

# 서울특별시 마포구 건축물관리 조례안 심사보고서

2021. 12. 8.

북지도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2021. 11. 16. 마포구청장

나. 회부일자 : 2021.11. 17.

다. 상정일자 : 제251회 제2차정례회 제9차 위원회(2021. 12. 8.)

상정, 심사, 의결

## 2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 도시안전과장

### 1) 제안이유

「건축물관리법」 제정에 따른 자치구 조례 위임사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하여 건축물의 생애동안 체계적으로 관리함으로써 건축물의 안전을 확보하고, 사용가치 유지·향상 및 국민의 안전 확보와 복리증진에 기여하고자 제정하는 것임.

### 2) 주요 내용

1) 조례의 목적 및 적용범위(안 제1조, 안 제2조)

2) 건축물관리 점검 및 안전진단 대상 건축물 명시

(안 제3조~ 제6조)

3) 건축물 해체신고 대상 및 해체공사감리자 교체에 관한 사항

(안 제7, 8조)

#### 4) 빈 건축물 감정평가업자의 선정절차 및 방법규정(안 제9조)

### 3. 검토의견(신준호 전문위원)

#### 가. 조례 제정 배경

- 「건축물관리법」의 제정(2020. 5. 1. 시행)에 따라 조례로 위임된 사항과 사업수행에 필요한 사항을 정하여 건축물의 안전과 생애관리를 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지하고자 하는 것임.

#### 나. 주요 조문 검토

- 본 조례안의 구조적 체계는 본칙 9개, 부칙 1개 조문으로 구성되어 있음.
- 조례안의 주요 내용을 살펴보면 안 제1조와 제2조에서는 조례의 제정 목적과 적용 범위를 규정하였고, 안 제3조는 다중이용업<sup>1)</sup>의 용도로 사용되

1) 「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. 휴게음식점영업·제과점영업 또는 일반음식점영업으로서 영업장으로 사용하는 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따라 산정한 면적을 말한다. 이하 같다)의 합계가 100제곱미터(영업장이 지하층에 설치된 경우에는 그 영업장의 바닥면적 합계가 66제곱미터) 이상인 것. 다만, 영업장(내부계단으로 연결된 복층구조의 영업장을 제외한다)이 다음의 어느 하나에 해당하는 층에 설치되고 그 영업장의 주된 출입구가 건축물 외부의 지면과 직접 연결되는 곳에서 하는 영업을 제외한다.

1) 지상 1층

2) 지상과 직접 접하는 층

나. 단란주점영업과 유흥주점영업

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. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 별표 4에 따라 산정된 수용인원(이하 "수용인원"이라 한다)이 300명 이상인 것

나. 수용인원 100명 이상 300명 미만으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 학원으로 사용하는 부분과 다른 용도로 사용하는 부분(학원의 운영권자를 달리하는 학원과 학원을 포함한다)이 「건축법 시행령」 제46조에 따른 방화구획으로 나누어진 경우는 제외한다.

(1) 하나의 건축물에 학원과 기숙사가 함께 있는 학원

(2) 하나의 건축물에 학원이 둘 이상 있는 경우로서 학원의 수용인원이 300명 이상인 학원

(3) 하나의 건축물에 제1호, 제2호, 제4호부터 제7호까지, 제7호의2부터 제7호의5까지 및 제8호의 다중이용업 중 어느 하나 이상의 다중이용업과 학원이 함께 있는 경우

4. 목욕장업으로서 다음 각 목에 해당하는 것

는 건축물의 안전 확보와 기능 유지를 위해 건축물의 용도와 규모에 따른 정기점검 대상을 규정하였음.

- 안 제4조에서부터 안 제6조까지는 건축물의 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검과 안전진단 대상 건축물에 대해 명시하였음.
- 안 제7조와 안 제8조에서는 상위법에서 조례로 정하도록 한 해체신고 건축물의 대상과 해체공사감리자의 교체할 수 있는 근거를 규정함.
- 안 제9조는 법 시행령 제31조에 따라 빈 건축물의 해체보상비 지급을 위한 감정평가법인등의 선정 절차 및 방법과 선정제외 사유를 규정함.

#### 다. 종합 의견

- 「건축물관리법」은 건축물의 효과적인 관리체계를 마련하고, 건축물 해체·철거공사 증가에 따른 안전관리를 강화하기 위해 2019년 4월30일 제정되고 2020년 5월1일자로 시행되었음.
- 법령에서 광역 및 기초지방자치단체에 위임한 사항은 총 11가지로, 이 중 마포구 조례로 위임한 사항은 정기·긴급점검, 소규모 노후건축물 점검, 안전진단, 해체신고, 해체공사 감리자 교체, 빈건축물 정비와 관련하여 감

- 
- 가. 하나의 영업장에서 「공중위생관리법」 제2조제1항제3호가목에 따른 목욕장업 중 맥반석·항토·옥 등을 직접 또는 간접 가열하여 발생하는 열기나 원적외선 등을 이용하여 땀을 배출하게 할 수 있는 시설 및 설비를 갖춘 것으로서 수용인원(물로 목욕을 할 수 있는 시설부분의 수용인원은 제외한다)이 100명 이상인 것
  - 나. 「공중위생관리법」 제2조제1항제3호나목의 시설 및 설비를 갖춘 목욕장업
  - 5. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호·제6호의2·제7호 및 제8호의 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. 지상 1층
  - 나. 지상과 직접 접하는 층
  - 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 가상체형 체육시설업(실내에 1개 이상의 별도의 구획된 실을 만들어 골프 종목의 운동이 가능한 시설을 경영하는 영업으로 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.

정평가업자의 선정등에 관한 사항임.

**<조례 위임 주요내용>**

▶자치구 조례 위임(8가지)

- ①정기점검 ②긴급점검 ③소규모 노후건축물 점검 ④안전진단 ⑤해체신고
- ⑥해체공사 감리자 교체
- ⑦해체 현장에 대한 현장점검 업무 대행시 수수료(국토교통부령 미제정)
- ⑧빈건축물 정비와 관련하여 감정평가업자의 선정

▶서울시 조례 위임(3가지)

- ⑨건축물관리점검기관 지정 ⑩해체공사감리자 지정
- ⑪지역건축물관리지원센터 설치 및 운영 등에 필요한 사항

**<표 1. 마포구 소규모 노후건축물 리스트(30년이상) 현황(2021.11.기준)>**

구분	200㎡미만	200㎡이상~ 500㎡미만	500㎡이상~ 660㎡미만	660㎡이상	비고
조적조	246	459	22	9	전체: 2,947개소 평균면적:392.63㎡
조적조 외	182	1364	356	309	

- 이에 본 조례안은 건축물의 안전을 확보하고 쾌적·미관·기능 등 사용자 치를 유지·향상시키기 위하여 필요한 사항과 건축물을 안전하게 해체하는 데 필요한 사항을 규정하여, 과학적이고 체계적으로 건축물을 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지함을 목적으로 제정된 법령에서 위임한 사항을 정하는 것으로서 시의성은 다소 떨어지나 조례 제정은 바람직해 보임.
- 다만, 조례의 실효성 확보를 위해 사업 추진시 안전사각지대가 발생하지 않도록 세밀한 계획이 필요하고 상위법령에서 위임된 각 조문별 “조례로 정하는 건축물”에 대하여 구체적 범위를 확인하고 논의할 필요가 있어 보임.

**4. 질의 및 답변요지 : 생략**

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안가결

7. 기타 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기 타 : 없 음