

# 서울특별시 금천구 건축물관리 조례 일부개정조례안

의안번호	2506
------	------

제출일자 : 2024. 4. 15.  
제 출 자 : 금 천 구 청 장

## 1. 제안이유

「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제정(2021. 11. 30. 공포 및 2022. 12. 1. 시행)에 따라 상위법 인용조문을 정비하고, 「건축물관리법」 개정(2022. 2. 3. 공포 및 2022. 8. 4. 시행)에 따라 해체 신고 대상 건축물이라 하더라도 주변 여건상 안전한 해체를 위하여 필요한 경우에는 해체 허가를 받도록 규제를 강화하여 구민 안전에 이바지하고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. 상위법령 개정 및 제정에 따른 인용조문 및 긴급점검 대상 용어 정비(안 제3조제3호)
- 나. 해체 신고 대상 건축물 중 주변 여건상 구청장의 해체허가를 받아야 하는 대상 규정(안 제6조의2 신설)
- 다. 띄어쓰기 정비(안 제3조제1호 및 제6조제2호)

## 3. 참고사항

가. 관계법령

- 1) 「건축물관리법」 제30조 및 같은 법 시행령 제8조
- 2) 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제2조

나. 예산조치: 해당없음

다. 합의기관: 해당없음

라. 기 타

- 1) 신·구조문 대비표: 별도첨부
- 2) 입법예고(2024. 3. 6. ~ 2024. 3. 26): 의견없음
- 3) 비용추계서 미첨부 사유서: 별도첨부
- 4) 규제사전심사: 원안동의(기획예산과)
- 5) 부패영향평가: 원안동의(민원감사담당관)
- 6) 성별영향분석평가: 원안동의(가족정책과)

**서울특별시 금천구 건축물관리 조례 일부개정조례안**

서울특별시 금천구 건축물관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1호 중 “착공 신고”를 “착공신고”로 하고, 같은 조 제3호 중 “「소방기본법」 제13조에 따른 화재경계지구”를 “「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제2조제1항제4호에 따른 화재예방강화지구”로 한다.

제6조제2호 중 “「건축법시행령」 제15조제5항제4호”를 “「건축법 시행령」 제15조제5항제4호”로 한다.

제6조의2를 다음과 같이 신설한다.

제6조의2(해체허가 대상) ① 제6조 각 호에 따른 건축물을 해체하려는 경우 신고를 하면 허가를 받은 것으로 보는 것에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 구청장의 해체허가를 받아야 한다. 다만, 건축물의 일부를 해체하는 경우는 제외한다.

1. 해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도, 학교, 통학로가 있는 경우
2. 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 20m 이상의 도로가 있는 경우
3. 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내 다

중이용건축물에 연접한 보행자길, 보행자 우선도로 또는 보도와 차도가 구분되지 아니한 도로(보차혼용도로)가 있는 경우

② 법 제2조제3호에 따른 관리자는 제1항제1호부터 제3호에 따른 시설 또는 도로의 유무와 해당 건축물과의 이격거리를 사전에 조사하고, 조사 결과를 해체계획서에 포함하여 구청장에게 제출하여야 한다.

**부 칙**

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(긴급점검 대상) 영 제9조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 재난 발생 위험이 있다고 인정되는 경우를 말한다.	제3조(긴급점검 대상) ----- ----- ----- ----- -----.
1. 「건축법」 제21조에 따른 <u>착공 신고</u> 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따른 공사 착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 공사를 중단한 총 기간이 1년 이상으로 확인된 경우	1. ----- <u>착공신고</u> ----- ----- ----- -----
2. (생략)	2. (현행과 같음)
3. 「소방기본법」 제13조에 따른 화재경계지구 내 건축물이 위치한 경우	3. 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제2조제1항제4호에 따른 화재예방강화지구 -----
4. 5. (생략)	4. 5. (현행과 같음)
제6조(해체신고 대상) 영 제21조제1항제3호에서 “그 밖에 조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건	제6조(해체신고 대상) ----- ----- ----- -----

축물을 말한다.

1. (생략)
  2. 「건축법시행령」 제15조제5항제4호에 따른 견본주택
  3. (생략)
- <신 설>

-----.	1. (현행과 같음)
	2. 「건축법 시행령」 제15조제5항제4호-----
	3. (현행과 같음)
	제6조의2(해체허가 대상) ① 제6조 각 호에 따른 건축물을 해체하려는 경우 신고를 하면 허가를 받은 것으로 보는 것에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 구청장의 해체허가를 받아야 한다. 다만, 건축물의 일부를 해체하는 경우는 제외한다.
	1. 해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도, 학교, 통학로가 있는 경우
	2. 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 20m 이상의 도로가 있는 경우
	3. 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내 다중이용건축물에 연결한 보행자길, 보행자 우선도로

또는 보도와 차도가 구분되지  
아니한 도로(보차혼용도로)가  
있는 경우

② 법 제2조제3호에 따른 관리  
자는 제1항제1호부터 제3호에  
따른 시설 또는 도로의 유무와  
해당 건축물과의 이격거리를 사  
전에 조사하고, 조사 결과를 해  
체계획서에 포함하여 구청장에  
게 제출하여야 한다.

## 서울특별시 금천구 건축물관리 조례 일부개정조례안 비용추계서 미첨부 사유서

### 1. 비용발생 요인

- 비용발생 요인 없음

### 2. 미첨부 근거 규정

- 서울특별시 금천구 자치법규의 입법에 관한 조례 제13조제2항제1호  
(예상되는 비용이 연평균 1억원 미만이거나, 한시적인 경비로서  
총3억원 미만인 경우)에 해당됨.

### 3. 미첨부 사유

- 조례 개정으로 예상되는 연평균 1억원 미만으로 비용 추계서 작성을  
생략함

### 4. 작성자

작성자 이름	건축과 건축안전센터팀 고세훈
연 락 처	2627 - 2312

# 현행조례

## 서울특별시 금천구 건축물관리 조례

[시행 2021. 9. 29.] [서울특별시금천구조례 제1195호, 2021. 9. 29., 제정]

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

**제2조(정기점검 대상)** 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제8조제1항제1호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제1호, 제3호부터 제6호까지, 제7호의3부터 제7호의5까지의 업소 중 해당업소 영업장 면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물
2. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제2호, 제7호, 제7호의2, 제8호의 업소 중 해당업소 영업장 면적의 합계가 500제곱미터 이상인 건축물

**제3조(긴급점검 대상)** 영 제9조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 재난발생 위험이 있다고 인정되는 경우를 말한다.

1. 「건축법」 제21조에 따른 착공 신고 후 건축 또는 대수선 중인 건축물이나 「주택법」 제16조제2항에 따른 공사착수 후 건축 또는 대수선 중인 건축물로서 공사를 중단한 총 기간이 1년 이상으로 확인된 경우
2. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난(이하 “재난”이라 한다) 으로 구조안전에 문제가 발생한 것으로 우려되는 경우
3. 「소방기본법」 제13조에 따른 화재경계지구 내 건축물이 위치한 경우
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제3호에 따른 방화지구 내 건축물이 위치한 경우
5. 그 밖에 서울특별시 금천구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 재난예방을 위해 긴급점검이 필요하다고 인정하는 경우

**제4조(소규모 노후 건축물등 점검 대상)** ① 「건축물관리법」(이하 “법”이라 한다) 제15조제1항제1호에서 “조례로 정하는 규모의 건축물”이란 법 제44조제1항에 따른 공공건축물이 아닌 건축물로서 5층 이하, 연면적 660제곱미터 이하의 건축물을 말한다. 이 경우 다음 각 호에 따른 건축물은 제외한다.

1. 영 제8조제1항에 따른 정기점검 대상 건축물
  2. 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택
  3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제7조에 따른 시설물
- 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

**제5조(안전진단 대상)** 영 제11조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

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

**제6조(해체신고 대상)** 영 제21조제1항제3호에서 “그 밖에 조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제20조제1항에 따른 허가 대상 가설건축물
2. 「건축법시행령」 제15조제5항제4호에 따른 견본주택
3. 그 밖에 건축물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 구청장이 인정하는 건축물

**제7조(해체공사감리자의 교체)** 영 제23조제4호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 해체공사감리자와 관련하여 관리자 등에게 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구 또는 수수한 경우
2. 해체공사감리자의 직무태만·품위손상 및 그 밖의 사유로 해체공사감리직무를 수행하기에 부적합하다고 구청장이 인정하는 경우

**제8조(빈 건축물 감정평가법인등의 선정 등)** ① 구청장은 영 제31조제5항에 따라 다음 각 호의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”이라 한다) 제2조제4호에 따른 감정평가법인등을 선정해야 한다.

1. 영 제31조제3항 본문에 따라 빈 건축물 소유자가 추천하는 감정평가법인등 1인
  2. 구청장이 다음 각 목의 기준에 따라 선발하는 감정평가법인등 1인 이상
- 가. 공고를 통해 감정평가법인등으로부터 신청을 받은 후 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제35조제1호 각 목 및 별표 3에 따른 기준에 따라 평가하여 선정할 것
- 나. 공고일 기준으로 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정대상에서 제외할 것
- 1) 감정평가법 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 지나지 않은 자
  - 2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 감정평가법 제49조 및 제50조에 따른 벌금 이상의 형이 확정된 날부터 1년이 경과하지 않은 자
  - 3) 감정평가법 제52조에 따른 과태료 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 않은 자
- ② 구청장은 제1항제2호에도 불구하고 필요하다고 인정하는 경우에는 감정평가법 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가법인등 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가법인등으로 선발할 수 있다.

# 관계 법령

## 화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 (약칭: 화재예방법)

[시행 2023. 10. 12.] [법률 제19335호, 2023. 4. 11., 일부개정]

**제2조(정의)** ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “예방”이란 화재의 위험으로부터 사람의 생명·신체 및 재산을 보호하기 위하여 화재발생을 사전에 제거하거나 방지하기 위한 모든 활동을 말한다.
  2. “안전관리”란 화재로 인한 피해를 최소화하기 위한 예방, 대비, 대응 등의 활동을 말한다.
  3. “화재안전조사”란 소방청장, 소방본부장 또는 소방시청장(이하 “소방관서장”이라 한다)이 소방대상물, 관계지역 또는 관계인에 대하여 소방시설등(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제2조제1항제2호에 따른 소방시설등을 말한다. 이하 같다)이 소방 관계 법령에 적합하게 설치·관리되고 있는지, 소방대상물에 화재의 발생 위험이 있는지 등을 확인하기 위하여 실시하는 현장조사·문서열람·보고요구 등을 하는 활동을 말한다.
  4. “화재예방강화지구”란 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 화재발생 우려가 크거나 화재가 발생할 경우 피해가 클 것으로 예상되는 지역에 대하여 화재의 예방 및 안전관리를 강화하기 위해 지정·관리하는 지역을 말한다.
  5. “화재예방안전진단”이란 화재가 발생할 경우 사회·경제적으로 피해 규모가 클 것으로 예상되는 소방대상물에 대하여 화재위험요인을 조사하고 그 위험성을 평가하여 개선대책을 수립하는 것을 말한다.
- ② 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 제1항에서 규정하는 것을 제외하고는 「소방기본법」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」, 「소방시설공사업법」, 「위험물안전관리법」 및 「건축법」에서 정하는 바에 따른다.

## 건축물관리법

[시행 2023. 7. 19.] [법률 제19367호, 2023. 4. 18., 일부개정]

**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. <개정 2020. 4. 7.>

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. <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

③ 제1항 또는 제2항에 따라 허가를 받으려는 자 또는 신고를 하려는 자는 건축물 해체 허가 신청서 또는 신고서에 제4항에 따라 작성되거나 제5항에 따라 검토된 해체계획서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. <개정 2022. 2. 3.>

④ 제1항 각 호 외의 부분 본문 또는 제2항에 따라 허가를 받으려는 자가 허가권자에게 제출하는 해체계획서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령을 준수하여 작성하고 서명날인하여야 한다. <신설 2022. 2. 3.>

1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자
2. 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조 등 대통령령으로 정하는 직무범위를 등록한 자

⑤ 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 신고를 하려는 자가 허가권자에게 제출하는 해체계획서는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령을 준수하여 검토하고 서명날인하여야 한다. <신설 2022. 2. 3.>

1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자
2. 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조 등 대통령령으로 정하는 직무범위를 등록한 자

⑥ 허가권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 「건축법」 제4조제1항에 따라 자신이 설치하는 건축위원회 심의를 거쳐 해당 건축물의 해체 허가 또는 신고수리 여부를 결정하여야 한다. <신설 2022. 2. 3.>

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. <신설 2022. 2. 3.>

⑧ 허가권자는 대통령령으로 정하는 건축물의 해체계획서에 대한 검토를 국토안전관리원에 의뢰하여야 한다. <개정 2020. 6. 9., 2022. 2. 3.>

⑨ 제3항부터 제5항까지의 규정에 따른 해체계획서의 작성·검토 방법, 내용 및 그 밖에 건축물 해체의 허가절차 등에 관하여는 국토교통부령으로 정한다. <개정 2022. 2. 3.>