

심사보고서

충청북도 공동주택 관리 조례안

충청북도 공동주택 관리 조례안

심 사 보 고 서

의안 번호	697
----------	-----

2021. 4. 30.(금)
행정문화위원회

1. 심사경과

가. 발 의 자 : 이옥규 의원 등 9인

나. 발의일자 : 2021년 4월 13일

다. 회부일자 : 2021년 4월 16일

라. 상정일자 : 2021년 4월 23일

－ 제390회 충청북도의회 임시회 제2차 행정문화위원회 : 상정의결

마. 주요내용

－ 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안 설명 요지

(제안설명자 : 이옥규 의원)

가. 제안사유

- 공동주택의 거주 수요가 높아지며 전문적인 관리의 중요성이 제기됨에 따라 「공동주택관리법」이 기존 「주택법」에서 분리 제정('16. 8. 12.시행)되었으며, 세분화되고 구체화된 조례를 제정하여 안전하고 효율적인 공동주택 관리를 강화하고자 「공동주택 관리 조례」를 제정하려는 것임.

나. 주요내용

- 소규모 공동주택 지원 대상 정비(안 제4조)
- 공용시설물 관리비용 지원 대상 및 지원 사업 정비(안 제5조)
- 모범관리단지 선정(안 제6조)

3. 검토보고 요지(수석전문위원 : 남범우)

- 이 조례안은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하고 공동주택 입주자 등의 주거수준 향상에 이바지하고자 하는 것으로,
- 도지사는 주거종합계획 수립, 주거실태조사 등을 통하여 주거 정책과 도의 주요 정책을 연계하도록 하였으며
- 주요 내용으로는 소규모 공동주택의 안전관리 지원(안 제4조)과 공동주택 관리비용의 지원(안 제5조), 공동주택 모범관리단지 선정(안 제6조)임.
- 이 조례안 소규모 공동주택에서 생활하는 입주민들의 불편 해소와 안전을 위해 관리비용을 지원하여 도민들의 주거 안정과 주거 복지에 기여할 것으로 판단되며 앞으로 공동주택 모범관리단지 선정을 할 경우에도 지원을 확대하여 공동주택 관리 종사자에 대한 갑질행위 등을 근절할 수 있는 유인책이 되어야 할 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : “생략”

6. 심 사 결 과 : “원안가결”

7. 소 수 의 견 요 지 : “없음”

8. 기타 필요한 사항 : “없음”

9. 심사보고서 첨부서류

○ 「충청북도 공동주택 관리 조례안」

의안번호	제 697 호
의 결 연 월 일	년 월 일 (제 회)

충청북도 공동주택 관리 조례안

발 의 자	이옥규 의원 등 9인
발의연월일	2021년 4월 13일

충청북도 공동주택 관리 조례안

(이옥규 의원 대표발의)

의안 번호	697
----------	-----

발의연월일 : 2021년 4월 13일

발 의 자 : 이옥규, 임영은, 박상돈,
심기보, 오영탁, 육미선,
허창원, 박우양, 김국기

1. 제정이유

- 공동주택의 거주 수요가 높아지며 전문적인 관리의 중요성이 제기됨에 따라 「공동주택관리법」이 기존 「주택법」에서 분리 제정('16. 8. 12.시행)되었으며, 세분화되고 구체화된 조례를 제정하여 안전하고 효율적인 공동주택 관리를 강화하고자 「공동주택 관리 조례」를 제정하려는 것임.

2. 주요내용

- 소규모 공동주택 지원 대상 정비(안 제4조)
- 공용시설물 관리비용지원 대상 및 지원 사업 정비(안 제5조)
- 모범관리단지선정(안 제6조)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「공동주택관리법」
- 나. 관련부서 협의 : 문화체육관광국 건축문화과와 협의함.
- 다. 예산조치 : 비용추계서 첨부
- 라. 입법예고 : 2021. 4. 2. ~ 2021. 4. 12.

충청북도 공동주택 관리 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「공동주택관리법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함으로써 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하고 공동주택 입주자 등의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공동주택”이란 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호에 따른 공동주택을 말한다.
2. “소규모 공동주택”이란 「주택법」 제15조에 따라 사업승인 받은 공동주택 중 법 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택을 말한다.
3. “입주자등”이란 법 제2조제1항제7호에 따른 입주자등을 말한다.

제3조(책무) ① 충청북도지사(이하 “도지사”이라 한다)는 공동주택 관리의 효율화와 입주자등을 보호하고, 공동주택 관리종사자(관리소장, 경비원, 용역근로자 등)의 처우 개선과 인권 존중, 그리고 공동주택의 주거안정과 투명한 관리가 이루어질 수 있도록 노력해야 한다.

② 도지사는 공동주택 관리 정책 및 사업에 필요한 예산 확보를 위해 노력하여야 한다.

제4조(소규모 공동주택의 안전관리 지원) ① 도지사는 법34조에 따른 소규모 공동주택의 관리와 안전사고 및 재해방지를 위하여 예산의 범

위에서 필요한 비용의 일부를 시·군에 지원할 수 있다.

② 제1항에 따른 지원대상은 사용검사일로부터 15년이 경과하고 시장·군수가 필요하다고 인정하는 소규모공동주택을 말한다. 다만, 구조적으로 문제가 있는 공동주택의 경우는 예외로 한다.

③ 도지사는 시장·군수가 제1항에 해당하는 공동주택에 대하여 다음 각 호의 업무를 수행할 때에는 예산을 지원할 수 있다.

1. 법 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 법 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검

제5조(공동주택 관리비용의 지원) ① 도지사는 법 제85조제1항에 따라 공동주택 관리를 위하여 다음 각 호의 사업에 필요한 비용의 일부를 예산의 범위에서 시·군에 지원할 수 있다.

1. 사용검사일로부터 10년이 경과한 공동주택의 공용시설 및 부대·복리시설의 보수·개량 사업
2. 공동주택 관리 종사자(관리소장, 경비원, 용역근로자 등)의 근무공간과 휴게시설 및 편의시설(화장실 및 샤워시설 등)의 환경개선사업
3. 그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 사업

② 제1항에 따른 예산의 지원범위, 지원방법, 지원시기 등 필요한 사항은 도지사가 따로 정한다.

제6조(공동주택 모범관리단지 선정) ① 도지사는 법 제87조에 따라 공동주택관리의 활성화를 위해 매년 공동주택의 관리실태를 평가하여 관리가 우수한 단지(이하 “모범관리단지”라 한다)를 선정할 수 있다.

② 도지사는 모범관리단지 및 관계자에 대하여 표창장과 모범관리단지 인증마크를 수여할 수 있다.

③ 도지사는 모범관리단지를 선정하기 위하여 필요할 때마다 연령·성별을 고려하여 10인 이내의 공동주택 모범관리단지 선정위원회(이하 “위원회”라 한다)를 구성하여 평가를 실시할 수 있고, 회의 종료와 함께 자동 해산한다.

④ 제3항의 위원에게는 예산의 범위에서 「충청북도 각종위원회 실비변상조례」가 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다.

⑤ 그 밖에 모범관리단지의 선정 및 평가방법, 평가시기 등 이 조례에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 도지사가 따로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

관련법령 발취

□ **공동주택관리법** [시행 2020. 12. 10.] [법률 제17447호, 2020. 6. 9., 일부개정]

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

제85조(관리비용의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다. <개정 2015. 12. 29.>

② 국가는 공동주택의 보수·개량에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 용자할 수 있다. <신설 2015. 12. 29.>

제87조(공동주택 우수관리단지 선정) ① 시·도지사는 공동주택단지를 모범적으로 관리하도록 장려하기 위하여 매년 공동주택 모범관리단지를 선정할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 시·도지사가 선정한 공동주택 모범관리단지 중에서 공동주택 우수관리단지를 선정하여 표창하거나 상금을 지급할 수 있고, 그 밖에 필요한 지원을 할 수 있다.

③ 공동주택 모범관리단지와 공동주택 우수관리단지의 선정, 표창 및 상금 지급 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

비용추계서

1. 사업개요

- 「주택조례」에서 「공동주택관리법」에 관련 조례 조문을 분리 제정
- 「공동주택관리법」 제34조, 제85조에 따라 소규모 공동주택과 공동주택의 공용 시설의 관리와 안전사고 및 재해를 예방하여 안전한 주거문화를 조성하고자 함

2. 비용 발생 요인

- 소규모공동주택 및 공동주택 관리비용 지원에 따른 지원비용 발생

3. 관련조문

- 안 제4조(소규모 공동주택의 안전관리 지원) 소규모공동주택의 안전관리계획의 수립, 시행, 안전점검에 대한 비용지원
- 안제5조(공동주택 관리비용의 지원) 공동주택의 공용시설 및 부대·복리시설, 관리종사자의 환경개선 사업 비용 지원

4. 비용 추계결과

가. 추계의 전제

- 추계기간 : 비용은 사업 신청 여부에 따라 미 실시 가능, 추계는 2022. ~ 2026까지 5년에 대하여 실시(「주택조례」에서 동일사업 '19 ~ '20.까지 사업 미 실시)
- 공동주택의 신청 사항에 따라 검토하여 25,000천원으로 연 10개 공동주택에 지원하는 것으로 가정(사업 신청 여부에 따라 사업 개소수가 변동되므로 10개소로 가정)

(2017. 1. ~ 2021. 동일 사업 현황 : 86개소 / 1개소 당 평균 25,639천원 지출)

나. 추계 결과

- 산출과정 : 25,000천원 × 10개소 = 250,000천원

다. 재원조달방안 : 도비 100%

5. 연도별 비용추계서 : 붙임

〈 연도별 비용 추계표 〉

(단위 : 천원)

구 분	1차년도 (2022년)	2차년도 (2023년)	3차년도 (2024년)	4차년도 (2025년)	5차년도 (2026년)	계
세 입						
-						
세 출	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	1,250,000
소규모공동주택 안전관리 비용지원	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	625,000
공동주택 관리비용 지원	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000	625,000
재원 조달	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	1,250,000
의존 재원	소 계					
	보조금					
	지방교부세					
자체 수입	소 계	250,000	250,000	250,000	250,000	1,250,000
	지방세	250,000	250,000	250,000	250,000	1,250,000
	세외수입					
지방채						
기 금						
특별회계						
구·군비						
기 타 (차입금, 민자 예비비 등)						