

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	168
----------	-----

2018. 12. 17
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2018년 10월 16일, 임만균 의원

나. 회부일자 : 2018년 10월 29일

다. 상정 및 의결일자

- 제284회 정례회 제8차 도시계획관리위원회(2018.12.17. 상정·의결)

2. 제안설명 요지 (임만균 의원)

가. 제안이유

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

나. 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 업무수행을 위한 조사·점검비 등을 포함시킴(안 제50조제2항제8호)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「건축법」

나. 예산조치 : 비용추계 비대상 사유서 별첨

다. 기 타 : 신·구조문대비표

4. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 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.

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.

- 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 건축안전센터에 현장 안전점검을 신청할 경우 센터는 현장 안전점검을 지원토록 하여 소규모 노후건축물의 사고위험성을 사전에 예방가능하도록 하였음.

나. 시·구 건축안전센터의 업무 구분(안 제49조제2항)

- 「건축법 시행령(이하 '령)」 제119조의32)에서 건축안전센터의 업

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

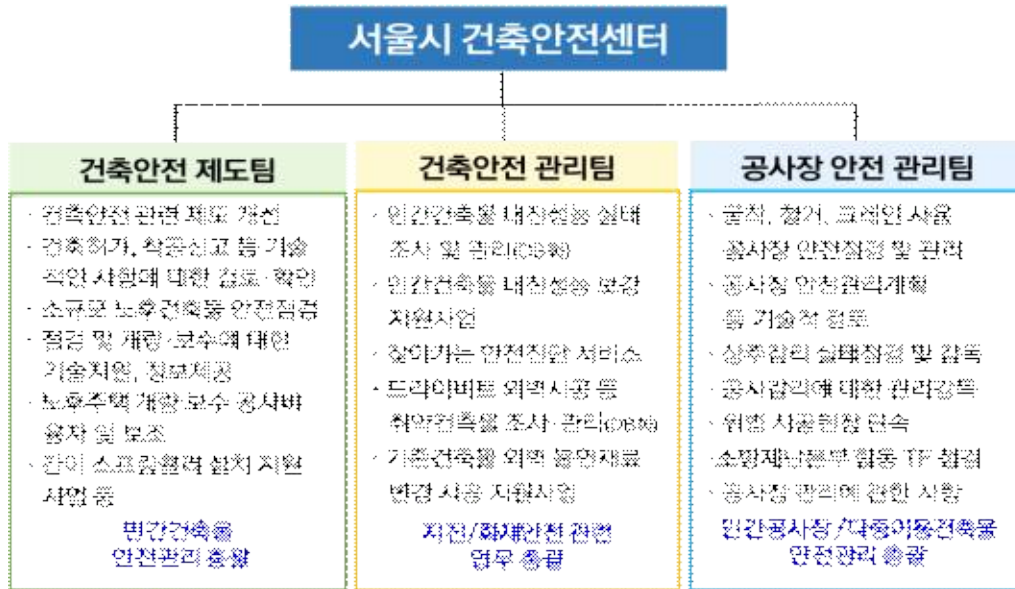
- 「건축법 시행령」 제119조의3(지역건축안전센터의 업무)

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

무를 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.

<시 건축안전센터 조직구성(안)>



출처: 주택건축국 내부자료

- 안 제49조제2항에서는 시 건축안전센터로 하여금 임의관리대상 건축물의 안전관리계획 수립 등 총 8개 업무를 수행토록 하였으며, 구

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 예정임. 이와 관련하여 금번 제284회 정례회에서는 「서울시 행정기구 설치조례 일부개정조례안」이 소관상임위원회에 상정·처리될 예정임.

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 건축안전센터의 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 우

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

려가 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 자치구역연상 구 건축안전센터의 단독설치가 어려울 경우 이를 둘 이상의 자치구가 공동으로 설치하는 방안도 검토가 가능하겠음.

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 생략

7. 심사결과 : 원안가결

8. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조제1항 중 “지진·화재 및 공사장”을 “「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등 관련법에 따른 안전점검 의무관리대상이 아닌 건축물(이하 “임의관리대상 건축물”이라 한다)의 안전관리 및 지진·화재·공사장 안전관리 등 지역 내 민간건축물의”로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 영 제119조의3에 따라 시 및 구에 두는 건축안전센터의 업무는 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 시 건축안전센터의 업무

가. 건축물 안전관리에 대한 예산확보 및 집행

나. 건축물의 안전에 관한 조사 연구와 분석 및 건축물 부문의 안전관리에 대한 정책개발

다. 임의관리대상 건축물의 안전관리계획 수립

라. 지진·화재 등 건축물 부문 재난대비 안전대책 수립

마. 시민의 안전문화 정착과 의식제고를 위한 교육·홍보 및 프로그램 개발

바. 주택·건축분야의 안전업무 및 건축공사장 안전관리 종합계획 수립

사. 구 건축안전센터 기술 및 제도 지원

아. 그 밖에 시장이 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우

2. 구 건축안전센터의 업무

- 가. 건축안전특별회계 설치 및 운영·관리
- 나. 임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원에 관한 사항
- 다. 건축공사장 공사감리에 대한 관리·감독
- 라. 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원, 정보제공
- 마. 건축물 부문 안전관리대책에 대한 세부실행
- 바. 그 밖에 구청장이 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우

제49조제3항(중전의 제2항) 중 “건축안전센터는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등 “관련법에 따른 안전점검 의무관리대상이 아닌 건축물(이하 “임의관리대상 건축물”이라 한다)”를 “제2항제2호나목에 따라 구 건축안전센터는 임의관리대상 건축물”로 하고, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 중 “제2항”을 “제3항”으로, “다음 표”를 “별표 6”으로 한다.

제50조제2항제8호를 제9호로 하고, 같은 항에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

- 8. 제49조제2항제2호 각 목의 업무 수행을 위한 조사·점검비 등

제50조제2항제9호(중전의 제8호) 중 “피난·화재”를 “임의관리대상 건축물의 안전관리와 피난·화재”로 한다.

별표 6을 별지와 같이 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별표 6] 임의관리대상 건축물 안전점검 등급기준

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

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제49조(지역건축안전센터의 설치·운영) ① 시장·구청장은 법 제87조의2에 따라 <u>지진·화재 및 공사장 안전관리를 위하여 지역건축안전센터(이하 “건축안전센터”라 한다)</u>를 설치하여 운영할 수 있다.</p>	<p>제49조(지역건축안전센터의 설치·운영) ① ----- ----- 「<u>시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법</u>」 등 관련법에 따른 안전점검 의무관리 대상이 아닌 건축물(이하 “<u>임의관리대상 건축물</u>”이라 한다)의 안전관리 및 지진·화재·공사장 안전관리 등 지역 내 민간건축물의 ----- ----- ----- -----.</p>
<p style="text-align: right;"><u><신 설></u></p>	<p>② 영 제119조의3에 따라 시 및 구에 두는 <u>건축안전센터의 업무는 다음 각 호와 같이 구분한다.</u></p> <p>1. <u>시 건축안전센터의 업무</u></p> <p style="margin-left: 20px;">가. <u>건축물 안전관리에 대한 예산 확보 및 집행</u></p> <p style="margin-left: 20px;">나. <u>건축물의 안전에 관한 조사 연구와 분석 및 건축물 부</u></p>

현 행	개 정 안
	<p><u>문의 안전관리에 대한 정책 개발</u></p> <p><u>다. 임의관리대상 건축물의 안전 관리계획 수립</u></p> <p><u>라. 지진·화재 등 건축물 부문 재난대비 안전대책 수립</u></p> <p><u>마. 시민의 안전문화 정착과 의 식제고를 위한 교육·홍보 및 프로그램 개발</u></p> <p><u>바. 주택·건축분야의 안전업무 및 건축공사장 안전관리 종합계획 수립</u></p> <p><u>사. 구 건축안전센터 기술 및 제도 지원</u></p> <p><u>아. 그 밖에 시장이 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우</u></p> <p><u>2. 구 건축안전센터의 업무</u></p> <p><u>가. 건축안전특별회계 설치 및 운영·관리</u></p> <p><u>나. 임의관리대상 건축물의 안전 관리 및 안전점검 지원에 관한 사항</u></p> <p><u>다. 건축공사장 공사감리에 대한</u></p>

현행	개정안
<p>② 건축안전센터는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등 “<u>관련법에 따른 안전점검 의무 관리대상이 아닌 건축물(이하 “임의관리대상 건축물”이라 한다)</u>”의 소유자·관리자 또는 점유자가 해당 건축물이 위험하다고 판단하여 현장 안전점검을 신청할 경우 이를 접수하고 특별한 사유가 없는 한 현장 안전점검을 지원한다.</p>	<p><u>관리·감독</u> 라. <u>건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원, 정보제공</u> 마. <u>건축물 부문 안전관리대책에 대한 세부실행</u> 바. <u>그 밖에 구청장이 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우</u></p> <p>③ 제2항제2호나목에 따라 구 건축안전센터는 <u>임의관리대상 건축물</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>
<p>③ 제2항에 따른 건축물 현장 안전 점검은 육안점검을 원칙으로 하며 안전점검이 완료된 때는 <u>다음</u></p>	<p>④ 제3항----- ----- ----- ----- <u>별표</u></p>

현행	개정안												
<p>표의 등급기준에 따라 그 결과를 즉시 통보하고 관련정보는 전산으로 관리한다.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">등급</th> <th style="text-align: center;">기준</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>제50조(건축안전특별회계의 설치·운영)</p> <p>① (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>1. ~ 7. (생략)</p> <p style="text-align: right;"><신설></p> <p>8. 그 밖의 구청장이 건축위원회를 통하여 <u>피난·화재</u> 및 공사장 안전관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사업의 조사·검사·업무 대행 비용</p>	등급	기준	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>6----- ----- -----.</p> <p>제50조(건축안전특별회계의 설치·운영)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>8. <u>제49조제2항제2호 각 목의 업무 수행을 위한 조사·점검비 등</u></p> <p>9. ----- ----- <u>임의관리대상 건축물의 안전관리와 피난·화재</u> ----- ----- -----</p>
등급	기준												
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												

현 행	개 정 안												
<u><신 설></u>	<p style="text-align: center;">-----</p> <p>[별표 6] <u>임의관리대상 건축물 안전점검 등급기준</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">등급</th> <th style="text-align: center;">기 준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">우수</td> <td>기준에 부합하는 안전성 확보</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">양호</td> <td>일부 부재 경미한 결함 발생. 기능에는 지장 없으며 일부 보수 필요</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">보통</td> <td>광범위한 부재 결함 발생. 안전에는 지장 없으며 간단한 보수·보강 필요</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">미흡</td> <td>심각한 결함에 대한 긴급한 보수·보강이 필요하며(정밀안전점검 등 실시) 안전등급 결정 등 관리가 필요</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">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; margin-top: 20px;">부 칙</p> <p>이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</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												