서울특별시 마포구의회
제286회 제1차 정례회
(폐회중)

# 검 토 보 고 서

## [도시환경국]

## 도시환경건설위원회

## [전문위원 신준호]

# 목 차


| 연번 | 의안 번호 | 안 건 | 담당 부서 | 심사일 | 쪽 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 26-128 | 서울특별시 마포구 소규모 공동주택관리 지원 조례 일부개정조례안<br>[구청장 제출(2026. 11. 10.)] | 건 축 과 | 11. 16.(월) | |

# 서울특별시 마포구 소규모 공동주택관리 지원 조례 일부개정조례안

# 검 토 보 고

| 의안 번호 | 26-128 |
|---|---|

2026. 11. 16.
전문위원 신준호

## 1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(건축과)

나. 제 출 일 : 2026. 11. 10.

다. 회 부 일 : 2026. 11. 12.

## 2. 제출이유

단독·다세대 밀집지역 환경개선사업의 추진 근거를 마련하고, 소규모 공동주택의 주거환경 개선 및 효율적인 관리를 지원하기 위해 조례 일부를 개정하고자 제출됨.

## 3. 주요내용

가. 소규모 공동주택의 비용 일부 지원 중심의 규정을 관리 지원 전반으로 확대(안 제1조)

나. 기존 지원 대상 규정 삭제(안 제5조)

다. 지원대상 및 지원내용 통합과 지원 제외 가능 규정 재배치, 단독주택 포함 밀집지역 관리소 설치 및 근무자 채용 근거 신설(안 제6조)

라. 지원금액 관련 조문 정비 및 인용조항 변경(안 제7조)

## 4. 참고사항

가. 관계법령

1)「공동주택관리법」

2)「건축법」

나. 예산조치 : 비용추계 미첨부 사유서 제출

다. 기타

1) 입법예고 : 2026. 10. 15. ~ 2026. 11. 4. (의견 없음)

2) 기획예산과의 행정규제심사 검토결과: 해당 없음

3) 감사담당관의 자치법규 부패영향평가 결과: 원안 동의

4) 가족정책과의 자치법규 성별영향평가 결과: 개선사항 없음

## 5. 검토의견

### 가. 조례 개정 배경

○ 공동주택관리의 제도적 체계는 일정 규모 이상의 의무관리대상 공동주택을 중심으로 형성되어 있어, 상대적으로 규모가 작은 다세대·연립주택은 체계적인 시설관리와 공동생활환경 개선에 어려움을 겪을 수 있음.

○ 특히 관리주체가 명확하지 않은 저층주거지에서는 재활용품 배출, 무단투기, 노후시설물 점검, 골목길 안전관리 등 개별 소유자의 노력만으로 해결하기 어려운 생활환경 문제가 발생하고 있음.

○ 이에 서울시에서는[1] 2026년 3월 모아센터를 기존 13개소에서 28개소로 확대하는 계획을 발표하였으며, 개소당 연평균 1,715건의 생활밀착형

1) “빌라·단독주택 골목까지 공공관리…서울시, 99%가 만족한 ‘모아센터’28개소로 확대” (서울시 보도자료, 2026.3.24.)

서비스와 620회의 순찰 실적을 제시함에 따라 마포구만의 마을관리소 설치를 위해 조례의 일부를 개정하려는 것임.

## 나. 주요 개정 조문 검토

○ **안 제1조 목적**은 소규모 공동주택 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하던 것에서 관리 지원에 필요한 사항을 전반적으로 확대함으로 단순 재정지원에서 별도의 관리소 설치와 운영, 관리인력 배치 및 생활환경 관리서비스 제공까지 포함하려는 것으로 이해됨.

○ 다만, 신설하려는 안 제6조제3항에서 소규모 공동주택뿐만 아니라 단독주택을 포함해 관리대상으로 규정하고 있어, 조례의 목적과 실제 적용 범위가 불일치하는 것으로 판단됨.

○ 특히, 「건축법」 시행령 제3조의5 별표1[2]에서는 '단독주택'과 '공동주택'을 구별하고 있는 점을 고려하면 단독주택의 환경관리까지 포괄하는 것이 조례의 목적을 불명확하게 하는 것으로 판단됨.

○ 따라서 공공관리서비스로 확대하려면 단순히 목적 규정 조문만 개정하는 것으로는 서로 다른 법적 성격의 제도가 체계적으로 통합되기는 어려울 것으로 판단됨.

○ **안 제5조 삭제와 안 제6조제1항 지원대상 및 내용의 신설은** 현행 조례에서 별도로 규정하고 있는 소규모 공동주택의 지원대상과 지원 제외사유를 안 제6조제1항 및 제2항으로 이전하여 지원대상과 지원 내용을 하나의 조문으로 통합하려는 것임.

---

2) 1. 단독주택 : 가. 단독주택 나. 다중주택 다. 다가구주택 라. 공관(公館)
2. 공동주택 : 가. 아파트 나. 연립주택 다. 다세대주택 라. 기숙사

○ 다만, 현행 제5조는 사용승인일부터 15년 이상 경과한 소규모 공동주택을 지원대상으로 규정하고 있는 반면, 신설하려는 관리소는 특정관리구역에 포함된 단독주택과 사용승인일부터 15년이 경과하지 않은 공동주택에도 생활환경 관리서비스를 제공할 수 있는 구조이므로, 두 제도의 지원대상과 적용요건에 차이가 있음.

○ 특히, 기존 비용지원제도는 개별 공동주택의 노후도와 관리 필요성을 기준으로 지원대상을 선정하는 반면, 신설 관리소는 주택의 밀집도와 지역적 특성, 주민의 생활환경 개선 필요성 등을 기준으로 관리구역을 선정하는 점에서 지원대상을 판단하는 기준 자체가 달라지는 것으로 판단됨.

○ 이러한 차이로 기존 지원대상 규정을 삭제하여 제6조에 통합할 경우, 개별 공동주택에 대한 보조금 지원요건이 관리소의 서비스 제공대상에도 적용되는 것으로 해석되거나, 반대로 관리소의 지원범위가 기존 보조금 지원대상까지 확대하는 것으로 해석될 가능성이 있는 것으로 사료됨.

○ 이는 현행 조례의 비용지원제도와 새롭게 도입하려는 지역관리서비스가 서로 다른 지원방식과 적용기준을 갖고 있음에도, 이를 명확히 구분하지 않은 채 하나의 조문에서 규율하려는 데에서 발생하는 문제로 판단됨.

○ **안 제6조제2항은** 현행 제5조제2항에서 규정하고 있는 정비사업 추진 등에 따른 지원 제외사유를 제6조로 이전하려는 것으로, 정비사업의 계획으로 관리비용 지원의 필요성이 낮아진 소규모 공동주택에 대한 예산지원의 효율성을 담고 있음.

○ 다만, 해당 규정은 개별 공동주택에 대한 관리비용 지원의 필요성을 판단하는 기준으로서 신설 관리소가 특정 지역에 제공하는 청소·안전순찰·생활환경 정비 등의 공공관리서비스와는 그 적용 목적과 성격이 다르다는 점을 고려해야 할 것으로 판단됨.

○ 특히, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」이나 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업이 추진되는 지역이더라도 실제 철거 또는 이주가 이루어지기 전까지 주민이 계속 거주하는 경우에는 생활환경 관리와 안전순찰 등의 공공서비스가 여전히 필요할 수 있음.

○ 그럼에도 기존 비용지원의 제외사유를 관리소의 서비스 제공 여부까지 동일하게 적용할 경우, 정비사업 추진지역이라는 이유만으로 생활환경 관리가 필요한 주민들이 공공서비스에서 배제될 수 있으므로 현행 제5조제2항의 지원 제외 규정을 유지하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.

○ **안 제6조제3항은** 소규모 공동주택과 단독주택 등이 밀집한 지역에 별도의 관리소를 설치하고, 관리인력을 채용하여 청소·안전·주차·시설유지관리 등의 업무를 수행하도록 함으로써, 기존의 개별 공동주택에 대한 비용지원에서 지역 단위의 공공관리서비스로 지원범위를 확대하려는 것임.

○ 현행 조례는 소규모 공동주택의 관리비용 일부를 지원하는 재정지원형 조례인데 신설하려는 관리소는 시설과 인력을 확보하여 생활환경 관리서비스를 직접 제공하는 시설운영형 제도로서 두 제도의 법적 성격과 지원방식이 상이함에도 이를 하나의 조항에서 포괄적으로 규정하는 것은 입법체계상 적절성에 대한 검토가 필요할 것으로 판단됨.

## 다. 종합의견

○ 본 일부개정조례안은 소규모 공동주택과 단독주택 등이 밀집한 지역에 별도의 관리소를 설치하고 관리인력을 채용하여 청소·안전·주차·시설 유지관리 등의 업무를 수행하도록 규정한 것으로 기존 개별 공동주택에 대한 관리비용 지원에서 지역 단위의 공공관리서비스로 지원범위를 확대하려는 취지로 이해할 수 있음.

○ 다만, 현행 조례는 소규모 공동주택의 관리비용 일부를 지원하는 것이 목적인데 신설하려는 관리소는 시설과 인력을 확보하여 생활환경 관리 서비스를 직접 제공하는 방식으로서 두 제도의 지원체계와 운영방식이 상이함에도 이를 하나의 조항에 포괄적으로 규정하고 있어 입법체계상 적절성에 대한 검토가 필요할 것으로 판단됨.

○ 특히, 강북구는 2025년 12월 「서울특별시 강북구 빌라관리사무소 설치 및 운영에 관한 조례」를 별도로 제정하여 관리소의 설치와 기능, 관리구역의 선정, 관리인력의 채용 및 성과평가 등에 관한 사항을 구체적으로 규정하고 있음.

○ 당시 강북구의회 심사과정에서도 기존 공동주택 관련 조례에 근거하여 사업을 추진하면서 별도의 조례를 제정하는 이유와 관리구역 내 단독주택 거주자의 서비스 이용범위 등에 관한 문제가 제기되었으며 집행부는 사업의 체계적인 운영과 확대되는 기능을 규정하기 위한 것이라고 설명하였음.

○ 이러한 사례를 고려하면 마포구 역시 관리소의 설치 근거뿐만 아니라 관리대상 지역의 선정기준과 업무범위, 사유재산에 대한 관리책임 및

인력운영 등에 관한 사항을 구체적으로 규정할 필요가 있을 것으로 사료됨.

○ 아울러 서울시의 「마을관리소 지원에 관한 조례」는 저층주거지의 안전관리와 환경개선 등을 지원하기 위하여 2021년 제정되었으나, 시범사업의 성과평가 부족과 기존 주거환경 개선사업과의 중복 가능성 등이 제기되어 2022년 폐지된 사례가 있음.

○ 또한, 마포구에서 운영하고 있는 '그냥해드림센터'는 고령자 가구를 대상으로 경미한 생활시설 수리 등을 지원하고 있어 신설 관리소의 시설유지관리 및 생활불편 해소 업무와 일부 기능이 중복될 가능성이 있다는 점에서, 기존 공공서비스와의 차별성 및 연계·통합 운영 가능성에 대한 검토가 필요함.

○ 따라서 관리소 설치에 앞서 기존 시설의 운영현황과 지원범위를 비교·분석하고, 공용부분의 환경관리와 개별 가구의 생활지원 업무를 구분하는 등 행정서비스의 중복을 방지하고 사업의 실효성을 확보하기 위한 방안이 마련돼야 하겠음.

○ 또한 서울시 모아센터 공모사업과 동행일자리 예산을 활용하여 초기 사업비와 인건비를 확보하였더라도 향후 서울시 지원이 축소되거나 종료될 경우 관리소 운영비가 구비 부담으로 전환될 가능성이 있음.

○ 특히 제출된 사업계획에는 2027년 사업비가 1억 3,950만 원으로 제시되어 있음에도 비용추계 미첨부 사유서가 제출되어 있어 재정소요의 산정기준과 중장기적인 운영계획에 대한 집행부의 구체적인 설명이 필요할 것으로 판단됨.

○ 따라서 관리소 설치의 정책적 필요성은 인정되나, 타 자치구의 입법 사례와 서울시 유사 사업의 운영·폐지 사례를 고려하여 관리소의 설치 및 운영기준, 기존 공공서비스와의 연계, 재정운영과 성과평가에 관한 사항을 별도의 조문으로 구체화하고, 향후 사업의 확대 가능성과 지속 가능성을 고려하여 독립적인 저층주거지 관리소 설치·운영 조례를 제정하는 방안도 함께 논의하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

# 〔관 계 법 령〕

## 「공동주택관리법」

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.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항




서울특별시 마포구의회