

# auri brief.

건축도시공간연구소

## 「건축물관리법」 시행에 따른 건축물 관리체계 변화 및 기대효과

유광흠 선임연구위원, 김민지 연구원

### ● 요약

- 건축물의 수명주기에 따라 준공 이후 행위를 체계적으로 관리하기 위한 제도적 수단이 필요하다는 사회적 공감대가 형성됨에 따라 2019년 「건축물관리법」이 제정됨
- 「건축물관리법」의 제정으로 효율적인 건축물 관리를 위한 건축물관리계획과 기존 건축물의 화재안전성능 보강 및 지원규정, 건축물 해체공사 허가 및 감리제도가 신설됨
- 또한 건축물관리점검제도를 개선하고자 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검, 안전진단으로 점검 종류를 세분화하고 점검 이후의 절차를 개선함
- 건축물관리를 위한 기반을 구축하고자 건축물관리 관련 사업의 활성화 기반과 지원센터의 지정 및 운영 규정을 신설함
- 이처럼 「건축물관리법」에서 건축물의 준공 이후부터 멸실까지 적절하게 관리하기 위해 필요한 사항을 규정함으로써, 건축물 생애주기 전(全) 단계에서 성능 및 안전 확보를 위한 기반이 마련됨
- 체계적인 건축물관리 정책으로서 건축물관리계획 수립을 통한 효율적인 건축물 관리, 실효성 있는 건축물 관리점검체계 확립, 화재안전성능 보강을 통한 기존 건축물의 안전성능 향상, 해체공사 허가 및 감리제도 도입을 통한 해체공사의 안전 강화가 가능해져 국민의 안전과 복리증진에 기여할 것으로 기대됨

| 주제어 | 건축물관리법, 건축물관리계획, 건축물관리점검, 화재안전성능보강, 해체공사

## 1 「건축물관리법」의 제정 배경 및 필요성

### ● 건축물 재고 약 724만 동<sup>1)</sup>에 대한 효과적인 관리기반 마련 요구

- 저성장시대를 맞이하여 건축물의 수명주기가 늘어남에 따라 노후 건축물의 유지관리에 대한 중요성 대두
  - 2019년 말 기준 전국 건축물 통계에 따르면 준공 후 30년 이상 경과한 건축물의 비율이 전체의 약 37.8%
  - 1990년대에 이루어진 대량 주택공급의 영향으로 2020년부터 노후 주택의 급증 예상

준공 후 30년 이상 경과한 건축물 현황(2015~2019)

구분	2015	2016	2017	2018	2019
건축물 수(동)	2,511,900	2,543,217	2,601,270	2,666,723	2,738,500
비율(%)	36.0	36.0	36.5	37.1	37.8

출처 : 국토교통부 전국 건축물 통계

- 건축물 재고 약 580만 동<sup>2)</sup> 중 단 1.7%만이 제도적 관리대상에 해당
  - 「건축법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등에서 안전점검 및 진단 관련 제도를 운영 중이나, 전체 건축물 재고의 약 98.27%가 관리제도의 사각지대에 존재

「건축법」 및 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 의한 관리대상 건축물 현황

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

\* 주 : 본 통계는 현행 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」상 제1종 및 제2종시설물만 포함하는 통계(제3종시설물 제외)

출처 : 국토교통부 녹색건축과 내부자료(2018년 6월 기준); 유광홍 외(2018), 「건축물 유지관리 제도 개선방안」, auri brief 179, p.3.

- 노후 건축물의 증가로 해체·철거·리모델링 공사의 증가가 예상되나, 현장에서의 미흡한 안전 조치로 인해 붕괴사고가 지속적으로 발생
  - 국토교통부가 발표한 2019년 말 기준 전국 건축물 통계에 따르면, 전국 멸실 건축물(7만 3,653 동)의 약 66%(4만 8,735동)가 20년 이상 경과한 건축물이었으며, 약 48%(3만 5,153동)가 30년 이상 경과한 건축물
  - 건축물의 수명주기 한계에 따라 노후 건축물이 지속적으로 발생하여 해체·철거·리모델링 공사의 증가 예상

1) 2019년 말 기준 전국 건축물 동수는 724만 3,472동(국토교통부(2020), 「전국 건축물 총 7,243,472동/38억 6천만㎡」, 2월 27일 보도자료.)

2) 건축물대장에서 연면적, 층수 등 유지관리 대상 파악을 위한 정보가 기록된 건축물 수 약 580만 동(국토교통부 녹색건축과 내부자료, 2018년 6월 기준)

- 「건설기술 진흥법」에서 10층 이상 건축물의 해체공사에 대해 안전점검 등 안전관리계획을 수립하도록 규정하고 있으나, 최근 10층 미만 건축물의 해체공사에서 안전사고 다수 발생
- 안전보건공단이 2012년부터 2016년까지 발생한 해체·철거·리모델링 공사 붕괴사례조사 결과에 따르면, ①해체작업에 대한 사전조사 및 작업계획서 미작성, ②건축물의 안전성 평가 미실시, ③해체공사계획서 미작성, ④설계도서 및 시방서 미준수, ⑤해체공법 부적합 및 보강조치 미실시, ⑥출입금지조치 미실시를 사고 발생 원인으로 지적<sup>3)</sup>
- 건축물의 해체·철거·리모델링 공사와 관련하여 안전심의 등 전문가의 사전검증 절차와 안전조치 이행 여부에 대한 관리·감독 부재로 사고의 개연성이 상존하는 실정

최근 5년간 건축물 해체공사 주요 사고발생 현황(2015~2019)

발생일자	대상 건축물	공사 종류	피해 규모
2019.7.4.	지상 5층, 지하 1층	철거공사	1명 사망, 3명 부상
2018.6.16.	지상 4층	철거공사	1명 부상
2017.4.22.	지상 5층, 지하 3층	철거공사	2명 매몰(구조)
2017.1.7.	지상 11층, 지하 3층	철거공사	2명 부상, 2명 매몰(사망)
2016.8.29.	지상 3층	리모델링 공사	2명 사망
2016.7.18.	지상 3층	리모델링 공사	3명 부상, 1명 매몰
2015.5.22.	지상 4층	철거공사	1명 매몰(구조)

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

#### • 기존 건축물에서의 잇따른 대형 화재사고로 화재안전에 대한 요구 증가

- 신축 건축물에 대한 화재안전기준은 고층건축물의 피난안전구역 피난용승강기 등 설치를 의무화(2009, 2012)하고, 건축물 외벽 마감재로는 준불연 이상 사용을 의무화(2010)하는 등 기준을 지속적으로 보완하여 강화·적용
- 최근 대형 인명피해를 초래한 화재사고는 기준 강화 이전에 허가된 기존 건축물에서 집중적으로 발생<sup>4)</sup>하여 기존 건축물을 대상으로 화재안전성능 개선 유도 및 실효성 제고를 위한 제도 방안 마련 필요

### ● 건축물의 수명주기에 따라 준공 이후 행위를 체계적으로 관리하기 위한 제도적 방안으로 「건축물관리법」 제정

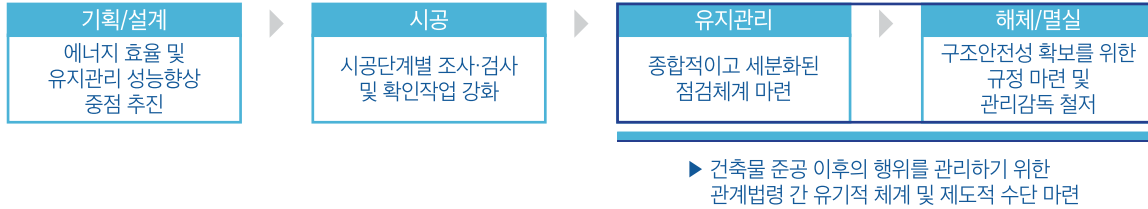
#### • 건축물의 준공 이후부터 멸실까지 적절하게 관리하기 위해 「건축물관리법」 발의

- 「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

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

4) 2017년 12월 제천 스포츠센터(29명 사망, 40명 부상), 2018년 1월 밀양 세종병원(46명 사망, 109명 부상), 11월 종로 국일고시원(7명 사망, 11명 부상)에서 화재사고 발생

- 「건축물관리법」은 2019년 4월 5일 국회 본회의에서 의결되었으며 4월 30일 공포되어, 2020년 5월 1일부터 시행



#### 건축물 생애주기별 목표 및 「건축물관리법」의 제정 이유

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

## ② 「건축물관리법」의 주요 내용<sup>5)</sup>

### ● 건축물 관리체계 정립

- 건축물 생애이력 정보체계 구축 및 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 및 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
- 건축물관리점검(정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검, 안전진단)체계 마련
  - 다중이용 건축물 등에 대해 사용승인일로부터 5년이 지난 날부터 3년마다 정기점검을 실시토록 하고, 건축물의 안전을 확보하기 위해 점검이 필요하다고 인정되는 경우 긴급점검을 실시토록 규정

5) 국토교통부(2019), “준공이후부터 멸실까지…빈틈없는 건축물 관리체계 구축”, 4월 5일 보도자료 참고 재작성.

- 소규모 노후 건축물 등에 대해서는 지자체장이 직접 점검하고 개선 방안을 제시할 수 있도록 규정
- 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검을 실시한 결과 필요한 경우 안전진단을 실시토록 규정
- 건축물관리점검 시 지자체장이 점검자를 지정하고 점검자가 점검결과를 지자체장에게 직접 보고하도록 규정
- 건축물의 관리자에게 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요한 경우 사용제한, 사용금지, 해체 등의 조치의무, 점검결과 중대한 결함사항에 대한 보수·보강 등 조치의무 및 조치결과 보고의무 부과

## ● 화재안전성 향상을 위한 기존 건축물의 화재안전성능보강

- 화재안전성능보강 대상 건축물 규정
  - 화재발생 시 대형 인명피해가 우려되는 3층 이상의 의료시설, 노유자시설 등 피난약자가 이용하는 시설과 불특정 다수가 이용하는 숙박시설 등은 정부의 재정지원을 통해 화재안전성능을 보강하도록 규정
- 화재안전성능보강 지원에 대한 유효기간 명시
  - 화재안전성능보강 대상 건축물의 관리자는 화재안전성능보강 계획을 수립하고 2022년 12월 31일까지 성능보강을 완료하도록 규정

## ● 건축물 해체공사의 안전관리 강화

- 해체공사 허가제 도입
  - 일반 공사와 비교하여 사고발생 시 인명피해 비율이 높은 해체공사에 대한 안전관리를 강화하기 위하여 연면적 1,000㎡ 이상 또는 높이 20m 이상 또는 지하층 포함 5개 층을 초과하는 건축물의 해체공사에 대해 지자체의 사전허가를 받도록 규정
- 해체공사 감리제 도입
  - 해체허가를 받은 건축물에 대한 해체작업의 안전한 관리를 위해 지자체장이 해체공사 감리자를 지정하여 해체공사 감리를 하도록 의무 부과

## ● 건축물관리 기반 구축

- 건축물관리 정책의 수립 및 시행
  - 건축물관리기술의 향상과 산업 진흥을 위한 연구·개발 사업, 건축물관리에 관한 기술자의 육성과 관련 사업자에 대한 지원근거 규정

• 건축물관리지원센터의 지정

- 건축물관리 정책의 수립 지원과 기술의 연구·개발 보급을 위해 건축물관리지원센터와 지역 건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있도록 규정

### ③ 「건축물관리법」 시행 이후 건축물관리체계의 변화

#### ● 건축물관리계획의 신설

• 건축물관리계획의 수립 대상 및 항목 규정

- 연면적 200㎡ 초과 건축물 등 「건설산업기본법」 제41조에 따라 건설업자가 시공하여야 하는 건축물<sup>6)</sup>인 경우, 건축주는 건축물관리계획을 수립하여 사용승인 신청 시 지자체장에게 제출
- 건축물관리계획에 해당 건축물의 현황, 건축주·설계자·시공자·감리자, 건축물 마감재 및 건축물에 부착된 제품, 건축물 장기수선계획, 화재 및 피난안전, 구조안전 및 내진능력, 에너지 및 친환경 성능관리에 관한 사항 등을 포함하여 작성

• 지자체장과 관리자에게 건축물관리계획의 검토 등 의무 부과

- 지자체장에게 건축물관리계획의 적절성 검토 및 보완요구에 대한 의무 부과
- 관리자에게 3년 주기로 건축물관리계획의 검토·조정, 건축물관리계획에 따른 주요시설의 교체 및 보수 의무 부과

구분	「건축법」	▶	「건축물관리법」
건축물 관리계획	-		<p>(대상) 연면적 200㎡ 초과 건축물 등 「건설산업기본법」 제41조에 따라 건설업자가 시공하여야 하는 건축물</p> <p>(예외) 「건축법」에 따른 동식물 관련 시설, 교정 및 군사시설, 「공동주택관리법」의 의무관리대상 공동주택 등</p> <p>(수립주체) 건축주</p> <p>(수립시기) 사용승인 신청 시</p> <p>(항목) 건축물의 현황, 건축주·설계자·시공자·감리자, 건축물 마감재 및 건축물에 부착된 제품, 건축물 장기수선계획, 화재 및 피난안전, 구조안전 및 내진능력, 에너지 및 친환경 성능관리에 관한 사항 등</p> <p>(검토주체) 지자체장</p> <p>(검토주기) 3년</p>

6) ①연면적 200㎡ 초과하는 건축물, ②연면적 200㎡ 이하인 공동주택, 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 「건축법 시행령」 별표1 제1호 가목의 단독주택 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택 제외), ③주거용 외의 건축물로 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등

## ● 건축물관리점검제도 개선

- 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검, 안전진단으로 점검 종류 세분화
  - 관리자가 사용승인 후 5년 내 최초 시행하고 3년마다 실시하는 정기점검은 종전보다 예외 대상을 확대하여 「유통산업발전법」 등 타법에 의해 관리되는 건축물을 제외하고, 다중이용 건축물, 연면적 3,000㎡ 이상 집합건축물, 다중이용업 건축물 중 건축조례로 정하는 건축물, 공작물 등에 대해 실시
  - 태풍 등 재해에 취약하나 소유자 등에 의해 자체 유지관리 되었던 침탑, 옹벽 등 공작물도 정기점검 및 노후 건축물등 점검 대상으로 확대
  - 긴급점검의 대상은 종전에는 위험한 다중이용 건축물 등으로 한정되어 있었으나 재난, 건축물의 노후화 및 부실 설계·시공 등으로 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있는 모든 건축물을 대상으로 확대
  - 지자체장이 직접 시행하는 노후 건축물등 점검의 대상은 종전 20년 지난 건축물(정기·수시 점검 대상 제외) 등에서 방재지구·자연재해위험개선 지구 내 건축물 및 「건축법」 제정 이전 건축된 건축물 등으로 확대
  - 안전진단을 신설하여 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검결과 보수·보강이 필요하거나 건축물에 중대한 결함이 발생한 경우 등에는 국토교통부 장관·지자체장·관리자가 안전진단을 실시하도록 규정

구분	「건축법」	「건축물관리법」
정기점검	<p>(대상) 다중이용 건축물, 연면적 합계가 3,000㎡ 이상인 집합건축물, 다중이용업 건축물로 건축조례로 정하는 건축물, 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물</p> <p>(예외) 「공동주택관리법」에 따라 안전점검을 실시한 경우 해당 주기의 정기점검 생략</p> <p>(주기) 준공 후 10년 이후 2년마다 실시</p>	<p>(대상) 다중이용 건축물, 연면적 3,000㎡ 이상인 집합건축물, 다중이용업 건축물로 건축조례로 정하는 건축물, 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물, 공작물</p> <p>(예외) 「교육시설법」에 따른 학교, 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택, 「유통산업발전법」에 따른 대규모점포·준대규모점포, 정기점검을 실시하여야 하는 날로부터 3년 이내에 「공동주택관리법」에 따른 소규모 공동주택 안전관리를 실시한 공동주택</p> <p>(주기) 준공 후 5년 이내 최초, 3년마다 실시</p>
긴급점검	<p>(수시점검)</p> <p>(대상) 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 다중이용 건축물 등의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우 실시</p>	<p>(긴급점검)</p> <p>(대상) 재난, 건축물 노후화 및 부실설계 등으로 필요한 경우 대상 제한 없이 실시</p>
노후 건축물등 점검	<p>(대상) 20년 이상 지난 건축물 중(정기·수시점검 대상 제외) 안전에 취약한 경우 등에 실시</p>	<p>(대상) 조례로 정하는 30년 이상 지난 건축물, 노유자시설, 주거약자용 주택, 방재지구·자연재해위험개선 지구 내 건축물 및 「건축법」 제정 이전 건축된 건축물 등의 안전이 취약한 경우 등 실시</p>
안전진단	-	<p>(대상) 정기·긴급·노후 건축물등 점검결과 건축물에 중대한 결함이 발생했거나 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우 실시</p>

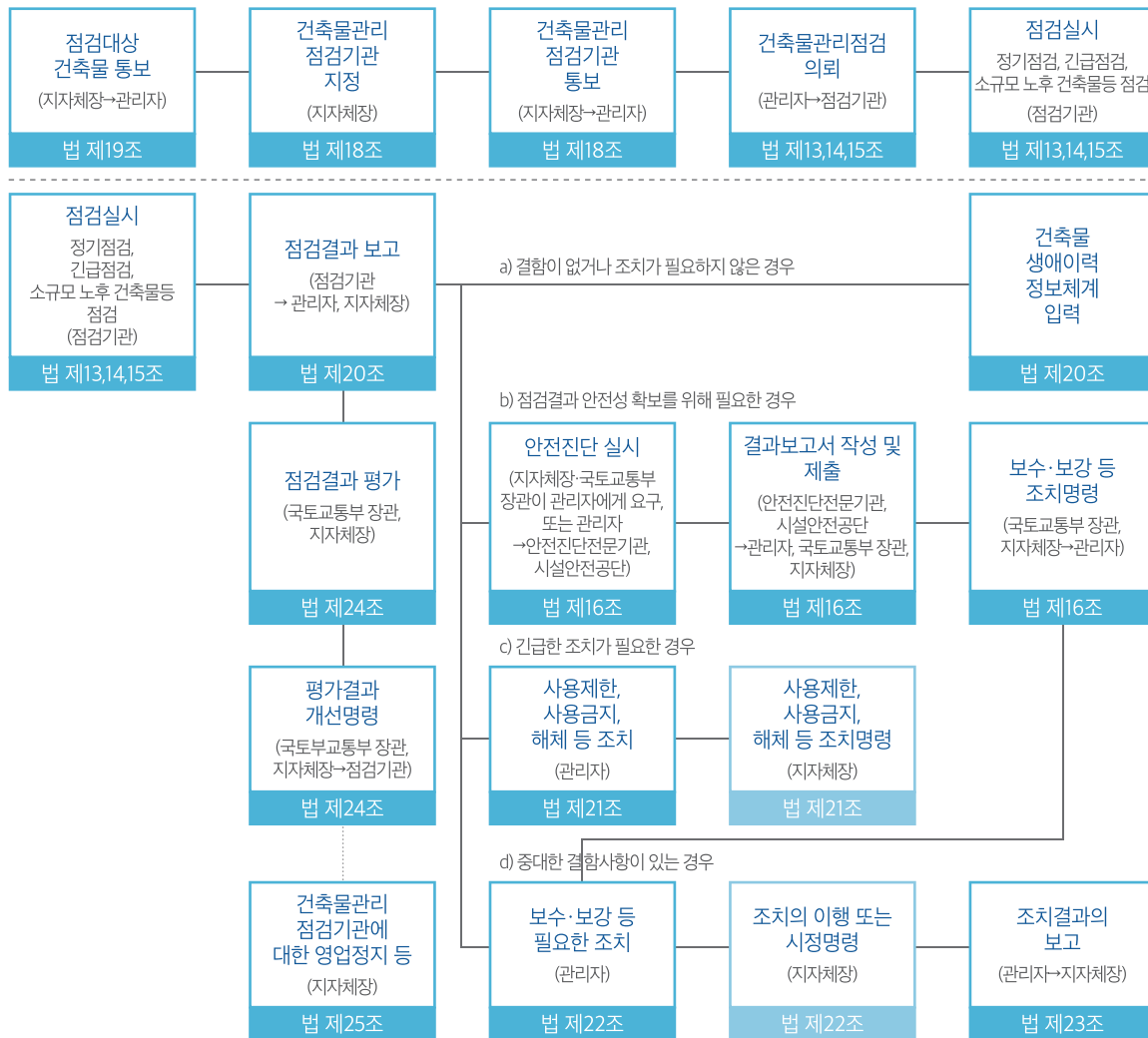
## • 건축물관리점검기관의 지정주체 변경

- 종전에는 건축물의 소유자 또는 관리자가 점검기관을 선정하였으나, 지자체장이 직접 적정 기술인력·장비 등의 요건을 갖춘 기관의 명부를 작성하고 지정하도록 변경

구분	「건축법」	「건축물관리법」
건축물 관리 점검기관	(지정주체) 건축물의 소유자 또는 관리자	(지정주체) 지자체장(특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장)

## • 건축물관리점검 이후의 절차 개선

- 건축물관리점검 이후의 조치로 점검결과 평가, 점검결과 이행, 조치결과 보고, 사용제한·사용 금지·해체 등 조치, 점검기관에 대한 영업정지 등에 대해 규정하여 점검 이후의 절차 개선



「건축물관리법」에 의한 건축물관리점검 절차 및 점검 이후 절차

출처 : 유광홍 외(2019), 「건축물 생애 관리 체계화를 위한 제도 마련 연구」, 건축도시공간연구소, p.61.



구분	「건축법」	「건축물관리법」
점검 이후 절차 개선	-	점검결과 평가, 점검결과 이행, 조치결과 보고, 사용제한·사용 금지·해체 등 조치, 점검기관에 대한 영업정지 등 점검 이후 조치규정 신설

## ● 기존 건축물의 화재안전성능보강 제도 신설

- 화재안전성능보강 대상 건축물 및 보강에 대한 기한 규정
  - 피난약자가 주로 이용하는 의료시설·노유자시설·지역아동센터·청소년수련관 및 목욕장·산후조리원·조산원·학원 중 화재에 취약한 시설(3층 이상으로 가연성외장재를 사용하고 스프링클러가 미설치된 건축물 등)은 2022년까지 화재안전성능을 보강하도록 규정
- 화재안전성능보강 대상 건축물에 대한 지원사항 명시
  - 건축주의 비용부담을 완화할 수 있도록 성능 보강에 소요되는 공사비 또는 설치비, 설계 또는 감리에 소요되는 비용 전체 또는 일부를 국가·지자체가 보조하도록 규정

### 화재안전성능 보강 대상 건축물

피난약자 이용시설	: 화재취약요인 ①, ②
제1종 근린생활시설	지역아동센터
숙박시설	일반숙박시설
의료시설	종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원, 격리병원
노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설
수련시설	청소년수련관
다중이용업소(연면적 1,000㎡ 미만)	: 화재취약요인 ①, ②, ③
제1종 근린생활시설	목욕장, 산후조리원, 조산원
제2종 근린생활시설	학원, 다중생활시설
교육연구시설	학원
숙박시설	다중생활시설
+ 소방특별조사 결과 인명 또는 재산피해가 클 것으로 예상되는 소방청장이 지정하는 대상	

\* 화재취약요인 ①외단열 공법, ②(간이)스프링클러 미설치, ③1층 필로티

출처 : 유광훈 외(2019), 「건축물 생애 관리 체계화를 위한 제도 마련 연구」, 건축도시공간연구소, p.174.

구분	「건축법」	「건축물관리법」
건축물 화재안전 성능보강	-	(대상) 피난약자가 주로 이용하는 의료시설·노유자시설·지역 아동센터 등 중 화재에 취약한 시설(3층 이상으로 가연성 외장재를 사용하고 스프링클러가 미설치된 건축물 등) (기한) 화재안전성능보강 계획 제출·승인 후 2022년 12월 31일 까지 성능보강 실시 및 결과 보고 (지원) 보강에 소요되는 공사비 또는 설치비, 설계 또는 감리에 소요되는 비용 전체 또는 일부 보조

## ● 건축물 해체공사 허가 및 감리제도 도입

### • 건축물 해체공사 허가제도 신설

- 신고대상을 제외한 모든 건축물의 해체공사에 대해 허가제도 신설
- 허가대상 해체공사는 해체계획서에 대한 전문가의 검토를 받되, 작업 중 사고위험이 높은 10톤 이상 중장비 활용, 폭파 등에 의한 해체, 구조적으로 민감한 특수구조 건축물의 해체 시 한국시설안전공단 등의 사전검토도 받도록 규정

### • 건축물 해체공사 감리제도 신설

- 건축물 해체허가 대상과 허가권자가 인정하는 해체공사에 대해 감리제도 신설

구분	「건축법」	▶	「건축물관리법」
건축물 해체신고	<p>(절거·멸실신고)</p> <p>(대상) 철거하려는 건축물</p> <p>(주체) 건축물의 소유자나 관리자</p> <p>(절차) 건축물을 철거하려는 자가 철거예정일 3일 전까지(건축물이 재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내) 지자체장에게 해체공사계획서를 첨부하여 철거·멸실신고서 제출→지자체장은 신고필증을 신고인에게 교부하고 철거·멸실 여부를 확인한 후 건축물대장에서 말소처리</p>		<p>(해체신고)</p> <p>(대상) 주요구조부를 해체하지 않고 건축물의 일부를 해체하는 경우, 연면적 1,000㎡ 미만인면서 높이가 20m 미만이고 지상층과 지하층을 포함하여 5개층 이하인 건축물 등</p> <p>(주체) 대상 건축물의 관리자</p> <p>(절차) 신고를 하려는 자가 건축물 해체신고서에 해체계획서를 첨부하여 지자체장에게 제출→관리자는 공사완료 30일 이내에 지자체장에게 완료신고서 제출→지자체장은 완료 여부 확인 후 완료·멸실 신고필증을 신고인에게 교부(감리대상이 아닌 신고 대상 건축물은 해체신고서를 제출하면 완료신고한 것으로 간주)</p>
건축물 해체허가	-		<p>(멸실신고)</p> <p>(대상) 멸실된 건축물</p> <p>(주체) 대상 건축물의 관리자</p> <p>(절차) 「건축법」상 멸실신고 절차와 동일</p> <p>(대상) 신고대상을 제외한 모든 건축물 해체공사</p> <p>(주체) 대상 건축물의 관리자</p> <p>(절차) 해체허가를 받으려는 자는 전문가의 검토를 받은 해체계획서를 해체허가 신청서와 함께 허가권자에게 제출→(특수한 경우 허가권자가 한국시설안전공단에 사전검토 의뢰)→허가권자는 제출서류를 검토하여 해체허가서 발급→허가권자는 완료 여부 확인 후 완료·멸실 신고필증을 신고인에게 교부</p>
건축물 해체공사 감리	-		<p>(대상) 해체허가 대상 건축물 + 그 밖에 허가권자가 인정하는 건축물 해체공사</p> <p>(주체) 대상 건축물의 관리자</p> <p>(절차) 대상 건축물의 관리자가 허가권자에게 해체공사 감리자 지정 신청→허가권자가 해체공사 감리자를 지정하여 관리자에게 통보→감리계약 체결 및 해체공사 감리 실시→해체공사 감리자는 감리 완료보고서를 작성하여 관리자에게 제출→관리자는 공사완료 30일 이내에 지자체장에게 완료신고서 (감리 완료보고서 첨부) 제출→허가권자는 완료 여부 확인 후 완료·멸실 신고필증을 신고인에게 교부</p>

## ● 건축물관리를 위한 기반 구축

- 건축물관리 관련 산업의 활성화 기반을 마련하기 위한 지원규정 신설
  - 건축물관리 연구·개발, 기술자의 육성 및 관련 사업자에 대한 지원규정을 신설하여 건축물 관리 관련 산업을 활성화할 수 있는 기반 마련
- 건축물관리지원센터 지정 및 운영규정 신설
  - 새로운 제도의 도입으로 인한 혼선을 방지하기 위해 건축물관리지원센터를 지정하여 건축물 실태조사, 건축물관리 기술자 육성, 건축물관리점검 결과 평가, 대국민 상담 지원 등을 시행할 수 있도록 명시

구분	「건축법」	「건축물관리법」
건축물 관리 지원	-	건축물관리 기술자의 육성, 건축물관리 사업자에 대한 지원 및 건축물관리지원센터 지정 등 신설

### 「건축물관리법」 시행 전·후 비교 종합

구분	「건축법」		「건축물관리법」	
건축물관리계획	-		연면적 200㎡ 초과 건축물 등의 건축주는 사용승인 신청 시 건축물관리계획을 지자체장에게 제출	
건축물관리점검	정기 점검	다중이용 건축물 등은 준공 후 10년 이후 2년 마다 실시	정기 점검	다중이용 건축물 등(공작물 포함)은 준공 후 5년 이내 최초, 3년마다 실시
	수시 점검	다중이용 건축물 등은 건축물의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우 실시	긴급 점검	재난, 건축물 노후화 및 부실설계 등으로 필요한 경우 대상 제한 없이 실시
	노후 건축물등 점검	20년 이상 지난 건축물 중(정기·수시점검 대상 제외) 안전에 취약한 경우 등에 실시	노후 건축물등 점검	조례로 정하는 30년 이상 지난 건축물, 노유자시설, 주거약자용 주택 등 안전에 취약한 경우 등에 실시
	-		안전 진단	점검결과 보수·보강 등이 필요하거나 재난 발생으로 구조안전이 우려되는 경우 등 실시
점검기관 지정	건축물의 소유자 또는 관리자		지자체장	
화재안전 성능보강	-		의료·노유자시설 등은 화재안전성능보강 계획 제출·승인 후 2022년 12월 31일까지 성능보강 시행	
건축물 해체	건축물 철거·멸실 시 철거·멸실신고		건축물 해체 시 허가 또는 신고를 하고 해체계획서에 대한 전문가 검토 시행 및 감리자 지정	
건축물관리 지원	-		건축물관리 기술자의 육성, 건축물관리 사업자에 대한 지원 및 건축물관리지원센터 지정 등 신설	

출처 : 국토교통부(2019), “노후 건축물 안전 더 꼼꼼하게 더 체계적으로 관리하겠습니다.”, 11월 27일 보도자료, p.7.

#### ④ 「건축물관리법」의 의의와 기대효과

##### ● 건축물 생애주기 전(全) 단계에서의 성능 및 안전 확보 기반 마련

- 「건축법」이 건축물 생산단계(설계~시공)에서 기준과 절차 등을 주로 규정하고 있다면, 「건축물관리법」은 건축물의 준공 이후부터 멸실까지 적절하게 관리하기 위해 필요한 사항 규정
- 건축물의 사용가치와 성능을 향상시키고 화재·붕괴 등 사고로부터 국민의 안전을 확보하기 위한 제도적 기반 마련

##### ● 체계적인 건축물 관리정책으로서 국민의 안전과 복리증진에 기여

- 건축물관리계획 수립을 통한 효율적인 건축물 관리, 실효성 있는 건축물관리점검체계 확립, 화재안전성능 보강을 통한 기존 건축물의 안전성능 향상, 해체공사 허가 및 감리 제도 도입을 통한 해체공사의 안전 강화 기대



관련 보고서 원문  
「건축물 생애 관리 체계화를 위한 제도 마련 연구」

유광흠 선임연구위원 (044-417-9649, khyu@auri.re.kr)  
김민지 연구원 (044-417-9848, mjkim@auri.re.kr)



건축도시공간연구소 발행처 건축도시공간연구소 발행인 박소현

[www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr)

주 소 세종특별자치시 절재로 194, 7층

전 화 044-417-9600 팩 스 044-417-9607

