

안산시 주택 조례 전부개정 조례안

의안 번호	8-225
----------	-------

제출년월일 : 2019. 10. .

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안이유

- 「주택법」의 일부로 포함되어 있던 공동주택관리와 관련된 사항들이 공동주택의 체계적이고 효율적인 관리를 위하여 「공동주택관리법」으로 새로 제정되어 시행됨에 따라 「안산시 주택 조례」를 전부 개정하여 공동주택관리 제도와 관련된 사항은 「안산시 공동주택관리 조례」로 이관하고, 주택건설기준과 관련된 내용을 보충하여 새로 정비하려는 것임.

☐ 주요내용

- 주택건설기준 등에 관한 사항 (제3조~제5조)
- 임대주택분쟁조정위원회 운영에 관한 사항 (제6조~제15조)

☐ 개정조례안 : 붙임1

☐ 신·구조문대비표 : 해당사항 없음

☐ 관계법령발췌서 : 붙임2

☐ 관련사업계획서 : 해당사항 없음

☐ 예산수반사항 : 붙임3(비용추계서 미첨부 사유서)

☐ 사전예고(결과) : 의견없음

- 입법예고 : 2019. 8. 16. ~ 2019. 9. 5. (20일간)

☐ 기타 참고사항

- 현행 조례 : 붙임4
- 방침결정문 : 붙임5

< 붙임 1 >

안산시 주택 조례 전부개정 조례안

안산시 주택 조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

안산시 주택 조례

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 위임된 사항과 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 설치하는 안산시 임대주택분쟁조정위원회의 운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 사업주체가 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제15조에 따른 사업계획승인과 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행인가를 받아 주택건설사업을 시행하려는 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설에 대하여 적용한다.

제2장 주택건설기준 등

제3조(주차장) 500세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항제1호에 따른 주차대수의 1퍼센트(소수점 이하의 끝수는 반올림한다) 이상을 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차의 전용주차구획으로 구분 설치하여야 한다.

제4조(주민공동시설별 세부 면적 기준) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의 2제6항에 따른 주민공동시설별 면적은 다음 각 호의 면적 이상으로 한다.

1. 경로당: 50제곱미터에 세대당 0.1제곱미터를 더한 면적
2. 어린이집

가. 300세대 이상 600세대 미만: 세대당 0.1명의 인원을 보육할 수 있는 면적

나. 600세대 이상 1,000세대 미만: 30명에 세대당 0.05명의 인원을 보육할

수 있는 면적

다. 1,000세대 이상: 80명 이상의 인원을 보육할 수 있는 면적

3. 어린이놀이터

가. 150세대 이상 300세대 미만: 지역여건 및 단지의 특성 등을 고려하여 조정 및 녹지와 어우러질 수 있는 적정 면적

나. 300세대 이상 1,000세대 미만: 200제곱미터에 세대당 1제곱미터를 더한 면적

다. 1,000세대 이상: 500제곱미터에 세대당 0.7제곱미터를 더한 면적

제5조(장수명 주택에 대한 건폐율 및 용적률의 완화) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제65조의2제5항에 따른 장수명 주택의 건폐율 및 용적률의 완화 범위는 다음 각 호와 같으며, 구체적인 완화 범위는 다음 각 호의 범위 내에서 「안산시 건축 조례」에 따른 안산시 건축위원회의 심의를 거쳐, 그 위원회의 의결로 결정한다.

1. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제65조의2제1항제1호의 최우수 등급: 「안산시 도시계획 조례」에서 정한 건폐율과 용적률의 100분의 110 이하
2. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제65조의2제1항제2호의 우수 등급: 「안산시 도시계획 조례」에서 정한 건폐율과 용적률의 100분의 105 이하

제3장 임대주택분쟁조정위원회

제6조(설치) 안산시장(이하 “시장”이라 한다.)은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제55조제1항에 따라 임대주택(민간임대주택 및 공공임대주택을 말하며, 이하 같다.)의 분쟁을 조정하기 위한 안산시 임대주택분쟁 조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다.)를 둔다.

제7조(구성) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함하여 10명 이내로 구성하되, 위원장은 시장이 되고 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

② 위원장을 제외한 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명하거나 위촉하되, 각 호의 사람이 각각 1명 이상 포함되어야 하고, 공무원이 아닌 위원이 6명 이상이 되어야 한다.

1. 민간임대주택 또는 공공임대주택 관련 업무담당 국장 또는 과장
2. 법학, 경제학이나 부동산학 등 주택 분야와 관련된 학문을 전공한 사람으로서

「고등교육법」 제2조제1호·제2호 또는 제5호에 따른 학교에서 조교수 이상으로 1년 이상 재직한 사람

3. 변호사, 공인회계사, 감정평가사 또는 세무사로서 해당 자격과 관련된 업무에 1년 이상 종사한 사람

4. 「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사가 된 후 관련 업무에 3년 이상 근무한 사람

5. 국가 또는 다른 지방자치단체에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 관련 업무를 수행하는 5급 이상 공무원으로서 해당 기관의 장이 추천한 사람

6. 한국토지주택공사 또는 지방공사에서 민간임대주택 또는 공공임대주택 사업 관련 업무에 종사하고 있는 임직원으로서 해당 기관의 장이 추천한 사람

7. 임대주택과 관련된 시민단체 또는 소비자단체가 추천한 사람

③ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하고 두 차례만 연임할 수 있으며, 공무원의 임기는 그 직의 재임기간으로 한다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

④ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 두며, 간사는 민간임대주택 또는 공공임대주택 관련 업무 담당팀장이 되고, 서기는 민간임대주택 또는 공공임대주택 관련 업무 담당자가 된다.

⑤ 간사는 조정위원회의 사무처리와 회의록 등을 작성하고, 서기는 간사를 보좌한다.

제8조(기능) 조정위원회는 다음 각 호의 분쟁사항을 심의·조정한다.

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조에 따른 임대료의 증액에 관한 사항

2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조에 따른 주택관리에 관한 사항

3. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제4항 각 호에 관한 사항

4. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제46조 각 호에 관한 사항

5. 공공임대주택의 분양전환가격에 관한 사항(분양전환승인에 관한 사항은 제외)

제9조(위원장의 직무 등) ① 위원장은 조정위원회의 회의를 소집하고, 조정위원회의 직무를 총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 직무를 대행한다.

제10조(회의) ① 조정위원회의 회의는 위원장이 소집한다.

② 위원장은 회의 개최일 2일 전까지 회의와 관련된 사항을 위원에게 알려야 한다.

③ 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

④ 간사는 조정위원회의 회의록을 작성하여 「공공기록물 관리에 관한 법률」에 따라 보존하되, 그 회의록에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 회의 개최 일시와 장소
2. 출석위원의 서명부
3. 회의에 상정된 안건 및 회의결과
4. 그 밖에 논의된 주요 사항

⑤ 조정위원회는 해당 민간임대주택 또는 공공임대주택의 분쟁을 조정하기 위하여 필요한 자료를 임대사업자 또는 공공주택사업자에게 요청할 수 있다.

제11조(분쟁의 조정 신청 등) ① 제8조 각 호 중 어느 하나에 해당하여 분쟁조정을 신청하고자 하는 임대사업자 또는 임차인대표회의, 공공주택사업자(이하 “분쟁당사자”라 한다.)는 별지 제1호서식의 신청서를 조정위원회에 제출하여야 한다.

② 조정위원회는 제1항에 따라 분쟁의 조정 신청을 받은 경우에는 50일 이내에 이를 심의하여 별지 제2호서식에 따른 조정안을 작성하여야 한다. 다만 부득이한 사정이 있는 경우에는 위원회의 의결로 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 조정위원회는 제2항 단서에 따라 기간을 연장하는 경우에는 기간만료 7일 전까지 기간연장의 사유와 기한을 명시하여 기간 연장에 관한 사항을 분쟁당사자에게 서면으로 통지하여야 한다.

④ 조정위원회는 제2항에 따른 조정안이 작성되면 지체 없이 이를 분쟁당사자에게 제시하여야 한다.

제12조(조정의 성립 등) ① 제11조제4항에 따라 조정안을 제시받은 분쟁당사자는 그 제시받은 날로부터 20일 이내에 조정안의 수락여부를 조정위원회에 서면으로 통보하여야 한다.

② 분쟁당사자가 조정위원회의 조정안을 수락할 때에는 위원회는 즉시 별지 제3호서식의 분쟁조정서를 작성하여 분쟁당사자에게 통보하여야 한다.

③ 분쟁당사자가 조정위원회의 조정안을 수락한 경우에는 분쟁당사자 간에 분쟁조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

④ 조정위원회의 분쟁조정서를 통보 받은 분쟁당사자는 분쟁조정서에 따른 조정결과를 성실히 이행하여야 한다.

제13조(조사 및 의견 청취) ① 조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에 위원 또는 공무원으로 하여금 관계서류를 열람하게 하거나 관계임대주택 등에 출입하여 조사를 하게 할 수 있다.

② 조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에 별지 제4호서식에 따른 출석요구서를 분쟁당사자 또는 참고인에게 통지하고 위원회에 출석하게 하여 그 의견을 들을 수 있다.

제14조(조정의 거부·중지·종결) ① 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 위원회의 의결을 거치지 않고 이를 거부 또는 중지할 수 있다. 다만, 제3호의 경우에는 절차를 종결할 수 있다.

1. 위원회에서 이미 조정 처리한 사건인 경우
2. 신청내용이 허위임이 명백한 경우
3. 조정기간 중 분쟁당사자 간의 합의가 성립된 경우

② 조정위원회는 각 당사자 간에 합의가 이루어질 가능성이 없다고 인정되거나 조정위원회에서 조정하는 것이 불합리하다고 인정되는 때에는 위원회의 의결로써 분쟁조정을 종결할 수 있다.

③ 분쟁당사자가 조정위원회에서 제11조제4항에 따라 제시한 조정안을 거부할 경우에는 분쟁조정은 종결된 것으로 본다.

④ 조정위원회가 제1항부터 제3항까지의 규정 중 어느 하나에 해당하여 분쟁조정의 종결 또는 거부·중지 등을 한 경우에는 별지 제5호서식에 따라 분쟁당사자에게 그 내용을 서면으로 통지하여야 한다.

제15조(비용부담) ① 분쟁조정을 위한 감정·진단·시험 또는 관계전문가의 출석 등에 소요되는 비용은 그 신청인이 부담하는 것을 원칙으로 하며, 비용부담에 대하여 분쟁당사자간에 합의를 한 경우에는 그 합의에 따라 부담하여야 한다. 다만 분쟁당사자, 위원회 위원과 관련공무원의 출석·출장 등에 소요되는 비용은 그렇지 않다.

② 제1항에 해당하는 비용의 부담에 대하여 분쟁당사자 간의 합의가 없는 경우에는 조정위원회에서 부담비율을 정할 수 있다.

③ 조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에 분쟁당사자에게 제1항에 해당하는 비용을 예치하게 할 수 있다.

④ 조정위원회가 분쟁조정서를 분쟁당사자에게 통보하거나 조정을 거부·중지·종결하였을 경우에는 10일 이내에 예치 받은 금액과 사용된 비용의 내역을 분쟁당사자에게 통지하고 그 차액을 환불하여야 한다.

제4장 보 칙

제16조(수당 등) 위원회에 출석한 위원 및 관계전문가에게는 예산의 범위에서 「안산시 소속 위원회의 설치 및 운영에 관한 조례」가 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원과 분쟁당사자인 경우에는 그렇지 않다.

제17조(비밀의 준수) 조정위원회의 업무에 관여한 자는 그 업무 수행으로 알게 된 비밀을 누설하여서는 안 된다.

제18조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(주택건설기준 등에 관한 적용례) 제3조부터 제5조까지의 개정규정은 이 조례 시행 후 법 제15조에 따른 사업계획승인(「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행인가를 포함한다.)을 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(조정위원회에 관한 적용례) 제6조부터 제15조까지의 규정은 이 조례 시행 후 최초로 구성되는 조정위원회부터 적용한다.

제4조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 「안산시 주택 조례」에 따른 행정기관의 행위나 행정기관에 대한 행위는 이 조례에 따른 행정기관의 행위나 행정기관에 대한 행위로 본다.

제5조(조정위원회에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전 설립·운영 중인 안산시 임대주택분쟁 조정위원회는 이 조례에 따른 안산시 임대주택분쟁 조정위원회로 본다.

소관 실·과		주택과
입 안 자	실·과장 직위·성명	주택과장 이 정 희
	담당·팀장 직위·성명	주택사업팀장 문 황 립
	담 당 자 성명·전화	최 성 환 (행정 2401)

[별지 제1호서식]

임대주택분쟁 조정신청서

신 청 인	성 명		생년월일			
	주 소	(전화)				
대 리 인	성 명		생년월일			
	사무소명	(전화)				
피 신 청 인	성 명		생년월일			
	주 소	(전화)				
분 쟁 대 상 임 대 주 택 현 황	공동주택명			세대수	세대	
	주 건축물	지하 층/지상 층 동/구조 /연면적 m ²				
	부대 시설					
	복리 시설					
	관리 방법		난방 방식		건 축 년 도	
신 청 내 용						
신 청 취 지 및 사 유						
분 쟁 발 생 사 유 및 당 사 자 간 교 섭 경 과						
<p>「안산시 주택 조례」 제11조제1항의 규정에 의하여 위와 같이 임대주택분쟁의 조정을 신청합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">신청인 (인)</p> <p style="text-align: right; font-weight: bold; margin-top: 20px;">안산시임대주택분쟁조정위원회 위원장 귀하</p>						

[별지 제2호서식]

임대주택 분쟁조정안				
사 건 명				
신 청 일 자				
신 청 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
대 리 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
피 신 청 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
신 청 내 용				
임 대 주 택 분 쟁 조 정 안				
<p>「안산시 주택 조례」 제11조제2항의 규정에 의하여 위와 같이 안산시임대주택분쟁조정위원회 심의 결과 결정된 이 사건의 임대주택분쟁 조정안을 제시하오니 이에 대한 수락여부를 년 월 일까지 통보하여 주시기 바랍니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">안산시임대주택분쟁조정위원회 위원장 인</p>				

[별지 제3호서식]

임대주택 분쟁조정서

사 건 명				
신 청 일 자				
신 청 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
대 리 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
피 신 청 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
신 청 내 용				
임 대 주 택 분 쟁 조 정 내 용				

「안산시 주택 조례」 제12조제2항의 규정에 의하여 이 사건 임대주택분쟁에 대하여 위 조정내용과 같이 원만히 협의(조정)되었음을 확인합니다.

100

위 신 청 인 : (인)

위 피신청인 : (인)

안산시임대주택분쟁조정위원회 위원장 인

[별지 제4호서식]

임대주택분쟁조정위원회 출석요구서				
사 건 명				
신 청 일 자				
신 청 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
대 리 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
피 신 청 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
출 석 대 상 자	성 명	주소 또는 소속	자 격	
			참고인 또는 당사자	
출석요구일자				
출 석 장 소				
<p>「안산시 주택 조례」 제13조제2항의 규정에 의하여 위 사건에 대하여 귀하의 진술을 청취하고자 하오니 안산시임대주택분쟁조정위원회에 출석하여 주시기 바라며, 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 년 월 일까지 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">안산시임대주택분쟁조정위원회 위원장 인</p>				
<p>※ 출석하실 때에는 이 요구서, 주민등록증, 인장 및 기타 참고자료를 지참하시기 바랍니다.</p>				

[별지 제5호서식]

임대주택 분쟁조정 중지 및 종결통보서				
사 건 명				
신 청 일 자				
신 청 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
대 리 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
피 신 청 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
신 청 내 용				
분 쟁 조 정 거 부·중 지 및 종 결 사 유				
<p>「안산시 주택 조례」 제14조제4항 규정에 의하여 위 사유로 본 사건의 분쟁조정을 거부(중지·종결) 합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">안산시임대주택분쟁조정위원회 위원장 인</p>				