

미래지향적인 법제를 위한 건축법 정비 방향과 과제

Directions for Revising the Building Act
Toward a Future-Oriented Legal System

유광흠 Yu, Kwangheum

이종민 Lee, Jongmin

이민경 Lee, Minkyung

김민지 Kim, Minji

이화영 Lee, Hwayoung

(a u r .

미래지향적인 법제를 위한 건축법 정비 방향과 과제

Directions for Revising the Building Act Toward a Future-Oriented Legal System

지은이 유광흠, 이종민, 이민경, 김민지, 이화영
펴낸곳 건축공간연구원
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2025년 10월 20일, 발행: 2025년 10월 20일
주소 세종특별자치시 가림로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

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

가격: 12,000원, ISBN: 979-11-5659-507-6

연구진

연구책임 유광흠 선임연구위원

연구진 이종민 연구위원
 이민경 부연구위원
 김민지 부연구위원
 이화영 연구원

연구심의위원 오성훈 선임연구위원
 이여경 연구위원
 조영진 선임연구위원
 윤혁경 스페이스소울건축사사무소 대표
 문석준 국토교통부 건축정책과장

연구자문위원 김홍수 건축연구원 선임연구위원
 유준호 대한건축사협회 부회장
 이경구 대한건축사협회 법제위원
 이규황 대한건축사협회 법제위원
 이광환 (주)해안건축 소장
 조한권 한국건축물해체기술연구원 경영본부장
 최종화 서울지방국토관리청 건설안전국장

서론

1962년 제정된 「건축법」은 도시화, 산업화, 기술발전 등 사회적 변화에 대응하며 수차례 개정되었지만, 누적된 조문과 복잡한 체계로 인해 행정혼선과 법 적용의 불명확성이 심화되고 있다. 이로 인해 건축행정 절차가 지연되고 국민과 기업에게 불편과 경제적 부담을 주게 되어, 건축법령체계의 정비 필요성에 대한 요구가 커지고 있다.

그동안 총 155차례 개정된 「건축법」은 대부분 타법 개정에 따라 형식적으로 수정되거나 일부 조문을 개정하는 것에 그쳐 왔다. 또한 화재 등 재난·재해가 발생하여 이에 대한 후속조치로써 법률 규정을 추가하여, 건축법령의 체계 및 위계상 어긋나거나 타 법률과의 관계가 복잡해져 서로 상충되는 경우가 발생하고 있다. 즉 건축법령체계가 사회·경제적 환경변화 및 기술 발전 등에 따른 요구에 대응하는 데 한계가 있으며, 법률 개정이 근시안적이라는 비판을 받고 있는 실정이다. 이러한 건축행정과 관련된 문제를 해소하고, 전근대적인 입법 형식을 개선하기 위해 「건축법」 정비에 대한 요구가 지속적으로 제기되어 왔다. 하지만 「건축법」의 성격과 내용이 매우 복잡·모호하고 관련 법령 및 하위법령 체계 또한 방대하여, 건축법령 체계를 정비하는 필요성은 수시로 요구되었으나 실제로 추진되지 못하고 있는 실정이다.

이에 본 연구는 「건축법」과 관련하여 선행 연구에서 제기되어온 주요 논의를 검토하여 건축법의 성격 및 체계상의 문제점을 도출하고, 건축행정 혁신 및 규제 정비를 위한 주요 쟁점을 분석하여, 건축법령체계의 정비 방향을 제시하기 위해 수행되었다.

「건축법」 법령체계 정비 주요 이슈

현행 「건축법」(제20424호, 2024.3.26., 일부개정)은 총 12개 장 147개 조 및 부칙으로 구성되어 있고, 「건축법 시행령」, 「건축법 시행규칙」뿐만 아니라 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」, 「건축구조기준」 등 다수의 부령과 행정규칙으로 구성된 조문의 집합체이다. 이러한 건축법령체계에는 건축이 갖추어야 할 공공성에 대한 최소한의 기준이 명시되어 있다. 또한 국민의 안전, 건강, 효율, 쾌적 등이 유지될 수 있는 공간을 확보하기 위한 최소기준을 정해왔으며, 현실과 이상의 절충점으로서의 최소한도를 정한 것으로 볼 수 있다.

그동안 「건축법」의 전면개정은 2회 이루어졌으나, 2008년은 알기 쉬운 법률로의 정비로서, 실질적인 전면 개정은 1991년이 전부이다. 그러나 1991년의 개정도 지방자치단체의 권한 위임 조문의 확대, 사전결정제도와 공개공지제도의 도입 등을 위한 내용적 보강과 형식적 측면에서의 가지 조문 및 삭제 조문의 정리가 이루어진 것으로 전면 개정이라 하기에는 미흡하다고 할 수 있다. 「건축법」은 제정 이후 도시·산업 구조의 변화에 대응하여 법령의 범위가 확장되었으나, 행정절차, 기술기준, 용도분류 등 서로 성격이 상이한 규정들이 한 법률 내에 혼재되어 법령 간 체계적 연계성이 저하되고, 조문 해석의 불명확성이 증가하고, 사회적·정책적 여건 변화에 적절하게 대응하고 있는가에 대한 의문이 제기되는 등 지속적으로 개정의 필요성이 제기되고 있었다.

이에 2022년도 국가건축정책위원회에서 「건축법」 전부개정의 필요성에 대한 검토를 요청하여 추진되었던 TF 운영결과를 기반으로 건축행정의 불명확성, 건축물 용도분류체계의 복잡성과 타 법령과의 비정합성, 사양중심의 경직된 건축기준 운영, 개별 규정의 모호성, 건축법령 체계의 구조적 문제점 등 「건축법」 개정의 주요 이슈를 도출하였다. 도출된 주요 이슈를 선행연구를 통하여 각각의 이슈에 대한 현황과 문제점을 분석하였다.

제3장에서는 미국, 영국, 일본 등 주요 국가의 건축법 체계 및 운영방식을 비교·분석하였다. 해외의 건축법제는 각 나라의 특성을 반영하여 내용이 규정되어 있어 평면적인 비교는 어렵다고 할 수 있지만, 법령 체계, 용도분류, 행정절차의 관점에서 살펴보고자 하였다.

국제코드위원회(ICC)가 제정한 「International Building Code(IBC)」를 표준으로 삼는 미국에서는 연방이 아닌 주(州)에서 자율적으로 선택하여 운영하는 체계를 가지고 있다. 특히 지역 특성과 산업 구조를 고려하여 법·제도를 운영함으로써, 건축규제에 대한 성능기반(performance-based) 접근을 제도적으로 수용하고 있다.

미국은 국제코드위원회(ICC)가 제정한 「International Building Code(IBC)」를 표준으로 하여, 연방이 아닌 주(州) 단위의 자율적인 채택체계를 운영한다. 이는 지역 특성과 산업 구조에 맞는 법제 운용을 가능하게 하며, 특히 성능기반(performance-based) 접근을 제도적으로 수용하고 있다.

영국은 건축행정에 대한 기본법으로써 「Building Act 1984」를 제정하여 운영하고 있으며, 기본적으로 법(Act)-규정(Regulations)의 2단 구조를 지니고 있다. 또한 실무적으로는 예시·설계 지침을 포함하는 비강제적 기술안내서를 수시로 보완이 가능하도록 운영하고 있어, 규제의 유연성과 혁신성을 확보할 수 있는 체계를 구성하고 있다.

일본은 국내와 유사한 법령체계를 운영하고 있다. 법률(건축기본법)-시행령(건축기본법 시행령)-시행규칙(건축기본법 시행규칙)-고시 체계를, 지역별로는 지방자치단체에서 정하는 조례와 규칙을 제정·운영하고 있다.

분석 결과, 세 국가 모두 건축법의 목적을 “국민의 안전 확보와 건축행정의 예측가능성 제고”에 두고 있으며, 이를 달성하기 위해 법체계의 단순화, 행정과 기술의 분리, 성능기준 중심의 유연한 규제체계를 구축하고 있는 것으로 나타났다.

건축법령체계 정비 방향

4장은 건축법령 체계 정비 방향을 제시하기 위해 현장에서 체감되는 애로사항과 개선 요구들을 수렴하기 위해 심층면담을 실시하여 주제별로 의견을 수렴하였다. 심층조사는 관련 분야 전문가 및 공무원을 대상으로 수행하였고, 지속적으로 「건축법」에서 형식적·내용적 문제점들에 대한 발굴과 개선 대안을 논의하였다. 또한 보다 광범위한 의견을 수렴하기 위해 건축사를 대상으로 설문조사를 실시하여 건축법제와 관련한 문제점을 파악하고자 하였다. 설문조사는 대한건축사협회를 통해 등록 건축사들을 대상으로 실시하였다. 심층조사 및 전문가 설문조사 결과 인허가 행정의 불명확성, 용도분류 체계의 복잡성, 경직된 건축기준 운영, 법령 체계상의 혼란에 대해 전체적으로 개선이 필요한 과제로 인식하고 있음이 확인되었다.

이를 통해 「건축법」 개정 방향을 크게 네 가지 관점에서 제시하였다. 첫째, 건축허가행정의 개선으로 허가권자의 재량과 기속행위를 구분하여 국민의 예측가능성을 높이는 방향으로 법령이 보완되어야 한다. 인허가 관련 법령을 명확화하고, 심의·평가·인증·협업의 절차를 통합 관리함으로써 불필요한 중복과 지연을 줄이는 것이 필요하다.

둘째, 용도분류 체계 개편으로 현행 29개 대분류·수십 개 세부유형으로 구성된 용도체계는 타 법령과 불일치하며, 복수·복합용도의 해석이 불명확해 혼선을 초래하고 있어 불합리한 항목을 정비하고, 새로운 건축유형에도 대응할 수 있는 합리적이고 유연한 분류체계로 개편하여야 한다.

셋째, 성능기반 건축기준 운영 확대로서, 현행 사양적 규정 중심의 운영은 창의적 설계와 신기술 도입을 제약하고 있어 성능목표 달성을 기준으로 다양한 해석과 대안을 허용하는 성능기반 설계를 확대 적용하여, 대형·특수 건축물의 안전성과 혁신성을 동시에 담보할 수 있도록 근거가 마련되어야 한다.

넷째, 건축법령의 체계를 개편하는 것으로, 다수의 법령·지침·고시에 분산된 건축기준을 일원적으로 관리하고, 총칙·실체·보칙 사항의 혼재를 정리하여 국민과 실무자가 쉽게 이해할 수 있는 체계로 단순화하는 것이다. 법령 간 상충을 줄이고, 건축규제 전반의 일관성을 확보하는 토대가 될 수 있도록 입법기술 관점에서 건축법령 전반에 걸쳐 전면 개편이 추진되어야 한다.

결론 및 향후과제

「건축법」 정비는 단순한 법률 개정에만 국한되지 않고, 하위 규정인 시행령·시행규칙·행정규칙 전반, 나아가 연관 법령들과의 체계성 및 일관성을 확보하는 종합적인 정비 작업이 요구되고 있다. 본 연구는 「건축법」의 미래 지향적 운영을 위한 체계적 정비 방안을 모색하기 위해, 현행 건축법제의 구조적 한계와 운영상의 문제점을 다각도로 분석하였고, 그 결과 핵심 정비방향을 건축행정의 명확화, 용도분류체계의 합리적 개편, 성능기반 건축기준의 확대, 법령체계의 개편 등으로 제시하였다.

본 연구의 당초 계획은 개편이 필요한 주요 이슈들에 대해 구체적인 개선안을 도출하고자 하였으나, 선행연구와 인식조사를 통해 파악된 내용들을 살펴본 결과 개별 사안에 대해 인식차가 상당하여 제한된 시간 내에 논의를 진행하여 의견을 모으기 어려운 한계가 있었다. 따라서 후속 과제가 필요함을 제안하고 「건축법」 개편의 성공적 추진을 위해 아래와 같은 4대 과제(① 전문가 그룹 구성 및 상시 검토체계 마련, ② 법령 및 운영사례 종합분석, ③ 공론화와 이해관계자 참여 강화, ④ 입법기술에 따른 체계적 재구성)를 제시하였다.

주제어

건축법, 법령체계, 용도분류, 성능기준, 건축행정, 건축법제 정비

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	2
2. 연구의 범위 및 방법	5
3. 선행 연구 검토 및 차별성	7
제2장 「건축법」 법령체계 정비 주요 이슈	9
1. 건축법의 체계와 연혁 분석	10
2. 「건축법」 개정 주요 이슈	30
3. 소결: 「건축법」 개편 주요 이슈 도출	50
제3장 해외 건축법 체계의 시사점	53
1. 미국 건축법 체계	54
2. 영국 건축법 체계	95
3. 일본 건축법 체계	115
4. 소결	127
제4장 건축법령체계 정비 방향	129
1. 「건축법」 정비방향 설정을 위한 설문조사	130
2. 「건축법」 체계 정비 방향	161
3. 소결	182
제5장 결론	185
1. 미래지향적 법제를 위한 「건축법」 정비 방향	186
2. 연구의 한계 및 향후 과제	189
참고문헌	193

Summary	199
---------	-----

부록	205
----	-----

1. 「건축법」 정비방향 설정을 위한 설문조사지	205
----------------------------	-----

[표 1-1]	선행연구 현황	7
[표 2-1]	건축법의 내용 구성	11
[표 2-2]	1962년 제정된 「건축법」의 편제	12
[표 2-3]	「건축법」 개정 이력	13
[표 2-4]	1991년 개정된 「건축법」 주요 내용	20
[표 2-5]	1991년 전면 개정과 직전 「건축법」 비교	21
[표 2-6]	2008년 전부개정과 직전 「건축법」 비교	25
[표 2-7]	건축허가 및 건축심의·인증 관련 주요 문제점	34
[표 2-8]	행정 절차별 심의·인증 현황	35
[표 2-9]	용도별 건축물의 종류	36
[표 2-10]	건축법령 외 관계법령의 건축물 용도 관련 규정	38
[표 2-11]	건축물 용도를 기준으로 내용을 규정하고 있는 「건축법」 조문 현황	40
[표 2-12]	건축법 시행령 제14조제5항에 따른 건축물 용도 시설군	44
[표 2-13]	「건축법」 삭제조문 및 가지조문	48
[표 2-14]	「건축법」 체계상의 문제점	49
[표 3-1]	미국의 건축 모델코드 체계 (캘리포니아주-샌프란시스코)	56
[표 3-2]	캘리포니아 건축코드(Title24) 구성 및 주요 내용	59
[표 3-3]	Part1 캘리포니아 행정코드(CAC) 구성	60
[표 3-4]	캘리포니아 행정코드(CAC) 제1장 행정절차 규정 (Chapter 1 Administrative Regulations of the California Building Standards Commission)	61
[표 3-5]	캘리포니아 건축코드(CBC) 세부 규정	64
[표 3-6]	뉴욕시 행정코드 제27편과 제28편 규정의 의의와 효력 관계	69
[표 3-7]	뉴욕시 행정코드 제28편(건설 및 유지보수) 세부 구성	70
[표 3-8]	뉴욕시 행정코드 제28편 제7장(뉴욕시 건축코드) 세부 구성	71
[표 3-9]	뉴욕시 행정코드 제27편(건설 및 유지보수) 세부 구성	73
[표 3-10]	NYC 행정코드 제28편 제1장(행정)과 제7장 빌딩코드 제1장(행정)의 비교	76
[표 3-11]	NYC 행정코드 제28편 제1장(행정)과 제7장 빌딩코드 제1장(행정) 관계	77
[표 3-12]	IBC에 따른 용도분류	78
[표 3-13]	캘리포니아 건축규정(CBC) 용도분류	81
[표 3-14]	뉴욕시(NYC) 빌딩코드에 따른 용도분류	82

[표 3-15]	IBC – NYC BC – CBC 용도체계 비교	84
[표 3-16]	캘리포니아 건축코드(CBC) 건축허가 관련 규정	86
[표 3-17]	샌프란시스코 건축코드 108A.5. 건축단계별 필수검사 (Required inspections)	91
[표 3-18]	영국의 건축 관련 법령체계	96
[표 3-19]	영국 건축법(Building Act 1984)의 체계 및 구성	97
[표 3-20]	영국의 건축 관련 행정절차	103
[표 3-21]	영국의 계획허가 절차	106
[표 3-22]	영국의 건축허가 절차	108
[표 3-23]	영국의 건축허가 주체별 비교	109
[표 3-24]	영국 용도분류규정의 개정 전·후 비교표	111
[표 3-25]	영국의 계획허가와 건축허가 시 용도분류 비교	113
[표 3-26]	일본 건축기준법 체계	116
[표 3-27]	용도지역에서의 건축 가능 여부 건축물	120
[표 3-28]	내화건축물 등으로 해야 하는 특수건축물의 용도 구분	123
[표 3-29]	건축물의 용도 구분 및 기호	124
[표 4-1]	건축심의 3대 개선방향	165
[표 4-2]	국내외 용도분류체계 구성 비교	168
[표 4-3]	용도분류 6대 개선방향	169
[표 4-4]	건축물 용도별 재실자 밀도 및 구조	170
[표 4-5]	건축물 용도별 계단, 복도폭, 내화구조 기준 적용 예시	172
[표 4-6]	건축물 세부용도별 재실자 밀도 및 구조하중 비교	173

[그림 1-1]	국토교통부 건축정책관실 연도별 접수 민원 건수(2015년~2021년)	3
[그림 1-2]	연구흐름도	6
[그림 2-1]	「건축법」의 하위법령 및 행정규칙 체계	30
[그림 2-2]	「건축법」 개정 주요 이슈	32
[그림 3-1]	미국의 법령체계	55
[그림 3-2]	뉴욕시 코드 개정 절차	57
[그림 3-3]	건축규정 체계도 비교 (캘리포니아, 뉴욕)	93
[그림 3-4]	일본 건축행위 절차	118
[그림 4-1]	응답자의 연령	130
[그림 4-2]	응답자의 업무 경력	130
[그림 4-3]	응답자의 소속 지역	131
[그림 4-4]	건축법령 이해의 용이성	132
[그림 4-5]	건축법령의 이해가 용이하지 않은 이유	133
[그림 4-6]	건축법령 용어와 개념의 명확성	133
[그림 4-7]	타법률 용어와의 통일성	133
[그림 4-8]	건축법령 용어와 개념이 명확하지 않은 이유	133
[그림 4-9]	건축법령의 기속행위와 재량행위 규정의 합리성	134
[그림 4-10]	건축법령의 기속행위와 재량행위 규정이 합리적이지 않은 이유	134
[그림 4-11]	「건축법」 내 제재수단의 합리성	135
[그림 4-12]	「건축법」 내 제재수단이 합리적이지 않은 이유	135
[그림 4-13]	「건축법」 분법의 필요성	136
[그림 4-14]	「건축법」 분법이 필요한 이유	136
[그림 4-15]	‘(가칭)건축물 기준’ 제정의 필요성	137
[그림 4-16]	‘(가칭)건축물 기준’ 제정이 필요한 이유	137
[그림 4-17]	건축법령 체계 개편 시 중점 고려사항	137
[그림 4-18]	건축법령 체계 개편 시 장애요인	138
[그림 4-19]	건축 인·허가 행정개선 필요성	139
[그림 4-20]	지방건축위원회 심의대상 선정 기준 개선 필요성	139
[그림 4-21]	지방건축위원회 심의대상 선정 기준 개선 방향	140
[그림 4-22]	지방건축위원회 심의위원 선정 기준 개선 필요성	140

[그림 4-23] 지방건축위원회 심의위원 선정 기준 개선 방향	140
[그림 4-24] 지방건축위원회 심의pool제에 따른 연속성 저해 개선 필요성	141
[그림 4-25] 지방건축위원회 심의pool제에 따른 연속성 저해 개선 방향	141
[그림 4-26] 통합심의 필요성	142
[그림 4-27] 통합심의 및 공동개최에 대한 개선 방향	142
[그림 4-28] 지방건축위원회 사전검토제도 필요성	143
[그림 4-29] 지방건축위원회 사전검토제도가 필요하지 않은 이유	143
[그림 4-30] 지방건축심의위원회 심의 방법 개선 필요성	143
[그림 4-31] 지방건축심의위원회 심의 방법 개선 방향	144
[그림 4-32] 지방건축심의위원회 심의과정 및 결과 공개 확대 필요성	144
[그림 4-33] 지방건축심의위원회 심의과정 및 결과 공개 확대 방향	145
[그림 4-34] 건축심의 시 과도한 제출서류 요구 여부	145
[그림 4-35] 건축심의 시 과도한 제출서류 요구에 대한 개선 방향	145
[그림 4-36] 건축 인·허가 기간 단축의 필요성	146
[그림 4-37] 건축 인·허가 기간 단축 방향	146
[그림 4-38] 건축법령 내 인·허가 행정절차 파악 용이성	147
[그림 4-39] 건축법령에서 관계 법령과의 관계 파악 용이성	147
[그림 4-40] 건축 인·허가 진행상태 파악 용이성	148
[그림 4-41] 건축 인·허가 진행상태 파악 용이성을 위한 개선방향	148
[그림 4-42] 건축 인·허가 과정에서 보완요청 횟수	148
[그림 4-43] 요구받은 보완요청의 적정성	148
[그림 4-44] 건축 인·허가 담당공무원 전문성 확보 필요성	149
[그림 4-45] 건축 인·허가 전문 담당기관 및 제도 도입 필요성	149
[그림 4-46] 건축 인·허가 담당공무원 전문성 확보 방향	149
[그림 4-47] 건축 인·허가 시, 인증제도 적용 대상 여부 파악 용이성	150
[그림 4-48] 건축 인·허가 시, 개별 인증제도 적용 용이성	150
[그림 4-49] 건축 인·허가 시, 적용되는 개별 인증제도 간 유사·중복·상충 정도	150
[그림 4-50] 건축기준의 개정 필요성	152
[그림 4-51] 건축기준 개정방향 적정성1: 새로운 사회요구에 대한 시의 적절한 대응 고려 ..	152
[그림 4-52] 건축기준 개정방향 적정성2: 건축물 특성 반영한 유연한 기준 운영 고려 ..	152
[그림 4-53] 건축기준 개정방향 적정성3: 법률체계 적정성 고려	152
[그림 4-54] 건축기준 개정방향 적정성4: 유관 법령과의 정합성 확보 고려	152
[그림 4-55] 「건축법」제2조제2항에 따른 용도분류 적정성	154
[그림 4-56] 「건축법」제2조제2항에 따른 용도분류가 적정하지 않은 이유	154
[그림 4-57] 「건축법 시행령」[별표1]에 따른 용도분류 적정성	154
[그림 4-58] 「건축법 시행령」[별표1]에 따른 용도분류가 적정하지 않은 이유	155
[그림 4-59] 건축법령 용도체계 개편의 필요성	156
[그림 4-60] 건축법령 용도체계 개편 시, 중요하게 고려해야할 사항	156
[그림 4-61] 건축법령 용도체계 개편의 장애요인	157
[그림 4-62] 「건축법」 사양기반 설계기준 개선의 필요성	158

[그림 4-63] 「건축법」 사양 중심의 설계기준으로 인한 어려움(중복선택)	158
[그림 4-64] 성능기반 설계 도입의 필요성	159
[그림 4-65] 성능기반 설계 도입의 효과	159
[그림 4-66] 성능기반 설계 도입이 필요한 분야	160
[그림 4-67] 성능기반 설계 도입 시 장애요인	160

제1장

서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행 연구 검토 및 차별성

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

■ 「건축법」의 위상 및 중요성

- 「건축법」은 건축물을 조성하는 기준과 행정절차를 규정하고 있는 국민 일상생활과 밀접한 매우 중요한 법률임
- 「건축법」에서는 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 규정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 하고 있음¹⁾
- 또한 건축 인·허가, 감리 등에 대한 건축행정 절차를 정함으로써, 건축물 조성에 대한 기준과 건축행정에 관한 포괄적인 내용을 담고 있음
- 국민 일상생활과 밀접한 법·제도는 ① 인문·사회 및 기술 여건 변화에 대한 적극적인 대응, ② 해석·적용의 투명성 및 편의성이 매우 중요함
 - 인문·사회 및 기술 여건 변화에 대응하지 못하는 경우에는 시대요구에 부합하지 못하게 되어, 과도한 '규제'로써만 작동하게 되며 법률의 실효성 저하 우려
 - 해석·적용에 대한 투명성과 편의성이 저하되는 경우에는 각종 불만과 민원이 폭증하여 매우 큰 행정부담과 국민 불편 우려

■ 「건축법」의 문제점

- 「건축법」은 해석의 혼란을 초래하고 전문가도 이해하기 어려운 경우가 발생하는 등 해석·적용에 대한 문제점이 지속적으로 발생
- 건축물 허가시 검토해야 하는 법조문은 233개로 과다하며, 국민들이 건축

1) 「건축법」. (2025. 10. 1. 시행, 법률 제21065호) 제2조(정의)

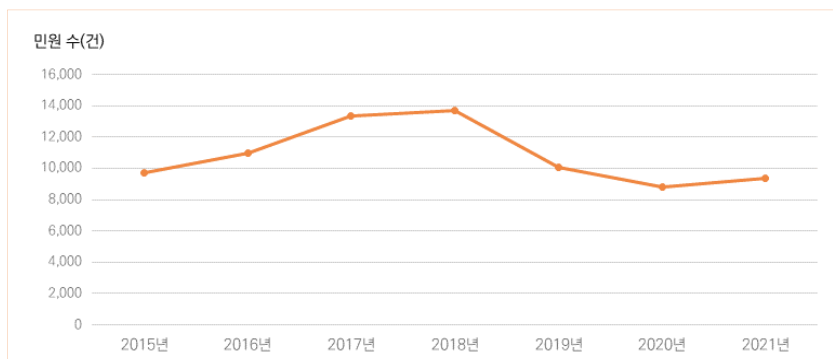
관계법령을 종합적으로 이해하며 건축기준을 해석하는데 상당 시간 소요

- 「건축법」, 「소방법」 등 관계법령 간 또는 상·하위 법령간 상충, 법령 위임 없는 지자체의 숨은 규제, 소극적 법해석 등의 문제가 지속 발생

- (법령) 법령 적용 기준 불명확, 이해가능성 부족으로 인한 추가적 유권해석 필요, 상위법령 개정사항 미반영 및 관계 법령간 상충
- (지자체 조례) 상위법령 반영 미비 및 개정사항 미반영, 법령 위임없는 임의 규제, 조례·규칙·기준 간 상충
- (지자체 미등록·행태규제) 내부지침 비공개 운영, 담당 공무원의 소극 대응, 지자체 담당자 및 각종 위원회의 재량권 남용

출처: 유광흠 외 2인. (2015); 김상호, 이여경. (2015); 황은경 외 8인. (2019); 이여경, 김준래. (2020).

- 이에 따라 건축행정절차가 지연되고 국민과 기업에게 불편과 경제적 부담을 주게 되므로, 현재의 건축규제와 행정에 대한 개선이 필요



[그림 1-1] 국토교통부 건축정책관실 연도별 접수 인원 건수(2015년~2021년)

출처: 국토교통부 건축정책관실 내부자료

■ 그간 「건축법」 개정의 한계

- 「건축법」은 총 155차례 개정되었지만, 대부분 타법 개정에 따른 형식적 수정이나 일부 조문의 개정에 그침
- 건설 관련 사고나 신규 수요가 발생할 때마다 법률 규정을 추가하거나 짜깁기로 대응하여 법령위계가 혼란하고, 타 법률과의 관계가 복잡하여 서로 충돌하는 경우 발생
 - 2024년 9월 9일 기준, 「건축법」은 제정 1회, 전부개정 2회, 일부개정 79회, 타법개정 73회의 이력을 가짐

- 사회·경제적 환경변화 및 기술 발전 등의 시대적 요구에 대응하는데 한계가 있으며, 법 개정이 근시안적이라는 비판을 받아왔음

■ 「건축법」 정비 필요성

- 건축규제에 대한 체계적 정비와 이를 통한 건축행정의 혁신에 대한 수요가 높아지고 있으나, 중앙부처는 민원대응, 지자체는 허가·신고 등의 법정업무를 수행하기에도 버거운 실정으로 더 근본적인 해결방안 모색 필요
- 건축행정과 관련된 문제를 해소하고, 전근대적인 입법 형식 개선을 위해 「건축법」 정비에 대한 요구가 지속적으로 제기되었음
 - 「건축법」은 현행 조문 148개로 이루어져 있으며, 이 중 가지 조문은 47개에 달하고, 삭제 조문도 13개로, 조문의 1/3이상이 변경되어 형식적인 측면에서도 정비가 요구됨
- 그러나 현행 「건축법」의 성격과 내용이 매우 복잡·모호하고, 관련 법령 및 하위법령 체계 또한 방대하여 그동안 실제로 추진되지 못한 상황임

2) 연구의 목적

- 본 연구는 「건축법」의 개선과 관련하여 제기되어온 주요 선행 논의의 쟁점을 분석하여, 「건축법」을 정비하기 위해 요구되는 입법 실무를 위한 기초자료를 제공하기 위한 목적으로 수행
 - 현행 「건축법」의 성격 및 체계상의 문제점 도출
 - 건축행정 혁신 및 규제 정비를 위한 주요 쟁점 분석
 - 「건축법」의 효율적 정비를 위한 입법 실무 대안 제시

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

- 본 연구에서는 「건축법」의 개정 연혁을 살펴보고, 주요한 개정 이유를 분석하고, 선행연구에서 논의된 「건축법」 개정 이슈들을 정리
- 개정 이슈와 관련된 「건축법」의 문제에 대해 전문가 설문 및 심층 인터뷰를 통해 제기된 이슈들을 해소하기 위한 개선 방향을 제시하고자 함
- 개선 방향은 추후 「건축법」 개정 대안을 마련하는 과정에서 주요하게 참고되어야 하는 사항을 도출하고자 하는 것임

2) 연구의 방법

■ 문헌조사

- 건축법령 이력조사
- 건축법령 정비 관련 선행연구 동향 분석

■ 해외사례 조사

- 영국, 미국, 일본 등의 건축법 체계 분석 및 시사점 도출

■ 전문가 면담조사 및 민·관·산·학 TF 운영

- 건축법의 개념적·구조적 주요 쟁점 도출 및 건축법 정비 방향에 대한 의견 수렴
- 건축법 정비 방향 마련 및 제·개정 가능성 검토



[그림 1-2] 연구흐름도

출처: 연구진 작성

3. 선행 연구 검토 및 차별성

[표 1-1] 선행연구 현황

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1 - 제목: 건축 관련 법령 재정비 연구 - 연구자(년도): 황은경 외(2007) - 목적: 건축 관계법령의 재정비 기준 및 개선체계 마련과 건축 기본법 취지에 맞도록 정비방안 마련	- 문헌 및 인터넷 조사 - 전문가자문 - 관계법령의 검토 - 전문가 면담조사, 설문조사 - 해외 사례조사	- 건축 관련 법령 현황 조사 - 건축 관련법령간 문제점 도출 (행정절차법, 업역법, 건축기준법) - 해외 건축 관련법령의 현황 분석 (독일, 영국, 프랑스, 일본) - 건축 관련법령간 재정비 체계 구축 - 건축 관련법령간 재정비를 위한 추진 체계 및 마스터플랜 수립
	2 - 제목: 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구 - 연구자(년도): 황은경 외(2007) - 목적: 건축법의 선진화를 위한 체계정비 기본방향 제안	- 문헌 및 법령 조사 - 선행연구 검토 - 선행 입법사례 분석 - 해외 사례조사	- 현행 건축법에 대한 고찰 - 건축법의 문제점 도출 - 해외 건축 관련법제 조사를 통한 시사점 도출 - 건축법의 선진화를 위한 체계 정비 기본방향 제안
	3 - 제목: 건축관련 법제의 체계적 정비 방안 연구 - 연구자(년도): 유광흠 외(2011) - 목적: 건축관련 법률의 체계정비 기본방향 제안	- 문헌 조사 - 선행연구 검토 - 국내외 건축 관련 체계 정비사례 조사 · 국내 : 소방법, 지방세법 등 · 해외 : 일본, 미국, 영국 등 - 전문가 면담조사, 설문조사	- 건축관련 법제 체계 및 문제점 분석 · 「건축기본법», 「건축법», 「주택법», 「건축사법」 등 - 해외 건축 관련 법제 체계 정비 사례 분석 - 현행 건축관련 법제의 체계적 정비 방안

구분	선행연구와의 차별성			
	연구목적	연구방법	주요 연구내용	
	4	- 제목: 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구 - 연구자(년도): 이세정(2014) - 목적: 건축법의 입법 체계상의 문제점과 정비방안 제안	- 문헌 조사 - 현행 건축법 연혁 조사 - 건축법 현황 및 문제점 분석 - 해외 사례 조사	- 건축법의 연혁과 입법체계 분석 - 건축법 현황 및 문제점 도출 - 미국, 일본, 독일 등 해외 건축 법제 체계 분석 - 현행 건축법제의 입법체계 개편 방안 제언
	5	- 제목: 건축규제 합리화를 위한 건축기준 정비방안 연구 - 연구자(년도): 유광흠 외(2014) - 목적: 건축법의 입법 체계상의 문제점과 정비방안 제안	- 문헌 조사 - 현행 건축법 연혁 조사 - 건축법 현황 및 문제점 분석 - 해외 사례 조사	- 건축기준 관련 법령 현황 분석 - 법령간 건축기준 규정내용의 문제점 분석 - 미국 건축 법제의 건축기준 운영현황 분석 - 건축기준 정비 및 운영관리 방안 제안
	6	- 제목: 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구 - 연구자(년도): 황은경 외(2019) - 목적: 건축허가 및 심의절차의 문제점 분석 및 선진화 방안 제시	- 문헌 조사 - 현행 건축허가 및 심의절차 현황 조사 및 문제점 분석 - 해외 사례 조사 : 미국, 영국, 일본 - 전문가 면담 조사	- 건축법의 연혁과 입법체계 분석 - 건축법 현황 및 문제점 도출 - 미국, 일본, 독일 등 해외 건축 법제 체계 분석 - 현행 건축법제의 입법체계 개편 방안 제언
본 연구	- 제목: 미래지향적인 법제를 위한 건축법 정비 방향과 과제 - 연구자(년도): 유광흠 외(2025) - 목적: 건축법 정비를 위한 입법 실무 기초자료 구축	- 문헌 조사 및 관계 법령 분석 - 해외사례 조사 : 미국, 영국, 일본 - 전문가 면담 조사 - 민·관·산·학 TF 운영	- 건축법 제·개정 이력조사 및 체계 분석 - 건축 기준·행정 혁신 및 규제 정비를 위한 주요 쟁점 분석 - 미국, 일본, 독일 등 해외 건축 법제 체계 분석 - 건축법의 분법 및 재구조화 방안 제시	

출처: 유광흠, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구. 건축도시공간연구소. pp. 5~6.; 유광흠, 임유경. (2014). 건축규제 합리화를 위한 건축기준 정비방안 연구, 건축도시공간연구소, pp.8~9. 수정보완

제2장

「건축법」 법령체계 정비 주요 이슈

1. 건축법의 체계와 연혁 분석
2. 「건축법」 개정 주요 이슈
3. 소결: 「건축법」 개편 주요 이슈 도출

1. 건축법의 체계와 연혁 분석

1) 현행 「건축법」의 입법체계

■ 건축법 조문 구성

- 현행 「건축법」(제20424호, 2024.3.26., 일부개정)은 총 12개 장 147개 조 및 부칙으로 구성되어 있음
- 건축물의 건축을 위한 기술적인 면과 구조적인 면에 관한 일반법으로서 「건축법」은 건축물의 건축을 위한 가장 근본법이며 헌법의 이념에서 명시하고 있는 대한민국 국민의 안전하고 깨끗한 환경에서 살 권리를 구체화하는 법률임²⁾

※ 대한민국 헌법

제35조 제1항 “모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지며, 국가와 국민은 환경보전을 위하여 노력하여야 한다.”

제120조 제2항 “국토와 자원은 국가의 보호를 받으며, 국가는 그 균형있는 개발과 이용을 위하여 필요한 계획을 수립한다.”

출처: 대한민국헌법. (1988. 2. 25. 시행, 헌법 제10호)

- 「건축법」은 도시의 기본요소로서 건축이 갖는 공공적 성격을 지키기 위한 공공성의 최소기준을 명시하고 있음³⁾
- 안전, 건강, 효율, 쾌적 등의 성능이 유지되는 공간을 확보하기 위한 최소기준을 정해왔으며⁴⁾, 현실과 이상의 절충점으로서의 최소한도를 정하는 것으로 볼 수 있음

2) 유광흠, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 건축도시공간연구소. p.15

3) 장기창. (2005). 개방화 시대의 건축법 운영 및 공무원의 역할, 「건축」, 2005(3), pp.61-62.

4) 이문보. (1998). 건축법규에 있어서 몇 가지 문제, 「대한건축학회지」, 32(6), p.8

[표 2-1] 건축법의 내용 구성

공통규정	실체규정	조문
제1장 총칙		제1조부터 제9조까지
	제2장 건축물의 건축	제10조부터 제34조까지
	제3장 건축물의 유지와 관리	제37조부터 제39조까지
	제4장 건축물의 대지와 도로	제40조부터 제47조까지
	제5장 건축물의 구조 및 재료 등	제48조부터 제53조의2까지
	제6장 지역 및 지구의 건축물	제54조부터 제61조까지
	제7장 건축설비	제62조부터 제68조의3까지
	제8장 특별건축구역 등	제69조부터 제77조의3까지
	제8장의2 건축협정	제77조의4부터 제77조의14까지
	제8장의3 결합건축	제77조의15부터 제77조의17까지
제9장 보칙		제78조부터 제105조까지
제10장 벌칙		제106조부터 제113조까지
부칙		

출처: 「건축법」. (2024. 9. 19. 시행, 법률 제20478호)를 참고하여 정리

2) 「건축법」의 개정 연혁

■ 「건축법」의 효시로서의 「시가지건축규칙」

- 건축법은 1913년에 제정된 「시가지건축규칙」을 효시로 하고 있음⁵⁾
- 「시가지건축규칙」은 기성도시의 개조를 위한 도시계획사업을 실현하기 위한 보조적인 수단으로 제정되었으며, 도시 내에 있거나 도시와 가까운 지역의 건축물을 통제하려는 의도로 제정됨⁶⁾

■ 「조선시가지계획령」(1934년 6월 20일)

- 「시가지건축규칙」은 1934년 6월 20일 「조선시가지계획령」으로 대체됨
- 「조선시가지계획령」은 도시계획분야·토지구획정리사업분야 및 건축분야를 포괄하여 도시계획지구 내의 건축물, 도시계획구역 외의 일정 규모 이상의 건축물 및 학교·병원 등 특수용도의 건축물에 관하여 대지, 구조, 설비의 기준과 용도, 건축, 대수선 등에 관한 사항을 규정⁷⁾

5) 정태용. (2006). 건축법해설. 한국법제연구원, p.24.

6) 김종보. (2013). 건설법의 이해. 피데스, p.13.

7) 유광흠, 진현영. (2014). 건축법의 체계적 정비를 위한 기본방향 연구. 건축도시공간연구소, p.26

■ 「건축법」과 「도시계획법」의 제정(1962년 1월 20일)

- 「조선시가지계획령」은 국가재건최고회의에서 전근대적 법령정비의 일환으로 1962년 1월 20일 「건축법」과 「도시계획법」이 제정되면서 폐지됨
- 「조선시가지계획령」 중에서 건축분야는 「건축법」으로, 도시계획분야 및 토지구획정리사업 분야는 「도시계획법」으로 각각 분리됨⁸⁾
- 1962년 제정된 「건축법」은 동시에 제정된 「도시계획법」(현재의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)과 함께 건축물의 건축행위를 통제하는 대표적인 법률로 기능⁹⁾
- 도시계획구역내의 건축물, 도시계획구역외에 있어서 일정 규모 이상의 건축물 및 학교·병원 등 특수용도 건축물에 관하여 그 대지·구조·설비의 기준과 용도·건축·대수선 및 주요변경에 관한 사항을 규정하여 건축 등을 도시계획 기타 국가시책에 부응케 하여 공공복리의 향상을 목적으로 제정됨¹⁰⁾
- 그러나 충분한 연구와 검토 없이 시간의 제약에 따라 서둘러 입법되었기 때문에 대체로 종전의 「시가지계획령」의 건축분야를 따로 분리한 것에 불과했고, 지역·지구 안에서의 건축제한, 건폐율, 용적률 등 도시계획적 사항을 많이 포함하고 있었음¹¹⁾
- 총 8개장 58개 조문으로 구성되었으며, 현재 운영되고 있는 「건축법」의 입법체계의 원형을 보여주고 있음

[표 2-2] 1962년 제정된 「건축법」의 편제

장(章)	조(條)
제1장 총칙	제1조부터 제8조까지
제2장 건축물의 대지, 구조 및 건축설비	제9조부터 제26조까지
제3장 도로 및 건축선	제27조부터 제31조까지
제4장 지역 및 지구내의 건축물의 제한	제32조부터 제38조까지
제5장 건축물의 면적 및 높이	제39조부터 제41조까지
제6장 감독	제42조부터 제45조까지
제7장 잡칙	제46조부터 제53조까지
제8장 벌칙	제54조부터 제58조까지
총 8개장 58개조	

출처: 연구진 작성

8) 정태용. (2006). 건축법해설. 한국법제연구원, p.24.

9) 김중보. (2006). 주상복합건축물의 개념과 특례. 법학논문집 제30집 제2호. 중앙대학교 법학연구소, p.92.

10) 내각. (1962). 건축법안 제안이유 (의안번호 AA0412). 국회의안정보시스템. <https://likms.assembly.go.kr/bill/bi/billDetailPage.do?billId=003936>(검색일 : 2025.08.30.).

11) 정태용. (2006). 건축법해설. 한국법제연구원, pp.24-25.; 이세정. (2014). 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구. 한국법제연구원, p.23.

■ 「건축법」 개정 이력

- 「건축법」은 최초 제정 이래 2차례의 전면개정과 135회의 부분개정이 이루어져 현재에 이르고 있음

[표 2-3] 「건축법」 개정 이력

No	시행날짜	법률번호	비고	개정내용
0	1962.1.20.	제984호	제정	
1	1963.7.9.	제1356호	1963. 6. 8 일부개정	-건축선 후퇴조항 처음 도입
2	1967.4.30.	제1942호	1967. 3. 30 일부개정	-건폐율 기준 완화, 연면적 2,000㎡이상 특수건축물에 대해 주차장 확보, 허가최소 제 도입, 행정대집행법 절차 배제
3	1970.3.2.	제2188호	1970. 1. 1 일부개정	-공사감리제, 지하층 설치기준, 표준설계도서 도입, 위법건축물 처벌기준 강화
4	1973.7.1.	제2434호	1972.12. 30 일부개정	-최초 한글로 작성, 중간검사제도 도입, 위법자 처벌 강화
5	1976.2.1.	제2852호	1975.12. 31 일부개정	-경미한 변경은 설계변경허가 없이 가능하게 됨, 사전승인제 도입
6	1977.12.31.	제3073호	1977.12. 31 일부개정	-국가보안상 유해하거나 도시미관에 장애가 되는 건축물 시정조치 근거 마련
7	1979.5.18.	제3165호	1979. 4. 17 일부개정	-주차장 확보기준 폐지, 주차장법 제정
8	1980.4.5.	제3251호	1980. 1. 4 일부개정	-도시설계제도 처음 도입, 건축사보가 공사가 끝날때까지 현장에 상주하도록 함
9	1982.7.1.	제3558호	1982. 4. 3 일부개정	-적용의 특례규정
10	1983.2.1.	제3642호	1982.12. 31 타법개정	-「국토이용관리법」
11	1983.7.1.	제3644호	1982.12. 31 타법개정	-「문화재보호법」
12	1984.12.31.	제3766호	1984.12. 31 일부개정	-단독·다세대주택의 지하기준 완화, 인접대지경계선 기준 완화
13	1986.12.31.	제3899호	1986.12. 31 일부개정	-건축신고의 범위 확대, 단독·다세대주택의 중간검사제도 폐지, 용적을 지방자치단체의 건축조례로 정하도록 함, 위법건축물 처벌기준 강화
14	1987.4.1.	제3904호	1986.12. 31 타법개정	-「폐기물관리법」
15	1991.9.9.	제4364호	1991. 3. 8 타법개정	-「오수 분료및축산폐수의처리에관한법률」
16	1992.6.1.	제4381호	1991. 5. 31 전부개정	-지방자치단체의 권한 대폭 강화, 사전결정제도 도입, 의제허가대상 확대, 경미한 변경사항은 사용승인 신청시 일괄 신고 등
17	1994.1.1.	제4572호	1993. 8. 5 타법개정	-「국토이용관리법」

No	시행날짜	법률번호	비고	개정내용
18	1995.6.23.	제4816호	1994.12. 22 타법개정	-「산림법」
19	1996.1.6.	제4919호	1995. 1. 5 일부개정	-건축허가시 제출도서 축소, 실시설계도서는 착공시 제출, 중간검사제도 폐지 등 시공분야 규제 강화, 시도와 시군구에 최초로 건축분쟁조정위원회 설치
20	1996.1.1.	제5109호	1995.12. 29 타법개정	-「한국토지공사법」
21	1996.6.30.	제5116호	1995.12. 29 타법개정	-「산업입지및개발에관한법률」
22	1996.6.30.	제5111호	1995.12. 29 타법개정	-「도시재개발법」
23	1995.12.30.	제5139호	1995.12. 30 일부개정	-부실시공에 대한 공사시공자, 공사감리자, 설계자에 대한 처벌기준 대폭 강화
24	1997.7.1.	제5230호	1996.12. 30 타법개정	-「건설산업기본법」
25	1996.12.31.	제5240호	1996.12. 31 타법개정	-「공업배치및공장설립에관한법률」
26	1998.1.1.	제5386호	1997. 8. 28 타법개정	-「정보통신공사사업법」
27	1998.3.1.	제5395호	1997. 8. 28 타법개정	-「건설산업기본법」, 건설교통부로 명칭변경
28	1997.12.13.	제5450호	1997.12. 13 일부개정	-제1항의 규정에 속하는 시설군의 건축물의 용도를 대통령령으로 정함
29	1998.1.1.	제5453호	1997.12. 13 타법개정	-「행정절차법의시행에따른공인회계사법 등의정비에관한법률」
30	1998.1.1.	제5454호	1997.12. 13 타법개정	-「정부부처명칭등의변경에따른건축법등의정비에관한법률」
31	1999.7.1.	제5656호	1999. 1. 21 타법개정	-「전통건조물보존법」폐지
32	1999.8.9.	제5827호	1999. 2. 8 타법개정	-「공업배치및공장설립에관한법률」
33	1999.8.9.	제5864호	1999. 2. 8 타법개정	-「오수·분류및축산폐수의처리에관한법률」
34	1999.8.9.	제5868호	1999. 2. 8 타법개정	-「하수도법」
35	1999.5.9.	제5895호	1999. 2. 8 일부개정	-용도변경 대상 축소와 절차 간소화, 사전 승인제 폐지, 건축착공기간의 연장, 건축 허가처리 기준의 도입, 중간감리보고 제도의 조정, 전문가영역에 속하는 개체기준은 건축법시행규칙으로 제정, 정남방향으로 일조거리 확보, 상업지역에 건축하는 공동주택의 일조기준 폐지, 블록단위 최고높이 제한 기준 도입
36	2000.7.1.	제6247호	2000. 1. 28 일부개정	-「도시개발법」 제정에 따른 건폐율, 용적률 등의 기준 변경과 도시설계 관련 내용 삭제
37	2001.7.17.	제6370호	2001. 1. 16 일부개정	-위락시설 및 숙박시설의 무분별한 건축제한, 건축허가전 도지사의 승인을 받는 건

No	시행날짜	법률번호	비고	개정내용
				축물 범위 확대, 건축물에 대한 안전의식 제고, 건축사 처벌 강화
38	2003.1.1.	제6655호	2002. 2. 4 타법개정	-「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
39	2003.2.27.	제6733호	2002. 8. 26 일부개정	-재해위험구역을 재해관리구역으로 명칭 변경, 건축선 지정대상지역 확대, 차면시설 설치
40	2003.10.1.	제6841호	2002.12. 30 타법개정	-「산지관리법」
41	2003.7.1.	제6842호	2002.12. 30타법개정	-「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」
42	2003.7.1.	제6852호	2002.12. 30타법개정	-「도시 및 주거환경 정비법」
43	2003.8.28.	제6889호	2003. 5. 27 일부개정	-지번 또는 행정구역 명칭 변경, 건축물의 표시변경과 철거·멸실에 관련된 사항의 경우 지자체에서 등기축탁을 할 수 있도록 규정
44	2003.11.30.	제6916호	2003. 5. 29 타법개정	-「주택법」
45	2005.5.26.	제7511호	2005. 5. 26 일부개정	-건축물 마감재료기준에 실내공기질 부분 추가, 건축허가 제한 개선, 건축사가 아닌 자가 설계할 수 있는 건축물의 종류 규정
46	2006.5.9.	제7696호	2005.11. 8 일부개정	-건축허가 사전결정제도 도입, 건축허가 대상 건축물 등의 확대, 방치건축물의 안전 관리예치금 제도 도입, 대지안의 공시확보 기준 마련, 친환경건축물 인증제도 도입, 건축분쟁조정위원회 기능 및 운영개선
47	2006.6.8.	제7715호	2005.12. 7 타법개정	-「토지이용규제 기본법」
48	2007.9.28.	제8014호	2006. 9. 27 타법개정	-「하수도법」
49	2007.7.4.	제8219호	2007. 1. 3 일부개정	-다른 법률에 따라 시행되고 있는 건축물의 건축에 관한 심의를 건축위원회에서 통합 심의, 환경오염물질 배출시설 관련 허가·신고를 건축허가시 의제하도록 함, 소규모의 증개축은 건축사가 반드시 설계하는 범위에서 제외
50	2007.10.7.	제8337호	2007. 4. 6 타법개정	-「산업입지 및 개발에 관한 일부개정법률」
51	2008.1.18.	제8662호	2007.10. 17 일부개정	-특별건축구역지정제도 도입, 온돌시공 기준 마련, 건축물의 사용승인시 검사내용 및 임시사용승인의 요건, 재해로 멸실된 건축물의 신고기간 연장
52	2008.2.29.	제8852호	2008. 2. 29 타법개정	-건설교통부를 국토해양부로 명칭 변경
53	2008.3.21.	제8974호	2008. 3. 21 전부개정	-법 문장을 원칙적으로 한글로 적고, 여러

No	시행날짜	법률번호	비고	개정내용
				운 용어를 쉬운 용어로 바꾸는 등 국민이 법문장을 이해하기 쉽게 정비
54	2008.6.29.	제9049호	2008. 3. 28 일부개정	-본인 및 동일계열사를 공사감리자로 지 정한 자에 대한 처벌규정 신설
55	2008.6.29.	제9071호	2008. 3. 28 타법개정	-「도시교통정비 촉진법」일부개정법률
56	2008.6.5.	제9103호	2008. 6. 5 일부개정	-내부 마감재료를 사용하지 아니한 자에 대한 벌칙규정 마련
57	2009.3.1.	제9384호	2009. 1. 30 타법개정	-「승강기제조 및 관리에 관한 법률」일부개 정법률
58	2009.8.7.	제9437호	2009. 2. 6 일부개정	-건축신고대상의 대수선 범위 조정, 에너지 절약형 건축물 확대·보급, 과도한 행정형 벌을 과태료로 전환
59	2009.10.2.	제9594호	2009. 4. 1 일부개정	-건축분쟁조정위원회 폐지, 대집행 절차를 거치지 않고 실행할 수 있는 대집행 특례대 상 규정
60	2010.7.1.	제9770호	2009. 6. 9 타법개정	-「소음·진동규제법」일부개정법률
61	2009.12.10.	제9774호	2009. 6. 9 타법개정	-「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」
62	2010.12.1.	제10331호	2010. 5.31, 타법개정	-「산지관리법」
63	2010.12.30.	제9858호	2009.12.29, 일부개정	-건축물의 외벽에는 방화에 자장이 없는 마 감재료를 사용
64	2011.5.30.	제10764호	2011. 5.30, 타법개정	-「택지개발촉진법」일부개정법률
65	2011.12.1.	제10755호	2011. 5.30 일부개정	-건축위원회 심의의 유효기간을 설정하여 건축물이 주변 환경의 변화나 건축법령의 개정사항의 반영 원활화 -건축물의 설비효율을 향상시키는 지능형 건축물에 대한 인증제를 법령화 등
66	2012.2.5.	제11037호	2011. 8. 4, 타법개정	-「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」일부개정법률
67	2012.3.17.	제11057호	2011. 9.16, 일부개정	-고층건축물에서 화재시 피해가 크므로 이 를 방지하고 내진성능 확보 여부를 확인 등 지진으로 인한 건축물의 붕괴 등을 예방할 수 있도록 하는 등 고층건축물을 일반 건축 물보다 강화된 건축 기준을 적용할 수 있도 록 하려는 것
68	2012.4.15.	제10599호	2011. 4.14, 타법개정	-「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」일부 개정법률
69	2012.7.22.	제10892호	2011. 7.21 타법개정	-「환경영향평가법」전부개정법률
70	2012.12.18.	제11599호	2012. 12.18 타법개정	-「한국토지주택공사법」 일부개정법률
71	2013.2.23.	제11365호	2012.2.22 타법개정	-「녹색건축물 조성 지원법」 제정

No	시행날짜	법률번호	비고	개정내용
72	2013.3.23.	제11690호	2013.3.23 타법개정	-「정부조직법」전부개정법률
73	2013.4.23.	제11495호	2012.10.22 타법개정	-「자연재해대책법」일부개정법률
74	2013.5.10.	제11763호	2013.5.10 일부개정	-준주거지역 등에서 공동주택을 건설하는 경우에 종전과 같이 일조권 규제를 적용받지 않도록 법문의 표현을 명확하게 정비하려는 것
75	2014.1.14.	제12246호	2014.1.14 일부개정	-공장 건축물의 건축허가 취소기한을 완화 -특별건축구역의 지정권자를 확대 -토지 및 건축물의 소유자 간에 건축협정을 체결 가능
76	2014.1.17.	제11921호	2013.7.16 일부개정	-"분뇨 및 쓰레기 처리시설"의 용어를 "자원순환 관련 시설"로 변경 -건축물의 용도, 규모 및 설계구조의 중요도에 따라 내진등급(耐震等級)을 설정 -욕실, 화장실, 목욕장 등의 바닥에 미끄럼을 방지할 수 있는 내부마감재료를 사용
77	2014.5.23.	제11794호	2013.5.22 타법개정	-「건설기술관리법」전부개정법률
78	2014.1.14.	제12246호	2014.1.14 일부개정	-공장건축허가 -가설건축물허가 관련 -특별건축구역 지정권자 확대, 특별가로구역 특례 -건축협정
79	2014.7.15.	제12248호	2014.1.14 타법개정	-「도로법」전부개정법률
80	2014.5.28.	제12701호	2014.5.28 일부개정	-건축위원회 재심의 신청 및 회의록 공개 -건축분쟁전문위원회(국토부), 건축민원전문위원회(지자체) 설치 -조례로 사전승인 대상 정할 수 있는 근거 마련 -건축 공사현장 안전관리 예치금 대상 확대 -세대간·층간 소음방지, 범죄예방 및 실내건축재료안전성 강화 -한국건축규정 공고
81	2015.1.1.	제12737호	2014.6.3 타법개정	-「지역 개발 및 지원에 관한 법률」
82	2015.6.4.	제12738호	2014.6.3. 타법개정	-「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」개정
83	2015.1.6.	제12968호	2015.1.6. 일부개정	-특수구조건축물 건축구조기준 강화 -건축물 화재 안전성 강화 및 화재 피해 최소화(지붕 내부마감재료, 복합자재) -집중호우 침수 피해 방지(침수위험지구 공공건축물 1층 필로티 등)
84	2015.7.1.	제12989호	2015.1.6. 타법개정	-「주택도시보증법」
85	2015.5.18.	제13325호	2015.5.18. 일부개정	-건축물 높이제한 규정 및 온돌 기준 삭제 -건축협정구역 통합 적용 건축기준 등

No	시행날짜	법률번호	비고	개정내용
86	2016.1.25.	제13433호	2015.7.24. 타법개정	-「도시교통정비 촉진법」개정
87	2016.2.12.	제13470호	2015.8.11. 타법개정	-「건축기본법」개정
88	2016.2.12.	제13471호	2015.8.11. 일부개정	-건폐율·용적률 위반 이행강제금 산정기준 -영리목적 위반 등 이행강제금 가중 -이행강제금 감경 사항 등
89	2016.8.12.	제13474호	2015.8.11. 타법개정	-「공동주택관리법」
90	2016.12.23.	제13601호	2015.12.22. 타법개정	-「다중이용시설 등의 실내공기질관리법」개정
91	2016.9.1.	제13782호	2016.1.19. 타법개정	-「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」
92	2016.7.20.	제13785호	2016.1.19. 일부개정	-결한건축제도 신설 및 부유식 건축물 정의 -복수용도 허용 -냉방설비 건축설비에 포함, 내진성능공개
93	2016.8.12.	제13805호	2016.1.19. 타법개정	-「주택법」전부개정
94	2016.8.4.	제14016호	2016.2.3. 일부개정	-건축관계자 책임 강화 -소규모건축물 감리체계 개선 및 안전점검 실시 -특별건축구역과 건축협정제도 개선·보완
95	2018.1.18.	제14532호	2017.1.17. 타법개정	-「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」개정
96	2017.7.18.	제14535호	2017.1.17. 일부개정	-특별가로구역 지정대상 경관지구로 확대 -건축허가 시 의제처리 대상 확대 -노후 단독주택 유지관리 용자·보조 지원 -건축물대장 기재사항 변경 등기축탁 의무화
97	2018.1.18.	제14545호	2017.1.17. 타법개정	-「시설물의 안전관리에 관한 특별법」전부 개정
98	2018.2.9.	제14567호	2017.2.8. 타법개정	-「도시 및 주거환경정비법」전부개정
99	2017.10.19.	제14792호	2017.4.18. 일부개정	-건축신고 등의 신고수리 여부 통지 -건축물 착공신고의 신고수리 통지 및 수리 간주제 도입 -지역건축안전센터 설립 -도시재생활성화지역 건축협정 가능구역 추가
100	2018.4.19.	제14795호	2017.4.18. 타법개정	-「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」개정
101	2018.4.25.	제14935호	2017.10.24. 일부개정	-건축물 소유 정보 쉽게 파악 가능 제도 마련 등
102	2018.6.27.	제15307호	2017.12.26. 일부개정	-내진능력 공개대상 확대
103	2019.3.28.	제15526호	2018.3.27. 타법개정	-「승강기시설 안전관리법」전부개정
104	2018.10.18.	제15594호	2018.4.17. 일부개정	-피난시설 설치 규정 화재·피난 설비의 설치기준 소방관련 법령으로 일원화 -고층건축물 피난용승강기 근거 명시
105	2019.2.15.	제15721호	2018.8.14. 일부개정	-현장관리인 업무 추가 및 과태료 규정 -공사감리자 지정 대상 범위 조정 -노후 산업단지 공개공지 확보 의무화 및 용적률 완화 -피난시설 설치·유지관리 기술지원 근거마련

No	시행날짜	법률번호	비고	개정내용
106	2019.1.19.	제15992호	2018.12.18. 일부개정	-건축허가 전 사전결정 협의 시 15일 이내 회신하지 않는 경우 협의 간주
107	2019.10.24.	제16380호	2019.4.23. 일부개정	-배연설비, 소방관진입장 설치 근거 마련 -위반건축물 실태조사 실시 근거 마련 -영리목적 위반 등 이행강제금 가중범위 조정 -방화 지장없는 재료 사용 의무 위반 처벌 강화
108	2019.11.1.	제16415호	2019.4.30. 타법개정	-「건설산업기본법」개정
109	2020.5.1.	제16416호	2019.4.30. 타법개정	-「건축물관리법」
110	2019.8.20.	제16485호	2019.8.20. 일부개정	-전산자료 이용목적 외 사용 방지 등을 위한 규정
111	2020.5.27.	제16596호	2019.11.26. 타법개정	-「문화재보호법」개정
112	2020.3.24.	제17091호	2020.3.24. 타법개정	-「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」 개정
113	2021.4.1.	제17171호	2020.3.31. 타법개정	-「전기안전관리법」
114	2020.7.8.	제17219호	2020.4.7. 타법개정	-「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」개정
115	2021.1.8.	제17223호	2020.4.7. 일부개정	-지정감리제 비적용 대상 한정·축소 -다양한 공법·재료 사용 등 인정가능 방법
116	2020.12.10.	제17447호	2020.6.9. 타법개정	-「국토안전관리원법」
117	2020.6.9.	제17453호	2020.6.9. 타법개정	-법률용어 정비
118	2021.6.9.	제17606호	2020.12.8. 일부개정	-영리목적 위반 등 이행강제금 부과 의무규정
119	2021.6.23.	제17733호	2020.12.22. 일부개정	-허가권자 감리비 지급 여부 확대대상 확대 -화재안전 주요 건축자재 품질관리 강화 -지역건축안전센터 설치 의무화
120	2021.6.17.	제17939호	2021.3.16. 타법개정	-「건설기술 진흥법」개정
121	2021.12.23.	제17940호	2021.3.16. 일부개정	-건축물 안전영향평가 영향 요소 명시 -외벽 마감재료 복합자재 사용 시 방화에 지 장없도록 규정
122	2021.10.28.	제18340호	2021.7.27. 타법개정	-「건축물관리법」개정
123	2021.7.27.	제18341호	2021.7.27. 일부개정	-“지불”→“지급”으로 순화
124	2021.11.11.	제18383호	2021.8.10. 일부개정	-오피스텔 재건축 활성화(의결권 관련)
125	2022.4.20.	제18508호	2021.10.19. 일부개정	-대규모 창고시설 등의 화재 안전 필요사항 별도 규정 근거
126	2022.2.3.	제18825호	2022.2.3. 일부개정	-가로구역 높이 완화 중첩 적용 가능 규정
127	2023.6.11.	제18935호	2022.6.10. 일부개정	-지역건축안전센터 설치 의무 지역 확대
128	2023.5.16.	제19045호	2022.11.15. 일부개정	-교정 및 군사시설 용도 분리
129	2024.5.17.	제19251호	2023.3.21. 타법개정	-「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」
130	2024.5.17.	제19409호	2023.5.16. 타법개정	-「국가유산기본법」
131	2024.5.17.	제19590호	2023.8.8. 타법개정	-「문화재보호법」개정
132	2024.3.27.	제19846호	2023.12.26. 일부개정	-단독주택, 공동주택 등 지하층 거실설치 금지
133	2024.4.17.	제20037호	2024.1.16. 일부개정	-「기계설비법」 의제 대상 추가

No	시행날짜	법률번호	비고	개정내용
134	2024.5.17.	제20194호	2024.2.6. 타법개정	-「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」개정
135	2024.6.27.	제20424호	2024.3.26. 일부개정	-이행강제금 감경비율 상한 상향

출처: 유광흠, 임유경. (2014). 건축규제합리화를 위한 건축기준 정비방안 연구. 건축도시공간연구소, pp.18-23. 이후 개정 사항을 보완하여 재구성

3) 「건축법」 전면 개정 분석

■ 「건축법」 전면 개정 이력

- 「건축법」의 전면 개정은 총 2차례 이루어졌으며, 1991.5.31. 전부개정(법률 제4381호)에 따른 개정과 2008.3.21. 전부개정(법률 제8974호)에 따른 개정임

■ 법률 제4281호(1991.5.31.)에 따른 전부개정

- 법률 제4381호는 1962년 제정이래 부분적으로 이루어져 오던 일부 개정 내용을 개편하고자 추진됨
- 종전의 개정이 단순한 문맥 수정이나 잘못 또는 무리한 규정을 수정·보완하는 선에서 이루어짐¹²⁾
- 1991년 개정은 경제·사회 각 분야의 자율화·민주화 추세에 부응하기 위하여 현행규정을 전반적으로 재정비하여 규제위주적 성격과 경직된 운영을 탈피하고, 절차간소화를 통한 국민편익을 증진하며, 창의적인 건축활동과 도시의 효율적인 이용·개발을 촉진하기 위한 목적으로 추진됨¹³⁾

[표 2-4] 1991년 개정된 「건축법」 주요 내용

주요 개정 내용	해당 조문	비고
건축물의 높이제한 등 주요 건축기준에 대한 조례의 제정 범위를 8층에서 20층으로 확대하여 지역실정에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있도록 함	제4조, 제23조, 제33조, 제47조, 제48조, 제50조, 제51조, 제52조, 제54조	
대형 고층건축물의 건축허가시에 도시미관의 증진을 위하여 시행하고 있는 사전심의절차를 발전시켜 일정한 용도 및 규모 이상의 대형 건축물을 건축하고자 하는 건축주는	제7조	조문 신설

12) 이세정. (2014). 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구. 한국법제연구원, p.37
13) 정부. (1991). 건축법개정법률안 주요골자 (의안번호 131185). 국회의안정보시스템. <https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=011851>(검색일 : 2025.08.30.).

주요 개정 내용	해당 조문	비고
건축허가를 신청하기 전에 자기의 건축에 관한 계획의 구체적인 사항에 대하여 미리 사전결정을 신청할 수 있도록 함으로써 건축허가시에 발생할 수 있는 민원을 예방하도록 함		
건축허가 및 사용검사시 일괄하여 처리되는 다른 법률상의 인·허가사항을 6종에서 17종으로 확대하여 국민의 편의를 도모함	제7조, 제8조, 제18조	
현재 공사중에 발생하는 경미한 허가·신고사항의 변경에 대하여는 변경시마다 허가를 받도록 하고 있으나, 이를 사용검사시 일괄하여 처리하도록 함으로써 그 절차를 간소화함	제10조	
현재 시장·군수·구청장의 건축허가는 건설부장관만이 제한할 수 있도록 하고 있으나, 시·도지사도 지역계획·도시계획 문화재보존 또는 환경보전상 필요한 경우에는 그 건축허가를 제한할 수 있도록 함	제12조	
단독주택 등 소규모건축물에 한하여 현장조사 및 검사등의 업무를 건축사가 대행하던 것을 그 대행범위를 확대하여 건축사협회등 민간전문기관도 수행할 수 있도록 함	제23조	
시장·군수·구청장은 위반건축물등에 대한 시정명령을 받은 후 시정기간내에 당해 시정명령의 이행을 하지 아니한 건축주등에 대하여는 최초의 시정명령이 있는 날을 기준으로 하여 1년에 2회이내의 범위안에서 당해 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있도록 함	제83조	조문 신설

출처: 정부. (1991). 건축법개정법률안 주요골자 (의안번호 131185). 국회의안정보시스템. <https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=011851>(검색일: 2025.08.30.)

- 1991년 개정 법률과 직전 법률의 조문을 비교하면 다음과 같음

[표 2-5] 1991년 전면 개정과 직전 「건축법」 비교

건축법 [시행 1991. 9. 9.] [법률 제4364호, 1991. 3. 8., 타법개정]	건축법 [시행 1992. 6. 1.] [법률 제4381호, 1991. 5. 31., 전부개정]
	제1장 총칙
제1조(목적)	제1조 (목적)
제2조(용어의 정의)	제2조 (정의)
제3조(적용에서의 제외)	제3조 (적용제외)
제44조의2(건축위원회)	제4조 (건축위원회)
제53조의7(적용의 특례)	제5조 (적용의 특례)
제53조의2(다른 법령의 배제)	제6조 (다른 법령의 배제)

건축법 [시행 1991. 9. 9.] [법률 제4364호, 1991. 3. 8., 타법개정]	건축법 [시행 1992. 6. 1.] [법률 제4381호, 1991. 5. 31., 전부개정]
제53조의3(다른 법령의 배제) 제53조의4(다른 법령의 배제)	
	제2장 건축물의 건축
	제7조 (건축에 관한 계획의 사전결정)
제5조(건축허가)	제8조 (건축허가)
	제9조 (건축신고)
	제10조 (허가 · 신고사항의 변경)
	제11조 (건축허가의 수수료)
	제12조 (건축허가의 제한)
제46조(재해구역에서의 건축제한)	제13조 (재해구역에서의 건축제한)
제48조(용도변경)	제14조 (용도변경)
제47조(가설건축물)	제15조 (가설건축물)
	제16조 (착공신고등)
제7조의2(중간검사)	제17조 (중간검사)
제7조(준공검사등)	제18조 (건축물의 사용검사)
제6조(건축물의 설계 및 공사감리등)	제19조 (건축물의 설계)
	제20조 (설계도서의 관리)
제6조(건축물의 설계 및 공사감리등)	제21조 (건축물의 공사감리)
	제22조 (허용오차)
	제23조 (현장조사 · 검사 및 확인업무의 대행)
제51조(공사현장의 위해의 방지)	제24조 (공사현장의 위해방지)
제8조의2(도심부내의 건축물에 대한 특례)	제25조 (공용건축물에 대한 특례)
	제3장 건축물의 유지·관리
제7조의3(건축물의 유지관리)	제26조 (건축물의 유지 · 관리)
	제27조 (건축물의 철거등의 신고)
	제28조 (건축지도원)
	제29조 (건축물대장)
	제4장 건축물의 대지 및 도로
제9조(대지의 안전등)	제30조 (대지의 안전등)
제9조의2(토지굴착부분에 대한 정리등)	제31조 (토지굴착부분에 대한 조치등)
	제32조 (대지안의 조정)
제27조(대지와 도로와의 관계)	제33조 (대지와 도로의 관계)
제28조(도로내의 건축제한)	제34조 (도로안의 건축제한)
제29조(도로의 폐지 또는 변경)	제35조 (도로의 폐지 또는 변경)
제30조(건축선의 지정)	제36조 (건축선의 지정)
제31조(건축선에 의한 건축제한)	제37조 (건축선에 의한 건축제한)
	제5장 건축물의 구조 및 재료
제10조(구조내력)	제38조 (구조내력등)
제11조(대규모건축물의 주요구조부)	

건축법 [시행 1991. 9. 9.] [법률 제4364호, 1991. 3. 8., 타법개정]	건축법 [시행 1992. 6. 1.] [법률 제4381호, 1991. 5. 31., 전부개정]
제18조(거실의 채광 및 환기)	제39조 (건축물의 피난시설 · 용도제한등)
제16조(방화벽) 제17조(건축물의 내화구조)	제40조 (건축물의 내화구조 및 방화벽)
제15조(대규모의 목조건축물의 외벽등)	제41조 (방화지구안의 건축물)
제25조(건축재료의 품질)	제42조 (건축재료의 품질)
제23조의2(건축물의 내장)	제43조 (건축물의 내부 마감재료)
제22조의3 지하층의 설치	제44조 (지하층의 설치)
	제6장 지역 및 지구안의 건축물
제32조(지역내에서의 건축물) 제33조(지구내에서의 건축물) 제33조의2(특정가구정비지구내에서의 건축물) 제33조의3(절차등) 제35조(방화지구내의 건축물) 제36조(방화지구내의 지붕, 방화문 및 인지경계선에 접하는 외벽) 제38조(취락지역안에서의 건축물)	제45조 (지역 및 지구안에서의 건축물의 건축)
제37조(방화지구내외에 걸쳐 있을 때의 조치)	제46조 (건축물의 대지가 지역 · 지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치)
제39조(건폐율)	제47조 (건폐율)
제40조(용적율)	제48조 (용적률)
제39조의2(대지면적의 최소한도)	제49조 (대지면적의 최소한도)
제41조의2(대지안의 공지)	제50조 (대지안의 공지)
제41조(건축물의 높이 제한)	제51조 (건축물의 높이제한) 제52조 (높이제한의 완화구역) 제53조 (일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)
제26조(재해위험구역)	제54조 (재해위험구역)
	제7장 건축설비
제20조 변수 제21조 피뢰설비 제23조(피난시설 및 소화설비등의 기준)	제55조 (건축설비기준등)
제23조의3(온돌의 구조등)	제56조 (온돌의 구조등)
제22조 승강기	제57조 (승강기)
제22조의2 비상급수설비의 설치	제58조 (비상급수설비의 설치)
제23조의4(건축물에 있어서의 열손실 방지) 제24조(대통령령에의 위임)	제59조 (건축물의 열손실방지)
	제8장 도시설계등
	제60조 (도시설계)
	제61조 (도시설계지구)
	제62조 (도시설계의 작성)
	제63조 (도시설계의 재정비)
	제64조 (특별개발사업구역안에서의 계획적 개발)

건축법 [시행 1991. 9. 9.] [법률 제4364호, 1991. 3. 8., 타법개정]	건축법 [시행 1992. 6. 1.] [법률 제4381호, 1991. 5. 31., 전부개정]
	제65조 (특정가구정비지구안에서의 건축물)
	제66조 (특정가구정비사업의 절차등)
	제67조 (공개공지등의 확보)
	제9장 보칙
제44조(감독) 제45조(승인 및 인가)	제68조 (감독)
제42조(위반건축물에 대한 시정명령등)	제69조 (위반건축물등에 대한 조치등)
제42조의2(기존 건축물에 대한 시정명령)	제70조 (기존건축물에 대한 시정명령)
제4조(권한의 위임)	제71조 (권한의 위임)
제49조(옹벽 및 공작물등에의 준용)	제72조 (옹벽등 공작물에의 준용)
제53조(면적, 높이 및 층수의 산정)	제73조 (면적 · 높이 및 층수의 산정)
	제74조 (행정대집행법의 적용의 특례)
제42조의3(청문)	제75조 (청문)
제43조(보고 및 검사등)	제76조 (보고 및 검사등)
	제77조 (벌칙적용에 있어서의 공무원의제)
	제10장 벌칙
제54조(벌칙)	제78조 (벌칙)
제55조(벌칙)	제79조 (벌칙)
제56조(벌칙)	제80조 (벌칙)
제57조(양벌규정)	제81조 (양벌규정)
제56조의2(과태료)	제82조 (과태료)
	제83조 (이행강제금)

출처: 건축법. (1991. 9. 9. 타법개정, 법률 제4364호)와 건축법. (1991. 5. 31. 전부개정, 법률 제4381호)을 참조하여 연구진 작성

■ 법률 제8974호(2008.3.21.)에 따른 전부개정

- 법률 제8974호(2008.3.21.)에 따른 개정에서는 법 문장은 일반 국민이 쉽게 읽고 이해해서 잘 지킬 수 있도록 해야 함은 물론이고 국민의 올바른 언어생활을 위한 본보기가 되어야 하는데, 우리의 법 문장에는 용어 등이 어려워 이해하기 힘든 경우가 많고 문장 구조도 어문(語文) 규범에 맞지 않아 국민의 일상적인 언어생활과 거리가 있다는 지적을 반영하여 개정됨¹⁴⁾
- 법적 간결성·합축성과 조화를 이루는 범위에서, 법 문장의 표기를 한글화하고 어려운 용어를 쉬운 우리말로 풀어쓰며 복잡한 문장은 체계를 정리하여 쉽고 간결하게 다듬어 국민 중심의 법률문화로 바꾸고자 개정됨¹⁵⁾

14) 정부. (2008). 건축법 전부개정법률안. (의안번호 175709). 국회의안정보시스템.
<https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=038660> (검색일 : 2025.08.30.).

- 따라서 내용이 변경되었다기보다는 법률의 한글화, 어려운 법령용어의 순화, 한글맞춤법 등 어문규범의 준수, 정확하고 자연스러운 법 문장의 구성, 체계 정비를 통한 간결화·명확화를 목적으로 함¹⁶⁾
- 이러한 전부개정은 법제처의 「알기 쉬운 법령 만들기 사업」으로 추진되어 전 부처의 법령들이 대상이었으며, 건설교통부 소관으로는 「개발이익 환수에 관한 법률」, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」, 「도로법」, 「도시개발법」, 「수도권정비계획법」, 「여객자동차 운수사업법」, 「임대주택법」, 「자동차손해배상보장법」, 「화물자동차 운수사업법」과 함께 추진됨
- 법률 제8974호 개정 법률은 직전 시행 법률과 내용적으로 변동이 있지는 않고, 본문 11개조 10개의 장으로 구분하여 규정하였으며, 조문을 비교하면 다음과 같음

[표 2-6] 2008년 전부개정과 직전 「건축법」 비교

건축법 [시행 2008. 2. 29.] [법률 제8852호, 2008. 2. 29., 타법개정]	건축법 [시행 2008. 3. 21.] [법률 제8974호, 2008. 3. 21., 전부개정]
제1장 총칙	
제1조(목적)	제1조 (목적)
제2조(용어의 정의)	제2조 (정의)
제3조(적용제외)	제3조 (적용제외)
제4조 (건축위원회)	제4조(건축위원회)
제5조 (적용의 완화)	제5조(적용의 완화)
제5조의2 (기존의 건축물등에 대한 특례)	제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례)
제5조의3 (통일성의 유지를 위한 도의 조례)	제7조(통일성을 유지하기 위한 도의 조례)
제5조의4 (리모델링에 대비한 특례 등)	제8조(리모델링에 대비한 특례 등)
제6조 (다른 법령의 배제)	제9조(다른 법령의 배제)
제2장 건축물의 건축	
제7조 (건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정)	제10조(건축 관련 입지와 규모의 사전결정)
제8조 (건축허가)	제11조(건축허가)
제8조의2 (건축복합민원 일괄협의회)	제12조(건축복합민원 일괄협의회)

15) 정부. (2008). 건축법 전부개정법률안. (의안번호 175709). 국회의안정보시스템. <https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=038660> (검색일 : 2025.08.30.).

16) 정부. (2008). 건축법 전부개정법률안. (의안번호 175709). 국회의안정보시스템. <https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=038660> (검색일 : 2025.08.30.).

건축법 [시행 2008. 2. 29.] [법률 제8852호, 2008. 2. 29., 타법개정]	건축법 [시행 2008. 3. 21.] [법률 제8974호, 2008. 3. 21., 전부개정]
제8조의3 (건축공사현장 안전관리예치금 등)	제13조(건축 공사현장 안전관리 예치금 등)
제9조 (건축신고)	제14조(건축신고)
제9조의2 (건축주와의 계약등)	제15조(건축주와의 계약 등)
제10조 (허가 · 신고사항의 변경)	제16조(허가와 신고사항의 변경)
제11조 (건축허가 등의 수수료)	제17조(건축허가 등의 수수료)
제12조 (건축허가의 제한 등)	제18조(건축허가 제한 등)
제14조 (용도변경)	제19조(용도변경)
제15조 (가설건축물)	제20조(가설건축물)
제16조 (착공신고등)	제21조(착공신고 등)
제18조 (건축물의 사용승인)	제22조(건축물의 사용승인)
제19조 (건축물의 설계)	제23조(건축물의 설계)
제19조의2 (건축시공)	제24조(건축시공)
제21조 (건축물의 공사감리)	제25조(건축물의 공사감리)
제22조 (하용오차)	제26조(하용 오차)
제23조 (현장조사 · 검사 및 확인업무의 대행)	제27조(현장조사 · 검사 및 확인업무의 대행)
제24조 (공사현장의 위해방지 등)	제28조(공사현장의 위해 방지 등)
제25조 (공용건축물에 대한 특례)	제29조(공용건축물에 대한 특례)
제25조의2 (건축통계등)	제30조(건축통계 등)
제25조의3 (건축행정전산화)	제31조(건축행정 전산화)
제25조의4 (건축 허가업무 등의 전산처리 등)	제32조(건축허가 업무 등의 전산처리 등)
제25조의5 (전산자료의 이용자에게 대한 지도 · 감독)	제33조(전산자료의 이용자에게 대한 지도 · 감독)
제25조의6 (건축종합민원실의 설치)	제34조(건축종합민원실의 설치)
제3장 건축물의 유지와 관리	
제26조 (건축물의 유지 · 관리)	제35조(건축물의 유지 · 관리)
제27조 (건축물의 철거등의 신고)	제36조(건축물의 철거 등의 신고)
제28조 (건축지도원)	제37조(건축지도원)
제29조 (건축물대장)	제38조(건축물대장)
제29조의2 (등기촉탁)	제39조(등기촉탁)
제4장 건축물의 대지와 도로	
제30조 (대지의 안전등)	제40조(대지의 안전 등)
제31조 (토지굴착부분에 대한 조치등)	제41조(토지 굴착 부분에 대한 조치 등)
제32조 (대지안의 조경)	제42조(대지의 조경)

건축법 [시행 2008. 2. 29.] [법률 제8852호, 2008. 2. 29., 타법개정]	건축법 [시행 2008. 3. 21.] [법률 제8974호, 2008. 3. 21., 전부개정]
제32조의2 (공개공지등의 확보)	제43조(공개 공지 등의 확보)
제33조 (대지와 도로의 관계)	제44조(대지와 도로의 관계)
제35조 (도로의 지정 · 폐지 또는 변경)	제45조(도로의 지정 · 폐지 또는 변경)
제36조 (건축선의 지정)	제46조(건축선의 지정)
제37조 (건축선에 의한 건축제한)	제47조(건축선에 따른 건축제한)
제5장 건축물의 구조 및 재료	
제38조 (구조내력등)	제48조(구조내력 등)
제39조 (건축물의 피난시설 · 용도제한등)	제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등)
제40조 (건축물의 내화구조 및 방화벽)	제50조(건축물의 내화구조와 방화벽)
제41조 (방화지구안의 건축물)	제51조(방화지구 안의 건축물)
제43조 (건축물의 내부 마감재료)	제52조(건축물의 내부 마감재료)
제44조 (지하층)	제53조(지하층)
제6장 지역 및 지구의 건축물	
제46조 (건축물의 대지가 지역 · 지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치)	제54조(건축물의 대지가 지역 · 지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치)
제47조 (건축물의 건폐율)	제55조(건축물의 건폐율)
제48조 (건축물의 용적률)	제56조(건축물의 용적률)
제49조 (대지의 분할제한(개정 1999.2.8))	제57조(대지의 분할 제한)
제50조 (대지안의 공지)	제58조(대지 안의 공지)
제50조의2 (맞벽건축 및 연결복도)	제59조(맞벽 건축과 연결복도)
제51조 (건축물의 높이제한)	제60조(건축물의 높이 제한)
제53조 (일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)	제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
제7장 건축설비	
제55조 (건축설비기준등)	제62조(건축설비기준 등)
제56조 (온돌 및 난방설비 등의 시공)	제63조(온돌 및 난방설비 등의 시공)
제57조 (승강기)	제64조(승강기)
제58조 (친환경건축물의 인증)	제65조(친환경건축물의 인증)
제59조 (건축물의 에너지 이용 및 폐자재 활용)	제66조(건축물의 에너지 이용과 폐자재 활용)
제59조의2 (관계전문기술자)	제67조(관계전문기술자)
제59조의3 (기술적 기준)	제68조(기술적 기준)
제8장 특별건축구역	
제60조 (특별건축구역의 지정)	제69조(특별건축구역의 지정)
제60조의2 (특별건축구역의 건축물)	제70조(특별건축구역의 건축물)

건축법 [시행 2008. 2. 29.] [법률 제8852호, 2008. 2. 29., 타법개정]	건축법 [시행 2008. 3. 21.] [법률 제8974호, 2008. 3. 21., 전부개정]
제61조 (특별건축구역의 지정절차 등)	제71조(특별건축구역의 지정절차 등)
제62조 (특별건축구역 내 건축물의 심의 등)	제72조(특별건축구역 내 건축물의 심의 등)
제63조 (관계 법령의 적용 특례)	제73조(관계 법령의 적용 특례)
제64조 (통합적용계획의 수립 및 시행)	제74조(통합적용계획의 수립 및 시행)
제65조 (건축주 등의 의무)	제75조(건축주 등의 의무)
제66조 (허가권자 등의 의무)	제76조(허가권자 등의 의무)
제67조 (특별건축구역 건축물의 검사 등)	제77조(특별건축구역 건축물의 검사 등)
제9장 보칙	
제68조 (감독)	제78조(감독)
제69조 (위반건축물등에 대한 조치등)	제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)
제69조의2 (이행강제금)	제80조(이행강제금)
제70조 (기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등)	제81조(기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등)
제71조 (권한의 위임 · 위탁)	제82조(권한의 위임과 위탁)
제72조 (옹벽등 공작물예의 준용)	제83조(옹벽 등의 공작물예의 준용)
제73조 (면적 · 높이 및 층수의 산정)	제84조(면적 · 높이 및 층수의 산정)
제74조 (행정대집행법의 적용의 특례)	제85조(「행정대집행법」 적용의 특례)
제75조 (청문)	제86조(청문)
제76조 (보고 및 검사등)	제87조(보고와 검사 등)
제76조의2 (건축분쟁조정위원회)	제88조(건축분쟁조정위원회)
제76조의3 (건축분쟁조정위원회의 구성)	제89조(건축분쟁조정위원회의 구성)
제76조의4 (위원의 제척 등)	제90조(위원의 제척 등)
제76조의5 (대리인)	제91조(대리인)
제76조의6 (조정등의 신청)	제92조(조정등의 신청)
제76조의7 (조정등의 거부 및 중지)	제93조(조정등의 거부와 중지)
제76조의8 (조정위원회 및 재정위원회)	제94조(조정위원회와 재정위원회)
제76조의9 (조정을 위한 조사 및 의견청취)	제95조(조정을 위한 조사 및 의견 청취)
제76조의10 (조정의 효력)	제96조(조정의 효력)
제76조의11 (분쟁의 재정)	제97조(분쟁의 재정)
제76조의12 (재정을 위한 조사권 등)	제98조(재정을 위한 조사권 등)
제76조의13 (재정의 효력 등)	제99조(재정의 효력 등)
제76조의14 (시효의 중단)	제100조(시효의 중단)
제76조의15 (조정예의 회부)	제101조(조정 회부)

건축법 [시행 2008. 2. 29.] [법률 제8852호, 2008. 2. 29., 타법개정]	건축법 [시행 2008. 3. 21.] [법률 제8974호, 2008. 3. 21., 전부개정]
제76조의16 (비용부담)	제102조(비용부담)
제76조의17 (사무국)	제103조(사무국)
제76조의18 (조정등의 절차)	제104조(조정등의 절차)
제77조 (벌칙적용에 있어서의 공무원의제)	제105조(벌칙 적용 시 공무원 의제)
제10장 벌칙	
제77조의2 (벌칙)	제106조(벌칙)
제77조의3 (벌칙)	제107조(벌칙)
제78조 (벌칙)	제108조(벌칙)
제78조의2 (벌칙)	제109조(벌칙)
제79조 (벌칙)	제110조(벌칙)
제80조 (벌칙)	제111조(벌칙)
제81조 (양벌규정)	제112조(양벌규정)
제82조 (과태료)	제113조(과태료)

출처: 건축법. (2008. 2. 29. 타법개정, 법률 제8852호).와 건축법. (2008. 3. 21. 전부개정, 법률 8974호).
을 참조하여 연구진 작성

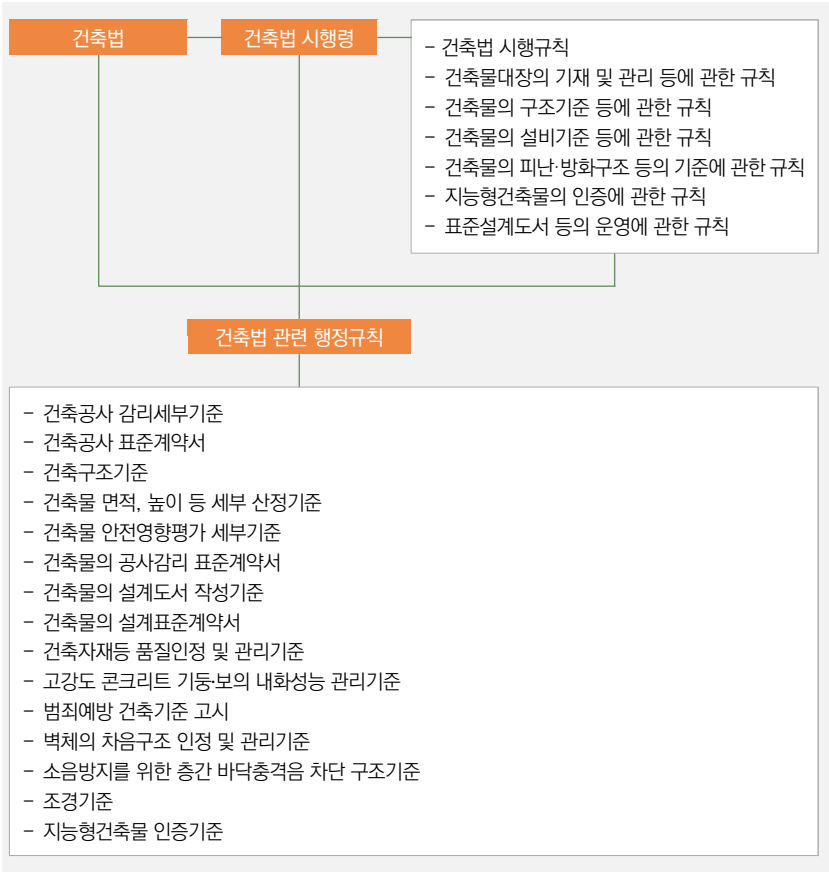
■ 「건축법」 전면개정 분석 결과

- 「건축법」의 전면개정은 2회 이루어졌으나, 2008년은 알기 쉬운 법률로의 정비로서, 실질적인 전면 개정은 1991년이 전부인 실정임
- 그러나 1991년의 개정에도 있어서도 지방자치단체의 권한 위임 조문의 확대, 사전결정제도와 공개공지제도의 도입 등 내용적 보강과 형식적 측면에서 가지 조문 및 삭제 조문의 정리가 이루어짐
 - 1962년 제정 이래 부분개정으로 생겨난 가지조문 24개조문과 삭제조문 10개 조문을 정리하고, 전체를 10개의 장으로 구분함

2. 「건축법」 개정 주요 이슈

1) 개관

■ 건축법령체계



[그림 2-1] 「건축법」의 하위법령 및 행정규칙 체계

출처: 건축법의 법령체계도, 국가법령정보센터. <https://law.go.kr/lstmdInfoP.do?lsiSeq=261475&ancYnChk=0> (검색일: 2025.09.18.)

- 「건축법」에는 「건축법 시행령」, 「건축법 시행규칙」뿐만 아니라 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 등 다수의 부령과 「건축구조기준」 등 다수의 행정규칙으로 구성되어 있음
- 지역 특성과 입지 여건이 고려될 수 있도록 지방자치단체의 조례를 통해 건축물에 대한 기준을 달리 적용할 수 있음
- 전문적이고 기술적인 세부기준이 필요한 경우 연구기관이나 학술단체 등 관계 전문기관에서 기준을 정하고 국토교통부 장관이 승인하여 고시하는 형태로 건축기준이 운영되고 있음

■ 「건축법」 전부개정 필요성에 대한 그간 논의 및 주요 이슈 도출

- 「건축물관리법」 제정, 코로나19, 기후변화 등으로 인한 재난·재해 발생 등 건축법 체계 및 세부 건축기준을 둘러싼 사회적·정책적 여건 변화에 대응하고자 2022년도 국가건축정책위원회에서 「건축법」 전부개정의 필요성에 대한 검토를 요청하여 TF를 운영¹⁷⁾
 - 「건축법」 개정 수요를 파악하여 개정방향을 설정하고 단계별 추진전략 마련하는 것을 목표로 건축실무자, 학계, 지자체 등이 참여하여 추진되었음
 - 「건축법」 체계 및 계획기준 등 총괄 사항과 화재안전, 구조, 설비 등 세부 분야에 대한 개선사항을 취합하여 추진전략을 제시함
- 제안된 18개 개선 요구사항을 토대로 「건축법」 개정 5대 주요 이슈(① 건축행정의 불명확성, ② 용도분류의 복잡성 및 타 법령과의 부정합성, ③ 사업중심의 경직된 건축기준 적용, ④ 개별 규정의 모호성, ⑤ 건축법령체계의 구조적 문제점)를 도출하였음

■ 5대 주요 이슈별 주요 문제점 파악

- 실효성 있는 개정방향을 마련하기 위해 5대 주요 이슈별로 TF결과를 분석하여 현황과 문제점을 구체화하였음

17) 건축규제혁신센터. (2022). 2022년 건축제도 개선 TF 결과보고서. 건축공간연구원. [내부자료]



[그림 2-2] 「건축법」 개정 주요 이슈

출처: 건축규제혁신센터. (2022). 2022년 건축제도 개선 TF 결과보고서. 건축공간연구원. [내부자료]의 내용을 재구성하여 연구진 작성

2) 건축행정의 불명확성

■ 건축허가에 대한 기속행위 부재

- 「건축기본법」 제25조는 국토교통부 장관이 건축법령과 행정규칙, 조례 등의 규정을 종합적으로 안내하고 합리적으로 운용하기 위하여, 건축물 관련 규정을 관장하는 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장과 협의하여 건축물 관련 규정을 통합한 한국건축규정을 공고할 수 있도록 하고 있고, 국토교통부 고시로 건축 관련 통합기준을 「건축법」 제11조 제9항에 근거하여 관계 법령을 고시하고 있으나 활용이 미흡함
- 건축허가와 관련하여 「건축법」 제11조 제4항은 허가권자가 건축허가를 하고자 하는 경우 「건축기본법」 제25조에 따른 한국건축규정의 준수 여부를 확인하도록 규정하고 있음
- 그러나 건축허가에서 한국건축규정을 준수하는 경우 건축허가가 기속적으로 이루어지는 것에 대한 명문화된 규정은 없음

■ 관련 법령 파악 어려움

- 건축허가 과정에서 법령을 확인하기 위해서 담당 공무원 내지는 건축인·허가 업무를 수행하는 건축설계사무소의 경우에도 개인적으로 작성하는 체크리스트 또는 유사 프로젝트 수행경험에 의존하게 됨
- 국토교통부 고시로 「건축관련 통합기준」이 운영되고 있으나, 시행령, 시행규칙, 고시 및 기준 등을 다시 확인해야 하는 번거로움이 있고, 최신 제·개정되는 법령의 반영이 미흡하여 담당 공무원이나 설계사무소의 경우 대부분이 관련 법령의 파악에 어려움을 겪고 있음¹⁸⁾
- 이러한 관련 법령 파악의 어려움은 공무원의 순환보직 운영과 건축 담당 부서의 기피현상으로 인해 가중되고 있음

■ 법 해석과 적용 범위에 대한 모호성

- 건축허가 단계에서 관련 법령이 명확하게 정립되어 있지 않고 담당 공무원의 업무와 역할에 대하여도 명시적으로 규정되어 있지 않기에 법의 해석과 적용 범위에 있어 담당 공무원과 민원인 간에 의견 차이를 보이는 경우가 많음

18) 황은경 외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회, p.57

- 건축허가와 관련된 규정은 허가권자가 확인해야 하는 법령의 범위를 명확하게 정의하고 있지 않으며, 기속행위와 재량행위가 명시적으로 구분되고 있지도 않음

■ 건축허가 및 심의·인증제도의 문제점

- 선행 연구에서는 아래 표와 같이 건축허가 및 심의·인증제도에 대한 문제점을 제시하였음

[표 2-7] 건축허가 및 건축심의·인증 관련 주요 문제점

건축허가 관련	- 건축허가 시 관계법령 파악의 한계 - 건축행정 업무수행에 적합한 인력 및 조직체계 미흡 - 건축허가권자의 재량행위에 대한 민원
건축심의 관련	- 심의사항 및 대상 등에 대한 임의완화 및 강화 또는 광범위한 심의대상 - 구조 및 설비도서 등 과도한 추가 제출도서 요구 - 주관적·예측불가능한 심의 의견(내용) 및 기준 - 심의에 따른 허가 소요시간 예측 한계 - 불명확한 심의 목적 - 심의절차의 비효율성 - 불명확한 건축위원회의 법적 성격과 위상 - 건축위원회 구성·운영의 신뢰성 저하
인증제도 관련	- 정부부처 및 부서 중심의 다자화된 인증제도 - 인증취득을 위한 과다비용 지출(수수료, 컨설팅 비용) 및 허가 지연유발 - 인증제도별 자체 심의 진행 - 인증제도 운영상 건축사 및 허가권자 역할 부재

출처: 황은경 외(2019), p.162와 이여경 외(2022), p.39의 내용을 재구성

- **(지자체 건축심의에 대한 문제)** 지자체의 건축심의에 대해 살펴보면 법령 또는 건축조례에 명시되지 않은 사항을 내부지침 등을 마련하여 건축심의 단계에서 적용하는 경우가 있음
 - 주민 의견청취, 민원 등에 대해서도 건축심의 단계에서 의무가 부과되거나 허가권자의 방침에 따라 임의적으로 운영되는 경우가 있음
 - 임의규제에 대해서는 지자체 건축행정 특성상 모든 경우를 조례에 정하기 어려운 측면이 있어 불가피한 측면이 있다는 견해도 있으나¹⁹⁾ 건축심의의 불투명하게 하는 원인으로 작용함

19) 황은경 외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회, p.62

- (허가 및 심의·인증에 대한 문제) 「건축법」 및 관계 법규에서 건축허가 관련 각종 심의·인증제도가 산재하여 중복심의 논란이 있고, 심의 과정에서 디자인 의도를 훼손하고, 건축주나 건축사 의도에 반하는 재설계가 발생하는 등 허가 및 심의과정이 비합리적으로 운영되고 있음²⁰⁾
- 이러한 심의·인증은 「건축법」에 규정되어 있는 사항도 있지만 다른 법령에서 건축물 조성과 관련하여 특정 단계에서 실시하도록 규정되어 있어 허가 담당 공무원 또는 건축주가 파악하기에 어려움이 있음

[표 2-8] 행정 절차별 심의·인증 현황

행정절차(건수)	관련 심의·인증 제도
건축심의(7)	성능위주설계 사전심의(사전검토), 철도보호지구의 행위신고, 굴토심의, 공원자문, 교통영향 평가, 매장문화재 지표조사, 공항개발기술심의
허가신청(3)	교육환경 영향평가(60일 전), 경관 심의, 역사문화환경 보존 심의
건축허가(8)	사전재난영향성검토협의, 지하안전영향평가, 건축물 안전영향평가, 소방기술심의, 소규모 환경영향평가, 저영향 개발사전협의(물순환 시민위원회 자문), 에너지 절약계획서, 군사시설 특별 건설기술심의
착공신고(3)	특수구조 건축물 구조안전심의, 초고속 정보통신건물 인증 및 홈네트워크인증, 녹색건축인증(예비인증)
착공(6)	설계의 안전성검토, 장애물 없는 생활환경 인증(BF인증), 좋은 빛 심의, 옥외광고심의, 건축물의 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증, 녹색건축인증(본인증)
사용승인(4)	범죄예방 환경설계(CPTED), 건축물에 대한 미술작품의 설치 등, 지능형 건축물 인증, 관광숙박업 등록심의, 에너지 사용계획 협의

출처: 황은경 외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회, p.53

20) 황은경 외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회, p.155

3) 건축물 용도분류의 복잡성 및 타 법령과의 부정합성

① 용도 구분

■ 「건축법」에서의 용도분류 체계

- 건축물의 용도는 “건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것”²¹⁾으로, 건축물을 조성하고 유지관리 하는 데 있어 요구되는 성능을 규정하는 기준이 됨
- 「건축법」에서는 용도를 30개로 용도를 구분하고²²⁾ 하위에 세부용도를 정하고 있음

[표 2-9] 용도별 건축물의 종류

용도 구분		세부 용도
1	단독주택	㉠ 단독주택, ㉡ 다중주택, ㉢ 다가구주택, ㉣ 공관(公館)
2	공동주택	㉤ 아파트, ㉥ 연립주택, ㉦ 다세대주택, ㉧ 기숙사
3	제1종 근린생활 시설	㉨ 소매점, ㉩ 휴게음식점 등 판매시설, ㉪ 이용원, 미용원 등, ㉫ 의원, 치과의원 등, ㉬ 탁구장, 체육도장 등, ㉭ 지역자치센터, 파출소 등, ㉮ 마을회관, 마을공동작업소 등, ㉯ 변전소, 도시가스배관시설 등, ㉺ 금융업소, 사무소 등, ㉻ 전기자동차 충전소
4	제2종 근린생활 시설	㉼ 공연장, ㉽ 종교집회장, ㉾ 자동차영업소, ㉿ 서점, ㊀ 총포판매소, ㊁ 사진관, 표구점, ㊂ 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소 등, ㊃ 휴게음식점, 제과점 등, ㊄ 일반음식점, ㊅ 장의사, 동물병원 등, ㊆ 학원, 교습소 등, ㊇ 독서실, 기원, ㊈ 테니스장, 체력단련장 등, ㊉ 금융업소, 사무소 등, ㊊ 다중생활시설, ㊋ 제조업소, 수리점 등, ㊌ 단란주점, ㊍ 안마시술소, 노래연습장
5	문화 및 집회시설	㊎ 공연장, ㊏ 집회장, ㊐ 관람장, ㊑ 전시장, ㊒ 동·식물원
6	종교시설	㊓ 종교집회장, ㊔ 종교집회장에 설치하는 봉안당
7	판매시설	㊕ 도매시장, ㊖ 소매시장, ㊗ 상점
8	운수시설	㊘ 여객자동차터미널, ㊙ 철도시설, ㊚ 공항시설, ㊛ 항만시설, ㊜ 그 밖에 가목부터 라목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 시설
9	의료시설	㊝ 병원, ㊞ 격리병원
10	교육연구시설	㊟ 학교, ㊠ 교육원, ㊡ 직업훈련소, ㊢ 학원, 교습소, ㊣ 연구소, ㊤ 도서관
11	노유자시설	㊦ 아동 관련 시설, ㊧ 노인복지시설, ㊨ 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회 복지시설 및 근로복지시설
12	수련시설	㊩ 생활권 수련시설, ㊪ 자연권 수련시설, ㊫ 유스호스텔, ㊬ 야영장 시설

21) 건축법. (2024. 9. 19. 시행, 법률 제20478호) 제2조(정의)제1항제3호

22) 「건축법 제2조 제2항」과 「건축법 시행령 별표1」에서는 ‘교정 및 군사시설’이라는 용도로 국방·군사시설을 포함하여 왔으나, 2023.5.15.에 대분류 23. 교정시설, 23의 2. 국방·군사시설로 구분하여 시행중임.

용도 구분		세부 용도
13	운동시설	㉓ 탁구장, 체육도장 등, ㉔ 체육관, ㉕ 운동장
14	업무시설	㉗ 공공업무시설, ㉘ 일반업무시설
15	숙박시설	㉗ 일반숙박시설 및 생활숙박시설, ㉘ 관광숙박시설, ㉙ 다중생활시설, ㉚ 그 밖에 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것
16	위락시설	㉗ 단란주점, ㉘ 유흥주점, ㉙ 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설, ㉚ 삭제, ㉛ 무도장, 무도학원, ㉜ 카지노영업소
17	공장	-
18	창고시설	㉗ 창고, ㉘ 하역장, ㉙ 물류터미널, ㉚ 집배송 시설
19	위험물 저장 및 처리시설	㉗ 주유소 및 석유 판매소, ㉘ 액화석유가스 충전소·판매소·저장소, ㉙ 위험물 제조소·저장소·취급소, ㉚ 액화가스 취급소·판매소, ㉛ 유독물 보관·저장·판매시설, ㉜ 고압가스 충전소·판매소·저장소, ㉝ 도로류 판매소, ㉞ 도시가스 제조시설, ㉟ 화약류 저장소, ㊱ 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것
20	자동차 관련 시설	㉗ 주차장, ㉘ 세차장, ㉙ 폐차장, ㉚ 검사장, ㉛ 매매장, ㉜ 정비공장, ㉝ 운전학원 및 정비학원, ㉞ 차고 및 주기장(駐機場), ㉟ 전기자동차 충전소
21	동물 및 식물 관련 시설	㉗ 축사, ㉘ 가축시설, ㉙ 도축장, ㉚ 도계장, ㉛ 작물 재배사, ㉜ 종묘배양시설, ㉝ 화초 및 분재 등의 온실, ㉞ 동물 또는 식물과 관련된 가목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것(동·식물원은 제외한다)
22	자원순환 관련 시설	㉗ 하수 등 처리시설, ㉘ 고물상, ㉙ 폐기물재활용시설, ㉚ 폐기물 처분시설, ㉛ 폐기물감량화시설
23	교정시설	㉗ 교정시설, ㉘ 갱생보호시설, ㉙ 소년원 및 소년분류심사원, ㉚ 삭제(2023.5.15.)
23의2	국방·군사시설	「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 국방·군사시설
24	방송통신시설	㉗ 방송국, ㉘ 전신전화국, ㉙ 촬영소, ㉚ 통신용 시설, ㉛ 데이터센터, ㉜ 그 밖에 가목부터 마목까지의 시설과 비슷한 것
25	발전시설	-
26	모지 관련 시설	㉗ 화장시설, ㉘ 봉안당, ㉙ 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물, ㉚ 동물화장시설, 동물건조장시설 및 동물 전용의 납골시설
27	관광 휴게시설	㉗ 야외음악당, ㉘ 야외극장, ㉙ 어린이회관, ㉚ 관망탑, ㉛ 휴게소, ㉜ 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설
28	장례시설	㉗ 장례식장, ㉘ 동물전용의 장례식장
29	야영장 시설	「관광진흥법」에 따른 야영장시설

출처: 「건축법 시행령」, (2025. 8. 26. 타법개정, 대통령령 제35716호) 별표1을 참고하여 연구진 작성

■ 건축물 용도분류 기준

- 용도를 분류하는 기준에는 기능에 따른 분류, 이용특성에 따른 분류, 물리적인 특성별 분류 등 여러 기준이 혼재되어 있음
- 용도를 분류한 기준은 업종, 부동산 소유 형태, 재실자 밀도, 재실자 특성(연령 등), 건축물 규모(층수, 바닥면적), 세부시설, 건축물 구조, 환경오염물질 등 유해발생여부 등 다양한 종류가 있음²³⁾

■ 타 법령에서의 건축물 용도분류 적용

- 「건축물관리법」, 「주차장법」, 「화재예방 및 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「하수도법」 등 타 법령도 건축물의 용도 분류를 적용하고 있음

[표 2-10] 건축법령 외 관계법령의 건축물 용도 관련 규정

구분		규정내용	관련법령
「건축물관리법」	건축물 유지관리	정기점검 실시 대상	법 제13조, 영 제9조
		소규모 노후건축물 등 점검 대상	법 제15조
		기존건축물 화재안전성능보강 대상	법 제27조
「경관법」	경관심의	조례로 위임된 경관심의 대상	법 제28조, 영 제21조, 24조
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	도시계획위원회	도시계획위원회 심의 예외 대상	법 제59조, 영 제57조
	지역·지구 건축물	용도지역별 건축 가능한 건축물 용도	법 제76조, 영 제71조
「녹색건축물 조성 지원법」	각종 인증	에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증 의무 대상	영 제12조
「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」	다중이용업	다중이용업의 종류	법 제2조, 영 제2조
	다중이용업소 안전관리	다중이용업소의 안전시설 설치기준	법 제9조, 영 제9조
	영업장 내부구획	다중이용업소 영업장 내부 구획 기준	법 제10조의2
「도시교통정비 촉진법」	교통영향평가	교통영향평가 실시 대상	영 제13조의2
「시설물안전법」	시설물 종류	1, 2, 3종 시설물의 종류	법 제2조, 제7조, 영 제4조
「장애인등편의법」	장애인등 편의시설	장애물 없는 생활환경 인증 의무대상	법 제10조의2, 영 제5조의2

23) 이주경 외. (2022). 신산업 관련 건축 법제 개선방안 : 데이터센터와 지식산업센터를 중심으로. 건축공간연구원, p.71

구분		규정내용	관련법령
「주차장법」	부설주차장 설치기준	건축물 용도별 부설주차장 설치기준	법 제19조, 영 제6조
「초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법」	사전재난영향성 검토	사전재난영향성 검토대상	법 제6조, 영 제5조
	재난예방 및 피해경감계획	재난예방 및 피해경감계획 수립 내용	법 제9조, 영 제12조
	피난안전구역	피난안전구역 설치규모 산정 기준	법 제18조, 영 제14조
「하수도법」	오수처리시설	건축물의 오수 발생량	법 제34조, 영 제24조
	정화조	정화조 설치대상 건축물의 처리대상인원	법 제35조, 영 제24조
「화재예방 및 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」	특정소방대상물	특정소방대상물의 종류	법 제2조, 영 제5조
	소방시설 설치기준	특정소방대상물 규모·용도 및 수용인원에 따라 갖추어야 하는 소방시설	법 제9조, 영 제15조
	내진설계기준	소방시설의 내진설계기준	법 제9조의2, 영 제15조의2
	성능위주설계	성능위주설계 대상	법 제9조의3, 영 제15조의3
	방염기준	소방대상물의 방염 기준	법 제12조, 영 제19조

출처: 김은희, 오민정. (2020). 건축환경변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구. 건축공간연구원, p.62

- 또한 「건축법」에서 판매시설, 수련시설, 숙박시설, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 장례시설, 야영장 시설 등과 같이 타 법령의 건축물 종류를 인용하는 경우도 있음²⁴⁾

② 용도에 따른 기준의 적용

- 「건축법」은 건축물 용도를 기반으로 심의 및 허가 대상, 공사감리 대상 여부와 건축물에 요구되는 각종 계획기준의 적용 범위 등을 정하고 있음
- 건축물 용도를 기반으로 세부 내용을 규정하고 있는 「건축법」의 조문은 다음과 같음

24) 이주경 외. (2022). 신산업 관련 건축 법제 개선방안 : 데이터센터와 지식산업센터를 중심으로. 건축공간연구원, p.72

[표 2-11] 건축물 용도를 기준으로 내용을 규정하고 있는 「건축법」 조문 현황

구분	규정내용	관련법령
용어 정의	다중이용 건축물, 준다중이용 건축물	영 제2조 제17호
건축심의·허가 기준	건축위원회 심의대상	법 제4조, 제4조의2, 영 제5조의5
	건축허가 시 사전승인 대상, 주변 환경 위해 영향 검토대상	법 제11조
건축물의 설계·감리 기준	건축사가 설계하지 않아도 되는 건축물	법 제23조
	상주감리 대상	법 제25조, 영 제19조
건축물의 용도변경	건축물의 용도변경 허가 또는 신고 기준	법 제19조, 영 제14조
건축계획기준	대지 안의 조경	법 제42조, 영 제27조
	공개공지 확보	법 제43조, 영 제27조의2
	대지 안의 공지	법 제53조, 영 제80조의2
	일조 확보를 위한 높이 기준	법 제61조, 영 제86조
	범죄예방 기준 적용대상	영 제63조의2
	특별건축구역 관계법령 특례적용	법 제70조, 영 제106조
구조설계기준	구조안전 확인 및 내진등급 적용대상	법 제48조, 영 제32조, 구조규칙 제56조, 제60조
	구조관계기술자 협력	법 제67조, 영 제91조의3
	건축구조기준	건축구조기준
피난 설계기준	직통계단, 피난안전구역 설치기준	법 제49조 영 제34조
	피난계단 등 설치기준	영 제35조, 36조
	대피공간 설치기준	영 제37조, 제40조
	출구, 통로 설치 기준	영 제38조, 제39조, 41조
건축물의 안전·위생·방화 관련 기준	방화구획의 설치	법 제49조, 영 제46조
	방화에 제약이 되는 용도의 제한	영 제47조
	채광 및 환기를 위한 창문 등의 설비	영 제51조
	경계벽 등의 설치기준	영 제53조
	내화구조 관련 기준	영 제2조, 영 제56조, 파난규칙 제32조
	방화에 장 없는 재료 마감	영 제61조
	사용자 안전을 위한 구조 및 재료	영 제61조의2
건축 설비기준	관계기술자의 협력	영 제91조의3, 설비규칙 제2조
	방송공동수신설비 설치대상	영 제87조
	승강기 설치대수	설비규칙 제5호
	공동주택 등의 환기설비기준	설비규칙 제11조
	개별난방방식 설비기준	설비규칙 제13조
	냉방방식 적용 기준	설비규칙 제23조

출처: 김은희, 오민정. (2020). 건축환경변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구. 건축공간연구원, pp.48-49.

③ 타 법령과 「건축법」에 따른 용도 간 부정합성

■ 타 법률과 「건축법」에 따른 용도 간 명확하지 않은 관계

- 건축물의 건축과 관련된 개별 법령은 건축물 개념이나 특성에 따라 건축물의 용도를 「건축법」과 달리 정하는 경우가 있어 법 적용의 혼란을 가중하고 있음
- 소방법에서는 건축물의 화재 예방 및 피난과 관련한 사항을 기준으로 정하고, 산업집적법, 관광진흥법 등은 산업의 육성 및 지원을 위한 범위를 정하기 위해 건축물의 종류를 정함²⁵⁾
- 개별 법령은 규제 목적이 다른 경우 기술적 요건을 달리 가져가야 하는 필요성이 있을 수 있어 일률적으로 「건축법」에서 정하는 용도를 준용하도록 하기에는 곤란
- 타 법률에 의해 용도가 정의된 시설에 대해 살펴보면, 「건축법」내에서 별도의 용도로 포함하기도 하고, 별도로 정의하지 않고 기능별로 관리하는 경우도 있음
- 예를 들어 데이터센터의 경우 「지능정보화기본법」에서 지능정보서비스의 제공을 위하여 다수의 초연결지능정보통신기반을 일정한 공간에 집적시켜 통합 운영·관리하는 시설²⁶⁾로 정의하고 있고, 고시를 통해 세부 공간구성에 대해 규정하고 있음

※ 데이터센터 구축 및 운영 활성화를 위한 민간 데이터센터 필수시설 및 규모에 관한 고시

1. 전산실
 - 가. 서버, 스토리지 등의 정보통신장비와 함께 소방설비, CCTV 등을 구비하여 물리적 안정성이 보장되어야 한다.
 - 나. 외부와 공간이 분리되어 접근 통제가 가능하여야 한다.
2. 전력공급시설
 - 가. 정전, 전압 변동 등의 상황이 발생하더라도 데이터 센터에 안정적인 전력을 공급하기 위한 수·배전, 무정전전원장치 등을 구비해야 한다.
3. 공조시설
 - 가. 전산실 내부를 일정한 온도 및 습도로 유지하기 위한 시설 또는 외기 냉방시설 등을 구비해야 한다.
4. 비상발전시설
 - 가. 장시간 정전이 발생할 경우 데이터센터 전체부하를 감당할 수 있는 자체 전력공급 능력을 구비해야 한다.

출처: 「데이터센터 구축 및 운영 활성화를 위한 민간 데이터센터 필수시설 및 규모에 관한 고시」 시행 2016. 6. 27. 미래창조과학부고시 제2016-72호, 2016. 6. 27. 제정.

25) 이주경 외. (2022). 신산업 관련 건축 법제 개선방안 : 데이터센터와 지식산업센터를 중심으로. 건축공간연구원, p.74

26) 「지능정보화기본법」. (2025.3.27. 시행, 법률 제20410호) 제40조제1항

- 「건축법」내에서는 시행령 개정²⁷⁾으로 방송통신시설의 하위분류로 데이터 센터가 신설됨
- 이에 따라 데이터센터는 방송통신시설로서 입지규제, 부설주차장 설치, 예 술장식품 설치 등 관련 법령에 따른 건축기준을 적용하게 됨
- 그러나 데이터센터와 방송통신시설은 물리적 공간구성, 재실자밀도, 이용 형태 등이 상이하지만 동일한 대분류를 적용함에 따라 입지, 주차장, 기반 시설, 교통 유발량, 조경 등 많은 항목에서 건축기준 적용의 문제를 야기하고 있음²⁸⁾
- 지식산업센터의 경우 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 “동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 대통령령으로 정하는 것”로 정의되어 있음²⁹⁾
- 「건축법」 시행령 별표 1(용도별 건축물의 종류)에는 ‘지식산업센터’라는 용도 항목은 없으며, 따라서 건축 인허가 단계에서는 지식산업센터를 업무시설(오피스 빌딩 성격), 공장(제조업 입주 가능 부분), 창고시설(물류 관련 부분) 등으로 용도를 나누어 적용
- 지식산업센터의 최소 규모 및 지원시설의 비율의 규모에 관한 사항은 「산업 집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에서 규정하고 있음
- 따라서 입지요건, 기반시설 계수, 용지환산계수, 용도별 시설규모 및 비율, 주용도의 설정 등 많은 부분에 있어 혼란을 초래하고 있음³⁰⁾
- 타 법률에 의해 정의된 용도의 건축물을 「건축법」내에 포함하는 것에 대해 일정한 논의구조와 절차를 마련하여 일관성을 확보할 필요가 있음

④ 산생 용도에 대한 대응 어려움

■ 신산업 등장 및 새로운 사회요구에 따른 새로운 건축물 용도 등장

- 새로운 시설이 도입되고, 건축물의 사용이 여러 형태로 복합적으로 이루어

27) 「건축법 시행령」, (2018.10.16. 일부개정, 대통령령 제29235호)

28) 이주경 외. (2022). 신산업 관련 건축 법제 개선방안 : 데이터센터와 지식산업센터를 중심으로. 건축공간연구원, p.100

29) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」, (2023. 12. 26. 시행, 법률 제19853호) 제2조(정의) 제13호

30) 이주경 외. (2022). 신산업 관련 건축 법제 개선방안 : 데이터센터와 지식산업센터를 중심으로. 건축공간연구원, p.125

지는 경우 건축물의 용도를 그대로 적용하기 어려운 상황이 발생되고 있음

- 예를 들어 테마파크, 가정봉사원 파견시설, 콜라텍, 폐기물 재활용 시설 등 새로운 시설의 등장하는 경우 건축물 용도 결정이 어려운 경우가 발생하였음
- 데이터센터의 경우에도 「건축법」내에 용도가 없었을 때에는 허가권자에 따라 교육연구시설, 업무시설, 창고 등 여러 용도로 기재된 바가 있음³¹⁾
- 이러한 건축물 용도 결정의 어려움은 여건 변화에 따라 지속적으로 새로운 시설이 등장하고 건축물 내에서 다양한 행위를 하게 되면서 더욱 더 가중될 것임

⑤ 세부용도 분류 기준 모호

■ 주택용도

- 주택용도와 관련하여 구분 기준이 모호하고, 건축법령에서 주택의 구성요소를 구체적으로 정의하고 있지 아니한 상태에서 용도를 세분하고 있다고 할 수 있음
 - 세부적으로 개별 구분을 살펴보면 예를 들어 주택의 종류와 관련하여 단독주택으로 분류되고 있는 다가주주택과 공동주택으로 분류되는 다세대주택 등의 경우 층수 등의 규모제한을 달리하고 있음
 - 또한 오피스텔, 다중생활시설, 생활숙박시설 등 명칭을 달리하고 있지만 거주 용도로 사용하는 경우 별도로 분류하여 건축기준을 적용하는 것이 적합할 것임

■ 근린생활시설

- 규모를 기준으로 구분되는 근린생활시설의 경우 유사시설이 집적하는 경우 시설구분의 경계가 불분명하고, 건축기준의 적용이 곤란한 상황이 발생하게 됨
 - 예를 들어 의원과 의료시설, 학원과 교육연구시설, 교회와 종교시설 등 동일하거나 유사한 시설이 용도가 다른 것은 합리성이 낮음
 - 근린생활시설의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 입지 제한의 주요한 근거가 되고 있으나, 건축기준의 적용 관점에서는 용도가 아닌 규모, 면적, 층수 등이 주요한 근거가 되어야 함

31) 이주경 외. (2022). 신산업 관련 건축 법제 개선방안 : 데이터센터와 지식산업센터를 중심으로. 건축공간연구원, p.73

⑥ 용도변경의 시설군 구분의 한계

■ 용도변경 시설군 간 기능적 차이 불명확

- 「건축법」 제19조에서는 인·허가권자에게 용도변경에 대한 허가를 받거나 신고하여야 함을 규정하고 있으며, 건축물 용도를 9개의 시설군으로 구분하여 상위 시설군으로 변경하는 경우에는 건축허가를, 하위 시설군으로 변경하는 경우 건축신고를 하도록 하여 용도변경 절차를 운영하고 있음
- 그러나 현재 건축물 용도변경에 활용되는 구분은 상하위 시설군의 기능적 차이가 명확하지 않아 용도변경을 위한 구분이 의미가 없다고 할 수 있음

[표 2-12] 건축법 시행령 제14조제5항에 따른 건축물 용도 시설군

시설군	건축물용도
1. 자동차 관련 시설군	자동차 관련 시설
2. 산업 등 시설군	가. 운수시설, 나. 창고시설, 다. 공장, 라. 위험물저장 및 처리시설, 마. 자원순환 관련 시설, 바. 묘지 관련 시설, 사. 장례시설
3. 전기통신시설군	가. 방송통신시설, 나. 발전시설
4. 문화집회시설군	가. 문화 및 집회시설, 나. 종교시설, 다. 위락시설, 라. 관광휴게시설
5. 영업시설군	가. 판매시설, 나. 운동시설, 다. 숙박시설, 라. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
6. 교육 및 복지시설군	가. 의료시설, 나. 교육연구시설, 다. 노유자시설(老幼者施設), 라. 수련시설, 마. 아영장 시설
7. 근린생활시설군	가. 제1종 근린생활시설 나. 제2종 근린생활시설(다중생활시설은 제외)
8. 주거업무시설군	가. 단독주택, 나. 공동주택, 다. 업무시설, 라. 교정시설, 마. 국방·군사시설
9. 그 밖의 시설군	가. 동물 및 식물 관련 시설

상위시설군

허가

신고

하위시설군

시설군 간 용도변경 : 건축물대장 기재내용 변경 신청 *

* 동일시설군 내 건축물대장 기재내용 변경 신청 예외 기준 :

1. 건축법 시행령 별표 1의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경

단, 별표 1 제3호다목(목욕장만 해당)·라목, 같은 표 제4호가목·사목·카목·파목(골프연습장, 놀이형시설만 해당한다)·더목·러목·머목, 같은 표 제7호다목2), 같은 표 제15호가목(생활숙박시설만 해당한다) 및 같은 표 제16호가목·나목 해당 용도로 변경하는 경우는 예외 대상에서 제외

⑦ 복수용도 및 복합용도

- 건축물은 「건축법」시행령 별표에 따라 용도를 구분하고 있으며, 하나의 건축물이 두 가지 이상의 용도로 사용되는 경우, 주된 용도를 기준으로 하되, 다른 용도 부분에 대해서는 해당 용도의 규정을 적용하도록 하고 있음
- 하나의 건축물이 두 가지 이상의 용도로 쓰이는 경우 주된 용도와 부수 용도로 나누고 안전·소방·구조 관련 규제는 보통 가장 엄격한 용도 기준을 적용하고, 주차장 등은 연면적 비율에 따라 합산 적용
- 복수용도의 경우 제도 시행이래 적용 사례가 부족하여 허가권자가 기피하는 경향이 있고, 복합용도 건축물이 증가하고 있으나 일관된 기준이 없어 허가권자에 따라 다른 기준을 적용

4) 사양기반의 경직된 건축기준 운영

- 설계규격은 특정 상황에 대해 거주자의 안전을 보장하기 위해 요구되는 최소 기준을 정하는 것임
- 규격중심의 사양기반 기준의 경우 설계법이나 공사방법을 규정하는 방식이고, 성능기반의 경우 목표성능을 제시함으로써 다양한 방법의 적용이 가능하도록 하는 방식이라 할 수 있음

사례

- 사양기반 : 건축벽은 1.5cm 철근으로 보강한 20cm 두께의 콘크리트로 공사
- 성능기반 : 건축벽은 1m당 무게 300kg을 지탱하도록 공사

출처: 국토교통부. (2013.8.2.). 건설기술력 향상 위해 국가건설기준 전면 개편한다 [보도자료].

- 건축기준은 사회적으로 수용가능한 수준으로 건축물을 안전하게 설계, 시공, 운영하기 위한 요소들과 법률, 건축기준, 집행 등에 관한 사항을 포함함
- 성능기반 설계(PBD)는 전통적 규범적(code) 설계와 달리 구조물에 요구되는 성능목표를 먼저 설정하고 이를 충족하도록 다양한 설계안을 비교·평가하는 방식임
- 성능기반 설계 도입을 위한 정책·제도 정비가 추진 중이며, 2013년 정부는 국가건설기준 전면 개편 계획에서 기존 규격중심 기준을 “성능중심으로 전환”하겠다고 발표한 바 있음
- 구조 분야에서는 2016년 개정된 「건축구조설계기준(KBC 2016)」에서 성

능기반 내진설계가 최초 도입되었고, 2019년 제정된 「건축물 내진설계기준」으로 관련 규정이 보완됨

- 화재 안전과 관련하여 2020년도에 성능기반 화재안전 설계기준(안) 마련을 추진하였고, 창조적인 디자인 적용과 개발의 확대를 통해 기술 경쟁력 향상을 목표로 설정³²⁾
- 현행 「건축법」에서는 구조분야의 경우에 내진 분야에 제한적으로 성능기반 건축설계가 이루어지고 있으며, 화재안전 분야에서는 재실자 밀도를 기준으로 성능설계를 할 수 있도록 하고 있으나 실무적용은 제한적으로 이루어지고 있음

5) 개별 규정의 모호성

- 「건축법」에서 규율하고 있는 개별 조문의 내용이 일정한 원칙과 개념에 기반하여 구성되어 있어야 이해가능성이 높아지지만, 「건축법」의 경우 적지 아니한 경우 혼란의 여지가 있음
 - 예를 들어 「건축법」상 건축이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것으로 정의하고 있고(제2조 제1항 제8호), 시행령에서 신축·증축·개축·재축(再築)·이전에 대해서 규정하고 있어 건축에 대한 명시적이고 구체적인 개념에 대해 정의를 내리고 있다고 보기 어려움³³⁾
 - 또한 「건축기본법」에서는 건축을 “건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리하는 것”(제3조 제7호)으로 정의하여 「건축법」상 건축개념과 달리 정의하고 있음
- “명확성의 원칙”은 헌법원칙으로 법령은 행정과 사법(司法)에 의한 법 적용의 기준이 되므로, 명확한 용어 등으로 분명하게 규정해야 한다는 원칙임³⁴⁾
 - 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 입법은 “규율대상자(수범자)에게 무엇이 금지되는 행위이고, 무엇이 허용되는 행위인지 미리 알 수 있도록 해야하고, ”법집행자“에게는 객관적 판단지침이 무엇인지 알 수 있도록 하여 법적 안정성과 예측 가능성을 확보하도록 해야 함³⁵⁾

32) 국토교통부. (2020.12.25.). 화재에 안전하게 건축물 특성에 맞춰 설계한다 [보도자료].

33) 이세정. (2014). 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구. 한국법제연구원, p.113.

34) 법제처. (2024). 법령 입안 심사기준, p.39.

- 그러나 「건축법」은 법령의 내용이 불명확하여 지자체 담당 공무원과 민원인(설계사무소 또는 건축주)간 법의 해석 및 적용에 따른 의견 차이가 많음³⁶⁾
- 항이나 호가 지나치게 많은 조문, 문장구조의 주술관계가 불명확한 조문 등이 많아 해당 조문 해석이 어려움

6) 「건축법」 법령 체계

■ 「건축법」의 복잡성 해소 필요

- 「건축법」은 건축 관련 사항이 다수의 법령과 관계되어 있고, 기술법으로서 내용적으로 전문적인 사항을 다수 포함하고 있어 전모를 파악하기 상당히 어려운 실정임³⁷⁾
 - 내용체계에 있어서도 세부 장별로 살펴보면 전체의 구성은 변화가 없어, 제정당시의 체계를 대부분 따르고 있는 전근대적인 체계임³⁸⁾
- 「건축법」은 허가절차와 같은 행정 행위와 구조, 방화, 내화 등 건축기준에 대한 내용이 혼재되어 있음
 - 한 법령에 서로 다른 성질의 규정이 혼재되어 법 적용 및 해석 과정에서 일관성이 떨어지고 새로운 변화 요구에 효율적으로 대응하기 어려움
 - 새로운 기술 발전이나 사회적 요구에 따라 건축기준을 변경해야 할 때마다 「건축법」 전체를 개정해야 하는 번거로움이 발생

■ 법률 형식적 논리에 따른 내용 정비 필요

- 현행 건축법은 제1조부터 제113조까지 구성되어 있으며, 가지조문이 47개, 삭제조문 13개로 현행 유효 조문의 개수는 147개로, 전체 조문의 1/3 이상이 가지조문 내지는 삭제조문으로 구성되어 있음
- 가지 조문을 추가하는 과정에서 기존 조문이나 다른 조문과의 형식적 오류로 인하여 법률 체계의 혼란 및 모순 발생

35) 법제처. (2024). 법령 입안 심사기준, p.39.

36) 황은경 외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회. p.59.

37) 유광흠, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구. 건축도시공간연구소, p.151.

38) 유광흠, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구. 건축도시공간연구소, p.153.

- 예를 들어 건축심의위원회 조문의 경우 기존 총칙에 배치되어 있던 조문의 내용을 추가하여 가지 조문을 신설하여 입법례나 법령입안심사기준에 따른 일반적인 원칙에서 벗어나는 경우 생김³⁹⁾
- 내용에 있어서도 조항이 너무 세분화되고 복잡화되어 일반 국민이 정확하게 이해하기에 어려운 법률이 됨

[표 2-13] 「건축법」 삭제조문 및 가지조문

구분	세부 조문
삭제조문 (17개)	제35조(건축물의 유지·관리) 제35조의2(주택의 유지·관리 지원) 제36조(건축물의 철거 등의 신고)
	제63조(온돌 및 난방설비 등의 시공) 제64조의2(건축물의 열손실방지) 제65조(친환경건축물의 인증)
	제66조(건축물에 관한 효율적인 에너지 이용과 친환경 건축물 건축의 활성화)
	제66조의 2(건축물의 에너지효율등급 인증) 제68조의2(건축물 관련 규정의 통합 공고)
	제81조(기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등) 제81조의2(빈집 정비)
	제81조의3(빈집 정비 절차 등) 제90조(위원의 제척 등)
가지조문 (47개)	제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등) 제4조의3(건축위원회 회의록의 공개)
	제4조의4(건축민원전문위원회) 제4조의5(질의민원 심의의 신청)
	제4조의6(심의에 위한 조사 및 의견 청취) 제4조의7(의견의 제시 등) 제4조의8(사무국)
	제6조의2(특수구조 건축물의 특례) 제6조의3(부유식 건축물의 특례) 제13조의2(건축물 안전영향평가)
	제17조의2(매도청구 등) 제17조의3(소유자를 확인하기 곤란한 공유지분 등에 대한 처분)
	제19조의2(복수 용도의 인정) 제25조의2(건축관계자등에 대한 업무제한)
	제48조의2(건축물 내진등급의 설정) 제48조의3(건축물의 내진능력 공개)
	제48조의4(부속구조물의 설치 및 관리) 제49조의2(피난시설 등의 유지·관리에 대한 기술지원)
	제50조의2(고층건축물의 피난 및 안전관리) 제52조의2(살내건축)
	제52조의3(건축자재의 제조 및 유통 관리) 제52조의4(건축자재의 품질관리 등)
	제52조의5(건축자재 등의 품질인증) 제52조의6(건축자재 등 품질인증기관의 지정·운영 등)
	제53조의2(건축물의 범죄예방) 제65조의2(지능형건축물의 인증)
	제68조의3(건축물의 구조 및 재료 등에 관한 기준의 관리) 제77조의2(특별가로구역의 지정)
	제77조의3(특별가로구역의 관리 및 건축물의 건축기준 적용 특례 등) 제77조의4(건축협정의 체결)
	제77조의5(건축협정운영회의 설립) 제77조의6(건축협정의 인가) 제77조의7(건축협정의 변경)
	제77조의8(건축협정의 관리) 제77조의9(건축협정의 폐지) 제77조의10(건축협정의 효력 및 승계)
	제77조의11(건축협정에 관한 계획 수립 및 지원) 제77조의12(경관협정과 관계)
	제77조의13(건축협정에 따른 특례) 제77조의14(건축협정 집중구역 지정 등)
	제77조의15(결합건축 대상지) 제77조의16(결합건축의 절차) 제77조의17(결합건축의 관리)
	제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) 제87조의2(지역건축안전센터 설립)
	제87조의3(건축안전특별회계의 설치) 제104조의2(건축위원회의 사무의 정보보호)

출처: 「건축법」, (2024.6.27. 시행, 법률 제20424호)을 토대로 연구진 작성

39) 이세정(2014), 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구, 한국법제연구원. pp.237-238

■ 법·령·규칙의 위계에 따른 정비

- 「건축법」은 입법의 편리성 또는 빈번한 개정수요에 대응하는데 있어 법률에 의한 사항보다 하위법령의 개정이 주로 이루어지게 되고, 다수의 하위법령에 위임하게 됨에 따라 법률에서 구체적인 근거와 전반의 모습을 제시하고 있지 못함⁴⁰⁾
 - 일부 조문의 경우 상위법에 근거가 없는 경우도 있으며, 법·령·규칙 및 고시 또는 훈령의 체계에 따라 내용이 구성되어 있지 못한 경우가 나타나고 있고, 입법 편의성으로 인해 하위법령에 많은 내용을 규율하는 경우가 나타나고 있음
 - 건축법령은 다수의 행정규칙으로 구성되어 있어 법령 체계가 매우 복잡하고, 상위 법령으로부터의 위임 근거가 포괄적이거나 명확하지 못한 경우가 많음
 - 일반적인 입법례와 비교 시, 총칙적 사항과 보칙적 사항이 많고 혼재되어 있음
- 유광흠외(2011)의 연구에서는 「건축법」 체계와 관련하여 다음과 같은 문제를 지적하고 있음⁴¹⁾

[표 2-14] 「건축법」 체계상의 문제점

구성체계	관련법 간 관계	중복	• 관련법 사이에 규정이 중복됨 • 법규의 근거법 이원화
		미찰	• 관련 법령간 상호고려 및 일관성 미흡 • 건축법 제개정에 내용의 미반영 • 책임 및 의무규정의 불명확 • 감리규정의 상이
	건축규제 간 관계		• 위임규정에 따른 법질서 위배 • 건축법과 조례간 기준 내용 상이 • 건축규제간 연계 부족 • 지역여건을 고려하지 않은 일률적 적용

출처: 유광흠, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구. 건축도시공간연구소, p.49.

40) 유광흠, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구. 건축도시공간연구소, p.154.

41) 유광흠, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구. 건축도시공간연구소, p.49.

3. 소결: 「건축법」 개편 주요 이슈 도출

■ 「건축법」의 법률 체계

- 현행 「건축법」(제20424호, 2024.3.26., 일부개정)은 총 12개 장 147개 조 및 부칙으로 구성되어 있고, 「건축법 시행령», 「건축법 시행규칙」뿐만 아니라 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 등 다수의 부령과 「건축구조기준», 「조경기준」 등 다수의 행정규칙으로 구성된 조문의 집합체임
- 「건축법」은 건축이 갖추어야 할 공공성에 대한 최소한의 기준을 명시하고 있음
 - 국민의 안전, 건강, 효율, 쾌적 등이 유지될 수 있는 공간을 확보하기 위한 최소기준을 정해왔으며, 현실과 이상의 절충점으로서의 최소한도를 정한 것으로 볼 수 있음

■ 「건축법」의 법률 체계

- 건축법은 1913년에 기성도시의 개조를 위한 도시계획사업을 실현하기 위한 보조적인 수단으로 제정된 「시가지건축규칙」을 시작으로 하고 있고, 1934년에 「조선시가지계획령」으로 대체됨
 - 이후 1962년 「조선시가지계획령」 중에서 건축분야는 「건축법」으로, 도시계획분야 및 토지구획정리사업 분야는 「도시계획법」으로 각각 분리됨
- 1962년 제정된 「건축법」은 동시에 제정된 「도시계획법」(현재의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)과 함께 건축물의 건축행위를 통제하는 대표적인 법률로 기능함

■ 「건축법」의 개정 연혁

- 그동안 「건축법」의 전면개정은 2회 이루어졌으나, 2008년은 알기 쉬운 법률로의 정비로서, 실질적인 전면 개정은 1991년이 전부임
 - 그러나 1991년의 개정도 지방자치단체의 권한 위임 조문의 확대, 사전결정제도와 공개공지제도의 도입 등 내용적 보강과 형식적 측면에서 가지조문 및 삭제 조문의 정리가 이루어진 것으로 전면 개정이라 하기에는 미흡하다고 할 수 있음
- 「건축법」은 제정 이후 도시·산업 구조의 변화에 대응하여 법령의 범위가 확장되었음
 - 행정절차, 기술기준, 용도분류 등 서로 성격이 상이한 규정들이 한 법률 내에 혼재되어 법령 간 체계적 연계성이 저하되고, 조문 해석의 불명확성이 증가하고, 사회적·정책적 여건 변화에 적절하게 대응하고 있는가에 대한 의문이 제기되는 등 지속적으로 개정의 필요성이 제기되었음

■ 「건축법」에 대한 개정 주요 이슈 도출

- 2022년도 국가건축정책위원회에서 「건축법」 전부개정의 필요성에 대한 검토를 요청
 - 요청에 따라 진행되었던 TF 운영결과를 기반으로 건축행정의 불명확성, 건축물 용도분류체계의 복잡성과 타 법령과의 부정합성, 사양중심의 경직된 건축기준 운영, 개별 규정의 모호성, 건축법령 체계의 구조적 문제점 등 「건축법」 개정의 주요 이슈를 도출
- 도출된 주요 이슈를 선행연구를 통하여 각각의 이슈에 대한 현황과 문제점을 다음과 같이 분석하였음
 - 건축행정의 불명확성 : 건축허가에 대한 기속행위 규정 명문화, 관련 법령 파악의 어려움, 법 해석과 적용 범위에 대한 모호성, 건축허가 및 심의·인증제도의 문제점
 - 건축물 용도분류체계의 복잡성과 타 법령과의 비정합성 : 용도구분의 복잡, 타 법률과 「건축법」에 따른 용도 간 명확하지 않은 관계, 신생 용도에 대한 대응 어려움, 세부용도 분류 기준 모호, 용도변경의 시설군 구분의 한계, 복수용도 및 복합용도 규정 미흡
 - 사양중심의 경직된 건축기준 운영 : 성능기반 설계기준 확대 적용

- 개별 규정의 모호성 : 명확성 원칙에 따른 조문 정비
- 건축법 법령 체계 : 건축법의 복잡성, 법률 형식적 논리, 법·령·규칙의 체계에 따른 문제

제3장

해외 건축법 체계의 시사점

1. 미국 건축법 체계
2. 영국 건축법 체계
3. 일본 건축법 체계
4. 소결

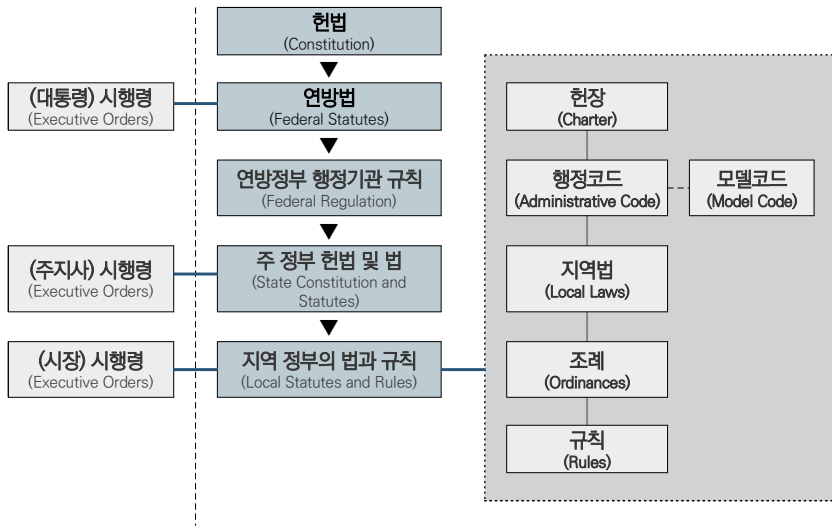
1. 미국 건축법 체계

1) 미국의 건축 관련 법령 체계⁴²⁾

■ 민간기구(ICC)에서 제정한 표준건축코드를 각 주·지역정부별 기준 채택 및 운영

- 국가차원의 연방법과 각 주·지역 정부별 지역 현장, 행정 코드와 법·조례·규칙으로 구성되는 법제 체계 운영
 - 미국의 법령체계는 헌법(Constitution) 아래, 연방법(Federal Statutes)에서 기본적인 법의 원칙을 규정하며 주(州)·시(市) 정부 고유의 법과 규칙(Local Statutes and Rules)을 운영
 - 연방의회에 의한 입법 법령은 ‘Act’, 대통령 승인을 거친 경우 ‘Law’로서 효력
- 건축 관련 기준은 국제코드위원회(ICC) 개발기준을 각 지자체에서 채택하여 자체법규에 반영하여 운영하는 구조
 - 단일 연방 차원의 개별 건축물에 관한 건축법은 없으며, 지역 정부의 행정코드(Administrative Code) 아래 민간기관인 국제코드위원회(ICC, International Code Council)에서 제정한 모델코드(Model Code)를 개발
 - 모델코드 자체는 법적인 효력이 없으며 지자체 정부가 관할권에 의해 자체 법규에 채택·반영하였을 때 법적인 효력을 발휘
 - 각 주 정부(State)는 자체 위원회 또는 의회 결정을 통해 ICC, NFPA 등 모델코드를 선택적으로 개정

42) 유광흠, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구. p.84 ; 유광흠, 임유경. (2014). 건축규제 합리화를 위한 건축기준 정비방안 연구. p.85를 참고하여 작성



[그림 3-1] 미국의 법령체계

출처: 유광흠, 임유경. (2014). 건축규제 합리화를 위한 건축기준 정비방안 연구. 건축도시공간연구소. p.86.

- 캘리포니아 빌딩코드(CBC): 캘리포니아 주 정부 의회는 지역의 특정 이슈를 해결하기 위해 IBC를 기반으로 지진·화재 안전에 관한 강화된 규정 마련⁴³⁾
- 샌프란시스코 빌딩코드(Building Code): 캘리포니아 건축법령 (Building Code, Residential Code)의 조항과 함께 세부적인 Section 106A 허가절차 규정(Permit) 등을 포함⁴⁴⁾
- 뉴욕시 빌딩코드는 ICC에서 발표하는 국제코드를 기반으로 자체 코드 개정 절차를 거쳐 뉴욕시 건축코드에 반영⁴⁵⁾

43) California Department of General Services, Building Standards Commission. (n.d.). California Building Standards Code (California Code of Regulations, Title 24). <https://www.dgs.ca.gov/bsc/codes> (검색일 : 2025.8.4)

44) A City and County of San Francisco. (2025). Building Code (2025 ed.). San Francisco, CA. https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_building/0-0-0-91586 (검색일 : 2025.8.4)

45) 유광흠, 임유경. (2014). 건축규제 합리화를 위한 건축기준 정비방안 연구. pp.101~102.를 참고하여 연구진 요약 작성

[표 3-1] 미국의 건축 모델코드 체계 (캘리포니아주-샌프란시스코)

IBC	[건축법의 기초가 되는 최상위 모델 코드] - 국제 코드 위원회(ICC)에서 제정하는 IBC는 미국 대부분의 주와 지역에서 채택하는 모델 - 건축물의 안전, 보건, 공공복지를 위한 최소한의 기준을 제시
↓ 주정부 건축기준위원회에서 채택·수정 반영	
캘리포니아 건축코드(CBC)	[IBC의 수정 및 보완] - CBC는 캘리포니아 규정집(California Code of Regulations) Title 24의 part2에 해당, IBC를 기반으로 주 고유의 특성을 반영한 고유 코드를 제정·채택하여 캘리포니아의 특수성(지진, 산불 등)을 반영해 수정 및 보완 - 화재 및 생명, 구조안전 등 일반적인 건물 설계 및 시공, 자재 품질, 사용 및 유지관리에 관한 최소 기준을 제공함
↓ 지역(시) 정부 건축기준위원회에서 채택·수정 반영	
샌프란시스코 건축코드 (SFBC)	[지역적 특성을 반영한 기준 적용] - CBC를 기반으로 샌프란시스코의 지역적 조건(고밀도, 연약 지반 등)을 고려한 규정 마련

출처: Office of Administrative Law. (n.d.). California Code of Regulations (CCR).
<https://oal.ca.gov/publications/ccr> (검색일 : 2025.8.7.);
International Code Council. (2025). 2025 California Building Code, Title 24, Part 2.
<https://codes.iccsafe.org/content/CABC2025P1> (검색일 : 2025.8.7.);
California Department of General Services. (n.d.). California Building Standards Code
(California Code of Regulations, Title 24. <https://www.dgs.ca.gov/BSC/Codes> (검색일 :
2025.8.7.))를 참고하여 연구진 요약 작성

■ 지역정부 건축규정 체계 : 캘리포니아

- 캘리포니아 주의 경우 행정절차법(APA)에 따라 주 기관에서 캘리포니아 규정(CCR)을 채택·개정하고 있으며, 캘리포니아 규정 내 주 건축기준위원회(Building Standards Commission에서 별도로 관리하는 건축 표준 기준(Title 24 Building Standards Code⁴⁶⁾이 있음

캘리포니아 규정(California Code of Regulations)의 구성

- Title 1. General Provisions(제1장 일반 규정)
- Title 2. Administration(제2장 행정)
- Title 3. Food and Agriculture(제3장 식량 및 농업)
- Title 4. Business Regulations(제4장 영업규정)
- Title 5. Education(제5장 교육)
- Title 7. Harbors and Navigation(제7장 항만 및 항해)
- Title 8. Industrial Relations(제8장 산업관계)
- Title 9. Rehabilitative and Developmental Services(제9장 재활 및 발달 서비스)
- Title 10. Investment(제10장 투자)
- Title 11. Law(제11편 법률)
- Title 12. Military and Veterans Affairs(제12편 군사 및 재향군인 문제)
- Title 13. Motor Vehicles(제13편 자동차)
- Title 14. Natural Resources(제14장 천연자원)
- Title 15. Crime Prevention and Corrections(제15편 범죄 예방 및 교정)
- Title 16. Professional and Vocational Regulations(제16편 직업 및 직업 규정)
- Title 17. Public Health(제17편 공중보건)
- Title 18. Public Revenues(제18편. 공공수입)
- Title 19. Public Safety(제19편 공공안전)
- Title 20. Public Utilities and Energy(제20편 공공사업 및 에너지)
- Title 21. Public Works(제21편 공공사업)
- Title 22. Social Security(제22편 사회보장)
- Title 23. Waters(제23편 물)

Title 24. Building Standards Code (제24편 건축 표준 기준)

- Title 25. Housing and Community Development(제25편 주택 및 지역 사회 개발)
- Title 26. Toxics(제26조. 독성물질)
- Title 27. Environmental Protection(제27조 환경보호)
- Title 28. Managed Health Care(제28장 관리형 건강관리)

출처: Office of Administrative Law. (n.d.). California Code of Regulations. <https://govt.westlaw.com/calregs/Index?transitionType=Default&contextData=%28sc.Default%29> (검색일: 2025.8.7.)

46) Office of Administrative Law. (n.d.). California Code of Regulations. <https://govt.westlaw.com/calregs/Index?transitionType=Default&contextData=%28sc.Default%29> (검색일: 2025.8.7.)

- 캘리포니아 건축 표준 기준(Title 24 Building Standards Code)의 Part1 행정코드(CAC, Administrative regulation)과 Part2 건축코드(CBC, Building Code)를 별도 파트로 구분
 - Part1 캘리포니아 행정코드(CALIFORNIA ADMINISTRATIVE CODE, CAC)는 건축코드의 채택·시행·개정 등 기준의 관리와 집행에 관한 행정 절차를 규정하며, Title 24의 다른 모든 부분(건축, 전기, 기계, 배관 등)의 행정 관리와 집행에 관한 총괄적인 기준을 제공
 - 직접적인 건축 설계에 적용되는 행정절차와 기술적인 사항은 Part2 CBC에서 규정

[표 3-2] 캘리포니아 건축코드(Title24) 구성 및 주요 내용

Title 24. Building Standards Code (제24편 건축기준법)		
파트 (Part)	코드 명칭 (영문 약어)	주요 내용
Part	1 캘리포니아 행정코드 (CALIFORNIA ADMINISTRATIVE CODE, CAC)	건축 표준 위원회 및 관련 주 기관의 행정 규정
	2 캘리포니아 건축코드 (CBC)	일반 건축 설계 및 시공 요구사항 (화재, 구조, 접근성 등) ※ 국제건축코드 (IBC) 기반
	2.5 캘리포니아 주택코드(CRC) ⁴⁷⁾	특정 유형의 주거용 건물(3층 이하의 단독주택, 2세대 주택 및 타운하우스) 건축을 규정 ※ 국제주택코드(IRC) 기반
	3 캘리포니아 전기 코드 (CEC)	전기 설비 설계 및 시공 표준 ※ 국가 전기 코드 (NFPA) 기반
	4 캘리포니아 기계 설비 코드 (CMC)	기계 설비(HVAC 등) 설계 및 시공 표준 ※ 기계 코드 (IAPMO) 기반
	5 캘리포니아 배관 코드 (CPC)	배관 설비 설계 및 시공 표준 ※ 배관 코드 (IAPMO) 기반
	6 캘리포니아 에너지 코드	모든 건물의 에너지 보존 표준
	8 캘리포니아 역사적 건물 코드 (CHBC)	역사적 건물의 보존, 복원, 재활 등을 위한 대안 규정
	9 캘리포니아 소방법 (CFC)	화재 및 폭발 위험으로부터 생명과 재산 보호 ※ 국제 소방법 (IFC) 기반
	10 캘리포니아 기존 건물 코드 (CEBC)	기존 건물의 내진 보강 등 특정 규정 ※ 국제 기존 건물 코드 (IEBC) 기반
	11 캘리포니아 친환경 건축 표준 (CALGreen)	주거 및 비주거 건물의 친환경 건축 표준
	12 캘리포니아 참조 표준 코드 (CRSC)	Title 24에서 요구하는 최소 시험 및 참조 표준

출처: California Building Standards Commission. (2025). 2025 California Administrative Code, Title 24. <https://codes.iccsafe.org/search/titles?searchTermAny=2025+California+Administrative+Code%2C+Title+24> (검색일 : 2025.8.7.) 요약 작성

47) 캘리포니아 주택코드(CRC) : 3층 이하 단독주택, 2세대 주택(Duplex) 및 타운하우스에 대한 건축, 구조, 채광, 환기, 비상탈출 등 소규모 주거에 특화된 요사항을 규정하고 있어 일반적인 건축규정과는 별도의 운영

[표 3-3] Part1 캘리포니아 행정코드(CAC) 구성

Part1. 캘리포니아 행정코드(CAC) 내용		
Chapter	1	캘리포니아 건축기준위원회 행정규정 (Administrative Regulations of the California Building Standards Commission)
	2	주택 및 지역사회 개발부(HD) 행정규정 (Chapter 2 Administrative Regulations for the Department of Housing and Community Development (Hcd))
	3	국가소방청장(sfm) 사무실에 대한 행정 규정 (Chapter 3 Administrative Regulations for the Office of the State Fire Marshal (Sfm))
	4	건축국-구조안전(Dsa-Ss) 행정규정 (Chapter4 Administrative Regulations for the Division of the State Architect—Structural Safety(Dsa-Ss))
	5	장애인의 공공건물 접근 (Chapter 5 Access to Public Buildings by Persons with Disabilities)
	6	병원건물 내진평가 절차 (Chapter 6 Seismic Evaluation Procedures for Hospital Buildings)
	7	보건시설 안전기준 (Chapter 7 Safety Standards for Health Facilities)
	8	캘리포니아 공공보건부(Cdph) 행정규정 (Chapter 8 Administrative Regulations for the California Department of Public Health (Cdph))
	9	작업 안전 및 건강 기준 위원회(Osha) 행정규정 (Chapter 9 Administrative Regulations for the Occupational Safety and Health Standards Board (Osha))
	10	캘리포니아 에너지 위원회(CEC) 행정규정 (Chapter 10 Administrative Regulations for the California Energy Commission (Cec))
	11	식품농업부(AGR) 행정규정 (Chapter 11 Administrative Regulations for the Department of Food and Agriculture (Agr))
	12	청소년부 행정규칙 (Chapter 12 Administrative Regulations for the Department of Youth Authority (Ya))
	13	주 및 지역사회 교정위원회(Bscc) 행정규정 (Chapter 13 Administrative Regulations for the Board of State and Community Corrections (Bscc))
	14	교육부 행정규정 (Chapter 14 Administrative Regulations for the Department of Education (Doe))

출처: California Building Standards Commission. (2025). 2025 California Administrative Code, Title 24, Part1. <https://codes.iccsafe.org/content/CAAC2025P1> (검색일 : 2025.8.7.)

[표 3-4] 캘리포니아 행정코드(CAC) 제1장 행정절차 규정 (Chapter 1 Administrative Regulations of the California Building Standards Commission)

장(Chapter)	조문(Article)
제1장 캘리포니아 건축기준위원회 행정규정	제1조 일반 (Article 1 General)
	제2조 건축기준위원회, 사무처장 및 위원회 직원의 직무와 책임 (Article 2 Duties and Responsibilities of the Building Standards Commission, the Executive Director and Commission Personnel)
	제3조 항소 및 청원 절차 (Article 3 Appeals and Petition Procedures)
	제4조 건축기준 채택을 위한 규정 제정 (Article 4 Rulemaking for the Adoption of Building Standards)
	제5조 지역 건축허가 수수료 (Article 5 City, County, and City and County Building Permit Fees)
제2장 주택 및 지역사회 개발부(HCD) 행정규정	녹색건축기준 (Article 2-1 Green Building Standards)
제3장 국가소방청장(sfm) 사무에 대한 행정 규정	제3조의1 총칙 (Article 3-1 General Provisions)
	제3조의1 정의 (Article 3-2 Definitions)
제4장 건축국-구조안전 (Dsa-Ss) 행정규정	제1편 필수서비스건축물 (Article 1 Essential Services Buildings)
	제2편 주정부건축물 (Article 2 State Buildings)
	제3편 지방자치단체건축물 (Article 3 Local Buildings)
	〈그룹1 공립학교 건설안전〉 (Group 1 Safety of Construction of Public Schools)
	제1조 총칙 (Article 1 General Provisions)
	제2조 용어의 정의 (Article 2 Definitions)
	제3조 설계도서의 승인 (Article 3 Approval of Drawings and Specifications)
	제4조 수수료 (Article 4 Fees)
	제5조 공사완료 확인 (Article 5 Certification of Construction)
	제6조 법정업무 (Article 6 Duties Under the Act)
	제7조 기존건축물 점검 및 보고 (Article 7 Examination and Report of Existing Buildings)
	제8조 서류 및 기록 관리 (Article 8 Documents and Records)
	제9조 (예비) (Article 9 Reserved)
	제10조 검사원 자격인증 (Article 10 Inspector Certification)
	제11조 시험성적서 승인 (Article 11 Laboratory Acceptance)
	〈그룹2 공립학교 건설안전: 화재 및 생활안전〉 (Group 2 Safety of Construction of Public Schools: Fire and Life Safety)
	제1조 총칙 (Article 1 General Provisions)
	제2조 용어의 정의 (Article 2 Definitions)
	제3조 설계도서의 승인 (Article 3 Approval of Drawings and Specifications)

장(Chapter)	조문(Article)
	제4조 수수료 (Article 4 Fees)
	제5조 공사완료 확인 (Article 5 Certification of Construction)
	제6조 준수사항 (Article 6 Duties)
	《(Group 3 Sustainable Construction of Public Schools and Community Colleges: Outdoor Water Use)》
	제1조 총칙 (Article 1 General Provisions)
	제2조 용어의 정의 (Article 2 Definitions)
	제3조 설계도서 자체확인 검증신청 (Article 3 Application for Verification of Self-Certification of Drawings and Specifications)
제5장 장애인의 공공건물 접근	제1조 준수절차 (Article 1 Compliance Procedures)
	제2조 주정부건축청 적합성 심사 및 제품승인 (2001년 1월 1일 시행) (Article 2 Division of the State Architect Access Compliance Processing Product Approvals January 1, 2001)
	제3조 촉지경고재 및 방향유도 제품 인정(제조업체 및 설계전문가 대상, 2001년 1월 1일 시행) (Article 3 Acceptance of Detectable Warning and Directional Surface Products for Manufacturers and Design Professionals January 1, 2001)
	제4조 독립평가기관 평가승인(IEEA) 신청 (Article 4 Application for Independent Entity Evaluation Approval (Ieea))
제6장 병원건물 내진평가 절차	제1조 정의 및 기준 (Article 1 Definitions and Requirements)
	제2조 건축물 구조성능평가 절차 (Article 2 Procedures for Structural Evaluation of Buildings)
	제3조 건축구조시스템 절차 (Article 3 Procedures for Building Systems)
	제4조 횡저항골조 절차 (Article 4 Procedures for Moment-Resisting Systems)
	제5조 내력벽 절차 (Article 5 Procedures for Shear Walls)
	제6조 가새골조 절차 (Article 6 Procedures for Braced Frames)
	제7조 바닥구조체 절차 (Article 7 Procedures for Diaphragms)
	제8조 접합부 절차 (Article 8 Procedures for Connections)
	제9조 기초구조 및 지반위험도 절차 (Article 9 Procedures for Foundations and Geologic Site Hazards)
	제10조 수평력저항시스템 외 구조부재 평가 (Article 10 Evaluation of Elements That Are Not Part of the Lateral-Force-Resisting System)
	제11조 주요 비구조요소 및 설비시스템 평가 (Article 11 Evaluation of Critical Nonstructural Components and Systems)
제7장 보건시설 안전기준 (주: 9~18조는 없음)	제1조 총칙 (Article 1 General)
	제2조 용어의 정의 (Article 2 Definitions)
	제3조 설계도서 승인 (Article 3 Approval of Construction Documents)

장(Chapter)	조문(Article)
	제4조 건축공사 (Article 4 Construction)
	제5조 병원건축안전위원회 이의신청 (Article 5 Appeals to the Hospital Building Safety Board)
	제5조의2 심사관 이의신청 (Article 5.5 Appeals to a Hearing Officer)
	제6조 도급계약 (Article 6 Contracts)
	제7조 검사 및 시험 (Article 7 Testing and Inspections)
	제8조 캘리포니아주 건축기준 (Article 8 California Building Standards)
	제19조 병원시설 전담검사관 인증 및 승인 (Article 19 Certification and Approval of Hospital Inspectors)
	제20조 재해 후 피해복구 (Article 20 Repair of Damage After an Emergency)
	제21조 외과의원, 혈액투석의원 및 외래진료소의 계획심사, 건축검사 및 인증 (Article 21 Plan Review, Building Inspection and Certification of Surgical Clinics, Chronic Dialysis Clinics and Outpatient Services Clinics)
제8장 캘리포니아 공공보 건부(Cdph) 행정규정	제1조 공공이용수영장 (Article 1 Public Swimming Pools)
	제2조 식품접객업소 (Article 2 Retail Food Facilities)
	제3조 집단수용시설 또는 청소년수련시설 (Article 3 Organized Camps)
	제4조 의료기관 (Article 4 Hospitals)
	제5조 정신의료기관 (Article 5 Acute Psychiatric Hospitals)
	제6조 요양병원 (Article 6 Skilled Nursing)
	제7조 요양시설 (Article 7 Intermediate Care Facilities)
	제8조 발달장애인 생활시설 (Article 8 Intermediate Care Facilities for the Developmentally Disabled)
제9장 작업 안전 및 건강 기준 위원회(Osha) 행정규정 : (RESERVED)	
제10장 캘리포니아 에너 지 위원회(CEC) 행정규정	제1조 건축물 에너지 기준 (Article 1 Energy Building Regulations)
제11장 식품농업부(AGR) 행정규정	
제12장 청소년부 행정규칙	
제13장 주 및 지역사회 교정위원회(Bscc) 행정규정	제1조 지방교정시설 최소기준
	제2조 소년보호시설 최소기준
제14장 교육부 행정규정	

출처: International Code Council. (2025). Chapter 1 Administrative Regulations of the California Building Standards Commission. California Administrative Code, Title 24, Part1. https://codes.iccsafe.org/content/CAAC2025P1/chapter-1-administrative-regulations-of-the-california-building-standards-commission#CAAC2025P1_Ch01 (검색일 : 2025.8.7.)

- Part2. 캘리포니아 건축코드(CBC)는 건축물의 설계 및 시공 요구사항과 건축허가-사용승인에 이르는 건축행위의 기본적인 행정절차를 규정⁴⁸⁾
 - 상업용·공공건물 등 대부분 유형의 건축물에 대한 화재 예방, 구조안전, 접근성(장애인 편의시설), 자재 기준 등의 기술적 세부 요구사항을 포함

[표 3-5] 캘리포니아 건축코드(CBC) 세부 규정

장(Chapter)	내용
제1장 행정 (Chapter 1 Administration)	법규의 적용 범위, 각 주정부 기관의 관할권, 허가 및 검사 절차 등 행정 규정 ※ Section 1.8.4-PERMITS, FEES, APPLICATION AND INSPECTION
제2장 용어의 정의 (Chapter 2 Definitions)	법규 전반에 사용되는 용어에 대한 공식적인 정의
제3장 용도분류 및 사용 (Chapter 3 Occupancy Classification and Use)	건물을 용도(예: 집회, 업무, 교육, 공장, 주거)에 따라 분류하는 기준
제4장 용도 및 사용에 따른 특별상세요구사항 (Chapter 4 Special Detailed Requirements Based on Occupancy and Use)	고층 건물, 아트리움, 지하 건물, 주차장 등 특정 용도 건물에 대한 추가 요구사항
제5장 건축물 높이 및 면적의 일반사항 (Chapter 5 General Building Heights and Areas)	건축 유형과 점유 분류에 따라 허용되는 최대 건물 높이, 층수 및 면적
제6장 건축구조 (Chapter 6 Types of Construction)	내화 등급에 따라 건축물을 5가지 주요 유형(Type I~V)으로 분류
제7장 화재 및 연기방지 구조 (Chapter 7 Fire and Smoke Protection Features)	방화벽, 방화문, 방화 댐퍼, 연기 장벽 등 화재 확산을 막기 위한 부재 및 시스템
제8장 내부마감 (Chapter 8 Interior Finishes)	벽, 천장 등 내부 마감재의 화염 확산 및 연기 발생에 대한 성능 기준
제9장 화재방호 및 인명안전시스템 (Chapter 9 Fire Protection and Life Safety Systems)	자동 스프링클러, 화재 경보, 연기 감지 시스템 등의 설치 기준
제10장 피난시설 (Chapter 10 Means of Egress)	비상 상황 시 안전하게 건물을 탈출하기 위한 복도, 출구, 계단 등의 설계 기준.
제11장 (예비) (Chapter 11 Reserved)	-

48) California Building Standards Commission. (2025). 2025 California Building Code. https://code.s.iccsafe.org/content/CABC2025P1/chapter-1-administration#CABC2025P1_Ch01_SubCh01 (검색일 : 2025.8.7)를 참고하여 요약 작성

장(Chapter)	내용
제11장의A 주택 접근성 (Chapter 11A Housing Accessibility)	주거용 건물에 대한 장애인 접근성 요구사항 (HCD 관할)
제11장의B 공공건축물, 공중이용시설, 상업건축물 및 공공주택 접근성 (Chapter 11B Accessibility to Public Buildings, Public Accommodations, Commercial Buildings and Public Housing)	공공 및 상업용 건물에 대한 장애인 접근성 요구사항 (DSA 관할).
제12장 실내환경 (Chapter 12 Interior Environment)	채광, 환기, 실내 온도, 소음 제어 등 쾌적하고 위생적인 실내 환경 기준.
제13장 에너지효율 (Chapter 13 Energy Efficiency)	(참고용) California Energy Code (Title 24, Part 6)를 참조하도록 지정.
제14장 외벽 (Chapter 14 Exterior Walls)	외벽의 성능, 내후성, 구조적 안정성 및 마감재에 대한 요구사항.
제15장 지붕구조체 및 옥상구조물 (Chapter 15 Roof Assemblies and Rooftop Structures)	지붕 덮개, 내후성, 배수, 지붕 환기 및 옥상 구조물에 대한 설치 기준.
제16장 구조설계 (Chapter 16 Structural Design)	일반 구조 설계 요구사항
제16장의A 구조설계 (Chapter 16A Structural Design)	캘리포니아의 지진 위험 등을 고려한 강화된 구조 설계 요구사항 (DSA, HCD, OSHPD 관할)
제17장 특별검사 및 시험 (Chapter 17 Special Inspections and Tests)	특정 구조 부재 및 시스템에 요구되는 특별 검사 및 시험 기준
제17장의A 특별검사 및 시험 (Chapter 17A Special Inspections and Tests)	학교, 병원 등 특정 건물에 대한 강화된 특별 검사 및 시험 기준
제18장 지반 및 기초 (Chapter 18 Soils and Foundations)	지반 조사, 토질 보고서, 기초 설계 및 시공에 대한 요구사항
제18장의A 지반 및 기초 (Chapter 18A Soils and Foundations)	캘리포니아의 지질학적 특성을 반영한 토질 및 기초 요구사항
제19장 콘크리트 (Chapter 19 Concrete)	콘크리트 자재, 배합, 시공 및 품질 관리에 대한 기준
제19장의A 콘크리트 (Chapter 19A Concrete)	학교, 병원 등에 적용되는 콘크리트 관련 추가 요구사항
제20장 알루미늄 (Chapter 20 Aluminum)	구조용 알루미늄 자재 및 설계 기준
제21장 조적 (Chapter 21 Masonry)	벽돌, 블록 등 조적 재료를 사용한 구조물의 설계 및 시공 기준
제21장의A 조적 (Chapter 21A Masonry)	학교, 병원 등에 적용되는 조적조 관련 추가 요구사항

장(Chapter)	내용
제22장 강구조 (Chapter 22 Steel)	구조용 강재의 자재, 설계, 접합 및 시공에 대한 기준
제22장의A 강구조 (Chapter 22A Steel)	학교, 병원 등에 적용되는 강구조 관련 추가 요구사항
제23장 목구조 (Chapter 23 Wood)	목구조 설계 및 시공, 자재, 접합부, 내화 설계 등에 대한 기준
제24장 유리 및 글레이징 (Chapter 24 Glass and Glazing)	유리 자재의 품질, 지지, 안전 글레이징 요구사항
제25장 석고보드제품 및 플라스터 (Chapter 25 Gypsum Panel Products and Plaster)	석고 및 플라스터 자재의 설치, 내화 및 차음 성능 기준
제26장 플라스틱 (Chapter 26 Plastic)	폼 플라스틱 단열재, 경량 플라스틱 등의 사용 및 화재 안전 기준
제27장 전기설비 (Chapter 27 Electrical)	(참고용) California Electrical Code (Title 24, Part 3)를 참조하도록 지정
제28장 기계설비 (Chapter 28 Mechanical Systems)	(참고용) California Mechanical Code (Title 24, Part 4)를 참조하도록 지정.
제29장 급배수설비 (Chapter 29 Plumbing Systems)	(참고용) California Plumbing Code (Title 24, Part 5)를 참조하도록 지정
제30장 승강기 및 운반설비 (Chapter 30 Elevators and Conveying Systems)	엘리베이터, 에스컬레이터, 무빙워크 등의 설치 및 안전 기준
제31장 특수건축 (Chapter 31 Special Construction)	멤브레인 구조물, 온실, 타워, 안테나 등 특수한 목적의 구조물에 대한 기준
제32장 공공용지 점유 (Chapter 32 Encroachments Into the Public Right-Of-Way)	처마, 발코니 등이 공공 도로 또는 보도를 침범할 때의 규정
제33장 건설 중 안전조치 (Chapter 33 Safeguards During Construction)	공사 현장의 보행자 보호, 안전망, 위험물 관리 등 안전 규정
제34장 (Chapter 34)	향후 사용을 위해 비워진 장
제35장 인용기준 (Chapter 35 Referenced Standards)	법규에서 인용하는 ASTM, ACI, AISC 등 각종 산업 표준 목록
부록 (Appendices)	부록 A 종사자 자격 (Appendix A Employee Qualifications)
	부록 B 이의신청위원회 (Appendix B Board of Appeals)
	부록 C U군—농업건축물 (Appendix C Group U—Agricultural Buildings)
	부록 D 화재구역 (Appendix D Fire Districts)

장(Chapter)	내용
	부록 E (Appendix E)
	부록 F 방서 (Appendix F Rodentproofing)
	부록 G 내수해건축 (Appendix G Flood-Resistant Construction)
	부록 H 간판 (Appendix H Signs)
	부록 I 파티오 지붕 (Appendix I Patio Covers)
	부록 J 지반조성 (Appendix J Grading)
	부록 K 중앙밸리 홍수방어계획시설로 보호되는 R-3 군 및 R-3.1군 용도 (Appendix K Group R-3 and Group R-3.1 Occupancies Protected by the Facilities of the Central Valley Flood Protection Plan)
	부록 L 지진계측기 (Appendix L Earthquake Recording Instrumentation)
	부록 M 쓰나미 유발 홍수위험 (Appendix M Tsunami-Generated Flood Hazards)
	부록 N 복제건축물 (Appendix N Replicable Buildings)
	[A] 부록 O 성능기반 적용 ([A] Appendix O Performance-Based Application)
	부록 P 침실 다락 (Appendix P Sleeping Lofts)
	부록 Q 응급주택 (Appendix Q Emergency Housing)

출처: California Building Standards Commission. (2025). 2025 California Building Code Volumes 1 and 2, Title 24, Part2. https://codes.iccsafe.org/content/CABC2025P1/chapter-1-administration#CABC2025P1_Ch01_SubCh01 (검색일 : 2025.8.7.)

■ 지역정부 건축규정 체계 : 뉴욕시(NYC)⁴⁹⁾

- 뉴욕시의 경우 행정법규(New York City Administrative Code)의 제27편(Title27)과 제28편(Title28)에서 건설과 건축에 관련된 행정규정을 다룸⁵⁰⁾
 - 제27편(Title27)은 구법인 1968년 건축법이며 현행 NYC 코드는 제28편(Title28)을 따름. 제28편은 1968년 건축법을 포함한 모든 건축·건설 관련 법규의 적용, 허가, 검사 및 집행 절차를 규정하는 역할
 - 제27편은 현재 상당부분 폐지되었으나 기존 건물에 관해 선택 적용

뉴욕시 행정코드 구성(NEW YORK CITY ADMINISTRATIVE CODE)

Title 1 – GENERAL PROVISIONS (제1편 – 일반 규정)
 Title 2 – CITY OF NEW YORK (제2편 – 뉴욕시)
 Title 3 – ELECTED OFFICIALS (제3편 – 선출직 공무원)
 Title 4 – PROPERTY OF THE CITY (제4편 – 시 재산)
 Title 5 – BUDGET; CAPITAL PROJECTS (제5편 – 예산; 자본 프로젝트)
 Title 6 – CONTRACTS, PURCHASES AND FRANCHISES (제6편 – 계약, 구매 및 프랜차이즈)
 Title 7 – LEGAL AFFAIRS (제7편 – 법무)
 Title 8 – CIVIL RIGHTS (제8편 – 시민권)
 Title 9 – CRIMINAL JUSTICE (제9편 – 형사 사법)
 Title 10 – PUBLIC SAFETY (제10편 – 공공 안전)
 Title 11 – TAXATION AND FINANCE (제11편 – 조세 및 재정)
 Title 12 – PERSONNEL AND LABOR (제12편 – 인사 및 노동)
 Title 13 – RETIREMENT AND PENSIONS (제13편 – 퇴직 및 연금)
 Title 14 – POLICE (제14편 – 경찰)
 Title 15 – FIRE PREVENTION AND CONTROL (제15편 – 화재 예방 및 통제)
 Title 16 – A – Enacted without title heading. (제16편 – A – 제목 없이 제정됨)
 Title 16 – SANITATION (제16편 – 위생)
 Title 17 – HEALTH (제17편 – 보건)
 Title 18 – PARKS (제18편 – 공원)
 Title 19 – TRANSPORTATION (제19편 – 교통)
 Title 20 – A – Text (제20편 – A – 텍스트)
 Title 20 – CONSUMER AFFAIRS (제20편 – 소비자 문제)
 Title 21 – SOCIAL SERVICES (제21편 – 사회 복지 서비스)
 Title 22 – ECONOMIC AFFAIRS (제22편 – 경제 문제)
 Title 23 – COMMUNICATIONS (제23편 – 통신)
 Title 24 – ENVIRONMENTAL PROTECTION AND UTILITIES (제24편 – 환경 보호 및 유틸리티)
 Title 25 – LAND USE (제25편 – 토지 이용)
 Title 26 – HOUSING AND BUILDINGS (제26편 – 주택 및 건물)
Title 27 – CONSTRUCTION AND MAINTENANCE (제27편 – 건설 및 유지보수)
Title 28 – NEW YORK CITY CONSTRUCTION CODES (제28편 – 뉴욕시 건설법)
 Title 29 – NEW YORK CITY FIRE CODE (제29편 – 뉴욕시 소방법)
 Title 30 – Emergency Management (제30편 – 비상 관리)

출처: The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYCadmin/0-0-0-1> (검색일 : 2025.9.1.)

49) The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYCadmin/0-0-0-1> (검색일 : 2025.9.1.)를 참고하여 작성

50) 유광흠, 임유경. (2014). 건축규제 합리화를 위한 건축기준 정비방안 연구. 건축도시공간연구소. p.89.

- 제28편은 국제 건축법(International Building Code)을 기반으로 뉴욕시의 특수성을 반영하여 제정되어 2008년부터 적용⁵¹⁾
 - 이 법규는 뉴욕시 내 모든 건축물의 신축, 증축, 개조, 철거, 유지 관리 등 전반적인 건설 행위에 적용되는 포괄적인 규정을 포함
 - 법규의 내용은 행정절차, 건물 용도 분류, 높이 및 면적 제한, 구조 설계, 화재 안전, 그리고 공사 중 안전 조치 등 건축물의 안전과 공공복지를 보장하기 위한 필수 기준들로 구성

[표 3-6] 뉴욕시 행정코드 제27편과 제28편 규정의 의의와 효력 관계

구분	제27편 - 건설 및 유지보수 (Title 27 - CONSTRUCTION AND MAINTENANCE)	제28편 - 뉴욕시 건설코드 (Title 28 - NEW YORK CITY CONSTRUCTION CODES)
목적 및 역할	1968년 빌딩코드(1968 building code of the city of New York)로 당시 건축 기술 기준과 자체 행정 규정을 담은 구법	모든 건설 코드에 적용되는 현재의 통합 행정 및 집행 절차를 규정(2008년부터 효력)
현황	대부분의 행정 조항이 폐지되었으며, "prior code building"에 한해 선택적용	현재 유효한 법규로, 모든 건설 행위의 기준
기존 건물 변경	건물의 가치 대비 변경 비용 비율(30%, 60%)을 기준으로 요구사항 차등 적용	소유주가 1968년법을 선택할 수 있으나, 화재안전, 접근성, 에너지효율 등 현대적인 주요규정은 의무적으로 준수
행정 절차	자체적인 허가, 검사 규정이 있었으나 현재는 대부분 폐지됨.	허가, 건설 문서 제출, 검사, 수수료, 위반 처리 등 모든 행정 절차를 포괄적으로 규정함.
현대적 요구사항	세입자 보호, 현장 안전, 친환경 설계 등 현대적 개념이 거의 없음.	세입자 보호 계획(TPP), 현장안전계획(Site Safety Plan), 지속가능성 규정 등 최신사회적 요구를 반영한 조항들이 다수 포함됨
두 법의 관계	Title 28에 의해 그 적용 범위와 조건이 결정되는 하위 참조 법규의 성격을 가짐	1968년 건축법의 적용 여부와 조건을 포함하여, 모든 건설 관련 법규를 통제하는 역할

출처: The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code, Title 28: New York City Construction Codes; The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code, Title 27: Construction and Maintenance의 각 규정을 참고하여 연구진 요약

51) The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code, Title 28: New York City Construction Codes, § 28-101.4 Effective date. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYAdmin/0-0-0-155416> (검색일: 2025.8.27.)

[표 3-7] 뉴욕시 행정코드 제28편(건설 및 유지보수) 세부 구성

제28편 - 건설 및 유지보수 (Title 28: NEW YORK CITY CONSTRUCTION CODES)		
- 현행 뉴욕시 건축통합 행정 및 집행 절차를 규정		
제1장: 행정 Chapter 1: Administration	건설코드의 일반 행정, 적용 범위, 뉴욕시 건축국의 책임과 권한에 대한 기본 사항을 규정 - 본 규정은 건축물의 전반적인 생애 주기를 따라 구성되며, 건축 허가 신청, 시공 서류, 자재, 안전 계획, 각종 검사를 거쳐 최종 사용 승인서를 발급받는 건설 절차를 명시(Article 104-120)	
제2장: 실행 Chapter 2: Enforcement	- 법규 위반 시 부과되는 민사 및 형사 처벌, 불법 공사에 대한 시정 명령, 위험 건물 폐쇄 조치 등 법규 집행 및 처벌에 관한 사항을 규정(Article 201-220)	
제3장: 건물의 유지관리 Chapter 3: Maintenance of Buildings	- 건물 소유주의 유지보수 책임, 외벽, 보일러, 엘리베이터 등 주요 시설의 정기 검사 및 보고 의무 규정 - 완공된 건물의 외벽, 보일러, 엘리베이터의 정기 검사 및 에너지 효율 관리 등 건물의 안전과 성능을 지속적으로 관리하기 위한 유지보수 및 운영 요건 규정(Article 301-326)	
제4장: 건설관련 사업, 상업, 직업의 허가 및 등록 Chapter 4: Licensing and Registration of Businesses, Trades and Occupations Engaged in Building Work	- 건설 작업에 종사하는 다양한 직업 및 사업체에 대한 면허 및 등록 요건, 자격, 의무 등을 규정	
제5장: 기타규정 Chapter 5: Miscellaneous Provisions	- 옥외 광고판, 자전거 접근성, 괴롭힘 방지 인증 프로그램 등 특정 사안에 대한 추가 규정을 다룸	
제6장: 뉴욕시 배관 코드 Chapter 6: New York City Plumbing Code	ICC 도입	
제7장: 뉴욕시 빌딩코드 (Chapter7: New York City Building Code)	- 국제 건축법(International Building Code)을 기반으로 도시의 특수성을 반영하여 개정되었으며, 모든 건물 및 구조물의 신축, 증축, 개조, 철거, 유지 관리에 대한 포괄적인 규정을 제시 - 이 법규는 행정절차, 건물 분류, 화재 안전, 구조적 요건 등 건축물의 안전과 공공 복지를 보장하기 위한 필수적인 기준들을 포함	
제8장 : 뉴욕시 기계코드 Chapter8: New York City Mechanical Code		
제9장: 뉴욕시 연료 가스 설비 코드 (Chapter9: York City Fuel Gas Code)		
제10장: 뉴욕시 에너지 코드 (Chapter10: New York City Energy Code)		
제11장: 뉴욕시 전기설비 코드 (Chapter11: The New York City Electrical Code (Effective12/21/25))		

출처: The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code, Title 28: New York City Construction Codes. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYCAAdmin/0-0-0-1> (검색일: 2025.8.4.)

[표 3-8] 뉴욕시 행정코드 제28편 제7장(뉴욕시 건축코드) 세부 구성

제28편 – 건설코드 (Title 28: NEW YORK CITY CONSTRUCTION CODES)		
제7장: 뉴욕시 건축코드 (Chapter7: New York City Building Code)		
Article 701 뉴욕시 건축코드의 제정과 업데이트(Enactment and Updates of the New York ity Building Code)		
제1장 행정 (Chapter 1: Administration)	- 건축법의 행정적 절차와 법규의 적용 범위 - 건축 허가(Permits) 취득 및 면제 조건, 공사 문서 제출 요건, 각종 공사(기초, 철거, 간판 등)에 필요한 서류와 절차 등을 명시. - 공사 진행 중 필요한 검사(Inspections)와 최종 사용 승인서(Certificate of Occupancy) 발급 등 건축행위의 법적 절차를 규정	→ 제28편 제1~3장 규정 참조
정의(Chapter 2:Definitions)	- 건축법 전반의 주요 용어 정의로 법규 해석의 일관성 확보	
용도 및 점유 분류 (Chapter 3:Use and Occupancy Classification)	- 건물의 화재 위험도 및 인명 안전 요건에 따른 건물 용도 그룹 분류 기준을 제시하고 허용 높이, 면적, 비상 대피로 등의 기준을 정하는 기초로 활용 - 집회(Group A), 업무(Group B), 교육(Group E), 공장(Group F), 고위험(Group H), 의료/수용(Group I), 상업(Group M), 주거(Group R), 저장(Group S), 기타(Group U) 등으로 분류	
용도 및 점유별 특별 세부요건 (Chapter 4: Special Detailed Requirements Based on Use and Occupancy)	- 특수 용도 건물*에 대한 추가적인 세부 규정 * 고층 건물, 아트리움, 지하 건물, 주차 시설, 병원, 교도소 등 예) 고층 건물(High-Rise Buildings)은 비상 전력, 소방관 전용 엘리베이터, 추가 피난 계단 등의 강화된 요건을 준수 예) 쇼핑몰(Covered Mall Buildings)은 개방 공간 확보, 스프링클러 설치, 별도의 피난 경로 설계 기준 준수	
일반건물 높이 및 면적 (Chapter 5: General Building Heights and Areas)	- 건물의 건설 유형(Chapter 6)과 점유 그룹(Chapter 3)에 따라 허용되는 최대 높이, 층수, 건축 면적 규정 예) 내화 성능이 가장 높은 Type IA 건물은 높이와 면적에 제한이 없지만 18, 목조 건물인 Type V는 엄격한 제한 적용. 예) 건물 주변의 개방 공간(frontage)이 넓거나 스프링클러 시스템이 설치된 경우 허용 면적을 늘릴 수 있는 인센티브 규정 포함	
건설유형 (Chapter 6: Types of Construction)	- 건물을 주요 구조 부재의 내화 성능에 따라 5가지 유형(Type I~Type V)으로 분류하고 5장에서 다루는 건물의 높이와 면적 제한을 결정하는 기준 적용	
화재 및 연기방호설비 (Chapter 7: Fire and Smoke Protection Features)	- 방화벽(Fire Walls), 방화 구획(Fire Barriers), 수직 개구부 (Shaft Enclosures) 등 에 대한 기준과 각 설비의 내화 등급, 재료, 설치 방법에 대한 요건을 명시	
소방시스템 (Chapter 9: Fire Protection Systems)	- 자동 스프링클러, 화재 경보, 스탠드파이프 등 다양한 소방 시스템의 설치 요건 명시 - 건물의 용도, 크기, 높이에 따라 필수적으로 설치해야 하는 시스템의 종류와 성능 기준을 구체적으로 규정	
피난수단 (Chapter10: Means of Egress)	- 비상 상황 시 안전한 대피를 보장하기 위한 비상구, 복도, 계단 등의 설계 및 설치 요건 제시 - 점유자 수에 따른 피난 경로의 폭, 최대 이동 거리, 비상구 문의 방향, 비상 조명, 비상구 유도등 설치 기준 등을 포함	

제28편 - 건설코드 (Title 28: NEW YORK CITY CONSTRUCTION CODES)

제7장: 뉴욕시 건축코드 (Chapter 7: New York City Building Code)

Article 701 뉴욕시 건축코드의 제정과 업데이트(Enactment and Updates of the New York City Building Code)

접근성 (Chapter 11: Accessibility)	- 장애인을 포함한 모든 사람이 건물과 시설을 동등하게 이용할 수 있도록 접근성 요건 규정 - 경사로, 접근 가능한 화장실, 주차 공간, 출입구 설계, 주거시설의 경우 접근가능한 유닛 비용 등에 대한 구체적인 기준을 제시
외벽 (Chapter 14: Exterior Walls)	- 외벽의 재료, 설계, 내후성, 방수, 단열 및 화재 저항 성능에 대한 요건을 명시
지붕 조립체 및 옥상 구조물 (Chapter 15: Roof Assemblies and Rooftop Structures)	- 지붕의 방수, 내풍압 성능, 내화 등급 및 옥상 구조물(펜트하우스, 기계실 등)의 설치 기준, - 지붕 덮개 재료의 종류별(아스팔트 형글, 타일, 금속 등) 시공 방법과 기준기술 - 지속 가능한 건축을 장려하기 위해 식생 지붕(Green Roof) 및 태양광 패널 설치와 관련된 요건 제시
구조 설계 (Chapter 16: Structural Design)	- 하중 설계기준 제시(뉴욕시의 지역적 특성을 반영한 풍하중 및 지진하중 기준 포함) - 건물의 위험도 등급(Risk Category)별 하중 계수, 구조적 건전성(Structural Integrity) 확보를 위한 설계 요건 제시
특별 검사 및 시험 (Chapter 17: Special Inspections and Tests)	- 주요 구조 부재 및 시스템의 시공 품질 보증을 위한 특별검사요건 명시 - 특별 검사관(Special Inspector)의 시공과정 중요 단계별 검사·확인 의무화
토양 및 기초 (Chapter 18: Soils and Foundations)	- 지반 조사, 토질 분류, 기초 설계 및 시공에 대한 요건을 규정 - 지반 허용 지지력, 지하수위, 지진 시 액상화 가능성 등 평가, 기초 설계와 시공에 대한 기준, 인접 건물 보호를 위한 굴착 및 기초 공사 중 안전 조치 사항포함
콘크리트 (Chapter 19: Concrete)	- 콘크리트의 재료, 배합, 타설, 양생, 내구성 및 강도 시험 기준(미국 콘크리트 학회(ACI) 318 표준 기반) 규정 - 고강도 콘크리트, 프리스트레스트 콘크리트 등 콘크리트 유형별 품질 관리 요건, 시공 지침 제시
알루미늄 (Chapter 20: Aluminum)	- 구조용 알루미늄의 품질, 설계, 제작 및 설치에 관한 기준 제시(미국 알루미늄 협회(AA) 표준 AA ASM 35와 AA ADM 준수), 재료의 식별 및 품질 관리 요건 제시
조적 (Chapter 21: Masonry)	- 벽돌, 블록, 석재 등 조적 재료를 사용한 구조물의 설계 및 시공 요건 - TMS 402 및 TMS 602 표준에 따른 재료, 시공, 품질 보증 기준 명시, 유리 블록, 벽난로 50, 굴뚝 51 등의 시공 기준 상세 기술
강재 (Chapter 22: Steel)	- 구조용 강재, 냉간 성형 강재, 강재 조이스트, 강재 케이블 구조물 등의 설계, 제작 및 설치에 관한 규정 - 미국 강구조 학회(AISC)의 표준(AISC 360, AISC 341 등) 기반 으로 하며, 재료의 품질, 용접, 볼트 접합 및 내진 설계 요건 포함
목재 (Chapter 23: Wood)	- 구조용 목재, 집성재, 목조 트러스 등 목재를 사용한 건축물의 설계 및 시공 기준을 규정(미국 목재 협회(AWC)의 표준(NDS 등) 준수) - 화재 안전을 위한 방염 처리 목재 사용 및 전통적인 경량 목조 구

제28편 - 건설코드 (Title 28: NEW YORK CITY CONSTRUCTION CODES)

제7장: 뉴욕시 건축코드 (Chapter 7: New York City Building Code)

Article 701 뉴욕시 건축코드의 제정과 업데이트(Enactment and Updates of the New York City Building Code)

	조(Conventional light-frame construction)에 대한 상세한 지침 제시
유리 및 글레이징 (Chapter 24: Glass and Glazing)	- 창호, 외벽, 스카이라이트 등에 사용되는 유리의 풍하중, 내진, 충격 안전 성능과 유리 설치 위치와 유리종류별 설치 기준 제시
석고보드, 석고 패널 및 플라스터 (Chapter 25: Gypsum Board, Gypsum Panel Products and Plaster)	- 석고보드, 시멘트 보드, 플라스터 등 내부 마감재 및 내화 피복재의 재료 기준과 시공 방법 규정(ASTM 표준에 따른 재료 품질, 설치 방법, 접합부 처리 등) - 내화 및 내습 성능이 요구되는 부위의 시공 기준 제시
플라스틱 (Chapter 26: Plastic)	- 건축용 플라스틱 재료의 화재 안전 요건 규정 - 폼 플라스틱 단열재의 경우 열 차단재(thermal barrier) 설치의 무화, 채광용 플라스틱 패널, 사이딩, 플라스틱 복합재 등 다양한 플라스틱 제품의 허용 가능한 사용 위치와 설치 방법 제한
전기(Chapter 27: Electrical)	(생략)
엘리베이터 및 운송 시스템 (Chapter 30: Elevators and Conveying Systems)	- 엘리베이터, 에스컬레이터, 덤웨이터 등 수직 운송 시스템의 설계, 설치 및 안전 요건을 규정 (ASME A17.1 표준 기반) - 비상시 소방관 운전(Firefighters' Emergency Operation), 장애인 접근성, 피난용 엘리베이터 등의 특별 요건 포함
특수 구조물 (Chapter 31: Special Construction)	- 특수구조물(멤브레인 구조물, 임시 구조물, 보행자 통로 및 터널, 차양(awnings), 캐노피, 간판, 수영장 등)의 설계 및 설치 기준
공공 통행로에 대한 점유 (Chapter 32: Encroachments into the Public Right-of-Way)	- 건물의 일부가 공공 도로 또는 보도 위 공간 점유 시 허용 기준 규정 - 처마, 발코니, 차양, 간판 등의 보도 위 돌출 최대 거리, 최소 높이 및 허용 면적 등을 명시하여 보행자의 안전과 공공의 이익을 보호
건설 또는 철거 중 안전 조치 (Chapter 33: Safeguards During Construction or Demolition)	- 공사 현장의 공공 안전, 보행자 보호, 인접 재산 보호를 위한 안전 조치 포괄규정 - 비계(scaffold), 보도 가설물(sidewalk shed), 안전망, 굴착 공사, 자재 관리 등에 대한 상세한 기준, 현장 안전 관리자(Site Safety Manager)의 책임 및 의무 - 뉴욕시의 강화된 현장 안전 교육(SST) 의무 규정도 포함
예비 (Chapter 34 Reserved)	
참고기준 (Chapter 35 Referenced Standards)	

출처: The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code, Title 28: New York City Construction Codes. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYAdmin/0-0-0-1> (검색일 : 2025.8.4.)

[표 3-9] 뉴욕시 행정코드 제27편(건설 및 유지보수) 세부 구성

제27편 - 건설 및 유지보수 (Title 27: Construction and Maintenance)	
뉴욕시 건축법규(1968년)에 따른 건물의 건축, 변경, 수리, 점유 및 사용에 관한 포괄적인 기술 표준과 요구사항을 규정	
제1장 빌딩코드 (Chapter 1: Building Code)	
제1절: 행정 및 집행 Subchapter 1: Administration and Enforcement	뉴욕시 건축법의 목적, 범위, 해석 및 집행에 관한 일반 조항을 다룸 기존 건물의 변경, 점유 변경, 허가 신청 절차 등 행정적 요건을 규정
제2절: 정의 Subchapter 2: Definitions	건축법 전반에 걸쳐 사용되는 "접근 가능(ACCESSIBLE)", "부속 건물(ACCESSORY BUILDING)" 등 주요 용어와 약어를 정의하여 법규 해석의 명확성을 제공
제3절: 점유 및 건축물 분류 Subchapter 3: Occupancy and Construction Classification	건물과 내부 공간을 용도(고위험, 상업, 주거 등)와 건축 자재(불연성, 가연성)에 따라 분류하는 기준을 설정
제4절: 건축 제한 Subchapter 4: Building Limitations	화재 구역, 건물 면적 및 높이, 도로 경계선을 넘는 돌출물 등 건물의 물리적 제한 사항을 규정 소방서 접근성 및 장애인 편의 시설에 대한 요건을 명시
제5절: 방화 건축 요건 Subchapter 5: Fire Protection Construction Requirements	건축 자재의 내화성능, 화염 확산 방지, 내부 및 외부 화재 확산 방지를 위한 구조적 요건을 다룸
제6절: 피난 수단 Subchapter 6: Means of Egress	건물의 안전한 피난을 위해 출구, 복도, 계단 등의 설계, 위치, 수량 및 조명, 표지판 설치 기준을 규정
제7절: 특수 용도 및 점유 Subchapter 7: Special Uses and Occupancies	고위험 시설, 자동차 관련 시설, 집회 장소, 헬리포트 등 특수 용도 건물의 추가적인 건축 및 안전 요건을 명시
제8절: 집회 장소 Subchapter 8: Places of Assembly	다중이 모이는 장소의 설계, 좌석 배치, 출입 통로, 비상 조명 등 안전한 피난을 위한 구체적인 요건을 규정
제9절: 하중 Subchapter 9: Loads	건물 구조물이 견뎌야 할 사하중, 활하중, 풍하중, 지진하중 등 각종 하중의 최소 기준과 계산 방법을 규정
제10절: 구조 공사 Subchapter 10: Structural Work	조적, 콘크리트, 강철, 목재 등 주요 구조 자재별 설계, 시공, 품질 관리 및 검사 요건을 상세히 다룸
제11절: 기초 Subchapter 11: Foundations	건물 기초의 설계 및 시공을 위한 최소 요건을 설정하고, 토질 조사, 허용 지내력, 말뚝 기초 시공법 등을 규정
제12절: 채광, 난방, 환기 및 소음 제어 Subchapter 12 - LIGHT, HEAT, VENTILATION AND NOISE CONTROL	건물 내 채광, 난방, 환기(자연 및 기계) 및 소음 제어에 대한 최소 기준을 설정하고, 특히 다가구 주택의 소음 기준을 명시
제13절: 기계 환기, 공조 및 냉동 시스템 Subchapter 13 - MECHANICAL VENTILATION, AIR CONDITIONING, AND REFRIGERATION SYSTEMS	기계 환기, 공조 및 냉동 시스템의 설계, 시공, 설치에 대한 최소 안전 요건을 규정하며, 화재 시 연기 제어를 위한 환기 시스템 요건 및 검사, 시험 절차를 포함

제27편 - 건설 및 유지보수 (Title 27: Construction and Maintenance)

뉴욕시 건축법규(1968년)에 따른 건물의 건축, 변경, 수리, 점유 및 사용에 관한 포괄적인 기술 표준과 요구사항을 규정

제1장 빌딩코드 (Chapter 1: Building Code)

제14절: 난방 및 연소 설비 Subchapter 14 - HEATING AND COMBUSTION EQUIPMENT	난방, 연소, 연료 저장 장비의 설계, 시공, 설치에 대한 최소 안전 요건을 설정 보일러, 연료 연소 설비의 검사, 시험, 관련 면허 및 인증서 요건을 규정
제15절: 굴뚝 및 가스 배출구 Subchapter 15 - CHIMNEYS AND GAS VENTS	굴뚝 및 가스 배출구의 설계, 시공, 설치, 변경 및 사용에 대한 최소 안전 요구사항을 설정하고 통제
제16절: 배관 및 가스 배관 Subchapter 16 - PLUMBING AND GAS PIPING	배관 시스템, 가스 배관, 위생 및 우수 배수, 위생 시설, 용수 공급 등의 설계 및 설치에 대한 최소 요건을 규정
제17절: 화재경보, 감지 및 소화 설비 Subchapter 17 - FIRE ALARM, DETECTION AND EXTINGUISHING EQUIPMENT	소화전, 스프링클러, 화재 경보 및 화재 감지 시스템의 설계 및 설치에 대한 최소 요구 사항을 설정하고 통제
제18절: 엘리베이터 및 컨베이어 Subchapter 18 - ELEVATORS AND CONVEYORS	엘리베이터, 에스컬레이터, 컨베이어 등 운송 설비의 설계, 설치, 유지보수 및 검사에 대한 최소 안전 요건을 설정 또한, 승강로나 문에 대한 내화 요건, 소방서 전용 엘리베이터 확보, 정기적인 안전 검사 및 시험 등을 의무화
부록 appendix	- 뉴욕시 행정법 제27편 제1장의 부록으로, '건축법 참조 표준'을 명시하고 1985년 법률에 따라 개정된 법규 조항의 해석 규칙 포함

제2장 주택 유지관리 코드 (Chapter 2: Housing Maintenance Code)

제3장 전기코드 (Chapter 3: Electrical Code)

출처: The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code, Title 27: Construction and Maintenance. <https://codebook.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYAdmin/0-0-0-1> (검색일 : 2025.9.15.)

- 제28편 내 제1장 행정과 제7장 빌딩코드 내 행정 규정으로 구성되는 이중 계층 구조
 - 제28편 제7장 빌딩코드(Chapter7: New York City Building Code) 내에도 행정규정이 존재(Administration)하는데, 제28편(Title 28) 제1장이 모든 건축 관련 법규를 아우르는 포괄적이고 공통적인 규정이라면, 제7장 빌딩코드에 속한 행정규정은 건축 허가 및 시공에 필요한 구체적인 절차와 서류를 규정하는 실행 지침에 해당함
 - 제7장 빌딩코드 내 행정규정은 건축 프로젝트의 기술적이고 실무적인 서류 요건 및 절차에 집중하며, 그 외 더 광범위한 해석이 필요한 사항(법적

권한, 수수료, 증명서 발급, 위반 처리 등)은 상위법인 행정법규 제28편의 규정을 참조하도록 함

[표 3-10] NYC 행정코드 제28편 제1장(행정)과 제7장 빌딩코드 제1장(행정)의 비교

구분(목차)	NYC 제28편 제1장 행정규정(상위규정)	NYC 제28편 제7장 빌딩코드 제1장(실행 지침)	비교
법규의 역할	도시 전체의 건축 행정에 대한 법적 근거와 포괄적 절차를 수립	건축 프로젝트에 필요한 구체적인 서류와 실무 절차 명시	- 양 규정은 상위법과 실행 지침의 관계 - 제7장 빌딩코드 제1장은 수수료, 점유 증명서, 위반 등 핵심 행정 절차 대부분을 상위법인 행정법규 제28편으로 위임
시공 서류 (Art. 104 vs Sec. 107)	'어떻게' 신청하고 승인 받는가? (프로세스 중심)	'무엇을' 제출해야 하는가? (콘텐츠 중심)	- 제28편 제1장 행정규정은 전문가인 증제도와 같은 제도적 장치를 규정 - 제7장 빌딩코드는 대지 도면부터 철거 전 사진까지 실무자가 준비해야 할 서류 목록을 상세히 제공
허가 (Art. 105 vs Sec. 106)	허가의 법적 조건과 효력을 규정 (예: 체납 시 허가 거부)	특정 허가(철거, 기초 등)를 받기 위한 추가 제출 서류를 명시	- 제28편 제1장 행정규정은 허가 발급의 원칙과 기준을 제시 - 제7장 빌딩코드는 그 원칙에 따라 각 허가 유형별로 필요한 실무 요건을 구체화
검사 (제1장 Art. 116 vs 제7장 Sec. 110)	검사의 종류를 정의하고 전반적인 절차를 규정	공사 단계별로 필수적인 진행 검사 항목 나열	- 제28편 제1장 행정규정은 검사 시스템의 구조를 설명 - 제7장 빌딩코드는 그 시스템 안에서 실제로 수행해야 할 검사 목록 제공
고유한 내용	- 기존 건물 규정 (Art. 101) - 세입자 보호 계획 (Art. 120) - 상세 수수료표 (Art. 112) - 석면 및 SRO 규정 (Art. 106, 107)	- 구체적인 시공 서류 내용 목록 (Sec. 107) - 특정 허가별 추가 서류 요건 (Sec. 106) - 필수 진행 검사 항목 목록 (Sec. 110)	- 제28편 제1장 행정규정은 사회적, 정책적 고려가 필요한 특별 규정(세입자 보호, SRO 등)과 재정(수수료) 등을 규정 - 제7장 빌딩코드는 기술적이고 실무적인 이행 사항에 집중

출처: The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code, Title 28: New York City Construction Codes. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYCAadmin/0-0-0-155405> (검색일 : 2025.9.15.)의 각 규정을 참고하여 연구진 요약 작성

[표 3-11] NYC 행정코드 제28편 제1장(행정)과 제7장 빌딩코드 제1장(행정) 관계

제28편 - 건설 및 유지보수 (Title 28: NEW YORK CITY CONSTRUCTION CODES)	
제1장: 행정 Chapter 1: Administration	제7장: 뉴욕시 빌딩코드 (Chapter 7: New York City Building Code)
	- 행정 (Chapter 1: Administration)
Article 101 총칙 (General)	Section BC 101 총칙 (General) ※ 법의 제정목적과 의도에 대한 사항은 제28편제1장 행정규정을 따름
Article 102 적용 가능성 (Applicability)	적용 가능성 (Applicability) ※ BC 102.6: 기존 구조물 (Existing structures)에 대한 사항은 제28편제1장 행정규정을 따름
Article 103 건축국장의 의무 및 권한 (Duties and Powers of Commissioner)	Section BC102 건축국(Department of Buildings), 건축국장의 권한(Duties and Powers of Commissioner of Buildings), 승인(Approvals) ※ 상위법인 제28편 제1장 행정규정 참조
Article 104 시공 서류 (Construction Documents)	Section BC106 허가 (Permits) ※ 허가(Permit)와 관련된 모든 일반 규정 및 절차는 행정법규 제28편 제1장 제105조 참조
Article 105 허가 (Permits)	Section BC107 시공 서류 (Construction Documents) ※ 시공 서류의 제출, 형식, 내용 등 전반적인 요건과 보관 의무는 행정법규 제28편 제1장에 명시된 규정을 준수
Article 106 석면 (Asbestos)	Section BC 108~109 임시구조물(Temporary Structures and Uses) ※ 임시 구조물의 설치 및 사용에 관한 행정적 절차는 행정법규 제28편 제1장을 참조
Article 107 단일 점유 다가구 주택 (Single Room Occupancy Multiple Dwellings)	Section BC 09 수수료(Fees) ※ 수수료 납부 관련 규정은 제28편 제1장 명시
Article 108 포장 계획 (Pavement Plan)	Section BC110 검사 (Inspections) ※ 모든 수수료의 납부 관련 규정은 제28편 제1장 또는 제116조에 명시
Article 109 화재 예방 계획 (Fire Protection Plan)	Section BC111~112 점유 증명서(Certificate of Occupancy), 공공 설비(Service Utilities), 위반(Violations), 작업 중지 명령(Stop Work Order), 불안전 구조물(Unsafe Structures and Equipment) ※ 관련 규정은 제28편 제1장 참조
Article 110 현장 안전 계획 (Site Safety Plan)	Section BC114~115 BC 114.1: 위반 (Violations) BC 115.1: 작업 중지 명령 (Stop Work Order) ※ 법규 위반 시의 처리 절차 및 벌칙, 작업 중지 명령의 발령 및 해제에 관한 규정은 행정법규 제28편 제2장을 참조
Article 111 임시 구조물 및 사용 (Temporary Structures and Uses)	Section BC116 불안전 구조물 장비(Unsafe Structures and Equipment) ※ 불안정한 구조물 및 장비에 대한 조치 및 절차는 행정법규 제28편 제2장 및 제3장을 참조
Article 112 수수료 (Fees)	
Article 113 자재 (Materials)	
Article 114 승인된 기관 및 특별 검사 기관 (Approved Agencies & Special Inspection Agencies)	
Article 116 검사 및 작업 완료 확인 (Inspections and Sign-off)	
Article 117 집회 장소 (Places of Assembly)	
Article 118 점유 증명서 (Certificates of Occupancy)	
Article 119 공공 설비 (Service Utilities)	
Article 120 세입자 보호 계획 (Tenant Protection Plan)	

출처: The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code, Title 28. New York City Administrative Code. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYAdmin/0-0-0-155405>
(검색일: 2025.8.6.) 요약 작성

2) 용도분류체계(Occupancy Classification and Use)

■ IBC 코드 용도체계를 기반으로 주·지역 특성 및 필요에 따라 별도 체계 운영

- IBC 코드 건축물 점유용도를용도에서는 재실자 수와 구체적인 활동성격, 위험 수준에 따라 집회(A), 업무(B), 교육(E), 공장(F), 고위험(H), 수용(I), 상업(M), 주거(R), 저장(S), 기타(U) 10개 그룹으로 구분하고 용도별 세부 건축 요건을 규정⁵²⁾
 - A(Assembly) 그룹은: 활동의 종류와 시설의 특성에 따라 세분화
 - F(Factory) 그룹 : 취급하는 자재의 가연성 및 화재 위험 수준별 세분화
 - H(High Hazard) 그룹 : 취급하는 위험 물질의 종류와 위험 특성(폭발, 연소, 건강 유해성 등)에 따라 세분화
 - I(Institutional) 그룹 : 거주자의 자가 보존 능력, 구금 여부, 돌봄의 필요성에 따라 세분화
 - R(Residential) 그룹은: 거주 기간(일시적 또는 영구적)과 주거 단위의 수를 기준으로 세분화
 - S(Storage) 그룹 : 보관된 자재의 가연성 및 연소 속도에 따라 분류
- IBC 코드의 대분류 체계를 바탕으로 각 지자체는 지역 특성과 수요를 고려하여 자체 빌딩코드로 반영하여 운영함

[표 3-12] IBC에 따른 용도분류

대분류 (Group)	세부 분류 (Subgroup) 및 정의 (Definition)	주요 용도 및 예시 (Primary Uses & Examples)
A 집회 (Assembly)	A-1: 고정좌석이 있는 공연 예술 또는 영화 관람 목적 용도	A-1: 영화관 (Motion picture theaters), 콘서트홀 (Symphony and concert halls), 극장 (Theaters)
	A-2: 식음료 소비 목적	A-2: 연회장 (Banquet halls), 카지노 (Casinos), 나이트클럽 (Nightclubs), 레스토랑 (Restaurants), 주점 (Taverns and bars)
	A-3: 예배, 레크리에이션,	A-3: 미술관 (Art galleries), 볼링장 (Bowling alleys),

52) International Code Council. (2024). Chapter 4: Special detailed requirements based on occupancy and use. 2024 International Building Code. https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024V1.0/chapter-4-special-detailed-requirements-based-on-occupancy-and-use#IBC2024V1.0_Ch04 (검색일: 2025.8.7.)

대분류 (Group)	세부 분류 (Subgroup) 및 정의 (Definition)	주요 용도 및 예시 (Primary Uses & Examples)
	오락 등 기타 집회 목적	법정 (Courtrooms), 전시장 (Exhibition halls), 체육관(관람석 없음) (Gymnasiums without spectator seating), 도서관 (Libraries), 박물관 (Museums), 종교시설 (Places of religious worship)
	A-4: 관람석이 있는 실내 스포츠 경기 관람 목적	A-4: 경기장 (Arenas), 스케이트장 (Skating rinks), 관람석 있는 수영장 (Swimming pools)
	A-5: 야외 활동 참여 또는 관람 목적	A-5: 놀이공원 구조물 (Amusement park structures), 야외 관람석 (Bleachers, Grandstands), 경기장 (Stadiums)
B 업무 (Business)	사무, 전문직 또는 서비스 목적	공항 관제탑 (Airport traffic control towers), 동물병원 (Animal hospitals), 은행 (Banks), 외래 진료소 (Clinic, outpatient), 12학년 초과 교육시설 (Educational occupancies for students above the 12th grade), 연구소 (Laboratories: testing and research), 우체국 (Post offices)
E 교육 (Educational)	6명 이상이 12학년까지의 교육 목적으로 사용	12학년까지의 학교, 5명 초과 아동(2.5세 이상)을 위한 어린이집 (day care facilities)
F 공장 (Factory)	조립, 가공, 제조, 포장, 수리 등 작업 목적	F-1 (보통 위험 / Moderate-Hazard): 자동차/항공기 제조 (Automobiles and other motor vehicles), 제과점 (Bakeries), 가구 제작 (Furniture), 인쇄소 (Printing or publishing) F-2 (저위험 / Low-Hazard): 음료(알코올 20% 이하) (Beverages: up to and including 20-percent alcohol content), 벽돌/석재 (Brick and masonry), 유리제품 (Glass products)
H 고위험 (High-Hazard)	허용량을 초과하는 물리적 또는 건강상 유해 물질을 제조, 처리, 보관하는 목적	H-1: 폭발 위험 (pose a detonation hazard) H-2: 발화/급속 연소 위험 (pose a deflagration hazard or a hazard from accelerated burning) H-3: 연소 용이/물리적 위험 (readily support combustion or that pose a physical hazard) H-4: 건강 유해 위험 (are health hazards) H-5: 반도체 제조 시설 (Semiconductor fabrication facilities)
I 수용 (Institutional)	자력 피난이 불가능하거나 구금된 인원을 돌보거나 감독하는 목적	I-1: 직원을 제외한, 자력 피난이 가능한 16인 초과 거주자 24시간 감독 시설(자력 피난 가능) (예: 그룹홈, 사회재활시설) I-2: 자력 피난이 불가능한 5인 초과 거주자에 대한 24시간 의료시설 (예: 병원, 양로원) I-3: 5인 초과, 구금/보안 (예: 교도소, 구치소) I-4: 5인 초과, 주간 보호 시설 (예: 성인/아동 데이케어)

대분류 (Group)	세부 분류 (Subgroup) 및 정의 (Definition)	주요 용도 및 예시 (Primary Uses & Examples)
M 상업 (Mercantile)	상품의 진열 및 판매 목적 (for the display and sale of merchandise)	백화점 (Department stores), 약국 (Drug stores), 마켓 (Markets), 소매/도매 상점 (Retail or wholesale stores), 주유소 (Motor fuel-dispensing facilities)
R 주거 (Residential)	수면 목적 (for sleeping purposes when not classified as an Institutional Group I)	R-1 (단기 / transient):호텔 (Hotels), 모텔 (Motels), 10인 초과 하숙집 (Boarding houses with more than 10 occupants) R-2 (장기 / permanent):아파트 (Apartment houses), 기숙사 (Dormitories), 16인 초과 공동생활시설 (Congregate living facilities with more than 16 occupants) R-3 (소규모 / small-scale):1-2가구 주택 (not contain more than two dwelling units), 5인 이하 요양시설 (Care facilities that provide accommodations for five or fewer persons receiving care) R-4 (요양 / care):6~16인, 24시간 감독 및 보호 (for more than five but not more than 16 persons... who reside on a 24-hour basis in a supervised residential environment and receive custodial care) (예: 그룹홈, 요양원)
S 저장 (Storage)	저장 목적 (for storage that is not classified as a hazardous occupancy)	S-1 (보통 위험 / Moderate-Hazard):가구 (Furniture), 종이 (Books and paper), 타이어 (Tires, bulk storage of), 자동차 수리 차고 (Motor vehicle repair garages) S-2 (저위험 / Low-Hazard):시멘트 (Cement in bags), 유리 (Glass), 식품 (Food products), 주차장 (Public parking garages)
U 기타 (Utility)	특정 점유로 분류되지 않는 부속적/기타 구조물 (of an accessory character and miscellaneous structures not classified in any specific occupancy)	농업용 건물 (Agricultural buildings), 개인 차고 (Private garages), 헛간 (Barns), 담장(높이 7피트 초과) (Fences more than 7 feet in height), 탱크 (Tanks), 타워 (Towers)

출처: International Code Council. (2024). Chapter 3: Occupancy classification and use. 2024 International Building Code. https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024V1.0/chapter-3-occupancy-classification-and-use#IBC2024V1.0_Ch03 (검색일 : 2025.7.31)

■ 캘리포니아 빌딩코드에 따른 용도분류체계

- 캘리포니아의 경우 IBC 용도분류체계를 기반으로 하되 일부 주거(R) 용도에서 소방당국(SFM) 기준 또는 지역 사회복지 및 의료면허 체계를 반영하여 용도를 세분화하거나, 새로운 분류(캠프(C))를 도입

[표 3-13] 캘리포니아 건축규정(CBC) 용도분류

대분류(Group)	정의 및 세부 분류 (Definition & Subgroups)	주요 용도 및 예시 (Primary Uses & Examples)
A 집회 (Assembly)	시민, 사회, 종교, 오락, 식음료 소비, 교통 대기 등을 위한 사람들의 모임.	• A-1: 공연/영화 관람 (극장, 콘서트홀) • A-2: 식음료 소비 (레스토랑, 주점, 연회장) • A-3: 예배, 기타 오락 (교회, 박물관, 도서관, 법정) • A-4: 실내 스포츠 관람 (관중석 있는 체육관, 스케이트장) • A-5: 야외 활동/관람 (경기장, 야외 관람석)
B 업무 (Business)	사무, 전문직, 서비스 유형의 거래.	• 사무실, 은행, 미용실, 세차장 • 12학년 초과 교육 시설 (대학교) • 외래 진료소, 동물병원 • 연구 및 시험 연구소
C 캠프 (Camps)	야외 그룹 생활 경험을 제공할 목적으로 설립된 프로그램 및 시설을 갖춘 부지.	• 조직화된 캠프 (Organized Camps)
E 교육 (Educational)	6인 이상이 12학년까지의 교육 목적으로 사용.	• 유치원, 초/중/고등학교 • 6인 초과, 36개월 이상 아동을 위한 어린이집
F 공장 (Factory)	조립, 가공, 제조, 포장, 수리 등의 작업.	• F-1 (보통 위험): 자동차/가구/의류 제조, 세탁 공장, 인쇄소 • F-2 (저위험): 유리/금속/벽돌 제품 제조, 양조장(알코올 20% 이하)
H 고위험 (High-Hazard)	유해 물질을 허용량 이상 제조, 처리, 보관.	• H-1 ~ H-5: 폭발물, 인화성 가스/액체, 산화성 물질, 독성 물질 등을 취급하는 시설, 반도체 공장
I 돌봄-수용 (Institutional)	자력 피난이 어렵거나 구금된 인원을 돌보거나 감독하는 시설.	• I-1: (사용 안 함. Group R로 분류) • I-2: 24시간 의료/요양 (병원, 전문 요양원) • I-3: 구금/보안 시설 (교도소, 구치소) • I-4: 주간 보호 시설 (성인/아동 데이케어)
L 연구실 (Laboratory)	[CBC 고위]하나 이상의 연구 실험실 스위트(Laboratory Suites)를 포함하는 건물.	• 건물 전체 또는 대부분이 연구 실험실로 구성된 시설
M 상업 (Mercantile)	상품의 진열 및 판매 목적.	• 백화점, 마트, 소매/도매 상점, 약국, 주유소
R 주거 (Residential)	수면 목적의 거주 공간.	• R-1 (단기): 호텔, 모텔 • R-2 (장기): 아파트, 기숙사, 대가족 어린이집 • R-2.1 (감독 거주): 감독이 필요한 24시간 거주 요양 시설 • R-3 (소규모): 1-2가구 주택, 소규모 주간보호시설 • R-3.1 (면허 시설): 6인 이하 24시간 보호 면허 시설 (거동불가자 포함) • R-4 (그룹홈): 6인 초과 16인 이하 보호 시설
S 저장 (Storage)	저장 목적(고위험이 아닌 경우).	• S-1 (보통 위험): 창고, 가구/종이/타이어 보관 • S-2 (저위험): 주차장, 시멘트/유리/금속 제품 보관
U 기타 (Utility)	특정 용도로 분류되지 않는 부속 구조물	• 개인 차고, 헛간, 창고, 농업용 건물, 담장

출처: International Code Council. (2025). Chapter 3 : Occupancy Classification and Use. 2025 California Building Code, Title 24, Part 2. https://codes.iccsafe.org/content/CABC2025P1/chapter-3-occupancy-classification-and-use#CABC2025P1_Ch03 (검색일 : 2025.8.4.)

■ 뉴욕시(NYC) 빌딩코드에 따른 용도분류 체계

- 뉴욕시도 IBC 체계와 동일한 10개의 대분류 용도로 구분
- 대분류체계는 IBC와 동일하지만 돌봄·수용(I) 또는 주거(R) 등 세부용도에
서 재실자 피난능력이나 사용목적에 따라 뉴욕시 자체 분류체계를 적용

[표 3-14] 뉴욕시(NYC) 빌딩코드에 따른 용도분류

대분류(Group)	정의(Definition)	세부용도(Subgroup)
A. 집회 Assembly	- 시민, 사교, 종교, 오락, 음식물 섭취, 교통 대기 등과 같은 목적으로 사람이 모이는 용도 - 또는 교육 목적으로 75명 이상이 점유하는 경우도 해당	- A-1: 고정좌석을 두고 공연 예술 또는 영화 제작 및 관람을 위한 용도 (예: 영화관, 콘서트홀) - A-2: 음식 및 음료 소비를 위한 용도 (예: 연회장, 나이트클럽, 레스토랑) - A-3: 예배, 레크리에이션, 오락 및 다른 곳으로 분류되지 않은 집회 용도 (예: 아트 갤러리, 법정, 체육관) - A-4: 관람석이 있는 실내 스포츠 행사 및 활동 관람을 위한 용도 (예: 경기장, 스케이트장) - A-5: 야외 활동 참여 또는 관람을 위한 용도 (예: 놀이공원 구조물, 경기장).
B. 업무 Business	- 사무, 전문, 서비스 유형의 거래 또는 공공 및 시민 서비스 수행을 위한 용도 - 기록, 계정 및 제한된 수량의 사무용품의 부수적인 보관을 포함	-
E. 교육 Educational	12학년까지의 어린이를 대상으로 한 교육 목적으로 한 번에 5명 이상이 사용하는 용도	-
F. 공장·산업 Factory and Industrial	H군 유해 점유로 분류되지 않는 조립, 분해, 가공, 마감, 제조, 포장, 수리, 세척, 세탁 또는 처리 작업을 위한 용도	- F-1 (보통 위험도): 저위험도로 분류되지 않은 공장 산업 용도 - F-2(저위험도): 마감, 포장 또는 가공 중 심각한 화재 위험을 포함하지 않는 불연성 재료의 제조 또는 가공과 관련된 공장 산업 용도
H. 고위험 High Hazard	통제 구역에 허용된 양을 초과하는 물리적 또는 건강상의 위험을 구성하는 물질의 제조, 처리, 생성 또는 저장을 포함하는 용도	- H-1: 폭발 위험이 있는 물질을 포함 - H-2: 폭연 또는 가속 연소 위험이 있는 물질을 포함 - H-3: 쉽게 연소를 지원하거나 물리적 위험을 제기하는 물질 포함 - H-4: 건강에 유해한 물질을 포함 - H-5: 반도체 제조 시설 및 유사한 연구 개발 지역.
I. 돌봄·수용 Institutional	신체적 도움 없이는 자가 보존이 불가능한 사람들에게 돌봄이나 감독을 제공하거나, 사람들이 형사 또는 교정 목적으로 구금 또는 거주자의 자유가 제한되는 용도	- I-1: 감독이 제공되는 주거 환경에 거주하며 자가 보존이 가능한 사람들을 위한 시설 (예: 성인 주택, 생활 보조 시설) - I-2: 의료, 외과, 정신과, 간호 또는 개인 간호를 24시간 기준으로 제공하며 자가 보존이 불가능한 사

대분류(Group)	정의(Definition)	세부용도(Subgroup)
		람들을 위한 시설 (예: 병원, 요양원) I-3: 5명 이상의 사람이 구급 또는 보안 상태에 있는 시설 (예: 교도소, 구치소) I-4: 직원의 신체적 도움 없이는 비상 상황에 대응할 수 없는 4명 이상의 사람들을 돌보는 시설 (예: 성인 보호 시설, 탁아소).
M. 상업 Mercantile	상품의 전시 및 판매를 위한 건물의 사용을 포함하며, 대중이 접근할 수 있는 상품, 물품 또는 상품의 재고와 관련한 용도	-
R. 주거 Residential	기관 그룹 I로 분류되지 않은 경우, 거주 또는 수면 목적으로 건물을 사용하는 것을 포함	R-1: 주로 30일 미만의 기간 동안 일시적으로 점유되는 주거용 건물 (예: 호텔, 모텔) R-2: 영구 거주 목적으로 점유된 수면 단위 또는 2개 이상의 주거 단위를 포함하는 건물 (예: 아파트) R-3: 2개 이하의 주거 단위를 포함하며 장기간 거주하는 건물 (예: 1-2가구 주택)
S. 창고 Storage	유해 점유로 분류되지 않은 경우, 창고, 보관실, 화물 터미널 및 유통 센터와 같은 보관을 위한 건물의 사용을 포함	S-1 (보통 위험도): 보통의 속도로 화재 발생 및 확산을 허용할 가능성이 있는 가연성 또는 가연성 물질을 보관하는 건물 S-2(저위험도): 목재 팔레트나 종이 상자에 담긴 불연성 물질을 보관하는 건물
U. 기타 Utility and Miscellaneous	특정 점유로 분류되지 않은 부수적인 성격의 건물 및 기타 구조물을 포함	-

출처: The New York city.(2023). Chapter 7: New York City Building Code-§ 28-701.2-Chapter 3: Use and Occupancy Classification. New York City Administrative Code. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYAdmin/0-0-0-224204> (검색일: 2025.8.4)을 참고하여 연구진 요약

■ IBC 코드와 각 지역 빌딩코드 용도체계 비교

- 뉴욕(NYC)와 캘리포니아(CBC) 모두 IBC를 모델 코드를 기반으로 A(집회), F(공장), H(고위험), M(상업), S(저장), U(기타) 등 대부분의 유사한 용도분류 체계
- 그러나 일부 지역적 특성을 반영하여 해당 지역의 고유 분류를 추가
 - California(CBC)는 IBC에 없는 C(캠프)와 L(연구실)이라는 용도 분류를 신설함. 이는 캘리포니아 주의 산업적 특성(첨단 연구시설)과 환경적 특성(다양한 야외 캠프)을 건축규제에 반영한 결과
 - 돌봄 및 수용 시설(Institutional)과 주거 시설(Residential)의 분류 방식에 있어 뉴욕시는 자력피난이 가능한 인원을 기준으로 세부시설을 구분

하고 있으며

- 캘리포니아는 돌봄시설 일부를 주거용도의 하위분류로 편입하고 있음
- 이는 각 지역별 시설의 이용형태를 고려하여 규제 방향과 건축요구사항을 달리하면서 용도분류를 자체적으로 재분류하고 있음

[표 3-15] IBC - NYC BC - CBC 용도체계 비교

용도분류 (Group)	IBC	NYC Building Code (NYC BC)	California Building Code (CBC)
A. 집회 (Assembly)	- A-1 ~ A-5 체계로, 활동 유형(공연, 식음료, 스포츠 등)에 따라 분류	- IBC와 동일한 A-1~A-5 체계이나, 75인 이상이 교육 또는 강습 목적으로 점유하는 경우를 추가 - 도서관을 별도 명시하지 않고 B(업무) 또는 E(교육)으로 분류 가능하도록 함	- 주 소방당국SFM과 관련하여 영화/TV 제작 스튜디오 관련 용어를 명시적으로 추가
B. 업무 (Business)	- 사무, 전문직, 서비스 목적의 용도로 정의함	- IBC와 동일한 정의와 용도 분류 사용	- IBC와 동일한 정의와 용도 분류 사용
C. 캠프 (Camps)	-	-	- CBC 고유 분류로, 야외 그룹 생활 경험을 제공하는 조직화된 캠프 시설을 포함함
E. 교육 (Educational)	- 6명 이상이 12학년까지의 교육 목적으로 사용하는 공간	- 5명 이상이 12학년까지의 교육 목적으로 사용하는 공간으로 정의	-
	- 12학년을 초과하는 학생들을 위한 교육 시설	- 12학년을 초과하는 학생들을 위한 교육 시설 외에, 학업 프로그램이 아닌 훈련 및 기술 개발 공간(예: 과외 학원, 무술 도장)도 포함	-
	- 2.5세 이상 5명 초과 아동을 위한 어린이집	- 2세 미만 아동에 대한 규정과 예외조항 추가 - 2세 미만 아동이 2명 이하, 2세 미만 아동이 30명까지 있는 시설은 특정 조건(출구층 위치, 외부로 직접 연결된 출구) 충족 시 E 그룹으로 분류 가능	- 어린이집의 아동연령기준을 개월수로 명확히하고 (IBC는 2.5세) 거동이 불가한 아동을 수용하는 경우 I-4로 별도 분류
F. 공장 (Factory)	- F-1(보통 위험), F-2(저위험)로 화재 위험도에 따라 분류함 - F-2: 20% 이하 알코올 음료 제조	- IBC와 동일한 분류체계이나 제조가능한 알코올 음료 기준 상이 - F-2: 16% 이상 음료 제조	- [SFM]이 F-1 예시에 영화 제작 스튜디오 관련 내용을 추가

용도분류 (Group)	IBC	NYC Building Code (NYC BC)	California Building Code (CBC)
H. 고위험 (High-Hazard)	- H-1 ~ H-5 체계로, 위험 물질의 특성(폭발, 연소, 건강 유해 등)에 따라 분류함.	IBC와 동일	- IBC와 동일
I. 돌봄 수용 (Institutional)	- I-1(자력 피난 가능), I-2(의료/요양), I-3(구금), I-4(주간 보호)로 분류함.	- IBC의 인원수 기준이 아닌, 시설의 성격과 거주자의 능력 중심으로 정의	- IBC의 I-1을 R그룹으로 재 분류. I-2, I-3, I-4는 유지하되 I-3은 IBC보다 세분화하여 다양한 구금 상황을 규정 - I-4 최소인원 기준을 IBC(5인)과 달리 6인 초과로 규정
L. 연구실 (Laboratory)	-	-	- [CBC 고유]하나 이상의 연구 실험실(Laboratory Suites)를 포함하는 건물
M. 상업 (Mercantile)	상품의 진열 및 판매 목적으로 정의함.	IBC와 동일	- IBC와 동일
R. 주거 (Residential)	R-1(단기), R-2(장기), R-3(소규모), R-4(요양/보호)	R-1, R-2, R-3 체계만 유지 R-4 분류가 없음	- R-1, R-2, R-3외에 24시간 보호 주거형 요양시설 용도 신설 (R-2-R-3) - R-4 거동불가 인원 수용에 대한 구체적인 기준을 추가
S. 저장/창고 (Storage)	S-1(보통 위험), S-2(저위험)로 화재 위험도에 따라 분류함.	IBC와 동일	- IBC와 동일
U. 기타 (Utility)	특정 용도로 분류되지 않는 부속 구조물을 포함함 - 높이 7피트(약 2.1m) 초과 담장	기타구조물 중 담장 높이 (6피트, 약 1.8m) 상이	-

출처: 각 기준을 참고하여 연구진 요약 작성

3) 건축행위 허가 프로세스 관련 규정

① 캘리포니아

■ 캘리포니아 빌딩코드(CBC)⁵³⁾에 따른 건축행위 허가 관련 규정

- 제1장 행정 (Chapter 1 Administration) 섹션 1.8.4(Section 1.8.4) PERMITS, FEES, APPLICATION AND INSPECTION
 - 모든 건축행위는 일부 예외사항(경미한 변경 등)을 제외하면 서면 건축허가를 필수적으로 요함
 - 지역(시, 카운티)의 건축 관할기관은 지역 조건(기후, 지질 등)에 따라 조례로 기준을 합리적으로 수정할 수 있으며, 규정에 명시되지 않은 자재나 공법은 안전성이 입증되면 승인이 가능함
 - 캘리포니아 건축코드에 기반하여 세부 건축허가 절차는 관할지역의 규정에서 별도로 정하고 있으므로 샌프란시스코 건축규정을 통해 세부내용을 파악

[표 3-16] 캘리포니아 건축코드(CBC) 건축허가 관련 규정

제1장 행정 (Chapter 1 Administration)	
섹션(Section)	내용
1.8.4 허가, 수수료, 신청, 점검 및 검사 (PERMITS, FEES, APPLICATION AND INSPECTION)	[1.8.4.1 허가] - 건물이나 구조물을 건립, 건설, 재건축, 설치, 이전 또는 변경하기 전에 집행 기관으로부터 서면 건축허가를 받아야 함 - (예외) 구조적 특징에 영향을 미치지 않는 경미한 변경이나 수리는 허가 면제 가능. 다만, 허가 요건의 면제가 법의 다른 조항을 위반하여 작업을 수행할 권한을 부여하는 것으로 간주되어서는 안됨
	[1.8.4.2 수수료] - 카운티 등 관할 기관은 주택 및 지역사회 개발부가 공포한 규칙 및 규정의 집행 비용을 충당하기 위해 수수료를 규정할 수 있음 - 수수료 금액은 행정 처리 또는 집행 비용을 충당하는 데 합리적으로 필요한 금액을 초과할 수 없음
	[1.8.4.3 설계도 검토 및 시간 제한] - 설계도 확인, 과도한 지연 금지 등과 관련된 조항은 주 주택법에 명시
	[1.8.4.3.1 설계도 보존]

53) International Code Council. (2025). Chapter 1: Administration, Section 1.8.4: Permits, fees, applications and inspections. 2025 California Building Code Volumes 1 and 2, Title 24, Part2. https://codes.iccsafe.org/content/CABC2025P1/chapter-1-administration#CABC2025P1_Ch01_Su bCh01 (검색일 : 2025.8.1)을 참고하여 작성

제1장 행정 (Chapter 1 Administration)	
섹션(Section)	내용
	- 모든 시, 카운티의 건축부서는 허가를 발급한 모든 건물의 설계도 사본을 건물 수명 동안 보관해야 함 - (예외) 2층 이하의 주택, 부속 차고, 특정 단층 건물 등은 예외
	[1.8.4.4 검사] - 허가가 필요한 공사는 건축 담당관의 검사를 받아야 하며, 승인될 때까지 검사를 위해 접근 가능하고 노출된 상태로 유지되어야 함 - 검사 결과에 따른 승인이 코드 또는 기타 규정 위반에 대한 승인으로 해석되어서는 안됨
1.8.5 집행을 위한 출입권 (RIGHT OF ENTRY FOR ENFORCEMENT)	[1.8.5.1 일반] - 법의 다른 조항에 따라, 집행 기관의 공무원 및 대리인은 주택 및 지역사회 개발부가 공포한 규칙 및 규정의 준수를 확보하기 위해 공공 및 사유 재산에 출입하여 검사할 수 있음
1.8.6 조례 또는 규정 수정 (LOCAL MODIFICATION BY ORDINANCE OR REGULATION)	[1.8.6.1 일반] - 시 또는 카운티는 주택 및 지역사회 개발부가 채택한 조항을 변경할 수 있음. - 수정 사항은 캘리포니아 건축 표준위원회의 발행 후 180일 후에 효력 발생 [1.8.6.2 지역적 수정에 대한 조사 결과, 제출 및 거부] - 수정 또는 더 엄격한 건축기준을 설정하기 전에, 관할 기관은 지역의 기후, 지질학적 또는 지형적 조건 때문에 해당 수정이 합리적으로 필요하다는 것을 보여주는 명시적인 조사 결과를 제출해야 함
1.8.8 항소위원회 (APPEALS BOARD)	[1.8.8.1 일반] - 모든 시, 카운티는 이 규정의 적용 및 해석과 관련하여 집행기관(enforcing agency)이 내린 명령, 결정 및 판정에 대한 항소를 심리 결정하는 절차를 수립 [1.8.8.3 항소] - 법에 달리 규정된 경우를 제외하고, 시 또는 카운티의 결정으로 불리하게 영향을 받은 개인, 회사 또는 법인은 해당 문제를 해결하기 위해 지역 항소위원회나 주택 항소위원회에 항소할 수 있음

출처: International Code Council. (2025). Chapter 1: Administration, Section 1.8.4: Permits, fees, applications and inspections. 2025 California Building Code Volumes 1 and 2, Title 24, Part 2. https://codes.iccsafe.org/content/CABC2025P1/chapter-1-administration#CABC2025P1_Ch01_SubCh01 (검색일: 2025.8.1)을 참고하여 요약 작성

② 샌프란시스코

■ 샌프란시스코 건축허가 시스템의 기본 구조

- 건축물 검사국(Department of Building Inspection, DBI)
 - 샌프란시스코 내 모든 건설 활동에 대한 계획을 승인하고 허가를 발급하는 핵심 기관으로, 시 건축·주택·배관·전기·기계관련 법규 및 장애인 접근성 규정을 준수 여부를 확인하여 계획 검토, 허가 발급, 시공 중 검사, 규정 위반 사항에 대한 집행 조치 등 건축 과정 전반을 관장(San Francisco

Department of Building Inspection [SFDBI], n.d.)

- 샌프란시스코 도시계획국(Planning Department)⁵⁴⁾
 - 도시계획국은 구역제(Zoning), 토지 이용, 설계 기준을 규정하는 도시계획법(Planning Code)의 집행을 담당함
 - 대부분의 주요 건축 프로젝트는 도시계획국의 검토를 거쳐야 하며, 이 과정에서 프로젝트가 시의 종합 계획(General Plan) 및 지역별 가이드라인과 부합하는지 여부를 판단
 - 2024년 1월 1일부터 시행된 중요한 절차 변경으로 인해, 다수의 프로젝트는 DBI에 건축 허가를 신청하기에 앞서 도시계획국으로부터 '도시계획국 승인서(Planning Department Approval Letter)'를 먼저 발급받아야만 함⁵⁵⁾
- 기타 핵심 유관기관
 - 샌프란시스코 소방국(SFFD)은 특히 다세대 주택(3세대 이상)의 화재 안전 시스템에 대한 계획 검토를 수행⁵⁶⁾
 - 공공사업부(Public Works)는 건축허가 자체를 발급하지 않지만, 건축 프로젝트가 공공 영역(도로, 보도, 하수도 등)에 영향을 미칠 경우, 건축 허가 과정의 검토 기관으로 참여함⁵⁷⁾

■ 샌프란시스코 건축행위 허가(Building Permit)에 관한 규정⁵⁸⁾

- 샌프란시스코 건축규정(San Francisco Building Code)에 따른 허가 요건
 - 해당 법규의 규제를 적용받는 모든 건물이나 구조물은 신축, 증축, 개조, 수리, 이전, 개선, 철거 등을 하기 전에 허가(Permit)를 받아야 함(106A.1.)
 - 건물의 기존 용도를 변경하는 경우에도 허가가 필요함(106A.1.12)

54) Zoe Harper. (2025). Residential zoning laws and regulations San Francisco, CA in 2025. Steadily. <http://www.steadily.com/blog/residential-zoning-laws-regulations-san-francisco> (검색일: 2025.8.27.)

55) San Francisco Planning Department. (n.d.). Planning approval. SF Planning. <https://sfplanning.org/updated-planning-approval> (검색일: 2025.8.27.)

56) City and County of San Francisco. (n.d.). Schedule a pre-application meeting. <https://www.sf.gov/schedule-pre-application-meeting> (검색일: 2025.8.27.)

57) San Francisco Public Works. (n.d.). Permits. <https://www.sfpbpublicworks.org/services/permits> (검색일: 2025.8.27)

58) City and County of San Francisco. (2025). San Francisco Building Code (2025 ed.), § 106A-PERMITS. https://media.api.sf.gov/documents/2025_SFBC_Amendments_Vgk3kBf.pdf (검색일: 2025.8.26)

- 일부 경미한 작업은 허가 요건에서 면제(Work exempt from permit)될 수 있지만, 법규의 다른 모든 조항은 준수해야 함(106A.2)

※ 샌프란시스코 빌딩코드 건축허가(permit) 제외 요건

- 지붕 면적이 100 평방피트(9.29㎡) 이하인 1층짜리 분리된 부속 건물 (예: 공구 창고, 놀이집)
- 높이 6피트(1,829mm) 이하의 후면 및 측면 부지 경계선 울타리
- 도색, 벽지 시공 등과 같은 마감 작업
- 내화성 조립품의 일부가 아닌 기존 내부 석고 또는 벽판에 대한 사소한 수리
- 기존 필수 바닥재를 제거할 필요가 없는 바닥재의 설치 또는 교체

출처: City and County of San Francisco. (2025). San Francisco Building Code (2025 ed.), § 106A.2 Work exempt from permit, https://media.api.sf.gov/documents/2025_SFBC_Amendments_Vgk3kBf.pdf, (검색일: 2025.8.26)

■ 건축허가 절차

- 허가신청서 제출(106A.3.1)
 - 건축, 변경, 철거, 이동 등 모든 건축 행위에 앞서, 허가 신청자는 건축물 검사부(Department of Building Inspection, DBI)에 공식 신청서를 제출
 - (허가신청 시 제출도서) 허가 신청서에는 작업 범위, 건물 용도, 공사 가치, 설계 및 시공 담당자 정보 등을 명시하며, 신청서와 함께 제출해야 하는 서류(Submittal documents)에 건축물의 대지와 평면·입면도, 구조도면 및 계산서, 지반보고서 등이 포함됨
- 관련 부서 검토 및 승인(106A.4.1)
 - 시 소속 건물 담당관(Building Official)이 신청서, 도면, 시방서 등 제출된 모든 서류를 검토하여 필요 시 기획부, 공공사업부(Public Works) 등 관할 부서와 협력하여 관련 법규 준수 여부를 확인함
 - 모든 서류가 법규 요건을 충족하고 규정 수수료가 완납되었을 때 허가가 발급됨. 허가 발급 시 건물 담당관은 설계도서에 '승인(Approved)' 날인을 하고, 승인된 도면은 임의로 수정할 수 없으며 모든 공사는 이에 따름
 - 전체 건물이 완료되기 전이라도, 모든 관련 요건을 충족하는 충분한 정보가 제출 경우 건물 또는 구조물 일부에 대한 부분 허가(Partial Permit) 발급도 가능함. 다만, 이 경우 건물 또는 구조물 전체에 대한 허가가 반드시 발급될 것이라는 보증 없이 공사를 진행해야 함
- 사이트 허가(Site Permit) (106A.3.4.2)
 - 대규모 신축 또는 주요 변경 공사에 대해 소유주가 신청할 수 있는 예비 허가의 일종으로 프로젝트 절차를 효율화하기 위해 운영

- 이 경우 시공도면 이전의 예비 도면(Preliminary drawing) 등을 기반으로 허가를 신청할 수 있음. 이후 상세 계획 검토는 부록(Addenda)로 제출
- 사이트 허가 자체로는 착공할 수 없으며, 상세 계획인 부록(Addenda) 검토 후 승인되어야 가능함
- 위원회 검토 및 특별 허가 절차(106A.4.1.4)
 - 경사 및 지진 위험 구역 보호법에 따라 평균 경사가 4:1을 초과하거나 지진 유발 산사태 위험구역 내 특정 규모 이상 공사 시 외부전문가 또는 구조 자문 위원회(Structural Committee Review)를 통한 추가 검토를 진행
 - 허가신청 이후에는 건물 담당관(Building Official)이 우선적으로 검토하고 담당관 재량에 따라 외부전문가 검토, 그 다음 구조 자문위원회 검토를 진행함. 다만, 프로젝트 인근에 산사태 이력이 있는 경우, 외부전문가 검토와 주고 자문위원회는 의무사항임
 - 구조자문위원회 검토 결과 허가 거부 사유가 있을 시 건물 담당관은 반드시 허가를 거부해야 함
- 프리미엄 계획 검토(106A.4.13, Premium plan review)
 - 안전성과 관련이 없고 신청자의 요청에 따라 신속한 행정 처리를 제공하는 유료서비스로서 신청자가 추가 수수료를 지불하면 건물 검사부는 보장된 시간 내 검토를 완료하고 의견을 전달함
 - 건물 검사부의 검토에만 한정되며 다른 시 기관의 검토시간 단축을 보장하는 것은 아님
 - 이는 최초의 계획 검토 시 건물 검사부 검토에만 적용되며, 수정안 재검토(recheck process) 시간이나 최종 허가 발급을 보장하지는 않음
- 공사 중 검사(108A.4., 108A.5.)
 - 모든 공사는 허가된 설계 도면에 따라 수행되어야 하며, 변경이 필요할 경우 건축물 검사부의 사전 승인을 받아야 함
 - 공사가 진행되는 동안 기초, 콘크리트 슬래브, 골조, 단열, 최종검사 등 법규에 명시된 주요 단계마다 건축검사관(The Building Official)의 현장 검사를 받아야 하며(San Francisco Building Code, 2022, 108A.5., Required inspections), 승인 전에 은폐 또는 차폐 불가
 - 검사관은 위반 사항 발견 시 시정 명령을 내릴 수 있으며, 시정 조치가 완료될 때까지 해당 공정은 중단됨

[표 3-17] 샌프란시스코 건축코드 108A.5. 건축단계별 필수검사 (Required inspections)

검사종류	검사 시점 및 요구 사항
기초 검사	- 기초 굴착 완료 후, 필요한 철근 및 거푸집이 배치된 상태에서 검사 실시 - 모든 자재는 현장에 있어야 함
콘크리트 슬래브·바닥 하부 검사	- 슬래브 또는 바닥 하부의 철근, 설비, 배관 등이 모두 설치된 후, 콘크리트 타설 또는 바닥 덮개 설치 전 실시
철근 검사	- 벽, 바닥, 지붕 등에 철근이 모두 배치된 후 콘크리트 타설 전에 실시하며, 모든 철근은 육안 확인이 가능해야 함
구조용 강철 검사	- 구조용 강철 골조 및 부재가 배치된 후, 은폐 또는 차폐되기 전.
골조 검사	- 지붕, 골조, 방화재, 가새, 배관·전선관·환기구 등이 완료된 후
라스·석고보드 검사	- 내외부 라스 및 석고보드가 모두 배치된 후, 미장 작업 또는 조인트 마감 작업 전
내화 등급 천장 검사	- 천장 행거, 조명, 공기 확산기 등 부재가 설치된 후 천장 마감재 설치 전.
최종 검사	- 모든 공사가 완료되고 입주 준비가 완료된 시점(실제 입주 전)
기타 검사	- 건축 담당관이 규정의 준수여부 확인을 위해 필요하다고 판단할 때 수시로 요구 가능
재검사	- 작업 미비, 시정 요구 미이행, 서류 미비, 현장 접근 불가 등 지정된 조건 발생 시 실시

출처: City and County of San Francisco. (2025). San Francisco Building Code (2025 ed.), § 108A.5. Work exempt from permit. https://media.api.sf.gov/documents/2025_SFBC_Amendments_Vgk3kBf.pdf (검색일: 2025.8.26)

- 최종검사(San Francisco Building Code, 2022, 108A.5.9, Final Inspection)
 - 허가된 모든 공사가 완료된 후, 건축주는 최종 검사(Final Inspection)를 신청하고, 건물이 건축 법규의 모든 요건을 충족했음을 확인받아야 함
- 사용승인서 발급(San Francisco Building Code, 2022, 109A.)
 - 최종 검사에 합격하면 건축물 검사부는 해당 건물이 안전하고 합법적으로 사용될 수 있음을 증명하는 사용승인서(Certificate of Occupancy)를 발급
 - 사용승인서가 발급되기 전에는 어떠한 건물이나 구조물도 사용하거나 점유할 수 없으며, 해당 증명서에는 건물의 용도, 점유자 하중, 건물 유형 등의 정보가 포함

■ 건축행위 허가 프로세스 상의 이견 발생 시 항소 절차⁵⁹⁾

- 항소 제기
 - 건축물 검사부 또는 기타 시 위원회의 결정이나 해석에 대해 이의가 있는 개인은 항소위원회(Board of Appeals)에 항소를 제기할 수 있음
 - 항소위원회는 건축 허가의 발급, 거부, 정지, 취소 등과 관련된 모든 결정에 대한 항소를 심리할 관할권을 가짐
- 항소 심리 및 결정
 - 항소위원회는 공개 심리를 통해 항소 내용을 검토하고, 관련 부서의 결정을 확정, 변경 또는 취소할 수 있는 광범위한 권한을 가짐
 - 항소위원회의 결정은 최종적이며, 이는 시의 법규를 집행하는 데 있어 시민의 권리를 보호하는 중요한 장치로 작용

4) 미국 건축법령 체계의 특성

■ 연방정부-주정부-지방정부로 이어지는 분권형 법규 체계

- 국가 차원의 단일 건축법 없이, 각 주(State) 및 지방정부(City, County)가 고유의 법과 규칙으로 건축 기준을 운영
- 민간 표준코드를 기반으로 하여 지역 특성을 고려한 기준의 선택과 적용
 - 국제코드위원회(ICC) 등 민간기구에서 제정한 모델코드(IBC, IRC 등)를 각 주와 지역 정부가 채택하고, 지역적 특성을 반영하여 수정·보완하는 방식으로 법규를 마련
 - '모델코드(민간) → 주(州) 건축법 → 지역(시/카운티) 건축법'의 계층적 구조를 가지며, 하위 법규일수록 지역의 특수성(지진, 화재, 고밀도 등)을 반영한 구체적이고 강화된 기준을 적용

■ 뉴욕시와 캘리포니아주를 중심으로 살펴본 주 정부 건축법 구성과 특징

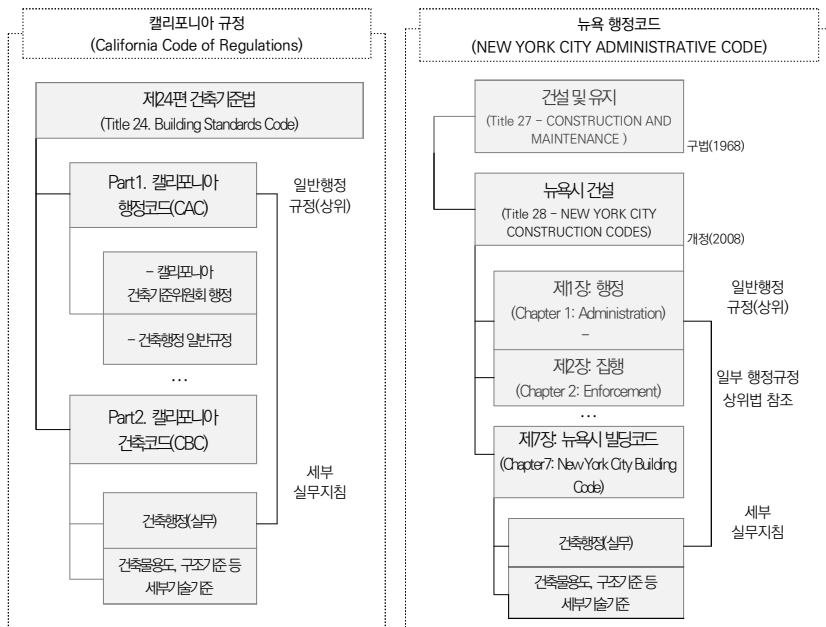
- 각 지역별 지역 헌장(Charter) 아래 행정규정(administrative code)을 두고 그 하위 항목으로 건축관련 규정을 구성

59) City and County of San Francisco, 2025, 106A.4.1.2.4, 106A.4.7), SF.gov(n.d. <https://www.sfgov/departments—board-appeals—about>. 검색일 : 2025.8.15.)을 참고하여 작성

- 건설법 또는 건축표준 등으로 명칭을 달리하기는 하지만, 건축행정과 기술 기준을 포괄하는 건축법을 운영하지만, 그 안에서 구체적인 행정절차 규정과 건축기준인 빌딩코드(Building Code)을 별도의 파트로 구분하는 체계로 볼 수 있음

■ 용도 중심의 건축물 분류 및 관리

- IBC 용도분류체계를 기초로 하여 지역 필요에 따라 용도를 세분화
 - 건물의 실제 사용 목적(용도)에 따라 집회(A), 업무(B), 교육(E), 주거(R) 등으로 분류하고, 각 용도별로 화재 위험, 피난 요건 등을 차등 적용하는 IBC의 용도분류체계를 기본으로 함
 - 캘리포니아의 경우, 주 소방당국(SFM)이나 의료·복지 시설 기준을 반영하여 '캠프(C)', '연구실(L)'과 같은 용도를 신설하거나, '수용(I)', '주거(R)' 그룹 내 세부 용도를 추가·재분류하여 지역의 필요에 맞게 관리



[그림 3-3] 건축규정 체계도 비교 (캘리포니아, 뉴욕)

출처: 연구진 작성

■ 건축물과 건축행위 단계별 특성을 고려한 건축행위 관리 절차

- 건축물의 규모와 공종 특성에 따른 부분허가(Site permit) 제도 운영
- 이의신청 절차 보장: 허가 및 검사 등 행정기관의 결정에 이의가 있을 경우, 독립적인 '항소위원회(Board of Appeals)'를 통해 이의를 제기하고 재심사를 받을 수 있는 절차를 보장

2. 영국 건축법 체계

1) 건축 관련 법령의 체계

■ 영국의 법령체계

- 영국은 영미법계 국가로 대표적인 보통법(Common-law) 국가에 해당
 - 판례법 증시현상과 선례구속의 원칙이 주요 특징(이지민, 2020, p.3; 김봉철, 2005, p.35)
 - 이러한 원칙하에서도 성문-제정법이 존재⁶⁰⁾하여 국가 수준의 다양한 정책과 제도는 각 개별적 수준의 법제를 통하여 도모(김용훈, 2015, p.34)
- 의회의 법률제정권 확대에 의한 제정법(Act of Parliament)의 역할 강화
 - 20세기에도 판례법이 주요한 법원이었으나 의회가 제정한 법률이 점차 중요한 법원으로 자리잡기 시작
 - 사회의 발전속도가 가속화됨에 따라 판례법의 점진적인 발전만으로는 사회발전에 신속하게 부응할 수 없어 성문법의 역할 강화(이지민, 2020, p.4)
 - 과거에는 제정법을 만들 때 의회의 역할이 미미하였으나 수 세기에 걸쳐 의회의 지위가 강화되었고, 오늘날에는 판결에 의한 것이 아닌 의회의 제정법에 의해 주요한 법규의 개혁 추진(이지민, 2020, p.4; 김봉철, 2005, p.83)
 - 이후 유럽 통합 등의 과정을 거치면서 제정법의 중요성이 더욱 커졌고, 제정법이 늘어나면서 법규를 만들어내는 주도적인 역할은 법원이 아닌 의회에서 수행(이지민, 2020, p.5; 김봉철, 2005, p.73)

60) 이지민. (2020). 영국 입법과정에 관한 연구: 이해관계 조정절차를 중심으로. 사법정책연구원. p.3.

■ 영국의 건축 관련 법령체계

- 영국법은 주법(Primary Legislation)-보조법(Secondary Legislation)-비강제적 기술안내서(Non-mandatory Technical Guidance)로 구성(유광흠 외, 2010, p.101)
- 영국에서의 건축 관련 법령은 건축법(Building Act 1984)를 모법으로 삼고 이에 부합하도록 건축규정(Building Regulations)을 제정하고 집행(유광흠 외, 2010, p.101)
 - 건축규정(Building Regulations)은 의회의 위임에 근거하여 국무성(The Secretary of State)에 의하여 제정되며 건축 관련 구체적인 사항에 대해 비교적 상세한 규정을 가지고 있는 대표적인 하위 입법에 해당(김용훈, 2015, pp.78-79)
 - 영국에서의 규정(Regulations)은 통상적인 행정규칙보다 국민의 권리의 무관계에 직접적인 영향을 미치는 법규의 형식을 띠고 있으므로, 일반적인 수준이 아닌 법규로서의 지위를 지닌 법규범으로 상정하는 것으로 이해(김용훈, 2015, p.75)
- 즉 건축법(Building Act 1984)에서 원칙적인 사항을 정한 후 하위 입법을 통해 보다 구체적이고 상세한 사항 규율(김용훈, 2015, p.74)
 - 법률 유보의 원리에 따라 국가의 주요 정책은 의회가 제정하는 법률을 통하여 구체화되고 의회입법을 통해 건축 관련 사항 규율

[표 3-18] 영국의 건축 관련 법령체계

주법	보조법	비강제적 기술안내서
• Building Act 1984	• Building Regulations 2010 • Building (Approved Inspectors etc.) Regulations 2000 • Building(Inner London) Regulations 1985, 1987 • Building(Local Authority Charges) Regulations 1998	• Approved Document A ~T (A: Structure) (B: Fire Safety) 등
• Sustainable and Secure Buildings Act(SSBA) 2004	-	-
• Climate Change and Sustainable Energy Act 2006	-	-

출처: 유광흠, 진현영. (2010). 건축법의 체계적인 정비 위한 기본방향 연구. 건축공간연구소. p.101.를 참고하여 재작성

[표 3-19] 영국 건축법(Building Act 1984)의 체계 및 구성

Part	Section	
Part I. 건축규정 (Building Regulations)	건축규정 제정 권한	1. 건축규정 제정 권한 1A. 역사적 또는 건축학적 건축물 2. 지속 요건 2A. 연료-에너지-배출 관련 지속 요건 2B. 선택적 요건
	최소 에너지 성능기준의 검토의무	2C. 최소 에너지 성능기준의 검토
	건축규정 예외사항	3. 특정 건축물 유형 등의 예외 4. 교육시설 및 법정사업체 건축물의 예외 5. 공공기관의 절차적 요건 예외
	승인서류	6. 건축규정 적용을 위한 서류의 승인 7. 승인서류의 준수 또는 불이행
	건축규정의 완화	8. 건축규정의 완화 9. 건축규정 완화의 신청 10. 건축규정 완화 제안에 대한 공고 11. 특정유형에 대한 건축규정 완화
	건축 관련 사안의 승인	12. 국가 당국의 건축 관련 사안 승인 권한 13. 승인 권한의 위임
	협의	14. 건축규정 자문위원회 및 기타 기관과의 협의 (웨일스 지역) 15. 소방당국과의 협의
	건축심사 승인 (Building control approval)	16. 계획의 승인 또는 반려 17. 인증서 발급자의 승인 18. (삭제) 19. 단수명 자재(short-lived materials)의 사용 20. 영구적 건축물에 부적합한 자재의 사용 21. 배수시설 설치 22. 건축물의 공동 배수 23. 폐기물 처리시설 설치 24. 비상구 등의 설치 25. 급수시설 설치 26.-29. (삭제)
	쟁점의 결정	30. (삭제)
	국가 권한기관의 결정	30A. 국가 권한기관의 신청 결정
	계획의 변경 제안	31. 승인된 계획에서의 변경 제안
	건축승인의 효력 상실	32. 건축승인의 효력 상실
	건축규정 적합성 검증	33. 건축규정 적합성 검증
	건축물의 분류	34. 건축물 분류
	건축규정 위반	35. 건축규정 위반에 대한 범죄의 성립

Part	Section	
(Part I 계속)	건축규정 위반	35A. 건축규정 위반에 대한 기소 시효
	위반에 관한 통지	35B. 시정통지 35C. 중지 명령 35D. 시정·중지 명령의 보충규정 36. 위반건축물의 철거 또는 변경 37. 철거 명령 시 기술보고서 확보 38. 민사상 책임
	특정사안에 대한 항소	39. 규정 완화거부 등에 대한 항소 39A. 시정·중지 명령 등에 대한 항소 40. 위반건축물의 철거 또는 변경 통지에 대한 항소 41. 크라운 코트에 대한 항소 42. 특정 사건의 고등법원 항소 및 사건 진술 43. 특정 사안의 국무장관 항소 절차 43A. 제20, 39, 50조에 대한 항소(잉글랜드)
	건축규정의 적용범위 (왕실 등)	44. 왕실 소유 재산에 대한 건축규정 적용 45. 영국 원자력청에 대한 건축규정 적용
	런던 특례	46. 런던 내 특례 규정
	건축심사기관의 제한된 활동 및 기능	46A. 건축심사기관의 제한된 활동 및 기능
Part II. 건축 심사당국 외의 기관에 의한 건축공사 감독	등록된 건축심사기관에 의한 계획 및 공사감독	47. 최초 통지의 제출 및 접수 48. 최초 통지의 효력 49. 등록된 건축심사기관 50. 계획 확인서 51. 최종 확인서 51A. 최초 통지와 관련된 공사범위의 변경 51B. 수정통지의 효력 51C. 시공예정자의 변경 52. 최초 통지의 취소 52A. 고위험 건축공사로 변경 시 최초 통지 취소 52B. 고위험 건축공사로 변경 시 최초 통지의 효력을 상실하는 경우의 효력 53. 효력이 정지된 최초 통지의 효력 53A. 최초 통지의 효력 상실 53B. 신규 통지: 등록된 건축규정 심사자 변경 53C. 이전 증명서 및 보고서의 검토 53D. 최초 통지의 취소: 등록된 건축심사기관의 변경 53E. 등록된 건축심사기관의 기능 제한
	공공기관의 자체 공사감독	54. 공공기관 통지의 제출, 수리 및 효력 54A. 공공기관과 고위험 건축공사
	등록된 건축심사기관의 제한된 활동 및 승인	54B. 등록된 건축심사기관의 제한된 활동 및 기능

Part	Section	
(Part II 계속)	부칙	55. 향소 56. 정보의 기록 및 제공 56A. 전자적 수단에 의한 정보 제공: 잉글랜드 56B. 등록부 유지의무: 잉글랜드 56C. 기능의 위임 57. 범죄 58. Part II의 해석
Part 2A. 건축심사 전문직의 규제	해석	58A. 규제당국
	등록된 건축심사관 (registered building inspectors)	58B. 등록된 건축심사관 58C. 건축심사관의 등록 58D. 건축심사관의 등록 신청 58E. 건축심사관 등록의 변경 또는 취소 58F. 행동강령 58G. 등록된 건축심사관: 정보 통지 58H. 부정행위 조사 58I. 부정행위에 대한 제재 58J. 중대한 부정행위 의심 시의 임시 정직 58K. 정직명령: 추가조항 58L. 등록 관련 범죄 58M. 등록된 건축심사관으로 활동하거나 사칭하는 행위의 범죄
	등록된 건축심사기관 (registered building control approvers)	58N. 등록된 건축심사기관 58O. 건축심사기관의 등록 58P. 건축심사기관의 등록 신청 58Q. 건축심사기관 등록의 변경 또는 취소 58R. 행동강령 58S. 등록된 건축심사기관: 정보 통지 58T. 부정행위 조사 58U. 부정행위에 대한 제재 58V. 중대한 부정행위 의심 시의 임시 정직 58W. 등록된 건축심사기관이 등록 범위를 벗어난 행위를 하는 경우의 범죄 58X. 등록된 건축심사기관을 사칭하는 행위의 범죄
	등록 기능의 위임	58Y. 등록 기능의 위임
	운영기준 규칙	58Z. 운영기준 규칙 58Z1. 보고요건 58Z2. 정보제공: 웨일즈 58Z3. 조사 58Z4. 개선명령 58Z5. 중대한 위반 통지 58Z6. 지속적인 기준 미달: 등록된 건축심사기관 58Z7. 지속적인 기준 미달: 잉글랜드 지방정부
	지방정부 및 등록된 건축심사기관에 대한 검사	58Z8. 검사

Part	Section	
(Part 2A 계속)	정보 공유	58Z9. 규제 당국 간 정보 공유
	향소	58Z10. 크라운 코트(Crown Court)에의 향소
Part III. 건축물에 관한 기타 규정	배수	59. 건축물의 배수 60. 오수관의 사용 및 환기 61. 배수관의 수리 등 62. 배수관의 분리 63. 변기 또는 배수관의 부적절한 시공수리
	위생설비 설치	64. 건축물 내 변기 설치 65. 작업장 내 위생설비 설치 66. 토분식 변기 등의 교체 67. 임시 위생설비의 대여 68. 공중화장실 설치
	건축물	69. 사용 중인 주택의 급수시설 설치 70. 주택 내 식품 저장공간 설치 71. 특정한 경우에 필요한 비상구 등 설치 72. 화재 시 피난수단 73. 굴뚝 높이 올림 74. 지하수위 이하의 지하실 및 방 75. 제74조에 따른 동의
	결함이 있는 건축물, 철거 등	76. 결함이 있는 건축물 77. 위험 건축물 78. 위험 건축물에 대한 긴급 조치 79. 붕괴노후 건축물 및 방치된 부지 79A. 웨일즈: 지정문화재 및 보존지구 건축물에 대한 제77조 및 제79조 권한 행사 80. 지방정부에 철거예정 통지 81. 지방정부의 철거 통지 권한 82. 제81조에 따른 통지 83. 제81조 통지에 대한 향소
	마당 및 통로	84. 마당 및 통로의 포장과 배수 85. 안마당 출입구의 유지관리
	크라운 코트 (Crown Court)에의 향소	86. 크라운 코트(Crown Court)에의 향소
	왕실 소유 재산에 대한 규정 적용	87. 왕실 소유 재산에 대한 규정 적용
	런던 특례	88. 런던 특례
	기타	89. 법률에서의 건축 조례를 언급하는 경우의 해석 90. 지방 특별법(Local Act) 열람을 위한 시설 90A. 본 조항에 따른 기능: 규제 기관 등

Part	Section	
Part IV. 일반규정	지방정부 등의 의무	91. 지방정부 및 규제기관의 의무 91ZA. 규제기관: 잉글랜드 고위험 건축물의 건축심사기관 91ZB. 규제기관: 기타 건축공사의 건축심사기관 91ZC. 제91ZB조의 보충 규정 91ZD. 웨일즈 고위험 건축물: 지방정부의 역할 91A. 지방정부 및 규제기관이 유지해야 하는 등록부 91B. 협력 및 정보 공유: 웨일즈
	문서	92. 문서의 형식 93. 문서의 인증 94. 문서의 송달 94A. 문서의 전자송달
	부지 출입	95. 부지 출입 권한 96. 부지 출입에 관한 보충 규정
	작업(work) 진행	97. 작업 집행권한 98. 점유자에게 작업 허용요구 권한 99. 작업 요구 통지의 내용 및 집행 100. 자재의 판매 101. 도로 개방
	신청 거부에 대한 항소	101A. 고위험 건축공사 사유로 신청심사 거부 시 항소
	작업 요구 통지에 대한 항소	102. 작업 요구 통지에 대한 항소
	항소 및 신청에 관한 일반규정	103. 적절한 법원 또는 심판소에 대한 항소·신청절차 104. 항소의 효력을 실행하여야 하는 지방정부 또는 규제기관 105. 지방세 납부의무로 인해 판사가 자격을 상실하지 않음 105A. 제1심 및 상급 심판소 결정의 집행
	수수료 및 부담금	105B. 수수료 및 요금 105C. 건축심사 승인 신청 등에 대한 부담금
	손해배상 및 금액 회수	106. 손해에 대한 배상 107. 비용 등의 회수 108. 분할납부 109. (삭제) 110. 대리인 또는 수탁자의 책임 111. 중재
	방해	112. 방해행위 112A. 법인 임원 등의 책임
	기소	113. 범죄의 기소 114. 지속되는 위반행위
	당국 구성원 등의 보호	115. 당국 구성원 등의 보호

Part	Section	
(Part IV 계속)	대집행 권한	116. 국가 권한기관의 대집행 권한 117. 국가 권한기관의 비용 118. 권한 이전 명령의 변경 또는 철회
	지역 공청회	119. 지역 공청회
	명령 및 규정	120. 명령 120A. 규정 120B. 국무장관이 제정하는 규정 관련 제안 및 협의 120C. 웨일즈 장관이 제정하는 규정 관련 협의
	고위험 건축물 등	120D. 고위험 건축물의 의미: 잉글랜드 120E. 제120D조에 따른 규정: 절차 120F. 제120D조에 따른 규정: 특정 경우의 추가절차 120G. 제120D조에 따른 규정에 대한 권고 120H. 제120D조에 따른 규정에 대한 자문 120I. 고위험 건축물 및 고위험 건축작업: 웨일즈
	해석	121. 건축물(building)의 의미 121A. 건축심사기관(building control authority)의 의미 122. 건축규정(Building Regulations)의 의미 123. 건설(construct) 및 건축(erect)의 의미 124. 계획서 제출의 의미 125. 하수도 건설 및 이용 가능성 125A. 작업(work)의 의미 126. 일반 해석 규정 127. 특정 사원(temples)에 관한 언급의 해석
	경과규정	128. 항만 및 철도사업의 보호 129. 1975년 지방토지 채권법 관련 경과규정 (Local Land Charges Act) 130. 기타 법률에 대한 경과규정 131. Part IV. Schedule 3의 적용 제한
Part V. 부칙	-	132. 경과 규정 133. 후속 개정 및 폐지 규정 134. 시행일 135. 단기 명칭 및 적용범위
부속서 (Schedule)	-	1. 건축규정 2. 기존 건축작업에 대한 건축규정 완화 3. 런던 내 특례규정 4. 공공기관 통지에 따른 후속규정 5. 경과규정 6. 후속 개정규정 7. 폐지규정

출처: UK Legislation 홈페이지 (<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55/contents>)
(검색일: 2025.07.25.)

2) 건축 인허가 등 행정절차

■ 영국의 건축 관련 행정절차

- 영국에서는 계획허가(planning permission)와 건축허가⁶¹⁾(building control approval)의 주요 승인절차를 거쳐야 건축 가능
 - 계획허가는 토지의 합리적 이용이라는 도시계획의 일반 목적과 개발계획의 부합여부를 심사하며, 건축허가는 개별·구체적인 계획이 국민의 안전·보건·위생을 위해 필요한 요건을 충족하였는지 여부를 심사⁶²⁾

[표 3-20] 영국의 건축 관련 행정절차

절차	주체	주요 내용	관련 법령
사전협의 (Pre-application Advice)	지자체 LPA (Local Planning Authority)	필수는 아니나 신청 전 개발방향 및 쟁점 사전협의 진행	Town and Country Planning Act 1990 (※ 권고사항)
계획허가 (Planning Permission)	지자체 LPA (Local Planning Authority)	토지이용의 적절성, 건축물 외관, 환경 및 인접 부지에 미치는 영향, 도로 접근성 등 도시계획적 고려사항 등	Town and Country Planning Act 1990
건축허가 (Building Control Approval)	지자체 또는 민간의 등록된 건축심사관	기술기준 적합성 심사 및 승인 (구조·화재·위생·에너지 등)	Building Act 1984, s.16 Building Regulations 2010
착공 통보 (Commencement Notice)	신청인 → LABC(Local Authority Building Control)/ 민간의 등록된 건축심사관	착공 전 통지 및 검사일정 협의	Building Regulations 2010
시공 점검 (Inspection during construction)	LABC BCO(Building Control Officer) 또는 민간의 등록된 건축심사관	공사단계별 현장검사 (기초·구조·체·마감 등)	Building Regulations 2010
준공 확인 (Completion & Final Certificate)	LABC 또는 민간의 등록된 건축심사관	최종검사 후 적합 시 Completion Certificate 또는 Final Certificate 발급	Building Act 1984, ss.35-36
사용 및 유지관리 (Use & Maintenance)	소유자·점유자	사용·유지관리 관련 규정 준수	Building Act 1984, Part III

출처: 박은정. (2025). 영국의 도시계획과 건축규제에 관한 공법적 연구. 서울대학교 박사학위논문. pp.182-190.을 참고하여 재작성

61) 본 절에서는 박은정.(2025).을 따라 'building control approval'를 건축허가로 칭함

62) 박은정. (2025). 영국의 도시계획과 건축규제에 관한 공법적 연구. 서울대학교 박사학위논문. pp.190-191.

■ 영국의 계획허가(planning permission)

- 영국의 도시농촌계획법(Town and Country Planning Act 1990)에서 도시 내 토지의 개발행위를 허가하는 계획허가(planning permission) 절차 등에 대해 규정
 - 도시농촌계획법에서는 개별 토지를 대상으로 계획된 구체적인 개발행위가 도시 내 토지의 합리적 이용이란 도시계획의 일반 목적이나 개발계획에 부합하는지 여부를 심사한 다음 부합하는 경우 그 개발행위를 허가(박은정, 2025, p.110; Town and Country Planning Act 1990, s.57(1))
 - 토지를 개발하려는 자는 사전에 계획허가를 받아야 하며, 지자체는 계획허가로 상대방에게 토지를 개발할 수 있는 개발권(development right) 부여(박은정, 2025, p.110; Cullingworth et al., 2015, p.137)
- ※ 개발권은 건축물을 건축하고 토지를 사용·수익할 수 있는 공법적 지위를 표상하는 개념으로, 토지의 사용·수익을 위해 물리적으로 건축공사를 할 수 있는 공법적 지위와는 구별 → 따라서 건축공사를 하기 위해서는 계획허가와 별도로 건축법상 건축허가를 받아야 가능(박은정, 2025, pp.111-112; Billington et al., 2017, pp.22, 99)
- 계획허가 절차는 a) 사전협상(pre-application discussion) - b) 토지소유자에 대한 통지(notification) - c) 형식적 심사 - d) 실질적 심사 - e) 허가발급 및 계획허가대장(planning register) 등록 순으로 진행(박은정, 2025, p.114; The Town and Country Planning (Development Management Procedure) (England) Order 2015 Pts 2-6.)
 - (a) 사전협상) 계획허가 신청서를 제출하기 전 예비신청인과 지자체가 협상을 진행 (권고사항에 해당)(박은정, 2025, p.114; Department for Levelling Up, Housing and Communities, 2023, pp.13-14; Blackhall, J. C., 2005, p.143; Bowes, A., 2019, p.205; Cullingworth et al., 2015, p.153)
 - ※ 건축행위를 위한 계획허가의 경우 사전협상 절차에서 개발계획을 기초로 건축물의 용도와 기타 접근성, 외관, 조경, 배치, 규모 등 건축물의 형태에 관한 전반적인 논의 진행(박은정, 2025, p.115; Blackhall, J. C., 2005, pp.143, 164-166; Bowes, A., 2019, p.205)

- ※ 사전협상 절차는 법적 근거가 없는 사실상의 절차로, 사전협상 절차에서 담당 공무원이 한 자문내용에는 원칙적으로 법적 구속력 불인정(박은정, 2025, pp.115-116; Samuels, A., 2019, p.320)
- (b) 토지소유자에 대한 통지) 영국에서 계획허가를 신청할 수 있는 자는 토지소유자로 한정되지 않으므로, 토지소유자 외의 자가 계획허가를 신청하려는 경우 토지소유자에게 통지(박은정, 2025, p.116; Town and Country Planning Act 1990, s.65(2); The Town and Country Planning (Development Management Procedure) (England) Order 2015 art 13)
- (c) 형식적 심사) 계획허가 신청서가 제출된 때에 지자체가 형식적 유효성 심사(형식적 요건 충족 시 지자체는 계획허가대장의 제1부에 유효한 것으로 등록하고 실질적 심사 진행)
- ※ 영국 주택지역사회부는 계획허가 신청서의 표준 양식을 통해 각 유형별로 요구되는 사항 규정, 다만 지자체는 지자체의 재량으로 주택지역사회부가 정한 사항 외에 추가적인 사항 요구 가능(박은정, 2025, p.117; Town and Country Planning Act 1990, s.62(3))
- (d) 실질적 심사) 형식적 유효성이 인정된 신청서의 내용이 적절한지 여부를 심사하는 절차로, 신청에 대한 결정 거부, 공고와 공람, 의견 제출, 협의 등으로 진행
- ※ (신청에 대한 결정 거부) 계획허가 신청서가 형식적 요건을 모두 충족하더라도 행정의 효율성과 경제성 측면에서 실질적 심사를 진행하지 않아도 되는 경우 지자체는 계획허가 신청에 대한 결정 거부 가능(박은정, 2025, p.118; Town and Country Planning Act 1990, s.70A)
- ※ (공고와 공람) 계획허가 신청서가 형식적으로 유효하여 이를 계획허가대장 제1부에 등록한 경우 지자체는 이러한 사실을 공고하고 관련 자료 공람(박은정, 2025, p.118); The Town and Country Planning (Development Management Procedure) (England) Order 2015 art 15)
- ※ (의견 제출) 계획허가 신청이 지자체의 웹사이트에 공고되면 공고일로부터 21일 안에 제출된 의견 고려(박은정, 2025, p.119; The Town and Country Planning (Development Management Procedure) (England) Order 2015 art 33(1)(f))

※ (협의) 지자체는 도시계획법 및 기타 관계 법령에 따라 다른 행정기관이나 공공기관 등과 협의를 거쳐 계획허가 발급여부 결정(박은정, 2025, p.120; The Town and Country Planning (Development Management Procedure) (England) Order 2015 Pt 4.)

- (e) 허가발급 및 계획허가대장 등록) 지자체가 신청서의 내용을 적절하다고 보아 계획허가를 발급하는 때에 계획허가대장⁶³⁾에 등록

※ 계획허가대장의 제1부는 형식적 심사를 마친 후 아직 최종적으로 결정되지 않은 계획허가 신청서의 사본과 관련하여 제안된 계획의무 등 포함, 제2부에는 실질적 심사를 거쳐 최종적으로 결정된 계획허가 신청서의 사본과 관련 도면 등이 첨부되고 결정된 내용과 조건 등 명시(박은정, 2025, pp.120-121)

[표 3-21] 영국의 계획허가 절차

구분	주체	주요내용	근거법
a) 사전협상	신청인 ↔ 지자체 (Local Planning Authority; LPA)	신청 전 개발방향 및 주요 쟁점 협의 (법적의무는 아니나 신청 전 충분한 협상절차를 거처도록 권고)	Town and Country Planning Act 1990 (※ 권고사항)
b) 통지 (Notification)	지자체 (LPA) → 토지소유자	신청인이 토지소유자가 아닐 경우, 토지소유자에게 신청사실 통지	Town and Country Planning Act 1990, s.65
c) 형식적 심사 (Validation)	지자체 (LPA)	신청서류의 적법성 및 완비여부 확인, 미비 시 보완 요청 (※ 절차적 적법성만 검토)	Town and Country Planning Act 1990, s.62, s.70(1A)
d) 실질적 심사 (Substantive Examination)	지자체 (LPA)	신청된 개발계획의 내용적 타당성 심사 - 개발계획의 정합성 검토 - 공고·공람 - 주민의견 제출 - 관계기관 협의 - 개발계획 및 기타 중요사항 반영 등 (※ 필요 시 거부 가능)	Town and Country Planning Act 1990, s.70(2), s.71
e) 허가 발급 및 계획허가대장 등록	지자체 (LPA)	개발권 부여여부 결정, 필요 시 조건 부과 가능, 신청결정사항을 계획허가대장에 기록하여 공개	Town and Country Planning Act 1990, s.69, s.70, s.94

출처: 박은정. (2025). 영국의 도시계획과 건축규제에 관한 공법적 연구. 서울대학교 박사학위논문. pp.114-120.를 참고하여 재작성

63) 영국의 계획허가대장은 계획허가로 결정된 개별 토지의 이용 및 개발 관련 정보를 공시하는 역할을 하며, 우리나라의 토지이용계획확인서와 유사하나 토지 관련 정보와 함께 그 지상의 건축물에 관한 정보도 등록(출처: 박은정, 2025, p.121; Sanders & Rothnie, 1996, p.539)

■ 영국의 건축허가(building regulations approval)

- 영국의 건축허가는 개별·구체적인 건축계획이 국민들의 안전, 보건, 위생을 위해 필요한 요건을 충족하였는지 여부를 심사하는 기능 수행(박은정, 2025, p.182; Tricker, R. & Alford, S., 2022, p.22)
 - 영국은 건축물로부터 발생할 수 있는 위험을 방지하여 국민들의 안전을 보장하고 국민들의 보건, 위생을 증진시키기 위한 목적으로 1984년 건축법(Building Act 1984) 제정(박은정, 2025, p.182)
 - 건축허가로 그 상대방이 갖게 되는 공법상 권한은 건축물을 건축할 수 있는 권한 즉, 물리적인 건축공사를 실시할 수 있는 권한을 의미(박은정, 2025, pp.182-183)
- ※ 이러한 권한에는 건축물을 이용하여 토지를 사용·수익할 수 있는 권한, 즉 개발권(development)은 포함하지 않으므로, 건축허가를 받은 자라도 계획허가를 받지 않은 채 건축공사를 진행하여 토지를 사용·수익하면 도시농촌계획법 위반으로 간주(박은정, 2025, pp.182-183; Billington et al., 2017, pp.22, 99)
- 건축법의 위임을 받아 제정된 ‘건축규정(Building Regulation 2010)’에서 건축행위(building work)나 중대한 용도변경(material change of use)을 하려는 자에게 건축허가를 받도록 규정(박은정, 2025, p.185)
 - 건축허가를 받아야 하는 건축행위(building work)는 건축물의 신축과 증축을 비롯하여 건축물에 부합 또는 연결되는 설비의 설치 또는 확장, 건축물 또는 설비의 중대한 변경, 건축물의 벽에 단열재를 넣는 작업, 건축물의 기초와 관련한 작업 등 포함(박은정, 2025, p.187; The Building Regulations 2010, s.3(1))
 - 건축허가를 받아야 하는 중대한 용도변경의 예시로, a) 이전과 달리 건축물이 주거용으로 사용되는 경우, b) 건축물에 아파트 형식의 주택이 포함되는 경우, c) 건축물이 호텔이나 기숙사로 사용되는 경우, d) 건축물이 기관시설로 사용되는 경우, e) 건축물이 공공건물로 사용되는 경우 등 제시(박은정, 2025), pp.188-189; The Building Regulations 2010, s.5)

- 건축허가는 신청-승인-심사-공사감리-완료검사 및 사용승인 순으로 진행
 - 건축허가를 신청하려는 자는 지자체에 건축행위 내용, 건축물과 그 부지에 인접한 토지 또는 도로와의 관계를 나타내는 배치도, 건축공사를 위한 상세도면 등 제출(박은정, 2025, p.184; The Building Regulations 2010, s.14)
 - 이를 토대로 지자체에서는 건축물의 안전성, 에너지 효율성 등 검토(박은정, 2025, p.184; The Building Regulations 2010, ss.15-15(A))
 - 건축규정과 기타 관계법령에서 정한 요건을 모두 충족하였다고 판단되면 지자체는 건축허가 신청인에게 건축허가 사실 통지(박은정, 2025, p.184; The Building Regulations 2010, s.14A(6))

[표 3-22] 영국의 건축허가 절차

구분	주체	주요내용	근거법
신청	건축주(신청인)	건축허가를 신청하려는 자는 지자체에 건축행위 내용, 건축물과 그 부지에 인접한 토지 또는 도로와의 관계를 나타내는 배치도, 건축공사를 위한 상세 도면 등 제출	Building Regulations 2010, s.14
심사	지자체 또는 민간 건축심사관	지자체는 건축물의 안전성, 에너지 효율성 등 검토 필요한 경우 상하수도, 소방 등 업무를 관할하는 행정기관과 협의	Building Regulations 2010, ss.15-15A
승인 및 통지	지자체 또는 민간 건축심사관	건축규정과 기타 관계 법령에서 정한 요건을 모두 충족하였다고 판단되면 지자체는 건축허가 신청인에게 건축허가 사실 통지 (건축공사를 할 수 있는 권한을 가지게 됨)	Building Regulations 2010, s.14A(6)
착공신고	건축주(신청인)	건축공사를 시작하기 최소 이틀 전에 착공신고	Building Regulations 2010, s.16(1)
준공허가	지자체 또는 민간 건축심사관	공사 완료 후 준공허가서 발급	Building Regulations 2010, s.17(1)

출처: 박은정. (2025). 영국의 도시계획과 건축규제에 관한 공법적 연구. 서울대학교 박사학위논문. p.184.
를 참고하여 재작성

- 건축허가의 발급여부를 결정할 권한은 원칙적으로 지자체가 가지나, 경우에 따라서는 민간의 승인된 검사관(Approved Inspector)도 발급 가능(박은정, 2025, p.183; Building Act 1984, ss.16-17)

[표 3-23] 영국의 건축허가 주체별 비교

구분	(지자체) LABC (Local Authority Building Control)	(민간) 건축심사관 (Approved Inspector)
신청주체	건축주 → 지자체 (LPA의 Building Control 부서)	건축주가 Approved Inspector와 계약
신청방식	Full Plans Application: 도면·계획 제출 후 사전승인 Building Notice: 소규모 공사 시 간소화된 절차 (사전 도면 불필요)	Approved Inspector가 Initial Notice를 Local Authority에 제출 → 심사권 이관
신청·검사주체	지자체 건축심사관 (Building Control Officer)	민간 건축심사자 (Approved Inspector)
검토내용	건축규정(Building Regulations) 충족여부 (구조안전, 화재안전, 위생, 에너지효율 등)	(※ 건축규정 기준은 공공과 민간 동일)
현장검사	공사 단계별 현장검사 실시 (기초, 구조체, 마감 등)	Inspector가 동일하게 현장검사 수행
최종승인	요건 충족 시 Completion Certificate 발급	요건 충족 시 Final Certificate 발급 (Local Authority에 송부)
법적근거	Building Act 1984, Part II ss.16, 35-36	Building Act 1984, ss.47-53

출처: 박은정. (2025). 영국의 도시계획과 건축규제에 관한 공법적 연구. 서울대학교 박사학위논문. pp.182-194.를 참고하여 제작성

- 영국의 건축허가는 우리나라 기속행위와 같이 해석(박은정, 2025, p.183)
 - 건축허가권자의 심사 권한은 건축법과 그 위임을 받아 제정된 건축규정 (Building Regulations)의 목적 범위 안으로 제한(박은정, 2025, p.183)
 - 건축물의 안전, 보건, 위생에 필요한 것으로 정한 건축허가요건을 충족한 경우 건축허가를 발급하여야 하고 다른 이유로 거부 불가(박은정, 2025, p.183; The Building Act 1984, s.16(1); Billington et al.(2017, pp.142-143)

3) 건축물 용도분류 및 체계

■ 영국 계획허가에서의 건축물 용도분류체계

- 계획허가에서 대지의 용도를 규율하기 위한 ‘용도분류규정’ 규율
 - 영국에서는 계획허가로 결정된 용도와 새로운 계획허가 없이 용도를 변경하여 사용할 수 있는 용도를 정하기 위해 도시농촌계획법의 위임을 받아 장관이 제정한 ‘용도분류규정(Use Classes Order)’이 존재(박은정, 2025, pp.130-131; Town and Country Planning Act 1990, s.55(2))
 - 토지 중에서도 특히 건축물을 건축할 수 있는 대지의 용도를 규율하기 위해 용도분류규정 마련(박은정, 2025, p.131)
 - 즉 새로운 계획허가 없이도 용도 변경이 가능한 예외적인 경우를 정하는 것이 용도분류규정의 목적이며, 용도분류규정에 토지의 가능한 모든 용도가 명시되는 것은 아님(박은정, 2025, p.132; Duxbury, R., 2018, p.136)
- 용도분류규정에서 토지의 용도를 Class A, B, C, D로 분류하고 그 하위에 세분화된 용도를 분류하였으며, 2020년에는 Class E, F를 추가하는 등 개편
 - Class E는 과거 Class A에 포함되어 있던 상점, 금융 및 전문서비스 시설, 식음료 판매시설의 일부와 과거 Class B에 포함되어 있던 업무시설이 포함 → 계획허가를 받지 않아도 업무시설에 카페를 운영하거나 어린이집을 운영하는 것이 가능⁶⁴⁾
 - Class F는 교육 및 비주거용 기관시설과 주민지원시설로 구분하며, 과거 비주거용 기관시설(D1)에 포함되어 있던 일부를 포함, 주민지원시설에는 회의장, 운동장, 수영장 등 포함 → 공공기관에서 기존의 교육 및 주민지원시설을 다양한 용도로 활용 가능⁶⁵⁾
 - 즉 토지의 용도를 기본적으로 상업시설, 업무 및 산업시설, 주거시설, 기타 다수의 사람이 모이는 시설로 구분⁶⁶⁾(그 외 특수용도(sui generis))

64) 박은정. (2025). 영국의 도시계획과 건축규제에 관한 공법적 연구. 서울대학교 박사학위논문. p.133; Guler, N. I. (2024, January 18). New use class order 2020: Use Class E and the key change explained. Urbanist Architecture. <https://urbanistarchitecture.co.uk/use-classes-order/>

65) 박은정. (2025). 영국의 도시계획과 건축규제에 관한 공법적 연구. 서울대학교 박사학위논문. p.133; Guler, N. I. (2024, January 18). New use class order 2020: Use Class E and the key change explained. Urbanist Architecture. <https://urbanistarchitecture.co.uk/use-classes-order/>

66) 박은정. (2025). 영국의 도시계획과 건축규제에 관한 공법적 연구. 서울대학교 박사학위논문. p.133; Guler, N. I. (2024, January 18). New use class order 2020: Use Class E and the key change explained. Urbanist Architecture. <https://urbanistarchitecture.co.uk/use-classes-order/>

[표 3-24] 영국 용도분류규정의 개정 전·후 비교표

구분	개정 전 (1987년~2020년)	개정 후 (2020년 이후)
Class A 상업시설	A1 상점	E(a)로 이동, 폐지
	A2 금융이나 의료 등의 전문서비스 시설	E(c)로 이동, 폐지
	A3 식음료 판매시설	E(b)로 이동, 폐지
	A4 펍(pub)	sui generis로 이동, 폐지
	A5 테이크아웃 전문점(takeaways)	sui generis로 이동, 폐지
Class B 업무 및 산업시설	B1업무시설	E(g)로 이동, 폐지
	B2 일반 산업시설	(유지)
	B3-B7 특별 산업시설	B2에 통합, 폐지
	B8 운송 및 저장시설	(유지)
Class C 주거시설	C1 호텔, 게스트하우스와 같은 숙박시설	(유지)
	C2 요양원, 기숙사 등의 주거용 기관시설	(유지)
	C2A 교도소 등	(유지)
	C3 주택	(유지)
	C4 소규모 HMO(3~6인)	(유지) (※ 7인 이상인 HMO는 sui generis)
Class D 공공문화레저	D1 비주거용 기관시설	학교, 도서관, 박물관 등 일부 F1으로 이동, 일부는 E(e)로 이동, 폐지
	D2 문화 및 집회시설	일부 E(d), E(e), E(f)로 이동 극장영화관경기장 등 sui generis로 이동
Class E 상업업무 및 비즈니스 시설	-	E(a) 상점
		E(b) 레스토랑·카페
		E(c) 금융·전문 서비스
		E(d) 실내 스포츠·레크리에이션
		E(e) 의료·보건서비스
		E(f) 유아 돌봄
		E(g) 사무실, 연구개발, 경공업
Class F 교육 및 주민지원시설	-	F1 교육 및 비주거용 기관시설
		F2 주민지원시설 (회의장, 운동장, 수영장 등 포함)
특정용도 (Sui Generis)	일부 특수용도만 별도 분류 (극장, 카지노 등)	펍, 극장, 주유소, 카지노, 나이트클럽, 대형 영화관, 택시영업소, HMOs(7인 이상), 호스텔 등으로 대폭 확대

출처: 박은정. (2025). 영국의 도시계획과 건축규제에 관한 공법적 연구. 서울대학교 박사학위논문.
pp.132-133.를 참고하여 재작성

■ 영국 건축허가에서의 용도분류

- 건축허가의 대상으로 중대한 용도변경에 해당되는 경우를 규율(박은정, 2025, p.188)
 - 영국이 도시농촌계획법에서 건축물(대지) 용도와 관련하여 가능한 용도 전체를 아우르는 포괄적인 용도분류체계를 정립하지 않으면서 용도분류 규정(Use Classes Order)에서 계획허가 없이 용도변경이 가능한 경우를 규율(박은정, 2025, p.189)
 - 동일한 맥락으로 영국은 건축규정(Building Regulations 2010)에서도 건축물의 용도분류체계를 정립하지 않고 건축허가의 대상으로 중대성이 인정되지 않는 용도변경의 예시를 다음과 같이 열거(박은정, 2025, p.189)
 - ※ a) 이전과 달리 건축물이 주거용으로 사용되는 경우
 - b) 이전과 달리 건축물에 아파트 형식의 주택이 포함되는 경우
 - c) 이전과 달리 건축물이 호텔이나 기숙사로 사용되는 경우
 - d) 이전과 달리 건축물이 기관시설로 사용되는 경우
 - e) 이전과 달리 건축물이 공공건물로 사용되는 경우
 - f) 건축물이 건축규칙 부록2에서 정한 Class 1 내지 6⁶⁷⁾ 중 하나에 속하였다가 더 이상 속하지 않게 되었을 경우
 - g) 이전에 비해 건축물 내 주택 단위 수가 증가 또는 감소한 경우
 - h) 이전과 달리 건축물에 주거용 방이 포함된 경우
 - i) 이전에 비해 건축물 내 주거용 방의 수가 증가 또는 감소한 경우
 - j) 이전과 달리 건축물이 상점으로 사용되는 경우
 - k) 이전과 달리 건축물이 건축규정 제7조제4항제a호의 건축물⁶⁸⁾에 해당하게 된 경우(박은정, 2025, p.188)
 - 다만, 용도분류규정(Use Classes Order)보다 건축규정(Building Regulations 2010)상의 규정이 건축물 용도를 아파트 형식의 주택과 주거용 방과 같은 주거시설, 호텔과 기숙사 등으로 더 단순하게 분류(박은정, 2025, p.189)

67) 건축규정 부록2의 Class 1 내지 6은 위험도가 낮은 건물로서 소형 건축물, 임시 구조물, 농업 관련 구조물, 산업용 건물 또는 기존 건축물의 수리 및 유지·보수 작업에 해당 (출처: 박은정, 2025, p.188)

68) 건축규정 제7조제4항제a호의 건축물은 18층 이상의 건물로서 하나 이상의 주택 단위나 기관, 주거용 방 중 하나를 포함한 것을 의미 (출처: 박은정, 2025, p.189)

[표 3-25] 영국의 계획허가와 건축허가 시 용도분류 비교

구분	계획허가(Planning Permission)의 용도분류규정(Use Classes Order)	건축허가(Building Control Approval)의 건축물 용도분류
근거법령	Town and Country Planning Act 1990 Use Classes Order 1987	Building Act 1984 Building Regulations 2010
목적	새로운 계획허가 없이도 용도를 변경하여 사용할 수 있는 용도 규율	건축허가 대상인 중대한 용도변경(material change of use)에 해당하지 않는 경우를 예시로 열거
분류기준	건축물을 건축할 수 있는 대지의 용도 규율	구조적 안전성과 기능성을 위해 특별히 별도의 구조나 설비를 설치하여야 하는 경우로 한정
주요 분류	Class B: 산업·물류 Class C: 주거(단독·공동주택, HMO 등) Class E: 상업·업무·서비스 Class F: 교육·공공 Sui Generis: 극장, 펍, 카지노 등 특정용도	주거용 건축물(dwelling houses) 비주거용 건축물(offices, shop, factories 등) 혼합용도 건축물(mixed use) 기타 규정상 정의된 특수 건축물
용도변경	동일한 Class 내 변경 → 새로운 허가 불필요 Class 간 변경 → 새로운 허가 필요	주된 목적은 용도변경이 아니며, 건축물 용도에 따라 방화구조·위생·에너지 기준이 상이

출처: 박은정. (2025). 영국의 도시계획과 건축규제에 관한 공법적 연구. 서울대학교 박사학위논문. pp.130-134, 188-189, 193-194.를 참고하여 재작성

4) 건축 관련 기준의 관리

■ 건축 관련 기준의 갱신체계

- 영국은 ‘법(Act)-규정(Regulations)’ 2단 구조로 구성되어 있으며, 장관이 위임입법(Statutory Instrument)을 통해 수시로 보완 가능
 - 영국은 상위법인 건축법(Building Act 1984)에서 큰 틀을 정하고, 장관이 세부사항을 행정입법(Statutory Instrument)으로 정하도록 위임하여 그 위임에 따라 건축규정(Building Regulations 2010)을 제정·시행 중(박은정, 2025, p.31)
 - 즉 법(Act)이 큰 틀을 정하고 규정(Regulations)이 기술적·절차적 요건을 포함하는 형태로, ‘법(Act)-규정(Regulations)’ 2단 구조로 구성
 - 구체적으로 어떤 행위를 규율하는지는 규정(Regulations)에서 직접 특정·규율⁶⁹⁾하므로, 현장에서 필요한 기술적·절차적 요건을 즉각적으로 반영 가능

69) 김용훈. (2015). 영국의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구. 한국법제연구원. pp.74-75.

5) 건축 관련 법제의 특성

■ 법(Act)-규정(Regulations)-기술지침(Approved Document)의 체계

- 영국의 법적 위계는 기본적으로 법(Act)-규정(Regulations)의 2단 구조이며, 실무 운영상으로는 예시·설계 지침을 포함하는 비강제적 기술안내서로 3단 체계로 운영
 - 법(Act)에서 원칙과 권한을 부여하고 위임입법(Statutory Instrument)을 통해 규정(Regulations)에서 구체적인 성능 및 절차요건 규정(박은정, 2025, p.31)
 - 또한 비강제적 기술안내서 즉 기술지침(Approved Document)에서 실무적 예시 제공
 - 건축법(Building Act 1984)의 경우 구체적인 성능 및 절차요건, 기술적 사항 등은 장관의 위임입법인 건축규정(Building Regulations 2010)에서 제시하여 수시로 보완이 가능하며, 이로 인해 규제 유연성과 혁신성 확보

■ 인허가 이원체계

- 영국은 도시농촌계획법(Town and Country Planning Act 1990)에 근거한 계획허가(Planning Permission)와 건축법(Building Act 1984)에 근거한 건축허가(Building Control Approval)로 이원화
 - 계획허가는 토지이용 및 정책 적합성 심사이며, 건축허가는 구조·화재·위생·에너지 등 기술기준의 적합성 심사로 별도로 진행
 - 이 두 승인절차는 법적으로 명확히 독립되어 있어 건축공사를 하기 위해서는 계획허가와 별도로 건축법상 건축허가를 받아야 가능

■ 인허가 주체의 이원화

- 지방정부의 건축심사관과 병행하여 민간의 건축심사관(Registered Building Control Approvers)이 건축규정(Building Regulations)의 적합성 심사 수행
 - 건축물의 성능 등 구체적인 기준을 기반으로 건축물의 설계부터 준공 전 과정을 통합적으로 관리함으로써 민간의 전문성 활용 및 공공의 행정부담 완화 유도

3. 일본 건축법 체계

1) 「건축기준법」 법령 체계

■ 건축기준법, 시행령, 시행규칙, 국토교통성 고시로 구성

- 일본의 법체계는 법률, 정령, 성령, 고시로 구성되어 있으며, 「건축기준법」의 경우, 건축기준법(법률), 건축기준법 시행령(정령), 건축기준법 시행규칙 등(성령), 국토교통성 고시(고시) 순의 체계로 구성⁷⁰⁾
- 중앙정부에서 정하는 법률 이외에 각 지방자치단체에서 정하는 조례(지방자치단체 의회가 제정)와 규칙(지방자치단체장이 제정)이 있으며, 각 지자체에서 「건축기준법」과 관련된 각 조례 및 규칙을 운용⁷¹⁾

■ 개별규정과 집단규정으로 구분

- 「건축기준법」은 우리나라의 「건축법」과 규정내용은 유사하지만 전국에 공통된 적용을 위한 안전 및 위생 등에 관한 최저 기준을 규정하는 “개별규정”과 주로 도시계획구역 내에 적용되는 “집단규정”으로 나누어 건축물의 기준을 정함⁷²⁾
- 개별규정의 주요한 내용으로 ① 위생, 안전에 관한 규정, ② 구조상의 강도에 관한 규정, ③ 부속하는 각종 시설(계단, 출구, 배연설비, 비상용조명설비, 비상용진입구, 비상용승강기, 부지 내 통로)에 관한 규정, ④ 방화·피난에 관한 규정, ⑤ 준용공작물(건축물은 아니나 건축기준법이 준용되는 공작물)에 대한 규정, ⑥ 공사 현장에서의 위해방지에 관한 규정이 있음⁷³⁾

70) 유광훈, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구. 건축도시공간연구소, p.97.

71) 유광훈, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구. 건축도시공간연구소, p.97.

72) 유광훈, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구. 건축도시공간연구소, p.97.

73) 이세정. (2014). 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구. 한국법제연구원, pp.223-224.

[표 3-26] 일본 건축기준법 체계

구분	장	절	조문
총괄규정	제1장 총칙		제1조~제18조의3
개별규정	제2장 건축물의 부지, 구조 및 건축설비		제19조~제41조
집단규정	제3장 도시계획구역 등에서 의 건축물의 부지, 구조, 건축설비 및 용도	제1절 총칙	제41조의2~제42조
		제2절 건축물 또는 부지와 도로 또는 벽면선의 관계 등	제43조~제47조
		제3절 건축물의 용도	제48조~제51조
		제4절 건축물의 부지 및 구조	제52조~제60조
		제4절의2 도시재생특별지구 및 특정용도 유도지구	제60조의2~제60조의3
		제5절 방화지역 및 준방화지역	제61조~제66조
		제5절의2 특정방재지구정비지구	제67조~제67조의2
		제6절 경관지구	제68조
		제7절 지구계획 등의 구역	제68조의2~제68조의8
		제8절 도시계획구역 및 준도시계획구역 이외의 구역 내의 건축물의 부지 및 구조	제68조의9
	제3장의2 형식적합인정 등		제68조의10~제68조의26
기타규정	제4장 건축협정		제69조~제77조
	제4장의2 지정건축기준적 합판정 자격자검정기관 등	제1절 지정건축기준적합판정 자격자검정 기관	제77조의2~제77조의17
		제1절의2 지정구조계산 적합판정 자격자 검정기관	제77조의17의2
		제2절 지정확인검사기관	제77조의18~제77조의35
		제3절 지정구조계산 적합성 판정기관	제77조의35의2~제77조 의35의21
		제4절 지정인정기관 등	제77조의36~제77조의55
		제5절 지정성능평가기관 등	제77조의56~제77조의57
	제4장의3 건축기준적합판 정자격자 등의 등록	제1절 건축기준적합판정자격자의 등록	제77조의58~제77조의65
		제2절 구조계산적합판정자격자의 등록	제77조의66
	제5장 건축심사회		제78조~제83조
	제6장 잡칙		제84조~제97조의6
	제7장 벌칙		제98조~제107조
총 7개 장 289개 조문			

출처: 이세정. (2014). 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구. 한국법제연구원, pp.225~226; 일
본 「건축기준법」. (2023.06.16.공포, 2023.06.16.시행)을 참고하여 연구진 작성

- 집단규정은 지역환경·도시기능의 확보에 필요한 사항을 정하는 규정으로서 주요한 것으로 ① 도로에 관한 제한, ② 용도규제, ③ 밀도규제, ④ 형태규제, ⑤ 의장규제, ⑥ 방화규제가 있음⁷⁴⁾

2) 건축 인·허가 절차

■ 건축행위를 하기 위한 행정 절차 : 건축확인 및 검사

- 건축주는 건축물을 건축하고자 하는 경우, 건축계획을 수립하여 「건축기준법」 제6조에 따라 공사 착공 전에 특정행정청(건축주사)에 ‘건축확인⁷⁵⁾’을 신청해야 함⁷⁶⁾
 - 건축확인은 건전한 도시의 형성을 촉진하는 것과 건축물 등의 성능을 확보하는 것을 목적으로 하고 있으며, 행정행위로서의 ‘확인’은 착공 후에 법령 위반사항이 발견되어 시정을 요구하는 것보다 사전에 건축계획을 검토하는 것이 합리적이기 때문에 실시하는 것임⁷⁷⁾
- 건축주는 건축계획이 건축기준 관계 규정에 적합한 것임을 체크하여 확인 신청서를 제출하고, 건축주사는 해당 계획이 건축기준 관계 규정에 적합한지 여부를 심사하고, 심사결과에 기초하여 건축기준 관계 규정에 적합함을 확인한 후 확인필증을 교부해야 함⁷⁸⁾
- 건축주사는 확인신청서를 수리한 후, 도시계획구역 또는 준도시계획구역이나 「경관법」에 따른 준경관지구 등 구역 내 건축물의 경우, 7일 이내 그 이외의 건축물은 35일 이내 심사하여야 함⁷⁹⁾
- 건축계획이 「건축기준법」으로 정하는 기준을 완화(예: 일조 규제, 도로접도 요건, 건축물 높이 제한 등)하거나 특례 적용(예: 용도지역 내 허용되지 않는 용도 건축을 짓고자 하는 경우, 제48조(용도지역 등) 단서조항)을 하고자 하

74) 이세정. (2014). 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구. 한국법제연구원, pp.223-224.

75) 일본의 건축확인은 지자체 담당공무원(건축주사)이 설계도서를 검토한 이후에 착공을 진행한다는 점에서 우리나라의 건축허가와 유사함(황은경 외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회, p.80.)

76) 일본 「건축기준법」 제6조제1항. 방화지역 및 준방화지역 외에서 건축물을 증축, 개축 또는 이전하고자 하는 경우로, 증축, 개축 또는 이전과 관련된 부분의 바닥면적 합계가 10㎡ 이내인 때에는 건축확인을 적용하지 않음(「건축기준법」 제6조제2항)

77) 황은경외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회, p.88.

78) 일본 「건축기준법」. (2023.06.16.공포, 2023.06.16.시행) 제6조제1항 (https://world.moleg.go.kr/web/wli/lgsInfoReadPage.do?CTS_SEQ=42487&AST_SEQ=157 (검색일 : 2025.8.22.))

79) 일본 「건축기준법」. (2023.06.16.공포, 2023.06.16.시행) 제6조제4항 (https://world.moleg.go.kr/web/wli/lgsInfoReadPage.do?CTS_SEQ=42487&AST_SEQ=157 (검색일 : 2025.8.22.))

는 경우, 확인신청 전 건축심사회⁸⁰⁾를 통해 허가를 받아야 함



[그림 3-4] 일본 건축행위 절차

출처: 일본 「건축기준법」, (2023.06.16.공포, 2023.06.16.시행) 참고하여 연구진 작성 (https://world.moleg.go.kr/web/wli/lgsInfoReadPage.do?CTS_SEQ=42487&AST_SEQ=157 (검색일 : 2025.8.22.)).

■ 건축확인·검사를 담당하는 건축주사 및 지정확인검사기관

- (건축주사) 인구 25만 이상의 시는 건축 확인에 관한 사무를 담당하기 위한 건축주사를 두어야 하며, 시정촌은 건축 확인에 관한 사무를 담당하기 위한 건축주사를 둘 수 있음⁸¹⁾
 - 건축기준 적합판정 자격자 : 1급 건축사 시험에 합격한 자로서 건축행정 또는 확인검사업무, 기타 이와 유사한 업무로서 정령으로 정하는 업무에 관하여 2년 이상의 실무경험을 한 자 중 「건축기준법」 제5조로 정하는 건

80) 일본 「건축기준법」 제78조에 따른 건축심사회는 우리나라의 건축심의위원회와 유사한 성격으로 법에서 정한 기준을 완화하거나 특례를 적용하고자 하는 경우, 심의를 하는 기구임.

81) 일본 「건축기준법」, (2023.06.16.공포, 2023.06.16.시행) 제4조제1항 및 제2항 (https://world.moleg.go.kr/web/wli/lgsInfoReadPage.do?CTS_SEQ=42487&AST_SEQ=157 (검색일 : 2025.8.22.)).

축기준 적합판정 자격검정에 합격한 자⁸²⁾

- 구조기준 적합판정 자격자 : 1급 건축사 시험에 합격자 자로서 구조계산 적합성판정 업무나 유사업무에서 5년 이상의 실무경험자 중 「건축기법」 제5조의4에 따라 구조계산적합판정자격검정에 합격한 자⁸³⁾
- (지정확인검사기관) 「건축기법」에 근거해 건축확인, 중간검사, 완료검사를 실시하는 기관으로서, 국토교통대신이나 도도부현 지사로부터 지정된 민간기관임⁸⁴⁾
 - 1999년 이전에는 특정행정청의 건축주사만 건축확인 검사 업무를 수행했으나, 건축확인의 신속화와 위반 건축물의 행정대응을 목적으로 건축확인 검사 업무를 민간 지정확인검사기관에 개방함⁸⁵⁾

3) 용도 체계

■ 「건축기법」에서의 용도 구분

- 일본 「건축기법」에서 건축물의 용도 구분은 우리나라 「건축법」과 같은 용도 체계가 아니라, 「도시계획법」 제8조에 따라 13개의 용도지역으로 세분화하고 각 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 또는 건축할 수 없는 건축물을 나열하고 있음 (별표 제2 명시)
 - 건축할 수 있는 건축물 명시 : 제1·2종 저층주거전용지역, 제1종 중고층주거전용지역, 전원주거지역
 - 건축할 수 없는 건축물 명시 : 제2종 중고층주거전용지역, 제1·2종 주거지역, 준주거지역, 근린상업지역, 상업지역, 준공업지역, 공업지역, 공업전용지역, 용도지역 지정이 없는 구역
- 일본의 용도 규제는 건축물 자체의 분류 이전에 토지의 용도를 먼저 규정한 후 그 용도에 부합하는 건축행위를 허용하는 방식이며, 「도시계획법」과 「건축기법」이 상호 긴밀하게 연동되어 용도를 규제하고 있음

82) 황은경 외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회, p.81; 일본 「건축기법」. (2023.06.16.공포, 2023.06.16.시행) 제5조제3항 (https://world.moleg.go.kr/web/wli/lgsllInfoReadPage.do?CTS_SEQ=42487&AST_SEQ=157 (검색일 : 2025.8.22.)).

83) 황은경 외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회, p.81; 일본 「건축기법」. (2023.06.16.공포, 2023.06.16.시행) 제5조의4제3항 (https://world.moleg.go.kr/web/wli/lgsllInfoReadPage.do?CTS_SEQ=42487&AST_SEQ=157 (검색일 : 2025.8.22.)).

84) 황은경 외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회, p.101.

85) 황은경 외. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책위원회, p.101.

- 용도지역별로 제한하고 있는 건축물의 용도를 살펴보면, 우리나라 「건축법 시행령」 [별표 1]에 명시된 30개의 주용도에 상응하는 용도 구분은 부재하고, 세부 용도가 건축물의 개별 용도로 적용되고 있음⁸⁶⁾

[표 3-27] 용도지역에서의 건축 가능 여부 건축물

구분	용도지역	건축 가능 또는 불가능 건축물
(가)	제1종 저층주거 전용지역 (건축가능 건축물)	1. 주택 2. 주택으로 사무소, 점포 및 그 밖에 이와 유사한 용도를 겸하는 것 중 정령으로 정하는 것 3. 공동주택, 기숙사 또는 하숙 4. 학교(대학, 고등전문학교, 전문학교 및 각종 학교 제외), 도서관 및 그 밖에 이와 유사한 것 5. 신사, 사원, 교회 및 그 밖에 이와 유사한 것 6. 양로원, 어린이집, 복지관 및 그 밖에 이와 유사한 것 7. 공중목욕탕 8. 진료소 9. 경찰파출소, 공중전화소 및 그 밖에 이와 유사한 정령으로 정하는 공익상 필요한 건축물 10. 전 각 호의 건축물에 부속하는 것(정령으로 정하는 것 제외)
(나)	제2종 저층주거 전용지역 (건축가능 건축물)	1. (가)항 제1호~제9호까지 열거하는 것 2. 점포, 음식점 및 그 밖에 이와 유사한 용도로 사용하는 것 중 정령으로 정하는 것으로, 그 용도로 사용하는 부분의 바닥면적 합계가 150㎡ 이내인 것(3층 이상의 부분을 그 용도로 사용하는 것 제외) 3. 전 2호의 건축물에 부속하는 것(정령으로 정하는 것 제외)
(다)	제1종 중고층주거 전용지역 (건축가능 건축물)	1. (가)항 제1호~제9호까지 열거하는 것 2. 대학, 고등전문학교, 전문학교 및 그 밖에 이와 유사한 것 3. 병원 4. 노인복지센터, 아동후생시설 및 그 밖에 이와 유사한 것 5. 점포, 음식점 및 그 밖에 이와 유사한 용도로 사용하는 것 중 정령으로 정하는 것으로, 해당 용도로 사용하는 부분의 바닥면적 합계가 500㎡ 이내인 것(3층 이상의 부분을 그 용도로 사용하는 것 제외) 6. 자동차 차고로 바닥면적의 합계가 300㎡ 이내인 것 또는 도시계획으로서 결정된 것(3층 이상의 부분을 그 용도로 사용하는 것 제외) 7. 공익상 필요한 건축물로, 정령으로 정하는 것 8. 전 각 호의 건축물에 부속하는 것(정령으로 정하는 것 제외)
(라)	제2종 중고층주거 전용지역 (건축불가능 건축물)	1. (마)항 제2호 및 제3호, (바)항 제3호~제5호까지, (사)항 제4호, (자)항 제2호 및 제3호에 열거하는 것 2. 공장 3. 볼링장, 스케이트장, 수영장 및 그 밖에 이와 유사한 정령으로 정하는 운동시설 4. 호텔 또는 여관 5. 자동차 교습소 6. 정령으로 정하는 규모의 축사 7. 3층 이상의 부분을 (다)항에 열거하는 건축물 이외의 건축물의 용도로 사용하는 것 8. (다)항에 열거하는 건축물 이외의 건축물의 용도로 사용하는 것으로, 그 용도로 사용하는 부분의 바닥면적 합계가 1,500㎡를 초과하는 것(정령으로 정하는 것 제외)

86) 김은희, 오민정, (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구, 건축공간연구원, p.143 참고하여 정리.

구분	용도지역	건축 가능 또는 불가능 건축물
(마)	제1종 주거지역 (건축불능 건축물)	1. (바)항 제1호~제5호까지에 열거하는 것 2. 마작장, 파친코장, 사격장, 승마투표권발매소, 장외차권매장 및 그 밖에 이와 유사한 것 3. 노래방 및 그 밖에 이와 유사한 것 4. (다)항에 열거하는 건축물 이외의 건축물의 용도로 사용하는 것으로, 그 용도로 사용하는 부분의 바닥면적 합계가 3,000㎡를 초과하는 것(정령으로 정하는 것 제외)
(바)	제2종 주거지역 (건축불능 건축물)	1. (사)항 제3호 및 제4호, (자)항에 열거하는 것 2. 원동기를 사용하는 공장으로, 작업장 바닥면적의 합계가 50㎡를 초과하는 것 3. 극장, 영화관, 연예장(공연장)이나 관람장 또는 나이트클럽 및 그 밖에 이와 유사한 정령으로 정하는 것 4. 자동차 차고로, 바닥면적의 합계가 300㎡를 초과하는 것 또는 3층 이상의 부분에 있는 것(건축물에 부속하는 것으로, 정령으로 정하는 것 또는 도시계획으로서 결정된 것은 제외) 5. 창고업을 영위하는 창고 6. 점포, 음식점, 전시장, 유기장(유희장), 승마투표권발매소, 장외차권매장 및 그 밖에 이와 유사한 용도로, 정령으로 정하는 것으로 사용하는 건축물로서, 그 용도로 사용하는 부분의 바닥면적 합계가 10,000㎡를 초과하는 것
(사)	준주거지역 (건축불능 건축물)	1. (자)항에 열거하는 것 2. 원동기를 사용하는 공장으로, 작업장 바닥면적의 합계가 50㎡를 초과하는 것(작업장 바닥면적의 합계가 150㎡를 초과하지 아니하는 자동차 수리공장은 제외) 3. 다음에 열거하는 사업(특수기계의 사용 및 그 밖의 특수한 방법에 의한 사업으로, 주거 환경을 해할 우려가 없는 것으로서 정령으로 정하는 것 제외)을 영위하는 공장 (1) 용량 10ℓ 이상 30ℓ 이하의 아세틸렌가스발생기를 사용하는 금속 공작 (1의2) ~ (16) 생략 4. (카)항 제1호(1)~(3)까지, (11)또는 (12)의 물품(차)항 제4호 및 (카)항 제2호에서 “위험물”이라 한다)의 저장 또는 처리에 사용되는 것으로, 정령으로 정하는 것 5. 극장, 영화관, 연예장이나 관람장 중 객석 부분의 바닥면적 합계가 200㎡ 이상인 것 또는 나이트클럽 및 그 밖에 이와 유사한 용도로, 정령으로 정하는 것으로 사용하는 건축물로서 그 용도로 사용하는 부분의 바닥면적 합계가 200㎡ 이상인 것 6. 전 호에 열거하는 사항 외에 극장, 영화관, 연예장이나 관람장, 나이트클럽 및 그 밖에 이와 유사한 용도로, 정령으로 정하는 것 또는 점포, 음식점, 전시장, 유기장, 승마투표권발매소, 장외차권매장 및 그 밖에 이와 유사한 용도로, 정령으로 정하는 것으로 사용하는 건축물로서 그 용도로 사용하는 부분(극장, 영화관, 연예장 또는 관람장의 용도로 사용하는 부분의 경우에는 객석 부분으로 한정한다)의 바닥면적 합계가 10,000㎡ 초과하는 것
(아)	전원주거 지역 (건축가능 건축물)	1. (가)항 제1호~제9호까지 열거하는 것 2. 농산물의 생산, 집하, 처리 또는 저장에 사용하는 것(정령으로 정하는 것 제외) 3. 농업 생산자재의 저장에 사용하는 것 4. 지역에서 생산된 농산물의 판매를 주된 목적으로 하는 점포 및 그 밖의 농업의 편리를 증진하기 위해 필요한 점포, 음식점 및 그 밖에 이와 유사한 용도로 사용하는 것 중 정령으로 정하는 것으로, 그 용도로 사용하는 부분의 바닥면적 합계가 500㎡ 이내인 것 (3층 이상 부분을 그 용도로 사용하는 것 제외) 5. 전 호에 열거하는 사항 외에 점포, 음식점 및 그 밖에 이와 유사한 용도로 사용하는 것 중 정령으로 정하는 것으로, 그 용도로 사용하는 부분의 바닥면적 합계가 150㎡ 이내인 것(3층 이상의 부분을 그 용도로 사용하는 것 제외) 6. 전 각 호의 건축물에 부속하는 것(정령으로 정하는 것 제외)

구분	용도지역	건축 가능 또는 불가능 건축물
(자)	근린상업 지역 (건축불가능 건축물)	1.(자)항에 열거하는 것 2. 카바레, 요리점 및 그 밖에 이와 유사한 것 3. 개인실이 있는 목욕탕업과 관련된 공중목욕탕 및 그 밖에 이와 유사한 정령으로 정하는 것
(차)	상업지역 (건축불가능 건축물)	1. (가)항 제1호 및 제2호에 열거하는 것 2. 원동기를 사용하는 공장으로, 작업장 바닥면적의 합계가 150㎡를 초과하는 것(일간 신문의 인쇄소 및 작업장 바닥면적의 한계가 300㎡를 초과하지 아니하는 자동차 수리 공장 제외) 3. 다음에 열거하는 사업(특수기계의 사용 및 그 밖의 특수한 방법에 의한 사업으로, 상업 및 그 밖의 업무의 편리를 해할 우려가 없는 것으로서 정령으로 정하는 것 제외)을 영위하는 공장 (1) 완구용 불꽃의 제조 (2) ~ (20) 생략 4. 위험물의 저장 또는 처리에 사용하는 것으로, 정령으로 정하는 것
(카)	준공업지역 (건축불가능 건축물)	1. 다음에 열거하는 사업(특수기계의 사용 및 그 밖의 특수한 방법에 의한 사업으로, 환경의 악화를 초래할 우려가 없고 공업의 편리를 해할 우려가 없는 것으로서, 정령으로 정하는 것 제외)을 영위하는 공장 (1) 「화약류단속법」의 화약류(완구용 불꽃을 제외)의 제조 (2) ~ (31) 생략 2. 위험물의 저장 또는 처리에 사용하는 것으로, 정령으로 정하는 것 3. 개인실이 있는 목욕탕업과 관련된 공중목욕탕 및 그 밖에 이와 유사한 정령으로 정하는 것
(타)	공업지역 (건축불가능 건축물)	1. (가)항 제3호에 열거하는 것 2. 호텔 또는 여관 3. 카바레, 요리점 및 그 밖에 이와 유사한 것 4. 극장, 영화관, 연예장이나 관람장 또는 나이트클럽 및 그 밖에 이와 유사한 정령으로 정하는 것 5. 학교(유보연계형 인정유치원 제외) 6. 병원 7. 점포, 음식점, 전시장, 유품장, 승마투표권발매소, 장외차권매장 및 그 밖에 이와 유사한 용도로, 정령으로 정하는 것으로 사용하는 건축물로 그 용도로 사용하는 부분의 바닥면적 합계가 10,000㎡를 초과하는 것
(파)	공업전용 지역 (건축불가능 건축물)	1. (타)항에 열거하는 것 2. 주택 3. 공동주택, 기숙사 또는 하숙 4. 양로원, 복지관 및 그 밖에 이와 유사한 것 5. 물품판매업을 영위하는 점포 또는 음식점 6. 도서관, 박물관 및 그 밖에 이와 유사한 것 7. 볼링장, 스케이트장, 수영장, 그 밖에 이와 유사한 정령으로 정하는 운동시설 8. 마작장, 파친코장, 사격장, 승마투표권발매소, 장외차권매장 및 그 밖에 이와 유사한 것
(하)	용도지역 지정이 없는 구역	극장, 영화관, 연예장이나 관람장, 나이트클럽 및 그 밖에 이와 유사한 용도로, 정령으로 정하는 것 또는 점포, 음식점, 전시장, 유품장, 승마투표권발매소, 장외차권매장 및 그 밖에 이와 유사한 용도로, 정령으로 정하는 것으로 사용하는 건축물로, 그 용도로 사용하는

구분	용도지역	건축 가능 또는 불가능 건축물
	(건축불가능 건축물)	부분(극장, 영화관, 연예장 또는 관람장의 용도로 사용하는 부분의 경우에는 객석 부분으로 한정한다)의 바닥면적 합계가 10,000㎡를 초과하는 것

출처: 일본 「건축기준법」, (2023.06.16.공포, 2023.06.16.시행) 별표 제2 (https://world.moleg.go.kr/web/wii/lgsllInfoReadPage.do?CTS_SEQ=42487&AST_SEQ=157 (검색일 : 2025.8.22.)).

- 또한, 별표 제1에서 내화건축물 등으로 해야 하는 특수건축물을 용도와 층수, 바닥면적 합계로 구분하여 명시하고 있음
 - 용도는 극장, 영화관, 연예장, 관람장 등의 문화시설, 병원, 진료소, 호텔, 여관, 공동주택, 기숙사, 하숙 등의 의료시설 및 공동주택, 학교, 체육관 등의 교육 및 운동시설, 백화점, 시장, 전시장, 카바레, 카페, 나이트클럽 등의 집회시설, 창고시설, 자동차 차고, 자동차 수리공장 등의 자동차 관련시설로 구분됨

[표 3-28] 내화건축물 등으로 해야 하는 특수건축물의 용도 구분

(1)	극장, 영화관, 연예장, 관람장, 공회당, 집회장 및 그 밖에 이와 유사한 것으로, 정령으로 정하는 것
(2)	병원, 진료소(환자수용 시설이 있는 것으로 한정한다), 호텔, 여관, 하숙, 공동주택, 기숙사 및 그 밖에 이와 유사한 것으로, 정령으로 정하는 것
(3)	학교, 체육관 및 그 밖에 이와 유사한 것으로, 정령으로 정하는 것
(4)	백화점, 시장, 전시장, 카바레, 카페, 나이트클럽, 바, 댄스홀, 유키장 및 그 밖에 이와 유사한 것으로 정령으로 정하는 것
(5)	창고 및 그 밖에 이와 유사한 것으로 정령으로 정하는 것
(6)	자동차 차고, 자동차 수리공장 및 그 밖에 이와 유사한 것으로 정령으로 정하는 것

출처: 일본 「건축기준법」 별표 제1 내화건축물 등으로 해야하는 특수건축물 (가)란 용도.

■ 건축물 용도 기호

- 건축물의 세부용도는 인·허가 등 행정절차 과정에서 「건축기준법 시행규칙」 별지의 71개 용도 기호를 숫자로 표기하여 사용하고 있음
 - 건축물의 용도 기호는 건축물 인·허가 시, 행정서류에 해당 건축물의 용도를 표기하도록 하고 있으며 용도 기호를 참고하여 구체적인 용도를 기재하도록 함⁸⁷⁾
 - 일본의 건축물 용도분류체계가 우리나라와 다르지만, 세부용도의 경우 우리나라 건축물 용도의 세부용도와 비슷한 건축물 종류가 상당 부분을

87) 김은희, 오민정. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구, 건축공간연구원, p.143

차지함. 다만, 우리나라 근린생활시설처럼 별도의 면적이나 층수 규모를 제한하지 않으며 이러한 규정은 용도지역 제한을 통해 개별적으로 이루어지고 있음⁸⁸⁾

[표 3-29] 건축물의 용도 구분 및 기호

건축물 또는 건축물 부분의 용도 구분	용도 기호
단독주택	08010
일본식 연립주택(장육)	08020
공동주택	08030
기숙사	08040
하숙	08050
주택에서 사무소, 점포 등 이들과 유사한 용도를 겸하는 것	08060
유치원	08070
초등학교	08080
의무교육학교	08082
중학교, 고등학교 또는 중등교육학교	08090
특별지원학교	08100
대학 또는 고등전문학교	08110
전수학교	08120
각종학교	08130
유보 연계형 인정 어린이원	08132
도서관 기타 이와 유사한 것	08140
박물관 기타 이와 유사한 것	08150
미술관 기타 이와 유사한 것	08152
신사, 사원, 교회 및 기타 이와 유사한 것	08160
양로원, 복지홈 기타 이와 유사한 것	08170
어린이집 기타 이와 유사한 것	08180
조산소(입소하는 자의 침실이 있는 것에 한함)	08190
조산소(입소자의 침실이 없는 것에 한함)	08192
아동복지시설 등(「건축기준법 시행령」 제19조제1항에 규정된 아동복지시설 등을 말하며, 전 4항에 열거된 것을 제외한다. 다음 항에서 동일) (입소하는 자의 침실이 있는 것에 한함)	08210
아동복지시설 등(입소자의 침실이 없는 경우에 한함)	08220
공중목욕탕(개별실 포함 욕장업과 관련된 공중목욕탕 제외)	08230
진료소(환자 수용시설이 있는 것에 한함)	08240

88) 김은희, 오민정. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구, 건축공간연구원, p.143

건축물 또는 건축물 부분의 용도 구분	용도 기호
진료소(환자 수용시설이 없는 것에 한함)	08250
병원	08260
경찰관파출소	08270
공중전화소	08280
「우편법」(1947년 법률 제165호)의 규정에 따라 실시하는 우편 업무용으로 사용하는 시설	08290
지방공공단체의 본청 또는 출장소	08300
공중화장실, 휴게소 또는 노선버스 정류장의 상가	08310
「건축기준법시행령」 제130조의 제5호에 의거해 건설대신이 지정하는 시설	08320
세무서, 경찰서, 보건소 또는 소방서, 기타 이와 유사한 것	08330
공장(자동차 수리 공장 제외)	08340
자동차 수리 공장	08350
위험물의 저장 또는 처리에 제공하는 것	08360
볼링장, 스케이트장, 수영장, 스키장, 골프연습장 또는 배팅연습장	08370
체육관 또는 스포츠 연습장(전향에 열거한 것을 제외함)	08380
마작 가게, 파칭코 가게, 사격장, 승마투표권 발매소, 장외차권 판매소, 기타 이와 유사한 것 또는 노래방, 기타 이와 유사한 것	08390
호텔 또는 여관	08400
자동차교습소	08410
축사	08420
퇴비사 또는 수산물 증식장이나 양식장	08430
일용품 판매를 주된 목적으로 하는 점포	08438
백화점, 마켓, 기타 물품 판매업을 영위하는 점포(전향에 열거된 것, 전적으로 성적 호기심을 자아내는 사진, 기타 물품을 판매하다 물건 및 전원주거지역 및 그 주변 지역에서 생산된 농산물의 판매를 주된 목적으로 하는 것을 제외함)	08440
음식점(다음 항에 열거된 것 및 전원주거지역 및 그 주변 지역에서 생산된 농산물을 재료로 하는 요리의 제공을 주된 목적으로 하는 것을 제외한다.)	08450
식당 또는 다방	08452
이발소, 미용실, 세탁대리점, 전당포, 대여의상실, 대여본점, 기타 이와 유사한 서비스업을 영위하는 점포, 양복점, 다다미 제작소, 창호 제작소, 자전거점 및 가전제품점 및 기타 이와 유사한 서비스업을 영위하는 점포로 작업장 바닥면적의 합계가 50㎡ 이내인 것(원동기를 사용하는 경우에는 그 출력의 합계가 0.75kW 이하인 것에 한함)과 자가판매를 위해 식품제조업을 영위하는 빵집과 쌀가게, 두부가게, 과자 가게 등(전원주거지역 및 그 주변 지역에서 생산된 농산물을 원재료로 하는 식품의 제조 또는 가공을 주된 목적으로 하는 것을 제외한다.)으로서 작업장 바닥면적의 합계가 50㎡ 이내인 것(원동기를 사용하는 경우에는 그 출력의 합계가 0.75kW 이하인 것에 한함) 또는 학원, 꽃꽂이교실, 바둑교실, 기타 이와 유사한 시설	08456
은행 지점, 손해보험대리점, 택지건물거래업을 영위하는 점포, 기타 이와 유사한 서비스업을 영위하는 점포	08458
물품판매업을 영위하는 점포 이외의 점포(전2항에 열거된 것을 제외함)	08460

건축물 또는 건축물 부분의 용도 구분	용도 기호
사무소	08470
영화 스튜디오 또는 TV 스튜디오	08480
자동차 차고	08490
자전거 주차장	08500
창고업을 운영하는 창고	08510
창고업을 운영하지 않는 창고	08520
극장, 영화관 또는 연예장	08530
관람장	08540
공회당 또는 집회장	08550
전시장	08560
음식점	08570
카바레, 카페, 나이트클럽 또는 바	08580
댄스홀	08590
개별실이 딸린 욕장 영업에 해당하는 공공목욕탕, 누드 스튜디오, 관음극장, 스트립 극장, 주로 여성과 동반한 손님의 휴게를 목적으로 하는 시설, 주로 성적 호기심을 자극하는 사진 기타 물품의 판매를 목적으로 하는 점포, 그 밖에 이와 유사한 것	08600
도매시장	08610
화장장 또는 가축장, 오물처리장, 쓰레기 소각장, 기타 처리시설	08620
농산물의 생산, 집하, 처리 또는 저장에 제공하는 것	08630
농업 생산 자재의 저장에 제공하는 것	08640
전원주거지역 및 그 주변 지역에서 생산된 농산물의 판매를 주된 목적으로 하는 점포, 해당 농산물을 재료로 하는 요리의 제공을 주된 목적으로 하는 음식점 또는 자가판매를 위하여 식품제조업을 영위하는 빵집, 쌀가게, 두부가게, 제과점, 그 밖에 이와 유사한 것(해당 농산물을 원재료로 하는 식품의 제조 또는 가공을 주된 목적으로 하는 것에 한함)으로서 작업장 바닥면적의 합계가 50㎡ 이내인 것(원동기를 사용하는 경우에는 그 출력의 합계가 0.75kW 이하인 것에 한함)	08650
기타	08990

출처: 일본 「건축기준법 시행규칙」 (2025년 8월 1일 시행) 별지. (https://laws.e-gov.go.jp/data/MinisterialOrdinance/325M50004000040/627466_1/pict/2FH00000024443.pdf (검색일 : 2025.8.25)).

4. 소결

■ 해외 사례 분석 개요

- 미국, 영국, 일본 등 주요 국가의 건축법 체계 및 운영방식을 비교·분석함
 - 해외의 건축법제는 각 나라의 특성을 반영하여 내용이 규정되어 있어 평면적인 비교는 어렵다고 할 수 있지만, 법령 체계, 용도분류, 행정절차의 관점에서 살펴보고자 하였음

■ 미국

- 국제코드위원회(ICC)가 제정한 「International Building Code(IBC)」를 표준으로 하여, 연방이 아닌 주(州) 단위의 자율적인 채택체계를 운영함
 - 이는 지역 특성과 산업 구조에 맞는 법제 운용을 가능하게 하며, 특히 성능기반(performance-based) 접근을 제도적으로 수용하고 있음
- 모든 건축행위는 일부 예외사항(경미한 변경 등)을 제외하면 서면 건축허가를 필수적으로 요함
 - 건축규정(San Francisco Building Code)에 따라 모든 건물이나 구조물에 대한 신축, 증축, 개조, 수리, 이전, 개선, 철거 등과 기존 건축물의 용도변경에 대해 허가(Permit)를 받도록 하고 있음
- 건물의 실제 사용 목적(용도)에 따라 집회(A), 업무(B), 교육(E), 주거(R) 등으로 분류하고, 각 용도별로 화재 위험, 피난 요건 등을 차등 적용하는 IBC의 용도분류체계를 기본

■ 영국

- 「Building Act 1984」를 건축행정의 기본법으로, 기본적으로 법(Act)-규정(Regulations)의 2단 구조이며, 실무 운영상으로는 예사·설계 지침을 포

합하는 비강제적 기술안내서로 3단 체계로 운영

- 이를 통해 수시로 보완이 가능하며, 이에 따라 규제의 유연성과 혁신성을 확보할 수 있는 체계를 구성하고 있음
- 건축허가는 개별·구체적인 건축계획이 국민들의 안전, 보건, 위생을 위해 필요한 요건을 충족하였는지 여부를 심사하는 기능
 - 건축법의 위임을 받아 제정된 ‘건축규정(Building Regulation 2010)’에서 건축행위(building work)나 중대한 용도변경(material change of use)을 하려는 자에게 건축허가를 받도록 규정
- 도시농촌계획법에서 건축물(대지) 용도와 관련하여 가능한 용도 전체를 아우르는 포괄적인 용도분류체계를 정립하지 않으면서 용도분류규정(Use Classes Order)에서 계획허가 없이 용도변경이 가능한 경우를 규율

■ 일본

- 일본은 국내와 유사한 법령체계(법률, 시행령, 시행규칙, 고시)를 지니고 있으며, 지방자치단체에서 정하는 조례와 규칙으로 이루어져 있음
- 건축행위를 하기 위한 행정 절차로 건축확인 및 검사 절차를 두고 있으며, 건축주사 및 지정확인검사기관 제도를 운영하고 있음
- 「건축기준법」에서 건축물의 용도 구분은 「도시계획법」 제8조에 따라 13개의 용도지역으로 세분화하고 각 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 또는 건축할 수 없는 건축물을 나열하는 형태로 운영

■ 분석 결과의 시사점

- 세 국가 모두 건축법의 목적을 “국민의 안전 확보와 건축행정의 예측가능성 제고”에 두고 있음
- 이를 달성하기 위해 법령 체계를 마련하고 있으며, 용도분류는 상이한 분류를 기반으로 운영하고 있음
- 행정과 관련해서는 민간의 전문성을 활용하거나 명확한 운영을 지향점으로 하고 있는 것으로 나타났음

제4장

건축법령체계 정비 방향

1. 「건축법」 정비방향 설정을 위한 설문조사
2. 「건축법」 체계 정비 방향
3. 소결

1. 「건축법」 정비방향 설정을 위한 설문조사

1) 「건축법」 개정방향 관련 전문가 설문조사 개요

■ 조사 목적

- 2장에서 도출된 「건축법」 개정 주요 이슈에 대한 타당성 검토를 통해 건축 법령 개정방향 설정을 위한 설문조사 시행

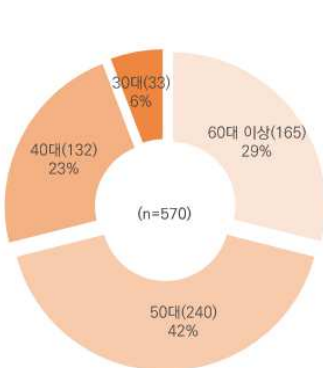
■ 조사 기간

- 2025년 10월 2일(목) ~ 10월 12일(일)

■ 조사 대상

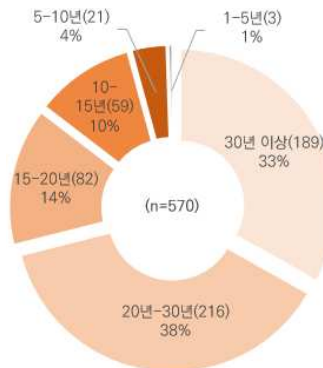
- 건축법령을 직접적으로 활용하고 있는 건축사 총 570명

연령	업무 경력
----	-------



[그림 4-1] 응답자의 연령

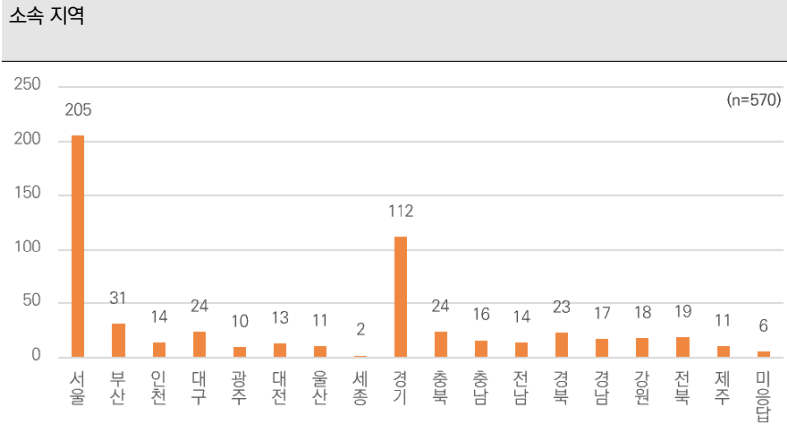
출처 : 연구진 작성



[그림 4-2] 응답자의 업무 경력

출처 : 연구진 작성

- 응답자의 42%가 50대, 29%가 60대 이상으로, 50대 이상이 전체 응답자의 71%로 높게 나타남
- 업무 경력은 응답자의 38%가 20~30년, 33%가 30년 이상으로, 전체 응답자의 71%가 업무 경력이 20년 이상인 건축사로 파악됨



[그림 4-3] 응답자의 소속 지역

출처 : 연구진 작성

- 응답자의 56%가 서울, 경기 지역에서 활동하고 있는 건축사로 파악되었고, 광역 시·도 소속 건축사들의 응답 비율이 유사하게 나타남

■ 조사 방법

- 온라인 설문조사

■ 조사 내용

법률체계 전반

- 「건축법」 구성에 대한 이해 용이성
- 「건축법」에서 정의하고 있는 용어와 개념의 명확성
- 「건축법」의 기속행위와 재량행위 규정의 합리성
- 「건축법」의 규정이 실제 행정 집행 과정에서의 이행 가능 규정 정도
- 「건축법」의 제재수단의 합리성
- 「건축법」의 분법 필요성
- (가칭)「건축물 기준」 제정 필요성
- 건축법령 개정 시, 가장 중점적으로 고려해야 할 요소
- 건축법령 개정 시, 예상되는 가장 큰 장애요인

건축행정 효율화

- 건축 인·허가와 관련한 행정 서비스 수준
- 건축 인·허가 행정의 개선 필요성
- 건축심의제도 관련(심의대상 선정 기준 개선, 심의위원 선정 기준 개선, 통합심의 도입, 사전검토 제도, 심의방법, 심의과정 및 결과 공개 확대, 심의 제출서류 등)
- 인·허가 제도 관련(인·허가 기간 단축, 인·허가 절차별 진행상태 파악 여부, 인·허가 행정절차 파악 용이성, 관계 법령과의 관계 파악 용이성, 인·허가 전문 담당기관 및 제도 도입 등)
- 인증 관련(인증제도 적용 대상 여부 파악 용이성, 개별 인증제도 간 유사·중복·상충 정도 등)

건축기준 합리화

- 「건축법」에 따른 건축기준 개정의 필요성
- 건축기준 개정 시, 새로운 사회요구·건축물 특성을 반영한 유연한 기준 운영·건축기준의 법률체계 적
정성·유관 법령과의 정합성 확보를 고려한 방향의 적정성

건축물 용도체계 개편

- 「건축법」제2조제2항의 용도분류에 대한 적정성(30개의 대분류)
- 「건축법 시행령」 [별표1] 세부용도 분류의 적정성
- 건축법령 내 용도체계 개편의 필요성
- 건축법령 용도체계 개편 시, 중요하게 고려해야 할 사항
- 건축법령 용도체계 개편 시, 예상되는 장애요인

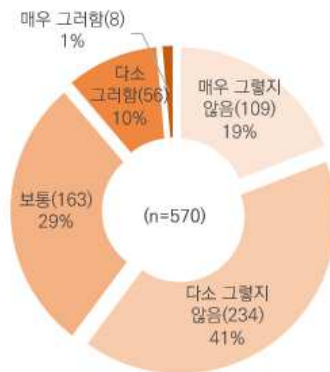
성능기반설계 도입

- 「건축법」 내 명시되어 있는 사양(specification) 설계기준의 개선 필요성
- 사양 중심 설계기준으로 어려움 겪은 사례
- 성능기반설계 도입의 필요성 및 효과
- 성능기반설계 도입 필요한 분야
- 성능기반설계 도입 시 예상되는 문제점

2) 건축법령 체계 전반에 대한 인식

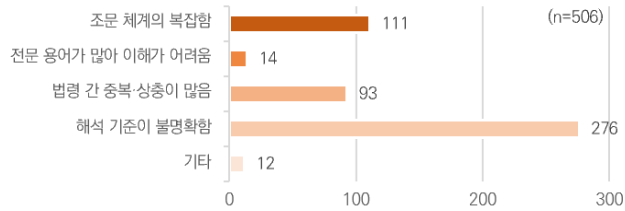
■ 건축법령은 해석 기준이 불명확하고 조문 체계가 복잡함

- 건축법령은 전반적으로 이해가 용이하게 구성되어 있는지에 대한 질문에 응답자의 60%가 그렇지 않다고 응답하였으며, 이해가 용이하다고 응답한 비율은 11%로 건축법령은 전반적으로 이해하기 어려운 체계를 가지고 있는 것으로 나타남



[그림 4-4] 건축법령 이해의 용이성

출처: 연구진 작성



[그림 4-5] 건축법령의 이해가 용이하지 않은 이유

출처 : 연구진 작성

- 건축법령의 이해가 용이하지 않은 이유로 응답자(‘보통’ 응답자 포함)의 55%가 해석 기준이 불명확함을 언급하였고, 22%는 조문 체계의 복잡함, 18%는 법령 간 중복·상충이 많음을 지적함

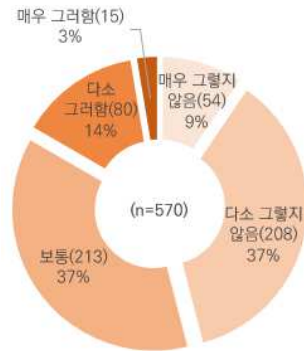
■ 건축법령은 용어 정의가 모호하여 해석 차이가 발생함

- 건축법령에서 정의하고 있는 용어와 개념의 명확성에 대해 응답자의 47%는 그렇지 않다고 판단하고 있으며, 보통이라는 응답이 37%, 그리고 어느 정도 명확하다고 인지하고 있는 응답자가 16%로 나타남



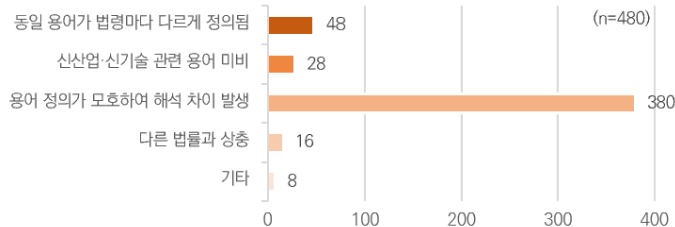
[그림 4-6] 건축법령 용어와 개념의 명확성

출처 : 연구진 작성



[그림 4-7] 타법률 용어와의 통일성

출처 : 연구진 작성



[그림 4-8] 건축법령 용어와 개념이 명확하지 않은 이유

출처 : 연구진 작성

- 건축법령의 용어와 개념이 명확하지 않다고 생각하는 이유의 79%는 용어 정의가 모호하여 해석 차이가 발생한다고 언급하였고, 10%는 동일 용어가 법령마다 다르게 정의되어 있다고 언급하였으며, 그 이외에도 신산업·신기술 관련 용어가 미비한 점과 다른 법률과 상충하는 부분에 대해 지적함
- 건축법령 용어가 타법률에서 정의하고 있는 용어와의 통일성을 어느 정도 확보하고 있는지에 대해 응답자의 46%는 확보되지 않는다고 언급하고 있어, 타법률과의 용어 정합성 검토가 필요할 것으로 판단됨

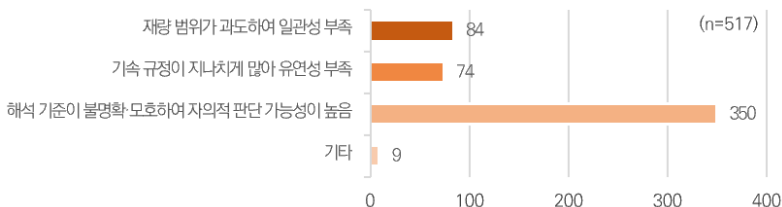
■ 건축법령의 기속행위와 재량행위 규정 및 제재수단의 합리성 확보 필요

- 건축법령에서 명시된 기속행위와 재량행위 규정⁸⁹⁾에 대해 응답자의 71%가 합리적으로 구성되어 있지 않다고 응답함
- 건축법령의 해석 기준이 불명확하거나 모호하여 자의적 판단 가능성이 높다는 의견이 가장 높게 나타났으며, 재량 범위가 과도하여 일관성이 부족하다는 의견과 기속 규정이 지나치게 많아 유연성이 부족함을 지적함



[그림 4-9] 건축법령의 기속행위와 재량행위 규정의 합리성

출처: 연구진 작성



[그림 4-10] 건축법령의 기속행위와 재량행위 규정이 합리적이지 않은 이유

출처: 연구진 작성

89) 기속행위는 법규가 행정청의 행위 요건과 효과를 일의적으로 규정하여, 행정청이 선택의 여지 없이 반드시 일정한 처분을 해야 하는 경우를 말하고, 재량행위는 법규가 행정청에 일정한 선택의 자유를 부여하여, 요건 충족 시에도 행정청이 허용하거나 거부할 수 있는 여지가 있는 경우를 말함

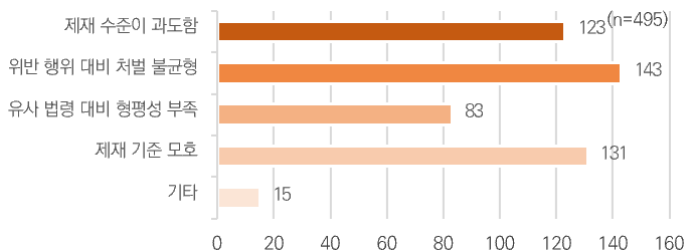
■ 「건축법」 내 벌칙, 과태료, 행정제재 등 제재수단의 불합리성

- 「건축법」 내 규제나 의무 위반에 대한 벌칙, 과태료, 행정제재 등 제재수단이 합리적으로 마련되어 있는지에 대하여 응답자의 56%가 그렇지 않다고 응답하였고, 합리적이라고 생각하는 응답자가 13%로 제재수단이 적절하지 않은 것으로 나타남
- 제재수단에 대해서 위반행위 대비 처벌이 불균형적이라는 의견과 제재 기준의 모호함과 제재 수단의 과도함, 그리고 유사 법령 대비 형평성이 부족하다고 지적하여 「건축법」 개정 시 제재수단에 대한 검토가 필요할 것으로 판단됨



[그림 4-11] 「건축법」 내 제재수단의 합리성

출처 : 연구진 작성



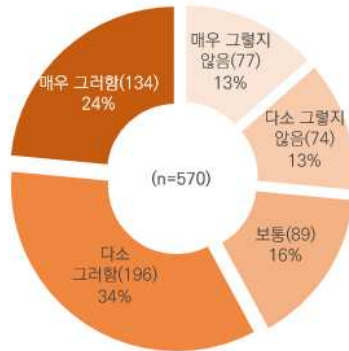
[그림 4-12] 「건축법」 내 제재수단이 합리적이지 않은 이유

출처 : 연구진 작성

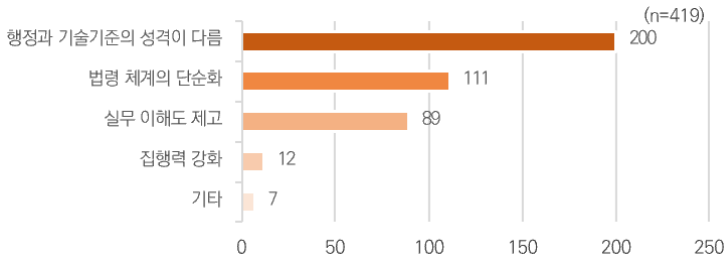
■ 건축행정과 기술기준이 혼재되어 있는 「건축법」의 분법 필요

- 건축행정의 효율화와 건축기준 합리화를 위해 「건축법」을 ‘건축행정에 관한 법률’과 ‘건축기준에 관한 법률’로 분법하는 방안에 대해 응답자의 58%가 필요하다고 응답하였고, 27%가 분법에 대해 부정적인 것으로 나타남

- 「건축법」의 분법 필요성에 대해 중립의 의견을 포함한 응답자의 48%가 행정과 기술기준의 성격이 다르기 때문이라고 응답하였으며, 26%는 법령 체계의 단순화를 위해 필요하고, 21%는 실무 이해도 제고를 위해 분법이 필요하다고 생각하는 것으로 나타남



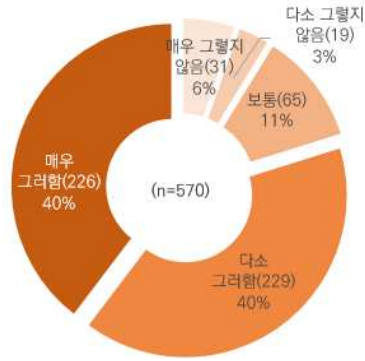
[그림 4-13] 「건축법」 분법의 필요성
출처: 연구진 작성



[그림 4-14] 「건축법」 분법이 필요한 이유
출처: 연구진 작성

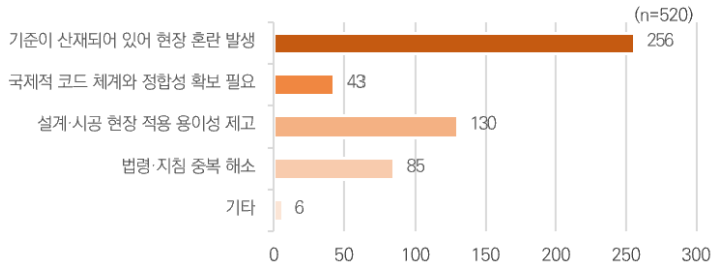
■ 건축법령의 각종 기준을 통합한 ‘(가칭)건축물 기준’ 제정 필요

- 건축법령 내 각종 기준과 고시 등을 통합하여 ‘(가칭)건축물 기준(Building Code)’으로 제정하는 것에 대해서는 응답자의 80%가 필요성을 공감하였으며, 필요하지 않다는 의견은 8%로 나타남
- ‘(가칭)건축물 기준’ 제정에 대한 중립적인 의견을 포함한 긍정적인 의견에 응답자의 49%는 기준이 산재되어 있어 현장 혼란이 발생하여 통합된 기준 제정이 필요하다고 응답하였고, 25%는 설계·시공 현장 적용 용이성 제고를 위해서, 그리고 16%는 법령과 지침의 중복 해소를 위해서 필요하다고 하였으며, 그 이외에 국제적 코드 체계와 정합성 확보를 위해 필요하다는 의견도 있었음



[그림 4-15] '가칭'건축물 기준' 제정의 필요성

출처 : 연구진 작성

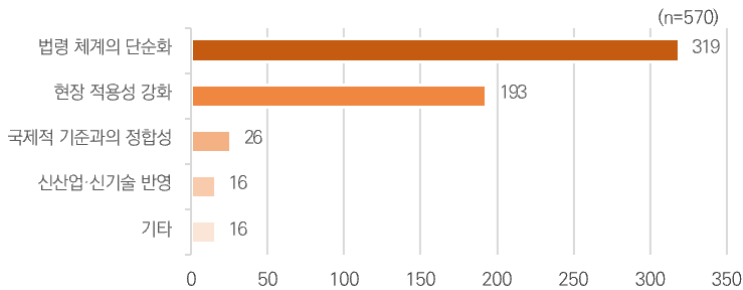


[그림 4-16] '가칭'건축물 기준' 제정이 필요한 이유

출처 : 연구진 작성

■ 건축법령 체계 개편 시, 중점 고려 사항은 법령 체계의 단순화

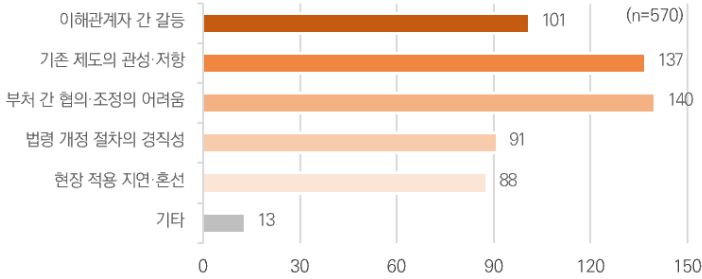
- 건축법령 체계 개편 과정에서 가장 중점적으로 고려해야 할 사항으로 응답자의 56%가 법령 체계의 단순화를 꼽았고, 그 뒤를 이어 응답자의 34%가 현장 적용성 강화를 언급하였으며, 그 이외에서 국제적 기준과의 정합성과 신산업·신기술 반영에 대해 고려할 필요가 있다고 응답함



[그림 4-17] 건축법령 체계 개편 시 중점 고려사항

출처 : 연구진 작성

- 건축법령 체계 개편 시, 예상되는 가장 큰 장애요인으로 부처 간 협의·조정
의 어려움과 기존 제도의 관성·저항이 있을 것이라는 응답이 가장 높았으며,
그 밖에도 이해관계자 간 갈등과 법령 개정 절차의 경직성, 현장 적용 지연·혼선
등에 대한 우려가 있는 것으로 나타남



[그림 4-18] 건축법령 체계 개편 시 장애요인

출처: 연구진 작성

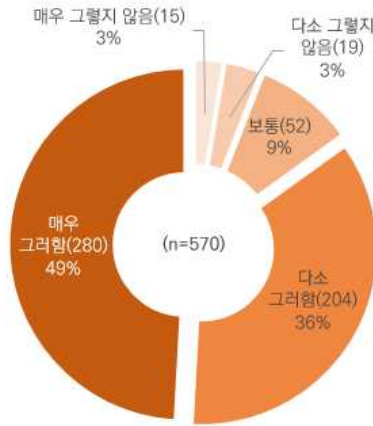
※ 건축법령 체계와 관련한 건의사항

- 건축법령에 대해 행정기관별 해석의 여지가 없도록 명확한 기준을 제시할 필요
- 건축법령의 모호성과 상충성이 많아 해석에 따른 혼란과 이해충돌 발생이 많아 명확한 문구와 쉬운 가독성 필요
- 설계의 창의성을 위해 건축법 단순화를 위해 금지하는 조항만 만들고 이외의 행위는 가능할 수 있도록 개정할 필요(안전과 관련된 법령 외 최소한의 기준으로 개정 필요)
- 건축법은 전문가들만 이해하면 되는 것이 아니라 전 국민이 쉽게 이해하고 수긍하는 단순명료한 체계로 개정되어야 할 필요
- 중복된 법령에 대한 체계화가 필요하며, 시대적인 변화에 대처하는 법률의 경직성에 대해서 검토해 볼 필요
- 법령의 기준이 모호한 사항이 많은데 유권해석이 명확하지 않음. 정부부처의 편의성만 고려한 요식적 답변들로 인해 정확한 기준은 더욱 불분명하게 되어 사회적비용과 혼란을 야기함. 이에 법령 정비 시 일관적이고 명확한 해석을 해주는 기구 필요
- 건축 인·허가 법령과 건설관련 법령을 구분할 필요
- 구조, 설비, 피난, 조경, 장애인 등 법규 및 고시들이 너무나 산발적으로 있어 이를 통합하여 누구나 하나의 법률만 보면 될 수 있게 할 필요

3) 건축행정에 대한 인식

■ 건축 인·허가와 관련한 행정개선의 필요성 높음

- 건축 인·허가 관련한 행정의 개선 필요성에 대해서는 응답자의 84%가 필요하다는 응답을 하여, 행정개선에 대한 요구가 높은 것으로 나타남
 - 매우 필요하다는 응답이 49%, 다소 필요하다는 응답이 36%로 인·허가 행정개선에 대한 요구가 매우 높은 것으로 파악됨



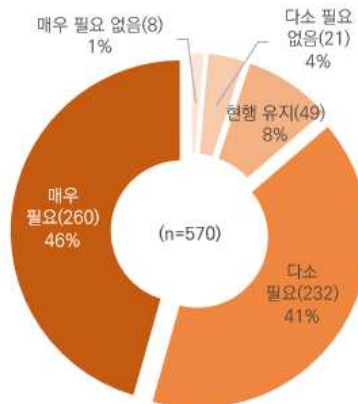
[그림 4-19] 건축 인·허가 행정개선 필요성

출처 : 연구진 작성

- 건축 인·허가 관련 행정개선 사항으로 문제제기가 된 지방건축위원회 심의, 인·허가 절차, 그리고 담당자의 전문성에 대해 의견을 청취함

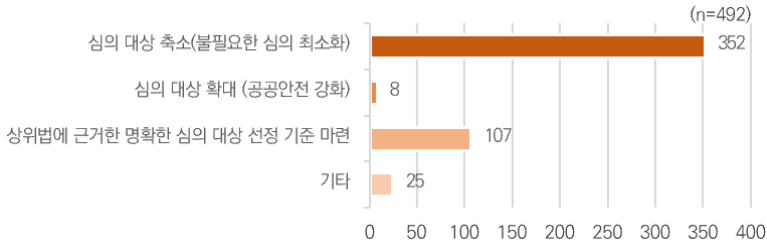
■ 지방건축위원회와 관련하여 심의대상 및 심의위원 선정기준 개선과 통합심의 필요성 높음

- 현행 지방건축위원회 심의대상 선정 기준에 대하여 응답자의 87%가 개선이 필요하다고 응답하였고, 현행을 유지하자는 의견 8%, 개선이 필요없다는 응답은 5%로, 현재 심의대상 선정 기준이 불합리하다고 생각하고 있는 것으로 판단됨



[그림 4-20] 지방건축위원회 심의대상 선정 기준 개선 필요성

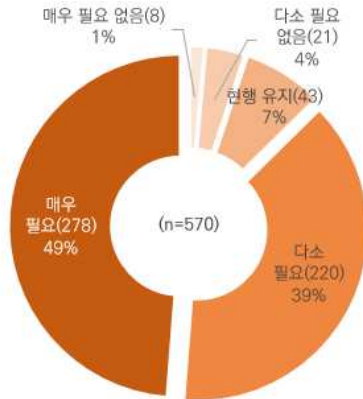
출처 : 연구진 작성



[그림 4-21] 지방건축위원회 심의대상 선정 기준 개선 방향

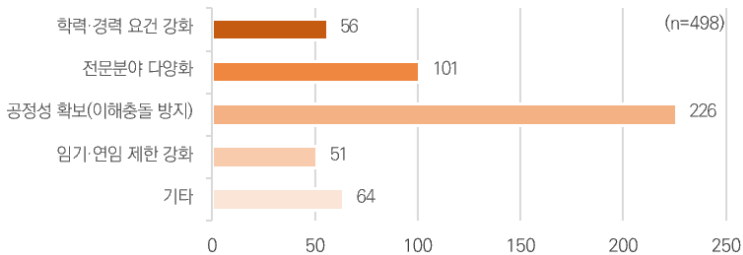
출처: 연구진 작성

- 지방건축위원회 심의대상 선정 기준 개선 방향에 대해서는 필요하다고 응답한 응답자의 72%가 불필요한 심의 최소화 등 심의 대상 축소가 필요하다고 응답하였고, 22%가 상위법에 명확한 심의대상 선정 기준
- 지방건축위원회 심의위원 선정 기준에 대하여 응답자의 88%가 개선이 필요하다고 응답하였고, 현행을 유지하자는 의견 7%, 개선이 필요하지 않다는 의견이 5%로, 심의위원 선정 기준에 대해 문제가 있음을 인식하고 있었음



[그림 4-22] 지방건축위원회 심의위원 선정 기준 개선 필요성

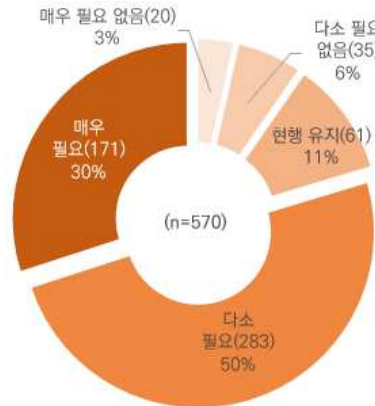
출처: 연구진 작성



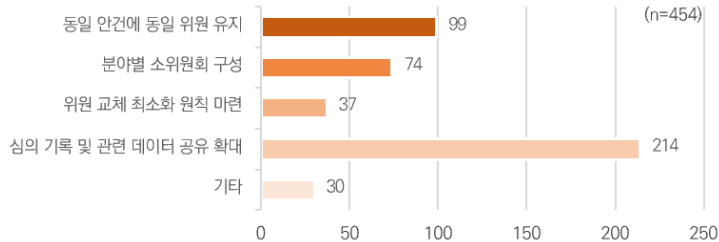
[그림 4-23] 지방건축위원회 심의위원 선정 기준 개선 방향

출처: 연구진 작성

- 심의위원 선정 기준 개선이 필요하다는 응답자의 45%가 주요한 개선 방향으로 공정성 확보를 언급하였고, 그 뒤를 이어 20%가 전문분야 다양화가 필요함을 언급함
- 그 밖에도 학력·경력 요건 강화와 임기·연임 제한 강화가 필요하다는 의견이 있었으며, 기타로 현장경험이 없는 전문가들을 배제하고 실무 경험 이 있는 건축분야 전문가들을 선정해야 할 필요가 있음을 언급함



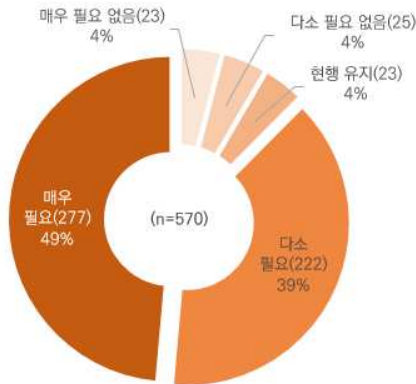
[그림 4-24] 지방건축위원회 심의pool제에 따른 연속성
저해 개선 필요성
출처 : 연구진 작성



[그림 4-25] 지방건축위원회 심의pool제에 따른 연속성 저해 개선 방향
출처 : 연구진 작성

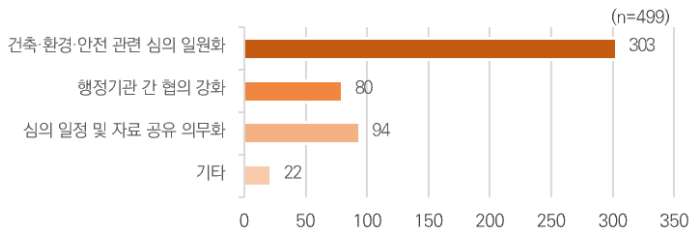
- 심의위원 pool제를 활용함에 따른 심의의 연속성을 저해하는 부분에 대한 개선이 필요한지에 대한 질문에 응답자의 80%가 필요하다고 응답하였고, 11%가 현행유지, 9%는 개선이 필요 없다고 응답함
- 심의위원 pool제에 대한 개선방향으로 필요하다고 응답한 응답자의 47%가 심의 기록 및 관련 데이터 공유를 확대하는 방안을 언급하였으며, 22%는 동일 안전에 동일 위원을 유지하는 방향이 중요하다고 언급함

- 그 밖에도 분야별 소위원회 구성하는 방향과 위원 교체 최소화 원칙 마련
이 필요함을 언급함
- 건축 인·허가 시, 건축심의 이외에도 관계 법령에 따른 유사심의에 대한 통합심의 및 공동개최에 대해서 응답자의 88%가 필요하다고 응답하였으며, 현행 유지 4%, 필요없다는 응답이 8%로 나타남
- 필요하다는 응답자의 61%가 건축·환경·안전 관련 심의를 일원화해야 한다고 응답하였으며, 심의 간 심의 일정 및 자료 공유 의무화와 행정기관 간 협의 강화 등이 필요함을 언급함



[그림 4-26] 통합심의 필요성

출처: 연구진 작성

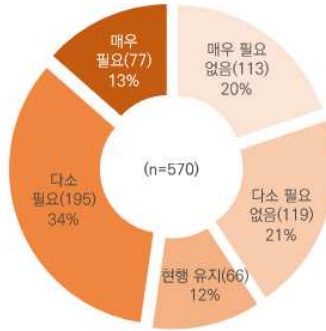


[그림 4-27] 통합심의 및 공동개최에 대한 개선 방향

출처: 연구진 작성

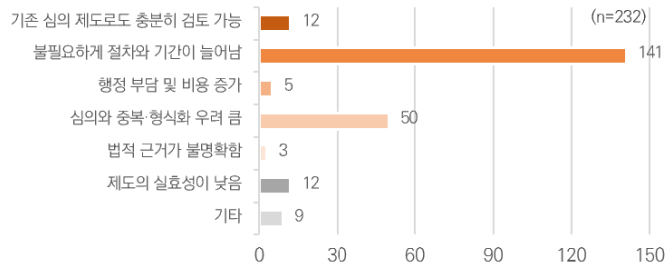
- 일부 지자체에서 원활한 심의를 진행하기 위해 시행하고 있는 지방건축위원회 사전검토제도에 대해서 응답자의 47%가 필요하다고 응답하였으며, 현행을 유지하자는 의견이 12%, 사전검토제도에 대해 필요하지 않다고 응답한 응답자가 33%로 높게 나타남
- 사전검토제도가 필요하지 않은 이유로 응답자의 61%가 불필요하게 절차와 기간이 늘어나는 것에 대한 반감이 있었으며, 그 이외에 심의와 중

복되고 형식화될 우려가 크다는 의견과 기존 심의 제도로도 충분히 검토가 가능함과 제도의 실효성이 낮음을 우려하는 것으로 나타남



[그림 4-28] 지방건축위원회 사전검토제도 필요성

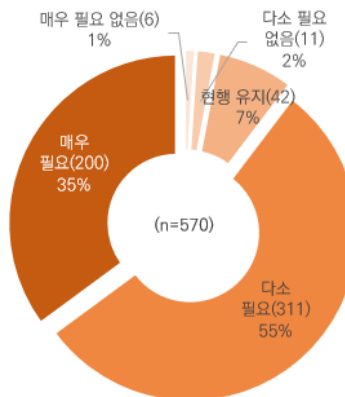
출처 : 연구진 작성



[그림 4-29] 지방건축위원회 사전검토제도가 필요하지 않은 이유

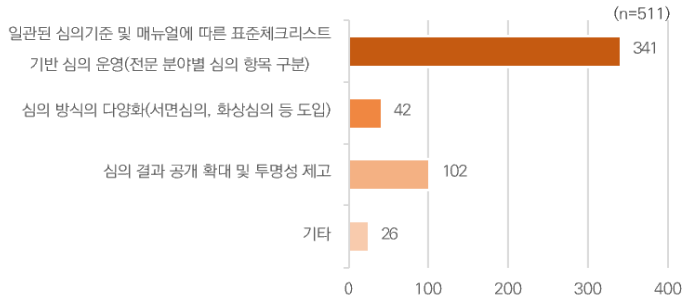
출처 : 연구진 작성

■ 지방건축심의위원회의 공정성과 투명성 확보를 위한 심의 운영 방법 개선과 심의 과정 및 결과 공개 확대 필요



[그림 4-30] 지방건축심의위원회 심의 방법 개선 필요성

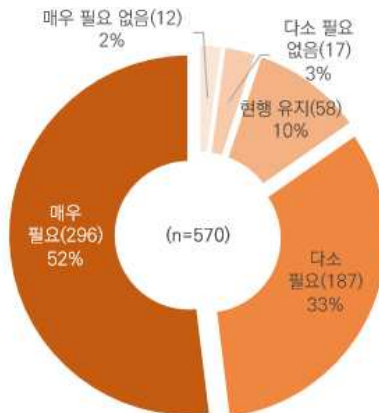
출처 : 연구진 작성



[그림 4-31] 지방건축심의위원회 심의 방법 개선 방향

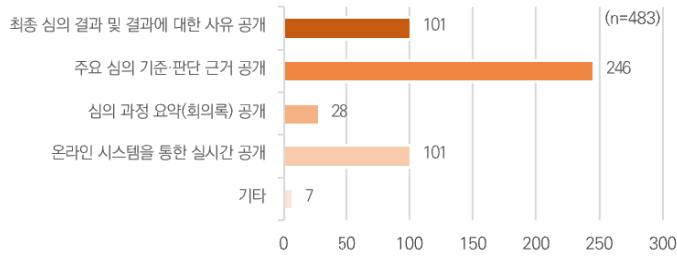
출처 : 연구진 작성

- 지방건축위원회 심의 방법 개선과 관련하여 응답자의 90%가 개선이 필요하다고 응답하였으며, 현행유지 7%, 개선이 필요 없다는 의견은 3%에 불과하여 심의 방법에 대한 개선 요구가 매우 높은 것으로 나타남
 - 심의 방법에 대한 개선이 필요하다고 응답한 응답자의 67%가 심의 방법 개선 방향으로 일관된 심의기준 및 전문 분야별 심의 항목이 구분된 매뉴얼에 따른 표준체크리스트를 기반으로 한 심의가 이루어질 수 있도록 개선이 되었으면 하는 것으로 나타남
- 현재 지방건축위원회 심의에 대한 공정성과 투명성을 높이기 위해 심의 회의록 공개 제도를 운영하고 있으나, 심의과정 및 결과 공개 확대 필요성에 대해 응답자의 85%가 필요하다고 응답하였고, 현행 유지 10%, 확대가 필요 없다는 응답은 5%에 불과하여 여전히 심의에 대한 투명성이 확보되지 않아 심의과정과 결과에 대한 공개를 확대해야 한다고 응답한 것으로 파악됨



[그림 4-32] 지방건축심의위원회 심의과정 및 결과 공개 확대 필요성

출처 : 연구진 작성

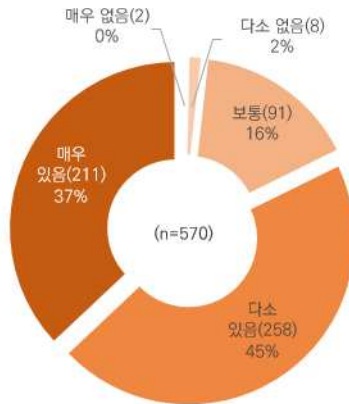


[그림 4-33] 지방건축심의위원회 심의과정 및 결과 공개 확대 방향

출처 : 연구진 작성

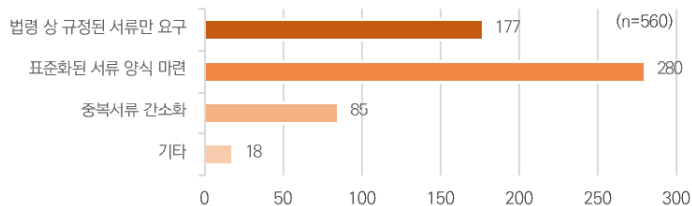
- 심의과정 및 결과 공개 확대 방향으로 필요하다고 응답한 응답자의 51%가 주요 심의 기준 및 판단 근거를 공개할 필요가 있다고 응답하였으며, 그 다음으로 21%의 응답자가 각각 최종 심의 결과 및 결과에 대한 사유 공개와 온라인 시스템을 통한 실시간 공개가 필요하다고 언급하였으며, 그 밖에 심의 과정 요약(회의록) 내용을 공개할 필요가 있음을 언급함

■ 과도한 제출서류 요구 개선을 위해 표준화된 서류 양식 마련 필요



[그림 4-34] 건축심의 시 과도한 제출서류 요구 여부

출처 : 연구진 작성



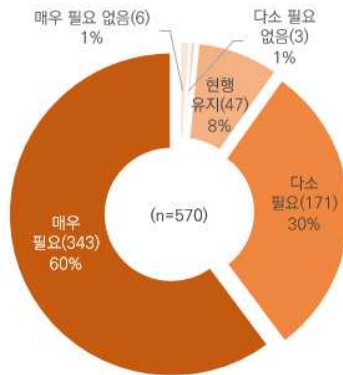
[그림 4-35] 건축심의 시 과도한 제출서류 요구에 대한 개선 방향

출처 : 연구진 작성

- 건축심의 시, 과도하거나 법령에 규정되지 않은 제출서류 요구 여부에 응답자의 92%가 그렇다고 응답하여, 건축심의 시 제출해야 하는 서류 및 도서가 법령에 명시되어 있음에도 불구하고, 추가적인 서류를 과도하게 요구하고 있는 것으로 파악됨
- 이를 개선하기 위한 방향으로 개선이 필요함을 응답한 응답자의 50%는 표준화된 서류 양식을 마련하여야 한다고 응답하였으며, 32%는 법령 상 규정된 서류만을 요구해야 한다고 하였고, 그 밖에 중복서류를 간소화할 필요가 있음을 언급함

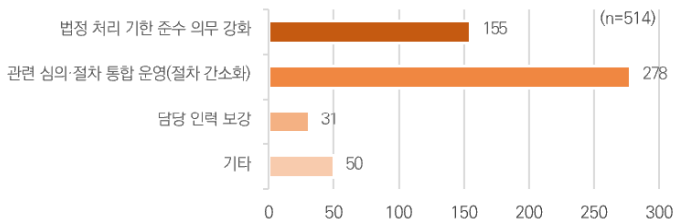
■ 관계 법령에 따른 심의 및 절차 통합 운영을 통한 인·허가 기간 단축 필요

- 건축 인·허가 기간 단축 필요성에 대한 질문에 응답자의 90%가 인·허가 기간 단축이 필요하다고 응답하여, 적극 행정을 통한 인·허가 절차 간소화 노력에도 불구하고 여전히 인·허가 기간 단축에 대한 요구가 높은 것으로 파악됨
 - 건축 인·허가 기간 단축을 위해 관련 심의·절차 통합 운영의 필요성이 가장 높게 나타났고, 다음으로 법정 처리 기한 준수 의무 강화 필요성이 언급됨



[그림 4-36] 건축 인·허가 기간 단축의 필요성

출처: 연구진 작성

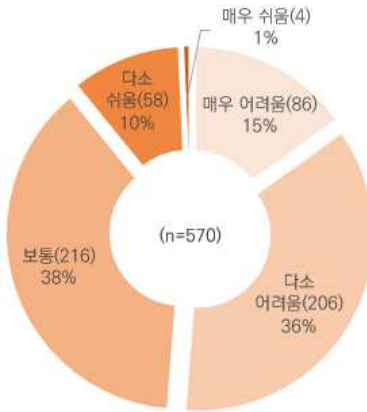


[그림 4-37] 건축 인·허가 기간 단축 방향

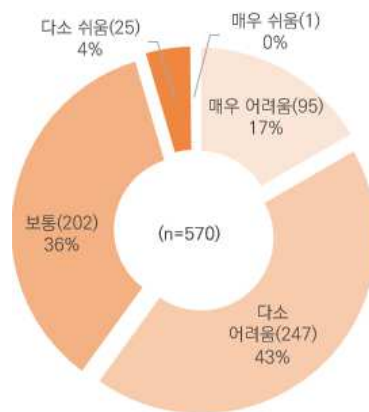
출처: 연구진 작성

■ 인·허가 행정절차의 명확성 및 인·허가 진행상태 파악 용이성 개선 필요

- 건축법령에서 규정하고 있는 건축 인·허가 행정절차에 대한 파악이 용이한지에 대한 질문에 응답자의 51%가 어렵다고 응답하였고, 용이하다는 응답은 11%에 불과한 것으로 나타남
- 또한, 건축법령에서 건축 인·허가를 위해 검토되어야 할 관계 법령 파악의 용이성에 대해서는 응답자의 60% 어렵다고 응답하였고, 파악이 용이하다는 응답은 5%로 나타나, 건축법령은 업무상 가장 많이 접하고 있는 전문가조차도 이해하기 어려운 법령인 것으로 파악됨

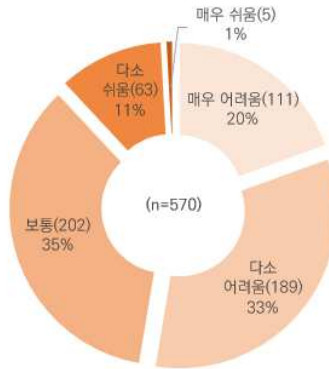


[그림 4-38] 건축법령 내 인·허가 행정절차
파악 용이성
출처 : 연구진 작성



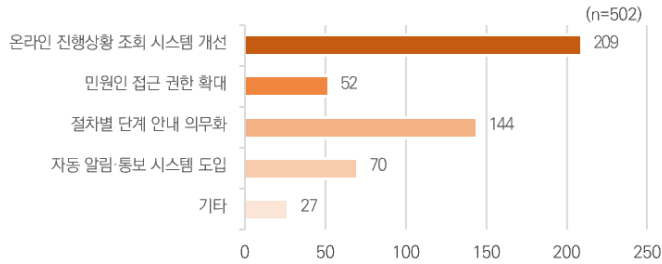
[그림 4-39] 건축법령에서 관계 법령과의
관계 파악 용이성
출처 : 연구진 작성

- 건축 인·허가 신청 후 진행상태를 파악하는데 용이한지에 대한 질문에 응답자의 53%가 어려움이 있다고 응답하였고, 진행상태 파악이 용이하다고 응답한 응답자는 12%에 불과함
 - 건축법령에서 건축 인·허가를 위한 행정절차 기간을 명시하고 있으나, 실제 이를 준수하고 있지 않아 현재의 진행상태를 파악하는 것이 필요한데, 이에 대한 파악도 쉽지 않아 어려움이 있음을 지적함
 - 이를 개선하기 위해서 건축행정정보시스템인 세움터 상에서 인·허가 진행상황에 대한 조회 시스템 개선이 필요하다는 의견이 가장 많았으며, 다음으로 절차별 단계에 대한 안내 의무화가 필요하다는 의견과 자동 알림·통보 시스템 도입의 필요성, 그리고 민원인 접근 권한 확대가 필요함을 언급함



[그림 4-40] 건축 인·허가 진행상태 파악 용이성

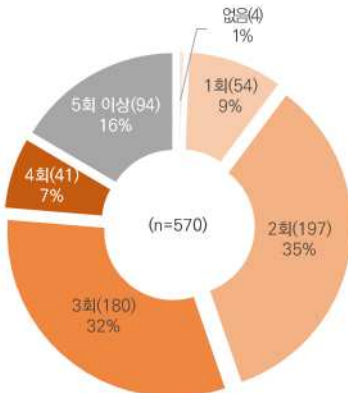
출처 : 연구진 작성



[그림 4-41] 건축 인·허가 진행상태 파악 용이성을 위한 개선방향

출처 : 연구진 작성

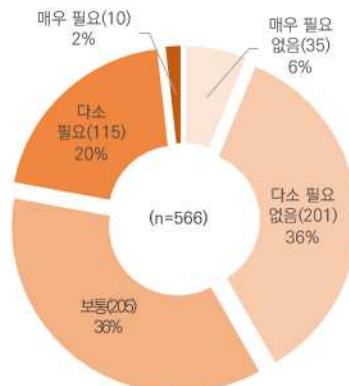
- 건축 인·허가 과정에서 서류에 대한 보완을 요청받은 횟수는 2~3회가 67%로 가장 많았고, 5회 이상이 16%, 4회가 7%, 한 번도 요청을 받지 않은 응답자는 1%에 불과한 것으로 나타남



[그림 4-42] 건축 인·허가 과정에서

보완요청 횟수

출처 : 연구진 작성



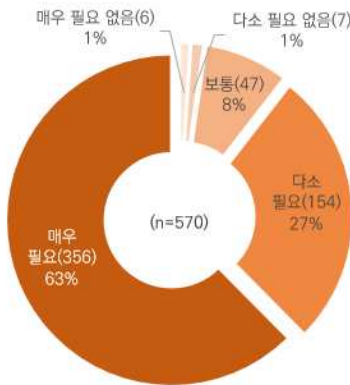
[그림 4-43] 요구받은 보완요청의 적정성

출처 : 연구진 작성

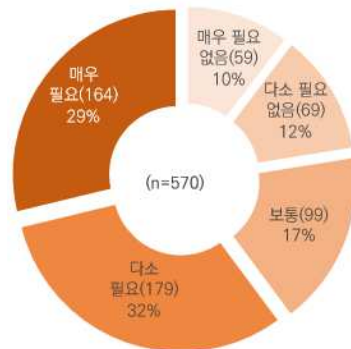
- 서류 보완 요청을 받아봤던 응답자의 42%는 요구받은 보완요청 사항이 부적절했다고 응답하였고, 22%는 요청이 적정했다고 응답하여 필요 이상의 보완요청이 다수 이루어진 것으로 파악됨

■ 건축행정 개선을 위해서는 인·허가 담당공무원의 전문성 확보 필요

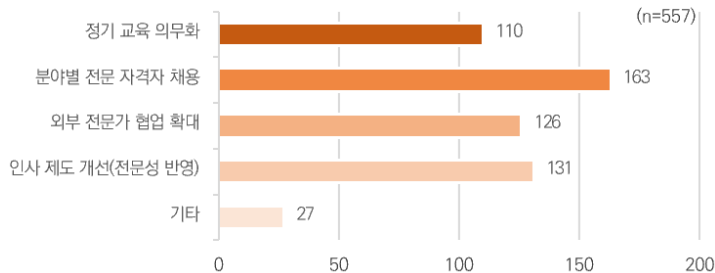
- 건축 인·허가 행정의 문제점 중 하나로 언급되는 사항이 담당 공무원의 전문성을 담보할 수 없다는 것인데, 실제 응답자의 90%가 인·허가 담당공무원의 전문성 확보가 필요하다고 응답하여 이에 대한 개선이 필요한 것으로 나타남
- 건축 인·허가 담당공무원의 전문성 확보를 위해서 분야별 전문 자격자 채용이 필요하다는 응답이 가장 많았고, 그 다음으로 전문성을 반영한 인사제도에 대한 개선과 외부 전문가와의 협업 확대, 정기 교육 의무화 등이 필요하다고 언급함



[그림 4-44] 건축 인·허가 담당공무원
전문성 확보 필요성
출처: 연구진 작성



[그림 4-45] 건축 인·허가 전문 담당기관
및 제도 도입 필요성
출처: 연구진 작성

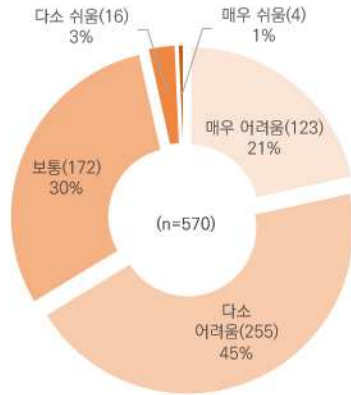


[그림 4-46] 건축 인·허가 담당공무원 전문성 확보 방향
출처: 연구진 작성

- 건축 인·허가 행정의 전문성 확보와 신속한 인·허가 절차를 위한 건축 인·허가 전문 담당기관 도입⁹⁰⁾ 방안에 대해서는 응답자의 61%가 필요하다고 응답하였고, 22%는 필요 없다고 응답하여 전문성 확보를 위해 공공의 역할을 민간에게 이양하는 것에 대해서는 신중한 접근이 필요할 것으로 판단됨

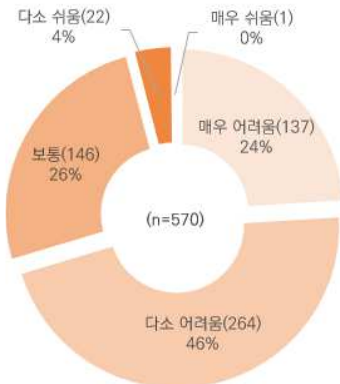
■ 건축 인·허가 시 적용되는 개별 인증제도 파악 용이성 및 상충 여부 검토 필요

- 건축 인·허가 시, 개별 법령에 따른 인증제도 적용 대상 여부 파악이 용이한지에 대한 질의에 응답자의 66%는 파악이 어렵다고 응답하였고, 인증제도를 적용하는 것이 용이한지에 대해서는 70%가 어렵다고 응답함



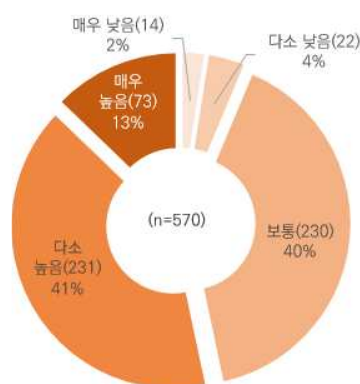
[그림 4-47] 건축 인·허가 시, 인증제도 적용 대상 여부 파악 용이성

출처 : 연구진 작성



[그림 4-48] 건축 인·허가 시, 개별 인증제도 적용 용이성

출처 : 연구진 작성



[그림 4-49] 건축 인·허가 시, 적용되는 개별 인증제도 간 유사·중복·상충 정도

출처 : 연구진 작성

90) 일본에서는 건축 인·허가의 전문성을 위해 '건축주사'라는 제도를 도입하였고, 효율적 업무와 신속한 인·허가를 위해 민간에 업무를 이양할 수 있도록 전문 담당기관을 지정하도록 제도를 도입

- 인증제도 적용 대상 여부 파악 및 적용의 용이성에 대해 각각 4%의 응답자만이 쉽다고 응답하여, 건축 인·허가 시 관계 법령에 따른 인증제도를 적용하는데 있어서 많은 어려움을 겪고 있는 것으로 파악됨
- 개별 인증제도 간 유사·중복·상충 정도에 대해 응답자의 54%가 높다고 응답하여 향후 건축법령 개정 시 관계 법령에 따라 적용되는 인증제도에 대하여 추가적으로 검토가 진행될 필요가 있음

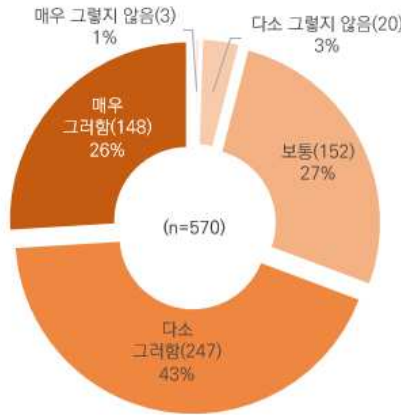
※ 건축 인·허가 행정 효율화 관련 건의사항

- 인·허가 관련 부서들을 통합하여 하나의 부서에서 해결될 수 있도록 하는 방법 등에 대한 개선 필요
- 인·허가 관련 내·외부 협의기관이 많아 인·허가 과정을 통합관리하는 시스템 개발 또는 기존 세움터에서 통합관리할 수 있는 방법 등에 대한 조정 필요
- 심의 절차 간소화 및 심의 시 의견에 대한 명확한 근거 제시 필요
- 법령에 건축행정을 규정하고 업무대행에 따른 세부 규정 마련 등 법령을 체계적으로 정비할 필요
- 건축용도별 건축법령 및 인증제도의 적용기준, 절차 등 일괄정보 제공 필요
- 인·허가 시, 세움터에 건축물 개요를 기입하면 인증대상 및 심의대상 여부를 파악할 수 있으면 함
- 인·허가 체크리스트 마련, 서류 및 도서의 표준화 필요
- 건축심의, 경관심의, 교육영향평가, 환경영향평가, 지하안전영향평가, 안전심의, 구조심의, 굴토심의, 문화재심의, 도시계획심의 등 통합심의 진행 필요
- 인·허가 절차의 투명성 확보를 위해 인·허가 접수 시 순번에 따라 처리되는 과정을 누구나 확인할 수 있도록 홈페이지에 공개하는 시스템 마련 필요

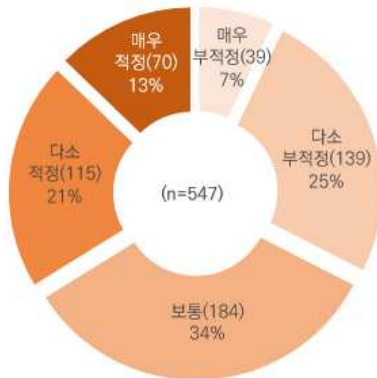
4) 건축기준 합리화에 대한 인식

■ 유관 법령과의 정합성 확보 및 법률체계 적정성을 고려한 건축기준 개정 필요

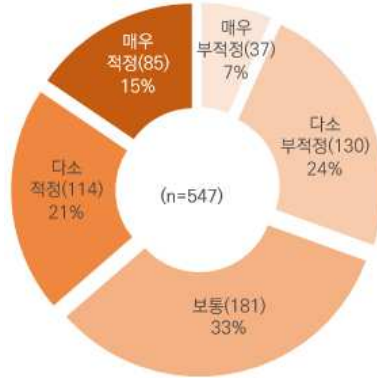
- 건축법령에서 정하고 있는 건축기준에 대한 전반적인 개정 필요성에 대해 응답자의 69%가 필요하다고 응답하였고, 응답자의 5%가 필요 없다고 응답함
- 건축기준의 개정이 필요하다고 응답한 응답자(보통 응답자 포함)를 대상으로 건축기준 개정 시 고려해야 할 방향 4가지(① 새로운 사회요구, ② 건축물 특성 반영, ③ 법령 간 역할 및 위계 명확화, ④ 유관 법령과의 정합성 확보 고려)에 대한 적정성에 대해 질의한 결과,
 - 도시·주거·환경 관련 법령과의 충돌 해소, 중복 규정 삭제·통합 등 유관 법령과의 정합성 확보를 고려한 방향이 적정하다는 의견이 46%, 법령 간 역할·위계 명확화 등 건축기준의 법률체계 적정성을 고려한 방향이 적정하다는 의견은 43%, 새로운 건축형태, 초고층, 신소재·신공법 등 건축물 특성을 반영한 유연한 기준 운영을 고려한 방향이 적정하다는 의견은 37%, 인구·가구 구조 변화, 신산업·신기술 등장 등 새로운 사회요구에 대한 시의 적절한 대응을 고려한 방향이 적정하다는 의견은 34%로 나타남



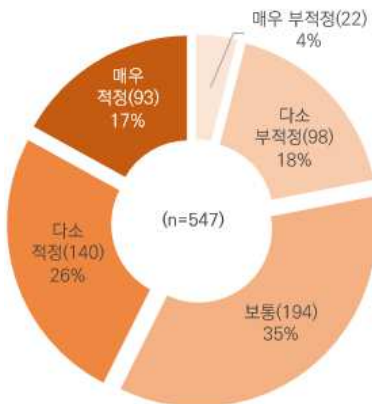
[그림 4-50] 건축기준의 개정 필요성
출처 : 연구진 작성



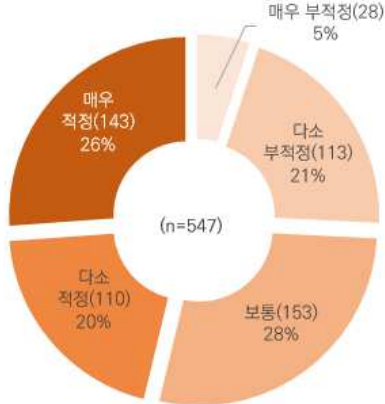
[그림 4-51] 건축기준 개정방향 적정성1:
새로운 사회요구에 대한 시의 적절한 대응 고려
출처 : 연구진 작성



[그림 4-52] 건축기준 개정방향 적정성2:
건축물 특성 반영한 유연한 기준 운영 고려
출처 : 연구진 작성



[그림 4-53] 건축기준 개정방향 적정성3:
법률체계 적정성 고려
출처 : 연구진 작성



[그림 4-54] 건축기준 개정방향 적정성4:
유관 법령과의 정합성 확보 고려
출처 : 연구진 작성

- 건축기준 개정 시, 유관 법령과의 중복 규정 삭제·통합 등 정합성 확보를 고려하여 개정을 추진하는 방향과 법령 간 역할 및 위계 명확화 등 법률체계의 적정성을 고려한 방향이 적정하다는 의견이 높게 나타남
- 그 밖에도 노후 건축물이 증가하고 있는 현실에서 대수선을 신축과 같은 건축기준을 준용해야 하는 불합리함으로 용도변경이 불가해 건축물이 방치되고 있는 사례가 다수 발생하는 등 용도변경 시 현행 건축기준을 적용하는 데 있어서의 어려움을 언급함

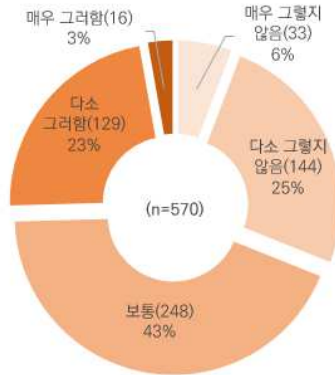
※ 건축기준 합리화 관련 건의사항

- 건축관련 재난 발생 시마다 관련 타 분야(소방, 안전, 구조, 설비, 재료 등)와의 연계성에 대한 고려 없이 매번 서둘러서 건축법령만 개정하고 실무에서 문제가 발생되면 관련 타 분야 법규나 기준을 수정하는 주먹구구식 방식을 지양하고 선진국의 건축 코드와 사례를 참조하여 현실성 있는 개선방향 마련 필요
- 하위기준이 너무 산재되어 있으므로 기술적 기준은 체계적으로 통합하여 한 법령을 통해 적용의 용이성 제고 필요
- 신기술에 대한 개방성과 안전성 검토에 대한 적극 지원이 필요하며, 창의적 설계를 위해 과도한 건축기준 제한 필요
- 건축기준에 명시되지 않은 사항이라도 합리적인 심의를 통해 기준을 대신할 수 있는 제도 도입 필요
- 사회문제를 반영한 제도화는 타당성이 있지만 단기간에 제정하기보다는 적응기간을 고려하여 단계적으로 개선할 필요
- 건축기준 합리화를 위해 예측 가능하고 일관된 법체계를 구축하고, 안전이라는 대원칙을 지키면서 새로운 기술과 다양한 삶의 방식을 포용할 수 있는 유연한 성능 중심의 규제 시스템으로 개선할 필요
- 건축기준의 모호성이 없도록 좀더 명확히 이해할 수 있도록 도면 또는 그림 등으로 이해를 용이하게 할 수 있는 해설집 제공 필요(민원인, 건축사, 담당공무원 등 모두가 이해할 필요)
- 대형건축물과 소형건축물 등 건축물의 규모에 따라 적용 법령이 차별화될 필요

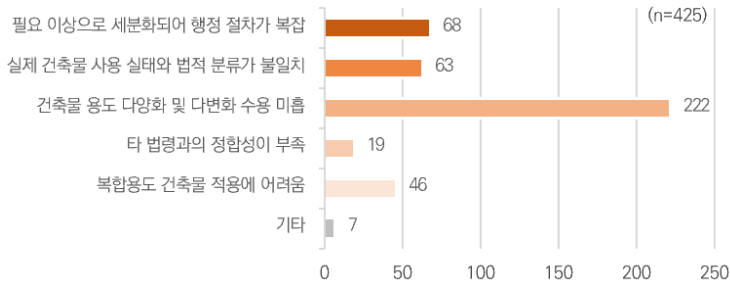
5) 건축물 용도체계 개편에 대한 인식

■ 현실의 여건을 반영한 건축법령의 용도체계 개편 필요

- 「건축법」 제2조제2항에 따른 용도분류에 대해 적정하지 않다는 응답은 전체 응답자의 31%, 적정하다는 응답은 26%이고 중립적인 의견이 43%로 가장 높게 나타남
- 「건축법」 제2조제2항의 용도분류가 적정하지 않은 이유에 대해서 건축물 용도 다양화 및 다변화 수용이 미흡하다는 의견이 가장 높게 나타났고, 그 이외의 의견으로 필요 이상으로 세분화되어 행정 절차가 복잡하다는 의견과 실제 건축물 사용 실태와 법적 분류가 불일치하다는 의견 등이 있었음

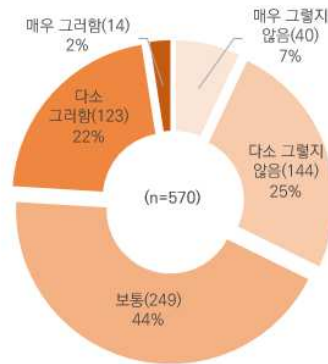


[그림 4-55] 「건축법」제2조제2항에 따른 용도분류
적정성
출처: 연구진 작성

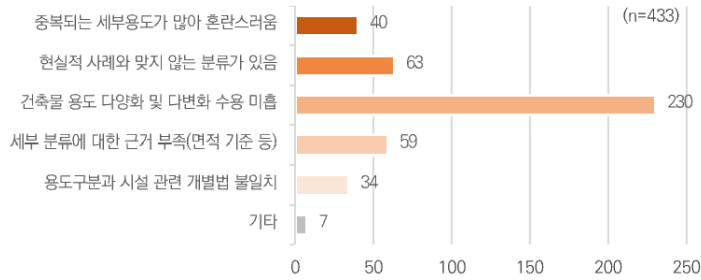


[그림 4-56] 「건축법」제2조제2항에 따른 용도분류가 적정하지 않은 이유

- 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 용도분류에 대해서는 32%가 적정하지 않다고 응답하였고, 적정하다는 응답은 24%, 중립적인 의견이 44%로 가장 높게 나타남



[그림 4-57] 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 용도분류 적정성
출처: 연구진 작성



[그림 4-58] 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 용도분류가 적정하지 않은 이유

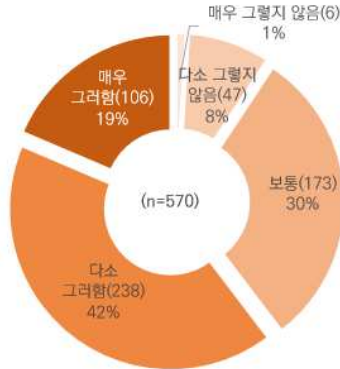
출처 : 연구진 작성

- 「건축법 시행령」 [별표1]의 세부 용도분류가 적정하지 않은 이유에 대해서 앞서 「건축법」 제2조제2항의 용도 대분류와 마찬가지로 건축물 용도 및 다양화 및 다변화 수용이 미흡하다는 의견이 월등히 높게 나타났고, 그 이외에는 현재 사례와 맞지 않는 용도 분류가 있다는 의견과 세부 분류에 대한 면적 기준 등 근거가 부족하다는 의견, 그리고 중복되는 세부 용도가 많아 혼란스럽다는 의견 등이 언급됨

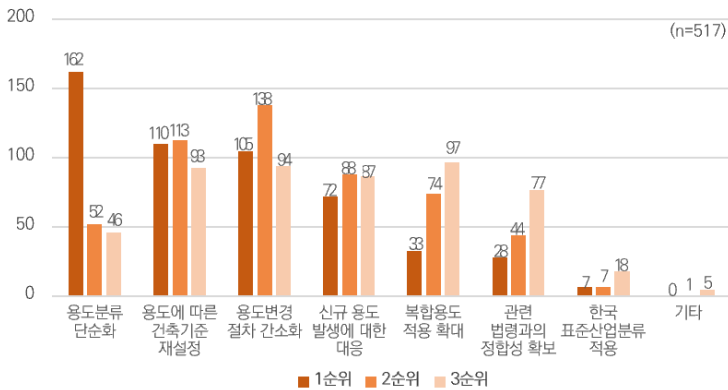
※ 건축법령 용도분류가 적정하지 않아 어려움을 겪은 사례

- 최근 K팝 열풍으로 인해 어린이아들도 댄스학원에서 수업을 받는 경우가 많으나 해당 용도가 근린생활 시설에서 제외되어 있어 적용이 어려운 한계
- 위락시설 및 판매시설과 근린생활시설 간의 용도 적용의 모호함 때문에 용도변경 시 어려움을 겪음
- 소매점에 창고가 필요하여 복합용도로 건축 시, 해당 지역지구 내 창고가 입지가 되지 않아 어려움을 겪음
- 공유오피스, 도심형생활숙박시설, 실내스포츠시설, 공유주방, 스터디카페, 무인 독서실 등은 용도의 이중적 성격을 가진 시설로 지자체마다 다르게 용도를 해석하고 있어 창업 시 어려움이 있음
- 주택을 근린생활시설로 용도변경 시, 구조변경을 할 수 없는 경우에는 실제 사용이 불가능한 공간이만 들어서 어려움이 있음
- 공장용도의 지식산업센터 내에 기숙사는 건축물대장상 '공장'임에도 '공동주택'의 기숙사와의 용도로 사용되고 있는데, 상위법에서 공동주택과 공장이 동일 건물로 복합용도가 될 수 없는 경우가 있어 지식 산업센터라는 용도구분 필요
- 건축법상의 용도분류와 소방법, 장애인 관련법의 용도가 일치하지 않아 관련 분야 협의 시 어려움을 겪음
- 공동주택 단지 내 근린생활시설이 주택법 기준으로는 복리시설, 건축법상으로는 근린생활시설임. 소방서 등 협의 시 부속건축물의 기준 등에 대해 각각 해석이 달라 어려움을 겪음(소방성능위주심의 대상 유무)
- 세차장의 작은 사무소의 경우, 자동차 관련 시설로 적용하여 과도한 규제를 받은 사례
- 어린이집, 아동복지시설, 노인요양시설, 양로시설 등 사회복지 관련 용도는 부처별 관련 법령 기준이 같은 내용으로 중복되며 해석도 다르게 하는 경우가 있어 어려움이 있음
- 근린생활시설의 경우 건물용도의 취지 상 용도변경이 용이해야 하는데 세부 용도에 따른 피난시설 및 장애인편의시설 기준이 다양하여 용도변경이 어려움이 있음
- 비누만들기 체험, 치즈만들기 체험 등 체험시설이 근린생활시설에 포함되지 않아 문화 및 집회시설로 해야함에 따라 100제곱미터 미만의 소규모로 농촌체험학습공간을 조성하려고 하면 용도 때문에 불가함
- 3D 전시장, 증강현실 VR 등의 전시장 조성 시, 전시장 용도로 허가가 나지 않아 어려움을 겪음
- 가차상으로 용도변경 시, 용도구분이 어려움(단순 인형뽑기의 경우 소매점인지, 청소년게임장인지 모호)

- 현행 건축법령 용도분류의 적정성에 대해 걱정하지 않다고 응답한 응답자의 비율은 높지 않았으나, 건축법령 용도체계 개편이 필요한지에 대한 질문에 응답자의 61%가 개편이 필요함을 언급하였고, 응답자의 9%가 필요하지 않다고 응답하여 용도체계에 대한 개선의 필요성에는 다수가 공감하고 있는 것으로 파악됨



[그림 4-59] 건축법령 용도체계 개편의 필요성
출처: 연구진 작성



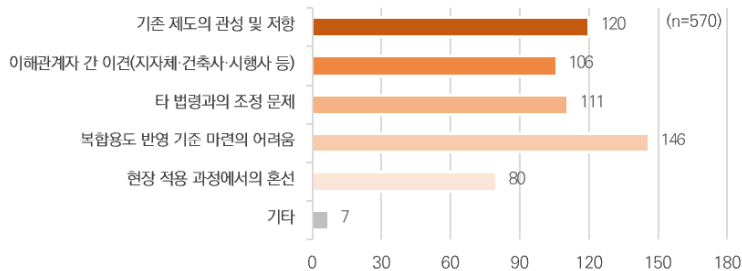
[그림 4-60] 건축법령 용도체계 개편 시, 중요하게 고려해야 할 사항
출처: 연구진 작성

- 용도체계 개편 시, 용도분류 단순화, 용도변경 절차 간소화, 용도에 따른 건축기준 재설정에 대해 중요하게 고려할 필요
- 건축법령 용도체계 개편 시, 중요하게 고려해야 할 사항 1순위로 용도분류 단순화에 대한 의견이 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 용도에 따른 건축기준 재설정 필요, 용도변경 절차 간소화, 신규 용도 발생에 대한 대응 등을 고려해야 함을 언급함

- 중요하게 고려해야 할 2순위로 가장 많이 언급한 사항은 용도에 따른 건축기준 재설정, 용도변경 절차 간소화, 신규 용도 발생에 대한 대응으로 나타남
- 3순위로 가장 많이 언급된 사항은 복합용도 적용 확대, 용도변경 절차 간소화, 용도에 따른 건축기준 재설정으로 파악됨
- 1~3순위의 응답을 종합하여 살펴보면, 용도변경 절차 간소화가 가장 높게 나타났으며, 그 뒤로 용도에 따른 건축기준 재설정, 용도분류 단순화, 신규 용도 발생에 대한 대응 등의 순으로 응답비율이 높게 나타남

■ 건축법령 용도체계 개편 시, 복합용도 반영 기준 마련의 어려움, 기존 제도의 관성 및 저항 등으로 인한 어려움 발생 우려

- 건축법령 용도체계 개편을 하는 데 있어 예상되는 가장 큰 장애요인으로 응답자의 26%가 복합용도 반영 기준 마련의 어려움이라고 응답하였고, 21%는 기존 제도의 관성 및 저항으로 인한 어려움이 발생할 것으로 예상하였으며, 응답자의 19% 각각 지자체·건축사·시공사 등 이해관계자 간 이견발생으로 인한 어려움과 타 법령과의 조정 문제로 인한 어려움을 언급함



[그림 4-61] 건축법령 용도체계 개편의 장애요인

출처: 연구진 작성

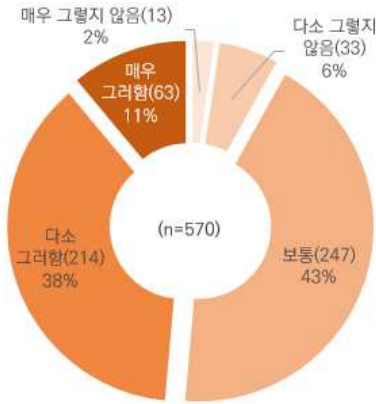
※ 건축법령 용도체계 관련 건의사항

- 복합용도나 대형건축물 또는 대규모 단지(대학교 캠퍼스 등)에서 주용도 이외의 용도 및 주용도에 필수적인 부속용도에 적용하는 규정을 명확히 구분할 필요
- 현행 용도분류 기준의 근거에 대한 재검토 필요. 오래된 기준과 용어, 면적기준이 사용되고 있는데, 이는 부동산으로서의 관점, 안전 확보 대상으로서의 관점, 행정관리 목적으로서의 관점 등 다양한 관점이 혼용되어 각각의 용도체계가 실제 사용실태와 괴리가 발생되며 새로 생겨나는 용도나 복합용도를 정의하는데 한계가 발생되고 있음
- 단순히 분류항목을 늘리거나 줄이기 보다 사회적 변화, 안전성, 행정효율성, 시장수요 등을 고려하여 균형 있는 체계 개편 필요
- 용도들 간의 융통성 있는 전환을 가능하게 하고 안전에 대해서는 세심하게 고려할 필요
- 건축물의 용도와 관련한 민원이나 문제 사례를 수집하고 그에 맞게 적절한 용도 분류를 할 필요
- 복합용도 건축물 허용 기준 완화 필요

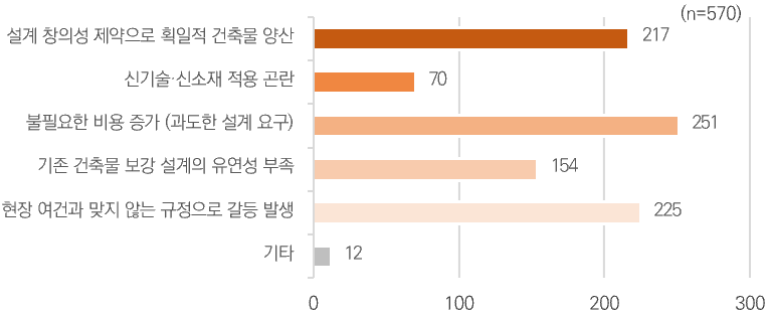
6) 성능기반 설계 도입에 대한 인식

■ 건축법령 사양(specification) 설계기준에 대한 개선 필요

- 건축물의 구조, 용도, 규모(층수 및 면적)만을 대상으로 일률적인 설계기준을 적용해야 하는 사양 설계기준에 대한 개선 필요성에 대해 응답자의 48%가 필요하다고 응답하였고, 필요하지 않다는 응답자는 8%로 나타남
 - 사양 중심의 설계기준으로 인해 어려움을 겪은 경우로 과도한 설계를 요구하여 불필요한 비용이 증가된 사례가 가장 높게 나타났으며, 그와 함께 현장 여건과 맞지 않는 규정으로 인한 갈등 발생과 설계 창의성 제약으로 획일적 건축물을 설계한 경험이 높게 나타남
 - 그 이외에도 기존 건축물 보강 설계의 유연성 부족과 신기술·신소재 적용이 곤란한 어려움을 언급함



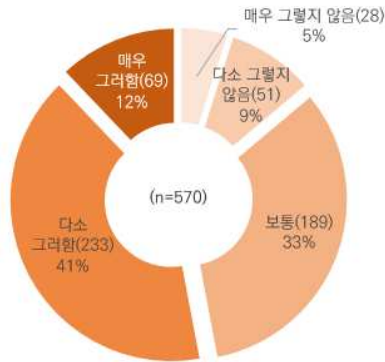
[그림 4-62] 「건축법」 사양기반 설계기준 개선의 필요성
출처: 연구진 작성



[그림 4-63] 「건축법」 사양 중심의 설계기준으로 인한 어려움(중복선택)
출처: 연구진 작성

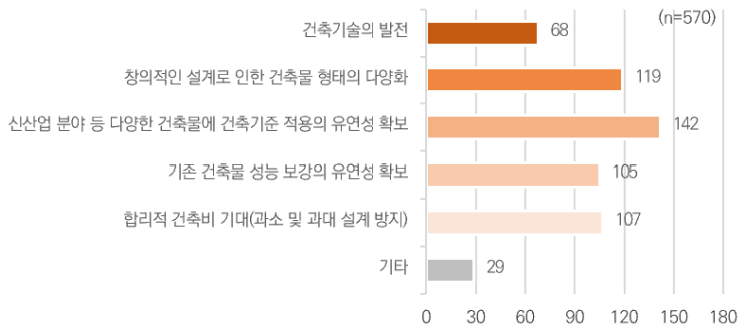
■ 사양 중심 설계기준을 보완하기 위한 성능기반설계 도입 필요

- 다양하고 복잡해지는 건축시장의 여건변화 등을 반영하기 위해 기존 사양 중심의 설계기준을 보완하기 위한 성능기반설계 도입에 대해 응답자의 53%가 필요하다고 언급하였으며, 응답자의 14%는 필요하지 않다고 응답함
 - 성능기반설계가 도입되면 신산업 분야 등 다양한 건축물에 건축기준 적용의 유연성 확보와 창의적인 설계로 인한 건축물 형태의 다양화, 과소 및 과대 설계 방지를 통한 합리적 건축비를 기대한다는 의견과 기존 건축물 성능 보강의 유연성 확보, 그리고 건축기술이 발전될 수 있을 것을 기대한다고 응답함
 - 그 밖의 의견으로 성능기반설계가 도입되면 고층·대형건축물 내진·내풍, 에너지, 피난 등에 있어 더욱 검증 가능한 안정성을 확보할 수 있을 것으로 기대함과 기준을 통한 성능 달성보다는 성능 그 자체를 인정하는 것이 더 효율적이기 때문에 필요하다고 응답함



[그림 4-64] 성능기반 설계 도입의 필요성

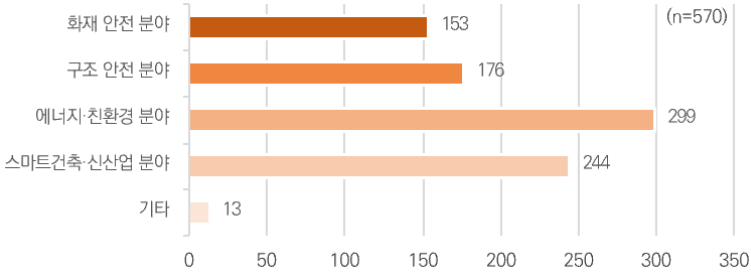
출처 : 연구진 작성



[그림 4-65] 성능기반 설계 도입의 효과

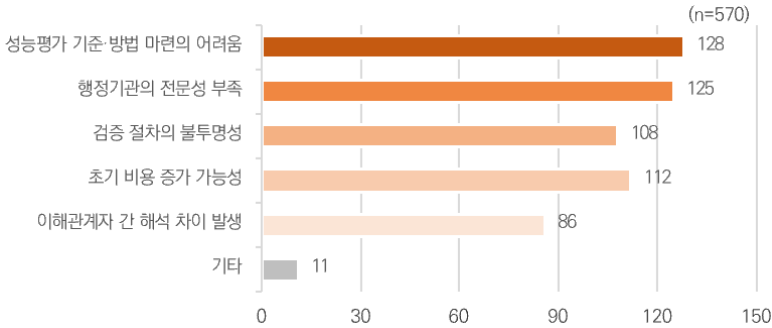
출처 : 연구진 작성

- 성능기반설계 도입이 우선 시 고려되어야 할 분야로 에너지·친환경 분야가 가장 많이 언급되었고, 다음으로 스마트건축·신산업분야, 구조 안전 분야, 화재안전분야 순으로 도입이 필요함을 언급함



[그림 4-66] 성능기반 설계 도입이 필요한 분야
출처 : 연구진 작성

- 성능기반설계 도입 시 예상되는 가장 큰 문제점으로 성능평가 기준·방법 마련의 어려움이 있을 것이라는 의견과 행정기관의 전문성 부족으로 인한 어려움을 언급함
 - 다음으로 초기 비용 증가 가능성과 검증 절차의 불투명성, 이해관계자 간 해석 차이 발생 등으로 인한 어려움을 예상함



[그림 4-67] 성능기반 설계 도입 시 장애요인
출처 : 연구진 작성

2. 「건축법」 체계 정비 방향

1) 건축허가행정 개선

① 인·허가 관련 법령 명확화

■ 인·허가 행정의 예측불가능성

- 법령상 일반적인 규제방식은 어떠한 행위를 하려는 자는 요건을 갖추어 인·허가를 받아야 한다는 원칙적 금지하에 필요한 경우 예외적으로 허용하는 방식을 취하고 있음⁹¹⁾
 - 인·허가 제도는 국민의 자유와 권리를 제한하고, 경제활동에 미치는 영향이 지대한 만큼 인허가 근거법령이 구체적이고 투명하게 규정되어 있어야 함
 - 행정청이 인·허가를 해야 하는 지가 명확하게 법령의 형식과 내용적으로 규율되어 있어 인허가 처분이 예측할 수 있도록 하여야 함
- 현행 원칙금지 인허가 규제체계는 인허가 요건을 충족하는 경우에도 인허가를 받을 수 있는지 여부를 확신할 수 없어 행정에 대한 신뢰도와 국민 경제활동의 예측가능성을 저해하고 있음⁹²⁾
 - 건축 인허가는 원칙금지 인허가 규제체계의 대표적 제도로써 행정에 대한 신뢰도와 예측가능성이 매우 낮으며, 각종 심의, 평가, 인증 등 여러 절차가 복합적으로 적용되어 예측이 불가한 민원행정임

91) 장교식, 인허가제도의 개선방안에 관한 연구, 「토지공법연구」제62집, 한국토지공법학회, 2013. p.51

92) 장교식, 앞의 글, p.57

■ 인·허가 행정의 예측가능성 제고방안 : 기속행위와 재량행위의 명확한 구분

- 건축 인·허가는 인허가 요건을 법률에 명확하게 정하여 법률요건을 투명화, 명확화하여 예측가능성을 높일 필요가 있음
 - 인허가 기준을 논하는 데 있어서는 기속행위인가 재량행위인가의 구별이 필요하며, 기속행위는 법령상 인허가 요건을 충족한 경우 인허가를 하여야 하며, 재량행위의 경우에는 인허가 요건을 갖추고 있다고 하더라도 재량범위 내에서 인허가를 거부할 수 있음⁹³⁾
 - 법률에서 효과규정을 ‘(행정청은)……할 수 있다’라고 규정하고 있는 경우에는 원칙적으로 재량행위이고, ‘(행정청은)……하여야 한다’라고 규정하고 있는 경우는 원칙적으로 기속행위로 볼 수 있음⁹⁴⁾
- 「건축법」에서는 건축허가와 관련하여 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자에게 허가의무를 부과하고 신청서와 구비서류를 첨부하도록 하고 있으며, 허가권자에게는 「건축기본법」 제25조에 따른 한국건축규정의 준수 여부를 확인하도록 하고 있음

「건축법」

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

……중략

④ 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하고자 하는 때에 「건축기본법」 제25조에 따른 한국건축규정의 준수 여부를 확인하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다.

……이하 생략

출처: 「건축법」, (2024. 9. 19. 시행, 법률 제20478호) 제11조.

- 그러나 한국건축규정을 준수하게 되면 「건축법」에서 요구하는 모든 조건, 서류, 절차 등이 충족되어 허가요건이 완결되는 것인지가 명확하게 정의하고 있지 않음⁹⁵⁾
- 대법원 판례는 건축허가에 대하여 “건축허가는 기속행위이므로 관계 법규에서 정한 제한사유 이외의 사유를 들어 거부할 수 없다”라고 하고 있음⁹⁶⁾

93) 대법원 2010. 2. 25. 선고 2009두19960

94) 박균성, 2017. 행정법강의, 박영사. p.210

95) 건축허가 과정에서 건축심의를 거치게 되는 경우도 있고, 건축허가에 의제되는 인·허가가 재량행위인 경우 의제되는 범위내에서 재량행위임

- 따라서 건축허가에 관하여 허가요건, 절차, 관련 서류 등을 명확하게 정의하고 이를 명문의 규정으로 명시하여, 법률의 규정에 기속행위인지 재량행위인지, 허가요건을 정하는 명확한 기준을 정하고 운영될 수 있도록 하여야 함
- 「건축법」은 허가권자가 허가를 하려면 관계법령의 규정에 맞는지 확인하고, 사전결정 및 건축허가 사항을 처리하기 위해 건축복합민원 일괄협의회를 허가권자로 하여금 운영하도록 규정하고 있음

「건축법」

제11조(건축허가)

.....

⑥ 허가권자는 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 제8항에 따른 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없고, 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

.....이하 생략

제12조(건축복합민원 일괄협의회) ① 허가권자는 제11조에 따라 허가를 하려면 해당 용도·규모 또는 형태의 건축물을 건축하려는 대지에 건축하는 것이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조, 제56조부터 제62조까지 및 제76조부터 제82조까지의 규정과 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정에 맞는지 확인하고, 제10조제6항 각 호와 같은 조 제7항 또는 제11조제5항 각 호와 같은 조 제6항의 사항을 처리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축복합민원 일괄협의회를 개최하여야 한다.

② 제1항에 따라 확인이 요구되는 법령의 관계 행정기관의 장과 제10조제7항 및 제11조제6항에 따른 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 제1항에 따른 건축복합민원 일괄협의회에 참석하게 하여야 한다.

출처: 「건축법」. (2024. 9. 19. 시행, 법률 제20478호) 제 11조 및 제12조.

- 그러나 건축허가에서 의제처리되는 법령과 허가권자가 확인해야 하는 법령의 구분이 명확하지 않고, 허가시 확인해야 하는 한국건축규정과의 관계 설정도 어려움
- 이러한 건축행정의 개선요구사항은 일정 부분 앞서 언급한 개별 규정의 모호함과 연결되지만, 재량행위와 기속행위에 관한 업무범위와 한계를 명확하게 하고, 관련 법규와 규정을 상시적으로 관리하고 개선하는 체계를 마련하는 것을 고려할 필요가 있음

② 심의, 평가, 인증, 협의 등의 통합관리

■ 건축심의 법적 성격과 운영 현실

- 건축허가, 착공신고, 사용승인 과정에서 건축심의를 받도록 하는 사항은 「건축법」에서 정하고 있으며, 다른 법령에서도 건축위원회의 심의를 정하고 있으며, 지방자치단체의 조례를 통해서도 건축위원회 심의사항을 정하고 있음
- 건축위원회 심의 결과는 기존 판례의 입장에 따르면 당사자는 물론 행정청에 대하여 법적 구속력을 가지지 않고,⁹⁷⁾ 법적 구속력을 가지지 않는 자문의 성격이지만, 실제 피규제자가 체감하는 ‘실질적 구속력’은 상당함
- 건축위원회의 법적 성격과 실제 운영 현실의 간극을 해소할 수 있도록 심의 목적과, 심의대상, 심의 기준 등을 명확하게 설정하여 법률 정비 필요

■ 건축심의 개선방향

- 건축위원회 관련하여 대폭 개선이 이루어진 내용은 「건축법」에서 제4조의2부터 제4조의7까지가 2014.5.28. 신설된 것과, 건축법 시행령 5조의2부터 제5조의6까지가 2012.12.12. 신설되고, 시행령 제5조의7부터 제5조의10이 2014.11.28. 신설된 이후 관련 조문이 개선된 바가 없음
 - 또한 심의 관련 조문이 기존 조문과의 관계로 인해 임시적인 개정이 누적되어 체계성을 갖추지 못한 상태로 내용의 일관성이 부족하고 그동안의 논의에도 불구하고 반영되지 못함
- 따라서 본 연구에서는 건축심의제도 개선을 다른 선행연구에서 제안된 개선방향에 대해, 타당성 및 적용가능성을 검토한 전문가 설문조사 결과를 토대로 3대 개선방향(① 심의목적과 대상 명확화, ② 심의운영과정 투명화, ③ 통합심의 추진)을 도출함

97) 서울행정법원. (2021.4.16. 선고). 2020구합70496 판결. 자격정지처분취소의소

[표 4-1] 건축심의 3대 개선방향

선행연구에서 제시된 개선방향	→ 설문조사 결과	→ 개선방향
김상호, 이여경(2015) - 불합리한 건축심의 제도 정비 - 심의절차 합리화를 위한 제도 도입 - 심의기준 체계화 및 활용방안 마련 황은경 외(2019) - 건축물 관련 심의 등의 관리 강화 - 건축심의 대상 명확화 - 심의 규정 재검토 이여경 외(2022) - 심의목적 명확화 - 법적 성격에 따른 심의 대상 조정 축소 - 심의 내용 및 기준 구체화 - 심의절차 간소화 및 투명화 - 심의 일관성 확보를 위한 위원회 구성 운영 합리화	① 심의대상 선정 기준 개선 ② 심의위원 선정 기준 개선 ③ 심의 Pool제에 따른 심의 연속성 저해 개선 ④ 유사심의에 대한 통합심의 또는 공동개최 필요성 ⑤ 심의 사전검토제도 필요성 ⑥ 심의과정 및 결과 공개 확대	① 심의 목적 및 대상 명확화 ② 심의 운영과정 투명화 ③ 통합심의 추진

출처: 김상호, 이여경(2015); 황은경 외(2019); 이여경 외(2022)의 내용을 토대로 연구진 재작성

■ 개선방향 1 : 심의목적 및 대상 명확화

- 현행 「건축법」은 “건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항”⁹⁸⁾으로 심의대상을 정하여 건축위원회 심의 대상을 건축행위 전반으로 해석할 수 있는 여지를 제공하고 있음
- 심의대상 설정의 원칙과 기준을 제시하여 건축심의의 역할을 재정의하고, 전문기관의 평가 또는 인증을 거치는 경우 심의대상에서 제외할 수 있도록 제도 개선
- 종국적으로는 「건축법」에 따른 적법성 검토에 해당하는 사항은 건축행정 담당부서 또는 지역건축안전센터에서 수행하도록 하고, 건축위원회는 건축허가 제한, 건축기준의 완화·배제 등 의결사항 심의로 역할 조정

■ 개선방향 2 : 심의 운영과정 투명화

- 법령 또는 조례에서 건축심의 절차 및 운영에 대하여 명확한 근거와 절차를 명시하여 투명성을 제고하고 민원발생을 최소화하도록 할 필요가 있음
- 건축주 또는 설계자의 건축심의 결과에 대한 예측가능성을 높일 수 있도록 심의 과정에서 제출하여야 하는 도서의 범위를 법령 또는 조례로 명시

98) 「건축법」, (2024. 9. 19. 시행, 법률 제20478호) 제4조제1항제4호.

■ 개선방향 3 : 통합심의 추진

- 건축 인허가 과정에서 복수의 심의를 하는 경우 통합하여 검토하거나 심의할 수 있도록 명문의 규정을 마련⁹⁹⁾
- 「도시 및 주거환경정비법」의 경우 [법률 제20759호, 2025. 1. 31., 일부개정]을 통해 사업시행계획에 대한 통합심의 의무규정을 신설함
- 「주택법」의 경우 제18조(사업계획의 통합심의 등)에서 건축심의, 도시·군관리계획 및 개발행위와 관련된 사항, 광역교통 개선대책, 교통영향평가, 경관심의 등에 관하여 통합하여 검토 및 심의할 수 있도록 하는 조항을 마련하고 있음

「도시 및 주거환경정비법」 및 「주택법」에서의 통합심의 운영 관련 조문

「도시 및 주거환경정비법」

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 "통합심의"라 한다)하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
- 5의2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 성능위주설계의 평가에 관한 사항
- 5의3. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가에 관한 사항
6. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
7. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

「주택법」

제18조(사업계획의 통합심의 등) ① 사업계획승인권자는 필요하다고 인정하는 경우에 도시계획·건축·교통 등 사업계획승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 "통합심의"라 한다)할 수 있다.

1. 「건축법」에 따른 건축심의
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통 개선대책
4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
5. 「경관법」에 따른 경관심의
6. 그 밖에 사업계획승인권자가 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

99) 지방자치단체의 경우 규제혁신의 일환으로 통합심의를 자체적으로 추진하는 경우도 있음(출처: 허경태. (2025). 춘천시, 9월부터 인허가 통합심의 개시. 브릿지경제 8월 14일 기사. <https://www.viva100.com/article/20250814500420#>)

② 사업계획승인권자는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의를 신청하는 경우 통합심의를 하여야 한다. 다만, 사업계획의 특성 및 규모 등으로 인하여 제1항 각 호 중 어느 하나에 대하여 통합심의를 적절하지 아니하다고 인정하는 경우에는 그 사항을 제외하고 통합심의를 할 수 있다.

출처: 「도시 및 주거환경정비법」, (2025.6.4. 시행, 법률 제20955호) 제50조의2; 「주택법」, (2024.7.17. 시행, 법률 제20048호) 제18조.

■ 건축 인·허가에서의 유사 평가·인증제도 통·폐합 검토

- 심의 이외에도 건축 인허가 과정에는 평가, 인증, 협의 등의 절차가 건축물의 용도와 규모에 따라 수행됨
 - 행정 절차별 심의·인증 제도는 「건축법」에 근거 규정을 마련하여 운영하는 것, 다른 법령에서 건축허가 또는 건축위원회 심의를 언급하여 연계되는 경우, 「건축법」과 다른 법령에 모두 언급되는 경우, 건축허가와 관계 없이 별도 법령에 의한 경우 등 다양한 형태로 운영되고 있음
 - 다양한 평가, 인증, 협의 등의 절차는 해당 여부와 어느 단계에서 어떠한 절차로 진행되는지 파악하기에 어려움이 존재
 - 각종 인증 및 평가제도는 정부부처 및 부서를 중심으로 개별 법령에 근거하여 운영되고 있어 체계적 관리가 이루어지지 못하고 있음
- 유사 평가·인증제도의 통폐합이 필요하지만, 현실적인 어려움이 존재하며 장기적으로 추진이 필요한 사항임
 - 건축물 관련하여 새로운 평가, 인증, 협의 등의 절차가 신설되는 경우 국토교통부장관과 협의를 의무화하거나 국가건축정책위원회 심의를 받도록 하는 규정을 신설하는 방안이 검토될 수 있음
 - 현재 건축허가에 활용되는 한국건축규정에 포함하여 관리하거나 건축물 코드가 만들어진다면 건축기준의 일부로 통합 관리 가능할 것임

2) 용도분류 체계 개편

① 용도분류 체계 개편 필요성

■ 사회여건 변화 및 기술발전에 따른 대응 필요

- 저출생·고령화, 인구감소, 기술발전, 온라인 소비의 증가 등으로 인해 부동산 활용이 과거와 다른 형태로 전개되고 있음¹⁰⁰⁾
 - 생산인구의 감소로 인해 소유방식의 수요는 줄어들고 소규모 임대형태의 주택수요가 증가할 것으로 예상되고, 노인인구의 증가로 인해 복지서비스시설의 수요가 늘어날 것으로 예상
 - 새로운 형태의 건축물이 등장하고 새로운 여가활동에 대응하기 위한 생활서비스 시설이 증가하여 건축물 유형에 변화가 오고 있음

■ 해외 용도분류 체계와의 비교

- 미국의 경우 사용자 및 주변 지역의 안전성 확보를 목적으로 용도를 분류하며, 영국의 경우 5개 클래스, 20개 세부 클래스로 이루어지고, 일본은 「건축기준법 시행규칙」에서 건축물의 용도를 코드화하여 제시하고 있는데 이는 사실상 '분류'라기 보다 건축물 종류라 할 수 있음¹⁰¹⁾

[표 4-2] 국내외 용도분류체계 구성 비교

국가	관련 법령 및 제도		년도	용도	
				기준	구성
한국	「건축법 시행령」	별표 1	2019	구조 이용 목적 행태	29개 주용도 136개 세부용도
미국	International Building Code (IBC)	Chapter 3. Occupancy Classification and Use	2018	사용 목적 사용 행태	10개 그룹 26개 세부 그룹
영국	Town and Country Planning Act 1987	Use Classes	2015	사용 목적 사용 행태	5개 클래스 20개 세부 클래스
일본	「건축기준법」	「건축기준시행규칙」	-	이용목적	65개 세부용도

출처: 김은희, 오민정. (2020), 건축환경변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구, 건축공간연구원. p.145.

100) 김은희, 오민정. (2020), 건축환경변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구, 건축공간연구원. pp.1-3.

101) 김은희, 오민정. (2020), 건축환경변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구, 건축공간연구원. p.167.

② 용도분류 체계 개선 방향

■ 「건축법」의 용도분류 체계 개선 관점

- 「건축법」의 용도체계를 개편하는 데 있어 현재와 같이 건축물의 용도 분류의 기준을 「건축법」에 유지하여야 하는가를 살펴볼 필요가 있음
 - 건축물의 조성하는 데 있어 모범은 「건축법」이라 할 수 있음
 - 따라서 「건축법」내에 모든 건축물에 대한 용도분류를 제시하고 개별적으로 운영되고 있는 여러 법령의 건축물에 대한 기준을 최대한 수용하도록 하는 방안을 고려할 수 있음
- 따라서 본 연구에서는 건축물 용도분류 체계 개편을 다룬 선행연구에서 제안된 개선방향에 대해, 타당성 및 적용가능성을 검토한 전문가 설문조사 결과를 토대로 6대 개선방향(① 안전기준·환경이 유사한 용도를 동일 시설군으로 개편, ② 새로운 시설 및 기능 복합화에 대한 대응, ③ 용도별 건축기준 정비, ④ 혼합용도에 대한 건축기준 적용 방안 마련, ⑤ 용도변경에 대한 기준 정립, ⑥ 유관 법령 내 건축물 용도 정비)을 도출함

[표 4-3] 용도분류 6대 개선방향

선행연구에서 제시된 개선방향	→ 설문조사 결과	→ 개선방향
김은희, 오민정. (2020).¹⁰²⁾ - 활용목적, 이용도의 관점에서 건축물 용도분류체계 개편안 제시 - 개별 건축물 용도 개념 정의 - 세부용도 및 세세부용도구분	① 기존 용도분류의 적정성 ② 기존 세부용도분류의 적정성 ③ 용도분류 체계 개선방향	① 안전기준·환경이 유사한 용도를 동일 시설군으로 개편 ② 새로운 시설 및 기능 복합화에 대한 대응 ③ 용도별 건축기준 정비 ④ 혼합용도에 대한 건축기준 적용 방안 마련 ⑤ 용도변경에 대한 기준 정립 ⑥ 유관 법령 내 건축물 용도 정비
이주경 외 (2022).¹⁰³⁾ - 새로운 유형 건축물의 용도부재 및 용도분류에 따른 문제점 분석 - 「건축법」내에 모든 건축물의 용도 및 종류 규정을 통한 법률간 정합성 담보 및 용도분류 개정 필요성 제시 - 용도별 건축기준 재수립 및 범정부·민간 참여 조직 필요성 제시		

출처: 연구진 작성

102) 김은희, 오민정. (2020). 건축환경변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구. 건축공간연구원.

103) 이주경 외(2022), 신산업 관련 건축 법제 개선방안: 데이터센터와 지식산업센터를 중심으로, 건축공간연구원, pp.50-51.

■ 개선방향 1 : 안전기준·환경이 유사한 용도를 동일 시설군으로 개편

- 「건축법」에서 모든 건축물의 용도 및 종류를 규정할 수 있도록 대분류 및 중분류 체계를 전면 개편하여 안전기준·환경이 유사한 용도를 묶어 동일 시설군으로 개편
- 소분류에 해당하는 세부용도는 「건축법」상의 나열식 용도를 성격별로 묶어 재편하고, 새로운 수요에 대응하기 위해 ‘그밖에 이와 유사한 시설’ 분류를 추가¹⁰⁴⁾
- 용도별로 상이한 건축기준은 안전·주거환경에 지장이 없는 범위 내에서 완화된 기준으로 통·폐합하여 관리
- 현행 용도변경을 간소화하기 위해 운영 중인 시설군 분류는 화재와 관련된 재실자 밀도 및 구조안전 기준 관점에서 살펴보면 적합한 분류로 보기 어려우며, 시설군과 세부용도 조정이 필요

[표 4-4] 건축물 용도별 재실자 밀도 및 구조

시설군	세부용도	재실자 밀도 (㎡/인)	구조 기본등분포 하중 (kN/㎡)
1. 자동차 관련 시설군	자동차 관련 시설	46.5	3.0 - 12.0
2. 산업 등 시설군	가. 운수시설	9.30	6.0 - 12.0
	나. 창고시설	46.5	6.0 - 12.0
	다. 공장	9.30	6.0 - 12.0
	라. 위험물저장 및 처리시설	46.5	6.0 - 12.0
	마. 자원순환 관련 시설	46.5	6.0 - 12.0
	바. 묘지 관련 시설	0.65	5.0
	사. 장례시설	0.65	5.0
3. 전기통신시설군	가. 방송통신시설	9.30	2.5 - 5.0
	나. 발전시설	9.30	(업무시설) 12.0 (중공업 공장)
4. 문화집회시설군	가. 문화 및 집회시설	0.45	4.0 - 7.0
	나. 종교시설	0.67	4.0
	다. 위락시설	1.00	4.0
	라. 관광휴게시설	1.00	4.0
5. 영업시설군	가. 판매시설	2.80	4.0 - 6.0
	나. 운동시설	4.60	4.0 - 5.0
	다. 숙박시설	18.6	2.0 - 5.0
	라. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설	2.8 - 5.6	4.0 - 5.0

104) 김은희 외(2020), 건축환경변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구, 건축공간연구원. p.174

시설군	세부용도	재실자 밀도 (㎡/인)	구조 기본등분포 하중 (kN/㎡)
6. 교육 및 복지시설군	가. 의료시설	15.0 - 20.0	2.0 - 4.0
	나. 교육연구시설	1.4	3.0 - 5.0
	다. 노유자시설(老幼者施設)	3.3	2.0 - 5.0
	라. 수련시설	18.6	3.0 - 5.0 (학교)
	마. 야영장 시설	18.6	2.0 - 5.0
7. 근린생활시설군	가. 제1종 근린생활시설	2.8 - 5.6	4.0 - 5.0
	나. 제2종 근린생활시설(다중생활시설 제외)	2.8 - 5.6	4.0 - 5.0
8. 주거업무시설군	가. 단독주택	18.6	2.0 (거실) / 5.0 (공용실)
	나. 공동주택	18.6	2.0 (거실) / 5.0 (공용실)
	다. 업무시설	9.30	2.5 - 5.0
	라. 교정 및 군사시설	11.1	2.0 - 5.0
9. 그 밖의 시설군	가. 동물 및 식물 관련 시설	27.9	-

출처: 「건축법 시행령」, (2025. 8. 26. 타법개정, 대통령령 제35716호) 제14조를 참고하여 연구진 작성
정확한 대응이 안되는 용도의 경우 유사 용도를 기준으로 인용

■ 개선방향 2 : 새로운 시설 및 기능 복합화에 대한 대응

- 건축물 용도 분류에 따라 최소한의 용어 정의를 통해 새로운 시설의 등장 또는 기능 복합화에 대한 대응
- 용도 결정은 새로운 시설이 지속적으로 등장하고 건축물 내에서 다양한 행위가 발생하게 되면 더욱 가증될 것임
- 예를 들어 근린생활시설과 같이 생활패턴의 변화로 새로운 유형이 계속 등장하는 경우 현행 분류체계는 일일이 업종을 명기하여야 화재 등 관련 기준을 적용할 수 있음
- 미국 IBC에서는 대분류 항목에 대하여 시설분류에 대한 설명을 부가하고 있음

미국 IBC 사례

- 집회용도 : 회의, 예배, 공연, 식사, 음주, 오락, 교통수단 대기 또는 이와 유사한 목적으로 50명 이상이 모이거나 또는 특수 오락 건물로써 사용(수용인원에 관계없이)
- 교육용도: 12학년까지의 6명 이상이 매일 4시간 이상 또는 매주 12시간 이상 교육 목적으로 사용

- 업무용도: 회계와 기록보관 및 상업거래 이외의 업무상의 거래 목적으로 사용

- 산업용도: 제품을 제조하거나 가공, 조립, 혼합, 포장, 마감, 장식 또는 수리작업의 수행에 사용

출처: International Code Council. (2024). Chapter 3: Occupancy classification and use. 2024 International Building Code. https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024V1.0/chapter-3-occupancy-classification-and-use#IBC2024V1.0_Ch03 (검색일 : 2025.7.31.)

■ 개선방향 3 : 용도별 건축기준 정비

- 「건축법」 이외 개별 법령에서 정하고 있는 건축 기준에 대하여 새로이 분류된 건축물 용도 관점에서 적합성을 검토하고 관련 법령의 건축기준 정비 추진
- 이용행태, 입지, 규모, 시설 요건 등을 종합적으로 고려하여 건축법제에 포함여부를 검토하고, 구체적인 시설별 기준을 수립할 필요가 있음

■ 개선방향 4 : 혼합용도에 대한 건축기준 적용 방안 마련

- 시설군이 혼합되어 있는 건축물의 경우(주거업무시설+근린생활시설, 문화 및 집회시설+근린생활시설 등), 동일 건축물 내에서 시설군에 따라 복도폭, 내화구조 기준을 다르게 적용하여야 하는데 이는 현실적으로 불가능

[표 4-5] 건축물 용도별 계단, 복도폭, 내화구조 기준 적용 예시

	계단		복도폭	내화구조
	직통계단	피난계단		
주택	2개 이상	5층	120~180cm	2층,400㎡
공동주택	(300㎡이상시)	(200㎡이내		이상시
기숙사	2개 이상	마다 방화 구	120~180cm	2층,400㎡
	(3층, 200㎡ 이상시)	획시 제외)		이상시
고시원	2개 이상		120~150cm	3층 이상시
	(3층, 400㎡ 이상시)			
노인복지주택	2개 이상		150~240cm	2층,400㎡
	(3층, 200㎡ 이상시)			이상시
오피스텔	2개 이상		120~180cm	2층,400㎡
	(300㎡ 이상시)			이상시
2종근린시설(학원, 독서실, 사무소)	2개 이상		120~150cm	3층 이상시
	(3층, 200㎡ 이상시)			
업무시설	2개 이상		120~150cm	3층 이상시
	(3층, 400㎡ 이상시)			
숙박시설 (호텔 등)	2개 이상		120~150cm	3층 이상시
	(3층,200㎡ 이상시)			

출처: 연구진 작성

- 혼합용도에 대한 별도의 용도분류 기준 또는 세부 기준에서 혼합용도에 대한 기준 정립
- 한 건축물 또는 구조물 내에 복수의 용도로 사용되고 있고, 복수의 용도가 개별적인 안전조치를 취할 수 없도록 혼합되어 있는 경우에 대한 기준 마련 필요

■ 개선방향 5 : 용도변경에 대한 기준 정립

- 현행 용도변경을 간소화하기 위해 운영 중인 시설군 분류는 화재와 관련된 재실자 밀도 및 구조안전 기준 관점에서 살펴보면 적합한 분류로 보기 어려우며, 시설군 조정이 필요

[표 4-6] 건축물 세부용도별 재실자 밀도 및 구조하중 비교

세부용도	재실자 밀도 (㎡/인)	세부용도	구조 기본등분포 하중 (kN/㎡)
문화 및 집회시설	0.45	발전시설	12.0 (중공업 공장)
묘지 관련 시설	0.65	자원순환 관련 시설	6.0 - 12.0
장례시설	0.65	위험물저장 및 처리시설	6.0 - 12.0
종교시설	0.67	공장	6.0 - 12.0
위락시설	1	창고시설	6.0 - 12.0
관광휴게시설	1	운수시설	6.0 - 12.0
교육연구시설	1.4	장례시설	5
판매시설	2.8	묘지 관련 시설	5
제2종 근린생활시설 중 다중생활시설	2.8 - 5.6	문화 및 집회시설	4.0 - 7.0
제1종 근린생활시설	2.8 - 5.6	판매시설	4.0 - 6.0
제2종 근린생활시설 (다중생활시설 제외)	2.8 - 5.6	제2종 근린생활시설 (다중생활시설 제외)	4.0 - 5.0
노유자시설(老幼者施設)	3.3	제1종 근린생활시설	4.0 - 5.0
운동시설	4.6	제2종 근린생활시설 중 다중생활시설	4.0 - 5.0

세부용도	재실자 밀도 (㎡/인)	세부용도	구조 기본등분포 하중 (kN/㎡)
운수시설	9.3	운동시설	4.0 - 5.0
공장	9.3	관광휴게시설	4
방송통신시설	9.3	위락시설	4
발전시설	9.3	종교시설	4
업무시설	9.3	자동차 관련 시설	3.0 - 12.0
교정 및 군사시설	11.1	수련시설	3.0 - 5.0 (학교)
의료시설	15.0 - 20.0	교육연구시설	3.0 - 5.0
숙박시설	18.6	방송통신시설	2.5 - 5.0 (업무시설)
수련시설	18.6	업무시설	2.5 - 5.0
야영장 시설	18.6	공동주택	2.0 (거실) / 5.0 (공용실)
단독주택	18.6	단독주택	2.0 (거실) / 5.0 (공용실)
공동주택	18.6	교정 및 군사시설	2.0 - 5.0
동물 및 식물 관련 시설	27.9	야영장 시설	2.0 - 5.0
자동차 관련 시설	46.5	노유자시설(老幼者施設)	2.0 - 5.0
위험물저장 및 처리시설	46.5	숙박시설	2.0 - 5.0
창고시설	46.5	의료시설	2.0 - 4.0
자원순환 관련 시설	46.5	동물 및 식물 관련 시설	-

출처: 「건축법 시행령」. (2025. 8. 26. 타법개정, 대통령령 제35716호) 제14조를 참고하여 연구진 작성
(정확한 대응이 안되는 용도의 경우 유사 용도를 기준으로 인용)

- 구조·화재·피난·위생·설비의 안전을 보장하는 것을 원칙으로 하며, 위험도가 증가하면 추가 성능 보강을 요구할 수 있도록 하고, 관할 기관 승인시 대체 수단을 허용하는 성능 기반 설계 적용 가능하도록 규정 마련 필요
- 업무시설에서 주거시설로의 전환 등 새로운 대규모 용도 전환될 때 검토해야 하는 항목은 다음과 같이 살펴볼 수 있음

「California Existing Building Code」의 용도변경 규정

- California Existing Building Code 기존 요소의 교체·보수 등 비교적 경미한 개조(Level 1)부터 개조 규모가 전체 바닥 면적의 50%이상에 해당하는 대규모 리노베이션(Level 3), 그리고 전면적인 용도변경에 해당하는 규정을 마련하고 있으며, 아래 사항은 용도변경에 관한 항목임

- ① **구조** : 용도변경으로 인해 하중조건이 증가할 경우 구조계산을 다시 수행해야 하며, 내진설계는 새로운 용도그룹의 위험도에 따라 상향
- ② **화재안전** : 새로운 용도의 화재위험도 상응하여, 방화구획, 내화구조, 스프링클러, 경보설비 등 적용
- ③ **피난** : 점유인원 변경에 맞춰 계단, 출입구, 복도 폭 및 수량 보장, 기존 경로 부족시 증설 요구
- ④ **설비** : 새 용도에서 요구하는 위생설비, 환기, 전기 용량 충족 필요
- ⑤ **접근성** : 용도전환 후 새롭게 사용하는 공간은 현행 접근성 기준을 준수해야 하며, 특히 공용공간, 출입구, 화장실은 접근성 업그레이드 필수

출처: California Existing Building Code (CEBC) 2022, Chapter 10 Change of Occupancy(<https://codes.iccsafe.org/content/CAEBEC2022P2>, 검색일: 2025.9.17.)

- 역사적·문화적 건축물을 보존하면서 최소한의 안전·위생 성능을 확보할 수 있도록 특례가 마련될 필요가 있음
 - 역사적 요소의 원형 보존을 최우선으로 하되, 구조적 안전성, 피난·화재 안전은 반드시 확보하도록 최소한의 개입을 전제로 규정 마련

■ 개선방향 6 : 유관 법령 내 건축물 용도 정비

- 여러 부처와 전문가 그룹이 참여하여 여러 법령에 산재된 건축물 용도를 정비하고 관련 건축기준을 지속적으로 모니터링 할 수 있는 조직 구성에 대한 근거를 마련
- 신규 유형 및 복합유형의 건축물에 대한 건축기준을 검토할 수 있는 관련 절차와 운영체계 마련하여, 일정 주기에 따라 기존 용도체계의 개편 및 건축기준을 정비할 수 있도록 할 필요가 있음

3) 성능기반 건축기준 운영 확대

■ 성능기반 건축기준 운영 필요성

- 성능기반 설계는 설계에 대한 창의성 및 자율성 확대와 고층·대형건축물 내진·내풍, 에너지, 피난 등에 있어 성능을 명시함으로써 사양기준의 한계를

해결하는데 도움이 될 수 있을 것임

- 리모델링을 요하는 기존 건축물의 경우 현행 건축기준이 반영되기 어려운 구조이거나 공법인 경우 성능 기반 설계가 요구되는 상황이 발생되며, 기존 건축물의 특성을 보전하면서 구조, 화재안전, 에너지 등 필요한 성능 목표를 달성할 수 있도록 제도 마련이 요청됨

■ 성능기반 건축기준 운영 방법

- 미국에서 성능기반 설계는 사양규정이 기본이며, 대체수단으로 보완적·예외적 수단으로 사용되고 있음
- IBC에서는 대체 설계 또는 시공방법에 대한 조항을 마련하고 있고, 성능기반 설계나 새로운 공법을 적용하려면 건축관청(building official)의 서면 승인을 받아야 하고, 거부될 경우 사유를 문서로 통보하도록 되어 있음
- 품질, 강도, 효과, 내구성, 화재안전, 화재안전 이외의 안전 등의 항목에서 동등의 성능을 확보하여야 한다고 규정함

「International Building Code 2024

Chapter 1 Scope and Administration

104.2.3: Alternative materials, design and methods of construction and equipment

The provisions of this code are not intended to prevent the installation of any material or to prohibit any design or method of construction not specifically prescribed by this code, provided that any such alternative has been approved.

104.2.3.2: Approval authority.

104.2.3.2: Application and disposition.

104.2.3.3: Compliance with code intent.

104.2.3.4: Equivalency criteria.

104.2.3.5: Tests.

104.2.3.5.1: Fire Tests.

출처: International Code Council. (2024). Chapter 1: Scope and Administration. 2024 International Building Code. <https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024P1/chapter-1-scope-and-administration> (검색일: 2025.7.31.)

■ 성능기반 건축기준 운영 확대를 위한 개편방향 1 : 법적 기반

- 현재 건축법은 주로 처방적 기준(규격·치수 중심)으로 규정되어 있어 설계자의 창의적 대안을 제한하고 있음

- 건축법 본문 또는 대통령령(시행령)에 성능기반 설계 허용 규정을 명시해 제도적 안전장치 마련
- 새로운 성능기반 기술을 적용하려면 국토교통부·지자체·전문기관 심의를 거쳐 공식적으로 인정받을 수 있는 “성능인정 심사제”와 같은 절차 마련

■ 성능기반 건축기준 운영 확대를 위한 개편방향 2 : 기술적 기반 조성

- 기술적 기반을 마련하기 위해서는 성능평가 기준 개발과 성능평가 도구의 확립이 필요함
- 화재안전, 구조안전, 에너지성능, 피난안전 등 분야별로 평가 지표와 시험 방법을 표준화하고, 기존 KS·KBC(건축구조기준)와 연계하여 활용할 수 있는 성능기준 가이드라인을 마련
- 시뮬레이션, BIM, CFD(유체역학), 구조해석 프로그램 등 디지털 기반 평가 도구를 국가 차원에서 인증하고, 인증된 도구를 사용하면 건축허가 검토 과정에서 신뢰성 있는 성능 입증 가능
- 공학적 기준을 설정하여 설계 안전성과 신뢰성을 확보할 수 있어야 함

■ 성능기반 건축기준 운영 확대를 위한 개편방향 3 : 행정적 운영 체계

- 성능기반설계를 심의할 수 있는 위원회를 설치하여 구조·화재·환경·설비 등 해당 분야의 전문가가 참여하여 성능을 검증할 수 있도록 함
- 허가 과정에서 성능기반 건축설계를 적용하기 위한 표준 매뉴얼을 마련하고 지자체 공무원에 대한 교육프로그램 신설

■ 성능기반 건축기준 운영 확대를 위한 개편방향 4 : 인센티브 부여 방안 적용

- 공공건축 등을 선정하고 시범사업을 실시하여 성능기반 건축기준 적용비용과 운영절차를 검증
- 성능기반 건축기준 적용 건축물에 대한 인센티브 부여

4) 건축법령 체계 개편

① 건축기준의 관리

■ 건축기준 관리 필요성

- 현재 건축 관련 법령들은 「건축법」뿐만 아니라 개별 정부부처의 업무에 따라 다양한 개별 법령으로 구성되어 있음
 - 일반 국민은 물론 행정을 담당하는 공무원이나 관련 분야 전문가들조차 전모를 파악하기 어려운 실정임
- 건축기준의 모법인 「건축법」은 다양한 행정규칙과 세부기준으로 구성된 다수의 하위법령을 가지고 있음
 - 기술적 규제는 규칙과 고시 등의 위계에 대부분 위치하고 있으나 구조, 화재, 재료 등 분야별, 오피스텔, 소규모 건축물 등 용도별, 규모별로 개별적으로 운영되고 있음
 - 2020년 국토교통과학기술진흥원의 도시건축연구사업의 일환으로 건축물과 관련된 구조, 거주생활 및 화재 등에 대한 안전 사항과 재료 등을 포괄한 '건축기술기준 Korean Building Model Code' 이 대한건축학회에서 개발되기는 하였으나, 기존 「건축법」내에 포함되지 않아 법적인 근거를 갖추지 못함
 - 다수의 하위 법령을 단순화하여 건축기술기준에 관한 사항을 종합하여 「건축법」내에 법적인 근거를 마련할 필요가 있음
- 건축물에 대한 기준은 통합적 관점에서 관리가 필요하지만 관계 법령을 확인할 수 있는 근거는 「건축기본법」에 근거한 한국건축규정임
 - 「건축기본법」은 「건축법」 및 그 관계 법령, 행정규칙 및 조례 등의 규정을 종합적으로 안내하고, 합리적으로 운영하기 위하여 건축물 관련 규정을 통합하여 한국건축규정을 공고하도록 하고 있음¹⁰⁵⁾
 - 「건축기본법」은 한국건축규정을 체계적으로 관리하고 국민에게 제공하기 위하여 한국건축규정 정보체계를 구축·운영하고 필요한 경우 관계 부처 공무원들을 포함한 한국건축규정 협의회를 구성하여 운영할 수 있도록 하고 있음

105) 「건축기본법」. (2021.10.28. 시행, 법률 제18339호). 제25조(한국건축규정의 공고 등). (검색일: 2025.7.16.).

- 그러나 한국건축규정은 건축허가 시 확인해야 하는 입지관련 법령, 건축물 관련 법령, 의제처리 법령, 기타 참고 법령의 조항을 나열하고 있는 수준임
 - 현 허가제도 관련 규정을 다양한 법령에서 정하고 있고, 지자체 조례 등 많은 내용을 단기간에 검토해야 하고, 수시로 개정되는 사항과 시행일까지 고려하여 적용하기에는 어려움이 존재
 - 따라서 건축 인·허가 관련 규정을 정확하게 파악하고 관리하기 위한 통합된 관리체계가 필요

■ 건축기준 개정에 관한 절차 마련

- 현행 「건축법」의 기술적 규제 방식은 환경변화 및 신기술의 도입 등 건축기준의 개발 및 변경 등에 대응하기가 어렵다고 할 수 있고, 기술적 규제를 관리하기 위한 명확한 체계도 가지고 있지 않음
- 미국의 경우 IBC 체계를 법률로 수용하여 건설코드로서 법적인 위상을 부여하고 있으며, 건설코드를 I-Codes 개정 주기에 따라 매 3년 주기로 수정할 것을 권고하고 있음
- 또한 코드 개정을 위한 개정위원회, 자문위원회, 임시위원회 등 위원회의 설치, 담당부서의 지정, 개정 과정 등을 상세하게 규정하고 있음

② 건축법령 체계 개편

■ 건축법령 체계 개편 필요성

- 사회가 복잡화, 분업화되면서 성격이 다른 여러 분야로 발전한 경우, 특정 산업을 육성하기 위한 제도적 지원·육성 규정을 두는 경우, 특정 분야의 중요성을 강조하여 효율적으로 문제를 해결하기 위한 체계를 만드는 경우를 찾아 볼 수 있음¹⁰⁶⁾
- 건축 관련 법령은 위와 같은 이유로 「건축법」의 내용이 분법되어 새로 제정되어 왔음
 - 「건축법」의 경우 「건축기본법」(법률 제8783호, 2008. 6. 22.시행), 「녹색건축물 조성 지원법」(법률 제11365호, 2013. 2. 23. 시행), 「건축서비스산업진흥법」(법률 제11865호, 2014. 6. 5.시행), 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(법률 제12739호, 2015. 6. 4.시행), 「공사중단 장기방

106) 법제처. (2024). 법령입안심사기준, p.14.

치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」(법률 제11796호, 2014. 5. 23. 시행), 「건축물관리법」(법률 제16414호, 2020. 5. 1. 시행) 등의 법률이 새로 제정됨

- 이러한 새로운 법률의 제정은 규정하고자 하는 법령의 내용이 기존의 「건축법」과 별개로 새로운 법률을 제정하는 것이 법령의 이해도를 높이고 환경변화에 보다 효율적으로 대응하는 것을 가능하게 하는 것이라는 판단에 근거함
- 「건축법」의 일부 내용들이 분법되어 새롭게 제정되었음에도 불구하고, 여전히 많은 내용이 혼재되어 있고, 조문 수도 147개에 달하여 전모를 파악하고 이해하기 어려운 실정임
 - 하나의 법령에 지나치게 방대한 규정을 두고 있으면 내용이 복잡하여 이해를 어렵게 할 수 있고, 하나의 분야라도 내용이나 성질이 다른 경우 하나의 법령으로 규정하면 일관된 법체계를 유지하는 것이 어려울 수 있음¹⁰⁷⁾
 - 「건축법」의 경우 인허가 등 건축행정에 관한 사항과 개별 건축물의 기준, 도시계획적 기준 등 많은 내용이 혼재되어 있고, 조문 수도 147개에 달하여 별도 법령으로 구분하는 필요성이 존재
 - 또한 「건축법」에서 위임하고 있는 사항이 지나치게 많은 하위법령으로 나누어 규정되고 있어 법률 간의 관계가 복잡해져 법령을 전체적으로 파악하고 이해하기가 어려운 실정임

■ 건축법령 체계의 개편 방향

- 기존 연구에서는 건축법령 체계가 방대한 사항을 포함하고 있으므로, 적용적 합성, 친숙성, 효율성, 부수효과 측면에서 분법화를 우선적으로 제시하고 있음¹⁰⁸⁾
- 허가, 신고, 심의, 감리, 현장조사, 위반 건축물 등 건축행정에 관한 사항, 건축물의 구조 및 재료 등에 관한 사항, 지역 및 지구의 건축물, 특별건축구역, 건축협정 등 도시계획적 사항 등 다양한 사항을 하나의 법률 내에서 규율하고 있음
 - 더불어 「건축법」을 구성하고 있는 건축물 대장, 구조 및 설비기준 등에 관한 다수의 부령과 감리세부기준, 내화구조 인정 및 관리기준 등 다수의

107) 법제처. (2024). 법령 입안 심사기준. p.14.

108) 유광훈, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구. 건축도시공간연구소. pp.155-156.

행정규칙은 전문적이고 기술적인 사항으로 관계 전문분야 기술자가 이해 가능한 조문들로 구성되어 있음

- 따라서 건축행정에 관한 사항과 세부 기술적인 사항은 핵심 수범자가 다르며, 이들을 분리하여 별도의 법률로 규정하는 타당성은 높다고 할 것임
- 「건축법」을 적절하게 분법하는 필요성은 높다고 할 수 있으나, 각 법령의 핵심 수범자, 세부 내용간의 연관성 등을 종합적으로 고려하여 결정되어야 함
 - 「건축법」의 경우 인·허가 등 건축행정에 관한 사항을 포함하고 있으며, 건축인·허가는 대표적인 민원행정으로 국민의 자유와 권리를 제한하는 제도로서 신중한 접근이 요청됨
 - 건축행정에 관한 사항은 핵심 수범자가 국민으로 기본권의 보장 및 자율과 창의성을 제고할 수 있도록 구성되어야 함
 - 따라서 분법 필요성과 관련하여 대안을 작성하여 보다 많은 이해관계자의 의견을 수렴할 필요가 있음
- 「건축법」 입법체계와 관련하여 선행연구에서는 세부적으로 ① 건축경찰법적 사항과 국토계획법적 사항의 구분, ② 총칙적 사항·실체적 사항·보칙적 사항의 구분, ③ 같은 장·조문 내에서의 이질적 사항의 구분, ④ 상위법령의 위임 근거 확보, ⑤ 기타 법령 정비 사항의 관점에서 개편 방안을 제안한 바가 있음¹⁰⁹⁾
 - 제안 내용은 입법 기술 측면에서 「건축법」의 문제점을 지적하고 개선대안을 제안한 것으로 개정안 작성 과정에서 다양한 대안을 통해 검토·반영되어야 할 것으로 사료됨

109) 이세정. (2014). 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구. 한국법제연구원. pp.235-260.

3. 소결

1) 전문가 설문조사 및 심층 면담

- 광범위한 의견을 수렴하기 위해 건축 분야 실무 전문가인 건축사를 대상으로 설문조사를 실시하여 건축법제와 관련한 문제점을 파악하고자 함
 - 「건축법」의 형식적·내용적 문제점들에 대한 발굴과 개선 대안에 대한 인식을 조사함
 - 설문조사는 2장에서 도출된 「건축법」 개정 주요 이슈에 대해 현장에서 체감되는 애로사항과 개선 요구들을 수렴하기 위해 주제별로 의견을 수렴하였음
- 전문가 설문조사 결과 법령 체계 전반, 인허가 행정의 불명확성, 용도분류 체계의 복잡성, 경직된 건축기준 운영 등에 대해 전체적으로 개선이 필요한 과제로 인식하고 있음이 확인됨
 - 건축법령은 전반적으로 이해하기 어려운 체계이며, 용어와 개념이 불명확하고, 기속행위와 재량행위 규정에 대한 문제, 제재수단의 불합리성, 건축행정과 기술기준의 분법, (가칭)건축물 기준에 대한 제정 등에 대한 개선 필요성을 공감
 - 건축 인·허가와 관련한 행정개선의 필요성, 심의대상 및 심의위원 선정기준 개선과 통합심의 필요성, 심의의 공정성과 투명성 제고, 표준화된 서류양식, 심의 및 절차 통합 운영을 통한 인·허가 기간 단축, 담당 공무원의 전문성 확보, 개별 인증제도 파악의 용이성 제고 등에 대해 개선의 필요성이 있다는 인식을 보임
 - 유관 법령과의 정합성 확보 및 법률체계 적정성을 고려한 건축기준 개정 등에 대해 69%의 응답자가 필요하다고 응답
 - 건축물 용도는 현실의 여건을 반영하여 체계 개편이 필요하고, 용도분류

단순화, 용도변경 절차 간소화, 용도에 따른 건축기준 재설정에 대해 중요하게 고려할 필요가 있다는 의견이 다수를 차지하였으나, 복합용도 반영 기준 마련의 어려움, 기존 제도의 관성 및 저항 등으로 인한 어려움 발생 우려가 존재하였음

- 건축법령 사양(specification) 설계기준에 대한 개선 필요하며, 사양 중심 설계기준을 보완하기 위한 성능기반설계 도입이 필요하다고 인식

2) 「건축법」 개정 방향 도출

■ 건축허가행정의 개선

- 건축 인허가는 행정에 대한 신뢰도와 예측 가능성이 낮은 원칙금지 인허가 규제체계의 대표적 제도임
- 인허가 요건을 법률에 명확하게 규정하여 법률 요건을 투명화, 명확화하고, 허가권자의 재량과 기속행위를 구분하여 국민의 예측가능성을 높이는 방향으로 법령을 보완할 필요가 있음
- 인허가 관련 법령을 명확화하고, 심의·평가·인증·협의 절차를 통합 관리함으로써 불필요한 중복과 지연을 줄이는 것이 필요
- 건축심의의 관련하여 ① 심의목적과 대상 명확화, ② 심의운영과정 투명화, ③ 통합심의 추진에 관한 사항을 포함하여 법령 개정을 추진하여야 함

■ 용도분류 체계 개편

- 현행 29개 대분류·수십 개 세부유형으로 구성된 용도체계는 타 법령과 불일치하며, 복수·복합용도의 해석이 불명확해 혼선을 초래
- 불합리한 항목을 정비하고, 새로운 건축유형에도 대응할 수 있는 합리적이고 유연한 분류체계로 개편을 추진할 필요
- 선행연구 및 설문조사 결과를 토대로 ① 안전기준·환경이 유사한 용도를 동일 시설군으로 개편, ② 새로운 시설 및 기능 복합화에 대한 대응, ③ 용도별 건축기준 정비, ④ 혼합용도에 대한 건축기준 적용 방안 마련, ⑤ 용도변경에 대한 기준 정립, ⑥ 유관 법령 내 건축물 용도 정비 등을 제안함

■ 성능기반 건축기준 운영 확대

- 현행 사양적 규정 중심의 운영은 창의적 설계와 신기술 도입을 제약
- 성능목표 달성을 기준으로 다양한 해석과 대안을 허용하는 성능기반 설계를 확대 적용하여, 대형·특수 건축물의 안전성과 혁신성을 동시에 담보할 수 있도록 근거 마련
- 성능기반 건축기준 운영 확대를 위한 개편방향으로 ① 법적 기반, ② 기술적 기반 조성, ③ 행정적 운영체계, ④ 인센티브 부여 방안 적용 등을 제안함

■ 건축법령 체계 개편

- 건축법령 체계는 건축행정, 건축기준, 도시계획기준 등 방대한 사항을 포함하고 있음
 - 적용적합성, 친숙성, 효율성, 부수효과 측면에서 건축행정에 관한 법률과 건축기준에 관한 법률로의 분법을 우선적으로 검토
- 다수의 법령·지침·고시에 분산된 건축기준을 일원적으로 관리하고, 총칙·실체·보칙 사항의 혼재를 정리하여 국민과 실무자가 쉽게 이해할 수 있는 체계로 단순화
 - 법령 간 상충을 줄이고, 건축규제 전반의 일관성을 확보하는 토대가 될 수 있도록 입법기술 관점에서 건축법령 전반에 걸쳐 전면 개편 추진

제5장

결론

- 미래지향적 법제를 위한 「건축법」 정비
방향
- 연구의 한계 및 향후 과제

1. 미래지향적 법제를 위한 「건축법」 정비 방향

1) 연구결과 요약

- 현행 건축법령은 건축물의 안전, 도시계획, 환경, 경관 등 다양한 정책 목표를 포괄하면서 동시에 다수의 법령·규정과 교차하고 있음
- 이러한 복합적 구조는 그동안 여러 차례 문제로 지적되어 왔음에도 불구하고, 여전히 1962년 제정 당시의 체계를 상당 부분 유지하고 있음
- 따라서 「건축법」 정비는 단순한 법률 개정에 국한되지 않고, 하위 규정인 시행령·시행규칙·행정규칙 전반, 나아가 연관 법령들과의 체계성 및 일관성을 확보하는 종합적인 정비 작업이 요구되고 있음
- 본 연구는 「건축법」의 미래 지향적 운영을 위한 체계적 정비 방안을 모색하기 위해, 현행 건축법제의 구조적 한계와 운영상의 문제점을 다각도로 분석하였고, 그 결과 다음과 같은 주요 정비방향을 도출하였음

■ 건축행정의 명확화

- 현재의 건축 인허가 행정은 기속행위와 재량행위의 구분이 불명확하여, 허가권자의 해석에 따라 동일 사안에 대한 처리 결과가 달라짐
- 이는 국민의 예측 가능성을 저해하고, 행정 신뢰도를 약화시키는 요인이 되고 있음
- 건축법과 관련 규정에서 허가요건의 완결성을 명확히 규정하고, 허가권자의 재량 범위를 법률적으로 구체화
- 건축심의 제도에 대해 투명성과 예측가능성을 제고하기 위한 심의 목적과 대상을 명확하게 하고, 운영과 절차에 대한 입법적 보완

■ 용도분류 체계의 합리적 개편

- 현행 「건축법」시행령의 용도분류는 29개 대분류와 수십 개의 세부유형으로 나뉘어 있음
- 타 법령과의 불일치 및 모호성으로 인해 민원 발생의 주요 원인이 되고 있고, 복수용도·복합용도의 해석이 불분명하여 설계자와 허가권자 간 혼선이 빈번함
- 법령상 용도분류를 단순화하고, 현실적 수요에 맞춘 신축적 체계로 개편
- 용도변경에 수반되는 제반 절차를 명확하게 정리하여 생애주기 동안에 여건 변화에 유연하게 대응하여 사용가능하도록 관련 법제정비

■ 성능기반 건축기준의 확대

- 기존 「건축법」은 주로 처방적 기준(prescriptive code)에 의존하고 있으나, 이는 신기술 적용과 창의적 설계를 제약
- 대안적인 방법으로서 성능기반 건축기준을 제도화하여 건축물의 안전성·효율성·지속가능성을 달성할 수 있는 기반 마련

■ 법령체계의 개편

- 「건축법」내에 다양한 내용이 혼재되어 있어 전모를 파악하기 어렵고, 개별 규정이 모호한 경우가 많으며, 가지조문 및 삭제조문도 많아 형식적 논리에 서도 문제점을 가지고 있음
- 개별 조문의 내용을 일관된 원칙과 개념에 근거하여 구성함으로써 「건축법」의 이해가능성을 증진하여 법률의 명확성 확보
- 상·하위 규정의 위임관계를 정비하여 법체계의 일관성 강화
- 기술발전, 사회변화, 환경적 요구에 대응하여 건축기준의 변화를 능동적으로 수용할 수 있는 운영체계 마련

2) 기대효과

- 본 연구에서 제안한 바와 같이 「건축법」의 개편이 이루어진다면 다음과 같은 효과를 기대할 수 있을 것임

- 첫째, 행정의 명확성과 신뢰성이 높아져 민원 감소와 사회·경제적 비용 절감에 기여할 수 있음
- 둘째, 합리적으로 정비된 용도체계는 건축물의 생애주기 전반에서 변화하는 여건에 유연하게 대응할 수 있는 기반을 제공할 수 있음
- 셋째, 성능기반 기준의 확대는 구조·화재·피난안전의 객관적 검증을 통해 국민의 생명과 재산을 보호하고, 동시에 창의적 설계와 첨단기술 적용을 촉진할 수 있음
- 넷째, 법령체계 정비는 법률의 이해가능성과 적용성을 제고하여 「건축법」을 중심으로 한 건축 관련 법체계의 일관성을 확보하는 효과를 가져올 수 있음

2. 연구의 한계 및 향후 과제

1) 연구의 한계

- 본 연구에서는 향후 「건축법」의 개편과 운영을 위해 관련 선행연구를 통해 개정 이슈를 탐색하였음
- 관계 전문가 및 해당 분야 공무원 인터뷰 및 「건축법」에 따른 업무를 실질적으로 수행하는 건축사들에 대한 인식조사를 통해 「건축법」의 개정방향을 모색하였음
- 당초 계획은 개편이 필요한 주요 이슈들에 대해 구체적인 개선안을 도출하고자 하였으나, 선행연구와 인식조사를 통해 파악된 내용들을 살펴본 결과 개별 사안에 대해 인식차가 상당하여 제한된 시간 내에 논의를 진행하여 의견을 모으기 어려운 한계가 있었음
- 「건축법」 자체가 법-시행령-규칙-행정규칙-기술기준 등을 포함하여 방대하고, 기술적인 부분과 행정 전반에 걸쳐 있어 본 연구에서 제안한 「건축법」 개편 방향은 대부분의 경우 서로 다른 이해 관계자 그룹에 대한 광범위한 의견 수렴이 필요함
- 또한 개별 주제별로 선행연구 또는 현장에서 제안되었던 「건축법」 개정 요구에 대해서 실제로 입법으로 완결된 경우가 많지 않다는 점은 법제 개편의 어려움을 보여주는 것이라 할 수 있음
- 과거 「건축법」의 이력을 살펴봐도 1962년 제정 이래 전면개정이 2차례 있었고, 그마저도 형식적인 조문 정리이거나 알기 쉬운 법령 개편에 따른 전면개정이라는 점을 살펴보면, 경제성장 및 사회여건 변화, 기술발전, 국제적 정합성 등을 반영하여 체계 전반을 새롭게 개편하려는 시도는 「건축법」 제정 이래 최초라 할 수 있음

2) 향후 과제

- 본 연구에서 제안하는 「건축법」의 전면 개편은 제정 이래 최초로 시도되는 종합적 개편이라는 점에서 매우 도전적 과제임
- 이는 건축행정의 투명성과 예측가능성을 높이고, 시대 변화에 부합하는 유연성과 창의성을 확보하며, 체계적 규범구조를 확립하기 위한 불가피한 선택이며 동시에 반드시 추진해야 할 과제임
- 「건축법」 개편의 성공적 추진을 위해 아래와 같은 4대 과제(① 전문가 그룹 구성 및 상시 검토체계 마련, ② 법령 및 운영사례 종합분석, ③ 공론화와 이해관계자 참여 강화, ④ 입법기술에 따른 체계적 재구성)를 제안함

■ 과제 1 : 전문가 그룹 구성 및 상시 검토체계 마련

- 개별 이슈별로 법률가, 건축사, 행정 실무자, 학계 전문가를 포함한 다학제적 검토단을 구성하여 심층 토론을 진행할 필요
- 단기적 자문회의가 아닌, 법 개정 완료 시까지 단계별로 참여하는 상시 검토체계를 마련할 필요

■ 과제 2 : 법령 및 운영사례 종합분석

- 기존 법령 조문뿐 아니라 질의·회신, 유권해석, 판례, 감사 지적 사례를 포괄적으로 수집·분석
- 이를 통해 건축 행정 현장에서 반복적으로 문제가 되는 쟁점을 유형화하고, 개정의 우선순위를 설정하고 대안을 마련

■ 과제 3 : 공론화와 이해관계자 참여 강화

- 건축법령의 개정은 행정기관, 건축사, 사업자, 시민단체 등 다양한 주체의 이해관계가 얽혀 있는 만큼 공론화 과정이 필수적으로 요청됨
- 온라인 플랫폼을 활용한 의견수렴, 토론회, 공청회 등을 통해 광범위한 의견을 수렴하여 사회적 합의를 형성

■ 과제 4 : 입법기술에 따른 체계적 재구성

- 도출된 개선과제를 법률 조문으로 구체화하고, 시행령·시행규칙·행정규칙 등 하위 규정과의 위임 관계를 정합적으로 정리하여 입법 추진
- 삭제조문·가지조문 신설 등으로 누적된 법률의 형식적 문제를 해소하고, 알기 쉬운 법령체계로 명료화

- 건축규제혁신센터. (2022). 2022년 건축제도 개선 TF 결과보고서. 건축공간연구원.
- 「건축기본법」. (2008. 6. 22. 시행, 법률 제8783호).
- 「건축기본법」. (2021.10.28. 시행, 법률 제18339호).
- 「건축물관리법」. (2020. 5. 1. 시행, 법률 제16414호).
- 「건축법」. (1991. 9. 9. 타법개정, 법률 제4364호).
- 「건축법」. (1991. 5. 31. 전부개정, 법률 제4381호).
- 「건축법」. (2008. 2. 29. 타법개정, 법률 제8852호).
- 「건축법」. (2008. 3. 21. 전부개정, 법률 제8974호).
- 「건축법」. (2024. 6. 27. 시행, 법률 제20424호).
- 「건축법」. (2024. 9. 19. 시행, 법률 제20478호).
- 「건축법 시행령」. (2018. 10. 16. 일부개정, 대통령령 제29235호).
- 「건축법 시행령」. (2025. 8. 26. 타법개정, 대통령령 제35716호).
- 건축법의 법령체계도. 국가법령정보센터. <https://law.go.kr/lstmdInfoP.do?lsiSeq=261475&ancYnChk=0> (검색일: 2025.09.18.)
- 「건축서비스산업진흥법」. (법률 제11865호, 2014. 6. 5. 시행)
- 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」. (2014. 5. 23. 시행, 법률 제1796호).
- 국민권익위원회 한눈에 보는 민원 빅데이터 웹사이트의 맞춤형 통계 (https://bigdata.epeople.go.kr/bigdata/pot/gnrz/forwardBigdataGnrzSttsStstList.npaid?dspMenuId=P0062&dspLinkMenuId=P0062&_csrf=b69af608-3498-4972-8dcf-310f4a9d8874 (검색일: 2025.9.22.)).
- 국토교통부. (2013.8.2.). 건설기술력 향상 위해 국가건설기준 전면 개편한다 [보도자료].
- 국토교통부. (2020.12. 25.). 화재에 안전하게 건축물 특성에 맞춰 설계한다 [보도자료].
- 김봉철. (2005). 영국법체계의 이해: 영국법의 역사와 구조. 이컴비즈넷.
- 김상호, 이여경. (2015). 지역의 건축행정 효율화를 위한 정책개발 연구: 건축심의제도 합리화 방안을 중심으로. 건축도시공간연구소.
- 김용훈. (2015). 영국의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구. 한국법제연구원.
- 김은희, 오민정. (2020). 건축환경변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구. 건

건축공간연구원.

- 김종보. (2006). 주상복합건축물의 개념과 특례. 법학논문집, 30(2), 92.
- 김종보. (2013). 건설법의 이해. 피데스.
- 「녹색건축물 조성 지원법」. (2013. 2. 23. 시행, 법률 제11365호).
- 내각. (1962). 건축법안 제안이유 (의안번호 AA0412). 국회의안정보시스템. <https://likms.assembly.go.kr/bill/bi/billDetailPage.do?billId=003936>
- 대법원. (2010.2.25. 선고). 2009두19960 판결. 건축허가불허가처분취소.
- 대법원. (1995.12.12. 선고). 95누9051 판결. 건축허가신청반려처분취소
- 「대한민국헌법」. (1988. 2. 25. 시행, 헌법 제10호) 제35조제1항, 제120조제2항
- 「도시 및 주거환경정비법」. (2025.6.4. 시행, 법률 제20955호).
- 「데이터센터 구축 및 운영 활성화를 위한 민간 데이터센터 필수시설 및 규모에 관한 고시」 시행 2016. 6. 27. 미래창조과학부고시 제2016-72호, 2016. 6. 27. 제정.
- 박균성. (2017). 행정법강의. 박영사.
- 박은정. (2025). 영국의 도시계획과 건축규제에 관한 공법적 연구. 서울대학교 박사학위 논문.
- 법제처. (2024). 법령 입안 심사기준.
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」. (2023. 12. 26. 시행, 법률 제19853호).
- 서울행정법원. (2021.4.16. 선고). 2020구합70496 판결. 자격정지처분취소의소
- 유광흠, 성은영. (2011). 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구. 건축도시공간연구소
- 유광흠, 임유경. (2014). 건축규제 합리화를 위한 건축기준 정비방안 연구. 건축도시공간연구소
- 유광흠, 조영진, 류수연. (2015). 규제 합리화를 위한 지자체 건축행정 개선 방안 연구. 국토교통부.
- 유광흠, 진현영. (2010). 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구. 건축도시공간연구소.
- 이문보. (1988). 건축법규에 있어서 몇가지 문제. 건축(대한건축학회지), 32(6), 7-8.
- 이세정. (2014). 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구. 한국법제연구원.
- 이여경, 김준래. (2020). 건축규제 합리화를 위한 규제모니터링 제도화 방안 연구. 건축도시공간연구소.
- 이여경, 김민지, 홍예은. (2022). 건축위원회 심의 운영 합리화를 위한 제도 개선방안. 건축공간연구원.
- 이주경, 김준래, 유제연. (2022). 신산업 관련 건축 법제 개선방안: 데이터센터와 지식산업센터를 중심으로. 건축공간연구원.
- 이지민. (2020). 영국 입법과정에 관한 연구: 이해관계 조정절차를 중심으로. 사법정책연구원.
- 일본 「건축기준법」. (2023.06.16.공포, 2023.06.16.시행). (https://world.moleg.go.kr/web/wli/lgsllInfoReadPage.do?CTS_SEQ=42487&AST_SEQ=157 (검색일 : 2025.8.22.)).

- 일본 「건축기준법 시행규칙」 (2025년 8월 1일 시행) 별지. (https://laws.e-gov.go.jp/data/MinisterialOrdinance/325M50004000040/627466_1/pict/2FH00000024443.pdf (검색일 : 2025.8.25)).
- 장기창. (2005). 개방화시대의 건축법운영 및 공무원의 역할. 건축(대한건축학회지), 49 (3), 61-62.
- 장교식. (2013). 인허가제도의 개선방안에 관한 연구. 토지공법연구. 62. 49-68.
- 정부. (1991). 건축법개정법률안 주요골자 (의안번호 131185). 국회의안정보시스템. <http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=011851>
- 정부. (2008). 건축법 전부개정법률안. (의안번호 175709). 국회의안정보시스템. <https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=038660>
- 정태용. (2006). 건축법해설. 한국법제연구원.
- 「주택법」. (2024.7.17. 시행, 법률 제20048호).
- 「지능정보화 기본법」. (2025. 3. 27. 시행, 법률 제20410호) 제40조제1항.
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」. (법률 제12739호, 2015. 6. 4. 시행)
- 허경태. (2025). 춘천시, 9월부터 통합심의 개시. 브릿지경제. 8월 14일 기사. <https://www.viva100.com/article/20250814500420#>(검색일: 2025.09.07.)
- 황은경 외. (2007). 건축 관계법령 재정비 연구. 한국건설기술연구원
- 황은경, 서동구, 이종호. (2019). 건축허가 및 심의절차 선진화 방안 연구. 국가건축정책 위원회.
- Building Act 1984, c. 55. (1984). The National Archives. Retrieved September 22, 2025, from <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55/contents>
- Billington, M. J., Barnshaw, D., Bright, J., & Crooks, A. (2017). The building regulations: Explained and illustrated (14th ed.). Wiley Blackwell.
- California Building Standards Commission. (2025). California building code (California Code of Regulations, Title 24, Part 2).
- California Existing Building Code (CEBC) 2022, Chapter 10 Change of Occupancy (<https://codes.iccsafe.org/content/CAEBEC2022P2>, 검색일 : 2025. 9.17.)
- California Building Standards Commission. (2025). 2025 California Administrative Code, Title 24. <https://codes.iccsafe.org/search/titles?searchTermAny=2025+California+Administrative+Code%2C+Title+24> (검색일 : 2025.8.7.)
- California Building Standards Commission. (2025). 2025 California Administrative Code, Title 24, Part1. <https://codes.iccsafe.org/content/CAAC2025P1> (검색일 : 2025.8.7.)
- California Building Standards Commission. (2025). 2025 California Building Code, Title 24, Part2. https://codes.iccsafe.org/content/CABC2025P1/chapter-1-administration#CABC2025P1_Ch01_SubCh01 (검색일 : 2025.8.7.)
- California Department of General Services. (n.d.). California Building Standards Code (California Code of Regulations, Title 24. <https://www.dgs.ca.gov/BSC/Codes> (검색일 : 2025.8.7.)
- City and County of San Francisco. (2025). San Francisco Building Code (2025 ed.), § 106A-PERMITS. https://media.api.sf.gov/documents/2025_SFBC_Amend

- ments_Vgk3kBf.pdf (검색일 : 2025.8.26.)
- City and County of San Francisco. (2025). San Francisco Building Code (2025 ed.), § 106A.2 Work exempt from permit, https://media.api.sf.gov/documents/2025_SFBC_Amendments_Vgk3kBf.pdf (검색일 : 2025.8.26.)
- City and County of San Francisco. (2025). San Francisco Building Code (2025 ed.), § 106A.4.1.2.4 Mandatory denial by Building Official, https://media.api.sf.gov/documents/2025_SFBC_Amendments_Vgk3kBf.pdf (검색일 : 2025.8.26.)
- City and County of San Francisco. (2025). San Francisco Building Code (2025 ed.), § 106A.4.7 Additional work, permit required, https://media.api.sf.gov/documents/2025_SFBC_Amendments_Vgk3kBf.pdf (검색일 : 2025.8.26.)
- City and County of San Francisco. (2025). San Francisco Building Code (2025 ed.), § 108A.5. Required Inspections. https://media.api.sf.gov/documents/2025_SFBC_Amendments_Vgk3kBf.pdf (검색일 : 2025.8.26.)
- City and County of San Francisco. (n.d.). Schedule a pre-application meeting. <https://www.sf.gov/schedule-pre-application-meeting> (검색일 : 2025.8.27.)
- City and County of San Francisco. (n.d.). . <https://www.sf.gov/departments—board-appeals—about> (검색일 : 2025.8.15.)
- Cullingworth, B., Davoudi, S., Webb, D., Vigar, G., Pendlebury, J., Townshend, T., Gkartzios, M., Hart, T., & Nadin, V. (2015). Town and country planning in the UK (15th ed.). Routledge.
- Blackhall, J. C. (2005). Planning law and practice (3rd ed.). Cavendish Publishing.
- Bowes, A. (2019). A practical approach to planning law (14th ed.). Oxford University Press.
- Cullingworth, B., Davoudi, S., Webb, D., Vigar, G., Pendlebury, J., Townshend, T., Gkartzios, M., Hart, T., & Nadin, V. (2015). Town and country planning in the UK (15th ed.). Routledge.
- Department for Levelling Up, Housing and Communities. (2023). National planning policy framework. <https://www.gov.uk/government/publications/national-planning-policy-framework--2>
- Duxbury, R. (2018). Telling & Duxbury's planning law and procedure (16th ed.). Oxford University Press.
- Guler, N. I. (2024, January 18). New use class order 2020: Use Class E and the key change explained. Urbanist Architecture. <https://urbanistarchitecture.co.uk/use-classes-order/>
- International Code Council. (2025). Chapter 3 : Occupancy Classification and Use. 2025 California Building Code, Title 24, Part 2. https://codes.iccsafe.org/content/CABC2025P1/chapter-3-occupancy-classification-and-use#CABC2025P1_Ch03 (검색일 : 2025.8.4.)
- International Code Council. (2024). Chapter 3: Occupancy classification and use. 2024 International Building Code. https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024V1.0/chapter-3-occupancy-classification-and-use#IBC2024V1.0_Ch03 (검색일 : 2025.7.31.)

- International Code Council. (2024). Chapter 4: Special detailed requirements based on occupancy and use. 2024 International Building Code. https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024V1.0/chapter-4-special-detailed-requirements-based-on-occupancy-and-use#IBC2024V1.0_Ch04 (검색일 : 2025.8.7.)
- International Code Council. (2025). 2025 California Building Code, Title 24, Part 2. <https://codes.iccsafe.org/content/CABC2025P1> (검색일 : 2025.8.7.)
- International Code Council. (2025). Chapter 1 Administrative Regulations of the California Building Standards Commission. California Administrative Code, Title 24, Part1. https://codes.iccsafe.org/content/CAAC2025P1/chapter-1-administrative-regulations-of-the-california-building-standards-commission#CAAC2025P1_Ch01 (검색일 : 2025.8.7.)
- International Code Council. (2025). Chapter 1: Administration, Section 1.8.4: Permits, fees, applications and inspections. 2025 California Building Code Volumes 1 and 2, Title 24, Part2. https://codes.iccsafe.org/content/CABC2025P1/chapter-1-administration#CABC2025P1_Ch01_SubCh01 (검색일 : 2025.8.1.)
- Office of Administrative Law. (n.d.). California Code of Regulations (CCR). <https://oal.ca.gov/publications/ccr> (검색일 : 2025.8.7.)
- Office of Administrative Law. (n.d.). California Code of Regulations (CCR). <https://govt.westlaw.com/calregs/Index?transitionType=Default&contextData=%28sc.Default%29> (검색일 : 2025.8.7.)
- Samuels, A. (2019, April). Pre-applications. *Journal of Planning & Environmental Law*.
- Sanders, A.-M., & Rothnie, J. (1996, July). Planning registers – their role in promoting public participation. *Journal of Planning and Environmental Law*, 539–546.
- San Francisco Department of Building Inspection. (n.d.). *Department of Building Inspection*. SF.gov. Retrieved August 27, 2025, from <https://www.sf.gov/departments/departments-building-inspection>.
- The Building Regulations 2010, SI 2010/2214. (2010). The National Archives. Retrieved September 22, 2025, from <https://www.legislation.gov.uk/ukSI/2010/2214/contents>
- The New York city.(2023). Chapter 7: New York City Building Code-§ 28-701.2-Chapter 3: Use and Occupancy Classification. New York City Administrative Code. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYCadmin/0-0-0-224204> (검색일: 2025.8.4.)
- The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYCadmin/0-0-0-1> (검색일 : 2025.9.1.)
- The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code, Title 27: Construction and Maintenance. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYCadmin/0-0-0-1> (검색일 : 2025.9.15.)
- The New York City. (n.d.). New York City Administrative Code, Title 28. New York City Administrative Code. <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYCadmin/0-0-0-1> (검색일 : 2025.9.15.)

rkcity/latest/NYCadmin/0-0-0-155405 (검색일: 2025.8.6.)

- The Town and Country Planning (Development Management Procedure) (England) Order 2015, SI 2015/595. (2015). The National Archives. Retrieved September 22, 2025, from <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2015/595/contents>
- Town and Country Planning Act 1990, c. 8. (1990). The National Archives. Retrieved September 22, 2025, from <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/contents>
- Tubbs, B. (n.d.). Performance-based regulatory systems. In B. J. Meacham (Ed.), Performance-based building design concepts: A companion document to the ICC performance code for buildings and facilities (Chap. 2). International Code Council. <https://media.iccsafe.org/downloads/CodesPlus/Performance-Based-Building-Design-Concepts-Chapter2.pdf>.
- Tricker, R., & Alford, S. (2022). Building regulations in brief (10th ed.). Routledge.
- UK Legislation 홈페이지 (<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55/contents>) (검색일: 2025.07.25.)
- Westlaw. (n.d.). California Code of Regulations. <https://govt.westlaw.com/calregs/Index?transitionType=Default&contextData=%28sc.Default%29>(검색일 : 2025.8.7.)

Summary

Directions for Revising the Building Act Toward a Future-Oriented Legal System

Yu, Kwangheum Lee, Jongmin Lee, Minkyung Kim, Minji Lee, Hwayoung

Introduction

The 「Architecture Act」, enacted in 1962, has been amended multiple times to respond to social changes such as urbanization, industrialization, and technological advancement. However, its accumulated provisions and complex structure have deepened administrative confusion and uncertainty in legal application. Delays in architectural administrative procedures are intensifying public and corporate inconvenience and increasing economic burdens, necessitating measures to enhance the transparency of complex and diverse architectural regulations and administration.

Although the Building Act has been amended a total of 155 times, most revisions have been merely formal adjustments following amendments to other laws or partial clause revisions. Each time construction-related accidents occur or new demands arise, additional regulations or patchwork amendments are added, leading to a chaotic hierarchy and complex relationships with other laws, often resulting in conflicts. It has limitations in responding to the demands of the times, such as changes in the socio-economic environment and technological advancements, and is criticized for its short-sighted approach to legal revision. Consequently, there have been persistent calls for a comprehensive overhaul of the Building Act to resolve issues related to building administration and to improve its pre-

modern legislative format. However, progress has been stalled due to the highly complex and ambiguous nature and content of the Building Act, coupled with its vast system of related statutes and subordinate regulations.

Therefore, this study was conducted to review the major issues raised in previous discussions concerning the Building Act, identify problems in its nature and structure, analyze key issues for architectural administration innovation and regulatory reform, and propose practical legislative alternatives for the efficient revision of the Building Act. Through this process, it aimed to provide foundational data for the legislative work required to revise the Building Act.

Key Issues in Revising the Statutory Framework of the 「Architecture Act」

The current 「Architecture Act」 (Act No. 20424, partially amended on March 26, 2024) consists of 12 chapters, 147 articles, and supplementary provisions. It is supplemented by the 「Architecture Act Enforcement Decree」, the “Enforcement Rules of the Building Act,” as well as numerous subsidiary regulations such as the “Rules on the Entry and Management of Building Registers,” and administrative rules like the “Building Structural Standards” and “Landscape Standards.” The Building Act specifies minimum standards of public interest to preserve the public nature inherent in architecture as a fundamental element of cities. It has established minimum standards to secure spaces where performance aspects like safety, health, efficiency, and comfort are maintained, representing a compromise between reality and ideal standards.

While the 「Architecture Act」 has undergone two full revisions, the 2008 revision focused on simplifying the law for easier understanding; the only substantive full revision was in 1991. However, the 1991 revision, while strengthening content through expanded provisions for delegating authority to local governments, introducing a pre-determination system, and

establishing a public open space system, and formally reorganizing and deleting clauses, falls short of being considered a full revision. Since its enactment, the scope of the Building Act has expanded to respond to changes in urban and industrial structures. However, regulations of differing natures—such as administrative procedures, technical standards, and land use classifications—coexist within a single law. This has led to reduced systematic coherence between statutes, increased ambiguity in clause interpretation, and raised questions about the Act's ability to adequately respond to changing social and policy conditions. Consequently, the need for continuous revision has been consistently raised.

Accordingly, based on the results of a task force (TF) operation initiated in 2022 following a request from the National Architecture Policy Committee to review the necessity of a full revision of the Building Act, key issues for revising the Building Act were identified. These included uncertainties in building administration, the complexity of the building use classification system and its inconsistency with other statutes, the rigid operation of specification-centered building standards, and the ambiguity of individual provisions. Structural problems within the building law system. The current status and issues for each of these key issues were analyzed through prior research.

Implications from Overseas Building Law Systems

Chapter 3 compares and analyzes the building law systems and operational methods of major countries such as the United States, the United Kingdom, and Japan. While direct comparisons are difficult because overseas building laws are tailored to each country's characteristics, this analysis examines them from the perspectives of legal frameworks, use classifications, and administrative procedures.

The United States operates an autonomous adoption system at the state level, not the federal level, using the International Building Code (IBC)

established by the International Code Council (ICC) as the standard. This enables legal operation tailored to regional characteristics and industrial structures, particularly institutionally accommodating a performance - based approach.

The UK uses the Building Act 1984 as its fundamental building administration law, establishing a basic two-tier structure of Act- Regulations. In practical operation, it functions as a three-tier system through non-mandatory technical guidance, which includes examples and design guidelines. This allows for frequent updates, creating a system that ensures regulatory flexibility and innovation.

Japan's system is structured as follows: the Building Standards Act (Act), the Building Standards Act Enforcement Order (Cabinet Order), the Building Standards Act Enforcement Rules (Ministerial Order), and Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism Notifications (Notification). It is supplemented by ordinances (enacted by local assembly) and rules (enacted by local government heads) established by local governments.

Analysis reveals that all three countries set the purpose of their building laws as “ensuring public safety and enhancing the predictability of building administration.” To achieve this, they are establishing simplified legal frameworks, separating administration from technical aspects, and building flexible regulatory systems centered on performance standards.

Direction for Revising the Building Law System

Chapter 4 presents the direction for revising the building law system. To gather insights on challenges and improvement demands felt in the field, in-depth interviews were conducted to collect opinions by topic. The in-depth investigation targeted experts in related fields and public officials, continuously identifying formal and substantive issues within the 「Building Act」 and discussing improvement alternatives. Furthermore, to gather broader opinions, a survey was conducted targeting architects to identify

problems related to the building laws and regulations. The survey was administered to registered architects through the Korean Institute of Registered Architects. The results of the in-depth investigation and expert survey confirmed that overall, the following issues were recognized as requiring improvement: the lack of clarity in permit administration, the complexity of the land use classification system, the rigid operation of building standards, and confusion within the legal framework.

Based on this, four major directions for revising the 「Architecture Act」 were proposed. First, the law should be supplemented to improve building permit administration by distinguishing between discretionary and mandatory actions of the permitting authority, thereby enhancing predictability for citizens. Clarifying permit-related laws and regulations and integrating the management of review, evaluation, certification, and consultation procedures is necessary to reduce unnecessary duplication and delays.

Second, the land use classification system, currently consisting of 29 major categories and dozens of subcategories, is inconsistent with other laws and regulations. The ambiguous interpretation of multiple or composite uses causes confusion. Therefore, unreasonable items should be revised, and the system should be restructured into a rational and flexible classification capable of accommodating new building types.

Third, expanding the application of performance-based building standards. The current specification-based approach restricts creative design and the adoption of new technologies. Groundwork must be laid to simultaneously ensure the safety and innovation of large-scale and special buildings by expanding the application of performance-based design. This allows for diverse interpretations and alternatives, provided the performance targets are met.

Fourth, reorganizing the framework of building laws and regulations. Building standards currently dispersed across numerous laws, guidelines, and notices should be managed centrally. The intermingling of general provisions, substantive provisions, and supplementary provisions should be streamlined

into a simplified system easily understandable by the public and practitioners. A comprehensive overhaul of the entire building law framework, from a legislative drafting perspective, should be pursued to reduce conflicts between laws and ensure consistency across all building regulations.

Conclusion and Future Tasks

Revising the 「Architecture Act」 requires more than simple legal amendments; it demands comprehensive restructuring encompassing subordinate regulations—enforcement decrees, enforcement rules, and administrative rules—and ensuring systematic coherence and consistency with related statutes. This study analyzed the structural limitations and operational issues of the current building law system from multiple angles to explore systematic revision plans for the future-oriented operation of the Building Act. As a result, it proposed key revision directions: clarifying building administration, rationally reorganizing the use classification system, expanding performance-based building standards, and restructuring the legal framework.

The original plan for this study was to derive specific improvement proposals for key issues requiring reform. However, an examination of the findings from prior research and awareness surveys revealed significant differences in perceptions regarding individual issues. This made it difficult to conduct discussions and gather consensus within the limited timeframe. Therefore, the study proposes the need for follow-up tasks and suggests the following four major tasks for the successful implementation of the Building Act reform: ❶ Establishing an expert group and a permanent review system, ❷ Conducting a comprehensive analysis of laws, regulations, and operational cases, ❸ Strengthening public discourse and stakeholder participation, ❹ Systematically restructuring the framework according to legislative techniques).

Keywords

Building Act, Legal System, Use Classification, Performance-Based Criteria, Building Administration, Revising the Building Act

「건축법」 정비방향 설정을 위한 설문조사지

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID

건축법령 정비방향 설정을 위한 설문조사

안녕하십니까?

국무총리실 산하 경제·인문사회연구회 소속의 국책연구기관인 건축공간연구원(AURI)에서는 「건축법」과 관련한 주요 쟁점사항을 검토하고 법령의 개정 방향을 모색하기 위한 연구를 수행하고 있습니다.

본 조사는 「건축법」 개정의 필요성 및 개정 방향을 설정하기 위한 목적으로 기획되었으며, 「건축법」을 직접적으로 활용하고 있는 건축사를 대상으로 합니다. 업무로 많이 바쁘시겠지만 잠시만 시간을 내어 설문에 응답해 주시면 연구를 진행하는데 있어 중요한 기초자료로 활용하겠습니다.

응답하신 내용은 연구목적 외의 다른 용도로는 사용하지 않을 것이며, 더불어 귀하의 개인 정보 및 설문 응답에 대한 비밀은 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거, 철저히 보장됨을 알려드립니다. 감사합니다.

많은 관심과 참여를 부탁드립니다.

2025년 10월

국무총리실 산하 건축공간연구원

* 본 조사와 관련된 문의 사항이 있을 경우, 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.

· 담당자 : 이민경 부연구위원(☎ 044-417-9836)

· 주 소 : 세종특별자치시 가름로 143, KT&G 세종타워B 건축공간연구원

[건축법령 개정방향]

방향1 건축법령체계 개편

- 사회·기술변화에 유연하고 신속한 대응을 위한 건축기준 관리 체계화
- 국민이 이해하기 쉽고 투명한 건축행정체계 구축을 통해 행정효율화 및 국민불편 최소화

방향2 용도체계 개편

- 새로운 건축용도 등장, 용도전환에 대한 사회적 요구 대응
- 유관 법률과의 정합성 확보

방향3 성능기반 설계 도입

- 신기술(공법, 재료 등) 개발에 따른 다양한 해결책 적용
- 사양 중심의 한계를 극복하고 건축물 성능 확보라는 건축기준 본연의 목표 달성

A. 건축법령체계 개편1 : 법률체계 전반

A1. 「건축법」은 전반적으로 이해가 용이하게 구성되어 있다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

A1-1. (①~③ 응답자) 그렇게 생각하는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 조문 체계의 복잡함 ② 전문 용어가 많아 이해가 어려움 ③ 법령 간 중복·상충이 많음
④ 해석 기준이 불명확함 ⑤ 기타()

A2. 「건축법」에서 정의하고 있는 용어와 개념은 명확하다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

A2-1. (①~③ 응답자) 그렇게 생각하는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 동일 용어가 법령마다 다르게 정의됨 ② 신산업·신기술 관련 용어 미비
③ 용어 정의가 모호하여 해석 차이 발생 ④ 다른 법률과 상충
⑤ 기타()

A3. 「건축법」의 용어는 다른 법률에서 사용하고 있는 용어들과 통일성을 확보하고 있다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

A4. 「건축법」은 기속행위와 재량행위에 관한 규정이 합리적으로 마련되어 있다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

A4-1. (①~③ 응답자) 그렇게 생각하는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 재량 범위가 과도하여 일관성 부족 ② 기속 규정이 지나치게 많아 유연성 부족
③ 해석 기준이 불명확·모호하여 자의적 판단 가능성이 높음
④ 기타 ()

A5. 법률의 내용은 실제 행정 집행 과정에서 이행 가능한 규정으로 구성되어야 합니다. 「건축법」의 내용은 이행 가능한 규정들로 구성되어 있다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

A5-1. (①~③ 응답자) 그렇게 생각하는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 현실적으로 적용 불가능한 사항이 많음 ② 행정기관 간 해석 차이
③ 과도한 규정 세분화 ④ 타 법령과 충돌 ⑤ 기타 ()

A6. 「건축법」은 규제나 의무 위반에 대한 제재수단(벌칙, 과태료, 행정제재 등)이 합리적으로 마련되어 있다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

A6-1. (①~③ 응답자) 그렇게 생각하는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 제재 수준이 과도함 ② 위반 행위 대비 처벌 불균형 ③ 유사 법령 대비 형평성 부족
④ 제재 기준 모호 ⑤ 기타 ()

A7. 건축행정 효율화와 건축기준 합리화를 위해 「건축법」을 '건축행정에 관한 법률'과 '건축기준에 관한 법률'로 분법할 필요가 있다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

A7-1. (③~⑤ 응답자) 그렇게 생각하는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 행정과 기술기준의 성격이 다름 ② 법령 체계의 단순화 ③ 실무 이해도 제고
④ 집행력 강화 ⑤ 기타 ()

A8. 건축법령 내 각종 기준과 고시 등을 통합하여 (가칭)건축물 기준(Building Code)으로 제정할 필요가 있다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

A8-1. (③~⑤ 응답자) 그렇게 생각하는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 기준이 산재되어 있어 현장 혼란 발생 ② 국제적 코드 체계와 정합성 확보 필요
③ 설계·시공 현장 적용 용이성 제고 ④ 법령·지침 중복 해소
⑤ 기타 ()

A9. 건축법령 체계 개편 과정에서 가장 중점적으로 고려해야 할 요소는 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 법령 체계의 단순화 ② 현장 적용성 강화 ③ 국제적 기준과의 정합성
④ 신산업·신기술 반영 ⑤ 기타 ()

A10. 건축법령 체계 개편 시, 예상되는 가장 큰 장애요인은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 이해관계자 간 갈등 ② 기존 제도의 관성·저항 ③ 부처 간 협의·조정 어려움
④ 법령 개정 절차의 경직성 ⑤ 현장 적용 지연·혼선 ⑥ 기타()

A11. 건축법령 체계와 관련하여 건의사항이 있거나 제도개선이 필요한 부분이 있으시면 자유롭게 작성해주시기 바랍니다.

()

B. 건축법령체계 개편2 : 건축행정 효율화

B1. 건축 인·허가 행정에 대한 개선이 필요하다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

다음 각 항목에 대한 건축 인·허가 행정의 개선 필요성에 대하여 응답해주시기 바랍니다.

1. 심의 관련 사항

B2. 지방건축위원회 심의대상 선정 기준은 개선이 필요하다고 생각하십니까?

매우 필요 없음	다소 필요 없음	현행유지	다소 필요	매우 필요
①	②	③	④	⑤

B2-1. (④~⑤ 응답자) 필요하다면 어떤 방향이 가장 적절하다고 생각하십니까?

- ① 심의 대상 축소(불필요한 심의 최소화) ② 심의 대상 확대 (공공안전 강화)
③ 상위법에 근거한 명확한 심의 대상 선정 기준 마련 ④ 기타()

B3. 지방건축위원회 전문성 확보를 위한 심의위원 선정 기준 개선이 필요하다고 생각하십니까?

매우 필요 없음	다소 필요 없음	현행유지	다소 필요	매우 필요
①	②	③	④	⑤

B3-1. (④~⑤ 응답자) 필요하다면 어떤 방향이 가장 적절하다고 생각하십니까?

- ① 학력·경력 요건 강화 ② 전문분야 다양화 ③ 공정성 확보(이해충돌 방지)
④ 임기·연임 제한 강화 ⑤ 기타()

B4. 지방건축위원회 심의pool제에 따른 심의의 연속성 저해에 대한 개선이 필요하다고 생각하십니까?

매우 필요 없음	다소 필요 없음	현행유지	다소 필요	매우 필요
①	②	③	④	⑤

B4-1. (④~⑤ 응답자) 필요하다면 어떤 방향이 가장 적절하다고 생각하십니까?

- ① 동일 사건에 동일 위원 유지 ② 분야별 소위원회 구성 ③ 위원 교체 최소화 원칙 마련
④ 심의 기록 및 관련 데이터 공유 확대 ⑤ 기타()

B5. 개별법에 따라 진행되는 유사 심의에 대한 통합심의 또는 공동 개최가 필요하다고 생각하십니까?

매우 필요 없음	다소 필요 없음	현행유지	다소 필요	매우 필요
①	②	③	④	⑤

B5-1. (④~⑤ 응답자) 어떤 방향이 가장 적절하다고 생각하십니까?

- ① 건축·환경·안전 관련 심의 일원화 ② 행정기관 간 협의 강화
③ 심의 일정 및 자료 공유 의무화 ④ 기타()

B6. 지방건축위원회 사전검토제도가 필요하다고 생각하십니까?

매우 필요 없음	다소 필요 없음	현행유지	다소 필요	매우 필요
①	②	③	④	⑤

B6-1. (④~⑤ 응답자) 그렇게 생각하는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 기존 심의 제도로도 충분히 검토 가능 ② 불필요하게 절차와 기간이 늘어남
③ 행정 부담 및 비용 증가 ④ 심의와 중복·형식화 우려 큼
⑤ 법적 근거가 불명확함 ⑥ 제도의 실효성이 낮음 ⑦ 기타()

B7. 지방건축위원회 심의 방법에 대한 개선이 필요하다고 생각하십니까?

매우 필요 없음	다소 필요 없음	현행유지	다소 필요	매우 필요
①	②	③	④	⑤

B7-1. (④~⑤ 응답자) 필요하다면 어떤 방향이 가장 적절하다고 생각하십니까?

- ① 일관된 심의기준 및 매뉴얼에 따른 표준체크리스트 기반 심의 운영(전문 분야별 심의 항목 구분)
② 심의 방식의 다양화(서면심의, 화상심의 등 도입)
③ 심의 결과 공개 확대 및 투명성 제고 ④ 기타()

B8. 지방건축위원회 심의과정 및 결과 공개 확대가 필요하다고 생각하십니까?

매우 필요 없음	다소 필요 없음	현행유지	다소 필요	매우 필요
①	②	③	④	⑤

B8-1. (④~⑤ 응답자) 필요하다면 어떤 방향이 가장 적절하다고 생각하십니까?

- ① 최종 심의 결과 및 결과에 대한 사유 공개 ② 주요 심의 기준·판단 근거 공개
③ 심의 과정 요약(회의록) 공개 ④ 온라인 시스템을 통한 실시간 공개
⑤ 기타()

B9. 지방건축위원회 심의 시, 과도하거나 법령에 규정되지 않은 제출서류를 요구한다고 생각하십니까?

매우 없음	다소 없음	보통	다소 있음	매우 있음
①	②	③	④	⑤

B9-1. (③~⑤ 응답자) 개선이 필요하다면 어떤 방향이 가장 적절하다고 생각하십니까?

- ① 법령 상 규정된 서류만 요구 ② 표준화된 서류 양식 마련
③ 중복서류 간소화 ④ 기타()

2. 인·허가 관련 사항

B10. 인·허가 기간은 단축은 필요하다고 생각하십니까?

매우 필요 없음	다소 필요 없음	현행유지	다소 필요	매우 필요
①	②	③	④	⑤

B10-1. (④~⑤ 응답자) 필요하다면 어떤 방향이 가장 적절하다고 생각하십니까?

- ① 법령 처리 기한 준수 의무 강화 ② 관련 심의·절차 통합 운영(절차 간소화)
③ 담당 인력 보강 ④ 기타()

B11. 인·허가 절차별 진행상태 파악은 용이하다고 생각하십니까?

매우 어려움	다소 어려움	보통	다소 쉬움	매우 쉬움
①	②	③	④	⑤

B11-1. (①~③ 응답자) 개선이 필요하다면 어떤 방향이 가장 적절하다고 생각하십니까?

- ① 온라인 진행상황 조회 시스템 개선 ② 민원인 접근 권한 확대
③ 절차별 단계 안내 의무화 ④ 자동 알림·통보 시스템 도입
⑤ 기타()

B12. 건축법령 내 인·허가 행정절차 파악은 용이하다고 생각하십니까?

매우 어려움	다소 어려움	보통	다소 쉬움	매우 쉬움
①	②	③	④	⑤

B13. 건축법령 내 관련 법령과의 관계 파악은 용이하다고 생각하십니까?

매우 어려움	다소 어려움	보통	다소 쉬움	매우 쉬움
①	②	③	④	⑤

B14. 건축 인·허가 과정에서 서류 접수 후 보완요청을 받은 횟수는 어느 정도이십니까?

- ① 없음 ② 1회 ③ 2회 ④ 3회 ⑤ 4회 ⑥ 5회 이상

B14-1. (②~⑤ 응답자) 해당 보완요청은 필요한 사항이었다고 생각하십니까?

매우 필요 없음	다소 필요 없음	보통	다소 필요	매우 필요
①	②	③	④	⑤

3. 인·허가 전문성 관련 사항

B15. 인·허가 담당 공무원의 전문성 확보는 필요하다고 생각하십니까?

매우 필요 없음	다소 필요 없음	보통	다소 필요	매우 필요
①	②	③	④	⑤

B15-1. (③~⑤ 응답자) 필요하다면 어떤 방향이 가장 적절하다고 생각하십니까?

- ① 정기 교육 의무화 ② 분야별 전문 자격자 채용 ③ 외부 전문가 협업 확대
④ 인사 제도 개선(전문성 반영) ⑤ 기타()

B16. 일본의 건축확인 신속화 등을 목적으로 민간기관을 지정한 지정확인검사기관처럼 인·허가 전문 담당기관 및 제도 도입이 필요하다고 생각하십니까?

매우 필요 없음	다소 필요 없음	보통	다소 필요	매우 필요
①	②	③	④	⑤

4. 인증 제도 관련 사항

B17. 건축 인·허가 시, 인증제도 적용 대상 여부를 파악하기 용이하다고 생각하십니까?

매우 어려움	다소 어려움	보통	다소 쉬움	매우 쉬움
①	②	③	④	⑤

B18. 건축 인·허가 시 요구되는 개별 인증제도의 적용은 용이하다고 생각하십니까?

매우 어려움	다소 어려움	보통	다소 쉬움	매우 쉬움
①	②	③	④	⑤

B19. 건축 인·허가 시 요구되는 개별 인증제도 간 유사·중복·상충 정도가 어떻다고 생각하십니까?

매우 낮음	다소 낮음	보통	다소 높음	매우 높음
①	②	③	④	⑤

B20. 건축 인·허가 행정 효율화와 관련하여 건의사항이 있거나 제도개선이 필요한 부분이 있으시면 자유롭게 작성해주시기 바랍니다.
()

C. 건축법령체계 개편3 : 건축기준 합리화

C1. 「건축법」에서 정하고 있는 건축기준의 전반적인 개정이 필요하다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

※ 건축기준 : 건축물을 계획·설계·시공·유지관리하는 과정에서 지켜야 할 최소한의 규범과 기술적 기준으로 건축법·시행령·시행규칙·국토교통부 고시(예: 건축물의 구조기준, 피난·방화구조 기준) 등에 규정된 사항을 의미
다음 각 항목에 대한 건축기준 개정방향의 적정성에 대하여 응답해주시기 바랍니다.

C2. (③~⑤ 응답자) 건축기준 개정 시, 인구·가구구조 변화, 신산업·신기술 등장 등 새로운 사회 요구에 대한 시의 적절한 대응을 고려한 방향은 적정하다고 생각하십니까?

매우 부적정	다소 부적정	보통	다소 적정	매우 적정
①	②	③	④	⑤

C3. (③~⑤ 응답자) 건축기준 개정 시, 새로운 건축형태, 초고층, 신소재·신공법 등 건축물 특성(형태, 재료, 규모 등)을 반영한 유연한 기준 운영을 고려한 방향은 적정하다고 생각하십니까?

매우 부적정	다소 부적정	보통	다소 적정	매우 적정
①	②	③	④	⑤

C4. (③~⑤ 응답자) 건축기준 개정 시, 법령 간 역할·위계 명확화 등 건축기준의 법률체계(법률-시행령-시행규칙-조례) 적정성을 고려한 방향은 적정하다고 생각하십니까?

매우 부정적	다소 부정적	보통	다소 적정	매우 적정
①	②	③	④	⑤

C5. (③~⑤ 응답자) 건축기준 개정 시, 도시·주거·환경 관련 법령과의 충돌 해소, 중복 규정 삭제·통합 등 유관 법령과의 정합성 확보를 고려한 방향은 적정하다고 생각하십니까?

매우 부정적	다소 부정적	보통	다소 적정	매우 적정
①	②	③	④	⑤

C6. 건축기준 합리화와 관련하여 건의사항이 있거나 제도개선이 필요한 부분이 있으시면 자유롭게 작성해주시기 바랍니다.

()

D. 용도체계 개편

D1. 「건축법」 제2조제2항의 용도구분은 적정하다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

※ 용도구분 : 단독주택, 공동주택, 제1종·2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 등

D1-1. (①~③ 응답자) 용도분류가 적정하지 않다고 생각하는 가장 큰 이유는 무엇인가요?

- ① 필요 이상으로 세분화되어 행정 절차가 복잡 ② 실제 건축물 사용 실태와 법적 분류가 불일치
 ③ 건축물 용도 다양화 및 다변화 수용 미흡 ④ 타 법령과의 정합성이 부족
 ⑤ 복합용도 건축물 적용에 어려움 ⑥ 기타()

D1-2. 용도분류가 적정하지 않아 어려움을 겪은 사례가 있으면 작성해주시기 바랍니다.

()

D2. 「건축법 시행령」 별표1의 용도별 건축물의 종류는 적정하다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

- ※ 1. 단독주택: 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공간
 2. 공동주택: 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사
 3. 제1종 근린생활시설: 일용품을 판매하는 소매점으로서 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적 합계 1천㎡ 미만, 조리·제조·판매시설로 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적 합계 300㎡ 미만, 주민의 진료·치료 등을 위한 시설, 탁구장, 체육오장으로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적 합계 500㎡ 미만...
 4. 제2종 근린생활시설: 공연장으로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적 합계 500㎡ 미만, 종교집회장으로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적 합계 500㎡ 미만, 자동차영업소로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적 합계 1천㎡ 미만...
 5. 문화 및 집회시설: 공연장·집회장으로서 제2종 근린생활시설서행 해당하지 아니하는 것, 전시장...

D2-1. (①~③ 응답자) 세부용도 분류가 적정하지 않다고 생각하는 가장 큰 이유는 무엇인가요?

- ① 중복되는 세부용도가 많아 혼란스러움 ② 현실적 사례와 맞지 않는 분류가 있음
 ③ 건축물 용도 다양화 및 다변화 수용 미흡 ④ 세부 분류에 대한 근거 부족(면적 기준 등)
 ⑤ 용도구분과 시설 관련 개별법 불일치 ⑥ 기타()

D2-2. 세부용도 분류가 적정하지 않아 어려움을 겪은 사례가 있으면 작성해주시기 바랍니다.
()

D3. 건축법령 내 용도 분류체계의 개편은 필요하다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

D3-1. (③~⑤ 응답자) 건축법령 내 용도체계를 개편하는 경우, 가장 중요하게 고려해야 하는 사항은 무엇인가요?

- 1순위 (), 2순위 (), 3순위 ()
- ① 용도분류 단순화 ② 용도에 따른 건축기준 재설정 ③ 용도변경 절차 간소화
④ 신규 용도 발생에 대한 대응 ⑤ 복합용도 적용 확대 ⑥ 관련 법령과의 정합성 확보
⑦ 한국 표준산업분류 적용 ⑧ 기타()

D4. 건축물 용도 분류 체계 개편 시, 예상되는 가장 큰 장애요인은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 기존 제도의 관성 및 저항 ② 이해관계자 간 이견(지자체·건축사·시행사 등)
③ 타 법령과의 조정 문제 ④ 복합용도 반영 기준 마련의 어려움
⑤ 현장 적용 과정에서의 혼선 ⑥ 기타()

D5. 건축물 용도체계와 관련하여 건의사항이 있거나 제도개선이 필요한 부분이 있으시면 자유롭게 작성해주시기 바랍니다.
()

E. 성능기반 설계 도입

국토교통부에서 현행 사양 중심의 건축규제는 고층·대형 건축물 증가, 복합용도·용도전환 수요 증대, 신산업 대응 건축 수요 급증 등 변화되는 사회·산업 환경 변화에 대응하기에는 한계가 있어, 사양 기준을 벗어나 구조·화재·에너지 성능을 정량적으로 검증함으로써 건축물의 실제 안전성과 효율을 보장할 수 있는 성능기반 설계 도입의 필요성이 논의되고 있습니다. 이에 기존 사양 설계기준과 함께 보완적인 방안으로 성능기반 설계 도입에 대해 살펴보고자 합니다.

※ 사양기반 설계: 설계에 필요한 제반 사항들을 미리 상세하게 규정해 놓은 기준에 따라 설계를 수행하는 방식
성능기반 설계: 특정 결과나 성능 목표를 명확히 설정하고, 이를 만족하기 위한 최적의 설계를 수행하는 방식

E1. 「건축법」 내 건축물 용도, 규모 등을 대상으로 사양(specification) 설계기준을 명시하고 있는 데, 이에 대한 개선이 필요하다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

E2. 사양 중심의 설계기준으로 어려움을 겪은 사례가 있다면 어떤 경우입니까? (최대 2개 선택)

- ① 설계 창의성 제약으로 획일적 건축물 양산 ② 신기술·신소재 적용 곤란
③ 불필요한 비용 증가 (과도한 설계 요구) ④ 기존 건축물 보강 설계의 유연성 부족
⑤ 현장 여건과 맞지 않는 규정으로 갈등 발생 ⑥ 기타()

E3. 다양하고 복잡해지는 건축시장의 여건변화 등을 반영하기 위해 성능기반 설계 도입이 필요하다고 생각하십니까?

매우 그렇지 않음	다소 그렇지 않음	보통	다소 그러함	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

E4. 성능기반 설계가 도입되면 어떤 효과가 가장 클 것으로 생각하십니까?

- ① 건축기술의 발전 ② 창의적인 설계로 인한 건축물 형태의 다양화
③ 신산업 분야 등 다양한 건축물에 건축기준 적용의 유연성 확보
④ 기존 건축물 성능 보강의 유연성 확보 ⑤ 합리적 건축비 기대(과소 및 과대 설계 방지)
⑥ 기타()

E5. 성능기반 설계 도입이 필요하거나 시급하다고 생각하는 분야는 무엇입니까? (최대 2개 선택)

- ① 화재 안전 분야 ② 구조 안전 분야 ③ 에너지·친환경 분야
④ 스마트건축·신산업 분야 ⑤ 기타()

E6. 성능기반 설계 도입 시 예상되는 가장 큰 문제점은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 성능평가 기준·방법 마련의 어려움 ② 행정기관의 전문성 부족
③ 검증 절차의 불투명성 ④ 초기 비용 증가 가능성
⑤ 이해관계자 간 해석 차이 발생 ⑥ 기타()

Q. 응답자 특성 질문

Q1. 귀하의 실무 경력은 어떻게 되십니까?

- ① 1년 미만 ② 1-5년 ③ 5-10년
 ④ 10-15년 ⑤ 15-20년 ⑥ 20년-30년
 ⑦ 30년 이상

Q2. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

- ① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대
 ⑤ 60이상

Q3. 귀하가 근무하고 계신 지역은 어디인가요?

((특별·광역시, 도) (시·군·구))

응답을 완료하신 분께는 감사의 의미로 **선착순으로 1만원권 모바일 상품권**을 보내드립니다.

상품 제공을 위해 **귀하의 연락처(휴대폰)** 정보가 필요합니다.

설문 종료 후 기재되는 개인정보(휴대전화번호)는 **경품제공의 목적으로만 활용**되며,

상품 제공 후 즉시 파기됩니다. 개인정보 활용에 동의하시겠습니까?

☐ 동의함 ☐ 동의하지 않음 ➡ **종료**

▶ 상품권 제공을 위한 휴대전화번호 :

--	--	--

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣