

제256회 영등포구의회 임시회

「서울특별시 영등포구 건축물관리 조례
일부개정조례안」

검 토 보 고 서

【이순우 의원 대표발의】



2024. 11. 1.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「서울특별시 영등포구 건축물관리 조례

일부개정조례안」

검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제424호로 2024년 10월 14일 이순우 의원 외 3명으로
부터 발의되어 10월 18일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

「건축물관리법」 및 「건축물관리법 시행령」 개정에 따라서 구청장의
허가를 받도록 위임된 건축물 해체 허가대상을 명시하고, 현장
점검과 현장점검 대행수수료에 관한 사항을 조례에 규정하여
건축물 해체현장의 안전을 강화하려는 것임

3. 주요내용

- 가. 건축물 해체 허가를 받아야 하는 대상 명시(안 제8조)
- 나. 건축물의 주요구조부 중 지붕틀 해체의 경우에는 건축물
해체현장에 대한 현장점검을 실시해야한다는 조항 신설(안 제9조)
- 다. 지역건축물관리지원센터의 설치·운영에 관한 조항 신설
(안 제11조)

4. 참고사항

가. 관계법령: 「건축물관리법」, 「건축물관리법 시행령」

나. 예산조치: 해당 없음

다. 입법예고(2024.10.17.~2024.10.22.) 결과: 의견 없음

5. 검토의견

○ 본 일부개정조례안은

- 「건축물관리법」 및 「건축물관리법 시행령」 개정에 따라서 구청장의 허가를 받도록 위임된 건축물 해체 허가대상과 현장점검 실시에 관한 사항을 조례에 규정하여 건축물 해체 현장의 안전을 강화하고자 발의된 안건으로,

○ 주요 내용으로

- 안 제4조에서는 인용 법령이 변경됨에 따라 조항을 수정하였으며,
- 안 제7조에서는 건축물 해체 신고 대상에 관한 조항을 정비함.
- 안 제8조에서는 상위법령 개정에 따라 건축물 해체 허가 대상에 관한 조항을 신설하였으며,
- 안 제9조에서는 상위법령 개정에 따라 현장점검 등에 관한 조항을 신설하였고, 해당 현장점검 업무를 대행하게 한 경우 수수료 지급에 관한 사항을 별표에 규정함.
- 안 제10조에서는 해체공사감리자의 실효성 있는 업무 수행을 위하여 해체공사감리자의 교체 사유를 추가하였고,

- 안 제11조에서는 관리자¹⁾가 건축물관리계획에 따라 효율적으로 건축물을 관리할 수 있도록 기술지원, 정보제공, 안전대책의 수립 등을 위하여 필요한 경우에는 지역건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있도록 규정하였으며.
- 안 제12조에서는 인용 법령의 개정에 따라 용어를 정비하였음.

○ 검토 결과

- 2021년 6월 광주광역시 동구 학동에서 아파트 재개발을 위해 철거하던 빌딩의 붕괴는 시내버스를 덮쳐 수많은 인명피해가 발생했던 사실이 있음. 당시 철거 건물 바로 옆에 버스정류장이 있었고 해체작업도 밑동파기²⁾ 방식으로 진행되었는데 도로 통제도 이루어지지 않고 건물의 위층부터 철거하겠다는 해체 계획서도 무시하고 해체를 진행한 예견된 인재 사고로 이에 「건축물관리법」이 개정되어 2022년 2월 이후 건축물 주변 일정 반경 내에 공공시설이 있을 경우 해체허가를 받도록 요건이 강화되었음.
- 본 일부개정조례안은 상위법령 개정에 따라 건축물 해체 시 신고로 허가를 갈음할 수 있던 건축물이어도 버스정류장, 도시 철도역사 출입구, 육교 및 지하도 출입구 등 통행자가 많은 곳과 인접한 건축물에 대해서는 건축물 해체 허가를 받도록 규정을 강화

1) “관리자”란 관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말한다. 이 경우 해당 건축물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 건축물의 관리책임을 진 자는 관리자로 본다.

2) 위층은 그대로 놔두고 아래층부터 철거하는 방법으로 공사기간의 단축과 비용도 절감되나 사고 위험이 높음

하였고, 건축물 해체공사 시에 안전사고 예방 등을 위하여 현장 점검을 해야 하는 경우를 명시하였음. 다만 현장점검 업무 대행 수수료의 별도 산정은 타 지방자치단체와 비슷한 요율이나 우리 구 실정에 맞는 적절한 산정이 이루어져야 할 것으로 보임. 따라서 본 일부개정조례안은 건축물 해체 시 안전 관리를 강화하고자 발의된 안건으로, 조례 개정의 취지가 타당하며 상위법령 범위 내에서 적정하게 규정된 것으로 판단됨.

참고 자료

1

건축물관리법

제30조(건축물 해체의 허가) ② 제1항 각 호 외의 부분 단서에도 불구하고 관리자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 건축물을 해체하려는 경우에는 허가권자의 허가를 받아야 한다. <개정 2022. 2. 3.>

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

제30조의4(현장점검) ⑤ 허가권자는 제4항에 따라 업무를 대행하게 한 경우 국토교통부령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 수수료로 지급하여야 한다. <개정 2022. 2. 3.>

제40조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영) ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 기술지원, 정보제공, 안전대책의 수립 등을 위하여 필요한 경우에는 지역건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있다.

2

건축물관리법 시행령

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

[경기도 의정부시]

[별표 1] 현장점검업무의 대행 수수료 <신설 2022. 9. 20.>

구 분	수 수 료
연면적 합계 200㎡미만 또는 1개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 4미터 미만	대가기준의 50% 이상 금액
연면적 합계 500㎡미만 또는 2개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 8미터 미만	대가기준의 60% 이상 금액
연면적 합계 1,000㎡미만 또는 3개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 13미터 미만	대가기준의 80% 이상 금액
연면적 합계 2,000㎡미만 또는 3개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 13미터 미만	대가기준의 100% 이상 금액
연면적 3,000㎡이상 또는 3개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 13미터 미만	대가기준의 120% 이상 금액
연면적 4,000㎡이상 또는 4개층 이상 건축물 또는 건축물의 높이 14미터 이상	대가기준의 150% 이상 금액

1. “대가기준”이라 함은 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조에 따라 산업통상자원부장관이 고시하는 엔지니어링사업 대가기준에서 정한 직접인건비 중 건설 및 그 밖의 분야의 기술사에게 적용되는 노임 단가를 말한다.

* 대가기준의 100%로 함은 1일당 기준 단가를 말한다.

2. 구분의 적용은 높은 산정기준을 적용하여 수수료를 지급한다.
3. 층수는 지하층을 포함한 층수로 한다.
4. 연면적 4,000㎡이상 또는 4개층 이상 건축물의 금액 산출시 연면적 1,000㎡증가 또는 1개층 증가마다 대가기준의 50%를 추가 산정하여 지급한다.
5. 위 금액을 산출함에 있어 1천원 미만의 금액은 절삭한다.
6. 현장점검시의 공정에 따라 수수료를 감하여 지급할 수 있다.

[경기도 포천시]

[별표 1]

현장점검 업무대행 수수료 (제12조 관련)

구 분	수 수 료
연면적 합계 200㎡미만 또는 1개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 4미터 미만	대가기준의 50% 이상 금액
연면적 합계 500㎡미만 또는 2개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 8미터 미만	대가기준의 60% 이상 금액
연면적 합계 1,000㎡미만 또는 3개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 13미터 미만	대가기준의 80% 이상 금액
연면적 합계 2,000㎡미만 또는 3개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 13미터 미만	대가기준의 100% 이상 금액
연면적 3,000㎡이상 또는 3개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 13미터 미만	대가기준의 150% 이상 금액
연면적 4,000㎡이상 또는 4개층 이상 건축물 또는 건축물의 높이 14미터 이상	대가기준의 200% 이상 금액

1. “대가기준”이라 함은 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조에 따라 산업통상자원부장관이 고시하는 엔지니어링사업 대가기준에서 정한 직접인건비 중 건설 및 그 밖의 분야의 기술사에게 적용되는 노임 단가를 말한다.
* 대가기준의 100%로 함은 1일당 기준 단가를 말한다.
2. 구분의 적용은 높은 산정기준을 적용하여 수수료를 지급한다.
3. 층수는 지하층을 포함한 층수로 한다.
4. 연면적 4,000㎡이상 또는 4개층 이상 건축물의 금액 산출시 연면적 1,000㎡증가 또는 1개층 증가마다 대가기준의 50%를 추가 산정하여 지급한다.
5. 위 금액을 산출함에 있어 1천원 미만의 금액은 절삭한다.

[전라남도 화순군]

[별표]

현장점검 업무대행 수수료(제11조 관련)

구 분	수 수 료
연면적 합계 200㎡미만 또는 1개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 4미터 미만	대가기준의 50% 이상 금액
연면적 합계 500㎡미만 또는 2개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 8미터 미만	대가기준의 60% 이상 금액
연면적 합계 1,000㎡미만 또는 3개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 13미터 미만	대가기준의 80% 이상 금액
연면적 합계 2,000㎡미만 또는 3개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 13미터 미만	대가기준의 100% 이상 금액
연면적 3,000㎡이상 또는 3개층 이하 건축물 또는 건축물의 높이 13미터 미만	대가기준의 150% 이상 금액
연면적 4,000㎡이상 또는 4개층 이상 건축물 또는 건축물의 높이 14미터 이상	대가기준의 200% 이상 금액

1. “대가기준”이라 함은 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조에 따라 산업통상자원부장관이 고시하는 엔지니어링사업 대가기준에서 정한 직접인건비 중 건설 및 그 밖의 분야의 기술사에게 적용되는 노임 단가를 말한다.

* 대가기준의 100%로 함은 1일당 기준 단가를 말한다.

2. 구분의 적용은 높은 산정기준을 적용하여 수수료를 지급한다.
3. 층수는 지하층을 포함한 층수로 한다.
4. 연면적 4,000㎡이상 또는 4개층 이상 건축물의 금액 산출시 연면적 1,000㎡증가 또는 1개층 증가마다 대가기준의 50%를 추가 산정하여 지급한다.
5. 위 금액을 산출함에 있어 1천원 미만의 금액은 절삭한다.