

서울특별시 광진구 공동주택 지원 및 관리 조례안 심사보고서



2022. 10. 24.

복지건설위원회

서울특별시 광진구 공동주택 지원 및 관리 조례안 심사보고서

의안 번호	2122
----------	------

2023. 10. 24.
복지건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 : 2023. 10. 10.
- 나. 회부일자 : 2023. 10. 19.
- 다. 상정일자 : 2023. 10. 23.

2. 안건설명

가. 제안설명자 : 최원석 미래도시국장

나. 제정이유

공동주택 관련 3개의 조례를 상위법인 「공동주택관리법」에 맞춰 하나의 조례로 통합·제정하여 공동주택 관리의 효율성을 높이고, 자치법규 활용의 편의성을 도모하고자 함

다. 주요내용

가. 목적 및 적용범위(안 제1조~ 제2조)

나. 공동주택관리 지원 대상, 기준 및 자문단 운영 등(안 제3조 ~ 제5조)

다. 공동주택 지원사업 신청, 시행, 정산 등(안 제6조 ~ 제9조)

라. 공동주택지원심의위원회의 구성 및 운영(안 제10조 ~ 제12조)

마. 소규모 공동주택의 안전관리(안 제13조)

바. 공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치 및 운영(안 제14조 ~ 제16조)

사. 분쟁조정 신청 및 조정 등(안 제17조 ~ 제24조)

아. 공동주택 감사대상 및 감사요청(안 제25조 ~ 제26조)

자. 감사계획 수립, 감사반 편성, 감사의 실시, 결과 처리 등(안 제27조~ 제31조)

차. 다른 조례의 폐지(부칙 제2조)

라. 참고사항

가. 관계법령 : 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」

나. 예산조치 : 별도조치 필요없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

(1) 입법예고 결과 : 별도 의견없음

(2) 규제심사 : 해당사항 없음

(3) 비용추계서 : 따로 붙임(※ 미첨부 사유서 붙임)

(4) 부패영향평가 결과 : 해당사항 없음

(5) 성별영향평가 결과 : 해당사항 없음

5. 전문위원 검토의견 (전문위원 윤선영)

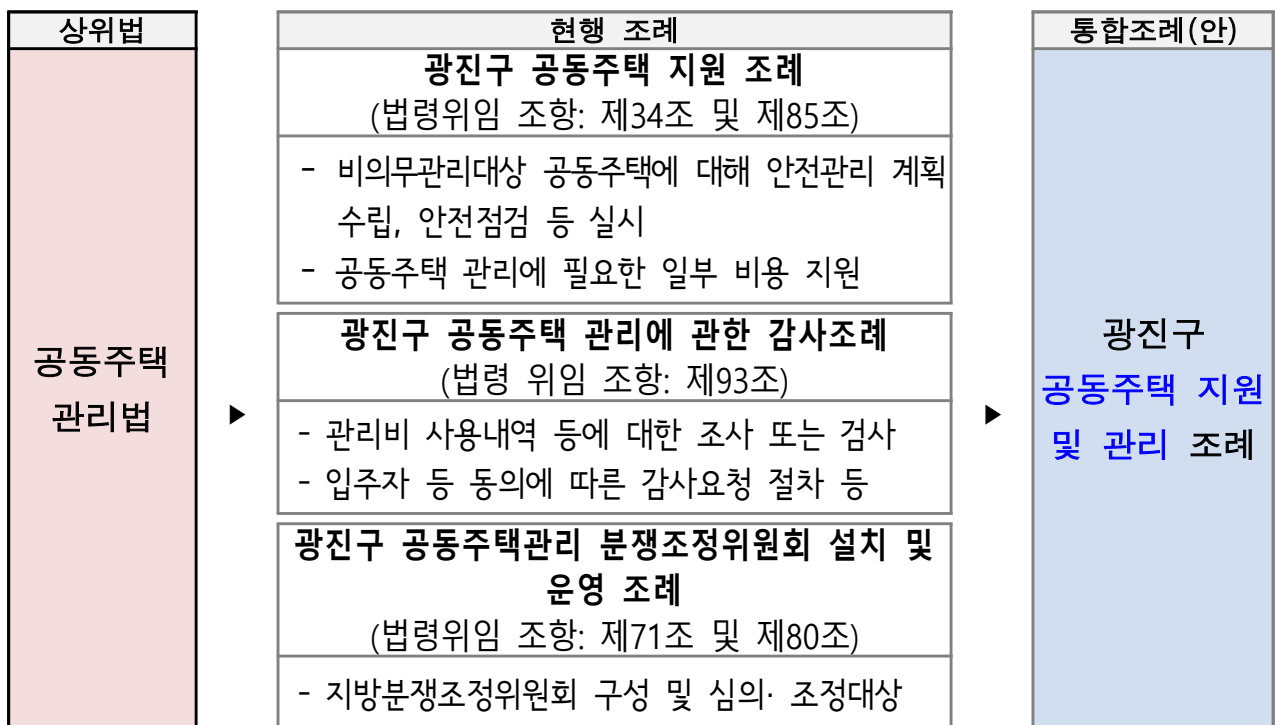
☐ 의안번호 제2122호 「서울특별시 광진구 공동주택 지원 및 관리 조례안」은

2023년 10월 10일 광진구청장이 제출하여 2023년 10월 19일 복지건설

위원회에 심사·회부된 안건임

- 본 안건은 공동주택 관련 3개의 조례를 상위법인 「공동주택관리법」에 맞춰 하나의 조례로 통합·제정하여 공동주택 관리의 효율성을 높이고 자치법규 활용의 편의성을 도모하고자 제출된 것임

☞ 「공동주택관리법」 위임조례 통합안



- 제정안의 주요 내용을 살펴보면,
- 안 제1조에서는 조례의 목적을 안 제2조에서는 조례의 적용 범위를 아래와 같이 규정하였음

1. 의무관리대상 공동주택¹⁾
2. 20세대 이상 비의무관리대상 공동주택
3. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 공동주택

- 안 제3조에서는 매년 공동주택 관리 및 공동주택 활성화 지원에 필요한 계획을 수립·시행 하도록 하였으며 안 제4조에서는 공동체 활성화 사업 및 공용시설물의 유지관리를 위한 사업에 대하여 비용 지원 대상을 안 제2조의 공동주택으로, 지원기준은 별표 1에 규정하였음
- 안 제5조는 입주자대표회의 및 관리주체의 공동주택 관리에 필요한 자문을 지원하기 위해 공동주택관리 전문가 자문단 구성 및 운영에 대하여 규정하였음
- 안 제6조는 안 제4조의 지원²⁾을 받고자 하는 입주자대표회의등의 신청 및 결정 절차, 안 제7조는 지원사업 시행 및 지원금 신청 등의 절차를 규정하였음
- 안 제8조는 지원금 사용 시 필요한 내용과 안 제9조는 지원금 정산 지출증빙서류 및 관계 공무원의 서류 및 장부 검사 등에 대하여 명시하였음

1) 공동주택관리법 제2조제1항제2호 : “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 제85조(관리비용의 지원) ①지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

- 안 제10조와 안 제12조는 지원 신청한 사업 등을 심의·의결하기 위한 위원회의 구성과 운영에 대한 내용을, 안 제11조에서는 위원회의 심의사항을 아래와 같이 규정하였음

1. 지원 대상 사업의 적정성
2. 지원 대상 사업의 우선순위
3. 제3항 및 제4항에 따른 지원금액
4. 지원 예산의 운용에 관한 사항
5. 그 밖에 공동주택 지원 업무와 관련하여 위원장이 회의에 부치는 사항

〈연도별 신청 및 지원 현황〉

구분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
지원예산(천원)	260,000	260,000	400,000	500,000	700,000	700,000
신청단지	50개소	59개소	53개소	51개소	59개소	65개소
총사업수 (근로환경 개선사업)	50개 사업	59개 사업	53개 사업	49개 사업	70개 사업 (11개사업)	73개 사업 (12개사업)
총사업비 (자부담포함)	848,921	1,222,978	1,246,925	2,304,938	2,000,867	4,935,970
신청금액 (보조금)	367,285	516,569	670,422	789,773	904,809	1,191,347
지원결정단지 (근로환경 개선사업)	42개소	53개소	50개소	48개소	59개소 (10개사업)	63개소 (12개사업)
결정단지 신청금액	320,204	473,463	621,952	683,925	899,809	1,159,823
결정금액	259,945	259,880	397,240	500,000	700,000	700,000
신청대비 결정비율	81.2%	54.9%	63.7%	73.1%	77.8%	60.3%
집행단지 (중도포기)	41개소 1개소	50개소 3개소	46개소 4개소	44개소 4개소	55개소 4개소	36개소 1개소
집행금액	250,676	229,400	353,011	448,862	659,006	387,987
예산대비 집행율	96.4%	88.2%	88.3%	89.8%	94.1%	55.4%

<2023년 공동주택 지원사업 심의결과>

□ 예산편성 : 700,000천원(구비)

○ 심의결과

(단위:천원)

구 분	합 계	일반사업		근로환경개선사업
		공동체 활성화시설 유지보수 분야	공공시설물 유지관리 사업 분야	
신청단지	65개소 73개 사업 ※8개소 2개 사업 신청	9개소	52개소	12개소 (8개소 중복)
신청금액	1,191,347	216,000	921,000	38,000
지원결정단지	63개소 71개 사업 ※8개소 2개 사업 지원	9개소	50개소	12개소 (8개소 중복)
지원결정액	700,000	128,069	534,806	37,125

□ 사업별 현황 : 63개 단지 71개 사업

(단위 : 천원,개)

연번	사 업 명	사업수	결정액	비고
	합계	71	700,000	
1	공동주택 근로자 근무환경개선 공사	12	37,125	
2	CCTV 설치 및 유지	8	118,744	
3	단지내 수목전지 등	8	31,771	
4	옥상 방수공사, 도장공사	16	222,446	
5	쓰레기 집하시설 개선공사	4	19,719	
6	옥외 하수도의 보수 및 준설	5	59,315	
7	어린이놀이시설, 경로당 보수	3	11,652	
8	재난안전시설물 보수·보강 (화재방지설비 등)	3	30,993	
9	도로 보수	3	41,019	
10	주차장 보수 등	2	32,992	
11	기타 (주차차단기 교체, 승강기 부품교체 등)	7	94,224	

- 안 제13조는 소규모 공동주택³⁾의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여

3) 공동주택관리법제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

안전관리계획의 수립 및 시행, 안전점검을 할 수 있도록 하였음

- 안 제14조는 법 제71조제1항에 따라 서울특별시 광진구 공동주택 관리 분쟁조정위원회를 두도록 하고 다음과 같은 사항을 심의·조정하도록 하였음

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
2. 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항
4. 공동주택(공용부분만 해당한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항
6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
7. 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항
8. 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항
9. 그 밖에 구청장이 공동주택의 분쟁과 관련하여 조정이 필요하다고 인정하는 사항

- 안 제15조와 안 제16조는 조정위원회의 구성 및 운영 등에 대해 규정하였으며, 안 제17조는 분쟁당사자가 법인인 경우 법인의 임·직원을 대리인으로 선임할 수 있도록 하였음

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

- 안 제18조에서는 분쟁조정을 신청하고자 하는 자는 신청서를 조정위원회에 제출하도록 하였으며, 안 제19조에서는 조정위원회에서 관계 서류 및 공동주택 등에 출입하여 조사하게 할 수 있도록 하고 당사자 또는 참고인, 관계 기관, 전문가, 단체에게 조정위원회에 출석하게 하여 의견을 듣거나, 외부기관 등에 감정·진단·시험·검사 등을 의뢰할 수 있도록 하였음
- 안 제20조에서는 조정신청을 받은 조정위원회는 신청을 받은 날부터 30일 이내에 이를 심사하여 별지 제12호서식에 의한 분쟁조정안을 작성하여야 하며, 분쟁 당사자는 그 통지받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 통보하도록 함
- 안 제21조에서는 분쟁 당사자가 조정안을 수락한 경우 결정 내용을 성실히 이행하도록 하였으며, 안 제22조는 조정의 중지·반려·종결에 대해서, 안 제23조는 비용 부담에 대하여 규정하였음
- 안 제25조는 위원 및 업무 관계인은 비밀을 누설하지 못하게 하였음
- 안 제25조는 감사대상, 안 제26조는 감사요청 절차, 안 제27조는 감사계획의 수립, 안 제28조는 감사반의 편성 및 운영, 안 제29조는 감사 절차, 안 제30조는 감사반의 유의사항, 안 제31조는 감사 결과에 따른 처리 절차를 규정하였음

현행 조례 대비 주요변경 사항

- 지원사업 보조금 지급신청 시기 변경: 사업 완료 후 → 사업 착수 후
- 지원대상 추가: 근로자 근무환경 개선, 수목 전지, 전기차충전시설
증설 등 행위허가를 득한 사업
- 공동주택지원심의위원회 : 안전 발생 시 구성 및 심의·의결 후 해산
- 공동주택관리 보조금 사업 투명성 제고 국민권익위원회 권고사항 반영
→ 사업 선정에 필요한 평가기준(심사표) 반영
→ 보조금 집행 기준 및 절차 강화
- 분쟁조정 대상 확대: 의무관리대상 → 20세대 이상 비의무관리대상
- 감사대상 확대: 의무관리대상 → 20세대 이상 비의무관리대상
(5년 이내 보조금을 지원받은 공동주택)

□ 종합 검토의견

- 본 안건은 공동주택 관련 3개의 조례를 하나의 조례로 통합·제정하여
공동주택 관리의 효율성을 높이고, 자치법규 활용의 편의성을 도모하
고자 제출되었음
- 조례는 일반적으로 주민 전체에 효력을 미치고 구속력을 가지는
대외적 효력이 있으므로, 주민이나 이해관계자가 필요한 내용을
찾아보거나 숙지하는데 불편함이 없도록 해야할 것임

- 이에 「공동주택관리법」 위임 조례를 하나로 통합하는 것은 주민 편의를 높이고 집행부와 이해관계인의 효율적 공동주택관리에 도움이 될 것으로 사료됨
- 검토결과, 상위법령에 위배됨 없이 본 조례 제정은 타당하다고 판단됨

4. 질의 및 답변요지

- 회의록 참조

5. 토론

- 회의록 참조

6. 심사결과

- 재석위원 6인 중 찬성 6인으로 원안가결

7. 기타 필요한 사항

- 없음