

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

(서상열 의원 발의)

의안 번호	97
----------	----

발 의 년 월 일: 2022년 08월 29일
발 의 자: 서상열 의원(1명)
찬 성 자: 강석주, 경기문, 김동욱, 김영옥, 김용일, 김원중, 김재진, 김춘곤, 남창진, 도문열, 문성호, 박상혁, 박영한, 박칠성, 박환희, 서호연, 송경택, 윤기섭, 이상욱, 이종태, 임만균, 장태용, 채수지, 최민규, 허·훈, 홍국표, 황철규 의원(27명)

1. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」에서는 안전진단 비용을 안전진단 실시를 요청한 자에게 부담하게 할 수 있다고 규정하고 있으나, 조례에서는 이를 반드시 요청자가 전부 부담하도록 규정하고 있으므로 이를 상위법과 같이 임의규정으로 개정하고, 구청장이 이를 지원하는 경우에 시장이 도시·주거환경정비기금으로 지원할 수 있도록 규정하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 안전진단 비용부담에 관한 규정을 임의규정으로 개정함(안 제9조제2항).
- 나. 안전진단 비용의 일부를 도시·주거환경정비기금으로 지원할 수 있도록 함(안 제89조제3항제8호 신설).

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

나. 예산조치 : 비용추계서 참조

다. 기타 : 신 구조문 대비표

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제2항 중 “이 경우 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담해야 한다.”를 “구청장은 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용을 부담하도록 할 수 있다.”로 하고, 같은 조 제3항 중 “실시여부를”을 “실시와 제2항에 따라 안전진단에 드는 비용을 부담하도록”으로 하고, 같은 조 제4항 중 “경우”를 “경우 제3항에 따라 예치된 금액이 있을 때에는”으로, “나머지 비용은”을 “나머지를”로 하며, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑥ 시장은 구청장이 안전진단에 드는 비용의 일부를 지원하는 경우 이를 지원할 수 있으며, 지원 대상 및 절차 등 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제89조제3항에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

- 8. 제9조제6항에 따른 안전진단에 드는 비용의 일부

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제9조(안전진단 절차 및 비용부담 등) ① (생략)</p> <p>② 법 제12조제2항 각 호에 해당하는 자가 안전진단의 실시를 요청하는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제3조에서 정한 안전진단 요청서와 규칙에서 정한 서식을 첨부하여 구청장에게 제출하여야 하고, <u>이 경우 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담해야 한다.</u></p> <p>③ 안전진단의 실시를 요청한 자는 영 제10조제1항에 따라 구청장이 안전진단의 <u>실시여부를 결정하여</u> 통보한 경우 안전진단에 필요한 비용을 예치하여야 한다.</p> <p>④ 구청장은 법 제13조제1항에 따라 안전진단 결과보고서가 제출된 <u>경우</u> 예치된 금액에서 비용을 직접 지급한 후 <u>나머지 비용은</u> 안전진단의 실시를 요청한</p>	<p>제9조(안전진단 절차 및 비용부담 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>구청장은 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용을 부담하도록 할 수 있다.</u></p> <p>③ ----- ----- ----- <u>실시와 제2항에 따라 안전진단에 드는 비용을 부담하도록</u> ----- -----.</p> <p>④ ----- ----- ----- <u>경우 제3항에 따라 예치된 금액이 있을 때에는</u> ----- ----- <u>나머지를</u> -----</p>

자와 정산하여야 한다.

⑤ (생략)

<신설>

제89조(도시·주거환경정비기금의 운용 및 비율 등) ①·② (생략)

③ 법 제126조제3항제1호라목에서 “시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호와 같다.

1. ~ 7. (생략)

<신설>

-----.

⑤ (현행과 같음)

⑥ 시장은 구청장이 안전진단에 드는 비용의 일부를 지원하는 경우 이를 지원할 수 있으며, 지원 대상 및 절차 등 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제89조(도시·주거환경정비기금의 운용 및 비율 등) ①·② (현행과 같음)

③ -----

-----.

1. ~ 7. (현행과 같음)

8. 제9조제6항에 따른 안전진단에 드는 비용의 일부

문서번호

2022082300000006

비용추계서

요청인 : 서상열 의원

담당 : 조도형 과장
이정수 팀장
류동균 주무관

접수일 : 2022.08.11

회신일 : 2022.08.24

내용문의 : 02-2180-7952

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 비용추계서

목 차

- I. 비용추계 요약
- II. 비용추계의 상세내역



서울특별시의회 사무처
예산정책담당관
Seoul Metropolitan Council

I. 비용추계 요약

1. 비용발생 요인

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안」 제9조제2항 중 “이 경우 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용의 전부를 부담해야 한다.”를 “구청장은 안전진단의 실시를 요청하는 자가 안전진단에 드는 비용을 부담하도록 할 수 있다.”로 개정하고, 제9조 제6항을 시장은 구청장이 안전진단에 드는 비용의 일부를 지원하는 경우 이를 지원할 수 있도록 신설함에 따라 비용 발생

2. 비용추계의 전제

가. 대상

- 안 제9조 제6항제4조에 따른 재건축 공용주택 안전진단 비용

나. 전제

- 비용은 2023년도부터 발생하고, 추계기간 이후에도 계속 발생 가정
- 물가상승율 미반영
- 서울시의 안전진단 비용의 지원범위는 자치구 재정자립도 등을 감안하여 가감될 수 있음은 별론으로 하고, 기존 주민이 부담하는 1차 정밀 안전진단 비용 전체를 시가 지원함을 가정(즉, 최대 예산 소요를 가정)

다. 추계기간

- 5년(비용추계 기간 이후에도 비용 발생)

라. 추계방법

- 추계는 연도별 안전진단 대상 건수 × 건당 안전진단 비용으로 산정함
- 연도별 안전진단 대상건수는 공동주택(아파트, 연립, 주상복합)중 서울시 재건축 대상 노후 공동주택을 대상으로 총세대수로 환산하여 산정
 - 안전진단비 지원 조례가 시행될 경우 안전진단 대상 건수가 크게 늘어날 것으로 예상되며, 안전진단의 사전단계인 현지조사는 비용과 절차가 간소하므로, 2023년도부터 준공 후 30년이 도래한 신규 물량의 경우 연도내 모두 안전진단을 받는 것으로 가정
 - 즉 안전진단을 받는 재건축 대상 공용주택은 노후되거나 불량인 건축물로 준공후 20~30년 이하범위에서 일정요건을 갖춘 주택으로 일률적 산정은 어려운바, 안전진단 대상 건수는 사용승인 후 30년이 경과한 공동

주택으로 일괄 산정하고, 이를 총 세대수로 환산함

○ 안전진단 비용

- 안전진단 비용 산정은 안전진단 업계에서 아파트, 연립 등 건물 종류에 관계없이 진단 면적에 비례하는 인건비가 절대 비중을 차지하는데, 연면적 자료가 미비되어, 최근 5년간 아파트 세대당 안전진단비로 적용

○ 관련 자료

- 서울시 공동주택과의 공용주택 통계자료를 활용하여 연도별 공용주택별 세대수를 산정하고, 15개 구별로 최근 5년간 아파트 안전진단 비용 산정

3. 비용추계의 결과

총 비용 ≙ 53,254 백만원(연평균 10,650.6백만원)

(단위 : 백만원)

구분 \ 연도		2023	2024	2025	2026	2027	합계
		세입	-	-	-	-	-
	소계(a)	-	-	-	-	-	-
세출	안전진단 비용 지원 (안 제9조 제6항)	12,134	10,238	9,974	10,874	10,033	53,254
	소계(b)	12,134	10,238	9,974	10,874	10,033	53,254
총 비용(b-a)		12,134	10,238	9,974	10,874	10,033	53,254

4. 작성자

시의회사무처 예산정책담당관

담당관 조도형

추계세제팀장 이정수

분석관(주무관) 류동균

☎ 02-2180-7952

e-mail : rooster72@seoul.go.kr

II. 비용추계의 상세내역

1. 비용요소

- 안 제9조 제6항의 신설에 따라 서울시가 구청장이 안전진단에 드는 비용의 일부를 지원하는 경우 이를 지원할 수 있도록 신설함에 따라 비용 발생

2. 세부추계내역

가. 서울시 5년간 재건축 공동주택 안전진단 비용

= 53,254백만원

○ 5년간 비용 산식 = $\sum_{i=1}^5 (\text{연간비용})_i$

i = 비용추계 연차(2023년 ~ 2027년)

- 연간비용

= 세대당 공동주택 안전진단 비용 119천원(표1) × 2023년 ~ 2027년 연도별 공동주택 총 세대수(표4)

<표 1. 향후 5년간 공동주택 안전진단 비용>

연 도	소 계	아파트	연립	주상복합
안전진단 비용	53,254	52,432	682	141
2023년	12,134	11,955	162	17
2024년	10,238	10,067	157	14
2025년	9,974	9,846	115	13
2026년	10,874	10,735	124	15
2027년	10,033	9,829	123	82

붙임: 안전진단 비용추계 관련 통계

붙임: 안전진단 비용추계 관련 통계

<표 2. 최근 5년간 서울시 세대당 공용주택 안전진단 비용>

(단위: 백만원)

구분	소계	강남	강동	광진	구로	금천	노원	도봉	마포	서대문	서초	성동	송파	양천	영등포	종로
세대당 안전진단비	0.119	0.153	0.233	0.101	0.114	0.148	0.136	0.142	0.025	0.226	0.061	0.142	0.090	0.124	0.214	0.230
세대수	73,087	2,243	632	1,344	4,087	986	6,554	660	4,190	660	2,064	811	14,978	29,105	4,521	252
안전 진단비	8,690	343	147	136	466	146	890	94	104	149	126	115	1,347	3,601	968	58

자료: 공동주택지원과 안전진단 완료 공동주택 자료를 근거로 추계

- ※ 서울시 전체 평균 세대당 안전진단 비용 0.119백만원은 현재 담당과에서 조사한 15개 자치구의 최근 5년(2017~2021년) 안전진단을 완료한 총 62개 아파트 단지에 대한 총 안전진단 비용 8,690백만원을 총세대수 73,087세대로 나눈 값임
- ※ 위 표의 양천구와 마포구에서 보듯 평균 안전진단 비용은 구별로 차이가 크고 전체 구별 자료를 구할 수 없어 15개 자치구 평균 안전진단 비용을 적용함

<표. 3-1. 2023년~2027년 신규 안전진단 대상 공용주택 현황>

(단위: 개소, 세대)

연도	구분	소계	아파트	연립	주상복합	비고
계	단지수	498	461	27	10	
	세대수	222,371	219,727	1,744	900	
2023년	단지수	96	86	9	1	1992년 사용승인
	세대수	56,941	56,285	568	88	
2024년	단지수	84	77	6	1	1993년 사용승인
	세대수	41,007	40,423	525	59	
2025년	단지수	87	82	4	1	1994년 사용승인
	세대수	38,787	38,566	173	48	
2026년	단지수	113	107	5	1	1995년 사용승인
	세대수	46,351	46,035	245	71	
2027년	단지수	118	109	3	6	1996년 사용승인
	세대수	39,285	38,418	233	634	

자료: 공동주택지원과 통계

- ※ 위 연도별 안전진단 대상(예정) 건수는 사용승인 후 30년 경과 공동주택으로 일괄 산정하였고 세대수로 환산함

<표 3-2. 2020.8월 현재 30년이상 노후 공용주택 현황 (기준)>

(단위: 개소, 세대)

연도	구분	소계	아파트	연립	주상복합	비고
~2022년	단지수	289	274	14	1	1992년 이전 사용승인
	세대수	225,144	220,874	3,983	287	

자료: 공동주택지원과 통계

※ 1992년 이하 사용승인 공용주택에서 2022.8월 현재 안전진단을 완료한 물량을 빼서 산정함

<표 3-3. 2023년~2027년 전체(신규 + 기존) 안전진단 대상 공용주택 현황>

(단위: 세대)

연도	소계	아파트	연립	주상복합
소계	447,515	440,601	5,727	1,187
2023년	101,970	100,460	1,365	145
2024년	86,036	84,598	1,322	116
2025년	83,816	82,741	970	105
2026년	91,380	90,210	1,042	128
2027년	84,314	82,593	1,030	691

자료: 공동주택지원과 통계

※ 연도별 전체 안전진단 대상 세대수는 표. 3-1의 신규 물량과 표. 3-2의 기존 물량을 연도별로 합산하여 연도별 총세대수로 산정함

※ 연차별로 신규물량은 전체가 안전진단을 신청하는 것으로 가정하였고, 다만 기존 물량은 특정 연도에 비용이 집중되는 것을 방지하기 위해 5년간 균등하게 안전진단을 신청하는 것으로 가정하여, 표. 3-2의 기존 물량을 5로 나눈 값을 합산함