

구민의 작은 목소리에도

귀 기울이는 금천구의회

복지건설위원회 제1차 회의
2025. 2. 13.(목) 10:00

제253회 금천구의회 임시회 심사안건 검 토 보 고 서

서울특별시 금천구 소규모 공동주택 관리 지원
조례안
(푸른미래도시국 건축과 소관)



복지건설위원회
전문위원 추병수

서울특별시 금천구 소규모 공동주택관리 지원 조례안 검 토 보 고 서

1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2675호
- 나. 제 출 자 : 업셋별 의원
- 다. 제출일자 : 2025. 1. 23.
- 라. 회부일자 : 2025. 1. 23.

2. 제안이유

서울특별시 금천구의 노후화된 소규모 공동주택의 공용시설에 대한 관리 및 지원을 통해 구민의 열악한 주거환경을 개선하여 구민에게 쾌적한 주거공간 지원과 삶의 질 향상에 이바지하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 목적 및 정의(안 제1조 ~ 제2조).
- 나. 적용범위(안 제3조).
- 다. 다른 조례와의 관계(안 제4조).
- 라. 지원계획 및 지원대상(안 제5조 ~ 제6조).
- 마. 지원기준 등(안 제7조).
- 바. 보조사업의 종류 및 보조금의 지원신청(안 제8조 ~ 제9조).
- 사. 보조금의 교부결정, 사정변경, 정산보고 등(안 제10조 ~ 제12조).
- 아. 보조금의 교부제한(안 제13조).
- 자. 준용 및 시행규칙(안 제14조 ~ 안 제15조).

4. 참고사항

가. 관련법령 : 「공동주택관리법」 제2조, 제34조, 제85조,
「건축법」 시행령 별표 1

나. 예산조치 : 필요시 조치

5. 검토의견

가. 제정 이유

본 제정안은 금천구의 소규모 공동주택에 대한 관리 및 지원을 통해 열악한 주거환경을 개선하여 쾌적한 주거공간 지원과 삶의 질 향상에 이바지하고자 의원발의 됨.

나. 주요 내용

1) 목적 및 정의(안 제1조 ~ 제2조).

- “소규모 공동주택” 을 20세대 미만의 공동주택(아파트, 다세대주택, 연립주택 등)으로 정의함. 이는 「서울특별시 금천구 공동주택 관리 지원 조례」 제3조(적용범위)에서 20세대 이상으로 규정하고 있으며 그동안 지원대상에서 제외되었던 사각지대를 지원하는 의의가 있다 봄.

2) 지원계획 및 지원대상(안 제5조 ~ 제6조).

- 안 제5조에서 매년 소규모 공동주택 지원계획을 수립하도록 규정하였으며 안 제6조는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일로부터 15년 이상이 경과한 주택을 지원대상으로 하고 단서조항으로 제8조제4호에 따른 사업은 15년 이상이 경과하지 않아도 지원할 수 있도록 함.

3) 지원기준 등(안 제7조).

- 보조금은 총 사업비의 80퍼센트 이내로 보조하되, 1천만 원을 초과할 수 없도록 하고 3년 이내에 동일한 사업으로 다시 보조금을 지원받을 수 없도록 규정함.

4) 보조사업의 종류 및 보조금의 지원신청(안 제8조 ~ 제9조).

- 우·오수관 준설에 필요한 비용, 수목 등 조경시설, 안전사고의 발생이 우려되는 옥외시설물(석축, 옹벽, 담장 등 보수공사)의 안전조치에 필요한 공사를 보조사업의 종류로 규정함

5) 보조금의 교부결정, 사정변경, 정산보고 등(안 제10조 ~ 제12조).

6) 보조금의 교부제한(안 제13조).

7) 준용 및 시행규칙(안 제14조 ~ 안 제15조).

다. 검토의견

- 「공동주택관리법」 제85조제1항에서 ‘지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 등에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다’ 라고 규정하고 있고, 이를 근거로 금천구는 「서울특별시 금천구 공동주택 지원 조례」를 제정하여 20세대 이상인 공동주택에 한하여 공동체 활성화와 관리 및 안전에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있도록 규정함에 따라 그동안 20세대 미만의 공동주택은 지원대상에서 배제되어 왔음.
- 본 조례안은 공동주택 지원조례의 사각지대에 놓인 20세대 미만 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하여, 체계적인 관리가 어려운 소규모 공동주택에 거주하는 주민들의 안전하고 쾌적한 주거환경 조성에 기여하고, 그간 지원대상에서 배제되었던 불이익을 해소한다는 측면에서 그 입법의 필요성과 타당성이 인정된다 보며 조례 제정은 법령의 범위에서 특별한 문제점은 없는 것으로 사료됨.

관계법령

□ 공동주택관리법

[시행 2025. 1. 1.] [법률 제20385호, 2024. 3. 19., 타법개정]

제2조(정의) 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2015. 8. 28., 2015. 12. 29., 2016. 1. 19., 2017. 4. 18., 2019. 4. 23.>

1. “공동주택”이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다.

가. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택

나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물

다. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설

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

제14조(입주자대표회의의 구성 등) ① 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 한다)로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다.

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.>

제85조(관리비용 등의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리, 층간소음 개선을 위한 층간소음의 측정·진단에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치·운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다. <개정 2015. 12. 29., 2023. 6. 13., 2023. 10. 24.>

② 국가는 공동주택의 보수·개량, 층간소음 저감재 설치 등에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자할 수 있다. <신설 2015. 12. 29., 2023. 10. 24.>

□ 건축법 시행령

[시행 2024. 12. 19.] [대통령령 제34580호, 2024. 6. 18., 일부개정]

별표 1

2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 소형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.
 - 가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
 - 나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
 - 다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)