서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

심 사 보 고

의 안 번 호	2750

2025. 06. 18.
주택공간위원회

Ⅰ. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2025. 5. 26. 박승진 의원 발의

2. 회부일자: 2025. 5. 29.

3. 상정 및 의결일자

○ 제331회 정례회 제3차 주택공간위원회 (2025. 6. 18. 상정·의결)

Ⅱ. 제안설명 요지 (박승진 의원)

1. 제안이유

○ 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등 안전관리를 더욱 두텁게 지원하기 위해 소규모 공동주택의 안전관리 지원 업무와 지원대상의 범위를 확대하고자 함

2. 주요내용

○ 안전관리 지원 업무에 재난·위험 시설물의 보수·보강, 재해 우려가 있는 석축, 옹벽 등의 보수·보강, 공용부분의 상수도, 하수도, 가스공급

시설 등의 유지보수를 추가함(안 5조의2제1항제3호~제5호)

○ 안전관리 지원 대상에 시장이 인정하는 경우 300세대 미만의 승강기 미설치 공동주택을 추가함(안 제5조의2제2항)

Ⅲ. 검토보고 요지 (수석전문위원 윤은정)

○ 이 개정조례안은 공동주택관리의 사각지대에 놓여있는 노후 소규모 공동주택의 안전관리를 위해 시설물 보수·보강 등에 필요한 예산지원 대상을 확대하려는 것임.

- 현행 「공동주택관리법」 및 시행령에서는 **의무관리대상 공동주택**[1]**에 해당하지 않는 '소규모 공동주택'**[2]에 대하여 지방자치단체장이 직접 **'안전관리계획'** 및 **'안전점검'**을 수립·시행할 수 있도록 하고 있는데, 이는 소규모 공동주택이 의무관리대상 공동주택과는 달리 공동주택 전문관리자 지정 및 자치의결 기구 구성 등의 의무가 없어 안전관리에 취약하기 때문임.

---

1) 「공동주택관리법」
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
2. "의무관리대상 공동주택"이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.
가. 300세대 이상의 공동주택
나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

2) 「공동주택관리법」
제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택(이하 "소규모 공동주택"이라 한다)의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.
1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

- 이때, 안전관리계획에는 '석축, 옹벽, 고압가스, 도시가스시설 등을 포함하도록 규정(검토보고서 붙임 2 참고)되어 있으며, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제21조에 따른 안전점검을 실시하도록 규정되어 있음.

○ **안 제5조의2제1항제3호부터 제5호**는 구청장이 소규모 공동주택을 대상으로 안전관리 업무를 수행할 때 시장이 보수·보강 등에 필요한 비용을 지원하는 대상을 신설하려는 것으로, 이중 **'석축 및 옹벽', '가스공급시설, 하수도'**는 이미 법령에 의한 안전관리계획 수립대상으로 지정되어 있어, 현행 법령을 근거로 시장 또는 구청장이 안전관리계획의 수립을 통해 보수 등에 필요한 비용을 지원할 수 있을 것으로 사료됨.

- 안 제5조의2제1항제3호 **'재난·위험 시설물의 보수·보강'**의 경우 「건축물관리법」 제14조 및 같은법 시행령 제9조에 따른 긴급점검 대상에 해당하나 이는 구 조례로 정하는 사항[3]으로, 현재 각 자치구 건축물관리 조례에서는 '소규모 노후건축물'에 대한 긴급점검 대상을 규정하고 시가 보수·보강에 필요한 비용을 지원하고 있는 것으로 확인됨.(검토보고서 붙임 3 참고)

- 다만, 안 제5조의2제1항제5호 중 **'공용부분의 상수도'**는 법령에 따른 안전관리계획 및 안전점검 대상에 해당하지 않음.

---

3) 「건축물관리법 시행령」 제9조(긴급점검의 실시) ① 법 제14조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다.
1. 부실 설계 또는 시공 등으로 인하여 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단되는 경우
2. 그 밖에 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 인정되는 경우 등 **시·군·구 조례**로 정하는 경우

현 행	개 정 안
제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① 시장은 「공동주택관리법」 제34조에 따라 구청장이 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.	제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① ----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
<신 설>	3. 재난·위험 시설물의 보수·보강
<신 설>	4. 재해 우려가 있는 석축, 옹벽 등의 보수·보강
<신 설>	5. 공용부분의 상수도, 하수도, 가스공급시설 등의 유지보수

○ **안 제5조의2제2항**은 사용승인일로부터 15년 이상이 경과한 소규모 공동주택에 대한 예산지원 시 단서조항을 신설하여, 시장이 시급하다고 인정할 경우 **‘300세대 미만 승강기가 미설치된 공동주택’**에도 안전관리 예산을 지원하려는 것임.

현 행	개 정 안
제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ② 제1항에 따른 예산의 지원대상은 사용승인일로부터 15년이 경과된 소규모 공동주택으로서, 국민주택규모 이하가 50% 이상인 공동주택 및 건축물로 한정한다. <단서 신설>	제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ② ----------.. 다만, 시장이 안전관리가 시급하다고 인정하는 경우 300세대 미만으로서 승강기가 미설치된 공동주택에 지원할 수 있다.

- 이는 현재 소규모 공동주택에 대한 정의가 '의무관리대상 공동주택에 해당하지 않는 공동주택'으로 정의(법 제34조 본문)되어있어, 법 제2조제1항제2호에서 규정하고 있는 의무관리대상 공동주택이 아닌 대상까지 예산지원을 확대하되, 150세대 이상 300세대 미만이면서 승강기가 설치되지 않은 소규모 공동주택까지 지원하려는 의도로 이해할 수 있음.

- 다만, 현재 임의관리대상 단지는 총 2,038단지, 약 31만 7천세대로 파악되는바, 비의무관리대상인 300세대 미만 승강기가 미설치된 노후 공동주택에 대한 현황파악과 함께 지원대상 단지의 선정방안에 대한 세부기준 마련이 필요할 것으로 보임.

임의관리단지						
소계			150세대이상	100세대이상 150세대미만	50세대이상 100세대미만	50세대미만
단지수	동수	세대수	단지수	단지수	단지수	단지수
2,038	4,460	316,669	321	532	724	461

자료 : 서울시 공동주택과(2024.12.31. 기준)

○ **이 개정조례안**은 소규모 공동주택의 안전관리 지원사항으로 재난 및 재해, 위험 시설물에 대한 보수·보강사업을 신설하고, 예산지원 대상을 확대하려는 것으로 개정의 취지에 동의함.

- 다만, 「공동주택관리법」에서는 소규모 공동주택의 안전관리계획 수립 및 안전점검, 안전관리에 관한 사항을 규정하고 있으며, 「건축물관리법」에서는 이와 유사한 '소규모 노후 건축물'에 대해 점검 및 안전진단, 정기점검 및 긴급점검 등에 대한 규정을 두고 있어, 법령 체계상 소규모 건축물에 해당하는 공동주택에 대한 관리가 이원화되어 있음.(검토보고서 붙임 2 참고)

- 실제 담당 부서별로도 유사한 사업을 시행 중인데, 공동주택과에서는 사용승인일로부터 15년이 경과하고 국민주택규모 이하 주택이 50% 이상인 소규모 공동주택의 안전점검 보조금 교부사업을 시행하며 자치구와 함께 안전점검 비용의 일부를 지원하고 있는 반면, 지역건축안전센터에서는 30년이 경과한 소규모 노후 건축물(노유자 시설, 주거약자용 주택, 해제된 정비구역 내 건축물, 도시재생활성화지역 내 건축물 등)을 대상으로 안전점검 비용 지원 및 구조보강 비용까지 지원하고 있고, 이 개정조례안과 같이 **석축 및 옹벽, 축대 등 주택사면에 대한 안전관리 사업**도 시행 중에 있음[4].

- 이는 지난 2024년 3월 조직개편[5]에 의해 당시 주택정책실 소속이었던 지역건축안전센터를 건설기술정책관으로 이관하면서, 유사·유관업무가 이원화되어 실행되고 있는 것으로 판단됨.

<table>
<tr><th>공동주택과</th><th>지역건축안전센터</th></tr>
<tr><td>(안전점검 대상)
• 사용승인일로부터 15년 경과, 국민주택규모 이하 50%이상, 안전등급 C등급인 소규모 공동주택
• 제3종 시설물로 지정되지 않은 소규모 공동주택</td><td>(안전점검 대상)
• 30년이 경과한 소규모 노후 건축물(약 33만동)
※ 노유자시설, 주거약자용주택, 방재지구내 건축물, 자연재해위험개선지구내 건축물, 해제된 정비예정구역 또는 정비구역 내 건축물, 건축법 제정 이전 건축물 등</td></tr>
<tr><td>(안전점검 지원실적)
• 자치구와 매칭하여 소요예산의 20~60% 지원
<table><tr><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td>224백만원</td><td>168백만원</td><td>152백만원</td><td>242백만원</td><td>250백만원</td></tr><tr><td>138개동</td><td>120개동</td><td>156개동</td><td>178개동</td><td>180개동</td></tr></table></td><td>(안전점검 지원실적)
• 시비 50% 지원(1, 2차 점검 및 지원)
<table><tr><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td>377백만원</td><td>364백만원</td><td>343백만원</td><td>450백만원</td><td>693백만원</td></tr><tr><td>10,972개동</td><td>11,478동</td><td>12,097개동</td><td>11,656개동</td><td>16,577개동</td></tr></table></td></tr>
</table>

4) 서울시 건설기술정책관 지역건축안전센터에서는 2025년도 사업으로 민간 건축물 부속 옹벽, 석축, 축대 등 주택사면 총 5,000개소에 대해 대상지 선정 및 실태조사 등을 위한 4단계 연차별 사업(총 사업비 25억원)을 추진중에 있으며, 민간 안전취약시설 보수·보강사업('25년 9억원), 소규모 노후 건축물 등 보수·보강 비용지원('25년 1억원)을 시행 중에 있음.
(참고 : 서울시 건설기술정책관 업무보고자료(제328회 임시회, 도시안전건설위원회))

5) 「서울특별시 행정기구 설치 조례 시행규칙」(시행 2024.7.1., 서울특별시규칙 제4641호, 2024. 6. 28., 일부개정)

공동주택과	지역건축안전센터
	(구조보강 지원실적) • 건축물관리점검 결과 미흡, 불량으로 정밀안전점검을 필요로하고 보수보강을 해야할 경우 주요구조부 보수보강 비용지원 • 3개 자치구 6건(구조보강 5건, 안전조치 1건, 총 52백만원)

<옹벽 및 석축 보수 지원(지역건축안전센터)>

<담장 및 외벽 보수 지원(지역건축안전센터)>

자료 : 서울시 건설기술정책관 업무보고자료(제328회 임시회, 도시안전건설위원회)

○ 따라서, 소규모 공동주택의 안전관리계획 및 안전점검의 범위, 지원대상 현황, 현재 관계부서에서 이원화되어 시행 중인 사업추진 현황까지 종합적으로 고려한다면, 이 개정조례안에서 제시한 소규모 공동주택의 안전관리 지원 업무를 조정하되 「건축물관리법」에 따른 지원을 받은 소규모 공동주택은 이 조례의 지원대상에서 제외하는 등 집행기관의 운영기준 또는 방침 수립을 통한 운영이 필요하겠음.

현 행	개 정 안	수 정 안
제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① 시장은 「공동주택관리법」 제34조에 따라 구청장이 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.	제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① ---------- ----------. <단서 신설>	제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① ---------- ----------. 다만, 「건축물관리법」에 따른 점검 또는 보수·보강 등의 지원을 받은 소규모 공동주택은 제외한다.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)	1.·2. (개정안과 같음)
<신 설>	3. 재난·위험 시설물의 보수·보강	3. 그 밖에 재난·재해 등으로 인한 위험 시설물의 보수·보강
<신 설>	4. 재해 우려가 있는 석축, 옹벽 등의 보수·보강	<삭 제>
<신 설>	5. 공용부분의 상수도, 하수도, 가스공급시설 등의 유지보수	<삭 제>

Ⅳ. 질의 및 답변요지 : 생략

Ⅴ. 토론요지 : 없음

Ⅵ. 수정안의 요지

○ 「건축물관리법」과의 중복 지원을 방지하기 위한 단서조항을 신설함

○ 안전관리계획 및 안전점검 범위를 확대하고, 시장이 안전관리가 시급하다고 인정할 경우 예외적으로 예산을 지원할 수 있도록 단서 조항을 신설함.

Ⅶ. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

Ⅷ. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의 안 번 호	관련 2750

제안일자 : 2025. 6. 18.
제 안 자 : 주택공간위원장

1. 수정이유

○ 「건축물관리법」과의 중복 지원을 방지하기 위한 단서조항을 신설함

○ 안전관리계획 및 안전점검 범위를 확대하고, 시장이 안전관리가 시급하다고 인정할 경우 예외적으로 예산을 지원할 수 있도록 단서 조항을 신설함.

2. 수정의 주요내용

○ 「건축물관리법」에 따른 점검 또는 보수·보강 등의 지원을 받은 소규모 공동주택은 소규모 공동주택의 안전관리 지원대상에서 제외함.(안 제5조의2제1항)

○ 소규모 공동주택의 안전관리계획 및 안전점검 업무 수행의 범위를 확대·지원할 수 있도록 함(안 제5조의2제1항제3호)

○ 시장이 안전관리가 시급하다고 인정하는 경우 예외적으로 예산을 지원할 수 있도록 단서조항을 신설함(안 제5조의2제2항)

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안의 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제5조의2제1항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 「건축물관리법」에 따른 점검 또는 보수·보강 등의 지원을 받은 소규모 공동주택은 제외한다.

안 제5조의2제1항제3호를 다음과 같이한다.

3. 그 밖에 재난·재해 등으로 인한 위험 시설물의 보수·보강

안 제5조의2제1항제4호 및 제5호를 각각 삭제한다.

안 제5조의2제2항에 단서를 다음과 같이한다.

다만, 시장이 안전관리가 시급하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.

제5조의2제3항 중 “제1항”을 “제1항 및 제2항”으로 한다.

수정안조문대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① 시장은 「공동주택관리법」 제34조에 따라 구청장이 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.	제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① ----------. <단서 신설>	제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① ----------. 다만, 「건축물관리법」에 따른 점검 또는 보수·보강 등의 지원을 받은 소규모 공동주택은 제외한다.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)	1.·2. (개정안과 같음)
<신 설>	3. 재난·위험 시설물의 보수·보강	3. 그 밖에 재난·재해 등으로 인한 위험 시설물의 보수·보강
<신 설>	4. 재해 우려가 있는 석축, 옹벽 등의 보수·보강	<삭 제>
<신 설>	5. 공용부분의 상수도, 하수도, 가스공급시설 등의 유지보수	<삭 제>
② 제1항에 따른 예산의 지원대상은 사용승인일로부터 15년이 경과된 소규	② ----------	② ----------

모 공동주택으로서, 국민주택규모 이하가 50% 이상인 공동주택 및 건축물로 한정한다. <단서 신설>	---------- ---------- ---------- -------. 다만, 시장이 안전관리가 시급하다고 인정하는 **경우 300세대 미만으로서 승강기가 미설치된 공동주택에 지원할 수 있다.**	---------- ---------- ---------- ----------. 다만, 시장이 안전관리가 시급하다고 인정하는 **경우에는 예외로 한다.**
③ **제1항**에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 정한다.	③ (현행과 같음)	③ **제1항 및 제2항**---------- ---------- ---------- ----------.

서울특별시조례 제 호

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의2제1항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 「건축물관리법」에 따른 점검 또는 보수·보강 등의 지원을 받은 소규모 공동주택은 제외한다.

제5조의2제1항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 그 밖에 재난·재해 등으로 인한 위험 시설물의 보수·보강

제5조의2제2항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 시장이 안전관리가 시급하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.

제5조의2제3항 중 “제1항”을 “제1항 및 제2항”으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① 시장은 「공동주택관리법」 제34조에 따라 구청장이 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다. <단서 신설>	제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. 다만, 「건축물관리법」에 따른 점검 또는 보수·보강 등의 지원을 받은 소규모 공동주택은 제외한다.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
<신 설>	3. 그 밖에 재난·재해 등으로 인한 위험 시설물의 보수·보강
② 제1항에 따른 예산의 지원대상은 사용승인일로부터 15년이 경과된 소규모 공동주택으로서, 국민주택규모 이하가 50% 이상인 공동주택 및 건축물로 한정한다. <단서 신설>	② ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. 다만, 시장이 안전관리가 시급하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.
③ 제1항에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 정한다.	③ 제1항 및 제2항---------- ---------- ---------.