

서울특별시 초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한  
조례 일부개정조례안

# 검 토 보 고

## 1. 경 과

가. 발 의 자 : 우형찬 의원 (찬성자 12명)

나. 의안번호 : 제 1726 호

다. 발의일자 : 2024. 4. 3.

라. 회부일자 : 2024. 4. 8.

## 2. 제안이유

- ‘19~23년 최근 5년간 전국 초고층 건축물 및 지하연계 복합건축물 현황의 경우, 전국 대비 서울의 비율이 50%에 육박(‘19년 전국 393개동 중 194개동, ‘23년 전국 468개동 중 228개동) 하며, 특히 초고층 건축물에 비해 지하연계 복합건축물이 가장 높은 비율을 차지(‘23년 228개동 중 207개동)
- 특히, 지하연계 복합건축물의 경우, 재난발생 요인 가운데 대규모 유동인구 및 상주인구로 인해 화재발생 시 피해가 가장 우려되는 곳으로 대형 인명피해를 최소화하고자, 관리주체의 화재 및 대피 동선 등의 안내를 지원할 수 있는 기술 개발에 관한 조항 신설

### 3. 주요골자

가. 초고층 건축물 등의 대피 및 피난 유도 시, 대피 등 동선 안내를 지원할 수 있는 기술 개발에 대한 조항을 신설함 (안 제11조)

### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 「초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법」, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 등

나. 예산조치 : 원안(비용추계서) 참조

다. 기 타 :

1) 입법예고(2024.4.12.~4.16.) 결과 : 의견없음

## 5. 검토의견

- 본 개정안은 현행 제11조에 초고층 건축물등의 관리주체로 하여금 인공지능, 사물인터넷 등의 기술을 활용하여 대피 동선 안내를 위해 노력토록 하던 것에 추가적으로 대피 동선 안내를 지원할 수 있는 기술 개발을 위해서도 노력토록 명시하려는 것임.

[표] 신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제11조(초고층 건축물등의 대피 및 피난유도) (생략)  <p style="text-align: center;">&lt;신 설&gt;</p>	제11조(초고층 건축물등의 대피 및 피난유도) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)  ② <u>시장은 제1항에 따른 대피 동선 안내를 지원할 수 있는 기술 개발을 위하여 노력하여야 한다.</u>

- 초고층 건축물이란 「초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법」(이하 “법”)제2조제1호1)에 “층수가 50층 이상 또는 높이가 200미터 이상인 건축물”로 정의하고 있으며,
- 지하연계 복합건축물은 법 제2조제2호2)에 “층수가 11층 이상이거나 1일 수용인원이 5천명 이상인 건축물로서 지하부분이 지하역사 또는 지하도상가와 연결된 건축물이면서 건축물 안에

1) “초고층 건축물”이란 층수가 50층 이상 또는 높이가 200미터 이상인 건축물을 말한다(「건축법」 제84조에 따른 높이 및 층수를 말한다. 이하 같다).

2) 2. “지하연계 복합건축물”이란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것을 말한다.  
 가. 층수가 11층 이상이거나 1일 수용인원이 5천명 이상인 건축물로서 지하부분이 지하역사 또는 지하도상가와 연결된 건축물  
 나. 건축물 안에 「건축법」 제2조제2항제5호에 따른 문화 및 집회시설, 같은 항 제7호에 따른 판매시설, 같은 항 제8호에 따른 운수시설, 같은 항 제14호에 따른 업무시설, 같은 항 제15호에 따른 숙박시설, 같은 항 제16호에 따른 위락(慰樂)시설 중 유원시설업(遊園施設業)의 시설 또는 대통령령으로 정하는 용도의 시설이 하나 이상 있는 건축물

문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설, 숙박시설, 위락(慰樂)시설 중 유원시설업(遊園施設業)의 시설 또는 대통령령으로 정하는 용도의 시설이 하나 이상 있는 건축물”로 정의하고 있음.

- 서울시 초고층 건축물 및 지하연계 복합건축물 현황은 총 232개동으로 강남구 무역회관(트레이타워) 등 초고층 건축물은 23개동, 강남구 ASEM 및 한국종합무역센터 등 지하연계 복합 건축물은 209개동임([표] 참조).

[표] 서울시 초고층 건축물 및 지하연계 복합건축물 현황('24.4. 기준)

(단위 : 개동)

구 분	계	종로구	중구	용산구	성동구	광진구	동대문	성북구	강북구	노원구	은평구	서대문	마포구	양천구	강서구	구로구	영등포	동작구	관악구	서초구	강남구	송파구	강동구
계	232	15	40	11	2	6	8	2	3	3	3	6	15	1	3	3	21	1	4	16	42	21	6
초고층	15	0	0	1	0	3	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	7	0	0
초고층+지하연계	8	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	2	1	0
지하연계	209	15	40	10	2	3	6	2	3	3	3	6	15	0	3	2	16	1	4	16	33	20	6

※ 중랑구, 도봉구, 금천구 : 초고층 및 지하연계복합건축물 없음

- 이 같은 초고층 건축물 및 지하연계 복합건축물은 건축물 내 공간의 규모 및 분포, 지상으로부터의 수직거리 또는 지하공간 등의 특성으로 인해 피난이 곤란하거나 피난에 장시간 소요될 가능성이 높다 할 수 있음.
- 따라서 재난 발생 시 초고층 건축물 및 지하연계 복합건축물의 특성을 고려하여 효율적이며 신속한 대피 동선 안내하는 것은 필수불가결한 요소라 할 수 있으며,

- 동 개정안은 신속하며 안전한 대피 동선 안내 지원을 위해 필요한 기술 개발 노력의무를 추가로 부과함으로써 보다 적극적인 시행을 유도하려는 취지로 이해되며, 대피 동선 안내 지원을 위한 기술 개발이 초고층 및 지하연계 복합건축물에서의 만일의 재난 발생 시 보다 원활한 시민 대피를 제고할 수 있을 것으로 기대됨.
- 참고로, 시는 현행 조례 제5조의 재난관리계획 수립 시 제11조('23.3.7. 신설)에 따른 스마트기술을 활용한 대피 및 피난 유도 확보방안을 포함하여 “(가칭)스마트기술을 이용한 초고층 등의 건축물 재난관리 개선방안” 연구용역('24.5.~12.)을 추진예정인 것으로 파악되며,
- 주요 과업내용은 ‘재난 예방과 피해경감을 위한 재난관리계획 개선방안 마련’, ‘초고층 건축물등의 피해경감계획서 표준(안) 업무 매뉴얼’, ‘초고층 건축물등 디지털 피난안전확보를 위한 제도 개선(안) 마련’임.

#### ◆ **학술용역 추진계획**

##### □ **개요**

- 용역명: 「스마트기술을 이용한 초고층등의 건축물 재난관리 개선방안」 연구용역
- 용역기간: 계약일로부터 8개월('24. 5. ~ 12.)
- 용역대상: 서울시 초고층 및 지하연계복합건축물 (232개동)
- 소요예산: 금 100,000천원 ※ '24년 예산 기편성 완료

##### □ **주요 과업내용**

- 재난 예방과 피해경감을 위한 재난관리계획 개선방안 마련

- 기존 초고층건축물 등의 재난관리계획 분석
- 초고층건축물 등의 재난관리(샘플링) 실태 조사·분석
- 재난대응 및 지원체계 구축 개선 방안에 관한사항 분석
- 재난예방 및 피해경감계획을 위한 개선방안
- 초고층 건축물등의 피해경감계획서 표준(안) 업무 매뉴얼 개선방안 마련
  - 초고층 건축물등의 피해경감계획서 표준(안)의 업무 매뉴얼 분석
  - 피해경감계획서 표준 업무 매뉴얼 재정비 및 개선방안
- 초고층 건축물등 디지털 피난안전확보를 위한 제도 개선(안) 마련
  - 초고층 건축물 등의 피난안전(샘플링) 실태조사
  - 실태조사 기반 재실자 피난안전성 분석
  - 재실자 피난확보를 위한 스마트기술 및 시스템 분석
  - 스마트기술기반 피난안전 확보를 위한 제도 개선방안
- **향후 일정**
  - 용역계약 및 착수보고회 개최 : '24.5월
  - 1차 중간보고회 개최 : '24.8월
  - 2차 중간보고회 개최 : '24.10월
  - 최종보고회 개최 : '24.12월

[붙임] 서울시 초고층 건축물 및 지하연계 복합건축물 현황

[붙임]

## 서울시 초고층 건축물 및 지하연계 복합건축물 현황

○ 총 232개동 (초고층 23개동, 지하연계 복합건축물 209개동)

(단위: 개동)

구분	계	종로구	중구	용산구	성동구	광진구	동대문	성북구	강북구	노원구	은평구	서대문	마포구	양천구	강서구	구로구	영등포	동작구	관악구	서초구	강남구	송파구	강동구
계	232	15	40	11	2	6	8	2	3	3	3	6	15	1	3	3	21	1	4	16	42	21	6
초고층	15	0	0	1	0	3	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	7	0	0
초고층 + 지하연계	8	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	0	0	2	1	0
지하연계	209	15	40	10	2	3	6	2	3	3	3	6	15	0	3	2	16	1	4	16	33	20	6

※ 중랑구, 도봉구, 금천구 : 초고층 및 지하연계복합건축물 없음

### 【시·도별 현황】 - 전국 472개동 중 48.7%(232개동)

(단위: 개동)

구분	합계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	충남	경남
계	472	232	79	24	42	1	13	2	77	1	1
초고층	124	23	42	9	19		8	2	19	1	1
지하연계	348	209	37	15	23	1	5	-	58	-	-

○ 용도별 및 규모별 현황 (주용도 기준)

(단위: 개동)

구분	계	문화·집회시설	판매시설	운수시설	업무시설	숙박시설	위락시설 (유원시설)	종합·양병원	근린생활시설	공동주택	주상복합
계	232	5	72	4	95	12	1	2	7	11	23
초고층	15	0	2	0	0	1	0	0	0	10	2
초고층 + 지하연계	8	0	0	0	6	0	0	0	0	1	1
지하연계	209	5	70	4	89	11	1	2	7	0	20