

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	168
----------	-----

2018.12.17
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2018. 10. 16. 임만균 의원 발의 (2018. 10. 29. 회부)

2. 제안이유

- 시·구 지역건축안전센터의 업무를 구분하여 명시하고 건축안전 특별회계를 활용할 수 있는 사업을 보완하여 노후건축물 안전관리업무의 체계적인 시행을 도모하고자 함

3. 주요내용

- 시·구 건축안전센터의 업무를 구분·명시함(안 제49조제2항)
- 구 건축안전센터가 임의관리대상 건축물의 현장 안전점검을 지원할 수 있도록 명시함(안 제49조제3항)
- 안전점검 등급기준을 별표 6으로 개정함(안 제49조제4항)
- 건축안전특별회계를 사용할 수 있는 사업으로 구 건축안전센터의 업무 수행을 위한 조사·점검비 등을 포함시킴(안 제50조제2항제8호)

4. 검토의견

- 이 개정조례안은 지역건축안전센터를 시·구 건축안전센터로 구분하여 소관 업무를 명확히 규정하고, 구 건축안전센터에 대해서는 “**임의관리대상 건축물**”¹⁾(붙임 1, 2 참조)의 안전관리와 안전점검지원 업무를 수행토록 하되 이에 소요되는 비용은 건축안전특별회계를 활용토록 하려는 것으로, 임만균 의원이 발의하여 2018년 10월 29일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 개정안은 현행 조례 제49조에 규정된 지역건축안전센터(이하 ‘건축안전센터’)의 설치·운영 관련규정과 제50조에 규정된 건축안전특별회계의 운영관련 규정을 수정·보완하여 안전관리 사각지대에 놓인 소규모 노후 건축물을 체계적으로 관리토록 함으로써, 건축물 붕괴 등 각종 안전사고를 예방하기 위한 취지로 이해됨.

가. 건축안전센터 설치목적 추가 및 구 건축안전센터의 현장 안전점검업무 명시(안 제49조제1항 및 제3항 관련)

- 안 제49조제1항의 건축안전센터 설치 목적에 임의관리대상 건축물의 안전관리를 추가함으로써 건축안전센터가 임의관리대상 건축물 관리업무에 전담하도록 하였고, 안 제49조제3항에서는 임의관리대상 건축물의 소유자·관리자 또는 점유자가 위험성을 인지하여 구 건

1) 일반적으로 관계법령상 안전점검 의무관리 대상에 해당하지 않는 건축물을 의미하는데, 서울시는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「재난 및 안전관리기본법」, 「건축법」, 「공동주택관리법」 등 관계법령상 의무관리 대상에 포함되지 않는 “연면적 1,000㎡ 이하로서 10층 이하인 건축물(아파트 및 연립주택은 제외, 대부분 단독주택)”을 임의관리대상으로 관리하고 있으며, 이는 서울시 전체 건축물의 87%를 차지하는 것으로 집계됨.

축안전센터에 현장 안전점검을 신청할 경우 센터는 현장 안전점검을 지원토록 하여 소규모 노후건축물의 사고위험성을 사전에 예방 가능하도록 하였음.

나. 시·구 건축안전센터의 업무 구분(안 제49조제2항)

- 「건축법 시행령(이하 ‘령’)」 제119조의3²⁾에서 건축안전센터의 업무를 조례로 정하도록 규정하고 있는 가운데, 시·구 건축안전센터별 소관업무를 구체적으로 명시하고자 안 제49조제2항을 신설하였음.
- 현행 조례 제49조는 시장 또는 구청장이 건축안전센터를 설치·운영할 수 있는 근거만을 두고 있을 뿐, 시와 구에 설치되는 건축안전센터 별 역할분담에 대한 규정을 두고 있지 않아 이에 대한 관계정립이 요구된 상황이었고, 특히 시·구 건축안전센터의 본격적인 설립을 목적에 둔 시점에서³⁾, 신설조직의 효과적 역할수행과 조기 정착에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

2) ○ 「건축법」 제87조의2(지역건축안전센터 설립)

- ① 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 둘 수 있다.

1.~3. (생략)

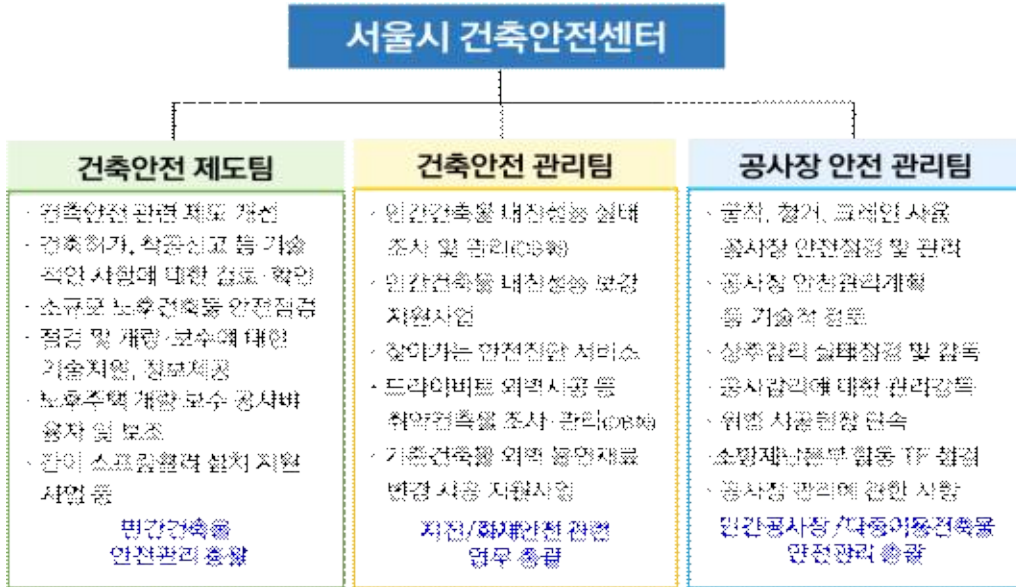
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

○ 「건축법 시행령」 제119조의3(지역건축안전센터의 업무)

법 제87조의2제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 관할 구역 내 건축물의 안전에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항을 말한다.

- 3) 2019년 1월 17일 시행을 앞둔 서울시 민선7기 2단계 조직개편(안)에 따라 현 주택건축국은 주택건축본부로 확대·개편될 예정이며, 이 과정에서 건축안전센터는 과단위 조직으로 신설될 예정이다. 이와 관련하여 금번 제284회 정례회에서는 「서울시 행정기구 설치조례 일부개정조례안」이 소관상임위원회에 상정·처리될 예정이다.

<시 건축안전센터 조직구성(안)>



출처: 주택건축국 내부자료

- 안 제49조제2항에서는 시 건축안전센터로 하여금 임의관리대상 건축물의 안전관리계획 수립 등 총 8개 업무를 수행토록 하였으며, 구 건축안전센터에 대해서는 건축안전특별회계 설치 및 운영·관리와 임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원에 관한 사항 등 총 6개 업무를 담당하도록 규정하였음.
- 현재 25개 자치구중 구 건축안전센터를 설치한 자치구는 ‘강동구’와 ‘용산구’ 뿐이며, 서울시는 조속한 시일내에 자치구별 건축안전센터가 확대 설치될 수 있도록 해당 자치구와 협의절차를 진행 중에 있음.

<자치구별 건축안전센터 설치·추진현황>

추진현황	총계	자치구명
설립 완료	2	강동, 용산
2019년 설립(예정)	20	중, 종로, 성동, 동대문, 중랑, 성북, 도봉, 은평, 양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악, 노원, 서초, 강남, 강북, 마포
2020년 설립(예정)	3	광진, 서대문, 송파

출처: 주택건축국 내부자료(2018.12.10.기준)

<시·구 건축안전센터별 업무구분>

시 건축안전센터의 업무	구 건축안전센터의 업무
<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 안전관리에 대한 예산확보 및 집행 • 건축물의 안전에 관한 조사 연구와 분석 및 건축물 부문의 안전관리에 대한 정책개발 • 임의관리대상 건축물의 안전관리계획 수립 • 지진·화재 등 건축물 부문 재난대비 안전 대책 수립 • 시민의 안전문화 정착과 의식제고를 위한 교육·홍보 및 프로그램 개발 • 주택·건축분야의 안전업무 및 건축공사장 안전관리 종합계획 수립 • 구 건축안전센터 기술 및 제도 지원 • 그 밖에 시장이 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축안전특별회계 설치 및 운영·관리 • 임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원에 관한 사항 • 건축공사장 공사감리에 대한 관리·감독 • 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술 지원, 정보제공 • 건축물 부문 안전관리대책에 대한 세부실행 • 그 밖에 구청장이 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우

- 참고로, 자치구별 건축안전센터 설치·추진현황을 살펴보면 붙임3과 같으며, 인력 및 예산확보 상 어려움으로 인해 구 건축안전센터가 설치되어 정상 운영되기까지는 일정기간이 소요될 것으로 예상됨. 따라서 조례 개정 후 구 건축안전센터가 신속히 설치·운영될 수 있도록 행·재정적 지원 등 다양한 지원방안을 모색할 필요가 있음.

다. 구 건축안전센터의 특별회계 사용근거 마련(안 제50조제2항제8호 및 제9호)

- 현행 조례 제50조는 구청장이 건축안전센터의 설치·운영 등을 지원할 목적으로 “건축안전특별회계”를 설치하여 조례로 정한 8개 사업에 사용할 수 있도록 규정하고 있음. 이에 추가하여 이 개정조례안은 임의관리대상 건축물의 안전관리를 위해 필요하다고 인정되는 사업의 조사·검사·업무 대행비용과 함께 새롭게 규정된 구 건축

안전센터의 6개 업무에도 특별회계를 사용할 수 있도록 하였음.

- 이 개정조례안과 관련한 비용추계 결과 추가비용은 발생하지 않는 것으로 나타났는데⁴⁾, 이는 건축허가 등을 위한 현장조사·검사 대행 수수료는 이미 일반회계로 집행해 왔고, 건축안전특별회계는 일반회계의 전입금과 이행강제금으로 조성토록 되어있기 때문임.⁵⁾

○ 종합하면, 이 개정조례안은 최근 잇달아 발생한 건축물 및 공사장 붕괴사고로 인해 소규모 노후건축물 관리에 대한 사회적 관심과 우려가 증폭된 가운데, 내년부터 시·구건축안전센터의 본격적인 설치를 앞두고 있는 상황에서,

시·구 건축안전센터의 담당업무를 명확히 설정하고 건축안전특별회계의 목적사업에 구 건축안전센터의 업무를 명시하여 예산의 집행근거를 마련하였다는 측면에서 그 타당성이 인정됨.

다만, 지역의 규모, 예산, 인력 및 건축 허가 신청 건수 등 자치구 여건상 구 건축안전센터의 단독설치가 어려울 경우 이를 둘 이상의 자치구가 공동으로 설치하는 방안도 검토가 가능하겠음.

4) 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 비용추계 비대상사유서(예산정책담당관, 2018.10.11)

5) 「건축법」 제87조의3

② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 일반회계로부터의 전입금
2. 제80조에 따라 부과·징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액
3. 그 밖의 수입금

[붙임 1] 관계법령상 건축물 안전점검 주요내용

법령	(주요)점검대상	점검주체	점검종류	점검시기	
건축법	① 다중이용 건축물 ② 연면적 3천㎡ 이상인 집합건축물 등 (주택법에 따른 공동주택 제외)	소유자, 관리자 (민간)	정기점검	사용승인일 기준 10년이 지난 날부터 2년마다 한 번	
			수시점검	화재, 침수 등 재해·재난으로부터 건축물 안전을 위해 필요한 경우	
공동주택관리법	① 300세대 이상 공동주택 ② 150세대 이상으로 승강기가 설치된 공동주택 ③ 주상복합으로서 150세대 이상인 건축물 등	관리주체 (민간)	정기점검	반기별 1회	
시설물안전관리에 관한 특별법	① 1종시설물 - 21층 이상 또는 연면적 5만㎡ 이상의 건축물 ② 2종시설물 - 16층 이상의 공동주택 - 1종시설물에 해당하지 않는 16층 이상 또는 연면적 3만㎡ 이상의 건축물 - 1종시설물에 해당하지 않는 다중이용 건축물 및 연면적 5천㎡ 이상의 전시장 ③ 3종시설물 (재난기본법의 특정관리대상인 시설물 등) ※ 이관 전까지는 기존대로 재난기본법에 따라 관리	관리주체 (민간)	정기점검	① A·B·C급 : 반기에 1회 이상 ② D·E급 : 빙기·우기·동절기 등 1년에 3회 이상	
			긴급점검	① 관리주체가 필요 시 ② 관계행정기관장이 요청 시	
			안전등급	정밀점검 건축물 그 외 시설물	정밀안전진단
			A	4년에 1회 이상	3년에 1회 이상
B·C	3년에 1회 이상	2년에 1회 이상	5년에 1회 이상		
D·E	2년에 1회 이상	1년에 1회 이상	4년에 1회 이상		
재난 및 안전관리 기본법	① 공동주택 - 아파트 : 5층이상~15층이하 - 연립주택 : 연면적 660㎡초과, 4층이하 ※ 15년 이상 경과된 건축물 대상 ② 준공후 15년 이상된 1,000㎡이상 5,000㎡미만의 중소형건축물(다중이용시설) ③ 대형건축물 - 11층이상~16층미만 또는 연면적 5천㎡~3만㎡미만 건축물 ⑤ 기타건축물 - 지자체장이 인정한 시설(단독주택, 소규모 공동주택 등)	재난관리 책임기관장 (공공)	정기점검	① 중점관리시설(A·B·C급) : 반기에 1회 이상 ② 재난위험시설(D·E급) : D급 월 1회/ E급 월 2회 이상	
			수시점검	태풍, 호우, 폭설 등 재난관리 책임기관장이 필요 시	
			긴급점검	균열, 붕괴 등이 우려되는 위급한 위험요인 발견 시 등	
			정밀 안전진단	긴급안전점검 결과 재난 발생 위험이 높다고 인정시 소유자 등에게 정밀안전진단 명령	

⇒ 임의관리대상 건축물 : 아파트, 연립을 제외한 연면적 1,000㎡이하로 10층 이하인 건축물

⇒ 「재난안전법」의 특정관리대상시설, 「시설물안전법」 제3종 시설물로 이관(2018.1)

[붙임 2] 소규모 (노후) 건축물 현황

○ 건축물 노후도 현황

(‘18. 12. 기준 / 단위: 동)

계	10년 미만	10년 이상	20년 이상	30년 이상	40년 이상	50년 이상	기타 (조회불가 등)
617,514	67,040	88,469	195,629	98,583	77,487	53,044	37,262
100%	10.86%	14.33%	31.68%	15.96%	12.55%	8.59%	6.03%

※ 30년 이상 누적합계 : 229,114동(37.1%)

○ 소규모 건축물(임의관리대상)* 54만여 동 현황

(‘18. 12. 기준, 단위: 동)

구 분	~10년	10~20년	20~30년	30~40년	40~50년	50년~	총계
단독주택	14,602	16,410	128,284	55,449	55,548	61,566	331,859
다세대주택	27,507	31,284	19,919	7,893	945	332	87,880
1종근생	1,488	3,209	11,562	12,789	7,836	12,800	49,684
2종 근생	5,912	7,549	11,335	6,547	5,692	8,624	45,659
기타 용도	2,570	4,010	4,044	3,233	3,070	4,720	21,647
합계	52,079	62,462	175,144	85,911	73,091	88,042	536,729

※ 아파트, 연립을 제외한 연면적 1,000㎡이하로 10층 이하 건축물(주로 단독주택임)

[붙임 3] 자치구별 지역건축안전센터 설치·운영 추진현황

연번	자치구	설치시기		센터 설립 추진계획(안)			
		'19	'20	조직구성	조직개편일정 19년 예산(안)	특별 회계	계획 수립
1	종로구	√		【1단계】 지역건축안전팀 신설 (2019) [센터장(건축과장 겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 2] 【2단계】 건축안전센터(2개팀) ('19. 5.~) [센터장(건축5급 또는 개방직5급), 팀장 2, 주무관 4, 전문인력 2]	'19.1.1자 조직개편 예정 250,000천원	15%	○
2	중 구	√		【1단계】 건축안전팀 신설 (2019) [센터장(겸임), 팀장(겸임) 1, 주무관 2, 전문인력(비상주)] 【2단계】 건축안전센터(2개팀) (2020) [센터장(건축5급 또는 개방직5급), 팀장 2, 주무관 4, 전문인력 3]	2019년 상반기 조직개편 예정	20%	○
3	용산구		18년 설치 (1단계)	【1단계】 건축안전팀 신설 (2018) [센터장(겸임), 팀장(겸임) 1, 주무관 2, 전문인력(비상주)] 【2단계】 건축안전센터 신설 (2019) [센터장(건축과장 겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 2]	18.11.19자 1단계 조직개편 500,000천원	50%	○
4	성동구	√		건축과 내 건축안전팀 신설 [센터장(겸임) 1, 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 2]	'19.1.1자 조직개편 예정	-	○
5	광진구		√	건축과 내 건축안전팀 신설 [센터장(겸임) 1, 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 2]	'20.1.1자 조직개편 예정	80%	○
6	동대문구	√		건축과 내 건축안전센터 신설 [센터장(겸임) 1, 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 2]	'19.1.1자 조직개편 예정	-	○
7	중랑구	√		【1단계】 건축안전팀 신설 (2019.1) [센터장(건축과장 겸임), 팀장(겸임) 1, 주무관 2, 전문인력(비상주)] 【2단계】 건축안전센터 신설 (2019.하반기) [센터장(건축과장 겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 2]	'19.1.1자 조직개편 예정	30%	○
8	성북구	√		건축과 내 건축안전센터 신설 [센터장(겸임) 1, 팀장 1, 주무관 3, 전문인력 2]	'19.1.1자 조직개편 예정 224,000천원	40%	○

연번	자치구	설치시기		센터 설립 추진계획(안)			
		'19	'20	조직구성	조직개편일정	특별회계	계획수립
					19년 예산(안)		
9	강북구	√		【1단계】 건축안전팀 신설 (2019) [센터장(겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력(비상주)] 【2단계】 건축안전센터 신설 (2020) [센터장(건축과장 겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 2]	2019년 내 조직개편 예정	30%	○
10	도봉구	√		건축과 내 센터(건축안전T/F) 신설 [센터장(겸임) 1, 팀장(겸임) 1, 주무관 1, 전문인력 2]	'19.1.1자 조직개편 예정	100%	○
11	노원구	√		【1단계】 건축지도팀 한시적 운영(겸임) (2019) [센터장(건축과장 겸임), 팀장(겸임)1, 주무관 1, 전문인력(비상주)] 【2단계】 건축안전센터 신설 (2020) [센터장(건축과장 겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 3]	2019년 1월 1단계 운영 4,359천원	30%	○
12	은평구	√		건축과 내 센터 신설 [센터장(건축과장 겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 2]	'19.1.1자 조직개편 예정 199,085천원	일반회계	○
13	서대문구		√	건축과 내 센터 신설 [센터장(건축과장 겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 2]	2020년		×
14	마포구	√		건축과 내 센터 신설 협의 중 [센터장(건축과장 겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 2]	2019년 하반기 조직개편 예정	-	×
15	양천구	√		건축과 내 센터 신설 [센터장(겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 3]	2019년 상반기 조직개편 예정	30%	×
16	강서구	√		건축과 내 센터 신설 [센터장(겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 3]	2019년 내 조직개편 예정	일반회계	○
17	구로구	√		【1단계】 건축안전팀 (2019) [센터장(겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력(비상주)] 【2단계】 건축안전센터(2개팀) (2020) [센터장(건축5급 또는 개방직5급), 팀장 2, 주무관 4, 전문인력 3]	2019년 하반기 조직개편 예정 208,518천원	30%	○
18	금천구	√		건축과 내 센터 신설 [센터장(겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 2]	'19.1.1자 조직개편 예정	일반회계	○

연번	자치구	설치시기		센터 설립 추진계획(안)			
		'19	'20	조직구성	조직개편일정	특별회계	계획수립
					19년 예산(안)		
19	영등포구	√		【1단계】 건축안전팀 (2019) [센터장(겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력(비상주)] 【2단계】 건축안전센터(2개팀) (2020) [센터장(건축5급 또는 개방직5급), 팀장 2, 주무관 4, 전문인력 3]	'19.1.1자 조직개편 예정	-	○
20	동작구	√		부구청장 직속 안전재난담당관 신설 - 안전재난담당관내 센터(2개팀) 설치 [센터장(안전재난담당관 겸임), 팀장 2, 주무관 2, 전문인력 4]	'19.1.1자 조직개편 예정	일반회계	○
21	관악구	√		【1단계】 건축안전팀 (2019) [센터장(겸임), 팀장(겸직) 1, 주무관 2, 전문인력(비상주)] 【2단계】 건축안전센터 (재원조성후) [센터장(건축5급 또는 개방직5급), 팀장 2, 주무관 4, 전문인력 3]	'19.1.1자 조직개편 예정	-	○
22	서초구	√		건축과 내 센터 신설 [센터장(겸임), 팀장 1, 주무관 3, 전문인력 2]	2019년 내 조직개편 반영 예정	20%	○
23	강남구	√		건축과 내 센터 신설 [센터장(겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 3]	'19.1.1자 조직개편 예정	-	○
24	송파구		√	건축과 내 센터 신설 [센터장(겸임), 팀장 1, 전문인력 4]	2020년	일반회계	×
25	강동구	18년 설치 (1단계)		【1단계】 건축안전팀 신설 (2018) [센터장(건축과장 겸임), 팀장(겸임), 주무관 1, 전문인력(비상주)] 【2단계】 건축안전센터 신설 (2019) [센터장(건축과장 겸임), 팀장 1, 주무관 2, 전문인력 2]	18.9.10자 1단계 조직개편 '19년도 소요예산(안) - 310,348천원 (일반회계) ☞현재, 구의회 예산(안) 심사중	30%	○

[붙임 4] 관계법령

○ 건축법

제87조의2(지역건축안전센터 설립)

① 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 둘 수 있다.

1. 제11조, 제14조, 제16조, 제21조, 제22조, 제27조, 제35조제3항, 제81조 및 제87조에 따른 기술적인 사항에 대한 보고·확인·검토·심사 및 점검
2. 제25조에 따른 공사감리에 대한 관리·감독
3. 제35조의2에 따른 기술지원 및 정보제공
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 체계적이고 전문적인 업무 수행을 위하여 지역건축안전센터에 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사 또는 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록된 기술사 등 전문인력을 배치하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 지역건축안전센터의 설치·운영 및 전문인력의 자격과 배치기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제87조의3(건축안전특별회계의 설치)

① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역의 지역건축안전센터 설치·운영 등을 지원하기 위하여 건축안전특별회계(이하 "특별회계"라 한다)를 설치할 수 있다.

② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 일반회계로부터의 전입금
2. 제80조에 따라 부과·징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액
3. 그 밖의 수입금

③ 특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용한다.

1. 지역건축안전센터의 설치·운영에 필요한 경비
2. 지역건축안전센터의 전문인력 배치에 필요한 인건비
3. 제87조의2제1항 각 호의 업무 수행을 위한 조사·연구비
4. 특별회계의 조성·운영 및 관리를 위하여 필요한 경비
5. 그 밖에 건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보제공을 위하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사업의 수행에 필요한 비용

○ 건축법 시행령

제119조의3(지역건축안전센터의 업무)

법 제87조의2제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 관할 구역 내 건축물의 안전에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항을 말한다.