

## 울산광역시 중구 건축물 관리 조례안

의안 번호	1661
----------	------

제출연월일: 2020. 9. 29.

제출자: 울산광역시 중구청장

### 1. 제정이유

「건축물관리법」이 제정됨에 따라 건축물의 안전 확보 및 체계적인 관리를 위하여 필요한 사항을 규정하고자 함

### 2. 주요내용

- 가. 정기점검 대상 건축물에 관한 사항(안 제3조)
- 나. 긴급점검 대상 건축물에 관한 사항(안 제4조)
- 다. 소규모 노후건축물 점검에 관한 사항(안 제5조)
- 라. 안전진단 대상 건축물에 관한 사항(안 제6조)
- 마. 건축물 해체 신고 대상에 관한 사항(안 제7조)
- 바. 지역건축물관리지원센터 설치·운영에 관한 사항(안 제9조)

### 3. 근거법규

- 가. 건축물관리법 시행령 제8조~11조, 제21조, 제23조, 제31조
- 나. 건축물관리법 시행규칙 제20조

### 4. 제정조례안: 따로붙임

### 5. 참고사항

- 가. 예산조치 사항: 해당사항 없음
- 나. 규제사무 심의: 해당사항 없음
- 다. 성별영향 평가: 개선사항 없음[여성가족과-10016(2020.9.18.)]
- 라. 입법예고: 2020. 8. 28. ~ 2020. 9. 17.(20일간) / 의견 없음
- 마. 비용추계서 미첨부 사유서: 따로 붙임

울산광역시 중구 건축물 관리 조례안

## 제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 건축물의 안전을 확보하고 건축물의 생애주기 동안 체계적인 관리를 위해 「건축물관리법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 울산광역시 중구 행정구역안의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

## 제2장 건축물관리점검

제3조(정기점검의 대상) 「건축물관리법 시행령」 (이하 “영”이라 한다) 제8조제1항제1호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조의 다중이용업소 중 같은 건축물에 다음 각 호의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물을 말한다.

1. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호에 따른 식품접객업 중 단란주점영업과 유흥주점영업
2. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제10호, 같은 조 제16호가목·나목 및 라목에 따른 영화상영관·비디오물감상실업·비디오물소극장업 및 복합영상물제공업
3. 「공중위생관리법」 제2조제1항제3호가목에 따른 목욕장업, 나목의 시설 및 설비를 갖춘 목욕장업
4. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
5. 「모자보건법」 제2조제10호에 따른 산후조리업
6. 고시원업[구획된 실(室) 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태의 영업]

7. 「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)

8. 「의료법」 제82조제4항에 따른 안마시술소

제4조(긴급점검의 대상) 영 제9제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 기초 침하, 좌굴 등 구조적 손상 등으로 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 줄 우려가 있는 경우로써 「울산광역시 건축 조례」 제7조제1항제2호에 따른 중구 건축위원회 구조전문위원회(이하 “구조전문위원회”라 한다)의 자문결과 점검이 필요하다고 인정되는 경우
2. 울산광역시 중구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 건축물의 안전을 확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정하는 경우

제5조(소규모 노후 건축물등 점검의 대상) ① 「건축물관리법」(이하 “법”이라 한다) 제15조제1항제1호에서 “조례로 정하는 규모의 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 3층 이하로서 연면적 1천제곱미터 이하인 건축물 중 구조전문위원회의 자문결과 점검이 필요하다고 인정하는 경우
2. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 경우

② 영 제10조제1항제7호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 석축·옹벽 등에 인접하여 건축된 건축물로서 구조안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물을 말한다

제6조(안전진단의 대상) 영 제11조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란

다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우를 말한다.

1. 구조전문위원회의 자문결과 구조안전성능이 저하됐을 것으로 인정되는 경우
2. 관할 소방서의 점검결과 화재안전의 성능 저하가 우려되어 안전진단 요청이 있을 경우

### 제3장 건축물의 해체

제7조(건축물 해체의 신고) 영 제21조제1항제3호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제20조에 따른 허가대상 가설건축물 및 같은 조 제3항에 따른 신고대상 중 견본주택
2. 「건축법」 제83조에 따른 축조신고대상 공작물

제8조(해체공사감리자의 교체) 영 제23조제4호에서 “그 밖에 해체공사감리자가 업무를 계속하여 수행할 수 없거나 수행하기에 적합하지 아니한 경우로서 조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

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

### 제4장 건축물관리 지원 등

제9조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영) ① 구청장은 법 제40조제2항에 따른 지역건축물관리지원센터(이하“건축물관리센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

② 건축물관리센터는 「건축법」 제87조의2에 따라 설치한 지역건축안전센터와 통합하여 운영할 수 있다.

③ 건축물관리센터는 법 제39조제3항에 따른 업무와 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 이 법에 따른 안전점검 의무 관리대상이 아닌 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원에 관한 사항
2. 그 밖에 구청장이 효율적인 건축물 관리를 위하여 기술지원, 정보제공, 안전대책의 수립 등 필요하다고 인정되는 경우

## 제5장 보칙

제10조(빈 건축물 감정평가업자의 선정 등) 영 제31조제5항 따라 “감정평가업자의 선정 절차 및 방법”은 다음 각 호에 따른다.

1. 빈 건축물의 소유자가 2인 이상인 경우 건축물의 지분 및 소유자의 과반수의 동의를 받은 사실을 증명하는 서류를 붙여 감정평가업자를 추천하여야 한다.
2. 빈 건축물의 소유자가 요청이 있는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가업자 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가업자로 선정할 수 있다.

제11조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항을 규칙으로 정할 수 있다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 근 거 법 규

### ■ 건축물관리법 시행령

**제8조(정기점검 대상 건축물 등)** ① 법 제13조 제1항에서 "다중이용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. 다만, 「학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 학교, 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제2호에 따른 의무관리대상 공동주택, 「유통산업발전법」 제2조 제3호·제4호에 따른 대규모점포·준대규모점포 및 정기점검을 실시해야 하는 날부터 3년 이내에 「공동주택관리법」 제34조 제2호에 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」 제2조 제17호에 따른 다중이용 건축물

4. 「건축법 시행령」 제2조 제17호의2에 따른 준다중이용 건축물로서 같은 조 제18호에 따른 특수구조 건축물에 해당하는 건축물

② 법 제13조 제1항에 따른 정기점검(이하 "정기점검"이라 한다)을 실시해야 하는 건축물의 관리자는 법 제18조 제1항에 따라 지정을 통지받은 건축물관리점검기관에 점검을 의뢰해야 한다.

③ 법 제13조 제2항 본문에서 "대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등 대통령령으로 정하는 항목"이란 다음 각 호의 구분에 따른 항목을 말한다.

1. 대지: 「건축법」 제40조, 제42조부터 제44조까지 및 제47조에 적합한지 여부

2. 높이 및 형태: 「건축법」 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 적합한지 여부

3. 구조안전

가. 「건축법」 제48조에 적합한지 여부

나. 건축물의 외관 및 주요구조부의 상태 등 건축물관리점검지침에서 정하는 사항에 적합한지 여부(「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날부터 20년이 지난 후에 처음 실시하는 정기점검만 해당한다)

4. 화재안전: 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2 및 제53조에 적합한지 여부

5. 건축설비: 「건축법」 제62조 및 제64조에 적합한지 여부

6. 에너지 및 친환경 관리: 「건축법」 제65조의2와 「녹색건축물 조성지원법」 제15조, 제15조의2, 제16조 및 제17조에 적합한지 여부

7. 범죄예방: 「건축법」 제53조의2에 적합한지 여부

8. 건축물관리계획: 수립 및 이행이 적합한지 여부

9. 그 밖의 항목

가. 법 제20조 제2항 각 호의 사항을 이행했는지 여부

나. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 제출된 설계도서의 내용대로 유지·관리되는지 여부

다. 건축물의 안전을 강화하고 에너지 절감을 위하여 보완해야 할 사항이 있는지 여부

**제9조(긴급점검의 실시)** ① 법 제14조 제1항 제3호에서 "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 법 제14조 제1항에 따른 점검(이하 "긴급점검"이라 한다)의 항목은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 구조안전: 「건축법」 제48조에 적합한지 여부

2. 화재안전: 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2 및 제53조에 적합한지 여부

3. 그 밖에 건축물의 안전을 확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정되

는 항목

③ 법 제14조 제2항에 따라 긴급점검의 실시를 요구받은 건축물의 관리자는 법 제18조 제1항에 따라 지정을 통지받은 건축물관리점검기관에 점검을 의뢰해야 한다

**제10조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시)** ① 법 제15조 제1항 제4호에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제5조 제1항 및 같은 법 시행령 제6조 제1항 제6호 가목에 따른 리모델링 활성화 구역 내 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제1항 제4호에 따른 방재지구 내 건축물
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비예정구역 또는 정비구역 내 건축물
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제5호에 따른 도시재생활성화지역 내 건축물
5. 「자연재해대책법」 제12조 제1항에 따른 자연재해위험개선지구 내 건축물
6. 「건축법」 제정일(1962년 1월 20일) 이전에 건축된 건축물
7. 그 밖에 안전에 취약하거나 재난 발생 우려가 큰 건축물 등 시·군·구 조례로 정하는 건축물

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제12조 제3항의 명부에서 건축물관리점검기관을 지정하여 법 제15조 제1항에 따른 점검(이하 "소규모 노후 건축물등 점검"이라 한다)을 요청할 수 있다. 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 건축물관리점검기관에 통보해야 한다.

1. 대상 건축물의 용도 및 구조
2. 대상 건축물의 위치 및 규모
3. 점검이 필요하다고 판단한 사유

③ 제2항에 따라 점검을 요청받은 건축물관리점검기관은 해당 건축물의 관리실태 등을 검토하고 점검의 시기 및 방법 등을 정하여 해당 건축물의



관리자와 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게  
통보해야 한다

**11조(안전진단의 실시)** ① 법 제16조 제2항 제4호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 지진·화재 등 재난 발생으로 인하여 구조안전 또는 화재안전의 성능 저하가 우려되어 법 제16조 제1항에 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 법 제16조 제5항에 따른 결과보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건축물의 개요, 안전진단의 범위 및 과업 내용 등 안전진단의 개요
2. 설계도면, 구조계산서 및 보수·보강 이력 등 자료수집 및 분석 결과
3. 외관조사 결과 분석, 재료 시험·측정 결과 분석 등 현장조사 및 시험 결과
4. 건축물의 상태평가 결과
5. 건축물의 구조해석 등 안전성평가 결과
6. 건축물의 종합평가 결과
7. 보수·보강방법
8. 종합결론 및 추가 보완이 필요한 사항

9. 그 밖에 안전진단에 관한 것으로서 국토교통부장관이 정하는 사항

③ 법 제16조 제3항에 따라 안전진단을 의뢰받은 기관은 안전진단을 완료한 날부터 30일 이내에 같은 조 제5항에 따라 결과보고서를 해당 관리자, 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다. 이 경우 건축물 생애이력 정보체계에 입력하는 방법으로 제출할 수 있다.

**제21조(건축물 해체의 신고 대상 건축물 등)** ① 법 제30조 제1항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제14조 제1항 제1호 또는 제3호에 따른 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또

는 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

② 법 제30조 제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 신고서를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 "허가권자"라 한다)에게 제출해야 한다.

③ 허가권자는 법 제30조 제2항 및 이 조 제2항에 따라 건축물 해체 허가 신청서 또는 신고서를 제출받은 경우 건축물 또는 건축물에 사용된 자재에 석면이 함유되었는지를 확인하고, 석면이 함유되어 있는 경우 지체 없이 다음 각 호의 자에게 해당 사실을 통보해야 한다.

1. 「산업안전보건법」 제119조 제4항 및 같은 법 시행령 제115조 제1항 제28호에 따라 조치를 명하는 지방고용노동청장 또는 지청장
2. 「폐기물관리법」 제17조 제5항, 같은 법 시행령 제37조 제1항 제2호가목 및 같은 조 제2항제1호에 따라 서류를 확인하는 시·도지사, 유역환경청장 또는 지방환경청장

④ 관리자는 법 제30조 제3항 제2호의 자에게 같은 조 제2항 본문에 따른 해체계획서를 검토받으려는 경우에는 「기술사법 시행령」 별표 2의2에 따른 건축구조, 건축시공 또는 건설안전으로 직무범위를 등록한 기술사에게 요청해야 한다.

⑤ 법 제30조 제4항에서 "대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 제2조 제18호 나목 또는 다목에 따른 특수구조 건축물
2. 건축물에 10톤 이상의 장비를 올려 해체하는 건축물
3. 폭파하여 해체하는 건축물

제23조(해체공사감리자의 교체)법 제31조 제2항 제3호에서 "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 제42조 제1항에 따른 빈 건축물(이하 "빈 건축물"이라 한다)을 법 제43조 제1항에 따라 직권으로 해체하려는 경우 해체사유 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」 제2조 제4호에 따른 감정평가업자 2인 이상(제3항 본문에 따라 추천받은 감정평가업자 1인을 포함해야 한다)이 평가한 금액의 산술평균치를 법 제43조 제3항에 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·구청장에 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 제43조 제2항에 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.

## ■ 건축물관리법 시행규칙

**제20조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영 등)** ① 법 제40조 제2항에

따른 지역건축물관리지원센터(이하 "지역건축물관리지원센터"라 한다)에는 센터장 1명과 기술지원, 정보제공 및 안전대책의 수립 등에 필요한 전문인력을 둔다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 지방자치단체 소속 공무원 중에서 건축물관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로 하여금 제1항에 따른 센터장(이하 "센터장"이라 한다)을 겸임하게 할 수 있다.

③ 센터장은 지역건축물관리지원센터의 사무를 총괄하고, 소속 직원을 지휘·감독한다.

④ 제1항에 따른 전문인력은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 사람으로서 건축물관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로 한다.

1. 「건축사법」 제2조 제1호에 따른 건축사
2. 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사
3. 「국가기술자격법」에 따른 건축시공기술사
4. 「국가기술자격법」에 따른 건설안전기술사
5. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축구조 전문분야의 특급 건설기술인

⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항제1호에 해당하는 전문인력 1명 이상과 같은 항 제2호 또는 제5호에 해당하는 전문인력 1명 이상을 두어야 하며, 지역건축물관리지원센터의 전문인력을 확보하기 위하여 노력해야 한다.

⑥ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역의 규모·예산·인력 등을 고려할 때 단독으로 지역건축물관리지원센터를 설치·운영하는 것이 어려운 경우에는 둘 이상의 특별자치시·특별자치도 또는 시·군·자치구가 공동으로 하나의 지역건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있다. 이 경우 공동으로 지역건축물관리지원센터를 설치·운영하려는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지역건축물관리지원센터의 공동 설치 및 운영에 관한 협약을 체결해야 한다.

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 지역건축물관리지원센

터의 조직 및 운영 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

## 울산광역시 중구 건축물 관리 조례안

### 비용추계서 미첨부 사유서

#### 1. 미첨부 근거규정

- 「울산광역시 중구 조례 등의 비용추계에 관한 조례」 제3조제2항제4호 : 조례 등의 내용이 선언적, 권고적인 형식 등으로 규정되어 기술적으로 추계가 어려운 경우

#### 2. 미첨부 사유

- 「울산광역시 중구 건축물 관리 조례안」은 건축물 정기점검 등의 대상 범위를 규정하는 조례로 비용추계에 어려운 점이 있어 비용추계서 미첨부

#### 3. 작성자

- 소 속: 건축과
- 직 급: 지방시설주사
- 이 름: 손정태
- 연락처: (052)290-4031