

서울특별시종로구공동주택관리지원조례(안)

검 토 보 고

서울특별시종로구공동주택관리지원조례(안)은 2004년 10월 25일 서순보 의원 외 11인이 발의하여 동월 26일 당 위원회에 회부되었음.

I. 제정이유

공동주택 단지내 도로, 하수도, 가로등, 경로당 등의 공용시설물 관리에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있도록 주택법이 전면개정되어 시행(2003. 5. 29 개정, 2003. 11. 30 시행)하게 됨에 따라 그 지원기준 및 방법을 정하여 지원해 줌으로써 지역주민의 편의를 도모하려는 것임.

II. 주요골자

- 가. 공동주택관리지원의 적용범위는 주택법과 도시및주거환경정비법에 의하여 건설된 20세대 이상 공동주택의 단지내에 설치된 공용시설물에 대하여 적용함(안 제2조).
- 나. 지원대상은 단지내 도로, 가로등, 하수도, 경로당 등 공용시설물이며, 지원한도는 공용시설물 관리에 필요한 소요비용의 100분의 30의 범위안에서 위원회의 심의를 거쳐 지원할 수 있도록 함(안 제4조).
- 다. 지원방법은 각 공동주택관리주체로부터 지원신청을 받아 공동주택지원심의위원회에서 지원대상사업을 심의·결정하도록 함(안 제5조).
- 라. 위원회의 위원장은 부구청장이 되고, 위원은 관계공무원, 구의원, 주택·건축·토목전문가 등 15인 이내로 구성하며, 구청장이 임명 또는 위촉하도록 함(안 제6조).
- 마. 위원회의 기능은 지원사업계획의 수립·집행, 지원사업대상 및 지원금 교부대상의 우선순위 결정 등에 관한 사항을 심의·결정하도록 함(안 제6조).

- 바. 위원회의 심의안건과 관련이 있는 위촉직 위원은 당해 안건의 심의 시 발언할 수 있으나, 의결권은 행사할 수 없도록 함(안 제10제3항).
- 사. 위원회에 부의할 안건은 특별한 사유가 없는 한 회의개최일 3일전까지 각 위원에게 미리 배부하여 사전에 충분한 검토가 이루어 지도록 함(안 제11조).
- 아. 구청장은 지원사업을 결정한 이후에 사정변경이 발생한 경우에는 지원사업의 내용을 변경하거나, 그 사업의 전부 또는 일부를 취소하도록 함(안 제13조).
- 자. 지원금을 교부 받은 각 공동주택의 관리주체는 사업이 완료한 때에는 사업추진실적과 그 정산서를 구청장에게 제출하도록 하고, 정산서를 제출하지 아니하거나, 관계장부 및 서류에 대한 검사를 거부한 때에는 지원금의 교부를 중지 또는 반환하도록 함(안 제15조).

Ⅲ. 검토의견

1. 조례제정 배경

○ 공동주택의 질적 향상, 효율적인 관리 및 주거수준의 향상을 위하여 주택법이 전면개정(2003. 5. 29 개정, 2003. 11. 30 시행)되어 시행하게 됨에 따라 그 동안 공동주택단지는 사유지인 이유로 단지내의 유지관리에 필요한 공공예산의 직접 투입이 곤란하였으나, 지난 해에 개정된 주택법령에 그 지원근거가 마련됨에 따라 지원기준 및 방법을 정하여 지원해 줌으로써 지역주민의 편의를 도모하는데 그 필요성이 있다 하겠습니다.

○ 따라서 지원근거가 되는 주택법 제16조제1항의 규정을 보면, “대통령령이 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자 또는 대통령령이 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사설계도서 등 대통령령이 정하는 서류를 첨부하여 시·도지사에게 제출하고 그 사업계획승인을 얻어야 한다”라고 규정하였고, 또한 동법시행령 제15조제1항의 규정에서 “법 제16조제1항 본문에서 대통령령이 정하는 호수라 함은 단독주택의 경우에는 20호, 공동주택의 경우에는 20세대를 말하며, 대통령령이 정하는 면적이라 함은 1만제곱미터를 말한다”라고 규정하고 있습니다.

○ 2004. 10. 1 현재 전국 234개 기초자치단체 중 공동주택 지원조례를 제정한 자치단체는 서울 송파구, 경기 과천시, 대전광역시 서구, 충남 아산시 4개단체이며, 서울 양천구가 현재 조례제정을 추진하고 있어 앞으로 제정을 추진하는 자치단체는 점차 늘어날 것으로 예견되고 있으며, 이 제정조례(안)은 안 제2조 적용범위를 포함한 18개의 조문과 부칙으로 구성되어 있습니다.

2. 재정부담을 수반하는 조례제정 사전 절차 이행

지방자치법 제123조의 규정에 의하면, “지방의회가 새로운 재정부담을 수반하는 조례나 안건을 의결하고자 할 때에는 미리 지방자치단체의 장의 의견을 들어야 한다”라고 규정하고 있고, 2004년 지방자치단체 예산편성기본지침을 보면 지방자치단체의 장은 반드시 지방자치법, 지방재정관계법령, 예산편성기본지침, 예산과목구분과 설정에 위배되는지를 충분히 검토한 다음 당해 지방자치단체의 재정사정을 감안하여 의견을 제출하도록 되어 있습니다. 따라서 2004. 10. 12 구청장에게 의견조회 공문을 시행하였고, 동월 20일 이에 대한 회신 공문이 접수되었는 바, 그 내용을 보면 공동주택지원심의위원회 구성과 관련하여 위원수 상한선 13인을 14인으로 상향조정하여 임명직 건축과장을 추가하는 내용 외는 특별한 사항은 없다 하였습니다.

2. 동 제정조례(안)의 세부 조항별 주요 검토의견을 말씀드리면

첫째, 지원대상 및 지원한도(안 제4조)

안 제4조에서 공동주택 관리비용의 지원대상은 단지내 도로 및 가로 등의 보수, 하수도 준설 및 하수관로 공급 보수, 조정시설, 어린이놀이터 및 경로당시설 보수 등이며, 사업주체의 하자보수기간이 경과한 시설물에 한 하도록 단서규정을 둔 것은 바람직하다고 보며, 또한 지원한도를 공용시설물 관리에 필요한 소요비용의 100분의 30의 범위안에서 위원회의 심의를 거쳐 지원할 수 있도록 한 규정은 열악한 구 재정여건을 감안해 볼 때 적절하다고 판단됩니다. 참고로 <별표>에서 보는 바와 같이 2004. 9. 30 현재 20세대이상 공동주택 현황을 보면, 총 42개시설 7,583세대로서 아파트 22개시설 5,859세대, 연립주택 19개시설 1,556세대, 다세대주택 1개시설 168세대가 되겠습니다.

둘째, 지원방법 (안 제5조)

안 제5조에서 구청장은 제3조의 규정에 의한 종합계획을 각 공동주택 관리주체에 통보하여 지원신청을 할 수 있도록 알려야 하고, 관리주체는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 지원신청서를 구청장에게 제출하도록 규정한 것과 관련하여 관할 동장을 거쳐 구청장에게 제출하는 방법을 고려해 볼 수도 있겠으나, 동 기능전환으로 주택업무가 구로 이관되었고, 2004. 1. 1부터 구청장 방침으로 무허가건물 적출에 대한 순찰업무 보고만 있을 뿐 일반주택업무는 처리하고 있지 않기 때문에 관할 동장을 거치지 아니하고 직접 구청장에게 제출하도록 규정한 것은 불필요한 절차를 생략한 것으로서 바람직하다고 봅니다.

셋째, 위원회 구성 (안 제6조)

안 제6조에서 공동주택지원심의위원회를 구성함에 있어 위원회는 위원장을 포함한 15인 이내의 의원으로 구성하되, 위원은 기획예산과장, 사회복지과장, 청소행정과장, 건축과장, 공원녹지과장, 토목과장, 교통행정과장, 구의원 2인, 주택관리사, 건축 및 토목 관계전문가를 구청장이 임명 또는 위촉하도록 규정한 것과 관련하여 소관 국장급에서 업무 주관과장으로 실무중심을 감안하여 구성하려는 것은 바람직하다고 봅니다. 다만, 위원수 상한선과 관련하여 집행부의 의견은 14인으로 상향조정하여 업무와 직접 관련이 있는 건축과장을 보강하려는 것은 타당하다고 보이나, 위원수를 규정하는데 있어서 짝수 보다는 홀수로 규정하는 하는 일반적인 입법례이며, 또한 표결시 가부동수인 경우 부결되는 점 등을 비취볼 때 상한선을 15인 이내로 규정하여 향후 집행부에서 탄력적으로 구성인원을 조정할 수 있도록 재량권을 부여하는 것이 바람직하다고 봅니다.

넷째, 회의 등 (안 제10조)

안 제10조제3항 및 제4항에서 위원회의 심의안건과 관련이 있는 위촉직 위원은 당해 안건의 심의 시 발언할 수 있으나, 의결권은 행사할 수 없도록 제한규정을 둔 것은 안건심의 과정에 투명성 및 공정성을 기하여 사전에 형평성에 대한 논란의 소지를 방지하려는 것으로서 바람직하다고 봅니다.

IV. 관계법령 및 참고자료

○ 주택법

[일부개정 2004.1.29 법률 제07159호]

제16조 (사업계획의 승인) ①대통령령이 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자 또는 대통령령이 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사설계도서 등 대통령령이 정하는 서류를 첨부하여 시·도지사(국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 시행하는 경우와 대통령령이 정하는 경우에는 건설교통부장관을 말한다. 이하 이 조 및 제17조에서 같다)에게 제출하고 그 사업계획승인을 얻어야 한다. 다만, 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우 등 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

②제1항의 규정에 의하여 승인을 얻은 사업계획을 변경하고자 하는 때에는 변경승인을 얻어야 한다. 다만, 건설교통부령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③제1항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 영위하는데 적합하도록 작성되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.

④시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 사업계획을 승인한 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 하며, 사업계획승인서 및 관계서류의 사본을 지체없이 관할 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 송부하여야 한다.

⑤제1항의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체는 승인을 얻은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하며 승인을 얻은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하여야 한다. 다만, 시·도지사는 대통령령이 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청에 따라 그 사유가 종료된 날부터 1년의 범위안에서 그 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

⑥제1항의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체가 공사에 착수하고자 하는 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 시·도지사에게 신고하여야 한다.

⑦시·도지사는 사업주체가 제5항의 규정을 위반하여 공사에 착수하지 아니하는 경우에는 그 사업계획의 승인을 취소할 수 있다. <개정 2003.7.25>

제43조 (관리주체 등) ①대통령령이 정하는 공동주택(부대시설 및 복리시설을 포함하되 복리시설중 일반에게 분양되는 시설을 제외한다. 이하 같다)을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 당해 공동주택을 직접 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 입주자에게 그 사실을 통지하고 당해 공동주택을 제2항의 규정에 의하여 관리할 것을 요구하여야 한다.

②입주자는 제1항의 규정에 해당하는 공동주택을 제4항의 규정에 의하여 자치관리하거나 제53조의 규정에 의한 주택관리업자에게 위탁관리하여야 한다.

③입주자는 제1항의 규정에 의한 요구를 받은 때에는 그 요구를 받은 날부터 1월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 당해 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에 의한 관리방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

④입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하고자 하는 때에는 제1항의 규정에 의한 요구일부부터 6월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고 대통령령이 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다. 다만, 제53조의 규정에 의한 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 한다.

⑤사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항의 규정에 의한 통지가 없거나 제4항의 규정에 의한 자치관리기구의 구성이 없는 때에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자에게 그 사실을 통지하여야 한다.

⑥사업주체는 제4항의 규정에 의한 자치관리기구가 구성되거나 제5항의 규정에 의한 주택관리업자가 선정된 경우에는 당해 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 하며, 관리주체가 변경된 경우에도 또한 같다. 다만, 제5항의 규정에 의한 관리주체의 관리기간은 대통령령으로 정한다.

⑦제1항의 규정에 의한 통지·요구의 방법 및 절차, 제3항의 규정에 의한 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항, 관리주체의 업무, 관리방법의 변경 및 공동주택관리기구(제4항의 규정에 의한 자치관리기구를 포함한다)의 구성·기능·운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧지방자치단체의 장은 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 의하여 제7항의 규정에 의한 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다

○주택법시행령

[일부개정 2004.3.29 대통령령 제18348호]

제15조 (사업계획의 승인) ①법 제16조제1항 본문에서 "대통령령이 정하는 호수"라 함은 단독주택의 경우에는 20호, 공동주택의 경우에는 20세대를 말하며, "대통령령이 정하는 면적"이라 함은 1만제곱미터를 말한다.

②법 제16조제1항 단서의 규정에 의하여 국토의계획및이용에관한법률에 의한 도시지역중 상업지역(유통상업지역을 제외한다) 또는 준주거지역안에서 300세대 미만의 주택과 주택외의 시설을 동일건축물로 건축하는 경우로서 다음 각호의 요건을 충족하는 경우와 농어촌주택개량촉진법에 의한 농어촌주거환경개선사업중 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업에 대하여는 이를 사업계획승인대상에서 제외한다.

1. 1세대당 주택의 규모가 제21조제1항의 규정에 의한 공동주택의 규모에 적합한 경우
2. 당해 건축물의 연면적에 대한 주택연면적 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우

○ 도시및주거환경정비법

[일부개정 2003.12.31 법률 제07056호]

제41조 (주택재건축사업의 범위에 관한 특례) ①사업시행자 또는 추진위원회는 주택법 제16조제1항의 규정에 의하여 사업계획승인을 받아 건설한 2 이상의 건축물이 있는 주택단지에 주택재건축사업을 하는 경우, 제16조제2항의 규정에 의한 조합 설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우에는 그 주택단지안의 일부 토지에 대하여 건축법 제49조의 규정에 불구하고 분할하고자 하는 토지면적이 동법 동조에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있다. <개정 2003.5.29>

②사업시행자 또는 추진위원회는 제1항의 규정에 의하여 토지분할청구를 하는 때에는 토지분할대상이 되는 토지 및 그 위의 건축물과 관련된 토지등소유자와 협의하여야 한다.

③사업시행자 또는 추진위원회는 제2항의 규정에 의한 토지분할의 협의가 성립되지 아니한 경우에는 법원에 토지분할을 청구할 수 있다.

④제3항의 규정에 의하여 토지분할이 청구된 경우 시장·군수는 분할되어나갈 토지 및 그 위의 건축물이 다음 각호의 요건을 충족하는 경우에는 토지분할이 완료되지 아니하여 제1항의 규정에 의한 동의요건에 미달되더라도 건축위원회의 심의를 거쳐 제16조의 규정에 의한 조합 설립의 인가와 제28조의 규정에 의한 사업시행인가를 할 수 있다.

1. 당해 토지 및 건축물과 관련된 토지등소유자의 수가 전체의 10분의 1 이하일 것
2. 분할되어 나가는 토지 위의 건축물이 분할선상에 위치하지 아니할 것
3. 그 밖에 사업시행인가를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 요건에 해당할 것

공동주택 (20세대 이상) 현황

2004. 9. 30 현재

구분	행정동	소재지	시설명	총세대수	비고	
아파트	교남	교북동 101	동아아파트	48		
	교남	행촌동 41-1	대성아파트	64		
	무악	무악동 82	무악현대아파트	1,514		
	부암	홍지동 127-29	에그린아파트	20		
	부암	신영동 254	대아파크빌	67		
	송인2	송인동 204-11	송인상가아파트	110		
	종로1234가	낙원동 288	낙원상가아파트	149		
	창신1	창신동 328-17	동대문아파트	131		
	창신1	창신동 232	창신두산아파트	529		
	창신2	창신동 578-5	동대문맨션	57		
	창신3	창신동 23-816	이수아파트	113		
	창신3	창신3동 702	쌍용1단지	585		
	창신3	창신3동 703	쌍용2단지	919		
	청운	청운동 57-8	청운현대아파트	60		
	평창	평창동 145-5	일성아파트	60		
	평창	평창동 595	갑골아파트	99		
	평창	평창동 72	평창롯데아파트	156		
	평창	평창동 596	평창삼성아파트	176		
	혜화	명륜2가 236	명륜아남2차	65		
	혜화	명륜2가 237	주상복합아남	136		
	혜화	명륜2가 4	명륜아남	436		
	효자	옥인동 179-4	옥인아파트	365		
	소계			22	5,859	
	연립	부암	신영동 212-1	완성주택2차	72	
		부암	신영동 213-1	완성주택1차	77	
		부암	신영동 150-6	중앙빌라	96	
이화		동송동 25-2	마로니에빌라	30		
창신3		창신동 산6-5	창신아파트	60		
청운		청운동1	청운벽산빌리지	126		
평창		구기동 238-1	삼진연립	27		
평창		구기동 138	동성빌라	42		
평창		구기동 134	현대구기빌라	103		
평창		구기동 266	청구빌라	114		
평창		구기동 40	동익빌라	123		
평창		구기동 160-1	전덕빌라	140		
평창		평창동 176	현대평창빌라	39		
평창		평창동 177-1	롯데빌라	48		
평창		평창동 161-1	현대빌라	54		
평창		평창동 346	현대단독빌라	87		
평창		평창동 64-3	금강주택	252		
평창		평창동 175-7	현대하이츠빌라	24		
효자		봉인동 6-1	봉인상가아파트	42		
소계				19	1,556	
다세대	평창	평창동 172	금강파크빌라	168		
	소계			1	168	
	총계			42	7,583	