

의안번호	제 97 호
의 결 연 월 일	2018년 월 일 (제 회)

충청북도 주변환경피해 파손건축물  
철거 지원 조례안

발 의 자	이옥규 의원 등 7인
발의연월일	2018년 11월 21일

# 충청북도 주변환경피해 파손건축물 철거 지원 조례안

(이옥규 의원 대표발의)

의안 번호	97
----------	----

발의연월일 : 2018년 11월 21일

발의자 : 이옥규, 전원표, 허창원,  
연철흙, 송미애, 정상교,  
오영탁

## 1. 제정이유

- 파손된 채 장기간 방치되어 도시미관을 해치는 등 주변 환경에 피해를 주고 있는 건축물 철거를 지원하여 도민이 안전하고 쾌적한 생활환경에서 지낼 수 있도록 조속한 정비를 유도하고자 함.
- 주변환경에 피해를 주고 있는 파손 건축물들을 법률에 의하여 시장·군수가 직권 철거할 수 있으나 열악한 재정 관계로 직권 철거 사례가 전무한 상태이므로 이에 대한 부족한 재원을 시·군에 지원함으로 목적으로 함.

## 2. 주요내용

- 조례에서 사용하는 용어를 정의(안 제2조)
- 주변환경 피해 건축물 철거 지원계획의 수립 및 시행에 관한 사항을 규정(안 제3조)
- 지원대상 등에 관한 사항을 규정(안 제4조)

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「건축법」, 「농어촌정비법」,

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

나. 관련부서 협의 : 문화체육관광국 건축문화과와 협의함.

다. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서 첨부

라. 입법예고 : 2018.11.14 ~ 2018.11.19.(5일간)

## 충청북도 주변환경피해 파손건축물 철거 지원 조례안

제1조(목적) 이 조례는 건축물이 파손된 채 방치되어 범죄, 붕괴, 화재 발생 등 안전사고의 우려가 있거나, 주변 환경에 피해를 주고 있음에도 불구하고 장기간 관리되지 않고 있는 파손 건축물의 철거와 정비를 지원하는 데 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) “주변환경피해 파손건축물(이하 “주변피해건축물” 이라 한다) ” 이란 충청북도 또는 시·군에서 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물이면서 건물의 3분의 1 이상이 파손된 건축물로 다음 각 호 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 그대로 방치되면 붕괴, 화재 등 안전상 위험이 우려되는 상태의 건축물
2. 위생상 유해 될 우려가 있는 상태의 건축물
3. 적절한 관리가 행해지고 있지 않아 주변경관을 훼손시키는 상태인 건축물
4. 주변의 쾌적한 생활환경보전을 위해 방치하는 것이 부적절한 상태인 건축물

**제3조(지원계획의 수립·시행)** ① 충청북도지사(이하 “도지사”라 한다)는 주변피해건축물의 철거 지원을 위한 계획(이하 “지원계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

② 지원계획 수립에는 제4조에 따른 빈집 현황을 반영하도록 하며 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지원계획의 목표와 방향
2. 주변피해건축물 철거 지원을 위한 시책 개발에 관한 사항
3. 제5조에 따른 지원 대상 등에 관한 사항
4. 주변피해건축물 철거 지원 후 해당 토지 활용에 관한 사항
5. 그 밖에 주변피해건축물 철거 지원을 위하여 필요한 사항

**제4조(빈집실태조사)** ① 도지사는 도내 빈집을 체계적으로 관리하고 활용하기 위하여 빈집실태조사를 매년 12월 31일까지 전수조사 방법에 의하여 실시하여야 한다.

② 제1항의 실태조사를 실시할 경우에는 빈집 소유자의 동의를 받아 빈집조사서를 작성하도록 한다.

③ 도지사는 실태조사의 실시에 대한 사항과 그 결과를 충청북도 홈페이지 등에 공개하여야 하며 시·군 홈페이지에 게시하도록 권고하여야 한다. 다만 이 때 공개자료에서 「개인정보 보호법」 제2조제1호에 의한 개인정보는 제외한다.

**제5조(지원대상 등)** ① 도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 주변피해건축물 철거 및 보상 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위 내에서 지원할 수 있다.

1. 「건축법」 제81조의2제1호에 해당하며 제81조의3에 따라 철거하는 경우

2. 「농어촌정비법」 제64조, 제65조에 따라 철거하는 경우
3. 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」 제11조에 따라 철거하는 경우
4. 그 밖에 다음 각 목에 해당하는 경우
  - 가. 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 및 차상위계층 소유의 주변피해건축물
  - 나. 주변피해건축물 철거 후 3년 이상 공공용지(공용 주차장, 쉼터, 운동시설, 공용텃밭, 녹지공간 등을 말한다)로 제공하기로 소유자가 동의서를 제출한 경우
  - 다. 도지사가 필요하다고 인정하는 경우

② 제1항에 따른 지원 기준, 지원 방법, 지원 절차 등 지원에 필요한 사항은 도지사가 따로 정한다.

제6조(시행규칙) 이 조례 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 관련법령 발취

### □ 건축법

제81조의2(빈집 정비) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물(「농어촌정비법」 제2조 제10호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 "빈집"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우
2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

제81조의3(빈집 정비 절차 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제81조의2에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.

② 제1항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

- ③ 제1항과 제2항의 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈집의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 한다.
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈집을 철거하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하여야 하며, 건축물대장을 정리한 경우에는 지체 없이 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

## □ 건축법

**제64조(빈집 정비)** 시장·군수·구청장은 농어촌지역과 준농어촌지역에 있는 빈집이 공익상 현저히 유해하거나 주변환경을 저해할 우려가 있을 때에는 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거, 개축, 수리 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

**제65조(빈집 정비 절차 등)** ① 시장·군수·구청장이 제64조에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.



- ② 제1항에 따라 철거할 빈집의 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날 까지 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.
- ③ 제1항과 제2항의 경우 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈집의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집의 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 한다.
- ④ 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈집을 철거하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하여야 하며, 건축물대장을 정리한 경우에는 지체 없이 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

제11조(빈집의 철거) ① 시장·군수 등은 빈집이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 빈집정비계획에서 정하는 바에 따라 그 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 다만, 빈집정비계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 「건축법」 제4조에 따른 지방건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 그 빈집 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 붕괴·화재 등 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우

2. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 되는 경우

② 시장·군수 등은 제1항에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집 소유자가 특별한 사유 없이 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.

③ 시장·군수 등은 제2항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문 및 홈페이지에 1회 이상 공고하고, 일간신문에 공고한 날부터 60일이 지난날까지 빈집 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

④ 시장·군수 등은 제2항 또는 제3항에 따라 빈집을 철거하는 경우에는 대통령령으로 정하는 정당한 보상비를 빈집 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 시장·군수 등은 보상비에서 철거에 소요된 비용을 빼고 지급할 수 있다.

⑤ 시장·군수 등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보상비를 공탁하여야 한다.

1. 빈집 소유자가 보상비 수령을 거부하는 경우

2. 빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없는 경우

3. 압류나 가압류에 의하여 보상비 지급이 금지된 경우

⑥ 시장·군수등은 제2항 또는 제3항에 따라 빈집을 철거한 경우에는 지체 없이 건축물대장을 정리하고, 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

## 비용추계서 첨부제외 사유서

### ○ 첨부제외 관련규정

- 충청북도 입법에 관한 조례 제11조(비용추계서 작성대상)제4항 제1호

### ○ 사 유

- 의안의 내용이 기술적으로 추계가 어려운 경우에 해당하여  
비용추계서 작성을 생략함.

### ○ 작성자

- 문화체육관광국 건축문화과장 변 상 천