



제 418회 국회 (정기회)
제 10차 국토교통위원회

건축물관리법 일부개정법률안 검 토 보 고

- 강준현의원 대표발의(의안번호 제2203738호)
- 윤준병의원 대표발의(의안번호 제2203850호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 강준현의원 대표발의(제2203738호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
II. 윤준병의원 대표발의(제2203850호)	2
1. 제안경위	2
2. 제안이유 및 주요내용	2
III. 검토의견	3
가. 소규모 건축물의 해체신고시 제출하는 해체계획서의 전문가 검토 및 서명날인 생략(안 제30조제3항 및 제5항)	3

I. 강준현의원 대표발의(제2203738호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 강준현의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 6.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 9.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 소규모건축물 등을 해체하려는 경우에는 허가가 아닌 신고로 대신할 수 있도록 하고 있고, 해체신고 시 건축사 등 관계 전문가가 검토한 해체계획서를 허가권자에게 제출하도록 규정하고 있음.

그런데 최근 저출산 및 도시 인구집중 등으로 농어촌 내 빈집이 급격하게 증가함에 따라 농어촌 내 빈집정비가 시급한 지역과제로 대두되고 있음에도 불구하고 위와 같은 해체계획서 전문가 검토 비용이 빈집 소유자에게 경제적 부담으로 작용하고 있어 농어촌 내 빈집 해체를 유도하는데 어려움이 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 농어촌 내 빈집에 대한 해체신고를 하려는 경우에는 해체계획서에 대한 전문가 검토를 생략하도록 규정함으로써 농어촌 내 빈집정비를 활성화하고 쾌적한 농어촌 생활환경을 조성하려는 것임(안 제30조제3항 및 제5항).

II. 윤준병의원 대표발의(제2203850호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤준병의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 10.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 건축물의 관리자 및 소유자가 건축물을 해체하려는 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받도록 하고, 소규모 건축물 등의 경우에는 신고를 하면 허가를 받은 것으로 간주하고 있음.

그런데 농어촌에 위치한 빈집은 대부분 규모가 작고 단층으로, 철거시 건물 규모와 상관없이 건축물 해체계획서에 건축사 등 검토를 받아 지자체에 신고하여야 함에 따라 수십만원의 비용이 소요되는 문제가 발생하고 있음. 이로 인해 「인구감소지역 지원 특별법」에 따른 인구감소지역에 소재한 소규모 빈집을 철거하는 경우에는 건축물 해체 절차를 간소화해야 한다는 지적이 제기되고 있음.

이에 「인구감소지역 지원 특별법」에 따른 인구감소지역 내 소규모 건축물을 해체하려는 경우에 한해 건축사 등을 통한 건축물 해체계획서의 검토를 생략하고, 허가권자가 건축물 해체계획서를 검토하여 신고수리 여부를 결정하도록 함(안 제30조제3항 및 제5항).

Ⅲ. 검토의견

가. 소규모 건축물의 해체신고시 제출하는 해체계획서의 전문가
검토 및 서명날인 생략(안 제30조제3항 및 제5항)

현행	강준현의원안	윤준병의원안
제30조(건축물 해체의 허가) ①·② (생략)	제30조(건축물 해체의 허가) ①·② (현행과 같음)	제30조(건축물 해체의 허가) ①·② (현행과 같음)
③ 제1항 또는 제2항에 따라 허가를 받으려는 자 또는 신고를 하려는 자는 건축물 해체 허가 신청서 또는 신고서에 제4항에 따라 작성되거나 제5항에 따라 검토된 <u>해체계획서</u> 를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.	③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ---- <u>해체계획서(제5항 단서에 따라 검토가 생략되는 경우에는 관리자가 작성한 해체계획서를 말한다)</u> ----- ----- -----.	③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ---- <u>해체계획서(제5항 단서에 따라 검토가 생략되는 경우에는 관리자가 작성한 해체계획서를 말한다)</u> ----- ----- -----.
④ (생략)	④ (현행과 같음)	④ (현행과 같음)
⑤ 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 신고를 하려는 자가 허가권자에게 제출하는 해체계획서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 이 법과 이	⑤ ----- ----- ----- ----- ----- -----	⑤ ----- ----- ----- ----- ----- -----

현행	강준현의원안	윤준병의원안
법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령을 준수하여 검토하고 서명날인하여야 한다. <단서 신설>	----- ----- ----- ----- 다만, 「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집의 해체계획서는 그러하지 아니하다.	----- ----- ----- 다만, 「인구감소지역 지원 특별법」에 따른 인구감소지역 내 대통령령으로 정하는 소규모 건축물의 해체를 신고하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)	1. 2. (현행과 같음)
⑥ ~ ⑨ (생략)	⑥ ~ ⑨ (현행과 같음)	⑥ ~ ⑨ (현행과 같음)

개정안은 「농어촌정비법」 제2조제12호¹⁾에 따른 빈집(강준현의원안) 또는 「인구감소지역 지원 특별법」²⁾에 따른 인구감소지역

1) 「농어촌정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 11. (생략)

12. “빈집”이란 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물을 말한다.

(이하 생략)

2) 「인구감소지역 지원 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “인구감소지역”이란 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호에 따라 지정된 지역을 말한다. (이하 생략)

「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “인구감소지역”이란 인구감소로 인한 지역 소멸이 우려되는 시(특별시는 제외하고 광역시, 특별자치시 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시는 포함한다)·군·구를 대상으로 출생률, 65세 이상 고령인구, 14세 이하 유소년인구 또는 생산가능인구의 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역을 말한다.

내에서 대통령령으로 정하는 소규모 건축물(윤준병의원안)의 해체계획서는 전문가의 검토 및 서명날인을 생략하도록 하려는 것임.

현행 「건축물관리법」 제30조³⁾는 관리자가 소규모 건축물 등을 해체할 때 해체신고를 하면 허가를 받은 것으로 간주하고, 신고 시 건축사 등의 전문가가 검토·서명날인한 해체계획서를 허가권자에게 제출하도록 규정하고 있음.

그러나, 농어촌에 있는 빈집 정비사업을 추진함에 있어, 빈집의 철거 비용 외에 해체계획서에 대한 전문가 검토 비용이 빈집 소유자에게 추가적인 경제적 부담으로 작용하고 있어 농어촌 내 빈집 해체를 유도하는 것에 어려움이 있다는 지적이 있음.

3) 「건축물관리법」

제30조(건축물 해체의 허가) ① 관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 “허가권자”라 한다)의 허가를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 **신고를 하면 허가를 받은 것으로 본다.**

1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 해체하는 경우

2. **다음 각 목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우**

가. **연면적 500제곱미터 미만**의 건축물

나. **건축물의 높이가 12미터 미만**인 건축물

다. **지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하**인 건축물

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 해체하는 경우

② ~ ④ (생략)

⑤ 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 신고를 하려는 자가 허가권자에게 제출하는 해체계획서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령을 준수하여 검토하고 서명날인하여야 한다.

1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자

2. 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조 등 대통령령으로 정하는 직무범위를 등록한 자 (이하 생략)

이에 개정안은 농어촌지역의 빈집 또는 인구감소지역의 소규모 건축물 해체신고에 따른 해체계획서 제출 시 관계 전문가의 검토를 생략하고, 허가권자가 건축물 해체계획서를 검토하여 신고수리 여부를 결정하도록 함으로써, 건축물 해체의 경제적인 부담을 완화한다는 점에서 바람직한 측면이 있는 것으로 보임.

이와 관련하여 국토교통부는 빈집정비를 위해 해체계획서 작성 부담을 완화하는 개정안의 취지에 공감하지만, 농어촌지역 및 인구 감소지역 외의 소규모 건축물(예를 들어, 공사 기간이 짧고 단순한 공법이 적용되는 소규모 건축물)에 대해서도 해체계획서에 대한 전문가 검토를 생략하는 것이 바람직하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5585