

시 민

문서번호	공동주택과-1054	주무관	안전관리팀장	공동주택과장	주택건축정책관
결재일자	2013.1.23.				
공개여부	대시민공개				
방침번호		협 조			

소규모 공동주택 안전관리 시행계획



2013. 1

주택정책실
(공동주택과)

사전 검토항목

::: 해당사항이 없을 경우 '무 ■' 표시하시기 바랍니다.

검토항목	검 토 여 부 (■ 표시)
시 민 참 여 고 려 사 항	● 시 민 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 이 해 당 사 자 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 전 문 가 : 유 ■ (구조전문가 참여) 무 <input type="checkbox"/>
	● 음 브 즈 만 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
법 령 및 기 타 고 려 사 항	● 법 령 규 정 : 교통 <input type="checkbox"/> 환경 <input type="checkbox"/> 재해 ■ 기타 <input type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/>
	● 기 타 사 항 : 고용효과 <input type="checkbox"/> 노동인지 <input type="checkbox"/> 균형인지 <input type="checkbox"/> 홍보 <input type="checkbox"/> 취약계층 <input type="checkbox"/> 성인지 <input type="checkbox"/> 장애인 <input type="checkbox"/> 디자인 <input type="checkbox"/> 갈등발생 가능성 <input type="checkbox"/> 유지관리 비용 <input type="checkbox"/> 무 ■
	● 중 앙 부 처 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
타 자 원 의 활 용	● 민 간 단 체 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 기 업 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 관 계 기 관 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
관 계 기 관 및 단 체 협 의	● 민 간 단 체 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 시 산 하 기 관 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■

소규모 공동주택 안전관리 시행계획

소규모 공동주택의 기능유지·안전확보를 위한 안전점검을 실시함으로써 입주자 등을 안전사고로부터 보호하고 적극적인 재난대비·대응체계를 갖추도록 함

□ 소규모 공동주택 현황

- 소규모 공동주택 정의
 - 150세대 미만 공동주택
 - 엘리베이터나 중앙난방설비가 없는 150 ~ 300세대 미만 공동주택
- 서울시 공동주택 현황

[단위 : 단지, (%)]

구 분	계	의무관리대상		소규모 공동주택(임의관리대상)	
		300세대 이상	150세대 이상 ~ 300세대 미만	150세대 이상 ~ 300세대 미만	150세대 미만
공동주택	3,838 (100)	1,197(31)	751(20)	53(1)	1,837(48)

○ 안전관리 문제점

- 소규모 공동주택은 전체 공동주택의 50%에 이르고 있는 실정임에도 안전점검 법규상 임의관리대상에 해당되어 전문적인 안전관리가 되지 못함
- 소규모 공동주택은 관리사무소 부재 등으로 안전관리와 유지·관리에 어려움이 많음 많음

※ 서울시 공동주택 안전관리 관련 법령

근거법령	의무관리대상	점검주체	관리책임자	점검방법
재난 및 안전 관리기본법	준공 후 15년이상 경과된 공동주택	공무원	자치구청장	A~C급 연2회 D·E급 월1~2회
주택법	300세대 이상 또는 엘리베이터 등이 설치된 150세대 이상 공동주택	관리사무소 등	자치구청장	반기별 1회
시특법	16층 이상 공동주택 (2종 시설물)	관리사무소 등	자치구청장	반기별 1회 (안전점검)

□ 그간 추진경과

- '12. 5. 22 : 서울특별시 주택조례 제9조의2 신설
 - 소규모 공동주택 안전관리 계획 수립 및 안전점검 시행에 대하여 예산 지원 근거 마련
- '12. 8. 02 : 소규모 공동주택 및 부속시설물 안전관리 계획 보고
- '12. 8. ~ 9. : 소규모 공동주택 안전관리 대상 선정
 - 193단지 514개동 선정

□ 소규모 공동주택 안전관리 추진계획

- 안전점검 대상
 - 소규모 공동주택 중 노후화 등으로 안전사고의 위험이 높은 공동주택
⇒ 15년 경과하고 150세대 미만이며, 안전등급 C급인 국민주택규모 이하가 50%이상인 공동주택
 - 2013년 안전점검 대상 : 193개 단지 514동
- 안전점검 시기 : 해빙기(2~3월) 및 우기(7~8월)
- 안전점검 방법 : 외부전문가, 자치구 합동점검
 - 1일 8개동 점검 및 외부전문가 1~2인 참여
 - 외부전문가 : 특급기술자 이상 또는 점검경험이 풍부한 전문가
 - 일일점검개소 및 외부전문가 참여는 자치구 및 공동주택 실정에 맞게 적용
- 외부전문가 수당지원
 - 수당지원기준 : 150천원/일·인
 - 시비보조금 지원
 - 지원비율 : 20 ~ 50%(자치구별 재정력 기준에 따라)
 - 2013년 예산확보(시비) : 18,360천원
 - 시비보조금 지원에 따른 구비 확보
 - 세부내역 별첨 참조
 - 예) 지원비율 40%일때 시비보조금 60천원/인·일 지원
 - 예산과목
 - 공동주택과, 평생 살고 싶은 주거공동체 만들기, 공동주택 커뮤니티 활성화 및 공동 주거문화 개선, 소규모 공동주택 시설물 및 안전점검, 자치단체경상보조금

○ 안전점검 주요사항

- 기본사항

- 안전관리계획 수립 및 이행실태 및 정기 안전점검 실시여부
- 설계도서 및 인허가관련 서류 보관상태
- 비상연락망 등 재난관리체계 구축 여부

- 구조분야

- 주요 구조부의 손상균열 등 위험여부
- 건축물의 부등침하 현상
- 개구부 주변의 경사균열, 벽체의 수평, 수직 균열 여부
- 석축·옹벽 등 부대시설의 안전성 여부
- 인접지역 지하굴착 여부

- 기타분야

- 어린이 놀이터, 주차장 등 주요시설 안전여부
- 호우, 화재, 침수 등 피해가능성 여부

※ 안전점검 세부점검항목은 공동주택 실정에 맞게 적용

□ 향후 추진계획

- 2013. 1 : 자치구별 소규모 공동주택 안전점검 자체계획 수립
- 2013. 2 : 안전점검 대상 통보 및 예산교부 요청(자치구→서울시)
- 2013. 2 ~ 4 : 해빙기 안전점검 실시 및 결과·집행실적 제출
- 2013. 6 : 예산교부 시행(하반기)
- 2013. 7 ~ 9 : 우기철 안전점검 실시 및 결과·집행실적 제출
- 2013. 10 : 소규모 공동주택 안전점검비 지원결과 총괄보고

□ 행정사항

○ 자치구

- 자치구 실정에 맞게 소규모 공동주택 안전관리 계획 수립
- 취약시기별 외부전문가 합동점검 시행 및 결과 제출

붙임 : 안전점검 대상 현황 및 예산편성 세부내역 1부. 끝.