의 결



국민권익위원회

국 민 권 익 위 원 회
제 3 소 위 원 회
의 결

의안번호 제2024-3소위00-주00호

민원표시 2AA-0000-0000000 건축물 해체 허가 대상 이의

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 0000. 00. 00.

주 문

1. 피신청인에게 건축물 주변의 일정 반경 내에 횡단보도, 버스정류장 등이 있더라도 농촌지역 단층 주택 등 소규모 건축물을 해체하는 경우, 또는 해체하려는 건축물 높이가 5m 미만으로서 횡단보도 등이 건축물 외벽으로부터 건축물 높이에 해당하는 반경 밖에 있는 경우에는 건축물 해체 허가를 받지 않고 해체 신고를 하면 되도록 「청주시 건축물관리 조례」 제9조 제1항의 개정을 검토할 것을 제도개선 의견표명한다.
2. 신청인 소유의 충북 청주시 (이하 생략) 건축물에 대하여 건축물 해체 허가를 받지 않고 해체 신고만으로 해체할 수 있게 해 달라는 신청은 심의안내한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 충북 청주시 (이하 생략) 소재 건축물(이하 ‘이 민원 건축물’이라 한다)을 해체하고자 피신청인에게 건축물 해체 신고를 하려고 하는데, 이 민원 건축물 외

벽으로부터 20m 반경 내에 버스정류장과 횡단보도가 있어 건축물 해체 신고가 아닌 해체 허가 신청을 하여야 한다고 한다. 건축물 해체 허가를 받을 경우 해체공사 감리자 지정이 필요하여 상당한 추가 비용이 소요되고, 버스정류장과 횡단보도가 있는 이 민원 건축물의 인접 도로는 통행자가 거의 없으며 이 민원 건축물이 농촌지역 단층 주택으로 주변 구조물이 없어 해체공사의 위험성이 적은바, 이 민원 건축물에 대하여 건축물 해체 허가 신청이 아닌 해체 신고를 하고 해체할 수 있게 해 달라.

2. 피신청인의 주장

가. 「건축물관리법」(이하 '이 법'이라 한다) 제30조 제2항(제1호) 및 「청주시 건축물 관리 조례」(이하 '이 민원 조례'라 한다) 제9조 제1항에 따라 건축물 외벽으로부터 20m 반경 내에 버스정류장, 횡단보도 등의 시설물이 있는 경우에는 건축물 해체 허가를 받아야 하는데, 이 민원 건축물은 외벽으로부터 20m 반경 내에 버스정류장과 횡단보도가 존재한다.

나. 이 민원 건축물 주변의 버스정류장과 횡단보도의 이용자 수가 적고 이 민원 건축물 해체공사의 위험성이 낮다고 하여 이 법 및 이 민원 조례의 규정을 완화하여 적용할 수 없다. 따라서 이 민원 건축물의 경우 건축물 해체 허가를 득하는 것이 타당하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 건축물은 농촌지역의 지상 1층 건축물로 연면적이 00.00㎡이고, 주된 건축물인 주택과 부속건축물인 창고로 이루어져 있다. 건축물대장에 따르면, 이 민원 건축물의 주요 현황은 다음과 같다.

(표 생략)

나. 이 민원 건축물의 주변에는 횡단보도와 버스정류장이 있는데, 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 이 민원 건축물과 횡단보도의 거리는 약 4.5m이고, 버스정류장과의 거리는 약 14m이며 이 민원 건축물 주변의 횡단보도, 버스정류장 현황 사진은 다음과 같다.

(그림 생략)

이 민원 건축물 주변의 횡단보도, 버스정류장 현황

(사진 생략)

이 민원 건축물 현황

다. 횡단보도와 버스정류장이 설치된 이 민원 건축물의 인접 도로는 시내버스 운행구간이 아니라, 수요응답형 ‘○○○’ 버스가 운행되고 있다. 한편, ○○○ 버스는 이용자의 호출이 있는 경우에 운행되는데, 이 구간은 이용자의 편의를 위해 호출 여부와 관계없이 이 민원 건축물 인접 도로를 1일 3회 왕복 운행하고 있다.

라. 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 이 민원 건축물 주변에 있는 버스정류장의 이용자 현황은 다음과 같다.

(표 생략)

마. 건축물을 해체하려는 경우 해당 건축물의 관리자·소유자는 이 법에 따라 지방자치단체장에게 건축물 해제 허가를 신청하거나 해체 신고를 하여야 하는데, 건축물 해체 허가와 해체 신고는 해체공사감리자 지정, 건축위원회 심의, 해체공사 착공신고 등에서 차이가 있는데 주요 차이점은 다음과 같다.

(표 생략)

바. 이 법 제30조 제2항(제1호)은 ‘건축물 주변의 일정 반경 내에 버스정류장, 횡단보도 등 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우’에 해당하는 건축물을 해체하려는 경우에는 건축물 해체 허가를 받도록 규정하고 있다. 이에 따라 지방자치단체는 동 조항의 ‘건축물 주변의 일정 반경’과 관련한 구체적인 기준을

조례로 정하고 있고, 이 민원 조례 제9조 제1항에서는 ‘건축물 외벽으로부터 20m 반경’으로 정하고 있다. 타 지방자치단체 조례의 경우 이 민원 조례와 유사한 기준을 정하고 있는 조례도 있으나, 다수의 지방자치단체 조례는 높이 기준을 추가하는 등 이 민원 조례보다 기준을 세분화하여 소규모 건축물은 완화된 기준을 적용할 수 있도록 하고 있고, 주요 내용은 다음과 같다.

(표 생략)

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

1) 이 민원 건축물에 대하여 건축물 해체 허가를 받지 않고 해체 신고만으로 해체할 수 있게 해 달라는 신청에 대해 살펴보면, ① 이 법 제30조 제2항(제1호) 및 이 민원 조례 제9조 제1항은 건축물 외벽으로부터 20m 반경 내에 버스정류장, 횡단

보도 등의 시설물이 있는 건축물을 해체하려는 경우에는 건축물 해체 허가를 받도록 규정하고 있는데, 이 민원 건축물은 건축물 외벽으로부터 20m 반경 내에 버스정류장과 횡단보도가 있는 점, ② 피신청인은 이 민원 건축물 주변의 버스정류장과 횡단보도의 이용자 수가 적고 이 민원 건축물 해체 작업의 위험성이 낮다고 하여 법령 및 조례에서 정하고 있는 기준을 완화하여 적용할 수 없다는 입장인 점 등을 종합적으로 고려할 때, 신청인의 주장을 받아들이지 않는 피신청인의 행위가 위법·부당하다고 보기는 어렵다.

2) 다만, 이 법의 위임에 따라 건축물 해체 허가를 받아야 하는 '건축물 주변의 일정 반경 내에 버스정류장, 횡단보도 등의 시설이 있는 경우'에 대한 구체적인 기준을 이 민원 조례에서 어느 수준으로 정할지가 피신청인의 정책적 결정 사항에 해당할지라도, ① 이 민원 조례 제9조 제1항은 '건축물 외벽으로부터 20m 반경 내에 버스정류장, 횡단보도 등이 있는 경우'에는 건축물 해체 허가를 받도록 정하고 있어 해체하려는 건축물의 규모, 높이 등을 고려하지 않아 이 민원 건축물과 같이 횡단보도로부터 4.5m 이격된 지상 1층의 건축물은 해체 허가를 받아야 함으로써 과도한 부담을 유발하는 측면이 있다고 보이는 점, ② 다수의 지방자치단체 조례는 '건축물 주변의 일정 반경'에 대한 기준을 건축물 외벽으로부터 10m 반경, 건축물 외벽으로부터 5m 반경, 건축물 높이의 1.5배에 해당하는 반경, 건축물 높이에 해당하는 반경 등으로 규정하여 횡단보도 등으로부터 이격거리는 물론 건축물의 높이를 고려한 상대적으로 완화된 기준을 정하고 있는 점, ③ 이 민원 건축물과 같이 건축물 해체공사의 위험성이 크지 않은 농촌지역 지상 1층 주택 등 소규모 건축물의 경우에는 해체공사 감리자 지정 등이 수반되는 건축물 해체 허가를 받도록 할 필요성이 크다고 보이지 않고, 일부 타 지방자치단체도 조례에 단서 조항을 도입하여 소규모 건축물은 건축물 해체 허가 대상에서 제외하고 있는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스정류장, 횡단보도 등이 있더라도 농촌지역 단층 주택 등 소규모 건축물을 해체하는 경우에는

건축물 해체 허가 대상에서 제외하여 해체 신고를 하면 되도록 이 민원 조례 제9조 제1항을 개정하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결 론

그러므로「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」제47조에 따라 피신청인에게 이 민원 조례 제9조 제1항의 개정을 검토하도록 제도개선 의견을 표명하기로 하고, 이 민원 건축물에 대해 건축물 해체 신고만으로 해체할 수 있게 해 달라는 신청은 심의안내하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지> 관계법령 등

1.「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 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 허가를 받은 것으로 본다.

1.「건축법」 제2조 제1항 제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 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 해당하는 경우로서 해당 건축물을 해체하려는 경우에는 허가권자의 허가를 받아야 한다.

1. 해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우

2.「청주시 건축물관리 조례」

제9조(건축물 해체 허가) ① 법 제30조 제2항 제1호에 따라 “해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 조례로 정하는 시설이 있는 경우”란 해당 건축물 외벽으로부터 20미터 반경 내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설물이 있는 경우를 말한다.

1. 버스정류장

2. 횡단보도

3. 육교 및 지하도 출입구

이에 주문과 같이 의결한다.