

住宅建築許可節次改善方案實施要綱

建設部

1. 目的

一般國民生活과 가장 密接한 關係가 있는 一般住宅의 建築에 있어 建築許可로 부터 竣工에 이르기까지 諸般節次가 繁雜하여 建築主에게 不便을 주고 또한 不条理의 素地가 되어 있으므로 이를 果敢히 改善하여 建築行政의 合理化를 期하는데 있음.

2. 改善方針

- 가. 單獨住宅을 建築하고자 하는 建築主는 建築士에게 建築을 爲한 設計監理와 許可等 節次에 關한 一切의 業務를 委託代行케 함으로서 建築主가 許可官庁에 出入할 必要가 없도록 함.
- 나. 建築許可官署가 遂行하던 許可申請書의 檢討 竣工 檢査等을 爲한 現場調査를 建築士가 代行處理하게 하고 建築士가 許可申請書의 檢討報告書 및 竣工檢査 調査書等을 建築許可官署에 提出하면 建築許可官署는 이에 依拠하여 建築許可 및 竣工檢査等 處分을 함. 다만, 許可官庁이 特히 必要하다고 認定하는 境遇에는 關係機關合同으로 竣工檢査(現場調査)를 實施한다.
- 다. 建築許可 및 竣工檢査等에 있어서 關係部署의 協議 또는 檢査를 大幅省略하는 代身 建築士가 協議 또는 檢査部署에서 미리 作成公表한 點檢表(Check List)에 依拠 檢討하게 함.
- 라. 建築許可 및 竣工檢査等을 爲한 諸般業務를 建築士로 하여금 代行하게 함에 따른 建築士의 違法行爲 및 違法建築物 發生을 防止하기 爲하여 建築士 5人以上의 連帶責任下에 同業務行爲를 하게 한다. 違事事項이 있을 때에는 連帶責任을 진 建築士全員을 刑事問責토록 함과 同時에 免許取消等 措置를 함.
- 마. 建築工事現場에는 建築許可部署의 建築許可担当公務員以外에는 누구도 出入을 禁함.
- 바. 都市計劃區域內에서 垆地造成을 하기 爲하여는 土地形質變更許可以外의 他節次는 廢止함.
- 사. 建築許可나 竣工檢査時에는 不合理한 條件賦與 또는 附書類는 廢止함.
- 아. 本 改善方案에 依한 住宅建築節次를 建築主에게 周知시키기 爲하여 建築許可申請書 뒷면에 住宅建築節次 案内文을 記함.
- 자. 本 改善方案은 1976. 1. 1부터 6. 30까지 全州市·水原市·晋州市에 示範實施하고, 必要한 補完을 하여 1976. 7 1부터 全國에 擴大實施함.

3. 細部指針

- 가. 660m² 未滿의 單獨住宅을 建築하고자 하는 建築主는 建築士에게 建築設計·監理와 建築許可로부터 竣工檢査에 이르기까지 一切의 節次履行을 委託하고 許可官庁에 出入하지 아니한다.
- 나. 建築士로부터 委託받은 建築士는 다음 業務를 代行하고 이에 対応하여 許可官庁은 다음과 같다.

建築士가 하는 業務

許可官庁等の 業務處理

- (1) 設計(標準住宅設計圖를 活用하는 境遇에는 附近 案内圖, 配置圖, 土地掘鑿部分整理計劃圖의 作成을 말한다) 및 許可申請書를 作成한다.
- (2) 美觀地區內의 住宅인 境遇에는 다음 書類를 作成 添附하여 美觀審議申請을 하고 그 結果를 設計에 反映한다.
圖面(平面圖, 立面圖, 主断面圖, 配置圖)
写真(現場, 透視圖) 各 3 枚
- (3) 建築許可部署 및 關係協議部署가 미리 作成 公表한 Check list에 依據 建築許可를 爲한 許可機關 및 關係 協議部署의 現場確認 및 許可申請書 檢討를 代行한다.
- (4) 許可申請書에 同檢討報告書를 添附하여 許可申請한다.
(設計後 3日以内)
- (5) 許可処分되면 免許稅 其他 市稅納付畢証과 國民住宅債券 添加買入畢証(85m² 以下인 경우에는 不要)을 提出하고 建築許可書를 受領하여 即時 建築主에게 交付한다.
- (6) 建築材料의 積置等を 爲하여 道路(国道, 特別市道, 地方道, 市郡道에 限한다)의 使用이 必要한 境遇에는 管轄道路 管理庁에 道路使用 許可申請書를 受領한다.
- (7) 着工을 하면 着工後 7日以内에 着工調査書를 作成하여 着工 申告한다.
- (8) 工事監理
- (9) 3層以上の 住宅인 境遇에는 基礎掘土 完 3時와 地盤 構造体 工事完 3時(鉄筋콘크리트造 또는 鉄骨 철근콘크리트造는 基礎配筋完 3時와 屋上層配 交付한다. 筋 完 3時)에 中間檢查를 實施하고 同調査書를 作成 添附하여 中間檢查申請하고 中間檢查畢証을 受領한다.
- (10) 工事が 完了되면 竣工檢查를 實施하고 同調査書를 作成 添附하여 竣工後 7日以内에 竣工申告하고 竣工檢查畢証을 受領하여 即時 建築主에게 交付한다.

3日以内에 建築士에게 審議結果를 通知한다.

- (가) 建築許可申請檢討報告書만에 依據 8勤務時間 以内에 許可処分하고 建築士 및 建築主에게 許可通知 하여야 한다.
다만, 軍事施設 保護區域內의 住宅인 境遇에는 即時 管轄軍部隊에 協議要請하고 協議完 3後 8勤務時間 以内에 許可処分하고 許可通知를 하여야 한다.
- (나) 管轄軍部隊는 3日 以内에 許可官庁에 協議結果를 通報하여야 한다.
다만, 不得已한 境遇에는 事由를 들어 遲延通報 할 수 있되 通算 7日을 超過할 수 있다.
- (다) 建築許可處理時 다음 條件以外의 條件은 붙일 수 없다.
空地에 10m²당 1株의 庭園樹(樹高 2m以上)를 植栽할 것. 다만 植樹不適期(1~3月, 6~8月)에는 이 條件履行을 適期까지 保留함.

- (가) 竣工檢查調査書만에 依據 8勤務時間 以内에 竣工檢查処分하여 建築士에게 竣工檢查畢証을 交付한다.
다만, 다음의 住宅에 對하여는 關係機關 合檢査班으로 徹底히 竣工檢査(現場調査)를 實施하여 竣工檢査畢証을 交付하되 違法事項이 發되면 關係法令에 依據 措置한다.
(1) 竣工申告件 50件當 1件으로 選定(無作為抽出)된 住宅
(2) 違法事項 情報를 入手한 住宅
(3) 其他 許可 官庁에 特別 必要하다고 認定하는 住宅
- (나) 前項의 違法事項에 對한 措置는 아래 範圍內에서 嚴重措置하여 一罰百戒의 實效를 거두도록 한다.
建築物 → 使用禁止 또는 撤去(但 故意없이 極히 輕微한 違反을 한 境遇에는 改修命令)와 電話, 電氣, 水道의 供給禁止
建築主 → 告發
建築士 → 免許取消 또는 登錄取消와 告發
- (다) 竣工檢査畢証을 交付한 때에는 即時 그 寫本을 稅務部署에 送付하며 이를 받은 稅務部署는 3日 以内에 家屋台帳에 自動登載 한다.

- 다. 建築主로부터 委託받은 建築士가 前項(第 5 号를 除外한다)의 業務를 行할때에는 共同責任을 지도록 미리 編成된 他建築士 4 人과 連署로 하여야 한다.
- 라. 建築士는 나項의 業務를 行함에 있어서 建設部長官이 認可한 設計, 監理報酬(標準, 住宅設計図書를 活用하는 境遇에는 監理報酬)以外에 어떠한 名目の 金額도 請求할 수 없으며 共同責任 建築士를 爲한 增額等 要求할 수 없다.
- 마. 前項의 禁止指示에 違反한 建築士에게는 刑事問責토록 함과 同時에 登錄取消措置를 한다.
- 바. 建築工事現場에는 建築士(所屬職員包含) 建築許可 担当公務員 合同檢査班을 除外하고는 어느公務員(職員包含)도 出入을 禁한다. 다만, 不可避하게 調査確認할 事項이 있는 境遇에는 建築許可担当公務員에게 依據할 수 있다.
- 사. 前項의 禁止指示에 違反한 公務員等에게는 命令違反으로 嚴罰한다.
- 아. 都市計劃區域內的 空地造成行為의 許可에 있어서는 都市計劃部署가 土地形質變更許可만으로 處理토록 하며 이로써 農地轉用協議 또는 林野開墾等 許可에 가름하게 한다.
- 자. 建築許可申請書裏面に 住宅建築節次案内文(別添 1)을 添記한다.

4. 施行準備措置

이 改善策의 円滑한 實施를 爲하여 全州市·水原市·晋州市의 市場(關係協議部署包含)은 다음 措置를 取하여 同 結果를 道知事經由 1975. 12. 22까지 建設部長官에게 提出하고 承認을 받은 後 이를 公表한다.

가. 建築許可官庁

- (1) 建築許可, 着工申告, 中間檢査 竣工檢査時에 確認檢討되어야 할 具體的인 事項과, 그 適否 表示方法을 明示한 點檢表(Check List)를 作成한다.
- (2) 管轄區域內的 建築士(事務所開設登錄畢)를 5 人單位(5 人單位에 未達되는 端數調整上 必要할 경우에는 4 人單位)로 共同責任下에 이 改善策에 依한 業務를 行하도록 自律的으로 編成케 하고 同建築士의 連署한 誓約書(別添 2)를 徵求한다.
- (3) 다음 基準에 따라 合同檢査班을 編成한다.
 班長: 建築許可部署의 担当官
 班員: 다음 關係部署의 担当職員 各 1 人
 都市計劃部署
 清掃担当部署
 警察官署
 韓國電力株式会社(또는 大韓電氣安全公社)
 區副整理部署(區副整理事業地區內)
 綠地部署(風致地區內)
 軍部隊(軍事施設保護區域內)
 其他 市長이 必要하다고 認定하는 部署
- (4) 裏面に 住宅建築節次案内文이 添記된 建築許可申請書用紙를 即刷配布한다.

나. 關係部署

- (1) 建築許可 및 竣工檢査를 爲한 協議와 其他 現場調査時에 確認·檢討되어야 할 具體的인 事項과, 그 適否表示方法을 明示한 點檢表(Check List)를 作成한다.
- (2) 建築工事現場에 出入을 禁止하는 指示事項을 所屬公務員等에게 周知시켜 違反이 없도록 한다.

5. 經過措置

本 住宅建築許可節次改善方案 施行以前에 建築許可官庁에 接受된 建築許可申請書 또는 既許可된 것에 對하여는 從前方針에 依拠 處理토록 한다.

<별첨 1>

주택건축절차안내문

1. 주택(660㎡미만의 단독주택)을 건축하고자 하는 사람은 관청에 출입할 필요없이 건축사에게 의뢰만 하면 건축허가에서 부터 준공검사까지 모든 절차를 건축사가 대행하도록 되어 있습니다.

2. 건축사는 의뢰받은 즉시 다음과 같은 일을 하게 됩니다.

가. 설 계

나. 미관지구내의 주택인 경우에는 미관심의 신청을 하고 그 결과를 설계에 반영합니다.

다. 건축허가 관청의 검토와 관계부서의 협의를 대행합니다.

(1) 현장확인

(2) 용도지역, 지구, 도로등에의 적합여부 검토

(3) 구조의 안전 및 정화조 구조의 검토

(4) 도시계획시설(또는 구획정리사업)에의 저촉 여부 확인

(5) 풍치 저해 여부 검토

라. 허 가 신 청

건축사는 설계후 3일이내에 위 검토 보고서를 첨부하여 허가신청을 하고 허가 관청은 이 검토보고서에 의하여 8 근무시간이내에 허가하게 됩니다.

다만, 특수지역에서는 허가관청이 관계기관과 협의후 허가 합니다.

마. 건축허가가되면 제시공과금을 납입한 후 허가서를 수령합니다.

바. 건축자재의 적치등을 위하여 도로의 일부를 사용할 필요가 있을 때에는 도로사용 허가 신청을 하고 허가서를 수령합니다.

사. 공사에 착수하면 7일 이내에 착공 조사서를 첨부하여 착공신고를 합니다.

아. 3층이상의 주택이면 기초 골토완료시와 지붕구조체공사 완료시에 중간검사를 실시하고 중간검사 조사서를 첨부하여 중간검사 신청을 하고 중간검사 필증을 수령합니다.

자. 공사가 완료되면 7일이내에 준공검사를 실시하고 준공검사 조사서를 첨부하여 준공신고하고, 준공검사 필증을 수령합니다.

허가 관청은 위 중간검사 및 준공검사조사서만에 의하여 8 근무시간이내에 검사필증을 교부하게 됩니다.

다만, 위법 건축 방지를 위하여 허가관청이 필요하다고 인정하는 경우에는 관계기관 합동검사반이 준공검사(현장조사)를 한후에 검사필증을 교부합니다.

3. 건축공사 현장에는 건축사, 건축과 담당공무원과 합동검사반 이외에는 누구도 출입이 금지되고 있습니다.

4. 의뢰받은 건축사는 정부가 승인한 설계감리보수 이외에는 위에 말한 일을 하는 비용을 따로 받지 못하도록 되어 있습니다.

건축사가 부당한 보수 또는 비용을 요구하거나 정당한 이유없이 업무를 지연시키는 경우와 전항에서 출입 금지된 공무원이 건축공사장에 출입한 경우에는 이를 관할시(또는 구청), 군의 건축과(전화:)

에 신고 하시면 즉시 시정함과 동시에 관계자는 엄중 문책하게 됩니다.

5. 준공검사필증이 교부되면 동시에 그 사본이 세무부서에 송부되어 3일이내에 가옥대장에 자동등록되며 동대장등본을 교부받아 법원 등기소에서 등기하면 됩니다.

連帶責任建築士

事務所名

級建築士 姓名 印

事務所名

級建築士 姓名 印

事務所名

級建築士 姓名 印

事務所名

級建築士 姓名 印

事務所名

級建築士 姓名 印

〇〇 市長 郡守 貴下

<별첨 2> 誓 約 書

1976年 1月부터 住宅建築節次改善策이 實施됨에 따라 本人等は 連帶責任下에 同改善策에 依한 諸般業務를 遂行함에 있어서 關係法令 및 同改善策內容을 誠實히 遵守하여 建築行政의 合理化에 寄與하고 建築物의 質의 向上에 努力하겠으며 萬若 이를 違反하여 違法建築物을 發生하게한 境遇에는 勿論, 建築主에게 不當한 金品을 要求하거나 業務處理를 不當하게 遲延시키는 等 非違事實이 있는 境遇에는 本人等全員을 刑事処罰 托륙한 과 同時에 免許取消等の 処分을 하여도 이를 甘受하겠기 連署로 誓約합니다.