

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(건축법 개정내용 부칙 참조)하는 건축물부터 적용됩니다.

Q2. 허가권자 지정 감리제도의 대상은 어떻게 변경되나요?

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

첫째. 단독주택(건축법 시행령 별표1 제1호가목을 말함), 공관, 기숙사를 제외한 주택으로 사용하는 모든 건축물이 대상입니다. (건축법령 상 아파트, 연립주택, 다세대주택, 다가구주택, 다중주택 및 주택법령 상 도시형생활주택(원룸/연립주택/다가구주택)은 대상에 포함됩니다.)

둘째. 분양 또는 임대 등 목적과 관계없이 모두 대상입니다.

셋째, 세대수 제한이 없어졌습니다.

최초시행	현행	시행예정
개정 2016.2.3 / 시행 2016.8.4	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 · 주택으로 사용하는 <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"> · 설계의도구현 신설

Q3. 주택과 근린생활시설이 복합된 주상복합건축물은 대상이 되나요?

A3. 주택의 용도와 주택 이외의 용도가 복합된 주상복합 건축물 등은 허가권자 지정 감리 대상 건축물입니다. 다만, 주택법령에 따른 사업계획승인 대상은 주택법령에서 정하고 있는 바에 따라 공사감리자가 지정됩니다.

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, 주택이 일 부라도 포함되면 허가권자 지정 감리 대상 입니다. (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 주택법령 상 준주택에 해당되더라도 건축법령 상 업무시설에 해당되므로 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. 금번 허가권자 지정 감리 관련 개정사항에는 200m²를 초과하는 공장, 축사 등 주거이 외의 용도 건축물이 대상에서 제외되어 특별시 등 대도시를 제외한 시·군 단위 지방의 경우 기존 대비 허가권자 지정 감리 대상 건수가 약20~ 30% 감소할 것으로 예상 하고 있습니다.

2017년 12월 전산법 개정(661/495m² -> 200m²)에 따라 허가권자 지정 감리제도가 유명 무실해 질 위기에서 협회는 국민의 안전을 명분으로 건축법 개정(2018.8.14.)을 통해 다가구주택과 다중주택 그리고 주상복합 건축물 등 주택으로 사용하는 건축물이 허가 권자 지정 감리 대상으로 되도록 하였습니다.

아울러 우리 협회는 허가권자의 감리자 지정이 필요한 대상 건축물의 지속적 발굴 등 감리제도 개선을 통해 건축물의 안전을 강화할 수 있도록 노력을 다하겠습니다.