



제 311 회 남양주시의회(임시회)  
제 1 차 도 시 교 통 위 원 회

---

**남양주시 건축물관리 조례 일부개정조례안**

# **검 토 보 고 서**

2025. 4. .

**도 시 교 통 위 원 회**  
**전 문 위 원**

# 남양주시 건축물관리 조례 일부개정조례안

## 1. 제안경과

- 본 조례안은 2025년 4월 4일 김지훈 의원 등 9명으로부터 발의 제출되어 동일자로 도시교통위원회에 회부 된 안건임.

## 2. 제안이유

- 건축물관리법에서 조례로 위임하고 있는 해체 허가 대상이 되는 도로폭 기준이 타 지자체에 비해 상대적으로 폭이 좁아 형평성에 어긋나고, 해체 허가의 규제로 구조 심의 절차 등으로 시민들의 불편이 발생하고 있으며, 이에 현행 도로폭을 상향 조정하여 타 지자체와 형평성을 제고하고, 시민 부담을 줄이며 건축물 해체 절차를 간소화하여 행정의 효율성을 높이하고자 함.

## 3. 주요내용

- 가. 폭10미터 이상을 폭20미터 이상으로 개정하고자 함. (안 제9조제2항)

## 4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 불임1
- 나. 예산조치 : 불임2
- 다. 관련부서 : 건축관리과
- 라. 입법예고 : 2025. 4. 4. ~ 4. 10. (6일간)
- 마. 예고결과 : 의견없음

## 5. 검토의견

- 본 조례안은 건축물 해체 허가대상과 관련하여 조례로 위임된 사항을 개정하고자 발의된 안건으로,
- 주요 내용으로는 안 제9조 제2항에서 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 도로폭 기준을 10m 이상에서 20m 이상으로 확대하여 해체 허가 대상을 축소 시켜 행정 절차를 간소화하고자 하였습니다.
- 현행 해체 허가 대상 규정은 아래 표와 같이 도내 타 지자체에 비해 해체 허가 기준이 과도하게 설정되어 있어 완화의 필요성은 충분하다고 판단되며 상위 법령에 저촉되는 사항이 없으며, 행정 효율성과 시민 편의성 측면에서 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단됩니다.

※ 참고) 조례 개정 시 2024년 기준 허가에서 신고로 전환되는 건수는 49건 중 14건으로 약 28.5%가 전환됨에 따라 신속한 사업집행이 가능할 것으로 예상

### ※ 경기도 시군 도로폭 기준비교

도로폭	자치단체명(인구/2024.12말 기준)
25m	수원시(123만), 고양시(108만), 용인시(111만), 성남시(93만), 안산시(67만), 안양시(56만), 평택시(63만), 시흥시(56만), 오산시, 양주시,
20m	화성시(102만), 파주시(53만), 의정부시, 김포시(51만), 광명시, 군포시, 이천시, 안성시, 포천시, 양평군, 동두천시, 연천군
15m	광주시, 구리시, 과천시
10m	남양주시(74만)

## □ 건축물관리법

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 대통령령으  
 로 정하는 바에 따라 신고를 하면 허가를 받은 것으로 본다.

1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축  
 물의 일부를 해체하는 경우

2. 다음 각 목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우

가. 연면적 500제곱미터 미만의 건축물

나. 건축물의 높이가 12미터 미만인 건축물

다. 지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하인 건축물

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 해체하는 경우

② 제1항 각 호 외의 부분 단서에도 불구하고 관리자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하  
 는 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 조례로 정하는 시설이 있는 경우

2. 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단  
 체의 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우

3. 그 밖에 건축물의 안전한 해체를 위하여 건축물의 배치, 유동인구 등 해당 건축물의  
 주변 여건을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

## (현행 조례)

# 남양주시 건축물관리 조례

(일부개정) 2024.10.02 조례 제2283호

제1조(목적) 이 조례는 「건축물관리법」과 「건축물관리법 시행령」, 「건축물관리법 시행규칙」에서 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 「건축물관리법」(이하 “법”이라 한다)과 「건축법」에서 정하는 바에 따른다.

제3조(적용범위) 이 조례는 남양주시 행정구역 내의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제4조(정기점검 대상) 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제8조제1항제1호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 건축물의 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물로서 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제1호부터 제8호까지의 업소 중 해당 업소의 영업장 면적이 1천제곱미터 이상인 건축물을 말한다.

제5조(긴급점검의 대상) 영 제9조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관의 자문 또는 점검결과 침하, 좌굴, 처짐 그 밖의 구조적 손상 등으로 건축물의 안전한 이용에 영향을 미칠 우려가 있다고 인정되는 경우를 말한다.

1. 「남양주시 건축 조례」 제9조제1항에 따른 남양주시 건축위원회 구조전문위원회(이하 “구조전문위원회”라 한다)
2. 「남양주시 건축 조례」 제34조제1항에 따른 남양주시 건축안전센터(이하 “건축안전센터”라 한다)

제6조(소규모 노후 건축물 등 점검의 대상) ① 법 제15조제1항제1호에서 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 “조례로 정하는 규모의 건축물”이란 2층 이하로서 연면적 5백제곱미터 이하인 건축물 중 구조전문위원회의 자문결과 또는 건축안전센터 점검결과 점검이 필요하다고 인정하는 경우를 말한다. 다만, 다음 각 호의 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.

1. 법 제13조 및 제14조에 따른 정기점검 및 긴급점검대상 건축물
2. 「주택법」 제2조에 따른 공동주택
3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제7조에 따른 시설물
4. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비구역 내 건축물
5. 「공공주택 특별법」 제6조에 따른 공공주택지구로 지정된 주택지구 내 건축물
6. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역으로 지정된 구역 내 건축물

② 영 제10조제1항제7호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 사면 및 석축 등에 인접하여 건축된 건축물로서 구조안전의 확보가 곤란한 2층 이하이면서 연면적이 5백제곱미터 미만인 건축물을 말한다.

제7조(안전진단의 대상) 영 제11조제1항제2호의 “조례로 정하는 경우”는 다음 각 호와 같으며 이 경우 남양주시장(이하 “시장”이라 한다)은 관리자에게 안전진단을 실시할 것을 요구할 수 있다.

1. 구조전문위원회의 자문결과 또는 건축안전센터 점검결과 구조안전 성능이 저하됐을 것으로 우려되는 경우
2. 관할 소방서의 점검결과 화재안전 성능이 저하됐을 것으로 우려되는 경우

제8조(건축물관리점검기관의 지정 등) ① 영 제12조제4항에 따른 건축물관리점검기관(이하 “점검기관”이라 한다)의 지정은 같은 조 제3항에 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. 건축사사무소, 건설기술용역사업자 및 안전진단전문기관을 폐업 또는 자격을 반납하거나 등록이 취소되는 경우
3. 제3항제1호 각 목의 사유로 건축물관리점검업무 수행이 어려워 지정 제외를 요청한 경우
4. 건축물관리 점검과 관련하여 법 제2조제3호의 관리자에게 계약한 대가 이외의 금품을 요구 또는 주고 받은 경우

② 시장은 제1항의 각 호에 따라 점검기관을 지정할 수 없을 경우 즉시 경기도지사(이하 “도지사”라 한다)에게 통보하여야 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 제출하여야 한다. 이 경우 시장은 도지사에게 변경사항을 즉시 통보하여야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 건축물관리점검업무를 수행할 수 없는 경

우 : 별지 제1호서식 및 증빙서류

가. 질병으로 인한 치료 또는 입원한 경우

나. 국내외 장기 출장 등으로 업무수행이 불가능한 경우

다. 등록명부에 등록된 건축사가 상주감리원으로 감리업무를 수행하게 된 경우

라. 그 밖의 부득이한 사유로 업무수행이 불가능하게 된 경우. 이 경우 그 사실을 증명하는 서류를 제출한다.

2. 점검기관 개설사항에 변경이 생겼을 경우 : 변경사항이 기재된 신고확인증 사본

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

④ 시장은 제1항에 따라 지정한 점검기관을 해당 관리자 및 점검기관에게 통보하여야 한다.

**제9조(건축물 해체의 허가 대상)\_①** 법 제30조제2항제1호에서 “조례로 정하는 시설”이란 해당 건축물의 외벽으로부터 10미터 반경 내로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

1. 버스 정류장

2. 도시철도 역사 출입구

3. 횡단보도

4. 육교 및 지하도 출입구<신설 2024.10.2.>

5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 시설<개정 2024.10.2.>

**② 법 제30조제2항제2호에 따른 “조례로 정하는 폭 이상의 도로”란 폭 10미터 이상의 도로를 말한다.**

③ 법 제30조제2항제3호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호와 같다.

1. 해당 건축물의 대지와 다음 각 목의 시설이 접하는 경우<개정 2024.10.2.>

가. 「초·중등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교<신설 2024.10.2.>

나. 「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원<신설 2024.10.2.>

다. 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집<신설 2024.10.2.>

2. 해당 건축물이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조의 주거환경개선사업 및 재개발사업을 위한 정비구역 내 건축물로서 정비구역 외곽경계의 도로에 접한 경우<개정 2024.10.2.>

**제9조의2(건축물 해체의 신고 대상)** 영 제21조제1항제3호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제20조제1항에 따른 허가 대상 가설건축물

## 2. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 건축물

제9조의3(현장점검) 영 제21조의3제4호에서 “조례로 정하는 경우”란 건축물의 지붕 해체공정 착수 전을 말한다.

제9조의4(보행자 안전) 시장은 건축물 해체 허가를 받으려는 자 또는 건축물 해체 신고를 하려는 자에게 법 제30조제3항에 따른 해체계획서 제출 시 다음 각호의 인근 지역 보행자의 안전 확보를 위한 방안을 요구할 수 있다.

1. 「남양주시 보행안전 및 편의증진에 관한 조례」 제2조제6호의 학생 통학로
2. 어린이보호구역
3. 「어린이안전관리에 관한 법률」 제3조제3호의 어린이 이용시설
4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 지역

제10조(해체공사감리자의 사정변경) ① 영 제22조제1항에 따라 등재명부에 등재된 해체공사감리자는 다음 각 호의 사유로 해체공사 감리를 수행할 수 없게 된 경우에는 별지 제2호서식의 해체공사감리자 지정 연기요청서 또는 별지 제3호서식의 해체공사감리자 등재(취소) 신청서를 사유가 발생한 날부터 7일 이내에 시장에게 제출하여야 한다.

1. 16일 이상 질병으로 인한 치료 또는 입원한 경우
  2. 16일 이상 국내외 장기 출장 등으로 업무 수행이 불가능한 경우
  3. 상주 감리원으로 배치되어 감리업무를 수행하게 된 경우
  4. 그 밖에 부득이한 사유로 해체공사감리 업무 수행이 불가능한 경우(이 경우 그 증명서류를 제출해야 함)
- ② 등재명부에 등재된 해체공사감리자는 「건축사법」 또는 「건설기술진흥법」에 따른 감리자격에 변경이 생겼거나, 업무정지 처분 이상의 행정처분을 받은 경우 그 변경사항 또는 처분결과를 변경·처분이 있는 날부터 7일 이내에 시장에게 제출해야 한다.
- ③ 시장은 해체공사감리자가 제1항 또는 제2항에 따른 사정변경의 사유가 다음 각 호에 해당할 경우 등재명부를 관리하는 도지사에게 그 사실을 지체 없이 통보하여야 한다.
1. 제1항에 따라 해체공사감리자 지정 연기신청서 또는 등재 취소신청서를 제출받은 경우
  2. 제2항에 따라 해체공사감리자 변경신고 또는 행정처분 결과를 제출받은 경우
  3. 해체공사감리자가 제1항 각 호 이외의 사유로 연 2회 이상 해체공사감리자 지정을 거부할 경우
  4. 그 밖에 부득이한 사유로 해체공사감리 업무수행이 불가능하게 된 경우

제11조(해체공사감리자의 지정 및 지정취소) ① 영 제22조제2항에 따른 해체공사감리자의 지정은 같은 조 제1항에 따라 작성된 감리자 명부에 등재된 자 중에서 무작위 선정



하여 지정하는 것을 원칙으로 한다. 다만 다음 각 호에 해당하는 자는 해체공사감리자로 지정할 수 없다.

1. 업무정지나 휴업기간 중에 있는 자
  2. 「건축사법」 또는 「건설기술진흥법」에 따른 감리자격을 상실하였거나 반납한 자
  3. 제10조제1항부터 제3항에 따른 사유로 해체공사감리 업무수행이 어렵다고 판단되는 자
  4. 해체공사감리와 관련하여 관리자 등에게 계약한 대가 이외의 금품 또는 재산상 이익을 요구 또는 수수한 자
- ② 시장은 해체공사감리자가 제1항 각 호에 해당하는 사유로 지정할 수 없는 경우 지체 없이 도지사에게 통보하여야 한다.
- ③ 시장은 제1항에 따라 해체공사감리자를 지정한 경우, 법 제30조에 따른 허가일로부터 7일 이내에 해당 관리자 및 해체공사감리자에게 통보하여야 한다.

제12조(해체공사감리자의 교체) 영 제23조제4호에서 “그 밖에 해체공사감리자가 업무를 계속하여 수행할 수 없거나 수행하기에 부적합한 경우로서 조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 제11조제1항에 해당하는 경우
2. 해체공사감리자의 직무태만, 품위손상 및 그 밖의 사유로 해체공사감리자로 적합하지 아니하다고 시장이 인정하는 경우

제13조(지역건축물관리지원센터의 설치·운영) ① 시장은 법 제40조제2항에 따른 기술지원, 정보제공, 안전대책의 수립 등을 위하여 필요한 경우에는 지역건축물관리지원센터(이하 “건축물관리센터”라 한다) 설치·운영할 수 있다.

② 건축물관리센터는 「남양주시 건축 조례」 제34조1항에 따른 건축안전센터와 통합하여 운영할 수 있다.

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

1. 건축물관리에 관한 조사 연구 및 정책 개발, 제도개선
2. 건축물관리계획 수립에 대한 기술지원, 정보제공
3. 건축물관리점검 및 점검결과 이행에 대한 기술지원, 정보제공
4. 해체공사감리자에 대한 관리·감독

5. 그 밖에 시장이 건축물의 효율적인 건축물 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사항

제14조(빈 건축물 감정평가법인등의 선정) ① 시장이 영 제31조제5항에 따라 빈 건축물의 해체보상비를 지급하기 위하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회에 감정평가법인등(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제2조제4호에 따른 감정평가법인등을 말한다. 이하 같다)의 추천을 받아 선정하는 경우는 다음 각 호와 같다.

1. 빈 건축물의 해체보상비 지급을 위한 감정평가법인등 2인 중 1인
  2. 빈 건축물의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우나 빈 건축물 소유자가 영 제31조제3항에 따른 기간 내에 감정평가법인등을 추천하지 않는 경우
- ② 제1항의 선정 방법으로 감정평가법인등을 선정할 수 없는 경우에는 시장이 따로 정하는 기준에 따라 선정한다.
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 감정평가법인등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정대상에서 제외한다.
1. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제32조에 따른 업무정지처분 기간이 만료된 날부터 6개월이 지나지 아니한 경우
  2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제95조, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제49조·제50조에 따라 벌금 이상의 형을 받은 날부터 1년이 지나지 아니한 경우
  3. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제52조에 따른 과태료 처분을 받은 날부터 6개월이 지나지 아니한 경우

부 칙<조례 제2283호, 2024.10.2.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 개정 규정은 이 조례 시행 후 건축물 해체 허가신청 또는 신고하는 경우 부터 적용한다.

제3조(건축물 해체의 허가 및 신고 대상 변경에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 규정에 따라 건축물 해체 허가신청·신고로 하였거나, 건축물 해체 허가·신고수리를 받아 공사 또는 시행 중인 사업의 경우에는 종전의 규정을 적용한다.

## 비용추계서 미첨부 사유서

### 1. 재정 수반 요인 및 관련조문

가. 자치법규안명

○ 남양주시 건축물관리 조례

나. 재정 수반 요인

○ 해당없음

### 2. 미 첨부 근거 규정

「남양주시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제2항제1호

### 3. 미 첨부 사유

- 건축물관리법에서 조례로 위임하고 있는 해체허가대상이 되는 도로폭 기준이 타 지자체에 비해 상대적으로 폭이 좁아 해체허가 대상 수 증가로 구조심의 절차 등 시민불편 초래 및 규제 강화 요소로 작용하여 있어 현행 도로폭을 상향 조정하여 규제 형평성을 맞추고 해체 허가 대상을 축소하여 시민 부담을 줄이고 건축물 해체 절차를 간소화하여 행정 효율성을 높이하고자 하는 사항으로 조례 개정 후에 별도의 비용이 발생하지 아니함

### 4. 작성자

도시국 건축관리과장 주영상