



## 건축물관리법 시행령

[시행 2025. 6. 4.] [대통령령 제35549호, 2025. 5. 27., 타법개정]

국토교통부 (건축정책과 - 건축물관리계획, 관리점검) 044-201-4750, 3767  
국토교통부 (건축안전과 - 화재안전성능보강, 해체) 044-201-4986, 4989

### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 영은 「건축물관리법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

### 제2장 건축물관리 기반 구축

**제2조(건축물 생애이력 정보체계의 구축 등)** ① 「건축물관리법」(이하 "법"이라 한다) 제7조제1항제10호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2021. 10. 28., 2022. 8. 2.>

1. 법 제22조에 따른 보수·보강 등 조치결과
  2. 법 제24조에 따른 건축물관리점검 결과에 대한 평가 결과
  3. 법 제28조에 따른 화재안전성능보강 결과
  4. 법 제30조에 따른 건축물 해체 허가 및 신고에 관한 정보
  5. 법 제30조의2에 따른 해체공사 착공신고에 관한 정보
  6. 법 제30조의4에 따른 현장점검 결과
  7. 그 밖에 건축물 관리를 위하여 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 고시하는 정보
- ② 법 제7조제3항제9호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2020. 12. 1.>
1. 법 제11조제4항 및 제6항에 따른 건축물관리계획의 적절성 검토 결과 및 조치결과
  2. 법 제20조에 따른 건축물관리점검 결과
  3. 「고압가스 안전관리법」 제16조의2 및 제16조의3에 따른 정기검사, 수시검사 및 정밀안전검진에 관한 정보
  4. 「공동주택관리법」 제33조 및 제34조에 따른 안전점검 및 소규모 공동주택 안전관리에 관한 정보
  5. 「도시가스사업법」 제17조 및 제17조의2에 따른 정기검사, 수시검사, 정밀안전진단 및 안전성평가에 관한 정보
  6. 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록에 관한 정보
  7. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제5조에 따른 빈집등 실태조사 정보
  8. 「사회복지사업법」 제34조의4에 따른 시설의 안전점검 등에 관한 정보
  9. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제6조의2제1항에 따른 공장설립온라인지원시스템에 관한 정보(공장 설립에 관한 정보만 해당한다)
  10. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제12조제3항에 따른 내진성능평가에 관한 정보
  11. 「실내공기질 관리법」 제12조 및 제13조에 따른 실내공기질 측정 및 보고에 관한 정보
  12. 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제37조 및 제38조에 따른 정기검사, 수시검사, 정밀안전진단 및 안전성 평가에 관한 정보
  13. 「어린이놀이시설 안전관리법」 제12조제2항에 따른 정기시설검사에 관한 정보
  14. 「위험물안전관리법」 제18조에 따른 정기점검 및 정기검사에 관한 정보
  15. 「의료법」 제58조에 따른 의료기관 인증에 관한 정보
  16. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제10조의2에 따른 장애물 없는 생활환경 인증에 관한 정보
  17. 「재난 및 안전관리 기본법」 제32조에 따른 정부합동 안전 점검 결과 및 조치 결과에 관한 정보
  18. 「전자정부법」 제65조에 따른 지역정보화사업으로 구축된 행정정보
  19. 「주차장법」 제19조의23에 따른 기계식주차장 정밀안전검사에 관한 정보

20. 「지진 · 화산재해대책법」 제16조의3에 따른 지진안전 시설물 인증에 관한 정보
21. 「청소년활동 진흥법」 제19조의2에 따른 수련시설의 종합평가에 관한 정보
22. 「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호에 따른 학교시설에 관한 정보
23. 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법률」 제13조제1항 · 제14조제1항에 따른 학교시설에 대한 안전점검 · 정밀안전진단에 관한 정보
24. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 고시하는 정보

**제3조(건축물 생애이력 정보의 공개)** 국토교통부장관, 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 같다)은 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물인 경우 법 제8조제1항에 따라 생애이력 정보 중 다음 각 호의 정보를 공개할 수 있다. 다만, 「개인정보 보호법」 제2조제1호에 따른 개인정보에 관한 사항은 제외한다.

1. 건축물관리계획
2. 법 제10조에 따른 건축물관리 관련 정보
3. 법 제11조제4항 및 제6항에 따른 건축물관리계획의 적절성 검토 결과 및 조치결과
4. 법 제20조에 따른 건축물관리점검 결과
5. 법 제22조에 따른 보수 · 보강 등 조치결과
6. 법 제24조에 따른 건축물관리점검 결과의 평가
7. 법 제28조에 따른 화재안전성능보강 결과
8. 법 제33조에 따른 건축물 해체공사 결과
9. 「녹색건축물 조성 지원법」 제10조에 따른 건축물 에너지 · 온실가스 정보

**제4조(건축물 생애관리대장)** 법 제9조제1항제6호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 법 제21조에 따른 사용제한 · 사용금지 · 해체 등의 조치가 된 경우
2. 법 제22조제1항에 따른 보수 · 보강 등의 조치가 된 경우
3. 법 제22조제2항에 따른 해체 · 개축 · 수선 · 사용금지 · 사용제한 등의 조치가 된 경우
4. 법 제28조에 따라 화재안전성능보강이 실시된 경우

**제5조(건축물관리 관련 정보의 보관 등)** 관리자는 법 제9조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 보수 · 보강 등을 한 경우 법 제10조제1항에 따라 다음 각 호의 정보를 법 제7조에 따른 건축물 생애이력 정보체계(이하 "건축물 생애이력 정보체계"라 한다)에 입력하는 방법으로 기록 · 보관 · 유지해야 한다.

1. 보수 · 보강 등 공사 전 · 후의 평면도, 입면도 및 단면도 등 주요 도면
2. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부(이하 "주요구조부"라 한다)의 공사 사진

### 제3장 건축물관리점검 및 조치

**제6조(건축물관리계획 수립의 제외 대상 건축물 등)** ① 법 제11조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. <개정 2023. 5. 15.>

1. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호 및 제13호에 따른 공장 및 지식산업센터
  2. 「학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 학교
  3. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택
  4. 그 밖에 건축물관리계획을 수립할 필요가 없다고 국토교통부장관이 인정하여 고시하는 건축물
- ② 법 제11조제2항제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 관리자에 관한 사항
2. 법 및 「녹색건축물 조성 지원법」 등 관계 법령에 따른 인증 또는 평가 중 건축물관리를 위하여 필요하다고 인정되는 사항
  - ③ 법 제11조제7항에서 "대통령령으로 정하는 기관이나 단체"란 법 제39조제1항에 따라 지정된 건축물관리지원센터(이하 "건축물관리지원센터"라 한다)를 말한다.

**제7조(특수한 건축물의 구조안전 확인)** ① 법 제12조제2항에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. [<개정 2024. 12. 17.>](#)

1. 「건축법 시행령」 제2조제18호(다목은 제외한다)에 따른 특수구조 건축물
2. 무량판 구조(보가 없이 바닥판·기둥으로 구성된 구조를 말한다)를 가진 건축물
  - ② 제1항에 따른 건축물은 법 제12조제2항에 따라 다음 각 호의 기준을 적용하여 점검한다.
    1. 해당 건축물의 구조안전에 대한 경험과 지식을 갖춘 사람이 외관조사를 실시할 것
    2. 법 제18조제3항에 따른 점검책임자는 건축물의 특수 구조 및 구조 변경에 관한 정보 등을 사전검토하고, 점검계획을 수립할 것
    3. 「건축법 시행령」 제2조제18호가목 또는 나목에 해당하는 건축물은 부재의 균열 및 손상 등을 관찰할 것
- ③ 제2항에서 규정한 사항 외에 해당 건축물 점검기준의 강화 또는 변경과 관련된 사항은 국토교통부장관이 법 제17조에 따른 건축물관리점검지침(이하 "건축물관리점검지침"이라 한다)으로 정하여 고시한다.

**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
  - ② 법 제13조제1항에 따른 정기점검(이하 "정기점검"이라 한다)을 실시해야 하는 건축물의 관리자는 법 제18조제1항에 따라 지정을 통지받은 건축물관리점검기관에 점검을 의뢰해야 한다.
  - ③ 법 제13조제2항 본문에서 "대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등 대통령령으로 정하는 항목"이란 다음 각 호의 구분에 따른 항목을 말한다.
    1. 대지: 「건축법」 제40조, 제42조부터 제44조까지 및 제47조에 적합한지 여부
    2. 높이 및 형태: 「건축법」 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 적합한지 여부
    3. 구조안전
      - 가. 「건축법」 제48조에 적합한지 여부
      - 나. 건축물의 외관 및 주요구조부의 상태 등 건축물관리점검지침에서 정하는 사항에 적합한지 여부(「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날부터 20년이 지난 후에 처음 실시하는 정기점검만 해당한다)
    4. 화재안전: 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2 및 제53조에 적합한지 여부
    5. 건축설비: 「건축법」 제62조 및 제64조에 적합한지 여부
    6. 에너지 및 친환경 관리: 「건축법」 제65조의2와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조, 제15조의2, 제16조 및 제17조에 적합한지 여부
    7. 범죄예방: 「건축법」 제53조의2에 적합한지 여부

8. 건축물관리계획: 수립 및 이행이 적합한지 여부

9. 그 밖의 항목

가. 법 제20조제2항 각 호의 사항을 이행했는지 여부

나. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 제출된 설계도서의 내용대로 유지 · 관리되는지 여부

다. 건축물의 안전을 강화하고 에너지 절감을 위하여 보완해야 할 사항이 있는지 여부

**제9조(긴급점검의 실시)** ① 법 제14조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 부실 설계 또는 시공 등으로 인하여 건축물의 붕괴 · 전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단되는 경우

2. 그 밖에 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 인정되는 경우 등 시 · 군 · 구 조례로 정하는 경우

② 법 제14조제1항에 따른 점검(이하 "긴급점검"이라 한다)의 항목은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 구조안전: 「건축법」 제48조에 적합한지 여부

2. 화재안전: 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2 및 제53조에 적합한지 여부

3. 그 밖에 건축물의 안전을 확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정되는 항목

③ 법 제14조제2항에 따라 긴급점검의 실시를 요구받은 건축물의 관리자는 법 제18조제1항에 따라 지정을 통지받은 건축물관리점검기관에 점검을 의뢰해야 한다.

**제10조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시)** ① 법 제15조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제5조제1항 및 같은 법 시행령 제6조제1항제6호가목에 따른 리모델링 활성화 구역 내 건축물

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구 내 건축물

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비예정구역 또는 정비구역 내 건축물

4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역 내 건축물

5. 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 내 건축물

6. 「건축법」 제정일(1962년 1월 20일) 이전에 건축된 건축물

7. 그 밖에 안전에 취약하거나 재난 발생 우려가 큰 건축물 등 시 · 군 · 구 조례로 정하는 건축물

② 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 제12조제3항의 명부에서 건축물관리점검기관을 지정하여 법 제15조제1항에 따른 점검(이하 "소규모 노후 건축물등 점검"이라 한다)을 요청할 수 있다. 이 경우 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 다음 각 호의 사항을 건축물관리점검기관에 통보해야 한다.

1. 대상 건축물의 용도 및 구조

2. 대상 건축물의 위치 및 규모

3. 점검이 필요하다고 판단한 사유

③ 제2항에 따라 점검을 요청받은 건축물관리점검기관은 해당 건축물의 관리실태 등을 검토하고 점검의 시기 및 방법 등을 정하여 해당 건축물의 관리자와 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장에게 통보해야 한다.

**제11조(안전진단의 실시)** ① 법 제16조제2항제4호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 지진 · 화재 등 재난 발생으로 인하여 구조안전 또는 화재안전의 성능 저하가 우려되어 법 제16조제1항에 따른 진단(이하 "안전진단"이라 한다)이 필요하다고 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 인정하는 경우

2. 그 밖에 시 · 군 · 구 조례로 정하는 경우

② 법 제16조제5항에 따른 결과보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건축물의 개요, 안전진단의 범위 및 과업 내용 등 안전진단의 개요

2. 설계도면, 구조계산서 및 보수·보강 이력 등 자료수집 및 분석 결과
  3. 외관조사 결과 분석, 재료 시험·측정 결과 분석 등 현장조사 및 시험 결과
  4. 건축물의 상태평가 결과
  5. 건축물의 구조해석 등 안전성평가 결과
  6. 건축물의 종합평가 결과
  7. 보수·보강방법
  8. 종합결론 및 추가 보완이 필요한 사항
  9. 그 밖에 안전진단에 관한 것으로서 국토교통부장관이 정하는 사항
- ③ 법 제16조제3항에 따라 안전진단을 의뢰받은 기관은 안전진단을 완료한 날부터 30일 이내에 같은 조 제5항에 따라 결과보고서를 해당 관리자, 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다. 이 경우 건축물 생애이력 정보체계에 입력하는 방법으로 제출할 수 있다.

**제12조(건축물관리점검기관의 지정 등)** ① 법 제18조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 자를 말한다. [<개정 2020. 12. 8.>](#)

1. 「기술사법」 제6조에 따라 건축분야를 전문분야로 하여 기술사사무소를 개설등록한 자
  2. 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원
  3. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
- ② 건축물관리점검기관이 갖춰야 할 요건은 별표 1과 같다.
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 법 제18조제1항 각 호의 자를 대상으로 모집공고를 거쳐 명부를 작성하고 관리해야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다.
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제18조제1항에 따라 이 조 제3항의 명부에서 건축물관리점검기관을 지정해야 한다.
- ⑤ 제3항 및 제4항에 따른 건축물관리점검기관 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정할 수 있다.

**제13조(점검자의 자격 등)** ① 건축물관리점검기관은 법 제18조제3항에 따라 별표 2에 따른 자격기준에 적합한 사람을 해당 건축물관리점검의 점검책임자로 지정해야 한다.

- ② 제1항에 따라 지정된 점검책임자는 해당 건축물관리점검을 총괄하여 관리·감독한다.
- ③ 법 제18조제4항에 따른 점검자(이하 "점검자"라 한다)의 자격기준은 별표 2와 같다.
- ④ 점검책임자 및 점검자는 법 제13조부터 제16조까지의 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검 및 안전진단(이하 "건축물관리점검"이라 한다) 업무를 하려면 별표 3에 따라 신규교육 및 보수교육을 이수해야 한다.
- ⑤ 법 제18조제6항에 따른 건축물관리점검의 업무대가는 인건비, 기술료, 직접경비, 간접경비 및 추가 업무비용(제8조제3항제3호나목에 따른 구조안전 점검에 따른 추가비용 등을 말한다)으로 구분하여 계산한다. 이 경우 업무대가 산정에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

**제14조(건축물관리점검 결과의 보고)** 법 제20조제2항제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. [<개정 2025. 5. 27.>](#)

1. 「공동주택관리법」 제33조 및 제34조에 따른 안전점검 및 소규모 공동주택 안전관리
2. 「도시가스사업법」 제17조에 따른 정기검사 및 수시검사
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 재건축진단

**제15조(건축물의 사용제한)** ① 법 제21조제1항에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 주요구조부의 강도 또는 강성(剛性: 변형에 대한 저항능력)이 현저하게 저하된 경우
  2. 주요구조부에 과다한 변형이 발생하거나 균열이 심화된 경우
  3. 건축물관리점검 실시 결과 건축물의 안전성 확보를 위하여 필요하다고 인정되는 경우
- ② 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 법 제21조제3항에 따라 사용제한 · 사용금지 · 해체 등의 조치를 명할 때에는 해당 건축물의 관리자에게 조치 내용 및 그 이유 등을 포함하여 서면으로 알려야 한다.

**제16조(점검과의 이행 등)** ① 법 제22조제1항에서 "내진성능, 화재안전성능 등 대통령령으로 정하는 중대한 결함사항"이란 제15조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

② 관리자는 법 제22조제1항에 따라 보수 · 보강 등 필요한 조치를 해야 하는 경우 법 제20조제1항에 따라 건축물관리점검 결과를 보고받은 날부터 60일 이내에 보수 · 보강 등 조치계획을 수립하여 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장에게 보고해야 한다.

③ 관리자는 법 제20조제1항에 따라 건축물관리점검 결과를 보고받은 날부터 2년 이내에 제2항의 보수 · 보강 등 조치계획에 따른 조치를 시작해야 한다. 이 경우 특별한 사유가 없으면 시작한 날부터 3년 이내에 보수 · 보강 등 필요한 조치를 완료해야 한다.

**제17조(건축물관리점검 결과에 대한 평가 등)** ① 국토교통부장관, 시 · 도지사는 법 제24조제1항에 따라 건축물의 용도, 연면적, 층수 등을 고려하여 건축물관리점검 결과를 평가할 대상을 선정할 수 있다. 이 경우 표본조사를 하기 위하여 무작위추출방식으로 대상을 선정할 수 있다.

② 국토교통부장관, 시 · 도지사는 법 제24조제1항에 따라 건축물관리점검 결과를 평가한 경우에는 그 결과를 다음 각 호의 구분에 따른 자에게 통보해야 한다.

1. 국토교통부장관이 평가한 경우: 해당 건축물관리점검 대상이 속한 지역을 관할하는 시 · 도지사 및 시장 · 군수 · 구청장
2. 시 · 도지사가 평가한 경우: 다음 각 목의 자
  - 가. 국토교통부장관
  - 나. 시장 · 군수 · 구청장(특별자치시장 및 특별자치도지사가 평가한 경우는 제외한다)

**제18조(건축물관리점검기관에 대한 영업정지 등)** 법 제25조제1항에 따른 영업정지 처분에 관한 기준과 과징금을 부과하는 위반행위의 종류 및 과징금의 금액은 별표 4와 같다.

**제19조(건축물의 화재안전성능보강)** 법 제27조제2항 각 호 외의 부분에서 "연면적, 용도, 마감재료 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 건축물"이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 건축물을 말한다. 다만, 제4호의 요건은 제1호가목 · 다목 · 마목 및 아목만 해당한다.

1. 건축물의 용도가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물일 것
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 시설 중 목욕장 · 산후조리원
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 시설 중 지역아동센터
  - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 시설 중 학원 · 다중생활시설
  - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 시설 중 종합병원 · 병원 · 치과병원 · 한방병원 · 정신병원 · 격리병원
  - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 시설 중 학원
  - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 시설 중 아동 관련 시설 · 노인복지시설 · 사회복지시설
  - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 시설 중 청소년수련원
  - 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 시설 중 다중생활시설
2. 외단열(外斷熱) 공법으로서 건축물의 단열재 및 외벽마감재를 난연재료(불에 잘 타지 않는 성질의 재료) 기준 미만의 재료로 건축한 건축물일 것
3. 스프링클러 또는 간이스프링클러가 설치되지 않은 건축물일 것

4. 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 설치하여 주차장으로 쓰는 건축물로서 해당 건축물의 연면적이 1천제곱 미터 미만인 건축물일 것

**제20조(화재안전성능보강에 대한 지원)** ① 국가 또는 지방자치단체는 법 제29조의2제2항에 따라 화재안전성능보강에 필요한 다음 각 호의 비용 전부 또는 일부를 보조해야 한다. [<개정 2023. 7. 11.>](#)

1. 화재안전성능보강을 위한 공사비 또는 설치비
2. 「건축법」, 「건축사법」 및 「소방시설공사업법」 등 관계 법령에 따른 설계 또는 감리에 필요한 비용

② 삭제 [<2023. 7. 11.>](#)

[[제목개정 2023. 7. 11.](#)]

#### 제4장 건축물의 해체 및 멸실

**제21조(건축물 해체의 신고 대상 건축물 등)** ① 법 제30조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제14조제1항제1호 또는 제3호에 따른 건축물

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에 있는 높이 12미터 미만인 건축물. 이 경우 해당 건축물의 일부가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 걸치는 경우에는 그 건축물의 과반이 속하는 지역으로 적용한다.

3. 그 밖에 시·군·구 조례로 정하는 건축물

② 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 신고서를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 "허가권자"라 한다)에게 제출해야 한다.

③ 허가권자는 법 제30조제3항 및 이 조 제2항에 따라 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서를 제출받은 경우 건축물 또는 건축물에 사용된 자재에 석면이 함유되었는지를 확인하고, 석면이 함유되어 있는 경우 자체 없이 다음 각 호의 자에게 해당 사실을 통보해야 한다. [<개정 2022. 8. 2.>](#)

1. 「산업안전보건법」 제119조제4항 및 같은 법 시행령 제115조제33호에 따라 조치를 명하는 지방고용노동관서의 장

2. 「폐기물관리법」 제17조제5항, 같은 법 시행령 제37조제1항제2호가목 및 같은 조 제2항제1호에 따라 서류를 확인하는 시·도지사, 유역환경청장 또는 지방환경청장

④ 허가권자는 법 제30조제3항 및 이 조 제2항에 따라 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서를 제출받은 경우 해당 건축물 또는 그 건축물 부지에 안전조치가 되지 않은 가스시설(가스배관을 포함한다. 이하 같다)이 있는지를 확인하고, 안전조치가 되지 않은 가스시설이 있는 경우 자체 없이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 해당 사실을 통보해야 한다. [<신설 2024. 1. 2.>](#)

1. 「고압가스 안전관리법」 제23조의6제1항에 따라 안전조치를 하는 사업소 밖 배관 보유 사업자

2. 「도시가스사업법」 제28조의3제2항에 따라 안전조치를 하는 도시가스사업자

3. 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제49조의7제1항에 따라 안전조치를 하는 액화석유가스 충전사업자 및 액화석유가스 집단공급사업자

⑤ 법 제30조제4항제2호 및 같은 조 제5항제2호에서 "건축구조 등 대통령령으로 정하는 직무범위"란 각각 「기술사법 시행령」 별표 2의2에 따른 직무 범위 중 건축구조, 건축시공 또는 건설안전을 말한다. [<개정 2022. 8. 2., 2024. 1. 2.>](#)

⑥ 법 제30조제8항에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. [<개정 2022. 8. 2., 2024. 1. 2.>](#)

1. 「건축법 시행령」 제2조제18호나목 또는 다목에 따른 특수구조 건축물

2. 건축물에 10톤 이상의 장비를 올려 해체하는 건축물

### 3. 폭파하여 해체하는 건축물

**제21조의2(건축물 해체허가 등의 변경허가 또는 변경신고 사항)** ① 법 제30조의3제1항 전단에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 해체공법
2. 해체작업의 순서
3. 해체하는 부분 및 면적
4. 해체장비의 종류
5. 해체 대상 건축물의 석면 함유 여부
6. 해체공사 현장의 안전관리대책

② 허가권자는 법 제30조의3제1항에 따른 변경허가 신청이나 변경신고를 받은 경우 해체 대상 건축물 또는 그 건축물에 사용된 자재에 석면이 함유되었는지를 확인하고, 석면이 함유되어 있으면 지체 없이 제21조제3항 각 호의 자에게 그 사실을 통보해야 한다.

③ 허가권자는 법 제30조의3제1항에 따른 변경허가 신청이나 변경신고를 받은 경우 해당 건축물 또는 그 건축물 부지에 안전조치가 되지 않은 가스시설이 있는지를 확인하고, 안전조치가 되지 않은 가스시설이 있는 경우 지체 없이 제21조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 해당 사실을 통보해야 한다. [<신설 2024. 1. 2.>](#)

④ 허가권자는 법 제30조의3제1항에 따른 변경허가 신청이나 변경신고를 받은 경우로서 해체 대상 건축물이 제21조제6항 각 호의 건축물에 해당하는 경우에는 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원(이하 "국토안전관리원"이라 한다)에 변경된 해체계획서에 대한 검토를 의뢰해야 한다. [<개정 2024. 1. 2.>](#)

⑤ 법 제30조의3제2항에서 "해체작업자 변경 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. [<개정 2024. 1. 2.>](#)

1. 착공 예정일(30일 이상 변경하는 경우로 한정한다)
  2. 해체작업자, 하수급인 및 현장관리인과 해체공사 현장에 배치하는 건설기술자
- [[본조신설 2022. 8. 2.\]](#)

**제21조의3(현장점검)** 법 제30조의4제1항에서 "해체공사 착공신고를 받은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다. [<개정 2022. 12. 6.>](#)

1. 법 제30조의2제1항에 따른 건축물 해체공사 착공신고를 받은 경우
  2. 법 제31조제2항제3호에 따른 정당한 사유의 유무를 확인하려는 경우
  3. 다음 각 목의 경우로서 허가권자가 현장점검이 필요하다고 인정하는 경우
    - 가. 법 제30조의3제1항에 따른 변경허가 신청이나 변경신고를 받은 경우
    - 나. 법 제30조의3제2항에 따른 변경신고를 받은 경우
    - 다. 해체공사감리자가 법 제32조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 업무를 성실하게 수행하는지를 확인하려는 경우
    - 라. 해체작업자가 법 제32조의2 각 호의 업무를 성실하게 수행하는지를 확인하려는 경우
    - 마. 건축물 해체공사와 관련된 위법행위 등에 대한 신고 · 제보 등을 받은 경우
  4. 건축물 해체공사의 공정(工程)이 법 제32조제5항제1호 전단에 따른 필수확인점(이하 "필수확인점"이라 한다)에 다다른 경우로서 건축물 해체공사가 해체계획서와 관계 법령에 맞게 수행되는지를 확인하기 위하여 시 · 군 · 구 조례로 정하는 경우
- [[본조신설 2022. 8. 2.\]](#)

**제22조(건축물 해체공사감리자의 지정 등)** ① 시 · 도지사는 법 제31조제1항에 따른 감리자격이 있는 자를 대상으로 모집공고를 거쳐 명부를 작성하고 관리해야 한다. 이 경우 특별시장 · 광역시장 또는 도지사는 미리 관할 시장 · 군수 · 구청장과 협의해야 한다.

② 허가권자는 법 제31조제1항에 따라 다음 각 호의 건축물의 경우 제1항의 명부에서 해체공사감리자를 지정해야 한다.<개정 2021. 10. 28., 2022. 8. 2., 2024. 1. 2.>

1. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 조 제2항에 따른 해체허가 대상인 건축물
2. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 해체신고 대상인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물

가. 제21조제6항 각 호의 건축물

나. 해체하려는 건축물이 유동인구가 많거나 건물이 밀집되어 있는 곳에 있는 경우 등 허가권자가 해체작업의 안전한 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 건축물

③ 허가권자는 건축물을 해체하고 「건축법」 제25조제2항에 해당하는 건축물을 건축하는 경우로서 관리자가 요청하는 경우에는 이 조 제2항에 따라 지정한 해체공사감리자를 「건축법」 제25조제2항에 따른 공사감리자로 지정할 수 있다. 이 경우 허가권자는 건축하려는 건축물의 규모 및 용도 등을 고려하여 해체공사감리자를 지정해야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 해체공사감리자의 명부 작성 · 관리 및 지정에 필요한 사항은 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도 또는 특별자치도의 조례로 정할 수 있다.<개정 2022. 8. 2.>

**제23조(해체공사감리자의 교체)** 법 제31조제2항제4호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다.

<개정 2022. 8. 2.>

1. 해체공사 감리에 요구되는 감리자 자격기준에 적합하지 않은 경우
2. 해체공사감리자가 고의 또는 중대한 과실로 법 제32조를 위반하여 업무를 수행한 경우
3. 해체공사감리자가 정당한 사유 없이 해체공사 감리를 거부하거나 실시하지 않은 경우
4. 그 밖에 해체공사감리자가 업무를 계속하여 수행할 수 없거나 수행하기에 부적합한 경우로서 시 · 군 · 구 조례로 정하는 경우

**제23조의2(건축물 해체공사의 감리원 배치기준 등)** ① 법 제31조제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. <개정 2024. 1. 2.>

1. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 조 제2항에 따른 해체허가 대상인 건축물
2. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 해체신고 대상인 건축물 중 제21조제6항 각 호에 해당하는 건축물

② 법 제31조제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 자격 또는 경력이 있는 자"란 다음 각 호의 구분에 따른 사람으로서 공사시공자 및 공사시공자의 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제12호의 계열회사를 말한다)에 소속되지 않은 사람을 말한다.

1. 필수확인점에 감리원을 배치하는 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
  - 가. 「건축사법」 제2조제1호의 건축사
  - 나. 「건설기술 진흥법」 제39조에 따른 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 사람으로서 특급기술인인 사람
2. 필수확인점 외의 해체공정에 감리원을 배치하는 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
  - 가. 제1호 각 목의 사람
  - 나. 「건축사법」 제2조제2호의 건축사보
  - 다. 「기술사법」 제6조에 따른 기술사사무소 또는 「건축사법」 제23조제9항 각 호에 따른 건설엔지니어링사업자 등에 소속된 사람으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사람
    - 1) 「국가기술자격법」에 따른 건축 분야의 국가기술자격을 취득한 사람
    - 2) 「건설기술 진흥법」 제39조에 따른 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 사람으로서 직무분야가 같은 법 시행령 별표 1 제3호라목의 건축인 사람

③ 법 제31조제6항 전단에 따른 감리원 배치기준에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 제1항제1호에 따른 건축물의 해체공사인 경우에는 다음 각 목의 구분에 따라 감리원을 배치할 것
  - 가. 건축물의 연면적이 3천제곱미터 미만인 경우: 1명 이상
  - 나. 건축물의 연면적이 3천제곱미터 이상인 경우: 2명 이상. 다만, 관리자가 요청하는 경우로서 허가권자가 해체공사의 난이도, 해체할 부분 및 면적 등을 고려할 때 감리원을 2명 이상 배치할 필요가 없다고 인정하는 경우

에는 1명을 배치할 수 있다.

2. 제1항제2호에 따른 건축물의 해체공사인 경우에는 1명 이상의 감리원을 배치할 것
3. 해체공사 과정 중 필수확인점에 다다른 경우에는 다음 각 목에 따라 감리원을 배치할 것
  - 가. 배치기간은 다음 단계의 해체공정을 진행하기 전까지일 것
  - 나. 제1호나목 본문 또는 단서에 따라 배치하는 경우 제2항제1호에 해당하는 사람은 1명 이상일 것
  - 다. 해체공사감리자에 소속된 사람 중 제2항제1호에 해당하는 사람이 있으면 그 사람(같은 호에 해당하는 사람으로서 필수확인점이 아닌 해체공정에 배치된 감리원을 포함한다)을 배치할 것

[전문개정 2022. 12. 6.]

**제23조의3(해체공사 교육기관의 지정 등)** ① 국토교통부장관은 법 제31조의2제2항에 따라 다음 각 호의 기관 또는 단체 중에서 해체공사 교육기관(이하 "해체공사교육기관"이라 한다)을 지정할 수 있다.

1. 국토안전관리원
2. 「건축사법」 제31조에 따른 대한건축사협회
3. 「기술사법」 제14조에 따른 기술사회
4. 「건설기술 진흥법 시행령」 제43조제2항 전단에 따라 국토교통부장관이 지정하여 고시한 교육기관 중 안전관리 또는 건설사업관리 분야의 전문교육기관
5. 그 밖에 건축물 해체공사감리 및 해체계획서 작성 · 검토에 관한 전문성이 있다고 국토교통부장관이 인정하는 기관 또는 단체

② 해체공사교육기관의 지정 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 교육과정 및 교육내용이 해체공사감리자, 감리원 및 해체계획서 작성자 · 검토자의 자질 향상을 위하여 적절할 것
2. 교육과목별로 1명 이상의 교수요원을 확보하고 있을 것
3. 교육에 필요한 강의장 및 장비를 확보하고 있을 것
4. 운영경비 조달 능력이 있을 것

③ 해체공사교육기관으로 지정받으려는 기관 또는 단체는 국토교통부령으로 정하는 신청서에 다음 각 호의 사항을 적은 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

1. 교육과정 및 교육내용이 포함된 운영계획
2. 교수요원 확보 현황
3. 강의장 및 장비 확보 현황
4. 운영경비 조달계획

④ 국토교통부장관은 해체공사교육기관을 지정하였을 때에는 지정받은 자에게 국토교통부령으로 정하는 지정서를 교부하고, 해체공사교육기관의 명칭 · 대표자 및 소재지 등을 관보에 고시해야 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 해체공사교육기관의 지정 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[본조신설 2022. 8. 2.]

**제23조의4(필수확인점의 세부 기준)** ① 법 제32조제5항제1호 전단에 따른 필수확인점의 세부 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 마감재 해체공정 착수 전
2. 지붕 해체공정 착수 전
3. 중간층 해체공정 착수 전
4. 지하층 해체공정 착수 전

② 제1항 각 호에 따른 필수확인점의 구체적인 시점에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2022. 8. 2.]

## 제5장 건축물관리 지원 등

**제24조(건축물관리기술 연구·개발 사업을 위한 협약의 체결)** ① 법 제35조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 다음 각 호의 기관 또는 단체를 말한다. <개정 2021. 10. 19.>

1. 국립·공립 연구기관
  2. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교
  3. 「연구산업진흥법」 제6조제1항에 따라 신고한 전문연구사업자
  4. 「기초연구진흥 및 기술개발지원에 관한 법률」 제14조의2제1항에 따라 인정받은 기업부설연구소 또는 연구개발 전담부서
  5. 「민법」 또는 다른 법률에 따라 설립된 법인인 연구기관
  6. 「산업기술연구조합 육성법」에 따른 산업기술연구조합
  7. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 또는 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 정부출연연구기관 또는 과학기술분야 정부출연연구기관
  8. 「특정연구기관 육성법」에 따른 특정연구기관
- ② 중앙행정기관의 장은 건축물관리기술 연구·개발과제를 선정하면 제1항 각 호의 기관 또는 단체 중 해당 분야의 연구·개발을 주관하여 수행할 기관 또는 단체(이하 "주관연구기관"이라 한다)와 건축물관리기술의 연구·개발 사업에 관한 협약(이하 "협약"이라 한다)을 체결해야 한다.
- ③ 주관연구기관의 장은 제2항에 따라 연구·개발 사업을 수행할 때 연구·개발비에 법 제35조제2항에 따른 기술 개발비(현물을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)가 포함되어 있는 경우에는 기술개발비를 부담하는 자와 미리 출자계약 또는 연구계약을 체결해야 한다.
- ④ 협약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 연구·개발과제 계획서
2. 삭제 <2020. 12. 29.>
3. 연구·개발비의 지급방법 및 사용·관리에 관한 사항
4. 연구·개발 결과의 보고에 관한 사항
5. 연구·개발 결과의 귀속 및 활용에 관한 사항
6. 기술료의 징수·사용에 관한 사항
7. 연구·개발 결과의 평가에 관한 사항
8. 협약의 변경 및 해지에 관한 사항
9. 협약의 위반에 대한 조치에 관한 사항
10. 그 밖에 연구·개발에 필요한 사항

⑤ 주관연구기관의 장은 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 연구과제의 일부를 제1항 각 호의 기관 또는 단체에 위탁하여 수행하게 할 수 있다.

**제25조(건축물관리기술의 연구·개발 사업에 관한 출연금 등)** ① 법 제35조제2항에 따른 출연금은 분할하여 지급한다. 다만, 연구과제의 규모와 착수시기 등을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 한꺼번에 지급할 수 있다.

- ② 주관연구기관의 장은 법 제35조제2항에 따라 건축물관리기술 연구·개발 사업에 필요한 경비(이하 "연구·개발비"라 한다)를 지급받은 경우에는 별도의 계정(計定)을 설정하여 관리해야 한다.
- ③ 주관연구기관의 장은 연구·개발비를 협약을 체결한 중앙행정기관의 장(이하 "주관 중앙행정기관의 장"이라 한다)이 정하여 고시하는 바에 따라 다음 각 호의 비용으로 사용해야 한다.

1. 연구원의 인건비
2. 직접비: 연구 기자재 및 시설비, 재료비 및 전산처리·관리비, 시험제품 제작비, 여비, 수용비, 수수료, 기술정보 활동비 및 연구활동비

3. 간접비: 간접경비, 연구개발준비금, 지식재산권 출원 · 등록비, 과학문화 활동비 및 연구실 안전관리비
  4. 위탁연구개발비
- ④ 주관연구기관의 장은 협약기간이 끝난 후 90일 이내에 다음 각 호의 서류에 따른 연구 · 개발비 사용실적을 주관 중앙행정기관의 장에게 보고해야 한다.
1. 연구 · 개발비 사용계획 및 집행실적에 관한 보고서
  2. 회계감사 의견서 등 주관 중앙행정기관의 장이 정하여 고시하는 연구 · 개발비 집행 관련 서류
- ⑤ 주관연구기관의 장은 법 제37조에 따른 건축물관리 관련 사업자 등이 요청하는 경우에는 건축물관리기술 연구 · 개발 사업의 연구 성과를 생산 과정에 이용하게 할 수 있다. 이 경우 그 이용으로 원가 절감, 품질 향상 등의 효과를 얻었을 때에는 그 이용자로부터 협약에 규정된 기술료를 징수할 수 있다.
- ⑥ 주관연구기관의 장은 제5항에 따라 기술료를 징수했을 때에는 징수한 날부터 30일 이내에 주관 중앙행정기관의 장에게 그 사실을 보고해야 한다.
- ⑦ 주관연구기관의 장은 제5항에 따라 징수한 기술료를 주관 중앙행정기관의 장이 고시하는 바에 따라 연구 · 개발 및 기초연구를 위한 연구 · 개발비의 조성 등의 목적에 사용해야 하고, 해당 연도의 사용실적을 다음 해 3월 31일까지 주관 중앙행정기관의 장에게 보고해야 한다.

**제26조(건축물관리 시범사업의 실시)** ① 중앙행정기관의 장은 법 제35조제3항에 따른 건축물관리 시범사업(이하 "시범 사업"이라 한다)을 실시하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 시범사업 계획을 수립해야 한다.

1. 시범사업의 목표 · 전략 및 추진체계에 관한 사항
2. 시범사업에 적용될 건축물관리기술에 관한 사항
3. 시범사업에 필요한 재원 조달에 관한 사항

② 중앙행정기관의 장은 법 제35조제1항에 따라 건축물관리기술의 연구 · 개발 사업을 실시하는 기관(이하 "건축물 관리기술 연구기관"이라 한다) 등의 요청에 따라 시범사업을 실시할 대상 사업 및 지역(이하 "시범대상 사업등"이라 한다)을 지정할 수 있다.

③ 시범대상 사업등은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춰야 한다.

1. 시범사업의 목적 달성을 적합할 것
2. 시범사업의 재원조달계획이 적정하고 실현 가능할 것
3. 시범사업의 원활한 시행이 가능할 것

④ 건축물관리기술 연구기관은 제2항에 따라 시범대상 사업등의 지정을 요청하려면 다음 각 호의 서류를 관계 중앙 행정기관의 장에게 제출해야 한다.

1. 제3항 각 호의 내용을 포함한 시범사업 계획서
  2. 신청기관이 시범대상 사업등에 대해 지원할 수 있는 예산 · 인력 등에 관한 서류
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 시범사업 실시에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다

**제27조(건축물관리에 관한 기술자의 육성)** ① 국토교통부장관은 법 제36조제1항에 따른 시책을 수립 · 추진하기 위하여 건축물관리에 관한 기술자의 교육 · 훈련 현황 등을 조사할 수 있다.

② 국토교통부장관은 법 제36조제1항에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 교육 · 훈련을 실시할 수 있다.

1. 건축물관리계획의 수립 및 이행에 관한 사항
2. 건축물 구조안전 및 화재안전성능의 유지 관리를 위한 사항
3. 그 밖에 국토교통부장관이 교육 · 훈련을 위하여 필요하다고 인정하는 사항

③ 국토교통부장관은 법 제36조제2항에 따라 건축물관리지원센터로 하여금 건축물관리에 관한 기술자의 교육 · 훈련을 대행하게 할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 건축물관리에 관한 기술자의 교육 · 훈련의 내용 및 방법 등에 관한 세부 사항을 정하여 고시 할 수 있다.

**제28조(건축물관리 관련 사업자에 대한 지원)** ① 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 법 제37조제1항에 따라 다음 각 호의 자에게 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. <개정 2021. 9. 14.>

1. 「건설기술 진흥법」 제2조제9호에 따른 건설엔지니어링사업자
  2. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자
  3. 「기술사법」 제6조에 따라 건축분야를 전문분야로 하여 기술사사무소를 개설등록한 자
  4. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조제1항에 따라 등록한 안전진단전문기관
- ② 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 법 제37조제1항에 따라 지원을 하려는 경우 지원 내용 및 절차 등을 정하여 30일 이상의 기간 동안 관보 또는 공보와 인터넷 홈페이지에 공고해야 한다.
- ③ 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 제1항 각 호에 따른 자 중에서 우수 건축물관리 사업자를 지정하여 필요한 지원을 할 수 있다.

**제29조(건축물관리지원센터의 지정 등)** ① 법 제39조제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 공공기관”이란 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관으로서 다음 각 호의 사항을 모두 갖춘 기관을 말한다.

1. 건축물관리 지원업무를 수행할 전담조직, 예산 및 시설
  2. 건축물관리 지원업무를 수행할 수 있는 10명 이상의 전문인력
  3. 건축물관리 지원업무 운영규정
- ② 법 제39조제1항에 따라 건축물관리지원센터로 지정받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출해야 한다.
1. 건축물관리지원센터 운영계획
  2. 건축물관리지원센터 인력·조직 및 시설 확보 현황
  3. 건축물관리지원센터 운영에 따른 예산조달계획
- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 신청한 자를 건축물관리지원센터로 지정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 지정서를 발급해야 한다.
- ④ 국토교통부장관은 건축물관리지원센터로 하여금 다음 각 호의 업무를 대행하게 할 수 있다. <개정 2023. 7. 11.>
1. 법 제6조에 따른 실태조사
  2. 법 제29조의2에 따른 화재안전성능보강에 대한 지원의 보조
  3. 법 제38조에 따른 건축물관리기술의 국제협력 및 해외진출을 촉진하기 위한 사업의 추진
- ⑤ 건축물관리지원센터는 다음 각 호의 서류를 해당 구분에 따른 날까지 국토교통부장관에게 제출해야 한다.
1. 업무계획: 매년 2월 말일
  2. 전년도 업무 추진 실적: 다음 해 3월 31일
- ⑥ 국토교통부장관은 건축물관리지원센터가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소해야 한다.
1. 거짓이나 부정한 방법으로 건축물관리지원센터로 지정받은 경우
  2. 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 6개월 이상 건축물관리지원센터의 업무를 수행하지 않은 경우
  3. 그 밖에 건축물관리지원센터로서의 업무를 수행할 수 없게 된 경우
- ⑦ 국토교통부장관은 제6항에 따라 지정을 취소하려는 경우에는 청문을 해야 한다.

## 제6장 보칙

**제30조(건축물에 대한 시정명령 등)** ① 법 제41조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 지방건축위원회의 심의 결과 도로 등 공공시설의 설치에 장애가 된다고 판정된 건축물인 경우를 말한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제41조제3항에 따라 보상을 하는 경우에는 같은 조 제1항에 따른 조치로 생길 수 있는 손실을 시가(時價)로 보상해야 한다.

- ③ 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 제2항에 따른 보상금액에 대해 해당 건축물의 소유자와 협의가 성립되지 않은 경우 그 보상금액을 지급하거나 공탁하고 그 사실을 해당 건축물의 소유자에게 알려야 한다. 이 경우 그 소유자가 동의하는 경우에는 전자문서로 알릴 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 보상금의 지급 또는 공탁에 불복하는 자는 제3항에 따라 지급 또는 공탁의 통지를 받은 날부터 20일 이내에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제51조에 따른 관할 토지수용위원회에 재결(裁決)을 신청할 수 있다.
- ⑤ 제4항에 따른 재결에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조부터 제86조까지의 규정을 준용한다.

**제31조(빈 건축물 정비 절차 등)** ① 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 법 제42조제1항에 따른 빈 건축물(이하 "빈 건축물"이라 한다)을 법 제43조제1항에 따라 직권으로 해체하려는 경우 해체 사유 및 해체 예정일 등을 국토교통부령으로 정하는 해체통지서에 따라 해체 예정일 7일 전까지 그 빈 건축물의 소유자에게 알려야 한다.

② 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등 2인 이상(제3항 본문에 따라 추천받은 감정평가법인등 1인을 포함해야 한다)이 평가한 금액의 산술평균치를 법 제43조제3항에 따라 빈 건축물의 소유자에게 보상비로 지급해야 한다. [<개정 2022. 1. 21.>](#)

③ 빈 건축물 소유자는 제1항에 따라 직권 해체 결정을 알게 된 날부터 14일 이내에 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장에게 감정평가법인등 1인을 추천해야 한다. 다만, 빈 건축물 소유자의 소재를 알 수 없는 경우나 빈 건축물 소유자가 본문에 따른 기간 내에 감정평가법인등을 추천하지 않은 경우는 제외한다. [<개정 2022. 1. 21.>](#)

④ 제2항에 따른 보상비의 산정은 제1항에 따라 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 통보한 날 또는 법 제43조제2항에 따라 공고한 날을 기준으로 한다.

⑤ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 감정평가법인등의 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시 · 군 · 구 조례로 정한다. [<개정 2022. 1. 21.>](#)

**제32조(사고조사 등)** ① 법 제46조제1항에서 "대통령령으로 정하는 규모 이상의 사고가 발생한 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 건축물의 붕괴 또는 전도 등으로 재축 등이 필요한 경우

2. 사망자 또는 실종자가 1명 이상이거나 부상자가 5명 이상인 인명 사고가 발생한 경우

② 법 제46조제4항에서 "대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해가 발생한 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 제1항 각 호의 경우에 해당하는 건축물

2. 그 밖에 건축물 사고의 방지를 위하여 국토교통부장관이 조사가 필요하다고 인정하는 건축물

**제33조(중앙건축물사고조사위원회의 구성 · 운영 등)** ① 법 제46조제4항에 따른 중앙건축물사고조사위원회(이하 "중앙건축물사고조사위원회"라 한다)는 위원장 1명을 포함한 12명 이내의 위원으로 성별을 고려하여 구성하며, 위원장은 위원 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다.

② 중앙건축물사고조사위원회의 위원(이하 "조사위원"이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다.

1. 건축물관리업무와 관련된 4급 이상의 공무원으로서 2년 이상 관련 업무를 수행한 사람

2. 대학에서 건축물관리 분야 과목을 가르치는 부교수 이상으로 5년 이상 재직하고 있거나 재직했던 사람

3. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목 · 건축 · 안전관리 직무분야의 특급건설기술인 이상으로서 건축물 관리 분야에 10년 이상 재직하고 있거나 재직했던 사람

4. 그 밖에 건축물관리와 관련된 학식 또는 경험이 풍부한 사람

- ③ 조사위원의 임기는 제36조제1항에 따른 사고조사 결과보고서를 제출하는 날까지로 한다.
- ④ 중앙건축물사고조사위원회의 회의는 위원장이 소집하며, 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 중앙건축물사고조사위원회 구성·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

**제34조(조사위원의 제척·기피·회피 및 해촉)** ① 제33조제2항에 따라 임명되거나 위촉된 조사위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 안건의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.

1. 조사위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다) 또는 이해관계인(이하 이 항에서 "당사자"라 한다)이 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
  2. 조사위원이 해당 안건의 당사자와 「민법」 제777조에 따른 친족이거나 친족이었던 경우
  3. 조사위원이 해당 안건에 대하여 증언, 진술, 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 감정 또는 조사를 한 경우
  4. 조사위원이나 조사위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
  5. 조사위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직했던 기업 등이 해당 안건에 관하여 자문, 연구, 용역, 감정 또는 조사를 한 경우
- ② 해당 안건의 당사자는 조사위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 중앙건축물사고조사위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 중앙건축물사고조사위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 조사위원은 그 의결에 참여하지 못한다.
- ③ 조사위원이 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)해야 한다.
- ④ 국토교통부장관은 조사위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉할 수 있다.
1. 심신장애 등의 사유로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우
  2. 중앙건축물사고조사위원회의 활동으로 알게 된 정보를 다른 사람에게 누설하거나 자신의 이익을 위하여 사용한 경우 등 직무와 관련한 비위사실이 있는 경우
  3. 직무태만, 품위손상, 그 밖의 사유로 인하여 위원의 직을 유지하는 것이 적합하지 않다고 인정되는 경우
  4. 제1항 각 호의 어느 하나에 해당함에도 불구하고 회피하지 않은 경우
  5. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우

**제35조(건축물사고조사위원회의 구성·운영)** 법 제46조제5항에 따른 건축물사고조사위원회(이하 "건축물사고조사위원회"라 한다)의 구성·운영에 관하여는 제33조 및 제34조를 준용한다. 이 경우 "중앙건축물사고조사위원회"는 "건축물사고조사위원회"로, "국토교통부장관"은 "특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장"으로, "조사위원"은 "건축물사고조사위원회의 위원"으로, "제36조제1항에 따른 사고조사 결과보고서"는 "제36조제2항에 따른 사고조사 결과보고서"로 본다.

**제36조(사고조사 결과의 보고 등)** ① 중앙건축물사고조사위원회는 사고조사를 완료한 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 다음 각 호의 사항이 포함된 사고조사 결과보고서를 제출해야 한다.

1. 사고의 개요
2. 사고 원인의 분석
3. 조치결과 및 사후대책
4. 그 밖에 사고와 관련하여 조사·분석한 사항

② 건축물사고조사위원회는 사고조사를 완료한 날부터 30일 이내에 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제1항 각 호의 사항이 포함된 사고조사 결과보고서를 제출해야 한다.

③ 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항에 따라 제출된 사고조사 결과보고서를 관계 기관에 배포하여 유사한 사고의 예방을 위한 자료로 활용될 수 있도록 해야 한다.

**제37조(권한의 위탁)** ① 국토교통부장관은 법 제50조제2항에 따라 다음 각 호의 권한을 해당 구분에 따라 위탁한다.

<개정 2020. 12. 1., 2022. 7. 26., 2022. 8. 2.>

1. 법 제50조제2항제1호에 따른 권한: 건축물 생애이력 정보체계의 관리 · 운영에 필요한 인력과 장비를 갖춘 기관으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기관
  2. 법 제50조제2항제2호에 따른 권한: 다음 각 목의 기관
    - 가. 「건설기술 진흥법 시행령」 제43조제2항에 따른 교육기관
    - 나. 「건축사법」 제31조에 따른 대한건축사협회
    - 다. 국토안전관리원
    - 라. 그 밖에 건축물관리점검 실시에 관한 교육에 필요한 인력과 장비를 갖춘 기관으로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기관
  3. 법 제50조제2항제3호에 따른 권한: 국토안전관리원
  4. 법 제50조제2항제4호에 따른 권한: 건축물관리지원센터
  5. 법 제50조제2항제5호의 권한: 국토안전관리원
- ② 제1항제3호에 따라 건축물관리점검 실시결과의 평가에 관한 권한을 위탁받은 기관의 장(이하 "실시결과평가기관의 장"이라 한다)은 평가대상 및 평가방법 등에 관한 세부 사항을 정하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 승인한 사항을 고시해야 한다.

**제38조(건축물관리점검 평가위원회)** ① 법 제50조제3항에 따른 건축물관리점검 평가위원회(이하 "평가위원회"라 한다)는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 300명 이내의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다.

② 실시결과평가기관의 장은 평가위원회의 위원을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관의 승인을 받아 위촉하며, 위원장 및 부위원장은 위원 중에서 위촉한다.

1. 건축물관리업무와 관련된 4급 이상의 공무원으로서 2년 이상 관련 업무를 수행한 사람
  2. 대학에서 건축물관리 분야 과목을 가르치는 부교수 이상으로 5년 이상 재직하고 있거나 재직했던 사람
  3. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목 · 건축 · 안전관리 직무분야의 특급건설기술인 이상으로서 건축물 관리 분야에 10년 이상 재직하고 있거나 재직했던 사람
  4. 그 밖에 건축물관리와 관련된 학식 또는 경험이 풍부한 사람
- ③ 평가위원회의 위원장, 부위원장 및 위원 중 공무원이 아닌 사람의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다.
- ④ 평가위원회의 회의는 위원장과 위원장이 회의 시마다 지정하는 위원을 포함하여 총 3명 이상 7명 이하로 구성한다.
- ⑤ 평가위원회는 제4항에 따른 구성원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑥ 평가위원회 위원의 제척 · 기피 · 회피 및 해촉에 관하여는 제34조를 준용한다. 이 경우 "중앙건축물사고조사위원회"는 "평가위원회"로, "조사위원"은 "평가위원회의 위원"으로, "국토교통부장관"은 "실시결과평가기관의 장"으로 본다.
- ⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 평가위원회의 구성 · 운영 등에 관한 세부 사항은 실시결과평가기관의 장이 국토교통부장관의 승인을 받아 정한다.

**제39조(고유식별정보의 처리)** 국토교통부장관(법 제11조제7항 및 제50조에 따라 국토교통부장관의 권한 및 업무를 위임 · 위탁받은 자를 포함한다)은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호 또는 제4호에 따른 주민등록번호 또는 외국인등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

1. 법 제11조에 따른 건축물관리계획에 관한 사무
2. 법 제13조에 따른 정기점검에 관한 사무
3. 법 제14조에 따른 긴급점검에 관한 사무
4. 법 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검에 관한 사무

## 5. 법 제16조에 따른 안전진단에 관한 사무

**제39조의2(규제의 재검토)** 국토교통부장관은 제23조의2에 따른 건축물 해체공사의 감리원 배치기준에 대하여 2022년 1월 1일을 기준으로 2년마다(매 2년이 되는 해의 1월 1일 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 해야 한다.

[본조신설 2021. 10. 28.]

## 제7장 별칙

**제40조(과태료의 부과기준)** 법 제54조제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 과태료의 부과기준은 별표 5와 같다. <[개정 2022. 8. 2.](#)>

**부칙** <제35549호, 2025. 5. 27.>(도시 및 주거환경정비법 시행령)

**제1조(시행일)** 이 영은 2025년 6월 4일부터 시행한다. <단서 생략>

**제2조(다른 법령의 개정)** ① 건축물관리법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조제3호 중 “안전진단”을 “재건축진단”으로 한다.

② 및 ③ 생략