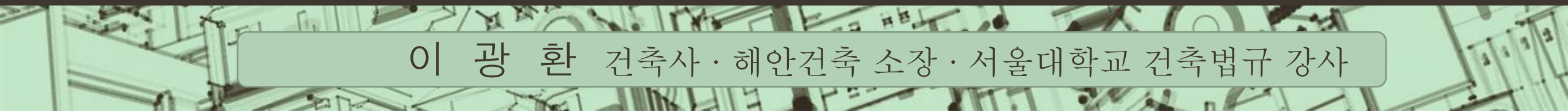




# 마을건축가와 건축법제



이 광 환 건축사 · 해안건축 소장 · 서울대학교 건축법규 강사

# 마을건축가의 법률적 근거 살피기

## 1. 건축기본법 ‘공공부문 건축디자인 업무기준’ (국토부 고시) 2019. 7. 4., 전부개정

제2조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "민간전문가"란 「건축기본법」 제23조에 따라 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장이 위촉한 총괄건축가와 공공건축가 등 건축 및 건축관련분야 전문가를 말한다.

### 「건축기본법」 제23조

**제23조(민간전문가의 참여)** ① 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 건축 관련 민원, 설계 공모 업무나 도시개발 사업 등을 시행함에 있어서 민간전문가를 위촉하여 해당 업무의 일부를 진행·조정하게 할 수 있다.

2. "총괄건축가"란 행정구역 및 사업구역(이하 "지역 등"이라 한다.)의 공간정책 및 전략수립에 대한 자문 또는 주요사업에 대한 **총괄·조정** 등 건축·도시 디자인의 경쟁력 강화와 관련한 업무를 수행하는 민간전문가를 말한다.

3. "공공건축가"란 개별 건축사업에 대하여 기획에서부터 설계, 시공 및 유지관리에 이르는 전 과정에 걸쳐 계획의 일관성을 유지할 수 있도록 **관리**하는 민간전문가를 말한다.

## 2. 서울특별시 건축기본조례

### 제37조(공공건축가·마을건축가 운영 등)

① 시장은 서울지역에서 이루어지는 개별 공공사업 또는 마을단위의 사업 등에 대하여 기획에서부터 설계, 시공 및 유지·관리 단계에 이르는 사업 전 과정에 걸쳐 계획의 일관성을 유지할 수 있도록 기획·설계 또는 총괄·조정 및 관리하는 전문가("공공건축가" 또는 "마을건축가"라 한다)를 위촉하여 운영할 수 있다. <개정 2018. 7. 19., 2019. 9. 26.>

③ 공공건축가의 업무범위는 다음 각 호와 같다. <개정 2018. 7. 19., 2019. 12. 31.>

1. 시장 등이 발주하는 공공건축물의 기획, 설계 또는 공공건축물의 기획 및 설계에 대한 **조정·자문**
2. 시장이 결정하는 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」·「도시개발법」·「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업·도시개발사업 등)의 수립 **자문**
3. 건축디자인 시범사업의 기획·설계에 대한 **자문**
4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 공공건축에 대한 기획 및 설계에 대한 **자문**

④ 마을건축가의 업무범위는 다음 각 호와 같다. <신설 2019. 9. 26.>

1. 마을단위 건축·공간환경 관련 주요 현안 사항에 대한 **자문**
2. 현장 조사를 통한 마을단위 마을 **공공성지도 작성 및 정책사업 발굴**
3. 마을의 공공·민간사업 건축·공간환경분야 **코디네이터 역할 수행 및 시범사업 추진**
4. 집수리 지원, 빈집개선, 자율주택정비사업 등 마을의 민간 건축행위 관련된 사항에 대한 **총괄 기획 또는 코디네이터 역할 수행**
5. 지역커뮤니티 향상 및 건축문화 진흥에 관한 **교육**



### 3. 공공건축특별법(안) 국회 상임위 계류중

제10조(총괄건축가등) ① 공공기관등의 장은 행정구역 및 사업구역의 공공건축 정책 및 전략수립에 대한 **자문** 또는 주요 사업의 기획·설계 등 시행과정에 대한 **총괄·조정** 등의 업무를 수행하는 건축, 도시, 조경 등 관련분야의 전문가로서 총괄건축가 또는 총괄계획가(이하 “**총괄건축가등**”이라 한다)를 위촉할 수 있다.

② 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 총괄건축가등을 「건축기본법」 제18조에 따른 **지역건축위원회의 위원장**으로 임명 또는 위촉할 수 있다.

③ 총괄건축가등의 자격, 업무범위, 보수 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제11조(공공건축가) ① 공공기관등의 장은 해당 공공기관등의 개별 공공건축 사업에 대하여 건축기획의 일관성을 유지할 수 있도록 설계부터 유지관리까지 사업의 과정에 대해 **조정·자문**해주는 전문가로서 **공공건축가**를 위촉할 수 있다.

② 공공기관등의 장은 대통령령으로 정하는 사업을 시행하는 경우에는 공공건축가를 위촉하여 사업에 참여시켜야 한다.

③ 공공건축가의 자격, 업무범위, 보수 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다

# 건축기본법의 ‘건축’의 정의와 국민의 의무 알기

"건축"이란 건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리하는 것을 말한다.

"공간환경(空間環境)"이란 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관을 말한다.

"공공공간(公共空間)"이란 가로·공원·광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중(公衆)이 이용하는 시설물을 말한다.

"경관"(景觀)이란 자연, 인공 요소 및 주민의 생활상(生活相) 등으로 이루어진 일단(一團)의 지역환경적 특징을 나타내는 것을 말한다.(경관법)

제5조(국민의 의무) ① 국민은 국가와 지방자치단체가 시행하는 건축정책에 적극 참여하고 협력하도록 노력하여야 한다.

② 건축주 및 발주자는 공정한 기준과 절차에 의하여 설계자와 시공자 등을 선정하고 적정한 대가를 지급하며, 소유자 및 관리자는 제2조에 따른 건축의 공공적 가치가 올바르게 구현되도록 건축물과 공간환경을 유지하고 관리하여야 한다.

③ 건축 관련 전문가는 전문지식을 함양하고 이에 근거하여 독립되고 공정한 입장에서 국민의 건축에 대한 이해를 돕고 건축의 공공적 가치를 실현하도록 노력하여야 한다.

- **"건축디자인"**이란 품격과 품질이 우수한 건축물과 공간환경의 조성으로 **건축의 공공성을 실현**하기 위하여 건축물과 공간환경을 기획·설계하고 개선하는 행위를 말한다
- **"품격"**이란 주변환경과의 관계, 규모, 형태, 구조, 재료, 시공수준 등을 통하여 그 목적과 지역의 정체성을 창출할 수 있는 적절성을 말한다.
- **"품질"**이란 안전, 보건, 기능, 쾌적, 자원절약과 재활용 등의 객관적 성능을 말한다.

‘건축디자인’이라는 용어는 건축의 공공성을 실현할 목적으로 건축물과 공간환경을 통합적으로 기획하고 설계하며 개선하는 행위에 대한 규정이다. ‘건축디자인’에는 품질과 성능이 우수한 건축물과 공간환경을 국민에게 보급하기 위한 활동이 포함되기 때문에, 건축의 공공성 실현을 적극적으로 이행하기 위한 중요한 용어이다.

이와 함께 품격을 주변환경과의 관계, 규모, 형태, 구조, 재료, 시공수준 등을 통하여 그 목적과 지역의 정체성을 창출할 수 있는 적절성으로 정의한 것은 건축물과 공간환경이 이루어지는 순서에 따라 품격을 유지하는 데 필요한 사항을 열거한 것이다. 건축의 품격은 건축물의 완성되어 가는 과정에서 비롯하는 것이다. 따라서 이 건축의 품격을 나타내는 항목은 건축물이 환경에 자리를 잡고 주변과의 관계 속에서 창조되며, 규모나 형태 등 각각의 요인이 건축물이 작용하게 될 목적과 그 건축물이 지역 안에서 위치하여 정체성을 적절하게 치우침이 없이 드러낼 수 있는 정도를 논리적으로 강조하고 있다. 또한 이들의 적절성이라는 것은 정성적인 규정이지만, 이러한 정성적 사항을 규정해 가는 것이 문화적 축적이 되는 것이다.

건축의 품질에 대해서도 안전, 보건, 기능, 쾌적, 자원절약과 재활용 등의 측면에서 객관적 성능이란 규정함으로써, 앞으로의 건축물과 공간환경의 품질을 결정하는 사항을 구체적으로 규정하고 있다. 이는 건축관련법령이 사양 위주에서 성능 위주로 개편되어야 함을 의미하고 있다. 이러한 규정은 건설산업기본법에서는 품질, 더욱이 ‘건축의 품질’을 규정하고 있지 않다. ‘품격’과 구분하기 위해서도 필요한 정의이다.



## 건축사법 용어정의

"설계"란 자기 책임 아래(보조자의 도움을 받는 경우를 포함한다) 건축물의 건축, 대수선(大修繕), 용도변경, 리모델링, 건축설비의 설치 또는 공작물(工作物)의 축조(築造)를 위한 다음 각 목의 행위를 말한다.

가. 건축물, 건축설비, 공작물 및 공간환경을 조사하고 건축 등을 기획하는 행위

나. 도면, 구조계획서, 공사 설계설명서, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공사에 필요한 서류[이하 "설계도서"(設計圖書)라 한다]를 작성하는 행위

다. 설계도서에서 의도한 바를 해설·조언하는 행위

# 마을건축가를 위한 ‘건축의 기본이념’ 생각하기

## 건축의 공공적 가치 규정

제2조(기본이념) 이 법은 국가 및 지방자치단체와 국민의 **공동의 노력**으로 다음 각 호와 같은 **건축의 공공적 가치를 구현함을 기본이념**으로 한다.

1. 국민의 안전·건강 및 복지에 직접 관련된 생활공간의 조성
2. 사회의 다양한 요구를 조정하고 수용하며 경제활동의 토대가 되는 공간환경의 조성
3. 지역의 고유한 생활양식과 역사를 반영하고 미래세대에 계승될 문화공간의 창조 및 조성

## 건축기본법 목적과 기본이념의 준수

건축기본법 제2장 **건축정책의 기본방향**

제7조(건축의 **생활공간적 공공성** 구현)

제8조(건축의 **사회적 공공성** 확보)

제9조(건축의 **문화적 공공성** 실현)

## 제7조(건축의 생활공간적 공공성 구현)

① 국가 및 지방자치단체는 각종 재난에 대비하여 건축물 및 공간환경을 **안전하게 조성하고 그 안전수준을 지속적으로 유지**하기 위하여 필요한 시책을 강구하여야 한다.

② 국가 및 지방자치단체는 건축물 및 공간환경의 계획 또는 설계 단계에서부터 사용자의 **건강과 장애인·노약자·임산부 등의 이용을 배려**하여 조성될 수 있도록 필요한 시책을 강구하여야 한다.

## 제8조(건축의 사회적 공공성 확보)

① 국가 및 지방자치단체는 **국민의 다양한 요구**와 다원적(多元的) 문화에 부응하고 미래사회의 문화적 요구변화와 기술변화에 **능동적으로 대응**할 수 있는 건축정책을 수립·시행하여야 한다.

② 건축물의 소유자 또는 관리자는 건축물 및 공간환경이 미래세대에 계승되는 **사회·경제적 자산으로서 조성되고**, 그 가치가 지속적으로 강화되도록 관리하여야 한다.

③ 건축물의 소유자 또는 관리자는 건축물 및 공간환경을 조성하고 사용하는 과정 등에 있어서 **환경에 대한 영향을 최소화**하고 자원의 재이용과 재생을 촉진함으로써 자연과의 조화가 이루어지도록 하여야 한다.

## 제9조(건축의 문화적 공공성 실현)

① 건축물의 소유자 또는 관리자는 건축물 및 공간환경을 조성하여 사용하는 전 과정에서 건축의 문화적 가치가 향상되도록 하여야 한다.

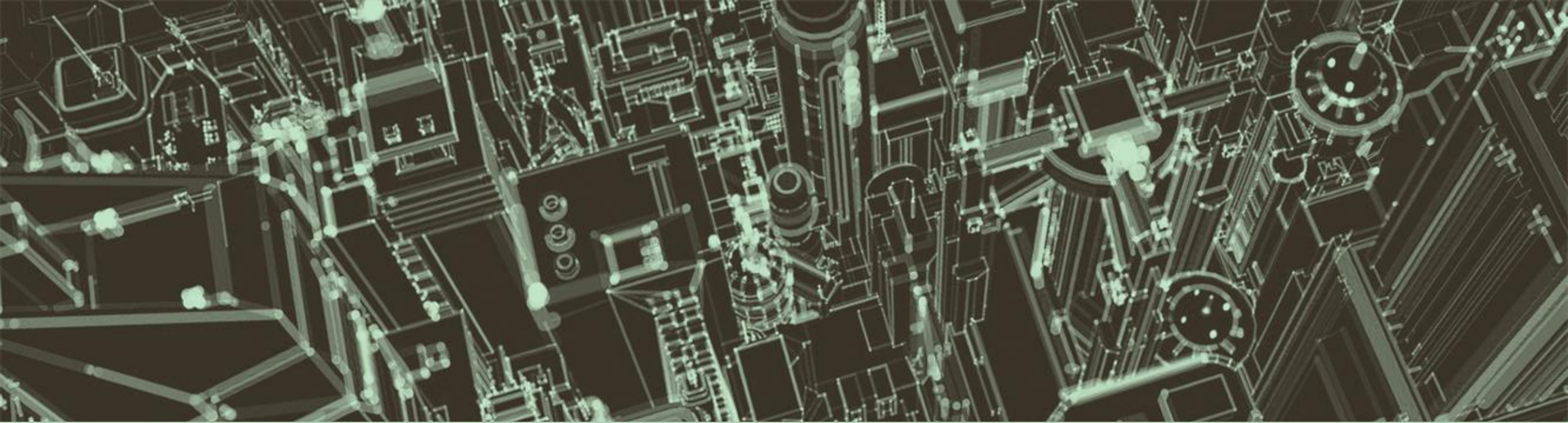
② 건축물 및 공간환경의 문화적·산업적 경쟁력 제고를 위하여 관련 **전문가의 창의성이 존중되어야** 한다.

③ 국가 및 지방자치단체는 건축물 및 공간환경이 **지역 주민들의 참여를 바탕으로 해당 지역의 풍토나 역사 또는 환경에 적합하게 조성되도록** 필요한 시책을 강구하여야 한다.

④ 국가 및 지방자치단체는 **지역의 고유한 건축문화유산을** 보전하고, 새로운 건축물 및 공간환경이 **기존의 공간환경과 조화와 균형을 이루어 조성되도록** 필요한 시책을 강구하여야 한다.

⑤ 국가와 지방자치단체는 각각 시행한 건축정책에 대한 모니터링을 실시하고 정책성과를 평가하는 등 건축정책의 신뢰성을 제고하기 위하여 노력하여야 한다.





# 소규모주택정비법 알아보기





"소규모주택정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. **자율주택정비사업**: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업

나. **가로주택정비사업**: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

다. **소규모재건축사업**: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

## 제16조(소규모주택정비사업의 시행방법)

① 자율주택정비사업은 제29조에 따른 사업시행계획 인가를 받은 후에 사업시행자가 스스로 주택을 **개량 또는 건설하는 방법**으로 시행한다.

② 가로주택정비사업은 가로구역의 전부 또는 일부에서 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택 등을 **건설하여 공급하거나 보전 또는 개량하는 방법**으로 시행한다.

③ 소규모재건축사업은 제29조에 따라 인가받은 사업시행계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 업무시설 중 오피스텔을 말한다)을 **건설하여 공급하는 방법**으로 시행한다. <개정 2018. 3. 13.>

## 제26조(건축심의)

- ① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자(사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 제30조에 따른 사업시행계획서를 작성하기 전에 사업시행에 따른 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

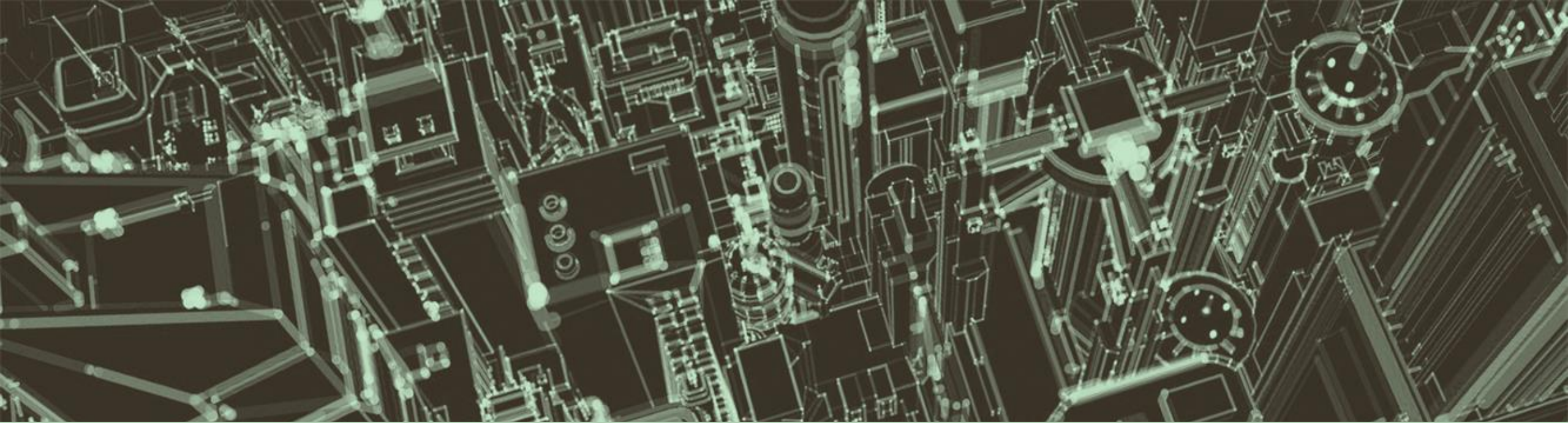
## 제28조(분양공고 및 분양신청)

- ① 가로주택정비사업 또는 소규모재건축사업의 사업시행자는 제26조에 따른 심의 결과를 통지받은 날부터 90일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다.

## 제30조(사업시행계획서의 작성)

- ① 사업시행자는 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. 다만, 자율주택정비사업의 경우에는 제1호·제2호·제3호·제6호 및 제7호의 사항으로 한정한다.

1. 사업시행구역 및 그 면적
10. 분양설계 등 관리처분계획



# 최근 건축허가·심의 제도변경 바로알기







대통령소속  
국가건축정책위원회  
Presidential Commission on Architecture Policy



국토교통부



KICT 한국건설기술연구원  
KOREA INSTITUTE OF CONSTRUCTION TECHNOLOGY



대한건축사협회  
KOREA INSTITUTE OF REGISTERED ARCHITECTS



건축 허가 및 심의 절차 선진화 방안 연구

## 중간 보고회

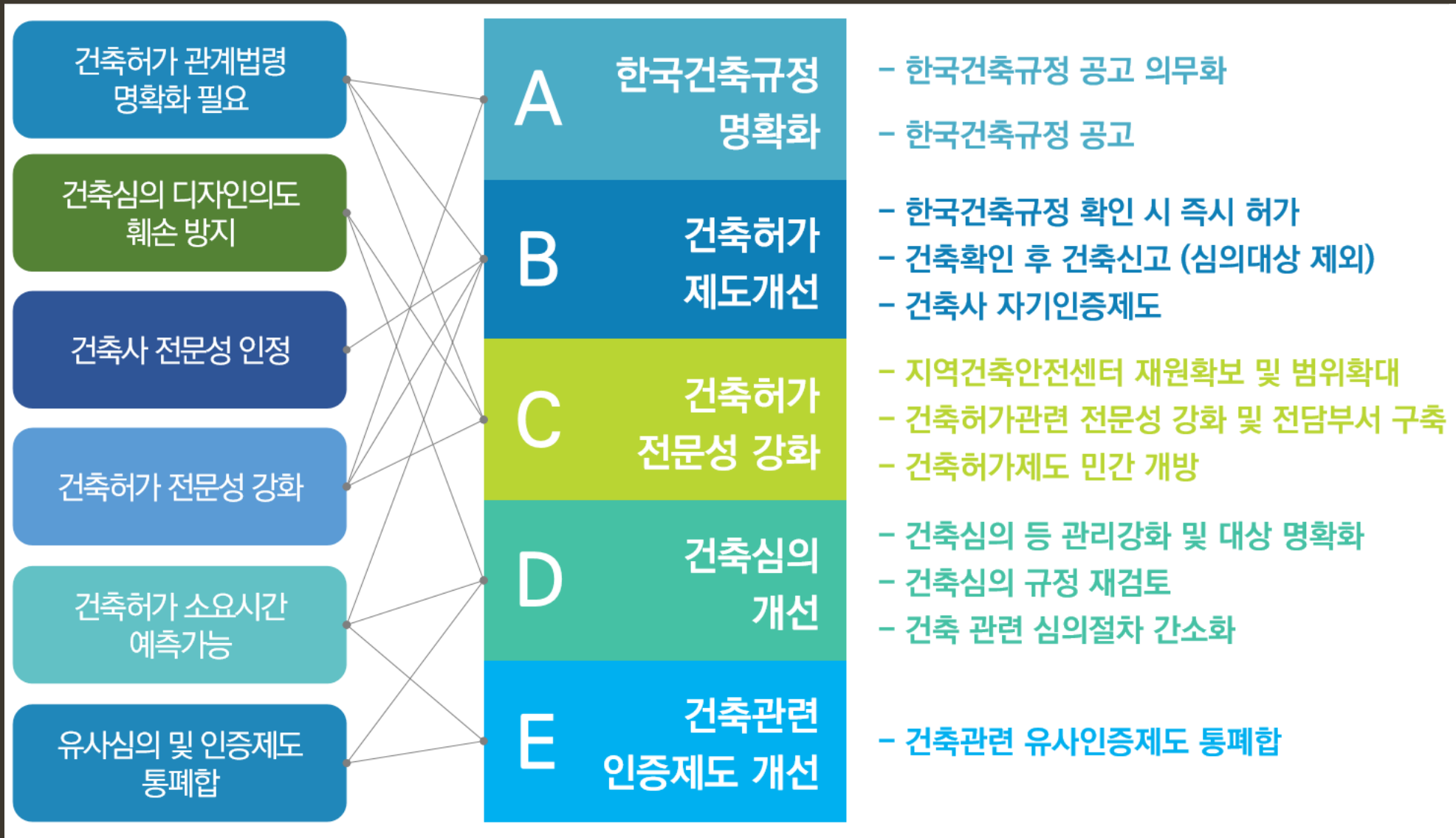
국가건축정책위원회

2019. 4. 26.

# 건축인허가제도 개선 방안 연구

최종 보고서

2019.06.





# 건축법 개정 발의(2019.9.20) 공포(2020.4.7) 시행(2021.1.8)

현행	개정안
<p>○ 시장·군수·구청장 등은 다음 업무를 수행을 위해 지역건축안전센터를 둘 수 있음</p> <p>1. 제11조, 제14조, 제16조 등에 따른 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>2. 공사감리에 대한 관리·감독</p> <p>3. 기술지원 및 정보제공</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>○ 건축안전특별회계의 재원</p> <p>- 일반회계 전입금</p> <p>- 이행강제금 중 지자체 조례로 정하는 비율의 금액</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p>○ 시장·군수·구청장 등은 다음 업무를 수행을 위해 지역건축안전센터를 둘 수 있음</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>1의2. 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 허가 또는 신고에 관한 업무</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>○ 허가권자는 지역건축안전센터가 제1호의2에 따른 업무를 완료한 때에는 지체없이 허가 또는 신고 수리를 하여야 함. 다만, 관계기관의 협의가 완료되지 아니하거나 지방건축위원회의 심의가 있는 경우는 제외함.</p> <p>○ 건축안전특별회계의 재원</p> <p>- (현행과 같음)</p> <p>- (현행과 같음)</p> <p>- 건축허가 등의 수수료 중 지자체 조례로 정하는 비율의 금액</p> <p>- 과태료 중 지자체 조례로 정하는 비율의 금액</p>

## 제87조2 지역건축안전센터 설립

## 제87조3 건축안전특별회계의 설치 조항 개정

### 건축허가권자의 전문성 강화

- 건축사 및 기술사 등 관련 전문인력 배치
- 한국건축규정 관련 준수 여부 확인 업무
- 지역건축안전센터 재원 강화

### 건축허가권자 준수 한국건축규정 공고 예정

### 건축심의 및 인증 제도 개선(건축법시행령개정)

- 건축 계획(미관) 심의 폐지(2020.10.22 시행)
- 각종 인증제도 및 인증 심의 통합 예정

1. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항

2. 법 또는 이 영에 따른 조례(해당 지방자치단체의 장이 발의하는 조례만 해당한다)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항

4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항

6. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항

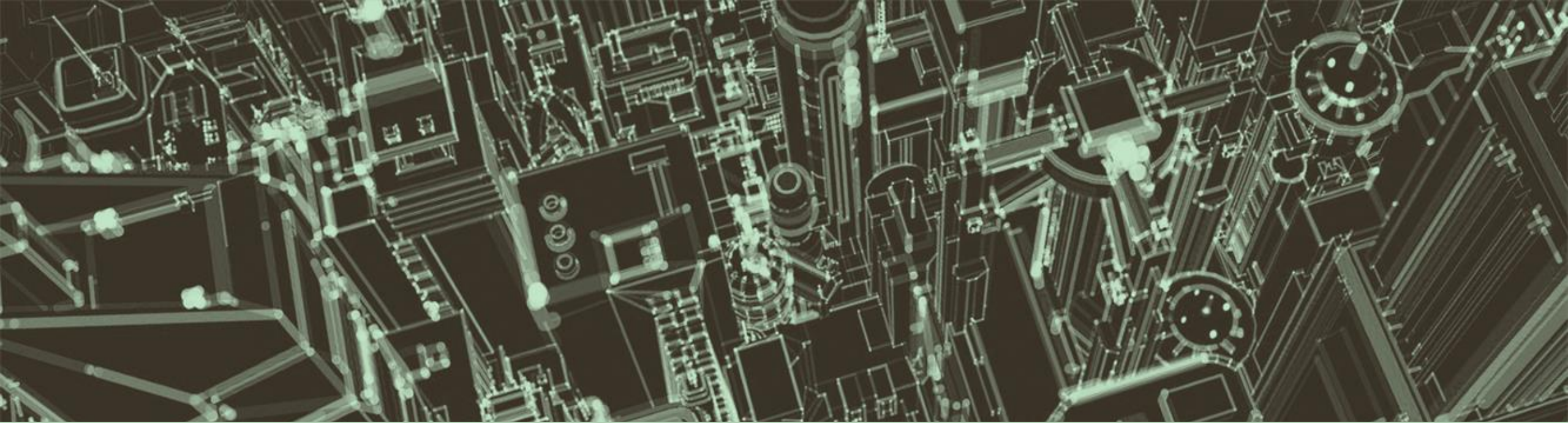
7. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항

8. 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항

건축법시행령 제5조의5(지방건축위원회)

6. 삭제 <2020. 4. 21.>

8. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 시장·군수·구청장이 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항. 이 경우 심의 사항은 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 건축 계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의 기준을 정하여 공고한 사항으로 한정한다.



# 공공건축특별법 제정과 건축서비스산업진흥법 개정





# 공공건축특별법 제정 발의 (2019.10.30)

- 건축기본법 관련 ‘공공부문 건축디자인 업무 기준’에 도입되었던 “총괄건축가 및 공공건축가”제도를 법률로 도입.
- 건축서비스산업 진흥법의 일부 조항을 이관

공공건축특별법안	
제1장 총칙	
제1조 제2조 제3조 제4조	목적 정의 국가 등의 책무 다른 법률과의 관계
제2장 공공건축 정책의 수립 및 시행	
제5조 제6조 제7조 제8조	공공건축 정책 기본계획의 수립 등 공공건축 정책 협의회 지역 공공건축 관리계획의 수립 공공건축 정보체계 구축·운영
제3장 공공건축사업의 내실화	
제9조 제10조 제11조 제12조 제13조 제14조 제15조	공공기관의 전문성 확보 총괄건축가등 공공건축가 공공건축지원센터 지역 공공건축지원센터 공공건축심의위원회 설계기준 등
제4장 공공건축사업의 절차	
제16조 제17조 제18조 제19조 제20조 제21조 제22조	공공건축사업의 시행과정 건축기획 사업계획 사전검토 설계발주 설계의도 구현 성과평가 공공건축사업의 용역대가

제5장 공공건축의 품격향상 및 복합화	
제23조 제24조 제25조 제26조 제27조 제28조 제29조	공공건축 선도사업의 실시 우수 설계자 및 시공사 등의 선정 우수 공공건축의 선정 관계자 의견수렴 공공건축 복합화사업의 시행 복합화건축의 운영 및 관리 복합화사업에 대한 특례
제6장 보칙	
제30조 제31조	비밀의 누설 등 금지 벌칙 적용에서 공무원 의제
제7장 벌칙	
제32조 제33조	벌칙 과태료

# 건축서비스산업진흥법 개정(2019.12.19 시행)

"**건축기획**"이란 건축사업의 효율성을 높이고 건축물등의 공공적 가치와 디자인 품격을 향상시키기 위하여 건축물등의 설계 전에 사업의 필요성 검토 및 입지 선정, 발주방식 및 디자인관리방안 검토, 공간구성 및 운영계획 등에 관한 사전전략 수립 등을 하는 것을 말한다.

제22조의2(공공건축 건축기획의 수행 등) ① 공공기관은 건축물등이 건축의 공공적 가치를 구현하고, 적절한 수준의 품격을 갖추며, 합리적인 기준에 맞게 건축될 수 있도록 노력하여야 한다.

② 공공기관은 공공건축 사업을 하려는 경우에는 다음 각 호의 내용을 포함한 **건축기획업무**를 수행하여야 한다.

1. 사업의 규모와 내용, 사업기간, 재원조달계획 등 사업의 추진에 관한 사항

2. **발주방식**에 관한 사항

3. 디자인관리방안

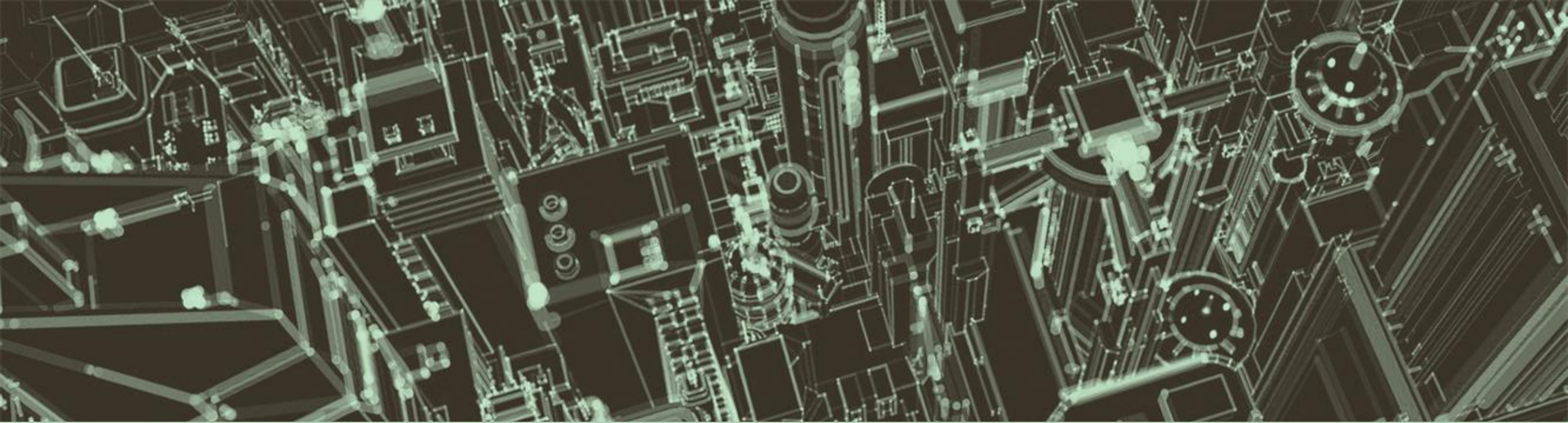
4. 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안

5. 그 밖에 공공적 가치 및 품격 제고를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

③ 「**건설기술 진흥법**」 제2조제6호에 따른 발주청이 공공기관인 경우로서 그 공공기관이 제2항에 따른 건축기획 업무를 수행한 경우에는 **같은 법 제46조에 따른 건설공사의 시행과정 중 기본구상, 공사수행방식 등 대통령령으로 정하는 시행과정을 수행한 것으로 본다.**

④ 공공기관이 대통령령으로 정하는 공공건축 사업을 하려는 경우에는 설계용역 **입찰공고** 전에 **공공건축심의위원회의 심의**를 받아야 한다.





감사합니다

