

구민의 작은 목소리에도
귀 기울이는 금천구의회

복지건설위원회 제1차 회의
2024. 11. 26(화) 10:00

제252회 금천구의회 정례회 심사안건 검 토 보 고 서

서울특별시 금천구 공동주택관리 지원 조례
일부개정조례안
(푸른미래도시국 주택과 소관)



복지건설위원회
전문위원 추병수

서울특별시 금천구 공동주택관리 지원 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2615호
- 나. 제 출 자 : 금천구청장
- 다. 제출일자 : 2024. 11. 13.
- 라. 회부일자 : 2024. 11. 13.

2. 제안이유

관내 공동주택의 안전사고 예방 및 유지·관리 비용의 증가에 따른 입주민 부담 경감을 위하여 공동주택지원 대상사업을 확대하고, 매년 우수관리단지를 선정·지원하여 모범 사례를 발굴 전파함으로써 상생과 화합의 주거단지를 조성하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 공용시설물의 유지관리 지원대상 사업 추가
 - 공동주택 단지 방화문 자동개폐장치 설치·개선사업(안 제4조제1항제2호러목)
 - 전기차 충전시설 설치·개선사업(안 제4조제1항제2호버목 신설)
- 나. 금천구 홈페이지, 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 게시판에 지원사업 선정·심의결과 공개 의무화(안 제5조제4항, 안 제5조제5항 신설)
- 다. 이의신청 절차 준용 규정 명시(안 제5조제6항 신설)
- 라. 공동주택관리 지원사업 공개입찰제도 도입(안 제7조제5항 신설)
- 마. 공동주택관리의 활성화를 위한 공동주택 우수관리단지 선정(안 제16조 신설)

바. 공동주택관리 지원사업 정비 및 추가에 따른 지원비율, 평가기준 변경
(안 별표 1)

사. 띄어쓰기 정비(안 제1조, 제3조, 제4조, 제5조, 제6조, 제8조, 제10조)

4. 참고사항

가. 관련법령 : 「공동주택관리법」 제3조, 제85조, 제87조

나. 예산조치 : 필요시 예산조치

다. 입법예고 : 2024. 10. 22.~ 2024. 11. 11.(20일 이상)

5. 검토의견

가. 개정 이유

본 개정안은 공동주택지원 대상사업을 확대하고 우수관리단지 선정의 근거를 마련하여 안정적인 공동주택 관리와 주민화합에 기여하고자 구청장이 제출한 안건임.

나. 주요 내용

- 1) 공용시설물의 유지관리 지원대상 사업 추가
 - 공동주택 단지 방화문 자동개폐장치 설치·개선사업(안 제4조제1항제2호리목)
 - 전기차 충전시설 설치·개선사업(안 제4조제1항제2호버목 신설)
- 2) 금천구 홈페이지, 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 게시판에 지원사업 선정·심의결과 공개 의무화(안 제5조제4항, 안 제5조제5항 신설)
- 3) 이의신청 절차 준용 규정 명시(안 제5조제6항 신설)
- 4) 공동주택관리 지원사업 공개입찰제도 도입(안 제7조제5항 신설)
- 5) 공동주택관리의 활성화를 위한 공동주택 우수관리단지 선정(안 제16조 신설)

- 6) 공동주택관리 지원사업 정비 및 추가에 따른 지원비율, 평가기준 변경
(안 별표 1)
- 7) 띄어쓰기 정비(안 제1조, 제3조, 제4조, 제5조, 제6조, 제8조, 제10조)

다. 검토의견

- 공동주택관리 보조금 사업은 「공동주택관리법」 등 상위법령에 따라 단지 내 공용시설 보수 및 재난안전시설물 보강 등 공동주택 주거환경 개선에 필요한 비용 일부를 지자체가 지원하는 사업임.
- 본 개정안은 공동주택지원 대상사업을 확대하고 공동주택관리 보조금 지원을 내실화하고 공정성과 투명성 확보를 위해 제도적 근거를 강화하고자 개정하는 것으로, 조례 개정은 상위법령 「공동주택관리법」에 따라 특별한 문제점은 없는 것으로 판단됨.

관계법령

공동주택관리법

[시행 2024. 4. 25.] [법률 제19764호, 2023. 10. 24., 일부개정]

제33조(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.

제35조(행위허가 기준 등) ① 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다. <개정 2019. 4. 23., 2021. 8. 10.>

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
2. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(「주택법」에 따른 리모델링은 제외한다)
3. 공동주택을 파손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)

3의2. 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위

4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다. <신설 2021. 8. 10.>

③ 제1항에 따른 행위에 관하여 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가를 하거나 신고의 수리를 한 사항에 관하여는 「주택법」 제19조를 준용하며, 「건축법」 제19조에 따른 신고의 수리를 한 것으로 본다. <개정 2016. 1. 19., 2021. 8. 10.>

④ 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하는 자는 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 허가를 받거나 신고를 하지 아니하고 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하는 경우 그 행위에 협조하여 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하여서는 아니 된다. 이 경우 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하는 자는 입주자등 또는 관리주체가 허가를 받거나 신고를 하였는지를 사전에 확인하여야 한다. <개정 2021. 8. 10.>

⑤ 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 제1항에 따른 행위에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 한 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 「주택법」 제49조를 준용한다. <개정 2016. 1. 19., 2021. 8. 10.>

⑥ 시장·군수·구청장은 제1항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제1항부터 제3항

까지에 따른 허가를 받거나 신고를 한 경우에는 그 허가나 신고의 수리를 취소할 수 있다. <개정 2021. 8. 10.>

제37조(하자보수 등) ① 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 제36조제1항에 따른 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)는 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 제1호부터 제4호까지에 해당하는 자(이하 이 장에서 “입주자대표회의등”이라 한다) 또는 제5호에 해당하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. 이 경우 하자보수의 절차 및 종료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2017. 4. 18.>

1. 입주자
2. 입주자대표회의
3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단
5. 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의(이하 “임차인등”이라 한다)

② 사업주체는 담보책임기간에 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 손해배상책임에 관하여는 「민법」 제667조를 준용한다. <개정 2017. 4. 18.>

③ 제1항에 따라 청구된 하자의 보수와 제2항에 따른 손해배상책임을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등에 관하여는 제39조제4항에 따라 정하는 하자판정에 관한 기준을 준용할 수 있다. <신설 2020. 12. 8.>

④ 시장·군수·구청장은 담보책임기간에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 할 수 있다. 이 경우 안전진단의 대상·절차 및 비용 부담에 관한 사항과 안전진단 실시기관의 범위 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2020. 12. 8.>

⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 입주자대표회의등 및 임차인등이 하자보수를 청구한 사항에 대하여 사업주체가 정당한 사유 없이 따르지 아니할 때에는 시정을 명할 수 있다. <신설 2017. 4. 18., 2020. 6. 9., 2020. 12. 8.>