
-2022년도 하반기-

건축사 간담회 자료

2022. 12.

의왕시 건축과
의왕시 건축안전센터

하반기 건축사 간담회 주요 내용

- ① 인·허가 청렴문화 확산 및 민원 불편사항 건의
- ② 지역건축안전센터 설치 및 운영 안내
- ③ 건축위원회 분야별 전문위원회 운영 안내
- ④ 경기도 녹색건축 설계기준 적극 적용 요청
- ⑤ 경기도 역점사업 시책 관련 설계 반영 협조 요청
- ⑥ 건축신고 시 건축사 재능기부사업 적극 독려
- ⑦ 착공신고 시 제출 서류 협조 요청
- ⑧ 안전관리계획서 및 안전점검 검토결과 제출 철저 요청
- ⑨ 건축 관계 법령 주요 개정사항 안내
- ⑩ 인·허가 관련 민원 발생사례 및 협조 요청
- ⑪ 「의왕 건축문화제」 추진 관련 의견 수렴
- ⑫ 기타 건의 및 개선사항

인·허가 청렴문화 확산 및 민원 불편사항 건의

○ 협조사항

- 청렴하고 공정한 건축 행정을 위한 금품·향응 제공행위 근절
- 행정절차 진행 중 불가, 취하, 보완, 반려 등을 최소화하기 위하여 설계 수급 시 충분한 현장조사 및 사전협의를 이행 요청
- 건축행위로 인하여 인근 주민 및 주변 토지소유자의 생활불편이나 불이익이 발생되지 않도록 도로 사용, 배수처리 등 면밀히 검토 (타인 소유의 토지 사용 시 사전협의 조치)

※ 인·허가 민원 접수 전 사전상담(기본설계) 적극 활용 바람

○ 인·허가 처리에 따른 불편사항 건의

- 인·허가 행정절차 문제점 및 개선 방향
- 불합리한 규제 등 기타 문제점 및 개선 방향

지역건축안전센터 설치 및 운영 안내

○ 의왕시 건축안전센터 설치(2021. 12. 6.)

- 관련근거: 건축법 제87조의2(지역건축안전센터의 설치)
※ 기존: 인구 50만명 이상 시·군·구 의무 설치(해당사항 없음)
⇒ 개정(2023.6.11.시행): 건축허가 면적(직전 5년 동안의 연평균 건축허가 면적) 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만명 미만인 시·군·구(해당)
- 설치목적: 건축물 및 건축공사장의 안전관리 및 건축 인·허가 관련 기술지원 등 체계적·전문적 업무수행을 위해 전문인력 배치 운영

○ 의왕시 건축안전센터 운영 안내

- 소규모 건축물 안전점검 실시: 2022. 9월 ~ 11월
 - 대 상: 착공 후 미사용승인 된 연면적 3,000㎡이하 건축공사장
 - 점 검 반: 지역건축안전센터 전문인력 및 건축허가 담당자
 - 점검기간: 매년 상·하반기 점검대상 계획 실시
- 의왕시 건축공사장 안전관리 매뉴얼 제작: 2022. 10월 ~ 11월

건축위원회 분야별 전문위원회 운영 안내

○ 관련근거

- 「건축법」 제4조제2항 및 시행령 제5조의6(전문위원회의 구성 등)
- 「의왕시 건축조례」 제11조(전문위원회)

○ 전문위원회 현황

(※ 건축위원회 명단: 의왕시 홈페이지-행정정보-자료실 게시)

- 구성분야: 건축구조, 공공건축, 해체, 건축설비
- 구성인원: 건축위원회 위원 중 3명 이상 5명 이하 구성
- 전문위원회 구성(총 5명): 위원장(건축과장) 및 분야별 위원

구분	건축구조 전문위원회	공공건축 전문위원회
관련법령	건축법 시행령 제5조의5 ※ 건축위원회 심의대상	건축서비스산업 진흥법 제22조의3 ※ 공공건축심의위원회를 설치·운영하기 어려운 경우, 건축위원회가 대신 가능
위원구성 (총 5명)	위원장(건축과장), 구조2, 토질기초2	위원장(건축과장), 건축계획3, 경관1
심의대상	<ul style="list-style-type: none"> - 다중이용건축물 <ul style="list-style-type: none"> · 16층 이상 건축물 · 문화 및 집회시설, 종교, 판매, 관광숙박시설, 종합병원, 여객용 시설 용도로 쓰는 바닥면적 합계 5천㎡이상인 건축물 - 특수구조건축물 <ul style="list-style-type: none"> · 기둥 간 거리 20m이상 건축물 · 6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물 · 캔틸레버 구조의 보·차양 등이 외벽 중심선으로부터 3m이상 돌출된 건축물 등 	<ul style="list-style-type: none"> - 설계비 추정가격 5천만원 이상인 공공건축 사업 (설계비 추정가격 1억원 이상인 경우, 공공건축지원센터 사전검토 대상)
심의사항	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 구조안전에 관한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> - 설계용역 과업지시서 및 건축기획 적정성 검토 - 설계지침서의 적정성 - 공공건축 사업계획 사전검토 의견 또는 타당성 조사 결과 반영에 관한 사항

구분	해체 전문위원회	건축설비 전문위원회
관련법령	건축물관리법 제30조제6항 ※ 건축위원회 심의를 거쳐 해체허가 여부 결정	건축물관리법 제28조제2항 ※ 화재안전성능보강 계획을 승인하고자 하는 경우, 건축위원회 심의
위원구성 (총 5명)	위원장(건축과장), 건축계획1, 구조1, 건축시공(안전)2	위원장(건축과장), 설비2, 방재1, 건축계획1
심의대상	<ul style="list-style-type: none"> - 해체 허가 대상 · 주요구조부 해체를 수반하는 경우(제30조 제1항제3호 제외) · 연면적 500㎡이상, 높이 12m이상, 3개 층(지하, 지상 포함) 이상 건축물 전체 해체 · 해체 신고 대상 중 일정 반경 내 버스정류장, 역사 출입구, 횡단보도 등 조례로 정하는 시설, 조례로 정하는 폭 이상의 도로, 주변 여건을 고려하여 조례로 정하는 경우 - 해체 신고 대상 중 허가권자가 건축물 해체의 안전한 관리를 위하여 전문적인 검토가 필요하다고 판단하는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> - 화재안전성능보강 계획
심의사항	<ul style="list-style-type: none"> - 해체계획서 적정성 및 해체 허가 및 신고 수리 여부 검토 	<ul style="list-style-type: none"> - 화재안전성능보강 계획 승인 여부 검토

○ 위원회 운영: 수시 접수

- 건축위원회 및 전문위원회 세움터로 건축위원회 심의 신청
- 관련 부서 및 관계기관 협의, 보완 완료 후 심의 상정
- 심의기준 및 심의 제출서류: 건축위원회 심의기준[국토교통부고시 제2021-89호(2021.2.10.)] 참조

경기도 녹색건축 설계기준 적극 적용 요청

○ 제정목적

- 지구온난화와 대기오염의 심화로 신축 건물의 에너지 절감 및 온실가스 감축 필요성이 증가함에 따라 가이드라인 제시

○ 적용대상

- 에너지절약계획서 제출대상 건축물(연면적 500㎡이상)
- 주택건설사업 사업계획승인대상 공동주택

○ 적용방법: 규모에 따라 4개군으로 분류, 분류별로 차등 적용

분류	대상 건축물		비고
	① 에너지절약계획서 제출대상	② 사업계획 승인대상 공동주택	
①	○ 연면적 합계 10만㎡이상 이거나 30층 이상인 건축물	-	
②	○ 연면적 합계 1만㎡ 이상인 건축물	○ 500세대 이상인 공동주택	
③	○ 연면적 합계 3,000㎡ 이상인 건축물	○ 500세대 미만인 공동주택	
④	○ 연면적 합계 3000㎡미만인 건축물	-	

○ 설계기준: 경기도 녹색건축 설계기준(경기도 공고 제2017-264호)

- 친환경 부문: 녹색건축인증 취득
- 에너지 부문
 - 건축물에너지효율등급 또는 에너지성능지표+에너지절감기술
- 신재생에너지 부문: 신재생에너지시설 설치비율 1% 이상 ✓

○ 협조 요청 사항

- 「경기도 녹색건축 설계기준」을 참고하여 적용 대상 건축물 설계 시 설계기준 적용하여 해당 시, ‘경기도 녹색건축 설계 검토서’ 제출
- 경기도 시군종합평가 지표에 포함되므로 건축심의 및 건축허가 등을 위한 설계에 적극 반영할 수 있도록 협조 요청

※ 2020년 적용률 54.3%, 2021년 적용률 51.3%, 2022년 적용률 38.9%

경기도 역점사업 시책 관련 설계 반영 협조 요청

○ 경기도 주요 역점사업 시책 사항

· 공개공지 내 쉼 공간 확보

- 「건축법」 제43조 및 시행령 제27조의2에 따라 공개공지에는 소규모 휴게공간 설치 의무가 있는 바, 공개공지 계획시 긴의자, 파고라 등 설치를 확대하여 도민 모두의 쉼 공간 조성

· 스마트 모빌리티 주차장 설치

- 스마트 모빌리티(전기자전거, 전동킥보드, 전동휠 등) 보급증가에 따라 전용 주차공간 확보하여 친환경 교통수단 생태계 조성

· 택배 및 수송화물차 지하층 접근 개선

- 「주차장법 시행규칙」 제11조에 따라 주차장 높이는 2.3m 이상 확보하여야 하나, 화물의 하역, 택배 차량 등이 접근 가능하도록 지하 주차장 1층 높이(경사로 포함)를 2.7m이상 확보하여 조업차량의 접근 개선

· 청소원 등 취약 근로자 근무여건 개선

- 「경기도 공공부문 휴게시설 관리규정」을 준용하여 유해물질과 격리되고 쾌적한 환경의 지상층에 남녀 구분하여 최소 6㎡이상(1인당 1㎡이상) 청소원 등의 휴게시설 확보

· 전기차 전용 주차장 법정규모 외 초과 설치

- 「경기도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화를 위한 조례」 제9조에 따른 공공시설 및 공중이용시설로서 주차장 50면 이상인 경우 전기자동차 전용주차구역 및 충전시설 설치를 의무화
- 법정규모: 해당 시설의 총 주차대수의 100분의 5이상 확보

○ 협조 요청 사항

- 경기도 건축행정건실화 평가에 포함되는 사항으로 대형건축물의 건축심의 및 허가 신청 시 설계에 적극 반영할 수 있도록 협조 요청

건축신고 시 건축사 재능기부사업 적극 독려

○ 배경 및 목적

- 도 내 감리 의무가 없는 소규모 건축물의 품질 향상과 공사장 안전사고 예방을 위하여 추진

○ 건축사 재능기부 사업대상: 감리 의무가 없는 건축신고 대상

「건축법」 제14조	「건축법 시행령」 제11조	예외
바닥면적 합계 85㎡ 이내 증축, 개축, 재축		다만, 3층 이상 건축물인 경우 증축 개축 재축 부분의 바닥면적 합계가 연면적의 10분 1 이내인 경우만 해당
농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축		다만, 아래 해당 구역 제외 - 지구단위계획지역 - 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선		
주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선	‘주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선’이란 - 내력벽의 면적 30㎡ 이상 수선 - 기둥을 세 개 이상 수선 - 보 세 개 이상 수선 - 지붕틀 세 개 이상 수선 - 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽 수선 - 주계단 피난계단 또는 특별 피난계단 수선	
그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축	‘대통령령으로 정하는 건축물’이란 - 연면적 합계 100㎡ 이하 건축물 - 건축물 높이 3m이하 범위에서 증축하는 건축물 - 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물 - 산업단지에서 건축하는 2층 이하 건축물로서 연면적 합계 500㎡ 이하 공장 - 읍면지역에서 건축하는 연면적 200㎡이하 창고 및 연면적 400㎡이하 축사 등	건축법 제25조제2항에서 명시하는 소규모 건축물로서 아래 해당하는 건축물은 제외 - 건축주가 직접 시공하는 건축물 - 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물 *제외사유: 감리 지정 의무 대상

○ 협조요청 사항

- 매년 건축사 재능기부(무한돌봄) 사업을 실시하고 있으나 건축 신고 시 재능기부 건축사 지정이 2건(작년)으로 저조한 실적임.
- 감리 의무가 없는 건축신고 건축물의 대하여 신고 수리 이후, 착공신고 전까지 우리시로 재능기부 건축사 지정 요청
- 건축사 재능기부사업 적용 건축물은 사용승인 시 지정된 건축사가 사용승인 현장조사 및 업무대행 건축사로 지정
- 사용승인 신청 시 현장지도 결과서(건축사 서명 포함) 제출
 - ※ 건축물 기능향상 또는 하자 예방, 위법 시정, 재난 발생 예방 포함 사례인 경우, 결과서에 우수사례 기재
- 매년 경기도에서 각 시·군의 건축사 재능기부사업에 대한 추진 실적(정량평가) 및 전문가 평가(정성/품질평가)를 통해 우수기관 및 우수현장에 대한 유공자 포상도 실시하고 있음.
 - ※ 현장지도 결과서 중 기술지도 우수사례로 선정된 현장의 건축사 포상
- 소규모 건축물의 품질 향상 및 안전사고 예방을 위하여 건축주에게 적극 독려 등 협조 요청

착공신고 신청 시 제출서류 협조 요청

○ 배경 및 목적

- 착공신고 신청 시 공통적으로 누락되는 서류가 있어 업무처리에 보완기간이 추가되어 건축주의 불편이 야기하므로 사전에 해소하고자 함.

○ 협조요청 제출서류

- 설계자 및 감리자: 「건축사법 시행령」 제21조제2항에 따라 제출 받은 보험증서 또는 공제증서의 사본
- 허가권자 지정 감리인 경우: 설계자의 건축과정 참여에 관한 계획서 및 건축주와 설계자와의 계약서 제출
- 세움터 상 공사시공자 부분 입력사항
 - 현장배치기술자현황에 현장대리인, 품질관리자, 안전관리자 입력 (입력 대상인 경우에 한함, 현장관리인에 입력하지 않도록 주의)
※ 중복배치 유의, 품질관리자 교육이수 여부 확인 요망
 - 공사시공자 휴대전화번호란에 현장대리인 연락처 입력 요망
※ 공사장 관리 및 민원 시 확인·연락을 위해 필요
- 안전관리계획서 및 소규모 안전관리계획서 수립 대상인 경우
 - 착공신고 전 검토기관 지정 요청(소규모안전관리계획서 제외)
 - 안전관리계획서 및 소규모 안전관리계획서 검토 결과 통지
※ 안전관리계획서는 총괄계획 부분 적정 통지 후 착공 처리 가능
 - 착공신고 시 안전관리계획서 최종본 및 검토결과 통지(공문) 업로드
- 건축허가 시 환경과 협의의견 관련(관련법에 따른 대상인 경우)
 - 특정공사 사전신고필증, 비산먼지 배출신고 필증
※ 특정공사 사전신고 미대상 경우: 장비 이용일수 명시한 확인서 제출

○ 건축사보 배치신고 대상 건축물은 세움터로 별도 신고

- 최초 배치신고 및 건축사보 변경사항 발생시 누락없이 신고 요망
※ 배치, 변경, 철수하는 경우 7일 이내 건축사보 배치신고 제출
- 사용승인 완료 시 반드시 건축사보 철수 신고 별도 제출 요망

안전관리계획서 및 안전점검 검토결과 제출 철저 요청

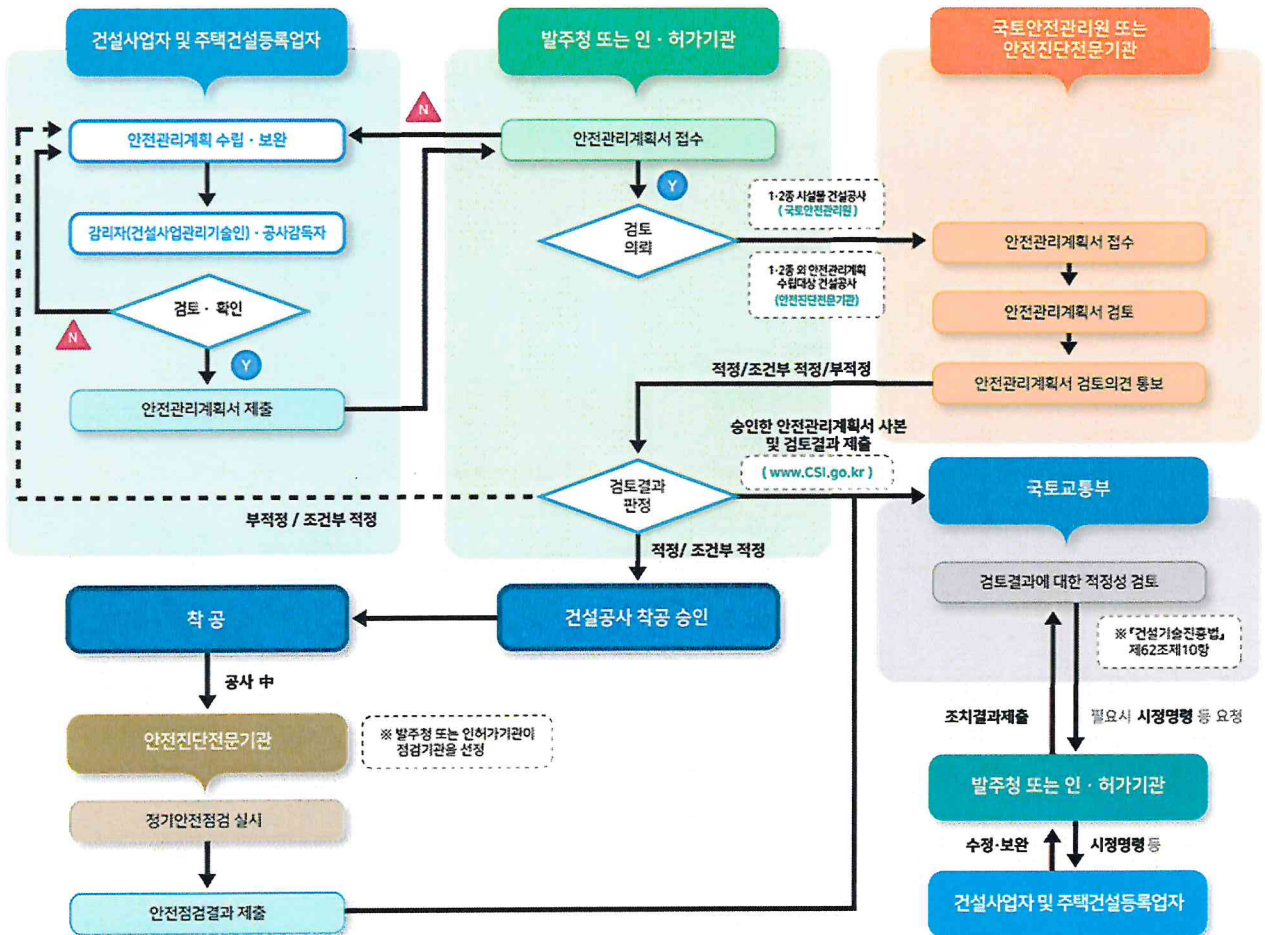
○ 관련근거

- 「건설기술진흥법」 제62조(건설공사의 안전관리)
- 「건설기술진흥법시행령」 제98조(안전관리계획의 수립), 제100조의2(안전점검 대상 및 수행기관 지정 방법 등)
- 「건설공사 안전관리 업무수행 지침」(국토교통부고시 제2021-194호)

○ 검토의뢰 기관 및 신청

- 1종, 2종시설물
→ 국토안전관리원[건설공사 안전관리 종합정보망(CSI)으로 의뢰]
- 그 외 안전관리계획 수립 대상
→ 인·허가기관(의왕시청 건축과)에 검토기관 지정 요청(공문)

○ 안전관리계획서 업무처리 흐름도



○ 협조사항 및 유의사항

- 건설기술진흥법(관련근거 참조)에 따른 안전관리계획 수립 대상인 경우, 착공신고 전 안전관리계획서 검토기관 지정 요청
- 안전관리계획서 검토 요청 시, 감리자 확인서 반드시 첨부
- 검토결과 통지를 받은 경우, 검토결과는 건설공사 안전관리 종합정보망(CSD)-안전관리계획서 검토결과 제출로 입력 요청
 - ※ 1종, 2종 시설물 검토의뢰 요청 건도 반드시 검토결과 제출
 - ※ CSI상 안전관리계획서 검토결과 제출 승인되어야 안전점검 결과 입력 가능
- CSI상 검토 결과 제출 시 **국토안전관리원 주요 반려사항**
 - 검토결과는 반드시 차수별(최초, 재검토 1차, 재검토 2차..)로 제출
 - ※ 반드시 최초 검토결과 제출하여 국토안전관리원 승인 후 다음 차수 제출할 것, 미승인(제출접수) 상태에서 다음 차수 제출하는 경우 반려 처리됨.
 - 공사개요 상 안전관리계획 수립대상과 정기안전점검 실시시기 일치 여부, 건설사업관리기술인과 감리확인 상 첨부된 감리자 일치 여부
 - 감리확인서 첨부는 검토의뢰 시 제출한 확인서로 제출(**날짜 주의**)
 - ※ 검토의뢰 시 제출한 날짜임, 검토결과 제출하는 날로 임의 수정하지 말 것
- 착공신고 시 안전관리계획서 및 검토결과 통지 공문 첨부
- 안전점검 수행기관 지정은 공고 및 입찰 등 기간이 소요되므로 해당 공종 2주 전 미리 지정 요청
 - ※ 신청서: 건설공사 안전관리 업무수행지 지침[별지 제9호 서식] 참조

건축 관계 법령 주요 개정사항 안내

1. 「건축물관리법」 개정에 따른 해체공사 관련사항 강화

(2022. 8. 4. 시행)

※ 법령 개정에 따라 관련 기준* 및 매뉴얼** 개정사항 참고

* 「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 (국토교통부고시 제2022-446호)

** 「건축물 해체계획서 작성 매뉴얼 및 표준서식」 개정 배포(국토안전관리원, 2022. 12. 26.)

○ 주요내용

· 해체허가 대상 확대 및 허가 대상에 대한 건축위원회 심의 의무화

구분	해체허가 대상	해체신고 대상
해체심의 대상	<ul style="list-style-type: none"> - 주요구조부 해체를 수반하는 경우 (제30조제1항제3호 제외) - 연면적 500㎡이상, 높이 12m이상, 3개 층(지하, 지상 포함) 이상 건축물 전체 해체 - 해체 신고 대상 중 일정 반경 내 버스정류장, 역사 출입구, 횡단보도 등 조례로 정하는 시설, 조례로 정하는 폭 이상의 도로, 주변 여건을 고려하여 조례로 정하는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> - 해체 신고 대상 중 허가권자가 건축물 해체의 안전한 관리를 위하여 전문적인 검토가 필요하다고 판단하는 경우

· 해체공사 현장점검 의무 실시 등 허가권자의 책임과 권한 강화

- 해체공사 착공신고 받은 경우
- 해체공사감리자 교체 시 정당한 사유의 유무 확인하려는 경우
- 다음에 대하여 허가권자가 현장점검이 필요하다고 인정하는 경우
 - ① 해체 허가 또는 신고사항 변경 시
 - ② 해체공사감리자나 해체작업자의 업무 수행여부 확인 시
 - ③ 해체공사와 관련된 위법행위 등에 대한 신고·제보를 받은 경우
- 해체공사 공정이 필수확인점*에 다다른 경우로서 해체계획서와 관계 법령에 맞게 수행되는지 확인하기 위해 조례로 정하는 경우

*필수확인점: 공사의 수행 과정에서 다음 단계의 공정을 진행하기 전에 해체공사감리자의 현장점검에 따른 승인을 받아야 하는 공사 중지점

- 해체계획서의 전문가 작성 및 해체공사 감리자의 교육이수 의무화
 - 해체계획서 작성기준

구분	해체허가 대상	해체신고 대상
해체계획서 작성기준	(기존) 해체계획서 전문가* 검토 (개정) 해체계획서 전문가* 작성 *전문가: 건축사, 기술사	(기존) 규정 없음 (개정) 해체계획서 전문가* 검토 *전문가: 건축사, 기술사

- 감리자 교육이수 의무화하고 보수교육을 매 3년마다 실시
- 감리자는 필수확인점의 해체 작업 시 현장에 대한 사진 및 동영상 촬영 보관, 해체작업에 대한 감리내용 등을 건축물 생애이력 정보 체계에 매일 등록

- **해체허가(신고) 변경 절차 마련**

- 허가받은 내용과 달리 공법, 장비 등 주요사항 변경 시 변경허가신고

- **해체공사 관련 의무를 위반한 자에 대한 처벌 규정 신설 및 강화**

- (기존) 과태료 1천만원 이하 → (개정) 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금으로 강화, 감리자 및 작업자에 대한 처벌 신설

○ **적용례 및 경과조치**

- 이 법 시행 이후 해체허가 신청 및 해체신고 하는 경우부터 적용
- **(해체공사감리자 교육 관련)** 이 법 시행 당시 종전 규정에 따라 해체공사감리업무에 관한 교육을 받은 자는 이 법 시행일부터 6개월이 되는 날까지는 해체공사감리 업무에 관한 교육을 받은 것으로 본다.
- **(벌칙 및 과태료 관련)** 이 법 시행 전 행위에 대하여 벌칙이나 과태료를 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다.

2. 「건축물관리법 및 같은 법 시행령」 개정에 따른 해체공사 감리원 배치기준 마련 (2022. 12. 11. 시행)

○ 주요내용

- 해체공사 현장에 감리원을 배치해야 하는 건축물의 유형 규정
 - 해체허가 대상 건축물
 - 해체신고 대상인 건축물 중 ①특수구조건축물, ②건축물에 10톤이상 장비를 올려 해체하는 건축물, ③폭파하여 해체하는 건축물
- 해체공사 현장에 배치하는 감리원의 자격 요건 규정
 - 필수확인점에 감리원을 배치하는 경우: 건축사 또는 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 특급기술인
 - 필수확인점 외의 해체공정에 감리원을 배치하는 경우(다음 어느 하나에 해당):
 - ① 건축사 또는 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 특급기술인
 - ② 건축사보
 - ③ 기술사사무소 또는 건설엔지니어링사업자 등에 소속된 사람으로서 건축 분야의 국가기술자격을 취득한 사람 또는 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 사람으로서 직무분야가 ‘건축’ 인 사람
- 해체공사 감리원 배치기준에 포함되어야 하는 사항

구분	해체허가 대상 해체공사	해체신고 대상 해체공사
감리원 배치 기준	- 연면적 3천㎡이상: 2명 이상 배치 (다만, 관리자가 요청하는 경우로서 허가 권자가 인정하는 경우 1명 배치 가능) - 연면적 3천㎡미만: 1명 이상 배치	- 해체신고 대상 중 ①특수구조건축물, ②건축물에 10톤이상 장비를 올려 해체하는 건축물, ③폭파하여 해체하는 건축물: 1명 이상 배치

- 해체공사 과정 중 필수확인점에 다다른 경우, 다음에 따라 감리원 배치
 - ① 배치기간: 다음 단계의 해체공정을 진행하기 전까지
 - ② 연면적 3천㎡이상인 경우, 건축사 또는 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 특급기술인을 1명 이상 배치
 - ③ 해체공사감리자에 소속된 사람 중 건축사 또는 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 특급기술인이 있는 경우 그 사람으로 배치

○ 적용례

- 이 법 시행 이후 해체허가 신청하거나 해체신고를 하는 경우부터 적용

3. 「산업안전보건법」 개정에 따른 휴게시설 설치 의무화 등 (2022. 8. 18. 시행)

○ 주요내용

- 건설재해예방지도계약(기술지도계약서) 체결 계약주체 변경
 - 계약주체: (기존) 건설공사도급인 → (개정) 건설공사발주자 또는 건설공사도급인(건설공사발주자로부터 건설공사를 최초로 도급받은 수급인은 제외)
- 사업주의 휴게시설 설치 의무 규정 신설(제128조의2)
 - 설치대상: 건설업의 경우 총 공사금액이 20억원 이상인 경우
 - ※ 건설업의 경우 공사금액 50억원 이상: '22. 8. 18.시행(현행 적용)
 - 건설업의 경우 공사금액 50억원 미만: '23. 8. 18.시행
 - 설치기준: 「산업안전보건법 시행규칙」 제194조의2, 별표제21의2 참조

○ 적용례

- 이 법 시행 이후 건설 산업재해 예방을 위한 지도계약을 체결하는 경우부터 적용

4. 「경기도 건축조례」 다중생활시설(고시원) 건축기준 신설 (2022. 9. 5. 시행)

○ 주요내용

- 개인공간(침실 등 개인이 거주하는 공간)의 최소 면적 7㎡ 이상 확보
 - 이와 별개로 각 실에 욕실 설치할 경우, 욕실 면적은 3㎡ 이상 확보
- 개인공간에는 창문 1개 이상과 문 1개 이상 설치, 모든 창문과 출입구에는 적절한 잠금장치 설치
- 개인공간의 창문의 자연채광과 환기가 가능하도록 외기에 접하도록 설치하고 0.5㎡이상의 크기로 설치

○ 적용례

- 이 조례 시행 이후 건축허가 신청(건축위원회 심의 신청하는 경우 포함), 건축신고 또는 용도변경 허가(용도변경 신고 또는 건축물대장 기재내용 변경 포함) 신청하는 경우부터 적용

5. 아파트 대피공간 대체시설 면적 산정 관련 운영지침 안내 (2022. 10. 27. 시행)

○ 배경

- 아파트 대피공간의 대체시설* 중 노대 등의 형식으로 설치 중인 시설물은 건축·바닥면적 산입에서 제외하여 운영하고 있으나, 현행 건축법령과 상충되는 소지가 있어 이를 바로잡기 위함.

* 「건축법 시행령」 제46조제5항제4호

** '21.12.30. 제정·고시된 「건축물의 면적, 높이 등 세부 산정기준」 2.2 건축면적의 2.2.2. 3) (2)에서 '노대 등은 건축면적에 모두 산입한다' 로 규정

○ 변경내용

- (건축면적) 외벽에서 바닥형태로 돌출한 노대 등의 형식으로 설치되는 대체시설의 면적은 건축면적에 포함
- (바닥면적) 노대 등의 형식으로 설치되는 대체시설은 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입
※ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호나목 적용

○ 적용례 및 경과조치

- 국토교통부 '공문 발송일(2022. 10. 27.)' 을 기준으로 최초로 건축허가 또는 건축신고를 신청하는 건축물부터 시행*
* 건축허가를 신청하기 위하여 법 제4조의2에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우를 포함하며, 「건축법」 제19조에 따른 용도변경은 제외함

- 다만, '공문 발송일' 전에 기존 해석(건축·바닥면적 제외)에 따라 건축허가(신고)를 받았거나 신청한 사항은 종전과 같이 운영

< 노대 등의 형식으로 설치되는 아파트 대체시설 면적산정 관련 변경사항 >

구분	변경 전	변경 후
면적 산정기준	○ 건축·바닥면적 산입 제외	○ 건축면적 : 산입 ○ 바닥면적 : 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 산입
적용례	-	○ 국토부 '공문 발송일' 기준 - 발송일 이후, 건축허가(신청)분 * 용도변경 제외
경과조치	-	○ '공문 발송일' 전에 이미 건축허가(신고)를 받았거나 신청한 사항은 종전과 같이 운영

6. 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 개정에 따른 제로에너지 건축물 인증 의무대상 확대 시행 예정 (2023. 1. 1. 시행)

○ 주요내용

- 제로에너지건축물 인증 및 에너지효율등급 인증 의무대상 확대

구분	개정 전	개정 후
소유 또는 관리 주체	가. 제9조제2항 각 호의 기관 나. <u>시·도의 교육청</u>	가. 제9조제2항 각 호의 기관 나. <u>교육감</u> 다. 「 <u>공공주택 특별법</u> 」제4조에 따른 공공주택 사업자
건축 및 리모델링의 범위	신축·재축 또는 증축하는 경우일 것. 다만, 증축의 경우에는 기존 건축물의 대지에 별개의 건축물로 증축하는 경우로 한정한다.	동일
건축물의 범위	법 제17조제5항제1호에 따라 국토교통부와 산업통상자원부의 공동부령으로 정하는 건축물. 다만, 「 <u>건축법 시행령</u> 」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사는 제외한다.	동일
세대수 또는 연면적 기준	건축물 연면적 1천제곱미터 이상	가. <u>공동주택</u> 의 경우: 전체 세대수 30세대 이상 나. <u>공동주택 및 기숙사 외의 건축물</u> 의 경우: 연면적 5백제곱미터 이상
에너지 절약계획서 등 제출 대상 여부	법 제14조제1항에 따른 에너지절약계획서 제출 대상일 것	가. <u>공동주택</u> 의 경우: 「 <u>주택건설기준 등에 관한 규정</u> 」 제64조제2항에 따른 친환경 주택 에너지 절약계획 제출 대상일 것 나. <u>공동주택 외의 건축물</u> 의 경우: 법 제14조제1항에 따른 에너지 절약계획서 제출 대상일 것

○ 경과조치(종전 규정을 따르는 경우)

- 이 영 시행 전에 건축허가(건축허가가 의제되는 다른 법률에 따른 허가·인가·승인 등 포함)를 받았거나 신청한 건축물, 이에 해당되는 건축물로서 이 영 시행 이후 변경허가를 신청하거나 변경신고를 하는 건축물
- 이 영 시행 전에 건축허가를 받기 위하여 건축위원회에 심의를 신청한 건축물

인·허가 관련 민원 발생 사례 및 협조요청 사항

▶ 설계단계부터 불법으로 변경(증축, 용도변경)이 가능한 구조 지양

- 설계단계에서부터 불법으로 변경이 가능한 평면을 지양하며, 시공 단계에서 설계도서와 일치하는지 관리감독 철저 요청

사례1) 상가주택의 상가를 주택으로 무단 용도변경

사례2) 시공 중 임대목적으로 다락부분의 층고를 무단으로 높이고 바닥난방을 설치하는 등 무단시공 후, 사용승인 때까지 눈속임을 위해 건식구조로 마담마감을 높임

사례3) 준공 후 지하PIT층을 사용하기 위해 층고를 높여 시공하였으나 현장 관리인, 공사감리자, 현장조사·검사 및 확인업무 대행자가 묵인한 경우

▶ 건축물 설계·감리 시 다락 부분 건축법 위반 여부 확인 요청

- 최근 다락부분의 화장실 및 바닥난방 설치, 다락 층고 위반 관련 민원사항이 증가됨에 따라 건축물 설계시 불법으로 변경이 가능한 설계를 지양해 주시기 바라며, 감리 업무 수행 시 다락부분에 대한 위반사항을 적극적으로 확인 요청함.
- 건축물 설계시 불법으로 변경 가능한 설계 지양 및 설계 상담시 건축주에게 위반건축물 단속사항임을 전달 요청
- 공사감리업무 수행 중 다락 부분에 대한 위반사항 적극 검토 요청

▶ 인·허가 접수 시 필수제출 서류 및 설계도서 제출여부 재확인 요청

- 인허가 접수 시 기본적인 필수제출서류(토지등기부등본 또는 행정정보공동이용동의서) 및 설계도서가 누락이 되는 경우가 많아 기본적인 제출서류에 대한 보완사항이 다수 발생하고 허가처리일이 지연되어 건축주로부터의 민원이 발생되고 있음.

▶ 미착공 건축물 관리 요청

- 미착공으로 허가취소 예정인 인허가 건에 대하여, 취소예정일 전 설계사의 관리 요청

▶ 착공 후 건축공사장 관리 철저 요청

- 자주 발생하는 민원: 현장대리인 현장관리 철저, 안전모 미착용, 공사차량 (레미콘, 크레인, 펌프카 등) 운행 및 도로 자재 적치에 따른 교통 불편 등
- 건축허가표지판 제출 시 관련부서 명확히 명기
 - ※ 소음관련: 환경과, 도로점용관련: 도로건설과 등
- 도로일시점용 가능한 곳은 일시점용 신청, 대형 공사차량 이용 시 신호수 배치, 안전관리 철저 등

▶ 복합자재 등 사용자재의 품질관리 강화 요청

- 건축물의 자재의 품질관리에 대한 기준이 높아짐에 따라 2019.10.24. 이후 접수된 건축허가 건에 대하여 사용승인 시 의무적으로 품질관리서를 제출하여야 함. ※ 누락부분 없이 기재
- 특히, 시공 단계에서 제출된 자재의 시험성적서의 위조여부 또한 필수로 확인

▶ 사용승인 특검 및 감리 철저 협조요청

- 부실시공 및 건축법에 위반된 사례에 대하여 특검 건축사 및 감리자의 철저한 확인 필요함
- 건축물 사용승인 신청 시 특검 건축사는 접수된 설계도서대로 현장에서 시공되었는지, 불법요소가 있는지 건축사 현장조사·검사 시 확인 철저
- 공사 감리자는 허가 당시 설계도서대로 현장에서 시공되고 있는지 확인하여 사용승인 시 설계 변경 내역 제출
 - ※ 현장조사·검사 및 확인업무 대행자의 서면보고 등을 거짓으로 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처함(「건축법」 제109조)

▶ 사용승인 도서 제출 시 경미한 설계변경사항 및 실사용된 자재 적용

- 시공 중 경미한 변경사항에 대하여 사용승인도서에 적용하여 제출 바람
- 특히, 실 사용된 자재가 변경되었음에도 변경된 자재를 적용하지 않은 도면으로 제출한 사례가 많음(단열재 두께 변경 등)
- 아울러, 경미한 설계변경 시 「건축법 시행규칙」 제19조의2제1항제8호에 따른 감리자의 확인이 선행되어야 할 것임

「의왕 건축문화제」 추진 관련 의견 수렴

▶ 의왕 건축문화제 추진 검토

- 안양시에서 격년제로 추진하는 건축문화제 도입 검토하여 지역 건축문화 발전을 위해 관내 우수한 건축물 발굴·시상하고,
- 백운호수·왕송호수에 전시와 시민들이 다양하게 즐길 수 있는 건축문화 체험을 계원대 및 지역건축사 협회와 협력하여 기획해 보기 바람.('22. 12. 12. 시장 지시사항 내용)

<의견 제출사항>

기타 건의 및 개선사항

- 참석해 주셔서 감사합니다. -