포항시 건축물관리 조례 일부개정조례안
심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출자 및 제출일자 : 포항시장(2025. 01.23.)

나. 회부일자 : 2025년 01월 23일

다. 상정일자

❍ 제321회 포항시의회(임시회)

- 제4차 건설도시위원회(2025. 02. 12) 상정·질의답변·토론·의결

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 건축디자인과장)

가. 제안이유

❍ 「건축물관리법」이 개정됨에 따라 주민의 안전과 복리 증진을 위하여 빈 건축물 정비 지원에 관한 규정을 신설하고, 현행 조례의 미비점을 보완하고자 함.

나. 주요내용

❍ 상위법령 개정에 따른 인용조항 정비(안 제4조제7호)

❍ 소규모 노후 건축물등 지원에 관한 규정 신설(안 제6조의2)

❍ 빈 건축물 감정평가법인등 선정에 관한 규정 신설(안 제11조)

❍ 빈 건축물 정비 지원에 관한 규정 신설(안 제12조)

3. 제안근거

❍ 「건축물관리법」

❍ 「건축물관리법 시행령」

❍ 「건축물관리법 시행규칙」

4. 전문위원 검토보고의 요지

(전문위원 박종율)

❍ 본 조례안은

상위법령 개정에 따라 주민의 안전과 복리 증진을 위하여 빈 건축물 정비 지원에 관한 규정을 신설하고, 현행조례의 미비점을 보완하고자 조례를 개정하는 것으로,

❍ 주요 내용으로

- **안 제4조제7호에서** 상위법 개정에 따라 인용조항을 정비
- **안 제6조의2에서** 소규모 노후 건축물 보수·보강비를 총사업비의 50% 범위에서 최대2천만원이내 지원 가능하도록 세부 규정을 신설
- **안 제11조에서** 한국감정평가사협회의 추천으로 감정평가법인을 선정할 수 있도록 규정
- **안 제12조에서** 지역주민을 위한 공간으로 정비, 빈 건축물 해체 후 5년 이상 공공용지로 제공, 안전사고나 범죄 예방을 위한 조치 등이 필요할 경우 빈 건축물 정비를 지원할 수 있는 규정을 신설

❍ 종합검토 결과,

안전에 취약하거나 위험이 있을 수 있는 소규모 노후 건축물에 대한 정비를 지원함으로써 주민의 안전과 복리 증진을 도모하고, 원도심 및 농어촌 지역에서 급속히 증가하는 방치된 빈 건축물의 정비를 통해 도시 환경 개선 및 지역경제 활성화에 이바지하고자 하는 본 조례의 개정은 타당[1]한 것으로 판단됨.

❍ 다만, 사업추진의 효율성*(예산의 탄력적 운용을 통한 사업추진의 효율성 증대)*과 형평성*(특정 대상에 편중된 예산 지원 지양)*을 고려한 균형있는 정비기준에 대한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

---

1) 건축물 관리법에 따른 조례 개정 적정여부에 대한 고문 변호사 자문결과 참조

□ 참고(고문 변호사 자문결과(홍승현 변호사))

자문 의뢰에 대한 회신

수 신　포항시의회(참조 : 의회사무국 의사팀 서승아 주무관)

발 신　변호사 홍승현 법률사무소

제 목　포항시 건축물관리 조례 개정안 관련 자문회신

==========

▣ 질의사항

○ 포항시에서는 빈 건축물 정비 지원에 관한 근거 마련을 위해 「건축물 관리 조례」 개정을 추진 중에 있으며, 해당 조례에는 "빈 건축물 정비에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다"는 조항을 신설 예정.

○ 「건축물관리법」 제42조에 따르면 "빈 건축물 정비"는 "해당 건축물의 소유자에게 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있다."고 명시되어 있음.

[갑설] 「건축물관리법」 제3조에 의거 지방자치단체는 건축물관리에 관한 종합적인 시책을 세우고, 이에 필요한 행정적·재정적 지원방안을 마련하여야 하므로 **조례 개정 가능.**

[을설] 「건축물관리법」에서의 "빈 건축물 정비"의 개념은 "해당 건축물의 소유자에게 조치를 명하는 것"이고, 「건축물관리 조례」에서의 "빈 건축물 정비"의 개념은 "재정적 지원을 하는 것"으로 「지방자치법」 제28조의 "법령의 범위"에서 벗어난다고 볼 수 있으므로 **조례 개정 불가.**

▣ 검토

○ 지방자치법 제28조, 제13조에 따르면, 지방자치단체는 지방자치단체의 고유사무인 자치사무와 개별 법령에 따라 지방자치단체에 위임된 단체위임사무에 관하여 법령에 위반되지 아니하는 범위 내에서 조례를 제정할 수 있다고 할 것이고, 그 내용이 주민의 권리의 제한 또는 의무의 부과에 관한 사항이거나 벌칙에 관한 사항이 아닌 한 법률의 위임이 없더라도 그의 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다고 사료됩니다(대법원 2006추38 판결 참조).

○ 질의하신 조례 개정안은 소유자 동의 등의 일정 요건을 갖춘 경우 “빈 건축물”을 소상공인 창업공간, 청년시설 및 청년 창업공간, 문화예술인 창작공간, 지역주민 복지공간, 공용주차장, 주민쉼터 등 주민복지를 위한 시설 용도로 이용될 수 있도록 그 비용을 전부 또는 일부를 지원하는 조례안으로써, 이는 지방자치법 제13조 제2항 제2호의 가목 주민복지증진 사업으로서 지방자치단체의 사무에 관한 조례로 보입니다.

○ 건축물관리법 제42조가 “빈 건축물 정비”에 관하여 소유자에게 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있는 것으로 규정하고 있는데, 건축물관리법상 빈 건축물 정비에 관하여 지방자치단체의 비용지원을 금지하는 규정은 없는 점, 조례 개정안은 “빈 건축물”에 대한 지방자치단체의 소유자에 대한 해체 명령을 배제하는 것은 아닌 점, “빈 건축물”의 정비 비용을 지원함으로서 소유자 동의를 얻어 건축물을 주민 복지공간 등으로 전환을 유도하여 궁

극적으로는 주민편의 및 복지 등을 위한 공간으로 활용하겠다는 취지이므로, 조례 개정안이 위 건축물관리법의 목적과 효과를 저해하는 바가 없는 것으로 보이는 점, 건축물관리법이 “빈 건축물”의 정비 방법을 해체명령으로만 정하여 국가적인 통일적인 규율하려는 취지가 아닌 것으로 보이므로, 지방자치단체는 각 지방자치단체가 그 지방의 실정에 맞게 별도로 규율하는 것을 용인하는 취지라고 해석되는 점, 건축물관리법 제3조 제1항은 “국가와 지방자치단체는 건축물관리기술의 향상과 관련 산업의 진흥, 건축물 안전 등 건축물관리에 관한 종합적인 시책을 세우고, 이에 필요한 행정적·재정적 지원 방안을 마련하여야 한다.”고 규정하여 지방자치단체의 재정적 지원까지 예정하고 있는 점, 포항시 이외의 여러 지방자치단체에서도 유사한 조례가 시행되고 있는 것으로 보이는 점 등의 사정에 비추어, 질의하신 조례 개정안은 지방자치단체의 사무에 관한 것으로 법령에 위반되지 않는다고 사료됩니다.

○ 이상과 같은 이유로 “갑설”이 타당하다고 사료됩니다.

○ 질의하신 내용에 대하여 검토한바, 위와 같은 의견을 개진하오니, 업무에 참조하여 주시기 바랍니다. 끝.

□ 참고(고문 변호사 자문결과(이정환 변호사))

변호사 이정환 법률사무소

우)37572 포항시 북구 법원로 177(양덕동), 포항법조빌딩 302호 전화: 054)249-0500 / 전송: 054)249-0507

문서번호 2025-02-06호

시행일자 2025. 2. 6.

수 신 포항시의회의장

참 조 의회사무국

주무관 서승아

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처리과					
담당자					

제 목 「'포항시 건축물관리 조례' 개정 관련 법률자문 件」

1. 귀 의회의 무궁한 발전을 기원하며, 의뢰하신 표제의 건에 대한 검토의견을 다음과 같이 보내드리오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2. 질의 내용

귀 의회의 질의서로 갈음합니다.

3. 질의에 대한 답변

대법원은 "지방자치단체는 법령의 범위에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다"고 판시하고 있습니다(대법원 2003. 9. 23. 선고 2003추13 판결).

건축물관리법 제3조 제1항은 지방자치단체의 책무로서 '건축물관리에 관한 종합적인 시책을 수립할 의무, 이에 필요한 행정적·재정적 지원방안을 마련할

의무'를 규정하고 있는데, 빈 건축물의 정비 지원은 지역의 주거환경 개선과 직접 관련된 자치사무에 해당하고, '빈 건축물 정비에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원하는 내용의 조례'(이하 '해당 조례'라 함)는 건축물관리법 제3조 제1항에 규정된 지방자치단체의 책무를 구체화하는 조례로서 상위법령인 건축물관리법의 취지에 부합하는바, 따라서 해당 조례의 제·개정은 지방자치단체의 자치입법권의 범위 내에 있는 것으로 판단됩니다.

한편 해당 조례는 주민에게 혜택을 부여하는 것으로서, 주민의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 것이 아니므로 법률의 위임 없이도 조례로 제·개정할 수 있습니다.

본인의 위 법적 견해와 다른 견해가 있을 수 있으며, 기초사실관계가 달라지는 경우 위 견해는 더 이상 유지되기 어려울 수도 있습니다.

2025. 2. 6.

변호사 이정환

5. 질의 및 답변의 요지 : 생　략

6. 토론의 요지 : 없　음

7. 심사결과 : 원안가결