서울특별시 건축 조례 일부개정조례안
검 토 보 고

의 안 번 호	1851

2020. 09. 08.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2020. 8. 12. 전석기 의원 발의 (2020.08.21. 회부)

2. 제안이유

○ 실내건축 적정성 검사 대상·주기 설정 등 상위법령 개정에 따른 조례 위임사항 개정 및 건축 조례 운영상의 미비점을 개선·보완하고자 함.

3. 주요내용

○ 다중이용건축물의 건축공사에 대하여 기존 ‘건축사’뿐만 아니라 ‘건설기술용역사업자’도 허가권자 지정감리 업무를 수행할 수 있도록 확대되어, 이를 인용한 조문 정비(안 제18조의2)

○ 건축법 유지관리조항(제35조부터 제36조까지) 삭제 및 건축물관리법 시행에 따른 인용조항 조문정비(안 제23조, 안제50조제1항 및 3항)

○ 건축법에서 조례로 위임한 실내건축 적정성 검사의 대상과 주기를 규정(안 제23조)

○ 건축안전특별회계의 재원이 기존 ‘이행강제금’뿐만 아니라 ‘건축허가 등의 수수료’와 ‘과태료’까지 확대되어, 이를 인용한 조문 정비(안 제50조)

4. 검토의견

○ 이 개정조례안은 다중이용건축물의 지정감리자 운영과, 건축안전특별회계 재원과 관련한 「건축법령」 개정 사항을 반영하고, 「건축물관리법」(2019.4.30.제정, 2020.5.1.시행)으로 이관된 건축물 유지·관리 조문을 정비하며, 실내건축 적정성 검사의 대상과 주기에 대해 조례로 위임한 사항 등을 규정하고자 전석기 의원이 발의하여 2020년 8월 21일 우리 위원회에 회부된 사안임.

	주요 개정내용	해당 조문
1. 다중이용건축물 지정감리자 범위 확대	건축법 시행령 개정('20.4.21 공포, '20.10.22 시행)에 따라, 다중이용건축물 건축공사의 허가권자 지정감리 업무를 수행 대상범위를 기존 '건축사' 뿐만 아니라 '건설기술용역사업자'도 포함	제18조의2 개정
2. 건축물 유지관리 조문 정비	건축법 상 유지관리조항이 신규 제정된 건축물관리법 제정('20.5.1 시행)으로 이관되어 삭제, 관련 인용조문 정비	제23조 삭제, 제50조 개정
3. 실내건축 적정성 검사의 대상과 주기 규정	건축법('14.5.28.) 상 조례로 위임한 실내건축 적정성 검사 조항을 건축물 관리법과 연동하여 신설	제23조 전면개정
4. 건축안전특별회계 재원 확대	건축법 개정('21.1.8시행)에 따라 특별회계 재원으로 기존 '이행강제금' 외 '건축허가 등 수수료'와 '과태료' 추가, 비율 위임사항 반영	제50조 개정

1) 다중이용건축물 지정감리자 범위 확대

○ 허가권자의 '지정감리자' 제도는 건축주가 공사감리자를 지정하는 원칙에도 불구하고, 부실시공이 우려되는 소규모 건축물을 대상으로 감리를 강화하기 위해 건축주가 아닌 허가권자가 해당 건물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에 공사감리자를 지정하여 운영하는 제도임[1](설계자≠감리자).

※ 대상 건축물 등 세부규정은 **붙임-2**. 참조

○ 이 경우 허가권자는 '「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소의 개설신고를 한 건축사'를 대상으로 공사감리자 명부를 작성·관리

1) 「건축법」 개정안(2017.9.11. 민홍철 의원 등 10인 발의)에 대한 국토교통위원회 검토보고서, 2018.5.5.

하는데[2], 금년 4월 28일자로 「건축법 시행령」이 개정됨에 따라, '다중이용 건축물'의 경우는 기존 건축사 뿐 아니라 '「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술용역사업자'도 공사감리 업무를 수행할 수 있게 되어 이를 조례에 반영하려는 것임.

〈**건축법 시행령 개정사항** (2020.4.28.공포, 2020.10.22.시행)〉

현행	개정
제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등) ① (생략) ② 시·도지사는 법 제25조제2항 본문에 따라 공사감리자를 지정하기 위하여 모집공고를 거쳐 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소의 개설신고를 한 건축사의 명부를 작성하고 관리하여야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.	**제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등)** ① (현행과 같음) ② 시·도지사는 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 공사감리자를 지정하기 위하여 다음 각 호의 구분에 따른 자를 대상으로 모집공고를 거쳐 공사감리자의 명부를 작성하고 관리해야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다. 1. **다중이용 건축물의 경우**: 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소의 개설신고를 한 건축사 및 **「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술용역사업자** 2. 그 밖의 경우: 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소의 개설신고를 한 건축사

〈**조례 개정안**〉

현 행	개 정(안)
제18조의2(공사감리자의 모집 및 지정) ① (생략) 1.~2. (생략) 3. 공사감리자는 시에 소재지를 둔 **건축사사무소로서 영 제19조의2제2항 본문의 건축사**로 한다.	**제18조의2(공사감리자의 모집 및 지정)** ① (현행과 같음) 1.~2. (현행과 같음) 3. ---------- **영 제19조의2제2항 각 호의 구분에 따른 자**로 한다.

2) 서울시는 건축 조례 제18조의2제1항에 따라 매년 공개모집공고를 통해 선발하고 있으며, 현재 1,760명의 명부를 작성·관리하고 있음. 허가권자의 공사감리자 지정 절차는 아래와 같음.

모집공고 (시·도지사) ※시장·군수·구청장과 협의 ⇨ **공사감리자 지정 요청** (건축주 → 허가권자) ⇨ **공사감리자 지정*** (허가권자→건축주) ⇨ **착공신고**

* 서울시 건축조례 제18조의2제9항에 따라 지정업무를 서울시건축사회에서 대행하고 있음.

2) 건축물의 유지·관리 조문 정비

○ 그 간 건축물의 유지·관리에 관한 사항은 「건축법」에서 정하고 있었으나, 작년 4월 제정된 「건축물 관리법」(2020.5.1.시행)에서 보다 세부적·체계적으로 규정함에 따라 「건축법」의 해당 조문이 삭제되었음.

※ 「건축법」 제23조~제23조의8 → 「건축물관리법」 제12조~제26조, **붙임-3**. 참조

○ 이에 조례에서 해당 사항을 인용했던 조문을 삭제 또는 인용규정을 정비하려는 사항이며,

- 참고로 「서울특별시 건축물 관리 조례 제정안(가칭)」은 주관부서에서 연말에 제출할 예정인 것으로 파악됨.

현 행	개 정(안)
제23조(건축물의 유지·관리)	**<삭 제>**
제50조(건축안전특별회계의 설치·운영)	**제50조(건축안전특별회계의 설치·운영)**
① (생략)	① (현행과 같음)
② 법 제87조의3제3항제5호에 따라 건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보제공을 위하여 특별회계를 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호와 같다. 1. **법 제35조의2**에 따른 주택의 유지·관리를 위한 개량·보수에 따른 융자 및 보조 2. ~ 4. (생략) 5. **법 제81조의2**에 따른 빈집 정비에 따른 철거 및 철거보상비 6. ~ 9. (생략)	② ----------. 1. **「건축물관리법」 제15조제3항**에 따른 소규모 노후 건축물등의 보수·보강 등에 필요한 비용 보조 및 융자 2. ~ 4. (생략) 5. **「건축물관리법」 제42조**에 따른 빈 건축물 정비의 철거 및 철거보상비 6. ~ 9. (생략)
③ 제2항제1호 및 법 **제35조의2제1항**에 따른 융자 및 보조는 사용승인 후 20년 이상 된 단독주택으로서 안전점검 결과 D 또는 E급에 해당하는 건축물로 한다.	③ <삭 제>

3) 실내건축 적정성 검사의 대상과 주기 규정

○ 실내건축 적정성 검사는 「건축법」 제52조의2(2014.5.28. 신설)에서 서울시장 및 구청장이 건축주가 시공한 실내건축에 대해 의무적으로 검사하도록 하고 있으며, 대상과 주기는 조례에서 정하도록 위임하고 있으나, 서울시는 그 간 조례로 정하지 않았음[3].

< 건축법 >

제52조의2(실내건축) ① 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 실내건축은 방화에 지장이 없고 사용자의 안전에 문제가 없는 구조 및 재료로 시공하여야 한다. ('14. 5. 28. 신설)

② 실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준은 국토교통부령으로 정한다.

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항에 따라 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 검사하여야 한다. **이 경우 검사하는 대상 건축물과 주기는 건축조례*로 정한다.**

* 「건축법」 제110조제6호 : 제52조의2를 위반한 건축주 등의 경우 5천만원 이하의 벌금이라는 벌칙

< 건축법 시행령 >

제61조의2(실내건축) 법 제52조의2제1항에서 "대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 다중이용 건축물
2. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물

○ 이는 건축물의 관리 주체가 민간인 점, 공공에서 의무점검을 시행할 경우 민간건물 내부를 확인해야 함에 따른 사생활 침해, 주거보안 등의 문제와, 자치구의 점검 인력 확보 부담 등 현실적 제약사항이 존재했기 때문인 것으로 사료됨.

○ 그러나 금년 4월, 행정안전부에서 위임 조례에 대한 정비를 권고하였고, 금년 5월에는 '건축물의 정기점검 의무화'에 대해 규정하고 있

---

3) '**건축법령상 실내건축의 적정성 확보를 위한 건축조례 정비계획**' (2020.4, 행정안전부 지방자치분권실 자치법규과)에 따르면 특·광역시 중 조례로 정하지 않은 지자체는 4곳(서울, 부산, 대구, 울산)임.

는 「건축물관리법」이 시행되었음. 이에 따라 「건축물관리법」 상 정기점검 대상 항목에 실내건축 점검도 포함되었음[4]을 감안하여, 정기점검을 시행하였을 경우 실내건축 점검을 생략할 수 있도록 개정하여 건축물 관리 업무에 효율성을 기하려는 것으로 이해됨.

현 행	개 정(안)
제23조(건축물의 유지·관리) ①~④ (생략) <전면개정>	제23조(실내건축) ① 법 제52조의2제3항에 따라 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 검사하여야하는 대상 건축물은 다음 각 호와 같다. 1. 영 제61조의2제1호에 해당하는 건축물 2. 영 제61조의2제2호에 해당하는 건축물 (단, 주거의 용도로 사용되는 부분 제외) ② 제1항에 따른 검사대상 건축물의 검사는 해당 건축물의 사용승인일부터 5년 이내에 최초로 실시하고, 점검을 시작한 날을 기준으로 3년마다 실시하여야 한다. **다만, 「건축물관리법」 제13조에 따른 정기점검을 실시한 경우에는 해당 연도의 검사를 아니할 수 있다.**

4) 건축안전특별회계 재원 확대

○ 건축안전특별회계의 재원은 「건축법」 제87조의3에 따라 일반회계 전입금, 기타 수입금 외에는 '이행강제금' 밖에 없었으나, 2020.4월 개정된 건축법 상 '건축허가 등 수수료'와 '과태료'가 추가됨에 따라 이를 조례 상에도 반영함.

---

4) **점검 주기** - 사용승인일부터 5년이내에 최초로 실시하고, 점검을 시작한 날을 기준으로 매3년마다 실시(「건축물관리법」 제13조)
점검 항목 - 대지: 건축법 제40조, 제42조~제44조, 제47조
- 높이·형태·구조안전: 건축법 제48조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조
- 화재안전: 건축법 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, **제52조의2**, 제53조
- 건축설비: 제62조, 제64조 등

※ '실내건축 적정성 검사'와 '건축물관리법 상 정기점검'의 비교표는 **붙임-4.** 참조

〈**건축법 개정사항**(2020.4.7.공포, 2021.1.8.시행)〉

개 정 전	개 정 후 (2020.4.7.공포, 2021.1.8. 시행)
제87조의3(건축안전특별회계의 설치) ① (생략) ② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. 일반회계로부터의 전입금 2. 제80조에 따라 부과·징수되는 **이행강제금** 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액 3. 그 밖의 수입금 ③ (생략)	**제87조의3(건축안전특별회계의 설치)** ① (현행과 같음) ② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. 일반회계로부터의 전입금 2. 제17조에 따라 납부되는 **건축허가 등의 수수료** 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액 3. 제80조에 따라 부과·징수되는 **이행강제금** 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액 4. 제113조에 따라 부과·징수되는 **과태료** 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액 5. 그 밖의 수입금 ③ (현행과 같음)

〈조례 개정안〉

현 행	개 정(안)
제50조(건축안전특별회계의 설치·운영) ④ 이 조에서 정하지 아니한 사항 중 **법 제87조의3제2항제2호**에 따른 특별회계로 조성하는 **이행강제금의 비율** 등 법령 등에서 특별회계의 설치·운영에 관하여 위임한 사항 및 그 밖의 구청장이 소관 특별회계의 효율적인 운영·관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사항은 해당 자치구의 조례로 정할 수 있다.	**제50조(건축안전특별회계의 설치·운영)** ④ ----------**법 제87조의3제2항제2호부터 제4호까지**----------**건축허가 등의 수수료, 이행강제금, 과태료의 비율**----------.

- 참고로 개정된 조문은 상위법령의 시행일에 맞추어 시행토록 하되, 제23조 실내건축 관련조항은 조례 시행 이후 최초로 사용승인을 신청하는 건축물부터 적용하도록 적용례를 두었음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임 1】 관련 규정

○ 건축법

제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다. <개정 2016. 2. 3.>

② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다. <신설 2016. 2. 3., 2018. 8. 14.>

1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계한 건축물
2. 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물
3. 설계공모를 통하여 설계한 건축물

○ 건축법 시행령 (‘20.10.22시행예정)

제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등) ① 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. <개정 2017. 10. 24., 2019. 2. 12.>

1. 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 건축물
   가. 별표 1 제1호가목의 단독주택
   나. 농업·임업·축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고·저장고·작업장·퇴비사·축사·양어장 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 건축물
   다. 해당 건축물의 건설공사가 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 건설공사인 경우
2. 주택으로 사용하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(각 목에 해당하는 건축물과 그 외의 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)

가. 아파트　　나. 연립주택

다. 다세대주택　　라. 다중주택

마. 다가구주택

3. 삭제 <2019. 2. 12.>

② 시·도지사는 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 공사감리자를 지정하기 위하여 다음 각 호의 구분에 따른 자를 대상으로 모집공고를 거쳐 공사감리자의 명부를 작성하고 관리해야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다. <개정 2020. 4. 21.>

1. 다중이용 건축물의 경우: 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소의 개설신고를 한 건축사 및 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술용역사업자
2. 그 밖의 경우: 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소의 개설신고를 한 건축사

○ 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 건설사업자가 하여야 한다. 다만, 다음 각 호 외의 건설공사와 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 건설공사는 건축주가 직접 시공하거나 건설사업자에게 도급하여야 한다. <개정 2011.8.4, 2016.2.3, 2017.12.26, 2019.4.30>

1. 연면적이 200제곱미터를 초과하는 건축물
2. 연면적이 200제곱미터 이하인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「건축법」에 따른 공동주택

나. 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

다. 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물

3. 삭제 <2017.12.26>

4. 삭제 <2017.12.26>

○ 서울특별시 건축 조례

제23조(건축물의 유지·관리) ① 영 제23조의2제1항제3호에서 "건축조례로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다. <개정 2015. 10. 8.>

1. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제1호, 제3호부터 제7호까지, 제7의3호부터 제7의5호까지의 업소 중 해당업소의 영업장의 면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물
2. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제2호, 제7의2호, 제8호의 업소 중 해당업소의 영업장의 면적의 합계가 500제곱미터 이상인 건축물
3. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물

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. <신설 2015. 10. 8.>

③ 제2항에 따라 수시점검 대상으로 지정한 경우에는 그 사실을 건축물의 소유자나 관리자에게 서면으로 통지하여야 한다. <신설 2015. 10. 8.>

④ 제3항에 따라 수시점검 대상으로 지정·통보받은 건축물의 소유자나 관리자는 30일 이내에 수시점검을 실시하여야 한다. <신설 2015. 10. 8.>

※ 종전 건축법

제35조(건축물의 유지·관리) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 제40조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지, 제65조의2, 제67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조부터 제17조까지의 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다. 이 경우 제65조의2 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조·제17조는 인증을 받은 경우로 한정한다. <개정 2011. 5. 30., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28.>

② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물의 유지·관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 정기점검 및 수시점검을 실시하고, 그 결과를 허가권자에게 보고하여야 한다. <신설 2012. 1. 17.>

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. <신설 2016. 2. 3.>

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 건축물 유지·관리의 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2012. 1. 17., 2016. 2. 3.>

제35조의2(주택의 유지·관리 지원) ① 시·도지사 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, 융자 및 보조에 대하여는 사용승인 후 20년 이상 된 단독주택으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물에 한정한다. <개정 2015. 8. 11., 2017. 1. 17., 2017. 4. 18.>

② 삭제 <2017. 4. 18.>

③ 삭제 <2017. 4. 18.>

[본조신설 2014. 5. 28.]

【붙임 2】 감리대상 건축물

구분	**건축주 지정** 감리 대상 건축물	**허가권자 지정** 감리 대상 건축물
지정권자	건축주	허가권자
건축사	1. 건축법 제11조에 따라 건축허가를 받아야 하는 건축물(법 제14조에 따른 건축신고 대상 건축물은 제외한다)을 건축하는 경우 2. 건축법 시행령 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링 하는 경우	1. **연면적 200제곱미터이하 소규모 건축물**로 건축주가 직접 시공하는 건축물 다만, 다음 항목에 해당하는 경우는 제외한다 가. 공동주택 나. 단독주택 중 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물 다. 주거용 외의 건축물로 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원등 대통령령으로 정하는 건축물 라. 농업,임업,축산업 또는 어업용으로 설치하는 창고, 저장고,작업장,퇴비사,축사,양어장 및 그 밖에 이와 유사한 용도의 건축물 마. 건설산업기본법 시행령 제8조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 건설공사 2. **아파트(주상복합 포함), 연립주택, 다세대주택, 다중주택, 다가구주택**
건설기술용역사업자	1. 다중이용건축물*을 건축하는 경우 * 다중이용건축물(건축법 시행령 제2조 제17호) 1) 바닥면적 5천㎡이상인 - 문화 및 집회시설(동·식물원 제외) - 종교시설, 판매시설 - 운수시설 중 여객용시설 - 의료시설 중 종합병원 - 숙박시설 중 관광숙박시설 2) 16층 이상인 건축물	1. 허가권자 지정감리대상 건축물 중 다중이용건축물 - 16층 이상 300세대 미만 주상복합

【붙임 3】 건축법 → 건축물 관리법

「건축법」	「건축법 시행령」		「건축물관리법」(2020.5.1.시행)
제35조(건축물의 유지·관리) 건축 조례 제23조 삭제	제23조(건축물의 유지·관리) **제23조의2**(정기점검 및 수시점검 실시) 제23조의3(정기점검 및 수시점검 사항) 제23조의4(건축물 점검 관련 정보의 제공) 제23조의5(건축물의 점검 결과 보고) 제23조의6(유지·관리의 세부기준 등) 제23조의7(소규모 노후 건축물에 대한 안전점검)	이관·체계화	제2장 건축물관리점검 및 조치 제12조(건축물의 유지·관리) 제13조(정기점검의 실시) 제14조(긴급점검의 실시) 제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) 제16조(안전진단의 실시) 제17조(건축물관리점검지침) 제18조(건축물관리점검기관의 지정 등) 제19조(건축물관리점검의 통보) 제20조(건축물관리점검 결과의 보고) 제21조(사용제한 등) 제22조(점검결과의 이행 등) 제23조(조치결과의 보고) 제24조(건축물관리점검 결과에 대한 평가 등) 제25조(건축물관리점검기관에 대한 영업정지 등) 제26조(비용의 부담)
제35조의2(주택의 유지·관리 지원)	제23조의8(주택관리지원센터의 설치 및 운영)	이관·체계화	**제15조**(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) 건축 조례 제50조 개정
제36조(건축물의 철거 등의 신고)		이관·체계화	제4장 건축물의 해체 및 멸실 제30조(건축물 해체의 허가) ~ 제34조까지
제81조(기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등)	제115조의5(기존 건축물에 대한 시정명령) 제116조(손실보상)	이관·체계화	제41조(건축물에 대한 시정명령 등)
제81조의2(빈집 정비) 제81조의3(빈집 정비 절차 등)	제116조의2(빈집 철거 통지) 제116조의3(철거보상비 지급)	이관·체계화	**제42조**(빈 건축물 정비) 제43조(빈 건축물 정비 절차 등) 건축 조례 제50조 개정

【붙임 4】 '실내건축 적정성' 및 '건축물 관리 정기점검' 비교

	건축법 제52조의2 실내건축 적정성 검사	건축물관리법 제13조 정기점검
점검 주체	특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장	건축물의 관리자가 점검의뢰 한 "건축물관리점검기관"
점검 주기	건축조례로 위임	- 사용승인일로부터 5년이내에 최초실시하고, 점검시작일 기준으로 3년마다
점검 대상	건축조례로 위임 ※ 실내건축 규정에 맞도록 설치하여야하는 건축물 (「건축법 시행령」제61조의2) 1. 다중이용건축물* (「건축법 시행령」제2조제17호) * 16층이상, 문화·판매시설 등으로 쓰이는 바닥면적의 합 5천㎡이상 2. 「건축물의 분양에 관한 법률」제3조에 따른 건축물** **1) 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천㎡이상 2) 30실 이상의 오피스텔(동령 별표1 14호 나목) 3) 30실 이상의 생활숙박시설(동령 별표1 15호 가목) 4) 주택+주택외 용도 복합건축물로, 주택외 용도 바닥면적의 합이 3천㎡이상 5) 바닥면적의 합이 3천㎡이상으로 임대 후 분양전환 조건으로 임대하는 것	1. 다중이용업소가 있는 건축물로서 조례로 정하는 건축물 (「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업소가 있는 건축물로서 특별자치시 · 자치구의 조례*로 정하는 건축물) * 자치구 조례로 위임되어 각 자치구별 조례 제정中 (표준조례안 예시) 1) 1천㎡이상 : 휴게음식점, 일반음식점, 학원, 목욕장업, 게임제공업장, 노래연습장, 사격장, 골프연습장, 안마시술소 2) 5백㎡이상 : 영화상영관, 고시원, 산후조리업, 화재발생시 인명피해 발생 우려가 높은 영업 2. 연면적 3천㎡ 이상인 집합건축물 (「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용받는 건축물) 3. 다중이용건축물 (「건축법 시행령」제2조제17호) 4. 준다중이용건축물로서 특수구조건축물 (「건축법 시행령」제2조제17호의2, 18호)
점검 항목	- 건축법 제52조의2 사항	- 대지: 건축법 제40조, 제42조~제44조, 제47조 - 높이·형태·구조안전: 건축법 제48조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조 - 화재안전: 건축법 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제53조 - 건축설비: 제62조, 제64조 등