서울특별시 마포구 소규모 공동주택관리 지원 조례안

검 토 보 고

의안 번호	25-83
----------	-------

2025. 9. 2.
전문위원 신준호

1. 제안경위

- 가. 제안자 : 최은하 의원 외 12인
- 나. 제안일 : 2025. 8. 14.
- 다. 회부일 : 2025. 8. 18.

2. 제안이유

관내 노후화된 소규모 공동주택의 공용시설에 대한 지원을 통해 주민의 안전 확보 및 삶의 질 향상에 이바지하고자 제안됨.

3. 주요내용

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

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「공동주택관리법」

나. 예산조치 : 비용추계서 또는 미첨부사유서 참고

다. 기타

1) 입법예고 : 2025. 8. 7. ~ 2025. 8. 13. (의견 없음)

5. 검토의견

가. 조례 제정 배경

- 「공동주택관리법」 제2조제1항제1호¹⁾는 공동주택을 「주택법」상 공동주택(아파트·연립주택·다세대주택), 「건축법」에 따른 건축허가 주택 외 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물, 및 「주택법」에 따른 부대시설·복리시설로 규정하고 있음.
- 그러나 현행 「서울특별시 마포구 공동주택 지원 조례」는 지원대상을 ‘의무관리대상 공동주택’과 ‘30세대 이상 임의관리대상 공동주택’으로 한정하고 있어, 30세대 미만의 소규모 공동주택은 지원 사각지대에 놓여 있음.
- 이에 「공동주택관리법」 제34조(소규모 공동주택의 안전관리)를 근거로, 소규모 공동주택에 대해서도 안전관리 차원의 유지·보수 비용을

1) 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 입주자들이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

지원하여 구민의 주거환경을 개선하고 안전사고를 예방하고자 본 조례를 제정하는 것임.

나. 주요 조문 검토

- 조례안의 구성은 목적 및 정의를 명시하고(안 제1조~안 제2조), 다른 조례와의 관례(안 제3조), 소규모 공동주택관리 지원계획 수립·시행(안 제4조)과 지원대상(안 제5조), 비용의 지원(안 제6조), 지원 내용(안 제7조), 신청 절차(안 제8조), 사업의 시행 및 변경(안 제9조), 보조금의 정산보고 및 목적 외 사용금지(안 제10조, 안 제11조) 등으로 본칙 13개 조문과 부칙 1개 조문으로 구성되어 있음.
- 안 제1조 조례의 목적은 「지방자치법」 제13조에 부합하고, 주민의 삶의 질 향상이라는 공익적 목적을 달성하기 위한 것을 분명히 하고 있음.
- 안 제2조 정의는 「건축법」 및 같은 법 시행령에 근거하여 구체화 하였음.
- 안 제4조 소규모 공동주택관리 지원계획 수립·시행은 계획의 수립·공고를 의무화하여 사업의 연속성 및 투명성 제고 차원에서 긍정적임.
- 안 제5조 지원대상은 건축물의 준공 후 15년 이상 경과 공동주택으로 한정하여 노후주택 지원의 실효성을 확보하였고, 안전사고 발생이 우려되는 옥외시설물은 예외적으로 지원할 수 있도록 규정하여 합리적으로 보임.
- 안 제6조, 안 제7조 지원사업 및 내용은 주민 체감도와 안전·환경 중심의 지원사업을 선정하고 비용을 한정된 재정 범위에서 연간 2천

원으로 규정함.

- 안 제8조~안 제10조 보조금 신청·시행·정산은 「서울특별시 마포구 지방보조금 관리 조례」의 원칙에 부합하도록 신청, 심사, 보조금 교부, 정산까지 절차법적 사항을 체계적으로 규정함.

다. 종합의견

- 본 제정 조례안은 현행 「서울특별시 마포구 공동주택 지원 조례」에서 나타나는 공동주택 지원의 한계성을 보완하고, 30세대 미만의 소규모 공동주택의 지원 사각지대를 해소하기 위한 입법 활동으로 판단됨.

[표 1. 마포구 소규모 공동주택(30세대 미만) 현황]

(2025년 기준, 단위: 동)

구분	다세대주택	연립주택	아파트	합계
총계	2,794	384	71	3,249
15년 경과 [2006~2010]	512	3	26	541
20년 경과 [2001~2005]	843	29	21	893
25년 경과 [1996~2000]	106	48	8	162
30년 경과 [1991~1995]	625	63	3	691
35년 경과 [1986~1990]	591	53	1	645
40년 경과 [1980~1985]	41	107	-	148
45년 이상 [1980년도 이전]	76	81	12	169

- 사용승인일로부터 15년 이상 경과한 노후된 30세대 미만 소규모 공동주택은 관내 총 3,249개가 존재하나, 관리주체가 부재한 경우가 많고 입주민 간 의사소통 부재로 공용시설의 안전 문제가 발생하더라도 방치되는 사례가 빈번하게 발생하고 있음.
- 따라서 소규모 공동주택은 관리주체 부재, 유지·보수 미흡 등으로 인해 안전사고 위험이 높고 주거환경이 열악해질 가능성이 크므로 이를 보완하기 위한 제도적 장치 마련은 타당성이 있다고 사료됨.
- 다만, 지원대상 선정 및 지원금 결정 과정에서 투명성과 효율성을 확보하기 위해 전문가 등을 포함한 심의구조를 갖추고, 공정성 확보 차원에서 사업의 계획 수립 및 사후 관리에 대한 적극적인 행정적 지원이 필요할 것으로 판단됨.

[관계 법령]

「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. <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

「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

「주택법 시행령」

제3조(공동주택의 종류와 범위) ① 법 제2조제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(이하 "아파트"라 한다)
 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 "연립주택"이라 한다)
 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택(이하 "다세대주택"이라 한다)
- ② 제1항 각 호의 공동주택은 그 공급기준 및 건설기준 등을 고려하여 국토교통부령으로 종류를 세분할 수 있다.