

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	90
----------	----

2022. 09. 20.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2022. 8. 29. 박석 의원 외 42명 공동발의 (2022. 9. 2. 회부)

2. 제안이유

- 공사감리자 명부의 유효기간이 짧아 많은 행정력 소모와 함께 수요자들의 불편 초래
 - 명부 구성을 위한 공고 이후 평균 2천여 명이 신청을 하고 있으며, 신청에 따른 유선 문의 대응 및 제출서류 적합 여부 확인 등 많은 행정력이 소모되고 있음
 - 명부 구성을 위해 평균 약 4개월여의 시간이 필요하나, 명부의 유효기간이 1년이기 때문에 실질적으로 명부 구성 8개월여 이후 다음 기수의 명부 구성 공고를 준비하여 많은 행정력 소모
 - 별도 변경사항이 없음에도 매해 명부 구성 신청을 위한 서류작성 및 접수로 수요자(공사감리자)들의 불편 초래

3. 주요내용

- 「서울특별시 건축 조례」 제18조의2 제1항 제1호에 따른 공사감리자 명부 구성 기간을 연1회에서 2년에 1회로 변경

4. 검토의견

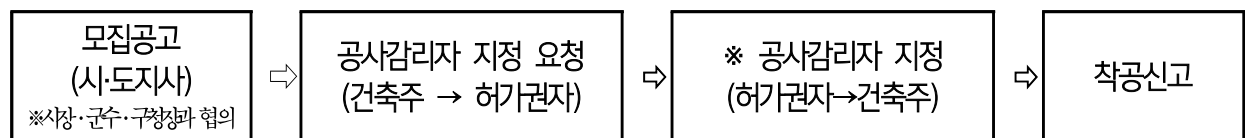
- 이 개정조례안은 건축 허가권자가 소규모건축물의 공사감리자를 지정하기 위해 시행 중인 감리자의 공개모집 횟수를 1년 1회에서 2년에 1회로 변경하려는 것으로 2022년 8월 29일 박 석 의원이 발의하여 9월 2일 우리위원회에 회부됨.

현행	개정안
제18조의2(공사감리자의 모집 및 지정) ① 법 제25조제2항 및 영 제19조의2제2항에 따라 시장은 공사감리자 명부를 작성하기 위하여 구청장과 협의하여 다음 각 호에 따라 공사감리자를 공개모집하여야 한다. 1. 공사감리자 명부를 작성하기 위하여 연 1회 이상 정기적으로 공사감리자를 공개모집하여야 한다. 2. · 3. (생략) ② ~ ⑩ (생략)	제18조의2(공사감리자의 모집 및 지정) ① - ----- ----- ----- -----. 1. ----- 2년에 ----- -----. 2. · 3. (현행과 같음) ② ~ ⑩ (현행과 같음)

- 공사 감리와 관련하여, 「건축법」 (제25조)과 같은 법 시행규칙(제19조의 2)에 따르면, 건축주는 건축물을 건축하는 경우 건축사나 공사감리자를 지정하여 공사감리를 받아야 하나(건축주 지정 감리), 예외적으로 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물의 경우에는 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정(허가권자 지정 감리)하여야 하고, 이를 위한 공사 감리자 모집공고와 명부작성 방법 등에 관한 사항은 시·도 조례로 정하도록 하고 있음(붙임1).

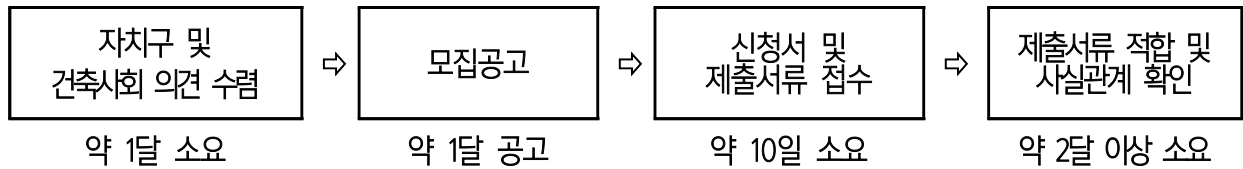
- 서울시는 현행 건축조례(제18조의2)에 따라 연 1회 정기적으로 공사감리자를 공개 모집하여 이 중에서 선정된 자의 명부를 작성하여 관리하고, 서울시와 각 자치구에서는 작성된 명부를 활용하여 허가권자 지정 건축물 공사감리제도를 운영하고 있음(붙임2 관련법규 참조).
- 서울시에서는 2017년부터 시행된 허가권자 지정 건축물 공사감리 업무 수행의 즉각적인 현장 대응과 업무의 효율을 위한 공사감리업무 방안의 일환으로 권역별로 공사감리업무를 4개 권역으로 나누어 운영하고 있음.

<허가권자 지정 건축물 공사감리제도 운영개요>



- 서울시는 공사감리자 명부 구성을 위한 업무 일부를 관련 협회(서울특별시 건축사회)와 분담하고 있으나, 명부 구성을 위한 모집공고 이후 평균 2천여 명이 신청함에 따라 신청에 따른 유선 문의 대응, 제출서류 적합 및 자격 등 사실관계 여부 확인 등에 많은 시간(약 4개월)과 인력이 동원되고 있음.
- 그럼에도 확정된 명부 운영기간은 1년으로 상대적으로 짧으며, 8개월 후 다시 감리자 명부작성을 위한 모집공고를 해야 하는 등 행정력 낭비의 소지가 있을 뿐 아니라 별도 변경사항이 없음에도 매년 명부 구성 신청을 위한 서류 작성과 접수에 대한 수요자(공사감리자)들의 불편이 제기되고 있는 것으로 파악됨.

<공사감리자 명부구성 절차 및 소요기간>



<운영실적>

구 분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
합 계	2,260	2,607	1,229	1,275	1,948	2,013

- 이러한 문제를 해소하기 위한 감리자 지정 명부구성 절차를 개선하려는 취지에 대해 긍정적 접근이 필요하다고 판단됨. 다만, 신규로 공사감리자 지정을 원하는 건축사와 건축기술 용역사업자의 경우 신규 진입 기간이 1년에서 2년으로 연장되어 권리가 제한될 수 있다는 우려를 감안할 필요가 있다고 사료됨.

담 당 자	주 택 공 간 위 원 회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslimga@seoul.go.kr

붙임1

허가권자 지정 감리대상 건축물

< 건축법 >

제25조(건축물의 공사감리) ① **건축주**는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 **공사감리자**(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 **공사감리를 하게 하여야 한다.**

② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 **소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물**의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 **허가권자**가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 **공사감리자를 지정하여야 한다.**

구분	건축주 지정 감리 대상 건축물	허가권자 지정 감리 대상 건축물
지정권자	건축주	허가권자
관련법령	「건축법」제25조 제1항, 「건축법 시행령」제19조	「건축법」제25조 제2항, 「건축법 시행령」제19조의2
① 건축사	- 건축법 제11조에 따라 건축허가를 받아야 하는 건축물(법 제14조에 따른 건축신고 대상 건축물은 제외한다)을 건축하는 경우 - 건축법 시행령 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링 하는 경우	- 연면적 200제곱미터이하 소규모 건축물로 건축주가 직접 시공하는 건축물 다만, 다음 항목에 해당하는 경우는 제외한다 가. 공동주택 나. 단독주택 중 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관, 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외) 다. 주거용 외의 건축물로 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원등 *대통령령으로 정하는 건축물 라. 농업,임업,축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고,저장고,작업장,퇴비사,축사,양어장 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 건축물 마. 건설산업기본법 시행령 제8조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 건설공사 - 아파트(주상복합 포함), 연립주택, 다세대주택, 다중주택, 다가구주택
② 건설 기술 용역 사업자	- 다중이용건축물*을 건축하는 경우 * 다중이용건축물(건축법 시행령 제2조 제17호) - 바닥면적 5천㎡이상인 - 문화 및 집회시설(동·식물원 제외) - 종교시설, 판매시설 - 운수시설 중 여객용시설 - 의료시설 중 종합병원 - 숙박시설 중 관광숙박시설 16층 이상인 건축물	허가권자 지정감리대상 건축물 중 다중이용건축물 ⇒ 사업계획승인이 아닌 건축허가 대상(300세대 미만)의 주상복합 건축물 중 다중이용건축물 ∴ 300세대 미만, 16층 이상의 주상복합건축물

○ 건축법 제25조

제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다.<개정 2016. 2. 3.>

② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 **허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다.** 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다.<신설 2016. 2. 3., 2018. 8. 14., 2020. 4. 7.>

○ 건축법 시행규칙 제19조의2

제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등) ② 시·도지사는 법 제25조 제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 공사감리자를 지정하기 위하여 다음 각 호의 구분에 따른 자를 대상으로 모집공고를 거쳐 공사감리자의 명부를 작성하고 관리해야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다.<개정 2020. 4. 21., 2021. 9. 14.>

④ **허가권자는** 제2항에 따른 **명부에서 공사감리자를 지정하여야 한다.**

⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 공사감리자 모집공고, 명부작성 방법 및 공사감리자 지정 방법 등에 관한 세부적인 사항은 시·도의 조례로 정한다.

○ 서울특별시 건축조례 제18조의2

제18조의2(공사감리자의 모집 및 지정) ①법 제25조제2항 및 영 제19조의2제2항에 따라 시장은 공사감리자 명부를 작성하기 위하여 구청장과 협의하여 다음 각 호에 따라 공사감리자를 공개모집하여야 한다.<개정 2017. 9. 21., 2020. 10. 5.>

1. **공사감리자 명부를 작성하기 위하여 연 1회 이상 정기적으로 공사감리자를 공개모집하여야 한다.**