

새건축사협의회

정책·제도 개선 제안집 2026



사단법인
새건축사협의회

정 책 위 원 회

목차

서문: 한국 건축계를 진단하다	1
장기적 과제	5
L01_공공건축 관리·감독 기관 설립의 필요성 조사	6
L02_건축 설계공모 심사위원 전문성 및 사후평가 기준 마련	7
L03_설계의도구현 실태 파악과 적절한 대가 마련	8
L04_민간건축설계대가 정상화를 위한 연구 제안	9
L05_건축설계 저작권 보호 및 위반 실태조사와 법적 보완 방안 마련	10
L06_설계용역 수행 시 공사비 증가에 따른 설계비 정산의 법적 쟁점 연구	12
L07_건축허가, 심의 및 다양한 인증제도의 간소화 방안 연구	14
L08_관급자재(나라장터) 의무 사용 제도의 실효성 분석 및 개선 방안 연구	16
L09_대학 교수 등 비 면허자 설계 수행 실태 분석 및 제도 개선 방안 연구	18
L10_외국 우수 공공건축 발주 및 수행 프로세스 연구	20
중기적 과제	21
M01_착공신고, 사용승인 신청은 시공사 업무로 건축행위 주체 명시	22
M02_수의계약 범위 확대 및 여성수익과 일반수의 격차 조정	23
M03_용도 변경과 대수선 관련 규제(내진, 에너지, 장애인 등) 완화	24
M04_도로 길이와 관계없이 도로 폭 4m를 확보하도록 하는 규정의 완화	25
M05_업무대행(특검) 업무처리 기준 제도화	26
M06_공공건축 사업계획 사전검토 반영 의무화	27
M07_소규모 건축공사업 신설을 통한 소규모 건축물 품질개선과 시장 활성화	28
M08_「건설기술 진흥법」에서 시공 관련 업무를 설계자에게 전가하는 불합리한 조항 개정	30
M09_공공 발주 시 ‘용역’, ‘용역사’의 용어를 ‘설계업무’, ‘설계자’로 개정	31
단기적 과제	32
S01_건축설계 및 시공대금 신탁(에스크로) 제도 도입	33
S02_공공건축 관련 서류(공고문, 공모지침서, 과업내용서) 표준화	34
S03_심사위원회 수당 지급 기준 명문화	35
S04_소규모 건축물 방화창 설치규정 완화	36
S05_외벽마감재료 실물모형시험 제출 규정 완화	37
S06_장애물 없는 생활환경 인증 심의제도 개선 및 심사(심의)단 관련 건축사 참여 의무화	38
S07_착공 시 설계비 완납증명서 제출 의무화	39
S08_공사 현장 안전사고 시 상주 감리와 비상주 감리의 책임 소재 명확화	40
S09_설계공모 입상자 대상 제한공모 시행 및 설계공모 과열화 개선 방안 마련	41

새건축사협의회

정책·제도 개선 제안집 2026

새건축사협의회 정책위원회

서문: 한국 건축계를 진단하다

최근 K-컬처의 열풍이 대단하다. 음악, 영화, 드라마, 음식, 문학, 미술 등은 이미 세계 최고 수준의 경지에 올라 있음이 여러 차례 증명된 바 있다. 그런데 유독 몇몇 분야는 그런 흐름과는 다른 길을 걷는 것처럼 보인다. 건축도 그중 하나가 아닐까 한다. 도대체 그 이유가 무엇일까?

언제부터인지 건축계의 전반적인 부진은 직업 자체의 존폐를 위협하는 수준이 되었다. 대학교 건축과 학생들 사이에서는 가장 성공적인 취업이 소위 ‘탈건’이라는 자조 섞인 농담마저 돌고 있다고 한다. 건축사라는 고도로 전문화된 직능의 많은 수가 부가가치를 만들어내는 건축 설계를 통해 규모의 경제를 이루지 못하고 수동적으로 주어지는 감리와 해체감리로 연명하고 있다. 1인 건축사사무소의 수가 해가 거듭될수록 늘어나 2025년 5월 기준 무려 66%가 1인 건축사사무소라는 놀라운 통계가 이러한 현실을 직접적으로 보여준다.

과연 우리 건축인들의 능력이 부족해서 그런 걸까? 놀랍게도 이 문제에 대한 힌트를 한 해외 건축가에게서 들을 수 있다.

“한국에도 좋은 건축가가 많은데, 정작 한국에선 한국 건축가들이 제대로 설계하고 건축할 기회를 갖지 못해요. 오히려 나 같은 외국인에겐 기회를 주고요. 이상해요.”

야마모토 리켄, 2024년 4월 9일, 조선일보와의 인터뷰

새건축사협의회 정책위원회는 그 원인이 무엇보다 한국 건축계의 구조적 문제에서 비롯되었다고 진단한다. 급격한 경제적 발전과 필수적 동반 관계였던 건설 산업 시스템이 수십 년간 만들어낸 건축에 대한 사회적 인식은 새로운 시대적 요구와 여전히 괴리되어 있다. 제도와 정책 곳곳에 자리 잡은 불합리와 모순은 이러한 문제를 조장하거나 적어도 방치하고 있는 것으로 보인다. 이는 이 제안집의 목표인 ‘건축 제도와 정책의 구체적인 제안’에 앞서 현재의 상황에 대한 명확한 진단이 선행되어야 하는 이유이기도 하다. 먼저 공공 분야와 민간 분야 양쪽에 근본적으로 내재하는 공통 원인을 진단하고, 그 다음 두 분야를 따로 나누어 좀 더 특수하고 직접적인 문제들을 살펴해보려 한다.

공통적 진단

한국 건축 문화의 발전이 더딘 가장 근본적인 이유는 건축가의 고유한 가치인 **‘설계’가 존중받지 못하는 사회적 인식**에 있다. 건축은 단순히 물리적 공간을 짓는 행위를 넘어, 삶과 사회를 반영하고 공동체의 가치를 담아내는 중요한 행위다. 그러나 한국 사회에서는 설계가 만들어내는 부가적 가치가 경제적 비용이나 이익의 문제로 축소되며, 특정 권력의 목적에 부합하도록 강제적으로 조정당하는 수모를 겪기도 한다. 여전히 많은 매체가 건축과 부동산을 같은 카테고리로 취급하며, 설계자의 크레딧 표기를 특정 업체의 홍보라는 이유로 거부하고 있다.

또한 **기득권을 보호하는 제도와 관행**은 새로운 건축 세대가 등장할 수 있는 토양을 막는다. 시장의 위축과 과열 경쟁으로 인한 피로감을 단지 건축 설계업을 희망하는 이들의 수를 조절함으로써 해소한다는 발상은 근시안적이고 임시방편적인 대안에 불과하다. 건축 문화의 진보를 위해서 다양성과 실험성이 필수적이라고 본다면, 지금보다 훨씬 더 많은 젊은 세대의 역할이 필요하다.

건설 산업의 틀로 건축 행위를 포괄하려는 제도와 업계의 추세 또한 설계자가 지녀야 할 총괄적 조율자로서의 역할을 약화시킨다. 설계자가 감리할 수 있는 기회를 점차 줄임으로서 최초의 창작자를 시공 과정에서 배제시키고, 결국 완성도 있는 결과물을 책임지기 어렵게 만든다. 더구나 설계와 감리를 분리하는 과정에서 안전이라는 절대적 가치를 사유로 들었기 때문에, 구조기술사나 시공기술사가 감리 주체가 되려는 시도에 발미를 주게 되었다.

또한 한국 건축계는 생존 자체에 에너지를 쏟다 보니 시대 변화에 대응하는 **고부가가치적 업역 확대에 소극적**이었다. 해외 진출 전략, 디지털을 바탕으로 한 BIM과 AI로의 전환, 지속가능성 등 건축 전문가로서 관심을 가져야 할 새로운 역할은 미래지향적 패러다임의 전환 속에서 찾아야 한다. 이러한 실기로 인해 세계 건축 문화와의 격차는 점차 벌어지고 있는 것이 현실이다.

공공 분야의 진단

공공건축은 국가와 지방자치단체 등 공적 주체가 세금을 사용하여 짓는 공공성이 강한 건축으로, 한 사회의 건축적 지표와 문화적 수준을 드러내는 중요한 수단이다. 그런데 한국에서 공공건축의 진행 과정을 살펴보면 **설계자의 총괄적 조정자로서의 지위를 제대로 인정하지 않는 분위기**가 유난히 강하다. 설계자는 종종 단순한 ‘도면 제공사’로 축소되고, 공사 입찰 이후 단계에서 배제된다. 설계의도구현이라는 보완적인 제도가 시행된 지 10년이 지났지만 여전히 많은 결함을 드러내며 제 역할을 못 하고 있다. 그 결과로 만들어지는 건축은 사회적 가치를 담아야 할 종합적 공공 공간보다는 발주처의 행정적 요구를 충족하는 기능적 건물에 그치고 만다.

무엇보다 개선이 가능성이 보이지 않는 것은 **고착화된 공모 과정의 불공정**이다. 한국 사회 전반의 청렴도가 과거와는 비교할 수 없을 정도로 나아졌음에도 불구하고 여전히 건축 분야는 눈에 띄는 변화를 찾아보기 힘들다. 설계공모의 목적은 우수하고 좋은 품질의 설계안을 선정하고 젊은 건축인들의 등용문이 되는데 있지만, 실제로 이에 부합하는 공모전의 수는 그렇지 않은 공모전에 비해 압도적으로 적다. 게다가 불공정하게 당선된 공모는 부실 설계로 이어질 수밖에 없는 재무

구조를 가지고 있어 결과적으로 공공건축의 질적 저하를 초래한다.

반면 공정함에 노력을 기울인 공모전은 예외 없이 지나친 과열 양상을 보여주며 또 다른 문제를 야기한다. **당선 확률은 지나치게 낮고, 탈락 시 보상이 미미**하기에 대부분의 설계사무소가 투자한 노력과 자원이 허공에 사라진다. 누군가는 설계를 포기하고 업계를 떠나야 하는 마이너스의 게임에 수많은 건축인들이 몰두하는 이 상황이 결코 지속가능할 리 없다.

어떻게 어렵게 당선이 되더라도 **발주기관과의 수평적이지 못한 계약 관계**가 앞을 가로막는다. 잦은 설계 변경에 대한 보상은 거의 사례를 찾아볼 수 없고, 책임의 한계가 명시적이지 않은 일방적인 과업지시서에 의해 사무실의 운영 기반이 흔들리는 위기에 종종 내몰리기도 한다. 어느새 공공건축의 설계는 일종의 극한 직업이 되어가고 있다.

민간 분야의 진단

공모 과정의 불공정이 공공건축의 고질적 문제라면, 민간건축에서는 **열악한 설계 대가**가 고질적 문제의 대표적이다. 한국 건축계는 설계비의 합리적 산정 근거와 체계적인 통계 자료를 거의 가지고 있지 않으며, 따라서 모든 수주의 성공 여부가 개별 건축사사무소 대표의 능력에 달려있다. 극소수의 성공한 스타 건축가를 제외하면 건축 설계라는 노동은 '무형의 서비스'로 취급되어 가격으로만 평가되기 일쑤고, 정작 의미 있는 가치를 만들어내는 창의성과 전문성에 대한 대가는 인정받지 못하는 경우가 많다.

불합리한 설계 대가는 **설계사무소의 기형적인 수익 구조**로 연결된다. 많은 건축사사무소가 창의성이 요구되는 고유의 직능인 설계보다 감리나 철거감리, 건설사업관리(CM) 등으로 수익을 유지한다. 건축사들이 각종 인증 업무나 가설건축물 관리, 공정표 작성 등 본래 전문성과 거리가 먼 업무에까지 책임을 져야 하는 현실은 건축 전문가로서의 위상과 역할을 더욱 왜곡시킨다.

법적, 제도적 보호 장치의 미비 또한 설계 환경을 험지로 만드는 중요한 원인이다. 건축주와의 계약 관계에서 설계자는 쉽게 책임을 전가당하거나, 시공사의 경제적 논리에 의해 우선순위에서 밀려난다. 설계 대가에는 넓은 책임 범위에 따른 위험수당이 제대로 반영되지 않아 작은 실수나 사고에도 사무소가 경영난에 빠지기도 한다.

2026년 새건축사협의회 정책·제도 개선 제안집을 발간하며

새건축사협의회는 과거 여러 차례 정책·제도 개선 제안집을 발간한 바 있다. 이번에 발간하는 제안집 또한 그동안 만들어진 제안집을 토대로 만들어졌다. 그 사이 변한 현실을 반영하고 또 최근에 불거진 새로운 문제들을 조명했음은 물론이다. 한 가지 차이가 있다면 과제를 분류하는 기준으로 대응과 해결에 필요한 시간과 전략을 선택했다는 점이다. 이에 따라 과제를 대응 방법에 따라 다음 세 가지 **그룹으로 분류**했다.

장기적 과제 _code L

해결을 위해 많은 시간이 필요할 것으로 예상되며 구체적인 정책 마련을 위해 연구가 선행되어야 하는 과제들이다. 1차 목표는 연구제안서를 작성하여 연구 가능 기관(건축공간연구원, 대한건축사협회 연구원, 국가건축정책위원회 등)에 전달할 수 있게 준비하는 것이다.

중기적 과제 _code M

법을 개정하거나 입법을 통해 해결이 가능한 과제들이다. 1차 목표는 타 건축 단체와 협력하여 법안을 다듬는 것이며, 2차 목표는 이를 바탕으로 국회의원과 연계하여 입법 또는 법 개정을 추진하도록 하는 것이다.

단기적 과제 _code S

시행(행정)규칙, 지침, 내부 기준과 같이 국토교통부 또는 대한건축사협회 등 직접적으로 연계 가능한 정부기관 또는 단체와의 협의를 통해 개선이 가능한 과제들이다. 목표는 타 건축 단체와 협력하여 개선안을 작성하고 관련 기관 또는 단체와 협의하는 것이다.

I

장기적 과제

code L

해결을 위해 많은 시간이 필요할 것으로 예상되는 과제
구체적 정책 마련을 위해 연구가 선행되어야 하는 과제
목표: 연구제안서를 작성하여 연구 가능 기관에 전달

L01_공공건축 관리·감독 기관 설립의 필요성 조사

“당선작이 중대한 지침 위반인데 어디 하소연할 데가 없네요.”

연구 제안의 배경

- 현재 공공건축의 발주와 공모, 용역 수행의 여러 단계에서 다양한 문제들이 발생하고 있으나 이를 법과 제도에 따라 중립적으로 판단하여 갈등을 해소하고 공공건축의 생산과정 전반을 관리·감독하는 공적 주체가 없음
- 설계공모의 공정성 확립을 위해 준공공적 단체인 대한건축사협회와 민간 기관에서 공공건축과 관련된 통계를 수집하고 여러 지표에 대한 조사 분석을 수행한 바 있으나¹⁾ 공적인 협조와 자금의 지원 없이 진행되어 일회성 연구에 그침
- 설계비 산정 기준의 미 준수, 건축 설계공모 운영지침 위반, 심사 과정의 불공정 행위 등에 대해서 정부 차원의 모니터링이나 시정 지시가 전무한 상태
- 용역 수행 과정에서 발생하는 발주처의 부당한 요구는 개별 건축사들의 일방적 희생으로 마무리되는 경우가 대부분

연구 목표

- 공공건축의 생산과정 전반을 관리·감독하는 공공 또는 준공공기관의 필요성을 구체적으로 명시하고 그 세부적 역할과 운영 방안 등을 제안

연구 방법 및 내용

- 공공건축의 단계에 따라 발생하는 문제들의 사례 수집 및 분류
- 수집된 사례들의 분석을 통해 문제에 대한 공적 조정과 관리의 가능성 규명
- 공공건축과 관련되어 발생하는 데이터의 축적 현황을 파악하고 이를 AI 등을 이용하여 통계화할 수 있는 방안 모색
- 실제 설계공모 운영 유경험자들과의 긴밀한 협의를 통해 현실적 문제와 해법 모색
- 새로운 공공건축 관리·감독 기관의 법적 설립 근거 및 이상적인 형식 검토(예: 「건축서비스산업 진흥법」의 건축진흥원 등)

1) 대한건축사협회 공정건축설계공모추진위원회에서 2024년에 수행하였으나 협회 명의의 공표는 내부 반대에 부딪혀 이루어지지 않았으며, 그 조사 분석과 연계하여 언론에는 다음과 같이 기사화되었음:
연합뉴스, “공공건축 설계 공모, 5개사가 절반 '독식'...심사는 '겉치기 반복'” 2025.07.21.
(<https://www.yna.co.kr/view/AKR202507200477000003>)

L02_건축 설계공모 심사위원 전문성 및 사후평가 기준 마련

“OO공모전 심사위원들은 믿음이 전혀 안 가는데 무슨 기준으로 위촉이 된 건지 모르겠어요.”

연구 제안의 배경

- 한국에서는 매년 천여 건이 넘는 공공건축 설계공모가 시행되고 있으며 이에 따라 연인원 약 8천 여 명의 심사위원이 필요함(설계공모 1개당 평균 심사위원 약 8.3명)
- 현행 건축 설계공모 운영기준에 따라 심사위원 1인당 연 12회까지 심사가 가능하며, 평균 연 4회 위촉을 가정할 때 결과적으로 최소 2,000여 명의 심사위원 풀이 필요
- 심사 가능한 건축사의 수는 약 1만 명(개소 사무소 14,000개 - 1년 평균 합격자 800명 × 5년), 교수는 약 1500명((5년제 75개 + 공학 포함 4년제 80개) × 평균 10명)으로 추산되며, 따라서 전체 가능 인원 11,500~12,000여 명에서 2,000여 명의 전문성, 공정성을 갖춘 심사위원을 선별하는 기준이 있다면 우리나라 공공건축의 품질이 훨씬 좋아질 것으로 예상됨
- 현재 위촉횟수 기준으로 상위 약 200여 명의 심사위원을 조사해보면 80% 가까이 교수가 차지하고 있으며 그들 중 다수가 설계와 관련된 전문성을 객관적으로 확인할 수 없고 일부는 현행 기준인 연 12회를 초과하여 심사를 하고 있는 것으로 추정됨
- 심사위원은 설계공모의 공정성과 결과를 결정하는 가장 큰 요인이며 공공건축의 품질과도 직결되는 인적 자원임에도 불구하고 그 전문성을 객관적으로 척도화하고 선정 기준을 마련하기 위한 연구의 사례가 없음
- 심사 종료 후 심사위원의 전문성과 공정성에 대한 사후평가 시도가 있었으나(대표적으로 조달청 평가위원 모니터링단이 있음) 실효성이나 객관성 확보에 어려움이 있어 일반적으로는 아직까지 활성화되지 못하고 있음

연구 목표

- 건축 설계공모 심사위원의 전문성을 객관적으로 척도화하고 실효성 있는 사후평가 기준을 마련하여 이후 심사위원의 선정 기준으로 활용할 수 있는 가능성 모색

연구 방법 및 내용

- 기존 발주기관별 심사위원 풀 구성 및 선정 방법 등 현황 조사
- 현재 국내 건축설계공모와 관련된 가장 광범위하고 구체적인 데이터베이스를 구축하고 있는 스코어러(scorer.kr)와 협약을 통해 데이터를 전달받아 설계공모의 일반 현황을 통계적으로 연구
- 심사위원 개인별로 심사의 전문성과 관련된 각종 지표를 객관화하여 이를 데이터베이스로 구축할 수 있는 기준 마련(건축 전문지 작품 게재 이력, 설계공모 당선 또는 입상 이력, 건축상 수상 이력, 민간전문가 등 각종 대외활동 이력 등)
- 그 외 심사위원의 균형적 안배를 위한 출신학교와 생년, 설계사무소 및 학교 근무 이력 등 개인정보도 취합이 필요하며 이를 위한 구체적인 데이터 수집 및 구축, 업데이트 방안 연구
- 설계공모의 규모와 용도 등 특성에 따라 위 데이터베이스를 검색하여 자동으로 적합한 심사위원을 검색해주는 알고리즘 개발

L03_설계의도구현 실태 파악과 적절한 대가 마련

“설계의도구현, 그냥 안 하는 것이 더 낫지 않나 싶습니다.”

연구 제안의 배경

- 설계의도구현은 설계와 감리가 분리되면서 이에 대한 보완으로 도입된 제도로 그동안 구체적인 대가 기준을 포함, 여러 차례 연구된 바 있음(아래 [참고자료] 참조)
- 그러나 2020년 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」이 제정되면서 구체적인 대가 기준(예를 들어 설계비의 8%)은 포함되지 않음
- 지금 실무적으로는 설계비의 8% 또는 실비정액가산방식으로 대가를 책정하는 것이 일반적인데, 발주처의 인식 미비로 양쪽 모두 심각한 문제점이 있음
- 설계비의 8%로 책정한 경우 업무 범위가 무한정으로 늘어나는 과업지시서를 따를 것을 요구하거나, 실비정액가산방식으로 하는 경우 금액을 정해놓고 현장 참여횟수를 과소하게 조정하여 실질적으로 충분한 설계의도구현이 이루어지지 못하게 함
- 2023년 대한건축사협회/한국여성건축가협회 연구 결과 설계의도구현 대가로 설계비의 16%가 필요함을 역설하고 있으나 법제화되지 못함

연구 목표

- 현재 시점에서 설계의도구현 제도의 운용 현실을 다시 조사하고 문제점을 파악하여 개선안을 도출, 합리적인 업무 범위와 대가 기준의 법제화 기틀 마련

연구 방법

- 최근 수년 간 실제로 설계의도구현 업무를 수행한 업체의 업무시간과 지급 대가를 조사
- 그 결과로 완성된 공공건축의 설계의도 반영 정도 평가
- 실제 업무의 기준이 된 과업지시서 내용 분석 및 독소조항 등 파악
- 이를 근거로 표준 설계의도구현 과업지시서 작성 및 적정 대가 지급 방법 도출
- 국토부와 협의할 수 있는 「공공건축 설계의도 구현 업무수행지침」의 개정 내용 마련

참고자료

- 「설계의도구현 업무 관련 체크리스트 마련 연구」, 대한건축사협회/한국여성건축가협회, 2023
- 「설계의도구현을 위한 공공건축 실태조사 연구」, 국가건축정책위원회/새건축사협의회, 2019
- 「설계의도구현 표준 업무 및 대가기준 마련 연구」, 건축공간연구원, 2015
- 건축사신문, “설계자의 권리 사각지대, 설계의도 구현 대책 필요”, 2025.3.25.
(<https://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=18741>)

L04_민간건축설계대가 현실화를 위한 연구 제안

“이번 건축 상담 건은 설계비를 도대체 얼마 불러야 할지 도통 모르겠네요.”

연구 제안의 배경

- 현재(2026년 2월 기준) 건축사법 일부개정 법률안, 소위 ‘민간대가기준법’이 국회를 통과
- 그러나 민간대가기준법은 자본주의 시스템의 근간인 서비스의 경쟁과 시장의 가격 결정 기능에 반한다는 한계를 가지고 있으며 강제력 또한 없어 상징적인 의미 이상을 찾기 어려움
- 건축사들이 객관적 데이터나 근거도 마련하지 않고 있는 상태에서 민간 설계 대가를 기존 공공의 기준에 맞추어 요구하는 것이 설득력을 지니기 어려움
- 무엇보다 설계자가 자신의 ‘일량’을 아는 것이 매우 중요하며, 그것을 직관적으로 건축주에게 설득시킬 수 있어야 합당한 설계비를 제안할 수 있음
- 이때 ‘일량’은 사무소가 개별적으로 파악해서는 객관성을 획득할 수 없으며, 조직 차원의 체계적인 조사와 연구가 있어야 함

연구 목표

- 건축설계업무의 대가 기준을 소요 시간, 즉 ‘맨아워’로 보고 이를 위한 데이터베이스를 구축
- 설계업무는 표준화가 어려우므로, 설계의 품질을 시각적으로 확인할 수 있는 이미지(사진, 영상 등)가 존재하는 건축 작품의 실제 소요 일량에 대한 데이터를 축적하여 설계 품질과 대가 사이의 비례 관계를 객관화
- 표준화가 가능한 건축사의 기초 업무(용도변경, 기재사항 변경 등) 또한 실제 맨아워를 바탕으로 합리적인 용역비 산정 기준 마련

연구 방법 및 내용

- 대상 프로젝트를 공신력 있는 건축전문지 게재 작품으로 기준을 두어(예: 건축사지 등), 일정 수준 이상의 작품을 선별²⁾
- 이들 작품에 대한 건축사의 작품별 실제 소요 시간을 조사, 기존 소요 시간 자료가 없을 경우 건축사에게 이후 작업에 대해 소요 시간 기록을 요청하고 장기적으로 이를 모니터링
- 조사 대상의 수가 늘어남에 따라 데이터베이스의 신뢰도가 높아지면 설계 품질과 대가 사이의 유의미한 객관적 관계를 파악할 수 있으며, 이를 설계대가기준의 근거로 활용할 수 있음

참고자료

- 「건축주를 위한 알기 쉬운 건축설계비 산정 가이드」, 한국건축정책학회, 2015
- 건축사신문, “[시론] 민간 건축설계비 정상화, 무엇이 우선인가”, 2025.9.10.
(<https://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=19611>)

2) 이 경우 건축주에게 설계비 제안 시 게재 작품의 이미지를 통해 설계 품질에 대한 직관적인 설득이 가능함

L05_건축설계 저작권 보호 및 위반 실태조사와 법적 보완 방안 마련

“유명한 TV 프로그램에서 제가 설계한 집을 촬영하고 싶다는데 받았는데 건축가 소개는 업체 홍보라고 못 해준다네요.”

연구 제안의 배경

- 건축설계 저작권 침해(무단 복제, 변형, 재사용 등)가 빈번하나 실효적 대응이 어려움
- 2025년 상반기 국민은행과 스타벅스 기업 간 제휴 광고에 설계자(김경훈 건축사) 동의 없이 건축물 이미지를 임의 사용하여 공중송신권 침해로 해당 건축사와 서울시건축사회가 공동 대응하였고 피해보상과 합의를 도출함³⁾
- 저작권법상 보호 규정은 있으나, 설계공모 및 발주 과정에서 설계안이 무단 활용되거나 임의 변경이 되는 등 법 적용이 미비함
- 건축 저작권 의식의 부재로 공공건축물 준공식 또는 개관식에 건축사가 초대받지 못하는 현실⁴⁾

연구 목표

- 건축설계 저작권 보호 실태와 위반 사례를 조사하여 제도적·구조적 문제점 분석
- 건축사 저작권 보호와 정당한 보상 체계를 확립할 수 있는 법적·제도적 개선 방향 제시
- 건축물 표시, 홍보, 활용부문에 있어서 건축사(사무소)의 명칭 표기 의무화 방안 수립

연구 방법 및 내용

1) 저작권 침해 실태조사

- 건축사, 설계사무소, 발주기관을 대상으로 설문 및 인터뷰를 실시하여 저작권 침해 실태, 대응 절차, 보상 여부 등을 파악
- 건축설계 공모 탈락안의 도용, 무단 변형, 유사 설계 사례의 수집 및 유형별 분류.
- 건축물 준공식 및 개관식에서 건축사 초대 여부, 건축사 명칭 표기 관행의 실태 조사

2) 사례 연구

- 대표적 저작권 분쟁(예: 국민은행-스타벅스 광고 사건, 공공건축 설계공모 도용 사례 등)의 경위, 대응 절차, 결과 분석
- 분쟁 과정에서 드러난 법적·행정적 한계 분석
- 저작권 침해가 주로 발생하는 단계별 위험 구간(설계안 제출 - 심사 - 시공 - 홍보 등) 분석

3) 현행 법체계 검토

- 「저작권법」, 「건축사법」, 「국가·지방계약법」, 「공공건축특별법」⁵⁾ 등에서 건축설계 저작권 관련 조항 정리
- 현행 법률상 건축설계 저작물의 보호 범위와 한계 분석
- 설계공모 지침서 내 저작권 귀속 및 활용 관련 조항의 법적 타당성 검토

3) 서울건축사신문, “서울특별시건축사회, A사-스타벅스 광고의 건축물 저작권 위반 대응”, 2025.6.11.
(<https://www.siranews.co.kr/news/articleView.html?idxno=2045>)

국민은행은 2009년도에도 건축가 민규암의 건축물 이미지를 무단 사용하여 손해 배상을 한 바 있음

4) 대표적인 사례는 다음 기사에서 찾을 수 있음:

조선일보, “[에스프레소] 그 건축가의 이름은 어디로 갔나”, 2024.4.3.

(<https://www.chosun.com/opinion/column/2023/09/15/7JL57WV6WRDGMXK4PMMUUEDMY/>)

5) 현재 「공공건축특별법」은 입법 발의 후 국회를 통과하지 못하여 현재 폐기된 상태임

3) 해외 사례 비교 연구

- 미국 AIA, 영국 RIBA, 일본 JIA 등 해외 건축 관련 협회 중심의 저작권 보호 제도 및 분쟁조정 사례 분석
- 건축물 이미지 활용 시 건축가 명기 의무, 건축물 홍보 시 저작권 표시제 등의 해외 운영방식 검토
- 해외 저작권 관리기관의 운영 체계 분석을 통한 시사점 도출

4) 법·제도적 보완책 제안

- 설계공모 및 발주 단계에서의 저작권 보호 의무 명문화 방안
- 공공기관 및 민간 발주처의 건축사 명칭 표기 의무제 도입 방안
- 저작권 침해 발생 시 징벌적 손해배상제 및 행정 제재(입찰 제한 등) 도입 방안

5) 분쟁 예방 및 조정 시스템 구축

- 대한건축사협회 또는 별도 건축 저작권 분쟁조정기구 설치 방안
- 저작권 분쟁 발생 시 조기 조정 절차(신속심사제, 표준 합의서 등) 도입 방안
- 설계안 제출 및 공모과정에서 저작권 보호 가이드라인 및 표준계약서 마련

6) 인식 개선 및 제도 확산

- 공공기관 및 언론 대상 건축저작권 교육 및 가이드라인 배포
- 건축사 명칭 표기 의무화 캠페인 및 표준 표기 규정 마련
- 건축저작물의 공정사용(Fair Use) 범위 명확화 및 홍보활동 시 허용기준 마련

참고자료

- 「알기 쉬운 건축설계 저작권」, 건축공간연구원, 2017
- 「창작물 공모전 지침(2020년 개정판)」, 문화체육관광부/한국저작권위원회, 2020
- 건축신문, “천년의 문이 남긴 판례와 저작권 - 우대성, 정상재, 임형남”, 2025.1.10.
(<https://architecture-newspaper.com/v39-c04-mg-c/>)
- 보도자료 “건축설계 입상작의 저작권은 설계자에게 있다”, 소비자정책국 약관심사과/국토교통부, 2009.5.27.

L06_설계용역 수행 시 공사비 증가에 따른 설계비 정산의 법적 쟁점 연구

“이번에 납품하면서 현실을 반영해서 공사비는 1.5배로 늘어났는데 설계비는 왜 더 안 주나요? 저 공사비도 맞추느라 고생은 두 배 더 한 것 같은데.”

연구 제안의 배경

- 건축 설계용역 계약은 일반적으로 예정 공사비(추정 공사비)를 기준으로 설계비를 산정함. 그러나 실제 시공 단계에서 자재비, 인건비, 물가 상승, 설계 변경 등의 사유로 공사비가 증가하는 경우, 이에 연동하여 설계비를 정산할 것인지에 대한 분쟁이 빈번히 발생함
- 현재 설계자는 창작 노동과 전문 기술력을 제공함에도 불구하고, 공사비 증액분이 설계비에 반영되지 않아 불합리한 대우를 받는 경우가 많음. 반면 발주자는 예산 제약과 회계규정상 추가 지급에 어려움을 겪음
- 이러한 이해관계 충돌은 법적 근거의 불명확성, 계약서 조항의 불완전성, 판례 해석의 다양성 등으로 인해 분쟁으로 이어지고 있음
- 특히 현행 「건축사법」, 「건설기술 진흥법」, 「국가·지방계약법」, 민법상 도급계약 규정 등에서는 공사비 증액에 따른 설계비 정산의 구체적 기준이나 절차가 명확히 규정되어 있지 않음
- 따라서 설계용역 완료 후 공사비 증액이 발생한 경우의 설계비 정산 문제를 법적 측면에서 분석하고, 공정하고 합리적인 제도 개선 방안을 제시하는 연구가 시급한 실정임

연구 목표

- 법적 쟁점 규명: 공사비 증가 시 설계비 정산과 관련된 주요 법적 쟁점(계약 해석, 대가 산정 기준, 권리·의무 범위, 계약 변경 절차 등)을 체계적으로 분석
- 형평성 확보: 설계자의 정당한 보상과 발주자의 합리적 비용 부담 간의 균형점을 모색하고, 분쟁 발생 시 공정한 판단 기준을 마련
- 제도적·실무적 개선방안 제시: 국내외 판례 및 제도를 비교 분석하여 향후 설계용역 계약서 작성, 설계비 정산, 분쟁 조정 과정에서 활용 가능한 실무 지침을 제안

연구 방법 및 내용

1) 문헌 및 법령 분석

- 관련 법령 검토: 건축사법, 건설기술 진흥법, 국가계약법 및 지방계약법, 국가재정법 및 지방재정법, 민법(도급·위임 관련 조항)
- 기존 연구 및 유사 법리 검토: 설계용역 대가 산정, 물가변동에 따른 계약금액 조정, 설계변경과 계약금액 조정 판례 등

2) 판례 및 사례 조사

- 공사비 증가로 인해 설계비 정산 분쟁이 발생한 실제 사례(공공·민간 포함) 분석
- 주요 쟁점별(계약 조항 해석, 공사비 변동 사유, 설계변경 범위, 추가 용역 인정 여부 등) 판례 비교

3) 비교법적 연구

- 해외 주요 국가(예: 미국 AIA, 영국 RIBA, 일본 JIA 등)의 설계비 산정·조정 제도 검토.
- 설계계약 표준약관의 공사비 증액 반영 메커니즘 비교.

4) 법적·제도적 개선 방안 도출

- 계약 단계에서 설계비 정산 조항 명확화를 위한 표준 문안 제안
- 공사비 증액에 따른 설계비 조정 공식 및 절차 모델 개발
- 분쟁 발생 시 조정·중재 절차 개선 및 법적 구제 방안 제시

기대 효과

- 법적 명확성 확보: 공사비 변동에 따른 설계비 정산의 법적 근거를 명확히 함으로써 설계 계약의 예측 가능성과 법적 안정성을 제고
- 분쟁 예방 및 조정 실효성 강화: 설계자와 발주자 간 이해관계 충돌을 사전에 조정할 수 있는 제도적 장치 마련
- 실무 지침 제공: 향후 공공기관의 설계용역 표준계약서 개정 및 민간계약 실무에 직접 적용 가능한 가이드라인 제시
- 건축서비스산업의 가치 제고: 설계자의 창작노동에 대한 정당한 보상을 제도적으로 보장함으로써 건축서비스산업의 질적 향상 및 지속 가능한 생태계 조성에 기여

참고문헌

- 「설계공모 이후 건축생산과정 모니터링을 통한 공공건축 제도 개선 연구」, 건축공간연구원, 2022

L07_건축허가, 심의 및 다양한 인증제도의 간소화 방안 연구

“받는 심의와 인증 심사마다 하는 얘기가 다 달라서 어느 장단에 춤을 춰야 할지 모르겠네요.”

연구 제안의 배경

건축허가, 각종 심의, 녹색건축·에너지·장애물 없는 생활환경 등 다양한 인증제도는 본래 건축의 안전성, 공공성, 지속가능성을 확보하기 위한 수단이나 현행 제도 운영에는 다음과 같은 구조적 문제가 존재함

- 복잡하고 중복된 절차: 유사한 내용을 반복 검토하거나, 서로 다른 기관에서 중복 자료를 요구함
- 허가·심의·인증 내용의 상충: 각종 제도는 나날이 늘어나거나 제도 간 연계성 미비로 설계자의 대응에 고충이 가중되고 있으며 제도별 판단 기준의 불일치로 설계 조정이 반복됨
- 행정 부담 및 창의성 저해: 복잡한 인허가 과정은 설계자·건축주의 행정적 스트레스 및 비용 증가로 이어지며, 설계 초기부터 창의적 아이디어 구현을 제한함
- 정보 접근성과 절차 투명성 부족: 관련 규정과 심의 기준의 공개 수준이 낮고, 디지털 기반의 정보 공유 플랫폼이 미비하여 비효율을 초래함

연구 목표

본 연구는 건축 인허가 및 관련 인증·심의 제도의 비효율을 개선하고, 실질적인 절차 간소화를 유도하는 것을 목표로 함

- 절차 간소화 및 연계성 강화: 건축허가, 심의, 인증제도의 중복된 절차와 기준을 분석, 실질적인 통합·연계 방안을 도출
- 통합 절차 모델 제안: 이해관계자(설계자, 건축주, 행정기관)의 부담을 줄이고 예측 가능성을 높일 수 있는 표준화된 행정 모델 개발
- 정책 및 시스템 개선안 제시: 국내외 제도 사례를 기반으로 법령 정비, 디지털 플랫폼 구축, 기관 간 협업체계 강화 등 정책적 제안 도출
- 심의위원의 자격 기준 정립 등 전문성을 강화할 수 있는 방안을 마련하고 심의 내용에 대해 책임을 질 수 있는 제도적 장치 수립
- 심의 과정에서 발생하는 법규 해석 및 적용이 편파적이고 불합리하다고 판단될 경우 분쟁을 조정하는 제도적 장치(분쟁조정기구 등) 마련의 필요성 연구

연구 방법 및 내용

1) 현황 조사 및 문제 분석

- 국내 건축허가, 심의, 인증 관련 법령 및 운영체계 분석
- 주요 민원 사례, 행정 지연 사례, 설계자 인터뷰 등을 통해 실제 발생 문제 파악
- 제도별 연계도 및 프로세스 흐름도 작성

2) 국내외 사례 비교 분석

- 주요 국가의 인허가 간소화 시스템 사례 조사⁶⁾
- 제도 통합·디지털화의 효과성, 한계점 및 시사점 도출

6) 예를 들면 싱가포르, 핀란드, 독일의 One-Stop Service, AI 활용 자동심의, 통합심의제도 등이 있음

3) 이해관계자 의견 수렴

- 설계자(건축사), 건축주, 심의위원, 행정 실무자 대상 인터뷰 및 설문 실시
- 주요 불편 사항, 개선 우선순위, 제도 활용 경험 등을 수집하여 실효성 높은 대안 마련

4) 통합 행정 모델 및 디지털 기반 설계

- 중복된 심의 및 인증 절차를 통합한 표준화·모듈형 절차 모델 개발⁷⁾
- 디지털 기반의 행정지원 플랫폼 모델링
- 인증 기준 자동 체크, 공통 서류 자동화, 심의 일정 통합관리 등 기능 포함
- 합리적인 심의위원 선정 기준 마련

5) 정책 및 제도 개선안 도출

- 관련 법령·지침 정비안 마련⁸⁾
- 중앙-지자체간 역할 분담 재조정 및 연계 체계 설계
- 디지털 인허가 시스템(세움터, e-건축허가시스템 등) 고도화 방안
- 심의 결과에 대한 분쟁 조정 역할을 하는 기구의 설치 및 운영 방안

기대 효과

- 설계자/건축주: 절차 단순화로 설계 자율성 확보, 행정 부담 및 비용 절감
- 행정기관: 심의·허가 절차의 효율적 운영, 민원 대응 시간 단축
- 산업 전반: 프로젝트 리드타임 단축, 예측 가능한 개발 환경 조성
- 정책·제도: 통합된 법·제도 체계로 일관성 및 행정 투명성 확보
- 디지털화: 스마트 행정 및 데이터 기반 심의 가능으로 4차 산업혁명 대응 기반 마련

참고문헌

- 「건축허가 간소화를 위한 제도 개선 방안」, 건축공간연구원, 2021
- 보도자료 “국민불편 해소·건축산업 활성화 규제개선 방안”, 국토교통부 건축정책과, 2020.10.14.

7) 예를 들면 ‘설계 초기 단계에서 예측 가능한 인증 요건 자동 안내’가 있음

8) 예를 들면 ‘인증제도 간 통합 기준 수립’, ‘중복 심의 배제 원칙 도입’ 등이 있음

L08_관급자재(나라장터) 의무 사용 제도의 실효성 분석 및 개선 방안 연구

“도서관에 들어갈 가구를 나라장터에서 고르라는데 예쁜 물건을 찾을 수가 없네요.”

연구 제안의 배경

대한민국의 공공사업에서는 조달청 나라장터를 통한 관급자재 의무 사용 제도가 널리 적용되고 있으며, 이는 자재 수급의 투명성 확보 및 중소기업 보호, 조달 안정성을 목적으로 운영되고 있으나 현장 적용 과정에서 다음과 같은 구조적 문제점이 지속적으로 제기되고 있음

- 자재 품질 관리의 미비: 검증 부족, 납품 지연, 시공 부적합 등의 문제로 하자 및 공기 지연 발생
- 중소기업 보호 취지 미흡: 오히려 특정 유통업체나 대행사에 수익이 집중되는 구조
- 조달·관리의 비효율성: 자재 변경 절차의 경직성, 비표준 자재 사용의 어려움 등으로 설계·시공의 자율성 저해
- 소규모 공사에서의 과도한 행정 부담: 소규모 민간공사에까지 관급자재를 일률적으로 적용, 비용 대비 효과 미미
- 공사 품질 저하 및 책임소재 모호: 설계자가 선택한 자재가 아님에도 불구하고 성능·하자에 대한 책임 분산 문제 발생
- 이러한 문제는 공공 건설사업의 공정성, 품질, 효율성, 정책 목적 달성 측면에서 모두 개선의 여지가 있음을 보여줌

연구 목표

본 연구는 관급자재 의무 사용 제도의 구조적 문제를 다각도로 분석하고, 공사 품질 확보, 중소기업 육성, 조달 효율성 제고를 동시에 달성할 수 있는 정책 개선 방안을 제시하는 것을 목표로 함

- 관급자재 제도의 운영 실태와 문제점 진단
- 중소기업 보호 및 자재 품질 확보 실효성 분석
- 해외 유사 제도 및 자율조달 시스템 비교 분석
- 유형별(공사 규모·유형) 유연한 적용 방안 설계
- 관급자재 시스템 개선을 위한 법제도·조달방식 재설계 제안

연구 방법 및 내용

- 1) 문헌 및 제도 분석
 - 나라장터 조달시스템 및 관급자재 운영지침 분석
 - 건설기술 진흥법, 지방계약법 등 관련 법령 검토
- 2) 현장 실태조사
 - 발주기관, 설계자, 시공사, 자재 공급업체 인터뷰
 - 주요 공공공사 사례 분석(자재 납품 지연, 품질 문제 등)
- 3) 경제성·효율성 분석
 - 의무조달 vs. 자율조달 비용 비교
 - 품질하자율, 납기이행률 등 정량 지표 분석
- 4) 해외 사례 비교
 - 일본, 독일, 싱가포르 등 조달방식 운영 비교

- 자율조달, 인증자재 등록제, 성능보증제도 검토
- 5) 개선모델 설계
 - 공사 유형별 유연한 조달체계 제안
 - 소규모·중규모 공사의 자재선정 자율성 확대 방안
- 6) 제도 개선안 도출
 - 관련 법령 및 지침 개정 제안
 - 자재 품질 인증제·사전 등록제·이행보증 강화 등 고려

기대 효과

- 1) 정책적 효과
 - 중소기업 실질적 보호 효과 강화
 - 행정 효율성 제고 및 자재 조달 과정의 간소화
- 2) 산업적 효과
 - 설계자·시공자의 자재 선택권 확보로 품질 책임 명확화
 - 창의적·기술 친화적 자재 활용 가능성 확대
- 3) 경제적 효과
 - 공사 기간 지연 및 하자율 감소로 사회적 비용 절감
 - 과도한 유통·행정비용 축소
- 4) 제도적 활용
 - 조달청, 국토교통부, 지자체 등의 지침 개정 및 표준 계약서 개선에 근거자료 제공

참고문헌

「조달청 시설공사 맞춤형서비스 관급자재 선정 운영기준」(조달청 훈령), 조달청 시설사업기획과
 「공사용 자재 직접구매제도 개선 방안 연구」, 건설산업연구원, 2016
 「건설공사 발주 세부기준」(국토부 행정규칙), 국토교통부 공정건설지원팀

L09_대학 교수 등 비 면허자 설계 수행 실태 분석 및 제도 개선 방안 연구

“유명한 000 교수님 사무실 이름이 최근 000건축사사무소에서 다른 이름으로 바뀌었네요?”

연구 제안 배경

- 건축사 자격이 없는 일부 대학교수, 연구자, 디자이너 등이 실무 현장에서 ‘000건축사사무소’, ‘00건축스튜디오’ 등의 이름으로 건축설계 업무를 수행하거나 참여하는 사례가 빈번히 발생
- 이는 「건축사법」상 위법 소지가 있음에도, 학문적 위상, 사회적 신뢰, 비영리 목적 등의 이유로 관행적으로 용인되는 경우가 많음
- 또한 유상 설계 계약, 공공 설계 공모 참가, 건축 인허가 관여, 도면 제출, 책임 명시 회피 등의 문제가 존재하며, 이는 건축사 직역 침해와 함께 설계 품질·안전성·계약 책임 문제를 야기할 수 있음
- 현재 건축사법은 설계 수행 자격을 ‘건축사’로 규정하고 있으나, 비 면허자의 설계 참여에 대한 명확한 제한 규정 또는 예외 범위, 감독·처벌 체계, 교육기관 활동의 범위 해석 등이 미비
- 실무와 교육, 비영리와 영리, 자문과 설계 책임의 경계가 불명확하여 법적·윤리적 혼란이 계속되고 있음
- 현재(2026년 2월 기준) 건축사법 일부개정 법률안 통과로 건축사 유사 명칭 사용 금지의 법적 토대가 마련됨

연구 목표

- 1) 자격 명확화 및 용어 정비
 - ‘설계자’, ‘건축사’, ‘건축사사무소’ 등의 법적 용어를 명확히 정의하고 엄격하게 사용하도록 지침 마련
 - 설계 수행 주체로 건축사 자격 보유자 + 건축사사무소 등록 원칙을 강화
- 2) 교육기관의 설계 참여 범위 설정
 - 비 면허자(교수 등)는 교육·연구 목적의 비영리 실습 설계에 한해 허용
 - 해당 활동은 반드시 건축사의 지도를 받는 조건 하에서만 허용
 - 실무 참여 시 ‘설계 지도자’와 ‘설계 책임자’의 구분 명시
- 3) 계약 및 등록 기준 강화
 - 공공·민간 발주에서 건축사 자격 증명 및 설계 책임자 명시 의무화
 - 무자격자 수행 계약은 법적 효력 제한 및 발주기관 책임 명확화
- 4) 불법 행위에 대한 관리 체계 구축
 - 무자격 설계 행위에 대한 신고·조사·제재 체계 마련
 - 반복 위반 시 벌칙 부과, 공공 설계공모 참여 제한, 표절·부정행위와 연계 제재

연구 방법 및 내용

- 1) 실태 조사
 - 대학 교수·연구자·무자격자의 설계 수행 사례 수집
 - 공공 설계공모, 민간 프로젝트에서의 설계 참여 유형 분석

2) 법령·판례 분석

- 「건축사법」, 「건축서비스산업 진흥법」 등 관련 법령 검토
- 무자격 설계 관련 국내외 판례 분석 및 위법성 판단 기준 도출

3) 이해당사자 인터뷰

- 건축사, 대학 교수, 발주기관, 공무원 등 다양한 관점의 의견 수렴

4) 유사 제도 분석

- 미국 AIA, 일본 1급건축사 제도 등 타국의 설계자 자격관리 시스템 분석

5) 제도 개선안 마련

- 무면허자의 설계 행위 범위 제한 및 허용 기준 정립
- ‘지도하 실습’, ‘비영리 교육 활동’과 실무 설계 행위 구분
- 위반 시 제재, 등록 취소, 계약 무효 등에 대한 체계 마련

6) 협의대상

- 정책 개발 및 협의: 국토교통부 건축정책과
- 지역 보호 협의: 대한건축사협회 및 건축 관련 단체
- 교육계 협의: 전국 건축학과 교수협의회, 한국건축교육인증원(KAAB)
- 법제 검토: 법제처, 행정안전부
- 발주기관 지침 연계: 조달청, 공공건축지원센터, LH, 광역/기초지자체 등

기대 효과

- 법적 안정성 제고: 자격 없는 설계 행위 근절, 계약 및 행정행위의 신뢰성 확보
- 설계 품질 향상: 전문 자격자 중심의 책임 있는 설계 체계 확립
- 교육과 실무 분리 원칙 확립: 대학 등 교육기관의 설계 실습과 실무 설계 경계 명확화
- 지역 보호 및 사회적 위상 제고: 건축사의 책임과 권한을 명확히 하여 직업 전문성 보호
- 발주기관 행정 효율성 향상: 무자격 설계자 참여 차단으로 계약 분쟁 예방 및 공공신뢰 확보

L10_외국 우수 공공건축 발주 및 수행 프로세스 연구

“건축직 공무원들이 잘 만든 외국 공공건축 답사를 가서는 우리나라 건축사들이 설계를 잘 못해서 저런 걸 못 만든다고 생각하는지 궁금해요.”

연구 제안 배경

- 인터넷 등의 매체, 유학과 해외여행 등을 통해 외국 공공건축의 사례와 수준은 시간적 차이가 거의 없이 국내에도 공유되고 있음
- 실제로 기획과 발주 단계에서 외국 공공건축의 사례를 참조하는 작업은 일반화되었으며 중요한 공공사업 수행 시 발주기관 공무원이 외국 사례를 답사하는 경우도 예전에 비해 많이 늘어남
- 그럼에도 불구하고 외국의 대표적인 공공건축이 보여주는 건축의 수준과 완성도는 국내의 대표적인 공공건축과 비교할 때 여전히 큰 차이를 보여주고 있음
- 이는 공사비와 설계비 등 사업비의 차이일 수도 있으나 그것만으로는 설명할 수 없는 계약과 사업 발주, 수행 과정 전반에 걸친 구조적 차이로 보는 것이 타당함

연구 목표

국내 공공건축의 품질이 각종 법제도와 관행 등 현행 공공건축 생산 시스템과 깊은 관계가 있다고 보고, 외국의 법제도와 시스템의 면밀한 분석을 통해 차후 국내 공공건축 발주와 수행 프로세스의 개선 방향을 모색

- 외국 공공건축의 모범 사례 분석 보고서 발간
- 국내 공공건축 발주 및 수행 프로세스의 점검과 불합리 사례 수집
- 국내 공공건축 발주 및 수행 프로세스의 장기 개선 로드맵 발간
- 정부 부처에 개선점 전달 및 개정안 입법 추진

연구 방법 및 내용

1) 외국 공공건축 사례 조사

- 외국 공공건축의 모범 사례 조사 및 분석 대상 선정
- 분야별 발주 방식, 의사결정 방식, 책임 및 권한 소재, 설계자 시공 참여 방식, 시공비 및 설계비 수준 등을 중심으로 비교 분석

2) 국내 공공건축 사례 조사

- 국내와 외국의 공공건축의 발주 및 수행 프로세스 비교 분석
- 국내 공공건축의 불합리 사례 수집 및 원인 분석

3) 장기 개선 로드맵 구상

- 분석 결과를 토대로 공공건축 발주 개선 사항 도출
- 개선점 별 개선 방안 및 시기 제안 등 로드맵 구체화

기대 효과

- 국내 공공건축 품질의 점진적, 반영구적 향상
- 국내 건축사들의 설계 역량에 대한 신뢰와 자신감 축적

II

증거적 과제

code M

법을 개정하거나 입법을 통해 해결이 가능한 과제

1차 목표: 타 건축 단체와 협력하여 법안 수립

2차 목표: 국회의원과 연계하여 입법 또는 법 개정 추진

M01_착공신고, 사용승인 신청은 시공사 업무로 건축행위 주체 명시

“시공사가 세움터 쓸 줄 모른다며 착공신고를 저희더러 하래요. 자기들은 지금까지 한 번도 해본 적이 없다네요.”

해당 법 조항

- 「건축사법」 제19조(업무내용) 제2항 제7호

제안 배경

- 건축신고, 건축허가, 착공신고, 사용승인의 행위 주체가 건축주로 명기되어 있고 업무 대행의 주체가 규정되어 있지 않아 공사시공자가 아닌 건축사가 착공신고와 사용승인 업무를 도맡아 하고 있으며 이는 여러 분쟁의 원인이 되고 있음.

제안 내용

- 건축신고, 건축허가, 착공신고, 사용승인 등의 업무에 대한 정의와 행위 주체를 명확히 함으로써 건축 관계자들이 이 법과 관계 법령에서 정해진 업무를 수행하고 서로 부당한 일을 하도록 강요하거나 이와 관련하여 어떠한 불이익이 발생하지 않도록 함.
- 행위의 책임 소재에 근거하여 건축신고 및 허가와 관련된 업무 대행은 건축사가 담당하고, 착공신고 및 건축물대장용 도서 작성, 사용승인검사를 포함한 사용승인 업무는 그 주체가 공사 시공자임을 건축법에서 정해야 함.

실행 계획 및 협의 대상

- 의견 수렴 및 대한건축사협회 등 관련 건축단체와 협의
- 국토교통부 및 국토교통위원회 소속 국회의원과의 연계하여 개정안 발의

참고자료

- 건축사신문, “착공신고와 준공도 작성, 사용승인 신청은 각각 업무주체가 다른 별도 계약업무”, 2024.2.29.
(<https://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=15440>)

M02_수의계약 범위 확대 및 여성수의와 일반수의 격차 조정

“요즘 여성수의 5천만 원으로도 할 수 있는 일이 별로 없는데 2천만 원으로는 될 하나요?”

해당 법 조항

- 「국가·지방계약법 시행령」 제26조(수의계약에 의할 수 있는 경우) 제1항 제5호

제안 배경

- 수의계약 허용 범위 및 한도액이 제한적이어서 과도한 업무가 수반되는 경우가 발생하며 수의 계약 가능 금액에 맞추기 위해 용역 발주 금액을 의도적으로 낮추는 사례가 빈번함
- 여성기업에만 수의계약 한도를 상향하는 것은 일반 기업과의 공정 경쟁을 해치고 역차별을 초래한다는 비판이 제기되고 있으며, 남성이 실질적인 경영권을 행사하면서 수의계약 혜택을 받기 위해 형식적으로 여성 명의를 빌려 여성기업으로 등록하는 사례가 발행함

제안 내용

- 수의계약 허용 범위 확대 및 한도액 상향을 통해 행정의 신속성과 효율성을 높이고 적법한 업무 대가 적용
- 여성기업과 일반기업의 수의계약 금액 범위와 공공기관의 의무 구매 비율을 조정하여 공정 경쟁을 저해하거나 악용되는 사례 방지

실행 계획 및 협의 대상

- 실태 조사
- 정부(기획재정부) 및 기획재정부위원회 소속 국회의원과 연계하여 실태 보고 및 법안 협의
- 협의가 충분히 진행되면 개정안 발의

M03_용도 변경과 대수선 관련 규제(내진, 에너지, 장애인 등) 완화

“오래된 건물을 좀 고쳐 쓰고 싶은데 너무 비용이 많이 들어서 이럴 바에는 더 들어서 새로 지어야 하나 싶네요.”

해당 법 조항

- 「건축법」 제19조(용도변경), 제48조(구조내력 등), 「건축법 시행령」 제3조의2(대수선의 범위)

제안 배경

- 건축물의 외벽에 사용하는 마감 재료를 증설 또는 해체하거나 벽 면적 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것은 대수선에 해당하는바(단 2009년 이전 허가 건축물은 제외) 노후화된 건축물 중 타일이 탈락하거나 치장벽돌에 균열이 생긴 경우에도 30㎡ 이상을 수선하면 허가 또는 신고의 대상이 되고 내진을 위한 구조보강이 필요해져 위험한 상황에도 외벽에 손을 댈 수 없는 경우가 생긴다
- 건축물을 대수선하는 경우 구조안전의 확인(구조안전 및 내진설계 확인서)이 필수이며 건축신고의 경우 간소화된 건축허가로 해석하여 같은 기준을 요구함
- 마찬가지로 불가피하게 단열재를 변경할 경우 에너지절약계획서를 제출해야 하고 이때 현행법의 기준에 따라 단열 조치를 해야 하므로 과도한 공사비가 발생
- 장애인 편의시설도 마찬가지로 진입도로와의 레벨 차이 등으로 인해 공사의 범위가 지나치게 커지는 경우가 빈번하게 발생
- 이러한 이유로 용도 변경이 원활하게 이루어지지 않아 변화에 대한 도시의 대응 탄력성이 위축되며 이로 인한 사회적 비용이 낭비되는 결과를 초래함

제안 내용

- 시민의 안전과 건축물의 지속가능성을 고려하여 융통적으로 완화할 수 있는 근거 수립 필요
- 현재 규제는 현실과 맞지 않아 기존 건축물의 대수선이 신축보다 불리하고, 그로 인해 건축주와 이용자의 부담이 커지고 있음. 따라서 규제를 완화해 건축물 활용도를 높이고 소유주의 재산권을 보장하며 불필요한 행정 절차를 줄여 건축 시장을 활성화하고 변화에 유연한 도시 환경 조성

실행 계획 및 협의 대상

- 불합리한 사례 조사
- 건축 관련 단체간 TF팀 구성 및 협의를 통해 규제 및 제도 완화 기준 수립
- 국토교통부 및 국토교통위원회 소속 국회의원과 연계하여 개정안 발의

M04_도로 길이와 관계없이 도로 폭 4m를 확보하도록 하는 규정의 완화

*“집이 넓아서 신축이 꼭 필요한데 도로 폭 확보 때문에 우리 집만 들어서 지으라네요.
안 그래도 땅도 좁은데 짓지 말라는 말인가요?”*

해당 법 조항

- 「건축법」 제2조(정의) 제1항 제11호(도로), 제46조(건축선의 지정), 「건축법 시행령」 제3조의3 (지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)

제안 배경

- 4m 미만의 도로는 4m를 확보하도록 도로경계선에서 일정 거리를 후퇴하여 건축선이 정해지며 이 때 토지경계선과 건축선 사이는 건축이 불가능함
- 이 규정은 도로의 길이에 상관없이 적용하여야 하므로 짧은 도로의 경우 확폭이 거의 무의미함

제안 내용

- 4m 도로 확보 강제조항은 재산권과 평등권과 같은 기본권 침해의 소지가 있으며 결과적으로 도심 재개발을 강제하는 원인이 되고 있으므로 도로 길이와 관계없이 도로 폭 4m를 확보하도록 하는 규정은 유연하게 완화되어야 함

실행 계획 및 협의 대상

- 불합리한 사례 조사
- 건축 관련 단체간 TF팀 구성 및 협의를 통해 규제 및 제도 완화 기준 수립
- 국토교통부 및 국토교통위원회 소속 국회의원과 연계하여 개정안 발의
- 이와 관련하여 2021년 새건축사협의회가 헌법재판소에 헌법소원심판을 청구했으며 이에 관한 지속적인 모니터링이 필요함

참고자료

- 중앙일보, “[단독] 4m 도로’ 위해 한푼 못받고 뺏긴 땅... 위헌소송 걸렸다”, 2021.7.9.
(<https://www.joongang.co.kr/article/24101720>)

9) 단, 막다른 도로의 경우 별도의 규정(「건축법 시행령」 제3조의3) 적용

M05_업무대행(특검) 업무처리 기준 제도화

“나오는 특검마다 기준이 달라서 매번 로또를 뽑는 기분이에요.”

해당 법 조항

- 「건축법 시행령」 제20조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)

제안 배경

- 업무대행(특검)의 업무처리는 지역별로 기준이 상이하고 개인별 처리 방법에도 차이가 있음
- 업무대행의 권한(이자 의무) 이외의 사항을 지적하여 허가 및 사용승인이 지체되거나 추가 비용이 발생하는 경우가 발생
- 특히 타 지역 건축사일 때 과도하게 지적하는 경우가 빈번함

제안 내용

- 업무대행 건축사는 허가받은 내용에 관해서만 확인하도록 하여야 하며, 이를 위하여 업무대행 건축사의 업무 기준 및 매뉴얼을 마련, 업무대행 건축사를 사전에 교육할 필요가 있음
- 비합리적인 지적이나 금품을 요구하는 업무대행 건축사에 대한 제재 또는 신고 방안 마련

실행 계획 및 협의 대상

- 불합리한 사례 조사
- 대한건축사협회 및 국토교통부의 주도로 업무 기준 매뉴얼 작성 후 건축사 교육 과정에 포함

M06_공공건축 사업계획 사전검토 반영 의무화

“저번에 공심위에서 분명히 설계비를 국토부 기준에 맞추라고 했는데 얼마 전 공고 올라온 거 보니 하나도 안 고쳤더라고요.”

해당 법 조항

- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) 제6항

제안 배경

- 「건축서비스산업 진흥법」에 근거하여 실시하는 공공건축 사업계획 사전검토 의견이 설계 공모 공고 단계에서 반영되지 않아 각종 분쟁 및 공공건축의 품질 저하로 이어짐
- 공공건축 사업계획 사전검토 시 공사비 증액이 필요하다는 의견이 있음에도 불구하고 발주처는 ‘사전검토는 가이드라인일 뿐이며 준수할 의무는 없다’는 입장으로 공사비 변경 없이 설계 공모를 공고하여 추후 각종 분쟁에 휘말린 사건이 있음¹⁰⁾

제안 내용

- 「건축서비스산업 진흥법」 제23조(공공건축 사업계획에 대한 사전검토 등) 제6항, 즉 ‘제5항에 따라 검토 의견을 제공받은 기관은 예산편성, 설계 용역 발주 등 해당 사업과 관련된 소관 업무를 추진할 때 이를 참고하여야 한다’라는 법률 조항에서 ‘참고하여야 한다’를 ‘반영하여야 한다’로 법 개정 필요

실행 계획 및 협의 대상

- 불합리한 사례 조사
- 건축 관련 단체간 TF팀 구성 및 협의를 통해 합의점 도출
- 국토교통부 및 국토교통위원회 소속 국회의원과 연계하여 개정안 발의

10) 중앙일보 “[단독] 140억짜리 건물을 '72억에 지어라'...시흥시 갑질 논란”, 2024.2.15. 참조 (<https://www.joongang.co.kr/article/25228791>)

M07_소규모 건축공사업 신설을 통한 소규모 건축물 품질개선과 시장 활성화

“다가구주택을 제대로 짓고 싶은데 괜찮은 시공사 찾는 게 하늘의 별따기네요.”

해당 법 조항

「건설산업기본법」 제8조(건설업의 종류)

「건설산업기본법」 제41조(건설공사 시공자의 제한)

「건설산업기본법 시행령」 제7조(건설업의 업종, 업종별 업무분야 및 업무내용) 및 [별표1]

「건설산업기본법 시행령」 제13조(건설업의 등록기준) 및 [별표2]

제안 배경

- 건축공사업 등록 요건은 자본금과 인력 확보 측면에서 중소 규모 사업자에게 지나치게 높은 장벽으로 작용함. 개인의 경우 최소 7억 원, 법인의 경우 3.5억 원 이상의 자본금을 갖추어야 하고, 또한 건축분야 중급 이상 건설기술인 2인 이상을 포함해 총 5인 이상의 건설기술인을 확보해야 함
- 이로 인해 충분한 시공 능력을 보유하고 있음에도 이러한 요건을 충족하지 못해 건축공사업을 등록하지 못한 사업자가 많음
- 한편, 현행 법체계상 연면적 200㎡를 초과하는 건축물이나 공동주택·다가구주택·다중주택 등은 반드시 건설업자만 시공할 수 있음. 그러나 건축공사업 등록업체들은 규모가 작고 수익성이 낮은 소규모 건축물에 매력을 느끼지 못함
- 결국 소규모 건축물은 건축공사업을 등록하지 못한 사업자가 수주한 뒤 건축공사업 등록업체로부터 불법적으로 면허를 대여받아 시공되는 경우가 빈번하며, 이는 저가 수주와 부실 시공, 국민 안전 위협으로 이어지고 있음

제안 내용

1) 소규모 건축공사업 업종 신설

- 「건설산업기본법 시행령」 제7조 및 [별표1]에 신설
- 시공 대상, 자본금 요건, 기술인력 요건 등은 예시 수준으로 다음과 같이 설정 가능
- 시공 대상(예시): 연면적 1,000㎡ 이하 건축물, 공동주택, 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관 등
- 자본금 요건(예시): 개인 4억 원, 법인 2억 원
- 기술인력 요건(예시): 「국가기술자격법」에 따른 건축기사, 「건설기술 진흥법」에 따른 건축분야 중급기술인 1명 이상 포함, 총 3명 이상

2) 등록 기준 완화 근거

- 기존 건축공사업 등록 요건이 과도해 소규모 건축시장 수요를 흡수하지 못하는 현실 개선
- 현실적 수준의 완화 기준을 통해 합법적 진입 통로 마련

3) 책임성 강화 장치

- 소규모 건축공사업체에도 면허 대여 금지 및 위반 시 강력 제재 적용
- 정기 점검, 책임시공 의무, 품질 관리 강화 제도 병행

4) 보완점 및 변수

- 규모 기준 설정의 적정성: 시공대상 기준(예시 연면적 1,000㎡)을 너무 낮게 설정하면 진입 유

- 인이 약하고, 너무 높게 설정하면 기존 건축공사업자 반발을 유발할 수 있음
- 등록 기준 완화 폭: 자본금 및 인력보유현황 등의 등록기준이 지나치게 높으면 제도의 취지를 훼손하고, 지나치게 낮으면 실효성이 약해질 수 있음
- 품질 보장 장치 마련: 책임 없는 시공이나 면허 대여 문제 재발을 막기 위한 단속 및 감독 체계 강화 필요
- 업계 반발 관리: 기존 건축공사업자와의 업무 범위 충돌을 조정할 협의 구조 마련 필요

실행 계획 및 협의 대상

- 국토교통부 주도로 대한건설협회, 대한주택건설협회, 건축 5단체 협의체 등과 TF팀 조직 등을 통해 법안 협의 및 마련
- 국토교통부 법안 발의
- 시범 적용을 통한 운영 결과 점검
- 전국 확대 시행 및 모니터링 체계 구축

M08_「건설기술 진흥법」에서 시공 관련 업무를 설계자에게 전가하는 불합리한 조항 개정

“공사기간을 왜 설계자더러 정하라는 건지 모르겠어요. 이걸 시공사가 기술력을 바탕으로 제안해야 하는 것 아닌가요?”

해당 법 조항

「건설기술 진흥법」 제2조(정의) 제2호 가목 ‘설계(「건축사법」 제2조제3호에 따른 설계는 제외한다. 이하 같다)’

「건설기술 진흥법」 제45조의2(공사기간 산정기준)

「건설기술 진흥법」 제48조(설계도서의 작성 등)

「건설기술 진흥법」 제62조(건설공사의 안전관리) 제1항

「건설기술 진흥법 시행령」 제75조의2(설계의 안전성 검토)

「공공 건설공사의 공사기간 산정기준」 제4조(공사기간의 결정 절차) 제1항

제안 배경

- 「건설기술 진흥법」에서는 건설사업 주체가 공사기간 산정, 시공 시의 안전성 확보, 가설구조물의 구조 검토 등을 하도록 규정하고 있음
- 그러나 시행령과 시행규칙 등 세부 내용으로 들어가면 결국 이러한 업무를 설계자가 하도록 규정하고 있음
- 현실적으로 공사기간이나 시공 시 안전성은 시공사의 기술과 현장 관리에 따라 결정되며 설계자의 책무로 볼 수 없음
- 무엇보다 「건설기술 진흥법」은 제2조를 통해 이 법에서 다루는 ‘설계’가 건축사의 설계 업무가 아님을 명시하고 있어 상호 내용이 모순됨
- 「건설기술 진흥법」 시행으로 설계자의 불합리한 업무가 가중됨에도 이에 따른 적절한 설계대가 증액이 이루어지지 않고 있음

제안 내용

- 공사기간 산정, 시공 시의 안전성 확보, 가설구조물의 구조 검토 등 설계자의 책무로 볼 수 없는 업무는 건설사업 주체가 설계자가 아닌 해당 분야 전문가에게 별도로 발주할 수 있도록 법 개정

실행 계획 및 협의 대상

- 불합리한 사례 조사
- 건축 관련 단체인 TF팀 구성 및 협의를 통해 합의점 도출
- 국토교통부 및 국토교통위원회 소속 국회의원과의 연계하여 개정안 발의

참고자료

- 대한경제뉴스 “[법률라운지] ‘건설공사의 설계도서 작성기준’ 개정에 대한 소고”, 2025.6.11.
(<https://www.dnews.co.kr/uhtml/view.jsp?idxno=202506100852307740264>)
- 건축사신문 “[건설기술진흥법상 토목공사 가설구조물 설계 책임 확대 논란] 시공사 책임을 설계에 전가… 건설엔지니어링업계 강력 반발”, 2025.6.2.
(<https://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=19139>)

M09_공공 발주 시 ‘용역’, ‘용역사’의 용어를 ‘설계업무’, ‘설계자’로 개정

“설계업무를 용역이라고 부르니 용역깡O라는 말이 연상되어 시대에 안 맞는 느낌이 드네요”

해당 법 조항

- 「건축사법」, 「건축법」, 「건축서비스산업 진흥법」 등 건축 관련법 전반

제안 배경

- ‘용역(사)’라는 단어는 부정적 함의와 사회적 편견을 담고 있으며 노동력 제공 주체를 비하하는 듯한 느낌을 줄 수 있어 사용이 지양되는 것이 바람직함

제안 내용

- ‘용역’ 대신 ‘사업’, ‘용역사’ 대신 ‘사업수행자’, ‘계약자’ 등의 대체 용어 도입

실행 계획 및 협의 대상

- 법 개정 이전에 홍보와 캠페인을 통해 정부와 민간에서 대체 용어를 사용하도록 노력
- 광범위한 법안에서 사용되고 있는 용어임을 감안, 각 법안의 개정 시기에 맞추어 점진적으로 용어 대체 고려

III

단기적 과제

code S

국토교통부 또는 대한건축사협회 등 직접적으로 연계 가능한

정부기관 또는 단체와의 협의를 통해 개선이 가능한 과제

목표: 타 건축 단체와 협력하여 개선안 작성 후 관련 기관 또는 단체와 협의

S01_건축설계 및 시공대금 신탁(에스크로) 제도 도입

“언제까지 설계비 못 받을까봐 불안해야 하는지 모르겠어요.”

해당 법조항

- 현행 법령에 직접 근거가 없으며 민간계약 관련 제도 신설 필요(국토교통부 및 금융위원회 관련 법령 연계 검토)

제안 배경

- 민간 시장에서 건축주가 예산을 확보하지 못하거나 우월한 계약 지위를 활용하여 비용 지급을 보류하는 사례가 빈번
- 이로 인해 건축사와 시공사가 계약대금 문제에 발목이 잡혀 업무에 집중하기 어려움
- 대금지급 불확실성으로 인해 건축서비스의 품질이 저하되는 문제 발생

제안 내용

- 건축설계 및 시공계약 시 계약대금을 금융기관에 신탁(에스크로)하도록 제도화
- 발주자가 성과품을 확인한 후 단계별로 대금을 지급할 수 있는 객관적 절차 마련
- 건축·건설 관련 금융 사업으로 확장 가능한 제도적 기반 구축

실행 계획 및 협의 대상

- 대한건축사협회에서 제도 도입 필요성을 역설하고 시범사업 제안
- 국토교통부 및 금융위원회와 제도 신설 관련 협의
- 민간 금융기관과 협력해 에스크로 시스템 시범 운영
- 건설사, 건축사, 발주자 단체와 의견수렴 후 법제화 추진

S02_공공건축 관련 서류(공고문, 공모지침서, 과업내용서) 표준화

“이번 발주처는 모든 내역서와 지방서를 다섯 부씩 출력해서 제본해오라고 하네요. 이거 다 보거나 할까요?”

해당 법조항

- 현행 법령에 직접 근거가 없음
- 「건축 설계공모 운영지침」에 관련 내용을 포함하여 개정 필요

제안 배경

- 각 발주처와 지자체별 설계도서 납품 목록이 상이하여 비효율 발생
- 국제적으로는 디지털 파일 형식(PDF, 이미지 등)으로 단일 납품하는 방식이 보편화

제안 내용

- 표준 공고문, 표준 설계공모지침서, 과업내용서를 마련하여 사용 의무화
- 공공건축 설계도서 납품 목록을 표준화해 혼선 최소화
- 종이 출력물 대신 디지털 파일(PDF, 이미지 등)로 제출해 발주처에서 필요 시 제본
- 과업내용서의 내용을 엔지니어링 사업과 비교하여 불필요하거나 과한 내용 삭제 및 최소화
- 과업내용서에 설계변경에 대한 명확한 기준 마련

실행 계획/협의 대상

- 국토교통부, 대한건축사협회 TF를 구성하여 표준안 마련, 또는 건축공간연구원에서 연구 진행
- 지자체 등 발주기관과 협의
- 건축 관련단체의 의견 수렴 후 지침 개정

S03_심사위원회 수당 지급 기준 명문화

*“지방 심사는 그냥 봉사활동 가는 생각으로 가요. 특히나 OO시는 심사비를 딱 두 시간
자문비만큼만 주더라고요.”*

해당 법조항

- 현행 법령에 직접 근거가 없음
- 「건축 설계공모 운영지침」에 별첨 규정을 추가하는 것이 바람직

제안 배경

- 설계공모 심사 시 심사위원의 역할과 중요성이 크나 수당 지급 근거와 기준 부재
- 제출된 작품 수에 따라 심사에 소요되는 시간과 노력의 차이가 크나 이에 대한 고려가 전혀 없어 부실 심사 우려
- 사전 검토시간, 권역 간 이동 여비 등이 반영되지 않아 참여 기피 우려

제안 내용

- 심사위원회 및 기술위원회 수당 지급 기준을 구체적으로 명시
- 사전자료 검토 및 교통비·숙박비 등 포함한 합리적 수당 지급 기준 마련
- 제출된 작품 수에 비례하는 수당 지급 기준 마련

실행 계획/협의 대상

- 국토교통부 주관으로 지자체 등 발주기관과 협의
- 건축 관련단체의 의견 수렴 후 규정 신설

S04_소규모 건축물 방화창 설치규정 완화

“솔직히 방화창 설치규정은 특정 업체 돈 벌라고 만든 거 아닐까 하는 생각마저 들더라고요. 뭐 그래도 좋으니 현실적인 값에 좀 예쁘게라도 만들었으면.”

해당 법조항

- 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조 제12항 “외벽에 설치하는 창호와 인접대지경계선 간의 거리가 1.5미터 이내인 경우 해당 창호는 방화유리창호”

제안 배경

- 2021년 개정으로 일정 조건 충족 시 방화창 설치 의무화
- 단열성과 기밀성을 만족하는 제품이 부족하거나 지나치게 고가, 이로 인해 다세대·다가구 건축주 부담 가중
- 거리 1.5미터를 확보하고 방화창 규정을 피하기 위해 내부로 돌출된 기형적 창호를 만들기도 함

제안 내용

- 소규모 건축물에 대해 방화창 설치 기준 완화 또는 대체제 허용
- 최소 화재안전 요구 성능을 확보하면서 경제적 부담을 고려한 개선 방향 마련

실행 계획/협의 대상

- 국토교통부 및 소방청 협의
- 건축 관련단체의 의견 수렴
- 국토교통부의 규칙 개정 추진

참고자료

- 건축사신문 “치솟는 자재값에 방화창 설치비용만 4배… 과도한 방화유리창 규정 등 규제개선돼야”, 2022.9.15.
(<https://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=14189>)

S05_외벽마감재료 실물모형시험 제출 규정 완화

“아니 이 재료도 준불연 기준에 맞고 저 재료도 준불연인데, 두 개를 합치면 갑자기 준불연이 아닌 거라도 되나요? 왜 실물모형까지 만들어야 하는 건지 모르겠어요.”

해당 법조항

- 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조 제8항 실물모형시험 관련 규정

제안 배경

- 외벽 복합 마감재 제품이 현장 조립형일 경우 실물모형시험 불가능
- 단열재와 마감재 공급자가 달라 책임소재가 불명확한 경우 시공사 부담 과중
- 각각 불연·준불연 등 기준을 충족한 재료로 구성된 외벽 복합 마감재의 일부 재료가 변경된 경우 실물모형시험을 면제해주는 조건이 복잡하고 까다로움¹¹⁾
- 다양한 소재 활용 제한으로 건축 표현 위축

제안 내용

- 재료 각각이 불연·준불연 등 기준을 충족하면 사용 허용
- 공장 일체형 자재에만 실물모형시험 적용

실행 계획/협의 대상

- 국토교통부 및 소방청 협의
- 건축 관련단체 및 자재업체의 의견 수렴
- 국토교통부의 규칙 개정 추진

11) 당연불연재료 중 비금속류에서 비금속류로, 금속류에서 금속류로 변경된 경우에만 면제

S06_장애물 없는 생활환경 인증 심의제도 개선 및 심사(심의)단 관련 건축사 참여 의무화

*“건축을 아예 모르는 BF 심의위원들이 자기들 멋대로 설계를 뜯어고치는 걸 보고
있자니 속이 타들어갑니다.”*

해당 법조항

- 「장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙」 [별표2], [별표3]

제안 배경

- 심사단이 장애인복지 전문가 위주로 구성되어 건축적 특성을 반영하지 못하는 문제 발생
- 심사위원별 기준 불일치, 과도한 요구사항 등으로 설계 자유도 제한
- 각 시설(용도)별로 특수한 건축적 상황이 있을 수 있으나, 획일적 기준을 적용하다보면 특수성 반영이 어려움

제안 내용

- 인증 심사·심의 시 건축사사무소 소속 실무 건축사를 최소 2인 이상 포함 의무화
- 건축적 이해를 바탕으로 설계자의 의도가 유지될 수 있도록 심사 프로세스 개선
- 심사(심의)단의 건축사 풀을 구성하고, 특수성이 인정되는 시설(용도)에 대해서는 풀 내의 해당 시설의 전문 건축사를 심사(심의)단에 포함시킬 수 있도록 개선

실행 계획/협의 대상

- 대한건축사협회 중심으로 건축 관련단체 의견 수렴 및 통합
- 한국장애인개발원, 보건복지부, 국토교통부와 협의
- 보건복지부, 국토교통부의 규칙 개정 추진

참고자료

- 건축사신문 “‘BF 인증’, 과도하고 비현실적인 기준 적용 논란… 그렇다고 건물을 부술 수도 없고…”, 2021.1.20.

(<https://www.ancnews.kr/news/articleView.html?idxno=11467>)

S07_착공 시 설계비 완납증명서 제출 의무화

“준공할 때는 감리비 완납증명서를 내는데, 그럼 착공할 때 설계비 완납증명서를 내게 하면 설계비 떼일 일은 없는 거 아니에요?”

해당 법조항

- 「건축법 시행규칙」 제14조(착공신고 등), 제16조(사용승인신청)

제안 배경

- 설계용역 완료 후에도 설계비 잔금 미지급이 빈번하게 발생
- 사용승인 신청 시 감리비 완납증명서 제출을 의무화하면서 감리비 미지급 사례는 현저하게 줄어듦

제안 내용

- 착공신고 시 설계비 완납증명서 제출을 의무화
- 사용승인 신청 시 감리비 완납증명서 제출과 동일한 형평성 확보

실행 계획/협의 대상

- 건축 관련단체의 의견 수렴
- 국토교통부의 규칙 개정 추진

S08_공사 현장 안전사고 시 상주 감리와 비상주 감리의 책임 소재 명확화

“현장에서 사고가 난 것을 현장에 있을 의무가 없는 비상주 감리에게까지 책임을 묻는 것은 너무하는 것 아닌가요?”

해당 법조항

- 「건축법 시행규칙」 제19조의2 제1항 제3호, 「건축공사 감리 세부기준」

제안 배경

- 「건축법 시행규칙」 제19조의2 제1항 제3호에서는 공사감리자의 업무로 공사 현장에서의 안전 관리 지도를 언급하고 있음
- 「건축공사 감리 세부기준」 제1장 1.3 ‘용어의 정의’에서는 상주 감리의 주요 업무로 ‘안전관리 등에 대한 기술지도’를 규정하고 있으며, 비상주 감리의 주요 업무로 ‘설계도서 적합성 확인 및 검토’를 규정하고 있음
- 그러나 실제 공사 현장에서 안전사고 발생 시 행정규칙인 「건축공사 감리 세부기준」의 법적 위계가 시행규칙보다 낮아 경찰 등의 수사기관에서는 「건축법 시행규칙」의 내용을 판단의 기준으로 삼는 경우가 많음
- 현실적으로도 비상주 감리는 그 업무 대가가 낮아 현장 관리 업무를 자주 수행할 수 없으며 대부분 사전 점검, 사후 확인 중심으로 업무가 이루어지고 있음
- 이런 상황에서 현장 안전사고의 책임을 비상주 감리에게 묻는 것은 법의 지나친 확대 해석으로 볼 수 있음

제안 내용

- 「건축공사 감리 세부기준」에서 규정하는 상주 감리 주요 업무와 비상주 감리 주요 업무를 「건축법 시행규칙」에 명시

실행 계획/협의 대상

- 건축사협회 중심 의견 수렴 → 국토부 법령 개정

S09_설계공모 입상자 대상 제한공모 시행 및 설계공모 과열화 개선 방안 마련

“공모전에 서른 번 넘게 도전했는데 2, 3등만 몇 번째인지 모르겠어요. 게다가 경쟁률이 너무 치열해서 이걸 언제까지 해야 하나 고민이네요.”

해당 법조항

- 「건축서비스산업 진흥법」 제21조(설계공모의 활성화 등) 제3항, 「건축서비스산업 진흥법 시행령」 제18조(공모방식 우선적용 대상 외의 설계발주 등) 제1항
- 「건축 설계공모 운영지침」 제4조(설계공모의 종류) 제3항 제1호

제안 배경

- 현재 「건축서비스산업 진흥법」에 따라 설계비 추정 가격이 1억 원 이상인 공공건축물은 설계공모를 통해 발주하도록 하고 있음
- 국내 설계 시장의 고질적 문제인 수요와 공급의 불균형으로 인해 공공건축물 설계공모가 지나치게 과열되고 있는 것이 현실
- 특히 특정 조건의 설계공모의 경우 50개 이상의 안이 제출되기도 하여 오직 단 한 명만 당선자로 선정되는 설계공모의 특성상 사회적 비용과 건축설계업의 에너지가 지나치게 소모됨
- 설계용역비 1억 원 사업에 20개 건축사사무소 참가 시, 1개 건축사사무소의 참여비용을 1천2백만 원으로 가정하면(2인 1개월 작업 인건비 + 간접비) 이에 소모되는 사회적 비용은 2억 4천만 원으로, 설계용역비를 훨씬 넘는 비효율적인 구조임
- 젊은 건축인들은 물론 기성 건축인들 또한 계속되는 낙선으로 인해 건축설계업 자체에 대한 피로감이 누적됨

제안 내용

- 「건축 설계공모 운영지침」 제4조(설계공모의 종류) 제3항 제1호에서 규정하는 제한공모에 근거하여, 현재 지침의 수정 없이 특정 등 수(예: 모든 입상자, 3등 이상, 2등)의 설계공모 입상자를 대상으로 일정 규모 이하의 설계공모를 지명 설계공모로 운영
- 이때 지명을 받는 참가자는 3~5인 정도의 최소 규모로 제한하며, 제출물 또한 최대한 간소화(간이공모 규정 준용 가능)
- 기본적으로 같은 발주기관에서 발주하는 사업에 한정하여 적용
- 추정 설계비 1~3억 원대 공공건축물의 주요한 발주 방식으로 정착시켜 공공건축의 품질 유지와 사회적 비용 낭비 방지, 공공건축물의 설계 기회 분산 등의 목적을 동시에 달성
- 이와 함께 설계공모 참가보상금 한도 상향 및 증액 추진
- 추가적으로 현재 건축 설계공모 제도로 전체 건축사사무소가 투입하는 참여 비용과 발주기관으로부터 수수하는 설계비에 대한 통계를 조사하여 설계공모의 비효율적 구조를 밝히고 사회적 소모비용을 최소화하기 위한 개선안 마련

실행 계획/협의 대상

- 국토부, 광역 또는 기초자치단체 등 주요 발주기관