「건축물관리법」 제정안 주요 내용과 방향

남영우
국토교통부 건축정책과장

이종민
건축도시공간연구소 부연구위원

「건축물관리법」 제정 배경 및 목적

2018년 기준으로 준공 후 30년 이상 된 건축물은 전국 266만 6,723동으로 전체 건축물(719만 1,912동)의 37.1%를 차지하고 있다.* 즉 건축물 10동 가운데 3동 이상이 노후 건축물이다. 이러한 노후 건축물은 최근 연이어 발생한 건축물 화재와 지진에 취약함을 보여 유지·관리에 대한 필요성이 커지고 있다.「건축법」과「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등의 법령에서 건축물의 유지·관리에 대해 규정하고 있지만, 현행 법령에서 관리되고 있는 건축물은 전체 건축물 재고의 1.5%에 불과하다. 즉 대다수의 건축물이 제도의 사각지대에 놓여 있는 실정이다.

이러한 제도적 사각지대에 놓인 노후 건축물의 해체·철거·리모델링 공사가 증가할 것으로 예상되고 있으나, 건축물 해체 및 철거공사 현장에서의 미흡한 안전조치로 지속적인 붕괴사고가 발생하고 있다.「건설기술 진흥법」은 10층 이상 건축물의 해체·철거 공사 시 안전관리계획을 수립하도록 규정하고 있다. 하지만 10층 미만의 건축물 해체공사 현장에서 안전사고가 지속적으로 발생해 이에 대한 제도적 개선요구가 커지고 있다.

「건축법」과 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 의한 유지·관리 대상 건축물 현황

구분	건축물 수(동)	비율(%)
「건축법」	74,533	1.2
「시설물의 안전관리에 관한 특별법」	54,245	0.8
「건축법」과 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」의 중복적용	29,615	0.5
미적용	6,301,925	98.5
계	6,401,088	100.0

자료: 유광흠 외(2017), "건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안", 건축도시공간연구소, p.2, [표 1-2], (재인용) 국토교통부 녹색건축과 내부자료.

* 국토교통부(2019), "전국 건축물 총 7,191,912동 / 37억 5천 4백만 m^2", 2월 7일자 보도자료. p.5.

이러한 사회적 요구와 각종 위기 및 위험으로부터 국민들의 생명과 신체 등의 안전을 확보하여야 하는 국가적 의무를 이행하기 위해, 신축 인허가 위주의 「건축법」과 분리하여 준공 이후부터 생애단계 전체에 대한 포괄적이고 체계적인 관리 제도를 마련하고자 「건축물관리법」이 제정·공포되었으며, 2020년 5월 1일부터 시행될 예정이다.

「건축물관리법」의 제정 목적

> **제1조(목적)** 이 법은 건축물의 안전을 확보하고 편리·쾌적·미관·기능 등 사용가치를 유지 향상시키기 위해 필요한 사항과 안전하게 해체하는 데 필요한 사항을 정하여 건축물의 생애 동안 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지함을 목적으로 한다.

출처: 국가법령정보센터, http://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=208576&efYd=20200501#0000 (검색일 2019.06.10.)

「건축물관리법」의 주요 내용

모두 7장 54개의 조문으로 구성된 「건축물관리법」은 크게 건축물 관리기반 구축, 건축물관리점검 체계 확립, 건축물의 화재 안전성능 보강, 해체공사 허가제 및 감리제 도입 등을 담고 있다.

건축물 관리기반 구축

「건축물관리법」은 건축물 관리기반 구축을 위해 우선 실태조사와 건축물 생애이력정보 구축에 대한 사항을 규정하고 있다. 실태조사는 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 건축물 관리에 관한 정책 수립과 시행에 필요한 기초자료를 확보하기 위해 건축물 용도별·규모별 현황, 건축물의 내진설계 및 내진능력 적용 현황, 건축물의 화재안전성능 및 보강 현황, 건축물의 유지·관리 현황에 대한 실태조사를 수행할 수 있도록 규정하고 있다.

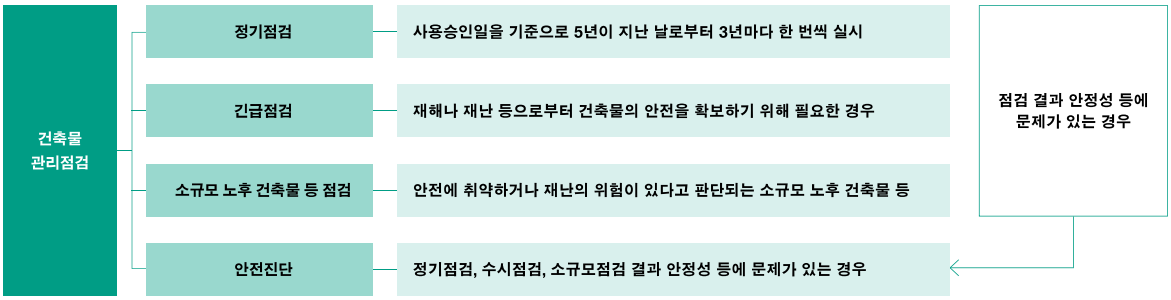
이와 더불어 기관별로 분산된 건축물관리에 필요한 정보를 건축물 생애이력 정보체계에 통합적으로 구축하여 건축물의 유지·관리를 효과적으로 수행하도록 하고 있다. 현재에도 국토교통부에서 건축물 생애이력 관리시스템(http://www.blcm.go.kr/cmm/main/mainPage.do)을 구축·운영하고 있으며, 이에 대한 법적 근거를 마련하고 보다 충실한 정보를 구축하도록 하고 있다.

촘촘한 건축물관리점검 체계 확립

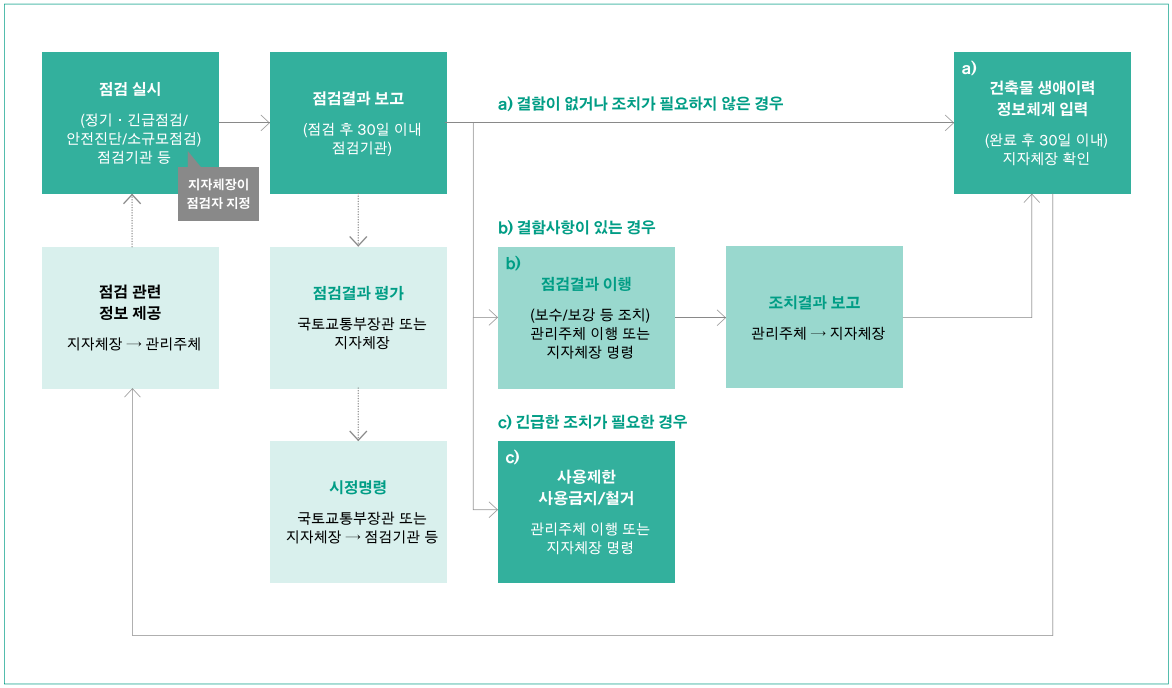
「건축물관리법」의 건축물관리점검 및 조치에 대한 부분은 「건축법」 제35조(건축물의 유지 관리), 동법 시행령 제23조 및 시행규칙 제23조(건축물의 유지 관리 점검 등)의 내용을 토대로, 앞서 살펴본 사회적 요구에 대응하기 위해 건축물관리계획 신규 도입, 건축물관리점검 체계 정립, 건축물관리점검 제도 개선을 목적으로 수정 및 보완되었다.

먼저 건축물관리계획은 건축물 사용승인 신청

「건축물관리법」에서의 건축물관리점검의 종류



「건축물관리법」에서의 건축물관리점검 절차



시「건설산업기본법」제41조에 따라 건설업자가 시공하여야 하는 건축물을 대상으로 건축주가 수립하여야 하는 계획이다. 건축물관리계획에는 건축물 현황, 생산자 정보, 마감재 및 제품 등 관련 사항, 화재 및 피난안전 관리계획, 에너지 및 친환경 성능관리, 장기 수선계획 등이 포함된다. 이는 건축물이 지속적인 유지·관리가 필요한 대상임을 명확히 하는 선언적 임과 동시에 효과적인 유지·관리를 위한 기본정보를 구축하는 것을 목표로 하고 있다.

기존의 정기점검에 대해 현행「건축법」이 사용승인(준공) 후 10년이 지난 날부터 2년마다 실시하던 것을 사용승인 후 5년이 지난 날부터 3년마다 실시토록 하였다. 또한 건축물관리점검의 체계를 정립하고 모든 건축물에 대한 최소한의 관리를 위해 긴급점검과 안전진단이 도입되었으며, 준공 후 30년 이상 경과한 100m² 미만의 건축물과 노유자시설 등은 지자체의 재정지원을 통해 소규모 노후 건축물 등 점검이 가능하도록 하고 있다. 이로써 촘촘하고 체계적인 건축물관리체계를 구축하고 있다.

기존의 건축물관리점검은 건축물이 건축되었을 당시의 법적 기준에 적합하게 사용되고 있는지에 초점을 두어 수행되고 있었다.「건축물관리법」에서는 이러한 법적 적합 여부보다는 안전 강화, 에너지 절감, 그 밖의 수명연장 등에 대한 방안과 종합의견을 제시하여 건축물의 성능을 보강하는 것을 점검의 목표로 하고 있다.

이와 더불어「건축물관리법」에서는 허가권자가 점검자를 지정하고 점검자가 점검결과를 허가권자에게 직접 보고하게 함으로써, 점검자가 건축물 소유자나 관리자로부터 부당한 압력을 받지 않고 점검을 할 수 있도록 하는 등 기존 점검제도의 절차상 문제점을 개선(점검자 지정방법, 점검결과 이행여부

등)하여 지속적이고 체계적인 건축물 관리를 유도하고 있다.

건축물의 화재안전성능보강

최근 잇달아 일어난 건축물 화재피해를 최소화하기 위한 범정부 차원의 화재안전특별대책에 따라「건축물관리법」은 건축물의 화재안전성능 보강에 대한 규정을 포함하고 있다. 이 규정에서는 화재발생 시 대형 인명피해가 우려되는 3층 이상의 의료시설이나 노유자시설 등 피난약자가 이용하는 시설과 불특정 다수가 이용하는 목욕장·고시원 등은 정부재정지원을 통해 화재안전성능을 보강하도록 하고, 구체적인 대상은 연면적·용도 마감재료 등 화재 시 위험요소를 고려하여 시행령으로 정하도록 하였다. 이에 따라 지자체는 법 시행 후 6개월 내에 화재안전성능보강 대상에 해당하는 건축물의 소유자 또는 관리자에게 이를 통보하여야 하며, 해당 건축물의 관리자는 화재안전성능보강계획을 수립하고, 2022년12월31일까지 화재안전성능보강을 완료하여야 한다.

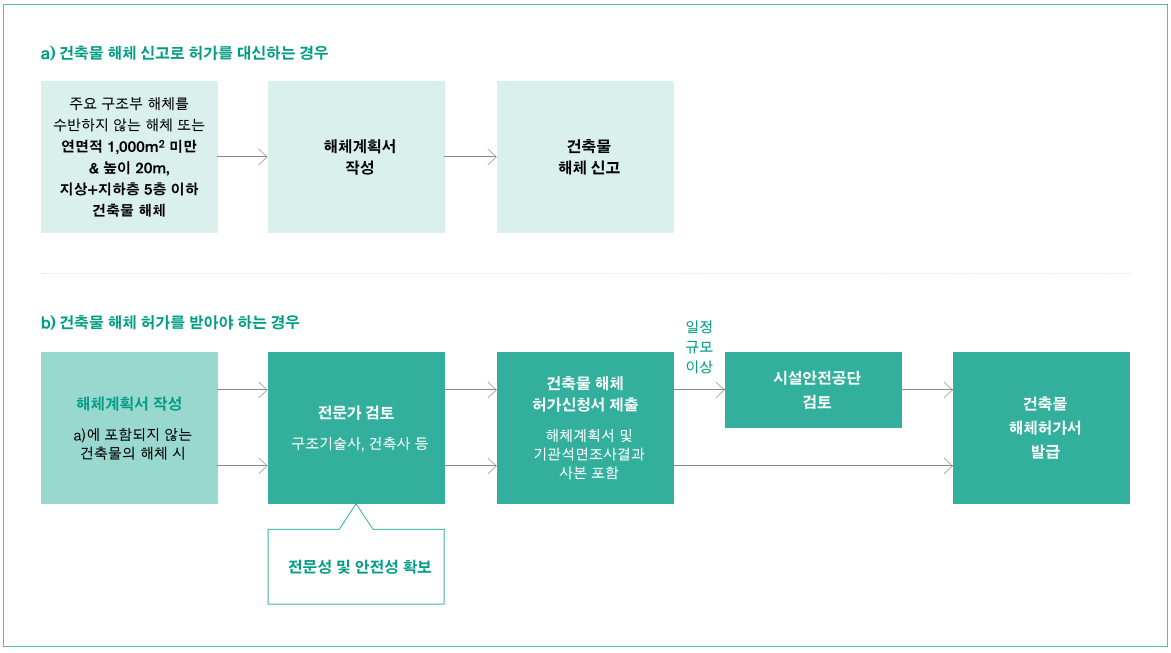
「건축물관리법」의 입법 과정에서 화재안전성능보강 의무에 대한 사항에 대해 소급입법 금지와 신뢰보호원칙에 대한 논쟁이 있었다. 이에 따라 기본권 침해를 완화할 수 있도록 신법을 한정 적용하는 방안, 한시적·대상적으로 구법 적용, 적응지원 제도 등 다양한 경과규정을 두었다.

현재 국토교통부에서는 화재안전성능보강 시범사업을 추진 중에 있으며, 법 시행 이전에도 시범사업 대상에 해당하는 건축물의 소유자가 지자체를 통해 신청하는 경우 전체 보강 비용의 최대 3분의 2(국비 3분의 1, 지방비 3분의 1)를 지원받을 수 있다.

해체공사 허가제 및 감리제 도입

「건축물관리법」의 제정 배경 및 목적에서도 밝혔듯이 건축물 해체공사 때 발생할 수 있는 안전사고를 예

「건축물관리법」에서의 건축물 해체공사 허가 절차



방하고 건축물의 대수선 및 리모델링 공사과정에서의 건축물 안전성능을 강화하고자 「건축물관리법」에서는 크게 건축물 해체 허가제도와 감리제도를 도입하고 있다.

건축물 해체공사 허가제도는 그동안 제도의 사각지대에 있던 건축물에 대해 해체계획서를 작성하여 신고하도록 규정하고 있다. 특히 일정 규모 이상(연면적 1,000m² 이상, 높이 20m 이상, 5층 초과) 건축물의 경우에는 해체계획서를 전문가의 검토를 받아 허가를 신청하도록 규정함으로써 건축물 해체공사 시 안전성을 확보하도록 하고 있다. 이와 더불어 안전사각지대 해소를 위해 관리감독 보완 방안으로 건축물 해체공사 때에는 감리자를 지정하도록 하여 공사 및 안전관리 등에 대해 지도·감독하도록 의무화하고 있다.

나가며

국가 차원의 가장 큰 화두는 국민의 생명과 직결된 '안전' 확보에 있다고 해도 과언이 아니다. 즉 국가는 건축물에서 발생할 수 있는 위험으로부터 국민의 생명과 신체 등의 안전을 확보하여야 하며, 이는 국가가 기본적으로 존재하는 이유이자 책무이다.

이러한 관점에서 「건축물관리법」이 제정됨에 따라 사용승인 이후부터 멸실까지 건축물의 전 생애에 걸쳐 체계적인 관리가 가능해지고, 그동안 사각지대에 놓여 있던 기존 건축물에 대해서도 화재안전성능보강 등이 진행될 수 있게 되어 국민의 안전이 보다 강화될 수 있을 것으로 기대된다.

참고문헌

1 국토교통부(2019), "전국 건축물 총 7,191,912동 / 37억 5천 4백만 m²", 2월 7일자 보도자료.

2 유광흠 외(2017), "건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안", 건축도시공간연구소.

3 국가법령정보센터, http://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=208576&efYd=20200501#0000(검색일: 2019.06.10.)