

건축물 생애 관리 체계화를 위한 제도 마련 연구

An Institutional Study for Systematization of Building Life Cycle Management

유광흠 Yu, Kwangheum

조영진 Cho, Youngjin

이종민 Lee, Jongmin

이민경 Lee, Minkyong

김민지 Kim, Minji

(a u r

기본연구보고서 2019-15

건축물 생애 관리 체계화를 위한 제도 마련 연구

An Institutional Study for Systematization of Building Life Cycle Management

지은이 유광흠, 조영진, 이종민, 이민경, 김민지
펴낸곳 건축도시공간연구소
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2019년 12월 26일, 발행: 2019년 12월 30일
주소 세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 30,000원, ISBN:979-11-5659-246-4

이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

┆ 연구책임 유광흠 선임연구위원

┆ 연구진 조영진 연구위원
이종민 부연구위원
이민경 부연구위원
김민지 연구원

┆ 연구심의위원 염철호 연구위원
임유경 연구위원
김성호 국토교통부 건축정책과장
윤혁경 A&U디자인그룹건축사사무소 대표
이명식 동국대학교 건축학부 교수

┆ 연구자문위원 김종천 한국법제연구원 연구위원
김승진 아주대학교 연구원
안홍섭 군산대학교 건축공학부 교수

저성장시대를 맞이하여 건축물의 수명주기가 늘어남에 따라 노후건축물의 유지관리에 대한 중요성이 대두되고 있다. 2018년 전국 건축물 통계에 따르면, 준공 후 30년 이상 경과한 건축물의 비율은 전체 건축물의 약 37.1%에 해당하며 이는 매년 증가하는 추세이다. 특히 1990년대에 이루어진 대량 주택공급의 영향으로 2020년부터 준공 후 30년 이상 경과한 노후주택의 급증이 예상된다. 그러나 건축물 재고 중 단 1.7%만이 「건축법」과 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 의한 유지관리 대상 건축물로, 대부분의 건축물이 관리의 제도적 사각지대에 놓여있다.

이로 인해 기존 건축물의 해체·철거·리모델링 공사의 증가에도 공사현장에서의 미흡한 안전조치로 붕괴사고가 지속적으로 발생하고 있다. 안전보건공단 사례조사 결과에 따르면, 해체작업에 대한 사전조사 및 작업계획서 미작성, 건축물의 안전성 평가 미실시, 해체공사계획서 미작성, 설계도서 및 시방서 미준수, 해체공법 부적합 및 보강조치 미실시, 출입금지조치 미실시를 주요 사고발생 원인으로 지적하고 있다. 이처럼 안전심의 등 전문가의 사전검증 절차가 부재하고, 안전조치 이행여부에 대한 관리감독 부재로 사고의 개연성이 상존하는 실정이다.

또한 기존 건축물에서의 잇따른 대형화재사고로 화재안전에 대한 요구도 증가하고 있다. 신축 건축물에 대한 화재안전기준은 꾸준히 강화되어 왔으나, 최근 대형 인명피해를 초래한 화재사고는 기준 강화 이전에 허가된 기존 건축물에서 집중적으로 발생하였다. 화재 시 대형인명피해의 가능성이 높은 기존 건축물에 대한 화재안전성능을 개선하도록 유도하고 실효성을 제고할 수 있는 방안이 필요하다.

이처럼 건축물의 수명주기에 따라 준공 이후의 행위를 체계적으로 관리하기 위한 제도적 수단이 필요하다는 사회적 공감대가 형성됨에 따라, 2019년 「건축물관리법」이 제정되었다. 2020년 5월 1일부터 시행될 「건축물관리법」은 규율하고 있는 위임사항은 대통

령령으로 위임하고 있는 사항이 55개, 국토교통부령으로 위임하고 있는 사항이 19개, 국토교통부장관이 고시하도록 규정하고 있는 사항이 4개로 방대하여 원활한 법의 시행을 위해서는 하위규정과 지침에 대한 연구가 시급한 실정이다. 따라서 본 연구의 목적은 「건축물관리법」의 시행을 위한 하위법령 제정안을 제안하는 것이지만 궁극적으로는 체계적인 건축물 관리정책 추진을 위한 제도적 기반을 마련하는데 그 목적이 있다.

우선, 국내 건축물관리와 관련된 「건축법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「건설기술 진흥법」, 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품관리법」 등에서의 위임체계와 주요내용을 분석하였다. 건축물 성능관리와 관련하여 「건축법」과 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 모두 점검에 대한 규정을 적용하고 있었으며, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」은 점검 외에도 관리계획과 정보체계에 대해서도 규정하고 있었다. 건축물 해체와 관련하여서는 「건축법」이 1개의 법률과 1개의 시행규칙 조문으로 철거·멸실신고에 대해 규정하고 있는 것에 반해 「건설기술 진흥법」은 10층 이상의 해체 및 리모델링 공사로 한정하고 있기는 하나 안전관리계획, 안전점검, 관리조직, 교육 등 폭넓게 규정하고 있었다. 공공건축물 관리와 관련된 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품관리법」에서는 공통적으로 실태조사와 정보공개에 대해 규정하고 있었다. 이처럼 기존 관련 법령에서의 건축물 관리체계를 개선하고 진흥 차원에서의 건축물관리 지원 개념을 더하여 새로운 입법대안으로 「건축물관리법」이 제정되었다. 그에 따라 건축물 관리를 위한 실태조사, 관리계획, 안전점검, 정보체계, 관리대장 등 구체적인 내용에 대한 논의가 필요하다.

다음으로는 「건축물관리법」의 하위법령 제정에 있어 주요쟁점을 도출하기 위해 「건축물관리법」의 주요내용을 분석하고 관련 법령 간의 관계를 설정하였다. 첫째, 「건축물관리법」의 제정으로 새롭게 도입되었거나 적용대상이 상이해지는 항목인 건축물 생애이력 정보체계, 건축물 생애관리대장, 건축물관리계획, 건축물관리점검, 화재안전성능보강, 해체신고·허가감리항목을 도출하였다. 둘째, 관련 법령 간의 관계를 분석하여 타법과 명확한 관계설정이 필요한 건축물관리계획과 정기점검, 건축물관리지원센터 항목을 도출하였다. 마지막으로 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등 타법에서의 관리체계를 참고한 점검 이후 조치 관련 항목을 도출하였다. 이를 바탕으로 1) 건축물관리체계 구축: 건축물 생애이력 정보체계, 건축물 생애관리대장, 건축물관리계획, 2) 건축물관리점검 및 조치: 건축물관리점검, 건축물관리점검기관 및 점검자 지정, 점검 이후 보고 및 평가, 3) 건축물 화재안전 강화, 4) 건축물 해체안전 강화, 5) 건축물관리 지원: 건축물관리지원센터를 「건축물관리법」 하위규정의 주요쟁점으로 설정하였다.

이와 같이 도출된 주요쟁점을 바탕으로 한국시설안전공단, 한국감정원, 한국토지주택

공사, 대한건축사협회, 건설기술연구원 등 건축물관리 관련 유관 공공기관을 포함하는 전문가 TF를 운영하고, 공청회를 통해 대국민 의견 수렴을 통해 「건축물관리법」의 시행령과 시행규칙 및 고시·별표·서식을 제안하였다.

본 연구를 통해 제안된 「건축물관리법」의 하위법령안은 건축물 생애주기에 따라 사용 승인 이후 건축물을 관리하기 위한 제도적 수단으로써 국민의 안전과 복리증진에 기여할 수 있을 것으로 기대한다. 다만 「건축물관리법」의 원활한 시행과 정착을 위해 다음과 같은 후속과제를 제안한다. 첫째, 건축물관리를 위한 사업자 및 기술자 규정을 보완하여 건축물관리업의 신설과 지원정책을 구체화하고 건축물관리기술자 및 기술사 직군 신설에 대한 검토가 필요하다. 공동주택의 경우 「공동주택관리법」에 근거하여 주택관리업자와 대한주택관리사협회 및 주택관리사주택관리사보 제도를 운영하고 있다. 둘째, 「건축물관리법」에서의 관리대상 건축물과 점검주기의 강화, 관리항목에 대한 적정성 검토가 필요하다. 더불어 사고발생 통계, 법규 위반사례, 유지관리 정보 등을 취합하여 이에 대한 분석체계 마련이 필요할 것이다. 셋째, 건축물 품질등급 표시와 연계하여 부동산 가격에 반영할 수 있도록 유도하는 방안으로 건축물 재난보험 가입 의무화에 대한 검토가 필요하다. 다만 부동산 가격 결정요인은 건축물 품질 외 기타요인이 더 강하게 작용하는 경향이 있기 때문에 품질등급 표시제도는 일본 등의 해외사례 검토와 비용 대비 효과에 대한 검증이 필요할 것이다. 넷째, 화재안전성능 외에도 기존 건축물의 내진 성능 보강 등 추가적인 성능개선 요구가 발생하는 경우 이를 수용할 수 있도록 하는 최소한의 규정 마련이 필요하다. 다섯째, 「건축물관리법」의 원활한 시행을 위해 지자체 담당 공무원, 점검기관, 점검책임자 및 점검자, 관리자 등에 대한 홍보 및 교육 선행이 필요하다. 특히 건축물관리점검 대상 건축물에 대해 점검일로부터 3개월 전에 통보해야 하므로, 법 시행인 2020년 5월보다 앞서 지자체 담당 공무원 등 관련 주체에 대한 교육이 필요하다. 또한 점검책임자에 대한 교육도 최소인 경우 35시간, 갱신은 7시간의 교육을 이수하여야 하므로 법 시행에 앞서 교육 프로그램 등 실행방안의 마련이 필요할 것이다. 여섯째, 해체공사와 관련하여 「건설기술 진흥법」에 대한 정비가 필요하다. 「건축물관리법」의 입법과정에서 타 법률과의 중복을 피하기 위해 「건설기술 진흥법」 대상 건축물을 배제하였으나, 10층 이상 건축물의 해체공사는 행정규제가 더 약하게 되는 역전현상이 우려된다. 마지막으로 국가 또는 지방자치단체가 건축물의 관리자인 경우 「건축물관리법」상의 관리자 의무사항에 대한 실효성 확보가 어려울 수 있으므로 「건축법」의 공용건축물에 대한 특례조문을 검토하는 등의 방안 마련이 필요할 것이다.

주제어

건축물관리법, 건축물 생애 관리

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구배경 및 필요성	1
2) 연구목적	9
2. 연구의 범위 및 방법	10
1) 연구의 범위	10
2) 연구방법	11
3. 선행연구 검토	13
4. 연구흐름도	14

제2장 국내 건축물관리 관련 법령 및 하위규제 분석

1. 건축물 성능관리 관련 법령 및 하위규제 분석	15
1) 「건축법」	15
2) 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」	21
2. 건축물 해체 관련 법령 및 하위규제 분석	32
1) 「건축법」	32
2) 「건설기술 진흥법」	34
3. 공공건축물 관리 관련 법령 및 하위규제 분석	39
1) 「국유재산법」	39
2) 「공유재산 및 물품 관리법」	45
4. 소결	51

제3장 「건축물관리법」의 내용분석 및 관련 법령 간 관계 설정

1. 「건축물관리법」의 주요내용 및 하위규정 위임현황 분석	57
1) 법안의 구성	57
2) 법안의 주요내용	60
3) 하위규정 위임현황	63
2. 「건축물관리법」과 관련 법령 간 관계 설정	65
1) 「건축물관리법」과 성능관리 관련 법령 간 관계	65
2) 「건축물관리법」과 해체 관련 법령 간 관계	67
3) 「건축물관리법」의 적용대상	69

제4장 건축물 생애 관리 체계화를 위한 주요 쟁점 분석

1. 건축물 관리체계 정비 추진방향	71
1) 법령체계 구성 원리	71
2. 건축물의 관리체계 구축	73
1) 건축물 생애이력 정보체계의 구축 및 운영	73
2) 건축물 생애관리대장의 작성	81
3) 건축물관리계획의 수립	82
3. 건축물관리점검 및 조치	84
1) 건축물관리점검의 실시	84
2) 건축물관리점검기관 및 점검자의 지정	88
3) 건축물관리점검 이후의 보고 및 평가	91
4. 건축물 화재안전 강화	94
1) 건축물 화재안전성능보강	94
5. 건축물 해체안전 강화	101
1) 건축물 해체신고 및 허가	101
2) 건축물 해체공사 감리	103
6. 건축물관리 지원	105
1) 건축물관리지원센터의 설립 및 운영	105

제5장 건축물 생애 관리 체계화 방안 제안

1. 총칙	111
1) 법 제1조(목적)	111
2. 건축물관리 기반 구축	113
1) 법 제6조(실태조사)	113
2) 법 제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등)	115
3) 법 제8조(건축물 생애이력 정보의 공개 및 활용 등)	123
4) 법 제9조(건축물 생애관리대장)	125
5) 법 제10조(건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공)	128
3. 건축물관리점검 및 조치	129
1) 법 제11조(건축물관리계획의 수립 등)	129
2) 법 제12조(건축물의 유지·관리)	135
3) 법 제13조(정기점검의 실시)	137

4) 법 제14조(긴급점검의 실시)	142
5) 법 제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시)	144
6) 법 제16조(안전진단의 실시)	147
7) 법 제17조(건축물관리점검지침)	151
8) 법 제18조(건축물관리점검기관의 지정 등)	154
9) 법 제19조(건축물관리점검의 통보)	160
10) 법 제20조(건축물관리점검 결과의 보고)	161
11) 법 제21조(사용제한 등)	163
12) 법 제22조(점검결과의 이행 등)	165
13) 법 제23조(조치결과의 보고)	166
14) 법 제24조(건축물관리점검 결과에 대한 평가 등)	167
15) 법 제25조(건축물관리점검기관에 대한 영업정지 등)	169
16) 법 제27조(건축물의 화재안전성능보강)	173
17) 법 제28조(화재안전성능보강의 시행)	176
18) 법 제29조(화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례)	178
4. 건축물의 해체 및 멸실	179
1) 법 제30조(건축물 해체의 허가)	179
2) 법 제31조(건축물 해체공사감리자의 지정 등)	186
3) 법 제32조(해체공사감리자의 업무 등)	189
4) 법 제33조(건축물 해체공사 결과 보고)	193
5) 법 제34조(건축물의 멸실신고)	195
5. 건축물관리 지원 등	197
1) 법 제35조(건축물관리 연구개발)	197
2) 법 제36조(건축물관리에 관한 기술자의 육성)	204
3) 법 제37조(건축물관리 관련 사업자에 대한 지원)	205
4) 법 제38조(국제 교류 및 협력)	206
5) 법 제39조(건축물관리지원센터의 지정 등)	207
6) 법 제40조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영)	211
6. 보칙	214
1) 법 제41조(건축물에 대한 시정명령 등)	214
2) 법 제43조(빈 건축물 정비 절차 등)	217
3) 법 제44조(공공건축물의 재난예방)	220
4) 법 제46조(사고조사 등)	221
5) 법 제50조(권한의 위임과 위탁)	229

차례

CONTENTS

7. 벌칙	235
제6장 결론	
1. 연구의 의의	243
2. 후속과제	248
참고문헌	251
SUMMARY	253

[표 1-1] 2014년 ~ 2018년 준공 후 30년 이상 경과한 건축물 현황 (단위: 동, %)	2
[표 1-2] 「건축법」 및 「시특법」에 의한 유지관리 대상 건축물 현황	2
[표 1-3] 2018년 전국 멸실 건축물 현황	3
[표 1-4] 최근 5년 간 건축물 해체공사 주요 사고발생 현황 (2015년 ~ 2019년)	4
[표 1-5] 「건축물관리법」에서의 위임현황	7
[표 1-6] 유관기관과의 업무협약 및 자문회의 현황	12
[표 2-1] 「건축법」에서의 건축물 성능관리 관련 주요규정	15
[표 2-2] 「건축법」에 의한 건축물 유지관리 점검항목	17
[표 2-3] 「건축법」에서의 건축물 유지관리점검 비교	19
[표 2-4] 「시특법」에서의 건축물 성능관리 관련 주요규정	21
[표 2-5] 제1·2·3종 시설물의 분류	26
[표 2-6] 안전점검(정기안전점검 및 정밀안전점검)의 점검주기 및 항목	27
[표 2-7] 정밀안전진단에서 사전조사 및 정밀조사의 조사항목	28
[표 2-8] 책임기술자의 자격요건	31
[표 2-9] 「건축법」에서의 건축물 해체 관련 주요규정	32
[표 2-10] 「건설기술 진흥법」에서의 건축물 해체 관련 주요규정	34
[표 2-11] 점검종류별 실시시기 및 점검사항	37
[표 2-12] 건설공사 단계별참여자별 안전관리업무 내용 및 절차	38
[표 2-13] 「국유재산법」에서의 건축물 관리 관련 주요규정	39
[표 2-14] 「국유재산법」에서의 국유재산 구분과 종류	42
[표 2-15] 「국유재산법」에서의 국유재산 유형별·회계별 관리 및 처분체계	42
[표 2-16] 「공유재산 및 물품 관리법」에서의 건축물 관리 관련 주요규정	45
[표 2-17] 「공유재산 및 물품 관리법」에서의 공유재산 구분과 종류	47
[표 2-18] 공유재산 관리계획 수립대상	48
[표 2-19] 공유재산 실태조사 내용 및 방법	50
[표 2-20] 현행 건축물관리 관련 법령의 위임체계 및 주요내용 종합	51
[표 2-21] 「건축물관리법」의 제안경위	54
[표 2-22] 「건축물관리법」의 구성	55
[표 3-1] 「건축물관리법」에서 추가적으로 필요한 위임규정(안)	63
[표 3-2] 「건축물관리법」에서의 별표 및 서식(안)	64
[표 3-3] 「건축물관리법」의 주요 규정별 적용대상	69
[표 3-4] 「건축물관리법」의 주요 규정사항별 적용대상 건축물 및 타법과의 관계 정리	70
[표 4-1] 법령 위계별 소관사항	72
[표 4-2] 「건축법」 관련 문제점 분류	73
[표 4-3] 건축물 생애주기별 관련 시스템 현황	74

[표 4-4] 건축물 생애이력 정보체계에 포함될 수 있는 정보	77
[표 4-5] 건축물 생애이력 정보체계와 연계될 수 있는 정보	79
[표 4-6] 건축물 생애관리대장의 항목(안)	81
[표 4-7] 소규모 노후 건축물등 점검의 점검항목(안)	86
[표 4-8] 서울시의 소규모건축물 공사감리자 지정 및 업무처리 절차	89
[표 4-9] 점검자의 자격기준(안)	91
[표 4-10] 점검책임자의 교육훈련요건(안)	91
[표 4-11] 화재안전성능 보강 대상 건축물	97
[표 4-12] 화재안전성능 보강 대상 건축물 추정치	98
[표 4-13] 건축물 구조형태에 따른 화재안전성능 보강공법	100
[표 4-14] 타 법령 및 「건축물관리법」에서의 지원센터 비교	105
[표 4-15] 지역건축안전센터와 건축물관리지원센터의 법정업무 및 전문인력 구성	107
[표 5-1] 건축물 생애이력 정보체계와 연계할 수 있는 자료 또는 정보 및 근거	118
[표 5-2] 건축물 생애이력 정보체계 운영규정(안)	121
[표 5-3] 감사원의 건축분야 현장점검 결과 요약	124
[표 5-4] 건축물관리계획의 작성기준(안)의 목차	132
[표 5-5] 건축물 생애이력 정보체계와 연계될 수 있는 정보(시행령(안) 제3조)	162
[표 5-6] 화재안전성능 보강 대상 건축물	174
[표 5-7] 해체신고 대상 건축물	181
[표 5-8] 과태료 부과기준의 산정근거(안)	237

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 진주 리모델링 붕괴사고 현장	4
[그림 1-2] 서울 서초구 잠원동 철거공사 붕괴사고 현장	4
[그림 1-3] 가연성 외장재 사용금지 건축물의 대상 확대 사례	5
[그림 1-4] 제천 스포츠센터 화재사고 현장	5
[그림 1-5] 종로 국립고시원 화재사고 현장	5
[그림 1-6] 건축물 생애주기별 목표 및 「건축물관리법」의 제정이유	6
[그림 1-7] 유관기관과의 협력체계	12
[그림 1-8] 연구흐름도	14
[그림 2-1] 「건축법」에서의 건축물 성능관리 관련 규정체계	16
[그림 2-2] 「건축법」에서의 건축물 유지관리 점검절차	20
[그림 2-3] 「시특법」에서의 건축물 성능관리 관련 규정체계 - 안전점검 등	23
[그림 2-4] 「시특법」에서의 건축물 성능관리 관련 규정체계 - 점검 이후 절차	25
[그림 2-5] 정밀안전점검과 정밀안전진단의 관계	28
[그림 2-6] 안전관리 업무 흐름도	30
[그림 2-7] 「건축법」에서의 건축물 해체 관련 규정체계	32
[그림 2-8] 「건축기술 진흥법」에서의 건축물 해체 관련 규정체계	35
[그림 2-9] 국유재산 실태조사 체계	44
[그림 2-10] 건축물관리법안(대안) 심사진행단계	55
[그림 3-1] 「건축물관리법」의 구성	59
[그림 3-2] 「건축물관리법」에 따른 관리체계별 대상 건축물	60
[그림 3-3] 「건축물관리법」에 의한 건축물관리점검 절차 및 점검 이후 절차	61
[그림 3-4] 건축물 해체공사 허가 및 신고절차	62
[그림 3-5] 「건축법」과 「건축물관리법」의 관계 설정	65
[그림 3-6] 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」과 「건축물관리법」의 관계 설정	66
[그림 3-7] 「건축법」과 「건축물관리법」의 관계 설정	67
[그림 3-8] 「건설기술 진흥법」과 「건축물관리법」의 관계 설정	68
[그림 4-1] 건축물 생애이력 관리 시스템의 개념도	74
[그림 4-2] 건축물 생애이력 관리 시스템의 통합 DB구축 및 활용 현황	75
[그림 4-3] 건축물 생애이력 정보체계에 포함되는 정보	77
[그림 4-4] 건축물 생애이력 정보체계와 연계될 수 있는 정보	78
[그림 4-5] 건축물관리계획의 예외대상	83
[그림 4-6] 건축물관리계획의 수립, 검토 및 조정절차	83
[그림 4-7] 건축물관리점검의 절차	88
[그림 4-8] 현행 「건축법」상 소규모 건축물 공사감리의 절차	88
[그림 4-9] 건축물관리점검기관의 지정절차	89

[그림 4-10] 건축물관리점검 이후 보고 및 조치 절차	93
[그림 4-11] 화재위험군 추출 프로세스	95
[그림 4-12] '기존 건축물 화재안전성능보강 지원 시범사업' 의 절차	95
[그림 4-13] IPA매트릭스 기법을 이용한 위험도가 높은 건축물	96
[그림 4-14] ArcGIS의 자연적 구분법을 통한 위험도 분석: 화재취약 건축물 용도 구분	96
[그림 4-15] 해체공사감리자 지정절차(안)	103
[그림 4-16] 건축물 해체공사의 허가절차	104
[그림 4-17] 건축물 해체공사의 신고절차	104
[그림 5-1] 현행 건축물 생애이력 관리시스템과 건축물 생애관리대장의 관계	126
[그림 5-2] 소규모 노후 건축물등 점검의 절차	146
[그림 5-3] 안전진단의 절차	150
[그림 5-4] 화재안전성능 보강절차	177

제1장 서론

- 1. 연구의 배경 및 목적
 - 2. 연구의 주요내용 및 방법
 - 3. 선행연구 검토
-

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구배경 및 필요성

□ 건축물 재고 약 719만 동¹⁾에 대한 효과적인 관리기반 마련 요구

- 저성장시대를 맞이하여 건축물의 수명주기가 늘어남에 따라 노후건축물의 유지 관리에 대한 중요성 대두
 - 2018년 전국 건축물 통계에 따르면 준공 후 30년 이상 경과한 건축물의 비율이 전체 건축물의 약 37.1%에 해당하며 매년 증가하는 추세([표 1-1] 참고)
 - 특히 1990년대에 이루어진 대량 주택공급²⁾의 영향으로 2020년부터 준공 후 30년 이상 경과한 노후주택의 급증 예상
- ※ 한국건설산업연구원에서는 멸실을 제외한 최대치로 2020년에는 30년 이상 된 주택이 400만호를 상회할 것으로 예상하고 있으며, 2025년에는 700만 호에 육박할 것으로 전망³⁾

1) 2018년 말 기준 전국 건축물 동수는 7,191,912동(국토교통부(2019), “전국 건축물 총 7,191,912동 / 37억 5천 4백 만㎡”, 국토교통부 보도자료, 2019.2.1.)

2) 1990년대에는 200만호 주택공급 등 대량 주택공급의 시기로 연간 준공 물량이 50만호를 상회, 1995년은 765,000호에 달하는 주택이 준공되었던 것으로 추정(허윤경(2019), “노후 주택 급증, 지방만의 문제 아니다”, 한국건설산업연구원 건설동향브리핑 제700호, p.9.)

3) 허윤경(2019), “노후 주택 급증, 지방만의 문제 아니다”, 한국건설산업연구원 건설동향브리핑 제700호, p.9.

[표 1-1] 2014년 ~ 2018년 준공 후 30년 이상 경과한 건축물 현황 (단위: 동, %)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
건축물 수 (동)	2,476,132	2,511,900	2,543,217	2,601,270	2,666,723
비율 (%)	35.8	36.0	36.0	36.5	37.1

출처: 국토교통부 전국 건축물 통계

- 건축물 재고 약 580만 동⁴⁾ 중 단 1.7%만이 「건축법」과 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 의한 유지관리 대상([표 1-2] 참고)
 - 건축물의 준공 이후 물리적 관리를 위해 「건축법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에서 안전점검 및 진단 관련 제도 운영 중
 - ※ 「건축법」에서 10년 이상 경과한 중대형 건축물⁵⁾은 2년 주기로 사용승인 당시의 법령에 적합한지의 여부를 확인하고, 재난·재해 등에 대응하기 위해 수시점검 및 소규모 건축물 점검 등을 실시하도록 규정
 - ※ 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에서는 1·2·3종시설물(건축물 포함)을 대상으로 정기안전점검, 긴급안전점검, 정밀안전점검, 소규모 취약시설의 안전점검, 정밀안전진단을 실시하도록 규정
 - 이와 같이 건축물의 물리적 관리(점검·진단 등)와 관련된 「건축법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」이 운영되고 있으나, 전체 건축물 재고의 약 98.3%가 관리에 대한 제도의 사각지대에 존재 ([표 1-2] 참고)

[표 1-2] 「건축법」 및 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 의한 유지관리 대상 건축물 현황

구분	건축물 수 (동)	비율 (%)
「건축법」	98,113	1.72
「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」	44,964	0.78
「건축법과 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」의 중복적용	42,555	0.74
미적용	5,702,148	98.27
계	5,802,670	100

주: 2017년 1월 17일 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」이 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」으로 전부개정되면서, 「재난 및 안전관리 기본법」상의 특정관리대상시설이 제3종시설물로 편입됨. 본 통계는 현행 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」상 제1종 및 제2종시설물만 포함하는 통계임(제3종시설물 제외)

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부자료(2018년 6월 기준); 유광흠 외(2018), “건축물 유지관리 제도 개선 방안”, auri brief 179, p.3.

4) 건축물대장에서 연면적, 층수 등 유지관리 대상 파악을 위한 정보가 기록된 건축물 수

5) 1) 다중이용건축물, 2) 연면적이 합계가 3천㎡ 이상인 집합건축물, 3) 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로 해당 지자체의 조례로 정하는 건축물, 4) 준다중이용건축물 중 특수구조 건축물(「건축법 시행령」 제23조의2)

- 건축물의 수명주기 한계에 따른 노후 건축물의 지속적인 발생으로 해체·철거·리모델링 공사의 증가 예상
 - 국토교통부가 발표한 2018년 전국 건축물 통계에 따르면, 전국 멸실 건축물의 약 60%가 1999년 이전에 준공하여 20년 이상 경과한 건축물이었으며, 약 43%가 1989년 이전에 준공하여 30년 이상 경과한 건축물 ([표 1-3] 참고)
 - 건축물의 수명주기 한계에 따라 노후 건축물이 지속적으로 발생하여 해체·철거·리모델링 공사의 증가 예상

[표 1-3] 2018년 전국 멸실 건축물 현황 (단위 : 동, m²)

구분	동수(점유율)		연면적(점유율)	
10년 미만	2,747	(3.9%)	691,434	(4.5%)
10년 이상 15년 미만	2,846	(4.1%)	692,729	(4.6%)
15년 이상 20년 미만	3,589	(5.1%)	1,141,846	(7.5%)
20년 이상 25년 미만	5,868	(8.4%)	2,038,697	(13.4%)
25년 이상 30년 미만	7,885	(11.2%)	2,342,418	(15.4%)
30년 이상 35년 미만	7,709	(11.0%)	2,485,367	(16.3%)
35년 이상	22,627	(32.2%)	4,379,353	(28.8%)
기타	16,986	(24.2%)	1,436,392	(9.4%)
계	70,257	(100.0%)	15,208,236	(100.0%)

주: 멸실건축물은 철거 또는 멸실되어 건축물대장 말소가 이루어진 것을 의미

출처: 국토교통부 전국 건축물 통계

- 건축물 해체공사 현장에서의 미흡한 안전조치로 인해 붕괴사고가 지속적으로 발생
 - 건축물의 해체공사에 대해 현행 「건축법」은 건축물 철거·멸실신고 시 해체공사계획서를 제출하도록 규정하고 있으나, 신고접수 이후 지자체가 철거·멸실 여부만 확인하여 안전조치 및 관리 등의 절차가 부재한 실정
 - 「건설기술 진흥법」에서는 10층 이상 건축물의 리모델링·해체공사로 그 대상을 한정하여 안전점검 등 안전관리계획을 수립하도록 규정하고 있으나, 최근 5년간(2015년~2019년)의 주요 건축물 해체공사 현황을 살펴보면 10층 미만의 건축물의 해체공사에서 안전사고 다수 발생 ([표 1-4] 참고)
 - 이처럼 건축물 해체공사와 관련된 법령이 일부 건축물을 대상으로 하거나 해체공사계획서에 대한 전문가의 검토과정이 없어 건축물 해체공사에서의 안전을 확보하기 위한 제도기반 마련 필요

- 안전보건공단이 '12년부터 '16년까지 발생한 해체·철거·리모델링 공사 붕괴 사례조사 결과에 따르면, 1) 해체작업에 대한 사전조사 및 작업계획서 미작성, 2) 건축물의 안전성 평가 미실시, 3) 해체공사계획서 미작성, 4) 설계도서 및 시방서 미준수, 5) 해체공법 부적합 및 보강조치 미실시, 6) 출입금지조치 미실시를 사고발생 원인으로 지적⁶⁾
- 건축물의 해체·철거·리모델링 공사와 관련하여 안전심의 등 전문가의 사전검증 절차가 부재하고, 안전조치 이행여부에 대한 관리·감독 부재로 사고의 개연성이 상존하는 실정



[그림 1-1] 진주 리모델링 붕괴사고 현장

출처: 연합뉴스(2016), “소규모 노후 건물 리모델링 중 붕괴 잇따라…안전규정 시급”, 2016.8.29.
(<https://www.yna.co.kr/view/AKR20160829132800052>)
검색일자: 2019.5.19.



[그림 1-2] 서울 서초구 잠원동 철거공사 붕괴사고 현장

출처: News1(2019), “잠원동 붕괴사고 때 감리인 없었다…붕괴 가능성 단독도(종합)”, 2019.7.8.
(<https://news1.kr/articles/?3664732>)
검색일자: 2019.5.19.

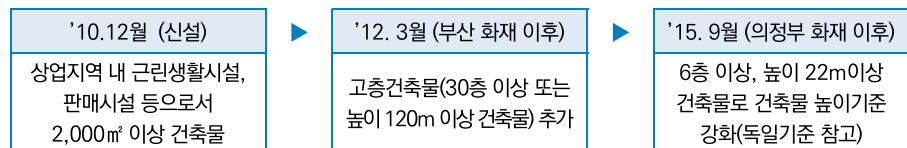
[표 1-4] 최근 5년 간 건축물 해체공사 주요 사고발생 현황 (2015년 ~ 2019년)

발생일자	대상건축물	공사종류	피해규모
'19.7.4.	지상 5층, 지하 1층	철거공사	1명 사망, 3명 부상
'18.6.16.	지상 4층	철거공사	1명 부상
'17.4.22.	지상 5층, 지하 3층	철거공사	2명 매몰(구조)
'17.1.7.	지상 11층, 지하 3층	철거공사	2명 부상, 2명 매몰(사망)
'16.8.29.	지상 3층	리모델링 공사	2명 사망
'16.7.18.	지상 3층	리모델링 공사	3명 부상, 1명 매몰
'15.5.22.	지상 4층	철거공사	1명 매몰(구조)

출처: 고용노동부·안전보건공단(2017), 「철거·해체공사 표준안전작업 절차서」, pp.136~138. 참고 재작성

6) 유광흠 외(2017), 「건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안」, 건축도시공간연구소, p.5; 고용노동부·안전보건공단(2017), 「철거·해체공사 표준안전작업 절차서」, pp.136~138.

- 기존 건축물에서의 잇따른 대형화재사고로 화재안전에 대한 요구 증가
 - 현행 「건축법」에서는 방화구획, 피난계단, 내화구조 등 건축물의 화재안전기준을 마련하여 인허가 등 건축행정에서 적용 중
 - 고층건축물의 피난안전구역 피난용승강기 등 설치 의무화(2009, 2012년), 건축물 외벽 마감재료는 준불연 이상 사용 의무화(2010년)하는 등 기준을 지속적으로 보완하여 강화적용 ([그림 1-3] 참고)
 - 이처럼 신축 건축물에 대한 화재안전기준은 지속적으로 강화되어 왔으나, 최근 대형 인명피해를 초래한 화재사고는 기준의 강화 이전에 허가된 기존 건축물에서 집중적으로 발생⁷⁾
- ※ 2017년 12월 제천 스포츠센터(29명 사망, 40명 부상), 2018년 1월 밀양 세종병원(46명 사망, 109명 부상), 11월 종로 국일 고시원(7명 사망, 11명 부상)에서 화재사고 발생
- 화재 시 대형인명피해가 높은 기존 건축물에 대한 화재안전성을 개선하도록 유도하고 실효성을 제고할 수 있는 제도방안의 마련 필요



[그림 1-3] 가연성 외장재 사용금지 건축물의 대상 확대 사례

출처: 유광흠 외(2018), 「기존 건축물 화재안전성능 보강 유도 및 법제화 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.1.



[그림 1-4] 제천 스포츠센터 화재사고 현장

출처: 오마이뉴스(2017), “드론으로 본 제천 스포츠센터 화재 참사 현장, 2017.12.22.
(http://www.ohmynews.com/NWS_Web/View/at_pg_w.aspx?CNTN_CD=A0002388163)
검색일자: 2019.5.19.



[그림 1-5] 종로 국일고시원 화재사고 현장

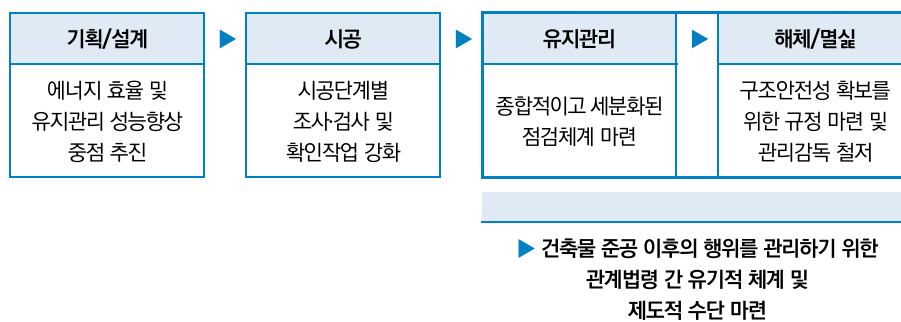
출처: 연합뉴스(2018), “[일지] 최근 10년간 국내 대형화재”, 2018.11.9.
(<https://www.yna.co.kr/view/AKR20181109040100004?input=1195m0>)
검색일자: 2019.5.19.

7) 유광흠 외(2018), 「기존 건축물 화재안전성능 보강 유도 및 법제화 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.1.

□ 건축물의 수명주기에 따라 준공 이후 행위를 체계적으로 관리하기 위한 제도적 방안으로 「건축물관리법」 발의

- 건축물의 준공 이후부터 멸실까지 적정하게 관리하기 위해 「건축물관리법」 발의
 - 「건축법」은 건축물의 생산단계(설계~시공)에서의 기준과 절차 등을 주로 규정
 - 건축물의 사용가치를 향상시키고 화재·붕괴 등 사고로부터 국민의 안전을 확보하기 위해 건축물의 준공 이후부터 멸실까지 건축물을 체계적으로 관리할 수 있도록 「건축물관리법」 발의

※ 2019년 4월 5일 국회 본회의 의결, 4월 30일 공포, 2020년 5월 1일 시행 예정



[그림 1-6] 건축물 생애주기별 목표 및 「건축물관리법」의 제정이유

출처: 건축물 생애이력 관리 시스템(<http://www.blcm.go.kr/lim/etc/ServiceLif.do>); 유광훈 외(2017), 「건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안」, p.7. 참고 재작성

「건축물관리법」 제정이유

실태조사, 건축물 생애이력 정보체계 구축 등 건축물관리 기반 구축에 필요한 사항을 정하고, 정기점검, 긴급점검 등의 대상, 방법, 절차 등 건축물관리점검 및 조치를 위하여 필요한 사항을 정하며, 그 밖에 건축물 해체 시 허가 절차와 건축물관리 지원, 빈 건축물 정비, 공공건축물 재난예방 등 건축물의 안전을 확보하고 그 사용가치를 유지·향상하기 위하여 필요한 사항을 정하여 건축물을 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지하려는 것임.

- 「건축물관리법」은 규율하고 있는 위임사항(하위규정 및 지침)이 방대하여 원활한 법 시행을 위해서는 하위규정 및 지침에 대한 연구 시급
 - 건축물을 체계적으로 관리하기 위한 구체적인 방안이 「건축물관리법」의 하위규정을 통해 규율될 수 있도록 하위법령의 마련 필요
 - 「건축물관리법」에서 대통령령으로 위임하고 있는 사항이 55개, 국토교통부령으로 위임하고 있는 사항이 19개, 국토교통부장관이 고시하도록 규정하고 있는 사항은 4개에 해당([표 1-5] 참고)

[표 1-5] 「건축물관리법」에서의 위임현황

법(안)	주요내용	위임
제6조	실태조사	실태조사 방법 시행규칙
제7조	건축물 생애이력 정보체계 구축 등	정보체계에 포함되는 정보(내용) 시행령
		국토부장관이 요청할 수 있는 정보 시행령
		정보 요청절차 및 제출방법 등 시행규칙
제9조	건축물 생애관리대장	생애관리대장을 작성·보관하여야 하는 경우 시행령
		생애관리대장 서식, 기재내용, 기재절차 시행규칙
제10조	건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공	건축물관리 관련 정보의 보관에 관한 사항 시행령
제11조	건축물관리계획의 수립 등	건축물관리계획 수립대상의 예외 시행령
		건축물관리계획의 작성기준 고시
		건축물관리계획에 포함하여야 할 사항 시행령
		건축물관리계획의 조정절차 시행규칙
		건축물 보수 등 조치결과를 건축물 생애이력 정보체계에 입력하는 절차 시행규칙
		적절성 검토를 위탁대행할 수 있는 기관이나 단체 시행령
제12조	건축물의 유자관리	특수구조 건축물 중 구조안전 확인에 대해 강화 또는 변경하여 적용할 수 있는 건축물 대상 및 절차 시행령
제13조	정기점검의 실시	정기점검의 대상 시행령
		정기점검의 항목 시행령
		정기점검 실시시기, 실시절차, 방법 등 시행령
제14조	긴급점검의 실시	긴급점검을 실시하여야 하는 경우 시행령
		긴급점검 항목 시행령
		긴급점검 절차 및 방법 등 시행령
제15조	소규모 노후 건축물등 점검의 실시	소규모 노후 건축물등 점검의 대상 시행령
		소규모 노후 건축물등 점검의 실시절차, 방법 등 시행령
제16조	안전진단의 실시	안전진단을 실시하여야 하는 경우 시행령
		안전진단 결과보고의 절차 시행령
제17조	건축물관리점검지침	건축물관리점검지침 고시
제18조	건축물관리점검기관의 지정 등	건축물관리점검기관의 지정절차 시행령
		건축물관리점검기관의 대상 시행령
		점검자의 자격, 업무대가 등 시행령
제19조	건축물관리점검의 통보	건축물관리점검 대상 통지방법 시행규칙
제20조	건축물관리점검 결과의 보고	점검결과 보고 시 이행여부를 확인하여야 하는 점검 시행령
제21조	사용제한 등	건축물의 사용제한 등의 조치를 해야 하는 경우 시행령
		사용제한 등의 조치명령 절차 시행령

법(안)	주요내용	위임
제22조	점검결과 이행 등	중대한 결함사항 시행령
		중대한 결함사항에 대한 보수·보강조치 절차 시행령
제23조	조치결과와 보고	조치결과 보고절차 등 시행규칙
제24조	건축물관리점검 결과에 대한 평가 등	건축물관리점검 결과에 대한 평가대상, 방법, 절차 등 시행령
제25조	건축물관리점검기관에 대한 영업정지 등	영업정지 처분에 관한 기준과 과징금을 부과하는 위반 행위의 종류 및 위반정도 등에 따른 과징금 금액 등 시행령
제27조	건축물의 화재안전성능보강	화재안전성능보강의 대상 시행령
		건축물 화재안전성능보강에 대한 이의신청 절차 등 시행규칙
제28조	화재안전성능보강의 시행	화재안전보강 계획의 수립 시행규칙
		건축물 화재안전성능보강에 대한 지침 고시
제29조	화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례	화재안전성능 보강대상 건축물의 보강에 소요되는 공사비용에 대한 지원절차 시행령
		화재안전성능보강에 소요되는 비용을 융자할 수 있는 대상 건축물 시행령
제30조	건축물 해체의 허가	건축물 해체의 신고절차 시행령
		건축물 해체의 신고대상 시행령
		건축물 해체계획서의 내용 등 시행규칙
		해체계획서에 대한 전문가 검토절차 시행령
		시설안전공단에 해체계획서 검토를 의뢰해야 하는 건축물 시행령
		건축물 해체의 허가절차 등 시행규칙
제31조	건축물 해체공사감리자의 지정 등	해체공사감리자의 지정 절차 시행령
		해체공사감리자를 교체하여야 하는 경우 시행령
		해체공사감리자의 지정기준, 지정방법, 감리비용 등 시행규칙
제32조	해체공사감리자의 업무 등	건축물 해체공사 감리지침 고시
		해체작업의 시정 또는 중지요청에도 해체작업을 계속 하는 경우 허가권자에게 보고하는 절차 시행규칙
		건축물 안전확보에 필요한 개선계획 등에 필요한 사항, 해체감리완료보고서의 작성 등에 필요한 사항 시행규칙
제33조	건축물 해체공사 결과 보고	해체공사 완료신고의 방법, 절차에 필요한 사항 시행규칙
제34조	건축물의 멸실신고	멸실신고의 방법, 절차에 필요한 사항 시행규칙
제35조	건축물관리 연구·개발	건축물관리 연구·개발 사업의 협약체결 대상기관 등 시행령
		건축물관리 시범사업의 실시 시행령
		협약체결 방법과 출연금의 지급사용 및 관리에 필요한 사항 시행령
제36조	건축물관리에 관한 기술자의 육성	건축물관리 기술자 교육훈련의 내용 및 방법 등 시행령
제37조	건축물관리 관련 사업자에 대한 지원	지원을 받을 수 있는 사업자의 범위와 지원절차 등 시행령
제38조	국제 교류 및 협력	국제교류협력을 촉진하기 위한 사업내용 시행규칙

법(안)	주요내용	위임
제39조 건축물관리지원센터의 지정 등	건축물관리지원센터로 지정받을 수 있는 기관 건축물관리지원센터의 지정 및 지정취소에 관한 사항	시행령 시행령
제40조 지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영	지역건축물관리지원센터의 설치운영 등에 필요한 사항	시행규칙
제41조 건축물에 대한 시정명령 등	건축물의 해체개축증축수선·사용금지·사용제한 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있는 경우 건축물의 해체개축증축수선·사용금지·사용제한 등의 조치를 명할 경우 손실보상에 관한 사항	시행령 시행령
제43조 빈 건축물 정비 절차 등	빈 건축물 해체 통지 해체보상비 지급	시행령 시행령
제44조 공공건축물의 재난예방	국토교통부장관이 성능개선을 요구할 수 있는 공공건축물의 범위 공공건축물의 성능개선 대상, 절차 등	시행령 시행규칙
제46조 사고조사 등	지자체장에게 사고발생 사실을 알려거나 사고조사 등이 필요하다고 판단할 수 있는 피해규모 중앙건축물사고조사위원회, 건축물사고조사위원회의 구성과 운영, 사고조사의 통보내용, 결과공표 등에 필요한 사항	시행령 시행령
제50조 권한의 위임과 위탁	국토교통부장관이 지자체장에게 위임할 수 있는 권한 위탁기관 건축물관리점검 평가위원회의 구성과 운영 등에 필요한 사항	시행령 시행령 시행령
제54조 과태료	과태료 부과기준	시행령

출처: 「건축물관리법」(법률 제16416호) 참고 재작성

2) 연구목적

- 「건축물관리법」의 시행을 위한 하위법령 제정(안) 마련
 - 「건축물관리법」의 입법취지와 성격을 반영하여 일관성 있는 법의 집행을 위해 본 법안에 근거하여 시행령, 시행규칙, 고시에서 제정되어야 할 사항 정리
- 체계적인 건축물 관리정책 추진을 위한 제도적 기반 마련
 - 「건축물관리법」에서 명시한 계획, 사업 등의 시행을 위해 각각의 체계와 세부 규정 등을 명문화하고 이에 부합하는 절차 마련

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

□ 연구대상 : 사용승인된 건축물이 멸실될 때까지의 관리

- 건축물 생애 및 관리의 개념
 - “생애(生涯)”란 살아 있는 한평생의 기간⁸⁾을 뜻하며, “생애주기비용(LCC; Life Cycle Cost)⁹⁾”이론에 근거하여 건축물의 생애는 ‘건축물의 기획(Planning), 설계(Design), 시공(Construction), 운영(Running) 및 폐기처분(Dismantlement)에 이르는 과정’으로 정리¹⁰⁾
 - “관리(管理)”란 시설이나 물건의 유지, 개량 따위의 일을 맡아 하는 것¹¹⁾을 의미하며, 선행연구¹²⁾에 따르면 건축물의 관리는 ‘건축물의 성능 또는 기능을 보전하고 이용자의 안전을 확보하기 위해 일상적으로 점검·정비 또는 요구수준에 맞춰 지속적으로 개선하는 활동’으로 정의
- 본 연구에서 ‘건축물 생애관리’의 개념 : 「건축물관리법」의 정의 준용
 - 「건축물관리법」 제2조제4호에 따르면 “생애이력 정보”를 ‘건축물의 기획·설계, 시공, 유지관리, 멸실 등 건축물의 생애 동안에 생산되는 문서정보와 도면정보 등’으로 정의하여, 건축물의 생애를 멸실에 이르기까지의 범위로 규정
 - 여기에서 “멸실”은 「건축물관리법」 제2조제8호에 따라 ‘건축물이 해체, 노후화 및 재해 등으로 효용 및 형태를 완전히 상실한 상태’를 의미
 - 한편, 「건축물관리법」 제2조제2호에 따르면 “건축물관리”란 ‘관리자가 해당 건축물이 멸실될 때까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위’를 포함
 - 본 연구에서는 「건축물관리법」의 정의를 준용하여 건축물의 생애관리를 ‘건축물이 멸실에 이르기까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위’로 설정

8) 국립국어원 표준국어대사전(<https://stdict.korean.go.kr/search/searchView.do>)

9) 제품의 생산, 사용, 폐기 및 처분의 각 단계에서 발생하는 비용의 총합(이성호(2018), 「생애주기 이론에 기반한 녹색건축인증 건축물 경제성 평가」, 강원대학교 박사학위논문, p.20.; 박태근(1992), 「Life Cycle Cost 분석에 의한 공동주택의 최적설계 방법론에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위논문)

10) 이성호(2018), 「생애주기 이론에 기반한 녹색건축인증 건축물 경제성 평가」, 강원대학교 박사학위논문, p.20.

11) 국립국어원 표준국어대사전(<https://stdict.korean.go.kr/search/searchView.do>)

12) 유광흠 외(2017), 「건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안」, 건축도시공간연구소, p.15.

□ 연구의 내용적 범위

- 국내 건축물관리 관련 법령 및 하위규제 분석
 - 「건축법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「건설기술 진흥법」 등 건축물 성능관리 및 해체 관련 법령에서의 위임체계 및 주요내용 분석
 - 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」 등 공공건축물 관리 관련 법령에서의 위임체계 및 주요내용 분석
- 「건축물관리법」의 구성 및 주요내용 분석
 - 「건축물관리법」의 추진배경 및 과정 조사
 - 「건축물관리법」의 주요내용 분석
 - 「건축물관리법」과 관련 법령 간 관계 설정
- 건축물 생애관리 체계화를 위한 주요 쟁점 분석
 - 건축물 관리체계 구축을 위한 생애이력 정보체계, 생애관리대장 등 쟁점 분석
 - 건축물관리점검 및 조치에 대한 쟁점 분석
 - 건축물의 화재 및 해체안전 강화에 대한 쟁점 분석
 - 건축물 관리 지원에 대한 쟁점 분석
- 건축물 생애관리를 위한 체계화 방안 제안
 - 「건축물관리법」에서의 하위법령 제정안 및 고시, 별표, 서식 등 제안

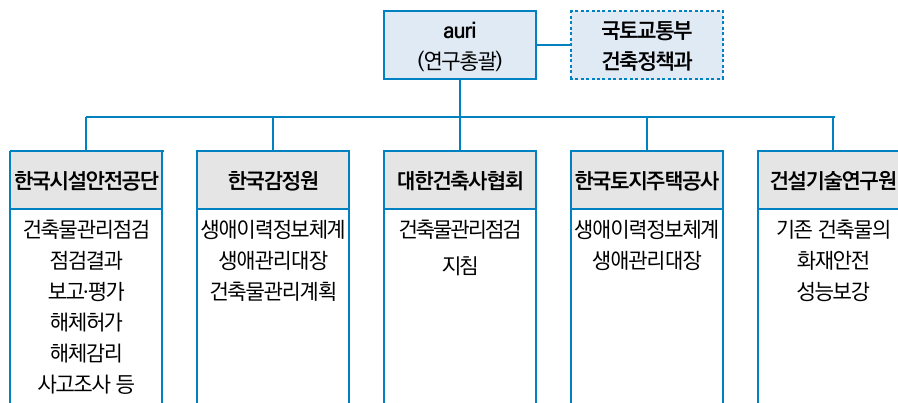
2) 연구방법

- 문헌연구
 - 건축물 성능관리, 해체, 화재안전 등 관련 문헌조사 및 분석
- 국내 관련 법령 조사 및 현행 법령 관련 관계자 설문조사
 - 건축물 성능관리 및 해체 관련 법령 및 하위규정 분석
 - 현행 건축물관리 관련 법령에 대한 관계자 설문조사 및 분석
- 전문가 TF 구성 및 자문회의 실시
 - 한국시설안전공단, 한국감정원, 한국토지주택공사, 대한건축사협회, 건설기술연구원 등 건축물 관리 관련 유관 공공기관을 포함하는 전문가 TF 구성 및 운영

[표 1-6] 유관기관과의 업무협의 및 자문회의 현황

일자	참여기관	주요내용
05.14.	국토교통부, 건축사협회	점검지침, 점검자 대가기준 및 교육훈련 관련사항 논의
05.24.	한국법제연구원	제2장 관련 하위규정(안)의 입법기술 자문
05.24.	국토교통부	「건축물관리법」 하위규정 방향 및 추진일정 논의
06.03.	토지주택공사	생애이력 정보체계 및 생애관리대장 관련 사항에 대한 논의
06.13.	국토교통부	관련기관에서 제공한 자료 검토 및 향후 추진일정 논의
06.20.	국토교통부	화재안전성능보강 및 해체 관련 업무협의
06.28.	아주대학교	건축물관리점검과 관련하여 하위규정 자문
06.28.	한국법제연구원	해체허가와 감리자 관련 하위규정에 대한 입법 자문
07.08.	국토교통부	건축물 해체 관련 쟁점사항 논의
07.10.	국토교통부, 토지주택공사	생애이력 정보체계와 생애관리대장 관련 쟁점사항 논의
07.11.	국토교통부	건축물관리점검 관련 쟁점사항 논의
07.17.	국토교통부, 한국감정원, 건축사협회	실태조사, 건축물관리계획 및 점검 관련 쟁점사항 논의
08.07.	국토교통부, 건축사협회, 시설안전공단	건축물관리점검지침 등 관련 지침의 방향 논의
09.09.	관련기관 모두 참석	「건축물관리법」 하위규정(안) 1차 축조회의
09.18.	건설기술연구원 제외 관련기관 모두 참석	「건축물관리법」 하위규정(안) 2차 축조회의
09.19.	국토교통부	생애이력 정보체계 및 점검 하위규정(안) 조문검토
09.24.	국토교통부	건축물관리지원 및 보칙 하위규정(안) 조문검토
09.24.	국토교통부	화재안전성능보강 및 해체 하위규정(안) 조문검토

- 대국민 의견 수렴을 위한 공청회 개최 ('19.10.18.)
 - 건축물관리법 하위규정 등에 대한 대국민 의견을 수렴하기 위해 공청회 개최



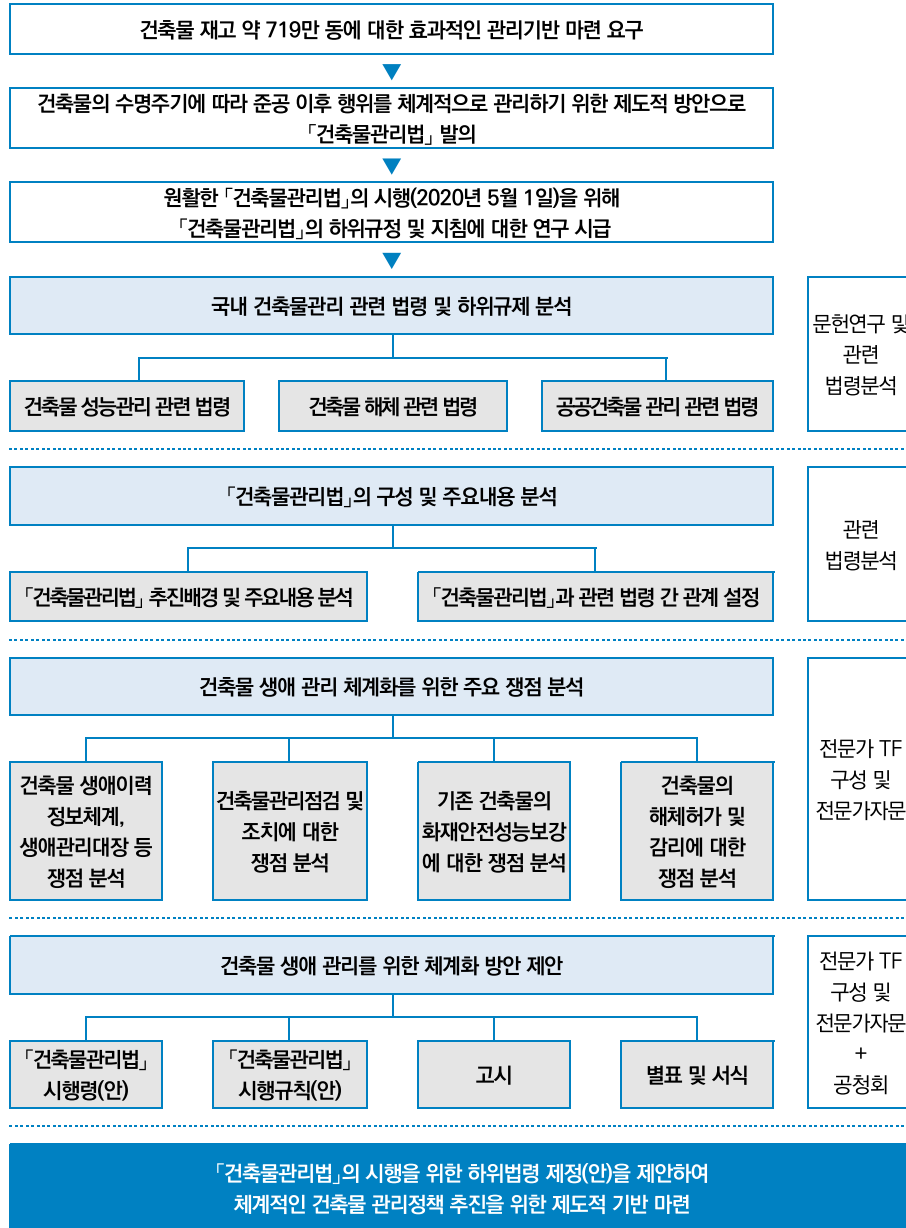
[그림 1-7] 유관기관과의 협력체계

3. 선행연구 검토

구 분 선행연구와의 차별성

	연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	- 과제명 : 건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안 - 연구자(연도) : 유광흠 외 (2017) - 연구목적 : 성능중심 사회기반시설 유지관리체계 개선	- 문헌조사 - 국내외 관련 법령조사 - 전문가 자문회의 개최	- 건축물 유지관리 및 해체 관련 선행연구 검토 - 국내 유지관리 및 해체 관련 제도의 운영 현황 분석 - 해외 건축물 유지관리 및 해체 관리제도의 법제적 분석 - 건축물 성능에 대한 유지관리 및 해체과정 체계화 방안 제안
	- 과제명 : 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구 - 연구자(연도) : 심경미 외 (2013) - 연구목적 : 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제정추진에 따른 하위규정(안) 마련	- 관련 문헌조사 - 현장방문 및 전문가 등 관계자 면담 - 전문가 자문회의 개최 - 국내외 전문가 활용을 통한 협력연구	- 국내외 건축자산 관련 정책 및 현황 분석 - 한옥 등 건축자산 진흥을 위한 법률 구성 및 주요내용 분석 - 한옥 등 건축자산 진흥을 위한 법률 하위규정 마련 - 한옥 등 건축자산 보존·활용 방안의 실효성 제고 방안 제시
	- 과제명 : 건축서비스산업의 진흥을 위한 제도 기반 연구 - 연구자(연도) : 차주영 외 (2013) - 연구목적 : 건축서비스산업 진흥법 시행을 위한 하위법령 제정(안) 마련	- 국내외 관련 법체계 및 관련 사례 등 문헌조사 - 전문가 자문회의 및 T/F 실무협의회 개최	- 하위법령 마련을 위한 주요쟁점 분석 - 건축서비스산업 진흥법 하위법령 제안 - 건축서비스산업 진흥을 위한 주요 현안 및 후속과제 도출
본 연구	- 과제명 : 건축물 생애관리 체계화를 위한 제도 마련 연구 - 연구자(연도) : 유광흠 외 (2019) - 연구목적 : 건축물 유지관리 및 해체를 체계적으로 관리하기 위해 제안된 건축물관리법안의 하위규정 마련	- 문헌조사 - 국내 관련 법령조사 - 전문가 TF 구성 - 전문가 자문회의 실시 - 대국민 의견 수렴을 위한 공청회 개최	- 국내 건축물관리 관련 법령 및 하위규제 분석 - 건축물관리법안의 구성 및 주요내용 분석 - 건축물 생애관리 체계화를 위한 주요 쟁점 분석 - 건축물 생애관리를 위한 체계화 방안 제안

4. 연구흐름도



[그림 1-8] 연구흐름도

제2장 국내 건축물관리 관련 법령 및 하위규제 분석

1. 건축물 성능관리 관련 법령 및 하위규제 분석
 2. 건축물 해체 관련 법령 및 하위규제 분석
 3. 공공건축물 관리 관련 법령 및 하위규제 분석
 4. 소결
-

1. 건축물 성능관리 관련 법령 및 하위규제 분석

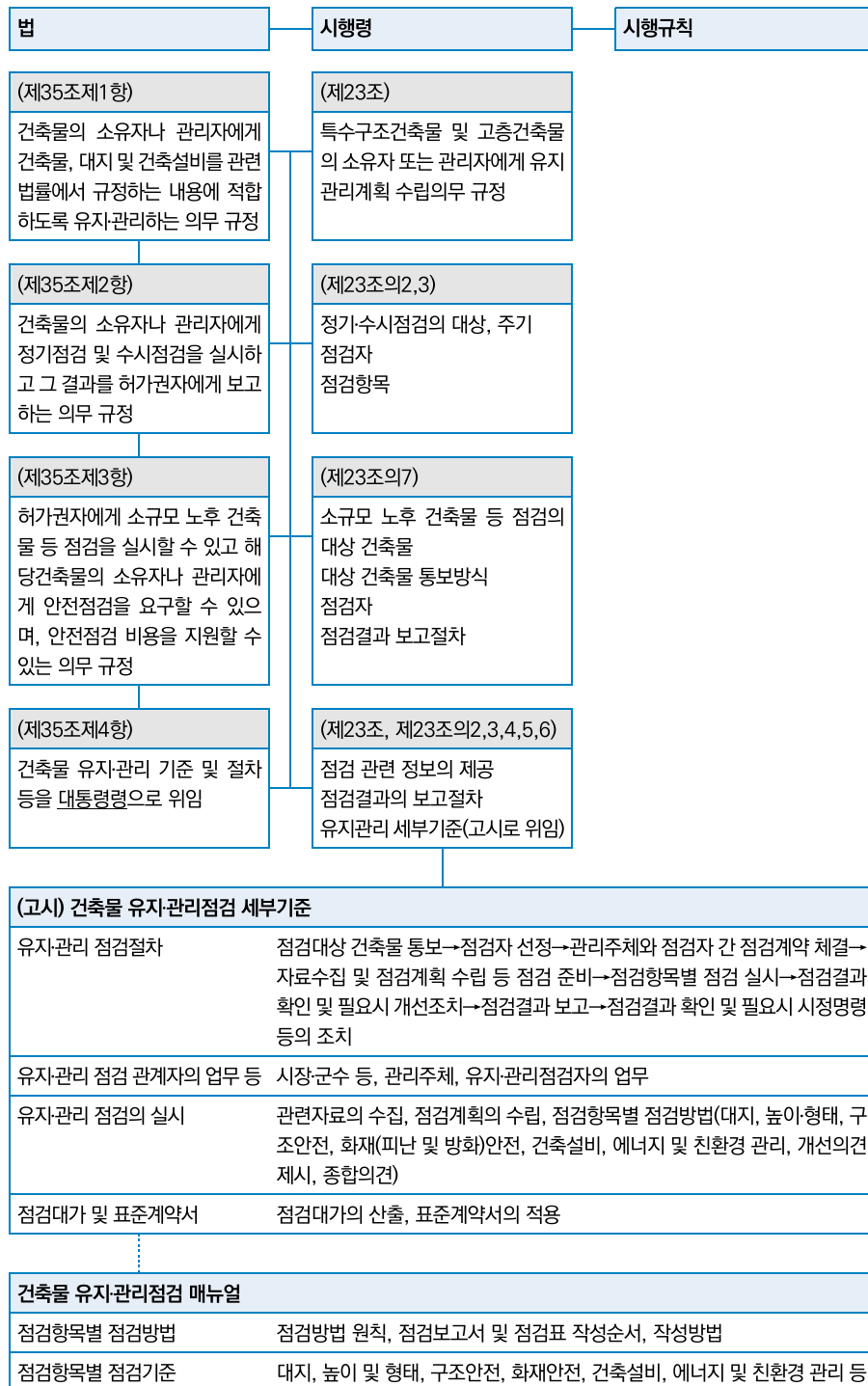
1) 「건축법」

□ 건축물 성능관리 관련 주요규정 및 위임체계

[표 2-1] 「건축법」에서의 건축물 성능관리 관련 주요규정

건축법	건축법 시행령	건축법 시행규칙
제35조(건축물의 유지·관리)	제23조(건축물의 유지·관리) 제23조의2(정기 점검 및 수시 점검 실시) 제23조의3(정기 점검 및 수시 점검 사항) 제23조의4(건축물 점검 관련 정보의 제공) 제23조의5(건축물의 점검 결과 보고) 제23조의6(유지·관리의 세부기준 등) 제23조의7(소규모 노후 건축물에 대한 안전점검)	-
제35조의2(주택의 유지·관리 지원)	제23조의8(주택관리지원센터의 설치 및 운영)	

출처: 「건축법」(법률 제16380호) 및 「건축법 시행령」(대통령령 제30030호) 참고 재작성



[그림 2-1] 「건축법」에서의 건축물 성능관리 관련 규정체계

출처: 「건축법」(법률 제16380호), 「건축법 시행령」(대통령령 제30030호), 「건축법 시행규칙」(국토교통부령 제596호), 「건축물 유지관리점검 세부기준」(국토교통부고시 제2013-140호) 참고 재작성

□ 건축물 성능관리 관련 주요규정 내용

- 정기점검 (영 제23조의2 및 제23조의3)
 - (개념) 건축물의 기능 및 안전 확보 등을 위하여 건축물이 설계도서 등에 적합하게 유지·관리되고 있는지를 확인하는 점검
 - (주기) 사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날로부터 2년마다 한 번씩
 - (대상) 1) 다중이용건축물, 2) 연면적 3천㎡ 이상 집합건축물(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 제외), 3) 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 해당 지자체의 건축조례로 정하는 건축물, 4) 준다중이용건축물 중 특수구조건축물 중 어느 하나에 해당하는 건축물
 - (항목) 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리 등의 항목에 대한 점검 실시 ([표 2-2] 참고)

[표 2-2] 「건축법」에 의한 건축물 유지관리 점검항목

대항목	해당조항	소항목	점검세부항목
대지	제40조	대지의 안전 등	- 옹벽과 건축물과의 안전 확인 - 지반침하 여부
	제42조	대지의 조경	- 조경면적 확보여부 - 조경시설 성능 유지여부
	제43조	공개공지 등의 확보	- 공개공지 성능 유지여부 - 공개공지 면적확보 여부
	제44조	대지와 도로의 관계	- 대지가 도로와 접하고 있는지 여부
	제47조	건축선에 따른 건축제한	- 건축물, 캐노피, 발코니, 노대 및 담장의 건축선 내 유지여부
높이 및 형태	제55조	건폐율	- 건폐율 유지여부
	제56조	용적률	- 용적률 유지여부
	제58조	대지 안의 공지	- 공지의 폭 유지여부 - 공지성능 유지여부
	제60조	높이 제한	- 높이제한 유지여부
	제61조	일조 등의 확보를 위한 높이 제한	- 지붕변경, 증축으로 인한 일조권 유지여부
구조안전	제48조	구조내력 등	- 주요구조부 변형 및 균열 여부(육안점검 가능부분) - 옥상의 구조적 안전여부 - 내진설계 적용여부

대항목	해당조항	소항목	점검세부항목
화재안전	제49조	복도·계단·출입구	- 복도, 계단, 출입구의 성능 유지여부
		옥상광장	- 옥상광장의 피난성능 유지여부
		방화구획	- 방화문, 방화셔터 등의 성능 유지여부 - 방화구획 적합여부
		경계벽·칸막이벽	- 경계벽 및 칸막이벽의 변경 등 방화성능 유지여부
		그 밖의 피난설비	- 배연설비의 성능 유지여부
	제50조	내화구조	- 내화구조의 성능 유지여부
		방화벽	- 방화벽의 성능 유지여부
화재안전	제51조	방화지구 안의 건축물	- 외벽의 성능 유지여부 - 창호의 성능 유지여부
	제52조	내부 마감재료	- 내부마감의 방화성능 유지여부
		외벽 마감재료	- 외부마감의 노후화 및 마감재 탈락여부
	제53조	지하층	- 지하층의 소방설비 성능 유지여부
			- 지하층 피난구, 피난계단의 성능 유지여부
	제54조	지하층	- 지하층의 소방설비 성능 유지여부
건축설비	제62조	급수설비	- 급수설비 성능 유지여부
		배수설비	- 배수설비 성능 유지여부
		냉방설비	- 냉방설비 성능 유지여부
		난방설비	- 난방설비 성능 유지여부
		환기설비	- 환기설비 외관 유지여부 - 환기설비 성능 유지여부 - 공기조화설비 외관 유지여부
		피뢰설비	- 피뢰설비 성능 유지여부
		방송수신설비	- 방송설비 성능 유지여부
		전기설비 설치공간	- 전기설비 설치공간 확보여부
	제64조	승강기	- 승강기 성능 유지여부
	제65조	방화구획	- 방화구획 성능 유지여부
에너지 및 친환경 관리 등	제64조의2	열손실 방지	- 단열성능 유지여부 - 결로 발생여부 - 창호 기밀성 성능 유지여부
			- 단열성능 유지여부
			- 결로 발생여부
	제16조	녹색건축 인증	- 녹색건축 인증의 유지여부
	제65조의2	지능형건축물 인증	- 지능형건축물 인증의 유지여부
에너지 및 친환경 관리 등	제17조	에너지효율등급 인증	- 에너지효율등급 인증의 유지여부

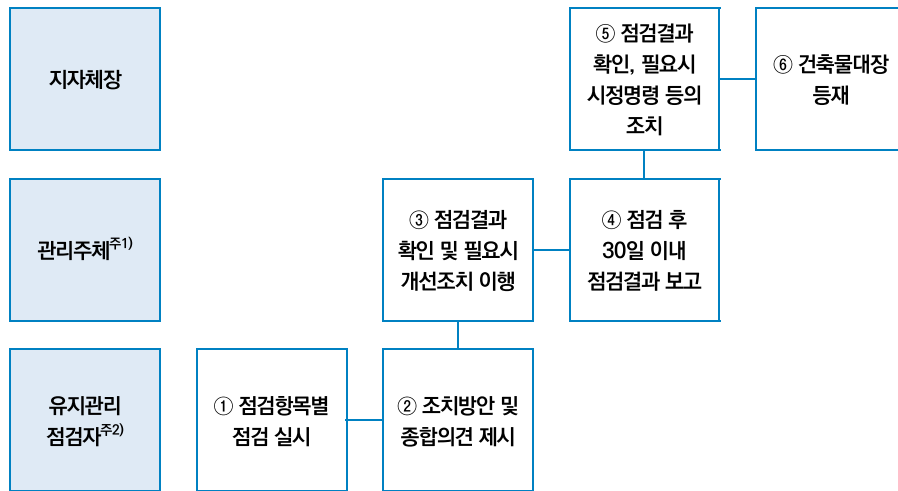
주: 에너지 및 친환경 관리 등의 대항목에서 녹색건축 인증과 에너지효율등급 인증은 현녹색건축물 조성 지원법에 해당
출처: 유광훈 외(2017), 「건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안」, 건축도시공간연구소, p.40~41; 국토교통부 (2013), 「건축물 유지관리 점검 매뉴얼」, p.19~20 참고 재작성

- 수시점검 (영 제23조의2 및 제23조의3)
 - (개념) 건축물의 기능 및 안전 확보 등을 위하여 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 바에 따라 수행하는 점검
 - (주기) 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우
 - (대상) 사용승인일을 기준으로 10년이 지난 건축물 중 재해나 재난으로부터 안전 확보가 필요한 건축물
 - (항목) 정기점검의 항목과 동일한 항목의 점검 실시
- 소규모 노후 건축물에 대한 안전점검 (영 제23조의7)
 - (개념) 사용승인 후 20년이 경과한 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물 등에 대해 실시할 수 있는 점검
 - (주기) 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 경우
 - (대상) 사용승인 후 20년이 경과한 건축물 중 정기점검 대상 건축물이 아닌 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물
 - (항목) 정기점검의 항목과 동일한 항목의 점검 실시

[표 2-3] 「건축법」에서의 건축물 유지관리점검 비교

구분	정기점검	수시점검	소규모 노후 건축물에 대한 안전점검
대상	사용승인 10년 경과한 1) 다중이용건축물 2) 연면적 3천㎡ 이상 집합건축물(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 제외) 3) 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 해당 지자체의 건축조례로 정하는 건축물 4) 준다중이용건축물 중 특수구조건축물	사용승인 10년 경과한 건축물 중 재해나 재난으로부터 안전 확보가 필요한 건축물	사용승인 후 20년이 경과하고 정기점검 대상 건축물이 아닌 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물
주기	2년/1회	필요시	필요시
항목	대지 높이 및 형태 구조안전 화재안전 건축설비 에너지 및 친환경 관리 등	정기점검 항목과 동일	정기점검 항목과 동일

출처: 「건축법 시행령」(대통령령 제30030호), “건축물 유지관리점검 세부기준”(국토교통부고시 제2013-140호) 참고 재작성



[그림 2-2] 「건축법」에서의 건축물 유지관리 점검절차

주1: 건축물의 소유자 또는 관리자

주2: 점검자의 자격은 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자, 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록된 건설기술용역업자, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제9조제1항에 따라 등록된 건축 분야 안전진단전문기관 중 어느 하나에 속하는 자 또는 기관

출처: 유광흠 외(2017), 「건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안」, 건축도시공간연구소, p.42; 국토교통부고시 제 2013-140호 「건축물 유지관리점검 세부기준」, 별표2. 유지관리 점검절차 개요도 참고 재작성

- 관리주체 (법 제35조 및 영 제23조, 건축물 유지·관리점검 세부기준)
 - 건축물의 소유자 또는 관리자
- 점검주체 (영 제23조의2 및 건축물 유지·관리점검 세부기준)
 - (점검자격) 1) 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자, 2) 「건설기술진흥법」 제26조제1항에 따라 등록된 건설기술용역업자, 3) 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조제1항에 따라 등록된 건축 분야 안전진단전문기관
 - (책임점검자) 유지·관리점검자에 소속된 자로서 점검업무를 총괄하여 수행하며, 「건축사법」에 의한 건축사, 「건설기술 진흥법」에 의한 건축분야 감리사 및 특급 기술자 이상의 자격을 가진 자
 - (점검원) 유지·관리점검자에 소속된 자로 책임점검자 보조(기술자격요건 없음)
 - (교육이수요건) 「건축사법」 제31조에 따른 건축사협회, 「건설기술 진흥법 시행령」 제42조에 따른 건설기술자의 교육훈련기관, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제4조에 의한 책임기술자 교육기관 중 한 곳에서 사이버 교육 등을 이용한 교육과정 중 건축물 유지·관리 점검분야 교육이수(책임점검자는 8시간, 점검원은 4시간 이내)

2) 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」

□ 건축물 성능관리 관련 주요규정 및 위임체계

[표 2-4] 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에서의 건축물 성능관리 관련 주요규정

시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙
제11조(안전점검의 실시)	제8조(안전점검의 실시 등) 제9조(책임기술자의 자격 등)	
제12조(정밀안전진단의 실시)	제10조(정밀안전진단의 실시)	
제13조(긴급안전점검의 실시)	제11조(긴급안전점검의 실시 등)	제11조(긴급안전점검)
제16조(시설물의 안전등급 지정 등)	제12조(시설물의 안전등급 기준)	제12조(안전등급의 지정 및 변경)
제17조(안전점검 및 정밀안전진단 결과보고 등)	제13조(안전점검 및 정밀안전진단 결과보고 등)	제13조(안전점검 및 정밀안전진단 결과보고서 등의 보존기간) 제14조(복제, 거짓 또는 부실 작성의 판단기준)
제18조(정밀안전점검 또는 정밀안전진단 실시결과에 대한 평가)	제14조(정밀안전점검 또는 정밀안전진단 실시결과에 대한 평가)	
제19조(소규모 취약시설의 안전점검 등)	제15조(소규모 취약시설의 범위)	제16조(소규모 취약시설의 안전점검 등의 방법과 절차) 제17조(소규모 취약시설의 안전 및 유지관리에 관한 교육)
제20조(안전점검등을 하는 자의 의무 등)	제16조(안전점검등의 실시범위)	
제21조(안전점검등에 관한 지침)	제17조(안전점검등에 관한 지침)	
제22조(시설물의 중대한 결함 통보)	제18조(시설물의 중대한 결함)	
제23조(긴급안전조치)	제19조(중대한 결함에 대한 보수보강 조치의 이행)	
제24조(시설물의 보수보강 등)		제20조(시설물 보수보강 등 조치결과 통보의 시기·방법·절차 등)
제25조(위험표지의 설치 등)	제20조(위험표지의 설치가 필요한 중대한 결함)	제21조(위험표지)
제28조(안전진단전문기관의 등록 등)	제23조(안전진단전문기관의 등록 등)	제24조(안전진단전문기관의 등록신청) 제25조(안전진단전문기관의 등록 등) 제26조(기술자격취득자의 인정기준) 제27조(안전진단전문기관의 등록·변경·휴업·재개업 및 폐업의 신고와 등록증 재발급)
제35조(시정명령)		

시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙
제39조(시설물의 유지관리)	제27조(다른 법령에 따라 유지관리 하는 시설물)	
제40조(시설물의 성능평가)	제28조(시설물의 성능평가)	
제41조(유지관리의 결과보고 등)	제29조(유지관리의 결과보고 등)	
제42조(시설물을 유지관리 또는 성능평가를 하는 자의 의무 등)		
제43조(유지관리·성능평가지침)	제30조(유지관리·성능평가지침)	
제44조(성능평가 비용의 산정기준)		
제55조(시설물통합정보관리체계의 구축·운영 등)	제35조(시설물통합정보관리체계의 구축·운영 등)	제33조(시설물통합정보관리체계의 운영)
제58조(사고조사 등)	제37조(피해 규모) 제38조(중앙시설물사고조사위원회의 구성·운영 등) 제40조(시설물사고조사위원회의 구성·운영)	

출처: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」(법률 제15733호), 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」(대통령령 제29617호) 및 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙」(국토교통부령 제596호) 참고 재작성

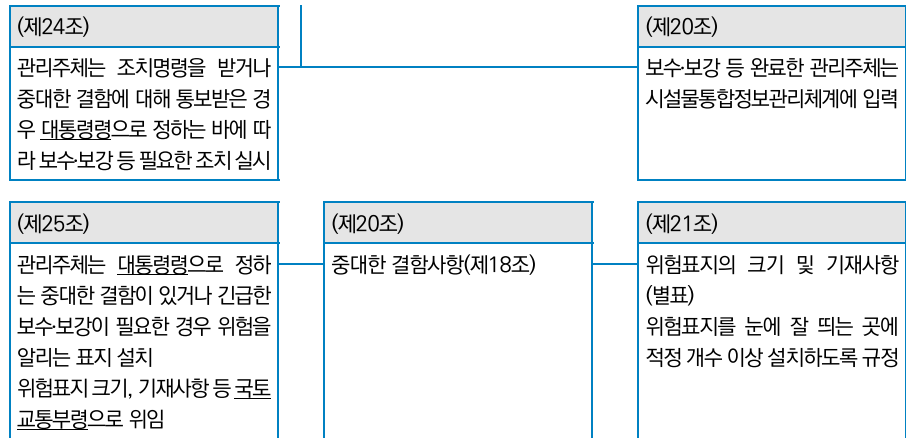
법	시행령	시행규칙
(제11조) 관리주체에게 안전점검의 의무 부과 관리주체는 시설물의 하자담보 책임기간이 끝나기 전 마지막으로 실시하는 정밀안전점검의 경우 안전진단전문기관이나 한국시설안전공단에 의뢰, 실시 시설물의 종류에 따른 안전점검의 수준, 실시시기, 실시절차 및 방법, 점검자 자격 등 대통령령으로 위임	(제8조) 시설물 종류에 따른 안전점검의 수준 안전점검의 실시시기 정밀안전점검을 의뢰하면 안 되는 안전진단전문기관	
(제12조) 관리주체에게 정밀안전진단의 의무 부과 정밀안전진단의 실시시기, 실시절차 및 방법, 점검자 자격 등 대통령령으로 위임	(제10조) 정밀안전진단의 시기 정밀안전진단을 의뢰하면 안 되는 안전진단전문기관	

(제13조) 관리주체는 시설물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있는 경우 긴급안전점검 실시 긴급안전점검의 절차, 방법, 점검자 자격 등 대통령령으로 위임	(제11조) 긴급안전점검 대상 시설물의 관리주체에게 사전통보 및 결과통보방식 긴급안전점검 결과보고서에 포함되어야 할 사항	(제11조) 긴급안전점검을 한 공무원에게 긴급안전점검대장에 점검일시 및 점검내용 기록의무 부과 공무원 증표 서식
	(제9조) 책임기술자의 자격요건, 교육이수 등	
(제16조) 안전점검등을 실시하는 자는 실시결과에 따라 대통령령으로 정하는 기준에 적합하게 안전등급 지정 안전등급의 지정, 변경방법, 절차 등 국토교통부령으로 위임	(제12조) 시설물의 안전등급 기준(별표)	(제12조) 점검종류별 안전등급 지정시기 안전등급 변경 시 관리주체에게 통보하는 시기와 방법
(제19조) 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 소규모 취약시설에 대해 안전점검 실시 국토교통부장관 및 관계 행정기관의 장은 소규모 취약시설의 관리자, 소유자 등에 대해 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 교육 실시 안전점검 등의 방법과 절차 등 국토교통부령으로 위임	(제15조) 소규모 취약시설의 범위 (그 밖에 국토교통부장관이 고시하는 시설 포함)	(제16조) 소규모 취약시설의 안전점검 등의 방법, 절차
		(제17조) 소규모 취약시설의 안전 및 유지관리에 관한 교육계획 수립, 교육내용
(제21조) 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 안전점검의 실시시기, 방법, 절차 등 지침을 작성하여 고시	(제17조) 안전점검 등 지침에 포함되는 사항 그 밖에 안전점검 등의 절차, 방법 등에 대해 국토교통부령으로 위임	(제18조) 안전점검 등 지침에 포함되는 사항
(제40조) 대통령령으로 정하는 시설물의 관리주체는 성능평가 실시 실시시기, 실시자 자격, 방법, 절차 등 대통령령으로 위임	(제28조) 성능평가 대상 시설물 실시시기, 실시자 자격, 절차, 성능평가 결과보고서에 포함되는 사항, 그 외 세부사항 고시	

[그림 2-3] 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에서의 건축물 성능관리 관련 규정체계 - 안전점검 등

출처: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」(법률 제15733호), 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」(대통령령 제29617호) 및 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙」(국토교통부령 제596호) 참고 재작성

법	시행령	시행규칙
(제17조) 안전점검 및 정밀안전진단을 실시한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 결과보고서를 작성하고 관리주체 및 지자체장에게 통보 보고서 보존기간을 국토교통부령으로 위임 보고서의 복제, 거짓, 부실작성의 판단기준은 국토교통부령으로 위임 결과통보방법 및 보고서 제출시기, 방법 등 대통령령으로 위임	(제13조) 결과보고서에 포함될 사항(별표) 결과 보고절차 결과보고서 제출기한	(제13조) 결과보고서 등의 보존기간 (제14조) 복제, 거짓, 부실작성의 구체적인 판단기준(별표)
(제18조) 국토교통부장관은 정밀안전점검이나 정밀안전진단의 결과보고서를 받은 경우 그 결과를 평가할 수 있으며, 평가에 필요한 자료제출 요구 가능 평가한 결과 해당 결과보고서의 수정이나 보완요구 가능 평가의 대상, 방법, 절차 등 대통령령으로 위임	(제14조) 정밀안전점검 또는 정밀안전진단의 실시결과에 대한 평가대상(그 외 고시) 평가항목 국토교통부장관은 평가결과를 관리주체, 한국시설안전공단, 안전진단전문기관, 유지관리업자, 이들을 지도·감독하는 중앙행정기관의 장 또는 지자체장에게 통보	
(제22조) 안전점검등을 실시하는 자가 대통령령으로 정하는 중대한 결함을 발견한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 관리주체 및 관할 지자체장에게 통보 관리주체는 통보받은 내용을 관리하거나 감독하는 관계 행정기관의 장 및 국토교통부장관에게 즉시 통보	(제18조) 중대한 결함사항 시설물의 중대한 결함 통보에 포함되어야 하는 사항	
(제23조) 관리주체는 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우 시설물의 사용제한사용금지철거, 주민대피 등 안전조치 실시	(제19조) 관리주체는 시설물의 중대한 결함에 대한 통보를 받은 경우 조치명령 또는 2년 이내 보수·보강 등 필요한 조치 착수, 3년 이내에 완료	



[그림 2-4] 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에서의 건축물 성능관리 관련 규정체계 - 점검 이후 절차
출처: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」(법률 제15733호), 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」(대통령령 제29617호) 및 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙」(국토교통부령 제596호) 참고 제작

□ 건축물 성능관리 관련 주요규정 내용

- 안전점검 (정기안전점검 및 정밀안전점검) (법 제11조 및 영 제8조)
 - (개념) 경험과 기술을 갖춘 자가 육안이나 점검기구 등으로 검사하여 시설물에 내재되어 있는 위험요인을 조사하는 행위로, 정기안전점검과 정밀안전점검으로 구분 (법 제2조제5호)
 - ※ 정기안전점검 : 시설물의 상태를 판단하고 시설물이 점검 당시의 사용요건을 만족시키고 있는지 확인할 수 있는 수준의 외관조사를 실시하는 안전점검
 - ※ 정밀안전점검 : 시설물의 상태를 판단하고 시설물이 점검 당시의 사용요건을 만족시키고 있는지 확인하며 시설물 주요부재의 상태를 확인할 수 있는 수준의 외관조사 및 측정·시험장비를 이용한 조사를 실시하는 안전점검
 - (주기) 점검종류와 안전등급¹⁾에 따라 상이 ([표 2-6] 참고)
 - ※ 정기안전점검 : A·B·C등급은 반기에 1회 이상, D·E등급은 1년에 3회 이상

1) A등급(우수) : 문제점이 없는 최상의 상태
 B등급(양호) : 보조부재에 경미한 결함이 발생하였으나 기능 발휘에는 지장이 없으며 내구성 증진을 위하여 일부의 보수가 필요한 상태
 C등급(보통) : 주요부재에 경미하나 결함 또는 보조부재에 광범위한 결함이 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부재에 내구성, 기능성 저하 방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태
 D등급(미흡) : 주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태
 E등급(불량) : 주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태
 (출처: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표 8 시설물의 안전등급 기준)

- ※ 정밀안전점검(건축물인 경우) : A등급은 4년에 1회 이상, B·C등급은 3년에 1회 이상, D·E등급은 2년에 1회 이상
- (대상) 제1·2·3종시설물을 대상으로 실시 (제3종시설물은 정기안전점검만 실시)
- ※ 제1종시설물 : 공중의 이용편의와 안전을 도모하기 위하여 특별히 관리될 필요가 있거나 구조상 안전 및 유지관리에 고도의 기술이 필요한 대규모 시설물
- ※ 제2종시설물 : 제1종시설물 외에 사회기반시설 등 재난이 발생할 위험이 높거나 재난을 예방하기 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있는 시설물
- ※ 제3종시설물 : 제1·2종시설물 외에 안전관리가 필요한 소규모 시설물
- (항목) 점검종류(정기안전점검, 정밀안전점검)에 따라 상이 ([표 2-6] 참고)

[표 2-5] 제1·2·3종 시설물의 분류

구분	제1종시설물	제2종시설물	제3종시설물
공동주택	-	16층 이상의 공동주택	준공 후 15년이 경과된 1) 5층 이상 15층 이하 아파트 2) 연면적 660㎡초과, 4층 이하 연립주택
공동주택 외의 건축물 ^{주1)}	1) 21층 이상 또는 연면적 ^{주2)} 5만㎡이상의 건축물 2) 연면적 3만㎡이상의 철도역시설 및 관람장	1) 제1종시설물에 해당하지 않는 건축물로서 16층 이상 또는 연면적 3만㎡이상의 건축물 2) 제1종시설물에 해당하지 않는 건축물로서 연면적 5천㎡이상의 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설 중 여객용 시설, 의료시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 숙박시설 중 관광숙박시설 및 관광 휴게시설	준공 후 15년이 경과된 1) 연면적 1천㎡이상 5천㎡미만 판매시설, 숙박시설, 운수시설, 문화 및 집회시설, 의료시설, 장례식장, 종교시설, 위락시설, 관광휴게시설, 수련시설, 노유자시설, 운동시설, 교육시설 2) 연면적 500㎡이상 1천㎡미만의 문화 및 집회시설, 중 공연장 및 집회장, 종교시설, 운동시설 3) 연면적 300㎡이상 1천㎡미만의 위락, 관광휴게시설 4) 11층 이상 16층 미만 또는 연면적 5천㎡이상 3만㎡미만의 건축물 5) 5천㎡미만 상가가 설치된 지하도상가(지하보도면적포함) 6) 연면적 1천㎡이상 공공청사

주1: 「건축법 시행령」 별표 1에서 정한 용도별 분류를 따름

주2: 건축물의 연면적은 지하층을 포함한 동별로 계산

출처: 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제1항 관련 [별표 1] 1종시설물 및 2종시설물의 범위; 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」 제98조 관련 별표 31 제3종시설물의 범위

[표 2-6] 안전점검(정기안전점검 및 정밀안전점검)의 점검주기 및 항목

구분	안전등급별 점검주기	점검항목
정기안전점검	A등급 1회 이상/반기	1) 건축물의 평면, 입면, 단면, 용도 등의 변경사항 2) 구조부재의 변경사항 3) 하중조건, 기초·지반조건, 주변 환경조건 등의 변동사항 4) 균열발생상태 (위치, 유형 및 형상(종류), 진행상황, 누수여부)
	B·C등급 1회 이상/반기	5) 구조물 혹은 부재의 전반적인 상태 (구조물 혹은 부재의 변위·변형상태, 콘크리트의 표면열화 상태, 철근의 노출 및 부식상태, 강재구조물의 열화상태) 6) 보수보강 실태조사 및 기록 7) 계절별 주요 점검항목
	D·E등급 3회 이상/1년	(해빙기: 석축옹벽의 이상 유무, 건축물의 부동침하 상태, 건축물 주변지표면 상태, 변위·변형 발생유무, 균열·손상 발생유무, 우기: 건축물 지하실의 방수상태, 배수로상태(건축물 주변, 옥상 등), 건축물 외부 부착물상태, 석축옹벽의 이상 유무, 건축물 주변지표면 상태, 변위·변형 발생유무, 균열·손상 발생유무)
정밀안전점검	A등급 1회 이상/4년	1) 정기안전점검 항목과 동일, 그 외에 다음의 내용 추가 2) 주요구조부재의 규격 확인
	B·C등급 1회 이상/3년	3) 비파괴검사에 의한 콘크리트의 강도 4) 콘크리트의 탄산화 깊이
	D·E등급 1회 이상/2년	5) 건축물의 내진설계 및 내풍설계 여부의 확인(구조계산서 확인) 6) 기타 책임기술자가 필요하다고 판단하는 사항

출처: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표3(안전점검, 정밀안전진단 및 성능평가의 실시시기); 국토교통부 한국시설안전공단(2019), 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 세부지침(안전점검·진단 편)」, p.6-11~6-12. 참고 재작성

• 정밀안전진단 (법 제12조)

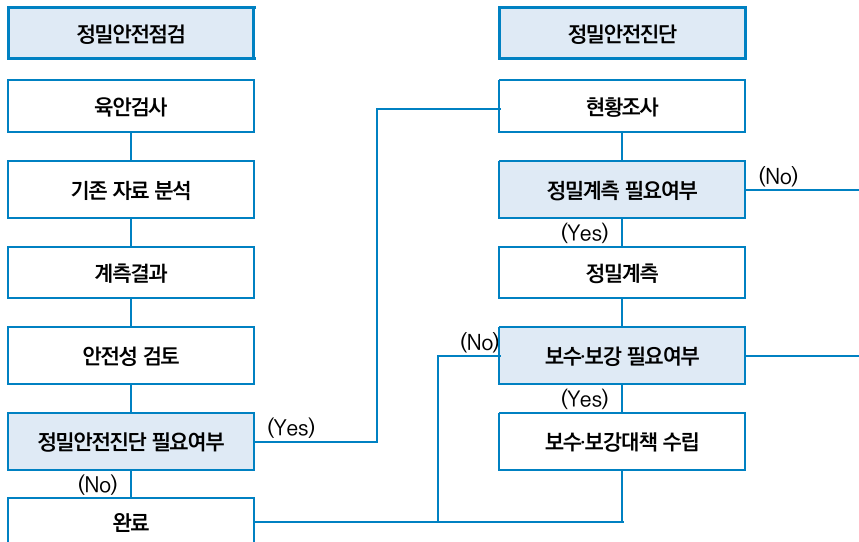
- (개념) 시설물의 물리적·기능적 결함을 발견하고 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 구조적 안전성과 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수보강 등의 방법을 제시하는 행위(법 제2조제6호)
- ※ 사전조사: 설계도서 등의 외관조사 및 간단한 시험·조사기구를 사용하여 실시하는 건축물의 전반에 걸친 개황조사이며, 이 결과에 의해 정밀조사의 범위와 방법 결정 및 진단의 전체적인 상세계획 수립
- ※ 정밀조사: 사전조사의 결과에서 수립된 계획에 의해 체계적이고 정밀하게 실시하며, 정밀한 육안조사와 재료시험, 재하시험(필요시), 계측 및 공간좌표측정(필요시) 등으로 구성
- (주기) A등급은 6년에 1회 이상, B·C등급은 5년에 1회 이상, D·E등급은 4년에 1회 이상 (영 별표 3)

- (대상) 1종시설물 및 안전점검 또는 정밀안전점검 결과 재해재난예방을 위해 필요하다고 인정되는 경우
- (항목) 조사종류(사전조사, 정밀조사)에 따라 상이 ([표 2-7] 참고)

[표 2-7] 정밀안전진단에서 사전조사 및 정밀조사의 조사항목

사전조사	정밀조사
정밀안전점검의 점검항목과 동일 ([표 2-6] 참고)	정밀안전점검의 항목과 이전에 실시한 안전점검·정밀안전진단 이후 변화된 정도를 판단하기 위해 필요한 검사 등을 선택과업으로 포함 1) 사전조사의 설계도서 및 안전점검·정밀안전진단 자료의 검토 및 현장조사 결과에 대한 분석에서 필요하다고 판단되어 선정된 현장시험 또는 실내시험 등을 선택과업으로 포함 2) 철근배근상태 3) 철근 및 강재의 부식(강구조의 접합부 포함) 4) 강재 접합부 검사 5) 구조부재의 내력조사 및 평가 6) 구조부재에 대한 실내시험 및 재하시험(필요시) 7) 구조물에 대한 계측 및 공간좌표측정(필요시) 8) 구조물의 진동량 측정(필요시) 9) 지반지질조사 및 토질시험(필요시) 10) 구조물 재해석, 내진성·내풍성능 평가 및 재평가(필요시)

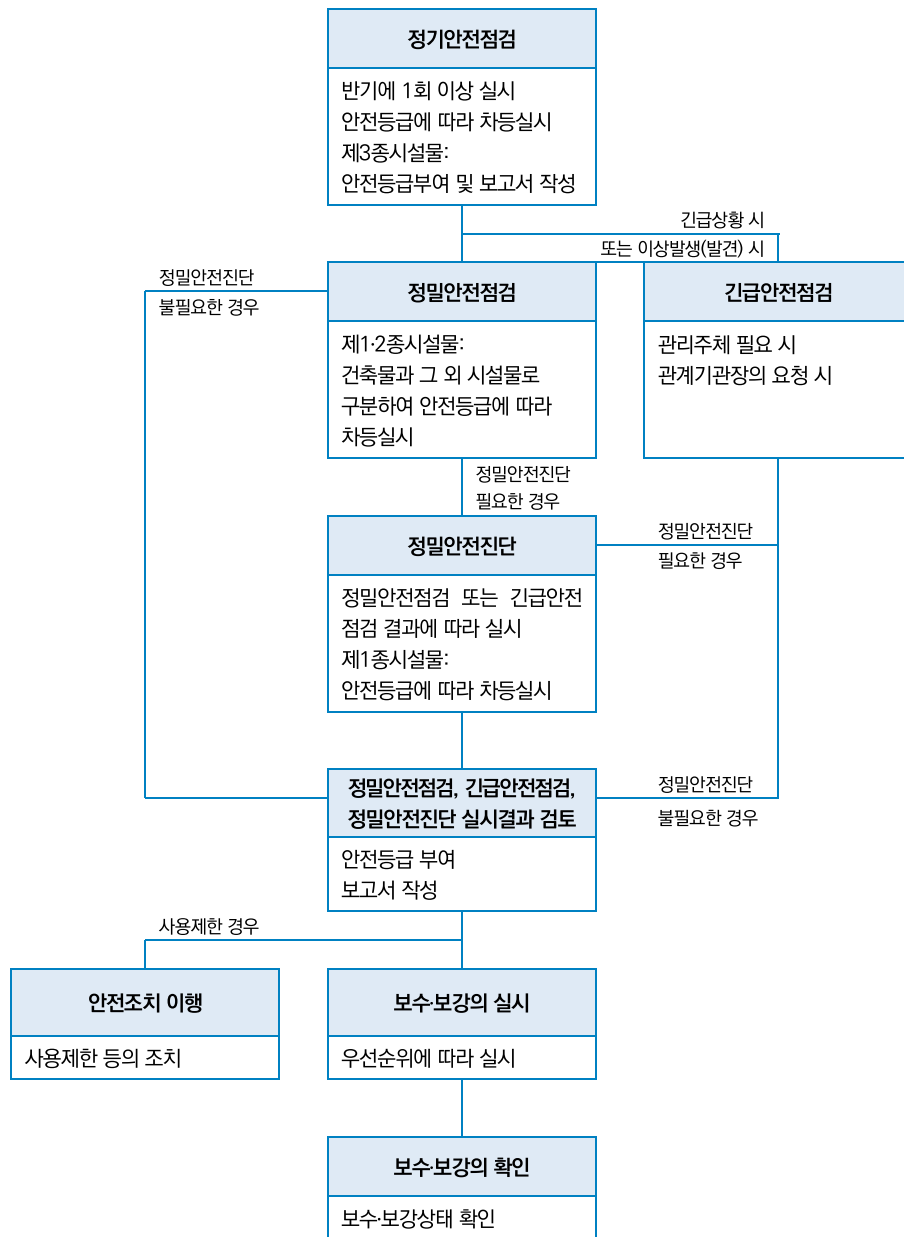
출처: 국토교통부·한국시설안전공단(2019), 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 세부지침(안전점검·진단 편)」, p.6-13-6-16. 참고 재작성



[그림 2-5] 정밀안전점검과 정밀안전진단의 관계

출처: 국토교통부·한국시설안전공단(2019), 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 세부지침(안전점검·진단 편)」, p.6-16. 참고 재작성

- 긴급안전점검 (법 제13조)
 - (개념) 시설물의 붕괴·전도 등으로 인한 재난 또는 재해가 발생할 우려가 있는 경우에 시설물의 물리적·기능적 결함을 신속하게 발견하기 위하여 실시하는 점검(법 제2조제7호)으로, 실시목적에 따라 손상점검과 특별점검으로 구분
 - ※ 손상점검 : 재해나 사고에 의해 비롯된 구조적 손상 등에 대하여 긴급히 시행하는 점검으로 시설물의 손상정도를 파악하여 긴급한 사용제한 또는 사용금지의 필요여부, 보수보강의 긴급성, 보수보강작업의 규모 및 작업량 등 결정
 - ※ 특별점검 : 기초침하 또는 세굴과 같은 결함이 의심되는 경우나 사용제한 중인 시설물의 사용여부 등을 판단하기 위해 실시하는 점검
 - (주기) 관리주체가 필요하다고 판단한 경우 또는 관계행정기관의 장이 필요하다고 판단하여 관리주체에게 요청한 경우 실시
 - (항목) 정밀안전점검의 점검항목과 동일 (표 2-6) 참고)
- 소규모 취약시설의 안전점검 (법 제19조)
 - (주기) 관리주체 또는 관계 행정기관의 장이 요청하는 경우 실시
 - (대상) 제1·2·3종시설물이 아닌 시설물 중 1) 「사회복지사업법」 제2조제4호에 따른 사회복지시설, 2) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 전통시장, 3) 「농어촌도로 정비법 시행령」 제2조제1호에 따른 교량, 4) 「도로법 시행령」 제2조제2호에 따른 지하도 및 육교, 5) 옹벽 및 절토사면(「도로법」 및 「급경사지 재해예방에 관한 법률」의 적용을 받는 시설은 제외)
- 성능평가
 - (개념) 시설물의 기능을 유지하기 위하여 요구되는 시설물의 구조적 안전성, 내구성, 사용성 등의 성능을 종합적으로 평가하는 것 (법 제2조제12호)
 - (주기) 안전등급과 관계없이 5년에 1회 이상
 - (대상) 1) 교량(도로교량(1·2종인 고속일반국도의 교량), 철도교량(1·2종인 고속일반철도의 교량)), 2) 터널(도로터널(1·2종인 고속일반국도의 터널), 철도터널(1·2종인 고속일반철도의 터널)), 3) 항만(1·2종인 무역항·연안항의 계류시설), 4) 댐(1종인 다목적댐), 5) 건축물(1·2종인 공항청사), 6) 하천(1·2종인 국가하천의 하구둑 및 방조제, 수문 및 통문, 제방), 7) 상수도(1종인 광역상수도), 8) 옹벽 및 절토사면(2종인 고속일반국도 및 고속일반철도의 옹벽 및 절토사면) (영 별표13)



[그림 2-6] 안전관리 업무 흐름도

출처: 국토교통부-한국시설안전공단(2019), 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 세부지침(안전점검·진단 편)」, p.14. 참고 재작성

- 관리주체 (법 제2조제2호)
 - 관계법령에 따라 시설물의 관리자로 규정된 자나 시설물의 소유자(해당 시설물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 시설물의 관리책임을 진 자는 관리주체로 보며, 공공관리주체와 민간관리주체²⁾로 구분)
- 점검주체
 - (점검자격) 점검종류별 점검주체의 자격요건 상이

[표 2-8] 책임기술자의 자격요건

구분	기술자격요건	교육* 및 실무경력 요건
정기안전점검	「건설기술 진흥법」에 따른 토목, 건축 또는 안전관리(건설안전) 직무 분야의 건설기술인 중 초급기술인 이상일 것	국토교통부장관이 인정하는 해당 분야(토목, 건축 분야로 구분)의 정기안전점검 교육을 이수하였을 것 (35시간 이상)
	건축사(「건축사법」 제7조에 따른 자격을 가진 사람)	국토교통부장관이 인정하는 해당 분야(토목, 건축 분야로 구분)의 정기안전점검 교육을 이수하였을 것 (35시간 이상)
정밀안전점검 및 긴급안전점검	「건설기술 진흥법」에 따른 토목, 건축 또는 안전관리(건설안전) 직무 분야의 건설기술인 중 고급기술인 이상일 것	국토교통부장관이 인정하는 해당 분야(토목, 건축 분야로 구분)의 정밀안전점검 및 긴급안전점검 교육을 이수하였을 것 (70시간 이상)
	건축사로서 연면적 5천㎡ 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리실적이 있을 것	국토교통부장관이 인정하는 해당 분야(토목, 건축 분야로 구분)의 정밀안전점검 및 긴급안전점검 교육을 이수하였을 것 (70시간 이상)
정밀안전진단	「건설기술 진흥법」에 따른 토목 또는 건축 직무 분야의 특급기술인일 것	국토교통부장관이 인정하는 해당 분야(교량 및 터널, 수리, 항만, 건축 분야로 구분)의 정밀안전점검 교육을 이수한 후 그 분야의 정밀안전점검 또는 정밀안전진단 업무를 실제로 수행한 기간(특급기술인이 아닌 건설기술인으로서 정밀안전점검 또는 정밀안전진단 업무를 수행한 기간 포함)이 2년 이상일 것 (70시간 이상)
	건축사로서 연면적 5천㎡ 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리실적이 있을 것	국토교통부장관이 인정하는 건축 분야의 정밀안전진단 교육을 이수하였을 것 (70시간 이상)
성능평가	정밀안전진단 책임기술자의 자격을 갖춘 사람으로서	국토교통부장관이 인정하는 해당 분야(교량 및 터널, 수리, 항만, 건축 분야로 구분)의 성능평가 교육을 이수하였을 것 (14시간 이상)

주: 1) 「건설기술 진흥법 시행령」 제43조제2항에 따른 건설안전 분야의 교육기관, 2) 국가 또는 지방자치단체 소속 공무원교육원, 3) 한국시설안전공단, 4) 「공동주택관리법 시행규칙」 제13조 각 호의 어느 하나에 해당하는 교육기관

출처: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표5 안전점검등 및 성능평가를 실시할 수 있는 책임기술자의 자격; 국토교통부 고시 제2018-45호, 시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침 제84조 참고 재작성

2) 공공관리주체란 1) 국가·지방자치단체, 2) 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 3) 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이며, 민간관리주체는 공공관리주체 외의 관리주체를 의미(「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제2조제2호)

2. 건축물 해체 관련 법령 및 하위규제 분석

1) 「건축법」

□ 건축물 해체 관련 주요규정 및 위임체계

[표 2-9] 「건축법」에서의 건축물 해체 관련 주요규정

건축법	건축법 시행령	건축법 시행규칙
제36조(건축물의 철거 등의 신고)		제24조(건축물 철거·멸실의 신고) 제24조의2(건축물 석면의 제거처리)

출처: 「건축법」(법률 제16380호) 및 「건축법 시행규칙」(국토교통부령 제596호) 참고 재작성

법	시행령	시행규칙
(제36조제1항) 건축물의 소유자나 관리자는 철거하기 전 지자체장에게 신고		(제24조) 철거하려는 자는 철거예정일 3일 전까지 지자체장에게 신고 멸실된 경우 건축물철거·멸실신고서를 지자체장에게 제출 지자체장은 건축물철거·멸실신고필증을 신고인에게 교부, 철거·멸실여부 확인 후 건축물대장 말소
(제36조제2항) 건축물의 소유자나 관리자는 건축물이 재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내에 신고		
(제36조제3항) 신고대상이 되는 건축물과 신고절차 등에 대해 국토교통부령으로 위임		(제24조의2) 석면이 함유된 건축물을 철거하는 경우 「산업안전보건법」 등 관계법령에 적합하게 제거처리한 후 철거

[그림 2-7] 「건축법」에서의 건축물 해체 관련 규정체계

출처: 「건축법」(법률 제16380호) 및 「건축법 시행규칙」(국토교통부령 제596호) 참고 재작성

□ 건축물 해체 관련 주요규정 내용

- 건축물 철거·멸실의 신고 (법 제36조 및 규칙 제24조·제24조의2)
 - (신고주체) 건축물의 소유자나 관리자
 - (신고시기) 철거예정일 3일 전까지(재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내)
 - (신고대상) 1) 건축허가를 받았거나 건축신고를 한 건축물을 철거하는 경우, 2) 허가대상 건축물이 멸실된 경우
 - (신고방법 및 절차) 1) 철거예정일 3일 전까지 건축물철거·멸실신고서에 해체 공사계획서(층별·위치별 해체작업의 방법 및 순서, 건설폐기물의 적치 및 반출계획, 공사현장 안전조치계획 포함)를 첨부하여 허가권자에게 제출(건축물이 멸실된 경우 건축물철거·멸실신고서만 제출), 2) 철거 대상 건축물이 「산업안전보건법」 제38조의2제2항에 따른 기관석면조사 대상 건축물에 해당될 경우, 기관석면조사결과 사본을 추가로 첨부, 3) 허가권자가 제출된 건축물철거·멸실신고서를 제출받은 경우, 건축물철거·멸실신고필증을 신고인에게 교부하고 건축물의 철거·멸실여부를 확인한 후 건축물대장에서 철거·멸실된 건축물의 내용 말소

‘건축물철거·멸실신고서’의 주요항목 (『건축법 시행규칙』 별지 제25호서식)

- 건축물 : 위치, 용도, 구조, 건축물수, 연면적 합계, 세대수
- 소유자 : 성명, 생년월일(법인등록번호), 주소
- 공사시공자 : 성명, 서명, 건설업면허번호, 주소
- 철거 또는 멸실 : 사유, 철거일자, 멸실일자
- 등기촉탁 희망여부(희망함, 희망하지 않음 중 체크)
- 석면함유재 존치여부(천장재, 바닥재, 지붕재, 파이프보온재, 천정단열재, 기타, 해당없음 중 체크)
- 하수처리시설 철거여부(철거함, 철거하지 않음 중 체크)
- 착공신고 관련사항(철거신고와 함께 착공신고를 하는 경우에만 해당) : 건축주, 착공예정일자, 설계자(사무소명, 신고번호, 자격번호, 성명, 서명), 시공자(회사명(면허지정·등록번호, 성명, 서명), 공사감리자(사무소명(신고번호, 자격번호), 성명, 서명), 관계전문기술자(분야, 자격증(자격번호), 주소)
- 첨부서류 : 해체공사계획서, 기관석면조사결과 사본(기관석면조사 대상 건축물만 해당)

- (건축물 석면의 제거·처리 (규칙 제24조의2)) 석면이 함유된 건축물을 증축·개축·대수선하거나 철거하는 경우 「산업안전보건법」 등 관계법령에 적합하게 석면을 먼저 제거·처리한 후 건축물 증축·개축·대수선 또는 철거

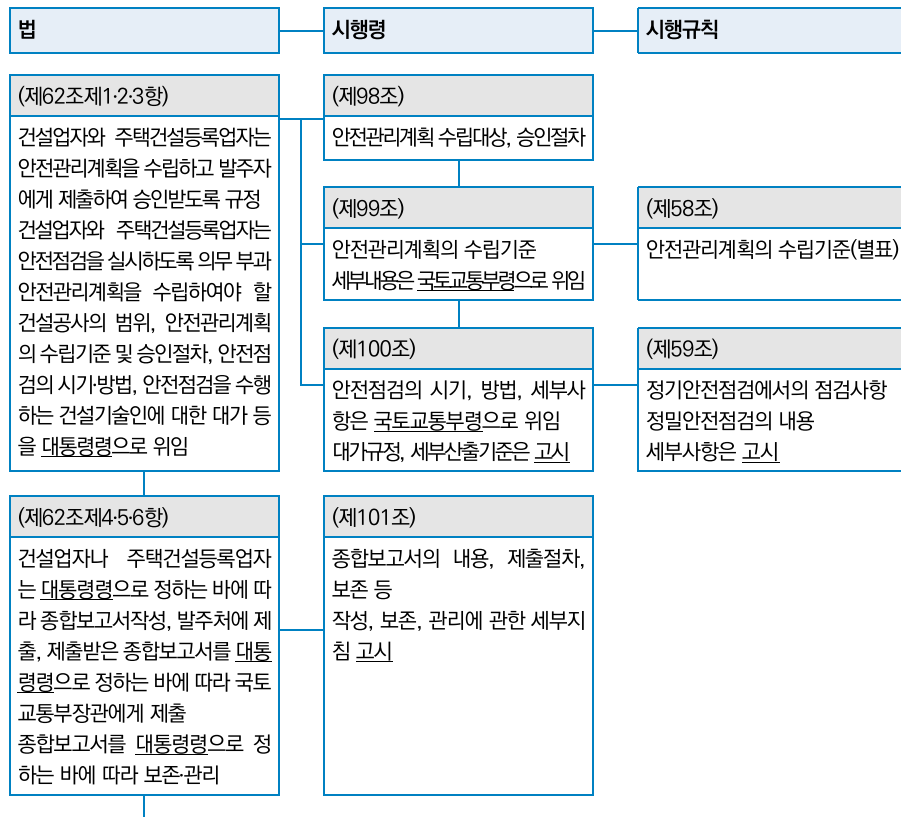
2) 「건설기술 진흥법」

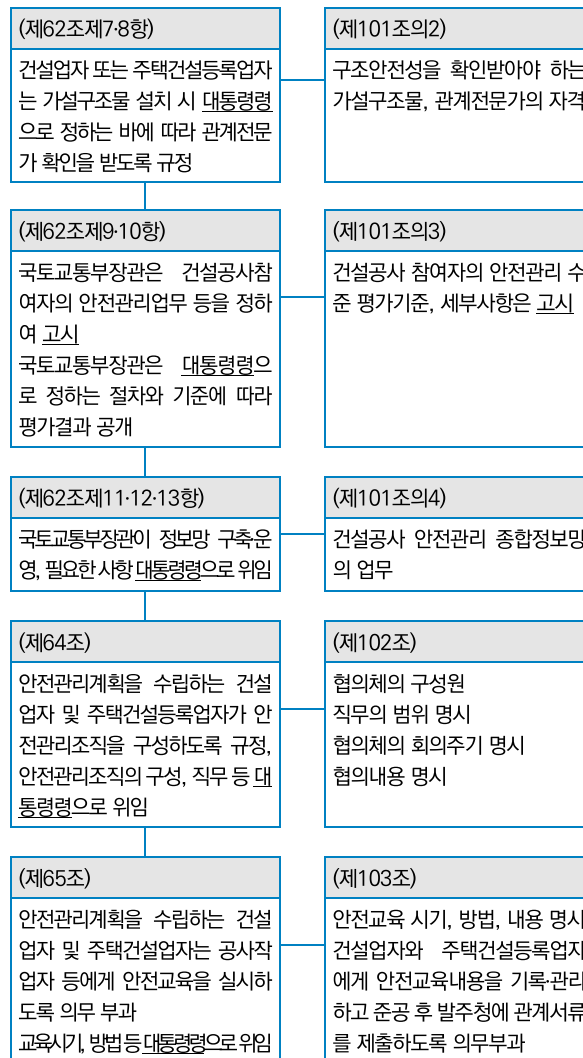
□ 건축물 해체 관련 주요규정 및 위임체계

[표 2-10] 「건설기술 진흥법」에서의 건축물 해체 관련 주요규정

건설기술 진흥법	건설기술 진흥법 시행령	건설기술 진흥법 시행규칙
제62조(건설공사의 안전관리)	제98조(안전관리계획의 수립) 제99조(안전관리계획의 수립 기준) 제100조(안전점검의 시기·방법 등) 제101조(안전점검에 관한 종합보 고서의 작성 및 보존 등)	제58조(안전관리계획의 수립기준) 제59조(정기안전점검 및 정밀안전 점검)
제63조(안전관리비용)		제60조(안전관리비)
제64조(건설공사의 안전관리조직)	제102조(안전관리조직의 구성 및 직무 등)	
제65조(건설공사의 안전교육)	제103조(안전교육)	

출처: 「건설기술 진흥법」(법률 제16135호), 「건설기술 진흥법 시행령」(대통령령 제29918호), 「건설기술 진흥법 시행규칙」(국 토교통부령 제632호) 참고 재작성





[그림 2-8] 「건축기술 진흥법」에서의 건축물 해체 관련 규정체계

출처: 「건설기술 진흥법」(법률 제16135호), 「건축기술 진흥법 시행령」(대통령령 제29918호), 「건설기술 진흥법 시행규칙」(국토교통부령 제632호) 참고 재작성

□ 건축물 해체 관련 주요규정 내용

- 안전관리계획 (법 제62조 및 영 제98조·제99조)
 - (수립대상) 건축물 철거와 관련하여 영 제98조제1항제4의2호에 안전관리계획의 수립대상으로 10층 이상의 건축물의 리모델링 또는 해체공사, 「주택법」제2조제25호다목에 따른 수직증축형 리모델링 공사
 - (수립주체) 건설업자와 주택건설등록업자

- (승인절차) 건설업자와 주택건설등록업자가 안전관리계획을 수립하여 건설공사 착공 전에 공사감독자 또는 건설사업관리기술자의 검토·확인을 받아 발주청 또는 인·허가기관의 장에게 제출 → 15일(건설안전점검기관에 검토를 의뢰할 경우 20일) 이내에 계획내용 심사(적정/조건부 적정/부적정) → 건설업자 또는 주택건설등록업자에게 결과 통보
- (수립기준) 안전관리계획 및 대상 시설물별 세부 안전관리계획
 - ※ 안전관리계획 : 건설공사의 개요, 안전관리조직, 공정별 안전점검계획, 공사장 주변의 안전관리대책, 통행안전시설의 설치 및 교통소통계획, 안전관리비 집행계획, 안전교육계획, 비상시 긴급조치계획
 - ※ 대상 시설물별 세부 안전관리계획(해체공사) : 구조물 해체의 대상·공법 등의 개요 및 시공상세도면, 해체순서, 안전시설 및 안전조치 등에 대한 계획
- 안전관리조직 (법 제64조 및 영 제102조)
 - (구성) 안전총괄책임자, 분야별 안전관리책임자, 안전관리담당자, 수급인과 하수급인으로 구성된 협의체의 구성원으로 구성
 - (안전총괄책임자) 해당 건설공사의 시공 및 안전에 관한 업무를 총괄하여 관리
 - (분야별 안전관리책임자) 건설공사의 각 분야별 시공 및 안전관리 지휘
 - (안전관리담당자) 건설공사 현장에서 직접 시공 및 안전관리 담당
 - (협의체의 구성원) 수급인과 하수급인으로 구성
- 안전점검 (영 제100조 및 규칙 제59조, 건설공사 안전관리 업무수행 지침)
 - (점검대상) 안전관리계획 수립대상과 동일
 - (점검주체) 건설업자나 주택건설등록업자에게 고용된 안전점검책임기술자 (해당 분야의 특급기술자로 해당기술 분야의 안전점검교육 또는 정밀안전진단교육을 이수한 자), 건설업자나 주택건설등록업자에게 의뢰받은 건설안전점검기관(안전진단전문기관, 한국시설안전공단)
 - (점검종류) 자체안전점검, 정기안전점검, 정밀안전점검, 초기점검, 공사재개전 안전점검
 - (점검시기) 점검종류에 따라 점검시기 상이
 - ※ 자체안전점검 : 공사기간 동안 매일 실시
 - ※ 정기안전점검 : 건설공사의 종류 및 규모 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시기와 횟수에 따라 정기안전점검 및 정밀안전점검 실시

- ※ 정밀안전점검 : 정기안전점검 결과 물리적·기능적 결함이 발견되어 보수보강 등의 조치를 위하여 필요한 경우 실시
- ※ 초기점검 : 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 1종시설물 및 2종시설물의 건설공사를 준공하기 직전에 정기안전점검 수준의 안전점검 실시
- ※ 공사재개 전 안전점검 : 시행 도중에 중단되어 1년 이상 방치된 시설물이 있는 경우에는 공사를 다시 시작하기 전에 그 시설물에 대하여 정기안전점검 수준의 안전점검 실시
- (점검사항) 점검종류에 따라 점검사항 상이
- ※ 정기안전점검 : 공사목적물의 안전시공을 위한 임시시설 및 가설공법의 안전성, 공사목적물의 품질, 시공상태의 적정성, 인접 건축물 또는 구조물 등 공사장 주변 안전조치의 적정성, 이전 점검에서 지적된 사항에 대한 조치사항
- ※ 정밀안전점검 : 물리적·기능적 결함 현황, 결함원인 분석, 구조안전성 분석결과, 보수보강 또는 재시공 등 조치대책
- (점검방법) 현장조사와 실내분석으로 구분하여 실시하되, 현장조사는 육안검사와 기본조사를 실시하고 필요한 경우 추가조사 수행

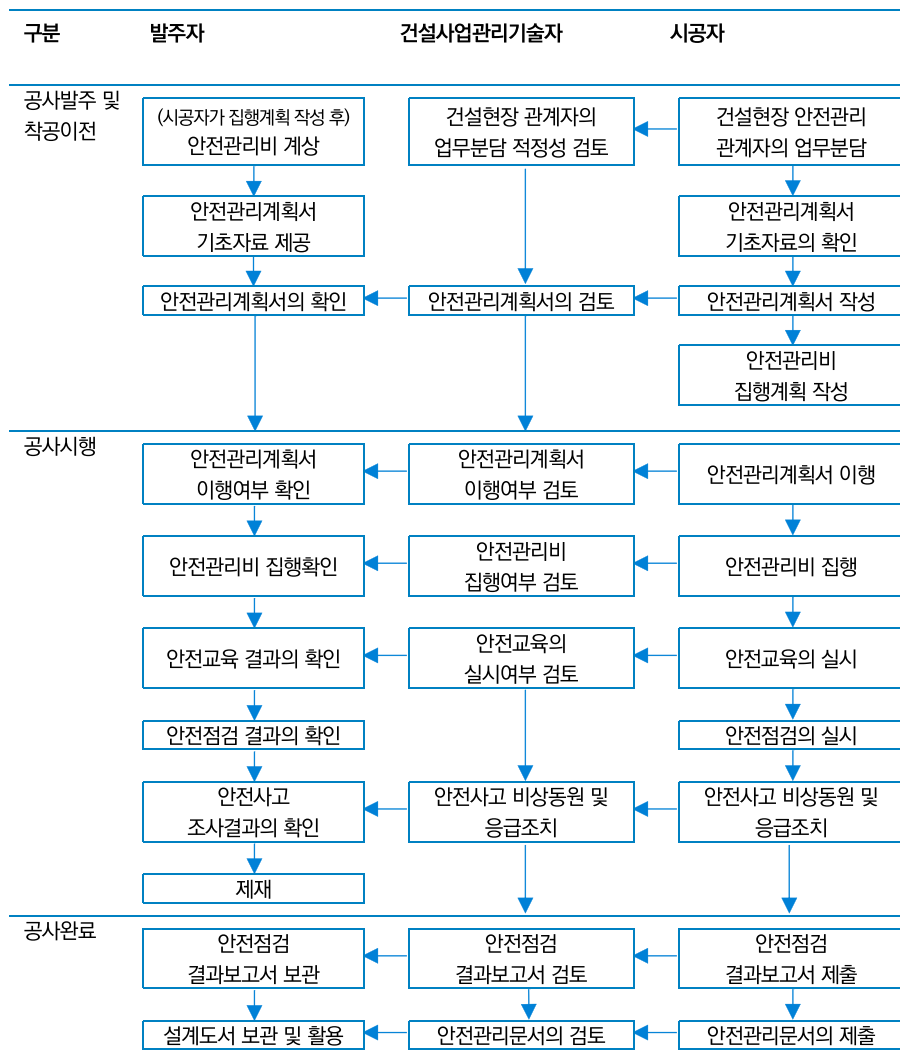
[표 2-11] 점검종류별 실시시기 및 점검사항

점검종류	실시시기	점검사항
자체안전점검	공사기간동안 매일 공종별 실시	해당 공종의 시공상태 점검 및 안전성 여부 확인, 자체안전점검표에 따라 실시
정기안전점검	건축물 1차: 기초공사 시공 시(콘크리트 타설 전) 2차: 구조체공사 초중기단계 시공 시 3차: 구조체공사 말기단계 시공 시	공사목적물의 안전시공을 위한 임시시설 및 가설공법의 안전성, 공사목적물의 품질, 시공상태의 적정성, 인접 건축물 또는 구조물 등 공사장 주변 안전조치의 적정성, 이전 점검에서 지적된 사항에 대한 조치사항
	리모델링 해체 1차: 총공정의 초중기단계 시공 시 2차: 총공정의 말기단계 시공 시	
정밀안전점검	정기안전점검 결과 물리적·기능적 결함이 발견되어 보수보강 등의 조치를 위하여 필요한 경우 실시	물리적·기능적 결함 현황, 결함원인 분석, 구조안전성 분석결과, 보수보강 또는 재시공 등 조치대책
초기점검	「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 1종시설물 및 2종시설물의 건설공사를 준공하기 직전	정기안전점검과 동일
공사재개 전 안전점검	시행 도중에 중단되어 1년 이상 방치된 시설물이 있는 경우에는 공사를 다시 시작하기 전	정기안전점검과 동일

출처: 국토교통부고시 제2018-532호 「건설공사 안전관리 업무수행 지침」 참고 재작성

- 안전교육 (법 제64조 및 영 제103조)
 - (교육주체) 분야별 안전관리책임자 또는 안전관리담당자
 - (교육시기) 매일 공사착수 전
 - (교육대상) 당일 공사작업자
 - (교육내용) 당일 작업공법이해, 시공상세도면에 따른 세부 시공순서 및 주의사항 등
 - (의무사항) 건설업자와 주택건설등록업자가 안전교육 내용을 기록관리하고 준공 후 발주청에 관계서류와 함께 제출

[표 2-12] 건설공사 단계별 참여자별 안전관리업무 내용 및 절차



출처: 국토교통부(2014), 「건설공사 안전관리업무 매뉴얼」, p.8. 참고 재작성

3. 공공건축물 관리 관련 법령 및 하위규제 분석

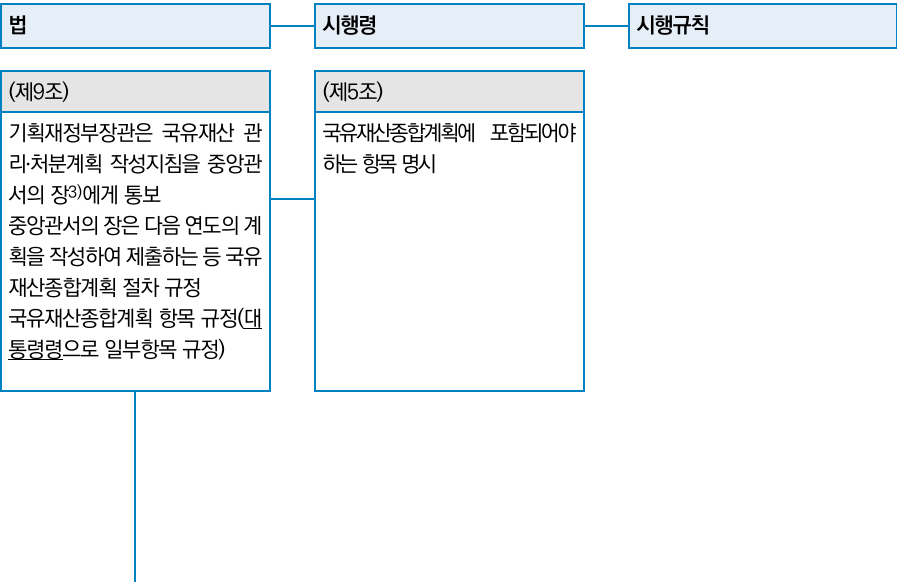
1) 「국유재산법」

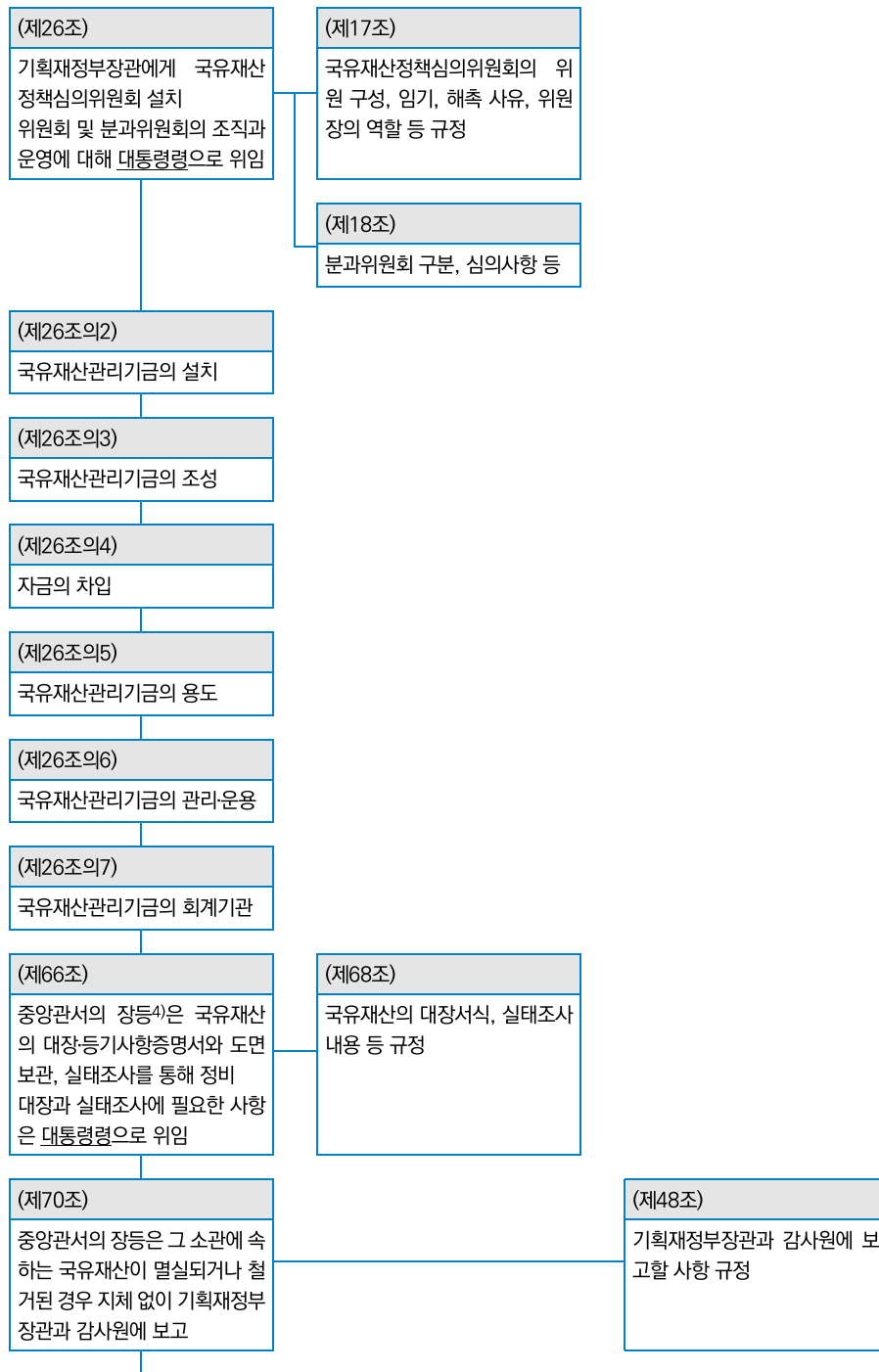
□ 건축물 관리 관련 주요규정 및 위임체계

[표 2-13] 「국유재산법」에서의 건축물 관리 관련 주요규정

국유재산법	국유재산법 시행령	국유재산법 시행규칙
제9조(국유재산종합계획)	제5조(국유재산종합계획)	
제26조(국유재산정책심의위원회)	제17조(국유재산정책심의위원회의 구성 및 운영) 제18조(분과위원회)	
제26조의2(국유재산관리기금의 설치)		
제66조(대장과 실태조사)	제68조(대장과 실태조사)	
제70조(멸실 등의 보고)		제48조(멸실 등의 보고)
제74조(불법시설물의 철거)		
제76조(정보공개)	제74조(정보 공개)	

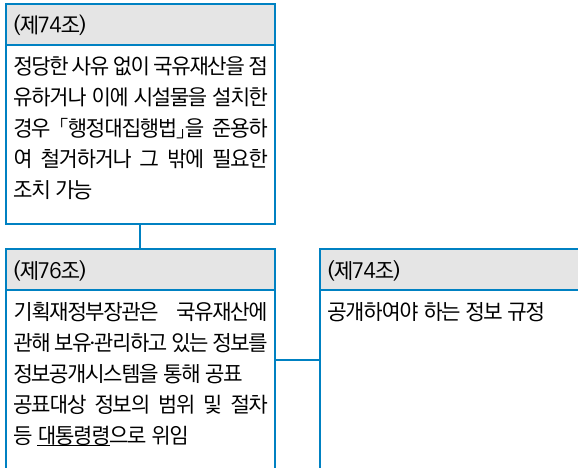
출처: 「국유재산법」(법률 제15425호), 「국유재산법 시행령」(대통령령 제30075호), 「국유재산법 시행규칙」(기획재정부령 제714호) 참고 재작성





3) 「헌법」 또는 「정부조직법」 그 밖의 법률에 따라 설치된 중앙행정기관의 장을 의미(「국가재정법」 제6조)

4) 「국가재정법」 제6조에 따른 중앙관서의 장과 제42조제1항에 따라 일반재산의 관리·처분에 관한 사무를 위



□ 건축물 관리 관련 주요규정 내용

- 국유재산과 관리의 정의 (법 제2조제1호 및 제4호, 제4조제1항)
 - 「국유재산법」에서 “공유재산”은 지방자치단체의 부담, 기부채납이나 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 재산
 - “관리”란 국유재산의 취득·운용과 유지·보존을 위한 모든 행위 의미

국유재산의 범위 (「국유재산법」 제5조제1항 각 호)

- 1) 부동산과 그 종물(從物)
- 2) 선박, 부표(浮標), 부잔교(浮棧橋), 부선거(浮船渠) 및 항공기와 그 종물
- 3) 「정부기업예산법」 제2조에 따른 정부기업이나 정부시설에서 사용하는 기계와 기구⁵⁾
- 4) 지상권·지역권·전세권·광업권, 그 밖에 이에 준하는 권리
- 5) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조에 따른 증권
- 6) ①~④ 어느 하나에 해당하는 권리
 - ① 「특허법」, 「실용신안법」, 「디자인보호법」 및 「상표법」에 따라 등록된 특허권, 실용신안권, 디자인권 및 상표권
 - ② 「저작권법」에 따른 저작권, 저작인접권 및 데이터베이스제작자의 권리 및 그 밖에 같은 법에서 보호되는 권리로서 같은 법 제53조 및 제112조제1항에 따라 한국저작권위원회에 등록된 권리
 - ③ 「식물신품종 보호법」 제2조제4호에 따른 품종보호권
 - ④ ①~③까지의 규정에 따른 지식재산 외에 「지식재산 기본법」 제3조제3호에 따른 지식재산권(「저작권법」에 따라 등록되지 않은 권리 제외)
- 6) 주식, 출자로 인한 권리, 사채권·지방채증권·국채증권과 그 밖에 이에 준하는 유가증권

암·위탁받은 자(「국유재산법」 제2조제11호)

5) 기관차·전차·객차(客車)·화차(貨車)·기동차(汽動車) 등의 궤도차량(「국유재산법 시행령」 제3조)

[표 2-14] 「국유재산법」에서의 국유재산 구분과 종류

구분	내용
행정재산	공용재산
	국가가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용*으로 사용하거나 정부기업이 행정재산으로 사용하기로 결정한 날부터 5년까지 사용하기로 결정한 재산
	공공용재산
	국가가 직접 공공용으로 사용하거나 정부기업이 행정재산으로 사용하기로 결정한 날부터 5년까지 사용하기로 결정한 재산
	기업용재산
	정부기업이 직접 사무용·사업용 또는 기업에 종사하는 직원주거용**으로 사용하거나 정부기업이 행정재산으로 사용하기로 결정한 날부터 5년까지 사용하기로 결정한 재산
	보존용재산
	법령이나 그 밖의 필요에 따라 국가가 보존하는 재산
일반재산	행정재산 외의 모든 국유재산

출처: 「국유재산법」(법률 제15425호) 참고 재작성

주1: 1) 대통령 관저, 2) 국무총리, 독립기관 및 중앙관서의 장이 사용하는 공간, 3) 국방군사시설 중 주거용으로 제공되는 시설, 4) 원래의 근무지와 다른 지역에서 근무하게 되는 사람 또는 인사명령에 의하여 지역을 순환하여 근무하는 사람에게 제공되는 주거용 시설, 5) 비상근무에 종사하는 사람에게 제공되는 해당 근무지의 구내 또는 이와 인접한 장소에 설치된 주거용 시설, 6) 그 밖에 해당 재산의 위치, 용도 등에 비추어 직무상 관련성이 있다고 인정되는 주거용 시설

주2: 주1의 4), 5), 6)에 해당

[표 2-15] 「국유재산법」에서의 국유재산 유형별·회계별 관리 및 처분체계

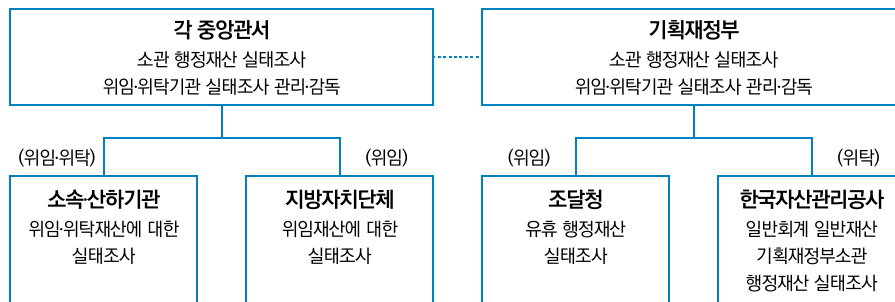
국유재산 종류	기획재정부	중앙관서	한국자산관리공사	지방자치단체 및 공공기관
일반회계	행정재산	관리주체	위임관리	위임 및 위탁관리
	일반재산	관리주체	위탁관리	
특별회계	행정재산	관리주체		위임 및 위탁관리
및 기금	일반재산	관리주체		위임 및 위탁관리

출처: 「국유재산법」(법률 제15425호) 제8조, 제28조, 제42조 등 참고 재작성

- 국유재산종합계획 (법 제9조 및 영 제5조)
 - (수립주체) 기획재정부장관 및 중앙관서의 장
 - (포함사항) 1) 국유재산을 효율적으로 관리·처분하기 위한 중장기적인 국유재산 정책방향, 2) 대통령령으로 정하는 국유재산 관리·처분의 총괄 계획*, 3) 국유재산 처분의 기준에 관한 사항, 4) 「국유재산특례제한법」 제8조에 따른 국유재산특례 종합계획에 관한 사항, 5) 그 외에 국유재산의 관리·처분에 관한 중요한 사항
- ※ 국유재산의 취득·처분, 행정재산의 사용, 일반재산의 개발에 관한 계획, 그 밖에 국유재산의 사용허가·대부 등 관리에 관한 계획

- (수립절차) 1) 기획재정부장관이 다음 연도의 국유재산 관리·처분에 관한 계획 작성지침을 매년 4월 30일까지 중앙관서의 장에게 통보 → 2) 중앙관서의 장은 지침에 따라 국유재산의 관리·처분에 관한 다음 연도의 계획을 작성하여 매년 6월 30일까지 기획재정부장관에게 제출 → 3) 기획재정부장관은 제출된 계획을 종합조정하여 국유재산종합계획 수립 → 4) 국무회의의 심의를 거쳐 대통령의 승인을 받아 확정 → 5) 회계연도 개시 120일 전까지 국회에 제출(계획변경 시 3), 4), 5) 절차 준용하되, 중앙관서의 장에게 알리고 지체 없이 국회에 제출) → 6) 중앙관서의 장은 확정된 국유재산종합계획의 반기별 집행계획을 수립하여 해당연도 1월 31일까지 기획재정부장관에게 제출
- 국유재산정책심의위원회 구성 및 운영(법 제26조 및 영 제17조·제18조)
 - (목적) 국유재산의 관리·처분에 관한 사항을 심의하기 위해 기획재정부장관에 심의위원회 설치
 - (내용) 1) 국유재산의 중요 정책방향에 관한 사항, 2) 국유재산과 관련한 법령 및 제도의 개폐에 관한 중요 사항, 3) 행정재산의 사용 승인 철회에 관한 사항, 4) 국유재산종합계획의 수립 및 변경에 관한 중요 사항, 5) 소관 중앙관서의 장의 지정 및 직권 용도폐지에 관한 사항, 6) 국유재산관리기금의 관리·운용에 관한 사항, 7) 일반재산의 개발에 관한 사항, 8) 현물출자에 관한 중요 사항, 9) 「국유재산특례제한법」 제6조에 따른 국유재산특례의 신설등 및 같은 법 제7조에 따른 국유재산특례의 점검·평가에 관한 사항, 10) 그 밖에 국유재산의 관리·처분 업무와 관련하여 기획재정부장관이 중요하다고 인정한 사항
 - (구성) 위원장(기획재정부장관)을 포함한 20명 이내의 위원(기획재정부장관이 임명 또는 위촉)
 - ※ 부동산, 증권, 기부 대 양여 분과위원회 구성 및 운영 가능
 - ※ 민간위원의 임기는 1년으로, 심신장애로 직무를 수행할 수 없게 된 경우와 직무태만, 품위손상, 그 밖의 사유로 위원으로 적합하지 않은 경우 해촉 가능
- 국유재산 대장 (법 제66조 및 영 제68조)
 - (주체) 중앙관서의 장등
 - (보관서류) 국유재산의 대장·등기사항증명서와 도면 구비
 - ※ 기획재정부장관은 중앙관서별로 국유재산에 대한 총괄부를 갖추어 구비
 - (정비주기) 매년 국유재산의 실태조사를 통해 대장 정비

- 국유재산 실태조사 (법 제66조 및 영 제68조)
 - (주체) 중앙관서의 장등
 - (주기) 1년에 한 번 이상
 - (내용) 재산 등기 및 지적 현황, 주위환경, 이용현황, 그 밖에 재산의 보존관리 등에 필요한 사항
 - (절차) 중앙관서의 장등이 실태조사 대상재산을 선정하고 해당 국유재산에 대해 1년에 한 번 이상 실태조사 실시



[그림 2-9] 국유재산 실태조사 체계

출처: 감사원(2019), 「감사보고서: 국유재산 실태조사 및 권리보전 추진실태」, p.11.

- 멸실 등의 보고 (법 제70조 및 칙 제48조)
 - 중앙관서의 장등은 그 소관에 속하는 국유재산이 멸실되거나 철거된 경우 지체 없이 그 사실을 기획재정부장관과 감사원에 보고
 - 보고 시 1) 재산의 표시, 2) 멸실 또는 철거의 사유, 3) 재산의 추정액, 4) 책임의 소재(멸실된 경우에만 해당), 5) 조치계획을 포함하여 보고
- 불법시설물의 철거 (법 제74조)
 - 정당한 사유 없이 국유재산을 점유하거나 이에 시설물을 설치한 경우 「행정대집행법」을 준용하여 철거하거나 그 밖에 필요한 조치가 가능하도록 중앙관서의 장등에게 권한 부여
- 정보공개 (법 제76조 및 영 제74조)
 - (공개주체) 기획재정부장관
 - (공개방법) 정보통신망을 활용한 정보공개시스템을 통해 공표
 - (정보범위) 1) 국유재산의 취득, 처분 및 보유 규모, 2) 사용허가, 대부 및 매각이 가능한 국유재산 현황, 3) 그 밖에 국유재산의 중요 정책 등에 관한 현황

2) 「공유재산 및 물품 관리법」

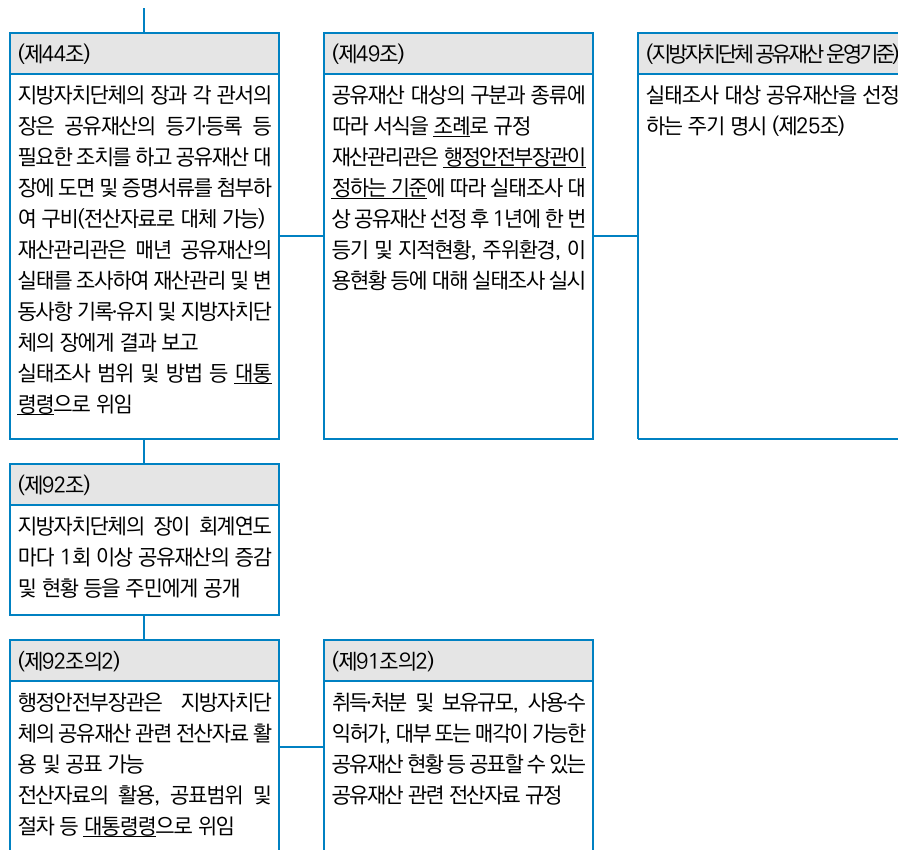
□ 건축물 관리 관련 주요규정 및 위임체계

[표 2-16] 「공유재산 및 물품 관리법」에서의 건축물 관리 관련 주요규정

공유재산 및 물품 관리법	공유재산 및 물품 관리법 시행령
제6조의2(공유재산 자료요구 등)	
제10조(공유재산의 관리계획 수립·변경 등)	제7조(공유재산의 관리계획)
제16조(공유재산심의회)	
제44조(대장과 실태조사)	제49조(공유재산 대상의 관리 등)
제92조(공유재산 및 물품 운영상황의 공개 등)	
제92조의2(공유재산 및 물품 관련 전산자료의 활용 등)	제91조의2(공유재산 및 물품 관련 전산자료의 공표)

출처: 「공유재산 및 물품 관리법」(법률 제15794호), 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(대통령령 제29939호) 참고 재작성

법	시행령	시행규칙
(제6조의2) 행정안전부장관이 지방자치단체의 장에게 공유재산 관리현황 등 자료제출 요구 가능		
(제10조) 지방자치단체의 장이 지방의회에서 예산을 의결하기 전 매년 공유재산 관리계획을 세워 지방의회의 의결을 받도록 규정 관리계획에 포함될 공유재산의 범위, 작성 및 변경기준은 대통령령으로 위임	(제7조) 공유재산 관리계획에 포함되어야 할 사항, 항목, 관리계획 예외 대상, 변경계획을 수립하여야 하는 경우 등	
(제16조) 공유재산의 관리 및 처분에 관해 지방자치단체의 장이 자문하기 위해 각 지방자치단체에 공유재산심의회 설치 심의회 구성 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 위임		(-) 관련 시행령 없음



□ 건축물 관리 관련 주요규정 내용

- 공유재산과 관리의 정의 (법 제2조제1호 및 제4호, 제4조제1항)
 - 「공유재산 및 물품 관리법」에서 “공유재산”은 지방자치단체의 부담, 기부채납이나 법령에 따라 지방자치단체 소유로 된 재산
- ※ 관리의 정의는 「국유재산법」과 동일

공유재산의 범위 (「공유재산 및 물품 관리법」 제4조제1항 각 호)

- 1) 부동산과 그 중물(從物)
- 2) 선박, 부잔교(浮棧橋), 부선거(浮船渠) 및 항공기와 그 중물
- 3) 공영사업 또는 공영시설에 사용하는 중요한 기계와 기구⁶⁾
- 4) 지상권·지역권·전세권·광업권과 그 밖에 이에 준하는 권리
- 5) ①~④ 어느 하나에 해당하는 권리
 - ① 「특허법」, 「실용신안법」, 「디자인보호법」 및 「상표법」에 따라 등록된 특허권, 실용신안권, 디자인권 및 상표권

- ② 「저작권법」에 따른 저작권, 저작인접권 및 데이터베이스제작자의 권리 및 그 밖에 같은 법에서 보호되는 권리로써 같은 법 제53조 및 제112조제1항에 따라 한국저작권위원회에 등록된 권리
- ③ 「식물신품종 보호법」 제2조제4호에 따른 품종보호권
- ④ ①~③까지의 규정에 따른 지식재산 외에 「지식재산 기본법」 제3조제3호에 따른 지식재산권(「저작권법」에 따라 등록되지 않은 권리 제외)
- 6) 주식, 출자로 인한 권리, 사채권·지방채증권·국채증권과 그 밖에 이에 준하는 유가증권
 - 7) 부동산신탁의 수익권
 - 8) 1) 및 2)의 재산으로 건설 중인 재산

[표 2-17] 「공유재산 및 물품 관리법」에서의 공유재산 구분과 종류

구분	내용
행정재산 공유재산	지방자치단체가 직접 사무용·사업용 또는 공무원의 거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산
공공용재산	지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산
기업용재산	지방자치단체가 경영하는 기업용 또는 기업에 종사하는 직원거주용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산과 사용을 목적으로 건설 중인 재산
보존용재산	법령·조례·규칙에 따라 또는 필요에 의하여 지방자치단체가 보존하고 있거나 보존하기로 결정한 재산
일반재산	행정재산 외의 모든 공유재산

출처: 「공유재산 및 물품 관리법」(법률 제15794호) 제5조(공유재산의 구분과 종류) 참고 재작성

- 공유재산 자료요구 (법 제6조의2)
 - (목적) 공유재산의 효율적 활용 등 도모
 - (요청주체) 행정안전부장관
 - ※ 행정안전부장관이 공유재산 관리 등에 대해 지도·감독하거나 그 밖에 필요한 조치를 지방자치단체의 장에게 요구할 수 있도록 권한 부여
 - (요청자료) 공유재산 관리현황 등에 대한 자료
 - (제출주체) 지방자치단체의 장
- 공유재산 관리계획 수립 (법 제10조 및 영 제7조)
 - (수립주체) 지방자치단체의 장
 - (수립시기) 지방의회에서 예산을 의결하기 전
 - (수립주기) 매년

6) 1) 기관차·전차·객차(客車)·화차(貨車)·기동차(汽動車) 등의 궤도차량 2) 그 밖에 지방자치단체의 장이 행정안전부장관의 승인을 받아 정하는 기계와 기구(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제2조)

- (수립대상) 1) 1건당 기준가격⁷⁾이 취득의 경우 20억 원, 처분의 경우 10억 원 이상인 재산과 2) 토지는 1건당 면적이 취득의 경우 6천㎡, 처분의 경우 5천㎡ 이상인 토지
- ※ 취득 : 매입, 기부채납, 무상 양수, 환지, 무상귀속, 교환, 건물의 신축증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득
- ※ 처분 : 매각, 양여, 교환, 무상귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분
- (수립대상 예외) 다른 법률에 따른 무상귀속, 환지 등*에 해당하는 재산의 취득·처분

[표 2-18] 공유재산 관리계획 수립대상

구분	기준
재산 (1건당 기준가격)	취득 20억 원(사군·자치구 10억 원) 이상
	처분 10억 원(서울특별시·경기도 20억 원) 이상
토지 (1건당 토지면적)	취득 6천㎡(사군·자치구 1천㎡) 이상
	처분 5천㎡(사군·자치구 2천㎡) 이상

출처: 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」(대통령령 제29939호) 제7조(공유재산의 관리계획) 참고 재작성

공유재산 관리계획의 수립대상 예외 (「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제3항 각 호)

- 1) 「공유재산 및 물품 관리법」이 아닌 다른 법률에 따른 무상 귀속
- 2) 「도시개발법」 등 다른 법률에 따른 환지
- 3) 법원의 판결에 따른 소유권 등의 취득 또는 상실
- 4) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 취득(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호가목·나목 또는 마목의 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 경우만 해당)·처분
- 5) 「도시 및 주거환경정비법」 제101조에 따른 무상양여
- 6) 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제14조에 따른 중소기업자에 대한 공장용지 매각
- 7) 지방의회의 의결 또는 동의를 받은 재산의 취득·처분
- 8) 「지방세법」 제117조에 따른 물납
- 9) 다른 법률에 따라 관리계획의 적용이 배제된 재산의 취득·처분
- 10) 다른 법률에 따라 해당 지방자치단체의 취득·처분이 의무화된 재산의 취득·처분
- 11) 다른 법률에 따라 인가허가 또는 사업승인 시 조건에 의하여 주된 사업대상물에 딸린 공공시설의 취득
- 12) 공유재산을 종전과 동일한 목적과 규모로 대체하는 재산의 취득

7) 토지의 경우, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가 건축물의 경우, 단독주택은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격, 공동주택은 같은 법 제18조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격, 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택은 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액 (다만, 건축물의 신축증축 및 공작물 등 시설물을 설치하는 경우 토지보상비 등 토지를 취득하는데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등을 사업비로 설정)(「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제7조제7항)

- (항목) 사업목적 및 용도, 기간, 소요예산, 사업규모, 기준가격 명세, 계약방법
- (수립절차) 1) 지방자치단체의 장이 지방의회에서 예산을 의결하기 전 매년 공유재산 관리계획을 수립하여 지방의회의 의결 요청(목적 또는 용도가 변경되는 등의 사유*가 발생한 경우 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결 요청)
※ 사업목적 또는 용도가 변경된 경우, 취득·처분하고자 하는 공유재산의 위치가 변경된 경우, 토지 면적이 30% 초과하여 증감한 경우
- 2) 지방의회 의결
- 3) 지방자치단체의 장은 관리계획을 회계연도 시작 전까지* 지방의회에 제출
※ 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도는 회계연도 시작 50일 전까지, 시·군·구(자치구)는 회계연도 시작 40일 전까지 제출
※ 회계연도 중 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 경우 회계연도 중에 관리계획을 수립하여 제출 가능
- 공유재산심의회 운영 (법 제16조)
 - (목적) 공유재산의 관리 및 처분에 대해 지방자치단체의 장에게 자문
 - (내용) 관리계획을 수립하거나 변경하는 경우, 무상으로 회계 간의 재산 이관을 하는 경우, 사용료 또는 대부료를 감면하는 경우, 그 밖에 공유재산의 관리·운영 및 처분 등에 대해 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우 심의
 - (구성) 위원장 1명과 부위원장 2명을 포함한 7명 이상 15명 이하 위원
※ 위원장은 해당 지방자치단체의 부단체장, 부위원장은 해당 지방자치단체 소속 재산관리 담당 국장과 민간위원 각 1명(민간위원인 부위원장은 공유재산 심의회에서 호선하여 선정)
※ 위원은 해당 지방자치단체 소속 공무원과 공유재산 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람 중 지방자치단체의 장이 임명 또는 위촉(민간위원의 정수는 전체위원 정수의 과반수)
- 공유재산 대장 작성 및 보관 (법 제44조 및 영 제49조)
 - (주체) 지방자치단체의 장과 각 관서의 장
 - (보관서류) 대장에 도면 및 이에 관련되는 증명서류 구비(대장은 전산자료로 대신 가능)
- 공유재산 실태조사 (법 제44조 및 영 제49조)
 - (조사주체) 재산관리관

※ 지방자치단체의 장이 필요한 경우 조사대상 재산의 범위, 기간, 내용 및 비용 등을 정하여 전문기관에 의뢰 가능

- (조사주기) 1년에 한 번
- (조사절차) 재산관리관이 실태조사 대상 공유재산 선정* → 해당 공유재산에 대해 1년에 한 번 등기 및 지적현황, 주위환경, 이용현황 등에 관한 실태조사 실시 → 재산관리 및 변동사항 기록유지 → 지방자치단체의 장에게 보고

※ 실태조사 대상 선정주기

- 1년 : 무단점유재산, 타인의 건물로 점유된 공유지, 유희재산, 유상대부재산, 그 밖에 지방자치단체의 장이 지정하는 재산
- 2년 : 무상대부재산, 도서지역
- 3년 : 직접 사용 중인 행정재산, 대규모 임야

[표 2-19] 공유재산 실태조사 내용 및 방법

구분	주요내용
재산의 현황	제공부와 재산현황 일치여부, 대부 또는 매각에 장애사유 여부, 무허가건물·불법 건축물 및 소유자 불명의 건물 존재여부, 기타 재산의 관리상태
인근 주위 환경	교통여건, 주변지역의 학교, 관공서 등 공공시설 및 편의시설
점유현황 및 대부가능성	점유자 현황 및 점유부분, 재산의 활용 및 대부가능성 (인근주민, 부동산중개업소 탐문 등)
공부 확인	부동산 공시가격, 도시계획 및 공법상 이용제한, 부동산등기부등본, 대장 등

주: 건축물의 규모나 토지의 경계가 불명확한 경우 경계측량 실시, 점유자 현황이 불명확하거나 직접 조사가 어려운 경우 탐문조사 등을 통해 점유기간 등 확인

출처: 「공유재산 업무편람」, pp.194~195.

- 공유재산 운영상황의 공개 (법 제92조)
 - 지방자치단체의 장이 회계연도마다 1회 이상 공유재산의 증감 및 현황 등을 주민에게 공개하도록 권한 부여
- 공유재산 관련 전산자료의 활용 (법 제92조의2 및 영 제91조의2)
 - (활용주체) 행정안전부장관
 - (내용) 공유재산 관리의 제도개선 등 정책상 필요한 경우 지방자치단체의 공유재산 관련 전산자료를 활용할 수 있으며, 행정안전부장관이 지정·고시하는 정보처리장치 등을 통해 공표 가능
 - (범위) 공유재산 및 물품의 취득·처분 및 보유규모, 사용·수익허가, 대부 또는 매각이 가능한 공유재산 현황 등

4. 소결

□ 현행 건축물관리 관련 법령 위임체계 및 주요내용

- 건축물 성능관리 관련 법령
 - 「건축법」과 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」은 건축물 또는 시설물의 관리를 위해 점검제도를 활용하고 있었으며, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에서는 실태점검, 관리계획, 정보체계에 대해서도 규정
- 건축물 해체 관련 법령
 - 「건축법」은 1개의 법률과 1개의 시행규칙 조문으로 철거·멸실신고에 대해 규정
 - 「건설기술 진흥법」에서는 10층 이상의 해체 및 리모델링공사에 한해 안전관리계획, 안전점검, 관리조직, 교육 등 폭넓게 규정
- 공공건축물 관리 관련 법령
 - 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에서 공통적으로 국유 또는 공유재산의 실태조사와 대장, 정보공개와 관련하여 법령에 규정하고 있었으며, 「공유재산 및 물품관리법」에서는 관련 전산자료를 활용할 수 있도록 규정

[표 2-20] 현행 건축물관리 관련 법령의 위임체계 및 주요내용 종합

항목	건축물 성능관리 관련 법령						건축물 해체 관련 법령						공공건축물 관리 관련 법령					
	「건축법」			「시특법」			「건축법」			「건진법」			「국유재산법」			「공유재산법」		
	법	영	칙	법	영	칙	법	영	칙	법	영	칙	법	영	칙	법	영	칙
실태조사	×	×	×	○	×	○	-	-	-	-	-	-	○	○	×	○	○	×
관리계획	×	×	×	○	○	○	-	-	-	○	○	○	△	△	×	△	△	×
점검	○	○	○	○	○	○	-	-	-	○	○	○	×	×	×	×	×	×
정보체계	△	△	△	○	○	○	-	-	-	-	-	-	×	×	×	×	×	×
정보공개	△	△	×	△	△	△	-	-	-	-	-	-	○	○	×	○	×	×
정보활용	×	×	×	×	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×	○	○	×
관리대장	△	△	△	△	△	×	-	-	-	-	-	-	○	○	×	○	○	×
해체 관련 신고	-	-	-	×	×	×	○	×	○	×	×	×	△	×	△	×	×	×
해체 관련 허가	-	-	-	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

출처: 연구진 직접작성

□ 건축물관리 전반을 규정하는 법률의 입법 필요성 검토

- 「건축법」은 행정절차에 관한 내용과 도시 및 건축기준 등을 망라하여 규율
 - 「건축법」은 원칙적으로 건축행위를 제한하고 요건이 충족되는 경우 이를 해제하여 건축이 가능하도록 허가하는 개념을 가지고 있으며, 주로 '건축물제작'에 관해 규정
 - 즉 「건축법」은 건축허가를 받고 사용승인까지 완료된 경우 건축기준 준수의 무에 관한 법률관계는 종료된 것으로 간주
- 「건축법」에서 건축물관리에 관한 조문은 대부분 가지조문인 대통령령에서 규정
 - 현행 「건축법」에서 실질적으로 건축물의 유지관리와 해체에 관해 규정하고 있는 조문은 법률에서 2개, 대통령령에서 7개, 국토교통부령 2개로, 6개의 대통령령 조문은 제23조의 가지조문에 해당
 - ※ 현행 「건축법」은 전체 154개 조문 중 41개가 가지조문으로 구성되어 있으며 7개의 삭제조문도 있어, 법적 안정성의 문제가 있는 것으로 판단
- 현행 「건축법」의 조문을 개정하여 건축물관리 전반에 대한 새로운 의무를 부과하는 것은 헌법에서 금지하고 있는 소급입법 금지의 원칙에 위배될 가능성
 - 건축물관리 전반에 대한 법률을 새로이 마련하여 기존 건축물에 대한 관리 및 성능개선에 관한 사항을 규율하도록 하며, 재해재난 및 생활수준과 기술수준의 향상에 따른 요구성능 내지는 기준의 상향을 담보할 수 있도록 규정
- 따라서 건축물의 생애주기에 따라 사용승인 이후 건축물을 관리할 수 있도록 새로운 제도의 마련 필요
 - 현행 「건축법」을 개정하는 경우 「건축법」을 인용하고 있는 개별 법률의 수가 많아 관계를 입법기술적으로 해결하는데 상당한 어려움 존재
 - 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」과 같이 관리 전반에 대한 규정을 포함하되, 해체안전 확보까지 포괄하는 입법대안 필요

▶ 「건축법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등 기존 법령에서의 건축물 관리체계와
진흥 차원에서의 건축물관리 지원 개념을 더하여 새로운 입법대안 필요

□ 건축물관리 전반을 포함하는 제정 법률의 내용 구체화 필요

- 제367회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2019.3.25.)는 [표 2-21]의 8개 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 않고 국회법 제51조에 따라 위원회 대안⁸⁾으로 제안
 - 김석기의원(의안번호 2013118)과 민경욱의원(의안번호 2017598)이 대표발의한 건축법 일부개정법률안의 일부 조문은 건축법 일부개정법률안의 대안에 포함⁹⁾
- 2019년 4월 30일 「건축물관리법」이 공포되어 2020년 5월 1일부터 시행 예정
 - 공포된 「건축물관리법」에 따르면, 대통령령으로 위임하고 있는 사항이 55개, 국토교통부령으로 위임하고 있는 사항이 19개, 국토교통부장관이 고시하도록 규정하고 있는 사항은 4개에 해당([표 1-5], 본보고서 pp.7~9. 참고)

「건축물관리법」의 제정배경¹⁰⁾

- 건축물의 노후화로 인해 '신축'에서 '유지관리'로 건축물 관련 정책의 패러다임 전환
※ (30년 이상 건축물) ('05년) 29% → ('10년) 34% → ('18년) 37%
- 특히 제천 복합건축물('17.2.), 밀양병원('18.01.), 국일 고시원('18.11.)에서 잇따라 발생한 화재사고로 기존 건축물의 화재안전에 대한 요구 증가
 - 화재 시 대형인명피해 우려가 높은 건축물은 화재안전성능보강의 의무화 및 국가 또는 지자체가 보강에 소요되는 비용을 보조 또는 융자할 수 있도록 규정 필요
- 또한 노후 건축물이 증가함에 따라 해체공사도 증가하고 있으나, 해체공사에 대한 안전관리 미흡으로 붕괴사고가 지속적으로 발생하고 있어 해체공사의 안전을 확보할 수 있도록 제도 개선 필요
- 현행 「건축법」이 건축물의 생산단계(설계~시공)에서의 기준과 절차 등을 주로 규정하고 있다면 건축물의 준공 이후부터 멸실까지 적절하게 관리할 수 있는 별도의 제도 마련 필요

▶ 건축물관리를 위한 실태조사, 관리계획, 안전점검, 정보체계, 관리대장 등
효과적인 제도정착을 위해 2020년 5월부터 시행될 「건축물관리법」 내용 구체화 필요

8) 원안과 일반적으로 취지는 같으나 그 내용을 전면적으로 수정하거나 체계를 다르게 하여 원안에 대신할 만한 내용으로 제출하는 것으로서 수정안의 성격을 띠며, 위원회 제출 대안과 의원발의대안으로 구분 (의안정보시스템(http://likms.assembly.go.kr/bill/info/Summary.do?tabMenuType=billInfo_4))

9) 건축물관리법안(대안) 의안원문(의안번호: 2019623)
(http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_K1A9W0G3W2B5N1N0L2P7M3Z1O5Z0E9)

10) 국토교통부(2019), “준공이후부터 멸실까지…빈틈없는 건축물 관리체계 구축”, 국토교통부 보도자료, 2019.4.5.

[표 2-21] 「건축물관리법」의 제안경위

건명	의안번호	제안자	회부일	회의정보	
건축물관리법안	2015177	안호영의원 등 15인	'18.8.30.	상정	제364회 국회(정기회) 제5차 국토교통위원회('18.11.22.)
				소위	제355회 국회(정기회)
				심사	제4차 국토법안심사소위원회('18.12.7.) 제367회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('19.3.14.)
건축법 일부개정법률안	2005862	노웅래의원 등 13인	'17.3.2.	상정	제355회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('17.12.12.)
				소위	제367회 국회(임시회)
				심사	제1차 국토법안심사소위원회('19.3.14.)
건축법 일부개정법률안	2011676	송영길의원 등 22인	'18.2.1.	상정	제364회 국회(정기회) 제6차 국토교통위원회('18.11.28.)
				소위	제367회 국회(임시회)
				심사	제1차 국토법안심사소위원회('19.3.14.)
건축법 일부개정법률안	2013118	김석기의원 등 12인	'18.4.19.	상정	제364회 국회(정기회) 제6차 국토교통위원회('18.11.28.)
				소위	제367회 국회(임시회)
				심사	제1차 국토법안심사소위원회('19.3.14.)
건축법 일부개정법률안	2015183	안호영의원 등 12인	'18.8.31.	상정	제364회 국회(정기회) 제5차 국토교통위원회('18.11.22.)
				소위	제367회 국회(임시회)
				심사	제1차 국토법안심사소위원회('19.3.14.)
건축법 일부개정법률안	2017598	민경욱의원 등 10인	'18.12.19.	상정	제367회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('19.3.13.)
				소위	제367회 국회(임시회)
				심사	제1차 국토법안심사소위원회('19.3.14.)
건축법 일부개정법률안	2017652	김병기의원 등 10인	'18.12.26.	상정	제367회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('19.3.13.)
				소위	제367회 국회(임시회)
				심사	제1차 국토법안심사소위원회('19.3.14.)
건축법 일부개정법률안	2017662	정유섭의원 등 10인	'18.12.24.	상정	제367회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('19.3.13.)
				소위	제367회 국회(임시회)
				심사	제1차 국토법안심사소위원회('19.3.14.)

출처: 건축물관리법안(대안) 의안원문(의안번호: 2019623)

(http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_K1A9W0G3W2B5N1N0L2P7M3Z1O5Z0E9)

1 접수	3 본회의 심의	4 정부 이송	5 공포
의안번호 : 2019623 제안일자 : 2019.4.4. 제안자 : 국토교통위원장 제안회기 : 20대 367회	상정일 : 2019.4.5. 의결일 : 2019.4.5. 회의명 : 제367회 제10차 회의결과 : 원안가결	정부이송일 : 2019.4.19.	공포일자 : 2019.4.30. 공포번호 : 16416 공포법률 : 건축물관리법

2 위원회 심사			
소관위 심사	소관위 회의	법사위 체계자구심사	법사위 회의
소관위원회 : 국토교통위원회 상정일 : 2019.3.25. 처리일 : 2019.3.25. 처리결과 : 대안가결	회의명 : 제367회 국회 (임시회) 제2차 전체회의 회의일 : 2019.3.25. 회의결과 : 상정/소위심사보고/축조 심사/찬반토론/의결(대 안가결)	회부일 : 2019.3.25. 상정일 : 2019.4.4. 처리일 : 2019.4.4. 처리결과 : 수정가결	회의명 : 제367회 국회 (임시회) 제5차 전체회의 회의일 : 2019.4.4. 회의결과 : 상정/제안설명/검토보 고/대체토론/의결(수정 가결)

[그림 2-10] 건축물관리법안(대안) 심사진행단계

출처: 의안정보시스템(http://ikms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_K1A9W0G3W2B5N1N0L2P7M3Z1O5Z0E9)

참고 재작성

[표 2-22] 「건축물관리법」의 구성

장	조	조문명
제1장 총칙	제1조	목적
	제2조	정의
	제3조	국가 및 지방자치단체의 책무
	제4조	관리자 등의 의무
	제5조	다른 법률과의 관계
제2장 건축물관리 기반 구축	제6조	실태조사
	제7조	건축물 생애이력 정보체계 구축 등
	제8조	건축물 생애이력 정보의 공개 및 활용
	제9조	건축물 생애관리대장
	제10조	건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공
제3장 건축물 관리점검 및 조치	제11조	건축물관리계획의 수립 등
	제12조	건축물의 유자·관리
	제13조	정기점검의 실시
	제14조	긴급점검의 실시

장	조	조문명
제3장 건축물 관리점검 및 조치	제15조	소규모 노후 건축물등 점검의 실시
	제16조	안전진단의 실시
	제17조	건축물관리점검지침
	제18조	건축물관리점검기관의 지정 등
	제19조	건축물관리점검의 통보
	제20조	건축물관리점검 결과의 보고
	제21조	사용제한 등
	제22조	점검결과의 이행 등
	제23조	조치결과의 보고
	제24조	건축물관리점검 결과에 대한 평가 등
	제25조	건축물관리점검기관에 대한 영업정지 등
	제26조	비용의 부담
	제27조	기존 건축물의 화재안전성능보강
	제28조	화재안전성능보강의 시행
	제29조	화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례
제4장 건축물의 해체 및 멸실	제30조	건축물 해체의 허가
	제31조	건축물 해체공사감리자의 지정 등
	제32조	해체공사감리자의 업무 등
	제33조	건축물 해체공사 완료신고
	제34조	건축물의 멸실신고
제5장 건축물관리 지원 등	제35조	건축물관리 연구개발
	제36조	건축물관리에 관한 기술자의 육성
	제37조	건축물관리 관련 사업자에 대한 지원
	제38조	국제 교류 및 협력
	제39조	건축물관리지원센터의 지정 등
	제40조	지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영
제6장 보칙	제41조	건축물에 대한 시정명령 등
	제42조	빈 건축물 정비
	제43조	빈 건축물 정비 절차 등
	제44조	공공건축물의 재난예방
	제45조	보고 및 검사
	제46조	사고조사 등
	제47조	비밀유지
	제48조	청문
	제49조	벌칙 적용에서 공무원 의제
	제50조	권한의 위임과 위탁
	제51조	벌칙
제7장 벌칙	제52조	벌칙
	제53조	양벌규정
	제54조	과태료

출처: 건축물관리법(대안) 의안원문(의안번호: 2019623)

(http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_K1A9W0G3W2B5N1N0L2P7M3Z1O5Z0E9)

제3장 「건축물관리법」의 내용분석 및 관련 법령 간 관계 설정

1. 「건축물관리법」의 주요내용 및 하위규정 위임현황 분석
 2. 「건축물관리법」과 관련 법령 간 관계 설정
-

1. 「건축물관리법」의 주요내용 및 하위규정 위임현황 분석

1) 법안의 구성 : 총 7개의 장과 54개의 조문으로 구성¹⁾

□ 제1장 총칙

- 국가, 지방자치단체 및 건축물 관리자의 책무(안 제3조 및 제4조)
 - 국가 등은 건축물관리 시책을 세우고 행정적·재정적 지원방안을 마련하며, 건축물 관리자는 건축물의 기능을 보전·향상시키도록 의무 규정

□ 제2장 건축물관리 기반 구축

- 건축물 생애이력 정보체계의 구축(안 제7조부터 제10조까지)
 - 국토교통부장관은 각 부처·기관별로 분산된 건축물 관리이력 및 점검결과 정보를 통합 관리하기 위한 건축물 생애이력 정보체계 구축

1) 건축물관리법안(대안) 의안원문(의안번호: 2019623)
(http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_K1A9W0G3W2B5N1N0L2P7M3Z1O5Z0E9)

□ 제3장 건축물관리점검 및 조치

- 건축물관리계획의 수립(안 제11조 및 제12조)
 - 건축주는 사용승인 신청 시 건축물관리계획을 수립·제출하고, 이 계획에 따라 건축물을 관리하도록 규정
- 건축물관리점검의 실시(안 제13조부터 제16조까지)
 - 건축물의 관리자는 정기점검 또는 긴급점검을 실시하고, 공중의 안전을 확보하기 위해 필요한 경우 안전진단을 실시하여야 하며, 지방자치단체의 장은 소규모 노후 건축물 등을 직접 점검하고 개선방안을 제시하도록 명시
- 건축물관리점검기관의 지정 및 점검결과 보고(안 제18조부터 제20조까지)
 - 지방자치단체의 장이 건축물관리점검기관을 지정하여 건축물관리점검을 실시하도록 하고, 건축물관리점검기관은 점검결과를 지방자치단체의 장에게 보고하도록 규정
- 건축물관리점검 결과의 이행(안 제21조부터 제23조까지)
 - 건축물의 관리자는 건축물관리점검 결과 긴급한 조치가 필요한 경우 사용제한·사용금지·해체 등의 조치를 하여야 하고, 보수·보강 등 조치를 완료한 경우 지방자치단체의 장에게 그 결과를 보고하도록 의무 부과
- 건축물관리점검 결과의 평가(안 제24조)
 - 국토교통부장관, 지자체장이 건축물관리점검 결과를 평가할 수 있도록 규정
- 건축물의 화재안전성능보강(안 제27조부터 제29조까지)
 - 건축물의 관리자는 화재로부터 공공의 안전을 확보하기 위해 건축물의 화재안전성능이 유지되도록 노력하여야 하고, 국가 또는 지방자치단체는 화재안전성능보강에 소요되는 비용을 보조 또는 융자할 수 있도록 명시

□ 제4장 건축물의 해체 및 멸실

- 건축물 해체의 허가 및 해체공사감리(안 제30조부터 제34조까지)
 - 건축물의 관리자가 건축물을 해체하려는 경우 지방자치단체의 장의 허가를 받도록 하고, 지방자치단체의 장은 해체공사감리자를 지정하여 해체작업이 안전하게 관리될 수 있도록 규정

□ 제5장 건축물관리 지원 등

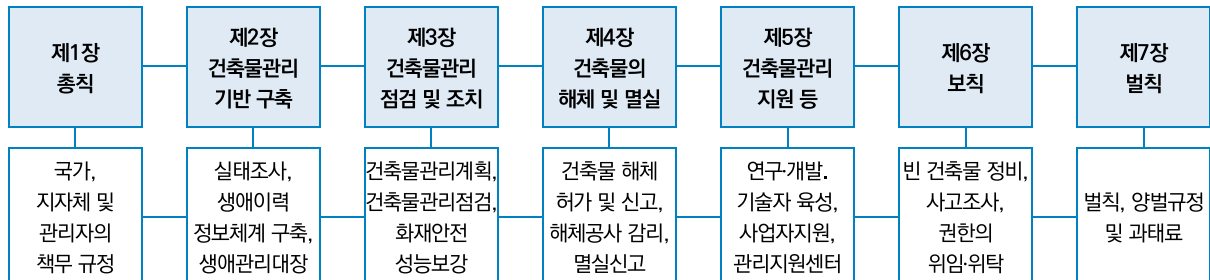
- 건축물관리 정책의 수립 및 시행(안 제35조부터 제38조까지)
 - 정부는 건축물관리기술의 향상과 산업진흥을 위한 연구개발 사업을 할 수 있고, 국토교통부장관은 건축물관리에 관한 기술자의 육성과 관련 사업자에 대한 지원을 할 수 있도록 명시
- 건축물관리지원센터의 지정(안 제39조 및 제40조)
 - 국토교통부장관은 건축물관리 정책의 수립 지원과 기술의 연구·개발 보급을 위해 건축물관리지원센터를 지정할 수 있으며, 지방자치단체장은 지역건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있도록 명시

□ 제6장 보칙

- 빈 건축물의 정비(안 제42조 및 제43조)
 - 지방자치단체의 장이 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물에 대하여 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 소유자에게 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있도록 규정
- 공공건축물의 재난예방(안 제44조)
 - 국토교통부장관은 지진·화재 등 재난으로부터 공공건축물의 안전을 확보하기 위하여 관리자에게 성능개선을 요구할 수 있도록 규정

□ 제7장 벌칙

- 벌칙, 양벌규정 및 과태료(안 제51조부터 제54조까지)



[그림 3-1] 「건축물관리법」의 구성

2) 법안의 주요내용²⁾

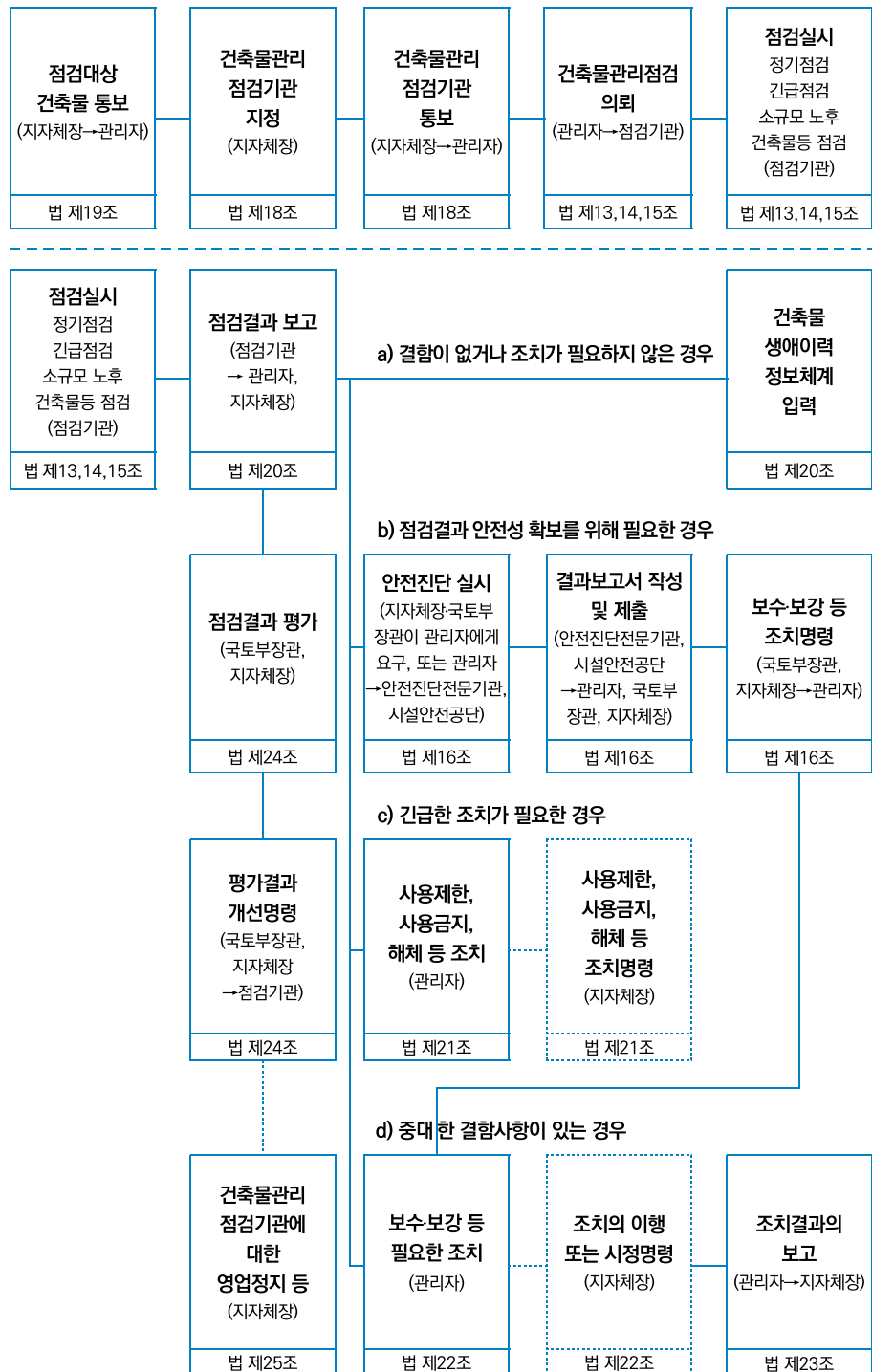
□ 건축물 관리체계 정립

- 건축물 생애이력 정보체계 구축·운영
 - 건축물의 준공 이후부터 해체까지 정기점검 실시 등 유지관리 정보를 실시간으로 알 수 있도록 건축물 생애이력 정보체계를 구축·운영하여 각 기관별로 분산된 건축물 관리이력을 통합적으로 관리
- 건축물 생애관리대장 작성·보관
 - 지자체장이 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검, 안전진단, 해체공사 등이 실시된 경우 건축물 생애관리대장을 작성하여 보관
- 건축물관리계획 수립
 - 연면적 200㎡를 초과하는 건축물은 사용승인 신청 시 건축물관리계획을 수립하여 건축물의 사용기간 동안 계획적으로 관리가 이루어질 수 있도록 규정
- 건축물관리 점검체계 정립
 - 정기점검은 현행 「건축법」이 사용승인 후 10년이 지난날부터 2년마다 실시하던 것을 사용승인 후 5년이 지난날부터 3년마다 실시토록 하고, 건축물 붕괴 등이 우려되는 경우 긴급점검, 안전진단 등을 실시토록 규정
 - 소규모 노후 건축물 등에 대해서는 지자체장이 직접 점검하고 개선방안을 제시할 수 있도록 규정

생애이력 정보체계	건축물 생애관리대장	건축물 관리계획	정기점검	긴급점검/ 안전진단	소규모 노후 건축물등 점검
모든 건축물	건축물관리 점검 등 생애이력의 변경이 있을 경우	연면적 200㎡ 초과하는 건축물	다중이용건축물, 연면적 합계가 3,000㎡이상인 집합건축물, 다중이용업 중 조례로 정하는 건축물, 준다중이용건축물 중 특수구조건축물	건축물의 안전성 확보를 위해 필요한 경우	사용승인 후 30년 이상 경과한 건축물 중 조례로 정하는 건축물, 노유자시설, 주거약자용 주택

[그림 3-2] 「건축물관리법」에 따른 관리체계별 대상 건축물

2) 국토교통부(2019), “준공이후부터 멸실까지…빈틈없는 건축물 관리체계 구축”, 국토교통부 보도자료, 2019.4.5.



[그림 3-3] 「건축물관리법」에 의한 건축물관리점검 절차 및 점검 이후 절차

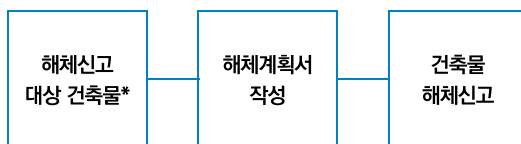
□ 기존 건축물의 화재안전성능보강 도입

- 화재안전성능보강 대상 건축물 규정
 - 화재발생 시 대형인명피해가 우려되는 3층 이상의 의료시설, 노유자시설 등 피난약자가 이용하는 시설과 불특정 다수가 이용하는 목욕장, 고시원 등은 정 부재정지원을 통해 화재안전성능을 보강하도록 규정
- 화재안전성능보강 지원에 대한 유효기간 명시
 - 화재안전성능보강 대상 건축물의 관리자는 화재안전성능보강계획을 수립하 고 '22.12.31.까지 성능보강을 완료하도록 규정

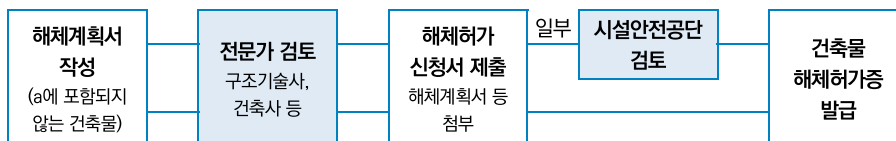
□ 해체공사 허가제 및 감리제 도입

- 해체공사 허가제도 도입
 - 일반 공사와 비교하여 사고발생 시 인명피해 비율이 높은 해체공사에 대한 안 전관리를 강화하기 위하여 연면적 1천㎡ 이상 또는 높이 20m 이상 또는 지하 층 포함 5개 층을 초과하는 건축물의 해체공사에 대해 지자체의 사전허가를 받도록 규정
- 해체공사 감리제도 도입
 - 해체허가를 받은 건축물에 대한 해체작업의 안전한 관리를 위해 지자체장이 해체공사감리자를 지정하여 해체공사감리를 하도록 의무 부과

a) 건축물 해체신고로 허가를 대신하는 경우



b) 건축물 해체허가를 받아야 하는 경우



[그림 3-4] 건축물 해체공사 허가 및 신고절차

주: 건축물 해체신고 대상 건축물은 1) 주요 구조부 해체를 수반하지 않는 부분해체의 경우, 2) 연면적 1천㎡미만, 높이가 20m 미만, 지상층과 지하층을 포함하여 5개 층 이하인 건축물

출처: 유광훈 외(2017), 「건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안」, p.104. 참고 재작성

3) 하위규정 위임현황

□ 법안의 위임현황

- 대통령령, 국토교통부령, 국토교통부장관 고시 위임현황
 - 대통령령으로 위임하고 있는 사항이 55개, 국토교통부령으로 위임하고 있는 사항이 19개, 국토교통부장관이 고시하도록 규정하고 있는 사항은 4개에 해당([표 1-5], 본 보고서 pp.7~9. 참고)

□ 추가위임사항

- 입법례와 규정내용을 고려한 추가위임 사항
 - 시행령 1개, 시행규칙 4개, 고시 6개에 대한 추가위임 필요
- 별표와 서식 제안
 - 별표 5개, 서식 23개

[표 3-1] 「건축물관리법」에서 추가적으로 필요한 위임규정(안)

법(안)	주요내용	위임
제7조	건축물 생애이력 정보체계 구축 등	건축물 생애이력 정보체계 운영규정
제8조	건축물 생애이력 정보의 공개 및 활용 등	건축물 생애이력 정보의 공개
제18조	건축물관리점검기관의 지정 등	건축물관리점검기관의 지정절차
제18조	건축물관리점검기관의 지정 등	건축물관리점검의 업무대가기준
제24조	건축물관리점검 결과에 대한 평가 등	건축물관리 점검결과에 대한 평가지침
제30조	건축물 해체의 허가	건축물 해체의 신고절차
		해체계획서 작성지침
제31조	건축물 해체공사감리자의 지정 등	건축물 해체공사감리자 지정 신청 등
		건축물 해체공사 감리업무 수행지침
제39조	건축물관리지원센터의 지정 등	건축물관리지원센터 지정서
제43조	빈 건축물 정비 절차 등	빈 건축물 해체 통지
제46조	사고조사 등	사고조사 관련 사항

출처: 건축물관리법(대안) 의원원문(의안번호: 2019623) 참고 재작성

(http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_K1A9W0G3W2B5N1N0L2P7M3Z1O5Z0E9)

[표 3-2] 「건축물관리법」에서의 별표 및 서식(안)

법(안)		별표 및 서식	
제9조	건축물 생애관리대장	서식	건축물 생애관리대장
제18조	건축물관리점검기관의 지정 등	서식	건축물관리점검기관 지정신청서
		서식	건축물관리점검기관 지정통보서
		별표	건축물관리점검기관의 요건
		별표	점검책임자의 자격기준
		별표	점검책임자가 받아야 할 건축물관리 교육
제25조	건축물관리점검기관에 대한 영업정지 등	별표	영업정지 및 과징금의 부과기준
제27조	건축물의 화재안전성능보강	서식	건축물 화재안전성능보강 이의신청서
제28조	화재안전성능보강의 시행	서식	건축물 화재안전성능 보강계획 승인신청서
		서식	건축물 화재안전성능보강 결과 승인신청서
		서식	화재안전성능보강 지원 신청서
제30조	건축물 해체의 허가	서식	건축물 해체 허가신청서
		서식	건축물 해체허가서
		서식	해체계획서 검토 완료 확인서
		서식	건축물 해체신고서
제31조	건축물 해체공사 감리자의 지정 등	서식	해체공사감리자 지정신청서
		서식	해체공사감리자 지정통보서
제32조	해체공사 감리자의 업무 등	서식	건축물 해체작업 시정 또는 중지요청 보고서
		서식	해체작업 개선계획서
		서식	건축물 해체감리완료보고서
제33조	건축물 해체공사 결과 보고	서식	건축물 해체공사 완료신고서
		서식	건축물 해체공사 완료신고필증
제34조	건축물의 멸실신고	서식	건축물 멸실신고서
		서식	건축물 멸실신고필증
제39조	건축물관리지원센터의 지정 등	서식	건축물관리지원센터 지정신청서
		서식	건축물관리지원센터 지정서
제43조	빈 건축물 정비 절차 등	서식	빈 건축물 해체통지서
제54조	과태료	별표	과태료 부과기준

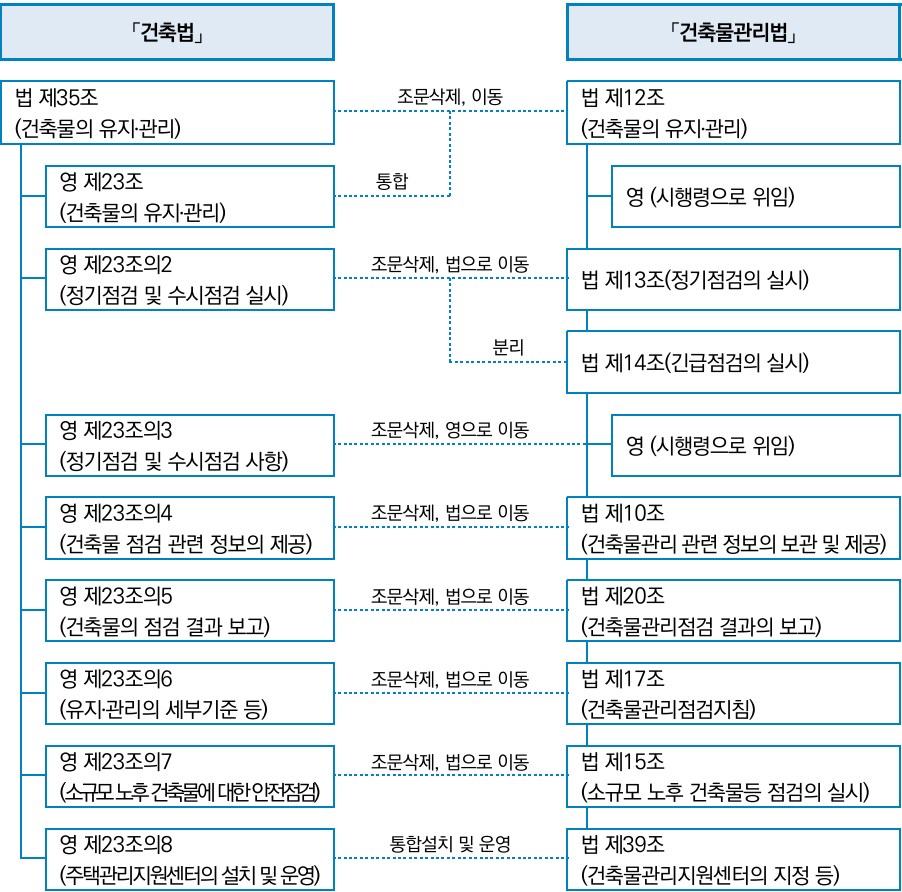
출처: 건축물관리법(대안) 의안원문(의안번호: 2019623) 참고 재작성
(http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_K1A9W0G3W2B5N1N0L2P7M3Z1O5Z0E9)

2. 「건축물관리법」과 관련 법령 간 관계 설정

1) 「건축물관리법」과 성능관리 관련 법령 간 관계

□ 「건축법」

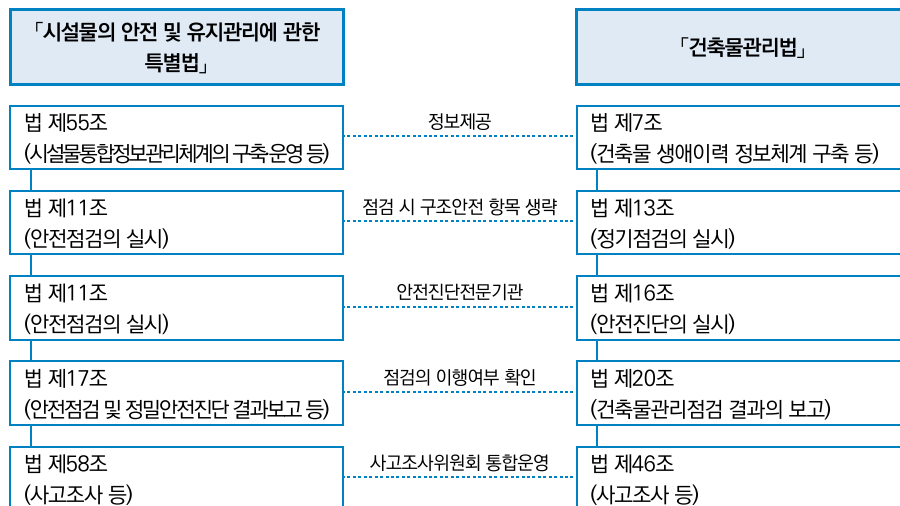
- 「건축물관리법」의 제정으로 종전 「건축법」 제35조(건축물의 유지·관리)는 삭제
 - 「건축물관리법」 시행 당시 종전의 「건축법」 제35조에 따른 정기점검 및 수시점검을 받은 건축물은 「건축물관리법」 제13조에 따른 정기점검을 받은 것으로 간주



[그림 3-5] 「건축법」과 「건축물관리법」의 관계 설정

□ 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」

- 「건축물관리법」과 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 간 연계
 - 「건축물관리법」 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제55조에 따른 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 정보를 연계하여 정보체계 구축 및 운영
 - 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 또는 안전진단이 실시된 경우 「건축물관리법」 제13조에 따른 정기점검 중 구조안전에 관한 항목을 생략하여 실시
 - 「건축물관리법」 제16조에 따른 안전진단을 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전진단전문기관 또는 한국시설안전공단에 의뢰하여 실시할 수 있도록 규정
 - 「건축물관리법」 제20조에 따른 건축물관리점검 결과의 보고 시 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 안전점검에 대한 이행여부를 확인하여 보고
 - 「건축물관리법」 제46조에 따른 중앙건축물사고조사위원회와 건축물사고조사위원회와 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제58조에 따른 중앙시설물사고조사위원회 또는 시설물사고조사위원회와 통합 운영 가능



[그림 3-6] 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」과 「건축물관리법」의 관계 설정

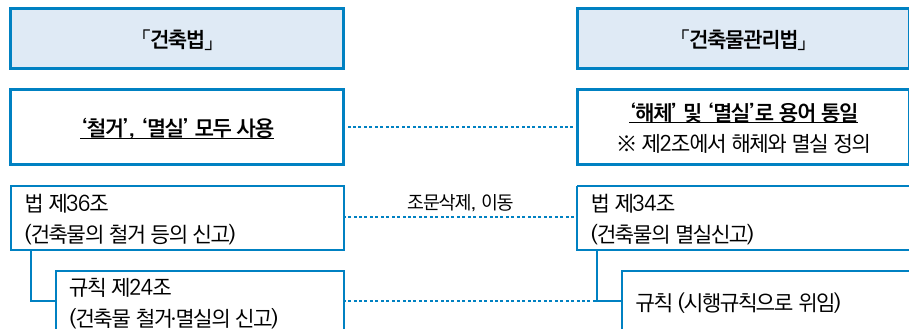
2) 「건축물관리법」과 해체 관련 법령 간 관계

□ 「건축법」

- 「건축물관리법」의 제정으로 종전 「건축법」 제36조(건축물의 철거 등의 신고)는 삭제
 - 「건축물관리법」 부칙으로 「건축물관리법」 시행 당시 종전의 「건축법」 제36조에 따라 건축물의 철거 등의 신고를 하고 철거공사에 착수한 경우에는 「건축물관리법」 제30조에도 불구하고 종전의 「건축법」 규정을 따르도록 명시
- 「건축법」상 “철거”는 모두 “해체”로 용어 통일
 - 「건축법」 제13조제5항 제2호 및 제79조제1항 중 “철거”를 “해체”로 변경
 - 「건축법」 제21조제1항 단서 중 “제36조에 따라 건축물의 철거를 신고할 때”를 “「건축물관리법」 제30조에 따라 건축물을 해체한 경우”로 변경
 - 「건축법」 제21조제4항 중 “제36조제2항에”를 “「건축물관리법」 제34조에”로 변경

「건축물관리법」에서의 해체와 멸실 (「건축물관리법」 제2조제7호 및 제8호)

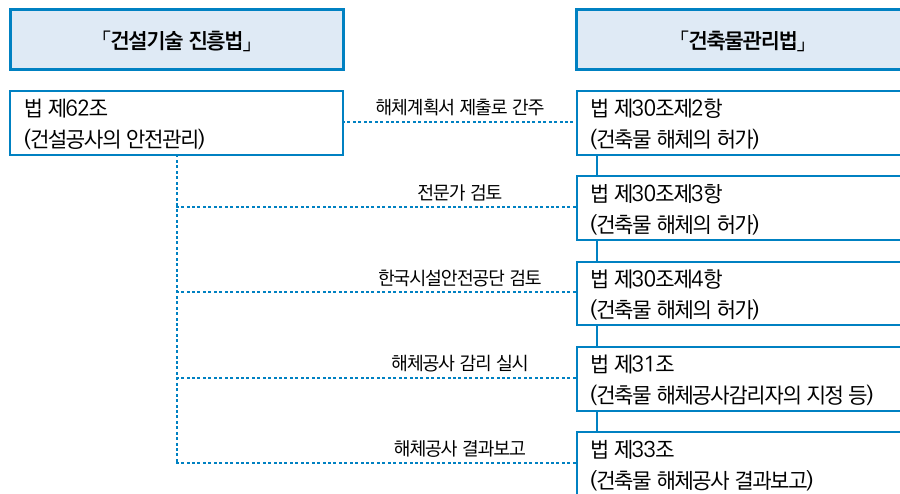
- 해체 : 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것
 - 멸실 : 건축물이 해체, 노후화 및 재해 등으로 효용 및 형체를 완전히 상실한 상태
- ※ 「건축법」상 ‘철거’를 ‘해체’로 용어 변경



[그림 3-7] 「건축법」과 「건축물관리법」의 관계 설정

□ 「건설기술 진흥법」

- 「건설기술 진흥법」에 따른 안전관리계획 수립대상 건축물은 「건축물관리법」의 해체 허가절차상 해체계획서를 제출한 것으로 간주
 - 「건설기술 진흥법」 제62조에 따른 안전관리계획 수립대상 공사의 경우 안전관리계획 제출 시 「건축물관리법」 제30조에 따른 해체계획서를 제출한 것으로 간주
 - 해체계획서 제출 이후 해체계획서 검토, 심의, 감리 등의 과정은 「건축물관리법」의 적용을 받아 추진
- 「건축물관리법」에 따른 건축물 해체공사감리자 및 건축물관리점검기관의 자격사항으로 「건설기술 진흥법」 일부 준용
 - 「건축물관리법」 제31조에 따른 해체공사감리자의 자격으로 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자로 한정
 - 「건축물관리법」 제18조에 따른 건축물관리점검기관에 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역사업자 포함



[그림 3-8] 「건설기술 진흥법」과 「건축물관리법」의 관계 설정

3) 「건축물관리법」의 적용대상

□ 「건축물관리법」의 적용대상 및 타법과의 관계

- 「건축물관리법」의 적용대상 건축물은 사용승인 이후의 건축물로, [표 3-3]과 같이 주요 규정사항에 따라 적용대상 건축물 상이

[표 3-3] 「건축물관리법」의 주요 규정별 적용대상

구분	적용대상
생애이력 정보체계	모든 건축물
생애관리대장	건축물관리점검 등 생애이력의 변경이 있을 경우
건축물 관리계획	연면적 200㎡ 초과 건축물 연면적 200㎡ 이하인 공동주택, 단독주택 중 다중주택, 다가구주택 등 (동·식물 관련시설, 교정 및 군사시설 제외)
정기점검	다중이용건축물 연면적 합계 3천㎡ 이상 집합건축물 다중이용업 중 조례로 정하는 건축물 준다중이용건축물 중 특수구조 건축물 공작물
긴급점검	안전성 확보를 위해 필요한 경우
소규모 노후 건축물등 점검	사용승인 후 30년 이상 경과한 건축물 중 조례로 정하는 건축물 노유자시설 주거약자용 주택 등
안전진단	건축물관리점검 결과 필요한 경우
화재안전 성능보강	1종 근린생활시설 중 목욕장산후조리원 1종 근린생활시설 중 지역아동센터 2종 근린생활시설 중 학원·다중생활시설 교육연구시설 중 학원 숙박시설 중 다중생활시설 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원·한방병원·정신병원·격리병원 등 노유자시설 중 아동관련시설·노인복지시설·사회복지시설 수련시설 중 청소년수련관
해체신고	주요구조부의 해체를 수반하지 않고 건축물의 일부를 해체하는 경우 연면적 1천㎡ 미만, 높이 20m 미만, 지상층과 지하층 포함 5개층 이하 「건축법」 제14조제1호 또는 제3호에 따른 건축신고 대상 건축물 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역의 높이 13m 미만인 건축물

구분	적용대상
해체허가	해체신고대상 외의 건축물
해체감리	해체허가 대상 건축물 해체신고 대상 건축물 중 지상층이 4개층 이상이거나 높이 13m 이상인 건축물

- 타법과의 명확한 관계설정 필요
 - 건축물관리계획, 정기점검, 지역건축물관리지원센터에 대해 「공동주택관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「건축법」 등의 규정내용과 적용대상 예외규정을 두어 구분 (표 3-4) 참고
 - 건축물관리점검기관 및 점검자의 지정, 점검 이후 보고 및 평가 등 「건축법」 및 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」의 체계 참고

[표 3-4] 「건축물관리법」의 주요 규정사항별 적용대상 건축물 및 타법과의 관계 정리

구분	적용대상	타법과의 관계
건축물 관리계획	연면적 200㎡ 초과 건축물 연면적 200㎡ 이하인 공동주택, 단독주택 중 다중주택, 다가구주택 등 (동식물 관련, 교정군사시설 제외)	「공동주택관리법」 의무관리대상 공동주택 제외 「공동주택관리법」 의무관리대상 공동주택 제외
정기점검*	다중이용건축물 연면적 합계 3천㎡ 이상 집합건축물 다중이용업 중 조례로 정하는 건축물 준다중이용건축물 중 특수구조 건축물 공작물	「공동주택관리법」 의무관리대상 공동주택 제외 「유통산업발전법」 대규모 및 준대규모점포 제외
지역건축물 관리지원센터	-	「건축법」 지역건축안전센터와 통합운영

주: 「도시 및 주거환경정비법」, 「공동주택관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 또는 안전진단이 실시된 경우 정기점검 중 구조안전에 관한 사항 생략 가능

▶ 「건축물관리법」의 제정으로 적용대상이 상이해지는 관리항목과 타법과 명확한 관계 설정이 필요한 항목, 타법에서의 관리체계를 참고한 항목을 도출하여 주요쟁점별 내용 분석 필요
1. 건축물의 관리체계 구축 : 건축물 생애이력 정보체계, 건축물 생애관리대장, 건축물관리계획 2. 건축물관리점검 및 조치 : 건축물관리점검, 건축물관리점검기관 및 점검자 지정, 점검 이후 보고 및 평가 3. 건축물 화재안전 강화 : 건축물 화재안전성능보강 4. 건축물 해체안전 강화 : 건축물 해체신고 및 허가, 해체공사 감리 5. 건축물관리 지원 : 건축물관리지원센터 및 지역건축물관리지원센터

제4장 건축물 생애 관리 체계화를 위한 주요 쟁점 분석

1. 건축물 관리체계 정비 추진방향
 2. 건축물의 관리체계 구축
 3. 건축물관리접점 및 조치
 4. 건축물 화재안전성능 보강
 5. 건축물 해체안전 강화
 6. 건축물 관리 지원
-

1. 건축물 관리체계 정비 추진방향

1) 법령체계 구성 원리

- 법치국가에서 법의 지배가 실효성을 가지려면 사회구성원 모두에게 잘 이해되어야 하며, 정의롭고 법의 달성목적에 충실하며 사회질서의 안전에 기여할 수 있어야 함¹⁾
 - 법의 체계 구성 원리는 크게 형식적 원리와 내용적 원리로 구분할 수 있음²⁾
 - 형식적 원리는 다른 법령과 모순되지 않고 상호 유기적으로 종합적인 법체계를 구성하도록 하는 체계성의 원리와 예측가능한 정도의 명확성을 요구하는 명확성의 원리로 구분됨

1) 서울시정개발연구원(2002), 「자치법규입법심사 기준표 해설집」, p.9; 유광흠·성은영(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.7 재인용

2) 유광흠·성은영(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구」, 건축도시공간연구소, pp.7~10.

- 내용적 원리는 헌법에 기본원리와 질서에 합치하여야 하는 합헌성, 법률, 명령(대통령령), 규칙(총리령·부령)의 위계에 따라 계층적 질서로서의 단계정당성, 사회 일반인에게 보편적으로 준수되는 실효성, 입법수단의 투입과 효과에 대한 경제성의 원리로 구분됨
- 법령체계에서 하위체계를 마련하는 과정에서는 내용적 원리로서의 단계정당성에 대한 고려가 중요함
 - 입법구성 시 적합한 단계를 선택하여 단계에 맞는 법령의 형식으로 작성함으로써 법체계와 법질서를 지켜야 함
 - 입법체계에서 각각의 단계별 특성은 [표 4-1]과 같음

[표 4-1] 법령 위계별 소관사항

단계	소관사항
법률	헌법에서 법률로 정하도록 한 사항 국민의 권리의무에 관한 사항
대통령령	법률에서 위임한 사항 법률의 집행을 위해 필요한 사항 국정의 통일적 추진·집행을 위한 기본방침에 관한 사항 각 부처에 공통되는 사항 행정기관의 조직에 관한 사항 권한의 위임·위탁에 관한 사항
총리령·부령	법률·대통령령에서 위임한 사항 법률·대통령령의 집행을 위하여 필요한 사항 각 부처가 단독으로 업무를 수행할 수 있는 사항 복제·서식 등에 관한 사항 절차적·기술적 사항

출처: 법제처(2006), 「법령입안심사기준」, pp.29~30.; 유광흠·성은영(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.142. 재인용

- 「건축물관리법」은 그동안 「건축법」 관련 문제점을 어떻게 극복할 것인가에 대한 사항을 충분하게 고려하여 하위 법령체계를 마련하는 과제를 가짐
 - 관련 법령 간 기준의 중복·상충, 상호연계 부족, 각종 기준의 체계와 내용의 일관성 미흡 등 꾸준히 지적되어 온 문제를 일정정도 해소할 필요가 있음([표 4-2] 참고)³⁾
- 「건축물관리법」 하위규정은 행정규제로서 법치행정의 원리에 부합하여야 하며, 행정규제를 위한 근거법령을 마련할 때 규제내용에 대한 제한을 가함⁴⁾

3) 한국건설기술연구원(2007), 「건축관련 법령 재정비 연구」, 국토교통부 내용 재정리; 유광흠·성은영(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.47. 재인용

- 「행정규제기본법」 제4조(규제법정주의) : “규제는 법률에 근거하여야 하며, 그 내용은 알기 쉬운 용어로 구체적이고 명확하게 규정되어야 한다.”
- 제5조(규제의 원칙) : “행정의 규제와 수단은 규제의 목적을 실현하는데 필요한 최소한의 범위 내에서 설정하여야 하며 가장 효과적인 방법으로 객관성·투명성 및 공정성이 확보되도록 설정되어야 한다.”

[표 4-2] 「건축법」 관련 문제점 분류

분류	문제점
건축행정절차 규제 간 문제점	행정절차의 복잡성, 행정 규제의 불투명성, 행정규제의 실효성 미흡
건축생산업역 규제 간 문제점	진입규제의 폐쇄성, 등록규제의 형평성 부재
건축 관련 기준 간 문제점	건축기준 간 내용 상이, 연계 부족 개별법령 간 중복, 개별법령 재개정 또는 폐지 내용의 단순 미반영
「건축법」과 건축조례 간 문제점	규제의 투명성 부재, 「건축법」과 조례 간 기준내용 상이 「건축법」 이관사항에 대한 기준 부재, 「건축법」 재개정 내용의 단순 미반영

출처: 한국건설기술연구원(2007), 「건축관련 법령 재정비 연구」, 국토교통부 내용 재정리; 유광흠·성은영(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.47. 재인용

2. 건축물의 관리체계 구축

1) 건축물 생애이력 정보체계의 구축 및 운영

□ 현행 ‘건축물 생애이력 관리 시스템(<https://blcm.go.kr/>)’의 개념 및 구성

- 건축물 생애이력 관리 시스템의 추진배경⁵⁾
 - (건축 패러다임의 변화) 신축에서 유지관리 중심으로 건축 패러다임이 변화함에 따라 건축물의 노후화와 장수명화 요구에 대응하여 체계적인 건축물 관리의 필요성 증대
 - (건축물 안전관리 강화) 지진, 화재 등 재난에 대비할 수 있는 건축물의 도면, 이력, 관리정보 등의 수요 증가
 - (건축물 유지관리 통합) 기관별, 법령별 건축물 정보가 분산 관리되어 건축물 단위의 유지관리 정보 통합 필요

4) 유광흠·성은영(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.160.

5) ICTWAY 컨소시엄(2019), “건축물 생애이력 관리시스템 현황 및 계획”, 2019.3.15. 발표자료, p.4. 참고 재작성

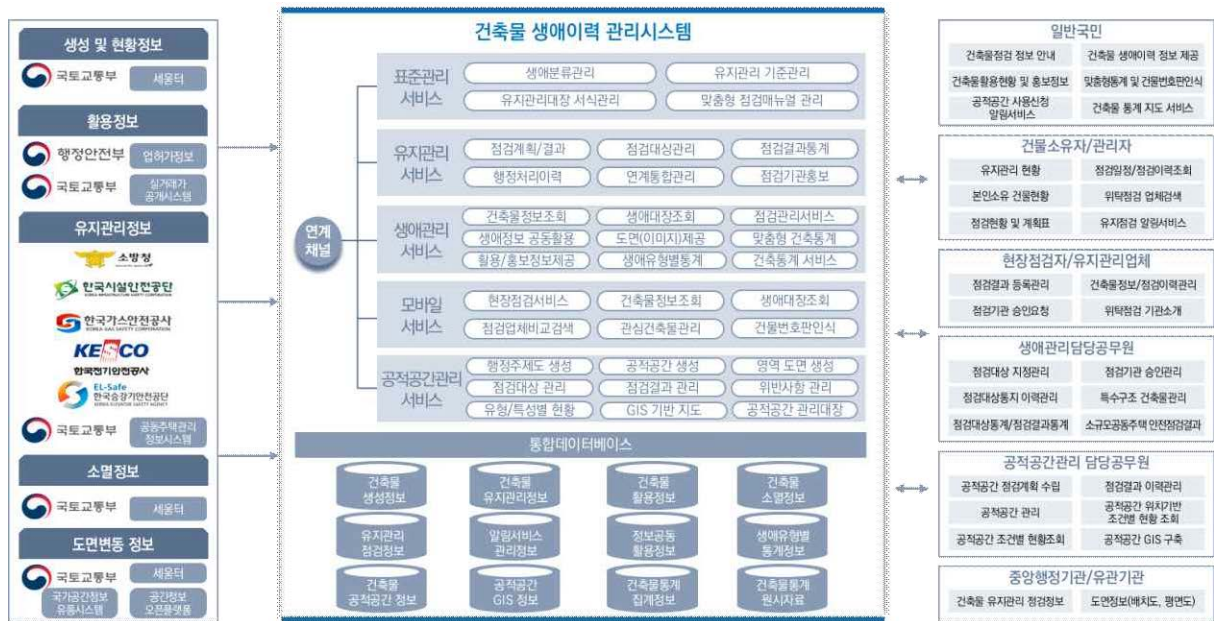
[표 4-3] 건축물 생애주기별 관련 시스템 현황

구분	단계별 내용	시스템명[추진기관]	비고
생성 (인허가)	건축 및 주택 인허가	건축행정시스템(세움터) [국토교통부]	건축, 주택에 대한 허가부터 착공, 사용승인 등
	건축물현황 (건축물대장)	건축행정시스템(세움터) [국토교통부]	일반건축물, 집합건축물별 건축물 현황 및 도면정보
	공적공간 정보	건축행정시스템(세움터) [국토교통부]	공적공간(공개공지, 건축선 후퇴 등) 설치 건축물 대상
활용	업허가, 폐업	지방행정정보통합시스템 [행정안전부]	건축물 용도별 업종의 허가 및 폐업허가신고
관리 (유지관리)	안전관리 및 점검	공동주택관리정보시스템 [국토교통부]	공동주택 유지관리정보
		시설물정보관리종합시스템 [한국시설안전공단]	「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 1, 2종 시설물
		소방민원정보시스템 [소방청]	소방시설 건축물 대상
		가스관련 기관 내부시스템 [한국가스안전공사]	가스시설 설치 건축물 대상
		전기관련 기관 내부시스템 [한국전기안전공사]	전기시설 설치 건축물 대상
		승강기관련 기관 내부시스템 [한국승강기안전공단]	승강기시설 설치 건축물 대상
소멸 (철거)	건축물폐쇄 및 말소	건축행정시스템(세움터) [국토교통부]	건축물 폐쇄·말소대상

출처: ICTWAY 컨소시엄(2019), “건축물 생애이력 관리시스템 현황 및 계획”, 2019.3.15. 발표자료, p.6.

- 건축물 생애이력 관리 시스템의 개념 및 구성
 - 건축물 생애이력 관리 시스템은 건축물 생애주기 전 단계(기획·설계, 시공, 유지관리, 철거)에 걸쳐 개별 법령과 기관별로 각각 관리되고 있는 건축물 이력 정보를 통합·관리하여 국민, 건물주(관리자), 점검자, 공무원이 쉽고 편리하게 건축물 관련 정보를 제공 받을 수 있는 시스템⁶⁾
 - 건축물 생애이력 관리 시스템을 통해 건축물 단위로 허가, 생성, 유지관리, 활용, 소멸까지 이력정보를 구축하여 건축물의 생애이력 통합관리

6) 건축물 생애이력 관리시스템 홈페이지(<https://blcm.go.kr/lim/etc/ServiceLif.do>)



[그림 4-1] 건축물 생애이력 관리 시스템의 개념도

출처: ICTWAY 컨소시엄(2019), “건축물 생애이력 관리시스템 현황 및 계획”, 2019.3.15. 발표자료, p.13.



[그림 4-2] 건축물 생애이력 관리 시스템의 통합 DB구축 및 활용 현황

출처: ICTWAY 컨소시엄(2019), “건축물 생애이력 관리시스템 현황 및 계획”, 2019.3.15. 발표자료, p.14.

□ 「건축물관리법」에서의 '건축물 생애이력 정보체계'

- 제정배경
 - 2014년 국토교통부에서 시범사업으로 추진하여 '건축물 생애이력 관리 시스템' 구축 및 운영 중(2019년 기준으로 5차 확산사업 추진 중)
 - '건축물 생애이력 관리 시스템'의 법적근거 마련 및 활용방안 제고를 위해 「건축물관리법」에서 '건축물 생애이력 정보체계'의 내용을 포함하여 제정
- 법률의 주요내용
 - 국토교통부장관에게 건축물 생애이력 정보체계를 구축하도록 의무 부과
 - 건축물 생애이력 정보체계에 포함될 수 있는 정보 명시
 - 국토교통부장관이 건축물 생애이력 정보체계의 구축·운영에 필요하여 요청할 수 있는 자료 또는 정보 즉, 건축물 생애이력 정보체계와 연계할 수 있는 정보 명시
- 건축물 생애이력 정보체계에 포함될 수 있는 정보 ([표 4-4]참고)
 - 건축물을 효과적으로 유지관리하기 위해 건축물 생애이력 정보체계에 구축되어야 하는 정보 추출
 - 「건축물관리법」의 제정으로 신규 생성될 정보인 건축물관리 관련 정보(법 제10조), 건축물관리계획(법 제11조), 정기점검 결과(법 제13조), 긴급점검 결과(법 제14조), 소규모 노후 건축물등 점검 결과(법 제15조), 안전진단 결과(법 제16조), 건축물 해체공사 결과(법 제33조)를 포함하도록 법률에 규정
 - 이와 더불어 보수보강조치 결과(법 제23조), 점검결과에 대한 평가결과(법 제24조), 화재안전성능보강 결과(법 제28조)를 대통령령으로 규정
 - 타 법률에 의한 정보이나 건축물관리를 위해 필요한 건축물 내진능력(「건축법」 제48조의3), 건축물 에너지·온실가스 정보(「녹색건축물 조성 지원법」 제10조)도 법률에 포함
 - 건축물의 인증정보, 주차장 현황 등을 포함하는 건축물대장 정보(「건축법」 제38조)를 대통령령으로 포함
 - '그 밖에 건축물 관리를 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 정하는 정보'로 대통령령에 명시하여 법률과 대통령령에 규정된 정보 외에 국토교통부장관이 건축물 생애이력 정보체계에 포함할 수 있는 정보를 정할 수 있도록 규정

[표 4-4] 건축물 생애이력 정보체계에 포함될 수 있는 정보 (: 신규)

구분	근거법	내용
법	1 「건축물관리법」 제10조	건축물관리 관련 정보
	2 「건축물관리법」 제11조	건축물관리계획
	3 「건축물관리법」 제13조	정기점검 결과
	4 「건축물관리법」 제14조	긴급점검 결과
	5 「건축물관리법」 제15조	소규모 노후 건축물등 점검 결과
	6 「건축물관리법」 제16조	안전진단 결과
	7 「건축물관리법」 제33조	건축물 해체공사 결과
	8 「건축법」 제48조의3	건축물 내진능력
	9 「녹색건축물 조성 지원법」 제10조	건축물 에너지온실가스 정보
영	1 「건축물관리법」 제23조	보수·보강조치 결과
	2 「건축물관리법」 제24조	점검결과에 대한 평가
	3 「건축물관리법」 제28조	화재안전성능보강 결과
	4 「건축법」 제38조	건축물대장 정보
	5 그 밖에 건축물 관리를 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 정하는 정보	



[그림 4-3] 건축물 생애이력 정보체계에 포함되는 정보

출처: 연구진 직접작성

- 건축물 생애이력 정보체계와 연계될 수 있는 정보 ([표 4-5]참고)
 - 법률과 대통령령에 건축물 생애이력 정보체계에 포함되는 정보는 아니지만 연계채널 정보를 명시함으로써 자료요청 및 제공에 대한 법적근거 마련 및 건축물 생애이력 정보체계의 활용성 증대 가능
 - 국토교통부장관이 자료제공을 요청할 수 있는 정보로 현행 '건축물 생애이력 관리 시스템'에서 연계되고 있는 정보와 타 법률의 점검 관련 정보 및 건축물 관리에 필요한 정보 추출
- ※ 현행 건축물 생애이력 관리 시스템에서 연계되고 있는 정보: 「공동주택관리법」에 따른 안전점검에 관한 정보, 「고압가스 안전관리법」에 따른 정기검사, 수시검사 및 정밀안전검진에 관한 정보 등
- ※ 타 법률의 점검 관련 정보 및 건축물 관리에 필요한 정보: 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집등 실태조사 정보, 「학교시설사업 촉진법」에 따른 학교시설에 관한 정보, 「어린이놀이시설 안전관리법」에 따른 정기시설검사에 관한 정보 등

시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제55조	화재예방, 소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 제25조	수도법 제33조	승강기 안전관리법 제28조 및 제32조	에너지이용 합리화법 제39조	전기사업법 제66조	하수도법 제39조	자연재해대책법 제34조
시설물의 안전 및 유지관리에 관한 정보	소방시설등의 자체점검 등에 관한 정보	위생상의 조치에 관한 정보	승강기설치검사, 안전검사에 관한 정보	검사대상기기의 검사에 관한 정보	일반용 전기설비 점검에 관한 정보	개인하수처리 시설 운영관리에 관한 정보	재해정보
공동주택관리법 제33조	부가기치세법 제8조 (신규연계정보)	전자정부법 제65조	고압가스 안전관리법 제16조의2 및 제16조의3	도시가스사업법 제17조 및 제17조의2	액화석유가스의 안전관리 및 사업법 제37조 및 제38조	재난 및 안전관리기본법 제32조	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제12조제3항
안전점검에 관한 정보	사업자등록에 관한 정보	구축된 정보시스템의 지방 행정정보	정기·수시검사, 정밀안전검진에 관한 정보	정기·수시검사, 정밀안전진단 및 안전성평가에 관한 정보	정기·수시검사, 정밀안전진단 및 안전성평가에 관한 정보	정부합동점검 결과 및 조치에 관한 정보	내진성능평가 정보

■ : 법 ■ : 영(안)

[그림 4-4] 건축물 생애이력 정보체계와 연계될 수 있는 정보

출처: 연구진 직접작성

[표 4-5] 건축물 생애이력 정보체계와 연계될 수 있는 정보 (※ 신규)

구분	근거법	내용
법	1 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제55조	시설물의 안전 및 유지관리에 관한 정보
	2 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제25조	소방시설등의 자체점검 등에 관한 정보
	3 「수도법」 제33조	위생상의 조치에 관한 정보
	4 「승강기 안전관리법」 제28조 및 제32조	승강기 설치검사 및 안전검사에 관한 정보
	5 「에너지이용 합리화법」 제39조	검사대상기기의 검사에 관한 정보
	6 「전기사업법」 제66조	일반용전기설비의 점검에 관한 정보
	7 「하수도법」 제39조	개인하수처리시설의 운영·관리에 관한 정보
	8 「자연재해대책법」 제34조	재해정보
영	1 「공동주택관리법」 제33조	안전점검에 관한 정보
	2 「부가가치세법」 제8조	사업자등록에 관한 정보
	3 「전자정부법」 제65조	구축된 정보시스템의 지방 행정정보
	4 「고압가스안전관리법」 제16조의2 및 제16조의3	정기검사, 수시검사 및 정밀안전검진에 관한 정보
	5 「도시가스사업법」 제17조 및 제17조의2	정기검사, 수시검사, 정밀안전진단 및 안전성평가에 관한 정보
	6 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제37조 및 제38조	정기검사, 수시검사, 정밀안전진단 및 안전성평가에 관한 정보
	7 「재난 및 안전관리 기본법」 제32조	정부합동점검 결과 및 조치에 관한 정보
	8 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제12조제3항	내진성능평가 정보
	9 「지진·화산재해대책」 제16조의3	지진안전시설물 인증에 관한 정보
	10 「청소년활동진흥법」 제19조의2	수련시설의 종합평가정보
	11 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제5조	빈집등 실태조사 정보
	12 「학교시설사업 촉진법」 제2조*	학교시설에 관한 정보
	13 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2	장애물 없는 생활환경 인증정보
	14 「실내공기질관리법」 제12조	실내공기질 측정 및 보고에 관한 정보
	15 「어린이놀이시설 안전관리법」 제12조	정기시설검사에 관한 정보
	16 「위험물안전관리법」 제18조	정기점검 및 정기검사에 관한 정보
	17 「주차장법」 제19조의23	기계식 주차장 정밀안전검사에 관한 정보
	18 「학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률」 제6조	학교시설 안전점검에 관한 정보
	19 「사회복지사업법」 제34조의4	시설의 안전점검 등에 관한 정보
	20 「의료법」 제58조	의료기관 인증에 관한 정보

주: 교육부 소관으로 '학교시설 통합정보시스템'이 구축운영되고 있으나 법적근거 없음

- 현행 ‘건축물 생애이력 관리 시스템’에 추가되는 정보 및 기능(안)

구분	사용자	업무담당자	신규여부
건축물관리계획 (법 제11조)	(건축주) 건축물관리계획 수립 및 제출 (관리자) 건축물관리계획 조정 및 제출, 수 선 등 조치결과 등록	(공무원) 건축물관리계획 적절성 검토, 보완 요청, 조정안 검토, 조치결 과 확인	신규
건축물관리점검 (법 제13조부터 제16조, 제19조부터 제22조까지)	(건축물관리점검기관) 점검결과보고서 작성 및 제출 (관리자) 점검결과보고서 접수 및 제출, 건 축물사용제한 조치, 보수보강 조 치 보고	(공무원) 정기·긴급·소규모 노후 건축물 등 점검·안전진단의 대상선정 및 통지, 결과보고서 접수 및 검 토, 소규모 노후 건축물등 점검 결과 제공, 안전진단 결과 보수 보강 조치명령	정기점검 외 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검, 안전진단은 신규
건축물관리 점검기관 (법 제18조 및 제25조)	(건축물관리점검기관) 건축물관리점검기관 신청 (관리자) 건축물관리점검기관 관리(지정현 황, 교체 요청)	(공무원) 건축물관리점검기관 지정관리 (신청서 접수/검토, 지정서 발 급, 지정/통보/교체)	신규
건축물 생애관리대장 (법 제9조)	(대민) 생애관리대장 발급, 발급내역 조 회, 진위여부 확인	(공무원) 생애관리대장 관리(기재사항 정 정, 대장 출력, 발급현황 관리)	신규 (서식과 연계)
건축물 관련 정보 제공 (법 제10조)	(관리자) 건축물 관련정보 제공 요청서 신청	(공무원) 건축물 관련정보 제공(요청서 접 수 및 검토, 정보 제공)	신규
화재안전성능보강 (법 제27조 및 제28조)	(관리자) 화재안전성능보강 이의신청, 보강 계획 작성 및 제출, 실시결과 작성 및 제출, 보완결과 작성 및 제출	(공무원) 보강대상건축물 대상 선정 및 통보, 이의신청 검토, 성능보강 계획 접수 및 검토, 보강계획 심 의 및 등록, 실시결과 검사, 보 완요청 및 결과 검토	신규
건축물 해체·멸실 (법 제30조부터 제34조까지)	(관리자) 해체신고서 작성 및 제출, 해체계 획서 작성 및 제출, 해체허가신청 서 작성 및 제출, 개선계획 작성 및 제출, 해체감리완료보고 관리, 해체완료신고서 작성 및 제출, 멸 실신고서 작성 및 제출 (해체공사감리자) 감리자 신청, 시정(중지) 보고, 감 리완료보고서 작성 및 제출	(공무원) 해체공사감리자 관리(감리자 등록/수정, 감리자 자격제한), 해체신고서 접수 및 검토, 해체 계획서 접수 및 검토, 해체허가 서 접수 및 검토, 감리자 지정/ 교체, 개선계획 검토 및 승인, 완료신고서 접수 및 검토, 완료 신고필증 교부, 멸실신고필증 접 수 및 검토, 멸실신고필증 교부, 건축물대장 말소처리	신규

2) 건축물 생애관리대장의 작성

□ 현행 '건축물 생애관리대장'의 구성

- 건축물 생애관리대장의 도입배경 및 구성
 - 건축물별 인허가이력, 점검이력 등 정보의 통합관리를 위해 도입
 - 현행 건축물 생애관리대장은 건축물 생애관리대장(총괄표제부, 표제부(갑·을)), 인허가, 유지관리·점검, 소방검사, 전기설비 검사, 가스시설물 검사, 1·2층시설물 안전점검, 업종별 인허가, 승강기 검사 이력정보로 구성

□ 「건축물관리법」에서의 '건축물 생애관리대장'

- 건축물 생애관리대장의 작성대상
 - 「건축물관리법」에 따른 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검, 안전진단, 해체공사, 사용제한·사용금지·해체 등의 조치, 화재안전성능보강 등 건축물의 점검이력이나 변동사항이 발생한 경우 작성
- 건축물 생애관리대장의 항목 ([표 4-6]참고)
 - 건축물대장 정보, 인허가 이력, 건축물관리점검 현황, 화재안전성능보강, 건축물 해체공사, 점검이력, 건축물 현황, 건축물 생애이력 상세정보로 구성

[표 4-6] 건축물 생애관리대장의 항목(안)

구분	항목 및 주요내용
건축물대장 정보	건축물 현황정보(용도, 면적, 높이 등) 건축물 내진능력 제로에너지건축물, 에너지효율등급, 녹색건축, 지능형건축물 인증정보 등
건축물 인허가 이력	허가(신고)번호, 허가(신고)일자, 건축구분, 층수, 대지면적 등
건축물관리점검 현황	점검구분, 점검자, 접수일, 점검기간, 기준일, 다음점검일 등
화재안전성능보강	대상선정일자, 보강결과 제출일자, 보강결과 주요내용 등
건축물 보수보강 조치결과	일자, 보수보강 구분, 조치결과 주요내용 등
건축물 해체공사	허가(신고)일자, 해체계획서, 해체공사감리자, 완료신고일, 멸실신고일자 등
건축물 점검이력	점검종류, 점검일, 점검구분, 점검기관 등
건축물 현황	건축물 총별 정보(구조, 용도, 면적 등)
건축물 생애이력 상세정보	건축물 인허가 이력, 건축물관리점검 현황, 건축물 점검이력에 대한 상세정보

- 건축물 생애관리대장의 구성
 - 현행 '건축물 생애관리대장'은 총괄표제부에 건축물대장정보와 건축물 현황 정보만 포함되어 있고 그 외 관련 이력정보를 확인하기 위해서는 해당되는 이력정보를 별지로 확인해야 하는 구성
 - 「건축물관리법」상의 '건축물 생애관리대장'은 건축물대장정보와 건축물 인허가 이력, 건축물관리점검 현황, 화재안전성능보강, 보수보강 조치결과, 건축물 해체공사, 건축물 점검이력을 가장 최근에 수행한 1건에 대해서만 기재하고 세부정보는 '건축물 생애이력 세부정보'를 통해 확인하도록 구성

3) 건축물관리계획의 수립

□ 건축물관리계획의 대상

- 사용승인을 받고자 하는 건축물 중 건설업자가 시공하여야 하는 건축물 대상
 - 건축물관리계획은 효율적인 건축물 관리와 관련 정책의 추진동력 확보를 위해 「건축물관리법」에서 도입한 것으로, 사용승인을 받고자 하는 건축물 중 건설업자가 시공하여야 하는 건축물(연면적 200㎡ 초과)을 대상으로 규정
 - 「건축법」에 따른 동식물관련시설, 교정 및 군사시설, 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 등은 건축물관리계획의 예외로 규정

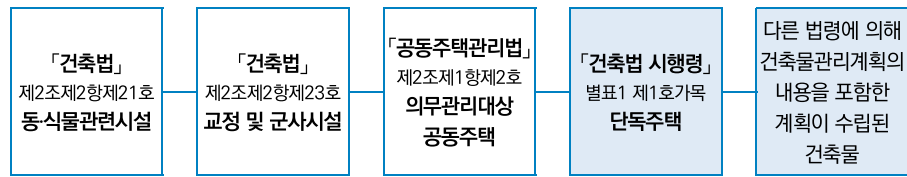
[건설산업기본법] 제41조(건설공사 시공자의 제한)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 또는 대수선(大修繕)에 관한 건설공사(제9조제1항 단서에 따른 경미한 건설공사는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 건설업자가 하여야 한다. 다만, 다음 각 호 외의 건설공사와 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 건설공사는 건축주가 직접 시공하거나 건설업자에게 도급하여야 한다.

1. 연면적이 200제곱미터를 초과하는 건축물
2. 연면적이 200제곱미터 이하인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 「건축법」에 따른 공동주택
 - 나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
 - 다. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물(제3호 및 제4호 삭제)

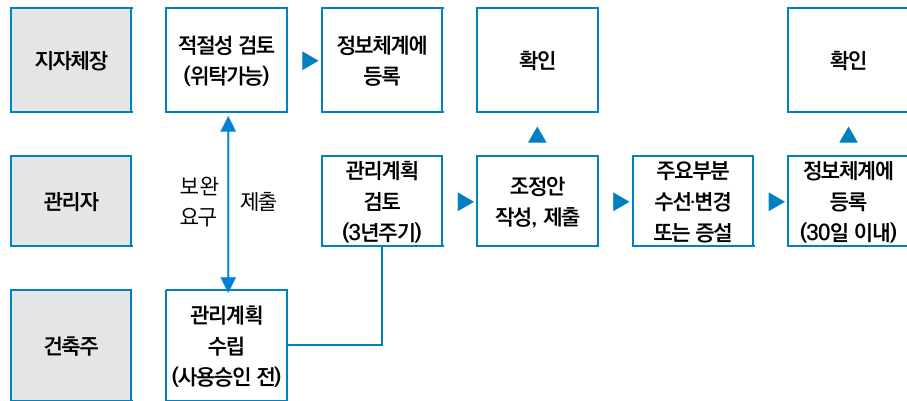
② 많은 사람이 이용하는 시설물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 새로운 시설물을 설치하는 건설공사는 건설업자가 하여야 한다.

1. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설 중 대통령령으로 정하는 체육시설
 2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 도시공원 또는 도시공원에 설치되는 공원시설로서 대통령령으로 정하는 시설물
 3. 「자연공원법」에 따른 자연공원에 설치되는 공원시설 중 대통령령으로 정하는 시설물
 4. 「관광진흥법」에 따른 유기사설 중 대통령령으로 정하는 시설물
-



[그림 4-5] 건축물관리계획의 제외대상 (■: 영(안)내용)
출처: 연구진 직접작성

□ 건축물관리계획의 수립, 검토 및 조정절차



[그림 4-6] 건축물관리계획의 수립, 검토 및 조정절차
출처: 연구진 직접작성

□ 건축물관리계획의 구성

- 선행연구에서 국내외 관련 항목 비교를 통한 건축물관리계획 항목 도출
 - 유광흠 외(2017)의 선행연구에서 일본의 건축물 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 지침, 영국의 빌딩 로그 북(Building Log Book), 「공동주택 관리법」의 장기수선계획 항목을 비교하여 건축물관리계획 항목 도출
- 「건축물관리법」에 반영된 건축물관리계획 항목
 - 법 제11조제2항 각 호의 내용에 따르면, 건축물관리계획의 항목으로 건축물 현황, 건축주설계자·시공자·감리자, 마감재 및 건축물에 부착된 제품, 장기수선계획, 화재 및 피난안전, 구조안전 및 내진능력, 에너지 및 친환경 성능관리에 관한 사항을 규정하고 있으며 그 밖의 사항에 대해 대통령령으로 위임
 - 선행연구에서 도출된 항목과 비교하여 관리자에 관한 사항과 건축물관리와 관련된 인증 또는 평가사항 추가 필요

3. 건축물관리점검 및 조치

1) 건축물관리점검의 실시

□ 건축물관리점검의 대상, 항목 및 절차

- 건축물관리점검의 종류
 - 「건축물관리법」에 따른 건축물관리점검은 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검 및 안전진단을 포함하는 개념 (법 제17조)
- 정기점검
 - (주기) 사용승인일로부터 5년 이내에 최초로 실시하되 점검시작일을 기준으로 3년(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전날까지)마다 실시
 - (대상)⁷⁾ 1) 다중이용 건축물, 2) 연면적 합계가 3천㎡ 이상인 집합건축물, 3) 다중이용업 용도로 쓰는 건축물 중 지자체 건축조례로 정하는 건축물, 4) 준다중이용건축물 중 특수구조 건축물, 5) 공작물*
 - ※ 「공동주택관리법」제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택 및 「유통산업발전법」제2조제3호 및 제4호에 따른 대규모점포 및 준대규모점포 제외

7) 현행 「건축법」상 정기점검 대상과 비교·검토해보면,

현행 「건축법」	「건축물관리법」
다중이용 건축물	「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물
「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물로서 연면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물 (다만, 「공동주택관리법」제2조제1항제2호에 따른 관리주체 등이 관리하는 공동주택은 제외)	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물로서 연면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물 (단서조항 이동, 전체 정기점검 대상에 대한 예외규정으로 적용)
「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 해당 지방자치단체의 건축조례로 정하는 건축물	현행 「건축법」과 동일
준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물	현행 「건축법」과 동일
-	「건축법」 제83조제1항 및 같은 법 시행령 제118조제1항 각 호에 따른 공작물

※ 「건축물관리법」의 시행으로 「건축법」 제83조제2항 내용이 삭제되어 「건축법」 제83조제1항 및 같은 법 시행령 제118조제1항 각 호에 따른 공작물에 대한 유지관리 조문이 삭제, 따라서 정기점검의 대상으로 공작물도 포함하여 규정

- (점검의무) 관리자
- (점검주체) 건축물관리점검기관
- (항목) 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방 등(건축물의 안전강화 방안 및 에너지 절감방안 등에 대한 의견 제시)

※ 정기점검 해당 연도에 「도시 및 주거환경정비법」, 「공동주택관리법」 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 또는 안전진단이 실시된 경우 정기점검 중 구조안전에 관한 사항 생략

• 긴급점검

- (주기) 건축물의 구조안전, 화재안전 등을 확보하기 위해 긴급하게 점검이 필요한 경우 실시
- (대상) 1) 재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정되는 경우, 2) 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우, 3) 부실 설계 또는 시공 등으로 인하여 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단되는 경우, 4) 그 밖에 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 판단되어 조례로 정하는 경우 실시
- (점검의무) 지자체장이 관리자에게 요구, 관리자는 실시요구를 받은 날로부터 1개월 이내 실시
- (점검주체) 건축물관리점검기관
- (항목) 대지, 구조안전, 화재안전 등 그 밖의 사항

• 소규모 노후 건축물등 점검

- (주기) 주거복지의 개념으로 소규모 노후 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 경우 실시
- (대상) 1) 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물, 2) 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설, 3) 「장애인고령자등주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택 등

※ 지구 또는 구역 내의 소규모 노후 건축물을 대상으로 점검을 실시할 수 있도록

- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구,
- 2) 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구
- 3) 「건축법」 제5조제1항 및 같은 법 시행령 제6조제1항제6호가목에 따른 리모델링 활성화 구역
- 4) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화구역
- 5) 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비예정구역 또는 정비구역
- 6) 「건축법」 제정 이전 건축된 건축물
- 7) 그 밖에 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 조례로 정하는 구역

- (점검의무) 지자체장

※ 지자체장이 점검결과에 따라 보수보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부에 대해 보조 또는 용자와 기술적 지원 가능

- (점검주체) 건축물관리점검기관

- (항목) 구조안전, 화재안전, 에너지 분야

- (절차) 1) 소규모 노후 건축물등 점검 의뢰(지자체장→건축물관리점검기관)
→ 2) 소규모 노후 건축물등 점검의 시기, 방법 등 통보(건축물관리점검기관→관리자와 지자체장) → 3) 소규모 노후 건축물등 점검 실시(건축물관리점검기관) → 4) 점검결과 제공 및 개선방안 등 제시(지자체장→관리자) → 5) 점검결과에 따라 보수보강 등 실시(지자체장)

[표 4-7] 소규모 노후 건축물등 점검의 점검항목(안)

구분	주요 점검항목	
소규모 노후 건축물등 점검	구조안전 분야	지반상태, 구조부재, 비구조부재, 주출입구, 창호, 이동통로(계단, 복도, 경사로), 재난대비, 기타
	화재안전 분야	복도, 계단, 출입구 등, 옥상광장, 피난통로 방화문, 방화셔터, 경계벽 및 칸막이 벽의 변경 등, 배연설비, 내화구조, 방화벽, 방화지구 내 외벽창호, 내부마감, 소방설비, 지하층 피난구·피난계단의 피난내화방화성능 유지여부 등
	에너지 분야	단열, 창호 기밀성, 급수설비, 배수설비, 난방설비 성능 유지여부, 고효율조명 적용여부 등

- 안전진단

- (주기) 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검을 실시한 결과 건축물의 안전성 확보를 위해 필요한 경우 건축물 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방안을 제시하기 위해 실시
- (대상) 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검을 실시한 결과 건축물의 안전성 확보를 위해 필요한 건축물
 - ※ 1) 건축물에 중대한 결함이 발생한 경우, 2) 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우, 3) 재난 예방을 위해 안전진단이 필요하다고 인정되는 경우, 4) 그 밖에 건축물의 성능이 저하되어 공중의 안전을 침해할 우려가 있는 경우는 지자체장이 해당 건축물의 관리자에게 안전진단 요구 가능
- (점검의무) 관리자
 - ※ 안전진단 결과에 따라 보수·보강 등의 조치가 필요한 경우에는 국토교통부장관과 지자체장이 관리자에게 조치명령 가능
- (점검주체) 건축물관리점검기관
 - ※ 안전진단이 필요하다고 국토교통부장관이 판단한 경우에는 지자체장에게 안전진단을 요구하거나 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조제1항에 따라 등록한 안전진단전문기관 또는 같은 법에 따라 설립된 한국시설안전공단에 의뢰 가능
- (항목) 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」의 정밀안전점검⁸⁾ 수준으로 실시
- (절차) 1) 안전진단 실시(관리자) 또는 실시요구, 의뢰(지자체장→관리자 / 국토교통부장관→지자체장 또는 안전진단전문기관 또는 한국시설안전공단) → 2) 안전진단 실시(안전진단전문기관 또는 한국시설안전공단) → 3) 안전진단 결과 보고서 작성(안전진단전문기관 또는 한국시설안전공단) → 4) 안전진단 결과 보고서 제출(안전진단전문기관 또는 한국시설안전공단→관리자, 국토교통부장관, 지자체장) → 5) 보수·보강 등 조치명령(국토교통부장관, 지자체장→관리자)

8) 정밀안전점검은 시설물의 상태를 판단하고 시설물이 점검 당시의 사용요건을 만족시키고 있는지 확인하며 시설물 주요부재의 상태를 확인할 수 있는 수준의 외관조사 및 측정·시험장비를 이용한 조사를 실시하는 안전점검을 의미(「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙」(국토교통부령 제596호, 2019.2.25. 일부개정) 제2조제2호)



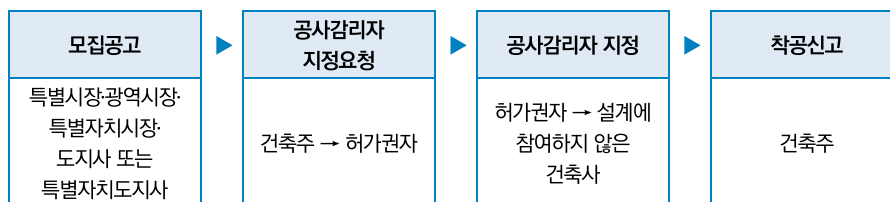
[그림 4-7] 건축물관리점검의 절차

출처: 연구진 직접작성

2) 건축물관리점검기관 및 점검자의 지정

□ 건축물관리점검기관의 지정절차

- 「건축법」에 따른 ‘소규모 건축물의 공사감리’ 절차 준용
 - 지자체장이 모집공고를 통해 명부 작성 후 시스템을 통해 무작위로 지정



[그림 4-8] 현행 「건축법」상 소규모 건축물 공사감리의 절차

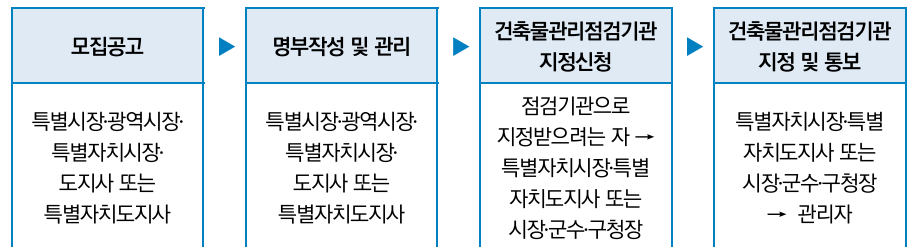
출처: https://www.uuji.co.kr/bbs/board.php?bo_table=report&wr_id=103

[표 4-8] 서울시의 소규모건축물 공사감리자 지정 및 업무처리 절차

업무처리절차	수행주체	법조항	비고
1) 공사감리자 지정 신청서 제출 (착공신고 전 허가권자에게 제출)	건축주 → 허가권자	건축법 시행규칙 제19조의3 제1항	시행규칙 별지 제22호의3 서식
2) 공사감리자 추천 요청 (건축주로부터 지정 요청이 있는 즉시 지정시스템으로 추천 요청)	허가권자 → 협회(시장)	서울시 공사감리 운영기준 제8조	공사감리자 추천 시스템에서 요청 및 추천
3) 4개 권역 공사감리자 명부에서 무작위로 공사감리자 추천 (전산프로그램에서 무작위로 감리자 1명 즉시 추천)	협회(시장) → 허가권자		
4) 공사감리자 지정 통보서 송부 (지정신청서를 받은 날부터 7일 이내 제공)	허가권자 → 건축주, 설계자, 감리자, 협회(시장)	건축법 시행규칙 제19조의3 제2항 건축조례 제18조의2 제7항	시행규칙 별지 제22호의4 서식
5) 건축주는 지정된 감리자에게 설 계도서 제공 (지정을 통보 받은 날부터 7일 이내 제공)	건축주 → 감리자	건축조례 제18조의2 제8항	
6) 공사감리 용역계약 체결 (지정을 통보받은 날부터 14일 이내 계약)	건축주 ↔ 감리자	건축법 시행규칙 제19조의3 제3항 건축조례 제18조의2 제8항	

출처: 서울시(2017), “서울시, 소규모 건축물 공사감리자 규정장이 지정… 부실 예방”, 2017.4.24. p.5. 참고 재작성

- 지자체장에게 건축물관리점검기관의 명부작성 및 지정권한 부여
 - 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 건축물관리점검기관의 모집공고와 명부작성 및 관리의 의무 부여
 - 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 명부에서 건축물관리점검기관을 지정하도록 규정



[그림 4-9] 건축물관리점검기관의 지정절차

출처: 연구진 직접작성

□ 건축물관리점검기관의 대상

- 건축물관리와 관련된 기관 또는 자로 규정
 - 건축물관리점검기관의 명부작성과 지정권한이 지자체장에게 있으므로 법률상의 건축물관리점검기관 대상은 건축물관리 관련 기관 또는 자로 확장하여 명시
 - ※ 1) 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자
 - 2) 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자
 - 3) 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조제1항에 따라 등록한 안전진단전문기관
 - 4) 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따라 설립된 한국시설안전공단
 - 5) 「한국감정원법」에 따라 설립된 한국감정원
 - 6) 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사
 - 7) 「기술사법」 제6조제1항에 따라 기술사사무소의 개설등록을 한 자

□ 점검자의 자격

- 점검책임자와 보조점검자의 자격요건
 - 지자체장으로부터 지정받은 건축물점검기관에서 점검책임자 지정
 - 점검책임자는 건축물관리점검을 자신의 책임 하에 실시할 수 있는 사람으로, 점검종류에 따라 상이하나 「건축사법」에 따른 건축사 또는 「건설기술 진흥법 시행령」에 따른 건축 또는 안전관리 분야의 특급기술인으로 규정
 - ※ 점검책임자에 한해 건축물관리 교육을 이수하도록 의무 부과
 - 보조점검자는 점검책임자의 감독 하에 건축물관리점검을 할 수 있는 사람으로, 점검종류와 관계없이 「건축사법」에 따른 건축사보의 자격요건을 갖춘 사람 또는 「건설기술 진흥법 시행령」에 따른 건축분야의 초급기술인 이상인 자로 규정

[표 4-9] 점검자의 자격기준(안)

구분	점검책임자	보조점검자
정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검	가. 건축사 나. 「건설기술 진흥법」에 따른 건축 (건축구조, 건축시공) 또는 안전관리 (건설안전) 직무 분야의 특급기술인	가. 「건축사법」에 따른 건축사보의 자격요건을 갖춘 사람 나. 「건설기술 진흥법 시행령」에 따 른 건축 분야의 초급기술인 이상
안전진단	가. 건축사 나. 「건설기술 진흥법」에 따른 건축 분야(건축구조)의 특급기술인	

[표 4-10] 점검책임자의 교육훈련요건(안)

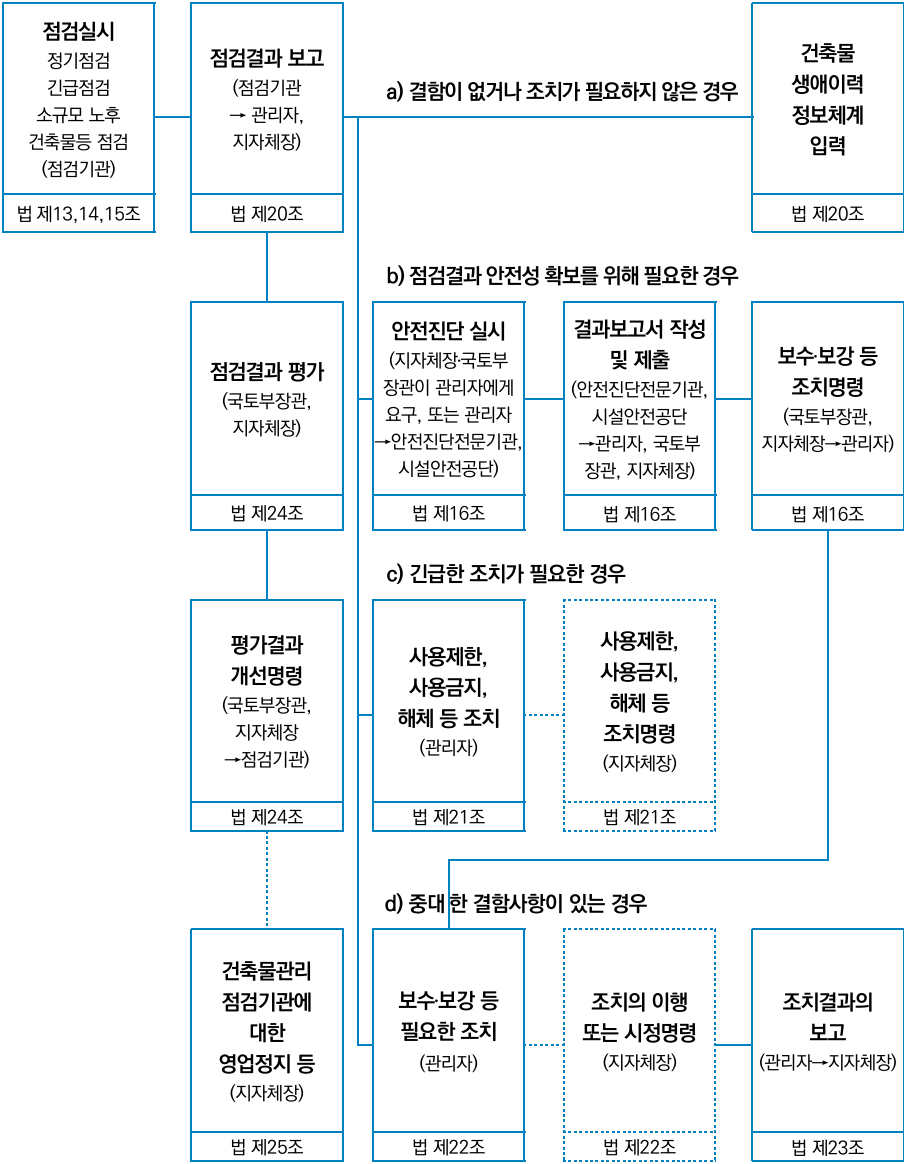
구분	교육훈련의 종류	교육시간	교육방법
정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검	일반교육(최초)	35시간	집합교육
	보수교육(갱신)	7시간	사이버교육 및 집합교육
안전진단	일반교육(최초)	70시간	집합교육
	- 기초교육	- 기초 35시간	
	- 심화교육	- 심화 35시간	
	보수교육(갱신)	14시간	사이버교육 및 집합교육

3) 건축물관리점검 이후의 보고 및 평가

□ 건축물관리점검 이후 보고 및 평가 등 절차

- (건축물관리점검기관 → 관리자, 지자체장) 건축물관리점검 결과 보고
 - 건축물관리점검기관은 건축물관리점검을 마친 날부터 30일 이내에 해당 건축물의 관리자와 지자체장에게 건축물관리점검 결과 보고
 - 결과 보고 시 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 등 관련 점검사항에 대한 이행여부 확인한 후 보고

- (관리자 또는 지자체장) 사용제한 등
 - (관리자가 사용제한 등의 조치하는 경우) 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정하는 경우, 관리자는 지자체장에게 사전에 통보한 후 건축물에 대한 사용제한·사용금지·해체 등의 조치를 실시하고 지자체장은 이를 알릴 수 있도록 공고
 - (지자체장이 사용제한 등의 조치를 명하는 경우) 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정하는 경우, 지자체장은 건축물의 관리자에게 사전에 통보한 후 사용제한·사용금지·해체 등의 조치명령
- (관리자) 중대한 결함에 대한 보수·보강 조치의 이행
 - 관리자는 건축물관리점검 결과 내진성능, 화재안전성능 등 중대한 결함사항에 대해 30일 이내에 보수·보강 조치계획을 수립하여 지자체장에게 보고
 - 관리자는 건축물관리점검 결과를 보고받은 날부터 2년 이내에 필요한 보수·보강조치에 착수하여야 하며, 특별한 사유가 없는 한 착수한 날부터 3년 이내에 완료
 - 지자체장은 관리자가 건축물의 보수·보강 등을 이행하지 않는 경우, 관리자에게 해체·개축·수선·사용금지·사용제한 등의 명령 가능
 - 관리자는 건축물의 긴급한 보수·보강이 필요한 경우 이를 해당 건축물의 사용자 등에게 알리기 위해 방송, 인터넷, 표지판 등 아용
- (관리자 → 지자체장) 조치결과의 보고
 - 보수·보강 등의 조치를 완료한 관리자는 조치를 완료한 날부터 30일 이내에 그 결과를 지자체장에게 보고
- (국토교통부장관, 지자체장) 건축물관리점검 결과에 대한 평가
 - 국토교통부장관과 지자체장은 무작위추출을 통한 표본조사 또는 용도, 연면적, 층수 등을 고려하여 점검결과의 적정성을 평가할 필요가 있는 경우 평가 가능
 - 국토교통부장관과 지자체장은 평가결과 점검을 성실하게 수행하지 않은 경우에는 기간을 정하여 개선명령 가능



[그림 4-10] 건축물관리점검 이후 보고 및 조치 절차

출처: 연구진 직접작성

4. 건축물 화재안전 강화

1) 건축물 화재안전성능보강

□ 국토교통부의 ‘기존 건축물 화재안전성능보강 지원 시범사업’ 개요⁹⁾

- 추진배경 및 목적
 - 건축물의 화재안전기준은 지속적으로 강화되어 왔으나 최근 대형피해사고는 대부분 기존강화 이전의 기존 건축물에서 발생
 - 대형인명피해 재발방지를 위해 화재에 취약한 기존 건축물의 화재안전성능 향상 필요
 - 이에 「건축물관리법」 제정으로 2020년부터 피난약자이용시설 등에 대한 화재안전성능보강 의무화가 시행될 예정이며, 2019년은 시범사업으로 추진
- 지원대상 (※ 관계법령 위반건축물은 지원대상에서 제외)
 - 유광흠 외(2018)의 선행연구¹⁰⁾에서 화재안전성능 보강 대상 건축물의 유형 도출 기준으로 1) 사용자 특성(피난약자 이용시설), 2) 재실자 밀도(불특정 다수가 이용하는 다중이용건축물과 준다중이용건축물), 3) 화재위험군(그림 4-181 참고), 4) 화재취약 건축물 특성(미국 NFPA에서의 7가지 요인: 스프링클러 설비, 건축물 높이 및 내화성능, 층간수평 방화구획, 피난로 화재분리, 감지기·제연설비, 경보, 피난로 개수 및 접근성, 내·외부 마감재료), 5) 화재확산 위험 관련 특성 고려

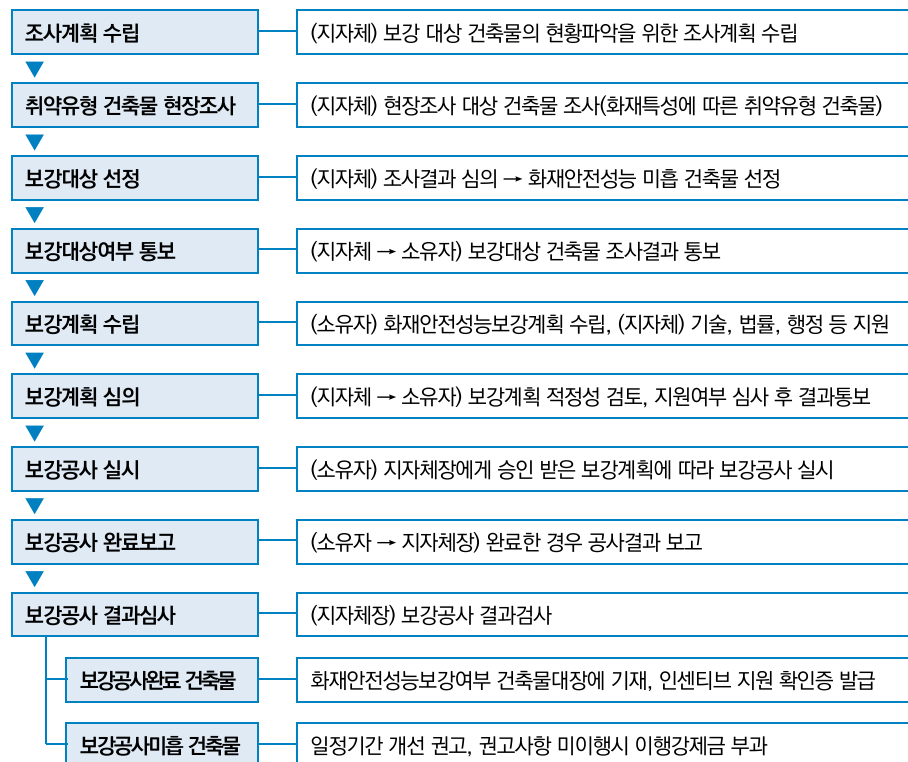
9) 국토교통부(2019), “기존 건축물 화재안전성능보강 지원 시범사업 가이드라인”, pp.3~4.

10) 유광흠 외(2018), 「기존 건축물의 화재안전성능 보강을 위한 법제화 방안 연구」, 건축도시공간연구소, pp.39~44.



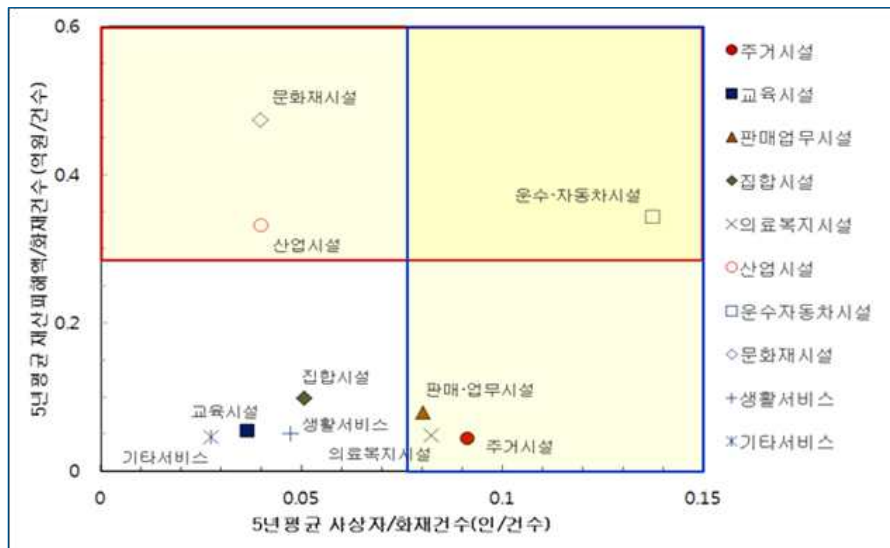
[그림 4-11] 화재위험군 추출 프로세스

출처: 유광흠 외(2018), 「기존 건축물의 화재안전성능 보강을 위한 법제화 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.40.



[그림 4-12] '기존 건축물 화재안전성능보강 지원 시범사업'의 절차

출처: 유광흠 외(2018), 「기존 건축물의 화재안전성능 보강을 위한 법제화 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.51.



[그림 4-13] IPA매트릭스 기법을 이용한 위험도가 높은 건축물

출처: 유광훈 외(2018), 「기존 건축물의 화재안전성능 보강을 위한 법제화 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.42.

화재발생건수	V	자동차 (주차장_기계식)			근린 (판매, 업무시설) 판매(상점)	공동주택 (아파트, 연립주택) 운수(여객자동차터미널) 공장 자원순환 (폐기물처리시설)
	IV	공장	수련 (생활권수련시설) 업무 (금융, 오피스텔)	자동차(주차장, 검사장, 매매장) 운수(항만시설, 철도역사) 의료(치과, 종합병원,) 장례식장 근린(한의원) 업무(신문사) 판매(시장)	단독(단독, 다중) 동식물(온실) 의료(한방병원) 근린(의료, 숙박시설) 업무(공공청사, 오피스텔)	숙박(호텔) 창고(창고)
	III		운동시설 문화집회시설	단독(다가구) 공동(다세대, 기숙사) 동식물(도계장, 도축장) 교육연구시설 종교시설 위락시설 근린생활시설 위험물저장처리시설	자동차(세차장, 폐차장) 숙박(휴양콘도미니엄)	
	II	노유자 (아동복지시설)	창고(물류터미널)	운수(공항시설)		창고(하역장)
	I	동식물 (종묘배양시설) 발전시설 교정군사시설	노유자(사회복지, 근로복지시설)	방송통신 (통신용시설)		노유자 (노인복지시설)
		I	II	III	IV	V
					(사상자, 재산피해)/화재건수	

[그림 4-14] ArcGIS의 자연적 구분법을 통한 위험도 분석: 화재취약 건축물 용도 구분

출처: 유광훈 외(2018), 「기존 건축물의 화재안전성능 보강을 위한 법제화 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.43.

- ※ (1단계) 사용자 특성에 따른 피난약자 및 다수 이용시설
- (2단계) 기존 건축물의 화재피해사례와 전문가 검토를 토대로 1) 가연성 외장재 사용, 2) 스프링클러 미설치, 3) 1층 필로티 주차장 구조, 4) 3층 이상 건축물과 같은 화재취약 요인 적용
- (3단계) 사업추진 용이성 및 재정부담 검토
- 대형 인명피해 발생 우려가 높은 피난약자 이용시설, 다중이용업 등 불특정 다수이용시설 가운데 3층 이상 건축물로서 시설별 화재취약요인에 모두 해당되는 건축물을 화재안전성능보강 대상 건축물로 도출

[표 4-11] 화재안전성능 보강 대상 건축물

분류	세부용도 (3층 이상 건축물)	화재취약요인		
		가연성외장재* 사용	스프링클러 미설치	1층 필로티 주차장
피난약자 이용시설	의료시설	●	●	무관
	노유자시설	●	●	
	제1종근생 지역아동센터			
	수련시설 청소년수련원	●	●	
다중이용업소 (건축물 연면적 1천㎡ 이하인 경우)	산후조리원	●	●	●
	목욕장업	●	●	●
	학원	●	●	●
	고시원	●	●	●

주: 가연성 외장재란, 외단열 공법으로서 단열재·외벽·감재 모두 난연재료 미만의 재료를 시공한 경우를 말함(드라이비트공법 등)
출처: 유광훈 외(2019), “기존 건축물 화재안전성능 보강을 위한 정책 추진 방안”, auri brief No.190, 건축도시공간연구소, p.11.

- 지원내용 및 기준
 - 총 17개 사·도의 72개동 건축물을 대상으로 피난약자이용시설 및 일부 다중이용업소 등 화재취약 건축물의 화재안전성능보강을 위한 외장재 교체 등 공사비용 지원 (총 공사비 40백만원/동)
 - ※ (분담율) 국가:지자체:자부담 = 1:1:1¹¹⁾
 - 옥외피난계단, 간이스프링클러, 방화문, 하향식 피난구 설치 등 건축물 소유자가 건축물 여건에 맞게 보강방법 선택

11) 지자체가 자부담 비용에 대해 일부 또는 전부 부담가능, 다만 광역-기초 간 지방비 분담비율은 지자체별 실정에 맞게 조정

[표 4-12] 화재안전성능 보강 대상 건축물 추정치

대상	분류	세부용도	화재취약요인			추정치 (화재취약요인 + 3층 이상)		
			가연성외장재 사용	스프링클러 미설치	1층 필로티 주차장			
보강 의무 대상	피난약자 이용시설	의료시설	종합병원	●	●	무관	37	
			산부인과병원	●	●		5	
			한방병원	●	●		16	
			정신병원	●	●		7	
			격리병원	●	●		-	
			병원	●	●		174	
		1종 근생	지역아동센터	●	●		24	
		노유자	아동관련시설	●	●		701	
			노인복지시설	●	●		315	
			사회복지시설	●	●		111	
		수련시설	청소년 수련원	●	●		25	
		소계						1,415
		다중 이용업	산후조리원	●	●	●	-	
	목욕장업		●	●	●	14		
	학원		●	●	●	132		
	고시원		●	●	●	88		
	소계						234	
	일반 숙박시설	여관, 여인숙, 민박 등	●	●	무관	1,637		
보강의무대상 합계						3,286		
관리 대상	도시형 생활주택		●	●	●	4,264		
	연립주택		●	●	●	708		
	다세대주택		●	●	●	20,366		
	다가구주택		●	●	●	32,193		
	관리대상 합계						57,531	
합계						60,817		

출처: 유광흠 외(2018), 「기존 건축물의 화재안전성능 보강을 위한 법제화 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.55.

□ 「건축물관리법」에서의 화재안전성능보강 대상 및 절차

- (지자체장→관리자) 화재안전성능보강의 대상 건축물 통지
 - ‘기존 건축물 화재안전성능보강 지원 시범사업’의 대상과 동일([표 4-11] 참고)
 - 지자체장은 「건축물관리법」의 시행 이후 6개월 이내에 보강대상 건축물의 관리자에게 화재안전성능보강 대상 건축물임을 통지
- (관리자→지자체장) 화재안전성능보강에 대한 이의신청
 - 화재안전성능보강에 관하여 화재안전성능 보강 요구에 이의가 있는 관리자는 이의신청서에 제외 요청사유와 화재안전성능 유지관리 방법에 대한 근거 자료를 첨부하여 지자체장에게 제출
 - 지자체장이 이의신청을 받은 경우 「건축법」 제4조에 따른 건축심의위원회의 심의를 통해 화재안전성능 보강 대상에서 제외 가능
- (관리자→지자체장) 화재안전성능보강 계획 수립 및 승인 요청
 - 보강대상 건축물의 관리자가 화재안전성능보강 계획을 수립하여 보강계획 승인신청서에 건축물 현황도서, 예정 공사 설명서, 공사비 내역을 첨부하여 지자체장에게 제출
- (지자체장) 화재안전성능보강 계획 승인
 - 지자체장은 건축위원회의 심의를 거쳐 화재안전성능보강 계획 승인
- (관리자→지자체장) 화재안전성능보강의 시행 및 결과보고
 - 보강대상 건축물의 관리자는 지자체장의 승인을 받은 화재안전성능보강 계획에 따라 보강 실시
 - 관리자는 2022년 12월 31일까지 그 결과를 지자체장에게 보고
 - 지자체장은 결과를 보고받은 후 이를 검사하여 그 결과를 건축물 생애이력 정보체계에 등록
- (지자체장→관리자) 보완요구
 - 지자체장은 화재안전성능보강 결과를 검사한 후 보완이 필요하다고 인정되는 경우 해당 건축물의 관리자에게 보완명령 가능

- (관리자→지자체장) 화재안전성능보강에 대한 보완 및 결과보고
 - 지자체장에게 보완명령을 받은 관리자는 정해진 기한 내에 화재안전성능보강에 대한 보완을 실시하고 그 결과를 지자체장에게 보고

[표 4-13] 건축물 구조형태에 따른 화재안전성능 보강공법

구분		비고	
필수적용	1층 필로티 주차장 구조 건축물	1층 필로티주차장 천장 보강	기본
		(1층 상부) 차양식 캔틸레버 수평구조 적용(0.8m)	택1 필수
		(1층 상부) 화재확산방지구조 적용(암면 2.5m)	
		(전층) 외벽 준불연재료 적용	
		(전층) 화재확산방지구조 (난연마감+불연재료 띠)	
		옥상 드렌처 설비	
	일반 건축물	간이 스프링클러 설치	해당용도
선택적용		간이 스프링클러 설치	필로티가 아닌 일반건축물은 필수 적용
		옥외피난계단 설치	모든 층
		방화문 설치	
		하향식 피난구 설치	

출처: 국토교통부(2019), “기존 건축물 화재안전성능보강 지원 시범사업 가이드라인”, p.17.

□ 화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례

- 화재안전성능보강 대상 건축물에 대한 지원 및 특례사항
 - 국가 또는 지방자치단체가 관리자에게 화재안전성능보강 계획 수립에 필요한 기술지원 및 정보제공, 보강에 소요되는 공사비용 보조
- 화재안전성능보강 대상이 아닌 건축물에 대한 지원 및 특례사항
 - 화재안전성능보강 대상이 아닌 건축물에 대해서도 지원 및 특례사항을 명시하여 화재안전성능 보강 유도
 - 공동주택 등 건축물에 대해 화재안전성능보강을 하는 경우 국가 또는 지방자치단체가 보강비용을 융자할 수 있으며, 재산세 및 취득세 감면 가능

5. 건축물 해체안전 강화

1) 건축물 해체신고 및 허가

□ 해체신고의 대상 및 절차

- 신고대상 건축물

- 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 않고 건축물의 일부를 해체하는 경우
- 연면적 1천㎡ 미만인 건축물의 높이가 20m 미만이고 지상층과 지하층을 포함하여 5개층 이하인 건축물의 전체를 해체하는 경우
- 「건축법」 제14조제1호 또는 제3호에 따른 건축신고 대상 건축물*을 해체하는 경우
- ※ 1) 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축·개축 또는 재축인 건축물 또는
- 2) 연면적이 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역의 높이 13m 미만인 건축물(해당 건축물이 지역에 걸치는 경우 그 건축물의 과반이 속하는 지역으로 적용)을 해체하는 경우
- 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물을 해체하는 경우

- 신고절차

- 신고를 하려는 자가 건축물 해체신고서에 해체계획서*를 첨부하여 지자체장에게 제출
- ※ 1) 해체공사의 개요, 관리조직, 공정 등을 포함한 일반사항
- 2) 해체로 영향을 받게 될 시설물(전기·가스·상하수도 등)의 이동, 철거, 보호 등에 관한 사항
- 3) 해체공사 작업계획(작업순서, 작업안전대책, 해체공법, 화재 및 공해 방지 등)과 이에 따른 구조안전계획
- 4) 해체물의 처리계획
- 5) 해체공사 후 부지정리, 인근 환경의 보수 및 보상 등과 같은 마무리 작업사항
- 6) 현장의 화재방지대책, 교통안전 및 안전통로 확보, 낙하방지 등 안전관리대책
- 지자체장이 건축물 해체신고서를 검토하여 석면이 함유된 것으로 확인된 경우 지체 없이 「산업안전보건법」 제38조의2제4항에 따른 권한을 같은 법 시행

령 제46조제1항에 따라 위임받은 지방고용노동관서의 장 및 「폐기물관리법」 제17조제3항에 따른 권한을 같은 법 시행령 제37조에 따라 위임받은 특별시장·광역시장·도지사 또는 유역환경청장·지방환경청장에게 해당 사실 통보

- 관리자는 해체공사를 끝낸 날부터 30일 이내에 지자체장에게 해체공사 완료 신고서 제출
- ※ 해체감리 대상이 아닌 신고대상 건축물의 관리자는 건축물 해체신고서를 제출하면 건축물 해체공사 완료신고를 한 것으로 간주
- 지자체장은 건축물의 해체공사 완료여부를 확인한 후 건축물 해체공사 완료 신고필증을 신고인에게 교부

□ 해체허가의 대상 및 절차

- 허가대상 건축물
 - 신고대상 외의 건축물을 해체하려는 경우
- 허가절차
 - 건축물 해체의 허가를 받으려는 자는 해체계획서를 1) 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자, 2) 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자, 3) 안전진단전문기관 중 어느 하나에 해당하는 자가 검토한 후 건축물 해체 허가신청서와 함께 허가권자에게 제출
 - 1) 건축물 상부에 10톤 이상의 장비를 탑재하거나 폭파에 의해 해체하는 건축물, 2) 「건축법 시행령」 제2조제18호나목 또는 다목에 해당하는 특수구조건축물은 허가권자가 한국시설안전공단에게 해체계획서 검토 의뢰
 - 건축물 해체 허가신청서를 받은 허가권자는 건축물 해체 허가신청서를 검토하여 건축물 해체허가서 발급
 - 한국시설안전공단의 검토대상 건축물인 경우 해체계획서 검토 완료 확인서를 제출받아 확인 후 건축물 해체허가서 발급
 - 허가권자는 건축물의 해체공사 완료여부를 확인한 후 건축물 해체공사 완료 신고필증을 신고인에게 교부

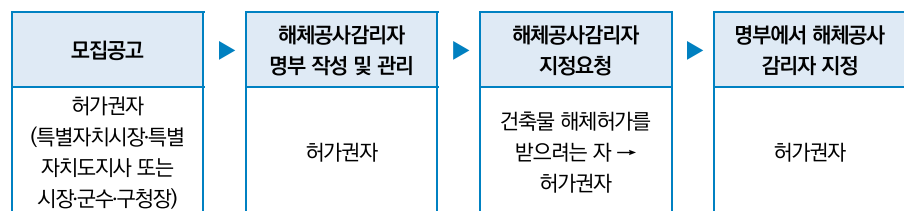
□ 건축물 멸실신고

- 건축물 멸실신고의 방법 및 절차
 - 관리자는 건축물이 멸실된 날부터 30일 이내에 건축물 멸실신고서를 허가권자에게 제출(해체허가 대상 건축물을 전면해체하여 반출완료된 경우 해체공사 완료신고 시 멸실신고한 것으로 간주)
 - 허가권자는 멸실여부 확인 후 멸실신고필증을 신고인에게 교부하고 건축물 대장에서 멸실된 건축물 말소

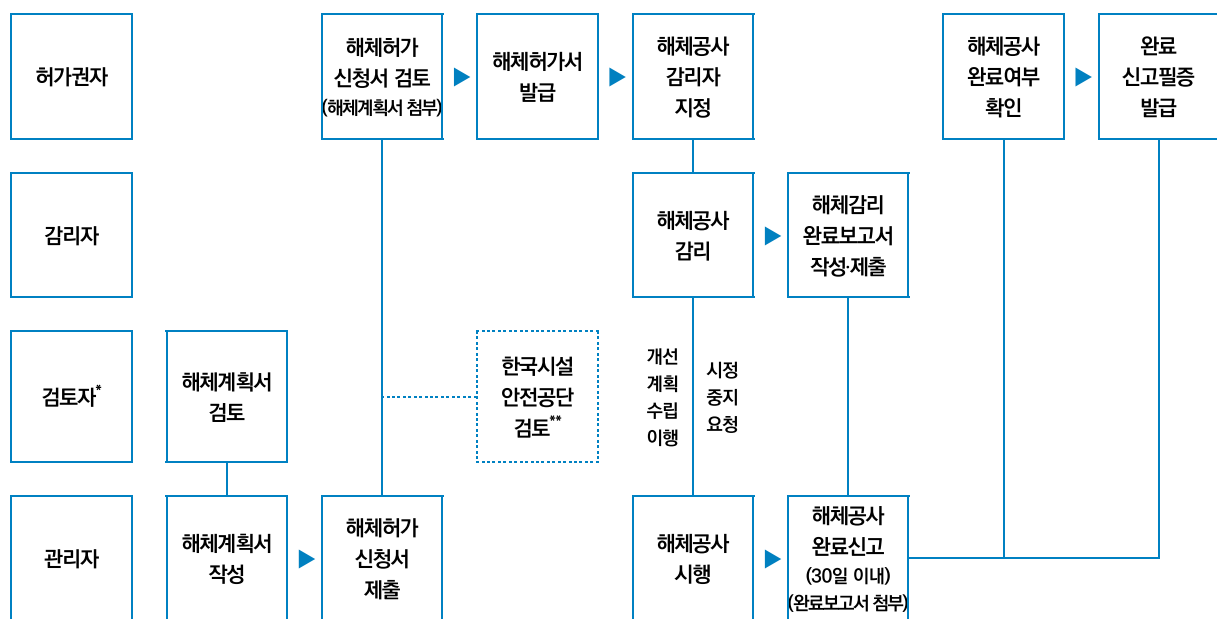
2) 건축물 해체공사 감리

□ 해체공사 감리의 대상 및 절차

- 해체공사 감리의 대상
 - 해체허가 대상 건축물
 - 그 밖에 허가권자가 해체작업의 안전한 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 건축물
- 해체공사 감리자 지정절차
 - 건축물관리점검기관 지정(법 제18조)과 동일한 절차로 해체공사감리자 지정
 - 허가권자가 모집공고를 거쳐 건축사의 명부를 작성하여 관리하고, 건축물 해체허가를 받으려는 자가 허가권자에게 해체공사감리자의 지정을 신청하면 허가권자가 명부에서 해체공사감리자 지정



[그림 4-15] 해체공사감리자 지정절차(안)

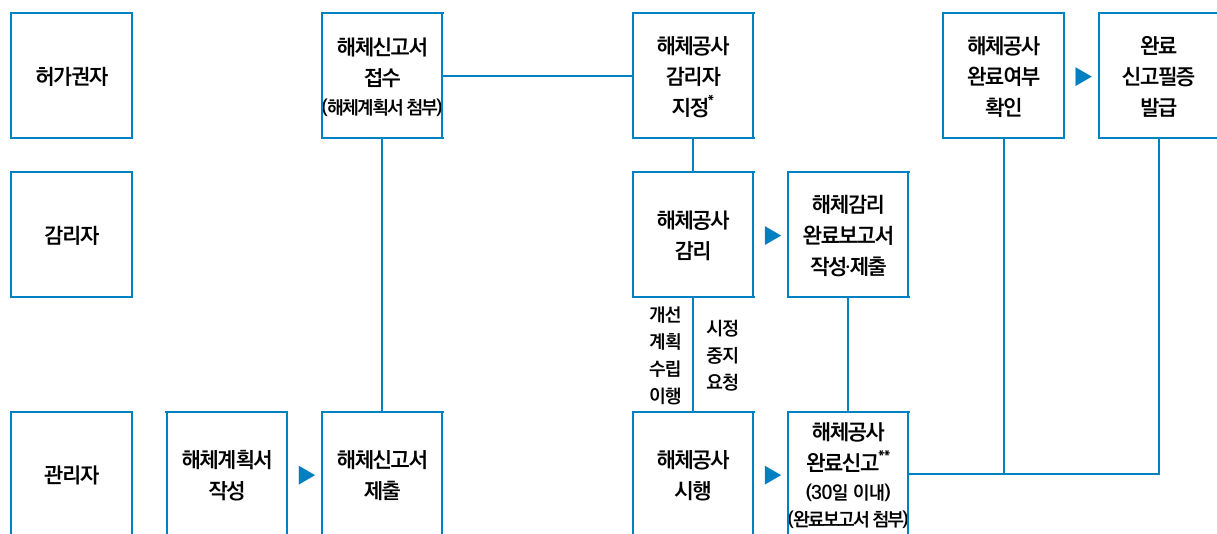


[그림 4-16] 건축물 해체공사의 허가절차

출처: 연구진 직접작성

주1: 건축사사무소 및 기술사사무소 개설신고를 한 자, 안전진단전문기관

주2: 1) 10톤 이상의 장비를 탑재하거나 폭파에 의해 해체하는 건축물, 2) 「건축법 시행령」 제2조제1호나목 또는 다목에 따른 특수구조 건축물



[그림 4-17] 건축물 해체공사의 신고절차

출처: 연구진 직접작성

주1: 해체공사 신고대상 건축물 중 지상층이 4개층 이상이거나 높이 12m 이상인 건축물, 허가권자가 해체작업의 안전한 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 건축물

주2: 건축물을 전면해체하여 멸실된 경우 해체공사 완료신고를 하면 멸실신고를 한 것으로 보며 멸실신고필증 발급

6. 건축물관리 지원

1) 건축물관리지원센터의 설립 및 운영

□ 타 법령 및 「건축물관리법」에서의 지원센터 비교

- 「건축법」의 지역건축안전센터와 「건축물관리법」의 건축물관리지원센터 비교
 - 「건축법」에서의 지역건축안전센터 업무 중 점검과 유지관리에 관한 항목이 「건축물관리법」의 제정으로 삭제되어 건축물관리지원센터와 업무가 중복되지 않을 것으로 예상

[표 4-14] 타 법령 및 「건축물관리법」에서의 지원센터 비교

구분	지정주체	지정대상기관	업무	지정절차
「건축물관리법」 건축물관리지원센터	국토교통부장관	국토연구원 한국시설안전공단 한국건설기술연구원 한국토지주택공사 등	건축물관리 관련 정책 수립·이행 지원 건축물관리 관련 상담 지원 국토교통부장관으로 부터 대행 또는 위탁 받은 업무* 그 밖에 체계적인 건축물관리를 위하여 필요한 업무	지정받으려는 자는 지정신청서를 국토교통부장관에게 제출, 국토교통부장관은 지정서를 발급하고 관보에 공고
「건축물관리법」 지역건축물관리지원센터	특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장	대상기관은 없으나, 건축사 또는 기술사 등 전문인력 배치	기술지원 정보제공 안전대책의 수립 등	지자체장이 센터장 1명과 전문인력을 두어 설치 둘 이상의 시·군·구가 공동으로 설치·운영 가능
「건축법」 지역건축안전센터	시·도지사 시장·군수·구청장	대상기관은 없으나, 건축사 또는 기술사 등 전문인력 배치	기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검 공사감리 관리·감독 기술지원 및 정보제공 조례로 정하는 업무	지자체장이 센터장 1명과 전문인력을 두어 설치 둘 이상의 시·군·구가 공동으로 설치·운영 가능

구분	지정주체	지정대상기관	업무	지정절차
「녹색건축물 조성 지원법」 녹색건축센터	국토교통부장관	국토연구원 한국감정원 한국에너지공단 한국건설기술연구원 한국시설안전공단 한국토지주택공사	녹색건축 인증 에너지효율등급 인증 녹색건축물 관련 전문 인력 양성 및 교육 제로에너지건축물 시 범사업 운영 및 인증	녹색건축센터로 지정 받으려는 자는 지정신 청서를 국토교통부장 관에게 제출, 국토교통부장관은 지 정서를 발급하고 관보 에 공고
「건축서비스 산업 진흥법」 공공건축 지원센터	국토교통부장관	국토연구원 전담조직, 예산 및 시 설, 10명 이상의 전문 인력, 운영규정을 모 두 갖춘 공공기관	공공건축의 발주, 기 획 및 관리, 디자인관 리, 에너지 효율화 등 지속가능성 제고방안, 유지관리방안에 관한 자문에 대한 응답 공공기관 관계자 교육 공공건축 DB 구축	국토교통부장관은 공 공건축지원센터로 지 정한 경우 지정서를 발 급하고 관보 또는 인터 넷 홈페이지에 공고
「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 시설물의 안전 및 유지관리 지원센터	(한국시설안전공단이 사업의 일환으로 운영)	한국시설안전공단 내	기본계획 및 관리계획 검토, 수립 지원, 지침, 기준작성 지원, 내진 성능평가 연구, 재난 위험성 평가 및 방지기 술 연구, 국제교류협 력 및 공동연구, 정보 수집 및 통계생산 등	-
「도시재생 활성 화 및 지원에 관 한 법률」 도시재생 지원센터	전략계획수립권자 (특별시장·광역시장· 특별자치시장·특별자 치도지사시장 또는 군수)	도시재생지원기구에 서 지원센터 운영 등 지원	사업추진 지원, 주민 의견조정을 위해 필요 한 사항, 교육프로그 램 운영, 마을기업 창 업 및 운영지원 등	-
「장애인·고령자 등 주거약자 지 원에 관한 법률」 주거지원센터	국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장	주거약자에 대한 주거 지원 관련 서비스제공 을 주된 업무로 하는 비영리법인, 센터장 포함 2명 이상의 상근 직원, 사무실 및 상담 실을 모두 갖춘 자	주택개조 지원, 주거 문제 상담 및 생활관 리 등 지원, 주택 및 주 거환경 실태조사 등	국토부장관, 시·도지 사 또는 시장·군수·구 청장은 센터의 운영을 위탁하려는 경우 위탁 기관의 선정일정, 방 법 등을 관보 또는 공 보에 공고, 게시
「주택법」 리모델링 지원센터	시장·군수·구청장	-	리모델링 주택조합 설 립을 위한 업무지원, 설계자 및 시공자 선 정 등에 대한 지원, 권 리변동계획 수립지원	-

주: 실태조사의 실시, 건축물관리에 관한 기술자의 육성과 교육 훈련에 관한 업무, 건축물관리기술의 국제협력 및 해외진출을 촉진하기 위한 사업의 추진, 건축물관리계획의 적절성 검토, 건축물관리점검 실시결과와 평가와 자료 제출요구, 화재안전성능보강에 대한 지원

□ 지역건축안전센터와 지역건축물관리지원센터의 통합운영 방안

- 「건축법」의 지역건축안전센터와 「건축물관리법」의 지역건축물관리지원센터와의 비교
 - 지역건축안전센터와 지역건축물관리지원센터 모두 건축물의 안전을 확보하는데 필요한 기술지원, 정보제공 등의 업무 수행
 - 또한 지역건축안전센터와 지역건축물관리지원센터 모두 건축사, 건축구조기술사 등의 전문인력을 배치해야 하나 지역에 따라 지역 내 전문인력의 확보가 어려울 수 있으므로, 통합하여 운영할 수 있도록 규정

[표 4-15] 지역건축안전센터와 건축물관리지원센터의 법정업무 및 전문인력 구성

구분	「건축법」의 지역건축안전센터	「건축물관리법」의 지역건축물관리지원센터
역할	건축허가, 건축신고, 허가 및 신고사항 변경, 착공신고, 사용승인, 현장조사검사 및 확인업무의 대행, 소규모 노후 건축물등 점검, 기존 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령, 보고와 검사 등 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검* 공사감리에 대한 관리·감독 주택 유지·관리에 대한 기술지원 및 정보제공** 해당 지자체의 조례로 정하는 사항	건축물관리계획에 따라 건축물을 관리할 수 있도록 기술지원, 정보제공, 안전대책의 수립 등
전문인력	「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사	「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사
	「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사 또는 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술인 중 건축구조 분야 특급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람	「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사 또는 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술자 중 건축구조 분야 특급기술자 이상의 자격기준을 갖춘 사람
	「국가기술자격법」에 따른 건축시공기술사	「국가기술자격법」에 따른 건축시공기술사
	「국가기술자격법」에 따른 건축기계설비기술사 또는 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술인 중 건축기계설비 분야 특급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람	「국가기술자격법」에 따른 건설안전기술사 (건축사와 건축구조기술사 또는 건축구조 분야 특급기술자 이상인 자는 각각 1명씩 배치)
	「국가기술자격법」에 따른 지질 및 지반기술사 또는 토질 및 기초기술사 또는 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술인 중 토질·지질 분야 특급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람	

주1: 소규모 노후 건축물등 점검과 기존 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 관련사항은 「건축물관리법」의 시행으로 삭제

주2: 주택의 유지·관리에 대한 기술지원 및 정보제공 항목도 「건축물관리법」의 시행으로 삭제

□ 건축물관리지원센터의 업무에 따른 운영계획(안)¹²⁾

- (건축물보강지원) 노후 및 안전위험 건축물 대상 구조안전보강, 화재안전성능보강, 유지관리 성능향상을 위한 컨설팅, 기술지원 및 정보제공 등
 - (화재안전성능보강 지원을 위한 기술지원 및 정보제공 등 컨설팅 제공) 301개동*×1.3백만원 = 400백만원
 - ※ 2020년 기존 건축물 화재안전성능보강 지원대상 430개동 중 2019년 시범사업 집행을 고려하여 약 70% 수준인 301개동으로 설정
 - (유지관리 성능향상 지원을 위한 기술지원 및 정보제공 등 컨설팅 제공) 240개동*×1.5백만원 = 360백만원
 - ※ 경과년도 30년 이상 노후 및 안전위험 건축물을 대상으로 유형별 20종×규모별 4종×지역별 3종
 - (내진보강 등 구조안전보강지원을 위한 기술지원 및 정보제공 등 컨설팅 제공) 비내진설계 건축물 1,000동*×1백만원 = 1,000백만원
 - ※ 전체 비내진 건축물 650여 만동의 약 0.015%
- (건축물관리점검 평가) 건축물관리 기술수준 향상 및 부실점검 방지를 위한 평가
 - 235천원*×300건** = 70백만원
 - ※ 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」상 정밀안전점검과 정밀안전진단 평가를 수행하고 있는 시설안전공단 유관부서의 정밀안전점검 건당 검토비용 참조
 - ※ 현행 「건축법」에 따른 정기점검대상 건축물은 약 4만 동이며 매년 정기점검을 실시해야 하는 대상 건축물은 약 1.4만동 이하로 조사(2016년~2018년), 그 중 약 2% 수준인 300건의 점검결과 평가 예정
- (실태조사) 건축물 유지관리 현황, 내진설계 현황, 화재안전성능보강 현황 등 건축물관리에 관한 정책수립에 필요한 기초자료 확보를 위한 조사
 - (건축물 용도별·규모별 현황 등 현장조사) 170백만원*
 - ※ 건축물 유형별 20종×건축물 규모별 4종×지역별 3종×0.7백만원
 - (기초DB 조사) 300백만원*
 - ※ 건축물 관련 기초통계 및 건축행정지원시스템, 생애이력관리시스템 등 건축물 대장 및 생애이력 관리정보 분석

12) 국토교통부 건축정책과 내부자료 참고

- (건축물관리 대국민 지원) 건축물관리 관련 종합민원센터 운영 및 매뉴얼 보급 등
 - (운영비) $10.5\text{천원}^* \times 40,000\text{동}^{**} \times 0.35^{***} = 152\text{백만원}$
 - ※ 유사 운영기관(에너지절약계획서 검토제도 운영기관)의 통합콜센터 운영예산 2억원/19,000건(2018년 기준) = 10.5천원/건
 - ※ 건축물관리계획 예상 검토대상인 기존건축물 약 4만 동
 - ※ 검토대상 규모의 축소가능성을 고려하여 약 65% 감경하여 적용
 - (건축물관리 매뉴얼 제작 및 배포) 3종(지자체 담당자용, 검토자용, 건축물관리자용) $\times 2\text{만원} \times 3,000\text{부} = 180\text{백만원}$
- (전문인력 양성 및 교육지원) 건축물관리 전문인력 양성프로그램 추진 및 지자체 담당자 교육 실시
 - (건축물관리 전문인력 양성 프로그램 기획 및 운영, 교재 개발) 300백만원
 - (관리자 대상 건축물관리 전문인력 양성 교육 실시) 연 6회 $\times$ 6과목(관리일반, 마감재·부착물, 장기수선계획, 화재·피난안전, 구조안전·내진, 에너지·친환경 등) $\times 5\text{백만원} = 180\text{백만원}$
 - (지자체 담당자 대상 건축물 생애관리대장 작성 및 관리 실무교육) 10회(수도권, 충청, 경상, 강원, 전라 각각 연 2회씩) $\times 10\text{백만원} = 100\text{백만원}$
- (홍보·교육) 대국민 교육 및 홍보
 - (설명회) 6건 $\times 10\text{백만원} = 60\text{백만원}$
 - (홍보행사) 연 4회 $\times 50\text{백만원} = 200\text{백만원}$

제5장 건축물 생애 관리 체계화 방안 제안

1. 총칙
2. 건축물관리 기반 구축
3. 건축물관리점검 및 조치
4. 건축물의 해체 및 멸실
5. 건축물관리 지원
6. 보칙
7. 별칙

1. 총칙

1) 법 제1조(목적)

① 시행령 제1조(목적) 및 시행규칙 제1조(목적)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
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.	제1조(목적) 이 영은 「건축물관리법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 규칙은 「건축물관리법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

□ 법안 주요내용

- 「건축물관리법」의 제정목적 명시
 - 건축물의 안전을 확보하고 사용가치를 유지·향상시키기 위해 필요한 사항과 안전하게 해체하는 데 필요한 사항을 정하여 건축물의 생애 동안 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 기여

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 「건축물관리법」 시행령과 시행규칙의 목적 규정
 - 하위법령의 목적이 모법을 원활하게 시행하기 위해 필요한 사항을 규정하기 위한 것이라는 취지를 명시하기 위해 별도로 목적 규정

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법] 시행령 제1조(목적)

제1조(목적) 이 영은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법] 시행규칙 제1조(목적)

제1조(목적) 이 규칙은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 및 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

[공동주택관리법] 시행령 제1조(목적)

제1조(목적) 이 영은 「공동주택관리법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

[공동주택관리법] 시행규칙 제1조(목적)

제1조(목적) 이 규칙은 「공동주택관리법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

[녹색건축물 조성 지원법] 시행령 제1조(목적)

제1조(목적) 이 영은 「녹색건축물 조성 지원법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

[녹색건축물 조성 지원법] 시행규칙 제1조(목적)

제1조(목적) 이 규칙은 「녹색건축물 조성 지원법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

2. 건축물관리 기반 구축

1) 법 제6조(실태조사)

① 시행규칙 제2조(실태조사의 방법 등)

법	시행규칙(안)
제6조(실태조사) ① 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장)을 말하며, 이하 같다)은 건축물관리에 관한 정책의 수립과 시행에 필요한 기초자료를 확보하기 위하여 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사를 할 수 있다. 이 경우 관계 중앙행정기관의 장의 요청이 있는 때에는 합동으로 실태조사를 할 수 있다. 1. 건축물 용도별·규모별 현황 2. 건축물의 내진설계 및 내진능력 적용 현황 3. 건축물의 화재안전성능 및 보강 현황 4. 건축물의 유지관리 현황 5. 그 밖에 건축물관리에 관한 정책의 수립을 위하여 조사가 필요한 사항 ② 국토교통부장관은 건축물관리와 관련된 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다)의 장 또는 관리자에게 제1항에 따른 실태조사에 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ③ 제1항에 따른 실태조사의 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	제2조(실태조사의 방법 등) ① 「건축물관리법」(이하 “법”이라 한다) 제6조제1항에 따른 건축물관리에 관한 실태조사(이하 “실태조사”라 한다)는 다음 각 호의 내용을 포함하여 실시할 수 있다. 1. 법 제11조에 따른 건축물관리계획의 수립현황 2. 법 제42조에 따른 빈 건축물의 관리현황 ② 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 실태조사를 할 때에는 조사 대상을 정하고, 조사의 일시, 취지 및 내용 등을 포함한 조사계획을 조사대상자 및 법 제6조제2항에 따른 단체 및 기관의 장 등에게 미리 알려야 한다. ③ 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제6조제1항 각 호 및 제1항 각 호에 따른 실태조사를 통계조사·문헌조사, 현장조사 또는 정보통신망 및 전자우편 등 전자적 방법으로 할 수 있다.

□ 법안 주요내용

- 건축물관리에 관한 정책의 수립과 시행에 필요한 기초자료를 확보하기 위해 국토교통부장관과 지자체장에게 실태조사를 할 수 있는 권한 규정
 - 국토교통부장관과 지자체장이 실시할 수 있는 실태조사의 항목으로 건축물 용도별·규모별 현황, 내진설계 및 내진능력 적용 현황, 화재안전성능 및 보강 현황, 유지관리 현황 등 명시

- 국토교통부장관에게 건축물관리와 관련된 중앙행정기관의 장, 지자체장, 공공기관의 장 또는 관리자에게 실태조사에 필요한 자료제출을 요청할 수 있는 권한 규정
- 실태조사의 방법 등 필요한 사항에 대해 국토교통부령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 실태조사를 실시할 수 있는 사항에 대한 보완규정 필요
 - 법 제6조제1항 각 호로 실태조사를 실시할 수 있는 사항에 대해 규정하고 있으며, 제5호에 “그 밖에 건축물관리에 관한 정책의 수립을 위하여 조사가 필요한 사항”으로 명시
 - 법 제6조제1항 각 호 외에 「건축물관리법」의 시행으로 실태조사가 필요하다고 판단되는 건축물관리계획의 수립현황과 빈 건축물의 관리현황을 국토교통부령으로 제시
- 위임규정에 근거하여 실태조사의 방법 등에 필요한 사항 마련
 - 법 제6조제3항의 위임규정에 근거하여 실태조사의 방법 등에 필요한 사항 규정
 - 법률에 명시된 실태조사의 실시주체와 동일하게 국토교통부장관과 지자체장에게 조사대상, 조사의 일시와 취지, 내용 등을 포함한 조사계획을 조사대상자와 관련 단체 및 기관의 장에게 사전에 알리도록 의무 부과
 - 통계조사, 문헌조사, 현장조사를 통해 실태조사를 실시할 수 있으며, 정보통신망 및 전자우편 등 전자적 방법으로도 실시할 수 있도록 규정

□ 입법례

[녹색건축물 조성 지원법] 시행규칙 제3조(실태조사의 주가방법 및 대상 등)

- ① 법 제9조제1항에 따른 녹색건축물 조성에 관한 실태조사(이하 “실태조사”라 한다) 사항은 다음과 같다.
 1. 지역별 에너지 소비 총량 관리 현황
 2. 에너지 절약 계획서 및 건축물 에너지소비 증명 현황
 3. 녹색건축물 전문인력 교육 및 양성 현황
 4. 녹색건축물 조성을 위한 녹색기술의 연구개발 및 사업화 현황
 5. 녹색건축물 조성 시범사업 현황
 6. 녹색건축물에 대한 자금 지원 집행 현황
 7. 법 제13조의2제1항에 따른 공공건축물(이하 “공공건축물”이라 한다) 현황 및 에너지 소비 현황
- ② 실태조사는 다음 각 호의 구분에 따라 실시한다.
 1. 정기조사: 녹색건축물 조성을 위한 정책수립 등에 활용하기 위하여 매년 실시하는 조사
 2. 수시조사: 국토교통부장관이 기본계획 및 조성계획 등을 효율적으로 수립·집행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 실시하는 조사

- ③ 국토교통부장관은 실태조사를 할 때에는 조사 대상을 정하고, 조사의 일시, 취지 및 내용 등을 포함한 조사계획을 법 제9조제2항에 따른 단체 및 기관의 장 등 조사 대상자에게 미리 알려야 한다.
- ④ 국토교통부장관은 실태조사를 효율적으로 하기 위하여 정보통신망 및 전자우편 등 전자적 방식을 사용할 수 있다.

[남극활동 및 환경보호에 관한 법률] 시행령 제27조의2(실태조사의 범위 등)

- ① 법 제21조의2제1항에 따른 실태조사(이하 "실태조사"라 한다)의 범위는 다음 각 호와 같다.
1. 남극연구활동과 관련한 국내외 동향
 2. 남극연구활동을 위한 연구재원
 3. 남극에 관한 국가과학기술분야의 발전 현황
 4. 남극환경보호 연구 현황
 5. 남극연구기관 및 연구인력 현황
 6. 남극과학기지와 연구기반 시설물의 설치·운영 및 인력 등
 7. 그 밖에 기본계획 또는 시행계획의 수립·시행에 필요한 사항
- ② 실태조사는 통계조사·문헌조사 또는 현지조사 등의 방법으로 할 수 있다.
- ③ 실태조사는 정기조사와 수시조사로 구분하여 실시하되, 정기조사는 기본계획을 수립하는 해의 전년도에 실시하고, 수시조사는 해양수산부장관 또는 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정할 때 실시한다.
- ④ 해양수산부장관 또는 관계 중앙행정기관의 장은 실태조사를 위해 필요하다고 인정되는 경우에는 실태조사반을 구성·운영할 수 있다.
- ⑤ 해양수산부장관 또는 관계 중앙행정기관의 장은 실태조사를 남극연구에 관한 전문성을 갖춘 개인, 기관 또는 단체에 의뢰하여 실시할 수 있다.

2) 법 제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등)

① 시행령 제2조(건축물 생애이력 정보체계의 구축)

법	시행령(안)
제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① 국토교통부장관은 건축물을 효과적으로 유지관리하기 위하여 다음 각 호의 내용을 포함한 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 수 있다. 1. 제10조에 따른 건축물관리 관련 정보 2. 건축물관리계획 3. 제13조에 따른 정기점검 결과 4. 제14조에 따른 긴급점검 결과 5. 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 결과 6. 제16조에 따른 안전진단 결과 7. 제33조에 따른 건축물 해체공사 결과 8. 「건축법」 제48조의3에 따른 건축물 내진능력 9. 「녹색건축물 조성 지원법」 제10조에 따른 건축물 에너지온실가스 정보 10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	제2조(건축물 생애이력 정보체계의 구축) 「건축물관리법」(이하 "법"이라 한다) 제7조제1항제10호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제23조에 따른 보수·보강조치 결과 2. 법 제24조에 따른 점검결과에 대한 평가결과 3. 법 제28조에 따른 화재안전성능보강 결과 4. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 정보 5. 그 밖에 건축물 관리를 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 정하는 정보

□ 법안 주요내용

- 국토교통부장관에게 건축물 생애이력 정보체계의 구축의무 부과
 - 국토교통부장관이 건축물관리 관련 정보, 건축물관리계획, 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물 등 점검 및 안전진단 결과, 해체공사 결과 등의 정보를 건축물 생애이력 정보체계에 포함하도록 규정
 - 그 밖에 건축물 생애이력 정보체계에 포함할 수 있는 정보를 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 건축물 생애이력 정보체계에 포함하여 구축할 수 있는 정보에 대한 법적근거 마련
 - 법률상 강제규정이 아니므로 국토교통부장관이 건축물관리를 위해 건축물 생애이력 정보체계에 포함할 필요가 있는 정보에 대해 명시할 필요
 - 「건축물관리법」의 원활한 시행을 위해 건축물 생애이력 정보체계에 포함할 정보를 법률과 시행령에 규정
- 위임규정에 근거하여 법률에서 정하는 정보 외 정보체계에 포함되는 정보 규정
 - 「건축물관리법」에 따른 정보로 보수보강조치 결과 및 점검결과에 대한 평가 결과, 화재안전성능보강 결과 포함
 - 건축물대장 관련 정보로 「건축법」에 따른 건축물대장 정보와 「주차장법」에 따른 주차장 설치 현황 포함
 - 그 밖에 국토교통부장관이 건축물관리를 위하여 필요하다고 정하는 정보를 제3호로 규정하여 법률과 시행령에서 규정한 정보 외 추가적으로 필요한 정보가 있을 경우에 국토교통부장관이 판단할 수 있도록 명시

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법] 시행규칙 제33조(시설물통합정보관리체계의 운영)

법 제55조제1항제13호에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제8조에 따른 제3종시설물의 지정 및 해제에 관한 사항
 2. 제10조에 따른 교육 이수에 관한 사항
 3. 시설물의 내진설계 여부에 관한 사항
-

② 시행령 제3조(건축물 생애이력 정보)

법	시행령(안)
② 국토교통부장관이 제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 때에는 「건축법」 제32조제1항에 따른 전자정보처리 시스템과 연계가 가능하도록 하여야 한다. ③ 국토교통부장관은 다음 각 호의 자료 또는 정보를 보유 또는 관리하는 자에게 건축물 생애이력 정보체계의 구축·운영에 필요한 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 자료 또는 정보의 제공을 요청받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. 1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제55조에 따른 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 정보 2. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제25조에 따른 소방시설등의 자체점검 등에 관한 정보 3. 「수도법」 제33조에 따른 위생상의 조치에 관한 정보 4. 「승강기 안전관리법」 제28조 및 제32조에 따른 승강기 설치검사 및 안전검사에 관한 정보 5. 「에너지이용 합리화법」 제39조에 따른 검사대상 기기의 검사에 관한 정보 6. 「전기사업법」 제66조에 따른 일반용전기설비의 점검에 관한 정보 7. 「하수도법」 제39조에 따른 개인하수처리시설의 운영·관리에 관한 정보 8. 「자연재해대책법」 제34조에 따라 구축된 재해정보 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	제3조(건축물 생애이력 정보) 법 제7조제3항제9호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 「공동주택관리법」 제33조에 따른 안전점검에 관한 정보 2. 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록에 관한 정보 3. 「전자정부법」 제65조에 따라 구축된 정보시스템의 지방 행정정보 4. 「고압가스안전관리법」 제16조의2 및 제16조의3에 따른 정기검사, 수시검사 및 정밀안전검진에 관한 정보 5. 「도시가스사업법」 제17조 및 제17조의2에 따른 정기검사, 수시검사, 정밀안전진단 및 안전성평가에 관한 정보 6. 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제37조 및 제38조에 따른 정기검사, 수시검사, 정밀안전진단 및 안전성평가에 관한 정보 7. 「재난 및 안전관리 기본법」 제32조에 따른 정부합동점검 결과 및 조치에 관한 정보 8. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제12조제3항에 따른 내진성능평가 정보 9. 「지진·화산재해대책」 제16조의3에 따른 지진안전시설물 인증에 관한 정보 10. 「청소년활동진흥법」 제19조의2에 따른 수련시설의 종합평가정보 11. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제5조에 따른 빈집등 실태조사 정보 12. 「학교시설사업 촉진법」 제2조에 따른 학교시설에 관한 정보 13. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2에 따른 장애물 없는 생활환경 인증정보 14. 「실내공기질관리법」 제12조에 따른 실내공기질 측정 및 보고에 관한 정보 15. 「어린이놀이시설 안전관리법」 제12조에 정기시설검사에 관한 정보 16. 「위험물안전관리법」 제18조에 따른 정기점검 및 정기검사에 관한 정보 17. 「주차장법」 제19조의23에 따른 기계식 주차장 정밀안전검사에 관한 정보 18. 「학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률」 제6조에 따른 학교시설에 대한 안전점검에 관한 정보 19. 「사회복지사업법」 제34조의4에 따른 시설의 안전점검 등에 관한 정보 20. 「의료법」 제58조에 따른 의료기관 인증에 관한 정보 21. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 정하는 정보

□ 법안 주요내용

- 국토교통부장관이 건축물 생애이력 정보체계의 구축 및 운영에 필요한 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있도록 권한 부여
 - 국토교통부장관이 요청할 수 있는 타 법령의 자료 또는 정보 규정
 - 그 밖에 국토교통부장관이 요청할 수 있는 자료 또는 정보에 대해 대통령령으로 정하는 사항으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 건축물 생애이력 정보체계와 연계하여 구축할 수 있는 정보에 대한 법적근거 마련
 - 타 법령에 근거한 건축물관리 관련 자료 또는 정보의 협조에 대한 법적근거가 될 수 있도록 법률과 시행령에 건축물 생애이력 정보체계와 연계하여 구축할 수 있는 정보 명시
- 위임규정에 근거하여 국토교통부장관이 자료제공을 요청할 수 있는 정보 규정
 - 「건설기술 진흥법」에 다른 안전점검 및 안전관리계획 수립에 관한 정보, 「공동주택관리법」에 따른 안전점검 정보 등 관련 법령에서의 점검정보 포함
 - 기타 관련 법령에서 생애이력 관리에 필요한 정보 ([표 5-1] 참고)

[표 5-1] 건축물 생애이력 정보체계와 연계할 수 있는 자료 또는 정보 및 근거 (계속)

구분	자료 또는 정보	근거
1	「공동주택관리법」 제33조에 따른 안전점검에 관한 정보	건축물관리점검과 관련
2	「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자 등록에 관한 정보	건축물 내 관련 업종의 현황조회 및 업종변경 등 이력정보 관리 필요
3	「전자정부법」 제65조에 따라 구축된 정보시스템의 지방 행정정보	현재 생애이력 관리 시스템에서 연계, 추가정보를 위해 근거법령 마련 필요
4	「고압가스안전관리법」 제16조의2 및 제16조의3에 따른 정기검사, 수시검사 및 정밀안전검진에 관한 정보	현재 생애이력 관리 시스템에서 연계, 법에는 누락
5	「도시가스사업법」 제17조 및 제17조의2에 따른 정기검사, 수시검사, 정밀안전진단 및 안전성평가에 관한 정보	
6	「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제37조 및 제38조에 따른 정기검사, 수시검사, 정밀안전진단 및 안전성평가에 관한 정보	

구분	자료 또는 정보	근거
7	「재난 및 안전관리 기본법」 제32조에 따른 정부합동점검 결과 및 조치에 관한 정보	매년 정부합동점검하고 결과를 국가안전대진단 관리시스템에 등록, 관리
8	「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제12조제3항에 따른 내진성능평가 정보	건축물관리점검과 관련
9	「지진·화산재해대책」 제16조의3에 따른 지진안전시설물 인증에 관한 정보	지진안전시설물 인증제(행정안전부)
10	「청소년활동진흥법」 제19조의2에 따른 수련시설의 종합평가 정보	건축기계·전기·토목·소방·가스·위생점검 항목
11	「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제5조에 따른 빈집등 실태조사 정보	「건축물관리법」 제42조(빈 건축물 정비) 관련
12	「학교시설사업 촉진법」 제2조에 따른 학교시설에 관한 정보	학교시설에 대한 별도의 유지관리제도가 없어 관련 정보연계 필요 (‘학교시설통합정보시스템’ 운영)
13	「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2에 따른 장애물 없는 생활환경 인증정보	건축물관리점검과 관련
14	「실내공기질관리법」 제12조에 따른 실내공기질 측정 및 보고에 관한 정보	관련 인증정보
15	「어린이놀이시설 안전관리법」 제12조에 정기시설검사에 관한 정보	건축물관리 관련 정보
16	「위험물안전관리법」 제18조에 따른 정기점검 및 정기검사에 관한 정보	건축물관리 관련 정보
17	「주차장법」 제19조의23에 따른 기계식 주차장 정밀안전검사에 관한 정보	건축물관리 관련 정보
18	「학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률」 제6조에 따른 학교시설에 대한 안전점검에 관한 정보	건축물관리 관련 정보
19	「사회복지사업법」 제34조의4에 따른 시설의 안전점검 등에 관한 정보	건축물관리 관련 정보
20	「의료법」 제58조에 따른 의료기관 인증에 관한 정보	관련 인증정보
21	그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 정하는 정보	

③ 시행규칙 제3조(건축물 생애이력 정보의 요청절차 및 제출방법 등)

법	시행규칙(안)
④ 제3항에 따른 자료 또는 정보의 요청 절차, 제출 방법 등 필요한 사항은 국토교통부령 으로 정한다.	제3조(건축물 생애이력 정보의 요청절차 및 제출방법 등) ① 국토교통부장관이 법 제7조제3항에 따라 자료 또는 정보의 제공을 요청하는 경우에는 제출기한의 15일 전까지 다음 각 호의 사항을 통보하여야 한다.

법	시행규칙(안)
	1. 제출요청사유 2. 제출기한 3. 제출자료의 구체적인 사항 4. 제출자료의 방식 및 형태 5. 제출자료의 활용방법 ② 법 제7조제3항에 따른 건축물 생애이력 정보(이하 이 조에서 “건축물 생애이력 정보”라 한다)를 보유 또는 관리하는 자는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제출하거나 법 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계를 이용하여 제출하여야 한다. ③ 법 제7조제3항 각 호에 따른 건축물 생애이력 정보를 관리하는 기관이 하나의 건축물에 대하여 여러 세대·호·가구 등으로 구분하여 건축물 생애이력 정보를 관리하고 있는 경우 그 구분된 각각의 세대·호·가구 등의 건축물 생애이력 정보를 포함하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. ④ 국토교통부장관은 건축물 생애이력 정보의 적절한 품질을 확보하기 위하여 건축물 생애이력 정보의 품질 관리에 관한 교육 및 연구 등을 실시할 수 있다. ⑤ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 건축물 생애이력 정보의 요청방법 및 제출절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 <u>고시</u>한다.

□ 법안 주요내용

- 국토교통부장관이 건축물 생애이력 정보체계의 구축 및 운영에 필요한 자료 또는 정보의 제공을 요청하는 경우 요청절차와 제출방법 등 필요한 사항에 대해 국토교통부령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 정보의 요청절차, 제출방법 등 규정
 - 국토교통부장관이 건축물 생애이력 정보체계의 구축 및 운영에 필요한 자료 또는 정보의 제공을 요청하는 경우 제출기한의 15일 전까지 제출요청사유, 기한, 제출자료의 구체적인 사항, 제출자료의 방식 및 형태, 제출자료의 활용방법의 사항을 포함하여 통보
 - 생애이력 정보를 보유 또는 관리하는 자는 국토교통부장관에게 요청받은 자료 또는 정보를 국토교통부장관에게 제출하거나 건축물 생애이력 정보체계를 이용하여 제출

※ 하나의 건축물에 대하여 여러 세대·호·가구 등으로 구분하여 건축물 생애이력 정보를 관리하고 있는 경우 그 구분된 각각의 세대·호·가구 등의 건축물 생애이력 정보를 포함하여 국토교통부장관에게 제출

- 건축물 생애이력 정보의 품질을 관리하기 위한 규정 제안
 - 국토교통부장관이 건축물관리에 필요하여 요청한 자료 또는 정보의 품질을 관리하기 위해 건축물 생애이력 정보의 품질관리에 관한 교육과 연구 등을 실시할 수 있도록 권한 부여
- (고시) 건축물 생애이력 정보체계 운영규정(안)
 - 건축물 생애이력 정보의 제출 및 그 공개 방법과 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시(건축물 생애이력 정보체계 운영규정)

[표 5-2] 건축물 생애이력 정보체계 운영규정(안)

구분	입법례	
제1장 총칙	제1조(목적)	「건축행정시스템 운영규정」 제1조
	제2조(용어의 정의)	「건축행정시스템 운영규정」 제2조
	제3조(적용범위)	「공간정보오픈플랫폼 운영규정」 제3조 「도시계획정보체계(UPIS) 구축 및 운영 규정」 제2조
제2장 건축물 생애이력 정보시스템 구축·운영 등	제4조(운영업무)	「공간정보오픈플랫폼 운영규정」 제5조
	제5조(사용자 권한 관리 등)	「건축행정시스템 운영규정」 제8조
	제6조(통합데이터베이스의 구축·운영)	-
	제7조(자료의 공개)	「건축행정시스템 운영규정」 제15조
	제8조(백업)	「건축행정시스템 운영규정」 제16조
	제9조(장애 복구)	「공간정보오픈플랫폼 운영규정」 제8조
	제10조(보안)	「공간정보오픈플랫폼 운영규정」 제12조
	제11조(개인정보보호)	「공간정보오픈플랫폼 운영규정」 제14조
	제12조(건축물 생애관리대장의 작성 방법)	「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제5조
	제13조(건축물 생애관리대장의 내용)	-
	제14조(건축물 생애관리대장의 보존)	「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제10조
제3장 기타	제15조(재검토기한)	「건축행정시스템 운영규정」 제34조

□ 입법례

[공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률] 시행령 제10조의3(측량업정보의 종합관리를 위한 자료제출의 요청절차)

국토교통부장관은 법 제10조의2제3항에 따라 자료의 제출을 요청하는 경우에는 제출기한 15일 전까지 다음 각 호의 사항을 서면으로 통보하여야 한다.

1. 제출요청 사유
2. 제출기한
3. 제출자료의 구체적인 사항
4. 자료제출의 방식 및 형태
5. 제출자료의 활용방법

[녹색건축물 조성 지원법] 시행규칙 제4조(건축물 에너지온실가스 정보 제출방법 및 공개 방법과 절차 등)

① 법 제10조제3항 및 영 제6조제1항에 따른 에너지공급기관 또는 관리기관(이하 이 조에서 "에너지공급기관등"이라 한다)은 건축물의 온실가스 배출량 및 에너지 사용량과 관련된 정보 및 통계(이하 "건축물 에너지온실가스 정보"라 한다)를 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 매월 말일을 기준으로 다음 달 15일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 에너지공급기관등이 하나의 건축물에 대하여 여러 세대·호·가구 등으로 구분하여 건축물 에너지온실가스 정보를 관리하고 있는 경우 그 구분된 각각의 세대·호·가구 등의 건축물 에너지온실가스 정보를 포함하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 제출된 건축물 에너지온실가스 정보의 내용을 검토하고, 온실가스 배출량 및 에너지 사용량 등을 지역·용도·규모 등으로 구분하여 공개할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 건축물 에너지온실가스 정보의 제출 및 그 공개 방법과 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[해양수산정보의 수집·관리 및 공동이용에 관한 규칙] 제11조(해양수산정보의 품질관리)

① 해양수산부장관은 해양수산정보의 적절한 품질을 확보하기 위하여 매년 해양수산정보의 품질에 관한 진단평가를 실시하여야 한다.

② 해양수산부장관은 제1항에 따라 해양수산정보의 품질에 관한 진단평가를 실시하려는 경우에는 다음 각 호의 사항이 포함된 품질 진단평가 계획을 수립하여야 한다.

1. 품질 진단평가 대상 해양수산정보
2. 품질 진단평가의 추진체계
3. 품질 진단평가의 절차 및 기간
4. 품질 진단평가 결과에 따른 개선조치
5. 품질 진단평가 기준

③ 해양수산부장관은 제1항에 따른 품질 진단평가 결과에 따라 해양수산정보에 대하여 개선이 필요한 경우에는 이를 시정하여야 한다.

3) 법 제8조(건축물 생애이력 정보의 공개 및 활용 등)

① 시행령 제4조(건축물 생애이력 정보의 공개)

법	시행령(안)
제8조(건축물 생애이력 정보의 공개 및 활용 등) ① 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 적절한 건축물관리를 장려하기 위하여 건축물 생애이력 정보를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 공개할 수 있다. 1. 제7조제1항에 따라 구축한 건축물 생애이력 정보 체계 2. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제3호에 따른 정보통신서비스 제공자 또는 국토교통부장관이 지정하는 기관·단체가 운영하는 인터넷 홈페이지 ② 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사가 건축물을 중개할 때에는 거래당사자가 중개 대상 건축물의 생애이력 정보를 확인할 수 있도록 안내할 수 있다.	제4조(건축물 생애이력 정보의 공개) 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물에 대해서는 건축물 생애이력 정보에 관하여 다음 각 호의 사항을 공개할 수 있다. 다만, 「개인정보 보호법」 제2조제1호에 따른 개인정보에 관한 사항은 제외한다. 1. 법 제10조에 따른 건축물관리 관련 정보 2. 법 제11조에 따른 건축물관리계획 3. 법 제13조에 따른 정기점검 결과 4. 법 제14조에 따른 긴급점검 결과 5. 법 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 결과 6. 법 제16조에 따른 안전진단 결과 7. 법 제33조에 따른 건축물 해체공사 결과 8. 「건축법」 제48조의3에 따른 건축물 내진능력 9. 「녹색건축물 조성 지원법」 제10조에 따른 건축물 에너지온실가스 정보 10. 법 제23조에 따른 보수·보강조치 결과 11. 법 제24조에 따른 점검결과에 대한 평가결과 12. 법 제28조에 따른 화재안전성능보강 결과 13. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 정보

□ 법안 주요내용

- 국토교통부장관과 지자체장에게 건축물 생애이력 정보를 건축물 생애이력 정보 체계 등을 통해 공개할 수 있도록 권한 명시
- 개업공인중개사가 건축물을 중개할 경우 거래당사자가 중개 대상 건축물의 생애이력 정보를 확인할 수 있도록 안내할 수 있음을 규정

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 2019년 8월 국가안전정보 통합공개시스템에 관한 관계부처 회의 개최
 - 법 제8조에서 위임규정은 없으나, 생애이력 정보의 공개에 대해 별도의 시행령을 마련하여 생애이력 정보를 공개할 수 있는 건축물의 범위와 유형 등에 대한 규정 필요

- 법률상 위임규정은 없으나, 건축물 생애이력 정보의 공개범위 규정 제언
 - 최근 광주 클럽 붕괴사고(19.7.27.) 등 다중이용 건축물의 불법증축 등으로 인한 인명사고가 발생함에 따라, 다중이용 건축물에서의 점검정보 등 생애이력 정보에 대한 공개규정 도입 필요
 - ※ 감사원이 불법증축과 구조변경 등이 의심되는 전국 182개의 다중이용시설 건축물을 점검한 결과 건축분야에서 총 368건의 안전 미흡사항 적발¹⁾
 - 따라서 「건축법」에 따른 다중이용 건축물²⁾에 대해 「개인정보 보호법」에 저촉되지 않는 범위에서 「건축물관리법」상의 건축물 생애이력 정보체계에 포함하는 정보(법 제7조 및 영 제3조)를 공개할 수 있도록 규정

[표 5-3] 감사원의 건축분야 현장점검 결과 요약

구분	지적건수 (총 368건)	지적유형
불법증축	119건 (32%)	사무실, 숙소, 계단실 등 무단증축 등
불법 용도변경	43건 (12%)	근린생활시설을 주택으로 용도변경 등
시설 불량	142건 (39%)	가연성 자재 사용, 방화구획 미흡, 방화문 탈락 등
운용 부적정	64건 (17%)	방화문을 열린 상태로 방치, 피난구역 내 가연성 적재물 적치 등

출처: 감사원(2019), 「감사보고서: 다중이용시설 불법구조변경 등 현장점검」, p.12.

□ 입법례

[녹색건축물 조성 지원법] 시행규칙 제4조(건축물 에너지온실가스 정보 제출방법 및 공개 방법과 절차 등)

- ① 법 제10조제3항 및 영 제6조제1항에 따른 에너지공급기관 또는 관리기관(이하 이 조에서 "에너지공급기관등"이라 한다)은 건축물의 온실가스 배출량 및 에너지 사용량과 관련된 정보 및 통계(이하 "건축물 에너지온실가스 정보"라 한다)를 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 매월 말일을 기준으로 다음 달 15일까지 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ② 에너지공급기관등이 하나의 건축물에 대하여 여러 세대·호·가구 등으로 구분하여 건축물 에너지온실가스 정보를 관리하고 있는 경우 그 구분된 각각의 세대·호·가구의 건축물 에너지온실가스 정보를 포함하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 제출된 건축물 에너지온실가스 정보의 내용을 검토하고, 온실가스 배출량 및 에너지 사용량 등을 지역·용도·규모 등으로 구분하여 공개할 수 있다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 건축물 에너지온실가스 정보의 제출 및 그 공개 방법과 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

1) 감사원(2019), 「감사보고서: 다중이용시설 불법구조변경 등 현장점검」, p.10.

2) 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따르면, 다중이용 건축물은 1) 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 문화 및 집회시설(동식물원 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설 중 여객용 시설, 의료시설 중 종합병원, 숙박시설 중 관광숙박시설, 2) 16층 이상인 건축물을 의미(「건축법 시행령」(대통령령 제30030호, 2019.8.6. 일부개정) 제2조제17호)

4) 법 제9조(건축물 생애관리대장)

① 시행령 제5조(건축물 생애관리대장)

법	시행령(안)
제9조(건축물 생애관리대장) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물관리 상태를 확인하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물 생애관리대장에 건축물관리 현황에 관한 정보를 작성하여 보관하여야 한다. 1. 제13조에 따른 정기점검이 실시된 경우 2. 제14조에 따른 긴급점검이 실시된 경우 3. 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검이 실시된 경우 4. 제16조에 따른 안전진단이 실시된 경우 5. 제30조에 따른 건축물 해체공사가 실시된 경우 6. 그 밖에 대통령령 으로 정하는 경우	제5조(건축물 생애관리대장) 법 제9조제1항제6호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 법 제21조에 따른 사용제한·사용금지·해체 등의 조치가 된 경우 2. 법 제22조제2항에 따른 해체·개축·수선·사용금지·사용제한 등의 조치가 된 경우 3. 법 제28조에 따라 화재안전성능보강을 실시한 경우

□ 법안 주요내용

- 건축물관리 상태를 확인하기 위해 지자체장에게 건축물 생애관리대장에 건축물관리 현황에 관한 정보를 작성하여 보관하는 의무 부과
 - 건축물관리점검이 실시된 경우, 안전진단이 실시된 경우, 건축물 해체공사가 실시된 경우 건축물 생애관리대장을 작성하도록 명시
 - 그 밖에 건축물 생애관리대장을 작성하여야 하는 경우를 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 따라 건축물 생애관리대장을 작성하여야 하는 경우 규정
 - 「건축물관리법」에서의 규정으로 건축물의 생애이력에 변동사항이 발생하는 경우 건축물 생애관리대장을 작성하도록 규정
 - 법률에서 규정하고 있는 건축물관리점검, 안전진단, 해체공사 외 건축물의 생애이력에 변동사항이 발생할 수 있는 사항에 대해 검토
 - 법 제21조에 따른 사용제한·사용금지·해체 등의 조치가 된 경우, 법 제22조제2항에 따른 해체·개축·수선·사용금지·사용제한 등의 조치가 된 경우와 법 제28조에 따라 화재안전성능보강을 시행한 경우를 대통령령으로 규정

② 시행규칙 제4조(건축물 생애관리대장의 서식)

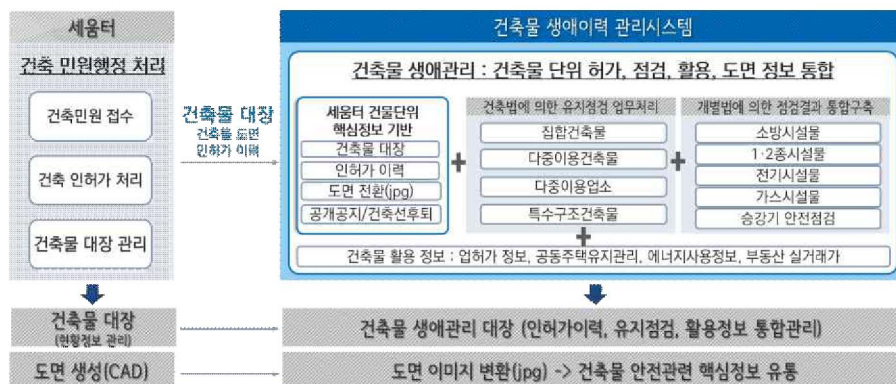
법	시행규칙(안)
② 제1항에 따른 건축물 생애관리대장의 서식, 기재 내용, 기재 절차, 그 밖에 필요한 사항은 <u>국토교통부령</u> 으로 정한다.	제4조(건축물 생애관리대장의 서식) 법 제9조제2항에 따른 건축물 생애관리대장의 서식은 별지 제1호서식 에 따르며 기재내용은 다음 각 호의 내용을 포함하여야 한다. 1. 건축물대장 정보 2. 건축물 인허가 이력 3. 건축물관리점검 현황 4. 화재안전성능보강 5. 건축물 해체공사 6. 건축물 점검이력 7. 건축물 현황 8. 건축물 생애이력 상세정보

□ 법안 주요내용

- 건축물 생애관리대장의 서식, 기재내용, 기재절차, 그 밖에 필요한 사항에 대해 시행규칙으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 건축물 생애이력 관리시스템에서 건축물별 인허가이력, 점검이력 등 정보의 통합관리를 위해 ‘건축물 생애관리대장’ 도입 및 운영 중
 - 건축물 생애 이력 관리시스템을 통해 건축물대장 정보를 포함한 건축물 생애 관리대장의 조회 및 발급 가능



[그림 5-1] 현행 건축물 생애이력 관리시스템과 건축물 생애관리대장의 관계

출처: ICTWAY 컨소시엄(2019), “건축물 생애이력 관리시스템 현황 및 계획”, 2019.3.15. 발표자료, p.7.

- 위임규정에 따라 건축물 생애관리대장의 서식과 기재내용 규정
 - 현행 '건축물 생애관리대장'은 총괄표제부에 건축물대장정보와 건축물 현황 정보만 포함되어 있고 그 외 관련 이력정보를 확인하기 위해서는 해당되는 이력정보를 별지로 확인해야 하는 구성
 - 「건축물관리법」상의 '건축물 생애관리대장'은 건축물대장정보와 건축물 인허가 이력, 건축물관리점검 현황, 화재안전성능보강, 보수보강 조치결과, 건축물 해체공사, 건축물 점검이력을 가장 최근에 수행한 1건에 대해서만 기재하고 세부정보는 '건축물 생애이력 세부정보'를 통해 확인하도록 구성
- (서식) 건축물 생애관리대장(안)

건축물대장 정보					
유형분류번호	고유번호	건축물 명칭		사용승인일	
지번주소		도로명주소			
대지면적	연면적	건축면적	용적률산정용 연면적		
호수/가구수/세대수	층수	높이	부속건축물		
주구조		승강기	하수처리시설		
주용도		승용	비상용	형식	용량
조경면적	공개공지/공간면적				
제로에너지 건축물 인증	건축물 에너지 효율등급 인증	에너지성능지표 (EPI) 점수	녹색건축 인증	지능형건축물 인증	
에너지자립률		1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률)		에너지소비총량	
내진설계 적용여부			내진능력		
특수구조 건축물			특수구조 건축물 유형		
건축물 인허가 이력*					
허가(신고)번호	허가(신고)일자	건축구분	층수	대지면적	
건축물관리점검 현황*					
점검구분	사무소명	접수일	점검기간	기준일	다음점검일
화재안전성능보강					
대상선정일자		보강결과 제출일자		보강결과 주요내용	
건축물 해체공사					
허가(신고)일자	해체계획서	해체공사감리자	해체공사 완료신고일	멸실신고일자	

주: *항목은 최종 1건만 기재, 세부정보는 건축물 생애이력 상세정보 이용

5) 법 제10조(건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공)

① 시행령 제6조(건축물관리 관련 정보의 보관 등)

법	시행령(안)
제10조(건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공) ① 관리자는 체계적인 건축물관리를 위하여 제9조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령 으로 정하는 바에 따라 해당 건축물의 점검·보수·보강 등의 건축물관리 관련 정보를 기록·보관·유지하여야 한다. ② 관리자는 제13조에 따른 정기점검, 제14조에 따른 긴급점검, 제16조에 따른 안전진단을 실시하기 위하여 필요한 때에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 해당 건축물의 설계도서 등 건축물관리 관련 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 해당 정보를 제공하여야 한다.	제6조(건축물관리 관련 정보의 보관 등) 법 제10조제1항에 따라 관리자는 건축물의 점검·보수·보강 등을 한 경우 다음 각 호의 건축물관리 관련 정보를 기록·보관·유지하여야 하며, 법 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에도 등록하여야 한다. 1. 점검·보수·보강 등의 이력 명세 2. 보수·보강 등 공사 전·후의 평면도, 입면도 및 단면도 등 주요 도면 3. 주요구조부의 공사 사진

□ 법안 주요내용

- 관리자에게 점검·보수·보강 등 건축물관리 관련 정보를 기록·보관·유지하는 의무 부과
 - 해당 건축물에 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물 등 점검, 안전진단이 실시된 경우와 건축물 해체공사가 실시된 경우 관련 정보를 기록·보관·유지
 - 건축물관리 관련 정보의 기록·보관·유지하는 절차에 대해 시행령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 관리자가 건축물관리 관련 정보를 기록·보관·유지하는 방법 규정
 - 건축물에 발생한 결함이나 손상의 정확한 원인규명과 보수·보강방법의 합리적 결정을 위해 건축물의 설계도서, 점검이력 등 건축물관리 관련 정보의 기록·보관·유지 필요
 - 현행 「공동주택관리법 시행규칙」 제10조를 준용하여 관리자가 해당 건축물의 1) 점검·보수·보강 등의 이력 명세, 2) 보수·보강 등 공사 전·후의 평면도, 입면도 및 단면도 등 주요 도면, 3) 주요구조부의 공사 사진을 기록·보관·유지하도록 명시
 - 건축물관리 관련 정보의 기록·보관·유지하는 경우 건축물 생애이력 정보체계에도 등록하도록 규정

□ 입법례

[공동주택관리법] 시행령 제32조(설계도서의 보관 등)

- ① 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 국토교통부령으로 정하는 서류를 기록보관유지하여야 한다.
 ② 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 한다.

[공동주택관리법] 시행규칙 제10조(설계도서의 보관)

- ① 영 제32조제1항에서 "국토교통부령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다.
 1. 영 제10조제4항에 따라 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 장비의 명세
 2. 법 제33조제1항에 따른 안전점검 결과보고서
 3. 「주택법」 제44조제2항에 따른 감리보고서
 4. 영 제32조제2항에 따른 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등의 이력관리 관련 서류도면 및 사진
 ② 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 영 제32조제2항에 따라 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 다음 각 호의 서류를 공동주택관리정보시스템에 등록하여야 한다.
 1. 이력 명세
 2. 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면
 3. 주요 공사 사진

3. 건축물관리점검 및 조치

1) 법 제11조(건축물관리계획의 수립 등)

① 시행령 제7조(건축물관리계획의 수립 등)

법	시행령(안)
제11조(건축물관리계획의 수립 등) ① 사용승인을 받고자 하는 건축물이 「건설산업기본법」 제41조에 따라 건설업자가 시공하여야 하는 건축물인 경우 해당 건축물의 건축주는 건축물관리계획을 수립하여 사용승인 신청 시 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 그러하지 아니하다. 1. 「건축법」 제2조제2항제21호에 따른 동물 및 식물 관련 시설 2. 「건축법」 제2조제2항제23호에 따른 교정 및 군사시설 3. 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물	제7조(건축물관리계획의 수립 등) ① 법 제11조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음의 각 호를 말한다. 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택 2. 다른 법령의 규정에 의하여 법 제11조제2항에 따른 건축물관리계획의 내용을 포함한 계획이 수립된 건축물 3. 그 밖에 건축물관리계획을 수립할 필요가 없다고 국토교통부장관이 고시하는 건축물

② 제1항에 따른 건축물관리계획은 다음 각 호의 내용을 포함하여 작성하여야 하며, 건축물관리계획의 구체적인 작성기준은 국토교통부장관이 정하여 <u>고시</u>한다. 1. 건축물의 현황에 관한 사항 2. 건축주, 설계자, 시공자, 감리자에 관한 사항 3. 건축물 마감재 및 건축물에 부착된 제품에 관한 사항 4. 건축물 장기수선계획에 관한 사항 5. 건축물 화재 및 피난안전에 관한 사항 6. 건축물 구조안전 및 내진능력에 관한 사항 7. 에너지 및 친환경 성능관리에 관한 사항 8. 그 밖에 <u>대통령령</u>으로 정하는 사항	② 법 제11조제2항제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 관리자에 관한 사항 2. 이 법 및 관계 법령에 의한 인증 또는 평가 중 건축물관리상 필요하다고 인정되는 사항
---	--

□ 법안 주요내용

- 사용승인을 받고자 하는 건축물이 「건설산업기본법」 제41조에 따라 건설업자가 시공하여야 하는 건축물인 경우 건축주에게 건축물관리계획을 수립하여 사용승인 신청 시 지자체장에게 제출하여야 하는 의무 부과
 - 건축물관리계획의 수립대상 건축물은 「건설산업기본법」 제41조에 따라 건설업자가 시공하여야 하는 건축물로 한정
 - ※ 1) 연면적 200㎡를 초과하는 건축물
 - 2) 연면적 200㎡이하인 공동주택, 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목의 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택 제외)
 - 3) 주거용 외의 건축물로 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등³⁾
- 건축물관리계획 수립대상의 예외 규정
 - 「건축법」에 따른 동·식물 관련 시설, 교정 및 군사시설
 - 「공동주택관리법」의 의무관리대상 공동주택
 - 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물로 위임

3) 1) 「초·중등교육법」, 「고등교육법」 또는 「사립학교법」에 의한 학교, 2) 「영유아보육법」에 따른 어린이집, 3) 「유아교육법」에 따른 유치원, 4) 「장애인 등에 대한 특수교육법」에 따른 특수교육기관 및 장애인평생교육시설, 5) 「평생교육법」에 따른 평생교육시설, 6) 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」에 의한 학원, 7) 「식품위생법」에 의한 식품접객업 중 유흥주점, 8) 「공중위생관리법」에 의한 숙박시설, 9) 「의료법」에 의한 병원(종합병원·한방병원 및 요양병원 포함), 10) 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설 또는 관광객 이용시설 중 전문휴양시설·종합휴양시설 및 관광공연장, 11) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호가목에 따른 다중생활시설, 12) 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설(「건설산업기본법 시행령」(대통령령 제29877호, 2019.6.18. 일부개정) 제36조제2항)

- 건축물관리계획에 포함되어야 할 사항 명시
 - 건축물의 현황, 건축주·설계자·시공사·감리자, 마감재 및 건축물에 부착된 제품, 장기수선계획, 화재 및 피난안전, 구조안전 및 내진능력, 에너지 및 친환경 성능관리에 관한 사항 규정
 - 그 밖에 건축물관리계획에 포함되어야 할 사항에 대해 시행령으로 위임
 - 구체적인 작성기준은 국토교통부장관이 정하여 고시하도록 규정

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 효율적인 건축물관리와 관련 정책의 추진동력 확보를 위해 건축물관리계획 수립 필요
- 위임규정에 근거하여 건축물관리계획 수립대상 건축물의 예외규정 제안
 - 법률상 건축물관리계획에 포함되어야 할 사항을 토대로 개별 건축물 단위에서 건축물관리계획의 수립이 어려울 것으로 판단되는 ‘단독주택’을 건축물관리계획 수립대상의 예외로 제안
 - 법률에서 규정하고 있는 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 건축물과 같이 타 법령에서 건축물관리계획의 항목을 포함하는 계획이 수립된 경우 예외사항으로 제안
 - 그 밖에 건축물관리계획 수립대상의 예외를 국토교통부장관이 판단하여 정할 수 있도록 규정
- 위임규정에 근거하여 건축물관리계획에 포함되어야 할 사항 제안
 - 법률규정사항 외 건축물관리계획에 포함할 수 있는 사항으로 건축물 관리자에 관한 사항과 이 법 및 관계법령에 의한 인증 또는 평가 중 건축물관리상 필요하다고 인정되는 사항 제안
- (고시) 건축물관리계획의 작성기준(안)
 - 법 제11조제2항에 따라 ‘건축물관리계획 작성기준’ 고시(안) 마련 필요
 - 건축물관리계획의 구체적인 작성기준으로 포함내용, 접수 및 제출절차, 제출서류, 검토절차, 검토수수료, 검토에 필요한 서식 등 포함
 - 건축물관리계획 작성에 대한 소유자 또는 관리자의 부담을 경감시키기 위해 정기점검 대상과 비대상인 건축물의 제출서류의 양식을 다르게 구성
- ※ 정기점검 비대상 건축물은 ‘건축물관리계획 검토서’에서 화재 및 피난안전, 구조안전 및 내진능력, 에너지 및 친환경 성능관리 항목 생략

[표 5-4] 건축물관리계획의 작성기준(안)의 목차

구분		구분	
제1조	목적	제11조	관리계획서 검토자의 제척기파회피
제2조	적용범위	제12조	처리기간
제3조	용어의 정의	제13조	보완 요구
제4조	관리계획서의 작성	제14조	관리계획서의 검토 결과 회신
제5조	관리계획서의 포함 사항	제15조	관리계획서 검토를 받은 건축물의 점검 및 실태조사
제6조	관리계획서의 접수 및 제출	제16조	운영규정
제7조	관리계획서 검토 관련 제출 서류	제17조	재검토기한
제8조	관리계획서 검토 수수료	부칙	
제9조	관리계획서 검토 수수료의 반환	서식	건축물관리계획 검토신청서 건축물관리계획 검토서 건축물관리계획 검토결과서(검토필증)
제10조	관리계획서 검토 신청의 반려	별표	건축물관리계획서 검토 수수료

② 시행규칙 제5조(건축물관리계획의 조정)

법	시행규칙(안)
⑤ 관리자는 건축물관리계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령 으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 건축물관리계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.	제5조(건축물관리계획의 조정) 관리자는 법 제11조제5항에 따라 건축물관리계획의 조정안을 작성하고, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에 조정안을 제출하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 관리자에게 건축물관리계획의 검토, 조정 및 건축물관리계획에 따른 주요시설의 교체 및 보수의무 부과
 - 건축물관리계획의 검토주기는 3년으로 규정
 - 건축물관리계획의 조정절차 또는 방법은 시행규칙으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 건축물관리계획의 조정절차 명시
 - 건축물관리계획의 조정안은 해당 건축물의 관리자가 작성하고 지자체장에게 조정안을 제출하도록 명시

□ 입법례

[공동주택관리법] 시행규칙 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)

- ① 영 제30조 전단에서 "국토교통부령으로 정하는 기준"이란 별표 1에 따른 기준을 말한다.
- ② 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다.
- ③ 입주자대표회의와 관리주체는 법 제29조제2항 및 제3항에 따라 장기수선계획을 조정하려는 경우에는 「에너지이용 합리화법」 제25조에 따라 산업통상자원부장관에게 등록한 에너지절약전문기업이 제시하는 에너지절약을 통한 주택의 온실가스 감소를 위한 시설 개선 방법을 반영할 수 있다.
- ④ 법 제29조제4항에 따른 장기수선계획의 조정교육에 관한 업무를 영 제95조제3항제1호에 따라 위탁받은 기관은 교육 실시 10일 전에 교육의 일시·장소·기간·내용·대상자 및 그 밖에 교육에 필요한 사항을 공고하거나 관리주체에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 제4항에 따른 수탁기관으로 하여금 다음 각 호의 사항을 이행하도록 하여야 한다. (이하중략)

③ 시행규칙 제6조(건축물 주요 부분에 대한 수선·변경·증설)

법	시행규칙(안)
⑥ 관리자는 제5항에 따라 건축물관리계획을 조정한 경우 또는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물의 주요 부분을 수선·변경하거나 증설하는 경우에는 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 조치결과를 입력하여야 한다.	제6조(건축물 주요 부분에 대한 수선·변경·증설) 관리자는 주요구조부 또는 화재 및 피난안전 설비 등 건축물의 주요부분을 수선·변경하거나 증설하는 경우 그 조치를 완료한 날부터 30일 이내에 그 내용을 법 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 입력하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 건축물관리계획을 조정한 경우 또는 건축물의 주요 부분을 수선·변경·증설하는 경우 관리자에게 건축물 생애이력 정보체계에 조치결과를 입력하도록 의무 부과

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 따라 건축물 주요 부분을 수선·변경·증설한 경우 건축물 생애이력 정보체계에 조치결과를 입력하는 세부절차 규정
 - 주요구조부 또는 화재 및 피난안전 설비 등 건축물의 주요 부분을 수선·변경·증설하는 경우 관리자가 조치를 완료한 날부터 30일 이내에 건축물 생애이력 정보체계에 등록하여 지자체장의 확인을 받도록 명시

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법] 제24조(시설물의 보수·보강 등)

- ① 관리주체는 제13조제6항에 따른 조치명령을 받거나 제23조제1항에 따라 시설물의 중대한 결함에 대한 통보를 받은 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 시설물의 보수·보강 등 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 국토교통부장관 및 관계 행정기관의 장은 관리주체가 제1항에 따른 시설물의 보수·보강 등 필요한 조치를 하지 아니한 경우 이에 대하여 이행 및 시정을 명할 수 있다.
- ③ 제1항에 따라 시설물의 보수·보강 등 필요한 조치를 끝낸 관리주체는 그 결과를 국토교통부장관 및 관계 행정기관의 장에게 통보하여야 한다.
- ④ 제3항에 따른 통보의 시기·방법·절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙] 제20조(시설물의 보수·보강 등 조치결과 통보의 시기·방법·절차 등)

- ① 법 제24조에 따른 시설물의 보수·보강 등 필요한 조치를 완료한 관리주체는 그 조치를 완료한 날부터 30일 이내에 그 내용을 시설물통합정보관리체계에 입력하여야 한다.
- ② 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 민간관리주체가 입력한 내용을 확인하여야 한다.

④ 시행령 제49조(권한의 위임·위탁)

법	시행령(안)
⑦ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 건축물관리계획의 적절성 검토를 대통령령으로 정하는 기관이나 단체에 위탁 또는 대행하게 할 수 있다.	제50조(권한의 위임·위탁) ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제11조제7항에 따른 건축물관리계획의 적절성 검토의 권한을 법 제39조에 따른 건축물관리지원센터에 위탁할 수 있다.

□ 법안 주요내용

- 지자체장이 건축물관리계획의 적절성 검토를 관련 기관이나 단체에 위탁 또는 대행할 수 있도록 명시

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 따라 지자체장이 건축물관리계획의 적절성 검토를 위탁 또는 대행하게 할 수 있는 기관이나 단체 명시
 - 지자체장이 건축물관리계획의 적절성 검토 권한을 법 제39조에 따른 건축물관리지원센터에 위탁할 수 있도록 규정

□ 입법례

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령] 제24조(업무의 위탁)

- ① 국토교통부장관은 법 제37조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 국가한옥센터에 위탁한다.
1. 법 제29조제2항에 따른 한옥산업 전문인력 양성기관 지정을 위한 신청서의 접수 및 평가
 2. 법 제29조제3항에 따른 한옥 전문인력 양성 우수기관 인증을 위한 신청서의 접수 및 평가
 3. 법 제33조에 따른 교육·홍보 업무
 4. 법 제35조에 따른 우수사례 발굴·시상에 관한 업무
- ② 시도지사는 법 제37조제2항에 따라 법 제7조에 따른 건축자산 정보체계의 구축운영에 관한 업무를 공공기관을 지정하여 위탁할 수 있으며, 법 제29조제2항에 따른 한옥산업 전문인력 양성기관 지정을 위한 신청서의 접수 및 평가 업무를 국가한옥센터에 위탁할 수 있다.
- ③ 지방자치단체의 장은 법 제37조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 국가한옥센터에 위탁할 수 있다.
1. 법 제33조에 따른 교육·홍보 업무
 2. 법 제35조에 따른 우수사례 발굴·시상에 관한 업무
- ④ 시도지사 또는 지방자치단체의 장은 제2항 및 제3항에 따라 업무를 위탁한 경우에는 위탁받은 자와 위탁한 업무 내용을 관보 또는 해당 지방자치단체의 공보에 공고하여야 한다.

2) 법 제12조(건축물의 유지·관리)

① 시행령 제8조(특수한 건축물의 구조안전 확인)

법	시행령(안)
제12조(건축물의 유지·관리) ① 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 「건축법」 제40조부터 제48조까지, 제48조의4, 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제53조, 제53조의2, 제54조부터 제58조까지, 제60조부터 제62조까지, 제64조, 제65조의2, 제67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조부터 제17조까지의 규정에 적합하도록 관리하여야 한다. 이 경우 「건축법」 제65조의2 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조·제17조는 인증을 받은 경우로 한정한다. ② 건축물의 구조, 재료, 형식, 공법 등이 특수한 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물은 제1항 또는 제13조부터 제15조까지를 적용할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물관리 방법·절차 및 점검기준을 강화 또는 변경하여 적용할 수 있다.	제8조(특수한 건축물의 구조안전 확인) ① 법 제12조 제2항에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. 1. 「건축법 시행령」 제2조제18호에 해당하는 특수구조 건축물 2. 무량판 구조(보가 없는 바닥판, 기둥 구조를 말한다)를 가진 건축물 ② 제1항에 따른 건축물의 관리 방법·절차 및 점검기준의 강화 또는 변경과 관련된 사항은 법 제17조에 따른 건축물관리점검지침(이하 “건축물관리점검지침”이라 한다)으로 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

□ 법안 주요내용

- 관리자에게 건축물과 대지 및 건축설비를 관련규정에 적합하도록 관리의무 부과

- 건축물의 구조, 재료, 형식, 공법 등이 특수한 건축물 중 시행령으로 정하는 건축물은 시행령으로 정하는 바에 따라 건축물관리 방법·절차 및 점검기준을 강화 또는 변경하여 적용하도록 규정

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 따라 건축물의 구조, 재료, 형식, 공법 등이 특수한 건축물 중 관리 방법, 절차 및 점검기준의 강화적용 대상 설정
 - 「건축법 시행령」 제2조제18호에 따른 특수구조건축물
 - ※ 1) 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 보·차양 등이 외벽(외벽이 없는 경우 외곽 기둥)의 중심선으로부터 3m 이상 돌출된 건축물
 - 2) 기둥과 기둥 사이의 거리(기둥의 중심선 사이의 거리를 말하며 기둥이 없는 경우 내력벽과 내력벽의 중심선 사이의 거리)가 20m 이상인 건축물
 - 3) 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물
 - 무량판 구조를 가진 건축물
 - ※ 전문가 자문회의에서 보가 없는 바닥판과 기둥구조인 무량판 구조는 큰 처짐 없이 갑자기 붕괴될 위험이 있으므로 건축물관리점검에서 구조안전 항목의 강화적용이 필요하다는 의견이 있어 대상으로 추가 제안
- 건축물의 구조, 재료, 형식, 공법 등이 특수한 건축물의 관리 방법·절차 및 점검기준을 강화 또는 변경하여 적용할 수 있는 사항은 고시로 위임
 - 법 제17조에 따른 건축물관리점검지침으로 국토교통부장관이 정하여 고시할 수 있도록 규정

□ 입법례

[건축법] 제6조2(특수구조 건축물의 특례)

건축물의 구조, 재료, 형식, 공법 등이 특수한 대통령령으로 정하는 건축물(이하 "특수구조 건축물"이라 한다)은 제4조, 제4조의2부터 제4조의8까지, 제5조부터 제9조까지, 제11조, 제14조, 제19조, 제21조부터 제25조까지, 제35조, 제40조, 제41조, 제48조, 제48조의2, 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제52조의3, 제53조, 제62조부터 제64조까지, 제65조의2, 제67조, 제68조 및 제84조를 적용할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 강화 또는 변경하여 적용할 수 있다.

[건축법 시행령] 제6조3(특수구조 건축물 구조 안전의 확인에 관한 특례)

① 법 제6조의2에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 제2조제18호에 따른 특수구조 건축물을 말한다.

3) 법 제13조(정기점검의 실시)

① 시행령 제9조(정기점검의 대상)

법	시행령(안)
제13조(정기점검의 실시) ① 다중이용 건축물 등 대통령령 으로 정하는 건축물의 관리자는 건축물의 안전과 기능을 유지하기 위하여 정기점검을 실시하여야 한다.	제9조(정기점검의 대상) 법 제13조제1항에서 “대통령령으로 정하는 건축물”은 다음 각 호를 말한다. 다만, 「공동주택관리법」제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택 및 「유통산업발전법」제2조제3호 및 제4호에 따른 대규모점포 및 준대규모점포는 제외한다. 1. 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물 2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물로서 연면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물 3. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물 중 해당 지방자치단체의 건축조례로 정하는 건축물 4. 「건축법 시행령」 제2조제17호의2에 따른 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물 5. 「건축법」 제83조제1항 및 같은 법 시행령 제118조제1항 각 호에 따른 공작물

□ 법안 주요내용

- 다중이용 건축물 등 건축물의 관리자에게 정기점검 실시 의무 부과
 - 정기점검 대상 건축물은 시행령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 따라 정기점검 대상 건축물 규정
 - 현행 「건축법 시행령」 제23조의2에 따른 정기점검 대상 건축물을 대부분 준용
 - ※ 집합건축물에 대한 예외규정을 전체 건축물에 대한 예외규정으로 변경, 공작물 항목 추가 외에는 현행 「건축법」에 따른 정기점검 대상 건축물 준용
 - 정기점검의 예외규정으로 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택과 「유통산업발전법」에 따른 대규모 및 준대규모점포 추가
 - ※ 의무관리대상 공동주택은 「공동주택관리법」에서의 안전점검을 받고 있어 「건축물관리법」의 정기점검과 중복우려가 있어 정기점검 대상에서 제외

- ※ 「유통산업발전법」에 따른 대규모 및 준대규모점포의 경우 제12조의6에 따라 대지, 공용부분 및 부속시설의 사용과 보존·관리 등을 포함하는 관리규정을 수립하고, 제44조의2에 따라 산업통상자원부장관 또는 지자체장에게 대규모점포등 관리현황 점검권한을 부여하는 등 별도의 관리체계가 마련되어 있는 것으로 판단, 정기점검 예외대상으로 제안
- 「건축물관리법」의 시행으로 삭제된 「건축법」 제83조제2항을 반영하여 「건축법」 제83조제1항 및 같은 법 시행령 제118조제1항 각 호에 따른 공작물을 정기점검 대상으로 추가

「건축법」 제83조(옹벽 등의 공작물에의 준용)

- ① 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하 대피호, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 공작물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 공작물의 소유자나 관리자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공작물의 유지·관리 상태를 점검하고 그 결과를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.
- ③ 제14조, 제21조제5항, 제29조, 제35조제1항, 제40조제4항, 제41조, 제47조, 제48조, 제55조, 제58조, 제60조, 제61조, 제79조, 제81조, 제84조, 제85조, 제87조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항의 경우에 준용한다.

□ 입법례

[건축법] 시행령 제23조의2(정기점검 및 수시점검의 실시)

① 법 제35조제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 소유자나 관리자는 해당 건축물의 사용 승인일을 기준으로 10년이 지난 날(사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날 이후 정기점검과 같은 항목과 기준으로 제5항에 따른 수시점검을 실시한 경우에는 그 수시점검을 완료한 날을 말하며, 이하 이 조 및 제120조제6호에서 "기준일"이라 한다)부터 2년마다 한 번 정기점검을 실시하여야 한다. 다만, 「주택법」 제43조의3제2호에 따라 안전점검을 실시한 경우에는 해당 주기의 정기점검을 생략할 수 있다.

1. 다중이용 건축물

2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물로서 연면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물. 다만, 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 관리주체 등이 관리하는 공동주택은 제외한다.

3. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 해당 지방자치단체의 건축조례로 정하는 건축물

4. 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물

(중략)

② 시행령 제10조(정기점검의 항목)

법	시행령(안)
② 정기점검은 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등 대통령령으로 정하는 항목에 대하여 실시한다. 다만, 해당 연도에 「도시 및 주거환경정비법」, 「공동주택관리법」 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 또는 안전진단이 실시된 경우에는 정기점검 중 구조안전에 관한 사항을 생략할 수 있다. ③ 제1항에 따른 정기점검은 해당 건축물의 사용승인일로부터 5년 이내에 최초로 실시하고, 점검을 시작한 날을 기준으로 3년(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전일까지를 말한다)마다 실시하여야 한다.	제10조(정기점검의 항목) ① 법 제13조제2항에 따른 정기점검의 항목은 다음 각 호와 같다. 1. 대지: 「건축법」 제40조, 제42조부터 제44조까지 및 제47조에 적합한지 여부 2. 높이 및 형태: 「건축법」 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 적합한지 여부 3. 구조안전: 「건축법」 제48조에 적합한지 여부 및 법 제17조에 따른 건축물관리점검지침에서 정하는 사항에 적합한지 여부 4. 화재안전: 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제52조의3 및 제53조에 적합한지 여부 5. 건축설비: 「건축법」 제62조 및 제64조까지의 규정에 적합한지 여부 6. 에너지 및 친환경 관리 등: 「건축법」 제65조의2와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제1항, 제15조의2, 제16조 및 제17조에 적합한지 여부 7. 범죄예방: 「건축법」 제53조의2에 적합한지 여부 8. 건축물관리계획의 수립 및 이행이 적합한지 여부 9. 기타: 관계법령에 적합한지 여부 및 「건축법」 제22조에 따른 사용승인시 제출된 설계도서의 내용대로 유지·관리되는 지 여부 ② 법 제18조에 따라 지정된 건축물관리점검기관(이하 “건축물관리점검기관”이라 한다)이 정기점검 업무를 수행하는 경우 제1항의 항목 외에 건축물의 안전 강화 방안 및 에너지 절감 방안 등에 관한 의견을 제시하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 정기점검의 항목 규정
 - 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등 정기점검의 항목에 대해 시행령으로 위임
- 정기점검의 점검주기 명시
 - 건축물의 사용승인일로부터 5년 이내에 최초로 실시, 점검을 시작한 날을 기준으로 3년(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전일까지를 의미)마다 실시하도록 규정

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 정기점검의 항목에 대해 구체적으로 규정
 - 현행 「건축법 시행령」 제23조의3 준용
 - 현행 '건축물 유지관리 점검표'에 항목으로 추가되어 있으나, 현행 「건축법 시행령」에서의 정기점검 항목에 포함되어 있지 않은 건축물의 범죄예방에 관한 사항과 본 법률에 근거하는 건축물관리계획의 수립 및 이행여부 추가

□ 입법례

[건축법 시행령] 제23조의3(정기점검 및 수시점검 사항)

① 정기점검 및 수시점검의 항목은 다음 각 호와 같다. 다만, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제7조 제1호 및 제2호에 따른 1종시설물 또는 2종시설물인 건축물에 대해서는 제3호에 따른 구조안전 항목의 점검을 생략하여야 한다.

1. 대지: 법 제40조, 제42조부터 제44조까지 및 제47조에 적합한지 여부
2. 높이 및 형태: 법 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 적합한지 여부
3. 구조안전: 법 제48조에 적합한지 여부
4. 화재안전: 법 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2 및 제53조에 적합한지 여부
5. 건축설비: 법 제62조부터 제64조까지의 규정에 적합한지 여부
6. 에너지 및 친환경 관리 등: 법 제65조의2와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제1항, 제16조 및 제17조에 적합한지 여부

② 유지관리 점검자는 정기점검 및 수시점검 업무를 수행하는 경우 제1항 각 호의 항목 외에 건축물의 안전 강화 방안 및 에너지 절감 방안 등에 관한 의견을 제시하여야 한다.

③ 시행령 제11조(정기점검의 실시 절차 및 방법 등)

법	시행령(안)
④ 정기점검의 실시 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령 으로 정한다.	제11조(정기점검의 실시 절차 및 방법 등) ① 법 제13조제1항에 따라 정기점검을 실시하여야 하는 건축물의 관리자는 건축물관리점검기관에게 점검을 의뢰하여야 한다. 다만, 제9조제5호의 공작물이 같은 조 제1호부터 제4호에 해당하는 건축물과 동일 대지에 있지 아니한 경우 해당 공작물의 관리자가 건축물관리점검지침에 따라 점검을 실시할 수 있다. ② 제1항에 따라 정기점검을 의뢰받은 건축물관리점검기관은 건축물관리점검지침에 따라 해당 건축물의 정기점검을 실시하여야 한다. ③ 법 제13조제1항에 따라 정기점검을 실시하여야 하는 건축물 중 사용승인일로부터 20년이 경과한 건축물에 대한 최초의 정기점검 시 구조안전 항목에 한해 국토교통부장관이 고시하는 바에 따라 실시하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 정기점검의 절차, 방법 등 필요한 사항에 대해 시행령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 「건축물관리법」에서 규정된 점검 관련 절차 외 절차사항 규정
 - 법률에서 규정된 점검절차 외 1) 관리자가 건축물관리점검기관에게 정기점검을 의뢰하는 절차와 2) 정기점검을 의뢰받은 건축물관리점검기관에게 건축물관리점검지침에 따라 정기점검을 실시하도록 의무를 부과하는 사항 규정
- ※ 법률에서 건축물관리점검기관의 지정(법 제18조), 건축물관리점검의 통보(법 제19조), 건축물관리점검 결과보고(법 제20조), 사용제한 등(법 제21조), 점검결과의 이행(법 제22조), 조치결과의 보고(법 제23조), 건축물관리점검 결과에 대한 평가(법 제24조) 등 규정
- 정기점검 대상 중 공작물에 대한 별도의 절차 규정
 - 「건축법」 제83조제1항 및 같은 법 시행령 제118조제1항 각 호에 따른 공작물이 정기점검 대상 건축물과 동일한 대지에 있지 않은 경우 별도로 관리자가 점검을 실시할 수 있도록 규정하여 단독 공작물에 대한 정기점검을 실시하여야 하는 법적근거 마련
- 국토교통부의 '노후 건축물 안전관리 대책'에서 안전점검의 방식과 절차개선 제안⁴⁾
 - 서울 용산구 상가 붕괴사고(2018년 6월) 및 강남구 오피스텔 기둥 균열(2018년 12월) 등 건축물 붕괴사고를 예방하기 위해 현행 건축물 안전관리체계를 강화하는 '노후 건축물 안전관리 대책' 제안
 - 현행 안전점검은 육안으로 진행되어 구조체가 마감재로 가려져 있는 경우 균열 등 구조적 결함을 발견하는데 한계
 - 정기점검 대상 중 사용승인일로부터 20년 이상 경과한 건축물은 정기점검 시 구조안전 항목에 한해 국토교통부장관이 고시하는 바에 따라 실시하도록 규정
- ※ 마감재를 일부 해체하거나 전자내시경 등을 활용하는 등 구조안전 항목에 한해 강화하여 실시하는 방안 제안

4) 국토교통부(2019), “제64회 국정현안점검조정회의 노후·안전취약 건축물의 안전관리를 강화하겠습니다.”, 2019.1.10. 보도자료 참고 재작성

4) 법 제14조(긴급점검의 실시)

① 시행령 제12조(긴급점검의 대상)

법	시행령(안)
제14조(긴급점검의 실시) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 건축물의 관리자에게 건축물의 구조안전, 화재안전 등을 점검하도록 요구하여야 한다. 1. 재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정되는 경우 2. 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우 3. 그 밖에 대통령령 으로 정하는 경우	제12조(긴급점검의 대상) 법 제14조제1항제3호에 따른 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다. 1. 부실 설계 또는 시공 등으로 인하여 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단되는 경우 2. 그 밖에 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있을 것으로 판단되어 조례로 정하는 경우

□ 법안 주요내용

- 건축물의 관리자에게 건축물의 안전을 확보하기 위해 필요하다고 인정하는 경우 긴급점검을 요구할 수 있는 권한을 지자체장에게 부여
- 지자체장이 건축물의 관리자에게 긴급점검의 실시를 요구할 수 있는 경우 규정

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 법률에서 제시한 긴급점검의 대상 외 추가규정 제안
 - 부실 설계 또는 시공 등으로 인하여 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단되는 경우
 - 그 밖에 지자체장이 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 판단되어 조례로 정하는 경우에 긴급점검을 요구할 수 있도록 대상 확대
- ※ 긴급점검의 도입취지를 고려하여 지역별 상황에 따라 지자체장이 판단하여 긴급점검을 실시할 수 있도록 조례로 위임

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법] 제13조(긴급안전점검의 실시)

① 관리주체는 시설물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우 긴급안전점검을 실시하여야 한다.
(중략)

② 시행령 제13조(긴급점검의 항목) 및 제14조(긴급점검의 실시 절차 및 방법 등)

법	시행령(안)
② 제1항에 따른 점검(이하 “긴급점검”이라 한다)은 관리자가 긴급점검 실시 요구를 받은 날로부터 1개월 이내에 실시하여야 한다. ③ 긴급점검의 항목, 절차, 방법 등 긴급점검에 필요한 사항은 <u>대통령령</u>으로 정한다.	제13조(긴급점검의 항목) 법 제14조제3항에 따라 긴급점검의 항목은 다음 각 호와 같다. 1. 대지:「건축법」제40조에 적합하지 여부 2. 구조안전:「건축법」제48조에 적합하지 여부 3. 화재안전:「건축법」제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제52조의3 및 제53조에 적합하지 여부 4. 그 밖에 긴급점검이 필요하다고 인정되는 사항 제14조(긴급점검의 실시 절차 및 방법 등) ① 법 제14조제3항에 따라 긴급점검을 요구받은 건축물의 관리자는 건축물관리점검기관에게 점검을 의뢰하여야 한다. ② 제1항에 따라 긴급점검을 의뢰받은 건축물관리점검기관은 법 제17조에 따른 건축물관리점검지침에 따라 해당 건축물의 긴급점검을 실시하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 지자체장에게 관리자가 긴급점검을 요구받은 날부터 1개월 이내에 긴급점검을 실시하도록 규정
- 긴급점검의 항목, 절차, 방법 등 필요한 사항은 시행령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 긴급점검의 항목, 절차, 방법 등 규정
 - 긴급점검의 취지를 고려하여 점검항목은 정기점검의 항목 중 건축물의 구조 안전과 화재안전에 포함하되, 응벽 등을 포함하여 점검할 수 있도록 대지 항목도 추가
 - 긴급점검의 실시절차와 방법은 정기점검의 실시절차와 방법을 규정한 시행령(안) 제11조와 동일하게 관리자가 건축물관리점검기관에 점검을 의뢰하고, 건축물관리점검기관에게 건축물관리점검지침에 따라 긴급점검을 실시하도록 의무를 부과하는 내용으로 제안

5) 법 제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시)

① 시행령 제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 대상)

법	시행령(안)
제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전 및 에너지성능 등을 점검할 수 있다.	제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 대상) 법 제15조 제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호에 해당하는 건축물을 말한다.
1. 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물	1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구 내 건축물
2. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설	2. 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해 위험개선지구 내 건축물
3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택	3. 「건축법」 제5조제1항 및 같은 법 시행령 제6조제1항제6호가목에 따른 리모델링 활성화 구역 내 건축물
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물	4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화구역 내 건축물
	5. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비예정구역 또는 정비구역 내 건축물
	6. 「건축법」 제정 이전 건축된 건축물
	7. 그 밖에 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 조례로 정하는 건축물

□ 법안 주요내용

- 주거복지 차원에서 소규모 노후 건축물등 점검제도 강화
 - 현행 「건축법 시행령」 제23조의7(소규모 노후 건축물에 대한 안전점검) 규정을 강화하여 적용
 - 현행 규정과 동일하게 지자체장에게 점검의무를 부과하되, 구조안전, 화재안전, 에너지성능 등 점검항목 규정
 - 소규모 노후 건축물등 점검의 대상으로 1) 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 지자체 조례로 정하는 규모의 건축물과 2) 건축물의 경과연도 및 규모와 관계없이 노유자시설과 주거약자용 주택을 규정하고 그 밖의 점검대상에 대해 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 법률에서 제시한 소규모 노후 건축물등 점검대상 외 추가 규정 제안

- 방재지구, 자연재해위험개선지구, 리모델링 활성화 구역, 도시재생활성화구역, 정비예정구역 또는 정비구역 등 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단 되는 구역 내 건축물에 대해 소규모 노후 건축물등 점검을 지원할 수 있도록 규정
- 「건축법」이 제정된 1962년 이전에 건축된 건축물도 점검대상에 포함하여 제도의 적용을 받지 않는 노후 건축물에 대해 지자체장이 점검할 수 있도록 법적근거 마련

□ 입법례

[건축법 시행령] 제23조의7(소규모 노후 건축물에 대한 안전점검)

① 법 제35조제3항에서 "소규모 노후 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물을 말한다.

1. 사용승인 후 20년 이상이 지났을 것
2. 제23조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것 (중략)

② 시행령 제16조(소규모 노후 건축물등 점검의 절차와 방법)

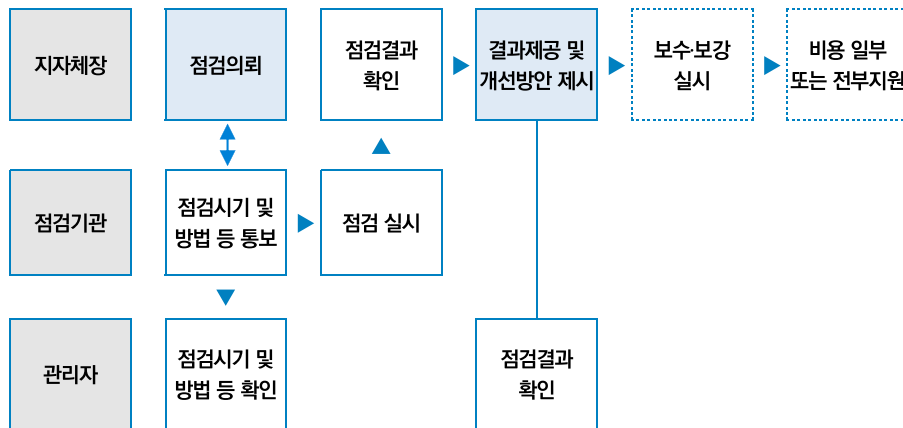
법	시행령(안)
② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 점검(이하 “소규모 노후 건축물등 점검”이라 한다)결과를 해당 관리자에게 제공하고 점검결과에 대한 개선방안 등을 제시하여야 한다. ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 소규모 노후 건축물등 점검결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자 할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다. ④ 소규모 노후 건축물등 점검의 실시 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제16조(소규모 노후 건축물등 점검의 절차와 방법) ① 법 제15조제1항 각 호의 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함하여 소규모 노후 건축물등의 점검을 건축물관리점검기관에 의뢰할 수 있다. 1. 대상 건축물의 종류 및 명칭 2. 대상 건축물의 위치 및 규모 3. 점검의 신청사유 ② 제1항에 따라 점검을 의뢰받은 건축물관리점검기관은 해당 건축물의 관리실태 등을 검토하여 점검의 실시 여부, 시기 및 방법 등을 정하고, 이를 해당 소규모 노후 건축물등의 관리자와 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 통보한 후 건축물관리점검지침에 따라 점검을 실시한다.

□ 법안 주요내용

- 지자체장에게 소규모 노후 건축물등 점검 관련 의무사항 규정
 - 소규모 노후 건축물등 점검의무를 비롯하여 관리자에게 점검결과 및 개선방안 제안의무와 보수·보강에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조 또는 융자, 기술적 지원을 할 수 있도록 의무 부과

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 소규모 노후 건축물등 점검에 대한 실시절차와 방법 규정
 - 지자체장이 건축물관리점검기관에 건축물의 종류 및 명칭, 위치 및 규모, 점검의 신청사유를 포함하여 소규모 노후 건축물등 점검 의뢰
 - 건축물관리점검기관은 점검의 실시여부, 시기 및 방법 등을 정하여 해당 건축물의 관리자와 지자체장에게 통보한 후 점검지침에 따라 점검하도록 규정



[그림 5-2] 소규모 노후 건축물등 점검의 절차

출처: 연구진 직접작성

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙] 제16조(소규모 취약시설의 안전점검 등의 방법과 절차)

① 법 제19조제1항에 따른 소규모 취약시설(이하 "소규모 취약시설"이라 한다)의 관리자, 소유자 또는 관계 행정기관의 장은 다음 각 호의 사항을 포함하여 같은 항에 따라 소규모 취약시설의 안전점검 등을 한국시설안전공단 에 요청할 수 있다.

1. 대상 시설의 종류 및 명칭
2. 대상 시설의 위치 및 규모
3. 안전점검 등의 신청사유

② 제1항에 따라 안전점검 등을 요청받은 한국시설안전공단은 해당 시설의 관리실태 등을 검토하여 안전점검 등의 실시 여부, 안전점검 등의 시기 및 방법 등을 정하고, 이를 해당 시설의 관리자, 소유자 또는 관계 행정기관의 장에게 통보한 후 안전점검 등을 실시한다.

③ 한국시설안전공단은 제2항에 따라 소규모 취약시설의 안전점검 등을 실시한 경우 그 결과와 안전조치에 필요한 사항을 특별한 사유가 없으면 안전점검 등을 실시한 날부터 30일 이내에 해당 시설의 관리자, 소유자 또는 관계 행정기관의 장에게 통보하여야 한다.

④ 제3항에 따라 안전점검 등의 결과와 안전조치에 필요한 사항을 통보받은 해당 시설의 관리자, 소유자 또는 관계 행정기관의 장은 보수보강 등의 조치가 필요한 사항에 대해서는 통보를 받은 날부터 30일 이내에 보수보강 등의 조치계획을 한국시설안전공단에 제출하고, 그에 따라 이행한 실적이 있는 경우에는 그 실적을 한국시설안전공단에 제출하여야 한다.

- ⑤ 한국시설안전공단은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 안전점검 등의 실시 결과, 보수·보강 실적 등 조치 이행 실적 등에 관한 자료를 해당 시설이 존속하는 기간 동안 보존하여야 한다.
- ⑥ 한국시설안전공단은 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 안전점검 등의 실시에 필요한 세부사항을 정하여 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

6) 법 제16조(안전진단의 실시)

① 시행령 제17조(안전진단의 대상)

법	시행령(안)
제16조(안전진단의 실시) ① 관리자는 제13조에 따른 정기점검, 제14조에 따른 긴급점검 또는 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검을 실시한 결과, 건축물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 인정되는 경우 건축물의 안전성 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방안을 제시하는 진단을 실시하여야 한다. ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 관리자에게 제1항에 따른 진단(이하 “안전진단”이라 한다)을 실시할 것을 요구할 수 있다. 이 경우 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. 1. 건축물에 중대한 결함이 발생한 경우 2. 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우 3. 재난·예방을 위해 안전진단이 필요하다고 인정되는 경우 4. 그 밖에 건축물의 성능이 저하되어 공중의 안전을 침해할 우려가 있는 것으로 대통령령으로 정하는 경우 ③ 국토교통부장관은 건축물의 구조상 공중의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있어 안전진단이 필요하다고 판단하는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 실시할 것을 요구하거나, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조제1항에 따라 등록된 안전진단전문기관(이하 “안전진단전문기관”이라 한다) 또는 같은 법에 따라 설립된 한국시설안전공단(이하 “한국시설안전공단”이라 한다)에 의뢰하여 안전진단을 실시할 수 있다. ④ 제3항에 따라 안전진단을 실시하는 안전진단전문기관이나 한국시설안전공단은 관계인에게 필요한 질문을 하거나 관계 서류 등을 열람할 수 있다.	제17조(안전진단의 대상) 법 제16조제2항제4호에 따른 “대통령령으로 정하는 경우”란 지진·화재 등 재난 발생으로 인하여 구조안전 또는 화재안전성능이 저하되었을 것으로 우려되어 안전진단이 필요하다고 조례로 정하는 경우를 말한다.

□ 법안 주요내용

- 건축물의 안전진단 제도 도입

- 정기점검, 긴급점검 및 소규모 노후 건축물등 점검결과 건축물의 안전성 확보를 위해 필요한 경우 안전진단 실시
- 관리자에게 안전진단의 의무를 부과하되, 지자체장이 관리자에게 안전진단을 요구할 수 있도록 규정
- 또한 국토교통부장관이 안전진단이 필요하다고 판단하는 경우에는 지자체장에게 안전진단을 요구하거나 안전진단전문기관 또는 한국시설안전공단에게 의뢰하여 실시할 수 있도록 규정

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 지자체장이 관리자에게 안전진단을 요구할 수 있는 경우 규정
 - 법률에 명시된 1) 건축물에 중대한 결함이 발생한 경우와 2) 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단되는 경우, 3) 재난예방을 위해 필요하다고 인정되는 경우 외 건축물의 안전성 확보를 위해 필요한 경우* 추가 제안
 - ※ 지진·화재 등 재난 발생으로 인해 건축물의 구조안전 또는 화재안전성능이 저하되었을 것으로 우려되어 조례로 정하는 경우를 제안함으로써, 지자체장이 지역의 실정과 상황을 고려하여 관리자에게 안전진단을 요구할 수 있는 법적 근거 마련

② 시행령 제18조(안전진단 결과보고)

법	시행령(안)
⑤ 제3항에 따라 안전진단을 실시하는 안전진단전문기관이나 한국시설안전공단은 대통령령으로 정하는 바에 따라 결과보고서를 작성하고, 이를 해당 관리자, 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. ⑥ 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 안전진단 결과에 따라 보수보강 등의 조치가 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 관리자에게 보수보강 등의 조치를 취할 것을 명할 수 있다. ⑦ 제3항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 안전진단을 실시한 경우 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.	제18조(안전진단 결과보고) ① 법 제16조제5항에 따른 결과보고서에 포함되어야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 1. 건축물의 개요 및 이력사항, 안전진단의 범위 및 과업내용 등 안전진단의 개요 2. 설계도면, 구조계산서 및 보수보강 이력 등 자료수집 및 분석 결과 3. 외관조사 결과분석, 재료시험 및 측정 결과분석 등 현장조사 및 시험 결과 4. 콘크리트 또는 강재 등 건축물의 상태평가 결과 5. 건축물의 구조해석 등 안전성 평가 결과 6. 건축물의 종합평가 결과 7. 보수보강방법 8. 종합결론 및 건의사항 9. 그 밖에 안전진단에 관한 것으로서 국토교통부장관이 정하는 사항

법	시행령(안)
	② 법 제16조제3항에 따라 안전진단을 의뢰받은 기관은 해당 안전진단을 의뢰받은 날로부터 30일 이내에 제1항 각 호의 내용을 포함하는 결과보고서(이하 “안전진단 결과보고서”라 한다)를 작성하여 해당 건축물의 관리자, 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. ③ 제2항에 따른 안전진단 결과보고서의 제출은 법 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 입력하는 것으로 대신할 수 있다.

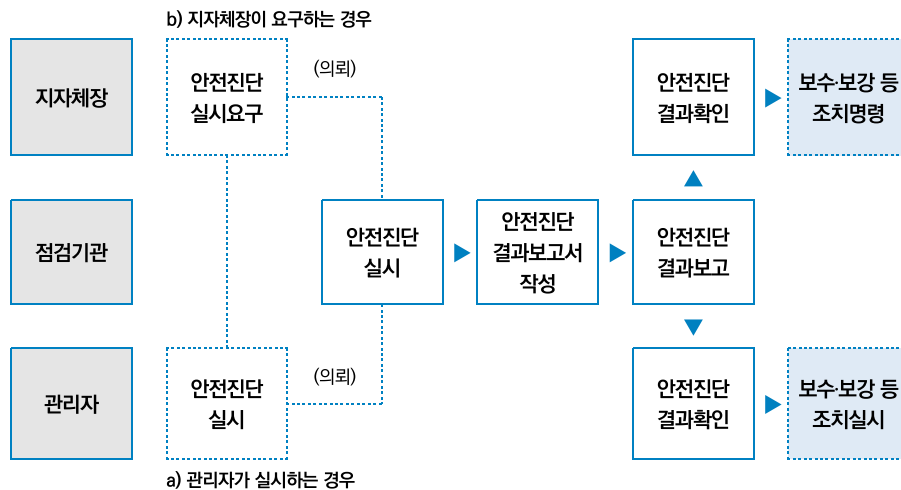
□ 법안 주요내용

- 안전진단 결과보고의 절차 규정
 - 안전진단을 실시하는 안전진단전문기관 또는 한국시설안전공단은 결과보고서를 작성하여 해당 관리자, 국토교통부장관, 지자체장에게 제출
 - ※ 지자체장이 안전진단을 실시한 경우 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출
 - 국토교통부장관과 지자체장은 결과에 따라 보수보강 등의 조치명령 가능

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 안전진단 결과보고서의 포함내용 명시
 - 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표7의 입법례를 참고하여 안전진단의 결과보고서 포함사항 명시
 - ※ 1) 건축물의 개요 및 이력사항, 안전진단의 범위 및 과업내용 등 안전진단의 개요
 - 2) 설계도면, 구조계산서 및 보수보강 이력 등 자료수집 및 분석 결과
 - 3) 외관조사 결과분석, 재료시험 및 측정결과 분석 등 현장조사 및 시험 결과
 - 4) 콘크리트 또는 강재 등 건축물의 상태 평가 결과
 - 5) 건축물의 구조해석 등 안전성 평가 결과
 - 6) 건축물의 종합평가 결과
 - 7) 보수보강방법
 - 8) 종합결론 및 건의사항
 - 9) 그 밖에 안전진단에 관한 것으로서 국토교통부장관이 정하는 사항

- 안전진단 결과보고의 절차 규정
 - 안전진단을 의뢰받은 지자체장이나 안전진단전문기관 또는 한국시설안전공단 등은 해당 안전진단을 의뢰받은 날로부터 30일 이내에 안전진단 결과보고서를 작성하여 해당 건축물의 관리자, 국토교통부장관, 지자체장에게 제출
 - 안전진단 결과보고서의 제출은 건축물 생애이력 정보체계에 입력하는 것으로 대신할 수 있도록 명시



[그림 5-3] 안전진단의 절차

출처: 연구진 직접작성

주: 국토교통부장관이 지자체장에게 요구하거나 안전진단전문기관 또는 한국시설안전공단에게 의뢰 가능

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령] 제13조(안전점검 및 정밀안전진단 결과보고 등)

- ① 법 제17조제1항에 따른 안전점검 및 정밀안전진단 결과보고서에 포함되어야 할 사항은 별표 7과 같다.
- ② 안전점검 및 정밀안전진단을 실시한 자는 해당 안전점검 및 정밀안전진단을 완료한 경우에는 관리주체 및 시장·군수·구청장(법 제11조제1항 단서 및 같은 조 제3항의 경우로 한정한다)에게 서면으로 안전점검 및 정밀안전진단 결과보고서를 작성하여 제출하여야 한다.
- ③ 관리주체는 제2항에 따른 결과보고서를 안전점검 및 정밀안전진단을 완료한 날부터 30일 이내에 공공관리주체의 경우에는 소속 중앙행정기관 또는 시도지사에게, 민간관리주체의 경우에는 관할 시장·군수·구청장에게 각각 제출하여야 한다.

정기안전점검	정밀안전점검 및 긴급안전점검	정밀안전진단
가. 시설물의 개요 및 이력사항, 점검의 범위 및 과업내용 등 정기안전점검의 개요	가. 시설물의 개요 및 이력사항, 점검의 범위 및 과업내용 등 정밀안전점검 및 긴급안전점검의 개요	가. 시설물의 개요 및 이력사항, 진단의 범위 및 과업내용 등 정밀안전진단의 개요
나. 설계도면 및 보수보강 이력 등 자료 수집 및 분석	나. 설계도면, 구조계산서 및 보수보강 이력 등 자료 수집 및 분석	나. 설계도면, 구조계산서 및 보수보강 이력 등 자료 수집 및 분석
다. 외관조사 결과분석 등 현장조사	다. 외관조사 결과분석, 재료시험 및 측정 결과분석 등 현장조사 및 시험	다. 외관조사 결과분석, 재료시험 및 측정 결과분석 등 현장조사 및 시험
라. 종합결론	라. 콘크리트 또는 강재 등 시설물의 상태평가	라. 콘크리트 또는 강재 등 시설물의 상태평가
마. 그 밖에 정기안전점검에 관한 것으로서 국토교통부장관이 정하는 사항	마. 종합결론 및 건의사항 바. 그 밖에 정밀안전점검 및 긴급안전점검에 관한 것으로서 국토교통부장관이 정하는 사항	마. 시설물의 구조해석 등 안전성 평가 바. 시설물의 종합평가 사. 보수보강 방법 아. 종합결론 및 건의사항 자. 그 밖에 정밀안전진단에 관한 것으로서 국토교통부장관이 정하는 사항

7) 법 제17조(건축물관리점검지침)

법

제17조(건축물관리점검지침) ① 국토교통부장관은 제13조부터 제16조까지의 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검 및 안전진단(이하 “건축물관리점검”이라 한다)에 관한 실시방법·절차 등에 관한 사항을 규정한 지침(이하 “건축물관리점검지침”이라 한다)을 작성하여 고시하여야 한다.
② 국토교통부장관이 제1항에 따른 건축물관리점검지침을 정할 때에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 국토교통부장관에게 건축물관리점검지침의 작성 및 고시의무 부과
 - 점검지침을 정할 때 사전에 관계 중앙행정기관의 장과 협의하도록 명시

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- (고시) 건축물관리점검지침(안)

장	절	조
제1장 총칙		제1조 목적
		제2조 용어의 정의
		제3조 적용범위
제2장 정기점검의 실시	제1절 정기점검	제1조 정기점검 일반
		제2조 정기점검 수행방법
		제3조 정기점검 실시자의 자격
		제4조 정기점검 실시 시의 안전관리
		제5조 정기점검 계획수립
		제6조 정기점검 과업 내용
	제2절 정밀점검	제1조 정밀점검 일반
		제2조 정밀점검 수행방법
		제3조 정밀점검 실시자의 자격
		제4조 정밀점검 계획 수립
		제5조 정밀점검 실시범위
		제6조 정밀점검 과업내용
		제7조 정밀점검 실시요령
제3장 긴급점검의 실시		제1조 긴급점검 일반
		제2조 긴급점검의 수행방법
		제3조 긴급점검 점검자의 자격
		제4조 긴급점검 실시 시의 안전관리
		제5조 긴급점검 계획수립
		제6조 긴급점검 과업 내용
		제7조 긴급점검 실시요령
제4장 소규모 노후 건축물등 점검의 실시		제1조 소규모 노후 건축물등 점검 일반
		제2조 소규모 노후 건축물등 점검 수행방법
		제3조 소규모 노후 건축물등 점검 실시자의 자격
		제4조 소규모 노후 건축물등 점검 실시 시의 안전관리
		제5조 소규모 노후 건축물등 점검 계획수립
		제6조 소규모 노후 건축물등 점검 실시범위
		제7조 소규모 노후 건축물등 점검 사후조치 확인
		제8조 소규모 노후 건축물등 점검 자료관리
		제9조 소규모 노후 건축물등 점검 결과의 보안유지
		제10조 소규모 노후 건축물등 점검 과업 내용
		제11조 소규모 노후 건축물등 점검 실시 요령

장	절	조
제5장 안전진단의 실시	제1절 안전진단	제1조 안전진단 일반
		제2조 안전진단 수행방법
		제3조 안전진단 실시자의 자격
		제4조 안전진단 실시 시의 안전관리
		제5조 안전진단의 계획수립
		제6조 안전진단의 실시범위
		제7조 안전진단의 과업 내용
		제8조 안전진단 실시요령
	제2절 재료시험	제1조 재료시험의 일반
		제2조 현장 재료시험
		제3조 실내시험
		제4조 시험결과와 해석 및 평가
		제5조 시험보고서
	제3절 상태평가방법	제1조 상태평가 방법
	제4절 안전성평가방법	제1조 안전성평가
		제2조 안전성평가를 위한 조사 등
	제5절 종합평가방법	제1조 종합평가 방법
		제2조 안전등급 지정
	제6절 보수보강방법	제1조 보수보강방법의 일반
		제2조 보수보강의 필요성 판단
		제3조 보수보강 수준의 판단
		제4조 공법의 선정
		제5조 보수보강 우선순위의 결정
		제6조 유지관리 방안 제시
	제7절 안전진단보고서 작성방법	제1조 안전진단 결과보고서 작성 및 제출
제7장 건축물 관리점검 업무대가	제1절 정기점검	
	제2절 긴급점검	
	제3절 정밀점검 및 안전진단	제1조 비용의 산정기준 원칙
		제2조 직접인건비
		제3조 제경비
		제4조 기술료
		제5조 직접경비
		제6조 선택과업 비용
		제7조 건축물 형태에 따른 대가기준의 적용
		제8조 대가의 보정

8) 법 제18조(건축물관리점검기관의 지정 등)

① 시행령 제19조(건축물관리점검기관의 지정 등) 및 시행규칙 제7조(건축물관리점검기관의 지정 등)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
제18조(건축물관리점검기관의 지정 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 대통령령 으로 정하는 바에 따라 건축물관리점검기관으로 지정하여 해당 관리자에게 알려야 한다. 1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자 2. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자 3. 안전진단전문기관 4. 한국시설안전공단 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자	제19조(건축물관리점검기관의 지정 등) ① 법 제18조제1항에 따른 건축물관리점검기관은 별표1 의 요건을 갖추어야 한다. ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사는 건축물관리점검기관을 지정하기 위하여 모집공고를 거쳐 법 제18조제1항 각 호에 따른 자의 명부를 작성하고 관리하여야 한다. ③ 건축물관리점검기관으로 지정받으려는 자는 국토교통부령 으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물관리점검기관의 지정을 신청하여야 한다. ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 명부에서 건축물관리점검기관을 지정하여야 한다. ⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따른 건축물관리점검기관을 지정하기 위한 방법 및 절차 등을 조례 로 정할 수 있다.	제7조(건축물관리점검기관의 지정 등) ① 법 제18조제1항에 따라 건축물관리점검기관으로 지정받으려는 자는 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제19조제3항에 따라 별지 제2호서식의 건축물관리점검기관 지정신청서 를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 건축물관리점검기관을 지정한 후 별지 제3호서식의 건축물관리점검기관 지정통보서 를 해당 건축물관리점검기관에게 송부하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 지자체장에게 건축물관리점검기관의 지정 및 관리자 통보의무 부과
 - 대통령령으로 건축물관리점검기관의 지정절차 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 건축물관리점검기관의 지정요건 및 절차 규정
 - 건축물관리점검의 요건을 시행령의 ‘별표’로 제안
 - 지정절차는 현행 「건축법」의 소규모 공사감리 규정 준용

- 지자체장에게 건축물관리점검기관에 대한 모집공고를 거쳐 건축물관리점검기관의 자격을 갖춘 자(법 제18조제1항 각 호 및 영(안) 제19조)의 명부를 작성하여 관리하도록 의무 부과
- 지자체장은 이 명부에서 건축물관리점검기관 지정하되, 지자체장이 건축물관리점검기관으로 지정하기 위한 방법과 절차 등을 조례로 규정할 수 있도록 명시
- 건축물관리점검기관의 지정신청 절차를 국토교통부령으로 위임
 - 건축물관리점검으로 지정받으려는 자는 '건축물관리점검 지정신청서'를 지자체장에게 제출
 - 지자체장은 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 건축물관리점검기관을 지정한 후 '건축물관리점검기관 지정통보서'를 해당 기관에게 송부
- (별표) 건축물관리점검기관의 요건(안)
 - 점검종류별 자본금, 기술인력, 장비에 대한 요건 규정

1. 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검기관				
구분		점검대상규모		
		연면적 3천㎡ 미만	연면적 3천~1만㎡	연면적 1만㎡ 이상
자본금		해당없음		
기술인력	「건축사법」에 따른 건축사 또는 「건설기술진흥법」에 따른 건축(건축구조, 건축시공) 또는 안전관리(건설안전) 분야의 특급기술인	1명 이상	1명 이상	1명 이상
	「건축사법」에 따른 건축사보의 자격요건을 갖춘 사람 또는 「건설기술진흥법」에 따른 건축 분야의 초급기술인 이상	2명 이상	3명 이상	4명 이상
장비				
2. 안전진단 기관				
자본금		1억 원 이상		
기술인력	「건축사법」에 따른 건축사 또는 「건설기술진흥법」에 따른 건축·안전관리(건설안전) 분야의 특급기술인	2명 이상 (건축사 또는 건축 분야 50% 이상)		
	「건설기술진흥법」에 따른 건축·안전관리(건설안전) 분야의 중급기술인 이상	3명 이상 (건축 분야 60% 이상)		
	「건설기술진흥법」에 따른 건축·안전관리(건설안전) 분야의 초급기술인 이상	3명 이상		
장비		「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙」 별표5에 따른 진단 측정 장비(공통 및 건축분야)		

- (서식) 건축물관리점검기관 지정신청서 (입법례: 「건축법 시행규칙」 별지 제22호의3 서식)
 - (건축주 정보) 성명(법인명), 생년월일(사업자 또는 법인등록번호), 주소, 전화번호, 전자우편 송달동의
 - (설계자 정보) 성명, 자격번호, 사무소명, 신고번호, 사무소주소, 전화번호
 - (건축물 개요) 대지위치, 지역지구, 층수, 대지면적, 건축면적, 연면적, 구조, 용도, 건축허가일 및 허가번호
- (서식) 건축물관리점검기관 지정통보서 (입법례: 「건축법 시행규칙」 별지 제22호의4 서식)
 - (건축물 개요) 대지위치, 지역지구, 층수, 대지면적, 건축면적, 연면적, 구조, 용도, 건축허가일 및 허가번호
 - (건축물관리점검기관 지정 통보) 건축물관리점검기관 성명, 자격번호, 사무소명, 신고번호, 사무소주소, 전화번호

□ 입법례

[건축법 시행령] 제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등)

- ① 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.
1. 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 건축물
 - 가. 별표 1 제1호가목의 단독주택
 - 나. 농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고·저장고·작업장·퇴비사육사·양어장 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 건축물
 - 다. 해당 건축물의 건설공사가 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 건설공사인 경우
 2. 주택으로 사용하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(각 목에 해당하는 건축물과 그 외의 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)
 - 가. 아파트
 - 나. 연립주택
 - 다. 다세대주택
 - 라. 다중주택
 - 마. 다가구주택
 3. 삭제
- ② 시도지사는 법 제25조제2항 본문에 따라 공사감리자를 지정하기 위하여 모집공고를 거쳐 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소의 개설신고를 한 건축사의 명부를 작성하고 관리하여야 한다. 이 경우 시도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.
- ③ 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 법 제21조에 따른 착공신고를 하기 전에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사감리자의 지정을 신청하여야 한다.
- ④ 허가권자는 제2항에 따른 명부에서 공사감리자를 지정하여야 한다.

⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 공사감리자 모집공고, 명부작성 방법 및 공사감리자 지정 방법 등에 관한 세부적인 사항은 사도의 조례로 정한다. (중략)

② 시행령 제20조(건축물관리점검기관의 대상)

법	시행령(안)
① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물관리점검기관으로 지정하여 해당 관리자에게 알려야 한다. 1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자 2. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록된 건설기술용역업자 3. 안전진단전문기관 4. 한국시설안전공단 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자	제20조(건축물관리점검기관의 대상) 법 제18조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 자를 말한다. 1. 「한국감정원법」에 따라 설립된 한국감정원 2. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 3. 「기술사법」 제6조제1항에 따라 기술사사무소의 개설등록을 한 자

□ 법안 주요내용

- 건축물관리점검기관의 대상 규정
 - 법률에서 1) 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자, 2) 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록된 건설기술용역업자, 3) 안전진단전문기관, 4) 한국시설안전공단 명시
 - 그 밖에 건축물관리점검기관 대상을 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 법률에서 규정한 자 외 건축물관리점검기관의 대상 명시
 - 건축물관리점검기관의 대상범위를 넓혀 법령에서 규정한 후 지자체장이 지정하여 관리자에게 통보하도록 규정
 - 한국감정원, 한국토지주택공사와 기술사사무소 개설등록을 한 자* 제안
 - ※ 「기술사법」에 따라 기술사가 사무소를 개설하려면 기술사등록증 사본, 사무소 확보를 증명할 수 있는 서류(합동사무소의 경우 운영규약 및 보조기술인력 보유현황 포함)을 과학기술정보통신부장관에게 제출·등록

③ 시행령 제21조(점검자의 자격 등)

법	시행령(안)
② 해당 관리자는 제1항에 따라 지정된 건축물관리점검기관으로 하여금 건축물관리점검을 수행하도록 하여야 한다. ③ 건축물관리점검기관은 점검책임자를 지정하여 업무를 수행하여야 한다. ④ 점검자는 건축물관리점검지침에 따라 성실하게 그 업무를 수행하여야 한다. ⑤ 해당 관리자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물관리점검기관의 교체를 요청할 수 있다. 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사유가 정당하다고 인정되는 경우 건축물관리점검기관을 변경하여 관리자에게 알려야 한다. 1. 거짓이나 부정한 방법으로 건축물관리점검기관으로 지정을 받은 경우 2. 건축물관리점검에 요구되는 점검자 자격기준에 적합하지 않은 경우 3. 점검자가 고의 또는 중대한 과실로 건축물관리점검지침에 위반하여 업무를 수행한 경우 4. 건축물관리점검기관이 정당한 사유 없이 건축물관리점검을 거부하거나 실시하지 않은 경우 ⑥ 점검자의 자격, 업무대가 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제21조(점검자의 자격 등) ① 법 제18조제3항에 따라 건축물관리점검을 자신의 책임 하에 실시할 수 있는 사람(이하 "점검책임자"라 한다)과 점검자는 별표2에 따른 자격요건을 갖춘 사람으로 한다. ② 점검책임자는 건축물관리점검을 실시할 때 필요한 경우에는 「건축사법」에 따른 건축사보의 자격요건을 갖춘 사람 또는 건축 분야의 초급기술인 이상인 자로 하여금 자신의 감독하에 건축물관리점검을 하게 할 수 있다. ③ 점검책임자는 별표3의 건축물관리 교육을 이수하여야 한다. ④ 국토교통부장관은 법 제18조제6항에 따른 건축물관리점검의 업무대가기준을 정하여 고시하여야 한다. (해당 고시내용은 법 제17조에 따른 건축물관리점검지침에 포함)

□ 법안 주요내용

- 건축물관리점검기관의 건축물관리점검 절차 명시
 - 관리자는 지자체장이 지정한 건축물관리점검기관이 건축물관리점검을 수행하도록 점검 의뢰
 - 건축물관리점검기관은 점검책임자를 지정하여 업무를 수행하되, 점검책임자를 비롯한 점검자는 건축물관리점검지침에 적합하게 점검업무 수행
 - 관리자는 건축물관리점검기관의 교체를 요청할 수 있으며, 지자체장은 그 사유가 정당하다고 인정하는 경우 점검기관을 변경하여 관리자에게 통보
 - 점검자의 자격, 업무대가 등 필요한 사항은 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 점검자의 자격 및 교육훈련에 관한 사항 규정

- 점검책임자는 건축물관리점검을 자신의 책임 하에 실시할 수 있는 사람으로, 점검책임자와 점검자에 대한 자격기준 명시
- 점검책임자에게 건축물관리 교육을 이수하도록 의무 부과

• (별표) 점검책임자의 자격기준(안)

구분	점검책임자	보조점검자
정기점검	가. 건축사	가. 「건축사법」에 따른 건축사보의 자격요
긴급점검	나. 「건설기술 진흥법」에 따른 건축(건축구	건을 갖춘 사람
소규모	조, 건축시공) 또는 안전관리(건설안전) 직	나. 「건설기술 진흥법 시행령」에 따른 건축
노후 건축물 등 점검	무 분야의 특급기술인	분야의 초급기술인 이상
안전진단	가. 건축사	
	나. 「건설기술 진흥법」에 따른 건축 분야(건	
	축구조)의 특급기술인일 것	

• (별표) 점검책임자가 받아야 할 건축물관리 교육(안)

구분	교육훈련의 종류	교육시간	교육방법
정기점검	일반교육(최초)	35시간	집합교육
긴급점검	보수교육(갱신)	7시간	사이버교육 및 집합교육
소규모			
노후 건축물 등 점검			
안전진단	일반교육(최초)	70시간	집합교육
	- 기초교육	- 35시간	
	- 심화교육	- 35시간	
	보수교육(갱신)	14시간	사이버교육 및 집합교육

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령] 제9조(책임기술자의 자격 등)

- ① 법 제11조제1항, 제12조제1항, 제13조제1항 또는 제40조제1항에 따라 안전점검등 또는 성능평가를 자신의 책임하에 실시할 수 있는 사람(이하 "책임기술자"라 한다)은 별표 5에 따른 자격요건을 갖춘 사람으로 한다.
- ② 책임기술자는 안전점검등 또는 성능평가를 실시할 때 필요한 경우에는 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목·건축·안전관리(건설안전 기술자격자 분야만 해당한다) 분야의 초급기술인 이상 또는 「건축사법」에 따른 건축사의 자격요건을 갖춘 사람으로 하여금 자신의 감독하에 안전점검등 또는 성능평가를 하게 할 수 있다.
- ③ 제2항에 따라 책임기술자의 감독하에 정밀안전진단 또는 성능평가를 하려는 사람은 국토교통부장관이 인정하는 해당 분야(교량 및 터널, 수리, 항만, 건축 분야로 구분한다)의 정밀안전진단교육 또는 성능평가교육을 이수하여야 한다.

9) 법 제19조(건축물관리점검의 통보)

① 시행규칙 제8조(건축물관리점검의 통지방법)

법	시행규칙(안)
제19조(건축물관리점검의 통보) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 점검을 실시하여야 하는 건축물의 관리자에게 점검 대상 건축물이라는 사실과 점검 실시절차를 해당 점검일로부터 3개월 전까지 미리 알려야 한다. 다만, 제2호의 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지체 없이 해당 건축물의 관리자에게 점검 대상 건축물이라는 사실과 점검 실시절차를 알려야 한다. 1. 제13조에 따른 정기점검 2. 제14조에 따른 긴급점검 3. 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 ② 제1항에 따른 통지의 방법은 국토교통부령 으로 정한다.	제8조(건축물관리점검의 통지방법) 법 제19조제2항에 따른 건축물관리점검의 통지방법은 문서, 팩스, 전자우편, 휴대전화 등에 의한 문자메시지 등으로 할 수 있다.

□ 법안 주요내용

- 지자체장이 정기점검, 긴급점검 및 소규모 노후 건축물등 점검 대상 건축물의 관리자에게 점검대상 건축물임을 통보하도록 의무부과
 - 지자체장은 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검을 실시하여야 하는 건축물의 관리자에게 점검 대상 건축물이라는 사실과 점검 실시절차를 해당 점검일로부터 3개월 전까지 미리 통보
 - 긴급점검의 경우 지자체장은 지체 없이 해당 건축물의 관리자에게 점검대상 건축물이라는 사실과 점검 실시절차 통보

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 건축물관리점검의 통지방법 명시
 - 현행 「건축법 시행령」 제23조의7제2항 입법례에 따라 문서, 팩스, 전자우편, 휴대전화 등에 의한 문자메시지 등으로 건축물관리점검의 통지방법 명시

□ 입법례

[건축법 시행령] 제23조의7(소규모 노후 건축물에 대한 안전점검)

② 허가권자는 법 제35조제3항에 따라 직권으로 안전점검을 하는 경우에는 해당 건축물의 소유자나 관리자에게 안전점검 대상 건축물이라는 사실과 안전점검 실시 절차를 미리 알려야 한다. 이 경우 통지는 문서, 팩스, 전자우편, 휴대전화에 의한 문자메시지 등으로 할 수 있다.

10) 법 제20조(건축물관리점검 결과의 보고)

① 시행령 제22조(건축물관리점검의 결과보고 등)

법	시행령(안)
제20조(건축물관리점검 결과의 보고) ① 건축물관리점검기관은 건축물관리점검을 마친 날부터 30일 이내에 해당 건축물의 관리자와 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물관리점검 결과를 보고하여야 한다. ② 건축물관리점검기관은 제1항에 따른 건축물관리점검 결과를 보고할 때에는 다음 각 호의 사항에 대한 이행 여부를 확인하여야 한다. 1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 안전점검 2. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제25조에 따른 소방시설등의 자체점검 등 3. 「수도법」 제33조에 따른 위생상의 조치 4. 「승강기 안전관리법」 제28조 및 제32조에 따른 승강기 설치검사 및 안전검사 5. 「에너지이용 합리화법」 제39조에 따른 검사대상기기의 검사 6. 「전기사업법」 제66조에 따른 일반용전기설비의 점검 7. 「하수도법」 제39조에 따른 개인하수처리시설의 운영·관리 8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ③ 제1항에 따른 건축물관리점검 결과의 보고는 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 입력하는 것으로 대신할 수 있다.	제22조(건축물관리점검 결과의 보고) 법 제20조제2항 제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호를 말한다. 1. 「공동주택관리법」 제33조 및 제34조에 따른 안전점검 및 소규모 공동주택 안전관리 2. 「도시가스사업법」 제17조에 따른 정기검사 및 수시검사 3. 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 안전진단

□ 법안 주요내용

- 건축물관리점검기관에게 건축물관리점검 결과보고 의무 부과

- 건축물관리점검을 마친 날부터 30일 이내에 건축물관리점검기관이 해당 건축물의 관리자와 지자체장에게 건축물관리점검 결과를 보고하도록 의무 부과
- 건축물관리점검 결과보고는 건축물 생애이력 정보체계에 입력하는 것으로 대신할 수 있음을 명시
- 점검결과 보고 시 관련 법령의 점검 또는 검사 이행여부 확인하도록 규정
 - 건축물관리점검기관이 점검결과 보고 시 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 등 관련 법령의 점검 또는 검사의 이행여부를 확인하여 보고하도록 규정
- ※ 법률에 명시된 점검 또는 검사 외 그 밖의 사항은 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 건축물관리점검 결과보고 시 이행여부를 확인하여야 하는 관련 법령의 점검 또는 검사 규정
 - 법 제7조제3항 및 영(안) 제3조에 따라 건축물 생애이력 정보체계에 연계할 수 있는 정보와 관련하여 고려
 - 법률에서 규정된 사항 외에 「공동주택관리법」 제33조 및 제34조에 따른 안전점검 및 소규모 공동주택 안전관리, 「도시가스사업법」 제17조에 따른 정기검사 및 수시검사, 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 안전진단 추가

[표 5-5] 건축물 생애이력 정보체계와 연계될 수 있는 정보(시행령(안) 제3조)

근거법	내용
「공동주택관리법」 제33조	안전점검에 관한 정보
「부가가치세법」 제8조	사업자등록에 관한 정보
「전자정부법」 제65조	정보시스템의 업허가정보
「고압가스안전관리법」 제16조의2 및 제16조의3	정기수시검사정밀안전진단안전성평가에 관한 정보
「도시가스사업법」 제17조 및 제17조의2	정기수시검사정밀안전진단안전성평가에 관한 정보
「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제37조 및 제38조	정기수시검사정밀안전진단안전성평가에 관한 정보
「재난 및 안전관리 기본법」 제32조	정부합동점검 결과 및 조치에 관한 정보
「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제12조제3항	내진성능평가 정보
「지진·화산재해대책」 제16조의3	지진안전시설물 인증에 관한 정보
「청소년활동진흥법」 제19조의2	수련시설의 종합평가정보
「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제5조	빈집등 실태조사 정보

근거법	내용
「학교시설사업 촉진법」 제2조	학교시설에 관한 정보
「장애인노인임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2	장애물 없는 생활환경 인증정보
「실내공기질관리법」 제12조	실내공기질 측정 및 보고에 관한 정보
「어린이놀이시설 안전관리법」 제12조	정기시설검사에 관한 정보
「위험물안전관리법」 제18조	정기점검 및 정기검사에 관한 정보
「주차장법」 제19조의23	기계식 주차장 정밀안전검사에 관한 정보

11) 법 제21조(사용제한 등)

① 시행령 제23조(건축물의 사용제한)

법	시행령(안)
제21조(사용제한 등) ① 관리자는 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 건축물에 대해 사용제한·사용금지·해체 등의 조치를 하여야 한다. ② 관리자는 제1항에 따른 조치를 하는 경우에는 미리 그 사실을 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장, 군수, 구청장에게 알려야 한다. 이 경우 통보를 받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장, 군수 구청장은 이를 공고하여야 한다. ③ 제20조제1항에 따라 건축물관리점검 결과를 보고 받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물의 사용제한·사용금지·해체 등의 조치를 명할 수 있다. ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 명령을 받은 자가 그 명령을 이행하지 않은 경우에는 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수 있다.	제23조(건축물의 사용제한) ① 법 제21조제1항에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 주요구조부의 강도 또는 강성이 현저하게 저하된 경우 2. 주요구조부의 과다한 변형이 발생하거나 균열이 심화된 경우 3. 건축물관리점검 실시 결과 건축물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 인정되는 경우 4. 불법 증축 등 「건축법」을 위반하여 건축물의 안전 확보를 위해 필요하다고 인정되는 경우 ② 법 제21조제3항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 사용제한·사용금지·해체 등의 조치를 명하려는 때에는 미리 해당 건축물의 관리자에게 서면으로 그 사실을 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우이거나 알리는 것이 불가능한 경우에는 사용제한·사용금지·해체 등을 한 후 그 사실을 통보할 수 있다.

□ 법안 주요내용

- 사용자의 안전을 위해 긴급한 조치가 필요한 경우 사용제한 등의 조치 실시
 - 관리자에게 해당 건축물에 대한 사용제한·사용금지·해체 등 조치의무 부과
 - 관리자가 사용제한 등의 조치를 하는 경우 지자체장에게 통보하도록 규정

- 관리자에게 사용제한 등의 통보를 받은 지자체장은 이를 공고하도록 규정
- 건축물관리점검 결과를 보고받은 지자체장이 긴급조치가 필요하다고 인정하는 경우 지자체장이 건축물의 사용제한 등 명령 가능
- ※ 지자체장의 명령을 받은 자가 이행하지 않은 경우 「행정대집행법」에 따라 대집행 가능

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 관리자가 사용제한 등의 조치를 하여야 하는 경우 규정
 - 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우로 한국시설안전공단과의 협의를 통해 1) 주요구조부의 강도 및 강성이 현저하게 저하된 경우, 2) 주요구조부의 과도한 변형이 발생하거나 균열이 심화된 경우, 3) 건축물관리점검 실시 결과 건축물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 인정되는 경우, 4) 불법증축 등 「건축법」을 위반하여 건축물 안전 확보를 위해 필요하다고 인정되는 경우 제안
- 지자체장이 사용제한 등의 조치를 하는 경우의 절차 명시
 - 지자체장은 해당 건축물의 관리자에게 서면으로 사전에 사용제한 등의 내용을 통보하도록 규정
 - 다만 긴급한 경우이거나 알리는 것이 불가능한 경우 사용제한 등의 조치 후 통보 가능하도록 규정하여, 안전성 확보를 위해 긴급한 경우 즉각 조치가 가능하도록 명시

□ 입법례

[시설물의 안전관리에 관한 특별법⁵⁾ 시행령] 제14조(시설물의 사용제한)

① 법 제14조제1항에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 발생된 결함을 방지할 경우 공중의 안전에 위해를 끼칠 우려가 있는 경우
2. 구조물 자체의 손상이 급속히 확대되어 공중의 안전에 위해를 끼칠 우려가 있는 경우

② 법 제14조제3항에서 "대통령령으로 정하는 시설물"이란 별표 1에 해당하는 시설물과 제2조제4항에 따라 2종시설물로 지정된 시설물을 말한다.

③ 법 제14조제3항에 따라 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 사용제한 등의 조치를 명하려는 때에는 관리주체에게 미리 알려야 한다.

5) 2017년 1월 17일 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」이 전부개정되어 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」으로 법 제명 변경 (2018년 1월 16일 시행령 전부개정)

12) 법 제22조(점검결과에 이행 등)

① 시행령 제24조(중대한 결함) 및 제25조(중대한 결함에 대한 보수보강조치 등의 이행)

법	시행령(안)
제22조(점검결과에 이행 등) ① 관리자는 제20조제1항에 따라 건축물관리점검 결과를 보고받은 경우 내진 성능, 화재안전성능 등 대통령령으로 정하는 중대한 결함사항에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보수보강 등 필요한 조치를 하여야 한다. ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 관리자가 제1항에 따른 건축물의 보수보강 등 필요한 조치를 하지 않은 경우 해당 관리자에게 해체·개축·수선·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치의 이행 또는 시정을 명할 수 있다. ③ 건축물관리점검 결과를 통보받은 관리자는 건축물의 긴급한 보수보강 등이 필요한 경우 이를 방송, 인터넷, 표지판 등을 통하여 해당 건축물의 사용자 등에게 알려야 한다.	제24조(중대한 결함) 법 제22조제1항에서 "대통령령으로 정하는 중대한 결함사항"이란 제23조제1항의 결함을 말한다. 제25조(중대한 결함에 대한 보수·보강조치 등의 이행) ① 관리자는 법 제22조제1항에 따라 보고받은 건축물관리점검 실시결과에 제23조에 따른 중대한 결함사항이 포함되어 있는 경우에는 보고받은 날부터 30일 이내에 보수보강 조치계획을 수립하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다. ② 관리자는 제1항에 따른 보수보강조치계획에 따라 건축물관리점검 결과를 보고받은 날부터 2년 이내에 필요한 보수보강조치에 착수하여야 하며, 특별한 사유가 없는 한 착수한 날부터 3년 이내에 이를 완료하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 건축물의 관리자에게 점검결과에 따른 후속조치를 강제하는 규정 도입
 - 관리자에게 건축물관리점검 결과를 보고받은 경우 내진성능, 화재안전성능 등 중대한 결함사항에 대해 보수보강 등의 조치를 실시하도록 의무 부과
 - 긴급한 보수보강이 필요한 경우 사용자의 안전 확보를 위해 방송, 인터넷, 표지판 등을 통해 알릴 수 있도록 관리자에게 의무 부과
- 관리자가 보수·보강조치를 이행하지 않는 경우 지자체장이 시정명령 가능
 - 지자체장은 관리자가 필요한 보수보강 등의 조치를 하지 않은 경우 해체·개축·수선·사용금지·사용제한 등의 조치이행 또는 시정명령 가능

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 관리자가 보수·보강 등의 조치를 하여야 하는 중대한 결함사항 규정
 - 영(안) 제22조에서 사용제한·사용금지·해체 등의 조치를 하여야 하는 경우를 준용하여 중대한 결함사항 규정

- 중대한 결함에 대한 보수·보강 조치계획의 수립주체 및 기한 명시
 - 건축물관리점검 결과에 중대한 결함사항이 포함된 경우, 관리자에게 보고를 받은 날부터 30일 이내에 중대한 결함사항에 대한 보수·보강 조치계획 수립의 무 부과
 - 관리자가 보수·보강 조치계획을 수립한 경우 지자체장에게 보고
 - 예산확보 등을 고려하여 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제19조를 준용, 관리자에게 보수·보강 조치계획에 따라 2년 이내 보수·보강 조치 착수, 3년 이내 완료하도록 규정

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령] 제19조(중대한 결함에 대한 보수·보강조치의 이행)

관리주체는 법 제23조제1항에 따라 시설물의 중대한 결함에 대한 통보를 받은 경우에는 법 제13조제6항에 따른 조치명령 또는 법 제23조제1항에 따른 통보를 받은 날부터 2년 이내에 시설물의 보수·보강 등 필요한 조치에 착수하여야 하며, 특별한 사유가 없는 한 착수한 날부터 3년 이내에 이를 완료하여야 한다.

13) 법 제23조(조치결과와 보고)

① 시행규칙 제9조(건축물 보수·보강 등 조치결과 보고의 시기·방법·절차 등)

법	시행규칙(안)
제23조(조치결과와 보고) ① 제22조에 따라 보수·보강 등 필요한 조치를 완료한 관리자는 그 결과를 특별자치 시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다. ② 제1항에 따른 보고의 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령 으로 정한다.	제9조(건축물 보수·보강 등 조치결과 보고의 시기·방법·절차 등) 법 제22조에 따른 건축물의 보수·보강 등 필요한 조치를 완료한 관리자는 그 조치를 완료한 날부터 30일 이내에 그 내용을 법 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 입력하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 보수·보강 등 조치 완료 이후 관리자는 조치결과에 대해 지자체장에게 보고
 - 보고절차 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 건축물 생애이력 정보체계를 통해 보수·보강조치 결과를 보고할 수 있도록 규정
 - 건축물의 보수·보강 등의 필요한 조치를 완료한 관리자는 그 조치를 완료한 날부터 30일 이내에 그 내용을 건축물 생애이력 정보체계에 입력

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙] 제20조(시설물 보수·보강 등 조치결과 통보의 시기·방법·절차 등)

- ① 법 제24조에 따른 시설물의 보수·보강 등 필요한 조치를 완료한 관리주체는 그 조치를 완료한 날부터 30일 이내에 그 내용을 시설물통합정보관리체계에 입력하여야 한다.
- ② 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 민간관리주체가 입력한 내용을 확인하여야 한다.

14) 법 제24조(건축물관리점검 결과에 대한 평가 등)

① 시행령 제26조(건축물관리점검 결과에 대한 평가)

법	시행령(안)
제24조(건축물관리점검 결과에 대한 평가 등) ① 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 건축물관리 관련 기술수준을 향상 시키고 건축물에 대한 부실점검을 방지하기 위하여 필요한 경우에는 건축물관리점검 결과를 평가할 수 있다. ② 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 관리자 및 건축물관리점검기관에게 제1항에 따른 평가에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 자는 그 요청에 따라야 한다. ③ 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 건축물관리점검 결과에 대한 평가 결과 건축물관리점검기관이 건축물관리점검을 성실하게 수행하지 아니한 경우에는 기간을 정하여 개선을 명할 수 있다. ④ 제1항에 따른 평가의 대상·방법·절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령 으로 정한다.	제26조(건축물관리점검 결과에 대한 평가) ① 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 법 제24조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물관리점검 결과에 대한 평가대상을 선정하여 평가할 수 있다. 1. 무작위추출방식으로 표본조사를 하려는 경우 2. 건축물의 용도, 연면적, 층수 등을 고려하여 건축물관리점검 결과에 대한 적정성을 평가할 필요가 있다고 인정하는 경우 ② 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 제1항에 따른 평가를 실시한 때에는 그 결과를 건축물관리점검기관을 지도·감독하는 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장에게 통보하여야 한다. ③ 국토교통부장관은 평가대상 및 평가방법 등에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다.

□ 법안 주요내용

- 건축물에 대한 부실점검을 방지하기 위해 건축물관리점검 결과평가 규정 도입
 - 국토교통부장관과 지자체장에게 건축물관리점검 결과를 평가할 수 있는 의무와 해당 건축물의 관리자와 건축물관리점검기관에게 점검결과 평가에 필요한 자료를 요청할 수 있는 권한 부여
 - 국토교통부장관과 지자체장이 점검결과를 평가한 결과 건축물관리점검기관이 점검을 성실하게 수행하지 않은 경우 기간을 정하여 개선명령 가능
 - 평가의 대상, 방법, 절차 등 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 입법례에 근거하여 점검결과 평가대상의 선정방법 규정
 - 현행 「관세법」의 관세조사 대상자 선정방법을 참고하여 1) 무작위추출방식으로 표본조사 하려는 경우와 2) 건축물의 용도, 연면적, 층수 등을 고려하여 점검결과에 대한 적정성 평가가 필요하다고 인정하는 경우로 명시
 - 국토교통부장관과 지자체장이 평가결과를 건축물관리점검기관을 지도·감독하는 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장에게 통보하여 해당 건축물 관리점검기관에게 후속조치를 할 수 있도록 규정

□ 입법례

[관세법] 제110조의3(관세조사 대상자 선정)

① 세관장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 정기적으로 신고의 적정성을 검증하기 위하여 대상을 선정(이하 "정기선정"이라 한다)하여 조사를 할 수 있다. 이 경우 세관장은 객관적 기준에 따라 공정하게 그 대상을 선정하여야 한다.

1. 관세청장이 수출입업자의 신고 내용에 대하여 정기적으로 성실도를 분석한 결과 불성실 혐의가 있다고 인정하는 경우

2. 최근 4년 이상 조사를 받지 아니한 납세자에 대하여 업종, 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고 내용이 적정한지를 검증할 필요가 있는 경우

3. 무작위추출방식으로 표본조사를 하려는 경우

(이하 중략)

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령] 제14조(정밀안전점검 또는 정밀안전진단 실시결과에 대한 평가)

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 평가를 한 때에는 그 결과를 정밀안전점검 또는 정밀안전진단을 실시한 관리주체, 한국시설안전공단, 안전진단전문기관, 유지관리업자 및 이들을 지도·감독하는 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장에게 통보하여야 한다.

15) 법 제25조(건축물관리점검기관에 대한 영업정지 등)

① 시행령 제27조(영업정지 및 과징금의 부과기준)

법	시행령(안)
제25조(건축물관리점검기관에 대한 영업정지 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물관리점검기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되면 6개월 이내의 기간을 정하여 영업정지를 명하거나 영업정지를 갈음하여 1억원 이하의 과징금을 부과할 수 있다. 1. 제18조제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 2. 제24조에 따른 건축물관리점검 결과에 대한 평가 결과 건축물관리점검이 거짓으로 실시되었거나 부실하다고 인정되는 경우 3. 건축물관리점검 결과를 제7조에 따른 건축물 생애 이력 정보체계에 거짓으로 입력한 경우 ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 과징금 부과처분을 받은 자가 과징금을 기한까지 내지 아니하면 「지방세외수입금의 징수에 관한 법률」에 따라 징수한다. ③ 제1항에 따른 영업정지 처분에 관한 기준과 과징금을 부과하는 위반행위의 종류 및 위반정도 등에 따른 과징금의 금액 등에 필요한 사항은 대통령령 으로 정한다.	제27조(영업정지 및 과징금의 부과기준) ① 법 제25조 제3항에 따른 위반행위의 종별과 정도에 따른 영업정지의 기간 또는 과징금의 금액은 별표4 와 같다. ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 제1항에 따른 영업정지 기간 또는 과징금 금액의 2분의 1의 범위에서 늘리거나 줄일 수 있다. 다만, 늘리는 경우에는 법 제25조제1항에 따른 영업정지의 총 기간 또는 과징금의 총액을 초과할 수 없다.

□ 법안 주요내용

- 건축물관리점검기관에 대한 지도 및 감독 강화
 - 건축물관리점검의 근본적인 취지가 왜곡되지 않도록 건축물관리점검기관에 대해 영업정지(6개월 이내) 또는 과징금(1억 원 이하) 규정 명시
 - 건축물관리점검기관의 영업정지 처분에 관한 기준과 과징금 금액 등에 필요한 사항을 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위반행위별 종별과 정도에 따른 영업정지의 기간 또는 과징금 금액 규정
 - 법률에 근거하여 영업정지 기간이 6개월 이내 또는 과징금의 금액이 1억 원 이하에 해당하는 「건설산업기본법 시행령」 별표6을 참고하여 별표 제언
 - 영업정지 기간 또는 과징금 금액의 1/2 범위 내에서 감경 또는 가중 가능

• (별표) 영업정지 및 과징금의 부과기준(안)

1. 일반기준

가. 법 위반행위에 대한 행정처분은 다른 법률에 별도의 처분기준이 있는 경우 외에는 이 기준에 따르며 영업정지처분기간 1개월은 30일로 본다.

나. 위반행위가 둘 이상인 경우로서 그에 해당하는 각각의 처분기준이 다른 경우에는 그 중 무거운 처분기준에 따르며, 둘 이상이 같은 영업정지인 경우에는 무거운 처분기준의 2분의 1까지 늘릴 수 있다. 이 경우 각 처분기준을 합산한 기간을 초과할 수 없다.

다. 행정처분 기준에 따른 위반행위의 횟수 산정은 같은 위반행위에 대하여 행정처분을 한 날과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 기준으로 최근 1년 이내에 같은 위반행위로 행정처분을 받은 경우에 적용한다.

라. 처분권자는 위반행위의 동가내용 및 위반의 정도 등 다음의 가중 사유 또는 감경 사유에 해당하는 경우 그 처분기준의 2분의 1 범위에서 가중하거나 감경할 수 있다.

1) 가중 사유

가) 위반행위가 고의나 중대한 과실에 의한 경우

나) 위반의 내용, 정도가 중대하여 건축물의 사용자에게 미치는 피해가 크다고 인정되는 경우

2) 감경 사유

가) 위반행위가 고의나 중대한 과실이 아닌 사소한 부주의나 오류로 인한 것으로 인정되는 경우

나) 위반의 내용 및 정도가 경미하여 건축물의 사용자에게 미치는 피해가 적다고 인정되는 경우

다) 위반 행위자가 처음 해당 위반행위를 한 경우로서 해당 업무를 성실히 해 온 사실이 인정되는 경우

2. 개별기준

위반행위	근거 법조문	1차		2차		3차	
		영업정지 기간	과징금 금액	영업정지 기간	과징금 금액	영업정지 기간	과징금 금액
1. 법 제18조제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우	법 제25조 제1항 제1호						
가. 거짓이나 부정한 방법으로 건축물관리점검기관으로 지정을 받은 경우		4개월	8천만원	4개월	8천만원	4개월	8천만원
나. 건축물관리점검에 요구되는 점검자 자격기준에 적합하지 않은 경우		2개월	4천만원	3개월	6천만원	3개월	6천만원
다. 점검자가 고의 또는 중대한 과실로 건축물관리점검지침을 위반하여 업무를 수행한 경우		2개월	4천만원	3개월	6천만원	3개월	6천만원
라. 건축물관리점검기관이 정당한 사유 없이 건축물관리점검을 거부하거나 실시하지 않은 경우		1개월	-	1개월	-	1개월	-
2. 법 제24조에 따른 건축물관리점검 결과에 대한 평가 결과 건축물관리점검이 거짓으로 실시되었거나 부실하다고 인정되는 경우	법 제25조 제1항 제2호	4개월	8천만원	4개월	8천만원	4개월	8천만원
3. 건축물관리점검 결과를 법 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 거짓으로 입력한 경우	법 제25조 제1항 제3호	4개월	8천만원	4개월	8천만원	4개월	8천만원

□ 입법례

[건설산업기본법 시행령] 제80조(영업정지 또는 과징금부과기준등)

- ① 법 제84조의 규정에 의한 위반행위의 종별과 정도에 따른 영업정지의 기간 또는 과징금의 금액은 별표 6과 같다.
- ② 국토교통부장관은 위반행위의 동가내용 및 횟수, 위반행위와 관련된 공사의 특성 및 입찰방식 등을 고려하여 제1항에 따른 영업정지의 기간 또는 과징금의 금액의 2분의 1의 범위에서 이를 가중 또는 감경할 수 있다. 다만, 법 제82조제1항제3호, 제82조의2제1항 및 제2항에 해당하는 경우에는 감경하지 아니한다.
- ③ 제2항에 따라 영업정지의 기간 또는 과징금의 금액을 가중하는 경우 영업정지의 총 기간 또는 과징금의 총액은 법 제82조, 제82조의2 및 제83조에 따른 기간 및 금액을 초과할 수 없다.

[건설산업기본법 시행령] 별표 6 영업정지 및 과징금의 부과기준

1. 일반기준

- 가. 행정처분은 위반행위별로 해당 업종에 한정하여 처분하며, 위반행위의 횟수에 따른 행정처분의 가중된 처분 기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 기간의 계산은 위반행위에 대하여 행정처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 기준으로 하여 계산한다.
- 나. 가목에 따라 가중된 부과처분을 하는 경우 가중처분의 적용 차수는 그 위반행위 전 부과처분 차수(가목에 따른 기간 내에 행정처분이 둘 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.
- 다. 영업정지처분과 과징금 부과처분은 다음의 기준에 따른다.

1) 영업정지처분

- 가) 법 제81조제5호, 제7호 또는 제10호의 사유로 시정명령하였으나 정당한 사유 없이 응하지 않아 행정처분을 하는 경우
- 나) 법 제82조제1항제6호·제7호 또는 같은 조 제2항제5호의 사유로 행정처분을 하는 경우
- 다) 과징금을 부과한 규정을 다시 위반하거나 이미 부과된 과징금을 기간 내에 내지 않은 상태에서 다른 규정을 위반하여 행정처분을 하는 경우
- 라) 행정처분대상 건설업자가 과징금 부과를 원하지 않는 경우

2) 과징금 부과처분

위반행위가 위 영업정지처분에 해당하지 않는 경우

- 라. 국토교통부장관은 위반행위의 정도, 동기 및 그 결과 등 다음 사유를 고려하여 제2호의 개별기준에 따른 영업정지 및 과징금의 2분의 1 범위에서 그 기간이나 금액을 가중하거나 감경할 수 있다. 다만, 가중하는 경우에도 법 제82조 및 제83조에서 규정하는 기준의 상한을 넘을 수 없으며, 법 제38조의2를 위반한 경우에는 감경할 수 없다.

1) 감경 사유

- 가) 법령해석상의 착오 등으로 위반행위를 한 후 시정을 완료한 경우로서 정상을 참작할 필요가 있는 경우
- 나) 위반행위가 적발된 날부터 최근 3년 이내에 제재(시정명령 및 과태료 부과 제외한다)처분을 받은 사실이 없는 경우
- 다) 건설업자가 건설업 교육을 8시간 이상 이수한 경우(해당 위반행위로 영업정지처분을 받은 이후 받은 교육만 해당한다)

2) 가중 사유

- 가) 해당 위반행위로 인하여 타인(위반행위를 한 해당 건설업자와 그 소속 직원 및 근로자는 제외한다)을 사망하게 하거나 1억원 이상의 물적 피해를 발생하게 한 사실이 있는 경우

- 나) 해당 위반행위가 제재처분대상 건설업자의 고의 또는 위반행위를 은폐·조작하기 위하여 발생한 경우

- 3) 감경 또는 가중 사유에 해당하는 경우 각 사유마다 영업정지기간에서 1개월씩 감경 또는 가중(과징금의 경우 2천만원을 감경 또는 가중)한다. 다만, 영업정지기간이 1개월인 경우에는 15일(과징금 1천만원)을 감경 또는 가중한다.

- 4) 다목1)다)의 감경사유에 해당하는 건설업자에 대해서는 다음의 기준에 따라 영업정지기간을 감경한다.
- 가) 영업정지처분을 받은 건설업자가 국토교통부장관에게 교육수료증을 제출한 날부터 영업정지기간 15일을 감경한다. 다만, 법인인 건설업자의 경우 대표자가 교육을 받은 경우에는 15일을 감경하고, 그 외의 등기부상 임원이 교육을 받은 경우에는 1명당 5일을 감경하되, 감경기간은 15일을 초과할 수 없다.
- 나) 가)에 따라 영업정지기간의 감경을 받은 건설업자가 해당 영업정지기간이 끝난 날부터 1년 이내에 다시 위반행위를 하여 영업정지처분을 받은 경우에는 건설업 교육을 사유로 감경을 받을 수 없다.
- 마. 건설공사를 공동으로 도급받은 경우 위 각 목의 영업정지 등의 처분은 그 처분 사유를 발생시킨 자에게 적용하며, 처분 사유를 발생시킨 자가 2인 이상인 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 부과한다.

2. 개별기준

가. 법 제82조제1항(제10호는 제외한다) 및 제82조제2항제5호에 따른 위반행위별 영업정지기간 또는 과징금의 금액 (위반행위별 영업정지기간 및 과징금의 금액 생략)

위반행위	근거 법조문	1차		2차		3차 이상	
		영업 정지 기간	과징금의 금액	영업 정지 기간	과징금의 금액	영업 정지 기간	과징금의 금액
1) 법 제21조의2를 위반하여 국가기술자격증 또는 건설기술경력증을 다른 자에게 빌리거나 빌려 준 경우	법 제82조 제1항제2호	2개월	4천만원	3개월	6천만원	3개월	6천만원
2) 법 제23조제3항에 따른 건설공사 실적, 기술자 보유현황 등을 거짓으로 제출한 경우	법 제82조 제1항제3호	4개월	8천만원	4개월	8천만원	4개월	8천만원
3) 법 제28조에 따른 하자담보책임기간에 수급인이 하수급인이 책임질 사유로 국토교통부령으로 정하는 규모 이상의 하자가 3회 이상 발생한 경우로서 제88조에 따른 시설물의 구조상 주요 부분에 발생한 하자가 1회 이상 포함된 경우	법 제82조 제1항제1호	4개월	8천만원	4개월	8천만원	4개월	8천만원
(이하 중략)							
7)「건설기술 진흥법」 제54조제1항에 따른 시정명령을 이행하지 않은 경우	법 제82조 제1항제6호 가목	1개월	-	1개월	-	1개월	-
(이하 중략)							

16) 법 제27조(건축물의 화재안전성능보강)

① 시행령 제28조(화재안전성능보강의 대상)

법	시행령(안)
제27조(건축물의 화재안전성능보강) ① 관리자는 화재로부터 공공의 안전을 확보하기 위하여 건축물의 화재안전성능이 지속적으로 유지될 수 있도록 노력하여야 한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 3층 이상으로 연면적, 용도, 마감재료 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 건축물로서 이 법 시행 전 「건축법」 제11조에 따른 건축허가(「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)에 심의를 신청한 경우 및 같은 법 제14조에 따른 건축신고를 한 경우를 포함한다)를 신청한 건축물(이하 “보강대상 건축물”이라 한다)의 관리자는 제28조에 따라 화재안전성능보강을 하여야 한다. 1. 「건축법」 제2조제2항제3호에 따른 제1종 근린생활시설 2. 「건축법」 제2조제2항제4호에 따른 제2종 근린생활시설 3. 「건축법」 제2조제2항제9호에 따른 의료시설 4. 「건축법」 제2조제2항제10호에 따른 교육연구시설 5. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설 6. 「건축법」 제2조제2항제12호에 따른 수련시설 7. 「건축법」 제2조제2항제15호에 따른 숙박시설	제28조(화재안전성능보강의 대상) ① 법 제27조제2항에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 건축물”이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우로서 제2항에 해당하는 건축물을 말한다. 다만, 제2항제2호 및 제6호부터 제8호에 따른 건축물은 제3호를 제외한다. 1. 외단열 공법으로서 건축물의 단열재 및 외벽마감재를 난연재료 기준 미만의 재료로 건축한 건축물 2. 스프링클러 또는 간이스프링클러가 설치되지 아니한 건축물 3. 1층의 전부 또는 일부를 필로티나 그 밖에 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)로 사용하는 건축물로서 해당 건축물의 연면적이 1천제곱미터 미만인 건축물 ② 법 제27조제2항에 따른 보강대상 건축물은 다음 각 호와 같다. 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 목욕장·산후조리원 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 지역아동센터 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 학원·다중생활시설 4. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 학원 5. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 다중생활시설 6. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원·한방병원·정신병원·격리병원 7. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설·노인복지시설·사회복지시설 8. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 청소년수련관

□ 법안 주요내용

- 건축물의 관리자에게 화재안전성능 유지에 대한 의무부과
 - 관리자가 화재안전성능보강을 하여야 하는 건축물 규정

- 제1·2종 근린생활시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 숙박시설 중 3층 이상이면서 이 법의 시행 전 건축허가를 신청한 건축물*로 한정
※ 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우 및 같은 법 제14조에 따른 건축신고한 경우 포함
- 연면적, 용도, 마감재료 등의 요건에 대해 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 화재안전성능보강의 대상 규정
 - 화재취약요인*을 가지고 있는 건축물 중 피난약자 및 다중이 이용하는 건축물
 - ※ 화재취약요인 : 1) 외단열 공법, 2) (간이)스프링클러 미설치, 3) 1층 필로티

[표 5-6] 화재안전성능 보강 대상 건축물

피난약자 이용시설 : 화재취약요인 1), 2)	
제1종 근린생활시설	지역아동센터
의료시설	종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 격리병원
노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설
수련시설	청소년수련관
다중이용업소 : 화재취약요인 1), 2), 3)	
제1종 근린생활시설	목욕장, 산후조리원
제2종 근린생활시설	학원, 다중생활시설
교육연구시설	학원
숙박시설	다중생활시설

주: 화재취약요인 1) 외단열 공법, 2) (간이)스프링클러 미설치, 3) 1층 필로티

② 시행규칙 제10조(건축물의 화재안전성능보강에 대한 이의신청)

법	시행규칙(안)
③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 이 법 시행 후 6개월 이내에 보강대상 건축물의 관리자에게 화재안전성능보강 대상 건축물임을 통지하여야 한다. 이 경우 해당 통지에 이의가 있는 자는 국토교통부령 으로 정하는 바에 따라 이의신청을 할 수 있다.	제10조(건축물의 화재안전성능보강에 대한 이의신청) ① 법 제27조제3항에 따라 건축물의 화재안전성능보강에 관하여 화재안전성능 보강 요구에 이의가 있는 자는 별지 제4호서식의 이의신청서 에 다음 각 호의 사항에 대한 근거자료를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

법	시행규칙(안)
	1. 화재안전성능보강 제외 요청 사유 2. 화재안전성능 유지관리 방법 ② 특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장은 화재안전성능보강 대상에 대한 이의신청을 받은 경우 「건축법」 제4조에 따른 건축심의위원회의 심의를 통해 화재안전성능 보강 대상에서 제외할 수 있다.

□ 법안 주요내용

- 지자체장에게 화재안전성능보강 대상 건축물의 통지의무 부과
 - 지자체장이 이 법 시행 후 6개월 이내에 보강대상 건축물의 관리자에게 화재안전성능보강 대상 건축물임을 통지
 - 이의신청 절차에 대해 국토교통부령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 지자체장의 화재안전성능보강 요구에 대한 이의신청 절차 규정
 - 이의가 있는 관리자는 이의신청서에 화재안전성능보강 제외 요청사유와 화재안전성능 유지관리 방법에 대한 근거자료를 첨부하여 지자체장에게 제출
 - 이의신청을 받은 지자체장은 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 통해 화재안전성능보강 대상에서 제외할 수 있도록 명시
- (서식) 건축물 화재안전성능보강 이의신청서 (입법례: 「자동차관리법 시행규칙」 별지 제29호 서식)
 - 이의신청인(성명(명칭), 주민(법인)등록번호, 전화번호, 주소)
 - 이의신청분야
 - 처분관청·처분일·이의신청내용

□ 입법례

[자동차관리법 시행규칙] 제50조(이의신청)

법 제28조제1항에 따라 자동차의 등록에 관하여 이의가 있는 자는 별지 제29호서식의 이의신청서에 관련 자료를 첨부하여 등록사무를 처리한 등록관청에 제출하여야 한다.

17) 법 제28조(화재안전성능보강의 시행)

① 시행규칙 제11조(건축물 화재안전성능보강 계획절차 등)

법	시행규칙(안)
제28조(화재안전성능보강의 시행) ① 보강대상 건축물의 관리자는 국토교통부령 으로 정하는 바에 따라 화재안전성능보강 계획을 수립하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여 승인을 받아야 한다. ② 특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 화재안전성능보강 계획을 승인하고 자 하는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. ③ 보강대상 건축물의 관리자는 제1항의 계획에 따라 보강을 실시하고 그 결과를 2022년 12월 31일까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다. ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 결과를 보고받은 경우 이를 검사하고, 그 결과를 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 등록하여야 한다. ⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따른 검사 결과 화재안전성능보강에 보완이 필요하다고 인정되는 경우에는 기한을 정하여 보완을 명할 수 있다. ⑥ 제5항에 따라 보완 명령을 받은 보강대상 건축물의 관리자는 정해진 기한 내에 화재안전성능보강에 대한 보완을 실시하고 그 결과를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다. ⑦ 국토교통부장관은 마감재료 교체, 피난시설 및 소화설비 설치 등 보강대상 건축물에 대한 보강방법 및 기준에 대한 구체적인 사항을 정하여 고시 하여야 한다.	제11조(건축물 화재안전성능보강 계획절차 등) ① 법 제28조제1항에 따라 보강계획을 승인 받으려는 자는 별지 제5호서식의 건축물 화재안전성능 보강계획 승인 신청서 에 다음 각 호의 구분에 따른 도서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다. 1. 건축물 현황 도서 2. 화재안전성능보강 예정 공사 설명서 3. 화재안전성능보강 공사비 내역 ② 법 제28조제3항에 따라 보강결과를 보고하려는 자는 별지 제6호서식의 건축물 화재안전성능보강 결과 승인신청서 에 다음 각 호의 구분에 따른 도서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다. 1. 화재안전성능 보강 전후 도면 2. 화재안전성능 보강 공사 설명서 3. 화재안전성능 보강 공사비 내역

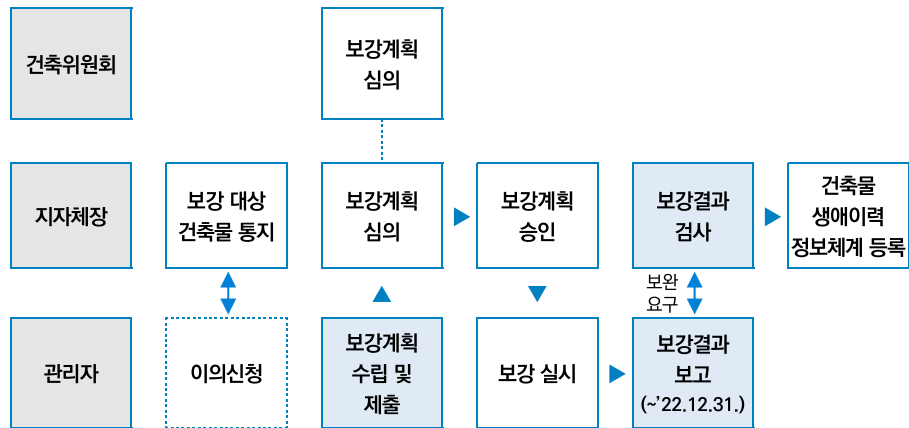
□ 법안 주요내용

- 화재안전성능보강 절차 규정
 - 화재안전성능보강 대상 건축물의 관리자는 화재안전성능보강 계획을 수립하여 지자체장에게 제출(보강계획절차에 대해 국토교통부령으로 위임)
 - 지자체장은 건축위원회의 심의를 거쳐 화재안전성능보강 계획 승인
 - 보강대상 건축물의 관리자는 보강계획에 따라 보강 실시 및 2022년 12월 31일까지 지자체장에게 보고

- 지자체장은 보강결과를 검사하여 건축물 생애이력 정보체계에 등록
- 지자체장은 검사결과 보완이 필요한 경우 기한을 정하여 보완을 명령할 수 있고, 보완명령을 받은 관리자는 정해진 기한 내 보완 실시 및 결과를 지자체장에게 보고
- 화재안전성능보강이 원활하게 추진되도록 국토교통부장관에게 보강방법 및 기준에 대한 구체적인 사항을 고시하도록 명시

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 화재안전성능보강 절차 보완
 - 보강계획을 승인 받으려는 자는 승인신청서에 건축물 현황도서, 화재안전성능보강 예정공사 설명서, 공사비 내역을 첨부하여 지자체장에게 제출
 - 보강결과를 보고하려는 관리자는 보강결과 승인신청서에 화재안전성능 보강 전후 도면, 공사설명서, 공사비 내역을 첨부하여 지자체장에게 제출



[그림 5-4] 화재안전성능 보강절차

출처 : 연구진 직접작성

- (서식) 화재안전성능 보강계획 승인신청서
- (서식) 화재안전성능보강 결과 승인신청서
 - 신청인(사업자 및 소유자(관리자)) 정보: 성명, 생년월일, 주소, 전화번호
 - 건축물 현황: 건축물명칭, 용도, 주소
 - 사업내용: 보강내용, 착공일, 사업완료일
 - 사업비: 국비, 지방비(시·도, 시·군·구), 자부담, 계

- 첨부서류: 화재안전성능보강 전후 도면 집행내역(세금계산서 등), 화재안전성능보강 공사 설명서, 화재안전성능보강 공사비 내역, 기타 증빙서류

18) 법 제29조(화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례)

① 시행령 제29조(화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례)

법	시행령(안)
제29조(화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례) ① 국가 또는 지방자치단체는 관리자가 제28조제1항에 따른 화재안전성능보강 계획을 수립하기 위해 필요한 기술을 지원하거나 정보를 제공할 수 있다. ② 국가 및 지방자치단체는 제27조제2항에 따른 보강 대상 건축물의 화재안전성능보강에 소요되는 공사비용에 대하여 대통령령 으로 정하는 바에 따라 보조하여야 한다.	제29조(화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례) ① 법 제29조에 따른 화재안전성능보강 지원을 신청하려는 자는 별지 제1호서식의 화재안전성능보강 지원 신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 화재안전성능보강 계획서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. ② 법 제29조제2항에 따라 국가 및 지방자치단체는 화재안전성능보강에 소요되는 총사업비(공사비와 「건축사법」 제19조의 설계감리요율에 따른 비용을 포함한 비용을 말한다)의 전체 또는 일부를 국토교통부장관이 고시하는 바에 따라 지원할 수 있다.
③ 국가 또는 지방자치단체는 공동주택, 제1종 근린생활시설 등 대통령령 으로 정하는 건축물에 대하여 제28조에 따른 화재안전성능보강을 하는 경우 보강에 소요되는 비용을 융자할 수 있다. ④ 국가 또는 지방자치단체는 제3항에 따른 건축물의 관리자가 화재안전성능보강을 완료한 경우에는 해당 건축물의 소유자에 대하여 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 재산세 및 취득세를 감면할 수 있다.	③ 법 제29조제3항에서 “대통령령으로 정하는 건축물”은 다음 각 호와 같다. 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택

□ 법안 주요내용

- 화재안전성능보강 대상 건축물에 대한 지원 및 특례사항
 - 국가 또는 지방자치단체가 관리자에게 화재안전성능보강 계획 수립에 필요한 기술지원 및 정보제공, 보강에 소요되는 공사비용 보조
- 화재안전성능보강 대상이 아닌 건축물에 대한 지원 및 특례사항
 - 화재안전성능보강 대상이 아닌 건축물에 대해서도 지원 및 특례사항을 명시하여 화재안전성능 보강 유도
 - 공동주택 등 건축물에 대해 화재안전성능보강을 하는 경우 국가 또는 지방자치단체가 보강비용을 융자할 수 있으며, 재산세 및 취득세 감면 가능

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 화재안전성능보강 지원 신청절차 규정
 - 화재안전성능보강 지원을 신청하려는 자는 지원 신청서에 보강 계획서를 첨부하여 지자체장에게 제출
- 보강 대상 건축물에 대한 공사비용 보조규정 구체화
 - 국가와 지방자치단체는 화재안전성능보강에 소요되는 총사업비(공사비와 「건축사법」 제19조의 설계·감리요율에 따른 비용을 포함한 비용)의 전체 또는 일부를 국토교통부장관이 고시하는 바에 따라 지원 가능
- 화재안전성능보강 대상이 아니지만 지원 및 특례를 적용받을 수 있는 건축물 명시
 - 단독주택과 공동주택에 한해 화재안전성능보강 시 보강비용 용자 및 재산세·취득세 감면 가능

2019년 기존 건축물 화재안전성능보강 지원 시범사업

- 대상 건축물 : 법 제27조에 따른 보강대상 건축물
- 지원기준 : 총 사업비 40백만 원/동 (설계, 감리, 공사비용 모두 포함)
 - 총 사업비는 $\pm 10\%$ 범위에서 증감가능, 그 외 초과부분은 자부담 원칙
 - 금리 1.2%, 5년 거치 10년 상환 (기금수탁은행(우리은행)에서 관리자가 직접 신청)
 - 집합건축물의 경우 융자신청 시 소유자 간 분담계획, 전원 융자지원 동의서를 첨부하여 제출
- 국가 : 지자체 : 자부담 = 1 : 1 : 1
 - 지자체가 자부담 비용에 대해 일부 또는 전부 부담 가능(다만 광역-기초 간 지방비 분담비율은 실정에 맞게 조정)

4. 건축물의 해체 및 멸실

1) 법 제30조(건축물 해체의 허가)

① 시행령 제30조(건축물 해체의 신고) 및 시행규칙 제13조(건축물 해체의 신고 등)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
제30조(건축물 해체의 허가) ① 관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 “허가권자”라 한다)의 허가를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령 으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 허가를 받은 것으로 본다. 1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 않고 건축물의 일부를 해체하는 경우 2. 다음 각 목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우 가. 연면적 1천 제곱미터 미만의 건축물 나. 건축물의 높이가 20미터 미만인 건축물 다. 지상층과 지하층을 포함하여 5개층 이하인 건축물	제30조(건축물 해체의 신고) ① 법 제30조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 건축물의 관리자는 국토교통부령 으로 정하는 건축물 해체신고서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 “허가권자”라 한다)에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다. ② 허가권자는 제1항에 따라 제출된 건축물 해체신고서를 검토하여 석면이 함유된 것으로 확인된 경우에는 지체 없이 다음 각 호의 자에게 해당 사실을 통보하여야 한다. 1. 「산업안전보건법」 제38조의2 제4항에 따른 권한을 같은 법 시행령 제46조제1항에 따라 위임받은 지방고용노동관서의 장 2. 「폐기물관리법」 제17조제3항에 따른 권한을 같은 법 시행령 제37조에 따라 위임받은 특별시장·광역시장·도지사 또는 유역환경청장·지방환경청장	제13조(건축물 해체의 신고 등) ① 영 제30조제1항에 따른 건축물 해체신고서 는 별지 제10호서식 에 따른다.
3. 그 밖에 대통령령 으로 정하는 건축물을 해체하는 경우	③ 법 제30조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 1. 「건축법」 제14조제1호 또는 제3호에 따른 건축신고 대상 건축물 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역의 높이 13미터 미만인 건축물(해당 건축물이 지역에 걸치는 경우 그 건축물의 과반이 속하는 지역으로 적용한다) 3. 그 밖에 지방자치단체의 조례 로 정하는 건축물	

□ 법안 주요내용

- 건축물 해체신고 대상 규정
 - 관리자가 건축물 해체 시 허가권자에게 신고하여야 하는 건축물 규정
 - 법률에 명시된 경우 외에 해체신고 대상 건축물에 대해 대통령령으로 위임
 - 건축물 해체신고의 절차에 대해 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 해체신고 대상 건축물 규정
 - 현행 「건축법」 제14조제1항 각 호의 건축신고 대상 건축물 중 제1호와 제3호의 규정 준용
 - 도시지역보다 상대적으로 건축물의 밀도가 낮아 인접 건축물에 영향을 줄 가능성이 낮은 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역의 경우 건축물의 높이가 13m 미만인 건축물은 해체신고 대상으로 제안

[표 5-7] 해체신고 대상 건축물

구분	신고대상 건축물	비고
해체 (전면해체, 부분해체)	「건축법」 제14조제1호 또는 제3호*에 따른 건축신고 대상 건축물 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역 내 높이 12m 미만인 건축물	영(안)
전면해체	연면적 1천㎡ 미만 + 건축물 높이가 20m 미만 + 지상층과 지하층을 포함하여 5개층 이하인 건축물	법
부분해체	주요구조부**의 해체를 수반하지 않고 일부를 해체하는 건축물	법

주1: 1) 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축개축 또는 재축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정, 2) 연면적이 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
 주2: 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)(다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외)(「건축법」 제2조제1항제7호)

- 해체신고의 절차 명시
 - 해당 건축물의 관리자가 건축물 해체신고서를 첨부하여 허가권자에게 제출
 - 허가권자는 제출된 해체신고서를 검토하여 석면이 함유된 경우 즉시 해당 사실을 1) 「산업안전보건법」 제38조의2제4항에 따른 권한을 같은 법 시행령 제46조제1항에 따라 위임받은 지방고용노동관서의 장, 2) 「폐기물관리법」 제17조제3항에 따른 권한을 같은 법 시행령 제37조에 따라 위임받은 특별시장·광역시장·도지사 또는 유역환경청장·지방환경청장에게 통보
- (서식) 건축물 해체신고서
 - 건축물 정보(위치, 용도, 구조, 건축물 수, 연면적 합계)
 - 소유자 정보(성명, 생년월일, 주소)
 - 공사시공사 정보(성명, 건설업면허번호, 주소)
 - 건축물 해체사유 및 해체일자, 석면함유재 존치여부, 하수처리시설 철거여부

② 시행규칙 제14조(해체계획서)

법	시행규칙(안)
② 제1항에 따라 허가를 받으려는 자 또는 신고를 하려는 자는 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서에 국토교통부령으로 정하는 해체계획서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 「건설기술 진흥법」 제62조에 따른 안전관리계획 수립 대상 공사의 경우 안전관리계획을 제출하면 해체계획서를 제출한 것으로 본다.	제14조(해체계획서) ① 법 제30조제2항에 따른 해체계획서는 다음 각 호의 내용을 포함하여야 한다. 1. 해체공사의 개요, 관리조직, 공정 등을 포함한 일반사항 2. 해체로 영향을 받게 될 시설물(전기·가스·상하수도 등)의 이동, 철거, 보호 등에 관한 사항 3. 해체공사 작업계획(작업순서, 작업안전대책, 해체공법, 화재 및 공해 방지 등)과 이에 따른 구조안전계획 4. 해체물의 처리계획 5. 해체공사 후 부지정리, 인근 환경의 보수 및 보상 등과 같은 마무리 작업사항 6. 현장의 화재방지대책, 교통안전 및 안전통로 확보, 낙하방지대책 등 안전관리대책 ② 허가권자는 제1항의 해체계획서에 대하여 필요한 경우에는 보완을 요청할 수 있다. ③ 국토교통부장관은 법 제30조제2항에 따른 해체계획서의 작성방법 등에 필요한 사항을 고시하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 해체허가 또는 신고 시 해체계획서 작성 및 제출
 - 해체허가 또는 신고를 받으려는 자는 해체 허가신청서 또는 신고서에 해체계획서(국토교통부령으로 위임)를 첨부하여 허가권자에게 제출
 - 「건설기술 진흥법」 제62조에 따른 안전관리계획 수립 대상 공사의 경우, 안전관리계획을 제출하면 해체계획서를 제출한 것으로 간주

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 해체계획서에 포함하여야 할 내용 명시
 - 서울시의 ‘해체공사계획서 작성을 위한 매뉴얼’ 참고하여 항목 제안

해체계획서의 주요항목 (출처: 서울특별시(2013), 「해체공사계획서 작성을 위한 매뉴얼」, p.1.)

- 해체공사의 개요, 관리조직, 공정 등을 포함한 일반사항
- 해체로 영향을 받게 될 시설물(전기·가스·상하수도 등)의 이동, 철거, 보호 등에 관한 사항
- 해체공사 작업계획(작업순서, 작업안전대책, 해체공법, 화재 및 공해 방지 등)과 이에 따른 구조안전계획
- 해체물의 처리계획
- 해체공사 후 부지정리, 인근 환경의 보수 및 보상 등과 같은 마무리 작업사항
- 현장의 화재방지대책, 교통안전 및 안전통로 확보, 낙하방지대책 등 안전관리대책

③ 시행령 제31조(해체계획서의 검토)

법	시행령(안)
③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제2항에 따른 해체계획서를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 검토를 받은 후 허가권자에게 제출하여야 한다. 1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소 개설신고를 한 자 2. 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자 3. 안전진단전문기관 ④ 허가권자는 대통령령으로 정하는 건축물의 해체계획서에 대한 검토를 한국시설안전공단에 의뢰하여야 한다.	제31조(해체계획서의 검토) ① 법 제30조제3항에 따라 해체계획서의 검토를 요청하려는 자는 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 해체계획서 검토를 요청하여야 한다. ② 제1항에 따라 해체계획서의 검토를 요청받은 자는 검토결과를 신청인에게 서면으로 알려야 한다. ③ 법 제30조제4항에서 “대통령령으로 정하는 건축물”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 1. 건축물 상부에 10톤 이상의 장비를 탑재하거나 폭파에 의해 해체하는 건축물 2. 「건축법 시행령」 제2조제18호나목 또는 다목에 해당하는 특수구조 건축물

□ 법안 주요내용

- 해체계획서에 대한 전문가 검토대상 및 절차
 - 해체허가를 받으려는 자는 건축사사무소·기술사사무소 개설신고를 한 자 또는 안전진단전문기관의 검토를 받은 후 허가권자에게 제출하도록 규정
 - 해체계획서의 검토절차에 대해 대통령령으로 위임
- 해체계획서에 대한 한국시설안전공단의 검토대상
 - 허가권자가 한국시설안전공단에 해체계획서 검토를 의뢰하여야 하는 건축물에 대해 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 해체계획서에 대한 전문가 검토절차 규정
 - 해체허가를 받으려는 자는 건축사사무소·기술사사무소 개설신고를 한 자 또는 안전진단전문기관에게 해체계획서 검토 요청
 - 해체계획서의 검토를 요청받은 자는 검토결과를 신청인에게 서면으로 통지

- 허가권자가 한국시설안전공단에게 해체계획서 검토를 의뢰하여야 하는 건축물 규정
 - 건축물 해체 관련 전문가와의 자문회의에서 건축물 상부에 10톤 이상의 장비를 탑재하거나 폭파에 의해 해체하는 건축물과 특수구조 건축물에 대해서는 한국시설안전공단의 검토가 필요하다는 의견 반영

④ 시행규칙 제12조(건축물 해체의 허가신청 등)

법	시행규칙(안)
⑤ 그 밖에 건축물 해체의 허가절차 등에 관하여는 국토교통부령 으로 정한다.	제12조(건축물 해체의 허가신청 등) ① 법 제30조에 따라 건축물 해체의 허가를 받으려는 자는 별지 제7호 서식의 건축물 해체 허가신청서 에 법 제30조제3항에 따라 검토가 완료된 해체계획서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서“허가권자”라 한다)에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다. ② 제1항에 따라 건축물 해체 허가신청서를 받은 허가권자는 건축물 해체 허가신청서를 검토하여 별지 제8호 서식의 건축물 해체허가서 를 발급하여야 한다. 다만, 영 제30조제3항에 각 호에 해당하는 건축물인 경우 허가권자는 건축물 해체허가서를 발급하기 전에 해체계획서를 법 제4항에 따라 한국시설안전공단에게 검토를 의뢰하여 별지 제9호 서식의 해체계획서 검토 완료 확인서 를 받아야 한다.

□ 법안 주요내용

- 건축물 해체허가 절차 등에 대해 국토교통부령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 건축물 해체의 허가절차 명시
 - 건축물 해체허가를 받으려는 자는 허가신청서에 전문가의 검토를 받은 해체계획서를 첨부하여 허가권자에게 제출
 - 허가신청서를 제출받은 허가권자는 이를 검토하여 해체허가서 발급
 - ※ 해체계획서에 대해 한국시설안전공단의 검토를 받아야 하는 건축물인 경우, 해체허가서를 발급하기 전 허가권자는 한국시설안전공단에 해체계획서 검토를 의뢰하여 검토 완료 확인서를 받아야 허가서 발급 가능

- (서식) 건축물 해체 허가신청서
 - 건축물 정보 : 위치, 용도, 구조, 건축물 수, 연면적 합계, 세대수
 - 소유자 정보 : 성명, 생년월일(법인등록번호), 주소
 - 공사시공자 정보 : 성명, 건설업면허번호, 주소
 - 감리자 정보 : 성명, 건설업면허번호, 주소
 - 건축물 해체정보: 해체사유, 해체일자
 - 석면함유재 존치여부
 - 하수처리시설 철거여부
 - 첨부서류 : 해체계획서, 「산업안전보건법」 제38조의2제2항에 따른 기관석면 조사결과 사본, 해체계획서 검토결과 통지서

- (서식) 건축물 해체허가서
 - 허가번호
 - 소유자
 - 대지위치 및 지번
 - 용도, 구조, 건축물 수, 연면적, 세대 수
 - 특이사항

- (서식) 해체계획서 검토 완료 확인서
 - 검토자 정보 : 명칭(상호), 전화번호, 성명, 주민등록번호, 검토자 구분(건축사 사무소개설신고를 한 자, 기술사사무소를 개설등록한 자, 안전진단전문기관), 사무소소재지
 - 건축물 정보 : 위치, 용도, 구조, 건축물 수, 연면적 합계, 세대수
 - 소유자 정보 : 성명, 생년월일(법인등록번호), 주소
 - 검토내용 및 검토결과

2) 법 제31조(건축물 해체공사감리자의 지정 등)

① 시행령 제32조(건축물 해체공사감리자의 지정) 및 시행규칙 제15조(건축물 해체공사감리자 지정 신청 등)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
제31조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ① 허가권자는 건축물 해체허가를 받은 건축물에 대한 해체작업의 안전한 관리를 위하여 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)를 대통령령 으로 정하는 바에 따라 해체공사감리자로 지정하여 해체공사감리를 하게 하여야 한다. (제2항은 시행령(안) 제32조 참고)	제32조(건축물 해체공사감리자의 지정) ① 법 제31조제1항에 따라 해체공사감리자를 지정받아 해체공사감리를 받아야 하는 건축물은 다음 각 호와 같다. 1. 법 제30조제1항에 따른 해체허가 대상 건축물 2. 그 밖에 허가권자가 해체작업의 안전한 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 건축물 ② 허가권자는 제1항에 따른 건축물에 대한 해체공사감리자를 지정하기 위하여 모집공고를 거쳐 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자의 명부를 작성하고 관리하여야 한다. ③ 건축물 해체허가를 받으려는 자는 국토교통부령 으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 해체공사감리자의 지정을 신청하여야 한다. ④ 허가권자는 제2항에 따른 명부에서 해체공사감리자를 지정하여야 한다. ⑤ 허가권자는 제4항에 따른 해체공사감리자를 지정하기 위한 방법 및 절차 등을 조례 로 정할 수 있다.	제15조(건축물 해체공사감리자 지정 신청 등) ① 법 제31조제1항에 따라 허가권자가 해체공사감리자를 지정하는 건축물의 관리자는 영 제31조제3항에 따라 별지 제11호서식의 해체공사감리자 지정신청서 를 허가권자에게 제출하여야 한다. ② 허가권자는 제1항에 따른 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 해체공사감리자를 지정한 후 별지 제12호서식의 해체공사감리자 지정통보서 를 관리자에게 송부하여야 한다. ③ 관리자는 제2항에 따라 지정통보서를 받으면 해당 해체공사감리자와 감리 계약을 체결하여야 하며, 해체공사감리자의 귀책사유로 감리계약이 체결되지 아니하는 경우를 제외하고는 지정된 해체공사감리자를 변경할 수 없다.
③ 건축물을 해체하려는 자와 해체공사감리자 간의 책임 내용 및 범위는 이 법에서 규정한 것 외에는 당사자 간의 계약으로 정한다. ④ 해체공사감리자의 지정기준, 지정방법, 해체공사 감리비용 등 필요한 사항은 국토교통부령 으로 정한다.		④ 국토교통부장관은 법 제31조제4항에 따른 해체공사감리자의 지정기준, 지정방법, 해체공사 감리비용 등 필요한 사항을 고시 하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 허가권자에게 해체공사감리자 지정 및 교체권한 부여

- 허가권자가 건축물 해체작업의 안전한 관리를 위해 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자를 해체공사감리자로 지정
- 1년 이내의 범위에서 해체공사감리자 지정을 제한할 수 있는 사유 명시
- ※ 해체공사감리자의 지정절차와 교체사유에 대해 대통령령으로 위임
- ※ 해체공사감리자 지정기준, 방법, 감리비용 등에 대해 국토교통부령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 해체공사감리를 받아야 하는 건축물 규정
 - 1) 해체허가 건축물, 2) 해체신고 대상 건축물 중 지상층이 4개층 이상이거나 높이 13m 이상인 건축물*, 3) 그 밖에 허가권자가 해체작업의 안전한 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 건축물
 - ※ 해체신고 대상 건축물 중 장비가 탑재하여 해체작업을 해야 하는 지상층 4개 층 이상 또는 높이가 13m 이상인 건축물은 해체공사감리 대상으로 제안
- 해체공사감리자의 지정절차 명시
 - 허가권자가 해체공사감리자를 지정하기 위해 모집공고를 거쳐 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자의 명부 작성 및 관리
 - 해체허가를 받으려는 자는 허가권자에게 해체공사감리자 지정신청서제출
 - 허가권자는 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 명부에서 해체공사감리자를 지정한 후 지정통보서를 관리자에게 송부
 - 지정통보서를 받은 관리자는 해당 해체공사감리자와 감리계약 체결
 - ※ 귀책사유로 감리계약이 체결되지 않는 경우를 제외하고 감리자 변경불가
- (서식) 해체공사감리자 지정신청서
 - 건축주 정보(성명(법인명), 생년월일(사업자 또는 법인등록번호), 주소, 전화번호) 및 전자우편 송달 동의여부
 - 감리자 정보(성명, 자격번호, 사무소명, 신고번호, 사무소주소, 전화번호)
 - 건축물 정보(위치, 용도, 구조, 대지면적, 연면적 합계)
- (서식) 해체공사감리자 지정통보서
 - 건축물 정보(위치, 용도, 구조, 대지면적, 연면적 합계)
 - 지정감리자 정보(성명, 자격번호, 사무소명, 신고번호, 사무소 주소, 전화번호)

② 시행령 제33조(해체공사감리자의 교체)

법	시행령(안)
② 허가권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해체공사감리자를 교체하여야 한다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 해체공사감리자에 대하여는 1년 이내의 범위에서 해체공사감리자의 지정을 제한할 수 있다. 1. 해체공사감리자의 지정에 관한 서류를 부정 또는 거짓으로 제출한 경우 2. 업무 수행 중 해당 관리자 또는 해체공사를 수행하는 자(이하 “해체작업자”라 한다)의 위반사항이 있음을 알고도 해체작업의 시정 또는 중지를 요청하지 않은 경우 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우	제33조(해체공사감리자의 교체) 법 제31조제2항제3호에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 경우”는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 해체공사 감리에 요구되는 감리자 자격기준에 적합하지 않은 경우 2. 해체공사감리자가 고의 또는 중대한 과실로 건축물 해체공사 감리지침을 위반하여 업무를 수행한 경우 3. 해체공사감리자가 정당한 사유 없이 해체공사 감리를 거부하거나 실시하지 않은 경우 4. 그 밖에 조례로 정하는 경우

□ 법안 주요내용

- 허가권자가 해체공사감리자를 교체하여야 하는 사유 명시
 - 허가권자는 법률에 명시된 사유에 해당되는 해체공사감리자에 대해 1년 이내의 범위에서 지정제한 가능

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 해체공사감리자 교체사유 명시
 - 법률에 명시된 교체사유 외 법 제18조(건축물관리점검기관의 지정 등)제5항 각 호에 따른 건축물관리점검기관 교체사유를 준용하여 제안
 - ※ 1) 자격기준에 적합하지 않은 경우(법 제18조제5항제2호), 2) 고의 또는 중대한 과실로 지침을 위반하여 업무를 수행한 경우(법 제18조제5항제3호), 3) 정당한 사유 없이 업무를 거부하거나 실시하지 않은 경우(법 제18조제5항제4호)
 - 지자체의 실정에 맞게 해체공사감리자의 교체가 가능하도록 그 밖에 조례로 정하는 경우로 명시

3) 법 제32조(해체공사감리자의 업무 등)

① 고시(건축물 해체공사 감리업무 수행지침)

법

제32조(해체공사감리자의 업무 등) ① 해체공사감리자는 다음 각 호의 업무를 수행하여야 한다.

1. 해체작업순서, 해체공법 등 해체계획서에 맞게 공사하는지 여부의 확인
2. 현장의 화재 및 붕괴 방지 대책, 교통안전 및 안전통로 확보, 추락 및 낙하방지대책 등 안전관리대책에 맞게 공사하는지 여부의 확인
3. 해체 후 부지정리, 인근 환경의 보수 및 보상 등과 같은 마무리 작업사항에 대한 이행 여부의 확인
4. 해체공사에 의해 발생하는 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」 제2조에 따른 건설폐기물이 적절하게 처리되는지에 대한 확인
5. 그 밖에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 해체공사의 감리에 관한 사항

□ 법안 주요내용

- 해체공사감리자가 수행하여야 하는 업무 명시
 - 국토교통부장관이 고시하도록 규정

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- (고시) 건축물 해체공사 감리업무 수행지침(안)

제1장 일반사항	목적	
	적용범위	
	관계법령 및 기준	
	용어의 정의	
	해체공사 감리대상 건축물	
제2장 해체공사 감리 지정기준	감리자의 자격	
	감리자의 지정	
	감리의 수행 방법	
제3장 해체공사 감리자의 업무	일반업무	
	공사 전 단계 업무	감리업무 착수준비, 현장조사, 해체계획서의 검토 등
	공사 단계 업무	하도급·공정관리 적정성 검토, 감리자 해체공사 지도 및 확인, 현장 안전관리·해체공법 변경 적정여부의 검토, 해체작업 조치요청의 보고, 공사비 중간 기성 검토 확인
	공사완료 단계 업무	해체공사 감리 안전점검표 작성, 감리완료보고서 작성, 공사감리일지의 작성, 해체작업 조치요청의 보고
제4장 해체공사 감리의 대가		

② 시행규칙 제16조(해체작업 시정 또는 중지요청의 보고)

법	시행규칙(안)
② 해체공사감리자는 건축물의 해체작업이 안전하게 수행되기 어려운 경우 해당 관리자 및 해체작업자에게 해체작업의 시정 또는 중지를 요청하여야 한다. ③ 해체공사감리자는 해당 관리자 또는 해체작업자가 제2항의 시정 또는 중지를 요청받고도 건축물 해체작업을 계속하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 보고하여야 한다. 이 경우 보고를 받은 허가권자는 지체 없이 작업중지를 명령하여야 한다.	제16조(해체작업 시정 또는 중지요청의 보고) 해체공사감리자가 법 제32조제3항에 따라 허가권자에게 보고를 할 때에는 별지 제13호서식의 건축물 해체작업 시정 또는 중지요청 보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. 1. 작업시정 또는 중지 요청서 사본 2. 해체공사감리자 지정서 사본

□ 법안 주요내용

- 해체공사감리자에게 해체작업의 시정 또는 중지요청 권한 부여
 - 건축물 해체작업의 안전성 확보가 어려울 것으로 판단되는 경우 해당 건축물의 관리자와 해체작업자에게 작업의 시정 또는 중지요청 가능
 - 작업시정 또는 중지요청에도 작업을 계속하는 경우, 감리자가 허가권자에게 보고하도록 규정 (보고절차에 대해 국토교통부령으로 위임)
 - 이를 보고받은 허가권자가 즉시 해체작업 중지를 명령하도록 규정

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 해체작업 시정 또는 중지요청 보고절차 구체화
 - 감리자가 허가권자에게 보고 시 건축물 해체작업 시정 또는 중지요청 보고서에 작업시정 또는 중지 요청서 사본과 감리자 지정서 사본을 첨부하여 제출
- (서식) 건축물 해체작업 시정 또는 중지요청 보고서
 - 감리자 정보(성명, 소속, 감리인등록번호, 주소, 전화번호)
 - 감리대상 작업장(위치, 공사시공자, 연면적 합계, 해체일자)
 - 조치요청 경과(요청일시, 요청사유, 요청내용)
 - 조치요청 내용
 - 첨부서류: 작업시정 또는 작업중지 요청서, 해체공사감리자 지정서

□ 입법례

[석면안전관리법 시행규칙] 제42조(석면해체·제거작업 조치 요청의 보고)

- ① 석면해체작업감리인은 다음 각 호의 구분에 따라 법 제30조의2제3항에 따른 보고를 하여야 한다.
1. 법 제30조의2제2항제1호 또는 제2호에 따른 작업시정 또는 작업중지 요청 불이행의 경우: 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장 및 지방환경관서의 장
 2. 법 제30조의2제2항제3호에 따른 작업중지 요청 불이행의 경우: 지방고용노동관서의 장 및 지방환경관서의 장
- ② 석면해체작업감리인이 제1항에 따라 보고를 할 때에는 별지 제21호서식의 석면해체·제거 사업장 조치 요청 보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.
1. 작업시정 또는 작업중지 요청서 사본
 2. 석면해체작업감리인 지정서 사본
 3. 감리 결과보고서

③ 시행규칙 제17조(개선계획의 제출 등) 및 제18조(해체감리완료보고서)

법	시행규칙(안)
④ 관리자 또는 해체작업자가 제2항의 조치를 요청받고 이를 이행한 경우나 제3항 후단에 따른 작업중지 명령을 받은 이후 해체작업을 다시 하려는 경우에는 건축물 안전확보에 필요한 개선계획을 허가권자에게 제출하여 승인을 받아야 한다. ⑤ 해체공사감리자는 건축물의 해체작업이 완료된 경우 해체감리완료보고서를 해당 관리자에게 제출하여야 한다. ⑥ 제4항에 따른 개선계획 승인 등에 필요한 사항과 제5항에 따른 해체감리완료보고서의 작성 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	제17조(개선계획의 제출 등) ① 법 제32조제2항을 조치 받고 이를 이행하거나 제3항 후단에 따른 작업중지 명령을 받은 관리자 또는 해체작업자가 법 제32조제4항에 따라 해체작업을 다시 하려는 경우에는 별지 제14호서식의 해체작업 개선계획서에 다음 각 호의 사항을 포함하여 허가권자에게 제출하여야 한다. 1. 작업중지 내용 2. 개선기간 3. 개선내용 및 방법 4. 그 밖의 개선계획 ② 허가권자는 제1항에 따라 제출받은 개선계획에 대하여 필요한 경우에는 보완을 요청할 수 있다. 제18조(해체감리완료보고서) 법 제32조제5항의 해체감리완료보고서는 별지 제15호서식에 따른다.

□ 법안 주요내용

- 해체작업 개시 및 완료 시 절차 규정
 - 작업중지 명령 이후 해체작업 개시하려는 경우 개선계획 제출
 - 해체작업 완료 후 해체공사감리자는 허가권자에게 해체감리완료보고서 제출
- ※ 개선계획 승인과 완료보고서의 작성 등에 대해 국토교통부령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 개선계획의 제출절차 규정

- 감리자로부터 작업중지 명령을 받은 관리자 또는 해체작업자가 해체작업을 다시 개시하려는 경우 해체작업 계획서에 작업중지 내용, 개선기간, 개선내용 및 방법, 그 밖의 개선계획을 포함하여 허가권자에게 제출
- 허가권자는 제출받은 개선계획에 대한 보완요구 가능
- (서식) 해체작업 개선계획서
 - 제출인 정보(업체명(대표자), 전화번호, 주소(사업장 소재지))
 - 작업중지 내용
 - 개선계획(개선기간, 개선내용 및 방법, 개선계획)
- (서식) 해체감리완료보고서
 - 발주자 정보(회사명, 대표자, 소재지)
 - 제출인(감리자) 정보(회사명, 법인등록번호(사업자등록번호), 대표자, 감리업 등록번호, 소재지, 전화번호)
 - 시공자 정보(회사명, 대표자, 공사업등록번호, 소재지, 전화번호)
 - 공사감리 용역현황(공사구분, 참여분야, 용역명, 현장주소, 용역구분(단독감리, 통합감리, 연차감리), 용역개요, 기간 및 금액)
 - 감리원 배치현황(직무, 등급, 성명, 생년월일, 감리원 배치기간(일수))

□ 입법례

[석면안전관리법 시행령] 제41조(특별자치시장 등의 중지 명령에 대한 개선계획의 제출 등)

① 법 제28조제1항에 따른 석면해체·제거작업을 하는 자(이하 "석면해체·제거업자"라 한다)가 법 제29조제2항에 따라 석면해체·제거작업을 다시 하려는 경우에는 환경부령으로 정하는 석면해체·제거작업 개선계획서에 다음 각 호의 사항이 포함된 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

1. 작업중지 명령서 사본

2. 석면해체·제거업체 전문인력, 시설 및 장비 보유 현황

3. 석면비산방지계획 상세 내용(석면비산방지 시설 또는 장비의 보강계획을 포함한다)

4. 석면의 비산 정도 측정계획 상세 내용(측정 지점, 방법 및 주기 등을 명시하여야 한다)

5. 그 밖에 법 제28조제1항에 따른 사업장주변석면배출허용기준(이하 "사업장주변석면배출허용기준"이라 한다)의 준수에 필요한 상세 내용

② 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 제1항에 따라 제출받은 개선계획에 대하여 필요한 경우에는 보완을 요청할 수 있다.

③ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 제1항의 개선계획을 승인한 경우에는 관계 공무원으로 하여금 그 이행상태를 확인하게 하여야 한다.

4) 법 제33조(건축물 해체공사 결과 보고)

① 시행규칙 제19조(건축물 해체공사 결과 보고)

법	시행규칙(안)
제33조(건축물 해체공사 결과 보고) ① 관리자는 건축물의 해체공사를 끝낸 날부터 30일 이내에 허가권자에게 건축물 해체공사 완료신고를 하여야 한다. ② 제1항에 따른 신고의 방법·절차에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	제19조(건축물 해체공사 결과 보고) ① 법 제33조제1항에 따라 관리자는 건축물 해체공사 완료신고 시 별지 제16호서식의 건축물 해체공사 완료신고서 를 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다. 다만, 영 제32조제1항에 따라 해체공사감리를 받아야 하는 건축물 이외의 건축물에 대해서는 영 제30조제1항에 따라 해체공사 신고를 하면 법 제33조에 따른 건축물 해체공사 완료신고를 한 것으로 본다. ② 허가권자는 제1항에 따라 제출된 건축물 해체공사 완료신고서를 검토하여 석면이 함유된 것으로 확인된 경우에는 영 제30조제2항의 규정을 준용한다. ③ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따라 건축물 해체공사 완료신고서를 제출받은 때에는 건축물의 해체공사 완료여부를 확인한 후 별지 제17호 서식의 건축물 해체공사 완료신고필증 을 신고인에게 교부하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 관리자가 지자체장에게 건축물 해체공사 완료신고
 - 해체공사를 끝낸 날부터 30일 이내에 관리자가 허가권자에게 완료신고
 - 건축물 해체공사 완료신고의 방법과 절차에 대해 국토교통부령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 건축물 해체공사 완료신고의 방법과 절차 규정
 - 건축물 해체공사 완료신고 시 관리자는 건축물 해체공사 완료신고서를 허가권자에게 제출
 - ※ 해체공사 감리를 받아야 하는 건축물 외의 건축물은 건축물 해체신고를 하면 건축물 해체공사 완료신고를 한 것으로 간주
 - ※ 허가권자는 완료신고서를 검토하여 해당 건축물에 석면이 함유된 경우 영(안) 제29조제2항 규정 준용
 - 완료신고서를 제출받은 허가권자는 해체공사 완료여부 확인 후 신고필증 교부

- (서식) 건축물 해체공사 완료신고서
 - 건축물 정보(위치, 용도, 구조, 건축물 수, 연면적 합계, 세대수)
 - 소유자 정보(성명, 생년월일(법인등록번호), 주소)
 - 시공자 정보(성명, 건설업면허번호, 주소)
 - 감리자 정보(성명, 건설업면허번호, 주소)
 - 건축물 해체정보(사유, 해체일자)
 - 석면함유재 존치여부
 - 하수처리시설 철거여부
 - 첨부서류: 건축물 해체감리완료보고서, 「산업안전보건법」 제38조의2제2항에 따른 기관석면조사결과 사본
- (서식) 건축물 해체공사 완료신고필증
 - 신고번호
 - 소유자
 - 대지위치 및 지번
 - 용도, 구조, 건축물 수, 연면적, 세대수
 - 해체일자

□ 입법례

[건축법 시행규칙] 제24조(건축물 철거·멸실의 신고)

② 법 제11조에 따른 허가대상 건축물이 멸실된 경우에는 법 제36조제2항에 따라 별지 제25호서식의 건축물 철거·멸실신고서를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다.

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 제출된 건축물철거·멸실신고서를 검토하여 석면이 함유된 것으로 확인된 경우에는 지체 없이 「산업안전보건법」 제38조의2제4항에 따른 권한을 같은 법 시행령 제46조제1항에 따라 위임받은 지방고용노동관서의 장 및 「폐기물관리법」 제17조제3항에 따른 권한을 같은 법 시행령 제37조에 따라 위임받은 특별시장·광역시장·도지사 또는 유역환경청장·지방환경청장에게 해당 사실을 통보하여야 한다.

④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항에 따라 건축물철거·멸실신고서를 제출받은 때에는 별지 제25호의2 서식의 건축물철거·멸실신고필증을 신고인에게 교부하여야 하며, 건축물의 철거·멸실 여부를 확인한 후 건축물대장에서 철거·멸실된 건축물의 내용을 말소하여야 한다.

5) 법 제34조(건축물의 멸실신고)

① 시행규칙 제20조(건축물 멸실의 신고)

법	시행규칙(안)
제34조(건축물의 멸실신고) ① 관리자는 해당 건축물이 멸실된 날부터 30일 이내에 건축물 멸실신고서를 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 해체허가를 받은 건축물을 전면해체하여 반출이 완료된 경우 건축물 해체공사 완료신고를 하면 멸실신고를 한 것으로 본다. ② 제1항에 따른 신고의 방법·절차에 필요한 사항은 국토교통부령 으로 정한다.	제20조(건축물 멸실의 신고) ① 관리자는 법 제34조제1항에 따라 별지 제18호서식의 건축물 멸실신고서 를 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다. ② 허가권자는 제1항에 따라 건축물 멸실신고서를 제출받은 때에는 건축물의 멸실여부를 확인한 후 별지 제19호 서식의 건축물 멸실신고필증 을 신고인에게 교부하여야 하며, 건축물대장에서 멸실된 건축물의 내용을 말소하여야 한다. ③ 허가권자는 제1항에 따라 제출된 건축물 멸실신고서를 검토하여 석면이 함유된 것으로 확인된 경우에는 영 제30조제2항의 규정을 준용한다.

□ 법안 주요내용

- 건축물 멸실신고의 절차 규정
 - 건축물이 멸실된 날부터 30일 이내에 멸실신고서를 허가권자에게 제출
 - 해체허가를 받은 건축물을 전면해체하여 반출이 완료된 경우 건축물 해체공사 완료신고를 하면 멸실신고를 한 것으로 간주
 - 멸실신고의 방법과 절차 등에 대해 국토교통부령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 건축물 멸실신고의 방법과 절차사항 규정
 - 관리자는 건축물 멸실신고서를 허가권자에게 제출
 - ※ 멸실신고서 검토 시 석면이 함유된 경우, 영(안) 제30조제2항 규정 준용
 - 신고서를 제출받은 허가권자는 건축물의 멸실여부를 확인한 후 멸실신고필증을 신고인에게 교부하고, 건축물대장에서 멸실된 건축물의 내용 말소
- (서식) 건축물 멸실신고서
 - 건축물 정보(위치, 용도, 구조, 건축물 수, 연면적 합계, 세대수)
 - 소유자 정보(성명, 생년월일(법인등록번호), 주소)

- 공사시공자 정보(성명, 건설업면허번호, 주소)
- 감리자 정보(성명, 건설업면허번호, 주소)
- 건축물 해체정보(사유, 해체일자)
- 석면함유재 존치여부
- 하수처리시설 철거여부
- 첨부서류: 건축물 해체공사 완료신고필증 사본, 「산업안전보건법」 제38조의 2제2항에 따른 기관석면조사결과 사본

- (서식) 건축물 멸실신고필증

- 신고번호
- 소유자
- 대지위치 및 지번
- 용도, 구조, 건축물 수, 연면적, 세대수
- 해체일자

□ 입법례

[건축법 시행규칙] 제24조(건축물 철거·멸실의 신고)

② 법 제11조에 따른 허가대상 건축물이 멸실된 경우에는 법 제36조제2항에 따라 별지 제25호서식의 건축물 철거·멸실신고서를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다.

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 제출된 건축물철거·멸실신고서를 검토하여 석면이 함유된 것으로 확인된 경우에는 지체 없이 「산업안전보건법」 제38조의2제4항에 따른 권한을 같은 법 시행령 제46조제1항에 따라 위임받은 지방고용노동관서의 장 및 「폐기물관리법」 제17조제3항에 따른 권한을 같은 법 시행령 제37조에 따라 위임받은 특별시장·광역시장·도지사 또는 유역환경청장·지방환경청장에게 해당 사실을 통보하여야 한다.

④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항에 따라 건축물철거·멸실신고서를 제출받은 때에는 별지 제25호의2 서식의 건축물철거·멸실신고필증을 신고인에게 교부하여야 하며, 건축물의 철거·멸실 여부를 확인한 후 건축물대장에서 철거·멸실된 건축물의 내용을 말소하여야 한다.

5. 건축물관리 지원 등

1) 법 제35조(건축물관리 연구개발)

① 시행령 제34조(건축물관리 연구개발 사업의 협약체결 대상 기관 등)

법	시행령(안)
제35조(건축물관리 연구개발) ① 정부는 건축물관리 기술의 향상과 관련 산업의 진흥을 위한 시책을 추진하기 위하여 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체와 협약을 체결하여 건축물관리기술의 연구개발 사업을 실시할 수 있다. ② 제1항에 따른 건축물관리기술의 연구개발 사업에 필요한 경비는 정부 또는 정부 외의 자의 출연금이나 그 밖에 기업의 기술개발비로 충당한다. (제3항 중략) ④ 제1항에 따른 협약체결 방법과 제2항에 따른 출연금의 지급사용 및 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제34조(건축물관리 연구개발 사업의 협약 체결 대상 기관 등) ① 법 제35조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 다음 각 호의 기관 또는 단체를 말한다. 1. 국립·공립 연구기관 2. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교 3. 「국가과학기술 경쟁력 강화를 위한 이공계지원 특별법」 제18조제2항에 따라 연구개발서비스업자 중 국가연구개발사업 등에 참여하거나 정부의 각종 지원을 받기 위하여 신고한 자 4. 「기초연구진흥 및 기술개발지원에 관한 법률」 제14조의2제1항에 따라 인정받은 기업부설연구소 및 기업의 연구개발전담부서 5. 「민법」 또는 다른 법률에 따라 설립된 법인인 연구기관 6. 「산업기술연구조합 육성법」에 따른 산업기술연구조합 7. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 또는 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 정부출연연구기관 8. 「특정연구기관 육성법」에 따른 특정연구기관 9. 그 밖에 관계 중앙행정기관의 장이 정하는 기관 또는 단체 ② 관계 중앙행정기관의 장은 연구개발과제를 선정하였을 때에는 제1항 각 호의 기관 또는 단체 중 해당 분야의 연구를 주관하여 연구개발할 기관 또는 단체(이하 "주관연구기관"이라 한다)와 건축물관리기술 연구개발 사업에 관한 협약을 체결하여야 한다. ③ 주관연구기관의 장은 제2항에 따라 연구개발 사업을 수행할 때에는 연구개발비에 법 제35조제2항에 따른 기술개발비(현물을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)가 포함되어 있는 경우에는 기술개발비를 부담하는 자와 미리 출자계약 또는 연구계약을 체결하여야 한다.

법	시행령(안)
	④ 제2항에 따른 협약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 연구개발과제 계획서 2. 참여기업(「국가연구개발사업의 관리 등에 관한 규정」 제2조제9호에 따른 참여기업을 말한다)에 관한 사항 3. 연구개발비의 지급방법 및 사용·관리에 관한 사항 4. 연구개발 결과의 보고에 관한 사항 5. 연구개발 결과의 귀속 및 활용에 관한 사항 6. 기술료의 징수·사용에 관한 사항 7. 연구개발 결과의 평가에 관한 사항 8. 협약의 변경 및 해약에 관한 사항 9. 협약의 위반에 대한 조치 10. 그 밖에 연구개발에 필요한 사항 ⑤ 주관연구기관의 장은 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 연구과제의 일부를 제1항 각 호의 기관 또는 단체에 위탁하여 수행하게 할 수 있다.

□ 법안 주요내용

- 건축물관리기술의 향상과 관련 산업의 진흥을 위한 연구개발 사업의 법적근거 마련
 - 정부가 기관 또는 단체와 협약을 체결하여 건축물관리기술의 연구개발 사업을 실시할 수 있도록 규정
 - 건축물관리기술의 연구개발 사업에 필요한 경비는 정부 또는 정부 외의 자의 출연금이나 그 밖에 기업의 기술개발비로 충당하도록 규정하여 재정지원의 법적근거 마련

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 연구개발 사업에 대해 협약을 체결할 수 있는 기관 또는 단체 규정
 - 건축물관리기술 관련 산업의 진흥을 위한 조문이므로 「건설기술 진흥법」의 입법례를 바탕으로, 정부가 협약을 체결하여 건축물관리기술의 연구개발 사업을 실시할 수 있는 기관 또는 단체 제안
 - ※ 국립·공립 연구기관, 학교, 정부출연연구기관, 특정연구기관 등
- 법 제35조제4항의 위임규정에 근거하여 연구개발 사업의 협약체결 방법 규정
 - 관계 중앙행정기관의 장이 연구개발과제를 선정한 경우 해당 분야의 연구를 주관하여 연구개발할 기관 또는 단체 즉, 주관연구기관과 협약 체결

- 주관연구기관의 장은 연구개발비에 기술개발비가 포함된 경우 기술개발비를 부담하는 자와 미리 출자계약 또는 연구계약 체결
- 연구개발 사업에 대한 협약에 포함되어야 할 사항 및 연구과제의 일부를 위탁하여 수행할 수 있음을 명시

□ 입법례

[건설기술 진흥법 시행령] 제23조(건설기술 연구개발 사업의 협약 체결 대상 기관 등)

① 법 제7조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 다음 각 호의 기관 또는 단체를 말한다.

1. 국립공립 연구기관
2. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교
3. 「국가과학기술 경쟁력 강화를 위한 이공계지원 특별법」 제18조제2항에 따라 연구개발서비스업자 중 국가 연구개발사업 등에 참여하거나 정부의 각종 지원을 받기 위하여 신고한 자
4. 「기초연구진흥 및 기술개발지원에 관한 법률」 제14조의2제1항에 따라 인정받은 기업부설연구소 및 기업의 연구개발전담부서
5. 「민법」 또는 다른 법률에 따라 설립된 법인인 연구기관
6. 「산업기술연구조합 육성법」에 따른 산업기술연구조합
7. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 또는 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 정부출연연구기관
8. 「특정연구기관 육성법」에 따른 특정연구기관
9. 국토교통부령으로 정하는 기관협화학회 등의 부설연구소 또는 연구개발 전담부서

② 국토교통부장관은 연구개발과제를 선정하였을 때에는 제1항 각 호의 기관 또는 단체 중 해당 분야의 연구를 주관하여 연구개발할 기관 또는 단체(이하 "주관연구기관"이라 한다)와 건설기술 연구개발 사업에 관한 협약을 체결하여야 한다.

③ 주관연구기관의 장은 제2항에 따라 연구개발 사업을 수행할 때 연구개발비에 법 제7조제2항에 따른 기술개발비(현물을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)가 포함되어 있는 경우에는 기술개발비를 부담하는 자와 미리 출자계약 또는 연구계약을 체결하여야 한다.

④ 제2항에 따른 협약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 연구개발과제 계획서
2. 참여기업(「국가연구개발사업의 관리 등에 관한 규정」 제2조제9호에 따른 참여기업을 말한다)에 관한 사항
3. 연구개발비의 지급방법 및 사용·관리에 관한 사항
4. 연구개발 결과의 보고에 관한 사항
5. 연구개발 결과의 귀속 및 활용에 관한 사항
6. 기술료의 징수·사용에 관한 사항
7. 연구개발 결과의 평가에 관한 사항
8. 협약의 변경 및 해약에 관한 사항
9. 협약의 위반에 대한 조치
10. 그 밖에 연구개발에 필요한 사항

⑤ 주관연구기관의 장은 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 연구과제의 일부를 제1항 각 호의 기관 또는 단체에 위탁하여 수행하게 할 수 있다.

② 시행령 제35조(건축물관리 시범사업 실시)

법	시행령(안)
③ 정부는 제1항에 따라 개발된 연구·개발 성과의 이용·보급 및 관련 산업과의 연계를 촉진하기 위하여 필요하다고 판단하는 경우에는 대통령령 으로 정하는 바에 따라 건축물관리 시범사업을 할 수 있다.	제35조(건축물관리 시범사업 실시) ① 관계 중앙행정기관의 장은 법 제35조제3항에 따른 건축물관리 시범사업(이하 "시범사업"이라 한다)을 실시하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 시범사업 계획을 수립하여야 한다. 1. 시범사업의 목표·전략 및 추진체계에 관한 사항 2. 시범사업에 적용될 건축물관리기술에 관한 사항 3. 시범사업에 필요한 자원조달에 관한 사항 ② 관계 중앙행정기관의 장은 건축물관리기술 연구기관 등의 요청에 따라 시범사업을 실시할 대상 사업 및 지역(이하 "시범대상 사업등"이라 한다)을 지정할 수 있다. ③ 시범대상 사업등은 다음 각 호의 기준을 모두 갖추어야 한다. 1. 시범사업의 목적 달성에 적합할 것 2. 시범사업의 자원조달계획이 적정하고 실현 가능할 것 3. 시범사업의 원활한 시행이 가능할 것 ④ 제34조제1항 각 호에 따른 기관 또는 단체는 제2항에 따라 시범대상 사업등의 지정을 요청하려면 다음 각 호의 서류를 관계 중앙행정기관의 장에게 제출하여야 한다. 1. 제3항 각 호의 내용을 포함한 시범사업 계획서 2. 제34조제1항 각 호에 따른 기관 또는 단체가 시범대상 사업등에 대하여 지원할 수 있는 예산·인력 등에 관한 서류

□ 법안 주요내용

- 연구·개발성과의 이용·보급 및 관련 산업과의 연계가 필요하다고 판단될 경우 건축물관리 시범사업을 실시할 수 있도록 규정
 - 건축물관리 시범사업의 절차에 대해 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 입법례에 근거하여 건축물관리 시범사업의 실시절차 규정
 - 관계 중앙행정기관의 장이 시범사업의 목표·전략 및 추진체계에 관한 사항등*을 포함하는 시범사업 계획 수립
 - ※ 사업에 적용될 건축물관리기술 및 필요한 자원조달에 관한 사항
 - 관계 중앙행정기관의 장이 건축물관리기술 연구기관 등의 요청에 따라 시범사업을 실시할 대상사업 및 지역 지정가능

- 다만, 건축물관리기술 연구기관 등이 시범사업 계획서와 사업에 대해 지원할 수 있는 예산, 인력 등에 관한 서류를 관계 중앙행정기관의 장에게 제출
 - 시범사업의 목적달성에 적합성 등* 시범대상 사업이 갖추어야 할 기준 제시
- ※ 재원조달계획의 적정성과 실현가능성 및 원활한 시행의 가능성

□ 입법례

[건설기술 진흥법 시행령] 제30조(건설기술의 시범사업 실시)

- ① 국토교통부장관은 법 제12조제1항에 따른 건설기술 시범사업(이하 이 조에서 "시범사업"이라 한다)을 실시하려면 중앙심의위원회의 심의를 거쳐 다음 각 호의 사항이 포함된 시범사업계획을 수립하여야 한다.
1. 시범사업의 목표·전략 및 추진체계에 관한 사항
 2. 시범사업에 적용될 건설기술에 관한 사항
 3. 시범사업의 시행에 필요한 재원 조달에 관한 사항
- ② 국토교통부장관은 직접 또는 발주청이나 건설기술연구기관 등의 요청에 따라 시범사업을 실시할 대상 사업 및 지역(이하 "시범대상 사업등"이라 한다)을 지정할 수 있다.
- ③ 시범대상 사업등은 다음 각 호의 기준을 모두 갖추어야 한다.
1. 시범사업의 목적 달성에 적합할 것
 2. 시범사업의 재원조달계획이 적정하고 실현 가능할 것
 3. 시범사업의 원활한 시행이 가능할 것
- ④ 발주청 및 건설기술연구기관 등은 제2항에 따라 시범대상 사업등의 지정을 요청하려면 다음 각 호의 서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
1. 제3항 각 호의 내용을 포함한 시범사업 계획서
 2. 발주청 및 건설기술연구기관 등이 시범대상 사업등에 대하여 지원할 수 있는 예산·인력 등에 관한 서류
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 시범사업의 실시상 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

③ 시행령 제36조(출연금의 지급) 및 제37조(출연금 등의 관리 및 사용)

법	시행령(안)
④ 제1항에 따른 협약체결 방법과 제2항에 따른 출연금의 지급·사용 및 관리에 필요한 사항은 대통령령 으로 정한다.	제36조(출연금의 지급) 법 제35조제2항에 따른 출연금은 분할하여 지급한다. 다만, 연구과제의 규모와 착수시기 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 한꺼번에 지급할 수 있다.
	제37조(출연금 등의 관리 및 사용) ① 주관연구기관의 장은 법 제35조제2항에 따라 건축물관리기술 연구개발 사업의 경비를 지급받은 경우에는 별도의 계정(計定)을 설정하여 관리하여야 한다. ② 주관연구기관의 장은 제1항의 연구개발비를 관계 중앙행정기관의 장이 정하여 고시하는 바에 따라 다음 각 호의 비용으로 사용하여야 한다.

법	시행령(안)
	1. 연구원의 인건비 2. 직접비: 연구기자재 및 시설비, 재료비 및 전산처리관리비, 시험제품 제작비, 여비, 수송비 및 수수료, 기술정보 활동비, 연구활동비 3. 위탁연구개발비 4. 간접비: 간접경비, 연구개발준비금, 지식재산권 출원등록비, 과학문화 활동비, 연구실 안전관리비 ③ 주관연구기관의 장은 협약기간이 끝난 후 90일 이내에 다음 각 호의 서류에 따른 연구개발비 사용실적을 관계 중앙행정기관의 장에게 보고하여야 한다. 1. 연구개발비 사용계획 및 집행실적에 관한 보고서 2. 회계감사의견서 등 관계 중앙행정기관의 장이 정하여 고시하는 연구개발비 집행 관련 서류 ④ 주관연구기관의 장은 법 제37조에 따른 건축물관리 관련 사업자 등이 요청하는 경우에는 건축물관리기술 연구개발 사업의 연구 성과를 생산과정에 이용하게 할 수 있다. 이 경우 그 이용으로 원가 절감, 품질 향상 등의 효과를 얻었을 때에는 그 이용자로부터 제34조제4항에 따른 협약에 규정된 기술료를 징수할 수 있다. ⑤ 주관연구기관의 장은 제4항에 따라 기술료를 징수하였을 때에는 징수한 날부터 30일 이내에 관계 중앙행정기관의 장에게 그 사실을 보고하여야 한다. ⑥ 주관연구기관의 장은 제4항에 따라 징수한 기술료를 관계 중앙행정기관의 장이 고시하는 바에 따라 연구개발 및 기초연구를 위한 연구개발비의 조성 등의 목적에 사용하여야 하고, 해당 연도의 사용실적을 다음 해 3월 31일까지 관계 중앙행정기관의 장에게 보고하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 협약체결방법과 출연금의 지급·사용 및 관리에 필요한 사항을 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 연구·개발 사업의 협약체결 방법 → 영(안) 제34조제2항부터 제5항까지에 반영
- 입법례에 근거하여 건축물관리기술의 연구·개발에 필요한 경비를 지원하는 출연금의 지급·사용 및 관리에 관한 사항 규정
 - 출연금은 분할하여 지급하되, 과제의 규모와 착수시기 등을 고려하여 한 번에 지급 가능
 - 주관연구기관의 장은 건축물관리기술 연구·개발 사업의 경비를 지급받은 경우 별도의 계정을 설정하여 관리하도록 규정

- 또한 관계 중앙행정기관의 장이 정하여 고시하는 바에 따라 연구원의 인건비, 직접비, 위탁연구개발비, 간접비로 사용하도록 명시
- 협약기간이 끝난 후 90일 이내에 주관연구기관의 장이 연구개발비 사용계획 및 집행실적에 관한 보고서와 집행 관련 서류를 관계 중앙행정기관에게 보고
- 건축물관리 관련 사업자 등이 요청하는 경우 연구성과를 생산과정에 이용하게 할 수 있으며, 원가절감 등의 효과를 얻은 경우 이용자로부터 협약에 규정된 기술료 징수가능(징수한 날로부터 30일 이내에 관계 중앙행정기관에게 보고)
- 주관연구기관의 장은 기술료를 연구개발 및 기초연구를 위한 연구개발비 조성 등의 목적에 사용되어야 하며, 사용실적을 다음 해 3월 31일까지 관계 중앙행정기관의 장에게 보고

□ 입법례

[건설기술 진흥법 시행령] 제24조(출연금의 지급)

법 제7조제2항에 따른 출연금은 분할하여 지급한다. 다만, 연구과제의 규모와 착수시기 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 한꺼번에 지급할 수 있다.

[건설기술 진흥법 시행령] 제25조(출연금 등의 관리 및 사용)

① 주관연구기관의 장은 법 제7조제2항에 따라 건설기술 연구개발 사업의 경비를 지급받은 경우에는 별도의 계정(計定)을 설정하여 관리하여야 한다.

② 주관연구기관의 장은 제1항의 연구개발비를 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 다음 각 호의 비용으로 사용하여야 한다.

1. 연구원의 인건비

2. 직접비: 연구기자재 및 시설비, 재료비 및 전산처리관리비, 시험제품 제작비, 여비, 수송비 및 수수료, 기술 정보 활동비, 연구활동비

3. 위탁연구개발비

4. 간접비: 간접경비, 연구개발준비금, 지식재산권 출원·등록비, 과학문화 활동비, 연구실 안전관리비

③ 주관연구기관의 장은 협약기간이 끝난 후 90일 이내에 다음 각 호의 서류에 따른 연구개발비 사용실적을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

1. 연구개발비 사용계획 및 집행실적에 관한 보고서

2. 회계감사의견서 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 연구개발비 집행 관련 서류

④ 주관연구기관의 장은 건설업자 또는 「주택법」 제4조에 따라 주택건설사업자의 등록을 한 자(이하 "주택건설 등록업자"라 한다) 등이 요청하는 경우에는 건설기술 연구개발 사업의 연구 성과를 생산과정에 이용하게 할 수 있다. 이 경우 그 이용으로 원가 절감, 품질 향상 등의 효과를 얻었을 때에는 그 이용자로부터 제23조제4항에 따른 협약에 규정된 기술료를 징수할 수 있다.

⑤ 주관연구기관의 장은 제4항에 따라 기술료를 징수하였을 때에는 징수한 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 그 사실을 보고하여야 한다.

⑥ 주관연구기관의 장은 제4항에 따라 징수한 기술료를 국토교통부장관이 고시하는 바에 따라 연구개발 및 기초연구를 위한 연구개발비의 조성 등의 목적에 사용하여야 하고, 해당 연도의 사용실적을 다음 해 3월 31일까지 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

2) 법 제36조(건축물관리에 관한 기술자의 육성)

① 시행령 제38조(건축물관리 기술자의 교육·훈련)

법	시행령(안)
제36조(건축물관리에 관한 기술자의 육성) ① 국토교통부장관은 건축물관리에 관한 기술자의 효율적 활용과 기술능력 향상을 위하여 건축물관리에 관한 기술자의 육성과 교육·훈련 등에 관한 시책을 수립·추진할 수 있다. ② 국토교통부장관은 건축물관리에 관한 기술자를 육성하기 위하여 공공기관이나 건축물관리기술과 관련된 기관 또는 단체로 하여금 제1항에 따른 교육·훈련을 대행하도록 할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 교육·훈련에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다. ③ 제1항에 따른 교육·훈련의 내용 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령 으로 정한다.	제38조(건축물관리 기술자의 교육·훈련) ① 국토교통부장관은 법 제36조제1항에 따른 건축물관리에 관한 기술자(이하 “건축물관리 기술자”라 한다)의 교육·훈련 현황 등 필요한 사항을 조사할 수 있다. ② 국토교통부장관은 건축물관리 기술자의 육성을 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 교육·훈련을 실시할 수 있다. 1. 건축물관리계획의 수립 및 이행에 관한 사항 2. 건축물 구조안전 및 화재안전성능을 유지관리하기 위한 사항 3. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항 ③ 국토교통부장관은 건축물관리 기술자의 교육·훈련의 내용 및 방법 등에 관한 세부사항을 정하여 고시할 수 있다.

□ 법안 주요내용

- 건축물관리에 관한 기술자의 효율적 활용과 기술능력 향상을 위해 건축물관리에 관한 기술자 육성 필요
 - 국토교통부장관에게 건축물관리에 관한 기술자의 육성과 교육·훈련에 대한 시책을 수립·추진할 수 있도록 의무 부과 및 공공기관이나 건축물관리기술과 관련된 기관 또는 단체에 교육·훈련을 위탁할 수 있는 권한 부여
 - 건축물관리 기술자 교육·훈련의 내용 및 방법 등에 대해 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 제정목적은 고려하여 건축물관리 기술자를 점검자로 한정하지 않고 건축물관리 관련 기술자의 범위를 확장하여 교육·훈련할 수 있는 방안 제안
 - 건축물관리에 관한 기술자의 육성과 교육·훈련에 관한 시책 수립에 기초자료로 활용될 수 있도록 국토교통부장관에게 현황에 대해 조사할 수 있도록 규정
 - 건축물관리계획의 수립 및 이행, 구조안전 및 화재안전성능의 유지관리에 관한 사항 등 교육·훈련항목 제안
 - 건축물관리 기술자의 교육·훈련의 내용 및 방법 등 세부사항은 국토교통부장관이 고시할 수 있도록 규정

3) 법 제37조(건축물관리 관련 사업자에 대한 지원)

① 시행령 제39조(건축물관리 관련 사업자에 대한 지원)

법	시행령(안)
제37조(건축물관리 관련 사업자에 대한 지원) ① 국가 또는 지방자치단체는 건축물관리산업의 발전을 촉진하기 위하여 관련 사업자에게 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. ② 제1항에 따른 지원 대상 사업자의 범위와 지원 절차 등에 필요한 사항은 대통령령 으로 정한다.	제39조(건축물관리 관련 사업자에 대한 지원) ① 법 제37조제1항에 따라 지원을 받을 수 있는 건축물관리 관련 사업자(이하 “건축물관리 사업자”라 한다)에 대한 지원 대상자는 다음 각 호와 같다. 1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자 2. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록된 건설기술용역업자 3. 법 제16조제3항에 따른 안전진단전문기관 4. 「기술사법」 제6조에 따라 건축분야 기술사사무소를 개설등록한 자 ② 법 제37조제1항에 따른 지원을 하려는 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 지원 내용 및 절차 등을 정하여 30일 이상의 기간 동안 관보, 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다. ③ 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 제1항 각 호에 따른 건축물관리 사업자 중 필요하다고 인정하는 경우 우수 건축물관리 사업자를 지정할 수 있다. ④ 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 건축물관리 사업자 또는 제3항에 따라 우수 건축물관리 사업자로 지정된 경우 필요한 지원을 할 수 있다.

□ 법안 주요내용

- 건축물관리산업의 확대 및 활성화를 위해 행정적·재정적 지원의 법적근거 마련
 - 국가 또는 지자체에게 건축물관리 관련 사업자에 대한 행정적·재정적 지원의무 부과
 - 지원 대상 사업자의 범위와 지원절차 등을 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 건축물관리 관련 사업자의 대상 명시
 - 법 제18조 및 영(안) 제19조에서의 건축물관리점검기관을 포함하여 건축물관리 관련 사업자의 범위 제안

- 건축물관리 관련 사업자의 지원사항 규정
 - 건축물관리 관련 사업자에 대해 지원하려는 중앙행정기관의 장 또는 지자체장은 지원내용 및 절차를 정하여 30일 이상 관보, 공보 및 인터넷 홈페이지에 게시하도록 규정
 - 중앙행정기관의 장 또는 지자체장이 필요하다고 인정하는 경우, 건축물관리 관련 사업자 중 우수 건축물관리 사업자 지정 가능
 - (우수)건축물관리 사업자로 지정된 경우 중앙행정기관의 장 또는 지자체장이 필요한 지원 가능

□ 입법례

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령] 제6조(건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원)

① 법 제9조제1항에 따른 지원 대상 사업자는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자
2. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업 등록을 한 자
3. 「건설기술 진흥법」 제26조에 따라 건설기술용역업 등록을 한 자
4. 「문화재수리 등에 관한 법률」 제14조에 따라 문화재수리업, 문화재실측설계업 또는 문화재감리업의 등록을 한 자
5. 그 밖에 건축자산의 유지 및 보수 관련 사업으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하거나 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사업을 하는 자

② 법 제9조제1항에 따른 지원을 하려는 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 지원 내용 및 절차 등을 정하여 30일 이상의 기간 동안 관보, 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다.

4) 법 제38조(국제 교류 및 협력)

① 시행규칙 제21조(국제 교류 및 협력)

법	시행규칙(안)
제38조(국제 교류 및 협력) 국토교통부장관은 건축물관리기술의 국제협력 및 해외진출을 촉진하기 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.	제21조(국제 교류 및 협력) 법 제38조제5호에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 국제협력을 위한 조사연구	1. 외국 정부기관과의 정기적 협력회의 개최
2. 인력·정보의 국제교류	2. 해외진출에 필요한 건축물관리기술 개발의 수요조사
3. 외국의 대학연구기관 및 단체와 건축물관리기술 공동연구개발	
4. 개발된 건축물관리기술을 이용한 해외시장 개척	
5. 그 밖에 건축물관리기술 개발을 위한 국제 교류협력을 촉진하기 위하여 국토교통부령 으로 정하는 사항	

□ 법안 주요내용

- 건축물관리기술의 국제협력 및 해외진출 촉진
 - 국토교통부장관이 건축물관리기술의 국제협력 및 해외진출을 촉진하기 위해 국제협력을 위한 조사연구 등 관련 사업을 추진할 수 있도록 명시

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 입법례에 근거하여 국토교통부장관이 추진할 수 있는 사업에 대해 추가 규정
 - 현행 「건설기술 진흥법 시행규칙」 제13조(국제 교류 및 협력) 준용

□ 입법례

[건설기술 진흥법 시행규칙] 제13조(국제 교류 및 협력)

법 제17조제5호에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 외국 정부기관과의 정기적 협력회의 개최
2. 해외진출에 필요한 건설기술 개발의 수요조사

5) 법 제39조(건축물관리지원센터의 지정 등)

① 시행령 제40조(건축물관리지원센터의 지정 등) 및 시행규칙 제22조(건축물관리지원센터 지정서)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
제39조(건축물관리지원센터의 지정 등) ① 국토교통부장관은 건축물관리를 위한 정책과 기술의 연구개발 및 보급 등을 효율적으로 추진하기 위하여 다음 각 호의 기관을 건축물관리지원센터로 지정할 수 있다. 1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원 2. 한국시설안전공단 3. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 한국건설기술연구원	제40조(건축물관리지원센터의 지정 등) 법 제39조제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다) 중 다음 각 호의 사항을 모두 갖춘 기관을 말한다. 1. 건축물관리 지원업무를 수행할 전담조직, 예산 및 시설 2. 건축물관리 지원업무를 수행할 수 있는 10명 이상의 전문인력 3. 건축물관리 지원업무 운영규정	

법	시행령(안)	시행규칙(안)
4. 「한국감정원법」에 따라 설립된 한국감정원 5. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 건축물관리지원센터를 지정하거나 그 지정을 취소한 경우에는 그 사실을 관보에 고시하여야 한다. ③ 제1항의 건축물관리지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 건축물관리 관련 정책 수립·이행 지원 2. 건축물관리 관련 상담 지원 3. 이 법에 따라 국토교통부장관으로부터 대행 또는 위탁받은 업무 4. 그 밖에 체계적인 건축물관리를 위하여 필요한 업무 ④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 지정된 건축물관리지원센터에 대하여 예산의 범위에서 제3항의 업무를 수행하는 데 필요한 비용의 일부를 출연하거나 지원할 수 있다.	⑤ 제1항의 건축물관리지원센터의 지정 및 지정취소 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제22조(건축물관리지원센터 지정서) 영 제40조제2항에 따른 건축물관리지원센터 지정신청서는 별지 제20호서식에 따르고, 같은 조 제3항에 따른 건축물관리지원센터 지정서는 별지 제21호서식에 따른다. 제22조(건축물관리지원센터 지정서) 영 제40조제2항에 따른 건축물관리지원센터 지정신청서는 별지 제20호서식에 따르고, 같은 조 제3항에 따른 건축물관리지원센터 지정서는 별지 제21호서식에 따른다. 1. 건축물관리지원센터 운영계획 2. 건축물관리지원센터 조직 현황 3. 건축물관리지원센터 인력 및 시설 확보 현황 4. 건축물관리지원센터 운영에 따른 예산 및 조달계획 ③ 국토교통부장관은 법 제39조제1항에 따라 건축물관리지원센터로 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 건축물관리지원센터 지정서를 발급하고, 그 사실을 관보에 공고하여야 한다.

법	시행령(안)	시행규칙(안)
	④ 건축물관리지원센터는 다음 각 호의 구분에 따른 시기까지 건축물관리지원센터의 사업내용을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. 1. 그 해의 사업계획: 매년 2월 말일까지 2. 전년도 사업추진 실적: 다음 해 3월 31일까지 ⑤ 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축물관리지원센터의 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 건축물관리지원센터의 지정을 취소하여야 한다. 1. 거짓이나 부정한 방법으로 건축물관리지원센터로 지정받은 경우 2. 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 6개월 이상 건축물관리지원센터의 업무를 수행하지 아니하는 경우 3. 그 밖에 건축물관리지원센터로서의 업무를 수행할 수 없게 된 경우 ⑥ 국토교통부장관은 제5항에 따라 건축물관리지원센터의 지정을 취소한 경우에는 그 사실을 관보에 공고하여야 한다.	

□ 법안 주요내용

- 효율적인 건축물관리 정책과 기술의 연구개발 및 보급을 위한 건축물관리지원센터 지정
 - 국토교통부장관에게 건축물관리지원센터를 지정할 수 있는 권한 부여
 - 건축물관리 관련 정책 수립·이행 지원 등 건축물관리지원센터의 업무 규정
 - 국토교통부장관이 건축물관리지원센터의 업무수행에 있어 필요한 비용의 일부를 출연하거나 지원할 수 있도록 법적근거 마련
 - 건축물관리지원센터의 지정 및 지정취소 등에 대해 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 건축물관리지원센터로 지정받을 수 있는 기관에 대해 추가 규정
 - 법률에서 규정한 기관 외 건축물관리 지원업무를 수행하는 전담조직, 예산, 시설, 전문인력, 운영규정 등을 모두 고려한 공공기관으로 추가 규정

- 건축물관리지원센터의 지정 및 지정취소에 관한 사항 규정
 - 건축물관리지원센터를 지정받으려는 자는 지정신청서에 운영계획, 조직현황, 인력 및 시설 확보현황, 예산 및 조달계획을 첨부하여 국토교통부장관에게 제출
 - 국토교통부장관은 건축물관리지원센터로 지정한 경우 지정서를 발급하고 그 사실을 관보에 공고
 - 건축물관리지원센터는 그 해의 사업계획을 매년 2월 말일까지, 전년도 사업 추진실적을 다음 해 3월 31일까지 국토교통부장관에게 보고
 - 거짓이나 부정한 방법으로 지정받은 경우, 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 6개월 이상 업무를 수행하지 않은 경우, 그 밖에 업무를 수행할 수 없게 된 경우 국토교통부장관이 건축물관리지원센터 지정을 취소하여 관보에 공고
- (서식) 건축물관리지원센터 지정신청서 (입법례: 「녹색건축물 조성 지원법 시행규칙」 별지 제6호서식(녹색건축센터 지정신청서))

신청인	명칭
	대표자
	법인등록번호
	소재지
	전화번호
	설립근거
	설립목적
	설립 연월일
첨부서류	건축물관리지원센터 운영계획, 조직현황, 인력 및 시설 확보 현황, 예산 및 조달계획
국토교통부장관 확인사항	법인 등기사항증명서 또는 사업자등록증 사본
행정정보 공동이용 동의서	본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당 공무원이 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 국토교통부장관 확인사항 중 사업자등록증을 확인하는 것에 동의합니다. * 동의하지 않는 경우에는 신청인이 직접 관련 서류를 제출하여야 합니다.

- (서식) 건축물관리지원센터 지정서 (입법례: 「녹색건축물 조성 지원법 시행규칙」 별지 제7호서식(녹색건축센터 지정서))
 - 명칭, 대표자(법인등록번호 등), 소재지, 전화번호, 설립근거, 설립목적, 설립 연월일 등 기재

□ 입법례

[건축서비스산업 진흥법 시행령] 제21조(공공건축지원센터의 지정 등)

- ① 법 제24조제1항에 따른 관계 공공기관은 다음 각 호의 공공기관으로 한다.
1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따라 설립된 국토연구원
 2. 다음 각 목의 사항을 모두 갖춘 공공기관(법 제2조제1항제5호다목 및 라목에 따른 공공기관 및 지방공기업만 해당한다)
 - 가. 공공건축 지원업무를 수행할 전담조직, 예산 및 시설
 - 나. 공공건축 지원업무를 수행할 수 있는 10명 이상의 전문인력
 - 다. 공공건축 지원업무 운영규정
- ② 국토교통부장관은 법 제24조제1항에 따라 공공건축지원센터를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공공건축지원센터 지정서를 발급하고, 그 사실을 관보 또는 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다.

[녹색건축물 조성 지원법 시행규칙] 제10조(녹색건축센터의 지정)

- ① 영 제15조제4항에 따른 녹색건축센터 지정신청서는 별지 제6호서식에 따르고, 같은 조 제5항에 따른 녹색건축센터 지정서는 별지 제7호서식에 따른다.

6) 법 제40조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영)

① 시행규칙 제23조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영 등)

법	시행규칙(안)
제40조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 관리자가 건축물관리계획에 따라 효율적으로 건축물을 관리할 수 있도록 기술을 지원하거나 정보를 제공할 수 있다. ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 기술지원, 정보제공, 안전대책의 수립 등을 위하여 필요한 경우에는 지역건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있다. ③ 제2항에 따른 지역건축물관리지원센터는 「건축법」 제87조의2제1항에 따른 지역건축안전센터와 통합하여 운영할 수 있다. ④ 제2항에 따른 지역건축물관리지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	제23조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 법 제40조에 따라 설치하는 지역건축물관리지원센터(이하 "지역건축물관리지원센터"라 한다)에는 센터장 1명과 법 제39조제3항 각 1호, 2호 및 4호의 업무를 수행하는 데 필요한 전문인력을 둔다. ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 지방자치단체 소속 공무원 중에서 건축물관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람이 제1항에 따른 센터장(이하 "센터장"이라 한다)을 겸임하게 할 수 있다. ③ 센터장은 지역건축물관리지원센터의 사무를 총괄하고, 소속 직원을 지휘·감독한다. ④ 제1항에 따른 전문인력은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 사람으로서 건축물관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로 한다. 다만, 전문인력 중 제1호 및 제2호에 해당하는 전문인력은 각각 1명 이상 두어야 한다. 1. 「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람 가. 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사

나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술자 중 건축구조 분야 특급기술자 이상의 자격기준을 갖춘 사람

3. 「국가기술자격법」에 따른 건축시공기술사

4. 「국가기술자격법」에 따른 건설안전기술사

⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역건축물관리지원센터의 전문인력을 확보하기 위하여 노력하여야 한다.

⑥ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지역의 규모·예산·인력 등을 고려하여 단독으로 지역건축물관리지원센터를 설치·운영하는 것이 곤란하다고 판단하는 경우에는 둘 이상의 특별자치시·도 또는 시·군·구가 공동으로 하나의 지역건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있다. 이 경우 공동으로 지역건축물관리지원센터를 설치·운영하려는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역건축물관리지원센터의 공동 설치 및 운영에 관한 협약을 체결하여야 한다.

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 지역건축물관리지원센터의 조직 및 운영 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 [조례](#)로 정한다.

□ 법안 주요내용

- 지자체 차원에서 지역건축물관리지원센터 설치 및 운영 가능
 - 관리자가 건축물관리계획에 따라 건축물을 관리할 수 있도록 지자체장에게 기술지원, 정보제공 등에 대한 의무 부과
 - 지자체장이 건축물관리 기술지원, 정보제공, 안전대책의 수립을 위해 필요하다고 판단하는 경우 지역건축물관리지원센터 설치 및 운영 가능
 - 지역건축물관리지원센터의 설치·운영 등에 대해 국토교통부령으로 위임
 - 업무의 효율성 확보를 위해 「건축법」에 따른 지역건축안전센터와 통합운영 가능
 - 지역건축물관리지원센터와 설립목적 및 취지, 전문인력의 자격기준 등이 유사할 것으로 예상되는 ‘지역건축안전센터’와 통합하여 운영할 수 있도록 규정
- ※ 지역의 전문인력 보유현황 등에 따라 「건축물관리법」의 지역건축물관리지원센터와 「건축법」의 지역건축안전센터 모두 설치하여 운영하기는 어려울 수 있을 것으로 예상

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 건축물관리지원센터의 인력구성 및 공동설치운영에 대해 규정
 - 센터장 1명과 전문인력으로 구성
 - ※ 센터장은 해당 지자체 소속 공무원 중 건축물관리에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람이 겸임할 수 있으며, 센터 사무총괄 및 소속직원 지휘·감독역할 수행
 - ※ 전문인력은 1) 건축사, 2) 건축구조기술사 또는 건축구조 분야 특급기술자 이상의 자격기준을 갖춘 자, 3) 건축시공기술사, 4) 건설안전기술사의 자격을 갖춘 사람이되, 건축물관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로 구성
 - ※ 전문인력 중 건축사와 건축구조기술사 또는 건축구조 분야 특급기술자 이상의 자격기준을 갖춘 자는 각각 1명 이상 구성
 - 지역의 규모, 예산, 인력 등을 고려하여 단독으로 지역건축물관리지원센터를 설치·운영하는 것이 곤란한 경우 둘 이상의 지자체가 공동으로 하나의 지역건축물관리지원센터 설치 및 운영 가능 (협약체결 필요)
- 지역건축물관리지원센터의 조직 및 운영 등에 대해 해당 지자체 조례로 위임

□ 입법례

[건축법 시행규칙] 제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등)

- ① 시도지사 및 시장군수구청장이 법 제87조의2에 따라 설치하는 지역건축안전센터(이하 "지역건축안전센터"라 한다)에는 센터장 1명과 법 제87조의2제1항 각 호의 업무를 수행하는 데 필요한 전문인력을 둔다.
- ② 시도지사 및 시장군수구청장은 해당 지방자치단체 소속 공무원 중에서 건축행정에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람이 제1항에 따른 센터장(이하 "센터장"이라 한다)을 겸임하게 할 수 있다.
- ③ 센터장은 지역건축안전센터의 사무를 총괄하고, 소속 직원을 지휘·감독한다.
- ④ 제1항에 따른 전문인력(이하 "전문인력"이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 사람으로서 건축행정에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로 한다.
1. 「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
 - 가. 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사
 - 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술인 중 건축구조 분야 특급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람
 3. 「국가기술자격법」에 따른 건축시공기술사
 4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
 - 가. 「국가기술자격법」에 따른 건축기계설비기술사
 - 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술인 중 건축기계설비 분야 특급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람
 5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
 - 가. 「국가기술자격법」에 따른 지질 및 지반기술사 또는 토질 및 기초기술사
 - 나. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건설기술인 중 토질지질 분야 특급기술인 이상의 자격기준을 갖춘 사람

- ⑤ 사도지사 및 시장·군수·구청장은 별표 8에 따른 산정기준에 따라 지역건축안전센터의 전문인력을 확보하기 위하여 노력하여야 한다. 다만, 전문인력 중 제4항제1호 및 제2호에 해당하는 전문인력(이하 "필수전문인력"이라 한다)은 각각 1명 이상 두어야 한다.
- ⑥ 시장·군수·구청장이 지역의 규모·예산인력 및 건축허가 등의 신청 건수를 고려하여 단독으로 지역건축안전센터를 설치·운영하는 것이 곤란하다고 판단하는 경우에는 둘 이상의 시·군·구가 공동으로 하나의 지역건축안전센터를 설치·운영할 수 있다. 이 경우 공동으로 지역건축안전센터를 설치·운영하려는 시장·군수·구청장은 지역건축안전센터의 공동 설치 및 운영에 관한 협약을 체결하여야 한다.
- ⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 지역건축안전센터의 조직 및 운영 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

6. 보칙

1) 법 제41조(건축물에 대한 시정명령 등)

① 시행령 제41조(건축물에 대한 시정명령 등)

법	시행령(안)
제41조(건축물에 대한 시정명령 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 건축물의 해체·개축·증축·수선·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다. 1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역에 있는 건축물로서 국가안보상 필요에 의해 국방부장관이 요청하는 경우 2. 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회의 심의 결과 「건축법」 제40조부터 제48조까지, 제50조 또는 제52조를 위반하여 붕괴 또는 화재로 다중에게 위해를 줄 우려가 크다고 인정된 건축물인 경우 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항 제1호에 따른 경관지구 안의 건축물로서 도시미관이나 주거환경상 현저히 장애가 된다고 인정하면 건축위원회의 의견을 들어 개축, 수선 또는 그 밖에 필요한 조치를 하게 할 수 있다.	제41조(건축물에 대한 시정명령 등) 법 제41조제1항에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 지방건축위원회의 심의 결과 도로 등 공공시설의 설치에 장애가 된다고 판정된 건축물인 경우 2. 군사작전구역에 있는 건축물로서 국가안보상 필요하여 국방부장관이 요청하는 건축물인 경우

□ 법안 주요내용

- 현행 「건축법」 제81조 준용, 「건축물관리법」 시행으로 「건축법」에서 삭제 예정
- 지자체장에게 건축물에 필요한 조치에 대해 시정명령할 수 있는 권한 부여
 - 1) 군사기지 및 군사시설 보호구역에 있는 건축물로 국가안보상 필요에 의해 국방부장관이 요청한 경우, 2) 지방건축위원회 심의결과 붕괴 또는 화재로 다중에게 위해를 줄 우려가 크다고 인정된 건축물인 경우
 - 그 밖에 지자체장이 시정명령할 수 있는 경우에 대해 대통령령으로 위임
- ※ 경관지구 안의 건축물로 도시미관이나 주거환경에 장애가 된다고 인정하면 건축위원회의 의견을 청취하여 개축, 수선, 그 밖에 필요한 조치 가능

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 지자체장이 건축물의 해체개축증축수선·사용금지·사용제한 그 밖의 조치를 명령할 수 있는 경우 명시
 - 「건축법 시행령」 제115조의5(기존 건축물에 대한 시정명령) 제1호 및 제3호 준용 (제2호의 내용은 법 제41조제1항제2호의 내용과 동일)

□ 입법례

[건축법 시행령] 제115조의5(기존 건축물에 대한 시정명령)

법 제81조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 지방건축위원회의 심의 결과 도로 등 공공시설의 설치에 장애가 된다고 판정된 건축물인 경우
2. 허가권자가 지방건축위원회의 심의를 거쳐 붕괴되거나 쓰러질 우려가 있어 다중에게 위해를 줄 우려가 크다고 인정하는 건축물인 경우
3. 군사작전구역에 있는 건축물로서 국가안보상 필요하여 국방부장관이 요청하는 건축물인 경우

② 시행령 제42조(손실보상)

법	시행령(안)
③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 필요한 조치를 명하는 경우 대통령령 으로 정하는 바에 따라 정당한 보상을 하여야 한다.	제42조(손실보상) ① 법 제41조제3항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 보상하는 경우에는 법 제41조제1항에 따른 처분으로 생길 수 있는 손실을 시가(時價)로 보상하여야 한다.

법	시행령(안)
	② 제1항에 따른 보상금액에 관하여 협의가 성립되지 아니한 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 그 보상금액을 지급하거나 공탁하고 그 사실을 해당 건축물의 소유자에게 알려야 한다. 이 경우 그 소유자가 원하면 전자문서로 알릴 수 있다. ③ 제2항에 따른 보상금의 지급 또는 공탁에 불복하는 자는 지급 또는 공탁의 통지를 받은 날부터 20일 이내에 관할 토지수용위원회에 재결(裁決)을 신청(전자문서로 신청하는 것을 포함한다)할 수 있다.

□ 법안 주요내용

- 지자체장이 건축물에 필요한 조치를 시정명령한 경우 정당하게 보상하도록 규정
 - 손실보상의 절차에 대해 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 「헌법」 제23조에 따른 재산권 보장규정을 근거로 손실보상 규정 도입
 - 시가(時價)로 보상하되, 금액에 대해 협의가 되지 않은 경우 지자체장이 보상 금액을 지급하거나 공탁하고 그 사실을 건축물의 소유자에게 통보
- 손실보상의 절차 규정
 - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 일반법적인 지위에 있으므로 이에 따른 '토지수용위원회'에 재결을 신청하도록 하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 절차를 따르도록 명시

□ 입법례

[건축법 시행령] 제116조(손실보상)

- ① 법 제81조제3항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 보상하는 경우에는 법 제81조제1항에 따른 처분으로 생길 수 있는 손실을 시가(時價)로 보상하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 보상금액에 관하여 협의가 성립되지 아니한 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 그 보상금액을 지급하거나 공탁하고 그 사실을 해당 건축물의 건축주에게 알려야 한다. 이 경우 그 건축주가 원하면 전자문서로 알릴 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 보상금의 지급 또는 공탁에 불복하는 자는 지급 또는 공탁의 통지를 받은 날부터 20일 이내에 관할 토지수용위원회에 재결(裁決)을 신청(전자문서로 신청하는 것을 포함한다)할 수 있다.
- ④ 법 제81조제4항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 위해의 우려가 있다고 인정하여 지정하는 건축물의 구조 안전 여부에 관한 감사의 실시 방법, 결과 통보, 비용 부담 등에 관하여는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제11조, 제12조, 제16조부터 제18조까지, 제20조, 제26조 및 제56조를 준용한다.

2) 법 제43조(빈 건축물 정비 절차 등)

① 시행령 제43조(빈 건축물 해체 통지) 및 시행규칙 제24조(빈 건축물 해체 통지)

법	시행령(안)	시행규칙(안)
제43조(빈 건축물 정비 절차 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제42조에 따라 빈 건축물의 해체를 명한 경우 그 빈 건축물의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령 으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 건축물을 해체할 수 있다. ② 제1항에 따라 해체할 빈 건축물의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 해당 건축물에 대한 해체명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 해체한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난날까지 빈 건축물의 소유자가 해당 건축물을 해체하지 아니하면 직권으로 해체할 수 있다.	제43조(빈 건축물 해체 통지) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제43조제1항에 따라 직권으로 빈 건축물을 해체하는 경우 해체사유 및 해체예정일을 국토교통부령 으로 정하는 빈 건축물 해체통지서에 따라 해체예정일 7일전까지 그 빈 건축물의 소유자에게 알려야 한다.	제24조(빈 건축물 해체 통지) 영 제43조에 따른 빈 건축물 해체통지서 는 별지 제22호서식 과 같다.

□ 법안 주요내용

- 현행 「건축법」 제81조의3 준용, 「건축물관리법」 시행으로 「건축법」에서 삭제 예정
- 지자체장에게 직권으로 빈 건축물을 해체할 수 있는 권한 부여
 - 지자체장이 빈 건축물의 해체를 명령하였으나 소유자가 이에 따르지 않을 경우 직권으로 해체 가능
 - 빈 건축물의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 해체명령과 직권해체에 대한 내용을 일간신문에 1회 이상 공고(공고 후 60일이 지난날까지 소유자가 해체하지 않으면 직권으로 해체 가능)

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 지자체장이 직권으로 빈 건축물을 해체하는 경우 통지절차 규정
 - 지자체장이 직권으로 빈 건축물을 해체하는 경우 해체사유 및 해체예정일 등을 포함하여 해체예정일 7일 전까지 그 빈 건축물의 소유자에게 해체 통지

- (서식) 빈 건축물 해체통지서

소유자	성명(법인인 경우 법인의 명칭 및 대표자의 성명)
대상 건축물	허가번호, 신고번호 건축물의 위치
해체내용	해체이행기관 해체에정일 해체사유 그 밖에 필요한 내용

□ 입법례

[빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령] 제9조(빈집의 철거절차)

- ① 시장군수등은 법 제11조제1항에 따라 빈집의 철거 등 필요한 조치를 명하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조치명령의 내용 및 사유 등을 빈집의 소유자에게 알려야 한다.
- ② 제1항에 따른 조치명령 중 빈집의 철거는 법 제4조제4항에 따라 빈집정비계획을 고시한 날(법 제11조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 지방건축위원회의 심의를 거치는 경우에는 빈집 소유자에게 지방건축위원회 심의 결과가 통지된 날을 말한다)부터 6개월 이상의 범위에서 사도조례로 정하는 기간이 지난 때에 명할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 조치명령을 받은 빈집 소유자는 천재지변이나 그 밖의 부득이한 사유로 법 제11조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따른 이행기간 내에 조치의 이행이 불가능한 경우 그 기간이 종료되기 7일 전까지 이행기간의 연장을 시장군수등에게 신청할 수 있다.
- ④ 시장군수등은 법 제11조제2항에 따라 빈집에 대한 직권 철거를결정한 때에는 철거 사유 등을 빈집 소유자에게 통보하여야 하며, 철거 예정일이 결정된 때에는 철거 예정일 7일 전까지 빈집 소유자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 철거통지서를 송달하여야 한다.

[빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법시행규칙] 제5조(빈집의 철거통지)

- ① 법 제11조제1항 본문에 따른 조치명령의 통지는 별지 제4호서식에 따른다.
- ② 영 제9조제4항에 따른 철거통지서는 별지 제5호서식과 같다.

② 시행령 제44조(해체보상비 지급)

법	시행령(안)
③ 제1항과 제2항의 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령 으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈 건축물의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈 건축물의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈 건축물 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 한다.	제44조(해체보상비 지급) ① 법 제43조제3항에 따른 보상비는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다) 2인 이상이 평가한 금액의 산술평균치를 말한다.

법	시행령(안)
④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈 건축물을 해체하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하고 관할 등기소에 해당 빈 건축물이 이 법에 따라 해체되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.	② 빈 건축물 소유자는 제42조에 따라 직권 해체 결정을 알게 된 날부터 14일 이내에 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 감정평가업자 1인을 추천하여야 하며, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 빈 건축물 소유자가 추천하는 감정평가업자 1인을 포함하여 제1항에 따른 감정평가업자를 선정하여야 한다. 다만, 빈 건축물 소유자의 소재를 알 수 없거나 빈 건축물 소유자가 본문에 따른 기간 내에 감정평가업자를 추천하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 제1항에 따른 보상비의 산정은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제43조에 따라 빈 건축물에 대한 직권 해체 결정을 빈 건축물 소유자에게 통보한 시점을 기준으로 한다. ④ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 감정평가업자의 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 조례로 정한다.

□ 법안 주요내용

- 지자체장이 직권으로 건축물을 해체하는 경우 소유자에게 정당한 보상비 지급
 - 지자체장에게 직권으로 건축물 해체 시 소유자에게 정당한 보상비를 지급하도록 의무 부과
 - 빈 건축물의 소유자가 보상비 수령을 거부하거나 소재불명인 경우 이를 공탁하도록 규정
- 건축물 해체완료 시 건축물대장 정리 및 말소등기 촉탁

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 현행 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 제10조(빈집의 철거보상비) 준용
 - 해체보상비는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액의 산술평균치에 해당
 - ※ 직권해체 결정을 알게 된 날부터 14일 이내에 소유자가 지자체장에게 추천한 감정평가업자 1인과 지자체장이 추천하는 감정평가업자 1인 포함하여 선정
 - 보상비의 산정은 지자체장이 빈 건축물에 대한 직권해체 결정을 통보한 시점을 기준으로 산정
 - 감정평가업자의 선정절차 및 방법에 대해 조례로 위임

□ 입법례

[빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령] 제10조(빈집의 철거보상비)

- ① 법 제11조제4항 전단에서 "대통령령으로 정하는 정당한 보상비"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다) 2인 이상이 평가한 금액의 산술평균치를 말한다.
- ② 빈집 소유자는 제9조제4항에 따라 직권 철거 결정을 알게 된 날부터 14일 이내에 시장·군수등에게 감정평가업자 1인을 추천하여야 하며, 시장·군수등은 빈집 소유자가 추천하는 감정평가업자 1인을 포함하여 제1항에 따른 감정평가업자를 선정하여야 한다. 다만, 빈집 소유자의 소재를 알 수 없거나 빈집 소유자가 본문에 따른 기간 내에 감정평가업자를 추천하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제1항에 따른 보상비의 산정은 시장·군수등이 제9조제4항에 따라 빈집에 대한 직권 철거 결정을 빈집 소유자에게 통보한 시점을 기준으로 한다.
- ④ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 감정평가업자의 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.

3) 법 제44조(공공건축물의 재난예방)

① 시행규칙 제25조(공공건축물의 재난예방)

법	시행규칙(안)
제44조(공공건축물의 재난예방) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 기관이 소유·관리하는 공공건축물에 대하여 지진·화재 등 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 조치가 필요하다고 판단되는 경우 해당 공공건축물의 관리자에게 성능개선을 요구할 수 있다. 이 경우 공공건축물의 관리자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. 1. 국가기관 2. 지방자치단체 3. 공공기관 4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업 5. 그 밖에 공공의 안전을 확보하기 위해 <u>대통령령</u>으로 정하는 기관 ② 공공건축물의 관리자는 제1항에 따른 성능개선을 완료한 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 그 사실을 알려야 한다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 성능개선의 대상·절차 등에 필요한 사항은 <u>국토교통부령</u>으로 정한다.	제25조(공공건축물의 재난예방) ① 법 제44조제1항에 따라 국토교통부장관이 성능개선을 요구할 수 있는 공공건축물은 다음 각 호와 같다. 1. 사용승인시보다 관계 법령에서 구조안전 또는 화재안전성능 기준이 강화된 건축물 2. 지진·화재 등 재난 발생으로 구조안전 또는 화재안전성능이 저하됐을 것으로 우려되는 건축물 ② 제1항에 따른 성능개선을 요구하는 경우에는 국토교통부장관은 다음 각 호의 내용을 포함하여 고시하여야 한다. 1. 대상 공공건축물 2. 성능개선 항목 및 수준

□ 법안 주요내용

- 국토교통부장관에게 공공건축물의 재난예방을 위해 성능개선 요구권한 부여

- 국토교통부장관이 공공건축물의 관리자에게 성능개선을 요구할 수 있으며, 관리자는 특별한 사유가 없으면 따르도록 규정
- 공공건축물의 관리자는 성능개선 완료 후 30일 이내에 국토교통부장관에게 보고
- 성능개선의 대상, 절차 등 필요한 사항에 대해 국토교통부령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 국토교통부장관이 성능개선을 요구할 수 있는 공공건축물의 범위
 - 법률상 국가기관, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업과 그 밖에 대통령령으로 위임하는 기관이 소유·관리하는 건축물로 규정하고 있으나, 법률에서 규정된 기관 외 공공기관이 없는 것으로 판단
 - ※ 「건축서비스산업 진흥법」 제2조(정의)제5호에서 “공공기관”을 국가기관, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업으로 정의
- 공공건축물의 성능개선 대상 및 절차 등
 - 성능개선을 요구할 수 있는 대상으로 1) 사용승인시보다 관계 법령에서 구조안전 및 화재안전성능 기준이 강화된 건축물과 2) 재난으로 구조안전 및 화재안전성능이 저하됐을 것으로 우려되는 건축물 규정
 - 국토교통부장관이 공공건축물의 성능개선을 요구하는 경우 대상 공공건축물과 성능개선 항목 및 수준을 포함하여 고시하도록 명시

4) 법 제46조(사고조사 등)

① 시행령 제45조(피해 규모)

법	시행령(안)
제46조(사고조사 등) ① 관리자는 소관 건축물에 사고가 발생한 경우에는 지체 없이 응급 안전조치를 하여야 하며, 대통령령 으로 정하는 규모 이상의 사고가 발생한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 사고 발생 사실을 알려야 한다. ② 제1항에 따라 사고 발생 사실을 통보받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사고 발생 사실을 지체 없이 국토교통부장관에게 알려야 한다.	제45조(피해 규모) 법 제46조제1항 및 제4항에서 "대통령령으로 정하는 규모 이상의 사고 또는 피해"란 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물피해 또는 인명피해를 말한다. 1. 건축물이 붕괴전도 등 재시공이 필요한 건축물 사고 또는 피해 2. 사망자 또는 실종자가 1명 이상이거나 사상자가 5명 이상인 인명 사고 또는 피해 3. 그 밖에 국토교통부장관이 조사가 필요하다고 정하는 사고 또는 피해

- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 사고 발생 사실을 통보받은 경우 그 사고 원인 등에 대한 조사를 할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 **대통령령**으로 정하는 규모 이상의 피해가 발생한 건축물의 사고조사 등을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 중앙건축물사고조사위원회를 구성·운영할 수 있다.
- ⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 건축물에 대한 붕괴·파손 등의 사고조사 등을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 건축물사고조사위원회를 구성·운영할 수 있다.
- ⑥ 관리자는 제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회 또는 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 사고조사에 필요한 현장보존, 자료제출, 관련 장비의 제공 및 관련자 의견청취 등에 적극 협조하여야 한다.
- ⑦ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 사고조사를 실시한 경우 그 결과를 지체 없이 국토교통부장관에게 알려야 한다.
- ⑧ 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회 또는 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 사고조사 결과를 공표하여야 한다.
- ⑨ 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사고조사 결과 필요한 경우 해당 관리자에게 보수·보강 등 시정조치를 명할 수 있다.
- ⑩ 제4항 및 제5항에 따른 중앙건축물사고조사위원회와 건축물사고조사위원회는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제58조에 따른 중앙시설물사고조사위원회 또는 시설물사고조사위원회와 통합 운영할 수 있다.

□ 법안 주요내용

- 건축물 관리자에게 사고발생 시 응급 안전조치와 신고의무 부과
 - 관리자에게 일정규모 이상의 사고가 발생한 경우 즉시 응급 안전조치를 실시하고, 사고발생 사실을 지자체장에게 알리도록 의무 부과
 - 관리자에게 사고발생 사실을 통보받은 지자체장은 국토교통부장관에게 보고
- 국토교통부장관에게 일정규모 이상의 사고발생 시 사고조사 권한 부여
 - 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우 중앙건축물사고조사위원회 구성 및 운영 (지자체장은 건축물사고조사위원회 구성 및 운영 가능)

- ※ (중앙)건축물사고조사위원회는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 상의 (중앙)시설물사고조사위원회와 통합운영 가능
- 관리자가 (중앙)건축물사고조사위원회의 사고조사에 적극 협조하도록 법적 근거 명시
- 지자체장이 건축물사고조사위원회를 구성·운영한 경우 사고조사 결과를 국토교통부장관에게 즉시 보고
- 국토교통부장관과 지자체장은 (중앙)건축물사고조사위원회의 사고조사 결과를 공표하며, 조사결과 필요한 경우 해당 건축물의 관리자에게 보수보강 등의 시정조치 명령 가능

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 관리자가 지자체장에게 사고발생 사실을 알려야 하는 사고 피해규모
 - 현행 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제37조(피해규모)를 참고하여 피해규모를 1) 건축물의 붕괴·전도 등 재시공이 필요한 건축물 사고 또는 피해, 2) 사망자 또는 실종자가 1명 이상이거나 사상자가 5명 이상인 인명 사고 또는 피해, 3) 그 밖에 국토교통부장관이 조사가 필요하다고 정하는 사고 또는 피해로 제안

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령] 제37조(피해 규모)

법 제58조제1항 및 제4항에서 "대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해"란 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설물피해 또는 인명피해를 말한다.

1. 시설물이 붕괴되거나 쓰러지는 등 재시공이 필요한 시설물피해
2. 사망자 또는 실종자가 3명 이상이거나 사상자가 10명 이상인 인명피해
3. 그 밖에 국토교통부장관이 조사가 필요하다고 정하여 고시하는 시설물피해 또는 인명피해

② 시행령 제46조(중앙건축물사고조사위원회의 구성·운영 등)

법	시행령(안)
① 제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회 또는 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 구성과 운영, 제7항에 따른 사고조사의 통보 및 제8항에 따른 결과공표 등에 필요한 사항은 대통령령 으로 정한다.	제46조(중앙건축물사고조사위원회의 구성·운영 등) ① 법 제46조제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회(이하 "중앙건축물사고조사위원회"라 한다)는 위원장 1명을 포함한 12명 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 위원 중에서 국토교통부장관이 임명한다.

법	시행령(안)
	② 중앙건축물사고조사위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다. 1. 건축물관리업무와 관련된 4급 이상의 공무원으로서 2년 이상 관련 업무를 수행한 사람 2. 대학에서 건축물관리 분야 과목을 가르치는 부교수 이상으로 5년 이상 재직하고 있거나 재직하였던 사람 3. 「건설기술 진흥법」에 따른 건축토목안전관리 분야의 특급기술인 이상으로서 건축물관리 분야에 10년 이상 재직하고 있거나 재직하였던 사람 4. 그 밖에 건축물관리와 관련된 학식 또는 경험이 풍부한 사람 ③ 위원회의 임기는 제49조제1항에 따른 사고조사 결과 보고서를 제출하는 날까지로 한다. ④ 중앙건축물사고조사위원회는 위원장이 소집하며, 위원회의 의사(議事)는 재적위원 과반수의 찬성으로 결정한다. ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 중앙건축물사고조사위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

□ 법안 주요내용

- 사고조사에 필요한 사항에 대해 대통령령으로 위임
 - (중앙)건축물사고조사위원회의 구성·운영, 사고조사 통보, 결과공표 등

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 중앙건축물사고조사위원회의 구성 및 운영에 관한 사항 규정
 - (구성) 위원장(국토교통부장관이 위원 중 임명) 1명을 포함한 12명 이내의 위원(국토교통부장관이 임명 또는 위촉)으로 구성
 - (자격) 중앙건축물사고조사위원회의 위원자격 규정
 - ※ 1) 건축물관리업무와 관련된 4급 이상의 공무원으로서 2년 이상 관련 업무를 수행한 사람
 - 2) 대학에서 건축물관리 분야 과목을 가르치는 부교수 이상으로 5년 이상 재직하고 있거나 재직하였던 사람
 - 3) 「건설기술 진흥법」에 따른 건축토목안전관리 분야의 특급기술인 이상으로서 건축물관리 분야에 10년 이상 재직하고 있거나 재직하였던 사람
 - 4) 그 밖에 건축물관리와 관련된 학식 또는 경험이 풍부한 사람

- (임기) 사고조사 결과보고서를 제출하는 날까지
- (운영) 위원장이 소집, 위원회의 의사는 재적위원 과반수의 찬성으로 결정

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령] 제38조(중앙시설물사고조사위원회의 구성·운영 등)

- ① 법 제58조제4항에 따른 중앙시설물사고조사위원회(이하 "중앙시설물사고조사위원회"라 한다)는 위원장 1명을 포함한 12명 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 위원 중에서 국토교통부장관이 임명한다.
- ② 중앙시설물사고조사위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다.
1. 시설물의 안전 및 유지관리업무와 관련된 4급 이상의 공무원으로서 2년 이상 관련 업무를 수행한 사람
 2. 대학에서 시설물 안전관리분야 과목을 가르치는 부교수 이상으로 5년 이상 재직하고 있거나 재직하였던 사람
 3. 「건설기술 진흥법」에 따른 건축토목안전관리 분야의 특급기술인 이상으로서 시설물 안전관리 분야에 10년 이상 재직하고 있거나 재직하였던 사람
 4. 그 밖에 사고조사와 관련된 학식 또는 경험이 풍부한 사람
- ③ 위원의 임기는 제41조제1항에 따른 사고조사 결과보고서를 제출하는 날까지로 한다.
- ④ 중앙시설물사고조사위원회는 위원장이 소집하며, 위원회의 의사(議事)는 재적위원 과반수의 찬성으로 결정한다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 중앙시설물사고조사위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

③ 시행령 제47조(위원의 제척·기피·회피)

법	시행령(안)
① 제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회 또는 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 구성과 운영, 제7항에 따른 사고조사의 통보 및 제8항에 따른 결과공표 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제47조(위원의 제척·기피·회피) ① 제46조제2항에 따라 임명 또는 위촉된 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 안건의 심의·의결에서 제척된다. 1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다) 또는 이해관계인(이하 이 항에서 "당사자"라 한다)이 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우 2. 위원이 해당 안건의 당사자와 「민법」 제777조에 따른 친족이거나 친족이었던 경우 3. 위원이 해당 안건에 대하여 증언, 진술, 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 감정 또는 조사를 한 경우 4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우 5. 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직하였던 기업 등이 해당 안건에 관하여 자문, 연구, 용역, 감정 또는 조사를 한 경우

법	시행령(안)
	② 해당 안전의 당사자는 위원에게 공정한 심의의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 중앙건축물사고조사위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 중앙건축물사고조사위원회는 의결로 이를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다. ③ 위원이 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안전의 심의의결에서 회피(回避)하여야 한다.

□ 법안 주요내용

- 사고조사에 필요한 사항에 대해 대통령령으로 위임
 - (중앙)건축물사고조사위원회의 구성·운영, 사고조사 통보, 결과공표 등

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 입법례에 근거하여 사고조사위원회 위원의 제척·기피·회피사항 규정
 - 현행 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제39조를 준용하여 위원의 제척·기피·회피사항 규정

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령] 제39조(위원의 제척·기피·회피)

① 제38조제2항에 따라 임명 또는 위촉된 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 안전의 심의의결에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안전의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다) 또는 이해관계인(이하 이 항에서 "당사자"라 한다)이 되거나 그 안전의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
2. 위원이 해당 안전의 당사자와 「민법」 제777조에 따른 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 안전에 대하여 증언, 진술, 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 감정 또는 조사를 한 경우
4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안전의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
5. 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직하였던 기업 등이 해당 안전에 관하여 자문, 연구, 용역, 감정 또는 조사를 한 경우

② 해당 안전의 당사자는 위원에게 공정한 심의의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 중앙시설물사고조사위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 중앙시설물사고조사위원회는 의결로 이를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.

③ 위원이 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안전의 심의의결에서 회피(回避)하여야 한다.

④ 시행령 제48조(건축물사고조사위원회의 구성·운영)

법	시행령(안)
⑪ 제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회 또는 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 구성과 운영, 제7항에 따른 사고조사의 통보 및 제8항에 따른 결과공표 등에 필요한 사항은 <u>대통령령</u> 으로 정한다.	제48조(건축물사고조사위원회의 구성·운영) 법 제46조제5항에 따른 건축물사고조사위원회(이하 "건축물사고조사위원회"라 한다)의 구성·운영에 관하여는 제46조 및 제47조를 준용한다. 이 경우 "국토교통부장관"은 "지방자치단체의 장"으로 본다.

□ 법안 주요내용

- 사고조사에 필요한 사항에 대해 대통령령으로 위임
 - (중앙)건축물사고조사위원회의 구성·운영, 사고조사 통보, 결과공표 등

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 입법례에 근거하여 건축물사고조사위원회의 구성 및 운영에 관한 사항 규정
 - 건축물사고조사위원회의 구성 및 운영에 관한 사항은 중앙건축물사고조사위원회의 내용을 준용하도록 규정

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령] 제40조(시설물사고조사위원회의 구성·운영)

법 제58조제5항에 따른 시설물사고조사위원회(이하 "시설물사고조사위원회"라 한다)의 구성·운영에 관하여는 제38조 및 제39조를 준용한다. 이 경우 "국토교통부장관"은 "중앙행정기관의 장"이나 "지방자치단체의 장"으로 본다.

⑤ 시행령 제49조(사고조사 결과의 공표)

법	시행령(안)
⑪ 제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회 또는 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 구성과 운영, 제7항에 따른 사고조사의 통보 및 제8항에 따른 결과공표 등에 필요한 사항은 <u>대통령령</u> 으로 정한다.	제49조(사고조사 결과의 공표) ① 중앙건축물사고조사위원회는 사고조사를 완료한 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 다음 각 호의 사항이 포함된 사고조사 결과보고서를 제출하여야 한다. 1. 사고의 개요 2. 사고원인의 분석 3. 조치결과 및 사후대책 4. 그 밖에 사고와 관련하여 조사분석한 사항

법	시행령(안)
	② 국토교통부장관은 제1항에 따라 제출된 사고조사 결과보고서를 관계 기관에 배포하여 유사한 사고의 예방을 위한 자료로 활용될 수 있도록 하여야 한다. ③ 건축물사고조사위원회의 사고조사 결과보고서에 관한 사항은 제1항부터 제2항까지의 규정을 준용한다.

□ 법안 주요내용

- 사고조사에 필요한 사항에 대해 대통령령으로 위임
 - (중앙)건축물사고조사위원회의 구성·운영, 사고조사 통보, 결과공표 등

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 입법례에 근거하여 사고조사 결과의 공표에 관한 사항 규정
 - 중앙건축물사고조사위원회는 사고조사를 완료한 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 사고개요, 원인분석, 조치결과 및 사후대책 등을 포함하여 사고조사 결과보고서 제출
 - 국토교통부장관은 유사사고 예방을 위한 자료로 활용될 수 있도록 사고조사 결과보고서를 관계 기관에 배포
 - 건축물사고조사위원회의 사고조사 결과공표에 관한 사항은 중앙건축물사고조사위원회의 결과공표 내용을 준용하도록 규정

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령] 제41조(사고조사 결과의 공표)

① 중앙시설물사고조사위원회는 사고조사를 완료한 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 다음 각 호의 사항이 포함된 사고조사 결과보고서를 제출하여야 한다.

1. 사고의 개요
2. 사고원인의 분석
3. 조치결과 및 사후대책
4. 그 밖에 사고와 관련하여 조사분석한 사항

② 국토교통부장관은 법 제58조제7항에 따라 제1항제1호부터 제4호까지의 사항을 포함하여 사고조사 결과를 국토교통부의 인터넷 홈페이지에 공표하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 제출된 사고조사 결과보고서를 관계 기관에 배포하여 유사한 사고의 예방을 위한 자료로 활용될 수 있도록 하여야 한다.

④ 시설물사고조사위원회의 사고조사 결과보고서 제출·공표 및 배포에 관한 사항은 제1항부터 제3항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 "중앙시설물사고조사위원회"는 "시설물사고조사위원회"로, "국토교통부장관"은 "중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장"으로, "국토교통부"는 "중앙행정기관 또는 지방자치단체"로 본다.

5) 법 제50조(권한의 위임과 위탁)

① 시행령 제50조(권한의 위임·위탁) 및 제51조(고유식별정보의 처리)

법	시행령(안)
제50조(권한의 위임과 위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 위임할 수 있다. ② 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한 중 다음 각 호의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 위탁업무를 수행하는 데에 필요한 인력과 장비를 갖춘 기관에 위탁할 수 있다. 1. 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계의 관리·운영 2. 제13조부터 제16조까지에 따른 건축물관리점검 실시에 관한 교육 3. 제24조제1항 및 제2항에 따른 건축물관리점검 실시결과와 평가와 그 평가에 필요한 관련 자료의 제출 요구 4. 제46조에 따른 사고조사	제50조(권한의 위임·위탁) ① 국토교통부장관은 법 제50조제1항에 따라 다음 각 호의 권한을 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 위임할 수 있다. 1. 법 제6조제2항에 따른 실태조사에 필요한 자료의 제출요구 2. 법 제16조제4항 후단에 따른 안전진단의 의뢰 및 실시 3. 법 제44조제1항에 따른 성능개선 요구 ② 국토교통부장관은 법 제50조제2항에 따라 다음 각 호의 권한을 법 제39조에 따른 건축물관리지원센터에 위탁할 수 있다. 1. 법 제6조에 따른 실태조사의 실시 2. 법 제36조에 따른 건축물관리에 관한 기술자의 육성 교육훈련에 관한 업무 3. 법 제38조에 따른 건축물관리기술의 국제협력 및 해외진출을 촉진하기 위한 사업의 추진 ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제11조제7항에 따른 건축물관리계획의 적절성 검토의 권한을 법 제39조에 따른 건축물관리지원센터에 위탁할 수 있다. ④ 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 법 제24조제1항에 따른 건축물관리점검 실시결과와 평가와 그 평가에 필요한 관련 자료의 제출요구의 권한을 건축물관리지원센터에 위탁할 수 있다. ⑤ 국가 또는 지방자치단체는 법 제29조제1항, 제2항 및 제3항에 따른 화재안전성능보강에 대한 지원의 권한을 건축물관리지원센터에 위탁할 수 있다. ⑥ 국토교통부장관은 제2항 및 제5항의 규정에 의하여 위탁기관을 지정하는 경우에는 위탁한 업무의 내용 및 처리방법, 기타 필요한 사항을 정하여 관보에 고시하여야 한다. ⑦ 법 제50조제2항제3호에 따른 권한을 위탁받은 기관의 장은 법 제24조제1항 각 호에 따른 평가대상 및 같은 조 제2항에 따른 평가사항에 관한 대상·기준·방법 등을 정하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. ⑧ 국토교통부장관은 제7항에 따라 승인한 세부사항을 고시하여야 한다.

법	시행령(안)
	제51조(고유식별정보의 처리) 국토교통부장관(법 제50조에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임받거나 업무를 위탁받은 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다.)은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조에 따른 주민등록번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다. 1. 법 제11조에 따른 건축물관리계획에 관한 사무 2. 법 제13조에 따른 정기점검에 관한 사무 3. 법 제14조에 따른 긴급점검에 관한 사무 4. 법 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검에 관한 사무 5. 법 제16조에 따른 안전진단에 관한 사무

□ 법안 주요내용

- 국토교통부장관이 광역지자체장에게 권한을 위임⁶⁾할 수 있고 권한 중 일부를 기관에 위탁⁷⁾할 수 있는 근거 마련
 - 국토교통부장관이 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 위임할 수 있는 권한에 대해 대통령령으로 위임
 - 국토교통부장관이 권한 중 일부를 기관에 위탁할 수 있는 업무로 건축물 생애이력 정보체계의 관리·운영, 건축물관리점검 실시에 관한 교육, 건축물관리점검 실시결과의 평가와 평가에 필요한 자료 제출 외 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 위임규정에 근거하여 국토교통부장관이 광역지자체장에게 위임할 수 있는 권한 규정
 - 법률상 국토교통부장관에게 부여한 권한 중 광역지자체장에게 위임할 수 있는 사항으로 1) 실태조사에 필요한 자료의 제출요구, 2) 안전진단의 의뢰 및 실시, 3) 공공건축물에 대한 성능개선 요구 제안

6) “위임”이란 원(原) 권한자인 행정기관의 권한 일부를 그 보조기관 또는 하급행정기관의 장이나 지방자치단체의 장 등 그의 지휘 계통에 속하는 하급기관에 맡기는 것을 의미(법제처(2018), 「법령입안심사기준」, p.453.)

7) “위탁”이란 원(原) 권한자로부터 독립되어 있는 다른 행정기관의 장에게 그 권한을 맡기는 것을 의미(용어는 위임과 위탁으로 구분하여 사용하지만 그 실질에 있어서는 별다른 차이가 없음)(법제처(2018), 「법령입안심사기준」, p.453.)

- 국토교통부장관이 기관에 위탁할 수 있는 업무 명시
 - 국토교통부장관의 권한을 위탁받아 수행할 수 있는 기관을 법 제39조에 따른 건축물관리지원센터로 명시
 - 국토교통부장관이 건축물관리지원센터에게 위탁할 수 있는 권한으로 법 제50조제2항 각 호의 업무 외 1) 실태조사의 실시, 2) 건축물관리에 관한 기술자의 육성과 교육훈련, 3) 건축물관리기술의 국제협력 및 해외진출을 촉진하기 위한 사업추진 업무 제안
- 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 권한 중 건축물관리계획의 적절성 검토 권한을 기관에 위탁할 수 있는 규정(법 제11조제7항) 포함
 - 법률에서 지자체장의 권한을 기관에 위탁할 수 있는 규정은 없으나, 개별 조문에서 건축물관리계획의 적절성 검토에 대한 권한을 위탁하도록 규정하고 있어 원활한 법률의 시행을 위해 별도의 대통령령을 만들지 않고 권한의 위임·위탁 조문에 포함하여 규정
- 국토교통부장관을 제외한 주체의 권한에 대한 업무위탁 조문 필요
 - 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사의 권한 중 건축물관리점검 실시결과에 평가와 평가에 필요한 자료제출의 권한을 건축물관리지원센터로 위탁 가능
 - 국가 또는 지방자치단체의 화재안전성능보강에 대한 지원의 권한을 건축물관리지원센터로 위탁 가능하도록 법적근거 마련
- 국토교통부장관에게 건축물관리점검 실시결과에 평가업무를 위탁받은 기관의 장은 국토교통부장관의 승인을 받도록 명시
 - 건축물관리점검 실시결과 평가업무를 위탁받은 기관의 장은 평가대상, 기준, 방법 등을 정하여 국토교통부장관의 승인을 받도록 규정
 - 국토교통부장관은 이와 관련하여 승인한 세부사항 고시
- 건축물 생애이력 정보체계 관련하여 업무효율성 확보를 위해 현행 「건축법 시행령」 제119조의11(고유식별정보의 처리) 준용
 - 건축물관리계획, 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검, 안전진단에 관한 사무처리 시 주민등록번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있도록 규정

□ 입법례

[건축법 시행령] 제119조의11(고유식별정보의 처리)

국토교통부장관(법 제82조에 따라 국토교통부장관의 권한을 위임받거나 업무를 위탁받은 자를 포함한다), 시도지사, 시장, 군수, 구청장(해당 권한이 위임·위탁된 경우에는 그 권한을 위임·위탁받은 자를 포함한다)은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조에 따른 주민등록번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

1. 법 제11조에 따른 건축허가에 관한 사무
2. 법 제14조에 따른 건축신고에 관한 사무
3. 법 제16조에 따른 허가 및 신고사항의 변경에 관한 사무
4. 법 제19조에 따른 용도변경에 관한 사무
5. 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 축조신고에 관한 사무
6. 법 제21조에 따른 착공신고에 관한 사무
7. 법 제22조에 따른 건축물의 사용승인에 관한 사무
8. 법 제31조에 따른 건축행정 전산화에 관한 사무
9. 법 제32조에 따른 건축허가 업무 등의 전산처리에 관한 사무
10. 법 제33조에 따른 전산자료의 이용자에 대한 지도·감독에 관한 사무
11. 법 제38조에 따른 건축물대장의 작성·보관에 관한 사무
12. 법 제39조에 따른 등기축탁에 관한 사무

② 시행령 제52조(건축물관리점검 평가위원회)

법	시행령(안)
③ 제2항제3호에 따른 건축물관리점검 실시결과에 평가에 관한 권한을 위탁받은 기관은 평가의 공정성과 전문성을 확보하기 위하여 건축물관리점검 평가위원회를 설치하고 그 심의를 거쳐야 한다. ④ 제3항에 따른 건축물관리점검 평가위원회의 구성과 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑤ 국토교통부장관은 제2항의 기관에 업무 수행에 필요한 비용의 일부를 출연하거나 지원할 수 있다.	제52조 (건축물관리점검 평가위원회) ① 법 제50조제3항에 따른 건축물관리점검 평가위원회(이하 "평가위원회"라 한다)는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 300명 이내의 위원으로 구성한다. ② 평가위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 법 제50조제3항에 따른 건축물관리점검 실시결과에 평가에 관한 권한을 위탁받은 기관의 장이 국토교통부장관의 승인을 받아 위촉하며, 위원장·부위원장은 위원 중에서 실시결과평가기관의 장이 임명한다. 1. 건축물관리업무와 관련된 4급 이상의 공무원으로서 2년 이상 관련 업무를 수행한 사람 2. 대학에서 건축물관리 분야 과목을 가르치는 부교수 이상으로 5년 이상 재직하고 있거나 재직하였던 사람 3. 「건설기술 진흥법」에 따른 건축토목안전관리 분야의 특급기술인 이상으로서 건축물관리 분야에 10년 이상 재직하고 있거나 재직하였던 사람 4. 그 밖에 건축물관리와 관련된 학식 또는 경험이 풍부한 사람

- ③ 평가위원회의 위원장, 부위원장 및 위원 중 공무원이 아닌 사람의 임기는 2년으로 하며, 1회에 한하여 연임할 수 있다.
- ④ 평가위원회를 효율적으로 운영하기 위하여 필요한 경우에는 건축물의 기능·기술적 특성을 고려하여 분야별로 소위원회를 구성·운영할 수 있다.
- ⑤ 평가위원회의 위원장 또는 부위원장은 소위원회 위원장을 겸임할 수 있으며, 소위원회의 심의를 거친 사항은 평가위원회의 심의를 거친 것으로 본다.
- ⑥ 위원의 제척·기피·회피에 관하여는 제47조를 준용한다. 이 경우 "중앙건축물사고조사위원회"는 "평가위원회"로 본다.
- ⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 평가위원회의 구성·운영 등에 필요한 세부사항은 실시결과평가기관의 장이 국토교통부장관의 승인을 받아 정한다.

□ 법안 주요내용

- 건축물관리점검 실시결과 평가에 대한 공정성과 전문성 확보
 - 건축물관리점검 실시결과 평가를 위탁받은 기관에게 평가위원회 설치에 관한 의무 부과
 - 국토교통부장관이 기관 업무수행에 필요한 비용의 일부를 출연하거나 지원할 수 있도록 법적근거 마련
 - 평가위원회의 구성과 운영 등 필요한 사항에 대해 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 입법례에 근거하여 건축물관리점검 평가위원회 구성 및 운영규정 제언
 - 현행 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에서의 정밀안전점검·정밀안전진단평가위원회 규정을 준용하여 건축물관리점검 평가위원회 구성
 - (구성) 위원장 및 부위원장 1명을 포함한 300명 이내의 위원
 - ※ 건축물관리점검 실시결과에 대한 권한을 위탁받은 기관의 장이 국토교통부장관의 승인을 받아 위원 위촉, 위원장과 부위원장은 위원 중 실시결과평가기관의 장이 임명
 - ※ 필요한 경우 소위원회 운영 가능하며, 평가위원회의 위원장 또는 부위원장이 소위원회의 위원장 겸임 가능

- (자격) 1) 건축물관리업무와 관련된 4급 이상의 공무원으로 2년 이상 관련 업무를 수행한 사람
- 2) 대학에서 건축물관리 분야 과목을 가르치는 부교수 이상으로 5년 이상 재직하고 있거나 재직하였던 사람
- 3) 「건설기술 진흥법」에 따른 건축토목안전관리 분야의 특급기술인 이상으로서 건축물관리 분야에 10년 이상 재직하고 있거나 재직하였던 사람
- 4) 그 밖에 건축물관리와 관련된 학식 또는 경험이 풍부한 사람
- (임기) 공무원이 아닌 위원장, 부위원장, 위원은 2년, 1회에 한해 연임 가능
- (운영) 위원의 제척·기피·회피에 관한 사항은 중앙건축물사고조사위원회 관련 규정 준용

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령] 제44조(정밀안전점검·정밀안전진단평가위원회의 구성 및 운영)

- ① 법 제60조제3항에 따른 정밀안전점검·정밀안전진단평가위원회(이하 "평가위원회"라 한다)는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 300명 이내의 위원으로 구성한다.
- ② 평가위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 실시결과평가기관의 장이 국토교통부장관의 승인을 받아 위촉하며, 위원장·부위원장은 위원 중에서 실시결과평가기관의 장이 임명한다.
 1. 시설물의 안전 및 유지관리업무와 관련된 부서에 근무하는 4급 이상의 공무원
 2. 시설물의 안전 및 유지관리업무와 관련된 단체 및 연구기관 등의 임직원
 3. 그 밖에 시설물의 안전 및 유지관리업무에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람
- ③ 평가위원회의 위원장, 부위원장 및 위원 중 공무원이 아닌 사람의 임기는 2년으로 하며, 1회에 한하여 연임할 수 있다.
- ④ 평가위원회를 효율적으로 운영하기 위하여 필요한 경우에는 시설물의 기능적·기술적 특성을 고려하여 분야별로 소위원회를 구성·운영할 수 있다.
- ⑤ 평가위원회의 위원장 또는 부위원장은 소위원회 위원장을 겸임할 수 있으며, 소위원회의 심의를 거친 사항은 평가위원회의 심의를 거친 것으로 본다.
- ⑥ 위원의 제척·기피·회피에 관하여는 제39조를 준용한다. 이 경우 "중앙시설물사고조사위원회"는 "평가위원회"로 본다.
- ⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 평가위원회의 구성·운영 등에 필요한 세부사항은 실시결과평가기관의 장이 국토교통부장관의 승인을 받아 정한다.

7. 벌칙

1) 법 제54조(과태료)

① 시행령 제53조(과태료의 부과기준)

법	시행령(안)
제54조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제6조제2항에 따른 자료의 제출을 하지 아니하거나 거짓자료를 제출한 자 2. 제13조제1항에 따른 정기점검, 제14조제2항에 따른 긴급점검 또는 제16조제1항에 따른 안전진단을 실시하지 아니하거나 성실하게 수행하지 아니한 자 3. 제18조제4항을 위반하여 성실하게 건축물관리점검업무를 수행하지 않은 자 4. 제21조제3항에 따른 명령을 받고도 이를 이행하지 않은 자 5. 제22조제1항에 따른 보수·보강 등 필요한 조치를 하지 않은 자 6. 제22조제3항에 따라 긴급한 보수·보강 등이 필요한 사실을 해당 건축물의 사용자, 이용자 등에게 알리지 않은 자 7. 제28조제3항 및 제6항을 위반하여 화재안전성능 보강공사 결과를 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 8. 제30조제1항을 위반하여 건축물 해체허가를 받지 않은 자 9. 제31조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자 10. 제46조제1항에 따른 응급 안전조치를 하지 아니하거나 사고 발생 사실을 알리지 않은 자 ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제20조제1항에 따른 건축물관리점검 결과를 보고하지 않거나 거짓으로 보고한 자 2. 제24조제2항에 따른 건축물관리점검 결과 평가에 필요한 관련 자료를 제출하지 않거나 거짓자료를 제출한 자	

3. 제30조제2항에 따른 해체계획서를 부실하게 작성하거나 거짓으로 작성한 자 4. 제30조제3항을 위반하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 기술자의 검토·확인을 받지 아니하거나 허가권자에게 제출하지 않은 자 5. 제45조제1항 또는 제2항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제10조제1항에 따라 설계도서 등을 보관하지 않거나 건축물의 점검·보수·보강 등의 정보를 기록·보관 유지하지 않은 자 2. 제11조제1항을 위반하여 건축물관리계획을 수립하지 않거나 제출하지 않은 자 3. 제11조제5항을 위반하여 수립되거나 조정된 건축물관리계획에 따라 주요시설을 교체 또는 보수하지 않은 자 4. 제11조제6항을 위반하여 건축물 생애이력 정보체계에 입력하지 않은 자 5. 제16조제5항을 위반하여 안전진단 결과보고서를 제출하지 않은 자 6. 제20조제2항에 따른 점검 등의 이행 여부를 확인하지 않은 자 7. 제23조제1항을 위반하여 보수·보강 등의 조치결과를 보고하지 않은 자 8. 제32조제3항을 위반하여 보고를 하지 않은 해체공사감리자 9. 제32조제5항에 따른 해체감리완료보고서를 제출하지 않은 자 10. 제33조제1항에 따른 해체공사 완료 시 완료신고를 하지 않은 자 11. 제34조제1항을 위반하여 건축물 멸실신고를 하지 않은 자	
④ 제1항부터 제3항까지에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 부과·징수한다.	제53조(과태료의 부과기준) 법 제55조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료의 부과기준은 별표5와 같다.

□ 법안 주요내용

- 과태료의 금액 및 규정
 - 과태료의 구체적인 부과기준은 대통령령으로 위임

□ 하위법령 제정이유 및 주요내용

- 시행령의 별표로 과태료의 부과기준 규정
 - 과태료의 가중감경과 관련된 내용을 별표 대신 본문에서 규정한 입법례⁸⁾도 있으나, 과태료 관련 가중감경기준이 복잡한 경우 과태료 가중감경 사유의 일반기준과 개별기준을 별표에서 적고, 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2에 따른 감액사유를 구체적 감경사유에 포함⁹⁾
 - 법제처의 ‘과태료 금액 지침’에 근거하여 법률상 과태료 상한액의 50% 이상에서 설정하되, 반복가능성이 낮은 행위, 신속한 제재가 중요한 행위, 고의적 위반행위에 대해서는 위반차수방식을 자제하여 과태료 부과기준 제안¹⁰⁾

[표 5-8] 과태료 부과기준의 산정근거(안)

위반행위	근거법 조문	법률상 상한금액 (만원)	산정근거
법 제6조제2항에 따른 자료의 제출을 하지 아니하거나 거짓자료를 제출한 자	법 제54조제1항제1호	1,000	고의적 위반행위 → 차수방식 자제, 50% 산정
법 제10조제1항에 따라 설계도서 등을 보관하지 않거나 건축물의 점검·보수·보강 등의 정보를 기록·보관·유지하지 않은 자	법 제54조제3항제1호	200	1년 내 반복가능성 낮은 행위 → 차수방식 자제, 50% 산정
법 제11조제1항을 위반하여 건축물관리계획을 수립하지 않거나 제출하지 않은 자	법 제54조제3항제2호	200	반복가능성 낮은 행위 → 차수방식 자제, 50% 산정
법 제11조제5항을 위반하여 수립되거나 조정된 건축물관리계획에 따라 주요시설을 교체 또는 보수하지 않은 자	법 제54조제3항제3호	200	1년 내 반복가능성 낮은 행위 → 차수방식 자제, 50% 산정
법 제11조제6항을 위반하여 건축물 생애이력 정보체계에 입력하지 않은 자	법 제54조제3항제4호	200	1년 내 반복가능성 낮은 행위 → 차수방식 자제, 50% 산정
법 제13조제1항에 따른 정기점검, 제14조제2항에 따른 긴급점검 또는 제16조제1항에 따른 안전진단을 실시하지 아니하거나 성실하게 수행하지 아니한 자	법 제54조제1항제2호	1,000	1년 내 반복가능성 낮은 행위 → 차수방식 자제, 50% 산정

8) 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률 시행령」 제75조제2항, 「곤충산업의 육성 및 지원에 관한 법률 시행령」 제8조제2항 등(법제처(2018), 「법령입안심사기준」, p.548.)

9) 법제처(2018), 「법령입안심사기준」, p.548.

10) 법제처(2019), 「과태료 금액 지침」, pp.16~17.

위반행위	근거법 조문	법률상 상한금액 (만원)	산정근거
법 제16조제5항을 위반하여 안전진단 결과보고서를 제출하지 않은 자	법 제54조제3항제5호	200	반복가능성 높고 가중 필요 → 차수방식 적용
법 제18조제4항을 위반하여 성실하게 건축물관리점검업무를 수행하지 않은 자	법 제54조제1항제3호	1,000	반복가능성 높고 가중 필요 → 차수방식 적용
법 제20조제1항에 따른 건축물관리점검 결과를 보고하지 않거나 거짓으로 보고한 자	법 제54조제2항제1호	500	고의적 위반행위 → 차수방식 자체, 50% 이상 산정·적용
법 제20조제2항에 따른 점검 등의 이행 여부를 확인하지 않은 자	법 제54조제3항제6호	200	반복가능성 높은 행위 → 차수방식 적용
법 제21조제3항에 따른 명령을 받고도 이를 이행하지 않은 자	법 제54조제1항제4호	1,000	반복가능성 낮고 신속한 제재 필요 → 차수방식 자체, 50% 산정
법 제22조제1항에 따른 보수·보강 등 필요한 조치를 하지 않은 자	법 제54조제1항제5호	1,000	반복가능성 낮은 행위 → 차수방식 자체, 50% 산정
법 제22조제3항에 따라 긴급한 보수·보강 등이 필요한 사실을 해당 건축물의 사용자, 이용자 등에게 알리지 않은 자	법 제54조제1항제6호	1,000	반복가능성 낮고 신속한 제재 필요 → 차수방식 자체, 50% 산정
법 제23조제1항을 위반하여 보수·보강 등의 조치결과를 보고하지 않은 자	법 제54조제3항제7호	200	반복가능성 낮은 행위 → 차수방식 자체, 50% 산정
법 제24조제2항에 따른 건축물관리점검 결과 평가에 필요한 관련 자료를 제출하지 않거나 거짓자료를 제출한 자	법 제54조제2항제2호	500	반복가능성 낮고 고의적 위반 행위 → 차수방식 자체, 50% 이상 산정·적용
법 제28조제3항 및 제6항을 위반하여 화재안전성능 보강공사 결과를 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자	법 제54조제1항제7호	1,000	고의적 위반행위 → 차수방식 자체, 50% 산정
법 제30조제1항을 위반하여 건축물 해체허가를 받지 않은 자	법 제54조제1항제8호	1,000	고의적 위반행위 → 차수방식 자체, 50% 산정
법 제30조제2항에 따른 해체계획서를 부실하게 작성하거나 거짓으로 작성한 자	법 제54조제2항제3호	500	고의적 위반행위 → 차수방식 자체, 50% 산정
법 제30조제3항을 위반하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 기술자의 검토·확인을 받지 아니하거나 허가권자에게 제출하지 않은 자	법 제54조제2항제4호	500	반복가능성 낮은 행위 → 차수방식 자체, 50% 산정
법 제31조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자	법 제54조제1항제9호	1,000	고의적 위반행위 → 차수방식 자체, 50% 산정
법 제32조제3항을 위반하여 보고를 하지 않은 해체공사감리자	법 제54조제3항제8호	200	신속한 제재 필요 → 차수방식 자체, 50% 산정

위반행위	근거법 조문	법률상 상한금액 (만원)	산정근거
법 제32조제5항에 따른 해체감리완료 보고서를 제출하지 않은 자	법 제54조제3항제9호	200	반복가능성 높고 가중 필요 → 차수방식 적용
법 제33조제1항에 따른 해체공사 완료 시 완료신고를 하지 않은 자	법 제54조제3항제10호	200	반복가능성 낮은 행위 → 차수방식 자체, 50% 산정
법 제34조제1항을 위반하여 건축물 멸 실신고를 하지 않은 자	법 제54조제3항제11호	200	반복가능성 낮은 행위 → 차수방식 자체, 50% 산정
법 제45조제1항 또는 제2항에 따른 보 고 또는 검사의 명령을 위반한 자	법 제54조제2항제5호	500	반복가능성 낮고 고의적 위반 행위 → 차수방식 자체, 50% 이상 산정·적용
법 제46조제1항에 따른 응급 안전조치 를 하지 아니하거나 사고 발생 사실을 알리지 않은 자	법 제54조제1항제10호	1,000	반복가능성 낮은 행위 → 차수방식 자체, 50% 산정

• (별표) 과태료의 부과기준(안)

1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료를 부과받은 경우에 적용한다. 이 경우 위반 횟수는 같은 위반행위에 대하여 최초로 과태료 부과처분을 한 날과 다시 같은 위반행위를 적발한 날을 각각 기준으로 하여 계산한다.

나. 과태료 부과 시 위반행위가 둘 이상인 경우에는 부과금액이 많은 과태료를 부과한다.

다. 부과권자는 위반행위의 정도, 동기와 그 결과 등을 고려하여 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 과태료를 늘려 부과하는 경우에도 법 제54조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료 금액의 상한을 넘을 수 없다.

라. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그 금액을 줄일 수 없으며, 감경 사유가 여러 개 있는 경우라도 감경의 범위는 과태료 금액의 2분의 1을 넘을 수 없다.

- 1) 위반행위자가 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 2) 위반행위가 사소한 부주의나 오류 등으로 인한 것으로 인정되는 경우
- 3) 위반행위자가 법 위반상태를 바로 정정하거나 시정하여 해소한 경우
- 4) 그 밖에 위반행위의 정도, 동기와 그 결과 등을 고려하여 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우

2. 개별기준 (단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 법 제6조제2항에 따른 자료의 제출을 하지 아니하거나 거짓자료를 제출한 자	법 제54조제1항제1호		500	

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
나. 법 제10조제1항에 따라 설계도서 등을 보관하지 않거나 건축물의 점검·보수·보강 등의 정보를 기록·보관·유지하지 않은 자	법 제54조제3항제1호		100	
다. 법 제11조제1항을 위반하여 건축물관리계획을 수립하지 않거나 제출하지 않은 자	법 제54조제3항제2호		100	
라. 법 제11조제5항을 위반하여 수립되거나 조정된 건축물관리계획에 따라 주요시설을 교체 또는 보수하지 않은 자	법 제54조제3항제3호		100	
마. 법 제11조제6항을 위반하여 건축물 생애이력 정보체계에 입력하지 않은 자	법 제54조제3항제4호		100	
바. 법 제13조제1항에 따른 정기점검, 제14조제2항에 따른 긴급점검 또는 제16조제1항에 따른 안전진단을 실시하지 아니하거나 성실하게 수행하지 아니한 자	법 제54조제1항제2호		500	
사. 법 제16조제5항을 위반하여 안전진단 결과보고서를 제출하지 않은 자	법 제54조제3항제5호	50	100	200
아. 법 제18조제4항을 위반하여 성실하게 건축물관리점검 업무를 수행하지 않은 자	법 제54조제1항제3호	300	500	1,000
자. 법 제20조제1항에 따른 건축물관리점검 결과를 보고하지 않거나 거짓으로 보고한 자	법 제54조제2항제1호		300	
차. 법 제20조제2항에 따른 점검 등의 이행 여부를 확인하지 않은 자	법 제54조제3항제6호	50	100	200
카. 법 제21조제3항에 따른 명령을 받고도 이를 이행하지 않은 자	법 제54조제1항제4호		500	
타. 법 제22조제1항에 따른 보수·보강 등 필요한 조치를 하지 않은 자	법 제54조제1항제5호		500	
파. 법 제22조제3항에 따라 긴급한 보수·보강 등이 필요한 사실을 해당 건축물의 사용자, 이용자 등에게 알리지 않은 자	법 제54조제1항제6호		500	
하. 법 제23조제1항을 위반하여 보수·보강 등의 조치결과를 보고하지 않은 자	법 제54조제3항제7호		100	
거. 법 제24조제2항에 따른 건축물관리점검 결과 평가에 필요한 관련 자료를 제출하지 않거나 거짓자료를 제출한 자	법 제54조제2항제2호		300	
너. 법 제28조제3항 및 제6항을 위반하여 화재안전성능 보강공사 결과를 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자	법 제54조제1항제7호		500	
더. 법 제30조제1항을 위반하여 건축물 해체허가를 받지 않은 자	법 제54조제1항제8호		500	
러. 법 제30조제2항에 따른 해체계획서를 부실하게 작성하거나 거짓으로 작성한 자	법 제54조제2항제3호		250	

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
머. 법 제30조제3항을 위반하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 기술자의 검토·확인을 받지 아니하거나 허가권자에게 제출하지 않은 자	법 제54조제2항제4호		250	
버. 법 제31조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자	법 제54조제1항제9호		500	
서. 법 제32조제3항을 위반하여 보고를 하지 않은 해체공사감리자	법 제54조제3항제8호		100	
어. 법 제32조제5항에 따른 해체감리완료보고서를 제출하지 않은 자	법 제54조제3항제9호	50	100	200
저. 법 제33조제1항에 따른 해체공사 완료 시 완료신고를 하지 않은 자	법 제54조제3항제10호		100	
처. 법 제34조제1항을 위반하여 건축물 멸실신고를 하지 않은 자	법 제54조제3항제11호		100	
커. 법 제45조제1항 또는 제2항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자	법 제54조제2항제5호		300	
터. 법 제46조제1항에 따른 응급 안전조치를 하지 아니하거나 사고 발생 사실을 알리지 않은 자	법 제54조제1항제10호		500	

□ 입법례

[건축법 시행령] 제121조(과태료의 부과기준)

법 제113조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료의 부과기준은 별표 16과 같다.

[건축법 시행령] 별표 16 과태료의 부과기준(제121조 관련)

1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료를 부과받은 경우에 적용한다. 이 경우 위반 횟수는 같은 위반행위에 대하여 최초로 과태료 부과처분을 한 날과 다시 같은 위반행위를 적발한 날을 각각 기준으로 하여 계산한다.

나. 과태료 부과 시 위반행위가 둘 이상인 경우에는 부과금액이 많은 과태료를 부과한다.

다. 부과권자는 위반행위의 정도, 동기와 그 결과 등을 고려하여 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 과태료를 늘려 부과하는 경우에도 법 제113조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료 금액의 상한을 넘을 수 없다.

라. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그 금액을 줄일 수 없으며, 감경 사유가 여러 개 있는 경우라도 감경의 범위는 과태료 금액의 2분의 1을 넘을 수 없다.

- 1) 위반행위자가 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 2) 위반행위가 사소한 부주의나 오류 등으로 인한 것으로 인정되는 경우
- 3) 위반행위자가 법 위반상태를 바로 정정하거나 시정하여 해소한 경우
- 4) 그 밖에 위반행위의 정도, 동기와 그 결과 등을 고려하여 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우

2. 개별기준 (단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 법 제19조제3항에 따른 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하지 않은 경우	법 제113조제1항제1호	50	100	200
나. 법 제24조제2항을 위반하여 공사현장에 설계도서를 갖추어 두지 않은 경우	법 제113조제1항제2호	50	100	200
다. 법 제24조제5항을 위반하여 건축허가 표시판을 설치하지 않은 경우	법 제113조제1항제3호	50	100	200
라. 법 제24조제6항 후단을 위반하여 공정 및 안전 관리 업무를 수행하지 않거나 공사 현장을 이탈한 경우	법 제113조제3항	10	20	50
마. 법 제24조의2제2항에 따른 점검을 거부·방해 또는 기피한 경우	법 제113조제1항제4호	50	100	200
바. 공사감리자가 법 제25조제4항을 위반하여 보고를 하지 않은 경우	법 제113조제2항제1호	30	60	100
사. 법 제27조제2항에 따른 보고를 하지 않은 경우	법 제113조제2항제2호	30	60	100
아. 법 제35조제2항에 따른 보고를 하지 않은 경우	법 제113조제2항제3호	30	60	100
자. 법 제36조제1항에 따른 신고를 하지 않은 경우	법 제113조제2항제4호	30	60	100
차. 법 제48조의3제1항 본문에 따른 공개를 하지 아니한 경우	법 제113조제1항제5호	50	100	200
카. 건축주, 소유자 또는 관리자가 법 제77조제2항을 위반하여 모니터링에 필요한 사항에 협조하지 않은 경우	법 제113조제2항제6호	30	60	100
타. 법 제83조제2항에 따른 보고를 하지 않은 경우	법 제113조제2항제8호	30	60	100
파. 법 제87조제1항에 따른 자료의 제출 또는 보고를 하지 않거나 거짓 자료를 제출하거나 거짓 보고를 한 경우	법 제113조제2항제9호	30	60	100

제6장 결론

1. 연구의 의의

2. 후속과제

1. 연구의 의의

□ 연구의 성격

- 「건축물관리법」의 시행을 대비한 시행령과 시행규칙(안) 제안
 - 본 연구는 2020년 5월 1일부터 시행될 예정인 「건축물관리법」의 하위법령(안)을 마련하기 위해 수행
 - ※ 「건축물관리법」에서 시행령으로 위임하고 있는 사항은 55개, 시행규칙으로 위임하고 있는 사항은 19개로, 위임규정이 방대하여 원활한 법의 시행을 위해 하위법령에 대한 연구 시행
 - 연구결과로 제안된 「건축물관리법」의 시행령(안) 및 시행규칙(안)은 국토교통부장관 방침결정 후 입법예고('19.11.27.~'20.1.6.)

□ 연구의 방법

- 「건축물관리법」 하위규정(안) 도출을 위한 관련 법령 분석
 - 건축물관리 관련 법령과 하위규제, 「건축물관리법」의 구성 및 주요내용 분석
- 「건축물관리법」 하위규정(안)에 대한 합의과정
 - 건축물관리 관련 유관 공공기관*을 포함하여 전문가 TF 구성 및 운영
 - ※ 한국시설안전공단, 한국감정원, 한국토지주택공사, 대한건축사협회, 건설기술연구원 등
 - 대국민 의견수렴을 위한 공청회 개최(2019년 10월 18일)

- 「건축물관리법」 후속과제 발굴을 위한 서면자문
 - 「건축물관리법」 후속과제 발굴을 위해 전문가 24인을 대상으로 서면자문

□ 연구의 내용

- 건축물관리 관련 법령 및 하위규제 분석
 - 건축물 성능관리 및 해체, 공공건축물 관리 관련 법령의 위임체제와 주요내용을 분석하여 「건축물관리법」에 대한 입법타당성 검토
- 「건축물관리법」의 구성 및 주요내용 분석
 - 「건축물관리법」의 추진배경 및 과정과 주요내용을 분석하여 「건축물관리법」 관련 법령과의 관계 설정
- 건축물 생애 관리 체계화를 위한 주요 쟁점 분석
 - 건축물 관리체계 구축, 건축물관리점검 및 조치, 건축물의 화재 및 해체안전 강화, 건축물관리 지원에 대한 주요 쟁점 분석
- 건축물 생애 관리를 위한 체계화 방안 마련
 - 「건축물관리법」 하위법령 제정(안) 및 고시, 별표, 서식 제안

건축물관리법	건축물관리법 시행령	건축물관리법 시행규칙	고시, 별표, 서식
제1장 총칙			
제1조(목적)	제1조(목적)	제1조(목적)	
제2조(정의)			
제3조(국가 및 지방자치단체의 책무)			
제4조(관리자 등의 의무)			
제5조(다른 법률과의 관계)			
제2장 건축물관리 기반 구축			
제6조(실태조사)		제2조(실태조사의 방법 등)	
제7조(건축물 생애이력 정보 체계 구축 등)	제2조(건축물 생애이력 정보 체계의 구축)	제3조(건축물 생애이력 정보의 요청절차 및 제출방법 등)	(고시) 건축물 생애이력 정보 체계 운영규정
제8조(건축물 생애이력 정보의 공개 및 활용 등)	제4조(건축물 생애이력 정보의 공개)		
제9조(건축물 생애관리대장)	제5조(건축물 생애관리대장)	제4조(건축물 생애관리대장의 서식)	(서식) 건축물 생애관리대장

건축물관리법	건축물관리법 시행령	건축물관리법 시행규칙	고시, 별표, 서식
제10조(건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공)	제6조(건축물관리 관련 정보의 보관 등)		
제3장 건축물관리점검 및 조치			
제11조(건축물관리계획의 수립 등)	제7조(건축물관리계획의 수립 등)	제5조(건축물관리계획의 조정) 제6조(건축물 주요 부분에 대한 수선변경증설)	(고시) 건축물관리계획의 작성기준
제12조(건축물의 유자관 리)	제8조(특수한 건축물의 구조안전 확인)		
제13조(정기점검의 실시)	제9조(정기점검의 대상) 제10조(정기점검의 항목) 제11조(정기점검의 실시 절차 및 방법 등)		
제14조(긴급점검의 실시)	제12조(긴급점검의 대상) 제13조(긴급점검의 항목) 제14조(긴급점검의 실시 절차 및 방법 등)		
제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시)	제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 대상) 제16조(소규모 노후 건축물등 점검의 절차와 방법)		
제16조(안전진단의 실시)	제17조(안전진단의 대상) 제18조(안전진단 결과보고)		
제17조(건축물관리점검지침)			(고시) 건축물관리점검지침
제18조(건축물관리점검기관의 지정 등)	제19조(건축물관리점검기관의 지정 등) 제20조(건축물관리점검기관의 대상) 제21조(점검자의 자격 등)	제7조(건축물관리점검기관의 지정 등)	(별표) 건축물관리점검기관의 요건 (별표) 점검책임자의 자격 기준 (별표) 점검책임자가 받아야 할 건축물관리 교육 (서식) 건축물관리점검기관 지정신청서 (서식) 건축물관리점검기관 지정통보서
제19조(건축물관리점검의 통보)		제8조(건축물관리점검의 통지방법)	
제20조(건축물관리점검 결과의 보고)	제22조(건축물관리점검 결과의 보고)		
제21조(사용제한 등)	제23조(건축물의 사용제한)		
제22조(점검결과에 이행 등)	제24조(중대한 결함) 제25조(중대한 결함에 대한 보수보강조치 등의 이행)		

건축물관리법	건축물관리법 시행령	건축물관리법 시행규칙	고시, 별표, 서식
제23조(조치결과와 보고)		제9조(건축물 보수·보강 등 조치결과 보고의 시기·방법·절차 등)	
제24조(건축물관리점검 결과에 대한 평가 등)	제26조(건축물관리점검 결과에 대한 평가)		
제25조(건축물관리점검기관에 대한 영업정지 등)	제27조(영업정지 및 과징금의 부과기준)		(별표) 영업정지 및 과징금의 부과기준
제26조(비용의 부담)			
제27조(건축물의 화재안전 성능보강)	제28조(화재안전성능보강의 대상)	제10조(건축물의 화재안전 성능보강에 대한 이익신청)	(서식) 이익신청서
제28조(화재안전성능보강의 시행)		제11조(건축물 화재안전 성능보강 계획절차 등)	(고시) 화재안전성능보강 지침 (서식) 건축물 화재안전성능 보강계획 승인신청서 (서식) 건축물 화재안전성능보강 결과 승인신청서
제29조(화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례)	제29조(화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례)		(서식) 화재안전성능보강 지원 신청서
제4장 건축물의 해체 및 멸실			
제30조(건축물 해체의 허가)	제30조(건축물 해체의 신고) 제31조(해체계획서의 검토)	제12조(건축물 해체의 허가신청 등) 제13조(건축물 해체의 신고 등) 제14조(해체계획서)	(서식) 건축물 해체허가신청서 (서식) 건축물 해체허가서 (서식) 해체계획서 검토 완료 확인서 (서식) 건축물 해체신고서 (고시) 건축물 해체계획서 작성지침
제31조(건축물 해체공사감리자의 지정 등)	제32조(건축물 해체공사감리자의 지정) 제33조(해체공사감리자의 교체)	제15조(건축물 해체공사감리자 지정 신청 등)	(고시) 해체공사 감리업무 수행지침 (서식) 해체공사감리자 지정신청서 (서식) 해체공사감리자 지정통보서
제32조(해체공사감리자의 업무 등)		제16조(해체작업 시정 또는 중지요청의 보고) 제17조(개선계획의 제출 등) 제18조(해체감리완료보고서)	(서식) 건축물 해체작업 시정 또는 중지요청 보고서 (서식) 해체작업 개선계획서 (서식) 해체감리완료보고서
제33조(건축물 해체공사결과 보고)		제19조(건축물 해체공사결과 보고)	(서식) 건축물 해체공사 완료신고서 (서식) 건축물 해체공사 완료신고필증
제34조(건축물의 멸실신고)		제20조(건축물 멸실의 신고)	(서식) 건축물 멸실신고서 (서식) 건축물 멸실신고필증

건축물관리법	건축물관리법 시행령	건축물관리법 시행규칙	고시, 별표, 서식
제5장 건축물관리 지원 등			
제35조(건축물관리 연구 개발)	제34조(건축물관리 연구 개발 사업의 협약체결 대상 기관 등) 제35조(건축물관리 시범 사업 실시) 제36조(출연금의 지급) 제37조(출연금 등의 관리 및 사용)		
제36조(건축물관리에 관한 기술자의 육성)	제38조(건축물관리 기술자의 교육·훈련)		
제37조(건축물관리 관련 사업자에 대한 지원)	제39조(건축물관리 관련 사업자에 대한 지원)		
제38조(국제 교류 및 협력)		제21조(국제 교류 및 협력)	
제39조(건축물관리지원센터의 지정 등)	제40조(건축물관리지원센터의 지정 등)	제22조(건축물관리지원센터 지정서) (서식) 건축물관리지원센터 지정신청서 (서식) 건축물관리지원센터 지정서	
제40조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영)		제23조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영 등)	
제6장 보칙			
제41조(건축물에 대한 시정명령 등)	제41조(건축물에 대한 시정명령 등) 제42조(손실보상)		
제42조(빈 건축물 정비)			
제43조(빈 건축물 정비 절차 등)	제43조(빈 건축물 해체 통지) 제44조(해체보상비 지급)	제24조(빈 건축물 해체 통지)	(서식) 빈 건축물 해체통지서
제44조(공공건축물의 재난 예방)		제25조(공공건축물의 재난 예방)	
제45조(보고 및 검사)			
제46조(사고조사 등)	제45조(피해 규모) 제46조(중앙건축물사고조사위원회의 구성·운영 등) 제47조(위원의 제척·기피·회피) 제48조(건축물사고조사위원회의 구성·운영) 제49조(사고조사 결과의 공표)		
제47조(비밀유지)			
제48조(청문)			
제49조(벌칙 적용에서의 공무원 의제)			

건축물관리법	건축물관리법 시행령	건축물관리법 시행규칙	고시, 별표, 서식
제50조(권한의 위임과 위탁)	제50조(권한의 위임·위탁) 제51조(고유식별정보의 처리) 제52조(건축물관리점검 평가위원회)		
제7장 벌칙			
제51조(벌칙)			
제52조(벌칙)			
제53조(양벌규정)			
제54조(과태료)	제53조(과태료의 부과기준)		(별표) 과태료 부과기준

2. 후속과제

□ 「건축물관리법」 관련 후속과제 제안과정

- 향후 제도개선 및 추진방안에 대한 전문가 의견청취
 - 전문가 22인을 대상으로 「건축물관리법」 관련 후속과제에 관한 의견청취
 - 1) 건축물관리를 위한 사업자 및 기술자 규정 보완, 2) 관리대상 건축물 및 항목에 대한 적정성 검토, 3) 건축물 재난보험 가입 의무화 검토, 4) 기존 건축물 성능개선 요구에 대한 대응, 5) 지자체 담당 공무원, 점검자, 관리자 등에 대한 홍보 및 교육 필요, 6) 해체공사와 관련하여 「건설기술 진흥법」 정비, 7) 국가 또는 지자체가 관리자인 경우 법률의 실효성 확보를 위한 「건축법」 등 검토
 - 항목별 필요성과 시급성(5점 척도) 및 세부의견 청취

□ 「건축물관리법」 관련 후속과제 제안

- 건축물관리를 위한 사업자 및 기술자 규정 보완
 - 건축물관리산업을 진흥하기 위한 건축물관리업 신설 및 지원정책 구체화, 건축물관리기술자 및 기술사 직군 신설에 대한 검토 필요
 - ※ 공동주택의 경우 「공동주택관리법」에 근거하여 주택관리업자, 대한주택관리사협회 및 주택관리사, 주택관리사보 제도 운영 중
 - ※ 건축물관리를 위한 사업자 및 기술자 규정 보완에 대해 전문가들은 대부분 필요성과 시급성을 인정하고 있었으나, 개별 법령의 제정에 따른 관련 기술자격의 신설은 신중하게 접근할 필요가 있다는 의견이 다수

- ※ 신규 사업분야 및 기술자격의 신설에 따라 이를 취득하기 위한 기존 업체와 기술자들의 시간과 자본투입을 고려하여, 유사한 분야의 종목에 대한 검토 또는 연계를 통해 운영하되 향후 연구를 통해 구체적인 정비방안에 대한 의견 제시
- 관리대상 건축물 및 항목에 대한 적정성 검토 필요
 - 제도상의 관리대상 건축물 및 점검주기의 강화, 관리항목의 적정성 검토 필요
 - ※ 사고발생 통계, 법규위반사례, 유지관리정보 등을 취합하여 분석할 수 있는 체계마련 필요
 - ※ 전문가들은 「건축물관리법」의 효율적인 시행과 적용을 위해 관리대상 건축물과 항목에 대한 적정성 검토가 필요하다는 것에 대다수가 동의
 - ※ 다만 건축물관리점검에 대한 모니터링을 통해 관리대상 건축물 및 항목에 대한 체계적인 검토가 필요하며, 정보체계의 관련 정보 및 통계를 건축물관리정책에 활용하는 방안 마련이 필요하다는 의견 제시
- 건축물 재난보험 가입 의무화 검토
 - 건축물 품질등급 표시와 연계하여 부동산 가격에 반영할 수 있도록 재난보험 가입 의무화 대상에 대한 점진적 확대 및 건축물 성능이 보험가격 산정에 반영될 수 있는 방안 마련 필요
 - ※ 부동산 가격 결정요인은 건축물 품질 이외 기타 요인이 더 강하게 작용하는 경향이 있어 품질등급 표시 제도는 해외사례(일본 등) 검토와 비용 대비 효과에 대한 검증 필요
 - ※ 전문가들은 건축물 재난보험 가입에 대한 목적과 필요성은 어느 정도 인정하나 사회적 공감대와 신뢰도가 전제되지 않는다면 시기상조이며, 품질등급에 대한 객관적인 평가지표 및 방법, 인센티브 방안, 대상 건축물의 범위 설정 등에 대한 장기적인 연구가 필요하다는 의견 제시
- 기존 건축물 성능개선 요구에 대한 대응
 - 「건축물관리법」상 화재안전성능보강에 대해 기존 건축물의 성능개선을 의무화하고 있으며, 화재안전성능 외 내진성능 보강 등의 추가적인 성능개선 요구가 발생하는 경우 이를 수용할 수 있도록 하는 최소한의 규정 마련 필요
 - ※ 전문가들은 기존 건축물의 성능개선을 통한 안전확보는 필요하나, 비용문제 등으로 인해 추후 심도 있는 검토가 필요하며 단계별 추진전략이 필요하다는 의견 제시

- 지자체 담당 공무원, 점검자, 관리자 등에 대한 홍보 및 교육 필요
 - 「건축물관리법」의 원활한 시행을 위해 지자체 담당 공무원, 점검기관, 점검책임자 및 점검자, 관리자 등에 대한 홍보 및 교육 선행 필요
 - ※ 건축물관리점검의 대상 건축물 통보, 점검책임자 교육 등 법 시행에 앞서 대안 마련 필요
 - ※ 전문가들은 ‘지자체 담당 공무원, 점검자, 관리자 등에 대한 홍보 및 교육’이 다른 항목에 비해 가장 필요하며(5점 중 4.87점) 시급하다고(5점 중 4.78점) 응답
 - ※ 제도 시행 초기의 혼란을 줄이기 위해 찾아가는 지자체 설명회, 관련기관 홈페이지 배너 및 보도 등을 통한 적극적인 홍보, 관련 주체별 업무 매뉴얼 개발, 필수교육제도 도입, 건축물관리지원센터 내 콜센터 운영 및 홍보, 교육, 상담 등의 업무지원, 건축물관리지원센터 간 네트워크 구축 등의 방안 제안

□ 타법령 관련 후속과제 제안

- 해체공사와 관련하여 「건설기술 진흥법」 정비 필요
 - 「건축물관리법」의 입법과정에서 타 법률과의 중복을 피하기 위해 「건설기술 진흥법」 대상 건축물을 배제하였으나, 10층 이상 건축물의 해체의 경우 행정규제가 더 약하게 되는 역전현상 발생
 - ※ 전문가들은 이에 대한 대안으로 「건설기술 진흥법」에 따른 해체계획서를 「건축물관리법」에 의한 해체계획서 작성과 검토 규정을 적용받을 수 있도록 개정하는 방안 또는 구조안전과 관련된 부분만 「건축물관리법」에 의한 해체계획서 작성과 검토규정을 적용하는 방안 제시
 - ※ 또한 제도적 사각지대가 발생하지 않도록 「건축물관리법」과 「건설기술 진흥법」의 대상범위 재검토, 인접건축물의 구조안전에 대한 책임부과 등에 대한 대안검토가 필요하다는 의견 제시
- 국가 또는 지방자치단체가 건축물의 관리자인 경우 법률의 실효성 확보를 위해 「건축법」 등 검토 필요
 - 국가 또는 지방자치단체가 건축물의 관리자인 경우 「건축물관리법」상의 관리자 의무사항에 대한 실효성 확보가 어려울 수 있으므로, 「건축법」의 공용건축물에 대한 특례 조문을 검토하는 등 방안 마련 필요
 - ※ 전문가들은 시행 초기에 집중 모니터링을 통해 특례조문 도입, 건축물관리지원센터 위탁 등의 개선방안 마련이 필요하다는 의견 제시

-
- 감사원(2019), 「감사보고서: 국유재산 실태조사 및 권리보전 추진실태」.
- 고용노동부안전보건공단(2017), 「철거·해체공사 표준안전작업 절차서」.
- 국토교통부(2019), “제64회 국정현안점검조정회의, 노후·안전취약 건축물의 안전관리를 강화하겠습니다.”, 국토교통부 보도자료, 2019.1.10.
- 국토교통부(2019), “전국 건축물 총 7,191,912동 / 37억 5천 4백 만㎡”, 국토교통부 보도자료, 2019.2.1.
- 국토교통부(2019), “기존 건축물 화재안전성능보강 지원 시범사업 가이드라인”.
- 국토교통부한국시설안전공단(2019), “시설물의 안전 및 유지관리 실시 세부지침(안전점검·진단편)”.
- 박태근(1992), 「Life Cycle Cost 분석에 의한 공동주택의 최적설계 방법론에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위논문.
- 법제처(2006), 「법령입안심사기준」.
- 심경미, 이강민, 설정임(2013), 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구」, 국토교통부.
- 유광흠, 성은영(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 유광흠, 신치후, 조영진, 이종민, 이민경, 이규철, 진태승(2017), 「건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안」, 건축도시공간연구소.
- 유광흠, 이종민, 이민경, 진태승(2018), “건축물 유지관리 제도 개선 방안”, auri brief 179, 건축도시공간연구소.
- 유광흠, 이종민, 이민경, 진태승(2018), 「기존 건축물의 화재안전성능 보강을 위한 법제화 방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 유광흠, 이종민, 이민경(2019), “기존 건축물 화재안전성능 보강을 위한 정책 추진 방안”, auri brief 190, 건축도시공간연구소.
- 이성호(2018), 「생애주기 이론에 기반한 녹색건축인증 건축물 경제성 평가」, 강원대학교 박사학위논문.

차주영, 엄철호, 심경미(2013), 「건축서비스산업의 진흥을 위한 제도 기반 연구」, 건축도시공간연구소.

한국건설기술연구원(2007), 「건축관련 법령 재정비 연구」, 국토교통부.

한국시설안전공단(2013), 「정밀점검 및 정밀안전진단 평가매뉴얼」.

허윤경(2019), “노후 주택 급증, 지방만의 문제 아니다”, 한국건설산업연구원 건설동향브리핑 제700호, pp.9~10.

「건설기술 진흥법」 법률 제16135호 (2018.12.31. 일부개정).

「건설기술 진흥법 시행령」 대통령령 제29918호 (2019.6.25. 일부개정).

「건설기술 진흥법 시행규칙」 국토교통부령 제632호 (2019.7.1. 일부개정).

「건축물관리법안(대안)」 법률 제16416호 (2019.4.30. 제정).

「건축법」 법률 제16380호 (2019.4.23. 일부개정).

「건축법 시행령」 대통령령 제30030호 (2019.8.6. 일부개정).

「건축법 시행규칙」 국토교통부령 제596호 (2019.2.25. 타법개정).

「공유재산 및 물품 관리법」 법률 제15794호 (2018.10.16. 일부개정).

「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 대통령령 제29939호 (2019.7.2. 일부개정).

「국유재산법」 법률 제15425호 (2018.3.13. 일부개정).

「국유재산법 시행령」 대통령령 제30075호 (2019.9.10. 타법개정).

「국유재산법 시행규칙」 국토교통부령 제714호 (2019.3.14. 일부개정).

「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 법률 제15733호 (2018.8.14. 일부개정).

「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 대통령령 제29617호 (2019.3.12. 타법개정).

「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙」 국토교통부령 제596호 (2019.2.25. 타법개정).

An Institutional Study for Systematization of Building Life Cycle Management

SUMMARY

Yu, Kwangheum
Cho, Youngjin
Lee, Jongmin
Lee, Minkyung
Kim, Minii

As the life cycle of buildings increases in the era of low growth, the importance of maintaining deteriorated buildings is emerging. According to the 2018 National Building Statistics, the proportion of buildings more than 30 years old after construction is about 37.1% of the total building, which is increasing every year. In particular, due to the massive supply of housing in the 1990s, the number of deteriorated housing that are more than 30 years old since 2020 is expected to surge. However, only 1.7% of the buildings are subject to maintenance under *Building Act* and *Special Act on the Safety Control and Maintenance of Establishments*.

Despite the increase in the dismantling, demolition, and remodeling of existing buildings, collapse accidents continue to occur due to insufficient safety measures at the construction site. In addition, the demand for fire safety is increasing due to subsequent large fire accidents in existing buildings.

As the social consensus has emerged that an institutional means for systematically managing activities after completion is required along the life cycle of buildings, *Building Management Act* was enacted in 2019. The *Building Management Act*, which will take

effect on May 1, 2020, requires that 55 provisions are delegated by Presidential Decree, 19 provisions are delegated by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport. There is an urgent need to study sub-regulations and guidelines for the effective implementation of the law. Therefore, the purpose of this study is to propose a draft subordinate legislation for the implementation of the *Building Management Act*, but ultimately, it aims to establish an institutional basis for the systematic promotion of building management policies.

First of all, the delegation system and main contents of the *Building Act*, *Special Act on the Safety Control and Maintenance of Establishments*, *Construction Technology Management Act*, *State Property Act*, and *Act on Disposal of Property Devolving upon the State* related to domestic building management were analyzed. Regarding the performance management of buildings, the *Building Act* and the *Special Act on the Safety Control and Maintenance of Establishments* apply inspection regulations, while the *Special Act on the Safety Control and Maintenance of Establishments* applies management plans and information systems in addition to inspection. Regarding the dismantling of buildings, the *Building Act* provides for the demolition and loss notification under one law and one enforcement rule, whereas the *Construction Technology Act* is limited to the decommissioning and remodeling work of more than 10 stories. There was a wide range of regulations including safety inspection, management organization, and education. The *State Property Act* and *State Property Act*, *Act on Disposal of Property Devolving upon the State*, which are related to the management of public buildings, stipulate the fact finding and information disclosure in common. As such, the *Building Management Act* was enacted as a new legislative alternative, in addition to the building management system in the existing legislation and the concept of building management support. Therefore, it is necessary to discuss specific details such as the actual survey for building management, management plan, safety inspection, information system, and management ledger.

Next, in order to derive the main issues for proposing subordinated ordinances of the *Building Management Act*, the main contents of the *Building Management Act* were analyzed and the relationship between related laws was established. First, the building life cycle management system, building life cycle management ledger, building management plan, building management inspection, fire safety performance reinforcement, decommissioning report, permission, and supervision items, which are

different management items, are enacted by the *Building Management Act*. Second, the building management plan, regular inspection, and building management support center items that required clear relationship with other legislation were derived. Lastly, items related to measures were drawn after inspection referring to the management system under other legislations such as the *Special Act on the Safety Control and Maintenance of Establishments*. Based on this, 1) building management system: building life cycle management system, building life cycle management ledger, building management plan, 2) building management inspection and action: building management inspection, designation of building management inspection agency and inspector, report and evaluation after inspection, 3) reinforcement of fire safety, 4) reinforcement of dismantling safety, 5) building management support: The Building Management Support Center have been set up as major issues for the subordinated ordinances of the *Building Management Act*.

Based on the main issues, the task-force including relevant public institutions related to building management, such as *Korea Infrastructure Safety Corporation*, *Korea Appraisal Board*, *Korea Land and Housing Corporation*, *Korea Institute of Registered Architects*, and *Korea Institute of Civil Engineering and Building Technology*, is operated to collect opinions. Held a public hearing to propose the subordinated ordinances of the *Building Management Act*.

The subordinated ordinances of the *Building Management Act* proposed through this study can contribute to the improvement of the safety and welfare of the people as an institutional means to manage the building after the approval of use according to the building life cycle. However, the following succession subject is proposed for the effective implementation and settlement of the *Building Management Act*. First, it is necessary to refine the building management business and support policy by supplementing the regulations of operators and technicians for building management. Second, it is necessary to examine the adequacy of the buildings and management items to be managed under the *Building Management Act*. Third, it is necessary to examine the mandatory provision of building disaster insurance as a way to induce it to be reflected in real estate prices in connection with the marking of building quality grade. Fourth, in addition to fire safety performance, it is necessary to establish minimum regulations to accommodate additional performance improvement demands such as reinforcing seismic performance of existing buildings. Fifth, it is necessary to promote

public relations and education for local government officials, inspectors, inspectors and inspectors, and managers in order to implement the *Building Management Act*. Sixth, maintenance of the *Construction Technology Management Act* needs to be done in connection with the demolition work. Lastly, if the state or local government is the manager of the building, it may be difficult to secure the effectiveness of the manager's obligations under the *Building Management Act*. Therefore, it is necessary to prepare a plan such as reviewing the special provisions for public buildings under the *Building Act*.

Keywords :

Building Management Act, Building Life Cycle