

서울특별시 건축물관리 조례 일부개정조례안 심 사 보 고

의안 번호	2724
----------	------

2021. 9. 8.
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2021. 8. 13. 김희걸 의원
2. 회부일자 : 2021. 8. 18.
3. 상정 및 의결일자
 - 제302회 임시회 제4차 도시계획관리위원회 (2021. 9. 8. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (김희걸 의원)

1. 제안이유

- 서울시 내 약 270동 가량의 소규모 노후 위험건축물이 존재하고 있으나, 소규모 노후 위험건축물은 관련 법령 상 안전점검 의무대상이 아님에 따라 대부분의 민간 관리자는 안전관리에 미온적으로 대처하고 있어 위험 상황에 방치되어 있음.
- 이에 서울시는 그 동안 「재난안전법」 및 「서울시 재난 및 안전관리 기본조례」에 따라 정밀안전진단, 정밀안전점검 등 시설물에 대한 긴급 응급조치 위주로 지원해왔음.

- 그러나 「건축물관리법」이 시행('20.5)됨에 따라 구청장이 '소규모 노후 건축물' 등에 보수보강 비용을 지원할 수 있는 근거가 신설되어, 시장이 자치구 건축물 안전관리 사업을 위한 예산을 지원할 수 있도록 근거를 마련함으로써 건축물의 원활한 안전관리를 위한 공공의 협력체계를 구축하고자 함.

2. 주요골자

- 자치구에서 실시하는 건축물관리 지원사업에 대해 시장이 예산의 범위 내에서 지원할 수 있도록 근거를 신설함(안 제2조의1)

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 「건축물관리법」 제3조제1항 및 제15조제3항에 따라 소규모 노후 건축물의 보수·보강 등 비용을 자치구에 지원할 수 있는 근거를 「서울특별시 건축물관리 조례」(이하 '조례')에 마련하고자 김희걸 의원이 발의하여 2021.8.18.일 우리 위원회에 회부되었음.

법·조례명	조 문
건축물관리법	<p>제3조(국가 및 지방자치단체의 책무) ① 국가와 지방자치단체는 건축물관리기술의 향상과 관련 산업의 진흥 등 건축물 관리에 관한 종합적인 시책을 세우고, 이에 필요한 행정적·재정적 지원방안을 마련하여야 한다.</p> <p>제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 소규모 노후 건축물등 점검결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다.</p>
서울특별시 건축물 관리 조례 일부개정조례안	<p>제2조의1(지방자치단체의 책무) 시장은 자치구에서 실시하는 건축물관리 지원사업에 대해 예산의 범위 내에서 지원할 수 있다. (신설)</p>

- 2019년 서울시 내 소규모 노후 건축물 점검 결과¹⁾, 서울시 내 위험건축물은 총 269동이 있으며, 이 중 점검 이후 보수·보강, 해체 등 위험요인을 해소한 사례는 18건에 불과한 것으로 확인되었음²⁾. 이는 소규모 위험건축물의 관리주체가 민간인 상황에서 안전관리를 강제할 근거가 부재하며³⁾, 대부분의 민간 관리자는 안전관리에 미온적으로 대처함에 따라 대다수의 위험건축물이 방치 중인 상황임.

(`20. 10. 기준, 단위: 동)

구 분	미흡·불량 판단 건축물						기타 (Sh 소유, 3층)
	합계	점검결과 안내	안전진단 안내	조치 완료			
				보수·보강	사용중지	해체	
합 계	269	161	87	9	1	8	3
직권 안전점검	212	134	63	6	1	6	2
찾아가는 안전점검	57	27	24	3	0	2	1

- 서울시는 그간 「재난 및 안전관리 기본법」을 근거로 정밀안전진단, 정밀안전점검, 용벽 등 시설물에 대한 긴급 응급조치 위주로 “재난취약시설 정밀안전진단” 등 지원사업⁴⁾을 시행해

- 1) '소규모 노후 건축물'은 「건축물관리법」 제15조에 따라 다음 각 호의 건축물을 말한다.
 1. 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물
 2. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설
 3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물 (검토보고서 불입-1 참조)
- 19년도 소규모 노후 건축물 점검 대상은 아래와 같다.
 - ▶ 2019년 찾아가는 안전점검 : 임의관리대상 민간건축물 중 자치구 홈페이지를 통해 접수된 244개동
 - ▶ 2019년 직권 안전점검 : 사용승인 20년 경과된 소규모 노후건축물 중 자치구청장이 선정한 6,023개동
- 2) 서울시 지역건축안전센터에서는 “19년도 소규모 노후 건축물 점검” 이후 자치구를 통해 후속조치 상황을 파악하였으며* 그 결과는 검토보고서 불입-2와 같음.

* 「2019년도 임의관리대상 민간건축물 안전점검」 후속조치 현황 제출 요청, 지역건축안전센터-9897, 2020.8.
- 3) 「건축물관리법」 제4조에는 ‘관리자 등의 의무’를 규정하고 있으나 선언적 수준으로, 구체적 관리행위나 벌칙 조항이 없어, 사실상 강제성이 결여되어 있다 할 수 있음. (관련 규정은 검토보고서 불입-1 참조)
- 4) 재난취약시설 정밀안전진단 등 지원사업 개요

오다가,

'20.5월 「건축물관리법」이 시행되면서 소규모 노후 건축물 등에 보수·보강 비용을 지원할 수 있는 근거가 마련됨에 따라⁵⁾, 서울시는 2021년부터 건축물안전관리 지원사업을 시행 중임⁶⁾.

- 이러한 배경에서 이 개정조례안은 건축물안전관리 지원사업의 원활한 추진을 위해 서울시가 자치구에 예산을 지원할 수 있는 근거 조항을 마련하기 위한 것으로, 향후 서울시 내 소규모 노후 위험건축물의 보수·보강 등 안전조치를 보다 활성화 하고, 건축물 안전관리를 위한 시-구 협력체계 구축에도 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

- 참고로, 서울시는 이 조례가 개정되면 건축물안전관리 지원사업을 각 자치구별 1개소씩 확대·시행할 예정인 것으로 파악되었으며, 매년 3억원의 예산이 소요될 것으로 추계되었음⁷⁾.

▶ 추진근거

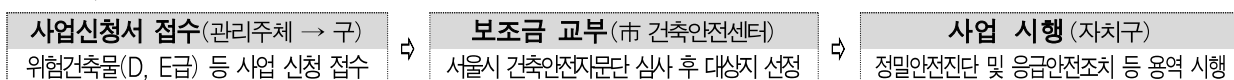
- 「재난 및 안전관리 기본법」 제25조2(재난관리책임기관의 장의 재난예방조치)
- 「서울시 재난 및 안전관리 기본조례」 제34조(재난예방조치), 제56조(재정지원)

▶ 사업내용 : 정밀안전진단·정밀점검·응급조치 및 계측관리 비용 지원

▶ 사업대상

- 찾아가는 안전점검 및 직권 안전점검 결과 정밀조사 소견 있는 건축물
- 축대, 옹벽, 급경사지 등 주택 사면
- 기타 위험 요인으로 공공 위험이 있는 구조물

▶ 사업절차



- ▶ '20년 추진실적 : 13개 자치구, 130동*, 296백만원 지원
- 정밀안전진단 : 7동, 정밀안전점검 : 121동, 응급조치 : 2동

5) 「건축물관리법」 제15조제3항 (검토보고서 불임-1 참고)

6) 2021년 소규모 노후 건축물 보수보강 예산 편성 자치구: 2개구, 총 70,000천 원
→ 강동구 40,000천 원, 은평구 30,000천 원

서울특별시 건축물관리 조례 일부개정조례안

(김희걸 의원 발의)

의안 번호	2724
----------	------

발 의 년 월 일 : 2021년 08월 13일

발 의 자 : 김희걸 의원(1명)

찬 성 자 : 김경영, 김제리, 김태수,
김평남, 노승재, 박기열,
박순규, 송아량, 홍성룡
의원(9명)

1. 제안이유

- 서울시 내 약 270동 가량의 소규모 노후 위험건축물이 존재하고 있으나, 소규모 노후 위험건축물은 관련 법령 상 안전점검 의무대상이 아님에 따라 대부분의 민간 관리자는 안전관리에 미온적으로 대처하고 있어 위험 상황에 방치되어 있음.
- 이에 서울시는 그 동안 「재난안전법」 및 「서울시 재난 및 안전관리 기본조례」에 따라 정밀안전진단, 정밀안전점검 등 시설물에 대한 긴급 응급조치 위주로 지원해왔음.
- 그러나 「건축물관리법」이 시행('20.5)됨에 따라 구청장이 '소규모 노후 건축물' 등에 보수보강 비용을 지원할 수 있는 근거가 신설되어, 시장이 자치구 건축물 안전관리 사업을 위한 예산을 지원할 수 있도록 근거를 마련함으로써 건축물의 원활한 안전관리를 위한 공공의 협력체계를 구축하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 자치구에서 실시하는 건축물관리 지원사업에 대해 시장이 예산의 범위 내에서 지원할 수 있도록 근거를 신설함(안 제2조의1)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「건축물관리법」 등

나. 예산조치 : 비용추계 미첨부 사유서 참조

다. 기타 : 신·구조문대비표 참조

서울특별시조례 제 호

서울특별시 건축물관리 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축물관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

안 제2조의1을 다음과 같이 신설한다.

제2조의1(지방자치단체의 책무) 시장은 자치구에서 실시하는 건축물관리 지원사업에 대해 예산의 범위 내에서 지원할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
<u>〈신설〉</u>	<u>제2조의1(지방자치단체의 책무) 시장 은 자치구에서 실시하는 건축물관리 지원사업에 대해 예산의 범위 내에서 지원할 수 있다.</u>

문서번호

2021080600000034

미첨부 사유서 (1호)

요청인 : 도시계획관리위원회

담당 : 조도형 과장
이원상 팀장
박주용 예산분석관

접수일 : 2021.08.06

회신일 : 2021.08.10

내용문의 : 02-2180-7954

서울특별시 건축물관리 조례 일부개정조례안 비용추계서 미첨부 사유서

목 차

1. 비용발생 요인
2. 미첨부 근거 규정
3. 미첨부 사유
4. 작성자



서울특별시의회 사무처
예산정책담당관
Seoul Metropolitan Council

1. 비용발생 요인

- 서울특별시 건축물관리 조례 일부개정조례안 제2조의1(지방자치단체의 책무)에 따라 비용 발생

2. 미첨부 근거 규정

「서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례」 제3조제2항

3. 미첨부 사유

가. 예상되는 비용이 연평균 5억원 미만인 경우(제3조제1항제1호)

1) 추계결과 = 1,500,000천원(연평균 300,000천원)

- 예상되는 비용이 연평균 300,000천원임
- 추계의 전제

- 비용은 2022년부터 발생하고 추계기간(2022~2026년) 이후에도 계속 발생
- 매년 25개 자치구별 1개소씩 25개소를 지원하는 것으로 전제하되 1개소당 시비 지원단가는 서울시 지역건축안전센터의 ‘노후 민간건축물의 효율적 안전관리를 위한 실행방안 수립 용역보고서(2020.5)’에서 제시하고 있는 12,000천원 적용
- 물가상승률 미반영

2) 상세 비용추계 결과

- 총비용(합계) = 1,500,000천원(연평균 300,000천원)
- 총비용 = 소규모 노후건축물 관리 지원
= 1,500,000천원

(단위 : 천원)

구분		연도	2022	2023	2024	2025	2026	계
세입	-		-	-	-	-	-	-
	소계(a)		-	-	-	-	-	-
세출	소규모 노후건축물 관리 지원 (제2조의1)		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	1,500,000
	소계(b)		300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	1,500,000
□ 총 비용(b-a)			300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	1,500,000

○ 소규모 노후건축물 관리 지원 = 1,500,000천원
= 25개 자치구×1개소×시비 지원단가×5년
= 25개×1개소×12,000천원×5년

※ 시비 지원단가 : 서울시 지역건축안전센터의 ‘노후 민간건축물의 효율적 안전관리를 위한 실행방안 수립 용역보고서(2020.5)’에서 제시하고 있는 12,000천원 적용

시의회사무처	예산정책담당관
담 당 관	조도형
추계세제팀장	이원상
예산분석관	박주용

☎ 02-2180-7954
e-mail : pjooyong@seoul.go.kr