

# 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 (전석기 의원 대표 발의)

의안 번호	1851
----------	------

발의년월일 : 2020년 8월 12일

발 의 자 : 전석기 의원(1명)

찬 성 자 : 봉양순, 고병국, 박기열, 우형찬,  
임종국, 이석주, 정진술, 최 선,  
김경우, 김태호, 박기재, 장인홍,  
양민규, 강동길, 이태성, 김인제,  
김 경, 김혜련, 유정희, 임만균,  
홍성룡, 노식래, 노승재 의원(23  
명)

## 1. 제안이유

실내건축 적정성 검사 대상·주기 설정 등 상위법령 개정에 따른 조례 위임사항 개정 및 건축 조례 운영상의 미비점을 개선·보완하고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. 다중이용건축물의 건축공사에 대하여 기존 ‘건축사’뿐만 아니라 ‘건설기술용역사업자’도 허가권자 지정감리 업무를 수행할 수 있도록 확대(안 제18조의2)
- 나. 건축법 유지관리조항(제35조부터 제36조까지) 삭제 및 건축물관리법 시행에 따른 인용조항 조문정비(안 제23조, 안제50조제1항 및 3항)
- 다. 건축법에서 조례로 위임한 실내건축 적정성 검사의 대상과 주기를 규정(안 제23조)
- 라. 건축안전특별회계의 재원이 기존 ‘이행강제금’뿐만 아니라 ‘건축허가 등의 수수료’와 ‘과태료’까지 확대되어, 이를 인용한 조문 정비(안 제50조)

### 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 건축법, 건축물관리법
- 나. 예산조치 : 비용추계 미첨부사유서 참조
- 다. 기 타 : 신·구조문 대비표

## 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제18조의2제1항제3호 본문 중 “건축사사무소로서 영 제19조의2제2항 본문의 건축사로 한다.”을 “영 제19조의2제2항 각 호의 구분에 따른 자로 한다.”로 하고,

제2항 본문 중 “건축사로부터”를 “건축사 또는 건설기술용역사업자로부터”로, “건축사”를 “공사감리자”로, “건축사”를 “건축사 또는 건설기술용역사업자”로 하고, 같은 항 제2호 본문 중 “업무정지 처분”을 “「건축사법」 제30조의3에 의한 업무정지 처분 이상의 행정처분 및 「건설기술 진흥법」 제31조에 의한 영업정지 처분”으로 하며,

제3항 본문 중 “건축사사무소 개설사항에”를 “건축사사무소 개설사항 또는 건설기술용역사업자 등록에”로, “「건축사법」”을 “「건축사법」과 「건설기술 진흥법」”으로, “업무정지 처분”을 “업무정지 또는 영업정지 처분”으로 하고, 같은 항 제3호의 “건축사”를 “건축사 또는 건설기술용역사업자”로 하고, 제4항 본문 중 “건축사”를 “건축사 또는 건설기술용역사업자”로, 같은 항 제3호 본문 중 “업무정지 처분 이상의 행정처분”을 “업무정지 또는 영업정지 처분 이상의 행정처분”으로 하며,

제5항제2호의 본문을 “건축사사무소 및 건설기술용역사업자를 폐업하거나 건축사자격을 반납한 자”로 한다.

제23조를 다음과 같이 전면개정한다.

제23조(실내건축)

① 법 제52조의2제3항에 따라 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 검사하여야하는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제61조의2제1호에 해당하는 건축물
2. 영 제61조의2제2호에 해당하는 건축물(단, 주거의 용도로 사용되는 부분 제외)

② 제1항에 따른 검사대상 건축물의 검사는 해당 건축물의 사용승인일부터 5년 이내에 최초로 실시하고, 점검을 시작한 날을 기준으로 3년마다 실시하여야 한다. 다만, 「건축물관리법」 제13조에 따른 정기점검을 실시한 경우에는 해당 연도의 검사를 아니 할 수 있다.

제50조제2항제1호 및 제5호를 다음과 같이 한다.

1. 「건축물관리법」 제15조제3항에 따른 소규모 노후 건축물등의 보수·보강 등에 필요한 비용 보조 및 융자
5. 「건축물관리법」 제42조에 따른 빈 건축물 정비의 철거 및 철거보상비

제50조제3항을 삭제한다.

제50조제4항 본문 중 “법 제87조의3제2항제2호”를 “법 제87조의3제2항제2호부터 제4호까지”로 하고, “이행강제금의 비율”을 “건축허가 등의 수수료, 이행강제금, 과태료의 비율”로 한다.

## 부 칙

① (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제18조의2의 개정규정은 2020년 10월 22일부터 시행하고, 제50조제4항의 개정규정은 2021년 1월 8일부터 시행한다.

② (실내건축 검사대상에 관한 적용례) 제23조의 개정규정은 이 조례 시행 이후 최초로 사용승인을 신청하는 건축물부터 적용한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제18조의2(공사감리자의 모집 및 지정)</p> <p>① 법 제25조제2항 및 영 제19조의 2제2항에 따라 시장은 공사감리자 명부를 작성하기 위하여 구청장과 협의하여 다음 각 호에 따라 공사감리자를 공개모집하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공사감리자 명부를 작성하기 위하여 연 1회 이상 정기적으로 공사감리자를 공개모집하여야 한다.</li> <li>2. 공사감리자를 모집하고자 할 때에는 시 및 자치구의 인터넷 홈페이지, 세움터, 관련협회 등 해당 관할 공사감리자들이 널리 볼 수 있는 곳에 20일 이상 공고하여야 한다.</li> <li>3. 공사감리자는 시에 소재지를 둔 <u>건축사사무소로서 영 제19조의 2제2항 본문의 건축사로 한다.</u></li> </ol> <p>② 제1항에 따라 시장은 공사감리자 신청 <u>건축사로부터</u> 별지 제5호서식의 등록신청을 받으면</p>	<p>제18조의2(공사감리자의 모집 및 지정)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (현행과 같음)</li> <li>2. (현행과 같음)</li> <li>3. 공사감리자는 시에 소재지를 둔 <u>영 제19조의2제2항 각 호의 구분에 따른 자로 한다.</u></li> </ol> <p>② ----- -----<u>건축사 또는 건설기술용역사업자로부터</u>-----</p>

그 해당 건축사가 다음 각 호에 해당하고, 제6항의 등록취소 사유가 없는 경우에 한정하여 해당 건축사를 별지 제6호서식의 공사감리자 등록명부에 직접 작성·관리하여야 하며, 이를 시 및 자치구의 인터넷 홈페이지 등을 통해 일반에 공개하여야 한다. 다만, 시장은 구청장과 협의하여 공사감리 업무량 및 건축사 분포 등을 고려하여 공사감리자 등록 명부를 작성·활용·관리·공개할 수 있으며, 권역의 설정 및 공사감리자 등록 신청에 관한 기준은 시장이 제9항에 따른 대행기관의 의견을 들은 후 따로 정하여 고시한다.

1. 공사감리자 모집공고일 현재 업무정지나 휴업 중이 아닌 자
2. 공사감리자 모집공고일로부터 1년 이내 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받지 않은 자
3. (생략)
4. (생략)

-----공사감리자-----

-----공사감리자-----

--건축사 또는 건설기술용역사업자-----

1. (현행과 같음)

2. -----  
----- 「건축사법」 제30조의 3에 의한 업무정지 처분 이상의 행정처분 및 「건설기술 진흥법」 제31조에 의한 영업정지 처분 -----

3. (현행과 같음)
4. (현행과 같음)



2. 제3항에 따라 공사감리자 변경신고를 받은 경우

3. 제3항에 따라 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받은 경우

4. (생략)

⑤ (생략)

1. 업무정지나 휴업 기간 중에 있는 자

2. 건축사사무소를 폐업하거나 자격을 반납한 자

3. ~ 6. (생략)

⑥ ~ ⑩ (생략)

**제23조(건축물의 유지·관리)**

① 영 제23조의2제1항제3호에서 "건축조례로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제1호, 제3호부터 제7호까지, 제7의3호부터 제7의5호까지의 업소 중 해당 업소의 영업장의 면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물

2. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제2호, 제7의2호, 제8호의 업소 중 해당 업소의 영업장의 면적의 합계가

2. (현행과 같음)

3. -----업무정지 또는 영업정지 처분 이상의 행정처분----

4. (현행과 같음)

⑤ (현행과 같음)

1. (현행과 같음)

2. 건축사사무소 및 건설기술용역사업자를 폐업하거나 건축사자격을 반납한 자

3. ~ 6. (현행과 같음)

⑥ ~ ⑩ (현행과 같음)

**제23조(실내건축)**

〈삭 제〉

500제곱미터 이상인 건축물

3. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 건축물

② 영 제23조의2제5항에 따라 시장은 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 영 제23조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 수시점검 대상으로 지정할 수 있다.

③ 제2항에 따라 수시점검 대상으로 지정한 경우에는 그 사실을 건축물의 소유자나 관리자에게 서면으로 통지하여야 한다.

④ 제3항에 따라 수시점검 대상으로 지정·통보받은 건축물의 소유자나 관리자는 30일 이내에 수시점검을 실시하여야 한다.

<신 설>

<신 설>

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

① 법 제52조의2제3항에 따라 실내 건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 검사하여야하는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제61조의2제1호에 해당하는 건축물

2. 영 제61조의2제2호에 해당하는 건축물(단, 주거의 용도로 사용되는 부분 제외)

② 제1항에 따른 검사대상 건축물의 검사는 해당 건축물의 사용승인일

부터 5년 이내에 최초로 실시하고, 점검을 시작한 날을 기준으로 3년마다 실시하여야 한다. 다만, 「건축물관리법」 제13조에 따른 정기 점검을 실시한 경우에는 해당 연도의 검사를 아니 할 수 있다.

### 제50조(건축안전특별회계의 설치·운영)

- ① 구청장은 법 제87조의3에 따라 건축안전센터의 설치·운영 등을 지원하기 위하여 건축안전특별회계(이하 "특별회계"라 한다)를 설치할 수 있다.
- ② 법 제87조의3제3항제5호에 따라 건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보제공을 위하여 특별회계를 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호와 같다.
  1. 법 제35조의2에 따른 주택의 유지·관리를 위한 개량·보수에 따른 용자 및 보조
  2. 법 제52조의2에 따른 실내건축적정 시공여부 검사비
  3. 법 제78조에 따른 건축허가의 적법한 운영, 위반 건축물의 관리실태 등 건축행정의 건실한

### 제50조(건축안전특별회계의 설치·운영)

- ① (현행과 같음)
- ② (현행과 같음)
  1. 「건축물관리법」 제15조제3항에 따른 소규모 노후 건축물등의 보수·보강 등에 필요한 비용 보조 및 용자

- 운영을 위한 조사·점검비
4. 법 제79조에 따른 위반건축물 정비와 관련한 조사·점검비
  5. 법 제81조의2에 따른 빈집 정비에 따른 철거 및 철거보상비
  6. 공사중단 장기방치 건축물 등 위험시설물의 안전조치에 관한 비용
  7. 건축물의 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료로 교체하는 공사 지원비
  8. 제49조제2항제2호 각 목의 업무 수행을 위한 조사·점검비 등
  9. 그 밖의 구청장이 건축위원회를 통하여 임의관리대상 건축물의 안전관리와 피난·화재 및 공사장 안전관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사업의 조사·검사·업무대행 비용
- ③ 제2항제1호 및 법 제35조의2제1항에 따른 용자 및 보조는 사용 승인 후 20년 이상 된 단독주택으로서 안전점검 결과 D 또는 E 급에 해당하는 건축물로 한다.
- ④ 이 조에서 정하지 아니한 사항 중 법 제87조의3제2항제2호에 따른 특별회계로 조성하는 이행강제금의 비율 등 법령등에서 특별회계의 설치·운영에 관하여 위임한 사항 및 그 밖의 구청장이

5. 「건축물관리법」 제42조에 따른 빈건축물 정비의 철거 및 철거보상비

<삭 제>

- ④ -----  
 ---- 법 제87조의3제2항제2호부터 제4호까지-----건축허가 등의 수수료, 이행강제금, 과태료의 비율  
 -----  
 -----

소관 특별회계의 효율적인 운영·  
관리를 위하여 필요하다고 인정  
하는 사항은 해당 자치구의 조  
례로 정할 수 있다.

-----  
-----  
-----  
-----.

# 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 비용추계서 미첨부 사유서

## 1. 비용발생 요인

- 이번 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안은 제50조제2항제1호에서 건축안전특별회계의 사용 용도를 ‘주택의 개량보수 용자 및 보조’ 에서 ‘소규모 노후 건축물의 보수보강 비용 보조 및 용자’ 로 확대함에 따라 비용이 발생함

## 2. 미첨부 근거 규정

- 「서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례」 제3조제2항

## 3. 미첨부 사유

- 다만 조례에 인용되어 있는 상위법인 「건축물관리법」 제15조에서 규정하고 있는 소규모 노후 건축물이 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물이라 정의하고 있어 조례가 정하는 규모에 따라 지원 대상 건축물의 수가 변동할 수 있어 본 조례안의 비용추계가 기술적으로 어려운 상황임

## 4. 작성자

시의회사무처      예산정책담당관

담    당    관      남승우

사업평가팀장      이정수

예 산 분 석 관      한기백

☎ 02-3705-1284

e-mail : hophan@seoul.go.kr