

세계은행 기업환경평가 中 건축 인허가 부문의 저평가 원인과 개선방향

- 조사결과 보고서 -

1. 조사개요

□ 조사목적

- 세계은행(World Bank, WB)이 발표한 기업환경평가(Doing Business 2016)에서 우리나라 건축 인허가 부문의 국제 경쟁력이 상대적으로 저평가된 원인을 살펴보고, 이에 대응하는 건축 제도 및 정책 개선방향을 제시

□ 조사방법

- 문헌조사 : 기업환경평가(Doing Business 2016)의 건축 인허가 부문 평가결과를 심층적으로 검토한 후 상위에 랭크된 사례국가들과의 차이점을 비교분석, 건축 인허가 관련 연구논문 및 보고서 리뷰
- 전문가 인터뷰 : 건축 인허가 부문 전문가를 대상으로 한 인터뷰 조사를 통해 우리나라 건축 인허가 부문의 저평가 원인과 개선방향에 대한 의견 수렴

〈참고〉 전문가 인터뷰 개요

- 일 시 : 2015년 12월 11일(금) 10:00 ~ 12:00
- 장 소 : 서울역 스마트워크센터
- 참석자 : 윤혁경(ANU 건축사사무소 대표), 전영철(참건축사사무소 대표), 한병준(서울시 중구청 건축과 과장), 이원근(서일대학교 건축과 교수), 조영진 건축도시정책정보센터 센터장, 김용국 부연구위원, 김신성 연구원, 김서영 연구원

〈참고〉 세계은행 기업환경평가

- 세계은행은 국가별 기업환경을 기업 생애주기(Life Cycle)에 따라 창업에서 퇴출까지 **10개 부문**으로 구분
 - 창업, 건축 인허가, 전기 공급, 재산권 등록, 자금 조달, 소액투자자 보호, 세금 납부, 통관행정, 법적분쟁해결, 퇴출
- 10개 부문별 기업이 직면하는 규제를 **절차, 시간, 비용** 위주의 34개 세부지표로 측정
- 표준화된 시나리오(Case Scenario)를 부여하고 법령분석, 설문조사 방식으로 관련 제도를 비교·평가
 - 대상 국가의 기업·부동산·재산권 분야 변호사, 회계사, 컨설턴트 등 민간 전문가로 지역별 파트너를 구성하여 설문조사 실시
- 2015년에는 **189개 국가**를 대상으로 조사 실시
- 우리나라는 2015년 기업환경평가에서 **4위**를 기록
 - G20 국가 가운데 1위, OECD 국가 가운데에는 뉴질랜드(2위), 덴마크(3위)에 이어 3위에 해당

2. 건축 인허가 부문 저평가 원인

□ 평가결과

○ 2015년 건축 인허가 부문 경쟁력 189개 국가 중 28위

- 세계은행(World Bank, WB) 기업환경평가(Doing Business) 2016에 따르면 우리나라 건축 인허가 절차는 10개, 기간은 28일, 비용은 4.3%, 건축품질안전관리 지수는 8을 기록하여 전체 189개 국가 중 28위를 차지
- 전체 국가 경쟁력 순위 4위에 비해서는 매우 뒤처져 있는 상황
- OECD 국가에 한정해 볼 때 절차나 기간 측면에서는 상대적으로 우수하나, 비용 측면과 건축품질안전관리 지수가 열등한 상태

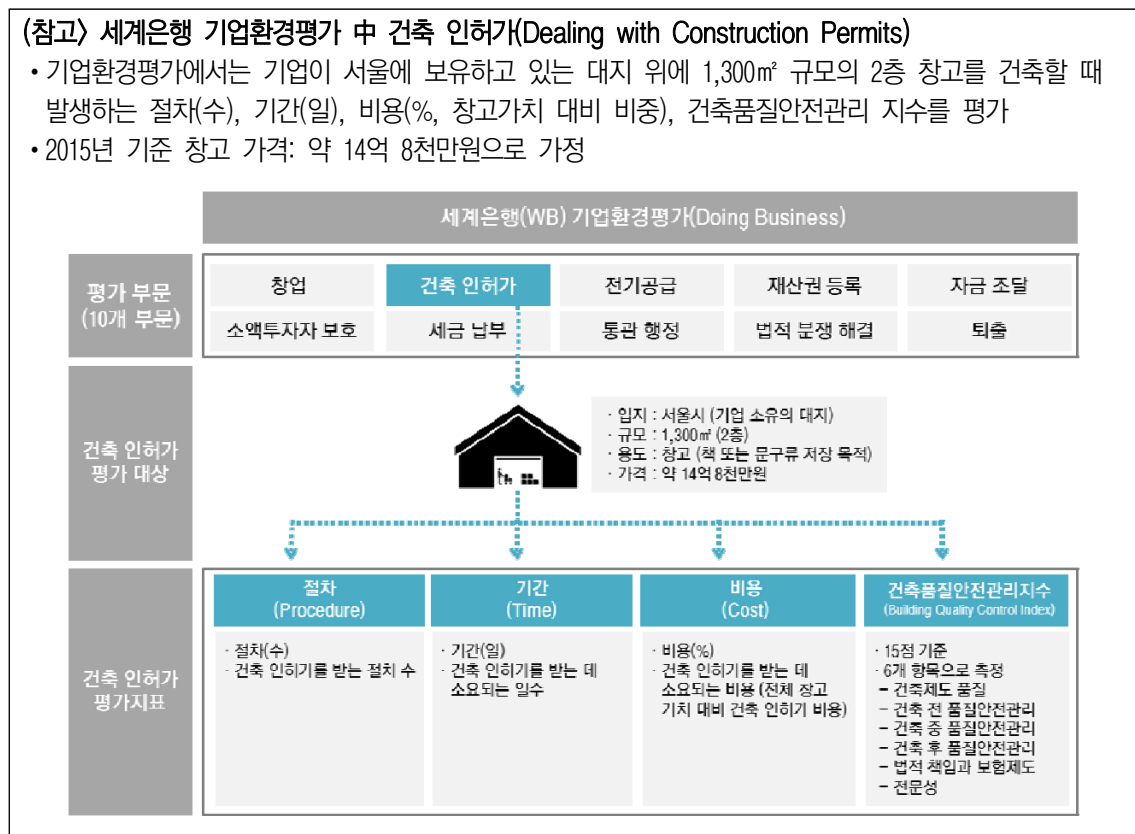
〈우리나라와 OECD 국가의 건축 인허가 경쟁력 비교〉

지표	한국 순위	OECD 국가 평균
절차 (수)	10	12.4
시간 (일)	28	152.1
비용 (참고가치 대비 비중, %)	4.3	1.7
건축품질안전관리 지수*(0-15)	8	11.4

*건축품질안전관리 지수(Building Quality Control Index) : 2015년부터 건축 인허가 부문의 평가지표로 새롭게 추가되었으며, 부실 공사를 방지하고 안전한 건축물을 조성하기 위해 필요한 제도적 기반, 건축 인허가 및 감리 담당자, 현장 감독 담당자가 갖춰야 할 자격 요건 등을 측정

(참고) 세계은행 기업환경평가 중 건축 인허가(Dealing with Construction Permits)

- 기업환경평가에서는 기업이 서울에 보유하고 있는 대지 위에 1,300㎡ 규모의 2층 창고를 건축할 때 발생하는 절차(수), 기간(일), 비용(%), 참고가치 대비 비중, 건축품질안전관리 지수를 평가
- 2015년 기준 참고 가격: 약 14억 8천만원으로 가정



〈우리나라 건축 인허가 절차·기간·비용 평가결과〉

절차		기간	비용
1	대지소유 증명서 발부	1일	1,000원
2	국민주택채권 매입	1일	169,078원
3	건축 허가	9일	121,500원
4	감리사 고용	1일	19,146,381원
5	상하수도 및 사용승인 검사 증명서 요청	1일	40,000원
6	소방검사 증명서 요청 및 발부	1일	무료
7	사용승인	7일	무료
8	최종 감리	1일	무료
9	상하수도 연결	7일	2,600,000원
10	건축물 등기	4일	41,573,036원

〈우리나라 건축품질안전관리 지수 평가결과〉

건축품질안전관리 지수 (0-15)		총점
1. 건축 제도 품질 지수 (0-2)		8
1.1 건축법을 포함해서 건축 제도 또는 건축 허가를 처리하는 제도가 만들어져 있는가? 이용 가능한가? (0-1)	온라인에서 이용 가능	2
1.2 건축 허가를 받기 위한 요구조건들이 건축 제도 또는 웹사이트, 책자, 팜플렛 등을 통해 명시되어 있는가? (0-1)	요구되는 문서, 요금, 사전승인 목록이 있음	1
2. 건축 전 품질안전관리 지수 (0-1)		0
2.1 건축 허가 신청을 승인하거나 검토하는 담당자는 누구인가? (0-1)	공무원이 건축계획을 검토	0
3. 건축 중 품질안전관리 지수 (0-3)		2
3.1 건축 중에 법적으로 규정된 검사들이 있는가?	회사 내부의 엔지니어에 의한 검사; 외부 엔지니어 또는 회사에 의한 검사	1
3.2 건축 중에 법적으로 규정된 검사가 실제로 이루어지는가? (0-1)	검사가 실제로 이루어진다.	1
4. 건축 후 품질안전관리 지수 (0-3)		3
4.1 건축물이 승인된 계획과 관련 제도를 준수해 조성되었는가를 확인하기 위한 법적으로 규정된 최종 검사가 있는가? (0-2)	있다. 최종검사는 정부기관에 의해 이루어진다.; 있다. 회사 내부의 엔지니어는 최종 검사에 대한 보고서를 제출한다. 또는 외부 엔지니어가 최종검사에 대한 보고서를 제출한다.	2
4.2 실제로 법적으로 규정된 최종 검사가 이루어지는가? (0-1)	최종 검사는 실제로 항상 한다.	1
5. 법적 책임과 보험제도 (0-2)		2
5.1 건축물의 구조적 결함 또는 그 밖의 문제들에 대해 법적 책임이 있는 이해당사자가 있는가? (0-1)	건축가 또는 엔지니어; 관리감독 전문가; 건설회사; 소유자 또는 투자자	1
5.2 건축물의 구조적 결함 또는 그 밖의 문제들로부터 보호받기 위한 보험에 가입하도록 법적으로 요구하는가? (0-1)	어떤 이해당사자도 보험에 가입할 것을 법적으로 요구받지 않는다.	0
6. 전문가 자격 지수 (0-4)		4
6.1 건축계획의 관련법령 저촉여부를 확인하는 데 책임이 있는 담당자를 선정하는 데 있어 특정한 자격 조건은 무엇인가? (0-2)	등록된 건축가 또는 엔지니어, 자격시험 통과 등의 자격 요건이 있음	0
6.2 건축현장에서 관리 감독하는 담당자들을 선정하는 데 있어 특정한 자격 조건은 무엇인가? (0-2)	등록된 건축가 또는 엔지니어, 자격시험 통과 등의 자격 요건이 있음	0

○ 건축 인허가 비용 증가의 주요 원인은 ‘감리비’와 ‘건축물 등기비’

- 우리나라의 경우 민간 감리사를 고용하는 비용과 건축물 등기 비용이 전체 건축 인허가 비용의 대부분을 차지
- 건축 과정에서의 관리·감독 역할을 하는 민간 감리사 고용비와 창고가치의 2.8%인 취득세와 토지 구획당 15,000원인 인지세 비용이 이에 해당

〈국가별 창고가치 대비 건축 인허가 비용〉

국가명 (건축 인허가 부문 순위)	창고가치 대비 건축인허가 비용 (%)
싱가포르 (1위)	0.3
아랍에미리트 (2위)	0.2
뉴질랜드 (3위)	1.8
호주 (4위)	0.5
덴마크 (5위)	1.8
타이완 (6위)	0.4
홍콩 (7위)	0.7
한국 (28위)	4.3

○ 건축품질안전관리지수의 저평가 원인은 ‘건축 인허가 주체의 전문성 부족’

- 건축허가 신청의 검토 및 승인 주체가 관련 분야 전문성이 낮은 공무원이라는 점에서 낮은 평가를 받음
- 건축계획 및 관련도서가 관련 법제도를 준수했는가 여부를 확인하는 담당자들에게 요구되는 자격 요건이 미흡한 점, 건축 현장의 관리·감독관들에게 요구되는 자격요건이 상대적으로 미흡한 점이 감점 요인
- 건축물의 구조적 결함 및 문제로 인한 피해로부터 건축주를 보호하기 위한 보험이 법적 의무사항이 아니라는 점에서 낮은 평가를 받음

〈국가별 건축허가 신청서류 검토 및 승인 주체〉

국가명 (건축 인허가 부문 순위)	건축허가 신청 검토 및 승인 주체
싱가포르 (1위)	자격을 갖춘 건축가
아랍에미리트(2위)	자격을 갖춘 건축가 또는 엔지니어
뉴질랜드 (3위)	자격을 갖춘 엔지니어
호주(4위)	자격을 갖춘 건축가 또는 엔지니어
덴마크 (5위)	자격을 갖춘 건축가
타이완 (6위)	자격을 갖춘 건축가
홍콩 (7위)	자격을 갖춘 건축가 또는 엔지니어
한국 (28위)	공무원

3. 시사점

□ 건축 인허가 비용(Cost) 절감 방안

○ 건축 인허가 비용 항목에서 취득세 제외

- 최종 건축물 등기 비용에 취득세가 포함됨으로써 인해 우리나라 건축 인허가 비용이 상대적으로 매우 높게 책정
- 취득세는 건축물의 건축 및 사용승인 과정에서 요구되는 비용이라기보다는 일정한 자산의 취득에 대하여 부과되는 소유권 이전과 관련된 조세이므로 건축 인허가 비용에 포함되는 것은 적합하지 않다고 판단
- 추후 세계은행 기업환경평가 건축 인허가 부문의 평가를 담당하는 우리나라 측 전문가 집단과의 협의를 통해 조정할 필요성이 있음

〈취득세 제외시 건축 인허가 비용〉

건축 인허가 절차	현재	개선(안)
건축물 등기	• 취득세(창고가치의 2.8%) + 인지세(토지구획당 15,000원)	• 인지세(토지구획당 15,000)
총 건축 인허가 비용	• 63,821,270원 (창고가치의 4.3%)	• 22,264,234원 (창고가치의 1.5%)

※ 창고가치 : 1,484,215,575원 기준

□ 건축품질안전관리지수(Building Quality Control Index) 향상 방안

○ 건축 인허가 설계도서의 양적·질적 수준 향상과 건축전문 공무원 채용 확대

- 평가대상인 1,300㎡ 규모 창고는 우리나라에서 건축심의 대상이 아니므로 건축허가만을 위한 설계도서 검토 및 승인을 전문성이 낮은 공무원이 담당함으로써 건축품질에 대한 관리 수준이 상대적으로 낮은 상태
- 민간 건축물은 인허가시 지불되는 설계비에 따라 허가를 위한 외형적 도면만이 작성되며 구조, 설비, 전기, 통신 등의 기능이 담긴 도면은 제출되고 있지 않는 실정
- 건축 허가시 시공을 할 수 있는 수준의 설계도서 제출을 의무화하고, 이를 건축 전문 분야의 공무원이 검토 및 승인하는 방향으로 제도 및 시스템 정비가 필요
- 건축계획 및 설계도면을 확인하거나 건축현장 감독 및 감리를 수행하는 전문가를 채용하는 기준을 현재보다 강화함으로써 건축품질안전관리지수를 향상시킬 수 있음

〈건축전문 공무원 자격요건 강화방안(안)〉

구분	현재	개선(안)
건축계획 또는 설계도면을 확인하는 데 책임이 있는 전문가 자격요건	• 등록된 건축가 또는 엔지니어 or 자격시험 통과	• 최소한의 실무 경력 보유 and 건축 및 엔지니어링 분야 학사학위 이상 and 등록된 건축가 또는 엔지니어이거나 자격시험 통과
건축현장 감독 및 감리를 수행하는 전문가 자격요건	• 등록된 건축가 또는 엔지니어 or 자격시험 통과	• 최소한의 실무 경력 보유 and 건축 및 엔지니어링 분야 학사학위 이상 and 등록된 건축가 또는 엔지니어이거나 자격시험 통과
전문가 자격 점수 (0~4)	0	4

(참고) 미국과 일본의 건축 인허가 시스템

- 건축허가 행정담당 공무원과 건축규정 적합여부를 심사하는 공무원의 역할을 분리함으로써 전문성 제고
- 건축 허가건에 대해 심사하고 신청자와 협의, 조정하는 담당공무원은 일반적으로 실무를 경험한 건축사나 건축전문가들로서 이들은 프로젝트 매니저(PM)와 같이 여러 관련 부처들의 다양한 관점들을 조율할 수 있는 능력을 지니며 신청자인 건축사들과 수평적 위계에서 협의를 진행
- 이에 따라 이들은 법규정 해석에 대한 전문적 권위를 지니며 이들이 허가 또는 확인한 사안에 대해서는 심사가 완료된 것으로 간주함

(출처: 이상잔이희진(2013) 건축허가절차 합리화를 위한 제도적 개선방향에 관한 연구. 『국토계획』 48(6): 147-159)

○ 지역건축센터 설립

- 지역건축센터는 허가관청의 전문성과 인력 부족으로 안전관리가 소홀해지는 문제를 개선하기 위해 이행강제금을 재원으로 설립하며, 구조기술사, 건축사 등 전문인력을 채용하여 구조도서를 검토하고 공사현장을 조사·감독하는 업무 수행
 - ※ “국토부, 「건축물 안전강화 종합대책」 발표. 국토교통부 건축정책과 보도자료 (2014년 12월 17일)
- 공무원들의 업무를 건축사들이 대행했던 ‘현장조사·검사 확인업무’인 특별검사원제도를 폐지하고 지역건축센터 설립을 통해 해당 업무 진행
- 건축주의 유지관리 업무에 관련한 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공, 확인·검토·심사 및 점검, 공사감리 관리·감독 등의 업무를 담당

○ 건축지도원 제도의 실효성 제고

- 건축법 제37조(건축지도원)에서 시장·군수·구청장은 법을 위반하는 건축물 발생 예방과 건축물의 적법한 유지·관리를 지도하기 위해 대통령령이 정하는 바에 의해 건축지도원을 지정할 수 있으나 현실적으로 예산 부족 등의 문제로 운영 미비
- 건축 현장 관리 감독을 건축직렬 공무원과 건축에 관한 학식이 풍부한 건축사 등의

민간자격자가 공동으로 검토함으로써 건축품질안전관리지수 상승에 기여

(참고) 건축지도원 업무

- 건축신고를 하고 건축 중에 있는 건축물의 시공 지도와 위법 시공 여부의 확인지도 및 단속
- 건축물의 대지, 높이 및 형태, 구조 안전 및 화재 안전, 건축설비 등이 법령 등에 적합하게 유지관리되고 있는지의 확인지도 및 단속
- 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축하거나 용도변경한 건축물의 단속

(출처: 건축법 시행령 제24(건축지도원))

○ 건축품질안전관리지수 평가항목 오류 개선

- 우리나라 건축 인허가 국제 경쟁력이 하락하는 데 주요한 영향을 미친 건축품질안전관리지수에서 만점을 받지 못한 항목 가운데 현실과 부합하지 않은 지표 존재
- “건축물의 구조적 결함 또는 그 밖의 문제들로부터 보호받기 위한 보험에 가입하도록 요구하는가?” 항목에서 0점을 받았으나 우리나라는 건설산업기본법에 제28조(건설공사 수급인 등의 하자담보책임), 건설산업기본법 시행령 제30조(하자담보책임기간), 제34조의7(부당특약의 유형)에 근거해 준공 후 하자보증을 의무적으로 실시하고 있음
- 이를 개선할 경우 건축품질안전관리지수는 현재 8에서 9로 상향조정할 수 있음

〈건축품질안전관리지수 오류 개선(안)〉

	현재		개선(안)	
1. 건축 제도 품질 지수 (0-2)	-	2	-	2
1.1 건축법을 포함해서 건축 제도 또는 건축 허가를 처리하는 제도가 만들어져 있는가? 이용 가능한가? (0-1)	온라인에서 이용 가능	1	온라인에서 이용 가능	1
1.2 건축 허가를 받기 위한 요구조건들이 건축 제도 또는 웹사이트, 책자, 팸플릿 등을 통해 명시되어 있는가? (0-1)	요구되는 문서, 요금, 사전승인 목록이 있음	1	요구되는 문서, 요금, 사전승인 목록이 있음	1
2. 건축 전 품질안전관리 지수 (0-1)	-	0	-	0
2.1 건축 허가 신청을 승인하거나 검토하는 담당자는 누구인가? (0-1)	공무원이 건축계획을 검토	0	공무원이 건축계획을 검토	0
3. 건축 중 품질안전관리 지수 (0-3)	-	2	-	2
3.1 건축 중에 법적으로 규정된 검사들이 있는가? (0-1)	회사 내부의 엔지니어에 의한 검사; 외부 엔지니어 또는 회사에 의한 검사	1	회사 내부의 엔지니어에 의한 검사; 외부 엔지니어 또는 회사에 의한 검사	1
3.2 건축 중에 법적으로 규정된 검사가 실제로 이루어지는가? (0-1)	검사가 실제로 이루어진다.	1	검사가 실제로 이루어진다.	1
4. 건축 후 품질안전관리 지수 (0-3)	-	3	-	3
4.1 건축물이 승인된 계획과 관련 제도를 준수해 조성되었는가를 확인하기 위한 법적으로 규정된 최종 검사가 있는가? (0-2)	있다. 최종검사는 정부기관에 의해 이루어진다.; 있다. 회사 내부의 엔지니어는 최종 검사에 대한 보고서를 제출한다. 또는 외부 엔지니어가 최종검사에 대한 보고서를 제출한다.	2	있다. 최종검사는 정부기관에 의해 이루어진다.; 있다. 회사 내부의 엔지니어는 최종 검사에 대한 보고서를 제출한다. 또는 외부 엔지니어가 최종검사에 대한 보고서를 제출한다.	2
4.2 실제로 법적으로 규정된 최종 검사가 이루어지는가? (0-1)	최종 검사는 실제로 항상 한다.	1	최종 검사는 실제로 항상 한다.	1
5. 법적 책임과 보험제도 (0-2)	-	1	-	2
5.1 건축물의 구조적 결함 또는 그 밖의 문제들에 대해 법적 책임이 있는 이해당사자가 있는가? (0-1)	건축가 또는 엔지니어; 관리감독 전문가; 건설회사; 소유자 또는 투자자	1	건축가 또는 엔지니어; 관리감독 전문가; 건설회사; 소유자 또는 투자자	1
5.2 건축물의 구조적 결함 또는 그 밖의 문제들로부터 보호받기 위한 보험에 가입하도록 법적으로 요구하는가? (0-1)	어떤 이해당사자도 보험에 가입할 것을 법적으로 요구받지 않는다.	0	보험은 일반적으로 요구된다.	1
6. 전문가 자격 지수 (0-4)	-	0	-	4
6.1 건축계획의 관련법령 자족여부를 확인하는 데 책임이 있는 담당자를 선정하는 데 있어 특정한 자격 조건은 무엇인가? (0-2)	등록된 건축가 또는 엔지니어, 자격시험 통과 등의 자격 요건이 있음	0	등록된 건축가 또는 엔지니어, 자격시험 통과 등의 자격 요건이 있음	0
6.2 건축현장에서 관리 감독하는 담당자들을 선정하는 데 있어 특정한 자격 조건은 무엇인가? (0-2)	등록된 건축가 또는 엔지니어, 자격시험 통과 등의 자격 요건이 있음	0	등록된 건축가 또는 엔지니어, 자격시험 통과 등의 자격 요건이 있음	0
건축품질안전관리지수 총점	-	8		9

〈부록1〉 국가별 건축 인허가 부문 평가결과 (1~28위)

〈건축 인허가 부문 경쟁력 순위(1~28위)〉

순위	국가명	절차(수)	기간(일)	비용(%)	건축품질안전관리지수
1	싱가포르	10	26	0.3	14
2	아랍에미리트	8	43.5	0.2	11
3	뉴질랜드	10	93	1.8	15
4	호주	10	112	0.5	14
5	덴마크	7	64	1.8	11
6	대만	10	93	0.4	13
7	홍콩	11	72	0.7	12
8	카타르	15	57	0	13
9	바레인	8	145	0.2	12
10	호주	10	112	0.5	14
11	조지아	7	48	0.2	7
12	베트남	10	166	0.8	14
13	독일	8	96	1.1	9.5
14	룩셈부르크	11	157	0.7	13.5
15	말레이시아	15	79	1.4	13
16	에스토니아	10	102	0.2	10
17	사우디아라비아	13	106	0.4	12
18	리투아니아	12	103	0.3	11
19	스웨덴	7	116	2.2	10
20	키르기스	11	142	1.9	13
21	브루나이	14	119	0.2	12
22	통가	11	62	1.9	9
23	영국	9	105	1.1	9
24	칠레	13	152	0.6	13
25	몽골	17	137	0.1	14
26	노르웨이	11	110.5	0.6	9.5
27	핀란드	15	64	0.8	10
28	대한민국	10	28	4.3	8

〈부록2〉 전문가 인터뷰 조사결과

1. 회의 개요

○ 회의명

- 주 제 : 세계은행(WB) 기업환경평가 中 건축 인허가 부문 저평가 원인과 개선방향
- 일 시 : 2015년 12월 11일(금) 10:00 ~ 12:00
- 장 소 : 서울역 스마트워크센터 8층 해무회의실

○ 참석자

- 총 8인
- 소외 : 윤혁경 대표(ANU건축사사무소), 전영철 대표(참건축사사무소), 한병준 과장(서울시 중구청 건축과), 이원근 교수(서일대학교 건축학과)
- 소내 : 조영진 부연구위원, 김용국 부연구위원, 김신성 연구원, 김서영 연구원

2. 주요 내용

□ 세계은행 건축인허가 부문 평가에 대한 오류 검토

○ 국내 상황을 반영하지 못한 평가항목 및 내용

- 정량적인 데이터만으로 평가한 것으로 보이며, 국내의 전반적인 건축과정을 고려하지 않고 평가한 것으로 보임
- 평가 건축물 기준(서울소재, 1300제곱미터, 2층 창고)이 우리나라에서는 건축심의의 대상이 아니므로 높은 평가를 받기에 불리한 기준
- 국내의 건축관련법이 여러 법으로 분산되어 있어 법을 해석하는 과정에서 오류가 있었던 것으로 판단
- ‘감리사’와 ‘inspector’의 개념과 역할의 차이
 - ※ 외국에서는 건축인허가 과정에서 도면을 검토하는 공무원을 inspector라 말하며, 국내에서는 시공현장에서 공정관리, 안전관리, 품질관리 등의 업무를 하는 사람을 감리사라 말함
- 해외에서는 공무원이 전문가이기 때문에 별다른 심의가 없으나, 국내에서는 공무원의 비전문성을 고려하여 인허가 중 건축심의를 통해 전문가의 검토를 받고 있음

○ 건축인허가 비용 산정 및 평가의 오류

- ‘감리사 고용’ 비용에 대한 오류 → 국내에서는 공사감리를 민간에 위탁하기 때문에 감리비가 높게 책정
- ‘건축물 등기’ 절차 비용은 취득세, 등록세 등이 포함된 비용

○ 건축인허가 절차 및 기간 평가의 오류

- 우리나라의 감리사는 설계 감리가 아닌 공사 감리이므로 ‘감리사 고용’ 절차가 인허가 절차에 포함된 것은 불합리
- ‘건축물 등기’ 과정은 사용승인 이후 소유권이전의 문제이므로 인허가 절차에 포함된 것은 불합리
- 사용승인 건축사에 ‘현장조사 업무 대행’ 비용 추가 필요

○ 건축품질안전관리 지수 평가의 오류

- 평가 방법이 단순히 있음/없음의 형태로 구체적인 평가를 하기에는 부족
- 감리를 민간으로 위탁을 주었지만 정해진 기준을 따르게 되어있으므로 공공이 관여를 하고 있는 것이며, 민간 감리사의 자격조건도 충분
- 2-1(건축허가 신청을 승인하거나 검토하는 담당자는 누구인가) : 공무원이 건축계획을 검토 = 0점
 - ☞ (문제점) 허가 전, 건축심의에서 전문가의 검토를 거치기 때문에 ‘건축 전 품질안전관리’도 전문가가 하고 있다고 볼 수 있음
- 5-2(건축물의 구조적 결함 또는 그 밖의 문제들로부터 보호받기 위한 보험에 가입하도록 법적으로 요구하는가) : 어떤 이해당사자도 보험에 가입할 것을 법적으로 요구받지 않는다 : 0점
 - ☞ (문제점) 건설산업기본법에 따라 준공 후에 하자보증을 의무적으로 하고 있음
 - ☞ (문제점) 설계보증도 하고 있음
- 6-2(건축현장에서 관리 감독하는 담당자들을 선정하는데 있어 특정한 자격 조건은 무엇인가?) = 0점
 - ☞ (문제점) 민간에 위탁했을 뿐 법률적으로 ‘자격을 가진 자가~’로 정해져 있음
 - ☞ (문제점) 건축사, 엔지니어로 인정하기 위한 자격요건이 구체적으로 있기 때문에 자격조건이 부족하거나 자격이 부족하다고 할 수 없음
 - ☞ (문제점) 건축직 공무원은 학과 시험을 치르도록 되어 있으나 실무경력이 없다는 것이 문제
 - ☞ (문제점) 건축사 및 감리사의 자격을 부여하기까지 절차가 복잡하고 까다로우며 그 과정만으로도 전문성이 검증

○ 인허가 절차에서 감리사 포함 여부

- 사용승인까지 인허가라고 한다면, 법적으로 사용승인을 받을 때 감리 중간보고서·완료보고서를 제출하도록 되어있으므로 감리사 고용비는 인허가 비용에 포함하는 것이 합리적
- 감리사 고용에 대한 내용이 인허가 과정에 포함이 되었다면, 건축품질안전관리 지수 평가에서 감리사의 고유업무인 품질관리에 대한 평가가 높게 평가되어야 함

○ 명확한 기준의 제시 및 필요성

- 국가별로 상황이 다르기 때문에 항목마다 통일된 평가기준을 제시하여야 함
- 건축주가 지불하는 모든 비용을 산정한다고 한다면, 국가마다 인건비에 차이가 있기 때문에 국가별 비교 불가 → 객관적인 비교를 위해 민간 용역비를 제외한 국가에 지불하는 수수료를 기준으로 소요되는 시간과 비용을 비교하는 것이 합리적
- 국가에서 소요되는 비용 및 시간과 민간에서 소요되는 비용과 시간을 구분해서 검토할 필요가 있음

□ 향후 개선방안

○ 세계은행 건축인허가 부문 평가 점수 향상을 위한 개선방안

- 전문성이 떨어지는 공무원의 도면 검토로 인한 저평가
 - ☞ (개선방안) 전문성을 가진 공무원을 채용
- 비용 측면에서의 저평가
 - ☞ (개선방안) 불합리하게 산정된 등록세, 취득세 등을 제외하고 클라이언트가 국가에 내는 비용으로 대체

○ 국내 건축인허가의 문제점 및 제도적 개선을 위한 방안

- 구조, 설비, 전기, 통신 등 모든 분야에 전문성을 가진 공무원이 드물기 때문에 도면을 체크하는데 한계
 - ☞ (개선방안) 건축사 특별채용을 통해 전문성 있는 건축직 공무원을 고용
- 민간 건축물은 지불되는 설계비에 따라 허가를 위한 도면만 작성되며, 인허가 시 기능이 담긴 도면이 아닌 외형적인 도면을 제출
 - ☞ (개선방안) 인허가 시 제출되는 도면의 양과 질의 수준을 향상시킬 필요가 있음
- 건축지도원이 있으나 유명무실
 - ☞ (개선방안) 건축지도원의 품격을 상향시켜 민간자격자와 공동 검토하는 방안 모색

※ 건축지도원

건축지도원의 업무는 ① 건축신고를 하고 건축 중에 있는 건축물의 시공 지도와 위법 시공 여부의 확인·지도 및 단속, ② 건축물의 대지, 높이 및 형태, 구조 안전 및 화재 안전, 건축설비 등이 법령 등에 적합하게 유지·관리되고 있는지의 확인·지도 및 단속, ③ 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축하거나 용도 변경한 건축물의 단속이다. 건축지도원은 업무를 수행할 때는 권한을 나타내는 증표를 지니고 관계인에게 내보여야 한다. 건축지도원의 지정 절차, 보수 기준 등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정한다. 근거법은 건축법이다.

□ 기타의견

- 지역건축센터 도입을 통해 자격자를 준공무원으로 채용하는 방안 추진
- 종합민원실 현실화
 - 종합민원실에서 일괄 검토하여 시간과 비용을 줄이도록 현실화
- 감리제도의 문제점
 - 건축물 규모별로 감리자 수 차등 배치 필요
- 민간 건축물의 안전에 대한 책임
 - “건축물에 대한 안전은 국가가 책임져야 한다”라고 헌법 34조 6항에 명시되어 있으므로 민간 건축물도 공공재라는 인식을 가져야 하며, 주택법에 따라 감리절차를 반공영제화 시킨 필요가 있음
- 등기 촉탁과 같은 장점을 가진 제도에 대한 소개 및 평가
 - 등기 촉탁은 수수료 몇 만원으로 복잡한 등기 과정을 대신 처리해 주는 좋은 시스템으로 높이 평가될 필요가 있음