



제 417회 국회 (임시회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

- 황명선의원 대표발의(의안번호 제2200965호)
- 홍기원의원 대표발의(의안번호 제2202174호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 황명선의원 대표발의(제2200965호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
II. 홍기원의원 대표발의(제2202174호)	2
1. 제안경위	2
2. 제안이유 및 주요내용	2
III. 검토의견	3
1. 시공 중 기초 또는 주요구조부 변경 시 구조 안전 확인 의무 신설 (안 제16조)	3

I. 황명선의원 대표발의(제2200965호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 황명선의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2024. 6. 26.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 27.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 건축주가 건축물을 건축할 때에는 지방자치단체장의 허가(규모가 작은 경우에는 신고)를 받아야 하고, 그 변경 시에도 변경허가를 받거나 신고하여야 함.

그런데 최근 구조적으로 중요한 기초 부분이 시공 중에 변경되어 사고로 이어지는 사례들이 있었고, 이러한 사고의 재발 방지를 위해서는 건축물의 기초 또는 주요구조부를 변경할 경우에 안전 확인을 강화할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 건축물의 변경허가나 변경신고 사항 중 기초 또는 주요구조부를 변경하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 구조의 안전을 확인할 수 있는 자료를 제출하도록 함으로써 건축물과 공공의 안전을 확보하려는 것임(안 제16조제3항).

II. 홍기원의원 대표발의(제2202174호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 홍기원의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 24.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 25.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 건축주가 건축물을 건축할 때에는 지방자치단체장의 허가(규모가 작은 경우에는 신고)를 받아야 하고 그 변경 시에도 변경허가를 받거나 신고하여야 함.

그런데 지난 2021년 말에 일산 동구에서 발생한 상가 기둥 파손 사고는 건축물의 시공 중에 기초형식을 일부 변경하였기 때문인 것으로 밝혀짐. 이처럼 시공중 중요 기초구조 변경 등으로 인한 사고의 재발을 방지하기 위해서는 변경허가나 신고 시에 건축물의 안전을 확인할 수 있는 서류를 첨부하도록 하여야 한다는 지적이 제기되고 있음.

이에 건축주가 건축물의 기초 또는 주요구조부를 변경하려는 경우에는 변경허가·신고시에 건축물 구조의 안전을 확인할 수 있는 서류를 첨부하도록 함으로써 건축물과 공공의 안전을 확보하려는 것임(안 제16조제2항 및 제6항 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 시공 중 기초 또는 주요구조부 변경 시 구조 안전 확인 의무 신설(안 제16조)

현행	황명선의원안	홍기원의원안
제16조(허가와 신고사항의 변경) ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다. <u><신설></u> ② (생략) ③ · ④ (생략) <u><신설></u>	제16조(허가와 신고사항의 변경) ① (현행과 같음) ③ 건축주가 제1항 본문에 따른 허가나 신고사항 중 <u>기초 또는 주요구조부를 변경</u>하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 <u>구조의 안전을 확인할 수 있는 서류</u>를 제출하여야 한다. ② (현행과 같음) ④ · ⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음)	제16조(허가와 신고사항의 변경) ① (현행과 같음) ② 건축주가 건축물의 <u>기초 또는 주요구조부를 변경</u>하려는 경우에는 제1항 본문에 따른 허가의 신청이나 신고 시에 <u>건축물 구조의 안전을 확인할 수 있는 서류</u>를 첨부하여야 한다. ③ (현행 제2항과 같음) ④ · ⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음) ⑥ 제2항에 따른 <u>기초 또는 주요구조부의 유형, 첨부서류의 종류</u>는 <u>대통령령</u>으로 정한다.

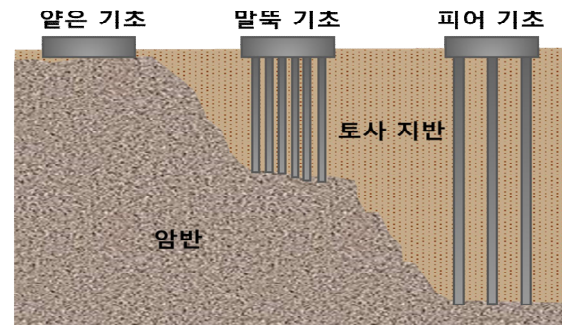
두 건의 개정안은 건축주가 건축허가를 받거나 신고한 사항 중 건축물의 기초 또는 주요구조부를 변경하려는 경우, 해당 변경허가 신청이나 변경신고 시 건축물 구조의 안전을 확인할 수 있는 서류를 첨부하도록 규정하려는 것임.

먼저, 건축허가를 받거나 신고한 ‘기초’를 다른 기초로 변경하는 것은 「건축법」 제16조제1항 단서 및 「건축법 시행령」 제12조제2항에서 규정하고 있는 ‘경미한 사항의 변경’에 해당¹⁾하여 별도의 절차를 거치지 않고 시공이 가능함에 따라 안전의 사각지대에 놓여있는 실정임²⁾.

【 기초의 종류 : 건축물 하부의 지반에 정착되는 형식에 따라 분류 】



얕은 기초 : 기초판의 하부에 잡석, 모래 다짐 등의 지정을 하는 방식
 깊은 기초 : 기초판의 하부에 말뚝 등으로 상부 하중을 전달하는 방식



※ 자료 : 국토교통부

1) 「건축법」

제16조(허가와 신고사항의 변경) ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

「건축법 시행령」

제12조(허가·신고사항의 변경 등)

② 법 제16조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 신축·증축·개축·재축·이전·대수선 또는 용도변경에 해당하지 아니하는 변경을 말한다.

2) (2021년 말 ○○ 상가건물 사고사례) 연약지반 상 깊은 기초로 설계하여 허가받았던 사항을 시공 중 얕은 기초로 변경, 구조검토 미흡 등의 원인으로 사용 중 건축물 부동침하로 기둥 파손 사고 발생

다음으로, ‘주요구조부’를 변경하는 것은 「건축법」 제2조제1항제7호 및 제9호³⁾에 따라 ‘대수선’에 해당할 수 있으며, 「건축법」 제16조제2항⁴⁾ 및 「건축법 시행령」 제12조제3항제3호⁵⁾에 따라서 건축물의 기둥이나 내력벽 등 주요구조부의 일부를 변경하는 대수선에 해당하는 경우에는 건축주가 사용승인 신청 시 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있으나,

현행 「건축법」은 주요구조부의 변경에 대한 신고 시 이에 따른 구조안전 확보 여부를 확인할 수 있는 관련 서류 제출 등에 관한 의무가 규정되어 있지 않아⁶⁾ 안전에 대한 면밀한 검토가 어려운 실정임.

3) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “주요구조부”란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.

9. “대수선”이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 중설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

4) 「건축법」

제16조(허가와 신고사항의 변경) ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

② 제1항 본문에 따른 허가나 신고사항 중 대통령령으로 정하는 사항의 변경은 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있다.

5) 「건축법 시행령」

제12조(허가·신고사항의 변경 등) ① ~ ② (생략)

③ 법 제16조제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다. 1. ~ 2. (생략)

3. 대수선에 해당하는 경우 (이하 생략)

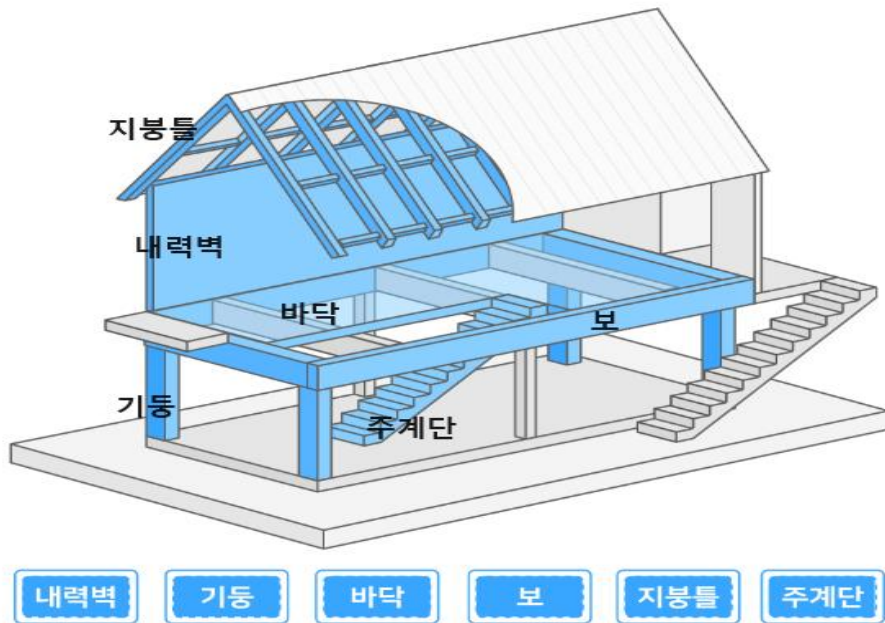
6) 「건축법」 제48조제2항에서 제11조제1항에 따라 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에 구조의 안전을 확인하도록 규정하고 있으나, 이는 준공이 완료된 기존 건축물의 수선 또는 변경 시 필요한 인허가 행위에 준함. 최초 인허가 이후, 사용승인 신청 전에 대수선에 해당하는 주요구조부의 변경이 발생한 경우에는 이에 따른 구조안전 확인 의무를 규정하고 있지 아니함.

「건축법」

제48조(구조내력 등) ① 건축물은 고정하중, 적재하중(積載荷重), 적설하중(積雪荷重), 풍압(風壓), 지진, 그 밖의 진동 및 충격 등에 대하여 안전한 구조를 가져야 한다.

② 제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 구조의 안전을 확인하여야 한다. (이하 생략)

【 주요구조부 예시 】



※ 자료: 법제처 “한눈보기” 서비스

이에 개정안은 건축허가를 받거나 신고한 사항 중 건축물의 ‘기초’ 또는 ‘주요구조부’를 변경하려는 경우, 건축물 구조의 안전을 확인할 수 있는 서류를 첨부하도록 규정함으로써 기초 및 주요구조부 변경에 따른 구조 안전 확인과 관련된 입법 공백을 해소하는 한편, 이를 통하여 건축 안전을 제고하려는 것으로서 입법의 필요성이 인정됨.

특히, 건축물 기초의 변경과 같이 굴착 깊이 조정, 구조 전반의 재설계를 요하는 경우 이에 따른 구조 안전에 대한 면밀한 분석 및 검토가 선행되지 못할 시 건축물의 붕괴 등 안전사고로 이어질 우려가 있고,

기초는 준공 후 수선이 불가한 점을 고려할 때, 변경 당시에 변경에 따른 구조 안전 확보 여부를 검증받도록 규정할 필요성이 높은 것으로 보임.

이와 관련하여 국토교통부도 건축물의 기초 및 주요구조부의 변경이 빈번⁷⁾함에도 불구하고, 변경에 따른 구조 안전을 확인할 수 있는 제도적 장치가 부재하여 건축 안전이 저해되고 있다는 측면에서 개정안에 찬성하는 입장임.

한편, 개정안이 통과될 경우 기초 또는 주요구조부의 변경 시 허가 또는 신고의무를 부여하는 것으로 볼 수 있으므로, 「건축법」 제16조 제1항⁸⁾에 근거하여 허가 및 신고 대상에 관한 사항을 규정하고 있는 현행 「건축법 시행령」⁹⁾에 ‘기초 또는 주요구조부¹⁰⁾의 변경’에 관한

7) 국토교통부는 특정 민간 시공사의 자료 협조 결과, 2022년 상반기 기준 5년 이내에 착공된 25개 건축현장에서 기초 변경이 33건, 주요구조부 변경이 60건으로 확인되었다고 설명함.

8) 「건축법」

제16조(허가와 신고사항의 변경) ① 건축주가 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

9) 「건축법 시행령」

제12조(허가·신고사항의 변경 등) ① 법 제16조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 다음 각 호의 구분에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 신축·증축·개축에 해당하는 변경인 경우에는 허가를 받고, 그 밖의 경우에는 신고할 것
2. 법 제14조제1항제2호 또는 제5호에 따라 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대하여는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 제1호에도 불구하고 신고할 것
3. 건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자(이하 “건축관계자”라 한다)를 변경하는 경우에는 신고할 것 (이하 생략)

10) 대수선에 해당하는 주요구조부 변경은 현행 변경신고 대상으로서 「건축법 시행령」 제12조제3항제3호에 따라 사용승인을 신청할 때 일괄하여 신고할 수 있음.

사항을 추가하는 내용의 개정이 이루어질 필요가 있을 것으로 생각됨.

문 의 처

02)6788-5585
