



중암동 붕괴사고 분석 및 조치방안

서울시 용도변경신고 운용관련 방침 시행

서울시는 지난 7월 발생한 성북구 중암1동 용도변경 시공중 건물 붕괴사고와 관련하여 현행 용도변경신고시 사전에 건물 안전에 대해 확인하지 못하는 제도상의 문제점을 보완하기 위하여 다음과 같은 개선책을 마련하여 시행한다고 지난달 3일 발표했다.

□ 건물개요

- 위 치 : 서울특별시 성북구 중암동 25-6호
- 건축주 : 박재범외 3인
- 규 모 : 지하1층 지상 5층, 연면적 3,808.59㎡
- 용 도 : 근린생활시설, 운동시설, 업무시설
- 준공일 : 1993. 3.16

□ 용도변경 신고 개요

- 신청일자 : 2002. 4. 1.
- 수리일자 : 2002. 4. 6.
- 수리내역

구 분	변경전		변경후	
	용 도	면적(㎡)	용 도	면적(㎡)
지상1층	헬스클럽	316.38	근린생활시설	345.68
	근린생활시설	29.0		
지상2층	운동시설	576.53	근린생활시설	687.10
	근린생활시설	110.57		
지상3층	운동시설	576.53	오피스텔	687.10
	근린생활시설	110.57		
지상4층	업무시설 (사무소)	648.40	업무시설 (오피스텔)	648.40
지상5층	업무시설 (사무소)	612.40	업무시설 (오피스텔)	612.40

□ 문제점

- 금번 사고에서 나타난 바와 같이 단순기재변경이 아닌 건축물 용도변경시 건물하중 증가 등 물리적인 변화가 수반되어 건물 안전에 치명적인 결과로 나타날 수 있음에도 사전에 건물안전

에 관해 확인할 수 없었으며, 특히 구조안전을 확인하여 건축된 3층이상이거나 연면적 1,000㎡ 이상 등 일정규모이상 건물의 용도변경시 구조내력에의 변화가 수반될 경우 구조안전에 관한 재확인이 철저히 요구됨에도 구조안전의 확인대상에서 용도변경이 제외되어 있고 확인주체도 명시되어 있지 않음

- 또한 착공신고 없이 공사가 가능하여 공사시행여부를 확인할 수 없으므로 행정청의 관리감독이 안되며, 아울러 공사규모에 따른 시공자격제한도 없어 책임시공도 기대할 수 없음
- 더 나아가 공사감리규정에 의하면 건축시설계대상 건축물에 대하여 건축사를 공사감리자로 지정토록 하고 있는 반면, 용도변경은 규모에 관계없이 감리규정이 없음

용도변경하고자 하는 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상의 경우 건축사에 의한 설계만 하고 있음

* 관련 법조항 : 건축법 제14조, 제16조, 제19조, 제38조 참조

□ 대책

[단기대책]

건축물의 하중증가 등 물리적변동이 수반되는 용도변경 신고처리시 구조내력 준용규정을 엄격히 적용하여 구조내력에 대한 안전성을 확인토록 함

1)적용대상

- 건축물의 하중증가 등 물리적변동이 수반되는 용도변경신고대상

2)운용방법

- ① 용도변경하고자 하는 기존건축물의 규모가 구조안전확인인 범위에 속하는 다음의 경우 구조기준 및 구조계산에 따라 관계전문기술자를 통하여 안전여부를 확인해야 함(구조계산에 의한

안전여부 확인서 징구)

1. 층수가 3층 이상인 건축물
2. 연면적이 1천제곱미터이상인 건축물
3. 높이가 13미터이상인 건축물
4. 처마높이가 9미터이상인 건축물
5. 기둥과 기둥사이의 거리(기둥이 없는 경우에는 내력벽과 내력벽사이의 거리를 말한다)가 10미터이상인 건축물

* 관련 법조항 : 건축법시행령 제32조 참조

- ② 상기 1~5호의 경우를 제외하고는 건축사를 통하여 안전여부를 확인해야 함(확인서 징구)

장기대책

· 관련법 개정 건의

- 1) 일정규모 이상의 용도변경의 경우 설계·감리·시공의 요건을 함께 부여하고 착공신고를 의무화함으로써 공사로 인한 부실을 예방하고 안전을 확보하며 행정청의 체계적인 관리가 가능할 수 있도록 요건강화

현 행	개 정
...용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 용도변경의 설계(대통령령이 정하는 경우를 제외한다)에 관하여는 제19조의 규정을 준용한다.	...용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 495제곱미터 이상인 용도변경의 경우 제16조, 제19조(대통령령이 정하는 경우를 제외한다), 제21조 의 규정을 준용한다.

- ① 건축법 제14조 6항 본문개정

- ② 건설산업기본법 제41조 본문개정

현 행	개 정
...건축물의 건축 또는 대수선에 관한 건설공사는...	...건축물의 건축 또는 대수선 및 용도변경 에 관한 건설공사는...

(건축물 시공자의 제한)

- 2) 건축법 제 38조 및 동법시행령 제32조 제1항에서 구조안전의 확인주체를 명문화하여 책임소재를 명확히 하고 일정규모 이상의 용도변경의 경우 구조안전의 확인 대상에 포함하여 구조안전으로 야기되는 안전사고예방 기대

- ① 건축법 제38조 제1항 본문개정

현 행	개 정
...안전한 구조를 가져야 한다.	...안전한 구조를 가져야 하며 관계전문기술자가 이를 확인한다.

- ② 건축법 제38조 제2항 본문개정

현 행	개 정
...건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는...	...건축물을 건축 또는 대수선하거나 제14조 제2항의 규정에 의거 용도 변경 하는 경우에는...

- ③ 건축법시행령 제32조 제1항 본문개정

현 행	개 정
...구조계산에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 한다.	...구조계산에 따라 관계전문기술자로 하여금 그 구조의 안전을 확인하여야 한다.

- ④ 건축법시행령 제32조 제1항 6호 추가

현 행	개 정
	6. 용도변경신고대상으로서 기존건축물에 추가로 하중이 가해지거나 용도변경하고자 하는 바닥면적의 합계가 495㎡이상인 건축물

<본 내용은 서울시 건축사회신문에서 발췌한 것입니다>