

서울특별시마포구공동주택지원에관한조례  
전부개정조례안 검토보고서

2010년 12월 3일

마포구의회 복지도시위원회  
전문위원 이국환

# 서울특별시마포구공동주택지원에관한조례

## 전부개정조례안 검토보고서

「서울특별시마포구공동주택지원에관한조례」 전부개정조례안은 2010년 11월 17일 마포구청장으로부터 제출되어 11월 18일 당 위원회에 회부되었음.

### I . 개정이유

본 전부개정조례안은 「주택법」에서 공동주택 관리업무의 하나로 공동체 활성화가 도입됨에 따라 시설물의 유지·보수비 지원 위주로 된 조례를 공동체 활성화를 위한 사업의 지원방법을 마련하기 위해 개정 하려는 것임.

### II . 주요내용

- 가. 조례제명을 “서울특별시마포구공동주택지원에관한조례”를 “서울특별시 마포구 공동주택 지원 조례”로 변경함.
- 나. 공동체 활성화 사업의 지원 및 공용시설물 보수·설치비용 지원대상을 확대하여 규정함(안 제4조제1항)
- 다. “공동주택관리 전문가 자문단”신설에 대해 규정함(안 제4조제2항)
- 라. 공동주택 일반 상담실 설치에 대해 규정함(안 제4조제4항)
- 마. 공동주택 관리주체가 지원금을 투명한 방법으로 집행하는 방안을 규정함(안 제10조제4항, 제8조제4항 신설)
- 바. 공동주택 지원금의 우선 지원대상에 대해 규정함(안 제10조제2항)
- 사. 공동주택의 공동체 활성화 사업 등에 대한 차등지원 기준에 대해 규정함(안 제10조제3항 별표1)

### Ⅲ. 검토의견

동 개정 조례안은 「주택법」에서 공동주택 관리업무의 하나로 공동체 활성화가 도입됨에 따라 시설물의 유지·보수비 지원 위주로 된 조례를 공동체 활성화를 위한 사업 지원방법을 마련하기 위해 개정하려는 것으로 주요내용을 보면, 공동체 활성화 사업의 지원 및 공용시설물 보수·설치 비용 지원대상을 확대하여 지정하고, 공동주택 관리주체가 지원금을 투명한 방법으로 집행하도록 하며, 공동주택관리 전문가 자문단을 구성 운영 할 수 있으며, 공동주택 지원금의 우선 지원대상 및 공동체 활성화 사업 등에 대한 차등지원 기준을 마련하였음.

동 개정 조례안은 공동주택의 관리과정에서 발생하는 비리 및 분쟁을 해소하고 무관심과 배타주의로 붕괴되고 있는 커뮤니티의 활성화를 통해 함께하는 열린 공동주택을 조성하기 위한 것으로 조금 늦은 감은 있지만 적절한 조례개정으로 판단됨.

본 개정 조례안 중 수정의견을 보고 드리면, 안 제4조제1항 제2호 차목의 "음식물 쓰레기 등"을 삭제하고, 안 제4조제3항 "관리주체의"를 "관리주체가"로 하고, "서식에 의한 신청에 의거 실시하되"를 "서식으로 신청하고"로 하며, 안 제4조제4항 "상당자에"를 "전문 상담자에"로 하고, 안 제9조제3항 3호의 "5명"을 "4명"으로 하고, 안 제10조제1항 3호의 "시설유지관리는"를 "시설물유지관리는"으로 각각 수정하는 것이 타당한 것으로 사료됨.

## 전문위원 수정의견

전 부 개 정 조 례 안	수 정 안
<p><b>제4조(지원대상)①</b> 구청장은 제3조의 공동주택에 대해 다음 각 호에 해당하는 경우에 필요한 비용의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있으며, 지원기준은 별표 1과 같다.</p> <p>1. 공동체 활성화를 위한 지원은 다음 각 목의 경우와 같다.</p> <p>가. ~ 다.(생략)</p> <p>2. 공용시설물의 유지관리를 위한 지원은 다음 각 목의 경우와 같다. 다만, 하자보수비용의 지원은 해당 공동주택건설 사업주체의 하자보수기간이 경과한 시설물에 한한다.</p> <p>가. ~ 자.(생략)</p> <p>차. <u>음식물 쓰레기 등 쓰레기 집하 및 친환경시설, 택배시설의 설치개선</u></p> <p>카.(생략)</p> <p>타.(생략)</p> <p>② ( 생략 )</p> <p>③ 제2항에 따른 자문은 공동주택 관리주체의 별지 제1호 서식에 의한 신청에 의거 실시하되 세부절차는 구청장이 정한다. 이 경우 구청장은 자문활동을 한 전문가에 대해서는 사례비를 지급할 수 있다.</p> <p>④ 구청장은 공동주택과 관련한 일반적인 사항의 상담을 위해 별도의 상담실을 설치·운영할 수 있으며, <u>상담자에</u> 대해서는 수당을 지급할 수 있다.</p> <p><b>제9조(위원회의 구성 및 해촉) ① ~ ② ( 생략 )</b></p> <p>③ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 구청장이 임명 또는 위촉한다.</p> <p>1. 주택, 건축, 복지, 문화 등 업무를 주관하는 소속 부서장 4명 이내</p> <p>2. 서울특별시 마포구의회 의원 3명 이내</p> <p>3. 법률·회계·공동주택관리·공동체·조경·건축·토목·전기·가스·재난관리 분야 전문가 5명 이내(분야별 안배)</p> <p><b>제10조(위원회의 심의사항 등) ①</b> 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.</p> <p>1. ~ 5.(생략)</p> <p>② 위원회는 제1항에 따른 심의·의결 시 다음 각 호의 사항을 반영토록 노력하여야 한다.</p> <p>1.(생략)</p> <p>2.(생략)</p> <p>3. <u>시설유지관리</u>는 주거환경이 열악한 소규모 공동주택 우선 지원</p>	<p><b>제4조(지원대상)①</b> (개정안과 같음)</p> <p>1. (개정안과 같음)</p> <p>가. ~ 다. (개정안과 같음)</p> <p>2. (개정안과 같음)</p> <p>가. ~ 자.(개정안과 같음)</p> <p>차. <u>쓰레기 집하 및 친환경시설, 택배시설의 설치개선</u></p> <p>카.(개정안과 같음)</p> <p>타.(개정안과 같음)</p> <p>② ( 생략 )</p> <p>③ ----- 관리주체가 ----- ----- 서식으로 신청하고 ----- -----</p> <p>④ ----- -----, <u>전문상담자에</u> -----</p> <p><b>제9조(위원회의 구성 및 해촉) ① ~ ② (개정안과 같음)</b></p> <p>③ (개정안과 같음)</p> <p>1. (개정안과 같음)</p> <p>2. (개정안과 같음)</p> <p>3. ----- ----- 4명 -----</p> <p><b>제10조(위원회의 심의사항 등) ①</b> (개정안과 같음)</p> <p>1. ~ 5.(개정안과 같음)</p> <p>② (개정안과 같음)</p> <p>1.(개정안과 같음)</p> <p>2.(개정안과 같음)</p> <p>3. <u>시설물유지관리</u>는 ----- -----</p>

# 〈 관 계 법 령 〉

## 주 택 법

[(타)일부개정 2010.5.31 법률 제10331호]

**제43조(관리주체 등)** ① 대통령령으로 정하는 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우와 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 제2항에 따라 관리할 것을 요구하여야 한다.

② 입주자는 제1항에 해당하는 공동주택을 제4항에 따라 자치관리하거나 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

③ 입주자는 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

④ 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하려는 경우에는 제1항에 따른 요구가 있었던 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다. 다만, 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 한다.

⑤ 사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자에게 그 사실을 알려야 한다.

⑥ 사업주체는 제4항에 따른 자치관리기구가 구성되거나 제5항에 따른 주택관리업자가 선정된 경우에는 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 하며, 관리주체가 변경된 경우에도 또한 같다. 다만, 제5항에 따른 관리주체의 관리기간은 대통령령으로 정한다.

⑦ 다음 각 호에 해당하는 사항 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 제1항에 따른 통지·요구의 방법 및 절차
2. 제3항에 따른 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항
3. 관리주체의 업무
4. 관리방법의 변경
5. 공동주택관리기구(제4항에 따른 자치관리기구를 포함한다)의 구성·기능·운영

⑧ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제7항에 따른 관리주체가 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

⑨ 공동주택의 관리와 관련하여 제42조제5항에 해당하는 자는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다.