

# 서울특별시 성동구 건축물관리 조례안

의안 번호	1654
----------	------

제출연월일: 2021. 9. .  
제 출 자: 성동구청장

## 1. 제안이유

「건축물관리법」 제정에 따라 조례로 위임된 사항과 그 수행에 필요한 사항을 정하고, 기존 건축물 안전관리에 만전을 기하기 위하여 서울특별시 성동구 건축물관리 조례를 제정하고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. 조례의 목적 및 적용범위에 대한 사항 규정(안 제1조부터 제2조까지)
- 나. 정기점검 대상 규정(안 제3조)
- 다. 긴급점검 대상 규정(안 제4조)
- 라. 소규모 노후 건축물 점검대상 규정(안 제5조)
- 마. 안전진단 대상, 해체신고 대상 및 해체감리자의 교체 규정(안 제6조부터 제8조까지)
- 바. 빈 건축물 감정평가업자의 선정 등 규정(안 제9조)

### 3. 참고사항

가. 관계법규: 「건축물관리법」, 「건축물관리법 시행령」

나. 예산조치: 비용추계 미첨부 사유서, 별첨

다. 기 타

1) 입법예고(2021. 8. 19. ~ 2021. 9. 8.) 결과, 특기할 사항 없음

2) 규제심사 결과, 신설·강화 규제 없음

3) 부패영향평가 결과, 특기할 사항 없음

4) 성별영향평가 결과, 특기할 사항 없음

## 서울특별시 성동구 건축물관리 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「건축물관리법」 및 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 서울특별시 성동구 행정구역 안의 건축물과 그 대지에 대하여 적용한다.

제3조(정기점검 대상) 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제8조제1항제1호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제1호, 제3호부터 제6호까지, 제7의3호부터 제7의5호까지의 업소 중 해당업소의 영업장 면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물
2. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제2호, 제7호, 제7의2호, 제8호의 업소 중 해당업소의 영업장 면적의 합계가 500제곱미터 이상인 건축물
3. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물

제4조(긴급점검 대상) 영 제9조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 재난발생 위험이 있다

고 인정되는 경우를 말한다.

1. 공사 중 1년 이상 방치된 건축물
2. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난(이하 “재난”이라 한다) 으로 구조안전 피해를 입은 건축물
3. 「소방기본법」 제13조에 따른 화재경계지구 내 건축물
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제3호에 따른 방화지구 내 건축물
5. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물

제5조(소규모 노후 건축물등 점검 대상) ① 「건축물관리법」(이하 “법”이라 한다) 제15조제1항제1호에서 “조례로 정하는 규모의 건축물”이란 법 제13조에 따른 정기점검 대상, 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제7조에 따른 시설물 등 관련법령에 따른 의무관리 대상 건축물을 제외한 30년 이상 건축물 중 조적조 민간건축물로서 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물을 말한다.

② 영 제10조제1항제7호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.

1. 사회적으로 피해가 큰 재난 및 공중의 안전에 위험이 발생하여 점검이 필요한 경우
2. 그 밖에 구청장이 재난예방을 위해 점검이 필요하다고 인정하는 경우

제6조(안전진단 대상) 영 제11조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”

란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 풍수해 등 재난 발생으로 인하여 구조안전 성능 저하가 우려되어 안전진단이 필요하다고 구청장이 인정하는 경우
2. 그 밖에 구청장이 건축물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 인정하는 건축물

제7조(해체신고 대상) 영 제21조제1항제3호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법시행령」 제118조에 따른 축조신고대상 공작물 중 높이가 6미터를 넘는 장식탑, 기념탑, 첨탑, 그 밖에 이와 비슷한 것
2. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물

제8조(해체공사감리자의 교체) 영 제23조제4호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 해체공사감리와 관련하여 법 제2조에 따른 관리자(이하 “관리자”라 한다) 등에게 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구 또는 수수한 해체공사감리자
2. 해체공사감리자의 직무태만·품위손상 및 그 밖의 사유로 해체공사감리자로 적합하지 아니하다고 구청장이 인정하는 경우

제9조(빈 건축물 감정평가업자의 선정 등) ① 영 제31조제5항에 따라 빈 건축물의 해체보상비 지급을 위해 구청장이 감정평가업자를 선정하는 절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가

법”이라 한다) 제2조제4호의 감정평가업자 중 같은 법 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정하며, 세부 평가기준은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 별표3과 같다.

가. 감정평가업자의 업무수행실적

나. 소속 감정평가사의 수

다. 기존평가참여도

라. 법규준수 여부

마. 감정평가수수료 적정성

바. 감정평가계획의 적정성

2. 감정평가업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

가. 감정평가법 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

나. 감정평가법 제41조제1항에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 감정평가법 제49조 또는 같은 법 제50조에 따른 벌금형 이상의 선고를 받고 1년이 경과되지 아니한 자

② 구청장은 제1항에도 불구하고 관리자의 요청이 있거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우, 감정평가법 제33조에 따른 한국감정평가사

협회에 감정평가업자 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가업자로 선정할 수 있다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 서울특별시 성동구 건축물관리 조례안

### 비용추계서 미첨부 사유서

#### 1. 비용발생 요인

- 건축물 관리 조례 제정 등으로 소규모 노후 건축물 점검 시에 경비가 소요되며 예상되는 비용은 연평균 1억원 미만임

#### 2. 미첨부 근거 규정

- 「서울특별시 성동구 자치법규 입법에 관한 조례」 제11조제2항 제1호에 따라 예상되는 비용이 연평균 1억원 미만임

#### 3. 미첨부 사유

- 조례제정으로 인한 비용 발생부분이 연평균 1억원 미만임

#### 4. 작성자

- 건축과 시설 7급 하창우 (02-2286-5634)

## < 관 계 법 규 >

### □ 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.

## □ 건축물관리법 시행령

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 대규모 점포·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 통지 받은 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 제61

조에 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

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.

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 제30조제2항 및 이 조 제2항에 따라 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서를 제출받은 경우 건축물 또는 건축물에 사용된 자재에 석면이 함유되었는지를 확인하고, 석면이 함유되어 있는 경우 지체 없이 다음 각 호의 자에게 해당 사실을 통보해야 한다.

1. 「산업안전보건법」 제119조제4항 및 같은 법 시행령 제115조제1항 제28호에 따라 조치를 명하는 지방고용노동청장 또는 지청장
2. 「폐기물관리법」 제17조제5항, 같은 법 시행령 제37조제1항제2호 가목 및 같은 조 제2항제1호에 따라 서류를 확인하는 시·도지사, 유역환경청장 또는 지방환경청장

④ 관리자는 법 제30조제3항제2호의 자에게 같은 조 제2항 본문에 따른 해체계획서를 검토받으려는 경우에는 「기술사법 시행령」 별표 2 의2에 따른 건축구조, 건축시공 또는 건설안전으로 직무범위를 등록한 기술사에게 요청해야 한다.

⑤ 법 제30조제4항에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 제2조제18호나목 또는 다목에 따른 특수구조 건축물
2. 건축물에 10톤 이상의 장비를 올려 해체하는 건축물
3. 폭파하여 해체하는 건축물

제23조(해체공사감리자의 교체) 법 제31조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

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

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」 제2조제4호에 따른 감정평가업자 2인 이상(제3항 본문에 따라 추천받은 감정평가업자 1인을 포함해야 한다)이 평가한 금액의 산술평균치를 법 제43조제3항에 따라 빈 건축물의 소유자에게 보상비로 지급해야 한다.

③ 빈 건축물 소유자는 제1항에 따라 직권 해체 결정을 알게 된 날부터 14일 이내에 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 감정평가업자 1인을 추천해야 한다. 다만, 빈 건축물 소유자의 소재를 알 수 없는 경우나 빈 건축물 소유자가 본문에 따른 기간 내에 감정평가업자를 추천하지 않은 경우는 제외한다.

④ 제2항에 따른 보상비의 산정은 제1항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 통보한 날 또는 법 제43조제2

항에 따라 공고한 날을 기준으로 한다.

⑤ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 감정평가업자의 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시·군·구 조례로 정한다.