

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	1457
----------	------

2016. 12. 20
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2016. 10. 31. 서울특별시장 제출 (2016. 11. 3. 회부)

2. 제안이유

- 건축물의 안전성 및 시공 품질 향상 도모를 위하여 건축공사 감리 제도에 대한 건축법령이 개정되고,
- “공사감리자 모집공고 및 명부작성 방법, 공사감리자 지정 방법, 감리비용에 관한 기준 등 세부적인 사항”을 시·도의 조례로 정하도록 되어 있어 「서울특별시 건축조례」 개정을 위한 세부기준을 마련하고자 함.

3. 주요내용

가. 공사감리자 모집 및 지정(안 제18조의2 신설)

- 공사감리자 모집 절차 ⇒ “연 1회 이상, 20일 이상 공고 등 공개모집”
- 공사감리자의 모집시 신청자격
- 공사감리자 지정 방법 및 지정 연기, 등록취소 사유
- 업무대행 내용

나. 감리조정위원회 운영(안 제18조의3 신설)

- 감리조정위원회의 역할 및 운영기준
- 허가권자는 감리 지정 등 조정을 위하여 “감리조정위원회”을 둘 수 있음

다. 감리비용에 관한 기준(안 제18조의4 신설)

- 상주 및 비상주 공사감리자의 “감리비용 산출 기준”
- 「건축사법」 제19조의3에 따른 “공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가 기준”에 따라 산출
- 감리비용 가중·감경 범위
- 감리비용 완불 확인 방법

라. 공사감리자 업무 범위(안 제18조의5 신설)

○ 「건축법」 제25조에 따라 고시된 「건축공사 감리세부기준」에 따르도록 정함.

마. 기타사항

- ‘공사감리자 등록명부 작성을 위한 4대 권역’ 신설(별표 제5호)
- ‘공사감리자 등록 및 지정’을 위한 서식 등 신설
(별지 제5호서식부터 별지 제9호서식 까지)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 건축법, 같은 법 시행령 및 시행규칙

나. 예산조치 : 해당사항 없음

다. 협의사항

- (1) 법무담당관(규제심사) : 원안의결
- (2) 감사담당관(부패영향평가) : 원안동의
- (3) 여성정책담당관(성별영향분석평가) : 의견수용
- (4) 갈등조정담당관(공공갈등진단) : 갈등없음

라. 기 타

- (1) 입법예고 (2016. 9. 22. ~ 10. 12.) 결과 : 별도 불임
- (2) 신·구조문 대비표 : 별도 불임
- (3) 비용추계서 미첨부 사유서 : 별도 불임

5. 검토의견

□ 검토배경

- 이 개정조례안은 건축물 공사감리에 대한 「건축법」 개정사항(‘16.2.3)을 반영하여 조례로 위임된 공사감리자 지정방법 및 감리비용에 관한 기준 등을 규정하고자, 2016년 10월 31일 서울특별시장이 제출하여 11월 3일 우리 위원회에 회부된 사안임.
- 「건축법」 제25조제2항의 신설 취지¹⁾는 소규모 건축물의 경우 무면허 건설업자를 중심으로 형식적인 감리가 이루어지고 있어 허가권자(시·군·구청장)가 설계자가 아닌 건축사를 공사감리자로 직접 지정할 수 있도록 하여 위법·부실시공을 방지하려는 것으로, 지난 2014년 12월 18일 국토교통부에서 발표한 “건축물 안전강화 종합대책”²⁾의 주요 내용에 포함되었음.

1) 김태흠 의원 등 13인이 발의한 「건축법」 일부개정법률안(2012.11.8.) 및 김상희 의원 등 13인이 발의한 「건축법」 일부개정법률안(2015.6.29.) 참고

2) “건축물 안전강화 종합대책”의 주요내용으로는 “①건축물 안전영향평가 제도 도입, ②건축물 부속구조물에 대한 관리기준, ③불법 건축관계자 처벌 강화, ④건축자재의 제조 및 유통관리 체계 마련, ⑤허가권자가 공사감리자 직접 지정”을 발표한바 있음.(국토교통부 보도자료 참조, 2014.12.17. 및 2016.1.8.)

- 참고로 건축물 공사감리자 지정 대상건축물은 「건축법」, 「주택법」 등에서 규정(붙임 1 참조)되고 있으며 공사감리자 지정대상건축물은 다음과 같이 정리됨.

<공사감리자 지정대상 건축물 분류>

구 분	일반감리	상주감리	책임감리	
소규모 건축물 (건축주 직접시공)	- 주거용 : 661㎡ 이하 - 비주거용 : 495㎡이하			
일반용도 건축물	- 5,000㎡ 미만 - 3,000㎡ 미만 (연속된 5개층 미만으로서 소규모 건축물 제외)	- 5,000㎡ 이상 - 3,000㎡ 이상 (연속된 5개층 이상으로서 책임감리 제외)		
준다중이용 건축물		- 1,000㎡ 이상 * 문화집회, 종교, 판매, 운수, 종합병원, 관광숙박시설 * 교육연구, 노유자, 운동, 위락, 관광휴게, 장례식장		
다중이용 건축물			- 16층 이상 - 5,000㎡ 이상 (문화집회, 종교, 판매, 운수, 종합병원, 관광숙박시설)	
분양목적 건축물	공동주택	- 다세대주택 - 연립주택 - 도시형 생활주택	- 아파트 (일반건축허가 대상)	- 사업승인 대상
	오피스텔 (30실 이상)	- 5,000㎡ 미만 - 3,000㎡ 미만 (연속된 5개층 미만)	- 5,000㎡ 이상 - 3,000㎡ 이상 (연속된 5개층 이상)	- 16층 이상 (다중이용 건축물)
	주거복합 건축물 (3,000㎡이상)	- 상주 / 책임감리 대상이 아닌 경우	- 일반건축허가 대상 (아파트 + 복합시설)	- 16층 이상 - 사업승인 대상
	판매시설	- 1,000㎡ 미만	- 1,000㎡ 이상	- 16층 이상 - 5,000㎡ 이상
	임대 후 분양전환	- 5,000㎡ 미만 - 3,000㎡ 미만 (연속된 5개층 미만)	- 5,000㎡ 이상 - 3,000㎡ 이상 (연속된 5개층 이상)	- 16층 이상

자료 : “공사감리제도개선 및 공공성 확보방안”, 서울특별시건축사회, 2016, p.7

□ 검토내용

첫째, 공사감리자의 모집 및 지정(안 제18조의2)

- 「건축법」 제25조제2항(붙임 1 참조)에 따르면 허가권자(시·군·구청장)는 건축주가 직접 시공하는 소규모 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물³⁾의 경우 건축물의 설

계에 참여하지 않은 자를 “공사감리자”로 지정하도록 규정하고 있고, 같은법 시행령 제19조의2 제2항부터 제5항(붙임 2 참조)에서는 시·도지사도 하여금 공사감리자 모집공고를 거쳐 명부를 작성하여 이 중 공사감리자를 지정하도록 규정하면서 세부적인 사항은 조례로 정하도록 위임하고 있음.

- 이에 따라 이 개정조례안에서는 연 1회 이상 정기적으로 공개모집하여 공사감리자 명부를 작성하고, 공사감리자는 서울시에 소재지를 둔 건축사사무소의 건축사로 하되 [별표 5]에 따라 구분되는 4개 권역 중 1개 권역의 명부에만 등록하도록 하는 등 관련규정을 마련하였음(제1항 및 제2항).

- 또한 ‘공사감리자 등록명부 관리업무’와 ‘지정대장 관리 업무’를 관련협회와 다른 기관에서 대행할 수 있도록 근거 규정을 신설하였음.(제9항)

○ 입법예고 기간 중 관련협회인 “서울시 건축사회4”는 안 제18조의2제1항에 대하여 ‘공사감리자 등록신청 자격을 서울시에 건축사사무소를 개설 신고한 건축사로 한정’해달라는 의견을 제출하였음.

- 그러나 영 제19조의2 제2항에서는 ‘「건축사법」에 따라 개설신고한 건축사사무소의 건축사 및 소속 건축사를 공사감리자 명부로 작성·관리’하도록 하고 있어, 개설신고한 건축사로 한정하는 것은 상위법령을 위반하는 결과를 초래할 수 있어 미반영 되었음.

○ 또한 같은 조 제2항에서는 시장이 구청장과 협의하여 4개 권역을 설정하고 공사감리자 등록 신청한 건축사는 1개 권역의 명부에만 등록할 수 있게 하였으나, 서울시 건축사회에서는 ‘사무소 소재지가 속하는 1개 권역의 명부에만 등록될 수 있도록 해달

3) 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호를 제외한 건축물의 경우에 해당

제41조(건설공사 시공자의 제한) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 또는 대수선(大修繕)에 관한 건설공사(제9조제1항 단서에 따른 경미한 건설공사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 건설업자가 하여야 한다. 다만, 다음 각 호 외의 건설공사와 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 건설공사는 건축주가 직접 시공하거나 건설업자에게 도급하여야 한다.
<개정 2011.8.4., 2016.2.3.>

1. 연면적이 661제곱미터를 초과하는 주거용 건축물
2. 연면적이 661제곱미터 이하인 주거용 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
가. 「건축법」에 따른 공동주택
나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 대통령령으로 정하는 경우
3. 연면적이 495제곱미터를 초과하는 주거용 외의 건축물
4. 연면적이 495제곱미터 이하인 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물

4) 「건축사법」 제31조에 의거하여 1963년 설립된 “대한건축사협회”의 서울지회

(「건축사법」 제31조(건축사협회) ① 건축사는 건축사의 품위 유지, 업무 개선, 건축기술의 연구·개발을 통한 건축물의 질적 향상 및 건축문화의 발전을 위하여 건축사협회를 설립할 수 있다.

② 건축사협회는 법인으로 한다.

③ 건축사협회는 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.)

라는 의견을 제출하였음.

- 이 조례안 [별표5]에서는 지리적 위치 등을 고려하여 서울시를 4개 권역으로 구분 하였으며, 사무소 소재지와 무관하게 1개 권역에서 공사감리를 할 수 있도록 규정 하고 있음.
- 「건축사법」 제23조제5항5)에 따르면 건축사사무소 개설자는 1개 사무소만 설치할 수 있고, 같은법 시행령 제22조6)에 따라 건축사사무소는 1개 자치구에만 등록될 수 있으므로, 서울시 건축사회에서 제출한 의견을 수용할 경우, 사무소를 개설한 권역 에서만 공사감리자로 활동하도록 제약하는 결과를 가져올 수 있고, 이는 업무수행 의 자율성을 침해할 수 있어 향후 각종 민원이 제기 될 수 있음.
- 국토교통부의 표준조례(안)에서도 “공사감리자 지정을 신청하는 건축사는 1개 권역의 명부에만 등록될 수 있다.”고 규정하고 있음을 감안할 때 시장이 제출한바와 같이 사무소 소재지와는 별개로 건축사가 희망하는 지역에서 공사감리자로 활동할 수 있도록 지역선택의 자유를 보장하는 것이 바람직하다고 사료됨.

구분	권역명	자치구	설계사무소	개설신고 건축사
1	도심·서북권	종로, 중구, 용산구, 은평구, 서대문구, 마포구	752	817
2	동북권	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구	476	504
3	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구	2,204	2,477
4	서남권	양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구	524	550

- 한편, 같은 조 제9항에서는 공사감리자 등록명부 관리업무 및 공사감리자 지정대장 관리 업무에 대해 관련 협회 및 다른 기관에 대행할 수 있는 규정을 신설하고자 하였음.
 - 이는 상위법령에서 규정하고 있지 않은 사항이나, 국토교통부의 표준조례(안)에 따른 것으로, 신설된 공사감리자의 지정 및 관리업무 등에 대해 서울시가 직접 운영 하며 제도적 기반을 갖춘 후 향후 일부 관리업무를 관련협회를 통해 대행하도록 하는 것이 바람직한 것으로 사료됨. ‘다른 기관’의 경우 ‘관련 협회’와 달리 대상을 특

-
- 5) 제23조(건축사사무소개설신고 등) ⑤ 건축사사무소개설자는 1개의 사무소만 설치할 수 있고, 건축사, 건축사보 및 실무수련자는 1개의 건축사사무소에만 소속될 수 있다.
 - 6) 제22조(건축사사무소개설신고) 법 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고(이하 "건축사사무소개설신고"라 한다)를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 건축사사무소개설신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다)에 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 법인 등기사항증명서(법인인 경우만 해당한다)를 확인하여야 한다.
 1. 건축사 자격등록증 사본
 2. 사무실 보유증명서

정하기 불가하므로 관련규정을 보다 명확히 할 필요가 있겠음.

둘째, 공사감리조정위원회 설치 등(안 제18조의3)

- 공사감리자 지정 및 민원조정 등의 업무수행을 위해 조정위원회를 두려는 것임.
 - 이는 향후 공사감리자 지정과 관련하여 건축주 및 설계자, 공사감리자 등 건축관계자 간 협의가 이루어지지 않거나, 공사감리를 기피하는 건축물의 공사감리자 지정, 공사감리자의 감리수행에 관한 사항 등 다양한 민원 및 조정 수요가 발생할 것으로 예상됨에 따라 법 제4조제2항 및 조례 제6조의27)를 근거로 신규 위원회를 설치하려는 것으로 이해됨.

셋째, 감리비용에 관한 기준(안 제18조의4)

- 법 제25조제12항8)에서 허가권자가 지정하는 공사감리자의 감리비용은 조례로 정하도록 규정하고 있어, 이에 대한 세부 기준을 조례로 정하고자 하는 것임.
 - 건축공사의 감리비용 산출은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(이하 ‘대가기준’)제14조를 근거로 산출되고 있으며, 비상주감리인 경우 대가기준 별표에 따른 “건축공사 감리 대가요율”(붙임 3 참조)을 적용하고 상주감리 및 책임감리인 경우 실비정액가산식(붙임 4 참조)에 따르고 있음.
 - 이 조례안 및 국토교통부의 표준조례안에서도 ‘대가기준’에 따른 감리비 산출방안을 그대로 적용하고 있어 감리비용 산출방식에 대한 쟁점은 없겠음.
- 다만, 서울시 건축사회에서는 “감리비용 산출시 설계면적 330㎡이하의 건축물에 대한 감리비 산정 면적을 330㎡로 적용”해달라는 의견에 대하여 330㎡이하인 건축물에 대한 감리비용 산정 시 최소 감리비용으로 설계면적 330㎡ 건축물 감리비용을 보장해달라는 것으로, 감리업무를 담당하는 건축사는 면적 및 감리비용과 관계없이 「건축공사 감리세부기준」에서 규정하고 있는 의무 제출서류⁹⁾ 등을 모두 작성해야한다는 점

7) 법 제4조(건축위원회) ② 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 건축위원회의 심의등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 다음 각 호의 전문위원회를 두어 운영할 수 있다.

1. 건축분쟁전문위원회(국토교통부에 설치하는 건축위원회에 한정한다)
2. 건축민원전문위원회(시·도 및 시·군·구에 설치하는 건축위원회에 한정한다)
3. 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회

조례 제6조의2(전문위원회) ① 위원회는 위원회의 심의를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 법 제4조제2항 및 영 제5조의6에 따라 건축민원전문위원회와 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회(이하 ‘전문위원회’라 한다)를 둘 수 있다.

- ② 전문위원회는 위원회의 위원 중에서 5명 이상으로 구성하고, 전문위원회의 위원장은 위원 중에서 호선한다.
- ③ 위원회의 심의로 갈음하기로 하여 전문위원회의 심의를 거친 경우에는 위원회의 심의를 거친 것으로 본다.

8) 법 제25조(건축물의 공사감리) ⑫ 허가권자는 제11항의 감리비용에 관한 기준을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

에서 업무량 및 관련 경비 등을 감안해 달라는 의도로 풀이될 수 있겠음.

- 실제 건축주가 시공하는 소규모 건축물 건축허가 현황을 살펴보면 2015년 1년간 총 2,536건으로, 이중 330㎡ 이하 건축물의 건축허가는 약 49%(1,236건)를 차지하는 것으로 나타남.
- 소규모 건축물 건축허가 현황이 이보다 적다고 할지라도, 330㎡이하의 소규모 건축물을 건축하고자 하는 시민의 경우 공사감리비를 필요이상으로 부담해야하는 결과를 초래할 수 있음을 감안할 필요가 있겠음.

<2015년 건축허가 현황(건축주가 직접 시공하는 소규모 건축물)>

총계	건축주가 직접 시공하는 소규모 건축물								
	연면적661㎡이하 주거용건축물 (단독주택 제외)					연면적495㎡이하 주거용 외 건축물			
	소계	150㎡ 이하	150㎡ 초과 ~330㎡ 이하	330㎡ 초과 ~480㎡ 이하	480㎡ 초과 ~661㎡ 이하	소계	150㎡ 이하	150㎡ 초과 ~330㎡ 이하	330㎡ 초과 ~495㎡ 이하
2,536	1969	26	845	508	590	567	123	242	202

자료 : 주택건축국 건축기획과

- 또한 감리비 산출방식에 따라 330㎡의 주거용건축물을 건축한다고 가정할 경우 실제 감리비용은 약 709만원으로 산출되어 비용부담이 결코 적은 수준이 아니라는 점 역시 감안해야할 것임.
- 참고로, 상위법에서 공사감리자를 별도로 지정하는 근거 규정이 신설되기 전까지는 일반적으로 설계자가 감리업무를 함께 수행하여 설계비용에 감리비용이 포함되어 있었으므로 별도의 감리비용이 발생하지 않았음.
- 향후 건축주는 신설된 근거규정에 따라 공사감리비용을 추가로 부담해야하는 점을 고려한다면 시장이 제출한 개정조례안과 같이 건축면적에 따른 감리비용 산출방식을 적용하는 것이 타당할 것으로 사료됨.

<감리비 산출방법 예시>

- 종별구분 : 2종(보통)
- 공사비단가 : 표준건축비(2016년 1,762,000원/㎡)
실 낙찰률(85%) 가정 시 약 150만원(1,497,700원)
- 공사비 : 330㎡ × 150만원/㎡ = 495,000,000원
- 대가요율 산정방법(직선보간법)
: 공사감리 대가요율 3억원 1.54%, 5억원 1.43%
- : 1.54% - $\frac{(4억9,500만원 - 3억)(1.54\% - 1.43\%)}{5억 - 3억} = 1.43275\%$
- : 4억9500만원 × 1.43275% = 약 709만원(7,092,112원)

9) 공사감리완료보고서, 감리보고서, 공사감리 일지, 품질시험성과 총괄표, KS자재 및 국토교통부장관 인정자재 사용 총괄표, 공사현황 사진 및 동영상(건축공사 감리세부기준 제2장 2.7 공사감리업무를 보고·기록 등 참조)

넷째, 공사감리자의 업무범위(안 제18조의5)

- 법 제25조가 신설되며 이에 따른 공사감리의 방법 및 범위 등에 대해서는 영 제19조 제6항 및 규칙 제19조의2 제1항10)에서 규정하고 있으며, 「건축공사 감리세부기준」을 고시하여 세부기준을 규정하고 있는 것을 조례로 명시하여 공사감리자의 업무범위를 보다 명확히 하기 위한 것임.
 - 서울시 건축사회에서는 공사감리자의 업무범위 관련규정을 삭제요구하고 있는데, 세부기준은 법 제25조에 따라 국토부가 고시하고 있어 조례로 인용하지 않는다 하여 감리신규제도 운영에 문제는 없다고 보여짐.
 - 또한, 같은 조 제2항에 따른 ‘건축공사 등으로 인한 주변환경에 미치는 영향 및 대지의 안전 등 관련 업무 참여의무’의 경우 이를 적시하고 있는 근거법령이 명백하지 않고, 규칙 및 고시에 명시된 업무범위 관계 규정을 포괄적으로 포함하여 새롭게 규정하려는 취지로 이해할 수 있겠으나, 민간인에게 부여하는 업무 책임 규정임을 감안하면 포괄적이어서 규정을 적용함에 재량남용의 소지도 있다고 보아, 이 규정에 대해서는 면밀한 검토가 필요함.

10) 영 제19조(공사감리)

⑥ 공사감리자가 수행하여야 하는 감리업무는 다음과 같다.

1. 공사시공자가 설계도서에 따라 적합하게 시공하는지 여부의 확인
 2. 공사시공자가 사용하는 건축자재가 관계 법령에 따른 기준에 적합한 건축자재인지 여부의 확인
 3. 그 밖에 공사감리에 관한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항
- 규칙 제19조의2(공사감리업무 등) ①영 제19조제6항제3호의 규정에 의하여 공사감리자는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 건축물 및 대지가 관계법령에 적합하도록 공사시공자 및 건축주를 지도
 2. 시공계획 및 공사관리의 적정여부의 확인
 3. 공사현장에서의 안전관리의 지도
 4. 공정표의 검토
 5. 상세시공도면의 검토·확인
 6. 구조물의 위치와 규격의 적정여부의 검토·확인
 7. 품질시험의 실시여부 및 시험성과의 검토·확인
 8. 설계변경의 적정여부의 검토·확인
 9. 기타 공사감리계약으로 정하는 사항

현 행	개 정 안
	<p>1. <u>공사감리자 모집공고일 현재 업무정지나 휴업 중이 아닌 자</u></p> <p>2. <u>공사감리자 모집공고일로부터 1년 이내 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받지 않은 자</u></p> <p>3. <u>제5항제4호부터 제6호의 경우로 공사감리자 모집공고일 현재 공사감리자 등록 취소 처분을 받은 날로부터 2년 이상 경과한 자</u></p> <p>4. <u>공사감리자 등록신청일을 기준으로 다른 건축공사장의 상주 공사감리자로 선임되지 아니한 자</u></p> <p>③ <u>제2항에 따라 공사감리자 등록명부에 등재된 공사감리자는 다음 각 호의 사유로 감리업무를 수행할 수 없게 된 경우 별지 제8호서식의 공사감리자 지정 연기 요청서를, 건축사사무소 개설사항에 변경이 생겼을 경우 변경사항을, 법 및 「건축사법」 등 관계법령에 따른 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받은 경우 처분결과를 변경·처분 등이 있는 날로부터 7일 이내에 허가권자에게 제출하여야 한다.</u></p> <p>1. <u>16일 이상 지병으로 인한 치료 또는 입원 시</u></p> <p>2. <u>16일 이상 국내외 장기 출장 시</u></p> <p>3. <u>등록명부에 등록된 건축사가 상주 감리원으로 감리업무를 수행 하게 된 경우</u></p> <p>4. <u>그 밖에 부득이한 사유로 감리업무 수행이 불가능하게 되는 경우(증빙서류 제출)</u></p> <p>④ <u>허가권자는 공사감리자로 등록한 건축사가 다음 각 호에 해당할 경우 공사감리자 등록 명부를 관리하는 시장에게 변경사항을 통보하여야 한다.</u></p> <p>1. <u>제3항에 따라 공사감리자 지정 연기 요청서를 제출받은 경우</u></p> <p>2. <u>제3항에 따라 공사감리자 변경신고를 받은 경우</u></p> <p>3. <u>제3항에 따라 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받은 경우</u></p> <p>4. <u>그 밖에 부득이한 사유로 감리 업무 수행이 불가능하게 된 경우</u></p> <p>⑤ <u>영 제19조의2제4항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 경우에는 제2항에 따라 작성된 공사감리자 등록명부에</u></p>

현행	개정안
	<p><u>등록된 자 중에서 무작위 선정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 자는 공사감리자로 지정 할 수 없다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 업무정지나 휴업 기간 중에 있는 자</u> <u>2. 건축사사무소를 폐업하거나 자격을 반납한 자</u> <u>3. 제3항 각 호의 따른 사유로 감리업무 진행이 어려워 지정 제외를 요청한 자</u> <u>4. 제3항 각 호의 따른 사유 외에 연 2회 이상 공사감리자 지정을 거부한 자</u> <u>5. 공사감리와 관련하여 건축주 등에게 계약한 대가 이외의 금품을 요구 또는 수수한 자</u> <u>6. 공사감리자의 직무태만·품위손상 및 그 밖의 사유로 공사감리자로 적합하지 아니하다고 공사감리조정위원회에서 인정하는 경우</u> <p><u>⑥ 구청장은 제5항의 각 호에 따라 공사감리자를 지정할 수 없는 경우가 발생한 경우 즉시 시장에게 통보하여야 하며, 시장은 사유 및 기간 등을 고려하여 감리수행이 어렵다고 판단할 경우 공사감리자 등록을 취소하여야 한다.</u></p> <p><u>⑦ 허가권자는 규칙 제19조의3제1항 및 제2항에 따라 지정신청을 받은 후 7일 이내에 제5항에 따라 지정한 공사감리자를 해당 건축주, 공사감리자, 설계자 및 시장에게 통보하고, 지정내역을 별지 제7호 서식의 공사감리자 지정대장에 기록하여 관리하여야 한다.</u></p> <p><u>⑧ 공사감리자 지정을 통보받은 건축주는 원활한 감리업무 수행을 위하여 지정을 통보 받은 후 7일 이내에 규칙 제14조제1항 착공신고에 필요한 설계도서를 지정된 공사감리자에게 제공하여야 하고, 공사감리자 지정을 통보받은 건축주와 공사감리자는 지정을 통보받은 후 14일 이내에 계약을 체결하여야 한다.</u></p> <p><u>⑨ 시장과 구청장은 공사감리자 등록명부 관리 업무와 공사감리자 지정대장 관리 업무에 대해 관련 협회 및 다른 기관에 대행하게 할 수 있다.</u></p> <p><u>⑩ 허가권자는 필요한 경우, 공사감리자를 지정받아 사용승인 된 건축물의 건축주에게 해당 공사감리자에 대한 설문, 의견청취 등을 통해 공사감리자의 실태를</u></p>

현행	개정안
<p><신설></p>	<p>항에 따라 산정된 건축공사감리비의 10분의 1의 범위에서 그 금액을 가중하거나 감경할 수 있다.</p> <p>⑥ 허가권자는 법 제25조제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주가 사용승인을 신청할 때에는 감리비용을 지불한 입금내역서, 세금계산서, 통장사본 등을 공사감리완료보고서와 함께 제출받아 감리비용이 지불되었는지를 확인하여야 한다.</p> <p>⑦ 설계변경 등으로 감리비의 변경사항이 생길 경우는 변경된 감리계약서를 제출하여야 한다.</p> <p>⑧ 다른 법령에 따라 공사감리자를 지정하는 경우 감리비용은 별도로 한다.</p> <p>제18조의5(공사감리자의 업무범위) ① 공사감리자는 법 제25조에 따라 고시된 「건축공사 감리세부기준」에 따른 업무를 수행하여야 한다.</p> <p>② 공사감리자는 해당 건축물 건축공사 등으로 인한 주변의 환경에 미치는 영향 및 대지의 안전 등 관련 업무에 적극 참여하여야 한다.</p>

입법예고결과 요약서

의견제출자	제 출 의 건	조 치 내 용
강북구청 디자인 정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제18조2(공사감리자의 모집 및 지정) 제2항 ▶ 공사감리자 등록명부 작성을 위한 4대 권역 [별표 5] 중 동북권에 8개 자치구가 편중되어 있고, 거리상 원활한 공사감리 업무 등을 고려하여 권역별 해당 자치구 조정을 요함(성동구, 광진구는 동북권보다는 인근 도심·서북권이나 동남권으로 변경). 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미반영 ▶ 현행 도시계획상 권역에 혼란을 줄 수 있으며, 도심서북권의 권역확대로 조례규정 취지에 맞지 않음.
서울시 건축사회	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제18조의2(공사감리자의 모집 및 지정) 제1항제3호 ▶ 공사감리자 등록 신청 자격을 「건축사법」 제23조제1항에 의한 서울특별시 건축사사무소를 개설 신고한 건축사로 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미반영. ▶ 건축사의 자격은 「건축법 시행령」 제19조의3 제2항에 정하고 있어 조례에서 규정할 수 있는 내용이 아님.
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제18조의2(공사감리자의 모집 및 지정) 제2항 ▶ 공사감리자 등록을 신청하는 건축사는 사무소 소재지가 속하는 1개 권역의 명부에만 등록될 수 있도록 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미반영. ▶ 공사감리자의 등록 신청을 사무소 소재지가 속하는 권역뿐만 아니라, 공사감리자가 원하는 권역에도 신청할 수 있도록 함.
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제18조의4(감리비용에 관한 기준) 제2항 ▶ 감리비용 산출시 설계면적 330제곱미터이하의 건축물에 대한 감리비 산정 면적을 330제곱미터로 적용함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미반영. ▶ 감리비 산정 최소면적을 정함으로써 330제곱미터이하의 건축하고자 하는 건축주에게 감리비용 부담을 줄 수 있음.
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제18조의5(공사감리자의 업무범위) 제1항 및 제2항 ▶ 공사감리의 업무 범위 삭제 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미반영. ▶ 건축공사 감리세부기준(국토교통부 고시 제2016-193호, 2016.4.8.)을 근거로 공사감리자의 업무 범위 규정 정함.

[붙임 1]

「건축법」 제25조(건축물의 공사감리)

제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다. <개정 2016.2.3.>

② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 분양을 목적으로 하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다. <신설 2016.2.3.>

1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계한 건축물
2. 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물
3. 설계공모를 통하여 설계한 건축물

③ 공사감리자는 공사감리를 할 때 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 위반된 사항을 발견하거나 공사시공자가 설계도서대로 공사를 하지 아니하면 이를 건축주에게 알린 후 공사시공자에게 시정하거나 재시공하도록 요청하여야 하며, 공사시공자가 시정이나 재시공 요청에 따르지 아니하면 서면으로 그 건축공사를 중지하도록 요청할 수 있다. 이 경우 공사중지를 요청받은 공사시공자는 정당한 사유가 없으면 즉시 공사를 중지하여야 한다. <개정 2016.2.3.>

④ 공사감리자는 제3항에 따라 공사시공자가 시정이나 재시공 요청을 받은 후 이에 따르지 아니하거나 공사중지 요청을 받고도 공사를 계속하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이를 허가권자에게 보고하여야 한다. <개정 2013.3.23., 2016.2.3.>

⑤ 대통령령으로 정하는 용도 또는 규모의 공사의 공사감리자는 필요하다고 인정하면 공사시공자에게 상세시공도면을 작성하도록 요청할 수 있다. <개정 2016.2.3.>

⑥ 공사감리자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 감리일지를 기록·유지하여야 하고, 공사의 공정(工程)이 대통령령으로 정하는 진도에 다다른 경우에는 감리중간보고서를, 공사를 완료한 경우에는 감리완료보고서를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 각각 작성하여 건축주에게 제출하여야 하며, 건축주는 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 신청할 때 중간감리보고서와 감리완료보고서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. <개정 2013.3.23., 2016.2.3.>

⑦ 건축주나 공사시공자는 제3항과 제4항에 따라 위반사항에 대한 시정이나 재시공을 요청하거나 위반사항을 허가권자에게 보고한 공사감리자에게 이를 이유로 공사감리자의 지정을 취소하거나 보수의 지급을 거부하거나 지연시키는 등 불이익을 주

어서는 아니 된다. <개정 2016.2.3.>

- ⑧ 제1항에 따른 공사감리의 방법 및 범위 등은 건축물의 용도·규모 등에 따라 대통령령으로 정하되, 이에 따른 세부기준이 필요한 경우에는 국토교통부장관이 정하거나 건축사협회로 하여금 국토교통부장관의 승인을 받아 정하도록 할 수 있다. <개정 2013.3.23., 2016.2.3.>
- ⑨ 국토교통부장관은 제8항에 따라 세부기준을 정하거나 승인을 한 경우 이를 고시하여야 한다. <개정 2013.3.23., 2016.2.3.>
- ⑩ 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인 대상과 「건설기술 진흥법」 제39조제2항에 따라 건설사업관리를 하게 하는 건축물의 공사감리는 제1항부터 제9항까지, 제11항 및 제12항의 규정에도 불구하고 각각 해당 법령으로 정하는 바에 따른다. <개정 2013.5.22., 2016.1.19., 2016.2.3.>
- ⑪ 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 감리비용이 명시된 감리 계약서를 허가권자에게 제출하여야 하고, 제22조에 따른 사용승인을 신청하는 때에는 감리용역 계약내용에 따라 감리비용을 지불하여야 한다. 이 경우 허가권자는 감리 계약서에 따라 감리비용이 지불되었는지를 확인한 후 사용승인을 하여야 한다. <신설 2016.2.3.>
- ⑫ 허가권자는 제11항의 감리비용에 관한 기준을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

「건축법 시행령」 제19조(공사감리)

제19조(공사감리) ① 법 제25조제1항에 따라 공사감리자를 지정하여 공사감리를 하게 하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 자를 공사감리자로 지정하여야 한다. <개정 2009.7.16., 2010.12.13., 2014.5.22.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우: 건축사

가. 법 제11조에 따라 건축허가를 받아야 하는 건축물(법 제14조에 따른 건축신고 대상 건축물은 제외한다)을 건축하는 경우

나. 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우

2. 다중이용 건축물을 건축하는 경우: 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술용역업자(공사시공자 본인이거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사인 건설기술용역업자는 제외한다) 또는 건축사(「건설기술 진흥법 시행령」 제60조에 따라 건설사업관리기술자를 배치하는 경우만 해당한다)

② 제1항에 따라 다중이용 건축물의 공사감리자를 지정하는 경우 감리원의 배치기준 및 감리대가는 「건설기술 진흥법」에서 정하는 바에 따른다. <개정 2014.5.22.>

③ 법 제25조제5항에서 "공사의 공정이 대통령령으로 정하는 진도에 다다른 경우"란 공사(하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 각각의 건축물에 대한 공사를 말한다)의 공정이 다음 각 호의 어느 하나에 다다른 경우를 말한다. <개정

2014.11.28., 2016.5.17.>

1. 해당 건축물의 구조가 철근콘크리트조·철골철근콘크리트조·조적조 또는 보강콘크리트블럭조인 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 경우
 - 가. 기초공사 시 철근배치를 완료한 경우
 - 나. 지붕슬래브배근을 완료한 경우
 - 다. 지상 5개 층마다 상부 슬래브배근을 완료한 경우
 2. 해당 건축물의 구조가 철골조인 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 경우
 - 가. 기초공사 시 철근배치를 완료한 경우
 - 나. 지붕철골 조립을 완료한 경우
 - 다. 지상 3개 층마다 또는 높이 20미터마다 주요구조부의 조립을 완료한 경우
 3. 해당 건축물의 구조가 제1호 또는 제2호 외의 구조인 경우에는 기초공사에서 거푸집 또는 주춧돌의 설치를 완료한 경우
- ④ 법 제25조제4항에서 "대통령령으로 정하는 용도 또는 규모의 공사"란 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축공사를 말한다.
- ⑤ 공사감리자는 수시로 또는 필요할 때 공사현장에서 감리업무를 수행하여야 하며, 다음 각 호의 건축공사를 감리하는 경우에는 「건축사법」 제2조제2호에 따른 건축사보(「기술사법」 제6조에 따른 기술사사무소 또는 「건축사법」 제23조제8항 각 호의 감리전문회사 등에 소속되어 있는 자로서 「국가기술자격법」에 따른 해당 분야 기술계 자격을 취득한 자와 「건설기술 진흥법 시행령」 제4조에 따른 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 자를 포함한다) 중 건축 분야의 건축사보 한 명 이상을 전체 공사기간 동안, 토목·전기 또는 기계 분야의 건축사보 한 명 이상을 각 분야별 해당 공사기간 동안 각각 공사현장에서 감리업무를 수행하게 하여야 한다. 이 경우 건축사보는 해당 분야의 건축공사의 설계·시공·시험·검사·공사감독 또는 감리업무 등에 2년 이상 종사한 경력이 있는 자이어야 한다. <개정 2009.7.16., 2010.12.13., 2014.5.22., 2015.9.22.>
1. 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축공사. 다만, 축사 또는 작물 재배사의 건축공사는 제외한다.
 2. 연속된 5개 층(지하층을 포함한다) 이상으로서 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축공사
 3. 아파트 건축공사
 4. 준다중이용 건축물 건축공사
- ⑥ 공사감리자가 수행하여야 하는 감리업무는 다음과 같다. <개정 2013.3.23.>
1. 공사시공자가 설계도서에 따라 적합하게 시공하는지 여부의 확인
 2. 공사시공자가 사용하는 건축자재가 관계 법령에 따른 기준에 적합한 건축자재인지 여부의 확인
 3. 그 밖에 공사감리에 관한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

- ⑦ 제5항에 따라 공사현장에 건축사보를 두는 공사감리자는 다음 각 호의 구분에 따른 기간에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축사보의 배치현황을 허가권자에게 제출하여야 한다. <개정 2013.3.23., 2014.11.28.>
1. 최초로 건축사보를 배치하는 경우에는 착공 예정일부터 7일
 2. 건축사보의 배치가 변경된 경우에는 변경된 날부터 7일
 3. 건축사보가 철수한 경우에는 철수한 날부터 7일
- ⑧ 허가권자는 제7항에 따라 공사감리자로부터 건축사보의 배치현황을 받으면 지체 없이 그 배치현황을 「건축사법」에 따른 건축사협회 중에서 국토교통부장관이 지정하는 건축사협회에 보내야 한다. <개정 2013.3.23.>
- ⑨ 제8항에 따라 건축사보의 배치현황을 받은 건축사협회는 이를 관리하여야 하며, 건축사보가 이중으로 배치된 사실 등을 발견한 경우에는 지체 없이 그 사실 등을 관계 시·도지사에게 알려야 한다.

[붙임 2]

「건축법 시행령」 제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등)

- 제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등) ① 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.
1. 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물(별표 1 제1호가목의 단독주택은 제외한다)
 2. 분양을 목적으로 하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(30세대 미만인 경우만 해당한다)
 - 가. 아파트
 - 나. 연립주택
 - 다. 다세대주택
 3. 제1호의 건축물과 제2호의 건축물이 복합된 건축물
- ② 시·도지사는 모집공고를 거쳐 법 제25조제2항에 따라 공사감리자로 지정될 수 있는 건축사(「건축사법」 제23조제1항 또는 같은 조 제8항 단서에 따라 신고하거나 같은 조 제2항에 따라 건축사사무소에 소속된 건축사만 해당한다)의 명부를 작성하고 관리하여야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.
- ③ 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 법 제21조에 따른 착공신고를 하기 전에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사감리자의 지정을 신청하여야 한다.
- ④ 허가권자는 제2항에 따른 명부에서 공사감리자를 지정하여야 한다.
- ⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 공사감리자 모집공고, 명부작성 방법 및 공사감리자 지정 방법 등에 관한 세부적인 사항은 시·도의 조례로 정한다.

[붙임 3] 건축공사감리 대가요율

(단위 : %)

공 사 비	제 3 종(복잡)	제 2 종(보통)	제 1 종(단순)
5천만원	2.46	2.24	2.02
1억원	2.32	2.11	1.90
2억원	1.85	1.68	1.51
3억원	1.70	1.54	1.39
5억원	1.57	1.43	1.29
10억원	1.35	1.23	1.11
20억원	1.24	1.13	1.02
30억원	1.20	1.09	0.98
50억원	1.18	1.07	0.96
100억원	1.14	1.04	0.94
200억원	1.11	1.01	0.91
300억원	1.10	1.00	0.90
500억원	1.08	0.98	0.88
1000억원	1.07	0.97	0.87
2000억원	1.05	0.95	0.86
3000억원	1.03	0.94	0.85
5000억원	1.02	0.93	0.84

주) “공사비“라 함은 건축주의 공사비 총예정금액(자재대 포함)중 용지비, 보상비, 법률수속비 및 부가가치세를 제외한 일체의 금액을 말한다.

[붙임 4] 실비정액가산식에 따른 대가산정

「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」

제18조(실비정액가산식에 따른 대가산정) 실비정액가산식에 따른 대가는 다음 산정 방법에 따라서 산출한다.

대 가 = 직접비(직접인건비+직접경비)+제경비+창작및기술료

1. 직접비(직접인건비+직접경비)

가. "직접인건비"라 함은 당해업무에 직접 종사하는 건축사등의 인건비로서 투입된 인원수에 노임단가를 곱하여 계산한다. 이 경우 등급별 노임단가에는 기본급, 제수당, 상여금, 퇴직급여충당금, 회사가 부담하는 산업재해보상보험료 등을 포함하며, 노임단가는 엔지니어링기술진흥법 제12조의 규정에 따라서 설립한 한국엔지니어링진흥협회가 통계법에 따라서 조사·공표한 가격으로 하되, 건축사 및 건축사보의 노임단가는 기술사 및 기술자의 노임단가에 준한다.

나. "직접경비"라 함은 당해업무 수행에 필요한 여비(건축주의 여비는 제외함), 특수자료비(특허, 노하우 등의 사용료), 제출도서의 인쇄 및 청사진비, 관계 전문기술자에 대한 자문비 또는 위탁비와 현장 운영경비(직접인건비에 포함되지 아니한 보조요원의 급여와 현장사무실의 운영비를 말한다)등으로서 그 실제 소요비용을 말한다.

2. "제경비"라 함은 직접비에 포함되지 아니하는 비용으로서 간접비를 말하며, 임원, 서무, 경리직원 등의 급여, 사무실비, 사무용 소모품비, 비품비, 기계기구의 수선 및 상각비, 통신운반비, 회의비, 공과금, 운영활동비용 등을 포함한 것으로써 직접인건비의 110%부터 120%까지로 계산한다.

3. "창작 및 기술료"라 함은 건축물과 공간환경의 질적 향상을 위한 종합기획 및 창작, 건축사가 개발·보유한 기술의 사용 및 기술축적을 위한 대가로서 조사연구비, 기술개발비, 기술훈련비 및 이윤 등을 포함한 것으로써, 직접인건비에 제경비를 합한 금액의 20%부터 40%까지로 한다.