



제439회국회(정기회)
제1차 교육위원회

학교시설사업 촉진법 일부개정법률안 검 토 보 고

〈미등록 학교시설의 한시적 양성화 특례 신설〉
■ 김영진의원 대표발의(의안번호 제2218093호)

2026. 9.

교 육 위 원 회

전문위원 신문근

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 미등록 학교시설의 한시적 양성화 특례 신설	3
2. 개정안 부칙	17
※ 참고자료	21

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 김영진의원 등 12인

2. 발 의 일 : 2026. 4. 3.

3. 회 부 일 : 2026. 4. 6.

II. 제안이유 및 주요내용

현재 전국적으로 건축허가나 신고 등 적법한 행정절차를 거치지 않은 채 건립된 이른바 ‘미등록 학교시설’이 120여 곳에 달함. 이러한 시설들은 과거 긴급한 교육 수요 대응이나 예산 부족 등의 사유로 조성되었으나 현행법상 무허가 건축물로 분류되어 시설의 개보수나 체계적인 안전 관리에 구조적 한계가 있으며, 이로 인해 정작 교육의 주체인 학생들이 위험한 교육환경에 노출되는 등 학습권 보호에 공백이 발생하고 있음.

일선 시·도 교육청에서 이러한 학교시설의 양성화를 추진하고 있으나 수십 년 전 건립된 건축물에 현행 「건축법」 및 관련 소방법 등 강화된 최신 기준을 소급 적용할 경우 막대한 예산이 수반되거나 사실상 전면 신축이 불가피한 실정임. 이는 재정의 비효율적 집행은

물론 공사 기간 중 학습권 침해라는 역설적인 결과를 초래할 것으로 예상됨.

이에 한시적인 특례 조항을 신설하여 미등록 학교시설이 건축 당시의 법령 기준 및 안전성을 충족할 경우 학교시설안전심의위원회의 심의를 거쳐 적법한 시설로 사후 승인받을 수 있도록 하려는 것임. 이를 통해 미등록 학교시설을 제도권 내에서 체계적으로 관리함으로써 학생들에게 안전한 교육 환경을 제공하고 시설 관리의 효율성을 제고하려는 것임(안 제5조의3 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 미등록 학교시설의 한시적 양성화 특례 신설(안 제5조의3 신설)

가. 개정안의 요지

- 개정안은 무허가 건축물에 대한 양성화 조치 환경을 마련하려는 것으로, 학교시설을 소유하고 있는 학교의 설치·경영자는 건축허가·건축신고·승인·인가 등 없이 건축등이 된 학교시설(이하 “기존학교시설”이라 한다)에 대하여 건축등이 된 당시 적용되던 관계 법률에 따른 심사를 감독청¹⁾에 신청할 수 있고(제1항), 감독청은 학교시설안전심의위원회(신설)의 심의를 거쳐 심사하여야 하고(제2항), 감독청이 적합하다고 인정하는 경우 기존 학교시설은 건축허가·건축신고·승인·인가 등이 있었던 것으로 보려는 것임(제3항).

1) 「학교시설사업 촉진법」

제4조(학교시설사업 시행계획의 승인 등) ① 학교시설사업을 시행하려는 자(국가와 지방자치단체는 제외한다)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 학교시설사업의 시행지·규모 및 재원 등이 포함된 학교시설사업 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 작성하여 「초·중등교육법」 제6조에 따른 감독기관(이하 “감독청”이라 한다)의 승인을 받아야 한다. 다만, 이미 학교시설사업을 마치고 제13조제2항에 따른 준공검사에서 합격한 학교시설사업의 시행지 안에서 학교시설의 건축·축조·대수선(大修繕) 또는 용도변경(이하 “건축등”이라 한다)을 하려는 경우의 시행계획에 대하여는 그러하지 아니하다.

「초·중등교육법」

제6조(지도·감독) 국립학교는 교육부장관의 지도·감독을 받으며, 공립·사립 학교는 교육감의 지도·감독을 받는다.

[개정안 조문대비표]

현행	개정안
<신 설>	제5조의3(기존의 학교시설에 관한 특례) ① 학교시설을 소유하고 있는 학교의 설치·경영자는 건축허가·건축신고·승인·인가 등 없이 건축등이 된 학교시설(이하 “기존학교시설”이라 한다)에 대하여 감독청에 건축등이 된 당시 적용되던 「건축법」 및 그 밖의 관계 법률(이하 “당시 관계 법률”이라 한다)에 따른 안전성 등 기준에의 적합 여부에 관한 심사를 신청할 수 있다. ② 감독청은 제1항에 따른 심사 신청을 받은 경우 제4항에 따른 학교시설안전심의위원회의 심의를 거쳐 당시 관계 법률에 따른 기준에의 적합 여부를 심사하여야 한다. ③ 감독청은 제2항에 따라 기존학교시설이 당시 관계 법률에 따른 기준에 적합하다고 인정하는 경우 기존학교시설은 당시 관계 법률에 따른 건축허

	<u>가·건축신고·승인·인가 등이 있었던 것으로 본다.</u> <u>④ 감독청은 제2항에 따라 기존학교시설에 대하여 당시 관계 법률에 따른 안전성 등 기준에의 적합 여부를 심의하기 위하여 그 소속하에 학교시설 안전심의위원회를 둔다.</u> <u>⑤ 제1항 및 제2항에 따른 신청 및 심사의 절차·방법, 제4항에 따른 학교시설안전심의위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 시·도의 조례로 정한다.</u>
--	---

나. 검토의견

- 현행 「학교시설사업 촉진법」에 따른 학교시설의 건축 및 관리 절차는 다음과 같음.

감독청의 건축 승인·신고(제5조의2제1항) → 시장·군수·구청장에게 통보(제5조의2제3항·제4항) → 「건축법」상 건축허가·신고 등의 의제(제5조의2제5항)²⁾ → 학교시설 건축 → 준공검사·사용승인(제

2) 「학교시설사업 촉진법」

제5조의2(학교시설의 건축등) ① 제4조제1항 본문 또는 제2항에 따라 시행계획의 승인 또는 변경 승인을 받은 자는 학교시설의 건축등을 하려면 「건축법」 제11조 및 제14조에도 불구하고 대

13조제1항) → 「건축법」상 사용검사 합격 의제(제13조제4항) → 건축물대장 등에 등재(제13조제5항)³⁾

그러나 현행법에는 과거 이러한 승인·신고 등의 절차를 거치지 않고 이미 건축되어 현재까지 사용되고 있는 학교시설을 일반적으로 사후 적법화할 수 있는 별도의 절차가 마련되어 있지 않음.

현재 전국적으로 건축허가 또는 신고 등 적법한 행정절차를 거치

통령령으로 정하는 바에 따라 감독청의 승인을 받거나 감독청에 신고하여야 한다. 제4조제1항 단서에 따라 학교시설의 건축등을 하려는 경우에도 또한 같다.

② 감독청은 제1항에 따른 신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

③ 감독청은 제1항에 따라 승인을 하거나 제2항에 따라 신고를 수리하면 이에 관한 사항을 해당 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 통보하여야 한다.

④ 국가나 지방자치단체는 학교시설의 건축등을 하려면 「건축법」 제29조제1항에도 불구하고 이에 관한 사항을 해당 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

⑤ 제3항이나 제4항에 따라 국가·지방자치단체 또는 감독청이 학교시설의 건축등에 관한 사항을 시장·군수·구청장에게 통보한 경우에는 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따른 건축허가 또는 건축신고가 있거나 「건축법」 제29조제1항에 따라 시장·군수·구청장과 협의한 것으로 본다. 학교시설사업을 시행하려는 자가 이미 학교시설사업을 마친 학교시설사업의 시행지 안에서 학교시설을 건축하려는 경우에는 제3항이나 제4항에 따른 통보가 있으면 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항 단서에 따른 개발제한구역에서의 건축물의 건축허가가 있었던 것으로 본다.

3) 「학교시설사업 촉진법」

제13조(준공검사 등) ① 사업시행자(국가나 지방자치단체인 사업시행자는 제외한다)는 학교시설사업을 마치면 대통령령으로 정하는 바에 따라 감독청에 신고하고 준공검사를 받아야 하며, 제4조제1항 단서에 따라 학교시설의 건축등을 하는 자가 이를 마치면 감독청으로부터 사용승인을 받아야 한다.

② 감독청은 제1항 전단에 따라 신고를 받으면 준공검사를 실시하고 준공검사에 합격한 학교시설에 대하여는 그 결과를 제5조 각 호의 해당 사항의 소관 행정기관의 장 및 시장·군수·구청장에게 각각 통보하고 이를 고시하여야 하며, 제1항 후단에 따라 사용승인을 한 경우에는 사용승인서를 발급하고 이를 제5조 각 호의 해당 사항의 소관 행정기관의 장 및 시장·군수·구청장에게 각각 통보하여야 한다.

③ 국가나 지방자치단체는 학교시설사업을 마치면 이에 관한 사항을 제5조 각 호의 해당 사항의 소관 행정기관의 장 및 시장·군수·구청장에게 각각 통보하고 고시하여야 한다. 다만, 제4조제1항 단서에 따라 학교시설의 건축등을 완료한 경우에는 이를 고시하지 아니한다.

④ 감독청이 제2항에 따라 준공검사의 결과를 고시하거나 사용승인서를 발급하고 이를 통보하면 해당 학교시설이 「건축법」 제22조에 따른 사용검사에 합격된 것으로 보며, 국가나 지방자치단체가 제3항에 따라 학교시설사업의 완료에 관한 사항을 시장·군수·구청장에게 통보하면 「건축법」 제29조제3항 단서에 따라 통보한 것으로 본다.

⑤ 시장·군수·구청장은 제2항이나 제3항에 따라 통보를 받으면 건축 관계 법령에 따른 건축물대장 또는 공작물관리대장에 해당 사항을 지체 없이 적어야 한다.

지 않고 건립된 이른바 ‘미등록 학교시설’이 120여 곳에 이르는 것으로 파악되고 있는데, 이러한 시설(학교 본관, 미술실, 체육관, 운동부속소 등 학교시설)은 무허가 건축물로 분류되어 개보수 및 체계적인 안전관리에 어려움이 있는 실정임⁴⁾.

이에 개정안은 현행법상 사후 적법화 절차가 없어 미등록된 학교 시설에 대하여, 건축 당시의 「건축법」 및 관계 법령에 적합한 경우 감독청의 심사를 거쳐 건축허가·신고·승인·인가 등이 있었던 것으로 의제하는 한시적 특례를 신설하려는 것으로, 학생의 안전을 확보하고 학교시설을 체계적으로 관리하려는 그 취지는 긍정적인 측면이 있음.

- 다만 개정안은 위법상태에 있는 건축물에 대하여 사후적으로 적법성을 부여하는 것인 만큼, 그 요건과 절차가 법률에 명확하게 규정되어 있는지, 의제의 범위와 효과가 입법목적에 부합하는지, 일반 건축물에 관한 유사 제도와 의 형평성이 확보되는지 등을 함께 살펴볼 필요가 있음. 구체적인 검토사항은 다음과 같음.

1) 미등록 학교시설의 양성화를 위한 특례의 필요성

- 교육부가 제출한 ‘학교 무허가 건물 현황’(2026. 1월 기준)에 따르면, 건축허가 또는 신고 등 적법한 행정절차를 거치지 않고 건립된 이른바 ‘미등록 학교시설’이 124 곳⁵⁾에 이르는 것으로 파악되고 있

4) 제안이유

5) 교육부 제공 - 붙임 [학교 무허가 건물 현황(‘26.1월 기준)] 참조

음. 이러한 미등록 학교시설에는 교사동·급식소·체육관 등 학생들이 직접 이용하는 시설뿐 아니라 창고·경비실 등 부속시설도 포함되어 있고, 건축연도 역시 1950년대부터 최근까지 다양하게 분포되어 있음. 미등록 사유도 단순한 건축행정절차 미이행뿐만 아니라 토지소유권 미확보, 국·공유지 점유, 도시계획시설 미준공, 건축물 대장 미등재 등으로 다양하게 나타나고 있음.

특히 수십 년 전에 건축된 시설에 대하여 현행 건축기준을 그대로 적용할 경우 상당한 개보수 비용이 발생하거나 철거·재건축이 불가피할 수 있으므로, 건축 당시의 법령상 기준을 충족한 시설까지 일률적으로 현행 기준에 따라 처리하는 것은 재정적·행정적 비효율을 초래할 가능성이 있음.

- 현행법도 1995년 개정 당시 기존 학교시설 가운데 건축허가·신고·사용검사 등을 거치지 않은 시설에 대해 일정한 기준을 충족하는 경우 적법한 시설로 간주하는 특례를 둔 유사 입법례가 있었음.

당시에는 학교 설치·경영자의 대지 소유·사용권, 건축법상 일정 기준, 구조안전·위생·내화 및 도시계획사업에 대한 지장 여부 등을 확인하여 적법화하도록 하였음.

[입법례 - 「(구)학교시설사업 촉진법」]

부 칙(법률 제4881호, 1995. 1. 5.)

제2조 (기존의 학교시설에 대한 도시계획법 및 건축법 적용에 있어서의 특례) ①이 법 시행당시 이 법의 적용대상이 되는 학교의 학교시설중 도시계획법 제4조의 규정에 의한 행위의 허가, 동법 제23조의 규정에 의한 시행자의 지정되는 동법 제25조의 규정에 의한 도시계획사업실시계획의 인가를 받지 아니하고 설치되거나, 건축법 제8조·제9조·제18조 또는 제25조의 규정에

의한 건축허가·건축신고·사용검사 또는 협의없이 건축등이 된 학교시설로서 제2항 내지 제4항의 규정에 의하여 다음 각호의 기준에 적합하다고 확인된 것은 도시계획법 및 건축법의 각 해당 규정에 적합하게 설치되거나 건축등이 된 시설로 본다. 이 경우 그 시설에 대한 지적이 불확실한 때에는 도시계획법 제13조의 규정에 의한 지적고시에 의하여 이를 확정하되, 지적고시 신청도면은 지적도 담본으로 갈음할 수 있다.

1. 당해 학교 설치·경영자 소유의 대지(사용승인을 얻은 타인 소유의 대지를 포함한다)에 설치되거나 건축등이 된 시설일 것

2. 건축법 제33조·제37조 및 제45조의 규정에 적합한 시설일 것

3. 건축물의 구조안전·위생 및 내화에 관한 규정에 적합한 시설일 것

4. 도시계획사업의 시행에 현저한 지장이 없는 시설일 것

②제1항의 규정에 해당하는 학교시설을 소유하고 있는 학교의 설치·경영자(국가 또는 지방자치단체인 설치·경영자를 제외한다)는 교육부장관이 정하는 적합확인신청서에 당해 학교시설에 관한 현황도면 및 현장조사서를 첨부하여 감독청에 적합확인을 신청하여야 한다.

따라서 기존 미등록 학교시설을 일률적으로 철거하거나 현행 건축기준에 맞추도록 하기보다는 일정한 안전성과 적법성을 확보한 시설에 한정하여 한시적인 양성화 기회를 부여할 필요성은 인정될 수 있을 것으로 보임.

2) 안정성 적합기준을 보다 구체화할 필요

□ 개정안의 “당시 관계 법률에 따른 안전성 등 기준”은 심사의 범위가 불명확하므로 적용대상과 판단기준을 보다 구체적으로 규정할 필요가 있음.

개정안은 「건축법」뿐만 아니라 ‘그 밖의 관계 법률’에 따른 ‘안전성 등 기준’을 모두 심사하도록 하고 있으나, 구체적으로 어떠한 법률과 기준을 확인해야 하는지는 규정하고 있지 않음.

미등록 학교시설의 원인이 건축허가 누락뿐만 아니라 토지소유권 미확보, 국·공유지 점유, 도시계획시설 미준공 등 다양한 점을 고

려하면, 단순한 건축안전기준 충족 여부만으로 건축·도시계획·토지 이용 등에 관한 모든 인허가가 있었던 것으로 간주하는 것은 적절하지 않을 수 있음.

개정안은 인허가 의제라는 중대한 법적 효과를 발생시키면서도 그 판단기준을 ‘당시 관계 법률에 따른 안전성 등 기준’이라고만 규정하고 구체적 기준을 전혀 두지 않고 있어, 유사 입법례와 비교할 때 명확성이 부족한 문제가 있음.

무허가 건축물을 사후에 적법화하는 입법례로는 학교시설에 관한 선례와 일반 건축물에 관한 현행 법률이 있음.

□ 첫째, 「학교시설사업 촉진법」 부칙(법률 제4881호, 1995. 1. 5.) 제2조는 개정안과 거의 동일한 문제상황을 다룬 선례임. 구 「도시계획법」·「건축법」에 따른 허가·신고·사용검사 없이 건축된 학교시설을 대상으로, 감독청의 적합확인을 거쳐 적법하게 건축된 시설로 의제하는 특례를 두었음. 이때 적합기준 4개를 부칙 제2조제1항 각 호에 직접 열거하였음.

□ 둘째, 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」(법률 제21820호, 2026. 6. 16. 제정, 2026. 12. 17. 시행)은 ‘무허가 일반 건축물’에 관한 현행 양성화 법률임. 2023년 12월 31일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물을 대상으로, 건축사가 작성한 설계도서·현장조사서를 첨부한 신고를 받아 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의

심의를 거쳐 사용승인서를 교부하도록 하고 있음. 이 법 역시 사용
승인의 기준을 제6조제1항 각 호에 직접 열거하고 있음.

두 입법례는 모두 적합기준을 법률에 직접 열거하고 있다는 점에
서 개정안과 대비됨.

[유사 입법례와의 적합기준 법률 규정 방식 비교]

구분	적합기준 규정 방식
「학교시설사업 촉진법」 부칙 (법률 제4881호, 1995. 1. 5.) 제2조제1항	① 설치·경영자 소유 대지(사용승낙 받은 타인 소유 대지 포함)일 것 ② 구 「건축법」 제33조·제37조·제45조 적합 ③ 구조안전·위생·내화 규정 적합 ④ 도시계획사업 시행에 현저한 지장이 없을 것 — 4개 기준을 법률에 명시
「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 (법률 제21820호) 제6조제1항	① 자기 소유 대지 또는 처분제한 없는 국·공유지일 것 ② 「건축법」 제44조·제46조·제47조 위반이 없고 구조안 전·위생·방화, 일조권, 도시계획사업 시행 등에 현저 한 지장이 없을 것 ③ 일정 대수선 건축물은 「건축법」 제49조·제50조·제52 조 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제12조 준수 ④ 과태료·이행강제금 체납이 없을 것
개정안 제5조의3	기준 없음("당시 관계 법률에 따른 안전성 등 기준")

따라서 적법화의 대상이 되는 인허가의 범위를 명시하거나 대통령
령에 구체적으로 위임하는 방안을 검토할 필요가 있음.

3) 신청인의 입증책임 및 제출서류를 명확히 할 필요

☐ 기존학교시설의 적법성을 감독청이 처음부터 조사하도록 하기보다
는 신청인이 필요한 자료를 제출하고 감독청이 이를 확인·검증하

도록 절차를 보완하는 것이 바람직할 것으로 보임.

개정안은 설치·경영자가 감독청에 심사를 신청할 수 있다고만 규정하고 있어 어떠한 자료를 제출해야 하는지가 명확하지 않음.

특히 수십 년 전에 건축된 시설의 경우 당시 적용 법령뿐만 아니라 건축연도·구조·설계도면 등의 확인에도 상당한 행정력이 소요될 가능성이 있으므로, 이를 전적으로 감독청의 조사책임으로 하는 경우 감독청의 행정부담이 커질 수 있음.

교육부도 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」의 사례를 참고하여 건축사가 작성한 설계도서와 현장조사서 등 적합성을 입증하는 자료를 신청인이 제출하도록 하고, 심의위원회는 그 자료를 확인·검증하는 방식으로 보완할 필요가 있다는 의견을 제시하고 있음.

따라서 신청 시 건축연도, 건축물 현황, 당시 적용법령, 설계도서·현장조사서 및 안전성 확인자료 등을 제출하도록 대통령령에서 구체화할 필요가 있을 것으로 보임.

4) 별도의 학교시설안전심의위원회 설치 필요성 검토

- ☐ 개정안은 감독청 소속으로 학교시설안전심의위원회를 두도록 하고 있으나, 해당 특례가 5년간 한시적으로 운영되는 제도임을 고려할 때 새로운 위원회를 별도로 설치·운영하는 데 따른 행정적 비효율과 비용이 발생할 수 있음.

아울러 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」 제6조에서는 행정기관 내에 성격과 기능이 중복되는 위원회를 설치하지 못하도록 규정하고 있음⁶⁾.

현재 교육부에는 “교육부 시설사업 및 안전 심의위원회”⁷⁾ 및 “교육 시설안전 인증심의위원회”⁸⁾ 등이 운영 중이며, 시·도 교육청 역시 유사한 시설 관련 위원회를 두고 있는 점을 감안할 때, 기능 중복 우려가 있는 신규 위원회를 설치하기보다는 기존 위원회를 활용하는 방안을 고려할 필요가 있음.

6) 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」

제7조(중복 위원회의 설치 제한 등) ① 행정기관의 장은 그 기관 또는 관련 기관 내에 설치되어 있는 위원회와 성격과 기능이 중복되는 위원회를 설치·운영하여서는 아니 된다.

② 행정기관의 장은 성격·기능이 유사하거나 관련이 있는 복수의 위원회를 하나의 위원회와 분과위원회, 전문위원회 등의 체계로 연계하여 설치·운영하여야 한다.

③ 행정기관의 장은 불필요한 위원회가 설치되지 아니하도록 소관 정책에 관한 각계 전문가의 의견을 종합적으로 반영하기 위하여 위원회를 통합하여 설치·운영하도록 노력하여야 한다.

7) 「교육부 시설사업 및 안전 심의위원회 운영규정」

제2조(설치 및 기능) 교육부 시설사업 및 안전에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 교육부장관 소속으로 **교육부 시설사업 및 안전 심의위원회**(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

1. 「교육부 총사업비 관리규정」 제4조에 따른 교육시설 심의 사항
2. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제5조에 따른 교육부 소관 민간투자사업에 관한 사항
3. 「교육시설 안전점검 등에 관한 지침」 제17조제1항에 따른 교육시설의 구조안전 위험시설물 지정 등에 관한 사항
4. 그 밖에 교육부 시설사업 및 안전에 관련된 내용으로 위원장이 회의에 부치는 사항

8) 「교육시설안전 인증 운영 규정」

제10조(인증 심사 및 심의) ① 인증기관의 장은 제9조에 따른 인증신청 또는 제3항에 따른 재심사 요청을 받으면 인증심사단을 구성하여 제11조의 인증기준에 따라 서류심사와 현장심사를 하고, 심사 내용, 심사 점수, 개선사항 등을 포함한 인증심사 결과서를 작성하여야 한다.

② 제1항에 따른 인증심사단은 제5조제4항에 해당하는 심사전문인력으로 10명 이내로 구성하되, 인증 신청인이 추천하는 교육시설이용자 또는 운영위원회 위원 등 1명을 포함하여야 한다. 이 경우 안전인증 분야별 심사단은 3명 이상으로 구성하되 중복 참여할 수 있다.

③ 인증기관의 장은 제1항에 따른 심사 결과 개선 또는 보완사항이 발생하여 심의 요청이 불가할 경우 재심사를 하여야 한다. 이 경우 인증기관의 장은 인증 신청인과 협의하여 개선사항에 따라 1년 이내에 재심사를 할 수 있다.

④ 인증기관의 장은 제1항에 따른 인증심사 결과서를 바탕으로 인증심의위원회의 심의를 거쳐 별표 4의 인증등급별 점수기준에 따라 인증 여부와 등급을 결정하여야 한다.

⑤ 인증심의위원회는 10명 이내로 구성하되, 외부전문가 과반수를 참여시켜야 한다. 이 경우 제10조제2항에 따라 인증심사를 수행한 전문가는 참여할 수 없다.

⑥ 인증기관의 장은 제4항에 따라 인증심의위원회 심의에 필요한 외부전문가 인력 풀을 교육부장관과 협의하여야 한다.

따라서 별도의 위원회를 법률상 반드시 설치하도록 하기보다는 기존 학교시설 관련 위원회가 해당 기능을 수행할 수 있도록 하거나, 대통령령에서 위원회의 기능을 대행할 수 있는 근거를 마련하는 방안을 검토할 필요가 있음.

5) (구) 「학교시설사업 촉진법」 부칙 제2조(법률 제4881호)의 정비 필요성

- 개정안과 유사한 기존 학교시설 양성화 특례가 종전 「학교시설사업 촉진법」 부칙에 이미 규정되어 있으므로, 해당 규정의 효력 존속 여부 및 정비 필요성을 함께 검토할 필요가 있음.

1995년 1월 5일 법률 제4881호로 개정된 「학교시설사업 촉진법」 부칙 제2조는 당시 이미 설치되어 있던 학교시설 중 「도시계획법」에 따른 허가 또는 「건축법」에 따른 건축허가·신고·사용검사 등을 받지 않은 시설에 대하여, 일정한 요건을 충족하는 경우 해당 인·허가 등을 받은 것으로 보는 특례를 두고 있음.

그런데 동 부칙 제2조에는 별도의 유효기간이나 적용기한이 규정되어 있지 않아, 해당 규정이 이후의 법률 개정에 따라 폐지되거나 실효되었는지 여부를 별도로 확인할 필요가 있으며, 별도의 폐지·실효 사유가 없다면 현재까지 효력이 존속하는 것으로 볼 여지가 있음.

만약 동 부칙 제2조가 현재까지 유효하다면, 이번 개정안과 적용대상 및 법적 효과가 일부 중복될 가능성이 있으므로 기존 특례와 개정안

간 관계를 명확히 정리할 필요가 있음.

특히 종전 부칙 제2조는 1995년 당시 이미 존재하던 무허가·미등록 학교시설을 적법화하기 위한 경과적·특례적 성격의 규정임에도 별도의 유효기간을 두지 않아 장기간 법체계에 존치하고 있음.

□ 반면, 이번 개정안은 기존학교시설에 대한 양성화 절차를 새로 마련하면서 안 제5조의3의 유효기간을 시행일부터 5년으로 명시하고 있다는 점에서, 기존 부칙 제2조와 입법방식에 차이가 있음.

따라서 종전 부칙 제2조의 효력이 현재까지 존속하는 것으로 확인되는 경우에는 30년 이상 경과한 종전 특례를 계속 존치할 필요성이 있는지, 이번 개정안의 특례와 적용대상·요건 및 효과가 중복되는지 등을 검토하여, 필요하면 종전 부칙 제2조를 폐지하는 등 법체계상 정비하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

6) 관계 부처 및 단체 의견

□ 개정안과 관련하여 교육부, 시도교육청에서 아래와 같이 의견을 제시함.

[개정안 관련 관계기관 의견 제출]

<교육부> : 일부수정

- 개정안의 취지에 공감하나, 신고에 대한 구체적 방법이 없으므로, 일반건축물의 무허가 건축물 양성화 관련법령인 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에서 정하고 있는 신고 제출방법 등을 참고하여 정할 필요가 있다는 의견임

- 신고자가 직접 신고 대상건축물이 관계법률에 따라 안전성 등 기준에 적합하다는 것을 입증할 수 있는 자료를 제공하도록 입증책임을 부여하고, 관련 심사위원회에서는 신고자가 제출한 내용에 대해 확인·검증만 할 수 있도록 조치가 필요하다는 입장임.

<시·도교육청>

- (대구 - 일부수정) 한시적 특례조항임을 감안할 때, ‘학교시설안전심의위원회’ 신설보다 기존 교육청 내 시설관련 위원회(기술자문위원회 등) 심의 대상에 “무허가 건축물 양성화 심의”를 할 수 있도록 추가하여 행정력 및 예산 낭비 최소화
- (경기 - 일부수정) 개정법률안 제5조의3 제3항 기존학교시설이 당시 관계 법률에 따른 기준에 적합하다고 인정하는 경우 기존학교 시설은 당시 관계 법률에 따른 건축허가·건축신고·승인·인가 등이 있었던 것으로 본다는 조항에 법 제5조의2 제5항과 관련된 개발제한구역에서의 건축허가도 포함되는지 명확하게 제시할 필요가 있음

2. 개정안 부칙

가. 개정안의 요지

- 안 부칙은 개정안을 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하도록 하고, 양성화 조치를 위한 특례조항의 유효기간을 5년으로 하며, 유효기간 내 신청한 경우 유효기간이 경과한 후에도 신청이 종료될 때까지 개정안을 적용하도록 하려는 것임.

부 칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(유효기간) 제5조의3의 개정규정은 이 법 시행일부터 5년간 효력을 가진다. 다만, 유효기간 내에 제5조의3의 개정규정에 따라 심사를 신청한 경우에는 유효기간 경과 후에도 해당 신청이 종료처리 될 때까지 이 법을 적용한다.

나. 검토의견

1) 특례의 유효기간을 5년으로 정하는 것이 적절한지 검토 필요

- 개정안의 5년간 특례기간은 일반 건축물의 과거 양성화 입법례에 비해 상당히 길다는 점에서 기간을 단축하는 방안을 검토할 필요가 있음.

개정안은 시행일부터 5년간 특례를 적용하도록 하고 있으나, 2014년 시행된 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」은 1년간 한시

적으로 운영⁹⁾된 바 있으며, 최근 공포된 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」의 경우 유효기간을 18개월로 규정¹⁰⁾한 점도 함께 고려할 필요가 있음.

교육부 역시 5년간 특례를 인정할 경우 특히 사립학교의 건축 관련 절차 준수에 대한 유인이 약화되고, 향후에도 허가 없이 시설을 건축한 후 다시 특례입법을 기대하는 등의 도덕적 해이가 발생할 가능성을 지적하면서 기간 조정이 필요하다는 의견임¹¹⁾.

2) 기존 미등록 시설과 향후 발생하는 위법시설을 구분할 필요

□ 특례의 적용대상을 법 시행 전에 이미 존재하는 미등록 학교시설로 한정할 필요가 있음.

개정안 제5조의3은 “건축허가·건축신고·승인·인가 등 없이 건축등이 된 학교시설”이라고 규정할 뿐 해당 시설의 건축시점을 제한하고 있지 않음.

이에 따라 문언상으로는 법 시행 이후에 허가 등을 받지 않고 건

9) 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 [시행 2014. 1. 17.] [법률 제11930호, 2013. 7. 16., 제정] 부칙 <법률 제11930호, 2013. 7. 16.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 법은 시행일로부터 1년간 효력을 가진다.

10) 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 [시행 2026. 12. 17.] [법률 제21820호, 2026. 6. 16., 제정]

부칙 <제21820호, 2026.6.16.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 법은 시행일로부터 18개월간 효력을 가진다.

제3조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 법의 유효기간 만료 전에 제4조에 따라 신고가 접수된 대상건축물에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.

11) 이와 더불어 미허가 대부분의 사유가 토지 매입 미이행에 따른 조치로 토지 매입과정에서의 문제점을 감안하여 적절한 기간 산정이 필요하다는 의견임.

축한 시설도 5년의 유효기간 동안 특례를 신청할 수 있는 것으로 해석될 여지가 있음.

이는 기존의 장기간 미등록 상태를 해소하려는 개정취지를 넘어 법 시행 이후의 새로운 위법행위까지 사후적으로 구제하는 결과를 가져올 수 있고, 건축 관련 절차의 준수 유인을 저하시킬 우려가 있음.

따라서 적용대상을 “이 법 시행 당시 이미 건축등이 완료된 학교 시설” 또는 정책적으로 확정된 특정 기준일 이전에 건축된 시설로 명확히 제한하는 것이 필요할 것으로 보임.

문 의 처

02) 6788-5192

참고

학교 무허가 건물 현황('26.1월 기준)

시도	구별	설립	학교명	무허가 대상건물명	건축연도	연면적(㎡)	무허가 사유
서울	중	공립	휘경여자중학교	교사동	1978	3,417	4층 일부면적 무허가 허가 및 착공은 완료하였으나 예산 부족으로 내진보강 실시 못하여 사용승인을 득하지 못함
서울	고	공립	휘경여자고등학교	본관동	미상	55	2025년 실시한 휘경여자고등학교 종합감사결과 무허가(신고)건축물이 확인됨
서울	고	공립	휘경여자고등학교	예지관	미상	60	
서울	고	사립	은평메디텍고등학교	본관동	2010	12,056	토지소유주 SH기업과 법정소송중으로 미등재로 준공이 안됨 (SH공사 소유 학교용지 매매입)
서울	중	사립	인창중학교	본관동	1959	10,464	토지 소유주와 건축물 소유주가 달라 증축 당시 증축분에 대해 등재 및 허가를 받지 못함
서울	고	사립	인창고등학교	별관동	1959	4,902	건물 일부 제3자등기
서울	고	공립	아현산업정보학교	본관	1969	3,401	건축한지 오래된 건물의 미등기 상태 장기간 경과/ 국유재산이 혼재되어 있는 등 건축 당시의 제반 서류 확인 불가(노후학교 공간재구조화 사업 추진 중으로, 사업 완료 후 건축물 등기 예정)
서울	고	공립	아현산업정보학교	별관	1958	3,286	
서울	고	공립	아현산업정보학교	신관	1975	1,710	
서울	고	공립	아현산업정보학교	신관화장실	1992	96	
서울	고	공립	아현산업정보학교	제2창고	1984	39	
서울	고	공립	아현산업정보학교	제1창고	1979	37	
서울	고	공립	아현산업정보학교	수위실	1984	19	
서울	초	공립	서울영신초등학교	컨테이너(축구단체)	미상	21	축구단체 임의 설치 후 장기간 임의 사용 중 (6.3m x 3.3m)
서울	초	공립	서울영신초등학교	컨테이너1(학교)	2020	12	설치사유 확인불가하며 학교에서 건축기계작업실로 사용중(4.0m x 3.0m)
서울	초	공립	서울영신초등학교	컨테이너2(학교)	미상	21	전산실창고로 사용중(6.3m x 3.0m) 기존 아버지회에서 사용한 것으로 파악됨
서울	중	공립	시흥중학교	다목적강당(협력종합예술활동실)	2003	160	2020년 해당 실 조성 당시, 학교시설 건축·착·축조승인 신청절차 미숙지로 인함(추후 예산 확보 후 양성화 추진 예정)
서울	고	공립	고척고등학교	테니스장 컨테이너	확인불가	25	가설건축물 축조 신고 예정
서울	고	공립	고척고등학교	테니스장 컨테이너	확인불가	12	가설건축물 축조 신고 예정
서울	고	공립	고척고등학교	테니스장 컨테이너	확인불가	27	가설건축물 축조 신고 예정
서울	중	사립	대경중학교	신관동	2005	1,397	국유지점유
서울	고	사립	상명대학교사범대학부속여자고등학교	지하체육관	1971	492	시유지 점유
서울	초	사립	상명대학교사범대학부속여자고등학교	별관동	2000	158	소유권 미확보
서울	초	사립	상명대학교사범대학부속여자고등학교	미술실	2014	57	샌드위치 판넬
서울	초	사립	상명대학교사범대학부속여자고등학교	경비동	2002	30	소유권 미확보
서울	초	사립	리라초등학교	본관	1965	5,392	소유권 미확보
서울	초	공립	서울재동초등학교	후관동	1971	629	소유권 미확보
서울	초	공립	서울서빙고초등학교	별관	1968	1,952	국유지점유
서울	초	공립	서울서빙고초등학교	후관	1984	1,868	국유지점유
서울	초	공립	서울서빙고초등학교	본관	1967	1,305	국유지점유

시도	급별	설립	학교명	무허가 대상건물명	건축연도	연면적 (㎡)	무허가 사유
서울	초	공립	서울서빙고초등학교	정보화센터	2002	987	국유지점유
서울	초	공립	서울서빙고초등학교	창고3동	2005	54	국유지점유
서울	초	공립	서울서빙고초등학교	창고2동	1972	36	국유지점유
서울	초	공립	서울서빙고초등학교	숙직실	1980	36	국유지점유
서울	초	공립	서울서빙고초등학교	보안관실	1982	24	국유지점유
서울	중	공립	창덕여자중학교	서고	1974	39	1층만 등재(2층 누락)
서울	고	사립	동성고등학교	체육관	2010	1,671	법인에서 등재 추진중(등재 미이행)
서울	고	사립	동성고등학교	종교관	2001	698	법인에서 등재 추진중(등재 미이행)
서울	고	사립	리라아트고등학교	교사동	1968	5,392	인허가 절차 미준수
서울	고	사립	리라아트고등학교	경비동	1968	25	인허가 절차 미준수
서울	고	사립	한양공업고등학교	축구부숙소	2002	478	시유지 점유
서울	초	공립	서울후암초등학교	본관동	1998	7,308	국유지점유
서울	초	공립	서울후암초등학교	정보화동	2004	1,233	국유지점유
서울	초	공립	서울후암초등학교	창고	2018	33	국유지점유
서울	고	사립	마포고등학교	매점(정보화센터 옆)	2002	59	건축물대장 미등재(건축물 축조 행정 절차 미이행)
서울	고	사립	중앙대학교부속고등학교	본관	1997	14,033	일부 무허가 증축 및 미등재
서울	중	사립	남강중학교	축구부숙소	2014	275	현재 창고로 사용중이며 토지소유권(국토부) 미 확보로 사립학교 법인협의회에서 협의중
서울	초	공립	서울사당초등학교	야구연습장	2006	198	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울사당초등학교	시설관리실	1989	100	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울사당초등학교	창고2동	1972	36	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울사당초등학교	창고1동	1972	28	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울사당초등학교	창고3동	1972	17	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울사당초등학교	펌프실	1972	5	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울신우초등학교	창고3동	1983	36	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울신우초등학교	체육기구보관실	2003	36	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울신우초등학교	창고1동	1978	36	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울신우초등학교	창고2동	1979	36	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울신성초등학교	창고3동	1986	36	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울신성초등학교	창고1동	1982	36	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울신성초등학교	창고2동	1982	36	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울신성초등학교	창고4동	1990	36	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)
서울	초	공립	서울신성초등학교	체육창고	2007	32	2026년 상반기 건축물대장 등재 예정(건축물대장 현행화)

시도	급별	설립	학교명	무허가 대상건물명	건축연도	연면적 (㎡)	무허가 사유
서울	중	사립	성신여자중학교	체력단련실	2001(추정)	78	본관동의 공간이 부족하여 외부에 설치하게 되었음
서울	중	사립	성신여자중학교	창고	2001(추정)	75	본관동의 공간이 부족하여 외부에 설치하게 되었음
서울	중	사립	성신여자중학교	체육창고	2001(추정)	33	본관동의 공간이 부족하여 외부에 설치하게 되었음
서울	중	사립	성신여자중학교	변전실	2001(추정)	24	본관동의 공간이 부족하여 외부에 설치하게 되었음
서울	중	사립	성신여자중학교	테니스장 창고	2001(추정)	7	본관동의 공간이 부족하여 외부에 설치하게 되었음
서울	중	사립	성신여자중학교	숙직실	2001(추정)	35	본관동의 공간이 부족하여 외부에 설치하게 되었음
서울	중	사립	성신여자중학교	옥탑창고	2001(추정)	55	본관동의 공간이 부족하여 외부에 설치하게 되었음
서울	고	공립	삼각산고등학교	제1지킴이실	2022	6	학교측 미신청
서울	고	공립	삼각산고등학교	제2지킴이실	2022	6	학교측 미신청
부산	고	사립	경성전자고등학교	분리수거장	2004	131	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	고	사립	경성전자고등학교	체육준비실	2007	17	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	고	사립	경성전자고등학교	본관동숙직실 변전실	2000	38	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	고	사립	동주여자고등학교	교사동	1966	2,493	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	특수	사립	부산구화학교	A동	1970	67	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	특수	사립	부산구화학교	C동	1984	455	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	특수	사립	부산구화학교	D동	1984	185	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	특수	사립	부산구화학교	E동	1992	42	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	고	사립	삼성여자고등학교	수위실	1975	12	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	고	사립	성지고등학교	호산나관	2004	2,553	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	고	사립	영산고등학교	식당동	1981	664	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	고	사립	영산고등학교	별관동	1987	521	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	고	사립	한얼고등학교	본관동	1980	1,358	학교 자체 행정절차 미이행으로 건축행위 완료
부산	초	사립	남성초등학교	본관동	1970	174	교실수 부족에 따른 건축물 일부 증축 남성학원 법인 사무국과 협의 중으로, 절차에 따라 철거 예정
부산	중	사립	영남중학교	본관동	1983	5,347	도시계획시설 미준공
부산	중	사립	영남중학교	별관동	1983	264	도시계획시설 미준공
부산	중	사립	영남중학교	수위실	1983	11	도시계획시설 미준공
부산	중	사립	항도중학교	강당동	1952	516	시유지점유, 행정절차 미이행
부산	중	사립	서면중학교	기계실	2005	16	국유지점유, 행정절차 미이행
대구	초	공립	북대구초등학교	본관동	1984	8,677	일부 부지 소유권 미확보(소유자 소재 확인 불가)
인천	고	공립	인천소방고등학교	실습동(안전체험관)	2023	214	건축허가 관련 승인 사항 미비
경기	중	사립	연세중학교	교사1호동	1988	172	건축축조승인 절차 이미행
경기	중	사립	연세중학교	교사2호동	2001	139	사유지 점용
경기	중	사립	연세중학교	체력단련실	2001	36	사유지 점용
경기	중	사립	연세중학교	급식소	2001	206	학교 시설결정 밖 건축
경기	고	사립	수원고	본관동	1971	2,361	시행계획 이행 의무 미이행

시 도	급 별	설 립	학교명	무허가 대상건물명	건축 연도	연면적 (㎡)	무허가 사유
경기	고	사립	수원고	강당	1995	928	시행계획 이행 의무 미이행
경기	초	사립	수원중	급식실	1991	182	건축축조승인 절차 이미행
강원	중	공립	쌍룡중학교	창고	1995	6	학교 자체 건축 후 미등재
강원	초	공립	정선초등학교	창고	2005	26	학교 자체 건축 후 미등재
강원	초	공립	죽왕초등학교	창고	1998	8	학교 자체 건축 후 미등재
전남	초	공립	풍양초등학교	창고	2013	60	건축신고 누락
전남	중	사립	능주중학교	본관동-별관동 연결복도	2008	23	건축신고 누락(양성화 진행중)
전남	고	사립	능주고등학교	음식물쓰레기 처리기 보관창고	2024	32	건축신고 누락(양성화 진행중)
전남	고	사립	능주고등학교	학부모지킴이실	2013	4	건축신고 누락(양성화 진행중)
전남	고	공립	영광고등학교	재활용창고	2010	36	건축신고 누락
경북	초	공립	천부초등학교	관사	1992	250	대장 양성화 미실시(26년 3월 철거예정)
경북	초	공립	저동초등학교	관사	1988	210	대장 양성화 미실시(26년 3월 철거예정)
경남	고	사립	남지고등학교	별관동 창고	2023	54	건축물대장 등재 추진중
경남	고	사립	성지여자고등학교	보일러 및 물탱크실	2004	37	건축물대장 등재 추진중
경남	고	사립	창원남고등학교	기숙사(다목적교실) 일부	2005	98	철거 예정
경남	고	사립	창원문성고등학교	면학관 (전처리실 및 영양사실)	2007	51	건축물대장 등재 추진중
경남	고	사립	한일여자고등학교	경비실	미상	15	건축물대장 등재 추진중
경남	중	사립	장유중학교	테니스장 창고	2005	41	건물부지 지목 변경 필요
경남	중	공립	웅상중학교	재활용창고	미상	10	철거 예정
경남	중	공립	소가야중학교	창고	2016	17	방염처리 후 가설건축물 신고 예정
경남	중	사립	대병중학교	예절실	1986	50	1991년 교육자치제 시행 이전 무허가 건물
경남	초	공립	물금초등학교	창고	미상	4	1991년 교육자치제 시행 이전 무허가 건물
경남	초	공립	물금초등학교	창고	미상	2	1991년 교육자치제 시행 이전 무허가 건물
경남	초	공립	삼산초등학교	창고(폐휴지보관용)	2022	8	건축물대장 등재 추진중
경남	초	공립	삼산초등학교	유치원물품보관실	2022	6	건축물대장 등재 추진중
경남	초	공립	회화초등학교	골프연습장	2009	260	철거 예정
경남	초	공립	회화초등학교	휴게실	2011	13	철거 예정

* 자료: 교육부