



제 306 회 남양주시의회(임시회)
제 1 차 도 시 교 통 위 원 회

남양주시 건축물관리 조례 일부개정조례안

검 토 보 고 서

2024. 9. .

**도 시 교 통 위 원 회
전 문 위 원**

남양주시 건축물관리 조례 일부개정조례안

1. 제안경과

본 조례안은 2024년 8월 23일 이수련 의원 등 11명의 발의로 제출되어 동일자로 도시교통위원회에 회부 된 안건임.

2. 제안이유

학교, 유치원, 어린이집 및 육교, 지하차도 인근에서 건축물 해체 시 건축물 해체 허가 대상에 포함하여 인명·재산 피해를 사전에 방지하며 건축물 해체공정 착수 전 현장점검과 함께 안전하게 건축물이 해체될 수 있도록 전반적으로 공정을 확인하고 학생 통학로, 어린이보호구역, 어린이 이용시설 인근 지역에서 건축물 해체 시 보행자의 안전 확보를 위한 방안을 마련하고자 함,

3. 주요내용

- 가. 육교·지하차도, 학교·유치원·어린이집 및 정비구역(주거환경개선사업·재개발사업) 외각경계 도로에 접한 건축물 해체 시 건축물 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 안전 확보를 위한 방안 마련 (안 제9조의4)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 붙임1
- 나. 예산조치 : 붙임2 (비용참조)
- 다. 관련부서 : 건축관리과

라. 입법예고 : 2024. 8. 23. ~ 8. 29. (6일간)

마. 예고결과 : 의견없음

5. 검토의견

○ 본 조례안은 건축물 해체 시 발생할 수 있는 인명 사고 및 재산 피해를 사전에 방지하고, 건축물 해체 인근 지역을 이동하는 보행 약자의 보행 편의 증진과 안전을 보장하고자 발의된 안전입니다.

○ 주요 내용으로는 안 제9조에 건축물 해체 시 대형 사고로 이어질 수 있는 육교·지하차도와 보행 약자가 자주 이용하는 시설인 학교·유치원·어린이집 인근 및 정비구역 내 건축물이 외각 경계 도로에 접한 경우, 건축물 해체 허가를 득하도록 하여 철저한 사전 준비를 통해 안전사고를 예방하고자 하였고,

안 제9조의2와 3에는 건축물 해체공정 착수 전 현장점검을 실시하여 건축물 해체공정을 전반적으로 관리·점검하고 학생 통학로, 어린이보호구역, 어린이 이용시설 인근 지역 건축물 해체에 따른 해체계획서 작성 시 보행자의 안전 확보를 위한 효율적인 방안을 마련하도록 규정하였습니다.

○ 본 조례의 개정을 통해 건축물 해체 시 철저한 현장점검과 해체계획서 작성 시 보행자의 안전을 위한 효율적인 방안을 강구하여 건축물 해체에 따른 예측하지 못한 인명 및 재산 피해를 사전에 방지할 것으로 사료됩니다.

□ 「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 조례로 정하는 경우

제30조의4(현장점검) ① 허가권자는 안전사고 예방 등을 위하여 제30조의2에 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 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 걸쳐 있는 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 건축물 해체공사가 해체계획서와 관계 법령에 맞게 수행되는지를 확인하기 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.

□ 「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.

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