



제439회국회(정기회)  
제1차 국토교통위원회

# 건축물관리법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《 정기점검 대상에 ‘노후화된 건축물’ 추가 》

■ 임태영의원 대표발의(의안번호 제2219272호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

## 목 차

|     |                                |   |
|-----|--------------------------------|---|
| I . | 엄태영의원 대표발의(제2219272호)          | 1 |
| 1.  | 제안경위                           | 1 |
| 2.  | 제안이유 및 주요내용                    | 1 |
| 3.  | 검토의견                           | 2 |
| 가.  | 정기점검 대상에 ‘노후화된 건축물’ 추가(안 제13조) | 2 |

## I. 업무영의원 대표발의(제2219272호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 업무영의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 6. 16.

다. 회 부 일 : 2026. 7. 23.

### 2. 제안이유 및 주요내용

현행법령에 따른 정기점검의 대상은 다중이용 건축물을 위주로 규정되어 있음.

그런데 노후화된 공장 등은 구조적 안전성이 낮거나 화재 등의 위험이 높음에도 불구하고 정기점검의 대상에서 제외되어 있는데, 노후 건축물의 경우 불법 증축, 가연성 자재 사용, 구조적 노후화 등 위험요인이 누적됨에 따라 정기점검의 대상이 되어야 한다는 지적이 제기됨.

최근 대전 대덕구 대덕산업단지 자동차 부품 공장에서 발생한 화재 사고의 경우 불법 개조, 화재에 취약한 구조가 사고 피해를 키운 원인 중 하나로 지목된 바 있음.

이에 구조안전 또는 화재안전 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 노후화된 건축물의 경우에도 정기점검을 받도록 의무화함으로써 위험도가 높은 건축물을 선제적으로 관리하도록 하려는 것임(안 제13조).

### 3. 검토의견

#### 가. 정기점검 대상에 ‘노후화된 건축물’ 추가(안 제13조)

| 현행                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>제13조(정기점검의 실시) ① <u>다중이용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 관리자는 건축물의 안전과 기능을 유지하기 위하여 정기점검을 실시하여야 한다.</u></p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>② (생략)</p> <p>③ <u>제1항에</u> 따른 정기점검은 해당 건축물의 사용승인일부터 5년 이내에 최초로 실시하고, 점검을 시작한 날을 기준으로 3년(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전일까지를 말한다)마다 실시하여야 한다.</p> <p>④ 정기점검의 실시 절차 및 <u>방법 등</u> 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> | <p>제13조(정기점검의 실시) ① <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. <u>다중이용 건축물 등 대통령령으로 정하는 경우</u></p> <p>2. <u>건축물이 노후화되어 구조안전 또는 화재안전 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하게 된 경우</u></p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ <u>제1항제1호에</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>④ -----<u>방법,</u><br/><u>제1항제2호에 따른 정기점검의 주기 등</u>-----.</p> |
| <p>※ 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

현행법 제13조<sup>1)</sup>에 따르면, 다중이용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 관리자는 건축물의 안전과 기능을 유지하기 위하여 정기점검을 실시해야 하며, 이러한 정기점검은 해당 건축물의 사용승인일부터 5년 이내에 최초로 실시하여 매 3년마다 구조안전, 화재안전, 건축설비 등에 관한 사항을 점검함.

그런데 현행 법령상 정기점검은 ‘다중이용 건축물’ 위주로 규정되어 있는바<sup>2)</sup>, 노후화된 공장과 같이 구조적 안전성이 낮거나 화재 등의 위험이 높은 경우에는 다중이 이용하는 건물이 아니더라도 불법 증축, 가연성 자재의 사용, 구조적 노후화 등의 위험요인을 정기적으로 점검할 필요가 있다는 의견이 있음.

#### 1) 「건축물관리법」

**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, 범죄 예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등 대통령령으로 정하는 항목에 대하여 실시한다. 다만, 해당 연도에 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축진단, 「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 전일까지를 말한다)마다 실시하여야 한다.

#### 2) 「건축물관리법 시행령」

**제8조(정기점검 대상 건축물 등)** ① 법 제13조제1항에서 “다중이용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. 다만, 「학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 학교, 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택, 「유통산업발전법」 제2조제3호·제4호에 따른 대규모점포·준대규모점포 및 정기점검을 실시해야 하는 날부터 3년 이내에 「공동주택관리법」 제34조제2호에 따라 소규모 공동주택 안전관리를 실시한 공동주택은 제외한다.

1. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업소가 있는 건축물로서 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)의 조례(이하 “시·군·구 조례”라 한다)로 정하는 건축물
2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용받는 건축물로서 연면적 3천제곱미터 이상인 건축물
3. 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물
4. 「건축법 시행령」 제2조제17호의2에 따른 준다중이용 건축물로서 같은 조 제18호에 따른 특수구조 건축물에 해당하는 건축물

이와 관련하여, 2026년 3월 대전광역시 대덕산업단지 내의 공장에서 발생한 화재로 70여 명의 사상자가 발생한 가운데, 화재가 발생한 공장에 대한 피난 안전, 불법 증축 여부 등에 대한 정기점검이 실시되고 있지 않다는 지적이 함께 제기된 바 있음.

이에 개정안은 건축물이 노후화되어 구조안전 또는 화재안전 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하게 된 경우에는 현행법 제13조의 정기점검을 받도록 의무화하려는 것으로, 건축물의 안전과 기능을 유지하기 위해 위험도가 높은 건축물을 선제적으로 관리하려는 입법 취지에 공감할 수 있음.

다만, 개정안이 입법화될 경우 점검 대상이 되는 건축물의 수가 급격히 증가하게 되므로 상대적으로 점검 인프라가 부족함에 따라 실무상 차질이 발생할 우려는 없는지 확인할 필요가 있고,

현행법상 점검 체계는 정기점검 외에도 긴급점검(제14조), 소규모 노후 건축물등 점검(제15조), 안전진단(제16조) 등으로 이루어져 있는데, 개정안과 같이 정기점검 대상에 노후화된 건축물을 추가하게 될 경우 동일한 건축물에 대해 여러 번의 점검이 이루어져 건축물 소유자에게 과도한 부담이 될 수 있으므로, 각 점검 제도의 취지와 기능을 고려하여 중복 여부에 대한 종합적인 검토가 필요할 것으로 보임.

구체적으로, 현행법상으로도 i) 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우 제14조의 긴급점검을 통해 요구일부터 1개월 이내에 건축물의 구조안전 및 화재점검을 실시하여야 하고<sup>3)</sup>,

ii) 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물의 경우 제15조의 소규모 노후 건축물등 점검을 실시할 수 있고 해당 점검결과에 대한 개선방안 등을 제시하여야 하며<sup>4)</sup>,

iii) 정기점검, 긴급점검 및 소규모 노후 건축물등 점검을 실시한 결과 건축물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 인정되는 경우에는 제16조의 안전진단까지 실시해야 하는 점<sup>5)</sup>을 참고할 수 있겠음.

---

### 3) 「건축물관리법」

**제14조(긴급점검의 실시)** ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 건축물의 관리자에게 건축물의 구조안전, 화재안전 등을 점검하도록 요구하여야 한다.

1. 재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정되는 경우
2. 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항에 따른 점검(이하 “긴급점검”이라 한다)은 관리자가 긴급점검 실시 요구를 받은 날부터 1개월 이내에 실시하여야 한다.

### 4) 「건축물관리법」

**제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시)** ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전 및 에너지성능 등을 점검할 수 있다.

1. 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물
2. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설
3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 점검(이하 “소규모 노후 건축물등 점검”이라 한다)결과를 해당 관리자에게 제공하고 점검결과에 대한 개선방안 등을 제시하여야 한다.

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 소규모 노후 건축물등 점검결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다.

### 5) 「건축물관리법」

## 【 현행법상 안전점검 제도 】

| 제도             | 근거   | 주요 대상                      |
|----------------|------|----------------------------|
| 정기점검           | 제13조 | 다중이용 건축물 등                 |
| 긴급점검           | 제14조 | 재난 위험, 심각한 노후화 등           |
| 소규모 노후 건축물등 점검 | 제15조 | 사용승인 후 30년 이상 지난 소규모 건축물 등 |
| 안전진단           | 제16조 | 점검 결과 안전성 확보가 필요한 건축물      |

개정안에 대하여 국토교통부는 현행법상 노후 건축물등 점검 제도가 구비되어 있어 노후화되거나 안전상 우려가 있는 건축물에 대해서는 지방자치단체의 장이 직접 점검을 시행하거나 관리자에게 점검을 명할 수 있으므로 두 제도가 중복되는 측면이 있고,

노후 기준(30년 이상) 적용 시 정기점검 대상이 급증(4.5만 → 344만)하는 것에 비해 점검 인프라는 부족함에 따라 부실 점검이 우려되며, 영세 소유자의 부담이 급증할 우려가 있어 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

**제16조(안전진단의 실시)** ① 관리자는 제13조에 따른 정기점검, 제14조에 따른 긴급점검 또는 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검을 실시한 결과, 건축물의 안전성 확보를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 건축물의 안전성 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방안을 제시하는 진단을 실시하여야 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 관리자에게 제1항에 따른 진단(이하 “안전진단”이라 한다)을 실시할 것을 요구할 수 있다. 이 경우 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 건축물에 중대한 결함이 발생한 경우
2. 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우
3. 재난 예방을 위하여 안전진단이 필요하다고 인정되는 경우
4. 그 밖에 건축물의 성능이 낮아져 공중의 안전을 침해할 우려가 있는 것으로 대통령령으로 정하는 경우

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5581 |