

구민의 작은 목소리에도

귀 기울이는 금천구의회

복지건설위원회 제2차 회의
2023. 11. 28(화) 10:00

제247회 금천구의회 정례회 심사안건 검 토 보 고 서

서울특별시 금천구 집합건물 건전관리 지원에 관한
조례안
(푸른미래도시국 건축과 소관)



복지건설위원회
전문위원 추병수

서울특별시 금천구 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안 검 토 보 고 서

1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2452호
- 나. 제 출 자 : 이인식의원
- 다. 제출일자 : 2023. 11. 15.
- 라. 회부일자 : 2023. 11. 15.

2. 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.

3. 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 안 제8조)
- 바. 업무의 협조(안 제9조)

4. 참고사항

- 가. 관련법령 : 지방자치법」 제13조, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제26조의5
- 나. 예산조치 : 필요시 예산조치
- 다. 입법예고 : 2023. 11. 16. ~ 2023. 11. 22.

5. 검토의견

가. 제정 이유

본 조례안은 공동주택과 달리 집합건물 관리에 있어 과도한 관리비 부과 및 불투명한 관리비 사용 등과 같은 관리·운영에 대한 문제가 지속적으로 발생함에 따라, 집합건물 관리의 효율적이고 공정한 관리에 필요한 제도적 근거를 마련하고자 의원 발의되었으며 총 10개의 조문과 부칙으로 구성되어 있음.

나. 주요 내용

- 1) 조례의 목적(안 제1조)
- 2) 용어의 정의 및 책무(안 제2조 및 제3조)
 - 구분소유자 및 점유자, 관리단을 정의하고, 구청장, 집합건물의 구분소유자 및 점유자의 책무를 명시함
- 3) 집합건물 건전관리 종합계획 수립(안 제4조)
 - 집합건물의 관리 투명성과 이용편의를 높여 소유자 등이 소통하는 사회공동체를 조성하기 위하여 종합계획 수립을 규정함
- 4) 집합건물 건전관리 지원 및 안전관리 지원(안 제5조 및 제6조)
 - 집합건물의 경우 「공동주택관리법」상 안전관리계획 수립이나 안전점검, 장기수선계획 등을 수립·시행할 법적 의무가 없어, 사실상 건축물 관리의 사각지대에 있으며 안 제6조에서 집합건물의 안전관리에 소요되는 비용에 대한 예산지원을 가능토록 하여 집합건물의 안전성을 확보하려는 취지로 타당하다 봄.
- 5) 교육·홍보 및 필요비용 지원(안 제7조 및 안 제8조)
 - 집합건물의 건전 관리를 위한 교육·홍보사업의 추진근거를 마련하고, 그밖에 관리업무에 필요한 비용의 지원근거를 확보하려는 것임
- 6) 업무의 협조(안 제9조)

다. 검토의견

- 본 조례안은 집합건물의 효율적이고 공정한 관리를 도모하기 위해 제도적 근거를 마련하려는 것으로, 그동안 관리 사각지대에 놓여있던 집합건물관리의 투명성을 제고할 수 있다는 측면에서 법적 타당성이 인정되며 법령의 범위에서 특별한 문제점은 없는 것으로 사료됨.

관계법령

□ 「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 퀘도사업의 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.