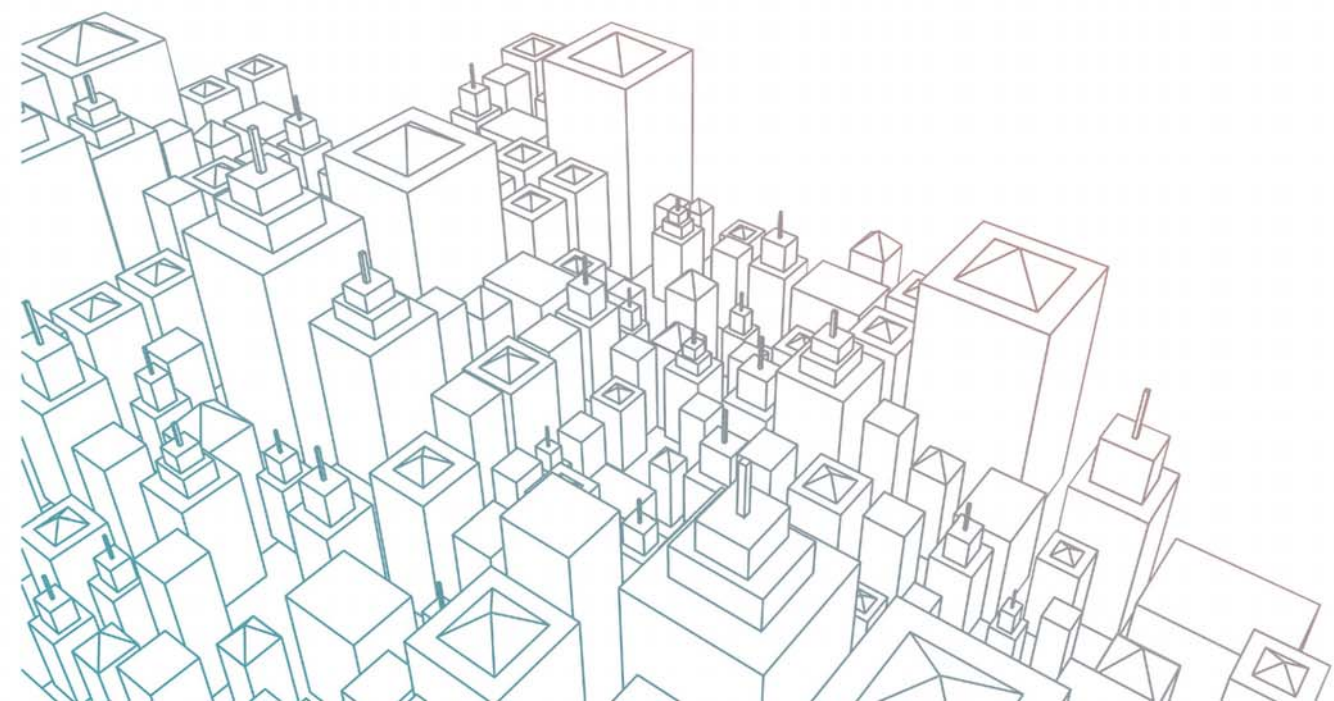


「건축물관리법(안)」 제정방향 설정을 위한 공청회

2017년 9월 22일(금) 15:00 - 17:40

대한건축사협회 1층 대강당

(auri) 건축도시공간연구소



일 정 표

- **목 적** : 「건축물관리법(안)」 마련을 위한 제정방향 설정 논의
- **일 시** : 2017년 9월 22일(금) 15:00 - 17:40
- **장 소** : 대한건축사협회 1층 대강당
- **주최·주관** : 건축도시공간연구소
- **후 원** : 국토교통부
- **진행순서**

시 간	주 요 내 용
공청회 소개	
15:00~15:10	● 조영진 건축도시공간연구소 부연구위원
주제발표	
15:10~16:00	● 주제발표 1 건축물 유지관리 현황 및 문제점 윤혁경 에이앤유디자인그룹건축사사무소 대표
	● 주제발표 2 「건축물관리법(안)」 제정방향 및 주요내용 유광흠 건축도시공간연구소 공간문화연구본부 본부장
16:00~16:10	휴식 및 정리
토론회	
16:10~17:10	● 좌 장 최재필 서울대학교 건축학과 교수
	● 토 론 자 김영두 충남대학교 법학전문대학원 교수 김종천 한국법제연구원 연구위원 남영우 국토교통부 건축정책과 과장 박근수 한국건설기술연구원 연구위원 박준승 대한건축사협회 법제위원회 자문위원 정광섭 한국시설안전공단 시설성능실 실장
17:10~17:40	● 질의응답
17:40	● 폐회

「건축물관리법(안)」 제정방향 설정을 위한 공청회

CONTENTS

주제발표 1

건축물 유지관리 현황 및 문제점 1

윤혁경 에이앤유디자인그룹건축사사무소 대표

주제발표 2

「건축물관리법(안)」 제정방향 및 주요내용 13

유광흠 건축도시공간연구소 공간문화연구본부 본부장

주제발표 1

건축물 유지관리 현황 및 문제점

윤혁경 에이앤유디자인그룹건축사사무소 대표

「건축물관리법(안)」제정방향 설정을 위한 공청회

건축물 유지관리 현황과 문제점

대통령소속 국가건축정책위원회 정책조정분과위원장
anu디자인그룹 건축사사무소 대표 이사
윤 혁 경

- 일 시 : 2017. 9. 22(금) 15:00~17:40
- 장 소 : 대한건축사협회 1층 대강당
- 주최,주관 : 건축도시공간연구소





유지관리란?

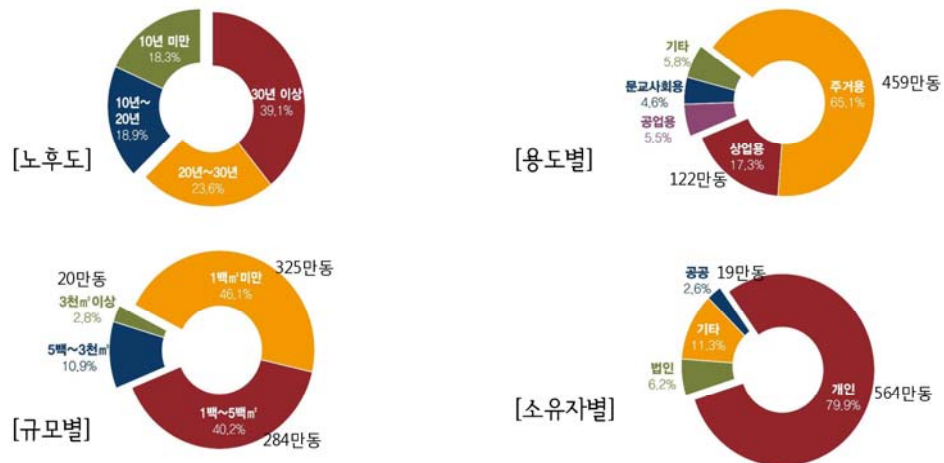
건축법 제35조(건축물의 유지·관리) ① 건축물의 **소유자나 관리자**는 **건축물, 대지 및 건축설비**를 제40조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지, 제65조의2, 제67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조부터 제17조까지의 **규정에 적합하도록 유지·관리**하여야 한다.

- 제4장. 건축물의 대지와 도로
- 제5장. 건축물의 구조 및 재료
- 제6장. 지역 및 지구의 건축물
- 제7장. 건축설비

유지관리 및 철거 관련법령

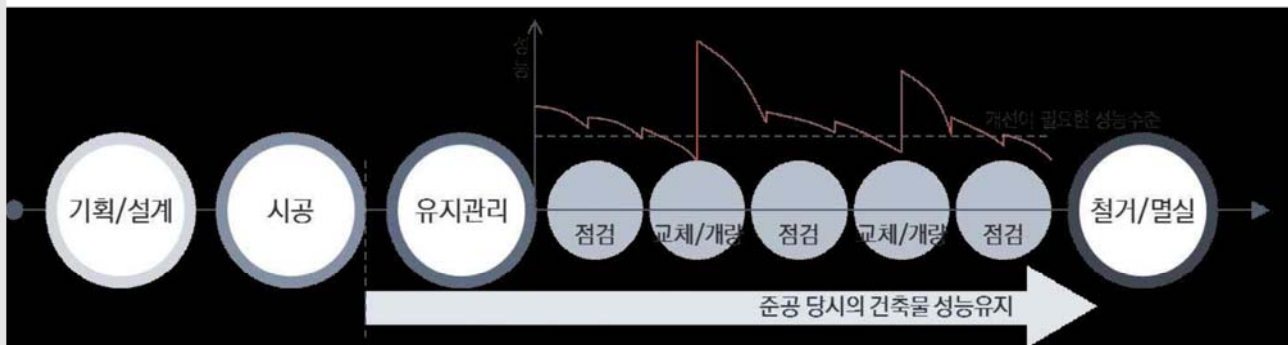
1. 건축법 제35조~제36조(유지관리, 철거)
2. 공동주택관리법 제29조~제38조(시설물 관리, 하자보수)
3. 초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법 제13조(통합안전점검의 실시)
4. 화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 제4조~제5조(소방특별조사), 제20조~제25조(소방대상물의 안전관리)
5. 시설물의 안전관리에 관한 특별법 제6조~제8조의2(안전점검 및 정밀안전진단)
6. 건설산업기본법 제28조(하자보수)
7. 유통산업발전법 제12조(대규모점포 등 개설자의 업무 등)
8. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제10조~제16조(공용부분의 관리), 제23조~제27조(관리단)
9. 재난 및 안전관리 기본법 제31조(재난예방을 위한 안전조치)

국내 건축물 현황(705만동)



건축물 유지 관련법, 제도 현황

건축물 생애주기의 유지관리, 철거 단계



출처: 한국건설기술연구원(2013), 「공동주택 생애주기에 따른 중장기 관리전략 연구」,
국토교통부, p.21. 그래프 참고

물리적 관련 규정

- 「건축법」 : 10년 이상 경과한 다음 건축물은 2년 주기로 법령 적합 여부 확인
 - * 연면적 3천㎡ 이상 집합건물, 다중이용건축물, 조례로 정하는 다중이용업소 등
 - * 6개 항목(대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지)별로 확인
 - 재난·재해 등에 대응하기 위해 수시점검 및 소규모 건축물 점검(지자체 비용 지원 가능) 실시
- 「시특법」 : 대형 건축물(1·2종 시설물) 시설물관리계획 수립, 조직, 안전점검 및 정밀안전진단 실시
 - * 16층 이상의 건축물, 5천㎡ 이상의 문화 집회·종교·판매·운수·의료시설 등
 - 구조안전에 중대한 결함 발생시 일정기간 내 보수·보강 등 필요한 조치 의무화
- 「주택관리법」 : 다음 공동주택은 전문관리자 조직, 공용부분의 계획적 관리와 주기적인 안전점검
 - * 300세대 이상, 150세대 이상이면서 승강기 설치 또는 중앙난방방식 등

운영 관련 규정

- 「주택관리법」: 사업주체(인계전), 관리사무소장(자치관리), 주택관리업자(위탁관리)는 관리주체
 - 물리적인 관리에 필요한 관리비 징수, 장기수선충당금 적립 및 생활질서의 유지와 입주자 보호 등을 위한 관리규약, 지자체 감독 등을 규정
- 「집합건물법」: 공동주택 등 구분 소유 건물에 적용, 권리·의무 행사를 위한 관리단 설립 및 관리인 선임, 건축물과 대지 등에 관한 권리사항을 정하는 관리규약 등을 규정
 - * 「건축법」, 「시특법」은 관리주체를 “관계 법령에 따른 관리자·소유자”로 규정하고 있어 집합건물은 「주택관리법」, 「집합건물법」 등을 적용받음
- 「유통산업발전법」: 대규모 점포(3,000㎡ 이상의 상시 운영 매장)

철거 단계 관련 규정

- 「건축법」: 철거시 해체공사계획서를 작성, 착공 전 허가권자에게 신고
 - * 해체방법 및 순서, 건설폐기물의 적치·반출, 안전조치 등 기초사항만 포함
- 「건진법」: 10층 이상 철거시 안전관리계획을 수립, 착공 전 허가권자에게 승인
 - * 해체 공법 및 시공상세 도면, 해체순서, 안전시설 및 안전조치 계획 등을 포함

현행 관련법 제도의 문제점

관리체계의 부재

- 개별 법령에 따라 제도권 내 관리되는 건축물이 한정, 전체 건축물의 관리가 이뤄지지 못하는 실정
 - * 중대형 건축물(「건축법」정기점검대상 7.5만동, 「시특법」1·2종 시설물 5.3만동), 대형 단지(「주택관리법」의무관리대상 10.6만 동) 등 전체(705만동)의 3.3%수준
 - 소형 건축물(다세대, 연립 등)과 준주택(오피스텔, 고시원 등)는 관리주체의 불명확, 건축물 기능유지 곤란
- 건축물 관리 규정의 각 부처 분산으로 관리정보가 산재되어 건축물의 종합적인 현황 파악이 미흡
 - * 건축물(건축법, 시특법, 주택관리법), 승강기(승강기법), 전기(전기사업법), 가스(도시가스사업법), 소방(소방시설법), 위생(하수도법) 등 다수 법령에서 규율
- 「주택관리법」 공동주택 이외는 안전점검, 적법성 확인 위주관리로 전반적인 성능 확인·평가 한계
 - * 「시특법」 구조안전분야 점검 * 「건축법」 적법여부만 확인

정기점검의 실효성 부족

○ 「건축법」의 정기점검은 관리주체가 “직접” 점검자 선정, 점검계약의 체결 및 점검결과 보고

- 점검의 공정성에 한계가 있고 결과 보고가 형식에 그칠 수 있음
- 관리주체는 점검결과 등이 이행강제금 등과 연계될 것을 우려하여 거짓 보고 사례
- 점검결과 보수·보강 등 피드백 규정이 없어 성능 개선에 미흡

※ 「시특법」은 점검결과 이행, 평가를 통한 환류 등을 규정

운영상의 관리 규정 불충분

○ 집합건물은 「집합건물법」을 적용

- 전반적인 관리를 자치규약에 근거하게 하고,
- 행정감독도 부재하여 관리인의 전횡, 관리비 불투명성 등의 문제가 지속 제기되는 상황
- * 관리단 당연 설립(10인 이상이면 관리인 선임 의무), 관리비 및 회계운영 없음

※ 공동주택은 「공동주택관리법」을 적용

- 장기수선계획 및 안전점검 등을 이행하기 위해 운영상의 특별 규정
(장기수선충당금 적립, 관리비 징수, 회계 투명성 제고 등)을 두고 있음

철거안전 관리의 비전문성

- 해체공사계획서 등 철거신고 관계 서류에 대한 심도 있는 검토에 한계
 - * 해체방법 및 순서, 폐기물의 적치·반출, 안전조치 등 기초사항만 포함
- 10층 이상의 철거공사 시 수립하는 안전관리계획을 시설안전공단 등 전문기관 외에 전문성이 낮은 허가권자도 승인할 수 있고,
 - * 시공상세도면, 해체순서, 안전시설 및 안전조치 등을 포함하며, 「산업안전보건법」에 따른 유해·위험방지계획과 통합하여 작성 가능
- 동 계획의 이행도 별도의 감독 없이 공사업자가 자체적으로 담당

유지관리산업의 부재

- 소형 건축물의 하자보증제도 미비
- 유지관리를 위한 행정 지원 시스템의 부재
- 건축물의 품질, 안전과 관련된 보험제도 미흡
- 안전관리업체의 부재(마을 수리센터 등)

**국가는 재해를 예방하고
그 위험으로부터 국민을 보호하기 위하여
노력하여야 한다.**

(대한민국 헌법 제34조제6항)

시 사 점

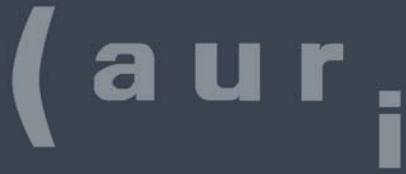
- ◆ 건축물 관리 관계 법령이 일부 건축물, 특정분야 점검 위주로 규정되어 있어 포괄적이고 종합적인 관리체계를 마련할 필요
- ◆ 오피스텔, 상가 등 집합건축물에 대한 관리를 단순히 사적자치로 두는 것은 문제, 집합건물법을 공동주택관리법 수준의 공공성 확보를 검토할 필요가 있음
- ◆ 종합적이고 체계적인 유지관리를 위한 정책-법령의 종합적인 일원화 검토 필요
- ◆ 유지관리 실효성 담보를 위한 안전보험 등 유지관리산업 활성화가 필요함
- ◆ 국가자원으로서의 건축물 유지관리 자료의 통합 D/B의 구축 필요함
- ◆ 철거 안전 강화에 대한 사회적 요구에 적극 대응이 필요함

감사합니다.

주제발표 2

「건축물관리법(안)」 제정방향 및 주요내용

유광흠 건축도시공간연구소 공간문화연구본부 본부장



「건축물관리법(안)」의 제정방향 및 주요내용

2017.09.22.

(auri) Architecture &
Urban Research Institute

건축도시공간연구소
유 광 흠 선임연구위원



1. 「건축물관리법(안)」 제정방향

1.1 추진배경 및 필요성

1.2 목적

1. 「건축물관리법(안)」 제정방향

1.1 추진배경 및 필요성

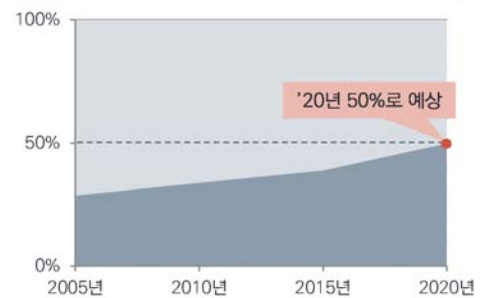
■ 건축물 수명주기의 증가에 따른 건축물 관리에 대한 중요성 증가

- 30년 이상 경과한 건축물 비율의 증가 : ('05)29% → ('10)34% → ('15)39% → ('20)50%
- 현행 「건축법」, 「시특법」 등에서 건축물의 유지관리를 규정하고 있으나 대다수는 사각지대에 존재
- 건축물 재고 약 640만 동* 중 약 1.5%만이 「건축법」과 「시특법」에 의해 관리

* 건축물대장 통계상 일부 누락된 통계가 존재, 전체 건축물 재고를 약 705만 동으로 추정

[「건축법」 및 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 의한 관리대상 건축물 현황] [전체 대비 30년 이상 경과한 건축물 비율 현황]

구분	건축물 수 (동)	비율 (%)
건축법	74,533	
시설물의 안전관리에 관한 특별법	54,245	
중복적용	29,615	
미적용	6,301,925	98.45
계	6,401,088	



* 출처: 2016년 12월 기준 서울터 자료

* 건축물대장 상 사용승인일, 연면적 등 일부 정보가 누락된 건축물이 제외된 통계임 (전체 건축물 재고 약 705만 동으로 추정)

3/36

1. 「건축물관리법(안)」 제정방향

1.1 추진배경 및 필요성

■ 집합건축물 관리에 대한 공적 개입의 필요성 대두

- 건축물의 대형화·복합화로 집합건축물 다수 발생 (전국 약 48만 동)
- 집합건축물 약 48만 동 중 현행 「공동주택관리법」의 의무관리대상은 약 2%에 불과하여 대부분의 집합건축물이 사적 자치로 운영되는 실정
- 또한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 자치규약에 근거하여 전반적인 관리가 이루어지고 있으나, 행정감독의 부재로 관리인의 전횡, 관리비의 불투명성 등의 문제가 지속적으로 제기

[용도별·구분소유권별 전국 집합건축물 현황]

용도	구분소유권	10미만	10이상 50미만	50이상 100미만	100이상 150미만	150이상 200미만	200이상 300미만	300이상
단독주택		1,553	64	1	0	0	0	공동주택관리법의 의무관리대상
공동주택		185,021	145,000	63,577	20,956	6,141	2,499	655
제1종 근린생활시설		9,074	8,537	815	124	50	25	10
제2종 근린생활시설		6,101	5,531	624	118	32	15	14
(이하 생략)								
계		208,054	167,835	67,945	22,264	6,785	3,336	1,621

* 출처: 국토교통부 녹색건축과 내부자료

4/36

1. 「건축물관리법(안)」 제정방향

1.1 추진배경 및 필요성

■ 건축물 노후화에 따른 건축물 해체·철거·리모델링 공사 증가 예상

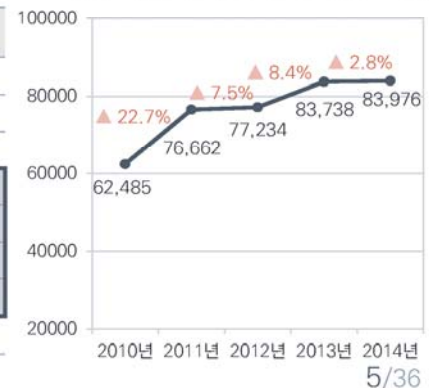
- 2016년 전국 멸실 건축물의 약 80%가 20년 이상 경과한 건축물
- 2010년부터 2014년까지 전국 멸실주택 증가 추세
- 노후 건축물의 지속적 발생으로 해체·철거·리모델링 공사의 증가 예상

[2016년 전국 멸실 건축물 현황 (단위 : 동, m²)]

구분	동수 (점유율)	연면적 (점유율)
10년 미만	3,551 (6.3%)	1,122,334 (7.9%)
10년 이상 15년 미만	3,201 (5.7%)	979,853 (6.9%)
15년 이상 20년 미만	4,103 (7.3%)	1,324,044 (9.3%)
20년 이상 25년 미만	7,160 (12.7%)	2,288,561 (16.0%)
25년 이상 30년 미만	7,344 (13.0%)	2,254,392 (15.8%)
30년 이상 35년 미만	8,586 (15.2%)	2,925,741 (20.5%)
35년 이상	22,396 (39.8%)	3,360,491 (23.6%)
계	56,341 (100.0%)	14,255,416 (100.0%)

* 출처: 국토교통부 전국 건축물 통계

[연도별 전국 멸실주택 현황 (단위 : 호)]



5/36

1. 「건축물관리법(안)」 제정방향

1.1 추진배경 및 필요성

■ 건축물 해체 및 철거공사에서의 높은 재해강도

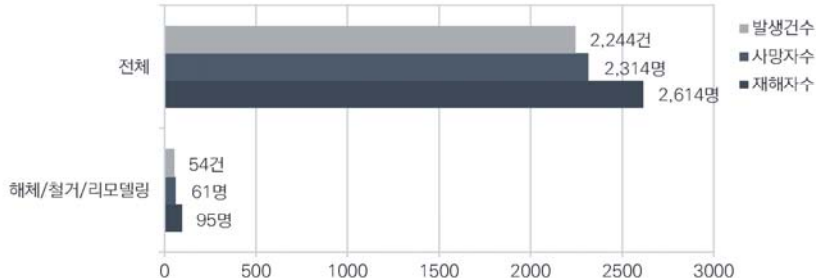
- 분진, 소음 등의 환경 위해요인과 붕괴, 추락 등의 안전위험이 큰 공사에 해당
- 최근 5년간 건축물 해체·철거·리모델링 공사 관련 재해강도가 일반 재해강도보다 높게 나타남

※ 최근 5년간 안전보건공단(2017)의 중대재해*조사에서 재해사례 분석결과,

일반 중대재해는 1건당 1.16명, 해체·철거·리모델링 관련 중대재해는 1.76명의 재해자 발생

* 중대재해 : 산업재해 중 사망 등 재해의 정도가 심한 것으로, 사망자가 1인 이상 발생, 3개월 이상 요양을 요하는 부상자가 동시에 2인 이상 발생, 부상자 또는 직업성질환자가 동시에 10인 이상 발생한 재해

[최근 5년간 전체 및 철거·해체관련공사 중 중대재해 발생현황]



[중대재해 1건당 재해자 수]



* 출처: 안전보건공단(2017), 철거·해체공사 표준안전작업 절차서, 고용노동부, p.135, 참고 재작성

6/36

1. 「건축물관리법(안)」 제정방향

1.1 추진배경 및 필요성

■ 건축물 해체 및 철거공사에서의 안전사고 다수 발생

- 최근 건설기술진흥법에 따른 안전점검 및 안전관리조직 등 건설공사의 안전관리계획 수립대상이 아닌 10층 미만 건축물의 해체 및 철거공사에서 안전사고 다수 발생
- 2016년 12월 세움터 자료 기준, 멸실된 건축물의 약 70%가 단독주택, 이 중 99%가 3층 이하

[최근 3년 간 건축물 해체 및 철거공사 사고 발생현황]

발생일자	대상건축물	공사종류	피해규모
'17.04.22.	지상 5층, 지하 3층	철거공사	2명 매몰(구조)
'17.01.09.	지상 11층, 지하3층	철거공사	2명 부상, 2명 매몰(사망)
'16.08.29.	지상 3층	리모델링 공사	2명 사망
'16.07.18.	지상 3층	리모델링 공사	3명 부상, 1명 매몰
'16.03.23.	지상 3층	철거공사	-
'15.05.22.	지상 4층	철거공사	1명 매몰(구조)



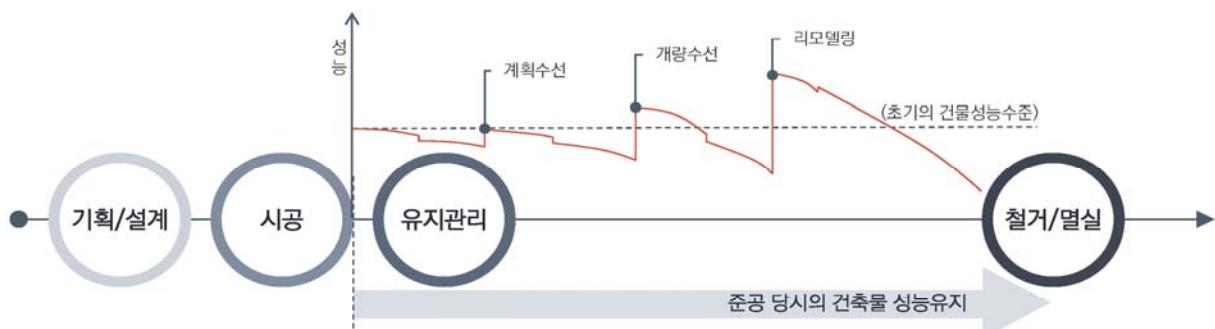
7/36

1. 「건축물관리법(안)」 제정방향

1.2 목적

■ 건축물 생애주기에 따라 건축물을 체계적으로 관리하기 위한 제도정비

- 건축물의 예방보전적 관리 체계화를 위한 관계법령 정비
 - 건축물의 관리는 준공 당시 성능의 유지를 기본으로 하며, 생애주기 동안 점검/교체/개량/성능향상 등 다양한 행위 발생
 - 현행 건축물의 관리는 성능 전반에 대한 예방적 관리가 되지 못하는 실정
 - 모든 건축물을 포괄하는 관리체계의 마련과 해체공사의 안전성 확보 필요



* 그래프 출처: 국토교통부 · 한국시설안전공단(2013), 소규모 취약시설 안전점검 매뉴얼, p.143.

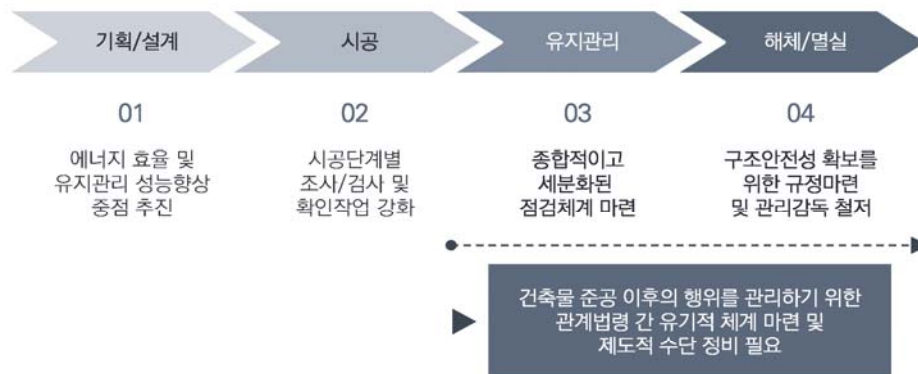
8/36

1. 「건축물관리법(안)」 제정방향

1.2 목적

■ 건축물 생애주기에 따라 건축물을 체계적으로 관리하기 위한 제도정비

- 건축물 준공 이후 행위를 관리하기 위한 관계법령 간 유기적 체계 마련 및 제도적 수단 정비
 - 건축물 관리대상, 항목, 운영주체, 방법 등 제시 및 관계법령 정비방안 모색
 - 여건변화 및 생애주기에 따라 건축물을 체계적으로 관리하기 위한 제도화 방안 마련



* 출처: 건축물 생애이력 관리시스템 (<http://www.blcm.go.kr/lrm/etc/ServiceLif.do>)

9/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

- 2.1 용어정의
- 2.2 체계적인 관리체계 구축
- 2.3 운영관리 규정 도입
- 2.4 건축물 해체안전 강화
- 2.5 건축물 관리기반 구축

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.1 용어정의

■ 건축물관리

• 현행 「건축법」상 건축물의 유지·관리 정의 준용

- 「건축법」 제2조제1항제16의2호에 따른 행위로서, 건축물의 사용승인이 완료된 후 멸실될 때까지 관리하는 행위
 - ※ 「건축법」 제2조제1항제16의2호(건축물의 유지·관리): 건축물의 소유자나 관리자가 사용승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위
- (관리주체) 건축물의 소유자와 건축물관리협의체
- (관리대상) 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등
- (관리시기) 건축물의 사용승인이 완료된 후 멸실될 때까지



11/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.1 용어정의

■ 해체와 멸실

• 해체

- 건축물을 「건축법」 제2조제1항제8호부터 제10호(건축/대수선/리모델링)까지의 행위 또는 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하는 것
 - 건축 : 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것
 - 대수선 : 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것
 - 리모델링 : 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위

• 철거 + 멸실 → '멸실'

- (철거) 건축물을 해체하고 잔재물을 반출하여 건축물을 제거하는 것
- (멸실) 건축물이 재난에 의하여 그 가치를 잃어버릴 정도로 심하게 파손되는 것
 - ▶ 건축물이 노후되거나 재해 등으로 효용을 상실하여 이를 제거할 목적으로 전면해체된 것

12/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.2 체계적인 관리체계 구축

건축물 관리체계 정립

• 모든 건축물에 대한 유지관리 + 집합건축물에 대한 운영관리

— 개별 법령의 목적과 정책대상 등에 따라 제도권 내 관리되는 건축물에 한정

※ 중대형 건축물(「건축법」의 정기점검 대상 7.5만 동, 「시특법」의 1·2종 시설물 5.3만 동)과 대형단지(「공주법」의 의무관리대상 10.6만 동) 등 전체의 3.3%의 건축물에 한정

[10년 이상 경과한 16층 미만 주요 건축물의 용도별 연면적 현황] ■ : 시특법 ■ : 건축법 ■ : 시특법 + 건축법 중복적용

구분		3,000㎡ 미만	3,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만	5,000㎡ 이상 30,000㎡ 미만	30,000㎡ 이상 50,000㎡ 미만	50,000㎡ 이상	계
단독주택		3,201,124	34	17	2	4	3,201,181
공동주택	300세대 이상	4,548	2,064	20,644	92	101	27,449
	150~300미만	2,848	2,427	5,377	31	24	10,707
	150세대 미만	218,087	8,655	6,725	79	25	233,571
제1종 근린생활 시설	집합 O	10,281	974	1,098	7	2	12,362
	집합 X	373,630	1,279	575	9	8	375,501
제2종 근린생활 시설	집합 O	6,134	802	849	15	1	7,801
	집합 X	357,272	1,023	330	7	3	358,635

* 출처: 2016년 12월 기준 세움터 자료

13/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.2 체계적인 관리체계 구축

건축물 관리체계 정립

• 건축물관리 관련 주요법률의 관리항목 비교분석을 통해 관리체계 도출

[건축물관리 관련 주요법률의 관리항목 비교]

구분	관리점검	관리계획	관리규약	관리기구	협약체	장기수선 충당금	관리비 납부·공개	관리방법	하자담보	분쟁조정
건축법	제35조	-	-	-	-	-	-	-	-	-
주택법	제68조	제67조	-	-	-	-	-	-	-	-
시특법	제6조 제7조	제3조 제4조	-	-	-	-	-	-	-	-
집합법	-	-	제28조	-	제23조 제24조	-	-	-	제9조 제9조의2	제52조의2
공주법	제33조	제29조 제32조	제18조	제9조	제14조	제30조	제23조	제6조 제7조	제36조	제39조 제71조
다중 이용업법	제13조	제5조 제6조	-	-	-	-	-	-	-	-

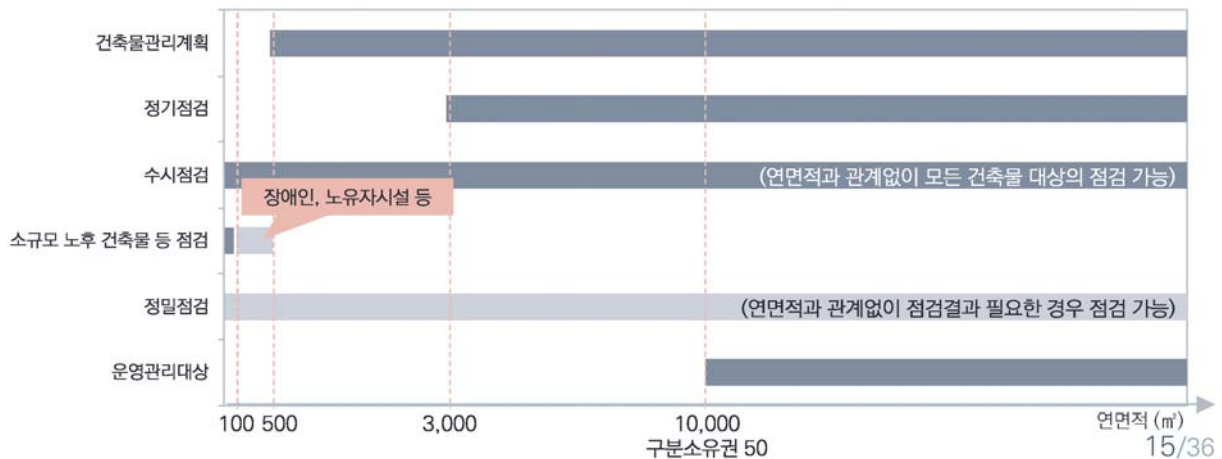
14/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.2 체계적인 관리체계 구축

■ 건축물 관리체계 정립

- 관리대상 건축물의 규모와 구분소유 등에 따라 관리체계 차등 적용
 - 모든 건축물에 대한 최소한의 관리를 위해 수시점검과 정밀점검 도입
 - 준공 후 30년 이상 경과한 100㎡ 미만의 건축물, 노유자시설 등은 지자체의 재정지원을 통해 소규모 노후 건축물 등 점검이 가능하도록 규정



2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.2 체계적인 관리체계 구축

■ 건축물관리계획 수립

- 국내외 건축물 관리계획별 항목 비교를 통한 건축물관리계획 항목 도출

[일본 ¹⁾]	[영국 ²⁾]	[한국 ³⁾]	[건축물관리계획]
건축물의 이용계획 유지보전의 실시체제 유지보전의 책임범위 점유자에 대한 지도 점검 수선 도서의 작성 및 보관 자금계획 계획변경 기타	건물연혁 원청계약 설계도서 관련 건축법규 등 건물개요 건물설계현황 커미셔닝, 제출자료, 준수사항 적용연적 주 건물 서비스 플랜트 개요 에너지 미터링, 모니터링 등 건물 에너지성능 기록 물관리 / 쓰레기관리 전체 제어장치 및 BMS 거주자 정보 플랜트 점검 및 유지관리 개요 점검결과 실내 대기질 및 건물 특징요소	건물외부 건물내부 전기·소화·승강기 지능형 홈네트워크 설비 급수·가스·배수 환기설비 난방 및 급탕설비 옥외 부대시설 옥내 복리시설	건축물현황 건축물 생산자 정보 마감재 및 제품 등 관련사항 화재 및 피난안전 관리계획 에너지 및 친환경 성능관리 장기수선계획

* 주1) : 일본의 건축물 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 지침

주2) : 영국의 빌딩 로그 북 (Building Log Book)

주3) : 공동주택관리법의 장기수선계획

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.2 체계적인 관리체계 구축

■ 건축물관리계획 수립

- 효율적인 건축물 관리와 관련 정책의 추진동력 확보를 위해 건축물관리계획 수립
 - (수립대상) 연면적 합계가 500㎡ 이상인 건축물
 - (수립주체) 관리주체
 - (검토주기) 관리주체가 3년마다 검토 (필요한 경우 조정)
 - (정보체계 등록) 관리주체가 건축물관리계획에 대한 검토사항 및 건축물의 주요 부분을 교체·보수 등 실시한 경우 건축물 생애이력 정보체계에 등록



17/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.2 체계적인 관리체계 구축

■ 건축물관리점검제도 개선



18/36

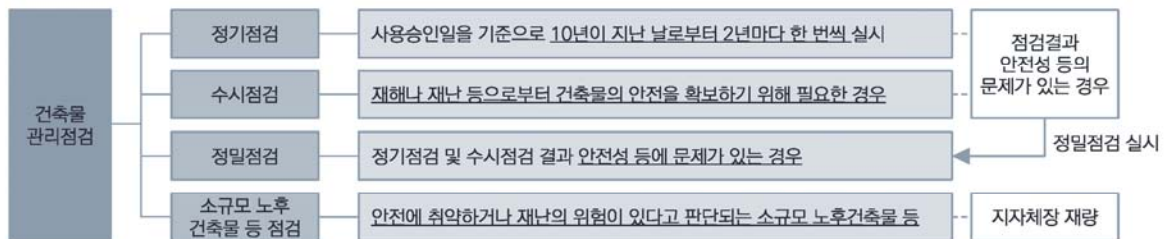
2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.2 체계적인 관리체계 구축

건축물관리점검

• 정기점검 및 수시점검 → 정기점검/수시점검/정밀점검/소규모점검으로 세분화

- (정기점검) 건축물의 기능 및 안전 확보 등을 위하여 건축물이 설계도서 등에 적합하게 관리되고 있는지를 확인하는 점검
- (수시점검) 재해나 재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우 수행하는 점검
- (정밀점검) 건축물의 물리적·기능적 결함을 발견하고 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 안전성과 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방법을 제시하는 행위
- (소규모점검) 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물에 대하여 점검하는 행위



19/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.2 체계적인 관리체계 구축

건축물관리점검 제도 개선

• 건축물관리 점검표

- (건축기준 - 안전 (필수)) 기존 점검표 항목 중 대지의 안전, 구조안전, 화재안전 항목에 대해 안전성능 및 정밀점검 필요성에 대해 표시할 수 있도록 구성
- (건축기준 (정기/수시점검)) 건축기준-안전의 점검항목을 제외한 기존 점검표 항목 및 내용 준용
- (건축기준 (소규모 노후건축물 등 점검)) 생활안전설비 및 에너지 절감 항목에 대해 성능 및 보수·수리/교체 필요성에 대해 표시할 수 있도록 구성
- (성능개선 제안) 안전강화, 에너지절감, 그 밖의 방안(수명연장 등), 종합의견으로 구성, 컨설팅 개념에서 점검자의 의견을 제시할 수 있도록 구성

Ⅰ. 건축기준 - 안전			Ⅱ. 건축기준 (정기/수시점검)			Ⅲ. 건축기준 (소규모 노후건축물 등 점검)		
점검항목	안전성능	정밀점검 필요성	점검항목	설계도서 적합여부	현행기준 비교검토	점검항목	성능	보수·수리/교체필요성
대지 (대지의 안전)	적합/개선필요/ 해당 없음	필요/ 해당 없음	대지	적합/개선필요/ 해당 없음	개선필요/ 해당 없음	생활안전설비 (전기, 가스 보일러)	적합/개선필요/ 해당 없음	개선필요/ 해당 없음
구조안전			건축설비			에너지절감 (단열, 창호)		
화재안전			에너지 및 친환경 관리					

20/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.2 체계적인 관리체계 구축

건축물관리점검 제도 개선

- 소규모 노후건축물 등 점검대상 건축물 한정
 - 주거복지 차원에서의 점검 및 지원을 위해 취약계층이 거주하는 시설로 대상 건축물 명시
 - ▶ 「건축법」 제2조제2항에 따른 **노유자시설**
「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 **주거약자용 주택** 중 「건축법」 제2조제2항에 따른 **단독주택**

[건축법 시행령 제3조의5 관련 별표 1]

11. 노유자시설

가. 아동 관련 시설 (어린이집, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당되지 아니하는 것을 말한다)

나. 노인복지시설

다. 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설

[장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 제2조제2호]

2. “주거약자용 주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 주거약자에게 임대할 목적으로 건설하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호의 민간건설임대주택

나. 주거약자에게 임대할 목적으로 개조한 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호의 민간건설임대주택 또는 같은 조 제3호의 민간매입임대주택

다. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택으로서 가목과 나목에 준하는 주택

라. 주거약자가 거주하는 주택으로서 제15조의 주택개조비용을 지원받아 개조한 주택

- ▶ 방재지구, 자연재해위험개선지구 등 해당 지구 내 소규모 노후 건축물

21/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.2 체계적인 관리체계 구축

건축물관리점검 제도 개선

- 점검결과 필요한 기술 및 비용지원 가능 (조례로 위임)
 - 소규모 노후건축물 등에 대한 점검결과 개선이 필요한 사항에 대해 필요한 기술이나 소요비용의 전부 또는 일부를 조례로 정하는 바에 따라 지원 가능
 - (예) 서울시의 저층주거지 집수리 지원사업, 재난취약가구 안전점검 및 정비사업 ▶ 법적근거 마련

[소규모 노후건축물 등에 대한 점검을 통해 지원할 수 있는 서울시 사업 예시]

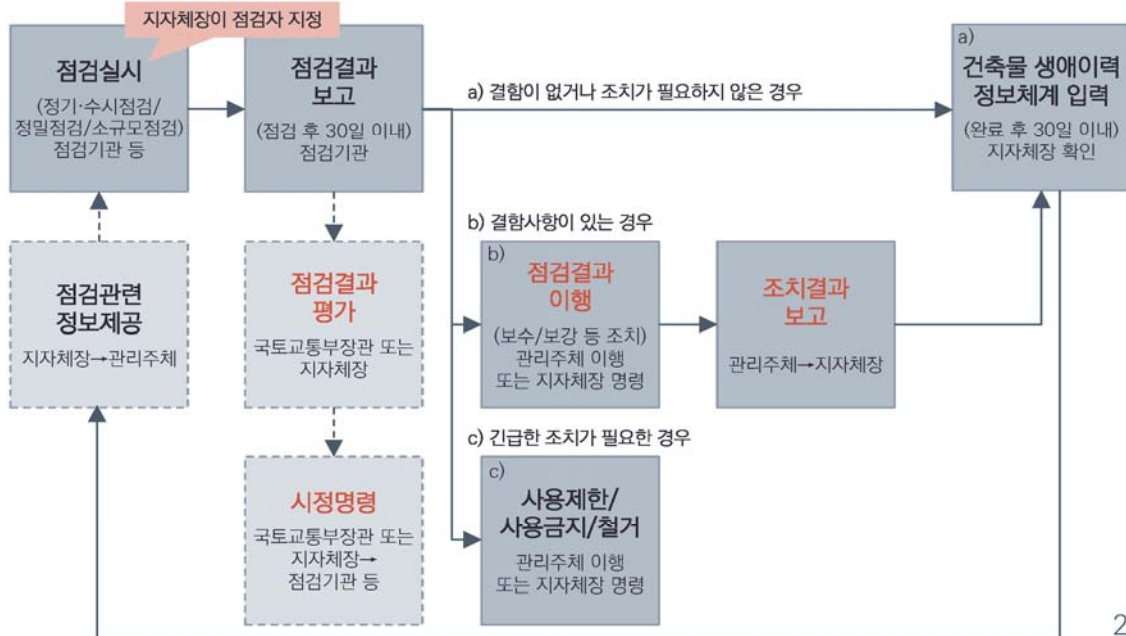
사업명	근거조례	지원대상				사업내용
		소득기준	주택유형	소유관계	기타	
저층주거지 집수리 지원사업	서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례	-	4층 이하 단독 다가구 다세대 주택	자가	-	<ul style="list-style-type: none"> - 찾아가는 주택진단(집수리닥터단) 서비스 제공 - 집수리닥터단(1명)이 직접 방문해 상담 실시 - 저금리 융자지원, 아카데미 개최, 공구 무료임대 등
재난취약가구 안전점검 및 정비사업	-	기초생활 수급자	-	자가	장애인 독거노인 쪽방촌 거주자 등	<ul style="list-style-type: none"> - 전기설비/가스설비/보일러설비 등 안전점검 실시 후 노후불량설비 정비 또는 교체 - 안전복지컨설팅단에서 직접 방문하여 점검 및 정비 실시 - 안전교육 실시 및 안전매뉴얼 배포

22/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.2 체계적인 관리체계 구축

건축물관리점검 제도 개선



23/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.3 운영관리 규정 도입

운영관리대상 건축물 규정

- 연면적 1만㎡ 이상이면서 구분소유권이 50 이상인 건축물로 한정
 - 국토교통부에서 운영 중인 '건축물 생애이력 관리시스템*'에서 건축물 유형별 관리기준 수립·운영 중
 - * 건축물 생애이력 관리시스템 : 건축물 생애주기 전 단계에 걸쳐 국민, 건물주, 점검기관, 공무원이 쉽고 편리하게 건축물 관련 정보를 제공받을 수 있는 시스템
 - ※ 소규모건축물 : 2천㎡ 미만, 중규모건축물 : 2천㎡ 이상 1만㎡ 미만, 대규모건축물 : 1만㎡ 이상
 - ▶ 건축물 생애이력 관리시스템의 건축물 규모 분류체계 준용 (대규모건축물 : 연면적 1만㎡ 이상)

[건축물 생애이력 관리시스템에서의 건축물 규모 분류기준]

규모 분류	연면적 기준
소규모 건축물	연면적 2천㎡ 미만
중규모 건축물	연면적 2천㎡ 이상 1만㎡ 미만
대규모 건축물	연면적 1만㎡ 이상

24/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.3 운영관리 규정 도입

■ 운영관리대상 건축물 규정

- 연면적 1만㎡ 이상이면서 구분소유권이 50 이상인 건축물로 한정
 - 여러 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 의안에서 의무관리대상을 구분소유권 150인 이상으로 제안하고 있으나, 이는 전체 집합건축물의 0.5%에 불과
 - 집합건축물에 대한 관리비 투명성 등 사회적 요구에 대응하기에는 부족한 실정
- ▶ 구분소유권 50 이상으로 규정할 경우 집합건축물의 19.4%(92,656건)에 대한 후견적 행정개입 가능

[용도별·구분소유권별 전국 집합건축물 현황]

용도	구분소유권	10미만	10이상 50미만	50이상 100미만	100이상 150미만	150이상 200미만	200이상 300미만	300이상
단독주택		1,553	64	1	0	0	0	공동주택관리법의 의무관리대상
공동주택		185,021	145,000	63,577	20,956	6,141	2,499	655
제1층 근린생활시설		9,074	8,537	815	124	50	25	10
제2층 근린생활시설		6,101	5,531	624	118	32	15	14
(이하 생략)								
계		208,054	167,835	67,945	22,264	6,785	3,336	1,621
* 출처: 국토교통부 녹색건축과 내부자료						(공동주택관리법의 의무관리대상 제외)		
전체 집합건축물의 19.4%, 92,656건				67,945	22,264	644	837	966

25/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.3 운영관리 규정 도입

■ 운영관리대상 건축물 규정

- 관리주체, 관리비 등의 운용 및 공개, 관리규약, 관리감독에 대해 규정
 - 최근 제안된 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 개정안에 대한 분석
- ▶ 운영관리대상 건축물의 관리주체, 관리비 등의 운용 및 공개, 관리규약, 관리감독 규정 필요

[「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 개정안에 대한 분석]

구분	관리계획	관리주체	관리비 등 운용	투명회계	입찰	관리규약	관리감독	기타
현행 「집건법」	○					○		
이학영('17.08.10)		○						
최명길('17.02.02)			○	○	○	○		
전원희('16.11.29)				○				
이채익('16.09.23)								매도청구권
김병욱('16.08.02)	○			○	○		○	관리시스템
이원욱('16.06.14)	○			○	○		○	관리시스템
건축물관리법(안)	●	●	●	●	●	●	●	-

* 출처: 국회의안정보시스템(<http://lkms.assembly.go.kr/bill/main.do>) 참고 재작성

26/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.3 운영관리 규정 도입

■ 운영관리대상 건축물 규정

- 관리주체, 관리비 등의 운용 및 공개, 관리규약, 관리감독에 대해 규정
 - 최근 3년 간 집합건축물의 운영관리 관련 기사 검색 및 분류
 - ▶ 관리비의 투명성 확보(사용내역 공개) 및 지자체의 관리감독에 대한 요구 증가

[집합건축물 운영관리 관련 사회적 이슈 발굴]

날짜	기사 헤드라인	주요내용	주요 키워드
'17.07.31.	끊이지 않는 오피스텔 관리비 잡음 주택법 적용·집합건물법 개정 없이 공염불	오피스텔의 불투명한 경비사용, 관리단 구성의 부정행위 등 관리상의 문제점 지적	관리비 사용내역 공개 지자체의 감독권
'17.07.04.	지자체 감독 안받는 오피스텔...은 갓 민원 쏟아져도 속수무책	집합건물 분쟁조정신청이 5년간 123건이나 실제 조정안 마련은 19건에 불과	지자체의 관리·감독 개입
'16.06.29.	오피스텔 관리비 아파트의 2배, 원 룸 관리비 아파트의 5배	회계 관련 자료의 보관, 회계감사, 관리비 등에 대한 공개, 공개입찰 의무화 등 법제도 미비	관리비의 과다징수 관리인의 관리비 부정사용
'15.06.04.	집합건물법·주택법 충돌...주상복 합 관리주체 둘로 쪼개져 '갈등'	아파트 입주자대표회의와 오피스텔·상가 집합건물 관리단 간 갈등	지자체 회계·감시 분쟁 시 행정개입 강화
'15.01.21.	관리비는 '관리인 쌈짓돈'... 주차· 공사비서 1억 배내	관리인의 관리비 부정사용, 특정업체와의 수의계약 등 비리 발생	관리인의 관리비 부정사용 특정업체와 수의계약 체결

관리비의 투명성 확보(사용내역 공개), 지자체의 관리·감독

27/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.3 운영관리 규정 도입

■ 관리주체 구성절차 등 도입

- 관리주체의 대표성 및 책임감 강화
 - 관리주체 구성 시 민주적인 절차와 공공성 검증 규정
 - 운영관리대상 건축물의 소유자 또는 사용자가 '건축물관리협의체'를 구성토록 규정
 - 건축물관리협의체에 임차인 참여
 - 규약으로 정한 선거구별로 대표자 선출

■ 관리비 등의 운용 및 공개 의무화

- 집합건축물의 건전한 운영과 회계부정 방지
 - 집합건축물의 공용부분 시설보수를 위한 장기수선계획을 이행하기 위해 관리비와 구분하여 장기수선
충당금을 적립하도록 규정
 - 관리주체 직무의 투명성을 높이기 위해 관리비로 추진하는 사업은 전자입찰 원칙
 - 관리비, 장기수선충당금 등의 징수 및 사용내역을 홈페이지, 게시판 등에 공개

28/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.3 운영관리 규정 도입

관리규약의 제·개정 및 신고 의무화

- 건축물의 소유자·사용자 보호와 건축물 이용질서 유지를 위한 관리규약 마련
 - 건축물관리 등에 관한 준칙을 정하도록 규정
 - 관리규약의 제·개정사항과 관리주체의 변동사항 등을 지자체에 신고하도록 하여 향후 발생 가능한 분쟁에 객관적인 자료로 활용

건축물점검에 대한 지자체 등의 감독 권한 부여

- 관리주체에 대한 관리·감독 강화
 - 관리주체를 관리·감독하고 공익적 목적의 달성을 위한 조사 권한을 지자체 등에 부여
 - 건축물관리협의체의 구성·의결사항, 관리주체 업무, 관리규약의 제·개정사항 등 관리·감독

29/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.4 건축물 해체안전 강화

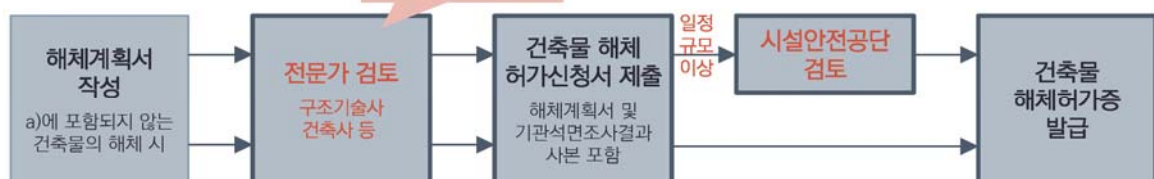
건축물 해체 허가제도 도입

- 건축물 철거·멸실신고 → 건축물 해체 허가
 - 건축물 해체 시 구조기술사, 건축사 등 전문가의 해체계획서 검토
 - 일정규모 이상의 건축물 해체 시 한국시설안전공단에 해체허가신청서와 해체계획서 검토 의뢰

a) 건축물 해체신고로 허가를 대신하는 경우



b) 건축물 해체허가를 받아야 하는 경우



30/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.4 건축물 해체안전 강화

건축물 해체 허가제도 도입

- 건축물 해체공사 시 '신고'로 대체할 수 있는 건축물 한정
 - 주요 구조부의 해체를 수반하지 않고 건축물의 일부를 해체하는 경우
 - 연면적 500 제곱미터 미만인면서 높이가 10미터 이하, 지상층과 지하층을 포함하여 3개층 이하인 건축물 전체를 해체하는 경우

[건축물의 층수별 멸실현황]

전체의 약 97%에 해당

구분	1층	2층	3층	4층	5층	6층	7층	8층	9층	10층	계
-	49,831	19,599	4,123	1,190	746	70	34	13	8	6	75,620

[3층 이하 주요 건축물의 연면적별 멸실현황]

건설기술진흥법의 안전관리계획 수립대상

구분	100㎡ 미만	100㎡ 이상 300㎡ 미만	300㎡ 이상 500㎡ 미만	500㎡ 이상 1,000㎡ 미만	1,000㎡ 이상 2,000㎡ 미만	2,000㎡ 이상 3,000㎡ 미만	3,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만	5,000㎡ 이상 30,000㎡ 미만
단독주택	31,658	18,834	1,361	272	4	0	0	1
공동주택	130	709	408	254	189	22	6	0
1층 근생	1,922	2,014	591	316	63	7	7	0
2층 근생	1,983	2,251	616	251	54	4	2	1

* 출처: 2016년 12월 기준 세종터 자료

31/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.4 건축물 해체안전 강화

건축물 해체 감리제도 도입

- 해체공사 감리자 지정
 - 지자체장이 해체공사 감리자를 지정하여 공사 및 안전관리 등에 대해 지도·감독하도록 의무화
 - 해체공사 감리자를 교체하고 1년간 지정을 제한할 수 있는 요건에 대해 명시
 - 해체공사 감리자의 업무범위 규정
 - 해체공사 감리자가 공사가 안전하게 수행되기 어렵다고 판단 시, 해체작업의 시정 및 중지요청 가능

[서울시의 철거책임감리제 도입]

- 철거현장에 감리인을 두는 철거감리제 도입
- 소유주가 건축허가를 받을 때 공사감리자가 철거공사의 안전조치계획 이행여부까지 관리·감독할 수 있도록 조건부여

[해체공사 감리자의 업무]

- 해체작업순서, 해체공법에 맞게 공사하는지 여부의 확인
- 현장의 화재방지 대책, 교통안전 및 안전통로 확보, 낙하방지대책 등 안전관리대책에 맞게 공사하는지 여부의 확인
- 해체공사에 의해 발생하는 건설부산물 처리되는지에 대한 확인
- 해체 후 부지정리, 인근 환경의 보수 및 보상 등과 같은 마무리 작업사항에 대한 이행여부의 확인

32/36

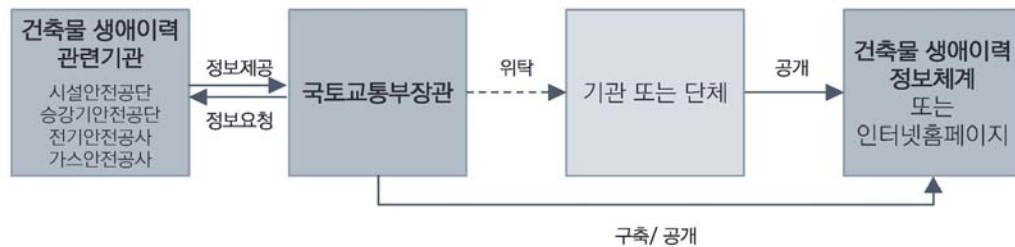
2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.5 건축물 관리기반 구축

■ 건축물 관리정보의 일원화

• 건축물 생애이력 관리시스템의 법적근거 마련 및 활용방안 제고

- 기존에 구축된 건축물 생애이력 관리시스템과 연계
- 건축물 생애이력과 관련된 기관이 건축물관리 관련정보를 제공하도록 규정
 - ※ 한국시설안전공단 : 제1,2종 및 기타시설물 정보, 안전점검 및 정밀안전진단정보
 - 한국승강기안전공단 : 승강기정보 및 점검정보
 - 한국전기안전공사 : 전기설비정보 및 점검정보
 - 한국가스안전공사 : 가스설비정보 및 점검정보



33/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.5 건축물 관리기반 구축

■ 건축물 하자담보 책임 및 하자보수 의무 부과

• 건축물 하자 발생 시 소유자 및 사용자의 권익 보호

- 시공자에게 건축물의 하자에 대해 담보책임 및 하자보수 의무 부과
- 하자보수보증금의 예치 의무 부과 및 사용용도 제한

■ 건축물관리조정위원회 설치 및 운영

• 건축물관리 관련 전문가의 공정한 분쟁조정 및 관장

- 건축물관리조정위원회의 설치주체, 조정항목, 구성, 위원자격요건, 제척사항 규정
 - ※ 건축물관리, 건축물의 유지·보수·개량 관련 분쟁조정, 하자여부 판정 및 분쟁조정, 운영관리대상 건축물의 건축물관리협의체 구성 및 운영, 자치관리기구 구성 및 운영, 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용에 관한 조정 및 관장

34/36

2. 「건축물관리법(안)」 주요내용

2.5 건축물 관리기반 구축

■ 건축물관리지원기구 및 센터 운영

- 건축물관리지원기구 지정
 - 국토교통부장관이 지정
 - 건축물관리를 위한 정책과 기술의 연구개발 및 보급 등의 역할 수행
- 건축물관리지원센터 설치 및 운영
 - 시장·군수·구청장이 설치
 - 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공 등 컨설팅 역할 수행
 - 특별자치시·특별자치도 및 시·군·구에 설치 및 운영 가능
 - 「건축법」에 근거한 지역건축안전센터와 통합운영 가능

35/36

(auri

감사합니다



A series of horizontal dotted lines for writing.



A series of horizontal dotted lines for writing.



A series of horizontal dotted lines for writing.



A series of horizontal dotted lines for writing.