

남양주시 건축물관리 조례 일부개정조례안

(이수련 의원 대표발의)

의안 번호	509
----------	-----

발의연월일 : 2024. 08. 23.

발의의원 : 이수련, 박경원, 이상기,
김상수, 박윤옥, 김지훈(민),
한송연, 김영실, 김지훈(국),
이진환, 이정애

1. 제안 이유

건축물 해체계획서 작성 시 학생 통학로·어린이보호구역·어린이 이용 시설 인근 보행자의 안전 확보를 위한 방안을 모색하고 건축물 해체 허가 대상에 육교·지하차도와 학교·유치원·어린이집 인근 건축물 및 정비구역 내 외곽경계 도로에 접한 건축물을 포함하여 인명(재산) 피해를 예방하며 또한 대형 사고로 이어질 수 있는 건축물 해체공정 착수 전 현장점검을 통하여 안전한 환경 속에서 건축물이 해체되도록 도모하고자 함.

2. 주요 내용

- 가. 육교·지하차도와 학교·유치원·어린이집 인근 건축물 및 주거환경 개선·재개발사업을 위한 정비구역 내 외곽경계 도로에 접한 건축물 해체 시, 해체 허가 대상에 포함 (안 제9조)
- 나. 건축물의 해체공정 착수 전 현장점검 실시 (안 제9조의3)
- 다. 학생 통학로, 어린이보호구역, 어린이 이용시설 등의 시설 인근에서 건축물 해체 시 작성할 해체계획서에 보행자의 안전 확보를 위한 방안 마련 (안 제9조의4)

3. 개정조례안 : 덧붙임

4. 신·구조문 대비표 : 덧붙임

5. 예산수반사항 : 덧붙임

6. 관련법령 : 덧붙임

남양주시 건축물관리 조례 일부개정조례안

남양주시 건축물관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제1항제4호를 제5호로 하고, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 육교 및 지하도 출입구

제9조제3항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

법 제30조제2항제3호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호와 같다.

제9조제3항제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 한다.

1. 해당 건축물의 대지와 다음 각 목의 시설이 접하는 경우

가. 「초·중등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교

나. 「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원

다. 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집

2. 해당 건축물이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조의 주거환경개선 사업 및 재개발사업을 위한 정비구역 내 건축물로서 정비구역 외 광경계의 도로에 접한 경우

제9조의2부터 제9조의4까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제9조의2(건축물 해체의 신고 대상) 영 제21조제1항제3호에서 “조례로

정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제20조제1항에 따른 허가 대상 가설건축물
2. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 건축물

제9조의3(현장점검) 영 제21조의3제4호에서 “조례로 정하는 경우”란 건축물의 지붕 해체공정 착수 전을 말한다.

제9조의4(보행자 안전) 시장은 건축물 해체 허가를 받으려는 자 또는 건축물 해체 신고를 하려는 자에게 법 제30조제3항에 따른 해체계획서 제출 시 다음 각호의 인근 지역 보행자의 안전 확보를 위한 방안을 요구할 수 있다.

1. 「남양주시 보행안전 및 편의증진에 관한 조례」 제2조제6호의 학생 통학로
2. 어린이보호구역
3. 「어린이안전관리에 관한 법률」 제3조제3호의 어린이 이용시설
4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 지역

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 개정 규정은 이 조례 시행 후 건축물 해체 허가신청 또는 신고하는 경우부터 적용한다.

제3조(건축물 해체의 허가 및 신고 대상 변경에 관한 경과조치) 이 조

레 시행 당시 종전의 규정에 따라 건축물 해체 허가신청·신고를 하였거나, 건축물 해체 허가·신고수리를 받아 공사 또는 시행 중인 사업의 경우에는 종전의 규정을 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제9조(건축물 해체의 허가 대상) ① 법 제30조제2항제1호에서 “조례로 정하는 시설”이란 해당 건축물의 외벽으로부터 10미터 반경 내로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u> 4. (생략) ② (생략) ③ 영 제21조제1항제3호에 따른 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 1. 「건축법」 제20조제1항에 따른 허가 대상 가설건축물 2. 그 밖에 시장이 필요하다고	제9조(건축물 해체의 허가 대상) ① ----- ----- ----- ----- ----- --. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>육교 및 지하도 출입구</u> 5. (현행 제4호와 같음) ② (현행과 같음) ③ 법 제30조제2항제3호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호와 같다. 1. 해당 건축물의 대지와 다음 각 목의 시설이 접하는 경우 가. 「초·중등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교 나. 「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 다. 「영유아보육법」 제2조 제3호에 따른 어린이집 2. 해당 건축물이 「도시 및 주

인정하는 건축물

<신 설>

<신 설>

<신 설>

거환경정비법」 제2조의 주거
환경개선사업 및 재개발사업
을 위한 정비구역 내 건축물
로서 정비구역 외곽경계의 도
로에 접한 경우

제9조의2(건축물 해체의 신고 대
상) 영 제21조제1항제3호에서
“조례로 정하는 건축물”이란 다
음 각 호의 어느 하나에 해당하
는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제20조제1항에
따른 허가 대상 가설건축물
2. 그 밖에 시장이 필요하다고
인정하는 건축물

제9조의3(현장점검) 영 제21조의3
제4호에서 “조례로 정하는 경
우”란 건축물의 지붕 해체공정
착수 전을 말한다.

제9조의4(보행자 안전) 시장은 건
축물 해체 허가를 받으려는 자
또는 건축물 해체 신고를 하려
는 자에게 법 제30조제3항에 따
른 해체계획서 제출 시 다음 각
호의 인근 지역 보행자의 안전
확보를 위한 방안을 요구할 수
있다.

- | | |
|--|---|
| | <ol style="list-style-type: none">1. 「<u>남양주시 보행안전 및 편의증진에 관한 조례</u>」 제2조 제6호의 학생 통학로2. <u>어린이보호구역</u>3. 「<u>어린이안전관리에 관한 법률</u>」 제3조제3호의 어린이 이용시설4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 지역 |
|--|---|

비용추계서 미첨부 사유서

1. 재정 수반 요인 및 관련조문

가. 자치법규안명

- 남양주시 건축물관리 조례

나. 재정 수반 요인

- 해당없음

2. 미 첨부 근거 규정

「남양주시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제2항제1호

3. 미 첨부 사유

- 건축물 해체 허가 대상에 육교 및 지하도 출입구 인근 지역 등의 건축물을 신설 강화하고, 건축물 지붕 해체공정 착수 전 현장점검을 실시하고, 어린이 보호구역 등의 인근에서 건축물 해체 시 보행자의 안전 확보를 위한 방안을 마련하도록 하여 안전한 환경 속에서 건축물을 해체하고자 사항으로 조례 개정 후에 별도의 비용이 발생하지 아니함

4. 작성자

도시국 건축관리과장 주영상

○ 「건축물관리법」

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 조례
로 정하는 경우

③ 제1항 또는 제2항에 따라 허가를 받으려는 자 또는 신고를 하려는 자
는 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서에 제4항에 따라 작성되거나 제5
항에 따라 검토된 해체계획서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.
제30조의4(현장점검) ① 허가권자는 안전사고 예방 등을 위하여 제30조
의2에 따른 해체공사 착공신고를 받은 경우 등 대통령령으로 정하는
경우에는 건축물 해체 현장에 대한 현장점검을 하여야 한다.

○ 「건축물관리법 시행령」

제21조(건축물 해체의 신고 대상 건축물 등) ① 법 제30조제1항제3호
에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해
당하는 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

제21조의3(현장점검) 법 제30조의4제1항에서 “해체공사 착공신고를 받은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 법 제30조의2제1항에 따른 건축물 해체공사 착공신고를 받은 경우
2. 법 제31조제2항제3호에 따른 정당한 사유의 유무를 확인하려는 경우

3. 다음 각 목의 경우로서 허가권자가 현장점검이 필요하다고 인정하는 경우

가. 법 제30조의3제1항에 따른 변경허가 신청이나 변경신고를 받은 경우

나. 법 제30조의3제2항에 따른 변경신고를 받은 경우

다. 해체공사감리자가 법 제32조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 업무를 성실하게 수행하는지를 확인하려는 경우

라. 해체작업자가 법 제32조의2 각 호의 업무를 성실하게 수행하는지를 확인하려는 경우

마. 건축물 해체공사와 관련된 위법행위 등에 대한 신고·제보 등을 받은 경우

4. 건축물 해체공사의 공정(工程)이 법 제32조제5항제1호 전단에 따른 필수확인점(이하 “필수확인점”이라 한다)에 다다른 경우로서 건

축물 해체공사가 해체계획서와 관계 법령에 맞게 수행되는지를 확인

하기 위하여 시·군·구 조례로 정하는 경우

제23조의4(필수확인점의 세부 기준) ① 법 제32조제5항제1호 전단에 따른 필수확인점의 세부 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 마감재 해체공정 착수 전

2. 지붕 해체공정 착수 전

3. 중간층 해체공정 착수 전

4. 지하층 해체공정 착수 전

② 제1항 각 호에 따른 필수확인점의 구체적인 시점에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

○ 「건축물관리법 시행규칙」

제12조(해체계획서의 작성) ① 법 제30조제3항에 따른 해체계획서에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다. <개정 2022. 8. 4.>

1. 해체공사의 공정 등 해체공사의 개요

2. 해체공사의 영향을 받게 될 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비의 이동, 철거 및 보호 등에 관한 사항

3. 해체공사의 작업순서, 해체공법 및 이에 따른 구조안전계획

4. 해체공사 현장의 화재 방지대책, 공해 방지 방안, 교통안전 방안, 안전통로 확보 및 낙하 방지대책 등 안전관리대책

5. 해체물의 처리계획

6. 해체공사 후 부지정리 및 인근 환경의 보수 및 보상 등에 관한 사항

② 허가권자는 법 제30조제3항에 따라 제출받은 해체계획서에 보완이 필요하다고 인정하는 경우에는 기한을 정하여 보완을 요청할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 해체계획서의 세부적인 작성 방법 등에 관해 필요한 사항을 정하여 고시해야 한다.

○ 「초·중등교육법」

제2조(학교의 종류) 초·중등교육을 실시하기 위하여 다음 각 호의 학교를 둔다.

1. 초등학교
2. 중학교·고등공민학교
3. 고등학교·고등기술학교
4. 특수학교
5. 각종학교

○ 「유아교육법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

2. “유치원”이란 유아의 교육을 위하여 이 법에 따라 설립·운영되는 학교를 말한다.

○ 「영유아보육법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “어린이집”이란 보호자의 위탁을 받아 영유아를 보육하는 기관을 말한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.
2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.

○ 「남양주시 보행안전 및 편의증진에 관한 조례」

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “학생 통학로”란 「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교의 주 출입문을 기준으로 반경 100미터 이내의 구역을 말한다.

○ 「어린이안전관리에 관한 법률」

제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “어린이이용시설”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

가. 「영유아보육법」에 따른 어린이집

나. 「유아교육법」에 따른 유치원

다. 「초·중등교육법」에 따른 초등학교 및 특수학교

라. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」에 따른 학원

마. 「아동복지법」에 따른 아동복지시설

바. 「실종아동등의 보호 및 지원에 관한 법률」 제9조의3제2항의 적용을 받는 시설·장소 중 대규모점포, 유원시설, 전문체육시설, 공연장, 박물관 및 미술관

사. 그 밖에 영업의 통상적인 방법에 의하여 어린이가 빈번하게 왕래하는 시설로서 대통령령으로 정하는 시설