

제281회 서울특별시 강서구의회 임시회
도시·교통위원회 제2차 회의
【2021. 8. 30.(월) 10:00】

서울특별시 강서구 건축물 관리 조례안

검 토 보 고 서



서울특별시 강서구의회 도시·교통위원회

서울특별시 강서구 건축물 관리 조례안

검 토 보 고 서

2021년 8월 30일
전문위원 배 금 택

1. 회부경위

- 가. 의안번호: 2021 - 77
- 나. 발 의 자: 최동철 의원 외 7명
- 다. 발의일자: 2021년 8월 10일
- 라. 회부일자: 2021년 8월 18일

2. 제안이유

「건축물관리법」에서 자치구 조례로 위임된 사항을 규정함으로써 원활한 사업수행을 도모하고, 건축물의 안전을 확보함으로써 국민의 안전한 주거환경 마련에 기여하고자 함

3. 주요내용

- 가. 조례의 목적을 규정함(안 제1조)
- 나. 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물 등 점검대상과 안전 진단 대상에 대하여 규정함(안 제3조~제6조)
- 다. 건축물의 해체와 관련하여 대상, 해체공사감리자의 교체에 대하여 규정함(안 제7조~제8조)
- 라. 빈 건축물의 감정평가업자의 선정 등에 대하여 규정함(안 제9조)

4. 참고사항

가. 관계법령: 「건축물관리법」 제13조~제16조, 제30조, 제31조

나. 협조부서: 건축과

다. 입법예고(2021. 8. 17. ~ 8. 22.) 결과: 의견 없음

5. 검토의견

가. 제정취지

- 건축물을 안전하고 체계적으로 관리하기 위한 「건축물관리법」 및 「건축물관리법 시행령」이 제정·시행됨에 따라 법에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하고자 함

나. 주요 제정내용

○ 적용범위 규정(안 제2조)

- 서울특별시 강서구 행정구역 안의 건축물, 그 대지에 적용함

○ 정기점검 대상(안 제3조)

- 「건축물관리법 시행령」 제8조제1항제1호1)에서 조례로 위임한 정기점검 대상은 자치구에 배포한 표준조례안을 따른 것으로

1) 제8조(정기점검 대상 건축물 등) ① 법 제13조제1항에서 "다중이용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.

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

- 일반음식영업장, 유흥주점영업장, 학원, 목욕장 등 다중이용업소 건물 중 1,000 m^2 이상인 건축물
- 영화상영관, 산후조리원, 고시원 등 다중이용업소 건물 중 500 m^2 이상 건축물로 규정함

○ 긴급점검 대상(안 제4조)

- 「건축물관리법 시행령」 제9조제1항제2호²⁾에서 조례로 위임한 긴급점검 대상은 재난발생 위험이 있다고 인정되는 건축물로 규정함
- 공사 중 1년 이상 방치되는 건축물, 재난으로 구조안전 피해를 입은 건축물, 화재경계지구 내 건축물 등

○ 소규모 노후 건축물등 점검 대상(안 제5조)

- 「건축물관리법」 제15조제1항제1호³⁾에서 조례로 위임한 점검대상은,

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

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

3) **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

- **건축물관리법 시행령 제10조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시)** ① 법 제15조 제1항 제4호에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

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

사용승인 후 30년 이상 경과한 건축물 중 관련 법령에 따른 의무관리대상⁴⁾을 제외한 민간건축물로

- 사회적으로 피해가 큰 재난 및 공중의 안전에 위험이 발생하여 점검이 필요한 건축물 등임

○ 안전진단의 대상(안 제6조)

- 풍수해 등 재난 발생으로 구조안전 성능 저하가 우려되어 안전진단이 필요하다고 구청장이 인정하는 경우 등임

※ 안전‘점검’과 ‘진단’의 차이

- 점검: 건축법의 적합여부를 판단
- 진단: 안전성의 결함 원인을 파악하여, 그 보수 및 보강 방안 제시

○ 해체신고 대상(안 제7조)

- 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물

○ 건축물 해체공사감리자의 교체대상(안 제8조)

- 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구 또는 수수한 경우
- 직무태만·품위손상 및 그 밖의 사유로 해체공사감리자에 적합하지 아니하다고 구청장이 인정한 경우⁵⁾

4) 정기점검 대상, 의무관리대상 공동주택, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제7조에 따른 시설물 등

5) **건축물관리법 시행령 제23조(해체공사감리자의 교체)** 법 제31조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

4. 그 밖에 해체공사감리자가 업무를 계속하여 수행할 수 없거나 수행하기에 부적합한 경우로서 시·군·구 조례로 정하는 경우

○ 빈 건축물 감정평가업자의 선정 등(안 제9조)

- 빈 건축물의 직권 해제 시, 해체보상비 지급을 위한 감정평가업자 선정절차 및 방법 등을 규정함
- 관리자의 요청이 있거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우 한국감정평가사협회에 추천 의뢰하여 추천 받은 자를 선정할 수 있도록 하여 신속한 보상비 지급이 가능하도록 함

다. 종합의견

- 건축물의 효과적인 관리체계를 마련하고, 건축물 해체·철거공사 증가에 따른 안전관리를 강화하기 위하여 「건축물관리법」이 2019. 4. 30.제정되어, 2020. 5. 1.자로 시행되었고 일부사항에 대해서는 시행령 및 조례에서 정하도록 함
- 본 조례안 제정을 통해, 건축물 관리제도의 법적 근거를 마련하고 체계적인 건축물의 안전관리를 통해 국민의 안전과 복리증진 향상에 기여할 수 있을 것으로 판단되고
- 아울러 관련규정을 검토한 바 저촉되는 문제점은 없는 것으로 검토됨

참고1

자치구 건축물관리 참고 자치법규안(舊 표준조례안) 주요내용

□ 자치구 조례 위임 세부내용

- (대상 규정) ①정기점검 ②긴급점검, ③소규모 노후건축물 점검, ④안전진단 ⑤해체신고 ⑥해체공사 감리자 교체, ⑦ 해체 현장에 대한 현장점검 업무 대행시 수수료 비율
- (방법·절차) ⑧빈건축물 정비와 관련하여 감정평가업자의 선정

조례 위임사항	관련 규정	조례안 관련 규정
정기점검 대상	법 제13조, 영 제8조	안 제3조
긴급점검 대상	법 제14조, 영 제9조	안 제4조
소규모 노후건축물 점검 대상	법 제15조제1항, 영 제10조	안 제5조
안전진단 대상	법 제16조, 영 제11조	안 제6조
해체신고 대상	법 제30조, 영 제21조	안 제7조
해체공사감리의 교체	법 제31조, 영 제23조	안 제8조
빈 건축물 감정평가업자 선정 등	법 제42조, 영 제31조	안 제9조

○ 정기점검 대상

법령 대상	자치구 참고 자치법규(안) 대상
<ul style="list-style-type: none"> · 다중이용건축물 · 연면적 3천㎡이상 집합건축물 · 준다중이용건축물 중 특수구조 건축물 · <u>다중이용업소 건축물중 자치구 조례로 정하는 건축물</u> 	<ul style="list-style-type: none"> · 1천㎡ 이상 : 휴게음식점, 일반음식점, 학원, 목욕장업, 게임제공업장, 노래연습장, 권총사격장, 골프연습장, 안마시술소 · 5백㎡ 이상 : 영화상영관, 고시원, 산후조리업, 화재발생시 인명피해 발생 우려가 높은 영업

○ 긴급점검 대상

법령 대상	자치구 참고 자치법규(안) 대상
<ul style="list-style-type: none"> · 재난 등 건축물 안전 확보 필요한 경우 · 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약한 경우 · 부실 설계 또는 시공 등으로 위험 우려 · 그 밖에 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 인정되는 경우 등 <u>자치구 조례로 정하는 경우</u> 	<ul style="list-style-type: none"> · 다음 중 재난발생 위험이 있다고 인정되는 경우 · 공사 중 1년 이상 방치되는 경우 · 풍수해 등 재난으로 구조안전 피해를 입은 건축물 · 화재경계지구 내 건축물 · 방화지구내 건축물 등

○ 소규모 노후건축물등 점검 대상

법령 대상	자치구 참고 자치법규(안) 대상
<ul style="list-style-type: none"> · 사용승인 후 <u>30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물</u> · 노유자 시설, 주거약자용 주택 · 리모델링활성화 구역내 건축물 · 방재지구내 건축물 · 해제된 정비예정구역 또는 정비구역내 건축물 · 도시재생활성화지역내 건축물 · 자연재해위험개선지구내 건축물 · 건축법 제정일('62.1.20.) 이전 건축물 · <u>그 밖에</u> 안전에 취약하거나 재난 발생 우려가 큰 건축물 등 <u>자치구 조례로 정하는 건축물</u> 	<ul style="list-style-type: none"> · 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 임의관리대상 건축물(건축물관리법, 공동주택관리법, 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 등 관련법령에 따라 의무관리대상이 아닌 건축물) · 사회적으로 피해가 큰 재난 및 공중의 안전에 위험이 발생하여 점검이 필요한 경우 · 그 밖에 구청장이 재난예방을 위해 점검이 필요하다고 인정하는 경우

○ 안전진단 대상

법령 대상	자치구 참고 자치법규(안) 대상
<ul style="list-style-type: none"> · 건축물에 중대한 결함이 발생한 경우 · 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우 · 재난 예방을 위하여 안전진단이 필요하다고 인정되는 경우 · 그 밖에 건축물의 성능이 저하되어 공중의 안전을 침해할 우려가 있는 것으로 아래(시행령)의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 지진·화재 등 재난 발생으로 인하여 구조 안전 또는 화재안전의 성능 저하가 우려 - <u>그 밖에 자치구 조례로 정하는 경우</u> 	<ul style="list-style-type: none"> · 풍수해 등 재난발생으로 인하여 구조안전 성능 저하가 우려되어 구청장이 인정하는 경우 · 그 밖에 구청장이 건축물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 인정하는 건축물

○ 기타 사항

- 해체 신고 대상 : 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물
- 해체공사감리자의 교체 대상
 - 해체공사감리와 관련하여 관리자 등에게 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구 또는 수수한 해체공사감리자
 - 해체공사감리자의 직무태만·품위손상 및 그 밖의 사유로 부적합하다고 구청장이 인정하는 경우
- 빈 건축물 감정평가업자의 선정
 - 감정평가법인으로부터 신청을 받아 평가하여 선정 (평가기준 : 도시 및 주거환경정비조례 준용)
 - 구청장은 필요한 경우 한국감정평가사협회에 감정평가업자 추천한 자로 선정 가능

참고2

타 자치구 '건축물 관리 조례' 제정 현황('21.5. 기준)

○ 서울시 : '21.1.7. 제정 공포

○ 자치구

- 공포완료(11): 종로, 용산, 동대문, 중랑, 도봉, 은평, 서대문, 양천, 구로, 관악, 강동

- 입법예고(5): 강북, 노원, 영등포, 동작, 서초

구청	진행단계	추진현황
종로구	제정 공포 완료	- '20.12.18. 공포
중구		
용산구	제정 공포 완료	- '21.5.14. 공포
성동구		
광진구		
동대문구	제정 공포 완료	- '21.5.13. 공포
중랑구	제정 공포 완료	- '21.4.1. 공포
성북구		
강북구	입법예고	- '21.3.12. 입법예고
도봉구	제정 공포 완료	- '21.2.15. 공포
노원구	입법예고	- '21.4.1. 입법예고
은평구	제정 공포 완료	- '20.12.16. 공포
서대문구	제정 공포 완료	- '21.2.24. 공포
마포구		
양천구	제정 공포 완료	- '20.12.30. 공포
구로구	제정 공포 완료	- '21.4.29. 공포
금천구		
영등포구	입법예고	- '21.5.6. 입법예고
동작구	입법예고	- '21.1.14. 입법예고
관악구	제정 공포 완료	- '20.12.31. 공포
서초구	입법예고	- '21. 3.25. 입법예고
강남구		
송파구		
강동구	제정 공포 완료	- '21.4.28. 공포

□ 건축물관리법 제13조 ~ 제16조

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

② 정기점검은 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등 대통령령으로 정하는 항목에 대하여 실시한다. 다만, 해당 연도에 「도시 및 주거환경정비법」, 「공동주택관리법」 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 또는 안전진단이 실시된 경우에는 정기점검 중 구조안전에 관한 사항을 생략할 수 있다.

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

④ 정기점검의 실시 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조(긴급점검의 실시) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 건축물의 관리자에게 건축물의 구조안전, 화재안전 등을 점검하도록 요구하여야 한다.

1. 재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정되는 경우
2. 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항에 따른 점검(이하 “긴급점검”이라 한다)은 관리자가 긴급점검 실시 요구를 받은 날부터 1개월 이내에 실시하여야 한다.

③ 긴급점검의 항목, 절차, 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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.

제16조(안전진단의 실시) ① 관리자는 제13조에 따른 정기점검, 제14조에 따른 긴급점검 또는 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검을 실시한 결과, 건축물의 안전성 확보를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 건축물의 안전성 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방안을 제시하는 진단을 실시하여야 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 관리자에게 제1항에 따른 진단(이하 “안전진단”이라 한다)을 실시할 것을 요구할 수 있다. 이 경우 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. <개정 2020. 6. 9.>

1. 건축물에 중대한 결함이 발생한 경우
2. 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우
3. 재난 예방을 위하여 안전진단이 필요하다고 인정되는 경우

4. 그 밖에 건축물의 성능이 낮아져 공중의 안전을 침해할 우려가 있는 것으로 대통령령으로 정하는 경우

③ 국토교통부장관은 건축물의 구조상 공중의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있어 안전진단이 필요하다고 판단하는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 실시할 것을 요구하거나, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조제1항에 따라 등록된 안전진단전문기관(이하 “안전진단전문기관”이라 한다) 또는 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원(이하 “국토안전관리원”이라 한다)에 의뢰하여 안전진단을 실시할 수 있다. <개정 2020. 6. 9.>

④ 제3항에 따라 안전진단을 실시하는 안전진단전문기관이나 국토안전관리원은 관계인에게 필요한 질문을 하거나 관계 서류 등을 열람할 수 있다. <개정 2020. 6. 9.>

⑤ 제3항에 따라 안전진단을 실시하는 안전진단전문기관이나 국토안전관리원은 대통령령으로 정하는 바에 따라 결과보고서를 작성하고, 이를 해당 관리자, 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>

⑥ 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 안전진단 결과에 따라 보수·보강 등의 조치가 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 관리자에게 보수·보강 등의 조치를 취할 것을 명할 수 있다.

⑦ 제3항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 안전진단을 실시한 경우 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

□ 건축물관리법 제30조

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. <개정 2020. 4. 7.>

1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 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 제1항에 따라 허가를 받으려는 자 또는 신고를 하려는 자는 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서에 국토교통부령으로 정하는 해체계획서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 「건설기술 진흥법」 제62조에 따른 안전관리계획 수립 대상 공사의 경우 안전관리계획을 제출하면 해체계획서를 제출한 것으로 본다.
- ③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제2항에 따른 해체계획서를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 검토를 받은 후 허가권자에게 제출하여야 한다.
1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자
 2. 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자
 3. 안전진단전문기관
- ④ 허가권자는 대통령령으로 정하는 건축물의 해체계획서에 대한 검토를 국토안전관리원에 의뢰하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>
- ⑤ 그 밖에 건축물 해체의 허가절차 등에 관하여는 국토교통부령으로 정한다.

□ 건축물관리법 제31조

제31조(건축물 해체공사감리자의 지정 등) ① 허가권자는 건축물 해체허가를 받은 건축물에 대한 해체작업의 안전한 관리를 위하여 「건축사법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 감리자격이 있는 자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사는 제외한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해체공사감리자로

지정하여 해체공사감리를 하게 하여야 한다.

② 허가권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해체공사감리자를 교체하여야 한다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 해체공사감리자에 대해서는 1년 이내의 범위에서 해체공사감리자의 지정을 제한할 수 있다.

1. 해체공사감리자의 지정에 관한 서류를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제출한 경우

2. 업무 수행 중 해당 관리자 또는 해체공사를 수행하는 자(이하 “해체작업자”라 한다)의 위반사항이 있음을 알고도 해체작업의 시정 또는 중지를 요청하지 아니한 경우

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

③ 건축물을 해체하려는 자와 해체공사감리자 간의 책임 내용 및 범위는 이 법에서 규정한 것 외에는 당사자 간의 계약으로 정한다.

④ 해체공사감리자의 지정기준, 지정방법, 해체공사 감리비용 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.