성	

3) 유사 개발행위 허가제도의 시사점

재건축사업, 주택건설사업, 공동주택 리모델링에서 주택조합인가, 사업시행인가 등의 절차는 착공 이전에 수행되며, 건축물의 건축 행위 시 적용받는 건축허가와 같이 유사 개발행위 허가제도에서도 건축허가에 해당하는 절차가 중요하게 다루어지고 있다.

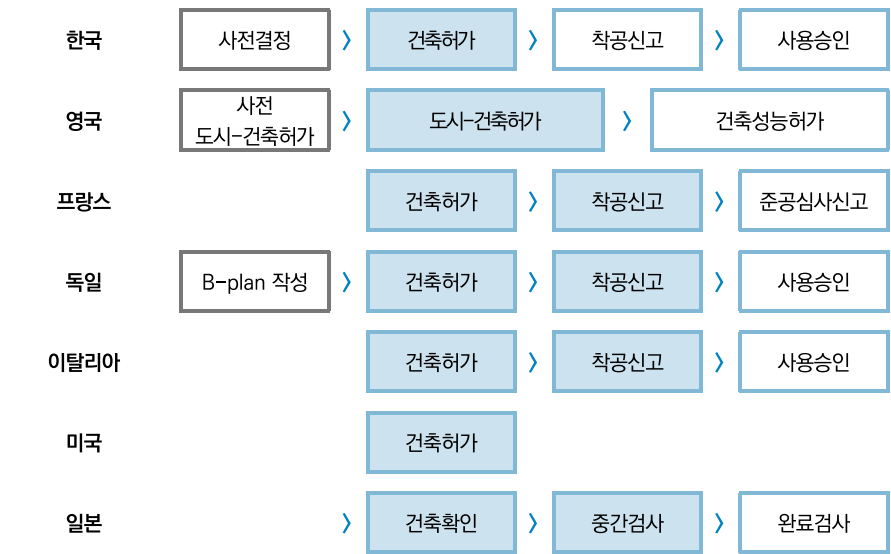
「건축법」에 의한 건축허가제도의 제출서류를 다른 세 가지 허가제도의 제출서류와 비교해 보면 주택건설사업의 경우 「주택의 설계도서 작성기준」에 따라 설계도서를 작성하도록 규정하고 있으며, 설계도서의 종류를 「건축법」보다 상세하게 제시하고 있다.

「건축법」에 따른 건축허가 및 착공신고의 설계도서는 「건축물의 설계도서 작성기준」을 참고하여 도서를 작성하도록 규정하고 있으나 「건축법 시행규칙」에서의 제출도서와 차이가 있어 오히려 혼란을 초래하고 있는 실정이다. 공동주택 리모델링의 경우 주택건설사업과 달리 「주택법」이 아닌 「건축법」에서 규정하는 서류를 제출하도록 명시하고 있다. 공동주택 리모델링의 행정절차는 「주택법」에 따라 수행되나 설계도서를 비롯한 제출서류는 「건축법」에서 직접적인 영향을 받으므로 향후 건축허가제도의 제출서류에 관한 개선방안을 검토할 때 이러한 공동주택의 리모델링에도 무리없이 적용될 수 있는지 여부도 살펴볼 필요가 있다.

「주택법」과 「도시 및 주거환경정비법」의 의제처리 법령 중 「건축법」에서도 의제 처리하는 법령은 「산지관리법」 제14조 및 제15조에 따른 산지전용허가·신고, 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가·협의, 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가 등으로 총 7개 법령, 10개 항목이 있다(부록 5 참고). 「건축법」에서 의제하지 않으나 「주택법」 및 「도시정비법」에서 의제처리 법령으로 명시하고 있는 법령은 「산림자원법」 제36조제1항 및 제4항에 따른 입목벌채 등의 허가·신고, 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사 실시계획의 인가, 「수도법」 제17조 및 제49조에 따른 수도사업의 인가, 「공간정보관리법」 제15조제3항에 따른 지도 등의 간행 심사 등 9개 법령, 10개 항목이 있다. 민원인의 입장에서 다양한 의제처리항목은 개발행위를 함에 있어 용이할 수 있으나 다양한 의제처리 내용을 파악하고 서류를 준비하는데 많은 시간이 소요될 수 있다. 따라서 건축허가 이후에 확인해도 되는 의제처리 항목의 경우 착공신고 단계에서 진행할 수 있도록 개선된다면 허가 준비에 소요되는 시간을 대폭적으로 단축할 수 있을 것이다.

2. 해외 건축허가 관련제도 분석

1) 해외 건축허가 관련제도의 행정절차



[그림 3-3] 한국과 해외 건축허가 관련제도의 주요 행정절차
출처 : 전영훈 외(2019, pp.70-130), 황은경 외(2019, pp.79-146), A건축사사무소 및 B건축사사무소에서 제공한 자료를 참고하여 연구진 작성

□ 영국의 건축허가 행정절차²⁶⁾

영국의 건축허가제도는 도시-건축허가(Planning Control)와 건축성능허가(Building Control Approval)로 구성된다. 도시-건축허가 신청서가 제출되면 허가권자는 경관을 중요한 요소로 생각하는 문화적 맥락 안에서 도시-건축의 통합적 관계를 정성적으로 판단하여 허가여부를 결정한다. 허가권자의 90%가 건축사 자격을 가진 고용된 전문가들이다. 허가권자는 건축허가 신청이 접수되면 공람, 언론공표, 공청회 개최 등을 통해 지역주민들의 광범위한 의견을 청취할 수 있는 공식적인 채널을 제공한다.

착공 전에 건축성능허가를 받는 것을 조건으로 도시-건축허가를 승인하고, 시공 중 검사와 준공 후 검사를 실시한 후 최종 허가를 부여한다. 일반적으로 도시-건축허가를 받은 이후에 실시절계를 진행하기 때문에 디자인 과정 중에 상세도면을 작성하고, 디자인

26) 전영훈 외(2019, pp.70-88)

변경에도 유연하게 대응할 수 있어 과도한 인허가 업무로 인한 건축품질 저하를 사전에 방지할 수 있다. 또한 건축물의 안전성을 확보하기 위해 착공 시, 공사 중, 준공 시 철저한 검사를 수행한다.

□ 프랑스의 건축허가 행정절차²⁷⁾

프랑스의 건축허가제도는 「도시계획법」을 근간으로 한 제도이며, 「도시계획법」과 「건설 및 주거법」의 규정을 적용받는다. 일반적인 건축행정은 도시계획부에서 운영하며, 건축허가에 관한 업무는 정부공인도시건축사(AUE)²⁸⁾가 담당하고 있다. 건축행정은 '건축허가 → 착공신고 → 준공심사'의 절차에 따라 진행된다.

건축허가는 각 지자체마다 수립된 지역도시계획(Plan Local d'Urbanisme, 이하 PLU)에 의해 영향을 받으며, PLU는 해당 대지에서 반드시 지켜야 할 건축행위에 관한 규정²⁹⁾을 담고 있다.

건축할 대지의 입지조건에 따라 필요한 경우 건축문화유산심의기구(ABF) 등 자문기관의 의견을 들어야 한다. 역사적 기념물의 보존과 유지를 위해 ABF가 건축허가 전반에 걸쳐 커다란 영향력을 행사하고 있다. 정부공인도시건축사 자격을 지닌 ABF 소속 건축자문위원의 의견에 따라 건축허가에 필요한 다양한 조건이 결정되므로 허가 신청 전부터 ABF와의 협의가 필수적이다.

□ 독일의 건축허가 행정절차³⁰⁾

독일의 건축허가제도는 「공간계획법」 및 「건축법」과 이 두 법을 기초로 한 「지방자치법」에 의해 운영된다. 건축행정은 '건축허가 → 착공신고 → 사용승인'의 절차에 따라 진행된다. 건축허가의 종류는 무신고, 신고, 간단허가, 일반허가로 구분되며, 허가의 종류는 특수건축물 여부와 지구상세계획(B-plan) 유무에 따라 결정된다. B-plan의 작성 여부가 건축허가 절차의 난이도 및 기간을 결정한다.

27) 전영훈 외(2019, pp.89-107)

28) 1993년부터 건축허가를 담당하는 공무원을 정부공인도시건축사들로 채용하여 전문성을 확보함

29) 토지이용의 금지, 도로 통행, 대지면적 최소, 건축선, 높이제한 등 16가지 규정

30) 전영훈 외(2019, pp.115-118)

□ 이탈리아의 건축허가 행정절차³¹⁾

이탈리아의 건축허가제도는 S.U.E(Lo Sportello Unico dell'Edilizia)에서 전담하여 진행하며 건축허가는 지자체에서 신청을 받아 등록된 건축사가 담당한다. 이탈리아의 건축행정은 '건축허가 → 착공신고 → 사용승인' 순으로 진행된다.

대부분의 신축 건물은 건축허가를 받아야 하지만 건축허가를 받기까지 장기간이 소요되어 건축 산업의 활성화를 위한 조치로 건축신고의 종류 및 대상을 대폭 확대하였다. 간단허가(DIA)와 건축신고(CILA/SCIA)에 해당되지 않는 건축행위에 대해서만 건축허가(PdC)를 진행한다. 건축허가 대상 건축물에 한해서는 착공신고가 필요하며, 착공신고 서류는 건축허가 신청 시에 제출하도록 규정하고 있다. 건축심의회는 담당자의 필요성 여부 판단에 따라 허가권자가 신청자에게 요청하게 된다.

□ 미국 뉴욕시의 건축허가 행정절차³²⁾

미국 뉴욕시의 경우에는 시에서 수립한 조닝의 변경이나 용적률 허용 기준 초과 등이 필요한 경우 건축허가 이전에 별도의 '토지이용 심의(Uniform Land Use Review Procedure)'를 받아야 한다. 기준을 준수하는 일반적인 건축물은 이러한 절차를 거치지 않는다.

대부분의 건축행위에 대해 건축허가가 필요하며, 건축허가는 건축국 소속 계획심사관의 검토와 전문가 인증(Professional Certification) 중에서 선택할 수 있다. 안전, 위생 기준, 토지이용 계획과의 합치 여부 등에 대해 계획심사관이 검토를 진행하고 결점이 없으면 신청서를 승인한다. 전문가 인증제도는 소규모 건축물의 건축 시 이용되며, 사전협의(pre-filing) 시 전문가 인증 적용 여부를 선택해야 한다.

□ 일본의 건축허가 행정절차³³⁾

일본은 「건축기준법」에 따라 건축허가제도를 운영하고 있다. 건축행정에는 '건축확인 → 중간검사 → 완료검사' 순으로 진행된다. '건축확인'은 우리나라의 건축허가에 해당하며, 건축주는 건축확인행정 전문가인 건축주사에게 건축확인을 신청하여야 한다. 건축주사는 1급 건축사 시험에 합격한 사람 중 건축행정 또는 확인검사업무나 유사한 업무

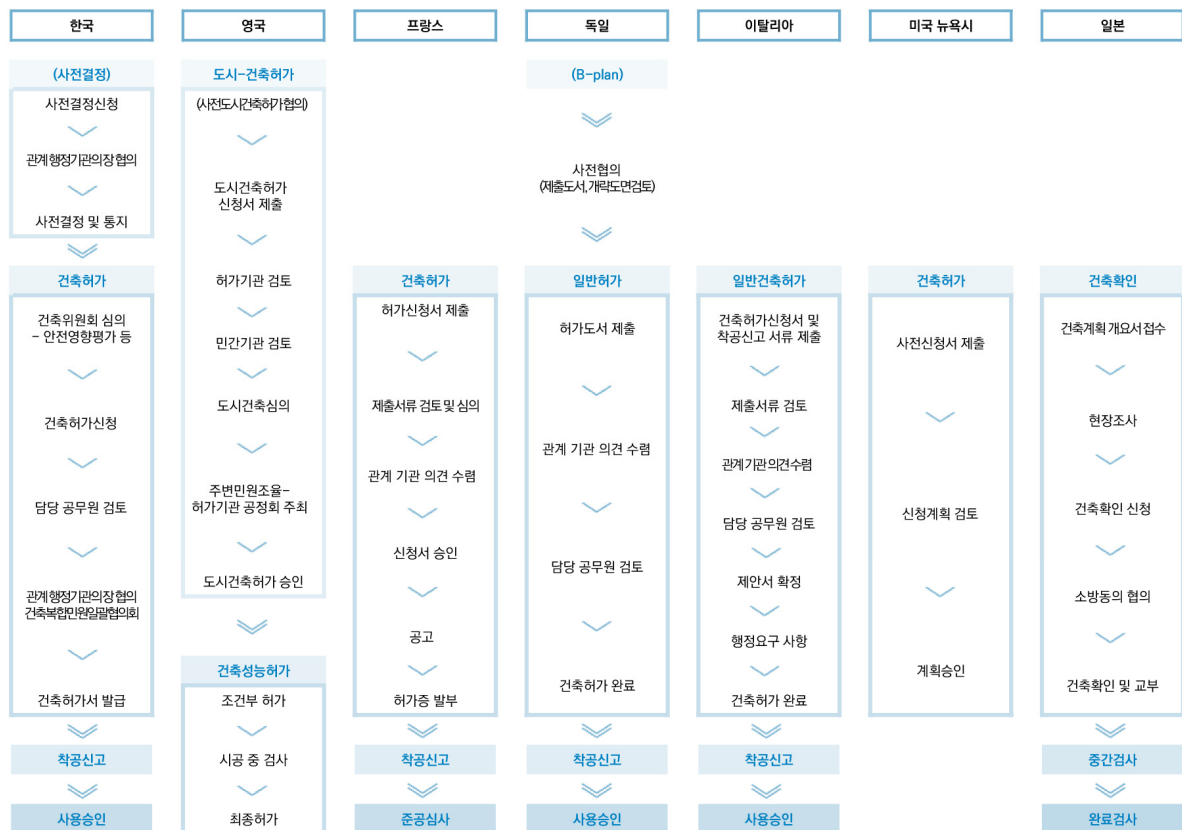
31) 전영훈 외(2019, p.130)

32) 황은경 외(2019, pp.139-154)

33) 황은경 외(2019, pp.79-81)

를 2년 이상 실무 경험을 하고 건축기준 적합판정 자격검정에 합격한 사람 또는 구조계산적합성판정 업무나 유사 업무에서 5년 이상 실무 경험을 하고 구조계산적합판정자격 검정에 합격한 사람으로 건축확인 업무를 담당한다.

「건축기준법」에 따라 법으로 규정된 규모 및 용도의 건축물은 중간검사를 받아야 하며, 중간검사 합격증을 받지 못하면 공사를 중단해야 한다. 중간검사는 건축지도과 또는 지정확인검사기관에서 수행한다.



[그림 3-4] 한국과 해외의 건축허가 관련제도 행정절차 비교

* 괄호 안은 선택하여 진행하는 절차임

출처: 전영훈 외(2019, pp.75-85, pp.97-98, p.130), 황은경 외(2019, pp.80-81, p.90, pp.144-145), A건축사사무소 및 B건축사사무소에서 제공한 자료를 참고하여 연구진 작성

2) 해외 건축허가 관련제도의 제출서류

□ 영국의 건축허가 제출서류³⁴⁾

- 도시-건축허가 제출서류 규정

도시-건축허가와 관련한 제출서류는 신청서, 설계도서, DAS(Design & Access Statement) 설명서³⁵⁾와 함께 공기질, 지질 등에 관한 전문 컨설턴트의 보고서 등이 있다. 설계도서는 반드시 필요한 정보만을 담고 있으며, 축척 1/200 정도의 기본설계 도서이다. 건축사는 해당 대지 및 프로젝트에 필요한 전문 컨설턴트를 섭외하고 관련 업무를 조율하는 역할을 수행하며 문화재, 에너지, 빛, 소음, 공기질, 교통 등 전문 컨설턴트가 작성한 보고서를 도시-건축허가 신청 시 제출하게 된다.

- 건축허가 제출서류 사례

주상복합건물인 <사례 A>의 경우 신청서, 도면, DAS 설명서와 함께 ㉠상하수도 사용 등 인프라 영향 체크, ㉡계획 설명서, ㉢지역주민 참여 설명서, ㉣주변 환경 및 시각적 영향 평가서, ㉤조경계획, ㉥교통영향 평가, ㉦고용 연구, ㉧침수 피해 평가, ㉨에너지영향 평가, ㉩친환경 보고서, ㉪고고학 보고서, ㉫생태영향 평가, ㉬공기질 평가, ㉭빛환경평가 보고서, ㉮풍환경 보고서, ㉯지질/지반 보고서, ㉰문화 전략제출도서 등을 제출하였다.

영국 건축허가 사례 A

용도	주상복합	면적	4,500m ²
----	------	----	---------------------

출처: 전영훈 외(2019, pp.82)를 참고하여 연구진 작성

□ 프랑스의 건축허가 제출서류

- 건축허가 제출서류 규정³⁶⁾

건축허가를 신청할 때 신청서와 함께 첨부서류(설계도서)를 제출하며 해당하는 건축행위의 종류에 따라 별도의 보완문서가 추가된다. 신청서는 양식(Formulaire Cerfa

34) 전영훈 외(2019, p.80)

35) 도시-건축허가의 취지에 맞게 건축행위와 주변과의 관계, 접근성에 관련된 상세 보고서로 디자인 개념과 원리가 담긴 도시-건축 통합 디자인 포트폴리오임. 특히 장애인, 어린이, 노약자를 고려한 접근성이 중요하게 다루어짐(전영훈 외 2019, p.80)

36) 전영훈 외(2019, p.99)

n°13406*04, Cerfa n°13409*04 Cerfa)을 다운받아 내용을 작성하고 4부를 제출하도록 규정되어 있다. 설계도서에는 ㉠위치현황도, ㉡배치도와 철거계획도, ㉢대지를 포함한 건축단면도, ㉣설계설명서, ㉤입면도 및 지붕도, ㉥투시도, ㉦원경 및 근경 투시도, ㉧에너지규정 준수 증명서, ㉨면적표로 구성된다. ‘보완문서’는 예를 들어 다중이용시설 일 경우 다중이용시설(ERP) 심의를 위한 보고서 등을 제출하게 된다.

- 건축허가 제출서류 사례³⁷⁾

〈사례 B〉는 영화관 리모델링 프로젝트로 9가지 기본 설계도서와 다중이용시설(ERP)심의를 위한 교통환경영향성 검토서가 추가로 제출되었다. 〈사례 B〉의 경우 건축허가 준비에 2년(설계 변경으로 인해 1년 추가), 행정 처리에 6개월 정도가 소요되었다. 〈사례 C〉는 신축 주택으로 9가지 기본 설계도서와 경관심의 사전협의 도서, 기존건물 철거허가도서 등이 추가로 제출되었다. 〈사례 C〉에는 경관심의를 포함되어 있었으며 허가 준비기간에 약 1개월, 행정처리에 약 3개월이 소요되었다.

프랑스 건축허가 사례 B, 사례 C

1. 사례 B

용도	상업시설	주요 심의·인증	다중이용시설심의
규모	지상 5층	면적	3,400㎡

2. 사례 C

용도	주거	주요 심의·인증	경관심의
규모	지하 1층, 지상 2층	면적	320㎡

출처: A건축사사무소에서 제공한 자료를 참고하여 연구진 작성

□ 독일의 건축허가 제출서류

- 건축허가 제출서류 규정³⁸⁾

독일의 경우 신청서, 도면, 확인서로 구성된다. 신청서는 건축허가 종류에 따라 3종류(신고, 간단허가, 일반허가)의 서류가 있으며, 건축허가 종류에 따른 제출서류의 차이는 크게 나지 않는다. 확인서는 ㉠구조안전확인서를 필수로 제출하여야 하며, 건축물에 따라 ㉡소음안전확인서, ㉢에너지소비량계산서, ㉣기타 사전협의 서류 및 확인서 등을 제출하게 된다.

37) A건축사사무소에서 제공한 자료를 참고하여 작성

38) B건축사사무소에서 제공한 자료를 참고하여 작성

□ 이탈리아의 건축허가 제출서류

• 건축허가 제출서류 규정³⁹⁾

건축허가 제출서류는 신청서와 첨부서류로 구성된다. 첨부서류는 ㉠각종 건축 및 기술 도서, ㉡전기설비 계획도서, ㉢안전설비 계획도서, ㉣무장애설계계획, ㉤보건위생규정 적합인증서, ㉥기타 해당 건축행위에 특별히 요구되는 제반 사항 등이 있다. 허가신청 시 제출해야 하는 각종 인증서는 담당 공무원의 판단에 따라 동의서로 대체될 수 있으며, 이후에도 관련기관 간의 의견충돌이 발생한 경우 인증서를 제출해야 한다. 필수서류는 ㉦무장애건축 적법서, ㉧에너지사용 계획, ㉨소음영향 평가서, ㉩굴착자재사용 계획서, ㉪소방안전 서류, ㉫공중위생을 위한 서류, ㉬착공 서류, ㉭내진인증 서류, ㉮토양품질 환경분석 결과서, ㉯지자체법 의무준수-조명 등으로 구성된다. 경관인증 서류, 역사보존지역 개발허가서, 수질보존 관련 허가서 등⁴⁰⁾은 해당 사항이 있는 경우에 한하여 제출하도록 규정하고 있다.

□ 미국 뉴욕시의 건축허가 제출서류

• 건축허가 제출서류 규정⁴¹⁾

건축허가 신청자는 허가권자에게 제출서류를 3부씩 제출해야 한다. 제출서류는 ㉠에너지 계산을 포함한 전체 도면 세트, ㉡허가신청서(PW1), ㉢별표 A(수용인원/용도), ㉣별표 B(배관, 스프링클러 등), ㉤별표 C(난방, 연소 설비), ㉥석면 보고서로 구성된다.

□ 일본의 건축허가 제출서류

• 건축허가 제출서류 규정⁴²⁾

건축확인 신청에 필요한 서류는 ㉠건축계획 개요, ㉡건축공사 신고서, ㉢위임장, ㉣현지조사표, ㉤도로부설 보전에 관한 조서, ㉥정화조설치 신고서 등이 있으며, 해당 건축물에 따라 ㉦표지설치 보고서, ㉧공장 등의 조서, ㉨서약서, ㉩승낙서, ㉪목조건축물 사양규정 체크리스트, ㉫마을만들기 시설의 설치 신고, ㉬건축물의 배리어프리 관련 서류 등을 제출하게 된다.

39) C건축사사무소에서 제공한 자료를 참고하여 작성

40) 경관인증 서류, 역사건축물 감독관 의견/허가에 필요한 서류, 역사보존지역 개발허가서, 수질보존 관련 허가서, 수압제약 관련 허가서, 특별보존지역 개발 증명서, 묘지지역 면제신청서, 피해지역 개발 평가서, 생태보호의무 관련 동의서, 농지보호 및 건축가능성을 위한 서류

41) 황은경 외(2019, p.145)

42) 황은경 외(2019, pp.95-96)

3) 해외 건축허가 관련제도의 시사점

영국과 프랑스의 건축허가는 건축행위와 도시의 관계를 검토하는 단계이며, 건축물의 안전, 방재 등 관련 기술적 규제는 착공 이후에 확인하고 있다. 일본, 미국과 같이 별도 착공신고의 개념 없이 건축허가 행정승인 이후 공사가 시작되는 경우에 한해 건축허가 단계에서 건축물의 기술기준을 상세히 검토한다. 건축허가, 착공신고의 단계를 구분하기보다 영국, 미국과 같이 허가 단계를 간소화하는 것이 장기적으로 합리적이고 효율적일 수 있다.

해외 사례의 대부분은 건축허가 행정업무를 건축사 자격을 가진 전문가가 수행하고 있다. 따라서 건축사 면허를 가진 사람을 전문 공무원으로 고용하는 방안을 고려할 수 있다. 또한 일본의 지정확인검사기관과 같이 외부 기관에서 건축물의 안전성에 대해 면밀하게 검토하는 방안에도 제도도입 방안을 검토할 필요가 있다. 우리나라의 현행 「건축법」에 따르면 지역건축안전센터를 설치할 수 있는 근거가 확보되어 있으며, 나아가 2020년 4월 지역건축안전센터가 건축허가 및 신고에 관한 업무를 수행할 수 있도록 「건축법」이 개정되었다(2021년 1월 시행 예정). 건축사, 구조기술사 등 전문가로 구성된 지역건축안전센터 등을 건축허가 절차에 적극 활용한다면 지자체 등 허가권자의 업무 부담 경감과 건축물의 안전성 확보를 동시에 달성할 수 있을 것이다.

미국의 경우에는 건축물 설계와 관련된 하자를 담보하기 위한 ‘전문가 책임 보험제도’가 운영되고 있다. 대부분의 주에서 해당 보험을 가입해야만 설계계약이 가능하다. 건축물에 생긴 문제의 원인이 건축사에게 있는 경우 피해액을 보험으로 처리할 수 있으나 보험 처리 빈도와 규모에 따라 보험료가 급격히 증가하므로 건축사사무소 운영에 심각한 타격을 주게 되어 건축사 스스로 설계품질 확보를 위한 노력을 기울이게 된다.⁴³⁾ 영국의 경우 건축사등록원에 등록된 모든 건축사는 건축사용 전문가보증보험을 가입해야 하며, 건축사등록원은 부실설계 등에 대한 징계를 건축사에게 내릴 수 있다.⁴⁴⁾ 미국의 전문가 책임 보험제도와 영국의 전문가보증보험 등은 건축물의 안전성과 건축사의 책임을 강화하는 역할을 하므로 중장기적으로 보증보험의 도입이 검토될 필요가 있다.

43) 황은경 외(2019, pp.150-151)

44) 황은경 외(2019, pp.131-132)

3. 소결

이상으로 「건축법」에 의한 건축허가와와는 다른 절차와 내용을 지닌 재건축사업, 주택건설사업, 공동주택 리모델링 등 유사 개발행위에 대한 분석과 해외의 건축허가 관련제도 현황을 살펴보았는데 이를 통해 다음과 같은 건축허가 관련제도의 개선 방향을 도출할 수 있었다.

「건축법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」에 따르면 30세대 이상의 주택과 공유건물은 재건축 허가 시 토지 지분을 75~80% 이상만 확보한 경우에도 건축허가를 받을 수 있는 반면에 노후 오피스텔 및 상가 등 집합건물은 100% 대지소유권을 확보해야만 재건축이 가능하다. 이러한 불평등 문제를 해소하고 노후 오피스텔, 상가 등의 안전성 확보와 건설산업 활성화를 위해서는 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」 등의 개발행위 허가 기준을 참고하여 「건축법」의 대지소유권 확보 규정에서 오피스텔 및 상가 집합건물에 대한 대지소유권 확보 기준을 완화하는 방안을 검토할 필요가 있다.

주택건설사업은 「주택법」에 명시된 「주택의 설계도서 작성기준」에 따라 설계도서를 작성하도록 규정하고 있으며, 설계도서의 종류는 「건축법」에 명시된 것보다 상세하고 구체적으로 제시하고 있다. 특히 「건축법」에 따른 건축허가 및 착공신고 설계도서의 경우 「건축물의 설계도서 작성기준」을 참고하여 도서를 작성하도록 규정하고 있으나 건축법 시행규칙에서의 제출도서와 차이가 있어 오히려 혼란을 초래하는 상황이므로 「건축물의 설계도서 작성기준」을 「건축법 시행규칙」에서 규정한 건축허가 및 착공신고 제출도서와 정합시키는 작업과 함께 그 도서의 종류 및 내용을 명확하게 제시하는 작업이 필요하다. 또한 공동주택 리모델링의 경우 행정절차는 「주택법」에 따라 수행되지만 설계도서를 비롯한 제출서류는 「건축법」 규정을 따르도록 되어 있어 향후 건축허가제도의 제출서류 개선방안을 검토할 때 「주택법」에 의한 공동주택의 리모델링 절차와 서로 정합될 수 있도록 면밀한 검토가 필요하다. 유사 개발행위에서 의제처리가 이루어지는 법령의 경우에도 「건축법」과 동일한 사항이 있는 반면 별도로 규정하는 사항도 존재한다. 이러한 차이점에 대해서는 민원인의 편의를 증진할 수 있도록 개선이 요구된다. 또한 다양한 의제처리에 필요한 서류를 준비하는데 많은 시간이 소요되므로 건축허가 이후에 확인해도 무방한 의제처리 항목의 경우 착공신고 단계에서 진행할 수 있도록 개선할 필요가 있다.

영국과 프랑스의 건축허가는 건축행위와 도시의 관계를 검토하는 단계이며, 건축물의

안전, 방재 등 기술적 규제는 착공 이후에 확인한다. 일본이나 미국의 경우에는 별도의 착공신고 절차가 없이 건축허가 행정승인 이후 공사가 시작되는 경우에 한해 건축물의 기술기준을 상세히 검토한다. 이와 같이 건축허가, 착공신고의 단계를 명확히 구분하기 보다 영국, 미국과 같이 허가 단계를 간소화하는 것이 중장기적으로는 합리적이고 효율적일 수 있다.

해외 사례의 대부분은 건축허가 행정업무를 건축사 자격을 가진 전문가가 수행하고 있는데 우리나라에서도 건축사 면허를 가진 사람을 전문 공무원으로 고용하는 방안을 중장기적으로 검토할 수 있다. 또한 일본의 지정확인검사기관과 같이 외부 기관에서 건축물의 안전성에 대해 면밀하게 검토하는 방안에 대해서도 검토가 필요하다. 이에 관해서는 건축사, 구조기술사 등 전문가로 구성된 지역건축안전센터를 활용하는 방안을 적극 검토할 필요가 있다.

건축설계의 품질확보와 부실 설계 및 시공에 대한 책임소재를 명확하게 구분하기 위해서는 미국의 ‘전문가 책임보험제도’나 영국의 ‘전문가보증보험’ 등 새로운 보험제도의 도입을 적극적으로 검토할 필요가 있다.

제4장 건축허가제도 개선방안

- 1. 건축허가제도 개선방향 설정
 - 2. 건축허가제도 단기 개선방안
 - 3. 건축허가제도 중장기 개선방안
-

1. 건축허가제도 개선방향 설정

현행 건축허가제도의 운영실태에 관한 분석과 주택건설사업이나 재건축사업, 공동주택 리모델링사업 등 유사개발행위에서의 건축인허가 절차 및 제도운영 사항에 관한 비교 분석, 선진 외국의 건축허가제도에 관한 사례분석 등을 토대로 건축허가제도의 개선방향을 도출하였다.

제도개선의 큰 방향은 복잡하고 불투명한 규제로 인한 국민의 불편을 적극적으로 해소하고 저성장·포스트코로나·4차 산업혁명 등 건축환경 변화에 효과적으로 대응할 수 있도록 건축허가제도를 개편하는데 초점을 두었다. 제도개선을 위한 접근방법은 현재의 「건축법」과 관련 행정체제를 그대로 유지하면서 급하게 개선이 필요한 사항들을 중심으로 제도를 정비하는 단기방안과 건축과 도시의 관계를 중시하면서 조화로운 건축활동을 추구하는 선진외국의 사례를 참고하여 제도의 틀을 새롭게 구축하고자 하는 중장기방안으로 구분하여 검토하였다.

단기방안은 건축허가 준비기간을 단축하기 위해 건축허가와 착공신고의 역할을 분담하는 것이 핵심으로 허가단계에서 건축물의 규모·입지·용도를 중심으로 검토하고 착공단계에서 구조·설비 등 안전·기술관련 사항을 검토하도록 조정하는 방안이다. 또한 노후 오피스텔, 상가 등 집합건물에 관한 재건축 허가기준을 완화하여 건축산업의 활성화와 함께 안전한 사회를 구축하고자 한다. 이를 위해 관련 법규정의 개정과 더불어 온라인 기반의 건축관련 민원시스템인 세움터와 e-KBC의 개선방안도 함께 제시하고자 한다.

중장기방안은 건축허가제도의 전면적 개편을 전제로 하며 건축 단계별로 검토하는 항목을 명확하게 구분하고 건축과 도시의 관계를 적극적으로 고려할 수 있도록 예비허가와 본허가로 절차를 단순화하는 방안이다. 이에 더하여 현재 우리나라에서는 운영되지 못하고 있는 건축사 등 전문가가 건축허가를 담당하는 전문공무원제도나 건축설계의 하자를 보험으로 담보하는 전문가보증보험제도, 민간전문기관에 의한 건축허가 관련 검사업무 대행 등의 도입을 제안하고자 한다.

[표 4-1] 건축허가제도 개선안 특징

구분	장점	단점
단기 개선방안	• 건축허가 준비기간 단축 가능 • 기존 '건축허가 및 착공신고' 준비 시 중복 업무 방지 • 건축법 및 관련 타법 일부 개정으로 개편 가능	• 「건축법」 등 일부 개정으로 인해 기술설비 도서 간 상충 등에 대한 검토시간 증가로 착공신고 단계에서 지연이 발생할 위험 • 지역건축안전센터 등 안전성 검토기관 지정 및 운영 필요
중장기 개선방안	• 건축 단계별 검토항목이 명확하게 구분 (도시-건축 관계 고려하는 허가 및 건축물의 성능 검토하는 허가) • 예비허가 절차에 따라 건축가능 여부 및 규모 검토 신속하게 수행 가능 • 행정업무 간소화를 통해 건축설계에 투입 되는 시간 등 확보 가능 • 건축물의 안전 및 기능에 대한 면밀한 검토 가능	• 건축허가제도 전면 개편 필요 • 건축허가제도와 유사 제도를 갖는 타법의 개편이 요구될 수 있음 • 건축사 등 전문가의 신용을 기반으로 부실 설계에 대한 보증·징계 규정 등이 별도로 갖추어져야 함 • 건축허가를 전담하는 전문공무원 제도 도입 필요

출처: 연구진 작성

2. 건축허가제도 단기 개선방안

건축허가제도 단기 개선방안은 기존 제도의 틀인 ‘사전결정 - 건축허가 - 착공신고’를 유지하면서 일부 내용의 개선을 통해 건축허가 단계를 간소화하는 방안이다. 건축허가 단계에서 건축물의 규모·입지에 관한 사항을 검토하고, 착공 전 단계에서 구조·설비 등 기술관련 사항을 검토하도록 개편방안을 제시하였다. 나아가 침체된 건축산업의 활성화와 안전한 사회를 구축하기 위해 노후 오피스텔, 상가 등 집합건물에 관한 재건축 허가기준을 완화하는 방안을 제시하였다.

1) 건축허가 확인법령 개선(안)

□ 건축허가 의제처리 법령 조정(안)

건축허가 단계에서는 입지·규모를 중심으로, 착공신고 단계에서는 구조설계·설비·방화 등 기술기준을 중심으로 검토가 이루어질 수 있도록 건축허가 의제처리 법령을 조정하는 방안을 검토하였다. ‘건축법」 제20조제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고’와 ‘제83조에 따른 공작물의 축조신고’를 건축허가 의제처리 법령에서 삭제하고, 「건축법」 제20조 및 제83조의 축조신고가 착공신고 시 가능하도록 조문을 개정하였다.

[표 4-2] 「건축법」 제11조(건축허가)제5항 개정(안)

현행	개정안
[법률 제16416호, 2019.4.30., 타법개정]	
제11조(건축허가) ①~④ (생략)	제11조(건축허가) ①~④ (현행과 같음)
⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.	⑤----- ----- ----- ----- -----.
1. 제20조제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고	1. (삭제)
2. 제83조에 따른 공작물의 축조신고	2. (삭제)
3.~13. (생략)	3.~13. (현행과 같음)
14. 「전기사업법」 제62조에 따른 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고	14. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고
15.~23. (생략)	15.~23. (현행과 같음)
⑥~⑪ (생략)	⑥~⑪ (현행과 같음)

출처: 연구진 작성

[표 4-3] 「건축법」 제20조(가설건축물)제1항 개정(안)

현행	개정안
[법률 제16416호, 2019.4.30., 타법개정]	
제20조(가설건축물)제1항	제20조(가설건축물)
① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 <u>특별자치시장·특별자 치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.</u>	① ----- -----특별자치시장·특별자 치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한 다. (단, 공사용 가설건축물은 제외한다.)
출처: 연구진 작성	

[표 4-4] 「건축법 시행령」 제15조(가설건축물)제8항 개정(안)

현행	개정안
[대통령령 제30645호, 2020.4.28., 타법개정]	
제15조(가설건축물)	제15조(가설건축물)
①~⑦ (생략)	①~⑦ (현행과 같음)
⑧ 법 제20조제1항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가를 받거나 축조신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 가설건축물 건축허가신청서 또는 가설건축물 축조신고서에 관계 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 건축물의 건축허가를 신청할 때 건축물의 건축에 관한 사항과 함께 공사용 가설건축물의 건축에 관한 사항을 제출한 경우에는 가설건축물 축조신고서의 제출을 생략한다.	⑧ ----- ----- ----- ----- ----- . 다만, 건축물의 착공신고를 신청할 때 건축물의 건축에 관한 사항과 함께----- ----- ----- .
⑨~⑩ (생략)	⑨~⑩ (현행과 같음)
출처: 연구진 작성	

[표 4-5] 「건축법 시행규칙」 제41조(공작물축조신고)제1항 개정(안)

현행	개정안
[국도교통부령 제671호, 2019.11.18., 일부개정]	
제41조(공작물축조신고) 제1항 ① 법 제83조 및 영 제118조에 따라 옹벽 등 공작물의 축조신고를 하려는 자는 별지 제30호서식의 공작물축조신고서에 다음 각 호의 서류 및 도서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다. 다만, 제60조제1항에 따라 건축허가를 신청할 때 건축물의 건축에 관한 사항과 함께 공작물의 축조신고에 관한 사항을 제출한 경우에는 공작물축조신고서의 제출을 생략한다.	제41조(공작물축조신고) 제1항 ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- 다만, 제14조제1항에 따라 착공신고를 신청할 때 건축물의 건축에 관한 사항과 함께----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 2. (현행과 같음)

□ 건축복합민원일괄협의회 처리 법령 조정(안)

건축허가 의제처리 법령과 동일한 개선방향으로 건축복합민원일괄처리 대상 법령을 조정하였다. 「도시교통정비 촉진법」 제36조(교통유발부담금의 부과·징수)는 건축물 준공 이후에 부과되는 사항이므로 건축허가 시 확인하는 법령에서 제외하는 방안을 제시하였다. 설비·방화 등의 기준은 착공신고 단계에서 면밀히 확인할 수 있도록 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조(건축허가등의 동의 등)에 따른 규정을 삭제하였다.

[표 4-6] 「건축법 시행령」 제10조(건축복합민원 일괄협의회) 개정(안)

현행	개정안
[대통령령 제30645호, 2020.4.28., 타법개정]	
제10조(건축복합민원 일괄협의회) ① 법 제12조제1항에서 "대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정"이란 다음 각 호의 규정을 말한다.	제10조(건축복합민원 일괄협의회) ① -----
1.~11. (생략)	1.~11. (현행과 같음)
12. 「환경정책기본법」 제22조	12. (삭 제)
13. 「자연환경보전법」 제15조	13. -----
14. 「수도법」 제7조 및 제15조	14. 「수도법」 제7조
15. 「도시교통정비 촉진법」 제34조 및 제36조	15. 「도시교통정비 촉진법」 제34조
16. 「문화재보호법」 제35조	16. -----
17. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제10조	17. -----
18. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항, 제13조 및 제15조	18. -----
19. 「농지법」 제32조 및 제34조	19. -----
20. 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 제11조	20. -----
21. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조	21. (삭 제)
②~⑥ (생략)	②~⑥ (현행과 같음)

출처: 연구진 작성

□ 건축복합민원일괄협의회 처리 법령 조정에 따른 타 법령 개정(안)

「건축법」에 명시된 건축복합민원일괄처리 대상 법령은 건축허가 신청 시 검토할 수 있도록 개별 법령에서도 규정한 경우가 있다. 따라서 건축복합민원일괄협의회 처리 법령 조정에 따라 타 법령에도 영향을 미칠 수 있다. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조를 삭제할 경우 「소방시설법」 제7조에서 건축허가와 관련된 조문의 조정이 필요하다. 소방본부장이나 소방서장의 동의를 받는 시점을 건축허가에서 착공신고로 조정하는 방안을 마련하였다.

[표 4-7] 「소방시설법」 제7조(건축허가등의 동의 등) 개정(안)

현행	개정안
[법률 제16596호, 2019.11.26., 타법개정]	
제7조(건축허가등의 동의 등)	제7조(건축허가등의 동의 등)
① 건축물 등의 신축·증축·개축·재축(再築)·이전·용도변경 또는 대수선(大修繕)의 허가·협의 및 사용승인(「주택법」 제15조에 따른 승인 및 같은 법 제49조에 따른 사용검사, 「학교시설사업 촉진법」 제4조에 따른 승인 및 같은 법 제13조에 따른 사용승인을 포함하며, 이하 "건축허가등"이라 한다)의 권한이 있는 행정기관은 건축허가등을 할 때 미리 그 건축물 등의 시공지(施工地) 또는 소재지를 관할하는 소방본부장이나 소방서장의 동의를 받아야 한다.	① 건축물 등의 신축·증축·개축·재축(再築)·이전·용도변경 또는 대수선(大修繕)의 착공신고 및 사용승인(「주택법」 제16조제2항에 따른 신고 및 같은 법 제49조에 따른 사용검사, 「학교시설사업 촉진법」 제5조의2에 따른 착공신고 및 같은 법 제13조에 따른 사용승인을 포함하며, 이하 "건축허가등"이라 한다)-----
② 건축물 등의 대수선·증축·개축·재축 또는 용도변경의 신고를 수리(受理)할 권한이 있는 행정기관은 그 신고를 수리하면 그 건축물 등의 시공지 또는 소재지를 관할하는 소방본부장이나 소방서장에게 지체 없이 그 사실을 알려야 한다.	② ----- 신고를 수리하면 착공 전까지 그 건축물 등의-----
③~⑦ (생략)	③~⑦ (현행과 같음)

출처: 연구진 작성

□ 건축허가 법정처리기간 조정(안)

건축허가 법정처리기간을 줄여 착공 전까지 소요되는 행정처리 기간이 늘어나지 않도록 조정하는 방안을 검토하였다. 허가권자가 특별시장·광역시장인 경우 건축허가 신청 처리기간을 30일, 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장인 경우 7일 이내로 조정하였다.

[표 4-8] 「건축법 시행규칙」 별지 제1호의4 서식 개정(안)

현행	개정안
[국토교통부령 제671호, 2019.11.18., 일부개정]	
처리기간 특별시·광역시: 40일~50일 특별자치시·특별자치도·시·군·구: 2일~15일 (도지사 사전승인대상: 70일)	특별시·광역시: 30일 특별자치시·특별자치도·시·군·구: 7일 이내 (도지사 사전승인대상: 45일)

출처: 연구진 작성

□ 대지 및 건축물 정보 활용 건축허가제도 확인법령 검색방안 제안

현재 국토교통부에서는 건축인허가와 관련하여 민원인의 편의와 지자체 담당 공무원의 효과적인 업무 처리를 보조하기 위하여 e-KBC를 활용한 건축허가 시 확인법령 검색서비스와 관련 법령의 체크리스트를 제공하는 방안을 검토하고 있다. 시범 운영이 이루어지고 있는 e-KBC에는 지번 정보를 활용한 용도지역·지구의 검색이 가능하다. 이러한 지번 정보를 활용하여 건축물의 용도 및 규모별로 확인이 필요한 법령을 추출하고 체크리스트를 통해 확인이 이루어지도록 시스템을 개선할 경우 매우 유용한 도구가 될 수 있을 것으로 기대된다.



[그림 4-1] e-KBC 활용방안 - 예시

출처 : 한국건축규정 e-시스템(<http://xn-z69alsok680gd0firm.kr/search/use-rules-with-addr>, <http://xn-z69alsok680gd0firm.kr/search/tree-rules>, 검색일: 2020.5.11.)를 참고하여 연구진 작성

2) 건축허가 및 착공신고 제출도서 개선(안)

□ 건축허가 및 착공신고 설계도서 관련 규정 개정(안)

건축허가 시 제출하는 설계도서 중 착공 시 확인·검토가 가능한 서류에 대해서는 착공단계에 제출하는 것으로 조정하여 건축허가 제출서류를 간소화하는 방안을 도출하였다. 「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서 중 ‘구조도, 구조계산서, 구조안전확인서, 실내마감도, 에너지절약계획서, 소방설비도’ 등 기술적 검토가 필요한 내용은 ‘[별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서’로 이동하도록 조정하였다. 구조 분야의 구조도 및 구조안전확인서, 건축 분야의 실내마감도, 입면도 중 간판 및 건물번호판의 설치계획, 소방설비도(건축)는 기존 착공신고 설계도서에서 제출하는 내용이다. 건축허가 설계도서의 실내마감도의 경우 정확히 일치하는 내용이 착공신고 설계도서에 포함되어 있지 않으나 실내마감의 재료표를 제출하는 내용⁴⁵⁾이 있어 별도 신설하는 방안을 제시하지 않았다. 구조 분야의 구조계산서와 건축 분야의 에너지절약계획서를 해당 건축물에 한하여 제출할 수 있도록 개정안을 마련하였다.

현행 건축허가 및 착공신고 설계도서는 「건축물의 설계도서 작성기준」과 연계하여 활용되지 못하고 있는데 건축허가 및 착공신고 설계도서 작성 시 「건축물의 설계도서 작성기준」을 활용할 수 있도록 비교란에 표기하는 방안을 제시하였다.

- 「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서

[표 4-9] 「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서 개정(안)

현행	개정안
[국토교통부령 제671호, 2019.11.18., 일부개정]	
• 건축계획서 1. 개요(위치·대지면적 등) 2. 지역·지구 미 도시계획 사항 3. 건축물의 규모(건축면적·연면적·높이·층수 등) 4. 건축물의 용도별 면적 5. 주차장 규모 6. 에너지절약계획서(해당 건축물) 7. 노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 설치계획서(설치의무가 있는 경우)	• 건축계획서 1. ----- 2. ----- 3. ----- 4. ----- 5. ----- 6. (삭제) 7. -----

45) 마감재료표(실내·외벽 마감재료)

• 배치도 (내용 생략)	• 배치도 (현행과 같음)
• 평면도 (내용 생략)	• 배치도 (현행과 같음)
• 입면도 1. 2면 이상의 입면계획 2. 외부마감재료 3. <u>간판 및 건물번호판의 설치계획(크기 · 위치)</u>	• 입면도 1. ----- 2. ----- 3. (삭 제)
• 단면도 (내용 생략)	• 배치도 (현행과 같음)
• <u>구조도(해당 건축물)</u> 1. <u>구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면</u> 2. <u>주요부분의 상세도면</u> 3. <u>구조안전확인서</u>	• (삭 제)
• <u>구조계산서(해당 건축물)</u> 1. <u>구조계산서 목록표(총괄표, 구조계획서, 설계하중, 주요구조도, 배근도 등)</u> 2. <u>구조내력상 주요한 부분의 응력 및 단면 산정 과정</u> 3. <u>내진설계의 내용(지진에 대한 안전 여부 확인 대상 건축물)</u>	• (삭 제)
• <u>실내마감도</u>	• (삭 제)
• <u>소방설비도</u>	• (삭 제)
<u>〈신 설〉</u>	• 비고 「건축물의 설계도서 작성기준」의 중간설계 기준에 따라 도서를 작성한다. (신 설)

출처: 연구진 작성

- 「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서

[표 4-10] 「건축법 시행규칙」 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서 개정(안)

현행	개정안
[국토교통부령 제671호, 2019.11.18., 일부개정]	
1. 건축	
가.-나. (생 략)	가.-나. (현행과 같음)
다. 개요서 1. 개요(위치 · 대지면적 등) 2. 지역 · 지구 미 도시계획 사항 3. 건축물의 규모(건축면적 · 연면적 · 높이 · 층수 등) 4. 건축물의 용도별 면적 5. 주차장 규모 <u>〈신 설〉</u>	다. 개요서 1. ----- 2. ----- 3. ----- 4. ----- 5. ----- 6. <u>에너지절약계획서(해당건축물) (신 설)</u>

라. (생 략)	라. (현행과 같음)
마. 마감재료표(실내 · 외벽 마감재료)	마. (현행과 같음)
바.-아. (생 략)	바.-아. (현행과 같음)
자. 입면도(2면 이상) 1. 주요 내외벽, 중심선 또는 마감선 치수, 외벽 마감 재료 2. 건축자재 성능 및 품명, 규격 등 3. 간판 및 건물번호판의 설치계획	자. 입면도(2면 이상) 1. ----- -- 2. ----- 3. (현행과 같음)
차.-파. (생 략)	차.-파. (현행과 같음)
하. 건축설비도(생난방설비, 위생설비, 환경설비, 정화 조, 승강설비 등 건축설비) 거. 방화구획 상세도(방화문, 자동방화셔터, 내화충전 구조, 방화담퍼 설치부분 상세도)	하. (현행과 같음) 거. (현행과 같음)
너. (생 략)	너. (현행과 같음)
2. 일반 (생 략)	
3. 구조	
가.-나. (생 략)	가.-나. (현행과 같음)
다. 구조 평면 · 입면 · 단면도(구조안전 확인 대상 건축물) 1. 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 2. 주요부분의 상세도면 3. 구조안전확인서	다. (현행과 같음)
라.-카. (생 략)	라.-카. (현행과 같음)
<신 설>	아. 구조계산서(해당건축물) 1. 구조계산서 목록표(총괄표, 구조계획서, 설계하중, 주요구조도, 배근도 등) 2. 구조내력상 주요한 부분의 응력 및 단면 산정 과정 3. 내진설계의 내용(지진에 대한 안전 여부 확인 대상 건축물) (신 설)
4.-8. (생 략)	
비고 법 제21조에 따라 착공신고하려는 건축물의 공사와 관 련 없는 설계도서는 제출하지 않는다. <신 설>	비 고 1. ----- -----, 2. 「건축물의 설계도서 작성기준」의 실시설계 기준에 따라 도서를 작성한다. (신 설)

출처: 연구진 작성

□ 「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법 개정(안)

「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가 설계도서와 [별표 4의2] 착공신고 설계도서의 개정(안)을 기준으로 「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] 설계도서 작성방법의 내용을 정합시키는 방안을 제시하였다. 건축 분야의 정화조 평면·단면도 및 용량 계산서, 구조·기계·전기·토목·조경 분야의 설계도서는 기본 업무에서 제외하고 계약에 따른 추가 업무로 진행하도록 중간설계의 도서내용을 조정하였다.

- 중간설계의 도서내용

[표 4-11] 「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] ② 중간설계의 도서내용 개정(안)

② 중간설계의 도서내용				
가. 건축				
종류		내용	도서작성 구분	
			현행	개선(안)
일반 사항	개략 시방서	공사용 시방서(초안)		
	공사비 개산서	중간설계 적용기준에 따라 개략공사비를 산정, 작성		
	건축계획서	공사개요(위치, 대지면적등)	○	○
		건축물규모(건축면적, 연면적, 높이, 층수 등)	○	○
		건축물 용도별 면적, 주차장규모	○	○
		배치계획		
		주차 및 동선계획		
		평·입·단면 계획		
	법규 검토서	관련사항에 따른 법규검토	○	○
	도면 목록표	공중 구분해서 분류 작성		
	안내도	방위, 도로, 대지주변 지물의 정보 수록		
	구적도	대지면적에 대한 기술		
도면	배치도	축척 및 방위, 건축선, 대지경계선 및 대지가 정하는 도로의 위치와 폭, 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리, 신청건물과 기존건물과의 관계, 대지의 고저차, 부대시설물과의 관계	○	○
	주차계획도	법정 주차대수와 주차 확보대수의 대비표, 주차배치도 및 차량 동선도 차량진출입 관련위치 및 구조	○	○
		육외 및 지하 주차장 도면	○	○

종류		내용	도서작성 구분	
			현행	개선(안)
도면	각층 및 지붕평면도	기둥·벽·창문 등의 위치 및 복도, 계단, 승강기 위치	○	○
		방화 구획 및 방화벽의 위치	○	○
	입면도(2면 이상)	주요내외벽, 중심선 또는 마감선 첫수, 외부마감재료	○	○
	단면도(중·횡단면도)	건축물 최고높이, 각층의 높이, 반자높이	○	○
		천정내 배관 공간, 계단등의 관계를 표현	○	○
	실내재료마감표	바닥, 벽, 천정 등 실내마감		
투시도		투시도 또는 조감도		
상세도	코아 상세도	코아 내의 각종 설비관련 시설물의 위치		
	수직 동선 상세도	계단평면·단면 상세도		
		주차경사로 평·단면상세도		
		주차리프트 평·단면 상세도		
	부분 상세도	지상층 외벽 평·입·단 면도		
		지하층 부분 단면 상세도		
	천정도	천정 평면도		
	창호도	창호 평면도		
		창호 잡철물	각 창호에 적용되는 철물	
	정화조	정화조 평면·단면도	○	(삭제)
기타		용량 계산서	○	(삭제)
	특수 분야 계획 검토	차음·방음, 방진		
		무대·조명		
		전시·미술 장식품		
		분수		
		주방		
		음향		

나. 구조

종류		내용	도서작성 구분	
			현행	개선(안)
일반 사항	개략시방서	구조 일반 시방 및 특기시방서(초안) 작성		
	구조계산서			
	설계 설명서			

	종류	내용	도서작성 구분	
			현행	개선(안)
도면	기초일람표		○	(삭제)
	구조 평면도	기초에서 옥탑까지 작성	○	(삭제)
	가구도	골조의 단면상태를 표현하는 도면으로 골조의 상호 연관관계를 표현		
	앵커배치도 및 BASE PLATE 설치도			
	기둥 일람표		○	(삭제)
	보 일람표		○	(삭제)
	슬래브 일람표		○	(삭제)
	옹벽 일람표			
	계단배근 일람표			
	주심도			
	잡배근 일람표			

다. 기계

	종류	내용	도서작성 구분	
			현행	개선(안)
일반 사항	개략 시방서	기계일반시방 및 특기시방서(초안) 작성		
	개략공사비 계산서	각 공종별 단위면적당 공사비개념으로 개략 산정		
	설계 설명서	계획설계시의 내용을 발전 확정		
	개략부하 계산서	설계기준에 따라 단위면적당 부하를 기준		
	각종 장비 선정서	부하 분석에 따른 적정 장비 선정		
	에너지 심의서류	에너지 절약계획서 및 기타 서류		
	소방시설 계획서	건물종별, 규모별, 층별 소방시설 계획에 관한 종합적 서류	○	(삭제)
도면	도면 목록표			
	소방 설비도	해당 소방관련 설비	○	(삭제)
	장비 일람표	규격, 수량을 상세히 기록		
	장비 배치도	기계실, 공조실등의 장비배치방안 계획		
	계통도	공조배관설비 계통도		
		DUCT설비 계통도		
		위생설비 계통도		
		소화 설비 계통도	○	(삭제)

종류	내용	도서작성 구분	
		현행	개선(안)
도면	기준층 및 주요층 기구평면도	공조배관설비 평면도 DUCT설비 평면도 위생, 설비 평면도 소화 설비 평면도	○ (삭제)
	저수조 및 고가수조	저수조 및 고가수조의 설치기준을 표시	
	설비용 핏트 평면 상세도	설비용 핏트 상세 및 배치계획도면	
	도시가스 인입확인	도시가스 인입지역에 한해서 조사, 확인	○ (삭제)
	기구 상세도	기구의 선정	

라. 전기·통신(추가)

종류	내용	도서작성 구분	
		현행	개선(안)
일반 사항	개략 시방서	전기 일반 시방 및 특기시방서(초안) 작성	
	공사비 계산서	공종별 단위 면적당 개략 공사비	
	설계설명서	계획설계서의 내용을 발전 확장	
	각종 부하계산서	용도별 조도, 부하계산서 작성	
	소방시설 계획표	각종 설치시설에 대한 계획표	○ (삭제)
도면	도면 목록표		
	배치도	옥외조명 설비 평면도	
	계통도	전력 계통도	
		조명 계통도	
		통신 계통도	
		소방 계통도	○ (삭제)
	평면도	조명 평면도	
		소방 평면도	○ (삭제)
	상세도	조명기구의 선정	

마. 토목

종류	내용	도서작성 구분	
		현행	개선(안)
일반 사항	개략 시방서	토목 일반시방 및 특기시방서(초안) 작성	
	개략 공사비 계산서	기본설계 도서에 따라 개략공사비 산정	
	설계 설명서		
도면	도면 목록표		
	각종 평면도	주요시설물 계획	

	종류	내용	도서작성 구분	
			현행	개선(안)
도면	대지의 종 · 횡단면도		○	(삭제)
	토공사 계획도			
	포장계획 평 · 단면도			
	보도블럭 평면도			
	담장계획도			
	우 · 오수배수처리 평 · 종단면도			
	상하수 계통도	우 · 오수배수처리 구조물 위치 및 상세도 공공하수도와의 연결방법, 상수도 인입계획, 정화조의 위치	○	(삭제)

바. 조경

	종류	내용	도서작성 구분	
			현행	개선(안)
일반 사항	개략 시방서	일반 시방 및 특기시방서(초안) 작성		
	개략 공사비 계산서	기본설계 도서에 따라 개략공사비 산정		
	설계 설명서			
	도면 목록표			
도면	조경배치도	법정 면적과 계획면적의 대비, 조경계획 (내용 수정)	○	○
	식재평면도			
	단면도			

출처: 연구진 작성

- 실시설계의 도서내용

[표 4-12] 「건축물의 설계도서 작성기준」 [별표] ③ 실시설계의 도서내용 개정(안)

③ 실시설계의 도서내용

가. 건축

	종류	축적	도서작성 구분	
			현행	개선(안)
일반 사항	공사시방서		○	○
	설계개요		○	○
	각 공종별 공사비 내역서			
	각종 계산서		○	○
	심의에서 각종 인허가 관련자료		○	○

일반 도면	표지		○	○
	도면목록표		○	○
	안내도		○	○
	구적도		○	○
	지적도		○	○
	면적산출표		○	○
	대지 종·횡단면도		○	○
	배치도	1/100이상	○	○
	주차계획도	1/100이상		
	평면도	1/100이상	○	○
	입면도(2면 이상)	1/100이상	○	○
	단면도(종·횡단면도 등)	1/100이상	○	○
	실내벽 및 반자의 마감도	1/100이상	○	○
상세 도면	수직동선 관련 상세도	코아 상세도(내용 수정)	1/5 ~ 1/50	○ (추가)
		계단 평·단면상세도	1/5 ~ 1/50	○ ○
		승강기, 샤프트 평·단면상세도	1/5 ~ 1/50	
		주차 경사로 평·단면상세도	1/5 ~ 1/50	○ (추가)
		주차 리프트 평·단면상세도	1/5 ~ 1/50	
상세 도면	부분 상세도	주요부분 상세도	1/5 ~ 1/50	○ ○
		주출입구부분 평, 입, 단면상세도	1/5 ~ 1/50	
		부출입구부분 평, 입, 단면상세도	1/5 ~ 1/50	
		샷다 상세도	1/5 ~ 1/50	
		핏트 상세도	1/5 ~ 1/50	
		발코니 상세도	1/5 ~ 1/50	
		출입구 상세도	1/5 ~ 1/50	
		지상층 외벽 입면·단면 상세도	1/5 ~ 1/100	○ (추가)
		지하층 단면 상세도	1/5 ~ 1/100	○ (추가)
		주요부분 내벽 상세도	1/5 ~ 1/100	
	창호도	방화구획 상세도	(신설)	○
		외벽 마감재료의 단면 상세도	(신설)	○
		창호 일람표	1/5 ~ 1/50	○ (추가)
		창호 평면도	1/5 ~ 1/50	○ (추가)
		창호 상세도	1/5 ~ 1/50	○ (추가)
천정도	각층 천정 평면도	창호 입면도	1/5 ~ 1/50	○ (추가)
		창호 잡철물 목록	1/5 ~ 1/50	

	천정 상세도	1/5 ~ 1/50	
	부분 상세도	1/5 ~ 1/50	
	천장 관련 설치 상세도	1/5 ~ 1/50	
	로비바닥패턴도	1/5 ~ 1/50	
	로비 전개도	1/5 ~ 1/50	
	주요실 전개도	1/5 ~ 1/50	
	승강기 HALL 전개 상세도	1/5 ~ 1/50	
	화장실 전개 상세도	1/5 ~ 1/50	
	칸막이 전개도 및 상세도	1/5 ~ 1/100	
	실내부위	실내마감 상세도	1/5 ~ 1/50 ○ (추가)
기타	부품도	각 부품도	1/2 ~ 1/50
	정화조	건축용 평단면도	1/5 ~ 1/100 ○ (추가)
		각종 설비도	
		계산서	○ (추가)
	특수분야 도면	소음방진, 무대·조명, 주방, 음향, 전시, 미 술품 등	

나. 구조

종 류			축 적	도서작성 구분	
				현행	개선(안)
일반 사항	구조계산서 (법령에 의거 작성을 요하는 건축물)		○	○	
	구조안전확인서 (법령에 의거 작성을 요하는 건축물)		(신설)	○	
	시방서		○	○	
	설계설명서				
도면	도면목록표		○	○	
	구조 평면도	1/30 ~ 1/200	○	○	
	구조 단면도	1/30 ~ 1/200	○	○	
	기초일람표	1/30 ~ 1/100	○	○	
	앵커배치도 및 BASE PLATE 설치도	1/30 ~ 1/100	○ (추가)		
	기둥 일람표	1/30 ~ 1/100	○	○	
	보 일람표	1/30 ~ 1/100	○	○	
	슬래브 일람표	1/30 ~ 1/100	○	○	
	옹벽 일람표	1/30 ~ 1/100	○	○	
	계단배근 일람표	1/30 ~ 1/100	○	○	
	잡배근 일람표	1/30 ~ 1/100	○	○	
	주심도	1/30 ~ 1/200	○	○	
상	계단 및 코아	계단 상세도	1/30 ~ 1/50	○	○

세 도	상세도	경사로 상세도	1/30 ~ 1/50	○	○
		코아 상세도	1/30 ~ 1/50	○	○
	접 합 상세도	기동접합 상세도	1/5 ~ 1/50	○	○
		보접합 상세도	1/5 ~ 1/50	○	○
		BRACE접합 상세도	1/5 ~ 1/50	○	○
		DECK PLATE 설치도	1/5 ~ 1/50	○	○
		STUD BOLT 설치도	1/5 ~ 1/50	○	○
		ANCHOR BOLT 상세도	1/5 ~ 1/50	○	○
	잡 상세도		1/5 ~ 1/50		
	가구도		1/5 ~ 1/50		○ (추가)
	각부구조 상세도		1/5 ~ 1/50		
	기 타 상세도	보 OPENING 위치도	1/5 ~ 1/50		
		캐노피	1/5 ~ 1/50		
		파라펫	1/5 ~ 1/50		
		TRUSS	1/5 ~ 1/50		

다. 기계

종류		축적	도서작성 구분	
			현행	개선(안)
일반 사항	시방서	당해 공사에 요구되는 일반 및 특기사항을 상세히 기술	○	○
	공사비내역서	시방 및 도면에 따라 세부공사비를 산정하여 작성		
	부하계산서	설계기준에 따라 세부 부하 계산	○	○
	에너지 심의서류 (법령에의거작성을 요하는 건축물)	에너지 절약계획서 및 기타 서류	(신설)	○
	설계설명서	설계과정에서 확정된 내용 정리		
	소방시설 계획서	건물종별, 규모별, 층별 소방시설 계획에 관한 종합적 서류	(신설)	○
도면	도면 목록표	도면목차, 번호등을 알아보기 쉽도록 표기	○	○
	장비일람표	주요장비의 사항을 알아보기 쉽도록 표기		○ (추가)
	장비배치도	기계실, 공조실 등의 장비배치방안 계획	(신설)	○
	옥외배관 평면도	옥외에서의 급배수, 도시가스, 유틸리티등의 인입, 인출과 관경 및 위치등을 표시	1/100이상 ○	○
	소방 설비도	해당 소방관련 설비	(신설)	○
	각 설비 계통도	각 설비별 계통 표시	○	○
	각 설비 평면도	공조, 환기, 위생, 소화설비등에 대한 내용등	1/100이상 ○	○

을 표시			
기계실 및 공조실 확대평면도	각 설비별 기계실 배관에 대한 확대평면도	1/5 ~ 1/50	
화장실확대 평면 상세도	화장실 배관등에 대한 확대평면	1/5 ~ 1/50	
저수조, 고가수조 배치 및 상세도	설치기준을 표시, 평·단면도	1/5 ~ 1/50	○ (추가)
설비용핏트 상세도	설치 및 유지보수등을 위한 적절한 공간 검토 확인	1/5 ~ 1/50	
연도 상세도	보일러 및 발전기등의 연도상세	1/5 ~ 1/50	
각종 장비상세도		1/5 ~ 1/50	
자동제어도면 (별도)	구성도		
	장비, 밸브, 관제점, 패널 일람표		
	계통도 및 평면도		

라. 전기·통신(추가)

종류		축적	도서작성 구분	
			현행	개선(안)
일반 사항	시방서	당해 공사에 요구되는 일반 및 특기사항을 상세히 기술	○	○
	공사비 내역서	물량산출 및 내역서		
	각종 부하계산서	변압기용량, 부하, 조도, 발전기 용량	○	○
	설계 설명서			
	도면 목록표	도면 목차, 번호등을 알아보기 쉽도록 표기 (내용 중복)	○	(삭제)
	장비일람표	주요장비의 사양을 표기		
	소방시설 계획표	각종 설치시설에 대한 계획표	(신설)	○
도면	도면 목록표	도면목차, 번호 등을 알아보기 쉽도록 표기	○	○
	배치도	옥외조명 설비 평면도	(신설)	○
		옥외 CCTV설비와 옥외방송 평면도	(신설)	○
	인입 배치도	전력 배치도	1/1000이상	○
		통신 배치도	1/1000이상	○
		소방 배치도	1/1000이상	○
	계통도	전력간선 계통도		○ (추가)
		조명 계통도	(신설)	○
		통신 계통도		○ (추가)
		소방계통도		○ (추가)

평면도	방송 설비 계통도	(신설)	○
	방법 설비 계통도	(신설)	○
	전기설 장비설치 평면도	1/100이상	
	기계설 장비설치 평면도	1/100이상	
	전력 설비 평면도	1/100이상	○ ○
	조명 설비 평면도	1/100이상	○ (추가)
	통신 설비 평면도	1/100이상	○ ○
	방법 설비 평면도	1/100이상	○ (추가)
	소방 설비 평면도	1/100이상	○ ○
	방송 설비 평면도	1/100이상	○ (추가)
상세도	조명기구 상세도	1/5이상	
	설비용 핏트 상세도	1/5이상	
	피뢰침 상세도	1/5이상	
	접지 설비 상세도	1/5이상	
	TV안테나 설치 상세도	1/5이상	

마. 토목

	종 류	축 적	도서작성 구분	
			현행	개선(안)
일반 사항	공사 시방서	당해 공사에 요구되는 일반 및 특기사항을 상세히 기술	○	○
	공사비 내역서	시방 및 도면에 따라 세부공사비를 산정하여 작성		
	설계설명서			
	지반조사 보고서	시추조사 결과, 지반분류, 지반반력계수 등 구조설계를 위한 지반자료(주변 건축물의 지반조사 결과를 적용하여 별도의 지반조사가 필요 없는 경우, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따른 소규모건축물로 지반을 최저 등급으로 가정한 경우, 지반조사를 할 수 없는 경우 등 허가권자가 인정하는 경우에는 지반조사 보고서를 제출하지 않을 수 있다)	(신설)	
도면	도면 목록표	도면목록차, 번호등을 알아보기 쉽도록 표기	(신설)	○
	주요 평면도	필요축적	○	○
	대지 중횡단면도	필요축적	○	○
	토공사 평단면도	1/5 ~ 1/100		
	흙막이 상세도	굴토깊이 10M 미만	1/5 ~ 1/50	○ ○
	포장계획 평·단면도		(신설)	○

포장상세도	1/5 ~ 1/50		
보도블럭 및 측구 상세도	1/5 ~ 1/100		
옹벽 평단면 전개도	1/5 ~ 1/100	○	○
옹벽 상세도	1/5 ~ 1/100	○	○
담장 입단면도	1/5 ~ 1/100		
담장 상세도	1/5 ~ 1/100		
방음벽 상세도	1/5 ~ 1/100		
지하매설 구조물 현황		○	○
상수도 계통도	상수도 인입계획	(신설)	○
우오수배수 상세도	우오수배수 처리 노선 상세도(평면도, 종횡 단면도) 및 구조물 상세도	1/5 ~ 1/100	○ (추가)

바. 조경

종 류			도서작성 구분	
			현행	개선(안)
일반사 항	공사시방서	당해 공사에 요구되는 일반 및 특기사항을 상세히 기술	○	○
	공사비 내역서	물량산출 및 내역서		
	설계설명서			
도면	도면목록표	도면 목차, 번호등을 알아보기 쉽도록 표기	○	○
	배치도	공사계획 및 시설물배치도	1/100이상	○
	평면도	배식 평면도 및 수량 집계	1/100이상	○ (추가)
		포장계획 평면도	1/100이상	
		시설물 평면도	1/100이상	
	입면도	식재 입면도 및 플랜터 전개도	1/100이상	
	단면도	식재 단면도	1/100이상	(신설) ○
	상세도	포장 평입단면 상세도	1/100이상	
		지주목 상세도	1/100이상	
		식재 및 수목보호용 덮개상세도	1/100이상	
		조명등 상세도	1/100이상	
		플랜터 상세도	1/100이상	
		시설물 상세도	1/100이상	

출처: 연구진 작성

□ 건축허가 및 착공신고 제출도서 조정에 따른 관계법령 개정(안)

건축물의 안전을 강화할 필요성에 따라 건축물의 기술도서에 대한 면밀한 검토가 이루어질 수 있도록 에너지 절약계획서 및 지하안전영향평가 서류 검토시기를 착공신고 단계로 조정하고, 이에 따라 관계법령의 개정안을 제시하였다.

• 「녹색건축물 조성 지원법」

에너지 절약계획서의 제출 시기는 「녹색건축물 조성 지원법」에 명시되어 있으며 건축허가, 용도변경 허가 또는 신고, 건축물대장 기재내용 변경 시 제출해야 한다. 「건축물의 에너지절약설계기준」 제18조에 따라 완화기준을 적용받고자 하는 경우 건축허가 또는 사업계획승인 신청 시 허가권자에게 완화기준 적용 신청서 및 관계 서류를 첨부하여 제출하여야 하지만 전문가 자문결과 에너지 절약계획서 제출을 통해 완화기준을 적용받는 경우는 거의 없다는 의견에 따라 에너지 절약계획서 제출시기를 착공신고 단계로 변경하여 조정하는 방안을 제시하였다.

[표 4-13] 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조(에너지 절약계획서 제출) 개정(안)

현행	개정안
[법률 제17453호, 2020.6.9., 타법개정]	
제14조(에너지 절약계획서 제출)	제14조(에너지 절약계획서 제출)
① 대통령령으로 정하는 건축물의 건축주가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 신청을 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 에너지 절약계획서를 제출하여야 한다.	① ----- ----- ----- -----.
1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가(대수선은 제외한다)	1. 「건축법」 제21조에 따른 착공신고
2. 「건축법」 제19조제2항에 따른 용도변경 허가 또는 신고	2. ----- -----
3. 「건축법」 제19조제3항에 따른 건축물대장 기재내용 변경	3. ----- -----
② 제1항에 따라 허가신청 등을 받은 행정기관의 장은 에너지 절약계획서의 적절성 등을 검토하여야 한다. 이 경우 건축주에게 국토교통부령으로 정하는 에너지 관련 전문기관에 에너지 절약계획서의 검토 및 보완을 거치도록 할 수 있다.	② 제1항에 따라 착공신고 등을 받은 ----- ----- ----- -----.
③~⑥ (생략)	③~⑥ (현행과 같음)

출처: 연구진 작성

[표 4-14] 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제10조(에너지 절약계획서 제출 대상 등) 개정(안)

현행	개정안
[법률 제30300호, 2019.12.31., 일부개정]	
제10조(에너지 절약계획서 제출 대상 등)	제10조(에너지 절약계획서 제출 대상 등)
① (생 략)	① (현행과 같음)
② 제1항 각 호 외의 부분 본문에 해당하는 건축물을 건축하려는 건축주는 건축허가를 신청하거나 용도변경의 허가신청 또는 신고, 건축물대장 기재내용의 변경 시 국토교통부령으로 정하는 에너지 절약계획서(전자문서로 된 서류를 포함한다)를 「건축법」 제5조제1항에 따른 허가권자(「건축법」 외의 다른 법령에 따라 허가·신고 권한이 다른 행정기관의 장에게 속하는 경우에는 해당 행정기관의 장을 말하며, 이하 "허가권자"라 한다)에게 제출하여야 한다.	② 1항 각 호 외의 부분 본문에 해당하는 건축물을 건축하려는 건축주는 착공신고 를 신청하거나 용도변경의 허가신청 또는 신고, 건축물대장 기재내용의 변경 시 -----, -----, -----, -----, -----, -----.

출처: 연구진 작성

[표 4-15] 「건축물의 에너지절약설계기준」 제18조(완화기준의 신청 등) 개정(안)

현행	개정안
[국토교통부고시 제2017-881호, 2017.12.28., 일부개정]	
제18조(완화기준의 신청 등)	제18조(완화기준의 신청 등)
① <u>완화기준을 적용받고자 하는 자(이하 "신청인"이라 한다)는 건축허가 또는 사업계획승인 신청 시</u> 허가권자에게 별지 제2호 서식의 완화기준 적용 신청서 및 관계 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.	① 완화기준을 적용받고자 하는 자(이하 "신청인"이라 한다)는 착공신고 시 -----.
② <u>이미 건축허가를 받은 건축물의 건축주 또는 사업주체도 허가변경을 통하여 완화기준 적용 신청을 할 수 있다.</u>	② (삭 제)
③ (생 략)	③ (현행과 같음)
④ 완화기준의 신청을 받은 허가권자는 신청내용의 적합성을 검토하고, 신청자가 신청내용을 이행하도록 <u>허가조건에 명시하여 허가하여야 한다.</u>	④ ----- 착공신고조건에 명시하여 수리하여야 한다.

출처: 연구진 작성

• 「지하안전관리에 관한 특별법」

기술도서에 대한 면밀한 검토가 필요한 지하안전영향평가에 대해 대상사업의 협의 요청시기를 건축허가단계에서 착공단계로 조정하는 방안을 제시하였다. 개정 대상 법령은 「지하안전관리에 관한 특별법 시행령」 [별표 1]이다.

[표 4-16] 「지하안전법 시행령」 [별표 1] 개정(안)

구분	현행	개정안
	[대통령령 제30877호, 2020. 7. 28., 타법개정]	
대상사업	「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 설치 (현행과 같음)	
종류	사업	
협의 요청시기	「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 전	「건축법」 제21조제1항에 따른 착공신고 전
출처: 연구진 작성		

□ 세움터의 건축허가 및 착공신고 제출서류 폴더 재구성 방향

건축허가를 신청할 때 설계도서를 제출하는 건축사와 이를 확인하는 담당공무원의 업무편의성을 확보하기 위해 기존의 세움터에 대한 폴더 구성방식을 개편할 것을 제안하였다. 현재 건축허가와 착공신고의 제출서류 폴더는 동일하게 구성되어 있으며 연동이 이루어지지 않는다. 따라서 우선 건축허가와 착공신고에 필요한 제출서류 폴더가 서로 연동될 수 있도록 시스템을 개선하고 불필요한 제출서류 폴더를 정리하여 민원인이 용이하게 해당 폴더에 접근할 수 있도록 개선이 필요하다. 또한 건축허가 및 착공신고 시 제출하는 서류를 검토하는 부서별로 도면을 추출할 수 있는 기능을 추가한다면 허가권자를 비롯하여 허가과정에 참여하는 관계기관의 서류 확인에 필요한 업무 부담을 경감할 수 있을 것이다.

3) 건축허가 기준 개선(안)

헌법재판소의 결정례 분석 및 대지소유권 확보에 대한 타 법령 비교 분석을 통해 상가 및 오피스텔 등 집합건물의 재건축을 위한 대지소유권 확보 기준 완화가 「민법」에 어긋나지 않음을 확인하였다. 따라서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 재건축 결의를 받은 경우에 대해 예외 규정을 두어 노후 오피스텔 및 상가 등 집합건축물에 대한 재건축 허가요건을 완화할 수 있도록 「건축법」 개정안을 제시하였다.

[표 4-17] 「건축법」 제11조(건축허가)제11항 개정(안)

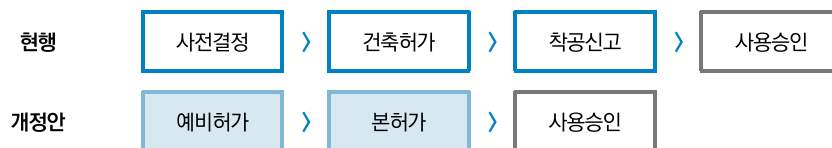
현행	개정안
[법률 제16416호, 2019.4.30., 타법개정]	
제11조(건축허가)	제11조(건축허가)
①~⑩ (생략)	①~⑩ (현행과 같음)
⑪ 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.	⑪-----
1.-2. (생략)	1.-2. (현행과 같음)
〈신설〉	3. 건축주가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제47조 제1항에 의한 재건축 결의가 있었음을 증명한 경우
3. 건축주가 제1항에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「주택법」 제21조를 준용한 대지 소유 등의 권리 관계를 증명한 경우. 다만, 「주택법」 제15조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 대통령령으로 정하는 호수 이상으로 건설·공급하는 경우에 한정한다.	4. 건축주가 제1항에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「주택법」 제21조를 준용한 대지 소유 등의 권리 관계를 증명한 경우. 다만, 「주택법」 제15조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 대통령령으로 정하는 호수 이상으로 건설·공급하는 경우에 한정한다.
4. 건축하려는 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 경우	5. 건축하려는 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 경우
5. 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우	6. 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우

출처: 연구진 작성

매도청구 및 대지의 사용수익권과 관련한 규정은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 명시되어 있어 건축허가 이후 사업의 절차는 「집합건물법」을 따른다.

3. 건축허가제도 중장기 개선방안

중장기적인 관점에서 건축행위 전 과정을 효율적으로 관리·운영하기 위해서는 「건축법」 체계를 전면적으로 개편하는 방안이 마련되어야 한다. 많은 선진국의 사례처럼 예비허가와 본허가로 이루어진 2단계의 허가절차를 도입하면 예비허가 단계에서는 기본설계 수준에서 건축물과 도시의 맥락을 종합적으로 검토한 후 건축물의 용도와 규모 등 건축물의 건축가능 여부를 결정하고 본허가 단계에서 구조안전, 설비, 에너지절약 등 건축물의 성능에 대한 검토가 가능하다. 이렇게 하면 지구단위계획 등과 연계한 도시 전체에 대한 관리가 효율적으로 이루어질 수 있으며 건축허가 이후에 발생하는 설계변경에 따른 분쟁이나 민원인과 허가권자 간의 갈등도 상당부분 해소할 수 있다.



[그림 4-2] 건축허가제도 행정절차 개편(안)

출처: 연구진 작성

이처럼 건축허가제도를 예비허가와 본허가의 두 단계로 개편하기 위해서는 건축허가를 규정하고 있는 「건축법」 뿐만 아니라 광범위한 타 법령에 대한 전면적인 개정이 이루어져야 한다. 단순히 「건축법」만을 보더라도 다음의 [표 4-18~20]에서 보는 바와 같이 수많은 조항에 대한 전면적인 개정 작업이 수행되어야 한다. 이와 더불어 「건축법」에 따른 건축허가를 의제하고 있는 수많은 타 법령([표 2-16] 참조)들이 존재한다는 점에서 단순히 「건축법」만을 개정하는 작업에 그치지 않고 건축행정 전반에 관한 체계를 다시 검토해야 하는 방대한 작업이 될 것이다.

이러한 「건축법」 체계의 전면적인 개편과 함께 건축사 자기 인증제나 보증보험의 도입, 전문 공무원제도의 시행, 건축허가 업무의 민간위탁 등 선진적인 제도의 도입이 함께 이루어져야만 중장기적 관점에서의 건축행정의 선진화가 달성될 수 있을 것이다.

건축허가제도의 중장기적 개선방안에 대해서는 본 연구에서 그 방향성만을 검토하고 구체적인 내용에 대한 연구는 향후 과제로 남겨두고자 한다.

[표 4-18] 「건축법」의 사전결정 관련 조항

건축법	건축법 시행령	건축법 시행규칙
제10조 (건축 관련 입지와 규모의 사전결정)	제10조 (건축복합민원 일괄협의회)	제4조 (건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정신청시 제출서류)
		제5조 (건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서 등)
		제6조 (건축허가 등의 신청)
		제12조 (건축신고)

출처: 「건축법」 법률 제16416호, 「건축법 시행령」 대통령령 제30645호, 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호를 참고하여 연구진 작성

[표 4-19] 「건축법」의 건축허가 관련 조항

건축법	건축법 시행령	건축법 시행규칙
제2조 (정의)	제3조 (대지의 범위)	제6조 (건축허가 등의 신청)
제4조의4 (건축민원전문위원회)	제6조 (적용의 완화)	제7조 (건축허가의 사전승인)
제6조 (기존의 건축물 등에 관한 특례)	제6조의2 (기존의 건축물 등에 대한 특례)	제8조 (건축허가서 등)
제6조의2(특수구조 건축물의 특례)	제8조 (건축허가)	제10조 (건축허가 등의 수수료)
제8조 (리모델링에 대비한 특례 등)	제9조 (건축허가 등의 신청)	제11조 (건축 관계자 변경신고)
제10조 (건축관련 입지와 규모의 사전결정)	제9조의2 (건축허가 신청 시 소유권 확보 예외 사유)	제13조 (가설건축물)
제11조 (건축허가)	제10조 (건축복합민원 일괄협의실)	제14조 (착공신고등)
제12조 (건축복합민원 일괄협의회)	제10조의3 (건축물 안전영향평가)	제18조 (건축허가표지판)
제13조 (건축 공사현장 안전관리 예치금 등)	제12조 (허가 · 신고사항의 변경 등)	제21조 (현장조사 · 검사업무의 대행)
제16조(허가와 신고사항의 변경)	제15조 (가설건축물)	제22조의2 (전자정보처리시스템의 이용)
제13조의2 (건축물 안전영향평가)	제15조의2 (가설건축물의 존치기간 연장)	제22조의3 (건축허가업무 등의 전산처리 등)
제14조 (건축신고)	제19조 (공사감리)	제38조의13 (결합건축의 관리)
제17조(건축허가 등의 수수료)	제20조 (현장조사 · 검사 및 확인업무의 대행)	제39조 (건축행정의 지도 · 감독)
제17조의2 (매도청구 등)	제22조2 (건축허가 업무 등의 전산처리 등)	제41조 (공작물축조신고)
제17조의3 (소유자를 확인하기 곤란한 공유지분 등에 대한 처분)	제22조의4 (건축에 관한 종합민원실)	제43조의2 (지역건축안전센터의 설치 및 운영 등)
제18조 (건축허가 제한 등)	제24조 (건축지도원)	제 18조의2(사진·동영상 촬영 및 보관 등)
제19조 (용도변경)	제108조 (특별건축구역 내 건축물의 심의 등)	제 19조(감리보고서 등)

건축법	건축법 시행령	건축법 시행규칙
제19조의2 (복수 용도의 인정)	제110조의4 (건축협정의 폐지 제한 기간)	제19조의3(공사감리자의 지정 신청 등)
제20조 (가설건축물)	제111조의3 (결합건축 건축물의 사용승인)	제19조의4(허가권자의 공사감리자 지정 제외 신청 절차 등)
제21조(착공신고 등)	제115조의3 (이행강제금의 탄력적 운영)	제 25조(대지의 조성)
제22조 (가축물의 사용승인)	제32조(구조 안전의 확인)	제26조(토지의 굴착부분에 대한 조치)
제23조 (건축물의 설계)	제5조의9(건축민원전문위원회의 심의 대상)	제27조(건축자재 제조 및 유통에 관한 위법 사실의 점검 절차 등)
제24조 (건축시공)	제 22조(공용건축물에 대한 특례)	제38조의6(특별가로구역의 지정 등의 공고)
제25조의2 (건축관계자등에 대한 업무제한)	제 28조(대지와 도로의 관계)	제38조의7(특별가로구역의 관리)
제29조 (공용건축물에 대한 특례)	제 86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)	
제30조 (건축통계 등)	제 109조(관계 법령의 적용 특례)	
제31조(건축행정 전산화)	제 110조의2(특별가로구역의 지정)	
제32조 (건축허가 업무 등의 전산 처리 등)	제 110조의7(건축협정에 따른 특례)	
제34조(건축종합민원실의 설치)	제 115조(위반 건축물 등에 대한 실태조사 및 정비)	
제38조 (건축물대장)	제119조의11 (고유식별정보의 처리)	
제48조 (구조내력 등)		
제72조 (특별건축구역 내 건축물의 심의 등)		
제75조 (건축주 등의 의무)		
제77조의13 (건축협정에 따른 특례)		
제77조의16 (결합건축의 절차)		
제77조의17 (결합건축의 관리)		
제78조 (감독)		
제80조 (이행강제금)		
제82조 (권한의 위임과 위촉)		
제85조(「행정대집행법」 적용의 특례)		
제87조의2 (지역건축안전센터 설립)		
제108조(벌칙)		
제110조 (벌칙)		
제113조 (과태료)		

출처: 「건축법」 법률 제16416호, 「건축법 시행령」 대통령령 제30645호, 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호를 참고하여 연구진 작성

[표 4-20] 「건축법」의 착공신고 관련 조항

건축법	건축법 시행령	건축법 시행규칙
제21조 (착공신고 등)	제5조의5 (지방건축위원회)	제14조 (착공신고등)
제25조 (건축물의 공사감리)	제6조의3 (특수구조 건축물 구조 안전의 확인에 관한 특례)	
제25조의2 (건축관계자등에 대한 업무제한)	제10조의2 (건축 공사현장 안전관리 예치금)	
제30조 (건축통계 등)	제19조의2 (허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등)	
제11조 (건축허가)	제32조 (구조 안전의 확인)	
제13조 (건축 공사현장 안전관리 예치금 등)	제110조의4 (건축협정의 폐지 제한기간)	
제77조의9 (건축협정의 폐지)	제119조의11 (고유식별정보의 처리)	
제77조의17 (결합건축의 관리)	제12조(허가·신고사항의 변경 등)	
제111조 벌칙		
제6조의2(특수구조 건축물의 특례)		
제77조의13 (건축협정에 따른 특례)		
제83조(옹벽 등의 공작물예의 준용)		
제87조의2 (지역건축안전센터 설립)		
제110조 (벌칙)		
제111조 (벌칙)		

출처: 「건축법」 법률 제16416호, 「건축법 시행령」 대통령령 제30645호, 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호를 참고하여 연구진 작성

제5장 결론

- 1. 연구의 성과
 - 2. 연구의 한계 및 향후 과제
-

1. 연구의 성과

본 연구는 복잡하고 불투명한 규제로 인한 국민의 불편을 적극적으로 해소하고 저성장·포스트코로나·4차 산업혁명 등 건축환경 변화에 효과적으로 대응할 수 있도록 건축허가제도의 운영 과정에서 발생하는 절차상·내용상의 문제점을 파악하고 실현 가능한 개선방안을 제시할 목적으로 진행되었다.

건축허가제도의 개편 방향으로는 현재의 「건축법」과 관련 행정체제를 그대로 유지하면서 급하게 개선이 필요한 사항들을 중심으로 제도를 정비하는 단기방안과 건축과 도시의 관계를 중시하면서 조화로운 건축활동을 추구하는 선진외국의 사례를 참고하여 제도의 틀을 새롭게 구축할 필요가 있는 중장기방안으로 구분하여 검토하였다. 단기방안은 건축허가 준비기간을 단축하기 위해 건축허가와 착공신고의 역할을 분담하는 것을 핵심으로 허가단계에서 건축물의 규모·입지·용도를 중심으로 검토하고 착공단계에서 구조·설비 등 안전·기술관련 사항을 검토하도록 조정하였다. 또한 노후 오피스텔, 상가 등 집합건물에 관한 재건축 허가기준을 완화하여 건축산업의 활성화와 함께 안전한 사회를 구축하고자 하였다. 이를 위해 관련 법규정의 개정 제안과 더불어 온라인 기반의 건축관련 민원시스템인 세움터와 e-KBC의 개선방안도 함께 제시하였다. 중장기방안은 건축허가제도의 전면적 개편을 전제로 건축 단계별로 검토하는 항목을 명확하게 구분하고 건축과 도시의 관계를 적극적으로 고려할 수 있도록 예비허가와 본허가로 절차를 단순화하는 방안을 제안하였다. 더불어 현재 우리나라에서는 운영되지 않는 전문공

무원 제도나 건축설계의 하자를 보험으로 담보하는 전문가보증보험제도, 민간전문기관에 의한 건축허가 관련 검사업무 대행 등에 대해서도 중장기적인 검토과제로 제시하였다. 본 연구에서는 국토교통부와와의 협력체계를 구축하여 우선적으로 제도개선이 용이하고 그 효과를 단시간에 확인할 수 있는 단기방안을 중심으로 검토가 이루어졌다.

건축허가제도 운영 현황에서는 행정절차와 관련 제출서류, 건축허가 신청 시 확인이 필요한 법령 등을 검토하였다. 건축허가 제출서류에 대해서는 「건축법 시행규칙」 상의 건축허가 및 착공신고에 필요한 설계도서와 「건축물의 설계도서 작성기준」의 정합성이 요구되었다. 실제로 건축허가를 받기 위해 건축사사무소에서 제출하는 설계도서의 종류를 분석한 결과 「건축법 시행규칙」에서 규정한 건축허가 설계도서의 종류보다 많은 것으로 확인되었는데 이러한 사실로부터 「건축법 시행규칙」의 건축허가 설계도서의 종류와 내용을 명확하게 제시하고 구체적인 작성 방법 등을 「건축물의 설계도서 작성기준」에 담을 수 있도록 관련 법령의 개정방향을 제시하였다. 건축허가 신청 시 확인이 필요한 법령에 대해서는 「건축관련 통합기준」 [별표]에서 제시한 건축허가 시 의제하는 법령, 건축허가 시 확인 법령, 보조 확인이 필요한 법령과 함께 한국건축규정에서의 확인 법령을 검토하였다. 건축허가 의제처리 법령과 연계되는 법령을 조사한 결과 「건축법」 및 「건축관련 통합기준」으로 확인할 수 있는 법령 외에도 검토가 필요한 법령이 방대하여 법정 처리기간 내 건축허가서를 발급하는데 상당한 어려움이 따를 수 있다는 점을 지적하였으며 한국건축규정을 공고하기 위해 구축된 e-KBC의 법령정보 검색 방식도 별도의 체크리스트와 함께 지번정보와 연계되도록 개선방향을 제시하였다.

국내외 건축허가 관련제도 비교 분석에서는 먼저 국내의 유사개발행위에 대한 허가절차 및 내용을 파악하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축사업과 「주택법」에 의한 주택건설사업 및 공동주택 리모델링사업에 대해 살펴보았으며 외국의 건축허가 관련제도는 영국과 프랑스, 독일, 이탈리아, 미국, 일본 등의 건축허가 관련 행정절차와 제출서류 등을 분석하였다. 재건축사업과 주택건설사업, 공동주택 리모델링사업의 경우에도 주택조합인가, 사업시행인가 등 건축물의 건축허가에 해당하는 절차가 중요하게 다루어지고 있었다. 특히 제출서류에 대해서는 주택건설사업의 경우 「주택법 설계도서 작성기준」에 따라 설계도서를 작성하도록 규정하고 있으며, 설계도서의 종류가 건축법보다 상세하게 제시되어 있었다. 공동주택 리모델링사업의 경우 행정절차는 「주택법」에 따라 진행되지만 설계도서를 비롯한 제출서류는 「건축법」에 따르도록 하고 있는데 이러한 사실로부터 「건축법」에 근거한 「건축물의 설계도서 작성기준」을 개선할 때 공동주택의 리모델링사업 등 간접적인 영향을 받는 경우와도 간섭이 발생하지 않도록

면밀한 검토가 필요함을 밝혔다. 외국의 건축허가 관련제도에서는 건축허가와 착공신고의 단계를 구분하기보다 영국, 미국과 같이 허가 단계를 간소화하는 것이 장기적으로 합리적이고 효율적일 수 있을 것으로 판단되었다. 또한 해외 사례의 대부분은 건축허가 행정업무를 건축사 자격을 가진 전문가가 수행하고 있으므로 건축사 면허를 가진 사람을 전문 공무원으로 고용하는 방안이나 일본의 지정확인검사기관과 같은 민간기관을 활용하는 방안에 대해서도 검토가 필요함을 알 수 있었다. 설계의 품질 강화를 위한 방안으로 미국의 ‘전문가 책임 보험제도’나 영국의 건축사용 ‘전문가보증보험제도’를 도입하는 방안에 대해서도 중장기적 검토가 필요할 것으로 판단되었다.

이상의 현황 및 사례분석 결과를 바탕으로 다음과 같은 제도개선 방안을 제시하였다. 건축허가 확인법령 개선(안)에 대해서는 건축허가 단계에서 입지·규모를 중심으로 검토하고, 착공신고 단계에서 구조설계·설비·방화 등 기술기준을 검토하도록 건축허가 의제 처리 법령을 조정하는 방안을 제시하였다. 구체적으로 「건축법」 제20조제3항에 따른 ‘공사용 가설건축물의 축조신고’와 제83조에 따른 ‘공작물의 축조신고’를 건축허가 의제 처리 법령에서 삭제하고, 「건축법」 제20조 및 제83조의 축조신고가 착공신고 시 가능하도록 조문을 개정하였다. 건축복합민원일괄처리협의회 처리 법령과 관련하여서는 「도시교통정비 촉진법」 제36조(교통유발부담금의 부과·징수)를 건축허가 시 확인하는 법령에서 제외하는 방안을 제시하였다. 또한 설비·방화 등의 기준에 대해서는 착공신고 단계에서 집중적으로 확인할 수 있도록 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조(건축허가등의 동의 등)에 따른 규정을 삭제하도록 제안하였다. 이러한 조정에 따라 「소방시설법」의 관련 조문에 대한 개정도 함께 제안하였다. 건축허가 제출서류에 대해서는 건축허가 시 제출하는 설계도서 중 착공 시 확인·검토가 가능한 서류에 대해 착공단계에 제출하는 것으로 조정하여 건축허가 제출서류를 간소화하는 방안을 제안하였다. 「건축법 시행규칙」 [별표 2] 건축허가신청에 필요한 설계도서 중 ‘구조도, 구조계산서, 구조안전확인서, 실내마감도, 에너지절약계획서, 소방설비도’ 등 기술적 검토가 필요한 내용을 중심으로 [별표 4의2] 착공신고에 필요한 설계도서에 포함될 수 있도록 조정하였다. 또한 건축허가 및 착공신고 설계도서를 작성할 때 「건축물의 설계도서 작성기준」을 적극 활용할 수 있도록 비고란에 표기하는 방안을 마련하였다. 이러한 제출도서 조정에 따라 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 에너지절약계획서 제출에 관한 개정안을 검토하였으며 「지하안전관리에 관한 특별법 시행령」 [별표 1]의 개정안을 마련하였다. 그밖에도 상가 및 오피스텔 집합건물의 재건축과 리모델링을 활성화할 수 있도록 「건축법」 제11조제11항에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제47

조에 의한 재건축 결의가 있었음을 증명하는 경우에 대해 예외 조항을 두어, 노후 오피스텔 및 상가 집합건축물에 대한 재건축 허가요건을 완화하는 개정안을 제시하였다.

2. 연구의 한계 및 향후 과제

본 연구는 저성장·포스트코로나·4차 산업혁명 등 건축환경 변화에 대응한 건축허가제도의 개선방안을 찾기 위해 진행되었으며 국토교통부와 협의를 통해 우선적으로 제도개선이 용이하고 그 효과를 단시간에 확인할 수 있는 단기방안을 중심으로 개선안을 검토하였으며 이로 인해 「건축법」의 전면적인 체계 개편에는 이르지 못하였다.

향후 건축허가제도를 예비허가와 본허가의 2단계로 구성하고 현재 우리나라에서는 운영되지 않는 '전문공무원 제도'나 건축설계의 하자를 보험으로 담보하는 '전문가보증보험제도, 민간전문기관에 의한 건축허가 관련 검사업무 대행' 등의 중장기적 관점에서의 제도개선 방안에 대해서는 보다 심도 깊은 연구가 필요하며 향후의 과제로 남겨두고자 한다.

- 감사원 (2020). 감사보고서 - 서울특별시 기관운영감사 -. https://www.bai.go.kr/bai/cop/bbs/detailBoardArticle.do?bbsId=BBSMSTR_100000000009&nttId=125670&mdex=bai20&searchWrd=%EC%84%9C%EC%9A%B8&searchBgnDe=&searchEndDe=&searchYear=2020&pageIndex=1&recordCountPerPage=10&buseo=&searchCate=&searchCateSub=r(검색일: 2020.7.13.)
- 건축행정시스템 세움터. 건축행정시스템 세움터 프로그램 표준화일 변환도구-표준파일변환.
- 건축행정시스템 세움터. 민원신청(건축인허가). <https://cloud.eais.go.kr/moct/awp/ada01/AWPADA01L01>(검색일: 2020.7.20.)
- 건축행정시스템 세움터. 민원신청(주택인허가). <https://cloud.eais.go.kr/moct/awp/ada02/AWPADA02L01>(검색일: 2020.7.20.)
- 건축행정시스템 세움터. 민원신청(정비사업). <https://cloud.eais.go.kr/moct/awp/ada04/AWPADA04L01>(검색일: 2020.7.20.)
- 국가건축정책위원회, 국토교통부. (2019). 공공건축물에 디자인과 품격 입혀 삶의 질 높이겠습니다. 4월 18일 보도자료.
- 국가법령정보센터. 「건축법」 법률 제13785호 제정·개정이유. <https://law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=001823&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>(검색일: 2020.5.8.)
- 국가법령정보센터. 「건축법 시행규칙」 전체 제정·개정이유. <https://law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=006191&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>(검색일: 2020.5.8.)
- 국토교통부. (2020). 건축허가 시 확인법령 체크리스트(한국건축규정). 국토교통부 내부자료.
- 김숙희. (2006). 유비쿼터스 정보기술(u-IT) 기반의 행정프로세스 혁신방안 연구 -기술과 사회의 공진화 관점에서. 연세대학교 행정대학원 석사학위논문.
- 김태형. (2016). <어떻게 생각하십니까?> 잇단 안전사고, 처벌만이 능사?. 건설경제. 6월 17일 기사. <http://www.cnews.co.kr/uhtml/read.jsp?idxno=201606161528292808884>(검색일: 2020.8.29.)
- 백정훈 (2016). 건축행정 검토를 위한 지역건축안전센터 도입 검토. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 189-194.

솔리데오시스템즈 컨소시엄. (2020). 클라우드 기반 건축행정시스템 재구축(2차). 국토교통부 내부자료.

연합뉴스. (1995). 국회건교위 건축관련 5개법안 의결. 연합뉴스. 12월 13일 기사. <https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LPOD&mid=etc&oid=001&aid=0003964326>(검색일: 2020.8.29.)

유광흠, 조영진, 이종민, 이민경, 김민지. (2019). 건축물 생애 관리 체계화를 위한 제도 마련 연구. 세종: 건축도시공간연구소.

이보라. (2019). 광주 클럽 복층 붕괴로 2명 사망...수영대회 외국 선수 등 17명 부상. 경향신문. 7월 27일 기사. http://news.khan.co.kr/kh_news/khan_art_view.html?artid=201907271146001&code=940100(검색일: 2020.06.23.)

이상진, 이희진. (2013). 건축허가절차 합리화를 위한 제도적 개선방향에 관한 연구. 국토계획, 48(6), 147-159.

이홍근. (2018). [현장영상] 용산 4층 상가 붕괴, 66년 건축된 노후화 건물 '1명 부상...매몰자 없어'. 아시아투데이. 6월 3일 기사. <https://www.asiatoday.co.kr/view.php?key=20180603002047528>(검색일: 2020.6.23.)

전영훈, 이명식, 신두식, 주희성, 김희진, 김현준, 최규호, 노형준, 이태희, 홍도영, 박현진, 조성용, 박열. (2019). 건축인허가제도 개선방안 연구. 대형설계사협의회.

채혜선. (2020). "안전 무시한 용접작업 중 불꽃"...이천 물류창고 화재, 결국 인재였다. 중앙일보. 6월 15일 기사. <https://news.joins.com/article/23801697>(검색일: 2020.6.23.)

한국건축규정 e-시스템. 행정규정-허가-신고-건축허가(변경). <http://xn--z69alsok680gd0firm.kr/search/tree-rules>(검색일: 2020.5.11.)

한국건축규정 e-시스템. 행정규정-착공신고-착공신고. <http://xn--z69alsok680gd0firm.kr/search/tree-rules>(검색일: 2020.7.18.)

한국건축규정 e-시스템. 이용안내-주요서비스 내용. <http://xn--z69alsok680gd0firm.kr/info/servic>(검색일: 2020.7.19.)

황은경. (2009). 건축허가 법령 통합 관리방안에 관한 연구. 대한건축학회 논문집-계획계, 25(7), 21-28.

황은경, 박근수, 오준걸. (2012). 전문가 의식조사를 통한 건축허가 제도 개선 연구. 대한건축학회 논문집-계획계, 28(7), 3-10.

황은경, 서동구, 이종호. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회.

YTN. (2020). 동해 펜션에서 가스폭발 사고...4명 사망. https://www.ytn.co.kr/_ln/0115_202001252215092542(검색일: 2020.6.23.)

「건축관련 통합기준」 국토교통부고시 제2017-179호.

「건축기본법」 법률 제14839호.

「건축물의 설계도서 작성기준」 국토교통부고시 제2016-1025호.

「건축물의 에너지절약설계기준」 국토교통부고시 제2017-881호.
「건축법」 법률 제16416호.
「건축법」 법률 제17223호.
「건축법 시행령」 대통령령 제30645호.
「건축법 시행령」 대통령령 제30626호.
「건축법 시행규칙」 건설부령 제340호.
「건축법 시행규칙」 건설부령 제443호.
「건축법 시행규칙」 건설부령 제504호.
「건축법 시행규칙」 건설부령 제556호.
「건축법 시행규칙」 건설교통부령 제46호.
「건축법 시행규칙」 건설교통부령 제189호.
「건축법 시행규칙」 건설교통부령 제298호.
「건축법 시행규칙」 건설교통부령 제512호.
「건축법 시행규칙」 국토해양부령 제76호.
「건축법 시행규칙」 국토해양부령 제271호.
「건축법 시행규칙」 국토해양부령 제552호.
「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1호.
「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제90호.
「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제234호.
「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제562호.
「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호.
「건축서비스산업 진흥법」 법률 제15994호.
「공항시설법」 법률 제16902호.
「교육환경 보호에 관한 법률」 법률 제17075호.
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 법률 제17453호.
「녹색건축물 조성 지원법」 법률 제17453호.
「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 대통령령 제30300호.
「도시 및 주거환경정비법」 법률 제17091호.
「도시 및 주거환경정비법 시행령」 대통령령 제30423호.
「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 국토교통부령 제513호.
「주택법」 법률 제16870호.

「주택법 시행령」 대통령령 제30646호.

「주택법 시행규칙」 국토교통부령 제714호.

「주택의 설계도서 작성기준」 국토교통부고시 제2018-540호.

「지하안전관리에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제30877호.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 법률 제13805호.

「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 법률 제16596호.

A Study on the Improvement of Building Permit System in Response to Changes of Architectural Environment

SUMMARY

Kim, Sangho
Han, Seungyeon

Chapter 1 – Introduction

This The purpose of the building permit is to create a quality living environment by checking the legality of the relevant statutes, and those who want to build or repair buildings apply for building permit according to the procedures prescribed by the Building Act. A representative problem raised in relation to building permit is that matters that need to be checked and discussed in accordance with the Building Act and related statutes are concentrated in the building permit stage. As a result, the administrative burden of the permit issuer increases, and in the case of a permit applicant, he should review the statutes related to construction and prepare documents accordingly. However, despite changes in size and layout during the approval stage, technical books such as structure, energy, and environment must be also prepared to apply for a building permit.

To solve these problems and effectively respond to recent changes in the architectural environment, such as securing design quality, strengthening safety, and rebuilding of

collective buildings, it is necessary to improve and advance the systems in a way that the statues that needed to be checked is simplified and the permit processing period is shortened. Specifically, confirmation of compliance with technical standards such as structural design, facilities, and fire prevention required for building permit can be considered to supplement the expertise of the permit issuer by utilizing local building safety centers, etc. during the groundbreaking report stage. On the other hand, overall improvement in operation of the system, such as adjustment of the number of books required for submission, is needed for permit applicant to efficiently follow related procedures at the approval and groundbreaking report stages. It is also necessary to enhance the utilization of e-KBC so that access to laws and regulations related to building permit can be made easier.

The purpose of this study is to identify procedural and content problems arising from the operation of the building permit system and to find solutions to these problems to increase convenience for permit applicants such as building owners and construction companies, and to suggest ways to make the system more reasonable and advanced. Specifically, we want to review the Building Act and other related laws to simplify the building permit process, and adjust the number of books needed to be submitted. We also wish to suggest ways to improve the approval criteria for the reconstruction of old collective buildings. In addition, to facilitate the handling of complaints by users when applying for building permits and groundbreaking reports, we will review the operation direction of Seumter, and systematically organize laws, so that they require the use of e-KBC when reviewing permit applications and groundbreaking reports, and will prepare a checklist of related statues.

Chapter 2 – Current State of the Building Permit System

We analyzed the administrative procedures of the building permit system, submission documents related to building permits, and laws needed to be checked when applying for building permit to identify fundamental problems with the building permit system and set the direction for improvement based on the understanding.

The building permit system consists of three stages of "pre-decision – building permit – groundbreaking report", and the work procedures carried out at the building permit stage are particularly complicated. In addition to the location and size of a building, the

safety of its structure and fire-fighting capability must be verified, and when applying for building permit, books from various fields, such as construction, structure, machinery, electricity, etc., must be prepared. The time required to apply for a building permit varies from at least two days to up to 70 days depending on the person who has the right to issue the permit. Regarding the building permit criteria, there is an exception to the ownership of the land to revitalize the reconstruction of old buildings, but only 3.9 percent of the public buildings are subject to exceptions. In fact, the application is excluded for collective buildings such as old officetels and commercial buildings that are in urgent need of reconstruction, so improvements are needed.

The submission documents required for building permits and groundbreaking reports can be found in the Enforcement Rules of the Building Act and the Guidelines for Preparation of Architectural Design Documents [Attachment 2], which are almost identical to the specifications of each drawing. In addition, the Enforcement Rules of the Building Act [Attachment 4-2] corresponds to the "Basic Work of the Contents of the Actual Design Book" of the Guidelines for Preparation of Architectural Design Documents. Furthermore, there are differences in how to distinguish areas such as architecture, structure, machinery, and civil engineering. Therefore, it is necessary to match the fields of books that are classified in each of the two criteria and to ensure consistency between the two. The confusion also appears in "Seumter," the online platform that handles construction-related complaints, including those related to building permits, and the folders that upload drawings needed for groundbreaking report are not linked, and standard folders of submission drawings are very complicated, causing considerable difficulties for architects acting on behalf of building owners. According to a collection and analysis of books written and submitted by field architects to obtain building permits, there are much more documents actually submitted than the building permit design book standards stipulated by the law. In particular, when building deliberations and traffic impact assessments are carried out prior to building permits, drawings are prepared to the level equivalent to the submission of groundbreaking reports. In order to simplify such complicated building permit system, institutional improvements that permit applicants can feel with their skin in the field, along with the consistency of standards on books to be submitted for building permit should be considered.

The Minister of Land, Infrastructure and Transport publicly announces "Integrated

Standards Related to Construction" to expedite the processing and for the convenience of permit issuer and applicants. In this, the laws are classified into three categories: Laws that agendicize laws for the issuance of building permits; laws that needed to be checked for the issuance of building permits; and additional laws that needed to be checked. Separately, Article 12 of the Building Act stipulates laws and ordinances that the permit issuer must process through the Comprehensive Civil Petitions Council. In addition, there are cases where other laws and subordinate statutes agendicize the issuance of building permits, so the laws that needed to be checked for building permits are interconnected in a very complicated manner, requiring a review from multiple perspectives. The e-KBC, which was established to publicize building regulations based on Article 25 of the Framework Act on Construction, provides services such as legal system for construction search service, information search for individual buildings, and others on a trial basis. Recently, the Ministry of Land, Infrastructure and Transport is preparing a legal search service using e-KBC separately from the "Integrated Standards Related to Construction" to effectively provide legal system search service. Here, the laws that need to be checked for building permits are classified into two categories: the laws restricting the location of building and construction practices (25 statutes, 52 clauses); and the laws related to buildings (19 statutes, 63 clauses). For additional laws that need to be checked, they will be classified into: the laws related to deliberations for building permits (13 statutes, 14 clauses); the laws related to certification and evaluation (11 statutes, 19 clauses); the laws related to special cases on locations (17 statutes, 27 clauses); the laws related to special cases on buildings (11 statutes, 19 clauses); and the laws related to standards for individual purpose facilities (6 statutes, 10 clauses) to facilitate more effective search. In addition, separate from the legal information search service, an itemized checklist will be provided through e-KBC to allow applicants to easily review related laws and ordinances when applying for building permits. Currently, e-KBC provides building usage and scale information and building facility standard information linked with address. The function of extracting the laws that need to be checked for construction stages (issuance of building permit – groundbreaking report – building usage permit) is still insufficient. It is expected that the use of e-KBC will be further enhanced if the system is improved to provide legal information linked with address information for the extraction of relevant laws necessary for building permits and groundbreaking reports.

Chapter 3 – Comparative Analysis of Domestic and Foreign Building Permit Systems

In order to find new possibilities for the improvement of the building permit system, we analyzed the permit systems of the U.K., France, Italy, the U.S., and Japan for similar development activities such as reconstruction projects, housing construction projects, and apartment remodeling.

According to the Building Act, the Urban Maintenance Act, and the Housing Act, buildings and shared buildings housing 30 or more households can receive permits for rebuilding even if they only have 75 to 80% of the land share. On the contrary, collective buildings such as old officetels and commercial buildings must have 100% of the land share if they are to obtain reconstruction permits. In order to solve this inequality problem, and to secure the safety of old officetels and commercial buildings, as well as to revitalize the construction industry, it is necessary to consider easing the standards for securing land ownership for officetels and commercial buildings in the Building Act.

Housing construction projects require the preparation of design documents in accordance with the Standards for the Preparation of Housing Design Documents, and the types of design documents are more detailed and specific than those specified in the Building Act. In particular, in the case of building permits and groundbreaking reports under the Building Act, it is required to draw up a book by referring to the building design documents, but it is rather confusing due to the difference from the building codes, so it is necessary to clarify them for the issuance of building permits and groundbreaking reports. In addition, administrative procedures are carried out in accordance with the Housing Act, but design documents and other documents are required to comply with the Building Act, so it is necessary to carefully think about ways to improve the document requirement system within the building permit system, so it can be harmonized with the procedures for remodeling of shared housings under the Housing Act. In the case of laws where the process of agendicizing is carried out for similar development activities, there are some that are identical to those of the Building Act, and some that are stipulated separately. These differences need to be improved for the convenience of applicants. In addition, it takes a long time to prepare documents necessary for various agendicizing, so it is necessary to improve agenda items so that some of them can be checked in the groundbreaking report stage after the issuance of building permits.

British and French building permit systems are mostly for reviewing the relationship between construction activities and the urban environment. Compliance with technical regulations, building safety and disaster prevention capabilities are checked after construction. In the case of Japan or the United States, the technical standards of the building are reviewed in detail only if construction begins after the administrative issuance of the building permit without a separate groundbreaking report procedure. As such, it may be reasonable and efficient in the mid- to long-term to simplify the permit stage, such as in the U.K. and the U.S., rather than clearly distinguishing the stages of building permits and groundbreaking reports. Most of the overseas cases are handled by experts who are qualified architects, so in the mid- to long-term, we should consider hiring licensed architects as professional civil servants to handle these matters. It is also necessary to review the safety of buildings by external institutions, such as Japan's designated inspection agencies. In this regard, it is necessary to actively consider using a local building safety center composed of experts such as architects and structural engineers. In order to secure the quality of building design and clearly distinguish responsibility for poor design and construction, it is necessary to actively consider the introduction of a new insurance system such as the U.S.'s "expert liability insurance system" and the U.K.'s "expert guarantee insurance."

Chapter 4 – Improvement of Building Permit System

The ideas for improvement direction of the building permit system were derived based on the analysis of the actual conditions of the operation of the building permit system, the analysis of building permit procedures and system operation in similar development activities, and the case analysis of building permit systems in advanced countries. The main direction of the improvement of the system was to revamp the building permit system so that it could actively address public inconvenience caused by complex and opaque regulations and effectively respond to changes in the architectural environment such as low growth, the Corona outbreak and the fourth industrial revolution. The approach to system improvement was divided into short-term plans to maintain the current Building Act and relevant administrative systems and to establish a new framework by referring to the cases of advanced foreign countries that pursue harmonious building activities while emphasizing the relationship between buildings and urban environment. The short-term plan is to distribute roles between the building permit stage and the groundbreaking report stage. It should be adjusted that the former stage handles matters related to building's scale, location, and purpose while the latter handles safety and technical issues. In addition, we can revitalize the construction industry and build a safe society by easing the standards for reconstruction permits for collective buildings such as old officetels and commercial buildings. To this end, we would like to propose measures to improve the online-based construction-related civil service system, Seumter and e-KBC, as well as the revision of related legal regulations. The mid- to long-term plan is to clearly distinguish the review items for each construction stage on the premise of a complete overhaul of the building permit system and simplify the process of issuing building permit into the two stages of preliminary permission and main permission to actively consider the relationship between buildings and urban environment. In addition, experts, such as architects who are not currently utilized properly in Korea, should be actively hired to handle matters related to building permits. Also, we propose the introduction of an expert guarantee insurance system that guarantees defects in architectural design through insurance, and a designated agency system for the inspection of matters related to building permits.

○ Short-term Improvement Plan for Building Permit System

The short-term improvement plan of the building permit system is to simplify the stages of building permits by improving some details while maintaining the framework of the existing "pre-decision - building permit - groundbreaking report" system. We proposed that the building permit stage handles matters related to building's scale, location, and purpose, while the groundbreaking report stage handles safety and technical issues. Further, we proposed the easing of standards for reconstruction of collective buildings such as old officetels and commercial buildings to revitalize the construction industry and establishment of a safe society.

- Improvement plan for laws related to building permits

- Proposal for the adjustment of agenda processing related to building permits: Delete the provisions of 'Report on the Construction of Temporary Buildings at Construction Site' under Article 20-3 of the Building Act, and 'Report on the Installment of Work Pieces' under Article 83 of the Building Act; these provisions should be revised to be complied during the groundbreaking report stage.
- Proposal for the adjustment of statutes on Comprehensive Civil Petitions Council: Urban Traffic Improvement Promotion Act, Article 36 (Application and collection of traffic inducement charges) is imposed after the completion of a building, so the statute should be removed from the building permit stage. The provisions of Firefighting Facilities Act, Article 7 (Agreements related to building permit, etc.) should also be moved to the groundbreaking report stage so the standards for fire prevention, etc. can be closely checked.

- Proposal for the improvement of submission books for building permits and groundbreaking reports

- Revision of the regulations related to design books for building permits and groundbreaking reports: Among design books and documents needed for building permits under the Enforcement Rules of the Building Act [Attachment 2], 'Structure, Structural Statement, Structural Safety Confirmation, Interior Finishing, Energy Saving Plan, and Firefighting System' should be moved to the groundbreaking report stage. We also propose to display 'Guidelines for Preparation of Architectural Design Documents' in the note section so it can be used when compiling design books for

building permits and groundbreaking reports.

- Proposal for the revision of 'Guidelines for Preparation of Architectural Design Documents' [Attachment]: With the Enforcement Rules of the Building Act [Attachment 2] concerning design books needed for building permits and groundbreaking reports [Attachment 4-2] as basis, we propose a revision of Guidelines for Preparation of Architectural Design Documents, so that it can be harmonized with the adjustments in the books needed to be submitted for building permits and groundbreaking reports.

We also propose to adjust the contents of the intermediate designs so that the floor plan, section drawing, and capacity calculations of septic tank, design drawings of structural, mechanical, electrical, civil engineering, and landscape are excluded from the basic list and carried out as additional tasks according to contract.

- Proposal for the revision of statutes following the adjustment of submission books for building permits and groundbreaking reports: To ensure a thorough review of the technical books of buildings, we propose that the energy saving plan and the underground safety impact assessment documents are adjusted to the groundbreaking report stage, and that the relevant statutes are revised.
- Proposal for the easing of standards for building permits
- Proposal for the easing of standards for reconstruction permits of collective buildings in the Building Act. In Article 47 of the ownership and management of condominium buildings Act acknowledges the land ownership if sectional owners resolve for re-building. The Building Act should be revised so that the same can be applied to collective buildings such as aging officetels and commercial buildings.
- Mid- to long-term improvement plan for building permit system (future task)
- Introduction of the preliminary permission and main permission procedures
- Preliminary permission stage: Comprehensive review of the context of buildings and urban environment at the basic design level to determine whether a building can be constructed for a certain purpose in a certain size
- Main permission stage: Review of structural safety, facilities, energy saving plan, etc. of buildings

- Introduction of self-certification system for architects and expert guarantee insurance
- Utilization of licensed architects for the management of building permit system
- Consign works related to building permits to designated private agencies

Chapter 5 – Conclusion (Future tasks)

This study was conducted to find ways to improve the building permit system in response to changes in the architectural environment, such as low growth, the Corona outbreak, and the fourth industrial revolution. In consultation with the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, we proposed short-term improvement plans that will produce quick results that can be verified within a short time frame.

In the future, more in-depth research is needed on ways to improve the building permit system from a mid- to long-term perspective. To this end, utilization of licensed architects as civil servants, and introduction of expert guarantee insurance system that guarantees defects in building designs, which is absent in Korea, needed to be considered.

Keyword

Building permit, Groundbreaking report, Building permit system, Construction administrative system, Submission documents for building permits, Laws to be checked when applying for a building permit

1. 건축허가 및 착공신고 제출도서 개정 내용 분석: 「건축법 시행규칙」
2. 건축행정시스템 세움터 표준폴더 구성
3. 건축허가 시 의제하는 법령의 위계 및 세부 내용
4. 건축허가 시 확인법령 체크리스트(한국건축규정)
5. 타 법령에서 규정한 건축행위 관련 조항

1. 건축허가 및 착공신고 제출도서 개정 내용 분석: 「건축법 시행규칙」

건축허가 및 착공신고에서 제출하는 설계도서의 종류와 내용상의 변화 과정을 파악하기 위해 ‘건축허가신청에 필요한 설계도서’와 ‘착공신고에 필요한 설계도서’를 규정하고 있는 「건축법 시행규칙」의 개정 연혁을 살펴보았다.⁴⁶⁾

건축허가 신청 시 제출해야 하는 설계도서는 1982년 「건축법 시행규칙」 개정 시 별도 서식으로 제정되어 현재까지 15번⁴⁷⁾에 걸쳐 전면 또는 일부 개정되었다.

1982년 개정 시 [별표 1 건축허가신청서의 첨부서류]가 신설되었다.⁴⁸⁾ 설계도서는 배치도, 평면도, 단면도 외 상세도, 공사시방서, 구조도 등 기술도면 및 상세도면으로 구성

46) 국가법령정보센터(<https://law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListP.do?lsId=006191&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>)

47) 「건축법 시행규칙」 건설부령 제340호(1982.10.30.), 건설부령 제443호(1988.12.2.), 건설부령 제504호(1992.6.1.), 건설부령 제556호(1994.7.21.), 건설교통부령 제46호(1996.1.18.), 건설교통부령 제189호(1999.5.11.), 건설교통부령 제298호(2001.9.28.), 건설교통부령 제512호(2006.5.12.), 국토해양부령 제76호(2008.12.11.), 국토해양부령 제271호(2010.8.5.), 국토해양부령 제552호(2012.12.12.), 국토교통부령 제1호(2013.3.23.), 국토교통부령 제90호(2014.4.25.), 국토교통부령 제234호(2015.10.5.), 국토교통부령 제562호(2018.11.29.)

48) 이전에는 「건축법 시행규칙」 제1조(허가신청서의 서식)에서 제출도서의 종류를 규정

되었으며, 특히 평면도, 입면도, 단면도, 오수정화시설 또는 분뇨정화조의 구조도, 주차장평면도는 축척의 범위를 규정하였다.

1992년 개정 시 민원인의 편의 도모를 위해 건축허가신청 제출도서를 대폭적으로 간소화하였다. 건축법 전부개정에 따라 건축허가신청에 필요한 설계도서는 [별표 2 건축설계도서등]으로 전면 개정되었다. ‘상세도, 공사시방서, 오수정화시설 또는 분뇨정화조의 구조도, 조경계획, 건축설비도, 토지의 지형평면도, 토지의 단면도, 흙막이판구조도’를 삭제하고, 배치도에 ‘조경계획 및 대지의 종·횡단면도’를 표시하도록 개정되었다.

삼풍백화점 붕괴사고⁴⁹⁾ 이후 1996년 시행규칙 개정 시 건축허가신청에 필요한 설계도서와 착공신고에 필요한 설계도서가 구분되고, 기술관련 도서가 착공신고 단계로 이동하였다. [별표 4의2 착공신고에 필요한 설계도서]가 신설됨에 따라 건축허가 신청에 필요한 설계도서와 착공신고에 필요한 설계도서가 구분되었다. 건축허가 시 기본설계도서(건축계획서, 배치도, 평면도, 입면도, 단면도)만 제출하고, 착공신고 시 각 층 평면도, 입면도 등 세부설계도서와 구조도, 시방서, 실내마감도, 소방설비도 등 공사와 관련된 도서를 제출하도록 개정하였다.

1999년 개정 시에는 사전인증제를 폐지하고 건축물의 용도변경을 신고제로 전환하는 등 건축법이 개정됨에 따라 건축허가신청에 필요한 설계도서도 개정되었으며, 이때 건축허가신청 건축계획서에 에너지절약계획서를 포함하여 제출하도록 규정되었다.

2001년 개정 시 20년 이상 경과된 건축물에 대하여 증·개축 등의 리모델링을 실시할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「건축법」 및 동법 시행령이 개정됨에 따라 사전승인 시 필요한 제출도서가 신설되었다. 건축허가 신청과 관련하여 ‘노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 설치계획서’를 건축허가 시 제출하도록 개정하였다.

2006년 개정 시 착공신고에 필요한 설계도서 규정이 삭제되었으며, [별표 4의2]가 삭제됨에 따라 구조도, 시방서, 건축설비도 등 기술관련 도서가 건축허가신청 설계도서에 포함되었다.

2008년 개정 시 공장 설립을 위한 건축허가 신청 시 제출하여야 하는 서류를 간소화하는 한편 건설기술 수준을 향상시키기 위하여 건축허가에 필요한 설계도서가 개정되었다. 특히 건축허가신청 시 구조계산서를 제출하도록 개정하였다.

2014년 개정 시 도로명주소가 전면적으로 시행됨에 따라 건축허가 신청 시 필요한 설계

49) 연합뉴스(1995, 12월 13일 기사)

도서가 수정되었고, 건축허가 시 '간판 및 건물 번호판의 설치계획(크기·위치)'을 입면도에 포함하여 제출하도록 변경되었다.

경주 마우나오션리조트 붕괴사고⁵⁰⁾ 이후 2015년 개정 시 건축 시공과정에서 발생하는 부실 설계 및 시공 근절 및 건축물 안전사고 예방 위해 착공신고에 필요한 설계도서가 신설되었다. 착공신고 시 제출하는 도서를 건축, 구조, 토목 등 분야별로 세분화하여 [별표 4의2 착공신고에 필요한 설계도서]로 제정하였고 [별표 4의2]가 신설됨에 따라 [별표 2 건축허가신청에 필요한 설계도서]에서 '시방서, 건축설비도, 토지굴착 및 옹벽도'가 삭제되었다.

2018년 개정 시 구조 안전을 확인하기 위해 건축허가 및 착공신고에 필요한 제출도서를 명확히 규정하였다. 건축허가 시 '구조계산서 목록표'를 구조계산서에 포함하여 제출하도록 규정하였으며, 착공신고 시 '주요부분의 상세도면(배근상세, 접합상세, 배근 시 주의사항 표기)'을 평면·입면·단면도에 표기하여 제출하도록 개정되었다.

2019년 개정 시 화재에 안전한 건축물인지 여부를 검토할 수 있도록 착공신고에 필요한 설계도서를 개정하여, 착공신고 시 '마감재료표와 각층 및 지붕평면도, 방화구획 상세도, 외벽 마감재료의 단면 상세도'를 포함하여 제출하여야 한다. 또한 각층 및 지붕평면도에는 '방화구획계획(방화문, 자동방화셔터, 내화충전구조 및 방화담퍼의 설치 계획)'을 포함하여야 한다.

[표 부록-1] 건축허가 및 착공신고 제출도서 개정 연혁

구분	건축허가	착공신고
개정일	개정이유 개정내용	
1982.10.30.	별표 1 건축허가신청서의첨부서류 신설 - 배치도 - 각층평면도(1/300-1/50) 2면이상의 입면도(1/300-1/50) 2면이상의 단면도(1/300-1/50) - 상세도 - 공사시방서 - 구조계산서 - 구조도 - 실내마감표 - 오수정화시설 또는 분뇨정화조의 구조도(1/300-1/50) - 조경계획	-

50) 김태형(2016, 6월 17일 기사)

구분	건축허가	착공신고						
개정일	개정이유							
	개정내용							
	• 건축설비도 • 소방설비도 • 주차장평면도(1/300~1/50) • 토지의 지형평면도 • 토지의 단면도							
1988.12.02.	건축법시행령의 개정(1988.2.24. 대통령령 제12,403)에 따라 동법시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하고, 기타 현행규정의 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것							
	별표 1 건축허가신청서의첨부서류 개정							
	<table> <tr> <th>신설</th><th>삭제</th><th></th></tr> <tr> <td>• 흙막이판구조도¹⁾</td><td>-</td><td>-</td></tr> </table>	신설	삭제		• 흙막이판구조도 ¹⁾	-	-	
신설	삭제							
• 흙막이판구조도 ¹⁾	-	-						
1992.06.01.	건축법(1991.5.31. 법률 제4,381호) 및 동법시행령(1992.5.30. 대통령령 제13,655호)의 개정(건축법 전부개정)에 따라 대지의 측량과정 및 건축물의 시공과정에서 부득이 발생하는 오차의 허용범위와 신고로써 허가에 갈음하는 용도변경의 범위등 동법 및 동법시행령에서 위임된 사항을 정하고, 그 밖에 건축허가신청시 제출하는 도서중 일부서류를 줄임으로서 민원인의 편의를 도모하는등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것							
	별표 2 건축설계도서등 신설							
	<table> <tr> <th>신설</th><th>삭제</th><th></th></tr> <tr> <td> • 배치도 8. 조경계획 9. 대지의종 횡단면도 </td><td> • 상세도²⁾ • 공사시방서²⁾ • 오수정화시설 또는 분뇨정화조의 구조도³⁾ • 조경계획⁴⁾ • 건축설비도⁵⁾ • 토지의 지형평면도⁶⁾ • 토지의 단면도⁶⁾ • 흙막이판구조도⁶⁾ </td><td>-</td></tr> </table>	신설	삭제		• 배치도 8. 조경계획 9. 대지의종 횡단면도	• 상세도²⁾ • 공사시방서²⁾ • 오수정화시설 또는 분뇨정화조의 구조도³⁾ • 조경계획⁴⁾ • 건축설비도⁵⁾ • 토지의 지형평면도⁶⁾ • 토지의 단면도⁶⁾ • 흙막이판구조도⁶⁾	-	
신설	삭제							
• 배치도 8. 조경계획 9. 대지의종 횡단면도	• 상세도²⁾ • 공사시방서²⁾ • 오수정화시설 또는 분뇨정화조의 구조도³⁾ • 조경계획⁴⁾ • 건축설비도⁵⁾ • 토지의 지형평면도⁶⁾ • 토지의 단면도⁶⁾ • 흙막이판구조도⁶⁾	-						
1994.07.21.	소규모건축물의 건축신고절차를 간소화하고, 법령개정으로 인하여 증축·개축이 어렵게 된 기존 건축물의 증축·개축기준을 현실에 맞게 합리적으로 조정함으로써 국민의 편의를 도모하도록 하며, 기타 현행 규정의 운영과정에서 나타난 미비점을 보완하려는 것							
	별표 2 건축설계도서등 개정							
	<table> <tr> <th>신설</th><th>삭제</th><th></th></tr> <tr> <td>-</td><td>• 실내마감표⁷⁾</td><td>-</td></tr> </table>	신설	삭제		-	• 실내마감표 ⁷⁾	-	
신설	삭제							
-	• 실내마감표 ⁷⁾	-						
1996.01.18	건축법과 동법시행령이 개정(1995.1.5. 법률 제4,919호 및 1995.12.30. 대통령령 제14,891호)됨에 따라 동법 및 동법시행령에서 위임한 사항을 정하고, 기타 현행규정의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것							
	별표 2 건축허가신청에 필요한 기본설계도서 개정	별표 4의2 착공신고에 필요한 설계도서 신설						
	• 건축계획서 • 배치도 • 평면도 • 입면도	• 배치도 • 각층평면도 • 입면도 • 단면도						

구분	건축허가	착공신고
개정일	개정이유	
	개정내용	
	• 단면도	• 구조도 • 시방서 • 실내마감도 • 소방설비도 • 건축설비도 • 토지굴착 및 옹벽도
1999.05.11.	대형건축물에 대한 특별시장·광역시장의 사전승인제를 폐지하고, 건축물의 용도변경을 허가제에서 신고제로 전환하는 등 건축법이 개정(1999.2.8, 법률 제5,895호)됨에 따라 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하는 한편, 건축행정에 관한 서식을 전산화하려는 것	
	별표 2 건축허가신청에 필요한 기본설계도서 개정 별표 4의2 착공신고에 필요한 설계도서	
	신설	삭제
	• 건축계획서 6. 에너지절약계획서	• 건축계획서 6. 인접건축물 현황 -
2001.09.28.	자연환경 및 수질환경을 보호하기 위하여 시장·군수가 숙박시설·위락시설 등의 건축허가를 하는 때에는 미리 도지사의 승인을 얻도록 하고, 20년 이상 경과된 건축물에 대하여 증·개축 등의 리모델링을 실시할 수 있도록 하는 등의 내용으로 건축법(2001. 1. 16, 법률 제6370호) 및 동법시행령(2001. 9. 15, 대통령령 제17365호)이 개정됨에 따라 도지사의 사전승인시 필요한 제출도서, 리모델링시 증축의 범위 등 동법 및 동법시행령에서 위임된 사항을 정하고, 그밖에 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것	
	별표 2 건축허가신청에 필요한 기본설계도서 개정 별표 4의2 착공신고에 필요한 설계도서	
	신설	삭제
	• 건축계획서 7. 노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 설치 계획서	- -
2006.05.12.	「건축법」이 개정(법률 제7696호, 2005.11.8. 공포, 2006.5.9. 시행)됨에 따라 도입된 사전결정제도 및 용도변경허가제도에 필요한 제출서류를 구체화하고, 그 밖에 법률에서 위임한 사항을 정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것	
	별표 2 건축허가신청에 필요한 기본설계도서 개정 별표 4의2 착공신고에 필요한 설계도서 삭제	
	신설	삭제
	• 구조도 • 시방서 • 실내마감도 • 소방설비도 • 건축설비도 • 토지굴착 및 옹벽도	- 전체 삭제
2008.12.11.	조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관을 창출하고 건설기술 수준을 향상시키기 위하여 특별건축구역 지정제도를 도입하는 등의 내용으로 「건축법」(법률 제8662호, 2007. 10. 17. 공포, 2008. 1. 18. 시행) 및 같은 법 시행령(대통령령 제20647호, 2008. 2. 22. 공포·시행)이 개정됨에 따라 특별건축구역의 지정절차 및 관련 서식 등을 정하고, 공장 설립을 위하	

구분	건축허가	착공신고
개정일	개정이유	
	개정내용	
	여 건축허가를 신청할 때 제출하여야 하는 서류를 간소화하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것	
	별표 2 건축허가신청에 필요한 설계도서 개정	
	신설	삭제
	• 구조계산서	-
2010.08.05.	침체된 건설산업 활성화 및 저탄소 녹색성장 도시 구현을 위하여 일반건축물의 리모델링 시 증축 규모를 최대 10분의 3까지 확대할 수 있도록 리모델링 시 건축기준을 완화하고, 국민건강 증진을 위하여 「산업안전보건법」 제38조의2에 따른 석면조사결과대상 건축물을 철거하려는 자는 철거·멸실신고서에 「산업안전보건법」에 따른 석면조사결과서를 첨부하도록 하는 등 석면 확인 절차를 강화하며, 건축허가 등의 업무를 전자정보처리시스템으로 처리하도록 함으로써 건축 행정 절차의 간소화·투명화를 제고하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것	
	별표 2 건축허가신청에 필요한 설계도서 개정	
	신설	삭제
	• 구조도	-
	3. 구조안전확인서	-
2012.12.12	중앙건축위원회의 심의결과를 당사자에게 통보하는 절차를 정하고, 건축물의 철거 신고 시 해체 공사계획서를 제출하도록 하며, 건축물의 대지 조성 시 콘크리트구조로 하여야 하는 옹벽 높이 기준을 강화하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것	
	별표 2 건축허가신청에 필요한 설계도서 개정	
	신설	삭제
	• 입면도	-
	3. 간판의 설치계획 (크기·위치)	-
2014.04.25.	공동주택의 리모델링을 통한 세대수 증가의 상한을 기존 세대수의 10분의 1에서 100분의 15로 상향조정하는 등의 내용으로 「주택법」이 개정(법률 제12115호, 2013. 12. 24. 공포, 2014. 4. 25. 시행)됨에 따라 「건축법」에 따른 건축기준을 완화하여 적용할 수 있는 공동주택의 리모델링의 경우에 대해서도 세대수 증가의 상한을 기존 세대수의 10분의 1에서 100분의 15로 조정하는 한편, 도로명주소가 전면적으로 시행됨에 따라 건축허가 신청 시 제출하는 설계도서 중 입면도에 건물번호판의 설치계획을 표시하도록 하여 도로명주소의 조기 정착에 이바지하려는 것	
	별표 2 건축허가신청에 필요한 설계도서 개정	
	신설	삭제
	• 입면도	-
	3. 간판 및 건물번호판 의 설치계획(크기· 위치)	-
2015.10.05.	건축물 시공과정에서 발생하는 부실 설계·시공을 근절하고 건축물 안전사고를 예방하기 위하여 착공신고 시 건축주가 제출하여야 하는 설계도서를 건축, 구조 또는 토목 등 분야별로 세분화하고 그 도서의 내용 및 작성 방법을 구체적으로 정하려는 것	

구분	건축허가	착공신고
개정일	개정이유	
개정내용		
	별표 2 건축허가신청에 필요한 설계도서 개정	별표 4의2 착공신고에 필요한 설계도서 신설
신설	삭제	[건축]
-	• 시방서 • 건축설비도 • 토지굴착 및 옹벽도	• 도면목록표 • 안내도 • 개요서 • 구적도 • 실내재료마감표 • 배치도 • 주차계획도 • 각 층 및 지붕 평면도 • 입면도(2면 이상) • 단면도(종·횡단면도) • 수직동선상세도 • 부분상세도 • 창호도 • 건축설비도
		[일반]
		[구조]
		• 시방서 • 도면 목록표 • 기초 일람표 • 구조 평면·입면·단면도 • 구조가구도 • 앵커배치도 및 베이스 플레이트 설치도 • 기둥 일람표 • 보 일람표 • 슬래브 일람표 • 중심도
		[기계]
		• 도면 목록표 • 장비일람표 • 장비배치도 • 계통도 • 기준층 및 주요층 기구 평면도 • 저수조 및 고가수조 • 도시가스 인입 확인
		[전기]
		• 도면 목록표 • 배치도 • 계통도 • 평면도
		[통신]
		• 도면 목록표 • 배치도 • 계통도 • 평면도
		[토목]
		• 도면 목록표 • 각종 평면도 • 토지굴착 및 옹벽도 • 대지 종·횡단면도

구분	건축허가	착공신고
개정일	개정이유	
	개정내용	
		• 포장계획 평면·단면도 • 우수·오수 배수처리 평면·종단면도 • 상하수 계통도 [조경] • 도면 목록표 • 조경 배치도 • 식재 평면도 • 단면도
2016.07.20.	일정한 건축물은 대지에 대한 소유권을 확보하지 아니하여도 공유지분자의 수 및 공유지분의 100분의 80 이상의 동의를 얻은 경우에는 건축허가를 받을 수 있도록 하고, 재건축 또는 리모델링의 사업성을 높일 수 있도록 결합건축 제도를 도입하는 등의 내용으로 「건축법」(법률 제 13785호, 2016. 1. 19. 공포, 7. 20. 시행 및 법률 제14016호, 2016. 2. 3. 공포, 8. 4. 시행) 및 같은 법 시행령(대통령령 제27365호, 2016. 7. 19. 공포, 7. 20. 및 8. 4. 시행)이 개정됨에 따라, 대지 소유권 확보 없이 건축허가를 신청할 수 있는 경우 제출하여야 하는 서류를 정하고, 결합건축 절차 및 관리에 관한 사항을 정하는 등 법령에서 위임된 사항 및 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것	
	별표 2 건축허가신청에 필요한 설계도서	별표 4의2 착공신고에 필요한 설계도서 개정
		신설 삭제 [토목] • 토지굴착 및 옹벽도 2. 흙막이구조(자하1층을 설치하는 경우)
2018.11.29	다가주택의 효율적 관리를 위해 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 경우 가구별 전용면적을 적도록 하고, 신청자의 편의를 높이기 위해 건축허가의 변경허가 등의 신청 및 처리절차를 명확하게 규정하며, 공사감리에서 안전관리를 철저히 하도록 하기 위해 공사감리자가 감리업무를 수행할 때 공사현장의 안전관리에 관한 주요 사항을 감리보고서에 적도록 하고, 건축허가나 건축신고 또는 착공신고를 하는 경우 구조안전을 확인하기 위한 제출도서를 명확히 규정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것	
	별표 2 건축허가신청에 필요한 설계도서 개정	별표 4의2 착공신고에 필요한 설계도서 개정
	신설 삭제 • 구조계산서 1. 구조계산서 목록표	신설 삭제 [구조] • 구조평면·입면·단면도 2. 주요부분의 상세도면(배근상세, 접합상세, 배근 시주 의사항 표기)
2019.11.18.	착공신고를 할 때 방화구획의 계획에 관한 평면도, 방화문·자동방화셔더 등의 설치 계획에 관한 평면도 및 외벽 마감재료의 단면 상세도 등을 제출하도록 하여 화재에 안전한 건축물인지 여부를 검토할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것	
	별표 2 건축허가신청에 필요한 설계도서	별표 4의2 착공신고에 필요한 설계도서 개정
		신설 삭제 [건축]

구분	건축허가	착공신고
개정일	개정이유	
	개정내용	• 마감재료표 • 각 층 및 지붕 평면도 2. 방화구획 계획(방화문, 자동방화셔터, 내화충전구조 및 방화댐퍼의 설치 계획 포함) • 방화구획 상세도 • 외벽 마감재료의 단면 상세도

¹⁾ 토지의 형질변경을 요하는 경우

²⁾ 건축허가를 요하는 모든 건축물

³⁾ 오수정화시설등 설치의무대상 건축물

⁴⁾ 조경의무 대상 건축물

⁵⁾ 건축설비에 관한 규정에 해당하는 건축물

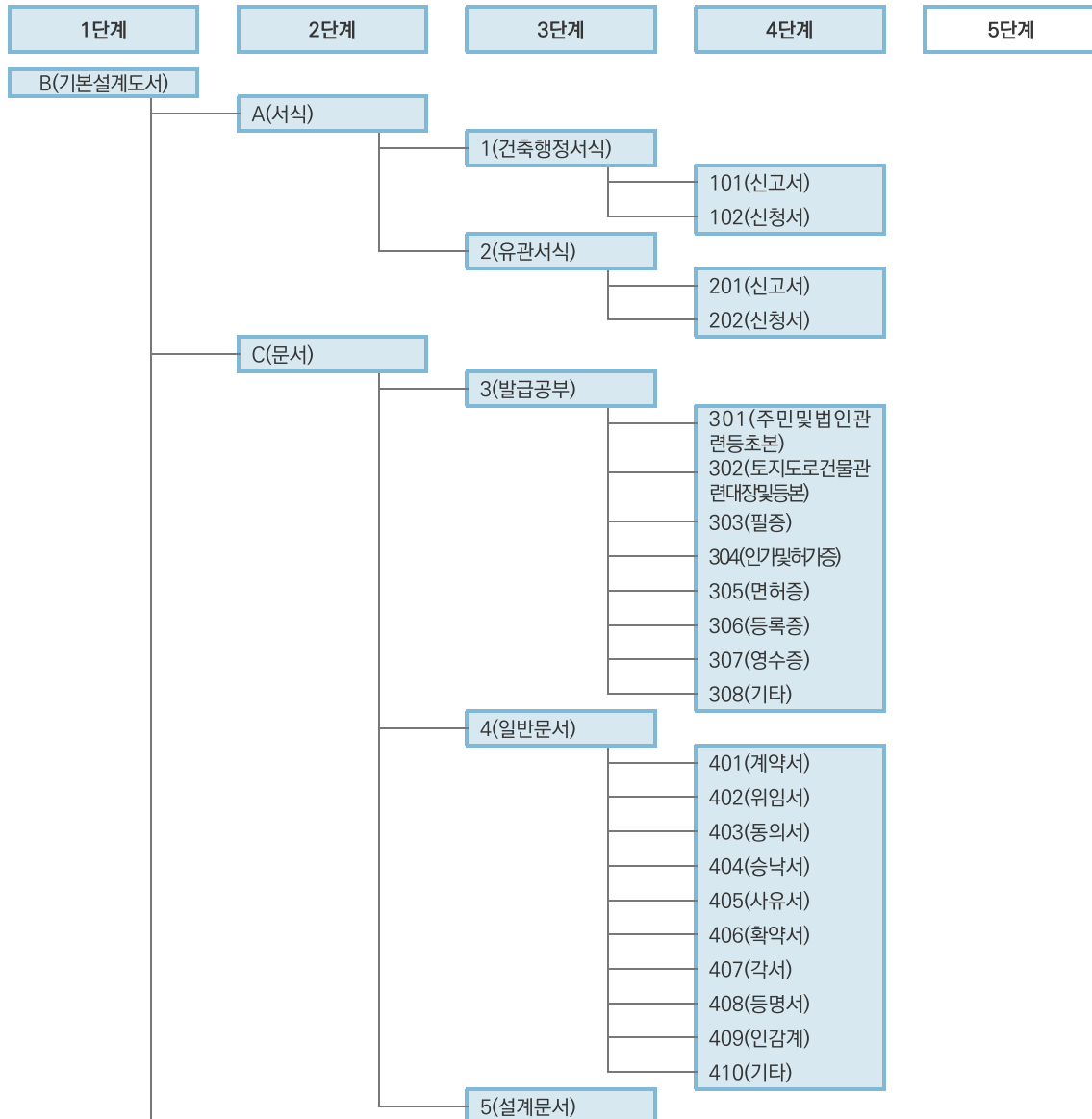
⁶⁾ 토지의 형질변경을 요하는 경우

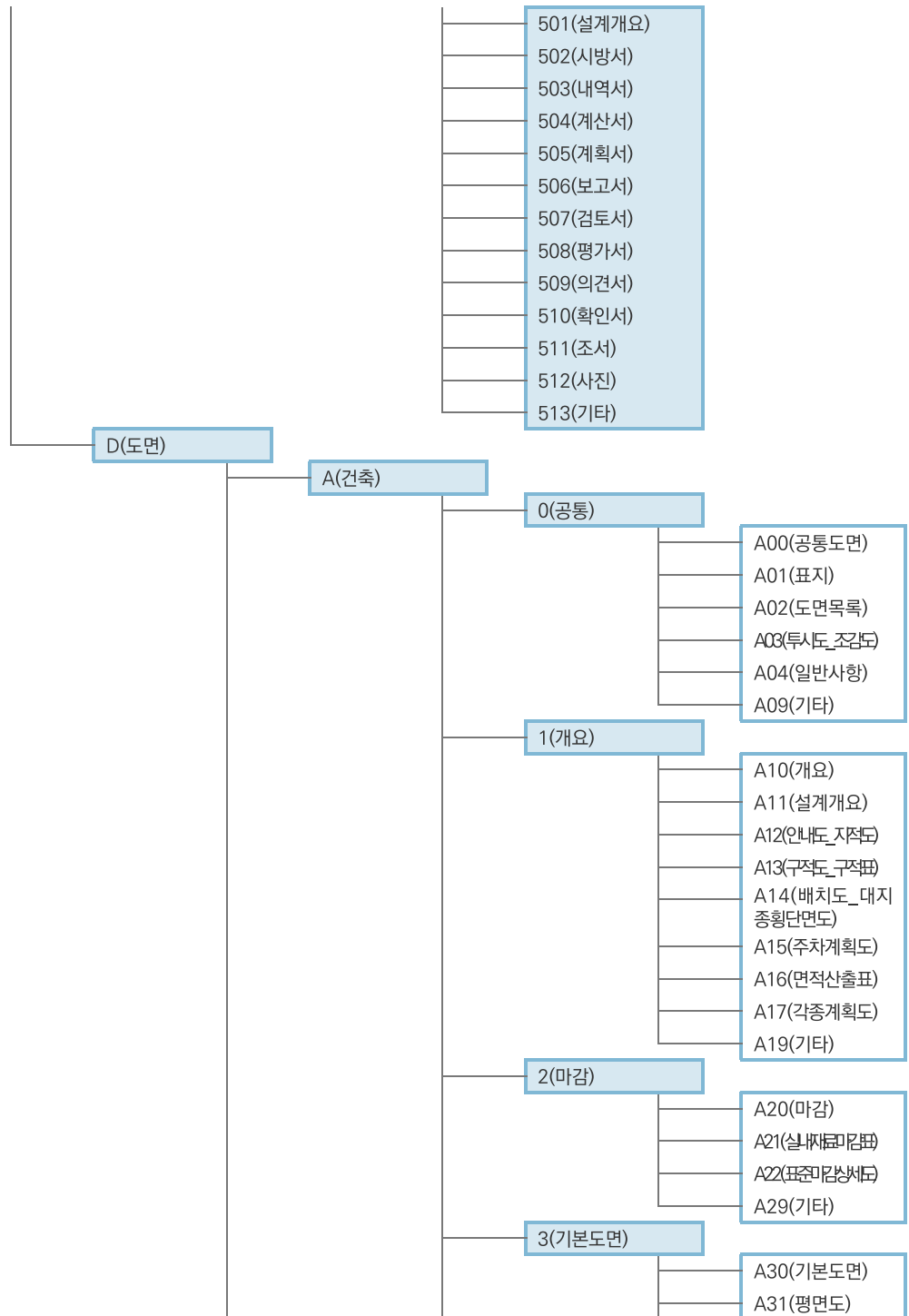
⁷⁾ 내장재 규제 대상

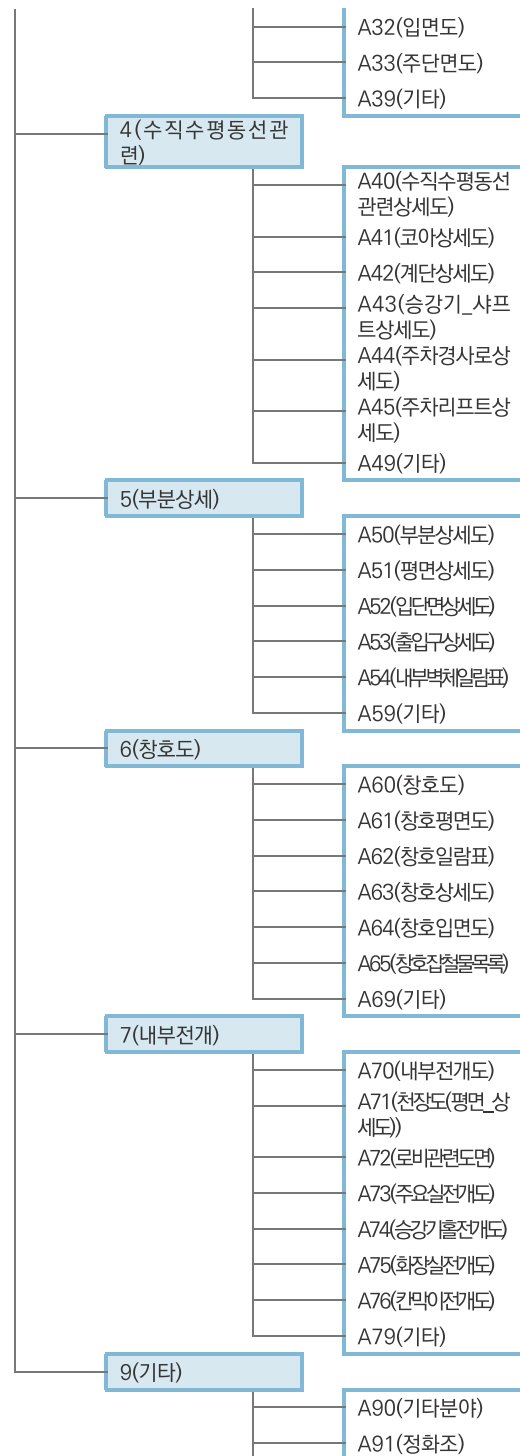
출처: 「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제671호, 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr/LSW/lsRvsRsnListPdo?lsId=006191&chrClsCd=010202&lsRvsGubun=all>, 검색일: 2020.5.8.)를 참고하여 연구진 작성

2. 건축행정시스템 세움터 표준폴더 구성

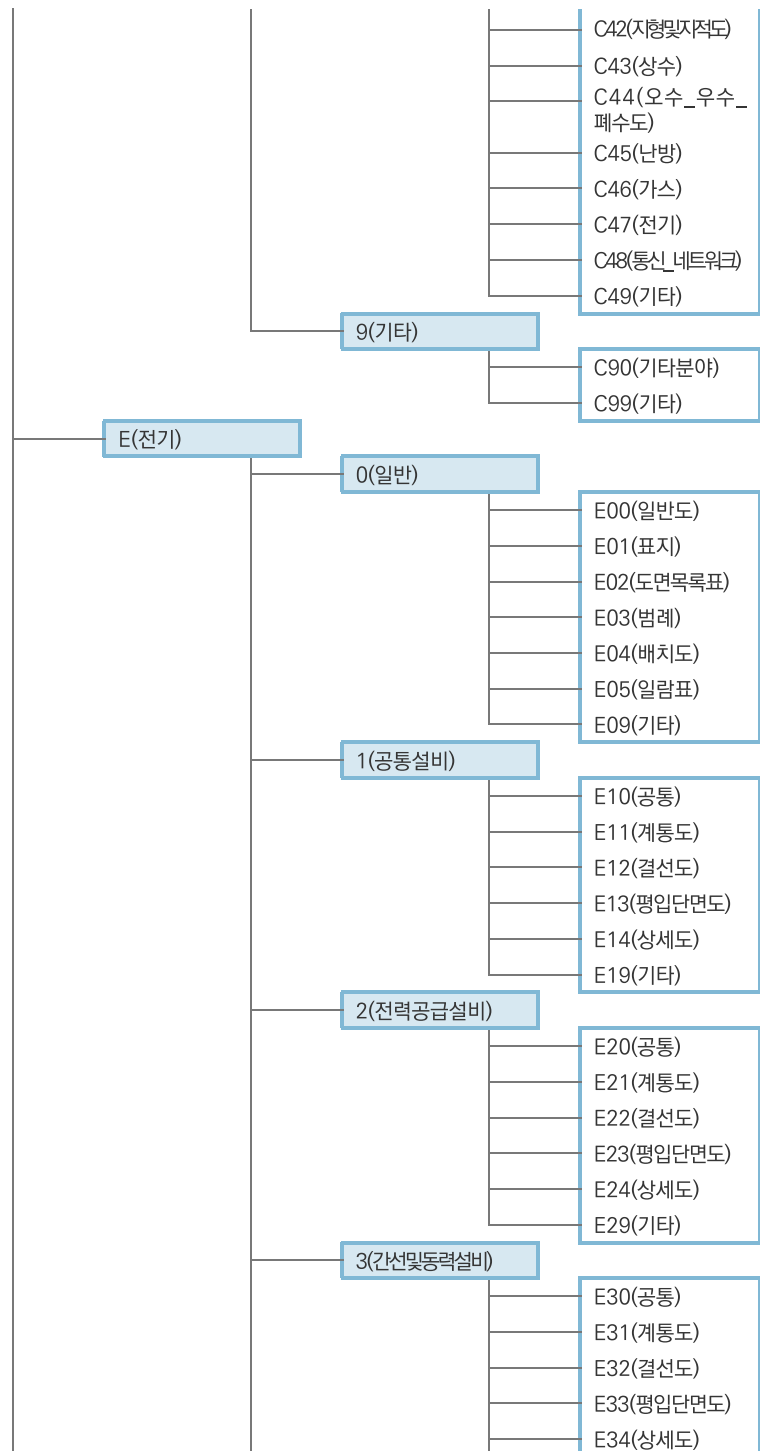
건축허가 및 착공신고 제출서류 관련 세움터 표준폴더는 건축허가와 착공신고의 구분 없이 5단계의 분류체계를 가지며, 하위 폴더는 총 368개로 구성되어 있다.

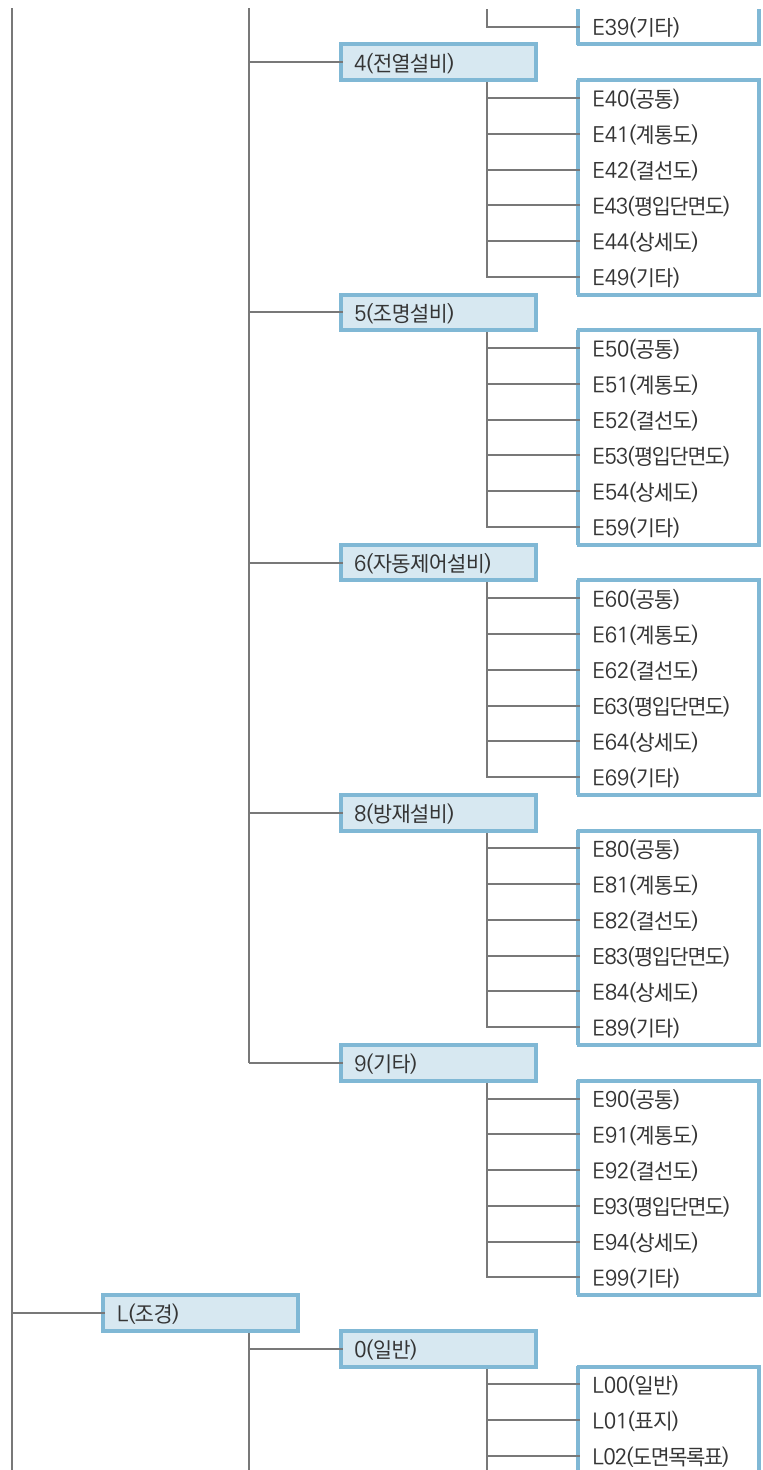


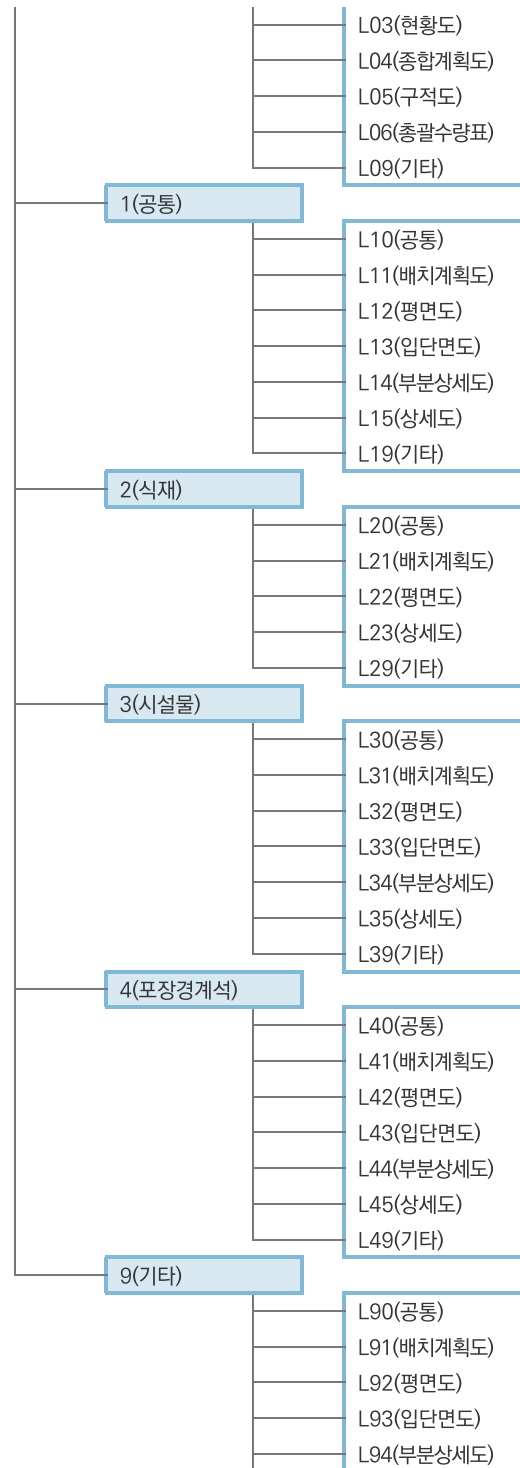


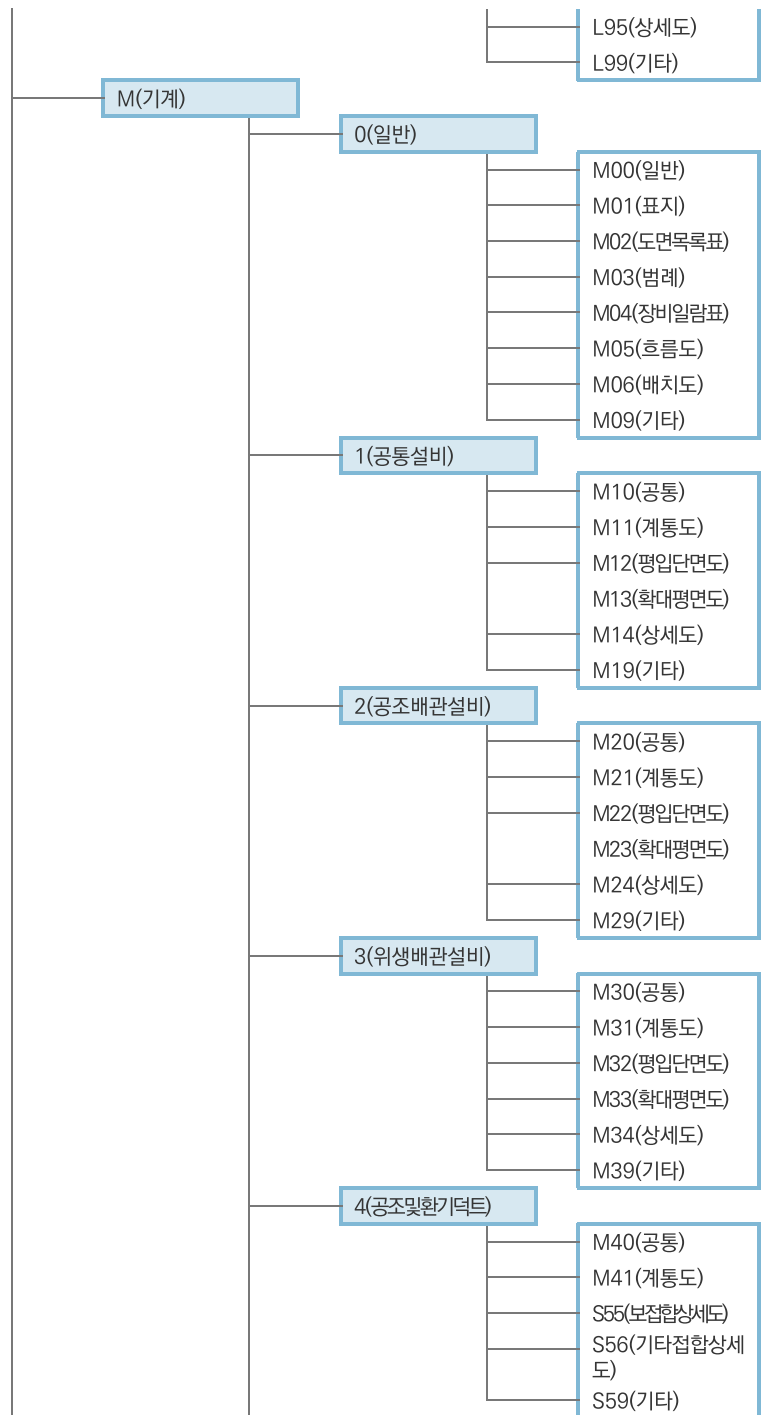


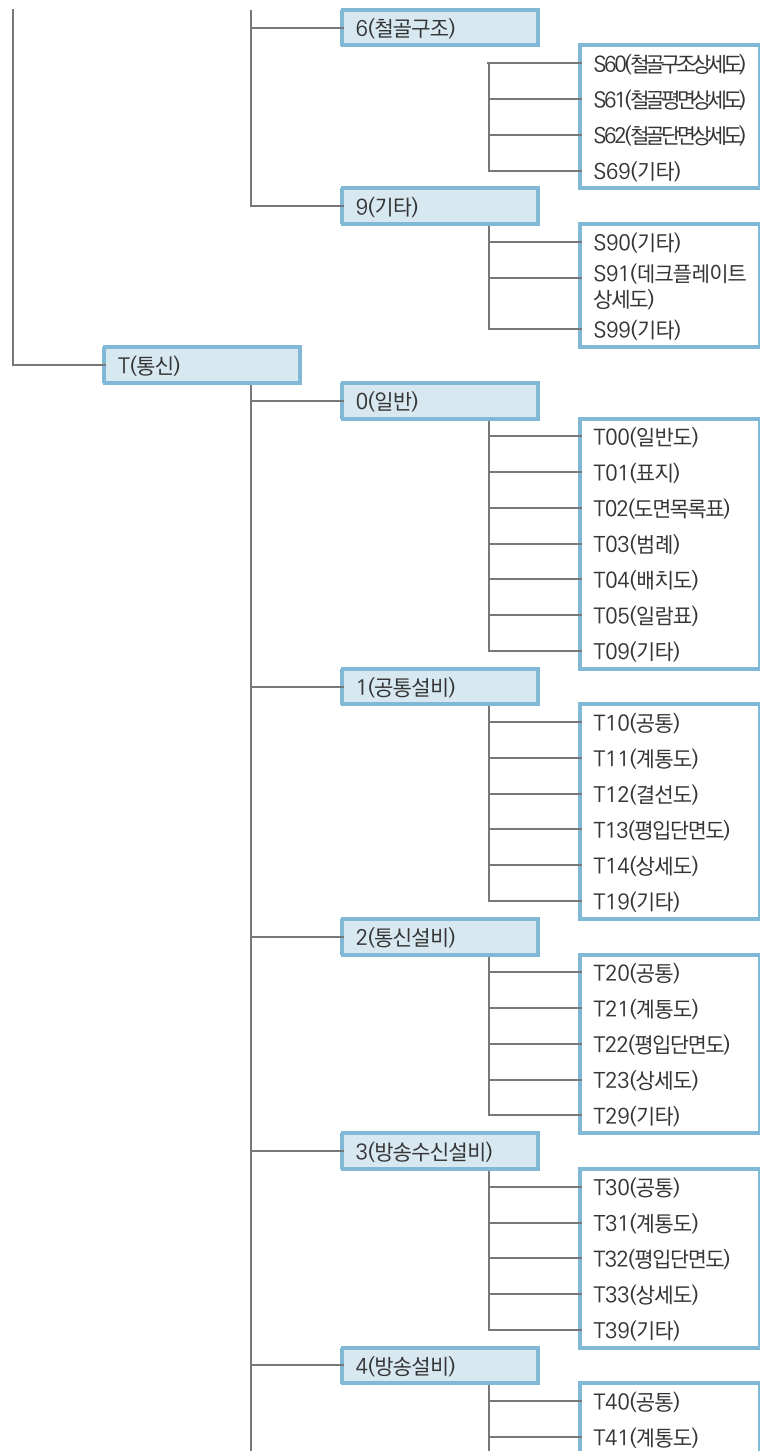
		A92(소음및방음)
		A93(무대_조명)
		A94(주방)
		A95(음향)
		A96(전시)
		A99(기타)
C(토목)	0(일반)	C00(공동)
		C01(표지)
		C02(일반사항)
		C03(도면목록표)
		C09(기타)
	1(개요)	C10(개요)
		C11(설계개요)
		C12(배치도)
		C13(대지중환단면도)
		C14(면적산출표)
		C15(각종계획도)
		C19(기타)
	2(기본도면)	C20(기본도면)
		C21(토공사평면도)
		C22(토공사단면도)
		C29(기타)
	3(상세도)	C30(상세도면)
		C31(주요부분상세도)
		C32(흙막이상세도)
		C33(옹벽상세도)
		C34(담장상세도)
		C35(방음벽상세도)
		C36(보도블럭및측구상세도)
		C37(우수우수배수상세도)
		C39(기타)
	4(지하매설물현황)	C40(지하매설물현황도면)
		C41(종합)

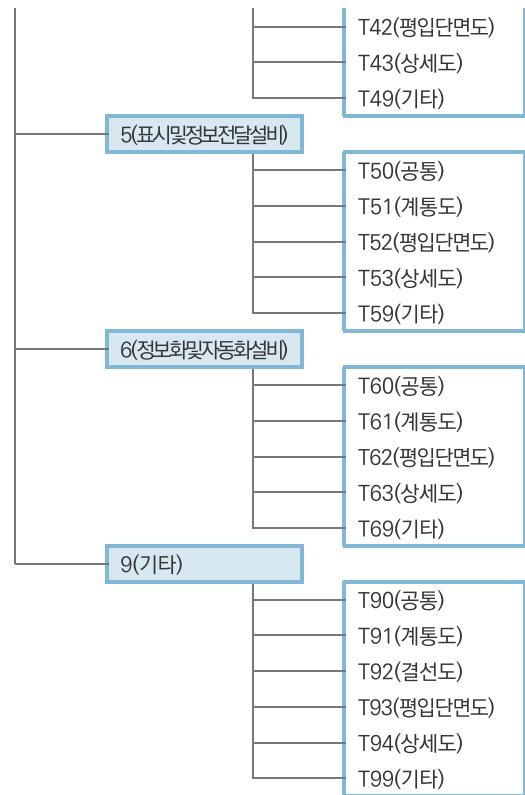












[그림 부록-1] 세움터 표준폴더 구성 체계

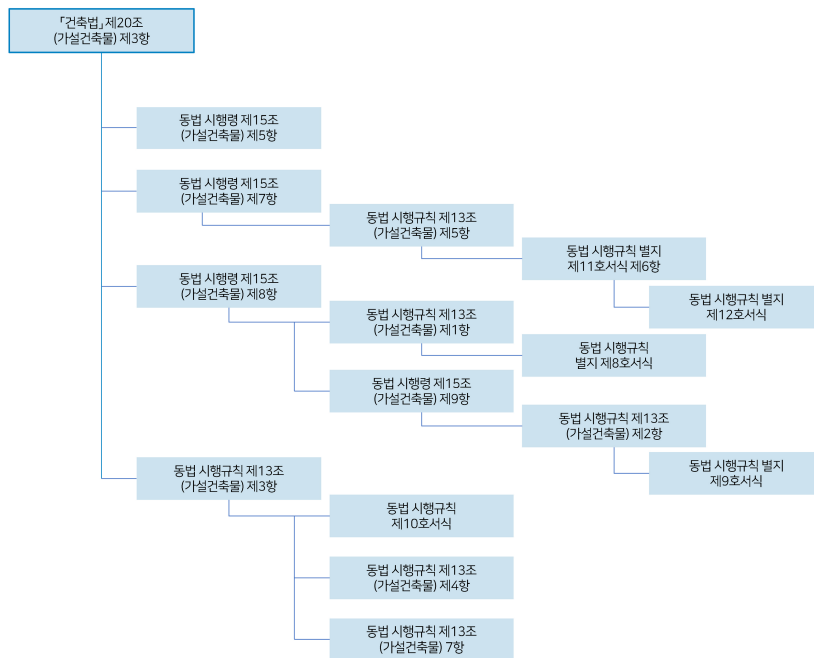
출처 : 건축행정시스템 세움터 프로그램 표준화일 변환도구-표준파일변환을 참고하여 연구진 작성

3. 건축허가 시 의제하는 법령의 위계 및 세부내용

「건축법」 제11조 제5항에 따라 건축허가 시 의제하는 법령은 19개 법령, 29개 조항으로 구성되어 있다. 건축허가 신청 시 민원인은 29개 조항 중 의제처리가 필요한 사항에 대해 관련 서류를 제출해야 한다. 의제처리 승인 기준 및 제출서류를 확인하기 위해서는 개별 법령의 조항 및 세부 내용에 대한 검색이 필수적이다.

□ 「건축법」

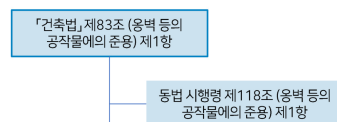
- 제20조(가설건축물)제3항

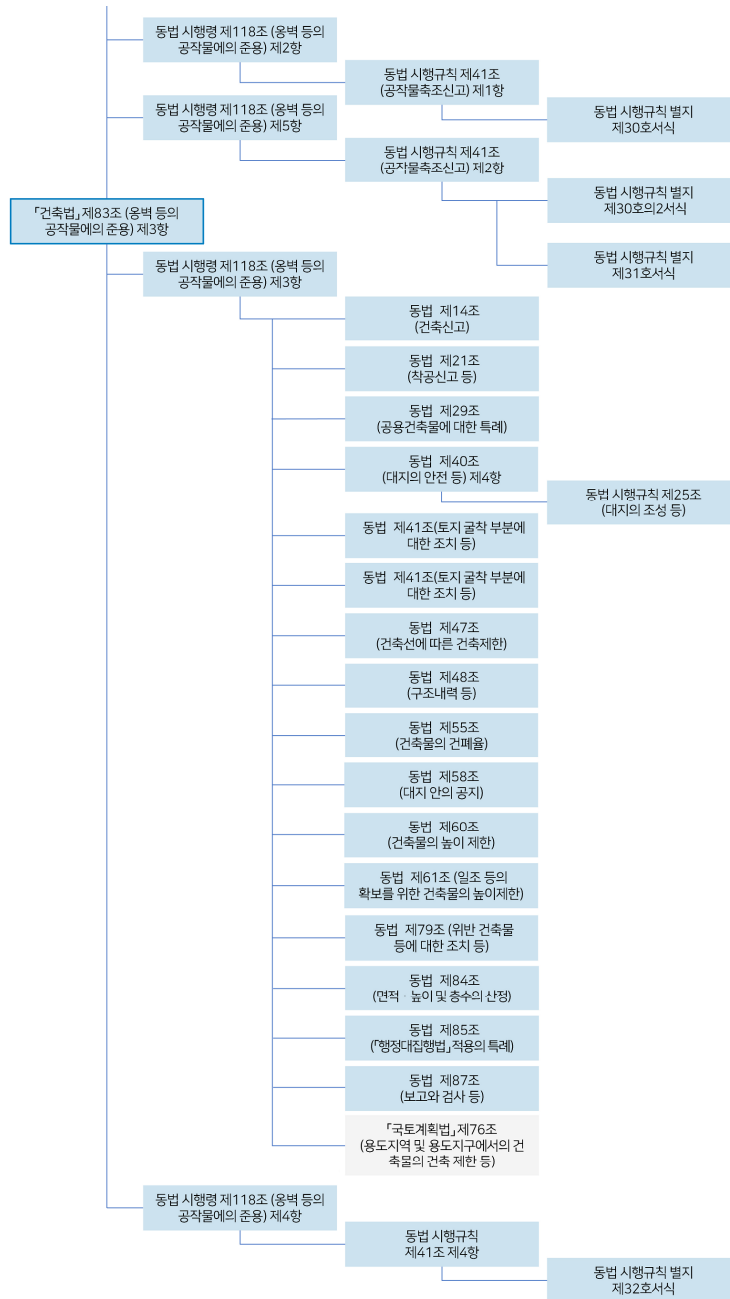


[그림 부록-2] 「건축법」 제20조제3항 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

- 제83조(옹벽 등의 공작물에의 준용)



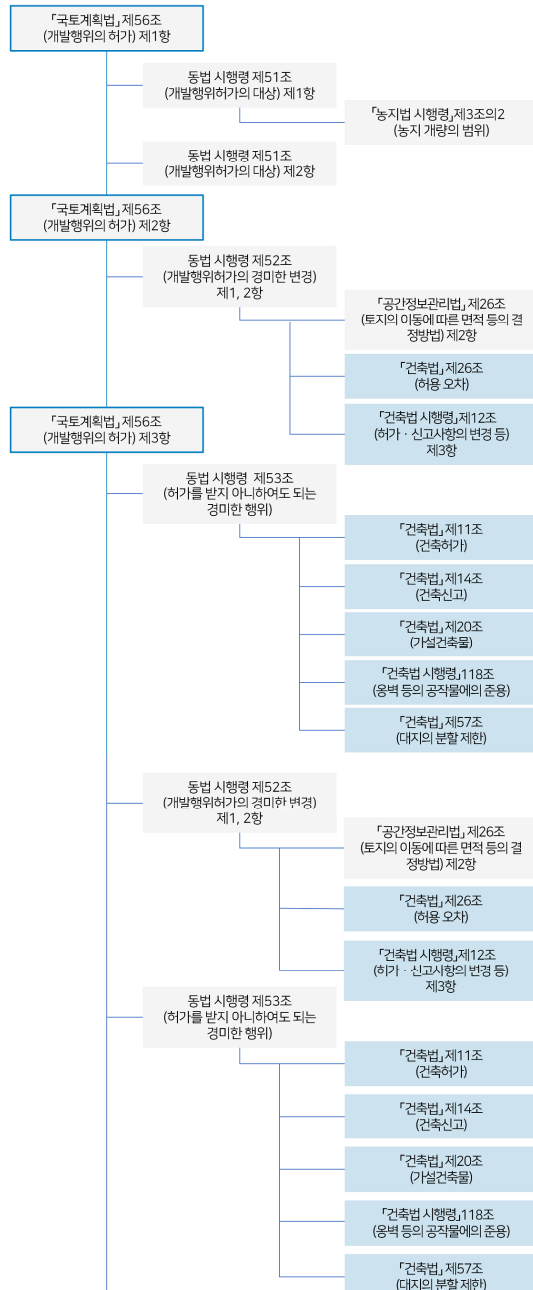


[그림 부록-3] 「건축법」 제83조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

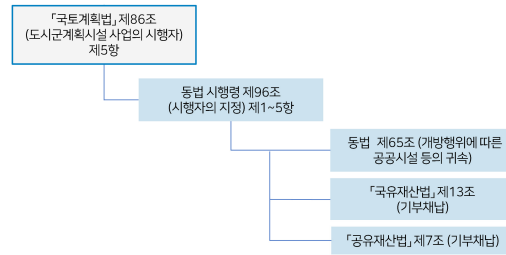
• 제56조(개발행위의 허가)



[그림 부록-4] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

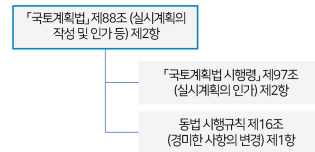
• 제86조(도시·군계획시설사업의 시행자)제5항



[그림 부록-5] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

• 제88조(실시계획의 작성 및 인가 등)제2항

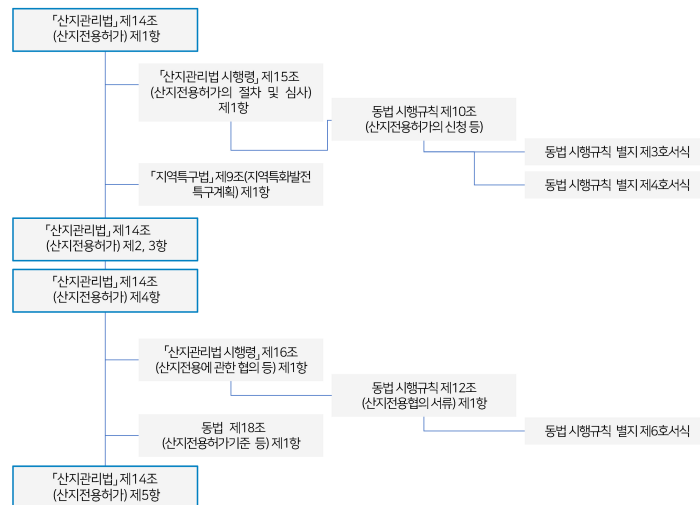


[그림 부록-6] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「산지관리법」

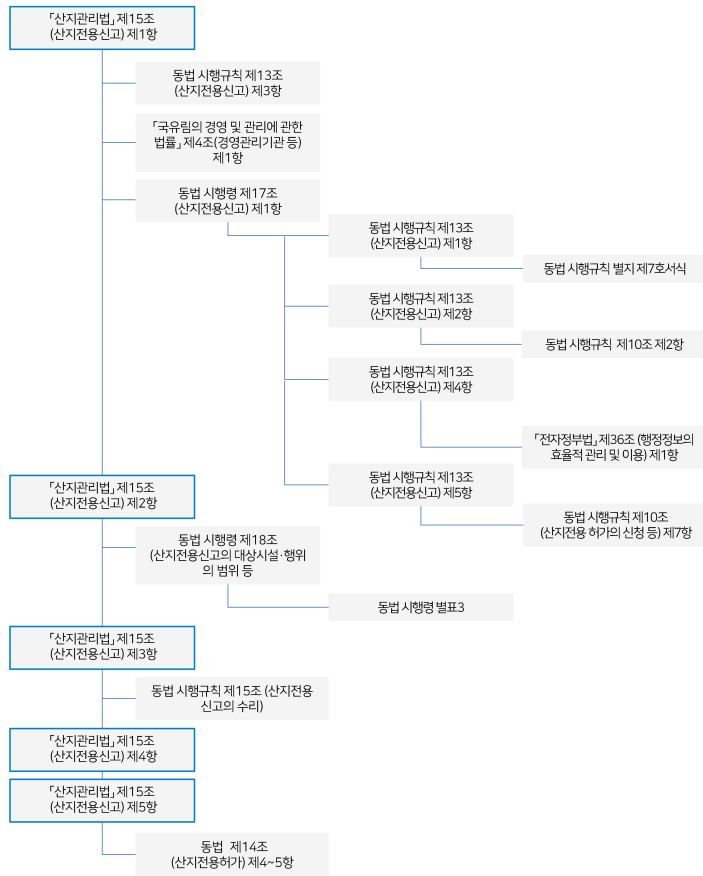
• 제14조(산지전용허가)



[그림 부록-7] 「산지관리법」 제14조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

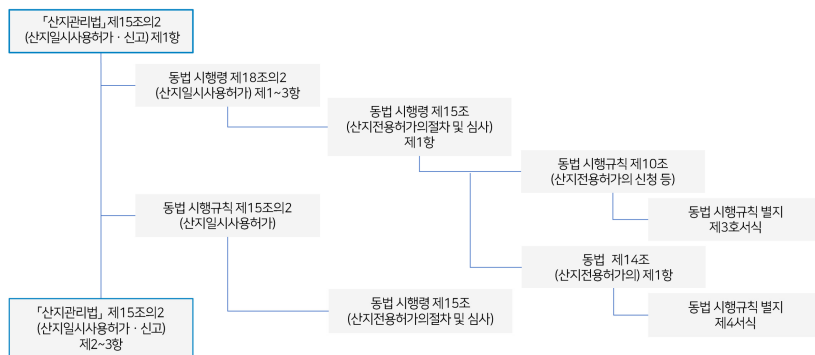
• 제15조(산지전용신고)

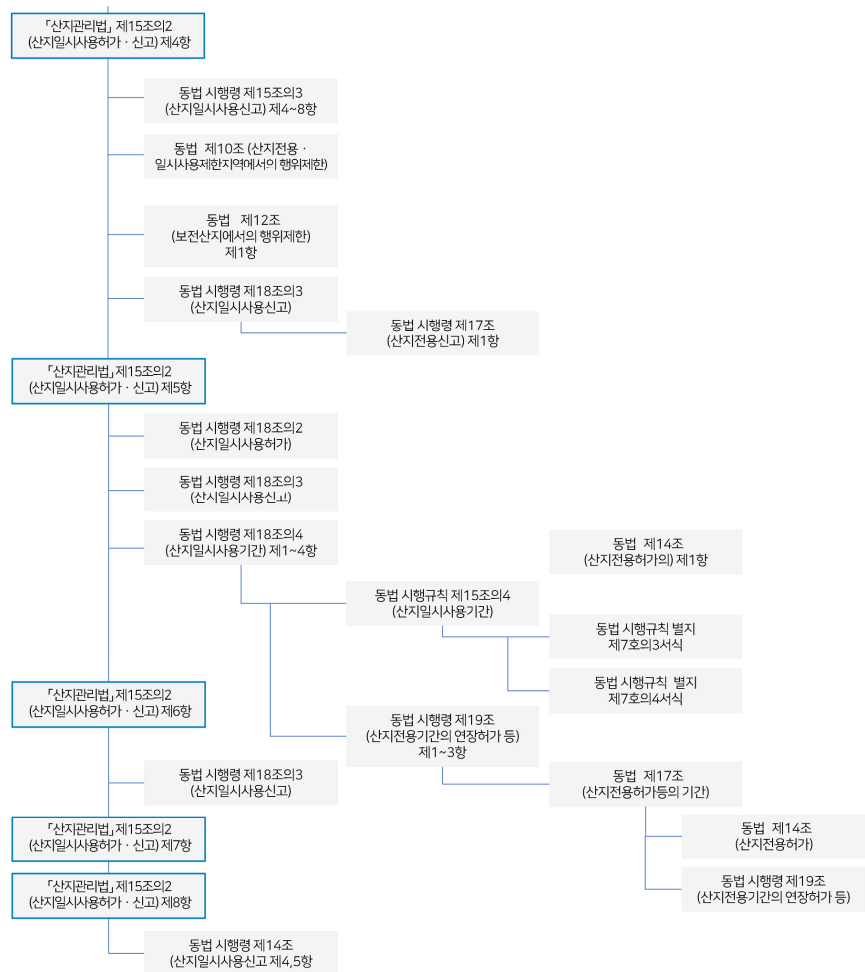


[그림 부록-8] 「산지관리법」 제15조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

• 제15조의2(산지일시사용허가·신고)



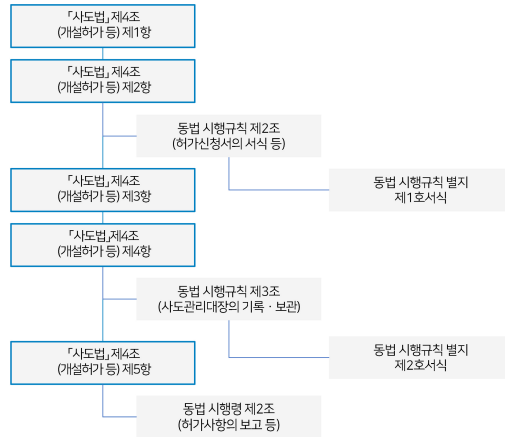


[그림 부록-9] 「산지관리법」 제15조의2 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「사도법」

- 제4조(개설허가 등)

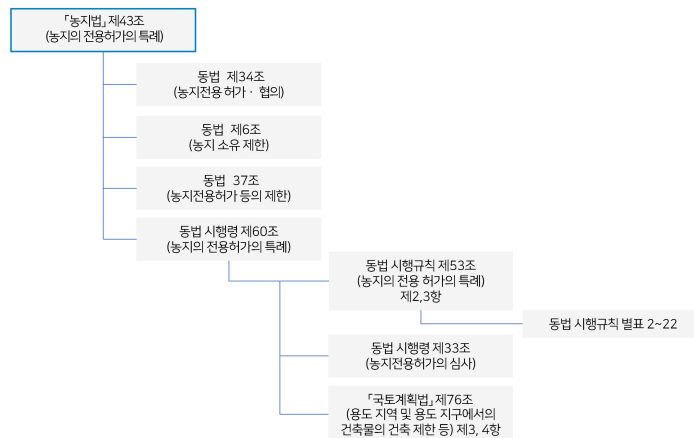


[그림 부록-10] 「사도법」 제4조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「농지법」

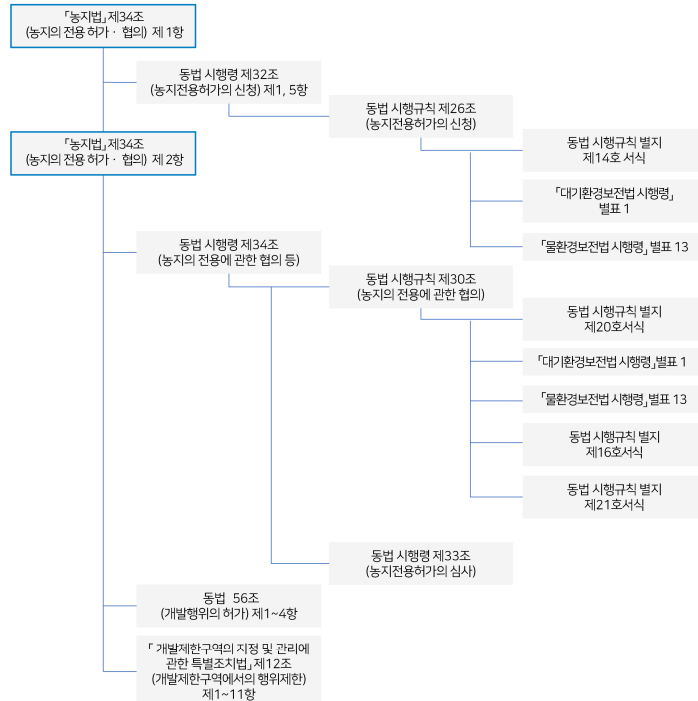
- 제43조(농지의 전용허가의 특례)



[그림 부록-11] 「농지법」 제43조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

• 제34조(농지의 전용허가·협의)

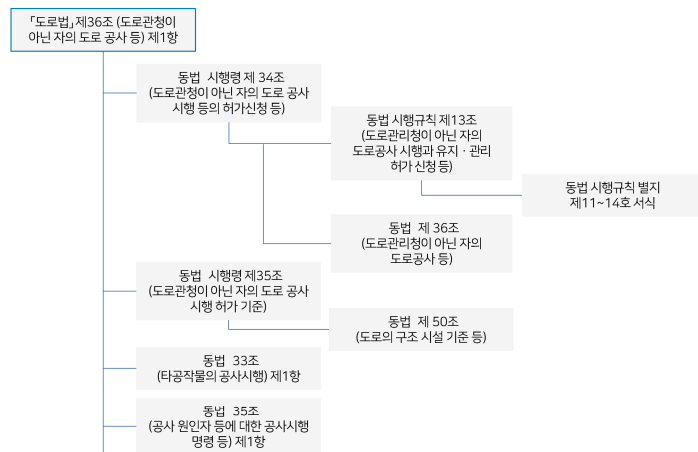


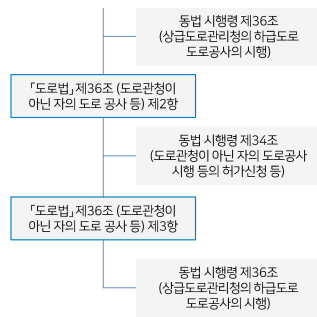
[그림 부록-12] 「농지법」 제34조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「도로법」

• 제36조(도로관리청이 아닌 자의 도로공사 등)

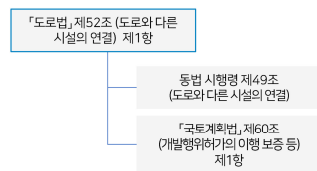




[그림 부록-13] 「도로법」 제36조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

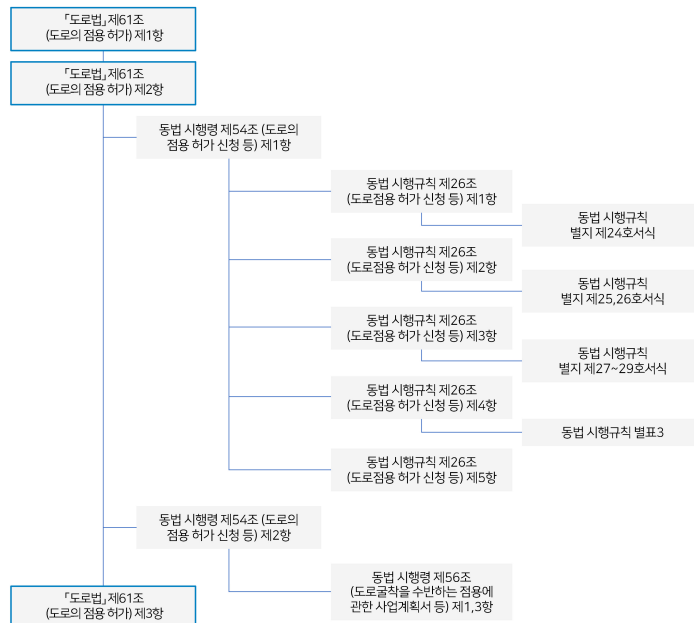
- 제52조(도로와 다른 시설의 연결)제1항

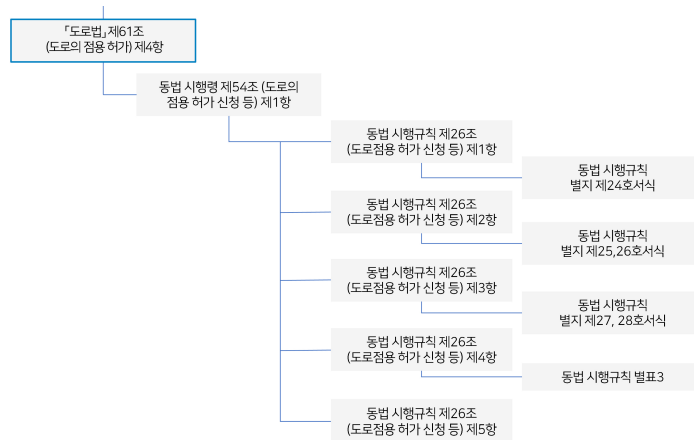


[그림 부록-14] 「도로법」 제52조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

- 제61조(도로의 점용 허가)



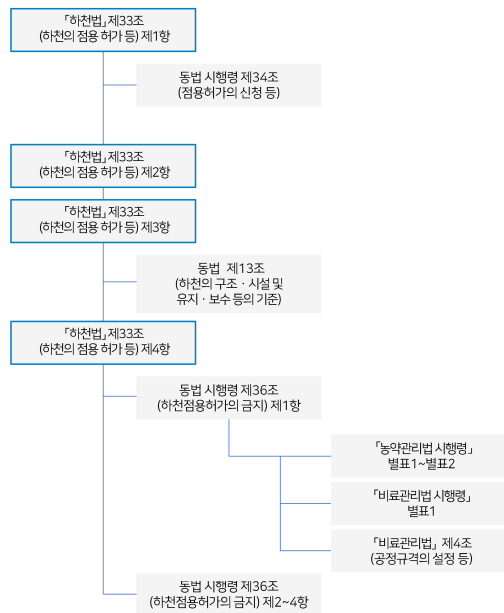


[그림 부록-15] 「도로법」 제61조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「하천법」

- 제33조(하천의 점용 허가 등)

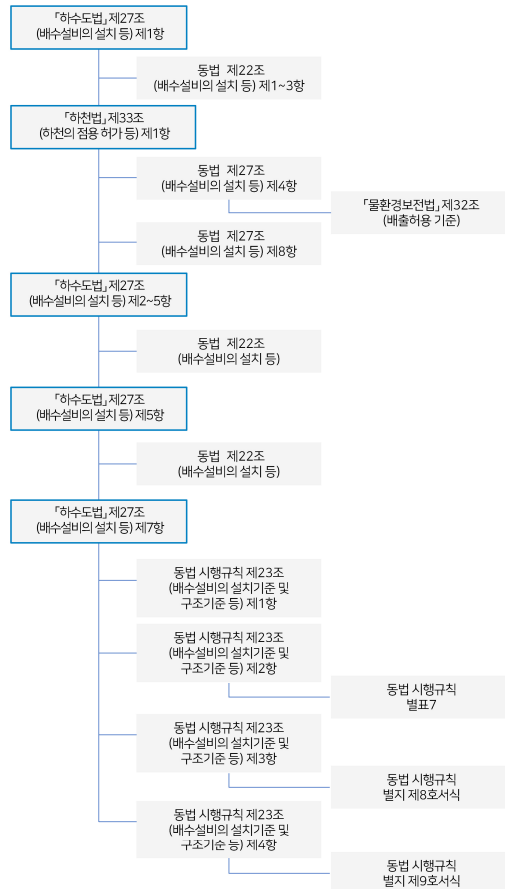


[그림 부록-16] 「하천법」 제33조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「하수도법」

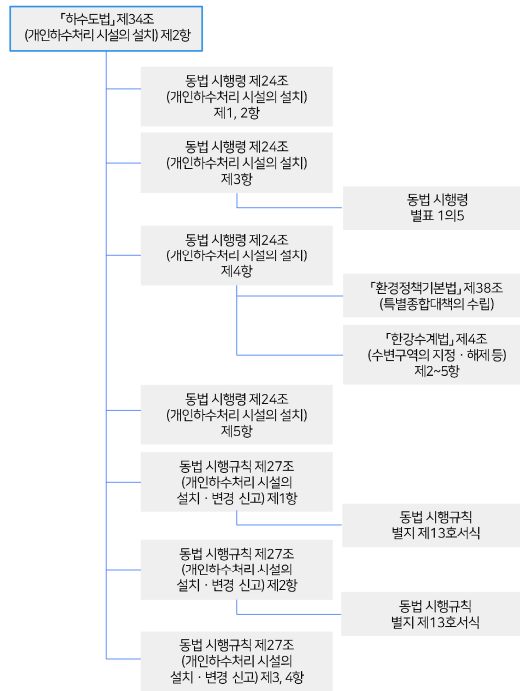
• 제27조(배수설비의 설치 등)



[그림 부록-17] 「하수도법」 제27조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

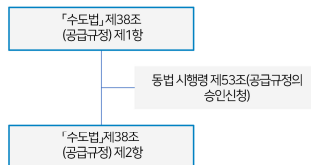
• 제34조(개인하수처리시설의 설치)제2항



[그림 부록-18] 「하수도법」 제34조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「수도법」 제38조(공급규정)

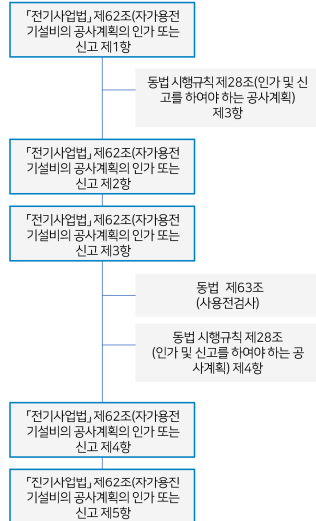


[그림 부록-19] 「수도법」 제38조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「전기사업법」

- 제62조(자가용전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고)

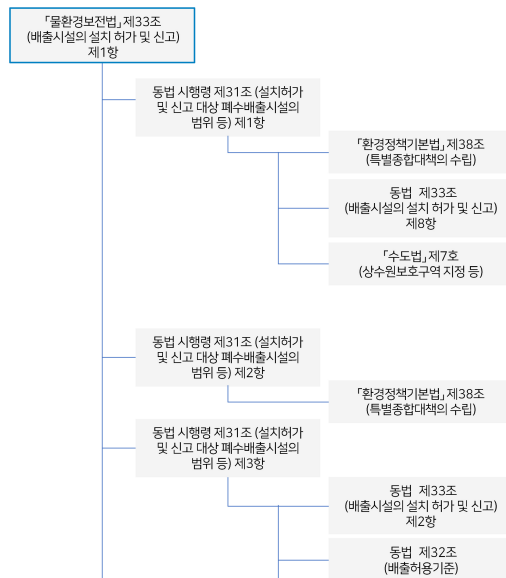


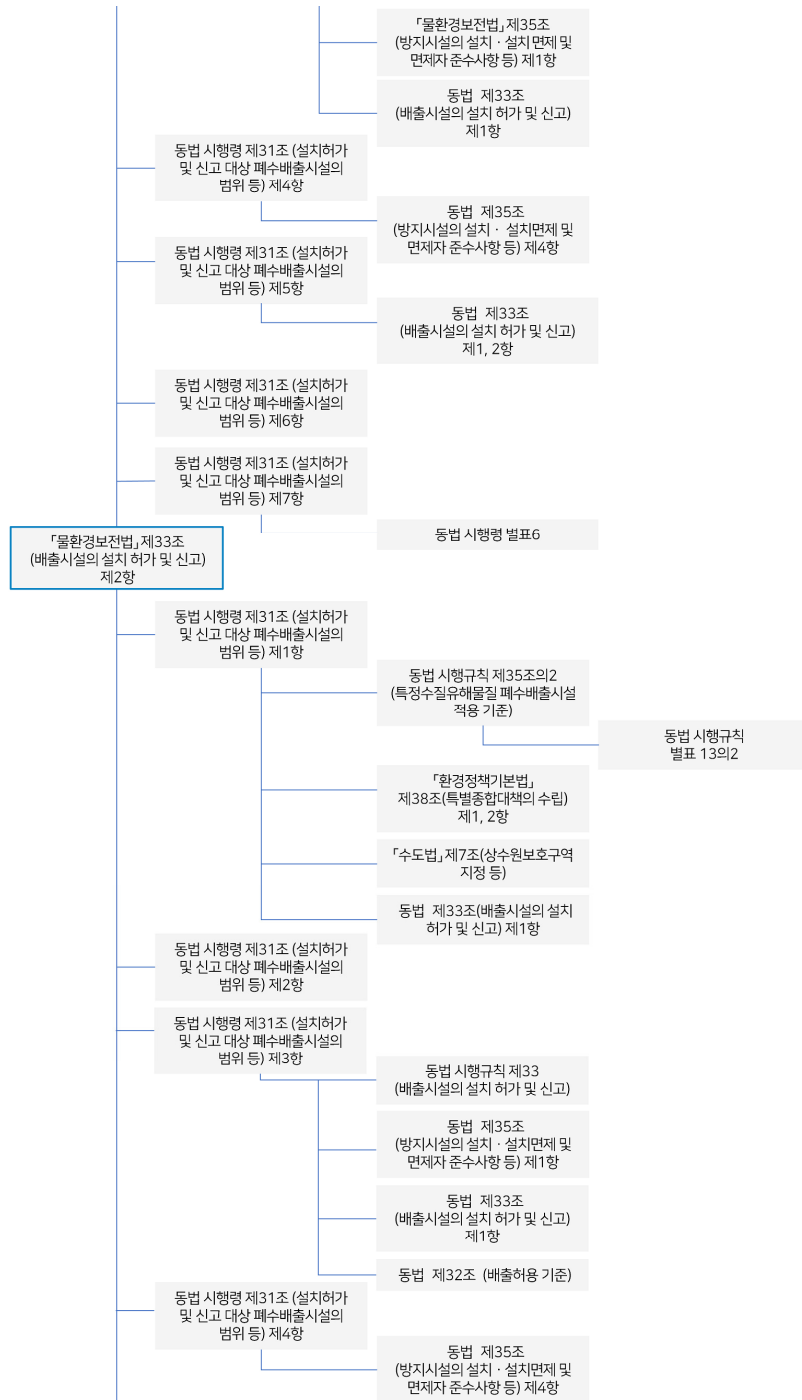
[그림 부록-20] 「전기사업법」 제62조 관련 법령

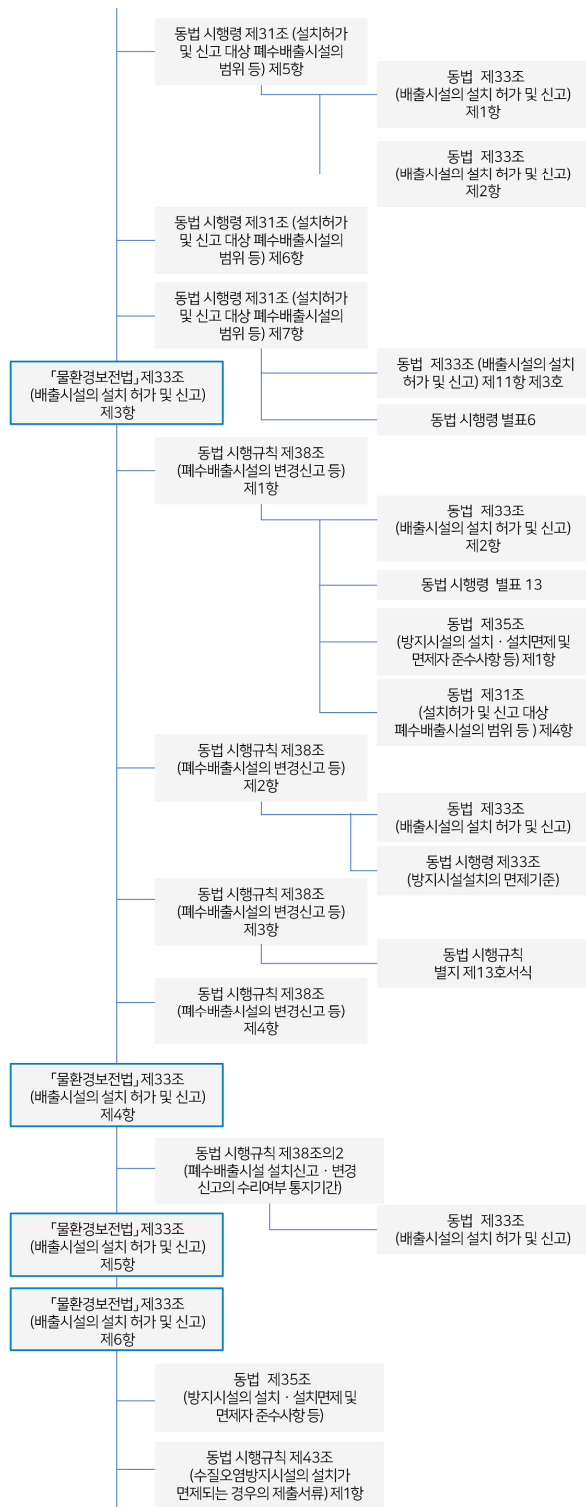
출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

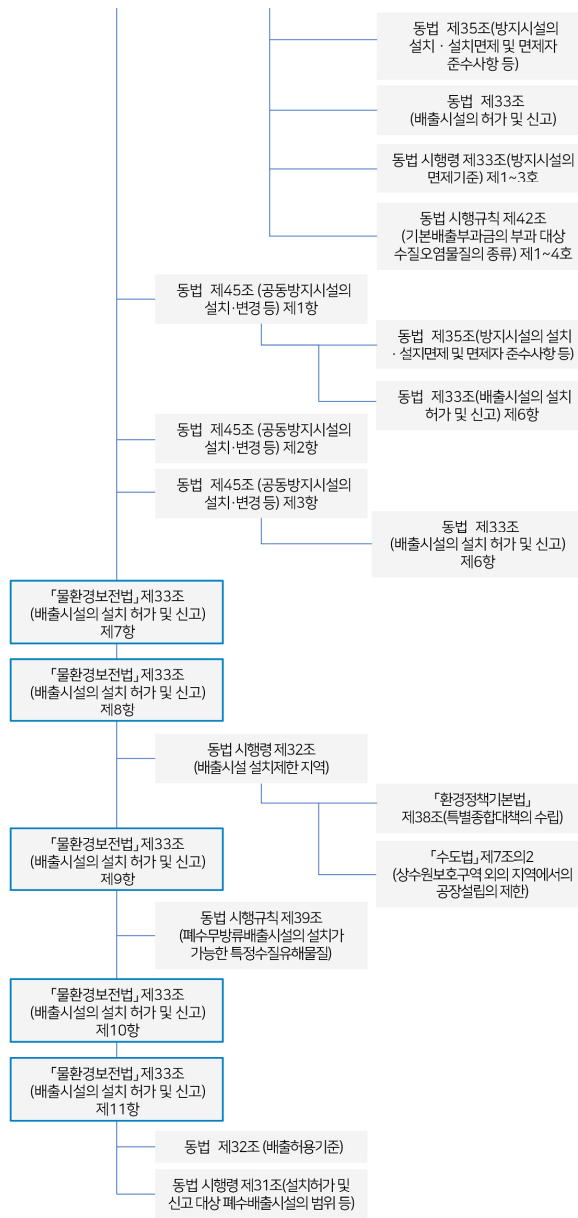
□ 「물환경보전법」

- 제33조(배출시설의 설치 허가 및 신고)







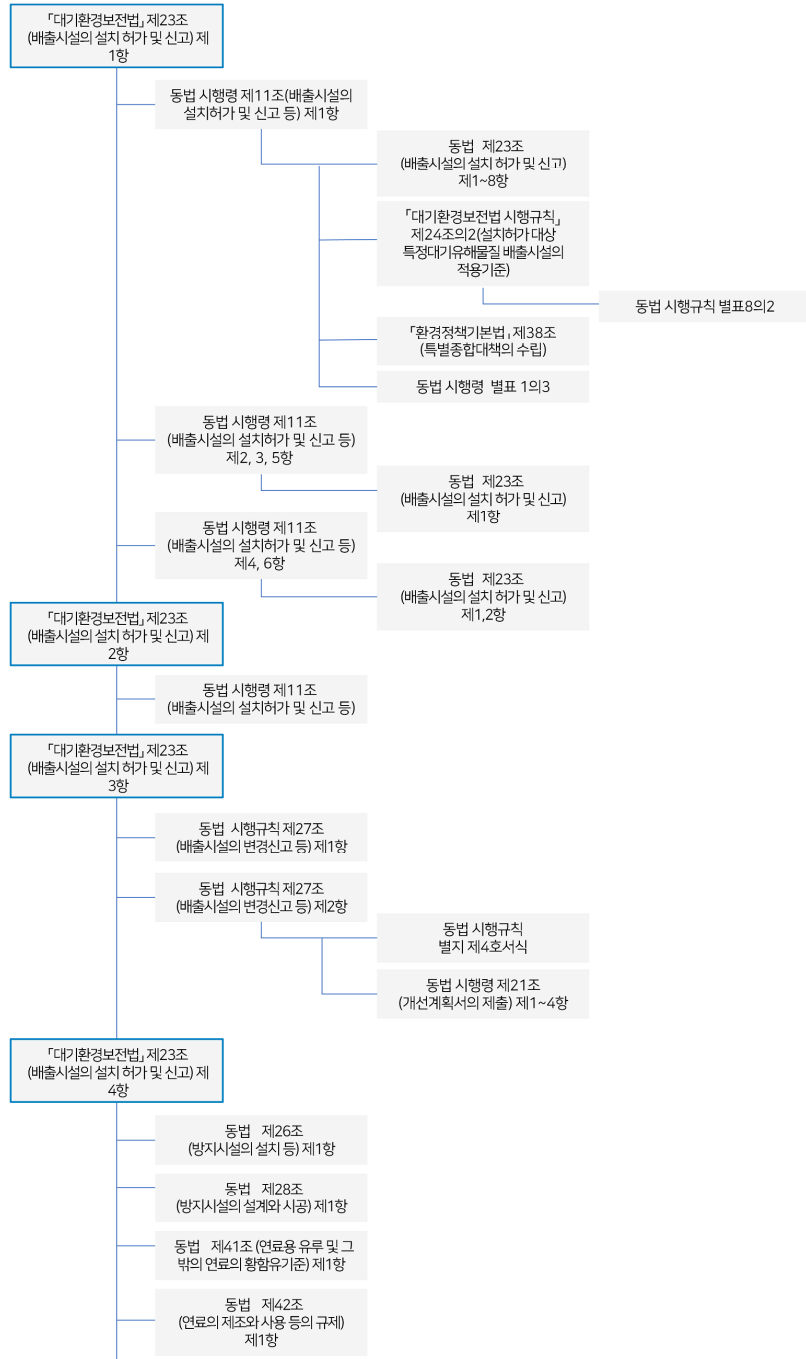


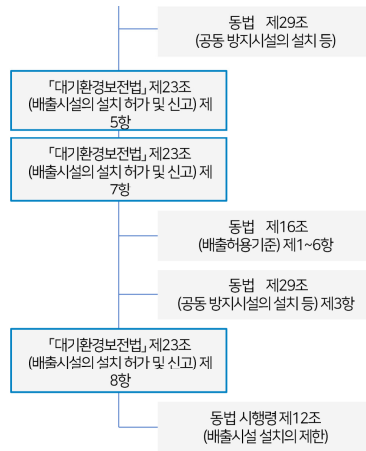
[그림 부록-21] 「물환경보전법」 제33조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「대기환경보전법」

• 제23조(배출시설의 설치 허가 및 신고)

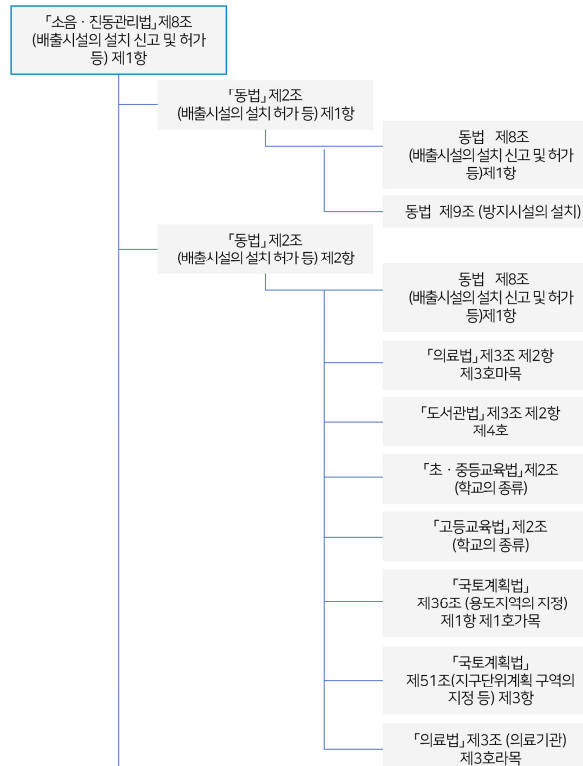


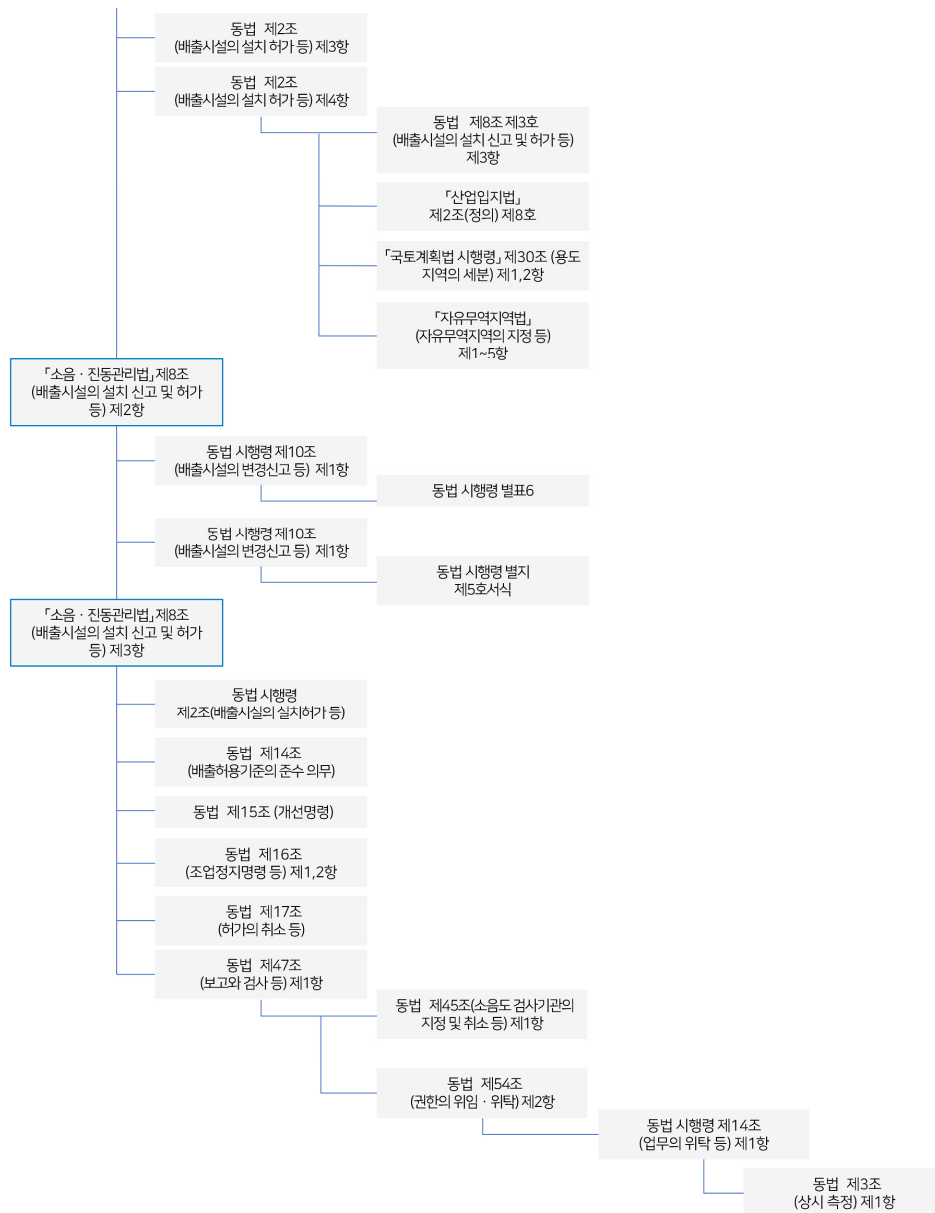


[그림 부록-22] 「대기환경보전법」 제23조 관련 법령
 출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「소음·진동관리법」

• 제8조(배출시설의 설치 신고 및 허가 등)



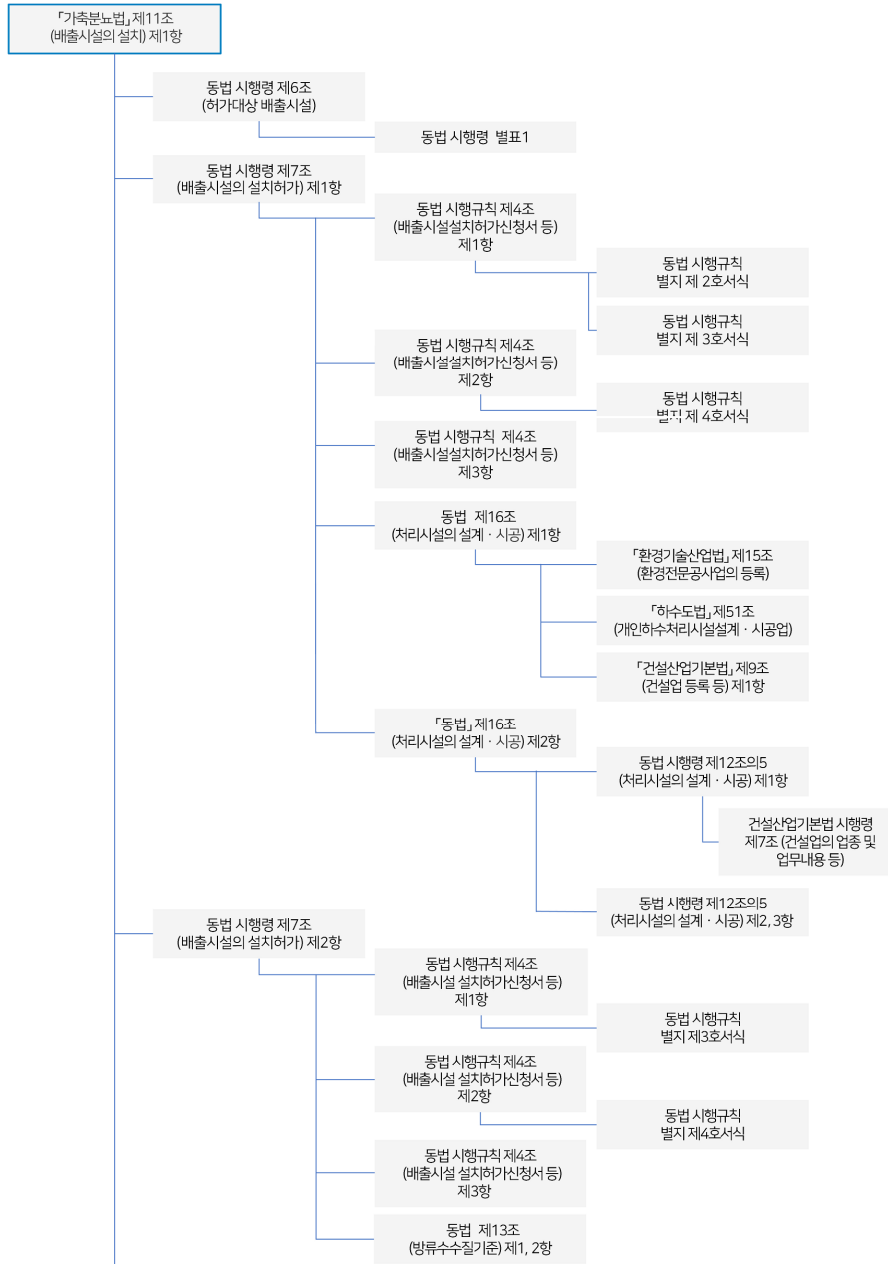


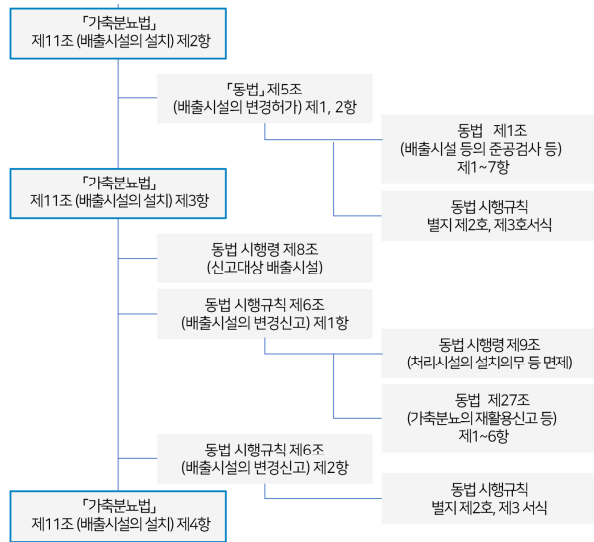
[그림 부록-23] 「소음·진동관리법」 제8조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」

• 제11조(배출시설의 설치)



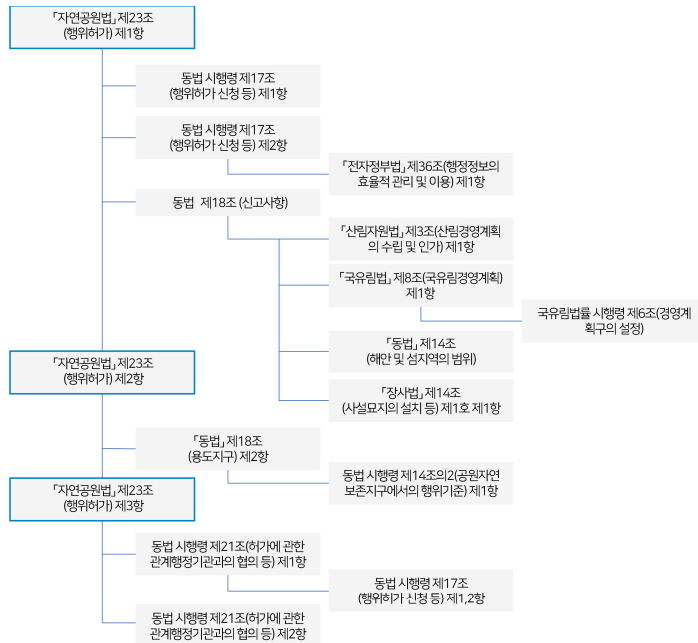


[그림 부록-24] 「가축분뇨의 처리 및 이용에 관한 법률」 제11조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「자연공원법」

• 제23조(행위허가)

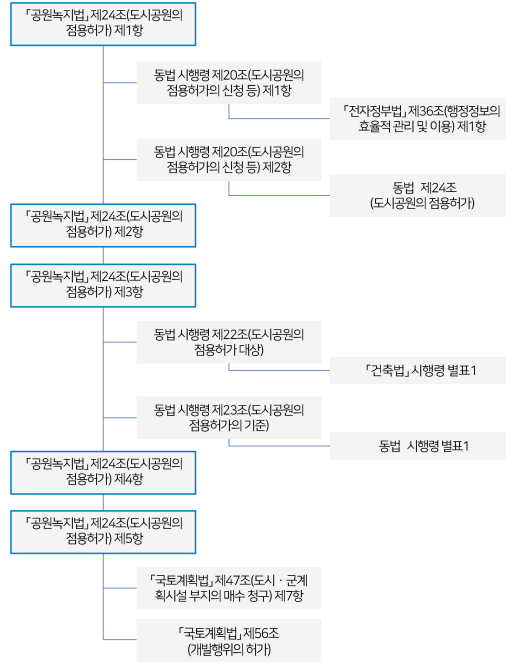


[그림 부록-25] 「자연공원법」 제23조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」

• 제24조(도시공원의 점용허가)

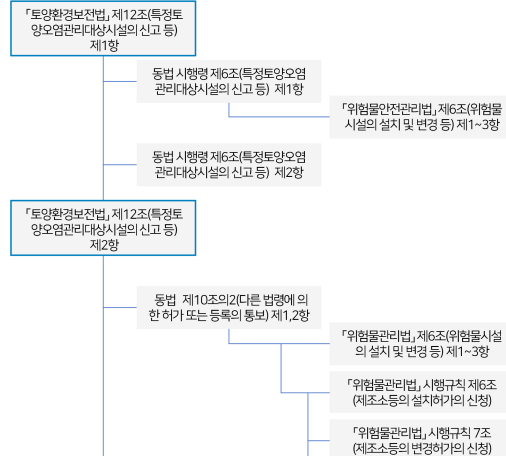


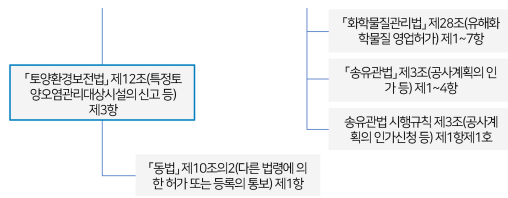
[그림 부록-26] 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「토양환경보전법」

• 제12조(특정토양오염관리대상시설의 신고 등)



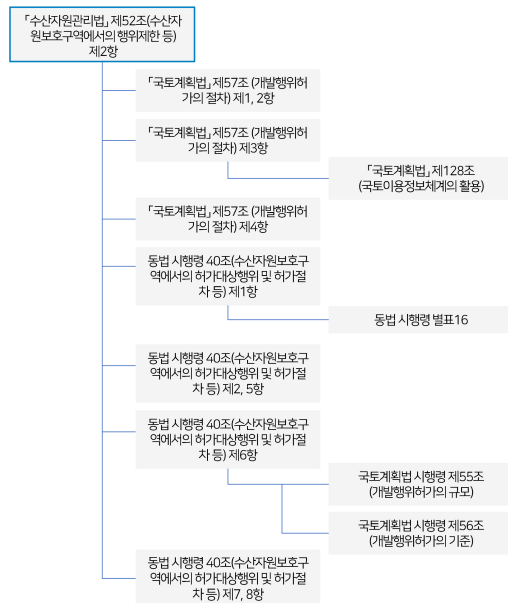


[그림 부록-27] 「토양환경보전법」 제12조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「수산자원관리법」

- 제52조(수산자원보호구역에서의 행위제한 등)제2항

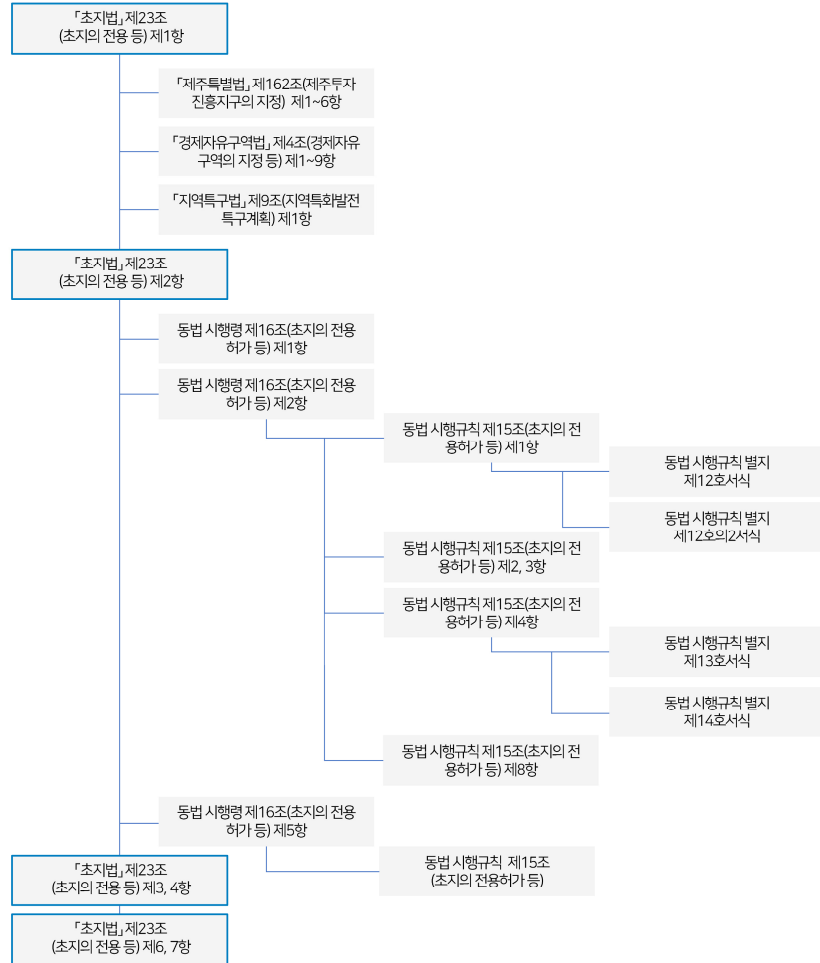


[그림 부록-28] 「수산자원관리법」 제52조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

□ 「초지법」

• 제23조(초지의 전용 등)



[그림 부록-29] 「초지법」 제23조 관련 법령

출처 : 상기 법령을 참고하여 연구진 작성

4. 건축허가 시 확인법령 체크리스트(한국건축규정)

□ (1) 건축허가 시 의제하는 법

[표 부록-2] 건축허가 시 확인법령 체크리스트 1. 건축허가 시 의제하는 법

번호	법령	체크항목	검토 비고
1	「건축분노법」 제11조 (배출시설의 설치)	배출시설 설치 □ 허가 □ 신고 □ 변경허가 □ 변경신고	
2	「건축법」 제20조 (가설건축물)	가설건축물 건축 □ 허가대상 □ 허가제한대상 (2항 : □1호 □2호 □3호 □4호) □ 신고대상	
3	「건축법」 제83조 (옹벽 등의 공작물에의 준용)	공작물 축조신고 □ 신고대상 □ 비대상	
4	「국토계획법」 제56조 (개발행위의 허가)	개발행위 허가 □ 허가대상 (1항 : □ 1호 □ 2호 □ 3호 □ 4호 □ 5호) □ 허가사항변경 □ 타법적용 (3항 단서 : □ 산림자원조성법/사방사업법 □ 산지관리법) □ 허가제외대상 [(4항 : □ 1호 □ 2호 □ 3호) □ 1항 단서] □ 신고대상 (4항 : 1호의 경우 1개월 이내 신고)	
5	「국토계획법」 제86조 (도시군계획시설사업의 시행자)	도시군 계획시설 사업시행 □ 해당있음 □ 해당없음	
6	「국토계획법」 제88조 (실시계획의 작성 및 인가 등)	실시계획 □ 인가 □ 인가제외 □ 인가사항변경 □ 인가사항폐지	
7	「농지법」 제34조 (농지의 전용허가협의)	농지전용 □ 농지전용허가 □ 허가사항변경 □ 허가제외대상 (1항 : □ 1호 □ 2호 □ 3호 □ 4호 □ 5호) □ 농지전용 협의대상 (2항 : □ 1호 □ 1의2호 □ 2호)	
8	「농지법」 제35조 (농지전용신고)	농지전용 신고 □ 농지전용신고 (1항 : □ 1호 □ 2호 □ 3호) □ 신고사항변경	
9	「농지법」 제43조 (농지전용허가의 특례)	농지전용 허가 특례 □ 대상 □ 비대상	
10	「대기환경보전법」 제23조 (배출시설의 설치 허가 및 신고)	배출시설 설치 □ 허가(시도지사) □ 신고(시도지사) □ 허가(환경부장관) □ 신고(환경부장관) □ 변경허가 □ 변경신고 □ 배출시설 설치제한 해당여부	
11	「도로법」 제61조 (도로의 점용허가)	도로점용 허가 □ 허가 □ 허가기간연장 □ 허가사항변경	
12	「도로법」 제36조 (도로관리청이 아닌자의 도로공사 등)	도로관리청이 아닌자의 도로공사 □ 허가대상 □ 허가예외대상 (1항 : □ 1호 □ 2호 □ 3호)	
13	「도로법」 제52조 (도로와 다른 시설의 연결)	도로와 다른시설 연결 □ 허가 □ 허가사항변경	
14	「공원녹지법」 제24조 (도시공원의 점용허가)	도시공원 점용허가 □ 허가 (1항 : □ 1호 □ 2호 □ 3호 □ 4호 □ 5호) □ 허가제외대상 □ 허가사항변경	

번호	법령	체크항목	검토	비고
15	「물환경보전법」 제33조 (배출시설의 설치 허가 및 신고)	허가조건	(2항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호, 모두 만족해야함)	
		우선허가 대상	☐ 대상 ☐ 비대상	
		배출시설 설치	☐ 허가 (☐ 1항 ☐ 1항 단서) ☐ 변경허가 ☐ 신고 ☐ 변경신고	
		서류제출	☐ 해당있음 ☐ 해당없음	
		배출시설 설치제한	☐ 해당있음 ☐ 해당없음	
		폐수무방류 배출시설 설치	☐ 해당있음 ☐ 해당없음	
		허가 또는 변경허가 기준	11항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호	
16	「사도법」 제4조 (개설허가 등)	사도개설 허가	☐ 허가 ☐ 허가불가경우 (3항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 2호 ☐ 4호)	
17	「산지관리법」 제14조 (산지전용허가)	산지전용 허가	☐ 산지전용허가 ☐ 허가사항변경 ☐ 산지전용신고	
18	「산지관리법」 제15조 (산지전용 신고)	산지전용 허가에 관한 변경신고	☐ 산지전용신고 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호) ☐ 신고사항변경	
19	「산지관리법」 제15조의2 (산지일시사용허가신고)	산지 일시사용	☐ 허가 ☐ 허가사항변경 ☐ 신고 같음 ☐ 신고 (2항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호 ☐ 6호 ☐ 7호 ☐ 8호 ☐ 9호 ☐ 10호 ☐ 11호 ☐ 12호)	
20	「소음진동관리법」 제18조 (배출시설의 설치 신고 및 허가 등)	배출시설 설치	☐ 신고 ☐ 허가 ☐ 변경신고 ☐ 신고 · 허가제외	
21	「수도법」 제38조 (공급규정)	수돗물의 공급	☐ 승인 ☐ 승인사항변경	
22	「수산자원관리법」 제52조 (수산자원보호구역에서의 행위제한 등)	수자원보호 구역행위	☐ 허가 (2항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호) ☐ 허가불가 : (3항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호)	
23	「자연공원법」 제23조 (행위허가)	행위허가	☐ 허가 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호 ☐ 6호 ☐ 7호 ☐ 8호 ☐ 9호 ☐ 10호) ☐ 신고 ☐ 허가 또는 신고 제외	
		행위허가 기준 적합여부	2항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호	
		행정기관 협의	☐ 해당있음 (심의 : ☐ 유 ☐ 무) ☐ 해당없음	
24	「전기사업법」 제62조 (자가용 전기설비의 공사계획의 인가 또는 신고)	자가용전기설비 공사계획	☐ 인가 ☐ 인가사항변경 ☐ 신고 ☐ 신고사항변경 ☐ 사용전 검사신청	
25	「초지법」 제23조 (초지의 전용 등)	초지전용 가능범위	1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호 ☐ 6호 ☐ 7호 ☐ 8호 ☐ 9호	
		초지의 전용	☐ 허가대상 ☐ 신고대상 ☐ 협의사항 ☐ 허가나 신고 없는 초지전용	
		대체초지 조성비	☐ 대체초지조성비 납부 ☐ 대체초지조성비 감면 대상 (8항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호)	

번호	법령	체크항목	검토	비고
26	「토양환경보전법」 제12조 (특정토양오염관리대상시설의 신고 등)	특정토양 오염 관리대상 시설 ☐ 신고대상 ☐ 신고사항 변경신고 ☐ 허가·등록으로 신고를 갈음		
27	「하수도법」 제27조 (배수설비의 설치등)	배수설비 설치의무 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음		
		배수설비 설치자 대행 예외조건 2항 : ☐ 1호 ☐ 2호		
		배수설비 설치신고 ☐ 대상 ☐ 비대상		
		일정수질 또는 수량이상 하수유입자 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음		
28	「하수도법」 제34조 (개인하수 처리시설의 설치)	배수설비 설치 및 구조 기준 ☐ 적합 ☐ 부적합		
		개인하수 처리시설 ☐ 설치대상 ☐ 설치 제외대상 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호)		
		신고종류 ☐ 설치신고 ☐ 변경신고 ☐ 폐쇄신고		
29	「하천법」 제33조 (하천의 점용허가 등)	설치기준 ☐ 적합 ☐ 부적합		
29	「하천법」 제33조 (하천의 점용허가 등)	하천의 점용 ☐ 허가 ☐ 변경허가 ☐ 허가금지 ☐ 금지행위 ☐ 금지행위 예외		

출처: 국토교통부(2020, 내부자료)

□ (2-1) 입지 및 행위제한 관련 법

[표 부록-3] 건축허가 시 확인법령 체크리스트 2-1. 입지 및 행위제한 관련 법

번호	법령	체크항목	검토	비고
30	「개발제한구역법」 제12조 (개발제한구역에서의 행위제한)	행위 제한 대상 ☐ 대상 ☐ 비대상		
		행위 ☐ 허가 대상 ☐ 신고 대상 ☐ 허가·신고 제외 대상 ☐ 허가 갈음 대상		
31	「개발제한구역법」 제13조 (존속중인 건축물 등에대한 특례)	존속 건축물 특례 건축물의 건축이나 공작물의 설치 허가 ☐ 대 상 ☐ 비대상		
32	「개발제한구역법」 제15조 (취락지구에 대한 특례)	취락 지구 특례 국토계획법에 따른 취락지구 ☐ 지정지역 (3항의 특례 적용) ☐ 미지정지역		
33	「건축법」 제55조 (건축물의 건폐율)	건폐율 기준 「국토계획법」에 따른 건폐율 최대한도 기준 (%)		
		건폐율 특례 ☐ 완화 ☐ 강화 / 건폐율 (%)		

번호	법령	체크항목		검토	비고
34	「건축법」 제56조 (건축물의 용적률)	용적률 기준	「국토계획법」에 따른 용적률 최대한도 기준 (%)		
		용적률 특례	☐ 완화 ☐ 강화 / 용적률 (%)		
35	「고도 육성법」 제11조 (지정지구에서의 행위제한)	특별 보존 지구	☐ 행위금지 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호) ☐ 행위허가 (2항 단서)		
		보존 육성 지구	☐ 심의이후 허가 (3항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호) ☐ 심의제외 허가 (4항 단서) ☐ 허가 제외		
36	「공향시설법」 제10조 (행위 등의 제한)	행위	☐ 허가 대상 ☐ 허가 제외 대상 (2항 : ☐ 1호 ☐ 2호) ☐ 신고 대상 (3항 단서)		
37	「공향시설법」 제34조 (장애물의 제한 등)	장애물 제한 표면 높이 제한	☐ 대상 ☐ 비대상 (1항 단서 및 각호)		
38	「교육환경법」 제9조 (교육환경보호구역에서의 금지행위 등)	교육환경 보호구역 금지행위 및 시설	교육환경보호구역에서의 금지행위 등 제외 심의 ☐ 비대상(1~13호) ☐ 대 상(14~29호-상대보호구역, 위원회 심의대상)		
39	「국토계획법」 제54조 (지구단위계획 구역 안에서의 건축 등)	지구 단위 계획 구역의 건축	지구단위계획 수립 지역 ☐ 해당있음(지구단위계획에 적합) ☐ 해당없음		
40	「국토계획법」 제58조 (개발행위허가의 기준 등)	개발 행위 허가 허가 기준	☐ 허 가 ☐ 변경허가(1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호) 용도구분에 따라 대통령령으로 정함 ☐ 시가화 용도 ☐ 유보 용도 ☐ 보전 용도		
41	「국토계획법」 제63조 (개발행위허가의 제한)	개발 행위 허가 제한	도시계획위원회 심의 ☐ 심의대상 (3년 이내, 1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호) ☐ 심의제외 가능대상 (2년 이내, 1항 : ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호)		
42	「국토계획법」 제64조 (도시·군계획시설 부지에서의 개발행위)	개발 행위 금지 개발 행위 허가	도시·군계획시설부지의 개발행위금지 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음 개발행위 허가대상 ☐ 해당있음 (2항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호) ☐ 해당없음		
43	「국토계획법」 제76조 (용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)	용도 지역 및 용도 지구에 따른 건축물 건축 제한	☐ 용도지역 제한사항 (대통령령) ☐ 용도지구 제한사항 (조례) ☐ 개별규정사항 (5항 : ☐ 1호 ☐ 1의2호 ☐ 1의3호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호 ☐ 6항)		
44	「국토계획법」 제77조 (용도지역에서의 건폐율)	용도 지역별 건폐율	용도 지역별 건폐율의 최대한도 적용 ☐ 적용 (1항, 2항 / %) ☐ 조례적용 (3항 / %) ☐ 조례적용가능 (4항, 5항 / %)		
45	「국토계획법」 제78조 (용도지역에서의 용적률)	용도지역별 용적률	용도 지역별 용적률의 최대한도 적용 ☐ 적용 (1항, 2항 / %) ☐ 조례적용 (3항 / %) ☐ 조례적용가능 (1항 2호 다목 단서, 4항, 5항, 6항 / %)		

번호	법령	체크항목		검토	비고
46	「국토계획법」 제79조 (용도지역 미지정 또는 미세분 지역에서의 행위 제한 등)	용도 미지정 지역의 적용	용도 미지정 지역에 대하여 자연환경보전지역에 관한 규정 적용 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음		
		세부 용도 미지정 지역의 적용	세부용도 미지정 지역 ☐ 도시지역 (녹지지역 규정 적용) ☐ 관리지역 (보전관리지역 규정 적용)		
47	「국토계획법」 제80조 (개발제한구역에서의 행위 제한 등)	개발제한구역 의 행위 제한	개발제한구역에서의 행위 제한 및 관리에 관한 법률 ☐ 적합 ☐ 부적합		
48	「국토계획법」 제80조의2 (도시자연공원구역에서의 행위 제한 등)	도시 자연공원 구역의 행위 제한	도시자연공원구역에서의 행위 제한 및 관리에 관한 법률 ☐ 적합 ☐ 부적합		
49	「국토계획법」 제80조의3 (입지규제최소구역에서의 행위제한)	입지 규제 최소 구역의 행위 제한	입지규제최소구역계획 ☐ 적합 ☐ 부적합		
50	「국토계획법」 제81조 (시가화조정구역에서의 행위제한)	시가화 조정 구역의 행위 제한	시가화조정구역에서의 행위 ☐ 시행가능사업 (대통령령) ☐ 허가대상 (2항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호)		
51	「국토계획법」 제84조 (둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)	둘이상 용도 지역·지구· 구역에 걸치는 대지	하나의 대지가 둘 이상의 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우 ☐ 해당있음(☐ 1항 ☐ 2항 ☐ 3항) ☐ 해당없음		
52	「군사기지법」 제13조 (행정기관의 처분에 관한 협의 등)	보호 구역의 행위	보호구역에서 허가나 처분 대상 ☐ 허가·처분 대상 (☐ 1항 각호 ☐ 2항 각호) ☐ 허가·처분 제외대상 (1항 단서)		
53	「금경사지법」 제10조 (붕괴위험지역에서의 행위협의)	붕괴 위험 지역의 행위	붕괴위험지역에서의 행위 ☐ 협의대상 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호) ☐ 협의제외대상 (1항 단서)		
54	「농어촌리모델링법」 제29조 (대지의 용도)	실시 계획 및 대지용도	실시계획에 따른 대지의 용도에 맞는 시설물 등 건설 준수 ☐ 준 수 ☐ 미준수		
55	「농어촌정비법」 제69조 (조성용지의 용도)	조성 용지 승인 용도	생활환경정비사업 시행계획에 따른 승인을 받은 용도의 농어촌 주택 등 건설 준수 ☐ 준 수 ☐ 미준수		
56	「농지법」 제32조 (용도구역에서의 행위제한)	농업 진흥구역 행위제한	농업진흥구역에서의 토지이용행위 ☐ 제한대상 ☐ 제한제외대상 (☐ 1항 각호 ☐ 3항 ☐ 4항 각호)		
		농업 보호구역 행위제한	농업보호구역에서의 토지이용행위 ☐ 제한대상 ☐ 제한제외대상 (☐ 2항 각호 ☐ 3항 ☐ 4항 각호)		
57	「농지법」 제37조 (농지전용허가등의 제한)	농지 전용 허가 금지	농지전용허가 금지 ☐ 대 상 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호) ☐ 비대상 (1항 단서)		
		농지 전용 및 타용도 일시 사용 제한	농지전용·타용도 일시사용 허가 및 협의 제한 ☐ 대 상 (2항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호) ☐ 비대상		
58	「도로법」 제40조 (접도구역의 지정 및 관리)	접도구역 행위 금지	접도구역 행위 금지 ☐ 대 상 (3항 : ☐ 1호 ☐ 2호) ☐ 비대상 (3항 단서)		

번호	법령	체크항목	검토 비고
59	「공원녹지법」 제38조 (녹지의 점용허가 등)	녹지 점용 허가 녹지점용허가 ☐ 허가 대상 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호) ☐ 허가 제외 대상 (☐ 1항 단서 ☐ 5항) ☐ 허가 변경 대상 (1항 준용)	
		점용 대상 및 기준 녹지점용 대상 및 기준 : ☐ 적합 ☐ 부적합	
60	「도시교통정비법」 제34조 (자동차의 운행제한)	자동차 운행제한 자동차의 운행 제한 : ☐ 해당있음 ☐ 해당없음	
61	「도시교통정비법」 제36조 (교통유발부담금의 부과 · 징수)	교통 유발부담금 대상 교통유발부담금의 부과 대상 ☐ 대 상 (2항) ☐ 비대상 (8항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호)	
62	「매장문화재법」 제6조 (매장문화재 지표조사)	매장문화재 지표 조사 사전 매장문화재 지표조사 대상 ☐ 대 상 (대통령령) ☐ 비대상	
63	「매장문화재법」 제8조 (지표조사 결과에 따른 협의)	매장문화재 유존 지역 개발 사업 매장문화재 유존지역에서의 개발사업 (협의대상) ☐ 해당있음 ☐ 해당없음	
		매장문화재 유존 지역 건설 공사 매장문화재 유존지역에서 건설공사 인가·허가 시 보호방안을 대통령령에 따라 검토 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
64	「산림보호법」 제9조 (산림보호구역에서의 행위제한)	산림보호구역 허용 행위 산림보호구역에서의 행위 ☐ 허가·신고 대상 ☐ 행위 불가능	
65	「산림자원법」 제36조 (입목벌채등의 허가 및 신고 등)	입목 벌채등 ☐ 허가대상 ☐ 변경허가대상 ☐ 허가불가대상 ☐ 신고대상 ☐ 허가·신고 제외대상	
66	「산지관리법」 제8조 (산지에서의 구역 등의 지정 등)	산지 특정 용도 이용 산지의 특정용도 이용을 위한 지정 및 결정 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음	
67	「산지관리법」 제10조 (산지전용·일시사용제한지역에서의 행위제한)	산지전용 일시사용 제한지역 가능행위 산지전용 및 산지일시사용제한지역에서의 가능행위 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호 ☐ 6호 ☐ 7호 ☐ 8호 ☐ 9호 ☐ 9의2호 ☐ 9의3호 ☐ 10호 ☐ 11호)	
68	「산지관리법」 제12조 (보전산지에서의 행위제한)	임업용 산지 허용행위 임업용산지에서의 허용 행위 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호 ☐ 6호 ☐ 7호 ☐ 8호 ☐ 9호 ☐ 10호 ☐ 11호 ☐ 12호 ☐ 13호 ☐ 14호 ☐ 15호 ☐ 16호)	
		공익용 산지 허용행위 공익용산지에서의 허용 행위 ☐ 허용행위 (2항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호 ☐ 6호 ☐ 7호 ☐ 8호) ☐ 해당법률적용 (3항 : ☐ 1호 ☐ 2호)	
69	「산지관리법」 제18조 (산지전용허가 기준 등)	허가 기준 산지전용허가 기준 적합 여부 ☐ 적 합 (1항) ☐ 부적합	
		기준 완화 산지전용허가 기준 완화 적용 대상 ☐ 대 상 (☐ 준보전산지 ☐ 요건충족) ☐ 비대상	
70	「수도권정비계획법」 제7조 (과밀억제권역의 행위제한)	과밀 억제 권역의 허가 과밀억제권역에서의 허가·인가·승인 또는 협의 등 ☐ 허가대상 (2항 : ☐ 1호 ☐ 2호) ☐ 허가불가대상 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호)	

번호	법령		체크항목	검토 비고
71	「수도권정비계획법」 제8조 (성장관리권역의 행위제한)	성장 관리 권역 행위 제한	성장관리권역에서의 허가 금지 대상 ☐ 대 상 (1항 단서) ☐ 비대상	
72	「수도권정비계획법」 제9조 (자연보전권역의 행위제한)	자연 보전 권역 허가 금지	자연보전권역에서의 허가 금지 대상 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
73	「수도법」 제7조 (상수원 보호구역 지정 등)	상수원 보호구역의 행위	상수원보호구역에서의 행위 ☐ 허가 대상 (4항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호) ☐ 신고 대상 (4항 단서) ☐ 금지 행위 (3항 : ☐ 1호 ☐ 2호)	
74	「수도법」 제7조 (상수원보호구역 외의 지역에서의 공장설립의 제한)	상수원 보호구역의 행위	공장설립이 제한되는 지역 ☐ 대 상 ☐ 비대상 ☐ 예외대상	
75	「자연공원법」 제20조 (공원관리청이 아닌 자의 공원사업의 시행 및 공원시설의 관리)	공원 사업 및 공원 시설 관리	공원사업을 하거나 공원시설을 관리하려는 경우 ☐ 공원관리청의 허가 대상 (20조 : ☐ 1항 ☐ 2항) ☐ 공원관리청의 허가 제외 대상 (2항 단서)	
76	「자연공원법」 제71조 (허가에 관한 협의 등)	공원 관리청 허가 협의	공원관리청 허가 협의 관련 ☐ 허가갈음 대상법령 [(2항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 4호 ☐ 5호 ☐ 6호 ☐ 7호 ☐ 8호 ☐ 9호 ☐ 10호 ☐ 11호 ☐ 12호 ☐ 13호 ☐ 14호 ☐ 15호 ☐ 16호) (☐ 2항 단서)] ☐ 공원위원회의 심의 대상 (3항)	
77	「자연환경보전법」 제15조 (생태경관보전지역에서의 행위제한 등)	생태 경관 보전 지역 행위 제한	생태경관보전지역의 행위제한 ☐ 금지행위 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호) ☐ 타법준용 (1항 단서) ☐ 가능행위 [(2항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호 ☐ 6호 ☐ 7호 ☐ 8호) (3항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호) (4항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호)] ☐ 행위제한 (5항)	
78	「자연환경보전법」 제26조 (사도 생태경관보전지역의 행위제한 등)	시도 생태 경관 보전 지역 행위 제한	시 · 도 생태 · 경관보전지역의 행위제한 ☐ 대 상 (조례) ☐ 비대상	
79	「전통사찰법」 제10조 (전통사찰 역사문화보존구역의 지정 등)	전통 사찰 보존 구역 허가 전통 사찰 역사 문화 보존 구역 심의	사업계획서 제출 대상 ☐ 대 상(3항 대통령령으로 정하는 사업) ☐ 비대상 전통사찰보존위원회 심의 대상 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
80	「택지개발촉진법」 제6조 (행위제한 등)	택지 개발 지구 행위 제한	택지개발지구의 행위 제한 ☐ 허가대상 (1항) ☐ 변경허가 (1항) ☐ 신고대상 (4항) ☐ 허가제외 (3항 : ☐ 1호 ☐ 2호)	
81	「환경정책기본법」 제38조 (특별종합대책의 수립)	특별 종합 대책 수립 설치 제한	환경보전을 위한 특별종합대책 수립 지역 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음 토지 이용과 시설 설치 제한 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음	

출처: 국토교통부(2020, 내부자료)

□ (2-2) 건축물 관련 법

[표 부록-4] 건축허가 시 확인법령 체크리스트 2-2. 건축물 관련 법

번호	법령	체크항목	검토 비고
82	「건축법」 제19조의2 (복수 용도의 인정)	복수용도의 허가 ☐ 허가 ☐ 신고 ☐ 용도변경 허가 ☐ 용도변경 신고 ☐ 건축물대장 기재내용의 변경 신청	
		복수용도의 기준 복수 용도의 건축기준과 입지기준 ☐ 적합 ☐ 부적합	
83	「건축법」 제23조 (건축물의설계)	건축사 설계의무 대상 ☐ 해당있음 ☐ 해당 없음	
		설계도서 작성기준 준수 예외 대상 ☐ 해당있음 ☐ 해당 없음	
		건축물 안전 설계 및 설계도서 작성기준 적용 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
		설계자 서명날인 의무 대상 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
84	「건축법」 제40조 (대지의 안전 등)	대지의 안전 기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
85	「건축법」 제42조 (대지의 조경)	조경설치 대상 ☐ 대 상 ☐ 예외대상	
86	「건축법」 제43조 (공개 공지 등의 확보)	공개공지 설치 대상 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
		완화적용 대상 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
87	「건축법」 제44조 (대지와 도로의 관계)	대지가 접하는 도로 기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
		접도 준수 대상 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
88	「건축법」 제45조 (도로의 지정·폐지 또는 변경)	도로의 지정·폐지 또는 변경 ☐ 지정 ☐ 폐지 ☐ 변경	
		이해관계인 동의 예외대상 (건축위원회심의의 진행) ☐ 해당있음 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호) ☐ 해당없음	
89	「건축법」 제46조 (건축선의 지정)	건축선 적용 기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
		허가권자의 건축선 지정 여부 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음	
90	「건축법」 제47조 (건축선에 따른 건축제한)	건축선 초과 금지 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
		예외 대상 ☐ 해당있음 ☐ 해당 없음	
91	「건축법」 제48조 (구조내력 등)	구조안전 확인 대상 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
		구조안전확인 사항 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
92	「건축법」 제48조의4 (부속구조물의 설치 및 관리)	부속구조물 설치관리 기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
93	「건축법」 제49조 (건축물의 피난시설 및 용도제한)	피난시설 설치 및 용도제한 등 기준 ☐ 적 합 (☐ 1항 ☐ 2항 ☐ 3항 ☐ 4항 5항(☐ 1호 ☐ 2호) ☐ 부적합	
94	「건축법」 제50조 (건축물의 내화구조와 방화벽)	내화구조 대상 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
		방화벽 대상 ☐ 대 상 ☐ 비대상	

번호	법령	체크항목	검토 비고
95	「건축법」 제50조의 2 (고층건축물의 피난 및 안전관리)	피난안전구역 설치 또는 대피공간 확보한 계단 설치 기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
		대피공간 등의 피난 용도 사용 표시 의무 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
96	「건축법」 제51조 (방화지구 안의 건축물)	방화지구 안의 내화구조 의무대상 ☐ 대 상 ☐ 예외대상	
		방화지구 공작물의 주요부 불연재료 적용 ☐ 적 용 ☐ 미적용	
		방화지구 지붕·방화문 및 인접대지경계선 접하는 외벽 기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
97	「건축법」 제52조 (건축물의 마감재료)	내부마감재료 기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
		외부마감재료 기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
		미끄럼 방지 기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
98	「건축법」 제52조2 (실내건축)	실내건축의 방화 구조 및 재료 시공 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
		실내건축의 구조·시공방법 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
99	「건축법」 제53조 (지하층)	지하층의 구조 및 설비기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
100	「건축법」 제53조의 2 (건축물의 범죄예방)	범죄예방기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
101	「건축법」 제54조 (건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치)	지역·지구 또는 구역에 걸친 경우 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음	
		방화지구에 걸친 건축물 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음	
		녹지지역과 등에 걸친 건축물 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음	
102	「건축법」 제57조 (대지의 분할제한)	대지분할제한대상 ☐ 대 상 (☐ 1항 ☐ 2항) ☐ 예외대상	
103	「건축법」 제58조 (대지 안의 공지)	대지안의 공지 적정거리 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
104	「건축법」 제59조 (맞벽 건축과 연결복도)	맞벽 건축과 연결복도 허용 대상 ☐ 대상 (☐ 1호 ☐ 2호) ☐ 비대상	
105	「건축법」 제60조 (건축물의 높이 제한)	가로구역별 높이 제한 기준·절차 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
		가로구역별 높이제한 완화 ☐ 대상 ☐ 비대상	

번호	법령	체크항목	검토 비고
106	「건축법」 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)	정북일조 높이제한	☐ 적 합 ☐ 부적합
		정남일조 높이제한	☐ 적 합 (☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호 ☐ 5호 ☐ 6호 ☐ 7호 ☐ 8호) ☐ 부적합
		공동주택의 채광 확보를 위한 높이제한	☐ 적합 ☐ 부적합
		적용제외	☐ 대상 ☐ 비대상
107	「건축법」 제62조 (건축설비기준 등)	건축설비의 설치 및 구조에 관한 기준	☐ 적 합 ☐ 부적합
108	「건축법」 제64조 (승강기)	승강기 설치 대상	☐ 대 상 ☐ 비 대 상
		비상용승강기 추가 설치 대상	☐ 대 상 ☐ 비 대 상
		피난용승강기 설치 대상	☐ 대 상 ☐ 비 대 상
109	「건축법」 제68조 (기술적 기준)	기술적 기준 적용	☐ 적 용 ☐ 미적용
110	「건축법」 제84조 (면적·높이 및 층수의 산정)	면적·높이 및 층수의 산정 기준 적용	☐ 적 합 ☐ 부적합
111	「공중화장실법」 제7조 (공중화장실등의 설치기준)	남녀 화장실 구분	☐ 구 분 ☐ 미구분
		장애인 변기 설치	☐ 설 치 ☐ 미설치
		여성화장실 변기수 기준	☐ 남성화장실 변기수 이상 ☐ 남성화장실 변기수 1.5배 이상 ☐ 제외대상
112	「공중화장실법」 제7조의2 (어린이용 대·소변기의 설치 등)	어린이용 대·소변기	☐ 설 치 ☐ 미설치
		기저귀교환대	☐ 설 치 ☐ 미설치
113	「공방시설법」 제36조 (항공장에 표시등의 설치 등)	항공장애 표시등의 설치 대상	☐ 대 상 (☐ 1항 ☐ 2항 ☐ 3항) ☐ 예외대상
114	「녹색건축법」 제14조 (에너지 절약계획서 제출)	에너지 절약계획서 제출 건축물	☐ 대 상 ☐ 비대상
		에너지 절약계획서 제출행위	1항(☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호)
		에너지 절약계획서 적절성 검토	☐ 허가권자 ☐ 전문기관 검토 보완 ☐ 검토예외(사전확인)
115	「녹색건축법」 제14조의2 (건축물의 에너지 소비 절감을 위한 차양 등의 설치)	차양등 일사조절장치 설치대상	☐ 대 상 ☐ 비대상
		에너지 절감·관리 건축설비 설치	☐ 대 상 ☐ 비대상
		에너지 절감·관리 건축설비 설치기준	☐ 적 합 ☐ 부적합

번호	법령	체크항목	검토 비고
116	「녹색건축법」 제15조 (건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화)	녹색건축 활성화 기준 ☐ 적 ☐ 합 ☐ 부적합 완화 적용 ☐ 에너지 절약계획서 제출 제외 ☐ 차양 등 일사조절장치 설치 제외 ☐ 용적률 100분의 115 이하 ☐ 높이 100분의 115 이하	
117	「도시가스사업법」 제30조3 (도시가스배관 매설상황 확인)	도시가스배관 매설 확인 ☐ 요 청 ☐ 미 요 청 ☐ 예외대상 도시가스배관 매설 확인지역 굴착 사전조치 행위 4항 ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호	
118	「다중이용업소법」 제9조 (다중이용업소의 안전관리기준 등)	안전시설 등 설치기준 ☐ 적 ☐ 합 ☐ 부적합 간이스프링클러 설치대상 ☐ 대상(1항 : ☐ 1호 ☐ 2호) ☐ 비대상 안전시설 등 설치·유지 기준 ☐ 적 ☐ 합 ☐ 부적합 안전시설 설치 신고대상 ☐ 대상(3항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호) ☐ 비대상 안전시설 설치 설계도서 기준 ☐ 적 ☐ 합 ☐ 부적합	
119	「도로명주소법」 제8조의7 (도로명주소안내시설의 설치)	도로명주소안내시설 설치기준 ☐ 적 ☐ 합 ☐ 부적합	
120	「문화예술진흥법」 제9조 (건축물에 대한 미술작품의 설치 등)	건축물에 미술작품 설치 ☐ 대 상(설치비용:) ☐ 비대상 설치비용의 사용 ☐ 미술작품 설치 ☐ 문화예술진흥기금 출연	
121	「문화재보호법」 제35조 (허가사항)	허가·변경 허가 ☐ 허가 [1항(☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호)] ☐ 변경허가 ☐ 경미한 사항에 대한 허가 ☐ 경미한 사항에 대한 변경허가	
122	「물재이용법」 제8조 (빗물이용시설의 설치·관리)	빗물이용시설 설치 대상 ☐ 대상[제1항 : ☐ 제1호 ☐ 제2호 ☐ 제3호 ☐ 제4호 ☐ 제5호 ☐ 제6호 ☐ 제7호] ☐ 예외대상[☐ 하수처리수 재처리수 이용 ☐ 빗물 이용] ☐ 비대상 빗물이용시설의 시설·관리기준 ☐ 적합 ☐ 부적합	
123	「물재이용법」 제9조 (중수도의 설치·관리)	중수도 설치 대상 ☐ 설치대상 ☐ 예외대상 ☐ 비대상 중수도의 시설·관리기준 ☐ 적합 ☐ 부적합	
124	「수도법」 제15조 (절수설비 등의 설치)	절수설비 설치 대상 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
125	「수도법」 제18조 (시설 기준 등)	수도시설 설치 기준 ☐ 적합 ☐ 부적합 저수조 설치 기준 ☐ 적합 ☐ 부적합	
126	「자전거 법」 제11조 (자전거 주차장의 설치·운영)	노상주차장을 설치하는 경우 ☐ 대 상 ☐ 비대상 노외주차장을 설치하는 경우 ☐ 대 상 ☐ 제외대상 부설주차장을 설치하거나 주택법에 따른 주차장을 설치하는 경우 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
127	「장애인등 편의법」 제8조 (편의시설의 설치기준)	편의시설의 설치기준 ☐ 대 상 ☐ 비대상	

번호	법령	체크항목	검토 비고
128	「장애인등 편의법」 제9조의2 (편의시설 설치기준의 적합성 확인)	편의시설 설치기준의 적합성 확인 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
129	「장애인등 편의법」 제17조 (장애인전용주차구역 등)	장애인전용주차구역을 설치 대상 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
130	「전기통신사업법」 제69조 (구내용 전기통신 선로설비 등의 설치)	구내용 전기통신선로설비 등의 설치 대상 ☐ 대상 ☐ 비대상	
		구내용 전기통신설비 등 면적 확보 대상 및 설치기준 ☐ 적합 ☐ 부적합	
131	「전기통신사업법」 제69조의2 (구내용 이동통신설비의 설치)	구내용 이동통신설비의 설치 의무대상 ☐ 대상 [1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호] ☐ 비대상	
132	「정보통신공사업법」 제6조 (기술기준의 준수 등)	설계에 있어서 기술 기준(시행령 제5조) ☐ 적합 ☐ 부적합	
133	「정보통신공사업법」 제7조 (설계 등)	설계 대상인 공사 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
		설계도서에 서명 또는 기명날인 의무 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
134	「주차장법」 제6조 (주차장설비기준 등)	주차장의 구조·설비기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
135	「주차장법」 제19조 (부설주차장의 설치)	부설주차장 설치 대상 ☐ 대 상 ☐ 비대상	
		부설주차장의 설치기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
		시설물 인근 설치 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음	
136	「주차장법」 제19조의2 (부설주차장 설치계획서)	부설주차장 설치계획서 제출 ☐ 대상 (시설물의 ☐ 허가 ☐ 신고 ☐ 용도변경) ☐ 비대상	
137	「주차장법」 제19조의4 (부설주차장의 용도변경 금지 등)	부설주차장의 주차장 용도변경 가능 경우 ☐ 가능 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호) ☐ 불가능	
138	「주차장법」 제19조의5 (기계식주차장의 설치기준 등)	기계식주차장 설치기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
		지방자치단체의 조례로 정할 수 있는 사항 ☐ 해당있음 ☐ 해당없음	
139	「초고층재난관리법」 제16조 (종합방재실의 설치·운영)	초고층건축물등의 종합방재실 설치·운영 의무 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
		관계지역내 종합방재실 간 정보망 구축 및 경보·통신설비 설치 의무 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
		종합방재실 설치기준 ☐ 적 합 ☐ 부적합	
140	「초고층재난관리법」 제18조 (피난안전구역 설치)	피난안전구역을 설치·운영 ☐ 적합 ☐ 부적합	
		피난안전구역의 설치·운영 기준 및 규모 ☐ 적합 ☐ 부적합	

번호	법령	체크항목	검토	비고
141	「소방시설법」 제7조 (건축허가등의 동의 등)	소방본부장·서장의 건축허가등(사용승인) 동의	☐ 대 상 ☐ 비대상	
142	「소방시설법」 제9조3 (성능위주설계)	특정소방대상물의 성능위주설계 기준	☐ 적합 ☐ 부적합	
143	「소방시설법」 제9조4 (특정소방대상물별로 설치하여야 하는 소방시설의 정비 등)	특정소방대상물의 소방시설 적합여부	☐ 적합 ☐ 부적합	
144	「친환경자동차법」 제11조의2 (환경친화적 자동차의 충전시설 등)	환경친화적 자동차 충전시설 설치 대상	☐ 대상 (1항 : ☐ 1호 ☐ 2호 ☐ 3호 ☐ 4호) ☐ 비대상	
		충전시설 종류와 설치수량 적합여부	☐ 적합 ☐ 부적합	

출처: 국토교통부(2020, 내부자료)

5. 타 법령에서 규정한 건축행위 관련 조항

□ 「건축법」, 「주택법」, 「도시정비법」의 의제처리 법령 현황 비교

건축 등 유사개발 행위에서 의제하는 법령을 살펴보면 「건축법」 26개 항목, 「주택법」 22개 항목, 「도시정비법」 19개 항목을 의제처리 법령으로 규정하고 있다.

[표 부록-5] 「건축법」, 「주택법」, 「도시정비법」의 의제처리법령 현황 비교

구분	「건축법」 (건축허가 인·허가 의제)	「주택법」 (사업계획승인 인·허가 의제)	「도시정비법」 (사업시행계획인가 인·허가 의제)
「건축법」		제11조에 따른 건축허가	제11조에 따른 건축허가
		제14조 건축신고, 제16조 허가·신고사항의 변경	
	제20조제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고	제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 신고	제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고
	제83조에 따른 공작물의 축조신고		제29조에 따른 건축협의
「국토계획법」		제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호다목의 계획 및 같은 호 마목의 계획 중 같은 법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획만 해당한다)의 결정	
	제56조에 따른 개발행위허가	제56조에 따른 개발행위의 허가	
	제86조제5항에 따른 시행자의 지정	제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정	제86조에 따른 도시·군계획시설 사업시행자의 지정
	제88조제2항에 따른 실시계획의 인가	제88조에 따른 실시계획의 인가	제88조에 따른 실시계획의 인가
		제130조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가	
「산지관리법」	제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고	제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고	제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고
	제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고	제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고	제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고
「산림자원법」		제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채등의 허가·신고	제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채등의 허가·신고
「산림보호법」		제9조제1항 및 같은 조 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가·신고	제9조제1항 및 같은 조 제2항제1호에 따른 산림보호구역에서의 행위의 허가
「사도법」	제4조에 따른 사도(私道)개설허가	제4조에 따른 사도(私道)의 개설허가	
「농지법」	제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의	제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가 또는 협의	제34조에 따른 농지전용의 허가·협의, 제35조에 따른 농지전용신고

구분	「건축법」 (건축허가 인·허가 의제)	「주택법」 (사업계획승인 인·허가 의제)	「도시정비법」 (사업시행계획인가 인·허가 의제)
「도로법」	제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가	제36조에 따른 도로공사 시행의 허가	제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가
	제52조제1항에 따른 도로와 다른 시설의 연결 허가		
	제61조에 따른 도로의 점용 허가	제61조에 따른 도로점용의 허가	제61조에 따른 도로의 점용 허가
「하천법」		제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가	제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가
	제33조에 따른 하천점용 등의 허가	제33조에 따른 하천의 점용허가	제33조에 따른 하천의 점용허가
		제50조에 따른 하천수의 사용허가	제50조에 따른 하천수의 사용허가
「하수도법」		제16조에 따른 공공하수도에 관한 공사 시행의 허가	제16조에 따른 공공하수도 사업의 허가
	제27조에 따른 배수설비(配水設備)의 설치신고		
	제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고	제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고	제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
「수도법」		제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가	제17조에 따른 일반수도사업의 인가
	제38조에 따라 수도사업자가 지방자치단체인 경우 그 지방자치단체가 정한 조례에 따른 상수도 공급신청		
		제52조에 따른 전용상수도 설치의 인가	제52조 또는 제54조에 따른 전용상수도 또는 전용공업용수도 설치의 인가
「전기사업법」	제62조에 따른 자가용전기설비 공사계획 인가 또는 신고		제62조에 따른 자가용전기설비의 공사계획의 인가 및 신고
「물환경보전법」	제33조에 따른 수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고		
「대기환경보전법」	제23조에 따른 대기오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고		
「소음진동관리법」	제8조에 따른 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고		
「가축분뇨법」	제11조에 따른 배출시설 설치허가나 신고		
「자연공원법」	제23조에 따른 행위허가		
「공원녹지법」	제24조에 따른 도시공원의 점용허가		
「토양환경보전법」	제12조에 따른 특정토양오염관리대상 시설의 신고		
「수산자원관리법」	제52조제2항에 따른 행위의 허가		
「초지법」	제23조에 따른 초지전용의 허가 및 신고	제23조에 따른 초지전용의 허가	
「택지개발촉진법」		제6조에 따른 행위의 허가	
「소방시설법」			제7조제1항에 따른 건축허가등의 동의

구분	「건축법」 (건축허가 인·허가 의제)	「주택법」 (사업계획승인 인·허가 의제)	「도시정비법」 (사업시행계획인가 인·허가 의제)
「공간정보관리법」		제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사	제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사 제86조제1항에 따른 사업의 착수·변경의 신고
「공유수면법」		제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 제10조에 따른 협의 또는 승인, 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인, 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인	
「광업법」		제42조에 따른 채굴계획의 인가	
「농어촌정비법」		제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용 허가	
「도시개발법」		제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제11조에 따른 시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 인가 및 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가	
「사방사업법」		제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 허가 제20조에 따른 사방지(砂防地) 지정의 해제	제20조에 따른 사방지의 지정해제
「소하천정비법」		제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고	
「연안관리법」		제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인	
「유통산업발전법」		제8조에 따른 대규모점포의 등록	제8조에 따른 대규모점포등의 등록
「장사법」		제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가	
「지하수법」		제7조 또는 제8조에 따른 지하수 개발·이용의 허가 또는 신고	
「부동산거래신고법」		제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가	
「주택법」			제15조에 따른 사업계획의 승인
「공공주택특별법」			제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인
「국유재산법」			제30조에 따른 사용허가(재개발사업으로 한정한다)
「공유재산법」			제20조에 따른 사용·수익허가(재개발사업으로 한정한다)
「위험물관리법」			제6조제1항에 따른 제조소등의 설치의 허가

출처: 「건축법」 법률 제16416호, 「주택법」 법률 제16870호, 「도시 및 주거환경정비법」 법률 제17091호를 참고하여 연구진 작성

