

# 유지관리단계에서 건축물 안전 제고 방안

유광흠 건축공간연구원 선임연구위원  
(khyu@auri.re.kr)

- I. 서론
- II. 건축물 유지관리 개요 및 법제 현황
- III. 유지관리관계 안전 제고 방안
- IV. 결론

# 5

## ■ 국문요약 ■

저성장시대를 맞아 건축물 수명주기가 증가함에 따라, 노후건축물이 빠른 속도로 증가하고 있다. 사용승인 이후 30년 이상 경과한 건축물의 비율이 2005년에는 29%, 2010년 34%에 달하였고, 2022년에는 41%를 넘는 것으로 분석되고 있다. 또한 건축물의 패러다임이 개발과 인허가 중심에서 유지관리 중심으로 변화하면서 건축시장에서 리뉴얼(재건축 및 리모델링) 비중이 10%에서 선진국 수준인 40%로 확대될 것으로 예상된다. 따라서 건축물 사용승인 이후 유지관리단계에서 건축물의 안전을 담보하기 위한 건축물 관리의 중요성이 커지고 있다. 건축물 유지관리에 대해 현재는 사용승인 당시의 성능유지를 주로 규율대상으로 하고 있으나, 삶의 질 향상과 재난대응에 따른 성능향상요구를 어떻게 반영할 것인지에 대한 개념 정립 필요하며, 노후건축물의 안전 확보를 위한 다양한 정책이 마련될 필요가 있다.

건축물은 사용단계에서 다양한 위험에 노출되고, 화재·지진 등의 재난 발생시 다수의 피해가 발생할 수 있어 더욱 안전에 대한 대응이 필요하다. 향후 건축물의 효율적인 유지관리를 위해 기존 건축물 유지관리 관련 법제의 정비를 통해 효과적인 수단과 공공의 개입 확대, 건축물 유지관리 산업의 제도화, 노후 건축물 성능보강 기준 및 성능평가 관련 기술 개발, 재난보험 가입 확대 등이 검토될 필요가 있다.

**주제어** : 건축물, 유지관리, 유지관리 법제, 건축물 안전, 노후 건축물

## I. 서론

저성장시대를 맞아 건축물 수명주기가 증가함에 따라, 노후건축물이 빠른 속도로 증가하고 있다. 사용승인 이후 30년 이상 경과한 건축물의 비율이 2005년에는 29%, 2010년 34%에 달하였고, 2022년에는 41%를 넘는 것으로 분석되고 있다. 건축물의 패러다임이 개발과 인허가 중심에서 유지관리 중심으로 변화하면서, 건축시장에서 리뉴얼(재건축 및 리모델링) 비중이 10%에서 선진국 수준인 40%로 확대될 것으로 예상된다. 따라서 건축물 사용승인 이후 유지관리단계에서 건축물의 안전을 담보하기 위한 건축물 관리의 중요성이 증가하고 있다. 이 글에서는 이러한 여건변화에 따라 건축물 유지관리단계에서 안전을 제고하기 위해 관련 제도 운영 현황을 살펴보고, 향후 과제를 제시하고자 한다.

**표 1** 건축물 현황 통계

	구분	동수	비율(%)	연면적	비율(%)
합계	합계	7,354,340	100%	4,131,340,518	100%
	10년미만	1,226,890	17%	1,015,314,913	25%
	10 ~ 15년 미만	606,896	8%	477,235,948	12%
	15 ~ 20년 미만	569,705	8%	537,239,993	13%
	20 ~ 25년 미만	610,488	8%	516,628,270	13%
	25 ~ 30년 미만	816,511	11%	619,944,725	15%
	30 ~ 35년 미만	647,083	9%	418,480,316	10%
	35년 이상	2,370,216	32%	465,620,503	11%
	기타	506,551	7%	80,875,849	2%

※ 국토교통 통계누리, 2022년 건축물 현황

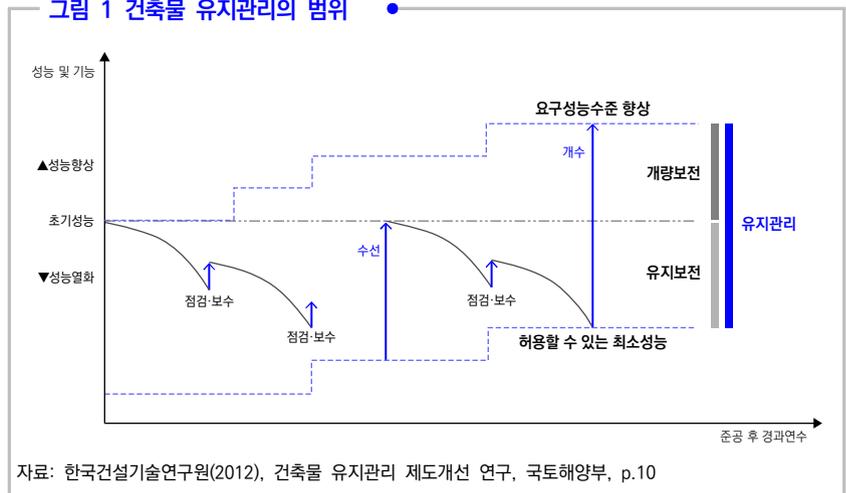
## II. 건축물 유지관리 개요 및 법제 현황

### 1. 건축물 유지관리 개념

사전적 의미로 살펴보면 유지(維持)란 어떤 상태나 상황을 그대로 보존하거나 변함없이 계속하여 지탱함을 의미하고, 관리(管理)란 시설이나 물건의 유지, 개량 따위의 일을 맡아 하는 것을 의미하며, 유지관리는 완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물 이용자의 편의와 안전을 도모하기 위하여 일상적으로 점검 정비하고 손상된 부분을 원상복귀하는 등 시설의 기능유지 보전에 필요한 활동을 하는 것으로 정의된다.

법률에서 규정하고 있는 유지관리를 살펴보면, 「건축법」에서는 건축물의 유지·관리를 “건축물의 소유자나 관리자가 사용승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위”로 규정하고 있다(제2조 제16의2호). 「건축물관리법」은 건축물 관리를 “관리자가 해당 건축물이 멸실될 때까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위”로 규정하여 구체적인 행위를 명시하고 있다. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에서는 유지관리를 “완공된 시설물의 기능을 보전하고 시설물 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물을 일상적으로 점검·정비하고 손상된 부분을 원상복구하며 경과시간에 따라 요구되는 시설물의 개량·보수·보강에 필요한 활동을 하는 것”으로 규정하고 있다(제2조제12호). 그리고 「건설산업기본법」 시행령 제7조 및 별표1에 따르면, 시설물 유지관리업은 “시설물의 완공 이후 그 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물에 대하여 일상적으로 점검·정비하고 개량·보수·보강하는 공사”로 규정하고 있다.

그림 1 건축물 유지관리의 범위

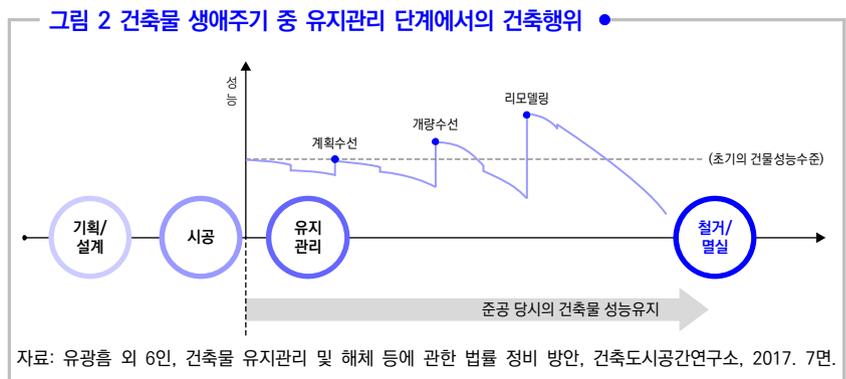


이러한 유지관리의 범위는 크게 유지보전과 개량보전으로 나눌 수 있다. 유지보전은 건축물의 초기성능을 유지하는 것으로서 사회적·기술적 변화에 의한 성능 등의 상대적 가치가 저하된 건축물 및 부품 등의 성능 등을 사용에 지장이 없는 상태로 유지하는 것을 말하며, 개량보전은 요구성능 수준의 향상으로서 사회적·기술적 변화에 의한 성능 등의 상대적 가치가 저하된 건축

물·부품 등의 성능을 건설 당시의 수준을 넘는 수준까지 넘어서 개선하여 유지하는 것을 말한다.

## 2. 건축물 유지관리 관련 법제 현황

건축물의 유지관리에 대해 규정하고 있는 법률은 「건축물관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「공동주택관리법」 등이다. 이들 법률은 건축물 생애주기에 있어 사용승인 이후를 규율 대상으로 하고 있다.



「건축물관리법」은 건축물의 유지관리에 있어 모범 역할을 하는 법률이라 할 수 있다. 「건축물관리법」은 규제 내용을 시행령에서 대부분을 정하고 있던 기존 「건축법」의 포괄위임에 대한 헌법적 모순을 해소하여 건축물관리점검을 체계화하고, 해체에 대한 최소한의 규정을 신설하는 것을 일차적인 목적으로 제정된 법률이다. 이에 따라 기존 「건축법」에서 규정하고 있었던 다중이용건축물을 주요 대상으로 한정하고 있으며, 유지관리단계는 사용승인시의 건축기준 준수 여부에 대한 점검 위주로 구성되어 있고, 새롭게 추가된 해체공사는 해체계획서 및 감리에 대한 내용이 추가되었다.

「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」은 구조안전에 관한 사항을 규율하고 있고, 건축물 뿐만 아니라 일정 규모 이상의 교량, 터널, 방조제, 상수도 등 대형 시설물을 관리 대상으로 하고 있다. 건축물의 경우에는 21층 이상 또는 연면적 5만제곱미터 이상의 건축물이 1종시설물로 관리되며, 16층 이상 또는 연면적 3만제곱미터 이상의 건축물이 2종 시설물로 관리되고, 이외 다중이용시설물 등이 제3종 시설물로 관리된다. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에서는 이들 1, 2, 3종에 대한 관리계획 수립 및 안전관리조

### III. 유지관리관계 안전 제고 방안

식의 운영과 안전점검 및 정밀안전진단에 관한 사항을 규정하고 있다. 「공동주택관리법」은 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 의무관리 대상 공동주택에 대한 관리를 목적으로 하는 법률로서 주로 운영관리에 대한 사항을 규정하고 있다. 공동주택의 기능유지와 안전성 확보에 관해서는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」의 지침을 따라 안전점검을 실시하도록 하고 있어 한정적인 사항만을 규율하고 있다.

#### 1. 건축물 유지관리 법제 정비

「건축물관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「공동주택관리법」 등의 법령에서 건축물의 유지관리에 대해 규율하고 있지만, 법령에서 관리되고 있는 건축물은 전체 건축물 재고의 3.3%에 불과하며, 개별 법령의 입법 목적이 상이하고, 법령의 소관부서도 달라 운영상의 어려움이 존재한다. 따라서 건축물 전체 재고에 대한 유지관리에서의 안전 저해 유형에 대한 통계도 미비하며, 건축물 관리의 지향점도 구조적 안전에 머물고 있는 한계를 가지고 있다. 따라서 건축물 관리에 대한 원칙을 새롭게 정립하고 관련 통계의 수집 및 분석을 통해 건축물 유형에 따른 관리 기준 및 방법을 정해야 하고, 공공의 개입 수준과 수단에 대한 합의를 도출하여야 것이다. 그리고 법제는 이러한 내용을 구체화하는 것이 되어야 할 것이다.

건축물의 유지관리는 광의적 의미로 건축물의 내용연수를 늘리고 사용자 치를 높이며, 보다 사용자의 요구에 대응하기 위한 일련의 경제관리, 법률관리, 기술관리 등 포함하며, 협의적 의미로는 건축물의 기본구성부분과 주요 부속설비를 유지하고 운영하며 보수하는 기술관리로 정의된다. 그러나 「건축물관리법」은 제정법으로서 규제강화에 대한 입법적 저항을 고려하였기에 유지관리의 전반적인 개념을 입법으로 구현하지 못한 한계를 가지고 있어 건축물의 유지관리에 대한 내용을 포괄할 수 있도록 입법적 보완이 필요할 것이다. 또한 「공동주택관리법」의 의무관리대상 공동주택은 2%에 불과하여 대부분의 집합건축물이 사적 자치로 운영되고 있는 실정이며, 「공동주택관리법」과 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에서 건축물과 관련해서는 안전점검 위주로 유지관리를 규율하고 있어 건축물의 다양한 성능에 대한 고려

가 부족한 실정이다. 따라서 관련 법령간 역할 분담 및 규정에 대한 정비를 추진할 필요가 있다.

## 2. 건축물관리를 위한 책임 주체 제도화

건축물의 유지관리를 진흥하기 위해서는 산업적 기반을 갖추는 것이 필요할 것이다. 건축물관리업을 신설하고 지원 정책을 구체화하는 방안이 입법을 통해 마련되고, 건축물 관리에 대한 기술자격을 신설하는 방안이 검토될 필요가 있다. 공동주택의 경우 「공동주택관리법」에 근거하여 주택관리업자, 주택관리사 및 주택관리사보 제도가 운영되고 있고, 대한주택관리사협회도 설치되어 있다. 현재 건축물관리에 대해서는 민간 부문에서 대한시설물유지관리협회, 한국건축물유지관리협회 등이 운영되고 있으며, 민간 기술자격증 제도가 있으나, 법률에 규정되지 않아 많은 한계를 가지고 있는 실정이다. 그러나 기존의 해당 업무를 수행하고 있던 업무주체와 방식이 있기에 새로운 영역을 법제화 하기 위해서는 사회적 합의를 거칠 필요가 있다. 따라서 건축물 유지관리에 대한 업무를 설정하고 책임 주체를 제도화 하기 위한 논의를 시작하고 관련 주체의 의견수렴이 이루어져야 할 것이다.

## 3. 노후 건축물 성능보강 및 평가 기술 개발

건축물의 수명주기가 늘어남에 따라 노후 건축물에 대한 해체·철거·리모델링 공사의 증가가 예상되기 때문에 관련 성능보강 기준 및 성능평가 관련 기술 개발이 요구된다. 또한 현재 건축물 유지관리가 건축물 사용승인 단계의 성능을 유지하는 것을 목표로 하고 있지만, 사용승인 이후 건축물 에너지 성능기준, 친환경 건축물 기준, 화재기준, 주차장, 구조 등 건축물 성능에 대한 요구사항이 달라지고 있다. 그리고 기존 건축물을 개축, 리모델링 하는 경우 현행 건축기준을 준수하도록 하고 있어 추진이 어려운 경우가 많다. 따라서 사용승인 당시 법령에 적합하더라도 건축물의 성능보강이 요구되는 경우 건축기준의 완화 가능 범위에 대한 고려가 필요하며, 반대의 경우에 대한 고려도 또한 필요하다. 「건축물관리법」은 「건축법」에 따라 적법하게 사용승인을 받은 기존 건축물에 대하여 화재안전성능 보강을 의무화 하고 있어, 소급 입법을 금지하는 헌법상 원칙 위반에 대한 소지가 있어 적용에 대한 유예 및 공사비용에 대한 한시적 지원 등의 규정을 마련하였다. 추후에도 내진성능,

에너지성능 등 추가적인 성능개선 요구가 있을 수 있어 민간의 수용력을 고려하여 적절한 대책이 마련될 필요가 있다.

#### 4. 건축물 재난보험 가입 확대

건축물 안전관리에 대해 건축물 소유자 및 관리자의 책임을 강화하고, 건축물 재난·사고에 대응하기 위해 건축물 재난보험을 확대하는 방안이 검토될 수 있다. 기존 화재·폭발 등의 재해에 대해서 운영되고 있는 화재배상책임보험의 가입 의무대상 건축물의 범위를 확대하는 방안이 검토되어야 하며, 침수, 지진, 붕괴 등 화재 이외의 재난에 대한 보험상품을 다양하게 개발하고 가입을 유도할 필요가 있다. 이를 위해 점진적으로 건축물 재난 보험 가입 대상을 확대하고, 건축물의 성능이 보험료 산정에 반영될 수 있는 구조를 만들어야 할 것이다. 그리고 비록 부동산 가격에 다른 요인이 더욱 강하기는 하지만 건축물 성능 등급표시와 연계하여 건축물 품질이 반영될 수 있도록 유도할 필요가 있다.

## IV. 결론

건축물의 수명주기가 증가함에 따라 건축물 관련 정책의 패러다임 또한 신축에서 유지관리로 전환되고 있어, 향후 건축물의 유지관리에 대한 중요성이 지속적으로 높아질 전망이다. 따라서 사용단계에서 건축물의 안전 확보를 위한 다양한 정책이 마련될 필요가 있다. 건축물은 사용단계에서 다양한 위험에 노출되고, 화재·지진 등의 재난 발생시 다수의 피해가 발생할 수 있어 안전에 대한 대응이 필요하다. 향후 건축물의 효율적인 유지관리를 위해 관련 법제의 정비, 유지관리 주체의 확립, 성능보강 기준 및 성능평가 관련 기술 개발, 재난보험 가입 확대 등이 검토될 필요가 있다.

#### 참고문헌

1. 국토교통위원회, 「건축물관리법안 검토보고서」, 2018.11.
2. 김예성, 노후건축물 현황과 향후과제, 현안분석 제133호, 국회입법조사처, 2020.
3. 유광흠 외 6인, 건축물 유지관리 및 해체 등에 관한 법령 정비 방안, 건축도시공간연구소, 2017.
4. 한국건설기술연구원, 건축물 유지관리 제도개선 연구, 국토해양부, 2012.
5. 한국건축물유지관리협회, 건축물 유지관리 업무편람, 2010.
6. 국토교통 통계누리 <https://stat.molit.go.kr/>