

## 미국 건축법 현황 및 체계분석

유광흠 선임연구위원, 임유경 부연구위원

### 요약

- 건축법에서 규정하는 건축기준은 상·하위 법률 간의 위임관계가 불명확하고 내용 해석이 어려우며, 하위 기준이 복잡하고 방대하여 각종 민원이 발생함
- 미국 건축법 현황 및 체계를 분석하여 건축기준 정비 및 운영을 위한 시사점을 도출하고자 함
- 관계법령에 따른 인허가 사항을 포괄하고 건축기준 규율 내용을 체계화하기 위한 기본방향과 제도화 방안 제시
- 사회·경제적 여건 및 정책 수요 변화에 따라 건축기준을 지속적으로 갱신, 효율적으로 관리하기 위한 운영 방향을 제시

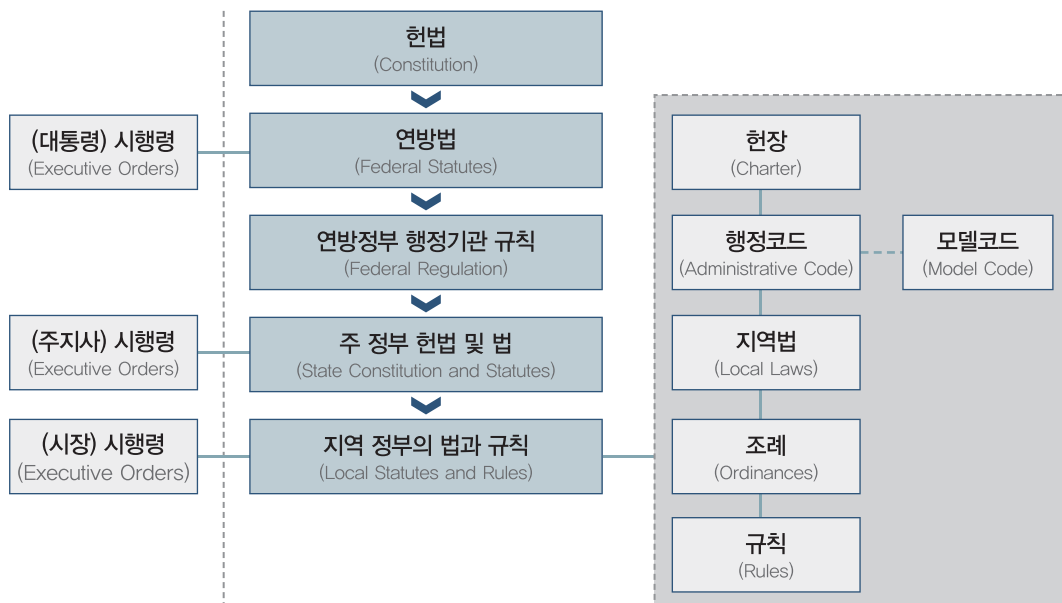
### 정책제안

- 건축물 기준을 정비하기 위해 모법을 운영하고 미국 IBC와 같이 건축물 기준에 관한 통합적 규율체계를 마련할 필요
- 이를 제도화하기 위해 '건축물 기준에 관한 법률'과 '건축행정법'을 별도로 제정하거나 현행 「건축법」을 보완해서 건축기준 관련 사항을 강화하는 방안을 모색할 필요
- 용도분류체계를 통일하고, 타법과의 연계를 고려하여 현행 건축법제 규율내용을 정비할 필요
- 건축물 기준 갱신체계를 표준화하고 미국 ICC 개정 절차와 같이 광범위하게 의견을 수렴할 필요가 있으며, 전문성을 갖춘 담당기구와 관련 조직을 구성할 필요

# 1 미국의 법령체계

## ■ 법령체계

- 미국 법령체계에서는 헌법(Constitution)이 가장 상위에 존재함. 헌법은 미국 정부 구성과 연방정부, 주정부, 그리고 국민의 관계를 규정하는 틀 역할을 함
  - 기본 원칙과 구체적 규칙은 지정된 관할 기관이 규정하는 연방법(Federal Statutes)에 존재함
  - ‘Statute’는 일련의 절차에 따라 만들어진 제정법을 통칭하며 The United State Code (USC)에 반영함<sup>1)</sup>
- 각 주에서는 주정부 헌법(State Constitution), 의회, 법원, 행정부가 있어 개별 주의 운영에 필요한 역할을 담당하고, 각 시정부는 고유의 법과 규칙(Local Statutes and Rules)을 만들어 시행
  - 지역 정부의 법으로는 지역 헌장(Charter)-지역 행정코드(Administrative Code)-지역 역법(Local Laws)-지역 조례(Ordinances)-지역 규칙(Rules)이 각각의 위계별로 운영



미국의 법령체계

1) 김예상(2008), 『미국 건설 산업 왜 강한가』, 보성각, pp. 137-140; 유광홍(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.54 재인용

## 2 미국의 건축 관련 법령체계

### ■ 건축 관련 법령체계

- 건축행위 관련 법제들은 크게 도시계획, 공공계약, 건축사, 개별 건축물에 대한 사항들로 구분됨
  - 이 중에서 건축물의 성능 기준은 개별 건축물에 대한 건축코드(Building Code)에서 규율
- 미국에는 개별 건축물에 관련한 사항을 규정하는 연방 차원의 법제는 존재하지 않으며, 건축물의 안전 등 개별 건축물의 최소 성능을 위한 기준들이 코드화되어 각 주 및 시 차원의 건축코드에 채택 및 반영
- 각 지방정부들의 공통적인 건축 관련 법령은 ① 도시계획에 관한 사항을 규율하는 조닝(Zoning), 획지분할규제(Subdivision Control), 역사보존법(Landmark Law), ② 개별 건축의 성능을 규제하는 건축코드(Building Code), ③ 건축서비스 관련 용역의 발주와 공공계약을 규율하는 공공계약법, ④ 건축사 면허와 사무소 운영에 관련된 법으로 구분
  - 도시 관련 법제들은 우리나라와 유사하게 연방 차원의 법제들이 주나 시 차원의 관련 법제와 상·하위 관계를 맺고 있는 반면, 나머지 관련 법제들은 주 및 시 차원에서 자체 법제를 마련
  - 개별 건축행위에 관련한 법제는 International Building Code (이하 IBC) 등의 코드를 각 주별로 다르게 채택·운용

	도시계획	개별건축	공공계약	건축사
	토지의 합리적 이용	건축물 안전	건축서비스 발주 및 계약	건축사 면허 및 건축사사무소 운영 등
연방정부		(IBC)	• Brook Act	
주정부	• 수권법 • 주계획관련법 • 재개발관련법 등	• 건축코드	• 주정부계약법	• 건축사면허법 • 건축서비스업 운영 관련법 등
지방정부	• 조닝 • 획지분할규제 • 역사보존법	• 건축코드	• 지방정부계약법	• 건축사면허법 등

미국의 건축 관련 법제 유형과 구성(예시)

※출처 : 유광흠 · 진현영(2010), 「건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구」, 건축도시공간연구소, p.77

## 미국의 도시 및 건축 관련 법제 체계

법제 분류		발의(입법)	건축 관련 법제 예시(뉴욕시)
헌법 (Constitution)		Delegates at the Constitutional Convention (1787)	• 직접적 해당사항 없음
연방법 (Federal Statutes)		연방정부의회 (Congress)	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준 주 조닝 수권법 (1926 Standard State Zoning Enabling Act (SZEAA))</li> <li>표준도시계획수권법 (1928 Standard City Planning Enabling Act (SCPEA))</li> <li>국가 역사 보존 법령 (1966 National Historic Preservation Act (NHPA))</li> </ul>
연방정부 행정기관 규칙 (Federal Regulation)		관련 행정기관	• Title 48 Chapter 1 General Services Administration (GSA)의 Federal Acquisition Requirement (FAR) – 공공공사와 관련해 관련 정부기관이 참고 및 준수해야 할 행정기준
주정부 법 (뉴욕주)	헌법 (Constitution)	주정부의회 (State council)	• 직접적 해당사항 없음
	법 (New York Codes, Rules, Regulations (NYCRR))		<ul style="list-style-type: none"> <li>여러 가지 법조항<sup>2)</sup> (City Planning Related)</li> <li>Title 19 Department of State – Chapter XII, XXXII, XXXIII (Building Related)</li> <li>Title 9 – Executive Department – Subtitle I – Chapter III (Historic Preservation Related)</li> </ul>
지역 정부 법 (뉴욕시)	지역 헌장 (Charter)	시정부의회 (City council)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chapter 8 City Planning</li> <li>Chapter 26 Department of Buildings</li> <li>Chapter 74 Landmarks Preservation Commission</li> </ul>
	지역 행정코드 (Administrative Code)		<ul style="list-style-type: none"> <li>1968 Building Code (Administrative Code Title 27에 포함)</li> <li>2008 NYC Construction Codes (Administrative Code Title 28과 29에 포함)</li> <li>2011 NYC Electrical Code (Administrative Code Title 27에 포함)</li> <li>2011 NYC Energy Conservation Code (Administrative Code Title 28에 포함)</li> </ul>
	지역법 (Local Laws)		<ul style="list-style-type: none"> <li>뉴욕시 에너지 코드를 개정하는 LL 1/2011</li> <li>옥상의 큰 태양열 설치물 허가와 관련된 뉴욕시 빌딩 코드를 개정하는 LL 20/2011</li> </ul>
	지역 규칙 (Rules)		<ul style="list-style-type: none"> <li>Title 1 Department of Buildings</li> <li>Title 62 City Planning</li> <li>Title 63 Landmarks Preservation Commission</li> </ul>
	지역 조례 (Ordinances)		• 뉴욕시 조닝 결의안 (Zoning Resolution)
시행령 (Executive Orders)		President Governor Mayor	• New York City Executive Order No. 109/2007 Energy Savings and Reduction of Greenhouse Gas Emissions in City Buildings and Operations <sup>3)</sup>

<sup>2)</sup> Division of the New York Department of State (2011), Guide to planning and zoning laws of new york state

<sup>3)</sup> New York City Mayor's Office Executive Orders 2002–Present (2011)

(<http://www.nyc.gov/portal/site/nycgov/menuitem.42729010dddb3b4a4bba9b1042289da0/>)

## ■ 뉴욕시의 건축 관련 법령체계

- 뉴욕시의 경우 행정법규(New York City Administrative Code)에서 27번째와 28번째 및 29번째 주제(Title)가 건설과 건축에 관련된 법률에 해당
  - 건축법은 28번째 주제(Title)인 뉴욕시 건설코드(New York City Construction Codes)에 해당
  - 뉴욕시 건설코드는 10개의 장(Chapter)으로 구성되어 있으며 7번째 장이 건축코드(The New York City Building Code (2008))이고, 이밖에도 배관(The New York City Plumbing Code (2008)), 기계(The New York City Mechanical Code (2008)), 연료(The New York City Fuel Gas Code (2008)), 에너지(The New York City Energy Code (2011))에 관한 사항이 개별 코드(Code)로 존재

「뉴욕시 행정법규(New York City Administrative Code)」에서 건축 관련 법규 현황

NYC Administrative Code 번호			법규명		비고
Title 27			Construction and Maintenance		건설과 유지
Chapter	1	Building Code (1968)		건축코드	
	2	Housing and Maintenance Code		주거와 유지 코드	
	3	Electrical Code (2011)		전기코드	NFPA 도입
	4	Fire Prevention Code [Repealed]		방재코드 [폐지됨]	
Title 28			New York City Construction Codes		뉴욕시 건설코드
Chapter	1	Administration		행정	
	2	Enforcement		실행	
	3	Maintenance of Buildings		건물의 유지	
	4	Licensing and Registration of Businesses, Trades and Occupations Engaged in Building Work		건설과 관련된 사업, 상업, 직업의 허가과 등록	
	5	Miscellaneous Provisions		그 밖의 규정들	
	6	The New York City Plumbing Code (2008)		뉴욕시 배관코드	ICC 도입
	7	The New York City Building Code (2008)		뉴욕시 건축코드	
	8	The New York City Mechanical Code (2008)		뉴욕시 기계코드	
	9	The New York City Fuel Gas Code (2008)		뉴욕시 연료 휘발유코드	
	10	The New York City Energy Code (2011)		뉴욕시 에너지코드	
Title 29			New York City Fire Code (2008)		뉴욕시 방재코드

※출처 : New York City Administrative Code (the Public Access Portal to the Laws of the CITY OF NEW YORK) 참조 정리

「2008 건축코드(2008 Building Code)」의 구성

NYC Administrative Code 번호		법규명	
Title 28		New York City Construction Codes	뉴욕시 건설코드
Chapter 7		The New York City Building Code (2008)	뉴욕시 건축코드
Article 701		Enactment and Updates of the New York City Building Code	뉴욕시 건축코드의 제정과 업데이트
Section 28-701.1		Update	업데이트
Section 28-701.2		Enactment of the New York City Building Code	뉴욕시 건축코드의 제정
Chapter	1	Administration	행정
	2	Definitions	정의
	3	Use and Occupancy Classification	용도와 점유 분류
	4	Special Detailed Requirements Based on Use and Occupancy	용도와 점유에 따른 특별 상세 요구 사항
	5	General Building Heights and Areas	전반적인 건물의 높이와 면적
	6	Types of Construction	건설 종류
	7	Fire-Resistant-Rated Construction	내화등급
	8	Interior Finishes	내부 마감
	9	Fire Protection Systems	방재 시스템
	10	Means of Egress	출구 수단
	11	Accessibility	접근
	12	Interior Environment	내부 환경
	13	Energy Efficiency	에너지 효율성
	14	Exterior Walls	외부 벽
	15	Roof Assemblies and Rooftop Structures	지붕 조립과 구조
	16	Structural Design	구조 설계
	17	Structural Tests and Special Inspections	구조 테스트와 특별 시찰
	18	Soils and Foundations	토양과 토대
	19	Concrete	콘크리트
	20	Aluminum	알루미늄
	21	Masonry	석재
	22	Steel	철재
	23	Wood	목재
	24	Glass and Glazing	유리와 창유리
	25	Gypsum Board and Plaster	석고보드와 석고
	26	Plastic	플라스틱
	27	Electrical	전기
	28	Mechanical Systems	기계 시스템
	29	Plumbing Systems	배관 시스템
	30	Elevators and Conveying Systems	엘리베이터와 컨베이어 시스템
	31	Special Construction	특수 건축
	32	Encroachments into the Public Right-of-Way	공공 Right-of-Way로의 침입
	33	Safeguards During Construction	공사 중 안전
	34	Reserved	예비
	35	Referenced Standards	참고 기준

※출처 : New York City Administrative Code (the Public Access Portal to the Laws of the CITY OF NEW YORK) 참조 정리

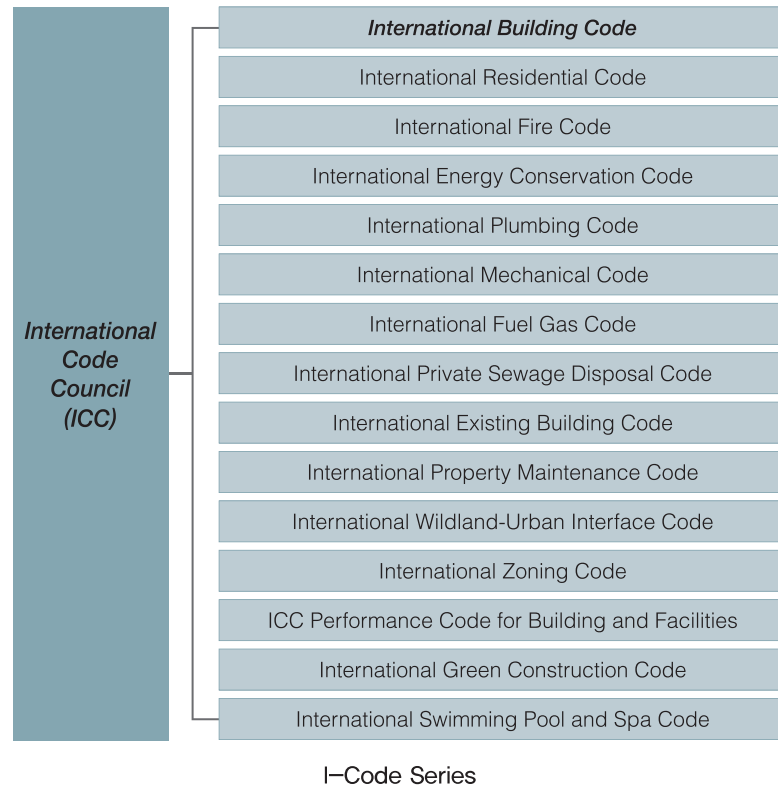
### 3 미국의 건축 관련 코드(Code)

#### ■ International Building Code (IBC)

- 1900년 초 이래로 미국의 빌딩 규제 시스템은 모델빌딩코드(Model Building Code)를 기본으로 하였으며, 모델코드는 3개의 지역 모델코드 그룹에 의해 개발됨
  - 1990년대 초부터 단일 모델빌딩코드가 필요하여 3개를 하나로 통합하기로 결정되었으며, 이에 1994년 국제코드위원회(International Code Council, 이하 ICC)가 설립되고 3년의 연구와 개발을 통해 1997년 IBC 초판이 발간됨
- 비영리재단인 ICC에서 모델코드 개발을 위한 위원회(Committees)의 인적 네트워크와 다양한 독립 조직의 대변인, 정부(Fire Marshal, Building Official 등) 또는 개인이 참여하여 개발
  - 최신 연구결과와 빌딩 기술을 결합하여 지속적으로 코드를 개발(개정 · 갱신 포함)
  - 모든 정부 구성원(Governmental Member)이 참여하는 GMVRs (Governmental Member Voting Representatives)에 개정안을 제안하고 적합성을 검토하는 과정을 거침
- 개발된 모델빌딩코드는 자체적으로는 법적인 효력이 없으며 지자체 관할권(Jurisdictions)에 의해서 채택될 경우 실질적인 건축행위에 적용됨
- 주 단위로 모델코드를 채택하고 있으나 미국의 주요 도시에서 자체적으로 도시 특성에 맞게 특정 부분을 개정할 수 있고, 별다른 개정 없이도 채택이 가능함
  - 코드 개정 주기(Code Development Cycle)인 3년 동안 새로운 코드 및 개정 사항을 기술위원회(Technical Committees)에 제안하고 충분한 검토를 거친 후 최종 개정판이 나오며, 이 과정에서 변경 코드들을 상호 검토하여 정합성을 확보



미국의 건축 관련 기준(Code)의 종류



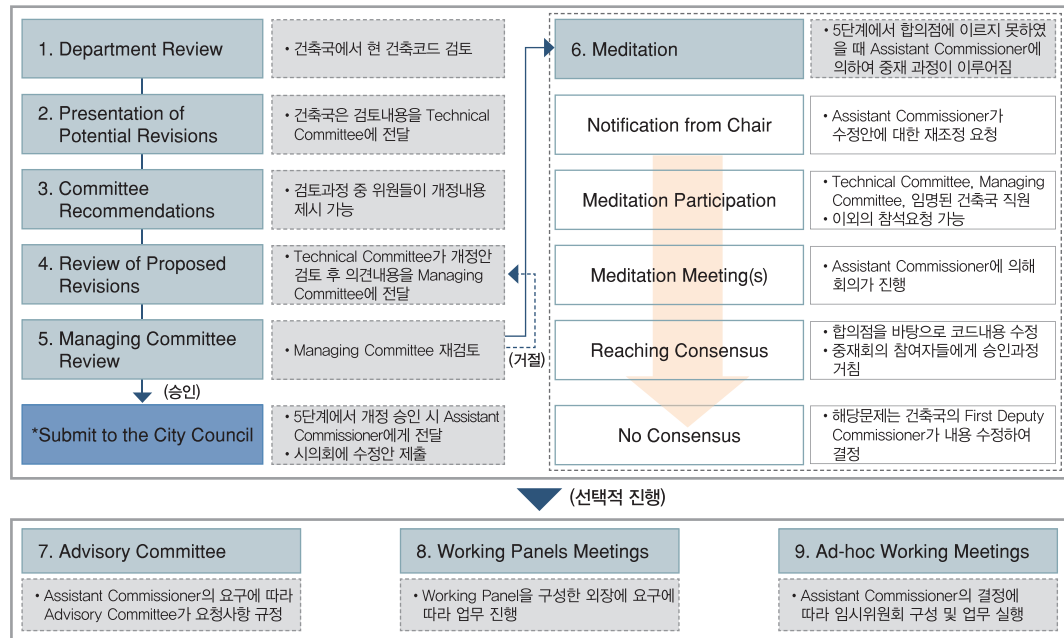
## ■ 코드 개정 절차(뉴욕시)

- 건축코드 개정은 뉴욕시 건축국(Department of Building)이 주관하며, ICC에서 발표하는 국제코드(The International Codes, 이하 I-Codes)의 최근 내용을 뉴욕시 건축코드에 반영
- 뉴욕시 건설코드는 5개의 기술 분야와 1개의 행정(관리)분야로 구성
  - 건축코드(Building Code (BC)), 배관코드(Plumbing Code (PC)), 기계코드(Mechanical Code (MC)), 연료코드(Fuel Gas Code (FGC)), 에너지절약코드(Energy Conservation Code (ECC)), 행정코드(Administrative Code (Title 28))
  - Administrative Code는 허가, 자격, 대가 이외의 여러 조항들이 5개의 기술 분야에 잘 적용될 수 있도록 지원
- 건설코드는 디자인 · 구조 · 건축물 용도에 대한 최소한의 기준을 설정함으로써 건강 · 안전 · 복지 · 환경을 보호하는 역할을 하며, 설계자와 소유주는 코드 기준을 어느 정도 넘을 수는 있으나 코드 내용에 부합되지 못하는 수준으로는 건설 불가
  - 건설규제 내용들이 제 기능을 적절히 발휘할 수 있도록 Local Law 33 of 2007은 I-Codes 개정에 따라 뉴욕시 건설코드를 3년 주기로 개정할 것을 권고



- 건설코드 개정은 주로 현재의 문구를 명확히 하고(Clarify), 최신 I-Codes 내용을 적용하며(Latest I-Codes), 시의 고위험 건설감독(High Risk Construction Oversight) 연구의 권고사항을 반영(Public Safety)하는 것을 목적으로 하며, 비용절감 분야(Cost Savings)도 포함

- 건설코드의 모든 개정안은 반드시 뉴욕시의회에서 승인, 시장이 서명
- 건축국은 제안서를 제출하고 시의회로부터 심의를 받도록 함



### 뉴욕시의 코드 개정 절차

#### 뉴욕시 코드 개정 절차별 세부내용

절차	세부내용
A. Department Review	• 건축국이 현 뉴욕시 건축코드와 I-Codes에 대해 위원회가 업데이트할 내용이 있는지 검토
B. Presentative of Potential Revisions	• 검토를 바탕으로 기술위원회에 고려할 질의사항과 문제에 따라 개정사항 제시
C. Committee Recommendations	• 위원회의 검토가 이루어지는 동안 뉴욕시 건설코드에서 수정이 필요한 부분 권고 • 위원이 위원장과 코디네이터에게 제안된 수정사항 전달 • 개정안이 위원회의 업무 범위를 벗어난다고 판단할 경우 해당사항을 심의할 수 있는 위원회에 전달
D. Review of Proposal Revisions	• 기술위원회가 개정안의 내용, 관련 문제 검토 및 논의 진행 • 합의에 이르면 코디네이터가 수정안을 기록하고 조정위원회에 전달
E. Managing Committee Review	• 2주간 조정위원회가 개정안에 대한 의견 제시 및 개정안의 수용 혹은 거절 검토
F. Mediation	• 기술위원회가 합의에 도달하지 못한 경우, 기술위원회의 수정내용이 조정위원회에 의해 거절된 경우, 부위원의 요청이 있을 시 중재

## 4 미국의 건축 관련 법제 특성

### ■ 조닝법과 건축코드의 명확한 분리

- 법체계상 용도지역제와 같이 도시계획과 도시설계 관련 사항은 도시계획법이라고 할 수 있는 조닝법(Zoning Resolution)에서 담당하고, 개별 건축물의 성능과 안전에 관한 사항은 건축코드(Building Code)에서 담당
  - 건축“법”이 아니라 건축“코드”라는 용어를 사용하는 이유가 규율하고자 하는 것이 개별 건축물이 갖추어야 할 최소한의 안전 및 성능을 위한 기술적 기준이기 때문
  - 건축코드는 총칙 부분의 기본적인 행정 관련 사항을 제외하고 구조, 재료, 방화 등의 성능기준들로 구성

### ■ 건축허가 과정을 통한 통합적 운영

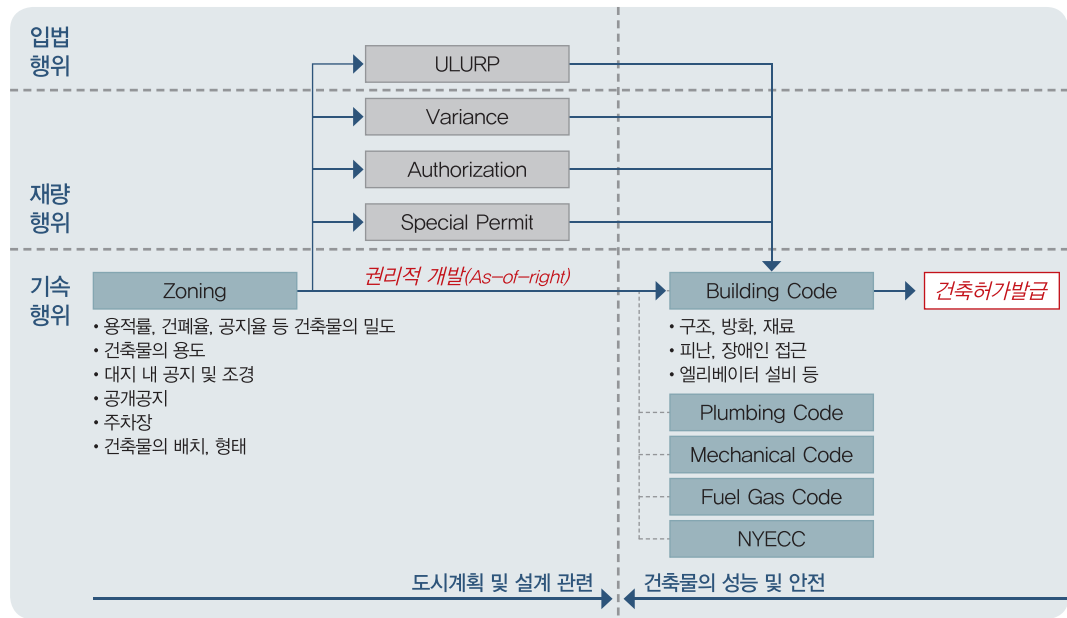
- 도시계획 및 설계 관련 사항을 규율하는 조닝법과 건축물의 성능과 안전을 담보하고자 하는 건축코드는 별도의 법으로 이루어져 있지만, 건축허가라는 개별 건축물에 대한 행정행위를 통해 통합적으로 운영
  - 조닝상 규정들을 모두 준수한 ‘권리적 개발(as-of-right)’이라면 조닝 운영부서인 도시계획국을 통하지 않고 건축허가 담당부서인 건축국에서 행정의 재량이 개입되지 않는 기속행위로서 건축허가 여부를 결정
  - 만약 조닝 검토과정에서 ‘권리적 개발’로 해결되지 않는 행정의 재량행위가 필요한 사안이라면, 건축코드 검토 이전에 도시계획국, 도시계획위원회(City Planning Commission), ‘이의심의위원회(Board of Standards and Appeals)’ 또는 시의회 까지 개입이 요구됨

### ■ 건축코드를 비롯한 개별 코드로 성능기준 구성

- 개별 건축물의 성능과 안전을 담보하기 위한 기준들은 건축물에 관한 건축코드(Building Code), 배관에 관한 배관코드(Plumbing Code), 설비에 관한 기계설비코드(Mechanical Code), 건축물의 에너지에 관한 연료 및 가스코드(Fuel Gas Code), 그리고 녹색건축물 관련 규정이라고 할 수 있는 에너지코드(Energy Code)등 독립적 코드로 구성

### ■ 표준화된 건축허가 과정

- 보다 신속하고 효율적인 건축허가 절차를 위해 필요한 서류와 도면을 표준화하고 BIS라는 전산시스템으로 운영하여 불필요한 시간 및 비용 낭비를 최소화



뉴욕시 건축허가 과정의 특성

## 5 정책제안

### ■ 건축물 기준에 관한 통합적 규율체계 운영

- 현재 여러 가지 관련 법률에 산재해 있는 건축물 기준에 관한 사항을 하나의 법률에서 종합적으로 기술할 수 있도록 하고, 특수한 사항에 대해서는 개별 법률에서 규율할 수 있도록 하는 건축기준의 모법 개념을 도입
- 「건축법」에서 건축물의 기술기준과 관련된 규정을 분리하고 개별 법령에서 규정하고 있는 건축기준 관련 내용을 포함하여 새로운 법률로 제정하는 방안과, 기존 관련 법률에서 규율하고 있는 건축물 기준에 관한 사항을 개선 또는 폐지하고 이를 「건축법」에 포괄하여 반영하는 방안 고려

### ■ 건축물 기준의 통합관리를 위한 법제 추진방향

- 건축물의 종류를 규정하는 용도분류 체계의 통일성 확보
- 「건축법」 내 건축기준 규율내용과 관련 법률의 건축기준 규율내용을 종합적으로 검토하여 현행 건축법제 규율내용을 정리하고, 기존에 건축물 기준을 다루고 있는 타 법률과의 관계를 고려하여 건축기준 관련 법률 내용을 구성

## ■ 건축물 기준 갱신체계의 마련

- 수시로 발생하는 수요의 대응절차와 정기적인 갱신절차를 마련하고, 최신 기술의 반영사항과 개별적인 보완 요청을 수용하여 종합적으로 갱신
- 상시적으로 기술위원회를 운영하여 법률의 제·개정을 검토하고, 웹 시스템을 통해 건축기준의 제·개정 사항을 알리고 의견을 수렴할 수 있는 체계 마련
- 건축 관련 기준의 제·개정을 심층적으로 검토하고 입법이 원활하게 이루어질 수 있도록 지원하는 전문 인력의 참여 확대
- 전문적이고 객관적으로 건축기준을 운영하는 담당기구를 마련하여 관련 법규 운영을 위한 제반 업무 처리
- 건축기준을 지속적으로 관리할 수 있으며 수시로 이루어지는 제·개정 상황에 대하여 모니터링하고 의견을 제시할 수 있는 위원회 구성

유광흠 선임연구위원 (044-417-9649, khyu@auri.re.kr)  
임유경 부연구위원 (044-417-9615, yklm@auri.re.kr)

