

건축물 유지관리 제도 개선 방안

유광훈 선임연구위원, 이종민 부연구위원, 이민경 부연구위원, 진태승 연구원

배경 및 목적

- 2015년을 기준으로 30년 이상 경과한 건축물의 비율은 전체의 39%로, 2020년에는 50%로 증가할 것으로 예상되는 등 저성장 시대를 맞이하여 노후 건축물 비율이 늘어나 건축물 유지관리에 대한 중요성 증가
- 현행 「건축법」, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 등의 법률에서 건축물의 유지관리에 대해 규정하고 있으나, 건축물 재고 중 1.7%만 유지관리 확인 대상
- 「건축법」과 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」은 건축물의 유지관리를 규율하기 위해 점검 위주의 단편적 정책 수단만을 다루고 있으며, 점검 이후 조치에 대해서도 체계화하고 있지 못함

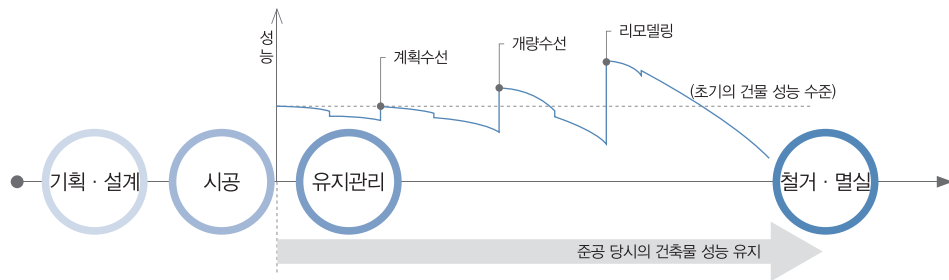
정책제안

- 건축물 유지관리를 위한 정책 수단의 체계화, 계획에 근거한 유지관리, 건축물 점검의 내실화, 점검 절차 체계화를 통한 주체별 의무 명확화 등의 제도 개선이 필요
- 이러한 개선 사항을 제도화하는 데 있어 기존 「건축법」을 개정하는 방안과 건축물 유지관리에 관해 새로운 법령을 제정하는 방법이 검토될 수 있음
- 「건축법」이 건축물 제작 과정에서의 제반 성능기준과 행정 절차를 규율하는 건축행위의 모법이라는 법적 성격을 감안할 때 「(가칭)건축물관리법」의 신규 제정이 보다 적절

1 건축물 유지관리 제도 개선의 필요성

■ 건축물 유지관리 개념

- 건축물의 유지관리는 완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물 이용자의 편의와 안전을 도모하기 위하여 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상 복귀하는 등 시설의 기능유지 보전에 필요한 활동을 하는 것으로 정의
 - 유지관리는 준공 당시 성능의 유지를 기본으로 하며, 수명주기 동안 점검·교체·개량·성능향상 등 다양한 행위 발생



건축물 생애주기 중 유지관리 단계에서의 건축행위

※ 출처 : 국토교통부·한국시설안전공단(2013), 「소규모 취약시설 안전점검 매뉴얼」, p.143. 참고 재작성.

- 「건축법」 제2조 제16의 2호에 따르면, 건축물의 유지·관리란 “건축물의 소유자나 관리자가 사용승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위”로 규정
- 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」(이하 「시설물안전법」) 제2조 제11호에 따르면, 유지관리란 “완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물을 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상복구하며 경과시간에 따라 요구되는 시설물의 개량·보수·보강에 필요한 활동을 하는 것”으로 규정
- 「건설산업기본법 시행령」 제7조 및 별표1에 따르면, 시설물유지관리업은 “시설물의 완공 이후 그 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물에 대하여 일상적으로 점검·정비하고 개량·보수·보강하는 공사”로 규정

■ 건축물의 체계적인 유지관리를 위한 제도 개선 필요

- 저성장 시대를 맞이하여 건축물의 수명주기가 늘어남에 따라 건축물의 유지관리에 대한 중요성 증가

- 2015년을 기준으로 30년 이상 경과한 건축물의 비율은 전체의 39%이며, 2020년에는 50%로 증가할 것으로 예상¹⁾
- 「건축법」, 「시설물안전법」 등의 법률에서 건축물의 유지관리에 대해 규정하고 있으나, 대다수의 건축물(약 98.3%)이 유지관리 사각지대에 존재
 - 건축물 재고 약 580만 동 중 단 1.7%만이 「건축법」과 「시설물안전법」에 의한 유지관리 대상

「건축법」 및 「시설물안전법」에 의한 유지관리 대상 건축물 현황

구분	건축물 수(동)	비율(%)
「건축법」	98,113	1.72
「시설물안전법」	44,964	0.78
「건축법」과 「시설물안전법」의 중복 적용	42,555	0.74
미적용	5,702,148	98.27
계	5,802,670	100

※ 출처 : 국토교통부 녹색건축과 내부자료(2018년 6월 기준)

2 건축물 유지관리 관련 제도 현황 및 분석

■ 「건축법」의 주요 내용

- 점검 대상(영 제23조의 2)
 - 다중이용건축물
 - 연면적 3,000㎡ 이상 집합건축물(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 제외)
 - 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 해당 지자체의 건축조례로 정하는 건축물
 - 준다중이용건축물 중 특수구조건축물
- 점검 종류(법 제35조 및 건축물 유지·관리점검 세부기준)
 - (정기점검) 건축물의 기능 및 안전 확보 등을 위하여 사용 승인일을 기준으로 10년이 지난 날로부터 2년마다 한 번씩 건축물이 설계도서 등에 적합하게 유지·관리되고 있는지를 확인하는 점검
 - (수시점검) 건축물의 기능 및 안전 확보 등을 위하여 사용 승인일을 기준으로 10년이 지난 건축물 중에 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 바에 따라 수행하는 점검

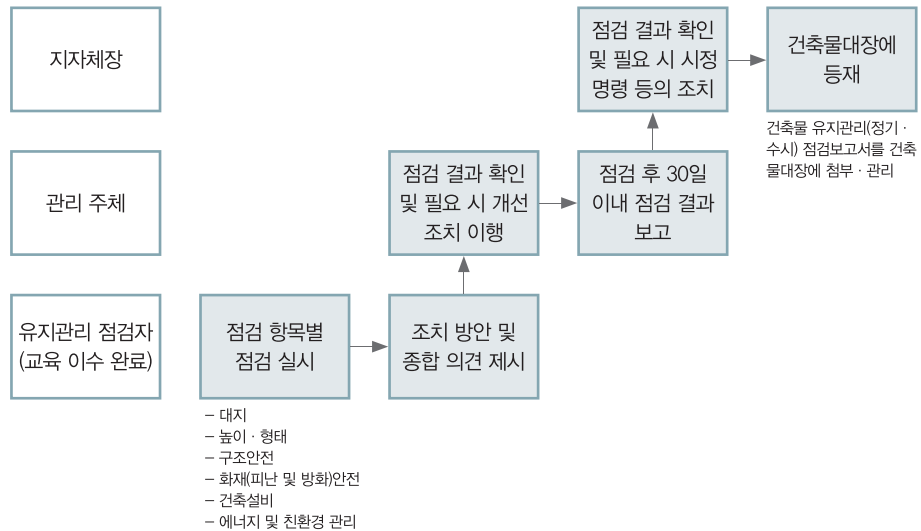
1) 국토교통부 전국건축물통계에 따르면 30년 이상 경과 건축물은 2005년 29%, 2010년 34%, 2015년 39%, 2020년 50%로 증가

- 점검 주기(영 제23조의 2)
 - (정기점검) 사용승인 10년 경과 후 2년에 1회
 - (수시점검) 사용승인 10년 경과 후 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위해 필요한 경우 실시
- 점검 항목(법 제35조 및 영 제23조의 3)
 - 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리 등

「건축법」에서의 건축물 유지관리 관련 주요 규정

「건축법」	「건축법 시행령」
제35조(건축물의 유지·관리)	제23조(건축물의 유지·관리) 제23조의 2(정기점검 및 수시점검의 실시) 제23조의 3(정기점검 및 수시점검 사항) 제23조의 4(건축물 점검 관련 정보의 제공) 제23조의 5(건축물의 점검 결과 보고) 제23조의 6(유지·관리의 세부기준 등) 제23조의 7(소규모 노후 건축물에 대한 안전점검)
제35조의 2(주택의 유지·관리 지원)	제23조의 8(주택관리지원센터의 설치 및 운영)

※ 출처 : 「건축법」을 참고하여 직접 작성

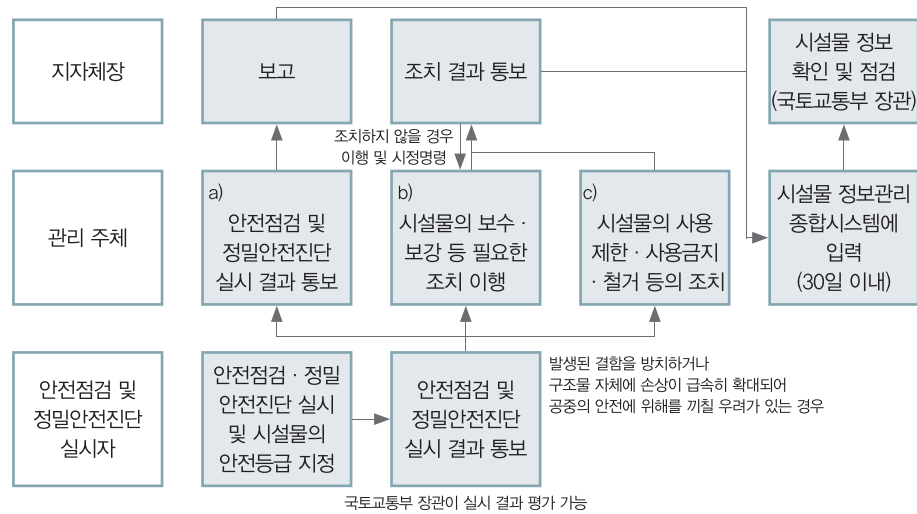


「건축법」에서의 건축물 유지관리 점검 절차

※ 출처 : 국토교통부 고시 제2013-140호 '건축물 유지·관리점검 세부기준', 별표2 유지관리 점검절차 개요도 참고 재작성

■ 「시설물안전법」의 주요 내용

- 점검 대상(법 제7조 및 제8조, 영 제4조 및 별표1)
 - (제1종시설물) 21층 이상 또는 연면적 5만㎡ 이상의 공동주택 외 건축물, 연면적 3만㎡ 이상의 철도역시설 및 관람장, 연면적 1만㎡ 이상의 지하도상가
 - (제2종시설물) 16층 이상의 공동주택, 제1종시설물에 해당하지 않는 건축물로 16층 이상 또는 연면적 3만㎡ 이상의 건축물, 연면적 5,000㎡ 이상의 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설 중 여객용 시설, 의료시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 숙박시설 중 관광숙박시설 및 관광휴게시설, 고속철도, 도시철도 및 광역철도 역시설, 연면적 5,000㎡ 이상의 지하도상가
 - (제3종시설물) 재난이 발생할 위험이 높거나 재난을 예방하기 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있다고 인정되는 제1종 및 제2종시설물 외 시설물 중 중앙행정기관장 또는 지방자치단체장이 지정·고시한 대상
- 점검 종류(법 제11조, 제12조, 제13조)
 - (정기안전점검) 경험과 기술을 갖춘 사람에 의한 세심한 외관조사 수준의 점검으로서 시설물의 기능적 상태를 판단하고 시설물이 현재의 사용 요건을 계속 만족시키고 있는지 확인하기 위한 관찰로 이루어지는 점검
 - (긴급안전점검) 관리 주체가 필요하다고 판단한 때 또는 관계 행정기관의 장이 필요하다고 판단하여 관리 주체에게 요청한 때에 실시하는 정밀점검 수준의 안전 점검으로, 실시 목적에 따라 손상점검과 특별점검으로 구분
 - (정밀안전점검) 시설물의 현 상태를 정확히 판단하고 최초 또는 이전에 기록된 상태로 부터 변화를 확인하며 구조물이 현재의 사용 요건을 계속 만족시키고 있는지 확인 하기 위하여 면밀한 외관조사와 간단한 측정·시험장비로 필요한 측정 및 시험을 실시 하는 점검
 - (소규모 취약시설의 안전점검) 제1종 및 제2종시설물이 아닌 시설 중에서 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 사회복지시설 등 대통령령으로 정하는 시설에 대하여 해당 시설의 관리자, 소유자 또는 관계 행정기관의 장이 요청하는 경우
 - (정밀안전진단) 시설물의 물리적·기능적 결함을 발견하고, 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 구조적 안전성과 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방법을 제시하는 행위



「시설물안전법」에서의 점검 절차

※ 출처 : 「시설물안전법」을 참고하여 직접 작성

■ 건축물 유지관리 관련 법령 분석 종합

- 건축물 유지관리 관련 법령의 체계성 부족
 - 건축물 유지관리와 관련하여 국토교통부, 소방청, 행정안전부, 환경부 등 10개의 정부부처와 39개의 개별법에 관계법령이 산재하여 체계를 파악하기 어려움
- 건축물 점검 위주의 단편적인 관리체계
 - 「건축법」에서는 정기점검과 수시점검, 「시설물안전법」에서는 정기점검, 긴급안전점검, 정밀안전점검, 정밀안전진단 등 점검 위주로 유지관리 상태에 대한 관리를 실시하고 있음
- 소규모 노후 건축물에 대한 유지관리 규정 미흡
 - 현행 「건축법」 및 「건축법 시행령」에서는 소규모 노후 건축물 유지관리점검의 대상 건축물, 지정 방법, 점검자, 사전고지 여부 및 방법, 결과 보고에 대해 규정하고 있으나, 지자체장의 재량으로 되어 있어 지자체별 추진 상황이 상이하며, 점검 항목, 절차, 점검 이후 조치 확인 등에 대한 규정이 미흡
 - 중대형 건축물 중심의 안전관리에서 소규모 노후 건축물에 대한 최소 수준의 안전 관리를 확보하기 위한 제도적 방안 마련 필요
- 「건축법」상 건축물 점검 이후의 조치에 대한 규정 부재
 - 현행 「건축법」에서는 점검 이후 결과에 대한 평가나 조치 이행에 관한 규정이 전무

건축물 유지관리 관련 주요 법령 내용 비교

구분	「건축법」	「시설물안전법」
점검 종류	• 정기점검/수시점검	• 정기점검/긴급점검/정밀안전점검/정밀안전진단
점검 대상	• 다중이용건축물 • 연면적 3,000㎡ 이상 집합건물(공동주택 제외) • 다중이용업 건축물 • 준다중이용건축물 중 특수구조건축물	• 1층 시설물 a) 21층 이상 또는 연면적 5만㎡ 이상의 공동주택 외 건축물 • 2층 시설물 a) 16층 이상의 공동주택 b) 1층시설물에 해당하지 않는 건축물로 16층 이상 또는 연면적 3만㎡ 이상의 건축물 c) 연면적 5,000㎡ 이상의 문화 및 집회/종교/판매시설/운수시설 중 여객용 시설, 의료/노유자/수련/운동시설/숙박시설 중 관광 숙박시설 및 관광휴게시설
점검 주기	• (정기점검) 2년/1회 • (수시점검) 필요시	• (정기안전점검) 반기/1회 • (긴급안전점검) 필요 시 • (소규모 취약시설 점검) 요청 시 • (정밀안전점검) 2~4년/1회 • (정밀안전진단) 4~6년/1회
점검 항목	• 대지/높이 및 형태/구조안전/화재안전/건축설비/에너지 및 친환경 관리 등 • 「시설물안전법」의 점검대상인 건축물은 구조 안전 항목의 점검 생략	• 구조내력 및 안전에 관한 사항
관리 주체	• 소유자 또는 관리자	• 소유자 또는 관리자
점검 주체	• 「건축사법」 제23조 제1항에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자 • 「건설기술 진흥법」 제26조 제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자 • 「시설물안전법」 제9조 제1항에 따라 등록한 건축 분야 안전진단전문기관	• 점검종류에 따라 상이 a) 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술자 중 초급/고급/특급기술자 b) 건축사로서 연면적 5,000㎡ 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리실적이 있는 자

※ 출처 : 「건축법」, 「시설물안전법」을 참고하여 직접 작성

3 건축물 유지관리 관련 대안 분석 및 시사점

■ 건축물 유지관리 관련 대안 분석

- 건축물 유지관리법(안)(대한건축사협회 · 서울시립대학교, 2010)의 주요 내용
 - 총 6개의 장과 1개의 부칙, 31개의 조로 구성
 - (건축물 유지관리 기본계획) 법(안)의 당위성을 공고히 하기 위하여 기본계획을 5년마다 수립하고 이를 시행하기 위한 내용 규정
 - (건축물 관리점검) 건축물 관리점검이 원활히 이루어지기 위한 관리 주체, 관리 내용, 점검 시기, 점검자의 의무 등과 관련된 내용 규정
 - (건축물 유지관리의 방법) 건축물 유지관리 방법에 있어 소유자가 아닌 유지관리업자에 의한 관리 점검에 대한 내용 규정

- 서울시 건축물 생애관리기준(안)(대한건축사협회 외, 2010)의 구성 체계
 - 총 6개의 장, 1개의 부칙, 30개의 조, 16개의 별표서식으로 구성
 - 건축물의 전 생애주기를 기획·설계 단계, 시공 단계, 유지관리 단계, 철거 단계 총 4단계로 구분하고 1장 총칙과 6장 실행 및 예산을 포함하여 총 6장으로 구성
- 건축물 유지관리에 관한 법률(안)(한국건설기술연구원, 2012, 2014)의 주요 내용
 - 총 8개의 장과 27개의 조로 구성(시행령은 21개 조, 시행규칙은 14개 조로 구성)
 - (건축물의 유지관리계획 수립) 건축물의 경년에 따른 사용 수준과 노후 정도를 반영하여 유지관리계획을 수립·조정하고, 체계적이고 지속적인 교체와 보수가 이루어질 수 있는 수선비용 규모와 적립 방법, 특별수선충당금의 사용 절차 규정
 - (건축물 유지관리점검) 건축물의 유지관리 점검에 필요한 구체적인 사항 규정
 - (건축물 유지관리 서비스업) 체계적인 건축물 유지관리를 위하여 유지관리 서비스업의 등록, 업무, 등록 말소, 감독 등 권한 규정
 - (유지관리정보 구축 및 지원) 건축물 유지관리에 필요한 설계도서 등에 대한 보존 의무와 건축물별 유지관리 이력을 체계화할 수 있는 관리정보 구축, 유지관리 업무나 기술을 지원할 수 있는 유지관리 지원센터, 우수 유지관리 건축물 선정 기준 규정

■ 건축물 유지관리 관련 대안의 분석을 통한 시사점

- 건축물 유지관리 점검에 관한 구체적 규정
 - 건축물 관리 주체와 점검 주체, 점검 대상 건축물, 점검 주기, 점검 절차, 점검 항목 등에 대해 법률(안)에서 구체적으로 명시
 - 유지관리 점검 결과 보고 및 필요한 조치 이행 등 점검 이후의 절차를 규정하여 건축물 유지관리 점검에 대한 확인 및 평가 실시
- 관리 및 점검 주체의 의무 규정
 - 관리 주체에게 정기적인 건축물 유지관리 점검 의무, 점검 결과 필요한 조치 및 사용 제한 등의 명령 이행 의무, 설계도서 등 유지관리 이력에 관한 서류 보존 의무 등 부과
 - 점검 주체에게 점검 항목별 객관적인 점검 의무 등 부과

건축물 유지관리 관련 주요 대안의 비교분석

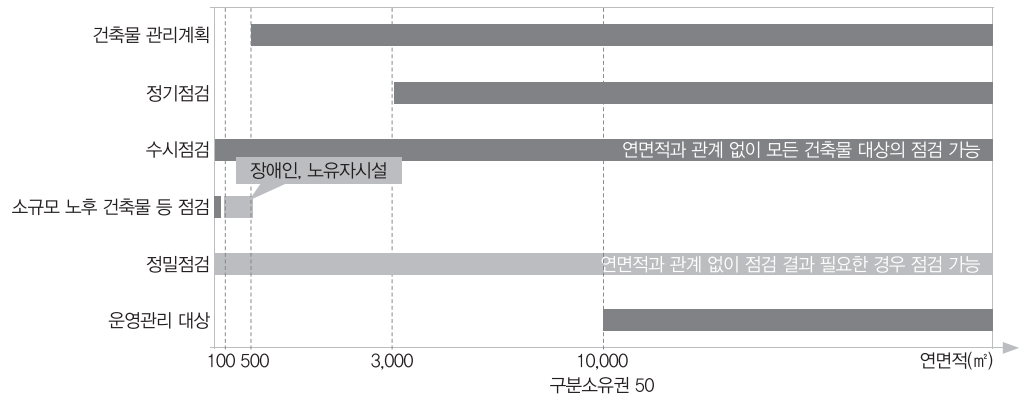
구분	건축물 유지관리법(안) (대한건축사협회 · 서울시립대학교, 2010)	서울시 건축물 생애관리기준(안) (대한건축사협회 외, 2010)	건축물 유지관리에 관한 법률(안) (한국건설기술연구원, 2012, 2014)
목적	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 공공성과 건축문화 보존 • 국민의 안전과 재산보호 기여 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 생애관리에 필요한 사항 규정 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 성능 향상과 수명 연장 • 저탄소 건축물 구현 • 국민의 복리 증진 기여
유지관리 대상	<ul style="list-style-type: none"> • 종합건축물관리업자가 관리해야 하는 대상 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울특별시의 허가 또는 신고 대상 건축물 및 이에 부속되는 시설물 	-
기본계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> • 목적 • 주기 • 내용 • 절차 • 관련법 검토 	-	<ul style="list-style-type: none"> • 절차 • 수립 대상 및 내용 • 조정 방법 및 절차 • 교육 이수 관련 사항 • 특별수선충당금 적립
점검조치	<ul style="list-style-type: none"> • 관리 주체의 의무 • 점검 내용 • 점검 주기 • 절차 • 점검 지침 고시 • 점검 실시자의 의무 • 실시 결과 알림 • 사용 제한 • 실시 결과의 이행 • 조치 결과의 알림 	<ul style="list-style-type: none"> • 관리 주체 • 점검 방법 • 점검 주기 • 점검 주체 • 점검 항목 • 비용 부담 	<ul style="list-style-type: none"> • 관리 주체 • 점검 시기 및 절차 • 점검 사항 • 유지관리 점검자 • 다른 법률에 따른 점검 등의 의제 등 • 유지관리 점검 보고 • 결과 조치
관련 업종	<ul style="list-style-type: none"> • 종합건축물관리업 • 등록 요건/영업 범위/결격사유/명의대여 금지/등록 취소/행정처분 시 계속/감독 	-	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물유지관리서비스업 • 등록 요건/종사자 교육/업무 등/등록 · 말소 · 감독
정보체계	-	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 생애이력 관리시스템 	<ul style="list-style-type: none"> • 유지관리정보 종합관리
지원	<ul style="list-style-type: none"> • 설계도서 등의 보존 의무 • 우수 건축물 선정 • 건축물관리 예산 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 설계도서 등의 보존 의무 • 우수 유지관리 건축물 시상 · 공고 • 건축물 및 공적 공간 유지관리 시범사업 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 설계도서 등의 보존 의무 • 우수 유지관리 건축물 • 유지관리지원센터 설치

※ 출처 : 대한건축사협회 · 서울시립대학교(2010), 「건축물 생애관리 시스템 및 매뉴얼 마련 연구」; 한국건설기술연구원(2014), 「건축물의 유지관리산업 활성화를 위한 유지관리 법령체계 구축연구」 참고 재작성

4 건축물 유지관리 개선 방안

■ 건축물 유지관리 정책 수단의 체계화

- 건축물의 사용승인이 완료된 이후 멸실에 이르기까지 건축물의 사용가치를 유지 및 향상하고 공중의 안전을 확보하기 위해 이루어지는 모든 관리 즉, 관리계획의 수립, 각종 점검, 운영관리 등의 제반 행위를 관리하기 위한 체계 제안
 - 관리 대상 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 재정 지원을 통해 소규모 노후 건축물 등의 점검이 가능하도록 규정



건축물 관리 수단별 대상 건축물의 범위

■ 건축물 관리계획 수립 의무화

- 국내외 건축물 관리계획별 항목 비교를 통한 건축물 관리계획 항목 도출
 - 일본의 '건축물 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 지침', 영국의 '빌딩 로그 북(Building Log Book)', 「공동주택관리법」의 장기수선계획 항목 비교

국내외 건축물 관리계획별 항목 비교

구분	건축물 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 지침(일본)	빌딩 로그 북(영국)	「공동주택관리법」의 장기수선계획(한국)	건축물 관리계획
항목	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 이용계획 • 유지보전의 실시 체제 • 유지보전의 책임 범위 • 점유자에 대한 지도 • 점검 • 수선 • 도서의 작성 및 보관 • 자금계획 • 계획변경 • 기타 	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 연혁 • 원청계약 • 설계도서 • 관련 건축법규 등 • 건물 개요 • 건물설계 현황 • 커미셔닝, 제출자료, 준수사항 • 전용면적 • 주 건물 서비스 플랜트 개요 • 에너지 미터링, 모니터링 등 • 건물 에너지성능 기록 • 물 관리/쓰레기 관리 • 전체 제어장치 및 BMS • 거주자 정보 • 플랜트 점검 및 유지관리 개요 • 점검 결과 • 실내 대기질 및 건물 특징 요소 	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 외부 • 건물 내부 • 전기 · 소화 · 승강기 • 지능형 홈 네트워크 설비 • 급수 · 가스 · 배수 • 환기설비 • 난방 및 급탕설비 • 옥외부대시설 • 옥내복리시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 현황 • 건축물 생산자 정보 • 마감재 및 제품 등 관련 사항 • 화재 및 피난안전 관리계획 • 에너지 및 친환경 성능관리 • 장기수선계획

※ 출처 : 조경희(2012), "일본의 건축물 유지관리 관련제도", 한국법제연구원 최신외국법제정보 2012년 제7호, p.23; 여혜진 외(2016), 「건축물 사용설명서 도입에 관한 정책 방향 연구」, 건축도시공간연구소, p.70 참고 재작성.

■ 건축물 관리점검의 내실화

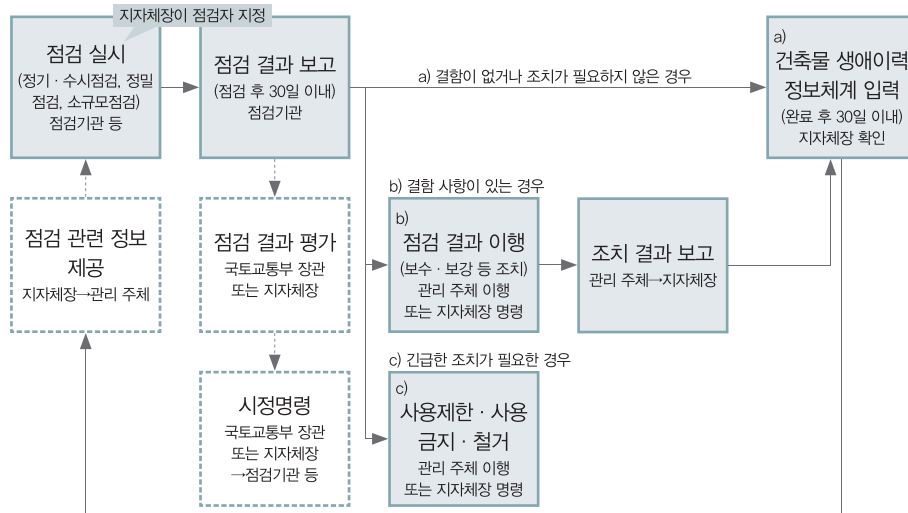
- 「건축법」에서는 정기점검, 수시점검, 소규모 노후 건축물 점검, 「시설물안전법」에서는 정기점검, 긴급점검, 정밀점검, 정밀안전진단으로 구분하여 유지관리점검 실시
 - 점검 대상 건축물을 확대하기 위해 점검 종류 세분화 필요
 - 건축물 관리 점검표를 모든 점검에 필수적인 항목과 점검 종류에 따른 선택적인 내용으로 분리하여 점검별로 차등화하며, 성능 개선 제안이 가능하도록 구성

현행 「건축법」	점검 대상	점검 종류	점검 주기	점검 항목
	<ul style="list-style-type: none"> • 다중이용건축물 • 연면적 3,000㎡ 이상 집합건축물 • 다중이용업 건축물 • 준다중이용건축물 중 특수구조건축물 	<ul style="list-style-type: none"> • 정기점검 • 수시점검 	<ul style="list-style-type: none"> • (정기점검) 사용승인 10년 경과 후 2년/1회 • (수시점검) 필요 시 	<ul style="list-style-type: none"> • 대지·높이 및 형태 • 구조안전·화재안전 • 건축설비 • 에너지 및 친환경 관리 등
현행 「시설물안전법」	<ul style="list-style-type: none"> • (제1종시설물) 21층 이상, 연면적 5만㎡ 이상 공동주택 외 건축물 • (제2종시설물) 16층 이상 공동주택, 연면적 3만㎡ 이상 건축물 	<ul style="list-style-type: none"> • 정기안전점검 • 긴급안전점검 • 정밀안전점검 • 정밀안전진단 • 소규모 취약시설 점검 	<ul style="list-style-type: none"> • (정기안전점검) 반기/1회 • (긴급안전점검) 필요 시 • (정밀안전점검) 2~4년/1회 • (정밀안전진단) 4~6년/1회 • (소규모) 요청 시 	<ul style="list-style-type: none"> • 구조내력 및 안전에 관한 사항
「건축물 관리법(안)」	<ul style="list-style-type: none"> • 다중이용건축물 • 연면적 3,000㎡ 이상 집합건축물 • 다중이용업 건축물 • 준다중이용건축물 중 특수구조건축물 	<ul style="list-style-type: none"> • 정기점검 • 수시점검 • 정밀점검 • 소규모 노후 건축물 등 점검 	<ul style="list-style-type: none"> • (정기점검) 사용승인 10년 경과 후 2년/1회 • (수시·정밀점검) 필요 시 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축기준-안전(필수) • 건축기준-정기·수시점검) • 건축기준(소규모) • 성능개선제안

현행 「건축법」과 「시설물안전법」 및 「건축물관리법(안)」의 점검 관련 주요 내용

■ 건축물관리 점검 절차 및 의무 명확화

- 현행 「건축법」상 점검 이후 조치에 대한 규정이 없는 것을 개선하여 점검 실시, 결과 보고, 점검 결과 평가, 시정명령, 개선 사항 이행, 조치 결과 통보, 사용제한·사용금지·철거 등에 대해 규정하여 지속적이고 체계적인 건축물 관리 유도
 - 점검자를 지자체장이 지정할 수 있도록 하고, 점검자가 직접 지자체장에게 생애이력 정보체계와 연계·보고하도록 하여 건축물 점검에 대한 실효성 제고



건축물 유지관리 점검 절차 개선 제안

■ 건축물 유지관리 개선 사항의 제도화

- 개선 사항을 제도화하는 데 있어 기존「건축법」을 개정하는 방안과 건축물 유지관리에 관해 새로운 법령을 제정하는 방법이 검토될 수 있음
 - 「건축법」이 건축물 제작 과정에서의 제반 성능기준과 행정 절차를 규율하는 건축 행위의 모법이라는 법적 성격을 감안할 때 「(가칭)건축물관리법」의 신규 제정이 보다 적절할 것으로 판단

유광흠 선임연구위원 (044-417-9649, khyu@auri.re.kr)

이종민 부연구위원 (044-417-9697, leejm@auri.re.kr)

이민경 부연구위원 (044-417-9836, mklee@auri.re.kr)

진태승 연구원 (044-417-9671, tesjin@auri.re.kr)

