

서울특별시 성북구 건축물관리 조례안

(한신 의원 대표발의)



성 북 구 의 회

서울특별시 성북구 건축물관리 조례안

(한신 의원 대표발의)

의안 번호	358
----------	-----

발의연월일: 2021년 5월 27일

발 의 자: 한신 의원 외 8명

김오식, 김일영, 박학동,
윤정자, 임태근, 임현주,
정기혁, 한건희, 한신

1. 제안이유

「건축물관리법」(법률 제16416호, 2020. 5. 1. 시행)이 제정됨에 따라 자치구 조례로 위임된 사항과 사업수행에 필요한 사항을 정하여 원활한 사업의 수행을 도모하고, 건축물의 안전을 확보하고 건축물의 생애 동안 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지하고자 함.

2. 주요내용

가. 조례 목적과 조례 적용범위 규정(안 제1조, 제2조)

나. 「건축물관리법」 및 같은 법 시행령에서 조례로 정하도록 위임한 점검대상의 범위 규정 (안 제3조부터 제6조까지)

다. 해체신고 대상 및 해체공사감리자의 교체에 대한 사유 규정(안 제7조, 제8조)

라. 빈 건축물 감정평가업자의 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항 규정 (안 제9조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「건축물관리법」 제15조, 같은 법 시행령 제8조 ~ 제9조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 입법예고 기간 : 2021. 5. 28. ~ 2021. 6. 4.

서울특별시 성북구 건축물관리 조례안

제1장 총칙

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 성북구 행정구역 안의 건축물과 그 대지에 대하여 적용한다.

제2장 건축물관리점검

제3조(정기점검 대상) 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제8조 제1항제1호에서 “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 영업장의 면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물
2. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제2호, 제7호, 제7의2호, 제8호의 업소 중 해당업소 영업장 면적의 합계가 500제곱미터 이상인 건축물
3. 그 밖에 서울특별시 성북구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 필요하다고

인정하는 건축물

제4조(긴급점검 대상) 영 제9조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 재난발생 위험이 있다고 인정되는 경우를 말한다.

1. 공사 중 1년 이상 방치되는 건축물
2. 풍수해 등의 「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 의무관리대상 건축물을 제외한 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

제3장 건축물의 해체

제7조(해체신고 대상) 영 제21조제1항제3호에서 “그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물”이란 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물을 말한다.

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

1. 해체공사감리와 관련하여 관리자 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

제4장 보칙

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 “감정평가법”이라 한다) 제2조제4호의 감정평가업자 중 같은 법 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정하며, 세부 평가 기준은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 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 관리자의 요청이 있거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우 제1항에도 불구하고 감정평가법 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감

정평가업자 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가업자로 선정할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

참고자료 : 관계법령

「건축물관리법」 제15조

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. ~ 4. (생략)

「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 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. ~ 4. (생략)

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

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

제10조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① 법 제15조제1항제4호에서 “대통령

령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. ~ 6. (생 략)

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. (생 략)

2. 그 밖에 시·군·구 조례로 정하는 경우

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

1. ~ 2. (생 략)

3. 그 밖에 시·군·구 조례로 정하는 건축물

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

1. ~ 3. (생 략)

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 (생 략)

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 (생 략)

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