

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	91
----------	----

2018. 9. 10
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2018. 8. 16 최웅식 의원

나. 회부일자 : 2018. 8. 21

다. 상정 및 의결일자

- 제283회 임시회 제4차 도시계획관리위원회(2018.9.10. 상정·의결)

2. 제안설명 요지(최웅식 의원)

제안이유

- 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「재난 및 안전 관리기본법」, 「건축법」, 「공동주택관리법」 등 관련법상 안전점검 의무관리대상이 아닌 임의관리대상 건축물(54만여동)의 경우는 구조적 안전점검이 제때 이루어지지 못하고 있어 거주민들의 불안이 증폭되고 있음에도 불구하고,
- 현행 「건축법」 제35조제3항에서는 허가권자(시장 또는 구청장)의 판단에 의해 소규모 노후 건축물에 대한 직권 안전점검 시행 권한만 부여할 뿐, 건축물 소유자·관리자 또는 점유자 스스로가 위험하다고 판단하여 허가권자에게 안전점검 지원을 요

청을 할 수 있는 법적근거는 마련되어 있지 않음.

- 이에 임의관리대상 건축물 소유자·관리자 또는 점유자가 시 또는 자치구가 설치·운영하는 건축안전센터에 현장 안전점검 지원 신청을 할 수 있도록 하는 법적근거를 마련함으로써 민간건축물의 안전을 체계적으로 관리하려는 것임.

□ 주요내용

- 가. 건축안전센터는 관련법상 안전점검 의무관리대상이 아닌 건축물의 소유자·관리자 또는 점유자가 해당 건축물이 위험하다고 판단하여 현장 안전점검을 신청할 경우 이를 지원할 수 있도록 함(안 제49조제2항 신설).
- 나. 안전점검은 현장 육안점검을 원칙으로 하며 안전점검이 완료된 때는 결과를 즉시 통보하고 관련정보는 전산으로 관리토록 함(안 제49조제3항 신설).

3. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 민간건축물의 안전성을 도모하기 위해 “임의관리대상 건축물 소유자·관리자 또는 점유자가 시 또는 자치구가 설치·운영하는 지역건축안전센터(이하 ‘건축안전센터’)에 건축물 현장 안전점검을 신청할 경우 이를 지원할 수 있도록 하고 관련정보는 전산관리토록 하려는 것”으로, 최웅식 의원이 발의하여 2018년 8월 21일 우리위원회에 회부된 사안임.

현행	개정안
제49조(지역건축안전센터의 설치·운영) 시장 또는 구청장은 지진·화재 및 공사장 안전관리를 위해 지역건축안전센터(“건축안전센터”)를 설치·운영할 수 있음 <신설>	제49조(지역건축안전센터의 설치·운영) (현행과 같음) ○ 건축안전센터는 안전점검 의무관리대상이 아닌 건축물의 소유자관리자 또는 점유자가 현장 안전점검을 신청할 경우 안전점검을 지원하고, 육안점검 원칙, 점검 완료시 그 결과를 즉시 통보 및 관련정보의 전산관리함

- ‘임의관리대상 건축물’이란 일반적으로 관계법령상 의무 안전점검 대상에 해당하지 않는 건축물을 통칭하는 것으로, 서울시는 시설물 안전관리에 관한 특별법, 재난 및 안전관리기본법, 건축법, 공동주택관리법 등 관련 법령(붙임1)에 따라 안전점검 의무관리대상에서 제외된 연면적 1,000㎡ 이하로서 10층 이하인 건축물을 임의관리대상 건축물(아파트·연립 제외, 대부분 단독주택임)로 통계 관리하고 있음. 임의관리대상 건축물은 서울시내 전체 건축물의 87%인 54만 여동을 차지하는 것으로 집계됨(붙임2).
- 최근 서울시는 개정된 건축법1)(‘18.4.19)에 따라 시·구 건축안전센터를 설치하고 이를 위해 자치구에 건축안전특별회계를 설치할 수 있도록 하는 내용으로 조례를 개정·공포(‘18.7.19)한 바 있으며, 그 구체적 수행업무에 관해서는 현재 서울시가 개정안을 마련

1) “지진·화재 및 공사장 등의 전문적이고 체계적인 안전관리를 위한 건축안전센터와 안전센터의 안정적 운영을 위한 건축안전특별회계를 설치할 수 있도록 하고, 건축안전센터의 업무로 건축법령에서 정하는 사항 외에 “지방자치단체의 조례”로 정할 수 있도록 하고 있음(법 제87조의2 및 제87조의3 신설).

중에 있는 것으로 파악됨.

건축법	건축법 시행규칙	서울특별시 건축 조례
제87조의2(지역건축안전센터 설립) ① 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관할 구역에 지역건축안전센터를 둘 수 있다.	제119조의3(지역건축안전센터의 업무) 법 제87조의2제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 지역 내 건축물의 안전에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항을 말한다.	제49조(지역건축안전센터의 설치·운영) 시장 또는 구청장은 법 제87조의2에 따라 지진·화재 및 공사장 안전관리를 위하여 지역건축안전센터(이하 “건축안전센터”라 한다)를 설치하여 운영할 수 있다.

○ 현행 건축법은 **중대형 건축물²⁾**의 경우 건축물 소유자나 관리자(이하 “소유자등”)가 해당 건축물을 안전점검 및 유지·관리³⁾하도록 규정하고 있으며,

소규모 노후건축물 등⁴⁾에 대해서는 허가권자(시장 또는 구청장)가 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 경우 직권으로 해당 건축물에 대한 안전점검을 하거나 해당 건축물의 소유자등에게 안전점검을 요구할 수 있고, 신속한 안전점검이 필요한 경우 소유자등에게 안전점검 비용을 지원할 수 있도록 규정하고 있음(건축법 제35조제2항 및 제3항).⁵⁾

2) 다중이용건축물, 집합건축물(3천㎡이상), 준다중이용 건축물 중 특수구조 건축물 등은 사용승인일 기준 10년 지난 날 이후 2년마다 한 번씩 정기점검해야 함(건축법 제35조 및 법 시행령 제23조의2 제1항).

3) “건축물의 유지·관리”란 건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위를 말함(건축법 제2조 16의2).

4) “소규모 노후건축물 등”이란 사용승인 후 20년 이상된 건축물(중대형 건축물 제외)(건축법 제35조제3항 및 법 시행령 23조의7제1항)

5) 이 경우 그 비용을 지원할 수 있도록 하고 있음. 또한, 건축물의 점검 및 개량·보수

- 이에 따라 각 구청은 매년 “소규모 노후건축물 특별안전점검 계획” 등을 수립하여 일정기간이 경과한 소규모 노후건축물에 대해 안전 점검을 실시하고 있는 것으로 파악⁶⁾되나,

임의관리대상 건축물 54만여동 중 3층 이상 조적조(블록조와 벽돌조) 구조로 사용승인 후 30년 이상 된 건축물이 약 14만 9천여동을 차지하고 있어, 구청이 매년 안전점검을 실시하는 데에는 한계가 있는 상황임.

또한, 건축물의 안전관리는 원칙적으로 당해 건축물의 소유자 등이 관련 법령에 따라 안전점검 및 유지·관리 등의 조치를 해야 하나, 소유자등이 건축물 안전에 문제가 있다고 판단하더라도 안전점검 방법 등에 관한 전문지식이 부족하고, 비용 등을 이유로 안전점검에 소극적일 수 있음.

- ※ 안전점검 의무관리대상이 아닌 건축물(임의관리대상) 현황 (붙임 2 참조)
 - 서울시 전체 건축물 62만여동 중 54만여동(87%)
(아파트, 연립을 제외한 연면적 1,000㎡이하로 10층 이하 건축물, 주로 단독주택임)
- ※ 임의관리대상 중 안전에 취약한 건축물 (3층 이상, 조적조<블록조, 벽돌조> 구조, 사용승인 30년 이상) : 약 149,000동 (붙임 2 참조)
 - 3층 이상, 30년 이상된 블록조 : 110개동
 - 3층 이상, 50년 이상된 벽돌조 : 24,000여개동

- 따라서, 임의관리대상 건축물은 사실상 법의 사각지대에 처해 있

에 대한 기술지원, 정보제공, 용자 및 보조 등을 할 수 있도록 하고 있음(건축법 제 35조제3항 후단 및 제35조의 2).

6) 동작구의 경우 금년에 구청에 안전점검 신청 접수 건축물 11건과 준공 후 50년 도래한 노후 건축물 404개소에 대해 안전점검을 실시('18.7.9.~7.27.)하였음.

어, 현실적인 안전관리 대책이 절실한 상황임.

특히, 2018년 6월 3일 용산구 국제빌딩 5구역내 상가건물 붕괴사고가 발생한 이래, 동작트인시아 지역주택조합사업 철거건물 붕괴사고(6/16), 종로구 서린동 소규모 상가건물 콘크리트구조물 낙하사고(6/24)가 연달아 발생한 가운데, 지난달 8월 31일에는 금천구 가산동 233-5번지 공사현장 축대붕괴 사고등이 잇달아 발생하면서 건축물 시공·유지·관리차원에서의 안전성 강화에 대한 사회적 관심과 요구가 증가하고 있는 상황을 감안할 때, 이 개정 조례안은 매우 시의적절하다고 판단됨.

- 다만, 소유자등의 신청제도 도입시 안전점검 비용 지원 등에 관한 사항을 건축안전특별회계의 사용 용도에 명확하게 포함시키고 안전점검 대상 건축물의 기준 등에 대한 검토가 필요할 뿐 아니라, 서울시 소관부서(건축기획과)에서 조례로 위임된 건축안전센터의 업무를 시와 자치구 업무로 이원화하는 개정안⁷⁾을 추진 중인 점을 고려해 볼 때, 입법 및 내용체계의 정합성과 법적 안정성 측면에서 이 개정안과 시장제출 예정인 개정안을 추후 병합 심사하는 방안도 검토 가능하다 하겠으나, 건축물 안전에 대한 사회적 불안이 가중되고 있는 상황도 고려하여 처리할 필요가 있다 사료됨.

또한, 이 개정조례안이 공포·시행될 경우, 자치구별 센터 설립 유무에 따라 업무수행 가능여부가 달라져 신청인의 불편과 행정상 혼

7) 시는 주로 안전에 관한 조사연구 및 분석, 정책개발 및 계획 수립, 교육·홍보 및 프로그램 개발, 구 건축안전센터 기술 및 제도 지원 등을 업무로 하는데 반해, 자치구는 건축안전특별회계 설치 및 운영관리, 노후건축물 안전관리업무, 안전관리대책에 대한 세부실행 등으로 이원화 하고 있음.

란을 초래할 우려가 있으므로 자치구별 건축안전센터의 조속한 설치가 필요할 뿐 아니라, 경과규정으로 자치구 건축안전센터가 설립되어 업무수행이 가능한 때 등 시행시기를 명확히 할 필요가 있겠음.

- 한편, 최근 서울시(건축기획과)는 용산 노후건축물 붕괴사고('18.6.3) 후 건축물 안전의 사각지대에 놓여 있는 소규모 노후건축물을 대상으로 시민의 신청을 받은 455건과 30년 이상된 블록조 110개 동에 대해 긴급 안전진단을 실시한 바 있음(붙임 3).

※ 「찾아가는 소규모 노후건축물 안전점검」 추진개요

- 접수기간 : '18. 6. 11. ~ 6. 30. (시 홈페이지)
- 대 상 : 사용승인 후 30년 이상인 조적조 건축물
(관리주체 있는 아파트·연립 제외, 연면적 1,000㎡이하, 10층이하)
- 접수현황 : 총 532건(정비구역 : 62건, 취소:15건) ▶ 455건 점검 완료
- 점검시행(각 구청별료) : '18. 7.1. ~ 7.31.
 - 정비구역 내(즉시점검대상 포함) ⇒ 도시재생본부 주관 시행(행정1부시장방침 제150호)
 - 정비구역 외 ⇒ 주택건축국 주관 시행(행정2부시장방침 제117호)

<즉시 점검 대상>

- 신청 건물과는 별도로 가장 취약한 블록조(30년 이상, 3층 이상) 87건

※ 점검결과 (붙임 3 참조)

- 신청 접수 건(455건) : 우수 2, 양호 136, 보통 250, 미흡 9, 불량 4, 기타 4
- 즉시점검대상(87) : 우수 4, 양호 17, 보통 56, 미흡 4, 기타 6

※ 예산(1억원)

- 항공사진 촬영 및 관독용역 사업(낙찰차액)에서 전용('18.8.21)

※ 참고로, 임의관리대상 건축물(54만여동) 중 20년 이상된 건축물 안전점검과 관련한 소요비용에 대한 시의 지원규모는 5년간 554억 4천만원이 소요되는 것으로 나타나, 연평균 110억 8천 8백만원의 비용이 발생하는 것으로 추계되었음8).

8) 건축물 안전센터의 설치 및 운영비 중 30%를 안전점검에 활용되는 것으로 가정하고, 30%를 초과할 경우 초과예산 전액을 서울시가 부담하는 것으로 가정하여 산출

<비용추계 결과>

(단위 : 백만원)

연도		1차년도 (2019)	2차년도 (2020)	3차년도 (2021)	4차년도 (2022)	5차년도 (2023)	합계
세입	-	-	-	-	-	-	-
	소계(a)	-	-	-	-	-	-
세출	안전점검 확대에 따른 지원	5,040	12,600	12,600	12,600	12,600	55,440
	소계(b)	5,040	12,600	12,600	12,600	12,600	55,440
□ 총 비용(b-a)		5,040	12,600	12,600	12,600	12,600	55,440

※ 예산정책담당관실에서 분석한 비용추계 결과임.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 생략

6. 심사결과 : 수정 가결(출석위원 전원 찬성)

7. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 수정안

의안 번호	관련 91
----------	-------

제안일자 : 2018. 09. 10
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 관련법상 의무관리대상이 아닌 건축물을 “임의관리대상 건축물”로 명명하고, 이 개정조례안의 시행일을 명확히 정하고자 함.

2. 수정 주요내용

- 관련법에 따른 안전점검 의무관리대상이 아닌 건축물 “임의관리대상 건축물”로 명명하고(안 제49조제2항),
- 이 개정조례안의 시행일을 2019년 1월 1일부터 하는 것으로 함(부칙)

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제49조제1항 중 “시장 또는 구청장”을 “시장·구청장”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “관련법에 안전점검 의무관리대상이 아닌 건축물”을 “관련법에 따른 안전점검 의무관리대상이 아닌 건축물(이하 “임의관리대상 건축물”이라 한다)”로 하며, 같은 조 제3항 중 “의거”를 “따라”로 한다.

부칙을 다음과 같이 수정한다.

부 칙

이 조례는 2019년 1월 1일부터 시행한다.

현 행	개 정 안	수 정 안																								
	<p><u>결과를 즉시 통보하고 관련정보는 전산으로 관리한다.</u></p> <table border="1" data-bbox="600 495 999 1048"> <thead> <tr> <th>등급</th> <th>기 준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>우수</td> <td>기준에 부합하는 안전성 확보</td> </tr> <tr> <td>양호</td> <td>일부 부재 경미한 결함 발생. 기능에는 지장 없으며 일부 보수 필요</td> </tr> <tr> <td>보통</td> <td>광범위한 부재 결함 발생. 안전에는 지장 없으며 간단한 보수·보강 필요</td> </tr> <tr> <td>미흡</td> <td>심각한 결함에 대한 긴급한 보수·보강이 필요하며(정밀안전점검 등 실시) 안전등급 결정 등 관리가 필요</td> </tr> <tr> <td>불량</td> <td>심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 사용 제한·금지 여부에 대한 정밀안전진단 필요</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">부 칙</p> <p><u>이 조례는 공포한 날부터 시행하되 제49조제2항 및 같은 조 제3항의 개정규정은 건축안전센터가 설립되어 업무수행이 가능한 때부터 시행한다.</u></p>	등급	기 준	우수	기준에 부합하는 안전성 확보	양호	일부 부재 경미한 결함 발생. 기능에는 지장 없으며 일부 보수 필요	보통	광범위한 부재 결함 발생. 안전에는 지장 없으며 간단한 보수·보강 필요	미흡	심각한 결함에 대한 긴급한 보수·보강이 필요하며(정밀안전점검 등 실시) 안전등급 결정 등 관리가 필요	불량	심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 사용 제한·금지 여부에 대한 정밀안전진단 필요	<p>----- ----- -----.</p> <table border="1" data-bbox="1023 495 1422 1048"> <thead> <tr> <th>등급</th> <th>기 준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>우수</td> <td>기준에 부합하는 안전성 확보</td> </tr> <tr> <td>양호</td> <td>일부 부재 경미한 결함 발생. 기능에는 지장 없으며 일부 보수 필요</td> </tr> <tr> <td>보통</td> <td>광범위한 부재 결함 발생. 안전에는 지장 없으며 간단한 보수·보강 필요</td> </tr> <tr> <td>미흡</td> <td>심각한 결함에 대한 긴급한 보수·보강이 필요하며(정밀안전점검 등 실시) 안전등급 결정 등 관리가 필요</td> </tr> <tr> <td>불량</td> <td>심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 사용 제한·금지 여부에 대한 정밀안전진단 필요</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">부 칙</p> <p><u>이 조례는 2019년 1월 1일부터 시행한다.</u></p>	등급	기 준	우수	기준에 부합하는 안전성 확보	양호	일부 부재 경미한 결함 발생. 기능에는 지장 없으며 일부 보수 필요	보통	광범위한 부재 결함 발생. 안전에는 지장 없으며 간단한 보수·보강 필요	미흡	심각한 결함에 대한 긴급한 보수·보강이 필요하며(정밀안전점검 등 실시) 안전등급 결정 등 관리가 필요	불량	심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 사용 제한·금지 여부에 대한 정밀안전진단 필요
등급	기 준																									
우수	기준에 부합하는 안전성 확보																									
양호	일부 부재 경미한 결함 발생. 기능에는 지장 없으며 일부 보수 필요																									
보통	광범위한 부재 결함 발생. 안전에는 지장 없으며 간단한 보수·보강 필요																									
미흡	심각한 결함에 대한 긴급한 보수·보강이 필요하며(정밀안전점검 등 실시) 안전등급 결정 등 관리가 필요																									
불량	심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 사용 제한·금지 여부에 대한 정밀안전진단 필요																									
등급	기 준																									
우수	기준에 부합하는 안전성 확보																									
양호	일부 부재 경미한 결함 발생. 기능에는 지장 없으며 일부 보수 필요																									
보통	광범위한 부재 결함 발생. 안전에는 지장 없으며 간단한 보수·보강 필요																									
미흡	심각한 결함에 대한 긴급한 보수·보강이 필요하며(정밀안전점검 등 실시) 안전등급 결정 등 관리가 필요																									
불량	심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 사용 제한·금지 여부에 대한 정밀안전진단 필요																									

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조를 다음과 같이 한다.

- 제49조(지역건축안전센터의 설치·운영) ① 시장·구청장은 법 제87조의2에 따라 지진·화재 및 공사장 안전관리를 위하여 지역건축안전센터(이하 “건축안전센터”라 한다)를 설치하여 운영할 수 있다.
- ② 건축안전센터는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등 “관련법에 따른 안전점검 의무관리대상이 아닌 건축물(이하 “임의관리대상 건축물”이라 한다)”의 소유자·관리자 또는 점유자가 해당 건축물이 위험하다고 판단하여 현장 안전점검을 신청할 경우 이를 접수하고 특별한 사유가 없는 한 현장 안전점검을 지원한다.
- ③ 제2항에 따른 건축물 현장 안전점검은 육안점검을 원칙으로 하며 안전점검이 완료된 때는 다음 표의 등급기준에 따라 그 결과를 즉시 통보하고 관련정보는 전산으로 관리한다.

등급	기 준
우수	기준에 부합하는 안전성 확보
양호	일부 부재 경미한 결함 발생. 기능에는 지장 없으며 일부 보수 필요
보통	광범위한 부재 결함 발생. 안전에는 지장 없으며 간단한 보수·보강 필요

미흡	심각한 결함에 대한 긴급한 보수·보강이 필요하며(정밀안전점검 등 실시) 안전등급 결정 등 관리가 필요
불량	심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 사용 제한·금지 여부에 대한 정밀안전진단 필요

부 칙

이 조례는 2019년 1월 1일부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제49조(지역건축안전센터의 설치·운영) 시장 또는 구청장은 법 제87조의2에 따라 지진·화재 및 공사장 안전관리를 위하여 지역건축안전센터(이하 “건축안전센터”라 한다)를 설치하여 운영할 수 있다.</p>	<p>제49조(지역건축안전센터의 설치·운영) ① 시장·구청장은 법 제87조의2에 따라 지진·화재 및 공사장 안전관리를 위하여 지역건축안전센터(이하 “건축안전센터”라 한다)를 설치하여 운영할 수 있다.</p> <p>② 건축안전센터는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등 “관련법에 따른 안전점검 의무관리 대상이 아닌 건축물(이하 “임의관리대상 건축물”이라 한다)”의 소유자·관리자 또는 점유자가 해당 건축물이 위험하다고 판단하여 현장 안전점검을 신청할 경우 이를 접수하고 특별한 사유가 없는 한 현장 안전점검을 지원한다.</p> <p>③ 제2항에 따른 건축물 현장 안전점검은 육안점검을 원칙으로 하며 안전점검이 완료된 때는 다음 표의 등급기준에 따라 그 결과를 즉시 통보하고 관련정보는 전산으로 관리한다.</p>

등급	기 준
우수	기준에 부합하는 안전성 확보
양호	일부 부재 경미한 결함 발생. 기능에는 지장 없으며 일부 보수 필요
보통	광범위한 부재 결함 발생. 안전에는 지장 없으며 간단한 보수·보강 필요
미흡	심각한 결함에 대한 긴급한 보수·보강이 필요하며(정밀안전점검 등 실시) 안전등급 결정 등 관리가 필요
불량	심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 사용 제한·금지 여부에 대한 정밀안전진단 필요