



【검토보고서】

2019. 2. 12.(화)
제302회 임시회

양주시 소규모 공동주택 관리 지원 조례안



양주시의회
Yangju City Council

【전문위원 김영헌】

양주시 소규모 공동주택 관리 지원 조례안

검 토 보 고

1. 제안경과

- 제안자 : 김종길 의원 대표발의
- 제출일 : 2019년 1월 15일

2. 제안이유

- 노후화된 소규모 공동주택의 관리업무에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경을 조성하고 삶의 질을 향상시키고자 함

3. 주요내용

- 가. 소규모 공동주택 지원의 적용범위를 규정함(안 제3조)
- 나. 보조금 지원대상 및 지원기준 등을 규정함(안 제4조, 제5조)
- 다. 보조금을 지원할 수 있는 사업을 규정함(안 제6조)
- 라. 보조금 지원신청 및 교부결정 등에 관한 사항을 규정함(안 제7조, 제8조)
- 마. 보조금의 목적 외 사용금지 등에 관한 사항을 규정함(안 제9조)
- 바. 보조금의 지급 및 정산 등에 관한 사항을 규정함(안 제10조)

4. 기타사항

- 관계법령 : 「건축법」, 「공동주택관리법」,
「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」
- 입법예고 : 2019. 1. 29. ~ 2. 7. (9일간)

5. 검토의견

가. 조례 개요

- 조례안은 노후화된 소규모 공동주택의 관리업무에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경을 조성하고 삶의 질을 향상시키고자 발의된 안건임
- 조례안은 총 12개의 조항과 부칙으로 구성되었음

< 조례의 구성 >

| 구분 | 내용 | 세부내용 |
|------|-------------------|--------------------------------------|
| 제1조 | 목적 | 조례제정 목적 |
| 제2조 | 정의 | “소규모 공동주택”, “관리주체”, “입주자”등의 정의 |
| 제3조 | 적용범위 | 양주시 행정구역 내 소규모 공동주택에 대하여 적용 |
| 제4조 | 지원대상 | 지원대상을 사용승인일로부터 7년이상 경과한 시설물로 규정 |
| 제5조 | 보조금 지원기준 등 | 보조금 지원기준 등을 규정 |
| 제6조 | 보조사업의 종류 | 보조금을 지원할 수 있는 사업의 종류 규정 |
| 제7조 | 보조금의 지원신청 | 보조금의 지원신청 방법을 규정 |
| 제8조 | 보조금의 교부결정 등 | 보조금의 교부결정 등에 관한 사항을 규정 |
| 제9조 | 보조금의 목적 외 사용 금지 등 | 보조금의 목적 외 사용금지 등에 관한 내용을 규정 |
| 제10조 | 보조금의 지급 및 정산 등 | 보조금의 지급 및 정산 등에 관한 방법을 규정 |
| 제11조 | 준용 | 「양주시 공동주택 관리 조례」, 「양주시 보조금 관리 조례」 준용 |
| 제12조 | 시행규칙 | 조례시행에 필요한 사항은 규칙으로 정함 |
| 부칙 | | 조례는 공포한 날부터 시행하도록 함 |

나. 주요내용

1) 목적 및 정의(안 제1조 ~ 안 제2조)

제1조(목적) 이 조례는 소규모 공동주택의 관리업무에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경을 조성하고 삶의 질 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. “소규모 공동주택”이란 「건축법」 제11조에 따라 건축허가 대상 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)이 서로 인접하여 건축되어 동일한 건축물 명칭을 사용하는 전체 세대수가 20세대 이상인 공동주택을 말한다.
2. “관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
 - 가. 「공동주택관리법」 제14조에 따른 입주자대표회의
 - 나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제24조에 따른 관리단다. 입주자대표회의, 관리단이 구성되지 않은 경우 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 대표
3. “입주자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.
 - 가. 주택의 소유자
 - 나. 주택의 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속

- 소규모 공동주택 : 「건축법」 제11조에 따라 건축허가 대상 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)이 서로 인접하여 건축되어 동일한 건축물 명칭을 사용하는 전체 세대수가 20세대 이상인 공동주택
- 아래 관련부서 검토의견을 보면 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받고 10년이상 경과 된 공동주택은 393단지(4,024세대)이며, 그 중에서 20세대 미만인 공동주택은 약160단지(1,800세대)로 지원에 제외 할 경우 형평성 관련 민원이 제기될 수 있다는 의견을 주었음
- 조례 시행 후 이 부분에 대한 민원 발생 시 지원여부에 대한 논의가 필요할 것으로 판단됨

[관련부서 검토의견]

| 자치법규안 (검토요구안) | 검토안 | 검토사유 (의견) |
|--|--|--|
| 제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. 1. “소규모 공동주택”이란 「건축법」 제11조에 따라 건축허가 대상 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)이 서로 인접하여 건축되어 동일한 건축물 명칭을 사용하는 전체 세대수가 20세대 이상인 공동주택을 말한다. | 제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. 1. “소규모 공동주택”이란 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 말한다. | 건축법 제11조에 따라 건축허가를 받고 10년이상 경과된 공동주택은 전체 610개 단지(7,100세대) 중 393(4,024세대)개 단지가 있으며, 20세대 미만인 공동주택(약 160개 단지, 1,800세대)을 지원에서 제외할 경우 형평성 관련 민원이 제기될 수 있음. |

2) 적용범위 및 지원대상(안 제3조 ~ 안 제4조)

제3조(적용범위) 이 조례는 양주시 행정구역 내 소규모 공동주택에 대하여 적용하며, 관계 법령 및 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례가 정하는 바에 따른다.

제4조(지원대상) 소규모 공동주택의 관리에 필요한 보조금 지원대상은 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 공동주택으로 사용승인일로부터 10년 이상 경과한 시설물로 한다.

- 보조금 지원대상을 양주시 행정구역 소규모 공동주택으로 「건축법」 제11조에 따라 건축허가 대상 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)이 서로 인접하여 건축되어 동일한 건축물 명칭을 사용하는 전체 세대수가 20세대 이상인 공동주택으로 사용승인일로부터 10년 이상 경과한 시설물로 정함

※ 양주시 보조금 지원대상 소규모 공동주택 현황 : 233단지, 2,224세대

3) 보조금 지원기준 등(안 제5조)

제5조(보조금 지원기준 등) ① 양주시장(이하 “시장”이라 한다)은 소규모 공동주택의 관리업무에 필요한 비용(이하 “보조금”이라 한다)의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

② 보조금은 총사업비의 80퍼센트까지 보조하되, 2천만원을 초과할 수 없다.

③ 보조금을 지원받은 소규모 공동주택 단지는 5년 이내에 다시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만, 시장이 필요하면 양주시 공동주택 지원사업 심사위원회(이하 “심사위원회”라 한다) 심의를 거쳐 보조금을 지원할 수 있다.

④ 보조금 교부 결정된 공동주택의 관리주체는 자체부담금을 확보하여야 한다.

- 보조금은 총사업비의 80퍼센트까지 보조하되, 2천만원을 초과할 수 없으며, 5년 이내에 다시 보조금을 지원받을 수 없도록 규정함
 - ※ 「양주시 공동주택 관리조례」 보조금 지원기준을 준용함
- 아래 지방보조금 심의위원회 심의결과 의견을 보면 관내에는 20년 이상 된 노후 영세아파트가 많아 5년 이상의 지원주기를 두는 것은 주민들로부터 지원의 실효성을 얻을 수 있을 것인지, 또한 인구가 적은 농촌지역 마을회관 건립지원액과 형평성 문제로 대두된다는 의견을 주었으나 「양주시 공동주택 관리조례」 보조금 지원기준을 준용한 사항으로 문제점은 없을 것으로 사료됨

[관계법령]

[공동주택관리법]

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

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

[지방보조금 심의위원회 심의결과 의견]

의견 >

제5조(보조금 지원기준 등)

- ②항은 지원대상이 많아 어쩔 수 없이 제한 규정을 둔다 하겠으나,
 ③항 후단 예외규정을 두었으나, 시 관내에는 20년 이상 된 노후 영세아파트가 많음. 5년 이상의 지원주기를 두는 것은 주민들로부터 지원의 실효성을 얻을 수 있을 것인지, 또한 인구가 적은 농촌지역 마을회관 건립지원액과 형평성 문제로 대두된다 하겠음.

4) 보조사업의 종류(안 제6조)

제6조(보조사업의 종류) 보조금을 지원할 수 있는 사업은 다음 각 호와 같다.

1. 단지 안의 도로·보도 및 보안등 보수사업
2. 하수도의 준설 및 보수사업
3. 공동주택 옥상의 공용부분 유지·보수 사업
4. 단지 내 공용시설의 안전과 관련하여 긴급히 보수가 필요한 사업
5. 시설물의 안전점검(시장이 필요하다고 인정하는 시설로 한정한다)
6. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 단지 내 공용시설의 유지·보수 사업

○ 보조금을 지원 할 수 있는 사업은 도로·보도 및 보안등, 하수도 준설, 옥상의 공용부분 등의 보수사업과 단지 내 공용시설의 안전과 관련하여 보수가 필요한 사업 등으로 소규모 공동주택의 관리와 안전사고 예방 등을 위하여 필요한 사업으로 볼 수 있음

5) 보조금의 지원신청 및 교부결정 등(안 제7조 ~ 제8조)

제7조(보조금의 지원신청) ① 시장은 매년 소규모 공동주택 지원계획을 수립하여 공고하여야 한다.

② 관리주체가 보조금을 교부받고자 하는 경우에는 보조금신청서 및 다음 각 호의 서류를 소규모 공동주택 지원계획에 따른 신청기간 내에 시장에게 제출하여야 한다.

1. 입주자대표회의 의결을 증명하는 서류 또는 동의서(입주자 대표회의가 구성되지 아니한 경우에는 입주자 3분의 2이상의 동의) 1부.
2. 사업계획서 1부.
3. 설계서(건축서, 산출내역서) 1부.
4. 자체부담금 확보 계획서 1부.
5. 그 밖에 시장이 정하는 사항

제8조(보조금의 교부결정 등) ① 시장은 제7조제2항에 따라 보조금신청서를 접수한 때에는 보조사업의 필요성 및 타당성 등을 검토하여야 한다.

② 보조금의 교부는 「양주시 공동주택 관리 조례」에 따른 심사위원회의 심사를 거쳐 결정한다.

③ 지원 소규모 공동주택 및 지원 요구액이 예산의 범위를 초과할 경우 우선순위의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 사용검사일을 기준으로 사용검사기간이 오래된 공동주택
2. 노후 또는 위험의 정도가 심한 공동주택
3. 직전년도 우수관리단지로 선정된 공동주택
4. 심사위원회에서 정한 우선 순위

③ 시장은 제2항에 따른 보조금의 교부를 결정한 때에는 그 결과를 관리주체에 통보하고, 시 홈페이지에 공개하여야 한다.

- 양주시장은 매년 소규모 공동주택 지원계획을 수립하여야 하며 보조금의 교부는 「양주시 공동주택 관리 조례」에 따른 심사위원회의 심사를 거쳐 결정하도록 함
- 지원 소규모 공동주택 및 지원요구액이 예산의 범위를 초과할 경우 「양주시 공동주택 관리 조례」에 우선순위 기준을 준용하였음

6) 보조금의 목적 외 사용금지 등(안 제9조)

제9조(보조금의 목적 외 사용금지 등) ① 관리주체는 보조금의 교부결정 내용과 조건에 따라 지원 사업을 성실히 수행하여야 하며, 교부금을 다른 용도로 사용하여서는 아니된다.

② 관리주체는 부득이한 사정으로 인하여 지원사업의 내용을 변경하는 경우에는 사전에 시장의 승인을 받아야 한다.

- 관리주체는 교부금을 다른 용도로 사용할 수 없으며 지원사업의 내용을 변경하는 경우 양주시장의 승인을 받도록 함

7) 보조금의 지급 및 정산 등(안 제10조)

제10조(보조금의 지급 및 정산 등) ① 관리주체는 보조사업 종료 후 30일 이내에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 보조사업의 완료 및 정산보고를 하여야 한다.

1. 관리주체의 준공확인서 1부.
2. 계약서 및 지출증빙서류 1부.
3. 공사 전·후 사진 1부.
4. 그 밖에 시장이 정하는 사항

② 시장은 제1항에 따른 보고서 등을 제출받은 때에는 사업완료 여부, 사업비 지출의 적정성 등에 대하여 검토한 후, 관리주체에게 보조금을 지급한다.

③ 시장은 보고서의 검토를 위하여 관리주체에게 필요한 자료의 제출을 요구하거나 사실 확인을 위한 검사를 할 수 있다.

- 관리주체는 보조사업 종료 후 30일 이내에 보조사업의 완료 및 정산 보고를 하여야 하며, 양주시장은 사업비 지출의 적정성 등을 검토한 후 보조금을 지급하도록 함

8) 준용(안 제11조)

제11조(준용) 이 조례에 규정되지 아니한 보조금의 지원 및 관리 등에 관한 사항은 「양주시 공동주택 관리 조례」, 「양주시 지방보조금 관리 조례」를 준용한다.

9) 시행규칙(안 제12조)

제12조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

다. 종합의견

- 「양주시 공동주택 관리 조례」에 따라 의무관리 대상 공동주택은 보조금을 지원하고 있으나, 노후한 소규모 공동주택에 대해서는 주거환경이 열악함에도 불구하고 지원근거 등이 없어 보조금의 지원이 배제 되었으나
- 이 조례 제정을 통해 노후화된 소규모 공동주택의 관리업무에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경을 조성하고 삶의 질을 향상시키는데 도움이 될 것으로 기대됨
- 보조금 지원과 교부결정 등에 관련된 조문내용은 「양주시 공동주택 관리 조례」를 준용하여 규정하였으며, 「공동주택관리법」의 의무관리 대상에 제외되는 소규모 공동주택에 대하여 조례를 제정함으로써 특성에 맞는 지원이 가능할 것으로 판단됨

[경기도 내 조례 제정현황]

| 연번 | 법령명 | 공포일자 | 비고 |
|----|------------------------------|---------------|----|
| 1 | 고양시 소규모 공동주택관리 보조금 지원에 관한 조례 | 2017. 9. 29. | |
| 2 | 구리시 소규모 공동주택관리 보조금 지원에 관한 조례 | 2017. 12. 27. | |
| 3 | 군포시 소규모 공동주택 관리에 관한 지원 조례 | 2015. 10. 12. | |
| 4 | 남양주시 소규모 공동주택 관리에 관한 지원 조례 | 2017. 12. 26. | |
| 5 | 부천시 소규모 공동주택관리에 관한 지원 조례 | 2016. 12. 30. | |
| 6 | 성남시 소규모 공동주택관리에 관한 지원 조례 | 2018. 10. 29. | |
| 7 | 시흥시 소규모 공동주택 지원에 관한 조례 | 2018. 12. 18. | |
| 8 | 안성시 소규모 공동주택관리에 관한 지원 조례 | 2016. 9. 23. | |
| 9 | 연천군 소규모 공동주택관리 지원에 관한 조례 | 2016. 12. 14. | |
| 10 | 의왕시 소규모 공동주택 관리에 관한 지원 조례 | 2016. 11. 14. | |