

서울특별시 건축물관리 조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2000
------------	------

2020. 12. 18.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020. 10. 16. 서울특별시장 제출 (2020.10.26. 회부)

2. 제안이유

- 「건축물관리법」의 제정('20. 5. 1. 시행)에 따라 시·도조례로 위임된 사항 및 사업수행에 필요한 사항을 정하여 원활한 사업의 수행을 도모하고, 건축물의 안전을 확보하고 건축물의 생애 동안 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지하고자 조례를 제정하고자 함.

3. 주요내용

- 건축물관리점검기관의 모집·등재 및 지정방법에 관한 사항
 - 1) 매년 1회 이상 공개모집을 실시하고, 모집하여 등재된 건축물관리점검기관을 명부에 작성하여 관리함(안 제3조 및 제4조).
 - 2) 점검을 수행할 건축물관리점검기관을 지정하고, 그 지정을 취소하는 절차를 규정함(안 제5조 및 제6조).
- 건축물 해체공사감리자 모집·등재 및 지정방법에 관한 사항
 - 1) 매년 1회 이상 공개모집을 실시하고, 등재 신청에 필요한 서류를 명시함(안 제7조).
 - 2) 해체공사감리자 명부의 작성·관리 방법 및 해체공사감리자의 지

정 방식을 규정함(안 제8조 및 제9조).

- 지역건축물관리지원센터의 설치 및 주요업무에 관한 사항을 규정함(안 제11조).
- 점검 및 해체공사감리를 수행한 건축물관리점검기관 등에 대한 현황을 조사할 수 있도록 함(안 제12조).

4. 검토의견

- 이 제정조례안은 「건축물관리법」에서 조례로 위임한 사항과 그 밖에 사업수행에 필요한 사항을 규정하고자 서울특별시장이 제출하여 2020.10.26.일 우리 위원회에 회부된 사항임.
- 「건축물관리법」은 건축물의 효과적인 관리체계를 마련하고, 건축물 해체·철거공사 증가에 따른 안전관리를 강화하기 위하여 2019년 4월 30일 제정, 2020년 5월 1일자로 시행되었음.(주요 내용은 붙임-2 참조)
- 「건축물관리법」 및 같은 법 시행령에서 광역 및 기초지방자치단체 조례로 위임한 사항은 총 11가지로, 이 중 서울시 조례로 위임한 사항은 건축물관리점검기관 지정, 해체공사감리자 지정, 지역건축물관리지원센터 설치등에 관한 사항임.

〈조례 위임 주요내용〉

- ▶ 서울시 조례 위임 (3가지)
 - ① 건축물관리점검기관 지정, ② 해체공사감리자 지정, ③ 지역건축물관리지원센터 설치 및 운영 등에 필요한 사항
- ▶ 자치구 조례 위임 (8가지) ※ 세부내용 붙임-4 참조
 - ④ 정기점검 ⑤ 긴급점검, ⑥ 소규모 노후건축물 점검
 - ⑦ 안전진단 ⑧ 해체신고 ⑨ 해체공사 감리자 교체
 - ⑩ 해체 현장에 대한 현장점검 업무 대행시 수수료 비율
 - ⑪ 빈건축물 정비와 관련하여 감정평가업자의 선정

□ 건축물관리점검기관 지정 관련 (안 제5조 및 제6조)

- 건축물 정기점검은 다중이용 건축물 등의 관리자에게 대지, 높이·형태, 구조·화재안전, 건축설비 등을 포함한 건축물 정기점검을 3년을 초과하지 않는 기간마다 실시토록 하는 제도로, 기존 「건축법」 상 ‘정기점검 및 수시점검’ 관련 사항이 이 법으로 이관되면서, 최초 점검시기는 강화(사용승인 후 10년→5년)하고, 점검 주기는 완화(2년→3년)하는 것으로 변경되었음.

건축물 정기점검 (건축법에서 이관·변경, 법제13조)					
점검대상	<ul style="list-style-type: none"> · 다중이용건축물 · 연면적 3천㎡ 이상 집합건축물 · 준다중이용건축물 중 특수구조 건축물 · 다중이용업소 건축물중 자치구 조례로 정하는 건축물 				
점검내용 (9가지 분야)	· 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등				
점검시기	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">(기존) 건축법</th> <th style="width: 50%;">(변경) 건축물관리법</th> </tr> <tr> <td>사용승인 10년 경과 후 2년에 1회(12년내 최초)</td> <td>사용승인 5년 이내 최초, 이후 3년에 1회</td> </tr> </table>	(기존) 건축법	(변경) 건축물관리법	사용승인 10년 경과 후 2년에 1회(12년내 최초)	사용승인 5년 이내 최초, 이후 3년에 1회
(기존) 건축법	(변경) 건축물관리법				
사용승인 10년 경과 후 2년에 1회(12년내 최초)	사용승인 5년 이내 최초, 이후 3년에 1회				

- 건축물 정기점검 시행을 위해 서울시장은 자격을 갖춘 건축물관리점검기관에 대하여 모집공고를 거쳐 명부를 작성·관리해야 하며(영 제12조제3항), 구청장은 점검기관을 지정해야 하는데(영 제12조제4항), 시행령 제12조제4항에서는 이와 관련한 세부사항을 市조례로 위임하였음.

건축물점검기관 명부작성·지정 (신설, 법제18조, 영제8·9·12·13조)								
점검기관 자격	<ul style="list-style-type: none"> · 건축사사무소 개설신고를 한 자 · 건설기술용역업자 · 안전진단전문기관 · 건축분야의 기술사사무소를 개설등록 한 자 등 							
건축물 점검기관 지정 (기준:소유자 지정)	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="border: 2px solid blue;">건축물관리점검기관 신청공고 명부 작성관리 서울시</td> <td>⇒</td> <td>점검기관 지정 및 통보 자치구</td> <td>⇒</td> <td>건축물관리 점검 요청 관리자</td> <td>⇒</td> <td>점검실시 및 결과 보고 점검기관</td> </tr> </table>	건축물관리점검기관 신청공고 명부 작성관리 서울시	⇒	점검기관 지정 및 통보 자치구	⇒	건축물관리 점검 요청 관리자	⇒	점검실시 및 결과 보고 점검기관
건축물관리점검기관 신청공고 명부 작성관리 서울시	⇒	점검기관 지정 및 통보 자치구	⇒	건축물관리 점검 요청 관리자	⇒	점검실시 및 결과 보고 점검기관		
조례 위임사항	점검기관 모집공고, 명부작성, 관리 및 지정에 필요한 사항							

「건축물관리법 시행령」 제12조

제12조(건축물관리점검기관의 지정 등)

- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 법 제18조제1항 각 호의 자를 대상으로 **모집공고를 거쳐 명부를 작성하고 관리해야 한다.** 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다.
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제18조제1항에 따라 이 조 제3항의 명부에서 **건축물관리점검기관을 지정해야 한다.**
- ⑤ 제3항 및 제4항에 따른 **건축물관리점검기관 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정할 수 있다.**

○ 이에 따라 제정조례안은 건축물관리점검기관의 명부 작성·관리를 위해 서울시장이 매년 1회 이상 공개모집할 것과(안 제3조), 점검기관의 등재 변경사항 발생 시 처리방법(안 제4조), 구청장이 점검기관을 선정하는 방법과 지정 취소에 관한 사항(안 제5조) 등을 규정하였음¹⁾.

조례안 주요 내용 (안 제3조~제6조)

- ▶ **건축물관리점검기관의 모집·등재 (안 제3조)**
 - 시장은 건축물관리점검기관 명부 작성·관리를 위해 **매년 1회 이상 공개모집**
 - 건축물 생애이력 정보체계, 시·구 홈페이지 **20일 이상 공고**
- ▶ **건축물관리점검기관 등재변경·휴업·재개업 및 폐업신고 등 (안 제4조)**
 - 변경사항 발생한 날로부터 **20일 이내** 시장에게 등재사항 변경신고서 제출
- ▶ **건축물관리점검기관의 지정 및 취소 (안 제5조)**
 - 구청장은 명부에서 무작위 추출 방식으로 점검기관을 지정, 관리자에게 통보
 - 구청장은 점검자 자격기준 부적합 등의 경우 지정 취소

- 참고로, 서울시는 법 시행 후 건축물관리점검기관 모집공고를 시행하였고(2020.5.11.), 점검기관 명부를 공고하였는데(2020.6.8.), 금년 10월 기준 등록업체는 448개인 것으로 파악됨.

〈건축물관리 점검기관 등록 명부 현황〉

(‘20.10.23. 기준)

구 분	계	건축사 사무소	안전진단 전문기관	기술사 사무소	건설기술 용역사업자	한국감정원
등 록 업 체 수	448 (100%)	314 (70%)	94 (21%)	35 (8%)	4 (0.8%)	1 (0.2%)

1) 국토교통부에서 배포한 ‘건축물관리점검기관 모집공고, 지정 등 관련 지자체 참고조례’를 바탕으로 서울시 실정에 맞게 조문을 정비함.

□ 해체공사감리자 지정 관련 (안 제7조~제9조)

- 「건축물관리법」에서는 해체·철거공사의 안전관리를 강화하고자, 4층 또는 연면적 500㎡ 이상의 해체공사는 공사실시 전 지방자치단체장의 ‘해체허가’를 받도록 하고, 해체허가 대상 건축물의 감리자는 허가권자가 지정하도록 규정하고 있는데,
- 감리자 지정을 위해서는 해체공사감리자 모집공고를 통해 명부를 작성·관리해야 하며, 이와 관련한 세부사항은 조례로 정하도록 위임하고 있음.

해체허가 및 해체감리자 지정 (신설, 법제30~31조, 영제22~23조, 시행규칙제11~13조)								
해체허가 대상	모든 해체공사 (단 연면적 500㎡미만&높이 12m미만& 3개층이하(지상·지하층 포함)이거나, 주요구조부의 해체를 수반하지 않고 일부 해체의 경우 해체신고로 같음)							
해체공사 절차	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 25%;">해체허가(신고) 제출 ·해체계획서 첨부 ·(허가대상)전문가검토 (관리자→허가권자)</td> <td style="width: 5%; text-align: center;">⇒</td> <td style="width: 25%;">해체허가서 발급 해체 계획서 및 신청서 검토 (허가권자→관리자)</td> <td style="width: 5%; text-align: center;">⇒</td> <td style="width: 25%;">해체공사및감리실행 · 감리 원료 보고 · 공사원료신고 및 해체신고필증 교부</td> <td style="width: 5%; text-align: center;">←</td> <td style="width: 20%;">해체감리자 지정 (허가대상)자치구 에서 감리자 지정 (허가권자→관리자)</td> </tr> </table>	해체허가(신고) 제출 ·해체계획서 첨부 ·(허가대상)전문가검토 (관리자→허가권자)	⇒	해체허가서 발급 해체 계획서 및 신청서 검토 (허가권자→관리자)	⇒	해체공사및감리실행 · 감리 원료 보고 · 공사원료신고 및 해체신고필증 교부	←	해체감리자 지정 (허가대상)자치구 에서 감리자 지정 (허가권자→관리자)
해체허가(신고) 제출 ·해체계획서 첨부 ·(허가대상)전문가검토 (관리자→허가권자)	⇒	해체허가서 발급 해체 계획서 및 신청서 검토 (허가권자→관리자)	⇒	해체공사및감리실행 · 감리 원료 보고 · 공사원료신고 및 해체신고필증 교부	←	해체감리자 지정 (허가대상)자치구 에서 감리자 지정 (허가권자→관리자)		
해체공사 감리자 지정 (허가대상)	<ul style="list-style-type: none"> · 자격기준 : 건축사, 건설기술용역업자(건설사업관리) · 지정방법 (※ 기존 : 건축주 지정) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 서울 시 : 모집공고 ⇒ 명부 작성·관리 ▶ 허가권자 : 명부에서 해체공사감리자 지정 							
조례 위임사항	해체공사감리자 모집공고, 명부작성, 관리 및 지정에 필요한 사항							

「건축물관리법 시행령」 제22조

제22조(건축물 해체공사감리자의 지정 등)

- ② 허가권자는 법 제31조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우 제1항의 명부에서 해체공사감리자를 지정해야 한다.
 1. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 해체허가 대상인 건축물
 2. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 해체신고 대상인 건축물로서 해체하려는 건축물이 유동인구가 많거나 건물이 밀집되어 있는 곳에 있는 경우 등 허가권자가 해체 작업의 안전한 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 건축물
- ③ 허가권자는 건축물을 해체하고 「건축법」 제25조제2항에 해당하는 건축물을 건축하는 경우로서 관리자가 요청하는 경우에는 이 조 제2항에 따라 지정한 해체공사감리자를 「건축법」 제25조제2항에 따른 공사감리자로 지정할 수 있다. 이 경우 허가권자는 건축하려는 건축물의 규모 및 용도 등을 고려하여 해체공사감리자를 지정해야 한다.
- ④ 제2항 및 제3항에 따른 해체공사감리자의 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정할 수 있다.

- 이에 따라 이 조례안에서는 건축물 해체공사감리자의 모집과 등재에 관한 사항(안 제7조), 명부의 작성과 관리(안 제9조), 해체공사감리자 지정(안 제10조) 등에 관한 사항을 정하였음.

조례안 주요 내용 (안 제7조~제10조)

- ▶ **건축물 해체공사감리자 모집·등재 (안 제7조)**
 - 시장은 해체공사감리자 명부 작성·관리를 위해 매년 1회 이상 공개모집
 - 시·구 홈페이지 등 20일 이상 공고
 - 시장은 해체공사 건축물의 규모별 해체공사감리자 기준을 정하거나 해체공사 감리 업무 범위를 별도로 정하여 모집공고 가능
- ▶ **해체공사감리자 명부 작성 및 관리 (안 제8조)**
 - 변경사항 발생한 날로부터 7일 이내 시장에게 변경사항, 지정연기요청서 등 제출
- ▶ **해체공사감리자 지정 등 (안 제10조)**
 - 구청장은 명부에서 해체공사감리자를 무작위 선정·지정
 - 해체공사감리자 등재명부 및 지정대장 관리업무를 관련 협회 등에 대행 가능
 - 해체공사감리조정위원회 설치

- 「건축법」에서는 소규모 건축물의 부실공사를 예방하기 위하여 ‘**허가권자의 공사감리자 지정제도**’를 두고 있고²⁾, 「서울특별시 건축 조례」(이하 ‘**건축 조례**’)에서 공사감리자의 모집과 지정방식을 정하고 있는데, 제정조례안은 이를 준용하고 있음.

- 또한 해체공사감리 상 분쟁 등이 발생하였을 때 이를 조정할 수 있도록 ‘해체공사감리조정위원회’(안 제10조)의 설치 근거를 두고 「건축 조례」 상 ‘공사감리조정위원회’의 구성·운영 규정을 준용토록 하였는데, 이는 공사감리자와 해체공사감리자의 자격 요건이 유사하기 때문인 것으로 이해됨.

- 서울시는 해체공사감리자도 이미 모집공고(2020.5.21.) 및 등록명부 공고(2020.7.6.)를 완료하였는데, 금년 10월 기준 총 898명의 해체공사감리자가 명부상에 등록되어 있는 상황임.

2) 건축주의 공사감리자 지정 원칙에도 불구하고, 부실시공이 우려되는 소규모 건축물을 대상으로 감리를 강화하기 위해 건축주가 아닌 허가권자가 해당 건물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에 공사감리자를 지정하도록 하고 있음.(「건축법」 개정안(2017.9.11. 민홍철 의원 등 10인 발의)에 대한 국토교통위원회 검토보고서, 2018.5.5.)

〈해체공사감리자 등록 명부 현황〉

(`20.10.23. 기준)

구 분	계	도심서북권	서남권	동북권	동남권
등록자수	898 (100%)	150 (18%)	279 (31%)	185 (20%)	284 (31%)

□ 지역건축물관리지원센터 설치 등 (안 제11조)

- 「건축물관리법」 제11조에서는 건축물을 체계적으로 유지·관리할 수 있도록 건축물관리자에게 건축물관리계획의 수립·이행 책무를 부여하고 있고, 같은 법 제40조에서는 구청장이 이를 지원할 수 있도록 기술지원, 정보제공 등을 위해 지역건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있도록 규정하고 있으며, 이에 필요한 사항은 조례로 위임하였음.

건축물관리계획 수립 (신설, 법제11,39~40조, 영제6,29조, 시행규칙제5~6,20조)						
수립 대상	· 건설업자가 시공하여야 하는 건축물 (연면적 200㎡를 초과하는 건축물 등)					
주요내용	· 현황, 장기수선계획, 구조안전 및 내진능력, 화재 및 피난안전, 친환경 성능관리 등					
추진절차	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;"> 사용승인시 건축물관리계획 제출 관리자 </td> <td style="width: 33%;"> ⇒ </td> <td style="width: 33%;"> 적절성 검토, 필요시 보완 요구 구청장 </td> <td style="width: 33%;"> ⇒ </td> <td style="width: 33%;"> 3년마다 계획 재검토, 계획에 따라 주요 시설 교체 및 보수 관리자 </td> </tr> </table>	사용승인시 건축물관리계획 제출 관리자	⇒	적절성 검토, 필요시 보완 요구 구청장	⇒	3년마다 계획 재검토, 계획에 따라 주요 시설 교체 및 보수 관리자
사용승인시 건축물관리계획 제출 관리자	⇒	적절성 검토, 필요시 보완 요구 구청장	⇒	3년마다 계획 재검토, 계획에 따라 주요 시설 교체 및 보수 관리자		
지역건축물 관리지원센터	· 구청장은 관리자가 건축물관리계획에 따라 효율적으로 건축물을 관리할 수 있도록 기술지원, 정보제공, 안전대책의 수립 등 필요시 지역건축물관리지원센터 설치 ⇒ 건축법에 따른 '지역건축안전센터와 통합운영 가능'					
조례 위임사항	지역건축물관리지원센터의 조직 및 운영 등에 필요한 사항					

「건축물관리법 시행규칙」 제20조

제20조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영 등) ① 법 제40조제2항에 따른 지역건축물관리지원센터(이하 "지역건축물관리지원센터"라 한다)에는 센터장 1명과 기술지원, 정보제공 및 안전대책의 수립 등에 필요한 전문인력을 둔다.

②~⑥ (생략)

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 **지역건축물관리지원센터의 조직 및 운영 등에 필요한 사항**은 해당 지방자치단체의 **조례로 정한다.**

- 이에 따라 조례안에서는 지역건축물관리지원센터의 설치 근거와 방법, 업무를 정하고 있으며(안 제11조), 그 밖에 건축물관리점검기관, 해체공사감리자에 대한 설문, 의견청취 등을 할 수 있도록 보칙을 마련 하였음(안 제12조).

조례안 주요 내용 (안 제11조~제12조)

- ▶ 지역건축물관리지원센터 설치 및 운영(지역건축안전센터와 통합 운영 가능)
: 건축물관리에 관한 조사 연구, 정책개발, 기술지원 및 정보제공 등
- ▶ 현황조사 : 건축물관리점검기관 및 해체공사감리자에 대한 설문, 의견청취

- 한편, 「건축법」 제87조의2제1항에서는 건축안전과 관련된 기술적 검토·심사 등을 위해 ‘지역건축안전센터’ 설립의 근거를 두고 있는데, 「건축물 관리법」 제40조제3항에 따라 ‘지역건축물관리지원센터’는 ‘지역건축안전센터’와 통합 운영이 가능함.

이에 서울시는 우선적으로 지역건축안전센터와 통합운영 하되, 향후 두 기관을 분리할 필요성이 발생할 경우 별도로 설치·운영할 계획임.

- 참고로, 안 제11조제1항에서 ‘지역건축물관리지원센터’의 설치 주체를 ‘구청장’으로 규정한 것은 법 제40조에서 ‘특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장’으로 정하고 있기 때문임.

- 종합하면, 이 제정조례안은 「건축물관리법」에서 市조례로 위임한 건축물관리점검기관 및 해체공사감리자의 명부작성·관리·지원에 관한 사항과, 지역건축물관리지원센터 설치·운영에 관한 사항을 세부적으로 정하기 위한 것으로, 건축물 사용승인 이후 체계적인 건축물관리를 도모함으로써 건축물의 장수명화, 노후건축물 및 공사장 붕괴사고예방에 기여할 수 있을 것으로 예상됨.

향후 건축물관리업무의 내실을 기하고 건축물관리제도의 조속한 안착을 위해서는 자치구 조례의 제정이 필요하므로, 서울시는 「자치구 건축물관리 참고 자치법규안」(舊 표준조례안)을 토대로 자치구 입법절차가 신속히 마무리 될 수 있도록 행정적·기술적 지원을 강화할 필요가 있음.

- 참고로, 입법예고 기간('20.7.16~8.5.) 중 안 제5조제2항과 관련하여, 서울특별시 건축사회로부터 「건축물관리법」에 의한 해체공사 감리자 지정 시 행정적인 절차 및 관리를 위해 지정신청서 양식을 마련해 달라는 의견이 제출되었으나, 서울시는 구청장이 관리자의 신청을 받아 해체허가(신고)를 승인하고, 해체공사감리 지정 대상일 경우에는 구청장이 해체공사감리자를 지정하게 되므로 관리자에게 추가적인 신청서 제출의무를 부과하는 것은 불필요한 규제로 판단되어 미반영 되었음.

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

○ 「건축물관리법」

제11조(건축물관리계획의 수립 등) ① 사용승인을 받고자 하는 건축물이 「건설산업기본법」 제41조에 따라 건설사업자가 시공하여야 하는 건축물인 경우 해당 건축물의 건축주는 건축물관리계획을 수립하여 사용승인 신청 시 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 그러하지 아니하다. <개정 2019. 4. 30.>

1. 「건축법」 제2조제2항제21호에 따른 동물 및 식물 관련 시설
2. 「건축법」 제2조제2항제23호에 따른 교정 및 군사 시설
3. 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물

② 제1항에 따른 건축물관리계획은 다음 각 호의 내용을 포함하여 작성하여야 하며, 건축물관리계획의 구체적인 작성기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

1. 건축물의 현황에 관한 사항
2. 건축주, 설계자, 시공자, 감리자에 관한 사항
3. 건축물 마감재 및 건축물에 부착된 제품에 관한 사항
4. 건축물 장기수선계획에 관한 사항
5. 건축물 화재 및 피난안전에 관한 사항
6. 건축물 구조안전 및 내진능력에 관한 사항
7. 에너지 및 친환경 성능관리에 관한 사항
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

제13조(정기점검의 실시) ① 다중이용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 관리자는 건축물의 안전과 기능을 유지하기 위하여 정기점검을 실시하여야 한다.

② 정기점검은 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등 대통령령으로 정하는 항목에 대하여 실시한다. 다만, 해당 연도에 「도시 및 주거환경정비법」, 「공동주택관리법」 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 또는 안전진단이 실시된 경우에는 정기점검 중 구조안전에 관한 사항을 생략할 수 있다.

③ 제1항에 따른 정기점검은 해당 건축물의 사용승인일부터 5년 이내에 최초로 실시하고, 점검을 시작한 날을 기준으로 3년(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전날까지를 말한다)마다 실시하여야 한다.

④ 정기점검의 실시 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제18조(건축물관리점검기관의 지정 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물관리점검기관으로 지정하여 해당 관리자에게 알려야 한다. <개정 2019. 4. 30., 2020. 6. 9.>

1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자
2. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록된 건설기술용역사업자
3. 안전진단전문기관
4. 국토안전관리원
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제31조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ① 허가권자는 건축물 해체허가를 받은 건축물에 대한 해체작업의 안전한 관리를 위하여 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사는 제외한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해체공사감리자로 지정하여 해체공사감리를 하게 하여야 한다.

제40조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 관리자가 건축물관리계획에 따라 효율적으로 건축물을 관리할 수 있도록 기술을 지원하거나 정보를 제공할 수 있다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 기술지원, 정보제공, 안전대책의 수립 등을 위하여 필요한 경우에는 지역건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있다.

③ 제2항에 따른 지역건축물관리지원센터는 「건축법」 제87조의2제1항에 따른 지역건축안전센터와 통합하여 운영할 수 있다.

④ 제2항에 따른 지역건축물관리지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

○ 「건축물관리법 시행령」

제12조(건축물관리점검기관의 지정 등) ① 법 제18조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 자를 말한다. <개정 2020. 12. 8.>

1. 「기술사법」 제6조에 따라 건축분야를 전문분야로 하여 기술사사무소를 개설등록한 자
 2. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원
 3. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
- ② 건축물관리점검기관이 갖춰야 할 요건은 별표 1과 같다.
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 법 제18조제1항 각 호의 자를 대상으로 모집공고를 거쳐 명부를 작성하고 관리해야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다.
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제18조제1항에 따라 이 조 제3항의 명부에서 건축물관리점검기관을 지정해야 한다.
- ⑤ 제3항 및 제4항에 따른 건축물관리점검기관 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정할 수 있다.

제22조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ① 시·도지사는 법 제31조제1항에 따른 감리자격이 있는 자를 대상으로 모집공고를 거쳐 명부를 작성하고 관리해야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다.

- ② 허가권자는 법 제31조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우 제1항의 명부에서 해체공사감리자를 지정해야 한다.
1. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 해체허가 대상인 건축물
 2. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 해체신고 대상인 건축물로서 해체하려는 건축물이 유동인구가 많거나 건물이 밀집되어 있는 곳에 있는 경우 등 허가권자가 해체작업의 안전한 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 건축물
- ③ 허가권자는 건축물을 해체하고 「건축법」 제25조제2항에 해당하는 건축물을 건축하는 경우로서 관리자가 요청하는 경우에는 이 조 제2항에 따라 지정한 해체공사감리자를 「건축법」 제25조제2항에 따른 공사감리자로 지정할 수 있다. 이 경우 허가권자는 건축하려는 건축물의 규모 및 용도 등을 고려하여 해체공사감리자를 지정해야 한다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 해체공사감리자의 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정할 수 있다.

○ 「건축물관리법 시행규칙」

제20조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영 등) ① 법 제40조제2항에 따른 지역건축물관리지원센터(이하 "지역건축물관리지원센터"라 한다)에는 센터장 1명과 기술지원, 정보제공 및 안전대책의 수립 등에 필요한 전문인력을 둔다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 지방자치단체 소속 공무원 중에서 건축물관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로 하여금 제1항에 따른 센터장(이하 "센터장"이라 한다)을 겸임하게 할 수 있다.

③ 센터장은 지역건축물관리지원센터의 사무를 총괄하고, 소속 직원을 지휘·감독한다.

④ 제1항에 따른 전문인력은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 사람으로서 건축물관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로 한다.

1. 「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사

2. 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사

3. 「국가기술자격법」에 따른 건축시공기술사

4. 「국가기술자격법」에 따른 건설안전기술사

5. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축구조 전문분야의 특급건설기술인

⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항제1호에 해당하는 전문인력 1명 이상과 같은 항 제2호 또는 제5호에 해당하는 전문인력 1명 이상을 두어야 하며, 지역건축물관리지원센터의 전문인력을 확보하기 위하여 노력해야 한다.

⑥ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역의 규모·예산·인력 등을 고려할 때 단독으로 지역건축물관리지원센터를 설치·운영하는 것이 어려운 경우에는 둘 이상의 특별자치시·특별자치도 또는 시·군·자치구가 공동으로 하나의 지역건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있다. 이 경우 공동으로 지역건축물관리지원센터를 설치·운영하려는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역건축물관리지원센터의 공동 설치 및 운영에 관한 협약을 체결해야 한다.

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 지역건축물관리지원센터의 조직 및 운영 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

○ 「건축법 시행령」

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.>

○ 「서울특별시 건축 조례」

제18조의3(공사감리조정위원회 설치 등) ① 허가권자는 공사감리자 지정 등 다음 각 호의 조정을 위하여 공사감리조정위원회를 둘 수 있다.

1. 건축주, 설계자, 공사감리자 등 건축관계자 간의 협의가 이루어지지 않아 허가권자에게 감리 지정을 위하여 민원 조정을 요청하는 경우
 2. 2회 이상 감리 지정을 기피하는 건축물에 대한 공사감리자 지정에 관한 사항
 3. 공사중지, 소음 등으로 장기간 감리 업무 수행이 어려워 조정이 필요한 경우
 4. 공사감리 업무 진행 중 제18조의2제5항 각 호의 사유에 따른 감리 수행 여부에 관한 사항
- ② 공사감리조정위원회의 구성 및 회의운영은 제6조의3과 제6조의4를 준용한다.
- ③ 제1항 각 호에 따른 조정 신청은 별지 제9호서식의 공사감리 조정 신청서에 따른다.

【붙임 2】 건축물관리법 개요

□ 제정목적

- 건축물의 안전을 확보하고 편리·쾌적·미관·기능 등 사용가치를 유지·향상 시키기 위하여 필요한 사항과 안전하게 해체하는 데 필요한 사항 규정
- 건축물의 생애 동안 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지함

□ 추진경위

- '19.4.30. 「건축물관리법」 제정·공포 (시행일 : '20.5.1.)
- '20.4.28. 「건축물관리법 시행령」 제정·공포 (시행일 : '20.5.1.)
- '19.5. 1. 「건축물관리법 시행규칙」 제정·공포 (시행일 : '20.5.1.)

□ 주요내용

- **(생애이력 정보체계)** 건축물 관리이력 및 점검결과 정보를 통합 관리
- **(건축물관리계획 수립)** 건축주는 사용승인 신청 시 건축물 관리계획을 수립·제출하고, 동 계획에 따라 건축물을 유지·보수
- **(정기점검·긴급점검)** 관리자는 정기적(준공 5년 후부터 3년마다)으로 점검을 실시하고, 안전이 우려되는 경우 긴급점검을 실시
- **(소규모 노후 건축물등 점검)** 지자체장이 안전취약 건축물을 직접 점검하고, 보수·보강 비용 등을 지원
- **(안전진단)** 관리자는 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검 결과, 정밀한 진단이 필요한 경우 안전진단을 실시
- **(사용제한)** 긴급한 조치가 필요한 경우 관리자가 관련시설의 사용제한 등을 시행하고, 이행하지 않는 경우 지자체장이 대신하여 필요한 조치 시행
- **(해체공사 허가)** 연면적 500㎡, 높이 12m, 4개층(지상·지하층 포함) 이상 중 하나에 해당하는 해체공사는 공사 전에 지자체장의 허가를 받아야 함
- **(관리기술자 육성)** 국토교통부장관은 건축물관리에 관한 기술자의 효율적 활용과 기술능력 향상을 위해 기술자 육성 및 교육·훈련 시책을 추진
- **(건축물관리지원센터)** 국토부장관이 건축물관리 정책과 기술을 연구·개발 및 보급하기 위해 건축물관리지원센터를 지정

【붙임 3】 건축물관리법 시행 전·후 비교표

		기존(건축법)	변경(건축물관리법)	
건축물 관리 계획	<신 설>		○연면적 200㎡ 초과 건축물 등은 사용승인 신청 시 관리계획 제출	
건축물 관리 점검	정기 점검	○ 다중이용 건축물 등은 준공 후 10년 이후 2년 마다 실시	정기 점검	○다중이용 건축물 등은 준공 후 5년 내 최초, 3년 마다 실시
	수시 점검	○다중이용 건축물 등은 건축물의 안전을 확보하 기 위하여 필요한 경우 실시	긴급 점검	○재난, 건축물 노후화 및 부실설계 등으로 필요한 경우 대상 제한 없이 실시
	지자 체 노후 건축 물 등 점검	○20년 이상 지난 건축물 중 (정기·수시점검 대상 제외) 안전에 취약한 경우 등에 실시	지자체 노후 건축물 등 점검	○ 조례 로 정하는 30년 이상 건축물, 방재지구 내 건축물 등은 안전에 취약한 경우 등에 실시
	-	<신 설>	안전 진단	○점검결과 보수·보강 등이 필요하거나, 재난 발생으 로 구조안전이 우려되는 경우 등 실시
점검 기관 지정	○ 건축물의 소유자 또는 관리자		○ 지자체장 * 점검기관의 요건 및 점검책임자의 자 격 요건 명시	
화재 성능 보강	<신 설>		○ 의료·노유자시설, 고시원 등은 화재안전성능보강 계획 제출·승인 후, '22년까지 성능보강 시행	
건축물 해체	건축물 철거 시 철거신고		○건축물 해체 시 허가 또는 신고를 하고, 해체계획서 제출 후 전문가 검토 시행 및 감리자 지정	
건축물 관리 지원	<신 설>		○ 우수 건축물관리 사업자 지원, 건축물관리 기술자 교육·훈련 실시 및 건축물관리지원센터 지정 등	

【붙임 4】 자치구 건축물관리 참고 자치법규안(舊 표준조례안) 주요내용

※ 자치구 입법예고, 조례규칙 심의회 등 입법절차 과정에서 변동 가능

□ 정기점검 대상

법령 대상	자치구 참고 자치법규(안) 대상
<ul style="list-style-type: none"> · 다중이용건축물 · 연면적 3천㎡이상 집합건축물 · 준다중이용건축물 중 특수구조 건축물 · <u>다중이용업소 건축물중 자치구 조례로 정하는 건축물</u> 	<ul style="list-style-type: none"> · 1천㎡ 이상 : 휴게음식점, 일반음식점, 학원, 목욕장업, 게임제공업장, 노래연습장, 권총사격장, 골프연습장, 안마시술소 · 5백㎡ 이상 : 영화상영관, 고시원, 산후조리업, 화재발생시 인명피해 발생 우려가 높은 영업

□ 긴급점검 대상

법령 대상	자치구 참고 자치법규(안) 대상
<ul style="list-style-type: none"> · 재난 등 건축물 안전 확보 필요한 경우 · 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약한 경우 · 부실 설계 또는 시공 등으로 위험 우려 · 그 밖에 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 인정되는 경우 등 <u>자치구 조례로 정하는 경우</u> 	<p>다음 중 재난발생 위험이 있다고 인정되는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> · 공사 중 1년 이상 방치되는 경우 · 풍수해 등 재난으로 구조안전 피해를 입은 건축물 · 화재경계지구 내 건축물 · 방화지구내 건축물 등

□ 소규모 노후건축물등 점검 대상

법령 대상	자치구 참고 자치법규(안) 대상
<ul style="list-style-type: none"> · 사용승인 후 <u>30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물</u> · 노유자 시설, 주거약자용 주택 · 리모델링활성화 구역내 건축물 · 방재지구내 건축물 · 해제된 정비예정구역 또는 정비구역내 건축물 · 도시재생활성화지역내 건축물 · 자연재해위험개선지구내 건축물 · 건축법 제정일('62.1.20.) 이전 건축물 · <u>그 밖에</u> 안전에 취약하거나 재난 발생 우려가 큰 건축물 등 <u>자치구 조례로 정하는 건축물</u> 	<ul style="list-style-type: none"> · 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 임의관리대상 건축물(건축물관리법, 공동주택관리법, 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 등 관련법령에 따라 의무관리대상이 아닌 건축물) · 사회적으로 피해가 큰 재난 및 공중의 안전에 위험이 발생하여 점검이 필요한 경우 · <u>그 밖에</u> 구청장이 재난예방을 위해 점검이 필요하다고 인정하는 경우

□ 안전진단 대상

법령 대상	자치구 참고 자치법규(안) 대상
<ul style="list-style-type: none"> · 건축물에 중대한 결함이 발생한 경우 · 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우 · 재난 예방을 위하여 안전진단이 필요하다고 인정되는 경우 · 그 밖에 건축물의 성능이 저하되어 공중의 안전을 침해할 우려가 있는 것으로 아래(시행령)의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 지진·화재 등 재난 발생으로 인하여 구조 안전 또는 화재안전의 성능 저하가 우려 - <u>그 밖에 자치구 조례로 정하는 경우</u> 	<ul style="list-style-type: none"> · 풍수해 등 재난발생으로 인하여 구조안전 성능 저하가 우려되어 구청장이 인정하는 경우 · 그 밖에 구청장이 건축물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 인정하는 건축물

□ 기타 사항

- 해체 신고 대상 : 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물
- 해체공사감리자의 교체 대상
 - 해체공사감리와 관련하여 관리자 등에게 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구 또는 수수한 해체공사감리자
 - 해체공사감리자의 직무태만·품위손상 및 그 밖의 사유로 부적합하다고 구청장이 인정하는 경우
- 빈 건축물 감정평가업자의 선정
 - 감정평가법인으로부터 신청을 받아 평가하여 선정 (평가기준 : 도시 및 주거환경정비조례 준용)
 - 구청장은 필요한 경우 한국감정평가사협회에 감정평가업자 추천한 자로 선정 가능