

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2750
------------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 5. 26. 박승진 의원 발의(2025. 5. 29. 회부)

2. 제안이유

- 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등 안전관리를 더욱 두텁게 지원하기 위해 소규모 공동주택의 안전관리 지원 업무와 지원대상의 범위를 확대하고자 함

3. 주요내용

- 안전관리 지원 업무에 재난·위험 시설물의 보수·보강, 재해 우려가 있는 석축, 옹벽 등의 보수·보강, 공용부분의 상수도, 하수도, 가스공급시설 등의 유지보수를 추가함(안 5조의2제1항제3호~제5호)
- 안전관리 지원 대상에 시장이 인정하는 경우 300세대 미만의 승강기 미설치 공동주택을 추가함(안 제5조의2제2항)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 공동주택관리의 사각지대에 놓여있는 노후 소규모 공동주택의 안전관리를 위해 시설물 보수·보강 등에 필요한 예산지원 대상을 확대하려는 것임.
- 현행 「공동주택관리법」 및 시행령에서는 의무관리대상 공동주택¹⁾에 해당하지 않는 ‘소규모 공동주택’²⁾에 대하여 지방자치단체장이 직접 ‘안전관리계획’ 및 ‘안전점검’을 수립·시행할 수 있도록 하고 있는데, 이는 소규모 공동주택이 의무관리대상 공동주택과는 달리 공동주택 전문관리자 지정 및 자치의결 기구 구성 등의 의무가 없어 안전관리에 취약하기 때문임.
- 이때, 안전관리계획에는 ‘석축, 옹벽, 고압가스, 도시가스시설 등을 포함하도록 규정(붙임 2 참고)되어 있으며, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제21조에 따른 안전점검을 실시하도록 규정되어 있음.

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

2) 「공동주택관리법」

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택(이하 “소규모 공동주택”이라 한다)의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

- **안 제5조의2제1항제3호부터 제5호**는 구청장이 소규모 공동주택을 대상으로 안전관리 업무를 수행할 때 시장이 보수·보강 등에 필요한 비용을 지원하는 대상을 신설하려는 것으로, 이중 ‘**석축 및 옹벽**’, ‘**가스공급시설, 하수도**’는 이미 법령에 의한 안전관리계획 수립대상으로 지정되어 있어, 현행 법령을 근거로 시장 또는 구청장이 안전관리계획의 수립을 통해 보수 등에 필요한 비용을 지원할 수 있을 것으로 사료됨.
- **안 제5조의2제1항제3호 ‘재난·위험 시설물의 보수·보강’**의 경우 「건축물관리법」 제14조 및 같은법 시행령 제9조에 따른 긴급점검 대상에 해당하나 이는 구 조례로 정하는 사항³⁾으로, 현재 각 자치구 건축물관리 조례에 서는 ‘소규모 노후건축물’에 대한 긴급점검 대상을 규정하고 시가 보수·보강에 필요한 비용을 지원하고 있는 것으로 확인됨.(붙임 3 참고)
- 다만, **안 제5조의2제1항제5호 중 ‘공용부분의 상수도’**는 법령에 따른 안전관리계획 및 안전점검 대상에 해당하지 않음.

현행	개정안
제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① 시장은 「공동주택관리법」 제34조에 따라 구청장이 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.	제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① ----- ----- ----- ----- -----.

3) 「건축물관리법 시행령」 제9조(긴급점검의 실시) ① 법 제14조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 부실 설계 또는 시공 등으로 인하여 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단되는 경우
2. 그 밖에 건축물의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 인정되는 경우 등 시·군·구 조례로 정하는 경우

산지원을 확대하되, 150세대 이상 300세대 미만이면 승강기가 설치되지 않은 소규모 공동주택까지 지원하려는 의도로 이해할 수 있음.

- 다만, 현재 임의관리대상 단지는 총 2,038단지, 약 31만 7천세대로 파악되는바, 비의무관리대상인 300세대 미만 승강기가 미설치된 노후 공동주택에 대한 현황파악과 함께 지원대상 단지의 선정방안에 대한 세부기준 마련이 필요할 것으로 보임.

임의관리단지						
소계			150세대이상	100세대이상 150세대미만	50세대이상 100세대미만	50세대미만
단지수	동수	세대수	단지수	단지수	단지수	단지수
2,038	4,460	316,669	321	532	724	461

자료 : 서울시 공동주택과(2024.12.31. 기준)

- 이 개정조례안은 소규모 공동주택의 안전관리 지원사항으로 재난 및 재해, 위험 시설물에 대한 보수·보강사업을 신설하고, 예산지원 대상을 확대하려는 것으로 개정의 취지에 동의함.
- 다만, 「공동주택관리법」에서는 소규모 공동주택의 안전관리계획 수립 및 안전점검, 안전관리에 관한 사항을 규정하고 있으며, 「건축물관리법」에서는 이와 유사한 ‘소규모 노후 건축물’에 대해 점검 및 안전진단, 정기점검 및 긴급점검 등에 대한 규정을 두고 있어, 법령 체계상 소규모 건축물에 해당하는 공동주택에 대한 관리가 이원화되어 있음.(붙임 2 참고)
- 실제 담당 부서별로도 유사한 사업을 시행 중인데, 공동주택과에서는 사용승인일로부터 15년이 경과하고 국민주택규모 이하 주택이 50% 이상인 소규모 공동주택의 안전점검 보조금 교부사업을 시행하며 자치구와 함께 안전점

검 비용의 일부를 지원하고 있는 반면, 지역건축안전센터에서는 30년이 경과한 소규모 노후 건축물(노유자 시설, 주거약자용 주택, 해제된 정비구역 내 건축물, 도시재생활성화지역 내 건축물 등)을 대상으로 안전점검 비용 지원 및 구조보강 비용까지 지원하고 있고, 이 개정조례안과 같이 석축 및 옹벽, 축대 등 주택사면에 대한 안전관리 사업도 시행 중에 있음⁴⁾.

- 이는 지난 2024년 3월 조직개편⁵⁾에 의해 당시 주택정책실 소속이었던 지역건축안전센터를 건설기술정책관으로 이관하면서, 유사·유관업무가 이원화되어 실행되고 있는 것으로 판단됨.

공동주택과	지역건축안전센터																														
(안전점검 대상) • 사용승인일로부터 15년 경과, 국민주택규모 이하 50%이상, 안전등급 C등급인 소규모 공동주택 • 제3종 시설물로 지정되지 않은 소규모 공동주택	(안전점검 대상) • 30년이 경과한 소규모 노후 건축물(약 33만동) ※ 노유자시설, 주거약자용주택, 방재지구내 건축물, 자연재해위험개선지구내 건축물, 해제된 정비예정구역 또는 정비구역 내 건축물, 건축법 제정 이전 건축물 등																														
(안전점검 지원실적) • 자치구와 매칭하여 소요예산의 20~60% 지원 <table><tr><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td>224백만원</td><td>168백만원</td><td>152백만원</td><td>242백만원</td><td>250백만원</td></tr><tr><td>138개동</td><td>120개동</td><td>156개동</td><td>178개동</td><td>180개동</td></tr></table>	2020	2021	2022	2023	2024	224백만원	168백만원	152백만원	242백만원	250백만원	138개동	120개동	156개동	178개동	180개동	(안전점검 지원실적) • 시비 50% 지원(1, 2차 점검 및 지원) <table><tr><td>2020</td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td></tr><tr><td>377백만원</td><td>364백만원</td><td>343백만원</td><td>450백만원</td><td>693백만원</td></tr><tr><td>10,972개동</td><td>11,478동</td><td>12,097개동</td><td>11,656개동</td><td>16,577개동</td></tr></table> (구조보강 지원실적) • 건축물관리점검 결과 미흡, 불량으로 정밀안전점검을 필요하고 보수보강을 해야할 경우 주요구조부 보수보강 비용지원 • 3개 자치구 6건(구조보강 5건, 안전조치 1건, 총 52백만원)	2020	2021	2022	2023	2024	377백만원	364백만원	343백만원	450백만원	693백만원	10,972개동	11,478동	12,097개동	11,656개동	16,577개동
2020	2021	2022	2023	2024																											
224백만원	168백만원	152백만원	242백만원	250백만원																											
138개동	120개동	156개동	178개동	180개동																											
2020	2021	2022	2023	2024																											
377백만원	364백만원	343백만원	450백만원	693백만원																											
10,972개동	11,478동	12,097개동	11,656개동	16,577개동																											

4) 서울시 건설기술정책관 지역건축안전센터에서는 2025년도 사업으로 민간 건축물 부속 옹벽, 석축, 축대 등 주택사면 총 5,000개소에 대해 대상지 선정 및 실태조사 등을 위한 4단계 연차별 사업(총 사업비 25억원)을 추진중에 있으며, 민간 안전취약시설 보수·보강사업('25년 9억원), 소규모 노후 건축물 등 보수·보강 비용지원('25년 1억원)을 시행 중에 있음.

(참고 : 서울시 건설기술정책관 업무보고자료(제328회 임시회, 도시안전건설위원회))

5) 「서울특별시 행정기구 설치 조례 시행규칙」(시행 2024.7.1., 서울특별시규칙 제4641호, 2024. 6. 28., 일부개정)



<옹벽 및 석축 보수 지원(지역건축안전센터)>



<담장 및 외벽 보수 지원(지역건축안전센터)>

자료 : 서울시 건설기술정책관 업무보고자료(제328회 임시회, 도시안전건설위원회)

- 따라서, 소규모 공동주택의 안전관리계획 및 안전점검의 범위, 지원대상 현황, 현재 관계부서에서 이원화되어 시행 중인 사업추진 현황까지 종합적으로 고려한다면, 이 개정조례안에서 제시한 소규모 공동주택의 안전관리 지원 업무를 조정하되 「건축물관리법」에 따른 지원을 받은 소규모 공동주택은 이 조례의 지원대상에서 제외하는 등 집행기관의 운영기준 또는 방침 수립을 통한 운영이 필요하겠음.

현행	개정안	수정안
제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① 시장은 「공동주택관리법」 제34조에 따라 구청장이 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의	제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① --- ----- ----- ----- ----- ----- -----	제5조의2(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① --- ----- ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안	수정안
범위 안에서 지원할 수 있다.	----- -----.	----- -----, 「건축물관리법」에 따른 점검 또는 보수·보강 등의 지원을 받은 소규모 공동주택은 제외한다.
1.·2. (생략) <신설>	1.·2. (현행과 같음) 3. 재난·위험 시설물의 보수·보강	1.·2. (개정안과 같음) 3. 그 밖에 재난·재해 등으로 인한 위험 시설물의 보수·보강
<신설>	4. 재해 우려가 있는 석축, 옹벽 등의 보수·보강	<삭제>
<신설>	5. 공용부분의 상수도, 하수도, 가스공급시설 등의 유지보수	<삭제>

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	한승윤	02-2180-8207

[붙임1] 관계법령(p.9)

[붙임2] 소규모 공동주택 안전관리 지원관련 법체계 비교(p.17)

[붙임3] 자치구별 소규모 노후건축물 등 점검 대상 범위(p.19)

[붙임 1] 관계법령

「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

제32조(안전관리계획 및 교육 등) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 안전관리계획을 수립하고, 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하여야 한다.

② 다음 각 호의 사람은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택단지의 각종 안전사고의 예방과 방법을 위하여 시장·군수·구청장이 실시하는 방법교육 및 안전교육을 받아야 한다.

1. 경비업무에 종사하는 사람

2. 제1항의 안전관리계획에 따라 시설물 안전관리자 및 안전관리책임자로 선정된 사람

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 방법교육 및 안전교육을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 기관 또는 법인에 위임하거나 위탁하여 실시할 수 있다.

1. 방법교육: 관할 경찰서장 또는 제89조제2항에 따라 인정받은 법인

2. 소방에 관한 안전교육: 관할 소방서장 또는 제89조제2항에 따라 인정받은 법인

3. 시설물에 관한 안전교육: 제89조제2항에 따라 인정받은 법인

제33조(안전점검) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보를 입주자등을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전 및 유지관리에

관한 특별법」 제21조에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다. 다만, 16층 이상의 공동주택 및 사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택에 대하여는 대통령령으로 정하는 자로 하여금 안전점검을 실시하도록 하여야 한다. <개정 2016. 1. 19., 2017. 1. 17.>

② 제1항에 따른 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 지체 없이 입주자대표회의(임대주택은 임대사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 사실을 통보한 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 그 사실을 보고하고, 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체는 건축물과 공중의 안전 확보를 위하여 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 매년 확보하여야 한다.

④ 공동주택의 안전점검 방법, 안전점검의 실시 시기, 안전점검을 위한 보유 장비, 그 밖에 안전점검에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택(이하 “소규모 공동주택”이라 한다)의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다. <개정 2023. 10. 24.>

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

「공동주택관리법 시행령」

제33조(시설물의 안전관리계획) ① 법 제32조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 시설에 관한 안전관리계획을 수립하여야 한다. <개정 2023. 6. 13.>

1. 고압가스·액화석유가스 및 도시가스시설
2. 중앙집중식 난방시설
3. 발전 및 변전시설
4. 위험물 저장시설
5. 소방시설

6. 승강기 및 인양기
7. 연탄가스배출기(세대별로 설치된 것은 제외한다)
8. 주차장
9. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

② 제1항에 따른 안전관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2023. 6. 13.>

1. 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검사항
2. 국토교통부령으로 정하는 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항
3. 제1호 및 제2호의 점검 및 진단결과 위험의 우려가 있는 시설에 대한 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치사항
4. 지하주차장의 침수 예방 및 대응에 관한 사항
5. 수립된 안전관리계획의 조정에 관한 사항
6. 그 밖에 시설안전관리에 필요한 사항

제34조(공동주택의 안전점검) ① 법 제33조제1항에 따른 안전점검은 반기마다 하여야 한다.

② 법 제33조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택”이란 15층 이하의 공동주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 사용검사일부터 30년이 경과한 공동주택
2. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항에 따른 안전등급이 C등급, D등급 또는 E등급에 해당하는 공동주택

③ 법 제33조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2018. 1. 16., 2023. 6. 13.>

1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따른 책임기술자로서 해당 공동주택단지의 관리직원인 자
2. 주택관리사등이 된 후 국토교통부령으로 정하는 교육기관에서 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표 5에 따른 정기안전점검교육을 이수한 자 중 관리사무소장으로 배치된 자 또는 해당 공동주택단지의 관리직원인 자
3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록한 안전진단전문기관
4. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 국토교통부장관에게 등록한 유지관리업자

④ 제3항제2호의 안전점검교육을 실시한 기관은 지체 없이 그 교육 이수자 명단을 법 제81조

제1항에 따른 주택관리사단체에 통보하여야 한다.

⑤ 법 제33조제2항에 따라 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 위해 발생의 우려가 있는 경우에는 다음 각 호의 사항을 시장·군수·구청장에게 보고하고, 그 보고내용에 따른 조치를 취하여야 한다.

1. 점검대상 구조·설비
2. 취약의 정도
3. 발생 가능한 위해의 내용
4. 조치할 사항

⑥ 시장·군수·구청장은 제5항에 따른 보고를 받은 공동주택에 대해서는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 관리하여야 한다.

「공동주택관리법 시행규칙」

제11조(안전관리계획 수립 대상 등) ① 영 제33조제1항제9호에서 “국토교통부령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <개정 2023. 6. 13., 2024. 5. 22.>

1. 석축, 옹벽, 담장, 맨홀, 정화조 및 하수도
2. 옥상 및 계단 등의 난간
3. 우물 및 비상저수시설
4. 펌프실, 전기실 및 기계실
5. 경로당 또는 어린이놀이터에 설치된 시설
6. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제32조의2에 따른 지능형 홈네트워크 설비(이하 “지능형 홈네트워크 설비”라 한다)
7. 주민운동시설
8. 주민휴게시설

② 영 제33조제2항제2호에 따라 안전관리계획에 포함되어야 하는 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항은 별표 2와 같다.

「건축물관리법」

제13조(정기점검의 실시) ① 다중이용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물의 관리자는 건축물의 안전과 기능을 유지하기 위하여 정기점검을 실시하여야 한다.

② 정기점검은 대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등 대통령령으로 정하는 항목에 대하여 실시한다. 다만, 해당 연도에 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축진단, 「공동주택관리법」 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 안전점검 또는 안전진단이 실시된 경우에는 정기점검 중 구조안전에 관한 사항을 생략할 수 있다. <개정 2024. 12. 3.>

③ 제1항에 따른 정기점검은 해당 건축물의 사용승인일부터 5년 이내에 최초로 실시하고, 점검을 시작한 날을 기준으로 3년(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전날까지를 말한다)마다 실시하여야 한다.

④ 정기점검의 실시 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조(긴급점검의 실시) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 건축물의 관리자에게 건축물의 구조안전, 화재안전 등을 점검하도록 요구하여야 한다.

1. 재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정되는 경우
2. 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항에 따른 점검(이하 “긴급점검”이라 한다)은 관리자가 긴급점검 실시 요구를 받은 날부터 1개월 이내에 실시하여야 한다.

③ 긴급점검의 항목, 절차, 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제15조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전 및 에너지성능 등을 점검할 수 있다.

1. 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물
2. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설
3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물

- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 점검(이하 “소규모 노후 건축물등 점검”이라 한다)결과를 해당 관리자에게 제공하고 점검결과에 대한 개선방안 등을 제시하여야 한다.
- ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 소규모 노후 건축물등 점검결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다.
- ④ 소규모 노후 건축물등 점검의 실시 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제16조(안전진단의 실시) ① 관리자는 제13조에 따른 정기점검, 제14조에 따른 긴급점검 또는 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검을 실시한 결과, 건축물의 안전성 확보를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 건축물의 안전성 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방안을 제시하는 진단을 실시하여야 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 관리자에게 제1항에 따른 진단(이하 “안전진단”이라 한다)을 실시할 것을 요구할 수 있다. 이 경우 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. <개정 2020. 6. 9.>

- 1. 건축물에 중대한 결함이 발생한 경우
- 2. 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우
- 3. 재난 예방을 위하여 안전진단이 필요하다고 인정되는 경우
- 4. 그 밖에 건축물의 성능이 낮아져 공중의 안전을 침해할 우려가 있는 것으로 대통령령으로 정하는 경우

③ 국토교통부장관은 건축물의 구조상 공중의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있어 안전진단이 필요하다고 판단하는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 실시할 것을 요구하거나, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조제1항에 따라 등록한 안전진단전문기관(이하 “안전진단전문기관”이라 한다) 또는 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원(이하 “국토안전관리원”이라 한다)에 의뢰하여 안전진단을 실시할 수 있다. <개정 2020. 6. 9.>

④ 제3항에 따라 안전진단을 실시하는 안전진단전문기관이나 국토안전관리원은 관계인에게 필

요한 질문을 하거나 관계 서류 등을 열람할 수 있다. <개정 2020. 6. 9.>

⑤ 제3항에 따라 안전진단을 실시하는 안전진단전문기관이나 국토안전관리원은 대통령령으로 정하는 바에 따라 결과보고서를 작성하고, 이를 해당 관리자, 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>

⑥ 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 안전진단 결과에 따라 보수·보강 등의 조치가 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 관리자에게 보수·보강 등의 조치를 취할 것을 명할 수 있다.

⑦ 제3항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 안전진단을 실시한 경우 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

「건축물관리법 시행령」

제10조(소규모 노후 건축물등 점검의 실시) ① 법 제15조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축법」 제5조제1항 및 같은 법 시행령 제6조제1항제6호가목에 따른 리모델링 활성화 구역 내 건축물
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구 내 건축물
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비예정구역 또는 정비구역 내 건축물
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역 내 건축물
5. 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 내 건축물
6. 「건축법」 제정일(1962년 1월 20일) 이전에 건축된 건축물
7. 그 밖에 안전에 취약하거나 재난 발생 우려가 큰 건축물 등 시·군·구 조례로 정하는 건축물

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제12조제3항의 명부에서 건축물관리점검기관을 지정하여 법 제15조제1항에 따른 점검(이하 “소규모 노후 건축물등 점검”이라 한다)을 요청할 수 있다. 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 건축물관리점검기관에 통보해야 한다.

1. 대상 건축물의 용도 및 구조

2. 대상 건축물의 위치 및 규모

3. 점검이 필요하다고 판단한 사유

③ 제2항에 따라 점검을 요청받은 건축물관리점검기관은 해당 건축물의 관리실태 등을 검토하고 점검의 시기 및 방법 등을 정하여 해당 건축물의 관리자와 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 통보해야 한다.

제11조(안전진단의 실시) ① 법 제16조제2항제4호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 지진·화재 등 재난 발생으로 인하여 구조안전 또는 화재안전의 성능 저하가 우려되어 법 제16조제1항에 따른 진단(이하 “안전진단”이라 한다)이 필요하다고 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 인정하는 경우

2. 그 밖에 시·군·구 조례로 정하는 경우

② 법 제16조제5항에 따른 결과보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 건축물의 개요, 안전진단의 범위 및 과업 내용 등 안전진단의 개요

2. 설계도면, 구조계산서 및 보수·보강 이력 등 자료수집 및 분석 결과

3. 외관조사 결과 분석, 재료 시험·측정 결과 분석 등 현장조사 및 시험 결과

4. 건축물의 상태평가 결과

5. 건축물의 구조해석 등 안전성평가 결과

6. 건축물의 종합평가 결과

7. 보수·보강방법

8. 종합결론 및 추가 보완이 필요한 사항

9. 그 밖에 안전진단에 관한 것으로서 국토교통부장관이 정하는 사항

③ 법 제16조제3항에 따라 안전진단을 의뢰받은 기관은 안전진단을 완료한 날부터 30일 이내에 같은 조 제5항에 따라 결과보고서를 해당 관리자, 국토교통부장관, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다. 이 경우 건축물 생애이력 정보체계에 입력하는 방법으로 제출할 수 있다.

[붙임 2] 소규모 공동주택 안전관리 지원관련 법체계 비교

구분	공동주택관리법	구분	건축물관리법
안전관리대상	지자체장, 의무관리대상 공동주택에 해당하지 않는 공동주택(소규모 공동주택)에 대해 안전관리 실시(법 제34조) ※ 의무관리대상 공동주택(법 제2조제1항2호 각 목) - 300세대 이상 공동주택 - 150세대 이상 승강기가 설치된 공동주택 - 150세대 이상 중앙집중식 난방방식 공동주택 - 건축허가 대상 150세대 이상 주거복합 건축물 - 기타(임주자등 2/3 이상 서면동의한 공동주택)	점검대상	시도지사, 시군구청장이 다음의 건축물 중 구조안전, 화재안전 및 에너지성능 등 점검을 실시(법 제15조, 영 제10조) • 사용승인 후 30년 이상 건축물 중 조례로 정하는 건축물 ※ 구 조례에서 규정, 대부분 의무관리대상 공동주택 및 건축물을 제외한 민간건축물 중 구청장이 별도로 정하는 건축물 ※ 시 조례에는 규정 없음 • 노유자(노인 및 어린이)시설, 주거약자용 주택 • 그 밖에 영으로 정하는 건축물 - 리모델링 활성화 구역 내 건축물 - 방재지구 내 건축물 - 해제된 정비예정구역 또는 정비구역내 건축물 - 도시재생활성화지역 내 건축물 - 자연재해위험개선지구 내 건축물 - 건축법 제정일(1962년 1월 20일)이전 건축된 건축물 - 그밖에 재난발생 우려가 큰 시군구조례로 정하는 건축물
안전관리내용	지자체장, 안전관리 내용(법 제34조) • 시설물에 대한 안전관리계획 수립·시행 • 공동주택에 대한 안전점검 • 그밖에 조례로 정하는 사항 ※ 서울시 공동주택 관리 조례 상 예산지원대상 - 15년 이상 경과된 소규모 공동주택으로 국민주택규모 이하 50% 이상인 공동주택 및 건축물로 한정	안전진단 및 긴급점검 실시	(안전진단) 시도지사, 시군구청장은 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후 건축물 점검결과 건축물관리자에게 안전진단을 실시하도록 요구할 수 있음(법 제16조, 영 제11조) • 건축물에 중대한 결함이 발생한 경우 • 건축물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우 • 재난 예방을 위하여 안전진단이 필요하다고 인정되는 경우 (긴급점검) 시도지사, 시군구청장은 건축물관리자에게 건축물의 구조안전, 화재안전 등을 점검을 요구(법 제14조, 영 제9조) • 재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보할 경우 • 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정될 경우 • 그 밖에 영으로 정하는 경우
안전관리계획	시설물에 대한 안전관리계획(영 제33조제1항, 규칙 제11조제1항 및 별표2) • <u>고압가스, 액화석유가스 및 도시가스시설</u> • 중앙집중식 난방시설 • 위험물 저장시설 • 소방시설 • 승강기 및 인양기 • 연탄가스배출기 • 주차장		

구분		공동주택관리법	구분	건축물관리법
		• 그밖에 영으로 정하는 시설 → 석축, 옹벽, 담장, 맨홀, 정화조 및 하수도 → 옥상 및 계단등 난간, 우물 및 비상저수시설 → 펌프실, 전기실 및 기계실 → 경로당 또는 어린이놀이터에 설치된 시설 → 지능형 홈네트워크 설비, 주민운동시설 → 주민휴게시설		(부실설계 및 시공 등으로 붕괴, 전도 위험있는 경우, 중대한 영향을 미칠 우려가 있는 경우 등)
	안전 점검	공동주택의 안전점검(법 제33조, 영제34조) - 안전진단전문기관, 정기안전점검교육을 이수한 자중 관리소장으로 배치된 자 등 전문가가 실시 - 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제21조에서 정하는 점검 및 실시방법, 절차에 따라 실시	정기점검	대지, 높이 및 형태, 구조안전, 화재안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리, 범죄예방, 건축물관리계획의 수립 및 이행 여부 등에 대한 점검실시(법 제13조, 영 제8조) • 의무관리 대상 공동주택은 제외 • 정기점검을 실시해야하는 날부터 3년 이내에 안전점검을 실시한 소규모 공동주택 제외

[붙임 3] 자치구별 소규모 노후건축물 등 점검 대상 범위

자치구	사용연한	지상 층수	지하 층수	연면적	구조형식	구청장	비고
강남구	30년 이상	-	-	-	조적조	필요인정	민간
강동구	30년 이상	5층 이하	-	660㎡이하	-	필요인정	민간
관악구	-	-	-	200㎡이하	조적조	-	민간
금천구	-	5층 이하	-	660㎡이하	-	-	민간
노원구	매년 다름	-	-	-	조적조	-	민간
동작구	50년 이상	-	-	-	-	-	-
	30년 이상	-	-	-	-	필요인정	-
마포구	30년 이상	-	-	660㎡이하	-	-	민간
서대문구	-	-	-	150㎡이하	벽돌조	-	민간
서초구	-	-	없어야 함	-	조적조	-	-
성동구	30년 이상	-	-	-	조적조	필요인정	민간
송파구	-	5층 이하	-	660㎡이하	-	-	민간
그 외	-	-	-	-	-	필요인정	민간