

# 서울특별시 주택 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	3507
----------	------

2026. 3. 4.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2026. 2. 9. 김태수 의원 발의(2026. 2. 12. 회부)

## 2. 제안이유

- 주택단지에서 식물 뿌리로 인해 배관 손상, 방수층 손상, 도로 변형 등 건물 구조체 또는 설비시설에 하자가 발생함에 따라,
- 주택단지에서 조경을 설치하는 경우, 방수·방근을 위한 조치를 하도록 하고, 기타 사항은 「건축법」 등 관계법령을 따르도록 함(안 제8조의5)

## 3. 주요내용

- 가. 주택단지에서 조경을 설치하는 경우, 방수·방근을 위한 조치를 하도록 하고, 기타 사항은 「건축법」 등 관계법령을 따르도록 함(안 제8조의5)

### 3. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 주택단지<sup>1)</sup> 계획수립 시 식물의 뿌리나 빗물 등으로 인한 시설물의 피해를 예방하기 위해 방근(防根), 방수(防水) 조치를 하도록 규정하려는 것임(안 제8조의5 신설).

현행	개정안
<신 설>	<p>제8조의5 (방수 및 방근기준) ① 주택단지에 조경을 설치하는 경우에는 식물의 뿌리가 건축물이나 구조물에 침입하지 않도록 하여야 하며, 메타세콰이어나 느티나무와 같이 뿌리의 생육이 왕성한 수목의 식재로 인해 건물 외벽이나 지하 시설물에 대한 피해가 예상되는 경우 다음 각 호의 조치를 시행한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 외벽과 지하 시설물, 천장, 바닥 등에 방근조치를 실시하여 식물 뿌리의 침투를 방지한다.</li> <li>2. 방근 조치가 어려운 경우 뿌리가 강한 수종의 식재를 피하고, 식재한 식물과 건물 외벽 또는 지하 시설물과의 간격을 최소 5미터 이상으로 하여 뿌리로 인한 피해를 예방한다.</li> </ol> <p>② 지하주차장 천장, 바닥, 외벽 등은 구조체 누수 예방을 위한 방수·방근계획을 설계에 반영하여야 한다.</p> <p>③ 그 밖의 조경의 설치, 공동주택의 성능 및 품질확보에 관한 사항은 「건축법」 제42조에 따라 국토교통부 장관이 고시한 「조경기준」, 「주택법」 제39조, 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조 등을 따른다.</p>

- 세부적으로, 안 제8조의5제1항은 주택단지에 조경을 설치하는 경우 식물의 뿌리로 인한 건축물의 피해가 발생하지 않도록 건축설계 시 방근계획

1) “주택단지”란 「주택법」 제2조제12호, 제15조, 같은 법 시행령 제27조에 따른 30호 이상의 단독주택 또는 30세대 이상의 공동주택 등을 말함.

을 반영하도록 하려는 것으로, 이는 일부 단지에서 식물 뿌리로 인해 건물의 배관 또는 방수층이 손상되는 사례가 발생했음에 따라, 이를 예방하기 위한 취지로 이해됨.

- 참고로, 서울시 조사결과, 방근설계를 적용한 것으로 확인된 261개 단지 중 10개소에서 배관손상 등 하자가 발생한 것으로 확인되었음.

### <방근설계 조사결과>

#### □ 조사개요

- 조사기간 : '25.11.05.~'25.12.23.
- 조사대상 : 방근설계 의무 대상 전수조사(150세대 이상 공동주택 263개 단지)
- 조사내용 : 방근계획 반영 및 식물 뿌리로 인한 하자 발생 여부
  - 관리사무소 유선 문의 및 도면 확인을 통한 조사

#### □ 조사결과

- 방근설계 적용률 99.2%(방근설계 대상 263개소 중 261개소 반영)
  - ※ 2개소는 반영여부 확인 불가
- 방근설계 적용단지 하자율 3.8%(261개소 중 10개소)
  - (하자유형) 배관손상, 방수층 손상, 도로 변형 등 구조 및 시설 관련 하자
  - (발생시기) 하자담보책임기간(5년) 경과 이후 하자(6개소) 발생
    - ※ 4개소는 하자 발생시기 확인 불가



누수



도로 파손



보도블록 손상



콘크리트 균열

구 분		방근계획 반영	방근계획 반영 확인 불가	합 계
하자발생	배관 손상	4	-	4
	방수층 손상	3	-	3
	포장(도로 등) 변형	2	-	2
	부대구조물(맨홀 등) 손상	1	-	1
	소 계	10	-	10
하자없음	소 계	251	2	253
합 계		261	2	263

- 「건축법」 제42조제2항<sup>2)</sup>은 국토교통부장관이 식재 기준 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있도록 하고 있으며, 이에 따라 「조경기준」에서는 메타세콰이어나 느티나무와 같은 수종을 식재할 경우 방근 조치를 실시하도록 규정<sup>3)</sup>하고 있는데, 안 제8조의5제1항은 이를 주택조례에도 명시함으로써 인허가 과정에서 방근기준 적용이 누락되지 않도록 하는데 기여할 것으로 사료됨.
- 안 같은 조 제2항은 공동주택 지하주차장 계획 시 누수예방을 위한 계획을 반영하도록 하려는 것으로, 이는 방수와 관련된 현행 건축법령이 미비한 실정<sup>4)</sup>에서 누수로 인한 사고와 분쟁이 발생<sup>5)</sup>하고 있음에 따라, 조례 개정 시, 이 같은 분쟁을 예방하고 시설물의 안전을 확보할 수 있을 것으로 예상됨. 참고로, 이와 관련하여 일부 지방자치단체의 경우 이미 조례

2) 「건축법」 제42조(대지의 조경) ② 국토교통부장관은 식재(植栽) 기준, 조경 시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다.

3) 「조경기준」(국토교통부고시 제2021-1778호) 제8조(식재수종) ⑤ 메타세콰이어나 느티나무와 같이 뿌리의 생육이 왕성한 수목의 식재로 인해 건물 외벽이나 지하 시설물에 대한 피해가 예상되는 경우는 다음의 조치를 시행한다.

1. 외벽과 지하 시설물 주위에 방근 조치를 실시하여 식물 뿌리의 침투를 방지한다.  
 2. 방근 조치가 어려운 경우 뿌리가 강한 수종의 식재를 피하고, 식재한 식물과 건물 외벽 또는 지하 시설물과의 간격을 최소 5m 이상으로 하여 뿌리로 인한 피해를 예방한다.

4) 현재 방수설계기준이 없으며, 방수공사표준시방서가 있음에도 현장에서 반영되지 않는 경우도 있는 것으로 확인됨.(“건축방수, 설계·시공·감리 어떻게 할 것인가 기준 정립해야”, 국토일보 2024.12.09.).

이와 관련하여, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에서는 흠과 접하는 건축물의 벽에 내수재료를 사용하여야 한다고 규정하고 있으며, 「주택법」에서는 공동주택의 방수공사를 할 수 있는 시공업자에 대한 규정만 두고 있음

「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제5조(구조부재의 사용성 및 내구성) ④건축물의 벽으로서 직접 흠과 접하는 부분은 대문·담장 그 밖에 이와 유사한 공작물 또는 건축물을 제외하고는 내수재료를 사용하여야 한다.

「주택법」 제34조(주택건설공사의 시공 제한 등) ② 공동주택의 방수·위생 및 냉난방 설비공사는 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설사업자로서 대통령령으로 정하는 자(특정열사용기자재를 설치·시공하는 경우에는 「에너지이용 합리화법」에 따른 시공업자를 말한다)가 아니면 이를 시공할 수 없다.

5) “국평 24억 흑석자이, 입주 2년째 물 새는데…시공사는 하자보수 ‘거절’”, 매일일보 2025.8.18.  
 “하이엔드라더니”…‘국평 48억’ 잠실 아파트에 무슨 일이“, 집코노미, 2026.2.10.

입법을 통해 시행 중인 것으로 확인됨.

<타 지자체 입법 사례>

구분	입법례
「수원시 주택 조례」	제5조(주차장 계획) 주차장 계획에는 다음 각 호의 사항을 반영하여야 한다. 7. 지하 주차장 천장 슬래브, 바닥 및 중간층 슬래브, 외벽 등은 구조체 누수 예방을 위한 방수·방근계획을 설계에 반영하여야 한다.
「광명시 주택 조례」	제4조(주차장 계획) 공동주택의 주차장 계획에는 다음 각 호의 사항을 반영하여야 한다. 5. 지하주차장 천장 및 중간층 슬래브는 구조체 누수 예방을 위한 방수계획을 설계에 반영하고 지하 주차장 상부 인공녹화지반에는 방수·방근계획을 설계에 반영하며, 진출입로는 우수유입 방지를 고려하여야 한다.

- 안 같은 조 제3항은, 그 밖의 조경의 설치, 공동주택 성능 및 품질확보에 관한 사항은 「조경기준」, 「주택법」 6), 「녹색건축물 조성 지원법」 등 관련 법령<sup>7)</sup>을 따르도록 하는 사항으로 특이사항 없음.
- 종합하면, 개정조례안은 주택건설사업에 있어 식물의 뿌리 및 물에 의한 건축물 지하부분의 피해를 예방하기 위해 건축계획 수립 시 방수·방근 계획을 반영토록 하려는 것으로, 주민의 생명과 재산보호에 기여한다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.
- 다만, 주택건설사업자가 지하층의 방수·방근과 관련한 계획을 의무적으로 수행토록 하기 위해 추가적으로 「주택법」 또는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련법령 개정을 건의할 필요도 있겠음.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

6) 「주택법」 제39조는 500세대 이상인 공동주택 공급시 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 ‘소음 관련 등급’, ‘구조 관련 등급’, ‘환경 관련 등급’, ‘생활환경 관련 등급’, ‘소방 관련 등급’을 입주자 모집공고에 표시하도록 규정함.

7) 「주택법」 제39조는 사업주체가 500세대 이상의 공동주택을 공급할 경우, 주택의 성능 및 품질을 입주자가 알 수 있도록 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 소음·구조·환경·생활환경·소방 분야의 공동주택성능에 대한 등급을 발급받아 입주자모집공고에 표시토록 하고 있음.