

건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안

Suggestions of Improvement of Laws and Regulations
regarding Building Maintenance and Deconstruction

유광흠 Yu, Kwang Heum

신치후 Shin, Chihoo

조영진 Cho, Young Jin

이종민 Lee, Jong Min

이민경 Lee, Min Kyoung

이규철 Lee, Geauchul

진태승 Jin, Te Seung

(aur)

정책연구보고서 2017-5

건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안

Suggestions of Improvement of Laws and Regulations
regarding Building Maintenance and Deconstruction

지은이	유광흠, 신치후, 조영진, 이종민, 이민경, 이규철, 진태승
펴낸곳	건축도시공간연구소
출판등록	제385-3850000251002008000005호
인쇄	2017년 9월 29일, 발행: 2017년 9월 29일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

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

가격: 13,000원, ISBN: 979-11-5659-133-7

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

연구진

연구책임	유광흠 선임연구위원
연구진	신치후 연구위원 조영진 부연구위원 이종민 부연구위원 이민경 부연구위원 이규철 부연구위원 진태승 연구원
연구보조원	김민지
연구심의위원	김상호 선임연구위원 서수정 선임연구위원 남영우 국토교통부 건축정책과 과장 윤혁경 에이엔유디자인그룹건축사사무소 대표 이명식 동국대학교 건축학과 교수
연구자문위원	김종천 한국법제연구원 연구위원 류치열 대한건축사협회 사무처장 박근수 한국건설기술연구원 연구위원 박준범 한국건축구조기술사회 위원 정광섭 한국시설안전공단 건축시설성능실 실장 전영훈 중앙대학교 건축학과 교수 정광량 동양구조안전기술 대표이사

연구요약

Summary

제1장 서론

저성장시대를 맞아 건축물 수명주기가 증가함에 따라 건축물 관리에 대한 중요성이 증가하고 있다. 2020년에는 30년 이상 경과한 건축물의 비율이 절반에 이를 것으로 예상되는 바, 우리나라는 「건축법」, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 등의 법령에서 건축물의 유지관리에 대해 규정하고 있다. 그러나 현행 법령에서 관리되고 있는 건축물은 전체 건축물 재고의 1.5%에 불과하여 대다수의 건축물은 제도적 사각지대에 존재하는 실정이다.

특히 건축물의 대형화와 복잡화로 발생한 약 48만 동의 집합건축물 중 「공동주택관리법」의 의무관리대상 공동주택은 2%에 불과하여 대부분의 집합건축물이 사적 자치로 운영되고 있다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 자치규약에 근거하여 전반적인 관리가 이루어지고 있으나, 행정감독의 부재로 관리인의 전횡, 관리비의 불투명성 등의 문제가 지속적으로 제기되고 있다.

또한 건축물의 수명주기 한계에 따른 노후 건축물의 지속적인 발생으로 해체·철거·리모델링 공사의 증가가 예상되나, 건축물 해체 및 철거공사 현장에서의 미흡한 안전조치로 지속적인 붕괴사고가 발생되고 있다. 「건설기술 진흥법」에서 10층 이상 건축물의 해체·철거공사 시 안전관리계획을 수립하도록 규정하고 있으나, 안전관리계획 수립대상이 아닌 건축물 해체공사 현장에서 안전사고가 발생하고 있어 이에 대한 제도적 개선요구가 계속되고 있다.

이에 본 연구의 목적은 건축물의 수명주기에 따라 준공 이후의 행위를 관리하기 위한 관계 법령 간의 유기적 체계를 마련하고 제도적 수단을 정비하는데 있다. 본 연구를 통해 건축물을 체계적으로 관리하기 위한 제도적 방안으로 「건축물관리법(안)」을 제안하고자 한다.

제2장 건축물 유지관리 및 해체 관련 현황분석

우선, 건축물의 유지관리 및 해체의 개념과 범위를 명확히 설정하기 위해 관련문헌과 선행연구를 검토하였다. 본 연구에서는 건축물의 유지관리를 「건축법」의 정의를 준용하여 사용승인된 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위로 설정하였다. 또한 유지관리의 범위를 건축물의 소유자 및 관리자가 일상적인 점검과 정비를 통해 건축물 사용가치를 유지·향상하고 안전성을 확보하는 행위로 설정하였다. 한편, 건축물의 해체와 관련하여 본 연구에서는 재해로 국한되었던 '멸실'의 범위를 확대하고 「건축법」에 정의되지 않은 '해체'의 개념을 제안하였다.

건축물의 유지관리 및 해체와 관련하여 쟁점을 파악하기 위해 선행연구에서 도출된 건축물의 유지관리 및 해체 관련 제도대안을 검토하였다. 건축물 유지관리와 관련하여 여러 선행연구에서 관리점검에 대해 구체적으로 규정하였고, 관리주체와 점검주체의 의무를 명확히 규정하는 것을 제안하였다. 한편, 해체와 관련하여서는 해체공사 관리체계의 대상 확대와 안전관리 관련 지침 개선, 안전성 확보를 위한 해체공사 감리제도 도입 등을 제안하였다.

관련제도의 문제점을 도출하기 위해 현행 건축물 유지관리와 해체 관련제도의 운영현황을 분석하였다. 그 결과 현행 건축물 유지관리 관련법령의 체계성 부족, 소규모 노후 건축물에 대한 관리규정 미흡, 건축물 점검 이후의 조치에 대한 규정 부재와 같은 문제가 지적되었다. 해체와 관련하여서도, 안전관리체계 분산, 해체공사계획서 등의 심의 및 검토절차 부재 등의 문제가 도출되었다.

제3장 해외 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도 분석

건축물의 유지관리 및 해체와 관련하여 제도적 시사점을 도출하기 위해 미국과 일본의 건축물 유지관리 및 해체 관련 법령을 분석하였다. 건축물 유지관리와 관련하여 미국은 성능평가기준을 개발하여 건축물의 구조적 안정성, 설비노후도, 거주환경성능 등 종합적인 유지관리 성능을 평가하고자 하는 노력들이 진행되고 있었다. 일본에서는 우리나라와 유사한 건축물 정기검사 및 정기보고 제도를 운영하고 있었으며, 특히 건축물 소유자를 대상으로 건축물 유지보전계획의 수립과 작성을 지도하기 위한 세부사항을 명시하고 있었다.

해체와 관련하여 미국에서는 우선순위에 따라 작업현장의 안전점검을 실시하고 있었으며, 안전점검 이후 조치사항에 대한 후속점검(Follow-up Inspection)을 실시하고 있었

다. 일본에서는 리스크 평가를 통해 유해·위험방지계획을 수립하고, 사전조사를 통해 건축물 해체 시공계획을 수립하도록 규정하고 있었다.

제4장 건축물관리 체계화 방안

건축물관리의 체계화를 위해 본 연구에서는 네 가지 방안을 제시하고, 이를 통해 「건축물 관리법(안)」을 제안한다.

첫째, 체계적인 건축물 관리체계의 구축이 필요하다. 현행 관련법령에서는 대다수의 건축물이 사적자치 영역에 존재하므로, 모든 건축물에 대한 최소한의 유지관리와 집합건축물을 대한 운영관리체계를 마련할 필요가 있다. 효율적인 건축물관리를 위한 건축물관리계획을 수립하고, 현행 「건축법」에서의 점검종류 세분화, 점검항목 보완 및 절차 개선, 소규모 노후 건축물 등 점검에 대한 개선이 필요하다.

둘째, 특정 건축물에 한해 운영관리규정 도입을 검토해야 한다. 연면적과 구분소유권을 기준으로 운영관리대상 건축물을 규정하고, 이를 대상으로 관리주체, 관리비 등의 운영 및 공개, 관리규약, 관리감독 등에 대해 규정할 필요가 있다.

셋째, 건축물 해체 시 안전을 강화하기 위한 방안을 마련할 필요가 있다. 일정 규모 이상의 건축물 해체 시 「건축법」상 신고제에서 허가제로 전환하여 안전관리를 강화하고, 전문가의 검토 및 확인절차를 도입할 필요가 있다. 또한 지자체장이 해체공사 감리자를 지정하여 해체공사 및 안전관리 등에 대해 지도·감독할 수 있는 감리제도의 도입을 제안한다.

넷째, 건축물 관리기반을 구축해야 한다. 이를 위해 기존 건축물 생애이력 관리시스템을 활용하여 건축물 관리정보를 일원화하는 등의 건축물관리정보체계를 구축하고, 건축물 하자담보 책임 및 하자보수 의무 부과, 건축물관리조정위원회 설치 및 운영, 건축물관리 지원기구 및 센터 운영이 필요하다.

제5장 결론

본 연구에서는 건축물의 유지관리 및 해체와 관련하여 관계법령 간의 유기적 체계를 마련하여 제도적 수단을 정비하고, 건축물을 체계적으로 관리하기 위한 제도적 방안으로 「건축물관리법(안)」을 제안하였다.

추후 본 연구를 통해 제안된 「건축물관리법(안)」의 입법취지와 성격을 반영하여 일관성 있는 법의 집행을 위해 본 법안에 근거하여 시행령, 규칙, 조례에서 제정되어야 할 사항을 정리하여야 할 것이다. 또한 법안에서 명시한 계획, 사업 등의 시행을 위해 각각의 체계와 세부규정 등을 명문화하고, 이에 부합하는 절차를 마련하는 작업이 추가적으로 이루어져야 할 것이다. 이를 통해 법의 실행력과 담당조직의 집행력을 도모할 수 있을 것이라 판단된다.

주제어

건축물 유지관리, 운영관리, 해체, 건축물관리법

차 례

TABLE OF CONTENTS

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 주요내용 및 방법	8
3. 선행연구 검토	10

제2장 건축물 유지관리 및 해체 관련 현황분석

1. 건축물 유지관리 및 해체 관련 선행연구 검토	11
2. 국내 유지관리 및 해체 관련 제도의 운영현황 분석	39

제3장 해외 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도 분석

1. 미국의 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도 분석	63
2. 일본의 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도 분석	76

제4장 건축물 유지관리 및 해체 등 체계화 방안

1. 건축물 유지관리 및 해체 등 개선방안 제안	91
2. 건축물관리의 체계화를 위한 법령정비 방안 제안	112

제5장 결론

1. 연구의 의의	207
2. 후속과제	210

참고문헌	213
부록 건축물관리법(안)	219

표차례

LIST OF TABLE

[표 1-1] 건축물의 패러다임 변화	1
[표 1-2] 「건축법」 및 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 의한 유지관리 대상 건축물 현황	2
[표 1-3] 용도별·구분소유별 전국 집합건축물 현황	2
[표 1-4] 집합건축물의 운영관리 관련 사회적 이슈	2
[표 1-5] 2016년 전국 멸실 건축물 현황	3
[표 1-6] 2010년부터 2014년까지 연도별 전국 멸실주택 현황	4
[표 1-7] 최근 5년간 전체 및 철거·해체관련 공사 중 중대재해 발생현황	5
[표 1-8] 최근 5년간 해체공사 중 주요 붕괴사례	5
[표 2-1] 건축물 성능 관련 용어정의	11
[표 2-2] KS F ISO 6241 사용자 요구조건	13
[표 2-3] 선행연구에서 유지관리의 정의	15
[표 2-4] 선행연구에서 보수·보강의 정의	18
[표 2-5] 개량·정비·개선의 사전적 정의와 대표적 사업종류	19
[표 2-6] 건축물 유지관리의 범위에 대한 주요용어	19
[표 2-7] 건축물 유지관리의 범위에 대한 논의 종합	20
[표 2-8] 친환경 철거 및 해체작업 방법론 고찰 관련 선행연구	22
[표 2-9] 건축물 철거 및 해체작업의 안전사고 예방대책 고찰 관련 선행연구	22
[표 2-10] 건축물 철거 및 해체공사 제도 개선방안 관련 선행연구	22
[표 2-11] 해체공사계획서 항목	23
[표 2-12] 해체공사에서의 안전확보방안	23
[표 2-13] 대한건축사협회에서 제안한 건축물 유지관리법(안)의 구성	26
[표 2-14] 대한건축사협회에서 제안한 서울시 건축물 생애관리기준(안)의 구성	28
[표 2-15] 한국건설기술연구원에서 제안한 건축물 유지관리에 관한 법률(안)의 구성	29
[표 2-16] 한국건설기술연구원에서 제안한 건축물 유지관리에 관한 법률(안)의 조항별 위임사항	31
[표 2-17] 대한건축학회에서 제안하는 소규모 건축물의 유지관리 자율점검 절차	32
[표 2-18] 건축물 유지관리 관련 주요 제도대안의 비교분석	33
[표 2-19] 건설기술 진흥법 시행령에 대한 현행 및 개선(안) 대비표	34
[표 2-20] 해체공사 안전관리지침에 대한 현행 및 개선(안) 내용	35
[표 2-21] 안전관리매뉴얼의 분류 및 구성	36
[표 2-22] 건축법 시행규칙 제24조(건축물 철거·멸실의 신고)에 대한 개정안	37
[표 2-23] 「건축법」에서의 건축물 유지관리 관련 주요규정	39

[표 2-24] 「건축법」에 의한 건축물 유지관리 점검사항	40
[표 2-25] 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에서의 건축물 유지관리 관련 주요규정	43
[표 2-26] 안전점검 및 정밀안전진단의 실시시기와 자격	44
[표 2-27] 안전점검 및 정밀안전진단의 실시시기와 자격	45
[표 2-28] 안전점검 및 정밀안전진단의 점검항목	45
[표 2-29] 「공동주택관리법」에서의 건축물 유지 및 운영관리 관련 주요규정	48
[표 2-30] 하자심사·분쟁조정위원회와 중앙분쟁조정위원회의 위원자격	52
[표 2-31] 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서의 건축물 운영관리 관련 주요규정	52
[표 2-32] 「건축법」에서의 건축물 해체 관련 주요규정	54
[표 2-33] 「건설기술 진흥법」에서의 건축물 해체 관련 주요규정	55
[표 2-34] 「산업안전보건법」에서의 건축물 해체 관련 주요규정	57
[표 2-35] 건축물 유지관리 관련 주요법령 내용 비교	58
[표 2-36] 건축물 유지관리 관련 관계법령 현황	59
[표 2-37] 한국시설안전공단의 안전점검서비스 수행절차	60
[표 2-38] 건축물 해체 관련 주요법령 내용 비교	61
[표 3-1] 뉴욕시의 건축 관련 법제 간 관계	63
[표 3-2] 미국 건축 관련 기준(code)의 종류	64
[표 3-3] 미국의 도시 및 건축 관련 법령체계	65
[표 3-4] 미국의 건축물 유지관리 관련 법령 및 주요내용	67
[표 3-5] IEEBC의 구성체계	68
[표 3-6] ICCPC의 구성체계	69
[표 3-7] IPMC의 구성체계	69
[표 3-8] 미국의 건축물 유지관리 관련 제도	70
[표 3-9] 미국 IBC Section 3306(보행자 보호)에서의 보행자 보호요건	72
[표 3-10] 미국 산업안전보건청의 안전점검 대상 우선순위	73
[표 3-11] 미국의 건설현장 안전점검 종류	74
[표 3-12] 일본의 건축물 생산과정과 관련한 법규 종류	76
[표 3-13] 일본 건축기준법의 입법체계	78
[표 3-14] 일본의 건축물 유지관리 관련 법령체계	79
[표 3-15] 일본 「건축기준법」의 유지보전 관련 규정	80
[표 3-16] 일본 「건축기준법」상 건축물 유지관리 관련 주요내용	80
[표 3-17] 건축물 유지보전 준칙의 내용	82
[표 3-18] 건축물 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 지침	83
[표 3-19] 일본의 맨션관리의 적정화 추진에 관한 법률 구성체계	84
[표 3-20] 일본 주택성능평가제도의 신축 및 기존주택별 평가항목	85
[표 3-21] 일본 건설업법상 건축물 해체공사 관련내용	86

[표 3-22] 건축물 해체폐기물의 리사이클 및 적정처리를 위한 조사·계획절차	87
[표 3-23] 건물소유자가 행하는 주된 허가신청 및 신고사항	87
[표 3-24] 공사시공자가 행하는 주된 허가신청 및 신고사항	88
[표 4-1] 건축물관리 관련 주요 법률의 관리항목 비교	92
[표 4-2] 국내외 건축물 관리계획별 항목 비교	93
[표 4-3] 30년 이상 경과한 단독주택, 공동주택, 제1·2종 균린생활시설의 연면적 현황	97
[표 4-4] 용도별·구분소유별 전국 집합건축물 현황	98
[표 4-5] 최근 제안된 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의안 분석	99
[표 4-6] 최근 3년간 집합건축물 운영관리 관련 사회적 이슈 발굴	99
[표 4-7] 2013~2014년 서울시 집합건물 관리실태 조사결과	100
[표 4-8] 서울시 집합건물 관리실태 조사결과를 반영한 제도적 개선사항	100
[표 4-9] 최근 3년 간 건축물 해체·철거공사 현장에서의 안전사고 발생현황	103
[표 4-10] 3층 이하 주요 건축물의 연면적별 멸실현황	103
[표 4-11] 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 「공동주택관리법」에서의 하자보증내용	107
[표 4-12] 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 및 「공동주택관리법」의 분쟁조정위원회 비교	108
[표 4-13] 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회와 하자·심사분쟁조정위원회의 분쟁조정 절차	110
[표 4-14] 본 법안과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 관리주체 규정내용 비교	114
[표 4-15] 집합건축물 호수별 연면적 현황	116
[표 4-16] 국내외 건축물 관리계획별 항목 비교	133
[표 4-17] 10년 이상 경과한 16층 미만 주요 건축물의 용도별 연면적 현황	151
[표 4-18] 30년 이상 경과한 단독주택, 150세대 미만 공동주택, 제1·2종 균린생활시설의 연면적 현황	152
[표 4-19] 소규모 노후 건축물 점검을 통해 지원할 수 있는 서울시 사업 예시	152
[표 4-20] 현행 관련법령에서의 관리주체별 주요 규정내용	162
[표 4-21] 「공동주택관리법」상 공동주택 관리방법	164
[표 4-22] 주택관리업의 등록기준의 변화	166
[표 4-23] 관리의 이관	169
[표 4-24] 「공동주택관리법」상 중앙분쟁조정위원회의 상담현황	182
[표 4-25] 「공동주택관리법」상 중앙 및 지방분쟁조정위원회 비교	183
[표 4-26] 재판상 회해 및 민사상 회해의 효력 비교	186
[표 4-27] 유사 위원회의 분쟁조정에 응할 의무	188
[표 5-1] 건축물관리법(안)의 구성	208

그림차례

TABLE OF FIGURES

[그림 1-1] 최근 5년간 전체 및 철거·해체관련공사 중 중대재해 발생현황	4
[그림 1-2] 중대재해 1건당 재해자수	4
[그림 1-3] 건축물 생애주기 중 유지관리 단계에서의 건축행위	7
[그림 1-4] 건축물 생애주기별 목표 및 본 연구의 필요성	7
[그림 2-1] 인간의 요구와 성능	13
[그림 2-2] 건축물 유지관리의 범위	16
[그림 2-3] 보전의 종류	17
[그림 2-4] 보수·보강의 의미	18
[그림 2-5] 서울시의 건축물 철거·멸실 프로세스 개선방안	24
[그림 2-6] 「건축법」에서의 건축물 유지관리 점검절차	42
[그림 2-7] 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에서의 점검절차	47
[그림 3-1] 미국의 건축 관련 기준(Code)의 종류	66
[그림 3-2] 미국의 건축물 유지관리 관련 법령 및 체계	67
[그림 3-3] 일본의 법령 및 건축기본법의 구성	78
[그림 3-4] 일본 리스크 평가의 유해·위험방지계획 신고제도에 대한 영향관계	89
[그림 4-1] 건축물 관리수단별 대상 건축물의 범위	92
[그림 4-2] 건축물관리법(안)에서의 건축물관리계획 항목	93
[그림 4-3] 「건축법」과 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 및 본 법(안)의 점검 주요내용	94
[그림 4-4] 건축물관리점검의 종류 및 주요내용	95
[그림 4-5] 본 법(안)에서 제안하는 건축물 유지관리 점검표 항목	95
[그림 4-6] 본 법(안)에서 제안하는 건축물 유지관리 점검절차	96
[그림 4-7] 현행 「건축법」과 본 법(안)에서의 소규모 노후 건축물 등에 대한 점검내용 비교	97
[그림 4-8] 건축물관리 관련 소셜 빅데이터 분석결과	101
[그림 4-9] 본 법(안)에서 제안하는 건축물의 해체허가 및 신고절차	104
[그림 4-10] 건축물 멸실의 신고절차	105
[그림 4-11] 건축물 생애이력 관리시스템에서의 정보공개 절차	106
[그림 4-12] 건축물관리지원기구의 역할	111
[그림 4-13] 건축물관리지원센터의 역할	111
[그림 4-14] 건축물 해체신고 및 허가절차	192
[그림 4-15] 건축물 해체공사 완료신고 절차	197

제1장 서론

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

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

- 건축물 재고 640만 동¹⁾에 대한 효과적인 관리기반 마련 요구
 - 저성장시대를 맞이하여 건축물의 수명주기가 늘어남에 따라 건축물의 유지관리에 대한 중요성 증가
 - 2015년을 기준으로 30년 이상 경과한 건축물의 비율이 전체의 39%이며 2020년에는 50%로 증가할 것으로 예상
※ '05년 29% → '10년 34% → '15년 39% → '20년 50% (국토교통부 전국건축물통계)
 - 현행 「건축법」, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 등의 법률에서 건축물의 유지관리에 대해 규정하고 있으나, 대다수는 유지관리 사각지대에 존재
 - 건축물 재고 약 640만 동 중 단 1.5%만이 「건축법」과 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 의한 유지관리 대상 ([표 1-2] 참고)

[표 1-1] 건축물의 패러다임 변화

패러다임의 변화	경제 고성장 개발시대	▶ 녹색성장, 지속가능한 개발(ESSD) 시대
도시정책의 변화	개발 중심	▶ 경제, 사회, 환경의 균등발전
건축정책의 변화	인허가 중심	▶ 유지관리 중심
건축수요의 변화	신축허가 감소 ('02) 21,533 → ('07) 4,474 (80% 감소)	▶ 용도변경 증가 ('02) 743 → ('07) 4,617 (620% 증가)

출처: 대한건축사협회(2014), 「건축물 생애관리 발전방향 수립 연구」, p.3.

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

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

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

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부자료

• 집합건축물 관리에 대한 공적 개입의 필요성 대두

- 건축물의 대형화·복잡화로 집합건축물 다수 발생 (전국 약 48만 동)
- 집합건축물 약 48만 동 중 현행 「공동주택관리법」의 의무관리대상 공동주택은 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 ([표 1-4] 참고)

[표 1-3] 용도별·구분소유별 전국 집합건축물 현황

용도	구분소유	10미만	10이상 50미만	50이상 100미만	100이상 150미만	150이상 200미만	200이상 300미만	300이상
단독주택	1,553	64	1	0	0	0	0	0
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	

주1: ■ : 현행 「공동주택관리법」에 의한 의무관리대상 공동주택

주2: 전체 용도별·구분소유별 전국 집합건축물 현황자료는 본 보고서 p.116의 [표 4-15] 참고

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부자료

[표 1-4] 집합건축물의 운용관리 관련 사회적 이슈

날짜	기사 헤드라인	주요내용	주요 키워드
2017.7.31.	끊이지 않는 오피스텔 관리 비 집용 주택법 적용·집합 건물법 개정 없인 공염불	오피스텔의 불투명한 경비사용, 관리단 구성 의 어려움, 관리단의 부정행위 등 관리상의 문 제점 지적 오피스텔 관련 법체계 구축 시급	관리비 사용내역 공개 관리단 구성의 어려움 관리단의 부정행위 지자체의 감독권
2017.7.4.	지자체 감독 안받는 오피 스텔...온갖 민원 쏟아져 도 속수무책	집합건물 분쟁조정신청이 5년간 123건이나 실제 조정안 마련은 19건에 불과 서울시가 오피스텔 표준관리규약을 만들었으 나, 강제력이 없어 참고용에 그치는 실정	지자체의 관리·감독 개입

날짜	기사 헤드라인	주요내용	주요 키워드
2016.6.29.	오피스텔 관리비 아파트 지자체의 관리·감독 권한, 손해발생 시 배상 의 2배, 원룸 관리비 아파 책임, 회계 관련 자료의 보관, 회계검사, 관리 비·사용료에 대한 공개, 공사·용역계약의 공 개입찰 의무화 등 법제도 미비	지자체의 관리·감독 권한, 손해발생 시 배상 책임, 회계 관련 자료의 보관, 회계검사, 관리 비·사용료에 대한 공개, 공사·용역계약의 공 개입찰 의무화 등 법제도 미비	관리비의 과다징수 관리인의 관리비 부정사용
2015.6.4.	집합건물법·주택법 충돌…주상복합 관리주체 둘로 쪼개져 '갈등'	공동주택관리법을 적용받는 아파트 입주자대표회와의 표회의와 집합건물법을 적용받는 오피스텔, 상가 집합건물 관리단 간 갈등	지방자치단체 회계·감시 관리 투명성 분쟁 시 행정개입 강화
2015.1.21.	관리비는 '관리인 삼짓돈'… 주차·공사비에서 1억 빼내	관리인의 관리비 부정사용, 특정업체와의 수의계약 등 비리 발생	관리인의 관리비 부정사용 특정업체와의 수의계약 체결 관리비의 사용내역 공개
2014.4.26.	아파트 뺨치는 집합건물 '소유주로 구성된 관리단' 통해 관리인을 선임 비리'…'대형참사' 위험도 해야 하나, 자체 정관을 편법으로 만들어 운영 행정청의 관리·감독	소유주로 구성된 관리단을 통해 관리인을 선임 해야 하나, 자체 정관을 편법으로 만들어 운영 행정청의 관리·감독	관리인 선임 행정청의 관리·감독
2013.12.16.	서울시, 관리비 거품 Zero를 위한 집합건물 관리 실태점검 결과 발표	7개의 집합건물을 선정하여 전문가와 합동으로 점검 실시 관리인·관리규약 운영실태, 관리업체 운영, 공사 및 계약, 예산·회계 관련 자적사례 발생	관리인 선임 관리비 부당취득 공개경쟁 입찰 배제 수선적립금 부족

출처: <http://mtech.mk.co.kr/view.php?year=2017&sc=30000002&no=513187>; <http://www.sedaily.com/NewsView/1OICGDQK6N>;
<http://www.hapt.co.kr/news/articleView.html?idxno=34494>; <http://land.hankyung.com/news/app/newsview.php?id=2015060453941>;
http://thestory.chosun.com/site/data/html Dr_2015/01/21/2015012101131.html; <http://news.mt.co.kr/mtview.php?no=20140425171420238693>;
<http://cityservice.seoul.go.kr/archives/28223>

- 건축물의 수명주기 한계에 따른 해체·철거·리모델링 공사 증가 예상
 - 2016년 전국 멀실 건축물의 약 80%가 1997년 이전에 준공하여 20년 이상 경과한 건축물인 것으로 보아, 국내 건축물의 실질적인 교체수명은 평균 약 25~30년 정도로 추정
 - 또한 전국의 멀실주택이 2010년부터 2014년까지 최근 5년 간 증가 추세
 - 건축물 수명주기 한계에 따른 노후 건축물의 지속적인 발생으로 해체·철거·리모델링 공사의 증가 예상

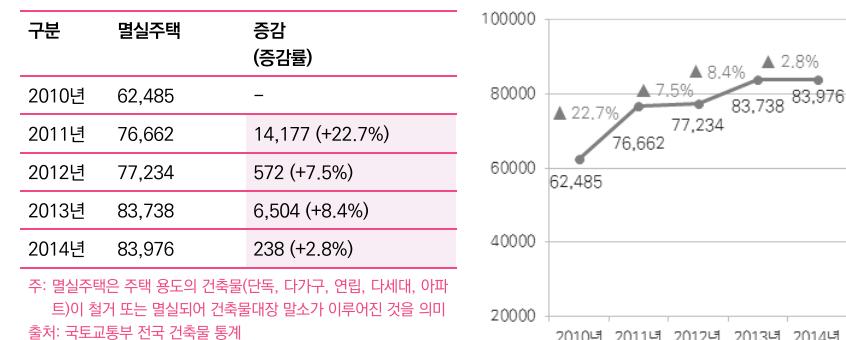
[표 1-5] 2016년 전국 멸실 건축물 현황 (단위 : 동, m^2)

구분	동수(점유율)	연면적(점유율)
10년 미만	3,551	(6.3%)
10년 이상 15년 미만	3,201	(5.7%)
15년 이상 20년 미만	4,103	(7.3%)
20년 이상 25년 미만	7,160	(12.7%)
25년 이상 30년 미만	7,344	(13.0%)
30년 이상 35년 미만	8,586	(15.2%)
35년 이상	22,396	(39.8%)
계	56,341	(100.0%)
		14,255,416
		(100.0%)

주: 멸실건축물은 철거 또는 멸실되어 건축물대장 말소가 이루어진 것을 의미

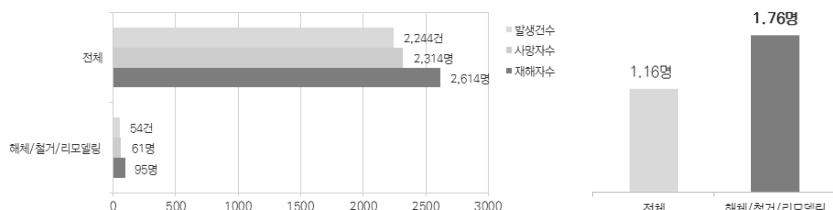
출처: 국토교통부 전국 건축물 통계

[표 1-6] 2010년부터 2014년까지 연도별 전국 멸실주택 현황 (단위 : 호)



• 건축물 해체 및 철거공사에서의 높은 재해강도

- 건축물의 해체·철거·리모델링 공사는 분진, 소음 등의 환경 위해요인과 붕괴, 추락 등의 안전위험이 큰 공사에 해당
- 최근 5년간('12년~'16년) 안전보건공단의 중대재해²⁾조사에서 재해사례를 분석한 결과, 건축물 해체·철거·리모델링 공사 관련 재해강도가 일반 재해강도보다 높게 나타나는 것으로 분석³⁾
- ※ 일반 중대재해 : 1건당 1.16명의 재해자 발생(2,244건의 재해에서 2,614명의 재해자)
- 철거·해체관련 중대재해 : 1건당 1.76명의 재해자 발생(54건의 재해에서 95명의 재해자)
- ※ 1건당 사망자 수 비율이 철거·해체·리모델링 공사에서 발생한 중대재해가 일반 중대재해에 비해 약 9.7% 높으며, 1건당 재해자 수 비율은 약 51.7% 높은 것으로 분석 ([표 1-3] 참고)
- 이는 해체·철거공사에서 숙련된 작업자가 작업하는 경우가 많지 않고 영세한 비전문업체가 계획 없이 수행하거나 안전성이 검토되지 않은 상태에서 작업을 수행하는 경우가 많기 때문인 것으로 파악



[그림 1-1] 최근 5년간 전체 및 철거·해체관련공사 중 중대재해 발생현황

출처: 고용노동부·안전보건공단(2017), 「철거·해체공사 표준안전작업 절차서」, p.135. 참고 자료

[그림 1-2] 중대재해 1건당 재해자수

2) 산업재해 중 사망 등 재해의 정도가 심한 것으로 사망자가 1인 이상 발생, 3개월 이상 요양을 요하는 부상자가 동시에 2인 이상 발생, 부상자 또는 직업성질병자가 동시에 10인 이상 발생한 재해를 의미(「산업안전보건법 시행규칙」 제2조제1항)

3) 고용노동부·안전보건공단(2017), 「철거·해체공사 표준안전작업 절차서」, p.135.

[표 1-7] 최근 5년간('12~'16) 전체 및 철거·해체관련 공사 중 중대재해 발생현황

구분		2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	계
전체	발생건수(건)	485	477	374	441	467	2,244
	사망자수(명)	512	493	379	451	479	2,314
	강도(사망자수/건)	1.06	1.03	1.01	1.02	1.03	1.03
	재해자(명)	588	542	403	540	541	2,614
	강도(재해자수/건)	1.21	1.14	1.08	1.22	1.16	1.16
해체 철거 리모델링	발생건수(건)	10	5	12	15	12	54
	사망자수(명)	10	7	12	18	14	61
	강도(사망자수/건)	1.00	1.40	1.00	1.20	1.17	1.13
	재해자(명)	13	13	13	36	20	95
	강도(재해자수/건)	1.30	2.60	1.08	2.40	1.67	1.76

주: 철거·해체·리모델링 공사 중 재해는 무너짐, 떨어짐, 맛을 등을 포함한 수치

출처: 고용노동부·안전보건공단(2017), 「철거·해체공사 표준안전작업 절차서」, p.135.

- 건축물 해체 및 철거공사 현장에서의 미흡한 안전조치로 지속적인 붕괴사고 발생

- 안전보건공단의 최근 5년간 해체·철거·리모델링 공사의 주요 붕괴사례에 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 사고발생의 원인으로 지적
- 건축물의 해체공사와 관련하여 안전심의 등 전문가의 사전검증 절차가 부재하고, 안전조치 이행여부에 대한 관리·감독 부재로 사고 개연성이 상존하는 실정

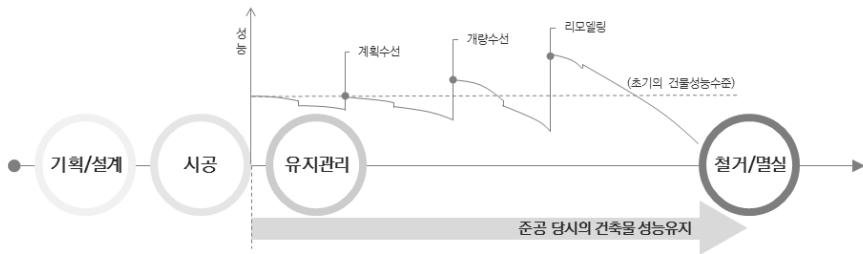
[표 1-8] 최근 5년간 해체공사 중 주요 붕괴사례 (안전보건공단의 중대재해 조사분)

연번	일자	사고지역	현장명	주요 사고내용	인명피해	
					사망	부상
1	'17.1.7.	서울종로	○○숙박시설 신축공사 중 기존구조물 철거공사	지상1층에서 굴삭기를 이용하여 철거작업 중 1층 바닥슬래브가 붕괴되어 살수작업자와 굴삭기운전원 등이 사망·부상한 재해	2	2
2	'16.8.28.	경남진주	○○건물 리모델링 공사	용도변경을 위한 3층 내부벽체 일부를 해체하기 위해 해머로 타격하여 작업하던 중 천장슬래브가 붕괴되면서 사망·부상한 재해	1	2
3	'16.7.18.	서울마포	홍은동 ○○-○변기 인테리어 공사	지상 3층 건물의 리모델링 공사 현장에서 작업자가 지상 1층에서 후속작업을 위해 미니 굴삭기의 브레이커를 버켓으로 교체하려고 브레이커를 해체 후 지상 1층 출입구로 이동 중 건물이 무너져 내려 매몰되어 사망한 재해	1	
4	'16.5.28.	대구	○○정형외과 3, 4층 리모델링 공사	작업자가 지상 3층 조적벽체 바닥을 한꺼번에 핸드브레이커로 파쇄하던 중 붕괴되어 사망한 재해	1	

연번	일자	사고지역	현장명	주요 사고내용	인명피해	
					사망	부상
5	'16.3.17.	서울도봉	○○빌딩 내부 인테리어 공사	빌딩 내부 인테리어 공사현장에서 조적벽체 철거작업 중 조적벽체가 작업자 쪽으로 전도되면서 사망한 재해	1	
6	'15.7.14.	전북전주	○○근생시설 리모델링 공사	근생시설 개보수공사 현장에서 건물 내 불법증축부분을 해체하던 중 상부슬래브가 갑자기 무너지면서 사망·부상한 재해	1	1
7	'15.5.15.	경북영덕	○○다가구주택 신축공사	다가구주택 신축공사 현장에서 보강토 옹벽 체작업을 하기 위해 보강토 옹벽 상부에서 굴삭기로 해체작업하던 중 보강토옹벽이 붕괴되면서 사망·부상한 재해	1	2
8	'15.1.31.	경기수원	○○리모델링 시설공사	리모델링 시설공사 현장에서 작업자가 브레이커가 부착된 소형굴삭기를 사용하여 내부벽체 해체작업 중 벽체가 넘어지면서 사망한 재해	1	
9	'14.7.27.	대구	○○주택 리모델링 공사	개인주택 리모델링 공사현장에서 작업자가 주택 내부 구조물을 해체하던 중 닥방 통로 경사계단이 전도되면서 사망한 재해	1	
10	'14.6.28.	경북포항	○○주택 리모델링 공사	개인주택 리모델링 공사현장에서 작업자가 재래식 회장실 해체작업 중 벽체가 갑자기 무너져 이를 받치고 있던 상부슬래브가 떨어지면서 사망한 재해	1	
11	'14.5.16.	서울중랑	○○주택 리모델링 공사	주택 리모델링 공사현장에서 작업자가 주택 출입문 상부슬래브 구조물 철거작업 중 슬래브구조물이 무너지면서 사망한 재해	1	
12	'14.5.8.	전남담양	○○ 리모델링 공사	리모델링 공사현장에서 작업자가 브레이커를 이용하여 기존 회장실 내 조적벽체 철거작업 중 벽체가 무너지면서 사망한 재해	1	
13	'14.4.17.	대구	○○주택 리모델링 공사	주택 리모델링을 위해 1층 옥실에서 작업자가 조적벽체 해체도중 벽체가 전도되면서 사망한 재해	1	
14	'13.9.3.	경남고성	다문화 ○○지원센터 이전 개보수 철거공사	다문화 지원센터 이전 개보수 철거공사 현장에서 2층 조적벽체 철거작업 중 벽체가 도괴되면서 사망한 재해	1	
15	'13.5.16.	부산	○○주택 철거공사	주택 철거공사 현장에서 작업자가 해체된 폐자재를 수거·정리하는 중에 내부벽체가 붕괴되면서 사망한 재해	1	
16	'12.11.10.	울산	○○-○번지 리모델링 공사	리모델링 공사현장에서 작업자가 시멘트 블록 벽체를 해머로 해체하던 중 벽체가 붕괴되어 사망한 재해	1	
17	'12.1.10.	서울강남	건축물, 구조물 해체공사	빌딩 해체공사 현장에서 굴삭기로 지상 7층 상부에서 해체작업을 하던 중 철거잔재물의 하중을 견디지 못하고 6층 바닥슬래브가 무너져 내리면서 1층 바닥슬래브까지 순차적으로 붕괴되어 사망·부상한 재해	1	1

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

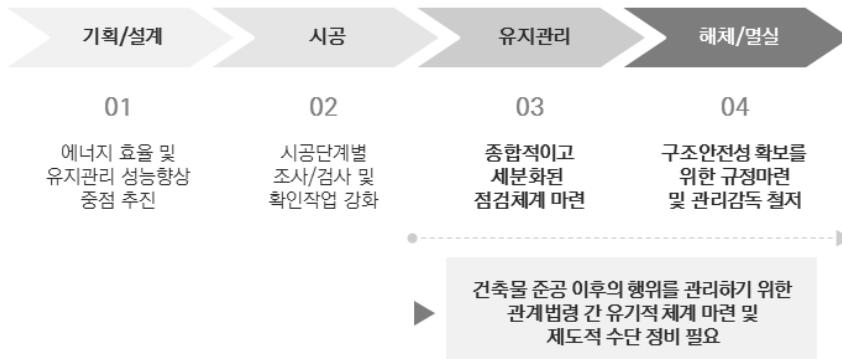
- 건축물의 예방보전적 유지관리 체계화를 위한 관계법령 정비 필요
 - 건축물의 유지관리는 준공 당시 성능의 유지를 기본으로 하며, 수명주기 동안 점검·교체·개량·성능향상 등 다양한 행위 발생
 - 현행 건축물의 유지관리는 성능전반에 대한 예방적 관리가 되지 못하는 실정
 - 건축물 해체공사의 경우 구조안전성 검토 및 전문성 확보 필요



[그림 1-3] 건축물 생애주기 중 유지관리 단계에서의 건축행위

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

- 건축물의 수명주기에 따라 준공 이후 행위를 관리하기 위한 관계 법령간의 유기적 체계 마련 및 제도적 수단 정비
 - 건축물 유지관리 및 해체 등에 대한 관리대상, 항목, 운영주체, 방법 등을 제시하고, 이를 구체화하기 위한 관계법령 정비방안 모색 필요
 - 여건변화 및 수명주기에 따라 요구되는 건축물의 성능을 유지관리하기 위한 제도화 방안 마련



[그림 1-4] 건축물 생애주기별 목표 및 본 연구의 필요성

출처: 건축물 생애이력 관리 시스템(<http://www.blcm.go.kr/ljm/etc/ServiceLif.do>) 참고 재작성

2) 연구의 목적

- 준공 이후 관리되어야 하는 건축물 성능, 관리범위, 수단 등의 명확화
- 건축물 해체공사의 안전을 확보하기 위한 방안 마련
- 건축물 유지관리 및 해체를 체계적으로 관리하기 위한 제도적 개선방안 제시
- 관련 법령간의 연계 및 체계화를 위한 법령 정비방안 제시

2. 연구의 주요내용 및 방법

1) 연구의 주요내용

□ 건축물 유지관리 및 해체 관련 선행연구 검토

- 건축물 유지관리 및 해체 관련 문헌
 - 건축물 유지관리 및 해체에 대한 관리범위 설정에 관한 논의 검토
 - 목표, 범위, 항목, 관리수단, 관리주체 등에 대한 논의 종합
- 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도화 대안 분석
 - 선행연구에서 제안된 유지관리 및 해체 관련 제도개선대안 분석
 - 건축물 관리법(안) 등 관련법령 제정대안 분석 및 시사점 도출

□ 국내 유지관리 및 해체 관련 제도의 운영현황 분석

- 현재 국내에서 시행하고 있는 유지관리 및 해체 관련 법령조사 및 분석
 - 건축법, 주택법, 시설물의 안전관리에 관한 특별법, 공동주택관리법, 녹색건축물 조성 지원법 등 건축물 성능에 대한 관리를 규정하고 있는 법률 내용 분석
 - 건축법, 건설산업 기본법, 건설기술 진흥법 등 철거 관련 행위규제 법률 내용 분석
- 건축물의 유지관리 및 해체 관련 운영현황 조사 및 분석
 - 법령 또는 지침에 따른 유지관리 및 해체 현황 조사
 - 세움터 분석을 통한 건축물 재고현황 파악
 - 문제점 및 개선방안 도출

□ 해외 건축물 유지관리 및 해체 관리제도의 법제적 분석

- 건축물 유지관리 및 해체 관련 관리제도의 법제적 분석
 - 관리대상, 항목, 관리수단, 운영주체 등의 종합적 분석
 - 제도 적용에 따른 장단점 분석 및 시사점 도출
- 주요 조사대상
 - 미국의 건축물 유지관리 및 해체 관련 법령
 - 일본의 건축물 유지관리 및 해체 관련 법령

□ 건축물 성능에 대한 유지관리 및 해체과정 체계화 방안

- 유지관리 및 해체 개선방안 제안
 - 체계 개선방향 제안
 - 체계 개선을 위한 실행방안 제안
- 건축물 유지관리 및 해체 체계화를 위한 법령정비 방안 제안
 - 건축물 유지관리 및 해체 체계화를 위한 통합법령 대안 제시
 - 통합법령의 세부내용 제안
 - 관련 법령간의 정합성 확보를 위한 정비방안 제시

2) 연구의 방법

- 문헌조사
 - 건축물 유지관리 및 해체 관련 선행연구
- 국내 관련 법령 조사
 - 건축물 유지관리 및 해체 관련 법령 및 지침 분석
- 해외 관련 법령 조사
 - 해외 건축물 유지관리 및 해체 관련 법령 조사
 - 시사점 도출
- 전문가 자문회의 실시
 - 공공·학계·실무분야 전문가 자문 및 워크숍 운영

3. 선행연구 검토

구 분			선행연구와의 차별성
	연구목적	연구방법	주요연구내용
주요 선행 연구	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 관리체계 개선방안 연구 - 연구자(년도): 두성규외(2008) - 연구목적: 공동주택 관리를 위한 체계 개선방안 제안 	<ul style="list-style-type: none"> - 선행연구 자료 분석 - 해외 제도 분석 - 공동주택 관리 대상 및 법 제도 분석 	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 관리대상 범위의 개선방안 - 공동주택 관리를 위한 법제도적 정비 및 체계화 방안 제안 - 공동주택 관리 전문성 제고 방안 - 하자보수보증금 산정 개선방안 제안
	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물 유지관리 제도개선 연구 - 연구자(년도): 채창우외(2012) - 연구목적: 유지관리 관련 법령의 연계 및 체계개선을 위한 제도 개선방안 및 법령 제시 	<ul style="list-style-type: none"> - 관계법령 현황 분석 - 유지관리 실태분석 및 시장 조사 - 건축물 유지관리법(안) 제정안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> - 유지관리 정의 및 관계법령 비교분석 - 유지관리 시장 전망 및 요구사항 - 유지관리 체계개선 및 고도화 방안 조언
	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 유지관리산업 활성화를 위한 유지관리 법령체계 구축 연구(1), (2) - 연구자(년도): 박근수외(2013-4) - 연구목적: 건축물 유지관리 법률의 시행령 및 시행규칙 마련, 세부기준(고시 또는 별표) 도출 및 입법준비 	<ul style="list-style-type: none"> - 유지관리 시장분석 및 전망 - 유지관리를 위한 기술력, 산업, 제도 및 정책 측면의 개선방안 제시 - 국내외 관련 법령 분석을 통한 시사점 제시 - 유치관리 활성화 추진 로드맵 제시 - 시행령 및 시행규칙 제정안 제시 - 유치관리 점검매뉴얼 제시 	<ul style="list-style-type: none"> - 유치관리를 위한 기술력, 산업, 제도 및 정책 측면의 개선방안 제시 - 국내외 관련 법령 분석을 통한 시사점 제시 - 유치관리 활성화 추진 로드맵 제시 - 시행령 및 시행규칙 제정안 제시 - 유치관리 점검매뉴얼 제시
	<ul style="list-style-type: none"> - 친환경 리모델링 철거공사 프로세스 모델 - 연구자(년도): 황영규외(2008) - 연구목적: 친환경 리모델링 철거공사 프로세스 모델 제안 	<ul style="list-style-type: none"> - 문헌연구 - 철거공사 사례분석 - 프로세스 재설계 방법론 - 시행 및 효과 분석 - 전문가 자문조사 및 사례 분석 	<ul style="list-style-type: none"> - 철거공사 프로세스 제안 - 친환경 철거공사 프로세스 검증 - 개선된 친환경 철거공사 프로세스 시행 및 효과 검증을 통한 분석 - 친환경 철거공사 프로세스 제안
	<ul style="list-style-type: none"> - 사회기반시설 유지관리 제도화 연구 - 연구자(년도): 공정식(2015) - 연구목적: 성능중심 사회기반 시설 유지관리체계 개선 	<ul style="list-style-type: none"> - 유지관리 관련 기준 조사 - 국내외 유지관리 현황분석 - 유지관리 관련 사례조사 - 유지관리 관련 법령조사 	<ul style="list-style-type: none"> - 유지관리 관련 법령, 지침 현황분석 및 시사점 도출 - 유치관리체계 구축방안 도출 - 기준 관계법령 분석을 통한 관계 분석 - 사회기반시설 유지관리에 대한 총괄법령(안) 제시
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물 성능 및 철거 등에 관한 법령 정비 방안 - 연구목적: 건축물 유지관리 및 해체를 체계적으로 관리하기 위한 제도적 개선방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> - 문헌조사 - 국내 관련 법령조사 - 국외 관련 법령조사 - 전문가 자문회의 	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물 유지관리 및 해체 관련 선행연구 검토 - 국내 유지관리 및 해체 관련제도의 운영현황 분석 - 해외 건축물 유지관리 및 해체 관리제도의 법 제적 분석 - 건축물 성능에 대한 유지관리 및 해체과정 체계화 방안

제2장 건축물 유지관리 및 해체 관련 현황분석

-
1. 건축물 유지관리 및 해체 관련 선행연구 검토
 2. 국내 유지관리 및 해체 관련 제도 운영현황 분석
-

1. 건축물 유지관리 및 해체 관련 선행연구 검토

1) 건축물 유지관리 및 해체의 관리범위 설정

① 건축물 유지관리의 범위 설정

□ 성능 관련 용어의 정의

• 기능·성능·요구성능

- 기능은 건축물이 어떤 목적을 달성하기 위한 1차적 역할을 의미하며, 성능은 기능의 정도를 척도로 나타내는 것을 의미
- 요구성능은 건축물의 어떤 기능을 위한 특정부위의 필요한 성능의 정도를 의미⁴⁾
- ISO에서는 성능을 ‘제품(건축물 전체·일부)의 사용과 관련한 거동’으로, 일본의 내구성 소위원회에서는 ‘목적·요구에 응하여 발휘되는 성질’로 정의⁵⁾

[표 2-1] 건축물 성능 관련 용어정의

용어	정의	출처
기능 (function)	말로써 표현한 설계의도	CIB ¹⁾
	목적·요구에 응해서 사물이 수행하는 역할	JIS ²⁾ Z 8101
	어떤 목적을 달성하기 위한 역할의 형태	Harrison ³⁾

4) 남상득(2014). 「건축물의 요구성능 인증제도에 관한 연구」, 광운대학교 석사학위 논문, p.6.

5) 구재동(2007). 「성능중심의 건설기술기준 개발 기본계획 수립」, 국토교통부·한국건설기술연구원, p.181.

용어	정의	출처
성능 (Performance)	제품(건축물 전체·일부)의 사용과 관련한 거동	ISO 6421
	목적·요구에 응하여 물건이 발휘하는 능력	일본건축학회
	목적·요구에 응하여 발휘되는 성질	일본 재료설계 연구위원회
	정량적으로 표현한 사용시의 거동	Harrison
사용자의 요구 (User Requirement)	건축물이 확보해야 할 필요사항	CIB
요구성능 (Performance Requirement)	제품(건축물 전체·일부)의 성능으로 표시한 사용자의 요구	

주 1) 일본건축학회 내구성소위원회

- 2) 일본 건설성건축연구소 재료설계연구위원회
- 3) 영국의 Harrison이 보고한 규격안

출처: 한국건설기술연구원(2007), 「성능중심의 건설기술기준 개발 기본계획 수립」, 국토교통부, p.181~182. 참고 재작성

• 인간의 요구와 성능⁶⁾

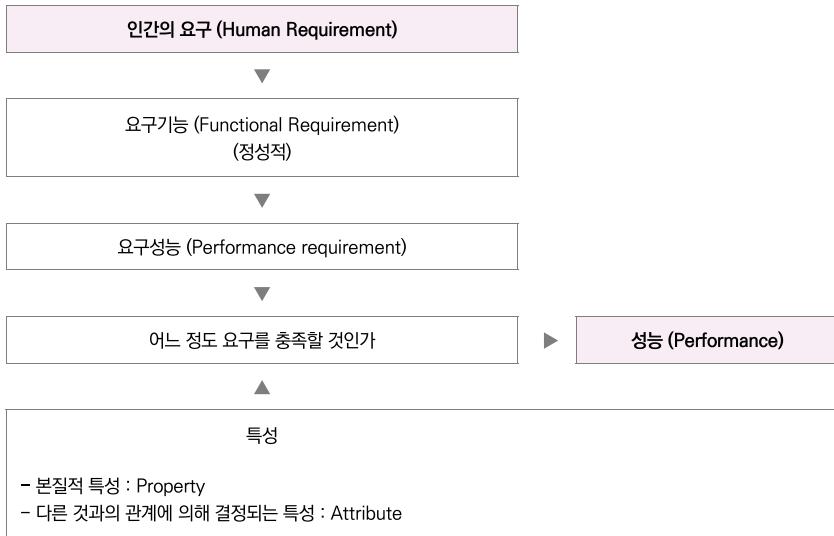
- 건축물의 성능은 건축물에 대한 인간의 요구를 기본으로 하고 있으며, 사용자의 요구를 충족시키기 위해 적절한 건축물의 부위, 부재 및 구성재료를 선택하여 구성 필요
- 건축물에 요구되는 성능항목은 무수히 많고 요구성능 또한 재료가 가지는 성능과 사용 조건 및 환경에 따라 변화
- 건축물에 대한 인간의 요구에 대해 각국에서 검토가 이루어졌으며, CIB W 45(인간의 요구와 건축설계)⁷⁾ 위원회가 분류한 인간요구의 대항목이 대표적인 예에 해당

CIB W 45에서 인간요구의 대항목

- 음에 관한 요구
- 냄새 및 호흡에 관한 요구
- 촉감에 관한 요구
- 시각에 관한 요구
- 온도·습도에 관한 요구
- 건물의 진동·변형에 관한 요구
- 자기, 전기, 이온, 일조, 방사선에 관한 요구
- 안전성에 관한 요구
- 위생에 관한 요구
- 프라이버시에 관한 요구
- 생활에 관한 요구
- 돌발사고 또는 재해에 관한 요구
- 경제성에 관한 요구

6) 이현재(2009), 「공동주택에서 Infill간 접합에 의해 발생하는 Interface의 요구성능에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문, p.12.

7) CIB(일본건축학회 내구성소위원회)(1975), "The performance concept and its technology", CIB report no.32.



[그림 2-1] 인간의 요구와 성능

출처: 남상득(2014), 「건축물의 요구성능 인증제도에 관한 연구」, 광운대학교 석사학위논문, p.8. 참고 재작성

• 건축물의 요구성능 항목⁸⁾

- 1991년 성능법규로 개정된 영국 건축법규에서는 요구조건을 A부터 N까지 13종류, 39 항목으로 분류하여 이에 적합하도록 건축할 것을 규정
- 일본 건설성 건축연구소에서는 인간의 요구를 조건별로 모두 100종류의 항목으로 분류 하였으며, 이와 별도로 건축물에 대한 요구조건의 목표로 안전성, 거주성, 내구성, 사용 효율, 경제성을 들어 이들에 대한 각종 성능항목을 세분하여 제시
- ISO 6241「Performance Standard in Building」(KS F 1010 「건축물의 부위별 성능 분류」, JIS A 0030 「建築の部位別性能分類」와 동일)에서는 건축물 전체 또는 일부분, 건축 물 내부·외부 공간들의 성능표준에 고려되어야 하는 43종의 요구조건을 14가지 항목으 로 구분하여 정리

[표 2-2] KS F ISO 6241 사용자 요구조건

구분	예
1 구조적 안전에 대한 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 개별적이며 복합적인 정적·동적작용에 대한 구조적 저항 - 충격, 고의성을 불문한 오용, 사고에 대한 저항 - 주기적(피로) 효과

8) 이현재(2009), 「공동주택에서 Infill간 접합에 의해 발생하는 Interface의 요구성능에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문, p.14.

구분	예
2 화재 안전에 대한 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 화재의 발생 및 화재의 확산 위험 - 연기나 열에 의한 생리학적 영향 - 경보시간(탐지 및 경보시스템) - 대피소요시간(피난경로) - 체류허용시간(방화구획)
3 사용 안전에 대한 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 위험한 동인(폭발, 발화, 예리한 부분이나 모서리, 이동 기계장치, 감전사, 방사능, 독성 물질과의 접촉 또는 감염)으로부터의 안전 - 이동 및 활동 중의 안전(바닥의 미끄럼 제한, 장애물이 없는 통행, 가드레일 등) - 사람 또는 동물의 침입에 대한 안전
4 밀폐에 대한 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 수밀성(비, 지하수, 음료수, 폐수 등) - 공기나 가스에 대한 기밀성 - 눈과 먼지에 대한 기밀성
5 온습도에 대한 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 기온, 방열, 공기속도, 상대습도(시·공간적 변이 한계, 조절반응) - 결로의 조절
6 공기청정도에 대한 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 환기 - 냄새조절
7 음향에 대한 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 내부·외부 소음 조절(간헐적, 지속적) - 음의 인지 - 진향시간
8 시각적 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 자연광과 인공광(요구되는 조도, 현취 차단, 광도 대비, 안정성) - 일광(차단) - 어두워질 가능성 - 공간과 표면형태(색상, 질감, 규칙성, 수직도, 수평도, 직각도 등) - 내부·외부와의 시각적 접촉(사생활 보호를 위한 연결 및 차단, 광학적 비틀림의 세기)
9 촉각적 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 표면의 특성, 거칠, 건조함, 따뜻함, 유연함 - 정전기의 차단
10 동역학적 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물 전체의 진동 한계(일시적 및 연속적) - 바람이 짓은 지역에서 통행의 쾌적성 - 이동 용이성(램프의 경사, 계단의 경사) - 기동성(문, 창문, 조절장치의 작동 등)
11 위생에 대한 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 인체의 보건관리와 청결을 위한 시설 - 급수 - 청결 - 폐수와 폐기물, 매연의 배출 - 오염물의 배출 제한
12 특수공간의 적정성에 대한 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 공간의 수, 규모, 기하학적 형태, 분할, 상관관계 - 설비 및 장치 - 가구의 비치여부, 융통성
13 내구성에 대한 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 정기적인 유지관리 하에서 요구되는 유효 수명기간 중 요구되는 성능 유지
14 경제적 요구조건	<ul style="list-style-type: none"> - 투자비용, 운영 및 유지보수 비용 - 해체비용

출처: 한국건설기술연구원(2007), 「성능중심의 건설기술기준 개발 기본계획 수립」, 국토교통부, p.186~187.

□ 유지관리의 정의

- 사전적 의미에서의 유지관리
 - 유지(維持)란 어떤 상태나 상황을 그대로 보존하거나 변함없이 계속하여 지탱함을 의미하고, 관리(管理)란 시설이나 물건의 유지, 개량 따위의 일을 맡아 하는 것을 의미
 - 사전적 의미에서 유지관리는 완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물 이용자의 편의와 안전을 도모하기 위하여 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상복구하는 등 시설의 기능유지 보전에 필요한 활동을 하는 것으로 정의⁹⁾
- 선행연구에서의 유지관리
 - 건축물의 성능 또는 기능을 보전하고 이용자의 안전을 확보하기 위해 일상적으로 점검·정비 또는 요구수준에 맞춰 지속적으로 개선하는 활동을 의미

[표 2-3] 선행연구에서 유지관리의 정의

연구자(연도)	유지관리 정의
대한건축사협회 (2010)	- 건축물의 품격을 유지하고 품질과 기능을 보전하며 건축물 이용자의 편의와 안전을 유지하기 위하여 기존 건축물을 일상적으로 점검·정비하는데 필요한 건축 활동과 부수적인 업무 모두를 의미
한국건설기술연구원 (2012)	- 소유자 및 관리자가 건축물의 수명연장과 자산가치의 향상을 위하여 안전, 편의, 미관성능 등을 사용승인된 상태로 유지하고, 진화하는 요구수준에 맞춰 지속적으로 개선하는 일체의 활동
한국건설기술연구원 (2014)	- 건축물의 소유자 및 관리자가 성능개선과 수명연장을 위하여 안전, 편의, 미관 등의 성능을 사용승인된 상태로 유지하고, 진화하는 요구수준에 맞춰 지속적으로 개선하는 일체의 활동
한국시설안전공단 (2014)	- 완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물 이용자의 편의와 안전을 높이기 위한 시설물을 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상복구하며, 경과시간에 따라 요구되는 시설물의 보수·보강 활동과 사회적·경제적 여건 변동에 부응하기 위해 시행되는 일련의 활동

- 법적 의미에서의 유지관리

- 「건축법」 제2조제16의2호에 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 안전관리에 관한 특별법」 제2조제12호에 따르면, 유지관리란 “완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물 이용자의 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, 시설물 유지관리업은 “시설물의 완공 이후 그 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물에 대하여 일상적으로 점검·정비하고 개량·보수·보강하는 공사”로 규정

9) 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.9.

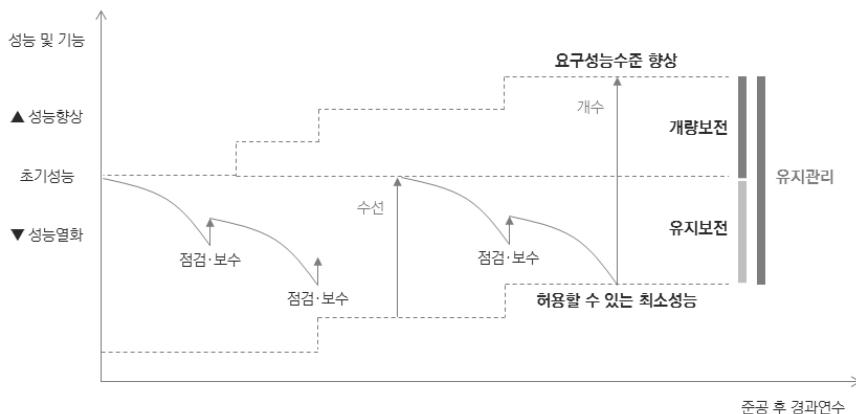
- 업무상 의미에서의 건축물 관리¹⁰⁾

- 광의적 의미로 건축물의 내용연수를 늘리고 사용가치를 높이며, 보다 사용자의 요구에 대응하기 위한 일련의 경제관리, 법률관리, 기술관리 등 포함
- 협의적 의미로 건축물의 기본구성부분과 주요 부속설비를 유지하고 운영하며 보수하는 기술관리

□ 유지관리의 범위¹¹⁾

- 유지보전과 개량보전

- (유지보전) 건축물의 초기성능을 유지하는 것으로서 사회적·기술적 변화에 의한 성능 등의 상대적 가치가 저하된 건축물 및 부품 등의 성능 등을 사용에 지장이 없는 상태로 유지
- (개량보전) 요구성능수준의 향상으로서 사회적·기술적 변화에 의한 성능 등의 상대적 가치가 저하된 건축물·부품 등의 성능을 건설 당시의 수준을 넘는 수준까지 넘어서 개선하여 유지



[그림 2-2] 건축물 유지관리의 범위

출처: 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.10.

- 예방보전과 사후보전

- (예방보전) 건축물 및 건축물 관련 설비 등의 전체 또는 부분 점검을 통해 건축물의 기능 저하를 사전에 감지하여 개·보수 작업을 수행함으로서 건축물 및 부품의 사용 불가능 상태를 미연에 방지
- (사후보전) 건축물 및 관련 설비부품 등의 고장에 의해 성능이 저하된 것을 감지하고 성능이 정지된 후에 개·보수 작업을 실시하는 것을 의미

10) 한국건축물유지관리협회(2000), 「건축물 유지관리 업무편람」; 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도 개선 연구」, 국토교통부, p.12.

11) 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.9~10; 한국건설기술연구원(2016), 「기존 건축물의 성능개선 체계구축을 통한 유지관리 효율화 방안 마련 연구」, 한국시설안전공단, p.60.



[그림 2-3] 보전의 종류

출처: 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.11.

- 점검·진단

- 시설물의 안전성과 기능유지의 이상여부를 판단하고 추가적인 조치의 필요성 여부를 판단하기 위한 일상적인 활동
- 시설물의 안전관리에 관한 특별법 제2조제7호에 따르면, 안전점검이란 경험과 기술을 갖춘 자가 육안이나 점검기구 등으로 검사하여 시설물에 내재되어 있는 위험요인을 조사하는 행위로 정의
- 같은 법 제2조제8호에 따르면, 정밀안전진단이란 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 행위로 정의

- 보수·보강

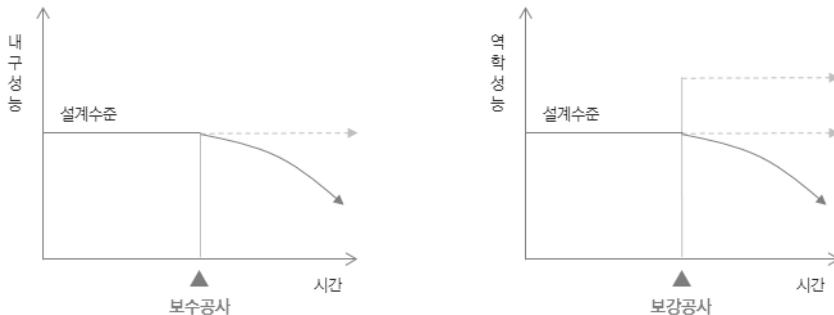
- 일반적으로 보수·보강은 시간경과에 따른 시설물의 물리적, 기능적 저하와 사고에 의하여 파손된 시설물을 전면적으로 보수하여 당초 이상의 기능과 구조를 유지시키기 위한 제반활동 의미
- 선행연구에서 보수·보강에 대한 정의를 살펴보면, 보수는 구조물의 비정상적인 상태를 원래 상태로 회복시키는 행위로 정의하고, 보강은 구조물의 원래 기능 이상으로 향상시키는 행위로 정의¹²⁾
- 「시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 실시 등에 관한 지침」 제31조에 따르면, 보수는 시설물의 내구성능을 회복 또는 향상시키는 것을 목적으로 한 유지관리대책을 의미하며 보강은 부재나 구조물의 내하력과 강성 등의 역학적인 성능을 회복, 혹은 향상시키는 것을 목적으로 한 대책으로 정의
- 보수를 위해서는 상태평가 결과 등을, 보강을 위해서는 상태평가 및 안전성평가 결과 등을 상세히 검토하고 발생된 결함의 종류 및 정도, 구조물의 중요도, 사용 환경조건 및 경계성 등에 의해서 필요한 보수·보강 방법 및 수준 결정
- 건설산업기본법 시행령 제7조 및 별표1에 시설물 유지관리업의 업무범위에서 대수선행 위를 제외하므로, 일반적인 보수·보강은 대수선행 이하의 범위에서 구조물의 영향도가 미비한 수준을 의미

12) 한국시설안전공단(2014), 「시설물의 안전 및 유지관리 실태조사 방안 연구」, p.34.

[표 2-4] 선행연구에서 보수·보강의 정의

구분	선행연구	정의
보수	국토교통부(1997)	- 일상적인 손실로는 감당치 못할 정도로 크게 손상된 시설물을 수리하여 원래의 기능을 회복시키는 작업
	한국시설안전공단(2002)	- 균열 발생에 의해 열화된 부재 또는 구조물의 내구성과 방수성 등 내하력 이외의 성능을 복원시키는 행위 또는 구조물의 비정상적인 상태를 원래 상태로 수리하는 행위
	일본토목학회(1995) 한국콘크리트학회(2004)	- 노후된 시설물과 이를 구성하고 있는 부재의 성능 저하를 억제하고, 내구성의 회복 또는 향상과 그 시설물을 사용하고 있는 제3자 영향도를 개선하기 위해 수행되는 유지관리대책
보강	국토교통부(1997)	- 파손된 구조물에 있어서 원래의 기능 이상으로 향상을 피하기 위한 활동
	한국시설안전공단(2002)	- 영구적인 구조의 변경 또는 부분적인 교체를 통하여 원래 이상의 기능을 향상시키는 행위
	일본토목학회(1995) 한국콘크리트학회(2004)	- 시설물과 이를 구성하고 있는 부재의 내하성과 강성 등의 역학적인 성능을 처음 설계된 수준까지 회복 또는 향상시키는 조치

출처: 한국시설안전공단(2014), 「시설물의 안전 및 유지관리 실태조사 방안 연구」, p.34.



[그림 2-4] 보수·보강의 의미

출처: 한국시설안전공단(2014), 「시설물의 안전 및 유지관리 실태조사 방안 연구」, p.35.

• 일상적인 수선 및 원상복구¹³⁾

- 일상적인 수선은 정기적인 점검을 통해 시설물의 일부가 손상되어 시설물의 일부를 보수 또는 교체하는 것을 의미
- 원상복구는 부분적인 손상으로 시설물의 구성요소 일부를 교체하는 것을 의미하나, 재해로 인해 본래의 기능을 상실한 원상복구도 포함
- 따라서 일상적인 수선 및 원상복구는 부분적인 수선, 교체, 복구, 재해 등의 요인으로 변형되어 본래의 기능을 상실한 시설물을 원형으로 만들어 본래의 기능을 충분히 발휘할 수 있도록 보수하는 재해복구사업을 모두 포함

13) 한국시설안전공단(2014), 「시설물의 안전 및 유지관리 실태조사 방안 연구」, p.33~34.

- **개량·정비·개선**¹⁴⁾
 - 이용자의 편의와 안정을 위해 종래의 목적물을 큰 틀에서 변경하지 않으면서 질이나 구조, 성능을 고쳐 나아지게 함을 의미
 - 기존 시설물을 해체하여 새로 축조하는 것이 아니라 본래의 기능을 상실하거나 부족한 시설물을 원형으로 만들어 본래의 기능 또는 그 이상의 기능을 충분히 발휘할 수 있도록 보수하는 작업

[표 2-5] 개량·정비·개선의 사전적 정의와 대표적 사업종류

구분	사전적 정의	대표적 사업종류
개량	- 질이나 구조, 성능 등을 고쳐 더 좋게 함	- 내부순환도로, 교면포장 개량공사, 하수관거 개량 등
정비	- 흐트러진 체제나 조직 따위를 질서 있게 바로 잡음 - 시설이나 도로 따위를 잘 이용할 수 있도록 제대로 갖춘 - 제대로 모습을 갖추거나 작동할 수 있도록 기계 따위를 손질함	- 노후도로 정비, 하천정비, 위험절개지 정비, 배수로 정비 등
개선	- 부족하거나 잘못된 것을 고치어 나아지게 함	- 하수관거 개선, 잠실야구장 시설개선 등

출처: 한국시설안전공단(2014), 「시설물의 안전 및 유지관리 실태조사 방안 연구」, p.37.

□ 건축물 유지관리의 범위 설정

- 주요용어 및 논의 종합
 - 기능/성능/요구성능, 점검/진단, 보전/보수/보강에 대한 용어정의와 건축물 유지관리 목적/대상/행위시점/활동범위/관리목표/관리항목/관리수단/관리주체에 대한 논의를 종합하여 건축물 성능의 관리범위 설정

[표 2-6] 건축물 유지관리의 범위에 대한 주요용어

구분	정의
기능	- 건축물이 어떤 목적을 달성하기 위한 1차적 역할
성능	- 기능의 정도를 척도로 나타낸 것
요구성능	- 건축물의 어떤 기능을 위한 특정부위의 필요한 성능의 정도
점검	- 경험과 기술을 갖춘 자가 육안이나 점검기구 등으로 검사하여 건축물에 내재되어 있는 위험요인을 조사하는 행위
진단	- 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
보전	- 전체 또는 부분의 성능을 사용목적에 적합하도록 유지 또는 개량하는 여러 행위
보수	- 건축물의 내구성을 회복 또는 향상시키는 것을 목적으로 한 유지관리대책
보강	- 부재나 구조물의 내하력과 강성 등의 역학적인 성능을 회복, 혹은 향상시키는 것을 목적으로 한 유지관리대책

출처: 직접작성

14) 한국시설안전공단(2014), 「시설물의 안전 및 유지관리 실태조사 방안 연구」, p.37~38.

[표 2-7] 건축물 유지관리의 범위에 대한 논의 종합

구분	주요내용
목적	<ul style="list-style-type: none">- 이용자의 편의와 안전 도모- 기능보전- 성능개선- 건축물의 수명연장- 자신가치의 향상
대상	<ul style="list-style-type: none">- 사용승인된 건축물/완공된 건축물
행위시점	<ul style="list-style-type: none">- 건축물의 기능저하를 사전에 감지하여 개·보수 작업(예방보전)
활동범위	<ul style="list-style-type: none">- 필요한 건축활동과 부수적인 업무 모두 포함- 진화하는 요구수준에 맞춰 지속적으로 개선하는 일체의 활동- 사회적·경제적 여건 변동에 부응하기 위해 시행되는 활동- 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위- 경과되는 시간에 따라 요구되는 활동
관리목표	<ul style="list-style-type: none">- 성능 등을 사용에 지장이 없는 상태로 유지(유지보전)- 건설 당시의 수준을 넘는 수준까지 성능을 개선하여 유지(개량보전)
관리항목	<ul style="list-style-type: none">- 건축물의 대지·구조·설비 및 용도
관리수단	<ul style="list-style-type: none">- 일상적인 점검·정비- 손상된 부분의 원상복구- 사용승인된 상태로 유지- 개량·보수·보강
관리주체	<ul style="list-style-type: none">- 건축물의 소유자 및 관리자

출처: 직접작성

• 본 연구에서 건축물 유지관리의 범위

- 사용승인된 건축물이 멸실할 때까지 관리하는 행위
- 건축물의 소유자 및 관리자가 일상적인 점검·정비와 개량·보수·보강을 실시하여 건축물을 사용가치의 유지·향상 및 안전 확보

건축물 유지관리의 범위 설정

- 목적 : 건축물 사용가치의 유지·향상, 공중의 안전 확보 및 국민의 복리증진
- 대상 : 사용승인된 건축물
- 행위시점 : 건축물의 기능저하를 사전에 감지하여 개·보수(예방보전)
- 활동범위 : 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위
- 관리목표 : 성능 등을 사용에 지장이 없는 상태로 유지(유지보전)
- 관리항목 : 건축물의 대지·높이 및 형태·구조안전·화재안전·건축설비 등
- 관리수단 : 일상적인 점검·정비, 개량·보수·보강
- 관리주체 : 건축물의 소유자 및 관리자

② 건축물 해체의 관리범위

□ 철거와 해체 정의

• 사전적 의미에서의 철거와 해체

- 철거는 건물, 시설 따위를 무너뜨려 없애거나 걷어치움, 해체는 구조물 따위가 헐어 무너짐 또는 그것을 헐어 무너뜨림을 의미¹⁵⁾

• 표준시방서에서의 철거와 해체

- 대한건축학회의 『건축공사 표준시방서(2016)』에 따르면, “해체공사”는 구조물의 전체 또는 일부를 철거하는 건설공사로 정의
- 또한 해체공사의 적용범위에 대해 구조물의 안정성에 영향을 미치지 않는 범위에서 전면해체 뿐만 아니라 부분해체 및 리모델링을 모두 포함하는 범위로 정의¹⁶⁾
- 표준시방서에서 “철거공사”에 대해 별도로 정의하고 있지 않으나, 건축물 등을 해체하기 위한 가설물의 철거 및 복원작업에서 해체공사 종료 이후 가설물의 철거 및 반출작업을 실시하도록 명시¹⁷⁾
- 따라서 “철거”를 해체된 잔재물을 공사현장 밖으로 반출하여 처리하는 것으로 정리

• 법적 의미에서의 철거와 해체

- 「건축법」에서는 일반적인 서술에서 “철거”를 사용하고 있으나, 「건설산업기본법」 제2조제4호에서 “건설공사”的 정의¹⁸⁾에 “해체공사”를 포함하고 있으며 「산업안전보건법」 등 산업 관련 법령에서는 주로 “해체”라는 용어 사용
- 또한 「원자력안전법」 제2조제24호에서 “해체”를 제20조제1항에 따라 허가를 받은 자, 제30조의2제1항에 따라 허가를 받은 자, 제35조제1항 및 제2항에 따라 허가 또는 지정을 받은 자가 이 법에 따라 허가 또는 지정을 받은 시설의 운영을 영구적으로 정지(이하 “영구정지”라 한다)한 후, 해당 시설과 부지를 철거하거나 방사성오염을 제거함으로써 이 법의 적용대상에서 배제하기 위한 모든 활동으로 정의
- 「건설기술 진흥법」 시행규칙 제49조에서 유일하게 “철거공사”라는 용어 사용
- 몇몇 예외가 있으나 법령에서는 “해체공사”라는 용어가 일반적으로 사용되고 일반적인 서술에서는 “철거”와 “해체”가 혼용되나, 건축 관련 법령에서는 주로 “철거”라는 용어 사용

15) 국립국어원 표준국어대사전(<http://stdweb2.korean.go.kr/main.jsp>)

16) 건축공사 표준시방서(KCS 41 10 00:2016) (국가건설기준센터(<http://www.kcsc.re.kr/>))

17) 해체공사 및 자원 재활용 표준시방서(KCS 41 85 01:2016) (국가건설기준센터(<http://www.kcsc.re.kr/>))

18) “건설공사”란 토목공사, 건축공사, 산업설비공사, 조경공사, 환경시설공사, 그 밖에 명칭에 관계없이 시설물을 설치·유지·보수하는공사(시설물을 설치하기 위한 부지조성공사를 포함한다) 및 기계설비나 그 밖의 구조물의 설치 및 해체공사 등을 말함

□ 건축물 철거 및 해체 관련 선행연구

- 친환경 철거 및 해체작업 방법론 고찰
 - 친환경 철거 및 해체작업을 위한 사전검토, 작업프로세스 모델 및 가이드라인 제안

[표 2-8] 친환경 철거 및 해체작업 방법론 고찰 관련 선행연구

연구자(연도)	주요 연구내용
채승현 외 (2012)	- 친환경 리모델링 철거작업을 실현하기 위한 사전검토 모델 제시
김운덕 외 (2010)	- 친환경 리모델링 철거작업의 과정을 토대로 건축물에서의 경제성 평가기법 고찰
최종수 외 (2010)	- 국내 해체업계 현황의 개선을 위해 기계식 전면해체공사 및 리모델링을 위한 부분해체공사를 포함하는 통합 안전관리 가이드라인 개발
황영규 외 (2008)	- 벽식구조 공동주택을 대상으로 리모델링 철거작업의 문제점 분석 및 친환경 철거작업 프로세스 모델 제시

- 건축물 철거 및 해체작업의 안전사고 예방대책 고찰
 - 건축물 철거 및 해체작업에서 발생한 안전사고 사례 및 해체산업의 현황을 분석하여 예방대책 및 관리항목, 안전교육 시스템 개선방안 도출

[표 2-9] 건축물 철거 및 해체작업의 안전사고 예방대책 고찰 관련 선행연구

연구자(연도)	주요 연구내용
김진호 (2012)	- 건축물 철거작업 중 발생한 안전사고 사례를 대상으로 사고원인을 분석함으로써 철거작업에서의 안전사고 예방대책 및 안전점검 체크리스트 제시
윤정숙 외 (2009)	- 국내외 해체공사 안전사고 사례와 제반요건을 분석하여 해체공사 안전관리 항목 도출
최종수 외 (2007)	- 국내외 건축물 해체산업의 현황 및 연구동향 분석, 안전교육 시스템 개선에 대한 설문조사 실시 후 안전교육 시스템 개선을 위한 기준 제시

- 건축물 철거 및 해체공사 관련 제도 개선방안 제안
 - 건축물 철거 및 해체 관련 제도 분석과 해외사례 검토를 통해 제도적 개선방안 제안

[표 2-10] 건축물 철거 및 해체공사 제도 개선방안 관련 선행연구

연구자(연도)	주요 연구내용
배재현 (2012)	- 현행 건축법에서 철거 관련 규정 및 문제점을 살펴보고 사고 이후 제도개선을 위한 정부부처의 개선 노력과 향후과제 점검
하기주 외 (2010)	- 국내 해체 관련 법령의 현황 및 문제점을 분석하고 일본의 해체공사 관련 법령을 검토하여 건축물 해체공사 안전관리 관련법령의 개선방안 도출

□ 건축물 철거 및 해체에서의 안전관리 대책

- 국토교통부의 「해체공사 안전관리요령」(2013)
 - 건축물의 철거(해체)시 해체공사 업무프로세스 개선 및 안전성 확보를 위해 마련
 - 「건설기술 진흥법」상 안전관리계획 의무대상인 10층 이상의 건설공사, 10층 이상인 건축물의 리모델링 공사 또는 해체공사, 지하 10m이상을 굴착하는 건설공사 등¹⁹⁾을 대상으로 명시
 - 건설업자 등, 시공자 및 철거업체는 해체공사 주변의 안전확보, 건설패기물의 최소화 및 적정처리 등을 위해 해체공사계획서(해체공사 사전조사, 구조부재 상태조사 및 구조안전계획, 해체공법의 설정 및 안전확보, 해체공사의 환경보전 및 부산물 처리) 작성
 - 건설업자 등, 시공자 및 철거업체는 해체공사의 안전확보를 위해 노력하여야 하며, 필요 한 경우 안전을 확보하기 위한 조치 강구

[표 2-11] 해체공사계획서 항목

구분	항목
해체공사계획서의 작성	<ul style="list-style-type: none">- 해체공사의 개요, 관리조직, 공정 등을 포함한 일반사항- 해체공사의 진행으로 영향을 받게 될 시설물(전기·상하수도 등)의 이동, 철거, 보호 등에 대한 사항- 해체공사 작업계획(해체작업순서, 작업안전대책, 해체공법, 화재 및 공해방지 등)과 이에 따른 구조 안전계획- 해체공사에 의해 발생하는 건설부산물의 처리계획- 해체 후 부지정리, 인근 환경의 보수 및 보상 등과 같은 마무리 작업사항- 현장의 화재방지대책, 교통안전 및 안전통로 확보, 낙하방지대책 등 안전관리대책 등
출처:	국토교통부(2013), 「해체공사 안전관리요령」, p.7~8.

[표 2-12] 해체공사에서의 안전확보방안

구분	주요내용
3-4-2. 건설업자등, 시공자 및 철거업체는 해체 공사의 안전확보를 위해 노력하여야 하며, 필요한 경우 조치 강구	<ul style="list-style-type: none">- 공사현장 내에는 적절한 안전시설을 설치하고, 해체작업에 따라 작업원의 위험 방지- 해체파편 등과 같은 낙하물이 해체현장 밖으로 나가지 않도록, 위험방지대책 실시- 해체작업에 따른 중기작업의 안전 확보- 해체도중의 구조물과 구조부재가 불안정한 상태가 예상되는 경우에는 사전에 구조적인 검토를 실시하여 구조물의 안전성 여부 확인
출처:	국토교통부(2013), 「해체공사 안전관리요령」, p.11.

19) 안전관리계획 수립대상이 아닌 건설공사(4층 이상 또는 10m이상 건축물)는 해체공사 안전관리요령을 준용하여 해체공사를 시행함

• 서울시의 건축물 철거 프로세스 개선방안²⁰⁾(2017)

- 철거공사는 건물의 구조적 노후, 인근 건축물에 미치는 영향, 진동 등으로 신축공사보다 까다롭고 어려운 공사임에도 철거장비의 한계, 저가 공사비, 기존 건물의 설계도면 부재에 따른 안전검토 부족, 안전불감증 등 복합적인 요인으로 인명사고가 지속적으로 발생
- 철거공사장 안전사고를 방지하기 위해 일정규모 이상 건축물²¹⁾에 대해 사전 안전심의를 실시하고 신축공사 감리자가 철거공사까지 관리·감독할 수 있도록 건축물 철거 프로세스 정비
- 현행 건축법상 '신고제'로 되어 있는 철거규정을 '허가제'로 전환하여 신축공사처럼 철거공사에도 감리인을 의무화하는 '책임감리제' 도입 등 법 개정이 필요한 사항은 중앙정부에 적극적으로 건의



[그림 2-5] 서울시의 건축물 철거·멸실 프로세스 개선방안

출처: 서울시(2017), "서울시, 건축물 철거 프로세스 개선… 안전사고 방지", 서울시 보도자료 2017.01.25., p.5.

20) 서울시(2017), "서울시, 건축물 철거 프로세스 개선… 안전사고 방지", 서울시 보도자료 2017.01.25.

21) 지상 5층 이상 또는 13m 이상, 지하 2층 이상 또는 깊이 5m 이상의 건축물

□ 건축물 철거 및 해체 관련 주요쟁점

- 본 연구에서의 ‘해체’와 ‘멸실’의 개념
 - 현행 「건축법」상 ‘해체’와 ‘멸실’, ‘철거’를 모두 사용하고 있으나, 명확한 법적 용어정의가 없어 혼용되고 있으며 주로 ‘철거’ 사용
 - 「건축법」상 정의되지 않은 ‘해체’ 정의 추가
 - 본 연구에서 제안하는 법률(안)에서는 기존 건축법에서의 ‘멸실’과 ‘철거’의 개념을 합쳐 재해발생의 경우로 한정한 기존 멸실의 개념보다 확장된 의미로 ‘멸실’ 용어정의 및 ‘철거’ 삭제 제안

본 연구에서 ‘해체’와 ‘멸실’의 개념

- 해체 : 건축물을 「건축법」 제2조제1항제8호부터 제10호까지의 행위 또는 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하는 것
- 멸실 : 건축물이 노후되거나 재해 등으로 효용을 상실하여 이를 제거할 목적으로 전면해체하는 것

• 건축물 해체의 관리범위

- 대한건축학회의 『건축공사 표준시방서(2016)』에 따르면, “해체공사”는 구조물의 전체 또는 일부를 철거하는 건설공사로 정의
- 기존 건축물을 전면해체하여 새로운 건축물을 건설하거나, 기존 건축물의 성능을 개선시키는 부분해체를 모두 포함
- 따라서 본 연구에서 건축물 해체의 관리범위를 멸실 목적의 전면해체와 「건축법」상의 건축, 대수선, 리모델링 등을 위한 부분해체를 모두 포함하는 것으로 설정

※ 건축 : 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것

 대수선 : 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주제단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것

 리모델링 : 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위

• 건축물 멸실의 관리범위

- 현행 「건축법」상의 철거(전면해체)와 멸실(재해)을 모두 포함하는 개념이므로, 건축물이 노후되거나 재해 등으로 효용을 상실할 정도로 훼손되어 이를 제거할 목적으로 전면해체하는 것으로 관리범위 설정

본 연구에서 ‘해체’와 ‘멸실’의 관리범위

- 해체 : 건축물의 전면해체와 부분해체 모두 포함(「건축법」상 건축, 대수선, 리모델링 포함)
- 멸실 : 건축물이 노후되거나 재해 등으로 훼손되어 이를 제거할 목적으로 전면해체하는 것

2) 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도대안 분석

① 건축물 유지관리 관련 제도대안

□ 대한건축사협회 외(2010)에서의 제도대안 : 건축물 유지관리법(안)

- 건축물 유지관리법(안)의 구성체계
 - 총 6개의 장과 1개의 부칙, 31개의 조로 구성

[표 2-13] 대한건축사협회 외(2010)에서 제안한 건축물 유지관리법(안)의 구성

장	조
제1장 총칙	제1조(목적) 제2조(정의) 제3조(적용) 제4조(권한의 위임·위탁)
제2장 건축물 유지 관리 기본계획	제5조(건축물 유지관리 기본계획의 수립) 제6조(건축물 유지관리 계획의 수립·시행 등)
제3장 건축물 관리 점검	제7조(관리주체의 의무) 제8조(건축물 관리점검의 내용) 제9조(건축물 관리점검의 실시) 제10조(건축물 관리점검 실시자의 의무) 제11조(건축물 관리점검 실시결과의 알림 등) 제12조(건축물의 사용제한 등) 제13조(건축물 관리점검 실시결과의 이행) 제14조(조치결과의 알림) 제15조(설계도서 등의 보존의무)
제4장 건축물 유지 관리의 방법	제16조(건축물 유지관리의 방법) 제17조(종합건축물관리업의 등록 등) 제18조(종합건축물관리업의 영업범위) 제19조(결격사유) 제20조(영의대여의 금지 등) 제21조(등록의 취소 등) 제22조(행정처분시의 종합건축물관리업의 계속)
제5장 보칙	제23조(지도·감독) 제24조(건축물관리 예산의 확보) 제25조(실태점검 및 사고조사의 실시) 제26조(비밀유지)

장	조
제6장 별칙	제27조(별칙 적용시의 공무원 의제) 제28조(별칙) 제29조(별칙) 제30조(별칙) 제31조(과태료)
부칙	제1조(시행일) 제2조(건축물 관리점검에 대한 경과조치)

출처: 대한건축사협회·서울시립대학교(2010), 「건축물 생애관리 시스템 및 매뉴얼 마련 연구」, 서울특별시, p.465.

• 건축물 유지관리법(안)의 주요내용²²⁾

- (총칙) 법(안)의 목적 및 용어의 정의, 적용대상(모든 건축물을 대상으로 하되 특수목적건축물은 예외) 및 권한에 대한 내용 규정
- (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 관리주체, 관리내용, 점검시기, 점검자의 의무 등과 관련된 내용 규정
- 디자인, 기능·성능, 안전, 친환경·에너지, 대지, 개별법에 의한 건축설비, 위법사항, 에너지 성능관리 등을 점검내용으로 규정
- 1/2/3년에 1회로 차등적인 정기점검 실시
- 점검자의 의무로 관리점검보고서 제출, 설계도서의 보존 등으로 규정
- (건축물 유지관리의 방법) 건축물 유지관리방법에 있어 소유자가 아닌 유지관리업자에 의한 관리점검에 대한 내용 규정
- 연면적 1만m² 이상인 건축물은 건축물 유지관리자를 통한 점검의무
- (보칙) 행정기관의 지도·감독, 유지관리를 위한 예산의 확보, 실태점검 및 사고조사의 실시, 비밀유지에 관한 내용 규정
- (별칙) 별칙적용 시 공무원의 의제, 과태료에 관한 내용 규정
- (부칙) 이 법의 시행일과 건축물 관리점검에 대한 경과조치 규정

□ 대한건축사협회 외(2010)에서의 제도대안 : 서울시 건축물 생애관리기준(안)

- 서울시 건축물 생애관리기준(안)의 구성체계
 - 총 6개의 장, 1개의 부칙, 30개의 조, 16개의 별표서식으로 구성

22) 대한건축사협회·서울시립대학교(2010), 「건축물 생애관리 시스템 및 매뉴얼 마련 연구」, 서울특별시, p.463~464.

[표 2-14] 대한건축사협회 외(2010)에서 제안한 서울시 건축물 생애관리기준(안)의 구성

장	조
제1장 총칙	제1조(목적) 제2조(정의) 제3조(적용 범위)
제2장 건축물 기획·설계	제4조(유지관리 설계기본원칙) 제5조(에너지효율 설계기본원칙) 제6조(건축설계 원칙) 제7조(건축구조 설계원칙) 제8조(기계분야 설계원칙) 제9조(전기·통신설비분야 설계원칙) 제10조(친환경·에너지 설계원칙)
제3장 건축물 시공	제11조(건축허가조사 및 검사) 제12조(중간단계조사 및 검사) 제13조(사용승인조사 및 검사)
제4장 건축물 유지 관리의 방법	제14조(점검대상) 제15조(관리주체) 제16조(점검방법) 제17조(점검주기) 제18조(점검주체) 제19조(점검항목) 제20조(비용부담) 제21조(행정기관)
제2절 공적공간*	제22조(점검항목) 제23조(점검방법) 제24조(행정기관의 의무) 제25조(건축주의 의무)
제5장 건축물 철거	제26조(건축물 철거 등의 신고) 제27조(철거공사감리)
제6장 실행 및 예산	제28조(건축물 유지관리 시범사업의 운영) 제29조(공적공간 유지관리 시범사업의 운영) 제30조(예산의 확보)

주: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 「건축법」에 따라 설치된 공개공지나 공개공간, 도로와 건축물 사이의 공지 등 관계법령 또는 부관으로 공중(公衆)이 이용하도록 제공된 사유지 내 공지 또는 공간(서울특별시 건축기본조례(서울특별시조례 제6386호) 제2조제1호)

출처: 대한건축사협회·서울시립대학교(2010), 「건축물 생애관리 시스템 및 매뉴얼 마련 연구」, p.387.

- 서울시 건축물 생애관리기준(안)의 주요내용
 - 건축물의 전 생애주기를 기획·설계단계, 시공단계, 유지관리단계, 철거단계 등 4단계로 구분하고 1장 총칙과 6장 실행 및 예산을 포함하여 총 6장으로 구성
 - (총칙) 서울시 건축물 생애관리기준의 목적, 정의, 적용범위 제시
 - (건축물 기획·설계) 건축물 기획·설계단계에서 에너지 효율 및 유지관리 성능확보를 위한 건축·구조·기계·설비 분야의 설계원칙 및 고려사항 제시
 - (건축물 시공) 시공단계에서 각 공정별로 설계도서대로 적합하고 시공하고 있는지의 여부를 검사·감독하는 업무의 구체적인 절차와 방법 제시
 - (건축물 유지관리의 방법) 건축물과 공적공간의 정기점검을 위해 필요한 관리주체, 점검 방법, 점검주기, 점검주체, 점검항목, 비용부담, 행정기관의 역할 등에 관한 사항을 구체적으로 제시하고, 점검에 필요한 건축물(공적공간 포함) 유지관리 점검표 제시
 - (건축물 철거) 건축물이 철거될 때까지 철거공사가 계획적으로 진행될 수 있도록 철거과정에 대한 구체적인 절차를 제시하고 철거공사계획서 작성 및 제출 의무화, 철거공사 감리자 지정, 철거공사감리자에 의한 적법한 건축물 철거 및 철거완료보고서 제출 등에 관한 사항을 구체적으로 제시
 - (실행 및 예산) 서울시가 건축물 생애관리 제도를 운영하기 위하여 필요한 실행계획 및 예산 확보에 관한 사항 제시

□ 한국건설기술연구원(2012, 2014)에서의 제도대안 : 건축물 유지관리에 관한 법률(안)

- 건축물 유지관리에 관한 법률(안)의 구성체계
 - 총 8개의 장과 27개의 조로 구성(시행령은 21개 조, 시행규칙은 14개 조로 구성)

[표 2-15] 한국건설기술연구원(2012, 2014)에서 제안한 건축물 유지관리에 관한 법률(안)의 구성

장	조
제1장 총칙	제1조(목적)
	제2조(정의)
	제3조(건축물 유지관리 기본계획의 수립)
	제4조(지방자치단체의 책무)
	제5조(관리주체의 의무)
	제6조(다른 법률과의 관계)
제2장 유지관리대상 등	제7조(건축물의 유지관리)
	제8조(자치관리기구에 의한 관리)
	제9조(건축물 유지관리서비스업자 선정)
	제10조(관리주체의 업무 등)

장	조
제3장 건축물의 유지관리계획 수립	제11조(건축물 유지관리계획의 수립 등) 제12조(건축물 유지관리계획의 조정 등) 제13조(특별수선충당금의 적립 등)
제4장 건축물 유지관리점검	제14조(건축물 유지관리 점검 등) 제15조(다른 법률에 따른 점검 등의 의제 등) 제16조(유지관리 점검자) 제17조(유지관리 점검 보고 및 결과 조치)
제5장 건축물 유지관리 서비스업	제18조(건축물 유지관리서비스업의 등록) 제19조(건축물 유지관리서비스업자의 업무 등) 제20조(건축물 유지관리서비스업의 등록 말소 등) 제21조(건축물 유지관리서비스업에 관한 감독)
제6장 유지관리정보 구축 및 지원	제22조(설계도서 등의 보존의무 등) 제23조(건축물 유지관리정보의 종합관리) 제24조(건축물 유지관리지원센터의 지정 등) 제25조(우수 유지관리 건축물의 선정)
제7장 별칙 및 과태료	제26조(별칙) 제27조(과태료)

주: 2012년 한국건설기술연구원에서 제안한 건축물 유지관리법(안)을 수정하고 이에 대한 시행령과 시행규칙을 포함하여 제안

출처: 한국건설기술연구원(2014), 「건축물의 유지관리산업 활성화를 위한 유지관리 법령체계 구축연구」, p.93~102.

- 건축물 유지관리에 관한 법률(안)의 주요내용²³⁾

- (총칙) 제정목적과 관련용어 정의, 기본계획 수립, 유지관리와 관련된 지방자치단체와 관리주체의 책무, 다른 법률과의 관계 규정
- (유지관리대상 등) 개인 소유 건축물과 집합건축물로 구분하여 유지관리 대상 건축물 선정, 자치관리기구 구성, 유지관리서비스업자 선정, 관리주체의 업무에 대해 규정
- (건축물의 유지관리계획 수립) 건축물의 경년에 따른 사용수준과 노후정도를 반영하여 유지관리계획을 수립·조정하고, 체계적이고 지속적인 교체와 보수가 이루어질 수 있는 수선비용규모와 적립방법, 특별수선충당금의 사용절차 규정
- (건축물 유지관리점검) 건축물의 유지관리점검에 필요한 구체적인 사항 규정
- (건축물 유지관리 서비스업) 체계적인 건축물 유지관리를 위하여 유지관리서비스업의 등록, 업무, 등록말소, 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 선정기준 규정
- (별칙 및 과태료) 유지관리와 관련된 각종 별칙과 과태료에 대한 사항 규정

23) 한국건설기술연구원(2014), 「건축물 유지관리산업 활성화를 위한 유지관리법령체계 개선연구」, 국토교통부, p.93~102.

- 건축물 유지관리에 관한 법률(안)의 위임사항

[표 2-16] 한국건설기술연구원(2012, 2014)에서 제안한 건축물 유지관리에 관한 법률(안)의 조항별 위임사항

장	해당조항	위임사항		
		조 법	조 영	조 규칙
1	1 목적	1	목적	1 목적
	2 정의			
3	건축물 유지관리 기본계획 수립	2	건축물 유지관리 기본계획의 작성	2 지방자치단체의 유지관리 기본 계획 작성
4	지방자치단체의 책무			3 유지관리 점검계획 수립 및 관리 등
5	관리주체의 책무			4 관리주체의 재난관리 의무 등
	6 다른 법률과의 관계			5 건축물 소유자 및 입주자의 의무
2	7 건축물 유지관리	3	건축물 유지관리 책임	
		4	관리업무의 책임 및 인계 등	
8	자치관리기구에 의한 관리	5	자치관리기구의 구성	6 자치관리를 위한 필요요건
9	건축물 유지관리서비스 업자의 선정	6	유지관리서비스 업자 선정에 따른 계약기한	7 유지관리서비스 업자 선정 등
10	관리주체의 업무 등	7	관리를 위한 업무	
3	11 건축물 유지관리계획의 수립 등	8	건축물 유지관리계획의 수립대상	
		9	건축물 유지관리계획의 내용	
12	건축물 유지관리계획의 조정	10	건축물 유지관리 이력관리	8 유지관리계획 조정 및 보고
13	특별수선충당금의 적립			9 특별수선충당금 적립 등
4	14 건축물 유지관리점검 등	11	정기·수시점검 실시	10 건축물의 유지·관리점검 등
		12	정기·수시점검 사항	
	15 다른 법률에 따른 점검 등의 의제 등	13	건축물 점검 관련 정보의 제공	
16	유지관리 점검자	14	유지관리의 세부기준 등	11 유지관리 점검자의 교육
17	유지관리 점검 보고 및 결과조치	15	건축물의 점검결과 보고	
5	18 건축물 유지관리서비스업의 등록	16	건축물 유지관리서비스업의 등록기준	12 유지관리서비스업 종사자의 교육
	19 건축물 유지관리서비스업자의 업무 등			
20	건축물 유지관리서비스업의 등록 말소 등	17	건축물 유지관리서비스업의 제재	
21	건축물 유지관리서비스업에 관한 감독			
6	22 설계도서 등의 보존 의무 등	18	관리주체의 유지관리 관련 도서 보존 의무	
	23 건축물 유지관리정보의 종합관리	19	타정보 관리시스템과의 연계	13 정보관리의 위임

장 해당조항	위임사항	
조 법	조 영	조 규칙
6 24 건축물 유지관리지원센터의 지정 등	20 유지관리지원센터의 지정 등 21 유지관리지원센터의 지정취소	14 유지관리지원센터의 지정
25 우수 유지관리 건축물의 선정		
7 26 벌칙		
27 과태료		

출처: 한국건설기술연구원(2014), 「건축물의 유지관리산업 활성화를 위한 유지관리 법령체계 구축연구」, p.93~102.

□ 대한건축학회(2015)²⁴⁾에서의 제도대안 : 소규모 건축물의 유지관리 대안

- 소규모 건축물을의 유지관리를 위한 대책 제안²⁵⁾
 - (유지관리 자율점검제도 시행) 점검 시행계획 수립, 점검대상 통보 및 정보제공, 점검표 작성 후 제출, 건축물대장 등재 및 관리로 소규모 건축물의 유지관리 자율점검 제안
 - (건축물 생애이력 관리시스템과 연계) 건축물 관련 정보를 통합하여 체계적 건축물 관리의 기반을 제공하는 건축물 생애이력 관리시스템과 연계하여 소규모 건축물에 대한 통합관리 방안 제시
 - (유지관리 서비스체계의 도입) 소규모 건축물에서 저렴한 비용으로 전문적인 유지관리가 이루어질 수 있도록 지역별로 유지관리 운영센터를 설치하고 방문점검 서비스를 제공하는 방안 제시

[표 2-17] 대한건축학회(2015)에서 제안하는 소규모 건축물의 유지관리 자율점검 절차

절차	주체	주요내용
1) 점검 시행계획 수립	시장·군수 등	- 시장·군수 등은 점검대상 건축물의 관리주체에게 통보, 점검에 필요한 설계도서 등의 자료요청에 대한 자료제공 방안, 점검결과를 보고받은 이후의 행정조치 등 전반적인 제도 운영계획 수립
2) 점검대상 통보 및 정보제공	시장·군수 등→관리주체	- 시장·군수 등은 관할 지역 내 점검대상 건축물 현황을 파악하여 관리주체에게 유지·관리점검 대상 건축물임을 미리 통보
3) 점검표 작성 후 제출	관리주체→시장·군수 등	- 관리주체는 점검표를 작성하여 시장·군수 등에게 법정 기한내에 제출
4) 건축물대장 등재 및 관리	시장·군수 등	- 점검표를 제출받은 시장·군수 등은 이를 건축물대장에 등재 및 관리

출처: 대한건축학회(2015), 「건축물 유지관리 개선방안 연구용역 최종보고서」, 국토교통부, p.110~111.

24) 대한건축학회(2015)는 한국건설기술연구원(2014)에서 제안한 건축물 유지관리법(안)의 보완사항과 건축법의 개정 방안, 소규모 건축물의 유지관리 대책을 연구결과로 제시하였으나, 기존 선행연구와 차별점이 있는 '소규모 건축물의 유지관리 대책'에 대해서만 분석함

25) 대한건축학회(2015), 「건축물 유지관리 개선방안 연구용역 최종보고서」, 국토교통부, p.110~114.

□ 건축물 유지관리 관련 제도대안 분석을 통한 시사점

- 건축물 유지관리점검에 관한 구체적 규정
 - 건축물 관리주체와 점검주체, 점검대상 건축물, 점검주기, 점검절차, 점검항목 등에 대해 법률(안)에서 구체적으로 명시
 - 유지관리 점검결과 보고 및 필요한 조치이행 등 점검 이후의 절차를 규정하여 건축물 유지관리점검에 대한 점검 및 평가 실시
- 관리주체 및 점검주체의 의무 규정
 - 관리주체에게 정기적인 건축물 유지관리점검 의무, 점검결과 필요한 조치 및 사용제한 등의 명령이행의무, 설계도서 등 유지관리 이력에 관한 서류 보존의무 등 부과
 - 점검주체에게 점검항목별 객관적인 점검의무 등 부과

[표 2-18] 건축물 유지관리 관련 주요 제도대안의 비교분석

구분	대한건축사협회 외 (2010) 건축물 유지관리법(안)	대한건축사협회 외 (2010) 서울시 건축물 생애관리기준(안)	한국건설기술연구원(2012, 2014) 건축물 유지관리에 관한 법률(안)
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 성능향상과 수명연장 - 저탄소 건축물 구현 - 국민의 복리증진 기여
유지관리 대상	<ul style="list-style-type: none"> - 종합건축물관리업자가 관리해야 하는 대상 	<ul style="list-style-type: none"> - 서울특별시의 허가 또는 신고대상 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 - 수립대상 및 내용 - 조정방법 및 절차 - 교육이수 관련사항 - 특별수선충당금 적립
점검조치	<ul style="list-style-type: none"> - 관리주체의 의무 - 점검내용 - 점검주기 - 절차 - 점검자침 고시 - 점검실시자의 의무 - 실시결과 알림 - 사용제한 - 실시결과의 이행 - 조치결과의 알림 	<ul style="list-style-type: none"> - 관리주체 - 점검방법 - 점검주기 - 점검주체 - 점검항목 - 비용부담 	<ul style="list-style-type: none"> - 관리주체 - 점검시기 및 절차 - 점검사항 - 유지관리점검자 - 다른 법률에 따른 점검 등의 의제 등 - 유지관리 점검보고 - 결과조치
관련업종	<ul style="list-style-type: none"> - 종합건축물관리업 - 등록요건/영업범위/결격사유/ 명의대여금지/등록취소/행정처 분사 계속/감독 	-	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물유지관리서비스업 - 등록요건/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 보존의무 - 우수건축물 선정 - 건축물관리 예산확보 	<ul style="list-style-type: none"> - 설계도서 등의 보존의무 - 우수 유지관리 건축물 시상·공고 - 건축물 및 공적공간 유지관리 시 범사업 운영 	<ul style="list-style-type: none"> - 설계도서 등의 보존의무 - 우수 유지관리 건축물 - 유지관리지원센터 설치

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

② 건축물 해체 관련 제도대안

□ 하기주 외(2010)에서의 제도대안

- 「건설기술 진흥법」 시행령 제98조에 대한 개선사항
 - 1970~80년대 건립된 노후 5층 아파트 재건축과 1970년대 후반 이후 급격히 건립된 10층 이상의 고층아파트에 대한 재건축사업이 소규모 단지 위주로 점차 시행 중
 - 재건축사업에 따른 해체공사 대상이 고층화되고 있지만 국내 아파트 및 일반건축물의 경우 5층 이하가 대부분이며 저층 해체공사의 증가 등으로 인해 안전재해 다수 발생
 - 10층 이상의 건축물 해체 시 안전관리계획을 수립하도록 규정하고 있으나, 10층 이하의 건축물도 포함할 수 있도록 개선 필요

[표 2-19] 건설기술 진흥법 시행령에 대한 현행 및 개선(안) 대비표

현행	개정안
제98조(안전관리계획의 수립) ① 법 제62조제1항에 따른 안전관리계획(이하 "안전관리계획"이라 한다)을 수립하여야 하는 건설공사는 다음 각 호와 같다. 이 경우 원자력시설공사는 제외하며, 해당 건설공사가 「산업안전보건법」 제48조에 따른 유해·위험 방지 계획을 수립하여야 하는 건설공사에 해당하는 경우에는 해당 계획과 안전관리계획을 통합하여 작성할 수 있다.	제98조(안전관리계획의 수립) ① 법 제62조제1항에 따른 안전관리계획(이하 "안전관리계획"이라 한다)을 수립하여야 하는 건설공사는 다음 각 호와 같다. 이 경우 원자력시설공사는 제외하며, 해당 건설공사가 「산업안전보건법」 제48조에 따른 유해·위험 방지 계획을 수립하여야 하는 건설공사에 해당하는 경우에는 해당 계획과 안전관리계획을 통합하여 작성할 수 있다.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 10층 이상 16층 미만인 건축물의 건설공사 4의2. 다음 각 목의 리모델링 또는 해체공사 가. 10층 이상인 건축물의 리모델링 또는 해체공사 나. 「주택법」 제2조제25호다목에 따른 수직증축형 리모델링	4. 10층 이상 16층 미만인 건축물의 건설공사 또는 10층 이상인 건축물의 리모델링
(신설)	5. 지상높이가 5층(15미터)이상의 건축물 또는 구조물, 연면적 1만5천 제곱미터 이상인 건축물 또는 구조물, 최대 지간 길이가 50미터 이상인 교량공사 등 해체시 안전상 위험하다고 판단되는 해체공사의 경우 시설물의 안전한 관리를 위하여 법 제62조의 규정에 의한 안전관리를 실시하여야 한다. 안전점검을 위하여 시설물의 안전관리에 관한 특별법 제9조제1항에 따라 등록한 안전진단전문기관을 통하여 안전점검 후 해체공사를 실시한다. 안전관리계획의 수립기준은 별표7과 같다.

출처: 하기주 외(2010), "국내 해체공사 안전관리 관련 법령의 체계적인 개선방안", 「구조물진단학회지」, v14(5), pp.175.

- 산업안전보건법 제27조(기술상의 지침 및 작업환경의 표준)에 대한 개선사항
 - 해체공사표준안전작업지침은 선진국의 문현을 참고, 작성하여 실질적인 사용성 부족
 - 해체공사의 계획단계에서부터 시공 및 폐기물처리까지 공사의 전반적인 내용들로 구성되어 최신공법에 대한 내용 보완 필요

[표 2-20] 해체공사 안전관리지침에 대한 현행 및 개선(안) 내용

해체공사표준안전작업지침(현행)		▶ 해체공사 안전관리지침(안)	
제1장 총칙	제1조 목적 제2조 용어의 정의	제1장 총칙	1.1 목적 1.2 적용범위 1.3 용어의 정의
제2장 해체작업용 기계기구	제3조 압쇄기 제4조 대형브레이커 제5조 철제햄머 제6조 화약류 제7조 핸드브레이커 제8조 팽창제 제9조 절단톱 제10조 재키 제11조 뼈기타입기 제12조 화염방사기 제13조 절단줄톱	제2장 해체공사의 계획	2.1 기본사항 2.2 사전조사 2.3 구조부재의 상태조사 2.4 구조안전계획 2.5 해체공법의 선정 2.6 해체공사의 안전확보 2.7 해체공사의 환경보전 2.8 건설부산물의 반출 및 처리
제3장 해체공사 전 확인	제14조 해체대상 구조물조사 제15조 부지상황 조사	제3장 해체공법	3.1 해체공법의 종류와 특징 3.2 기계적 충격에 의한 공법 3.3 유압식 압쇄 또는 절단공법 3.4 기계적 연삭에 의한 공법 3.5 강구에 의한 공법 3.6 화염에 의한 공법 3.7 팽창압력에 의한 공법 3.8 화약류에 의한 공법 3.9 수압에 의한 공법 3.10 기타 해체공법
제4장 해체공사 안전시공	제16조 안전일반 제17조 압쇄기 사용공법 제18조 압쇄공법과 대형브레이커 공법병용 제19조 대형브레이커 공법과 전도공법병용 제20조 철제햄머 공법과 전도공법 병용 제21조 화약발파 공법	제4장 해체공사의 시공	4.1 기본사항 4.2 안전관리 4.3 가설공사 4.4 사전해체작업 4.5 지상 구조체 해체공사 4.6 지하구조체 해체공사 4.7 말뚝해체공사 4.8 건설부산물의 반출 및 처리
제5장 해체작업에 따른 공해방지	제22조 소음 및 진동 제23조 분진 제24조 지반침하 제25조 폐기물 제26조 재검토기한 3년		

출처: 하기주 외(2010), “국내 해체공사 안전관리 관련 법령의 체계적인 개선방안”, 「구조물진단학회지」, v14(5), pp.176.

- 「건설기술 진흥법」 시행규칙과 「산업안전보건법」 제48조에 대한 개선사항

- 「건설기술 진흥법 시행규칙」에 따른 안전관리계획 수립과 「산업안전보건법」에 따른 유해위험방지계획 수립을 동시에 작성할 경우 통합작성지침서를 참고하여 작성하도록 규정
- 통합 작성 이전에 각 법령에 따른 안전관리계획서와 유해·위험방지계획서에서 제시한 작성내용이 상이하여 작성내용을 동일화할 수 있도록 체계와 내용 보완 필요
- 계획서 제출의 중복이 발생하므로 일정기관에 통합 제출할 수 있도록 개선 필요

□ 최종수 외(2010)에서의 제도대안

• 안전관리매뉴얼 제안

- 앞서 개발된 매뉴얼은 기계식 천면해체공사의 안전관리사항과 리모델링 공사를 위한 부분해체공사의 안전관리사항으로 구분하였으나, 유사하거나 중복되는 내용 다수 존재
- 거주자 재실상태의 부분해체공사와 관련한 사항을 제외한 항목을 통합하여 재구성
- 해체공사의 프로세스에 따라 크게 해체공사 차수 이전과 해체공사 중의 안전관리사항으로 구분하고, 세부적으로 총 18개 관리 분야로 구분하여 안전관리매뉴얼 제안

[표 2-21] 안전관리매뉴얼의 분류 및 구성

종분류	주요내용	안전관리항목 (개)	하위항목 (개)	계
해체안전계획서 및 응급처치계획	해체안전계획서 및 해체계획서	72	46	118
사전계획	구조관련사항, 작업관련사항	31	31	62
작업장 보안계획 및 현장 안전관리	보안계획 고려사항, 공공의 안전관리	18	8	26
작업자	작업자의 사고예방 의무	2	21	23
관리자 및 감독자의 의무	해체공사 안전보건 일반사항	74	16	90
개인 보호구	추락방지/머리/안면부/호흡기 관련 보호장구	121	22	143
마감재 및 구조부재 철거	구조재, 비구조재 및 설비류 철거	78	8	86
화재예방	화재예방, 비상탈출계획 수립	67	10	77
응접 및 절단작업	응접 및 절단관련 일반사항, 환기 및 방호	50	66	116
추락 및 낙하	비계, 사다리, 추락 방호장구 및 설비	149	60	209
양중장비	양중장비 관련 안전사항	57	22	79
중장비, 전동공구	중장비, 전동공구 및 소형장비	45	10	55
엘리베이터	엘리베이터 관련 안전관리사항	14	4	18
석면	석면관련 교육, 보호구, 조사, 해체, 진재처리	115	61	176
해체폐기물	해체잔재의 이동 및 반출, 슈트 안전관리	57	0	57
환경관리	진동 및 소음, 비산먼지, 전기 및 가스, 화학약품	55	14	69
재실자 안전관리	재실상태의 리모델링 안전사항	10	0	10
전면해체 관리사항	대형 해체장비 등에 의한 안전관리사항	70	18	88

출처: 국토교통부(2012), 「친환경 도시재생을 위한 첨단해체기술 개발」, p.1080~1081; 최종수 외(2010), “건축물 해체공사의 통합 안전관리 가이드라인 개발 및 적용성 평가”, 한국건설관리학회 논문집 v.11(6), pp.48.

- 안전관리 체크리스트 제안
 - 매뉴얼의 안전관리사항을 기반으로 핵심 안전관리사항을 선별하여 체크리스트 개발
 - 최대한 단순화하여 현장에서의 활용성을 높일 수 있도록 개발
 - 관리 분야별로 작업차수 전 점검사항, 작업장 보안 점검사항, 현장 정리정돈 및 비상시 탈출 계획 등 총 19개 종류의 안전관리 체크리스트 제안
- 패플릿 및 전자매뉴얼
 - 해체 안전계획서 및 응급처치 계획 등 총 11개 핵심분야를 선정하여 포켓용 패플릿 개발
 - 사용성을 증대시키기 위해 개발된 안전관리매뉴얼, 체크리스트, 안전관리 패플릿, 관련 법령, 안전장구 및 장비그림 등을 전자매뉴얼로 개발

□ 대한건축사협회 외(2010)에서의 제도대안

- 철거공사계획서 제출 의무화
 - 일정규모 이상 건축물의 철거 시 철거공사계획 제출 의무화 규정 신설 제안
 - 공사의 개요(공사명, 공사장 위치, 공사기간, 철거공사 개요, 해체공법 종류, 공사범위), 대관업무 처리현황 및 계획, 시공흐름도, 작업공정표, 인원 및 장비투입계획, 해체공법, 철거공사 관리계획, 안전관리계획, 비산분진·소음방지대책, 폐기물처리계획서(석면 등 유해물질 처리 등) 포함
- 철거공사감리제도 도입
 - 철거공사자가 관계법령에 따라 적법하게 공사를 수행하도록 구체적으로 명시
 - 건축주는 감리자가 작성한 철거완료보고서를 허가권자에게 제출
 - 철거공사 감리업무 기준 및 대가기준을 고시하도록 근거 마련

[표 2-22] 건축법 시행규칙 제24조(건축물 철거·멸실의 신고)에 대한 개정안

2010년 건축법 시행규칙 제24조	개정안
① 법 제36조제1항에 따른 법 제11조에 따른 허가대상건축물을 철거하려는 자는 철거예정일 7일 전까지 별지제25호서식의 건축물철거멸실신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다. 이 하 이 조에서 같다)를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.	① ----- 별지 제25호 서식의 건축물철거멸실신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다.) 및 철거공사계획서를 제출하여야 한다.
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.	② 좌동
③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 제출된 건축물철거·멸실신고서를 검토하여 석면이 함유된 것으로 확인된 경우에는 자체 없이 「산업안전보건법」 제38조에 따른 권한을 같은 법 시행령 제46조제1항에 따라 위임받은 지방고용노동관서의 장 및 「폐기물관리법」 제25조의2에 따른 권한을 같은 법 시행령 제41조에 따라 위임받은 시·도지사 또는 유역환경청장·지방환경청장에게 해당 사실을 통보하여야 한다.	③ 좌동

<p>④ 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항에 따라 건축물철거·멸실신고서를 제출받은 때에는 건축물의 철거·멸실 여부를 확인한 후 건축물대장에서 철거·멸실된 건축물의 내용을 말소하여야 한다.</p>	<p>④ 건축물 소유자는 제1항에 철거·멸실신고된 건축물 중 석면 등 유해물질이 함유된 것으로 확인된 다중이용건축물과 같은 건축물의 철거의 경우 건축사로 하여금 현장에서 철거공사 감리를 하도록 하여야 한다.</p>
	<p>⑤ 제4항의 철거공사감리자는 철거공사계획서에 따라 안전하고 적절하게 철거되는지 여부를 확인하고, 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖에 관계 법령에 위반된 사항을 발견하거나 철거공사자가 철거계획서대로 철거하지 아니하면 철거공사자에게 시정을 요청하고 이를 건축주에게 알려야 하며, 철거공사자가 시정요청에 따르지 아니하면 서면으로 그 철거공사를 중지하도록 요청할 수 있다. 이 경우 철거공사는 정당한 사유가 없으면 즉시 공사를 중지하여야 한다.</p>
	<p>⑥ 국토교통부장관은 철거공사감리업무기준 및 대가를 고시할 수 있다.</p> <p>⑦ 철거공사감리자는 철거가 완료된 경우 별지제00호서식의 철거완료보고서를 작성하여 제출하여야 하며, 건축물 소유자는 이를 즉시 시장·군수·구청장에 제출하여야 한다.</p> <p>⑧ 시장·군수·구청장은 제7항에 따라 건축물 철거완료보고서를 제출받은 때에는 건축물의 철거·멸실 여부를 확인한 후 건축물대장에서 철거·멸실된 건축물의 내용을 말소하여야 한다.</p>

출처: 대한건축사협회서울시립대학교(2010), 「건축물 생애관리 시스템 및 매뉴얼 마련 연구」, p.438~439.

□ 건축물 해체 관련 제도대안 분석을 통한 시사점

- 건축물 해체공사 관리체계의 대상 확대
 - 10층 이상 건축물, 지상높이가 31m 이상인 건축물, 연면적 3만m²이상인 건축물 등 대형 건축물의 해체공사 또는 리모델링 공사에 한정
 - 관리범위를 중소형 건축물 해체공사로 확대할 수 있는 관리체계 마련 필요
- 해체공사 안전관리 관련 지침 개선
 - 2012년 국토교통부에서 건축물의 해체 시 해체공사 업무 프로세스를 개선하고 안전성을 확보하고자 「해체공사 안전관리 요령」 마련
 - ※ 해체공사계획서 작성 시 포함하여야 하는 항목, 사전조사 항목 및 내용, 구조부재 상태조사와 구조안전계획 항목 및 고려사항, 해체공법의 선정 및 안전 확보를 위한 조치, 환경보전 및 부산물 처리계획에 대해 명시
 - 해체공사계획서에 포함되어야 하는 구체적인 지침과 요구사항, 작성주체의 명확화 등 해체공사의 안전관리를 위한 지침의 개선 및 보완 필요
- 안전성 확보를 위한 건축물 해체공사 감리제도 도입
 - 적법하고 안전한 해체공사에 대한 관리감독 부재
 - 건축물 해체과정에서의 체계적인 관리를 위해 건축물 해체공사 감리제도 도입
 - 해체공사감리업무 세부기준 및 대가기준의 마련 필요

2. 국내 유지관리 및 해체 관련 제도의 운영현황 분석

1) 국내 건축물 유지관리 관련 법령분석

① 「건축법」

□ 건축물 유지관리 관련 주요규정

[표 2-23] 「건축법」에서의 건축물 유지관리 관련 주요규정

건축법	건축법 시행령	건축법 시행규칙
- 제35조(건축물의 유지·관리)	- 제23조(건축물의 유지·관리) - 제23조의2(정기점검 및 수시점검의 실시) - 제23조의3(정기점검 및 수시점검 시행) - 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」을 참고하여 직접작성

□ 건축물 유지관리 관련 주요내용

- 점검종류 (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
- 점검대상 (영 제23조의2)
 - 다중이용건축물
 - 연면적 3천m² 이상 집합건축물('공동주택관리법'에 따른 의무관리대상 공동주택 제외)
 - 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 해당 지자체의 건축조례로 정하는 건축물
 - 준다중이용건축물 중 특수구조건축물

- 점검주기 (영 제23조의2)
 - (정기점검) 사용 승인 10년 경과 후 2년에 1회
 - (수시점검) 사용 승인 10년 경과 후 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위해 필요한 경우 실시
- 점검항목 (법 제35조 및 영 제23조의3)
 - 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리 등

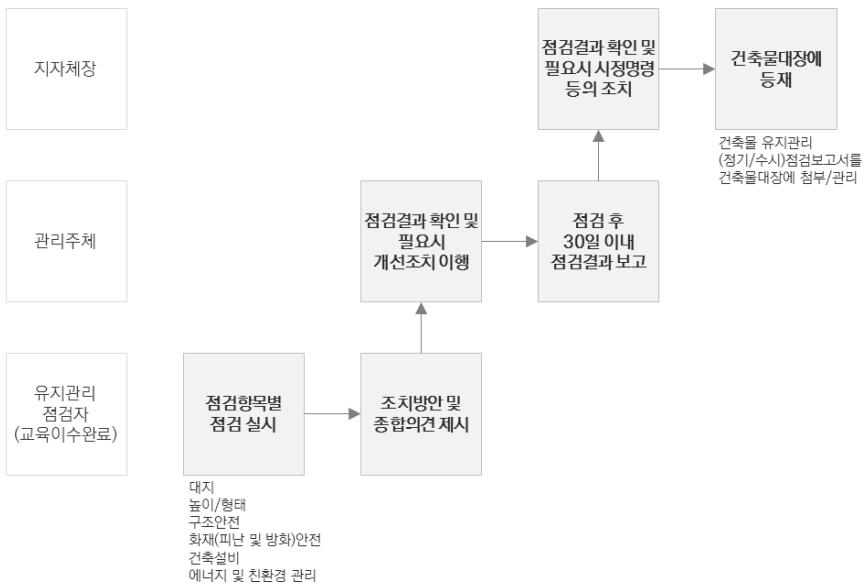
[표 2-24] 「건축법」에 의한 건축물 유지관리 점검사항

대항목	해당조항	소항목	점검세부항목
대지	제40조	대지의 안전 등	<ul style="list-style-type: none"> - 응벽과 건축물과의 안전 확인 - 지반침하 여부
	제42조	대지의 조경	<ul style="list-style-type: none"> - 조경면적 확보여부 - 조경시설 성능 유지여부
	제43조	공개공지 등의 확보	<ul style="list-style-type: none"> - 공개공지 성능 유지여부 - 공개공지 면적확보 여부
	제44조	대지와 도로의 관계	<ul style="list-style-type: none"> - 대지가 도로와 접하고 있는지 여부
	제47조	건축선에 따른 건축제한	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물, 캐노피, 발코니, 노대 및 담장의 건축선 내 유지여부
높이 및 형태	제55조	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> - 건폐율 유지여부
	제56조	용적률	<ul style="list-style-type: none"> - 용적률 유지여부
	제58조	대지 안의 공지	<ul style="list-style-type: none"> - 공지의 폭 유지여부 - 공자성능 유지여부
	제60조	높이 제한	<ul style="list-style-type: none"> - 높이제한 유지여부
	제61조	일조 등의 확보를 위한 높이 제한	<ul style="list-style-type: none"> - 지붕변경, 증축으로 인한 일조권 유지여부
구조안전	제48조	구조내력 등	<ul style="list-style-type: none"> - 주요구조부 변형 및 균열 여부(육안점검 가능부분) - 옥상의 구조적 안전여부 - 내진설계 적용여부
화재안전	제49조	복도·계단·출입구	<ul style="list-style-type: none"> - 복도, 계단, 출입구의 성능 유지여부
		옥상광장	<ul style="list-style-type: none"> - 옥상광장의 피난성능 유지여부
		방화구획	<ul style="list-style-type: none"> - 방화문, 방화셔터 등의 성능 유지여부 - 방화구획 적합여부
		경계벽·칸막이벽	<ul style="list-style-type: none"> - 경계벽 및 칸막이벽의 변경 등 방화성능 유지여부
		그 밖의 피난설비	<ul style="list-style-type: none"> - 배연설비의 성능 유지여부
제50조	내화구조	내화구조	<ul style="list-style-type: none"> - 내화구조의 성능 유지여부
		방화벽	<ul style="list-style-type: none"> - 방화벽의 성능 유지여부

대항목	해당조항	소항목	점검세부항목
화재안전	제51조	방화지구 안의 건축물	- 외벽의 성능 유지여부 - 창호의 성능 유지여부
	제52조	내부 마감재료	- 내부마감의 방화성능 유지여부
		외벽 마감재료	- 외부마감의 노후화 및 마감재 탈락여부
건축설비	제53조	지하층	- 지하층의 소방설비 성능 유지여부 - 지하층 피난구, 피난계단의 성능 유지여부
	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
에너지 및 친환경 관리 등	제64조	승강기	- 승강기 성능 유지여부
	제64조의2	열손실 방지	- 단열성능 유지여부 - 결로 발생여부 - 창호 기밀성 성능 유지여부
	제16조	녹색건축 인증	- 녹색건축 인증의 유지여부
	제65조의2	지능형건축물 인증	- 지능형건축물 인증의 유지여부
	제17조	에너지효율등급 인증	- 에너지효율등급 인증의 유지여부

주: 에너지 및 친환경 관리 등의 대항목에서 녹색건축 인증과 에너지효율등급 인증은 現녹색건축을 조성 지원법에 해당
출처: 국토교통부(2013), 「건축물 유지·관리 점검 매뉴얼」, p.19~20. 참고 재작성

- 점검절차 (건축물 유지·관리점검 세부기준)
 - 점검대상 건축물 통보(시장·군수 등 → 관리주체)
 - 유지관리 점검자 선정(관리주체)
 - 관리주체와 유지관리 점검자 간 점검계약 체결(표준계약서 이용)
 - 자료수집 및 점검계획 수립 등 점검 준비(유지관리 점검자)
 - 영 제23조의3에 따른 점검항목별 점검 실시(유지관리 점검자)
 - 점검결과 확인 및 필요시 개선조치(관리주체)
 - 점검결과 보고(관리주체 → 시장·군수 등)
 - 점검결과 확인 및 필요시 시정명령 등의 조치(시장·군수 등)



[그림 2-6] 「건축법」에서의 건축물 유지관리 점검 절차

출처: 국토교통부고시 제2013-140호 「건축물 유지·관리점검 세부기준」, 별표2 유지관리 점검절차 개요도 참고 재작성

• 관리주체 (법 제35조 및 영 제23조, 건축물 유지·관리점검 세부기준)

- (관리주체) 건축물의 소유자 또는 관리자
- (관리주체 의무) 유지·관리점검에 필요한 설계도서 및 건축물 이력자료 등을 점검자에게 성실히 제공, 필요한 경우 시장·군수 등에게 해당 건축물의 설계도서 등 관련정보의 제공 요청, 점검이 종료된 날로부터 30일 이내에 점검결과를 시장·군수 등에게 보고

• 점검주체 (영 제23조의2 및 건축물 유지·관리점검 세부기준)

- (점검자격) 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자, 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조제1항에 따라 등록한 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 자로서 책임점검자를 보조하여 유지관리 점검업무를 수행하며 별도의 기술자격 요건 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 사이버교육 등을 이용한 교육과정 중 건축물 유지·관리 점검분야의 교육이수(책임점검자는 8시간, 점검원은 4시간 이내)

② 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」

□ 건축물 유지관리 관련 주요규정

[표 2-25] 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에서의 건축물 유지관리 관련 주요규정

시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령	시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행규칙	시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행규칙
- 제6조(안전점검의 실시)	- 제6조(안전점검의 실시) - 제7조(책임기술자의 자격 등) - 제8조(안전점검 및 정밀안전진단의 대기기준) - 제8조의2(주요부분의 하자담보책임 기간)	-
- 제7조(정밀안전진단의 실시)	- 제9조(정밀안전진단의 실시)	-
- 제7조의2(내진성능평가 등)	-	-
- 제8조(정밀안전진단의 실시기관 등)	- 제10조(정밀안전진단을 실시할 시설물)	-
- 제8조의2(안전점검 및 정밀안전진단의 실시범위)	- 제10조의2(안전점검 및 정밀안전진단의 실시범위)	-
- 제9조(안전진단전문기관의 등록 등)	- 제11조(안전진단전문기관의 등록)	- 제8조(안전진단전문기관의 등록 등)
- 제11조(안전점검 및 정밀안전진단 실시결과의 통보)	- 제12조(중대한 결함)	- 제13조(시설물의 구조안전상 주요부위의 중대한 결함)
- 제11조의2(안전점검·정밀안전진단 및 유지관리의 실적관리)	- 제12조의2(유지관리 실적) - 제12조의3(안전점검·정밀안전진단 및 유지관리의 실적제출)	- 제14조(안전점검·정밀안전진단 및 유지관리의 실적제출 등)
- 제11조의3(정밀점검 또는 정밀안전진단 실시결과에 대한 평가)	- 제12조의4(정밀점검 또는 정밀안전진단의 실시결과에 대한 평가)	- 제15조(정밀점검 또는 정밀안전진단의 실시결과에 대한 평가의 대상)
- 제13조(안전점검 및 정밀안전진단 지침)	- 제13조(안전점검 및 정밀안전진단 지침)	- 제16조(안전점검 및 정밀안전진단 지침)
- 제14조(사용제한 등)	- 제14조(시설물의 사용제한)	-
- 제15조(안전점검 또는 정밀안전진단 실시결과의 이행 등)	- 제15조(중대한 결함) - 제16조(중대한 결함에 대한 보수보강조치 등의 이행)	-
- 제15조의2(조치결과의 통보)	-	- 제17조(시설물 보수보강 등 조치결과 통보의 시기방법·절차 등)
- 제16조(시설물정보관리종합시스템)	- 제16조의2(시설물정보관리종합시스템의 운영 등)	-
- 제17조(설계도서 등의 보존의무 등)	- 제17조(설계도서 등 응고 보존하여야 하는 보수보강의 범위)	- 제19조(구조상 주요부분) - 제20조(설계도서류의 보존 의무 등)
- 제33조의4(소규모 취약시설의 안전점검 등)	- 제27조(소규모 취약시설의 범위)	- 제20조의2(소규모 취약시설의 안전점검 등의 방법과 절차 등) - 제20조의3(소규모 취약시설의 안전 및 유지관리에 관한 교육)

출처: 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」을 참고하여 직접작성

□ 건축물 유지관리 관련 주요내용

- 점검종류 (영 제6조 및 제9조, 시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 세부지침)
 - (정기점검) 경험과 기술을 갖춘 사람에 의한 세심한 외관조사 수준의 점검으로서 시설물의 기능적 상태를 판단하고 시설물이 현재의 사용요건을 계속 만족시키고 있는지 확인하기 위한 관찰로 이루어지는 점검
 - (긴급점검) 관리주체가 필요하다고 판단한 때 또는 관계행정기관의 장이 필요하다고 판단하여 관리주체에게 요청한 때에 실시하는 정밀점검 수준의 안전점검으로, 실시목적에 따라 손상점검²⁶⁾과 특별점검²⁷⁾으로 구분
 - (정밀점검) 시설물의 현 상태를 정확히 판단하고 최초 또는 이전에 기록된 상태로부터의 변화를 확인하며 구조물이 현재의 사용요건을 계속 만족시키고 있는지 확인하기 위하여 면밀한 외관조사와 간단한 측정·시험장비로 필요한 측정 및 시험을 실시하는 점검
 - (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
- 점검대상 (영 제2조)
 - (1종시설물) 21층 이상 또는 연면적 5만m²이상의 공동주택 외 건축물²⁸⁾
 - (2종시설물) 16층 이상의 공동주택, 1종시설물에 해당하지 않는 건축물로 16층 이상 또는 연면적 3만m²이상의 건축물, 연면적 5천m²이상의 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설 중 여객용 시설, 의료시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 숙박시설 중 관광숙박시설 및 관광휴게시설

[표 2-26] 안전점검 및 정밀안전진단의 실시시기와 자격

구분	1종시설물	2종시설물
공동주택	-	16층 이상의 공동주택
공동주택 외의 건축물 [*]	21층 이상 또는 연면적 ^{**} 5만m ² 이상의 건축물	1종시설물에 해당하지 않는 건축물로서 16층 이상 또는 연면적 3만m ² 이상의 건축물
	연면적 3만m ² 이상의 철도역시설 및 관람장	1종시설물에 해당하지 않는 건축물로서 연면적 5천m ² 이상 의 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설 중 여객 용 시설, 의료시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 숙박시 설 중 관광숙박시설 및 관광 휴게시설

주: * 건축법 시행령 별표 1에서 정한 용도별 분류를 따름

** 건축물의 연면적은 지하층을 포함한 동별로 계산

출처: 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 시행령 제2조제1항 관련 [별표 1] 1종시설물 및 2종시설물의 범위

26) 재해나 사고에 의해 비롯된 구조적 손상 등에 대하여 긴급히 시행하는 점검

27) 기초침하 또는 세균과 같은 결함이 의심되는 경우나, 사용제한 중인 시설물의 사용여부 등을 판단하기 위해 실시하는 점검으로 결함의 심각성을 고려하여 점검시기 결정

28) 건축물에 건축설비, 소방설비, 승강기설비 및 전기설비를 포함하지 아니함

- 점검주기 (영 제6조 및 제9조)
 - (정기점검) 반기에 1회 이상
 - (긴급점검) 관리주체 필요시, 관계기관장의 요청시
 - (정밀점검) 안전등급에 따라 2~4년에 1회
 - (정밀안전진단) 정밀점검 또는 긴급점검 결과에 따라 실시, 안전등급에 따라 4~6년에 1회

[표 2-27] 안전점검 및 정밀안전진단의 실시시기와 자격

구분	점검주기	자격요건
정기점검	A·B·C등급 반기에 1회 이상	「건설기술 진흥법」에 따른 토목·건축 또는 안전관리(건설 안전) 직무분야의 건설기술자 중 초급기술자 이상
	D·E등급 해빙기우기동절기 전 각각 1회씩 1년에 3회 이상	
긴급점검	관리주체가 필요하다고 판단한 때 또는 관계 행정기관의 장이 필요하다고 판단하 여 관리주체에게 긴급점검을 요청한 때	「건설기술 진흥법」에 따른 토목·건축 또는 안전관리(건설 안전) 직무분야의 건설기술자 중 고급기술자 이상 건축사로서 연면적 5천㎡이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리 실적이 있는 사람
정밀점검	A등급 4년에 1회 이상	
	B·C등급 3년에 1회 이상	
	D·E등급 2년에 1회 이상	
정밀안전진단	A등급 6년에 1회 이상	「건설기술 진흥법」에 따른 토목 또는 건축 직무분야의 건설 기술자 중 특급기술자
	B·C등급 5년에 1회 이상	건축사로서 연면적 5천㎡이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리 실적이 있는 사람
	D·E등급 4년에 1회 이상	

주: 안전등급 ('시설물의 안전관리에 관한 특별법' 시행령 [별표 3의2] 안전등급 기준 참고)

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 전제적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부
재에 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 위협이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태

출처: 시행령 [별표 1의2] 안전점검 및 정밀안전진단의 실시 시기 및 [별표 2] 안전점검 및 정밀안전진단을 실시할 수 있는 책임기술자의 자격

- 점검항목 (안전점검 및 정밀안전진단 세부지침)
 - 구조내력 및 안전에 관한 사항

[표 2-28] 안전점검 및 정밀안전진단의 점검항목

구분	점검항목
정기점검	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 평면, 입면, 단면, 용도 등의 변경사항 - 구조부재의 변경사항 - 하중조건, 기초-지반조건, 주변 환경조건 등의 변동사항 - 균열발생 상태 - 구조물 혹은 부재의 전반적인 상태 - 보수보강 실태조사 및 기록 - 계절별 주요 점검항목

구분	점검항목				
정밀점검	<ul style="list-style-type: none"> - 정기점검에서의 점검항목 포함 - 주요구조부재의 규격 확인 - 비파괴검사에 의한 콘크리트의 강도 - 콘크리트의 탄산화 깊이 - 건축물의 내진설계 및 내풍설계 여부의 확인 - 기타 책임기술자가 필요하다고 판단하는 사항 				
정밀안전 진단	<table border="1"> <tr> <td>사전조사</td><td> <ul style="list-style-type: none"> - 정밀점검의 점검항목과 동일 </td></tr> <tr> <td>정밀조사</td><td> <ul style="list-style-type: none"> - 정밀점검의 항목과 이전에 실시한 안전점검·정밀안전진단 이후에 변화된 정도를 판단하기 위하여 필요한 검사 등의 항목을 선택과업으로 포함 - 사전조사의 설계도서 및 안전점검·정밀안전진단 자료의 검토 및 현장조사 결과에 대한 분석에서 필요하다고 판단되어 선정한 현장시험 또는 실내시험 등을 선택과업으로 포함 - 철근배근상태 - 철근 및 강재의 부식(강구조의 접합부 포함) - 강재 접합부 검사 - 구조부재의 내력조사 및 평가 - 구조부재에 대한 실내시험 및 재하시험(필요시) - 구조물에 대한 계측 및 공간좌표측정(필요시) - 구조물의 진동량 측정(필요시) - 지반지질조사 및 토질시험(필요시) - 구조물에 대한 재해석, 내진성·내풍성능 평가 및 재평가(필요시) </td></tr> </table>	사전조사	<ul style="list-style-type: none"> - 정밀점검의 점검항목과 동일 	정밀조사	<ul style="list-style-type: none"> - 정밀점검의 항목과 이전에 실시한 안전점검·정밀안전진단 이후에 변화된 정도를 판단하기 위하여 필요한 검사 등의 항목을 선택과업으로 포함 - 사전조사의 설계도서 및 안전점검·정밀안전진단 자료의 검토 및 현장조사 결과에 대한 분석에서 필요하다고 판단되어 선정한 현장시험 또는 실내시험 등을 선택과업으로 포함 - 철근배근상태 - 철근 및 강재의 부식(강구조의 접합부 포함) - 강재 접합부 검사 - 구조부재의 내력조사 및 평가 - 구조부재에 대한 실내시험 및 재하시험(필요시) - 구조물에 대한 계측 및 공간좌표측정(필요시) - 구조물의 진동량 측정(필요시) - 지반지질조사 및 토질시험(필요시) - 구조물에 대한 재해석, 내진성·내풍성능 평가 및 재평가(필요시)
사전조사	<ul style="list-style-type: none"> - 정밀점검의 점검항목과 동일 				
정밀조사	<ul style="list-style-type: none"> - 정밀점검의 항목과 이전에 실시한 안전점검·정밀안전진단 이후에 변화된 정도를 판단하기 위하여 필요한 검사 등의 항목을 선택과업으로 포함 - 사전조사의 설계도서 및 안전점검·정밀안전진단 자료의 검토 및 현장조사 결과에 대한 분석에서 필요하다고 판단되어 선정한 현장시험 또는 실내시험 등을 선택과업으로 포함 - 철근배근상태 - 철근 및 강재의 부식(강구조의 접합부 포함) - 강재 접합부 검사 - 구조부재의 내력조사 및 평가 - 구조부재에 대한 실내시험 및 재하시험(필요시) - 구조물에 대한 계측 및 공간좌표측정(필요시) - 구조물의 진동량 측정(필요시) - 지반지질조사 및 토질시험(필요시) - 구조물에 대한 재해석, 내진성·내풍성능 평가 및 재평가(필요시) 				

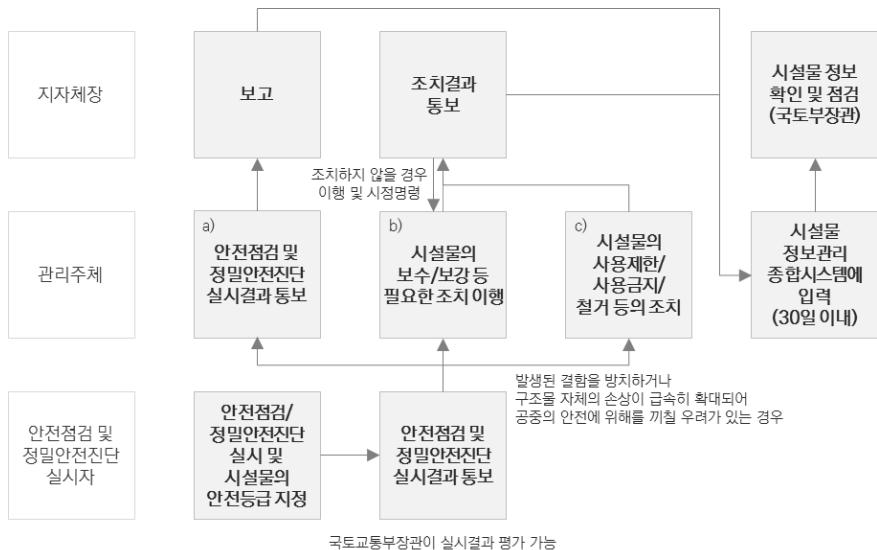
출처: 국토교통부·한국시설안전공단(2011), 「안전점검 및 정밀안전진단 세부지침해설서(건축물)」

• 점검절차

- 안전점검(정기점검/정밀점검/긴급점검) 및 정밀안전진단 실시 (점검주체)
- 시설물의 안전등급 지정 (점검주체)
- 안전점검 실시결과 통보 (점검주체 → 관리주체)
- 정밀점검 또는 정밀안전진단 실시결과에 대한 평가 (국토교통부장관)
- 실시결과 이행 또는 사용제한 등 (관리주체)
- 시설물의 보수보강 등 필요한 조치를 하지 않은 경우 이행 및 시정명령 (국토교통부장관 및 지자체장)
- 사용제한 등을 하는 경우 관계 행정기관의 장에게 통보 (관리주체)
- 조치결과 통보 (관리주체 → 지자체장)
- 시설물정보관리 종합시스템에 입력 (관리주체)
- 시설물정보관리 종합시스템 확인 (지자체장)

• 관리주체 (법 제2조)

- 관계법령에 따라 시설물의 관리자로 규정된 자나 시설물의 소유자
- 해당 시설물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 시설물의 관리책임을 진 자는 관리주체로 보며, 공공관리주체(公共管理主體)와 민간관리주체(民間管理主體)로 구분



[그림 2-7] 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에서의 점검절차

출처: 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」을 참고하여 직접작성

- 점검주체 (법 제6조 및 영 제7조, 시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 실시 등에 관한 지침)
 - (점검자격) 점검종류별 점검주체의 자격요건 상이※ (정기점검) 「건설기술 진흥법」에 따른 토목·건축 또는 안전관리(건설안전) 직무분야의 건설기술자 중 초급기술자 이상※ (긴급점검/정밀점검) 「건설기술 진흥법」에 따른 토목·건축 또는 안전관리(건설안전) 직무분야의 건설기술자 중 고급기술자 이상, 건축사로서 연면적 5㎡ 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리 실적이 있는 사람※ (정밀안전진단) 「건설기술 진흥법」에 따른 토목 또는 건축 직무분야의 건설기술자 중 특급 기술자, 건축사로서 연면적 5천㎡ 이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리 실적이 있는 사람
 - (교육이수) 안전점검 또는 정밀안전진단을 자신의 책임 하에 실시할 수 있는 사람(책임기술자²⁹⁾)는 시행규칙 제4조에 따른 교육기관에서 시행하는 해당분야의 안전점검 및 정밀 안전진단 교육과정을 70시간 이상 이수, 책임기술자의 감독아래 정밀안전진단으로 하려는 사람은 정밀안전진단 교육과정을 70시간 이상 이수※ 「공동주택관리법」 제67조에 따른 주택관리사 또는 주택관리사보는 「공동주택관리법 시행규칙」 제13조에 따른 안전점검교육기관에서 안전점검 교육 35시간 이상 이수

29) 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에서 책임기술자는 안전점검 및 정밀안전진단 전반에 대한 총괄책임자로서 설계, 안전성평가, 성능회복과 유지관리를 포함한 공학적·기술적인 면에서의 전반적인 지식을 갖추는 자로 규정(국토교통부 고시 제2015-467호, 「시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 실시 등에 관한 지침」 제15조(안전점검 및 정밀안전진단 실시자의 자격))

③ 「공동주택관리법」

□ 건축물 유지 및 운영관리 관련 주요규정

[표 2-29] 「공동주택관리법」에서의 건축물 유지 및 운영관리 관련 주요규정

공동주택관리법	공동주택관리법 시행령	공동주택관리법 시행규칙
- 제2조(정의)	- 제2조(의무관리대상 공동주택의 범위)	-
- 제5조(공동주택의 관리방법)	- 제3조(관리방법의 결정 방법)	-
- 제6조(자치관리)	- 제4조(자치관리기구의 구성 및 운영)	-
- 제7조(위탁관리)	- 제5조(주택관리업자의 선정 등)	-
- 제8조(공동관리와 구분관리)	-	- 제2조(공동주택의 공동관리 등)
- 제9조(공동주택관리기구)	- 제6조(공동주택관리기구의 구성·운영)	-
- 제10조(혼합주택단지의 관리)	- 제7조(혼합주택단지의 관리)	-
- 제11조(관리의 이관)	- 제8조(임주자등에 대한 관리요구의 통지) - 제9조(관리방법 결정 등의 신고)	-
- 제12조(사업주체의 주택관리업자 선정)	-	-
- 제13조(관리업무의 인계)	- 제10조(관리업무의 인계)	-
- 제14조(입주자대표회의의 구성 등)	- 제11조(동별 대표자의 선출) - 제12조(입주자대표회의 임원의 선출 등) - 제13조(동별 대표자의 임기 등) - 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등)	- 제4조(입주자대표회의 임원의 업무 범위 등)
- 제17조(입주자대표회의의 구성원 교육)	- 제18조(입주자대표회의의 구성원 교육)	-
- 제18조(관리규약)	- 제19조(관리규약의 준칙) - 제20조(관리규약의 제정 등)	-
- 제19조(관리규약 등의 신고)	- 제21조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고)	-
- 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)	- 제23조(관리비 등)	-
- 제26조(회계감사)	- 제27조(관리주체에 대한 회계감사 등)	-
- 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)	- 제28조(열람대상 정보의 범위)	-
- 제29조(장기수선계획)	- 제30조(장기수선계획의 수립)	- 제7조(장기수선계획의 수립기준 등)
- 제30조(장기수선총당금의 적립)	- 제31조(장기수선총당금의 적립 등)	- 제9조(장기수선총당금의 적립)
- 제31조(설계도서의 보관 등)	- 제32조(설계도서의 보관 등)	- 제10조(설계도서의 보관)
- 제32조(안전관리 계획 및 교육 등)	- 제33조(시설물의 안전관리계획)	- 제11조(안전관리계획 수립 대상 등) - 제12조(방범교육 및 안전교육)
- 제33조(안전점검)	- 제34조(공동주택의 안전점검)	- 제14조(공동주택의 안전점검)

공동주택관리법	공동주택관리법 시행령	공동주택관리법 시행규칙
- 제34조(소규모 공동주택의 안전관리)	-	-
- 제36조(하자담보책임)	- 제36조(담보책임기간) - 제37조(하자의 범위)	- 제16조(주택인도증서)
- 제37조(하자보수 등)	- 제38조(하자보수 절차)	-
- 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용)	- 제41조(하자보수보증금의 예치 및 보관) - 제42조(하자보수보증금의 범위) - 제43조(하자보수보증금의 용도)	-
- 제39조(하자심사분쟁조정위원회설치 등)	- 제47조(하자의 조사방법 및 판정기준 등)	- 제19조(하자심사 또는 분쟁조정 신청)
- 제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치)	-	-
- 제86조(공동주택관리 지원기구)	- 제92조(공동주택관리지원기구의 업무 등)	-
- 제88조(공동주택관리정보시스템의 구축운영 등)	-	-

출처: 「공동주택관리법」을 참고하여 직접작성

□ 건축물 유지관리 관련 주요내용

- 점검종류 (법 제33조)
 - (안전점검) 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자등을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 및 정밀안전진단 지침에서 정하는 안전점검의 실시방법 및 절차 등에 따라 실시하는 점검
- 점검대상 (영 제2조)³⁰⁾
 - 300세대 이상 공동주택
 - 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
 - 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택
 - 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
- 점검주기 (영 제34조)
 - (안전점검) 반기에 1회
- 점검항목 (법 제33조) / 점검절차 / 점검주체
 - 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 및 정밀안전진단지침 준용
- 관리주체 (법 제2조)
 - 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
 - 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

30) 15층 이하의 공동주택 중 사용검사일부터 30년이 경과한 공동주택이거나 안전등급이 C, D, E등급에 해당하는 공동주택은 의무관리대상은 아니지만 안전점검을 실시하도록 규정

- 주택관리업자
- 임대사업자
- 주택임대관리업자(시설물 유지보수개량 및 주택관리업무를 수행하는 경우로 한정)

□ 건축물 운영관리 관련 주요내용

- 관리방법 (법 제5조 및 영 제3조)
 - 입주자³¹⁾와 사용자³²⁾가 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁하여 관리

※ (자치관리) 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고 자치관리기구 구성

(위탁관리) 전자입찰방식 등을 통해 주택관리업자 선정
- 입주자대표회의 (법 제14조)
 - 공동주택의 입주자와 사용자를 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위해 구성하는 자치의결기구
 - 4명 이상으로 구성하되 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성
- 관리규약 (법 제29조, 영 제30조 및 규칙 제7조)
 - 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사가 관리규약의 준칙을 정하고, 입주자등이 이를 참조하여 관리규약을 정하도록 규정
- 관리비 등의 납부 및 공개 (법 제23조 및 영 제23조)
 - 의무관리대상 공동주택의 입주자와 사용자는 공동주택의 유지관리를 위해 필요한 관리비를 관리주체에게 납부
 - 관리주체는 관리비, 사용료 등, 장기수선충당금과 그 적립금액 등의 항목별 산출내역을 인터넷 홈페이지 등에 공개
- 회계감사 (법 제26조 및 영 제27조)
 - 300세대 이상 공동주택의 관리주체는 매년 1회 이상 회계감사를 받아야 하며 그 결과를 입주자대표회의에 보고하고 인터넷 홈페이지 등에 공개
- 장기수선계획 (법 제29조, 영 제30조 및 규칙 제7조)
 - (수립대상) 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택, 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물
 - (수립주체) 수립대상인 공동주택을 건설공급하는 사업주체 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링하려는 자
 - (수립절차) 수립대상인 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사 신청 시 사용검사권자에게 제출, 사용검사권자는 이를 공동주택의 관리주체에게 인계, 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링하는 자에게 장기수선계획의 보완요구 가능
 - (수립주기) 3년마다 검토, 필요한 경우 조정 가능

31) 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(「공동주택관리법」 제2조제5호)

32) 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인 제외) 등(「공동주택관리법」 제2조제6호)

- 장기수선충당금 (법 제30조 및 영 제31조)
 - (적립주체) 관리주체가 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립
 - (사용용도) 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우 하자분쟁조정 등의 비용 및 하자진단 및 감정에 드는 비용, 이를 청구하는데 드는 비용으로 사용 가능
- 하자33)담보책임 (법 제36조)
 - (책임주체) 사업주체
 - (책임기간) 하자의 중대성, 시설물 내구연한 및 교체 가능성 등을 고려하여 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 (장수명 주택은 15년), 전유부분은 입주자에게 인도한 날, 공용부분은 사용검사일 또는 사용승인일로부터 기산
- 하자보수 (법 제37조)
 - (책임주체) 사업주체
 - (청구주체) 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단
- 하자보수보증금 (법 제38조)
 - (예치주체) 사업주체(국가지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사 제외)
 - (사용용도) 하자심사분쟁조정위원회의 하자여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등
- 하자심사분쟁조정위원회 (법 제39조)
 - (운영주체) 국토교통부
 - (사무) 하자여부 판정, 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관과 입주자대표회의등³⁴⁾ 간의 분쟁 조정, 하자의 책임범위 등에 대해 사업주체등·설계자 및 감리자 간의 분쟁 조정, 다른 법령에서 하자분쟁조정위원회의 사무로 규정된 사항
 - (임명주체) 국토교통부장관이 임명 또는 위촉
 - (구성) 위원장 1명을 포함한 50명 이내의 위원으로 구성
- 공동주택관리 분쟁조정위원회 (법 제71조)
 - (운영주체) 중앙분쟁조정위원회는 국토교통부, 지방분쟁조정위원회는 시·군·구에서 운영
 - (사무) 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기, 공동주택 관리기구의 구성·운영 등, 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등, 공동주택(공용부분만 해당)의 유지·보수·개량 등, 공동주택의 리모델링, 층간소음, 혼합주택단지에서의 분쟁, 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항 심의·조정
 - (구성) 위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성

33) 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 의미(「공동주택관리법」 제36조제3항)

34) 입주자대표회의등은 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단을 의미(「공동주택관리법」 제37조제1항)

[표 2-30] 하자심사분쟁조정위원회와 중앙분쟁조정위원회의 위원자격

하자심사분쟁조정위원회	중앙분쟁조정위원회
1급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원	1급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원
공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당 하는 직에 재직한 사람	공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당 하는 직에 재직한 사람
판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람 <u>(7명 이상 포함)</u>	판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람 <u>(3명 이상 포함)</u>
건설공사, 건설업, 건설용역업 또는 감정평가에 대한 전문적 지식을 갖추고 그 업무에 10년 이상 종사한 사람 『건축사법』 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술 사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사로서 그 업무에 10년 이상 종사한 사람	공인회계사·세무사·건축사·감정평가사 또는 공인노무사의 자격이 있는 사람으로서 10년 이상 근무한 사람
주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 사람	주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 사람
그 밖에 조정등에 대한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람	그 밖에 공동주택관리에 대한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

출처: 「공동주택관리법」을 참고하여 직접작성

• 공동주택관리 지원기구 (법 제86조)

- (지정주체) 국토교통부장관
- (업무) 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 교육, 관리규약 제정·개정의 지원, 입주자대표회의 구성 및 운영과 관련한 지원, 잠기수선계획의 수립·조정 지원 또는 공사·용역의 타당성 자문 등 기술지원, 공동주택 관리상태 진단 및 지원, 입주자등의 공동체 활성화 지원, 공동주택의 조사·검사 및 분쟁조정의 지원, 관리실태 조사·연구, 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 의뢰하거나 위탁하는 업무
- (예산지원근거) 국토교통부장관은 예산의 범위에서 지원기구의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 출연 또는 보조할 수 있도록 명시

④ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

□ 건축물 운영관리 관련 주요규정

[표 2-31] 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서의 건축물 운영관리 관련 주요규정

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령
- 제23조(관리단의 당연 설립 등)	-
- 제24조(관리인의 선임 등)	-
- 제25조(관리인의 권한과 의무)	-

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령
- 제26조의2(관리위원회의 설치 및 기능)	-
- 제26조의3(관리위원회의 구성 및 운영)	- 제7조(관리위원회의 구성) - 제11조(관리위원회의 운영)
- 제28조(규약)	- 제12조(표준규약)
- 제52조의2(집합건물분쟁조정위원회)	- 제16조(집합건물분쟁조정위원회의 심의조정사항)
- 제52조의3(조정위원회의 구성과 운영)	- 제17조(조정위원회의 구성) - 제18조(조정위원회의 운영) - 제19조(소위원회의 운영 등) - 제20조(조정절차)
- 제52조의9(하자 등의 감정)	- 제21조(하자의 진단 및 감정 기관) - 제22조(하자진단 등의 비용 부담)

출처: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 참고하여 직접작성

□ 건축물 운영관리 관련 주요내용

- 관리주체 (법 제23조, 제24조, 제25조 및 제26조의2)
 - (관리단) 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단 설립
 - (관리인) 구분소유자가 10인 이상인 경우, 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인 선임
 - (관리위원회) 규약으로 정하는 바에 따라 관리단에 관리위원회 설치 가능, 관리위원회는 관리인의 사무집행 감독
- 규약 (법 제28조)
 - 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자 사이의 사항 중 법으로 규정하지 않은 사항은 규약으로 정할 수 있도록 명시
 - 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사는 표준규약 마련 및 보급
- 집합건물분쟁조정위원회 (법 제52조의2)
 - (운영주체) 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도
 - (사무) 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁(「공동주택관리법」에 따른 담보책임 및 하자보수 등 관련분쟁 제외), 관리인·관리위원회의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성·운영, 공용부분의 보존·관리 또는 변경, 관리비의 징수·관리 및 사용, 규약의 제정·개정, 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁
 - (구성) 위원장 1명, 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성
 - (위원자격) 법학 또는 조정·중재 등의 분쟁조정 관련 학문을 전공한 사람으로서 대학에서 조교수 이상으로 3년 이상 재직한 사람(2명 이상 포함), 변호사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 법률에 관한 사무에 종사한 사람(2명 이상 포함), 건설공사, 하자감정 또는 공동주택관리에 관한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 해당 업무에 3년 이상 종사한 사람, 해당 시·도 소속 5급 이상 공무원으로서 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람

2) 국내 건축물 해체 관련 법령분석

① 「건축법」

□ 건축물 해체에 대한 주요규정

[표 2-32] 「건축법」에서의 건축물 해체 관련 주요규정

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

출처: 「건축법」을 참고하여 직접작성

□ 건축물 해체 관련 주요내용

- 신고주체 (법 제36조)
 - 건축물의 소유자나 관리자
- 신고시기 (법 제36조)
 - 철거예정일 3일 전까지(재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내)
- 신고대상 (규칙 제24조)
 - 건축허가를 받았거나 건축신고를 한 건축물을 철거하는 경우
 - 허가대상 건축물이 멸실된 경우
- 신고방법 및 절차 (규칙 제24조)
 - 철거예정일 3일 전까지 건축물철거·멸실신고서에 해체공사계획서(층별·위치별 해체작업의 방법 및 순서, 건설폐기물의 적치 및 반출계획, 공사현장 안전조치계획 포함)를 첨부하여 허가권자에게 제출(건축물이 멸실된 경우 건축물철거·멸실신고서만 제출)
 - 철거 대상 건축물이 산업안전보건법 제38조의2제2항에 따른 기관석면조사 대상 건축물에 해당될 경우, 기관석면조사결과 사본을 추가로 첨부
 - 허가권자가 제출된 건축물철거·멸실신고서를 검토하여 석면이 함유된 것으로 확인된 경우에는 특별시장·광역시장·도시자 또는 유역환경청장·지방환경청장에게 해당사실 통보
 - 석면이 함유된 건축물을 철거하는 경우에는 「산업안전보건법」 등 관계법령에 적합하게 석면을 먼저 제거·처리한 후 건축물 철거
 - 허가권자가 건축물철거·멸실신고서를 제출받은 경우, 건축물철거·멸실신고필증을 신고인에게 교부하고 건축물의 철거·멸실여부를 확인한 후 건축물대장에서 철거·멸실된 건축물의 내용 말소
- 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 해체에 대한 주요규정

[표 2-33] 「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)	- 제58조(안전관리계획의 수립기준)
	- 제100조(안전점검의 시기방법 등)	- 제59조(정기안전점검 및 정밀안전점검)
	- 제101조(안전점검에 관한 종합보고서의 작성 및 보존 등)	-
- 제63조(안전관리비용)	-	- 제60조(안전관리비)
- 제64조(건설공사의 안전관리조직)	- 제102조(안전관리조직의 구성 및 직무 등)	-
- 제65조(건설공사의 안전교육)	- 제103조(안전교육)	-

출처: 「건설기술 진흥법」을 참고하여 직접작성

□ 건축물 해체 관련 주요내용

• 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 안전기관의 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, 안전교육 계획, 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 특급 기술자로 해당기술 분야의 안전점검교육 또는 정밀안전진단교육을 이수한 자), 건설업자나 주택건설등록업자에게 의뢰받은 건설안전점검기관(안전진단전문기관, 한국시설안전공단)
 - (점검종류) 자체안전점검, 정기안전점검, 정밀안전점검, 초기점검, 공사재개 전 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, 건축물의 리모델링 또는 해체공사는 총 공정의 초·중기단계 시공 시와 총 공정의 말기단계 시공 시 두 차례 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 건설 공사를 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 기본 조사를 실시하고 필요한 경우 추가조사 수행
 - (점검계획 수립 시 고려사항) 결함의 확인을 위한 기준 점검자료의 검토, 점검 수행에 필요한 인원 장비 및 기기의 결정, 작업시간, 현장기록 양식, 비파괴 시험을 포함한 각종 시험의 실시 목록, 봉과우려 등 특별한 주의를 필요로 하는 부재의 조치사항, 수중조사 등 그 밖의 특기사항
- 안전교육 (법 제64조 및 영 제103조)
- (교육주체) 분야별 안전관리책임자 또는 안전관리담당자
 - (교육시기) 매일 공사착수 전
 - (교육대상) 당일 공사작업자
 - (교육내용) 당일 작업의 공법이 이해, 시공상세도면에 따른 세부 시공순서 및 주의사항 등
 - (의무사항) 건설업자와 주택건설등록업자가 안전교육 내용을 기록 관리하고 준공 후 발주청에 관계서류와 함께 제출

③ 「산업안전보건법」

□ 건축물 해체에 대한 주요규정

[표 2-34] 「산업안전보건법」에서의 건축물 해체 관련 주요규정

산업안전보건법	산업안전보건법 시행령	산업안전보건법 시행규칙
- 제48조(유해·위험 방지 계획서의 제출 등)	- 제33조의2(유해·위험 방지 계획서 제출 대상 사업장)	-

출처: 「산업안전보건법」을 참고하여 직접작성

□ 건축물 해체 관련 주요내용

• 유해·위험방지계획서 (법 제48조 및 규칙 제120조, 제121조, 제124조)

- (수립대상) 지상높이가 31m 이상인 건축물 또는 인공구조물, 연면적 3만 m^2 이상인 건축물 또는 연면적 5천 m^2 이상의 문화 및 접회시설(전시장 및 동물원·식물원 제외), 판매시설, 운수시설(고속철도의 역사 및 집배송시설 제외), 종교시설, 의료시설 중 종합병원, 숙박시설 중 관광숙박시설, 지하도상가 또는 냉동·냉장창고시설의 건설·개조 또는 해체
- (수립주체) 수립대상인 공사를 착공하려는 사업주
- (승인절차) 사업주가 건설안전 분야 산업지도사, 건설안전기술사 또는 토목·건축분야 기술사, 건설안전사업기사 이상으로서 건설안전 관련 실무경력이 7년(기사는 5년) 이상인 사람의 의견을 들은 후 유해·위험방지계획서 작성
- 사업주가 고용노동부장관에게 유해·위험방지계획서 제출
- 공단이 공사 중 6개월 이내마다 계획서의 내용과 실제공사 내용이 부합하는지 여부, 계획서 변경내용의 적정성, 추가적인 유해·위험요인의 존재여부에 대하여 확인
- 공단의 확인결과 해당 사업장의 유해·위험의 방지상태가 적정하다고 판단되는 경우 5일 이내에 확인결과 통지서를 사업주에게 발급
- 확인결과 중대한 유해·위험요인이 있어 작업의 중지, 사용중지 및 주요 시설의 개선 등이 필요하다고 인정되는 경우 지체 없이 지방고용노동관서의 장에게 보고
- 보고를 받은 지방고용노동관서의 장은 사실여부를 확인한 후 필요한 조치 이행

• 유해·위험방지계획서 제출 시 첨부서류 (법 제48조 및 규칙 제121조제3항, 별표15)

- (공사개요 및 안전보건관리계획) 공사현장의 주변현황 및 주변과의 관계를 나타내는 도면(매설물 현황 포함), 건설물, 사용 기계설비 등의 배치를 나타내는 도면, 전체 공정표, 산업안전보건관리비 사용계획, 안전관리 조직표, 재해발생위험 시 연락 및 대피방법
- (작업공사종류별 유해·위험방지계획) 해당 작업공사종류별 작업개요 및 재해예방계획, 위험물질의 종류별 사용량과 저장·보관 및 사용 시의 안전작업계획

3) 국내 건축물 유지관리 및 해체 관련 법령분석을 통한 시사점

① 건축물 유지관리 관련 법령분석 종합

□ 건축물 유지관리 관련 주요법령 비교

[표 2-35] 건축물 유지관리 관련 주요법령 내용 비교

구분	건축법	시설물의 안전관리에 관한 특별법	공동주택관리법
점검 종류	- 정기점검/수시점검	- 정기점검/긴급점검/정밀점검/ 정밀안전진단	- 안전점검
점검 대상	- 다중이용건축물 - 연면적 3천㎡ 이상 집합건물(공동 주택 제외) - 다중이용업 건축물 - 준다중이용건축물 중 특수구조건 축물	- 1종 시설물 a) 21층 이상 또는 연면적 5만㎡이 상의 공동주택 외 건축물 - 2종 시설물 a) 16층 이상의 공동주택 b) 1종 시설물에 해당하지 않는 건 축물로 16층 이상 또는 연면적 3만㎡이상의 건축물 c) 연면적 5천㎡이상의 문화 및 집 회/종교/판매시설/운수시설 중 여객용 시설, 의료/노유자/수련 /운동시설/숙박시설 중 관광숙 박시설 및 관광휴게시설	- 300세대 이상 공동주택 - 150세대 이상으로서 승강기가 설 치된 공동주택 - 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방 방식(지역난방식 포함)의 공동주택 - 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물 - 15층 이하 공동주택 중 사용검사일 로부터 30년이 경과하거나 「재난 및 안전관리기본법 시행령」 제34 조의 2제1항에 따른 안전등급이 C/D/E등급에 해당하는 공동주택
점검 주기	- (정기점검) 2년/1회 - (수시점검) 필요시	- (정기점검) 반기/1회 - (긴급점검) 필요시 - (정밀점검) 2~4년/1회 - (정밀안전진단) 4~6년/1회	- (안전점검) 반기/1회
점검 항목	- 대지/높이 및 형태/구조안전/화재안 전/건축설비/에너지 및 친환경관리 등 - 「시특법」의 점검대상인 건축물은 구조안전 항목의 점검 생략	- 구조내력 및 안전에 관한 사항	- 「시특법」에 따른 안전점검 및 정밀 안전진단 지침 준용
관리 주체	- 소유자 또는 관리자	- 소유자 또는 관리자	- 입주자 등이 자치관리하거나 주택 관리업자에게 위탁하여 관리
점검 주체	- 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 자 - 「건설기술진흥법」 제26조제1항 에 따라 등록한 건설기술용역업자 - 「시설물의 안전관리에 관한 특별 법」 제9조제1항에 따라 등록한 건 축 분야 안전진단전문기관	- 점검종류에 따라 상이 a) 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기 술자 중 초급/고급/특급기술자 b) 건축사로서 연면적 5천㎡이상의 건축물에 대한 설계 또는 감리실 적이 있는 자	- 「시특법 시행령」 제7조에 따른 책 임기술자로 해당 공동주택단지의 관리직원인 자 - 주택관리사등이 된 후 「시특법 시 행령」 제7조에 따른 안전점검교육 을 이수한 자 중 관리사무소장으로 배치된 자 또는 해당 공동주택단지 의 관리직원인 자 - 「시특법」 제9조에 따라 등록한 안 전진단전문기관 - 「건설산업기본법」 제9조에 따라 등록한 유지관리업자

출처: 「건축법」, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」과 「공동주택관리법」을 참고하여 직접작성

□ 국내 건축물 유지관리 관련 법령의 문제점

- 건축물 유지관리 관련 법령의 체계성 부족
 - 건축물 유지관리와 관련하여 국토교통부, 환경부 등 10개의 정부부처가 관련되어 있으며, 39개의 개별법에 관계법령이 산재하여 있어 체계를 파악하기 어려움
 - 건축물 유지관리와 직접적으로 관계가 있는 「건축법」과 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」의 적용대상이 중복되는 경우 발생

[표 2-36] 건축물 유지관리 관련 관계법령 현황

부처	법령 수	법령명 (39)
고용노동부	6	- 고용보험법, 국가기술자격법, 근로기준법, 산업안전보건법, 산업재해보상보험법, 최저임금법
국토교통부	6	- 건설기술 진흥법, 건축법, 시설물의 안전관리에 관한 특별법, 민간임대주택에 관한 특별법, 공동주택관리법
금융위원회	1	- 화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률
법무부	1	- 집합건물의 소유 및 관리에 관한 특별법
보건복지부	2	- 감염병의 예방 및 관리에 관한 법률, 공중위생관리법
소방청	4	- 다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법, 소방기본법, 화재예방, 소방시설 설치유지 및 안전 관리에 관한 법률, 위험물안전관리법
산업통상자원부	5	- 고압가스 안전관리법, 액화석유가스의 안전관리 및 사업법, 에너지이용 합리화법, 전기사업 법, 전기용품 및 생활용품 안전관리법
환경부	11	- 실내공기질 관리법, 대기환경보전법, 먹는물관리법, 소음진동관리법, 수도법, 수질 및 수생태 계 보전에 관한 법률, 자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률, 토양환경보전법, 폐기물관리법, 하수도법, 환경정책기본법
행정안전부	2	- 승강기시설안전관리법, 재난 및 안전관리 기본법
경찰청	1	- 청원경찰법

출처: 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.14. 참고 재작성

• 소규모 노후건축물에 대한 유지관리 규정 미흡

- 현행 「건축법」 및 「건축법 시행령」에서는 소규모 노후건축물 유지관리점검의 대상건축물, 지정방법, 점검자, 사전고지여부 및 방법, 결과보고에 대해 규정
 - 신속한 안전점검이 필요한 경우 소규모 노후건축물에 대한 유지관리 점검비용을 지원할 수 있도록 규정
 - 그러나 소규모 노후건축물에 대한 점검이 지자체장의 재량으로 실시하고 있어 지자체별 추진상황이 상이하며, 점검항목, 절차, 점검 이후 조치확인 등에 대한 규정 미흡
- ※ 2016년 서울시에서 소규모 노후건축물의 안전관리 시범계획으로, 시설물의 안전관리에 관한 특별법과 재난기본법에서 제외된 소규모 노후건축물에 대한 안전점검 실시³⁵⁾

35) 서울특별시(2016). 안전관리 사각지대 해소를 위한 소규모 노후 건축물 안전점검 계획

- (2016년 내용연수 80% 이상 경과한 소규모 공동주택 20개소와 내용연수 90% 이상 경과한 소규모 단독주택 229개소 총 249개소에 대한 안전점검 실시³⁶⁾)
- 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에서는 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 사회복지시설 등의 소규모 취약시설에 대해 안전점검을 실시하도록 규정³⁷⁾
 - ※ 2013년 「소규모 취약시설 안전점검 매뉴얼」을 제작 및 보급하여 소규모 취약시설에 대한 안전점검의 실무요령으로 기본개념, 주요 점검항목, 보수보강공법, 유지관리요령, 분야별 점검표, 주요 손상유형별 보수요령에 대해 명시
 - ※ 2004년부터 한국시설안전공단에서 안전관리의 사각지대 해소 및 대국민서비스의 일환으로, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 적용되지 않는 소규모 시설물에 대하여 무상으로 안전점검 및 긴급점검 실시³⁸⁾
 - 중대형 건축물 중심의 안전관리에서 소규모 노후 건축물에 대한 최소 수준의 안전관리를 확보하기 위한 제도적 방안 마련 필요

[표 2-37] 한국시설안전공단의 안전점검서비스 수행절차

구분	주요내용
1 점검계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"> - 점검시설물의 신청·접수 - 대상시설물의 선정 및 담당자 지정 - 시설물별 점검일정 협의
2 시설물의 개요 및 유지관리 관련자료 검토	<ul style="list-style-type: none"> - 시설물의 개요(관리주체, 운영 및 유지관리조직, 구조형식, 경과연수, 설계도서 관리상태, 시설물 개보수 이력, 점검 및 진단보고서 등)
3 육안조사(동반점검)	<ul style="list-style-type: none"> - 시설물의 손상상태 조사(청문조사, 구조적 결함사항, 노후화에 의한 결함사항, 내구성 저하에 의한 결함사항, 시설물 보수보강상태 등) - 현장 동반점검(유지관리방안, 결함원인분석 등)
4 결합사항 원인분석 및 조치방안	<ul style="list-style-type: none"> - 주요 결합사항 파악 및 원인분석 - 긴급 보수보강 조치(필요 시) - 개별보고서 작성 통보, 종합보고서 작성

출처: 유덕용 외(2013), “소규모 시설물의 유지관리 현황 분석”, 『대한토목학회지』 v.61(6), pp.46. 참고 재작성

• 「건축법」상 건축물 점검 이후의 조치에 대한 규정 부재

- 현행 「건축법」에서는 점검 이후 점검결과에 대한 평가나 조치이행에 관한 규정이 전무
- 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」은 점검 이후 점검결과에 대한 평가, 점검결과 필요한 조치이행, 사용제한, 사용금지, 철거 등의 실시, 보수보강 등 필요한 조치를 하지 않은 경우 이행 및 시정명령, 조치결과 통보 등에 대해 규정하여 지속적이고 체계적인 시설물의 유지관리 유도

36) 서울특별시(2016), 안전관리 사각지대 해소를 위한 소규모 노후 건축물 안전점검 결과 보고

37) 2018년부터 시행예정인 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」(「시설물의 안전관리에 관한 특별법」의 전부개정법률)에 따르면, 제3종시설물을 신설하여 제1·2종시설물 외에 안전관리가 필요한 소규모 시설물로 지정 또는 해제 할 수 있도록 규정

38) 유덕용 외(2013), “소규모 시설물의 유지관리 현황 분석”, 『대한토목학회지』 v.61(6), pp.45~52.

② 건축물 해체 관련 법령분석 종합

□ 건축물 해체 관련 주요법령 비교

[표 2-38] 건축물 해체 관련 주요법령 내용 비교

구분	건축법	건설기술 진흥법	산업안전보건법
안전 관리 체계	- 해체공사계획서	- 안전관리계획서	- 유해·위험방지계획서
안전 관리 대상	- 모든 건축물	- 10층 이상 건축물 해체공사	- 높이 31m 이상, 연면적 3만㎡ 이상, 문화·집회·판매·병원·숙박시설로 연면적 5천㎡ 이상 해체공사
작성 주체	- 건축물의 소유자나 관리자	- 건설업자 - 주택건설등록업자	- 공사를 착공하려는 사업주
안전 관리 체계 주요 내용	- 충별, 위치별 해체작업의 방법 및 순서 - 건설폐기물의 적치 및 반출계획 - 공사현장 안전조치계획 (내용)	- (안전관리계획) - 건설공사 개요 - 안전관리조직 - 공정별 안전점검계획 - 공사장 주변 안전관리대책 - 통행안전시설의 설치 및 교통소통 계획 - 안전관리비 집행계획 - 안전교육계획 - 비상시 긴급조치계획 (대상 시설물별 세부 안전관리계획) - 구조물해체의 대상·공법 등의 개요 및 시공상세도면 - 해체순서, 안전시설 및 안전조치 등에 대한 계획	- (계획서내용) - 공사종류 - 대상공사 - 발주처 - 공사도급금액 - 공사착공 예정일/공사준공 예정일 - 공시개요 - 본사소재지 - 예정 총동원 근로자수 - 참여 예정 협력업체 수/근로자수 (계획서 작성자) - 성명 및 주요경력 (계획서 검토자) - 성명 및 주요경력
첨부 서류	- 건축물철거멸실신고서 제출 시 해체공사계획서와 기관식면조사결과 사본을 첨부하여 제출	-	- (공사개요 및 안전보건관리계획) - 공사 개요서 - 현장의 주변현황 및 주변과의 관계를 나타나는 도면(마설을 포함) - 건설물, 사용 기계설비 등의 배치를 나타내는 도면 - 전체 공정표 - 산업안전보건관리비 사용계획 - 안전관리 조직표 - 재해발생위험 시 연락 및 대피방법(작업공사종류별 유해·위험방지계획) - 해당 작업공사종류별 작업개요 및 재해예방 계획 - 위험물질의 종류별 사용량과 저장 보관 및 사용 시의 안전작업계획
첨검 여부	-	- 안전점검(자체안전점검, 정기안전점검 및 정밀안전점검) 실시	-

출처: 「건축법」, 「건설기술 진흥법」과 「산업안전보건법」을 참고하여 직접작성

□ 국내 건축물 해체 관련 법령의 문제점

• 건축물 해체 관련 안전관리체계 분산

- 「건축법」에서의 해체공사계획서, 「건설기술 진흥법」의 안전관리계획서, 「산업안전보건법」의 유해·위험방지계획서 등 각기 다른 법령으로 안전관리체계 분산
- 각 법령에서의 안전관리 건축물 대상이 상이하며, 주로 대규모 건축물의 해체공사에 한정
※ 「건설기술 진흥법」의 안전관리계획 수립대상: 10층 이상의 건축물 리모델링 또는 해체공사, 수직증축형 리모델링 공사

「산업안전보건법」의 유해·위험방지계획서 수립대상: 지상높이가 31m 이상인 건축물 또는 인공구조물, 연면적 3만 m^2 이상인 건축물 또는 연면적 5천 m^2 이상의 문화 및 집회시설(전시장 및 동물원·식물원 제외), 판매시설, 운수시설(고속철도의 역사 및 집배송시설 제외), 종교시설, 의료시설 중 종합병원, 숙박시설 중 관광숙박시설, 지하도상가 또는 냉동·냉장창고시설의 건설·개조 또는 해체

• 신고제로 운영되어 해체계획의 적합성 검토 미흡

- 현행 「건축법」상 건축물 규모와 관계없이 신고만으로 철거가 가능하여 체계적 관리 미흡
- 2017년 서울시에서는 시 차원에서 일정 규모 이상의 건축물 해체 시 관계전문기술자가 협력하여 해체공사계획서 작성, 기존 신고제에서 허가제로 강화, 철거허가대상 건축물에 대한 철거감리 실시하는 등 건축물 철거 프로세스 개선 실시

• 해체공사계획서 등의 심의 및 검토절차 부재

- 현행 「건축법」에서는 모든 건축물을 대상으로 해체공사계획서를 제출하도록 규정하고 있으나, 해체공사계획서에 대한 관리 및 전문가의 확인·심의절차 부재

※ 「건설기술 진흥법」의 안전관리계획서는 발주청 또는 안전기관이 건설안전점검기관에 의뢰하여 내용을 검토·심사하며, 「산업안전보건법」의 유해·위험방지계획서는 한국산업안전보건공단의 심의를 거쳐 접수

※ 2012년 국토교통부에서 보급한 「해체공사 안전관리 요령」에서 해체공사계획서 작성 시 구조기술사 또는 안전전문진단기관으로부터 해체공사의 안전성 여부에 대한 확인을 받을 것을 권장

• 설계도서 보관의무에 대한 규정 부재

- 해체대상 건축물에 대한 정보가 없는 경우 해체공사 전 제거해야 할 위험물의 유무와 위치에 대한 정보가 없는 상태에서 해체작업을 진행하므로, 안전사고 발생 우려
- ※ 「건설기술 진흥법」에 따른 「건설공사 안전관리 업무수행 지침」에서 안전점검에 활용할 수 있도록 설계도서, 시공관련도서, 사진, 품질관리기록 등을 보관하도록 명시

제3장 해외 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도 분석

-
1. 미국의 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도 분석
 2. 일본의 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도 분석
 3. 해외 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도 분석을 통한 시사점
-

1. 미국의 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도 분석

1) 미국의 건축 관련 법령체계 및 운영

□ 건축 관련 법령체계

- 건축행위 관련 법제의 구분
 - 도시계획, 공공계약, 건축사, 개별 건축물에 대한 사항으로 구분
 - 건축물의 성능기준은 개별 건축물에 대한 건축코드(Building Code)에서 규정
 - 개별 건축물에 관련한 사항을 규정하는 연방 차원의 법제는 존재하지 않으며, 안전 등 개별 건축물의 최소 성능을 위한 기준이 코드화되어 각 주 및 시 차원의 건축코드에 채택·반영³⁹⁾

[표 3-1] 뉴욕시의 건축 관련 법제 간 관계

유형	종류	뉴욕시 관련법
도시계획 관련	조닝법 (Zoning Resolution)	- New York City, Chapter 8&27 - New York City Administrative Code, Title 25, Chapter 1&2 - New York City Rules and Regulations, Title 62
	역사보존법 (Landmarks Preservation Law)	- New York City, Chapter 74 - New York City Administrative Code, Title 25, Chapter 3 - New York City Rules and Regulations, Title 63

39) 유광흠 외(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.74; 이세정(2014), 「건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구」, 한국법제연구원, p.213.

유형	종류	뉴욕시 관련법
개별 건축물 관련	건축코드 (Building Code)	- New York City, Chapter 26 - New York City Administrative Code, Title 27&28 - New York City Rules and Regulations, Title 1
공공계약 관련	빌주 및 공공계약법	- New York City, Chapter 13
건축사 관련	건축사면허법	- New York State Education Law § 7302 등
	건축서비스업 운영 관련법	- New York State Business Corporation Law § 1504 등 - New York State Limited Liability Company § 1206 등 - New York State Education Law § 7303 등

출처: 유광흠 외(2014), 「건축규제 합리화를 위한 건축기준 정비방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.89; 유광흠 외(2010), 「건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구」, 건축도시공간연구소, p.77~78.

- 각 지방정부에서의 공통적인 건축 관련 법령

- 도시계획에 관한 사항을 규율하는 조닝(Zoning), 획지분할규제(Subdivision Control), 역사보존법(Landmark Law)
- 개별 건축의 성능을 규제하는 건축코드(Building Code)
- 건축서비스 관련 용역의 빌주와 공공계약을 규율하는 공공계약법
- 건축사 면허와 사무소 운영에 관련된 법

[표 3-2] 미국 건축 관련 기준(code)의 종류

분류	제작기관	기준명
민간기관의 Standard	The American Society of Testing and Materials (ASTM)	- 재료, 건설, 환경 등에 관련된 12,000개 이상의 표준
	The American National Standards Institute (ANSI)	- 제품, 서비스, 과정, 시스템, 직원에 관련된 표준
	The National Fire Protection Association (NFPA)	- 건물에서 가구에 이르기까지의 방재, 안전 등에 관련된 표준
민간기관의 Model Code	The National Fire Protection Association (NFPA)	- NFPA 5000 - National Electrical Code
	International Code Council (ICC)	- International Building / Residential Code / Fire / Energy Conservation / Plumbing / Mechanical / Fuel Gas / Private Sewage Disposal / Existing Building / Property Maintenance / Wildland-Urban Interface / Zoning Code / ICC Performance Code for Building and Facilities / International Green Construction Code / International Swimming Pool and Spa Code

출처: 유광흠 외(2014), 「건축규제 합리화를 위한 건축기준 정비방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.92; 유광흠 외(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.59.

[표 3-3] 미국의 도시 및 건축 관련 법령체계

법제분류	발의(입법)	건축 관련 법제 예시(뉴욕시)
헌법 (Constitution)	Delegates at the Constitutional Convention (1787)	- 직접적 해당사항 없음
연방법 (Federal Statutes)	연방정부의회 (Congress)	- 표준 주 조닝수권법 (1926 Standard State Zoning Enabling Act(SZEA)) - 표준도시계획수권법 (1928 Standard City Planning Enabling Act (SCPEA)) - 국가 역사 보존 법령 (1966 National Historic Preservation Act(NHPA))
연방정부 행정기관 규칙 (Federal Regulation)	관련 행정기관	- Title 48 Chapter 1 General Services Administration (GSA)의 Federal Aquisition Requirement (FAR) : 공공공사와 관련해 관련 정부기관이 참고 및 준수해야 할 행정기준
주정부 법 (뉴욕주) 법	헌법 주정부의회 (State council)	- 직접적 해당사항 없음 - 여러 가지 법조항 ⁴⁰⁾ (City Planning Related) - Title 19 Department of State–Chapter XII, XXXII, XXXIII (Building Related) - Title 9–Executive Department–Subtitle I –Chapter III (Historic Preservation Related)
지역정부 법 (뉴욕시)	시정부의회 (City council)	- Chapter 8 City Planning - Chapter 26 Department of Buildings - Chapter 74 Landmarks Preservation Commission
지역행정코드		- 1968 Building Code (Administrative Code Title 27에 포함) - 2008 NYC Construction Codes (Administrative Code Title 28과 29에 포함) - 2011 NYC Electrical Code (Administrative Code Title 27에 포함) - 2011 NYC Energy Conservation Code (Administrative Code Title 28에 포함)
지역법		- 뉴욕시 에너지코드를 개정하는 LL 1/2011 - 옥상의 큰 태양열 설치를 허가와 관련된 뉴욕시 빌딩코드를 개정하는 LL 20/2011
지역규칙		- Title 1 Department of Buildings - Title 62 City Planning - Title 63 Landmarks Preservation Commission
지역조례		- 뉴욕시 조닝 결의안 (Zoning Resolution)
시행령 (Executive Orders)	President Governor Mayor	- New York City Executive Order No.109/2007 Energy Savings and Reduction of Greenhouse Gas Emissions in City Buildings and Operations ⁴¹⁾

출처: 유광률 외(2015), “미국 건축법 현황 및 체계분석”, auri brief No.120, p.4.

40) Division of the New York Department of State(2011), Guide to planning and zoning laws of new york state

41) New York City Mayor's Office Executive Orders 2002-Present (2011)

□ International Building Code(IBC)⁴²⁾

• 제정과정

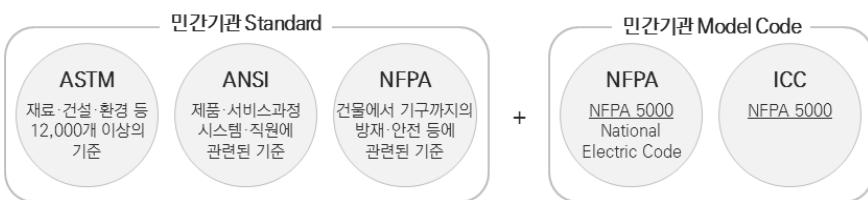
- 1900년 초 이래로 미국에서의 빌딩규제시스템은 모델빌딩코드(Model building code)를 기본으로 하였으며, 모델코드는 3개의 지역모델코드 그룹에 의해 개발
- 1990년대 초부터 단일 모델빌딩코드가 필요하여 3개를 하나로 통합하기로 결정하였으며, 이에 1994년 국제코드위원회(International Code Council, ICC)가 설립되고 3년의 연구와 개발을 통해 1997년 IBC 초판 발간
- 일반적으로 모델코드는 Standard Organization에서 개발되며, 비영리재단인 ICC에서 개발을 위한 위원회(committees)의 인적 네트워크와 다양한 관련 독립체들의 대변인들, 정부(Fire Marshal, Building Official 등) 또는 개인이 개발에 참여
- 최신 연구결과와 빌딩기술을 결합하여 지속적으로 코드 개발(개정 및 갱신 포함)
- 모든 정부구성원이 참여하는 GMVRs(Governmental Member Voting Representatives)에 개정안 제안 및 적합성 검토

• 모델코드의 채택

- 개발된 모델빌딩코드는 자체적으로 법적인 효력이 없으며 지자체 관할권(Jurisdictions)에 의해서 채택될 경우 실질적인 건축행위에 적용
- 주 단위로 모델코드를 채택하고 있으나 미국 주요 도시에서 자체적으로 도시 특서에 맞게 특정부분을 개정할 수 있고 별다른 개정 없이도 채택 가능

• 관련 코드 간 상충되는 부분에 대한 조정

- 코드 개정 주기(Code Development Cycle)인 3년 동안 새로운 코드 및 개정사항을 기술위원회(Technical Committees)에 제안하고 충분한 검토를 거친 후 최종 개정판이 나오며, 이 과정에서 변경 코드들을 상호 검토하여 정합성 확보



[그림 3-1] 미국의 건축 관련 기준(Code)의 종류

출처: 유광흠 외(2015), "미국 건축법 현황 및 체계분석", auri brief No.120, p.7.

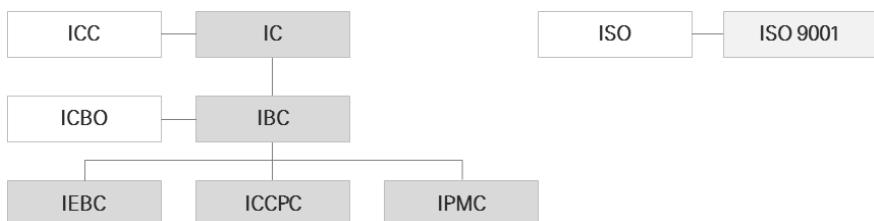
42) 유광흠 외(2014), 「건축규제 합리화를 위한 건축기준 정비방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.92~97; 유광흠 외(2015), "미국 건축법 현황 및 체계분석", auri brief No.120, p.7.

2) 미국의 건축물 유지관리 및 해체 관련 법령분석

① 건축물 유지관리 관련 법령

□ 건축물 유지관리 관련 법령체계

- IBC(International Building Code)와 ISO9001
 - ICBO(International Construction Building Officials)에서 정한 IBC(International Building Code), ISO(The International Organization for Standardization)에서 정한 ISO 9001과 같은 전문단체에서의 대원칙을 제1차적으로 준용
 - 각 지방정부(State)의 법과 전문가로 구성된 각종 위원회(Committee) 등 단체의 심의·의결 결과를 보완·적용하는 체계



[그림 3-2] 미국의 건축물 유지관리 관련 법령 및 체계

출처: 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.27.

[표 3-4] 미국의 건축물 유지관리 관련 법령 및 주요내용

법령	특징 및 내용
IBC (International Building Code)	<p>특징</p> <ul style="list-style-type: none">- Volume1: 행정, 화재와 생명의 안전, 현장검사규정- Volume2: 구조설계규정- Volume3: 재료, 실험과 설치 표준 <p>내용</p> <ul style="list-style-type: none">- Volume1/Chapter34(Existing Structure)/Section 3501(General), Section 3502(Maintenance), Section 3503(Additions, Alterations or Repairs), Section 3504(Moved Buildings), Section 3505(Change in Use)- Appendix Chapter 34 Division III (Repair to Buildings and Structures Damage by the Occurrence of a Natural Disaster)에서 수선관련 기준 제시- 손상 정도별 보수수준 명시(구조적 보수/비구조적 보수)
ISO 9000 Quality Management System	<p>특징</p> <ul style="list-style-type: none">- 1987년에 공표되어 현재 90여 개 국가에서 채택 중- 특히 EU(유럽연합)에서는 공식 품질관리기준으로 사용- ISO 9001, ISO 9002, ISO 9003으로 세분화 <p>내용</p> <ul style="list-style-type: none">- 건축물 시설관리서비스와 관련한 기준은 ISO 9001- 생산에서 서비스 조직까지 전 과정에 적용할 수 있는 20개 모델 제시※ 관리책임, 품질체계, 계약종합, 설계통제, 문서 및 자료통제, 조달, 고객제공제품의 통제, 제품생산자표시, 과정통제, 검사와 시험, 측정과 시험장비의 검사통제 등

출처: 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.28.

□ 건축물 유지관리 관련 법령 및 주요내용

- International Existing Building Code(IEBC)⁴³⁾
 - 기존 건축물에서 사용변경이나 증축, 개조, 수리에 대해 기본법에 대해 보완한 규정으로, 건축물의 타당한 개선 및 성능향상에 대해 건물의 사용 및 재사용을 고무시키고자 마련
 - 기존건물의 개보수 작업을 하는 설계자를 위해 다음의 세 가지 대안(Option1/2/3) 제시※ Option 1 : 변경, 수선, 사용 변경, 증축 및 기존 건물의 재배치에 대한 작업은 4장에서 주어진 Prescriptive Compliance Method를 따르도록 규정 (IBC CH 34. 참고)
※ Option 2 : 변경, 수선, 사용 변경, 증축 및 기존 건물의 재배치에 대한 작업은 5장부터 13장을 따르도록 규정
※ Option 3 : 변경, 수선, 사용 변경, 증축 및 기존 건물의 재배치에 대한 작업은 14장에 주어진 Performance Compliance Method를 따르도록 규정 (IBC CH34. 참고)

[표 3-5] IEBC의 구성체계

장 (Chapter)	주요내용 (Contents)
1-2	Administrative Requirements and Definitions 적용범위, 행정적 요구요건 및 정의
3	Provisions for All Compliance Methods 보수, 기능추가, 용도변경 등에 대한 규정준수
4	Prescriptive Compliance Method 규범적 규정 준수 방법
5-13	Repairs, Alteration, Change of Occupancy, Additions, Historic Buildings, Relocated Buildings 기존건물의 수리, 개조, 사용변경, 증축, 역사적 건물, 이전에 관한 사항
14	Performance Compliance Method 성능 준수를 위한 방법
15	Construction Safeguards (보강, 보수 등의)시공 시 안전규정
16	Referenced Standards 참고규정
Appendix A	Guidelines for the Seismic Retrofit of Existing Buildings 지진하중을 대비한 건물 시스템에 대한 안내
Appendix B	Supplementary Accessibility Requirements for Existing Buildings and Facilities 기존건물 및 시설에 대한 추가 접근성 요구요건
Appendix C	Guidelines for the Wind Retrofit of Existing Buildings 풍하중을 대비한 건물 시스템에 대한 안내
Resource A	Guidelines on Fire Ratings of Archaic Materials and Assemblies 재료 및 부재에 대한 화재안전성

출처: 2015 International Existing Building Code(<https://codes.iccsafe.org/public/document/toc/544/>): 한국건설기술연구원 (2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.30.

43) 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.30.

- International Code Council Performance Code(ICCPC)⁴⁴⁾
 - 거주자의 안전, 건축물 보호 및 커뮤니티 복지후생을 달성하기 위해 다른 I-Code와 달리 건축물 및 시설의 사용법 제안
 - 성능기반 규정으로, 화재나 지진 등 전후 피해정도 정의 및 계산 가능

[표 3-6] ICCPC의 구성체계

구분 (Part)	주요내용 (Subjects)	
1	행정사항 (CH 1-4)	- 일반적 행정사항, 정의, 디자인 성능기준 등
2	건물규정 (CH 5-15)	- 구조안정성, 화재안전, 보행동선, 사용자안전, 습도, 내부환경, 재료, 배관, 연료가스, 전기 등
3	화재관련규정 (CH 16-22)	- 화재예방, 화재영향관리, 인력관리, 탈출수단, 비상알림·접근시설, 긴급구조원 안전, 위험물질
4	부록(A-E)	-

출처: International Code Council(2014), 2015 ICCPC International Code Council Performance Code for Buildings and Facilities;
한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.31. 참고 재작성

- International Property Maintenance Code(IPMC)⁴⁵⁾
 - 기존 건축물의 유지관리를 규정하는 부동산 유지관리법의 개정 필요에 따라, 부동산의 유지관리를 위한 요구조건에 대해 명확하고 구체적으로 규정하고자 마련
 - 기본설비(basic equipment), 조명, 환기, 난방, 위생설비, 화재 등에 대한 최소한의 유지관리기준 규정

[표 3-7] IPMC의 구성체계

구분 (Chapter)	주요내용 (Subjects)
1	Scope and Administration (범위 및 행정사항)
2	Definitions (정의)
3	General Requirements (구조물의 내외부 요소 및 외부 영역 포함)
4	Light, Ventilation and Occupancy Limitations (조명, 환기 및 최소한의 거주조건)
5	Plumbing Facilities and Fixture Requirements (배관설비 및 장치요건)
6	Mechanical and Electrical Requirements (기계 및 전기설비요건)
7	Fire Safety Requirements (화재예방 요건)
8	Referenced Standards (참고규정)

출처: International Code Council(2014), 2015 IPMC International Property Maintenance Code; 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.32.

44) 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.31.

45) 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.32.

□ 건축물 유지관리 관련 제도

• 빌딩등급제도⁴⁶⁾

- BOMA International(Building Owners and Managers Association) 기관에서 오피스 시장의 등급별 표준화, 시장질서 안정, 임차인 유치에 경쟁력 있는 품질유지 등을 위해 빌딩등급 분류
- 임대료, 건물마감상태, 관리체계표준과 효율성, 건물의 쾌적성, 입지·접근성, 시장인지도 등을 주요항목으로 포함
- 수요자(투자자/건물주/임차인/관리자 등) 입장에서 투자적격, 기관투자적격, 투기적으로 분류

• 건축물 환경성능 인증제도(Leadership in Energy and Environment Design: LEED)

- 신축사무소, 호텔 등의 상업용 건축물, 교육용 건축물, 고층공동주택을 평가하기 위해 마련된 자기인증시스템으로, 신축건물 및 대규모 개보수, 기존건축물의 운영과 관리, 상업용 건축물의 인테리어, 코어와 건축물 외피, 저층주거, 균린지구 개발⁴⁷⁾로 분류
- 주요 평가항목은 지속가능한 부지계획, 수자원효율, 에너지 및 대기, 재료 및 자원, 실내 환경의 질과 디자인 혁신성 등 6개의 대항목과 34개의 세부항목으로 구성되어 있으며 각 항목마다 중요성을 고려하여 점수 배정(총점 110점)⁴⁸⁾

• 건축물 에너지 성능 인증제도(Energy Star Building)

- 에너지 절약, 쾌적한 실내공기 유지, 위해환경으로부터의 보호 등을 위해 바닥, 벽, 천장 등에 효과적인 단열, 고성능 창문, 견고한 건축 및 통기관, 효율적인 냉난방 설비, 에너지 효율적인 가전제품, 제3기관에 의한 확인검사를 갖추면 Energy Star 지정⁴⁹⁾

[표 3-8] 미국의 건축물 유지관리 관련 제도

구분	빌딩등급제도	건축물 환경성능 인증제도	건축물 에너지 성능 인증제도
주요내용	- 오피스빌딩의 등급분류기준(대 도시기준: A, B, C 등급, 국제적 차원: 투자적격, 기관투자적격, 투기적)	- 건축물 자체에서 배출되는 오염 종량 감소 - 그린기술 적용에 따라 등급 부여	- 에너지 절약 및 지구온난화와 관련하여 자발적 강화(주택에너지 성능평가시스템, super good cents program)
평가분야	- 건축물의 마감상태, 쾌적성, 입지·접근성, 관리체계 표준성, 효율성	- 에너지 효율의 기술 부하저감, 설비 효율향상, 공해저감, 자원 재활용 - 지속기능성에 대한 기술	- 에너지 절약성능의 점수화 - 등급마크

출처: 윤효진(2011), “국내외 건축물의 유지관리 운영실태의 비교분석에 의한 건축물 유지관리 제도화 방안 연구”, 「대한토목학회논문집」 v.31(6), pp.861.

46) 금상수 외(2013), “서울시 오피스 빌딩 등급 분류기준에 관한 실증분석”, 「서울도시연구」 v.14(2), pp.70.

47) LEED-NC(New Construction & Major Renovations), LEED-EB(Existing Building: Operations & Maintenance), LEED-CI(Commercial Interiors), LEED-CS(Core & Shell), LEED-H(Homes), LEED-ND(Neighborhood Development)

48) 박진철(2012), “국내외 친환경건축물 인증제도 비교분석 연구”, 부동산포커스 v.51, 한국감정원, p.36.

49) 천현숙 외(2010), “미국의 녹색주거 및 커뮤니티 정책”, 국토정책 Brief v.270, p.4.

② 건축물 해체 관련 법령

□ 건축물 해체 관련 법령체계

• IBC(International Building Code)

- 공공보건과 안전을 보존하고 건축환경과 관련된 위험으로부터 안전보호장치를 제공하기 위한 필수적인 도구로 작용⁵⁰⁾
- 미국의 각 주가 IBC를 채택함에 있어 일률적·일괄적 채택을 시도하는 것이 아니라 다양 한 변용이 존재⁵¹⁾
- IBC Chapter 33 시공 중 안전조치(Safeguards During Construction)에서 'Section 3303 철거(Demolition)'에서 건축물 해체 관련 규정 존재

• 산업안전보건법(Occupational Safety and Health Act)⁵²⁾

- 노동부 산하의 산업안전보건청(Occupational Safety and Health Administration; OSHA)이 관리하고 있는 미국연방법규(Code of Federal Regulations)로, 산업안전보건과 관련된 규정과 기준의 제정 및 시행에 있어 근간이 되는 법령
- 근로자들의 안전과 건강한 작업환경을 구축하기 위해 산업안전보건 관련 연구, 정보, 교육, 훈련 등의 제공을 목적으로 제정
- 산업안전보건기준, 자문위원회 및 관리기구의 설립, 검사, 조사, 기록보존에 관한 규칙, 법 집행과정, 위반사항, 적용 예외조항 등 포괄적으로 규정

※ 산업안전보건기준(Occupational Safety and Health Standards)은 고용현장의 안전하고 건강한 고용상태를 위해 요구되거나 적합한 산업안전보건 관리를 위한 방안 및 프로세스에 대해 규정

• NFPA(National Fire Protection Association)의 규정 및 기준⁵³⁾

- 미국 전국화재방재협회(NFPA)는 ICC와는 별개로 300개 이상의 독자적인 건축 관련 규정과 기준을 개발하여 제정
- 6,000명 이상의 자발적 참여자로 구성되는 자체 규정위원회가 규정안에 대한 검증 및 주기적 개정을 예정하고 있으며 미국국가표준연구소(American National Standard Institute; ANSI)에 의한 총괄심사 및 승인 인증을 받아 제정
- NFPA가 제정한 각종 규정 및 기준 중 건축물의 해체와 관련한 내용은 NFPA 1 Fire Code와 NFPA 5000 Building Construction and Safety Code

50) 김영진(2015), 「미국의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구」, 한국법제연구원, p.44.

51) 김영진(2015), 「미국의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구」, 한국법제연구원, p.41.

52) 한국건설기술연구원(2014), 「건설현장 안전점검 세부지침 개발 연구」, 국토교통부, p.46.

53) 김영진(2015), 「미국의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구」, 한국법제연구원, p.43, 48~49.

□ 건축물 해체 관련 법령 및 주요내용

- IBC에서 건축 중 안전보호조치에 대한 조항⁵⁴⁾
 - Section 3303(철거(Demolition))와 3306(보행자 보호), 3307(인접건물의 보호)에서 건축물 해체공사와 관련된 조항이 있으나, 주로 보행자 보호, 비상출구, 화재안전, 인접 건물에 대한 보호 등에 대해 규정
 - ※ 3303.2(보행자 보호) 건축물의 철거작업은 이 장의 요건에 따른 장소에 보행자 보호장치 가 설치될 때까지 금지
 - ※ 3306.1(보호요건) 보행자는 건축, 리모델링, 철거작업 기간 동안 보호되어야 하며 보행 자 동선에 표지판 설치
 - ※ 3307.1(보호요건) 인접하는 공공 및 사유재산은 건축, 리모델링, 철거작업 동안 보호되어야 하며 인접건물의 소유자에게 서면으로 공지(구두통지는 착공예정일 최소 10일 전)
 - 특히 부록 A에서 건축물 관리자의 자격요건으로 10년 혹은 그에 상응하는 건축가, 엔지니어, 검사관, 건축도급업자, 건축물관리자로서의 경력(또는 5년의 감독경력), 공식인증 프로그램을 통한 인증 명시(해당 당국의 권한에 의해 지정 또는 고용 가능)

[표 3-9] 미국 IBC Section 3306(보행자 보호)에서의 보행자 보호요건

건물높이	건축물로부터 부지경계선까지의 거리	요구되는 보호유형
8피트 이하	5피트 미만	공사장 울타리
	5피트 이상	없음
8피트 초과	5피트 미만	장벽 및 덮개 있는 보행로
	5피트 이상(건축물 높이 1/4 미만)	장벽 및 덮개 있는 보행로
	5피트 이상(건축물 높이 1/4~1/2)	장벽
	5피트 이상(건축물 높이 1/2 이상)	없음

출처: 김영진(2015), 「미국의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구」, 한국법제연구원, p.63.

- OSHA의 건설안전보건기준(Safety and Health Regulations for Construction)
 - 연방정부의 도급공사 노동시간 및 안전기준법 제107조에 근거하여 미국 노동부장관이 공포한 규정으로, 시공, 개축, 수리공사를 포함하는 건설공사에 적용되는 기준
 - 건축물 철거와 관련하여 철거작업 전 검사 및 조사 실시, 조사기록 보관, 유털리티 기업 (전기, 가스 등)에 알림, 경고표지판 설치에 대해 규정

54) 김영진(2015), 「미국의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구」, 한국법제연구원, p.61~64.

미국 산업안전보건청의 건설안전보건기준 세부항목⁵⁵⁾

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| • 건설안전보건기준 일반 | • 자동차, 기계장비, 해상작업 |
| • 건설안전보건기준의 일반적 해석 | • 굴착 |
| • 일반안전보건규정 | • 콘크리트 및 석공 |
| • 산업보건환경규제 | • 철근조립 |
| • 개인보호 및 인명구조장비 | • 지하시공, 케이슨, 가물막이, 압축공기 |
| • 화재보호·예방 | • 철거(Demolition) |
| • 표지판, 신호, 바리케이드 | • 발파 및 폭발불 사용 |
| • 자재의 운반, 저장, 사용 및 처분 | • 전력수송 및 분배 |
| • 수공구와 전동공구 | • 전복방지구조물 |
| • 용접 및 절단 | • 계단 및 사다리 |
| • 전기설비 | • 다이빙 작업 |
| • 비계 | • 독성 및 유해물질 |
| • 낙하방지 | • 한정된 공간에서의 시공 |
| • 헬리콥터, 승강장치, 엘리베이터 및 컨베이어 | • 크레인, 기중기 |

- OSHA에서 일반적인 안전점검 실시

- 산업안전보건청의 안전보건감사관(Compliance Safety and Health Officer)에 의해 수행되며, 일반적으로는 예고 없이 시행⁵⁶⁾
- 산업안전보건청의 안전점검 대상은 약 1억 천만 여 개에 달해, 설정된 우선순위에 따라 안전점검 실시

[표 3-10] 미국 산업안전보건청의 안전점검 대상 우선순위

순위	상황	내용
1	급박한 위험상황	해당 위험상황이 즉각적으로 근로자들의 생명과 심각한 신체적인 위험에 노출될 것으로 예상되거나 위험요소가 정상적인 시행과정을 통해 제거되지 못하는 상황
2	사망 및 재해조사	사망사고나 3명 이상의 근로자가 사망이나 입원을 해야 하는 재해에 대해 조사하는 것으로 고용주는 8시간 이내에 산업안전보건청에 보고
3	신고나 의뢰	안전하지 않거나 건강에 위해한 작업환경에 대한 근로자의 신고나 위험작업장에 대한 전문가의 의뢰에 의한 경우 근로자는 작업장의 위험요소에 대해 안전점검 요구 가능
4	정기안전점검	특정고위험산업, 작업장 및 작업군에 대해 정기적으로 점검을 실시하는 것으로, 미국 노동통계청에서 수집한 산업재해 발생빈도, 과거이력, 독극물에 근로자가 노출되는 정도 등 임의로 선정
5	후속점검	고용주가 앞서 적발된 안전위반사항에 대해 적절한 후속조치를 했는지에 대해 실시하는 것으로 후속점검에서 위반사항의 시정조치가 이루어지지 않은 경우 시정조치가 될 때까지 하루단위로 범칙금 산정

출처: 한국건설기술연구원(2014), 「건설현장 안전점검 세부지침 개발 연구」, 국토교통부, p.51.

55) Safety and Health Regulations for Construction

56) 1) 즉각적인 시정조치가 이루어져야 하는 급박한 위험상황, 2) 고용주가 사망이나 심각한 재해로 관계당국에 보고한 사고조사, 3) 정규업무시간 이후나 특별한 준비가 요구되는 점검, 4) 고용주나 직원의 대표가 있어야 하는 경우, 5) 합당한 사유가 있어 안전점검이 5일 이후에 수행되어야 하는 경우, 6) 산업안전보건청의 지역책임자가 보다 엄격하거나 효과적인 점검을 위해 예고가 필요한 경우에는 24시간 내에 점검 시행(한국건설기술연구원(2014), p.51)

- OSHA에서 정기안전점검 실시
 - 산업안전보건청에서 각 지역사무소 관할지역에 현재 진행 중인 건설사업 현장을 임의로 선정하여 안전점검 대상 선정
 - 건설현장에 대한 안전점검 대상을 선정하기 위해 '건설현장 안전점검 표적시스템 (Construction Inspection Targeting System)' 활용
- ※ 안전점검 표적시스템은 건설현장 위치, 발주자정보, 건설사업관리자, 시공자 등 현재 진행 중인 건설사업에 대한 시의적절한 정보를 제공하기 위해 개발
- 산업안전보건청 정기안전점검 감사관 수의 한계로 인해 매년 정기안전점검 시 전체 건설현장을 대표할 수 있는 전체 건설현장의 5%에 대해 표본을 선정하여 안전점검 실시

[표 3-11] 미국의 건설현장 안전점검 종류

주관	종류	시기	대상	비고
연방정부 산하 산업안전 보건청	긴급안전점검	필요 시	즉각적인 사망이나 심각한 신체적 위험이 예상되는 급박한 위급상황의 작업현장	산업안전보건법 제5조
	사망 및 재해조사	필요 시	사망사고나 3인 이상 입원환자가 발생된 재해발생 시	
	신고·의뢰에 따른 점검	근로자의 신고나 전문가의 의뢰 시	근로자가 신고한 작업장	
	정기안전점검	정기적으로 계획된 안전점검	산업재해 통계상 재해율이 높은 고위험 산업군, 작업장, 직업군 및 인체유해물질을 다루는 작업장 위주이나 임의로 선정 된 작업장	
	후속안전점검	안전점검 후 위반사항 발견 시 후속조치 점검 시	안전점검 시 안전관리 위반사항이 적발된 사업장	
주 정부	긴급안전점검	필요 시	즉각적인 사망이나 심각한 신체적 위험이 예상되는 급박한 위급상황의 작업현장	산업안전보건법 제18조
	사망 및 재해조사	필요 시	사망사고나 3인 이상 입원환자가 발생된 재해발생 시	
	신고·의뢰에 따른 점검	근로자의 신고나 전문가의 의뢰 시	근로자가 신고한 작업장	
	정기안전점검	정기적으로 계획된 안전점검	산업재해 통계상 재해율이 높은 고위험 산업군, 작업장, 직업군 및 인체유해물질을 다루는 작업장 위주이나 임의로 선정 된 작업장	
	후속안전점검	안전점검 후 위반사항 발견 시 후속조치 점검 시	안전점검 시 안전관리 위반사항이 적발된 사업장	
시공사	주간안전점검	주간	주요공정	자체안전보건환경 프로그램
	자체안전점검	필요 시	주요공정	

출처: 한국건설기술연구원(2014), 「건설현장 안전점검 세부지침 개발 연구」, 국토교통부, p.54.

- NFPA 1 소방법전(Fire Code)에서 건축, 개축 및 철거과정상 안전보호장치에 대한 조항⁵⁷⁾
 - 제16장 건축, 개축 및 철거과정상 안전보호장치에서 16.1 일반요건과 16.3 화재보호 중
 - ※ 16.1.3 공사 중인 건축물에서 작업자들을 위해 항상 적정한 탈출설비 관리
 - ※ 16.3.1.1 건축 또는 철거 시 전체적으로 화재안전 프로그램 전개
 - ※ 16.3.2.1 화재예방 프로그램 관리자는 화재보호기준을 집행할 권한 보유
 - ※ 16.3.2.2 화재예방 프로그램 관리자는 적용 가능한 화재보호기준, 이용 가능한 화재보호시스템 및 화재점검조사 절차 숙지

③ 건축물 유지관리 및 해체 관련 법령분석을 통한 시사점

□ 건축물 유지관리 관련 법령분석을 통한 시사점

- 건축물 유지관리의 성능평가기준 마련⁵⁸⁾
 - 주로 건축물의 특정성능에 대한 평가항목 및 기준을 개발하고 이를 적용, 인증함으로써 건축물의 모든 분야에서 특정성능 향상 추진
 - 최근 건축물의 종합적인 평가항목 및 기준을 개발하여 건축물의 구조적 안정성, 설비노후도, 거주환경성능, 유지관리 적정성 등 종합적인 유지관리 성능을 평가하고자 하는 노력들이 진행

□ 건축물 해체 관련 법령분석을 통한 시사점

- 우선순위에 따른 작업현장 안전점검 실시
 - 긴급안전점검, 사망 및 재해조사, 신고의뢰에 따른 점검, 정기안전점검, 후속안전점검 등 5가지의 우선순위 상황을 구분하여 안전점검 실시
 - 산업재해 통계상 재해율이 높은 고위험산업군, 작업장, 직업군 및 인체유해물질을 다루는 작업장 위주로 선정하되, 건설현장 안전점검 표적시스템(Construction Inspection Targeting System)을 활용하여 임의로 작업현장에 대한 안전점검 실시
- 안전점검 이후 조치사항에 대한 후속점검(Follow-up Inspection)실시
 - 안전점검에서 안전관리 위반사항이 적발된 사업장에 한해 후속조치에 대한 점검 실시
 - 위반사항에 대한 시정조치가 이루어지지 않은 경우 시정조치가 될 때까지 하루단위로 범칙금(1일 약 7,000달러 이하) 산정

57) 김영진(2015), 「미국의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구」, 한국법제연구원, p.72.

58) 윤효진(2011), "국내외 건축물의 유지관리 운영실태의 비교분석에 의한 건축물 유지관리 제도화 방안 연구", 「대한토목학회논문집」 v.31(6), pp.863.

2. 일본의 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도 분석

1) 일본의 건축 관련 법령체계 및 운영

□ 건축 관련 법령체계

- 건축물 생산과정 관련 법제의 구분⁵⁹⁾
 - 건축물의 생산과정에 관여되는 법률로 개발허가, 건축확인(건축심의 등), 실시설계, 유지 및 관리단계로 구분
 - 각 단계 중 입지와 개발허가 등에 관한 법률은 전반적으로 우리나라의 법률과 유사

[표 3-12] 일본의 건축물 생산과정과 관련한 법규 종류

구분	관련법규
개발 허가	마스터 플랜 관련 <ul style="list-style-type: none">- 국토형성계획법- 도시계획법/국토이용관리법- 대도시권정비법(수도권정비법, 근기권정비법, 중부권정비법)- 수도권의 균교정비지대 및 도시개발지역의 정비에 관한 법률- 수도권근교녹지보전법/근기권보전구역의 정비에 관한 법률
입지관련	<ul style="list-style-type: none">- 임야법- 자연공원법- 도로법- 항만법- 문화재보호법- 경관법/지자체별 경관조례- 농지법/농업진흥지역의 정비에 관한 법률/생산녹지법
건축 확인	건축기준법 및 이에 근거하는 명령 및 조례의 규정
환경 및 재해관련	<ul style="list-style-type: none">- 환경영향평가법- 토양오염대책법- 항공법- 택지조성등규제법- 토사재해방지법- 특정도시하천침수피해대책법- 하천법- 에너지 사용 합리화에 관한 법률- 도민의 건강과 안전을 확보하는 환경에 관한 조례(도쿄도)- 도시녹지법/도시공원법- 대심도지하의 공공적 사용에 관한 특별조치법

59) 유광흠 외(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.95~96.

구분	관련법규
건축 확인	<p>환경 및 재해관련</p> <ul style="list-style-type: none"> - 급경사지의 붕괴에 의한 재해방지에 관한 법률 - 산사태등방지법 <p>확인심사 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> - 소방법 - 옥외광고물법 - 향만법 - 고압가스보안법, 가스사업법 - 주차장법 - 수도법 - 하수도법 - 도시계획법
	<ul style="list-style-type: none"> - 택지조성등규제법 - 유통업무시가지의 정비에 관한 법률 - 정화조법 - 특정도시하천침수피해대책법 - 특정공항주변항공기소음대책특별조치법 - 고령자, 장애자 등의 이동 등의 원활화 촉진에 관한 법률 - 도쿄도에 있어서 자연의 보호와 회복에 관한 조례 - 자전거 안전이용 촉진 및 자전거 등의 주차대응 종합적 추진에 관한 법률 - 액화석유가스의 보안 확보 및 취급의 적정화에 관한 법률
실시설계	<ul style="list-style-type: none"> - 주차장법 - 대규모소매점포입지법 - 식품위생법 - 흥행장법, 공중옥장법, 여관업법 - 창고업법, 공장입지법 - 의료법 - 아동복지법 - 노인복지법, 고령자의 거주안정 확보에 관한 법률 - 풍속영업 등 규제 및 업무의 적정에 관한 법률 - 학생교육법, 사회교육법, 도서관법, 박물관법
유지 및 관리	- 건축물의 내진개수 촉진에 관한 법률

출처: 유광흠 외(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구」, 건축도시공간연구소, p.95~96.

□ 건축기준법⁶⁰⁾

• 목적 및 범위

- 건축물의 부지, 구조, 설비 등 용도에 관한 최저의 기준을 정하고 국민의 생명, 건강 및 재산의 보호를 도모하여 공공의 복지 증진에 이바지하기 위해 마련
- 건축물 및 부지, 구조, 설비, 용도 등 일반적인 건축물을 포함하나, 문화재법에 의한 국보 및 중요문화재, 철도의 과선교 및 보안시설 등을 미포함

• 입법체계

- 총괄규정, 단체규정, 집단규정, 기타규정으로 구분

※ 총괄규정 : 건축과 관련된 총체적인 정의에 대해 규정

60) 유광흠 외(2010), 「건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구」, 건축도시공간연구소, p.94~95, 97; 이세정 (2014), 「건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구」, 한국법제연구원, p.223~224.

단체규정 : 전국지역의 적용을 위해 안전 및 위생 등에 관한 최저기준 규정
 집단규정 : 도시계획지구 내의 건축물에 적용
 기타규정 : 각 단계에 적용되는 수속절차 및 집행체제, 법칙 등 규정



[그림 3-3] 일본의 법령 및 건축기준법의 구성

출처: 유광흠 외(2010), 「건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구」, 건축도시공간연구소, p.98.

[표 3-13] 일본 건축기준법의 입법체계 (총 7개장 271개조)

구분	편제
총괄규정	제1장 총칙(제1조~제18조의3)
단체규정	제2장 건축물의 부지, 구조 및 건축설비(제19조~제41조)
집단규정	<p>제3장 도시계획구역 등에서의 건축물의 부지, 구조, 건축설비 및 용도(제41조의2~제69조의9)</p> <p>제1절 총칙(제41조의2 및 제42조)</p> <p>제2절 건축물 또는 그 부지와 도로 또는 벽면선과의 관계 등(제43조~제47조)</p> <p>제3절 건축물의 용도(제48조~제51조)</p> <p>제4절 건축물의 부지 및 구조(제52조~제60조)</p> <p>제4절의2 도시재생특별지구(제60조의2)</p> <p>제5절 방화지역(제61조~제67조)</p> <p>제5절의2 특정방재기구정비지구(제67조의2)</p> <p>제6절 경관지구(제68조)</p> <p>제7절 지구계획 등의 구역(제68조의2~제68조의8)</p> <p>제8절 도시계획구역 및 준도시계획구역 이외의 구역 내의 건축물의 부지 및 구조(제68조의9)</p> <p>제3장의2 형식적합인정 등(제68조의10~제68조의26)</p>
기타규정	<p>제4장 건축협정(제69조~제77조)</p> <p>제4장의2 지정자격검정기관 등(제77조의2~제77조의5)</p> <p>제1절 지정자격검정기관(제77조의2~제77조의17)</p> <p>제2절 지정확인검사기관(제77조의18~제77조의35)</p> <p>제3절 지정구조계산적합성판정기관(제77조의35의2~제77조의35의15)</p> <p>제4절 지정인정기관 등(제77조의36~제77조의55)</p> <p>제5절 지정성능평가기관증(제77조의56~제77조의57)</p> <p>제4장의3 건축기준적합판정자격자의 등록(제77조의58~제77조의65)</p> <p>제5장 건축심사회(제78조~제83조)</p> <p>제6장 집착(제84조~제97조의6)</p> <p>제7장 벌칙(제98조~제103조)</p>

출처: 유광흠 외(2010), 「건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구」, 건축도시공간연구소, p.98.

2) 일본의 건축물 유지관리 및 해체 관련 법령

① 건축물 유지관리 관련 법령

□ 건축물 유지관리 관련 법령체계

- 건축기준법에서의 유지관리 및 정기검사보고제도
 - 건축기준법은 건축행위와 관련하여 건축물의 부자·시설·구조·용도에 따른 안전에 관한 최저기준을 정한 법⁶¹⁾으로, 제8조(유지보전)와 제12조(보고, 검사 등), 건축물 유지보전 준칙, 건축물의 적정한 유지보전 추진에서 건축물 유지관리와 관련하여 규정
- 주택과 맨션에 대한 유지관리 관련 법제도
 - 주택의 품질확보 촉진 등에 관한 법률에 근거한 주택성능표시제도와 맨션관리의 적정화 추진에 관한 법률에서 주택과 맨션의 유지관리와 관련하여 규정

[표 3-14] 일본의 건축물 유지관리 관련 법령체계

법	시행령	시행규칙	준칙 또는 고시, 지침
건축기준법 제8조 (유지보전)	-	-	건축물 유지보전 준칙 (건설성 고시 606호, 1985년)
제12조 (보고, 검사 등) 필요한 건축물	제16조 (정기보고가)	제5조(건축물의 정기보고)	별기 제36호의 2의4 (보고서 양식)
			별기 제36호의 2의5 (조사결과표 양식)
		제5조의2(국가기관의 장에 의한 건축물의 점검)	-
		제6조(건축설비 등의 정기보고)	-
		제6조의2(국가기관의 장에 의한 건축설비의 점검)	-
		제6조의3(대장의 기재사항 등)	-
		제7조(신분증명서 양식)	-
맨션관리의 적정화 추진에 관한 법률	-	-	맨션관리의 적정화에 관한 지침 맨션 표준관리규약 맨션관리 표준지침
주택의 품질확보 촉진 등에 관한 법률	-	-	-

출처: 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.37. 참고 재작성

61) 나채준(2014), 「재난안전 관련 법제 개선방안 연구」, 법제처, p.123; 나채준(2015), 「일본의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구」, 한국법제연구원, p.28.

□ 건축물 유지관리 관련 법령 및 주요내용

- 「건축기준법」 제8조(유지보전)
 - 건축물의 소유자 또는 관리자는 건축물의 부지, 구조, 건축설비를 상시 적법한 상태로 유지 관리해야하는 의무 명시
 - 건축기준법 제8조(유지보전) 관련 시행령 및 시행규칙은 없으나, 건축물 유지보전 준칙 (건설성 고시 제606호)과 건축물의 적정한 유지보전 추진(주택국 제17호)에서 건축물의 유지관리 내용 포함

「건축기준법」제8조(유지보전)

- ① 건축물의 소유자, 관리자 또는 점유자는 그 건축물의 부지, 구조와 건축설비를 상시 적법한 상태로 유지할 수 있도록 노력하지 않으면 안 된다.
- ② 제12조제1항에서 정하는 건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물의 부지, 구조와 건축설비를 상시 적법한 상태로 유지하기 위해 필요에 따라 그 건축물의 유지보전에 관한 준칙 또는 계획을 작성하고 기타 적절한 조치를 취하지 않으면 안 된다. 이 경우 국토해양대신은 당해 준칙 또는 계획의 작성에 관해 필요 한 지침을 정할 수 있다.

[표 3-15] 일본 「건축기준법」의 유지보전 관련 규정

규정	주요내용
제8조	- 건축물 구조와 건축설비를 상시 적법한 상태로 유지하도록 노력
제8조의2	- 제12조제1항에서 규정한 건축물을 필요에 따라 유지보전에 관한 준칙과 계획을 작성하여 적절한 조치 강구
고시 제606호	- 유지보전에 관한 준칙과 계획의 지침
通知住防發	- 유지보전에 관한 준칙과 계획의 추진
제17호	
제12조제1항 내지 제3항	- 제6조제1항제1호의 특수건축물과政令에서 정한 건축물은 정기적으로 건축물의 구조와 건축설비를 조사하여 보고하도록 명시

출처: 조경희(2012), “일본의 건축물 유지관리 관련 제도”, 한국법제연구원 최신외국법제정보 2012년 제7호, p.21.

[표 3-16] 일본 「건축기준법」상 건축물 유지관리 관련 주요내용

분류	주요내용
유지보전	<ul style="list-style-type: none">- 건축물의 소유자 등에 대한 건축물의 필지, 구조 및 건축설비를 항상 적정한 상태로 유지하여야만 하는 노력의무 부과- 특수 건축물과 일정규모 이상의 사무소 건물로서 특정행정청이 지정하는 대상은 그 소유자 등에 대하여 필요에 따라 해당 건축물의 유지보전에 관한 규칙 혹은 계획 작성 요구
정기보고	<ul style="list-style-type: none">- 건축물의 소유자 등에 대하여 정기적으로 해당 건축물의 필지, 구조 및 건축설비에 대해 전문기술을 가진 자격자 등에서 조사시켜 그 결과를 특정 행정청에 보고하는 의무 부과- 보고기간은 6개월에서 3년의 기간사이에 특정행정청이 정하는 주기로 실시

분류	주요내용
증축/개축/수선	- 공사 착공 전에 건축확인에 의한 법령의 적합여부에 대한 확인을 받고, 공사완료 후에 완료검사 실시
용도변경	- 특수 건축물이 용도변경을 하는 경우에는 공사 착공 전에 건축확인에 의한 건축기준법령의 규정에 적합한가에 대한 확인을 받고, 공사 완료 후 건축주사에 제출
위법건축물 조치	- 특정 행정청이 소유자 등에 대하여 위반을 시정하기 위해 필요한 조치를 하도록 명령할 수 있도록 규정 (개별 규정에 관계되는 기준 부적격 건축물에 대한 조치) - 안전상 매우 위험하거나 위생상 유해하다고 인정되는 경우에는 소유자 등에 대하여 안전상 혹은 위생상 필요한 조치 명령 가능(집단 규정에 의한 기준 부적격 건축물에 대한 조치) - 공익상 매우 지장이 있다고 판단되어지는 경우에는 의회의 동의를 얻은 경우에 소유자 등에 대해 사용제한 등의 조치 명령 가능

출처: 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.38; 김용성(2009), 「건축물의 전생애를 고려한 건축 관리 감독 체계 개선에 관한 연구」, 흥의대학교 박사학위논문, p.169~170.

• 건축기준법 제12조(정기검사, 정기보고 제도)

- 특정행정청이 일정의 건축물, 승강기 및 배연설비 등의 건축설비를 지정하여 소유자 관리자에 대해 전문기술을 가진 자격자(1급 건축사, 2급 건축사, 국토교통대신이 정한 자격을 가진 자)에게 조사 및 검사를 시켜 그 결과를 특정행정청에 보고하는 것을 의무화⁶²⁾
- 건축물의 손상, 부식 등의 점검을 기본으로 하며, 부적절한 개조행위 등에 의한 위반상태의 확인도 함께 실시⁶³⁾
- 건축물의 종류에 따라 구분하여 조사시기와 조사대상, 조사주체를 달리하여 실시
- 2006년 공공임대주택의 엘리베이터에 의한 사망사고, 2007년 유월지의 제트코스터에 의한 사망사고 등의 원인으로 부적절한 정기검사가 지적되어 정기검사 및 보고제도의 개정 실시(2008년 4월 1일 시행)
- 시행규칙으로 정기조사검사의 항목, 방법, 기준 등을 규정하고, 구체적인 항목에 대해 국토교통성 고시를 통해 공포
- 동경도 및 도내 특정행정청에서 동경도 건축안전조례의 내용을 부가한 항목, 방법, 판단 기준을 별도로 규정, 항목마다 조사검사 자격자 및 대표 자격자 명기, 정기조사검사 결과표를 국토교통성 고시양식에 추가하여 전국에 일률적으로 의무화, 문제가 있는 부분에 대한 사진첨부 의무화 등 보고내용 충실화 추진⁶⁴⁾

특수건축물 등의 정기조사

- 불특정 다수가 사용하는 특수건축물 등에 대해서 대지, 일반구조, 구조강동 및 방화피난관계를 용도 및 건축물의 규모에 따라 매년 또는 3년마다 조사자격자(1급 건축사 등)가 조사하여 특정행정청에 보고

62) 국토교통성, 건축관계법 개요, p.7. (<http://www.mlit.go.jp/common/000134703.pdf>)

63) 나채준(2015), 「일본의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구」, 한국법제연구원, p.55; 오키나와 건축사무소협회 홈페이지(<http://www.oaa.or.jp/kenmin/index.cgi?pg=0050&pline=0&lline=0>)

64) 나채준(2015), 「일본의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구」, 한국법제연구원, p.57~58; 동경도 도시정비국 홈페이지(http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/chousa-houkoku/ch_02.html)

건축설비의 정기조사

- 특수건축물 등의 건축설비(기계환기설비, 배연설비, 비상용의 조명장치 및 급배수설비)를 매년 조사자격자(1급 건축사 등)가 조사하여 특정행정청에 보고

승강기 등의 정기조사

- 모든 건축물(국가가 소유 또는 관리하는 건축물 제외)의 엘리베이터(집 안에 설치된 엘리베이터 제외), 에스컬레이터, 소화물전용승강기 및 놀이시설 등에 대해 승강기는 매년, 놀이시설 등은 6개월마다 검사자격자(1급 건축사 등)가 검사하여 특정행정청에 보고

• 건축물 유지보전 준칙(건설성(建說省) 고시 제606호, 1985년 3월 19일)

- 건축물의 유지보전계획에 있어서의 실시체제와 책임분계점의 명확화 및 점검·수선, 도서의 작성, 예산처리 등의 항목 규정
- 건축기준법 제8조제2항의 규정에 근거하여 동법 제12조제1항에서 규정한 건축물의 유지보전에 관한 준칙 또는 계획에 필요한 지침 마련

[표 3-17] 건축물 유지보전 준칙의 내용

제1 총칙

- (1) 건축기준법 제12조 제1항에서 규정하는 건축물의 유지보전에 관한 준칙 또는 건축물의 유지보전에 관한 계획은 건축물의 부지, 구조와 건축설비를 상시 적법한 상태로 유지하기 위해 이 지침에 따라 작성하는 것으로 함
- (2) 준칙은 건축물에 대해 계획을 작성할 권한을 가진 자가 복수 일 경우, 합의에 의해 당해 건축물에 대해 작성함
- (3) 계획은 건축물의 유지보전을 함에 있어서 강구해야 할 조치를 정할 필요가 있다고 인정될 경우에는 당해 건축물의 소유자 또는 관리자가 당해 건축물 또는 그 부분에 대해 작성함

제2 준칙에서 정해야 할 사항

- 제3의 각 호의 사항 중 계획상호 간의 적합성을 확보하는 데에 있어서 필요하다고 인정되는 사항을 정하는 것으로 함

제3 계획에서 정해야 할 사항

- (1) 건축물의 이용계획(건축물 또는 그 부분의 용도 등 장래의 증개축 등에 관한 사항)
- (2) 유지보전의 실시체제(유지보전을 위한 조직, 유지보전업무의 위탁, 건축사 및 기타 전문기술사의 관여 등에 관한 사항)
- (3) 유지보전의 책임범위(계획작성자의 유지보전의 책임범위에 관한 사항)
- (4) 점유자에 대한 지도 등(건축물의 파손 등에 관한 통보, 사용제한의 준수 등에 관한 사항)
- (5) 점검(점검개소, 점검시기, 점검자, 점검에 관한 판단기준, 결과의 보고 등에 관한 사항)
- (6) 수선(수선계획의 작성, 수선공사의 실시 등에 관한 사항)
- (7) 도서의 작성, 보관 등(유지보전계획서, 확인통지서, 준공도, 설비사양서 등의 작성, 보관, 폐기 등에 관한 사항)
- (8) 자금계획(점검, 수선 등의 자금의 확보, 보험 등에 관한 사항)
- (9) 계획의 변경(계획의 변경 절차 등에 관한 사항)
- (10) 기타(전 각호 이외에 유지보전을 위해 필요한 사항)

출처: 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.39.

- 건축물의 적정한 유지보전 추진(주택국 제17호, 1985년)
 - 1985년 건설성 고시 제606호 '건축물의 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 필요 지침'이 정해짐에 따라 향후 건축물의 유지보전 추진에 대해 그 지도에 있어 다음 표와 같은 사항에 유의하여 추진

[표 3-18] 건축물 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 지침

(가) 고시의 목적
준칙 또는 계획을 작성하는 목적은 건축물의 소유자 또는 관리자가 유지보전계획에 근거하여 계획적으로 그 건축물의 유지보전을 하고, 건축물이 상시 적법한 상태로 유지되도록 하기 위함
(나) '준칙'에 관해
건축물의 유지보전에 전체적으로 일정하게 유지되도록 필요에 따라 작성자들의 합의에 따라 작성해 둘 필요가 있음
(다) '계획'에 관해
건축물의 적정한 유지보전을 계획적으로 실시하기 위해 정함
(1) 건축물의 이용계획(현재 이용계획 및 장래 이용계획 등)
(2) 유지보전의 실시체제
(3) 유지보전의 책임범위
(4) 점유자에 대한 지도(설비 등의 고장 및 사고 시의 조치, 중량물의 설치 및 개장공사, 설비기기에 있어서의 일상점검)
(5) 점검(점검개소, 점검항목, 점검시기, 점검담당자 등의 실시방법, 점검방법, 판단기준 등의 점검내용, 점검결과의 기록 및 보고, 기타 점검결과에 수반해 필요한 조치방법)
(6) 수선(자재 및 설비의 기능 저하, 용도변경 등에 따른 수선계획 및 수선공사에 대해 명확히 함)
(7) 도서의 작성 및 보관(준공도나 설비사양서, 점검결과에 대한 일련의 자료 보관)
(8) 자금계획(유지보전에 필요한 점검이나 수선 등에 필요한 비용에 대해 자금조달방법, 경리방법 등 자금계획을 명확히 함)
(9) 계획변경(계획 수정 및 계획변경 절차 등에 대해 명시)
(10) 기타(개별 건축물의 조건에 따라 필요한 사항에 대해 가능한 한 사전에 명확히 해 둠)
지도방침
(가) 지도방법
(1) 용도별·지역별 업계단체 등과 건설성의 협력을 의뢰하고 구체적인 추진방안 협의
(2) 현행 성능수준의 보전 및 에너지 절약 대책, 설비 개선, 내·외장 개수, 기능갱신 내용
(3) 유지보전계획서의 작성지도에 대해서는 건축물의 용도, 규모, 지역에 따라 순차적으로 실시
(나) 지도내용
(1) 정보보고제도의 운용과 관련된 계획적인 점검 실시에 중점을 둠 <ul style="list-style-type: none"> - 정기적인 조사, 검사 등 점검실시 계획 - 건축물의 성능을 파악하기 위해 필요한 도서의 정비 - 유지보전담당자의 명확화
(2) 소유자에 대한 유지보전계획서의 작성지도
(3) 신축건축물에 대해서는 유지보전에 필요한 도면을 소유자에 인도하고, 설계상 계획된 계획설명서, 각부 사양서, 설비사양서, 기타 유지보전 상 유의사항에 관한 설명서를 첨부함

출처: 조경희(2012), "일본의 건축물 유지관리 관련제도", 한국법제연구원 최신외국법제정보 2012년 제7호, p.24~27; 한국건설기술연구원 (2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.40.

- 맨션관리의 적정화 추진에 관한 법률

- 맨션관리의 적정화를 추진하기 위한 조치를 강구함으로써 양호한 거주환경의 확보, 국민생활의 안전향상, 국민경제의 건전한 발전에 기여하고자 제정
- 2001년에 '맨션관리 적정화에 관한 지침', 2004년에 '맨션 표준관리규약', 2005년에 '맨션관리 표준지침'을 마련하여 장기수선계획의 작성과 수선충당금의 적립 유도

[표 3-19] 일본의 맨션관리의 적정화 추진에 관한 법률 구성체계

제1장	- 총칙(제1조~제5조) : 목적, 정의, 관리조합의 노력, 국가 및 지자체의 조치(대상맨션은 거주용으로 한정)
제2장	- 맨션관리사(제6조~제43조의2) : 자격, 시험, 등록, 의무 등 제1절 자격(제6조) 제2절 시험(제7조~제29조) 제3절 등록(제30조~제39조) 제4절 의무 등(제40조~제43조의2)
제3장	- 맨션관리업(제44조~제90조) : 등록, 관리업무 책임자, 업무, 감독 등 제1절 등록(제44조~제55조) 제2절 관리업무 책임자(제56조~제69조) 제3절 업무(제70조~제80조) 제4절 감독(제81조~제86조) 제5절 집착(제87조~제90조)
제4장	- 맨션관리 적정화 추진센터(제91조~제94조) : 관리조합에 대한 지원, 맨션관리센터 지정 등
제5장	- 맨션관리업자 단체(제95조~제102조) : 관리업자의 자주적 업무개선, 민원해결, 고충주택관리업협회 지정
제6장	- 집착(제103조~제105조)
제7장	- 벌칙(제106조~제113조)

주: 2001년 국토교통성이 맨션관리센터(1985년 8월 국토교통성의 주도하에 공공기관이 자본참여하여 공익법인으로 설립된 기관)를 전국 유일의 맨션관리 적정화 추진센터로 지정

출처: 대한건축학회(2015), 「건축물 유지관리 개선방안 연구용역 최종보고서」, 국토교통부, p.54.

- 주택의 품질확보 촉진 등에 관한 법률 : 주택성능 표시제도

- 국가에서 지정한 평가기관이 건축물의 설계단계와 건설공사 완성단계의 2단계에 대해서 요구되는 성능을 측정하도록 설계가 이루어졌고, 설계에 따른 건축공사가 진행되고 있는지를 확인하여 건축물에 대한 성능등급을 부여하는 제도⁶⁵⁾
- 지진 등에 대한 주택의 강도, 화재에 대한 안전성, 에너지 절약 대책, 고령자에 대한 배려 등 10개 분야, 32개의 성능 항목에 대해 등급 또는 수치로 표시⁶⁶⁾
- 2000년 4월 시행된 주택의 품질 확보의 촉진 등에 관한 법률에 근거하여 2000년 10월 신규주택을 대상으로 추진되었으며 2002년 8월 기존주택으로 대상을 확대하여 실시⁶⁷⁾
- 주택의 기본성능에 대해서 등급 및 대책의 유무, 측정치 등에 따라 명시하고, 주택성능을 평가하는 제3기관을 정비하여 주택관련사업자와 독립된 표시로써 신뢰성 확보⁶⁸⁾

65) 나채준(2014), 「재난안전 관련 법제 개선방안 연구」, 법제처, p.126.

66) 나채준(2014), 「재난안전 관련 법제 개선방안 연구」, 법제처, p.126.

67) 나채준(2014), 「재난안전 관련 법제 개선방안 연구」, 법제처, p.125.

68) 나채준(2015), 「일본의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구」, 한국법제연구원, p.53.

[표 3-20] 일본 주택성능평가제도의 신축 및 기존주택별 평가항목

구분	평가항목 및 방법				표시기준(숫자가 클수록 고성능)						
	신축 주택	기존주택	신축	기존							
	평가주택 ^a	기존주택 ^b									
구조안정	내진등급(구체 도과방지)	●	●	●		3	2	1	3	2	1 0
	내진등급(구체 손상방지)	●	●	×		3	2	1	3	2	1 0
	기타(구체 도괴, 손상방지)	●	●	●		Y	N		Y	N	
	내풍등급(구체 도괴, 손상방지)	●	●	×		2	1		2	1	0
	내적설등급(구체 도괴, 손상방지)	●	●	×		2	1		2	1	0
	자반 또는 말뚝허용 지지력	●	●	●	자반 허용응력도, 말뚝 허용지지력, 조사방법						
	기초 구조방법 및 형식	●	●	×	직접기초 구조 및 형식, 말뚝기초말뚝 종류 및 직경, 길이 표시						
화재안전	감지경보장치(자기세대)	●	●	●	4	3	2	1	4	3	2 1 0
	감지경보장치(타 세대)	●	●	●	4	3	2	1	4	3	2 1
	피난안전대책	●	●	○	공용복도의 피난용이성 체크						
	탈출대책	●	●	●	긴급 탈출대책 체크						
화재안전	내화등급(개구부)	●	●	×	3	2	1		3	2	1
	내화등급(개구부 외)	●	●	×	4	3	2	1	4	3	2 1
	내화등급(경계벽/바닥)	●	●	×	4	3	2	1	4	3	2 1
열화경감	열화대책등급	●	●	●	3	2	1		3	2	1 0
유지관리 및 간신배려	유지관리	●	●	×	3	2	1		3	2	1
	유지관리대책등급(전용배관)	●	●	×	3	2	1		3	2	1
	유지관리대책등급(공용배관)	●	●	×	3	2	1		3	2	1
	간신대책(공용 배수관)	●	●	×	3	2	1		3	2	1
온열환경	간신대책(주호 전용부)	●	●	×	칸막이 변경대책 체크						
	단열성능	●	●	●	4	3	2	1	4	3	2 1
	1차에너지 소비량	●	●	●	5	4	1		5	4	3 1
공기환경	포름알데히드 대책	●	×	×	3	2	1		-	-	-
	환기대책	●	○	○	환기대책 체크						
	실내공기 화학물질 농도	●	●	●	공기 중 화학물질 농도 및 측정방법						
	석면 함유 자재 유무	×	●	●	석면, 락을 유무 표시						
광시환경	실내 석면 분진 농도	×	●	●	공기 중 석면분진, 채취조건 등 표시						
	단순 개구율	●	●	●	단순 개구율 수치 표시						
	방위별 개구비	●	●	●	개구부 면적의 각 방위별 비율						
음환경	중량충격음	●	×	×	5	4	3	2	1	-	- - - -
	경량충격음	●	×	×	5	4	3	2	1	-	- - - -
	투과손실(경계벽)	●	×	×	4	3	2	1		-	- - - -
	투과손실(외벽 개구부)	●	×	×	3	2	1			-	- - -

구분		평가항목 및 방법			표시기준(숫자가 클수록 고성능)					
		신축 주택	기존주택	신축	기준					
					평가주택*	기준주택**				
고령자 배려	고령자 배려(전용)	●	●	●	5	4	3	2	1	등급5~0, 2~있음
	고령자 배려(공용)	●	●	●	5	4	3	2	1	등급5~0, 2~있음
방범	개구부 침입방지 대책	●	●	●	외부로부터 침입방지 대책 표시					

주1: * 신축 당시 성능평가를 교부받은 주택. ** 그 외 모든 기존주택

주2: ● : 평가가능, ○ : 부분적 평가가능, × : 평가대상 제외, ■ : 필수항목, □ : 신축과 평가방법 및 기준 상이

출처: 백정훈 외(2017), “일본 주택성능표시제도의 신축 및 기존 평가항목 및 기준비교”, 대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집 v.37(1), pp.178.

② 건축물 해체 관련 법령

□ 건축물 해체 관련 법령체계

- 「건설업법」에서의 건축물 해체공사업에 대한 허가요건
- 「건설공사에 사용되는 자재의 재자원화 등에 관한 법률」에서의 해체공사
 - 해체공사 등에서 배출되는 특정 건설자재의 분리 및 리사이클을 촉진하기 위한 법률로, 건축물 해체공사에 대한 사전조사 실시, 시공계획 수립 등 조사계획절차 등 규정
- 「노동안전위생법」에서의 유해·위험방지계획 신고제도 및 리스크 평가제도⁶⁹⁾
 - 노동안전위생법에서 건축물 해체공사와 관련하여 공사현장의 안전관리를 위해 관리감독자의 책임 및 권한을 분명히 하여 현장을 관리하도록 하는 안전위생관리체계, 노동자의 위해를 방지하기 위한 사업자의 조치사항 등 규정

□ 건축물 해체 관련 법령 및 주요내용

- 건설업법 제3조 및 제7조
 - 건축공사업 허가 및 해체공사를 시공하는 곳의 광역 자치단체 지사 등록 규정

[표 3-21] 일본 건설법상 건축물 해체공사 관련내용

관련조항	주요내용
건설업법 제3조	- 종합적인 기획, 지도, 조정에서 토목 구조물 또는 건축물을 건설, 보수, 개조 또는 해체하는 공사를 하청 받아 영업하는 사람은 각각 토목공사업 또는 건축공사업의 허가가 필요
	- 해체공사를 하청 받아 영업하는 사람은 건설공사에 관계되는 자재의 재자원화에 관한 법률(건설리사이클법)에 의해서 해체공사를 시공하는 곳의 도도부현(광역 자치단체) 지사에 등록 필요
건설업법 제7조	- 건설업의 허가를 받기 위해 필요한 기술자 : 본사, 지사 및 일정한 영업소에 기술자 영입 필요
	- 공사를 시공하기 위해 필요한 기술자 : 일정한 자격을 가진 주임기술자 필요

출처: 하기주 외(2010), “국내 해체공사 안전관리 관련 법령의 체계적인 개선방안”, 「한국구조물진단유지관리공학회지」 v.14(5), pp.172.

69) 하기주 외(2010), “국내 해체공사 안전관리 관련 법령의 체계적인 개선방안”, 「한국구조물진단유지관리공학회지」 v.14(5), pp.172.

- 건설공사에 사용되는 자재의 재자원화 등에 관한 법률(건설리사이클법)
 - 건축물의 해체⁷⁰⁾의 경우 연상면적⁷¹⁾ 80m² 이상, 건축물의 신축증축은 연상면적 500m² 이상, 건축물의 수선·모양변경(리모델링 등)은 도급대금 1억 엔 이상, 그 외 공작물에 관한 공사는 도급대금 500만 엔 이상을 대상 건설공사로 규정⁷²⁾
 - 원청업자에게 건축물 해체공사(부분해체공사 포함) 전 사전조사를 필수적으로 실시하도록 규정하고 있으며, 사전조사는 해체대상물의 상황, 유해물 조사, 건설부산물 리사이클을 위한 조사, 잔존품의 조사 및 건설폐기물 처리를 위한 조사 등을 포함
 - 진동 등에 의해 주변지역으로의 영향이 예상되는 경우 주변지역의 건축물 조사도 포함
 - 사전조사 결과에 기인하여 분별해체계획, 유해물 처리계획, 건설부산물 리사이클·처리계획, 구체해체계획, 환경보존대책(소음·진동·분진·차량에 의한 공중재해), 안전관리대책(추락방지, 비계·낙하방지, 중장비 차량재해 방지, 화재방지)을 포함하는 시공계획 작성⁷³⁾

[표 3-22] 건축물 해체폐기물의 리사이클 및 적정처리를 위한 조사 계획절차

1) 사전조사	- 해체대상물의 상황(구조, 규모, 발생재의 예측수량 등), 유해물의 유무, 잔존물, 기타(폐기물 소각시설)
2) 해체계획·폐기물 처리계획의 작성	- 폐기물 처리방법의 검토(리사이클 및 적정처리 고려) 및 분별해체공법의 검토 - 폐기물 처리시설(업자)의 선정
3) 발주자에게 설명	- 분별해체공법·처리방법 등의 설명(발주자의 사전신고에 관한 서면)
4) 폐기물처리 위탁계약	- 폐기물 처리위탁에 대해 처리업자와 2자계약과 처리비용 직접 지불 - 해체공사 하·청부계약과 폐기물 처리 위탁계약의 분리
5) 사전수속	- 발주자에 의한 사전신고(착공 7일 전까지) - 비산성 석면 : 계획신고/특별관리산업폐기물(비산성 석면 포함) : 관리책임자 설치신고
6) 분별해체	-
7) 폐기물처리	- 분별 품목마다 처리, 리사이클
8) 사후수속	- 처리완료에 대해 발주자에게 서면보고

출처: 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 분별해체 도입방안 마련 연구」, 환경부, p.75.

[표 3-23] 건물소유자가 행하는 주된 허가신청 및 신고사항

분류	허가신청·신고	제출처	제출시기	관계법령	비고
건물	건물멸실등기	법무국출장소	해체 후 1개월 이내	부동산등록법 제93조	
	가옥취신고	시정총세무과	-	지방세법 제382조	

70) 건설리사이클법에서 해체공사란 건축물의 경우 기초, 기초말뚝, 벽, 기둥, 지붕틀, 토대, 경사부재, 목판, 지붕널 또는 횡가재로 건축물의 자중 또는 적재하중, 적설, 풍압, 토압 또는 수압, 또는 지진 그 외의 진동 혹은 충격을 지탱하는 부분을 해체하는 것을 의미함(전태완 외(2015), p.56.)

71) 지상층 바닥면적의 합계를 의미함

72) 전태완 외(2015), 「일본의 자원순환법 제도 및 3R 동향 자료집」, 국립환경과학원, p.56.

73) 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 분별해체 도입방안 마련 연구」, 환경부, p.73~90.

분류	허가신청신고	제출처	제출시기	관계법령	비고
대상 건설 공사	해체공사인 경우, 건축물의 구조 등 신축공사인 경우, 특정건축자재의 종류 공사착수의 시기 및 공정의 개요 분별해체 등의 계획 해체공사인 경우, 건설자재 양의 예측	도도부현 자사	공사착수 7일 전	건설리사이클법 제10조 발주자 또는 직영시공자가 신고	대상건설공사의

출처: (사)일본건축학회(1998), 「철근콘크리트조 건축물 등의 해체공사 시공지침(안)-해설」; 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 분별해체 도입방안 마련 연구」, 환경부, p.91. 참고 재작성

[표 3-24] 공사시공자가 행하는 주된 허가신청 및 신고사항

분류	허가신청신고	제출처	제출시기	관계법령	비고
건물	건축물 제거신고	시정총관공서	해체 전	건축기준법 제15조	
대상 건설 공사	해체공사인 경우, 건축물의 구조 등 신축공사인 경우, 특정건축자재의 종류 공사착수의 시기 및 공정의 개요 분별해체 등의 계획 해체공사인 경우, 건설자재 양의 예측	발주자 설명 및 하청업자 고지	계약에 선행	건설리사이클법 제12조 발주자에 대해 서면으로 실시	
	재자원화 등 완료의 보고	발주자	완료시	건설리사이클법 제18조	서면으로 실시

출처: (사)일본건축학회(1998), 「철근콘크리트조 건축물 등의 해체공사 시공지침(안)-해설」; 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 분별해체 도입방안 마련 연구」, 환경부, p.92. 참고 재작성

• 노동안전위생법 제28조의2(사업주에 의해 수행되는 조사 등)

- 사업주에게 건축물, 설비, 자재, 가스, 증기, 분진 등에 의한 유해·위험과 작업활동 등으로부터 발생되는 유해·위험을 조사하고 필요한 조치를 취하도록 의무화
- 후생노동성 고시인 리스크 평가 가이드라인(LSB Notification No. 0310001)에서 사업주가 리스크에 대해 자발적으로 평가를 해야하고, 평가결과에 근거하여 필요한 조치를 취하도록 규정
- 이러한 리스크 평가의 실시시기는 노동안전위생규칙 제24조의11(유해·위험조사 등) 제1항에서 규정하고 있으며, 다음의 경우에 유해·위험조사를 실시하도록 규정
- 리스크 평가 지침⁷⁴⁾5(3)에서 유해·위험방지계획을 수립하기 위해 리스크 평가를 실시하도록 요구하고 있으며, 작업의 계획단계에서 설비 수리계획, 공사계획이나 시공계획 등을 위한 조사 등을 실시하도록 규정⁷⁵⁾

74) 후생노동성 안전위생부 안전과(2006), 리스크 또는 유해성등의 조사등에 관한 지침(危険性又は有害性等の調査等に関する指針)

75) 한국안전학회(2011), 「제조업 유해·위험방지 계획서 적용설비 확대방안 및 업무프로세스 개선 방안에 관한 연구」, 고용노동부, p.28.

리스크 평가의 실시시기

- 건축물 설치, 이전, 변경 또는 철거할 때
- 새로운 설비 또는 자재 등을 사용하거나 변경할 때
- 새로운 작업방법 또는 작업절차를 도입하거나 변경할 때
- 상기 3가지 경우에 추가하여 변경이 발생하였거나 건축물, 설비, 자재, 가스, 증기, 분진, 작업활동 및 타 작업 등으로 인하여 유해·위험성이 발생할 가능성이 있는 경우



[그림 3-4] 일본 리스크 평가의 유해·위험방지계획 신고제도에 대한 영향관계

출처: 한국안전학회(2011), p.29.

- 노동안전위생법 제88조(계획의 신고 등) 및 노동안전위생규칙 제85조⁷⁶⁾
 - 건축물이나 기계 설치, 이전 및 구조물 변경 시 유해·위험방지계획서를 공사 개시 30일 전까지 노동기준감독서장에게 신고하도록 규정
 - 신고 시 작성해야 할 내용과 첨부문서에 대해 노동안전위생규칙 제85조에서 규정
 - 사업자가 유해·위험방지계획을 신고하면 노동기준감독서장에서 접수받아 이를 심사(서면조사)하고 있으며, 관련 법규를 위반한 경우 공사중지나 계획변경에 대한 명령 가능
 - 다만 계획 신고제도가 인가제도⁷⁷⁾가 아니므로 사업자에게 별도의 승인통보는 하지 않으며, 사업자는 계획된 공사 착공일까지 노동기준감독서로부터 별도의 연락이 없으면 공사착수 가능

유해·위험방지계획서 작성내용 및 첨부문서

- 주변 상황 및 사업장과 주변상황의 관계를 보여주는 도면
- 건물 및 부지 내 주요 기계의 배치를 보여주는 도면
- 원료취급, 제조 등과 같은 운전방법을 개략적으로 설명하는 문서
- 건축물의 각 층별 평면도, 수평단면도 및 각 층별 주요 기계의 배치 및 개요를 설명하는 문서 또는 도면
- 건축물에서 사고예방을 위해 설계된 방법 또는 장치에 대한 개요를 보여주는 문서 또는 도면

76) 한국안전학회(2011), 「제조업 유해·위험방지 계획서 적용설비 확대방안 및 업무프로세스 개선 방안에 관한 연구」, 고용노동부, p.8, 14~16.

77) 인가제도는 신청 후 관할 정부기관의 승인을 받아야만 해당 사업을 진행할 수 있는 제도를 의미함

③ 건축물 유지관리 및 해체 관련 법령분석을 통한 시사점

□ 건축물 유지관리 관련 법령분석을 통한 시사점

- 우리나라와 유사한 건축물 정기검사 및 정기보고 제도
 - 특정행정청이 지정하는 건축물, 건축설비, 승강기, 놀이시설에 대해 정기적으로 전문 기술자에 의한 조사 및 검사를 실시하고 그 결과를 특정행정청에 보고하도록 규정
 - 건축물의 손상, 부식 등의 노화상황의 점검을 기본으로 하며, 부적절한 개조행위 등에 의한 위반상태의 확인도 포함하여 실시
 - 건축물의 안전관리를 위해 소유자(관리자·점유자)에게 적정상태의 유지관리에 대한 노력의무 규정
- 건축물 유지보전 계획의 수립과 작성지도에 대한 세부사항 명시
 - 건축물 이용계획, 유지보전의 실시체제, 책임범위, 점유자에 대한 지도, 도서의 작성 및 보관의무, 자금계획 등의 항목 규정
 - 특히 건축물의 점검에 있어 점검개소, 점검항목, 점검시기, 점검담당자 등의 실시방법, 점검방법, 점검에 대한 판단기준 등의 점검내용, 점검결과의 기록 및 보고, 점검결과에 따른 조치방법 등 세부사항 명시
 - 건축물 유지보전의 지속성을 확보하기 위해 건축물 소유자가 유지보전계획서를 작성할 수 있도록 지도
 - 신축건축물에 대해서는 유지보전에 필요한 도면을 소유자에 인도하고, 계획설명서, 각 부 시양서, 설비시양서, 기타 유지보전상 유의사항에 대한 설명서를 첨부하도록 규정

□ 건축물 해체 관련 법령분석을 통한 시사점

- 리스크 평가를 통한 유해·위험방지계획 수립
 - 건축물이나 기계설비를 설치, 이전, 변경할 경우 리스크 평가를 실시하고 유해·위험방지 계획을 신고하도록 규정
 - 발생 가능한 유해·위험요인을 파악하여 작업의 리스크를 평가하고, 이에 따른 유해·위험 관리방안을 적절하게 수립하여 유해·위험방지계획서를 작성함으로써 실효적으로 안전을 확보할 수 있도록 운영
 - 또한 노동기준감독서에서 유해·위험방지계획을 심사하여 공사중지나 계획변경에 대한 명령을 할 수 있도록 규정
- 사전조사를 통한 건축물 해체 시공계획 수립
 - 주변지역의 건축물 조사를 포함하여 해체대상물의 상황, 유해물 조사 등의 사전조사를 의무화하여 이를 통해 분별해체계획, 유해물 처리계획, 건설부산물 리사이클계획, 환경보전대책, 안전관리대책을 포함하는 시공계획 작성

제4장 건축물 유지관리 및 해체 등 체계화 방안

-
1. 건축물 유지관리 및 해체 등 개선방안 제안
 2. 건축물관리 체계화를 위한 법령정비 방안 제안
-

1. 건축물 유지관리 및 해체 등 개선방안 제안

1) 체계적인 관리체계 구축

① 건축물 관리체계 정립

- 모든 건축물에 대한 유지관리와 집합건축물에 대한 운영관리체계 마련
 - 유지관리와 운영관리를 포괄하는 건축물 관리체계 마련
 - 건축물관리란, 광의적 의미에서 건축물의 내용연수를 늘리고 사용가치를 높이며 보다 사용자 요구에 대응하기 위한 일련의 경제관리, 법률관리, 기술관리 등을 포함⁷⁸⁾
 - 본 연구에서는 관리를 유지관리와 운영관리를 포함하는 개념으로 설정하여, 건축물의 유지관리와 운영관리를 포괄하는 건축물 관리체계 마련
 - 건축물의 사용승인이 완료된 이후 멸실에 이르기까지 건축물의 사용가치를 유지 및 향상하고 공중의 안전을 확보하기 위해 이루어지는 모든 관리 즉, 유지관리·운영관리하는 행위를 규정하기 위한 체계 제안
 - 개별 법령의 목적과 정책대상 등에 따라 제도권 내 관리되는 건축물에 한정
 - 중대형 건축물(「건축법」의 정기점검 대상 7.5만 동, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」의 1·2종 시설물 5.3만 동)과 대형단지(「공동주택관리법」의 의무관리대상 공동주택 10.6만 동) 등 전체 건축물의 약 3.3%에 한정

78) 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부, p.12.

- 건축물관리 관련 주요법률의 관리항목 비교분석을 통해 관리체계 도출
 - 현행 「건축법」, 「주택법」, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「공동주택관리법」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」의 관리 항목 비교분석

[표 4-1] 건축물관리 관련 주요 법률의 관리항목 비교

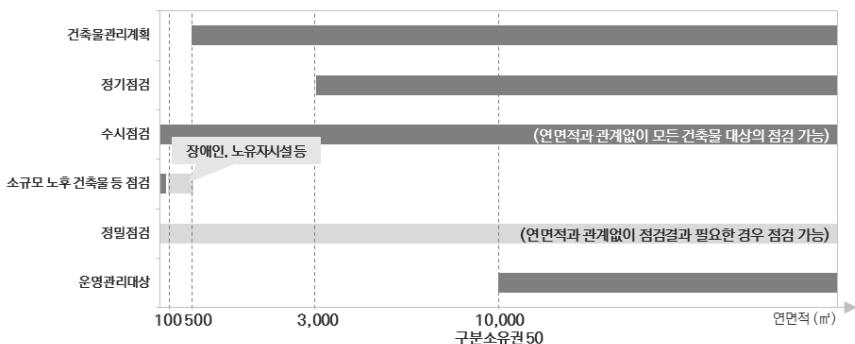
구분	관리 점검	관리 계획	관리 규약	관리 기구	협의체	장기수선 충당금	관리비 공개	관리 방법	하자 담보	분쟁 조정
건축법	제35조	-	-	-	-	-	-	-	-	-
주택법	제68조	제67조	-	-	-	-	-	-	-	-
시특법	제6조 제7조	제3조 제4조	-	-	-	-	-	-	-	-
집건법	-	-	제28조	-	제23조 제24조	-	-	-	제9조 제9조의2	제 5 2 조 의2
공주법	제33조 제32조	제29조 제18조	제9조	제14조	제30조	제23조	제6조 제7조	제36조	제39조 제71조	
다중 이용 업소법	제13조	제5조 제6조	-	-	-	-	-	-	-	-

주: 「건축법」과 「주택법」을 제외한 나머지 법령은 약칭으로 작성

출처: 「건축법」, 「주택법」, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「공동주택관리법」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」을 참고하여 직접작성

- 관리대상 건축물의 규모와 구분소유 등에 따라 관리체계 차등 적용

- 모든 건축물에 대한 최소한의 관리를 위해 수시점검과 정밀점검 도입
- 준공 후 30년 이상 경과한 100m² 미만의 건축물, 노유자시설 등은 지자체의 재정지원을 통해 소규모 노후 건축물 등 점검이 가능하도록 규정



[그림 4-1] 건축물 관리수단별 대상 건축물의 범위

출처: 직접작성

② 건축물관리계획 수립

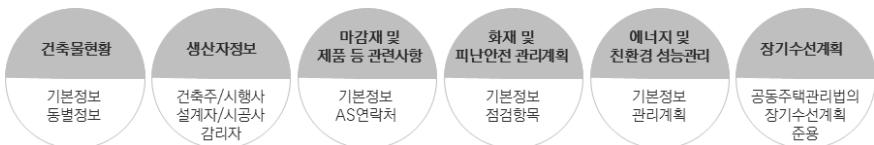
□ 건축물관리계획 수립

- 국내외 건축물 관리계획별 항목 비교를 통한 건축물관리계획 항목 도출
 - 일본의 건축물 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 지침, 영국의 빌딩 로그 북(Building Log Book), 「공동주택관리법」의 장기수선계획 항목 비교
 - 건축물현황, 건축물 생산자 정보, 마감재 및 제품 등 관련사항, 화재 및 피난안전 관리계획, 에너지 및 친환경 성능관리, 장기수선계획을 포함하는 건축물관리계획 항목 도출

[표 4-2] 국내외 건축물 관리계획별 항목 비교

구분	일본의 건축물 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 지침	영국 빌딩 로그 북 (Building Log Book)	한국 공동주택관리법의 장기수선계획	건축물관리계획
항목	건축물의 이용계획 유지보전의 실시체계 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 점용면적 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 금탕설비 점용면적 옥외부대시설 온내복리시설	건축물현황 건축물 생산자 정보 마감재 및 제품 등 관련사항 화재 및 피난안전 관리계획 에너지 및 친환경 성능관리 장기수선계획

^{출처}: 조경희(2012), “일본의 건축물 유지관리 관련제도”, 한국법제연구원 최신외국법제정보 2012년 제7호, p.23; 여해진 외(2016), ‘건축물 사용설명서 도입에 관한 정책 방향 연구’, 건축도시공간연구소, p.70. 참고 재작성



[그림 4-2] 건축물관리법(안)에서의 건축물관리계획 항목

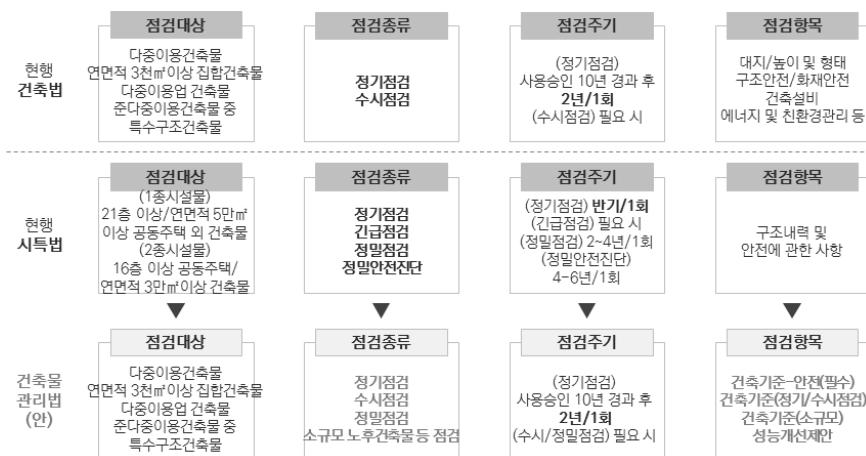
출처: 직접작성

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

③ 건축물관리점검제도 개선

□ 건축물관리점검의 종류 세분화

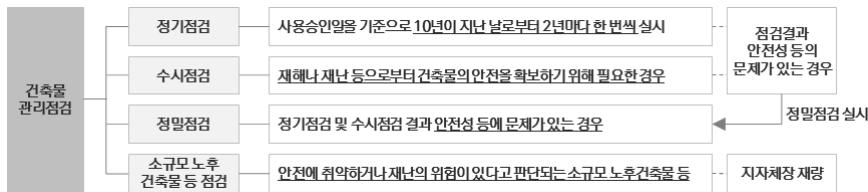
- 현행 「건축법」과 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에서의 점검종류
 - 현행 「건축법」에서는 정기점검, 수시점검, 소규모 노후 건축물 점검, 현행 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에서는 정기점검, 긴급점검, 정밀점검, 정밀안전진단으로 구분하여 유지관리점검 실시
 - 본 법(안)의 목적에 맞게 점검대상 건축물을 확대하기 위해 점검종류 세분화 필요



[그림 4-3] 현행 「건축법」과 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 및 본 법(안)의 점검 관련 주요내용

출처: 직접작성

- 정기점검, 수시점검, 정밀점검, 소규모 노후 건축물 등 점검으로 세분화
 - (정기점검) 건축물의 기능 및 안전 확보 등을 위하여 건축물이 설계도서 등에 적합하게 유지관리되고 있는지를 2년마다 한 번씩 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 보수보강 등의 방법을 제시하는 행위
 - (소규모 노후 건축물 등 점검) 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물 등에 대하여 점검하는 행위



[그림 4-4] 건축물관리점검의 종류 및 주요내용

출처: 직접작성

□ 건축물관리점검의 항목 및 절차 개선

• 건축물관리 점검표의 개선방향

- 기존 건축물 유지관리 점검표는 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리 등, 장애인 편의시설의 항목에 대해 설계도서와의 적합여부 및 현행기준과의 비교검토를 확인하는 방식으로 구성
- 점검자가 주요 개선방안에 대한 의견으로 안전강화, 에너지 절감, 그 밖의 수명연장 등에 대한 방안과 종합의견을 제시할 수 있도록 구성
- 세분화된 점검종류에 따라 점검항목 보완 및 컨설팅 개념 강화 필요

• 건축물관리 점검표의 항목 보완

- (건축기준-안전(필수)) 기준 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 노후 건축물 점검)) 생활안전설비 및 에너지 절감 항목에 대해 성능 및 보수수리, 교체 필요성에 대해 표시할 수 있도록 구성
- (성능개선 제안) 안전강화, 에너지절감, 그 밖의 방안(건축물 수명연장 등), 종합의견으로 구성하여 컨설팅 개념으로 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	현행기준비교검토	점검항목	성능	보수수리/교체필요성	
대지 (대지의 안전)	적합/개선필요/ 해당 없음	필요/ 해당 없음	대지 높이 및 형태	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						

[그림 4-5] 본 법(안)에서 제안하는 건축물 유지관리 점검표 항목

출처: 직접작성

• 건축물관리 점검절차

- 현행 「건축법」상 점검 이후 조치에 대한 규정 부재
- 점검결과 평가, 시정명령, 개선사항 이행, 조치결과 통보, 사용제한·사용금지·철거 등에 대해 규정하여 지속적이고 체계적인 건축물관리 유도



[그림 4-6] 본(안)에서 제안하는 건축물 유지관리 점검절차

출처: 직접작성

□ 소규모 노후 건축물 등 점검 개선

• 소규모 노후 건축물 등 점검 대상 한정

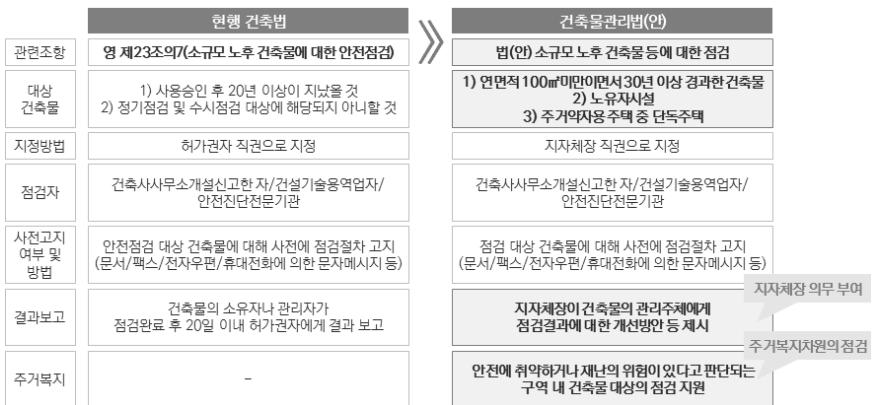
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 노후 건축물의 대상을 30년 이상 경과한 건축물로 한정
 - 30년 이상 경과한 건축물 중 단독주택과 「공동주택관리법」에 적용되지 않는 150세대 미만의 공동주택, 제1,2종 균린생활시설의 연면적 현황자료를 통해 소규모 노후 건축물의 연면적 기준을 100제곱미터로 한정
 - 주거복지 차원에서 「건축법」상 노유자시설과 「장애인고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 따른 주거약자 사용 주택 중 「건축법」에 따른 단독주택을 대상으로 지정
 - 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 구역(방재지구, 자연재해위험개선지구, 건축협정구역, 리모델링 활성화 구역, 경관협정구역, 도시재생활성화구역) 내 건축물을 대상으로 점검 지원
- 지자체 조례에 근거한 소규모 노후 건축물 점검 관련사업의 법적근거 마련
- 소규모 노후 건축물에 대한 성능점검 결과 개선이 필요한 사항에 대해 기술이나 소요비용의 전부 또는 일부를 조례로 정하는 바에 따라 지원

※ 예) 서울시의 저층주거지 집수리 지원사업, 재난취약가구 안전점검 및 정비사업 등

[표 4-3] 30년 이상 경과한 단독주택, 공동주택(150세대 미만), 제1·2종 근린생활시설의 연면적 현황

구분	단독주택	공동주택 (150세대 미만)	제1종 근린생활시설	제2종 근린생활시설	계
연면적 100㎡ 미만	1,490,988	1,290	65,801	29,429	1,587,508
연면적 100㎡ 이상 200㎡ 미만	388,403	5,182	38,889	22,430	454,904
연면적 200㎡ 이상 300㎡ 미만	45,799	6,003	16,511	9,334	77,647
계	1,925,190	12,475	121,201	61,193	2,120,059

출처: 2016년 12월 기준 세움터 자료



[그림 4-7] 현행 「건축법」과 본 법(안)에서의 소규모 노후 건축물 등에 대한 점검내용 비교

출처: 직접작성

2) 운영관리 규정 도입

① 운영관리대상 건축물

□ 연면적과 구분소유권으로 운영관리대상 건축물 규정

- 연면적 1만m² 이상인 건축물로 한정
 - 국토교통부의 「건축물 생애이력 관리시스템」에서 건축물 유형별 관리기준 수립·운영 중
 - 건축물 생애이력 관리시스템에서는 소규모 건축물을 연면적 2천m² 미만, 중규모 건축물을 연면적 2천m² 이상 1만m² 미만, 대규모건축물을 연면적 1만m² 이상으로 분류하여 운영 중
 - 건축물 생애이력 관리시스템의 건축물 규모 분류체계 중 대규모건축물 기준을 준용하여 연면적 1만m² 이상인 건축물로 한정
- 구분소유권이 50 이상인 건축물로 한정
 - 여러 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 의안에서 의무관리대상을 소유권 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

[「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 계류의안]

2017.2.2. 최명길 대표발의 : 구분소유자가 150인 이상인 건물의 관리비 공개, 전자입찰방식으로 사업자 선정, 투명회계, 관리비등의 회계장부 작성에 대해 제안

2016.8.2. 김병욱 대표발의 : 구분소유자가 150인 이상인 경우 관리인에 대한 외부 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 의무화하는 방안 제안

2016.6.14. 이원욱 대표발의 : 구분소유권의 수가 150 이상인 집합건물에 대해 주택관리사 등 전문가가 관리하도록 제안

[표 4-4] 용도별구분소유별 전국 집합건축물 현황

	10미만	10이상 50미만	50이상 100미만	100이상 150미만	150이상 200미만	200이상 300미만	300이상
단독주택	1,553	64	1	0	0	0	0
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
(이하생략)							
계	208,054	167,835	67,945	22,264	6,785	3,336	1,621
	(공동주택관리법의 의무관리대상 공동주택 제외)				-6,141	-2,499	-655
	67,945				644	837	966

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부자료

② 운영관리대상 건축물에 대한 운영관리 규정

□ 운영관리대상 건축물에 대한 관리항목 도출

- 최근 제안된 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 의안 분석
 - 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 의안을 관리계획, 관리주체, 관리비 등 운용, 투명회계, 입찰, 관리규약, 관리감독, 기타로 항목을 구분하여 분석
 - 운영관리대상 건축물의 관리주체, 관리비 등의 운용 및 공개, 관리규약, 관리감독에 대한 규정항목 도출

[표 4-5] 최근 제안된 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 의안 분석

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

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

- 최근 3년간 집합건축물의 운영관리 관련 기사 검색 및 분류
 - 관리비의 투명성 확보(사용내역 공개) 및 자자체의 관리·감독에 대한 요구 증가

[표 4-6] 최근 3년간 집합건축물 운영관리 관련 사회적 이슈 발굴

날짜	기사 헤드라인	주요내용	주요 키워드
'17.07.31.	끊이지 않는 오피스텔 관리비 오피스텔의 불투명한 경비사용, 관리단 구성의 관리비 사용내역 공개 집을 주택법 적용·집합건물법 부정행위 등 관리상의 문제점 지적 개정 없인 공염불		지자체의 감독권
'17.07.04.	지자체 감독 안받는 오피스텔... 집합건물 분쟁조정신청이 5년간 123건이나 온갖 민원 쏟아져도 속수무책 실제 조정안 마련은 19건에 불과		지자체의 관리·감독 개입
'16.06.29.	오피스텔 관리비 아파트의 2배, 회계 관련 자료의 보관, 회계감사, 관리비 등에 원룸 관리비 아파트의 5배 대한 공개, 공개입찰 의무화 등 법제도 미비	관리비의 과다징수 관리인의 관리비 부정사용	
'15.06.04.	집합건물법·주택법 충돌…주상 아파트 입주자대표회의와 복합 관리주체 들로 꾼개쳐 '갈등' 오피스텔상가 집합건물 관리단 간 갈등		지자체 회계·감사 분쟁 시 행정개입 강화
'15.01.21.	관리비는 '관리인 쌈짓돈'… 주 관리인의 관리비 부정사용, 차·공사비서 1억 빼내 특정업체와의 수의계약 등 비리 발생		관리인의 관리비 부정사용 특정업체와 수의계약 체결

출처: <http://mtech.mk.co.kr/view.php?year=2017&sc=30000002&no=513187>; <http://www.sedaily.com/NewsView/10ICGDQKN6>; <http://www.hapt.co.kr/news/articleView.html?idno=34494>; <http://land.hankyung.com/news/app/newsview.php?aid=2015060453941>; http://thestory.chosun.com/site/data/html_dir/2015/01/21/2015012101131.html

- 서울시 집합건물 관리실태 조사결과
 - 서울시에서 관리비 부과 및 집행비리 등에 대한 민원해결을 위해 행정의 사각지대에 있는 집합건물에 대한 개선방안을 마련하고자 집합건물 관리실태 조사 실시
 - 2013년 7개, 2014년 6개의 집합건물을 대상으로 관리인·관리위원회 운영, 관리규약, 관리업체 운영, 공사 및 용역계약, 예산·회계 등 총 5개 분야에 대한 점검 수행
 - 예산·회계분야와 관리인·관리규약 운영실태 분야에서 전체 지적사항 100건 중 58건을 차지하고 있어, 관리비 부과 및 집행에 대한 투명성 확보가 시급한 설정
 - 서울시의 실태조사 결과, 제도 개선사항으로 세입자 권리 강화 방안, 행정기관의 지도·감독 근거 마련, 관리 의무화 대상 명시, 장기수선계획 및 장기수선충당금 명시 등 제안

[표 4-7] 2013~2014년 서울시 집합건물 관리실태 조사결과

구분	2013년	2014년	계
관리인·관리규약 운영실태	13	14	27
관리업체 운영	11	14	25
공사 및 용역계약	10	7	17
예산·회계	14	17	31
계	48	52	100

주: 2013년 3건, 2014년 3건은 점검거부 (조사에 대한 법적근거 없음)

출처: 서울특별시(2013), “서울시, 관리비 거품 Zero를 위한 집합건물 관리 실태점검 결과 발표”, 서울특별시 보도자료 2013.12.11. 참고 재작성

[표 4-8] 서울시 집합건물 관리실태 조사결과를 반영한 제도적 개선사항

제도개선사항	운영관리항목 도출	제도개선사항	운영관리항목 도출
세입자 권리 강화방안	관리기구 또는 협의체 구성	시공자 선정 공개입찰 의무화	관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정방법 및 기준 등
행정기관의 지도감독 근거마련	운영관리에 대한 감독	관리인 신고 의무화	
행정조사, 시정명령 불응자 처벌	(별지에 반영)	관리인·관리위원 겸직 제한	
정보통합관리시스템 구축		장기수선계획 및 장기수선충당금 명시	장기수선충당금 적립 등
관리 의무화 대상 명시	관리대상 건축물	자료 보관 의무기간 명시	관리주체의 책무
회계감사	회계감사		

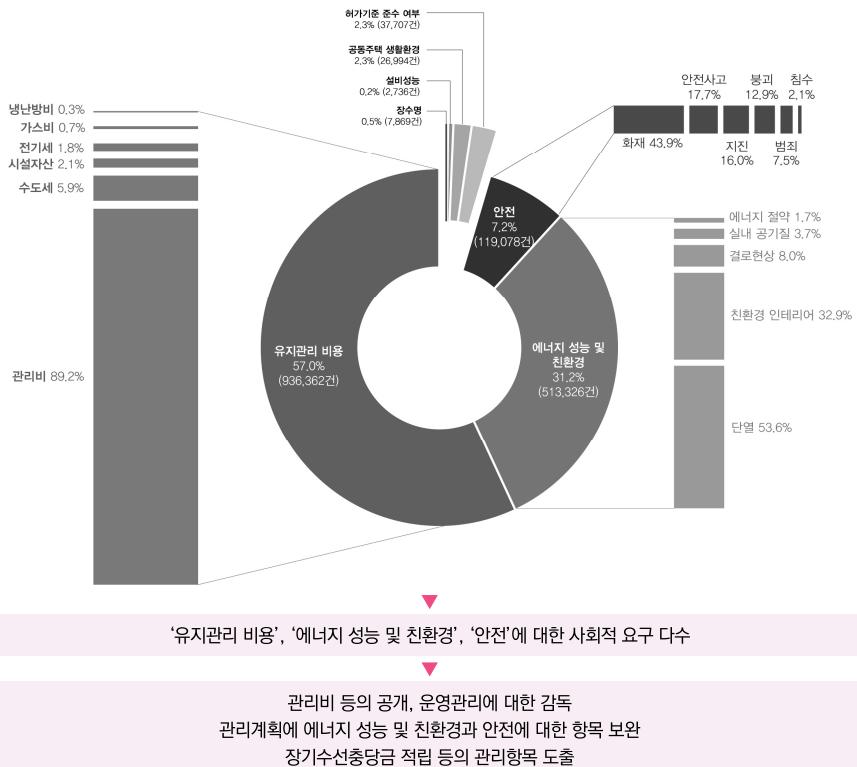
▼

최소한의 공적개입을 통한 자치적 건축물관리 유도			
----------------------------	--	--	--

출처: 서울특별시(2013), “서울시, 관리비 거품 Zero를 위한 집합건물 관리 실태점검 결과 발표”, 서울특별시 보도자료 2013.12.11. 참고 재작성

• 건축물관리 관련 소셜 빅데이터 분석

- 건축물관리와 관련된 대국민 관심사와 주요이슈를 도출하기 위해 네이버 뉴스 및 블로그를 대상으로 빅데이터 분석
- ‘유지관리 비용’이 절반 이상인 57%로 가장 높게 나타났으며, 그 중 ‘관리비’가 가장 높은 빈도(89.2%)로 나타나 관리비 부과 및 운영 투명성에 대한 사회적 관심이 가장 높은 것으로 분석



[그림 4-8] 건축물관리 관련 소셜 빅데이터 분석결과

출처: 직접작성

□ 관리주체 구성절차 등 도입

• 관리주체 설정의 어려움

- 구분소유자가 많아지면 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 관리단이나 관리인이 집합건축물을 관리하기에 어려움 각종
- 공동주택의 경우에도 「공동주택관리법」에 따른 입주자대표회의가 관리행위를 하기에 는 전문성 부족
- 현행 「공동주택관리법」에서는 입주자대표회의와 별도로 관리주체가 공동주택을 관리하도록 하고, 관리주체가 갖추어야 할 요건을 규율하는 형태로 운영 중

- 집합건축물의 관리주체 설정방향

- 건축물의 일상적인 관리를 위해 점유를 전제로 하는 사용자 참여의 관리 필요
- 구분소유자의 소유관계 변동 또는 재산권을 침해하지 않는 범위 내로 설정

- 관리주체의 대표성 및 책임감 강화

- 관리주체 구성 시 민주적인 절차와 공공성 검증 규정
- 운영관리대상 건축물의 소유자 또는 사용자가 ‘건축물관리협의체’를 구성하도록 규정
- 건축물관리협의체에 임차인 참여
- 규약으로 정한 선거구별로 대표자 선출

□ 관리비 등의 운용 및 공개 의무화

- 집합건축물의 건전한 운영과 회계부정 방지

- 집합건축물의 공동부분 시설보수를 위한 장기수선계획을 이행하기 위해 관리비와 구분하여 장기수선충당금을 적립하도록 규정
- 관리주체 직무의 투명성을 높이기 위해 관리비로 추진하는 사업은 전자입찰 원칙
- 관리비, 장기수선충당금 등의 징수 및 사용내역을 홈페이지, 게시판 등에 공개

□ 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 자자체에 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

3) 건축물 해체안전 강화

① 건축물 해체 허가 및 감리

□ 건축물 해체 허가제도 도입

- 일정 규모 이상의 건축물 해체 시 신고제에서 허가제로 전환하여 안전관리 강화
 - 현행 「건축법」에서 건축물의 규모와 관계없이 건축물 해체 시 신고제로 운영
 - 최근 3년간 건축물 해체·철거공사 현장에서의 안전사고 발생자료를 통해 안전사고의 발생률이 높은 건축물의 규모에 대해 허가제 적용 필요
 - 2016년 12월 기준 건축물 멸실 현황자료를 통해 건축물 해체 시 신고제에서 허가제로 전환하였을 때의 행정적 부담을 최소화할 수 있도록 신고로 대체할 수 있는 건축물의 규정 필요
 - 연면적 500m² 미만이면서 높이가 10m 이하, 지상층과 지하층을 포함하여 3개층 이하인 건축물로 한정하여 건축물 해체공사 시 신고로 대체 가능하도록 규정

[표 4-9] 최근 3년 간 건축물 해체·철거공사 현장에서의 안전사고 발생현황

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

출처: <http://www.hankookilbo.com/v/317e6529607f4b89a7e5c7a0cc2bc2b4>; <http://news.donga.com/3/all/20170109/82242834/2>; <http://www.gndomin.com/news/articleView.html?idxno=118934>; http://www.g-enews.com/view.php?ud=201607181559151731258_1; <http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2016/03/23/020000000AKR20160323144500053.HTML?input=1195m>

[표 4-10] 3층 이하 주요 건축물의 연면적별 멸실현황

구분	100m ² 미만	100m ² 이상 300m ² 미만	300m ² 이상 500m ² 미만	500m ² 이상 1000m ² 미만	1000m ² 이상 2000m ² 미만	2000m ² 이상 3000m ² 미만	3000m ² 이상 5000m ² 미만	5000m ² 이상 10000m ² 미만
단독주택	31,658	18,834	1,361	272	4	0	0	1
공동주택	130	709	408	254	189	22	6	0
1종근생	1,922	2,014	591	316	63	7	7	0
2종근생	1,983	2,251	616	251	54	4	2	1

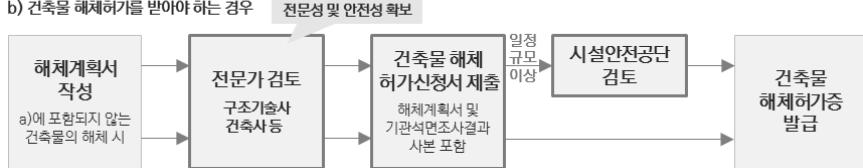
출처: 2016년 12월 기준 세움터 자료

- 건축물 해체공사의 안전성 확보를 위한 전문가의 검토 및 확인절차 필요
 - 현행 관련 법령에서 건축물의 해체공사에 대해 안전성을 확보하기 위한 전문가의 검토·확인 등 사전검증 절차에 대한 규정 부재
 - 구조기술사, 건축사 등 전문가의 해체계획서 검토 후 해체허가신청서를 제출할 수 있도록 하는 절차 필요

a) 건축물 해체신고로 허가를 대신하는 경우



b) 건축물 해체허가를 받아야 하는 경우



[그림 4-9] 본 법(안)에서 제안하는 건축물의 해체허가 및 신고절차

출처: 직접작성

□ 건축물 해체 감리제도 도입

- 지자체장이 해체공사 감리자를 지정하여 해체공사 및 안전관리 등에 대해 지도·감독
 - 해체공사 시 안전조치 이행여부에 대한 관리 및 감독 부재로 안전사고의 개연성 상존
 - 감리내용에 대한 객관성 확보와 적법한 업무대가 지급을 위해 지자체장이 건축물 해체 공사 감리자 지정

※ 예) 서울시의 철거책임감리제 도입 : 철거허가를 받기 전 해체공사계획서 등 철거설계도서 작성에 전문기술자의 참여 의무화, 철거현장에 감리인을 두는 철거감리제 도입
- 해체공사 감리자의 업무범위, 교체 및 지정 제한요건 등 규정
 - 해체공사 감리자를 교체하고 1년간 지정을 제한할 수 있는 요건에 대해 명시
 - 해체공사 감리자의 업무범위 규정

※ 해체작업순서, 해체공법에 맞게 공사하는지 여부의 확인

현장의 화재방지 대책, 교통안전 및 안전통로 확보, 낙하방지대책 등 안전관리대책에 맞게 공사하는지 여부의 확인

해체공사에 의해 발생하는 건설부산물이 적절하게 처리되는지에 대한 확인

해체 후 부지정리, 인근 환경의 보수 및 보상 등과 같은 마무리 작업사항에 대한 이행여부의 확인
- 해체공사 감리자가 공사가 안전하게 수행되기 어렵다고 판단할 경우, 해체작업의 시정 및 중지요청 가능

② 건축물 멸실 신고

□ 건축물 멸실유형별 신고대상 및 기한 규정

- '멸실'의 범위 확대에 따라 멸실유형별 신고대상 및 기한 명시 필요
 - 1) 사용승인을 받은 건축물이 멸실된 경우, 멸실 후 30일 이내 멸실신고
 - 2) 해체허가를 받은 건축물을 전면해체하여 반출이 완료된 경우, 해체공사 완료신고를 하면 멸실신고를 한 것으로 간주
 - 3) 재해로 멸실된 경우, 멸실 후 30일 이내에 신고 (현행 「건축법」 규정 유지)



[그림 4-10] 건축물 멸실의 신고절차

출처: 직접작성

4) 건축물 관리기반 구축

① 건축물 관리정보체계 구축

□ 건축물 생애이력 관리시스템의 법적근거 마련 및 활용방안 제고

- 기존 건축물 생애이력 관리시스템의 법적근거 마련
 - 건축물 생애이력 관리시스템은 건축물 생애주기 전 단계(기획·설계, 시공, 유지관리, 철거)에 걸쳐 개별 법령과 기관별로 각각 관리되고 있는 건축물의 이력정보를 통합·관리하여 건축물 관련 정보를 제공하는 시스템
- 건축물 생애이력 관리시스템의 활용방안 제고
 - 국민들의 건축물 생애이력 정보에 대한 접근을 장려하고 이용을 확대하기 위해 누구나 쉽게 접근할 수 있는 매체를 활용하여 건축물 생애이력 정보 공개 필요

□ 건축물 관리정보의 일원화

- 건축물관리 정보 간의 연계
 - 건축물의 지속적인 점검을 장려하기 위해 건축물대장과 해당 건축물관리 정보 간의 연계를 통한 정보보관 필요
- ※ 한국시설안전공단 : 제1, 2종 및 기타시설물 정보, 안전점검 및 정밀안전진단정보
한국승강기안전공단 : 승강기정보 및 점검정보
한국전기안전공사 : 전기설비정보 및 점검정보
한국가스안전공사 : 가스설비정보 및 점검정보
- 건축물관리점검 관련 정보의 보관 및 제공
 - 건축물의 설계도서와 점검결과 및 보수보강 등의 유지관리이력을 기록·보관·유지하도록 규정하여 건축물의 체계적인 관리 도모



[그림 4-11] 건축물 생애이력 관리시스템에서의 정보공개 절차

출처: 직접작성

② 건축물 하자담보 책임 및 하자보수 의무 부과

□ 관계법령의 하자담보 관련내용 분석을 통한 규정항목 도출

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 「공동주택관리법」의 하자담보 관련내용 분석
 - 하자담보책임주체, 책임기간, 하자보수의 보수주체 및 청구주체, 하자보수보증금의 예치주체 및 사용용도, 하자분쟁조정위원회 등의 내용 분석

[표 4-11] 현행 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 「공동주택관리법」에서의 하자보증 관련 규정내용

구분	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」	「공동주택관리법」
담보책임주체	분양자(집합건물을 건축하여 분양한 자) 시공자(분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 자)	사업주체 건축법에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 공동주택을 증 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법에 따른 공동주택에 대한 행위와 주택법에 따른 리모델링에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분소유자에게 링을 수행한 시공자 포함 게 담보책임을 지도록 규정
담보책임기간	건축법에 따른 건물의 주요구조부 및 지반공사의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 하자는 10년 그 외의 하자는 하자의 중대성, 내구연한, 교체가능성 등을 고려하여 5년	(주택법에 따른 장수명 주택은 15년)
하자 보수 주체	전유부분은 입주자에게 인도한 날부터, 공용부분 (좌동) 은 주택법에 따른 사용검사일 또는 건축법에 따른 공동주택 사용승인일부터 기산	
청구 주체	-	사업주체 담보책임기간에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우 하자 발생으로 인한 손해배상 책임 시장·군수·구청장은 담보책임기간에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단 실시 가능
하자 예치 주체	-	입주자 입주자대표회의 관리주체 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 관리단
보수 주체	-	사업주체 (국가지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사 인 사업주체 제외)
보증금		
사용 용도	-	
분쟁조정위원회	-	하자심사분쟁조정위원회

출처: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 「공동주택관리법」을 참고하여 직접작성

- 「공동주택관리법」 개정안(2017. 10. 19. 시행예정)에서 하자보수 관련내용 분석
 - 임대주택 임차인에게 하자보수 청구권 부여
 - 하자로 인한 손해배상 책임 「민법」 제667조 준용
 - 정당한 사유 없이 하자보수 불이행 시 지방자치단체 시정명령권 부여
 - 하자보수 보증기관이 하자보수보증금 지급 시 지자체에 대한 통보근거 마련
 - 하자심사분쟁조정위원회 위원장의 상근
 - 하자심사 및 분쟁조정 사건 대리인의 범위 명확화
 - 장수명주택의 하자담보책임기간을 15년에서 10년으로 조정
 - 하자보수보증금 보증기간 기산일을 사용검사일로 조정
 - 하자심사분쟁조정위원회 조사관의 조사검사 및 열람을 거부하거나 방해한 자와 하자판 정 이의신청 시 출석요구에 불응한 진단기관, 관계전문가에게 500만 원 과태료 부과
 - 하자보수 보증기관이 법령 위반 시 시정명령 근거 마련 (시정명령 위반 시 행정벌칙)

□ 하자담보책임과 하자보수제도 도입

- 건축물 하자 발생 시 소유자 및 사용자의 권리 보호를 위해 하자보수 및 손해배상책임 확대
 - 시공자에게 건축물의 하자에 대해 담보책임 및 보수의무 부과
 - 지자체의 시정명령을 통해 신속한 분쟁해결 가능
- 하자보수보증금의 예치의무 부과 및 사용용도 제한
 - 시공자에게 하자보수보증금 예치의무 부과
 - 관리주체가 하자보수보증금을 사용할 수 있는 용도 규정
 - 하자보수보증금의 사용내역 및 지급내역에 대한 지자체의 관리감독 강화

③ 건축물관리조정위원회 설치 및 운영

□ 건축물관리조정위원회의 규정항목 및 내용 도출

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 「공동주택관리법」의 분쟁조정위원회 비교분석
 - 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 집합건물분쟁조정위원회, 「공동주택관리법」의 공동주택관리 분쟁조정위원회, 하자심사분쟁조정위원회의 비교분석
 - 건축물관리조정위원회의 규정항목으로 운영주체, 조정항목, 위원회 구성, 임명주체, 위원 자격요건 도출

[표 4-12] 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 및 「공동주택관리법」의 분쟁조정위원회 비교

구분	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 집합건물분쟁조정위원회	「공동주택관리법」의 공동주택관리 분쟁조정위원회	「공동주택관리법」의 하자심사분쟁조정위원회
목적	본 법률의 적용을 받는 건물과 관련 된 분쟁심의조정	공동주택관리 분쟁조정(공동주택의 하자담보책임, 하자보수 등 관련분 쟁 제외)	본 법에 따른 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 사무 심사조정 및 관장 책 제외)

구분	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 집합건물분쟁조정위원회	「공동주택관리법」의 공동주택관리 분쟁조정위원회	「공동주택관리법」의 하자심사분쟁조정위원회
운영주체	특별사광역사특별자치시도 또는 특별자치도	국토교통부(중앙분쟁조정위원회) 시군구(지방분쟁조정위원회)	국토교통부
분쟁조정 항목	본 법률의 적용을 받는 하자분쟁(공 주법에 따른 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁 제외) 관리인·관리위원회의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성운영 공용부분의 보존·관리 또는 변경 규약의 제정·개정 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속 대지와 부속건물의 보존·관리 또는 변경 규약에서 정한 전유부분 사용방법 관리비 외에 관리단이 얻은 수입의 징수·관리 및 사용 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약 집합건물분쟁조정위원회가 분쟁의 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁	입주자대표회의의 구성·운영 및 동 별 대표자의 자격·선임·해임·임기 공동주택관리기구의 구성·운영 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등 공동주택(공용부분만 해당)의 유자· 보수·개량 등 공동주택의 리모델링 공동주택의 충간소음 혼합주택단지에서의 분쟁 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁 조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항 사군구의 조례(지방분쟁조정위원 회로 한정)로 정하는 사항	하자여부 판정 하자담보책임 및 하자보수 등에 대 한 사업주체·하자보수보증금의 보 증서 발급기관과 입주자대표회의 등 간의 분쟁 하자의 책임범위 등에 대하여 사업 주체 등 설계자 및 감리자 간의 분쟁 다른 법령에서 하자분쟁조정위원회 의 사무로 규정된 사항
위원회 구성	위원장 1명, 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원	위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원	위원장 1명을 포함한 50명 이내의 위원 (하자여부 판정 또는 분쟁조정을 전 문적으로 다루는 분과위원회 구성)
임명주체	시도지사	국토교통부장관	국토교통부장관(위원장 및 분과위 원회 위원장)
위원 자격요건	법학 또는 조정·중재 등의 분쟁조정 관련 학문을 전공한 사람으로서 대 학에서 조교수 이상으로 3년 이상 재직한 사람 (2명 이상 포함)	공인된 대학이나 연구기관에서 부 교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람	공인된 대학이나 연구기관에서 부 교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
	변호사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 법률에 관한 사무에 종사한 사 람 (2명 이상 포함)	판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람 (3명 이상 포함)	판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람 (7명 이상 포함)
	건설공사, 하자감정 또는 공동주택관 리에 관한 전문적 지식을 갖춘 사람으 로서 해당 업무에 3년 이상 종사한 사람	건설공사, 건설업, 건설용역업 또는 감정평가에 대한 전문적 지식을 갖추 고 그 업무에 10년 이상 종사한 사람	
	주택관리사로서 공동주택의 관리사 무소장으로 10년 이상 근무한 사람	주택관리사로서 공동주택의 관리사 무소장으로 10년 이상 근무한 사람	
	공인회계사·세무사·건축사·감정평 가사 또는 공인노무사의 자격이 있는 사람으로서 10년 이상 근무한 사람	건축사 또는 기술사로서 그 업무에 10년 이상 종사한 사람	
해당 시·도 소속 5급 이상 공무원으로 서 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람	1급부터 4급까지 상당의 공무원 또 는 고위공무원단에 속하는 공무원	1급부터 4급까지 상당의 공무원 또 는 고위공무원단에 속하는 공무원	

출처: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 「공동주택관리법」을 참고하여 직접작성

[표 4-13] 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회와 하자심사분쟁조정위원회의 분쟁조정 절차

중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회	하자심사분쟁조정위원회
1) 신청서 접수	1) 사건접수
▶ 공동주택 관리분쟁이 아닌 경우, 지방조정위 관할인 경우 ▶ 신청접수 반려, 사건이송	▶ 형식적인 요건이 갖추어지지 않은 경우 ▶ 흠결보정 명령 (신청서 반려)
▼ (적합)	▼ (적합)
2) 사건번호부여 및 조정절차 개시	
▶ 신청구비서류 미비, 당사자가 불분명한 경우, 수수료미납 ▶ 흠결보정명령(15일 이내), 미보정시 각하	
▼ (적합)	
3) 사건통지서 통보 및 답변요청 : 10일 이내 답변서 제출	2) 피신청인 답변요청 : 10일 이내 답변서 제출
▼ a) 사건검토 b) 사실조사·검사 (필요시) c) 의견수렴 (필요시) d) 사전합의권고 (수락시 합의종결, 합의조정상정) e) 조사결과 보고서 작성	▼ a) 사실조사 (필요시) b) 의견수렴 (필요시) c) 합의권고 (필요시)
4) 조정회의 개최 : 신청각하/기각결정	3) 임의조정 (필요시 하자감정)
5) 조정안 작성, 의결	4) 직권조정
6) 조정안 제시 (절차개시일부터 30일내 의결 후)	5) 조정안 제시 (조정완료 후)
7) 수락여부 답변	▶ (조정불성립) : 당사자 수락거부시, 사업주체가 하자존재 부인 시 하자심사 신청 가능, 민사소송 가능
▶ (조정불성립) : 당사자 수락거부시, 민사소송 가능	
▼ (조정성립) : 당사자 수락시	6) 조정성립 (당사자 수락)
8) 조정서 교부 (재판상 화해 동일효력)	7) 조정서 교부
	8) 이행결과 등록

출처: 국토교통부 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 홈페이지 (<http://namc.molit.go.kr>); 국토교통부 하자심사분쟁조정위원회 하자관리 정보시스템 홈페이지(<http://www.adc.go.kr>)

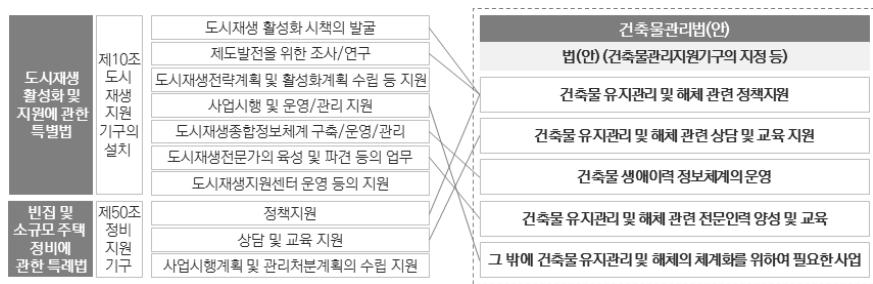
□ 건축물관리조정위원회의 설치 및 운영

- 건축물에서 발생하는 분쟁조정 및 관장에 대한 전문가 참여
 - 건축물관리 관련 전문가의 공정한 분쟁조정 및 관장을 위해 건축물관리조정위원회의 운영주체, 조정항목, 위원회 구성, 임명주체, 위원자격요건에 대한 명확한 규정 필요
- 건축물관리조정위원회의 역할 명시
 - 건축물관리, 건축물의 유지·보수·개량 관련 분쟁조정, 하자여부 판정 및 분쟁조정, 운영 관리대상 건축물의 건축물관리협의체 구성 및 운영, 자치관리기구 구성 및 운영, 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용에 관한 조정 및 관장

④ 건축물관리지원기구 및 센터 운영

□ 건축물관리지원기구 지정

- 건축물관리지원기구의 설치주체 및 역할 규정
 - 국토교통부장관이 지정
 - 건축물을 위한 정책과 기술의 연구개발 및 보급 등의 역할 수행

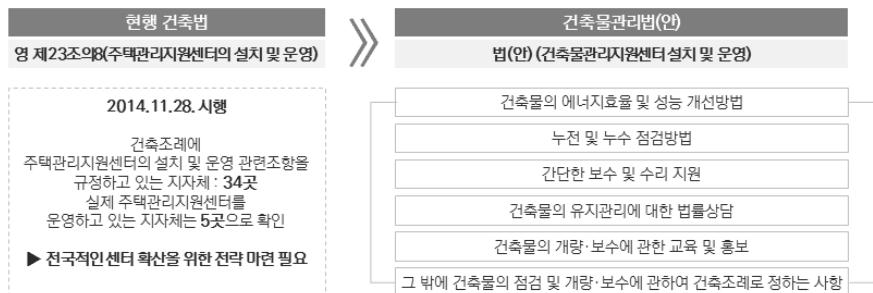


[그림 4-12] 건축물관리지원기구의 역할

출처: 직접작성

□ 건축물관리지원센터 설치 및 운영

- 건축물관리지원센터의 설치주체 및 역할 규정
 - 시장·군수·구청장이 설치
 - 건축물의 점검 및 개량보수에 대한 기술지원 및 정보제공 등 컨설팅 역할 수행
 - 특별자치시·특별자치도 및 시·군·구에 설치 및 운영 가능
 - 2018년 4월 19일부터 시행 예정인 「건축법」 제87조의2(지역건축안전센터 설립)에 근거한 지역건축안전센터와 통합운영이 가능하도록 규정



[그림 4-13] 건축물관리지원센터의 역할

출처: 직접작성

2. 건축물관리의 체계화를 위한 법령정비 방안 제안

1) 제1장 총칙

① 제1조(목적)

□ 제정안

제1조(목적) 이 법은 건축물의 적절한 관리를 통해 안전·편리·쾌적·미관 등의 사용가치를 유지 및 향상시키기 위해 필요한 사항을 정하여 일반인의 안전을 확보하고 국민의 복리증진에 이바지함을 목적으로 한다.

□ 제정이유

- 건축물의 적절한 관리를 통해 안전·편리·쾌적·미관 등의 사용가치 유지 및 향상
- 일반인의 안전 확보 및 국민의 복리증진에 기여

□ 타 법률에서의 제정목적

[건축법] 제1조(목적)

이 법은 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

[건축기본법] 제1조(목적)

이 법은 건축에 관한 국가 및 지방자치단체와 국민의 책무를 정하고 건축정책의 수립·시행 등을 규정하여 건축문화를 진흥함으로써 국민의 건전한 삶의 영위와 복리향상에 이바지함을 목적으로 한다.

[건축서비스산업 진흥법] 제1조(목적)

이 법은 건축서비스산업의 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 건축서비스산업의 발전 기반을 조성하고 건축서비스산업의 진흥을 통하여 국민편의 증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

[다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법] 제1조(목적)

이 법은 화재 등 재난이나 그 밖의 위급한 상황으로부터 국민의 생명·신체 및 재산을 보호하기 위하여 다중이용업소의 안전 시설등의 설치·유지 및 안전관리와 화재위험평가, 다중이용업주의 화재배상책임보험에 필요한 사항을 정함으로써 공공의 안전과 복리 증진에 이바지함을 목적으로 한다.

[한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률] 제1조(목적)

이 법은 한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여함을 목적으로 한다.

② 제2조 (정의)

□ 제정안

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "건축물"이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 말한다.
2. "건축물관리"란 건축물의 사용승인이 완료된 후 멀실될 때까지 관리하는 행위를 말한다.
3. "소유자"란 건축물의 소유자 또는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에서 정하는 구분 소유자를 말한다.
4. "사용자"란 건축물을 임차·점유하여 사용하고 있는 사람 등을 말한다.
5. "관리주체"란 건축물을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.
 - 가. 건축물의 소유자
 - 나. 제34조에 따라 구성된 건축물관리기구
 - 다. 제38조에 따라 선정된 건축물관리업자
 - 라. 제39조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 건축주
 - 마. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조에 따른 관리단
6. "생애이력 정보"란 건축물의 생애주기 모든 단계(기획·설계, 시공, 유지관리, 멀실)에서 생산되는 문서정보, 도면정보 등을 말한다.
7. "건축물관리계획"이란 건축물의 적절한 관리를 위하여 사용가치를 유지·향상시키기 위해 제17조제1항에 따라 세우는 계획을 말한다.
8. "건축물관리점검"이란 건축물의 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 건축물을 점검하는 것으로, 정기점검, 수시점검, 정밀점검, 소규모 노후 건축물 등 점검을 말한다.
9. "정기점검"이란 건축물의 기능 및 안전 확보 등을 위하여 건축물이 설계도서 등에 적합하게 관리되고 있음을 확인하는 점검을 말한다.
10. "수시점검"이란 재해나 재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우 수행하는 점검을 말한다.
11. "정밀점검"이란 건축물의 물리적·기능적 결함을 발견하고 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 안전성과 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방법을 제시하는 행위를 말한다.
12. "소규모 노후 건축물 등 점검"이란 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물에 대하여 점검하는 행위를 말한다.
13. "운영관리대상 건축물"이란 해당 건축물의 전유부분이 50개소 이상이고 연면적 1만제곱미터 이상인 「건축법」에 따른 다음 각 호의 건축물을 말한다. 다만, 「공동주택관리법」에 의한 의무관리대상 공동주택과 「유통산업발전법」에 의한 대규모점포 및 준대규모점포는 제외한다.
 - 가. 공동주택
 - 나. 제1종, 제2종 근린생활시설
 - 다. 판매시설
 - 라. 업무시설
14. "건축물관리협의체"란 건축물의 사용자를 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제32조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.
15. "관리규약"이란 건축물의 사용자를 보호하고 공공성을 유지하기 위하여 제44조제2항에 따라 정하는 자치규약을 말한다.
16. "해체"란 「건축법」 제2조제1항제8호부터 제10호까지의 행위 또는 건축물을 멀실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하는 것을 말한다.
17. "멀실"이란 건축물이 노후되거나 재해 등으로 효용을 잃어 전면해체된 것을 말한다.

□ 제정이유

- 법(안)의 용어 중 특별히 의미를 부여할 필요가 있는 용어에 대해 별도로 규정
 - 「건축법」, 「공동주택관리법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「시설물의 안전 관리에 관한 특별법」, 「유통산업발전법」 등의 정의 준용
- “건축물”과 “건축물관리”에 대한 정의는 「건축법」 제2조제1항제2호 및 제16호의2 준용
 - 「건축법」과 「건축기본법」에서 정의하고 있는 “건축물”의 범위가 상이하나⁷⁹⁾, 본 법(안)에서는 보다 넓은 범위인 「건축법」에서의 “건축물” 정의 준용
 - “건축물관리”는 「건축법」에서의 “건축물의 유지·관리” 정의를 준용하여 재정리
- “소유자”, “사용자” 및 “관리주체”에 대해 정의하여 명확한 주체 설정
 - “소유자”는 건축물의 소유자와 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 구분소유자를 포함하는 개념으로 정의
 - “사용자”는 「공동주택관리법」의 정의에 점유(占有)⁸⁰⁾ 개념을 추가하여 ‘건축물을 임차 점유하여 사용하는 사람 등’으로 정의
 - “관리주체”는 건축물의 소유자와 건축물관리기구, 건축물관리업자, 관리업무를 인계하기 전의 건축주, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단으로 정의

[표 4-14] 본 법안과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 관리주체 관련 주요규정내용 비교

구분	「건축물관리법(안)」	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」
관리주체 구성	소유자 건축물관리기구 건축물관리업자 관리업무를 인계하기 전 건축주 「집합건물의 관리 및 소유에 관한 법률」의 관리단	관리단 (구분소유자로만 구성)
관리방법	자치관리 / 위탁관리	관리인 선임 : 구분소유자가 10인 이상일 경우
기타	건축물관리기구 구성 (건축물관리협의체가 구성, 자치관리기구 포함)	관리인의 사무집행을 감독하는 관리위원회 설치 (구분소유자 중 관리단집회의 결의를 통해 선출)

출처: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과 본 연구결과 제안하는 건축물관리법(안)을 참고하여 직접작성

- 점검대상 건축물의 양적확대를 위한 점검종류 세분화
 - 정기점검, 수시점검, 정밀점검, 소규모 노후 건축물 등 점검 총 네 가지로 세분화
 - ‘정기점검’과 ‘수시점검’은 「건축물 유지관리점검 세부기준」에서의 정의를, ‘정밀점검’은 「안전점검 및 정밀안전진단 세부지침」에서의 정의를 준용
 - ‘소규모 노후 건축물 등 점검’의 정의는 「건축법」 제35조제3항의 내용 준용

79) 「건축법」 제2조제1항제2호에서 “건축물”은 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것으로 규정. 「건축기본법」 제3조제1호에서는 “건축물”을 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물로 규정함

80) 물건이나 영역, 지위 따위를 차지함(국립국어원 표준국어대사전)

• 본 법(안)에서의 운영관리대상 건축물 규율

- 여러 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 의안에서 의무관리대상을 구분소유권 150인 이상으로 제안하고 있으나, 기존 「공동주택관리법」에서의 대상인 공동주택을 제외하면 이는 전체 집합건축물(약 477,000동)의 0.5%(2,439동)이 추가되는 것에 불과

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은 사적자치를 기반으로 하는 법률로, 규제위반 시 집행력을 확보할 수 있는 처분사항과 공공이 개입할 수 있는 법적근거 마련에 한계 존재
- 의안이 통과하더라도 여전히 집합건축물의 98.2%가 사적자치의 영역에 있게 되며, 집합건축물에 대한 관리비 투명성 등 사회적 요구에 대응하기에는 부족한 실정

※ 구분소유권 50 이상으로 규정할 경우, 집합건축물의 19.4%(92,656건)에 대한 건축물관리협의체 구성, 관리비 등 공개, 장기수선충당금 적립 등 후견적 행정개입 가능

※ 구분소유권 50 미만으로 규정할 경우, 최소 50% 이상의 집합건축물이 포함되어 과도한 행정규제가 될 우려

- 현행 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은 사적자치에 기반하고 있어 공적규제를 신설하고 이에 대한 처분사항을 명시하기에 부적합하며, 실행력을 담보하기 위한 행정 절차를 규율하는 방안도 적용이 어려움
- 따라서 본 법(안)에서는 해당 건축물의 전유부분이 50개소 이상이고 연면적 1만m² 이상인 「건축법」에 따른 공동주택, 제1종·제2종 근린생활시설, 판매시설, 업무시설의 건축물로 정의하되, 「공동주택관리법」에 의한 의무관리대상 공동주택 및 「유통산업발전법」에 따른 대규모점포 및 준대규모점포는 제외

※ 전체 집합건축물 중 7.8%(약 37,000동)가 운영관리대상 건축물에 해당(표 4-15 참고)

• “해체”로 용어 통일 및 “멸실”的 범위 확대

- 「건축공사 표준시방서(2015)」의 정의에 「건축법」상의 “멸실”개념을 확장하여, “해체”를 ‘건축물을 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하는 것’으로 규정하되, 그 적용범위를 「건축법」상의 건축, 대수선, 리모델링을 포함하는 것으로 설정

※ 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

- “해체”를 ‘건축물을 「건축법」 제2조제1항제8호부터 제10호까지의 행위 또는 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하는 것’으로 정의

- 재해가 발생한 경우로 한정한 현행 「건축법」상 멸실을 기준 “철거”的 개념 포함

※ 철거 : 건축물을 해체하고 잔재물을 반출하여 건축물을 제거하는 것

 멸실 : 건축물이 재난에 의하여 그 가치를 잃어버릴 정도로 심하게 파손되는 것

- “멸실”을 ‘건축물이 노후되거나 재해 등으로 효용을 잃어 전면해체된 것’으로 정의

[표 4-15] 집합건축물 호수별 연면적 현황

용도	호수	3,000㎡ 미만	3,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만	5,000㎡ 이상 10,000㎡ 미만	10,000㎡ 이상	계
공동주택	1호	1,883	20	17	22	1,942
	2호~9호	182,910	80	27	62	183,079
	10호~49호	123,571	13,980	6,274	1,175	145,000
	50호~149호	2,124	8,211	47,718	26,480	84,533
	150호 이상	11	22	1,097	8,165	9,295
제1종 근린생활 시설	1호	880	2	2	1	885
	2호~9호	8,065	100	22	2	8,189
	10호~49호	5,756	1,507	1,155	119	8,537
	50호~149호	136	109	346	348	939
	150호 이상	5	5	18	57	85
제2종 근린생활 시설	1호	354	2	0	0	356
	2호~9호	5,679	48	14	4	5,745
	10호~49호	3,875	951	623	82	5,531
	50호~149호	64	84	287	307	742
	150호 이상	1	9	5	46	61
판매시설	1호	65	5	2	3	75
	2호~9호	437	34	19	45	535
	10호~49호	847	120	88	70	1,125
	50호~149호	243	190	147	114	694
	150호 이상	7	28	83	275	393
업무시설	1호	8	1	0	3	12
	2호~9호	324	57	27	33	441
	10호~49호	2,758	460	250	183	3,651
	50호~149호	460	564	691	362	2,077
	150호 이상	1	11	143	1,230	1,385
기타	1호	2,329	9	9	7	2,354
	2호~9호	3,701	187	84	44	4,016
	10호~49호	1,539	946	898	311	3,694
	50호~149호	64	92	281	715	1,152
	150호 이상	2	4	37	472	515
계	1호	5,519	39	30	36	5,624
	2호~9호	201,116	506	193	190	202,005
	10호~49호	138,346	17,964	9,288	1,940	167,538
	50호~149호	3,091	9,250	49,470	28,326	90,137
	150호 이상	27	79	1,383	10,245	11,734
	계	348,099	27,838	60,364	40,737	477,038

출처: 국토교통부 녹색건축과 내부자료

□ 관련법

[건축법] 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "건축물"이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
- 16의2. "건축물의 유지·관리"란 건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위를 말한다.

[집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "구분소유권"이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공동부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. "구분소유자"란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.

[공동주택관리법] 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. "사용자"란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.
10. "관리주체"란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.
 - 가. 제6조제1항에 따른 차지관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
 - 나. 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
 - 다. 주택관리업자
 - 라. 임대사업자
- 마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정한다)

[집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제23조(관리단의 당연 설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.

② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규정에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.

[유통산업발전법] 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "대규모점포"란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 매장을 보유한 점포의 집단으로서 별표에 규정된 것을 말한다.
 - 가. 하나 또는 대통령령으로 정하는 둘 이상의 연접되어 있는 건물 안에 하나 또는 여러 개로 나누어 설치되는 매장일 것
 - 나. 상시 운영되는 매장일 것
 - 다. 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상일 것
4. "준대규모점포"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 점포로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
 - 가. 대규모점포를 경영하는 회사 또는 그 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사를 말한다)가 직영하는 점포
 - 나. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 상호출자제한기업집단의 계열회사가 직영하는 점포
 - 다. 가목 및 나목의 회사 또는 계열회사가 제6호가목에 따른 직영점형 체인사업 및 같은 호 나목에 따른 프랜차이즈형 체인사업의 형태로 운영하는 점포

[건축물 유지관리점검 세부기준]

3.5 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 점검을 말한다.

3.6 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 점검을 말한다.

[안전점검 및 정밀안전진단 세부지침]

1.3 용어의 정의 (정밀점검)

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

[건축법] 제35조(건축물의 유지관리)

③ 허가권자는 제2항에 따른 점검 대상이 아닌 건축물 중에서 앞에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 직권으로 안전점검을 할 수 있고, 해당 건축물의 소유자나 관리자에게 안전점검을 요구할 수 있으며, 이 경우 신속한 안전점검이 필요한 경우에는 안전점검에 드는 비용을 지원할 수 있다.

[공동주택관리법] 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. "입주자대표회"란 공동주택의 입주자들을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.
 9. "관리규약"이란 공동주택의 입주자들을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 제18조제2항에 따라 입주자들이 정하는 자치규약을 말한다.
-

③ 제3조 (국가 및 지방자치단체의 책무)

□ 제정안

제3조(국가 및 지방자치단체의 책무) ① 국가 및 지방자치단체는 건축물관리를 위한 시책을 세우고, 추진에 필요한 행정적·재정적 지원방안을 마련하여야 한다.

② 국가와 지방자치단체는 건축물관리에 대한 국민의 인식을 제고하기 위하여 필요한 교육·홍보를 활성화하도록 노력하여야 한다.

□ 제정이유

- 법률의 목적을 달성하기 위해 국가와 지방자치단체에게 일정한 책임과 의무 명시

□ 입법례

[건축서비스산업 진흥법] 제3조(국가 및 지방자치단체 등의 책무)

- ① 국가 및 지방자치단체는 건축서비스산업의 진흥을 위한 시책을 수립하고, 그 추진에 필요한 행정적·재정적 지원방안 등을 마련하여야 한다.
 - ② 건축주 및 발주자는 건축서비스사업이 공정한 기준과 절차에 따라 수행될 수 있도록 노력하여야 한다.
-

[건축기본법] 제4조(국가 및 지방자치단체의 책무)

- ① 국가는 품격과 품질이 우수한 건축물과 공간환경을 조성하기 위한 종합적인 건축정책을 수립·시행하여야 하며, 지방자치단체는 국가의 건축정책에 맞추어 지역의 실정에 부합하는 건축정책을 수립·시행하여야 한다.
 - ② 국가, 지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관(이하 "공공기관"이라 한다)은 직접 발주하거나 건축주가 되는 경우 우수한 건축디자인을 선도하도록 노력하여야 한다.
 - ③ 국가와 지방자치단체는 건축에 대한 국민의 인식을 제고하기 위하여 필요한 교육·홍보를 활성화하도록 노력하여야 한다.
 - ④ 국가와 지방자치단체는 건축분야 전문지식의 발전과 전문인력의 양성에 노력하여야 한다.
-

④ 제4조 (건축물 관리주체의 책무)

□ 제정안

제4조(건축물 관리주체의 책무) ① 건축물의 관리주체는 건축물의 기능을 보전·향상시키고 이용자의 편의와 안전성을 높이기 위하여 노력하여야 한다.

② 관리주체는 매년 소관 건축물관리에 필요한 예산을 확보하여야 한다.

□ 제정이유

- 법률의 목적을 달성하기 위해 건축물의 관리주체에게 일정한 책임과 의무 명시
 - 건축물 관리주체에게 건축물관리에 대한 책임과 의무 부여
 - 관리주체에게 건축물관리에 필요한 예산 확보에 대한 의무 부여

□ 입법례

[건설산업기본법] 제7조(건설 관련 주체의 책무)

- ① 정부는 건설공사의 품질과 안전을 확보하기 위하여 건설공사의 설계, 시공, 감리 및 유지관리에 관한 기준, 건설자재의 품질과 규격에 관한 기준 및 도급계약의 방법 등에 관한 사항을 정하여 보급하여야 하고, 건설업자의 시공능력, 자본금, 경영실태 및 공사실적 등의 정보를 제공하기 위하여 노력하여야 한다.
- ② 건설공사의 발주자는 시설물이 공공의 안전과 복리에 적합하게 건설되도록 공정한 기준과 절차에 따라 능력있는 건설업체를 선정하여야 하고, 건설공사가 적정하게 시공되도록 노력하여야 한다.
- ③ 건설업자는 시설물의 품질과 안전이 확보되도록 건설공사 및 건설용역에 관한 법령을 준수하고 설계도서(設計圖書), 시방서(示方書) 및 도급계약의 내용 등에 따라 성실하게 업무를 수행하여야 하고, 건설공사 실적, 기술자 보유현황, 재무상태, 그 밖에 시공능력과 관련된 정보를 거짓으로 제공하거나 광고하여서는 아니 된다.

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제33조(시설물의 안전 및 유지관리예산의 확보)

공공관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 소관 시설물의 유지관리에 필요한 예산을 확보하여야 한다.

⑤ 제5조 (다른 법률과의 관계)

□ 제정안

제5조(다른 법률과의 관계) 건축물관리에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 구분소유와 관련된 사항에 대하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따르며, 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택의 하자 및 분쟁 조정에 관해서는 해당 법률에 따른다.

□ 제정이유

- 다른 법령과의 관계를 명확하게 규정하여 법령과의 상충을 피하고 법령 간의 조화 도모
 - 법령과 다른 법령 간의 적용에 있어 우선순위에 관한 사항 규정
 - 법(안)의 목적이 건축물의 적정한 관리를 통한 국민의 안전 확보라는 점에서 다른 법령보다 우선 적용하여야 하므로, 다른 법령의 규정보다 우선하여 적용함을 명시
 - 단서조항으로 구분소유와 관련된 사항은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을, 의무관리대상 공동주택의 하자 및 분쟁조정은 「공동주택관리법」을 따르도록 규정

□ 입법례

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제5조(다른 법률과의 관계)

이 법은 시설물의 안전 및 유지관리에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다.

2) 제2장 건축물관리 기반 구축

① 제6조 (실태조사)

□ 제정안

제6조(실태조사) ① 국토교통부장관은 건축물관리에 필요한 기초자료를 확보하기 위하여 실태조사를 실시 할 수 있다. 다만, 관계 중앙행정기관의 장의 요구가 있는 경우에는 합동으로 실태를 조사할 수 있다.
② 국토교통부장관은 건축물관리와 관련된 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 단체 및 기관의 장에게 제1항에 따른 실태조사에 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 자료제출을 요구받은 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 단체 및 기관의 장은 특별한 사유가 없을 때에는 이에 따라야 한다.
③ 제1항에 따른 실태조사의 주기·방법 및 대상 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

□ 제정이유

- 건축물관리의 현황파악이 미비하여 체계적인 건축물관리를 위한 정책방향 설정이 어려우므로, 건축물관리에 관한 기초자료를 확보하기 위한 실태조사 필요
 - 국토교통부장관에게 실태조사 실시에 대한 의무 규정
 - 관계 중앙행정기관의 장의 요구가 있는 경우 합동으로 조사할 수 있도록 규정
 - 국토교통부장관이 실태조사에 필요한 자료를 관련단체와 기관의 장에게 요구할 경우 자료를 제출할 수 있도록 의무 규정

□ 입법례

- 분야별로 기초자료로 활용하기 위해 실태조사를 시행하도록 규정
 - 「건축서비스산업 진흥법」에 따르면 건축서비스산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위해 건축서비스산업에 관한 실태를 조사할 수 있도록 규정
 - 「녹색건축물 조성 지원법」에 따르면 녹색 건축물 조성에 필요한 기초자료를 확보하기 위해 녹색건축물 조성에 관한 실태를 조사할 수 있도록 규정

[건축서비스산업 진흥법] 제7조(실태조사)

① 국토교통부장관은 건축서비스산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위하여 건축서비스산업에 관한 실태조사를 할 수 있다. 다만, 관계 중앙행정기관의 장의 요구가 있는 경우에는 합동으로 실태조사를 하여야 한다.
② 제1항에 따른 실태조사의 주기·방법 및 대상 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[녹색건축물 조성 지원법] 제9조(실태조사)

① 국토교통부장관은 녹색건축물을 조성에 필요한 기초자료를 확보하기 위하여 녹색건축물을 조성에 관한 실태조사를 실시할 수 있다. 다만, 관계 중앙행정기관의 장의 요구가 있는 경우에는 합동으로 실태를 조사하여야 한다.
② 국토교통부장관은 녹색건축물을 조성과 관련된 단체 및 기관의 장에게 제1항에 따른 실태조사에 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 자료제출을 요구받은 단체 및 기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.
③ 제1항에 따른 실태조사의 주기·방법 및 대상 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

② 제7조(건축물관리 연구개발 등)

□ 제정안

제7조(건축물관리 연구·개발 등) ① 국토교통부장관은 건축물관리 산업진흥을 위한 연구·개발 시책을 추진하기 위하여 공공기관, 대학, 민간단체 및 기업과 협약을 체결하여 건축물관리 산업 발전에 필요한 연구·개발 사업을 실시할 수 있다.

② 제1항에 따른 건축물관리 관련기술의 연구·개발 사업에 필요한 경비는 정부 또는 정부 외의 자의 출연금이나 그 밖에 기업의 기술개발비로 충당한다.

③ 정부는 제1항에 따라 개발된 연구 성과의 이용·보급 및 관련 산업과의 연계를 촉진하기 위하여 필요하다고 판단하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물관리 시범사업을 할 수 있다.

④ 제1항에 따른 협약체결 방법과 제2항에 따른 출연금의 지급·사용 및 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 건축물관리 관련 정책의 기본방향 설정과 산업 육성을 위한 연구개발 필요
 - 건축물관리 관련 기술의 연구개발을 위해 관련 분야에 대한 심도 있는 연구가 요구되며, 연구개발을 통해 건축물관리 관련 산업 전반의 효율 제고 필요
 - 건축물관리의 진흥시책을 구현하기 위해 관련 연구개발사업을 추진하도록 명시하고, 관련 연구기관 등이 공동연구를 실시할 수 있도록 재정지원의 법적 근거 마련
 - 개발된 연구성과의 이용·보급 및 관련 산업과의 연계가 필요하다고 판단될 경우 건축물 관리 시범사업을 실시할 수 있도록 규정

□ 입법례

[건축서비스산업 진흥법] 제9조(건축서비스산업의 연구개발 등)

- ① 정부는 기본계획에 따라 수립된 건축서비스산업 진흥을 위한 연구·개발 시책을 추진하기 위하여 공공기관, 대학, 민간단체 및 기업과 협약을 체결하여 건축서비스산업 발전에 필요한 연구·개발 사업을 실시할 수 있다.
- ② 정부는 건축서비스산업의 연구·개발 성과를 높이기 위하여 제1항에 따라 협약을 체결한 기관으로 하여금 공동연구를 추진하게 할 수 있으며 연구수행에 필요한 지원을 할 수 있다.
- ③ 정부는 제1항에 따라 개발된 연구 성과의 이용·보급 및 관련 산업과의 연계를 촉진하기 위하여 필요하다고 판단하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축서비스산업 진흥 시범사업을 할 수 있다.
- ④ 제1항에 따른 협약체결 방법과 제2항에 따른 공동연구 추진 및 연구수행 지원 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[건설기술 진흥법] 제7조(건설기술 연구개발 사업)

- ① 국토교통부장관은 건설기술을 향상시키고 기본계획을 효율적으로 추진하기 위하여 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체와 협약을 체결하여 건설기술 발전에 필요한 건설기술 연구·개발 사업을 할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 건설기술 연구·개발 사업에 필요한 경비는 정부 또는 정부 외의 자의 출연금이나 그 밖에 기업의 기술개발비로 충당한다.
- ③ 제1항에 따른 협약의 체결방법과 제2항에 따른 출연금의 지급·사용 및 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제8조(건축물관리기술자의 육성)

□ 제정안

제8조(건축물관리기술자의 육성) ① 국토교통부장관은 건축물관리기술자의 효율적 활용과 기술능력 향상을 위하여 필요한 경우에는 건축물관리기술자의 육성과 교육·훈련 등에 관한 시책을 수립·추진할 수 있다.
② 국토교통부장관은 건축물관리기술자를 육성하기 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이나 건설기술과 관련된 기관 또는 단체로 하여금 제2항에 따른 교육·훈련을 대행하도록 할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 교육·훈련에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.
③ 그 밖에 건축물관리기술자의 육성에 관한 사항과 제1항에 따른 교육·훈련의 내용 및 기간 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 건축물관리 관련 산업의 정착과 확산을 위해 건축물관리기술자의 육성 필요
 - 건축물관리기술자의 효율적 활용과 기술능력 향상을 위해 국토교통부장관에게 건축물관리기술자의 육성과 교육·훈련 등에 관한 시책을 수립·추진하도록 규정
 - 공공기관이나 관련기관 또는 단체가 건축물관리기술자의 교육·훈련을 대행할 경우, 교육·훈련에 필요한 재정적 지원을 일부 가능하도록 명시
 - 건축물관리 전문인력의 양성과 원활한 인력수급을 통한 고용기회 확대 및 건축물의 전문적인 관리 가능

□ 입법례

[건설기술 진흥법] 제20조(건설기술자의 육성)

- ① 국토교통부장관은 건설기술자의 효율적 활용과 기술능력 향상을 위하여 필요한 경우에는 건설기술자의 육성과 교육·훈련 등에 관한 시책을 수립·추진할 수 있다.
- ② 대통령령으로 정하는 건설기술자는 업무 수행에 필요한 소양과 지식을 습득하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 실시하는 교육·훈련을 받아야 한다.
- ③ 제2항에 따라 교육·훈련을 받아야 할 사람을 고용하고 있는 사용자는 건설기술자가 제2항에 따른 교육·훈련을 받는 데에 필요한 경비를 부담하여야 하며, 이를 이유로 그 건설기술자에게 불이익을 주어서는 아니 된다.
- ④ 국토교통부장관은 건설기술자를 육성하기 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이나 건설기술과 관련된 기관 또는 단체로 하여금 제2항에 따른 교육·훈련을 대행하도록 할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 교육·훈련에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.
- ⑤ 그 밖에 건설기술자의 육성에 관한 사항과 제2항에 따른 교육·훈련의 내용 및 기간 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 제9조(건축물관리산업에 대한 지원)

□ 제정안

제9조(건축물관리산업에 대한 지원) ① 국가 또는 지방자치단체는 건축물관리산업의 발전을 촉진하기 위하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.
② 제1항에 따른 지원을 받을 수 있는 산업의 범위와 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 전문적인 건축물관리를 위해 전문업체의 확대를 통한 관련산업의 육성 필요
 - 한국건축물유지관리협회 자료에 따르면 국내 약 2,000여 개의 중소 유지관리업체가 있으나, 수주경쟁이 치열하고 기술력과 자본이 부족한 영세업체가 대부분⁸¹⁾
 - 건축물관리산업의 확대 및 활성화를 위해 행정적·재정적 지원의 법적근거 마련
 - 산업의 범위와 지원절차 등에 관한 사항을 시행령에서 제시하도록 규정
 - 건축물관리산업의 양성을 통해 고용기회 확대 및 전문적인 건축물관리 기대

□ 입법례

[**한국 등 건축자산의 진흥에 관한 법률**] 제9조(건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원)
① 국가 또는 지방자치단체는 건축자산의 유지 및 보수를 촉진하기 위하여 관련 사업자에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.
② 제1항에 따른 지원을 받을 수 있는 사업자의 범위와 지원 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제10조(국제 교류 및 협력)

□ 제정안

제10조(국제 교류 및 협력) 국토교통부장관은 건축물관리산업의 국제협력 및 해외진출을 촉진하기 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.
1. 국제협력을 위한 조사·연구
2. 인력·정보의 국제교류
3. 외국의 대학·연구기관 및 단체와 건축물관리기술 공동개발
4. 개발된 건축물관리기술을 이용한 해외시장 개척
5. 그 밖에 건축물관리기술 개발을 위한 국제 교류·협력을 촉진하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 사항

81) 한국건설기술연구원(2014), 「건축물의 유지관리산업 활성화를 위한 유지관리 법령체계 구축연구」, p.42.

□ 제정이유

- 건축물관리산업의 국제협력 및 해외진출 촉진
 - 국토교통부장관이 국제교류 및 협력을 위한 사업을 추진할 수 있도록 명시

□ 입법례

[건설기술 진흥법] 제17조(국제 교류 및 협력)

국토교통부장관은 건설기술 개발의 국제협력 및 해외진출을 촉진하기 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 건설기술 개발의 국제협력을 위한 조사·연구
2. 건설기술 개발을 위한 인력·정보의 국제교류
3. 외국의 대학·연구기관 및 단체와 건설기술 공동개발
4. 개발된 건설기술을 이용한 해외시장 개척
5. 그 밖에 건설기술 개발을 위한 국제 교류·협력을 촉진하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 사항

⑥ 제11조 (건축물 생애이력 정보체계 구축 등)

□ 제정안

제11조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① 국토교통부장관은 체계적인 건축물관리를 위하여 건축물 생애이력 정보 및 통계를 개발·검증·관리하기 위한 건축물 생애이력 정보체계를 갖추어야 한다.
② 국토교통부장관이 제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계를 갖추는 때에는 「건축법」 제32조제1항에 따른 전자정보처리 시스템에 부합하도록 하여야 한다.
③ 다음 각 호의 기관은 건축물 생애이력 정보를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제25조에 따른 한국시설안전공단
2. 「승강기시설 안전관리법」 제15조의3에 따른 한국승강기안전공단
3. 「전기사업법」 제74조에 따른 한국전기안전공사
4. 「고압가스 안전관리법」 제28조에 따른 한국가스안전공사
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물 관리 관련 기관

④ 국토교통부장관은 제3항의 기관에게 건축물 생애이력 정보체계를 이용하여 전자적인 방법 또는 실시간으로 건축물 생애이력 정보를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 기관은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
⑤ 국토교통부장관은 건축물 생애이력 정보체계의 구축·운영 등 업무를 원활히 하기 위하여 다음 각 호에 해당하는 정보를 보유 또는 관리하는 자에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 개인정보의 보호, 정보보안 등 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다.

1. 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록 전산정보 중 출생연도 및 성별자료
2. 「국민건강보험법」 제6조 및 제7조에 따른 직장가입자 정보 중 사업장 주소, 출생연도 및 성별자료 등

⑥ 제3항·제4항에 따른 제출방법·서식 및 제5항에 따른 요청 절차·방법 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
⑦ 국토교통부장관은 제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계의 운영을 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

□ 제정이유

- 건축물 재고에 대한 효율적이고 체계적인 관리를 위해 정보체계 구축 의무화
 - 건축물관리 관련 자료의 효율적인 활용 및 정보제공을 위한 법적근거 마련 필요
 - 현재 국토교통부에서 구축하여 운영하고 있는 '건축물 생애이력 관리시스템'의 법적근거 마련 및 활용방안 제고
- ※ 건축물 생애이력 관리시스템은 건축물 생애주기 전 단계(기획·설계, 시공, 유지관리, 철거)에 걸쳐 개별 법령과 기관별로 각각 관리되고 있는 건축물의 이력정보를 통합·관리하여 건축물 관련 정보를 제공하는 시스템
- 건축물 생애이력 통합 데이터베이스를 구축하기 위해 건축물 생애이력과 관련된 기관이 유지관리 관련정보를 제공하도록 규정
- 건축물 생애이력 정보체계를 정책수립을 위한 기초자료로 활용하고 건축물 생애이력에 대한 국민들의 인식 고양 가능

□ 입법례

[녹색건축물 조성 지원법] 제10조(건축물 에너지·온실가스 정보체계 구축 등)

- ① 국토교통부장관은 건축물의 온실가스 배출량 및 에너지 사용량과 관련된 정보 및 통계(이하 "건축물 에너지·온실가스 정보"라 한다)를 개발·검증·관리하기 위하여 건축물 에너지·온실가스 정보체계를 구축하여야 한다.
- ② 국토교통부장관이 제1항에 따른 건축물을 에너지·온실가스 정보체계를 구축하는 때에는 「저탄소 녹색성장 기본법」 제45조에 따른 국가 온실가스 종합정보관리체계에 부합하도록 하여야 한다.
- ③ 다음 각 호의 에너지 공급기관 또는 관리기관은 건축물을 에너지·온실가스 정보를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
 1. 「한국전력공사법」에 따른 한국전력공사
 2. 「한국가스공사법」에 따른 한국가스공사
 3. 「도시가스사업법」 제2조제2호에 따른 도시가스사업자
 4. 「집단에너지사업법」 제2조제3호에 따른 사업자 및 같은 법 제29조에 따른 한국지역난방공사
 5. 「수도법」 제3조제21호에 따른 수도사업자
 6. 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제2조제7호에 따른 액화석유가스 판매사업자
 7. 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체
 8. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조제1항에 따른 관리단 또는 관리단으로부터 건물의 관리에 대하여 위임을 받은 단체
 9. 그 밖에 대통령령으로 정하는 에너지 공급기관 또는 관리기관
- ④ 국토교통부장관은 제3항의 에너지 공급기관 또는 관리기관에게 건축물을 에너지·온실가스 정보체계를 이용하여 전자적인 방법 또는 실시간으로 건축물을 에너지·온실가스 정보를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 기관은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 건축물의 에너지 사용량을 저감하고 온실가스 감축을 장려하기 위하여 건축물을 에너지·온실가스 정보를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 공개할 수 있다.
 1. 제1항에 따라 구축한 건축물을 에너지·온실가스 정보체계
 2. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제3호에 따른 정보통신서비스 제공자(이하 "정보통신 서비스 제공자"라 한다) 또는 국토교통부장관이 지정하는 기관·단체가 운영하는 인터넷 홈페이지
- ⑥ 국토교통부장관은 건축물을 에너지·온실가스 정보체계의 구축·운영 등 업무를 원활히 하기 위하여 「주민등록법」 제30조 제1항에 따른 주민등록전산정보 중 출생년도 및 성별 자료, 「공동주택관리법」 제23조제4항 각 호에 따른 공동주택 관리비 및 사용량 등 정보의 제공을 해당 정보를 보유 또는 관리하는 자에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 개인정보의 보호, 정보 보안 등 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다.
- ⑦ 제3항·제4항에 따른 제출 방법·서식, 제5항에 따른 공개 방법·절차 및 제6항에 따른 요청 절차·방법 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
- ⑧ 국토교통부장관은 제1항에 따른 건축물을 에너지·온실가스 정보체계의 운영을 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

⑦ 제12조 (건축물 생애이력 정보의 공개 및 활용 등)

□ 제정안

제12조(건축물 생애이력 정보의 공개 및 활용 등) ① 국토교통부장관은 적절한 건축물관리를 장려하기 위하여 건축물 생애이력 정보를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 공개할 수 있다.

1. 제1항에 따라 갖춘 건축물 생애이력 정보체계
 2. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제3호에 따른 정보통신서비스 제공자 (이하 "정보통신서비스 제공자"라 한다) 또는 국토교통부장관이 지정하는 기관·단체가 운영하는 인터넷 홈페이지
- ② 「공인중개사법」에 따른 중개업자가 제1항에 해당하는 건축물을 종개할 때에는 매입자 또는 임차인이 종개 대상 건축물의 생애이력 정보를 확인할 수 있도록 안내할 수 있다.

□ 제정이유

- 국민들의 건축물 생애이력 정보에 대한 접근을 장려하고 이용을 확대하기 위해 누구나 쉽게 접근할 수 있는 매체를 활용하여 건축물 생애이력 정보 공개 필요
 - 국토교통부장관이 건축물 생애이력 정보를 공개할 수 있도록 규정
 - 건축물의 매입자 또는 임차인이 건축물을 매매하거나 임대하려는 경우 중개업자가 건축물의 생애이력 정보를 확인하여 안내할 수 있도록 권장하여, 자발적인 건축물관리 도모

□ 입법례

- 「녹색건축물 조성 지원법」 제18조(건축물 에너지성능정보의 공개 및 활용 등)
 - 건축물 에너지성능정보 공개 의무화
 - 중개업자가 건축물 에너지 평가서를 활용하여 매입자 또는 임차인에게 안내할 수 있도록 권장

※ 제18조제2항은 의무조항이었으나, 2014년 5월 28일 권장조항으로 규정 완화

[녹색건축물 조성 지원법] 제18조(건축물 에너지성능정보의 공개 및 활용 등)

- ① 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 건축물의 연간 에너지 사용량, 온실가스 배출량 또는 제17조에 따라 인증받은 해당 건축물의 에너지효율등급 등이 표시된 건축물 에너지 평가서를 제10조제5항에 따른 방법으로 공개하여야 한다.
 - ② 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 따른 중개업자가 제1항에 해당하는 건축물을 종개할 때에는 매입자 또는 임차인이 종개 대상 건축물의 에너지 평가서를 확인할 수 있도록 안내할 수 있다.
 - ③ 건축물 에너지 평가서의 내용, 공개 기준 및 절차, 활용방안, 운영기관 등 건축물 에너지성능정보의 공개 및 활용에 관한 구체적인 사항은 국토교통부령으로 정한다.
-

⑧ 제13조 (건축물대장과 건축물관리 정보의 연계)

□ 제정안

제13조(건축물대장과 건축물관리 정보의 연계) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며 이하 같다. 이하 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 "시장·군수·구청장"이라 한다)은 건축물관리 상태를 확인하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물관리 현황에 관한 정보를 적어서 보관하여야 한다.

1. 제18조에 따른 정기점검 및 수시점검 결과
2. 제21조에 따른 정밀점검 결과
3. 제22조에 따른 소규모 노후 건축물 등 점검 결과
4. 제62조에 따른 건축물 해체공사 결과
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

□ 제정이유

- 지속적인 건축물의 점검을 장려하기 위해 건축물대장과 해당 건축물관리 정보 간의 연계를 통한 정보보관 필요
 - 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조의2(정기점검 및 수시점검에 관한 사항의 기재)에 정기점검기간, 다음 정기점검기간, 수시점검을 실시한 사실, 정기점검 및 수시점검 결과의 보고일에 대해 기재하도록 규정
 - 건축물대장의 생성부터 밀소까지 체계적인 건축물관리를 위해서는 점검결과 및 해체공사 결과에 대한 정보를 건축물대장에 추가적으로 기재 필요
 - 건축물대장상 건축물관리점검 결과 및 해체공사 결과를 확인할 수 있도록 건축물대장에 기재해야 하는 건축물관리 현황에 대한 정보 명시

□ 입법례

[건축법] 제38조(건축물대장)

① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황 및 국토교통부령으로 정하는 건축물의 구조내력(構造耐力)에 관한 정보를 적어서 보관하여야 한다.

1. 제22조제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우
2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우
3. 제35조에 따른 건축물의 유지·관리에 관한 사항
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항에 따른 건축물대장의 서식, 기재 내용, 기재 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

⑨ 제14조 (건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공)

□ 제정안

제14조(건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공) ① 건축물의 관리주체는 체계적인 건축물관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물의 설계도서 등을 보관하고, 건축물의 점검·보수·보강 등의 정보를 기록·보관·유지하여야 한다.
② 건축물의 관리주체는 시장·군수·구청장에게 건축물관리점검을 실시하기 위하여 해당 건축물의 설계도서 등 관련 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 관련 정보를 제공하여야 한다.

□ 제정이유

- 건축물에 발생한 결함이나 손상의 정확한 원인규명과 보수보강방법의 합리적 결정을 위해 건축물관리 관련 정보의 보관 필요
 - 건축물의 점검결과 발견된 결함이나 손상된 부위를 보수보강하여 그 기능을 향상시키고 안전성을 확보하기 위해서는 건축물의 설계도서, 점검결과, 유지관리이력 등의 검토를 통해 결함 및 손상이 발생한 원인 규명 필요
 - 해당 건축물관리점검 관련 정보가 없는 경우 결함이나 손상의 원인규명과 보수보강방법의 결정과정 중 많은 부분이 추정에 의해 이루어질 가능성 존재
 - 따라서 건축물의 설계도서와 점검결과 및 보수보강 등의 이력을 기록·보관·유지하도록 규정하여 건축물의 체계적인 관리 도모
 - 관리주체는 지자체장에게 건축물관리점검을 실시하기 위해 필요한 정보를 요청할 수 있고, 지자체장은 관련 정보의 요청에 따르도록 규정

□ 입법례

[공동주택관리법] 제31조(설계도서의 보관 등)

의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공동주택의 체계적인 유지관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 설계도서 등을 보관하고, 공동주택 시설의 교체·보수 등의 내용을 기록·보관·유지하여야 한다.

[건축법 시행령] 제23조의4(건축물 점검 관련 정보의 제공)

건축물의 소유자나 관리자는 정기점검이나 수시점검을 실시하는 데 필요한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 해당 건축물의 설계도서 등 관련 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 관련 정보를 제공하여야 한다.

⑩ 제15조 (건축물관리지원기구의 지정 등)

□ 제정안

제15조(건축물관리지원기구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 건축물관리를 위한 정책과 기술의 연구·개발 및 보급 등을 효율적으로 추진하기 위하여 다음 각 호의 기관을 건축물관리지원기구로 지정할 수 있다.

1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원
2. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 따라 설립된 한국시설안전공단(이하 "한국시설안전공단"이라 한다)
3. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 한국건설기술연구원
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 건축물관리지원기구를 지정하거나 그 지정을 취소한 경우에는 그 사실을 관보에 고시하여야 한다.

③ 제1항의 건축물관리지원기구는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 건축물관리 관련 정책지원
2. 건축물관리 관련 상담 및 교육 지원
3. 제11조제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계의 운영
4. 건축물관리 관련 전문인력 양성 및 교육
5. 그 밖에 건축물관리의 체계화를 위하여 필요한 사업

④ 국토교통부장관은 제1항의 건축물관리지원기구에 대하여 예산의 범위에서 제3항 각 호의 업무를 수행하는 데 필요한 비용의 일부를 출연하거나 지원할 수 있다.

⑤ 제1항의 건축물관리지원기구의 지정 및 지정취소의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 중앙정부 차원에서 건축물관리 관련 정책과 기술의 연구·개발 및 보급 등을 효율적으로 추진하기 위한 지원기구의 마련 필요
 - 건축물관리 관련 정책지원, 상담 및 교육 지원, 건축물 생애이력 정보체계의 운영, 전문인력 양성 및 교육, 그 밖에 필요한 사업 추진 등 건축물관리지원기구의 업무 명시
 - 국토교통부장관이 예산의 범위에서 지원기구의 업무 수행에 필요한 비용을 일부 출연하거나 지원할 수 있도록 규정
 - 지원기구의 지정 및 지정취소의 기준과 절차 등에 대해 대통령령으로 위임

□ 입법례

- 타 법령에서 법률로 규율된 지원기구의 업무 검토
 - 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제50조에 따른 정비지원기구
 - 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제13조의2에 따른 정비지원기구
 - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제10조에 따른 도시재생지원기구
 - 「공동주택관리법」 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구

[빙집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법] 제50조(정비지원기구)

① 국토교통부장관은 빙집정비사업 및 소규모주택정비사업의 활성화를 위하여 다음 각 호의 어느 하나의 기관을 정비지원기구로 지정할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다)
2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관

② 정비지원기구는 다음 각 호의 업무를 대행할 수 있다.

1. 빙집정비사업 및 소규모주택정비사업의 정책 지원
 2. 빙집정비사업 및 소규모주택정비사업의 상담 및 교육 지원
 3. 빙집정비사업 및 소규모주택정비사업의 사업시행계획 및 관리처분계획의 수립 지원
 4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 업무
-

[공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법] 제13조의2(정비지원기구의 설치·운영)

① 국토교통부장관은 정비사업을 효율적으로 수행하기 위하여 정비지원기구(이하 "정비지원기구"라 한다)를 설치하거나 다음 각 호의 자 중에서 지정할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사
2. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

② 정비지원기구는 다음 각 호의 사항을 수행한다.

1. 공사중단 건축물 실태조사 지원
 2. 공사중단 건축물의 정비기본계획 및 정비계획 수립 업무 지원
 3. 정비사업의 시행
 4. 제13조의3에 따른 선도사업의 시행
 5. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무
-

[도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법] 제10조(도시재생지원기구의 설치)

① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 수행하기 위하여 도시재생지원기구를 설치하되, 대통령령으로 정하는 공공기관을 도시재생지원기구로 지정할 수 있다.

1. 도시재생 활성화 시책의 발굴
 2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구
 3. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 등 지원
 4. 도시재생사업의 시행 및 운영·관리 지원
 5. 제29조에 따른 도시재생종합정보체계의 구축·운영·관리 등에 관한 업무
 6. 도시재생전문가의 육성 및 파견 등의 업무
 7. 제11조에 따른 도시재생지원센터 운영 등의 지원
 8. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 업무
-

[녹색건축물 조성 지원법] 제23조(녹색건축센터의 지정 등)

① 국토교통부장관은 녹색건축물 조성기술의 연구·개발 및 보급 등을 효율적으로 추진하기 위하여 대통령령으로 정하는 전문기관을 녹색건축센터로 지정할 수 있다.

- ② 제1항의 녹색건축센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 제10조제1항에 따른 건축물 에너지·온실가스 정보체계의 운영
 2. 녹색건축의 인증
 3. 건축물의 에너지효율등급 인증
 4. 녹색건축물 관련 전문인력 양성 및 교육
 5. 제로에너지건축물 시범사업 운영 및 인증 업무
 6. 그 밖에 녹색건축물 조성 촉진을 위하여 필요한 사업

③ 국토교통부장관은 제1항의 녹색건축센터를 업무의 내용과 기능에 따라 녹색건축지원센터, 녹색건축사업센터 및 제로에너지건축물 지원센터로 구분하여 지정할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 제1항의 녹색건축센터에 대하여 예산의 범위에서 제2항 각 호의 업무를 수행하는데 필요한 비용의 일부를 출연하거나 지원할 수 있다.

⑤ 제1항의 녹색건축센터의 지정 및 지정취소의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑪ 제16조 (건축물관리지원센터의 설치 및 운영)

□ 제정안

제16조(건축물관리지원센터의 설치 및 운영) ① 시장·군수·구청장은 건축물의 관리주체가 제17조제1항의 건축물관리계획에 따라 효율적으로 건축물을 관리할 수 있도록 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술 지원 및 정보제공 등을 할 수 있다.
② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 기술지원 및 정보제공 등을 위하여 필요한 경우에는 특별자치시·특별자치도 및 시·군·구(자치구를 말한다)에 건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있다.
③ 제2항에 따른 건축물관리지원센터는 「건축법」 제87조의2제1항에 따른 지역건축안전센터와 통합하여 운영할 수 있다.
④ 제2항·제3항에 따른 건축물관리지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 지자체 차원에서 효율적으로 건축물을 관리할 수 있도록 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공 필요
 - 현행 「건축법」 제35조의2에 따른 '주택관리지원센터'를 '건축물관리지원센터'로 변경
- 업무효율성 확보를 위해 유사한 지원센터와 통합운영이 가능하도록 명시
 - 건축물유지관리지원센터의 업무효율성을 높이기 위해 구성원의 성격이 유사할 것으로 예상되는 '지역건축안전센터(시행일 2018.4.19.)'와 통합하여 운영할 수 있도록 명시

[건축법] 제87조의2(지역건축안전센터 설립) (시행일 : 2018.4.19.)

- ① 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 둘 수 있다.
1. 제11조, 제14조, 제16조, 제21조, 제22조, 제27조, 제35조제3항, 제81조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검
 2. 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리·감독
 3. 제35조의2에 따른 기술지원 및 정보제공
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 지역건축안전센터의 설치·운영 및 전문인력의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
-

□ 입법례

[건축법] 제35조의2(주택의 유지·관리 지원)

- ① 특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장은 단독주택 및 공동주택(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택은 제외한다)의 소유자나 관리자가 제35조제1항에 따라 효율적으로 건축물을 유지·관리할 수 있도록 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원, 정보제공, 융자 및 보조 등을 할 수 있다. 다만, 응자 및 보조에 대하여는 사용승인 후 20년 이상 된 단독주택으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물에 한정한다.
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 기술지원 및 정보제공 등을 위하여 필요한 경우에는 특별자치시·특별자치도 및 시·군·구(자치구를 말한다)에 주택관리지원센터를 설치·운영할 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 주택관리지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
-

3) 제3장 건축물관리점검

① 제17조(건축물관리계획의 수립 등)

□ 제정안

제17조(건축물관리계획의 수립 등) ① 「건축법」 제22조에 따라 사용승인을 받고자 하는 건축물 중 「건설산업기본법」 제41조에 따라 건설업자가 시공하여야 하는 대상 건축물인 경우, 해당 건축물의 건축주는 건축물관리계획을 세우고 사용승인 신청 시 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.

1. 교정 및 군사시설
2. 동물 및 식물관련 시설
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물

② 제19조에 따른 정기점검 대상 건축물인 경우, 해당 건축물의 관리주체는 건축물관리계획을 세워 정기점검 시 제24조제1항에 따라 지정된 건축물관리점검기관의 검토를 받아야 한다.

③ 제1항에 따른 건축물관리계획은 다음 각 호의 내용을 포함하여 작성하여야 하며, 건축물관리계획의 구체적인 작성기준은 국토교통부 장관이 마련하여 고시하여야 한다.

1. 건축물의 현황에 관한 사항
2. 건축물 생산자에 관한 사항
3. 건축물 마감재 및 건축물에 부착된 제품에 관한 사항
4. 건축물 장기수선계획에 관한 사항
5. 건축물 화재 및 피난안전에 관한 사항
6. 에너지 및 친환경 성능관리에 관한 사항
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

④ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 건축물관리계획의 적절성을 검토하여 건축주에게 건축물관리계획의 보완을 요구할 수 있으며, 제11조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 등록하여야 한다.

⑤ 건축물관리협의체와 관리주체는 건축물관리계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 건축물관리계획에 따라 주요시설을 바꾸거나 보수하여야 한다.

⑥ 건축물관리협의체와 관리주체는 건축물관리계획에 대한 검토사항 및 건축물의 주요 부분을 바꾸거나 보수 등을 실시한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제11조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 등록하여야 한다.

□ 제정이유

- 효율적인 건축물관리와 관련 정책의 추진동력 확보를 위해 건축물관리계획 수립 필요
- 건축물관리계획의 수립대상, 수립주체, 검토주기 등에 대해 규정
 - 현행 「건설산업기본법」 제41조에 따라 건설업자가 시공해야 하는 건축물인 경우로 한정하여 건축물관리계획을 수립하도록 명시
 - 건설업자가 시공해야 하는 건축물의 경우, 사용승인단계에서 건축주가 건축물관리계획을 수립하여 지자체장에게 제출하도록 규정
 - 검토주기를 3년으로 하되, 본 법(안)에서 규정하는 정기점검 대상 건축물인 경우 건축물관리계획의 수립 및 검토주기를 정기점검 주기와 동일한 2년으로 규정

- 건축물관리협의체와 관리주체가 건축물관리계획에 대한 검토사항 및 건축물의 주요 부분을 교체·보수 등 실시한 경우 건축물 생애이력 정보체계에 등록

[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.
 - 연면적이 661제곱미터를 초과하는 주거용 건축물
 - 연면적이 661제곱미터 이하인 주거용 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 「건축법」에 따른 공동주택
 - 나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 대통령령으로 정하는 경우
 - 연면적이 495제곱미터를 초과하는 주거용 외의 건축물
 - 연면적이 495제곱미터 이하인 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물

- 국내외 건축물 관리계획별 항목 비교를 통해 본 법(안)의 건축물관리계획 항목 도출
 - 일본의 건축물 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 지침, 영국의 빌딩 로그 북(Building Log Book), 현행 「공동주택관리법」의 장기수선계획 항목 비교
 - 건축물 현황, 생산자 정보, 마감재 및 제품 등 관련사항, 화재 및 피난안전 관리계획, 에너지 및 친환경 성능관리, 장기수선계획으로 건축물관리계획(안) 항목 도출

[표 4-16] 국내외 건축물 관리계획별 항목 비교

구분	일본*	영국**	한국***	▶ 건축물관리계획(안)
항목	건축물의 이용계획	건물연혁	건물외부	건축물현황
	유지보전의 실시체제	원청계약	건물내부	건축물 생산자 정보
	유지보전의 책임범위	설계도서	전기·소화·승강기	마감재 및 제품 등 관련사항
	점유자에 대한 지도	관련 건축법규 등	지능형 허네트워크 설비	화재 및 피난안전 관리계획
	점검	건물개요	급수·가스·배수	에너지 및 친환경 성능관리
	수선	건물설계현황	환기설비	장기수선계획
	도서의 작성 및 보관	커미셔닝, 제출자료, 준수	난방 및 급탕설비	
	자금계획	사항	옥외 부대시설	
	계획변경	점용면적	옥내 복리시설	
	기타	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		

주: * 일본의 건축물 유지보전에 관한 준칙 또는 계획의 작성에 관한 지침

** 영국의 빌딩 로그 북(Building Log Book)

*** 「공동주택관리법」의 장기수선계획

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

□ 입법례

[공동주택관리법] 제29조(장기수선계획)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(「건축법」제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 「주택법」제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」제49조에 따른 사용검사(제4호의 경우에는 「건축법」제22조에 따른 사용승인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보완을 요구할 수 있다.

1. 300세대 이상의 공동주택

2. 승강기가 설치된 공동주택

3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택

4. 「건축법」제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국도교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

□ 참고자료 : 건축물관리계획(안)

1. 건축물 현황

□ 기본정보

토지 정보	주소		지목	
	대지면적		진입도로 폭	
	소유자		소유자 연락처	
	용도지역·지구			
건축물 기본정보	건축면적		연면적	
	건폐율		용적률	
	최고층수	지상	최고높이	
		지하		
	주구조		주차대수	
	동수		난방방식	
[배치도]				

□ 동별 정보

○ 동별 정보 개요

구분	구조	건축면적	연면적	총수	주요공용시설
A동					
B동					
C동					

○ 세부 동별 정보

A동	구분	면적	실 개수	공용면적	주요 공용시설	실별 정보	
						실 번호	면적
1층						101	
						102	
						103	
						104	
						105	
						소계	

2. 건축물 생산자 정보

구분	대표자 성명	사업자명	담당자	연락처
건축주				
시행사				
설계자				
시공사				
감리자				

3. 마감재 및 제품 등 관련사항

□ 기본정보

[주요 내외부]			
[주요 실내외 사진 또는 도면]	마감재료 A	마감재료 B	마감재료 C
	제품명 [제품사진]	제품명 [제품사진]	제품명 [제품사진]
	마감재료 D	마감재료 E	마감재료 F
	제품명 [제품사진]	제품명 [제품사진]	제품명 [제품사진]

□ AS 연락처

분야	업체명	연락처	담당자
전체공사 AS			
도시가스 연결			
도시가스 공사			
전기 관련			
에어컨			
설비관련 AS			
조명			
인터넷			
벽지			
위생도기			

4. 화재 및 피난안전 관리계획

□ 기본정보(화재)

구분	적용여부	비고
내화구조	적용	
방화구획	적용	1,000m ² 이상인 내화구조 건축물인 경우 적용 필수

구분	수량	설치위치
소화전		
소화기		
스프링클러		[소화전 및 소화기 설치 위치도]
화재감지기		

□ 점검항목(화재)

점검사항	점검기준 (시방)	점검결과		조치사항
		YES	NO	
1. 방화관리조직 편성여부				
2. 소화기, 방화수, 방화사 등의 비치장소의 적합여부				
3. 소화기 점검내용 부착여부(점검일자, 내용물의 유무)				
4. 방화예방 대책수립 여부				
5. 가설건물에 소화기, 화재감지기 설치여부				
6. 흡연장소 지정 및 재떨이 설치유무				
7. 화재 위험 지역에 금연표시 설치유무				

□ 기본정보(피난)

[피난동선 계획도]

□ 점검항목(피난)

점검 항목		점검 결과		점검 항목		점검 결과	
1. 복도	기본 시설	5.	대상	전세대 설치			
	대상	비상	설치 장소	776세대 내부조명			
	유호폭	상조명	배선	Hiv 2.0mm			
	장애물	조도	전원	AC 220V			
2. 직통계단	대상	6.	대상	비상탈출용 공기메트			
	설치 수	피난	설치 수	1셀트			
	폭, 구배	계단 구조	적응성	위치	관리동		
	계단 구조	철근콘크리트조	구	관리	관리직원		
3. 피난계단	특별 피난 계단	7.	대상	전세대 설치			
	계단 실구회	방송설비	설치 장소	세대내부및지하실			
	방화문	대상	스피커수	844개소			
	계단 구조	설치구회	상태	양호			
4. 비상용승강기	부속 제연설비	8.	대상	배선	Hiv 1.2mm		
	비상조명	구분	전원	전원	AC220V/DC24V		
	기타	피난구 유도등	구분	피난구 유도등	통로 유도등	객석 유도등	유도 표시
	건출설비 (참고)	전통로(각동)	대상	84	60		340
5. 에너지 및 친환경 성능관리	설치 수	설치수	설치수	84	60		340
	위치	위치	위치	지하, 옥상	계단실	계단실	
	예비 전원	비상발전	상태	양호	양호		
	승강기	380/220V	배선	Hiv 2.0mm x3	Hiv 2.0mm x3		
6. 기본정보	방화구회	전원	전원	AC220V	AC220V		
	제연설비						
	비상조명						
	1Lux이상						

5. 에너지 및 친환경 성능관리

□ 기본정보

구분	제조사	품명	성능(제조사 성능 기준)
외부 단열재			
외부 창·문			
보일러			
전등			
신재생 에너지			

□ 관리계획

○ 에너지 사용량 모니터링

구분	1년차				2년차				3년차			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
전기												
가스												
수도												

※ 에너지 사용량 모니터링 결과, 과거 유사시기와 비교 시 사용량이 급증한 경우, 전문기관 점검 의뢰 및 자체점검을 통해 에너지 절약계획을 수립하여 사용량 절감을 도모

※ 건축물관리계획 검토 조정주기인 3년 단위로 자료를 구축

6. 장기수선계획 (※ 추후 건축물 구조, 규모, 용도별 세분화 예정)

□ 건축물 외부

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
가. 지붕	(1) 모르타르 마감	부분수리 전면수리	5 10	20 100
	(2) 콩자갈 깔기	부분수리	5	15
	(3) 타일 붙이기	부분수리	10	5
	(4) 아스팔트방수층	부분수리 전면수리	8 20	10 100
	(5) 고분자도막방수	부분수리 전면수리	5 15	10 100
	(6) 고분자시트방수	부분수리 전면수리	8 20	20 100
나. 외부	(1) 모르타르 마감	부분수리 전면수리	8 20	15 100
	(2) 인조석 깔기	부분수리 전면수리	10 20	5 100
	(3) 인조석 씻어내기	부분수리 전면수리	8 30	15 100
	(4) 타일 붙이기	부분수리 전면수리	8 30	10 100
	(5) 돌 붙이기	부분수리 전면도장	25 5	5 100
	(6) 수성페인트칠			
다. 외부 창·문	(1) 철제창·문	창·문틀수리 창·문수리 전면교체	10 10 30	20 20 100
	(2) 알루미늄창·문	창·문틀수리 창·문수리 전면교체	10 10 25	10 20 100
	(3) 유성페인트칠	전면도장 전면녹막이	5 5	100 100
	(4) 합성수지페인트칠	전면도장 전면녹막이	6 12	100 100
라. 그 밖의 부분	(1) 지붕낙수구	부분수리 전면교체	5 25	10 100
	(2) 홀통	부분수리 전면교체	6 28	10 100
	(3) 철제난간	전면교체	25	100
	(4) 철제피난계단	부분수리 전면교체	7 30	15 100
	(5) 무동력흡출기	부분수리 전면교체	5 10	20 100

□ 건축물 내부

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
가. 천장	(1) 회반죽 마감	부분수리 전면수리	7 30	20 100
	(2) 모르타르 마감	전면수리	30	100
	(3) 보드류	전면수리	30	100
	(4) 수성도료칠	전면도장	25	100
	(5) 유성도료칠	전면도장	5	100
	(6) 합성수지도료칠	전면도장	5	100

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
나. 내벽	(1) 회반죽 마감	부분수리	7	20
		전면수리	30	100
	(2) 보드류	전면수리	20	100
	(3) 타일 붙이기	부분수리	10	15
	(4) 벽지	전면수리	10	100
	(5) 수성도료칠	전면도장	5	100
	(6) 유성도료칠	전면도장	5	100
	(7) 합성수지도료칠	전면도장	6	100
	(8) 칸막이벽(목재)	부분수리	10	15
다. 바닥	(9) 칸막이벽(경량철골)	부분수리	10	10
	(1) 모르타르 마감	부분수리	5	15
		전면수리	20	100
	(2) 타일 붙이기	부분수리	10	15
		전면수리	20	100
	(3) 인조석 깔기	부분수리	10	5
		전면수리	20	100
	(4) 마루널 깔기	부분수리	7	15
		전면수리	25	100
라. 내부 청·문	(5) 아스타일류 깔기	부분수리	5	20
		전면교체	10	100
	(1) 알루미늄창·문	창·문틀수리	10	10
		창·문수리	10	10
		창·문교체	25	100
	(2) 목제창·문	창·문틀수리	10	20
		창·문수리	10	20
		창·문교체	20	100
	(3) 프라스틱창·문	부분수리	10	10
마. 계단		전면교체	25	100
	(1) 인조석 깔기	부분수리	10	5
		전면수리	20	100
	(2) 모르타르 마감	부분수리	5	15
		전면수리	20	100
	(3) 바닥아스타일깔기	부분수리	5	20
	(4) 계단논슬립	전면수리	10	100
	(5) 철제난간	전면교체	20	100
	(6) 스테인레스난간	전면교체	25	100
바. 그 밖의 부분	(7) 유성페인트칠	부분수리	10	5
		전면도장	5	100
(1) 단열층(벽·천장)	부분수리	15	20	
	전면수리	50	100	

□ 전기 소화 및 승강기 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
가. 예비전원 (자기발전) 설비	(1) 내연기관	부분수선	10	30
		전면교체	30	100
	(2) 발전기	부분수선	10	30
		전면교체	30	100
(3) 냉각수탱크		전면교체	15	100
	(4) 기름탱크	전면교체	20	100

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
가. 예비전원 (자가발전) 설비	(5) 배전반	부분교체	10	10
	(6) 자동제어반	전면교체	20	100
	(7) 축전지	전면교체	20	100
		전면교체	5	100
나. 변전설비	(1) 변압기	부분교체	10	25
	(2) 축전지	전면교체	25	100
	(3) 수전반	전면교체	5	100
	(4) 배전반	부분교체	10	10
	(5) 유도전압조정기	전면교체	20	100
	(6) 충전기	부분수선	10	10
	(7) 전력케이블	전면교체	20	100
	(8) 전선관(노출강관)	전면교체	30	100
		전면교체	30	100
다. 옥내배전설비	(1) 스위치	전면교체	6	100
	(2) 콘센트	전면교체	6	100
	(3) 배선배관	전면교체	20	100
라. 자동화재 감지설비	(1) 김지기	부분수리	5	20
	(2) 수신반, 중계기	전면교체	20	100
	(3) 비상경보세트	부분수리	5	20
	(4) 유도등	전면교체	20	100
	(5) 비상콘센트	부분수리	5	30
		전면교체	10	100
		부분수리	5	20
		전면교체	15	100
마. 소화설비	(1) 소화펌프	부분수리	5	10
	(2) 모터	전면교체	20	100
	(3) 내연기관(엔진)	전면교체	20	100
	(4) 소화기구	전면교체	25	100
	(5) 스프링클러	전면교체	20	100
	(6) 급수전	전면교체	15	100
	(7) 급수관방로피복	전면교체	15	100
바. 승강기 및 인양기	(1) 기계장치	전면교체	15	100
	(2) 와이어로프, 쉬브(도르레)	전면교체	5	100
	(3) 제어반	부분수리	5	20
	(4) 조속기	전면교체	15	100
	(5) 도어개폐장치	부분수리	10	100
	(6) 레일가이드슈	전면교체	5	20
		전면교체	15	100
사. 피뢰설비 및 옥외전등	(1) 피뢰설비	부분수리	5	10
	(2) 보안등	전면교체	25	100
		부분수리	10	25
		전면교체	25	100

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
아. 통신 및 방송설비	(1) 케이블	전면교체	30	100
	(2) 앰프 및 스피커	부분수리	5	20
		전면교체	15	100
	(3) 방송수신 공동설비	부분수리	5	20
		전면교체	15	100
자. 보일러실 및 기계실	(1) 동력반	부분수리	5	25
		전면교체	20	100
차. 보안방범 시설	(1) 김시반(그래픽형)	부분수리	5	20
	(2) 김시반(모니터형)	전면교체	5	100
	(3) 녹화장치	전면교체	5	100
	(4) CCTV 및 침입탐지 시설	전면교체	5	100
카. 지능형 흘네트워크 설비	(1) 흘네트워크망 설비	전면교체	30	100
	(2) 흘네트워크기기	부분수리	5	20
		전면교체	10	100
	(3) 단지공용시스템 장비	부분수리	5	20
		전면교체	20	100

□ 급수위생·가스 및 환기설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
가. 급수설비	(1) 급수펌프	부분수선	5	10
		전면교체	10	100
	(2) 고가수조(철판, 콘크리트)	도장	3	100
		부분수선	7	20
		전면교체	15	100
	(3) 고가수조(STS, 합성수지)	부분수선	7	20
나. 가스설비	(4) 급수관(강관)	전면교체	25	100
	(5) 급수관(동관, 합성수지관)	전면교체	15	100
	(6) 유량계	부분수선	10	5
		전면교체	8	100
	(1) 배관	전면교체	20	100
	(2) 가스콕크	전면교체	10	100
다. 배수설비	(1) 펌프	부분수선	5	10
		전면교체	10	100
	(2) 배수관(강관)	전면교체	15	100
	(3) 오배수관(주철)	부분수선	10	10
		전면교체	30	100
	(4) 오배수관(PVC)	부분수선	5	10
라. 위생기구 설비		전면교체	25	100
	(1) 대변기	전면교체	20	100
	(2) 소변기	전면교체	20	100
	(3) 세면기	전면교체	20	100
	(4) 수세기	전면교체	20	100
	(5) 세탁조	전면교체	17	100
마. 환기설비	(6) 경사싱크	전면교체	20	100
	(1) 환기팬	전면교체	10	100

□ 난방 및 급탕 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
가. 난방설비	(1) 보일러	부분수선	5	10
		전면교체	15	100

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
가. 난방설비	(2) 급수탱크	전면교체	15	100
	(3) 보일러수관	전면교체	9	100
	(4) 난방순환펌프	부분수선	5	10
		전면교체	10	100
	(5) 유류저장탱크	전면교체	20	100
	(6) 난방관(강관)	전면교체	15	100
	(7) 난방관(동관)	부분수선	10	5
	(8) 난방관(XL, PVC관)	전면교체	25	100
	(9) 자동제어 기기	부분수선	10	5
		전체교체	20	100
나. 급탕설비	(1) 순환펌프	부분수선	5	10
		전면교체	10	100
	(2) 급탕조	전면교체	15	100
	(3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100
	(4) 급탕관(동관)	부분수선	10	5

□ 옥외부대시설

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
옥외부대시설 및 옥외 복리시설	(1) 콘크리트포장	부분수리	10	50
		전면수리	20	100
	(2) 아스팔트포장	부분수리	10	50
		전면수리	15	100
	(3) PVC 피복	전면수리	30	100
	(4) 울타리	부분수리	5	25
		전면교체	20	100
	(5) 어린이놀이시설	전면교체	15	100
		부분수리	5	20
	(6) 보도블록	부분수리	3	10
		전면교체	10	100
	(7) 정화조	부분수리	5	15
	(8) 배수로 및 맨홀	부분수리	10	10
	(9) 공동구, 저수조 방수	부분수리	5	5
	(10) 현관입구·지하주차장 진입로 지붕	전면교체	15	100
	(11) 자전거보관소	전면교체	10	100
	(12) 주차차단기	전면교체	10	100
	(13) 조경시설물	전면교체	15	100
		부분수리	5	20
	(14) 안내표지판	전면교체	5	100

② 제18조(정기점검 및 수시점검의 실시)

□ 제정안

제18조(정기점검 및 수시점검의 실시) ① 관리주체는 건축물의 성능과 안전을 유지하기 위하여 제23조에 따른 건축물관리 점검지침에 따라 소관 건축물에 대한 정기점검 및 수시점검을 실시하여야 한다.

- ② 제1항에 따른 정기점검은 해당 건축물의 사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날(사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날 이후 정기점검과 같은 항목과 기준으로 제1항의 수시점검을 실시한 경우에는 그 수시점검을 끝낸 날을 말하며, 이하 "기준일"이라 한다)부터 2년마다 한 번 정기점검을 실시하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 정기점검은 기준일로부터 3개월 이내에 실시하여야 한다.
- ④ 제1항에 따른 수시점검은 수시점검 통보를 받은 날로부터 1개월 이내에 실시하여야 한다.

□ 제정이유

- 건축물관리점검에 대한 책임주체 명확화
 - 관리주체에게 건축물 정기점검 및 수시점검 실시에 대한 의무 부여
 - 건축물관리 점검지침에 따라 정기점검 및 수시점검을 실시하도록 의무 부과
- 정기점검의 주기, 정기점검과 수시점검의 점검기한에 대해 명시
 - 사용승인일로부터 10년이 경과한 날로부터 2년마다 정기점검 실시
 - 정기점검은 기준일로부터 3개월 전, 수시점검은 점검통보를 받은 날로부터 1개월 이내에 실시하도록 규정

□ 입법례

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제6조(안전점검의 실시) 제1항

① 관리주체는 시설물의 기능과 안전을 유지하기 위하여 제13조에 따른 안전점검 및 정밀안전진단지침에 따라 소관 시설물에 대한 안전점검을 실시하여야 한다.

[건축법] 제35조(건축물의 유자·관리) 제2항

② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물의 유지·관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 정기점검 및 수시점검을 실시하고, 그 결과를 허가권자에게 보고하여야 한다.

③ 제19조 (정기점검 및 수시점검의 대상)

□ 제정안

제19조(정기점검 및 수시점검의 대상) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물('건축법 시행령' 제3조의5에 따른 공장, 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사 시설은 정기점검 대상에서 제외한다)의 관리주체는 제18조제2항에 따라 정기점검을 실시하여야 한다. 다만, 「공동주택관리법」 제33조에 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
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물

- ② 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물의 관리주체에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 수시점검을 실시하도록 하여야 한다.
 - 1. 재해재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위해 필요하다고 인정되는 경우
 - 2. 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우
 - 3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 경우
- ③ 시장·군수·구청장은 정기점검 결과 위법사항이 없고 제20조제1항 각 호에 따른 항목의 점검결과가 대통령령으로 정하는 기준에 따라 우수하다고 인정되는 건축물에 대해서는 정기점검을 다음 한 차례에 한정하여 면제할 수 있다.

□ 제정이유

- 현행 「건축법 시행령」 제23조의2제1항 준용하여 정기점검 대상 건축물을 규정하되, 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 포함하도록 위임
- 수시점검의 사유에 대해 명시하여 수시점검 대상 건축물의 범위 확대
 - 현행 「건축법」상 수시점검은 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위해 필요한 경우 해당 지자체의 조례로 정하는 바에 따라 실시
 - 「서울특별시 건축조례」에 따르면 「건축법」상 정기점검 대상 건축물에 한해 수시점검을 실시하도록 규정하고 있어, 수시점검 대상 건축물의 범위 확대 필요
 - 재해나 재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위해 필요하거나 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약한 경우, 지자체장이 인정하면 수시점검을 실시하도록 규정
 - 그 외 수시점검의 사유에 대해서는 지역실정에 맞게 건축조례로 위임

[서울특별시 건축조례]

제23조(건축물의 유지·관리) ② 영 제23조의2제5항에 따라 시장은 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 영 제23조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 수시점검 대상으로 지정할 수 있다.

□ 입법례

[건축법 시행령] 제23조의2(정기점검 및 수시점검 실시)

- ① 법 제35조제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 소유자나 관리자는 해당 건축물의 사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날(사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날 이후 정기점검과 같은 항목과 기준으로 제5항에 따른 수시점검을 실시한 경우에는 그 수시점검을 원료한 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
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 정기점검 결과 위법사항이 없고, 제23조의3제1항제2호부터 제4호까지 및 제6호에 따른 항목의 점검 결과가 제23조의6제1항에 따른 건축물의 유지·관리의 세부기준에 따라 우수하다고 인정되는 건축물에 대해서는 정기점검을 다음 한 차례에 한정하여 면제할 수 있다.
- ⑤ 법 제35조제2항에 따라 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 소유자나 관리자는 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우에는 해당 지방자치단체의 건축조례로 정하는 바에 따라 수시점검을 실시하여야 한다.

④ 제20조 (정기점검 및 수시점검 항목)

□ 제정안

제20조(정기점검 및 수시점검 항목) ① 정기점검 및 수시점검 항목은 다음 각 호와 같다. 다만, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제2호 또는 제3호에 따른 1종시설물 또는 2종시설물인 건축물에 대해서는 제3호에 대한 점검을 생략할 수 있다.

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
 4. 화재안전: 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제52조의3 및 제53조에 적합한지 여부
 5. 건축설비: 「건축법」 제62조부터 제64조까지의 규정에 적합한지 여부
 6. 에너지 및 친환경 관리 등: 「건축법」 제65조의2와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제1항, 제16조 및 제17조에 적합한지 여부
 7. 범죄예방: 「건축법」 제53조의2에 적합한지 여부
 8. 건축물관리계획의 수립 및 이행이 적합한지 여부
- ② 제24조에 따른 건축물관리 점검기관이 정기점검 및 수시점검 업무를 수행하는 경우 제1항 각 호의 항목 외에 건축물의 안전 강화 방안 및 에너지 절감 방안 등에 관한 의견을 제시하여야 한다.

□ 제정이유

- 현행 「건축법 시행령」의 정기점검 및 수시점검의 항목을 준용하되, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 중복 적용되는 구조안전 점검의 생략에 대한 규정 강화
 - 현행 「건축법 시행령」 제23조의3제1항에서는 「건축법」과 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 중복 적용되는 건축물을 한해 구조안전 항목을 생략하도록 규정
 - 건축물관리점검 항목 중 구조안전은 사용자의 안전과 직결된 문제로, 본 법(안)에서는 구조안전 항목의 생략에 대한 규정 강화
 - 현행 「건축법」의 개정내용을 반영하여 범죄예방(「건축법」 제53조의2) 관련항목 추가 및 본 법(안)에서 규율하고 있는 건축물관리계획의 수립 및 이행에 대한 점검항목 신설

□ 입법례

[건축법 시행령] 제23조의3(정기점검 및 수시점검 사항)

① 정기점검 및 수시점검의 항목은 다음 각 호와 같다. 다만, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제2호 또는 제3호에 따른 1종시설물 또는 2종시설물인 건축물에 대해서는 제3호에 대한 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 유지·관리 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.

□ 참고자료 : 건축물관리 점검표(안)

■ 건축물 관리법(안) 시행규칙[별지 제00호서식] <개정 2018.00.00.>

건축물의 관리 점검표

* []에는 해당하는 곳에 ✓ 표시를 합니다.

(4면 중 제1면)

I. 건축기준 – 안전 (필수)

점검 항목	관련 규정	점검 항목	안전성능		정밀점검 필요성	
			개선방안에 대한 의견(필요한 경우에 작성합니다)			
대지	「건축법」 제40조	대지의 안전 등	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
구조 안전	「건축법」 제48조	구조 내력 등(균열·누수·변형·내진)	[]유지	[]변경	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
화재 안전	「건축법」 제49조	복도·계단·출입구	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
		옥상광장	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
		방화구획	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
		경계벽·칸막이벽	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
		그 밖의 피난시설	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
화재 안전	「건축법」 제50조	내화구조	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
		방화벽	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
피난 안전 구역·대피 공간	「건축법」 제50조의2		[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
			[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
방화지구 안의 건축물	「건축법」 제51조		[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
			[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
내부마감재료 외벽마감재료 비단마감재료	「건축법」 제52조		[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
			[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
실내 건축의 구조 및 재료	「건축법」 제52조의2		[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
			[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
복합자재	「건축법」 제52조의3		[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
			[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
지하층	「건축법」 제53조		[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음
			[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요 []해당 없음

210mm×297mm[백상지(80g/m²) 또는 중질지(80g/m²)]

■ 건축물 관리법(안) 시행규칙[별지 제00호서식] <개정 2018.00.00.>

* []에는 해당하는 곳에 ✓ 표시를 합니다.

(4면 중 제2면)

II. 건축기준 (정기/수시점검)

점검 항목	관련규정	점검 항목	설계도시와의 적합 여부				현행 기준과의 비교·검토	
			개선방안에 대한 의견(필요한 경우에 작성합니다)					
대지	「건축법」 제42조	대지의 조경	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
	「건축법」 제43조	공개 공지 등의 확보	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
	「건축법」 제44조	대지와 도로의 관계	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
	「건축법」 제47조	건축 선에 따른 건축 제한	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
범죄 예방	「건축법」 제53조의2	건축물의 범죄예방	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
높이 및 형태	「건축법」 제55조	건폐율	[]유지	[]변경	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
	「건축법」 제56조	용적률	[]유지	[]변경	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
	「건축법」 제58조	대지 안의 공지	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
	「건축법」 제60조	높이 제한	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
	「건축법」 제61조	일조 등의 확보를 위한 높이 제한	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
	「건축법」 제55조부터 제61조까지	외부형태의 원형 유지	[]유지	[]변경	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
건축 설비	「건축법」 제62조	급수설비	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
		배수설비	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
		냉방설비	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
		난방설비	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
		환기설비	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	

210mm×297mm[백상지(80g/m²) 또는 중질지(80g/m²)]

■ 건축물 관리법(안) 시행규칙[별지 제00호서식] <개정 2018.00.00.>

* []에는 해당하는 곳에 ✓ 표시를 합니다.

(4면 중 제3면)

점검 항목	관련규정	점검 항목	설계도서와의 적합 여부				현행 기준과의 비교·검토	
			개선방안에 대한 의견(필요한 경우에 작성합니다)					
건축 설비	「건축법」 제62조	피로설비	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
		방송수신 설비	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
		전기설비	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
	「건축법」 제64조	승강기	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
에너지 및 친환경 관리 등	「녹색건축물 조성 지원법」 제15조	열손실 방지	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
	「녹색건축물 조성 지원법」 제16조	녹색건축 인증	[]인증	[]미인증	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
	「건축법」 제65조의2	지능형 건축물 인증	[]인증	[]미인증	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
	「녹색건축물 조성 지원법」 제17조	에너지효율 등급 인증	[]인증	[]미인증	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	
장애인 편의시설	관계 법령에 따라 의무적 으로 설치하 는 시설	관계 법령에 따라 의무적 으로 설치하 는 시설	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]개선 필요	[]해당 없음	

III. 건축기준 (소규모점검)

점검 항목		성능			보수·수리/교체의 필요성		
		개선방안에 대한 의견(필요한 경우에 작성합니다)					
생활 안전 설비	전기	누전차단기 콘센트 등기구 등	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요	[]해당 없음
	가스	가스타이머 가스밸브 등	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요	[]해당 없음
	보일러	보일러연통 배기구 등	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요	[]해당 없음
에너지 절감	단열	창호, 벽체, 지붕, 바닥 등	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요	[]해당 없음
	창호	기밀성 등	[]적합	[]개선 필요	[]해당 없음	[]필요	[]해당 없음

210mm×297mm[백상지(80g/m²) 또는 중질지(80g/m²)]

■ 건축물 관리법(안) 시행규칙[별지 제00호서식] <개정 2018.00.00.>

(4면 중 제4면)

IV. 성능개선 제안

안전 강화				
에너지 절감				
그 밖의 밖안 (수명연장 등)				
종합의견				
년 월 일				
건축물 관리 점검자				
(서명 또는 인)				
* 참고사항(최종 사용승인 시 건축관계자 작성)				
설계자	성명		전화번호	
	사무소명			
공사시공자	성명		전화번호	
	회사명			
공사감리자	성명		전화번호	
	사무소명			
작성방법				
<p>1. '설계도서와의 적합 여부'의 항목이 '적합', '개선 필요', '해당 없음'으로, '현행 기준과의 비교·검토'의 항목이 '개선 필요', '해당 없음'으로 구성되어 있는 경우, 다음과 같이 체크 또는 작성합니다.</p> <p>가. '적합', '개선 필요' 항목은 해당 건축물이 최종 사용승인일 시점의 설계도서에 적합한지를 점검하여 체크하고, 기준 항목의 적용대상이 아닌 경우 '해당 없음'에 체크합니다.</p> <p>나. '개선 필요', '해당 없음' 항목은 해당 건축물이 점검일자 시점의 규정 및 기준을 충족하는지를 점검하여 건축물의 안전 및 성능지향성이 우려되거나, 성능향상 등을 위해 필요한 경우 '개선 필요'에 체크하고, 기준 항목의 적용대상이 아닌 경우는 '해당 없음'에 체크합니다.</p> <p>다. 각 점검항목의 '개선방안'에 대한 의견은 '설계도서와의 적합 여부' 및 '현행 기준과의 비교·검토'에 체크한 내용을 고려하여 점검자가 건축물의 적합성을 위해 필요한 사항을 간략하게 적습니다(단순히 현행 기준 충족을 위한 내용은 적지 않습니다).</p> <p>2. '설계도서와의 적합 여부'의 항목이 '유지', '변경', '인증', '미인증', '해당 없음'으로, '현행 기준과의 비교·검토'의 항목이 '개선 필요', '해당 없음'으로 구성되어 있는 경우, 다음과 같이 체크 또는 작성합니다.</p> <p>가. '유지', '변경' 항목은 해당 건축물이 최종 사용승인일 시점의 설계도서 내용대로 유지되고 있는지를 점검하여 체크하고, 해당 기준의 적용대상이 아닌 경우 '해당 없음'에 체크합니다.</p> <p>나. '인증', '미인증' 항목은 관계 법령에 따라 인증을 받아야 하는 건축물과 인증으로 인하여 헤택 등을 받은 건축물로써 인증을 받았는지를 점검하여 체크하고, 기준 항목의 적용대상이 아닌 경우 '해당 없음'에 체크합니다.</p> <p>다. '변경', '미인증' 항목에 체크한 경우, 건축물의 법령 및 관계 법령의 변경절차와 기준에 맞게 변경하였는지 여부 및 건축물의 성능 등을 고려하여 '개선 필요', '해당 없음' 항목을 체크합니다.</p> <p>3. '종합 의견'은 '체크 항목', '개선방안에 대한 의견' 및 '주요 개선방안에 대한 의견'에서 작성한 내용 등을 종합하여 전반적인 의견을 기술합니다.</p>				

210mm×297mm [백상지(80g/m²) 또는 중질지(80g/m²)]

⑤ 제21조 (정밀점검의 실시)

□ 제정안

제21조(정밀점검의 실시) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 관리주체가 정밀점검을 실시하도록 할 수 있다.

1. 제18조에 따른 정기점검 및 수시점검 또는 제22조에 따른 소규모 노후 건축물 등 점검 결과, 건축물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 인정되는 경우
 2. 건축물의 중대한 결함이 발생하여 필요하다고 인정되는 경우
 3. 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우
 4. 재해 및 재난 예방을 위해 필요하다고 인정되는 경우
 5. 그 밖에 건축물의 성능이 저하되어 사용자의 안전을 침해할 우려가 있는 것으로 대통령령으로 정하는 경우
- ② 제1항에 따른 정밀점검을 받은 경우 또는 정밀점검을 받아야 하는 경우 다음 한 차례에 한하여 제18조에 따른 정기점검 또는 수시점검을 면제할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 건축물의 구조상 공중의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 판단되는 경우에는 소속 공무원으로 하여금 정밀점검을 하게 하거나 시장·군수·구청장에게 정밀점검을 실시할 것을 요구할 수 있다. 이 경우 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 정밀점검을 실시하는 공무원은 관계인에게 필요한 질문을 하거나 관계 서류 등을 열람할 수 있다.
- ⑤ 제3항에 따라 정밀점검을 실시하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 한다.
- ⑥ 제3항에 따라 정밀점검을 실시하는 공무원은 정당한 사유 없이 정밀점검을 거부 또는 피하거나 방해하는 경우 등 정밀점검과 관련된 범죄에 관하여는 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 사법경찰관리의 직무를 수행한다.
- ⑦ 국토교통부장관 또는 관계 행정기관의 장은 제3항에 따라 정밀점검을 실시한 경우 그 결과를 해당 관리 주체에게 알려야 하며, 건축물의 안전 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 정밀안전진단의 실시, 보수·보강 등 필요한 조치를 취할 것을 명할 수 있다.
- ⑧ 제3항에 따라 관계 행정기관의 장이 정밀점검을 실시한 경우 그 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ⑨ 제1항에 따른 정밀점검의 실시시기·기준·항목·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 건축물의 규모나 용도와 관계없이 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 경우 관리주체로 하여금 정밀점검을 실시하도록 명시
 - 관리주체에게 과도한 점검의무를 부과하지 않기 위해 정밀점검을 실시하였거나 실시할 예정인 경우 정기점검 또는 수시점검을 면제할 수 있도록 규정
 - 국토교통부장관이 건축물의 구조상 필요하다고 판단하는 경우 정밀점검 요구 가능
- 국토교통부장관 또는 관계 행정기관의 장이 정밀점검 실시 후 필요한 조치명령 가능
 - 국토교통부장관 또는 관계 행정기관의 장은 정밀점검 결과를 관리주체에게 통보, 필요하다고 인정하는 경우 정밀안전진단의 실시, 보수·보강 등의 조치 명령 가능
 - 관계 행정기관의 장이 정밀점검을 실시한 경우 정밀점검의 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출하도록 명시

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법(시행 2018.1.18.)] 제12조(정밀안전진단의 실시)

- ① 관리주체는 제1종시설물에 대하여 정기적으로 정밀안전진단을 실시하여야 한다.
- ② 관리주체는 제11조에 따른 안전점검 또는 제13조에 따른 긴급안전점검을 실시한 결과 재해 및 재난을 예방하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 정밀안전진단을 실시하여야 한다. 이 경우 제13조제7항 및 제17조제4항에 따른 결과보고서 제출일로부터 1년 이내에 정밀안전진단을 착수하여야 한다.
- ③ 관리주체는 「지진·화재재해대책법」 제14조제1항에 따른 내진설계 대상 시설물 중 내진성능평가를 받지 않은 시설물에 대하여 정밀안전진단을 실시하는 경우에는 해당 시설물에 대한 내진성능평가를 포함하여 실시하여야 한다.
- ④ 국토교통부장관은 내진성능평가가 포함된 정밀안전진단의 실시결과를 제18조에 따라 평가한 결과 내진성능의 보강이 필요하다고 인정되면 내진성능을 보강하도록 권고할 수 있다.
- ⑤ 정밀안전진단의 실시시기, 정밀안전진단의 실시 절차 및 방법, 정밀안전진단을 실시할 수 있는 자의 자격 등 정밀안전진단 실시에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법(시행 2018.1.18.)] 제13조(긴급안전점검의 실시)

- ① 관리주체는 시설물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우 긴급안전점검을 실시하여야 한다.
- ② 국토교통부장관 및 관계 행정기관의 장은 시설물의 구조상 공중의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 판단되는 경우에는 소속 공무원으로 하여금 긴급안전점검을 하게 하거나 해당 관리주체 또는 시장·군수·구청장(제6조제1항 단서에 해당하는 시설물의 경우에 한정한다)에게 긴급안전점검을 실시할 것을 요구할 수 있다. 이 경우 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관 또는 관계 행정기관의 장이 제2항에 따른 긴급안전점검을 실시하는 경우 점검의 효율성을 높이기 위하여 관계 기관 또는 전문가와 협동으로 긴급안전점검을 실시할 수 있다.
- ④ 제2항에 따라 긴급안전점검을 실시하는 공무원은 관계인에게 필요한 질문을 하거나 관계 서류 등을 열람할 수 있다.
- ⑤ 제2항에 따라 긴급안전점검을 실시하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 한다.
- ⑥ 국토교통부장관 또는 관계 행정기관의 장은 제2항에 따라 긴급안전점검을 실시한 경우 그 결과를 해당 관리주체에게 통보하여야 하며, 시설물의 안전 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 정밀안전진단의 실시, 보수·보강 등 필요한 조치를 취할 것을 명할 수 있다.
- ⑦ 제1항 및 제2항에 따라 관리주체 또는 관계 행정기관의 장이 긴급안전점검을 실시한 경우 그 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 관리주체가 제출하는 경우에는 제6조제4항부터 제7항까지를 준용한다.
- ⑧ 긴급안전점검의 절차 및 방법, 긴급안전점검을 실시할 수 있는 자의 자격 등 긴급안전점검 실시에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법(시행 2018.1.18.)] 제14조(사법경찰권)

제13조제2항에 따라 긴급안전점검을 하는 공무원은 정당한 사유 없이 긴급안전점검을 거부 또는 기피하거나 방해하는 경우 등 긴급안전점검과 관련된 범죄에 관하여는 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 사법경찰관리의 직무를 수행한다.

⑥ 제22조 (소규모 노후 건축물 등 점검의 실시)

□ 제정안

제22조(소규모 노후 건축물 등 점검의 실시) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 건축물을 대상으로 대통령령으로 정하는 항목에 대해 소규모 노후 건축물 등 점검을 실시할 수 있다.

1. 연면적의 합계가 100제곱미터 미만인 건축물 중 사용승인 후 30년 이상이 지난 건축물
2. 「건축법」 제2조제2항에 따른 노유자시설
3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택 중 「건축법」 제2조제2항에 따른 단독주택
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물

- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 해당 건축물의 관리주체에게 소규모 노후 건축물 등 점검을 요구할 수 있다.
- ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역 내에서 소규모 노후 건축물 등 점검을 실시할 수 있다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구
 2. 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구
 3. 「건축법」 제77조의4에 따른 건축협정구역
 4. 「건축법」 제5조제1항 및 같은 법 시행령 제6조제1항제6호가목에 따른 리모델링 활성화 구역
 5. 「경관법」 제19조에 따른 경관협정구역
 6. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화구역
 7. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따른 건축자산 진흥구역
 8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 구역
- ④ 시장·군수·구청장은 소규모 노후 건축물 등의 점검결과를 해당 건축물의 관리주체에게 제공하고 점검결과에 대한 개선방안 등을 보여줄 수 있다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 소규모 노후 건축물 등의 점검 결과 개선이 필요한 사항에 대하여 필요한 기술이나 소요비용의 전부 또는 일부를 조례로 정하는 바에 따라 지원할 수 있다.

□ 제정이유

- 기존 건축물의 제도적 관리체계는 중대형 건축물과 대형단지에 한정
 - 현행 「건축법」의 정기점검 대상 7.5만 동, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」의 1·2종 시설물 5.3만 동, 「공동주택관리법」의 의무관리대상 공동주택 10.6만 동 등 중대형 건축물과 대형단지가 전체 건축물의 약 3.3%에 국한
- 안전관리지원의 정착을 위해 주거복지 차원에서 소규모 노후 건축물 등 점검 필요
 - 관리주체의 열악한 재정 및 인식부족으로 소규모 노후 건축물에 대한 안전관리 기반 미흡
 - 소규모 취약시설에 대한 점검을 실시할 수 있는 법적근거 마련

[표 4-17] 10년 이상 경과한 16층 미만 주요 건축물의 용도별 연면적 현황

구분	3천㎡미만	3천㎡이상 5천㎡미만	5천㎡이상 3만㎡미만	3만㎡이상 5만㎡미만	5만㎡미만	계	
단독주택	3,201,124	34	17	2	4	3,201,181	
공동주택	300세대이상	4,548	2,064	20,644	92	101	27,449
	150~300	2,848	2,427	5,377	31	24	10,707
	150세대미만	218,087	8,655	6,725	79	25	233,571
제1종	집합 ○	10,281	974	1,098	7	2	12,632
근린생활시설	집합 ×	373,630	1,279	575	9	8	375,501
제2종	집합 ○	6,134	802	849	15	1	7,801
근린생활시설	집합 ×	357,272	1,023	330	7	3	358,635

주: ■ : 시설물의 안전관리에 관한 특별법, ■■ : 건축법, ■■■ : 시설물의 안전관리에 관한 특별법과 건축법 중복적용

출처: 2016년 12월 기준 세움터 자료

- 소규모 노후 건축물 등 점검대상 건축물의 범위 규정
 - 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제2조(노후·불량건축물의 범위)에 근거하여, 본 법(안)에서는 사용승인 후 30년 이상 경과한 건축물을 노후 건축물로 설정
 - ※ 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물
 - 2016년 12월 기준 세움터 자료에서 단독주택과 「공동주택관리법」의 적용을 받지 않는 150세대 미만 공동주택, 제1·2종 균린생활시설의 연면적 현황자료를 근거로, 연면적 합계가 100제곱미터 미만인 건축물 중 30년 이상 경과한 건축물을 대상으로 규정
 - 주거취약계층에 대한 복지 차원에서 건축물의 경과연도와 규모와 관계없이 사회취약시설인 「건축법」에 따른 노유자시설, 「장애인고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 따른 주거약자용 주택 중 단독주택에 한해 지원할 수 있도록 규정

[표 4-18] 30년 이상 경과한 단독주택, 150세대 미만 공동주택, 제1·2종 균린생활시설의 연면적 현황

구분	단독주택	공동주택 (150세대 미만)	제1종 근린생활시설	제2종 근린생활시설	계
연면적 100㎡ 미만	1,490,988	1,290	65,801	29,429	1,587,508
연면적 100㎡ 이상 200㎡ 미만	388,403	5,182	38,889	22,430	454,904
연면적 200㎡ 이상 300㎡ 미만	45,799	6,003	16,511	9,334	77,647
계	1,925,190	12,475	121,201	61,193	2,120,059

출처: 2016년 12월 기준 세움터 자료

- 안전에 취약하거나 재난의 위협이 있다고 판단되는 구역 내 건축물에 점검 지원
 - 방재지구, 자연재해위험개선지구, 건축협정구역, 리모델링 활성화 구역, 경관협정구역, 도시재생활성화구역 내 건축물을 대상으로 규정
- 지자체장에게 소규모 노후 건축물 점검 관련 의무 부과
 - 지자체장이 직접 점검하거나 관리주체에게 점검 요청
 - 지자체장이 관리주체에게 점검결과 및 점검결과에 대한 개선방안을 제시하도록 의무 부과
- 지자체 조례에 근거한 소규모 노후 건축물 점검 관련 사업의 법적근거 마련
 - 점검결과 개선이 필요한 경우 기술이나 소요비용의 전부 또는 일부를 조례로 정하는 바에 따라 지원할 수 있도록 규정

[표 4-19] 소규모 노후 건축물 점검을 통해 지원할 수 있는 서울시 사업 예시

사업명	근거조례	지원대상				사업내용
		소득기준	주택유형	소유관계	기타	
저층주거지	서울특별시 저층주거지	-	4층 이하 단독주택	자가	-	찾아가는 주택진단서비스
집수리 지원사업	집수리 지원에 관한 조례	-	다가구주택	-	-	집수리 닥터단 방문, 상담
		-	다세대주택	-	-	저금리 융자지원, 아카데미 개최, 공구 무료임대 등

사업명	근거조례	지원대상				사업내용
		소득기준	주택유형	소유관계	기타	
재난취약가구 안전점검 및 정비사업	기초생활 수급자	자가	장애인 독거노인 쪽방촌거주자	장애인 독거노인 쪽방촌거주자	노후불량설비 정비 및 교체 안전복지컨설팅단에서 직접 방문하여 점검 및 정비 안전교육 실시, 매뉴얼 배포	
-	-	-	-	-	-	-

출처 : 서울특별시(2017), “2017년 저층주거지 짐수리 지원추진계획”, p.3-10; 서울특별시(2016), “저층주거지 짐수리 정보 한 곳에”·‘서울시 짐수리업무’ 오픈”, 서울특별시 보도자료, 2016.4.25.; 서울특별시(2017), “서울시, 2만여 ‘재난취약가구’ 안전점검 및 정비 시작”, 서울특별시 보도자료, 2017.1.19. 참고 재작성

□ 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

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.

③ 법 제35조제3항에 따른 안전점검을 요구받은 건축물의 소유자나 관리자는 제23조의2제6항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 하여금 안전점검 업무를 수행하도록 하여야 한다.

④ 제3항에 따라 안전점검을 실시한 건축물의 소유자나 관리자는 안전점검을 마친 날부터 20일 이내에 허가권자에게 그 결과를 보고하여야 한다.

참고자료 : 서울시의 소규모 노후 건축물 점검 관련 사업

[저층주거지 집수리 지원사업82)] (서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례)

- (목적) 현장밀착형 지원을 위한 맞춤형 집수리 지원계획 수립을 통해 지속가능한 저층주거지 주거환경개선 지원
 - (지원대상) 4층 이하 단독주택/다가구주택/다세대주택
 - (지원절차) 서울시 집수리디자인 통해 상당 신청 - 전문상담사인 집수리디자이너이 직접 방문상담
 - (지원내용) 찾아가는 주택진단(집수리디자이너) 서비스, 집수리공사비 저금리 융자지원(최대 9천만 원, 2% 금리보조), 집수리아카데미 개최 등 노하우 안내, 집수리 관련 각종 공구 무료임대(집수리 지원센터 운영) 등
 - (향후계획) 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례에 따른 집수리 지원 기본계획 수립, 집수리디자인 홈페이지 고도화, 공사비 융자지원 개선, 집수리지원센터 운영 내실화, 집수리 아카데미 체계적 운영, 알기 쉬운 집수리 매뉴얼 제작 등

[재난취약가구 안전점검 및 정비사업⁸³⁾]

- (목적) 생활이 어려운 재난취약가구의 노후불량 생활시설에 대한 안전점검과 정비를 실시하여 각종 재난예방 및 복지구현
 - (지원대상) 기초생활수급자, 장애인, 독거노인, 쪽방촌 거주자 등
 - (지원절차) 자치구별 선정심의회 구성 - 자치구별 안전복지컨설팅단 구성 - 정비대상가구 선정 - 정비사업 실시 - 실적보고
 - (지원방법) 전기, 가스, 보일러 등 시설 노후 및 정비의 시급성 정도를 고려하여 자치구별 선정위원회에서 사업대상 가구 선정, 자치구별 안전복지컨설팅단에서 대상가구를 방문하여 정검 및 정비
 - (2016년 추진실적) 정비가구 총 22,201가구, 총 1,022백만 원의 예산 집행
 - (향후계획) 전기-가스-보일러 설비의 안전한 사용법과 화재예방·가스누출 방지를 위한 점검방법, 화재·풍수해 등 재난 시 대처요령 등의 안전교육을 실시하고, 기금 신고 전화번호와 전기-가스에 대한 안전매뉴얼 배부 예정

82) 서울특별시(2017), “2017년 저층주거지 집수리 지원추진계획”, p.3~10; 서울특별시(2016), “저층주거지 집수리 정 보한 곳에…‘서울시 집수리 닷컴’ 오픈”, 서울특별시 보도자료, 2016.4.25.

83) 서울특별시(2017), “서울시, 2만여 ‘재난취약가구’ 안전점검 및 경비 시작”, 서울특별시 보도자료, 2017.1.19.

⑦ 제23조 (건축물관리 점검지침)

□ 제정안

[제23조(건축물관리 점검지침)] ① 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물관리점검의 실시방법·절차 등에 관한 건축물관리 점검지침을 작성하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 지침을 작성할 때에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 한다.

□ 제정이유

- 건축물의 체계적 관리를 위해 유지관리점검에 필요한 세부사항 규정 필요
 - 현행 「건축법」에 따른 「건축물 유지·관리점검 세부기준」과 「건축물 유지·관리 점검 매뉴얼」에서 건축물관리 점검항목별 점검기준 및 점검방법, 점검주체, 점검절차, 점검결과에 대한 평가, 점검결과 이행의 보완 필요
 - 건축물관리점검의 실시방법과 절차 등에 대해 대통령령으로 위임하되, 유지관리 점검지침을 작성하여 관보에 고시하도록 규정
 - 지침 작성에 앞서 관계 중앙행정기관의 장과 협의하도록 명시

□ 입법례

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제13조(안전점검 및 정밀안전진단지침)

① 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 안전점검 및 정밀안전진단의 실시방법·절차 등에 관한 안전점검 및 정밀안전진단지침을 작성하여 관보에 고시하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 지침을 작성할 때에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 한다.

⑧ 제24조 (건축물관리 점검기관의 지정 등)

□ 제정안

[제24조(건축물관리 점검기관의 지정 등)] ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 자(이하 "건축물관리 점검기관"이라 한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정하여 건축물의 관리주체에게 알려야 한다.

1. 「건축사법」제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자
2. 「건설기술 진흥법」제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자
3. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」제9조제1항에 따라 등록한 건축 분야 안전진단전문기관

② 건축물의 관리주체는 제1항에 따른 건축물관리 점검기관으로 하여금 건축물관리점검을 수행하도록하여야 한다.

③ 제1항에 따른 건축물관리 점검기관은 책임점검자를 지정하여 업무를 수행하여야 하며, 점검자의 자격과 업무대가 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- ④ 제3항에 따른 책임점검자는 제23조에 따른 건축물관리 점검지침에 따라 성실하게 그 업무를 수행하여야 한다.
 ⑤ 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물관리 점검기관의 교체를 요청할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사유가 정당하다고 인정되는 경우 건축물관리 점검기관을 재지정하여 관리주체에게 알려야 한다.
1. 거짓이나 부정한 방법으로 지정을 받은 경우
 2. 건축물관리점검에 요구되는 점검자 자격기준에 적합하지 않은 경우
 3. 점검자가 고의 또는 중대한 과실로 건축물관리 점검지침에 위반하여 업무를 수행한 경우
 4. 점검기관이 정당한 사유 없이 건축물관리점검을 거부하거나 실시하지 않은 경우

□ 제정이유

- 점검결과에 대한 객관성 확보와 적법한 업무대가 지급을 위해 지자체장이 건축물관리 점검 기관 또는 자를 지정한 후 관리주체에게 통보
- 건축물관리 점검주체의 지정주체, 자격요건, 의무 등 명시
 - 건축물관리 점검기관 또는자의 요건은 현행 「건축법 시행령」 제23조의2제6항 준용
 - 건축물관리 점검주체의 성실한 점검업무 수행에 대해 의무 부과
 - 현행 「건축물 유지·관리점검 세부기준」에 따라 점검주체를 책임점검자와 점검원으로 구분하여 수행하도록 규정하되, 그에 따른 자격과 업무대가에 대해 대통령령으로 위임

□ 입법례

[건축법 시행령] 제23조의2(정기점검 및 수시점검의 실시)

- ⑥ 건축물의 소유자나 관리자가 정기점검이나 제5항에 따른 수시점검(이하 "수시점검"이라 한다)을 실시하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 "유지·관리 점검자"라 한다)로 하여금 정기점검 또는 수시점검 업무를 수행하도록 하여야 한다.
1. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자
 2. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자
 3. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조제1항에 따라 등록한 건축 분야 안전진단전문기관

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제6조(안전점검의 실시)제3항

- ③ 안전점검의 실시시기, 안전점검을 실시할 수 있는 자의 자격과 안전점검 대가(代價) 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제10조(안전점검 및 정밀안전진단실시자의 의무)

- 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따라 안전점검이나 정밀안전진단을 실시하는 자는 제13조에 따른 안전점검 및 정밀안전진단지침에 따라 성실하게 그 업무를 수행하여야 한다.

[승강기시설 안전관리법] 제11조의2(검사기관의 지정취소 등)

- ① 행정안전부장관은 제15조제1항에 따라 지정된 검사기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 지정을 취소하거나 6개월 이내의 기간을 정하여 그 업무정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호나 제7호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소하여야 한다.
1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우
 2. 제15조제2항에 따른 지정기준에 적합하지 아니하게 된 경우
 3. 검사기관의 소속 검사자가 고의 또는 중대한 과실로 제13조의3제1항을 위반하여 검사 업무를 수행한 경우
 4. 제13조 및 제13조의2에 따른 검사 및 정밀안전검사를 실시할 자격이 있는자가 아닌 자로 하여금 검사 업무를 수행하게 한 경우
 5. 검사기관이 정당한 사유 없이 제13조 및 제13조의2에 따른 검사 및 정밀안전검사를 거부하거나 실시하지 아니한 경우
 6. 행정안전부장관이 제21조의2에 따라 검사기관의 정밀안전검사 결과를 현지 확인인 결과 고의 또는 중대한 과실로 검사 기관이 안전상태를 사실과 다르게 검사한 경우
 7. 제2호부터 제6호까지의 규정에 따른 업무정지명령을 위반하여 검사 업무를 실시한 경우
- ② 제1항에 따른 지정취소 및 업무정지에 관한 행정처분의 기준은 행정안전부령으로 정한다.

4) 제4장 건축물관리점검 결과보고 및 조치

① 제25조 (건축물관리점검 결과의 보고)

□ 제정안

[제25조(건축물관리점검 결과의 보고)] ① 건축물관리 점검기관은 건축물관리점검을 마친 날로부터 30일 이내에 해당 건축물의 관리주체 및 시장·군수·구청장에게 실시결과를 보고하여야 한다.
② 정기점검 및 수시점검의 경우 제1항에 따른 실시결과를 보고할 때에는 다음 각 호에 대한 점검실시 여부를 확인하여야 한다.

1. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제6조에 따른 안전점검
2. 「소방시설설치 유지 및 안전관리에 관한 법률」 제25조에 따른 소방시설 등의 자체점검
3. 「수도법」 제33조에 따른 위생상의 조치
4. 「승강기시설 안전관리법」 제13조 및 제13조의2에 따른 승강기 검사 및 정밀안전검사
5. 「에너지이용합리화법」 제39조에 따른 검사대상기기의 검사
6. 「전기사업법」 제66조에 따른 일반용전기설비의 점검
7. 「하수도법」 제39조에 따른 개인하수처리시설의 운영관리
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 제1항에 따른 실시결과 보고는 건축물관리 점검기관이 그 결과를 제11조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 등록하는 것으로 대신할 수 있다.

□ 제정이유

- 점검결과의 보고대상 및 보고주체, 기한 등 규정
 - 건축물관리 점검기관이 관리주체에게 점검결과를 보고해야 하는 기한 명시
 - 관리주체는 건축물관리 점검기관으로부터 결과를 보고받은 날로부터 30일 이내에 지자체장에게 보고하도록 규정
 - 행정질차를 고려하여 소규모 노후 건축물 등 점검의 경우 건축물관리 점검기관이 관리주체를 대신하여 지자체장에게 보고할 수 있도록 규정
- 건축물관리 점검기관이 건축물 생애이력 정보체계에 점검결과를 등록하는 것으로 점검 실시결과 보고를 대신할 수 있도록 규정

□ 입법례

[건축법 시행령] 제23조의5(건축물의 점검 결과 보고) 제1항

- ① 건축물의 소유자나 관리자는 정기점검이나 수시점검을 실시하였을 때에는 그 점검을 마친 날부터 30일 이내에 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 결과를 보고하여야 한다.
-

② 제26조 (건축물관리점검 결과에 대한 평가 등)

□ 제정안

제26조(건축물관리점검 결과에 대한 평가 등) ① 국토교통부장관은 기술수준을 향상시키고 그 부실점검을 방지하기 위하여 필요한 경우에는 그 실시결과를 평가할 수 있다.
② 국토교통부장관은 관리주체 및 건축물관리 점검기관에게 제1항에 따른 평가에 필요한 자료를 제출하도록 요구할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 자는 그 요청에 따라야 한다.
③ 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사(이하 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 "시·도지사"라 한다)는 관리주체 또는 건축물관리 점검기관이 건축물관리점검을 성실히 수행하지 아니하여 공중에 대한 위험이 발생될 우려가 있는 경우에는 기간을 정하여 그 개선을 명할 수 있다.
④ 제1항에 따른 평가의 대상·방법·절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 부실점검을 방지하기 위해 건축물관리 점검결과에 대한 평가절차 추가
 - 국토교통부장관이 필요한 경우 건축물관리 점검결과 평가 실시 (자료요청 가능)
 - 국토교통부장관 또는 지자체장이 점검결과의 평가결과, 공중에 대한 위험이 발생될 우려가 있는 경우 개선에 대해 시정명령할 수 있도록 규정

□ 입법례

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제11조의3(정밀점검 또는 정밀안전진단 실시결과에 대한 평가)

- ① 국토교통부장관은 제11조의2제1항 및 제2항에 따라 정밀점검이나 정밀안전진단의 실시결과를 받은 때에는 정밀점검 또는 정밀안전진단의 기술수준을 향상시키고 그 부실 점검·진단을 방지하기 위하여 필요한 경우에는 그 실시결과를 평가할 수 있다.
② 국토교통부장관은 관리주체등·공단·안전진단전문기관 및 유지관리업자에게 제1항에 따른 평가에 필요한 자료를 제출하도록 요구할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 자는 그 요청에 따라야 한다.
③ 제1항에 따른 평가의 대상·방법·절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제9조의7(시정명령)

국토교통부장관 또는 시·도지사는 안전진단전문기관이나 유지관리업자가 제10조를 위반하여 안전점검 또는 정밀안전진단업무를 성실히 수행하지 아니하여 공중에 대한 위험이 발생될 우려가 있는 경우에는 기간을 정하여 그 시정(是正)을 명할 수 있다.

③ 제27조(건축물관리 점검기관에 대한 업무정지 등)

□ 제정안

제27조(건축물관리 점검기관에 대한 업무정지 등) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 건축물관리 점검기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되면 1년 이내의 기간을 정하여 그 업무의 정지를 명할 수 있다.
1. 제24조제5항의 각 호에 해당하는 경우
2. 제26조에 따른 점검결과 평가로 건축물관리 점검이 거짓으로 실시되었거나 부실하다고 인정되는 경우
3. 건축물관리 점검결과를 제11조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 거짓으로 입력한 경우
② 제1항에 따른 업무정지의 사유와 위반정도를 고려한 구체적인 기준과 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

□ 제정이유

- 건축물관리 점검기관에 대한 지도 및 감독 강화 필요
 - 건축물 소유자나 관리자가 쉽게 점검에 합격할 수 있는 점검기관을 선택하거나 부적합한 부분이 있음에도 '봐주기식 점검'을 요구하는 등 점검의 근본취지가 왜곡되는 실정
 - 건축물관리 점검기관에 대한 업무정지와 같은 제재처분 명시
- 건축물관리 점검기관의 업무정지 기간을 1년으로 규정
 - 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에서 안전진단전문기관의 영업정지 기간을 1년 이내로 규정⁸⁴⁾
 - 「공동주택관리법 시행령」에서 주택관리업자에 대한 등록말소 또는 영업정지 처분의 기준을 1년 이내로 규정⁸⁵⁾

□ 입법례

[승강기시설 안전관리법] 제20조의3(안전관리기술자의 업무정지)

- ① 행정안전부장관은 안전관리기술자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되면 6개월 이내의 기간을 정하여 그 업무의 정지를 명할 수 있다.
1. 제13조의3제1항을 위반하여 검사 업무를 수행한 자
 2. 제17조제1항에 따른 자체점검을 거짓으로 실시한 자
 3. 제13조의3제2항의 검사 및 정밀안전검사 결과 또는 제17조제1항에 따른 자체점검 결과를 제10조의3에 따른 승강기 안전종합정보망에 거짓으로 입력한 자
- ② 제1항에 따른 업무정지의 사유와 위반 정도를 고려한 구체적 기준과 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 행정안전부령으로 정한다.

④ 제28조 (비용의 부담)

□ 제정안

제28조(비용의 부담) ① 건축물관리점검에 드는 비용은 관리주체가 부담한다. 다만, 제22조에 따른 소규모 노후 건축물 등 점검 비용은 해당 시장·군수·구청장이 부담한다.
② 관리주체가 어음·수표의 지급 불능으로 인한 부도 등 부득이한 사유로 건축물관리점검을 실시하지 못하게 될 때에는 관할 시장·군수·구청장이 관리주체를 대신하여 건축물관리점검을 실시할 수 있다. 이 경우 건축물관리점검에 드는 비용은 그 관리주체에게 부담하게 할 수 있다.
③ 제2항에 따라 시장·군수·구청장이 건축물관리점검을 대신 실시한 후에 관리주체에게 제4항에 따라 계산한 비용을 청구하는 경우에 해당 관리주체가 그에 따르지 아니하면 시장·군수·구청장은 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다.
④ 건축물관리점검 대가에 대한 규정은 대통령령으로 정한다.

84) 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조의4(등록의 취소 등)

85) 「공동주택관리법 시행령」 제67조(주택관리업자에 대한 등록말소 또는 영업정지 처분의 기준)

□ 제정이유

- 대국민 공적서비스로 지속적인 소규모 노후 건축물 점검을 위한 재정적 지원방안 필요
 - 건축물관리점검에 소요되는 비용은 원칙적으로 관리주체가 부담
 - 소규모 노후 건축물 등 점검의 경우 국민의 생명과 재산을 보호하기 위한 대국민 공적서비스이자 주거복지 차원에서 시행하는 점검이므로, 그 목적에 따라 지자체장이 점검비용을 지원할 수 있도록 규정
 - 현행 「건축법」 제35조제3항에서는 소규모 노후 건축물 등 점검 시 비용지원에 대해 권장하고 있으나, 본 법(안)에서는 의무조항으로 규정 강화

□ 입법례

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제12조(비용의 부담)

안전점검과 정밀안전진단에 드는 비용은 관리주체가 부담한다. 다만, 하자담보책임기간 내에 시공자가 책임져야 할 사유로 정밀안전진단을 실시하여야 하는 경우 그에 드는 비용은 시공자가 부담한다.

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제6조(안전점검의 실시) 제5항, 제6항 및 제7항

- ⑤ 민간관리주체가 어음·수표의 지급 불능으로 인한 부도(不渡) 등 부득이한 사유로 안전점검을 실시하지 못하게 될 때에는 관할 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 민간관리주체를 대신하여 안전점검을 실시할 수 있다. 이 경우 안전점검에 드는 비용은 그 민간관리주체에게 부담하게 할 수 있다.
- ⑥ 제5항에 따른 안전점검에 드는 비용은 제3항에 따른 안전점검대기에 관한 규정을 적용하여 산출한 금액으로 한다.
- ⑦ 제5항에 따라 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 안전점검을 대신 실시한 후에 민간관리주체에게 제6항에 따라 산출한 비용을 청구하는 경우에 해당 민간관리주체가 그에 따르지 아니하면 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다.

[건축법] 제35조(건축물의 유지·관리)제3항

- ③ 허가권자는 제2항에 따른 점검 대상이 아닌 건축물 중에서 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 직권으로 안전점검을 할 수 있고, 해당 건축물의 소유자나 관리자에게 안전점검을 요구할 수 있으며, 이 경우 신속한 안전점검이 필요한 때에는 안전점검에 드는 비용을 지원할 수 있다.

□ 참고자료 : 한국시설안전공단의 무상안전점검서비스

[한국시설안전공단의 무상안전점검서비스]

- (목적) 법정시설 이외의 시설물인 소규모 시설물 안전관리의 사각지대 해소 및 대국민서비스 제공
- (대상) 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」의 제1, 2종 시설물 외의 시설물로, 주민생활시설과 밀접하고 안전에 취약한 소규모의 생활기반시설물인 응벽, 석축, 비탈면, 지하차도, 육교, 소규모 교량 및 저수지 등의 토목시설물, 승강기가 설치되지 않는 공동주택 및 연면적 1,000㎡ 미만의 주택
- (점검방법) 무상으로 실시하되 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에서 정하는 정기점검 수준의 점검 수행
※ 육안조사를 위주로 하되 필요한 경우 휴대할 수 있는 간단한 점검기구를 이용하여 세밀한 조사 실시
- (점검조직) 시설물별 전문가로 구성된 안전점검기동반 조직 및 공단 내 재난예방팀에서 주관하여 운영
- (점검절차) 1) 점검계획의 수립 → 2) 시설물의 개요 및 유지관리 관련자료 검토 → 3) 육안조사(등반점검) → 4) 결함사항 원인분석 및 조치방안 → 5) 종합보고서 작성
※ 해당 시설물에 대한 자료를 수집하여 현황을 파악하고 해당 지자체 관계자 및 유지관리담당자의 청문을 통해 현장조사 방법 및 주요 조사방향 설정 → 합동 안전점검 수행 → 시설물 유지관리요령 등을 보급하는 현장교육 병행 실시
※ 점검결과 안전상 위험요소가 발견되거나 노후도가 심한 시설은 정밀점검 또는 정밀안전진단 권고

⑤ 제29조 (사용제한 등)

□ 제정안

제29조(사용제한 등) ① 관리주체는 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 건축물의 사용제한·사용금지·철거 등의 조치를 하여야 한다.
② 관리주체는 제1항에 따른 사용제한 등을 하는 경우에는 미리 그 사실을 관계 행정기관의 장에게 알려야 하며, 통보를 받은 관계 행정기관의 장은 이를 공고하여야 한다.
③ 제25조제1항에 따라 건축물관리점검 결과를 보고받은 시장·군수·구청장은 관리주체가 관리하는 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 건축물의 사용제한 등의 조치를 명할 수 있다.
④ 제3항에 따른 명령을 받은 자가 그 명령을 이행하지 않은 경우에는 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수 있다.

□ 제정이유

- 사용자의 안전을 위해 긴급한 조치가 필요한 경우 사용제한·사용금지·철거 등의 조치 실시
 - 관리주체가 사용제한·사용금지·철거 등의 조치 이행 및 관계 행정기관의 장에게 통보
 - 관계 행정기관의 장은 해당 건축물의 사용제한·사용금지·철거 등의 조치에 대해 공고
 - 지자체장이 긴급한 조치가 필요하다고 인정한 경우 지자체장이 사용제한·사용금지·철거 등의 조치 명령 가능 (불이행 시 「행정대집행법」에 따른 대집행 가능)

□ 입법례

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제14조(사용제한 등)

- ① 관리주체는 시설물의 구조상 공중의 안전한 이용에 미치는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 시설물의 사용제한·사용금지·철거 등의 조치를 하여야 한다.
- ② 관리주체는 제1항에 따른 사용제한 등을 하는 경우에는 미리 그 사실을 관계 행정기관의 장에게 통보하여야 하며, 통보를 받은 관계 행정기관의 장은 이를 공고하여야 한다.
- ③ 제11조제2항에 따라 안전점검 또는 정밀안전진단 결과를 통보받은 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 민간관리주체가 관리하는 시설물 중 대통령령으로 정하는 시설물이 구조상 공중의 안전한 이용에 미치는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 시설물의 사용제한 등의 조치를 명할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 명령을 받은 자가 그 명령을 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 따라 대집행(代執行)을 할 수 있다.

⑥ 제30조 (점검결과의 이행 등)

□ 제정안

제30조(점검결과의 이행 등) ① 제25조제1항에 따라 건축물관리점검의 실시결과를 보고받은 관리주체는 구조안전에 영향을 줄 수 있는 대통령령으로 정하는 종대한 결함사항에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물의 보수·보강 등 필요한 조치를 하여야 한다.
② 국토교통부장관 및 시장·군수·구청장은 관리주체가 제1항에 따른 건축물의 보수·보강 등 필요한 조치를 하지 않은 경우 이에 대하여 이행 및 시정을 명할 수 있다.
③ 제1항에 따른 건축물관리점검의 실시결과를 통보받은 관리주체는 점검결과 건축물의 긴급한 보수·보강 등이 필요한 상태에 해당되는 경우 이를 방송, 인터넷, 표지판 등 실효성이 담보된 수단을 통하여 주민에게 알려야 한다.

□ 제정이유

- 건축물의 관리주체에게 점검결과에 따른 후속조치를 강제하는 절차 규정 필요
 - 건축물의 관리주체에게 주기적인 유지관리점검 의무를 부여하면서 그 결과에 따른 후속 조치를 강제하는 규정이 없어, 점검 이후 보수보강 등 후속조치 미흡
 - 관리주체에게 건축물의 구조안전에 영향을 줄 수 있는 중대한 결합사항에 대해 건축물의 보수보강 등의 조치를 하도록 의무를 부과함으로써 사고의 예방과 공중의 안전도모
 - 관리주체가 건축물의 보수보강 등 필요한 조치를 하지 않은 경우 국토교통부장관 및 자체장이 이에 대해 이행 및 시정명령을 할 수 있도록 규정하고, 긴급한 보수보강이 필요한 경우 주민에게 알리도록 규정

□ 입법례

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제15조(안전점검 또는 정밀안전진단 실시결과의 이행 등)

- ① 제11조제1항에 따라 안전점검이나 정밀안전진단 실시결과를 통보받은 관리주체는 구조안전에 영향을 줄 수 있는 대통령령으로 정하는 중대한 결합사항에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시설물의 보수·보강 등 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 관리주체가 제1항에 따른 시설물의 보수·보강 등 필요한 조치를 하지 아니한 경우 이에 대하여 이행 및 시정을 명할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 안전점검이나 정밀안전진단 실시결과를 통보받은 관리주체는 제10조의2에 따라 지정한 시설물의 안전등급 중 긴급한 보수·보강 등이 필요한 상태에 해당되는 경우 이를 방송, 인터넷, 표지판 등 실효성이 담보된 수단을 통하여 주민에게 알려야 한다.

⑦ 제31조 (조치결과의 통보)

□ 제정안

제31조(조치결과의 통보) ① 제30조에 따라 건축물의 보수·보강 등 필요한 조치를 끝낸 관리주체는 그 결과를 시장·군수·구청장에게 알려야 한다.

② 제1항에 따른 통보의 시기·방법·절차에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

□ 제정이유

- 건축물의 보수보강 등 필요한 조치 완료 이후 조치결과에 대해 통보
 - 관리주체는 점검결과 결합사항에 대한 조치 완료 후 자체장에게 조치결과 통보
 - 조치결과의 통보시기, 방법, 절차 등에 대해 국토교통부령으로 위임

□ 입법례

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제15조의2(조치결과의 통보)

- ① 제15조에 따라 시설물의 보수·보강 등 필요한 조치를 끝낸 민간관리주체는 그 결과를 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 통보의 시기·방법·절차에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

5) 제5장 건축물의 운영관리

① 제32조(건축물관리협의체 구성 등)

□ 제정안

제32조(건축물관리협의체 구성 등) ① 운영관리대상 건축물의 소유자 또는 사용자는 건축물을 안전하고 효율적으로 유지관리하기 위하여 건축물관리협의체를 구성하여야 한다.
② 건축물관리협의체는 4명 이상으로 구성하되, 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 "선거구대표자"라 한다)로 구성한다.
③ 선거구대표자는 선거구대표자 선출공고일 기준으로 운영관리대상 건축물의 소유자 또는 사용자 중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 소유자 또는 사용자의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다.
④ 건축물관리협의체는 그 회의를 개최할 때에는 회의록을 작성하여 보관하여야 하며, 관리주체는 소유자 또는 사용자가 회의록의 열람을 청구하거나 복사를 요구한 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 협조하여야 한다.
⑤ 그 밖에 건축물관리협의체 구성 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 집합건축물 관리주체의 범위 및 의무에 대한 명확한 설정 필요
 - 「공동주택관리법」의 입주자대표회의, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 관리단 검토
 - 일상적인 건축물관리를 위해 점유를 전제로 하는 사용자 참여의 관리조직 구성 필요
 - 일상적인 관리비 및 운영비의 부담주체이며 해당 건축물을 사용하는 당사자이므로, 건축물 관리에 관한 사항은 점유를 기반으로 주체 설정
 - 관리주체의 권한은 구분소유자의 소유관계 변동 또는 재산권을 침해하지 않는 범위 내에서 설정 필요
 - 건축물관리협의체의 구성 등 개략적인 사항을 법(안)에서 규정하되, 세부적인 사항은 건축물관리계획 및 관리규약을 통해 구체화

[표 4-20] 현행 관련법령에서의 관리주체별 주요 규정내용

구분	공동주택관리법의 입주자대표회의	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 관리단
구성원	입주자와 사용자	구분소유자 전원
인원수	4명 이상	-
대표자	동별 대표자 (동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출)	관리인 (구분소유자가 10명 이상일 때 관리단을 대표하는 관리인 선임)
대표자 임기	2년	2년의 범위에서 규약으로 정함
대표자 선출방법	선거구 입주자와 사용자의 선거	관리단집회의 결의

구분	공동주택관리법의 입주자대표회의	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 관리단
임원	회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상	관리위원회 및 위원장 (관리인의 사무집행 감독)
	(입주자대표회의의 의결사항) 관리규약 개정안의 제안 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정개정 및 폐지 관리방법의 제안 관리비 등의 짐행을 위한 사업계획 및 예산의 승인 공용시설물 이용료 부과기준 결정 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인 관리비 등의 결산 승인 단지 안의 전기도록 상하수도 주차장 가스설비 낭비방	(관리인의 의무) 공용부분의 보존관리 및 변경을 위한 행위 관리단의 사무집행을 위한 분담금액과 비용을 각 구분 소유자에게 청구수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위 관리단의 사업시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위 그 밖에 규약에 정해진 행위
의무	설비 및 승강기 등의 유지운영기준 자치관리기구 직원의 임면사항 장기수선계획에 따른 공용부분의 보수·교체 및 개량 행위허가 또는 신고행의 제안 공용부분의 담보책임 종료 확인 주민공동시설 위탁운영 제안 인근단지 입주자등의 주민공동시설 이용에 대한 허용 제안 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정 입주자등 상호 간에 이해가 상반되는 사항의 조정 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항	(관리인의 보고의무) 매년 1회 이상 구분소유자에게 사무보고

출처: 「공동주택관리법」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 참고하여 직접작성

□ 입법례

[공동주택관리법] 제14조(입주자대표회의의 구성 등)

- ① 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성되며, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 "동별 대표자"라 한다)로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다.
- ② 하나의 공동주택단지를 수 개의 공구로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우(임대주택은 분양전환된 경우를 말한다) 먼저 입주한 공구의 입주자들은 제1항에 따라 입주자대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 다음 공구의 입주예정자의 과반수가 입주 한 때에는 다시 입주자대표회의를 구성하여야 한다.
- ③ 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일(이하 이 조에서 "서류 제출 마감일"이라 한다)을 기준으로 다음 각 호의 요건을 갖춘 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다) 중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다.
 1. 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 대통령령으로 정하는 기간 이상 거주하고 있을 것(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 제2항 단서에 따른 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우는 제외한다)
 2. 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것
- ④ 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.
 1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
 2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
 3. 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
 4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
- ⑤ 입주자대표회의에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 회장, 감사 및 이사를 임원으로 둔다.
- ⑥ 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리주체는 입주자등이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다.

- ⑦ 동별 대표자의 임기나 그 제한에 관한 사항, 동별 대표자 또는 입주자대표회의 임원의 선출이나 해임 방법 등 입주자대표 회의의 구성 및 운영에 필요한 사항과 입주자대표회의의 의결 방법은 대통령령으로 정한다.
- ⑧ 입주자대표회의의 의결사항은 관리규약, 관리비, 시설의 운영에 관한 사항 등으로 하며, 그 구체적인 내용은 대통령령으로 정한다.

② 제33조(건축물 관리방법)

□ 제정안

제33조(건축물 관리방법) ① 건축물관리협의체는 운영관리대상 건축물을 자치관리하거나 건축물관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

② 건축물관리협의체는 제37조제1항에 따른 요구가 있는 날부터 6개월 이내에 관리방법을 정하여 시행하여야 한다.

③ 건축물관리협의체가 건축물의 관리방법을 정하거나 변경하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

□ 제정이유

- 건축물관리협의체가 운영관리대상 건축물을 관리할 수 있는 방법에 대해 명시
 - 현행 「공동주택관리법」을 준용하여 건축물관리협의체가 자치관리하거나 건축물관리업자에게 위탁하여 관리할 수 있도록 규정
 - 건축물의 과반면적 이상 사용하게 되어 소유자 또는 관리자에게 건축물을 관리할 것을 요구(제37조 관리의 이관 참조)하는 날로부터 6개월 내에 관리방법을 결정하도록 규정

[표 4-21] 「공동주택관리법」상 공동주택 관리방법

구분	자치관리	위탁관리
관리 주체	관리주체 관리사무소장	주택관리업자(소장 대행관리)
	업무집행 관리사무소장 (무자격자가 업무집행시 처벌)	자치관리와 동일
	용역관련 경비·청소·소독 등은 입주자대표회의의 의결에 따라 전문업체에 용역 가능	경비·청소·소독 등은 위수탁 관리계약에 따라 전문업체에 용역 가능
입주자 대표 회의	업무집행 관리주체(관리사무소장) 의결로 선임	관리주체(주택관리업자) 선정 및 관리사무소장 파견
	관리주체가 집행할 업무 의결	자치관리와 동일
	관리주체의 업무집행결과 감사	

주: 국토교통부 주택건설공급과가 2010.1.14.에 발표한 내용을 바탕으로 현행 법령을 반영하여 재작성

출처: 한국아파트신문(2010), "주택법상 공동주택 관리방법 비교 기재", 2010.1.13. (<http://www.hapt.co.kr/news/articleView.html?idxno=16779>)

[서울지방법원 1997.6.13. 선고 96나33630 판결]

'아파트 자치관리기구'는 입주자대표회의의 지휘와 감독을 받으면서 관리비 징수 등 아파트 관리에 관한 업무를 실무적으로 집행할 뿐 독립적인 의사결정기관을 가지고 있지 않고, 대표자인 관리사무소장도 입주자대표회의에서 임명되어 그 구성원도 입주자대표회의에서 임명되는 직원들에 불과하므로 비법인 사단으로서 당사자능력을 가지고 있다고 볼 수 없다.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제5조(공동주택의 관리방법)

- ① 입주자들은 의무관리대상 공동주택을 제6조제1항에 따라 자치관리하거나 제7조제1항에 따라 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.
- ② 입주자들이 공동주택의 관리방법을 정하거나 변경하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

③ 제34조(건축물관리기구)

□ 제정안

제34조(건축물관리기구) ① 건축물관리협의체는 건축물의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 건축물관리기구를 구성하여야 한다.

- ② 건축물관리협의체가 건축물을 위탁관리할 것을 정한 경우 건축물관리협의체는 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 건축물관리업자를 선정하여야 한다.
- ③ 제2항에 따른 건축물관리업자의 선정은 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.
 1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이하 "전자입찰방식"이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
 2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것
- ④ 건축물관리기구의 구성·기능·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 건축물의 소유자 또는 사용자는 기존 건축물관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 새로운 건축물관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 건축물관리업자의 참가를 제한하도록 건축물관리협의체에 요구할 수 있다. 이 경우 건축물관리협의체는 그 요구에 따라야 한다.
- ⑥ 건축물관리협의체는 관리방법을 변경하는 경우 그 자치관리 또는 위탁관리의 종료일까지 제1항에 따른 건축물관리기구를 구성하여야 한다.

□ 제정이유

- 건축물관리협의체에게 건축물관리기구 구성의무 부과
- 현행 「공동주택관리법」상 주택관리업체의 전문성 미흡
 - 주택관리업자가 사업주체 혹은 입주자대표회의와 위수탁계약을 통해 용역 수주
 - 상위업체를 제외한 대부분의 관리업자는 위탁관리수수료가 주된 영업이익이므로, 주택 관리업 등록이 필요한 기준 이외의 수준을 확보하는 경우가 많지 않는 실정⁸⁶⁾
 - 또한 관리회사가 관리업무 전반을 책임지는 책임관리가 아니라 관리사무소장을 비정규직으로 채용하여 공동주택단지에 파견하는 수준⁸⁷⁾
 - 주택관리업의 기술능력 자격기준은 1994년 이후 거의 변화가 없으며, 경과연수가 오래 된 건축물이 증가함을 고려하여 기술능력 기준의 상향조정 필요 ([표 4-22] 참고)

86) 서울특별시(2015), 「공동주택관리 선진화방안 요약보고서」, p.5~6.

87) 서울특별시(2015), 「공동주택관리 선진화방안 요약보고서」, p.9.

- 건축물관리업자에 대한 기술인력 및 장비 등의 기준 검토 필요
 - 현행 「공동주택관리법」에서 위탁관리제도는 인사노무 등 모든 업무지휘권이 입주자대표 회의에 있어 사실상 자치관리기관과 다름없으며, 주택관리업자의 영세성에 의한 과당경쟁, 의결·집행기구의 상호 견제기능 붕괴, 일률적 위탁관리수수료 책정 등의 문제 야기⁸⁸⁾
 - 건축물관리업의 전문성 강화와 지원을 위한 방안으로, 일정 기술인력과 장비를 갖춘 건축물관리업자가 위탁관리하도록 규정
 - 다만, 건축물관리업의 등록규정을 대통령령으로 위임하여 변화하는 건축물관리 관련 기술이나 설비수준에 대응하기 위해 건축물관리업의 기술인력에 대한 기준 반영 필요

[표 4-22] 주택관리업의 등록기준의 변화

구분	1979년 11월	1994년 8월	1999년 10월	2003년 11월	2010년 11월	2013년 1월 ~
자본금	1억 원 이상	2억 원 이상				
기술 능력	전기분야 또는 전기안전 분야 기술자	전기기사 2급 이상 1인 이상		전기산업기사 이상 기술자 1인 이상		
기계분야 또는 기계안전관리분야 기술자	기사 2급 이상 1인 이상	-	-	-	-	-
소방설비 안전관리 분야 기술자	기사 2급 이상 1인 이상	-	-	-	-	-
연료사용기기 취급 관련 기술자	열관리기사 1급기능사2급 또는 원동기 취급기능사 1급 1인 이상	열관리기사 2급 이상 또는 보일러시공(취급)기능사 2급 이상	열관리산업기사 이상 기술자 또는 보일러시공취급기능사 1인 이상	열관리산업기사 이상 기술자 또는 보일러기능사 1인 이상		
고압가스 관련 기술자	기능장 또는 기능사 1인 이상	고압가스기계 (화학취급) 기능사2급이상 1인 이상				
위험물취급 기술자	기능자 또는 기능사 1급 1인 이상	위험물취급 기능사2급이상 1인 이상	위험물관리기능사 이상 기술자 1인 이상			
주택관리사	-	주택관리사 또는 주택관리사보 1인 이상		주택관리사 1인 이상		
시설장비	운반차량 1대 이상		5마력 이상의 양수기 1대 이상 절연저항계(누전측정기) 1대 이상 사무실			

주: 현행기준은 「공동주택관리법시행령」별표 5(주택관리업의 등록기준)에 해당
출처: 서울특별시(2015), 「공동주택관리 선진화방안 요약보고서」, p.14.

88) 아파트관리신문(2017), “한국의 공동주택, 무늬만 위탁…‘사실상 자치관리’”, 2017.1.5.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제9조(공동주택관리기구)

- ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 공동주택관리기구(제6조제1항에 따른 자치관리기구를 포함한다)를 구성하여야 한다.
② 공동주택관리기구의 구성·기능·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[공동주택관리법] 제6조(자치관리)

- ② 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경하는 경우 입주자대표회의는 그 위탁관리의 종료일까지 제1항에 따른 자치관리기구를 구성하여야 한다.

[공동주택관리법] 제7조(위탁관리)

- ① 의무관리대상 공동주택의 입주자들이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 다음 각 호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다.
1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이하 "전자입찰방식"이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것
② 입주자들은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있다. 이 경우 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 한다.

□ 참고자료 : 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준

구분 기준

기술인력	승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「승강기시설 안전관리법 시행령」 제16조에 따른 승강기자체검사자격을 갖추고 있는 사람 1명 이상
	해당 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「도시가스사업법」, 「에너지이용 합리화법」, 「소방기본법」, 「화재예방, 소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 및 「대기환경보전법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자
장비	비상용 급수펌프(수중펌프를 말한다) 1대 이상, 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상,
	건축물 안전점검의 보유장비: 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상

주 1: 관리사무소장과 기술인력 상호 간에는 겹칠 수 없다.

주 2: 기술인력 상호간에는 겹칠 수 없다. 다만, 입주자대표회의가 제14조제1항에 따른 방법으로 다음 각 목의 겹침을 허용한 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 해당 법령에서 「국가기술자격법」에 따른 국가기술자격(이하 "국가기술자격"이라 한다)의 취득을 선임요건으로 정하고 있는 기술인력과 국가기술자격을 취득하지 않아도 선임할 수 있는 기술인력의 겹침

나. 해당 법령에서 국가기술자격을 취득하지 않아도 선임할 수 있는 기술인력 상호간의 겹침

④ 제35조(인접한 건축물과의 공동관리)

□ 제정안

제35조(인접한 건축물과의 공동관리) ① 건축물관리협의체는 해당 건축물의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 인접한 건축물과 공동으로 관리하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 공동관리는 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우 건축물관리협의체의 의결로 정한다.

□ 제정이유

- 관리의 효율화 측면에서 인접한 건축물에 대한 공동관리 규정 필요
 - 인접한 건축물과 공동으로 건축물관리협의체가 관리할 수 있도록 명시
 - 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하고 건축물협의체의 의결로 정한 경우로 한정

□ 입법례

[공동주택관리법] 제8조(공동관리와 구분관리)

- ① 임주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인접한 공동주택단지(임대주택단지를 포함한다)와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 나누어 관리하게 할 수 있다.
② 제1항에 따른 공동관리는 단지별로 임주자들의 과반수의 서면동의를 받은 경우(임대주택단지의 경우에는 임대사업자와 임차인대표회의의 서면동의를 받은 경우를 말한다)로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우에만 해당한다.

⑤ 제36조(복합용도 건축물의 운영관리)

□ 제정안

제36조(복합용도 건축물의 운영관리) ① 하나의 건축물이 두 가지 이상의 용도로 구분되는 경우 해당 건축물의 소유자 또는 사용자는 운영관리를 목적으로 제43조에 따른 규약에 따라 하나 또는 건축물 용도별로 구분하여 복수의 건축물관리협의체를 구성할 수 있다.
② 복수로 건축물관리협의체가 구성된 경우에는 운영관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 한다.
③ 제2항의 공동으로 결정하여야 하는 관리에 관한 사항과 공동결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 하나의 건축물에 두 가지 이상의 용도로 구분되는 복합용도 건축물에 대한 관리사항 결정 방법 명시
 - 복합용도 건축물에 대한 관리사항을 건축물 용도별로 구분하여 여러 협의체를 구성할 수 있도록 명시하되, 운영관리에 관한 사항을 공동으로 결정하도록 규정

□ 입법례

[공동주택관리법] 제10조(혼합주택단지의 관리)

- ① 임주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 이 경우 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제3항 각 호의 사항을 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다.
② 제1항의 공동으로 결정할 관리에 관한 사항과 공동결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 제37조(관리의 이관)

□ 제정안

제39조(관리의 이관) ① 운영관리대상 건축물을 건축한 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물의 건축주 또는 「공동주택관리법」 제36조제1항에 따른 사업주체(이하 "건축주등"이라 한다)는 해당 건축물의 과반 면적이 사용될 때까지 그 해당 건축물을 관리하여야 하며, 과반 면적 이상이 사용될 때에는 소유자 또는 사용자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 알리고 해당 건축물을 관리할 것을 요구하여야 한다.
② 소유자 또는 사용자가 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 소유자 또는 사용자를 구성원으로 하는 건축물관리협의체를 구성하여야 한다.
③ 건축물관리협의체가 해당 건축물의 관리방법을 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 건축물관리업자의 선정을 포함한다)한 경우에는 이를 건축주등에게 알리고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

□ 제정이유

- 운영관리대상 건축물의 건축주 또는 사업주체에서 관리주체로의 관리업무 인계규정 필요
 - 운영관리대상 건축물 관리의 이관 절차 및 주체 명시

[표 4-23] 관리의 이관

구분	주체	내용
1	운영관리대상 건축물을 건축한 건축주 또는 사업주체 ▼ (요구)	건축물의 과반면적이 사용될 때까지 관리 과반면적 이상 사용 시 소유자 또는 사용자에게 사실 통지 및 관리 요구
2	건축물의 소유자 또는 사용자 ▼ (통지)	사업주체의 관리요구 시 3개월 이내에 건축물관리협의체 구성 관리방법 결정 및 건축물관리업자 선정 통지 : 건축주 또는 사업주체 관리방법 결정 후 신고 : 30일 이내 시장군수구청장에게 신고
3	사업주체 ▼ (업무이관)	관리주체에게 관리업무 인계 (인계기한은 대통령령으로 위임)
4	관리주체	-

출처: 경기도 공동주택과(2016), 「2016 경기도 바른 공동주택 관리 매뉴얼」, p.9. 참고 자작성

□ 입법례

[공동주택관리법] 제11조(관리의 이관)

- ① 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 한다.
- ② 입주자등이 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자를 구성원으로 하는 입주자대표회의를 구성하여야 한다.
- ③ 입주자대표회의의 회장(직무를 대행하는 경우에는 그 직무를 대행하는 사람을 포함한다. 이하 같다)은 입주자등이 해당 공동주택의 관리방법을 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)한 경우에는 이를 사업주체에게 통지하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 특별자치시·시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며 이하 같다. 이하 특별자치시·장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

⑦ 제38조(건축주의 건축물관리업자 선정)

□ 제정안

제38조(건축주의 건축물관리업자 선정) 건축주등은 건축물관리협의체로부터 제37조제3항에 따른 통지가 없는 경우에는 건축물관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 건축주등은 건축물관리협의체 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다.

□ 제정이유

- 운영관리대상 건축물을 건축한 건축주 또는 사업주체의 건축물관리업자 선정의무 부과
 - 건축물관리협의체가 관리방법을 결정하여 통지하지 않는 경우 운영관리대상 건축물을 건축한 건축주 또는 사업주체에게 건축물관리업자 선정의무 부과
 - 운영관리대상 건축물을 건축한 건축주 또는 사업주체가 건축물관리업자를 선정하는 경우 건축물관리협의체 및 관할 시장·군수·구청장에게 신고하도록 규정

□ 입법례

[공동주택관리법] 제12조(사업주체의 주택관리업자 선정)

사업주체는 입주자대표회의로부터 제11조제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니하는 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자대표회의 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다.

□ 참고자료 : 「공동주택관리법」에서의 주택관리업자 선정절차 및 방법

1) 입찰방법 결정	입찰의 종류 및 방법 (주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 1 참고)
2) 입찰공고	장소 : 공동주택관리정보시스템에 공고 주체 : 입주자대표회의 기간 : 입찰서 제출마감일의 전일부터 기산하여 10일 (단, 긴급재공고시 5일)
3) 입찰	참가자격 : 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제18조 입찰서류 : 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제19조 (입찰서, 주택관리업등록증 등)
4) 낙찰자 결정	낙찰방법 : 적격심사제 원칙
5) 계약체결	낙찰업체와 낙찰금액으로 계약 체결 특별한 사유 없이 10일 이내 계약 미체결시 낙찰 무효 가능 계약보증금, 4대보험 가입증명서 수령
(계약만료 후 재계약)	
6) 주민의견수렴	관리규약에서 정한 절차 준수 의견청취결과 입주자등의 10분의1 이상이 서면으로 이의 제기하지 않을 것 청취 후 입주자대표회의 구성원 3분의2 이상이 찬성할 것
7) 재계약 체결	계약기간은 장기수선계획의 조정주기를 고려하여 정할 것 기존 관리업자의 입찰참가 제한을 요구하려면 전체 입주자등의 과반수의 서면동의 필요

출처: 경기도 공동주택과(2016), 「2016 경기도 바른 공동주택 관리 매뉴얼」, p.11.

⑧ 제39조(관리업무의 인계)

□ 제정안

제39조(관리업무의 인계) ① 건축주등은 건축물관리협의체가 구성된 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 관리주체에게 건축물의 관리업무를 인계하여야 한다.
② 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 제1항을 준용하여 해당 건축물의 관리업무를 인계하여야 한다.

□ 제정이유

- 신규 건축물의 건축주 또는 사업주체와 기존 건축물의 관리주체에게 관리업무 인계의무 부과
 - 건축물관리협의체가 구성된 경우 신규 건축물의 건축주 또는 사업주체가 관리주체에게, 관리주체의 변경 시 기존 관리주체가 새로운 관리주체에게 관리업무 인계의무 부과
 - 건축주 또는 사업주체가 해당 관리주체에게 관리업무를 인계하는 경우와 절차, 기한 등에 대해 대통령령으로 위임

□ 입법례

[공동주택관리법] 제13조(관리업무의 인계)

- ① 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.
1. 입주자대표회의의 회장으로부터 제11조제3항에 따라 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
 2. 제6조제1항에 따라 자치관리기구가 구성된 경우
 3. 제12조에 따라 주택관리업자가 선정된 경우
- ② 공동주택의 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 제1항을 준용하여 해당 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.
-

⑨ 제40조(관리비 등의 공개)

□ 제정안

제40조(관리비 등의 공개) ① 운영관리대상 건축물의 소유자 및 사용자는 건축물의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.
② 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
③ 제1항에 따른 관리주체는 건축물의 소유자 및 사용자가 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.
④ 운영관리대상 건축물의 관리주체는 다음 각 호의 내역을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물의 인터넷 홈페이지[인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 비슷한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·관리하는 경우에 한정한다), 해당 관리사무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다]에 공개하여야 한다.

1. 제2항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 제44조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

□ 제정이유

- 관리비 등의 사용내역을 공개하여 소유자 및 사용자의 권리보호 및 분쟁방지 필요
 - 2013년 서울시에서 실시한 103개 단지 대상의 실태조사⁸⁹⁾에서 관리비 운영과 관련하여 예산 및 사업계획서의 미수립 및 형식적 운영, 입주자대표회의의 관리비 부정사용, 장기수선충당금과 구분하지 않고 혼동하여 관리비 운영, 잡수입 운영 부실 등 지적
 - 관리비 등을 인터넷 또는 게시판에 게재하도록 함으로써 관리비 부과의 투명성을 제고하고 관리비의 자율조정 기반 마련 필요

□ 입법례

[공동주택관리법] 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)

- ① 의무관리대상 공동주택의 입주자들은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자들이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자들을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.
- ④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지[인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정한다). 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다]와 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템(이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에 공개하여야 한다. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에만 공개할 수 있다.
1. 제2항에 따른 관리비
 2. 제3항에 따른 사용료 등
 3. 제30조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑩ 제41조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)

□ 제정안

제41조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) 운영관리대상 건축물의 관리주체 또는 건축물관리협의체가 제40조제4항제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 또는 제49조제1항에 따른 하자보수보증금과 그 밖에 해당 운영관리대상 건축물에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(이하 "관리비등"이라 한다)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.

1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

□ 제정이유

- 관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정방식에 대해 명확한 규정 필요

89) 서울특별시(2013), "서울시의 아파트 관리 혁신은 계속됩니다. 맑은 아파트 만들기 조사결과" 발표자료, p.16~19.

- 운영관리대상 건축물의 관리주체 또는 건축물관리협의체가 건축물에서 발생하는 관리비 등 모든 수입에 따른 금전을 집행하기 위해 사업자를 선정하는 경우에 따라야 하는 기준 명시
- 관리주체 또는 건축물관리협의체의 사전승인을 통한 대상사업 선정 이후, 입찰방법 결정, 입찰공고, 입찰, 낙찰자 결정, 계약체결, 공사용역 시행, 준공 순으로 진행

□ 입법례

[공동주택관리법] 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)

의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 제23조제4항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 또는 제38조제1항에 따른 하자보수보증금과 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(이하 "관리비등"이라 한다)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.

1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

⑪ 제42조(장기수선충당금의 적립 등)

□ 제정안

제42조(장기수선충당금의 적립 등) ① 운영관리대상 건축물의 관리주체는 건축물관리계획에 따라 건축물의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 건축물의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.
 ② 장기수선충당금의 사용은 건축물관리계획에 따른다. 다만, 해당 건축물의 소유자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.

1. 하자분쟁조정등의 비용
 2. 하자진단 및 감정에 드는 비용
 3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는데 드는 비용
- ③ 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 준공시점부터 건축물의 자산가치를 보전하기 위한 장기수선의 필요성 대두
 - 장기수선계획은 장래에 예상되는 주요부위의 수선공사를 계획하고 이에 필요한 비용을 산출하여 매월마다 수선충당금을 적립하기 위해 작성
 - 장기수선계획이 부실할 경우, 장기수선충당금 적립근거 취약, 적립규모 저조, 수선미비 및 지연, 성능저하로 이어지는 악순환 초래 가능
 - 현행 「공동주택관리법」에서 장기수선충당금의 적립률을 의무화하고 있으나, 장기수선계획 대비 충당금의 과소 적립으로 적기보수와 보강이 불가⁹⁰⁾

90) 서울시가 아파트 운영의 투명성 강화방안으로 2013년에 추진한 '맑은 아파트 만들기'가 103개 단지를 대상으로 실태조사를 실시한 결과, 대부분의 단지가 장기수선충당금을 계획대비 7~21% 이내로 적립하고 있었음(서울특별시 (2013). "서울시의 아파트 관리 혁신은 계속됩니다. 맑은 아파트 만들기 조사결과" 발표자료, p.21.)

□ 입법례

[공동주택관리법] 제30조(장기수선충당금의 적립)

- ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.
- ② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.
1. 제45조에 따른 조정등의 비용
 2. 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
 3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용
- ③ 제1항에 따른 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
- ④ 장기수선충당금의 유통·산정방법·적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑫ 제43조(관리규약)

□ 제정안

제43조(관리규약) ① 시·도지사는 운영관리대상 건축물의 소유자 및 사용자를 보호하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 운영관리대상 건축물의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 한다.

② 소유자 및 사용자는 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다.

③ 소유자 및 사용자가 관리규약을 제정·개정하는 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 관리규약은 소유자 및 사용자의 지위를 이어받은 사람에 대하여도 그 효력이 있다.

□ 제정이유

- 운영관리대상 건축물을 사용하고 관리하기 위해 건축물의 특성을 고려한 기본규칙 제정 필요
 - 「공동주택관리법」의 관리규약, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규약 등과 같이 건축물관리에 관한 관리규약 마련 필요
 - 관리규약 운영을 지원하기 위해 시·도지사가 운영관리대상 건축물의 관리 또는 사용에 대해 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하도록 규정
 - 운영관리대상 건축물의 소유자 및 사용자는 해당 지자체의 관리규약 준칙을 참고하여 관리규약 규정

□ 입법례

[공동주택관리법] 제18조(관리규약)

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 공동주택의 입주자 등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 한다.
- ② 입주자들은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다. 이 경우 「주택법」 제21조에 따라 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 제1항에 따른 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하여야 한다.
- ③ 입주자들이 관리규약을 제정·개정하는 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 관리규약은 입주자들의 지위를 승계한 사람에 대하여도 그 효력이 있다.

⑯ 제44조(관리규약 등의 신고 등)

□ 제정안

제44조(관리규약 등의 신고 등) ① 제32조제2항에 따라 구성된 건축물관리협의체는 다음 각 호의 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

1. 관리규약의 제정·개정
 2. 건축물관리협의체의 구성·변경
 3. 그 밖에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 신고 받은 관리규약이 제43조제1항에 따라 정한 관리규약의 준칙에 위반되는 경우 건축물관리협의체에게 시정을 요구할 수 있다.

□ 제정이유

- 지자체가 운영관리대상 건축물에 대한 현황을 파악하고 관리하기 위한 주요사항 신고 필요
 - 관리규약의 제·개정이나 건축물관리협의체 구성 및 변경 등에 관한 사항은 운영관리대상 건축물관리의 주요한 사항으로, 지자체에서 관련 현황을 파악하고 관리하기 위해 신고절차 필요
 - 건축물관리협의체가 관리규약의 제정 및 변경, 건축물관리협의체의 구성 및 변경 등에 대해 시장·군수·구청장에게 신고하도록 의무화
 - 시장·군수·구청장은 건축물관리협의체에게 관리규약의 시정을 요구할 수 있도록 규정

□ 입법례

[공동주택관리법] 제19조(관리규약 등의 신고)

입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체를 말한다)은 다음 각 호의 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

1. 관리규약의 제정·개정
2. 입주자대표회의의 구성·변경
3. 그 밖에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

⑰ 제45조(회계감사)

□ 제정안

제47조(회계감사) ① 운영관리대상 건축물의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인(이하 이 조에서 "감사인"이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 회계감사를 받지 아니하기로 해당 건축물의 소유자 또는 사용자의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니하다.

- ② 운영관리대상 건축물의 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감사인의 회계감사를 받아야 한다.
1. 소유자 또는 사용자의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우
 2. 건축물관리협의체에서 의결하여 요구한 경우
- ③ 운영관리대상 건축물의 관리주체는 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 건축물관리협의체에 보고하고 해당 운영관리대상 건축물의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다.
- ④ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 건축물관리협의체가 선정한다. 이 경우 건축물관리협의체는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.
- ⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받는 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 안 된다.
1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
 2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위
- ⑥ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 해당 건축물을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

□ 제정이유

- 운영관리대상 건축물의 관리주체를 대상으로 회계법인 등에 의한 의무감사제 도입 필요
 - 현행 「공동주택관리법」에서 2015년부터 300세대 이상 아파트에서 회계법인 등에 의한 의무감사 도입
 - 입주자대표회의에서 감사인을 선정하며, 시장·군수·구청장 또는 한국공인회계사회에 감사인 추천의뢰가 가능하도록 명시
 - 본 법(안)에서도 외부감사인에 의한 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 규정
 - 「공동주택관리법」을 준용하여 회계감사의 감사인을 건축물관리협의체가 선정하도록 하되, 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있도록 명시
 - 회계감사를 받는 관리주체에게 감사인의 자료열람·등사·제출요구 또는 조사에 협조하고 부정한 방법으로 회계감사를 방해하지 않도록 의무 부과

□ 입법례

[공동주택관리법] 제26조(회계감사)

- ① 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인(이하 이 조에서 "감사인"이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 회계감사를 받지 아니하기로 해당 공동주택 입주자들의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니하다.
- ② 300세대 미만인 공동주택으로서 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감사인의 회계감사를 받아야 한다.
1. 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우
 2. 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우
- ③ 관리주체는 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.
- ④ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.
- ⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받는 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
 2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

⑯ 제46조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)

□ 제정안

제46조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등) ① 운영관리대상 건축물의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 대해 월별로 장부를 작성하여 그 증명서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리 시스템을 통하여 장부 및 증명서류를 작성하거나 보관할 수 있다.

② 운영관리대상 건축물의 관리주체는 소유자 또는 사용자가 제1항에 따른 장부나 증명서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 협조하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 끼칠 우려가 있는 정보

□ 제정이유

- 관리비 등의 투명성 확보를 통해 관리에 대한 불신 해소 필요
 - 운영관리대상 건축물의 관리주체는 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관한 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 회계연도 종료일부터 5년간 보관하도록 규정
 - 관리주체는 소유자 또는 사용자가 장부나 증빙서류 등 정보의 열람을 요구하거나 자기 비용으로 복사를 요구하는 경우 관리규약으로 정하는 바에 따라 응해야 함을 규정

□ 입법례

[공동주택관리법] 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)

- ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 제1항에 따른 장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.
1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
 2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

6) 제6장 하자담보책임 및 건축물관리조정위원회

① 제47조(하자담보책임)

□ 제정안

제47조(하자담보책임) ① 건축주등(「건설산업기본법」제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)은 건축물의 하자에 대하여 담보책임을 진다.

② 제1항에 따른 담보책임의 기간(이하 "담보책임기간"이라 한다)은 하자의 종대성, 시설물 내구연한 및 교체 가능성 등을 고려하여 건축물의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년(「주택법」제38조에 따른 장수명 주택의 경우에는 15년)의 범위에서 **대통령령**으로 정한다.

③ 집합건축물의 경우 담보책임기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다.

1. 전유부분: 소유자에게 인도한 날
2. 공용부분: 「주택법」제49조에 따른 사용검사일(같은 법 제49조제4항 단서에 따라 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 같은 법 제49조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 그 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」제22조에 따른 집합건축물의 사용승인일
④ 제1항의 하자(이하 "하자"라 한다)는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말하며, 그 구체적인 범위는 **대통령령**으로 정한다.

□ 제정이유

- 관계법령 간 하자담보책임에 대한 일원화 필요
 - 현행 「공동주택관리법」 제36조를 준용하여 하자담보 책임주체와 기간, 하자의 범위에 대해 명확히 규정
- 하자담보 책임주체 명확화 필요
 - 운영관리대상 건축물을 건축한 건축주 또는 사업주체, 「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자로 하자담보 책임주체 명시

□ 입법례

[공동주택관리법] 제36조(하자담보책임)

- ① 다음 각 호의 사업주체(이하 이 장에서 "사업주체"라 한다)는 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임(제3호 및 제4호의 시공자는 수급인의 담보책임을 말한다)을 진다.
1. 「주택법」 제2조제10호 각 목에 따른 자
 2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허기를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주
 3. 제35조제1항제2호에 따른 행위를 한 시공자
 4. 「주택법」 제66조에 따른 리모델링을 수행한 시공자
-

-
- ② 제1항에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따라 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공동주택(이하 「공공임대주택」이라 한다)을 공급한 제1항제1호의 사업주체는 분양전환이 되기 전까지는 임차인에 대하여 하자보수에 대한 담보책임(제37조제2항에 따른 손해배상책임을 제외한다)을 진다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 담보책임의 기간(이하 「담보책임기간」이라 한다)은 하자의 중대성, 시설을 내구연한 및 교체 가능성 등을 고려하여 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년의 범위에서 대통령령으로 정한다. 이 경우 담보책임기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다.
1. 전유부분: 입주자(제2항에 따른 담보책임의 경우에는 임차인)에게 인도한 날
 2. 공용부분: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일(같은 법 제49조제4항 단서에 따라 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 같은 법 제49조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 그 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일
- ④ 제1항의 하자(이하 "하자"라 한다)는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말하며, 그 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다.
-

② 제48조(하자보수 등)

□ 제정안

제48조(하자보수 등) ① 건축주등은 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 해당 건축물 관리주체의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. 이 경우 하자보수의 절차 및 종료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 건축주등은 담보책임기간에 건축물에 중대한 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 손해배상책임에 관하여는 「민법」 제667조를 준용한다.

③ 시장·군수·구청장은 담보책임기간에 건축물의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 할 수 있다. 이 경우 안전진단의 대상·절차 및 비용 부담에 관한 사항과 안전진단 실시기관의 범위 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 관리주체 및 건축물관리협의체가 하자보수를 청구한 사항에 대하여 건축주등이 정당한 사유 없이 응하지 아니할 때에는 시정을 명할 수 있다.

□ 제정이유

- 관계법령 간 상충해소 및 사용자의 권익보호를 위해 하자보수 및 손해배상책임 규정 필요
 - 현행 「공동주택관리법」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 모든 하자에 대한 손해배상책임 부여
 - 본 법(안) 제47조제1항에 명시된 하자담보 책임주체에게 담보책임기간 내에 하자가 발생한 경우 하자보수에 대한 의무와 하자발생으로 인한 손해배상 책임 필요
- 시장·군수·구청장에게 건축물에 중대한 하자가 있는 경우 안전진단을 의뢰할 수 있도록 명시
- 시장·군수·구청장의 행정처분(시정명령)을 통해 신속한 분쟁해결 가능
 - 하자보수청구에 대해 건축주 또는 사업주체가 대응을 피하거나 미온적으로 대처하는 등 하자보수를 정상적으로 이행하지 않는 경우, 건축물의 관리주체는 분쟁조정을 신청하거나 소송을 제기해야 하므로 많은 시간과 비용 소모 예상
 - 건축물의 관리주체 및 건축물관리협의체의 하자보수 청구에 건축주 또는 사업주체가 정당한 사유 없이 응하지 않을 경우 시장·군수·구청장이 시정명령 가능

□ 입법례

[공동주택관리법] 제37조(하자보수 등)

① 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 제36조제1항에 따른 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)는 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 제1호부터 제4호까지에 해당하는 자(이하 이 장에서 「입주자대표회의」이라 한다) 또는 제5호에 해당하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. 이 경우 하자보수의 절차 및 종료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 입주자
2. 입주자대표회의
3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단
4. 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의(이하 「임차인등」이라 한다)

② 사업주체는 담보책임기간에 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 손해배상책임에 관하여는 「민법」 제667조를 준용한다.

③ 시장·군수·구청장은 담보책임기간에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 할 수 있다. 이 경우 안전진단의 대상·절차 및 비용 부담에 관한 사항과 안전진단 실시기관의 범위 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 입주자대표회의 등 및 임차인등이 하자보수를 청구한 사항에 대하여 사업주체가 정당한 사유 없이 응하지 아니할 때에는 시정을 명할 수 있다.

③ 제49조(하자보수보증금의 예치 및 사용)

□ 제정안

제49조(하자보수보증금의 예치 및 사용) ① 건축주등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수를 보장하기 위하여 하자보수보증금을 담보책임기간(보증기간은 공용부분을 기준으로 기산한다)동안 예치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 하자보수보증금의 전부 또는 일부의 납부를 면제할 수 있다.

② 관리주체 및 건축물관리협의체는 제1항에 따른 하자보수보증금을 제50조에 따라 설치된 건축물관리조정위원회의 하자여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 운영관리대상 건축물의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

③ 제1항에 따른 하자보수보증금을 예치받은 자(이하 「하자보수보증금의 보증서 발급기관」이라 한다)는 하자보수보증금을 관리주체 및 건축물관리협의체에 지급한 날부터 30일 이내에 지급내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 알려야 한다.

④ 제1항에 따른 하자보수보증금의 예치범위·보관, 청구·지급, 사용 및 반환 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 운영관리대상 건축물을 건축한 건축주 또는 사업주체에게 하자보수보증금 관련 의무부과
 - 건축주 또는 사업주체에게 하자보수보증금 예치의무 부과
 - 관리주체 및 건축물관리협의체가 하자보수보증금을 사용할 수 있는 용도에 대해 규정
- 하자보수보증금의 사용내역 및 지급내역에 대한 지자체의 관리·감독 강화 필요
 - 관리주체 및 협의체가 30일 이내에 하자보수보증금의 사용내역과 지급내역을 시장·군수·구청장에게 신고하도록 명시하여 지자체 차원의 관리·감독이 이루어질 수 있도록 규정

□ 입법례

[공동주택관리법] 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용)

- ① 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수를 보장하기 위하여 하자보수보증금을 담보책임기간(보증기간은 공용부분을 기준으로 기산한다) 동안 예치하여야 한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 입주자대표회의등은 제1항에 따른 하자보수보증금을 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ③ 제1항에 따른 하자보수보증금을 예치받은 자(이하 "하자보수보증금의 보증서 발급기관"이라 한다)는 하자보수보증금을 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의에 지급한 날부터 30일 이내에 지금 내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.
- ④ 제1항에 따른 하자보수보증금의 예치범위·보관·청구·지급·사용 및 반환 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 제50조(건축물관리조정위원회 설치 등)

□ 제정안

제50조(건축물관리조정위원회 설치 등) ① 건축물의 관리 등에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙건축물관리조정위원회(이하 "중앙관리조정위원회"라 한다)를 두고, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)에 지방건축물관리조정위원회(이하 "지방관리조정위원회"라 한다)를 둔다.

② 건축물관리조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 건축물관리에 관한 사항
2. 건축물의 유지·보수·개량 관련 분쟁조정에 관한 사항
3. 하자여부 판정 및 분쟁조정에 관한 사항
4. 운영관리대상 건축물의 건축물관리협의체 구성 및 운영에 관한 사항
5. 운영관리대상 건축물의 자치관리기구 구성 및 운영에 관한 사항
6. 운영관리대상 건축물의 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용에 관한 사항
7. 복합용도 건축물에서의 운영관리와 관련된 분쟁에 관한 사항
8. 그 밖에 건축물 운영관리와 관련하여 분쟁의 심의 조정이 필요한 사항

□ 제정이유

- 건축물관리위원회의 실효성 담보와 전문인력 확보를 위해 중앙과 지방으로 분리운영 필요
 - 건축물관리 등에 관한 분쟁에 효과적으로 대처하고 지원하기 위해 중앙관리위원회와 지방관리위원회로 구분하여 설치·운영

□ 입법례

[공동주택관리법] 제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치)

- ① 공동주택관리 분쟁(제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 분쟁을 제외한다. 이하 이 장에서 같다)을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "중앙분쟁조정위원회"라 한다)를 두고, 시·군·구(자치구를 말하며, 이하 같다)에 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "지방분쟁조정위원회"라 한다)를 둔다. 다만, 공동주택 비율이 낮은 시·군·구로서 국토교통부장관이 인정하는 시·군·구의 경우에는 지방분쟁조정위원회를 두지 아니할 수 있다.

- ② 공동주택관리 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.
1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
 2. 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
 3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항
 4. 공동주택(공용부분만 해당한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
 5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항
 6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
 7. 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항
 8. 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항
 9. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 심의·조정이 필요하다고 대통령령 또는 시·군·구의 조례(지방분쟁조정 위원회에 한정한다)로 정하는 사항

⑤ 제51조(건축물관리조정위원회의 업무관할)

제정안

제51조(건축물관리조정위원회의 업무 관할) ① 중앙관리조정위원회는 제50조제2항 각 호의 사항 중 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸친 분쟁
 2. 분쟁당사자가 쌍방이 합의하여 중앙관리조정위원회에 조정을 신청하는 분쟁
 3. 지방관리조정위원회가 설치되지 않은 시·도의 관할 구역 내 분쟁
 4. 그 밖에 중앙관리조정위원회에서 관할하는 것이 필요하다고 대통령령으로 정하는 분쟁
- ② 지방관리조정위원회는 해당 시·도의 관할 구역에서 발생한 분쟁 중 제1항에 따른 중앙관리조정위원회의 심의·조정 대상인 분쟁 외의 분쟁을 심의·조정한다.

제정이유

- 현행 「공동주택관리법」에서 중앙분쟁조정위원회를 운영 중이나 조정대상이 제한적
 - 김원국 외(2017)의 연구에 따르면, 2016년 9월과 10월에 접수된 중앙분쟁조정위원회의 상담현황 분석 결과, 총 342건의 상담 중 11건만이 중앙분쟁조정위원회의 업무관할에 들어오는 조정대상에 해당⁹¹⁾

[표 4-24] 「공동주택관리법」상 중앙분쟁조정위원회의 상담현황 (2016년 9월~10월 기준)

총계	조정대상	비대상					
		소계	지방분쟁위 관할	하심위 등 타위원회 관할	소송 등 타조정절차 중	다가구 준주택 등	기타
342	11(4%)	331	160(94%)	6	10	25	130

주: 중앙분쟁조정위원회는 2016년 8월 30일 발족

출처: 김원국 외(2017), 「공동주택관리법」상 공동주택에서의 갈등 및 분쟁 관련 제도 연구, 「Asia-pacific Journal of Multimedia Services Convergent with Art, Humanities, and Sociology」, v.7(5), pp.747.

91) 김원국 외(2017), “공동주택관리법 상 공동주택에서의 갈등 및 분쟁 관련 제도 연구”, 「Asia-pacific Journal of Multimedia Services Convergent with Art, Humanities, and Sociology」, v.7(5), pp.747.

- 중앙건축물관리조정위원회가 관할하는 업무범위 명시
 - 현행 「공동주택관리법」에 따르면, 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회는 둘 이상의 시·군구에 걸친 분쟁, 지방분쟁조정위원회가 없는 시·군구, 당사자 쌍방이 합의를 신청하는 분쟁에 한해 업무 관할
 - 현행 「공동주택관리법」을 준용하여 중앙건축물관리조정위원회의 업무범위 명시
 - 지방분쟁조정위원회가 설치된 지역에서 중앙분쟁조정위원회의 조정을 원하는 경우 상대방의 신청동의를 받아 쌍방합의서 제출 필요
- ※ 중앙분쟁조정위원회 : 재판상 화해, 지방분쟁조정위원회 : 민사상 화해 효력

□ 입법례

[공동주택관리법] 제72조(중앙지방분쟁조정위원회의 업무 관할)

- ① 중앙분쟁조정위원회는 제71조제2항 각 호의 사항 중 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.
 - 둘 이상의 시·군·구의 관할 구역에 걸친 분쟁
 - 시·군·구에 지방분쟁조정위원회가 설치되지 아니한 경우 해당 시·군·구 관할 분쟁
 - 분쟁당사자가 쌍방이 합의하여 중앙분쟁조정위원회에 조정을 신청하는 분쟁
 - 그 밖에 중앙분쟁조정위원회에서 관할하는 것이 필요하다고 대통령령으로 정하는 분쟁
- ② 지방분쟁조정위원회는 해당 시·군·구의 관할 구역에서 발생한 분쟁 중 제1항에 따른 중앙분쟁조정위원회의 심의·조정 대상인 분쟁 외의 분쟁을 심의·조정한다.

□ 참고자료 : 「공동주택관리법」상 중앙 및 지방분쟁조정위원회 비교

[표 4-25] 「공동주택관리법」상 중앙 및 지방분쟁조정위원회 비교

구분	중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회	지방 공동주택관리 분쟁조정위원회
설치근거	「공동주택관리법」 제71조	「공동주택관리법」 제71조 및 제80조
설치	'16년 8월 LH가 국토교통부로부터 위탁받아 위원회 사무국 설치	전국 228개 자치체 중 202개(89%) 설치 (중앙 공동주택 분쟁조정위원회 홈페이지 참고)
위원구성	변호사, 회계사 등 전문가 15명	조례에 따라 상이
조직	전담 조사관 사실조사 등 수행	담당공무원 수행
업무관할	둘 이상 시·군·구에 걸친 분쟁 지방분쟁위 미설치 시·군·구 분쟁 상대방의 신청동의를 받아 합의신청	해당 시·군·구 발생 분쟁
조정효력	재판상 화해와 같은 효력	민사상 화해와 같은 효력

출처: 아파트관리신문(2017), "분쟁조정제도 활성화 제도개선 노력", 2017.6.12. (<http://www.aptn.co.kr/news/articleView.html?idxno=50117>)

⑥ 제52조(건축물관리위원회의 구성 등)

□ 제정안

제52조(건축물관리위원회의 구성 등) ① 중앙 및 지방관리조정위원회는 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성한다.

② 건축물관리조정위원회에는 제50조제2항 각 호의 사항을 전문적으로 다루는 분과위원회를 두되, 분과위원회는 건축물관리조정위원회의 위원장이 지명하는 5명 이상 10명 이하의 위원으로 구성한다.

③ 중앙 및 지방관리조정위원회의 위원은 건축물관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 사람이 3명 이상 포함되어야 한다.

1. 1급부터 4급까지 상당하는 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원
2. 공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 해당하는 직에 재직한 사람
3. 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람
4. 공인회계사·세무사·건축사·기술사 또는 공인노무사의 자격이 있는 사람으로서 10년 이상 근무한 사람
5. 건설공사, 전기공사, 정보통신공사, 소방시설공사, 시설물 정밀안전진단 또는 감정평가에 대한 전문적 지식을 갖추고 그 업무에 10년 이상 종사한 사람
6. 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 사람

④ 위원장 및 분과위원회의 위원장(이하 "분과위원장"이라 한다)은 국토교통부장관 또는 시·도지사가 임명한다.

⑤ 위원장은 분과위원회별로 전문분야 등을 고려하여 3명 이상 5명 이하의 위원으로 소위원회를 구성할 수 있다. 이 경우 위원장이 해당 분과위원회 위원 중에서 소위원회의 위원장(이하 "소위원장"이라 한다)을 지명한다.

⑥ 위원장과 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 새로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

⑦ 건축물관리조정위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 다음 각 호에 해당하는 경우를 제외하고는 본인의 의사에 반하여 해촉되지 않는다.

1. 신체상 또는 정신상의 장애로 직무를 수행할 수 없는 경우
2. 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
3. 그 밖에 직무상의 의무 위반 등 대통령령으로 정하는 해촉 사유에 해당하는 경우

⑧ 위원장은 건축물관리조정위원회를 대표하고 그 직무를 총괄한다. 다만, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원장이 미리 지명한 분과위원장 순서로 그 직무를 대행한다.

⑨ 건축물관리조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑩ 건축물관리조정위원회는 위원회의 소관 사무 처리절차와 그 밖에 위원회의 운영에 관한 규칙을 정할 수 있다.

⑪ 건축물관리조정위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 건축물관리위원회 위원의 전문성을 제고하기 위해 관련 전문가의 참여 도모
 - 건축물 관리 분쟁의 대부분이 법률의 규정된 내용에 대한 저촉여부 및 해석을 둘러싼 것 이므로, 법률적인 전문성 필요
 - 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람을 3명 이상 포함하도록 규정

- 그 밖에 공인회계사 · 세무사 · 건축사 · 기술사 또는 공인노무사의 자격이 있는 사람으로서 10년 이상 근무한 사람, 건설공사, 건설업, 건설용역업 또는 감정평가에 대한 전문적 지식을 갖추고 그 업무에 10년 이상 종사한 사람, 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 사람을 포함할 수 있도록 규정

□ 입법례

[공동주택관리법] 제73조(중앙분쟁조정위원회의 구성 등)

- ① 중앙분쟁조정위원회는 위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성한다.
- ② 중앙분쟁조정위원회의 위원은 공동주택관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 사람이 3명 이상 포함되어야 한다.
 1. 급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원
 2. 공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
 3. 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람
 4. 공인회계사·세무사·건축사·감정평가사 또는 공인노무사의 자격이 있는 사람으로서 10년 이상 근무한 사람
 5. 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 사람
 6. 그 밖에 공동주택관리에 대한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
- ③ 중앙분쟁조정위원회의 위원장의 임명, 공무원이 아닌 위원의 임기 및 연임에 관한 사항, 보궐위원의 임기, 공무원이 아닌 위원이 본인의 의사에 반하여 해촉되지 아니할 권리는 제40조제3항, 제6항, 제7항을 각각 준용한다.
- ④ 중앙분쟁조정위원회의 위원장의 직무나 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때의 직무 대행은 제40조제8항을 준용한다. 이 경우 제40조제8항 중 "분과위원회"은 "위원회"으로 본다.
- ⑤ 중앙분쟁조정위원회의 위원의 제척·기피·회피에 관하여는 제41조를 준용한다.
- ⑥ 중앙분쟁조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑦ 중앙분쟁조정위원회는 위원회의 소관 사무 처리절차와 그 밖에 위원회의 운영에 관한 규칙을 정할 수 있다.
- ⑧ 중앙분쟁조정위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[공동주택관리법] 제40조(하자분쟁조정위원회의 구성 등)

- ① 하자분쟁조정위원회는 위원장 1명을 포함한 50명 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 상임으로 한다.
- ② 하자분쟁조정위원회에는 하자 여부 판정 또는 분쟁조정을 전문적으로 다루는 분과위원회를 두되, 분과위원회는 하자분쟁조정위원회의 위원장(이하 "위원장"이라 한다)이 지명하는 9명 이상 15명 이하의 위원으로 구성한다.
- ③ 위원장 및 분과위원회의 위원장(이하 "분과위원장"이라 한다)은 국토교통부장관이 임명한다.
- ④ 위원장은 분과위원회별로 사건의 심리 등을 위하여 전문분야 등을 고려하여 3명 이상 5명 이하의 위원으로 소위원회를 구성할 수 있다. 이 경우 위원장이 해당 분과위원회 위원 중에서 소위원회의 위원장(이하 "소위원장"이라 한다)을 지명한다.
- ⑤ 하자분쟁조정위원회의 위원은 공동주택 하자에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 사람이 7명 이상 포함되어야 한다.
 1. 급부터 4급까지 상당의 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원이거나 이와 같은 직에 재직한 사람
 2. 공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
 3. 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람
 4. 건설공사, 전기공사, 정보통신공사, 소방시설공사, 시설물 정밀안전진단 또는 감정평가에 관한 전문적 지식을 갖추고 그 업무에 10년 이상 종사한 사람
 5. 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 사람
 6. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 기술사로서 그 업무에 10년 이상 종사한 사람
 7. 쟈제
- ⑥ 위원장과 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.
- ⑦ 하자분쟁조정위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 다음 각 호에 해당하는 경우를 제외하고는 본인의 의사에 반하여 해촉되지 아니한다.
 1. 신체상 또는 정신상의 장애로 직무를 수행할 수 없는 경우
 2. 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
 3. 그 밖에 직무상의 의무 위반 등 대통령령으로 정하는 해촉 사유에 해당하는 경우
- ⑧ 위원장은 하자분쟁조정위원회를 대표하고 그 직무를 총괄한다. 다만, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원장이 미리 지명한 분과위원장 순으로 그 직무를 대행한다.

⑦ 제53조(분쟁조정의 신청 및 조정 등)

□ 제정안

제53조(분쟁조정의 신청 및 조정 등) ① 제50조제2항 각 호의 사항에 대하여 분쟁이 발생한 때에는 건축물 관리조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

② 건축물관리조정위원회는 제1항에 따라 조정의 신청을 받은 때에는 자체 없이 조정의 절차를 밟혀야 한다. 이 경우 건축물관리조정위원회는 필요하다고 인정하면 당사자나 이해관계인을 건축물관리조정위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.

③ 건축물관리조정위원회는 제2항에 따른 조정절차를 밟힌 날부터 30일 이내에 그 절차를 마친 후 조정안을 작성하여 자체 없이 이를 각 당사자에게 보여주어야 한다. 다만, 부득이한 사정으로 30일 이내에 조정절차를 끝낼 수 없는 경우 건축물관리조정위원회는 그 기간을 연장할 수 있다. 이 경우 그 사유와 기한을 분명하게 밝혀 당사자에게 서면으로 알려야 한다.

④ 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 30일 이내에 그 수락 여부를 건축물관리조정위원회에 서면으로 알려야 한다. 이 경우 30일 이내에 의사표시가 없는 때에는 수락한 것으로 본다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 경우 건축물관리조정위원회는 조정서를 작성하고, 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 후 조정서 정본을 자체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다. 다만, 수락한 것으로 보는 경우에는 각 당사자의 서명 및 날인을 생략할 수 있다.

⑥ 당사자가 제5항에 따라 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 같은 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

⑦ 조정의 신청절차 및 방법, 비용의 부담 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

□ 제정이유

- 건축물관리조정위원회의 운영에 필요한 규정사항 명시 필요
 - 분쟁조정 결과의 실효성을 제고하기 위해 조정결과를 양 당사자가 수락할 경우 '재판상 화해⁹²⁾'의 효력 부여
 - 그 밖에 위원회 운영에 필요한 조정기한, 조사검사, 부정한 목적의 조정신청 거부, 서류 송달 등 규정

[표 4-26] 재판상 화해 및 민사상 화해의 효력 비교

구분	재판상 화해 효력	민사상 화해 효력
입법례	중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 하자심사분쟁조정위원회 중앙환경분쟁조정위원회 소비자분쟁조정위원회 등	지방 공동주택관리 분쟁조정위원회 임대주택분쟁조정위원회
조정결과 수락 시 효력	양 당사자가 조정결과 수락하면 그 결과는 기판력 (재판을 거친 것과 같은 효력) 발생	양 당사자가 조정결과를 수락할 경우 민사상 합의 에 불과하여 수락 후에도 번복 가능

출처: 국토교통위원회(2014), 「공동주택관리법안(김성태의원 대표발의) 검토보고서」, p.79. 참고 재작성

92) 양 당사자가 조정결과 수락 시 재판을 거친 것과 같은 효력(기판력)이 발생함

□ 입법례

[공동주택관리법] 제74조(분쟁조정의 신청 및 조정 등)

- ① 제71조제2항 각 호의 사항에 대하여 분쟁이 발생한 때에는 중앙분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.
- ② 중앙분쟁조정위원회는 제1항에 따라 조정의 신청을 받은 때에는 자체 없이 조정의 절차를 개시하여야 한다. 이 경우 중앙분쟁조정위원회는 필요하다고 인정하면 당사자나 이해관계인을 중앙분쟁조정위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.
- ③ 중앙분쟁조정위원회는 제2항에 따른 조정절차를 개시한 날부터 30일 이내에 그 절차를 완료한 후 조정안을 작성하여 자체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다. 다만, 부득이한 사정으로 30일 이내에 조정절차를 완료할 수 없는 경우 중앙분쟁조정위원회는 그 기간을 연장할 수 있다. 이 경우 그 사유와 기한을 명시하여 당사자에게 서면으로 통지하여야 한다.
- ④ 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 30일 이내에 그 수락 여부를 중앙분쟁조정위원회에 서면으로 통보하여야 한다. 이 경우 30일 이내에 의사표시가 없는 때에는 수락한 것으로 본다.
- ⑤ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 경우 중앙분쟁조정위원회는 조정서를 작성하고, 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 후 조정서 정본을 자체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다. 다만, 수락한 것으로 보는 경우에는 각 당사자의 서명·날인을 생략할 수 있다.
- ⑥ 당사자가 제5항에 따라 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 체분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.
- ⑦ 조정의 신청절차 및 방법, 비용의 부담 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

⑧ 제54조(분쟁조정 신청의 통지 등)

□ 제정안

제56조(분쟁조정 신청의 통지 등) ① 건축물관리조정위원회는 당사자 일방으로부터 조정등의 신청을 받은 때에는 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다.
② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 신청내용에 대한 답변서를 특별한 사정이 없으면 10일 이내에 건축물관리조정위원회에 제출하여야 한다.
③ 건축물관리조정위원회로부터 분쟁조정 신청에 관한 통지를 받은 관리주체는 분쟁조정에 따라야 한다.

□ 제정이유

- 분쟁조정 신청에 관한 통지를 받은 관리주체에게 조정에 응할 의무 부여 필요
 - 건축물 관리와 관련한 분쟁으로 인한 피해 또는 불편이 특정한 당사자에게 한정될 경우 분쟁의 상대방이 분쟁 피해자의 조정신청에 응하지 않을 것으로 예상
 - 분쟁조정의 효력과 실효성의 확보를 위해 분쟁조정 신청에 관한 통지를 받은 관리주체가 분쟁조정에 응할 의무 부여 필요
 - 분쟁조정 신청에 대한 상대방 통지 의무, 통지를 받은 상대방의 답변서 제출의무는 현행 「공동주택관리법」 준용

[표 4-27] 유사 위원회의 분쟁조정에 응할 의무

구분	건설분쟁조정위원회	하자심사분쟁조정위원회	중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회
규정	「건설산업기본법」 제72조	「공동주택관리법」 제46조제3항	「공동주택관리법」
내용	위원회는 당시자 중 어느 한쪽으로부터 분쟁의 조정을 신청받으면 그 신청 내용을 상대방에게 알려야 하며, 상대방은 그 조정에 참여하여야 함	위원회로부터 조정등의 신청에 관한 통지를 받은 사업주체등, 설계자, 감리자 및 입주자대표회의등은 분쟁조정에 응하여야 함	위원회로부터 분쟁조정 신청에 관한 통지를 받은 입주자대표회의(구성원을 포함한다)와 관리주체는 분쟁조정에 응하여야 함

출처: 국토교통위원회(2014), 「공동주택관리법안(김성태의원 대표발의) 검토보고서」, p.80.

□ 입법례

[공동주택관리법] 제75조(분쟁조정 신청의 통지 등)

- ① 중앙분쟁조정위원회의 분쟁조정 신청에 대한 상대방 통지 의무. 통지를 받은 상대방의 답변서 제출 의무는 제46조제1항, 제2항을 각각 준용한다.
- ② 중앙분쟁조정위원회로부터 분쟁조정 신청에 관한 통지를 받은 입주자대표회의(구성원을 포함한다)와 관리주체는 분쟁조정에 응하여야 한다.

⑨ 제55조(조정의 거부와 중지)

□ 제정안

제55조(조정의 거부와 중지) ① 건축물관리조정위원회는 분쟁의 성질상 건축물관리조정위원회에서 조정을 하는 것이 맞지 아니하다고 인정하거나 부정한 목적으로 신청되었다고 인정하면 그 조정을 거부할 수 있다. 이 경우 조정의 거부 사유를 신청인에게 알려야 한다.
 ② 건축물관리조정위원회는 신청된 사건의 처리 절차가 진행되는 도중에 한쪽 당사자가 소를 제기한 경우에는 조정의 처리를 중지하고 이를 당사자에게 알려야 한다.
 ③ 건축물관리조정위원회의 분쟁의 당사자에 대한 조정의 절차 중 합의권고에 관하여는 「공동주택관리법」 제42조제5항을 준용한다.

□ 제정이유

- 건축물관리위원회에게 조정의 거부와 중지에 대한 의무 부과 필요
 - 건축물관리위원회에게 위원회와 조정의 성격이 맞지 않거나 부정한 목적으로 신청됨을 인정할 경우 조정에 대한 거부권 부여
 - 다만, 건축물관리위원회가 조정의 거부사유에 대해 신청인에게 통보하도록 명시하여 사전에 분쟁발생 방지
 - 또한 건축물관리위원회가 조정절차 중 한쪽 당사자가 소송을 제기한 경우 조정을 중지하고 당사자에게 알려야 함을 규정
 - 건축물관리위원회는 조정절차 중에도 분쟁의 당사자에게 합의에 대해 권고할 수 있도록 하나, 이러한 합의권고가 조정절차의 진행에 영향을 미치지 않음을 명시

□ 입법례

[공동주택관리법] 제77조(조정의 거부와 중지)

- ① 중앙분쟁조정위원회는 분쟁의 성질상 분쟁조정위원회에서 조정을 하는 것이 맞지 아니하다고 인정하거나 부정한 목적으로 신청되었다고 인정하면 그 조정을 거부할 수 있다. 이 경우 조정의 거부 사유를 신청인에게 알려야 한다.
- ② 중앙분쟁조정위원회는 신청된 사건의 처리 절차가 진행되는 도중에 한쪽 당사자가 소를 제기한 경우에는 조정의 처리를 중지하고 이를 당사자에게 알려야 한다.
- ③ 중앙분쟁조정위원회의 분쟁의 당사자에 대한 조정의 절차 중 합의의 권고에 관하여는 제42조제5항을 준용한다.

⑩ 제56조(「민사조정법」 등의 준용)

□ 제정안

제56조(「민사조정법」 등의 준용) ① 건축물관리조정위원회는 분쟁의 조정등의 절차에 관하여 이 법에서 규정하지 않은 사항 및 소멸시효의 중단에 관하여는 「민사조정법」을 준용한다.

② 조정등에 따른 서류송달에 관하여는 「민사소송법」 제174조부터 제197조까지의 규정을 준용한다.

□ 제정이유

- 건축물관리위원회의 조정절차 등에 관련하여 민사조정법과 민사소송법의 준용 규정 필요
 - 건축물관리위원회는 조정절차에 관해 이 법(안)에서 규정하지 않은 사항과 소멸시효의 중단에 관해서는 「민사조정법」 준용
- ※ 「민사조정법」 : 민사(民事)에 관한 분쟁을 간이한 절차에 따라 당사자 사이의 상호 양해를 통하여 조리(條理)를 바탕으로 실정에 맞게 해결함을 목적으로 하는 법률⁹³⁾
 - 조정 등에 따른 서류송달은 「민사소송법」 제174조부터 제197조까지의 규정을 준용하도록 명시

[민사조정법] 제35조(소멸시효의 중단)

- ① 조정신청은 시효중단의 효력이 있다.
- ② 당사자의 신청에 의한 조정사건에 관하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 때에는 1개월 이내에 소를 제기하지 아니하면 시효중단의 효력이 없다.
 1. 조정신청이 취하된 때
 2. 제31조제2항에 따라 조정신청이 취하된 것으로 보는 때

93) 「민사조정법」 법률 제13952호 (2016.2.3. 타법개정) 제1조(목적)

□ 입법례

[공동주택관리법] 제47조(「민사조정법」 등의 준용)

- ① 하자분쟁조정위원회는 분쟁의 조정등의 절차에 관하여 이 법에서 규정하지 아니한 사항 및 소멸시효의 중단에 관하여는 「민사조정법」을 준용한다.
② 조정등에 따른 서류송달에 관하여는 「민사소송법」 제174조부터 제197조까지의 규정을 준용한다.

⑪ 제57조(절차의 비공개 등)

□ 제정안

제57조(절차의 비공개 등) ① 건축물관리조정위원회가 수행하는 조정등의 절차 및 의사결정과정은 공개하지 아니한다. 다만, 분과위원회 및 소위원회에서 공개할 것을 의결한 경우에는 그러하지 않는다.

② 건축물관리조정위원회의 위원과 건축물관리조정위원회의 사무국 직원으로서 그 업무를 수행하거나 수행하였던 사람은 조정등의 절차에서 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 안 된다.

□ 제정이유

- 건축물관리위원회의 조정 등의 절차 및 의사결정과정에 대한 비공개 규정 필요
 - 건축물관리조정위원회 의사결정 과정의 비공개와 직무상 알게 된 비밀누설 금지 규정
 - 현행 「공동주택관리법」의 관련내용 준용하여, 의무이행의 실효성 확보를 위해 처벌규정 마련 필요

□ 입법례

[공동주택관리법] 제50조(절차의 비공개 등)

- ① 하자분쟁조정위원회가 수행하는 조정등의 절차 및 의사결정과정은 공개하지 아니한다. 다만, 분과위원회 및 소위원회에서 공개할 것을 의결한 경우에는 그러하지 아니하다.
② 하자분쟁조정위원회의 위원과 하자분쟁조정위원회의 사무국 직원으로서 그 업무를 수행하거나 수행하였던 사람은 조정등의 절차에서 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

7) 제7장 건축물의 해체 및 멸실

① 제58조 (건축물 해체의 허가)

□ 제정안

제58조(건축물 해체의 허가) ① 건축물을 관리주체는 건축물을 해체하려면 해체를 하기 전에 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신고를 하면 허가를 받은 것으로 본다.

1. 주요 구조부의 해체를 수반하지 않고 건축물의 일부를 해체하는 경우
2. 다음 각 목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우
 - 가. 연면적 500제곱미터 미만의 건축물
 - 나. 지상으로부터 건축물의 높이가 10미터 이하인 건축물
 - 다. 지상층과 지하층을 포함하여 3개층 이하인 건축물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물의 해체

② 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 건축물 해체 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 해체계획서를 붙여 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 「건설기술진흥법」 제62조에 따른 안전관리계획 수립 대상 공사의 경우 해체계획서를 안전관리계획으로 대신할 수 있다.

③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제2항에 따른 해체계획서를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 자의 검토·확인을 받은 후 허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자
2. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자 중 건축구조기술사

④ 허가권자는 제2항 및 제3항에 따라 제출된 건축물 해체 허가신청서 및 해체계획서를 해체과정의 안전성을 확보하기 위하여 대통령령으로 정하는 건축물의 경우 한국시설안전공단에 검토를 의뢰하여야 한다.

⑤ 건축물의 관리주체가 석면이 함유된 건축물을 해체하는 경우에는 「산업안전보건법」, 「석면안전관리법」 등 관계 법령에 적합하게 석면을 먼저 제거·처리한 후 건축물을 해체하여야 한다.

⑥ 그 밖에 건축물 해체의 허가절차 등에 관하여는 국토교통부령으로 정한다.

□ 제정이유

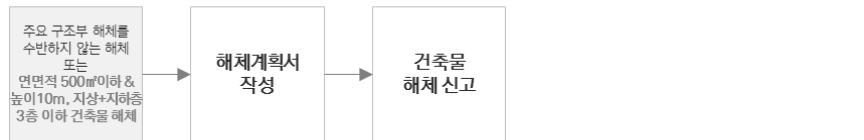
- 일정 규모 이상의 건축물 해체 시 신고제에서 허가제로 전환하여 안전관리 강화 필요
 - 현행 「건축법」에서 건축물의 규모와 관계없이 건축물 해체 시 신고제로 운영
 - 현행 「건축법」상 해당 지자체는 제출받은 해체계획서에 대해 검토하여 보완을 요구하거나 반려할 수 없어, 신고만 하면 건축물 해체 절차는 하루 안에 완료 가능
 - 건축물 해체를 신고제에서 허가제로 전환하여 해체공사의 안전관리체계 강화하되, 허가 대신 신고로 대체할 수 있는 건축물을 한정하여 행정적 부담 경감

※ 2016년 12월 세움터 자료를 기준으로 연면적 500제곱미터 이하이면서 3층 이하인 건축물이 전체 멸실 건축물의 약 85%에 해당

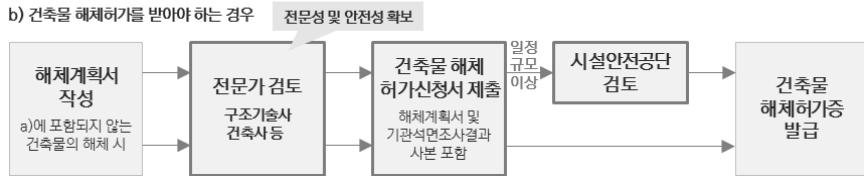
- 해체계획서와 타 법령에서의 안전관리체계가 중복되지 않도록 단서조항 마련 필요
 - 「건설기술 진흥법」에 따른 안전관리계획 수립대상인 공사의 경우, 안전관리계획서를 해체계획서로 대신할 수 있도록 규정하여 중복규제 예방

- 건축물 해체공사의 안전성 확보를 위한 전문가의 검토 및 확인절차 필요
 - 현행 관련 법령에서 건축물의 해체공사에 대한 안전성을 확보하기 위한 검토·확인 등 전문가의 사전검증 절차에 대한 규정 부재
 - 「해체공사 안전관리요령」에서 해체공사계획서 작성 시 구조기술사 또는 안전전문진단 기관으로부터 적정성 여부를 확인받도록 명시하고 있으나, 권장사항에 그치는 실정
 - 건축사 또는 구조기술사에게 해체계획서를 검토·확인받은 후 허가권자에게 제출하고, 일정규모 이상의 건축물을 해체 시 해체허가신청서와 해체계획서를 한국시설안전공단에 검토를 의뢰하도록 규정

a) 건축물 해체신고로 허가를 대신하는 경우



b) 건축물 해체허가를 받아야 하는 경우



[그림 4-14] 건축물 해체신고 및 허가절차

출처: 직접작성

□ 입법례

[건축법] 제11조(건축허가)제1항

① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

[건축법 시행규칙] 제24조(건축물 철거·멸실의 신고)제1항

① 법 제36조제1항에 따라 법 제11조 및 제14조에 따른 허가를 받았거나 신고를 한 건축물을 철거하려는 자는 철거예정일 3일 전까지 별지 제25호서식의 건축물철거·멸실신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 다음 각 호의 사항을 규정한 해체공사계획서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 철거 대상 건축물이 「산업안전보건법」 제38조의2제2항에 따른 기관석면조사 대상 건축물에 해당하는 때에는 「산업안전보건법」 제38조의2제2항에 따른 기관석면조사결과 사본을 추가로 첨부하여야 한다.

1. 종별·위치별 해체작업의 방법 및 순서
2. 건설폐기물의 적치 및 반출 계획
3. 공사현장 안전조치 계획

[건축법 시행규칙] 제24조의2(건축물 석면의 제거·처리)

제14조제5항에 따라 석면이 함유된 건축물을 증축·개축·대수선하거나 제24조제1항 및 제3항에 따라 석면이 함유된 건축물을 철거하는 경우에는 「산업안전보건법」 등 관계 법령에 적합하게 석면을 먼저 제거·처리한 후 건축물을 증축·개축·대수선 또는 철거하여야 한다.

② 제59조 (건축물 해체공사 감리자의 지정 등)

□ 제정안

제59조(건축물 해체공사 감리자의 지정 등) ① 시장·군수·구청장은 건축물 해체허가를 받은 건축물에 대한 해체작업의 안전한 관리를 위하여 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 해체공사감리자로 지정하여 해체공사감리를 하게 하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 해체공사감리자를 바꾸고 그 해체공사감리자에 대하여는 1년의 범위에서 해체공사감리자의 지정을 제한할 수 있다.

1. 해체공사감리자가 해체공사감리자의 지정에 관한 서류를 부정 또는 거짓으로 제출한 경우
2. 업무 수행 중 위반사항이 있음을 알고도 넘겨버리는 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

③ 관리주체와 해체공사감리자 간의 책임 내용 및 범위는 이 법에서 규정한 것 외에는 당사자 간의 계약으로 정한다.

④ 해체공사감리자의 지정기준, 지정방법, 자격 및 업무범위, 해체공사 감리비용 등 필요한 사항은 국토교통부장관이 고시한다.

□ 제정이유

- 해체공사 시 안전조치 이행여부에 대한 관리 및 감독 부재로 안전사고의 개연성 상존
 - 최근 3년간의 건축물 해체 및 리모델링 공사현장에서의 안전사고 발생현황을 살펴보면, 「건설기술 진흥법」의 안전관리계획과 「산업안전보건법」의 유해·위험방지계획서의 수립대상이 아닌 건축물에서 안전사고 다수 발생
- ※ 최근 3년간의 건축물 해체 및 리모델링 공사현장에서 발생한 안전사고 6건 중 1건을 제외한 5건이 지상 5층 이하 건축물에서 발생
- 현행 「건축법」상 감리대상 공사에서 건축물 해체공사는 포함되어 있지 않아, 해체공사 현장에서 안전조치가 제대로 이행되고 있는지에 대한 관리·감독이 부재한 실정
- ※ 일반감리대상 건축물 : 건축허가를 받아야 하는 건축물을 건축하는 경우
 - 상주감리대상 건축물 : 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 건축공사, 연속된 5개층(지하 층 포함) 이상으로서 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축공사, 아파트 건축공사, 준다 중이용 건축물 건축공사
- 안전사각지대 해소를 위한 제도개선 및 관리감독 보완방안 제기
- 안전사각지대 해소를 위한 관리감독 보완방안으로 해체공사 감리제 도입
 - 감리내용에 대한 객관성 확보와 적법한 업무대가 지급을 위해 지자체장이 건축물 해체 공사 감리자를 지정하여 해체공사 및 안전관리 등에 대해 지도·감독
 - 해체공사 감리자를 교체하고 1년간 지정을 제한할 수 있는 요건에 대해 명시하여 해체공사 감리가 적법하게 이루어질 수 있도록 관리
 - 해체공사 감리자의 지정기준, 지정방법, 자격 및 업무범위, 감리비용 등은 국토교통부장관이 고시하도록 규정

□ 입법례

[주택법] 제43조(주택의 감리자 지정 등)

- ① 사업계획승인권자가 제15조제1항 또는 제3항에 따른 주택건설사업계획을 승인하였을 때와 시장·군수·구청장이 제66조제1항에 따른 리모델링의 허가를 하였을 때에는 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 주택건설공사의 감리자로 지정하여야 한다. 다만, 사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사 또는 대통령령으로 정하는 자인 경우와 「건축법」 제25조에 따라 공사감리를 하는 도시형 생활주택의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 사업계획승인권자는 감리자의 지정에 관한 서류를 부정 또는 거짓으로 제출하거나, 업무 수행 중 위반 사항이 있음을 알고도 묵인하는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우에는 감리자를 교체하고, 그 감리자에 대하여는 1년의 벌금에서 감리업무의 지정을 제한할 수 있다.
- ③ 사업주체와 감리자 간의 책임 내용 및 범위는 이 법에서 규정한 것 외에는 당사자 간의 계약으로 정한다.
- ④ 국토교통부장관은 제3항에 따른 계약을 체결할 때 사업주체와 감리자 간에 공정하게 계약이 체결되도록 하기 위하여 감리용역표준계약서를 정하여 보급할 수 있다.

[주택법 시행령] 제48조(감리자의 교체)

- ① 법 제43조제2항에서 "업무 수행 중 위반 사항이 있음을 알고도 묵인하는 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 감리업무 수행 중 발견한 위반 사항을 묵인한 경우
 2. 법 제44조제4항 후단에 따른 이의신청 결과 같은 조 제3항에 따른 시정 통지가 3회 이상 잘못된 것으로 판정된 경우
 3. 공사기간 중 공사현장에 1개월 이상 감리원을 상주시키지 아니한 경우. 이 경우 기간 계산은 제47조제4항에 따라 감리원별로 상주시켜야 할 기간에 각 감리원이 상주하지 아니한 기간을 합산한다.
 4. 감리자 지정에 관한 서류를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 작성·제출한 경우
 5. 감리자 스스로 감리업무 수행의 포기 의사를 밝힌 경우

□ 참고자료

[서울시의 철거책임감리제 도입]

- 철거현장에 감리인을 두는 철거감리제 도입
- 소유주가 건축허가를 받을 때 공사감리자가 철거공사의 안전조치계획 이행여부까지 관리감독할 수 있도록 조건 부여

③ 제60조 (해체공사 감리자의 업무 등)

□ 제정안

제60조(해체공사 감리자의 업무 등)

- ① 해체공사감리자는 다음 각 호의 업무를 수행하여야 한다.
1. 해체작업순서, 해체공법에 맞게 공사하는지 여부의 확인
 2. 현장의 화재방지대책, 교통안전 및 안전통로 확보, 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 건설부산물이 적절하게 처리되는지에 대한 확인
 5. 그 밖에 해체공사의 감리에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 해체공사감리자는 건축물의 해체작업이 안전하게 수행되기 어려운 경우 관리주체 또는 해체작업자에게 해체작업의 시정 및 중지를 요청할 수 있다.
- ③ 해체공사감리자는 관리주체 또는 해체작업자가 제2항의 조치를 요청받고도 건축물 해체작업을 계속하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다. 이 경우 보고를 받은 시장·군수·구청장은 자체 없이 작업중지 처분을 하여야 한다.

- ④ 관리주체가 제2항의 조치를 요청받고 이를 이행한 경우나 제4항 후단에 따른 작업중지 명령을 받은 이후 해체작업을 다시 하려는 경우에는 건축물 안전확보에 필요한 개선계획을 시장·군수·구청장에게 제출하여 승인을 받아야 한다.
- ⑤ 제4항에 따른 개선계획에 포함되어야 할 사항 및 승인 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑥ 해체공사감리자는 건축물의 해체작업이 완료된 경우 해체감리완료보고서를 건축물의 관리주체에게 제출하여야 한다.
- ⑦ 제6항에 따른 해체감리완료보고서의 작성 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

□ 제정이유

- 해체공사의 안전성 확보와 질적 향상 도모를 위해 해체공사 감리자의 의무와 업무 규정
 - 해체작업에 대한 시정 또는 중지 요청, 지자체장에게 해체작업에 대한 조치보고, 해체감리완료보고서 작성 및 제출에 대한 의무 부과
 - 해체공사 감리자의 업무범위를 명확하게 규정하여 적절한 해체공사 감리 유도

□ 입법례

[건축법] 제25조(공사감리) 제3항, 제4항 및 제6항

- ③ 공사감리자는 공사감리를 할 때 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 위반된 사항을 발견하거나 공사시공자가 설계도서대로 공사를 하지 아니하면 이를 건축주에게 알린 후 공사시공자에게 시정하거나 재시공하도록 요청하여야 하며, 공사시공자가 시정이나 재시공 요청에 따르지 아니하면 서면으로 그 건축공사를 중지하도록 요청할 수 있다. 이 경우 공사중지를 요청받은 공사시공자는 정당한 사유가 없으면 즉시 공사를 중지하여야 한다.
- ④ 공사감리자는 제3항에 따라 공사시공자가 시정이나 재시공 요청을 받은 후 이에 따르지 아니하거나 공사중지 요청을 받고도 공사를 계속하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이를 허가권자에게 보고하여야 한다.
- ⑤ 공사감리자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 감리일지를 기록·유지하여야 하고, 공사의 공정(工程)이 대통령령으로 정하는 진도에 다다른 경우에는 감리중간보고서를, 공사를 완료한 경우에는 감리완료보고서를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 각각 작성하여 건축주에게 제출하여야 하며, 건축주는 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 신청할 때 중간감리보고서와 감리완료보고서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

[건축법 시행령] 제19조(공사감리) 제6항

- ⑥ 공사감리자가 수행하여야 하는 감리업무는 다음과 같다.
 1. 공사시공자가 설계도서에 따라 적합하게 시공하는지 여부의 확인
 2. 공사시공자가 사용하는 건축자재가 관계 법령에 따른 기준에 적합한 건축자재인지 여부의 확인
 3. 그 밖에 공사감리에 관한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

[건축법 시행규칙] 제19조의2(공사감리업무 등) 제1항

- ① 영 제19조제6항제3호의 규정에 의하여 공사감리자는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
 1. 건축물 및 대지가 관계법령에 적합하도록 공사시공자 및 건축주를 지도
 2. 시공계획 및 공사관리의 적정여부의 확인
 3. 공사현장에서의 안전관리의 지도
 4. 공정표의 검토
 5. 상세시공도면의 검토·확인
 6. 구조물의 위치와 규격의 적정여부의 검토·확인
 7. 품질시험의 실시여부 및 시험성과의 검토·확인
 8. 설계변경의 적정여부의 검토·확인
 9. 기타 공사감리계약으로 정하는 사항

④ 제61조(해체공사 감리자의 교육 등)

□ 제정안

[제61조(해체공사 감리자의 교육 등)] ① 제59조제1항에 따른 해체공사감리자로 지정받고자 하는 자는 건축물 해체 안전관리 효율화, 새로운 기술의 보급과 안전의식 향상을 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 실시하는 강습 또는 실무교육을 받아야 한다.
② 시장·군수·구청장은 해체공사감리자가 정해진 교육을 받지 아니하면 교육을 받을 때까지 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해체공사 감리업무를 제한할 수 있다.

□ 제정이유

- 해체공사 감리자로 지정받기 위한 교육이수요건 등 명시
- 국토교통부 장관이 실시하는 강습 또는 실무교육을 받도록 규정
- 해당 시장·군수·구청장이 정해진 교육을 이수할 때까지 해체공사 감리업무 제한 가능

□ 입법례

[화재예방, 소방시설 설치 · 유지 및 안전관리에 관한 법률] 제41조(소방안전관리자 등에 대한 교육)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 화재 예방 및 안전관리의 효율화, 새로운 기술의 보급과 안전의식의 향상을 위하여 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 소방청장이 실시하는 강습 또는 실무 교육을 받아야 한다.
1. 제20조제2항에 따라 선임된 소방안전관리자 및 소방안전관리보조자
 2. 제20조제3항에 따라 선임된 소방안전관리자
 3. 소방안전관리자의 자격을 인정받으려는 자로서 대통령령으로 정하는 자
- ② 소방본부장이나 소방서장은 제1항제1호 또는 제2호에 따른 소방안전관리자나 소방안전관리 업무 대행자가 정하여진 교육을 받지 아니하면 교육을 받을 때까지 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 그 소방안전관리자나 소방안전관리 업무 대행자에 대하여 제20조에 따른 소방안전관리 업무를 제한할 수 있다.
-

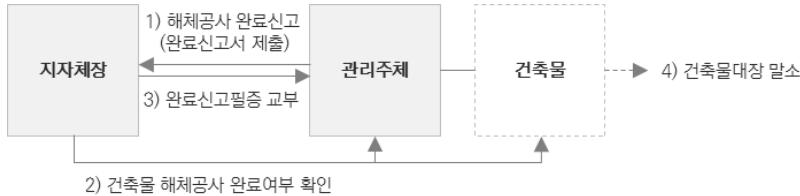
⑤ 제62조 (건축물 해체공사 결과 보고)

□ 제정안

[제62조(건축물 해체공사 결과 보고)] ① 건축물의 관리주체가 제58조에 따라 건축물의 해체공사를 끝낸 경우에는 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 건축물 해체공사 완료신고를 하여야 한다.
② 제1항에 따른 신고의 시기·방법·절차에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

□ 제정이유

- 관리주체가 지자체장에게 건축물 해체공사 완료신고
- 건축물 관리주체가 지자체장에게 건축물 해체공사 완료신고서 제출
- 지자체장이 신고서를 검토하고 해체공사 완료여부를 확인하여 해체공사 완료필증 교부



[그림 4-15] 건축물 해체공사 완료신고 절차

출처: 직접작성

□ 입법례

[건축법] 제36조(건축물의 철거 등의 신고)

- ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물을 철거하려면 철거를 하기 전에 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물이 재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내에 신고하여야 한다.
- ③ 제1항과 제2항에 따른 신고의 대상이 되는 건축물과 신고 절차 등에 관하여는 국토교통부령으로 정한다.

⑥ 제63조 (건축물 멸실의 신고)

□ 제정안

제63조(건축물 멸실의 신고) ① 건축물의 관리주체는 「건축법」제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물이 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물 멸실신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 해체허가를 받은 건축물을 전면해체하여 반출이 완료된 경우 건축물 해체공사 완료신고를 하면 멸실신고를 한 것으로 본다.

② 제1항에 따른 신고의 시기·방법·절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

□ 제정이유

- 멸실 개념의 확대에 따라 멸실유형별 신고대상 및 기한 명시 필요
 - 사용승인을 받은 건축물이 멸실된 경우, 해당 건축물의 관리주체에게 멸실 후 30일 이내 (현행 「건축법」 규정 준용) 멸실 신고하도록 의무 부과
 - 해체허가를 받은 건축물을 전면해체하여 반출이 완료된 경우, 해체공사 완료신고를 하면 멸실신고를 한 것으로 간주

□ 입법례

[건축법] 제36조(건축물의 철거 등의 신고)

- ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물을 철거하려면 철거를 하기 전에 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물이 재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내에 신고하여야 한다.
- ③ 제1항과 제2항에 따른 신고의 대상이 되는 건축물과 신고 절차 등에 관하여는 국토교통부령으로 정한다.

8) 제8장 보칙

① 제64조(건축물관리점검의 통보)

□ 제정안

[제64조(건축물관리점검의 통보)] ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 점검을 실시하여야 하는 경우 건축물의 관리주체에게 점검 대상 건축물이라는 사실과 점검 실시절차를 해당 점검 지정일로부터 3개월 전까지 미리 알려야 한다.

1. 제18조에 따른 정기점검
 2. 제22조에 따른 소규모 노후 건축물 등 점검
- ② 시장·군수·구청장이 해당 점검을 알리는 경우 통지는 문서, 팩스, 전자우편, 휴대전화에 의한 문자메시지 등으로 할 수 있다.

□ 제정이유

- 시장·군수·구청장에게 점검대상 건축물에 대한 통보의무 부과 필요
 - 본 법(안)에서 건축물관리점검으로 규정하고 있는 건축물의 정기점검, 정밀점검, 소규모 노후 건축물 등 점검에 대해 지자체장이 관리주체에게 점검통보 필요
 - 「건축법 시행령」 제23조의2제2항 및 제3항 준용
 - 점검대상과 점검절차에 대한 사전통보기한을 해당 점검지정일로부터 3개월 이내로 규정
 - 문서, 팩스, 전자우편, 휴대전화에 의한 문자메시지 등 통보방법에 대해 명시

□ 입법례

[건축법 시행령] 제23조의2(정기점검 및 수시점검 실시) 제2항 및 제3항

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 정기점검(이하 "정기점검"이라 한다)을 실시하여야 하는 건축물의 소유자나 관리자에게 정기점검 대상 건축물이라는 사실과 정기점검 실시 절차를 기준일부터 2년이 되는 날의 3개월 전까지 미리 알려야 한다.

③ 제2항에 따른 통지는 문서, 팩스, 전자우편, 휴대전화에 의한 문자메시지 등으로 할 수 있다.

② 제65조(기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등)

□ 제정안 : 현행 「건축법」 제81조 준용

[제65조(기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등)] ① 시장·군수·구청장은 기존 건축물이 국가보안상 이유가 있거나 「건축법」 제4장(제40조부터 제47조까지)을 위반하여 대통령령으로 정하는 기준에 해당하면 해당 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

- ② 시장·군수·구청장은 미관지구 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 안의 건축물로서 도시미관이나 주거환경상 현저히 장애가 된다고 인정하면 건축위원회의 의견을 들어 개축이나 수선을 하게 할 수 있다.
- ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 필요한 조치를 명하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상을 하여야 한다.
- ④ 시장·군수·구청장이 위해의 우려가 있다고 인정하여 지정하는 건축물과 특수구조 건축물 중 국토교통부장관이 고시하는 건축물의 건축주등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축사협회나 그 밖에 국토교통부장관이 인정하는 전문 인력을 갖춘 법인 또는 단체로 하여금 건축물의 구조 안전 여부를 조사하게 하고, 그 결과를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제4항에 따른 조사결과에 따라 필요하다고 인정하면 해당 건축물의 철거·개축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

③ 제66조(빈집 정비)

□ 제정안 : 현행 「건축법」 제81조의2 준용

제66조(빈집 정비) 시장·군수·구청장은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물(「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 "빈집"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장해가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

④ 제67조(빈집 정비 절차 등)

□ 제정안 : 현행 「건축법」 제81조의3 준용

제67조(빈집 정비 절차 등) ① 시장·군수·구청장이 제66조에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.

② 제1항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

③ 제1항과 제2항의 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈집의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈집을 철거하였을 때에는 자체 없이 건축물대장을 정리하여야 하며, 건축물대장을 정리한 경우에는 자체 없이 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

⑤ 제68조(보고 및 검사)

□ 제정안

제65조(보고 및 검사) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 이 법의 시행을 위해 필요하다고 인정하면 이 법에 따라 허가를 받거나 신고 등을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나, 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.
② 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 자료제출 또는 보고로 조사목적을 달성하기 어려운 경우에는 관계 공무원으로 하여금 해당 사업소·영업소 등에 출입하여 장부·서류와 그 밖에 사항을 검사하게 할 수 있다.
③ 제2항에 따라 검사를 하려면 검사 7일전까지 검사의 일시, 이유 및 내용 등이 포함된 검사계획을 검사를 받는 자에게 알려야 한다. 다만 긴급한 경우나 미리 알리면 증거인멸 등으로 검사의 목적을 이를 수 없다고 인정하는 경우는 그러하지 아니하다.
④ 제2항에 따라 출입·검사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 하며, 출입 시 해당 공무원의 성명, 출입시간 및 출입목적 등이 적혀 있는 문서를 관계인에게 내주어야 한다.

□ 제정이유

- 국토교통부 장관 또는 지자체장에게 본 법(안)의 시행과 공익적 목적 달성을 위해 필요한 경우 보고 및 검사를 할 수 있도록 권한 부여
 - 관계 공무원이 사업소 등에 출입·검사할 경우 검사일시, 이유 및 내용 등이 포함된 검사계획 사전통지, 사전통지의 예외사항, 출입검사자의 증표제시 의무 등에 대해 명시

□ 입법례

[공동주택관리법] 제92조(보고·검사 등)

- ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정할 때에는 이 법에 따라 허가를 받거나 신고·등록 등을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나, 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.
② 제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획을 검사를 받을 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로 검사 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

[승강기시설 안전관리법] 제21조(보고 및 검사)

- ① 행정안전부장관은 이 법의 시행을 위하여 필요하다고 인정하면 제15조제1항에 따라 지정된 검사기관에 그 인력·장비·설비에 관한 자료를 제출하게 하거나 보고하게 할 수 있다.
② 시·도지사는 이 법의 시행을 위하여 필요하다고 인정하면 다음 각 호의 자에게 다음 사항에 관한 자료를 제출하게 하거나 보고하게 할 수 있다.
 1. 제5조제1항에 따라 등록한 자: 생산량, 수입량, 유지관리용 부품 확보 현황 등
 2. 유지관리업자: 기술인력, 보수 대수, 유지관리계약을 체결한 승강기 현황 등
 3. 승강기 관리주체: 자체점검, 안전관리자, 사고의 현황 등

③ 행정안전부장관 또는 시·도지사는 제1항 또는 제2항에 따른 자료제출 또는 보고로 조사목적을 달성하기 어려운 경우에는 관계 공무원으로 하여금 해당 사업소·영업소 등에 출입하여 장부·서류와 그 밖의 물건을 검사하게 할 수 있다.
④ 제3항에 따른 검사를 하려면 검사 7일 전까지 검사의 일시, 이유 및 내용 등이 포함된 검사계획을 검사를 받는 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 알리면 증거인멸 등으로 검사의 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
⑤ 제3항에 따라 출입·검사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 하며, 출입 시 해당 공무원의 성명, 출입 시간 및 출입 목적 등이 적혀 있는 문서를 관계인에게 내주어야 한다.

⑥ 제69조(운영관리에 관한 감독)

□ 제정안

제69조(운영관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 운영관리대상 건축물관리의 효율화와 소유자 및 사용자의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물의 소유자, 사용자, 건축물관리협의체, 관리주체 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
 2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
 3. 운영관리대상 건축물 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
 4. 운영관리대상 건축물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
 5. 건축물관리협의체 등이 관리규약을 위반한 경우
 6. 그 밖에 운영관리대상 건축물에 관한 감독을 위하여 필요한 경우
- ② 소유자 또는 사용자는 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 소유자 또는 사용자의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 건축물관리협의체나 그 구성원, 관리주체 등의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다. 이 경우 감사 요청은 그 사유를 밝히고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 붙여 서면으로 하여야 한다.
- ③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우에는 감사를 실시한 후 감사를 요청한 소유자 또는 사용자에게 그 결과를 알려야 한다.
- ④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 운영관리대상 건축물 관리의 효율화를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항의 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있다.
- ⑤ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따라 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있다.
- ⑥ 제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

□ 제정이유

- 지자체장에게 운영관리대상 건축물관리 감독업무에 대한 의무 부과
 - 집합건축물 운영관리와 관련하여 지자체의 관리 감독에 대한 사회적 요구 증가
 - 운영관리대상 건축물에 대해 지자체장에게 관리·감독의무를 부과하되, 지자체장의 관리·감독이 필요한 경우를 명시하여 법 규정의 예측가능성 및 명확성 제고
 - 건축물관리협의체 등이 해당 건축물의 관리규약을 위반한 경우 등 지자체장이 이에 대한 시정명령을 할 수 있음을 명시
 - 지자체장의 운영관리 감독을 위해 필요한 자료의 제출, 명령, 소속 공무원으로 하여금 조사 또는 검사하게 할 수 있음을 명시

□ 입법례

[공동주택관리법] 제93조(공동주택관리에 관한 감독)

① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원등에게 관리비등의 사용내역등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우

3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우

4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우

5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우

6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원등의 업무에 대하여 감시를 요청할 수 있다. 이 경우 감사 요청은 그 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여 서면으로 하여야 한다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우에는 감사를 실시한 후 감사를 요청한 입주자등에게 그 결과를 통보하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항의 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있다.

⑤ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따라 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있다.

⑥ 제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑦ 제70조(사고조사 등)

□ 제정안

제70조(사고조사 등) ① 관리주체는 소관 건축물에 사고가 발생한 경우에는 자체 없이 응급 안전조치를 하여야 하며, 관할 시장·군수·구청장에게 사고 발생 사실을 알려야 한다.

② 제1항에 따라 사고 발생 사실을 통보받은 시장·군수·구청장은 사고 발생 사실을 국토교통부장관에게 알려야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 사고 발생 사실을 통보받은 경우 그 사고 원인 등에 대한 조사를 할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해가 발생한 건축물의 사고조사 등을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 중앙건축물사고조사위원회를 구성·운영할 수 있다.

⑤ 시장·군수·구청장은 소관 건축물에 대한 붕괴·파손 등의 사고조사 등을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 건축물사고조사위원회를 구성·운영할 수 있다.

⑥ 관리주체는 제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회 또는 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 사고조사에 필요한 현장보존, 자료제출, 관련 장비의 제공 및 관련자 의견취득 등에 적극 협조하여야 한다.

⑦ 시장·군수·구청장은 제5항에 따라 사고조사를 실시한 경우 그 결과를 자체 없이 국토교통부장관에게 알려야 한다.

⑧ 국토교통부장관은 제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회 또는 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 사고조사 결과를 공표하여야 한다.

⑨ 제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회 또는 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 구성과 운영, 제7항에 따른 사고조사의 통보 내용 및 제8항에 따른 결과공표 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 제정이유

- 건축물의 관리 미흡으로 사고발생 시 사고조사에 대한 절차 등에 대한 규정 필요
 - 관리주체에게 사고발생 시 응급 안전조치와 지자체장에게 신고의무 부과
 - 필요 시 국토교통부장관은 중앙건축물사고조사위원회, 지자체장은 건축물사고조사위원회 구성 및 운영 가능
 - 관리주체에게 중앙건축물사고조사위원회 및 건축물사고조사위원회의 사고조사에 필요한 현장보존, 자료제출, 관련 장비 제공, 관련자 의견청취 등에 협조하도록 규정
 - 사고조사 완료 후 결과를 공표하도록 하되 사고조사위원회 구성 및 운영, 사고조사 통보 내용, 결과공표 등에 대한 사항은 대통령령으로 위임

□ 입법례

[시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 (시행 2018.1.18.)] 제58조(사고조사 등)

- ① 관리주체는 소관 시설물에 사고가 발생한 경우에는 지체 없이 응급 안전조치를 하여야 하며, 대통령령으로 정하는 규모 이상의 사고가 발생한 경우에는 공공관리주체는 주무부처의 장 또는 관할 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게, 민간관리주체는 관할 시장·군수·구청장에게 사고 발생 사실을 알려야 한다.
- ② 제1항에 따라 사고 발생 사실을 통보받은 주무부처의 장, 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 사고 발생 사실을 국토교통부장관에게 알려야 한다.
- ③ 국토교통부장관, 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 제1항 및 제2항에 따라 사고 발생 사실을 통보받은 경우 그 사고 원인 등에 대한 조사를 할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해가 발생한 시설물의 사고조사 등을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 중앙시설물사고조사위원회를 구성·운영할 수 있다.
- ⑤ 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 해당 기관이 지도·감독하는 관리주체의 시설물에 대한 붕괴·파손 등의 사고 조사 등을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 시설물사고조사위원회를 구성·운영할 수 있다.
- ⑥ 관리주체는 제3항 및 제4항에 따른 중앙시설물사고조사위원회 및 시설물사고조사위원회의 사고조사에 필요한 현장보존, 자료제출, 관련 장비의 제공 및 관련자 의견청취 등에 적극 협조하여야 한다.
- ⑦ 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 제4항에 따라 사고조사를 실시한 경우 그 결과를 지체 없이 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.
- ⑧ 국토교통부장관, 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 제3항에 따른 중앙시설물사고조사위원회 또는 제4항에 따른 시설물 사고조사위원회의 사고조사 결과를 공표하여야 한다.
- ⑨ 제4항 및 제5항에 따른 중앙시설물사고조사위원회 및 시설물사고조사위원회의 구성과 운영, 제7항에 따른 사고조사의 통보 내용 및 제8항에 따른 결과공표 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧ 제71조(비밀유지)

□ 제정안

제71조(비밀유지) 건축물관리점검 및 해체공사 감리업무를 수행하는 자는 업무상 알게 된 비밀을 누설하거나 도용하여서는 안 된다. 다만, 건축물의 안전을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정할 때에는 그러하지 않는다.

□ 제정이유

- 건축물관리점검 및 해체공사 감리업무를 수행하는 자의 비밀업수 의무 규정
 - 건축물의 안전을 위해 국토교통부장관이 필요하다고 인정한 경우는 제외

□ 입법례

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제34조(비밀유지)

안전점검, 정밀안전진단 및 유지관리업무를 수행하는 자는 업무상 알게 된 비밀을 누설하거나 도용하여서는 아니 된다. 다만, 시설물의 안전과 유지관리를 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정할 때에는 그러하지 아니하다.

⑨ 제72조(청문)

□ 제정안

제72조(청문) 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.

- 제24조제5항에 따른 지정의 취소
- 제27조에 따른 업무정지

□ 제정이유

- 지정 취소 및 철회와 같이 부여한 권리나 권한을 박탈하는 경우와 업무정지와 같이 장기간에 걸쳐 중대한 영업제한이 되는 경우에 처분상대방의 권익보호를 위한 청문 필요
 - 청문은 행정청이 어떠한 처분을 하기에 앞서 당사자 또는 이해관계인의 의견을 직접 듣고 증거를 조사하는 절차를 의미(「행정절차법」 제2조제5호)
 - 국민의 권익을 보장하기 위해 지정취소, 업무정지와 같은 처분 시 처분의 원인이 되는 사실 등을 당사자에게 사전에 통지하여 청문 주재자의 주재하에 당사자의 구술에 의한 주장을 청취하고 조사함으로써 사실 규명과 법령의 해석 및 적용을 명확히 하기 위함

□ 입법례

[공동주택관리법] 제95조(청문)

국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.

- 제35조제5항에 따른 행위허가의 취소
- 제53조제1항에 따른 주택관리업의 등록말소
- 삭제
- 제69조제1항에 따른 주택관리사등의 자격취소

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제36조(청문)

시·도지사는 제9조의4에 따라 안전진단전문기관의 등록을 취소하거나 영업정지를 하려는 경우에는 청문을 하여야 한다.

⑩ 제73조(별칙 적용에서의 공무원 의제)

□ 제정안

제73조(별칙 적용에서의 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 제15조제1항 또는 제16조제2항에 따른 건축물관리지원기구 임직원 또는 건축물관리지원센터 업무를 수행하는 자
2. 제24조제1항에 따라 건축물관리점검을 실시하는 기관 또는 자
3. 제50조제1항에 따른 건축물관리조정위원회의 위원 또는 중앙관리조정위원회의 사무국 직원으로서 공무원이 아닌 자
4. 제59조제1항에 따른 해체공사감리자
5. 제70조제4항 또는 제5항에 따른 중앙건축물사고조사위원회의 위원 또는 건축물사고조사위원회의 위원

□ 제정이유

- 업무수행 시 공정성과 책임성이 확보가 필요한 대상을 규정하여 별칙 적용에서 공무원 의제 적용
- 형법 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에 공무원 의제에 근거하여 별칙을 적용해야 하는 대상 명시

□ 입법례

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제37조(별칙 적용에서의 공무원 의제)

공단의 임직원, 안전점검 또는 정밀안전진단을 실시하는 자 및 유지관리업무를 하는 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정에 따른 별칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

⑪ 제74조(권한의 위임과 위탁)

□ 제정안

제74조(권한의 위임과 위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·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. 제11조에 따른 건축물 생애이력 정보체계의 관리·운영 등
2. 제22조에 따른 소규모 노후 건축물 등 점검 실시에 관한 교육
3. 제26조제1항 및 제2항에 따른 건축물관리점검 실시결과의 평가와 그 평가에 필요한 관련 자료의 제출요구
- ③ 제2항제3호에 따른 건축물관리점검 실시결과의 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 시·도지사는 지방관리조정위원회의 운영 및 사무처리를 대통령령으로 정하는 바에 따라 기관에 위탁할 수 있다.
⑥ 국토교통부장관 및 시·도지사는 제2항 및 제5항에 해당하는 기관에게 업무를 수행하는 데에 필요한 비용의 일부를 출연하거나 지원할 수 있다.

□ 제정이유

- 국토교통부장관이 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 권한을 위임할 수 있고 권한 중 일부를 기관에 위탁할 수 있는 근거 마련
 - 국토교통부장관이 기관에 위임할 수 있는 사항 명시
 - 특히 건축물관리점검 실시결과의 평가에 관한 권한을 위탁받은 기관은 평가의 공정성과 전문성을 확보하기 위해 건축물관리점검 평가위원회의 심의를 거치도록 규정
 - 건축물의 관리를 위해 제정안이 협회 또는 단체에 위탁하는 업무는 건축물 생애이력 정보체계의 관리운영, 소규모 노후 건축물 등 점검실시에 대한 교육 등으로, 수탁기관은 한국시설안전공단, 주택관리사협회 등으로 다양
 - 특정단체가 건축물 관리와 관련한 위탁업무를 독점하고 있지 않으며 향후 위탁업무의 독점이 발생할 가능성이 낮다고 판단

□ 입법례

[시설물의 안전관리에 관한 특별법] 제38조(권한의 위임·위탁)

- ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사 또는 소속기관의 장에게 위임할 수 있다.
② 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한 중 다음 각 호의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 공단 또는 대통령령으로 정하는 위탁업무를 수행하는데에 필요한 인력과 장비를 갖춘 기관에 위탁할 수 있다.
 - 제7조의2제2항에 따른 시설물의 내진성능평가 결과 검토 및 내진 보강의 권고
 - 제11조의2제5항에 따른 안전점검 및 정밀안전진단 실적관리 및 실적확인서의 발급
 - 제11조의3제1항 및 제2항에 따른 정밀점검 및 정밀안전진단 실시결과의 평가와 그 평가에 필요한 관련 자료의 제출요구
 - 제16조에 따른 시설물정보관리종합시스템의 관리·운영 등
 - 제16조의3에 따른 시설물재난관리시스템의 구축·운영
 - 제33조의4제1항 및 제2항에 따른 안전점검 등의 실시와 그 결과 및 안전조치 필요사항의 통보
 - 제33조의4제4항에 따른 소규모 취약시설의 안전 및 유지관리에 관한 교육

④ 제2항제3호에 따른 정밀점검 또는 정밀안전진단 실시결과의 평가에 관한 권한을 위탁받은 기관은 평가의 공정성과 전문성을 확보하기 위하여 정밀점검·정밀안전진단평가위원회를 설치하고 그 심의를 거쳐야 한다.
⑤ 제4항에 따른 정밀점검·정밀안전진단평가위원회의 구성과 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[녹색건축물 조성 지원법] 제35조(권한의 위임 및 위탁 등) 제1항 및 제4항

- ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 업무는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 시·도지사에게 위임할 수 있다.
④ 국토교통부장관은 제2항 및 제3항에 해당하는 기관에게 업무를 수행하는 데에 필요한 비용의 일부를 출연하거나 지원할 수 있다.

제5장 결론

1. 연구의 의의

2. 후속과제

1. 연구의 의의

□ 연구성격

- 건축물관리법(안) 제정 대비
 - 본 연구는 건축물의 수명주기에 따라 준공 이후의 행위를 관리하기 위해 관계법령 간의 유기적 체계와 제도적 수단으로써 「건축물관리법(안)」 마련을 목표로 수행
 - 연구결과로 제안된 건축물관리법(안)은 관련 공무원 및 전문가와의 협의를 거쳐, 2017년 12월 입법 추진 예정

□ 연구방법

- 건축물관리법(안) 도출을 위한 다층적 검토 및 단계적 진행
 - 건축물관리와 관련하여 제도적 장치의 근간이 되는 법을 제정하기 위해 진행
 - 건축물관리와 관련된 개념 및 범위 설정, 선행연구에서 제안한 제도적 대안 분석, 국내외 관련 법령의 운영현황 분석을 통해 법안의 목적, 기본체계, 기본내용 도출
- 건축물관리법(안)의 합의과정
 - 관련 공무원 및 전문가와의 협의를 거쳐 건축물관리법(안) 마련
 - 국토교통부 건축정책과와 대한건축사협회, 한국건축구조기술사회, 한국시설안전공단 등 관련분야 전문가로 구성된 TF팀과의 여러 차례 실무협의회 및 회의 진행

□ 연구내용

- 건축물 유지관리와 해체 등에 관한 개념 및 범위 설정
 - 관련문헌과 선행연구 검토를 통해 유지관리와 해체 등에 대한 개념과 관리범위 설정
- 선행연구에서 도출된 건축물 유지관리 및 해체 관련 제도대안 검토
 - 유지관리점검에 대한 구체적인 규정, 관리주체와 점검주체의 의무 규정 제안
 - 해체공사 관리체계의 대상 확대와 안전관리 관련 지침 개선, 안전성 확보를 위한 해체공사 감리제도 도입 등 제안
- 건축물관리법(안) 제정을 위한 국내외 관련 법률 및 정책 검토
 - 유지관리 관련법령의 체계성 부족, 소규모 노후 건축물에 대한 관리규정 미흡, 건축물 점검 이후의 조치에 대한 규정 부재
 - 안전관리체계 분산, 해체공사계획서 등의 심의 및 검토절차 부재 등
- 건축물관리법(안) 체계 도출 및 건축물관리법(안) 마련
 - 건축물관리 기반 구축, 건축물관리점검, 건축물관리점검 결과보고 및 조치, 운영관리, 하자담보책임 및 건축물관리조정위원회, 해체 및 멸실, 보칙으로 기본체계 및 법안 마련

[표 5-1] 건축물관리법(안)의 구성

구분	조문
제1장 총칙	제1조 목적 제2조 정의 제3조 국가 및 지방자치단체의 책무 제4조 건축물 관리주체의 책무 제5조 다른 법률과의 관계
제2장 건축물관리 기반 구축	제6조 실태조사 제7조 건축물관리 연구개발 등 제8조 건축물관리기술자의 육성 제9조 건축물관리산업에 대한 지원 제10조 국제 교류 및 협력 제11조 건축물 생애이력 정보체계 구축 등 제12조 건축물 생애이력 정보의 공개 및 활용 등 제13조 건축물대장과 건축물관리 정보의 연계 제14조 건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공 제15조 건축물관리지원기구의 지정 등 제16조 건축물관리지원센터의 설치 및 운영
제3장 건축물관리점검	제17조 건축물관리계획의 수립 등 제18조 정기점검 및 수시점검의 실시 제19조 정기점검 및 수시점검의 대상 제20조 정기점검 및 수시점검 항목 제21조 정밀점검의 실시 제22조 소규모 노후 건축물 등 점검의 실시 제23조 건축물관리 점검지침 제24조 건축물관리 점검기관의 지정 등

제4장 건축물관리점검 결과보고 및 조치	제25조 건축물관리점검 결과의 보고 제26조 건축물관리점검 결과에 대한 평가 등 제27조 건축물관리 점검기관에 대한 업무정지 등 제28조 비용의 부담 제29조 사용제한 등 제30조 점검결과의 이행 등 제31조 조치결과의 통보
제5장 건축물의 운영관리	제32조 건축물관리협의체 구성 등 제33조 건축물 관리방법 제34조 건축물관리기구 제35조 인접한 건축물과의 공동관리 제36조 복합용도 건축물의 운영관리 제37조 관리의 이관 제38조 건축주의 건축물관리업자 선정 제39조 관리업무의 인계 제40조 관리비 등의 공개 제41조 관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정 제42조 장기수선충당금의 적립 등 제43조 관리규약 제44조 관리규약 등의 신고 등 제45조 회계감사 제46조 회계서류의 작성·보관 및 공개 등
제6장 하자담보책임 및 건축물관리조정위원회	제47조 하자담보책임 제48조 하자보수 등 제49조 하자보수보증금의 예치 및 사용 제50조 건축물관리조정위원회 설치 등 제51조 건축물관리조정위원회의 업무 관할 제52조 건축물관리조정위원회의 구성 등 제53조 분쟁조정의 신청 및 조정 등 제54조 분쟁조정 신청의 통지 등 제55조 조정의 거부와 중지 제56조 「민사조정법」등의 준용 제57조 절차의 비공개 등
제7장 건축물의 해체 및 멸실	제58조 건축물 해체의 허가 제59조 건축물 해체공사 감리자의 지정 등 제60조 해체공사 감리자의 업무 등 제61조 해체공사 감리자의 교육 등 제62조 건축물 해체공사 결과 보고 제63조 건축물 멸실의 신고
제8장 보착	제64조 건축물관리점검의 통보 제65조 기준의 건축물을 대한 안전점검 및 시정명령 등 제66조 빙집 정비 제67조 빙집 정비 절차 등 제68조 보고 및 검사 제69조 운영관리에 관한 감독 제70조 사고조사 등 제71조 비밀유지 제72조 청문 제73조 별칙 적용에서의 공무원 의제 제74조 권한의 위임과 위탁

출처: 직접작성

2. 후속과제

□ 건축물관리법(안)의 체계 및 절차

- 시행령, 규칙 및 조례 작성

- 건축물관리법(안)의 입법취지와 성격을 반영하여 일관성 있는 법의 집행을 위해 본 법안에 근거하여 시행령, 규칙, 조례에서 제정되어야 할 사항의 선별 및 정리
- 법에서 명시한 사항을 시행령 및 규칙(안)에서 보다 구체화하여 규정함으로써 법적 형식 체계를 갖추어 법의 집행을 효율화하고, 시대적 변화와 지역 및 사회적 수요에 대응하여 유연성을 가지도록 세부내용 규정 필요
- 법 조항 중 지자체의 참여로 이루어지는 사항에 대해 우선 적용이 요구되는 것을 대상으로 조례(안)을 작성할 수 있도록 하며, 조례의 적용성과 다각도의 겹증을 통한 지원책 등 의 모색 필요

- 관련 계획 및 사업의 세부규정 마련

- 법안에서 명시한 계획, 사업, 조직 등 제도의 시행을 위해 각각에 대한 체계와 세부규정 등을 명문화하고 이에 부합하는 절차 마련 필요
- 계획이나 사업의 집행을 위한 행정운영의 체계, 절차, 조직 등의 내용을 구체화하여 기준이나 지침을 마련함으로써 법의 실행력과 담당조직의 집행력 도모

- 지원시스템 구축

- 전문가와의 연계 체계를 구축하여 시행령, 규칙, 조례, 계획, 사업 및 제도의 세부적 기준, 수립지침을 작성하고, 이를 지속적으로 보완하고 개선하기 위한 일련의 활동 지원

□ 건축물관리법(안)의 주요내용

- 건축물관리 기반 구축

- 건축물의 체계적인 관리를 위해 실태조사, 연구개발, 기술자 육성, 사업자 지원, 국제교류 및 협력, 건축물 생애이력 정보체계 구축·운영, 지원기구·지원센터 설치 및 운영 등 필수적으로 형성되어야 할 기반을 법안에서 우선 명시
- 건축물관리의 실태조사를 위한 방법·주기·대상·내용, 건축물관리 시범사업에 대한 구체적 사항, 건축물관리기술자의 교육·훈련 내용 및 기간, 건축물관리 관련 사업자의 범위와 지원절차 등 구체적 사항에 대한 후속연구 필요
- 법안에서 명시한 건축물 생애이력 정보체계 구축방법 등에 대한 방안 모색
- 건축물관리지원기구의 지정 및 지정취소의 기준과 절차, 건축물관리지원센터의 설치운영에 대한 연구 및 계획 필요

- 건축물관리점검
 - 건축물관리계획과 정기점검·수시점검 및 소규모 노후건축물 등 점검, 정밀점검 실시, 건축물관리 점검지침과 점검기관의 지정 등에 관한 사항 포함
 - 건축물관리계획 수립대상 건축물 및 내용에 대한 세부계획 수립 요구
 - 정기점검 및 수시점검의 대상건축물, 정밀점검을 실시할 수 있는 경우, 정밀점검의 실시 시기·기준·항목·방법, 소규모 노후 건축물 등 점검대상, 건축물관리 점검지침, 건축물관리 점검기관의 지정, 점검자의 자격과 업무대가 등에 대한 후속연구 필요
- 건축물관리점검 결과보고 및 조치
 - 건축물관리점검 결과보고, 결과에 대한 평가, 점검기관의 업무정지, 비용부담, 사용제한, 점검결과 이행, 조치결과 통보 등 점검 이후 결과보고 및 조치에 대한 사항 포함
 - 건축물관리점검 결과 보고 시 실시여부의 확인이 필요한 관련 점검, 점검결과 평가대상·방법·절차, 건축물관리 점검기관 업무정지의 구체적인 기준과 절차, 건축물관리점검의 대가규정, 건축물의 사용제한·사용금지·철거 등의 조치가 필요한 경우, 점검결과에 따른 조치사항, 조치결과 통보의 시기·방법·절차에 대한 연구 필요
- 건축물의 운영관리
 - 건축물관리협의체 구성, 관리방법에 따른 절차 및 내용, 장기수선충당금의 적립, 관리규약, 회계감사 등 건축물 운영관리에 필수적인 항목들을 법안에서 명시
 - 건축물관리협의체 대표자의 선출방법, 운영방안, 자치관리기구와 건축물관리업자의 기술인력 및 장비기준, 건축물관리기구의 구성·기능·운영, 관리이관 및 관리업무 인계의 방법·절차 등 각 규정에서 하위법령으로 위임한 구체적 사항에 대한 검토 필요
 - 관리비 등의 공개와 집행을 위한 사업자 선정, 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립방법·사용절차와 사후관리 등에 대한 후속연구 필요
 - 관리규약 및 관리규약 등 신고사항에 대한 방안 모색 필요
- 건축물의 하자담보책임 및 건축물관리조정위원회
 - 하자담보책임, 하자보수, 하자보수보증금의 예치 및 사용, 건축물관리조정위원회 설치에 관한 사항이 법안에 포함
 - 건축물의 내력구조부별 및 시설공사별 담보책임기간, 하자보수의 절차 및 종료 등에 관한 구체적 사항, 하자보수보증금의 예치 및 사용용도에 대한 구체적 사항과 중앙 건축물관리조정위원회의 관할업무, 건축물관리위원회의 구성 및 운영 등에 관한 방안 모색 필요
- 건축물의 해체 및 멸실
 - 건축물 해체 허가, 해체공사 감리자 지정, 감리자 업무 및 교육, 해체공사 결과보고 및 멸실신고에 관한 사항 명시
 - 건축물 해체 허가대상 및 허가절차, 해체공사 감리자 지정 및 업무, 교육, 해체공사 완료 및 멸실 신고의 시기·방법·절차 등 각 규정에서 하위법령으로 위임한 구체적 사항에 대한 검토와 연구 필요

참고문헌

References

- 경기도 공동주택과(2016), 「2016 경기도 바른 공동주택 관리 매뉴얼」.
- 고용노동부 안전보건공단(2017), 「철거·해체공사 표준안전작업 절차서」.
- 구재동(2007), 「성능중심의 건설기술기준 개발 기본계획 수립」, 국토교통부·한국건설기술연구원.
- 국립국어원 표준국어대사전(<http://stdweb2.korean.go.kr/main.jsp>).
- 국토교통부(2013), 「건축물 유지관리 점검 매뉴얼」.
- 국토교통부(2013), 「해체공사 안전관리요령」.
- 국토교통부(2012), 「친환경 도시재생을 위한 첨단해체기술 개발」.
- 국토교통부·한국시설안전공단(2011), 「안전점검 및 정밀안전진단 세부지침해설서(건축물)」.
- 국토교통부(2008), 「공동주택 관리체계 발전방안 연구」.
- 국토교통위원회(2014), 「공동주택관리법안(김성태의원 대표발의) 검토보고서」.
- 권종욱 외(2015), 「건축물 유지관리 개선방안 연구용역 최종보고서」, 대한건축학회.
- 금상수 외(2013), “서울시 오피스 빌딩 등급 분류기준에 관한 실증분석”, 「서울도시연구」 v.14(2), pp.67~81.
- 김영진(2015), 「미국의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구」, 한국법제연구원.
- 김원국 외(2017), “공동주택관리법 상 공동주택에서의 갈등 및 분쟁 관련 제도 연구”, 「Asia-pacific Journal of Multimedia Services Convergent with Art, Humanities, and Sociology」, v.7(5).
- 김용성(2009), 「건축물의 전생애를 고려한 건축 관리감독 체계 개선에 관한 연구」, 홍익대학교 박사학위논문.
- 김윤덕 외(2010), “친환경 리모델링 철거공사의 경제성 평가 및 사례적용”, 「한국건설관리학회 논문집」, v.11(2), pp.45~53.
- 김진호(2012), “건축물 철거작업의 안전사고 원인분석을 통한 사고 예방대책 수립 고찰”, 「대한건축학회지연합회 논문집」, v.14(4), pp.271~278.
- 김천규 외(2016). “건축물유지관리점검 제도의 효율성 제고에 관한 연구”, 「부동산학보」, v.64, pp.5~17.

- 김홍수 외(2014), 「건축물 생애관리 발전방향 수립 연구」, 대한건축사협회.
- 나채준(2015), 「일본의 건축안전 법제에 관한 비교법적 연구」, 한국법제연구원.
- 나채준(2014), 「재난·안전 관련 법제 개선방안 연구」, 법제처.
- 남상득(2014), 「건축물의 요구성능 인증제도에 관한 연구」, 광운대학교 석사학위논문.
- 대한건축사협회·서울시립대학교(2010), 「건축물 생애관리 시스템 및 매뉴얼 마련 연구」, 서울 특별시.
- 대한건축학회(2015), 「건축물 유지관리 개선방안 연구용역 최종보고서」, 국토교통부.
- 두성규 외(2008), 「공동주택 관리체계 발전방안 연구」, 국토해양부.
- 박근수 외(2013), 「건축물 유지관리산업 활성화를 위한 유지관리법령체계 개선연구」, 한국건설기술연구원.
- 박진철(2012), “국내외 친환경건축물 인증제도 비교분석 연구”, 「부동산포커스」v.51, 한국감정원.
- 백정훈 외(2017), “일본 주택성능표시제도의 신축 및 기존 평가항목 및 기준비교”, 대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집 v.37(1), pp.177~178.
- 서울특별시(2017), “2017년 저층주거지 집수리 지원추진계획”
- 서울특별시(2017), “서울시, 건축물 철거 프로세스 개선… 안전사고 방지”, 서울특별시 보도자료 2017.01.25.
- 서울특별시(2017), “서울시, 2만여 ‘재난취약가구’ 안전점검 및 정비 시작”, 서울특별시 보도자료, 2017.1.19.
- 서울특별시(2016), “안전 관리 사각지대 해소를 위한 소규모 노후 건축물 안전 점검 결과 보고”.
- 서울특별시(2016), “안전 관리 사각지대 해소를 위한 소규모 노후 건축물 안전 점검 계획”.
- 서울특별시(2016), “저층주거지 집수리 정보 한 곳에…‘서울시 집수리닷컴’ 오픈”, 서울특별시 보도자료, 2016.4.25.
- 서울특별시(2015), 「공동주택관리 선진화방안 요약보고서」.
- 서울특별시(2013), “서울시, 관리비 거품 Zero를 위한 집합건물 관리 실태점검 결과 발표”, 서울특별시 보도자료 2013.12.11.
- 서울특별시(2013), “서울시의 아파트 관리 혁신은 계속됩니다. 맑은 아파트 만들기 조사결과” 발표자료.
- 송태협 외(2012), 「건축물 분별해체 도입방안 마련 연구」, 한국건설기술연구원.
- 아파트관리신문(2017), “한국의 공동주택, 무너만 위탁…‘사실상 자치관리’”, 2017.1.5.
- 여예진 외(2016), 「건축물 사용설명서 도입에 관한 정책 방향 연구」, 건축도시공간연구소.
- 유광흠 외(2015), “미국 건축법 현황 및 체계분석”, auri brief No.120, 건축도시공간연구소.
- 유광흠 외(2014), 「건축규제 합리화를 위한 건축기준 정비방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 유광흠 외(2011), 「건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 유광흠 외(2010), 「건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구」, 건축도시공간연구소.
- 유덕용 외(2013), “소규모 시설물의 유지관리 현황 분석”, 「대한토목학회지」v.61(6), pp.45~52.
- 윤정숙 외(2009), “해체공사의 안전관리 항목 도출에 관한 연구”, 「한국건설관리학회 학술발표대회 논문집」, pp.185~188.

- 윤효진(2011), “국내외 건축물의 유지관리 운영실태의 비교분석에 의한 건축물 유지관리 제도화 방안 연구”, 「대한토목학회논문집」 v.31(6), pp.857~865.
- 이세정(2014), 「건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구」, 한국법제연구원.
- 이종정 외(2010), 「건축물 생애관리 시스템 및 매뉴얼 마련 연구」, 서울특별시·대한건축사협회·서울시립대학교.
- 이현재(2009), 「공동주택에서 Infill간 접합에 의해 발생하는 Interface의 요구성능에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문.
- 전태완 외(2015), 「일본의 자원순환법 제도 및 3R 동향 자료집」, 국립환경과학원.
- 조경희(2012), “일본의 건축물 유지관리 관련제도”, 한국법제연구원 최신외국법제정보 v.7.
- 천현숙 외(2010), “미국의 녹색주거 및 커뮤니티 정책”, 「국토정책 Brief」 v.270.
- 채승현 외(2012), “친환경 리모델링 철거공사 수행을 위한 사전검토 모델 개발”, 「한국건설관리학회 논문집」, v.13(1), pp.14~23.
- 채창우 외(2014), 「건축물의 유지관리산업 활성화를 위한 유지관리 법령 체계 구축 연구」, 국토해양부·한국건설기술연구원.
- 채창우 외(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토해양부·한국건설기술연구원.
- 최종수 외(2010), “건축물 해체공사의 통합 안전관리 가이드라인 개발 및 적용성 평가”, 「한국건설관리학회 논문집」, v.11(6), pp.45~53.
- 하기주 외(2010), “국내 해체공사 안전관리 관련 법령의 체계적인 개선방안”, 「한국구조물진단 학회지」, v.14(5), pp.169~178.
- 하기주(2012), 「친환경 해체산업의 발전방안 및 순환형자원을 활용한 건축물 성능개선 연구」, 경일대학교 박사학위논문.
- 한국건설기술연구원(2016), 「기존 건축물의 성능개선 체계구축을 통한 유지관리 효율화 방안 마련 연구」, 한국시설안전공단.
- 한국건설기술연구원(2014), 「건축물의 유지관리산업 활성화를 위한 유지관리 법령체계 구축연구」.
- 한국건설기술연구원(2014), 「건설현장 안전점검 세부지침 개발 연구」, 국토교통부.
- 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 분별해체 도입방안 마련 연구」, 환경부.
- 한국건설기술연구원(2012), 「건축물 유지관리 제도개선 연구」, 국토교통부.
- 한국건설기술연구원(2007), 「성능중심의 건설기술기준 개발 기본계획 수립」, 국토교통부.
- 한국건축물유지관리협회(2000), 「건축물 유지관리 업무편람」.
- 한국시설안전공단(2014), 「시설물의 안전 및 유지관리 실태조사 방안 연구」.
- 한국안전학회(2011), 「제조업 유해위험방지 계획서 적용설비 확대방안 및 업무프로세스 개선 방안에 관한 연구」, 고용노동부.
- 후생노동성 안전위생부 안전과(2006), 리스크 또는 유해성등의 조사등에 관한 지침(危險性又は有害性等の調査等に関する指針).
- 황영규 외(2008), “친환경 리모델링 철거공사 프로세스 모델”, 「한국건설관리학회 논문집」, v.9(6), pp.204~215.
- 황영규(2008), 「친환경 리모델링 철거공사 프로세스 모델 개발」, 아주대학교 박사학위논문.

CIB(일본건축학회 내구성소위원회)(1975), "The performance concept and its technology", CIB report no.32.

Division of the New York Department of State(2011), "Guide to planning and zoning laws of new york state".

New York City Mayor's Office Executive Orders 2002-Present (2011)

「건설기술 진흥법」 법률 제13805호(2016.1.19. 타법개정).

「건설산업기본법」 법률 제14708호(2017.3.21. 일부개정).

「건축법」 법률 제14535호(2017.1.17. 일부개정).

「공동주택관리법」 법률 제14793호(2017.4.18. 일부개정).

「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 법률 제14794호(2017.4.18. 일부개정).

「녹색건축물 조성 지원법」 법률 제13790호(2016.1.19. 일부개정).

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 법률 제13793호(2016.1.19. 일부개정).

「민사조정법」 법률 제13952호 (2016.2.3. 타법개정).

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 법률 제14569호(2017.2.8. 제정).

「산업안전보건법」 법률 제13906호(2016.1.27. 일부개정).

「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 법률 제13799호(2016.1.19. 일부개정).

「유통산업발전법」 법률 제14839호(2017.7.26. 타법개정).

「주택법」 법률 제14344호(2016.12.2. 일부개정).

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 법률 제13805호(2016.1.19. 타법개정).

건축공사 표준시방서(KCS 41 10 00:2016).

해체공사 및 자원 재활용 표준시방서(KCS 41 85 01:2016).

Suggestions for Improvement of Laws and Regulations regarding Building Maintenance and Deconstruction

Yu, Kwang Heum
Shin, Chi Hoo
Cho, Young Jin
Lee, Jong Min
Lee, Min Kyoung
Lee, Gyu Cheol
Jin, Tae Seung

Recently the importance of building management in its social interest is getting higher as the life cycle of building is increased in the low growth age. In 2020, the proportion of buildings over 30 years is expected to reach a half, and Korea is stipulating the maintenance of buildings in laws such as *Building Act* and *Special Act on the Safety Control of Public Structures*. However, the number of buildings that are managed under the current legislation is only 1.5% of the total inventory of buildings, and the majority of buildings exist in institutional blind spots.

Therefore, the purpose of this study is to establish an organic system and to regulate institutional measures between related laws and ordinances to manage post-construction activities according to the life cycle of buildings. This study suggests *Building Management Act* as an institutional plan for systematically managing buildings through: examination of the definition, discussions on the related literature and previous research, analysis of the current status and institutional system related to building management and deconstruction.

In order to systematize the management of buildings, this study proposes four methods and suggests *Building Management Act*.

First, it is essential to build a systematic building management system. In the present law, most of the buildings are located in the area of private autonomy. Therefore, we

suggest that institutional strategy to minimum maintenance and management system for all the buildings. In order to establish a efficient system for building management, it is to improve building inspection types, items, and procedures.

Second, it is necessary to review the introduction of management regulations in a particular structure. Based on the gross floor area and partitioned ownership, the structure of the operation management shall be specified. It is necessary to define the administrative subject, expenses, protocols and supervision.

Third, there is a need to prepare measures to strengthen safety when deconstructing buildings. When deconstructing buildings larger than a certain size, it is necessary to switch from the standpoint of *Building Act* to the approval system. Accordingly, it is necessary to strengthen safety management and introduce expert reviews and verification procedures.

Lastly, the foundation of building management should be established. For this, it is required that building management information system, warranty liability for defects, repair of defects, building management dispute mediation committee, and organization supporting management of building.

In this study, we propose *Building Management Act* as an institutional method for organizing system between related laws and regulations. In order to enforce consistent act, it is necessary to summarize the matters to be enacted in the Enforcement Decree, Rules, and Ordinances based in the *Building Management Act*. In addition, for the implementation of the *Building Management Act*, each system and detailed regulations should be specified and additional procedures should be prepared. This suggests that the law enforcement power of the responsible organization can be promoted.

Keywords :

Building Maintenance, Management, Deconstruction, *Building Management Act*

부록 건축물관리법(안)

Appendix

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 건축물의 안전·편리·쾌적·미관 등 사용가치를 유지 및 향상시키기 위해 필요한 사항을 정하여 국민의 안전을 확보하고 복리증진에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "건축물"이란 「건축법」제2조제1항제2호에 따른 건축물을 말한다.
2. "건축물관리"란 건축물의 사용승인이 완료된 후 멸실될 때까지 관리하는 행위를 말한다.
3. "소유자"란 건축물의 소유자 또는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제2조제2호에서 정하는 구분소유자를 말한다.
4. "사용자"란 건축물을 임차·점유하여 사용하고 있는 사람 등을 말한다.
5. "관리주체"란 건축물을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.
 - 가. 건축물의 소유자
 - 나. 제34조에 따라 구성된 건축물관리기구
 - 다. 제38조에 따라 선정된 건축물관리업자
 - 라. 제39조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 건축주
 - 마. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제23조에 따른 관리단
6. "생애이력 정보"란 건축물의 생애주기 모든 단계(기획·설계, 시공, 유지관리, 멸실)에서 생산되는 문서 정보, 도면정보 등을 말한다.
7. "건축물관리계획"이란 건축물의 사용가치를 유지·향상시키기 위하여 제17조제1항에 따라 세우는 계획을 말한다.
8. "건축물관리점검"이란 건축물의 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 건축물을 점검하는 것으로, 정기점검, 수시점검, 정밀점검, 소규모 노후 건축물 등 점검을 말한다.
9. "정기점검"이란 건축물의 기능 및 안전 확보 등을 위하여 건축물이 설계도서 등에 적합하게 관리되고 있는지를 확인하는 점검을 말한다.
10. "수시점검"이란 재해나 재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우 수행하는 점검을 말한다.

11. "정밀점검"이란 건축물의 물리적·기능적 결함을 발견하고 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 안전성과 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방법을 제시하는 행위를 말한다.
12. "소규모 노후 건축물 등 점검"이란 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물에 대하여 점검하는 행위를 말한다.
13. "운영관리대상 건축물"이란 해당 건축물의 전유부분이 50개소 이상이고 연면적 1만제곱미터 이상인 「건축법」에 따른 다음 각 호의 건축물을 말한다. 다만, 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택과 「유통산업발전법」에 따른 대규모점포 및 준대규모점포는 제외한다.
 - 가. 공동주택
 - 나. 제1종, 제2종 균린생활시설
 - 다. 판매시설
 - 라. 업무시설
14. "건축물관리협의체"란 건축물의 소유자 및 사용자를 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제32조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.
15. "관리규약"이란 건축물의 소유자 및 사용자를 보호하고 공공성을 유지하기 위하여 제44조제2항에 따라 정하는 자치규약을 말한다.
16. "해체"란 「건축법」제2조제1항제8호부터 제10호까지의 행위 또는 건축물을 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 철단하는 것을 말한다.
17. "멸실"이란 건축물이 노후되거나 재해 등으로 효용을 잃어 전면해체된 것을 말한다.

제3조(국가 및 지방자치단체의 책무) ① 국가 및 지방자치단체는 건축물관리를 위한 시책을 세우고, 추진에 필요한 행정적·재정적 지원방안을 마련하여야 한다.
② 국가와 지방자치단체는 건축물관리에 대한 국민의 인식을 제고하기 위하여 필요한 교육·홍보를 활성화하도록 노력하여야 한다.

제4조(건축물 관리주체의 책무) ① 관리주체는 건축물의 기능을 보전·향상시키고 이용자의 편의와 안전성을 높이기 위하여 노력하여야 한다.
② 관리주체는 매년 소관 건축물관리에 필요한 예산을 확보하여야 한다.

제5조(다른 법률과의 관계) 건축물관리에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 구분소유와 관련된 사항에 대하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따르며, 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택의 하자 및 분쟁 조정에 관해서는 해당 법률에 따른다.

제2장 건축물관리 기반 구축

제6조(실태조사) ① 국토교통부장관은 건축물관리에 필요한 기초자료를 확보하기 위하여 실태조사를 실시할 수 있다. 다만, 관계 중앙행정기관의 장의 요구가 있는 경우에는 합동으로 실태를 조사할 수 있다.
② 국토교통부장관은 건축물관리와 관련된 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 단체 및 기관의 장에게 제1항에 따른 실태조사에 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 자료제출을 요구받은 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 단체 및 기관의 장은 특별한 사유가 없을 때에는 이에 따라야 한다.
③ 제1항에 따른 실태조사의 주기·방법 및 대상 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제7조(건축물관리 연구·개발 등) ① 국토교통부장관은 건축물관리 산업진흥을 위한 연구·개발 시책을 추진하기 위하여 공공기관, 대학, 민간단체 및 기업과 협약을 체결하여 건축물관리 산업 발전에 필요한 연구·개발 사업을 실시할 수 있다.

② 제1항에 따른 건축물관리 관련기술의 연구·개발 사업에 필요한 경비는 정부 또는 정부 외의 자의 출연

금이나 그 밖에 기업의 기술개발비로 충당한다.

- ③ 정부는 제1항에 따라 개발된 연구 성과의 이용·보급 및 관련 산업과의 연계를 촉진하기 위하여 필요하다고 판단하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물관리 시범사업을 할 수 있다.
- ④ 제1항에 따른 협약체결 방법과 제2항에 따른 출연금의 지급·사용 및 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조(건축물관리기술자의 육성) ① 국토교통부장관은 건축물관리기술자의 효율적 활용과 기술능력 향상을 위하여 필요한 경우에는 건축물관리기술자의 육성과 교육·훈련 등에 관한 시책을 수립·추진할 수 있다.
② 국토교통부장관은 건축물관리기술자를 육성하기 위하여 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이나 건설기술과 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 그 밖에 건축물관리기술자의 육성에 관한 사항과 제1항에 따른 교육·훈련의 내용 및 기간 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조(건축물관리산업에 대한 지원) ① 국가 또는 지방자치단체는 건축물관리산업의 발전을 촉진하기 위하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

- ② 제1항에 따른 지원을 받을 수 있는 산업의 범위와 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(국제 교류 및 협력) 국토교통부장관은 건축물관리산업의 국제협력 및 해외진출을 촉진하기 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 국제협력을 위한 조사·연구
2. 인력·정보의 국제교류
3. 외국의 대학·연구기관 및 단체와 건축물관리기술 공동개발
4. 개발된 건축물관리기술을 이용한 해외시장 개척
5. 그 밖에 건축물관리기술 개발을 위한 국제 교류·협력을 촉진하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 사항

제11조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① 국토교통부장관은 체계적인 건축물관리를 위하여 건축물 생애이력 정보 및 통계를 개발·검증·관리하기 위한 건축물 생애이력 정보체계를 구축하여야 한다.

② 국토교통부장관이 제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 때에는 「건축법」 제32조제1항에 따른 전자정보처리 시스템에 부합하도록 하여야 한다.

③ 다음 각 호의 기관은 건축물 생애이력 정보를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제25조에 따른 한국시설안전공단
2. 「승강기시설 안전관리법」 제15조의3에 따른 한국승강기안전공단
3. 「전기사업법」 제74조에 따른 한국전기안전공사
4. 「고압가스 안전관리법」 제28조에 따른 한국가스안전공사
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물 관리 관련 기관

④ 국토교통부장관은 제3항의 기관에게 건축물 생애이력 정보체계를 이용하여 전자적인 방법 또는 실시간으로 건축물 생애이력 정보를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 기관은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 건축물 생애이력 정보체계의 구축·운영 등 업무를 원활히 하기 위하여 다음 각 호에 해당하는 정보를 보유 또는 관리하는 자에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 개인정보의 보호, 정보 보안 등 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다.

1. 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록 전산정보 중 출생연도 및 성별자료
2. 「국민건강보험법」 제6조 및 제7조에 따른 직장가입자 정보 중 사업장 주소, 출생연도 및 성별자료 등

⑥ 제3항·제4항에 따른 제출방법·서식 및 제5항에 따른 요청 절차·방법 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

⑦ 국토교통부장관은 제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계의 운영을 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

제12조(건축물 생애이력 정보의 공개 및 활용 등) ① 국토교통부장관은 적절한 건축물관리를 장려하기 위하여 건축물 생애이력 정보를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 공개할 수 있다.

1. 제11조제1항에 따라 구축한 건축물 생애이력 정보체계
2. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제3호에 따른 정보통신서비스 제공자(이하 "정보통신서비스 제공자"라 한다) 또는 국토교통부장관이 지정하는 기관·단체가 운영하는 인터넷 홈페이지
- ② 「공인중개사법」에 따른 중개업자가 제1항에 해당하는 건축물을 중개할 때에는 매입자 또는 임차인이 중개 대상 건축물의 생애이력 정보를 확인할 수 있도록 안내할 수 있다.

제13조(건축물대장과 건축물관리 정보의 연계) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며 이하 같다. 이하 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 "시장·군수·구청장"이라 한다)은 건축물관리 상태를 확인하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물관리 현황에 관한 정보를 적어서 보관하여야 한다.

1. 제18조에 따른 정기점검 및 수시점검 결과
2. 제21조에 따른 정밀점검 결과
3. 제22조에 따른 소규모 노후 건축물 등 점검 결과
4. 제62조에 따른 건축물 해체공사 결과
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

제14조(건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공) ① 관리주체는 체계적인 건축물관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물의 설계도서 등을 보관하고, 건축물의 점검·보수·보강 등의 정보를 기록·보관·유지하여야 한다.

② 관리주체는 시장·군수·구청장에게 건축물관리점검을 실시하기 위하여 해당 건축물의 설계도서 등 관련 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 관련 정보를 제공하여야 한다.

제15조(건축물관리지원기구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 건축물관리를 위한 정책과 기술의 연구·개발 및 보급 등을 효율적으로 추진하기 위하여 다음 각 호의 기관을 건축물관리지원기구로 지정할 수 있다.

1. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 국토연구원
 2. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 따라 설립된 한국시설안전공단(이하 "한국시설안전공단"이라 한다)
 3. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 한국건설기술연구원
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 건축물관리지원기구를 지정하거나 그 지정을 취소한 경우에는 그 사실을 관보에 고시하여야 한다.
- ③ 제1항의 건축물관리지원기구는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 건축물관리 관련 정책지원
 2. 건축물관리 관련 상담 및 교육 지원
 3. 제11조제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계의 운영
 4. 건축물관리 관련 전문인력 양성 및 교육
 5. 그 밖에 건축물관리의 체계화를 위하여 필요한 사업

④ 국토교통부장관은 제1항의 건축물관리지원기구에 대하여 예산의 범위에서 제3항 각 호의 업무를 수행하는 데 필요한 비용의 일부를 출연하거나 지원할 수 있다.

⑤ 제1항의 건축물관리지원기구의 지정 및 지정취소의 기준과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제16조(건축물관리지원센터의 설치 및 운영) ① 시장·군수·구청장은 관리주체가 제17조제1항의 건축물 관리계획에 따라 효율적으로 건축물을 관리할 수 있도록 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공 등을 할 수 있다.

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 기술지원 및 정보제공 등을 위하여 필요한 경우에는 특별자치시·특별자치도 및 시·군·구(자치구를 말한다)에 건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있다.

③ 제2항에 따른 건축물관리지원센터는 「건축법」 제87조의2제1항에 따른 지역건축안전센터와 통합하여 운영할 수 있다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 건축물관리지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제3장 건축물관리점검

제17조(건축물관리계획의 수립 등) ① 「건축법」 제22조에 따라 사용승인을 받고자 하는 건축물 중 「건설산업기본법」 제41조에 따라 건설업자가 시공하여야 하는 대상 건축물인 경우, 해당 건축물의 건축주는 건축물관리계획을 세우고 사용승인 신청 시 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.

1. 교정 및 군사시설

2. 동물 및 식물관련 시설

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물

② 제19조에 따른 정기점검 대상 건축물인 경우, 해당 건축물의 관리주체는 건축물관리계획을 세워 정기점검 시 제24조제1항에 따라 지정된 건축물관리 점검기관의 검토를 받아야 한다.

③ 제1항에 따른 건축물관리계획은 다음 각 호의 내용을 포함하여 작성하여야 하며, 건축물관리계획의 구체적인 작성기준은 국토교통부 장관이 마련하여 고시하여야 한다.

1. 건축물의 현황에 관한 사항

2. 건축물 생산자에 관한 사항

3. 건축물 마감재 및 건축물에 부착된 제품에 관한 사항

4. 건축물 장기수선계획에 관한 사항

5. 건축물 화재 및 피난안전에 관한 사항

6. 에너지 및 친환경 성능관리에 관한 사항

7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

④ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 건축물관리계획의 적절성을 검토하여 건축주에게 건축물관리계획의 보완을 요구할 수 있으며, 제11조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 등록하여야 한다.

⑤ 건축물관리협의체와 관리주체는 건축물관리계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 건축물관리계획에 따라 주요시설을 바꾸거나 보수하여야 한다.

⑥ 건축물관리협의체와 관리주체는 건축물관리계획에 대한 검토사항 및 건축물의 주요 부분을 바꾸거나 보수 등을 실시한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제11조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 등록하여야 한다.

제18조(정기점검 및 수시점검의 실시) ① 관리주체는 건축물의 성능과 안전을 유지하기 위하여 제23조에 따른 건축물관리 점검지침에 따라 소관 건축물에 대한 정기점검 및 수시점검을 실시하여야 한다.

② 제1항에 따른 정기점검은 해당 건축물의 사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날(사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날 이후 정기점검과 같은 항목과 기준으로 제1항의 수시점검을 실시한 경우에는 그 수시점검을 끝낸 날을 말하며, 이하 "기준일"이라 한다)부터 2년마다 한 번 정기점검을 실시하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 정기점검은 기준일로부터 3개월 이내에 실시하여야 한다.

④ 제1항에 따른 수시점검은 수시점검 통보를 받은 날로부터 1개월 이내에 실시하여야 한다.

제19조(정기점검 및 수시점검의 대상) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물(「건축법 시행령」제3조의5에 따른 공장, 동물 및 식물 관련 시설, 교정 및 군사 시설은 정기점검 대상에서 제외한다)의 관리주체는 제18조제2항에 따라 정기점검을 실시하여야 한다. 다만, 「공동주택관리법」 제33조에 따라 안전점검을 실시한 경우에는 해당 주의 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

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물

② 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물의 관리주체에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 수시점검을 실시하도록 하여야 한다.

1. 재해·재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위해 필요하다고 인정되는 경우

2. 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우

3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

③ 시장·군수·구청장은 정기점검 결과 위법사항이 없고 제20조제1항 각 호에 따른 항목의 점검결과가 대통령령으로 정하는 기준에 따라 우수하다고 인정되는 건축물에 대해서는 정기점검을 다음 한 차례에 한정하여 면제할 수 있다.

제20조(정기점검 및 수시점검 항목) ① 정기점검 및 수시점검 항목은 다음 각 호와 같다. 다만, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제2호 또는 제3호에 따른 1종시설물 또는 2종시설물인 건축물에 대해서는 제3호에 대한 점검을 생략할 수 있다.

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

4. 화재안전:「건축법」제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제52조의3 및 제53조에 적합한지 여부

5. 건축설비:「건축법」제62조부터 제64조까지의 규정에 적합한지 여부

6. 에너지 및 친환경 관리 등:「건축법」제65조의2와 「녹색건축물 조성 지원법」제15조제1항, 제16조 및 제17조에 적합한지 여부

7. 범죄예방:「건축법」제53조의2에 적합한지 여부

8. 건축물관리계획의 수립 및 이행이 적합한지 여부

② 제24조에 따라 지정된 건축물관리 점검기관이 정기점검 및 수시점검 업무를 수행하는 경우 제1항 각 호의 항목 외에 건축물의 안전 강화 방안 및 에너지 절감 방안 등에 관한 의견을 제시하여야 한다.

제21조(정밀점검의 실시) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하

는 경우 관리주체가 정밀점검을 실시하도록 할 수 있다.

1. 제18조에 따른 정기점검 및 수시점검 또는 제22조에 따른 소규모 노후 건축물 등 점검 결과, 건축물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 인정되는 경우
 2. 건축물의 중대한 결함이 발생하여 필요하다고 인정되는 경우
 3. 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우
 4. 재해 및 재난 예방을 위해 필요하다고 인정되는 경우
 5. 그 밖에 건축물의 성능이 저하되어 사용자의 안전을 침해할 우려가 있는 것으로 대통령령으로 정하는 경우
- ② 제1항에 따른 정밀점검을 받은 경우 또는 정밀점검을 받아야 하는 경우 다음 한 차례에 한하여 제18조에 따른 정기점검 또는 수시점검을 면제할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 건축물의 구조상 공중의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 판단되는 경우에는 소속 공무원으로 하여금 정밀점검을 하게 하거나 시장·군수·구청장에게 정밀점검을 실시할 것을 요구할 수 있다. 이 경우 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 정밀점검을 실시하는 공무원은 관계인에게 필요한 질문을 하거나 관계 서류 등을 열람할 수 있다.
- ⑤ 제3항에 따라 정밀점검을 실시하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여 주어야 한다.
- ⑥ 제3항에 따라 정밀점검을 실시하는 공무원은 정당한 사유 없이 정밀점검을 거부 또는 피하거나 방해하는 경우 등 정밀점검과 관련된 범죄에 관하여는 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 사법경찰관리의 직무를 수행한다.
- ⑦ 국토교통부장관 또는 관계 행정기관의 장은 제3항에 따라 정밀점검을 실시한 경우 그 결과를 해당 관리주체에게 알려야 하며, 건축물의 안전 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 정밀안전진단의 실시, 보수·보강 등 필요한 조치를 취할 것을 명할 수 있다.
- ⑧ 제3항에 따라 관계 행정기관의 장이 정밀점검을 실시한 경우 그 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ⑨ 제1항에 따른 정밀점검의 실시시기·기준·항목·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제22조(소규모 노후 건축물 등 점검의 실시) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 건축물을 대상으로 대통령령으로 정하는 항목에 대해 소규모 노후 건축물 등 점검을 실시할 수 있다.

1. 연면적의 합계가 100제곱미터 미만인 건축물 중 사용승인 후 30년 이상이 지난 건축물
 2. 「건축법」제2조제2항에 따른 노유자시설
 3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」제2조제2호에 따른 주거약자용 주택 중 「건축법」제2조제2항에 따른 단독주택
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물
- ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 해당 건축물의 관리주체에게 소규모 노후 건축물 등 점검을 요구할 수 있다.
- ③ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역 내에서 소규모 노후 건축물 등 점검을 실시할 수 있다.
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. 「건축법」제77조의4에 따른 건축협정구역
 5. 「경관법」제19조에 따른 경관협정구역
 6. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화구역

7. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따른 건축자산 진흥구역

8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 구역

④ 시장·군수·구청장은 소규모 노후 건축물 등의 점검결과를 해당 건축물의 관리주체에게 제공하고 점검 결과에 대한 개선방안 등을 제시하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 소규모 노후 건축물 등의 점검 결과 개선이 필요한 사항에 대하여 필요한 기술이나 비용의 전부 또는 일부를 조례로 정하는 바에 따라 지원할 수 있다.

제23조(건축물관리 점검지침) ① 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물관리점검의 실시방법·절차 등에 관한 건축물관리 점검지침을 작성하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 지침을 작성할 때에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 한다.

제24조(건축물관리 점검기관의 지정 등) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 자(이하 "건축물관리 점검기관"이라 한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정하여 건축물의 관리주체에게 알려야 한다.

1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자

2. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자

3. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조제1항에 따라 등록한 건축 분야 안전진단전문기관

② 건축물의 관리주체는 제1항에 따른 건축물관리 점검기관으로 하여금 건축물관리점검을 수행하도록 하여야 한다.

③ 제1항에 따른 건축물관리 점검기관은 책임점검자를 지정하여 업무를 수행하여야 하며, 점검자의 자격과 업무대가 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 제3항에 따른 책임점검자는 제23조에 따른 건축물관리 점검지침에 따라 성실하게 그 업무를 수행하여야 한다.

⑤ 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물관리 점검기관의 교체를 요청할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사유가 정당하다고 인정되는 경우 건축물관리 점검기관을 재지정하여 관리주체에게 알려야 한다.

1. 거짓이나 부정한 방법으로 지정을 받은 경우

2. 건축물관리점검에 요구되는 점검자 자격기준에 적합하지 않은 경우

3. 점검자가 고의 또는 중대한 과실로 건축물관리 점검지침에 위반하여 업무를 수행한 경우

4. 점검기관이 정당한 사유 없이 건축물관리점검을 거부하거나 실시하지 않은 경우

제4장 건축물관리점검 결과보고 및 조치

제25조(건축물관리점검 결과의 보고) ① 건축물관리 점검기관은 건축물관리점검을 마친 날로부터 30일 이내에 해당 건축물의 관리주체 및 시장·군수·구청장에게 실시결과를 보고하여야 한다.

② 정기점검 및 수시점검의 경우 제1항에 따른 실시결과를 보고할 때에는 다음 각 호에 대한 점검실시 여부를 확인하여야 한다.

1. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제6조에 따른 안전점검

2. 「소방시설설치 유지 및 안전관리에 관한 법률」 제25조에 따른 소방시설 등의 자체점검

3. 「수도법」 제33조에 따른 위생상의 조치

4. 「승강기시설 안전관리법」 제13조 및 제13조의2에 따른 승강기 검사 및 정밀안전검사

5. 「에너지이용합리화법」 제39조에 따른 검사대상기기의 검사

6. 「전기사업법」 제66조에 따른 일반용전기설비의 점검

7. 「하수도법」 제39조에 따른 개인하수처리시설의 운영관리

8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 제1항에 따른 실시결과 보고는 건축물관리 점검기관이 그 결과를 제11조에 따른 건축물 생애이력 정보 체계에 등록하는 것으로 대신할 수 있다.

제26조(건축물관리점검 결과에 대한 평가 등) ① 국토교통부장관은 기술수준을 향상시키고 그 부실점검을 방지하기 위하여 필요한 경우에는 그 실시결과를 평가할 수 있다.

② 국토교통부장관은 관리주체 및 건축물관리 점검기관에게 제1항에 따른 평가에 필요한 자료를 제출하도록 요구할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 자는 그 요청에 따라야 한다.

③ 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사(이하 특별시장·광역시장·도지사·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 "시·도지사"라 한다)는 관리주체 또는 건축물관리 점검기관이 건축물관리점검을 성실히 수행하지 아니하여 공중에 대한 위험이 발생될 우려가 있는 경우에는 기간을 정하여 그 개선을 명할 수 있다.

④ 제1항에 따른 평가의 대상·방법·절차에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제27조(건축물관리 점검기관에 대한 업무정지 등) ① 국토교통부장관은 건축물관리 점검기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되면 1년 이내의 기간을 정하여 그 업무의 정지를 명할 수 있다.

1. 제24조제5항의 각 호에 해당하는 경우

2. 제26조에 따른 점검결과 평가로 건축물관리 점검이 거짓으로 실시되었거나 부실하다고 인정되는 경우

3. 건축물관리 점검결과를 제11조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 거짓으로 입력한 경우

② 제1항에 따른 업무정지의 사유와 위반정도를 고려한 구체적인 기준과 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제28조(비용의 부담) ① 건축물관리점검에 드는 비용은 관리주체가 부담한다. 다만, 제22조에 따른 소규모 노후 건축물 등 점검 비용은 해당 시장·군수·구청장이 부담한다.

② 관리주체가 어음·수표의 지급 불능으로 인한 부도 등 부득이한 사유로 건축물관리점검을 실시하지 못하게 될 때에는 관할 시장·군수·구청장이 관리주체를 대신하여 건축물관리점검을 실시할 수 있다. 이 경우 건축물관리점검에 드는 비용은 그 관리주체에게 부담하게 할 수 있다.

③ 제2항에 따라 시장·군수·구청장이 건축물관리점검을 대신 실시한 후에 관리주체에게 제4항에 따라 계산한 비용을 청구하는 경우에 해당 관리주체가 그에 따르지 아니하면 시장·군수·구청장은 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다.

④ 건축물관리점검 대가에 대한 규정은 대통령령으로 정한다.

제29조(사용제한 등) ① 관리주체는 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 건축물의 사용제한·사용금지·철거 등의 조치를 하여야 한다.

② 관리주체는 제1항에 따른 사용제한 등을 하는 경우에는 미리 그 사실을 관계 행정기관의 장에게 알려야 하며, 통보를 받은 관계 행정기관의 장은 이를 공고하여야 한다.

③ 제25조제1항에 따라 건축물관리점검 결과를 보고받은 시장·군수·구청장은 관리주체가 관리하는 건축물의 안전한 이용에 주는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 건축물의 사용제한 등의 조치를 명할 수 있다.

④ 제3항에 따른 명령을 받은 자가 그 명령을 이행하지 않은 경우에는 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수 있다.

제30조(점검결과의 이행 등) ① 제25조제1항에 따라 건축물관리점검의 실시결과를 보고받은 관리주체는 구조안전 등 대통령령으로 정하는 중대한 결합사항에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물의 보수·보강 등 필요한 조치를 하여야 한다.

② 국토교통부장관 및 시장·군수·구청장은 관리주체가 제1항에 따른 건축물의 보수·보강 등 필요한 조치를 하지 않은 경우 이에 대하여 이행 및 시정을 명할 수 있다.

③ 제1항에 따른 건축물관리점검의 실시결과를 통보받은 관리주체는 점검결과 건축물의 긴급한 보수·보강 등이 필요한 상태에 해당되는 경우 이를 방송, 인터넷, 표지판 등 실효성이 담보된 수단을 통하여 주민에게 알려야 한다.

제31조(조치결과의 통보) ① 제30조에 따라 건축물의 보수·보강 등 필요한 조치를 끝낸 관리주체는 그 결과를 시장·군수·구청장에게 알려야 한다.

② 제1항에 따른 통보의 시기·방법·절차에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제5장 건축물의 운영관리

제32조(건축물관리협의체 구성 등) ① 운영관리대상 건축물의 소유자 또는 사용자는 건축물을 안전하고 효율적으로 유지관리하기 위하여 건축물관리협의체를 구성하여야 한다.

② 건축물관리협의체는 4명 이상으로 구성되되, 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 "선거구대표자"라 한다)로 구성한다.

③ 선거구대표자는 선거구대표자 선출공고일 기준으로 운영관리대상 건축물의 소유자 또는 사용자 중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 소유자 또는 사용자의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다.

④ 건축물관리협의체는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 보관하여야 하며, 관리주체는 소유자 또는 사용자가 회의록의 열람을 청구하거나 복사를 요구한 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 협조하여야 한다.

⑤ 그 밖에 건축물관리협의체 구성 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제33조(건축물 관리방법) ① 건축물관리협의체는 운영관리대상 건축물을 자치관리하거나 건축물관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

② 건축물관리협의체는 제37조제1항에 따른 요구가 있는 날부터 6개월 이내에 관리방법을 정하여 시행하여야 한다.

③ 건축물관리협의체가 건축물의 관리방법을 정하거나 변경하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

제34조(건축물관리기구) ① 건축물관리협의체는 건축물의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 건축물관리기구를 구성하여야 한다.

② 건축물관리협의체가 건축물을 위탁관리할 것을 정한 경우 건축물관리협의체는 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 건축물관리업자를 선정하여야 한다.

③ 제2항에 따른 건축물관리업자의 선정은 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.

1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이하 "전자입찰방식"이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.

2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

④ 건축물관리기구의 구성·기능·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 건축물의 소유자 또는 사용자는 기존 건축물관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 새로운 건축물관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 건축물관리업자의 참가를 제한하도록 건축물관리협의체에 요구할 수 있다. 이 경우 건축물관리협의체는 그 요구에 따라야 한다.

⑥ 건축물관리협의체는 관리방법을 변경하는 경우 그 자치관리 또는 위탁관리의 종료일까지 제1항에 따른 건축물관리기구를 구성하여야 한다.

제35조(인접한 건축물과의 공동관리) ① 건축물관리협의체는 해당 건축물의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 인접한 건축물과 공동으로 관리하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 공동관리는 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우 건축물관리협의체로 의결로 정한다.

제36조(복합용도 건축물의 운영관리) ① 하나의 건축물이 두 가지 이상의 용도로 구분되는 경우 해당 건축물의 소유자 또는 사용자는 운영관리를 목적으로 제43조에 따른 규약에 따라 하나 또는 건축물 용도별로 구분하여 복수의 건축물관리협의체를 구성할 수 있다.

② 복수로 건축물관리협의체가 구성된 경우에는 운영관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 한다.

③ 제2항의 공동으로 결정하여야 하는 관리에 관한 사항과 공동결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제37조(관리의 이관) ① 운영관리대상 건축물을 건축한 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물의 건축주 또는 「공동주택관리법」 제36조제1항에 따른 사업주체(이하 "건축주등"이라 한다)는 해당 건축물의 과반 면적이 사용될 때까지 그 해당 건축물을 관리하여야 하며, 과반 면적 이상이 사용될 때에는 소유자 또는 사용자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 알리고 해당 건축물을 관리할 것을 요구하여야 한다.

② 소유자 또는 사용자가 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 소유자 또는 사용자를 구성원으로 하는 건축물관리협의체를 구성하여야 한다.

③ 건축물관리협의체가 해당 건축물의 관리방법을 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 건축물 관리업자의 선정을 포함한다)한 경우에는 이를 건축주등에게 알리고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

제38조(건축주의 건축물관리업자 선정) 건축주등은 건축물관리협의체로부터 제37조제3항에 따른 통지가 없는 경우에는 건축물관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 건축주등은 건축물관리협의체 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다.

제39조(관리업무의 인계) ① 건축주등은 건축물관리협의체가 구성된 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 관리주체에게 건축물의 관리업무를 인계하여야 한다.

② 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 제1항을 준용하여 해당 건축물의 관리업무를 인계하여야 한다.

제40조(관리비 등의 공개) ① 운영관리대상 건축물의 소유자 및 사용자는 건축물의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.

② 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제1항에 따른 관리주체는 건축물의 소유자 및 사용자가 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.

④ 운영관리대상 건축물의 관리주체는 다음 각 호의 내역을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물의 인터넷 홈페이지[인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 비슷한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·관리하는 경우에 한정한다), 해당 관리사무소나 계시판 등을 말한다. 이하 같다]에 공개하여야 한다.

1. 제2항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 제44조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

제41조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) 운영관리대상 건축물의 관리주체 또는 건축물관리협의체가 제40조제4항제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 또는 제49조제1항에 따른 하자보수 보증금과 그 밖에 해당 운영관리대상 건축물에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(이하 “관리비등”이라 한다)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.

1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

제42조(장기수선충당금의 적립 등) ① 운영관리대상 건축물의 관리주체는 건축물관리계획에 따라 건축물의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 건축물의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.
② 장기수선충당금의 사용은 건축물관리계획에 따른다. 다만, 해당 건축물의 소유자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.

1. 하자분쟁조정등의 비용
 2. 하자진단 및 감정에 드는 비용
 3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용
- ③ 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제43조(관리규약) ① 시·도지사는 운영관리대상 건축물의 소유자 및 사용자를 보호하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 운영관리대상 건축물의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 한다.

- ② 소유자 및 사용자는 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다.
- ③ 소유자 및 사용자가 관리규약을 제정·개정하는 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 관리규약은 소유자 및 사용자의 지위를 이어받은 사람에 대하여도 그 효력이 있다.

제44조(관리규약 등의 신고 등) ① 제32조제2항에 따라 구성된 건축물관리협의체는 다음 각 호의 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

1. 관리규약의 제정·개정
 2. 건축물관리협의체의 구성·변경
 3. 그 밖에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 신고 받은 관리규약이 제43조제1항에 따라 정한 관리규약의 준칙에 위반되는 경우 건축물관리협의체에게 시정을 요구할 수 있다.

제45조(회계감사) ① 운영관리대상 건축물의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 회계감사를 받지 아니하기로 해당 건축물의 소유자 또는 사용자의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니하다.

② 운영관리대상 건축물의 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

1. 소유자 또는 사용자의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우
 2. 건축물관리협의체에서 의결하여 요구한 경우
- ③ 운영관리대상 건축물의 관리주체는 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서

등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 건축물관리협의체에 보고하고 해당 운영관리대상 건축물의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다.

④ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 건축물관리협의체가 선정한다. 이 경우 건축물관리협의체는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.

⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받는 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 안 된다.

1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위

2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

⑥ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 해당 건축물을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

제46조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등) ① 운영관리대상 건축물의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 대해 월별로 장부를 작성하여 그 증명서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증명서류를 작성하거나 보관할 수 있다.

② 운영관리대상 건축물의 관리주체는 소유자 또는 사용자가 제1항에 따른 장부나 증명서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 협조하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보

2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 끼칠 우려가 있는 정보

제6장 하자담보책임 및 건축물관리조정위원회

제47조(하자담보책임) ① 건축주등(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)은 건축물의 하자에 대하여 담보책임을 진다.

② 제1항에 따른 담보책임의 기간(이하 "담보책임기간"이라 한다)은 하자의 중대성, 시설물 내구연한 및 교체 가능성 등을 고려하여 건축물의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년(「주택법」 제38조에 따른 장수명주택의 경우에는 15년)의 범위에서 대통령령으로 정한다.

③ 집합건축물의 경우 담보책임기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다.

1. 전유부분: 소유자에게 인도한 날

2. 공용부분: 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일(같은 법 제49조제4항 단서에 따라 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 같은 법 제49조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 그 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 집합건축물의 사용승인일

④ 제1항의 하자(이하 "하자"라 한다)는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말하며, 그 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다.

제48조(하자보수 등) ① 건축주등은 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 해당 건축물 관리주체의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. 이 경우 하자보수의 절차 및 종료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- ② 건축주등은 담보책임기간에 건축물에 중대한 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 손해배상책임에 관하여는 「민법」 제667조를 준용한다.
- ③ 시장·군수·구청장은 담보책임기간에 건축물의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 할 수 있다. 이 경우 안전진단의 대상·절차 및 비용 부담에 관한 사항과 안전진단 실시기관의 범위 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 관리주체 및 건축물관리협의체가 하자보수를 청구한 사항에 대하여 시공자가 정당한 사유 없이 응하지 아니할 때에는 시정을 명할 수 있다.

제49조(하자보수보증금의 예치 및 사용) ① 건축주등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수를 보장하기 위하여 하자보수보증금을 담보책임기간(보증기간은 공용부분을 기준으로 기산한다)동안 예치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 하자보수보증금의 전부 또는 일부의 납부를 면제할 수 있다.

② 관리주체 및 건축물관리협의체는 제1항에 따른 하자보수보증금을 제50조에 따라 설치된 건축물관리조정위원회의 하자여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 운영관리대상 건축물의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

③ 제1항에 따른 하자보수보증금을 예치받은 자(이하 "하자보수보증금의 보증서 발급기관"이라 한다)는 하자보수보증금을 관리주체 및 건축물관리협의체에 지급한 날부터 30일 이내에 지급내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 알려야 한다.

④ 제1항에 따른 하자보수보증금의 예치범위·보관, 청구·지급, 사용 및 반환 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제50조(건축물관리조정위원회 설치 등) ① 건축물의 관리 등에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙건축물관리조정위원회(이하 "중앙관리조정위원회"라 한다)를 두고, 특별시광역시특별자치시·도 및 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)에 지방건축물관리조정위원회(이하 "지방관리조정위원회"라 한다)를 둔다.

- ② 건축물관리조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.
1. 건축물관리에 관한 사항
 2. 건축물의 유지·보수·개량 관련 분쟁조정에 관한 사항
 3. 하자여부 판정 및 분쟁조정에 관한 사항
 4. 운영관리대상 건축물의 건축물관리협의체 구성 및 운영에 관한 사항
 5. 운영관리대상 건축물의 가치관리기구 구성 및 운영에 관한 사항
 6. 운영관리대상 건축물의 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용에 관한 사항
 7. 복합용도 건축물에서의 운영관리와 관련된 분쟁에 관한 사항
 8. 그 밖에 건축물 운영관리와 관련하여 분쟁의 심의·조정이 필요한 사항

제51조(건축물관리조정위원회의 업무 관할) ① 중앙관리조정위원회는 제50조제2항 각 호의 사항 중 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸친 분쟁
 2. 분쟁당사자가 쌍방이 합의하여 중앙관리조정위원회에 조정을 신청하는 분쟁
 3. 지방관리조정위원회가 설치되지 않은 시·도의 관할 구역 내 분쟁
 4. 그 밖에 중앙관리조정위원회에서 관할하는 것이 필요하다고 대통령령으로 정하는 분쟁
- ② 지방관리조정위원회는 해당 시·도의 관할 구역에서 발생한 분쟁 중 제1항에 따른 중앙관리조정위원회의 심의·조정 대상인 분쟁 외의 분쟁을 심의·조정한다.

제52조(건축물관리조정위원회의 구성 등) ① 중앙 및 지방관리조정위원회는 위원장 1명을 포함한 30명

이내의 위원으로 구성한다.

② 건축물관리조정위원회에는 제50조제2항 각 호의 사항을 전문적으로 다루는 분과위원회를 두되, 분과 위원회는 건축물관리조정위원회의 위원장이 지명하는 5명 이상 10명 이하의 위원으로 구성한다.

③ 중앙 및 지방관리조정위원회의 위원은 건축물관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 사람이 3명 이상 포함되어야 한다.

1. 1급부터 4급까지 상당하는 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 공무원

2. 공인된 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 해당하는 직에 재직한 사람

3. 판사·검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람

4. 공인회계사·세무사·건축사·기술사 또는 공인노무사의 자격이 있는 사람으로서 10년 이상 근무한 사람

5. 건설공사·전기공사·정보통신공사·소방시설공사·시설물 정밀안전진단 또는 감정평가에 대한 전문적 지식을 갖추고 그 업무에 10년 이상 종사한 사람

6. 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 10년 이상 근무한 사람

④ 위원장 및 분과위원회의 위원장(이하 "분과위원장"이라 한다)은 국토교통부장관 또는 시·도지사가 임명한다.

⑤ 위원장은 분과위원회별로 전문분야 등을 고려하여 3명 이상 5명 이하의 위원으로 소위원회를 구성할 수 있다. 이 경우 위원장이 해당 분과위원회 위원 중에서 소위원회의 위원장(이하 "소위원장"이라 한다)을 지명한다.

⑥ 위원장과 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 새로 위촉된 위원의 임기는 전 임자의 남은 임기로 한다.

⑦ 건축물관리조정위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 다음 각 호에 해당하는 경우를 제외하고는 본인의 의사에 반하여 해촉되지 않는다.

1. 신체상 또는 정신상의 장애로 직무를 수행할 수 없는 경우

2. 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

3. 그 밖에 직무상의 의무 위반 등 대통령령으로 정하는 해촉 사유에 해당하는 경우

⑧ 위원장은 건축물관리조정위원회를 대표하고 그 직무를 총괄한다. 다만, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원장이 미리 지명한 분과위원장 순서로 그 직무를 대행한다.

⑨ 건축물관리조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑩ 건축물관리조정위원회는 위원회의 소관 사무 처리절차와 그 밖에 위원회의 운영에 관한 규칙을 정할 수 있다.

⑪ 건축물관리조정위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제53조(분쟁조정의 신청 및 조정 등) ① 제50조제2항 각 호의 사항에 대하여 분쟁이 발생한 때에는 건축물 관리조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

② 건축물관리조정위원회는 제1항에 따라 조정의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정의 절차를 밟혀야 한다. 이 경우 건축물관리조정위원회는 필요하다고 인정하면 당사자나 이해관계인을 건축물관리조정위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.

③ 건축물관리조정위원회는 제2항에 따른 조정절차를 밟힌 날부터 30일 이내에 그 절차를 마친 후 조정안을 작성하여 지체 없이 이를 각 당사자에게 보여주어야 한다. 다만, 부득이한 사정으로 30일 이내에 조정 절차를 끝낼 수 없는 경우 건축물관리조정위원회는 그 기간을 연장할 수 있다. 이 경우 그 사유와 기한을 분명하게 밝혀 당사자에게 서면으로 알려야 한다.

④ 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 30일 이내에 그 수락 여부를 건축물관리조정위원회에 서면으로 알려야 한다. 이 경우 30일 이내에 의사표시가 없는 때에는 수락한 것으로 본다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 경우 건축물관리조정위원회는 조정서를 작성하고, 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 후 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여

야 한다. 다만, 수락한 것으로 보는 경우에는 각 당사자의 서명 및 날인을 생략할 수 있다.

⑥ 당사자가 제5항에 따라 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 같은 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

⑦ 조정의 신청절차 및 방법, 비용의 부담 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제54조(분쟁조정 신청의 통지 등) ① 건축물관리조정위원회는 당사자 일방으로부터 조정등의 신청을 받은 때에는 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다.

② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 신청내용에 대한 답변서를 특별한 사정이 없으면 10일 이내에 건축물관리조정위원회에 제출하여야 한다.

③ 건축물관리조정위원회로부터 분쟁조정 신청에 관한 통지를 받은 관리주체는 분쟁조정에 따라야 한다.

제55조(조정의 거부와 중지) ① 건축물관리조정위원회는 분쟁의 성질상 건축물관리조정위원회에서 조정을 하는 것이 맞지 아니하다고 인정하거나 부정한 목적으로 신청되었다고 인정하면 그 조정을 거부할 수 있다. 이 경우 조정의 거부 사유를 신청인에게 알려야 한다.

② 건축물관리조정위원회는 신청된 사건의 처리 절차가 진행되는 도중에 한쪽 당사자가 소를 제기한 경우에는 조정의 처리를 중지하고 이를 당사자에게 알려야 한다.

③ 건축물관리조정위원회의 분쟁의 당사자에 대한 조정의 절차 중 합의 권고에 관하여는 「공동주택관리법」 제42조제5항을 준용한다.

제56조(「민사조정법」 등의 준용) ① 건축물관리조정위원회는 분쟁의 조정등의 절차에 관하여 이 법에서 규정하지 않은 사항 및 소멸시효의 중단에 관하여는 「민사조정법」을 준용한다.

② 조정등에 따른 서류송달에 관하여는 「민사소송법」 제174조부터 제197조까지의 규정을 준용한다.

제57조(절차의 비공개 등) ① 건축물관리조정위원회가 수행하는 조정등의 절차 및 의사결정과정은 공개하지 아니한다. 다만, 분과위원회 및 소위원회에서 공개할 것을 의결한 경우에는 그러하지 않는다.

② 건축물관리조정위원회의 위원과 건축물관리조정위원회의 사무국 직원으로서 그 업무를 수행하거나 수행하였던 사람은 조정등의 절차에서 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 안 된다.

제7장 건축물의 해체 및 멸실

제58조(건축물 해체의 허가) ① 건축물의 관리주체는 건축물을 해체하려면 해체를 하기 전에 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신고를 하면 허가를 받은 것으로 본다.

1. 주요 구조부의 해체를 수반하지 않고 건축물의 일부를 해체하는 경우

2. 다음 각 목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우

가. 연면적 500제곱미터 미만의 건축물

나. 지상으로부터 건축물의 높이가 10미터 이하인 건축물

다. 지상층과 지하층을 포함하여 3개층 이하인 건축물

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물의 해체

② 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 건축물 해체 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 해체계획서를 붙여 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 「건설기술진흥법」 제62조에 따른 안전관리계획 수립 대상 공사의 경우 해체계획서를 안전관리계획으로 대신할 수 있다.

③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제2항에 따른 해체계획서를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 자의 검토확인을 받은 후 허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자

2. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자 중 건축구조기술사

- ④ 허가권자는 제2항 및 제3항에 따라 제출된 건축물 해체 허가신청서 및 해체계획서를 해체과정의 안전성을 확보하기 위하여 대통령령으로 정하는 건축물의 경우 한국시설안전공단에 검토를 의뢰하여야 한다.
- ⑤ 건축물의 관리주체가 석면이 함유된 건축물을 해체하는 경우에는 「산업안전보건법」, 「석면안전관리법」 등 관계 법령에 적합하게 석면을 먼저 제거·처리한 후 건축물을 해체하여야 한다.
- ⑥ 그 밖에 건축물 해체의 허가절차 등에 관하여는 국토교통부령으로 정한다.

제59조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ① 시장·군수·구청장은 건축물 해체허가를 받은 건축물에 대한 해체작업의 안전한 관리를 위하여 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 해체공사감리자로 지정하여 해체공사감리를 하게 하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 해체공사감리자를 바꾸고 그 해체공사감리자에 대하여는 1년의 범위에서 해체공사감리자의 지정을 제한할 수 있다.

1. 해체공사감리자가 해체공사감리자의 지정에 관한 서류를 부정 또는 거짓으로 제출한 경우
2. 업무 수행 중 위반사항이 있음을 알고도 넘겨버리는 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

③ 관리주체와 해체공사감리자 간의 책임 내용 및 범위는 이 법에서 규정한 것 외에는 당사자 간의 계약으로 정한다.

④ 해체공사감리자의 지정기준, 지정방법, 자격 및 업무범위, 해체공사 감리비용 등 필요한 사항은 국토교통부장관이 고시한다.

제60조(해체공사감리자의 업무 등) ① 해체공사감리자는 다음 각 호의 업무를 수행하여야 한다.

1. 해체작업순서, 해체공법에 맞게 공사하는지 여부의 확인
 2. 현장의 화재방지 대책, 교통안전 및 안전통로 확보, 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 건설부산물이 적절하게 처리되는지에 대한 확인
 5. 그 밖에 해체공사의 감리에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 해체공사감리자는 건축물의 해체작업이 안전하게 수행되기 어려운 경우 관리주체 또는 해체작업자에게 해체작업의 시정 및 중지를 요청할 수 있다.
- ③ 해체공사감리자는 관리주체 또는 해체작업자가 제2항의 조치를 요청받고도 건축물 해체작업을 계속하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다. 이 경우 보고를 받은 시장·군수·구청장은 지체 없이 작업중지 처분을 하여야 한다.
- ④ 관리주체가 제2항의 조치를 요청받고 이를 이행한 경우나 제4항 후단에 따른 작업중지 명령을 받은 이후 해체작업을 다시 하려는 경우에는 건축물 안전확보에 필요한 개선계획을 시장·군수·구청장에게 제출하여 승인을 받아야 한다.
- ⑤ 제4항에 따른 개선계획에 포함되어야 할 사항 및 승인 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑥ 해체공사감리자는 건축물의 해체작업이 완료된 경우 해체감리완료보고서를 건축물의 관리주체에게 제출하여야 한다.
- ⑦ 제6항에 따른 해체감리완료보고서의 작성 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제61조(해체공사감리자의 교육 등) ① 제59조제1항에 따른 해체공사감리자로 지정받고자 하는 자는 건축물 해체 안전관리 효율화, 새로운 기술의 보급과 안전의식 향상을 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 실시하는 강습 또는 실무교육을 받아야 한다.

② 시장·군수·구청장은 해체공사감리자가 정해진 교육을 받지 아니하면 교육을 받을 때까지 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해체공사 감리업무를 제한할 수 있다.

제62조(건축물 해체공사 결과 보고) ① 건축물의 관리주체가 제58조에 따라 건축물의 해체공사를 끝낸 경우에는 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 건축물 해체공사 완료신고를 하여야 한다.
② 제1항에 따른 신고의 시기·방법·절차에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제63조(건축물 멸실의 신고) ① 건축물의 관리주체는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물이 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물 멸실신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 해체허가를 받은 건축물을 전면해체하여 반출이 완료된 경우 건축물 해체공사 완료신고를 하면 멸실신고를 한 것으로 본다.

② 제1항에 따른 신고의 시기·방법·절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제8장 보칙

제64조(건축물관리점검의 통보) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 점검을 실시하여야 하는 경우 건축물의 관리주체에게 점검 대상 건축물이라는 사실과 점검 실시절차를 해당 점검之日起로부터 3개월 전까지 미리 알려야 한다.

1. 제18조에 따른 정기점검
 2. 제22조에 따른 소규모 노후 건축물 등 점검
- ② 시장·군수·구청장이 해당 점검을 알리는 경우 통지는 문서, 팩스, 전자우편, 휴대전화에 의한 문자메시지 등으로 할 수 있다.

제65조(기준의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등) ① 시장·군수·구청장은 기준 건축물이 국가보안상 이유가 있거나 「건축법」 제4장(제40조부터 제47조까지)을 위반하여 대통령령으로 정하는 기준에 해당하면 해당 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.
② 시장·군수·구청장은 미관지구 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 안의 건축물로서 도시미관이나 주거환경상 현저히 장애가 된다고 인정하면 건축위원회의 의견을 들어 개축이나 수선을 하게 할 수 있다.

- ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 필요한 조치를 명하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상을 하여야 한다.
- ④ 시장·군수·구청장이 위해의 우려가 있다고 인정하여 지정하는 건축물과 특수구조 건축물 중 국토교통부장관이 고시하는 건축물의 건축주등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축사협회나 그 밖에 국토교통부장관이 인정하는 전문 인력을 갖춘 법인 또는 단체로 하여금 건축물의 구조 안전 여부를 조사하게 하고, 그 결과를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제4항에 따른 조사결과에 따라 필요하다고 인정하면 해당 건축물의 철거·개축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

제66조(빈집 정비) 시장·군수·구청장은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물(「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 "빈집"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장해가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비기반시설과 공동 이용시설의 확충에 필요한 경우

제67조(빈집 정비 절차 등) ① 시장·군수·구청장이 제66조에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집의 소

유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.

② 제1항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

③ 제1항과 제2항의 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈집의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 한다.

④ 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈집을 철거하였을 때에는 자체 없이 건축물대장을 정리하여야 하며, 건축물대장을 정리한 경우에는 자체 없이 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

제68조(보고 및 검사) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 이 법의 시행을 위해 필요하다고 인정하면 이 법에 따라 허가를 받거나 신고 등을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나, 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 자료제출 또는 보고로 조사목적을 달성하기 어려운 경우에는 관계 공무원으로 하여금 해당 사업소·영업소 등에 출입하여 장부·서류와 그 밖에 사항을 검사하게 할 수 있다.

③ 제2항에 따라 검사를 하려면 검사 7일전까지 검사의 일시, 이유 및 내용 등이 포함된 검사계획을 검사를 받는 자에게 알려야 한다. 다만 긴급한 경우나 미리 알리면 증거인멸 등으로 검사의 목적을 이룰 수 없다고 인정하는 경우는 그러하지 아니하다.

④ 제2항에 따라 출입·검사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 보여주어야 하며, 출입 시 해당 공무원의 성명, 출입시간 및 출입목적 등이 적혀 있는 문서를 관계인에게 내주어야 한다.

제69조(운영관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 운영관리대상 건축물관리의 효율화와 소유자 및 사용자의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물의 소유자, 사용자, 건축물관리협의체, 관리주체 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 운영관리대상 건축물 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 운영관리대상 건축물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 건축물관리협의체 등이 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 운영관리대상 건축물에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 소유자 또는 사용자는 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 소유자 또는 사용자의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 건축물관리협의체나 그 구성원, 관리주체 등의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다. 이 경우 감사 요청은 그 사유를 밝히고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 붙여 서면으로 하여야 한다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우에는 감사를 실시한 후 감사를 요청한 소유자 또는 사용자에게 그 결과를 알려야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 운영관리대상 건축물 관리의 효율화를 위하

여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항의 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있다.

⑤ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따라 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있다.

⑥ 제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

제70조(사고조사 등) ① 관리주체는 소관 건축물에 사고가 발생한 경우에는 자체 없이 응급 안전조치를 하여야 하며, 관할 시장·군수·구청장에게 사고 발생 사실을 알려야 한다.

② 제1항에 따라 사고 발생 사실을 통보받은 시장·군수·구청장은 사고 발생 사실을 국토교통부장관에게 알려야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 사고 발생 사실을 통보받은 경우 그 사고 원인 등에 대한 조사 를 할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해가 발생한 건축물의 사고조사 등을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 중앙건축물사고조사위원회를 구성·운영할 수 있다.

⑤ 시장·군수·구청장은 소관 건축물에 대한 붕괴·파손 등의 사고조사 등을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 건축물사고조사위원회를 구성·운영할 수 있다.

⑥ 관리주체는 제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회 또는 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 사고조사에 필요한 현장보존, 자료제출, 관련 장비의 제공 및 관련자 의견청취 등에 적극 협조하여야 한다.

⑦ 시장·군수·구청장은 제5항에 따라 사고조사를 실시한 경우 그 결과를 자체 없이 국토교통부장관에게 알려야 한다.

⑧ 국토교통부장관은 제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회 또는 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 사고조사 결과를 공표하여야 한다.

⑨ 제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회 또는 제5항에 따른 건축물사고조사위원회의 구성과 운영, 제7항에 따른 사고조사의 통보 내용 및 제8항에 따른 결과공표 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제71조(비밀유지) 건축물관리점검 및 해체공사 감리업무를 수행하는 자는 업무상 알게 된 비밀을 누설하거나 도용하여서는 안 된다. 다만, 건축물의 안전을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정할 때에는 그러하지 않는다.

제72조(청문) 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려 면 청문을 하여야 한다.

1. 제24조제5항에 따른 점검기관의 교체
2. 제27조에 따른 업무정지

제73조(별칙 적용에서의 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 제15조제1항 또는 제16조제2항에 따른 건축물관리지원기구 임직원 또는 건축물관리지원센터 업무를 수행하는 자
2. 제24조제1항에 따라 건축물관리점검을 실시하는 기관 또는 자
3. 제50조제1항에 따른 건축물관리조정위원회의 위원 또는 중앙관리조정위원회의 사무국 직원으로서 공무원이 아닌 자
4. 제59조제1항에 따른 해체공사감리자
5. 제70조제4항 또는 제5항에 따른 중앙건축물사고조사위원회의 위원 또는 건축물사고조사위원회의 위원

제74조(권한의 위임과 위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 그 일부를 대통령령으로 정하는 바

에 따라 특별시장·광역시장·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. 제11조에 따른 건축물 생애이력 정보체계의 관리·운영 등
2. 제22조에 따른 소규모 노후 건축물 등 점검 실시에 관한 교육
3. 제26조제1항 및 제2항에 따른 건축물관리점검 실시결과의 평가와 그 평가에 필요한 관련 자료의 제출요구
- ③ 제2항제3호에 따른 건축물관리점검 실시결과의 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 시·도지사는 지방관리조정위원회의 운영 및 사무처리를 대통령령으로 정하는 바에 따라 기관에 위탁할 수 있다.
- ⑥ 국토교통부장관 및 시·도지사는 제2항 및 제5항에 해당하는 기관에게 업무를 수행하는 데에 필요한 비용의 일부를 출연하거나 지원할 수 있다.

제9장 별칙

제75조(별칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제18조제1항과 제21조제1항에 따른 정기점검·수시점검 또는 정밀점검을 실시하지 아니하거나 제24조제4항을 위반하여 건축물관리점검을 성실하게 실시하지 아니함으로써 건축물에 중대한 파손을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자
 2. 제29조제3항에 따른 명령을 받고도 이를 이행하지 아니하여 공중의 위험을 발생하게 한 자
 3. 제30조제1항에 따른 보수·보강 등 필요한 조치를 하지 아니함으로써 건축물에 중대한 파손을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자
 4. 제58조제1항에 따른 건축물의 해체허가를 받지 아니하여 공중의 위험을 발생하게 한 자
 5. 제58조제3항에 따른 해체계획서를 기술자의 검토·확인을 받지 아니함으로써 건축물에 중대한 파손을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자
 6. 제59조제2항 각 호를 위반하여 해체공사감리를 함으로써 건축물에 중대한 파손을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자
- ② 제1항 각 호의 죄를 저질러 사람을 사상(死傷)에 이르게 한 자는 무기 또는 5년 이상의 징역에 처한다.

제76조(별칙) ① 업무상 과실로 제72조제1항 각 호의 죄를 범한 자는 5년 이하의 징역이나 금고 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 업무상 과실로 제72조제2항의 죄를 범한 자는 10년 이하의 징역이나 금고 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

제77조(별칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제24조제1항에 따른 점검자 자격기준에 적합하지 않거나 거짓·부정한 방법으로 지정받은 자
2. 제27조제1항에 따른 업무정지처분을 받고 그 업무정지기간 중에 새로 건축물관리점검을 실시한 자
3. 제34조제1항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자
4. 제45조제1항 또는 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자
5. 제45조제5항을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자
6. 제46조제1항을 위반하여 장부 및 증명서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자
7. 제57조제2항 및 제68조를 위반하여 직무상 알게 된 비밀을 누설한 자
8. 제60조제3항을 위반하여 해체공사감리자로부터 시정 요청을 받고 이에 따르지 아니하거나 중지 요청을 받고도 작업을 계속한 자

9. 제65조제1항 및 제5항에 따른 명령을 위반하거나 같은 조 제4항을 위반한 자
10. 제68조제1항 또는 제69조제1항·제3항·제4항에 따른 조사 또는 검사나 감사를 거부·방해 또는 피한 자

제78조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제72조부터 제74조까지의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 적정한 주의와 감독을 게을리하지 않은 경우에는 그러하지 아니하다.

제79조(과태료) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제2항에 따른 자료의 제출을 하지 아니하거나 거짓자료를 제출한 자
2. 제11조제3항과 제4항에 따른 건축물 생애이력 정보를 제출하지 아니하거나 거짓정보를 제출한 자
3. 제30조제2항에 따른 이행 및 시정 명령을 이행하지 않은 자
4. 제30조제3항에 따라 긴급한 보수·보강 등이 필요한 사실을 주민에게 알리지 않은 자
5. 제58조제1항을 위반하여 건축물 해체허가를 받지 않은 자
6. 제59조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자(제75조제1항제6호에 따라 형벌을 받은 자는 제외한다)
7. 제70조제6항에 따른 사고경위와 사고원인의 조사를 거부·방해 또는 피한 자

제80조(과태료) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제18조제1항과 제21조제1항에 따른 정기점검·수시점검 또는 정밀점검을 실시하지 아니하거나 성실하게 수행하지 아니한 자(제72조제1항제1호에 따라 형벌을 받은 자는 제외한다)
2. 제24조제4항을 위반하여 성실하게 건축물관리점검업무를 수행하지 않은 자(제72조제1항제1호에 따라 형벌을 받은 자는 제외한다)
3. 제26조제2항에 따른 건축물관리점검 실시결과 평가에 필요한 관련 자료를 제출하지 않거나 거짓자료를 제출한 자
4. 제26조제3항에 따른 명령을 받고도 이행하지 않은 자
5. 제29조제3항에 따른 명령을 받고도 이를 이행하지 않은 자(제72조제1항제2호에 따라 형벌을 받은 자는 제외한다)
6. 제30조제1항에 따른 보수·보강 등 필요한 조치를 하지 않은 자(제72조제1항제3호에 따라 형벌을 받은 자는 제외한다)
7. 제32조제1항 또는 제39조제2항을 위반하여 건축물관리협의체를 구성하지 않은 자
8. 제32조제4항을 위반하여 회의록을 작성하여 보관하게 하지 아니하거나, 열람 청구 또는 복사 요구에 응하지 않은 자
9. 제34조제1항을 위반하여 기술인력 및 장비를 갖추지 않은 건축물관리업자에게 위탁관리하도록 한 자
10. 제34조제2항 또는 제41조를 위반하여 건축물관리업자 또는 사업자를 선정한 자
11. 제34조제3항에 따른 건축물관리기구를 구성하지 않은 자
12. 제37조제3항 및 제46조에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 관리규약의 제정 및 개정, 건축물관리협의체의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 않은 자
13. 제38조에 따른 건축물관리업자를 선정하지 아니하거나 그 사실을 알리지 않은 자
14. 제39조를 위반하여 건축물의 관리업무를 인계하지 않은 자
15. 제40조제4항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 자
16. 제40조제1항에 따른 장기수선충당금을 적립하지 않은 자
17. 제45조제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 않거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자

18. 제46조제2항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 자
19. 제48조제1항에 따라 하자를 보수하지 않은 자
20. 제48조제4항에 따른 하자보수에 대한 시정명령을 이행하지 않은 자
21. 제49조제2항에 따른 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 자
22. 제54조제2항에 따른 분쟁조정에 응하지 않은 자
23. 제58조제2항에 따른 해체계획서를 부실하게 작성하거나 거짓으로 작성한 자
24. 제58조제3항을 위반하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 기술자의 검토·확인을 받지 아니하거나 허가권자에게 제출하지 않은 자(제72조제1항제5호에 따라 형벌을 받은 자는 제외한다)
25. 제68조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자
26. 제69조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자
27. 제70조제1항에 따른 응급안전조치를 하지 아니하거나 사고 발생 사실을 알리지 않은 자

제81조(과태료) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제14조제1항에 따라 설계도서 등을 보관하지 않거나 건축물의 점검·보수·보강 등의 정보를 기록·보관·유지하지 않은 자
2. 제17조제1항을 위반하여 건축물관리계획을 수립하지 않거나 제출하지 않은 자
3. 제17조제2항을 위반하여 건축물관리계획을 검토하지 않은 자
4. 제17조제5항을 위반하여 수립되거나 조정된 건축물관리계획에 따라 주요시설을 바꾸거나 보수하지 않은 자
5. 제25조제1항에 따른 건축물관리점검 실시결과를 보고하지 않거나 거짓으로 보고한 자
6. 제31조제1항에 따른 통보를 하지 않은 자
7. 제60조제3항을 위반하여 보고를 하지 않은 자
8. 제60조제6항에 따른 해체감리완료보고서를 제출하지 않은 자
9. 제62조제1항에 따른 해체공사 완료 시 완료신고를 하지 않은 자
10. 제63조제1항 또는 제2항을 위반하여 건축물 멸실신고를 하지 않은 자

부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(건축물 점검에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 「건축법」 제35조에 따라 정기점검 및 수시점검을 받은 건축물은 제18조제1항에 따른 점검을 받은 것으로 본다.

② 이 법 시행 당시 종전의 「건축법」 제35조에 따라 정기점검·수시점검·안전점검 대상 건축물로 통보받은 건축물의 점검은 종전의 규정을 따른다.

제3조(다른 법령의 개정) ① 건축법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제35조를 삭제한다.

제35조의2를 삭제한다.

제36조를 삭제한다.

제81조를 삭제한다.

제81조의2를 삭제한다.

제81조의3을 삭제한다.

제106조제1항 중 “제35조”를 삭제한다.

제110조제7호, 제111조제7호, 제113조제2항제3호 및 제4호를 각각 삭제한다.

