

구민의 작은 목소리에도
귀 기울이는 금천구의회

복지건설위원회 제1차 회의
2022. 10. 20(목) 10:00

제239회 금천구의회 임시회 심사안건 검 토 보 고 서

서울특별시 금천구 공동주택관리 지원 조례
일부개정조례안
(푸른미래도시국 소관)



복 지 건 설 위 원 회
전문위원 추병수

서울특별시 금천구 공동주택관리 지원 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2241호
- 나. 제 출 자 : 운영회의원
- 다. 제출일자 : 2022. 10. 7.
- 라. 회부일자 : 2022. 10. 7.

2. 제안이유

상위법인 「공동주택관리법」 개정 사항을 반영하고, 공동주택지원 대상사업을 확대하여 입주민과 인근 지역주민을 포함하는 공동체 활성화에 기여하여 지역발전에 이바지하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 공동주택관리법 개정 조항을 반영함(안 제3조).
- 나. 공동체 활성화를 위한 지원 대상 사업을 추가함
(안 제4조제1항제1호바목 신설).
- 다. 공용시설물의 유지관리를 위한 지원 대상 사업을 추가함
(안 제4조제1항제2호타목~거목 신설).
- 라. 국토안전관리원 신설 사항을 반영함(안 제4조의2제2항).
- 마. 준용 규정 명칭 변경 사항을 반영함(안 제14조).
- 바. 하자보수책임기간에 대한 공동주택관리법령 개정 조항을 반영함
(별표 1 및 별지 제2호 서식).

4. 참고사항

- 가. 관련법령 : 「공동주택관리법」 제2조, 제3조, 제21조, 제34조, 제85조 등
「공동주택관리법 시행령」 제36조, 제95조
「국토안전관리원법」 제5조, 부칙
- 나. 예산조치 : 필요시 예산조치
- 다. 입법예고 : 2022. 10. 11. ~ 10. 17.

5. 검토의견

가. 개정 이유

본 개정조례안은 상위법인 「공동주택관리법」 개정 사항을 반영하고, 공동주택지원 대상사업을 신설하여 지역 주민의 공동체 활성화에 기여하고자 의원발의되었음.

나. 주요 내용

1) 공동주택관리법 개정 조항을 반영함(안 제3조)

현행 조례에서 규정하고 있는 ‘의무관리대상 공동주택’의 범위가 「공동주택관리법 시행령」에서 정의되었으나, 2019년 법령개정을 통해 「공동주택관리법」으로 조문이 옮겨감에 따라, 이를 반영하여 인용 조문을 개정함

「공동주택관리법」 (2017.4.18. 일부개정)	「공동주택관리법」 (2019.4.23. 일부개정)
제2조(정의) 2. “의무관리대상 공동주택”이란 150세대 이상 공동주택 중 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택을 말하며, <u>그 범위는 대통령령으로 정한다.</u>	제2조(의무관리 공동주택의 범위) 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. (이하 생략)

- 2) 공동체 활성화를 위한 지원 대상 사업을 추가함(안 제4조제1항제1호바목 신설)
 「공동주택관리법」 제3조 및 제21조에 따라 금천구에 소재하고 있는 공동주택의 공동체 활성화를 위해 필요한 지원 대상 사업을 추가하는 것임

3) 공용시설물의 유지관리를 위한 지원 대상 사업을 추가함

(안 제4조제1항제2호타목~거목 신설)

「공동주택관리법」 제85조제1항에 따라 공동주택 유지 관리를 위한 지원 사업을 추가 신설함

4) 국토안전관리원 신설 사항을 반영함(안 제4조의2제2항)

「공동주택관리 시행령」 제95조제8항에 따라 소규모 공동주택의 안전관리를 국토안전관리원에서 업무를 위탁하도록 규정함

<p><input type="checkbox"/> 국토안전관리원법(2020. 6. 9 제정) 우리나라의 시설안전을 책임져온 한국시설안전공단이 건설 현장 안전관리를 강화하여, 「국토안전관리원법」의 제정으로 그 역할과 임무를 국토안전관리원이 수행하게 됨</p>

5) 준용 규정 명칭 변경 사항을 반영함(안 제14조)

6) 하자보수책임기간에 대한 공동주택관리법령 개정 조항을 반영함
(별표 1 및 별지 제2호 서식)

다. 검토의견

○ 본 개정조례안은 상위법 「공동주택관리법」 개정사항을 반영하고, 아파트 주민의 공동체 활성화와 공동 주택의 유지 관리에 필요한 지원 대상 사업을 추가 신설하여 입주민들의 주거 수준 향상에 기여할 것으로 보이며 조례 개정은 특별한 문제점은 없는 것으로 판단됨.

다만, 지원 대상사업을 신설함에 따라 공동주택에 대한 보조금 지원이 확대될 것으로 예상되며, 이에 해당 부서에서는 보조금의 집행과 관리에 있어 투명성 객관성을 확보할 수 있도록 세심한 노력이 필요하다 사료됨.

관계법령

□ 「공동주택관리법」 [시행 2022. 2. 11.] [법률 제18385호, 2021. 8. 10., 일부개정]

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

제3조(국가 등의 의무) ① 국가 및 지방자치단체는 공동주택의 관리에 관한 정책을 수립·시행할 때에는 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.

1. 공동주택에 거주하는 입주자등이 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 할 수 있도록 할 것

2. 공동주택이 투명하고 체계적이며 평온하게 관리될 수 있도록 할 것
 3. 공동주택의 관리와 관련한 산업이 건전한 발전을 꾀할 수 있도록 할 것
- ② 관리주체는 공동주택을 효율적이고 안전하게 관리하여야 한다
- ③ 입주자등은 공동체 생활의 질서가 유지될 수 있도록 이웃을 배려하고 관리주체의 업무에 협조하여야 한다.

제21조(공동체 생활의 활성화) ① 공동주택의 입주자등은 입주자등의 소통 및 화합 증진 등을 위하여 필요한 활동을 자율적으로 실시할 수 있고, 이를 위하여 필요한 조직을 구성하여 운영할 수 있다.

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재활용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입에서 지원할 수 있다.

③ 제2항에 따른 경비의 지원은 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 아니하는 범위에서 입주자대표회의의 의결로 정한다.

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택의 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

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

<개정 2015. 12. 29.>

□ 「공동주택관리법 시행령」 [시행 2022. 8. 9.] [대통령령 제32868호, 2022. 8. 9., 타법개정]

제36조(담보책임기간) ① 법 제36조제3항에 따른 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별 담보책임기간(이하 “담보책임기간”이라 한다)은 다음 각 호와 같다. <개정 2017. 9. 29.>

1. 내력구조부별(「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부를 말한다. 이하 같다) 하자에 대한 담보책임기간: 10년

2. 시설공사별 하자에 대한 담보책임기간: 별표 4에 따른 기간

② 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주를 포함한다. 이 하 이 조에서 같다)는 해당 공동주택의 전유부분을 입주자에게 인도한 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택인도증서를 작성하여 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 인계하여야 한다. 이 경우 관리주체는 30일 이내에 공동주택관리정보시스템에 전유부분의 인도일을 공개하여야 한다.

③ 사업주체가 해당 공동주택의 전유부분을 법 제36조제2항에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)의 임차인에게 인도한 때에는 주택인도증서를 작성하여 분양전환하기 전까지 보관하여야 한다. 이 경우 사업주체는 주택인도증서를 작성한 날부터 30일 이내에 공동주택관리정보시스템에 전유부분의 인도일을 공개하여야 한다. <신설 2017. 9. 29.>

④ 사업주체는 주택의 미분양(未分讓) 등으로 인하여 제10조제4항에 따른 인계·인수서에 같은 항 제5호에 따른 인도일의 현황이 누락된 세대가 있는 경우에는 주택의 인도일부터 15일 이내에 인도일의 현황을 관리주체에게 인계하여야 한다. <개정 2017. 9. 29.>

제95조(업무의 위탁)

⑧ 시장·군수·구청장은 법 제89조제2항에 따라 법 제34조에 따른 소규모 공동주택의 안전관리 업무를 국토안전관리원 또는 주택관리사단체를 지정하여 위탁한다. <개정 2020. 12. 1.>

□ 「국토안전관리원법」

[시행 2022. 1. 28.] [법률 제18350호, 2021. 7. 27., 타법개정]

제5조(사업) 관리원은 다음 각 호의 사업을 한다. 다만, 「산업안전보건법」에서 근로자의 안전에 관하여 따로 정하고 있는 사항은 제외한다. <개정 2021. 7. 27.>

1. 「건설기술 진흥법」에 따른 안전관리계획의 검토, 품질관리 확인 등 설계 및 시공과정에서의 안전 및 품질 관리에 관한 사업
2. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 시설물관리계획의 검토, 정밀안전점검 또는 정밀안전진단 실시결과에 대한 평가 등 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 사업
3. 「지하안전관리에 관한 특별법」에 따른 지하안전평가서 및 착공후지하안전조사서의 검토와 재평가 등 지하안전관리에 관한 사업
4. 건설공사의 안전 및 품질 관리, 시설물의 안전 및 유지관리, 지하안전관리에 관한 기술의 연구·개발·지도·보급 및 교육 사업
5. 제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 사업에 대한 정보체계의 구축 및 통계에 관한 사업
6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 사업에 부수되는 사업
7. 국가, 지방자치단체 및 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관으로부터 위탁받은 사업
8. 그 밖에 다른 법령에 따라 관리원이 수행할 수 있거나 위탁받은 사업

부 칙 <법률 제17447호, 2020. 6. 9.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(한국시설안전공단의 명칭 변경에 따른 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따라 설립된 한국시설안전공단(이하 “한국시설안전공단”이라 한다)은 이 법에 따라 설립된 관리원으로 본다.