

# 심사보고서

의안 번호	412
----------	-----

2024. 10. 15.  
경제도시위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2024. 9. 30. 강남구청장(건축과)

나. 상정의결

- 제322회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제2차 회의(2024. 10. 15.)  
“ 수정가결 ”

## 2. 제안이유( 제안설명 : 도시환경국장 김동구 )

- 「건축물관리법」과 같은 법 시행령에서 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하고자 함

## 3. 주요내용

가. 조례의 목적과 적용범위(안 제1조~제2조)

나. 건축물 관리점검(정기·긴급·소규모 노후 건축물·안전진단) 대상  
(안 제3조~제6조)

다. 건축물의 해체신고 대상, 해체공사 감리자 교체 및 해체점검의 경우  
(안 제7조~제9조)

라. 빈 건축물 감정평가법인 선정 절차 및 방법(안 제10조)

#### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 「건축물관리법」, 「건축물관리법 시행령」, 「서울특별시 건축물관리 조례」

나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당 기관 없음

라. 기 타 : 특이 사항 없음

(1) 입법예고(2024. 8. 2.~2024. 8. 22.) : 특이 사항 없음

(2) 규제심사 : 해당 사항 없음

(3) 부패영향평가 : 원안동의

(4) 성별영향분석평가 : 개선의견 없음

#### 5. 검토의견( 전문위원 : 이주현 )

##### 가. 제정 취지 및 배경

- 이 안건은 「건축물관리법」과 같은 법 시행령에서 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하고자 구청장이 제출한 조례안임.
- 「건축법」 개정<sup>1)</sup>
  - 지역별 건축물 안전에 대한 전문적인 관리 체계를 갖추기 위하여 각 지방자치단체가 지역건축안전센터를 설립하고 건축안전특별회계를 설치할 수 있도록 2017년 4월 「건축법」이 개정되었음.
- 「서울특별시 건축 조례」 개정<sup>2)</sup>
  - 서울특별시는 상위법 개정에 맞추어 「서울특별시 건축 조례」에 지역건축안전센터의 설치·운영 규정과 건축안전특별회계의 설치·운영 규정을 신설하였음.

1) 「건축법」 [법률 제14792호, 2017. 4. 18., 일부개정]

2) 「서울특별시 건축 조례」 [시행 2018. 7. 19.] [서울특별시조례 제6900호]

○ 「건축물관리법」 제정<sup>3)</sup>

기존의 「건축법」과 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 근거하여 관리하는 건축물은 전체 대비 극히 일부일 뿐이고, 대다수의 건축물은 노후되어 해체 및 철거 공사가 빈번해지던 중 공사 현장에서 미흡한 안전조치로 인하여 발생한 사고건수가 급증하면서, 건축물의 생애 동안 과학적이고 체계적인 관리를 위한 제도를 마련하는 차원에서 2019년 4월 「건축물관리법」이 제정되었음. 해당 법령에 근거하여 조례로 정하도록 위임된 사항<sup>4)</sup>은 다음과 같이 구분됨.

< 조례 위임 사항 >

지자체	구분	위임 사항
서울특별시	방법·절차	① 건축물관리점검기관 지정 ② 해체공사감리자 지정
	조직·운영	③ 지역건축물관리지원센터 조직 및 운영 등에 필요한 사항
자치구	대상 규정	④ 정기점검 ⑤ 긴급점검 ⑥ 소규모 노후건축물 점검 ⑦ 안전진단 ⑧ 해체신고 ⑨ 해체공사 감리자 교체
	방법·절차	⑩ 해체 현장에 대한 현장점검 업무 대행시 수수료 비율 ⑪ 빈건축물 정비와 관련하여 감정평가업자의 선정

○ 「서울특별시 건축물관리 조례」 제정<sup>5)</sup>

- 서울특별시는 「건축물관리법」 및 같은 법 시행령, 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하기 위하여 2021년 1월 「서울특별시 건축물관리 조례」를 제정하였음.

○ 서울특별시 24개 자치구 조례 제정

- 강남구를 제외한 24개 자치구는 2020년부터 2022년까지의 기간 동안 상위법령에서 위임한 사항을 규정하는 조례를 [붙임 1]과 같이 제정하였고, 자치구별 상황에 따라 건축안전특별회계를 설치하였음.

3) 「건축물관리법」 [법률 제16416호, 2019. 4. 30., 제정]

4) 서울특별시 강남구 건축과 건축안전센터 자료, 2024. 9., 상위법령 내용을 표로 정리함.

5) 「서울특별시 건축물관리 조례」 [시행 2021. 1. 7.] [서울특별시조례 제7860호]

## [붙임 1] 서울특별시 본청 및 25개 자치구 조례 제정 현황

### ○ 서울특별시 강남구 현황

- 서울특별시 강남구는 2019년 1월 건축안전팀의 명칭과 구성원을 일부 변경하여 건축안전센터로 정하였고, 2019년 10월에는 서울특별시 강남구 건축안전특별회계를 설치하여 세출예산을 편성해왔음. 2024년도 본예산 기준 건축안전특별회계 예산규모 및 단위사업 예산액은 [붙임 2]와 같음.

## [붙임 2] 서울특별시 강남구 건축안전특별회계 예산규모 및 단위사업 예산액 (2024. 6. 기준)

- 건축안전특별회계는 관할 구역의 지역건축안전센터의 설치·운영 등을 지원하기 위하여 설치할 수 있는 것<sup>6)</sup>이며, 건축안전특별회계는 건축안전센터의 주요 업무를 원활하게 이행하기 위하여 「건축법」 제87조의3제3항에 규정된 각 호의 용도로 사용하게 되어 있음.
- 지역건축안전센터의 주요 업무에 속하는 ‘건축물관리’에 관하여 상위법령에서 조례로 정하도록 위임한 사항은 정하지 않은 채 수년간 예산 집행을 해왔음.
- 결국 다른 자치구는 건축물관리를 위한 조례를 제정하는 동안 「서울특별시 강남구 건축물관리 조례」는 오늘날까지 제정되지 않아, 강남구는 서울시 25개 자치구 중 해당 조례를 최후로 제정하는 지자체가 되었음.

6) 「건축법」 [시행 2024. 6. 27.] [법률 제20424호]

**제87조의3(건축안전특별회계의 설치)** ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역의 지역건축안전센터 설치·운영 등을 지원하기 위하여 건축안전특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치할 수 있다.

③ 특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용한다.

1. 지역건축안전센터의 설치·운영에 필요한 경비
2. 지역건축안전센터의 전문인력 배치에 필요한 인건비
3. 제87조의2제1항 각 호의 업무 수행을 위한 조사·연구비
4. 특별회계의 조성·운영 및 관리를 위하여 필요한 경비
5. 그 밖에 건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보제공을 위하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사업의 수행에 필요한 비용

**< 지자체 건축물관리 관련 법령 등의 연혁 >**

연도	내용
2017. 4.	「건축법」 개정 - 각 지방자치단체의 지역건축안전센터 설립, 건축안전특별회계 설치 규정 신설함.
2018. 7.	서울시, 「서울특별시 건축 조례」 개정 - 상위 법령에 맞추어 관련 규정 신설함.
2020. 5.	「건축물관리법」 제정 - 노후 건축물 관리를 위한 건축물 관리·점검 체계를 규정함.
2021. 1.	서울시, 「서울특별시 건축물관리 조례」 제정 - 상위 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함.
...	...
2024. 9.	강남구, 「서울특별시 강남구 건축물관리 조례」 제정 추진

**나. 검토 내용**

- **안 제1조(목적)**에 따르면 이 조례의 목적은 「건축물관리법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하는 것임.
  - 입법 목적을 간결하고 명확하게 요약하였고 문제가 없다고 보임.
- **안 제2조(적용 범위)**는 이 조례가 적용되는 대상을 정한 것임.
  - 기초자치단체의 경우 적용되는 행정구역이 당연하게 여겨질 수 있어 이 규정을 두지 않은 자치구도 있으나, 이 규정을 두는 경우 적용 대상이 행정구역 안의 ‘건축물’ 과 ‘대지’ 임을 명확히 할 수 있음.
  - 다만, <법령 입안·심사 세부 기준><sup>7)</sup>에 따라 조 제목은 띄어쓰기 바람.

**< 적용 범위 규정 비교 >**

원 안	수 정 의 건
제2조(적용범위) 이 조례는 서울특별시 강남구 행정구역 안의 건축물과 그 대지에 대하여 적용한다.	제2조(적용 범위) ----- ----- -----.

7) 법제처, 2023.12., <법령 입안·심사 기준>, 적용 범위에 관한 규정, p.72~73.

- **안 제3조(정기점검 대상)**은 「건축물관리법 시행령」 제8조제1항제1호에서 조례로 정하도록 한 건축물<sup>8)</sup>을 규정한 것이고, 다른 자치구들이 정하는 수준과 비슷하게 정한 것으로 보임.
- **안 제4조(긴급점검 대상)**은 「건축물관리법 시행령」 제9조제1항제2호에서 조례로 정하는 경우<sup>9)</sup>를 규정한 것임.
  - 안 제4조제1호부터 안 제4조제3호까지의 경우는 모두 긴급점검을 할 필요성이 인정된다고 보임.
- **안 제5조(소규모 노후 건축물등 점검 대상)**은 「건축물관리법」 제15조제1항제1호와 같은 법 시행령 제10조제1항제7호에서 조례로 정하도록 위임된 사항을 정한 것임.
  - 이 규정의 내용은 조례 제정으로 인한 해당 점검 제도 도입 시점임을 감안하면 타당하다고 보임.
  - 입법 형식의 측면에서는 다소 어긋난 측면이 있고, 향후 제도의 발전 가능성을 저해하는 방식으로 서술되어 정비할 부분<sup>10)</sup>이 보임.
  - 조 제목을 ‘소규모 노후 건축물등 점검 대상’으로 정하였으므로 첫 항의 내용은 조 제목에 부합하는 ‘점검 대상’을 규정하여 원칙을 제시하고, 그 후 ‘점

8) 「건축물관리법 시행령」 [시행 2024. 1. 2.] [대통령령 제34093호]

**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

9) 「건축물관리법 시행령」 [시행 2024. 1. 2.] [대통령령 제34093호]

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

2. 그 밖에 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 인정되는 경우 등 시·군·**구 조례**로 정하는 경우

10) 법제처, 2022. 8., <자치법규 입안 길라잡이>, 용어 체계 구분 표현 방식, p.94.

검 제외 대상' 으로 인정하는 대상을 열거하는 방식으로 그 원칙에 대한 예외를 부연하여 설명하는 것이 바람직함.

- 또한 '소규모 노후 건축물등 점검' 이란 법령상 건축물관리 점검 종류의 하나로 구분하는 것이어서, 상위 법령에서는 이에 대하여 동일한 표현을 다음과 같이 일관되게 사용<sup>11)</sup>하고 있음.

**< 건축물관리 점검 구분 >**

근거 법령	점검 종류	점검 내용
건축물관리법, 건축물관리법 시행령, 건축물관리법 시행규칙, 건축물관리점검지침 등	정기점검	대지, 높이 및 형태, 구조안전 등 9개 분야에 대하여 정기적으로 점검
	긴급점검	재난 및 노후화 등으로부터 건축물의 안전을 긴급히 확보하기 위해 수행하는 점검
	노후 건축물등 점검	안전에 취약하거나 재난 위험의 가능성이 있는 건축물을 대상으로 지자체가 실시하는 점검
	안전진단	점검결과, 안전성 등의 문제가 있는 경우 결함원인 등을 조사하고 개선안 진단

- 이에 따라 <자치법규 입안 기준><sup>12)</sup>에 부합하도록 조 제목을 상위 법령에서 사용하는 용어와 일치하도록 수정할 필요가 있음.
- 중요한 부분은 「건축물관리법」 제15조제1항제1호에서 조례로 점검 대상의 범위를 한정할 때 '특정한 종류의 건축물' 이 아니라, '일정한 규모의 건축물' 을 정하도록 위임하였다는 점임. 이와 관련하여 「건축물관리법 시행령」 제10조제2항에서는 구청장이 건축물관리점검기관을 지정하여 제15조제1항에 따른 점검(이

11) 상위 법령에서 사용하는 용어는 다음과 같음.

「건축물관리법」 [시행 2024. 1. 2.] [대통령령 제34093호]

제7조(건축물 생애이력 정보체계 구축 등) ① (생략)

5. 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 결과

제9조(건축물 생애관리대장) ① (생략)

3. 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검이 실시된 경우

제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시)

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

「건축물관리법 시행령」 [시행 2024. 1. 2.] [대통령령 제34093호]

제10조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시)

12) 법제처, 2022. 8., <자치법규 입안 길라잡이>, 위임조례의 경우 입법례, p.95~96.

하 “소규모 노후 건축물등 점검”이라 한다)을 요청하는 경우 건축물관리점검 기관에 통보하여야 하는 사항 중 하나로 ‘대상 건축물의 규모’가 포함되어 있음. 이를 고려할 때 소규모 노후 건축물등 점검을 하는 경우에는 대상 건축물의 규모가 파악되어야 하고, 각 지자체별 상황을 고려하여 업무를 처리할 수 있도록 점검 대상 건축물의 규모를 정하도록 해준 것임.

- 그러므로 i) 「건축물관리법」 입법 취지에 따르면 건축물관리의 사각지대에 놓일 수 있는 부분을 최소화 하기 위하여 노후 건축물 중 특히 ‘소규모 노후 건축물’이라 한정하였다는 점, ii) 국토교통부 건축정책과에서 관리하는 <소규모 노후 건축물등 점검 매뉴얼>에 소규모 노후 건축물등 점검 절차 및 방법을 상세하게 제시한 점, iii) 국토교통부가 국토안전관리원과 함께 실시한 ‘소규모 노후 건축물에 대한 실태조사’는 ‘일정한 규모 이하의 건축물’을 대상으로 했다는 점 등을 고려하면 조례로 위임된 사항은 ‘일정한 규모 이하의 건축물’이 무엇인지를 정하는 것이라고 판단됨.
- 특히, 2020년 4월 노후 목조 건축물 붕괴사고가 발생한 이후 국토교통부가 국토안전관리원과 함께 2021년 6월 실시한 ‘소규모 노후 건축물에 대한 실태조사’의 대상은 사용승인 후 40년 이상 경과되고 연면적이 200㎡(약 60평) 미만인 전국 소규모 노후 건축물<sup>13)</sup>이었던 점을 감안하면, 조례 제정으로 인한 제도 도입 초기에는 위와 같은 규모의 노후 건축물을 구청장의 판단에 따라 선정하여 일부 점검하고, 이후 단계적으로 가용인원과 소요예산 등에 따라 구체적인 점검 대상 및 수량은 목록을 작성하여 관리 및 조정을 하는 것<sup>14)</sup>이 바람직하다고 생각되므로, 상위 법령의 입법 취지에 부합하는 방향으

13) 국토교통부·국토안전관리원, 2021. 6., <소규모 노후 건축물에 대한 실태조사>

- 조사 대상: 사용승인 후 40년 이상 경과되고 연면적이 200㎡(약 60평) 미만인 소규모 노후 건축물  
(지자체와의 협업으로 선정한 소규모 노후 목조 및 조적조 건축물 약 600동을 현장점검)

14) 양천구, 성북구, 동작구, 용산구, 광진구, 강북구, 구로구, 종로구, 은평구, 노원구, 동대문구, 강동구, 도봉구, 영등포구, 중랑구, 중구 등 16개 자치구에서 이미 적용하고 있는 방식임.

로 수정의견을 다음과 같이 제시함.

< 소규모 노후 건축물 등 점검 대상 규정 비교 >

원 안	수 정 의 견
<p><b>제5조(소규모 노후 건축물 등 점검 대상)</b></p> <p>① 「건축물관리법」(이하 “법”이라 한다) 제15조제1항제1호에서 “조례로 정하는 <u>규모의 건축물</u>”이란 <u>사용승인 후 30년 이상 경과된 조적조 민간건축물</u>을 말한다. <u>다만 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.</u></p> <p>1. <u>법 제13조에 따른 정기점검 대상 건축물</u></p> <p>2. 「<u>공동주택관리법</u>」 제2조제1항제2호에 따른 <u>의무관리대상 공동주택</u></p> <p>3. 「<u>시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법</u>」 제7조에 따른 <u>시설물</u></p> <p>4. <u>그 밖에 관련 법령에 따라 안전점검 의무대상인 건축물</u></p> <p>② 영 제10조제1항제7호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 <u>각호에</u> 해당하는 건축물을 말한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. <u>그 밖에 구청장이 점검이 필요하다고 인정하는 건축물</u></p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p><b>제5조(소규모 노후 건축물등 점검 대상) ①</b></p> <p>----- ----- -----</p> <p><u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모의 건축물로서 구청장이 점검이 필요하다고 인정하는 건축물을 -----.</u> &lt;단서 삭제&gt;</p> <p>1. <u>사용승인 후 30년 이상 경과되고 연면적이 200제곱미터 미만인 건축물</u></p> <p>2. <u>그 밖에 구청장이 안전 확보를 위하여 점검이 필요하다고 인정하는 건축물</u></p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>② ----- ----- <u>각 호</u> ----- -----.</p> <p>1. (원안과 같음)</p> <p>2. ----- <u>재난 예방을 위하여 점검이 필요하다고 인정하는 -----</u></p> <p>③ 제1항에도 불구하고 다음 <u>각 호의 어느 하나에</u> 해당하는 건축물은 제외한다.</p> <p>1. <u>법 제13조에 따른 정기점검 대상 건축물</u></p> <p>2. 「<u>공동주택관리법</u>」 제2조제1항제2호에 따른 <u>의무관리대상 공동주택</u></p> <p>3. 「<u>시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법</u>」 제7조에 따른 <u>시설물</u></p> <p>4. <u>그 밖에 관련 법령에 따라 안전점검 의무대상인 건축물</u></p>

- 안 제6조(안전진단 대상)은 「건축물관리법 시행령」 제11조제1항제2호에서 조례로 정하도록 위임된 사항을 규정한 것임.
  - 「건축물관리법」에 따르면 건축물에 대하여 제13조에 따른 정기점검, 제14조에 따른 긴급점검, 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검을 실시한 결과에 따라 안전진단이 필요한 경우 건축물의 안전성 확보를 위하여 관리자가 실시하도록 되어 있음.
  - 이 때 안전진단이 필요한 경우를 판단하는 기준은 △중대한 결함, △붕괴·전도 발생 위험, △재난 예방 필요성, △성능 저하로 인한 공중의 안전 침해 우려가 있는지 등이며, 지역별 특성에 따라 조례로 안전진단의 범위를 조정할 수 있도록 한 것임. 상위 법령에서 규정된 안전진단의 범위와 동일한 수준으로 정하였으므로 타당하다고 보임.
- 안 제7조(해체신고 대상)은 「건축물관리법 시행령」 제21조제1항제3호에서 조례로 정하도록 위임된 사항을 규정한 것임.
  - 안 제7조제1항 및 제2항의 경우 다른 자치단체에서도 대부분 조례로 정하는 대상이어서 문제가 없다고 보임.
  - 안 제7조제3항의 ‘기계식주차장’의 경우 다른 자치구에서는 규정하지 않고 있는 사항임. 「주차장법」<sup>15)</sup>에 따르면 기계식주차장은 다음과 같이 분류됨.

---

15) 「주차장법」 [시행 2024. 9. 20.] [법률 제20392호, 2024. 3. 19., 일부개정]

**< 기계식주차장 용어 구분 및 정의 >**

대분류	소분류
기계식주차장	기계식주차장치를 설치한 노외주차장
	기계식주차장치를 설치한 부설주차장

용어	종류 <sup>16)</sup>	방식
기계식주차장치 (주차설비)	수직순환식	주차구획에 자동차가 들어간 후 그 주차구획을 수직으로 순환이동하는 방식
	수평순환식	주차구획에 자동차가 들어간 후 그 주차구획을 수평으로 순환이동하는 방식
	다층순환식	주차구획에 자동차가 들어간 후 그 주차구획을 상하 또는 수평으로 순환이동하는 방식
	2단식	2단으로 배치된 주차구획에 상하 또는 수평 이동하여 자동차를 주차하는 방식
	다단식	3단 이상으로 배치된 주차구획에 상하 또는 수평 이동하여 자동차를 주차하는 방식
	승강기식	여러층으로 배치된 고정 주차구획에 승강기로 자동차를 운반 이동하여 주차하는 방식
	승강기 슬라이드식	상하 및 수평으로 이동하는 승강기로 자동차를 운반 이동하여 주차하는 방식
	평면왕복식	평면으로 배치된 주차구획에 자동차를 운반 이동하여 주차하는 방식
	특수방식	그 밖의 형태로 설계된 주차 방식

- 서울특별시 강남구 기계식주차장을 담당하는 관리책임부서는 건축과이며, 설치 신고 수리부터 확인증 발급까지 전반적인 절차를 건축과에서 담당하는 것으로 되어 있음.
- 기계식주차장에서는 사고가 계속적으로 발생해왔음. 2020년 감사원 감사보고서<sup>17)</sup>에 따르면 강남구 기계식주차장 중에는 정기검사 유효기간이 경과하였는데도 차기검사 없이 계속 운영한 사례가 있었음. 감사원은 이를 불법운영으로 규정하고, 점검을 해도 해당 기계식주차장에 대한 운영 중단

16) 한국교통안전공단,

17) 감사원, 2020. 11., <승강설비 안전관리실태>

및 관리자 고발 등 실질적인 조치를 하고 있지 않다는 점을 지적하였음.

- 2023년 9월 국토교통위원회 소속 장철민 국회의원은 서울특별시 주차계획과를 통하여 <기계식주차장 사고 내역> 제출을 요청하였으며, 이 당시 2018년부터 2023년 동안 발생한 강남구 기계식주차장 사고는 [붙임 4]와 같이 차량 파손 뿐만 아니라 사망자가 발생한 심각한 사례로 남아 있음.

### [붙임 3] 서울특별시 강남구 기계식주차장 사고사례 (2018-2023)

- 그러나 위 자료 제출 이후에도 강남구에서는 2024년 3월 기계식주차장 해체공사 중 사망자가 발생하는 사고가 발생하였음. 주로 도심지역의 주차장 부족 문제를 해결하기 위한 목적으로 설치되는 기계식주차장은 관리상 안전 점검 뿐만 아니라, 해체 시 작업자의 안전을 확보하기 위하여 신고가 필요한 대상임을 확인하게 되었음.
- 이러한 사고는 강남구에 한정된 문제는 아니며 전국적으로 기계식주차장 안전관리에 관한 조치가 필요한 사항으로 판단되어 2024년 3월에는 국토교통부에서 <기계식주차장 안전관리 점검 및 조치결과> 제출을 요청하였고, 서울특별시 강남구 건축과에서 기계식주차장 안전관리에 대한 이행실태를 점검한 결과는 다음과 같았음.

### [붙임 4] 서울특별시 강남구 기계식주차장 안전관리 점검 및 조치결과 (2024. 6. 기준)

- 위의 자료에 따르면 2024년 6월 기준 강남구 기계식주차장은 안전검사 미수검 기수는 209기수(7.5%)였고, 관리인 배치 의무대상 중 관리인이 없는 주차장은 29개소(2.7%)였음.
- 2024년 9월 기준 서울특별시 강남구 기계식주차장은 2,055개소로 확인되며, 전체 기계식주차장 중 관리인이 배치된 주차장은 401개소(19.5%)이고, 관리인이 없는 주차장은 1,654개소(80.5%)임.

**[붙임 5] 서울특별시 강남구 기계식주차장 현황** (2024. 9. 기준)

- 해체공사 중 사망자가 발생한 사고의 경우 기계식주차장을 해체할 때 사전에 신고하지 않고, 해체를 완료한 뒤에야 해체완료확인증을 발급받으려는 사례 등 바람직하지 않은 관행 때문에 사태가 심각해졌다고 보임.
- 이와 같은 사고 발생을 예방하기 위해서는 ‘기계식주차장을 해체할 경우 사전에 신고하고, 해체신고확인증을 발급받은 후 해체공사를 실시하도록 조례에 규정하는 것’이 필요하므로, 관리인 배치 여부와 상관없이 해체시 발생하는 사고에 대해서는 기계식주차장을 해체신고 대상으로 지정하는 것이 타당하다고 생각됨.
- 다만, 안 제7조에서 제1호 및 제2호의 대상에 대해서는 부가된 조건이 없는 반면, 제3호의 대상인 기계식주차장에 대해서는 ‘철거신고확인증’을 발급받아야만 신고 대상이 된다고 규정하여, 이와 같이 범위를 제한하는 조건을 두게 되면 신고인이 복잡한 절차를 감내하여야 할 것으로 보이는데, 이에 대해서 심도있게 논의할 필요가 있다고 보임.
- 예를 들면 기계식주차장치를 철거하려는 신고인이 「주차장법 시행규칙」 제16조의11제1항에 따라 ㉠별지 제8호의12서식 <기계식주차장치 철거신고서>를 작성하여 제출하면, 그 신고내용이 적합한 경우 구청장은 같은 서식 하단의 기계식주차장치 철거신고확인증을 발급하여야 함.

**㉠ [붙임 6] 서울특별시 강남구 기계식주차장치 철거신고서**

- 그런데 안 제7조제3호에 따르면 해당 신고인은 ㉠기계식주차장 철거신고서 작성에 따른 철거신고확인증을 받은 후, 이번에는 그 철거신고확인증을 받았다는 것을 전제로 「건축물관리법 시행령」 제21조제2항에 규정된 의무를 준수하기 위하여 「건축물관리법 시행규칙」 제11조제3항에 따라 ㉡별지 제5호서식 <건축물 해체신고서>를 제출하여야 함.

**㉡ [붙임 7] 서울특별시 강남구 건축물 해체 신고서**

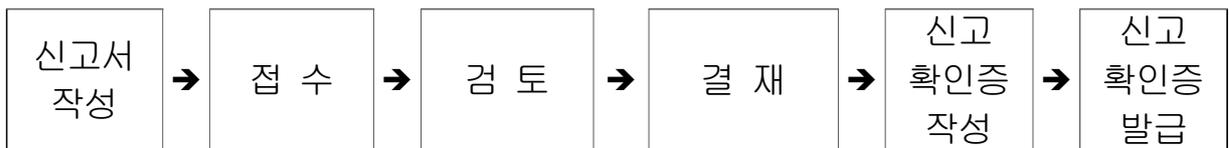
- 해당 신고내용이 적합한 경우 구청장은 허가권자로서 건축물 해체신고 확인증을 내주게 되며, 일련의 과정은 다음 페이지 표 < (안 제7조제3호에 따라) 기계식주차장 해체를 하려는 신고인이 거쳐야 하는 절차>와 같이 정리할 수 있음.
- 안 제7조제3호의 내용에 따르면 기계식주차장을 해체하고자 하는 신고인은 안 제7조제3호에 따라 신고하려는 경우에는 위 표에 명시된대로 ㉠와 ㉡의 절차를 모두 거쳐야 하므로, 상당한 시간과 수고가 배로 들게 되어 중복적이고 비효율적이라고 판단됨. 이와 같이 규정하는 경우 상당수의 신고인들은 이와 같은 불편을 겪느니 이전과 같이 사전 신고를 하지 않고, 해체를 감행한 후 해체신고확인증을 받으려는 관행이 완전히 없어지기는 어려울 것이라고 예상됨.

< 기계식주차장 해체를 하려는 신고인이 거쳐야 하는 절차 >

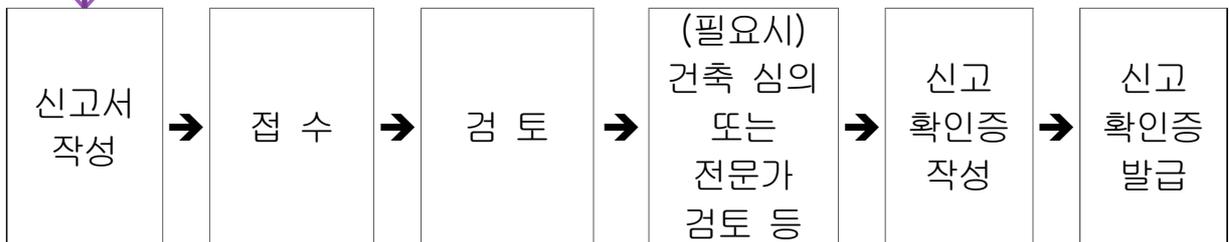
(안 제7조제3호에 따름)

안 제7조제3호에 따른 경우 ㉠와 ㉡의 절차를 모두 거쳐야 함

㉠ 「주차장법」에 따른 기계식주차장 철거신고 절차



㉡ 「건축물관리법」에 따른 기계식주차장 해체신고 절차



- 그러므로 이에 대해서는 기계식주차장 해체신고 간소화를 위하여 관리책임

부서가 개선안을 강구하려는 고민이 필요하다고 보임.

- 안 제7조제3호 조문 내용은 i)안 제7조제1호의 가설건축물은 법에 따라 구청장 허가를 받아야 건축할 수 있는 점, ii)안 제7조제2호의 견본주택은 법에 따라 구청장에게 신고하여야 착공할 수 있는 점, iii)안 제7조제3호의 기계식주차장도 「주차장법」 제19조의9에 따라 사용검사를 받아야 하는 대상이며, 사용검사에 합격하여야 사용이 가능하고 사용검사에 불합격하면 사용할 수 없는 점을 감안하면, 일부 문구는 수정하는 것이 입법 취지에 부합한다고 보이므로 다음과 같이 수정의견을 제시함.

< 해체신고 대상 규정 비교 >

원 안	수 정 의 견
제7조(해체신고 대상) 영 제21조제1항제3호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.	제7조(해체신고 대상) ----- ----- ----- -----.
1. 「건축법」 제20조제1항에 따른 허가 대상 가설건축물	1. (원안과 같음)
2. 「건축법」 제20조제3항에 따른 신고 대상 가설건축물 중 견본주택	2. (원안과 같음)
3. 「주차장법」 제19조의13제3항 및 같은 법 시행규칙 제16조의11제2항에 따른 철거 신고확인증을 발급받은 기계식주차장치	3. 「주차장법」 제19조의9에 따른 사용검사 실시 대상 기계식주차장
4. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물	4. (원안과 같음)

- 「주차장법」의 기계식주차장과 관련하여 구청장에게 제출·신고·관리 등을 요청하는 대외창구는 건축과인데, 구청에 신고해야 하는 당사자 입장에서는 법에 따라 기계식주차장치 철거신고확인증을 발급받고도, 그 후 다시 해체신고를 다시 하여야만 한다는 것은 불합리하다고 보이므로, 조문을 위

와 같이 수정하는 것과는 별개로 관리책임부서에서 앞서 검토한 기계식주차장 철거 간소화 절차를 실무적으로 논의할 필요는 충분하다고 생각됨.

○ 안 제8조(해체공사감리자의 교체)는 「건축물관리법 시행령」 제23조제4호에서 조례로 정하도록 위임된 사항을 규정한 것임.

- 일반적이고 상식적인 수준에서 해체공사감리자로 적합하지 않은 사유를 기술하였으며, 다른 지자체와 유사한 내용으로 정하여 타당하다고 보임.

○ 안 제9조(필수확인점 해체점검)은 「건축물관리법 시행령」 제21조의3제4호에서 조례로 정하도록 위임된 사항을 규정한 것임.

- 「건축물관리법」 제32조제5항제1호에 따르면 “필수확인점”이란 공사의 수행 과정에서 다음 단계의 공정을 진행하기 전에 해체공사감리자의 현장점검에 따른 승인을 받아야 하는 공사 중지점을 말함. i) 「건축물관리법 시행령」 제23조의4에 열거된 세부 기준은 마감재, 지붕, 중간층, 지하층 등 각 해체공정의 착수 전이라는 시점이라는 것, 그리고 ii) 「건축물관리법 시행령」 제23조제4호에서 조례로 정하도록 한 입법 목적이 건축물 해체공사가 해체계획서와 관계 법령에 맞게 수행되는지 확인하기 위해서라는 것을 고려하면, 해체공사 착공신고를 받은 후 필수확인점에 다다른 때에 각 지역별 특성에 따라 현장점검이 필요한 추가적인 경우가 있다면 조례로 정하도록 위임한 것이 본래의 취지라고 확인됨.

- 안 제9조와 같이 정의하는 경우는 「건축물관리법 시행령」 제21조의3제3호에서 술된 ‘허가권자가 현장점검이 필요하다고 인정하는 경우’에 이미 포함된다고 볼 수 있어 중복 또는 불필요한 규정으로 볼 가능성도 있음. 또한 이 조항이 「건축물관리법」 제30조의4(현장점검) 및 「건축물관리법 시행령」 제21조의3(현장점검)에 속하는 내용임을 감안하면 조 제목도 ‘필수확인점 현장점검’이 상위법령에 부합하는 명칭으로 보임. 위와 같은 문제를 최소화 하는 방안으로 다음과 같이 수정의견을 제시함.

**< 필수확인점 현장점검 대상 규정 비교 >**

원 안	수 정 의 건
<p>제9조(필수확인점 해체점검) 영 제21조의3 제4호에서 “조례로 정하는 경우”란 <u>구청장이 필요하다고 인정하는 경우를 말한다.</u></p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제9조(필수확인점 현장점검) -----</p> <p>-----</p> <p>--- <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 -----.</u></p> <p>1. <u>해체공사 외 공사가 수반된다고 판단하는 경우</u></p> <p>2. <u>그 밖에 구청장이 건축물 해체공사가 해체계획서와 관계 법령에 맞게 수행되는지를 확인할 필요가 있다고 인정하는 경우</u></p>

○ 안 제10조(빈 건축물 감정평가법인등의 선정 등)은 「건축물관리법 시행령」 제31조제5항에서 조례로 정하도록 위임된 사항을 규정한 것임.

- 「건축물관리법」 제42조의 빈 건축물 정비를 위한 구체적인 절차가 「건축물관리법 시행령」 제31조에 서술되었고, 그 외에 추가적으로 감정평가법인등의 선정 절차 및 방법에 관하여 필요한 사항을 조례로 정하도록 한 것이므로, 조 제목도 그에 맞게 ‘빈 건축물 감정평가법인등의 선정 절차 및 방법’ 으로 바꾸어야 할 것으로 보임.
- 안 제10조제1항의 형식은 앞서 언급한 자치법규 입안 기준에 부합하지 않으며, 내용도 상위 법령에서 이미 규정한 사항이 중복으로 서술되었고, 입법경제상 간결성과 명확성을 확보하는 방향으로 정비가 필요한 부분이 있음. 그렇지 않을 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」이 개정될 때마다 그에 맞추어 이 조례의 내용을 개정하여야 함.
- 안 제10조제2항의 내용은 예외 사유를 포함시키는 규정인데, 이와 같은 예외는 상위 법령에서 허용하는 사유에 해당하지 않으며, 극적으로 특수한 상황에 해당하는 경우에는 사유서를 서면으로 기록하여 해당 책임을 다하였다는 사실을 입

증하고 업무를 처리하여야 하며, 그럴 수 있는데도 불구하고, 이와 같은 예외 사유를 조례에 포함하여 추천이라는 임의의 수단으로 면제받을 여지를 남겨둔다면 앞의 절차와 방법을 무력화·형해화 시키는 조항이 될 뿐이라고 생각되므로 이에 대해서는 관리책임부서의 설명이 필요하다고 보임.

< 감정평가법인등 선정 규정 비교 >

원 안	수 정 의 건
<p>제10조(빈 건축물 감정평가법인등의 선정 등) ① 영 제31조제5항에 따라 빈 건축물의 해체보상비 지급을 위해 구청장이 감정평가법인등을 선정하는 절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 구청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”이라 한다) 제2조제4호에 따른 감정평가법인등으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가법인등을 선정하며, 세부 평가 기준은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 별표3과 같다.</p> <p>가. 감정평가법인등의 업무수행실적  나. 소속 감정평가사의 수  다. 기존 평가참여 규모  라. 법규준수 여부  마. 감정평가수수료의 적정성  바. 감정평가계획의 적정성</p> <p>2. 감정평가법인등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정에서 제외한다.</p> <p>가. 감정평가법 제32조에 따른 업무정지 처분 기간이 만료된 날 부터 6개월이 경과되지 아니한 자  나. 감정평가법 제41조제1항에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 않은 자</p>	<p>제10조(빈 건축물 감정평가법인등의 선정 절차 및 방법) ① 구청장이 영 제31조제5항에 따라 -----  -----  -----.</p> <p>1. -----  -----  ----- 신청을 받은 후 평가절차를 거쳐 선정하며, 그 평가기준은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제35조제1호를 준용한다.</p> <p>2. 제1호의 선정 평가기준 항목별 세부사항은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 별표 3을 준용한다.</p>

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

② 제1항에도 불구하고 구청장은 관리자의 요청이 있거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우 감정평가법 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가법인등의 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가법인등으로 선정할 수 있다.

② 감정평가법인등을 선정에서 제외하는 사유는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제35조제2호를 준용한다.

※ 붉은색으로 표시된 글씨는 제정안 작성시 발생한 오타인 것으로 보임  
(평가참여 규모→평가참여도)

○ 안 부칙은 이 조례가 제정되었어야 하는 시점으로부터 시행이 너무 미뤄졌고, 시행일을 변경할만한 다른 이유는 없다고 보이므로 타당하다고 생각됨.

## 다. 종합 의견

○ 상위법령에 따른 건축물관리 필요성

- 건축물의 사용가치를 향상시키고, 화재·붕괴 등 사고로부터 국민의 안전을 확보하기 위하여 「건축물관리법」이 제정되었으나, 해당 법령에서 조례로 정하도록 위임한 사항을 규정할 조례를 제정조차 하지 않았음.
- 관리책임부서인 건축안전센터는 이에 대하여 부서 현황을 비롯한 의견을 제출하고 공유하였음.

[붙임 8] 서울특별시 자치구별 건축안전센터 현황 (2024. 9. 기준)

[붙임 9] 서울특별시 강남구 건축안전센터 현황 (2024. 9. 기준)

- 서울특별시 강남구 건축안전센터에서 제공한 자료에 따르면 다른 자치구에서는 이미 건축물관리를 위한 조례를 제정하여 시행해 온 기간이 상당하고, 이에 따라 업무를 정비하여 점진적으로 인원 및 업무량을 늘려온 것으로 파악됨.

- 그런데 현재 시점에서 i)강남구 건축안전센터가 관리하는 대상 건축물 및 공사장 건수가 다른 자치구에 비해 이미 많다고 보이고, ii)[붙임 9]에 기재된 내용과 같이 조례 제정에 따라 해체신고 접수 등 신규 업무도 추가될 것으로 보이므로, 부서 업무 담당 인력의 확대는 고려되어야 할 점이라고 생각됨.

#### ○ 입법 의무 준수

- 이 조례는 위임조례이며, 상위법령에서 조례로 규정하도록 정한 사항을 포함하여야 하므로 행정상 반드시 필요한 조례라고 판단됨.
- 그런데 운영을 목적으로 매년 예산은 집행하면서, 지역건축안전센터의 주요 업무에 속하는 ‘건축물관리’에 관하여 상위법령에서 조례로 정하도록 위임한 사항은 정하지 않은 채 수년간 조례가 부재한 상태가 지속된 점은 소극행정 사례로 기록될 수 있을 것임.
- 지역건축안전센터로 발령 받아 업무를 맡았다가 다른 부서로 이동한 전임 공무원들이 해당 부서에 재직한 기간이 상대적으로 짧다는 것은 참작 사유가 될 수는 있겠으나, 강남구 전체 행정 차원에서는 자치구 중 유일하게 조례를 제정하지 않은 채 미뤄둔 책임을 가벼이 하기에는 어려운 사유이기도 함.
- 특히 후임자에게 조례 제정 추진을 미루고 부서 이동을 하는 일이 너무 잦아서 조례 부재 상태가 발생하였다면, 인사 관리 측면에서도 합리적이라고 볼 수는 없음. 다만, 타인이 미뤄두고 간 업무를 인계받아 이번 조례 제정을 추진한 실무자들은 이러한 불합리한 상황 속에서도 조례 제정을 위하여 현황 조사를 하는 등 조례 제정을 위한 노력을 다하였다는 점을 기억해야 할 것임.
- 앞서 설명한 여러 이유에 근거하여 부서 업무 담당 인력의 확대 필요성에 대해서는 관리책임부서의 상세한 설명을 듣는 것이 바람직하다고 보임.

#### ○ 신규 업무와 관련한 신고 절차 간소화 노력

- 이 조례의 제정으로 추가될 신규 업무는 안 제7조의 해체신고 수리 업무인

데, 이에 대해서는 앞서 언급한대로 신고인의 불편을 깊이 고민하고, 기계 식주차장 해체신고 간소화를 위하여 관리책임부서가 개선안을 강구하려는 고민이 필요하다고 보임.

- 그 밖에 자치법규 입안 기준 등 입법 형식에 부합하도록 조 제목, 법률용어, 조 문 표현을 일부 다듬을 필요가 있음.

## ※ 관계 법령

**건축물관리법** [시행 2023. 7. 19.] [대통령령 제34093호]

**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 **조례**로 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·보강 등에 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.

**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.

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 **조례**로 정하는 시설이 있는 경우
2. 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단체의 **조례**로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우
3. 그 밖에 건축물의 안전한 해체를 위하여 건축물의 배치, 유동인구 등 해당 건축물의 주변 여건을 고려하여 해당 지방자치단체의 **조례**로 정하는 경우

제30조의4(현장점검) ④ 허가권자는 제1항의 현장점검 업무를 제18조제1항에 따른 건축물관리점검기관으로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우

업무를 대행하는 자는 현장점검 결과를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 서면으로 보고하여야 하며, 현장점검을 수행하는 과정에서 긴급히 조치하여야 하는 사항이 발견되는 경우 즉시 안전조치를 실시한 후 그 사실을 허가권자에게 보고하여야 한다.

⑤ 허가권자는 제4항에 따라 업무를 대행하게 한 경우 국토교통부령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 수수료를 지급하여야 한다.

### 건축물관리법 시행령 [시행 2024. 1. 2.] [대통령령 제34093호]

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

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

2. 그 밖에 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 인정되는 경우 등 시·군·구 조례로 정하는 경우

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

※ 참고 자료

[붙임 1] 서울특별시 본청 및 25개 자치구 조례 제정 현황 (2024. 9. 기준)

지방자치단체	조례 제명	제정연월	제정시기 구분
관악구	서울특별시 관악구 건축물관리 조례	2020. 12.	2020년 제정
양천구	서울특별시 양천구 건축물관리 조례	2020. 12.	
은평구	서울특별시 은평구 건축물관리 조례	2020. 12.	
종로구	서울특별시 종로구 건축물관리 조례	2020. 12.	
서울시 본청	서울특별시 건축물관리 조례	2021. 01.	2021년 제정
도봉구	서울특별시 도봉구 건축물관리 조례	2021. 02.	
서대문구	서울특별시 서대문구 건축물 관리 조례	2021. 02.	
강동구	서울특별시 강동구 건축물관리 조례	2021. 04.	
구로구	서울특별시 구로구 건축물관리 조례	2021. 04.	
중랑구	서울특별시 중랑구 건축물관리 조례	2021. 04.	
동대문구	서울특별시 동대문구 건축물관리 조례	2021. 05.	
용산구	서울특별시 용산구 건축물 관리 조례	2021. 05.	
노원구	서울특별시 노원구 건축물관리 조례	2021. 07.	
성북구	서울특별시 성북구 건축물관리 조례	2021. 07.	
영등포구	서울특별시 영등포구 건축물관리 조례	2021. 07.	
중구	서울특별시 중구 건축물관리 조례	2021. 07.	
강북구	서울특별시 강북구 건축물관리 조례	2021. 09.	
강서구	서울특별시 강서구 건축물 관리 조례	2021. 09.	
금천구	서울특별시 금천구 건축물관리 조례	2021. 09.	
동작구	서울특별시 동작구 건축물 관리 조례	2021. 09.	
서초구	서울특별시 서초구 건축물관리 조례	2021. 09.	
광진구	서울특별시 광진구 건축물관리 조례	2021. 10.	
성동구	서울특별시 성동구 건축물관리 조례	2021. 11.	
마포구	서울특별시 마포구 건축물관리 조례	2021. 12.	
송파구	서울특별시 송파구 건축물관리 조례	2022. 05.	2022년 제정
강남구	서울특별시 강남구 <u>건축물관리</u> 조례	(조례 없음, 제정 추진중)	

※ 자치구별로 조례 제명의 붙여쓰기를 달리 적용하였으나, 「건축물관리법」 제2조제2호에 정의된대로 “건축물관리”로 하는 것이 바람직하다고 보임.

[붙임 2] 서울특별시 강남구 건축안전특별회계 예산규모 및 단위사업 예산액  
(2024. 6. 기준)

(단위: 천원)

구분	예산액	전년도예산액	비교증감	증감률
건축안전특별회계	2,477,566	1,471,157	1,006,409	68.41%

구분	예산액	전년도예산액	비교증감	증감률
건축행정				
건축전문가의 건축기술자문	108,110	97,625	10,485	10.74%
건축안전				
건축안전센터 운영 및 건축분야 안전관리 향상	569,319	1,145,314	△576,995	△50.38%
재무활동(건축과)				
내부거래지출	1,569,053	0	1,569,053	순증
행정운영경비				
인력운영비	215,524	211,658	3,866	1.83%
기본경비	16,560	16,560	0	0.00%

[붙임 3] 서울특별시 강남구 기계식주차장 사고사례 (2018-2023)

(서울특별시 강남구 건축과, 2024. 9. 기준)

아이 키우기 좋은 도시 서울, "엄마아빠 행복 프로젝트"



서울특별시



수신 수신자 참조

(경유)

제목 국회의원 요구자료 제출 요청(기계식주차장 사고 및 처분내역 관련)

1. 국회의원 요구자료 2618번(장철민 의원, 국토교통위원회, 더불어민주당) 관련입니다.

2. 국회의원 요구자료 제출을 위해 다음과 같이 자료를 요청드리오니 해당 자치구는 붙임의 서식에 따라 작성하시어 **2023. 9. 20.(수)까지 기한 내 제출**하여 주시기 바랍니다.

※ 담당자 이메일(dss4410@seoul.go.kr)로 우선 회신

○ 요구내용 : 기계식주차장 사고 상세 내역(2018-2023.8월)

- 날짜, 지역, 사고당시 연식(노후 정도), 사고상세내역, 처분내역

붙임 1. 국회의원 요구자료 1부.

2. 제출 서식 1부. 끝.

서울특별시



수신자 서구1-25

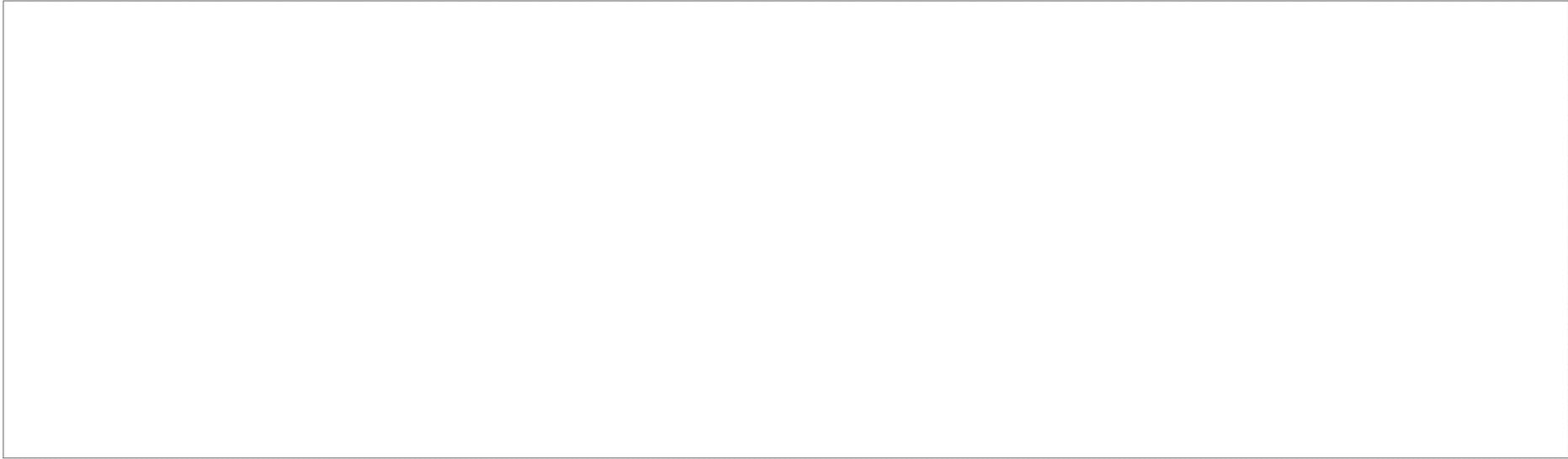
주무관	<b>배동숙</b>	주차관리팀	주차계획과	2023. 9. 18.
		장 <b>이상학</b>	장 <b>김형규</b>	

협조자

시행 주차계획과-10520 (2023. 9. 19.) 접수 건축과-40658 (2023. 9. 20.)

우 04515 서울특별시 중구 덕수궁길 15, 6층 / http://www.seoul.go.kr

전화 02-2133-2367 /전송 02-2133-1051 / dss4410@seoul.go.kr / 부분공개(5)



\* 이 자료 제출 이후에도 2024. 3. 역삼동 기계식주차장 해체공사 중 사망사고 발생

# [붙임 4] 서울특별시 강남구 기계식주차장 안전관리 점검 및 조치결과

(서울특별시 강남구 건축과, 2024. 6. 기준)



국토교통부

## 국 토 교 통 부

수신 수신자 참조  
(경유)  
제목 기계식주차장 안전관리 점검 및 조치결과 제출 요청

---

1. 국토교통부 생활교통복지과-5871(2022.11.3.), 생활교통복지과-5149(2023.9.8.) 관련입니다.
2. 기계식주차장을 안전하게 관리하기 위해 「주차장법」 제19조의9 및 제19조의23에서는 기계식주차장관리자등은 검사주기가 도래하면 정기검사 또는 안전검사를 받도록 규정하고 있으며, 검사를 받지 않거나 검사에 불합격한 후에도 일반의 사용에 제공한 경우 동법 제29조 및 제30조에 따라 벌칙과 과태료를 부과토록 하고 있습니다.
  - 또한 기계식주차장 설치 후 고장난 기계식주차장을 방치하는 등 본래의 기능을 유지하지 아니하는 경우에도 같은 법 제19조의4, 제29조 및 제32조에 따라 벌칙 뿐 아니라 행정청의 원상회복명령, 대집행 및 이행강제금 부과 등을 규정하고 있습니다. 아울러 기계식주차장치 내 기계결합 및 관리미비에 대한 배상을 위해 같은 법 제19조의18은 시장·군수 또는 구청장이 보수업자가 보험에 가입하지 아니한 경우 시정명령 등의 조치를 하도록 규정하고 있습니다.
3. 이에 기계식주차장의 안전한 관리를 위해 기계식주차장 안전검사 수검, 관리인 배치 등에 대해 점검을 실시하고자 하니, 각 기관은 점검 실시 후 조치결과 등을 (붙임 1) 양식에 따라 5.31(금)까지 제출하여 주시기를 바랍니다.
4. 또한, 기계식주차장별 안전검사 결과, 검사연기 여부 등의 정보 확인·관리는 기계식주차장 통합정보관리시스템을 통해 진행하시기 바라며, 시스템 이용 관련 개선 필요사항이 있는 경우 국토부 생활교통복지과(044-201-3798) 또는 한국교통안전공단 주차안전처(054-440-3078)에 요청하여 주시기 바랍니다.
  - + 기계식주차장 정보시스템(행정기관용) : <http://10.59.32.85/login/main.do>
5. 우리 부에서는 앞으로도 분기별 점검을 통해 기계식주차장 안전 관련 조치현황 등을 지속 관리할 예정임을 알려드리니, 해당 지자체에서는 각 기계식주차장이 안전하게 운영될 수 있도록 관리에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 2024년 기계식주차장 실태점검 양식 1부.

2. 시군구별 안전검사 미수검 및 관리인 미배치 현황 1부. 끝.

**양식 1**

**기계식주차장 서류점검 제출양식 - 시·군·구**

**안전검사 미수검**

(단위: 기수, 설치기수 및 미수검: '23.12월말 기준, 조치결과: '24.5월말 기준)

구 분	설치기수	안전검사 미수검		조치결과			
		정기검사 (기수)	정밀안전검사 (기수)	사전통지 등 처분 전 통지	과태료 등 처분	미조치	미조치 대상 향후계획
강남구	2,798	140	69	-	-	209	
합 계							

- 미조치 대상 향후계획 : 현재 안전점검 미수검 건축물에 수검 협조 요청 진행하고 있으며, 지속적인 미수검 건축물에 대하여 처분 사전통지 조치 예정.

**관리인 미배치**

(단위: 개소, 의무대상 및 미배치: '23.12월말 기준, 조치결과: '24.5월말 기준)

구 분	배치 의무대상	미배치	조치결과			
			사전통지 등 처분 전 통지	과태료 등 처분	미조치	미조치 대상 향후계획
강남구	1,047	29	-	-	29	
합 계						

- 미조치 대상 향후계획 : 관리인 미배치 건축물에 배치 의무 대상임을 안내하고 향후 선임되지 않은 건축물에 대하여 처분 사전통지 조치 예정.

**보수업 보험계약**

(단위: 개, 등록수 및 미체결: '23.12월말 기준, 조치결과: '24.5월말 기준)

구 분	보수업 등록업체 수	보험계약 미체결 업체수	국토부 주차시스템 등록업체 수	보험 미체결 조치결과		
				시정명령	미조치	미조치 대상 향후계획
강남구	7	-	7	-	-	-
합 계						

**안전도인증 발급대장 관리방식: 엑셀파일**

## [붙임 5] 서울특별시 강남구 기계식주차장 현황

(서울특별시 강남구 건축과, 2024. 9. 기준)

기계식주차장 수	관리인 유무		총 설치기수	총 설치대수
	유	무		
2,055	유	401	2,797	53,218
	무	1,654		

(상세내역은 엑셀로 제공하였음)

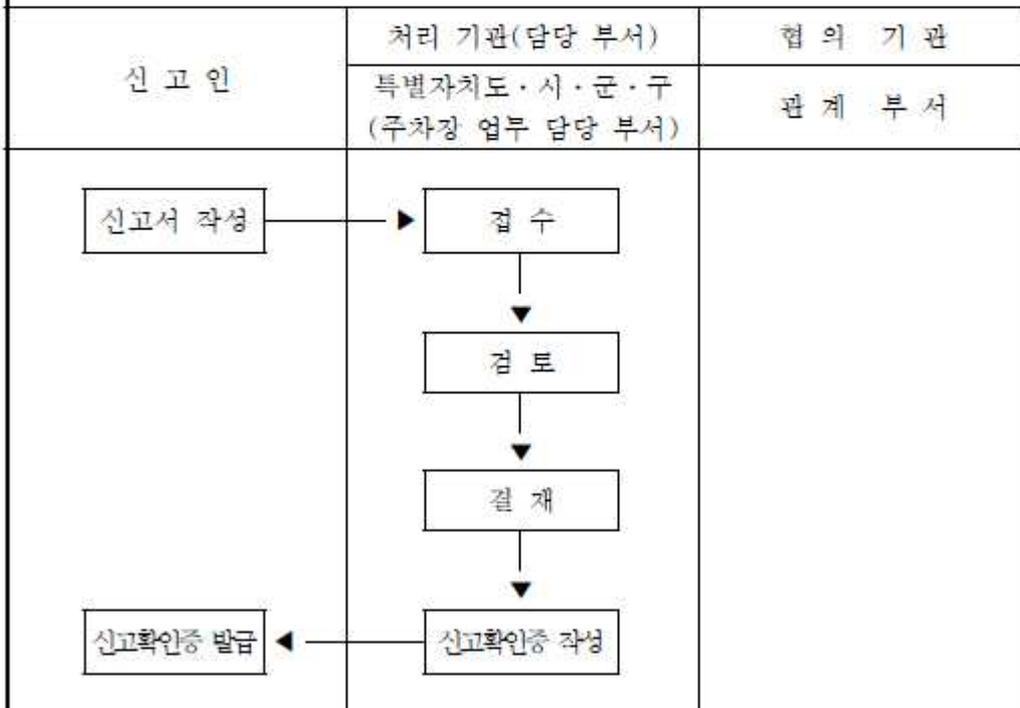


(뒤 쪽)

※ 작성 시 주의사항

- ①란은 신고인이 법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명을 적습니다.
- ③란은 신고인이 법인인 경우에는 법인의 소재지를 적습니다.
- ④란은 신고인이 법인인 경우에는 법인의 전화번호를 적습니다.
- ⑦·⑨·⑩란은 주차장에 주차할 수 있는 주차대수와 주차장의 면적을 적습니다.
- ⑧란은 안전도인증서에 기재된 내용대로 적습니다.
- ⑫란은 기계식주차장치를 철거하는 구체적인 사유를 적습니다.

이 신고서는 아래와 같이 처리됩니다.



신고 제 호  
 「주차장법 시행규칙」 제16조의11제2항에 따라 위와 같이 신고확인증을 발급합니다.

년 월 일

특별자치도지사·시장·군수·구청장 [인]

[붙임 7] 서울특별시 강남구 건축물 해체 신고서  
(「건축물관리법」)

■ 건축물관리법 시행규칙 [별지 제6호서식] <개정 건축물 생애이력 관리시스템(https://blcm.go.kr)에서 신고(신고)할 수 있습니다. 2022. 8. 4.>

건축물 [ ] 해체 허가신청서  
[ ] 해체 신고서

※ 색상이 어두운 칸은 신고인이 작성하지 않으며, [ ]에는 해당되는 곳에 √ 표시 합니다. (양쪽)

허가(신고)번호	접수일자	처리일	처리기간	7일(건축위원회 심의를 거치는 경우에는 그 날부터 7일)
----------	------	-----	------	---------------------------------

관리자	성명(법인명)	생년월일(사업자 또는 법인등록번호)		
	주소	(전화번호: )		
	전자우편 송달 등의	「행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 문서 송달에 동의합니다.		
		[ ] 동의함	[ ] 동의하지 않음	
	관리자	(서명 또는 인)		
	전자우편 주소	Ⓜ		

건축물	위치	
	연면적 합계	해체 건축물 수 ㎡
		주요 건축물 (층) 부속 건축물 (층)

건축물 해체	사유	
	해체공사 기간	년 월 일부터 년 월 일까지

석면 함유자 종류 여부	[ ] 천장재(아스팔트, 아미앵스 등)	[ ] 바닥재(아스타일 등)	[ ] 해당 없음
	[ ] 지붕재(슬레이트 등)	[ ] 파이프보온재(석면포)	
	[ ] 천장단열재(석면포)	[ ] 그 밖의 사항	

하수처리시설 철거 여부	[ ] 철거함	[ ] 철거하지 않음
--------------	---------	-------------

「건축물관리법」 제30조제1항·제2항 및 같은 법 시행규칙 제11조제1항·제3항에 따라 위와 같이 건축물 해체 허가신청서(해체 신고서)를 제출합니다.

년 월 일

신청인(신고인)

(서명 또는 인)

특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	1. 「건축물관리법」 제30조제4항에 따라 작성한 해체계획서(건축물 해체계획을 신청하는 경우에만 첨부함) 2. 「건축물관리법」 제30조제5항에 따라 검토한 해체계획서(건축물 해체신고를 하는 경우에만 첨부함)	수수료 없음
------	--	--------

210mm×297mm[복합지(80g/㎡)]



## [붙임 8] 서울특별시 자치구별 건축안전센터 현황

(서울특별시 강남구 건축과, 2024. 9. 기준)

### 25개 자치구 현황: 2과, 41팀 현원 220명

- 과(科) 설치(2개 구): 강동, 노원
- 2개팀 이상(12개 구): 광진, 동대문, 도봉, **노원**, 은평, 강서, 구로, 동작, 관악, 서초, 송파, **강동**

※ 우리 구 제외 강남 주요구(**서초, 송파, 강동**)는 부서 또는 2개팀 이상 구성 완료

구분	구청	운영 형태	직원 현황			조례제정 (시행일)	[참 고]	
			계	일반직	전문인력 (임기제/시 선제)		건축물총면적 <sup>18)</sup> (㎡)	건축허가현황 <sup>19)</sup> (동)
1	강남구	1팀	7	4	3 (-/3)	-	51,276,942	514
2	<b>강동구</b>	<b>과(3팀)</b>	12	10	2 (-/2)	21.04.28.	<b>26,842,916</b>	<b>164</b>
3	노원구	<b>과(3팀)</b>	15	11	4 (-/4)	21.07.15.	23,709,905	73
4	<b>서초구</b>	<b>2팀</b>	11	8	3 (-/3)	21.9.23.	<b>35,734,933</b>	<b>282</b>
5	<b>송파구</b>	<b>3팀</b>	13	10	3 (-/3)	22.05.12.	<b>41,848,214</b>	<b>281</b>
6	광진구	2팀	12	10	2 (-/2)	21.10.29.	16,764,743	97
7	동대문구	2팀	10	7	3 (-/3)	21.05.13.	19,529,306	94
8	도봉구	2팀	9	7	2 (2/-)	21.02.15.	15,805,684	51
9	은평구	2팀	12	10	2 (-/2)	20.12.16.	20,951,529	168
10	강서구	2팀	11	9	2 (-/2)	21.09.7.	35,421,822	93
11	구로구	2팀	11	8	3 (-/3)	21.04.29.	23,748,941	78
12	동작구	3팀	12	8	4 (4/-)	21.09.23.	18,972,500	122
13	관악구	2팀	11	9	2 (-/2)	20.12.31.	23,063,557	202
14	종로구	1팀	7	5	2 (-/2)	20.12.18.	18,342,888	179
15	중구	1팀	5	4	1 (-/1)	21.07.20.	20,641,291	140
16	용산구	1팀	9	5	4 (1/3)	21.05.14.	17,520,595	159
17	성동구	1팀	6	5	1 (-/1)	21.11.04.	21,311,438	166
18	중랑구	1팀	6	4	2 (-/2)	21.04.01.	21,812,390	111
19	성북구	1팀	6	4	2 (-/2)	21.07.15.	22,858,221	116
20	강북구	1팀	5	4	1 (-/1)	21.06.04.	13,104,969	126
21	서대문구	1팀	6	3	3 (-/3)	21.02.24.	17,758,032	182
22	마포구	1팀	5	4	1 (-/1)	21.12.30.	24,407,428	181
23	양천구	1팀	6	4	2 (-/2)	20.12.30.	21,662,944	70
24	금천구	1팀	6	4	2 (-/2)	21.09.29.	16,924,906	94
25	영등포구	1팀	8	5	3 (-/3)	21.07.15.	29,883,235	132

### 문제점

- 우리 구 관리 대상 기존 건축물 및 공사장 건수가 타 자치구의 2 ~ 10배이나 건축안전센터팀 정원은 서울시 자치구 평균 미만으로 일상 업무량 과다로 인한 직원 피로도 증가 및 특별 업무추진에 어려움이 있음

18) 2020년 기준, 출처: 서울 열린데이터광장/ 자료 갱신일: 2021. 9. 6.

19) 2023년 건축(신축, 증축, 개축, 이전, 대수선)허가 현황, 출처: 서울 열린데이터광장/ 자료 갱신일: 2024. 8. 12.

## [붙임 9] 서울특별시 강남구 건축안전센터 현황

(서울특별시 강남구 건축과, 2024. 9. 기준)

### 운영인원 부족

- 서울시 자치구 건축안전센터 구성 현황
  - 건축안전센터(부서-3개팀) 설치 : 2개구 (강동, 노원)
  - 3개팀 설치: 2개구(동작, 송파)
  - 2개팀 설치: 8개구(서초, 광진, 동대문, 관악, 구로, 도봉, 은평, 강서)
- ※ 우리구 제외 강남3구(서초, 송파, 강동)는 부서 또는 2개팀 이상 구성 완료된 상태임
- ※ 안전센터팀 정원은 자치구 평균 1.6팀(8.8명)에 미달하는 1개팀(7명)으로, 하위 10위임.

### 자치구 중 최다 업무량

- 관리 대상 기존 건축물 및 공사장 건수가 타 자치구의 2 ~ 10배 이상임에도 불구하고, 건축안전센터팀 정원은 서울시 자치구 평균에도 못미침에 따라 업무량 과다로 인한 업무추진(건축물관리조례 제정 등) 지연과 직원 피로도 등이 증가하여, 원활한 업무수행에 많은 지장을 초래하고 있는 상황임
- ☞ 건축물 총면적은 2위인 송파구 대비 1.2배, 최하위 도봉구 대비 2.5배이며, 건축허가 현황은 2위인 서초구 대비 1.8배, 최하위 도봉구 대비 10배로 조사됨

### 추가 발생 업무

- 향후, 『강남구 건축물관리 조례』 시행 시 문제점이 더 가중될 것으로 예상됨
- 정기 점검 대상(증가)
  - 용도별 각 면적(500㎡, 1,000㎡) 이상에 해당하는 영업장 파악을 위해 영업허가 부서인 위생과 등 부서 및 세무서 등 외부 기관에 점검 대상을 제출받아 및 3년 주기로 점검 실시 예정
- 소규모 노후 건축물 등 점검 대상(변동 없음)
  - 관내 30년 이상 조적조 건물은 현재 2,783동
  - 기존 매년 900동을 직권 선정하여 실시하였던 점검을 금회 제정되는 『강남구 건축물관리 조례』에 따라 매년 약 920동, 전체동에 대해 3년 주기로 실시 예정
- 긴급점검은 기존 수시점검에 포함되어 변동 없음
- 해체신고 대상은 기계식주차장 철거 등 대상 포함으로 업무량 증가 예상

### 추가 소요 예산

- 정기점검은 소유자 부담으로 추가 소요 예산 없으며, 소규모 건축물 등 점검은 기존 사업예산 사용

## 6. 질의 및 답변 요지

### □ 제322회 강남구의회 임시회 경제도시위원회 제2차 회의(2024. 10. 15.)

- 질 의 : 상위법령인 건축물관리법 및 같은 법 시행령에서 2020년 5월 1일에 자치구 조례로 위임한 사항이 법령 시행 5년 차에나 조례를 제정하게 되었는데, 특별한 상황이나 이유가 있나
- 답 변 : 이유 불문 소관 부서에서 미리 조례를 제정하지 못한 부분은 잘못이며 사과 말씀 드립니다. 우리 구가 공사 건물이나 현장 건수가 압도적으로 많음에도 불구하고 인력은 서울시 타구와 비교했을 때 절반 수준이고, 우리 구에서는 1개 팀에서 업무를 처리하고 있으나 타구에서는 2개 구에서 과, 10개 구 정도는 2개 또는 3개 팀으로 운영하고 있으며, 1개 팀을 운영하는 구는 우리 구의 관련 업무량이나 건수와 비교가 안 되는 상황. 절대적인 업무량과 인력이 균형이 안 맞아 개선이 필요한 부분임을 양해 구함
- 질 의 : 조례안 제5조 점검 대상 조적조 민간건축물이 법에서 ‘사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물’로 되어 있고 대다수 다른 구는 ‘구청장이 필요하다고 인정하는 부분’으로 규모를 제한하고 있음. 본 조례안은 ‘사용승인 후 30년이 경과된 조적조 민간건축물’로 명시하였는데 사유가 무엇인가
- 답 변 : 건축물이 절대적으로 많은 우리 구의 상황과 안전관리에 만전을 기하고자 하는 우리 구의 의지에 따라,본 조례 규정 대상 기준을 타구 대비 넓게 규정함

## 7. 토론 요지

- 관련 사항을 좀 더 명확하고 체계적으로 규정하도록 항의 단서 부분을 분리하고, 조 제목을 상위법령의 용어와 규정 내용에 맞도록 수정하는 수정안이 제출됨

## 8. 심사 결과 : “수정가결”

9. 소수의견의 요지 : “없음”

10. 기타 사항 : “없음”

- 붙임 1. 서울특별시 강남구 건축물관리 조례안에 대한 수정안  
2. 서울특별시 강남구 건축물관리 조례안

# 서울특별시 강남구 건축물관리 조례안에 대한 수 정 안

관련의안번호

제412호

발의일자 : 2024. 10. 15.

제 안 자 : 경제도시위원장

## 1. 수정이유

- 조 제목을 상위법령의 용어에 따르고 규정 내용에 맞도록 일부 수정함
- 명확하고 체계적으로 규정하도록 항의 단서 부분을 분리하여 수정함

## 2. 수정내용

- 조 제목을 상위법령의 용어 및 규정 사항에 맞도록 수정함(안 제2조, 제5조, 제9조, 제10조 제목)
- 소규모 노후 건축물등 점검 대상과 제외 대상을 세부적으로 명확히 규정하도록 항의 단서 부분을 분리하여 항을 신설하고 하위 각 호 부분을 규정함(안 제5조제1항, 제3항)
- 세부적인 사항을 규정하도록 별표 신설하고 관련 조문을 조정함(안 제10조 제1항제1호)

# 서울특별시 강남구 건축물관리 조례안에 대한 수 정 안

서울특별시 강남구 건축물관리 조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

제2조의 제목 “(적용범위)”를 “(적용 범위)”로 한다.

제5조의 제목 “(소규모 노후 건축물 등 점검 대상)”을 “(소규모 노후 건축물등 점검 대상)”으로 하고, 제1항의 단서와 각 호를 삭제한다.

제5조제2항 각 호 외의 부분 중 “각호”를 “각 호”로 한다.

제5조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.

1. 법 제13조에 따른 정기점검 대상 건축물
2. 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택
3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제7조에 따른 시설물
4. 그 밖에 관련 법령등에 따라 안전점검 의무대상인 건축물

제9조의 제목 “(필수확인점 해체점검)”을 “(필수확인점 현장점검)”으로 한다.

제10조의 제목 “(빈 건축물 감정평가법인등의 선정 등)”을 “(빈 건축물 감정평가법인등의 선정 절차 및 방법)”으로 하고, 같은 조 제1항제1호 각 목 외의 부분 중 “「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 별표3”을 “별표1”로 한다.

별표 1을 별지와 같이 한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별표 1]

## 감정평가업자 선정 평가기준 (제10조제1항제1호 관련)

가. 감정평가법인등의 업무수행실적(배점 : 20점)

- 최근 3년간 서울시내 정비사업(재개발·재건축(단독주택재건축사업을 포함한다))의 감정평가 계약 및 평가금액을 기준으로 실적을 평가함
- 평가건수(10점)

구 분	상위20%이내	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
평 점	10	8	6	4	2

- 평가금액(10점)

구 분	상위20%이내	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
평 점	10	8	6	4	2

나. 소속 감정평가사의 수(배점 : 15점)

- 감정평가법인 소속 감정평가사의 수 평가기준
  - 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인의 서울시 소재 사무소에 소속된 감정평가사의 수를 평가함
- 평가배점(15점) - 서울시 소재 사무소 소속 감정평가사의 수

구 분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하
평 점	15	14	13	12	11

다. 기존 평가참여 규모(배점 : 30점)

- 서울시 감정평가업자 선정 평가기준 시행일 이후 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(중전, 종후) 평가금액 및 횟수(한국감정평가사협회의 실적자료를 기준으로 하되, 실적이 등록되지 않은 경우에는 선정 시점을 기준으로 하며 이 경우 평가금액은 추정금액으로 한다)를 기준으로 평가함
- 기 참여 평가총액(15점)

구 분	하위 20%이내	하위 20%초과~40%	하위 40%초과~60%	하위 60%초과~80%	하위 80%초과~100%
평 점	15	12	9	6	3

- 기 참여 평가횟수(15점)

구 분	하위 20%이내	하위 20%초과~40%	하위 40%초과~60%	하위 60%초과~80%	하위 80%초과~100%
평 점	15	12	9	6	3

라. 법규준수 여부(배점 : 15점)

- 최근 3년간 감정평가업자 및 서울시소재 사무소 소속 감정평가사의 행정처분 횟수를 기준으로 평가함(한국감정평가사협회 확인)
- 감정평가업자는 업무정지, 과징금 및 과태료부과 횟수를 기준으로, 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책 횟수를 기준으로 하되, 업무정지, 자격취소 및 등록취소는 횟수를 2배로 환산하여 산정한다.

구 분	없음	3회 이하	4~6회	7~9회	10회 이상
평 점	15	12	9	6	3

마. 감정평가수수료의 적정성(배점 : 10점)

- 국토교통부장관이 공고한 감정평가업자의 보수기준의 기준요율을 기준으로 평가에 참여한 업자의 제안가격을 평가함

구 분	기준요율 평가수수료의 80%이하의 금액	감정평가업자가 제안한 수수료(금액) (국토부고시 기준요율금액의 80%초과 ~ 100%미만)	국토부고시 기준요율 적용 수수료(금액) (100%~120%)
평 점	10점	평가점수 = {(국토부고시 기준요율금액 - 제안금액)/국토부고시 기준요율금액} × 50	0점

바. 감정평가계획의 적정성(배점 : 10점)

- 구청장이 감정평가업자선정위원회를 구성하여 심사한다.

평가대상	평가항목														
	업무추진계획(25%)					인력투입계획(25%)					사후서비스 제안정도(50%)				
평 점	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2





가. ~ 바. (생략)

2. (생략)

② (생략)

가. ~ 바. (원안과 같음)

2. (원안과 같음)

② (원안과 같음)

## 서울특별시 강남구 건축물관리 조례안

### 제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「건축물관리법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용 범위) 이 조례는 서울특별시 강남구 행정구역 안의 건축물과 그 대지에 대하여 적용한다.

### 제2장 건축물관리점검

제3조(정기점검 대상) 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제8조 제1항제1호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제1호, 제3호부터 제6호까지, 제7의3호부터 제7의5호까지의 업소 중 해당 업소의 영업장 면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물
2. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제2호, 제7호, 제7의2호, 제8호의 업소 중 해당 업소 영업장 면적의 합계가 500제곱미터 이상인 건축물
3. 그 밖에 서울특별시 강남구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 정기점검이 필요하다고 인정하는 건축물

제4조(긴급점검 대상) 영 제9조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 재난발생 위험이 있다고 인정되

는 경우를 말한다.

1. 공사 중단 후 1년 이상 방치되고 있는 건축물
2. 풍수해 등의 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난(이하 “재난”이라 한다) 으로 구조안전 피해를 입은 건축물
3. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물

제5조(소규모 노후 건축물등 점검 대상) ① 「건축물관리법」 (이하 “법”이라 한다) 제15조제1항제1호에서 “조례로 정하는 규모의 건축물”이란 사용승인 후 30년 이상 경과된 조적조 민간건축물을 말한다.

② 영 제10조제1항제7호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 사회적으로 피해가 큰 재난이 발생하였거나 공중의 안전에 위험이 발생하여 점검이 필요한 건축물
2. 그 밖에 구청장이 점검이 필요하다고 인정하는 건축물

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.

1. 법 제13조에 따른 정기점검 대상 건축물
2. 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택
3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제7조에 따른 시설물
4. 그 밖에 관련 법령등에 따라 안전점검 의무대상인 건축물

제6조(안전진단 대상) 영 제11조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 재난 발생으로 인하여 구조안전 성능 저하가 우려되어 안전진단이 필요하다고 구청장이 인정하는 경우
2. 그 밖에 구청장이 건축물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 인정하는

## 건축물

### 제3장 건축물의 해체

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

1. 「건축법」 제20조제1항에 따른 허가 대상 가설건축물
2. 「건축법」 제20조제3항에 따른 신고 대상 가설건축물 중 견본주택
3. 「주차장법」 제19조의13제3항 및 같은 법 시행규칙 제16조의11제2항에 따른 철거신고확인증을 발급받은 기계식주차장치
4. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물

제8조(해체공사감리자의 교체) 영 제23조제4호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

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

제9조(필수확인점 현장점검) 영 제21조의3제4호에서 “조례로 정하는 경우”란 구청장이 필요하다고 인정하는 경우를 말한다.

### 제4장 보 칙

제10조(빈 건축물 감정평가법인등의 선정 절차 및 방법) ① 영 제31조제5항에 따라 빈 건축물의 해체보상비 지급을 위해 구청장이 감정평가법인등을 선정하는 절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”

이라 한다) 제2조제4호에 따른 감정평가법인등으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가법인등을 선정하고, 세부 평가 기준은 별표1과 같다.

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

가. 감정평가법 제32조에 따른 업무정지 처분 기간이 만료된 날 부터 6개월이 경과되지 않은 자

나. 감정평가법 제41조제1항에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 않은 자

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

② 제1항에도 불구하고 구청장은 관리자의 요청이 있거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우, 감정평가법 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가법인등의 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가법인등으로 선정할 수 있다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별표 1]

## 감정평가업자 선정 평가기준 (제10조제1항제1호 관련)

가. 감정평가법인등의 업무수행실적(배점 : 20점)

- 최근 3년간 서울시내 정비사업(재개발·재건축(단독주택재건축사업을 포함한다))의 감정평가 계약 및 평가금액을 기준으로 실적을 평가함
- 평가건수(10점)

구 분	상위20%이내	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
평 점	10	8	6	4	2

- 평가금액(10점)

구 분	상위20%이내	20%초과~40%	40%초과~60%	60%초과~80%	80%초과~100%
평 점	10	8	6	4	2

나. 소속 감정평가사의 수(배점 : 15점)

- 감정평가법인 소속 감정평가사의 수 평가기준
  - 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인의 서울시 소재 사무소에 소속된 감정평가사의 수를 평가함
- 평가배점(15점) - 서울시 소재 사무소 소속 감정평가사의 수

구 분	20명 초과	16~20명	11~15명	6~10명	5명 이하
평 점	15	14	13	12	11

다. 기존 평가참여 규모(배점 : 30점)

- 서울시 감정평가업자 선정 평가기준 시행일 이후 서울시 자치구청장이 선정하여 평가한 정비사업 관리처분(중전, 종후) 평가금액 및 횟수(한국감정평가사협회의 실적자료를 기준으로 하되, 실적이 등록되지 않은 경우에는 선정 시점을 기준으로 하며 이 경우 평가금액은 추정금액으로 한다)를 기준으로 평가함
- 기 참여 평가총액(15점)

구 분	하위 20%이내	하위 20%초과~40%	하위 40%초과~60%	하위 60%초과~80%	하위 80%초과~100%
평 점	15	12	9	6	3

- 기 참여 평가횟수(15점)

구 분	하위 20%이내	하위 20%초과~40%	하위 40%초과~60%	하위 60%초과~80%	하위 80%초과~100%
평 점	15	12	9	6	3

라. 법규준수 여부(배점 : 15점)

- 최근 3년간 감정평가업자 및 서울시소재 사무소 소속 감정평가사의 행정처분 횟수를 기준으로 평가함(한국감정평가사협회 확인)
- 감정평가업자는 업무정지, 과징금 및 과태료부과 횟수를 기준으로, 소속 감정평가사는 자격취소, 등록취소, 업무정지 및 견책 횟수를 기준으로 하되, 업무정지, 자격취소 및 등록취소는 횟수를 2배로 환산하여 산정한다.

구 분	없음	3회 이하	4~6회	7~9회	10회 이상
평 점	15	12	9	6	3

마. 감정평가수수료의 적정성(배점 : 10점)

- 국토교통부장관이 공고한 감정평가업자의 보수기준의 기준요율을 기준으로 평가에 참여한 업자의 제안가격을 평가함

구분	기준요율 평가수수료의 80%이하의 금액	감정평가업자가 제안한 수수료(금액) (국토부고시 기준요율금액의 80%초과 ~ 100%미만)	국토부고시 기준요율 적용 수수료(금액) (100%~120%)
평점	10점	평가점수 = {(국토부고시 기준요율금액 - 제안금액)/국토부고시 기준요율금액} × 50	0점

바. 감정평가계획의 적정성(배점 : 10점)

- 구청장이 감정평가업자선정위원회를 구성하여 심사한다.

평가대상	평가항목														
	업무추진계획(25%)					인력투입계획(25%)					사후서비스 제안정도(50%)				
평 점	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2	10	8	6	4	2

# 서울특별시 강남구 건축물관리 조례안

의안 번호	412
----------	-----

제출연월일: 2024. 9. 30.

제출자: 강남구청장

제출부서: 건축과

## 1. 제안이유

「건축물관리법」 및 「건축물관리법 시행령」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하여 체계적 건축물 관리 및 국민의 안전을 도모하고자 함

## 2. 주요내용

가. 조례의 목적과 적용범위(안 제1조~제2조)

나. 건축물 관리점검(정기·긴급·소규모 노후 건축물·안전진단) 대상  
(안 제3조~제6조)

다. 건축물의 해체신고 대상, 해체공사 감리자 교체 및 해체점검의 경우  
(안 제7조~제9조)

라. 빈 건축물 감정평가법인 선정 절차 및 방법(안 제10조)

## 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「건축물관리법」, 「건축물관리법 시행령」, 「서울특별시 건축물관리 조례」

나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당 기관 없음

라. 기 타 : 특이 사항 없음

(1) 입법예고(2024. 8. 2.~2024. 8. 22.) : 특이 사항 없음

(2) 규제심사 : 해당 사항 없음

(3) 부패영향평가 : 원안동의

(4) 성별영향분석평가 : 개선의견 없음

## 서울특별시 강남구 건축물관리 조례안

### 제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「건축물관리법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 서울특별시 강남구 행정구역 안의 건축물과 그 대지에 대하여 적용한다.

### 제2장 건축물관리점검

제3조(정기점검 대상) 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제8조 제1항제1호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제1호, 제3호부터 제6호까지, 제7의3호부터 제7의5호까지의 업소 중 해당 업소의 영업장 면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물
2. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제2호, 제7호, 제7의2호, 제8호의 업소 중 해당 업소 영업장 면적의 합계가 500제곱미터 이상인 건축물
3. 그 밖에 서울특별시 강남구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 정기점검이 필요하다고 인정하는 건축물

제4조(긴급점검 대상) 영 제9조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 재난발생 위험이 있다고 인정되는 경우를 말한다.

1. 공사 중단 후 1년 이상 방치되고 있는 건축물
2. 풍수해 등의 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난(이하 “재난”이라 한다) 으로 구조안전 피해를 입은 건축물
3. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물

제5조(소규모 노후 건축물 등 점검 대상) ① 「건축물관리법」(이하 “법”이라 한다) 제15조제1항제1호에서 “조례로 정하는 규모의 건축물”이란 사용승인 후 30년 이상 경과된 조적조 민간건축물을 말한다. 다만 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.

1. 법 제13조에 따른 정기점검 대상 건축물
2. 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택
3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제7조에 따른 시설물
4. 그 밖에 관련 법령 등에 따라 안전점검 의무대상인 건축물

② 영 제10조제1항제7호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각호에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 사회적으로 피해가 큰 재난이 발생하였거나 공중의 안전에 위협이 발생하여 점검이 필요한 건축물
2. 그 밖에 구청장이 점검이 필요하다고 인정하는 건축물

제6조(안전진단 대상) 영 제11조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 재난 발생으로 인하여 구조안전 성능 저하가 우려되어 안전진단이 필요하다고 구청장이 인정하는 경우
2. 그 밖에 구청장이 건축물의 안전성 확보를 위해 필요하다고 인정하는 건축물

### 제3장 건축물의 해체

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

1. 「건축법」 제20조제1항에 따른 허가 대상 가설건축물
2. 「건축법」 제20조제3항에 따른 신고 대상 가설건축물 중 견본주택
3. 「주차장법」 제19조의13제3항 및 같은 법 시행규칙 제16조의11제2항에 따른 철거신고확인증을 발급받은 기계식주차장치
4. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물

제8조(해체공사감리자의 교체) 영 제23조제4호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

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

제9조(필수확인점 해체점검) 영 제21조의3제4호에서 “조례로 정하는 경우”란 구청장이 필요하다고 인정하는 경우를 말한다.

#### 제4장 보 칙

제10조(빈 건축물 감정평가법인등의 선정 등) ① 영 제31조제5항에 따라 빈 건축물의 해체보상비 지급을 위해 구청장이 감정평가법인등을 선정하는 절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”이라 한다) 제2조제4호에 따른 감정평가법인등으로부터 신청을 받아 다음 각 목의 평가항목을 평가하여 감정평가법인등을 선정하고, 세부 평가기준은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 별표3과 같다.

가. 감정평가법인등의 업무수행실적

나. 소속 감정평가사의 수

다. 기존 평가참여 규모

라. 법규준수 여부

마. 감정평가수수료의 적정성

바. 감정평가계획의 적정성

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

가. 감정평가법 제32조에 따른 업무정지 처분 기간이 만료된 날 부터 6개월이 경과되지 않은 자

나. 감정평가법 제41조제1항에 따른 과징금 또는 같은 법 제52조에 따른 과태료 부과 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 않은 자

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

② 제1항에도 불구하고 구청장은 관리자의 요청이 있거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우, 감정평가법 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가법인등의 추천을 의뢰하여 추천받은 자를 감정평가법인등으로 선정할 수 있다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

# 비용추계서 미첨부 사유서

## 1. 비용발생 요인

- 해당사항 없음

## 2. 미첨부 근거 규정

- 「서울특별시 강남구 자치법규의 입법에 관한 조례」 제14조제3항제1호

제14조(비용추계서의 작성) ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 비용추계서 작성을 생략할 수 있다.~후략

1. 예상되는 비용이 연평균 3억원 미만이거나 한시적인 경비로서 총 7억원 미만인 경우. 다만, “한시적”이란 사업기간 1년 이하의 사업을 말한다.

## 3. 미첨부 사유

- 건축물관리법 제26조제1항 전단에 따라 건축물관리점검에 드는 비용은 해당 관리자가 부담
- 같은 조항 후단 소규모 노후 건축물등 점검 비용(해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 부담)은 기존 소규모건축물 직권점검(계속사업) 예산(3억 미만)에 해당함

제26조(비용의 부담) ① 건축물관리점검에 드는 비용은 해당 관리자가 부담한다. 다만, 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 비용은 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 부담한다.

## 4. 작성자

- 건축과 지방시설서기 조수영(02-3423-6177)