

# 서울특별시 건축물관리 조례안 심사보고서

의안 번호	2000
----------	------

2020. 12. 18  
도시계획관리위원회

## I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2020. 10. 16. 서울특별시청 제출
2. 회부일자 : 2020. 10. 26.
3. 상정 및 의결일자
  - 제298회 정례회 제9차 도시계획관리위원회 (2020. 12. 18. 상정·의결)

## II. 제안설명의 요지 (김성보 본부장)

### 1. 제안이유

- 「건축물관리법」의 제정('20. 5. 1. 시행)에 따라 시·도조례로 위임된 사항 및 사업수행에 필요한 사항을 정하여 원활한 사업의 수행을 도모하고, 건축물의 안전을 확보하고 건축물의 생애 동안 과학적이고 체계적으로 관리함으로써 국민의 안전과 복리증진에 이바지하고자 조례를 제정하고자 함.

### 2. 주요골자

- 건축물관리점검기관의 모집·등재 및 지정방법에 관한 사항
  - 1) 매년 1회 이상 공개모집을 실시하고, 모집하여 등재된 건축물관리점검기관을 명부에 작성하여 관리함(안 제3조 및 제4조).
  - 2) 점검을 수행할 건축물관리점검기관을 지정하고, 그 지정을 취소하는 절차를 규정함(안 제5조 및 제6조).
- 건축물 해체공사감리자 모집·등재 및 지정방법에 관한 사항
  - 1) 매년 1회 이상 공개모집을 실시하고, 등재 신청에 필요한 서류를 명시함(안 제7조).
  - 2) 해체공사감리자 명부의 작성·관리 방법 및 해체공사감리자의 지정 방식을 규정함(안 제8조 및 제9조).
- 지역건축물관리지원센터의 설치 및 주요업무에 관한 사항을 규정함(안 제11조).
- 점검 및 해체공사감리를 수행한 건축물관리점검기관 등에 대한 현황을 조사할 수 있도록 함(안 제12조).

### Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 제정조례안은 「건축물관리법」에서 조례로 위임한 사항과 그 밖에 사업수행에 필요한 사항을 규정하고자 서울특별시장이 제출하여 2020.10.26.일 우리 위원회에 회부된 사항임.
- 「건축물관리법」은 건축물의 효과적인 관리체계를 마련하고, 건축물 해체·철거공사 증가에 따른 안전관리를 강화하기 위하여 2019년 4월 30일 제정, 2020년 5월 1일자로 시행되었음.(주요 내용은 검토보고서 붙임-2 참조)
- 「건축물관리법」 및 같은 법 시행령에서 광역 및 기초지방자치단체

조례로 위임한 사항은 총 11가지로, 이 중 서울시 조례로 위임한 사항은 건축물관리점검기관 지정, 해체공사감리자 지정, 지역건축물관리지원센터 설치등에 관한 사항임.

〈조례 위임 주요내용〉

- ▶ 서울시 조례 위임 (3가지)
  - ① 건축물관리점검기관 지정, ② 해체공사감리자 지정, ③ 지역건축물관리지원센터 설치 및 운영 등에 필요한 사항
- ▶ 자치구 조례 위임 (8가지) ※ 세부내용 검토보고서 붙임-4 참조
  - ④ 정기점검 ⑤ 긴급점검, ⑥ 소규모 노후건축물 점검
  - ⑦ 안전진단 ⑧ 해체신고 ⑨ 해체공사 감리자 교체
  - ⑩ 해체 현장에 대한 현장점검 업무 대행시 수수료 비율
  - ⑪ 빈건축물 정비와 관련하여 감정평가업자의 선정

□ 건축물관리점검기관 지정 관련 (안 제5조 및 제6조)

- 건축물 정기점검은 다중이용 건축물 등의 관리자에게 대지, 높이·형태, 구조·화재안전, 건축설비 등을 포함한 건축물 정기점검을 3년을 초과하지 않는 기간마다 실시토록 하는 제도로, 기존 「건축법」 상 ‘정기점검 및 수시점검’ 관련 사항이 이 법으로 이관되면서, 최초 점검시기는 강화(사용승인 후 10년→5년)하고, 점검 주기는 완화(2년→3년)하는 것으로 변경되었음.

건축물 정기점검 (건축법에서 이관 변경, 법제13조)					
점검대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 다중이용건축물</li> <li>· 연면적 3천㎡ 이상 집합건축물</li> <li>· 준다중이용건축물 중 특수구조 건축물</li> <li>· 다중이용업소 건축물중 자치구 조례로 정하는 건축물</li> </ul>				
점검내용 (9가지 분야)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등</li> </ul>				
점검시기	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">(기존) 건축법</th> <th style="width: 50%;">(변경) 건축물관리법</th> </tr> <tr> <td>사용승인 10년 경과 후 2년에 1회(12년내 최초)</td> <td>사용승인 5년 이내 최초, 이후 3년에 1회</td> </tr> </table>	(기존) 건축법	(변경) 건축물관리법	사용승인 10년 경과 후 2년에 1회(12년내 최초)	사용승인 5년 이내 최초, 이후 3년에 1회
(기존) 건축법	(변경) 건축물관리법				
사용승인 10년 경과 후 2년에 1회(12년내 최초)	사용승인 5년 이내 최초, 이후 3년에 1회				

- 건축물 정기점검 시행을 위해 서울시장은 자격을 갖춘 건축물관리점검기관에 대하여 모집공고를 거쳐 명부를 작성·관리해야 하며(영 제12조제3항), 구청장은 점검기관을 지정해야 하는데(영 제12조제4항), 시행령 제12조제4항에서는 이와 관련한 세부사항을 市조례로 위임하였음.

건축물점검기관 명부작성·지정 (신설, 법제18조, 영제8·9·12·13조)	
점검기관 자격	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축사사무소 개설신고를 한 자</li> <li>· 건설기술용역업자</li> <li>· 안전진단전문기관</li> <li>· 건축분야의 기술사사무소를 개설등록 한 자 등</li> </ul>
건축물 점검기관 지정 (기존·소유자 지정)	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <b>건축물관리점검기관 신청공고 명부 작성·관리 서울시</b> </div> <span>⇒</span> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <b>점검기관 지정 및 통보 자치구</b> </div> <span>⇒</span> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <b>건축물관리 점검 요청 관리자</b> </div> <span>⇒</span> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <b>점검실시 및 결과 보고 점검기관</b> </div> </div>
조례 위임사항	점검기관 모집공고, 명부작성, 관리 및 지정에 필요한 사항

### 「건축물관리법 시행령」 제12조

#### 제12조(건축물관리점검기관의 지정 등)

- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 법 제18조제1항 각 호의 자를 대상으로 **모집공고를 거쳐 명부를 작성하고 관리해야 한다.** 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다.
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제18조제1항에 따라 이 조 제3항의 명부에서 **건축물관리점검기관을 지정해야 한다.**
- ⑤ 제3항 및 제4항에 따른 **건축물관리점검기관 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정할 수 있다.**

- 이에 따라 제정조례안은 건축물관리점검기관의 명부 작성·관리를 위해 서울시장이 매년 1회 이상 공개모집할 것과(안 제3조), 점검기관의 등재 변경사항 발생 시 처리방법(안 제4조), 구청장이 점검기관을 선정하는 방법과 지정 취소에 관한 사항(안 제5조) 등을 규정하였음<sup>1)</sup>.

1) 국토교통부에서 배포한 '건축물관리점검기관 모집공고, 지정 등 관련 지자체 참고조례'를 바탕으로 서울시 실정에 맞게 조문을 정비함.

## 조례안 주요 내용 (안 제3조~제6조)

- ▶ **건축물관리점검기관의 모집·등재 (안 제3조)**
  - 시장은 건축물관리점검기관 명부 작성·관리를 위해 매년 1회 이상 공개모집
  - 건축물 생애이력 정보체계, 시·구 홈페이지 20일 이상 공고
- ▶ **건축물관리점검기관 등재변경·휴업·재개업 및 폐업신고 등 (안 제4조)**
  - 변경사항 발생한 날로부터 20일 이내 시장에게 등재사항 변경신고서 제출
- ▶ **건축물관리점검기관의 지정 및 취소 (안 제5조)**
  - 구청장은 명부에서 무작위 추출 방식으로 점검기관을 지정, 관리자에게 통보
  - 구청장은 점검자 자격기준 부적합 등의 경우 지정 취소

- 참고로, 서울시는 법 시행 후 건축물관리점검기관 모집공고를 시행하였고(2020.5.11.), 점검기관 명부를 공고하였는데(2020.6.8.), 금년 10월 기준 등록업체는 448개인 것으로 파악됨.

### 〈건축물관리 점검기관 등록 명부 현황〉

('20.10.23. 기준)

구 분	계	건축사 사무소	안전진단 전문기관	기술사 사무소	건설기술 용역사업자	한국감정원
등록 업체 수	448 (100%)	314 (70%)	94 (21%)	35 (8%)	4 (0.8%)	1 (0.2%)

## □ 해체공사감리자 지정 관련 (안 제7조~제9조)

- 「건축물관리법」에서는 해체·철거공사의 안전관리를 강화하고자, 4층 또는 연면적 500㎡ 이상의 해체공사는 공사실시 전 지방자치단체장의 ‘해체허가’를 받도록 하고, 해체허가 대상 건축물의 감리자는 허가권자가 지정하도록 규정하고 있는데,
- 감리자 지정을 위해서는 해체공사감리자 모집공고를 통해 명부를 작성·관리해야 하며, 이와 관련한 세부사항은 조례로 정하도록 위임하고 있음.

해체허가 및 해체감리자 지정 (신설, 법제30~31조, 영제22~23조, 시행규칙제11~13조)								
해체허가 대상	모든 해체공사 (단 연면적 500㎡미만&높이 12m미만& 3개층이하(지상·지하층 포함)이거나, 주요구조부의 해체를 수반하지 않고 일부 해체의 경우 해체신고로 같음)							
해체공사 절차	<table border="1"> <tr> <td>해체허가(신고) 제출 · 해체계획서 첨부 · (허가대상)전문가 검토 (관리자→허가권자)</td> <td>⇒</td> <td>해체허가서 발급 해체 계획서 및 신청서 검토 (허가권자→관리자)</td> <td>⇒</td> <td>해체공사및감리실행 · 감리 원료 보고 · 공사원료신고 및 해체신고필증 교부</td> <td>←</td> <td>해체감리자 지정 (허가대상)자치구에서 감리자 지정 (허가권자→관리자)</td> </tr> </table>	해체허가(신고) 제출 · 해체계획서 첨부 · (허가대상)전문가 검토 (관리자→허가권자)	⇒	해체허가서 발급 해체 계획서 및 신청서 검토 (허가권자→관리자)	⇒	해체공사및감리실행 · 감리 원료 보고 · 공사원료신고 및 해체신고필증 교부	←	해체감리자 지정 (허가대상)자치구에서 감리자 지정 (허가권자→관리자)
해체허가(신고) 제출 · 해체계획서 첨부 · (허가대상)전문가 검토 (관리자→허가권자)	⇒	해체허가서 발급 해체 계획서 및 신청서 검토 (허가권자→관리자)	⇒	해체공사및감리실행 · 감리 원료 보고 · 공사원료신고 및 해체신고필증 교부	←	해체감리자 지정 (허가대상)자치구에서 감리자 지정 (허가권자→관리자)		
해체공사 감리자 지정 (허가대상)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 자격기준 : 건축사, 건설기술용역업자(건설사업관리)</li> <li>· 지정방법 (※ 기존 : 건축주 지정) <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 서울 시 : 모집공고 ⇒ 명부 작성·관리</li> <li>▶ 허가권자 : 명부에서 해체공사감리자 지정</li> </ul> </li> </ul>							
조례 위임사항	해체공사감리자 모집공고, 명부작성,관리 및 지정에 필요한 사항							

**「건축물관리법 시행령」 제22조**

**제22조(건축물 해체공사감리자의 지정 등)**

- ② 허가권자는 법 제31조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우 제1항의 명부에서 해체공사감리자를 지정해야 한다.
1. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 해체허가 대상인 건축물
  2. 법 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 해체신고 대상인 건축물로서 해체하려는 건축물이 유동인구가 많거나 건물이 밀집되어 있는 곳에 있는 경우 등 허가권자가 해체 작업의 안전한 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 건축물
- ③ 허가권자는 건축물을 해체하고 「건축법」 제25조제2항에 해당하는 건축물을 건축하는 경우로서 관리자가 요청하는 경우에는 이 조 제2항에 따라 지정한 해체공사감리자를 「건축법」 제25조제2항에 따른 공사감리자로 지정할 수 있다. 이 경우 허가권자는 건축하려는 건축물의 규모 및 용도 등을 고려하여 해체공사감리자를 지정해야 한다.
- ④ 제2항 및 제3항에 따른 해체공사감리자의 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 특별 시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정할 수 있다.

○ 이에 따라 이 조례안에서는 건축물 해체공사감리자의 모집과 등재에 관한 사항(안 제7조), 명부의 작성과 관리(안 제9조), 해체공사감리자 지정(안 제10조) 등에 관한 사항을 정하였음.

## 조례안 주요 내용 (안 제7조~제10조)

- ▶ **건축물 해체공사감리자 모집·등재** (안 제7조)
  - 시장은 해체공사감리자 명부 작성·관리를 위해 매년 1회 이상 공개모집
  - 시·구 홈페이지 등 20일 이상 공고
  - 시장은 해체공사 건축물의 규모별 해체공사감리자 기준을 정하거나 해체공사 감리 업무 범위를 별도로 정하여 모집공고 가능
- ▶ **해체공사감리자 명부 작성 및 관리** (안 제8조)
  - 변경사항 발생한 날로부터 7일 이내 시장에게 변경사항, 지정연기요청서 등 제출
- ▶ **해체공사감리자 지정 등** (안 제10조)
  - 구청장은 명부에서 해체공사감리자를 무작위 선정·지정
  - 해체공사감리자 등재명부 및 지정대장 관리업무를 관련 협회 등에 대행 가능
  - 해체공사감리조정위원회 설치

- 「건축법」에서는 소규모 건축물의 부실공사를 예방하기 위하여 ‘**허가권자의 공사감리자 지정제도**’를 두고 있고<sup>2)</sup>, 「서울특별시 건축 조례」(이하 ‘**건축 조례**’)에서 공사감리자의 모집과 지정방식을 정하고 있는데, 제정조례안은 이를 준용하고 있음.
  - 또한 해체공사감리 상 분쟁 등이 발생하였을 때 이를 조정할 수 있도록 ‘**해체공사감리조정위원회**’(안 제10조)의 설치 근거를 두고 「건축 조례」 상 ‘**공사감리조정위원회**’의 구성·운영 규정을 준용토록 하였는데, 이는 공사감리자와 해체공사감리자의 자격 요건이 유사하기 때문인 것으로 이해됨.
- 서울시는 해체공사감리자도 이미 모집공고(2020.5.21.) 및 등록명부 공고(2020.7.6.)를 완료하였는데, 금년 10월 기준 총 898명의 해체공사감리자가 명부상에 등록되어 있는 상황임.

2) 건축주의 공사감리자 지정 원칙에도 불구하고, 부실시공이 우려되는 소규모 건축물을 대상으로 감리를 강화하기 위해 건축주가 아닌 허가권자가 해당 건물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에 공사감리자를 지정하도록 하고 있음.(「건축법」 개정안(2017.9.11. 민홍철 의원 등 10인 발의)에 대한 국토교통위원회 검토보고서, 2018.5.5.)

〈해체공사감리자 등록 명부 현황〉

(`20.10.23. 기준)

구 분	계	도심서북권	서남권	동북권	동남권
등록자수	898 (100%)	150 (18%)	279 (31%)	185 (20%)	284 (31%)

□ 지역건축물관리지원센터 설치 등 (안 제11조)

- 「건축물관리법」 제11조에서는 건축물을 체계적으로 유지·관리할 수 있도록 건축물관리자에게 건축물관리계획의 수립·이행 책무를 부여하고 있고, 같은 법 제40조에서는 구청장이 이를 지원할 수 있도록 기술지원, 정보제공 등을 위해 지역건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있도록 규정하고 있으며, 이에 필요한 사항은 조례로 위임하였음.

건축물관리계획 수립 (신설, 법제11,39~40조, 영제6,29조, 시행규칙제5~6,20조)							
수립 대상	· 건설업자가 시공하여야 하는 건축물 (연면적 200㎡를 초과하는 건축물 등)						
주요내용	· 현황, 장기수선계획, 구조안전 및 내진능력, 화재 및 피난안전, 친환경 성능관리 등						
추진절차	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;"> <b>사용승인시 건축물관리계획 제출 관리자</b> </td> <td style="width: 33%;"> <b>적절성 검토, 필요시 보완 요구 구청장</b> </td> <td style="width: 33%;"> <b>3년마다 계획 재검토, 계획에 따라 주요 시설 교체 및 보수 관리자</b> </td> </tr> <tr> <td>⇒</td> <td>⇒</td> <td></td> </tr> </table>	<b>사용승인시 건축물관리계획 제출 관리자</b>	<b>적절성 검토, 필요시 보완 요구 구청장</b>	<b>3년마다 계획 재검토, 계획에 따라 주요 시설 교체 및 보수 관리자</b>	⇒	⇒	
<b>사용승인시 건축물관리계획 제출 관리자</b>	<b>적절성 검토, 필요시 보완 요구 구청장</b>	<b>3년마다 계획 재검토, 계획에 따라 주요 시설 교체 및 보수 관리자</b>					
⇒	⇒						
지역건축물 관리지원센터	· 구청장은 관리자가 건축물관리계획에 따라 효율적으로 건축물을 관리할 수 있도록 기술지원, 정보제공, 안전대책의 수립 등 필요시 지역건축물관리지원센터 설치 ⇒ 건축법에 따른 '지역건축안전센터와 통합운영 가능'						
조례 위임사항	지역건축물관리지원센터의 조직 및 운영 등에 필요한 사항						

「건축물관리법 시행규칙」 제20조

제20조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영 등) ① 법 제40조제2항에 따른 지역건축물관리지원센터(이하 "지역건축물관리지원센터"라 한다)에는 센터장 1명과 기술지원, 정보제공 및 안전대책의 수립 등에 필요한 전문인력을 둔다.

②~⑥ (생략)

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 **지역건축물관리지원센터의 조직 및 운영 등에 필요한 사항**은 해당 지방자치단체의 **조례로 정한다.**



- 이에 따라 조례안에서는 지역건축물관리지원센터의 설치 근거와 방법, 업무를 정하고 있으며(안 제11조), 그 밖에 건축물관리점검기관, 해체공사감리자에 대한 설문, 의견청취 등을 할 수 있도록 보칙을 마련 하였음(안 제12조).

**조례안 주요 내용 (안 제11조~제12조)**

- ▶ 지역건축물관리지원센터 설치 및 운영(지역건축안전센터와 통합 운영 가능)  
: 건축물관리에 관한 조사 연구, 정책개발, 기술지원 및 정보제공 등
- ▶ 현황조사 : 건축물관리점검기관 및 해체공사감리자에 대한 설문, 의견청취

- 한편, 「건축법」 제87조의2제1항에서는 건축안전과 관련된 기술적 검토·심사 등을 위해 ‘지역건축안전센터’ 설립의 근거를 두고 있는데, 「건축물 관리법」 제40조제3항에 따라 ‘지역건축물관리지원센터’는 ‘지역건축안전센터’와 통합 운영이 가능함.

이에 서울시는 우선적으로 지역건축안전센터와 통합운영 하되, 향후 두 기관을 분리할 필요성이 발생할 경우 별도로 설치·운영할 계획임.

- 참고로, 안 제11조제1항에서 ‘지역건축물관리지원센터’의 설치 주체를 ‘구청장’으로 규정한 것은 법 제40조에서 ‘특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장’으로 정하고 있기 때문임.

- 종합하면, 이 제정조례안은 「건축물관리법」에서 市조례로 위임한 건축물관리점검기관 및 해체공사감리자의 명부작성·관리·지원에 관한 사항과, 지역건축물관리지원센터 설치·운영에 관한 사항을 세부적으로 정하기 위한 것으로, 건축물 사용승인 이후 체계적인 건축물관리를 도모함으로써 건축물의 장수명화, 노후건축물 및 공사장 붕괴사고예방에 기여할 수 있을 것으로 예상됨.

향후 건축물관리업무의 내실을 기하고 건축물관리제도의 조속한 안착을 위해서는 자치구 조례의 제정이 필요하므로, 서울시는 「자치구 건축물관리 참고 자치법규안」(舊 표준조례안)을 토대로 자치구 입법절차가 신속히 마무리 될 수 있도록 행정적·기술적 지원을 강화할 필요가 있음.

- 참고로, 입법예고 기간('20.7.16~8.5.) 중 안 제5조제2항과 관련하여, 서울특별시 건축사회로부터 「건축물관리법」에 의한 해체공사 감리자 지정 시 행정적인 절차 및 관리를 위해 지정신청서 양식을 마련해 달라는 의견이 제출되었으나, 서울시는 구청장이 관리자의 신청을 받아 해체허가(신고)를 승인하고, 해체공사감리 지정 대상일 경우에는 구청장이 해체공사감리자를 지정하게 되므로 관리자에게 추가적인 신청서 제출의무를 부과하는 것은 불필요한 규제로 판단되어 미반영 되었음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 생략

VI. 심사결과 : 수정 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

# 서울특별시 건축물관리 조례안 수정안

의안 번호	관련 2000
----------	---------

제안일자 : 2020. 12. 18  
제안자 : 도시계획관리위원장

## 1. 수정이유

- 인용법령 변경에 따라 조문을 수정함.

## 2. 수정 주요내용

- 안 제3조제1항제3호 중 「한국감정원법」에 따른 한국감정원」을 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원」으로 변경하고, [별지 제 1호 서식]도 같은 내용으로 변경하도록 수정함.

## 서울특별시 건축물관리 조례안 수정안

서울특별시 건축물관리 조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제3조제1항제3호 단서 중 「한국감정원법」에 따른 한국감정원을  
「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원으로 한다.

안 [별지 제1호 서식] 중 ‘한국감정원’을 ‘한국부동산원’으로 한다.

## 수정안 조문 대비표

제 정 안	수 정 안
<p>제3조(건축물관리점검기관의 모집·등재 등) ① (생략)</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>3. 모집대상은 시에 소재지를 둔 기관으로 한다. 다만, 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원, 「한국감정원법」에 따른 한국감정원, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사는 소재 지역에 상관없이 제2항에 따른 등재 신청이 가능하다.</p> <p><b>[별지 제1호서식]</b>  <b>건축물관리점검기관 등재 신청서</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(생략)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 등재요건은 해당사항만 작성합니다.</li> <li>• 분류는 1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설 신고를 한 자 2. 「건설기술진흥법」 제26조제1항에 따라 등록된 건설기술용역업자 3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조제1항에 따라 등록된 안전진단전문기관 4. 「기술사법」 제6조에 따라 건축분야 기술사사무소 개설등록한 자 5. 국토안전관리원 6. 한국감정원 7. 한국토지주택공사 중 해당되는 번호를 적습니다.</li> </ul> </div> <p>(생략)</p>	<p>제3조(건축물관리점검기관의 모집·등재 등) ① (제정안과 같음)</p> <p>1. ~ 2. (제정안과 같음)</p> <p>3. ----- ----- ----- 「 한국부동산원법」에 따른 한국부동산원, ----- ----- -----.</p> <p><b>[별지 제1호서식]</b>  <b>건축물관리점검기관 등재 신청서</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(제정안과 같음)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• -----.</li> <li>• -----</li> <li>• -----</li> <li>• -----</li> <li>• ----- 한국부동산원 -----</li> <li>• -----.</li> </ul> </div> <p>(제정안과 같음)</p>

## 서울특별시 건축물관리 조례안

### 제1장 총칙

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

제2조(적용범위) 이 조례는 서울특별시(이하 “시”라 한다) 행정구역 안의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

### 제2장 건축물관리점검

제3조(건축물관리점검기관의 모집·등재 등) ① 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)은 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제12조제3항에 따라 모집공고를 하려는 경우 다음 각 호의 기준을 준수해야 하며, 건축물관리점검기관 세부 자격기준을 별도로 정하여 모집공고를 할 수 있다.

1. 모집공고는 매년 1회 이상 실시하여야 한다.
2. 「건축물관리법」(이하 “법”이라 한다) 제7조제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계 및 시 또는 자치구 인터넷 홈페이지 등 모집대상자가 확인할 수 있는 곳에 20일 이상 공고하여야 한다.
3. 모집대상은 시에 소재지를 둔 기관으로 한다. 다만, 「국토안전관리

원법」에 따른 국토안전관리원, 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사는 소재 지역에 상관없이 제2항에 따른 등재 신청이 가능하다.

② 건축물관리점검기관으로 등재 신청을 하려는 자는 법 제7조제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계를 통해 별지 제1호서식의 건축물관리점검기관 등재 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

1. 영 별표 1에 따른 등재요건에 적합함을 증명하는 서류
2. 법 제18조제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명할 수 있는 서류
3. 사업자등록증명서 또는 법인 등기사항증명서
4. 그 밖에 자격기준으로 정하는 사항에 대한 증빙자료

③ 제2항 각 호의 서류는 등재 신청 전 1개월 이내에 발행되거나 작성된 것이어야 한다.

④ 시장은 등재를 신청한 자가 영 별표 1에 따른 등재요건에 적합하다고 인정되고, 건축물관리점검기관 모집공고일 현재 업무정지나 휴업 중인 기관이 아닌 경우 별지 제2호서식의 건축물관리점검기관 등재통보서를 발급하여야 한다. 등재사항을 변경하는 경우에도 이와 같다.

⑤ 시장은 제4항에 따라 등재된 건축물관리점검기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등재를 취소할 수 있다.

1. 법 제25조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 영업정지처분을 받은 경우
2. 국토교통부장관, 주무부처의 장 또는 지방자치단체의 장이 폐업사실을 확인한 때
3. 영 별표 1에 따른 등재요건에 미달하게 된 날로부터 30일 이내에

이를 보완하지 않은 경우

4. 자치구청장(이하 “구청장”이라 한다)이 영 별표 1에 따른 등재요건을 미충족하는 등 등재 취소 사유가 발생되어 시장에게 등재 취소를 요청한 경우

⑥ 시장은 제4항에 따라 건축물관리점검기관의 등재 또는 변경등재통보서를 발급한 경우나 제5항에 따라 건축물관리점검기관의 등재를 취소한 경우 법 제7조제1항에 따른 건축물 생애이력 정보체계를 통해 건축물관리점검기관 명부를 작성 또는 변경하고, 이를 공개하여야 한다.

제4조(건축물관리점검기관의 등재변경·휴업·재개업 및 폐업 신고 확인

등) ① 시장은 건축물관리점검기관에 제3조제4항에 따른 등재사항 변경이 있는 경우 그 변경사항이 발생한 날로부터 20일 이내에 변경사항을 증명하는 서류를 첨부한 별지 제3호서식의 건축물관리점검기관 등재사항 변경신고서를 제출받아 확인하여야 한다.

② 시장은 건축물관리점검기관이 계속하여 1개월 이상 휴업하거나 재개업 또는 폐업하려는 경우 별지 제4호서식의 건축물관리점검기관 휴업·재개업·폐업 신고서를 제출받아 확인하여야 한다.

③ 시장은 건축물관리점검기관에 제1항에 따른 변경사항 또는 제2항에 따른 건축물관리점검기관휴업·재개업·폐업사항이 발생한 경우 제3조제6항의 절차를 준용한다.

제5조(건축물관리점검기관의 지정 등) ① 구청장은 법 제18조제1항 및

영 제12조제4항에 따라 건축물관리점검기관을 지정하는 경우에는 무작위 추출 방식으로 지정함을 원칙으로 한다. 다만, 대형건축물로서 구조가 복잡한 건축물 등 구청장이 따로 정하는 건축물에 대해서는 다음



각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물관리점검기관을 우선하여 지정할 수 있다.

1. 영 제28조제3항에 따라 우수 건축물관리 사업자로 지정받은 경우
2. 기술인력으로 건축사와 건축분야 기술사를 모두 갖춘 경우
3. 건축물관리점검대상 건축물의 대지위치와 건축물관리점검기관이 등재 신청 시 작성·제출한 선호지역이 일치하는 경우

② 구청장은 영 제12조제4항에 따라 건축물관리점검기관을 지정한 경우, 법 제19조 및 「건축물관리법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제7조에 따라 건축물관리점검기관과 관리자(법 제2조제3호에 따른 관리자를 말한다. 이하 같다)에게 별지 제5호서식을 통보해야 한다.

제6조(건축물관리점검기관의 지정 취소) ① 구청장은 제5조제1항에 따라 점검기관으로 지정한 건축물관리점검기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물관리점검기관 지정을 취소할 수 있다.

1. 제3조제5항제1호부터 제3호까지의 사유가 발생한 경우
2. 구청장이 건축물관리점검기관의 점검자의 신체상태, 점검능력 등이 건축물관리점검을 수행하기 어렵다고 판단하는 경우

② 구청장은 제1항에 따라 건축물관리점검기관 지정을 취소한 경우 그 사실을 지체없이 시장에게 알려야 하며, 시장은 건축물관리점검기관 명부를 변경할 수 있다.

### 제3장 건축물의 해체

제7조(건축물 해체공사감리자 모집·등재 등) ① 시장은 영 제22조제1항에 따라 모집공고를 하려는 경우 다음 각 호의 기준을 준수해야 하며,

해체공사 건축물의 규모별 해체공사감리자 기준을 정하거나 해체공사 감리 업무 범위 등을 별도로 정하여 모집공고를 할 수 있다.

1. 모집공고는 매년 1회 이상 실시하여야 한다.
2. 시 또는 자치구의 인터넷 홈페이지 및 관련 협회 인터넷 홈페이지 등 모집대상자가 확인할 수 있는 곳에 20일 이상 공고하여야 한다.
3. 모집대상은 법 제31조제1항에 따른 감리자격이 있는 자 중 시에 소재지를 둔 해체공사감리자로 한다.

② 해체공사감리자로 등재 신청을 하려는 자는 별지 제6호서식의 해체공사감리자 등재 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

1. 법 제31조제1항에 따른 감리자격을 증명할 수 있는 서류
2. 그 밖에 자격기준으로 정하는 사항에 대한 증빙자료

③ 제2항 각 호의 서류는 등재 신청 전 1개월 이내에 발행되거나 작성된 것이어야 한다.

제8조(해체공사감리자 명부 작성·관리) ① 시장은 제7조제2항에 따라 등재를 신청한 자에게 해체공사감리자 등재 신청을 받으면 해당 등재 신청자가 모집공고일 현재 업무정지나 휴업 중이 아닌 자로서 제9조제2항의 등재취소 사유가 없는 경우에 한하여 해당 등재 신청자를 별지 제7호서식의 해체공사감리자 등재명부에 작성·관리하여야 한다. 다만, 시장은 구청장과 협의하여 해체공사감리 업무량 및 해체공사감리자 분포 등을 고려한 권역을 설정하여 해체공사감리자 등재명부를 작성·관리할 수 있다.

② 시장 또는 구청장은 제1항에 따른 해체공사감리자 등재명부를 시 또는 자치구 인터넷 홈페이지 등을 통해 일반에 공개하여야 한다.

③ 제1항에 따라 해체공사감리자 등재명부에 등재된 해체공사감리자는 다음 각 호의 사유로 해체공사감리 업무를 수행할 수 없게 된 경우 별지 제9호서식의 해체공사감리자 지정 연기요청서를, 「건축사법」 또는 「건설기술진흥법」에 따른 감리자격에 변경이 생겼을 경우 그 변경사항을, 법 및 「건축사법」 등 관계법령에 따른 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받은 경우 그 처분결과를 변경·처분 등이 있는 날부터 7일 이내에 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 16일 이상 지병으로 인한 치료 또는 입원 시
2. 16일 이상 국내외 장기 출장 시
3. 등재명부에 등재된 자가 상주 감리원으로 감리업무를 수행하게 된 경우
4. 그 밖에 부득이한 사유로 해체공사감리 업무 수행이 불가능하게 된 경우(이 경우 그 증빙서류를 제출하여야 한다)

④ 구청장은 해체공사감리자가 다음 각 호에 해당할 경우 해체공사감리자 등재명부를 관리하는 시장에게 변경사항을 즉시 통보하여야 한다.

1. 제3항에 따라 해체공사감리자 지정 연기요청서를 제출받은 경우
2. 제3항에 따라 해체공사감리자 변경신고를 받은 경우
3. 제3항에 따라 업무정지 처분 이상의 행정처분 결과를 제출받은 경우
4. 그 밖에 부득이한 사유로 해체공사감리 업무 수행이 불가능하게 된 경우

제9조(해체공사감리자의 지정 등) ① 영 제22조제2항에 따라 구청장이 해체공사감리자를 지정하는 경우에는 제8조제1항에 따라 작성된 해체

공사감리자 등재명부에서 무작위 선정한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 경우에는 해체공사감리자로 지정할 수 없다.

1. 업무정지나 휴업 기간 중에 있는 해체공사감리자
2. 「건축사법」 또는 「건설기술진흥법」에 따른 감리자격을 상실하였거나 반납한 해체공사감리자
3. 제8조제3항 각 호의 사유로 해체공사감리 업무수행이 어려워 지정연기를 요청한 해체공사감리자
4. 제8조제3항 각 호의 사유 이외에 연 2회 이상 해체공사감리자 지정을 거부한 해체공사감리자
5. 해체공사감리와 관련하여 관리자 등에게 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구 또는 수수한 해체공사감리자
6. 해체공사감리자의 직무태만·품위손상 및 그 밖에 사유로 해체공사감리자로 적합하지 아니하다고 제10조의 해체공사감리조정위원회에서 인정하는 경우

② 구청장은 제1항 각 호에 따라 해체공사감리자를 지정할 수 없을 경우 즉시 시장에게 통보하여야 하며, 시장은 사유 및 기간 등을 고려하여 해체공사감리자가 해체공사감리 업무 수행이 어렵다고 판단할 경우 해체공사감리자 등재를 취소할 수 있다.

③ 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 관리자가 요청하는 경우에는 「건축법」 제25조제2항에 따른 공사감리자를 해체공사감리자로 지정할 수 있다. 이 경우 구청장은 건축물의 규모 및 용도 등을 고려하여 해체공사감리자를 지정해야 한다.

1. 지하층이 있는 공사
2. 리모델링 등 해체와 건축공사가 혼재할 경우

④ 영 제21조제5항에 해당하는 경우 또는 해체공사 건축물의 구조가

복잡하거나 위험성이 높은 경우 등 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 해체공사감리자를 등재명부에서 별도로 지정할 수 있다.

⑤ 시장과 구청장은 해체공사감리자 등재명부 관리 업무와 해체공사감리자 지정대장 관리 업무에 대해 관련 협회 등에 대행하게 할 수 있다.

제10조(해체공사감리조정위원회의 설치 등) ① 구청장은 해체공사감리자 지정 등과 관련된 사항을 조정하기 위하여 해체공사감리조정위원회를 둘 수 있다.

② 제1항에 따른 해체공사감리조정위원회는 「서울특별시 건축 조례」 제18조의3을 준용하며, 해체공사감리조정위원회에 조정을 신청하려는 자는 별지 제10호서식의 해체공사감리 조정 신청서를 구청장에게 제출하여야 한다.

#### 제4장 지역건축물관리지원센터

제11조(지역건축물관리지원센터의 설치 및 운영 등) ① 구청장은 법 제40조 및 시행규칙 제20조에 따라 관리자가 건축물관리계획에 따라 효율적으로 건축물을 관리할 수 있도록 기술 지원, 정보 제공, 안전대책의 수립 등을 위하여 지역건축물관리지원센터를 설치하여 운영할 수 있다.

② 제1항에 따른 지역건축물관리지원센터는 「건축법」 제87조의2제1항에 따른 지역건축안전센터와 통합하여 운영할 수 있으며, 시행규칙 제20조제6항에 따라 둘 이상의 자치구가 공동으로 하나의 지역건축물관리지원센터를 설치·운영할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 지역건축물관리지원센터의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 건축물관리와 관련된 예산확보 및 집행
2. 건축물관리에 관한 조사 연구 및 정책 개발, 제도개선
3. 법 제11조 및 영 제6조에 따른 건축물관리계획 수립에 대한 기술지원, 정보제공
4. 건축물관리점검 및 점검결과 이행에 대한 기술지원, 정보제공
5. 해체공사감리에 대한 관리·감독
6. 시민의 안전문화 정착과 의식제고를 위한 교육·홍보
7. 그 밖에 구청장이 건축물의 안전 및 성능확보를 위하여 필요하다고 인정하는 사항

## 제5장 보칙

제12조(현황조사) 구청장은 필요한 경우 건축물관리점검기관 및 해체공사감리자를 지정받아 점검 및 해체공사감리를 받은 건축물의 관리자에게 해당 건축물관리점검기관 및 해체공사감리자에 대한 설문, 의견청취 등을 통해 건축물관리점검기관 및 해체공사감리자의 현황을 확인할 수 있으며, 그 내용을 시장에게 통보하여야 한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 건축물관리점검기관 등재 신청서

※ [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다.

신청기관	기관명		
	대표자	법인등록번호(사업자등록번호)	
	소재지		
	전화번호		
	점검분야(중복 가능)	① 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물등 점검: [ ] * 점검대상 규모별 구분 연면적 3천제곱미터 미만 [ ] , 연면적 3천제곱미터 이상부터 1만제곱미터 미만 [ ] , 연면적 1만제곱미터 이상 [ ] ② 안전진단: [ ]	

- 등재요건은 해당사항만 작성합니다.
- 분류는 1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자 2. 「건설기술진흥법」 제26조제1항에 따라 등록된 건설기술용역업자 3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조제1항에 따라 등록된 안전진단전문기관 4. 「기술사법」 제6조에 따라 건축분야 기술사사무소 개설등록한 자 5. 국토안전관리원 6. 한국부동산원 7. 한국토지주택공사 중 해당되는 번호를 적습니다.

등재요건	기술인력	총 명 (건축사: 명, 특급: 명, 고급: 명, 중급: 명, 초급: 명, 건축사보: 명)	
	분류	자본금	원
	장비	다로 붙임	

「건축물관리법」 제18조, 같은 법 시행령 제12조 및 「서울특별시 건축물관리 조례」 제3조제2항에 따라 건축물관리점검기관의 등재를 신청합니다.

신청인 (서명 또는 인)  
(또는 대리인) (전화번호: )

서울특별시시장 귀하

첨부서류	1. 「건축물관리법 시행령」 별표 1에 따른 요건에 적합함을 증명하는 서류 2. 「건축물관리법」 제18조제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명할 수 있는 서류 3. 사업자등록증명서 또는 법인 등기사항증명서 4. 선호지역(선호지역이 있는 경우에만 제출합니다) 5. 그 밖에 자격기준으로 정하는 사항에 대한 증빙자료
------	---

제 호

## 건축물관리점검기관 (변경)등재 통보서

- 기관명:
- 대표자: 법인등록번호(사업자등록번호):
- 소재지:
- 전화번호:
- 점검분야:
- 분 류:

위 기관을 「건축물관리법」 제18조, 같은 법 시행령 제12조 및 「서울특별시 건축물관리 조례」 제3조제4항에 따라 건축물관리점검기관으로 (변경)등재합니다.

년 월 일

서울특별시장

직인



## 건축물관리점검기관 등재사항 변경신고서

※ 색상이 어두운 칸은 신고인이 작성하지 않습니다.

접수번호	접수일			
신고인	기관명	등재번호 및 등재일		
	대표자	법인등록번호(사업자등록번호)		
	소재지	전화번호		
점검분야				
변경사항	구분	변경 연월일	변경 전	변경 후

「서울특별시 건축물관리 조례」 제4조제1항에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

서울특별시장

귀하

첨부서류	변경사항을 증명하는 서류 각 1부
작성방법	신고인 및 점검분야 란은 변경 전의 사항을 적습니다.



## 건축물관리점검 및 점검기관 지정 통보서

( [ ] 정기점검, [ ] 긴급점검, [ ] 소규모 노후 건축물등 점검)

통보번호						
관리자 성명(법인 또는 사업자명)					(전화번호: )	
대지위치						
용도			구조			
건축물 수		세대 수		연면적 m <sup>2</sup>		
점검대상 건축물						
순번	명칭	사용 승인일	연면적	세대 수	점검 근거	점검기한
1			m <sup>2</sup>			
2			m <sup>2</sup>			
3			m <sup>2</sup>			
지정된 건축물 관리점검 기관	기관명					
	대표자		법인등록번호(사업자등록번호)			
	소재지 (전화번호: )					

상기 건축물이 「건축물관리법」 제19조 및 「서울특별시 건축물관리 조례」 제5조제2항에 따라 점검 대상 건축물임을 통보합니다. 관리자는 점검기한 내에 지정된 건축물관리점검기관에 점검을 의뢰하고, 건축물관리점검기관은 「건축물관리법」 제17조에 따른 「건축물관리점검지침」에 따라 점검을 실시하여야 합니다.

년 월 일

00구청장

직인

## 해체공사감리자 등재 신청서

• 어두운 난( )은 신청인이 작성하지 아니하며, [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

접수번호	접수일자
------	------

신청구분	[ ] 신규	[ ] 재신청	[ ] 중도사퇴 후 재신청
------	--------	---------	----------------

신청인	성명	생년월일	남[ ] 여[ ]
	(서명 또는 인)	자격번호	
	전화번호	팩스번호	
	휴대전화번호		
	사무소명	개설신고번호 / 건설기술용역업 등록번호	
	대표자		
	사무소 주소		

「서울특별시 건축물관리 조례」 제7조제2항에 따라 해체공사감리자 등재 신청서를 제출합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

## 서울특별시장 귀하

### 첨부 서류

- 법 제31조제1항에 따른 감리자격을 증명할 수 있는 서류(건축사사무소 개설신고확인증/건설기술용역업 등록증)
- 그 밖에 자격기준으로 정하는 사항에 대한 증빙자료





## 해체공사감리자 지정 연기요청서

• 어두운 난( )은 신청인이 작성하지 아니하며, [ ]에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

접수번호	접수일자
------	------

신청인	성명	생년월일	남[ ] 여[ ]
	(서명 또는 인)	자격번호	
	전화번호	팩스번호	
	휴대전화번호		
	사무소명	신고번호	
	대표자		
	사무소주소		

사유 및 기간	[ ] 16일 이상 질병으로 인한 치료 또는 입원
	[ ] 16일 이상 국내외 장기 출장
	[ ] 등재명부에 등재된 자가 상주 감리원으로 감리업무를 수행 중
	[ ] 그 밖에 사유
	년 월 일 ~ 년 월 일

「서울특별시 건축물관리 조례」 제8조제3항에 따라 해체공사감리 지정 연기를 요청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

○○구청장 귀하

첨부 서류

- 연기사유를 증명할 수 있는 서류

## 해체공사감리 조정 신청서

• 어두운 난( )은 신청인이 작성하지 아니합니다.

접수번호	접수일자
------	------

신청인	성명		생년월일			
	주소	(전화)				
대리인	성명		생년월일			
	주소	(전화)				
피신청인	성명		생년월일			
	주소	(전화)				
분쟁대상 건축물 현황	위치					
	용도		구조		준공년도	
	건축면적	m <sup>2</sup>	연면적	m <sup>2</sup>	층수	지상층
	건폐율	%	용적률	%		지하층
① 분쟁 발생 배경 및 원인						
② 조정을 받고자 하는 사항						

「서울특별시 건축물관리 조례」 제10조제2항에 따라 해체공사감리의 조정을 신청합니다.

년 월 일

신청인 또는 대리인 (인)

○ ○ 구 해체공사감리조정위원회 위원장 귀하

※ 내용이 많은 경우나 증거자료가 있으면 별지로 작성 및 첨부 가능함.