

서울특별시 주택 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	2083
----------	------

2020. 12. 18
도시계획관리위원회

1. 대안의 제안경위

- 김종무 의원이 발의한 의안번호 1928번 「서울특별시 주택 조례 일부개정조례안」과 김호평 의원이 발의한 의안번호 1962번 같은 조례 일부개정조례안, 이상 2건의 개정조례안을 심사한 결과 각각 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 우리위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 「주택법」 개정에 따라 상위 법령에서 위임한 공동주택 품질점검단 구성·운영에 관한 세부 기준을 적기에 마련하여 부실시공을 사전에 예방하고 공동주택의 품질 제고 및 안전 확보에 기여하고자 함.
- 입주예정자 요청 시 골조공사 완료 1개월 이내에도 품질점검을 실시할 수 있도록 하고, 입주예정자가 원하는 경우 참관이 가능토록 하는 등 공동주택 품질점검단 운영의 실효성을 높이기 위한 조항을 추가함.
- 비상용수 공급용 지하저수조 확보용량과 관련하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 개정(2014.10.28.)됨에 따라 지역별 상수도 시

설용량 및 세대당 수돗물 사용량 등을 고려하여 공동주택 지하저수조 용량 확보기준을 기존 조례보다 완화하여 적용토록 개정하고자 함

3. 대안의 주요내용

- 주택 사업자는 주택 품질 제고 등을 위해 시가 실시하는 주택 정책에 적극 협조해야함을 규정함.(안 제4조)
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정(2014.10.28.)에 따라 공동주택 지하저수조 시설용량 확보기준을 변경함.(안 제8조의3)
- 시장이 공동주택 품질점검단의 설치·운영할 수 있도록 하고, 시행령에서 위임한 300세대 미만 공동주택 중 품질점검 대상을 규정함.(안 제14조)
- 품질점검단 규모와 구성 방식, 품질점검 시기 등을 규정함.(안 제15조)

서울특별시 주택 조례 일부개정조례안

서울특별시 주택 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제2항 중 “실현”을 “실현, 주택 품질 제고”로 한다.

제8조의3 중 “0.5톤”을 “0.25톤”으로, “0.6톤(독신자용 주택은 0.3톤)”을 “0.5톤(독신자용 주택은 0.25톤)”으로 한다.

제14조 및 제15조를 각각 다음과 같이 신설한다.

제14조(공동주택 품질점검단의 설치 및 품질점검 대상) ① 시장은 「주택법」 제48조의3 및 같은 법 시행령이 정하는 바에 따라 공동주택의 품질을 점검하여 사업계획의 내용에 적합한 공동주택이 건설되도록 할 목적으로 주택 관련 분야 등의 전문가로 구성된 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)을 설치·운영할 수 있다.

② 「주택법」 제48조의3제2항 및 같은 법 시행령에 따른 품질점검단의 점검대상은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.

1. 150세대 이상 공동주택
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설

과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

3. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 공동주택

제15조(품질점검단의 구성 및 운영) ① 품질점검단은 500명 미만으로 「주택법」 제48조의3제1항 및 같은 법 시행령에서 정하는 자격에 해당하는 사람으로 구성한다.

② 시장은 품질점검단 중 개별 공동주택의 품질점검을 위하여 건축·조경·전기·기계·소방 등 분야별 전문가를 포함한 15명 이내의 품질점검반을 구성·운영할 수 있으며, 그 외 세부내용은 시장이 정한다.

③ 시장은 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사 전에 품질점검단을 통한 주택 품질점검을 실시할 수 있으며, 입주예정자의 1/10 이상이 요청하는 경우 해당 공동주택의 골조 공사가 완료된 날로부터 1개월 이내에 품질점검을 실시할 수 있다.

④ 공동주택의 입주예정자는 해당 공동주택의 품질점검을 실시하는 경우 구청장에게 참관을 신청할 수 있으며, 구청장은 신청자와 협의하여 참관인단을 정한다. 참관 신청절차, 참관인단 규모, 참관방법 등 필요한 사항은 구청장이 정한다.

⑤ 「주택법」 제48조의3제2항에 따라 점검하는 경우 전유부분은 최상층 1세대를 포함하여 3세대 이상을 점검한다.

이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제14조 및 제15조의 개정규정은 2021년 1월 24일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표(대안)

현 행	개 정 안
<p>제4조 (시민의 노력 등) ① (생 략)</p> <p>② 주택사업자는 시민의 주거생활 향상, 주거복지 실현 및 도시경관 향상을 위하여 시가 실시하는 주택정책에 적극 협조하여야 한다.</p> <p>③ (생 략)</p> <p>제8조의3(비상급수시설) 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제35조제2항제2호가목에 의한 지하저수조 시설용량은 고가수조저수량(매 세대당 <u>0.5톤</u>까지 산입한다)을 포함하여 매 세대당 <u>0.6톤(독신자용 주택은 0.3톤)</u> 이상의 수량으로 완화하여 적용한다.</p> <p><신 설></p>	<p>제4조 (시민의 노력 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- <u>실현, 주택 품질 제고</u> ----- -----.</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>제8조의3(비상급수시설) ----- ----- ----- ----- ---- <u>0.25톤</u>----- ----- <u>0.5톤(독신자용 주택은 0.25톤)</u> ----- -----.</p> <p>제14조(공동주택 품질점검단의 설치 및 품질점검 대상) ① 시장은 「주택법」 제48조의3 및 같은 법 시행령이 정하는 바에 따라 공동주택의 품질을 점검하여 사업계획의 내용에 적합한 공동주택이 건설되도록 할 목적으로 주택 관련 분야 등의 전문가로 구성된 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)을 설치·운영할 수 있다.</p> <p>② 「주택법」 제48조의3제2항 및</p>

<신 설>

같은법 시행령에 따른 품질점검단
의 점검대상은 다음 각 호의 어느
하나에 해당하는 공동주택을 말한
다.

1. 150세대 이상 공동주택
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축
허가를 받아 주택 외의 시설과
주택을 동일 건축물로 건축한 건
축물로서 주택이 150세대 이상인
건축물
3. 그 밖에 시장이 필요하다고 인
정하는 공동주택

제15조(품질점검단의 구성 및 운영)

① 품질점검단은 500명 미만으로
「주택법」 제48조의3제1항 및 같
은 법 시행령에서 정하는 자격에
해당하는 사람으로 구성한다.

② 시장은 품질점검단 중 개별 공
동주택의 품질점검을 위하여 건
축·조경·전기·기계·소방 등 분야별
전문가를 포함한 15명 이내의 품
질점검반을 구성·운영할 수 있으
며, 그 외 세부내용은 시장이 정한
다.

③ 시장은 「주택법」 제49조제1항에
따른 사용검사 전에 품질점검단을
통한 주택 품질점검을 실시할 수 있

으며, 입주예정자의 1/10 이상이 요청하는 경우 해당 공동주택의 골조 공사가 완료된 날로부터 1개월 이내에 품질점검을 실시할 수 있다.

④ 공동주택의 입주예정자는 해당 공동주택의 품질점검을 실시하는 경우 구청장에게 참관을 신청할 수 있으며, 구청장은 신청자와 협의하여 참관인단을 정한다. 참관 신청절차, 참관인단 규모, 참관방법 등 필요한 사항은 구청장이 정한다.

⑤ 「주택법」 제48조의3제2항에 따라 점검하는 경우 전유부분은 최상층 1세대를 포함하여 3세대 이상을 점검한다.