



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 대수선과 연계된 건축물의 해체 허가(신고) 의제 처리 》

■ 윤영석의원 대표발의(의안번호 제2206442호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 운영석의원 대표발의(제2206442호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 대수선 허가 시, 대수선과 연계된 건축물 해체 허가(신고) 의제 처리(안 제11조)	2

I. 운영석의원 대표발의(제2206442호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 운영석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 12.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 13.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 건축물을 대수선하려는 자는 「건축법」에 따라 대수선 허가나 신고를 받아야 하며, 해체를 수반하는 대수선인 경우 「건축물관리법」에 따라 해체 허가나 신고를 별도로 받도록 하고 있음.

해체 공사와 대수선 공사의 허가나 신고를 별도로 진행함에 따라 신청의 번거로움과 허가 기간 상이로 인한 공사 진행에 불편 사항이 있음.

이에 대수선과 연계된 해체 허가나 신고는 대수선 허가나 신고 시 의제 처리하도록 하여 행정절차를 효율화하고자 하는 것임(안 제11조).

3. 검토의견

가. 대수선 허가 시, 대수선과 연계된 건축물 해체 허가(신고)의제 처리(안 제11조)

현행	개정안
제11조(건축허가) ① ~ ④ (생략)	제11조(건축허가) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다.	⑤ ----- -- 각 호(제24호의 경우에는 <u>대수선에 관한 건축허가를 받은 경우로 한정한다</u>)----- ----- -----.
1. ~ 23. (생략)	1. ~ 23. (현행과 같음)
<신설>	24. 「 <u>건축물관리법</u> 」 제30조제1항 및 제2항에 따른 건축물의 해체 허가나 신고
⑥ ~ ⑪ (생략)	⑥ ~ ⑪ (현행과 같음)

개정안은 건축물을 대수선하려는 자가 「건축법」 제11조제1항¹⁾에 따른 건축허가를 받으면, 「건축물관리법」 제30조제1항 및 제2항²⁾에

1) 「건축법」

제11조(건축허가) 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. (이하 생략)

2) 「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. ~ 3. (생략)

다른 건축물의 해체허가를 받거나 신고를 한 것으로 규정하려는 것임.

현행법은 관리자³⁾가 해체를 수반하는 대수선⁴⁾을 진행하는 경우 「건축법」 제11조 및 제16조에 따른 대수선 허가(신고)와 「건축물관리법」 제30조에 따른 해체공사 허가(신고)를 각각 받도록 규정하고 있음.

【 대수선 신고와 해체 신고 절차 】

- **(대수선 신고)** 건축사 또는 건축주 설계도서 작성·제출 → 허가권자 검토 → 허가권자 대수선 신고증 교부
- **(해체 신고)** 해체계획서 작성(관리자) → 건축사 등 전문가 검토·서명 → 허가권자 검토 → 해체신고 확인증 발급 → 해체작업 → 완료신고

※ 자료: 국토교통부

이처럼 해체공사와 대수선 공사 허가(신고) 절차를 별도로 진행함에 따라 상당한 시간과 비용이 소요되고, 해체공사 허가는 받았지만 대수선 공사 허가를 받지 못하는 사례가 발생하는 등의 불편으로 인한 행정절차 개선 요구가 빈번하게 발생하고 있음.

② 제1항 각 호 외의 부분 단서에도 불구하고 관리자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 건축물을 해체하려는 경우에는 허가권자의 허가를 받아야 한다.

1. ~ 3. (생략)

3) 「건축물관리법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 2. (생략)

3. “관리자”란 관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말한다. 이 경우 해당 건축물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 건축물의 관리책임을 진 자는 관리자로 본다.

4) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 8의2. (생략)

9. “대수선”이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다. (이하 생략)

개정안은 대수선과 연계된 해체공사를 진행하는 경우 「건축법」과 「건축물관리법」에 의해 이원화된 허가절차를 일원화하려는 것으로 행정절차의 효율화 측면에서 바람직한 것으로 보임.

이에 대해 국토교통부는 대수선과 연계된 해체공사를 진행하는 경우 「건축법」과 「건축물관리법」에 의해 이원화된 승인절차로 인한 불편함이 야기되고 있으므로, 개정안이 통과되면 대수선과 해체공사에 대한 허가를 한 번에 받게 되어 불편 사항이 어느 정도 해소될 것이라는 입장임.

문 의 처
02)6788-5585