

의안 번호	2385	【울산광역시 중구 건축물 관리 조례 일부개정조례안】 검 토 보 고 서
----------	------	--

1. 검토경과

- 제출 일자 : 2025. 2. 3.(월)
- 제출 자 : 울산광역시 중구청장
- 위원회 회부일자 : 2025. 2. 3.(월)
- 위원회 심사일자 : 2025. 2. 19.(수)

2. 제안이유

- 목욕탕 노후굴뚝은 민간시설로 소유자의 철거비용 부담 등으로 장기간 방치되고 노후화됨에 따라 붕괴위험 및 안전사고 등이 우려되어
- 인근 주민들의 불안감 해소 및 안전사고 사전예방 등을 위해 굴뚝 정비 지원근거를 마련하고자 함

3. 주요내용

- 정비비용을 지원할 수 있는 “소규모 노후 건축물 등 점검 대상”에 “목욕탕 노후 굴뚝” 신설(안 제5조제2항제2호)

4. 근거법규

- 「건축물관리법」 제15조
- 「건축물관리법시행령」 제10조

5. 검토의견

- 목욕탕 굴뚝은 민간시설로 소유자에게 안전관리 의무가 있지만 철거 비용 부담으로 대다수 굴뚝이 장기간 방치되고 노후화되어 안전사고 우려가 있음
- 본 조례안은 주민들의 불안감 해소 및 안전사고 사전예방을 위해 소규모 노후 건축물 등 점검 대상에 목욕탕 노후 굴뚝을 포함하여 정비비용을 지원할 수 있는 근거를 마련하기 위한 일부개정조례안임
- 제반 규정을 검토한바, 상위법에 저촉되거나 문제점은 없는 것으로 판단됨에 따라 일부 개정하는 것은 타당하다고 사료 됨.

근거법규

「건축물관리법」

제15조(소규모 노후 건축물 등 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 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 점검(이하“소규모 노후 건축물등 점검”이라 한다)결과를 해당 관리자에게 제공하고 점검결과에 대한 개선방안 등을 제시하여야 한다.

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 소규모 노후 건축물등 점검결과에 따라 보수·보강등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다.

④ 소규모 노후 건축물등 점검의 실시 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「건축물관리법 시행령」

제10조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① 법 제15조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」제5조제1항 및 같은법 시행령 제6조제1항제6호가목에 따른 리모델링 활성화 구역 내 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제1항제4호에 따른 방재지구 내 건축물
3. 「도시 및 주거환경정비법」제20조 및 제21조에 따라 해체된 정비예정구역 또는 정비구역 내 건축물
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화 지역 내 건축물

5. 「자연재해대책법」제12조제1항에 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