

서울특별시 마포구 소규모 공동주택관리 지원 조례안

(대표발의: 최 은 하 의원)

의 안 번 호	25-83
------------	-------

발의년월일: 2025. . .

발의자: 최은하, 강동오, 권인순, 신종갑,
안미자, 오옥자, 이상원, 장영준,
장정희, 차해영, 채우진, 한선미,
홍지광

1. 제정이유

안전관리 사각지대에 속해있는 30세대 미만 소규모 공동주택에 우·오수관
준설 및 공용부분에 대한 유지·보수 비용을 지원하는 근거를 마련하여
마포구민의 주거환경을 개선하고, 안전사고를 예방할 수 있도록 함.

2. 주요내용

- 가. 조례의 목적 및 용어의 정의(안 제1조~제2조)
- 나. 다른 조례와의 관계(안 제3조)
- 다. 소규모 공동주택관리 지원계획 수립 및 시행(안 제4조)
- 라. 지원대상의 기준(안 제5조)
- 마. 비용을 지원하는 사업 및 내용(안 제6조~제7조)
- 바. 신청 절차에 관한 사항(안 제8조)
- 사. 사업의 추진 및 정산보고(안 제9조~제10조)
- 아. 보조금의 목적 외 사용금지(안 제11조)
- 자. 전문가의 활용 및 자문(안 제12조)

3. 관계법령

가. 「공동주택관리법」 제34조

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제81조

다. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조의3 및 제37조

4. 조 례 안 : 붙임

5. 예산조치 : 비용추계서 미첨부사유서 첨부

6. 기타사항

가. 입법예고: 2025. 8. 7. ~ 8. 13.

나. 의견제출: 없음

서울특별시 마포구 소규모 공동주택관리 지원 조례안

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 마포구 내 소규모 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경 조성과 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “소규모 공동주택”이란 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 사용승인된 30세대 미만의 공동주택 중 같은 법 시행령 별표 1 제2호에 따른 아파트, 다세대주택, 연립주택을 말한다.

2. “입주자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

가. 주택의 소유자

나. 주택의 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존·비속

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

가. 「공동주택관리법」 제14조에 따른 입주자대표회의

나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조에 따른 관리단

다. 입주자대표회의, 관리단이 구성되지 않은 경우 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 대표

제3조(다른 조례와의 관계) 소규모 공동주택의 관리에 필요한 비용의 지원

에 관하여 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제4조(소규모 공동주택관리 지원계획 수립·시행) 서울특별시 마포구청장(이하 “구청장”이라 한다)은 매년 마포구 소규모 공동주택관리 지원계획을 수립하고 이를 마포구 홈페이지에 공고하여야 한다.

제5조(지원대상) ① 이 조례에 따른 지원대상은 서울특별시 마포구에 위치한 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일로부터 15년 이상이 경과한 소규모 공동주택으로 한다. 다만, 제6조제1호에 따른 사업은 15년 이상이 경과하지 않아도 지원할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사업의 계획 또는 추진으로 인하여, 지원의 필요성이 현저히 낮다고 구청장이 인정하는 소규모 공동주택의 경우에는 지원하지 않을 수 있다.

제6조(비용의 지원) 구청장은 소규모 공동주택관리에 필요한 경우에는 예산의 범위에서 다음 각 호의 사업 추진 비용을 지원할 수 있다.

1. 안전사고의 발생이 우려되는 옥외시설물(석축, 옹벽, 담장 등)의 보수 등 안전조치에 필요한 공사
2. 건물 밖 우·오수관 준설
3. 수형조절 및 위험 예방을 위한 수목의 가지치기 및 수목이 훼손·고사되었을 경우 처리

4. 옥상 공용부분에 대한 방수, 유지 및 보수

5. 그 밖에 구청장이 지원이 필요하다고 인정하는 단지 내 공용시설의 유지 및 보수

제7조(지원 내용 등) ① 구청장이 제6조에 따라 지원하는 비용(이하 “보조금”이라 한다)은 소규모 공동주택 당 연간 2천만원을 초과할 수 없다.

② 제1항에 따라 보조금을 지원받은 소규모 공동주택은 보조금 교부일로부터 3년 이내에는 동일한 사업으로 보조금을 신청할 수 없다.

③ 보조금 교부가 결정된 소규모 공동주택의 관리주체는 자체부담금을 확보하여야 한다.

제8조(신청 절차) ① 보조금을 신청하려는 관리주체는 별지 제1호서식의 보조금 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제4조의 소규모 공동주택관리 지원계획에 따른 신청기간 내에 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 입주자대표회의나 관리단의 의결을 증명하는 서류 또는 동의서(입주자 대표회의, 관리단이 구성되지 아니한 경우에는 입주자 3분의 2 이상의 동의) 1부

2. 사업계획서 1부

3. 설계서 1부

4. 자체부담금 확보 계획서 1부

5. 그 밖에 구청장이 보조금의 교부에 필요하다고 인정하는 사항

② 구청장은 제1항에 따른 보조금 신청을 접수한 때에는 현장조사를 실시하

고 사업의 필요성 및 타당성 등을 검토하여야 한다.

- ③ 구청장은 「서울특별시 마포구 공동주택 지원 조례」 제9조에 따른 위원회의 심의를 거쳐 보조금의 지급 여부를 결정할 수 있다.
- ④ 구청장은 보조금의 교부를 결정한 때에는 그 결과를 관리주체에 통보하고, 서울특별시 마포구 홈페이지에 공개하여야 한다. 이 경우 보조금은 사업 완료 후에 지급한다.

제9조(사업의 시행 및 변경) ① 관리주체는 제8조제4항의 보조금 교부 결정 통보를 받은 날부터 1개월 이내에 별지 제2호서식의 착수통지서를 구청장에게 제출한 후 해당 사업에 착수하여야 한다.

- ② 관리주체는 보조금 교부 후에 부득이한 사정으로 인하여 사업의 내용을 변경하거나 그 사업을 중지 또는 취소하고자 할 경우에는 사전에 구청장의 승인을 받아야 한다.

제10조(보조금의 정산보고) ① 관리주체는 사업 종료 후 30일 이내에 별지 제3호서식의 정산보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출하여야 한다.

- 1. 준공내역서 1부
- 2. 지출증빙서류 1부
- 3. 공사 전·후 사진 각 1부
- 4. 그 밖에 구청장이 정하는 사항

- ② 구청장은 제1항에 따라 정산보고서 등을 제출받은 때에는 사업완료 여부,

사업비 지출 내역 등에 대하여 검토하여야 한다.

- ③ 제1항제2호의 지출증빙서류는 신용카드 매출전표, 세금계산서 그 밖에 이에 준하는 서류로 한다.
- ④ 구청장은 정산보고서의 검토를 위하여 관리주체에 필요한 자료의 제출을 요구하거나 사실 확인을 위한 검사를 실시할 수 있다.

제11조(보조금의 목적 외 사용금지) ① 관리주체는 보조금의 교부결정 내용과 조건에 따라 사업을 성실히 수행하여야 하며, 보조금을 다른 용도로 사용하여서는 아니 된다.

- ② 구청장은 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 보조금의 교부 결정을 취소하거나 이미 교부한 보조금의 전부 또는 일부의 반환을 명하여야 한다.

1. 거짓 또는 부정한 방법으로 보조금을 교부받았을 때
2. 보조금을 목적 외로 사용한 때
3. 사업의 전부 또는 일부를 중지한 때
4. 사업의 목적을 달성할 수 없다고 인정한 때

- ③ 구청장은 제2항에 해당하는 소규모 공동주택에 대하여는 5년 이내의 범위에서 보조금을 교부하지 아니한다.

제12조(전문가의 활용 및 자문) 구청장은 소규모 공동주택관리 지원의 원활한 추진을 위하여 관련분야 전문가에게 현장조사·검사·확인업무의 대행을 요청하거나 자문 등을 받을 수 있다.

제13조(준용) 이 조례에 규정된 사항 이외에 소규모 공동주택관리 지원에 관하여 필요한 사항은 「서울특별시 마포구 공동주택 지원 조례」, 「서울특별시 마포구 지방보조금 관리 조례」를 준용한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

【별지 제1호서식】

보조금 신청서

보 조 금 신 청 서						
신 청 자	공동주택명				대 표 자 (전화번호)	
	주 소					
	동 수		사용승인일			
	세 대 수		입주자대표회의 의결일			
신 청 내 용						
사 업 명				사업기간	년 월 일 ~ 년 월 일	
공사구분	사 업 개 요		소 요 경 비 의 내 역 (단위: 천원)			
	사업의 목 적	사업의 내 용	계	보 조 액	자체부담액	
「서울특별시 마포구 소규모 공동주택관리 지원 조례」 제8조제1항에 따라 위와 같이 소규모 공동주택 관리에 따른 보조금을 신청합니다. 년 월 일 관리주체 대표 (인) 서울특별시 마포구청장 귀중						
※ 구비서류 1. 입주자대표회의, 관리단 의결을 증명하는 서류 또는 동의서 1부 2. 사업계획서 1부 3. 설계서 1부 4. 자체부담금 확보 계획서 1부						

【별지 제2호서식】

착수통지서

착 수 통 지 서			
공동주택명		대 표 자	
소 재 지		전화번호	
사 업 명			
계약내용	발 주 자		
	계약상대자		
	계약금액		
	계약보증금		
	착수연월일		
	준공예정일		
	그 밖의 사항		
「서울특별시 마포구 소규모 공동주택관리 지원 조례」 제9조제1항에 따라 위와 같이 사업에 착수하였음을 통지합니다. 년 월 일 관리주체 대표 (인) 서울특별시 마포구청장 귀중			
※ 구비서류 : 계약서 사본 1부			

【별지 제3호서식】

정 산 보 고 서				
공동주택명			대 표 자	
소 재 지			전화번호	
사 업 명				
사업기간	년 월 일 ~ 년 월 일			
보 조 사 업 자	성 명 (대 표 자)	(☎:)		
	주 소			
보조사업비 정 산 내 역	계	보 조 액	자체부담액	잔 액
「서울특별시 마포구 소규모 공동주택관리 지원 조례」 제10조제1항에 따라 정산 보고서를 제출합니다. 년 월 일 관리주체 대표 (인) 서울특별시 마포구청장 귀중				
※ 구비서류 1. 준공내역서 1부 2. 지출증빙서류 1부 3. 공사 전·후 사진 각 1부				

【관 계 법 령】

공동주택관리법

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

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.>

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

도시 및 주거환경정비법 (약칭: 도시정비법)

[시행 2025. 6. 4.] [법률 제20955호, 2025. 5. 20., 일부개정]

제16조(정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시) ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2018. 6. 12.>

② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같

다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. <개정 2018. 6. 12., 2020. 6. 9.>

③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등) ① 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제78조 제4항에 따른 관리처분계획인가의 고시가 있는 때에는 제86조에 따른 이 전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2017. 8. 9.>

1. 사업시행자의 동의를 받은 경우

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 경우

② 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.

③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있다. 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서

의 권리·의무에 영향을 주지 아니한다.

1. 「재난 및 안전관리 기본법」·「주택법」·「건축법」 등 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우
2. 폐공간(廢空間)의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우

④ 시장·군수등은 사업시행자가 제2항에 따라 기존의 건축물을 철거하거나 철거를 위하여 점유자를 퇴거시키려는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물을 철거하거나 점유자를 퇴거시키는 것을 제한할 수 있다. <개정 2022. 6. 10., 2023. 2. 14.>

1. 일출 전과 일몰 후
2. 호우, 대설, 폭풍해일, 지진해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해발생이 예상되어 기상청장이 「기상법」 제13조의2에 따라 특보를 발표한 때
3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조에 따른 재난이 발생한 때
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 시기로 시장·군수등이 인정하는 시기

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

(약칭: 소규모주택정비법)

[시행 2025. 6. 4.] [법률 제20549호, 2024. 12. 3., 타법개정]

제23조의3(행위제한 등) ① 소규모주택정비사업의 사업시행구역에서 다음 각 호의 다음 날부터 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의 분할·합병, 물건을 쌓아놓는 행위 등 그 밖에 대통

령령으로 정하는 행위를 하려는 자는 시장·군수등의 허가를 받아야 하고, 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 제18조 또는 제19조에 따른 공공시행자 또는 지정개발자의 지정이 취소되거나 제22조제9항에 따라 주민합의체가 해산되는 경우 또는 제23조의2에 따라 조합설립인가가 취소되는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2023. 4. 18.>

1. 제18조제2항 및 제19조제2항에 따른 공공시행자 및 지정개발자의 지정 고시가 있는 날

2. 제22조제10항에 따른 주민합의체 구성 고시가 있는 날

3. 제23조제9항에 따른 조합설립인가 고시가 있는 날

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 허가를 받지 아니하고 할 수 있다.

1. 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위한 행위

2. 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우 해당 건축물에 대한 안전조치를 위한 행위

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

③ 제1항에 따라 허가를 받아야 하는 행위로서 제1항 각 호에 따른 고시 당시 이미 관계 법령에 따라 행위허가를 받았거나 허가를 받을 필요가 없는 행위에 관하여 그 공사 또는 사업에 착수한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다.

④ 시장·군수등은 제1항을 위반한 자에게 원상회복을 명할 수 있다. 이 경우 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 때에는 시장·군수등은 「행정대집행법」에 따라 대집행할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 허가에 관하여 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「국

토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조부터 제60조까지 및 제62조를 준용한다.

⑥ 제1항에 따른 허가를 받은 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따라 허가를 받은 것으로 본다.

[본조신설 2022. 2. 3.]

제37조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등) ① 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 사업시행계획이 인가된 때에는 제40조에 따른 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 사업시행자의 동의를 받은 경우

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 완료되지 않은 경우

② 사업시행자는 제29조에 따른 사업시행계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.

③ 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있다. 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서의 권리·의무에 영향을 주지 아니한다.

1. 「재난 및 안전관리 기본법」, 「주택법」, 「건축법」 등 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우

2. 폐공가(廢公家)의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우

④ 시장·군수등은 사업시행자가 제2항에 따라 기존의 건축물을 철거하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물의 철거를 제한할 수 있다. <개정 2023. 2. 14.>

1. 일출 전과 일몰 후

2. 호우, 대설, 폭풍해일, 지진해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해발생이 예상되어 기상청장이 「기상법」 제13조의2에 따라 특보를 발표한 때

3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조에 따른 재난이 발생한 때

4. 제1호부터 제3호까지에 준하는 시기로 시장·군수등이 인정하는 시기

서울특별시 마포구 소규모 공동주택관리 지원 조례안

비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용발생 요인 및 관련 조문

- 6조(비용의 지원) 및 7조(지원 내용 등)에 따른 지원사업 비용 발생

2. 미첨부 근거 규정

- 「서울특별시 마포구 자치법규의 입법에 관한 조례」 제12조제2항제1호

3. 미첨부 사유

- 본 조례는 「공동주택관리법」 제34조에서 위임된 소규모 공동주택의 안전 관리와 안전사고의 예방 등을 위해 지원하는 사업으로 예상되는 비용이 연평균 1억원 미만으로 비용추계서 작성 대상이 아님.

4. 작성자

작성자 이름	도시주택국 건축지원과 김희철
연 락 처	02 - 3153 - 9404