

# 서울특별시 금천구 소규모 공동주택관리 지원 조례안

[업셋별 의원 발의]

의안번호	2675
------	------

발의일자 : 2025. 1. 23.

발 의 자 : 업셋별 의원

찬 성 자 : 고영찬 의원

## 1. 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

## 2. 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).

### 3. 참고사항

가. 관련법령 :

「공동주택관리법」 제2조, 제34조, 제85조

「건축법」 시행령 별표 1

나. 예산조치 : 필요시 조치

다. 기 타

1) 현행 조례 : 해당 없음

2) 신·구조문 대비표 : 해당 없음

3) 입법예고 : 2025. 2. 4. ~ 2. 10.

## 서울특별시 금천구 소규모 공동주택관리 지원 조례안

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 금천구 내 소규모 공동주택의 관리 및 지원에 필요한 사항 등을 규정함으로써 구민의 쾌적한 주거환경 조성 및 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “소규모 공동주택”이란 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 사용승인 된 20세대 미만의 공동주택(아파트, 다세대주택, 연립주택 등)을 말한다.

2. “관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

가. 「공동주택관리법」 제14조에 따른 입주자대표회의

나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조에 따른 관리단체. 입주자대표회의, 관리단체가 구성되지 않은 경우 입주자등 3분의 2 이상의 동의를 받은 대표

3. “입주자등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

가. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존·비속을 말한다.

나. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차

인은 제외한다) 등을 말한다.

제3조(적용 범위) 이 조례는 서울특별시 금천구(이하 “금천구”라 한다) 행정구역 내 소규모 공동주택에 대하여 적용한다. 다만, 영리목적의 임대를 위한 소규모 공동주택은 제외한다.

제4조(다른 조례와의 관계) 소규모 공동주택관리 지원에 관하여 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제5조(지원계획) 서울특별시 금천구청장(이하 “구청장”이라 한다)은 소규모 공동주택의 효율적인 관리와 지원을 위해 매년 소규모 공동주택 지원계획을 수립하여 금천구 홈페이지에 공고하여야 한다.

제6조(지원대상) 지원대상은 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일로부터 15년 이상이 경과한 소규모 공동주택으로 한다. 다만, 이 조례의 제8조제4호에 따른 사업은 15년 이상이 경과하지 않아도 지원할 수 있다.

제7조(지원기준 등) ① 구청장은 소규모 공동주택의 관리업무에 필요한 비용(이하 “보조금”이라 한다)의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

② 보조금은 총 사업비의 80퍼센트 이내로 보조하되, 1천만 원을 초과할 수 없다.

③ 보조금을 지원받은 소규모 공동주택 단지는 3년 이내에 동일한 사업으로 다시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만, 구청장이 필요하다

고 인정하는 경우에는 「서울특별시 금천구 지방보조금 관리 조례」 제12조에 따른 서울특별시 금천구 지방보조금관리위원회(이하 “위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 보조금을 지원할 수 있다.

④ 보조금 교부가 결정된 소규모 공동주택의 관리주체는 자체부담금을 확보하여야 한다.

제8조(보조사업의 종류) 보조금을 지원할 수 있는 사업은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택의 옥상 공용부분의 방수 및 유지보수
2. 우·오수관 준설에 필요한 비용(건물 내 우·오수관 제외)
3. 수목의 가지치기(수형조절 및 위험 예방) 및 수목이 훼손·고사되었을 경우 보수 또는 보식 등 조경시설
4. 안전사고의 발생이 우려되는 옥외시설물(석축, 옹벽, 담장 등 보수공사)의 안전조치에 필요한 공사
5. 범죄예방을 위한 cctv 설치
6. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 단지 내 공용시설의 유지·보수 사업

제9조(보조금의 지원신청) 관리주체가 보조금을 교부받고자 하는 경우에는 별지 제1호서식의 보조금신청서 및 다음 각 호의 서류를 소규모 공동주택 지원계획에 따른 신청 기간 내에 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 입주자등대표회의와 관리단의 의결을 증명하는 서류 또는 동의서(입주자등대표회의, 관리단이 구성되지 아니한 경우에는 입주자등 3분의

2 이상의 동의) 1부

2. 사업계획서 1부

3. 설계서(전문건설업 등록자 견적서, 산출내역서) 1부

4. 자체부담금 확보 계획서(증명서, 금융기관 예금확인서) 1부

5. 그 밖에 구청장이 정하는 사항

제10조(보조금의 교부결정 등) ① 구청장은 제9조에 따라 보조금신청서를 접수한 때에는 보조사업의 필요성 및 타당성 등을 검토하여야 한다.

② 보조금의 교부는 위원회의 심의를 거쳐 결정한다.

③ 보조금의 교부는 사업 완료 후 지급한다.

④ 구청장은 제2항에 따른 보조금의 교부를 결정한 때에는 그 결과를 관리주체에 통보하고, 금천구 홈페이지에 공개하여야 한다.

제11조(보조금의 사정변경) 관리주체는 보조금 교부 후에 부득이한 사정으로 인하여 지원사업의 내용을 변경하거나 그 사업을 중지 또는 취소하고자 할 경우에는 사전에 구청장의 승인을 받아야 한다.

제12조(보조금의 정산보고) ① 관리주체는 보조사업 종료 후 30일 이내에 별지 제2호서식의 정산보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 준공내역서 1부

2. 지출증빙서류 1부

3. 공사 전·중·후 사진 각 1부

4. 그 밖에 구청장이 정하는 사항

② 구청장은 제1항에 따라 정산보고서 등을 제출받은 때에는 사업 완료 여부, 사업비 지출의 적정성 등에 대하여 검토하여야 한다.

③ 제1항제2호의 지출증빙서류는 신용카드 매출전표, 전자세금계산서에 준하는 서류로 한다.

④ 구청장은 정산보고서의 검토를 위하여 관리주체에 필요한 자료의 제출을 요구하거나 사실 확인을 위한 검사를 실시할 수 있다.

제13조(보조금의 목적 외 사용금지) ① 관리주체는 보조금의 교부결정 내용과 조건에 따라 지원사업을 성실히 수행하여야 하며, 교부금을 다른 용도로 사용하여서는 아니 된다.

② 구청장은 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 행위를 한 경우에는 보조금의 교부를 중지하거나 이미 교부한 보조금의 전부 또는 일부의 반환을 명하여야 한다.

1. 법령을 위반하였거나 보조금을 교부 목적 외로 사용한 경우
2. 보조사업의 전부 또는 일부를 중지한 경우
3. 보조사업의 목적을 달성할 수 없다고 인정한 경우
4. 거짓 또는 부정한 방법으로 보조금을 받은 경우
5. 이 조례에 따른 명령 또는 처분을 위반하거나 검사거부 또는 허위 보고를 한 경우

③ 구청장은 제2항에 해당하는 공동주택 단지에 대하여는 보조금을 5년 이내에는 다시 지원하지 아니한다.

제14조(준용) 조례에 규정된 사항 이외에 보조금 지원에 필요한 사항은





## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

# 관계법령

## □ 공동주택관리법

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

**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

5. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 말한다.

6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.

7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.

**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)