

서울특별시 금천구 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안

[이인식 의원 발의]

의안번호	2452
------	------

발의일자 : 2023. 11. 15.

발 의 자 : 이인식 의원

찬 성 자 : 고성미, 엄셋별,
도병두 의원

1. 제안이유

최근 주거형태의 변화로 집합건물이 증가하면서 관리비의 과도한 부과와 불투명한 사용 등 집합건물의 관리·운영과 관련된 다양한 형태의 갈등과 분쟁이 발생하고 있는 바, 효율적이고 공정한 집합건물 관리를 위한 제도적 근거를 마련하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 조례의 목적(안 제1조)
- 나. 용어의 정의 및 책무(안 제2조 및 제3조)
- 다. 집합건물 건전관리 종합계획 수립(안 제4조)
- 라. 집합건물 건전관리 지원 및 안전관리 지원(안 제5조 및 제6조)
- 마. 교육·홍보 및 필요비용 지원(안 제7조 및 제8조)
- 바. 업무의 협조(안 제9조)

3. 참고사항

가. 관계법령

- 1) 「지방자치법」 제13조
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제26조의5

나. 예산조치: 필요시 예산조치

다. 기 타

- 1) 입법예고: 2023. 11. 16. ~ 2023. 11. 22.

서울특별시 금천구 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 집합건물 관리의 투명성을 높이고, 집합건물 소유자와 점유자 등의 참여 활성화를 통해 사회공동체 조성과 집합건물 이용편의 증진을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “집합건물”이란 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다)의 적용을 받는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설을 말한다.

가. 「건축법」 제2조제2호에 따른 건축물

나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호 따른 지식산업센터

2. “구분소유자”란 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다)제2조제2호에 따른 구분소유권을 가지는 자를 말한다.

3. “점유자”란 구분소유권의 목적인 건물부분을 점유하는 자를 말한다.

4. “관리단”이란 법 제23조에 따라 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 설립되는 단체를 말한다.

5. “관리인”이란 법 제24조제1항에 따라 선임된 자를 말한다.

6. “관리위원회”란 법 제26조의3에 따라 설치된 위원회를 말한다.

제3조(적용범위) 이 조례는 제2조제1호에 따른 건물로서 「건축법」 제 11조에 따라 건축한 건물 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의2에 따라 설립의 승인을 얻은 지식산업센터에 관하여 이를 적용한다.

제4조(책무) ① 서울특별시 금천구청장(이하 “구청장”이라 한다)은 집합건물 관리의 투명성 제고를 위한 시책 마련 등 필요한 노력을 하여야 한다.

② 집합건물의 구분소유자와 점유자(이하 “소유자 등”이라 한다)는 집합건물의 이용편의 증진과 소통하는 사회공동체 조성을 위하여 노력하여야 한다.

제5조(집합건물 건전관리 종합계획 수립) ① 구청장은 집합건물의 관리 투명성과 이용편의를 높여 소유자 등이 소통하는 사회공동체를 조성하기 위하여 서울특별시 금천구 집합건물 건전관리 종합계획(이하 “종합계획”이라 한다)을 수립할 수 있다.

② 종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 집합건물 건전관리 추진에 관한 사항
2. 집합건물 건전관리를 위한 주요 추진사업에 관한 사항
3. 사업추진을 위한 재원과 재원 마련 방안에 관한 사항
4. 집합건물의 공동체 활성화에 관한 사항
5. 그 밖에 집합건물의 건전관리를 위해 필요한 사항

제6조(집합건물 건전관리 지원) 구청장은 집합건물의 건전한 관리를 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 집합건물 관리에 관한 실태조사 및 지원정책 개발에 관한 사업
2. 관리비의 투명성을 높이기 위한 법률자문 등 지원사업
3. 구분소유자 등의 법적 권한과 의무 안내·지원
4. 그 밖에 집합건물의 건전관리 지원을 위하여 필요한 사항

제7조(집합건물의 안전관리 지원) ① 구청장은 집합건물의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 집합건물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 집합건물에 대한 안전점검 및 장기수선계획 수립
3. 그 밖에 집합건물의 안전관리를 위해 필요한 사항

② 제1항에 따른 예산의 지원대상과 범위, 절차, 방법 등 필요한 사항은 구청장이 정한다.

제8조(교육·홍보) 구청장은 집합건물 건전관리를 위한 교육·홍보를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 관리단, 관리위원회의 구성·운영을 위한 안내
2. 전자적 방법을 이용한 관리단집회를 위한 안내·홍보
3. 공동캠페인과 학술세미나의 개최
4. 관련 공무원의 역량강화를 위한 교육
5. 관리단과 관리위원회, 관리인의 역량강화를 위한 교육

6. 집합건물 회계관리 관련 교육

7. 그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항

제9조(집합건물의 관리업무 필요비용 지원) ① 구청장은 집합건물의 관리와 거주민 공동체 활성화를 위하여 필요한 시범사업 또는 공모사업과 연구·조사 등을 할 수 있으며, 이 경우 필요한 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

② 제1항 후단에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 경우 지원대상, 범위, 절차, 방법 등은 구청장이 정한다.

제10조(업무의 협조) 구청장은 종합계획의 수립·시행과 집합건물 건전관리를 위하여 필요한 경우 공공기관, 법인 또는 단체, 소유자 등과 관리단에 대하여 협조를 요청할 수 있다.

제11조(자료 제출 명령) 구청장은 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 법 제26조의5제1항 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명령하게 할 경우에는, 그 내용과 기한을 명시한 문서로 하여야 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

관계 법령

□ 「지방자치법」

[시행 2023. 7. 10.] [법률 제19430호, 2023. 6. 9., 타법개정]

제13조(지방자치단체의 사무 범위) ① 지방자치단체는 관할 구역의 자치사무와 법령에 따라 지방자치단체에 속하는 사무를 처리한다.

② 제1항에 따른 지방자치단체의 사무를 예시하면 다음 각 호와 같다. 다만, 법률에 이와 다른 규정이 있으면 그러하지 아니하다.

4. 지역개발과 자연환경보전 및 생활환경시설의 설치·관리

가. 지역개발사업

나. 지방 토목·건설사업의 시행

다. 도시·군계획사업의 시행

라. 지방도(地方道), 시도(市道)·군도(郡道)·구도(區道)의 신설·개선·보수 및 유지

마. 주거생활환경 개선의 장려 및 지원

바. 농어촌주택 개량 및 취락구조 개선

사. 자연보호활동

아. 지방하천 및 소하천의 관리

자. 상수도·하수도의 설치 및 관리

차. 소규모급수시설의 설치 및 관리

카. 도립공원, 광역시립공원, 군립공원, 시립공원 및 구립공원 등의 지정 및 관리

타. 도시공원 및 공원시설, 녹지, 유원지 등과 그 휴양시설의 설치 및 관리

파. 관광지, 관광단지 및 관광시설의 설치 및 관리

하. 지방 궤도사업의 경영

거. 주차장·교통표지 등 교통편의시설의 설치 및 관리

너. 재해대책의 수립 및 집행

더. 지역경제의 육성 및 지원

□ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

[시행 2023. 9. 29.] [법률 제19282호, 2023. 3. 28., 일부개정]

제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감독) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다.

1. 제17조의2제2항에 따른 수선적립금의 징수·적립·사용 등에 관한 사항
 2. 제24조에 따른 관리인의 선임·해임에 관한 사항
 3. 제26조제1항에 따른 보고와 같은 조 제2항에 따른 장부의 작성·보관 및 증빙서류의 보관에 관한 사항
 4. 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사에 관한 사항
 5. 제32조에 따른 정기 관리단집회의 소집에 관한 사항
 6. 그 밖에 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항에 따른 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.