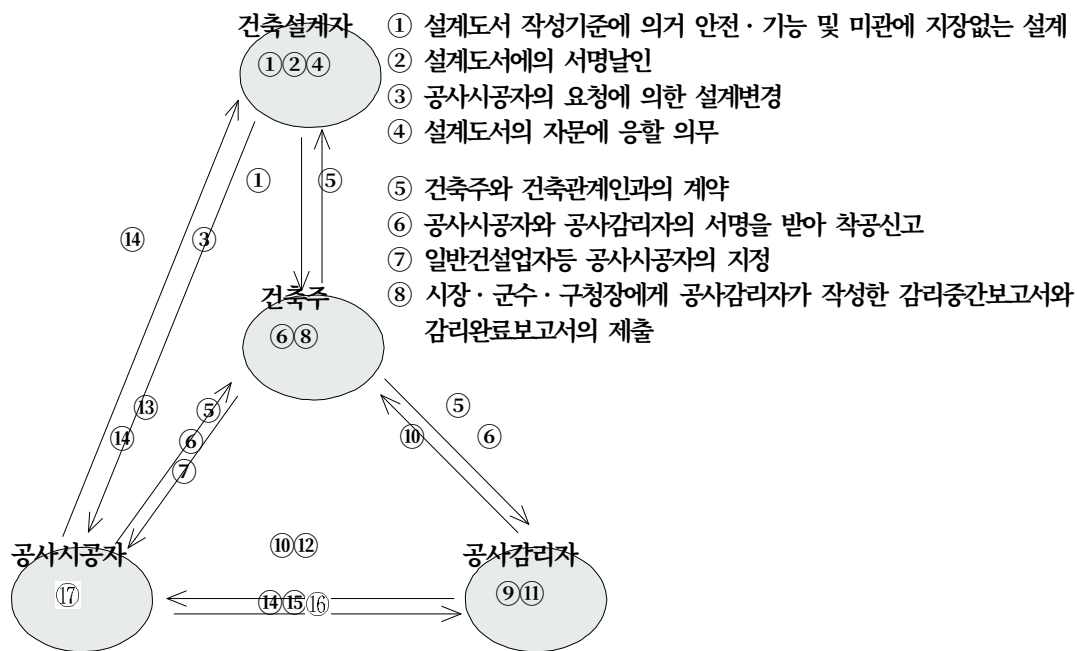


제4강: 건축관계인들의 역할과 책임

건축물이 건축되어지기까지 참여하는 모든 사람들의 관계를 살펴보고 그 역할과 책임에 대해 알아보기로 하자.

우선 건축이라는 행위가 일어나기 위해서는 건축주(또는 사업자, 발주자)가 있어야 한다. 그 후에 건축주를 중심으로 기획자(컨설턴트), 계획가, 설계자(건축설계, 구조설계, 설비설계, 전기설계, 소방설계 등등), 시공자(설계와 마찬가지로의 공종별 시공자 등등), 감리자(마찬가지), 공무원(여러분야의 공무원), 그리고 주변 이웃들이 각각 유기적인 관계를 가지면서 각자의 책임과 역할을 담당하고 있다. 그들이 건축물의 완공단계까지 어떤 역할을 하는지 법적인 관계는 어떠한 지를 살펴보기로 하자.

□ 건축관계인들의 업무관계도



- | | |
|---|--------------------------|
| ⑬ 성실시공, 적합한 건축물을 건축주에게 인도 | ⑨ 감리중간보고서와 감리완료보고서 작성 |
| ⑭ 설계도면의 검토, 건축주와 공사감리자의 동의를 얻어 건축설계자에게 설계변경요청 | ⑩ 공사시정지시와 공사중지요청 |
| ⑮ 공사감리자의 요청에 의한 상세시공도면의 작성 | ⑪ 계속위법공사시 시장·군수·구청장에게 보고 |
| ⑯ 공사감리자의 시정지시와 공사중지요청에 응할 의무 | ⑫ 공사시공자에게 상세시공도면 작성요청 |
| ⑰ 건설공사기간동안 설계도서의 현장비치 | |

1. 건축주

건축주는 건축행위의 동기를 유발하는 주체다. 건축을 하기 위한 건축주의 의사가 없다면 건축이 있을 수 없을 것이다. 건축주는 1인일 수도 있고 다수인일 수도 있으며, 인격체일 수도 있으며, 법인등 비인격체일 수도 있다.

건축주는 경제활동의 하나로 건축할 뜻을 가지고 구체적으로 토지와 비용을 부담하면서 건축관련자의 중심에 서게 된다.

적어도 건축이 이루어지기 위해서는 그 목적과 제반여건에 따른 규모와 수준이 결정되는데, 다양하고 복잡한 정보화시대에 건축주의 판단을 돕기 위해 기획을 해 주는 직업군이 새로이 등장하고 있다. 최근 개정된 주택건설촉진법에 컨설팅제도를 도입하려고 하고 있는데, 재건축등 다수인으로 구성된 조합은 의견일치를 보기도 쉽지 않고, 전문지식도 부족할 뿐만 아니라 사전에 필요한 제반 비용을 조달하기가 어려운 현실을 감안하여 이를 대행할 컨설팅 회사를 도입하려고 하고 있다. 앞으로 도입될 컨설팅과 건축주(사업주나 조합 등)와 관계를 단순히 민사적으로 해결하게 할 것인지 아니면 행정이 어느 수준까지 감독하여야 하는 것인지 두고보아야 할 문제인 것 같다.

그렇다고 해서 컨설팅사가 건축주가 되는 것이 아니어서 나중에 책임과 권한의 문제에 대해서는 분명히 해두지 않으면 시비가 생길 우려가 적지 않다.

건축물의 규모와 용도, 디자인과 품질수준 등은 건축주의 의지와 경제적인 여건에 따라 상당히 달라질 수 밖에 없다. 같은 예산이라 할지라도 설계건축사와 공사감리자, 공사시공자의 선정방법과 선정되는 자의 자질과 수준에 따라 건축물의 수준도 상당한 차이가 있을 수 있으리라 본다.

건축법에서 “건축주”를 「건축물의 건축·대수선, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 관한 공사를 발주하거나 현장관리인을 두어 스스로 그 공사를 행하는 자」라고 정의하고 있다.

1-2. 설계자

“설계자”라 함은 「자기 책임 하에(보조자의 조력을 받는 경우를 포함) 설계도서를 작성하고 그 설계도서에 의도한 바를 해설하며 지도·자문하는 자」라고 정의하고 있다. 여기서 보조자라 함은 해당 설계자 사무소에 소속되거나 설계자의 책임하에서 고용된 자를 말한다. 그들이 실제 설계에 참여하였다하더라도 책임과 권한은 설계자에게 있다는 뜻이다. 건축설계는 건축사가, 구조설계는 구조기술자가, 설비설계는 설비기술자가, 토공사 관련 설계는 토목기술자가 그가 행하는 설계의 설계자에 해당되는데, 일반적으로 설계자라 함은 건축사법에 의한 등록된 건축사를 의미한다.

설계자는 자신이 설계한 설계도서에 따라 건축되어지도록 설계도서에 대한 해설과 지도 및 자문을 하여야 하는데 공사감리 업무와는 다르다. 공사감리자가 공사중 설계도면에 대한 자

문을 구할 경우 설계자는 이에 응해야 한다.

여기서 설계도서라 함은 건축물의 건축 등에 관한 공사용의 도면과 구조계산서, 시방서, 건축설비계산 관계서류, 토질 및 지질 관계서류, 기타 공사에 필요한 서류를 말한다.

1-3. 공사감리자

“공사감리자”라 함은 「자기 책임하에(보조자의 조력을 받는 경우를 포함) 건축법이 정하는 바에 의하여 건축물·건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지의 여부를 확인하고, 품질관리·공사관리 및 안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 자」를 말한다.

그러나 공사감리의 범위를 명확하게 선을 긋기가 쉽지 않다는 점이다. 단순히 정의만을 본다면 감리의 범위가 무제한적이라 할 수 있겠지만 현실에서는 그렇지 않다. 법령에서 건축물의 용도나 규모에 따라 감리의 자격과 범위를 따로 정하기도 하고, 또한 건축주(사업주)가 감리자와 계약을 통하여 감리의 수준과 범위를 따로 정할 수도 있기 때문이다.

건축물의 규모에 따라 감리자가(보조원이) 현장에서 상주하여 감리를 해야하는 경우가 있는가하면, 건설기술관리법에서 정하는 감리전문회사만이 감리할 수 있는 것도 있다.

일상에서는 감리와 감독에 대한 구분이 명확치 않고, 업무의 범위와 한계도 분명하지가 않다. 가령, 단독주택은 상주감리를 대상이 아니다. 그렇지만 건축주가 원할 경우는 그에 상응한 비용을 부담하여 상주감리를 시킬 수 있다.

현재의 감리제도는 문제가 없지 않다. 건축주가 부담하는 감리비가 자신의 건축물이 위법을 감시하는데 사용되어지기 때문이다. 건축물의 품질을 확보하기 위해 감리가 이루어져야 하는데, 단순히 면적증가나 위치 변경 등 외형적인 위법을 막는 정도의 감리만 이루어지고 있기 때문에 안타까운 것이다. 앞으로 이 부분은 중요한 연구과제가 될 것이다.

1-4. 공사시공자

“공사시공자”는 인력과 자재 기술을 동원하여 직접공사를 수행하는 자를 말하는데 건축법의 정의를 보면 「건설산업기본법 제2조 제4호의 규정에 의한 건설공사를 행하는 자」를 말한다고 한다.

여기서 「“건설공사”라 함은 토목공사·건축공사·산업설비공사·조경공사 및 환경시설공사등 시설물을 설치·유지·보수하는 공사(시설물 설치를 위한 부지조성공사 포함), 기계설비 기타 구조물의 설치 및 해체공사를 말한다」(건설산업기본법 제2조 제4호)

종전에는 건설산업기본법의 적용대상이 아닌 소규모 건축물의 위법시공과 부실시공을 방지하기 위한 목적으로 공사시공자의 범위에 “현장관리인”이 포함되도록 하였으나, 현장관리인의 자격제한으로 실제 당해 공사와는 전혀 관계없이 불법 자격증대여 등 부작용이 초래하고

있어 “현장관리인 제도”를 폐지('99. 2. 8)하였다. 뿐만 아니라 건설산업기본법에서도 부실공사를 방지하고 공사품질을 확보하기 위하여 특수구조물(주거용 661m² 초과, 기타 용도 495m² 초과) 등의 건축물은 등록된 건설업자만이 시공하도록 하였으나 이로 인하여 분할설계·건설업 면허대여 등 불법행위가 유발되고, 시공능력을 갖춘 발주자가 자기 건축물을 직접 시공하는 경우 건설업 면허를 받아야 하는 등의 문제점이 있어 건설산업기본법에서 특수구조물 등에 대한 시공제한 규정을 '99. 4. 15 폐지하였다.

그러나 오히려 건축물의 품질을 떨어트리고, 부실시공을 하는 등 문제가 생겨, 2000. 1. 28일자로 동 폐지규정을 원상회복하게 되었다. 규제개혁이 모두 다 좋은 것은 아니다. 누구를 위해, 무엇 때문에 규제개혁을 하는 것인지 헷갈릴 때가 적지 않다.

● 건설업자가 반드시 시공하여야 하는 건축물

- ① 주거용 66m²초과
- ② 주거용 이외 용도 495m²초과
- ③ 주거용 이외 용도중 495m²미만이라도 다음의 용도
 - 초·중·고등학교
 - 학원
 - 유흥주점
 - 숙박시설
 - 병원(종합병원·한방병원·요양병원 포함)
 - 관광숙박시설, 전문휴양시설·종합휴양시설·관광공연장

● 시공자 제한을 받지 아니하는 건축물

- ① 농·임·축산·어업용의 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 기타 유사한 용도
- ② 공장에서 제조된 패널·부품 등을 사용하여 조립식으로 시공하는 단층인 공장 또는 창고
- ③ 주축법에 의해 등록한 주택건설사업자가 자본금·기술능력 및 주택건설실적을 갖추고 주택건설사업계획의 승인 또는 건축허가를 받아 건설하는 주거용 건축물

그러나 여기서 한가지 문제를 지적해 두고 싶다. 과연 200평 규모의 주택을 면허를 갖춘 건설업자(소위 종합건설업자)가 시공한다는 게 가당키나 한 것일까? 대부분 면허를 빌려 시공하고 있다는 것은 누구나가 다 알고 있는 일이면서도 이에 대한 개선방안을 제시하지 않는다는 것은 문제가 아닐 수 없다. 불법면허대여에 대한 검찰의 수사가 매년 반복적으로 행해졌지만 줄어들지는 않았다. 오히려 면허대여비용(소위 도장 값)만 상승케 한 꼴이 되고 말았다.

바람직하기는 약 1500m²이하의 건축물을 시공할 수 있는 소규모 건설업자제도를 도입할 필요가 있다고 본다. 소위 집장사들의 시공실력도 무시할 수 없을 정도로 갖추고 있다. 그들을

제도권안에 흡수하여 책임시공을 하게 한다면 품질을 확보하기가 용이하고, 사후 하자보수에 대한 보장을 받을 수 있기 때문에 건축주의 권익을 보호하는데 큰 역할을 하리라 본다.

1-5. 관계 전문기술자

건축과 관련한 전문기술자는 설계자·감리자·시공자를 들 수 있지만 사실 전문분야에 들어가면 이보다 더 다양한 기술자들이 건축업무에 참여하게 될 것이다. 종전에는 이를 건축법에서 별도로 다루지 않고 건축사나 건설업자에게 모든 책임을 물었다. 그러나 현대는 기술의 다양화 분업화되면서 한 사람이 모든 것을 소화할 수 없게 되었고, 현실적으로도 분업하여 업무에 참여하고 있음을 감안하여 건축법에 이들의 등장을 현실화하였다. 그들의 책임과 업무의 한계를 정함으로 설계나 감리, 시공에 있어서 수준을 향상시킬 수 있으리라 본다.

건축법에선 “관계 전문기술자”라 함은 「건축물의 구조·설비등 건축물과 관련된 전문기술자격을 보유하고 설계 및 공사감리에 참여하여 설계자 및 공사감리자와 협력하는 자」를 말한다고 규정하고 있다.

● 이 제도의 도입취지

건축허가 대상 건축물은 건축사의 책임하에 설계·감리를 하도록 하고 일정규모 이상의 건축물(구조 : 16층 이상, 설비 : 1만 m^2 이상)이외에는 건축사의 판단에 따라 관계기술자의 협조를 받고 있어 대규모 토지굴착공사 등 각 전문분야에 대한 기술자의 협력체계가 미흡하고 건축공사에 참여한 관계기술자의 책임한계 등도 불분명한 문제점이 있었음을 위에서 설명한 바 있다. 실제 대규모 토지굴착공사 등 각분야의 전문기술자 등을 설계·감리에 참여하고 있는 이상 이들이 설계·감리에 참여한 사실을 서명·날인하도록 하여 건축관련 전문기술분야의 협력체계를 강화하는 한편 분야별 업무·책임한계를 명확히 하기 위하여 96.1.5부터 시행하게 되었다.

건축설계에 협력한 관계전문기술자는 건축물 착공신고서에 그 인적사항을 명기토록 하여 설계 또는 공사감리의 분야별 협력사항에 대한 이해관계자의 책임소재를 분명히 하는 준거가 되도록 하였고, 감리중간보고서나 공사감리완료보고서에도 공사감리자 및 관계전문기술자가 공사와 관련하여 별도의 의견(서명·날인토록 함)이 있는 경우 동 보고서에 첨부토록 하였다.

□ 관계 전문기술자의 종류와 그 업무

업 무 내 용	관계 전문기술자	비 고
1. 건축구조계산 • 16층 이상 건축물 • 기둥과 기둥사이 거리 30m 이상 • 다중이용 건축물	• 구조기술사 • 건축구조공학박사(3년 경험) • 건축구조공학석사(9년 경험) • 건축기사 1급(10년 경험)	구조설계도서에 설계자와 함께 서명·날인
2. 건축설비의 설계 및 감리(급수·배수·난방·환기) • 연면적 1만m² 이상 건축물(창고, 개별난방 공동 주택은 제외) • 연면적 500m² 이상 목욕장, 수영장, 냉동냉장, 항온항습, 특수청정시설 • 연면적 2,000m² 이상 숙박시설, 병원(개별난방 제외) • 연면적 3,000m² 이상 판매시설(개별난방 제외) • 에너지절약계획서 제출대상건축물	• 건축기계설비기술사 • 공조냉동기계기술사	설계도서, 감리 중간보고서, 감리완료보고서에 설계자, 공사감리자와 함께 서명·날인
3. 굴토 및 옹벽공사의 설계·감리(지질조사, 토공사의 설계 및 감리, 흙막이벽 옹벽설치 등에 관한 위해방지 및 기타 필요사항) • 깊이 10m 이상의 토지굴착공사 • 높이 5m 이상의 옹벽공사	• 토목분야 기술자격취득자	
4. 안전관리 등 • 설계자·공사감리자가 안전상 필요하다고 인정하는 경우 • 관계법령이 정하는 경우 • 설계·감리계약에 의하여 건축주가 요청하는 경우	• 안전관련기술자 등	

2. 건축물의 설계

건축법 제8조 규정에 의하여 건축허가를 받아야 하는 건축물의 설계는 건축사만이 할 수 있다. 이 때 설계라 함은 설계도서를 작성하는 행위를 말하는데 건축법에서 정하는 설계도서는 다음과 같다.

- 건축에 관한 공사용도면
- 구조설계서
- 시방서
- 건축설비계산 관계서류
- 토질 및 지질 관계서류
- 기타 공사에 필요한 서류

모든 건축물이 다 건축사가 설계해야 하는 것은 아니다. 신고대상 건축물, 신고대상 가설건축물(건축허가 대상 가설건축물은 건축사가 설계도서를 작성하여야 함), 표준설계도에 의한 건축물과 특수공법에 의한 설계도의 경우는 건축사가 설계를 하지 않아도 된다.

건축사 설계대상	건축사 설계대상 이외
1. 건축법 제8조의 허가대상 건축물 2. 건축법 제9조 건축신고대상 건축물 중 100m ² 를 초과하는 단독주택 3. 리모델링을 하는 건축물 ※ 설계도서 작성기준에 따라 설계도서를 작성해야 함.	1. 건축법 제9조의 건축신고대상 건축물 (단독주택은 100m ² 이하) 2. 시행령 제15조 제4항의 신고대상 가설건축물 3. 표준설계도서에 의한 건축물 4. 특수공법에 의한 건축물

2- 1. 설계도서의 작성

설계도서를 작성함에 있어 그 절차와 범위 등에 대해서는 건설교통부에서 고시(제 1996- 130. 96.5.18)한 설계도서 작성기준에 따르도록 되어 있다.

● 건축설계도서의 구분제출과 흠막이 구조도면

건축허가 신청시와 와 착공신고시에 제출하는 설계도서를 구분하고 있다. 허가신청시에는 「기본설계도서」를 착공신고시에는 「실시설계도서」를 작성 제출하여야 한다. 이는 건축허가 신청시에는 건축허가 기준을 검토할 정도의 도서만 있으면 되는데도 모든 도서를 요구하는 것은 건축주에게 과도한 부담을 지우는 문제가 제기되어 구체적인 시공도서는 착공신고시에 제출토록 한 것이다. 착공신고시 지하2층 이상의 지하층을 설치하는 경우에는 토목 관련기술자가 작성한 흠막이 구조도면을 작성·제출해야 한다.

● 구조계산서

3층 이상이거나 연면적이 1천m²이상인 건축물(층수가 3층 미만의 경우로서 높이가 13m 이상이거나 처마높이 9m 이상인 건축물 포함) 또는 기둥과 기둥사이의 거리(기둥이 없는 경우에는 내력벽과 내력벽 사이의 거리를 말함)가 10m 이상인 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 구조안전을 확인할 수 있도록 구조계산서를 작성해야 하는데 구조계산서는 건축사 또는 구조분야 전문가가 작성해야 한다.

이중에서 반드시 구조분야 기술사급 이상이 구조계산서를 작성해야 하는 건축물의 규모는 다음과 같다.

- ① 16층 이상 건축물
- ② 기둥과 기둥사이 거리 30m 이상
- ③ 다중이용 건축물

이 때 구조내력의 기준 및 구조계산의 방법 등은 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙이 정하는 바에 의하고, 이에 필요한 세부기준 등은 건설교통부장관이 작성 또는 승인한 기준이 정하는 바에 따라야 한다.

● 내진설계

구조계산을 해야하는 대상건축물 중 6층 이상이거나 연면적이 1만m² 이상인 건축물 또는

건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 제7조의 규정에서 정하는 건축물은 지진에 대한 안전 여부를 함께 확인할 수 있도록 구조계산서를 작성해야 한다. 다만, 사용승인서를 교부받은 후 5년이 경과한 건축물의 증축(연면적 1/10 이내의 증축 또는 1개층의 증축에 한함)·일부 개축 및 용도변경의 경우에는 이를 생략할 수 있도록 되어 있다.

우리나라를 지진발생정도에 따라 지진 I 구역과 지진 II 구역으로 구분하여 내진설계 대상 건축물의 종류를 달리 정하고 있다. 내진설계를 하지 않을 경우 2년 이하의 징역 또는 1,000만 원 이하의 벌금형에 처하게 된다.

● 내진설계 대상구역에 따른 건축물의 규모

구 분	지 진 I 구 역	지 진 II 구 역
대상지역 2000.5.22 이후	서울특별시, 부산· 인천· 대구· 대전· 광주· 울산광역시 경기도, 강원도 남부(강릉· 동해· 삼척· 원주· 태백시, 영월· 정선군), 충북· 충남· 전북, 전남 북동부(광양· 나주· 순천· 여수시, 곡성· 구례· 담양· 보성· 장성· 장흥· 화순군), 경북· 경남도	강원도 북부(속초· 춘천시, 고성· 양구· 양양· 인제· 철원· 평창· 화천· 홍천· 횡성군), 전라남도 남서부(목포시, 강진· 고흥· 무안· 신안· 영광· 영암· 완도· 진도· 하평· 해남군), 제주도
2000.5.22이후	—6층 이상 —연면적 1만^m2 이상인 건축물 —국가적 문화유산으로 보존 가치가 있는 박물관· 기념관 등으로 연면적합계가 5천^m2 이상인 건축물 ★특 —연면적 1천^m2 이상인 위험물저장 및 처리시설· 병원· 방송국· 전신전화국· 소방서· 발전소· 국가 또는 지방자치단체의 청사, 외국공관, 아동관련시설, 노인복지시설 및 근로복지시설 —15층 이상 아파트 ★1 —연면적 5천^m2 이상인 공연장· 집회장· 관람장· 전시장, 운동시설, 판매 및 영업시설 —5층 이상인 숙박시설· 오피스텔· 기숙사 및 아파트	—6층 이상 —연면적 1만^m2 이상인 건축물 —국가적 문화유산으로 보존 가치가 있는 박물관· 기념관 등으로 연면적합계가 5천^m2 이상인 건축물
동적해석법에 의한 지진설계	★특과 ★1의 건축물중 -높이가 70m 이상이거나 21층 이상인 건축물 -높이가 20m 이상이거나 층수가 6층 이상인 건축물로서 건교부장관이 고시하는 비정형건축물,	

우리나라에 지진에 대한 기준이 최초 도입된 것은 '88. 2월이다. 그 후 6개월이 지난 8월부터 시행되었다.

우리나라의 지진발생현황을 살펴보면 1 1999사이에 무려 3,016회가 발생하였으며, 190

1 1999년 사이에 727회가 발생하였으며, 최근에 들어서는 발생빈도가 증가하고 있는 실정이다. 연평균 20회 정도가 발생하며, 사람이 느낄 수 있는 지진은 규모 3.0이상으로 연평균 9회 정도이다. 우리나라 최대규모의 지진은 '36년의 쌍계사에서 규모 5.1의 지진이, '78년 홍성에서 5.0이, '78년 속리산에서 5.2의 지진이 발생한 바가 있다.

● 지진발생 현황

구분	계	6> M≥5	5> M≥4	4> M≥3	3> M≥2
계	437	4	24	174	235
'78- '87	173	4	10	79	80
'88- '99	264	0	14	95	155

참고적으로 내진설계 대상과 관련한 법령의 변천과정은 다음과 같다.

구 분	지 진 1 구 역	지 진 2 구 역
대상지역 2000.5.22 이전	광주광역시, 강원도(화천군 제외), 전북 고창군, 전라남도(곡성·구례·광양군 제외), 경상북도 울진군, 제주도	지진 1구역을 제외한 전지역
'88. 2. 24 (8. 24시행)	—	—1천m ² 이상인 종합병원·병원·발전소·공공업무시설·방송국·전신전화국 —5천m ² 이상인 관람집회시설 —1만m ² 이상인 판매시설
'92. 5. 30	—6층 이상 —연면적 10만m ² 이상인 건축물 —건교부장관이 국가안전보장을 위해 필요하다고 인정하는 건축물 —국가적 문화유산으로 보존가치가 있는 박물관·기념관 등으로 5천m ² 이상인 건축물	—지진 1구역 대상 건축물 —연면적 1천m ² 이상인 위험물저장 및 처리시설·종합병원·병원·방송국·전신전화국·발전소·공공업무시설·노유자시설 —연면적 5천m ² 이상인 관람집회시설·운동시설·운수시설·전시시설 —연면적 1만m ² 이상인 판매시설 —6층 이상인 숙박시설·아파트·오피스텔·기숙사
'95. 12. 30 { 2000. 5. 21	—6층 이상 —연면적 1만m ² 이상인 건축물 —건교부장관이 국가안전보장을 위해 필요하다고 인정하는 건축물 —국가적 문화유산으로 보존 가치가 있는 박물관·기념관 등으로 5천m ² 이상인 건축물	—지진1구역 대상 건축물 —연면적 1천m ² 이상인 위험물저장 및 처리시설·종합병원·병원·방송국·전신전화국·발전소·공공업무시설·노유자시설 —연면적 5천m ² 이상인 관람집회시설·운동시설·운수시설·전시시설·판매시설 —6층 이상인 숙박시설·오피스텔·기숙사 —5층 이상인 아파트

● 설비설계도서

연면적 1만㎡ 이상인 건축물(개별 난방을 설치한 공동주택 및 창고시설 제외) 또는 에너지를 대량으로 소비하는 건축물로서 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제2조의 규정에서 정하는 건축물에 급수·배수·냉방·난방 및 환기의 건축설비를 설치하는 경우에는 국가기술자격법에 의한 건축기계설비기술자 또는 공조냉동기계기술사의 협력을 받아야 하는데, 구체적인 대상은 다음과 같다.

- ① 50세대 이상인 공동주택(기숙사 제외)
- ② 연구소, 업무시설 등 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물
- ③ 기숙사, 병원, 유스호스텔, 숙박시설 등 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 2천㎡ 이상인 건축물
- ④ 일반목욕장, 실내수영장, 특수목욕장 등 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 5백㎡ 이상인 건축물
- ⑤ 도매시장·소매시장 및 상점 등 중앙집중식 냉·난방설비를 설치하고 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물
- ⑥ 연면적의 합계가 1만㎡ 이상인 공연장·집회장 및 관람장, 학교 등 중앙집중식 공기조화설비 또는 냉·난방설비를 설치하는 건축물

● 토목설계도서

깊이 10m 이상의 토지굴착공사 또는 높이 5m 이상의 옹벽·흙막이벽 설치와 그 지질조사 및 토공사의 설계에 대하여는 국가기술자격법에 의한 토목분야 기술자격 취득자의 협력을 받아야 하는데 여기서 반드시 기술사일 필요는 없다.

3. 건축시공

시공자는 건축주와 계약에 따라 성실하게 시공을 하여 건축법과 관계법령에 적합하게 건축주에게 인도할 의무가 있음을 건축법에서 명문으로 규정하고 있다. 사실상 건축주와 시공자간의 계약은 민사적인 문제로서 행정기관이 간여할 문제는 아니라고 본다. 하지만 건축물이란 건축되어지고 나면 바로 공공성이 부여되는 바 현재의 우리나라 건설풍토에서는 당분간 시공자에 대한 규제를 강화하지 않을 수 없다고 본다.

건축착공 신고시에는 건축주와 시공자의 계약서 사본을 제출케 함으로 사후 분쟁이 발생한 경우 이에 대비할 수 있게 함으로 건축주의 권익을 보호하고, 공사중에서 소홀히 시공하여 공중의 위해를 발생하게 한 자에 대해서는 10년 이하의 징역에 처하며, 사람을 사상(死傷)에 이르게 한 경우는 무기 또는 3년 이상의 징역형에 처하도록 처벌기준을 강화하는 등 시공자의 책임을 한층 강화하였다.

또한 시공자는 착공전에 미리 설계도서를 검토해야 하며, 설계도서가 법령 등에 부적합하거나 공사여건상 불합리할 경우 건축주와 공사감리자의 동의를 얻어 서면으로 설계자에게 설계변경 요청해야 한다. 뿐만 아니라 연면적의 합계가 5,000㎡ 이상이거나 공사감리자로부터

터 상세시공도면 작성 요청이 있을 경우 공사시공자는 이에 응해야 한다.

4. 건축물의 공사감리

건축허가를 받은 건축물은 반드시 건축사를 공사감리자로 선정하여 착공신고시에 서명·날인 해야 한다. 또한 건축주와 공사감리자간의 계약서 사본도 아울러 제출해야 하는데 위의 시공자와 건축주간의 계약서 사본을 제출하는 이유와 같은 이유이다. 감리자의 업무는 다음과 같다. 그러나 현장에선 이 보다 더 많은 일들을 하게 된다. 그 책임과 업무의 한계가 분명하지 아니하여 문제가 없지 않지만 일단 건축법에서 정하고 있는 업무를 살펴보면 다음과 같다.

- ① 공사시공자가 설계도서예 따라 적합하게 시공하는지 여부의 확인
- ② 공사시공자의 사용 건축자재가 관계법령 기준예 적합한 자재인지 여부의 확인
- ③ 건축물 및 대지가 관계법령예 적합하도록 공사시공자 및 건축주를 지도
- ④ 시공계획 및 공사관리의 적정 여부의 확인
- ⑤ 공사현장에서의 안전관리의 지도
- ⑥ 공정표의 검토
- ⑦ 상세시공도면의 검토·확인
- ⑧ 구조물의 위치와 규격의 적정 여부의 검토·확인
- ⑨ 품질시험의 실시 여부 및 시험성과의 검토·확인
- ⑩ 설계변경의 적정 여부의 검토·확인
- ⑪ 기타 공사감리계약으로 정하는 사항

4-1. 공사감리자의 자격과 방법

감리의 자격과 감리방법도 건축물의 규모나 용도에 따라 다르다.

대 상	감 리 자	감 리 방 법	관련근거
1. 건축허가 대상 건축물 및 건축신고 건축물중 연면적의 합계가 100㎡를 초과하는 단독주택	○ 건축사	수시 또는 필요한 때 공사현장에서 감리업무 수행 ○ 공통사항(모든 건축물) ① 공사시공자가 설계도서예 따라 적합하게 시공하는지 여부의 확인 ② 공사시공자가 사용하는 건축자재가 관계법령예 의한 기준예 적합한 건축자재인지 여부의 확인 ③ 기타 건교부령예 정하는 사항	· 건축법 시행령 제19조 제1항

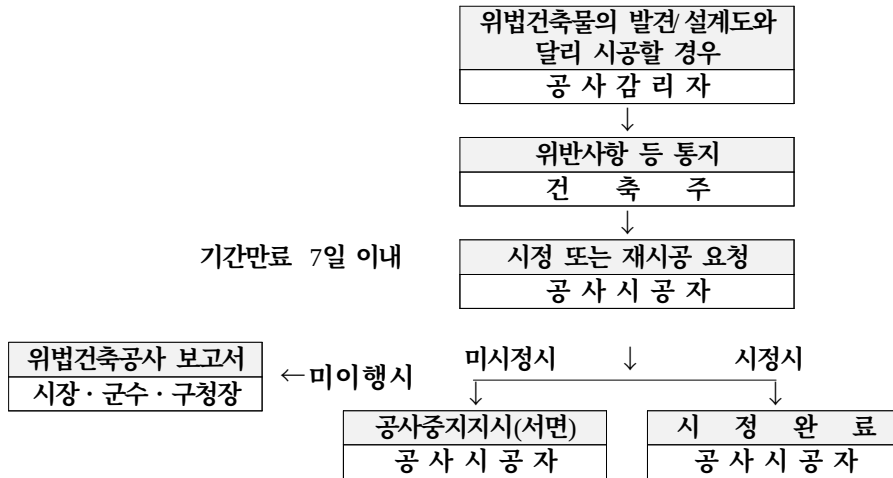
대 상	감 리 자	감 리 방 법	관련근거												
1. 건축허가 대상 건축물 및 건축신고 건축물중 연면 적의 합계가 100㎡를 초과 하는 단독주택		1. 감리중간보고서 —RC조, SRC조, 조적조, 보강 콘크리트 블록조일 경우 · 기초공사시 철근배치를 완료 한 때 · 지붕슬래브배근을 완료한 때 · 5층 이상 건축물인 경우 지상 5개층 마다 상부슬래브배근을 완료한 때 —위 구조 이외인 경우 · 기초공사시 거푸집 또는 주춧 돌 설치를 완료한 때 2. 감리완료 보고서 —건축물의 공사완료시													
2. 다중이용 건축물 ○바닥면적 5,000㎡ 이상인 공항청사· 철도역사· 자동차여객터미널· 중 합여객시설· 종합병원 · 판매시설· 관광숙박 시설· 관람집회시설 ○ 16층 이상인 건축물	○ 건기법에 의한 건 축감리전문회사, 종 합감리전문회사 ○ 건축사(단, 건기법 시행령 제52조에서 정하는 감리원을 배치하는 경우)	○ 책임감리원의 자격 <table><tr><th>공사비</th><th>자 격</th><th>경력</th></tr><tr><td>300억원 이상</td><td>특급감 리원</td><td>5년</td></tr><tr><td>100억원 300억원</td><td>고급감 리원</td><td>3년</td></tr><tr><td>100억원 미만</td><td>중급감 리원</td><td>2년</td></tr></table> ○ 감리원의 배치 책임감리대가기준(건교부장관고 시)에 의거 공사비에 따른 상주 감리원과 비상주감리원을 배치	공사비	자 격	경력	300억원 이상	특급감 리원	5년	100억원 300억원	고급감 리원	3년	100억원 미만	중급감 리원	2년	· 건축법 시행령 제19조 제1항 · 건기법 시행령 제52조
공사비	자 격	경력													
300억원 이상	특급감 리원	5년													
100억원 300억원	고급감 리원	3년													
100억원 미만	중급감 리원	2년													
3. 중대형 건축물 ○바닥면적합계가 5,000㎡ 이상인 건축물 ○ 연속된 5개층(지하층 층수 포함)으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축 물 ○ 아파트(20세대 미만)	○ 건축사	○ 건축사보 1인 이상은 전체공정 기간동안 공사현장 상주 ○ 토목· 전기· 기계분야 건축사보 1인 이상—해당공정 기간동안 각각 공사현장상주 ※ 해당 분야의 건축공사의 설계· 시공· 시험· 검사· 공사감독 또는 감리업무 등에 2년 이상 종사한 경 력이 있는 자	· 건축법 시행령 제19조 제5항												
4. 사업승인대상건축물 ○ 20세대 이상의 공동주 택 ○ 20호 이상의 단독주택	○ 300세대 이상 : —건기법에 의한 건 축감리전문회사· 종합감리전문회사 ○ 300세대 미만 : 건축 사		· 주축법 제33조 의 6 · 주축법 시행령 제34조 의 6												

대 상	감 리 자	감 리 방 법	관련근거						
	○ 책임감리원 <table><tr><th>세대수</th><th>책임감리원등급</th></tr><tr><td>1,000세대 미만</td><td>고급감리원 이상</td></tr><tr><td>1,000세대 이상</td><td>특급감리원</td></tr></table> ○ 감리원의 배치 — 주택건설공사 감리비 지급 기준에 의하여 산출된 인수를 배치하되 다음 표 이상의 감리원이 배치될 것 — 현장상주감리원중 20%범위내 비상주 감리	세대수	책임감리원등급	1,000세대 미만	고급감리원 이상	1,000세대 이상	특급감리원		· 건축법 시행규칙 제22조의 5 · 주택의 건설 · 공급 및 관리에 관한 규정 제19조
세대수	책임감리원등급								
1,000세대 미만	고급감리원 이상								
1,000세대 이상	특급감리원								
5. 건기법 제27조의 전면책임감리대상 건축물 국가 · 지자체와 출연기관이 공사하는 —총공사비 100억원 이상으로 다음의 공사 · 관람집회시설 · 전시시설 · 공용의 청사 · 공동주택	건기법에 의한 건축감리 전문회사	감리전문회사가 책임감리 대가 기준(건교부장관고시)에 의거 공사비에 따른 상주감리원과 비상주감리원을 배치(2. 다중이용 건축물 참조) ① 공사의 설계도서 기타 관계 서류의 내용대로 시공여부 확인 ② 품질 · 공사 · 안전관리에 대한 기술지도 ③ 발주자로서의 감독권한 대행	· 건기법 제27조						

4-2 위반건축물 등에 대한 조치(감리자의 임무)

공사감리자는 공사중 위법하거나 설계도와 달리 공사를 할 경우 시정을 명령하거나 공사를 중지시킬 수 있다. 그러나 건축주나 시공자가 그 명령을 이행하지 아니할 경우에는 시정명령한 기간이 지난 7일 이내에 허가권자에게 그 사유를 기재하여 보고를 해야 하는데 이를 적절히 조치하지 아니하면 부실 감리자로 처벌을 받게 된다.

허가권자에게 위법보고를 하였다는 이유로 감리자를 교체하거나 감리비의 지급을 거부하는 등 불이익을 주는 경우를 대비하여 건축법에서 그러지 못하도록 규정하고 있다. 그 절차를 살펴보면 다음과 같다.



4-3 공사감리중간 및 완료보고

'95년까지만 하더라도 중간검사 제도가 있었다. 건축공사가 일정한 진도에 다다를 때 담당 공무원이 현장확인을 하여 중간검사필증을 발부하여야 그 다음 공사를 계속할 수 있었다.

그러나 공무원이 현장확인을 하는 것도 문제이고, 또 이를 위해 공사를 중지하는 것도 문제가 아닐 수 없었다. 중간검사의 목적이 적정한 위치에 건축물이 배치되어 있는가? 건축물의 넓이나 높이가 위반될 염려는 없는가 정도의 외형적인 위반을 방지한다는 차원에서 실시하는 것이므로, 건축물의 품질을 향상시키는 차원과는 상당한 거리가 있는 제도였다. 더구나 공사가 이미 진행된 상태에서는 이를 확인할 방도가 없고, 그렇게 되면 적당히 무마하기 위해 유혹이 생길 수밖에 없고, 부조리가 필연적이어서 이를 폐지하게 된 것이다.

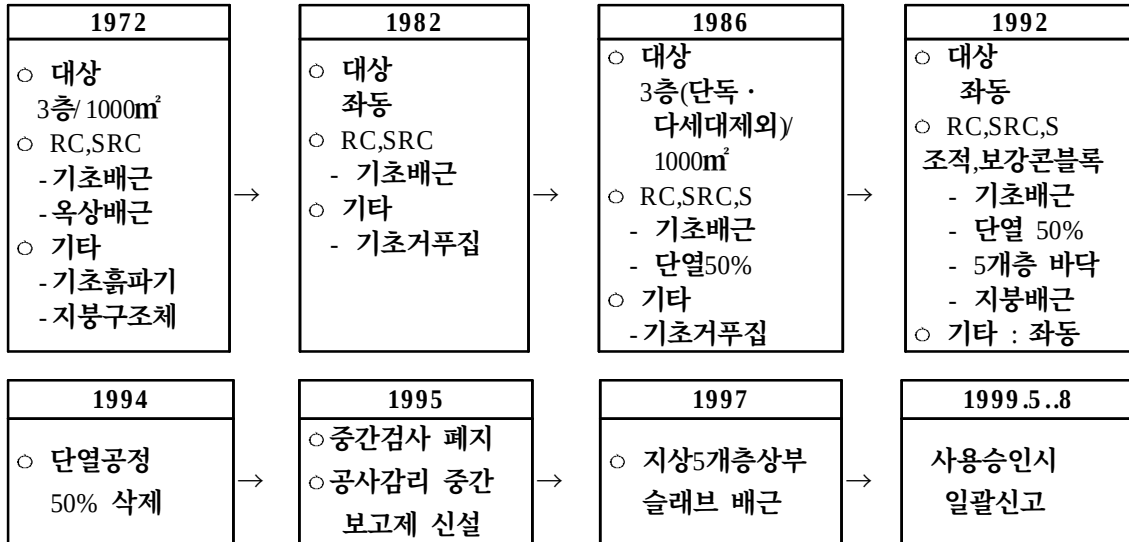
1996년부터는 공사감리자로 하여금 현장을 확인케 하여 해당 공정에 그 결과를 허가권자에게 보고토록 제도를 변경하였는데 그것이 공사감리중간보고제도이다. 그러나 이 제도 또한 형식적이어서 '99.5.9자 개정시에 중간보고제도를 폐지하고, 사용승인 신청시 공사감리완료 보고서와 함께 일괄 제출토록 변경하게 되었다. 이는 공무원의 간섭·개입을 배제하고 민간의 자율·책임을 강화하기 위한 조치라고 본다. 그러나 한편 감리를 소홀히 하게 할 수도 있다는 점을 관과해서는 아니될 줄 안다.

공사감리중간보고서를 작성해야 할 건축공정은 다음과 같다.

- ① 철근콘크리트조·철골조·철골철근콘크리트조·조적조·보강콘크리트 블록조인 경우
 - ㉠ 기초공사시 철근배치를 완료한 때
 - ㉡ 지붕슬래브배근을 완료한 때
 - ㉢ 5층 이상인 건축물인 경우 지상 5개층마다 상부슬래브배근을 완료한 때
- ② “①”항 이외의 구조인 경우

기초공사에 있어 거푸집 또는 주춧돌이 설치를 완료한 때

● 중간검사제도의 변천과정



4-4. 설계 · 감리구분 업무의 변천과정

1972년 공사감리제도가 건축법에 처음 도입된 이래 많은 변화가 있었다. '86.8.4 독립기념관 화재사건을 기화로 '87.10.24 건설기술관리법이 제정되게 되었다. 이 때 감리전문회사가 등장하게 된다. 1994년에 들어서는 공동주택에 대한 감리규정이 신설되어 300세대 미만은 건축사가, 그 이상은 건설기술관리법에 의한 건축감리전문회사 및 종합감리전문회사가 하도록 하여, 공동주택의 품질확보에 기여하게 되었다.

감리제도가 도입되었음에도 위법이 줄지 않아 고민을 하게 되었다. 공무원과의 비리 또한 줄지 않아 고민을 하다가 1977년 주택의 준공은 설계건축사가 아닌 다른 3인의 건축사들로 하여금 연명으로 확인하여 서명한 것에 따라 준공검사를 해 주었다. 이는 건축공무원들의 부조리를 예방하기 위한 조치였다. 이 때 3인이 공동으로 서명했다해서 “연서”라고 하였는데 일부에서는 아직도 건축사업무대행을 “연서”라고 부르는 사람이 있다. 연서제도로 위법을 줄일 수가 없었고, 오히려 연좌제라는 혹평으로 1980년도에 폐지되고 다시 원래대로 되돌아가게 되었다.

위법은 날로 교묘하게 더하여지고, 건축사들은 업무정지, 구속 등 불이익을 받는 경우가 끊이지 않자 그들 스스로 살아남기 위한 방책으로 설계 및 공사감리를 구분하자는 아이디어를 제시하게 된다. 필자가 강동구청 건축1계장으로 있을 1983년의 일이다. 강동구에서 그해 3월부터 9월말까지 시범실시를 한바 위법이 대폭 감소하는 성과가 있었다. 그해 10월에 서울시 전역으로, 11월엔 우리나라 전역으로 확대 시행하게 되었다.

시행 초기에는 위법을 줄이겠다는 강력한 의지를 반영 설계자는 감리를 할 수 없도록 하고, 감리자는 설계를 할 수 없도록 했다. 그러나 이러한 협정을 몇몇 건축사들이 어김에 따라 나중엔 누구나 설계·감리 업무를 모두 수행할 수 있게 변질되고 말았다. 그 결과 위법이 다시 늘어나게 되고, 유명무실하게 됨에 따라 건축주의 비용부담만 가중시키는 제도로 전락하게 되어 1994년 1월 행정쇄신위원회의 결정에 의해 동 제도가 폐지되게 되었다. 그 결과 설계자가 감리업무를 수행함으로써 감리비를 따로 받지 못하게 되고, 감리 또한 형식적으로 흐르게 되어 위법은 다시 증가하게 되었다.

서울시는 더 이상 방치할 경우 영원히 위법을 줄일 방법이 없다는 판단에 따라 1999년 특단의 대책을 수립하게 되었다. 사용승인을 받기 전에 건축법에 적합하게 건축한 것인지를 확인하는 특별검사원제도를 신설하였다.

당초 130여명이 이에 참여하였는데 6개월도 채 지나지 않아서 83명으로 줄어들었다. 하도 엄격하게 검사를 하니까 위법은 거의 발생되지 않는다고 한다. 그러나 같은 건축사로서 엄격한 검사를 하기에 어려움이 있어 많은 건축사들이 사퇴하고 있다고 한다..

공사감리제도의 변천과정을 살펴보면 다음과 같다.

연 도	대상건축물	구 분 내 용	비 고
1977.1.1	단독주택	· 허가—설계건축사 · 준공—3인의 연대 서명	“연서”라는 어원이 생김(국무총리훈령 제8호, 76.6.21)
1980	단독주택	· 허가와 준공—설계건축사 책임처리	
1982. 7. 24	· 2층 이하 1,000m ² 미만인 근린생활시설	· 허가와 준공—설계건축사 책임처리	
1983. 3. 1	· 단독주택 · 2층 이하 1,000m ² 미만인 근린생활시설	· 허가—설계건축사 · 준공—감리건축사 ※ 감리건축사는 대상건축물의 설계수주금지	강동구 시범 실시
1983. 10. 1	상 동	· 허가—설계건축사 · 준공—감리건축사	서울시 전역확대
1983. 11. 1	상 동	· 허가—설계건축사 · 준공—감리건축사	전국적 확대시행

1993. 4. 1	· 단독주택 · 2층 이하 1,000m ² 미만인 근린생활시설	· 허가—설계건축사 · 준공—감리건축사	서울시 시행
	· 주택(연립주택) · 4층 이하 2,000m ² 미만	· 허가—설계건축사 · 준공—건축주가 지정하는 감리건축사(사실상 설계건축사)	서울시 시행
1994. 1. 1	상 동	· 설계 : 감리구분제도의 폐지	행정쇄신위원회 결정
1999. 9.	상 동	· 사용승인신청전에 특별검사원의 검사	서울시 시범시행

5. 현장조사·검사 및 확인업무의 대행

건축허가를 위한 현장조사업무라던가 기타 필요에 의해 조사검사 및 확인 업무를 할 필요가 있을 때 이를 제3의 건축사로 하여금 조사하게 할 수 있도록 되어 있다.

건축허가나 사용승인을 위한 현장의 확인은 원칙적으로 공무원이 하는 것이 옳다. 건축허가권자가 사실 확인과정을 거쳐 허가·승인처리하는 것이 마땅하다. 하지만 공무원의 현장출입으로 인한 부조리가 생길 것이라는 이유로 아예 제도적으로 접촉을 금하는 방안이 강구되었는데, 그것이 바로 현장조사·검사 및 확인 업무의 대행이다.

종전에는 일정한 규모이하의 건축물(4층이하, 2000m²이하, 주택)에 대하여는 설계건축사로 현장을 조사한 것으로 공무원의 현장조사로 인정하여 건축허가를 처리하였지만, '99.5.8자 개정될 때 설계자가 아닌 제3자로 하여금 이를 확인할 수 있도록 하고 있다. 다만 서울시는 건축허가에 있어서는 종전과 같이 설계 건축사로 하여금 이 업무를 대행하도록 하였다.

사용검사의 경우는 아예 공무원의 현장확인 제도를 폐지하고, 공사감리자의 감리완료보고서에 의해 사용승인을 하도록 하였다.

그러다가 '99.5.8자 개정 시행된 건축법에서는 설계자나 감리자가 아닌 제3의 건축사로 하여금 현장확인·조사·검사업무를 대행시킬 수 있도록 되었다. 그러나 여기서도 문제를 안고 있다. 현장확인 대행비용을 건축허가수수료 범위안에서 지불한다고 했는데 단독주택의 경우 수수료가 3000원인데 이를 받고 현장 조사할 제3의 건축사가 있을 턱이 없다는 것이다. 이는 현실성없는 법규정중의 한 사례라 볼 수 있을 것이다. 서울시에서는 '99. 7월 120여명의 건축사를 선발 특별검사원으로 임명하고 1건의 현장 조사시 약 14만원의 실비를 제공하는 방안을 강구하여 사용검사신청전에 현장을 확인 검사하고 있는데 위법은 거의 줄어들었다. 앞으로 그 범위를 확대할 예정인데, 참고로 서울시 건축조례를 소개하고자 한다.

◇ 설계 건축사에게 업무 대행을 하는 경우(조례 제16조 제1항)

—건축허가조사 및 검사조서의 첨부로 업무 대행한 것으로 봄

1. 건축법 제8조 제1항의 규정에 의한 허가대상 건축물중 4층 이하, 2천m² 이하인 건축물의 건축허가전 현장 조사·검사 및 확인업무

2. 법 제14조 규정에 의한 용도변경(건축사 도서작성분)의 신고전 현장조사·검사 및 확인업무
3. 기타 구청장이 인정하는 경우

◇ 설계·감리건축사 이외의 건축사에게 업무를 대행케 하는 경우(조례 제16조 제2항)

1. 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물의 사용승인 또는 임시사용승인과 관련된 조사 등의 업무

※ 사용승인은 감리건축사의 공사완료보고서에 의거 처리되지만 다중이용 건축물이나 사용승인을 별도 확인이 필요하다고 구청장이 인정할 경우 제3의 건축사로 하여금 조사케 할 수 있음.