

- 대구광역시달서구 건축물관리 조례안 -

# 제 안 설 명 서

2020. 11.



대구광역시 달서구

<http://www.dalseo.daegu.kr>

[건축과]

# 제안 설명서

설 명 자: 건축과장

대구광역시달서구 건축물관리 조례안에 대한 제안 설명을 드리겠습니다.

□ 먼저, 제안이유에 대해 간략히 말씀드리면,

- 2020. 5. 1. 『건축물관리법』 시행에 따라 건축물의 안전을 확보하는데 필요한 사항을 정하여 건축물의 생애동안 안전하고 체계적으로 관리하기 위하여 본 조례안을 제출하게 되었습니다.

□ 다음은 조례안의 주요내용을 말씀드리겠습니다.

- 먼저 안 제1조에서는 건축물관리 및 구민의 안전과 복리증진 이바지 등 조례 제정 목적을 규정하였고,
- 안 제4조 및 제5조에서는 정기점검 및 긴급점검 건축물의 범위에 대해 규정하였습니다.
- 또한 안 제6조에서는 소규모 노후 건축물 점검 건축물의 범위에 관한 사항을 규정하였고,
- 안 제7조에서는 건축물 안전진단 대상에 관한 사항을 규정하였습니다.
- 또한 안 제8조 및 제9조에서는 해체 신고 대상 건축물 및 교체대상 해체공사 감리자에 관한 사항을 규정하였고,
- 안 제10조에서는 빈 건축물 감정평가 법인 등의 선정 방법에 관한 사항을 규정하였습니다.

☐ 조례 제정에 따른 비용추계는

- 「대구광역시달서구 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제5항에 따라 비용 추계서 작성을 생략하였습니다.

☐ 본 조례안에 대한 사전 조치사항으로는

- 제정이유와 주요내용을 2020. 10. 21일부터 11. 10일까지 20일간 입법 예고하여 주민의견을 수렴한 결과 제출된 의견은 없었으며,
- 2020. 11. 11일 조례·규칙심의회를 거쳐 구의회에 제출하게 되었습니다.

☐ 이상에서 설명 드린 바와 같이

- 건축물의 안전을 확보하고 그 사용가치를 유지·향상하기 위하여 필요한 사항을 정하여 건축물을 과학적이고 체계적으로 관리함으로써
- 지역 주민들의 안전과 복리증진을 위해 조례 제정을 추진하오니,
- 본 조례안을 원안대로 가결시켜 주실 것을 부탁드립니다. 제안 설명을 모두 마치겠습니다.

☐ 감사합니다.



## 대구광역시달서구 건축물관리 조례안

의안 번호	00820119
----------	----------

제출년월일: 2020. 11. 20

제출자: 달서구청장  
(건축과장)

### 1. 제정이유

- 2020. 5. 1. 『건축물관리법』 시행에 따라 건축물의 안전을 확보하는데 필요한 사항을 정하여 건축물의 생애동안 안전하고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지하기 위함.

### 2. 주요내용

- 가. 조례의 목적과 적용범위를 규정함.(안 제1조)  
나. 정기점검 대상 건축물 및 긴급점검 대상을 규정함.(안 제4조 및 제5조)  
다. 소규모 노후 건축물 등 점검 대상 건축물을 규정함.(안 제6조)  
라. 안전진단의 대상을 규정함.(안 제7조)  
마. 해체 신고 대상 건축물 및 교체대상 해체공사 감리자에 대하여 규정함.(안 제8조 및 제9조)  
바. 빈 건축물 감정평가법인 등의 선정 방법을 규정함.(안 제10조)

### 3. 참고사항

- 가. 관계 법령 및 현행 조례: 붙임 참조  
나. 예산조치: 별도조치 필요 없음  
다. 기타사항  
1) 입법예고  
가) 예고기간: 2020. 10. 21. ~ 11. 10.  
나) 예고결과: 의견 없음  
2) 규제 심사: 해당사항 없음  
3) 비용추계서: 비대상  
4) 부패영향평가 결과: 원안 동의  
5) 성별영향평가 결과: 원안 동의  
6) 조례·규칙 심의 결과: 원안 가결

## 대구광역시달서구 건축물관리 조례안

### 제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「건축물관리법」 및 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 대구광역시 달서구(이하 “구”라 한다) 행정구역 내의 건축물과 그 대지에 대하여 적용한다.

제3조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 「건축물관리법」(이하 “법”이라 한다)과 「건축법」에서 정하는 바에 따른다.

### 제2장 건축물관리점검

제4조(정기점검 대상) 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제8조 제1항제1호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제1호부터 제8호까지의 업소 중 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물을 말한다.

제5조(긴급점검 대상) 영 제9조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.

1. 기초 침하, 좌굴 등으로 재난발생 위험이 있다고 인정되는 경우
- 2 그 밖에 구조적 손상 등으로 대구광역시 달서구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 필요하다고 인정하는 경우

제6조(소규모 노후 건축물등 점검 대상) ① 법 제15조제1항제1호에서 “조례로 정하는 규모의 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 제외한 건축물 중 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물을 말한다.

1. 법 제13조에 따른 정기점검 대상 건축물
2. 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택
3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제7조에 따른 시설물
4. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비구역 내 건축물
5. 그 밖에 관련법령에 따라 안전점검 의무대상인 건축물

② 영 제10조제1항제7호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 안전에 취약하거나 재난발생 우려가 큰 건축물로서 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물을 말한다.

제7조(안전진단 대상) 영 제11조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 건축물의 안전성 확보를 위해 구청장이 진단이 필요하다고 인정하는 경우를 말한다.

### 제3장 건축물의 해체

제8조(해체신고 대상) 영 제21조제1항제3호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 「건축법」 제20조에 따른 가설건축물축조신고 대상 중 견본주택
2. 「건축법」 제83조에 따른 공작물축조신고를 받은 공작물

제9조(해체공사감리자의 교체) 영 제23조제4호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.



1. 해체공사감리자가 해체공사감리와 관련하여 관리자 등에게 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구하거나 주고받은 경우
2. 해체공사감리자의 직무태만·품위손상 및 그 밖의 사유로 해체공사감리자로 적합하지 않다고 구청장이 인정하는 경우

## 제4장 보칙

제10조(빈 건축물 감정평가법인등의 선정) ① 영 제31조제5항에 따라 빈 건축물의 해체보상비 지급을 위해 구청장이 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법“이라 한다) 제2조제4호에 따른 감정평가법인 등을 선정하는 절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장은 감정평가법 제21조 및 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인 등으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가법인 등을 선정하며, 세부 평가 기준은 「대구광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 별표 1과 같다.

가. 감정평가법인등 규모

나. 업무수행능력 및 감정평가실적

다. 기 참여규모

라. 법규준수 등 이행도

2. 감정평가법인등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.

가. 감정평가법 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 지나지 아니한 자

나. 감정평가법 제41조제1항에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 처분을 받은 날부터 6개월이 지나지 아니한 자

다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 감정평가법 제49조 또는 같은 법 제50조에 따른 벌금형 이상의 선고를 받고 1년이 지나지 아니한 자

- ② 구청장은 관리자의 요청이 있거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항에도 불구하고 감정평가법 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가법인 등 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가법인 등으로 선정할 수 있다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.



## 【 관련 법령 】

### □ 건축물관리법

제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전 및 에너지성능 등을 점검할 수 있다.

1. 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물
2. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설
3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물

② ~ ④ 생략

### □ 건축물관리법 시행령

제8조(정기점검 대상 건축물 등) ① 법 제13조제1항에서 "다중이용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. 다만, 「학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 학교, 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택, 「유통산업발전법」 제2조제3호·제4호에 따른 대규모점포·준대규모점포 및 정기점검을 실시해야 하는 날부터 3년 이내에 「공동주택관리법」 제34조제2호에 따라 소규모 공동주택 안전관리를 실시한 공동주택은 제외한다.

1. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업소가 있는 건축물로서 특별자치시·특별자치도·시·군·구(자치구를 말한다)의 조례(이하 "시·군·구 조례"라 한다)로 정하는 건축물

2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용받는 건축물로서 연면적 3천제곱미터 이상인 건축물
3. 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물
4. 「건축법 시행령」 제2조제17호의2에 따른 준다중이용 건축물로서 같은 조 제18호에 따른 특수구조 건축물에 해당하는 건축물

② ~ ③ 생략

**제9조(긴급점검의 실시)** ① 법 제14조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 부실 설계 또는 시공 등으로 인하여 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단되는 경우
2. 그 밖에 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 인정되는 경우 등 시·군·구 조례로 정하는 경우

② ~ ③ 생략

**제11조(안전진단의 실시)** ① 법 제16조제2항제4호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 지진·화재 등 재난 발생으로 인하여 구조안전 또는 화재안전의 성능저하가 우려되어 법 제16조제1항에 따른 진단(이하 "안전진단"이라 한다)이 필요하다고 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 인정하는 경우
2. 그 밖에 시·군·구 조례로 정하는 경우

② ~ ③ 생략

**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 도



시지역에 걸치는 경우에는 그 건축물의 과반이 속하는 지역으로 적용한다.

### 3. 그 밖에 시·군·구 조례로 정하는 건축물

#### ② ~ ⑤ 생략

**제23조(해체공사감리자의 교체)** 법 제31조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 해체공사 감리에 요구되는 감리자 자격기준에 적합하지 않은 경우
2. 해체공사감리자가 고의 또는 중대한 과실로 법 제32조를 위반하여 업무를 수행한 경우
3. 해체공사감리자가 정당한 사유 없이 해체공사 감리를 거부하거나 실시하지 않은 경우
4. 그 밖에 해체공사감리자가 업무를 계속하여 수행할 수 없거나 수행하기에 부적합한 경우로서 시·군·구 조례로 정하는 경우

**제31조(빈 건축물 정비 절차 등)** ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제42조제1항에 따른 빈 건축물(이하 "빈 건축물"이라 한다)을 법 제43조제1항에 따라 직권으로 해체하려는 경우 해체 사유 및 해체 예정일 등을 국토교통부령으로 정하는 해체통지서에 따라 해체 예정일 7일 전까지 그 빈 건축물의 소유자에게 알려야 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가업자 2인 이상(제3항 본문에 따라 추천받은 감정평가업자 1인을 포함해야 한다)이 평가한 금액의 산술평균치를 법 제43조제3항에 따라 빈 건축물의 소유자에게 보상비로 지급해야 한다.

③ 빈 건축물 소유자는 제1항에 따라 직권 해체 결정을 알게 된 날부터 14일 이내에 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 감정평가업자 1인을 추천해야 한다. 다만, 빈 건축물 소유자의



소재를 알 수 없는 경우나 빈 건축물 소유자가 본문에 따른 기간 내에 감정평가업자를 추천하지 않은 경우는 제외한다.

④ 제2항에 따른 보상비의 산정은 제1항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 통보한 날 또는 법 제43조제2항에 따라 공고한 날을 기준으로 한다.

⑤ 제2항 및 제3항에서 규정한 사항 외에 감정평가업자의 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항은 시·군·구 조례로 정한다.

## □ 다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령

**제2조(다중이용업)** 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 영업"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 영업을 말한다.

1. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호에 따른 식품접객업 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. ~나. 생략

2. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제10호, 같은 조 제16호가목·나목 및 라목에 따른 영화상영관·비디오물감상실업·비디오물소극장업 및 복합영상물제공업

3. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 학원(이하 "학원"이라 한다)으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. ~나. 생략

4. 목욕장업으로서 다음 각 목에 해당하는 것

가. ~나. 생략

5. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호·제6호의2·제7호 및 제8호

의 게임제공업·인터넷컴퓨터게임시설제공업 및 복합유통게임제공업. 다만, 게임제공업 및 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 경우에는 영업장(내부계단으로 연결된 복층구조의 영업장은 제외한다)이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 층에 설치되고 그 영업장의 주된 출입구가 건축물 외부의 지면과 직접 연결된 구조에 해당하는 경우는 제외한다.

가. ~나. 생략

6. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업

7. 「모자보건법」 제2조제10호에 따른 산후조리업

7의2. 고시원업[구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업]

7의3. 「사격 및 사격장 안전관리에 관한 법률 시행령」 제2조제1항 및 별표 1에 따른 권총사격장(실내사격장에 한정하며, 같은 조 제1항에 따른 종합사격장에 설치된 경우를 포함한다)

7의4. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 골프 연습장업(실내에 1개 이상의 별도의 구획된 실을 만들어 스크린과 영사기 등의 시설을 갖추고 골프를 연습할 수 있도록 공중의 이용에 제공하는 영업에 한정한다)

7의5. 「의료법」 제82조제4항에 따른 안마시술소

8. 법 제15조제2항에 따른 화재위험평가결과 위험유발지수가 제11조제1항에 해당하거나 화재발생시 인명피해가 발생할 우려가 높은 불특정다수인이 출입하는 영업으로서 행정안전부령으로 정하는 영업. 이 경우 소방청장은 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.