

서울특별시 마포구 공동주택 지원 조례
일부개정조례안 검토보고서

2013년 10월 25일

마포구의회 복지도시위원회
전문위원 김은모

서울특별시 마포구 공동주택 지원 조례 일부개정조례안 검토보고서

1. 안건명

- 서울특별시 마포구 공동주택 지원 조례 일부개정조례안

2. 발의일자 및 발의자

- 2013년 10월 14일(月), 유동균 의원 외 9명

3. 위원회 회부일자

- 2013년 10월 15일(火)

4. 관련근거

- 주택법(2013.9.5.시행 법률 제11871호)제43조, 제43조의3, 제49조, 제50조, 제81조
- 주택법 시행령(2013.6.19.시행 대통령령 제124622호)제48조, 제118조
- 서울시 주택조례(2013.5.16.시행 서울특별시조례 제5526호)제9조의2
- 재난 및 안전관리 기본법 시행령(2013.5.31.시행 대통령령 제24557호) 제32조, 제33조
- 서울특별시 마포구 재난 및 안전관리기구의 구성·운영 조례 제27조, 제28조

5. 개정이유

가. 본 조례안은 2010년 4월 「주택법」 제43조3 이 개정됨에 따라 20세대이상 150세대 미만의 소규모 공동주택과 건축물 및 부대시설 등에 대하여 공동주택의 안전점검을 실시하도록 되어 있고,

- 나. 지방자치단체의 장은 150세대 미만의 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 공동주택에 대한 안전점검과 시설물 등에 대한 안전관리 계획의 수립 및 시행에 대한 업무를 할 수 있도록 규정하고 있음
- 다. 서울시에서도 2013.5.16. 「서울특별시 주택 조례」 제9조의2 에 근거하여 서울시와 자치구 분담률을 매년 자치구 재정자립도에 따라 20~50%로 정하여 자치구에서 소규모공동주택의 안전관리 계획 및 안전점검을 할 수 있도록 예산지원을 하고 있는 바,
- 라. 이에 우리 구에서도 사업승인대상이지만 관리주체 등이 없는 20세대 이상 150세대 미만의 소규모 공동주택과 건축물 및 시설물 등에 대한 소규모 공동주택의 안전관리 지원 근거를 조례에 마련함으로써 공동주택의 효율적인 관리로 안전사고 예방에 만전을 기하고자 하는 것임.

6. 주요내용

- 가. 공동주택의 공동체 활성화 및 관리를 공동주택의 공동체 활성화 관리 및 안전으로, 쾌적한 주거환경조성을 쾌적하고 안전한 주거 환경조성으로 용어 정의(안 제1조)
- 나. 공동주택 관리 및 공동체 활성화 지원을 공동주택 관리·안전 및 공동체 활성화 지원으로 용어 정의(안 제2조제1항)
- 다. 소규모 공동주택의 안전관리 조항을 신설(안 제4조의2)
 - ① 구청장은 주택법 제43조의3에 따라 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 업무를 할 수 있다

1. 법 제49조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 법 제50조에 따른 안전점검
 - ② 구청장은 제1항에 따른 소규모 공동주택의 안전관리 및 교육 등을 한국시설안전공단 또는 주택법 제81조제2항에 따른 주택관리사 단체에 위탁하여 시행할 수 있다.
 - ③ 제1항의 소규모 공동주택은 사용승인일로부터 15년이 경과된 주택으로서, 관리주체가 없는 국민주택규모 이하가 50% 이상인 공동주택과 건축물 및 시설물 등으로 한정한다.

7. 검토의견

- 가. 20세대 이상 150세대 미만의 공동주택의 일부는 관리주체가 구성되어 있지 않거나 관리인 1명이 근무하고 있는 실정이며, 대부분은 관리인이 없는 공동주택으로 실제 공동주택에 거주하는 자는 안전불감증에 사로잡혀 안전점검의 필요성을 느끼지 못하고 생활하고 있는 것이 소규모 공동주택의 현실임.
- 나. 이에 마포구에서는 관리주체가 없거나 15년 이상된 노후 공동주택에 대해서는 총무과에서 위촉 관리하고 있는 “마포구 안전관리자문단”에 의뢰하여 안전점검을 실시하고 있고, 점검결과 지적사항에 대해서는 관리인이나 입주자 대표에게 시정조치를 하는 등 재난 및 안전기본법에 따라 안전계획수립 및 안전점검 등 년 4회에 걸쳐 소규모 공동주택에 대한 안전점검을 실시하고 있음.
- 다. 따라서 우리 구에서는 소규모 공동주택에 대한 안전점검 등을 실시할 수 있는 근거가 되는 조례가 없어 서울특별시 마포구 공동

주택 지원 조례에 사용 승인일로부터 15년이 경과된 주택으로서,
관리주체가 없는 국민주택규모 이하가 50% 이상인 공동주택과
건축물 및 시설물 등에 한정하여 안전점검 예산 지원을 위한
근거 조례를 마련하여 소규모 공동 주택이 안전점검을 받는데
소홀함이 없도록 조례를 개정함은 타당하다고 판단됨

■ 참고 사항

1. 마포구 공동주택 안전점검 현황

- 마포구 관내 소규모 공동주택(20세대 이상 150세대 미만) : 83개 단지
- 마포구에서 안전관리 계획 및 안전점검시(관리주체가 없는 공동주택) : 36개 단지
- 마포구 조례대로 안전관리 계획 및 안전점검시(15년 이상 공동주택) : 20개 단지
- 서울시 조례대로 안전관리 계획 및 안전점검시(15년이상, C등급 이상) : 12개 단지

2. 마포구 공동주택 안전점검 시기 및 대상

구 분	시 기	대 상
해빙기 대비 안전점검	2~3월 중	20세대 이상 공동주택
우기 대비 안전점검	5~6월 중	20세대 이상 공동주택
월동기 대비 안전점검	11~12월 중	20세대 이상 공동주택
공동주택 자체 안전점검	반기별 1회	관리주체가 없는 20세대 이상 150세대 미만 공동주택과 건축물 및 시설물 등

※ 2013년도 안전점검 실시 현황 : 4회/ 646만원

○ 서울시 자치구별 소규모 공동주택 예산지원시 분담률

구 분(년도)	분 담 률	
	서 울 시	마 포 구
2013년	50	50
2014년	40	60

※ 2014년도 서울시 예산지원 : 72만원(40% 분담률)

○ 서울시 마포구 소규모 공동주택 예산지원시 분담률

대 상	분 담 률	
	관리주체(공동주택)	마 포 구
150세대 미만	50	50

※ 지원근거 : 서울특별시 마포구 공동주택 지원 조례 제4조

⇒ 서울특별시 마포구 공동주택 지원금 지원기준(별표 1)

나. 공용시설물의 유지관리 사업(제4조제1항제2호의 각 목) 지원사업

13. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

의 규정에 따라 관리주체(공동주택)와 마포구가 50:50으로 관리

주체 등과 분담을 하여 공동주택 안전점검 비용을 지원할 수 있음

관 련 근 거

서울특별시 마포구 공동주택 지원 조례

(제정) 2005. 9.26 조례 제 607호
(일부개정) 2012.12.31 조례 제901호

제4조(지원대상) ① 구청장은 제3조의 공동주택에 대해 다음 각 호에 해당하는 경우에 필요한 비용의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있으며, 지원기준은 별표 1과 같다.(개정 2012.12.31.)

2. 공용시설물의 유지관리를 위한 지원은 다음 각 목의 경우와 같다. 다만, 하자보수비용의 지원은 해당 공동주택건설 사업주체의 하자보수기간이 경과한 시설물에 한한다.

가. 주 도로 및 보안등의 보수

나. 옥외 하수도의 보수 및 준설

다. 경로당의 보수

라. 실외 운동시설의 보수

마. 인근 지역 주민에게 개방하는 공동실내체육시설의 설치·개선

바. 장애인 편의시설 및 에너지절감시설의 설치·개선

사. 자전거도로·자전거주차 및 관련시설 설치·개선

아. 재난안전시설물의 보수·보강

자. 옥외주차장의 증설 및 보수

차. 쓰레기 집하 및 친환경시설, 택배시설의 설치·개선

카. 에너지절약 및 절수 시설의 설치 개선

타. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

[별표 1] <개정 2012.12.31.>

공동주택 지원금 지원기준

(제4조제1항 관련)

1. 지원비율

가. 공동체 활성화 사업<제4조제1항제1호의 각 목>

지 원 사 업	자치구 분담률	공동주택 분 담 률	비 고(증감률)
1. 담장 또는 통행로 개방에 따른 보안등, CCTV의 설치·유지	70	30	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 인근 지역주민을 포함하는 사업은 지원금의 10% 증액 ▪ 전년도 우수 공동주택으로 선정된 단지의 사업은 지원금의 10% 증액 ▪ 300세대미만 의무관리대상은 지원금의 5% 증액 ▪ 소형 임의관리대상(100세대 이하)은 지원금의 10% 증액 ▪ 그 밖의 공동주택활성화 공모사업의 경우는 지원비율에 상관없이 공모 시 안내한 지원비의 범위 내에서 지원 가능 ▪ 중앙정부 및 서울시와 매칭사업의 경우 지원비율에 상관없이 매칭사업비 범위에서 지원 가능
2. 입주자대표회의 등 회의공개 시설장비의 설치	70	30	
3. 공동주택간 갈등해소를 위한 사업	70	30	
4. 보육 및 보육시설의 설치 및 개보수	70	30	
5. 주민 참여형 봉사활동 및 보육프로그램 운영	70	30	
6. 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영	60	40	
7. 주민 공동이용을 위한 카페, 강의실 등 다목적용 시설의 보수	60	40	
8. 인근 주민에게 개방된 화장실 보수	60	40	
9. 인근 주민에게 개방된 어린이놀이터 유지보수	60	40	
10. 단지 내 개방을 위한 담장 허물기 사업	60	40	
11. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사업	60	40	

나. 공용시설물의 유지관리 사업<제4조제1항제2호의 각 목>

지 원 사 업	자치구 분담률	공동주택 분 담 률	비 고(증감률)
1. 옥외 하수도의 보수 및 준설	60	40	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공동체 활성화 등의 평가점수에 따라 제2호와 같이 지원금 증감 ▪ 300세대미만 의무관리대상 지원금의 5% 증액 ▪ 소형 임의관리대상(100세대 이하)은 지원금의 10% 증액 ▪ 중앙정부 및 서울시와 매칭사업의 경우 지원비율에 상관없이 매칭사업비 범위에서 지원 가능
2. 경로당의 보수	60	40	
3. 실외 운동시설의 보수	50	50	
4. 인근 주민에게 개방하는 공동실내체육시설의 설치·개선	50	50	
5. 장애인 편의시설 및 에너지절감시설의 설치·개선	50	50	
6. 자전거도로·자전거주차 및 관련시설 설치·개선	50	50	
7. 재난안전시설물의 보수·보강	50	50	
8. 옥외주차장의 증설 및 보수	50	50	
9. 쓰레기 집하 및 친환경시설, 택배시설의 설치 개선	50	50	
10. 에너지절약 및 절수 시설의 설치 개선	50	50	
11. 주 도로 및 보안등의 보수	50	50	
12. 영구임대아파트의 공동전기료	60	40	
13. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항	50	50	