

2022. 04. 25(월). 10:00  
제286회 임시회 산업건설위원회

# 검 토 보 고 서

< 안건명 >

남양주시 건축물관리 조례안

산업건설위원회  
전 문 위 원

# 남양주시 건축물관리 조례안 검 토 보 고 서

## 1. 제안경위

본 조례안은 2022년 4월 13일 백선아 의원 등 4명의 발의로 제출되어 「남양주시의회 회의 규칙」 제21조에 따라 2022년 4월 15일 의장으로부터 산업건설위원회로 회부 된 안건임

## 2. 제안이유

- 「건축물관리법」 및 같은 법 시행령에서 조례로 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하여 안전하고 체계적인 건축물 관리로 시민의 안전과 복리증진에 이바지하고자 함.

## 3. 주요내용

가. 조례의 목적과 정의에 관한 사항을 규정함 (안 제1조 및 제2조)

나. 점검 대상 건축물 및 안전진단 대상에 관한 사항을 규정함 (안 제4조 ~ 제7조)

다. 건축물관리 점검기관 지정에 관한 사항을 규정함 (안 제8조)

라. 건축물 해체 허가대상 및 해체공사감리자 지정·변경 등에 관한 사항을 규정함 (안 제9조 ~ 제12조)

마. 지역건축물관리지원센터 설치·운영에 관한 사항을 규정함 (안 제13조)

바. 빈 건축물 감정평가법인 등 선정에 관한 사항을 규정함 (안 제14조)

## 4. 참고사항

### 가. 관계법령

- 「건축물관리법」
- 「건축물관리법 시행령」
- 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」
- 「건축법」
- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」
- 「경기도 건축물관리 조례」
- 「남양주시 건축조례」

나. 입법예고 결과(2022. 4. 14. ~ 4. 20.) : 의견없음

## 5. 검토의견

- 본 조례안은 상위법령인 「건축물 관리법」이 제정 시행됨에 따라 건축물의 관리를 위해 조례로 위임된 사항과 시행에 필요한 사항을 규정하고, 행정적 재정적 지원근거를 마련하기 위해 제정하는 사항임.
- 주요 내용을 살펴보면, 안 제4조 ~ 안 제7조에는 점검 대상 건축물 및 안전진단 대상에 관한 사항을 명시하였으며, 안 제8조에는 건축물관리 점검기관 지정에 관한 사항을 규정하였고, 안 제9조 ~ 안 제12조에는 건축물 해체 허가대상 및 해체공사감리자 지정·변경 등에 관한 사항을 명시하였으며, 안 제13조에는 지역건축물관리지원센터 설치와 운영에 관한 사항을 규정하여 건축물의 안전을 확보하고 체계적인 건축물

관리를 통해 시민들이 안전하고 편안한 삶을 살아갈 수 있도록 기여하고자 제정하는 사항으로 상위법 저촉여부와 조례의 체계 및 형식에 특별한 문제점은 없을 것으로 판단됨.

- 아울러, 남양주시 건축물관리 조례 제9조 제1항 및 제2항에 대한 시행일은 상위법인 건축물 관리법 제30조 시행일(2022.8.4.) 맞게 시행일을 2022년8월4일로 부칙에 명시하고자 함.
- 참고로 정기점검 대상 시설물 중 다중이용업소 영업장 면적 1천제곱미터 이상의 건축물은 31개소이며, 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물중 조례로 정하는 규모의 건축물(2층 이하로서 연면적 5백제곱미터 이하의 건축물) 점검대상은 6,493개소입니다.

2022년 4월 22일

산업건설전문위원 이 명 구

**☑ 「건축물관리법」**

**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」, 「공동주택 관리법」 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 점검 결과에 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.

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.

④ 제3항에 따라 안전진단을 실시하는 안전진단전문기관이나 국토안전관리원은 관계인에게 필요한 질문을 하거나 관계 서류 등을 열람할 수 있다.

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.

⑥ 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3

항에 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.

**제18조(건축물관리점검기관의 지정 등)** ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물관리점검기관으로 지정하여 해당 관리자에게 알려야 한다.

1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자
2. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설엔지니어링사업자
3. 안전진단전문기관
4. 국토안전관리원
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

② 해당 관리자는 제1항에 따라 지정된 건축물관리점검기관으로 하여금 건축물관리점검을 수행하도록 하여야 한다.

③ 건축물관리점검기관은 점검책임자를 지정하여 업무를 수행하여야 한다.

④ 점검자는 건축물관리점검지침에 따라 성실하게 그 업무를 수행하여야 한다.

⑤ 해당 관리자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물관리점검기관의 교체를 요청할 수 있다. 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사유가 정당하다고 인정되는 경우 건축물관리점검기관을 변경하여 관리자에게 알려야 한다.

1. 거짓이나 부정한 방법으로 건축물관리점검기관으로 지정을 받은 경우
2. 건축물관리점검에 요구되는 점검자 자격기준에 적합하지 아니한 경우
3. 점검자가 고의 또는 중대한 과실로 건축물관리점검지침에 위반하여 업무를 수행한 경우
4. 건축물관리점검기관이 정당한 사유 없이 건축물관리점검을 거부하거나 실시하지 아니한 경우

⑥ 점검자의 자격, 업무대가 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제19조(건축물관리점검의 통보)** ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 점검을 실시하여야 하는 건축물의 관리자에게 점검 대상 건축물이라는 사실과 점검 실시절차를 해당 점검일부터 3개월 전까지 미리 알려야 한다. 다만, 제2호의 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지체 없이 해당 건축물의 관리자에게 점검 대상 건축물이라는

사실과 점검 실시절차를 알려야 한다.

1. 제13조에 따른 정기점검
2. 제14조에 따른 긴급점검
3. 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검

② 제1항에 따른 통지의 방법은 국토교통부령으로 정한다.

**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.

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 제1항 각 호 외의 부분 단서에도 불구하고 관리자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 건축물을 해체하려는 경우에는 허가권자의 허가를 받아야 한다.

1. 해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우
2. 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우
3. 그 밖에 건축물의 안전한 해체를 위하여 건축물의 배치, 유동인구 등 해당 건축물의 주변 여건을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

③ 제1항 또는 제2항에 따라 허가를 받으려는 자 또는 신고를 하려는 자는 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서에 제4항에 따라 작성되거나 제5항에 따라 검토된 해체 계획서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

#### (중 략)

⑥ 허가권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 「건축법」 제4조제1항에 따라 자신이 설치하는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 해체 허가 또는 신고수리 여부를 결정하여야 한다.

1. 제1항 각 호 외의 부분 본문 또는 제2항에 따른 건축물의 해체를 허가하려는 경우
2. 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 건축물의 해체를 신고받은 경우로서 허가권자가 건축물 해체의 안전한 관리를 위하여 전문적인 검토가 필요하다고 판단하는 경우
- ⑦ 제6항에 따른 심의 결과 또는 허가권자의 판단으로 해체계획서 등의 보완이 필요하다고 인정되는 경우에는 허가권자가 관리자에게 기한을 정하여 보완을 요구하여야 하며, 관리자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
- ⑧ 허가권자는 대통령령으로 정하는 건축물의 해체계획서에 대한 검토를 국토안전관리원에 의뢰하여야 한다.
- ⑨ 제3항부터 제5항까지의 규정에 따른 해체계획서의 작성·검토 방법, 내용 및 그 밖에 건축물 해체의 허가절차 등에 관하여는 국토교통부령으로 정한다.

**<개정 2022. 2. 3.> [시행일: 2022. 8. 4.] 제30조**

**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」 제2조제12호에 따른 계열회사는 제외한다) 중 제31조의2에 따른 해체공사감리업무에 관한 교육을 이수한 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 해체공사감리자(이하 “해체공사감리자”라 한다)로 지정하여 해체공사감리를 하게 하여야 한다.

② 허가권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해체공사감리자를 교체하여야 한다.

1. 해체공사감리자의 지정에 관한 서류를 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제출한 경우
2. 업무 수행 중 해당 관리자 또는 제32조의2에 따른 해체작업자의 위반사항이 있음을 알고도 해체작업의 시정 또는 중지를 요청하지 아니한 경우
3. 제32조제7항에 따른 등록 명령에도 불구하고 정당한 사유 없이 지속적으로 이에 따르지 아니한 경우
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

③ 허가권자는 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 해체공사감리자에 대해서는 1년 이내의 범위에서 해체공사감리자의 지정을 제한하여야 한다.

**제40조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영)** ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 관리자가 건축물관리계획에 따라 효율적으로 건축물을 관리할 수 있도록 기술을 지원하거나 정보를 제공할 수 있다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 기술지원, 정보제공, 안전대책의 수립 등을 위하여 필요한 경우에는 지역건축물관리지원센터

터를 설치·운영할 수 있다.

③ 제2항에 따른 지역건축물관리지원센터는 「건축법」 제87조의2제1항에 따른 지역 건축안전센터와 통합하여 운영할 수 있다.

④ 제2항에 따른 지역건축물관리지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제42조(빈 건축물 정비)** 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물(「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈 건축물”이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 건축물의 소유자에게 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 해당 건축물의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

**제43조(빈 건축물 정비 절차 등)** ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제42조에 따라 빈 건축물의 해체를 명한 경우 그 빈 건축물의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 해당 건축물을 해체할 수 있다.

② 제1항에 따라 해체할 빈 건축물의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 해당 건축물에 대한 해체명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 해체한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈 건축물의 소유자가 해당 건축물을 해체하지 아니하면 직권으로 해체할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항의 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈 건축물의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈 건축물의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈 건축물 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 한다.

④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈 건축물을 해체하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하고 관할 등기소에 해당 빈 건축물이 이 법에 따라 해체되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

## ☑ 「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

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

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 명부에

서 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**

**제12조(건축물관리점검기관의 지정 등)** ① 법 제18조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.

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.

**제21조(건축물 해체의 신고 대상 건축물 등)** ① 법 제30조제1항제3호에서 “대통령령으

로 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.

**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 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우 제1항의 명부에서 해체공사감리자를 지정해야 한다.

1. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 해체허가 대상인 건축물
2. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 해체신고 대상인 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물

가. 제21조제5항 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 제2항 및 제3항에 따른 해체공사감리자의 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정할 수 있다.

**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」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.

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.

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.

## ☑ 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」

제2조(다중이용업) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 영업”이란 다음 각 호의 영업을 말한다. 다만, 영업을 옥외 시설 또는 옥외 장소에서 하는 경우 그 영업은 제외한다.

1. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호에 따른 식품접객업 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. 휴게음식점영업·제과점영업 또는 일반음식점영업으로서 영업장으로 사용하는 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따라 산정한 면적을 말한다. 이하 같다)의 합계가 100제곱미터(영업장이 지하층에 설치된 경우에는 그 영업장의 바닥

면적 합계가 66제곱미터) 이상인 것. 다만, 영업장(내부계단으로 연결된 복층구조의 영업장을 제외한다)이 다음의 어느 하나에 해당하는 층에 설치되고 그 영업장의 주된 출입구가 건축물 외부의 지면과 직접 연결되는 곳에서 하는 영업을 제외한다.

1) 지상 1층

2) 지상과 직접 접하는 층

나. 단란주점영업과 유흥주점영업

1의2. 「식품위생법 시행령」 제21조제9호에 따른 공유주방 운영업 중 휴게음식점영업·제과점영업 또는 일반음식점영업에 사용되는 공유주방을 운영하는 영업으로서 영업장 바닥면적의 합계가 100제곱미터(영업장이 지하층에 설치된 경우에는 그 바닥면적 합계가 66제곱미터) 이상인 것. 다만, 영업장(내부계단으로 연결된 복층구조의 영업장은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 층에 설치되고 그 영업장의 주된 출입구가 건축물 외부의 지면과 직접 연결되는 곳에서 하는 영업은 제외한다.

가. 지상 1층

나. 지상과 직접 접하는 층

2. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제10호, 같은 조 제16호가목·나목 및 라목에 따른 영화상영관·비디오물감상실업·비디오물소극장업 및 복합영상물제공업

3. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 학원(이하 “학원”이라 한다)으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 별표 4에 따라 산정된 수용인원(이하 “수용인원”이라 한다)이 300명 이상인 것

나. 수용인원 100명 이상 300명 미만으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 학원으로 사용하는 부분과 다른 용도로 사용하는 부분(학원의 운영권자를 달리하는 학원과 학원을 포함한다)이 「건축법 시행령」 제46조에 따른 방화구획으로 나누어진 경우는 제외한다.

(1) 하나의 건축물에 학원과 기숙사가 함께 있는 학원

(2) 하나의 건축물에 학원이 둘 이상 있는 경우로서 학원의 수용인원이 300명 이상인 학원

(3) 하나의 건축물에 제1호, 제2호, 제4호부터 제7호까지, 제7호의2부터 제7호의5까지 및 제8호의 다중이용업 중 어느 하나 이상의 다중이용업과 학원이 함께 있는 경우

4. 목욕장업으로서 다음 각 목에 해당하는 것

가. 하나의 영업장에서 「공중위생관리법」 제2조제1항제3호가목에 따른 목욕장업

중 맥반석·황토·옥 등을 직접 또는 간접 가열하여 발생하는 열기나 원적외선 등을 이용하여 땀을 배출하게 할 수 있는 시설 및 설비를 갖춘 것으로서 수용인원(물로 목욕을 할 수 있는 시설부분의 수용인원은 제외한다)이 100명 이상인 것

나. 「공중위생관리법」 제2조제1항제3호나목의 시설 및 설비를 갖춘 목욕장업

5. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호·제6호의2·제7호 및 제8호의 게임제공업·인터넷컴퓨터게임시설제공업 및 복합유통게임제공업. 다만, 게임제공업 및 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 경우에는 영업장(내부계단으로 연결된 복층구조의 영업장은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 층에 설치되고 그 영업장의 주된 출입구가 건축물 외부의 지면과 직접 연결된 구조에 해당하는 경우는 제외한다.

가. 지상 1층

나. 지상과 직접 접하는 층

6. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업

7. 「모자보건법」 제2조제10호에 따른 산후조리업

7의2. 고시원업[구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업]

7의3. 「사격 및 사격장 안전관리에 관한 법률 시행령」 제2조제1항 및 별표 1에 따른 권총사격장(실내사격장에 한정하며, 같은 조 제1항에 따른 종합사격장에 설치된 경우를 포함한다)

7의4. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 가상체험 체육시설업(실내에 1개 이상의 별도의 구획된 실을 만들어 골프 종목의 운동이 가능한 시설을 경영하는 영업으로 한정한다)

7의5. 「의료법」 제82조제4항에 따른 안마시술소

8. 법 제15조제2항에 따른 화재위험평가결과 위험유발지수가 제11조제1항에 해당하거나 화재발생시 인명피해가 발생할 우려가 높은 불특정다수인이 출입하는 영업으로서 행정안전부령으로 정하는 영업. 이 경우 소방청장은 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

## ☑ 「건축법」

제20조(가설건축물) ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.

## ☑ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제33조(목적 및 설립) ① 감정평가사의 품위 유지와 직무의 개선·발전을 도모하고, 회원의 관리 및 지도에 관한 사무를 하도록 하기 위하여 한국감정평가사협회(이하 “협회”라 한다)를 둔다.

② 협회는 법인으로 한다.

③ 협회는 국토교통부장관의 인가를 받아 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

④ 협회는 회칙으로 정하는 바에 따라 공제사업을 운영할 수 있다.

⑤ 협회의 조직 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 협회에 관하여 이 법에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

## ☑ 「경기도 건축물관리 조례」

제7조(건축물관리점검기관의 지정 및 지정취소) ① 시장·군수는 법 제18조제1항 및 영 제12조제4항에 따라 건축물관리점검기관을 지정하는 경우 무작위 추출 방식으로 지정함을 원칙으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 건축물관리점검기관을 우선하여 지정할 수 있다.

1. 영 제28조제3항에 따라 우수 건축물관리 사업자로 지정받은 경우

2. 기술인력으로 건축사와 건축분야 기술사를 모두 갖춘 건축물관리점검기관

3. 건축물관리점검대상 건축물의 대지위치와 건축물관리점검기관이 등재 신청시 작성·제출한 선호지역이 일치하는 경우

② 시장·군수는 제1항에 따라 건축물관리점검기관을 지정한 경우에는 법 제19조 및 같은 법 시행규칙 제7조에 따라 건축물관리점검기관과 관리자에게 별지 제5호서식의 건축물관리점검 및 점검기관 지정 통보서를 작성하여 알려야 한다.

③ 시장·군수는 제1항에 따라 지정한 건축물관리점검기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지정을 취소할 수 있다.

1. 제5조제4항에 따라 등재 취소사유가 발생한 경우

2. 시장·군수가 건축물관리점검기관이 건축물관리점검을 수행하기에 어렵다고 판단하는 경우

④ 시장·군수는 제3항제1호의 사유로 건축물관리점검기관 지정을 취소한 경우에는

그 사실을 지체 없이 도지사에게 알려야 한다.

**제10조(해체공사감리자 등재 명부 작성 및 관리)** ① 도지사는 제9조제1항에 따른 등재 신청자 중 관계 법령에 따른 결격사유가 없고 모집공고일 현재 업무정지나 휴업 중이 아닌 자를 선정하여 별지 제7호서식의 해체공사감리자 등재명부에 작성·관리해야 한다. 이 경우 도지사는 제8조제4항에 따른 모집공고 시 반영된 지정 권역이나 기준을 고려하여 등재 명부를 작성·관리할 수 있다.

② 도지사는 제1항에 따른 해체공사감리자 등재명부를 건축물 생애이력 정보체계를 통해 일반에 공개해야 한다.

③ 도지사는 다음 각 호의 경우에는 해체공사감리자의 등재를 취소해야 한다.

1. 시장·군수가 제11조제3항제3호 또는 제4호에 해당하여 업무 수행이 불가능한 사실을 통지한 경우
2. 제12조제4항에 따른 통지를 받고 해당 해체공사감리자가 업무 수행이 어렵다고 판단한 경우

④ 도지사는 제3항에 따라 등재를 취소한 경우 해체공사감리자 등재 명부를 변경하고 건축물 생애이력 정보체계를 통하여 이를 공개해야 한다.

**제11조(등재 후 사정변경)** ① 등재명부에 등재된 해체공사감리자는 다음 각 호의 사유로 해체공사 감리를 수행할 수 없게 된 경우에는 별지 제8호서식의 해체공사감리자 지정 연기신청서 또는 별지 제6호서식의 해체공사감리자 등재(취소) 신청서를 소재지 시장·군수에게 제출해야 한다.

1. 16일 이상 질병으로 인한 치료 및 입원 시
2. 16일 이상 국내외 장기 출장 시
3. 상주감리원으로 배치되어 감리업무를 수행하게 된 경우
4. 그 밖에 부득이한 사유로 해체공사감리 업무 수행이 불가능하게 된 경우(이 경우 그 증명서류를 제출해야 함)

② 등재명부에 등재된 해체공사감리자는 「건축사법」 또는 「건설기술진흥법」에 따른 감리자격에 변경이 생겼거나, 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받은 경우 그 변경사항 또는 처분결과를 변경·처분이 있는 날부터 7일 이내에 시장·군수에게 제출해야 한다.

③ 시장·군수는 해체공사감리자가 제1항 또는 제2항에 따른 사정변경의 사유가 다음 각 호에 해당할 경우 등재명부를 관리하는 도지사에게 그 사실을 지체 없이 알려야 한다.

1. 제1항에 따라 해체공사감리자 지정 연기요청서 또는 등재 취소신청서를 제출받은

경우

2. 제2항에 따라 해체공사감리자 변경신고 또는 행정처분 결과를 제출받은 경우
3. 해체공사감리자가 제1항 각 호 이외의 사유로 연 2회 이상 해체공사감리자 지정을 거부할 경우
4. 그 밖에 부득이한 사유로 해체공사감리 업무 수행이 불가능하게 된 경우

**제12조(해체공사감리자의 지정 및 지정취소)** ① 시장·군수가 영 제22조제2항에 따라 해체공사감리자를 지정하는 경우 제10조제1항에 따라 작성된 해체공사감리자 등재명부에서 무작위로 선정한다. 다만 다음 각 호에 해당하는 자는 해체공사감리자로 지정할 수 없다.

1. 업무정지나 휴업기간 중에 있는 자
2. 「건축사법」 또는 「건설기술진흥법」에 따른 감리자격을 상실하였거나 반납한 자
3. 제11조제1항부터 제3항에 따른 사유로 해체공사감리 업무 수행이 어렵다고 판단되는 자
4. 해체공사감리와 관련하여 관리자 등에게 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구 또는 수수한 자

② 시장·군수는 해체건축물의 구조가 복잡하거나 공사의 위험성이 높다고 판단되는 경우에는 해체공사감리자를 등재명부에서 별도로 지정할 수 있다.

③ 시장·군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 관리자가 요청하는 경우에는 「건축법」 제25조제2항에 따른 공사감리자를 해체공사감리자로 지정할 수 있다. 이 경우 시장·군수는 건축물의 규모 및 용도 등을 고려하여 해체공사감리자를 지정해야 한다.

1. 지하층이 있는 공사
2. 리모델링 등 해체공사와 건축공사가 혼재할 경우

④ 시장·군수는 제1항 각 호의 사유에 해당하여 해체공사감리자를 지정할 수 없는 경우에는 지체 없이 도지사에게 알려야 한다.

## ☑ 「남양주시 건축 조례」

**제34조(건축안전센터의 설치·운영)** ① 시장은 법 제87조의2에 따라 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등 관련법에 따른 안전점검 의무관리대상이 아닌 건축물(이하 “임의관리대상 건축물”이라 한다)의 안전관리 및 지진·화재·공사장 안전관리 등 지역 내 민간건축물의 안전관리를 위하여 남양주시 건축안전센터(이하

“건축안전센터”라 한다)를 설치하여 운영할 수 있다.

② 영 제119조의3에 따른 건축안전센터의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 건축물 부문 및 건축공사장 안전관리에 대한 종합계획 수립 및 계획에 따른 세부실행
2. 임의관리대상 건축물의 안전관리계획 수립 및 계획에 따른 세부실행
3. 임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원에 관한 사항
4. 지진·화재 등 건축물 부문 재난대비 안전대책 수립 및 수립된 대책의 세부실행
5. 건축공사장 공사감리에 대한 관리·감독
6. 「건축물관리법」 제15조에 의한 소규모 노후 건축물의 점검 등 시장이 할 수 있도록 정하고 있는 사항의 안전점검 등
7. 그 밖에 시장이 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 업무

③ 제2항제3호에 따라 건축안전센터는 임의관리대상 건축물의 소유자·관리자 또는 점유자가 해당 건축물이 위험하다고 판단하여 현장 안전점검을 신청할 경우 이를 접수하고 특별한 사유가 없는 한 현장 안전점검을 지원한다.

④ 건축안전센터의 조직, 운영방법 및 세부사항에 대하여는 시행규칙으로 정한다.