

구민의 작은 목소리에도
귀 기울이는 금천구의회

복지건설위원회 제1차 회의
2024. 4. 25(목) 10:00

제249회 금천구의회 임시회 심사안건

검 토 보 고 서

서울특별시 금천구 건축물관리 조례 일부개정조례안
(푸른미래도시국 건축과 소관)



복 지 건 설 위 원 회

전문위원 추병수

서울특별시 금천구 건축물관리 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2506호
- 나. 제 출 자 : 금천구청장
- 다. 제출일자 : 2024. 4. 15.
- 라. 회부일자 : 2024. 4. 15.

2. 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.

3. 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)

4. 참고사항

- 가. 「건축물관리법」 제30조 및 같은 법 시행령 제8조
- 나. 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제2조

5. 검토의견

가. 개정 이유

상위법령에 따라 인용조문을 정비하고 해체 신고 대상 건축물의 규제를 강화하여 국민 안전을 도모하고자 구청장이 제출한 안건임

나. 주요 내용

1) 상위법령 개정 및 제정에 따른 인용조문 및 긴급점검 대상 용어 정비 (안 제3조제3호)

- 상위법령 개정으로 「소방기본법」 제13조에 따른 화재경계지구를 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제2조제1항제4호에 따른 화재예방강화지구로 변경함

2) 해체 신고 대상 건축물 중 주변 여건상 구청장의 해체허가를 받아야 하는 대상 규정(안 제6조의2 신설)

- 「건축물관리법」 제30조제1항에 따른 해체 신고 대상 건축물이더라도 같은 법 제30조제2항에 따라 구청장의 허가를 받는 대상을 신설 규정하여 해체공사의 안전성을 제고하고자 함

3) 띄어쓰기 정비(안 제3조제1호 및 제6조제2호)

다. 검토의견

- 본 개정안은 상위 법령의 변경 사항을 반영하여 인용조문을 정비하고, 해체 신고 대상 건축물 중 「건축물관리법」 제30조제2항에 따라 해체 허가를 받도록 개정함으로써 국민 안전에 이바지할 수 있을 것으로 보며 개정사항은 법령의 범위에서 특별한 문제점은 없는 것으로 사료됨

관계법령

화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 (약칭: 화재예방법)

[시행 2024. 2. 15.] [법률 제19225호, 2023. 2. 14., 타법개정]

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 소방서장(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」, 「소방시설공사법」, 「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 허가신청서 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 건축위원회의 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.>