



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

건축물관리법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 정기점검 및 화재안전성능보강 대상에 공장 포함 》
■ 박용갑의원 대표발의(의안번호 제2217767호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 박용갑의원안(제2217767호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 정기점검 및 화재안전성능보강 대상에 공장을 포함 등 (안 제13조 등)	3

I. 박용갑의원안(제2217767호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 박용갑의원 등 23인
2. 발 의 일 : 2026. 3. 26.
3. 회 부 일 : 2026. 3. 27.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 대전 대덕구 대덕산업단지 자동차 부품 공장에서 발생한 화재로 14명이 목숨을 잃고, 60명이 부상을 당하는 사고가 발생함.

화재 사고가 발생한 자동차 부품 공장은 1996년 준공된 후, 2015년 7월 근로자 헬스장 조성을 위해 불법 증축되었으나, 대덕구청은 화재가 발생하기 전까지 11년간 현장점검을 실시하지 않아 불법 증축 사실조차 파악하지 못하고 있었고, 화재에 취약한 가연성 건축자재인 샌드위치 패널이 사용되었으나, 난연성 건축자재로의 교체와 피난시설 설치 등을 실시하도록 감독하지 못했음.

또 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지 안전관리는 물품 제조를 위한 기계·장치 등 시설물과 작업장 관리에 초점을 맞추고 있기에 현행법에 따라 공장 건축물의 마감재와 화재 및 피난안전, 구조안전 및 내진능력, 불법 증축 여부 등을 정기적으로 점검하도록 의무화하고, 화재안전성능보강 대상 건축물로 지정하여 건

축물 생애이력 정보체계와 연계한 관리를 하도록 할 필요가 있음.

이에 건축물 정기점검 및 기존 건축물 화재안전성능보강 대상에 공장을 추가하여 불법 증축에 대한 단속과 가연성 건축자재 교체, 화재 사고 대비 피난시설 및 소화설비 설치 등이 적기에 이루어지도록 하고, 건축물관리점검기관에 한국산업단지공단을 추가하여 산업단지 내 공장에서 발생할 수 있는 화재 사고 위험을 예방하려는 것임(안 제13조, 제18조 및 제27조).

3. 검토의견

가. 정기점검 및 화재안전성능보강 대상에 공장을 포함 (안 제13조 등)

현행	개정안
제13조(정기점검의 실시) ① <u>다중이용 건축물 등</u> 대통령령으로 정하는 건축물의 관리자는 건축물의 안전과 기능을 유지하기 위하여 정기점검을 실시하여야 한다. ② ~ ④ (생략)	제13조(정기점검의 실시) ① <u>다중이용 건축물, 공장 등</u> ----- ----- ----- -----.
제18조(건축물관리점검기관의 지정 등) ① (생략) 1. ~ 4. (생략) <u><신설></u> 5. (생략) ② ~ ⑥ (생략)	제18조(건축물관리점검기관의 지정 등) ① (현행과 같음) 1. ~ 4. (현행과 같음) 4의2. 「 <u>산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률</u> 」 제45조의17에 따른 한국산업단지공단 5. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음)
제27조(기존 건축물의 화재안전성능보강) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 3층 이상으로 연면적, 용도, 마감재료 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 건축물로서 이 법 시행 전 「건축법」 제11조에 따른 건축허가[「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)에 같은 법 제4조의2에 따라 심의를 신청한 경우 및 같은 법	제27조(기존 건축물의 화재안전성능보강) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
제14조에 따른 건축신고를 한 경우를 포함한다]를 신청한 건축물(이하 “보강대상 건축물”이라 한다)의 관리자는 제28조에 따라 화재안전성능보강을 하여야 한다.	----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 7. (생략)	1. ~ 7. (현행과 같음)
<u><신설></u>	8. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장
③·④ (생략)	③·④ (현행과 같음)

※ 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

개정안은 ① 다중이용 건축물 등에 대한 정기점검 대상에 공장을 포함하고(안 제13조), ② 정기점검을 수행하는 건축물관리점검기관에 한국산업단지공단을 명시하며(안 제18조), ③ 의료시설, 노유자시설 등에 대해 실시하는 기존 건축물의 화재안전성능보강 대상에 공장을 추가하여 규정하려는 것임(안 제27조).

현행법¹⁾에 따라 ① 다중이용업소가 있는 건축물로서 조례로 정하는

1) 「건축물관리법」

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

「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 특

건축물, ② 연면적 3천제곱미터 이상인 집합건물, ③ 다중이용 건축물, ④ 준다중이용 건축물로서 특수구조 건축물의 관리자는 정기점검을 실시하여야 함. 동 점검은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정한 건축물관리점검기관이 수행하고 있음²⁾.

한편, 「건축법」에 따른 제1종·제2종 근린생활시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 숙박시설 중 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 건축물의 관리자는 화재안전성능보강³⁾을 하여야 함.

별자치시·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 (이하 생략)

2) 「건축물관리법」

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.

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

② 해당 관리자는 제1항에 따라 지정된 건축물관리점검기관으로 하여금 건축물관리점검을 수행하도록 하여야 한다. (이하 생략)

3) 「건축물관리법」

제27조(기존 건축물의 화재안전성능보강) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 3층 이상으로 연면적, 용도, 마감재료 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 건축물로서 이 법 시행 전 「건축법」 제11조에 따른 건축허가[「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)에 같은 법 제4조의2에 따라 심의를 신청한 경우 및 같은 법 제14조에 따른 건축신고를 한 경우를 포함한다]를 신청한 건축물(이하 “보강대상 건축물”이라 한다)의 관리자는 제28조에 따라 화재안전성능보강을 하여야 한다.

1. 「건축법」 제2조제2항제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. 「건축법」 제2조제2항제4호에 따른 제2종 근린생활시설
3. 「건축법」 제2조제2항제9호에 따른 의료시설
4. 「건축법」 제2조제2항제10호에 따른 교육연구시설

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 지적과 공장을 기존 건축물 화재안전성능보강 대상에 포함하여 관리할 필요가 있다는 의견이 제기되고 있음.

아래의 표를 살펴보면, 타 시설에 비해 공장에서 발생한 화재의 재산피해가 월등히 큰 것을 확인할 수 있음.

【 최근 5년간(2021년~2025년) 발화장소·지점별 화재통계 】

구분	화재건수 (건)	인명피해(명)			재산피해(만원)	
		사망	부상	총계	건당	총계
단독주택	26,009	587	2,108	2,695	798	20,758,376
공동주택	23,755	333	2,644	2,977	641	15,218,618
일반업무	5,395	20	216	236	603	3,251,469
숙박시설	1,880	47	324	371	1,226	2,305,613
공장시설	10,915	61	851	912	16,458	179,637,634
창고시설	6,590	24	252	276	21,111	139,123,424

※ 자료: 소방청 국가화재정보시스템

5. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설
6. 「건축법」 제2조제2항제12호에 따른 수련시설
7. 「건축법」 제2조제2항제15호에 따른 숙박시설 (이하 생략)

이에 개정안은 건축물 정기점검 및 기존 건축물 화재안전성능보강 대상에 공장을 추가하여 가연성 건축자재 교체, 화재사고 대비 피난시설 및 소화설비 설치 등을 점검하고, 건축물관리점검기관에 한국산업단지 공단을 추가하여 산업단지 내 공장에서 발생할 수 있는 화재사고의 위험을 예방하려는 것임.

개정안 심사와 관련하여 다음과 같은 점을 논의할 필요가 있음.

우선, 개정안의 부칙은 공포한 날부터 시행하도록 시행일만을 규정하고 있음. 이와 관련하여,

첫째, 정기점검 및 화재안전성능보강 대상에 포함할 공장의 규모에 대한 검토, 추가된 건축물관리점검기관의 인력 및 장비 확보, 대통령령 마련 등을 위한 준비 기간을 고려하여 시행일을 “공포 후 1년이 경과한 날”로 수정하는 것을 검토할 필요가 있음.

둘째, 현행 시행령⁴⁾을 적용할 경우, 기존 공장 중 이미 사용승인 후

4) 「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

5년이 경과한 공장에 대해서는 즉시 정기점검 의무가 발생하고, 현행법⁵⁾에 따라 이 법 시행 전 건축허가를 받은 공장에도 즉시 화재안전성능보강 의무가 부여됨. 따라서, 기존 공장에 대한 정기점검 및 화재안전성능보강의 기한을 별도로 정할 수 있도록 아래와 같은 경과조치를 마련하는 것을 검토할 필요가 있음.

부 칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(건축물 점검에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 사용승인을 받은 공장의 관리자는 제13조제1항의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행일로부터 3년 이내에 최초의 정기점검을 실시하여야 한다.
제3조(기존 건축물의 화재안전성능보강에 관한 경과조치) 제27조제2항제8호의 개정규정에 따라 보강대상 건축물에 해당하는 건축물의 관리자는 이 법 시행일로부터 5년 이내에 화재안전성능보강을 완료하여야 한다.

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

② (생략)

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

5) 「건축물관리법」

제27조(기존 건축물의 화재안전성능보강) ① 관리자는 화재로부터 공공의 안전을 확보하기 위하여 건축물의 화재안전성능이 지속적으로 유지될 수 있도록 노력하여야 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 3층 이상으로 연면적, 용도, 마감재료 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 건축물로서 이 법 시행 전 「건축법」 제11조에 따른 건축허가[「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)에 같은 법 제4조의2에 따라 심의를 신청한 경우 및 같은 법 제14조에 따른 건축신고를 한 경우를 포함한다]를 신청한 건축물(이하 “보강대상 건축물”이라 한다)의 관리자는 제28조에 따라 화재안전성능보강을 하여야 한다. (이하 생략)

다음, 개정안이 통과될 경우 현행법 제28조제3항6)에 따라 화재안전 성능보강의 대상이 되는 공장 관리자는 보강을 실시하고 그 결과를 “2025년 12월 31일까지” 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하여야 하는 상황이 발생하므로, 동 조항도 함께 개정할 필요가 있음.

개정안에 대해 국토교통부는 기존 공장의 정기점검에 소요되는 건축주의 재정부담을 고려할 필요가 있고, 허가받아 사용 중인 건물에 추가적인 화재안전성능보강 의무를 부여하는 것은 소급입법에 따른 재산권 제한의 정도가 클 수 있으므로, 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

한편, 한국산업단지공단은 건축물관리점검을 위한 인력 및 장비의 부재로 점검기관 업무수행에 한계가 있다는 입장이고, 대한건축사협회는 건축물 정기점검은 전문성이 요구되는 업무로 비전문기관의 업무수행은 점검의 실효성을 저하시킬 우려가 있다는 의견을 제시하였음.

「건축물관리법」

제28조(화재안전성능보강의 시행) ① 보강대상 건축물의 관리자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 화재안전성능보강 계획을 수립하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여 승인을 받아야 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 화재안전성능보강 계획을 승인하고자 하는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ **보강대상 건축물의 관리자는 제1항의 계획에 따라 보강을 실시하고 그 결과를 2025년 12월 31일까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고**하여야 한다.

④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 결과를 보고받은 경우 이를 검사하고, 그 결과를 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계에 등록하여야 한다.

⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따른 검사 결과 화재안전성능보강에 보완이 필요하다고 인정되는 경우에는 기한을 정하여 보완을 명할 수 있다.

(이하 생략)

이에 최근 사례⁷⁾ 등 막대한 피해가 발생할 수 있는 공장 화재사고를 예방하고자 하는 개정안의 순기능적인 측면과 아울러 국토교통부의 의견 등을 종합적으로 고려하여 입법 정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 판단됨.

참고로, 구조안전 또는 화재안전 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 노후 건축물에 대해서도 의무적으로 정기점검을 받도록 하는 내용의 「건축물관리법 일부개정법률안」(엄태영의원 대표발의 제221927호)이 국토교통위원회에 회부되어 있음.

문 의 처
02)6788-5585

7) 한화에어로 공장 폭발 화재…5명 사망·2명 부상(MBC 뉴스, 2026. 6. 2.)
SK하이닉스 청주공장서 3600명 대피소동…7명 병원 이송(매일경제, 2026. 6. 1.)