

서울특별시 영등포구 건축물관리 조례안

심 사 보 고 서

2021. 6. 29.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

- 가. 제출일자: 2021년 6월 7일
- 나. 제 출 자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2021년 6월 10일
- 라. 상정일자: 제231회 영등포구의회 2021년도 제1차 정례회
사회건설위원회 제5차 회의(2021. 6. 22.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 이정화)

- 가. 제안이유
 - 2020. 5. 1. 「건축물관리법」 시행 및 2021. 1. 7. 「서울특별시 건축물관리 조례」 공포에 따라 자치구 조례로 위임된 사항과 그 수행에 필요한 사항을 정하고자 「서울특별시 영등포구 건축물관리 조례」를 제정하고자 함.
- 나. 주요내용
 - 정기점검 대상 규정(안 제3조)
 - 1천 m^2 이상 식품접객업, 학원, 목욕장업 등 다중이용업소가 있는 건축물
 - 5백 m^2 이상 영화상영관, 고시원, 산후조리원 등 다중이용업소가 있는 건축물
 - 긴급점검 대상 규정(안 제4조)

- 공사 중 1년 이상 방치되거나 재난으로 구조안전 피해를 입은 건축물
- 화재경계지구, 방화지구 내 건축물
- 소규모 노후건축물 점검 대상 규정(안 제5조)
 - 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 의무관리대상 건축물을 제외한 민간 건축물로서 구청장이 점검이 필요하다고 인정하는 건축물
 - 사회적으로 피해가 큰 재난 및 공중의 안전에 위험이 발생하여 점검이 필요한 건축물
- 안전진단 대상 규정(안 제6조)
 - 재난 발생 등으로 구조안전 성능이 낮아질 우려가 있거나, 건축물의 안정성 확보를 위해 구청장이 안전진단이 필요하다고 인정하는 건축물
- 건축물 해체공사 신고대상 규정(안 제7조)
 - 구청장이 필요하다고 인정하는 경우
- 건축물 해체공사 감리자 교체 대상 규정(안 제8조)
 - 해체공사감리와 관련하여 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구 또는 수수한 경우
 - 직무태만·품위손상 및 그 밖의 사유로 해체공사감리자로 적합하지 않다고 구청장이 인정하는 경우
- 빈 건축물 감정평가업자 선정 절차 및 방법 규정(안 제9조)
 - 감정평가업자로부터 신청을 받아 평가항목에 따라 선정
 - 관리자의 요청이 있거나 그밖에 필요하다고 인정하는 경우 한국감정평가사협회에서 추천

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 이원배)

- 본 안건은 2020. 5. 1. 「건축물관리법」 시행 및 2021. 1. 7. 「서울특별시 건축물관리 조례」 공포에 따라 자치구 조례로 위임된 사항을 규정하고자 제출된 제정 조례안임.

○ 주요내용은

- 안 제3조에서는 정기점검 대상 건축물을 규정하였고,
- 안 제4조에서는 긴급점검 실시 대상을 규정하였으며,
- 안 제5조에서는 소규모 노후건축물 점검 대상 건축물을 규정하였음.
- 안 제6조에서는 안전진단 대상을 규정하였고,
- 안 제7조와 제8조에서는 건축물 해체신고 대상과 해체공사감리자의 교체에 관한 사항을 규정하였으며,
- 안 제9조에서는 빈 건축물 감정평가업자 선정 절차 및 방법에 관한 사항을 규정하였음.

○ 본 조례안은 「건축물관리법」이 제정되어 2020. 5. 1. 시행됨에 따라 「건축물관리법」과 같은 법 시행령에서 조례로 위임한 정기점검 대상, 긴급점검 대상 등 건축물 관리에 필요한 사항을 규정함으로써 법령의 안정적인 운용을 통해 건축물을 체계적으로 관리하기 위한 것으로 상위법령 범위에서 규정되어 있고 입법체계나 자구에도 별다른 문제점은 없는 것으로 판단되며,

○ 최근 광주 철거 건물 붕괴사고 등 건축물 관련 안전사고가 지속적으로 발생하고 있어 법령 및 조례에 따른 체계적이고 철저한 건축물 관리업무 수행이 필요하다고 사료됨.

4. 심사결과: 원안 가결

서울특별시 영등포구 건축물관리 조례안

의안 번호	제 355 호
----------	---------

제출연월일: 2021. 6. .
제 출 자: 영등포구청장

1. 제안이유

'20. 5. 1. 「건축물관리법」 시행 및 '21. 1. 7. 「서울특별시 건축물관리 조례」 공포에 따라 자치구 조례로 위임된 사항과 그 수행에 필요한 사항을 정하고자 「서울특별시 영등포구 건축물관리 조례」를 제정하고자 함.

2. 주요내용

가. 정기점검 대상 규정(안 제3조)

- 1) 1천 m^2 이상 식품접객업, 학원, 목욕장업 등 다중이용업소가 있는 건축물
- 2) 5백 m^2 이상 영화상영관, 고시원, 산후조리원 등 다중이용업소가 있는 건축물

나. 긴급점검 대상 규정(안 제4조)

- 1) 공사 중 1년 이상 방치되거나 재난으로 구조안전 피해를 입은 건축물
- 2) 화재경계지구, 방화지구 내 건축물

다. 소규모 노후건축물 점검 대상 규정(안 제5조)

- 1) 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 의무관리대상 건축물을 제외한 민간 건축물로서 구청장이 점검이 필요하다고 인정하는 건축물
- 2) 사회적으로 피해가 큰 재난 및 공중의 안전에 위험이 발생하여 점검이 필요한 건축물

라. 안전진단 대상 규정(안 제6조)

- 재난 발생 등으로 구조안전 성능이 낮아질 우려가 있거나, 건축물의 안정성 확보를 위해 구청장이 안전진단이 필요하다고 인정하는 건축물

마. 건축물 해체공사 신고대상 규정(안 제7조)

- 구청장이 필요하다고 인정하는 경우

바. 건축물 해체공사 감리자 교체 대상 규정(안 제8조)

- 1) 해체공사감리와 관련하여 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구 또는 수수한 경우
- 2) 직무태만·품위손상 및 그 밖의 사유로 해체공사감리자로 적합하지 않다고 구청장이 인정하는 경우

사. 빈 건축물 감정평가업자 선정 절차 및 방법 규정(안 제9조)

- 1) 감정평가업자로부터 신청을 받아 평가항목에 따라 선정
- 2) 관리자의 요청이 있거나 그밖에 필요하다고 인정하는 경우 한국감정평가사협회에서 추천

3. 참고사항

가. 관계법령: 「건축물관리법」

나. 예산조치: 해당 없음

다. 협의사항

- 1) 규제심사: 신설·강화되는 규제사무 없음
- 2) 부패영향평가·성별영향분석평가·인권영향평가: 해당없음

라. 입법예고(2021. 5. 4. ~ 5. 26./ 20일 간) 결과: 의견 없음

서울특별시 영등포구 건축물관리 조례안

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

제2조(적용범위) 이 조례는 서울특별시 영등포구(이하 “구”라 한다) 행정구역 안의 건축물에 대하여 적용한다.

제3조(정기점검 대상) 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제8조 제1항제1호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

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 서울특별시 영등포구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 필요하다고 인정하는 건축물

제4조(긴급점검의 실시) 영 제9조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 건축물이 공사 중 1년 이상 방치된 경우
2. 건축물이 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난(이하 “재난”이라 한다)으로 구조안전 피해를 입은 경우
3. 건축물이 「소방기본법」 제13조에 따른 화재경계지구 내에 있는 경우
4. 건축물이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제3호에

따른 방화지구 내에 있는 경우

5. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 경우

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 관련 법령에 따른 의무관리대상 건축물을 제외한 민간 건축물로서 구청장이 점검이 필요하다고 인정하는 건축물을 말한다.

② 영 제10조제1항제7호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 사회적으로 피해가 큰 재난 및 공중의 안전에 위험이 발생하여 점검이 필요한 건축물

2. 그 밖에 구청장이 재난예방을 위해 점검이 필요하다고 인정하는 건축물

제6조(안전진단 대상) 영 제11조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 재난 발생으로 구조안전 성능이 낮아질 우려가 있어 안전진단이 필요하다고 구청장이 인정하는 경우

2. 그 밖에 구청장이 건축물의 안전성 확보를 위해 안전진단이 필요하다고 인정하는 경우

제7조(해체신고 대상) 영 제21조제1항제3호에서 “그 밖에 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 경우를 말한다.

1. 해체공사감리자가 해체공사감리와 관련하여 법 제2조에 따른 관리자(이하 “관리자”라 한다) 등에게 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상

이익을 구하거나 수수한 경우

2. 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 “감정평가법”이라 한다) 제2조제4호의 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다)로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가업자를 선정하며, 세부평가 기준은 「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 제41조 제1항에 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 제 1항에도 불구하고 감정평가법 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가업자 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가업자로 선정할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.