

### 13. 대구광역시 건축물관리 조례안

# 심사보고서

## 1. 심사경과

- 제안일자 : 2021년 1월 15일
- 제안자 : 홍인표, 강성환, 김동식, 김태원, 박갑상, 배지숙, 윤영애, 이태손, 정천락, 황순자 의원
- 회부일자 : 2021년 1월 18일
- 상정일자
  - 대구광역시의회 제280회 임시회
  - 제1차 건설교통위원회(2021년 1월 28일) : 원안 가결

## 2. 제안설명 요지 (제안설명자 : 홍인표 의원)

### ☐ 제안이유

- 건축물은 최초 건축행위를 위한 인·허가과정에서는 건축법을 비롯한 관계법령이 준수되지만, 사용승인 이후에는 관리가 제대로 이루어지지 않아 화재를 비롯한 각종 재해·재난의 발생에 따른 인명·재산 피해가 가중되어 왔으며, 특히 무리한 건축물 해체공사로 인한 대규모 붕괴사고가 도심에서 반복적으로 발생하는 등 근본적인 관리 대책의 필요성이 대두됨에 따라 「건축물관리법」이 제정되어 2020년 5월 1일부터 시행되었음.

이에 따라 「건축물관리법」에서 시·도조례로 위임된 사항 등 건축물의 생애 동안 과학적이고 체계적인 관리와 안전성의 확보를 위해 새롭게 도입된 건축물 관리제도가 원활하게 시행될 수 있도록 하여, 안전하고 쾌적한 도시조성에 이바지하고자 함.

## □ 주요내용

- 건축물관리점검기관의 명부 등재를 위해 매년 1회 관리점검기관을 공개모집하도록 하여, 건축물 관리점검 업무에 대한 공정한 기회를 보장하되, 신청자격을 지역소재의 기관으로 제한하여 지역업체를 보호할 수 있도록 하고, 명부에 등재된 기관이 영업정지 등의 처분을 받거나 관계법령에 따른 자격요건을 미달하는 등 건축물의 관리 점검에 부적합한 사유가 발생한 경우에는 명부에서 삭제하도록 하는 등 명부의 작성과 관리가 합리적으로 이루어지도록 함. (안 제2조)
- 관리점검기관의 지정은 명부에 등재된 기관 중 무작위 추출방식으로 하여 지정에 있어 공정한 기회를 보장하고, 지정된 기관의 점검자가 성실한 관리점검의 수행이 어렵다고 판단되는 경우에는 지정을 취소할 수 있도록 하여, 충실한 점검이 이루어 질 수 있도록 함. (안 제3조 및 제4조)
- 건축물 해체공사의 감리자에 대한 모집에 있어 매년 1회 정기적으로 공개모집하도록 하며, 신청자 중 결격사유가 없는 경우 해체공사 감리자 명부에 등재하고 이를 일반에 공개하도록 해 투명한 행정을 도모함과 아울러 감리자의 자격을 상실하는 변경사항이 발생했거나

업무정지 이상의 행정처분을 받은 경우에는 7일 이내에 허가권자에게 해당사항에 대한 내용을 제출하도록 하여, 부적격자가 명부에 유지되는 사례를 사전에 방지토록 함. (안 제5조 및 제6조)

- 해체공사 감리자의 지정은 명부에 등록된 자 중 무작위로 선정하되 업무정지나 휴업, 관계법령에 따른 자격상실 등 감리자격에 미달되는 자는 제외하도록 하고, 최근 3년간 2회 이상 감리자지정을 거부하였거나 비위사실이 있는 감리자는 제외되도록 하여, 성실하고 청렴한 감리자가 지정될 수 있도록 하는 한편, 해체공사 상주감리자를 지정할 수 있는 공사의 규모로 건축물 상부에 10톤 이상의 장비를 탑재하거나 폭파하여 해체하는 건축물, 유동인구가 많고 건물이 밀집되어 있는 곳의 건축물 등 대규모 또는 고난이도 해체공사나 인근 건축물과 주민들의 피해가 큰 지역에서의 해체공사에 대해서는 감리자가 상주하도록 하여, 안전사고를 미연에 방지토록 함. (안 제7조)

## □ 참고자료

- 관계법령 : 붙임. (「건축물관리법」 등)
- 예산조치 : 관계부서 협의완료

## 3. 검토보고 요지 (보고자 : 전문위원 박진성)

- 본 조례안은 「건축물관리법」이 제정됨(2020. 5. 1. 시행)에 따라 조례로 위임된 사항과 사업수행에 필요한 사항을 지역의 여건에 부합하도록

규정함으로써 다중이용건축물 등의 관리실태를 점검하고, 건축물 해체공사의 관리를 대폭 강화하는 등 안전한 건축물 관리제도를 운영하기 위한 것으로

## □ 건축물관리점검기관의 모집 및 지정과 관련하여 (안 제2조~제4조)

- 제정된 「건축물관리법」에서는 다중이용건축물 등의 관리자가 건축물의 안전과 기능을 유지하기 위하여 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전 등의 항목에 대하여 정기점검을 실시하도록 규정되어 있으며,

기존 「건축법」의 정기점검 및 수시점검관련 사항이 「건축물관리법」의 제정에 따라 최초 점검시기가 사용승인 후 10년에서 5년 이내로 앞당겨진 반면, 점검주기는 점검을 시작한 날을 기준으로 2년에서 3년마다 실시하는 것으로 다소 완화되어, 건축물의 안전성의 확보와 합리적인 관리체계의 구축을 꾀하고 있음.

- 이 같은 관리점검 업무 시행을 위해 시장은 자격을 갖춘 건축물관리점검기관(이하 “관리점검기관”)에 대하여 모집공고를 거쳐 명부를 작성·관리해야 하며(영 제12조제3항), 구청장·군수는 관리점검기관을 지정해야 함.(영 제12조제4항)
- 이에 따라 관리점검기관의 명부 작성·관리를 위해 시장이 매년 1회 정기적으로 공개모집 할 것과(안 제2조제1항), 관리점검기관의 등재 변경사항 발생 시 처리방법(안 제2조제6항), 구청장·군수가 관리점검기관을 지정하는 방식(안 제3조) 및 지정 취소에 관한 사항

(안 제4조) 등을 제정조례안에 규정하였음.

- 관리점검기관을 공개로 모집하나 신청자격을 지역업체로 제한하고 관계법령에 자격요건이 미달되는 기관을 명부에서 삭제하도록 규정하는 등 관리점검기관 모집 업무의 투명성을 확보하고, 부적격자의 명부등재를 미연에 방지하도록 하는 등의 조치로 보임.

#### □ 건축물 해체공사감리자 모집 및 지정과 관련하여 (안 제5조~제7조)

- 「건축물관리법」에서는 해체공사의 안전관리를 강화하고자 관리자가 건축물을 해체하고자 하는 경우 공사실시 전 허가권자에게 ‘해체 허가(신고)’를 받도록 하고, 허가권자는 해체허가를 받은 건축물에 대한 해체 작업의 안전한 관리를 위하여 해체허가 대상 건축물의 감리자를 지정하여 해체공사 감리를 하도록 규정하고 있음.
- 감리자 지정을 위해서는 해체공사감리자 모집공고를 통해 명부를 작성·관리해야 하며, 이와 관련한 세부사항은 조례로 정하도록 위임하고 있음.
- 이에 따라 이 조례안에서는 건축물 해체공사감리자의 모집(안 제5조)과 명부의 작성·관리(안 제6조), 해체공사감리자의 지정 및 상주 감리자(안 제7조) 등에 관한 사항을 정하였음.
- 감리자격에 미달되는 자, 비위사실이 있는 자 등을 제외하도록 하여 성실하고 청렴한 감리자가 지정될 수 있도록 규정하고, 폭파 해체하는 건축물, 연속된 지상 5개 층 이상으로서 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물, 유동인구가 많거나 건물이 밀집되어

있는 곳의 건축물 등에 대하여는 상주감리자를 지정하여 해체공사 기간 동안 현장에서 상주 감리 업무를 수행하게 하여 해체 공사로 인한 주민 피해를 막고 안전사고를 미연에 방지하도록 하였음.

#### ☐ 시행규칙 (안 제8조)

- 그 밖에 각종 서류, 명부, 대장 등의 양식 등은 규칙으로 정하여 운영할 수 있도록 하여, 보다 효율적인 행정이 될 수 있도록 함.

#### ☐ 종합검토의견

- 본 조례안은 「건축물 관리법」에서 조례로 위임한 건축물관리점검 기관 및 해체공사감리자의 명부작성·관리·지원에 관한 사항을 규정하기 위한 것으로, 건축물 사용승인 이후 지속적이고 체계적인 건축물관리를 할 수 있게 기반을 마련한 취지에서 제정의 의의가 있음.
- 또한, 건축물의 장수명화 및 붕괴 위험이 있는 노후건축물과 철거 공사장 사고예방에 기여할 수 있을 것으로 예상됨.
- 본 조례의 제정으로 건축물 관리의 제도적 장치가 더욱 강화된 만큼, 행정에서도 건축물 해체공사로 인한 분진·소음·진동 등의 민원과 안전사고가 발생하지 않도록 현장관리에 철저를 기해야 할 것이며, 아울러 이 같은 건축물 관리제도의 조속한 정착 및 내실있는 시행을 위해서는 구·군 조례의 제정이 뒤따라야 할 것임.

## 4. 질의 및 답변 요지

○ 없음

## 5. 토론요지

○ 없음

## 6. 수정안 요지

○ 없음

## 7. 심사결과

○ 원안 가결(재석위원 전원 찬성)

## 8. 소수의견 요지

○ 없음

## 9. 기타 필요한 사항

○ 없음