

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	2609
------------	------

2021. 9. 8.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 8. 11. 이경선 의원 발의 (2021. 8. 18. 회부)

2. 제안이유

- 「건축물관리법」 운영(‘20.5.)으로 안전관리 제도가 한층 강화됐음에도, 성북 장위10구역·광주 동구 해체공사장 등 유사한 안전 사고가 지속 발생함.
- 정비구역 내 해체공사현장은 정비사업부서, 그 외 현장은 건축과에서 관리하는 등 관리부서 이원화로 안전관리대책 적용이 미흡함.
- 또한, 「건축물관리법」의 해체허가 대상과 「서울특별시 건축조례」 해체심의 대상이 달라 운영에 혼선이 있어 정비구역 내 해체공사장 안전관리 강화를 위해 관련 조문을 정비하고자 함.

3. 주요내용

- 해체심의대상을 「건축물관리법」에 따른 해체허가 대상으로 확대하고, 도시정비법에 따른 정비사업 구역 내 기존 건축물의 해체를 해체심의대상에 포함하며, 관련 조문을 정비함(안 제7조제1항제2호마목 개정)

4. 검토의견

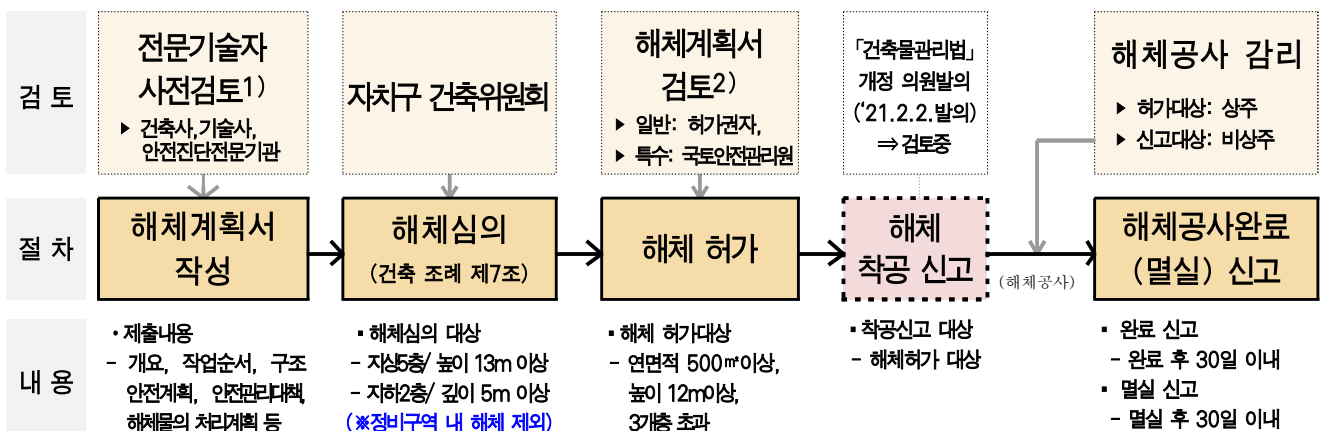
- 이 개정조례안은 「서울특별시 건축 조례」(이하 '조례') 제7조제2호에 따른 해체심의 대상에 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법')에 따른 정비사업을 포함시키고, 해체심의 대상을 「건축물관리법」상 해체허가 대상과 일치시킴으로써 철거공사장의 안전관리를 강화하고자 이경선 의원이 발의하여 2021.8.18.일 우리 위원회에 회부되었음.

〈조례 상 자치구 건축위원회 심의사항 중 해체심의 대상〉 ※제7조제1항제2호마목

구분	현행	개정안	비고
심의 대상	지상 5층 또는 높이 13미터 이상이거나 지하 2층 또는 깊이 5미터 이상인 기존 건축물의 철거에 관한 사항	「건축물 관리법」 제30조 제1항 각 호*의 어느 하나에 해당하지 않는 해체허가 대상 건축물 *해체 허가 대상 기준	해체심의 대상을 「건축물관리법」의 해체 허가 대상으로 범위 확대
제외 대상	다만, 제1항제1호다목 및 사목에 따른 심의 시 기존 건축물의 철거에 관한 심의를 포함하여 받은 경우와 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업을 위한 구역 내 기존 건축물의 철거에 관한 사항은 제외	다만, 제1항제1호 다목 및 사목에 따른 심의 시 기존 건축물의 철거에 관한 심의를 포함하여 받은 경우는 제외	「도시정비법」상 정비사업을 해체심의 대상에 포함

- 현행 조례는 지상 5층 또는 높이 13미터 이상이거나 지하 2층 또는 깊이 5미터 이상인 건축물을 철거하는 경우 자치구 건축위원회 심의를 받도록 규정하고 있지만, 「도시정비법」상 정비사업 구역 내 기존 건축물의 철거는 심의 대상에서 제외하고 있음.

〈해체공사 처리 절차 현황〉 ※ 「건축물관리법」 제30조~34조



- 그러나 정비사업 철거공사장내 붕괴사고가 발생함에 따라³⁾ 정비구역내 건축물도 해체심의를 거치게 함으로써 안전관리 장치를 마련하려는 것으로 이해되며,

이와 함께 작년 5월 「건축물관리법」이 제정·시행되면서 ‘해체허가 제도’가 도입된 가운데, 「건축물관리법」상 해체허가 대상과 이 조례상 해체심의 대상이 달라 민간에 혼선을 야기함에 따라 해체허가 대상과의 정합성을 확보하기 위한 것으로 이해됨.

〈해체허가 vs. 해체심의 제도 비교〉

	해체허가 제도	해체심의 제도 (개정안)	
근거	「건축물관리법」 제30조제1항	「서울특별시 건축 조례」 제7조	
주체	허가권자 (특수 : 국토안전관리원)	자치구 건축위원회	
대상	- 연면적 500㎡ 이상, 높이 12m 이상, 3개층 초과	- 지상5층/ 높이 13m 이상이거나, - 지하2층/ 깊이 5m 이상 (※정비구역 내 해체 제외)	「건축물 관리법」 제30조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 해체허가 대상 건축물 (= 해체허가 대상)

- 조례가 개정되면 정비구역 내 기존 건축물 중 연면적 500㎡ 이상, 높이 12m 이상, 3개층을 초과하는 건축물은 해체심의를 받아야 함에 따라 정비사업 소요 기간이 증가할 우려가 있는바, 정비구역의 경우는 구역 내 해체심의 대상 건축물을 일괄 심의하는 방식 등 해체심의를 소요되는 시간을 최소화 할 수 있는 방안을 강구할 필요가 있음.

1) 전문기술자 사전검토 : 「건축물관리법」 제30조 제2항(해체계획서를 건축사사무소, 기술사사무소, 안전진단전문기관 어느 하나에 해당하는 자의 검토를 받은 후 허가권자에게 제출)

2) 해체계획서 검토 : 「건축물관리법」 제30조 제4항, 「건축물관리법 시행령」 제21조 제5항 (특수구조건축물[보·차양 등이 외벽에서 3m이상 돌출,기둥과 기둥사이 거리가 20m이상, 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물], 10톤이상 장비 올려 해체하는 건축물, 폭파하여 해체하는 건축물은 국토안전관리원에 검토 의뢰)

3) `21.4.30. 장위10구역 해체공사장, `21.6.9. 광주 해체공사장

- 추가적으로 작년 5월 「건축물관리법」이 제정·시행되면서 건축법령 상 ‘철거’라는 용어가 ‘해체’로 일원화됨에 따라 일부 자구 수정이 필요함.

현행	개정안	수정안
<p>제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제 5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 구 위원회 심의사항 가. ~ 라. (생략) 마. 지상 5층 또는 높이 13미터 이상이거나 지하 2층 또는 깊이 5미터 이상인 기존 건축물의 철거에 관한 사항(다만, 제1항제1호다목 및 사목에 따른 심의 시 기존 건축물의 철거에 관한 심의를 포함하여 받은 경우와 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업을 위한 구역 내 기존 건축물의 철거에 관한 사항은 제외)</p> <p>바.·사. (생략)</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p>	<p>제7조(기능 및 절차 등) ①</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- 가. ~ 라. (현행과 같음) 마. 「건축물관리법」 제30조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 해체허가 대상 건축물(다만, 제1항제1호 다목 및 사목에 따른 심의 시 기존 건축물의 철거에 관한 심의를 포함하여 받은 경우는 제외)</p> <p>바.·사. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p>	<p>제7조(기능 및 절차 등) ① -----</p> <p>1. (개정안과 같음)</p> <p>2. ----- 가. ~ 라. (개정안과 같음) 마. -----</p> <p style="text-align: center;">해체</p> <p>바.·사. (개정안과 같음)</p> <p>② ~ ⑤ (개정안과 같음)</p>
<p>제50조(건축안전특별회계의 설치·운영) ① (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>1.~4. (생략)</p> <p>5. 「건축물관리법」 제42조에 따른 빈 건축물 정비의 철거 및 철거보상비</p> <p>6.~9. (생략)</p> <p>③ ~ ④ (생략)</p>	<p>제50조(건축안전특별회계의 설치·운영) ① (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>1.~4. (현행과 같음)</p> <p>5. -----</p> <p style="text-align: center;">철거 및 철거보상비</p> <p>6.~9. (현행과 같음)</p> <p>③ ~ ④ (현행과 같음)</p>	<p>제50조(건축안전특별회계의 설치·운영) ① (개정안과 같음)</p> <p>② (개정안과 같음)</p> <p>1.~4. (생략)</p> <p>5. -----</p> <p style="text-align: center;">해체 및 해체보상비</p> <p>6.~9. (개정안과 같음)</p> <p>③ ~ ④ (개정안과 같음)</p>

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤은정
연락처	02-2180-8208
이메일	urbanth@seoul.go.kr

【붙임1】 관련 규정

○ 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」 제2조제1항제7호에 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

○ 건축물관리법 시행령

제21조(건축물 해체의 신고 대상 건축물 등) ① 법 제30조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제14조제1항제1호 또는 제3호에 따른 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에 있는 높이 12미터 미만인 건축물. 이 경우 해당 건축물의 일부가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 걸치는 경우에는 그 건축물의 과반이 속하는 지역으로 적용한다.
3. 그 밖에 시·군·구 조례로 정하는 건축물

○ 서울특별시 건축 조례

제7조(기능 및 절차 등)

① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 시 위원회 심의사항

가. 「서울특별시 건축 조례」의 제정·개정에 관한 사항

나. 법 제5조에 따른 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항(허가권자가 시장인 경우를 말한다)

다. 영 제5조의5제1항제8호에 따른 심의대상건축물은 다중이용건축물, 시가지·특화경관 지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물로 다음과 같다.

1) 연면적의 합계가 10만제곱미터 이상이거나 21층 이상 건축물의 건축에 관한 사항

2) 시 또는 시가 설립한 공사가 시행하는 건축물의 건축에 관한 사항

3) 다중이용건축물 및 특수구조건축물의 구조안전에 관한 사항으로 1), 2) 중 어느 하나에 해당하는 경우

라. 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제3항제7호에 따라 법적상한용적률을 확정하기 위한 건축물의 건축에 관한 사항

마. 삭제

바. 법 제72조제1항 및 제2항에 따라 건축위원회 심의를 신청하는 건축물의 특별건축 구역의 지정 목적에 적합한지 여부와 특례적용계획서 등에 대한 사항(한옥을 건축하는 경우를 제외한다)

사. 다목에 따른 건축물 중 다음의 어느 하나에 해당하는 사항

1) 깊이 10미터 이상 또는 지하 2층 이상 굴착공사, 높이 5미터 이상 옹벽을 설치하는 공사의 설계에 관한 사항

2) 굴착영향 범위 내 석축·옹벽 등이 위치하는 지하 2층 미만 굴착공사로서 석축·옹벽 등의 높이와 굴착 깊이의 합이 10미터 이상인 공사의 설계에 관한 사항

3) 굴착 깊이의 2배 범위 내(경사지의 경우 수평투영거리) 노후건축물(RC조 등의 경우 30년경과, 조적조 등의 경우 20년 경과된 건축물)이 있거나 높이 2미터 이상 옹벽·석축이 있는 공사의 설계에 관한 사항

4) 그 밖에 토질상태, 지하수위, 굴착계획 등 해당 대지의 현장여건에 따라 허가권자가 굴토 심의가 필요하다고 판단하는 공사의 설계에 관한 사항

아. 영 제6조제1항제6호에 따른 리모델링 활성화 구역 지정에 관한 자문

자. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항

2. 구 위원회 심의사항

가. 법 제46조제2항에 따른 건축선의 지정에 관한 사항

나. 법 제5조에 따른 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항(허가권자가 구청장인 경우를 말한다)

다. 영 제5조의5제1항제4호, 제6호 및 시가지·특화경관지구 내의 건축물(다만, 시가지·특화경관지구 내의 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외한다)로서 제1호다목 및 라목에 해당되지 아니하는 건축에 관한 사항. 다만, 분양대상건축물의 경우에는 다음과 같은 건축물의 건축을 대상으로 한다.

1) 건축물의 연면적 합계 3천제곱미터 이상

2) 공동주택 20세대[도시형생활주택(원룸형) 30세대] 이상

3) 오피스텔 20실 이상

라. 제1항제1호다목이 아닌 건축물 중 제1항제1호사목 1)부터 4)까지에 관한 사항

마. 지상 5층 또는 높이 13미터 이상이거나 지하 2층 또는 깊이 5미터 이상인 기존 건

건축물의 철거에 관한 사항(다만, 제1항제1호다목 및 사목에 따른 심의 시 기존 건축물의 철거에 관한 심의를 포함하여 받은 경우와 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업을 위한 구역 내 기존 건축물의 해체에 관한 사항은 제외)

바. 영 제6조제1항제6호에 따른 리모델링 활성화 구역 지정에 관한 자문

사. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항

② ~ ⑤ 생략

제50조(건축안전특별회계의 설치·운영) ② 법 제87조의3제3항제5호에 따라 건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보제공을 위하여 특별회계를 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호와 같다. <개정 2019. 1. 3., 2020. 10. 5.>

1. 「건축물관리법」 제15조제3항에 따른 소규모 노후 건축물등의 보수·보강 등에 필요한 비용 보조 및 용자
2. 법 제52조의2에 따른 실내건축 적정 시공여부 검사비
3. 법 제78조에 따른 건축허가의 적법한 운영, 위반 건축물의 관리실태 등 건축행정의 건실한 운영을 위한 조사·점검비
4. 법 제79조에 따른 위반건축물 정비와 관련한 조사·점검비
5. 「건축물관리법」 제42조에 따른 빈 건축물 정비의 철거 및 철거보상비
6. 공사중단 장기방치 건축물 등 위험시설물의 안전조치에 관한 비용
7. 건축물의 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료로 교체하는 공사 지원비
8. 제49조제2항제2호 각 목의 업무 수행을 위한 조사·점검비 등
9. 그 밖의 구청장이 건축위원회를 통하여 임의관리대상 건축물의 안전관리와 피난·화재 및 공사장 안전관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사업의 조사·검사·업무대행 비용

【붙임2】 해체공사장 붕괴사고 개요

1. 광주광역시 동구 학동4구역 해체공사장 붕괴사고 개요

- 일시 : 2021.6.9.(수) 16:23
- 장소 : 광주광역시 동구 남문로 717
- 규모 : 지하1층/지상5층, 연면적1,592㎡
- 내용 : 해체 공사 중이던 5층 건물이 붕괴 및 전도되어 인근 도로 시내버스 덮침.
- 피해 : 시내버스 탑승자 9명 사망, 8명 중상



2. 성북구 장위10구역 해체공사장 붕괴사고 개요

- 일시 : 2021.4.30.(금) 15:30
- 장소 : 성북구 장위동 68-1014
- 규모 : 지하3층/지상9층, 연면적9,828㎡
- 내용 : 해체작업 중 3층 바닥이 붕괴되어 작업자 1명이 지하3층에 매몰되어 사망.
- 피해 : 1명 사망(노동자)

