

허가권자지정 감리제도 대상 등에 관한 건축법령 개정사항 Q&A

Q1. 변경되는 허가권자 지정 감리제도는 언제부터 적용되나요?

A1. 건축법 일부개정 법률(2018.8.14. 개정)이 시행되는 2019년 2월 15일 이후 건축허가를 신청(건축위원회 심의 포함)하는 건축물부터 변경된 허가권자가 지정 감리제도가 적용됩니다.

Q2. 허가권자 지정 감리제도의 대상은 어떻게 변경되나요?

A2. 금번 허가권자 지정 감리제도 대상의 변경사항은 다음 세가지 입니다.

첫째, 사업계획승인 대상을 제외한 건축법과 주택법상의 모든 주택 관련 용도가 대상입니다. (다만 순수 단독주택은 제외되며, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 다가구주택, 다중주택 및 도시형생활주택 원룸/연립주택/다가구주택은 대상에 포함됩니다.)

둘째, 분양 또는 임대 등 목적과 관계없이 모두 대상입니다.

셋째, 세대수 제한이 없어졌습니다.

최초시행	현행	시행예정
개정 2016.2.3 / 시행 2017.2.4	개정 2017.12.26 / 시행 2018.6.27	개정 2018.8.14 / 시행 2019.2.15
<ul style="list-style-type: none"> · 주거661㎡/비주거495㎡이하 · 분양을 목적으로 하는 30세대 미만의 건축물 <ul style="list-style-type: none"> 가. 아파트 나. 연립주택 다. 다세대주택 	<ul style="list-style-type: none"> · 200㎡이하 · 분양을 목적으로 하는 30세대 미만의 건축물 <ul style="list-style-type: none"> 가. 아파트 나. 연립주택 다. 다세대주택 	<ul style="list-style-type: none"> · 200㎡이하 · <u>주택으로 사용하는</u> <ul style="list-style-type: none"> - 분양·임대 목적 모두 대상 - 세대수 제한 없음 가. 아파트 (도시형생활주택 원룸 포함) 나. 연립주택 (도시형생활주택 단지형 연립주택 포함) 다. 다세대주택 (도시형생활주택 단지형 다세대주택 포함) 라. 다가구주택 마. 다중주택 · 상기 용도와 이외 용도가 복합된 건축물 모두 포함
		<ul style="list-style-type: none"> · <u>설계의도구현 신설</u>

Q3. 주택과 근린생활시설이 복합된 주상복합건축물은 대상이 되나요?

A3. 주택의 용도와 주택 이외의 용도가 복합된 주상복합 건축물은 허가권자 지정 감리 대상 건축물입니다. 다만, 이 경우 주택의 세대수는 주택법에 따른 사업계획승인 대상이 아닌 300세대 미만이어야 합니다.

Q4. 주택과 근린생활시설이 복합된 주상복합건축물의 경우 허가권자 지정 감리 대상으로 인정되는 주택의 면적에 대한 기준이 있나요?

A4. 주상복합건축물의 경우 인정되는 주택의 면적에 대한 기준은 없으며, 주택의 면적이 조금이라도 포함되거나 주택이 1호(1세대)라도 포함되면 허가권자 지정 감리 대상입니다. (예 : 근생 500m²+주택 100m² 일 경우도 허가권자 지정감리 대상임)

Q5. 아파트(도시형생활주택 포함)는 몇 세대까지 허가권자 지정 감리 대상이 되나요?

A5. 주택법상 사업계획승인 대상이 아닌 아파트(도시형생활주택 포함)는 모두 허가권자 지정 감리 대상입니다. (주택법 제15조, 주택법시행령 제27조)

Q6. 오피스텔은 허가권자 지정 감리 대상이 되나요?

A6. 대상이 되지 않습니다. 오피스텔은 건축법 상으로는 업무시설이며, 주택법 상에서는 준주택에 해당하므로 허가권자 지정 감리 대상이 아닙니다.

Q7. 변경되는 허가권자 지정 감리제도에 따른 대상 건수와 연면적에는 어떠한 차이가 있나요?

A7. 전체적으로 건수는 약20% 감소하고 연면적은 약11% 증가될 것으로 예상합니다. 2017년 12월 건산법 개정(661/495m² -> 200m²)에 따라 허가권자 지정 감리제도가 유명무실해 질 위기에서 협회는 국민의 안전을 명분으로 건축법 개정(2018.8.14)을 통해 모든 주택 용도가 허가권자 지정 감리 대상으로 되도록 하였습니다.

그러나 금번 허가권자 지정 감리 관련 개정사항에는 200m²를 초과하는 근린생활시설, 공장, 축사 등이 대상에서 제외되어 특별시 등 대도시를 제외한 시·군 단위 지방의 경우 기존 대비 허가권자 지정 감리 대상 건수가 약20~ 30% 감소할 것으로 예상하고 있습니다.

이에 우리 협회는 대상 면적의 상향조정과 더불어 근린생활시설, 공장, 축사 등 200m²를 초과하는 주거외의 용도가 대상으로 포함될 수 있는 명분과 논리를 가지고 허가권자 지정 감리 대상이 증가 될 수 있도록 지속적인 노력을 다하겠습니다.