

## 광명시 건축물관리 조례

제정	2021. 6. 10	조례 제2767호
일부개정	2022. 8. 2	조례 제2884호
일부개정	2023. 4. 11	조례 제2963호
일부개정	2025. 3. 7	조례 제3221호

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

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 「건축물관리법」과 「건축법」에서 정하는 바에 따른다.

제3조(적용범위) 이 조례는 광명시(이하 “시”라 한다) 행정구역 안의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제4조(정기점검 대상) 「건축물관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제8조제1항제1호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 건축물의 연면적 3천제곱미터 이상인 건축물로서 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제1호부터 제8호까지의 업소 중 영업신고 면적이 1천제곱미터 이상인 건축물을 말한다.

제5조(긴급점검 대상) 영 제9조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 기초침하, 좌굴 등 구조적 손상 등으로 건축물의 안전이 의심되는 경우 중 「광명시 건축 조례」 제9조에 따른 광명시 건축위원회 건축구조 전문위원회(이하 “구조전문위원회”라 한다)의 자문결과 점검이 필요하다고 인정하는 경우를 말한다.

제6조(소규모 노후 건축물 등 점검 대상) ① 「건축물관리법」(이하 “법”이라 한다) 제15조제1항제1호에서 “조례로 정하는 규모의 건축물”이란 2층 이하로서 연면적 5백제곱미터 이하인 건축물 중 구조전문위원회의 자문결과 점검이 필요하다고 인정하는 경우를 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.

1. 법 제14조에 따른 긴급점검 대상 건축물

2. 「주택법」 제2조에 따른 공동주택
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비구역 내 건축물
4. 「공공주택 특별법」 제6조에 따른 공공주택지구로 지정된 주택지구 내 건축물
5. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역으로 지정된 구역 내 건축물

② 영 제10조제1항제7호에서“조례로 정하는 건축물”이란 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 구조 등 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있어 구조전문위원회의 자문 결과 점검이 필요하다고 인정되는 건축물
2. 석축에 인접하여 건축된 건축물로써 구조안전의 확보가 곤란하다고 우려되는 건축물

제7조(안전진단 대상) 영 제11조제1항제2호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 구조전문위원회의 자문결과 건축물의 구조안전성능이 저하됐을 것으로 판단되는 경우
2. 관할 소방서의 점검결과 화재안전성능이 저하됐을 것으로 우려되어 관할 소방서장의 안전진단 요청이 있는 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 선정하는 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 건축물관리점검 업무수행이 어려워 지정 제외를 요청한 경우
4. 건축물관리점검과 관련하여 법 제2조제3호의 관리자에게 계약한 대가 이외의 금품을 요구 또는 주고 받은 경우

② 광명시장(이하 “시장”이라 한다)은 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 발생한 날부터 7일 이내에 시장에게 해당 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 시장은 도지사에게 변경사항을 즉시 통보하여야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 건축물관리점검 업무를 수행할 수 없는 경우 (별지 제1호서식 및 증명서류)

가. 질병으로 인한 치료 또는 입원한 경우

나. 국내외 장기 출장 등으로 업무 수행이 불가능한 경우

다. 명부에 등록된 건축사가 상주감리원으로 감리업무를 수행하게 된 경우

라. 그 밖에 부득이한 사유로 건축물관리점검 업무 수행이 불가능한 경우

2. 점검기관 개설사항에 변경이 생겼을 경우

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

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

⑤ 관리자는 제4항에 따라 통보 받은 후 3개월 이내에 점검기관과 계약을 체결하여야 하며, 건축물관리점검 업무 대가는 「건축물관리점검지침」에 따라 산정하여야 한다.

제8조의2(건축물 해체의 허가) ① 법 제30조제2항제1호에서 “해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 조례로 정하는 시설”이란 해체 건축물 외벽으로부터 20미터 반경 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설물이 있는 경우를 말한다. <개정 2025. 3. 7>

1. 버스 정류장

2. 도시철도 역사 출입구

3. 보행자 신호등이 설치된 횡단보도

4. 육교 및 지하도 출입구

② 법 제30조제2항제2호에서 “조례로 정하는 폭 이상의 도로”란 폭 20미터 이상의 도로가 있는 경우를 말한다.

[본조신설 2022. 8. 2]

제8조의3(현장점검) 영 제21조의3제4호에서 “조례로 정하는 경우”란 영 제21조 제5항 각 호에 해당하는 건축물의 지붕 해체공정 착수 전을 말한다.

[본조신설 2023. 4. 11]

제9조(건축물 해체 신고 대상) 영 제21조제1항제3호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 「건축법」 제20조제3항에 따른 축조신고 대상 가설건축물을 말한다. 다만, 「건축법 시행령」 제15조제5항제4호에 따른 전시를 위한 견본주택은 제외한다.

제10조(건축물 해체공사감리자 지정 등) ① 영 제22조제2항에 따른 해체공사 감리자 지정은 영 제22조제1항에 따라 작성된 감리자 명부에 등재된 자 중에서 무작위 선정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음 각 호에 해당하는 경우에는 해체공사감리자로 지정할 수 없다.

1. 업무정지나 휴업 기간 중에 있는 경우
2. 건축사사무소 및 건설기술용역사업자의 폐업 또는 자격을 반납하거나 등록이 취소되는 경우
3. 제3항제1호 각 목의 사유로 해체공사감리 업무 수행이 어려워 지정 제외를 요청한 경우
4. 해체공사감리와 관련하여 법 제2조제3호의 관리자에게 계약한 대가 이외의 금품을 요구 또는 주고 받은 경우

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

③ 영 제22조제1항에 따라 명부에 등재된 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우, 발생한 날부터 7일 이내에 시장에게 해당 서류를 제출하여야 한다. 이 경우 시장은 도지사에게 변경사항을 즉시 통보하여야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 해체공사감리 업무를 수행할 수 없는

경우 (별지 제2호서식 및 증명서류)

가. 질병으로 인한 치료 또는 입원한 경우

나. 국내외 장기 출장 등으로 업무 수행이 불가능한 경우

다. 명부에 등록된 건축사가 상주감리원으로 감리업무를 수행하게 된 경우

라. 그 밖에 부득이한 사유로 해체공사감리 업무 수행이 불가능한 경우

2. 「건축사법」 또는 「건설기술진흥법」에 따른 감리자격에 변경이 생겼을 경우

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

④ 시장은 제1항에 따라 해체공사감리자를 지정한 경우, 법 제30조제2항에 따라 신청서류가 제출된 날부터 7일 이내에 해당 관리자 및 해체공사감리자에게 통보하여야 한다.

제11조(해체공사감리자 교체) 영 제23조제4호에 따른 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 제10조제3항제1호에 해당하는 경우

2. 해체공사감리자가 감리와 관련하여 관리자에게 계약한 대가 이외의 금품을 요구 또는 주고 받은 경우

3. 해체공사감리자의 직무태만, 품위손상 및 그 밖의 사유로 해체공사감리자로 적합하지 아니하다고 시장이 인정하는 경우

제12조(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 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 법 제39조제3항에 따른 업무

2. 안전점검 의무 관리대상이 아닌 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원에 관한 사항

3. 그 밖에 시장이 효율적인 건축물 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 제13조(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 2명 중 1명
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 선정하지 못하는 경우 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 경과되지 아니한 자
  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 경과하지 아니한 자
  3. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제52조에 따른 과태료 처분을 받은 날부터 6개월이 경과되지 아니한 자

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 조례의 개정) 광명시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.  
제25조를 삭제한다.

부칙 <2022. 8. 2 조례 제2884호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2023. 4. 11 조례 제2963호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2025. 3. 7 조례 제3221호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.





