

건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도 개선방향 연구

A Study on the Improvements of Agents for On-Site Surveys, Inspections, and
Verifications Service System for Architects

이혜원 Lee, Hyewon
김상호 Kim, Sangho
한승연 Han, Seungyeon

(a u r i

정책연구보고서 2023-2

건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도 개선방향 연구

A Study on the Improvements of Agents for On-Site Surveys, Inspections, and Verifications Service System for Architects

지은이	이혜원, 김상호, 한승연
펴낸곳	건축공간연구원
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2023년 12월 22일, 발행: 2023년 12월 27일
주소	세종특별자치시 가림로 143, 8층
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

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

가격: 12,000원, ISBN: 979-11-5659-431-4

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

연구진

! 연구책임	이혜원 부연구위원
! 연구진	김상호 선임연구위원 한승연 연구원
! 연구보조원	이현주 조사원

! 연구심의위원	염철호 선임연구위원 김영현 연구위원 이여경 연구위원 김지엽 성균관대학교 교수 최명진 천안시청 건축안전센터 팀장
! 연구자문위원	강주석 대한건축사협회 법제정책처 처장 공지은 고양시청 건축정책과 주무관 구태본 (주)머릿돌건축사사무소 소장 김양희 김양희 건축사사무소 소장 김영배 건축사사무소 으뜸 소장 김재희 (주)해성종합건축사사무소 소장 김종천 한국법제연구원 선임연구위원 김주경 (주)오우재건축사사무소 소장 노성섭 고양시청 건축정책과 주무관 박윤석 테라건축사사무소 대표 박진홍 홍익건축사사무소 소장 박현숙 천안시 서북구청 건축과 팀장 유준호 에이그룹인터내셔널 건축사사무소 대표 이동훈 (주)세움디엔에이건축사사무소 대표 이상현 (주)상우엔지니어링건축사사무소 대표 이수현 천안시청 건축안전센터 주무관 이선주 건축사사무소 에이지 대표 이양금 고양시청 건축정책과 팀장 이양재 엘리펀츠건축사사무소 소장 이지연 수원시청 건축과 주무관 전영철 열린모임참 건축사사무소 대표 정운근 가로건축사사무소(주) 소장 정은지 고양시청 건축정책과 주무관 정창호 (주)에코건축사사무소 대표 조한담 담건축사사무소 소장 차재엽 서울특별시건축사회 국장 차하은 수원시청 건축과 주무관 최명진 천안시청 건축안전센터 팀장

제1장 서론

건축물의 현장조사·검사 및 확인 업무는 건축행정절차 가운데 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인 신청 시 이뤄지는 업무로 다음 단계로 넘어가는 관문 역할을 수행한다. 사회적으로는 건축기준 준수 및 안전한 환경 조성의 역할을 하고, 건축주에게는 사업기간, 예산 등에 영향을 미치는 등 매우 중요한 제도이다.

허가권자의 고유권한에 해당되는 본 업무는 「건축법」 제27조제1항에 따라 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있는데, 언론 등을 통해 금품수수 등 비리 유착, 공정성이 의심되는 업무대행건축사의 자질, 지자체별 대행 수수료 산정기준의 차이, 과도한 책임 부여 등 각종 문제가 지속적으로 제기되고 있음에도 불구하고, 1977년 12월, 「건축사법」 개정에 따른 법제화, 1991년 5월, 「건축법」 전부개정에 의한 건축법 상 정착된 이후 전반적인 운영 실태조사가 부재한 상황이다.

이에 본 연구는 ‘행정업무의 대행’ 개념, 제도의 도입 취지, 관련 법제도 현황 및 한계, 건축행정절차 상에서의 역할 등을 토대로 제도 개선방향을 정립하고, 이를 바탕으로 지자체 운영 실태조사를 통해 도출된 주요 이슈별 개선방안을 제안하는 것을 목적으로 한다. 다만, 연구기간 등 여건을 고려해 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 건축사가 대행할 수 있는 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도를 중심으로 살펴보고자 한다.

제2장 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도 현황

건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무의 제도 현황을 살펴보기 위해 우선 행정기관의 업무대행제도 및 건축사의 업무대행 제도 도입 취지 및 목적에 대해 살펴보고, 그 간의 법제도 변천과 현황을 분석하였다. 또한 본 제도가 건축행정절차 상에서 적용되고 있다는 점을 감안하여 건축행정절차 상 행정기관 및 건축사의 역할, 본 제도 시행에 따른 문제점 및 부작용 등을 분석하였다. 분석 결과를 종합하여 제도의 한계를 다음과 같이 정리하였다.

- 확인·감독 업무의 사인(私人) 대행에 따른 한계
- '행정보조인' 이상의 역할 기대로 인한 과도한 책임 부여
- 건축행정절차 상 동일 목적, 동일 항목의 중복 검토에 따른 행정력 낭비
- 업무수행을 위한 지원체계 미비

제3장 (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 지자체 운영 실태

사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도의 지자체 운영 실태를 살펴보기 위해 건축 조례 현황과 제도 운영주체(지자체 공무원, 시·도 건축사회 담당자)와 업무대행건축사 대상 간담회 개최를 통해 운영 실태현황을 조사하였다. 이를 통해 운영의 한계를 다음과 같이 정리하였다.

- 업무대행건축사 명부 관리주체(시·도)의 역할 미흡
- 현장조사·검사 및 확인에 대한 지역건축안전센터 업무수행 한계
- 업무대행건축사 간 업무수행 역량 차이
- 사인(私人)이 대행하므로 상황에 따라 역할 뒤바뀔 가능성
- '대행' 의미 해석에 따라 지자체 간 업무대행건축사의 업무범위 간극 발생
- 현장조사·검사 및 확인에 필요한 설계도서 등 자료 관리 한계
- 허가권자 공사감리자 지정 등 제3자에 의한 확인 및 검사 업무가 수행되는 건축물의 업무 제외 가능성 검토 필요

제4장 (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 개선방안

4장에서는 제도 개선방안을 제안하기에 앞서 2장에서 살펴본 업무대행건축사 제도의 한계 및 3장에서 정리한 운영의 한계를 바탕으로 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무 제도를 개선하기 위한 방향을 4가지로 정리하였다.

- 개선방향1 [업무수행주체] 관(官)에서 현장조사·검사 및 확인 업무를 직접 수행한다.
- 개선방향2 [업무범위] 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부를 검사하는 것이다.
- 개선방향3 [업무수행] 관(官)과 건축행정시스템(세움터)을 중심으로 업무를 수행한다.
- 개선방향4 [제도 선진화] 건축행정절차 전반에 대한 검토를 통해 각 단계별 주체, 역할, 수행업무범위 등을 선명하게 정리한다.

4가지 개선방향을 토대로 (임시)사용승인을 위한 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무 대행 제도 및 운영의 한계에 따른 주요 이슈별 개선방안을 단계별로 구분하여 제안하였다.

- 단기 목표: 제도 도입 취지 및 '대행' 개념 고려한 과도기적 차원에서의 합리적 운영
- 중장기 목표: 본래 허가권자의 고유권한인 만큼 관(官)에서 직접 수행

단기적으로는 관(官)에서 직접 수행하기에 앞서, 과도기적 차원에서 합리적 운영이 될 수 있도록 업무범위의 명확화, 자격기준 및 지정기준 강화, 업무대가 기준 명확화, 업무수행절차 표준화, 시·도(지역건축안전센터)에서의 업무대행건축사 지정 및 운영 관리·감독 업무 강화 등을 위한 개선과제를 제안하였다.

중장기적으로는 본래 허가권자의 고유권한인 만큼 관(官)에서 직접 수행할 수 있는 제도적 기반 마련을 위해 지역건축안전센터 운영 정상화를 통한 현장조사·검사 및 확인 업무 직접 수행(필요시 민간전문기관 위탁 방식 병행 검토), 사용승인조사 및 검사조서 개정, 건축행정시스템 '세움터' 고도화, 건축행정 선진화를 위한 건축허가-시공(공사감리)-(임시)사용승인 단계 주체별 역할 및 업무범위 정립 등의 개선과제를 제안하였다.

제5장 결론

본 연구는 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도를 중심으로, ‘행정업무의 대행’ 개념, 제도의 도입 취지, 관련 법제도 현황 및 한계, 건축행정절차 상에서의 역할 등을 토대로 제도 개선방향을 정립하고, 이를 바탕으로 제도 및 운영의 한계에 따른 주요 이슈별 개선방안을 마련하고 필요한 경우 구체적인 법령 개정(안)을 제시하였다는데 의의가 있다. 특히, 선행연구 등에서 고려하지 않았던 본 제도의 도입 취지, 행정업무의 대행의 개념, 본 제도가 가야할 방향 등에 대해 검토하고, 단기적으로는 과도적 측면에서의 합리적 운영을 위한 방안을 제시하고, 중장기적으로는 본래 허가권자의 고유권한인 만큼 관(官)에서 직접 수행할 수 있는 제도적 기반 마련을 위한 개선방안을 제시하였다는 점에서 연구의 차별성이 있다. 다만, 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무가 건축행정절차 상에서 작동되므로 건축행정 선진화 차원에서 관련 제도를 모두 훑어보고 개선방향을 설정하는 것이 바람직하나 연구의 여건 상 그렇게 하지 못해 아쉬움이 있다. 향후 본 제도가 합리적으로 작동되기 위해서는 4가지 개선방향에 따라 단계별로 제안한 개선방안에 대해 세부적인 실천방안을 마련하는 후속 연구가 필요하다.

주제어

업무대행건축사, 현장조사·검사 및 확인, 사용승인, 업무대행, 건축사

차례 CONTENTS

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 범위 및 방법	5
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성	7

제2장 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도 현황

1. 업무대행제도 관련 도입 취지 및 목적	11
2. 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 관련 법제도 현황	17
3. 건축행정절차 상 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도의 역할	22
4. 소결 : 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도의 한계	30

제3장 (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 지자체 운영 실태

1. (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 관련 지자체 건축 조례 현황	33
2. (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 운영 실태	56
3. 소결 : (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 운영 관련 이슈 도출	68

제4장 (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 개선방안

1. 제도 개선방향	73
2. 단계별 개선방안 제안	77
3. 소결	99

제5장 결론

- 1. 연구의 의의 ————— 101
- 2. 연구의 한계 및 향후 과제 ————— 102

참고문헌 ————— 105

Summary ————— 111

표차례

LIST OF TABLES

[표 1-1] 선행연구 및 본 연구의 차별성	8
[표 2-1] 대행제도의 입법유형	12
[표 2-2] 건축법령 내 관련 내용 변천 요약	18
[표 2-3] 업무대행건축사 벌칙/과태료 관련 규정	25
[표 2-4] 사용승인조사 및 검사조서 및 감리보고서 항목 비교	27
[표 3-1] 기초지자체 건축 조례 제정 현황('23.10월말 기준)	34
[표 3-2] 업무대행건축사 모집 주체 관련 상위 법령 개정 사항 미반영 사례	35
[표 3-3] 업무대행건축사 자격 기준에 대한 임의 규제 혹은 과도한 해석 사례	38
[표 3-4] 업무수행기간(지정 후 업무수행결과(조서) 제출 시까지 기한) 현황	40
[표 3-5] 상위 법령 상 업무수행기간(법정처리기한) 내용 불명확	41
[표 3-6] 권역 설정 여부 현황	42
[표 3-7] 광역-기초지자체 간 업무대행건축사 지정 방식 상충된 사례	43
[표 3-8] 광역-기초지자체 간 업무대행건축사 지정 불가 사유 내용 차이	45
[표 3-9] 업무대행건축사 지정 인원 명시한 기초지자체	46
[표 3-10] 건축물 연면적 규모별 세분화된 업무수행기간을 제시한 기초지자체	47
[표 3-11] 현장조사·검사 및 확인 업무 주요 대상 현황(중복표시)	48
[표 3-12] (임시)사용승인 단계 현장조사·검사 및 확인 업무 주요 제외 대상 현황	49
[표 3-13] '사용승인조사 및 검사조서' 외 추가 확인업무 명시한 기초지자체	51
[표 3-14] 업무대행 수수료 산정 기준 현황(중복표시)	52
[표 3-15] 업무대행 수수료 산정 시 난이도(가중치) 적용 사례	53
[표 3-16] 업무대행건축사 명부 작성·관리 운영현황(서울, 경기, 충남)	57
[표 3-17] 업무대행건축사 명부작성 관련 제도 운영주체 의견	58
[표 3-18] 업무대행건축사 신청 서류 제출방법(서울, 경기, 충남)	58
[표 3-19] 업무대행건축사 업무수행 자격기준(서울, 경기, 충남)	59
[표 3-20] 업무대행건축사 업무대행 대상 관련 제도 운영주체와 업무대행건축사의 인식	60
[표 3-21] 업무대행건축사 지정인원 관련 제도 운영주체와 업무대행건축사의 인식	62
[표 3-22] 업무대행건축사 업무범위 관련 제도 운영주체와 업무대행건축사의 인식	63

[표 3-23] 서울특별시 사용승인 현장조사·검사 및 확인기준 총괄표(일부)	64
[표 3-24] 세움터 활용 관련 제도 운영주체 및 업무대행건축사의 의견	66
[표 3-25] 업무수행기간 관련 제도 운영주체와 업무대행건축사의 인식	66
[표 3-26] 허가권자 확인 관련 제도 운영주체의 인식	67
[표 3-27] 지역건축안전센터 업무수행 관련 운영주체 및 업무대행건축사의 의견	67
[표 4-1] 업무대행건축사 제도 개선방향	73
[표 4-2] (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무 제도 개선을 위한 단계별 시나리오	77
[표 4-3] 서울특별시 업무대행건축사 제도 시행에 따른 위반 건축물 현황	78
[표 4-4] 업무수행주체 자격기준 강화 관련 개정안	79
[표 4-5] ‘행정보조인’으로서 업무대행건축사의 권한과 책임 안내 예시	80
[표 4-6] 업무범위 명확화 관련 개정안	81
[표 4-7] 업무대가 기준 명확화 방안 중 1안 관련 개정안	82
[표 4-8] 업무수행절차(안)	84
[표 4-9] 검사조서 항목별 조사·검사 및 확인 기준, 수단(안)	85
[표 4-10] 업무수행기간 명확화 관련 개정안	85
[표 4-11] 건축사 실무교육의 종류	86
[표 4-12] CICAIR 공인 감독관 모니터링 및 재승인 프로토콜(Knowledge Base Matrix)	87
[표 4-13] 허가권자 공사감리자 지정 건축물	88
[표 4-14] 지역건축안전센터 법정 업무	90
[표 4-15] 사용승인조사 및 검사조서 항목 중 현장검사 불가능 항목(안)	93
[표 4-16] 주요 이슈별 개선방안(안)	99

그림차례

LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 연구의 흐름	6
[그림 2-1] 건축사 업무대행제도 관련 현행 규정	21
[그림 2-2] 건축행정절차 별 업무내용	23
[그림 2-3] 건축행정절차 상 건축사의 업무 및 역할 구분	24
[그림 2-4] 건축행정절차 상 중복적인 업무 처리	26
[그림 3-1] 사용승인 현장조사·검사 및 확인 업무 절차(서울특별시, 충청남도)	61
[그림 3-2] 시·도 건축사회 업무대행 시스템(모바일 웹사이트) 운영 사례	72
[그림 4-1] 서울특별시 제13기 및 제14기 업무대행건축사 발대식과 직무교육	86
[그림 4-2] 영국 공인 감독관 CPD(Continuing Professional Development) 교육 프로그램	87
[그림 4-3] 영국의 건축물 조성 프로세스	92
[그림 4-4] 일본의 건축물 조성 프로세스와 행정기관 등 건축 관계자의 역할	96
[그림 4-5] 일본의 건축물 사용까지의 절차	98

제1장 서론

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

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

- 현장조사·검사 및 확인 업무는 건축행정 절차를 진행하는 관문 역할
- 현장조사·검사 및 확인 업무는 건축행정절차 가운데 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인 신청 시 이뤄지는 업무로 건축기준 준수 및 안전한 환경 조성을 비롯해 건축주에게는 사업기간, 비용 등에 영향을 미치는 제도로 중요
 - 다만, 해당 업무는 확인·감독의 성격임에도 「건축사법」 제23조에 따라 허가권자는 건축사사무소개설신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있음
 - 건축허가, 건축신고 현장조사·검사 및 확인 업무 : 해당 건축물의 설계자
 - 사용승인 및 임시사용승인 현장조사·검사 및 확인 업무 : 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닐 것, 건축주의 추천을 받지 아니하고 직접 선정
 - 허가권자의 역할을 대행하는 업무대행건축사의 권한과 책임을 비롯해 전문성이 중요하며, 업무수행 과정도 공정하고 투명하게 이뤄질 수 있어야 함

□ 관련 법령 내 도입이후 여건 변화 등을 고려한 개정 미비

- 1975년 12월, 국무총리 지시 제20호에 따라 건축사 업무대행 제도 처음 도입되고, 1977년 12월, 「건축사법」 일부개정(시행 1978.7.1.)으로 법제화 되고, 이후 1991년 5월, 「건축법」 전부개정(시행 1992.6.1.)으로 업무대행 건축사 제도가 건축법 상 정착
- 이후 법 1회, 영 4회, 규칙 5회의 개정이 이뤄졌으며, 주요 개정 내용은 주로 업무대행건축사 선정 기준 및 방식, 명부 작성 및 관리 업무, 업무대행 수수료 지급기준 등에 관한 사항 등에 대한 것
- 허가권자 공사감리자 지정 제도 및 지역건축안전센터 설치의무대상 확대 등 공정성, 투명성, 전문성 등을 높이기 위한 제도 개선 노력이 지속되고 있는 만큼 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도에 대한 개선이 필요한 사항에 대한 검토 필요

□ 언론 등을 통해 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도에 대한 각종 문제 제기 지속

- 언론을 통해 건축사의 업무대행 제도에 대한 문제 제기는 지속되고 있음
- 주요 내용은 금품수수 등 비리 유착, 공정성이 의심되는 업무대행건축사의 자질, 지자체별 대행수수료 산정기준의 차이, 책임 대비 과소한 대행수수료, 기초지자체 지역건축사회의 비회원 건축사일 경우 차별 우려 등이 있음

준공검사 비리의 온상, 특별검사원 300여명 적발

서울경찰청 25개구청 전수조사, 건축사무소 압수수색

특검 시행 16년, 건당 50만원 불법수수료 등 관행 뿌리깊어

(상략)

이번에 적발된 경우는 ‘불법 건축업자와 위법행위를 눈감아 준 특검’이란 명목이지만, 실제 현장에서는 시공상 하자가 없는데도 수수료를 받기 위해 승인을 내주지 않는 고질적인 특검 관행으로 더욱 몸살을 앓고 있다. 돈을 줄 때까지 고의로 준공검사를 미루거나 꼬투리를 잡아 도장을 찍어주지 않는, 이른바 합법적인 건축물의 불법화로 피해를 당하지 않으려면 고스란히 불법 금품수수의 공범이 되어야 한다.

(중략)

비단 서울시만의 문제가 아니다. 지역으로 갈수록 심각하다. 지자체마다 경제력에 따라 불법수수료 금액에 차이가 있을 뿐 전국적으로 이미 ‘시가’가 형성돼 있다고 한다. 그 중 서울시 수수료가 평균 50만원 선으로 가장 높은 것.

(중략)

근본적인 원인은 공무원이 해야 할 현장검사를 민간 전문가가 대행했음에도 터무니없이 낮은 대가를 받거나, 아예 받지 못하는 지역이 많다는 데 있다. 심지어 위탁업무 협약도 체결해 주지 않는다는 것이 ○지역 건축사협회 관계자의 말이다. 때문에 정당한 대행료를 지불하지 않는 정부와, 오히려 건축

사들의 생계형 비리에 편승해 불법이익을 취득하는 공무원들이 문제의 본질이라는 지적이 잇따른다.
(후략)

출처: 이오주은. (2015). 준공검사 비리의 온상, 특별검사원 300여명 적발. 한국건설신문. 5월8일 기사.
<http://www.conslove.co.kr/news/articleView.html?idxno=38105>(검색일: 23.8.30.)

건축사가 대행하는 건축허가 전 현장조사·검사 업무 대가 없어

업무대행 대가 '구형별 고무줄 예산'...그러나 책임은 건축사에게 부과

2009년부터 지금 안 된 건축허가 시 조사 업무대행 수수료만 '95억'

(상략)

사용승인 시 업무대행 수수료는 「건축사법」 제19조의3에 의해 건축사의 직접인건비를 적용토록 규정하고 있다. 이에 우리회는 건축사 업무대가 지급 기준 적용에 대한 법률검토를 의뢰하여 “건축사 업무대가 지급의 적용은 대외적으로 구속력이 있는 법규명령의 효력을 가진다”라는 답변을 받았다. 이를 근거로 각 자치구에 건축사 업무대가 기준을 준수하여 지급할 것을 요청하였다. 아울러 매년 ▲서울시청 건축기획과 ▲각 구청 건축과 및 예산과 ▲각 구의회를 대상으로 공문 발송, 방문 및 업무협조를 통해 대가기준에 따른 용역비가 지급되도록 요청하고 있다. 이러한 노력 끝에 2017년 4개 구청에서 2018년 10개 구청, 2019년 13개 구청 그리고 2020년 17개 구청까지 확대하였다. 그러나 나머지 8개 구청(▲강서 ▲관악 ▲광진 ▲노원 ▲동대문 ▲양천 ▲영등포 ▲중랑)은 여전히 건축사의 하위단계인 특급기술자 직접인건비(2020년 288,036원)를 적용하고 있는 실정이다.

(중략)

업무대행 건축사는 건축물의 사용승인 과정에서 허가도서와의 일치 여부만을 판단하도록 되어있지만, 공무원의 직무를 대행하는 것이기 때문에 법적 책임이 가법지 않다. 업무대행 건축사가 현장조사 검사 또는 확인결과에 대한 보고를 거짓으로 했을 때에는 2년 이하의 징역이나 2,000만원 이하의 벌금에 처한다. 「건축법」 제105조에 따라 업무대행 건축사는 공무원이 아니더라도 형법 제129조부터 제132조까지의 규정과 「특정범죄가중처벌 등에 관한 법」 제2조와 제3조에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 보는 등 경우에 따라 징계 처분, 형사책임의 대상이 된다.

건축사들은 업무에 대한 책임, 역할에 비해 대가가 현저히 낮아 현실화가 필요하다고 목소리 높였다. 특히 수수료 지급은 각 구청별로 배정된 예산 규모와 집행 여력에 따라 확연한 차이를 보이기 때문에, 일정 수준을 맞춘 대가 기준이 마련되어야 할 것이다. 업무대행 건축사들이 공적 업무 및 권한을 위임 받아 불법건축물로부터 국민을 보호하고 올바른 건축문화 정착을 위해 힘쓰는 만큼 제도 개선이 촉구된다.

출처: 소봄이. (2021). 건축사가 대행하는 건축허가 전 현장조사·검사 업무 대가 없어. 서울건축사신문. 2월 3일 기사. <http://www.siranews.co.kr/news/articleView.html?idxno=442>(검색일: 23.8.30.)

□ 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도 도입 이후 전반적인 운영실태 조사 부재

- 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 건축사가 업무를 대행하는 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무의 경우 각 시·도에서 모집공고를 거쳐 작성·관리하도록 하고 있음에도 불구하고 전반적인 운영실태 조사는 부재

- 전문성을 바탕으로 한 건축물의 위법과 부실공사를 줄이고 건축행정의 공정성과 투명성을 확보하고자 했던 본래 제도 도입 취지에 부합하는지 확인 필요
 - 업무대행건축사 제도는 전문성이 부족한 공무원의 행정업무를 보완하기 위해 해당 건축물에 관한 제3자가 업무를 대행하도록 하기 위해 도입되었다는 점 감안하여 실태조사 진행 필요
- 조례에 위임된 업무대행건축사의 업무 대상, 업무 내용(범위), 권한(추가 자료 제출 요구 등) 및 책임(사용 단계에서의 사고발생 시 책임의 소재 등) 범위, 지정 기준 등 현황 파악을 통해 도입 취지에서 벗어난 사항은 없는지 확인 필요
- 특히 건축사사무소 개설신고를 한 건축사의 대한건축사협회 의무가입(「건축사법(법률 제18826호, 시행 2022.8.4.)」에 따른 사회적 책임이 강조되고 있는 만큼 운영실태 조사를 통한 업무대행건축사 제도에 대한 주요 이슈를 도출할 필요

(상략) 대건협에서 주도하는 ‘사용승인 검사 업무대행’과 ‘허가권자 지정감리’ 관련 지역협회의 전횡이 빈번하여, 허가 때 해당 관청과의 협의와 조정을 통해 정리된 법적 합의사항을 무력화시키는 경우가 많다. 이로 인해 일반 국민의 재산권 행사를 제한하고 지연시켜 여러 분쟁이 야기된다. (후략)

출처: (사)새건축사협의회, (2023), 대한건축사협회 의무가입에 대한 입장문, 6월 7일 입장문.
(사)새건축사협의회 웹사이트 <http://kai2002.org/notice/19121>(검색일: 23.7.27.)

2) 연구의 목적

- 제도의 도입 취지, 관련 법제도 현황 및 한계 등을 토대로 건축사의 현장조사 검사 및 확인 업무대행 제도 개선방향을 정립하고, 이를 바탕으로 지자체 운영 실태조사를 통해 도출된 주요 이슈별 개선방안 제안
 - ‘행정업무의 대행’의 개념을 살펴보고, 제도의 도입 취지 및 건축행정절차 상 본 제도의 역할, 문제점 및 부작용 등을 바탕으로 제도의 한계 정리
 - (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무 관련 174개 지방자치단체 건축조례(17개 광역지자체 건축조례와 226개 기초지자체 중 건축조례를 제정한 157개 건축조례) 현황과 업무대행건축사 관계자 간담회를 통한 실태 조사를 통한 주요 이슈 도출
 - 본 제도의 합리적 운영을 위한 제도 개선방향을 정립하고 이를 토대로 주요 이슈별 개선방안 제시

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

- 연구의 범위 : 건축사의 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도
 - 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 건축사가 대행할 수 있는 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도를 중심으로 살펴보고자 함

2) 연구의 방법

□ 문헌조사

- 업무대행건축사 제도 관련 법제도, 매뉴얼 등 조사
 - 건축법 및 동법시행령·시행규칙, 건축 조례를 비롯해 지자체 또는 지역건축사회에서 작성한 업무대행건축사 제도 관련 운영규정, 지침, 매뉴얼 등의 구성내용 조사
- 업무대행건축사 제도 관련 언론기사 등 조사
 - 업무대행건축사 제도 관련 기사, 인터뷰 등 자료 조사
- 허가권자 공사감리자 지정 제도, 지역건축안전센터 관련 법제도 등 조사
- 해외 유사사례 조사

□ 관계자 간담회 운영 등

- 업무대행건축사 제도 운영 현황 실태파악 및 주요 이슈 도출을 위한 이해관계자 대상 별 간담회 시행
 - 지자체 업무 담당자, 시·도 건축사회 업무 담당자, 업무대행건축사 등 이해관계자 대상 별 간담회를 통한 업무대행건축사 제도 운영 관련 주요 이슈 도출
- 지자체 업무 담당자, 업무대행건축사 등을 대상으로 도출된 주요 이슈 별 제도 개선방향에 대해 논의

3) 연구 흐름도



[그림 1-1] 연구의 흐름

출처: 연구진 작성

3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

1) 관련 선행연구

- 현장조사·검사 및 확인 업무대행건축사 제도 관련 제도 변천과정 분석 및 해외 사례조사를 통한 개선방안 제시 연구
 - 김문일(2010), 노갑성(2022), 최명진 외(2015)는 일부 지자체 조례 내용을 살펴보고, 미국, 일본, 영국, 독일, 프랑스 등 외국에서의 공사완료 후 확인 하는 행정 절차를 살펴보고 시사점을 파악한 후 제도 개선방안을 제시
 - 일부 설문조사 방식을 취하긴 하나, 주로 건축 조례 등을 중심으로 한 문헌조사를 기반으로 하고 있음
- 현장조사·검사 및 확인 업무대행건축사 제도 관련 사항 중 업무대행 대가 기준만을 중심으로 한 개선방안 연구
 - 대한건축사협회 경기도건축사회(2023)는 특정 지자체를 대상으로 관련 업무 수행 경험이 있는 건축사를 대상으로 설문조사를 통해 업무량(건축물 규모별 조사 시간 및 도서확인 시간, 지역별 출장시간)과 문제점 등을 파악하고 유사사례 분석을 통해 업무대행 대가기준 산정방식에 대한 개선방안 도출
- 건축행정 전반에 걸친 제도 개선방안 연구
 - 서울대학교 산학협력단·서울대학교 법학연구소 건설법센터(2011)는 건축허가와 신고제도, 제3자 위탁·대행제도, 건축허가와 의제조항 등 현행 지방건축행정제도를 분석하고 해외 사례를 통해 얻은 시사점을 토대로 지방건축행정 집행체제의 개선방안을 도출
- 이승현 외(2017)는 기술을 활용해 건축물의 사용승인 절차 방안을 마련하는 연구 수행

2) 선행연구의 한계

- 문헌조사 방식을 주로 활용하였고, 일부 지자체 현황을 바탕으로 개선방안 제시할 뿐 도입취지에 부합되지 않은 근본적인 문제 해결을 위한 접근 부재
- 건축행정 전반의 환경변화 요인을 감안한 제도의 선진화 측면에서 현장조사·검사 및 확인 업무 개선방안 마련 연구 부재

[표 1-1] 선행연구 및 본 연구의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	-과제명: 건축허가 및 사 용승인을 위한 확인 업무 대행 제도 연구	-건축법 규정 분석 및 제도 변천과정 검토	-확인 업무 대행 제도의 고찰
	-연구자(년도): 김문일 (2010)	-지자체 건축허가 및 건 축물 사용승인을 위한 대행업무의 적용 실태	-지자체 확인 대행 업무 기준(서울, 부 산, 인천, 광주, 대전, 울산)
	-연구목적: 본래 대행업 무 취지에 어긋난 모순적 규정과 법의 운용 실태를 분석하고 외국사례를 분 석해 우리나라 규정과의 차이점을 비교 분석하여 효율적이고 발전적인 대 행업무가 될 수 있도록 제도적 방안 마련	-파악 -외국사례 분석	-외국사례(미국, 일본, 영국, 독일, 프 랑스) -확인 업무 대행 제도의 실태와 문제 점 -제도의 발전 방안 제시
	-과제명: 건축사 업무 대 행의 개선 방안에 대한 연구	-법제도와 건축사 업무 대행에 대한 이론적 고 찰 등 문헌 조사	-업무대행의 정의 및 입법 유형 -업무대행 해외 법제도 사례(일본, 미 국, 영국)
	-연구자(년도): 노갑성 (2022)	-해외 관련 법령 및 건 축 업무대행 사례 조사	-건축 관련 법령 상 업무 대행의 변천, 업무 범위
	-연구목적: 건축 관련 법 규에 따른 건축 업무대행 에 대한 문제점 분석, 해 결방안 모색	-건축사 대상 설문조사	-지자체 업무대행 범위 및 지정 방식 (경상남도 관할 시·군) -건축사 대상 설문조사를 통한 업무 대행 제도의 문제점 도출
	-과제명: 건축법상 업무 대행에 관한제도개선 연구	-제도 도입배경 및 법제 도 변천과정 검토 등 문헌조사	-이론적 고찰(업무대행의 개념 및 도 입 배경, 관련법령의 변천 과정, 한 국과 일본의 건축행정 비교)
	-연구자(년도): 최명진 외 (2015)	-건축법 및 건축조례 내 용 분석을 통한 운영 실태 파악	-업무대행자의 선정 및 업무 대행 수 수료의 산정 등 운영실태 조사
	-연구목적: 건축행정의 일부인 건축사에 의한 현 장조사, 검사 및 확인업 무 대행의 제도 개선을 위한 연구로, 운영실태 를 분석하고 외국사례를 통해 제도의 발전 방향 제시	-해외(일본) 건축행정 사례 조사	-제도의 발전 방안(업무대행자 선정 및 자격기준, 대가기준, 건축허가 수 수료의 현실화, 건축허가 업무의 민 간위탁)
	-과제명: 지방건축행정 집행체계 및 건축법령 개 선 방안	-지자체 방문조사, 담당 공무원 심층면접조사	-현행 지방건축행정제도 분석(건축허 가와 신고제도, 제3자 위탁·대행제 도, 건축허가와 의제조항, 지방건축 행정제도 사례 분석)
	-연구자(년도): 서울대학교	-건축사 심층면접조사	
		-해외 건축인허가제도	

산학협력단·서울대학교 법학연구소 건설법센터 (2011)	사례 조사	-외국의 건축행정 벤치마킹 사례 및 시사점(미국, 일본, 영국, 독일, 프랑 스)
-연구목적: 지방건축행정 집행체계 및 건축 인·허 가 프로세스 개선 등을 통하여 국민들에게 신뢰 받고, 국가경쟁력을 강 화할 수 있는 방안 제시		-지방건축행정 집행체제의 효율적 개 선 방안 -건축법의 개정 제안

-과제명: 건축물 사용승 인 제도의 현장조사 자동 화를 위한 UAV활용방 안 연구	-건축물 사용승인 현황 고찰을 위한 문헌조사	-건축물 사용승인 제도의 현황 및 문제 점
-연구자(년도): 이승현 외 (2017)	-현장조사 자동화 기술 고찰을 위한 문헌조사	-현장조사 자동화를 위한 기술고찰 및 조사항목 도출
-연구목적: UAV(Unmanned Aerial Vehicle)를 활용 한 건축물 사용승인 현장 조사의 자동화를 통해 객 관성을 높일 수 있는 방 안 마련	-실험설계 및 UAV 활 용 실험 -현장실측을 통한 비 교·검증	-현장조사 자동화를 위한 UAV 활용 프로세스 설계 -UAV 기반 공간정보를 활용한 건축 물 사용승인조사 및 결과 분석 -공간정보의 국가정책 연계 활용방안

-과제명: 2023 건축사 현 장조사·검사 및 확인 업 무대행 대가기준 연구용역	-제도 도입 목적 및 개 정 연혁 등 건축법 규 정 분석, 관련 조례 현 황	-건축사 업무대행 제도의 현황 및 한 계
-연구자(년도): 대한건축 사협회 경기도건축사회 (2023)	-설문조사(업무대행 건 축물 규모별 조사시 간·지역별 출장시간· 규모별 도서확인 등 업 무량 조사, 업무제도 문제점 등 조사)	-관련 사례 검토(미국, 영국, 일본) -건축사 설문조사
-연구목적: 현장조사·검 사 및 확인 업무에 대한 불균형·비합리적 업무 대행 대가 관련 지역건축 사 민원을 중심으로 구체 적인 업무분쟁 및 문제점 을 조사 분석하여 제도개 선 방안 제시	-유사사례 분석(업무내 용, 대가 등)	-건축사 업무대행 대가 기준 개선 방 향 검토

본 연구	-과제명: 건축사의 현장 조사·검사 및 확인 업무 대행 제도 개선방향 연구	-건축사의 현장조사· 검사 및 확인 업무대행 제도 관련 법제도 및 해외사례 조사를 위한 문헌조사	-건축사의 현장조사·검사 및 확인 업 무대행 제도 현황
-연구자(년도): 이혜원 외 (2023)	-연구목적: 현장조사·검 사 및 확인 업무대행 제	-건축사의 현장조사· 검사 및 확인 업무대행	-(임시)사용승인을 위한 업무대행건 축사 제도 지자체 운영 실태 -(임시)사용승인을 위한 업무대행건 축사 제도 개선방안

도의 합리적 운영을 위한	제도 운영 실태조사 및
제도 개선방향을 정립	제도 개선방안 도출을
하고, 이를 바탕으로 제도	위한 관계자 별 간담회
및 운영의 한계에 따른	개최
주요 이슈별 개선방안	
제안	

출처: 선행연구를 토대로 연구진 작성

3) 선행연구와의 차별성

- 본 연구는 선행연구에서 깊이 다루지 않았던 ‘행정업무의 대행’ 개념, 제도 도입 취지 등에 따른 업무대행건축사의 업무 범위, 그에 따른 역할과 책임 등에 대해 재고하였다는 점에서 차별성이 있음
- 또한 본 제도의 관리주체가 광역지자체이고, 운영주체가 기초지자체인 점을 감안하여 174개 지방자치단체 건축조례 현황 조사와 지자체 담당공무원, 업무대행건축사와의 간담회를 통해 주요 이슈 도출하고자 하였다는 점에서도 차별성이 있음
 - 특정 지자체가 아닌 17개 광역지자체, 226개 기초지자체 중 건축조례를 제정한 157개 모두를 대상으로 (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무 관련 내용을 살펴봄
- 단기적인 문제 해결방법 모색에 그치지 않고 현장조사·검사 및 확인 업무가 본래 허가권자의 고유권한인 만큼 관(官)에서 직접 수행할 수 있는 제도적 기반 마련을 위한 개선방안을 제시하고자 한 점에서도 연구의 차별성이 있음

제2장 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도 현황

1. 업무대행제도 관련 도입 취지 및 목적
 2. 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 관련 법제도 현황
 3. 건축행정절차 상 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도의 역할
 4. 소결 : 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도의 한계
-

1. 업무대행제도 관련 도입 취지 및 목적

□ 행정기관의 업무대행제도의 도입 취지 및 목적

- 우리나라는 현행 「헌법」 상 행정조직을 법률로 정하도록 하는 ‘행정조직 법정주의’를 채택하고 있음¹⁾
 - 행정법상 행정기관의 권한은 행정권한의 법정주의에 따라 법률에 따라 정해지고, 당해 행정기관이 처리함이 원칙임²⁾
- 현대사회의 전문화·다양화로 인해 행정기관의 직접적인 공무수행 곤란(김종천, 2017, 요약문)
 - 사회가 점점 다양화·전문화되면서 정치, 경제, 사회, 문화, 안전, 검사 등 영역에서 공무가 폭발적으로 증가함에 따라 행정기관이 직접 업무를 수행하기 곤란한 경우가 발생되고 있음³⁾
 - 이를 개선하기 위해 국가에서 민간에게 그 임무나 기능을 위임 및 위탁하거나

-
- 1) 김종천(2017, 요약문)을 참고하여 연구진 작성
 - 2) 김종천(2017, 요약문)을 참고하여 연구진 작성
 - 3) 김종천(2017, 요약문)을 참고하여 연구진 작성

민간영역으로 통째로 이전하기도 함⁴⁾

- 업무대행제도의 유형을 살펴보면 크게 내부위임, 위탁, 직무대리 또는 법정대리, 행정보조인으로 구분할 수 있음
 - 내부위임은 행정관청의 내부적인 사무처리의 편의를 도모하기 위하여 그의 보조기관 또는 하급행정관청으로 하여금 그의 권한을 사실상 행사하게 하는 것 (김종천, 2017, p.69)
 - 위탁은 대행기관이 자신의 명義와 책임 하에 권한을 행사하는데 본래 행정기관의 지시나 감독을 필요로 하지 않는 것⁵⁾
 - 직무대리 또는 법정대리는 법 형식은 대행으로 사용되나, 실질적인 법적인 효력측면에서 보면 직무대리로서의 의미로 사용⁶⁾
 - 행정보조인은 공공이 아닌 사인(私人)에게 의무를 부담하도록 하는 경우

[표 2-1] 대행제도의 입법유형

구분	내용	예시
내부위임	<ul style="list-style-type: none"> • 법률이 위임을 허용하고 있지 아니한 경우에도 행정관청의 내부적인 사무처리의 편의를 도모하기 위하여 그의 보조기관 또는 하급행정관청으로 하여금 그의 권한을 사실상 행사하게 하는 것 • 행정권한의 이전 없음 	외교부장관의 여권발급 등에 사무를 영사 및 지방자치단체의 장에게 대행할 수 있음
위탁	<ul style="list-style-type: none"> • 대행기관이 자신의 명義와 책임하에 권한을 행사 • 본래 행정기관의 지시나 감독을 필요로 하지 않는다고 판단 	한국자산관리공사의 공매대행 제도, 한국도로공사의 고속국도의 도로관리청 역할
직무대리 또는 법정대리	<ul style="list-style-type: none"> • 법 형식은 대행으로 사용되나, 실질적인 법적인 효력측면에서 보면 직무대리로서의 의미로 사용 	대통령이 결위 또는 사고로 직무를 수행할 수 없을 때 국무총리, 법률이 정한 국무위원 순서로 그 권한을 대행
행정보조인	<ul style="list-style-type: none"> • 행정법상 사인(私人)에게 의무를 부담하도록 하는 경우 • 일반적으로 전문적·기술적인 자격을 갖춘 자를 대행사업자로 허가 및 등록을 하거나 지정을 받도록 하는 규정을 마련하고 있는 유형 	건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인업무

출처: 김종천, (2017). *대행제도의 법리적인 분석을 통한 법제 개선방안 연구*. 한국법제연구원. pp.69-71. 참고후 연구진 작성

- 건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인업무의 업무대행은 행정보조인에 해당
 - 담당 공무원이 직접 현장에 가서 조사·검사 및 확인업무를 대행건축사로 하여

4) 김종천(2017, 요약문)을 참고하여 연구진 작성

5) 김종천(2017, pp.69-70)을 참고하여 연구진 작성

6) 김종천(2017, p.70)을 참고하여 연구진 작성

금 업무를 하도록 하고 해당 건축물이 건축법령상의 기준에 적합한지 여부를
 체크하여 제출하면 허가권자는 그에 따라 건축허가나 사용승인이라는 행정처
 분을 한다는 점에서 전형적인 행정보조인에 해당⁷⁾

‘행정보조인’형 대행제도의 경우에 행정권한은 여전히 국가나 지방자치단체에 맡겨져 있지만, 계약
 을 통해 업무를 대행하는 경우가 보통이며, 국민의 권리·의무에 영향을 미치거나 공공서비스 등과
 관련된 경우에는 법률에서 그 근거를 두고 있는 경우도 있다. 하지만, 이러한 조사대행기관이나 평
 가대행기관 등이 사법상 법인 또는 자연인이고 법령이 그 기관에 권한을 이전하는 경우에는 개별법
 령의 근거규정이 없더라도 「정부조직법」 제6조 제3항에 의해 “민간위탁”의 규정을 활용할 수 있는
 데, 이 경우 해당 기관은 “공무수탁사인”에 해당한다고 할 것이다.

따라서 ‘행정보조인’형 대행제도는 구체적인 집행에 있어서 업무의 성격상 독립적인 성격을 가지는
 경우도 있지만, 업무의 집행 및 그 관리에 있어서는 전체적으로 본래의 행정기관의 감독을 받는다고
 보아야 할 것이다.

출처: 김종천. (2017). 대행제도의 법리적인 분석을 통한 법제 개선방안 연구. 한국법제연구원. p.288.

- 법령입안심사기준(법제처, 2022)에 따르면 ‘행정업무의 대행’이란 행정기
 관이 법령상의 업무를 대행기관으로 하여금 사실상 행하게 하되, 그 명의
 는 원(原) 권한자인 행정기관으로 하고 책임도 원 권한자인 행정기관에 귀
 속되도록 하는 것을 말함(법제처, 2022, p.507)
 - “위임”이나 “위탁”은 행정기관이 법령상 권한의 일부를 하급행정기관 등에 주
 어 수임자나 수탁자가 작의 권한으로 행사하게 하는 것이나, “대행”은 대행자
 가 실질적으로 업무를 수행하더라도 그 법률적 효과는 원 권한자인 행정기관
 이 직접 행사한 것처럼 보게 된다는 점에서 차이가 있음(법제처, 2022, p.507)
- 업무의 대행에 관한 제도는 이론적으로 정립되어 있지 않고, 여러 가지 제
 도들이 ‘대행’이라는 같은 명칭을 사용하고 있어 운영상 혼란이 발생할 여
 지가 많음(법제처, 2022, p.508)
 - 업무의 대행은 행정기관의 법령상 업무를 대행기관이 실질적으로 행사하지만
 법률적 효과는 원 권한자인 행정기관이 행한 것으로 보도록 의제하는 것이므
 로, 대행의 결과에 대해 행정기관이 직접 책임지겠다는 의미가 아니라면 대행
 이라는 표현을 사용하지 않는 것이 바람직(법제처, 2022, p.508)
 - 따라서 행정권한을 다른 행정기관이나 민간에 이전하는 취지라면 위임·위탁
 을 통해 행정권한을 이전하는 것이 타당(법제처, 2022, p.508)
- 현장조사·검사 및 확인 업무를 대행하는 건축사는 행정보조인 성격의 업무
 대행임을 고려해 권한과 책임에 대한 명확한 정리가 필요

7) 김종천(2017, p.272)을 참고하여 연구진 작성

□ 건축사의 업무대행 제도 도입 및 취지

- 1975년 12월, 국무총리 지시 제20호의 '주택 건축허가절차 개선방안'에서 건축사 업무대행 제도를 처음으로 도입⁸⁾
 - 단독주택의 건축 행정은 일반국민생활과 밀접한 관련이 있으나, 그 처리가 복잡하여 건축주에게 많은 불편을 주고 있고 동시에 건축직 공무원의 부조리 소지가 되고 있어 행정 쇄신을 위해 도입
 - 1976년 1월부터 6월까지 6개월 동안 전주, 수원, 진주 등 3개 도시에서 허가신청서 검토, 준공검사를 위한 현장조사 등을 건축사가 대행 처리하도록 함
 - 이를 통해 첫째, 건축주는 건축허가 등 일체 업무를 건축사에게 위탁·대행하게 하여 건축주가 허가관청에 출입할 필요가 없도록, 둘째 건축허가 관서가 수행하던 허가신청서의 검토, 준공검사 등의 현장조사를 건축사가 대행하여 관서는 검토보고서 및 조사서에 의해 건축허가 및 준공검사의 처분을 하도록 함⁹⁾

건축허가 절차 간소화

200평 미만 단독주택 대상 준공검사 등 건축사가 대행

정부는 주택건축절차를 대폭 간소화, 2백평 미만의 모든 단독주택은 건축허가에서부터 준공검사까지의 업무를 모두 건축사에게 대행토록하고 건축사가 대행하는 경우에도 신청서검토관계부서와의 협의과정 등을 생략하거나 축소시켜 허가절차를 간소화하는 한편 주택건축공사장에는 허가관청의 건축과 담당 공무원 이외에는 어느 공무원도 출입할 수 없도록 할 계획이다.

7일 김재규 건설부장관은 지금까지 일반국민생활과 밀접한 관계가 있는 주택건축에 있어서 건축허가로부터 준공검사에 이르기까지 제반인허가절차가 번잡하여 건축주에게 불편을 주면서도 동시에 부조리의 소지가 되고 있어 이같이 건축절차를 대폭 간소화하기로 했다고 밝혔다.

(중략) 그런데 건설부 당국자는 이번조치는 건축법 등 관계법의 개정없이 국무총리 행정조치로서 시행할 수 있는 것이라고 밝히고 건축사가 위법행위를 했을 때에는 면허취소 또는 형사 처벌하게 된다고 밝혔다. 이 당국자는 또 건축주는 의무적으로 건축사에게 업무대행을 의뢰해야하는 것이 아니고 선택적인 것이며 앞으로 필요에 따라 주택은행 융자신청업무 등도 건축사에게 대행토록 해나갈 계획이라고 밝혔다.

출처: 기자마상. (1975). 건축허가 절차 간소화, 매일경제. 11월 7일 기사.(네이버 뉴스 라이브러리 웹사이트, [https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1975110700099201008&editNo=1&printCount=1&publishDate=1975-11-07&officeId=00009&pageNo=1&printNo=2979&publishType=00020\(검색일: 23.9.4.\)](https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1975110700099201008&editNo=1&printCount=1&publishDate=1975-11-07&officeId=00009&pageNo=1&printNo=2979&publishType=00020(검색일: 23.9.4.)))

8) 대한건축사협회 경기도건축사회. (2023). 2023 건축사 현장조사·검사 및 확인 업무대행 대가기준 연구용역. pp.7-8. 참고후 연구진 작성

9) 최명진. (2014). 건축물의 현장조사·검사 및 확인업무 대행에 관한 제도 개선 연구. 공주대학교 석사학위논문. pp.15-16,

김충리 지시,내년7월 전국확대 주택 건축허가 개선방안 전주 등 3도시 시범실시

김종필 국무총리는 16일 “현행일반주택건설에 대한 행정절차를 간소화하기 위해 마련된 주택 건축 허가절차 개선방안을 내년1월부터 6개월동안 전주와 수원·진주 등 3개도시에서 시험적으로 실시한 뒤 보완 조치하여 내년 7월부터는 전국적으로 확대 실시토록 하라”고 관계장관에게 지시했다. 김충리의 지시에 따라 전주 등 3개도시에서 실시한 주택허가 절차 개선방안을 보면 단독주택을 건설할 경우 건축주는 설계감리 허가 등 모든 절차를 건축사에게 위탁, 대행시키도록 하며 허가판서가 수행하던 신청서검토와 준공검사를 위한 현장조사 등도 특별한 사유가 없는 한 건축사가 대행처리하도록 돼있다.

출처: 기자미상. (1975). 김충리 지시,내년7월 전국확대 주택 건축허가 개선방안 전주 등 3도시 시범실시, 경향신문. 12월 16일 기사.(네이버 뉴스 라이브러리 웹사이트.
[https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1975121600329201016&editNo=2&printCount=1&publishDate=1975-12-16&officeId=00032&pageNo=1&printNo=9299&publishType=00020\(검색일: 23.9.4.\)\)](https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1975121600329201016&editNo=2&printCount=1&publishDate=1975-12-16&officeId=00032&pageNo=1&printNo=9299&publishType=00020(검색일: 23.9.4.)))

- 1976년 7월, 국무총리훈령 8호 ‘주택허가개선방안’을 통해 전국 34개시에 서 시행¹⁰⁾되었고, 가장 큰 도입 취지는 건축직 공무원의 부조리 철폐
 - 건축주와 건축직 공무원 간의 부조리를 없애기 위해 시달
 - 미관지구에 세워지는 건물이나 특수건물을 제외한 건평 150평 이하의 주택은 3인 이상의 건축사가 현장을 답사, 설계도를 관할 구청에 제출하면 관계공무원은 현장 등 확인 없이 그대로 허가를 해줘야 하고, 준공도 건축사가 소정의 서류를 제출하면 그대로 내주기 때문에 사실상 건축사가 주택건축을 허가하고 준공검사까지 맡게 됨
 - 즉, 시·구청은 현장에 나가지 못하고, 가옥대장에 옮기고 대서하는 역할 밖에 하지 못하도록 함
- 건축사란 사인(私人)이 대행한 후 위법 주택이 양산되는 새로운 문제 발생
 - 일부 지자체에서는 대부분의 건축사가 고객인 건축주의 요구에 굴복, 위반해서 건축을 해도 고발을 못하고, 계속적인 고객유치를 위해 건축주의 비위를 맞추는데 급급하기 때문이라고 분석함¹¹⁾

10) 기자미상. (1977). 허가·준공검사 민간대행 후 위법주택 양산, 경향신문. 7월 2일 기사. (네이버 뉴스 라이브러리 웹사이트.
[https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1977070200329207001&editNo=2&printCount=1&publishDate=1977-07-02&officeId=00032&pageNo=7&printNo=9772&publishType=00020\(검색일: 23.9.4.\)\)](https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1977070200329207001&editNo=2&printCount=1&publishDate=1977-07-02&officeId=00032&pageNo=7&printNo=9772&publishType=00020(검색일: 23.9.4.)))

11) 기자미상. (1977). 허가·준공검사 민간대행 후 위법주택 양산, 경향신문. 7월 2일 기사. (네이버 뉴스 라이브러리 웹사이트.

- 이후 '위법건축주'에 대한 처벌을 강화하기 위해 허가내용과 다르게 시공하는 건축물이 적발되면 즉시 건축주를 고발, 건축법에 따라 2년 이하의 징역 또는 6백만 원의 벌금을 물리기도 함¹²⁾

허가준공검사 민간대행 후 위법주택 양산

(상략)

서울시가 지난달 15일부터 서울시내 15개구 출장소 중 종로·양서·강남·성북·서대문·성동·은평·동대문 등 9개구 출장소 관내에서 신축 중이거나 이미 준공된 주택 10~20개씩을 골라 건축법 위반 여부를 조사한 결과 1개구청 관내에서 5~19개의 위반건축물을 적발하는 등 사실상 대부분의 건물 이 건축법의 규정을 어긴 위법건물로 드러났다. (중략) 이에따라 서울시는 오는 10일까지 조사를 끝 내지 않은 6개구 출장소 관내의 신축주택에 대해서도 현장답사를 실시, 정확한 분석이 나오는데로 현행주택의 건축 허가 및 준공제도를 고치도록 건설부 등 관계당국에 건의키로 했다.

(후략)

출처: 기자미상. (1977). 허가·준공검사 민간대행 후 위법주택 양산, 경향신문. 7월 2일 기사.(네이버 뉴스 라이브러리 웹사이트.

<https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1977070200329207001&editNo=2&printCount=1&publishDate=1977-07-02&officeId=00032&pageNo=7&printNo=9772&publishType=00020>(검색일: 23.9.4.))

<https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1977070200329207001&editNo=2&printCount=1&publishDate=1977-07-02&officeId=00032&pageNo=7&printNo=9772&publishType=00020>(검색일: 23.9.4.))

- 12) 기자미상. (1978). 위법건축주 처벌 강화, 조선일보. 1월 17일 기사. (네이버 뉴스 라이브러리 웹사이트.

<https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1978011700239106001&editNo=1&printCount=1&publishDate=1978-01-17&officeId=00023&pageNo=6&printNo=17470&publishType=00010>(검색일: 23.9.4.))

2. 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 관련 법제도 현황

□ 관련 법제도의 변천 과정

- 1977년 12월, 「건축사법」 일부개정(시행 1978.7.1.)으로 법제화
 - 합동사무소(이후 종합건축사사무소가 추가되었다 건축사사무소로 변경)를 등록한 자에 대하여 건축행정에 필요한 조사 및 검사업무 등을 행하게 할 수 있도록 함
 - 1995년 1월, 「건축사법」 일부개정(시행 1995.7.1.)으로 관련 법령 삭제
- 1991년 5월, 「건축법」 전부개정(시행 1992.6.1.)으로 업무대행건축사 제도가 「건축법」 상 정착
 - 현장조사·검사 및 확인업무(申告對象建築物에 대한 現場調査·檢査 및 確認業務를 제외한다)에 대하여는 건축사법에 의한 건축사사무소를 등록한 자로 하여금 이를 대행하게 할 수 있도록 하고, 명에서 정하는 범위 안에서 당해 지자체 조례로 정하는 수수료를 지급하도록 함
- 「건축법」 및 동법 시행령, 시행규칙 상 개정 내용은 주로 업무대행건축사 선정 기준 및 방식, 명부 작성 및 관리 업무, 업무대행 수수료 지급기준 등에 관한 사항으로 업무대행건축사와 같이 허가권자가 직접 지정하는 허가권자 공사감리자 지정 제도와 법적으로 현장조사·검사 및 확인 업무를 수행할 수 있는 지역건축안전센터 설립 등 건축행정 여건 변화를 반영한 개정 등은 이뤄지지 않은 것으로 파악됨
 - 「건축법 시행령」 내 업무대행 가능 건축물 및 업무 범위 등을 명시하였던 것을 1996년도 개정을 통해 삭제하였고, 업무대행의 절차에 대해 건설(교통)부령으로 위임한 것을 1996년도 개정을 통해 건축조례로 위임함
 - 2005년도 「건축법 시행령」 개정으로 업무대행건축사 선정 기준 및 방식을 기재하였는데, 사용승인 및 임시사용승인의 경우 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아니어야 하고, 건축주의 추천을 받지 아니하고 직접 선정하도록 함
 - 2021년도 「건축법 시행령」 개정을 통해 기존 지자체별로 각각 업무대행건축사 명부를 작성하여 운영해오던 것을 시·도지사가 직접 업무대행건축사 모집 공고를 통해 명부를 작성·관리하도록 명시함

[표 2-2] 건축법령 내 관련 내용 변천 요약

건축법 제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)				
법률 제4381호 시행 1992.6.1.			법률 제12701호 시행 2014.5.28.	
전면개정을 통한 내용 추가			조항 변경(제23조→제27조) 신고대상 건축물 포함	
건축법 시행령 제20조 (현장조사·검사 및 확인업무의 대행)				
대통령령 제13655호 시행 1992.6.1.	대통령령 제14891호 시행 1996.1.6.	대통령령 제18951호 시행 2005.7.18.	대통령령 제25786호 시행 2014.11.29.	대통령령 제31382호 시행 2021.1.8.
	지자체 공보에 업무대행 업무 공고 의무 내용 추가	지자체 공보에 업무대행 업무 공고 의무 내용 삭제		
업무대행 가능 건축물 및 업 무 범위 내용 기재 - 주택(아파트 제외)과 4층 이하로 연면적이 2천㎡ 미만인 건축물의 건축등 건축허가전, 중간검사, 사용승인 및 임시사용승인 - 그 외 건축물의 건축등 중 간검사	업무대행 가능 건축물 및 업무 범위 내용 삭제	업무대행 건축사 선정 기준 및 방식 기재 - 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닐 것 - 건축주의 추천을 받지 아니 하고 직접 선정할 것	작동	작동
업무대행의 절차등에 관한 사항은 건설(교통)부령으로 위임	업무대행의 절차등에 관한 사 항은 건축조례로 위임			시·도지사 는 업무대행 건축사의 명 부를 모집공 고를 거쳐 작 성·관리하 도록 명시 (시·도지사 는 미리 관 할 시장·군 수·구청장 과 협의)
			허가권자는 제 2항에 따른 명부 에서 업무대행건 축사를 지정한다 는 내용 신설	작동
			업무대행건축사 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 시·도 의 조례로 정한 다는 내용 신설	작동

건축법 시행규칙 제21조(현장조사·검사업무의 대행)					
건설부령 제504호 시행 1992.6.1.	건설교통부령 제150호 시행 1998.9.29.	건설교통부령 제189호 시행 1999.5.11.	건설교통부령 제246호 시행 2000.7.4.	건설교통부령 제459호 시행 2005.7.18.	국토교통부령 제129호 시행 2014.10.15.
허가등을 신청한 건축물이 다음 각 호의 건축물에 해당 하는 경우에는 지방건축위 원회의 심의 또는 승인권자 의 승인을 얻어 허가서를 교 부하도록 함	좌동	지방건축위원 회 심의 삭제, 도지사의 승인 만 가능하도록 수정	좌동	좌동	건축허가를 할 때 도지사의 승 인이 필요한 건축물인 경우에 는 미리 도지사의 승인을 받아 건축허가서를 발급하도록 함
- 건축허가의 사전승인대 상 건축물	좌동	좌동	좌동	좌동	좌동
- 미관지구·특정가구정비 지구·아파트지구 또는 도시설계지구안에서 건 축하는 건축물	- 미관지구· 특정가구정 비지구안에 서 건축하 는 건축물	삭제			
업무대행하는 자에게 건축 허가수수료의 10분의 30의 하의 범위안에서 건축조례 가 정하는 수수료를 지급하 도록 함	좌동	좌동	업무대행하는 자에게 건축허 가수수료의 범 위 안에서 건 축조례가 정하 는 수수료를 지급하도록 함	업무대행하는 자에게 「엔지 니어링기술 진 흥법」에 따라 고시되는 엔지 니어링사업 대 가기준의 범위 안에서 건축조 례가 정하는 수수료를 지급 하도록 함	좌동

출처: 건축법(법률 제4381호, 시행 1992.6.1.) 제23조; 건축법(법률 제12701호, 시행 2014.5.28.) 제27조; 건축법 시행령(대통령령 제13655호, 시행 1992.6.1.) 제20조; 건축법 시행령(대통령령 제14891호, 시행 1996.1.6.) 제20조; 건축법 시행령(대통령령 제18951호, 시행 2005.7.18.) 제20조; 건축법 시행령(대통령령 제25786호, 시행 2014.11.29.) 제20조; 건축법 시행령(대통령령 제31382호, 시행 2021.1.8.) 제20조; 건축법 시행규칙(건설부령 제504호, 시행 1992.6.1.) 제21조; 건축법 시행규칙(건설교통부령 제150호, 시행 1998.9.29.) 제21조; 건축법 시행규칙(건설교통부령 제189호, 시행 1999.5.11.) 제21조; 건축법 시행규칙(건설교통부령 제246호, 시행 2000.7.4.) 제21조; 건축법 시행규칙(건설교통부령 제459호, 시행 2005.7.18.) 제21조; 건축법 시행규칙(국토교통부령 제129호, 시행 2014.10.15.) 제21조

□ 관련 법제도 현황

- 관련 법령에는 업무대행건축사의 조건 및 모집, 지정에 대한 내용을 비롯해, 허가권자에게로의 보고, 수수료 지급기준, 벌칙과 과태료 부과에 관한 내용이 담겨있음
 - 업무대행과 관련하여 법령에서는 건축조례에서 정하는 건축물의 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사법에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자에게 대행할 수 있다고 명시하고 있음
 - 업무대행건축사는 시·도지사가 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여 모집공고를 통해 명부를 작성하고, 시장·군수·구청장이 해당 명부를 활용해 업무대행건축사를 지정해야 한다고 하고 있으며, 세부 내용은 시·도의 조례에서 담도록 함
 - 업무대행건축사는 업무 수행 후 「건축법 시행규칙」 별지 제24호서식 ‘사용승인조사 및 검사조서’를 작성하여 허가권자에게 제출해 서면으로 보고하도록 함
 - 업무대행건축사에게 지급되는 수수료는 엔지니어링 대가기준에 따라 산정한 대가 이상의 범위에서 건축조례로 정하도록 함
 - 벌칙과 과태료에 대해서는 「건축법」 제105조 및 제109조, 제110조, 제113조, 「건축사법」 제39조, 「공직자의 이해충돌방지법」 제16조에 따름
- 관련 법령 등에서는 업무대행건축사의 모집, 명부작성 및 지정 등에 대한 세부 내용, 업무대상 건축물, 수수료 등에 대해서는 조례로 위임하고 있는데 자치법규안(종전 표준조례안)이 부재하여 제 각각 운영되고 있을 우려가 있으며, 업무수행절차 등에 대해 안내하는 별도의 지침 또는 가이드라인이 부재하여 표준화된 절차를 통해 진행되지 않을 수 있으므로 실태조사 필요
 - 각 지자체 별 업무대행건축사 제도에 대한 실태 조사 진행 필요
 - 자치법규안(종전 표준조례안) 또는 지침, 가이드라인 마련 필요 여부 검토
- 특히 현장조사·검사 및 확인 업무의 범위 및 업무대행건축사의 권한 등에 대한 내용이 부재하여 현장에서 본 제도의 도입 취지에 맞게 운영되고 있는지 확인 필요

업무 대행	<p>건축법 제27조제1항, 시행령 제20조제1항 및 제3항</p> <ul style="list-style-type: none"> 허가권자는 조례로 정하는 건축물의 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사법에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있음 (임시)사용승인 업무대행건축사는 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아니어야 하고, 건축주 추천인이 아닐 것 허가권자는 모집공고를 통해 작성된 명부에서 업무대행건축사를 지정
보고 /승인	<p>건축법 제27조제2항, 시행규칙 제21조제1항 및 제2항</p> <ul style="list-style-type: none"> 현장조사·검사 또는 확인업무를 대행하는 자는 허가권자에게 서면으로 보고(건축허가 조사 및 검사조서 또는 사용승인조사 및 검사조서 제출)하여야 하며, 허가권자는 건축허가 또는 사용승인 적합 검사조서를 받은 때에는 지체 없이 건축허가서 또는 사용승인서를 교부
수수료	<p>건축법 제27조제3항, 시행규칙 제21조제3항</p> <ul style="list-style-type: none"> 허가권자는 업무대행건축사에게 엔지니어링 대가기준에 따라 산정한 대가 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 수수료를 지급
벌칙 /과태료	<p>건축법 제105조 및 제109조, 제110조, 제113조</p> <ul style="list-style-type: none"> 업무대행건축사는 공무원이 아니더라도 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정과 「특정범죄가중처벌 등에 관한 법률」 제2조와 제3조에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 봄 서면보고를 거짓으로 한 업무대행건축사는 2년 이하의 징역이나 2억원 이하 벌금 서면보고 사항을 위반한 업무대행건축사는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하 벌금 서면보고를 하지 않은 업무대행건축사는 100만원 이하 과태료 부과 <p>건축사법 제39조</p> <ul style="list-style-type: none"> 부당하게 금품을 주고받거나 요구하는 행위, 제3자에게 부당한 금품을 제공하게 하거나 제공을 요구하는 행위 시 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하 벌금 <p>공직자의 이해충돌방지법 제16조</p> <ul style="list-style-type: none"> 사인(私人)인 업무대행건축사는 허가권자의 업무를 대행하는 공무수행사인으로 보고, 공무수행에 관하여는 제5조(사적이해관계자의 신고 및 회피·기피 신청), 제7조(사적이해관계자의 신고 등에 대한 조치), 제14조(직무상 비밀 등 이용 금지), 제21조(위법한 직무처리에 대한 조치), 제22조(부당이익의 환수 등) 등에 대해 행위제한을 받아야 함
모집	<p>건축법시행령 제20조제2항 및 제4항</p> <ul style="list-style-type: none"> 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여 업무대행건축사의 명부를 모집공고를 거쳐 작성·관리해야 함 업무대행건축사 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 시·도의 조례로 정함

[그림 2-1] 건축사 업무대행제도 관련 현행 규정

출처: 건축법(법률 제18935호, 시행 2023.6.11.) 제27조; 건축법 시행령(대통령령 제33717호, 시행 2023.9.12.) 제20조; 건축법 시행규칙(토교통부령 제1268호, 시행 2023.11.1.) 제21조; 건축사법(법률 제18826호, 시행 2022.8.4.) 제39조; 공직자의 이해충돌방지법(법률 제18191호, 시행 2022.5.19.) 제16조 참고후 연구진 작성

3. 건축행정절차상 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도의 역할

□ 건축행정절차에서 관련 행정기관의 권한 및 역할

- 건축행정절차란 건축물 조성과정에서 이루어지는 건축주의 건축행위가 관련 법령 등에 부합하는지 여부를 지자체 등 행정기관에서 확인·감독하는 절차를 말하며, 건축물의 생산단계와 연계하여 입지 - 계획 - 기본설계 - 실시설계 - 시공 및 감리 - 공사완료 - 건축사용의 단계별로 구분하여 그 절차를 설명할 수 있음¹³⁾
 - 입지단계는 건축물의 용도와 규모, 입지를 선정하는 단계로 행정절차상으로는 개발행위허가 단계에 해당
 - 계획단계는 사업계획서 작성과 각종 건축계획 도서의 작성을 통해 심의와 영향평가 등을 준비하는 단계로 행정절차상 사업승인과 건축승인 단계에 해당
 - 설계단계는 기본설계와 실시설계로 구분되는데 기본설계단계는 허가관련 도서를 작성하고 관련부서와 협의하는 단계로 행정절차상 건축허가 단계에 해당하며 실시설계단계는 건축물 각 부분의 실시설계 도서를 작성하고 시공자와 감리자를 결정하여 착공신고를 하는 단계로 행정절차상 착공신고 단계에 해당
 - 시공 및 감리단계는 대지측량, 토목공사, 건축공사, 설비공사, 조경공사 등 공사단계에 해당하며 행정절차상 공사감리 및 설계협의 단계에 해당
 - 공사완료단계는 건축물의 각종 공사가 마무리된 후 사용승인에 필요한 서류와 각종 기계설비설치확인서, 건축물대장 기재신청 및 건축물 현황도면 등을 제출하여 확인하는 단계로 행정절차상 사용승인 단계에 해당
 - 건축사용단계는 건축물의 하자보수 및 유지관리계획, 안전점검 등을 수행하는 단계로 행정절차상 유지관리 단계에 해당
- 이러한 건축행정절차는 「건축법」 등 관련 법령에 의거하여 원칙적으로 건축물에 대한 허가권자로서 건축행정업무 전반을 담당하는 지자체의 고유 권한에 해당하며 일부 전문가의 역할이 필요한 현장조사·검사 및 확인업무 등에 대해서는 건축사를 통한 업무대행 제도를 시행 중

13) 황은경, 문수영. (2005). 건축규제 개선방향 설정에 관한 연구-건축허가, 감리, 유지관리 등을 중심으로. 대한건축학회논문집 계획계, 21(12), p.92. 참고후 연구진 작성

건축생산단계	건축행정절차	업무내용
① 입지단계	개발행위 허가 등	건축물의 용도 / 규모/ 입지 선정
② 계획단계	사전승인/ 건축심의	사전승인계획서 작성, 사업승인신청, 건축심의도서, 교통·환경·인구영향평가, 경관·굴토심의 등
③ 기본설계단계	건축허가	허가도서 작성, 관련부서 협의
④ 실시설계단계	착공신고	실시설계도서 작성, 시공자·감리자 결정, 착공신고
⑤ 시공 및 감리단계	공사감리	대지측량, 굴토, 골조, 마감공사, 기계·전기설비공사, 토목공사, 조경공사, 공종별 공사감리, 필요시 설계 협의
⑥ 공사완료단계	사용승인	사용승인 관련서류, 확인내역, 품질시험총괄표, 관리카드 (주차, 정화조), 기계설비설치확인서, 건축물대장 기재신청, 건축물 현황도면
⑦ 건축사용단계	유지관리	용도변경, 건축물대장변경, 건축물 하자보수, 시설물의 안전 및 유지관리계획 수립, 안전점검, 정밀안전진단, 위험시설물에 대한 안전조치

[그림 2-2] 건축행정절차 별 업무내용

출처: 황은경, 문수영. (2005). 건축규제 개선방향 설정에 관한 연구-건축허가, 감리, 유지관리 등을 중심으로. 대한건축학회논문집 계획계, 21(12). p.92, 그림2. 발췌

□ 건축행정절차에서 건축사의 업무 및 역할

- 건축사는 건축주의 의뢰를 받아 건축물의 설계와 감리에 관한 업무 등 법정업무를 수행
 - 「건축사법」 제19조에 따라 설계와 감리 이외에 건축사에게 부여된 법정 업무로는 건축물의 조사 또는 감정(鑑定), 「건축법」 제27조에 따른 건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인, 「건축물관리법」 제12조에 따른 건축물의 유지·관리 및 「건설산업기본법」 제2조제8호에 따른 건설사업관리, 「건축법」 제75조에 따른 특별건축구역의 건축물에 대한 모니터링 및 보고서 작성, 「건축서비스산업진흥법」 제23조에 따른 사업계획서의 작성 및 공공건축 사업의 기획, 「건축법」 제2조제1항제12호의 건축주가 건축물의 건축 등을 하려는 경우 인가·허가·승인·신청 등 업무대행 등이 있음
- 건축행정절차에서 허가권자의 고유 권한을 건축사가 대행하는 경우는 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인과 관련한 건축물에 대한 현

장조사·검사 및 확인 업무가 대표적이며, 특히 건축물의 사용승인 및 임시 사용승인과 관련한 현장조사·검사 및 확인업무에 대해서는 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아니어야 하며, 건축주의 추천을 받지 않고 지자체에서 직접 선정토록 규정(「건축법 시행령」 제20조제1항)

건축행정절차	건축사의 업무 및 역할
① 개발행위 허가 등	- (고유업무) 사업계획서 작성 및 공공건축 사업의 기획(건축서비스산업진흥법)
② 사전승인/ 건축심의	- (고유업무) 사전승인계획서 작성 - (건축주 업무대행) 사업승인 신청 - (고유업무) 건축심의도서, 교통·환경·인구영향평가서 등 작성
③ 건축허가	- (고유업무) 허가도서 작성 - (지자체 업무대행) 건축허가관련 현장조사·검사 및 확인
④ 착공신고	- (고유업무) 실시설계도서 작성 - (건축주 업무대행) 착공신고
⑤ 공사감리	- (고유업무) 공사감리(건축법) - (고유업무) 건설사업관리(건설산업기본법)
⑥ 사용승인	- (건축주 업무대행) 사용승인 관련서류 작성 - (지자체 업무대행) 사용승인 또는 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인
⑦ 유지·관리	- (고유업무) 건축물관리점검(건축물관리법) - (고유업무) 건축물 해체계획서 작성(건축물관리법)

[그림 2-3] 건축행정절차 상 건축사의 업무 및 역할 구분

출처: 건축사법(법률 제18826호, 시행 2022.8.4.) 제19조; 건축법(법률 제18935호, 시행 2023.6.11.) 제15조, 제23조, 제25조, 제27조; 건축서비스산업 진흥법(법률 제19046호, 시행 2022.11.15.) 제22조의2; 건설산업기본법(법률 제19366호, 시행 2023.10.19.) 제2조, 제26조; 건축물관리법(법률 제19367호, 시행 2023.7.19.) 제18조, 제30조 참고후 연구진 작성

□ 건축행정절차에서 업무대행건축사 제도의 시행에 따른 문제점 및 부작용

- 업무대행건축사의 불명확한 법적 권한과 책임 소재 및 과도한 법적 제재
 - 지자체의 담당 공무원이 직접 현장을 방문하여 수행해야 할 조사·검사 및 확인 업무를 업무대행건축사로 하여금 대신 수행토록 하고, 해당 건축물이 건축법령 상의 기준에 적합한지 여부를 체크하여 이를 제출하면 허가권자가 그에 따라 건축허가 또는 사용승인의 행정처분을 시행하는 방식으로, 해당 업무대행 건축사는 법적으로 ‘행정보조인’의 성격을 지님
 - 이러한 업무대행건축사의 업무수행과 관련하여 「건축법」과 「건축사법」, 「공직자의 이해충돌 방지법」에는 그 벌칙 규정을 구체적으로 명시하고 있으나, 업무의 범위와 대가에 비해 벌칙이 과도하다는 지적이 있음¹⁴⁾

[표 2-3] 업무대행건축사 벌칙/과태료 관련 규정

구분	내용
건축법	제105조 (벌칙 적용 시 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 공무원이 아니더라도 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정과 「특정범죄가중처벌 등에 관한 법률」 제2조와 제3조에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다. 2. 제27조에 따라 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 사람
	제109조 (벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역이나 2억원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제27조제2항에 따른 보고를 거짓으로 한 자
	제110조 (벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다. 6의2. 제27조제2항을 위반하여 현장조사·검사 및 확인 대행 업무를 한 자
	제113조 (과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다. 2. 제27조제2항에 따른 보고를 하지 아니한 자
건축사법	제39조 (벌칙) 건축사업무의 수행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 건축사, 건축사보 또는 실무수련자는 2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 부당하게 금품을 주고받거나 요구하는 행위 2. 제3자에게 부당한 금품을 제공하게 하거나 제공을 요구하는 행위 ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “공무수행사인”이라 한다)의 공무수행에 관하여는 제5조, 제7조, 제14조, 제21조(제5조 및 제14조에 관한 사항에 한정한다. 이하 이 조에서 같다), 제22조제1항·제3항 및 제25조제1항을 준용한다. 1. 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」 또는 다른 법령에 따라 설치된 각종 위원회의 위원 중 공직자가 아닌 위원 2. 법령에 따라 공공기관의 권한을 위임·위탁받은 개인이나 법인 또는 단체(법인 또는 단체에 소속되어 위임·위탁받은 권한에 관계되는 업무를 수행하는 임직원을 포함한다) 3. 공무를 수행하기 위하여 민간부문에서 공공기관에 파견 나온 사람 4. 법령에 따라 공무상 심의·평가 등을 하는 개인이나 법인 또는 단체(법인 또는 단체에 소속되어 심의·평가 등을 하는 임직원을 포함한다) * 제5조(사적이해관계자의 신고 및 회피·기피 신청), 제7조(사적이해관계자의 신고 등에 대한 조치), 제14조(직무상 비밀 등 이용 금지), 제21조(위법한 직무처리에 대한 조치), 제22조(부당이익의 환수 등) 등에 대해 행위제한을 받아야 함
공직자의 이해충돌 방지법	제16조 (공무수행사인의 공무수행과 관련된 행위제한 등)

출처: 건축법(법률 제18935호, 시행 2023.6.11.) 제105조, 제109~110조, 제113조; 건축사법(법률 제18826호, 시행 2022.8.4.) 제39조; 공직자의 이해충돌방지법(법률 제18191호, 시행 2022.5.19.) 제16조 참고후 연구진 작성

- 14) 소봄이. (2021). 건축사가 대행하는 건축허가 전 현장조사·검사 업무 대가 없어. 서울건축사신문. 2월3일 기사.
<http://www.siranews.co.kr/news/articleView.html?idxno=442>(검색일: 23.8.30.); 박관희. (2020). 안전 사고마다 단골 레퍼토리 ‘무한책임’, ‘처벌만 강요받는 건축사. 건축사신문. 7월 1일 기사.(대한건축사협회 건축사신문 웹사이트.
<http://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=10435>(검색일: 23.9.4.)) 참고후 연구진 작성

- 또한 업무대행건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무와 관련하여 일선 현장에서는 육안으로 확인이 불가능한 광범위한 조사·검사를 요구하는 경우가 대부분이며, 이러한 이유로 추후 문제가 발생할 경우에는 해당 업무대행건축사에 제까지 과도한 징계나 법적 제재가 이루어지고 있는 실정임

안전 사고마다 단골 레퍼토리 ‘무한책임’, 처벌만 강요받는 건축사

‘반복된 사고 간 근본 개선책 없이 규제만 남발, 경제논리에 설계·감리자 책임 가중’

가중되는 책임에 비해 업무대가 논의는 전무

국제기준 맞추기 위해 등장한 건축사 징계, 조직 내 윤리위원회 가동으로 자정 가능

(상략) 사용승인 이후 8층과 9층 테라스가 불법으로 증축됐던 충북 제천시 스포츠센터 화재참사에서 도 감리를 담당했던 건축사가 징역 6개월에 집행유예 1년형, 사용승인 업무대행을 수행한 건축사 역시 처벌을 받았다고 밝히고, “건축사법에서 규정한 공사감리 정의가 불분명하고, 범위가 너무 넓어 사건·사고 시 처벌 대상에 포함될 여지가 많다”고 지적했다.

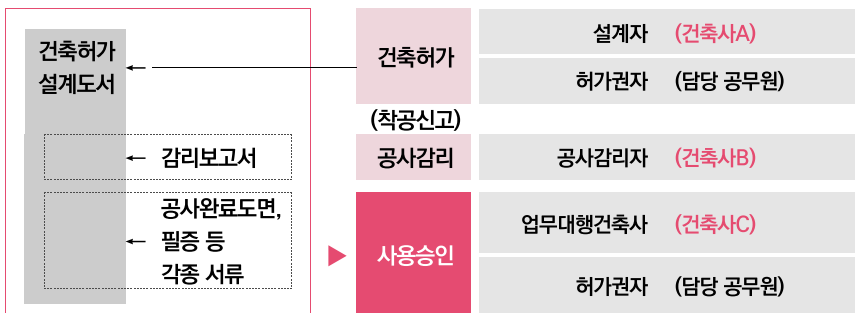
(중략) 포츠센터 사고의 경우처럼 현장조사와 검사 그리고 확인업무의 대행 시에도 문제가 될 소지가 충분하다. 업무대행은 말 그대로 허가권자가 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사에게 대행하는 것이다. 사용승인 신청이 있게 되면 허가권자는 건축현장을 조사·검사하고 확인업무를 해야 하지만, 전문성 등의 이유로 각 허가권자들은 건축사에게 업무대행을 요청하고 있다. 하지만 이 과정에서 허가권자는 현장조사 등 관련 업무 외 추가적인 부분을 요구해 건축사와 건축주 간 분쟁이 야기되고, 이 일로 징계 또는 심한 경우 수천만 원의 배상과 인명피해라도 있게 되면 수익 원에 이르는 손해배상, 나아가 형사책임을 지는 건축사가 발생하고 있어 주의가 필요하다.

출처: 박관희. (2020). 안전 사고마다 단골 레퍼토리 ‘무한책임’, ‘처벌만 강요받는 건축사. 건축사신문.

7월 1일 기사.(대한건축사협회 건축사신문 웹사이트 ;

[http://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=10435\(검색일: 23.9.4.\)](http://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=10435(검색일: 23.9.4.)))

- 행정기관과 전문가의 역할 구분 불명확 및 업무의 중복
 - 건축행정절차 상 허가 및 (임시)사용승인 단계에서의 현장조사·검사 및 확인에 관한 업무는 공사 시작 시점에서의 법령 준수 여부 확인과 함께 완료 및 사용을 위한 최종적인 점검이라는 차원에서 매우 중요한 행정절차로 인식됨



[그림 2-4] 건축행정절차 상 중복적인 업무 처리

출처: 연구진 작성

- 이에 따라 건축사의 업무대행을 통해 (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인이 이루어진 사항에 대해서도 담당 공무원이 서류 및 도서를 통한 최종적인 확인을 거치는 등 중복적인 업무 처리로 인한 행정력 낭비가 발생
- 또한 동일한 설계도서에 대한 관련 법령 준수 여부 확인 절차가 서로 다른 건축사에 의해 허가단계에서의 현장조사·검사 및 확인, 공사감리단계에서의 검사, 사용승인단계에서의 현장조사·검사 및 확인 과정에서 유사한 검사조서를 바탕으로 중복적으로 이루어지고 있어 단계별 현장조사·검사 및 확인 사항을 구분할 필요가 있음
- (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인은 건축물의 공사가 완료된 단계에서 육안으로 확인이 가능한 범위에서의 검사 및 확인 사항을 중심으로 재조정하고 실제로 중요한 구조 안전에 관한 사항 등에 대해서는 공사감리 단계에서 작성된 감리보고서를 확인하는 것으로 조정이 필요함

[표 2-4] 사용승인조사 및 검사조서 및 감리보고서 항목 비교

사용승인조사 및 검사조서 (건축법 시행규칙 [별지 제24호서식])		감리보고서 (건축공사감리세부기준 [별지 제1호서식])	
구분	조사내용	구분	조사내용
대지 및 도로	대지의 안전 등	대지 및 도로	좌동
	토지 굴착 부분에 대한 조치 등		좌동
	대지의 조경		좌동
	건축선 지정		좌동
	건축선에 따른 건축제한		좌동
현장 조사		구조내력	철골구조의 품질기준
	직통계단의 설치		좌동
	피난 · 특별피난 · 옥외피난계단의 설치	현장 조사	좌동
	관람석 등으로부터의 출구설치		좌동
	건축물 바깥쪽으로의 출구설치		좌동
	옥상광장 등의 설치		좌동
	방화구획 등의 설치		좌동
	계단설치기준 및 구조		좌동
	거실의 반자 · 채광 · 환기		좌동
	층간 바닥 구조		거실의 바닥
	경계 및 칸막이벽 구조		좌동
	건축물에 설치하는 굴뚝		좌동
	고층건축물의 피난 · 안전		
내화구조	건축물의 내화구조	내화구조	좌동

	대규모 건축물의 방화벽 등		좌동
	건축물의 내부 마감재료		
건축재료	건축물의 외벽 마감재료	건축재료	건축물의 마감재료
	건축자재의 품질관리		좌동
실내건축	실내건축의 구조·시공		
지하층	지하층 구조	지하층	좌동
범죄예방	건축물의 범죄예방		
용도제한	용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등	용도제한	좌동
건폐율	건축물의 건폐율	건폐율	좌동
용적률	건축물의 용적률	용적률	좌동
	건축선으로부터 이격거리		좌동
대지안의 공지	인접 대지경계선으로부터 이격거리	대지안의 공지	좌동
	건축물의 높이제한		좌동
높이제한	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	높이제한	좌동
	승용승강기의 설치		좌동
	승용승강기의 구조		좌동
	비상용승강기의 설치		좌동
	비상용승강기의 승강장 및 구조		좌동
	피난용승강기의 설치		
	피난용승강기의 승강장 및 구조		
건축설비	배연설비의 설치	건축설비	좌동
	강제배수시설의 설치		좌동
	급수시설		
	온돌 및 난방설비의 설치		좌동
	열손실방지 조치		좌동
	에너지 절약계획서 이행 여부		좌동
도시설계	지구단위계획에의 적합여부	도시설계	좌동
	공개 공지의 확보		좌동
장애인 편의시설	관계 법령에 따라 의무적으로 설치하는 시설	장애인 편의시설	좌동
전유부 표시확인	집합건축물의 전유부 호별 표시가 공사완료도서와 일치 여부		
그 밖의 사항		그 밖의 사항	
종합의견		종합의견	

음영표시: 항목명 차이나는 경우 또는 한 서식에만 해당 내용이 있는 경우

출처: 건축법 시행규칙(국토교통부령 제1268호, 시행 2023.11.1.) [별지 제24호서식] 사용승인조사 및 검사조사; 건축공사감리세부기준(국토교통부고시 제2020-1011호, 시행 2020.12.24.) [별지 제1호서식] 감리보고서

- 업무대행건축사에 대한 적정 대가기준의 부재 및 부조리 발생 가능성
 - 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무 대가의 산정은 지자체의 조례로 정하도록 하고 있는데, 그 산정기준은 연면적과 소요시간을 기준으로 정하거나 「건축사법」에 따라 설치된 대한건축사협회와 협의하여 정하도록 규정된 경우가 대부분
 - 「건축법 시행규칙」 제21조제3항에 의해 엔지니어링 대가기준에 따라 산정한 대가 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 수수료를 지급하도록 하고 있으나, 업무 내용을 비롯해 현장 이동시간, 검사시간, 사용승인조사 및 검사조서 작성 시간 등을 고려했을 때 매우 낮은 형편임을 지적하기도 함
 - 이러한 업무대행건축사의 부적절한 대가기준이 주요 원인이 되어 업무대행건축사가 설계자에게 별도의 금품을 요구하거나 타 지역 설계자가 설계한 건축물인 경우 갑질 행위를 하는 등 부조리가 발생할 가능성이 상존하는 것으로 나타났다

건축물 사용승인 업무 대행 과정 부조리 만연

- 금품·무리한 재시공 요구...건축사협, '건축부조리 신고센터' 개소

(상략)

일부 업무대행 건축사가 사용승인을 인질 삼아 설계자에게 금품을 요구하는 등 제도 취지를 흐리고 있다는 점이다. 해당 건축물이 위치한 지역건축사협회 소속하지 않은 건축사가 설계를 담당한 경우가 같은 '갑질'이 더욱 심각하다는 불만이 터져 나온다.

특히 최근 경기도 내에서 사용승인 업무대행과 관련해 발생한 부조리행위가 공론화되며 건축업계에 경각심을 일깨웠다. 서울시에서 활동하는 건축사가 경기도에 건축물을 설계한 가운데 사용승인 업무대행을 맡은 경기도건축사협회 소속 건축사가 부당한 지적을 연발했다는 주장이다.

건축법과 무관한 내용을 문제 삼고, 허용 범위 내 시공 오차에 대해 시공 보완을 요구했다는 게 제보자 측의 설명이다. 이 탓에 사용승인이 미뤄졌고, 건축주는 지자체에 항의했다. 이에 업무대행 건축사는 건축주에 사과했으며, 설계한 건축사에 당일 사용승인이 가능하다고 안내했다.

(후략)

출처: 이하은. (2021). 건축물 사용승인 업무 대행 과정 부조리 만연. 대한경제. 7월 28일 기사.
http://m.dnews.co.kr/m_home/view.jsp?idxno=202107261504486180045(검색일: 23.8.30.)

4. 소결 : 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도의 한계

- 본 절은 앞서 알아본 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도의 개념, 도입 취지, 관련 법제도 현황 및 한계, 건축행정절차 상에서의 역할, 문제점 및 부작용 등을 바탕으로 제도의 한계를 정리

□ 확인·감독 업무의 사인(私人) 대행에 따른 한계

- 건축사사무소 개설신고한 건축사 개인이 업무를 대행하다 보니 건축물의 용도 및 규모에 따라 정해진 일정 내 개인이 수행하기에 업무량이 과도한 경우가 발생되어 원활한 업무수행이 불가능
- 사용승인 통보 후 문제 발생 시 업무대행건축사에게 책임을 묻게 될 경우 대처가 미흡할 가능성이 높음
- 본 제도 도입 취지가 관(官)에서 수행할 당시 담당 공무원의 부조리 발생에 따른 행정 쇄신을 위한 것이었는데, 사인(私人)이 대행한 후에도 비슷한 문제가 발생
 - 특히 건축사 개인이 상황에 따라 업무대행자 혹은 설계자, 감리자 등 서로 다른 역할로 만날 가능성이 높아 부조리 발생가능성도 높음

□ ‘행정보조인’ 이상의 역할 기대로 인한 과도한 책임 부여

- (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사의 업무범위가 법규 검토, 현장 확인에 해당하는 것인지, 허가 또는 신고한 도서대로 시공되었는지 여부에 대한 현장 확인에 해당하는 것인지 불명확
 - 담당 공무원의 직접 확인이 필요한 항목들에 관한 일치 여부를 확인하는 본연의 기능에 충실할 필요가 있음
- 명목과 책임이 원(原) 권한자인 행정기관에 있는 ‘대행’ 업무임에도 불구하고, 작성해서 제출해야 하는 ‘사용승인조사 및 검사조서’ 항목이 갖고 있는 막중한 의미와 그에 따른 업무대행건축사의 부담감이 높은 상황
 - ‘사용승인조사 및 검사조서’ 항목과 감리보고서 항목이 거의 동일한데, 공사감리자 대비 단기간, 단발적으로 해당 내용을 검토하는 업무대행건축사에게 동일한 수준의 역할과 책임을 기대하고 있어 문제가 발생되기도 함

- (임시)사용승인 신청 시 현장 방문을 통해 육안으로 확인이 어려운 항목이 있음

□ 건축행정절차 상 동일 목적, 동일 항목의 중복 검토에 따른 행정력 낭비

- 일련의 건축행정절차에서 이루어지는 건축허가, 공사감리, 사용승인 단계에서의 현장조사·검사 및 확인 업무는 동일한 항목에 대해 서로 다른 건축사가 반복적인 검사와 확인을 수행하는 형태로 진행
- 이러한 제3자에 의한 반복적인 확인과정을 통해 설계도서의 부실이나 건축법규 위반사항을 면밀히 검토할 수 있는 기회가 주어진다고 할 수 있으나, 실제로는 해당 전문가들 간의 역할에 관한 다툼이나 행정력의 낭비 요인으로 작용하는 경우가 대부분

□ 업무수행을 위한 지원체계 미비

- 원활한 업무수행을 위한 교육 및 가이드라인(지침) 부재로 운영방식 등에 차이 발생 가능성
 - 현행 법령을 통해 업무대행건축사가 해야 할 업무는 ‘사용승인조사 및 검사조서’ 작성 및 제출을 통한 서면보고가 전부로, 그 외 업무수행절차, 조사·검사 및 확인 기준 등에 대한 안내가 부재하여 업무대행건축사 모집공고 후 명부가 확정되면 지정받은 건축물에 대한 확인업무를 알아서 수행해야 하는 상황임
- 업무대행건축사 지정을 비롯해 설계변경 이력을 포함한 최종 설계도서의 구득이 원활하게 이루어져야 하나, 이를 체계적으로 지원하는 시스템이 부재한 상황
 - 건축행정시스템(세움터)을 통해 관련 자료를 확인하도록 할 수 있으나, 체계적인 파일 정리가 되고 있지 않고(분류를 지키지 않아도 파일 업로드 가능), 저장된 파일의 진위여부를 담보할 수 있는 장치가 없는 한계가 있음
 - 지정 받은 업무대행건축사 조차 해당 건축물의 관계자가 ‘협업자’로 지정해야만 관련 자료에 접근 가능한 상황임

제3장 (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 지자체 운영 실태

1. (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 관련 지자체 건축 조례 현황
 2. (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 운영 실태
 3. 소결 : (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 운영 관련 이슈 도출
-

1. (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 관련 지자체 건축 조례 현황

1) 건축 조례 현황 조사 개요

□ 조사 목적 및 방법

- 관련 법령을 통해 업무대상, 업무대행건축사 명부 작성 및 지정 절차, 수수료 지급 기준 등에 대해 조례에 위임하였으므로 세부적인 실태조사를 위해서는 지자체 건축 조례를 살펴볼 필요가 있음
 - 중앙정부 및 지자체 간 법제 비교·분석을 통해 상충된 규정, 상위 법령의 개정 사항 미반영 등의 문제점을 도출함
 - 조례에 위임된 주요 내용 분석을 통해 과도한 규정, 상향 입법이 필요한 사항 등을 검토함

□ 조사대상

- 17개 광역지자체 건축조례와 226개 기초지자체 중 건축조례를 제정한

157개 건축조례 내 건축사의 (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도 관련 내용을 중심으로 살펴봄

- 23년도 10월말 기준, 도·특별자치도의 기초지자체 총 151개 모두 건축 조례를 운영하고 있으며, 특별시·광역시·특별자치시의 기초지자체 총 75개 중 건축 조례를 운영하고 있는 곳은 6개임
- 특별시·광역시의 관할 구역인 자치구는 건축 조례가 운영되지 않고 있으며, 광역시의 경우 관할 군에서만 건축 조례가 운영되고 있음¹⁵⁾

[표 3-1] 기초지자체 건축 조례 제정 현황('23.10월말 기준)

광역지자체		기초지자체 수		건축 조례 제정된 기초지자체 수	건축 조례 시행규칙 제정된 기초지자체 수	
특별시	서울	구	25	0	0	
		군	1	1	0	
광역시	부산	구	15	0	0	
		군	2	2	0	
	대구	구	7	0	0	
		군	2	2	0	
	인천	구	8	0	0	
		군	5	0	0	
	광주	구	5	0	0	
		군	1	1	0	
	대전	구	5	0	0	
		군	4	0	0	
특별자치시	세종	-	-	-	-	
		시	28	28	19	
도	경기**	군	3	3	1	
		시	3	3	1	
	충북	군	8	8	1	
		시	8	8	0	
	충남	군	7	7	0	
		시	6	6	1	
	전북**	군	8	8	4	
		시	5	5	1	
	전남	군	17	17	1	
		시	10	10	3	
	경북	군	12	12	2	
		시	8	8	0	
	경남	군	10	10	1	
		제주	시	(2*)	-	-
	특별자치도	강원	시	7	7	0

15) 1999년 2월 8일 일부 개정되어 1999년 5월 9일 시행된 건축법(법률 제5895호)에 의해 균형형적 개발이 요구되는 특별시·광역시의 경우 각 구 조례를 폐지하고 시조례로 통일 적용하도록 하여 자치구 건축 조례 폐지(특별시 종로구의회 사무국. (1999). 서울특별시종로구의회 제94회 본회의 제2차 부록, pp.374-375. 참고후 연구진 작성))

		군	11	11	2
합 계	17		226	157	37

*행정시가 아닌 시(제주시, 서귀포시 해당)

**광역지자체 중 건축 조례 시행규칙 제정된 곳

출처: 행정안전부. (2022). 지방자치단체 행정구역 및 인구 현황. pp.6-14.; 행정안전부. (2022). 군위군 대구시 편입법안 국무회의 통과-2023년 7월 1일부터 대구광역시 관할구역으로 군위군 편제. 12월 27일 보도자료.; 국가법령정보센터 웹사이트 자치법규 중 '건축 조례 시행 규칙' 키워드 검색 결과 (<https://www.law.go.kr/ordinSc.do?menuId=3&subMenuId=27&tabMenuId=139&query=>)(검색일: 23.11.02.) 참고후 연구진 작성

2) 중앙정부 및 지자체 간 법제 비교·분석

□ [모집 주체] 업무대행건축사 모집 주체 관련 상위 법령 개정 사항 일부 미반영

- 업무대행건축사 모집공고, 명부 작성에 필요한 사항은 2021년 1월, 「건축법 시행령」 개정을 통해 시·도지사가 업무대행건축사의 명부를 모집공고를 거쳐 작성·관리하도록 함에 따라 기초지자체장의 명부 작성 권한이 없어졌기 때문에 기초지자체 조례를 통해 언급하지 않고 있는 곳은 총 135개(건축조례가 제정된 기초지자체 수의 약 86%)에 이릅니다.
 - 부산 기장, 대구 달성·군위, 인천 강화·옹진, 강원 18개, 경기 19개, 충북 11개, 충남 15개, 전북 14개, 전남 22개, 경북 22개, 경남 9개
- 그럼에도 불구하고 모집의 주체를 기초지자체장으로 하거나 지역건축사회와 협의하여 모집한다고 명시한 곳이 일부 있어 개정(改定) 필요

[표 3-2] 업무대행건축사 모집 주체 관련 상위 법령 개정 사항 미반영 사례

건축법 시행령	건축 조례
영 제20조	[군위군 건축 조례(대구광역시군위군조례 제2180호)]
② 시·도지사는 법 제27조제1항에 따라 현장조사·검사 및 확인 업무를 대행하게 하는 건축사의 명부를 모집공고를 거쳐 작성·관리해야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다.	제21조 ② 3. 군수는 제2항제2호에 따른 업무를 대행하는 건축사 명부를 작성하여야 하며, 작성된 명부를 활용하여 업무대행 건축사를 선정하여야 한다.
	[고양시 건축 조례(경기도고양시조례 제2645호)]
	제27조 ⑤ 시장은 제2항의 업무를 대행하는 건축사 명부를 작성하기 위하여 연 1회 이상 건축사를 공개모집 하여야 하며, 공개모집 방법 및 시기에 대하여 「건축사법」에 따라 설치된 지역건축사회와 협의할 수 있다.
	[성남시 건축 조례(경기도성남시조례 제3765호)]
	제16조 3. 업무대행자 선정 및 업무대행 절차 가. 업무대행자 선정은 건축사를 공개모집하거나, 공개모집 방법 및 시기에 대하여 「건축사법」에 따라 설립된 지역 건축사회와 협의하여 선정할 수 있다.

[부천시 건축 조례 시행규칙(경기도부천시규칙 제1846호)]

제2조 ① 부천시장은 「부천시 건축 조례」 제20조제2항에 따른 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 사람을 공개모집 또는 부천지역건축사회의 추천에 따라 선정한다.

[남양주시 건축 조례(경기도남양주시조례 제2081호)]

제21조 ② 법 제27조제1항 및 영 제20조제2항에 따라 현장조사·검사 및 확인업무에 따른 대행자의 지정은 「건축사법」 제23조에 따른 건축사사무소 개설신고를 한 건축사에 대하여 공고하여 공개모집하거나, 「건축사법」에 따라 설치된 구리남양주지역건축사협회와 협의하여 업무대행자를 지정할 수 있다.

[시흥시 건축 조례(경기도시흥시조례 제2222호)]

제20조 ② 법 제27조 및 영 제20조의 규정에 의한 업무대행자 지정 및 업무대행 절차 중 제1항제1호 및 제2호에 대한 업무는 당해 설계자 및 감리자로 정하고, 제1항제3호에 대한 업무대행자의 지정은 공고하여 공개모집하거나, 「건축사법」에 따라 설립된 대한건축사협회 경기도건축사회 시흥시건축사회와 별도 협의하여 지정할 수 있다.

[구리시 건축 조례 시행규칙(경기도구리시규칙 제1030호)]

제4조 ② 조례 제24조제1항제4호에 따른 업무대행자는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 시장이 지정한다.

1. 대한건축사협회 산하의 건축사회 소속 건축사를 대상으로 공개모집을 통하여 신청자를 모집하되, 모집시기는 2년마다 실시할 수 있다.
2. 신청자에 대한 자체 심사를 거쳐 업무대행자를 선정하고, 사용승인(임시사용승인) 신청이 있을 때마다 추첨을 통하여 지정한다.

[이천시 건축 조례(경기도이천시조례 제1838호)]

제22조 ② 제1항제2호의 현장조사·검사 및 확인업무의 대행자를 지정할 때에는 공개모집 하며, 응모자가 소수일 경우에는 「건축사법」 제31조에 따라 설립된 대한건축사협회 이천시지역건축사회와 협의하여 업무대행자를 선정할 수 있다.

[양주시 건축 조례(경기도양주시조례 제1226호)]

제29조 ① 영 제20조제2항에 따라 제28조제1호부터 제4호까지의 현장조사·검사 및 확인업무 대행자의 지정 및 업무대행 절차 등에 관한 사항은 다음 각 호와 같다.

2. 제28조제4호의 사용승인 업무대행자는 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 건축사를 공개로 선정하되 공개모집 및 선정절차·방법 등은 규칙으로 정한다.

[진주시 건축조례(경상남도진주시조례 제1811호)]

제25조 ⑤ 시장은 제2항제2호에 따른 업무를 대행하는 건축사 명부를 작성하여야 하며, 작성 시 「건축사법」에 따라 설치된 건축사협회와 협의하여 공개모집 하거나 진주지역건축사회와 별도 협의할 수 있다.

[김해시 건축 조례(경상남도김해시조례 제1988호)]

제29조 ④ 시장은 제1항제3호에 따른 업무대행을 하게 하는 경우 「건축사법」에 따라 설립된 지역 건축사회와 협의하여 공개 모집 하거나 지역 건축사회와 협의하여 업무를 대행하는 건축사 명부를 작성할 수 있다.

[거제시 건축 조례(경상남도거제시조례 제2067호)]

제14조 ④ 1. 대행자는 공개모집하거나 「건축사법」 제38조에 따라 인가를 받은 건축사협회의 분회인 거제지역건축사회에서 추천한 건축사 중에서 선정할 것

[의령군 건축 조례(경상남도의령군조례 제2499호)]

제20조 ④ 군수는 제2항에 따른 업무대행자 지정절차를 공개모집하거나 지역건축사회와 협의하여 결정할 수 있다.

[함안군 건축 조례(경상남도함안군조례 제2538호)]

제19조 ② 제18조제2호의 현장조사·검사 및 확인업무의 대행자는 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 사람으로서 함안군에 건축사사무소를 개설한 건축사로 할 수 있다. 이 경우 업무대행자는 「건축사법」에 따라 설치된 건축사협회와 협의하여 공개모집하거나, 함안지역건축사회와 따로 협의하여 지정할 수 있다

[하동군 건축 조례(경상남도하동군조례 제2568호)]

제19조 ② 법 제27조제1항 및 영 제20조제2항에 따라 군수의 업무를 제1항제3호의 업무대행자에게 업무대행을 하게 하는 경우에는 「건축사법」에 따라 설치된 건축사협회와 협의하여 업무대행자의 지정은 공고하여 공개모집 하거나, 하동군 지역 건축사와 별도 협의하여 지정할 수 있다.

[합천군 건축 조례(경상남도합천군조례 제2749호)]

제21조 ② 군수는 합천지역건축사회와 협의하여 제1항제2호 규정에 따른 업무를 대행하는 건축사 명부를 작성한다.

[창원시 건축 조례(경상남도창원시조례 제1865호)]

제23조 ② 시장은 법 제27조제1항 및 영 제20조제2항에 따라 제1항의 업무대행자에게 업무대행을 하게 하는 경우에는 「건축사법」에 따라 설치된 건축사협회와 협의하여 공개모집하거나 창원지역건축사회와 별도 협의하여 지정할 수 있다.

출처: 건축법 시행령(대통령령 제33717호, 시행 2023. 9. 12.); 군위군 건축 조례(대구광역시군위군조례 제2180호) 제20조제2항; 고양시 건축 조례(경기도고양시조례 제2645호) 제27조제5항; 성남시 건축 조례(경기도성남시조례 제3765호) 제16조제3호; 부천시 건축 조례 시행규칙(경기도부천시규칙 제1846호) 제2조제1항; 남양주시 건축 조례(경기도남양주시조례 제2081호) 제21조제2항; 시흥시 건축 조례(경기도시흥시조례 제2222호) 제20조제2항; 구리시 건축 조례 시행규칙(경기도구리시규칙 제1030호) 제4조제2항; 이천시 건축 조례(경기도이천시조례 제1838호) 제22조제2항; 양주시 건축 조례(경기도양주시조례 제1226호) 제29조제1항제2호; 진주시 건축조례(경상남도진주시조례 제1811호) 제25조제5항; 김해시 건축 조례(경상남도김해시조례 제1988호) 제29조제4항; 거제시 건축 조례(경상남도거제시조례 제2067호) 제14조제4항; 의령군 건축 조례(경상남도의령군조례 제2499호) 제20조제4항; 함안군 건축 조례(경상남도함안군조례 제2538호) 제19조제2항; 하동군 건축 조례(경상남도하동군조례 제2568호) 제19조제2항; 합천군 건축 조례(경상남도합천군조례 제2749호) 제21조제2항; 창원시 건축 조례(경상남도창원시조례 제1865호) 제23조제2항

□ [자격 기준] 업무대행건축사 자격 기준에 대한 임의 규제 혹은 과도한 해석

- 「건축법」 제27조제2항에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자는 현장조사·검사 및 확인 업무대행을 할 수 있다고 되어 있으나, 일부 지자체의 경우 당해 지역 건축사회 소속건축사로 한정한 곳(대구 군위, 경기 평택, 전북 김제, 전남 고흥, 경남 남해·산청, 강원 속초·고성)¹⁶⁾
 - 시·도 건축사회가 아닌 임의단체인 기초지자체의 지역건축사회를 명시한 경우 삭제 필요
- 대전은 관련 조문을 과도하게 해석해 당해 지역 개설신고 한 건축사 외 건축사사무소의 소속 건축사도 업무대행이 가능하다고 유일하게 명시

[표 3-3] 업무대행건축사 자격 기준에 대한 임의 규제 혹은 과도한 해석 사례

건축법	건축 조례
법 제27조 ① 허가권자는 이 법에 따른 현장 조사·검사 및 확인업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있다.	[군위군 건축 조례(대구광역시군위군조례 제2180호)] 제21조 ② 2. 제1항제5호에 따라 건축물의 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인업무(법 제29조의 협의 건축물은 제외)는 당해 건축물의 설계자 또는 감리자가 아닌 건축사로서 <u>군위지역 건축사회에 등록된 자 중 군수가 선정한 자로 한다.</u> [평택시 건축 조례 시행규칙(경기도평택시규칙 제702호)] 제6조 ① 조례 제20조제2항 규정에 따른 업무대행자의 지정은 시 지역에 소재하여 업무를 하는 건축사로서 <u>평택시건축사회 소속 건축사 중에서 공개모집에의하여 선정한다.</u> [김제시 건축 조례(전라북도김제시조례 제1553호)] 제29조 ② 2. 허가권자는 대한건축사협회 전북건축사회 <u>김제지역건축사회 소속 건축사를 현장조사·검사 및 확인업무 대행자로 지정한다.</u> [고흥군 건축 조례(전라남도고흥군조례 제2903호)] 제26조 ② 제1항에 의한 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사확인 업무를 대행하는 건축사는 다음 각 호의 기준에 의한다. 1. 군수가 <u>고흥지역건축사협회에 등록된 건축사를 직접 지정</u> 하되, 당해 건축물의 설계건축사 및 감리건축사가 아닌 제3자의 건축사로 지정 한다. 2. 제1호에 의하여 군수가 업무대행 건축사를 지정하고자 할 때에는 <u>고흥지역건축사협회와 협의하여</u> 건축사 업무등록을 한

16) 경기 의왕의 경우 경기도지사가 모집공고한 현장조사, 검사 및 확인업무의 대행자 명부에서 지정한다(의왕시 건축조례(경기도의왕시조례 제2058호) 제23조제3항)고 하였으나, 의왕시 건축조례 시행규칙(경기도의왕시규칙 제887호) 제5조제1항을 통해 '의왕, 군포, 안양 및 과천 지역에 주된 사무소가 있는 건축사'를 대상으로 공개 모집 한다고 되어 있어 조례와 시행규칙이 불일치하므로 시행규칙을 현행화할 필요

연번순서에 따라 지정 할 수 있다.

[남해군 건축 조례(경상남도남해군조례 제2697호)]

제28조 ② 영 제20조제2항에 따른 업무대행자 업무 범위는 다음 각 호와 같다.

2. 사용승인 및 임시사용승인에 대한 현장조사업무: 해당 건축물의 설계자 또는 공사 감리자가 아닌 대한건축사협회 남해지역건축사회 소속 건축사

[산청군 건축 조례(경상남도산청군조례 제2634호)]

제19조 ③ 업무대행자의 선정 및 업무대행 절차는 다음과 같다.

1. 현장조사·검사 및 확인 업무를 대행하려는 자는 대한건축사협회 산청지역건축사회에 소속된 건축사 중 공개모집의 방법에 의하여 선정하고 명부 순번은 공개추첨으로 정한다.

[속초시 건축 조례(강원특별자치도속초시조례 제3023호)]

제28조 ③ 제2항제2호에 대한 현장조사·검사 및 확인 업무는 「건축사법」에 의하여 등록된 속초지역 내 건축사회 소속 건축사가 대행하며, 건축사회에서 따로 정한 순번에 따라 지정받은 건축사는 사용승인신청 시 별지 제2호 서식에 의한 지정서를 함께 제출하여야 한다.

[고성군 건축 조례(강원특별자치도고성군조례 제2670호)]

제24조 ⑤ 제2항제2호에 따른 지정에 관하여는 「건축사법」에 따라 대한건축사협회 강원특별자치도건축사회 속초지역건축사회에 등록된 건축사가 대행하며, 등록순번에 따라 지정된 건축사는 별지 제5호서식에 따라 사용승인신청시 지정서를 함께 제출하여야 한다.

[대전광역시 건축 조례(대전광역시조례 제6069호)]

제27조의2 영 제20조제2항 및 제3항에 따른 현장조사·검사 및 확인업무 대행자 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 대하여는 제26조의2부터 제26조의5까지를 준용한다.

제26조의3 ② 제1항에 따른 등록 신청은 대전광역시의 관할 구역에서 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소 개설 신고를 하거나 그 건축사사무소에 소속된 건축사와 「건축사법」 제23조제9항 단서에 따라 신고한 건축사만 할 수 있다.

출처: 건축법(법률 제18935호, 시행 2023. 6. 11.); 군위군 건축 조례(대구광역시군위군조례 제2180호) 제21조제2항; 평택시 건축 조례 시행규칙(경기도평택시규칙 제702호) 제6조제1항; 김제시 건축 조례(전라북도김제시조례 제1553호) 제29조제2항; 고흥군 건축 조례(전라남도고흥군조례 제2903호) 제26조제2항; 남해군 건축 조례(경상남도남해군조례 제2697호) 제28조제2항; 산청군 건축 조례(경상남도산청군조례 제2634호) 제19조제3항; 속초시 건축 조례(강원특별자치도속초시조례 제3023호) 제28조제3항; 고성군 건축 조례(강원특별자치도고성군조례 제2670호) 제24조제5항; 대전광역시 건축 조례(대전광역시조례 제6069호) 제26조의3제2항 및 제27조의2

□ [수행 기간] 상위 법령 내 업무수행기간(지정 후 검사조서 제출 기한까지) 불명확

- 지정 후 업무수행기간을 명시한 광역지자체는 총 1개(대구). 기초지자체는 총 16개(대구 달성, 경기 부천·하남·이천·구리·여주, 충북 보은·영동, 전북 전주·군산·익산·김제·진안·고창, 전남 함평, 경북 예천)

[표 3-4] 업무수행기간(지정 후 업무수행결과(조서) 제출 시까지 기한) 현황

구분		2	3	4	5	7	법정처리 기한 이내*	지정받은 날 다음날 근무 종료시간 이내	처리기간 내	허가권자가 현장조사업무 대행자를 지정 한 후
		일 이 내	일 이 내	일 이 내	일 이 내	일 이 내				
대구	본청					●				
	달성					●				
경기	부천							●		
	하남				●					
	이천	○		○		○				
	구리							●		
	여주	○	○							
충북	보은									●
	영동		●							
	전주						●			
전북	군산						●			
	익산						●			
	김제						●			
	진안								●	
	고창						●			
전남	함평									●
경북	예천		○		○	○				

*건축법 시행규칙(국토교통부령 제1268호) 제16조제3항에 따라 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 사용승인을 위한 현장검사를 실시하여야 하나, 사용승인조사 및 검사조서 제출 기한에 대해서는 명확하게 명시되어 있지 않음

○: 건축물 연면적 규모별 세분화된 업무수행기간 제시

출처: 대구광역시 건축 조례(대구광역시조례 제6012호) 제24조제5항; 대구광역시 달성군 건축 조례(대구광역시달성군조례 제2849호) 제24조제4항; 부천시 건축 조례 시행규칙(경기도부천시규칙 제1846호) 제2조제3항; 하남시 건축 조례(경기도하남시조례 제2051호) 제22조제3항; 이천시 건축 조례 시행규칙(경기도이천시규칙 제595호) 제5조제3항; 구리시 건축 조례 시행규칙(경기도구리시규칙 제1030호) 제4조제5항; 여주시 건축 조례(경기도여주시조례 제1160호) 제25조제4항; 보은군 건축 조례(충청북도보은군조례 제2851호) 제23조제6항; 영동군 건축 조례(충청북도영동군조례 제3010호) 제23조제3항; 전주시 건축 조례(전라북도전주시조례 제4053호) 제28조제3항; 군산시 건축 조례(전라북도군산시조례 제1976호) 제32조제2항; 익산시 건축조례(전라북도익산시조례 제2386호) 제17조제6항; 김제시 건축 조례(전라북도김제시조례 제1553호) 제29조제2항; 진안군 건축 조례(전라북도진안군조례 제2686호) 제31조제3항; 고창군 건축 조례(전라북도고창군조례 제2662호) 제31조제5항; 함평군 건축 조례(전라남도함평군조례 제2760호) 제26조제3항; 예천군 건축 조례(경상북도예천군조례 제2512호) 제13조 제7항 참고후 연구진 작성

- 「건축법 시행규칙」 제16조제3항에 따라 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 사용승인을 위한 현장검사를 실시하여야 하나, 기초지자체 중 5개(전북 전주·군산·익산·김제·고창)만 법정처리기한 이내 제출하도록 명시하고, 그 외 지역은 사용승인조사 및 검사조서 제출 기한에 대해서는 명확하게 명시되어 있지 않음

[표 3-5] 상위 법령 상 업무수행기간(법정처리기한) 내용 불명확

건축법 시행규칙	건축법 시행규칙
규칙 제21조(현장조사·검사업무의 대행)	규칙 제16조(사용승인신청)
① 법 제27조제2항에 따라 현장조사·검사 또는 확인업무를 대행하는 자는 허가권자에게 별지 제23호서식의 건축허가조사 및 검사조서 또는 별지 제24호서식의 사용승인조사 및 검사조서를 제출하여야 한다.	③ 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우에는 법 제22조제2항에 따라 그 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 사용승인을 위한 현장검사를 실시하여야 하며, 현장검사에 합격된 건축물에 대하여는 별지 제18호서식의 사용승인서를 신청인에게 발급하여야 한다.

출처: 건축법 시행규칙(국토교통부령 제1268호, 시행 2023. 11. 1.)

3) 조례 위임된 주요 내용 분석

- 업무대행건축사 모집, 명부작성 및 지정 등에 대한 세부 내용, 업무대상 건축물, 수수료 등에 대해서는 조례로 위임

□ [권역 설정] 17개 광역지자체 가운데 11개 광역지자체 권역 설정 가능

- 업무대행건축사의 모집, 명부작성·관리 등을 해야 하는 광역지자체는 건축 허가 업무량 및 건축사의 지역적 분포를 고려해 권역 설정을 통해 운영이 가능하다고 명시
 - 권역 설정이 가능하다고 명시한 곳은 총 11개 광역지자체(인천, 광주, 대전, 울산, 경기, 충북, 충남, 전남, 경북, 경남, 강원)로 그 가운데 경기, 충북, 경북, 경남, 강원은 1개 권역(지역)에서만 활동이 가능하다고 명시
- 기초지자체 건축조례에는 관련 내용 없음

[표 3-6] 권역 설정 여부 현황

구분	건축 조례 제정된 지자체 수	세구분	권역 설정 가능	관련 내용 없음	비고
광역	17	특별시	1	0	1
		광역시	6	4	2
		특별 자치시	1	0	1
		도	7	6	1
		특별 자치도	2	1	1
		특·광역시 관할 기초	6	0	6
기초	157	도·특별 자치도 관할 기초	151	0	151

출처: 국가법령정보센터 웹사이트

(<https://www.law.go.kr/ordinSc.do?menuId=3&subMenuId=27&tabMenuId=139&eventGubun=060116>. 검색일:23.10.5.)를 통해 각 지자체 건축 조례 내용 참고후 연구진 작성

□ [지정 방식] 광역지자체는 무작위, 기초지자체는 순번제, 무작위, 허가권자 혹은 관련협회(장)와의 협의를 통한 지정 등 다양한 방식으로 명시되어 내용 상충

- 광역지자체는 관련 내용이 없는 제주도를 제외한 16개 지자체 모두 작성된 명부에서 ‘무작위’로 지정한다고 명시한 것이 특징
- 일부 광역지자체 조례 내용과 다른 방식으로 기초지자체 조례에 명시되어 있는 경우 개정(改定) 필요
 - 기초지자체 업무대행건축사 지정기준으로 등록명부에 따른 무작위 방식 외에도 순번제, 별도의 방법 없이 허가권자에 의한 선정, 허가권자가 관련협회(장)와의 협의를 통한 선정, 허가권자가 관련협회에 지정 요청을 통한 선정 등의 방식이 조례에 명시되어 있음

[표 3-7] 광역-기초지자체 간 업무대행건축사 지정 방식 상충된 사례

광역지자체		지정방식	기초지자체 수		지정방식	그 외*		관련내용없음
		무작위			무작위			
특별시	서울	●	구	25	-	-	-	조례없음
	부산	●	군	1	0 (0.0%)	1	0	
광역시	부산	●	구	15	-	-	-	조례없음
			군	2	1 (50.0%)	1	0	
	대구	●	구	7	-	-	-	조례없음
			군	2	0 (0.0%)	1	1	
	인천	●	구	8	-	-	-	조례없음
			군	5	-	-	-	조례없음
	광주	●	구	5	-	-	-	조례없음
	대전	●	구	5	-	-	-	조례없음
	울산	●	군	1	0 (0.0%)	0	1	
			구	4	-	-	-	조례없음
특별자치시	세종	●	-	-	-	-	-	-
도	경기	●	시	28	11 (39.3%)	15	2	
			군	3	0 (0.0%)	2	1	
	충북	●	시	3	0 (0.0%)	3	0	
			군	8	0 (0.0%)	8	0	
	충남	●	시	8	0 (0.0%)	8	0	
			군	7	0 (0.0%)	7	0	
	전북	●	시	6	1 (16.7%)	5	0	
			군	8	1 (12.5%)	7	0	
	전남	●	시	5	1 (20.0%)	3	1	
			군	17	0 (0.0%)	16	1	
	경북	●	시	10	0 (0.0%)	9	1	
			군	12	1 (8.3%)	11	0	
	경남	●	시	8	1 (12.5%)	3	4	
			군	10	0 (0.0%)	4	6	
특별자치도	제주	관련 내용없음	-	-	-	-	-	-
	강원	●	시	7	1 (14.3%)	4	2	
			군	11	0 (0.0%)	8	3	

*그 외: 순번제, 별도의 방법 없이 허가권자에 의한 선정, 허가권자가 관련협회(장)와의 협의를 통한 선정, 허가권자가 관련협회에 지정 요청을 통한 선정 등의 방식

출처: 국가법령정보센터 웹사이트

(<https://www.law.go.kr/ordinSc.do?menuId=3&subMenuId=27&tabMenuId=139&even>
tGubun=060116, 검색일:23.10.5.)를 통해 각 지자체 건축 조례 내용 참고후 연구진 작성

□ [지정 불가 사유] 광역-기초지자체 간 업무대행건축사 지정 불가 사유의 내용 차이

- 업무대행건축사 지정 불가 사유에 대해서는 광역지자체 14개(건축 조례가 제정된 광역지자체 수의 약 82%), 기초지자체 17개(건축 조례가 제정된 기초지자체 수의 약 11%)가 조례에 관련 내용을 포함하고 있었는데, 기초지자체 조례 내 관련 내용이 적은 것은 2021년 1월, 「건축법 시행령」 개정으로 시·도지사가 업무대행건축사의 명부를 모집공고를 거쳐 작성·관리하도록 함에 따라 시·도 건축조례를 통해 명시된 업무대행건축사 지정 불가 사유를 준용하는 것으로 이해할 수 있음
 - 다만, 기초지자체가 광역지자체 건축 조례 관련 내용을 따를 경우 건축 조례에 관련 내용은 시·도 조례를 따른다라는 문구 추가 필요
- 광역지자체는 총 14곳에서 지병 등 사유로 진행이 어려운 경우, 총 13곳에서 업무정지나 휴업기간 중인 경우와 성실하게 수행하지 않은 경우(특별한 사유 없이 1년에 2회 이상 지정을 거부할 경우), 총 12곳에서 건축사사무소 폐업 또는 건축사 자격을 반납한 경우로 정하고 있음
 - 이외에 충남은 1년에 2회 이상 경고 등 행정처분을 받은 경우도 지정불가 사유에 포함하였고, 휴업기간은 포함하지 않음
 - 건축주 등에게 금품을 요구하거나 수수한 경우 지정불가 사유에 포함한 곳로는 대구, 경기, 충북, 충남, 전남, 경북, 경남, 강원이 해당
- 기초지자체는 업무정지나 휴업기간 중에 있는 자를 제외하도록 명시한 곳이 총 14개로 가장 많았고, 그 다음으로는 성실하게 수행하지 않은 경우 제외하도록 명시한 곳이 12개였음
 - 이외에 특별한 사유로 업무 진행이 어려워 지정 제외를 요청한 자를 명시한 곳과 건축사사무소를 폐업하거나 건축사 자격을 반납한 자를 명시한 곳은 각각 8개, 업무대행과 관련하여 건축주 등에게 금품을 요구하거나 수수한 자를 명시한 곳은 3개, 1년에 2회 이상 경고 등 행정처분을 받은 경우를 명시한 곳은 1개였음
- 광역지자체와 관할 기초지자체 조례 내용 상 차이가 있는 부분이 일부 있어 조정할 필요가 있으며, 추후 관련 내용은 시·도 건축조례에 명시된 사항을 관할 기초지자체에서 활용하도록 할 필요
 - 특히 경남 산청의 경우 경남에서 업무대행건축사 지정 불가 사유로 명시하지 않은 1년에 2회 이상 경고 등 행정처분을 받은 경우도 포함하고 있음

[표 3-8] 광역-기초지자체 간 업무대행건축사 지정 불가 사유 내용 차이

구분		업무정지 나 휴업기 간 중	2회/1년이 상 경고 등 행정처분	폐업 또는 자격반납	자병 등 사 유로 진행 아려운 경우	건축주 등 에게 금품 요구 등	성실하게 수행하지 않은 경우
특별시	서울	본청					
	부산	본청					
광역시	대구	본청	●	●	●	●	●
		달성	●	●	●	●	●
	인천	본청	●	●	●		●
	광주	본청	●	●	●		●
	대전	본청	●	●	●		●
	울산	본청	●	●	●		●
특별 자치시	세종	본청	●	●	●		●
도	경기	본청	●	●	●	●	●
		오산	●	●	●	●	●
		구리		●			●
		의왕		●			●
	충북	본청	●	●	●	●	●
		단양	●				●
	충남	본청	○	●	●	●	●
	전북	본청	●	●	●	●	●
		김제	●				
	전남	본청	●	●	●	●	●
		광양	●	●	●	●	●
		보성	●				●
	경북	본청	●	●	●	●	●
		경주	●				●
		예천	●		●		●
	경남	본청	●	●	●	●	●
		산청	●		●		●
	제주	본청					
특별 자치도	강원	본청	●	●	●	●	●
		강릉					●
		횡성	●	●	●		
		평창	●	●	●		
		정선	●	●	●		
		양구	●				
		고성	●				●

●: 광역지자체 관련 내용 있음/ ●: 관할 기초지자체 관련 내용 있음/ ○: 휴업기간은 제외

음영표시: 조례 상 관련 내용 없음

출처: 국가법령정보센터 웹사이트

(<https://www.law.go.kr/ordinSc.do?menuId=3&subMenuId=27&tabMenuId=139&eventGubun=060116>, 검색일:23.10.5.)를 통해 각 지자체 건축 조례 내용 참고후 연구진 작성

□ [지정 인원] 일부 기초지자체 업무대행건축사 지정 인원 명시

- 업무대행건축사 지정 인원을 명시한 곳은 강원 속초, 경기 안양, 경기 구리 단 3곳
 - 강원 속초는 연면적 5천㎡ 이상 공동주택, 업무시설, 숙박시설, 다중이용건축물에 대해 업무대행건축사 2인을 지정할 수 있으며, 층수가 30층 이상이거나 연면적 10만㎡이상인 건축물은 업무대행건축사 3인을 지정할 수 있음
 - 경기 안양은 연면적을 기준으로 지정 인원을 구분하였는데, 연면적 1만㎡ 미만은 1인, 1만㎡ 이상 5만㎡ 미만은 2인, 5만㎡ 이상은 3인을 지정한다고 명시
 - 경기 구리는 「건축법 시행령」 제19조제5항에 따른 상주감리 대상 건축물에 대해 2인 이상 업무대행건축사를 지정할 수 있음

[표 3-9] 업무대행건축사 지정 인원 명시한 기초지자체

	속초시 건축 조례	안양시 건축 조례 시행규칙	구리시 건축 조례 시행규칙
구분	강원특별자치도속초시조례 제3023호(시행 2023.6.11.)	경기도안양시규칙 제1617호 (시행 2022.7. 4.)	경기도구리시규칙 제1030호 (시행 2021.5. 14.)
1인	연면적의 합계가 1만㎡ 미만	연면적의 합계가 1만㎡ 이상 5만㎡ 미만	상주감리 대상 대형건축물
2인	1. 100세대 이상이거나 연면적의 합계가 5천㎡이상의 공동주택 2. 100실 이상이거나 연면적의 합계가 5천㎡ 이상의 업무시설 또는 숙박시설 3. 연면적의 합계가 5천㎡ 이상의 다중이용 건축물	연면적의 합계가 1만㎡ 이상 5만㎡ 이상	1. 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 건축공사(축사 또는 작물 재배사의 건축공사 제외) 2. 연속된 5개 층(지하층 포함) 이상으로서 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축공사 3. 아파트 건축공사
3인	층수가 30층 이상이거나 연면적의 합계가 5만㎡ 이상인 건축물	연면적의 합계가 5만㎡ 이상	4. 준다중이용 건축물 건축공사
이상	적의 합계가 10만㎡ 이상인 건축물		

출처: 속초시 건축 조례(강원특별자치도속초시조례 제3023호) 제28조제4항; 안양시 건축 조례 시행규칙(경기도안양시규칙 제1617호) 제6조제3항 및 별표3; 구리시 건축 조례 시행규칙(경기도구리시규칙 제1030호) 제4조제4항 참고후 연구진 작성

□ [수행 기간] 일부 기초지자체 연면적 규모에 따른 업무수행기간 구분 명시

- 건축물 규모에 따라 업무수행기간에 차이를 둔 기초지자체는 총 3개(경기 이천과 여주, 경북 예천)
 - 경기 이천은 연면적 1,000㎡ 미만인 경우 2일 이내, 연면적 1,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만인 경우 4일 이내, 연면적 5,000㎡ 이상인 경우 7일 이내로 명시

- 경기 여주는 연면적 2,000㎡ 미만인 경우 2일 이내, 연면적 2,000㎡ 이상인 경우 3일 이내로 명시
- 경북 예천은 연면적 1,000㎡ 미만인 경우 3일 이내, 연면적 1,000㎡이상 5,000㎡ 미만인 경우 5일 이내, 연면적 5,000㎡ 이상인 경우 7일 이내로 명시하였으나, 관련도서 미비 등 보완사항이 있을 경우 기간을 연장할 수 있도록 함(통보 당일 및 공휴일 미산입)

[표 3-10] 건축물 연면적 규모별 세분화된 업무수행기간을 제시한 기초지자체

구분	이천시 건축 조례 시행규칙 경기도이천시규칙 제595호 (시행 2017. 3. 7.)	여주시 건축 조례 경기도여주시조례 제1160호 (시행 2023. 4. 7.)	예천군 건축 조례 경상북도예천군조례 제2512호 (시행 2022. 10. 24.)
연면적 1천㎡미만	2일 이내	2일 이내	3일 이내
연면적 1천㎡이상 2천㎡미만	4일 이내		5일 이내
연면적 2천㎡이상 3천㎡미만		3일 이내	
연면적 3천㎡이상 4천㎡미만			
연면적 4천㎡이상 5천㎡미만	7일 이내		7일 이내
5천㎡이상			

출처: 이천시 건축 조례 시행규칙(경기도이천시규칙 제595호) 제5조제3항; 여주시 건축 조례(경기도여주시 조례 제1160호) 제25조제4항; 예천군 건축 조례(경상북도예천군조례 제2512호) 제13조 제7항 참고 후 연구진 작성

□ [업무 대상] 다양한 현장조사·검사 및 확인 업무 제외대상

- 업무 대상 및 제외대상에 대해 광역지자체 8개(건축조례가 제정된 광역지자체 수의 약 47%), 기초지자체 145개(건축조례가 제정된 기초지자체 수의 약 92%) 건축 조례에 명시되어 있음
- 도 단위 건축조례에서는 업무 대상 및 제외대상에 대해서는 언급되지 않은 것이 특징¹⁷⁾
 - 광역시 등은 관할 자치구의 건축 조례가 없으므로 광역 단위 건축 조례에서 세부적인 사항을 다뤄야 하나, 도 등은 자치시·군의 건축 조례가 있으므로 광역 단위 건축 조례에서 세부적인 사항까지 다루지 않고 있음

17) 강원특별자치도는 `23.6.12. 출범하여 조례내용 구성은 다른 도와 유사한 것으로 판단됨

- 업무대상은 주로 건축허가 대상, 용도변경 허가대상에 해당할 경우, 가설 건축물 중 허가대상인 경우 등 지자체마다 유사한 부분 있음
 - 서울시는 건축허가 대상 중 2천㎡ 이하 건축물에 대해서만 사용승인 및 임시사용승인 단계에서의 현장조사·검사 및 확인 업무 대상으로 명시

[표 3-11] 현장조사·검사 및 확인 업무 주요 대상 현황(중복표시)

구분	건축 조례 제정된 지자체 수	세구분	건축 허가 대상	건축 신고 대상	용도 변경 허가 대상	용도 변경 신고 대상	가설 건축 물 중 허가 대상	협의 대상 (공용 건축 물)	그 밖 에 허가 권자 인정	
광역시	17	특별시	1	1	0	0	0	0	1	
		광역시	6	6	0	6	0	6	2	4
		특별 자치시	1	1	1	1	1	0	0	1
		도	7							
		특별 자치도	2							
기초	157	특·광역시 관할 기초	6	6	1	6	1	5	5	4
		도·특별 자치도	151	137	97*	125	16	116	31	51
		관할 기초								
합 계			174	151	99	138	18	127	38	61

*97개 중 22개는 건축신고 대상 중 건축사가 설계하여야 하는 건축물에 한함

음영표시: 조례 상 관련 내용 없음

출처: 국가법령정보센터 웹사이트

(<https://www.law.go.kr/ordinSc.do?menuId=3&subMenuId=27&tabMenuId=139&eventGubun=060116>. 검색일:23.10.5.)를 통해 각 지자체 건축 조례 내용 참고후 연구진 작성

- 업무 제외대상에 대해 광역지자체 9개(건축조례가 제정된 광역지자체 수의 약 53%), 기초지자체 143개(건축조례가 제정된 기초지자체 수의 약 91%) 건축 조례에 명시되어 있음
- 업무 제외 대상으로 산업단지 내 건축하는 공장건축물을 광역, 기초 모두 가장 많은 지자체에서 제외 대상으로 삼고 있음
 - 광역지자체 3개(제외 대상 명시한 광역지자체 8개 중 37.5%), 기초지자체 41개(제외 대상 명시한 기초지자체 143개 중 28.7%)가 해당
- 이외에도 건설기술용역업자 및 건축사 배치 감리를 수행하는 다중이용건축물인 경우, 「건설기술 진흥법」 제39조에 따른 건설사업관리대상 건축물 등을 제외 대상으로 삼은 곳이 많이 있음

[표 3-12] (임시)사용승인 단계 현장조사·검사 및 확인 업무 주요 제외 대상 현황(중복표시)

구분	건축 조례 제정된 지자체 수	세구분	주택 법사업 계획승인 대상	주 택 법리 모델링 허가	건 설 사 업 관 리 대 상	상 주 감 리 대 상	허 가 권 자 공 사 감 리 자 지 정	용 도 변 경	다 중 이 용 건 축 물	산 업 단 지 내 공 장 건 축 물	건 축 신 고 대 상	공 용 건 축 물*	단독 주택 창고 축사 작물 재배 사등	
광역	17	특별시	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		광역시	6	0	0	1	2	0	0	1	2	0	0	
		특별 자치시	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	
		도	7											
		특별 자치도	2	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	
기초	157	특·광역시 관할 기초	6	0	0	1	2	0	1	2	3	0	0	
		도·특별 자치도 관할 기초	151	12	6	22	6	1	22	29	38	13	18	16
합 계			174	13	7	25	10	1	24	32	44	13	18	16

*공용건축물 중 준공검사조서 또는 감리보고서 제출 시에만 해당

음영표시: 조례 상 관련 내용 없음

출처: 국가법령정보센터 웹사이트

(<https://www.law.go.kr/ordinSc.do?menuId=3&subMenuId=27&tabMenuId=139&eventGubun=060116>, 검색일:23.10.5.)를 통해 각 지자체 건축 조례 내용 참고후 연구진 작성

- 다만, 기초지자체의 경우 앞서 언급한 제외 대상 외 종류가 다양하여 공통 점을 발견하기 어려움
 - 기초지자체의 경우 용도변경 건축물, 「건축법」 제29조에 따른 공용건축물, 단독주택·창고·축사·작물재배사 등, 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인대상 건축물, 건축신고 대상 건축물, 「건축법 시행령」 제19조제5항에 따른 상주감리 대상 건축물 등을 제외 대상에 포함한 지자체가 있음

□ [추가 업무] 일부 기초지자체 사용승인조사 및 검사조서 외 추가 확인업무 명시

- 업무대행건축사는 「건축법 시행규칙」 제21조제1항에 따라 현장조사·검사 및 확인 후 「건축법 시행규칙」 [별지 제24호서식] 사용승인조사 및 검사조서를 작성해 제출하여야 하나, 이 외 추가 확인업무를 조례에 명시한 곳이 25개 기초지자체가 있음
 - 현장 내 가설건축물 철거 여부가 25개 기초지자체(추가 확인업무 명시한 기초지자체 기준 100%)에서 포함하고 있으며, 가설재 및 건설폐자재의 정리 또는 현장 반출 여부와 공공시설물의 원상복구 여부 그리고 건축설비 또는 건축재료와 관련하여 관계법령에 따라 확인하거나 검사필증을 받아야 하는 사항 확인 업무가 24개 기초지자체(추가 확인업무 명시한 기초지자체 기준 96%)에서 포함하고 있음
 - 이 외에도 에너지절약계획서 검토의견 등 건축공사와 관련하여 관계 법령에 따라 허가를 받은 사항의 이행 여부가 20개, 그 밖에 공사와 관련한 허가조건의 이행 여부가 12개, 건축위원회·경관위원회 등 심의 이행여부가 4개, 「건축법」 제52조의2에 따른 실내건축의 구조·시공방법 적합여부 및 재료가 2개 기초지자체에서 포함하고 있음
- 사용승인신청을 받은 경우 허가권자는 「건축법」 제22조제2항에 따라 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부와 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부에 대해 검사를 실시해야 하는데, 해당 업무를 건축사가 대행하는 것이므로 추가로 명시한 업무가 과도한 책임을 전가하는 것인지 확인 후 개정(改定) 필요

「건축법(법률 제18935호)」 제22조(건축물의 사용승인)

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

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

출처: 건축법(법률 제18935호, 시행 2023. 6. 11.)

[표 3-13] '사용승인조사 및 검사조서' 외 추가 확인업무 명시한 기초지자체

구분	강원	경북	충북	충남											전남	경북	경남
	동해양양	강릉	원주	춘천	강릉	영월	정선	홍천	철원	파주	가평	연천	고양	의정부	성남	인천	서울
현장 내 가설건축물의 철거 여부	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
공중의 안전에 위해를 끼칠 우려가 있는 가설재 및 건설폐기물의 정리 또는 현장 반출 여부	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
도로점용, 구거(하천)점용 등 건축공사로 인한 공공시설물의 원상복구 여부	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
승강기, 내화(耐火)피복, 내화구조, 가스, 전기 등 건축설비 또는 건축 재료와 관련하여 관계 법령에 따라 확인을 하거나 검사필증을 받아야 하는 사항의 확인 여부 및 검사필증 교부 여부(건축허가시 일괄처리되는 사항은 예외)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
에너지절약계획서 검토의견 등 건축공사와 관련하여 관계 법령에 따라 허가를 받은 사항의 이행 여부	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제12조에 의거 온돌설치확인서 또는 건축설비설치확인서를 받거나 감리자가 직접 온돌 및 난방설비의 설치를 확인																●	
「건축법」 제40조에 따른 응벽 및 배수시설(맨홀포함)과 그 외 건축물과 연결된 구조물 확인																●	
조경 식재사항 및 조경면적 확인																●	
「건축법」 제52조의2에 따른 실내건축의 구조·시공방법 적합여부 및 재료							●									●	
건축위원회, 경관위원회 등 심의 이행여부							●		●	●				●			
그 밖에 공사와 관련한 허가조건의 이행 여부	●	●	●	●	●	●										●	●

출처: 동해시 건축 조례(강원특별자치도동해시조례 제2284호) 제24조제2항; 양양군 건축 조례(강원특별자치도양양군조례 제2889호) 제25조제2항; 동두천 건축 조례(경기도동두천시조례 제2353호) 제22조제3항; 옥천군 건축 조례(충청북도옥천군조례 제3187호) 제27조제2항; 천안시 건축 조례(충청남도천안시조례 제2468호) 제24조제2항제3호; 공주시 건축 조례(충청남도공주시조례 제1688호) 제22조제2항제3호; 보령시 건축 조례(충청남도보령시조례 제1839호) 제25조제3항; 아산시 건축 조례(충청남도아산시조례 제2358호) 제29조제4항; 서산시 건축 조례(충청남도서산시조례 제1842호) 제25조제4항; 논산시 건축 조례(충청남도논산시조례 제1631호) 제24조제2항제3호; 계룡시 건축 조례(충청남도계룡시조례 제949호) 제26조제4항; 당진시 건축 조례(충청남도당진시조례 제986호) 제26조제4항; 금산군 건축 조례(충청남도금산군조례 제2401호) 제24조제4항; 부여군 건축 조례(충청남도부여군조례 제2739호) 제22조제3항; 서천군 건축 조례(충청남도서천군조례 제2784호) 제26조제4항; 청양군 건축 조례(충청남도청양군조례 제2605호) 제25조제4항; 홍성군 건축 조례(충청남도홍성군조례 제2915호) 제30조제4항; 예산군 건축 조례(충청남도예산군조례 제2860호) 제31조제4항; 태안군 건축 조례(충청남도태안군조례 제1689호) 제28조제3항; 장흥군 건축 조례(전라남도장흥군조례 제2645호) 제28조제2항제3호; 강진군 건축 조례(전라남도강진군조례 제2663호) 제21조제2항제3호; 안동시 건축 조례(경상북도안동시조례 제1917호) 제26조제2항; 영양군 건축 조례(경상북도영양군조례 제2315호) 제24조제2항; 청도군 건축 조례(경상북도청도군조례 제2411호) 제26조제2항; 고성군 건축 조례(경상남도고성군조례 제2824호) 제10조제4항 참고후 연구진 작성

□ [수수료] 다양한 업무대행 수수료 산정 기준, 지급 방식

- 산정기준은 대부분 연면적 별 범위를 구분하여 업무대가 기준을 다르게 설정한 기준표를 제시하거나, 연면적 별 구분된 소요시간을 기준으로 함
 - 연면적 구분 범위, 연면적 별 업무대가 기준 비율, 소요시간 기준 등은 지자체 별 차이가 있음
 - 도 단위 건축조례에서는 업무대행 수수료 등에 대해서는 언급되지 않은 것이 특징¹⁸⁾

[표 3-14] 업무대행 수수료 산정 기준 현황(중복표시)

구분	건축 조례 제정된 지자체 수	세구분	연면적 기준		연면적별 구분된 소요시간 기준	건축사 협회와 협의하여 별도로 정함	「건설기술 진흥법 시행령」 제98조제1항제 6호나목에 따라 안전 관리가 특히 필요하다고 인정하는 건설공사는 시장이 따로 정함	
광역	17	특별시	1	0	0	1	0	
		광역시	6	5	1	0	0	
		특별 자치시	1	0	1	0	0	
		도	7					
		특별 자치도	2	0	1	0	0	

18) 강원특별자치도는 '23.6.12. 출범하여 조례내용 구성은 다른 도와 유사한 것으로 판단됨

기초	157	특·광역시 관할 기초	6	4	2	0	0
		도·특별 자치도	151	75	75	1	1
		관할기초*					
		합 계	174	84	80	2	1

음영표시: 조례 상 관련 내용 없음

*경남 창원은 「창원시 건축 조례」 별표2가 다운로드 되지 않아 확인 불가

출처: 국가법령정보센터 웹사이트

(<https://www.law.go.kr/ordinSc.do?menuId=3&subMenuId=27&tabMenuId=139&eventGubun=060116>. 검색일:23.10.5.)를 통해 각 지자체 건축 조례 내용 참고후 연구진 작성

- 주용도 또는 구조에 따른 난이도(가중치)를 적용한 곳으로 기초지자체 7개가 있음
 - 강원 평창, 경기 용인·이천·가평은 용도에 따른 난이도 적용, 경남 진주·사천·양산은 용도 및 구조에 따른 가중치 적용

[표 3-15] 업무대행 수수료 산정 시 난이도(가중치) 적용 사례

구분		세부 내용			
가평	가평	검사대행 건축물 연면적	검사대행 기준시간		
			1종(단순)	2종(보통)	3종(복잡)
		660㎡ 미만	3.6시간	4.0시간	4.4시간
		660㎡ 이상 ~ 5천㎡ 미만	9시간	10시간	11시간
		5천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만	12.6시간	14시간	15.4시간
		1만㎡ 이상 ~ 3만㎡ 미만	16.2시간	18시간	19.8시간
		3만㎡ 이상 ~ 5만㎡ 미만	19.8시간	22시간	24.2시간
		5만㎡ 이상 ~ 10만㎡ 미만	27시간	30시간	33시간
		10만㎡ 이상 ~ 30만㎡ 미만	34.2시간	38시간	41.74시간
경기	용인	연면적 합계(규모)	용도별 사용승인 현장검사 소요시간		
			1종(단순)	2종(보통)	3종(복잡)
		200㎡ 이하	4	4	4
		660㎡ 이하	5	6	6
		1천㎡ 이하	5	6	7
		5천㎡ 이하	5	6	7.5
		1만㎡ 이하	6	7.5	8.5
		3만㎡ 이하	6	8.5	9
		5만㎡ 이하	7	9	9.5
		10만㎡ 이하	8	9.5	10
		20만㎡ 이하	9	18	19
		30만㎡ 이하	10	20	22
		30만㎡ 이상	11	23	24

※ 해당 건축물의 연면적 별 검사대행 소요시간을 적용한 값에 1종(단순)은 0.9, 2종(보통)은 1.0, 3종(복잡)은 1.1을 적용함

이천	검사대행 건축물 연면적	검사대행 소요시간	검사대행 건축물 연면적	검사대행 소요시간
	660㎡ 미만	5시간	1만㎡ 이상 ~ 3만㎡ 미만	15시간
	660㎡ 이상 ~ 1천㎡ 미만	6시간	3만㎡ 이상 ~ 5만㎡ 미만	19시간
	1천㎡ 이상 ~ 2천㎡ 미만	8시간	5만㎡ 이상 ~ 10만㎡ 미만	25시간
	2천㎡ 이상 ~ 5천㎡ 미만	9시간	10만㎡ 이상 ~ 30만㎡ 미만	32시간
	5천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만	11시간	30만㎡ 이상	37시간

※ 해당 건축물의 연면적을 기준으로 「엔지니어링사업대가기준의 기술사 1인 시간당 노임단가」에 구조계수를 곱하여 산출된 금액으로 함(천원단위 이하 절사)

경남 진주, 사천, 양산	검사대행 건축물 연면적	검사대행 소요시간	검사대행 건축물 연면적	검사대행 소요시간
	660㎡ 미만	4시간	1만㎡ 이상 3만㎡ 미만	16시간
	660㎡ 이상 2천㎡ 미만	5시간	3만㎡ 이상 10만㎡ 미만	19시간
	2천㎡ 이상 5천㎡ 미만	6시간	10만㎡ 이상 30만㎡ 미만	30시간
	5천㎡ 이상 1만㎡ 미만	8시간	30만㎡ 이상	38시간
	등급	용도 및 구조		계수(가중치)
	가	제2종근린생활시설(제조업소), 공장, 창고시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 자동차관련시설	철골구조 및 조립식판넬	0.6
			그 외 구조	0.8
	나	가 등급을 제외한 용도의 건축물	철근콘크리트조 철골구조, 조적식 구조 및 조립식판넬 기타 등	1

※ 해당 건축물의 연면적을 기준으로 「엔지니어링사업대가기준의 기술사 1인 시간당 노임단가」에 1종(단순)은 0.9, 2종(보통)은 1.0, 3종(복잡)은 1.1을 적용함

강원 평창	검사대행 건축물 연면적	검사대행 소요시간	검사대행 건축물 연면적	검사대행 소요시간
	330㎡ 이하	엔지니어링기술자 노임단가의 2/8	3천㎡ 이하	엔지니어링기술자 노임단가의 12/8
	495㎡ 이하	엔지니어링기술자 노임단가의 4/8	4천㎡ 이하	엔지니어링기술자 노임단가의 14/8
	661㎡ 이하	엔지니어링기술자 노임단가의 6/8	5천㎡ 이하	엔지니어링기술자 노임단가의 16/8
	1천㎡ 이하	엔지니어링기술자 노임단가의 8/8	5천㎡ 초과	엔지니어링기술자 노임단가의 18/8
	2천㎡ 이하	엔지니어링기술자 노임단가의 10/8		

출처: 가평군 건축 조례(경기도가평군조례 제3103호) 별표2; 용인시 건축 조례(경기도용인시조례 제2291호) 별표4; 이천시 건축 조례 시행규칙(경기도이천시규칙 제595호) 별표2; 진주시 건축조례(경상남도진주시조례 제1811호) 별표2; 사천시 건축조례(경상남도사천시조례 제1915호) 별표2; 양산시 건축조례(경상남도양산시조례 제1931호) 별표3; 평창군 건축 조례(강원특별자치도평창군조례 제2841호) 별표2

- 제경비 등을 고려한 광역지자체는 대구, 광주, 세종 3개 뿐이며, 기초지자체는 10개(대구 달성·군위, 충북 청주, 경북 경주·청송·울릉, 경남 통영·밀양·거제·의령)
 - 강원, 경기, 충남, 전북, 전남 관할 기초지자체 가운데 제경비 등을 고려한 기초지자체는 0개
- 「건축법 시행규칙」 제21조제3항에 따라 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조에 따라 산업통상자원부장관이 고시하는 엔지니어링사업 대가기준에 따라 산정한 대가 이상의 범위에서 수수료를 지급하여야 한다고 하였으나, 해당 대가의 기준이 명확하지 않아 산정방식에 따라 금액 차이 발생 가능
 - 해당 대가가 1일 기준 이상인 것인지, 1일 기준을 시간단위로 환산하여 적용한 금액 이상만 지급해도 되는 것인지 명확하지 않아 실질적으로 지급받는 금액은 낮을 수 있음
- 지급 청구를 업무대행건축사 개별로 하는 곳은 광역지자체 1개, 기초지자체 98개이며, 관련 협회에서 일괄로 하는 곳은 기초지자체 11개, 이 두 가지를 병행하는 곳이 광역지자체 3개, 기초지자체 25개
 - 전북 정읍은 「지방자치단체 회계관리에 관한 훈령」을 준용한다고 명시
- 지급시기는 광역지자체 3개, 기초지자체 103개에서 주기별로 지급하고 있으며, 건별로 지급한다고 명시한 곳은 기초지자체 21개, 기타 방식은 기초지자체 7개¹⁹⁾
 - 기타 방식은 7개(강원 강릉·동해, 경기 의왕·양평, 전북 정읍, 경북 영주, 경남 사천)는 협의하여 지급하거나 허가권자가 따로 정할 수 있거나 사용승인을 받은 날로부터 3개월 이내 지급하도록 함

19) 중복 포함. 경기 오산과 경북 문경은 건별 지급과 주기별 지급 모두 가능하였고, 경기 의왕은 건별 지급 또는 허가권자가 별도로 정할 수 있었으며, 경북 영주는 주기별 지급과 협의 후 지급이 가능함

2. (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 운영 실태

1) 운영 실태현황 조사 개요

□ 조사 개요

- 조사목적 : (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무 수행 실태조사
- 조사기간 : 2023년 10월 16일 부터 11월 1일까지 총 5회 개최
- 조사방법 : 간담회 형식을 취한 심층인터뷰(Focus Group Interview)
- 조사대상
 - (제도 운영) 지자체 담당 공무원 9인, 시·도 건축사회 담당자 2인
 - (업무대행자) 업무대행건축사 7인(서울·경기 지역 3인, 충남 지역 4인)

구분	서울특별시	경기도	충청남도
제도운영	서울특별시건축사회(2인)	수원시청 담당자(2인), 고양시청 담당자(4인)	천안시청 담당자(3인*)
업무대행자	서울 소재 건축사사무소 대표	경기 소재 건축사사무소 대표 (과천, 고양)	충남 소재 건축사사무소 대표 (천안, 아산, 계룡, 청양)

* 천안시 관할 기초지자체 담당자 1인 포함
출처: 연구진 작성

□ 주요 조사 내용

- (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무수행 과정에서 발생하는 현안 중심으로 조사

업무 수행 과정	주요 조사 내용
①업무대행건축사 명부 작성 및 관리	- 업무대행건축사 명부 작성·관리주체 - 업무대행건축사 모집기준
②사용승인 신청 접수 및 업무대행건축사 지정	- 현장조사·검사 및 확인 업무대상 - 업무대행건축사 지정기준
③업무대행건축사의 현장조사·검사 및 확인	- 현장조사·검사 및 확인 업무범위 - 허가도서 등 필요 서류 수령 및 반납절차 - 업무수행기간 및 업무대가
④허가권자 검사조서 확인	- 허가권자의 확인 업무내용

출처: 연구진 작성

2) 운영 실태현황 조사 결과

① 업무대행건축사 명부 작성 및 관리

□ 업무대행건축사 명부 작성·관리주체

- 업무대행건축사 명부 작성은 시·도에서 수행하는 지역(경기)과 「건축사법 시행령」 제31조제2항에 따라 설치된 시·도 건축사회에 위탁한 지역(서울, 충남)으로 구분
 - 업무대행건축사 명부 작성·관리 및 지정에 관한 사항은 「건축법 시행령」 제20조제2항에 따라 시·도 조례로 위임되어 있으며, 서울특별시, 경기도와 충청남도는 건축조례를 통해 당해 지역 시·도 건축사회에 위탁 또는 협의를 통해 정할 수 있도록 명시하고 있음
 - 이에, 서울특별시, 충청남도는 명부 작성 등에 관하여 서울특별시건축사회와 충청남도건축사회에 위탁 운영 중
 - 경기도는 도청에서 공개모집을 실시하여 명부를 작성하고, 시·군청은 해당 명부를 바탕으로 업무대행건축사를 지정하고 있음

[표 3-16] 업무대행건축사 명부 작성·관리 운영현황(서울, 경기, 충남)

서울특별시	경기도	충청남도
→ 서울특별시건축사회 위탁	→ 경기도청 수행	→ 충청남도건축사회 위탁
「서울특별시 건축 조례」 제19조 서울시-서울특별시건축사회 리업무의 대행) MOU 체결('15.5.6.)	「경기도 건축 조례」 제29조(관 리업무의 대행)	「충청남도 건축 조례」 제25조 (업무의 위탁)

출처: 경기도 건축 조례(경기도조례 제7667호, 시행 2023.7.18.); 서울특별시 건축 조례(서울특별시조례 제8862호, 시행 2023.7.24); 충청남도 건축 조례(충청남도조례 제5161호, 시행 2021.12.30.); 서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회(2023, p.34) 참고후 연구진 작성

- 업무대행건축사 명부의 작성 및 관리주체는 광역지자체이나, 업무대행건축사 제도 운영주체는 기초지자체이므로 기초 단위의 제도 운영 한계
 - 시·도 조례 위임사항에 따라 서울특별시, 경기도, 충청남도는 명부 작성을 위한 업무대행건축사 모집절차, 지원자격 등을 건축 조례에 명시하고 있으나, 고양시는 조례만으로 제도를 운영하기에 내용이 미흡하다는 지적
 - 일부 시청 담당자는 업무대행건축사의 자격기준을 구체적으로 제시하여 확인·감독 업무의 전문성을 높이하고자 하였으나, 명부 관리주체인 도청은 관련 근

거 부재를 이유로 해당 의견을 수용하지 않음

[표 3-17] 업무대행건축사 명부작성 관련 제도 운영주체 의견

✓ 실적이 없는 사람은 업무대행자에서 제외될 필요가 있다고 사료되어, 최근 경기도에서 업무대행 모집 공고 준비 시 업무대행자 기준을 명시하도록 건의하였으나 경기도는 조례 근거 부족을 이유로 자격 조건을 명시하지 않음(고양시청 담당자①)

✓ 자격 조건 마련 필요. 최근 건축설계 경험이 없는 건축사가 과거 법령을 기준으로 검토하기도 함. 법령 개정사항이 반영되지 않는 문제가 발생함(천안시청 담당자①)

출처: 간담회 결과를 참고하여 연구진 작성

- 유일하게 서울특별시는 시건축사회와 함께 업무 매뉴얼을 제작하여, 광역 단위에서 통합적인 관리가 이루어지고 있음
 - 서울특별시와 서울특별시건축사회는 업무대행건축사의 공정하고 객관적인 업무수행을 위해 「투명성·효율성 강화 건축물 사용승인 현장조사·검사 및 확인 업무 매뉴얼」을 제작하여 업무수행 관련 기준을 구체적으로 제시
 - 또한, 업무대행건축사 선정 후 집체교육을 실시하여 업무 이해도를 높이기 위한 노력을 하고 있음
- 서울특별시는 시건축사회를 통해 ‘업무대행건축사 선발-매뉴얼 교육-수행 실적관리’를 실시하여, 자격 미달 건축사는 다음 업무대행건축사 지원이 불가하도록 관리하고 있음

□ 업무대행건축사 모집기준

- 서울특별시, 경기도, 충청남도도 업무대행건축사 등록신청 방법(신청방법, 업무수행 자격, 기타조건 등)이 모두 상이한 것을 확인
- (신청방법) 서울특별시와 충청남도도 시·도 단위에서 업무대행건축사 모집 관련 업무를 수행하고 있으나, 경기도는 시·군 건축부서와 업무를 분담하여 진행하는 것으로 파악

[표 3-18] 업무대행건축사 신청 서류 제출방법(서울, 경기, 충남)

서울특별시	경기도	충청남도
→ 서울특별시건축사회 업무대행시스템 웹사이트 제출 (웹사이트 접수)	→ 관할 시·군 건축부서 제출 (직접방문, 일반우편 접수)	→ 충청남도 건축도시과 제출 (직접방문, 일반우편, 전자우편 접수)

출처: 경기도, (2023). 업무대행건축사 공개모집 공고, 5월 8일. 경기도 공고 2023-1095.; 서울특별시, (2023). 업무대행건축사 제14기 모집 공고, 6월 27일. 서울특별시 공고 제2023-1901호.; 충청남도, (2022). 2022년 상반기 소규모 건축물 공사감리자 및 업무대행건축사 신규모집 공고, 1월 28일. 충청남도 공고 제2022-187호. 참고후 연구진 작성

- (업무수행 자격) 서울특별시만 ‘건축사사무소 개설신고 이후 2년 이상 경과한 건축사’, ‘건축사협회 가입한 자(「건축사법」 제31조의3)’, ‘행정처분을 받지 않은 자’, ‘업무대행건축사 업무를 지속적으로 수행하지 않은 자’ 등 자격기준을 구체적으로 명시
- 간담회를 통해 충청건축사회는 개설신고 후 2년 이상 경과한 건축사만 지원이 가능하도록 내부규정을 마련한 것으로 조사되었으나, 모집 공고에 해당 사항을 자격기준으로 제시하지 않음

[표 3-19] 업무대행건축사 업무수행 자격기준(서울, 경기, 충남)

서울특별시	경기도	충청남도
· 공고일 현재 서울시 내에서 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소 개설신고 이후 2년 이상 경과한 건축사	· 공고일 전날까지 경기도에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소 개설 신고한 건축사	· 공고일 현재 건축사법 제23조제1항에 따라 건축사사무소에 소속된 건축사(충청남도에 등록된 건축사로 한정한다.)
· 건축사법 제31조의3에 적합한 건축사		
· 아래 각 항의 어느 하나에 해당하는 자는 선정대상에서 제외		
① 공고일 기준 최근 5년간 건축사 업무정지 및 등록취소의 행정처분을 받은 자		
② 공고일 기준 최근 3년간 건축사 견책의 행정처분을 받은 자		
③ 업무대행건축사 최근 5기수 중 3회 이상 선정된 자		

출처: 경기도. (2023). 업무대행건축사 공개모집 공고. 5월 8일. 경기도 공고 2023-1095; 서울특별시. (2023). 업무대행건축사 제14기 모집 공고. 6월 27일. 서울특별시 공고 제2023-1901호; 서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회(2023, p.34); 충청남도. (2022). 2022년 상반기 소규모 건축물 공사감리자 및 업무대행건축사 신규모집 공고. 1월 28일. 충청남도 공고 제2022-187호 참고후 연구진 작성

- (활동 지역) 경기도와 충청남도는 권역²⁰⁾을 구분하여 신청인 사무소가 소재한 권역(시·군)으로만 신청이 가능하며, 서울특별시는 구분 모집하지 않고 선정 시 지역별 신청 비율을 고려하는 것으로 조사됨
- 대부분 시·도 조례에서 건축사사무소 개설신고를 한 해당 지역에서만 활동 가능한 건축사로 한정하고 있음

20) 충청남도 15개 시·군: 천안시, 공주시, 보령시, 아산시, 서산시, 논산시, 계룡시, 당진시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군, 홍성군, 예산군, 태안군, 경기도 26개 권역: 3개 권역(화성·오산시/남양주·구리시/안양·군포·의왕·과천시)과 23개 시·군

- 동일 지역에서 활동하는 건축사를 업무대행건축사로 모집하고 있어, 상황에 따라 설계자의 지위로, 업무대행건축사의 지위로 교차하여 마주치게 될 확률이 높으며 이에 부적절한 행위가 발생할 여지가 큰 것으로 확인됨

“지역에서 활동하는 건축사수가 적을수록 이번엔 설계자, 다음엔 업무대행건축사가 되어 만날 가능성이 높습니다. 그렇기 때문에 언제 어떤 지위로 마주칠지 몰라 현장조사·검사 및 확인 업무를 제대로 수행하지 못하는 경우도 있다고 들었습니다.”

출처: 업무대행건축사①, 간담회 내용 중 발췌(인터뷰일: 23.10.20.)

② 업무대행건축사 지정

□ 현장조사·검사 및 확인 업무대상

- 수원시, 고양시, 천안시는 조례에 따라 (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무는 모든 건축물을 대상으로 하고 있음
- 고양시 공무원은 현장조사 업무를 관(官)에서 수행하는 것을 원칙으로 하되, 업무량을 고려하여 현장 확인 업무대행 대상을 규정하였음
- 천안시는 업무대상 범위에 건축신고 대상을 포함하여 제3자에 의한 검토가 상대적으로 부족할 수 있는 소규모 건축물 관리 필요성 제기
- 서울특별시는 「서울특별시 건축 조례」 제19조제2항에 따라 연면적 2,000㎡ 이하 건축물을 대상으로 현장조사를 실시하고 있으며, 필요한 경우 연면적 2,000㎡ 초과하는 건축물의 현장조사가 가능하나 해당 사례는 없었던 것으로 확인

[표 3-20] 업무대행건축사 업무대행 대상 관련 제도 운영주체와 업무대행건축사의 인식

제도 운영주체	업무대행건축사
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 상주감리가 없는 소규모 건축물은 제3자의 검토가 필요(천안시청 담당자②) ✓ 건축신고 건물은 관리가 전혀 되지 않는 상황. 도서와 다르게 지어지는 경우가 많아 건축신고 건도 업무대행 대상에 포함될 필요(천안시청 담당자②) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 업무대행건축사는 허가권자의 확인업무를 대행하는 것이므로, 감리방식을 기준으로 업무대행 제외 대상 건축물을 명시하기 어렵다고 사료됨(업무대행건축사①) ✓ 감리자는 엔지니어링산업 진흥법에 의한 고급기술자가 담당하는 경우가 많은데, 고급기술자는 건축법 상 문제점을 발견하기 어렵다고 사료됨. 즉 감리자를 믿고 가기 어려운 상황(업무대행건축사⑦)
출처: 간담회 결과를 참고하여 연구진 작성	

□ 업무대행건축사 지정기준

- 천안시는 충청남도건축사회, 서울시 자치구는 서울특별시건축사회에 위임하여 협회에서 업무대행건축사 지정을 담당하며, 수원시와 고양시는 경기도에서 작성한 업무대행건축사 명부를 토대로 시청 담당자가 업무대행자 지정 업무를 수행

서울특별시	충청남도
사용승인 신청 (건축주 → 허가권자)	사용승인 신청서 접수 (건축주 → 허가권자)
↓	↓
업무대행건축사 지정요청 (허가권자 → 협회)	대행건축사 지정의뢰 (허가권자 → 건축사회)
↓	↓
업무대행건축사 지정 및 통보 (협회 → 대행자/허가권자)	대행건축사 지정통보 (건축사회 → 허가권자)
↓	↓
사용승인조사 및 검사조서 제출 (대행자 → 허가권자/협회)	사용승인조사 및 검사조서 제출 (대행자 → 허가권자)
↓	↓
사용승인처리 및 통보 (허가권자 → 건축주)	검토결재/승인서 작성 및 교부 (허가권자 → 건축주)

[그림 3-1] 사용승인 현장조사·검사 및 확인 업무 절차(서울특별시, 충청남도)
출처: 서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회(2023, p.33); 충청남도건축사회 웹사이트
(<https://cn.kira.or.kr/jsp/11/03/04.jsp>(검색일: 23.12.14.) 참고후 연구진 작성

- 서울특별시와 충청남도는 동일하게 시·도 건축사회에 위임하고 있으나, 업무대행건축사 운영방식의 차이가 있음
- 충청남도는 허가권자의 업무대행 지정요청서를 접수 후 순번대로 업무대행자를 지정하고 있으며, 서울특별시는 무작위로 지정
 - 서울특별시와 서울특별시건축사회는 업무대행건축사 지정 기한을 자체 업무매뉴얼에 명시하여, 지체 없이 민원이 처리될 수 있도록 근거를 마련
 - 서울특별시는 지속적으로 업무대행 지정을 거부하는 건축사 명단을 관리하여 추후 업무대행건축사 선정 시 제외함으로써 효율적으로 운영하고 있음

서울특별시 사용승인 현장조사·검사 업무 절차 세부내용

다. 업무대행건축사 지정 및 통보 (협회→대행자/허가권자)

- 허가권자로부터 업무대행건축사 지정요청이 있는 경우, 협회는 난수(랜덤)프로그램으로 업무대행건축사를 지정하도록 한다.
* 지정 전에 업무 순번 및 지정내용이 노출되지 않도록 함
- 협회는 업무대행건축사로 선정된 명단 중에서 지정하여야 하며, 질병, 출장 등 부득이하게 업무를 수행할 수 없는 경우 명확한 사유를 관련대장에 기재, 보관, 관리하고, 즉시(3시간 이내) 다른 구성원으로 대체·지정하여야 한다.
- 협회는 업무대행건축사를 지정한 경우 허가권자, 업무대행건축사에게 웹프로그램 등으로 즉시(3시간 이내) 통지한다.
- 업무대행 지정 건축물의 행동동과 지정사항(감리자, 업무대행건축사)을 스마트폰 어플리케이션을 통하여 건축관계자에게 공개한다.

출처 : 서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회(2023, p.34)

- 고양시, 수원시²¹⁾는 내부 운영지침*에 따라 연면적을 고려하여 업무대행자 인원을 지정하고 있으며, 별도 규정은 없으나 관행에 따라 지정인원을 관리하는 지역도 있음

※ 내부 운영지침은 이전 건축사회 위임 시 작성되어, 지정주체가 수원시로 넘어온 이후에도 활용되고 있는 것으로 파악됨

- 조례에서 업무대행건축사 지정인원을 명시한 지자체는 극히 일부였으나, 내부 지침·규정에 따라 업무대행자 인원을 지정하는 것으로 나타남

[표 3-21] 업무대행건축사 지정인원 관련 제도 운영주체와 업무대행건축사의 인식

제도 운영주체	업무대행건축사
✓ 명시된 사항은 아니나, 천안시가 아닌 <u>외지 건축사가 신청한 경우 업무대행건축사 2인이 지정됨(천안시청 담당자①)</u>	✓ 설계자 즉, 건축사사무소 <u>소재지가 업무대행건축사 지정인원 결정에 영향을 미침(업무대행건축사①)</u>
출처: 간담회 결과를 참고하여 연구진 작성	

- 업무대행건축사를 2인 이상 지정하는 경우, 업무대행의 책임, 대행수수료 등 문제 발생 소지가 있는 것으로 나타남
- 이에, 대규모 건축물에 대해 현장조사 대상 제외 조항이 필요하다는 의견 제시

21) 경기도, 충청남도의 기초지자체는 필요에 따라 조례 또는 내부규정을 제정하여 개별적으로 운영하는 반면, 서울특별시는 시에서 업무대행건축사 업무매뉴얼을 마련하여 모든 자치구가 동일하게 운영되고 있음

③ 업무대행건축사의 현장조사·검사 및 확인

□ 현장조사·검사 및 확인 업무범위

- 지자체별 현장조사·검사 및 확인 업무범위에 대한 상반된 인식 차이(서울/경기 vs 충남) 및 이에 따른 건축사의 책임 부담 상이
 - 수원시와 고양시는 ‘현장’ 확인의 의미로 이해하고 있어, 업무대행건축사의 역할을 허가도면과 현장의 일치 여부 확인 대행으로 인식
 - 반면, 천안시는 업무대행건축사에게 검사조서 별지 내용에 따라 법규검토부터 현장 확인을 업무범위로 이해하고, 전반적인 검토를 요청하고 있음
- ※ 경기 지역 담당자는 업무대행건축사의 법규검토를 건축주와 업무대행사 간 문제 발생 요인으로 지적함

[표 3-22] 업무대행건축사 업무범위 관련 제도 운영주체와 업무대행건축사의 인식

제도 운영주체	업무대행건축사
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 별지 내용이 현장과 다른 경우 책임을 진다는 의미(고양시청 담당자②) ✓ 법적검토는 허가 때 이미 종료. 허가 건이 많다 보니 현장에 나갈 수 없어서 건축사가 나간다는 의미로만 판단(수원시청 담당자②) ✓ 허가도면과 동일하지 확인하는 업무라고 생각. 건축주와 대행자의 대립 부분은 업무대행자가 법을 검토하고 있어서 문제가 발생하고 있음(고양시청 담당자①) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 육안조사 수준에서의 확인만 하는 것. 만약 납품확인과 마감재료가 다르게 들어갔다고 한다면 감리자가 허위 리포트를 한 것이니, 감리자의 책임인 것. 업무대행건축사는 육안으로 봤을 때 일치, 불일치만 확인하며, 이러한 기초 내용을 교육으로 안내하고 있음(업무대행건축사①) ✓ 허가도면과의 일치 여부 확인만 하고 있음. 대행인데 책임이 크다고 사료됨. 사람마다 판단의 기준이 다름. 교육, 가이드라인이 필요. 공무원과 건축사 모두 교육이 필요함(업무대행건축사②)
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 사용승인조사 및 검사조서 항목의 내용을 확인하도록 함. 업무대행건축사가 현장 확인과 법규검토를 모두 하고 있음. 허가단계에서의 문제점 발견하기도 함(천안시청 담당자②) ✓ 업무대행제도 해설집, 가이드라인 등이 필요하다고 사료됨. 다만, 가이드라인 제시된 업무 외 권한과 책임에 대해 제외될 가능성이 있어 우려됨(천안시청 담당자③) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 인허가 잘못된 사례를 발견하기도 함. 업무대행자가 검토과정에서 발견하지 못했고, 추후 문제가 되었을 때 업무대행자가 리스크를 지게 됨(업무대행건축사⑥) ✓ ‘적법함’이라고 작성하도록 요청받기도 함. 체크리스트에 있는 내용은 육안으로 확인하기 어려운 내용도 있으나, 서류 작성해야 함(업무대행건축사⑤)
출처: 간담회 결과를 참고하여 연구진 작성	

- 일부 지역은 「건축법 시행규칙」 제21조에 따라 [별지 제24호서식]의 검사 조서 항목 외 공무원이 확인해야 하는 내용을 포함하여 건축조례에 명시
 - 조례에 따라 해당 지역의 업무대행건축사는 서류를 검토하여야 하며, 일부 검토항목(건축위원회 심의사항, 경관심의사항 이행 여부 등)은 업무대행자에게 자료가 제공되지 않는 것으로 확인
- 업무 매뉴얼, 관련 교육 등의 부재로 인해 업무대행자마다 검사하는 항목의 종류와 깊이 차이 발생
 - 고양시는 ‘그 밖의 사항’ 및 ‘종합의견’ 항목에 지적사항을 과도하게 작성하는 건축사가 있으므로 각 항목에 대한 가이드가 필요하다는 의견이 제시됨
 - 서울특별시시는 업무 매뉴얼을 통해 사용승인 현장조사·검사 점검기준을 제공하여 개인의 판단을 최소화하였으며, ‘허가내용에 포함되지 않아 일치 여부를 판단할 필요가 없는 경우’에 대해 ‘해당없음’ 처리하도록 교육하고 있음

[표 3-23] 서울특별시 사용승인 현장조사·검사 및 확인기준 총괄표(일부)

구분	조사내용	조사·검사 및 확인기준	관련도면
11) 에너지 절약	11-1 열손실방지 조치	-단열재, 창호/방풍구조에 대한 도면 일치 여부	-평면/단면도 -재료마감표 -창호도
	11-2 에너지절약계획서 이행여부	-에너지절약계획서에 명시된 건축부문의 열손실 방지조치와 사용승인신청 도면의 일치 여부	-에너지절약계획 관련도면
12) 도시설계	12-1 지구단위계획의 적합 여부	-지구단위계획에 의한 건축계획 반영 여부	-지구단위계획 결정조서
	12-2 공개공지 확보	-공개공지 설계도면과 현장시공내용의 일치 여부	-배치도 -공개공지도면
13) 장애인 편의시설		- 장애인 편의시설 설치대상의 경우, 편의시설 종류별 설치 설계도면 내용과 일치되는지 여부	-장애인편의시설 관련도면
14) 그 밖의 사항	14-1 주차장	-주진입부의 장애물(전신주 등), 주차램프의 경사도(1/6 이하), 주차구획/통로의 유효폭/높이, 주차구획선의 규격, 안내표지판 등	-배치도 -단면도 -주차계획도
	14-2 사전입주	-부득이한 사유로 일부 공간에만 이삿짐을 옮겨 놓고 거주는 하지 않은 상태인지? -실제로 입주하여 사용하고 있는지?	
	14-3 도면과 상이	-사용승인 신청 시 제출한 도면과 현장시공내용은 일치되어야 함	

출처: 서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회(2023, p.45)

□ 허가도서 등 필요 서류 수령 및 반납

- 시·도 조례에는 허가도서 인수 및 반환에 대한 규정이 부재하고, 일부 지역은 허가권자가 허가도서를 제공하도록 운영규정이 있으나 설계자가 업무대행건축사에게 허가도서를 제출하는 관행이 여전한 것으로 확인
 - 서울특별시 업무대행건축사 지정대장 날인 후 허가도서를 인수하고, 검사조서 제출 시 허가도서를 반환하도록 제시하고 있음(서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회, 2023, p.13)

서울특별시 사용승인 현장조사, 검사 업무 절차 세부내용

나. 업무대행건축사 지정요청

- 허가권자는 건축주로부터 사용승인신청서를 접수 받은 후 24시간 이내 전산망을 이용하여 협회에 업무대행 건축사 지정을 요청한다.
- 허가권자는 협회에서 지정된 업무대행건축사에게 현장조사 검사에 필요한 설계도서를 제공하여야 하며, 해당도서에는 담당 공무원의 날인을 필한다.

출처 : 서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회(2023, p.34)

- 지역에 따라 업무대행건축사의 건축행정시스템 ‘세움터’ 접근권한을 부여하지 않는 경우가 있으며, 이로 인해 업무대행건축사가 검토한 도면과 세움터에서 확인된 최종 도면이 상이할 경우 문제 발생 소지가 있음
 - 서울특별시는 자체적으로 구축한 모바일 웹사이트를 통해 업무대행 지정내역 확인 및 업무대행 결과를 입력하도록 하고 있으며, 이후 세움터 입력은 담당 공무원이 수행
- ※ 서울특별시건축사회에서 관리하는 업무대행 웹사이트는 「건축법 시행규칙」 별지 제24호서식이 그대로 모바일 상에서 확인 가능하고, 관련 이미지를 업로드 할 수 있도록 개발됨

서울특별시 업무대행건축사 모바일 웹사이트 활용

- 업무대행건축사들이 모바일 웹사이트를 통하여 개인이 처리한 업무처리내용을 상세히 볼 수 있도록 하며, 각종자료를 효율적으로 관리
- 사용검사 결과 및 현장사진을 업로드하여 관리할 수 있도록 함

출처 : 서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회(2023, p.15)

[표 3-24] 세움터 활용 관련 제도 운영주체 및 업무대행건축사의 의견

<ul style="list-style-type: none"> ✓ 세움터를 통해 기록을 남기도록 절차 마련하면 좋을 것(모니터링 차원)(고양시청 담당자②) ✓ 세움터 상 예전 설계변경 내용 확인이 어렵다고 함. 리모델링의 경우 확인업무 더 어려움. 세움터 접근권한 확인 필요(업무대행건축사⑦) 	출처: 간담회 결과를 참고하여 연구진 작성
---	-------------------------

□ 업무수행기간 및 업무대가

- 서울특별시 업무대행건축사는 업무 매뉴얼에 따라 지정 통보 후 ‘36시간 이내’ 검사조서를 제출하여야 하며, 시간 내 제출하지 않은 경우 이후 업무 대행건축사 지정에 영향을 줄 수 있음
 - 서울특별시 업무대행건축사 교육 자료에 따르면 위반사항에 대한 보완요구로 시간 지체하지 않도록 강조하고 있음(서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회, 2023, p.38)
- 반면, 수원시는 ‘48시간 이내’ 기준이 있음에도 강제성 없는 내부규정으로 운영되어 검사조서가 기간 내 제출되는 경우가 거의 없는 것으로 확인
- 충청남도건축사회는 규모와 무관하게 3일 만에 처리하도록 규정하고 있어 충남 소재 업무대행건축사는 업무량에 대한 고충이 있는 것으로 조사됨

[표 3-25] 업무수행기간 관련 제도 운영주체와 업무대행건축사의 인식

제도 운영주체	업무대행건축사
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 내부규정 상 48시간 이내 기준이 있으나, 지키는 사람 거의 없음. 지키는 사람은 지역건축사회 미가입 건축사 일부임(수원시청 담당자①) ✓ 업무대행자가 일정을 지키지 않는 등 업무대행에 대한 민원이 많음(고양시청 담당자①) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 단독주택은 3일 내 확인이 가능하나, 1,000평 규모를 3일 안에 해야 하는 문제(업무대행건축사⑤) ✓ 지적사항 보완 확인을 위해 현장 다시 가야하는 경우, 여비 실비 정산 가능하도록 조치 필요하다고 사료됨(업무대행건축사⑤)
출처: 간담회 결과를 참고하여 연구진 작성	

- 지자체 공무원은 업무대행의 업무범위를 명확히 규정한 이후 업무대행수수료에 대해 논의할 수 있다는 입장
 - 반면, 업무대행건축사는 업무범위가 감소하더라도 업무대행수수료는 상향될 필요가 있다는 의견

④ 허가권자 검사조서 확인

□ 허가권자 확인 업무내용

- 수원시, 고양시, 천안시 공무원 모두 사용승인서 교부 전 담당자가 서류를 모두 검토하고 있으며, 수원시, 고양시의 경우 업무대행건축사가 현장 일치 여부만 확인하므로 서류검토 단계가 필요하다는 의견
 - 다만, 천안시의 경우 사용승인권자의 책임을 다하기 위해 중복 검토를 수행하고 있음
- 서울특별시 업무절차 상 검사조서에 의거, 지체 없이 사용승인 처리하도록 안내하고 있음(서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회, 2023, p.13)

[표 3-26] 허가권자 확인 관련 제도 운영주체의 인식

- ✓ 공무원은 현장에 나가지 않을 뿐 서류검토 모두 하고 있음. 사용승인권자이기 때문에 다시 확인을 해야 함(천안시청 담당자③)
- ✓ 특검(업무대행) 이후에는 특검항목 검토결과, 필증 등의 내용을 확인하고 있음(고양시청 담당자④)

출처: 간담회 결과를 참고하여 연구진 작성

⑤ 기타사항

□ 지역건축안전센터 업무수행

- 조직 운영 상 예산, 인원 충원 계획 수립 없이는 실행되기 어려운 실정이라는 의견

[표 3-27] 지역건축안전센터 업무수행 관련 운영주체 및 업무대행건축사의 의견

- ✓ 현재 지역의 허가건수를 고려했을 시 하나의 과를 구성할 수 있는 약 20명 정도의 인원이 현장조사·검사 및 확인업무를 위해 필요하다고 판단됨. 하지만 국토부-기재부의 관련 예산 추가 편성 계획이 없다면 불가능한 상황(천안시청 담당자②)
- ✓ 서울시 건축사 300여명이 월2회 정도 수행하고 있는 상황으로 지역건축안전센터 인력으로 본 업무를 소화하기는 어려울 것으로 판단됨(업무대행건축사①)

출처: 간담회 결과를 참고하여 연구진 작성

3. 소결 : (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 운영 관련 이슈 도출

- 본 절은 (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무 관련 지자체 건축 조례 내용 분석과 관계자 간담회를 통한 운영 실태조사 결과를 바탕으로 제도 운영의 한계를 정리

□ 업무대행건축사 명부 관리주체(시·도)의 역할 미흡

- 업무대행건축사 명부 작성 이후 제도 운영 관련 모니터링 부재
 - 시·도에서 업무대행건축사의 명부 작성 및 관리 등의 제도 운영을 소홀히 할 경우 시·군·구는 불합리한 제도를 개선할 수 있는 여지가 없음
 - 다만, 서울특별시의 경우 업무대행건축사 명부 작성뿐만 아니라 업무 매뉴얼을 제작하여, 자치구마다 동일한 기준으로 운영될 수 있도록 관리하고 있으므로 이 점에 착안하여 광역지자체의 역할을 강화할 필요
- 광역-기초지자체 간 업무대행건축사 지정방식 및 지정 불가 사유 내용 상충
 - 업무대행건축사 지정방식 및 지정 불가 사유와 관련하여 광역지자체 조례 상 내용과 관할 기초지자체의 조례 상 내용이 상충되는 경우가 있으므로 광역지자체는 책임을 가지고 제도 운영 및 관리를 해야 하며, 기초지자체는 광역지자체의 조례 내용을 검토하여 반영하거나 필요 시 의견을 개진할 필요가 있음
- 기초지자체 조례 상 업무대행건축사의 모집과 관련된 내용 삭제 필요
- 임의단체인 기초지자체의 지역건축사회 주도의 운영방식 개선 필요
 - 업무대행건축사 제도 운영주체인 기초지자체 중 일부는 2021년 「건축법」 개정 이전 관행대로 지역건축사회를 중심으로 업무대행건축사 제도를 운영하고 있어 지역건축사회 소속이 아닌 건축사가 차별을 받고 있음
- 업무대행건축사 자격기준에 대한 임의 규제 개선 필요
 - 일부 기초지자체 건축 조례 상 임의단체인 당해 지역건축사회 소속건축사로 한정하는 곳이 있어 개도(開導)필요
- 시·도 등 광역지자체는 업무대행건축사 명부 작성 뿐 아니라 기초지자체의 운영에 대한 관리 역할 수행 필요

□ 현장조사·검사 및 확인에 대한 지역건축안전센터 업무수행 한계

- 「건축법」 제87조의2제1항제1호에 따라 지역건축안전센터의 법정 업무 중 하나로 현장조사·검사 및 확인 업무가 명시되어 있으나, 센터 여건 상 업무 수행이 불가능한 상황
 - 건축물의 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사·점검 등을 위해 지역건축안전센터 의무 설치가 추진되고 있으나, 별도 조직으로 운영할 수 있는 여건이 마련되지 않아 건축물의 안전관리 업무만 한정하여 운영되고 있는 상황
 - 지역건축안전센터에서 현장조사·검사 및 확인 업무를 수행하기 위해서는 추가 인원 배정 및 추가 조직 구성, 예산 등이 뒷받침 되어야 함

□ 업무대행건축사 간 업무수행 역량 차이

- 건축사사무소 개설신고한 자는 누구나 업무대행이 가능하므로 업무대행건축사의 역량 차이 발생
 - 최근 설계 등 업무수행 이력이 없거나 건축사사무소 개설신고한지 얼마 지나지 않은 건축사도 업무대행이 가능함
 - 특히 개정 이전 법령을 근거로 검토하거나, 과도한 권한을 행사하는 등 업무대행 제도에 대한 이해 없이 현장조사·검사 및 확인이 이루어질 경우 문제 발생 가능성이 높음
 - 일부 지자체는 건축 조례 등에는 관련 규정이 없으나, 업무대행건축사 모집 시 개설신고 후 2년 이상 경과한 건축사만 지원이 가능하도록 내부규정을 마련하기도 함
 - 따라서 현재 「건축법」 제27조제1항에 따라 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자로만 되어 있는 업무대행건축사의 자격기준의 세부기준을 마련할 필요가 있음
- 관련 교육, 가이드라인(지침) 등의 부재로 관련 주체(담당공무원, 업무대행건축사, 대한건축사협회 시·도 건축사회)마다 본 업무에 대한 수행방식 등 차이 발생
 - 업무대행건축사 지정 후 별도 교육 없이 '업무대행 경험이 있는 선배 건축사'의 지도를 바탕으로 검토 업무가 수행됨에 따라 업무범위에 대한 이해도의 차이뿐만 아니라 사용승인조사 및 검사조서 항목별 검토기준의 차이가 있음

- 공무원, 건축사 모두 업무대행제도 관련 가이드라인 제작·배포 및 교육의 필요성을 인지하고 있음

□ 사인(私人)이 대행하므로 상황에 따라 역할 뒤바뀔 가능성

- 같은 업역 내 있기 때문에 언제든지 이해관계에 놓일 가능성 있음
- 업무대행건축사의 지정은 기초지자체 단위로 운영되므로 건축사사무소 개설 신고 지역에서 업무대행건축사, 설계자 혹은 공사감리자로 상호 만나게 될 확률이 높아 (비)자발적으로 업무대행건축사의 업무를 수행하기도 함
- 업무대행건축사의 지정기준을 강화하여 건축사사무소 개설신고 지역(기초지자체 기준) 외 지역에서만 업무대행건축사로 지정받도록 해 보다 공정하고 투명하게 업무가 수행될 수 있도록 제도 운영 필요함

□ '대행' 의미 해석에 따라 지자체 간 업무대행건축사의 업무범위 간극 발생

- '행정업무의 대행'의 의미와 '현장업무'의 의미에 대한 해석 차이
 - 현장조사·검사 및 확인 업무의 대행을 '허가 시 법규검토 상 오류에서부터 납품도면과 현장의 불일치 여부를 확인하는 업무'로 해석한 지자체와 '허가도서를 기준으로 사용승인조사 및 검사조서 항목의 육안상 점검'으로 해석한 지자체 등 업무범위에 차이가 있음
- 허가권자의 업무범위 인식에 따라 지자체 건축 조례 임의 규제 발생
 - 총 25개 기초지자체 건축 조례에는 「건축법 시행규칙」 별지 제24호서식 '사용승인조사 및 검사조서' 외 추가 확인업무를 명시한 경우가 있어 업무대행건축사의 역할, 업무범위에 맞게 개정이 필요함
 - 서울특별시 건축법 시행규칙 상 허가권자의 업무수행 원칙과 업무대행건축사의 업무수행 원칙을 제시하여, 허가권자(담당 공무원)가 해야 하는 업무와 업무대행건축사가 해야 하는 업무를 구분하여 안내함
- ※ 예를 들어, 허가권자(담당 공무원)가 사용승인 신청 시 제출하는 서류를 사전 검토하여 적법한 경우에만 업무대행건축사를 지정 요청하도록 하고 있음
- 업무범위 인식 차이로 업무수행기간 차이 발생
 - 일부 지자체는 건축물 용도, 규모 등 특성과 무관하게 업무수행기간을 규정하고 있어, 업무대행건축사는 기간 대비 과도한 업무를 수행해야 하는 경우가 있음

- 또한, 업무대행건축사가 현장에서 위반사항에 대해 보완요구를 하거나 해결책을 제시하는 등 업무대행 범위를 벗어난 행위를 하는 경우가 있어 업무수행기간이 지체되는 사례도 확인됨
- 물론 광역지자체 1개(대구), 기초지자체 총 16개(대구 달성, 경기 부천·하남·이천·구리·여주, 충북 보은·영동, 전북 전주·군산·익산·김제·진안·고창, 전남 함평, 경북 예천)는 건축 조례에 업무대행건축사 지정 후 업무수행기간을 명시하고 있고, 일부 지자체(경기 이천·여주, 경북 예천)는 건축물 연면적 규모별 세분화된 업무수행기간을 제시하기도 함
- 일부 지자체(전북 전주·군산·익산·김제·고창)는 ‘법정처리 기한 이내’로 명시하고 있는데, 관련 규정인 「건축법 시행규칙」 제16조제3항에 따르면 사용승인 신청서를 받은 날부터 7일 이내 현장검사를 실시하여야 한다고만 되어 있고 사용승인조사 및 검사조서 제출 기한은 명확하게 명시되어 있지 않은 상황임
- 서울특별시 건축 조례에는 관련 내용이 없으나, 매뉴얼을 통해 업무 대상 및 업무 내용을 명확히 하고, 업무수행기간을 제한하고 있으며(지정 후 36시간 이내 사용승인조사 및 검사조서 제출), 업무대행건축사의 검토가 지체될 경우 다음 업무수행에서 제외하는 등 불이익을 주고 있음
- 지자체마다 수수료(업무대가) 산정 기준에 차이 발생
 - 「건축법 시행규칙」 제21조제3항에 따라 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조에 따라 산업통상자원부장관이 고시하는 엔지니어링사업 대가기준에 따라 산정한 대가 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 수수료를 지급하도록 하고 있어 지자체마다 상이함
 - 연면적 별 범위를 구분하여 업무대가 기준을 제시하거나 연면적 별 구분된 소요시간을 기준으로 업무대가 기준을 제시하기도 하며, 7개 기초지자체(강원 평창, 경기 용인·이천·가평, 경남 진주·사천·양산)는 건축 조례를 통해 주용도 및 규모에 따른 난이도(가중치)를 적용하기도 함
 - 업무범위에 따른 책임과 권한을 명확히 하고, 수수료(업무대가) 표준안 제시 필요함

□ 현장조사·검사 및 확인에 필요한 설계도서 등 자료 관리 한계

- 허가도서 인수 및 반환에 대한 규정 부재로, 업무대행건축사는 현장조사·검사 및 확인을 위한 자료를 건축행정시스템(세움터), 지자체(혹은 시·도

건축사회) 자체 시스템, 허가부서 방문 등 다양한 방식으로 구득

- 온라인시스템(세움터 혹은 자체 시스템)을 활용하더라도 현장조사·검사 및 확인에 필요한 지료로 된 자료를 별도로 제공받기도 함
- 허가권자가 아닌 설계자 등이 업무대행건축사에게 자료를 제공하는 경우가 있으며, 이 경우에는 업무대행의 투명성을 해칠 가능성도 있음



[그림 3-2] 시·도 건축사회 업무대행 시스템(모바일 웹사이트) 운영 사례

출처 : 서울특별시건축사회 업무대행 시스템 웹사이트. [https://sirakorea.com/biz/index.php\(검색일: 23.11.3.\)](https://sirakorea.com/biz/index.php(검색일: 23.11.3.));

충청남도건축사회 업무대행자 지정신청. [http://www.cnkira.net/build/proxy/form\(검색일: 23.11.7.\)](http://www.cnkira.net/build/proxy/form(검색일: 23.11.7.))

- 현장조사·검사 및 확인 업무를 원활히 수행하기 위해, 그리고 건축물 이력 관리 차원에서도 설계도서 등 자료의 통합 관리 필요
 - 건축행정시스템 세움터를 통해 사용승인 신청 시 첨부하는 자료, 즉 설계변경 사항 등이 반영된 최종 자료를 확인할 수 있도록 조치 필요
- ※ 일부 지자체는 검토도서가 구비되지 않은 상태로 사용승인을 신청하여 민원처리기간이 지연되는 사례 확인
- 특히 건축신고 대상의 경우 실제 건축물이 준공도서와 다르게 조성되었을 가능성이 높으며, 이와 같은 경우 현장조사·검사 및 확인 업무의 어려움이 있을 뿐 아니라 추후 리모델링 등의 건축행위 시 건축물 이력 확인이 어려운 문제가 발생될 수 있음

□ 허가권자 공사감리자 지정 등 제3자에 의한 확인 및 검사 업무가 수행되는 건축물의 업무 제외 가능성 검토 필요

- 제3자에 의한 확인 및 검사 업무 중복 수행을 축소하고 참여하는 전문가의 전문성을 인정하기 위해 업무 제외 대상 검토 필요
 - 현장조사·검사 및 확인 업무 제외 대상은 기초지자체마다 종류가 다양하여 공통점을 발견하기 어려운 상황이나, 「건축법」 제25조제2항에 따른 허가권자 공사감리자 지정 건축물을 제외하는 방안에 대해 검토가 필요함

제4장 (임시)사용승인을 위한 업무대행건축사 제도 개선 방안

1. 제도 개선방향
2. 단계별 개선방안 제안
3. 소결

1. 제도 개선방향

- 2장에서 살펴본 업무대행건축사 제도의 한계 및 3장에서 정리한 운영의 한계를 바탕으로 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무 제도를 개선하기 위한 방향을 정리

[표 4-1] 업무대행건축사 제도 개선방향

제도의 한계(2장)	운영의 한계(3장)	제도 개선방향(4장)
확인·감독 업무의 사인(私人) 대행	<ul style="list-style-type: none"> • 관리주체(시·도)의 역할 미흡 • 현장조사·검사 및 확인에 대한 지역 건축안전센터 업무수행 한계 • 업무대행건축사 간 업무수행 역량 차이 • 사인(私人)이 대행하므로 상황에 따라 역할 뒤바뀔 가능성 	[업무수행주체] 관(官)에서 현장조사·검사 및 확인 업무를 직접 수행한다.
‘행정보조인’ 이상의 역할 기대로 인한 과도한 책임 부여	<ul style="list-style-type: none"> • ‘대행’ 의미 해석에 따라 지자체 간 업무대행건축사의 업무범위 간극 발생 	[업무범위] 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부를 검사하는 것이다.
업무수행을 위한 지원 체계 미비	<ul style="list-style-type: none"> • 현장조사·검사 및 확인에 필요한 설계도서 등 자료 관리 한계 	[업무수행] 관(官)과 건축행정시스템(세움터)을 중심으로 업무를 수행한다.
건축행정절차 상 동일 목적, 동일 항목의 중복 검토에 따른 행정력 낭비	<ul style="list-style-type: none"> • 허가권자 공사감라지 지정 등 제3자에 의한 확인 및 검사 업무가 수행되는 건축물의 업무 제외 가능성 검토 필요 	[제도 선진화] 건축행정절차 전반에 대한 검토를 통해 각 단계별 주체, 역할, 수행업무범위 등을 선명하게 정리한다.

출처: 연구진 작성

□ 개선방향1 [업무수행주체] 관(官)에서 현장조사·검사 및 확인 업무를 직접 수행한다.

- 건축허가와 (임시)사용승인 단계에서 이루어지는 설계도서의 법령 정합성에 대한 확인절차는 일반 국민의 행복과 직접 관련된 건축물 및 공간환경 안전성 확보 측면에서 관(官)이 수행하는 기본적인 책무에 해당
- 즉, 중장기적으로는 사인(私人)의 대행 형태가 아닌 관(官)이 직접 업무를 수행할 수 있도록 인력, 전문성 등의 확보를 위해 노력할 필요
 - 「건축법」 제87조의2 규정에 따라 설립된 '지역건축안전센터'의 고유 업무로 현장조사·검사 및 확인 업무의 대행에 따른 기술적 사항에 대한 보고·확인·검토·심사·점검의 업무가 주어져 있으므로 '지역건축안전센터'에서 직접 관련 업무를 수행하는 것이 바람직
- 관(官)에서 직접 수행하기 전, 과도기 단계에서는 업무대행건축사 제도가 보다 합리적으로 이뤄질 수 있도록 제도 개선 필요
 - 「건축법 시행령」 제20조제2항에 따라 업무대행건축사 명부 작성 및 관리 등의 의무가 있는 광역지자체는 기초지자체의 업무대행건축사 지정 및 운영에 대한 점검 및 감독의 역할을 수행할 필요
 - 원활한 업무 수행을 위해 개설 신고한 건축사 중 일정 자격(관련 교육 이수자 등)을 갖춘 자로 한정하고, 부조리 발생 가능성을 줄이기 위해 지정기준을 강화할 필요
 - 선행연구를 통해 업무대행건축사는 '행정업무의 대행' 개념의 강학적 분류에 따라 '행정보조인'에 해당하므로 이에 적합한 권한과 책임을 부여할 필요

□ 개선방향2 [업무범위] 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부를 검사하는 것이다.

- 「건축법」 제22조제2항제1호의 업무인 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부를 검사하는 것이 현장조사·검사 및 확인 업무의 범위에 해당하는 것으로 보고 업무를 수행할 수 있도록 해야 함
 - 본 제도 도입의 취지가 담당 공무원의 현장방문을 배제하고 이를 건축사가 대행하게 했던 업무인 만큼 현장방문을 통해 직접 확인이 필요한 항목들의 허가도서와의 일치 여부를 확인하는 본연의 기능에 충실할 필요가 있음

「건축법」 제22조(건축물의 사용승인)

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

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
2. 감리완료보고서, 공사완료보고서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

출처: 건축법(법률 제18935호, 시행 2023. 6. 11.)

- 그럼에도 불구하고 「건축법 시행규칙」 제21조제1항에 따라 [별지 제24호서식] 사용승인조사 및 검사조서의 항목은 감리보고서와 거의 유사한 항목으로 구성되어 공사감리자의 업무에 준하며, (임시)사용승인 단계에서 현장방문을 통해 확인이 불가능한 항목도 포함되어 있는 만큼 개선 필요
- 일부 지자체의 경우 조례를 통해 그 밖의 사항에 대한 조사와 확인을 요구하는 사례도 있어 업무 영역과 범위가 실제 목적과 달리 확장되어 운영되고 있는 만큼 개선 필요
- 재정립되는 업무 범위에 따라 현재의 현장조사·검사 및 확인 업무 수수료, 즉 업무대가 기준이 적정한지 재검토 필요

□ 개선방향3 [업무수행] 관(官)과 건축행정시스템(세움터)을 중심으로 업무를 수행한다.

- 건축허가와 (임시)사용승인 단계에서 이루어지는 현장조사·검사 및 확인 업무는 허가도서가 적법한지에 대해 검사 및 확인하는 업무이자, 허가도서와 현장의 일치 여부를 확인하는데 그 의의가 있으며 이를 위해서는 설계 변경 이력을 포함한 최종 설계도서의 구득이 원활하게 이루어질 필요
- 현재 건축행정절차 상 자료의 업로드는 건축행정시스템 ‘세움터’를 통해 전산으로 이루어지고 있는 만큼 이를 활용하여 관련 자료(허가도서, 공사 감리완료보고서, 최종 공사완료보고서, 현황도면, 각종 위원회 심의결과 등)를 구득하는 것을 원칙으로 할 필요
- 이 경우 원 설계안에 대한 저작권 침해 등 비밀 유지를 위한 별도의 보안대책을 함께 마련할 필요가 있음
- 전산을 통한 설계도서의 취득 방식이 아닌 설계자 혹은 건축주가 직접 업무대행건축사에게 출력된 설계도서를 제공할 경우 불필요한 접촉에 따른 갑질 혹은 부조리의 문제가 발생할 소지가 있어 이러한 접촉을 차단할 필요가 있음

- 따라서 출력된 설계도서가 필요한 경우 허가권자로부터 수령하여 확인하고 반납하도록 할 필요
 - 일부 지자체의 경우 시·도 건축사회에서 구축해 운영 중인 별도의 모바일 시스템을 활용하여 업무대행건축사의 지정, 나아가서는 '사용승인조사 및 검사조서' 작성 및 제출 등을 하고 있어 통합된 시스템 활용이 절실히 필요
 - 건축행정시스템 '세움터'의 고도화를 통해 업무대행건축사의 지정, 자료 확인, 사용승인조사 및 검사조서 작성·제출, 사용승인 통보가 모두 이뤄질 수 있도록 해야 함
 - 현장조사·검사 및 확인 업무 관련 교육 프로그램 및 가이드라인이 부재하여, 본 업무에 대한 인식 차이, 수행 절차 및 검사조서 항목별 확인 범위 등에 차이가 있어 가이드라인을 마련하고 교육 프로그램을 운영하여 표준화된 내용으로 안내할 필요
- 개선방향4 [제도 선진화] 건축행정절차 전반에 대한 검토를 통해 각 단계별 주체, 역할, 수행업무범위 등을 선명하게 정리한다.
- 일련의 건축행정절차에서 동일한 항목에 대해 서로 다른 건축사가 반복적인 조사·검사 및 확인을 수행하고 있으므로 단계별로 명확한 업무 범위를 설정하여 중복적인 업무가 발생하지 않도록 체계적인 정리 필요
 - 건축허가, 공사감리, 사용승인 검사 등을 통해 제3자에 의한 반복적인 확인과정을 통해 설계도면의 부실이나 건축법규 위반사항을 면밀히 검토할 수 있는 기회가 주어진다고 할 수 있으나, 실제로는 해당 전문가들 간의 역할에 관한 다툼이나 행정력의 낭비 요인으로 작용하는 경우가 대부분임

2. 단계별 개선방안 제안

- 앞서 정리한 개선방향 4가지를 토대로 주요 이슈별 개선방안을 단기, 중장기로 구분하여 작성
 - 단기적으로는 관(官)에서 직접 수행하기에 앞서, 과도기적 차원에서 합리적 운영이 될 수 있도록 업무범위의 명확화, 자격기준 및 지정기준 강화, 업무대가 기준 명확화, 업무수행절차 표준화, 시·도(지역건축안전센터)에서의 업무대행 건축사 지정 및 운영 관리·감독 업무 강화 등을 위한 개선과제 제안
 - 중장기적으로는 본래 허가권자의 고유권한인 만큼 관(官)에서 직접 수행할 수 있는 제도적 기반 마련을 위한 개선과제 제안

[표 4-2] (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무 제도 개선을 위한 단계별 시나리오

		단기	중장기
제도개선 목표		제도 도입 취지 및 '대행' 개념 고려한 과도기적 차원에서의 합리적 운영	본래 허가권자의 고유권한인 만큼 관(官)에서 직접 수행
주요 이슈별 개선 과제	업무수행 주체	<ul style="list-style-type: none"> • 시·도(지역건축안전센터)에서의 업무 대행건축사 지정 및 운영 관리·감독 업무 강화 • 업무수행주체 자격기준 및 지정기준 강화 • '행정보조인' 개념 고려한 권한과 책임 범위 공감대 형성 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역건축안전센터 운영 정상화를 통한 현장조사·검사 및 확인 업무 직접 수행 *의무설치 대상이 아닌 지자체의 업무는 해당 시·도 지역건축안전센터에서 수행 **전문성, 업무량 등을 고려한 건축행정서비스 전반에 대해 일정자격 요건을 갖춘 민간전문기관 위탁 방식 검토
	업무범위	<ul style="list-style-type: none"> • 업무범위 명확화 • 업무대가 기준 명확화 	<ul style="list-style-type: none"> • 사용승인조사 및 검사조서 개정
	업무수행	<ul style="list-style-type: none"> • 업무 가이드라인(지침) 마련 • 업무수행기간 명확화 • 교육 프로그램 마련 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축행정시스템 '세움터' 고도화
	제도 선진화		<ul style="list-style-type: none"> • 건축허가-사공(공사감리)-(임시) 사용승인 단계 주체별 역할 및 업무범위 정립
	기타	<ul style="list-style-type: none"> • 허가권자 공사감리자 지정 대상 건축물 업무 대상 제외 가능성 검토 • 상위 법령 개정사항 반영 등을 위한 조례 등 개정 	

출처: 연구진 작성

1) 단기 과제

① 업무수행주체 관련 개선방안

□ 시·도(지역건축안전센터)에서의 업무대행건축사 지정 및 운영 관리·감독 업무 강화

- 2021년 1월, 「건축법 시행령」 개정을 통해 시·도지사가 업무대행건축사의 명부를 모집공고를 거쳐 작성·관리하도록 하고 있으나, 이후 관할 기초지자체에서 업무대행건축사 지정 및 운영함에 있어서는 서울특별시를 제외한 대부분의 광역지자체에서 별도의 모니터링을 하지 못하고 있는 것으로 파악

- 연간 현장조사·검사 및 확인 업무 지정 건수, 사용승인조사 및 검사조서 제출에 따른 적법건수·지적건수·행정처분 건수 등에 대한 통합적 관리 부재

- 그럼에도 불구하고, 「건축법 시행령」 제20조제2항에 따라 시·도지사에게 부여된 업무대행건축사 명부 작성·관리의 역할이 있다는 점, 그리고 본 업무가 본래 허가권자가 직접 수행해야 하는 업무인 점을 감안하여 관할 기초지자체의 제도 운영과 관련하여 시·도(지역건축안전센터)에서 관리·감독(모니터링)하도록 함

※ 국토교통부 합동평가 지표로 신설(특별교부세 지급 연계) 고려

- 현재는 지역건축사회에서 각 지자체와의 업무협약을 통해 명부관리·지정 등을 하고 있으나, 관(官)에서 수행해야 하는 업무임을 감안하여 시·도 지역건축안전센터를 활용할 필요

[표 4-3] 서울특별시 업무대행건축사 제도 시행에 따른 위반 건축물 현황

구분	접수건수	적법건수	지적건수	행정처분 건수	적법비율
2013년	4,419	4,028	391	39	91.15%
2014년	4,681	4,410	271	66	94.21%
2015년	5,249	4,958	291	98	93.83%
2016년	6,828	6,548	237	101	95.89%
2017년	6,262	6,019	180	108	96.11%
2018년	5,451	5,289	111	64	97.02%
2019년	4,360	4,204	107	66	96.65%
2020년	3,329	3,231	67	35	97.05%
2021년	3,347	3,214	84	24	96.05%
2022년	3,154	3,026	73	10	95.98%

출처: 서울특별시 건축기획과·서울특별시건축사회, (2023). 제14기 업무대행건축사 발대식 자료집. (2023.8.30.). p.9. 참고후 연구진 작성

□ 업무수행주체 자격기준 강화

- 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소 개설 신고를 한 자로만 자격을 제한하였던 것을 전문성 강화를 위해 최근 3년 이내 관련 교육 이수자로 제한하는 내용으로 조문 개정

[표 4-4] 업무수행주체 자격기준 강화 관련 개정안

현행	개정안
건축법	건축법
제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)	제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)
① 허가권자는 이 법에 따른 현장조사·검사 및 확인업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소개설 신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있다.	① ----- ----- ----- ----- 가운데 최근 3년 이내 「건축사법」 제 30조의2제1항에 따른 건축사의 실무교육을 통해 관련 교육을 이수한 자에게 -----.

출처: 건축법(법률 제18935호, 시행 2023. 6. 11.) 참고후 연구진 작성

□ 업무수행주체 지정기준 강화

- 기초지자체 기준으로 당해 지역에 개설신고한 건축사가 당해 지역의 업무 대행건축사 지정에서 배제할 필요가 있으며, 이는 가이드라인(지침)을 통해 안내
 - 운영 실태 조사 결과, 동일 지역에서 활동하는 건축사가 업무대행건축사로 지정될 경우 상황에 따라 설계자의 지위로, 업무대행건축사의 지위로 교차하여 마주치게 될 확률이 높아 부조리 발생 가능성이 있으므로 이러한 가능성을 미연에 방지하기 위해 본인이 개설신고한 지역(기초지자체 기준)에서는 업무대행건축사 지정 시 배제할 필요
- ※ (예시) 경기도 업무대행건축사 명부에 등록된 수원시에 개설신고한 건축사는 경기도 내 총 31개 기초지자체 가운데 30개 기초지자체(수원시 제외)에서 업무대행 가능
- 또한 업무대행건축사 명단의 공개여부가 지자체마다 차이가 있는 것으로 파악되었는데, 명단을 비공개하는 지자체는 사전결탁 등 부조리 예방하기 위해 업무대행자, 지정순번 등을 특정할 수 없도록 하고 있어 공정한 업무수행을 위해 업무대행건축사 명단의 공개여부에 대해서도 검토 필요

□ ‘행정보조인’ 개념 고려한 권한과 책임 범위 공감대 형성

- 교육 프로그램 및 가이드라인(지침)을 통해 업무대행건축사의 권한과 책임 범위를 명확하게 명시하여 공유

[표 4-5] ‘행정보조인’으로서 업무대행건축사의 권한과 책임 안내 예시

업무대행건축사의 권한(안)

- 「건축법」 제27조에 따른 현장조사·검사 및 확인 업무는 허가권자가 직접 수행하는 것이 원칙이나 건축사로 하여금 해당 업무를 대행하게 하는 것으로, 업무대행건축사는 이에 합당한 권한을 행사해야 함
- 업무대행건축사는 건축물의 사용승인 허가 전 현장조사·검사 및 확인 업무를 수행하므로 육안상 확인에 의해 허가도서와 일치되는 여부를 판단하며, 발견된 위반사항은 그 내용만을 기재하여 허가권자에게 제출
 - 설계도서에 표현되지 않거나 불명확하여 사후 위반사항 발생이 우려되는 경우에는 해당 사항을 사용승인조사 및 검사조서 항목 중 ‘그 밖의 의견’에 기재할 것
 - 위반사항에 대한 보완 또는 시정지시 등의 행정처리는 허가권자가 하는 것
- 건축허가사항에 대해서는 허가권자가 판단하여야 할 사항으로 사용승인 신청서에 대한 처리(사용승인 가부 등) 여부를 기재하는 것은 금함
- 업무대행건축사는 지정 후 독립적으로 업무를 수행해야 하며, 해당 건축물의 설계자, 공사감리자, 시공자와 별도로 접촉하는 것은 금함

업무대행건축사의 책임(안)

- 건축물의 구조안전, 품질시공 등 모든 시공과정에 대한 책임은 건축주, 시공자 및 공사감리자에게 있는 것이며, 업무대행건축사는 ‘도면과 사용승인조사 및 검사조서’를 기초로 육안상 점검에 대한 책임을 가짐

출처: 서울특별시 건축기획과·서울특별시건축사회. (2023). 제14기 업무대행건축사 발대식 자료집. (2023.8.30.). p.18., p.20., p.35., pp.37-38. 참고후 연구진 작성

“업무대행건축사는 2017년도 작성한 보고서에서 정리하였다시피 ‘행정업무의 대행’ 개념의 강학상(講學上) 개념 분류 4가지 가운데 ‘행정보조인’에 해당하는 것으로 봐야 합니다. 다만, 실제 운영은 ‘위탁’의 성격을 띠고 있다면 관계법령에 적정 권한과 책임에 대한 조문 추가가 필요하다고 판단됩니다. 조문 상에는 강학상 개념을 설명하는 문구를 넣을 필요는 없습니다.”

출처: 김중천 선임연구위원(한국법제연구원) 자문회의 내용 발췌(자문일: 23.10.30.)

② 업무범위 관련 개선방안

□ 업무범위 명확화

- 「건축법」 제22조제2항에 의거하여 (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무에 대한 범위를 명확하게 조문에 명시

[표 4-6] 업무범위 명확화 관련 개정안

현행	개정안
건축법 제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① (생략) <u>② (신설)</u>	건축법 제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① ([표4-4]에 따라 개정) ② 제1항에 따라 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 건축사는 법 제22조제2항제1호에 대한 현장조사·검사 및 확인 업무를 수행하여야 한다. ③ (현행 제2항과 같음) ④ (현행 제3항과 같음)
② 제1항에 따라 업무를 대행하는 자는 현장조사·검사 또는 확인결과를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 서면으로 보고하여야 한다. ③ 허가권자는 제1항에 따른 자에게 업무를 대행하게 한 경우 국토교통부령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 수수료를 지급하여야 한다.	

출처: 건축법(법률 제18935호, 시행 2023. 6. 11.) 참고후 연구진 작성

「건축법」 제22조(건축물의 사용승인)

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

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

출처: 건축법(법률 제18935호, 시행 2023. 6. 11.)

□ 업무대가 기준 명확화

- (1안) 「건축법 시행규칙」 제21조제3항에 따라 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조에 따라 산업통상자원부장관이 고시하는 엔지니어링사업 대가기준에 따라 산정한 대가 이상의 범위에서 수수료를 지급하여야 하는데, 여기서 말하는 대가의 의미를 명확하게 조문에 명시

- 「건축법」 제27조제3항 및 「건축법 시행규칙」 제21조제3항에 따라 허가권자는 엔지니어링사업 대가기준에 따라 산정한 대가 이상의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 수수료를 지급하도록 하고 있어 지방자치단체마다 지급기준이 매우 상이하므로 이를 보완하기 위해 구체적인 비목(費目) 구성²²⁾에 대한 내용을 ‘건축물관리점검지침’에서처럼 가이드라인(지침)에 명시

[표 4-기] 업무대가 기준 명확화 방안 중 1안 관련 개정안

현행	개정안
건축법 시행규칙	건축법 시행규칙
제21조(현장조사·검사업무의 대행)	제21조(현장조사·검사업무의 대행)
① (생략)	① ([표4-10]에 따라 개정)
② (생략)	② (현행과 같음)
③ 허가권자는 법 제27조제3항에 따라 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 자에게 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조에 따라 산업통상자원부장관이 고시하는 엔지니어링사업 대가기준에 따라 산정한 대가 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 수수료를 지급하여야 한다.	③ ----- ----- ----- ----- ----- 건설부분 기술사 1일 기준 대가 ----- -----.

출처: 건축법 시행규칙(국토교통부령 제1268호, 시행 2023. 11. 1.) 참고후 연구진 작성

「건축물관리점검지침(국토교통부고시 제2022-332호)」 제32조(비용의 산정기준 원칙)

- ① 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검 업무대가는 제3장 및 제4장에서 규정된 각각의 점검업무를 수행하는데 필요한 직접인건비, 제경비, 기술료, 직접경비와 선택과업비를 합산하여 산정한다.
- ② 제1항에 따른 업무대가는 실비정액가산식에 따라 산출함을 원칙으로 하며, 현황도서의 작성 및 건축물에 딸린 공작물의 점검은 별도 실비로 계상한다.

출처: 건축물관리점검지침(국토교통부고시 제2022-332호, 시행 2022.6.20.)

- (2안) 최근 국회에서 발의된 「건축사법 일부개정법률안」의 주요 내용은 기존 공공건축 사업에 한하여 활용되던 「공공발주사업에 따른 건축사의 업무 범위 및 대가기준」을 민간건축물에도 확대 적용하는 것으로 「건축사법」 제19조제2항에 따라 건축사의 업무범위에 포함된 현장조사·검사 및 확인 업무에 대해서도 별도 기준을 마련할 수 있는 근거가 되므로 이를 활용
- 용도 및 난이도, 도서의 양, 공사비 등을 고려한 건축설계 대가요율과 용도 및 공사비 등을 고려한 건축공사감리 대가요율처럼 현장조사·검사 및 확인업무

22) 비목으로는 직접인건비 외 직접경비를 포함한다. 직접경비란 당해 업무 수행과 관련이 있는 경비로서 여비 등을 말한다.('엔지니어링 사업대가의 기준(산업통상자원부고시 제2021-137호)」 제7조 및 제8조 참고후 연구진 작성)

도 용도 및 규모에 따른 난이도 등을 고려한 대가요율을 마련할 필요

- 다만, 현재 「공공발주사업에 따른 건축사의 업무범위 및 대가기준(국토교통부 고시 제2020-635호)」 제5조에 따른 업무의 범위에는 현장조사·검사 및 확인 업무가 포함되어 있지 않는데 「건축사법」 제19조에 의거하여 건축사의 업무에 포함되어 있으므로 개정 필요

「건축사법 일부개정법률안」 제2125224호(2023. 10. 31.). 제410회 국회(정기회)

발의자 : 김학용의원 등 14인

제안이유 및 주요내용

- 현행법은 공공건축물 발주에 한하여 「공공발주사업에 따른 건축사의 업무범위 및 대가기준」을 적용하여 대가를 지급하도록 규정하고 있으며, 민간건축물은 공공발주 대가기준을 활용하거나 참고할 수 있도록 규정하고 있음
- 그런데, 공공발주 대가기준에 대한 건축주의 인식 부족으로 제대로 활용되지 못하고 있으며 건축서비스산업의 70% 이상을 차지하는 민간건축물의 설계·감리 업무는 저가 경쟁으로 인해 설계품질 저하와 부실 공사감리로 국민의 안전에 심각한 문제가 되고 있음(중략)
- 이에 공공발주 건축사업으로만 한정되어 있는 건축사 업무대가 기준을 공공과 민간에 공히 적용할 수 있도록 ‘건축사의 업무범위 및 대가기준’으로 개정하여 건축서비스에 대한 대가를 투명하고 적정하게 규정함으로써 건축 설계·감리의 품질과 건축물의 안전을 확보하고자 함

현행	개정안
건축사법	건축사법
제19조의3(공공발주사업 등에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준)	제19조의3(건축사의 업무범위 및 대가기준)
① 건축사의 건전한 육성과 설계 및 공사감리의 품질을 보장하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축사의 업무에 대하여 제3항에 따라 고시한 대가 기준을 적용하여 발주하여야 한다.	① ----- ----- 건축사의 업무를 발주하고자 하는 자는 제3항에 따라 고시한 ----- -----.
1. 국가	〈삭 제〉
2. 지방자치단체	〈삭 제〉
3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관	〈삭 제〉
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체	〈삭 제〉
② 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 자는 제1항에서 정한 목적을 달성하기 위하여 제3항에 따라 고시한 대가기준을 활용하거나 참고할 수 있다.	〈삭 제〉
③ (생 략)	③ (현행과 같음)

출처: 정부입법지원센터 웹사이트.

<https://www.lawmaking.go.kr/lmSts/nsmLmSts/out/2125224/detailRP>(검색일: 23.11.9.)

③ 업무수행 관련 개선방안

□ 현장조사·검사 및 확인 업무 가이드라인(지침) 마련

- 관계 법령 상 주요 내용은 업무수행건축사의 자격, 모집의 주체, 수수료 산정기준, 결과 보고 서식 등에 대해서만 언급될 뿐, 세부 내용은 조례에 위임하여 각 지자체마다 운영하는 방식, 절차 등에 차이가 있으므로 본 제도와 관련된 주요 사항들을 정리해 안내하기 위한 가이드라인(지침) 마련
 - 가이드라인(지침)의 목적은 현장조사·검사 및 확인 업무 수행자의 이해를 도와 업무범위에 맞게 업무를 수행하고 이에 적합한 권한과 책임을 가질 수 있도록 하기 위함
 - 주요 내용으로 업무대행건축사의 권한과 책임, 자격기준, 업무 범위, 업무수행 절차, 업무수행기간, 검사조서 항목별 조사·검사 및 확인 기준·수단 등을 다룸

[표 4-8] 업무수행절차(안)

구분	세부 내용
사용승인 신청	(건축주→허가권자) *공사감리자가 작성한 감리완료보고서(공사감리자를 지정한 경우만 해당)와 공사완료도서 첨부
업무대행건축사 지정	사용승인 신청 후 00시간 이내 (허가권자→업무대행건축사) 1) 현장조사·검사 및 확인 업무 대상 건축물 여부 확인 1-1) 대상인 경우 업무대행건축사 지정 및 통보 1-2) 대상이 아닌 경우 사용승인 절차 진행
현장조사·검사 및 확인 업무 수행	업무대행건축사 지정 후 0일 이내 (업무대행건축사) 1) 세움터 내 지정 사업 접근 권한 부여 2) 자료 구득 : 세움터 통한 자료 구득 원칙(출력된 허가도서가 필요한 경우 허가권자로부터 수령) 3) 현장조사·검사 및 확인 : 업무대행건축사 독립적으로 수행
사용승인조사 및 검사조서 제출	현장검사 실시 후 00시간 이내 (업무대행건축사→허가권자) 1) 사용승인조사 및 검사조서 작성(필요시 현장사진 첨부) : 세움터 통한 작성 2) 사용승인조사 및 검사조서 제출 : 세움터 통한 제출 3) 허가권자의 사용승인조사 및 검사조서 내용 확인 3-1) 적법 시, 허가권자 사용승인 처리 및 통보 3-2) 지적사항 발생 시, 허가권자 사용승인 반려, 보완요청 또는 시정지시

출처: 연구진 작성

- (업무수행절차) 사용승인 신청 후 허가권자의 업무대행건축사 지정 절차, 허가도서 등 관련 자료 구득 및 현장검사 방법, 사용승인조사 및 검사조서

작성 방법, 제출 방법 등을 포함하여 안내

- (검사조서 항목별 조사·검사 및 확인 기준, 수단) 그간 본 제도에 대한 인식의 차이, 관련 가이드라인(지침) 부재에 따른 확인범위 등에 차이가 있던 것을 개선하기 위함이며, 업무대행건축사의 권한과 책임에 맞게 내용 안내

[표 4-9] 검사조서 항목별 조사·검사 및 확인 기준, 수단(안)

구분	조사내용	조사·검사 및 확인 기준	수단
현장 조사	피난시설	5층 이상 또는 지하 2층 이하인 층의 피난·특별계단	- 평면도
	외피난계단의 설치	이, 각 층의 거실과 내화구조 벽·감종방화문으로 구획되어 있는지 여부(돌출계단 인정불가)	- 코어상세도
서류 검토	건축재료	내장재 방화성능 확보	- 재료마감표
	내부 마감재료		- 단면도
	건폐율 용적률	지상층 면적증가로 인한 용적률 허용오차 초과 여부	- 면적산출서

출처: 서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회. (2023). 제14기 업무대행 건축사 발대식 자료집. (2023.8.30.) pp.41-43. 참고후 연구진 작성

□ 업무수행기간 명확화

- 합리적인 업무 수행과 부조리 발생가능성을 차단하기 위해 업무수행기간 법령을 통해 제한하도록 함
- 「건축법 시행규칙」 제16조제3항에 따라 사용승인 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 사용승인을 위한 현장검사를 실시하여야 하나, 사용승인조사 및 검사조서 제출 기한에 대해서는 명확하게 명시되어 있지 않으므로 업무대행건축사 지정 시점부터 현장조사, 사용승인조사 및 검사조서 작성·제출 시점까지의 업무수행기간을 조문에 명시

[표 4-10] 업무수행기간 명확화 관련 개정안

현행	개정안
건축법 시행규칙 제21조(현장조사·검사업무의 대행)	건축법 시행규칙 제21조(현장조사·검사업무의 대행)
① 법 제27조제2항에 따라 현장조사·검사 또는 확인업무를 대행하는 자는 허가권자에게 별지 제23호서식의 건축허가조사 및 검사조서 또는 별지 제24호서식의 사용승인조사 및 검사조서를 제출하여야 한다.	① ----- 지정받은 날부터 3일 이내에 현장검사를 실시하고 ----- ----- 현장검사 실시 후 4일 이내에 -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
③ (생략)	③ ([표4-7]에 따라 개정)

출처: 건축법 시행규칙(국토교통부령 제1268호, 시행 2023.11.1.) 참고후 연구진 작성

「건축법 시행규칙」 제16조(사용승인신청)

③허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우에는 법 제22조제2항에 따라 그 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 사용승인을 위한 현장검사를 실시하여야 하며, 현장검사에 합격된 건축물에 대하여는 별지 제18호서식의 사용승인서를 신청인에게 발급하여야 한다.

출처: 건축법 시행규칙(국토교통부령 제1268호, 시행 2023.11.1.)

□ 현장조사·검사 및 확인 업무 관련 교육 프로그램 마련

- 현장조사·검사 및 확인 업무 가이드라인(지침)의 주요 내용을 토대로 현장 조사·검사 및 확인 업무의 이해, 윤리교육 등의 프로그램으로 구성
- 본 제도는 건축사의 업무와 밀접한 관련이 있으므로 「건축사법」 제30조의 2에 따른 건축사 실무교육 중 전문교육으로 운영하여 본 제도에 대한 이해도를 높일 수 있도록 유도

[표 4-11] 건축사 실무교육의 종류

종류	인정사항
윤리교육	· 직업윤리, 사회적 책무, 리더십 등에 관한 교육
전문교육	· 건축계획에 관한 교육 · 건축정책 및 법령에 관한 교육 · 건축설계에 관한 교육(건축물디자인, 녹색건축, 지능형 건축물 설계, BIM, 유니버설 디자인 등) · 건축기준에 관한 교육(구조, 시공, 설비, 피난 등) · 건축공사·설계 감리에 관한 교육 · 건축사사무소 운영·관리(회계, 세무, 경영 등) · 해외진출 등에 관한 교육 · 그 밖에 운영위원회에서 전문교육으로 인정한 경우
자기계발	· 건축관련 행사 참여, 사회봉사, 저술, 강의 등

출처: 건축사 실무교육 업무처리기준(국토교통부고시 제2022-17호, 시행 2022.1.7.) 제5조 및 [별표1] 참고후 연구진 작성



[그림 4-1] 서울특별시 제13기 및 제14기 업무대행건축사 발대식과 직무교육

출처: 대한건축사협회 건축사신문 웹사이트.

https://cdn.ancnews.kr/news/photo/202109/12965_13230_578.jpeg;

https://cdn.ancnews.kr/news/photo/202310/16242_17598_2430.jpg (검색일: 23.11.6.)

영국 공인 감독관(Approved Inspector)의 지식 수준 유지·관리 방식

- 영국은 CICAIR(Construction Industry Council, 건설산업위원회)에서 공인 감독관 (Approved Inspector) 명부를 관리·운영하는데, 공인 감독관은 개인 또는 법인으로 CICAIR 에서 독립적으로 모니터링하며 5년마다 감사 및 재허가 절차를 진행함
- 공인 감독관의 업무 관련 지식 수준을 최신 상태로 유지·관리하기 위해 지식 기반 매트릭스 (Knowledge Base Matrix) 및 CPD(Continuing Professional Development)레코드를 참고

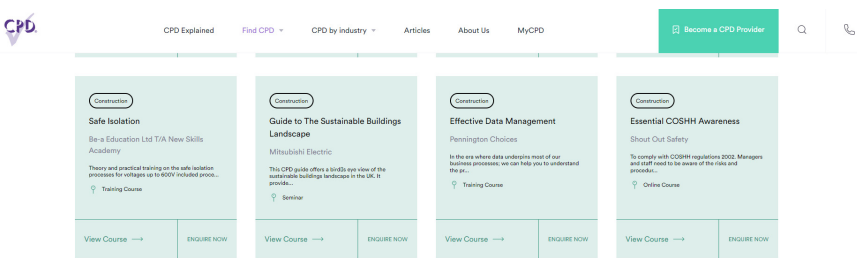
*CPD(Continuing Professional Development)는 산업군별 전문가가 자신의 능력을 지속적으로 개발하고 향상시키기 위해 학습활동에 참여하는 것으로 CPD레코드를 학습활동 참여 기록을 경력의 일부로서 관리하는 것 (영국 CPD 인증서비스 웹사이트. <https://cpduk.co.uk/explained>(검색일:23.11.2.) 참고후 연구진 작성)

[표 4-12] CICAIR 공인 감독관 모니터링 및 재승인 프로토콜(Knowledge Base Matrix)

항목	Training and CPD
TCPD1	조직 전체에서 기술적 성과를 일관성 있게 달성하는 방법은 무엇입니까?
TCPD2	새로운 규제, 규제 변경 또는 정부 및 업계 지침에 대해 어떤 내부 및 외부 교육을 제공 받았습니까?
TCPD3	수행했던 CPD가 CICAIR 행동강령의 요구사항을 충족하며 자기주도학습과 구조화된 훈련의 비율이 적절합니까?
TCPD4	공인 감독관은 CICAIR 지식기반 매트릭스에 대해 담당자를 어떻게 객관적으로 측정하며 얼마나 정기적으로 실시합니까?
TCPD5	공인감독관은 자격이 없는 평가관을 위한 훈련 계획을 생성하고, 모든 직원과 전문 컨설턴트가 업무를 수행할 수 있는 역량을 갖추게하는 성과 평가 및 평가 프로세스는 무엇입니까?
TCPD6	공인감독관은 기술 정보 온라인 시스템에 접속하며 평가관들도 접속 방법을 인식하고 있습니까?
TCPD7	자격이 없는 평가관들을 기술적으로 지원하는게 무엇입니까?

출처: CICAIR. (2020). CIC Approved Inspectors Register Monitoring and Re-Approvals Protocol. p.8. (<https://www.cicair.org.uk/guidance/downloads/>(검색일: 23.11.1.))

출처: 영국 건설산업위원회 웹사이트. <https://www.cicair.org.uk/>(검색일: 23.10.30)
참고후 연구진 작성



[그림 4-2] 영국 공인 감독관 CPD(Continuing Professional Development) 교육 프로그램

출처: CPD 웹사이트. <https://cpduk.co.uk/courses?category=construction>(검색일: 23.11.21.)

④ 기타 개선방안

□ 허가권자 공사감리자 지정 대상 건축물 (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무 대상 제외 가능성 검토

- 2016년 8월 시행된 허가권자 공사감리자 지정 제도는 건축주 및 설계자 등과 관계없는 제3의 공사감리자에 의한 확인이 이뤄지므로 중복 검토를 줄이기 위해 (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무 대상에서 제외할 수 있는지 세부적인 검토 필요
- 건축허가, 공사감리, 사용승인 검사 등을 통해 제3자에 의한 반복적인 확인과정을 통해 설계도면의 부실이나 건축법규 위반사항을 면밀히 검토할 수 있는 기회가 주어진다고 할 수 있으나, 실제로는 해당 전문가들 간의 역할에 관한 다툼이나 행정력의 낭비 요인으로 작용하는 경우가 대부분임

허가권자의 공사감리자 지정 및 감리비용 관리 체계 마련(제25조제2항, 제11항 및 제12항 신설)

건축물 건축과정에서 발생하는 부실 설계·시공 등으로 인하여 건축물 안전사고가 발생하고 있어, 이러한 불법행위를 근절하기 위하여 설계자, 공사시공자 및 공사감리자 등 건축관계자의 책임을 강화하고, 착공 전 면밀한 안전 검토 체계 구축 및 소규모 건축물 등에 대한 감리 체계를 개선하고자 도입됨

- 1) 소규모 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 허가권자가 공사감리자를 직접 지정함.
- 2) 허가권자가 공사감리자를 지정한 경우 사용승인 전에 감리 계약서에 따라 감리비용이 지불되었는지를 확인하고, 관련 기준을 해당 지방자치단체의 조례로 정함.

출처: 건축법(법률 제14016호, 시행 2016.8.4.) 제정·개정이유 참고후 연구진 작성

[표 4-13] 허가권자 공사감리자 지정 건축물

「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물(단독주택 제외)	연면적 200㎡ 이하 건축물 <ul style="list-style-type: none"> • 농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 건축물 제외 • 학교, 병원 등 제외
분양을 목적으로 하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(30세대 미만으로 한정)	아파트, 연립주택, 다세대주택 다중주택, 다가구주택

출처: 건축법(법률 제18935호, 시행 2023.6.11.) 제25조제2항; 건축법 시행령(대통령령 제33717호, 시행 2023.9.12.) 제19조의2제1항; 건축공사 감리세부기준(국토교통부고시 제2020-1011호) 제2장 2.2 공사감리자의 지정 등 2.공사감리자의 지정방법 참고후 연구진 작성

□ 상위 법령 개정사항 반영 등을 위한 조례 등 개정

- 업무대행건축사의 모집주체는 「건축법 시행령」 제2항에 따라 시·도지사이므로 기초지자체 조례 상 업무대행건축사의 모집과 관련된 내용은 삭제될 수 있도록 조치
- 시·도 건축사회가 아닌 임의단체인 기초지자체의 지역건축사회를 명시한 조례 개정
- 광역지자체 조례와 기초지자체 조례 사이 업무대행건축사 지정 방식, 지정 불가 사유 등에 대해 불일치한 경우 내용 조정
- 업무대행건축사의 업무범위를 넘어서 추가 확인업무가 포함된 조례 개정

2) 종장기 과제

① 업무수행주체 관련 개선방안

□ 지역건축안전센터 운영 정상화를 통한 현장조사·검사 및 확인 업무 직접 수행

- 확인·감독 업무는 본래 관(官)에서 수행함을 원칙으로 해야 하므로 「건축법」 제87조의2제1항제1호에 따라 법정 업무가 부여된 지역건축안전센터 운영이 정상화되면 직접 수행

[표 4-14] 지역건축안전센터 법정 업무

구분	세부 내용
기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검	착공신고
	사용승인
	현장조사·검사 및 확인업무의 대행
허가 또는 신고에 관한 업무	보고와 검사 등
	건축허가
	건축신고
	허가와 신고사항의 변경
공사감리에 대한 관리·감독	건축물의 공사감리
그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	관할 구역 내 건축물의 안전에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

출처: 건축법(법률 제18935호, 시행 2023.6.11.) 제87조의2; 건축법 시행령(대통령령 제33717호, 시행 2023.9.12.) 제119조의3 참고후 연구진 작성

- 다만, 본 업무를 원활히 하기 위해서는 전문성을 갖춘 충분한 인력과 그에 따른 예산 확보가 전제되어야 하며, 필요시 기존 인력을 활용하되 일정기간 전보가 제한되는 전문직위 지정 제도를 활용하는 방안도 검토 필요

「지방공무원 임용령」 제7조의 3(전문직위의 지정 등)

- ① 지방자치단체의 장과 지방의회의 의장은 해당 기관의 직위 중 전문성이 특히 요구되는 직위를 전문직위로 지정하여 관리할 수 있으며, 직무수행요건이나 업무분야가 동일한 전문직위의 군(群)을 전문직위군으로 지정하여 관리할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 전문직위에 대해서는 일정한 직무수행요건을 설정하고 해당 직위의 직무수행요건을 갖춘 사람을 전문관으로 선발하여 임용하여야 한다.
- ③ 전문직위에 임용된 공무원은 특별한 사유가 없으면 임용된 날부터 3년이 경과하여야 다른 직위에 전보할 수 있으며, 전문직위군에서는 5년이 경과하여야 전문직위군 외의 직위로 전보할 수 있다. 다만, 직무수행요건이 같은 직위 간에는 전보할 수 있다.
- ④ 제1항에 따른 전문직위 및 전문직위군에 제3항에 따라 전보가 제한되는 기간 이상 근무한 경력에 대해서는 교육부령 또는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 평정에서 우대해야 하며, 전문직위 중 수당 지급이 필요한 직위에 대해서는 예산의 범위에서 「지방공무원수당 등에 관한 규정」으로 정하는 바에

따라 수당을 지급할 수 있다.

- ⑤ 전문직위 및 전문직위군의 지정, 전문관의 선발 등 전문직위 및 전문직위군의 운영에 필요한 사항은 교육부장관 또는 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이나 지방의회의 의장이 정한다.

출처: 지방공무원 임용령(대통령령 제33531호, 시행 2023.6.13.)

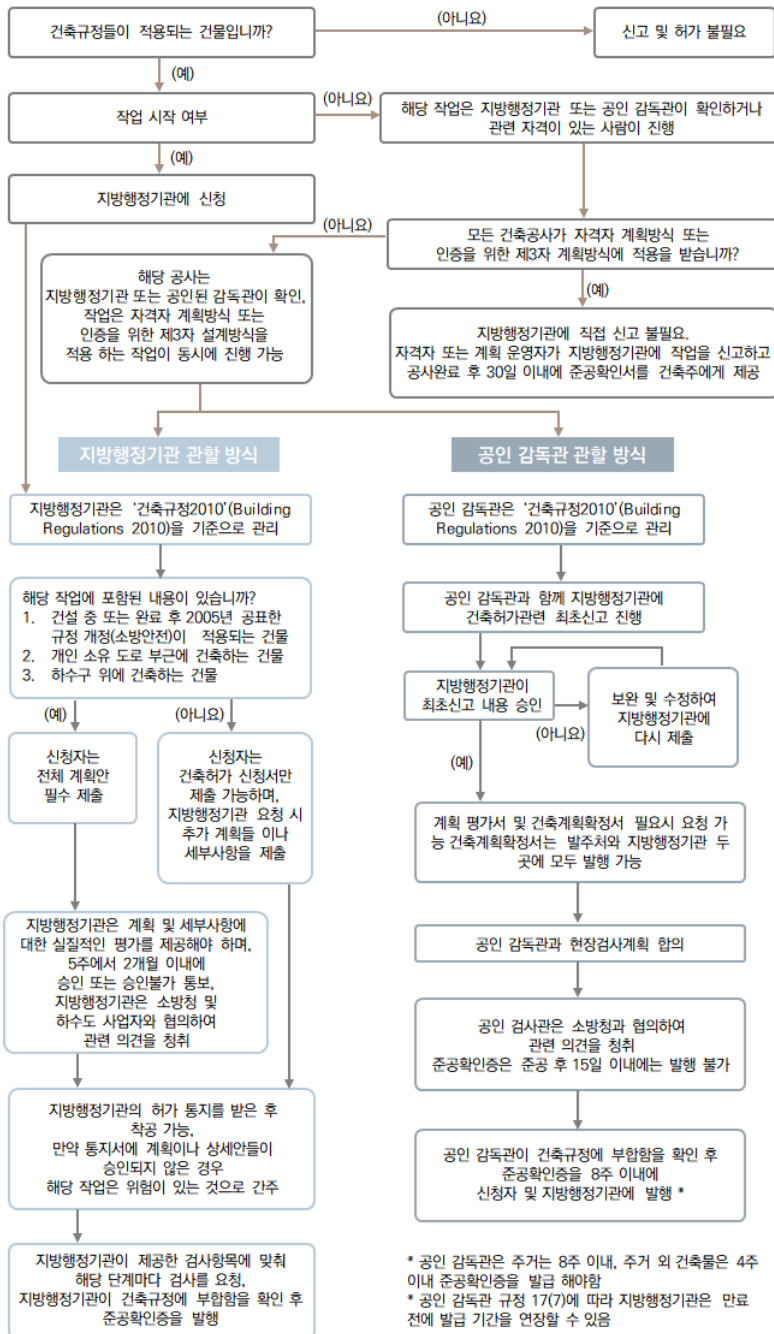
- 의무설치 대상²³⁾이 아닌 지자체의 업무는 해당 시·도 지역건축안전센터에서 수행하는 방안 검토
- 영국 및 일본 등 해외사례를 참고하여 관(官)에서 직접 수행 시 업무량 등을 고려해 건축행정서비스 전반에 대한 민간전문기관 위탁 방식을 병행하여 활용하는 방식도 검토 필요²⁴⁾
- 민간전문기관은 일정 자격요건(전문인력 확보, 필요 장비보유 등)을 갖춰 관(官)으로부터 승인받아야 하며, 정기적인 모니터링을 통해 재승인 절차를 진행

일본 지정확인검사기관 지정 기준

- 확인검사원(상근직원인 사람으로 한정)의 수가 확인검사를 실시하고자 하는 건축물의 종류, 규모 및 수에 따라 국토교통성령으로 정하는 수 이상일 것
- *확인검사원은 건축기준적합판정 자격을 취득한 사람
- 직원, 확인검사업무의 실시 방법 및 그 밖의 사항에 대한 확인검사업무의 실시에 관한 계획이 적절한 것
- 지정확인검사기관이 보유하는 재산의 평가액(법인인 경우에는 자본금, 기본금 및 그 밖에 이에 준하는 것의 금액)이 국토교통성령으로 정하는 금액 이상일 것
- 확인검사업무의 실시에 관한 계획을 정확하게 실시하기에 충분한 경리적 기초가 있을 것
- 법인인 경우 임원, 법인의 종류에 따라 국토교통성령으로 정하는 구성원 또는 직원(확인검사원)의 구성이 법인 이외의 자인 경우에는 확인검사업무의 공정한 실시에 지장을 줄 우려가 없을 것
- 해당 지정확인검사기관이 지정구조계산적합성판정기관일 경우 구조계산적합판정 대상 건축물의 건축확인을 하지 않을 것
- 해당 기관이 확인검사업무 이외의 업무를 실시하고 있는 경우 확인검사업무의 공정한 실시에 지장을 줄 우려가 없을 것
- 이 외에 확인검사 업무를 실시하는 데 대하여 충분한 적격성이 있을 것

출처: 일본 建築基準法(2018.06.27., 法律 第67号) 제7조의20 참고후 연구진 작성

-
- 23) 시·도, 인구 50만 명 이상 시·군·구, 건축허가 면적(국토교통부장관이 고시하는 해의 직전 5년 동안 연평균 건축허가 면적) 또는 노후건축물(국토교통부장관이 고시하는 해의 직전 연도의 전체 건축물 중 최초로 사용승인을 받은 후 30년 이상이 지난 건축물) 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만명 미만 시·군·구 등은 관할 구역에 지역건축안전센터 설치 의무
- 24) 일본의 경우, 건축주사 1인당 연간 건축확인건수가 600여건이나 건축주사 증원에 대한 재정적 부담 등으로 1997년 3월 24일 건축심의회를 통해 1999년 5월 1일 건축기준법 개정과 함께 지정확인검사기관 제도를 도입하여 건축확인을 민간에 개방(백정훈, 김은영. 2018. p.13. 참고후 연구진 작성)



[그림 4-3] 영국의 건축물 조성 프로세스

출처: HM Government. (2020). Manual to the Building Regulations 2020, p.12.
https://assets.publishing.service.gov.uk/media/64a59267c531eb000c64ff12/Manual_to_building_regs_-_July_2020.pdf(검색일: 23.10.30.)

② 업무범위 관련 개선방안

□ 사용승인조사 및 검사조서 개정

- (1안) 사용승인조사 및 검사조서의 활용 목적을 재검토하고, 활용 목적에 맞게 항목, 내용 등 재구성²⁵⁾
 - 사용승인조사 및 검사조서의 활용목적이 「건축법 시행규칙」 제21조 제1항에 따라 사용승인 신청서를 받은 후 현장검사 이후 작성하는 것이라면, 업무 범위에 맞춰 사용승인 신청 이후 현장검사가 가능한 항목으로 재구성 필요

[표 4-15] 사용승인조사 및 검사조서 항목 중 현장검사 불가능 항목(안)

사용승인조사 및 검사조서 (건축법 시행규칙 [별지 제24호서식])		사용승인 신청 후 현장검사 불가능한 항목(안)
구분	조사내용	
대지 및 도로	대지의 안전 등	
	토지 굴착 부분에 대한 조치 등	■
	대지의 조경	
	건축선 지정	
현장 조사	건축선에 따른 건축제한	
	직통계단의 설치	
	피난 · 특별피난 · 옥외피난계단의 설치	
	관람석 등으로부터의 출구설치	
	건축물 바깥쪽으로의 출구설치	
	옥상광장 등의 설치	
	방화구획 등의 설치	
	계단설치기준 및 구조	
	거실의 반자 · 채광 · 환기	
	층간 바닥 구조	■
	경계 및 칸막이벽 구조	■
	건축물에 설치하는 굴뚝	
	고층건축물의 피난 · 안전	
	건축물의 내화구조	
	대규모 건축물의 방화벽 등	
건축재료	건축물의 내부 마감재료	■
	건축물의 외벽 마감재료	■
	건축자재의 품질관리	■
실내건축	실내건축의 구조 · 시공	■
지하층	지하층 구조	■

25) 사용승인조사 및 검사조서 개정과 관련하여 1안의 방법을 택할 시 단기과제로 추진 필요

범죄예방	건축물의 범죄예방	
용도제한	용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등	
건폐율	건축물의 건폐율	■
용적률	건축물의 용적률	■
대지안의 공지	건축선으로부터 이격거리	
	인접 대지경계선으로부터 이격거리	
높이제한	건축물의 높이제한	■
	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	■
건축설비	승용승강기의 설치	
	승용승강기의 구조	
	비상용승강기의 설치	
	비상용승강기의 승강장 및 구조	
	피난용승강기의 설치	
	피난용승강기의 승강장 및 구조	
	배연설비의 설치	
	강제배수시설의 설치	
	급수시설	
	온돌 및 난방설비의 설치	
	열손실방지 조치	■
	에너지 절약계획서 이행 여부	■
도시설계	지구단위계획에의 적합여부	
	공개 공지의 확보	
장애인 편의시설	관계 법령에 따라 의무적으로 설치하는 시설	
전유부 표시확인	집합건축물의 전유부 호별 표시가 공사완료도서와 일치 여부	

그 밖의 사항

종합의견

출처: 건축법 시행규칙(국토교통부령 제1268호, 시행 2023.11.1.) [별지 제24호서식] 사용승인조사 및 검사조서

- 현재도 일부 항목은 관(官) 내 관련 부서에 의해 검사·확인 하고 있으므로 사용 승인 신청 후 현장검사가 불가능하고 서류검사만 가능한 항목에 대해서는 현장검사와 분리하여 허가권자(담당 공무원)가 직접 확인 후 결과를 작성할 수 있도록 별도의 서식 마련 필요
- 또한 일부 항목은 구체적이지 않아 검사·확인자에 따라 확인 범위 및 기준 등에 차이가 있을 수 있으므로 각 항목별 조사·검사 및 확인 수단, 기준 등을 세부적으로 정리하여 함께 제공할 필요

- (2안) 현재 사용승인조사 및 검사조서 항목에 따라 시공 과정 중 현장검사가 필요한 경우가 있으므로 현장조사·검사 및 확인 업무 수행 단계 추가
 - 공사감리중간보고서 제출 후 또는 단열 및 창호공사 완료 전, 마감공사 완료 전에 현장에 방문하여 업무를 수행하도록 할 필요
 - 특히 일본, 영국 등의 경우 건축행정절차 상 허가단계의 건축확인과 공사단계의 중간검사, 사용승인단계의 완료검사에 대해서는 행정기관에 소속된 전문공무원이 직접 관련 업무를 수행하거나 또는 별도의 자격을 갖춘 전문업체(일본: 지정확인검사기관, 영국: Approved Inspectors)에서 건축주와의 계약을 통해 관련 업무를 대행하고 있으므로 참고 가능함
 - 다만, 영국 등은 우리나라와 같은 공사감리자의 역할이 없다는 점에서 단계를 세분화하여 확인·검사하는 절차가 과도한 규제로 작용되지 않는 것으로 판단되므로 이점을 감안하여 우리나라 건축행정절차에 도입할 필요

일본의 건축 확인 절차

① 건축확인

- 건축주는 건축물의 계획이 건축기준 관계 규정에 적합한지 건축주사(建築主事, 건축전문공무원) 또는 지정확인검사기관(指定確認検査機関)에 확인신청서를 제출하고, 확인 필증을 교부 받은 후에 공사 진행 가능

② 중간검사

- 건축주는 공사가 특정공정*과 관련된 공사를 종료한 때마다, 건축주사 또는 지정확인검사기관에 중간검사를 신청

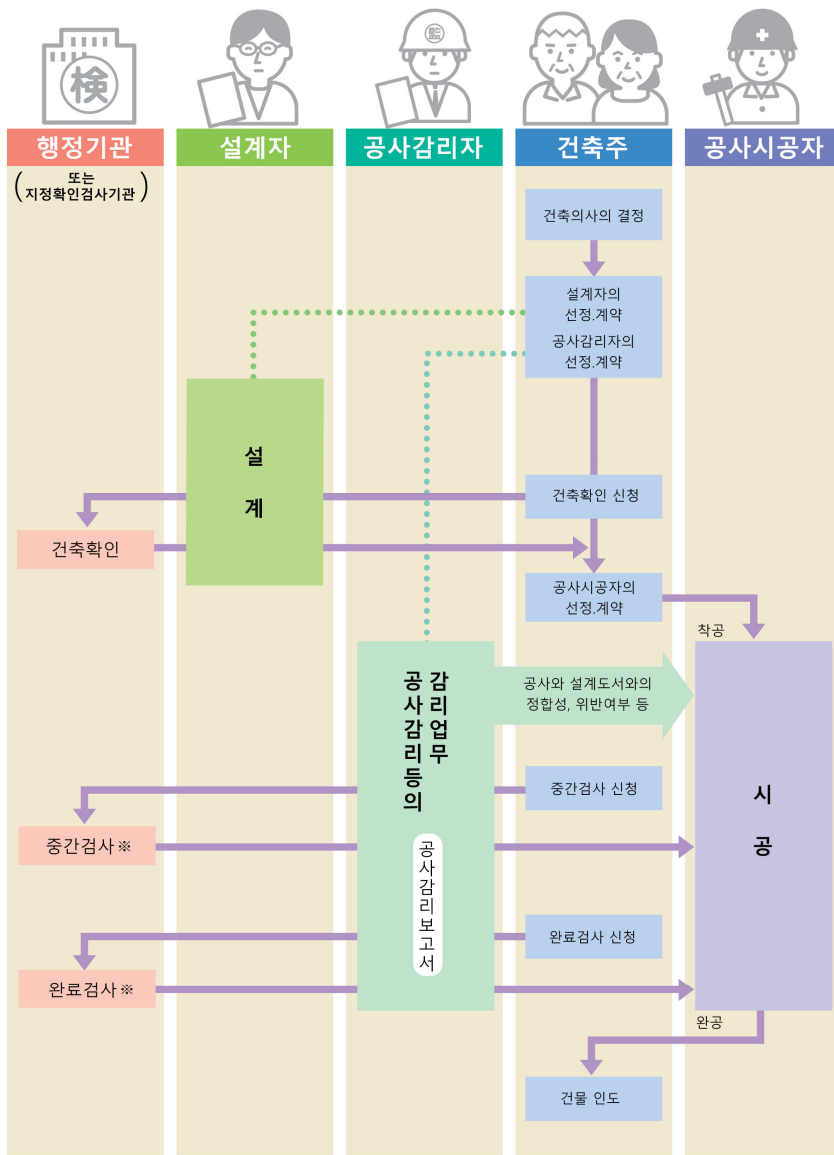
※ 중간검사 신청 특정공정

1. 3층 이상인 공동주택의 바닥 및 보에 철근을 배치하는 공사의 공정 중 정령으로 정하는 공정
2. 전호에 열거하는 사항 외에 특정행정청이 지방 건축물의 건축동향 또는 공사에 관한 상황 및 그 밖의 사정을 감안하여 구역, 기간 또는 건축물의 구조, 용도나 규모를 한정하여 지정하는 공정

③ 완료검사

- 건축주는 공사가 완료된 날부터 4일 이내에 건축주사 또는 지정확인검사기관에게 완료검사를 신청
- 건축주사 또는 지정확인검사기관은 신청을 수리한 날부터 7일 이내에 해당 공사와 관련된 건축물 및 부지가 건축기준 관계 규정에 적합한지 여부를 검사한 후 적합함을 인정한 때에는 검사필증을 교부

출처: 일본 建築基準法(2018.06.27., 法律 第67号) 제6조, 제7조, 제7조의2, 제7조의3
참고후 연구진 작성



※ 중간검사 또는 완료검사의 신청 시에는 공사감리의 상황보고가 필요함

[그림 4-4] 일본의 건축물 조성 프로세스와 행정기관 등 건축 관계자의 역할

출처: 一般社団法人 新・建築士制度普及協會, (2009.9), 工事監理ガイドラインが策定されました. p.6.

③ 업무수행 관련 개선방안

□ 건축행정시스템 ‘세움터’ 고도화

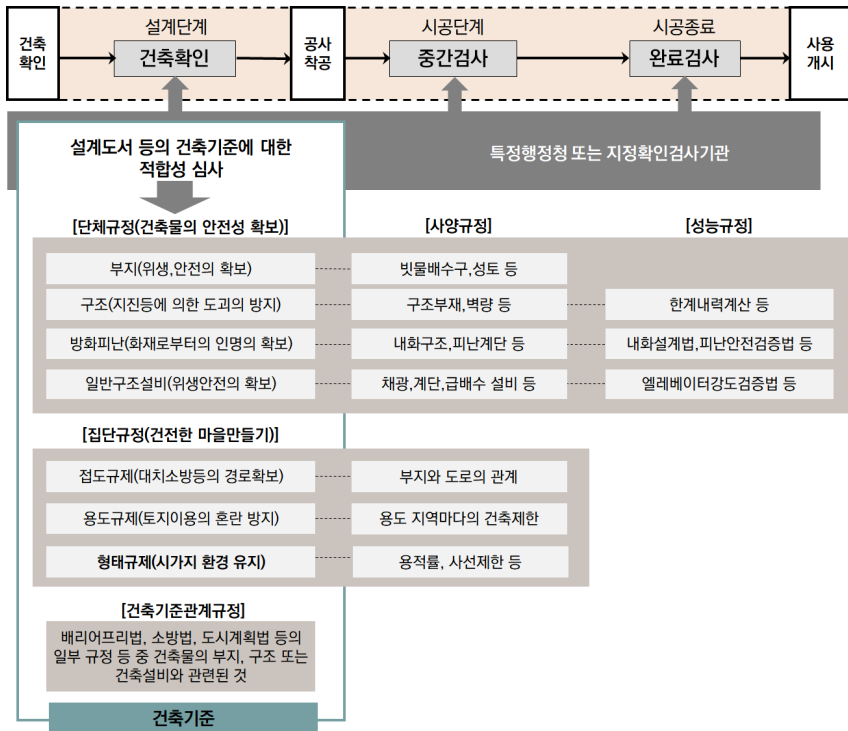
- 업무대행건축사 지정 자체가 세움터를 통해 이뤄지는 것이 아니다보니 개별적으로 해당 건축물 관계자(설계자, 시공자, 감리자 등)가 업무대행건축사의 개인 아이디 정보를 획득하여 ‘협업자’ 지정을 해야만 검사대상 건축물에 대한 정보 접근이 가능한 상황으로 고도화가 반드시 필요
 - 건축행정시스템 ‘세움터’는 클라우드 기반으로 개발되어 자료의 업로드, 다운로드 등이 가능하지만, 저장되어 있는 파일의 진위여부를 담보할 수 있는 장치가 없어 (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무 수행 시 최종 자료 확인 등에 어려움이 있으며, 일련의 과정 상 생성된 데이터를 체계적으로 정리하고 있지 않아(분류를 지키지 않아도 파일 업로드 가능) 내용 파악에도 어려움
 - 세움터를 통해 사용승인 신청, 업무대행건축사 지정, 허가도서 등 관련 자료 확인, 검사조서 등 작성·제출, 통보 등이 이뤄지고, 이를 바탕으로 모니터링도 이뤄질 수 있도록 할 필요
 - BIM 인허가 관리체계를 구축²⁶⁾하고자 하므로 이와 연동하여 (임시)사용승인 단계에서도 BIM 등 3D를 활용한 검사 및 확인이 가능토록 시스템을 개발할 필요
- ※ 사용승인조사 및 검사조서 항목 중 육안 확인이 어려운 대지 및 도로(건축서 지정, 건축선에 따른 건축제한), 건폐율·용적률, 대지안의 공지(건축선으로부터 이격거리, 인접 대지경계선으로부터 이격거리), 높이제한(건축물의 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한), 도시설계(공개공지의 확보) 등 시스템 통한 확인 가능하도록 조치 필요
- 추후 자체 시스템을 통해 업무대행건축사 지정, 사용승인조사 및 검사조서 작성 등을 하고 있는 지자체도 ‘세움터’를 통해 업무를 수행할 수 있도록 조치 필요
- 시스템을 통해서만 업무를 처리할 경우 건축주, 설계자, 시공자, 공사감리자 등과의 접촉 가능성 차단가능하고, 통합 관리가 가능해 업무 개선에도 도움을 줄 수 있을 것으로 판단
 - 다만, 설계도서 저작권 침해 등 비밀 유지를 위한 별도의 보안대책을 함께 마련

26) 국토교통부. (2020). 건축행정시스템(세움터), 클라우드 기반으로 더 편리해진다-비대면 서비스 강화, 건축물대장 발급 편의성 향상 등 2차 개선 사업 추진. 9월 25일 보도자료. p.3.

④ 제도 선진화 관련 개선방안

□ 건축허가-시공(공사감리)-(임시)사용승인 단계 주체별 역할 및 업무범위 정립

- (임시)사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인업무 제도의 근본적인 문제 해결을 위해선 건축행정 선진화 차원에서 접근할 필요
 - 건축행정절차 전반에 대한 검토를 통해 각 단계별 주체, 역할, 업무수행 범위 등 명확화를 통해 중복적인 업무가 발생하지 않도록 체계적인 정리 필요
 - 단계별 관계자의 역할과 업무범위가 명확하지 않아 업무의 중복, 그에 따른 이견 발생 시 해결에 어려움, 사회적 낭비 등이 있으므로 건축행정 절차에 따른 주체별 역할과 업무범위의 체계적 정리를 위한 연구 필요
 - 특히 주체별 참여기간, 참여비중, 참여시점에 차이가 있으므로 이에 합당한 권한과 책임을 가질 수 있도록 정리 필요



[그림 4-5] 일본의 건축물 사용까지의 절차

출처: 국토교통성. 작성년도 미상. 일본 건축관계법의 개요. p.2.

<https://www.mlit.go.jp/common/000134703.pdf>(검색일: 23.10.30.)

3. 소결

- 본 장에서는 2장에서 정리한 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무 대행 제도의 한계와 3장에서 지자체 건축 조례 현황 및 운영실태 조사 결과를 토대로 정리한 제도 운영의 한계를 바탕으로 제도 개선방향을 4가지로 정리
- 4가지 개선방향에 따라 (임시)사용승인을 위한 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무 대행 제도 및 운영의 한계에 따른 주요 이슈별 개선방안을 단계별로 구분하여 제안
 - 단기 과제는 제도 도입 취지 및 '대행' 개념 고려한 과도기적 차원에서의 합리적 운영을 위한 개선방안을 제시
 - 중장기 과제는 현장조사·검사 및 확인 업무가 본래 허가권자의 고유권한인 만큼 관(官)에서 직접 수행할 수 있는 제도적 기반 마련을 위한 개선방안을 제시

[표 4-16] 주요 이슈별 개선방안(안)

개선방향 (4장1절)	제도·운영 한계에 따른 주요 이슈 (3장)	개선방안 (4장2절)		(단기)(중장기)
개선방향 1. [업무수행주체] 관(官)에서 현장조사·검사 및 확인 업무를 직접 수행한다.	<ul style="list-style-type: none"> • 관리주체(시·도)의 역할 미흡 • 현장조사·검사 및 확인에 대한 지역건축안전센터 업무수행 한계 • 업무대행건축사 간 업무수행 역량 차이 • 사인(私人)이 대행하므로 상황에 따라 역할 뒤바뀔 가능성 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역건축안전센터 운영 정상화를 통한 현장조사·검사 및 확인 업무 직접 수행 		●
		<ul style="list-style-type: none"> • 시·도(지역건축안전센터)에서의 업무대행 건축사 지정 및 운영 관리·감독 업무 강화 	국토교통부 합동평가 지표신설	●
		<ul style="list-style-type: none"> • 업무수행주체 자격기준 강화 	건축법 제27조 개정	●
		<ul style="list-style-type: none"> • 업무수행주체 지정기준 강화 	가이드라인(지침) 작성	●
		<ul style="list-style-type: none"> • '행정보조인' 개념 고려한 권한과 책임 범위 공감대 형성 	교육자료, 가이드라인(지침) 작성	●
개선방향 2. [업무범위] 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부를 검사하는 것이다.	<ul style="list-style-type: none"> • '행정보조인' 이상의 역할 기대로 인한 과도한 책임 부여 • '대행' 의미 해석에 따라 지자체 간 업무대행건축사의 업무범위 간극 발생 	<ul style="list-style-type: none"> • 업무범위 명확화 	건축법 제27조 개정	●
		<ul style="list-style-type: none"> • 업무대가 기준 명확화 	(1안) 건축법 시행규칙 제21조 개정	●

개선방향 (4장1절)	제도·운영 한계에 따른 주요 이슈 (3장)	개선방안 (4장2절)		(단기)(중장기)
			(2인) 건축사의 업무범위 및 대가 기준 개정	
		<ul style="list-style-type: none"> • 사용승인조사 및 검사 조서 개정 	(1인,2인) 건축법 시행규칙 [별지 제24호 서식]개정 가이드	<ul style="list-style-type: none"> ● (1인) ● (2인)
개선방향 3. [업무수행] 관(官)과 건축행정시 스템(세움터)을 중심 으로 업무를 수행한 다.	<ul style="list-style-type: none"> • 업무수행을 위한 지원체계 미 비 • 현장조사·검사 및 확인에 필 요한 설계도서 등 자료 관리 한계 	<ul style="list-style-type: none"> • 업무 가이드라인(지침) 마련 • 업무수행기간 명확화 • 교육 프로그램 마련 • 건축행정시스템 ‘세움 터’ 고도화 	건축법 시행규칙 제21조 개정 교육자료	<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ●
개선방향 4. [제도 선진화] 건축행정절차 전반에 대한 검토를 통해 각 단계별 주체, 역할, 수 행업무범위 등을 선명 하게 정리한다.	<ul style="list-style-type: none"> • 건축행정절차 상 동일 목적, 동일 항목의 중복 검토에 따 른 행정력 낭비 • 허가권자 공사감리지 지정 등 제3자에 의한 확인 및 검사 업무가 수행되는 건축물의 업 무 제외 가능성 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축허가-시공(공사 감리)-(임시)사용승인 단계 주체별 역할 및 업무범위 정립 • 허가권자 공사감리지 지정 대상 건축물 업무 대상 제외 가능성 검토 		<ul style="list-style-type: none"> ● ●
	<ul style="list-style-type: none"> • 상위 법령 개정사항 미반영 • 임의 규제 	<ul style="list-style-type: none"> • 상위 법령 개정사항 반 영 등을 위한 조례 등 개정 	조례개정	<ul style="list-style-type: none"> ●

출처: 연구진 작성

제5장 결론

1. 연구의 의의

2. 연구의 한계 및 향후 과제

1. 연구의 의의

- 본 연구는 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인 업무 대행 제도를 중심으로, ‘행정업무의 대행’ 개념, 제도의 도입 취지, 관련 법제도 현황 및 한계, 건축행정절차 상에서의 역할 등을 토대로 제도 개선방향을 정립하고, 이를 바탕으로 제도 및 운영의 한계에 따른 주요 이슈별 개선방안을 마련하고 필요한 경우 구체적인 법령 개정(안)을 제시하였다는 데 의의가 있음
- 특히, 선행연구 등에서 고려하지 않았던 본 제도의 도입 취지, 행정업무의 대행의 개념, 본 제도가 가야할 방향 등에 대해 검토하고, 단기적으로는 과도적 측면에서의 합리적 운영을 위한 방안을 제시하고, 중장기적으로는 본래 허가권자의 고유권한인 만큼 관(官)에서 직접 수행할 수 있는 제도적 기반 마련을 위한 개선방안을 제시하였다는 점에서 연구의 차별성이 있음
- 연구의 주요 성과는 다음과 같음
 - (‘대행’의 개념, 관련 법제도 현황, 건축행정절차 상에서의 역할 검토를 통한 제도 측면에서의 이슈 도출) 확인·감독 업무의 사인(私人) 대행에 따른 한계, ‘정보보조인’ 이상의 역할 기대로 인한 과도한 책임 부여, 건축행정절차 상 동일 목적, 동일 항목의 중복 검토에 따른 행정력 낭비, 업무수행을 위한 지원체계 미비 등 제도의 한계 도출
 - (지자체 건축 조례 내용 분석과 관계자 간담회를 통한 운영 측면에서의 이슈 도출)

업무대행건축사 명부 관리주체(시·도)의 역할 미흡, 현장조사·검사 및 확인에 대한 지역건축안전센터 업무수행 한계, 업무대행건축사 간 업무수행 역량 차이, 사인(私人)이 대행하므로 상황에 따라 역할 뒤바뀔 가능성, '대행' 의미 해석에 따라 지자체 간 업무대행건축사의 업무범위 간극 발생, 현장조사·검사 및 확인에 필요한 설계도서 등 자료 관리 한계 등의 운영의 한계 도출

- (4가지 제도 개선방향 설정) 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무 대행 제도의 한계와 지자체 건축 조례 현황 및 운영실태 조사 결과를 토대로 정리한 제도 운영의 한계를 바탕으로 제도 개선방향을 4가지로 정리
- (단기·중장기 개선방안 제안) 4가지 개선방향에 따라 제도 및 운영의 한계에 따른 주요 이슈별 개선방안을 단기, 중장기로 구분하여 작성. 법령 개정, 상향 입법, 조례개정, 가이드라인(지침) 마련 등 제도 개선방안 제안

2. 연구의 한계 및 향후 과제

- 다양한 이해관계자의 의견 수렴을 통해 실효성 있는 제도 개선방안을 마련하고자 하였으나 한정된 연구기간(4개월)과 예산으로 한계가 있었음
- 특히 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무는 건축행정절차 상에서 작동되므로 건축행정 선진화 차원에서 관련 제도를 모두 훑어보고 개선방향을 설정하는 것이 바람직하나 연구의 여건 상 그렇게 하지 못해 아쉬움
- 다만 본 연구를 통해 설정한 4가지 제도 개선방향만큼은 건축행정절차 상에서 현장조사·검사 및 확인 업무의 역할과 문제점 및 부작용 등을 바탕으로 정리해 일련의 건축행정절차를 감안한 것임
- 향후 건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무가 합리적으로 작동되기 위해서는 4가지 제도 개선방향에 따라 단계별로 제안한 개선방안에 대해 세부적인 실천방안을 마련하는 후속 연구가 수행되어야 하겠음

[단기 목표 달성을 위한 후속 연구]

- '현장조사·검사 및 확인 업무' 가이드라인(지침)(안) 마련 연구
- 건축사 업무범위와 대가기준 마련 연구 : 합리적인 현장조사·검사 및 확인 업무 대가요율을 중심으로

[중장기 목표 달성을 위한 후속 연구]

- 건축행정 절차의 민간전문기관 위탁 방식 적용을 위한 세부기준 마련 연구: 승인 요건, 모니터링 방안 및 재승인 요건, 위탁 업무의 범위 및 대가 등
 - 현장조사·검사 및 확인 업무 등 건축행정절차 전반에 걸친 민간전문기관 위탁 운영 활성화를 위한 사업모델 개발 연구
 - 사용승인조사 및 검사조서 고도화 방안 연구: 항목별 조사·검사 및 확인기준, 수단(방법), 검사 시점 등
 - 건축행정시스템 세움터 기능 고도화 방안 연구
 - 건축허가-시공(공사감리)-(임시)사용승인 단계별 주체별 역할 및 업무범위 연구
- ※ 감리보고서, 사용승인조사 및 검사조서 등 관련 서식 내 항목, 신청서와 함께 제출하는 첨부서류 등 검토

-
- 국토교통성. 작성년도 미상. 일본 건축관계법의 개요.
<https://www.mlit.go.jp/common/000134703.pdf>(검색일: 23.10.30.)
- 김문일. (2010). 건축허가 및 사용승인을 위한 확인 업무 대행 제도 연구. 대한건축학회논문집 계획계, 26(8), 107-116.
- 김종천. (2017). 대행제도의 법리적인 분석을 통한 법제 개선방안 연구. 한국법제연구원.
- 노갑성. (2022). 건축사 업무 대행의 개선 방안에 대한 연구. 창원대학교 석사학위 논문.
- 대한건축사협회 경기도건축사회. (2023). 2023 건축사 현장조사·검사 및 확인 업무대행 대가 기준 연구용역.
- 백정훈, 김은영. (2018). 일본의 건축확인제도 분석을 통한 지역건축안전센터의 운영 방향 설정. 대한건축학회논문집, 34(5), 11-20. 참고후 연구진 작성
- 법제처. (2022). 법령입안심사기준.
- 서울대학교 산학협력단, 서울대학교 법학연구소 건설법센터. (2011). 지방건축행정 집행체계 및 건축법령 개선 방안. 국가건축정책위원회.
- 서울특별시 건축기획과, 서울특별시건축사회. (2023). 제14기 업무대행 건축사 발대식 자료집.(2023.8.30.)
- 이승현, 류정림, 추승연. (2017). 건축물 사용승인 제도의 현장조사 자동화를 위한 UAV활용방안 연구. 한국CDE학회 논문집, 22(1), 44-58.
- 최명진. (2014). 건축물의 현장조사·검사 및 확인업무 대행에 관한 제도 개선 연구. 공주대학교 석사학위논문.
- 최명진, 동재욱, 이화룡. (2015). 건축법상 업무대행에 관한 제도개선 연구. 대한부동산학회지, 33(1), 47-67.
- 특별시 종로구의회 사무국. (1999). 서울특별시종로구의회 제94회 본회의 제2차 부록, 359-382.
- 행정안전부. (2022). 지방자치단체 행정구역 및 인구 현황.
- 황은경, 문수영. (2005). 건축규제 개선방향 설정에 관한 연구-건축허가, 감리, 유지관리 등을

- 중심으로. 대한건축학회논문집 계획계, 21(12), 91-98.
- CICAIR. (2020). CIC Approved Inspectors Register Monitoring and Re-Approvals Protocol.
- HM Government. (2020). Manual to the Building Regulations 2020.
https://assets.publishing.service.gov.uk/media/64a59267c531eb000c64ff12/Manual_to_building_regs_-_July_2020.pdf.(검색일: 23.10.30.)
- 一般社団法人 新・建築士制度普及協會. (2009.9), 工事監理ガイドラインが策定されました.
- 경기도. (2023). 업무대행건축사 공개모집 공고. 5월 8일. 경기도 공고 2023-1095.
- 국토교통부. (2020). 건축행정시스템(세움터), 클라우드 기반으로 더 편리해진다-비대면 서비스 강화, 건축물대장 발급 편의성 향상 등 2차 개선 사업 추진. 9월 25일 보도자료.
- (사)새건축사협의회. (2023). 대한건축사협회 의무가입에 대한 입장문. 6월 7일 입장문.
<http://kai2002.org/notice/19121>(검색일: 23.7.27.)
- 서울특별시. (2023). 업무대행건축사 제14기 모집 공고. 6월 27일. 서울특별시 공고 제 2023-1901호.
- 충청남도. (2022). 2022년 상반기 소규모 건축물 공사감리자 및 업무대행건축사 신규모집 공고. 1월 28일. 충청남도 공고 제2022-187호.
- 충청남도건축사회. (n.d.) 업무대행지정신청에 따른 안내.
<https://cn.kira.or.kr/jsp/11/03/04.jsp>(검색일: 23.11.6.)
- 행정안전부. (2022). 군위군 대구시 편입법안 국무회의 통과-2023년 7월 1일부터 대구광역시 관할구역으로 군위군 편제. 12월 27일 보도자료.
- 기자미상. (1975). 건축허가 절차 간소화, 매일경제. 11월 7일 기사.(네이버 뉴스 라이브러리 웹사이트.
<https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1975110700099201008&editNo=1&printCount=1&publishDate=1975-11-07&officeId=00009&pageNo=1&printNo=2979&publishType=00020>(검색일: 23.9.4.))
- 기자미상. (1975). 김충리 지시, 내년7월 전국확대 주택 건축허가 개선방안 전주등 3도시 시범 실시, 경향신문. 12월 16일 기사.(네이버 뉴스 라이브러리 웹사이트.
<https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1975121600329201016&editNo=2&printCount=1&publishDate=1975-12-16&officeId=00032&pageNo=1&printNo=9299&publishType=00020>(검색일: 23.9.4.))
- 기자미상. (1977). 허가·준공검사 민간대행 후 위법주택 양산, 경향신문. 7월 2일 기사.(네이버 뉴스 라이브러리 웹사이트.
<https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1977070200329207001&editNo=2&printCount=1&publishDate=1977-07-02&officeId=00032&pageNo=7&printNo=9772&publishType=00020>(검색일: 23.9.4.))

기자미상. (1978). 위법건축주 처벌 강화, 조선일보. 1월 17일 기사.(네이버 뉴스 라이브러리 웹사이트.

<https://newslibrary.naver.com/viewer/index.naver?articleId=1978011700239106001&editNo=1&printCount=1&publishDate=1978-01-17&officeId=00023&pageNo=6&printNo=17470&publishType=00010>(검색일: 23.9.4.)

박관희. (2020). 안전 사고마다 단골 레퍼토리 '무한책임', '처벌만 강요받는 건축사. 건축사신문. 7월 1일 기사.(대한건축사협회 건축사신문 웹사이트.

<http://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=10435>(검색일: 23.9.4.)

소봄이. (2021). 건축사가 대행하는 건축허가 전 현장조사·검사 업무 대가 없어. 서울건축사신문. 2월3일 기사. <http://www.siranews.co.kr/news/articleView.html?idxno=442> (검색일: 23.6.23.)

이오주은. (2015). 준공검사 비리의 온상, 특별검사원 300여명 적발. 한국건설신문. 5월8일 기사. <http://www.conslove.co.kr/news/articleView.html?idxno=38105>(검색일: 23.6.23.)

이하은. (2021). 건축물 사용승인 업무 대행 과정 부조리 만연. 대한경제. 7월 28일 기사. http://m.dnews.co.kr/m_home/view.jsp?idxno=202107261504486180045(검색일: 23.6.26.)

「건설산업기본법」 법률 제19366호(2023. 4. 18., 일부개정)

「건축공사 감리세부기준」 국토교통부고시 제2020-1011호(2020. 12. 24., 일부개정)

「건축물 관리법」 법률 제19367호(2023. 4. 18., 일부개정)

「건축물관리점검지침」 국토교통부고시 제2022-332호(2022. 6. 20., 일부개정)

「건축사법」 법률 제18826호(2022. 2. 3., 일부개정)

「건축사 실무교육 업무처리기준」 국토교통부고시 제2022-17호(2022. 1. 7., 일부개정)

「건축서비스산업 진흥법」 법률 제19046호(2022. 11. 15., 일부개정)

「건축법」 법률 제18935호(2022. 6. 10., 일부개정)

「건축법」 법률 제12701호(2014. 5. 28., 일부개정)

「건축법」 법률 제4381호(1991. 5. 31., 전부개정)

「건축법 시행령」 대통령령 제33717호, 2023. 9. 12., 일부개정)

「건축법 시행령」 대통령령 제33466호(2023. 5. 15., 일부개정)

「건축법 시행령」 대통령령 제31382호(2021. 1. 8., 일부개정)

「건축법 시행령」 대통령령 제25786호(2014. 11. 28., 일부개정)

「건축법 시행령」 대통령령 제18951호(2005. 7. 18., 일부개정)

「건축법 시행령」 대통령령 제14891호(1995. 12. 30., 일부개정)

「건축법 시행규칙」 대통령령 제13655호(1992. 5. 30., 전부개정)

「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제1268호(2023. 11. 1., 일부개정)

「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제129호(2014. 10. 15., 일부개정)

「건축법 시행규칙」 건설교통부령 제459호(2005. 7. 18., 일부개정)
 「건축법 시행규칙」 건설교통부령 제246호(2000. 7. 4., 일부개정)
 「건축법 시행규칙」 건설교통부령 제189호(1999. 5. 11., 일부개정)
 「건축법 시행규칙」 건설교통부령 제150호(1998. 9. 29., 일부개정)
 「건축법 시행규칙」 건설부령 제504호(1992. 6. 1., 전부개정)
 「공직자의 이해충돌 방지법」 법률 제18191호(2021. 5. 18., 제정)
 「지방공무원 임용령」 대통령령 제33531호(2023. 6. 13., 일부개정)
 「建築基準法」(2018.06.27., 法律 第67号)

「가평군 건축 조례」 경기도가평군조례 제3103호
 「강진군 건축 조례」 전라남도강진군조례 제2663호
 「거제시 건축 조례」 경상남도거제시조례 제2067호
 「경기도 건축 조례」 경기도조례 제7667호
 「계룡시 건축 조례」 충청남도계룡시조례 제949호
 「고성군 건축 조례」 강원특별자치도고성군조례 제2670호
 「고성군 건축 조례」 경상남도고성군조례 제2824호
 「고양시 건축 조례」 경기도고양시조례 제2645호
 「고창군 건축 조례」 전라북도고창군조례 제2662호
 「고흥군 건축 조례」 전라남도고흥군조례 제2903호
 「공주시 건축 조례」 충청남도공주시조례 제1688호
 「구리시 건축 조례 시행규칙」 경기도구리시규칙 제1030호
 「군산시 건축 조례」 전라북도군산시조례 제1976호
 「군위군 건축 조례」 대구광역시군위군조례 제2180호
 「금산군 건축 조례」 충청남도금산군조례 제2401호
 「김제시 건축 조례」 전라북도김제시조례 제1553호
 「김해시 건축 조례」 경상남도김해시조례 제1988호
 「남양주시 건축 조례」 경기도남양주시조례 제2081호
 「남해군 건축 조례」 경상남도남해군조례 제2697호
 「논산시 건축 조례」 충청남도논산시조례 제1631호
 「당진시 건축 조례」 충청남도당진시조례 제986호
 「대구광역시 건축 조례」 대구광역시조례 제6012호
 「대구광역시 달성군 건축 조례」 대구광역시달성군조례 제2849호
 「대전광역시 건축 조례」 대전광역시조례 제6069호
 「동두천 건축 조례」 경기도동두천시조례 제2353호
 「동해시 건축 조례」 강원특별자치도동해시조례 제2284호
 「보령시 건축 조례」 충청남도보령시조례 제1839호
 「보은군 건축 조례」 충청북도보은군조례 제2851호

「부여군 건축 조례」 충청남도부여군조례 제2739호
 「부천시 건축 조례 시행규칙」 경기도부천시규칙 제1846호
 「사천시 건축조례」 경상남도사천시조례 제1915호
 「산청군 건축 조례」 경상남도산청군조례 제2634호
 「서산시 건축 조례」 충청남도서산시조례 제1842호
 「서울특별시 건축 조례」 서울특별시조례 제8862호
 「서천군 건축 조례」 충청남도서천군조례 제2784호
 「성남시 건축 조례」 경기도성남시조례 제3765호
 「속초시 건축 조례」 강원특별자치도속초시조례 제3023호
 「시흥시 건축 조례」 경기도시흥시조례 제2222호
 「아산시 건축 조례」 충청남도아산시조례 제2358호
 「안동시 건축 조례」 경상북도안동시조례 제1917호
 「안양시 건축 조례 시행규칙」 경기도안양시규칙 제1617호
 「양산시 건축조례」 경상남도양산시조례 제1931호
 「양주시 건축 조례」 경기도양주시조례 제1226호
 「양양군 건축 조례」 강원특별자치도양양군조례 제2889호
 「여주시 건축 조례」 경기도여주시조례 제1160호
 「영동군 건축 조례」 충청북도영동군조례 제3010호
 「영양군 건축 조례」 경상북도영양군조례 제2315호
 「예산군 건축 조례」 충청남도예산군조례 제2860호
 「예천군 건축 조례」 경상북도예천군조례 제2512호
 「옥천군 건축 조례」 충청북도옥천군조례 제3187호
 「용인시 건축 조례」 경기도용인시조례 제2291호
 「의령군 건축 조례」 경상남도의령군조례 제2499호
 「의왕시 건축조례」 경기도의왕시조례 제2058호
 「이천시 건축 조례」 경기도이천시조례 제1838호
 「이천시 건축 조례 시행규칙」 경기도이천시규칙 제595호
 「익산시 건축조례」 전라북도익산시조례 제2386호
 「장흥군 건축 조례」 전라남도장흥군조례 제2645호
 「전주시 건축 조례」 전라북도전주시조례 제4053호
 「진안군 건축 조례」 전라북도진안군조례 제2686호
 「진주시 건축조례」 경상남도진주시조례 제1811호
 「창원시 건축 조례」 경상남도창원시조례 제1865호
 「천안시 건축 조례」 충청남도천안시조례 제2468호
 「청도군 건축조례」 경상북도청도군조례 제2411호
 「청양군 건축 조례」 충청남도청양군조례 제2605호
 「충청남도 건축 조례」 충청남도조례 제5161호

「평창군 건축 조례」 강원특별자치도평창군조례 제2841호

「평택시 건축 조례 시행규칙」 경기도평택시규칙 제702호

「태안군 건축 조례」 충청남도태안군조례 제1689호

「하남시 건축 조례」 경기도하남시조례 제2051호

「하동군 건축 조례」 경상남도하동군조례 제2568호

「함안군 건축 조례」 경상남도함안군조례 제2538호

「함평군 건축 조례」 전라남도함평군조례 제2760호

「합천군 건축 조례」 경상남도합천군조례 제2749호

「홍성군 건축 조례」 충청남도홍성군조례 제2915호

김학용의원 대표발의. 건축사법 일부개정법률안. 제2125224호(2023. 10. 31.). 제410회 국회
(정기회).

<https://www.lawmaking.go.kr/lmSts/nsmLmSts/out/2125224/detailRP>(검색일:
23.11.9.)

국가법령정보센터 웹사이트 <https://www.law.go.kr>

대한건축사협회 건축사신문 웹사이트. <https://cdn.ancnews.kr>

(사)새건축사협의회 웹사이트. <http://kai2002.org/>

서울특별시건축사회 업무대행 시스템 웹사이트. <https://sirakorea.com/biz/index.php>

영국 건설산업위원회 웹사이트. <https://www.cicair.org.uk/>

충청남도건축사회 웹사이트. <http://www.cnkira.net/build/proxy/form>

A Study on the Improvements of Agents for On-Site Surveys, Inspections, and Verifications Service System for Architects

SUMMARY

Lee, Hyewon
Kim, Sangho
Han, Seungyeon

The task of on-site surveys, inspections, and verifications in the field of architecture plays a gateway role in the architectural administrative process, specifically when applying for building permits, notification of building construction, approval for the use of buildings, and temporary approval for the use of buildings. Socially, it plays a role in ensuring compliance with architectural standards and creating a safe environment, serving as a crucial system that significantly impacts project duration, budget, and other aspects for the building owner.

This task, falling under the exclusive authority of the competent permitting authority, can be delegated to those who have reported the opening of an architectural office according to Article 23 of the Certified Architects Act, as specified in Article 27, Paragraph 1 of the Building Act. Despite various issues being continually raised through the media, a comprehensive operational investigation has been lacking since the establishment of the Building Act in 1991 following the amendment of the Certified Architects Act in December 1977.

This study aims to establish improvement directions for the on-site surveys, inspections, and verifications task system of architects based on the concepts of administrative task delegation, the introduction of the system, the current status and limitations of relevant legal systems, and the role within the architectural administrative process. The focus is on examining the delegation system for on-site surveys, inspections, and verifications for approval for the use of buildings and temporary approval for the use of buildings, considering conditions such as the

research period.

In Chapter 2, the current status of the on-site surveys, inspections, and verifications task system is examined by first looking at the delegation system of administrative agencies and the introduction purpose and objectives of the architects' delegation system. The analysis includes the evolution and current status of legal systems between them. Considering the application of this system in the architectural administrative process, the roles of administrative agencies and architects in the architectural administrative process, and issues and side effects arising from the implementation of this system are analyzed. In Chapter 3, to examine the operation status of the on-site surveys, inspections, and verifications task delegation system for approval for the use of buildings and temporary approval for the use of buildings, the current status of architectural regulations and the operation entities of the system (local government officials, city/province Institute of registered architects) are surveyed and analyzed through meetings with delegated architects.

In Chapter 4, based on the limitations identified in Chapter 2 and the limitations of operation summarized in Chapter 3, four directions for improving the on-site surveys, inspections, and verifications task system of architects are outlined.

- Improvement Direction 1 [Task Performer]: The administrative agency directly performs on-site surveys, inspections, and verifications.
- Improvement Direction 2 [Task Scope]: Inspection of whether construction has been carried out according to the approved design documents for permits or reports.
- Improvement Direction 3 [Task Execution]: Tasks are performed by the administrative agency and the architectural administrative system (Seumteo).
- Improvement Direction 4 [System Advancement]: Through a review of the entire architectural administrative process, roles, responsibilities, and task scopes are clearly defined for each stage.

Based on these four improvement directions, suggestions for improvement measures for key issues according to each stage are proposed.

In the short term, before direct administrative agency performance, measures such as clarifying the scope of tasks, strengthening qualification and designation criteria, clarifying task performance standards, standardizing task execution procedures, and enhancing the designation and operation management of delegated architects at the city/province (local construction safety center) level are proposed for rational operation on a temporary basis.

In the medium to long term, considering the inherent authority of the competent

permitting authority, measures such as normalizing the operation of local construction safety centers, directly performing on-site surveys, inspections, and verifications tasks (simultaneously considering the possibility of outsourcing to private professional institutions if necessary), revising investigation and inspection forms for approval for the use of buildings, advancing the Seumteo architectural administrative system, and establishing roles and task scopes for each stage of the architectural administrative process that is 'Building Permission – Construction (Supervision of the Building) – (Temporary) Approval for the Use of Buildings' are proposed for system improvement.

However, since the on-site surveys, inspections, and verifications task of architects operates within the architectural administrative process, it is not meaningful to propose improvement directions and measures focusing only on this system. It is regrettable that, due to research constraints, a thorough review of all related systems and setting improvement directions could not be done within the scope of this study. For this system to operate reasonably in the future, subsequent research is needed to develop detailed action plans for the improvement measures proposed at each stage based on the four improvement directions.

Keywords :

Delegated Architect, Agents for On-Site Surveys, Inspections, and Verifications, Approval for Use of Building

