

충청북도 건축물관리 조례안

검 토 보 고 서



행 정 문 화 위 원 회
수석전문위원 신복순

충청북도 건축물관리 조례안 검 토 보 고 서

1. 발 의 자 : 조성태 의원 등 8인

2. 발의일자 및 회부일자

○ 발의일자 : 2025년 4월 11일

○ 회부일자 : 2025년 4월 14일

3. 제안이유

- 「건축물관리법」 제정(‘20.5.1.시행)에 따라 같은 법 시행령에서 위임한 사항을 반영하여 효율적인 건축물유지관리와 건축물 해체공사의 사고예방에 기여하고자 함.

4. 주요내용

- 건축물관리점검기관의 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정 등에 필요한 사항
 - 연 1회 이상 공개모집, 명부 작성·변경 및 관리 (안 제4조~제6조)
 - 건축물관리점검기관 지정 및 취소 절차 (안 제7조)
- 해체공사감리자의 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정 등에 필요한 사항
 - 연 1회 이상 공개모집, 명부 작성·변경 및 관리 (안 제8조~제11조)
 - 해체공사감리자 지정 및 취소 절차 (안 제12조)

※ 건축물관리점검기관 : 건축물 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물 점검 등 실시
해체공사감리자 : 건축물 해체계획서 적정성 검토, 해체공사 공정·시공·안전관리 등 감리

5. 검토의견

- 본 조례안은 「건축물관리법」 및 같은 법 시행령·시행규칙에서 위임한 사항을 조례로 구체화하여, 건축물관리점검기관 및 해체공사감리자의 모집, 지정 및 관리 절차를 명확히 함으로써 건축물 유지관리의 체계적 운영과 해체공사의 안전성 확보를 위한 제도적 기반을 마련하고자 하는 것임.
- 2020년 「건축물관리법」 시행 이후 지방자치단체 차원에서의 제도 이행체계 구축이 요구되는 상황에서, 충청북도의 역할과 책임을 명확히 규정하려는 본 조례의 제정은 정책적 필요성과 타당성을 충분히 갖춘 것으로 판단됨.
- 조례안의 주요 내용을 살펴보면,
 - 제1조부터 제3조까지는 조례의 목적, 용어 정의 및 적용범위를 규정하여, 상위 법령과의 용어 정합성을 확보하고 법령 해석상 혼선을 방지하고자 하였음.
 - 제4조부터 제7조까지는 제2장 ‘건축물관리점검기관’에 관한 사항으로서, 점검기관의 모집공고, 등재 및 명부 작성·관리, 지정 및 지정취소 절차 등을 구체적으로 규정하고 있음. 이는 점검기관 운영의 절차적 정당성을 확보하고, 체계적인 관리 기반을 마련하기 위한 것으로 볼 수 있음. 특히, 점검기관에 대한 지정취소에 관한 규정을 명시함으로써 부실 점검을 예방하고, 점검의 신뢰성을 제고하려는 타당한 조치

로 판단됨.

- 제8조부터 제13조까지는 제3장에 해당하며, 이 중 제12조까지는 ‘해체공사감리자’에 관한 사항을 규정하고 있음. 해당 조항들은 감리자의 모집 및 등재 신청, 관리, 지정·지정취소 절차, 업무 위탁 등에 관한 내용을 포함하고 있으며, 이는 감리자 모집 절차의 절차적 정당성을 확보하고, 체계적인 감리업무 수행을 위한 기반을 마련한 것으로 볼 수 있음.

○ 이번 조례안은 건축물관리점검기관과 해체공사감리자에 대한 등록·관리 체계를 명확히 함으로써, 건축물 생애이력 정보체계 기반의 정보 공개성과 행정의 투명성을 제고할 수 있을 것으로 기대됨. 또한 감리자 및 점검기관의 자격 검증, 이력 관리 등을 통해 건축물 해체공사 및 유지관리 과정에서의 안전사고 예방과 관리 수준의 향상에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

○ 아울러, 자격요건, 교육 이수 여부, 행정처분 이력 등을 지정·취소 기준에 반영하고, 도지사 및 시장·군수 간의 역할과 협의 절차를 명확히 규정함으로써 행정적 혼선 방지에도 기여할 수 있을 것으로 보여짐.

○ 한편, 조례안 예고 기간 중 접수된 의견에 대한 검토 의견으로,

- 1) 안 제13조(업무의 위탁) 중 “위탁할 수 있다”를 “대행하게 할 수 있다”로 수정 요청 의견에 대하여 살펴보면,
 - 건축물관리점검 및 건축물해체공사감리자 지정 업무의 경우, 실무적으로는 각 시·군의 사무로 운영되고 있으며, 이 과정에서 공신력을 인정받은 건축사협회와의 협약을 통해 수행하는 것이 보편적이라 볼 수 있음.

- 또한, 업무의 특성상 단순히 '위탁'으로 한정할 경우 업무수행의 유연성과 실효성의 한계에 따른 실질적 업무처리에 곤란함이 존재할 것으로 보여짐.
 - 따라서 해당 조문을 “위탁할 수 있다”에서 “대행하게 할 수 있다”로 수정하는 것에 대한 의견은 타당한 것으로 볼 수 있음.
- 2) 안 별지 제5호 서식 건축물관리점검 및 점검기관 지정 통보서의 수정 요청 의견에 대하여 살펴보면,
- 건축물 생애이력 정보체계에서 출력되는 통보서 양식과 조례 별지 서식을 일치시키자는 제안으로, 서식 간 통일성을 확보함으로써 행정현장에서의 혼란을 줄일 수 있다는 점에서 해당 의견은 타당한 것으로 판단됨.
- 종합적으로 살펴볼 때, 본 조례안은 관련 제도의 법적 기반을 마련하고 등록·지정·관리 절차를 체계화함으로써 건축물 유지관리의 공공성과 안전성을 확보하는 데 실효성 있는 제도적 장치가 될 수 있으며, 구성과 내용, 절차 측면 모두에서 실무적 타당성과 법적 정합성을 갖춘 것으로 판단되어 특별한 이견이 없음.