

219회 여수시의회 임시회에서 의결된 여수시 건축물  
관리 조례를 이에 공포한다.

2022년 4 월 21 일

여 수 시 장 권한대행 부 시 장 박 현 인



여수시 조례 제1744호

붙임 여수시 건축물관리 조례 1부.

## 여수시 건축물관리 조례

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

**제2조(적용 범위)** 이 조례는 여수시(이하 “시”이라 한다) 행정구역 안 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

**제3조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 「건축물관리법」(이하 “법”이라 한다) 및 「건축법」에서 정하는 바에 따른다.

**제4조(정기점검 대상)** 「건축물관리법 시행령」(이하“영”이라 한다) 제8조제1항제1호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조의 다중이용업소 중 면적이 2천제곱미터 이상인 다음 각 호 건축물을 말한다.

1. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호에 따른 식품접객업 중 단란주점영업과 유흥주점영업
2. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제10호, 같은 조 제16호가목·나목 및 라목에 따른 영화상영관·비디오물감상실업·비디오물소극장업 및 복합영상물제공업
3. 「공중위생관리법」 제2조제1항제3호에 따른 목욕장업
4. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
5. 「모자보건법」 제2조제10호에 따른 산후조리업
6. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제7의2호의 고시원업
7. 「의료법」 제82조제4항에 따른 안마시술소

**제5조(긴급 점검)** 영 제9조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 기초침하, 좌굴 등 구조적 손상 등으로 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향

을 미칠 우려가 있는 경우로서 「여수시 건축 조례」 제8조제1항에 따른 여수시 건축위원회 건축구조전문위원회(이하 “구조전문위원회”라 한다)의 자문결과 점검이 필요하다고 인정되는 경우를 말한다.

**제6조(소규모 노후 건축물 등 점검의 대상)** ① 법 제15조제1항제1호에서 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 “조례로 정하는 규모의 건축물”이란 3층 이하로서 연면적 1천 제곱미터 이하인 건축물 중 구조전문위원회의 자문결과 점검이 필요하다고 인정되는 경우를 말한다. 다만, 다음 각 호의 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.

1. 법 제13조 및 제14조에 의한 정기점검 및 긴급점검대상 건축물
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비구역 내 건축물
3. 「주택법」 제2조에 따른 공동주택
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건축물

② 영 제10조제1항제7호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 석축에 인접하여 건축된 건축물로서 구조안전의 확보가 곤란할 것으로 우려되는 건축물을 말한다.

**제7조(안전진단의 대상)** 영 제11조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 구조전문위원회의 자문 결과 구조안전성능이 저하됐을 것으로 우려되는 경우
2. 관할 소방서의 점검 결과 화재안전성능이 저하됐을 것으로 우려되는 경우

**제8조(건축물관리점검기관의 지정 등)** ① 영 제12조제4항에 따른 건축물관리점검기관(이하 “점검기관”이라 한다)의 지정은 영 제12조제3항에 따라 작성된 점검기관 명부에 등재된 기관 중에서 무작위 선정하여 지정하는 것을 원칙으로 한다. 다만 다음 각 호에 해당하는 경우에는 점검기관으로 지정할 수 없다.

1. 업무정지나 휴업 기간 중에 있는 경우
2. **정당한** 사유 없이 2회 이상 지정을 거부한 경우
3. 건축사사무소를 폐업하거나 건축사 자격을 반납한 경우
4. 건설기술용역사업자의 등록이 취소된 경우
5. 제8조제3항제1호 각 목의 사유로 건축물관리점검 업무수행이 어려워 지정 제외를 요청한 기관
6. 건축물관리점검과 관련하여 법 제2조제3호의 관리자(이하 “관리자”라 한다) 등에게 계약한 대가 이외의 금품을 요구 또는 수수한 기관

② 여수시장(이하 “시장”이라 한다)은 제1항의 각 호에 따라 점검기관을 지정할 수 없을 경우 즉시 전라남도지사(이하 “도지사”라 한다)에게 통보해야 한다.

③ 영 제12조제3항에 따라 명부에 등재된 점검기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 다음 각 호에서 정한 서류를 7일 이내에 시장에게 제출해야 한다. 이 경우 시장은 도지사에게 변경사항을 즉시 통보해야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 건축물관리점검업무를 수행할 수 없는 경우 : 별지 제1호 서식의 지정 연기요청서

가. 지병으로 인한 치료 또는 입원한 경우

나. 국내외 장기 출장을 간 경우

다. 그 밖의 부득이한 사유로 **점검**업무 수행이 불가능하게 된 경우. 이 경우 그 사실을 증명하는 서류를 추가로 제출

2. 점검기관 개설사항에 변경이 생겼을 경우 : 변경사항을 증명할 수 있는 서류

3. 「건축법」, 「건축사법」, 「건설기술 진흥법」 등 관련법령에 따른 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받은 경우: 처분서 사본

④ 시장은 제1항에 따라 지정한 점검기관을 해당 관리자 및 건축물관리 점검기관, 도지사에게 통보해야 한다.

⑤ 점검기관 지정을 통보 받은 관리자와 점검기관은 통보 받은 후 3개월

이내에 계약을 체결해야 하며, 건축물관리점검 업무대가는 국토교통부의 「건축물관리점검지침」에 따라 산정해야 한다.

**제9조(건축물 해체의 신고)** 영 제21조제1항제3호에 따른 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다.

1. 「건축법」 제20조제3항에 따른 축조신고 대상 가설건축물 중 견본주택
2. 「건축법」 제83조제1항에 따른 축조신고 대상 공작물
3. 「건축법시행령」 제11조제3항제4호에 따른 공장
4. 「건축법시행령」 제11조제3항제5호에 따른 창고

**제10조(건축물 해체공사감리자의 지정 등)** ① 영 제22조제2항에 따른 해체공사감리자의 지정은 영 제22조제1항에 따라 작성된 감리자 명부에 등재된 자 중에서 무작위 선정하여 지정하는 것을 원칙으로 한다. 다만 다음 각 호에 해당하는 자는 지정할 수 없다.

1. 업무정지나 휴업 기간 중에 있는 자
2. 특별한 사유 없이 2회 이상 지정을 거부한 자
3. 건축사사무소를 폐업하거나 건축사 자격을 반납한 자
4. 건설기술용역사업자의 등록이 취소된 경우
5. 제4항 각 목의 사유로 해체공사감리 업무수행이 어려워 지정 제외를 요청한 자
6. 해체공사감리와 관련하여 관리자 등에게 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구 또는 수수한 자

② 시장은 제1항의 각 호에 따라 해체공사감리자를 지정할 수 없을 경우 즉시 도지사에게 통보해야 한다.

③ 시장은 제1항에 따라 지정한 감리자를 지정한 날부터 7일 이내에 해당 관리자에게 통보해야 한다.

④ 영 제22조제1항에 따라 명부에 등재된 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 다음 각 호에서 정한 서류를 7일 이

내에 시장에게 제출하여야 한다. 이 경우 시장은 도지사에게 변경사항을 즉시 통보하여야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 감리업무를 수행할 수 없는 경우 : 별지 제2호 서식의 해체공사감리자 지정 연기요청서 제출

가. 지병으로 인한 치료 또는 입원한 경우

나. 국내외 장기 출장을 간 경우

다. 그 밖의 부득이한 사유로 감리업무 수행이 불가능하게 된 경우: 그 사실을 증명하는 서류를 추가로 제출

2. 「건축법」, 「건축사법」, 「건설기술 진흥법」 등 관련법령에 따른 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받은 경우: 처분서 사본

3. 「건축사법」 또는 「건설기술진흥법」에 따른 감리자격에 변경이 생겼을 경우 : 변경사항을 증명할 수 있는 서류

**제11조(해체공사감리계약 및 지정 취소)** ① 제10조제3항에 따라 감리자 지정 통보서를 받은 관리자와 감리자는 계약을 체결해야 한다.

② 감리자의 귀책사유로 감리계약이 체결되지 않은 경우에 관리자는 시장에게 다시 감리자 지정을 신청해야 한다.

**제12조(건축물 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 경우

2. 해체공사감리자의 직무태만·품위손상 및 그 밖의 사유로 해체공사감리자로 적합하지 않다고 시장이 인정하는 경우

**제13조(지역건축물관리지원센터의 설치·운영)** ① 시장은 법 제40조제2항에 따른 지역건축물관리지원센터(이하 “건축물관리센터”라 한다) 설치·운영할 수 있다.

② 건축물관리센터는 「건축법」 제87조의2에 따라 지역 내 민간건축물의 안전관리를 위하여 설치한 지역건축안전센터와 통합 운영할 수 있다.

③ 건축물관리센터는 법 제39조제3항에 따른 업무와 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 이 법에 따른 안전점검 의무 관리대상이 아닌 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원에 관한 사항
2. 그 밖에 시장이 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우

**제14조(빈 건축물 감정평가업자의 선정 등)** 영 제31조제5항에 따라 빈 건축물의 **해체** 보상비 지급을 위해 시장이 감정평가업자를 선정하는 절차 및 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 빈 건축물의 소유자가 2명 이상인 경우 건축물의 지분 및 소유자의 과반수의 동의를 받은 사실을 증명하는 서류를 첨부하여 감정평가업자를 추천할 것
2. 추천하는 감정평가업자가 과반수의 동의를 얻지 못한 경우 복수로 추천한 감정평가업자를 대상으로 시장이 추첨하여 선정할 것

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.