



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

건축물관리법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 공작물에 대한 해체 신고·허가 제도 도입 등 》
■ 윤종오의원 대표발의(의안번호 제2216365호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I. 윤종오의원안(제2216365호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 공작물 해체 신고·허가 제도 신설 등 (안 제2조 및 제30조 등)	3
나. 공작물 해체 인·허가 절차 위반 시 벌칙 및 과태료 부과 (안 제51조제1항제9호 등)	11
다. ‘소규모 노후 건축물 등’의 명칭 변경 (안 제15조제2항 등)	16

I. 윤중오의원안(제2216365호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 윤중오의원 등 13인
2. 발 의 일 : 2026. 1. 27.
3. 회 부 일 : 2026. 1. 28.

2. 제안이유 및 주요내용

2021년 광주 학동 제4구역 철거 참사 이후 건축물 해체공사의 위험성이 공론화되었음. 이에 건축물을 해체하기 위해서는 해체계획서 작성, 인·허가권자의 허가, 허가권자의 해체현장 점검, 해체공사감리자 지정 등 안전관리 절차가 「건축물관리법」을 통해 강화됨.

그러나 발전소 굴뚝·보일러타워 등 「건축법」상 공작물은 그 규모나 해체 시 발생할 수 있는 위험성과 무관하게 ‘건축물’에 해당하지 않아 상기 규제가 적용되지 않음. 2025년 11월 한국동서발전 울산화력 발전소 보일러타워 해체시공 과정에서 높이 약 63m의 공작물이 붕괴하여 작업자 7명이 매몰·사망하는 중대사고가 발생함. 해당 보일러타워는 「건축법」상 건축물이 아니어서 해체계획서 허가, 현장점검, 해체감리 등 제도적 안전장치 없이 해체가 진행되었음. 이로 인해 안전관리 규정의 적용 공백이 사고 원인으로 지목되었으며, 해체 시 위험 발생 우려가 있는 공작물에 대해서도 관리·감독을 강화할 필요가 있

다는 의견이 제기됨.

아울러 노후 화력발전소의 폐쇄·철거가 본격화됨에 따라 발전설비 등 대형 공작물 해체가 수십 기 이상 연속적으로 예정되어 있어 유사 사고 재발 우려가 증대됨.

이에 해체 시 위험 발생 가능성이 큰 공작물을 법률상 관리대상에 명확히 포함하고, 해체계획서 작성 및 허가, 해체현장 점검, 해체감리 등 건축물 해체와 동등한 수준의 안전관리 절차를 적용함으로써 해체 공사 중 사고를 예방하고 노동자의 생명과 안전을 보호하려는 것임(안 제2조 등).

3. 검토의견

가. 공작물 해체 신고·허가 제도 신설 등(안 제2조 및 제30조 등)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. (생략) <신설> 2. “건축물관리”란 관리자가 해당 건축물이 멸실될 때까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위를 말한다. 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 관리 책임을 진 자는 관리자로 본다. 4. “생애이력 정보”란 건축물의 기획·설계, 시공, 유지관리, 멸실 등 건축물의 생애 동안에 생산되는 문서정보와 도면정보 등을 말한다. 5. 6. (생략) 7. “해체”란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나	제2조(정의) ----- -----. 1. (현행과 같음) 1의2. “건축물등”이란 제1호에 따른 건축물 및 규모·구조 등을 고려할 때 안전을 확보하기 위하여 체계적인 관리의 필요성이 인정되는 공작물로서 대통령령으로 정하는 공작물을 말한다. 2. -----건축물등이----- -----. 3. ----- ---건축물등의----- -----건축물등의----- --. -----해당 건축물등의----- -----. 4. -----건축물등의----- -----건축물등의----- -----. 5. 6. (현행과 같음) 7. -----건축물등을----- ----- -----

현행	개정안
절단하여 제거하는 것을 말한다. 8. (생략) 제30조(건축물 해체의 허가) ① 관리자가 <u>건축물을</u> 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. 2. (생략) 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 <u>건축물을</u> 해체하는 경우 ② 제1항 각 호 외의 부분 단서에도 불구하고 관리자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 <u>건축물을</u> 해체하려는 경우에는 허가권자의 허가를 받아야 한다. 1. 해당 <u>건축물</u> 주변의 일정 반경 내에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우 2. 해당 <u>건축물의</u> 외벽으로부터 <u>건축물의</u> 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우 3. 그 밖에 <u>건축물의</u> 안전한 해체를 위하여 <u>건축물의</u> 배치, 유동인구 등 해당 <u>건축물의</u> 주변 여건을 고	-----. 8. (현행과 같음) 제30조(건축물 해체의 허가) ① ---- ----<u>건축물등을</u>----- ----- ----- ----- -----. ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- -<u>건축물등을</u>----- ② ----- ----- ----- ----<u>건축물등을</u>----- -----. 1. ----<u>건축물등</u>----- ----- ----- 2. ----<u>건축물등의</u>-----<u>건축물등의</u>----- ----- ----- 3. -----<u>건축물등의</u>----- -----<u>건축물등의</u>----- ----<u>건축물등의</u>-----

현행	개정안
려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우 ③ ~ ⑤ (생략) ⑥ 허가권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 「건축법」 제4조제1항에 따라 자신이 설치하는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 해체 허가 또는 신고수리 여부를 결정하여야 한다. 1. 제1항 각 호 외의 부분 본문 또는 제2항에 따른 <u>건축물의</u> 해체를 허가하려는 경우 2. 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 <u>건축물의</u> 해체를 신고받은 경우로서 허가권자가 <u>건축물 해체의</u> 안전 관리에 위하여 전문적인 검토가 필요하다고 판단하는 경우 ⑦ (생략) ⑧ 허가권자는 대통령령으로 정하는 <u>건축물의</u> 해체계획서에 대한 검토를 국토안전관리원에 의뢰하여야 한다. ⑨ (생략)	----- ----- ③ ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ----- ----- ----- ----- <u>건축물등의</u>----- -----. 1. ----- -----<u>건축물등의</u>----- ----- 2. ----- ---<u>건축물등의</u>----- -----<u>해체의</u>----- ----- ⑦ (현행과 같음) ⑧ ----- --<u>건축물등의</u>----- -----. ⑨ (현행과 같음)

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제3조(건축물의 해체에 관한 적용례) 제30조, 제30조의2, 제31조, 제32조, 제33조의 개정규정은 이 법 시행 이후 건축물등을 해체하려는 경우부터 적용한다.

※ 관련 개정조문: 제7조제1항, 제10조제1항, 제30조의2제1항, 제31조제1항 및 제3항, 제32조제2항, 제5항 및 제8항, 제33조제1항제2호, 제47조

※ 개정안 신·구조문대비표(원본) 참고자료 참조

개정안은 ‘건축물’과 ‘규모·구조 등을 고려할 때 안전을 확보하기 위하여 체계적인 관리의 필요성이 인정되는 공작물로서 대통령령으로 정하는 공작물’을 ‘건축물등’으로 정의하고, 건축물등을 해체하려는 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “허가권자”라 함)에게 허가를 받거나 신고를 하도록 규정하면서, 이와 관련된 조문들을 일괄적으로 개정하려는 것임.

【 개정된 조문 내용 상세 】

구분		조문 내용
제2조	-	‘건축물등’ 정의 신설 등
제30조	제1항	건축물등 해체의 허가·신고 대상
	제2항	건축물등 해체의 허가·신고 대상
	제6항	건축물등 해체 허가·신고 시 건축위원회의 심의 대상
	제8항	대통령령으로 정하는 건축물등의 해체계획서는 국토안전관리원에서 검토
제30조의2	제1항	건축물등 해체공사 착공신고
제31조	제1항	건축물등 해체공사감리자의 지정
	제2항	건축물등 해체공사감리원의 현장 상주
제32조	제2항	건축물등 해체공사감리자의 해체작업 시정 또는 중지 요청
	제5항	건축물등 해체공사감리자의 현장 사진 및 동영상 촬영·보관
	제8항	건축물등 해체공사감리자의 감리완료보고서 제출
제33조	제1항	건축물등 해체공사 완료신고
제47조	-	건축물등 해체공사감리자의 업무상 비밀유지 의무

2025년 11월 울산화력발전소 해체공사 중 대형 철골 구조물이 붕괴되는 사고 등 공작물 해체 사고와 관련하여, 현행법¹⁾은 해체 인·허가

1) 「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 일부

대상을 ‘건축물’로만 한정하고 있어 붕괴된 구조물과 같은 ‘공작물’ 해체의 관리·감독은 사각지대에 놓여있다는 의견이 제기되고 있음.

이에 개정안은 공작물 해체 인·허가 제도를 신설하는 등 공작물 해체에 건축물 해체와 동등한 수준의 안전관리 절차를 적용함으로써 해체공사 중 사고를 예방하고 노동자의 생명을 보호하려는 것으로 바람직한 취지로 이해됨.

다만, 다음과 같은 일부 수정이 필요할 것으로 보임.

첫째, 안 제2조(정의)를 살펴보면, 제2호에서 ‘건축물관리’란 관리자가 해당 건축물등이 ‘멸실’될 때까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위를 말한다고 정의하는데, 제8호에서는 ‘멸실’을 ‘건축물’이 해체, 노후화 및 재해 등으로 효용 및 형체를 완전히 상실한 상태로 정의하고 있음.

를 해체하는 경우

2. 다음 각 목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우

가. 연면적 500제곱미터 미만의 건축물

나. 건축물의 높이가 12미터 미만인 건축물

다. 지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하인 건축물

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 해체하는 경우

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. 해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우

2. 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우

3. 그 밖에 건축물의 안전한 해체를 위하여 건축물의 배치, 유동인구 등 해당 건축물의 주변 여건을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우 (이하 생략)

개정안에 따르면 ‘멸실’이란 건축물에만 적용할 수 있으므로, 멸실에 대해 정의하는 제8호의 내용 중 ‘건축물’을 ‘건축물등’으로 수정하고, 제2호의 내용 중 ‘건축물관리’를 ‘건축물등관리’로 수정할 필요가 있음.

아울러, 안 제3호 및 제7호의 내용 중 ‘건축물’을 ‘건축물등’으로 개정하지 않은 부분도 ‘건축물등’으로 개정할 필요가 있음.

【 개정안에 대한 수정의견 】

현행	개정안	수정의견
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. (생략) <신설>	제2조(정의) ----- -----. 1. (현행과 같음) 1의2. "건축물등"이란 제1호에 따른 건축물 및 규모·구조 등을 고려할 때 안전을 확보하기 위하여 체계적인 관리의 필요성이 인정되는 공작물로서 대통령령으로 정하는 공작물을 말한다.	제2조(정의) ----- -----. 1. (현행과 같음) 1의2. "건축물등"이란 제1호에 따른 건축물 및 규모·구조 등을 고려할 때 안전을 확보하기 위하여 체계적인 관리의 필요성이 인정되는 공작물로서 대통령령으로 정하는 공작물을 말한다.
2. "건축물관리"란 관리자가 해당 건축물이 멸실될 때까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위를 말한다.	2. " 건축물관리 "란 ----- -----건축물등이----- ----- ----- -----.	2. " 건축물등관리 "란 ----- -----건축물등이----- ----- ----- -----.
3. "관리자"란 관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말한다	3. ----- --건축물등의----- -----건축물등의----- -----, -----해당 건축물등	3. ----- --건축물등의----- -----건축물등의----- -----, -----해당 건축물등

현행	개정안	수정의견
다. 이 경우 해당 건축물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 건축물의 관리 책임을 진 자는 관리자로 본다.	의----- ----- 건축물의 관리 책임을 진 자는 ----- ----- -----.	의----- ----- 건축물등의 관리 책임을 진 자는 ----- ----- -----.
4. “생애이력 정보”란 건축물의 기획·설계, 시공, 유지관리, 멸실 등 건축물의 생애 동안에 생산되는 문서정보와 도면정보 등을 말한다.	4. ----- <u>건축물등의</u> ----- ----- <u>건축물등의</u> ----- ----- -----.	4. ----- <u>건축물등의</u> ----- ----- <u>건축물등의</u> ----- ----- -----.
5. 6. (생략)	5. 6. (현행과 같음)	5. 6. (현행과 같음)
7. “해체”란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것을 말한다.	7. ----- <u>건축물등을</u> ----- ----- ----- 건축물 전체 또는 일부 ----- ----- -----.	7. ----- <u>건축물등을</u> ----- ----- ----- 건축물등 전체 또는 일부 ----- ----- -----.
8. “멸실”이란 건축물이 해체, 노후화 및 재해 등으로 효용 및 형체를 완전히 상실한 상태를 말한다.	8. (현행과 같음)	8. “멸실”이란 건축물등 이 해체, 노후화 및 재해 등으로 효용 및 형체를 완전히 상실한 상태를 말한다.

둘째, 안 제30조 제목은 본문의 내용을 반영하여 기존 ‘건축물 해체의 허가’에서 ‘건축물등 해체의 허가’로 수정할 필요가 있음. 또한, 현행법 제30조의3(건축물 해체의 허가 또는 신고 사항의 변경) 및 제30조의4(현장점검) 역시 건축물의 해체에 관련된 조항이므로, 동 조항에서 규정하는 ‘건축물’도 ‘건축물등’으로 일괄 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안에 대해 국토교통부는 현재 사고조사위원회에서 붕괴사고의 원인을 조사하고 있으므로, 조사 결과를 반영하여 제도개선을 추진하는 것이 바람직하다는 입장임.

참고로, 공작물 해체 신고·허가 제도를 신설하고 이를 어길 시 벌칙을 부과하는 등 개정안과 유사한 취지의 「건축물관리법 일부 개정 법률안」(박성훈의원 대표발의 제2216346호)이 국토교통위원회에 회부되어 있음.

나. 공작물 해체 인·허가 절차 위반 시 벌칙 및 과태료 부과
(안 제51조제1항제9호 등)

현행	개정안
제51조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 10년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.	제51조(벌칙) ① ----- ----- ----- --.
1. ~ 8. (생략)	1. ~ 8. (현행과 같음)
9. 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문 또는 같은 조 제2항을 위반하여 <u>건축물의 해체허가</u> 를 받지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체허가를 받고 <u>건축물을 해체하다</u> 가 공중의 위험을 발생하게 한 자	9. ----- ----- <u>건축물등의</u> ----- ----- <u>건축물등을</u> ----- -----
10. 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서를 위반하여 <u>건축물의 해체신고</u> 를 하지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체신고를 하고 <u>건축물을 해체하다</u> 가 공중의 위험을 발생하게 한 자	10. ----- ----- <u>건축물등의</u> ----- ----- --- <u>건축물등을</u> ----- -----
11. 제30조제4항(제30조의3제1항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따른 해체계획서를 부실하게 작성하거나 이 법 또는 관계 법령을 위반하여 작성함으로써 <u>건축물에 중대한 파손</u> 을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자	11. ----- ----- ----- ----- <u>건축물등</u> <u>에</u> ----- -----
12. 제30조제5항(제30조의3제1항에	12. -----

현행	개정안
따라 준용되는 경우를 포함한다) 에 따른 해체계획서를 부실하게 검토하거나 이 법 또는 관계 법령 을 위반하여 검토함으로써 <u>건축물</u> <u>에</u> 중대한 파손을 발생시켜 공중 의 위험을 발생하게 한 자	----- ----- ----- ----- <u>건축물등</u> <u>에</u> ----- -----
13. 제30조의2제1항을 위반하여 해체 공사의 착공신고를 하지 아니하거 나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방 법으로 해체공사의 착공신고를 하 고 <u>건축물</u> 을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자	13. ----- ----- ----- ----- <u>건</u> <u>축물등을</u> ----- -----
14. 제30조의3제1항을 위반하여 변경 허가를 받지 아니하거나 거짓 또 는 그 밖의 부정한 방법으로 변경 허가를 받고 <u>건축물</u> 을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자	14. ----- ----- ----- ----- <u>건축물등을</u> ----- -----
15. 제30조의3제1항 또는 제2항을 위 반하여 변경신고를 하지 아니하거 나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방 법으로 변경신고를 하고 <u>건축물</u> 을 해체하다가 공중의 위험을 발생하 게 한 자	15. ----- ----- ----- ----- <u>건축물등을</u> ----- -----
16. (생략)	16. (현행과 같음)
17. 제31조제2항 각 호의 어느 하나 에 해당하는 행위를 함으로써 <u>건</u> <u>축물</u> 에 중대한 파손을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자	17. ----- ----- <u>건축물</u> <u>등에</u> ----- -----
18. ~ 21. (생략)	18. ~ 21. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)

현행	개정안
제51조의2(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.	제51조의2(벌칙) ----- ----- ----- -----.
1. 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문 또는 같은 조 제2항을 위반하여 <u>건축물의</u> 해체허가를 받지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체허가를 받고 해체작업을 실시한 자	1. ----- ----- <u>건축물등의</u> ----- ----- -----
2. ~ 6. (생략)	2. ~ 6. (현행과 같음)

개정안은 ① 해체허가(신고)를 받지 아니하거나 거짓 또는 부정한 방법으로 허가(신고)를 하지 아니하고 공작물을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자 등에게 ‘10년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금’, ② 공작물의 해체허가를 받지 아니하거나 거짓 또는 부정한 방법으로 해체허가를 받고 해체작업을 실시한 자에게 ‘2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금’을 부과하려는 것으로(안 제51조 등),

기존 건축물 해체와 관련된 벌칙조항에 사용된 용어 중 ‘건축물’을 ‘건축물등’으로 개정함으로써 공작물 해체 절차를 위반할 경우에도 건축물 해체 절차를 위반할 때와 같이 벌칙을 부과하려는 취지로 보임(개정된 조문 내용 아래 표 참고).

【 개정된 조문 내용 상세 】

구분	조문 내용	
제51조 제1항	10년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금	
	제9호	해체허가를 받지 않거나 거짓 또는 부정한 방법으로 허가받고 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자
	제10호	해체신고를 하지 않거나 거짓 또는 부정한 방법으로 신고하고 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자
	제11호	해체계획서를 부실하게 작성하거나 관계 법령을 위반하여 작성함으로써 공중의 위험을 발생하게 한 자
	제12호	해체계획서를 부실하게 검토하거나 관계 법령을 위반하여 검토함으로써 공중의 위험을 발생하게 한 자
	제13호	해체공사의 착공신고를 하지 아니하거나 거짓 또는 부정한 방법으로 해체공사의 착공신고를 하고 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자
	제14호	변경허가를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 변경허가를 받고 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자
	제15호	변경신고를 하지 아니하거나 부정한 방법으로 변경신고를 하고 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자
	제17호	해체공사감리자 교체사유에 해당하는 행위로 건축물에 중대한 파손을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자
제51조의2	2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금	
	제1호	해체허가를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 해체허가를 받고 해체작업을 실시한 자

그런데, 안 제51조제1항제14호 및 제15호는 제30조의3제1항을 위반하여 해체의 변경허가(신고)를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 변경허가(신고)를 받고 공작물을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자에게 ‘10년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금’을 부과하도록 규정하고 있는바,

상기에 언급한 바와 같이(9페이지), 안 제30조의3은 ‘건축물’ 해체의 허가 또는 신고 사항의 변경에 대해 규정하고 있으므로, ① 안 제30조의3에서 ‘건축물’을 ‘건축물등’으로 수정하거나, ② 안 제51조제1항제14호 및 제15호를 현행과 같게 유지하여 관련 조문 간 정합성을 확보할 필요가 있음.

개정안에 대해 국토교통부는 공작물 해체 인·허가 제도 도입 시 별척조항의 필요성에는 동의하나, 현재 사고조사위원회에서 붕괴사고의 원인을 조사하고 있으므로 조사 결과를 반영하여 제도개선 방향을 구체적으로 마련하는 것이 바람직하다는 입장임.

다. ‘소규모 노후 건축물등’의 명칭 변경(안 제15조제2항 등)

현행	개정안
제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① (생략)	제15조(취약 건축물 점검의 실시) ① (현행과 같음)
② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 점검(이하 “ <u>소규모 노후 건축물등</u> 점검”이라 한다)결과를 해당 관리자에게 제공하고 점검결과에 대한 개선방안 등을 제시하여야 한다.	② ----- ----- ----- <u>취약 건축물</u> ----- ----- -----.
③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 <u>소규모 노후 건축물등</u> 점검결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다.	③ ----- ----- <u>취약 건축물</u> ----- ----- ----- -----.
④ <u>소규모 노후 건축물등</u> 점검의 실시 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	④ <u>취약 건축물</u> ----- ----- -----.
제2조(소규모 노후 건축물등 명칭의 변경에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 실시된 소규모 노후 건축물등 점검은 제15조의 개정규정에 따라 실시된 취약 건축물 점검으로 본다.	
※ 관련 개정조문: 제7조제5항, 제9조제1항제3호, 제16조제1항, 제17조제1항, 제19조제1항제3호, 제26조제1항	

개정안은 현행법 제15조에서 규정하는 ‘소규모 노후 건축물등’을 ‘취약 건축물’로 명칭을 변경하면서 해당 용어가 포함된 조문들을 일괄적으로 개정하려는 것임.

현행법²⁾에 따라 허가권자는 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 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전 및 에너지성능 등을 점검하는 ‘소규모 노후 건축물등 점검’을 실시할 수 있음.

안 제15조제2항 등은 안 제2조제1의2에서 건축물과 공작물을 합하여 ‘건축물등’으로 정의함에 따라, 중복되는 문구가 포함된 ‘소규모 노후 건축물등’을 ‘취약 건축물’로 개정하려는 취지로 이해되며, 이에 대해 국토교통부는 동의하는 입장임.

문 의 처
02)6788-5585

2) 「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.

④ 소규모 노후 건축물등 점검의 실시 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
<신설>	1의2. “건축물등”이란 제1호에 따른 건축물 및 규모·구조 등을 고려할 때 안전을 확보하기 위하여 체계적 인 관리의 필요성이 인정되는 공작 물로서 대통령령으로 정하는 공작 물을 말한다.
2. “건축물관리”란 관리자가 해당 건축물이 멸실될 때까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위를 말한다.	2. -----건축물등이----- -----.
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.	3. -----건축물등의----- -----건축물등의----- --. -----해당 건축물등의----- -----.
4. “생애이력 정보”란 건축물의 기획·설계, 시공, 유지관리, 멸실 등 건축물의 생애 동안에 생산되는 문서정보와 도면정보 등을 말한다.	4. -----건축물등의----- -----건축물등의----- -----.
5. 6. (생략)	5. 6. (현행과 같음)
7. “해체”란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴	7. -----건축물등을----- ----- -----.

현행	개정안
하거나 절단하여 제거하는 것을 말한다. 8. (생략) 제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① 국토교통부장관은 <u>건축물</u>을 효과적으로 유지관리하기 위하여 다음 각 호의 내용을 포함한 건축물 생애이력 정보체계를 구축할 수 있다. 1. ~ 4. (생략) 5. 제15조에 따른 <u>소규모 노후 건축물</u>등 점검 결과 6. ~ 10. (생략) ② ~ ④ (생략) 제9조(건축물 생애관리대장) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물관리 상태를 확인하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물 생애관리대장에 건축물관리 현황에 관한 정보를 작성하여 보관하여야 한다. 1.·2. (생략) 3. 제15조에 따른 <u>소규모 노후 건축물</u>등 점검이 실시된 경우 4. ~ 6. (생략) ② (생략) 제10조(건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공) ① 관리자는 체계적인 건축물관리를 위하여 제9조제1항 각	----- -. 8. (현행과 같음) 제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① -----<u>건축물</u>등을----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. -----<u>취약 건축물</u>----- ----- 6. ~ 10. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음) 제9조(건축물 생애관리대장) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) 3. -----<u>취약 건축물</u>----- ----- 4. ~ 6. (현행과 같음) ② (현행과 같음) 제10조(건축물관리 관련 정보의 보관 및 제공) ① ----- -----

현행	개정안
호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 <u>건축물의</u> 점검·보수·보강 등의 건축물관리 관련 정보를 기록·보관·유지하여야 한다. ② (생략) 제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① (생략) ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 점검(이하 “<u>소규모 노후 건축물등</u> 점검”이라 한다)결과를 해당 관리자에게 제공하고 점검결과에 대한 개선방안 등을 제시하여야 한다. ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 <u>소규모 노후 건축물등</u> 점검결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다. ④ <u>소규모 노후 건축물등</u> 점검의 실시 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제16조(안전진단의 실시) ① 관리자는 제13조에 따른 정기점검, 제14조에 따른 긴급점검 또는 제15조에 따른 <u>소규모 노후 건축물등</u> 점검을 실시한 결과, 건축물의 안전성 확보를 위하여 필요하다고 인정되는 경우	----- ----- ---<u>건축물등의</u>----- ----- -----. ② (현행과 같음) 제15조(취약 건축물 점검의 실시) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----<u>취약 건축물</u>----- ----- -----. ③ ----- -----<u>취약 건축물</u>----- ----- ----- -----. ④ <u>취약 건축물</u>----- ----- -----. 제16조(안전진단의 실시) ① ----- ----- ----- -----<u>취약 건축물</u>----- ----- -----

현행	개정안
건축물의 안전성 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방안을 제시하는 진단을 실시하여야 한다. ② ~ ⑦ (생략) 제17조(건축물관리점검지침) ① 국토교통부장관은 제13조부터 제16조까지의 규정에 따른 정기점검, 긴급점검, <u>소규모 노후 건축물등</u> 점검 및 안전진단(이하 “건축물관리점검”이라 한다)의 실시 방법·절차 등에 관한 사항을 규정한 지침(이하 “건축물관리점검지침”이라 한다)을 작성하여 고시하여야 한다. ② (생략) 제19조(건축물관리점검의 통보) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 점검을 실시하여야 하는 건축물의 관리자에게 점검 대상 건축물이라는 사실과 점검 실시절차를 해당 점검일부터 3개월 전까지 미리 알려야 한다. 다만, 제2호의 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지체 없이 해당 건축물의 관리자에게 점검 대상 건축물이라는 사실과 점검 실시절차를 알려야 한다. 1. 2. (생략) 3. 제15조에 따른 <u>소규모 노후 건축</u>	----- ----- ----- -----. ② ~ ⑦ (현행과 같음) 제17조(건축물관리점검지침) ① ----- ----- ----- -----<u>취약 건축물</u>----- ----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음) 제19조(건축물관리점검의 통보) ① - ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. -----<u>취약 건축물</u>-----

현행	개정안
단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우 2. 해당 <u>건축물의</u> 외벽으로부터 <u>건축물의</u> 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우 3. 그 밖에 <u>건축물의</u> 안전한 해체를 위하여 <u>건축물의</u> 배치, 유동인구 등 해당 <u>건축물의</u> 주변 여건을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우 ③ ~ ⑤ (생략) ⑥ 허가권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 「건축법」 제4조제1항에 따라 자신이 설치하는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 <u>건축물의</u> 해체 허가 또는 신고수리 여부를 결정하여야 한다. 1. 제1항 각 호 외의 부분 본문 또는 제2항에 따른 <u>건축물의</u> 해체를 허가하려는 경우 2. 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 <u>건축물의</u> 해체를 신고받은 경우로서 허가권자가 <u>건축물 해체의</u> 안전한 관리를 위하여 전문적인 검토가 필요하다고 판단하는 경우 ⑦ (생략) ⑧ 허가권자는 대통령령으로 정하는 <u>건축물의</u> 해체계획서에 대한 검토를 국토안전관리원에 의뢰하여야 한다.	----- 2. ----<u>건축물등의</u>-----<u>건축물등의</u>----- ----- ----- 3. -----<u>건축물등의</u>----- -----<u>건축물등의</u>----- -----<u>건축물등의</u>----- ----- ③ ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ----- ----- ----- ----- <u>건축물등의</u>----- -----. 1. ----- -----<u>건축물등의</u>----- ----- 2. ----- ---<u>건축물등의</u>----- -----<u>해체의</u>----- ----- ⑦ (현행과 같음) ⑧ ----- --<u>건축물등의</u>----- -----.

현행	개정안
⑨ (생략) 제30조의2(해체공사 착공신고 등) ① 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문 또는 같은 조 제2항에 따라 해체 허가를 받은 <u>건축물의</u> 해체공사에 착수하려는 관리자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 착공신고를 하여야 한다. 다만, 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 신고를 한 <u>건축물의</u> 경우는 제외한다. ②·③ (생략) 제31조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ① 허가권자는 건축물 해체 허가를 받은 <u>건축물에</u> 대한 해체작업의 안전한 관리를 위하여 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제12호에 따른 계열회사는 제외한다) 중 제31조의2에 따른 해체공사감리 업무에 관한 교육을 이수한 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해체공사감리자(이하 “해체공사감리자”라 한다)로 지정하여 해체공사감리를 하게 하여야 한다. ② (생략) ③ 해체공사감리자는 수시 또는 필요한 때 해체공사의 현장에서 감리 업무를 수행하여야 한다. 다만, 해체	⑨ (현행과 같음) 제30조의2(해체공사 착공신고 등) ① ----- ----- -----<u>건축물등의</u>----- ----- ----- ----- -----<u>건축물등의</u>-----. ②·③ (현행과 같음) 제31조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ① ----- -----<u>건축물등에</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- -----.

현행	개정안
공사 방법 및 범위 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 <u>건축물의</u> 해체 공사를 감리하는 경우에는 대통령령으로 정하는 자격 또는 경력이 있는 자를 감리원으로 배치하여 전체 해체공사 기간 동안 해체공사 현장에서 감리업무를 수행하게 하여야 한다. ④ ~ ⑦ (생략) 제32조(해체공사감리자의 업무 등) ① (생략) ② 해체공사감리자는 <u>건축물의</u> 해체 작업이 안전하게 수행되기 어려운 경우 해당 관리자 및 제32조의2에 따른 해체작업자에게 해체작업의 시정 또는 중지를 요청하여야 하며, 해당 관리자 및 해체작업자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. ③·④ (생략) ⑤ 해체공사감리자는 허가권자 등이 <u>건축물의</u> 해체가 해체계획서에 따라 적정하게 이루어졌는지 확인할 수 있도록 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 해체 작업 시에는 해당 작업이 진행되고 있는 현장에 대한 사진 및 동영상(촬영일자가 표시된 사진 및 동영상을 말한다)을 촬영하고 보관하여야 한다. 1.·2. (생략) ⑥·⑦ (생략) ⑧ 해체공사감리자는 <u>건축물의</u> 해체	----- -----<u>건축물등의</u>----- ----- ----- ----- -----. ④ ~ ⑦ (현행과 같음) 제32조(해체공사감리자의 업무 등) ① (현행과 같음) ② -----<u>건축물등의</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ③·④ (현행과 같음) ⑤ ----- -<u>건축물등의</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) ⑥·⑦ (현행과 같음) ⑧ -----<u>건축물등의</u>-----

현행	개정안
작업이 완료된 경우 해체감리완료보고서를 해당 관리자와 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다. ⑨ (생략) 제33조(건축물 해체공사 완료신고) ① 관리자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날부터 30일 이내에 허가권자에게 건축물 해체공사 완료 신고를 하여야 한다. 1. (생략) 2. 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 해체신고 대상의 경우, <u>건축물을</u> 해체하고 폐기물 반출이 완료된 날 ② (생략) 제47조(비밀유지) 건축물관리점검 및 해체공사 감리업무를 수행하는 자는 업무상 알게 된 비밀을 누설하거나 도용해서는 아니 된다. 다만, <u>건축물의</u> 안전을 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정할 때에는 그러하지 아니하다. 제51조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 10년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 8. (생략) 9. 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문 또는 같은 조 제2항을 위반하여	----- ----- ----- -----. ⑨ (현행과 같음) 제33조(건축물 해체공사 완료신고) ① ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- ----- <u>건축물등을</u>----- ----- ② (현행과 같음) 제47조(비밀유지) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>건축물등의</u>----- ----- -----. 제51조(벌칙) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. ----- -----

현행	개정안
<u>건축물의</u> 해체허가를 받지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체허가를 받고 <u>건축물을</u> 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자 10. 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서를 위반하여 <u>건축물의</u> 해체신고를 하지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체신고를 하고 <u>건축물을</u> 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자 11. 제30조제4항(제30조의3제1항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따른 해체계획서를 부실하게 작성하거나 이 법 또는 관계 법령을 위반하여 작성함으로써 <u>건축물</u>에 중대한 파손을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자 12. 제30조제5항(제30조의3제1항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따른 해체계획서를 부실하게 검토하거나 이 법 또는 관계 법령을 위반하여 검토함으로써 <u>건축물</u>에 중대한 파손을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자 13. 제30조의2제1항을 위반하여 해체공사의 착공신고를 하지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체공사의 착공신고를 하고 <u>건축물을</u> 해체하다가 공중의	<u>건축물등의</u>----- -----<u>건축물등을</u>----- ----- 10. ----- -----<u>건축물등의</u>----- ----- ---<u>건축물등을</u>----- ----- 11. ----- ----- ----- -----<u>건축물등</u> <u>에</u>----- ----- 12. ----- ----- ----- -----<u>건축물등</u> <u>에</u>----- ----- 13. ----- ----- -----<u>건</u> <u>축물등을</u>-----

현행	개정안
위험을 발생하게 한 자	-----
14. 제30조의3제1항을 위반하여 변경허가를 받지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 변경허가를 받고 <u>건축물을</u> 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자	14. ----- ----- ----- ----- <u>건축물등을</u> ----- -----
15. 제30조의3제1항 또는 제2항을 위반하여 변경신고를 하지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 변경신고를 하고 <u>건축물을</u> 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자	15. ----- ----- ----- ----- <u>건축물등을</u> ----- -----
16. (생략)	16. (현행과 같음)
17. 제31조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 <u>건축물에</u> 중대한 파손을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자	17. ----- ----- <u>건축물등에</u> ----- -----
18. ~ 21. (생략)	18. ~ 21. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)
제51조의2(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.	제51조의2(벌칙) ----- ----- ----- -----.
1. 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문 또는 같은 조 제2항을 위반하여 <u>건축물의</u> 해체허가를 받지 아니하거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체허가를 받고 해체작업을 실시한 자	1. ----- ----- <u>건축물등의</u> ----- ----- -----
2. ~ 6. (생략)	2. ~ 6. (현행과 같음)