

서울특별시 건축물관리 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

| | |
|------------|------|
| 의 안 번 호 | 2724 |
|------------|------|

2021. 9. 8.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2021. 8. 13. 김희걸 의원 발의 (2021. 8. 18. 회부)

2. 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.

3. 주요내용

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

4. 검토의견

- 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)</p> <p>① 국가와 지방자치단체는 건축물관리기술의 향상과 관련 산업의 진흥 등 건축물관리에 관한 종합적인 시책을 세우고, 이에 필요한 행정적·재정적 지원방안을 마련하여야 한다.</p> <p>제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시)</p> <p>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)</p> <p>시장은 자치구에서 실시하는 건축물관리 지원사업에 대해 예산의 범위 내에서 지원할 수 있다. (신설)</p> |

- 2019년 서울시 내 소규모 노후 건축물 점검 결과¹⁾, 서울시

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 소유자시설
3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물 (붙임-1 참조)

2019년도 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

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 | | | | | | |
|-----------|--------------|------------|------------|-------|------|----|-------------------|
| | 합계 | 점검결과 안내 | 안전진단 안내 | 조치 완료 | | | 기타 (Sh 소유, 3종) |
| | | | | 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 오다가,

2) 서울시 지역건축안전센터에서는 “19년도 소규모 노후 건축물 점검” 이후 자치구를 통해 후속조치 상황을 파악하였으며* 그 결과는 불임-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 관리 행위나 벌칙 조항이 없어, 사실상 강제성이 결여되어 있다 할 수 있음. (관련 규정은 불임-1 참조)

4) 재난취약시설 정밀안전진단 등 지원사업 개요

▶ 추진근거

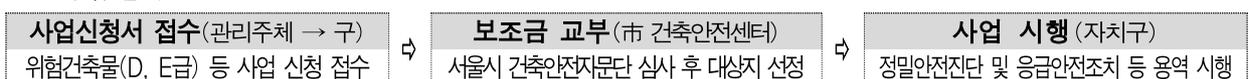
- 「재난 및 안전관리 기본법」 제25조2(재난관리책임기관의 장의 재난예방조치)
- 「서울시 재난 및 안전관리 기본조례」 제34조(재난예방조치), 제56조(재정지원)

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

▶ 사업대상

- 찾아가는 안전점검 및 직권 안전점검 결과 정밀조사 소견 있는 건축물
- 축대, 용벽, 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

【붙임 1】 관련 규정

○ 건축물관리법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “건축물”이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 말한다. 다만, 「건축법」 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.
2. “건축물관리”란 관리자가 해당 건축물이 멸실될 때까지 유지·점검·보수·보강 또는 해체하는 행위를 말한다.
3. “관리자”란 관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말한다. 이 경우 해당 건축물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 건축물의 관리책임을 진 자는 관리자로 본다.
7. “해체”란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것을 말한다.

제3조(국가 및 지방자치단체의 책무) ① 국가와 지방자치단체는 건축물관리기술의 향상과 관련 산업의 진흥 등 건축물관리에 관한 종합적인 시책을 세우고, 이에 필요한 행정적·재정적 지원방안을 마련하여야 한다.

제4조(관리자 등의 의무) ① 관리자는 건축물의 기능을 보전·향상시키고 이용자의 편의와 안전성을 높이기 위하여 노력하여야 한다.

② 관리자는 매년 소관 건축물의 관리에 필요한 재원을 확보하도록 노력하여야 한다.

③ 관리자 또는 임차인은 국가 및 지방자치단체의 건축물 안전 및 유지관리 활동에 적극 협조하여야 한다.

④ 임차인은 관리자의 업무에 적극 협조하여야 한다.

제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전 및 에너지성능 등을 점검할 수 있다.

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

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 점검(이하 “소규모 노후 건축물등 점검”이라 한다)결과를 해당 관리자에게 제공하고 점검결과에

대한 개선방안 등을 제시하여야 한다.

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 소규모 노후 건축물등 점검결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다.

④ 소규모 노후 건축물등 점검의 실시 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

○ 건축물관리법 시행령

제10조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① 법 제15조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제5조제1항 및 같은 법 시행령 제6조제1항제6호가목에 따른 리모델링 활성화 구역 내 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구 내 건축물
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비예정구역 또는 정비구역 내 건축물
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역 내 건축물
5. 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 내 건축물
6. 「건축법」 제정일(1962년 1월 20일) 이전에 건축된 건축물
7. 그 밖에 안전에 취약하거나 재난 발생 우려가 큰 건축물 등 시·군·구 조례로 정하는 건축물

【붙임 2】 `19년 소규모 노후건축물 안전점검 위험 해소 건축물 현황

○ 소규모 노후 건축물 안전점검: 5,763동 점검완료

(단위: 동)

| 구 분 | 합계 | 안전 등급 | | | | |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-----|----|
| | | 우수 | 양호 | 보통 | 미흡 | 불량 |
| 합계 | 5,763 | 155 | 2,661 | 2,678 | 221 | 48 |
| 직권점검 | 5,519 | 154 | 2,593 | 2,560 | 186 | 26 |
| 찾아가는 안전점검 | 244 | 1 | 68 | 118 | 35 | 22 |

○ 미흡·불량 판정 건축물: 269동

(단위: 동)

| 구 분 | 합계 | 점검결과 안내 | 정밀 안전진단 안내 | 조치완료 | | | 기타 (Sh 소유 및 관리 3종 지정) |
|------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|--------------------------|
| | | | | 보수·보강 | 사용중지 | 철거 | |
| 합 계 | 269 | 161 | 87 | 9 | 1 | 8 | 3 |
| 직권점검 | 212 | 134 | 63 | 6 | 1 | 6 | 2 |
| 찾아가는 안전점검 (시민신청) | 57 | 27 | 24 | 3 | 0 | 2 | 1 |

○ 조치완료 건축물

| 연번 | 조치내용 | 자치구 | 시설물 위치 | 용도 | 점검종류 | 점검등급 | 비고 |
|----|------|------|--------------------------|------------|------|------|----|
| 1 | 보수보강 | 중구 | 신당동 304-495 | 다가구 주택 | 직권 | 미흡 | |
| 2 | | 도봉구 | 도봉동 203-2 | 단독주택 | 직권 | 미흡 | |
| 3 | | 도봉구 | 쌍문동 531-8 | 주택, 근생 | 직권 | 미흡 | |
| 4 | | 노원구 | 상계동 50-6 | 단독주택 | 직권 | 불량 | |
| 5 | | 양천구 | 목2동 516-5 | 단독주택 | 직권 | 미흡 | |
| 6 | | 강남구 | 역삼동 785-6 | 단독주택 | 직권 | 미흡 | |
| 7 | | 도봉구 | 도봉동 586-20 | 다세대주택 | 찾아가는 | 미흡 | |
| 8 | | 동대문구 | 용두동 39-446 | 아파트 | 찾아가는 | 불량 | |
| 9 | | 광진구 | 군자로 16-3 | 주택 | 찾아가는 | 미흡 | |
| 10 | 사용중지 | 동대문구 | 답십리동 956-9 | 단독주택 | 직권 | 미흡 | |
| 11 | 철거 | 동대문구 | 제기동 757-12 | 주택, 근생 | 직권 | 미흡 | |
| 12 | | 도봉구 | 창동 585-20 | 단독주택 | 직권 | 미흡 | |
| 13 | | 마포구 | 아현동 330-5 | 근생 | 직권 | 미흡 | |
| 14 | | 금천구 | 독산동 1044-1 | 단독주택 (3가구) | 직권 | 미흡 | |
| 15 | | 금천구 | 독산동 181-106 | 단독주택 | 직권 | 미흡 | |
| 16 | | 강동구 | 상일동 302 | 단독주택 | 직권 | 미흡 | |
| 17 | | 서대문구 | 홍제동 174-2 | 근생 및 주택 | 찾아가는 | 불량 | |
| 18 | | 금천구 | 시흥대로 151길 8 (독산동 144-48) | 단독주택 | 찾아가는 | 미흡 | |