

안산시 공동주택관리 조례 일부개정 조례안

(김진숙 의원 대표발의)

의안 번호	8-398
----------	-------

발의년월일 : 2020. 5. 22

발 의 자 : 김진숙 의원 등 11명

1. 제안이유

- 공동주택 관리비용 지원과 관련하여 지원 제한기간을 현실에 맞게 수정하여 지원사업의 효율성을 높이고, 공동주택에서 발생하는 다양한 분쟁사항에 대한 자문 기능을 수행하기 위한 공동주택관리 자문단을 설치·운영하기 위한 조문을 신설하여 실질적인 분쟁 조정의 역할을 강화하고자 개정함.

2. 주요내용

- 공동주택 지원 관련 신청제한 기간 조정(안 제20조)
- 공동주택관리 자문단의 설치 및 기능 신설(안 제32조)
- 공동주택관리 유관단체에 대한 지원 신설(안 제33조)
- 관리사무소장의 임기 신설(안 제34조)

3. 개정 조례안 : 붙임

4. 신구조문 대비표 : 별첨

5. 관련법령 발췌서 : 별첨

6. 비용추계서 : 별첨(비용추계서 미첨부사유서)

7. 현행조례 : 별첨

8. 입법예고 결과 : 해당없음

9. 기타 참고사항 : 별첨(부서 검토의견서)

안산시 공동주택관리 조례 일부개정 조례안

안산시 공동주택관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조 단서 중 “제32조부터 제34조”를 “제35조부터 제37조”로 한다.

제3장의 제목 “공동주택 관리비용 지원”을 “공동주택관리 지원”으로 한다.

제18조 단서 중 “제20조제2호”를 “제20조제1항제2호”로 한다.

제20조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 보조금을 지원받은 단지는 신규사업의 경우 3년, 동일사업의 경우 8년 이내에는 다시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만, 제1항제4호에 해당하는 경우는 제외하며, 재해위험시설이 있는 공동주택은 제24조에 따른 심의위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정할 수 있다.

제21조를 다음과 같이 한다.

제21조(지원규모) ① 지원규모는 공동주택 단지 당 3,500만원 이내로 한다. 다만, 공사 금액에 따라 다음 각 호와 같이 차등 지원한다.

1. 총 공사금액이 1천만원 미만의 공사: 전액지원
2. 총 공사금액이 1천만원 이상 2천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 90%
3. 총 공사금액이 2천만원 이상 3천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 80%
4. 총 공사금액이 3천만원 이상 5천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 70%
5. 총 공사금액이 5천만원 이상의 공사: 총 공사금액의 70%
6. 전자투표에 소요되는 비용: 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표한 경우에 한하여 100%

② 안산시 공동주택지원 심의위원회는 공동주택 단지의 현황 및 관리 상태를 종합적으로 평가하여 지원 순위 및 규모의 차등지원 등을 결정할 수 있다.

제35조부터 제38조까지를 각각 제38조부터 제41조까지로 하고, 제32조부터 제34조까지를 각각 제35조부터 제37조까지로 하며, 제3장에 제32조부터 제34조까

지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제32조(공동주택관리 자문단의 설치 및 기능) ① 시장은 공동주택 관리를 전문적이고 체계적으로 지원하기 위하여 공동주택관리 자문단(이하 '자문단'이라 한다)을 설치할 수 있다.

② 자문단은 단장 1명을 포함한 15명 이내의 단원으로 구성하고, 단장은 단원 중에서 호선하며, 다음 각 호의 사람 중에서 성별을 고려하여 시장이 임명하거나 위촉한다.

1. 시 소속 공무원
2. 안산시의회에서 추천하는 자
3. 공동주택관리와 관련하여 학식과 경험이 풍부한 자(안산시 입주자연합법인 및 대한주택관리사협회에서 추천하는 자)
4. 변호사, 법무사, 노무사 등 법률분야 관련 전문가
5. 회계사 등 회계분야 관련 전문가
6. 건축, 토목, 전기 등 공사분야 전문가(기술사, 건축사 또는 이에 준하는 고급 기술자 이상인 자)
7. 기타 자문단의 운영을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 자

③ 자문단은 다음 각 호의 기능을 수행한다.

1. 공동주택의 관리실태 조사
2. 입주자대표회의의 구성원 교육 및 홍보
3. 공동주택관리업무 진단 및 상담
4. 공동주택단지의 각종 공사·용역 등과 관련된 서류 등 검토 및 자문
5. 효율적 공동주택 관리를 위한 분야별 자문 및 지원
6. 공동체 활성화를 위한 프로그램 개발 및 운영
7. 층간소음 관리위원회에 대한 자문 및 지원
8. 공동주택관리 부정·부패 신고에 대한 자문
9. 그 밖에 공동주택의 지원을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업

④ 자문단 회의에 참석한 전문가에 대하여는 예산의 범위에서 「안산시 소속위원회 설치 및 운영에 관한 조례」가 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다.

제33조(공동주택관리 유관단체에 대한 지원) 시장은 공동주택 단지의 관리 및 공동체 활성화를 위하여 노력하는 유관단체에 대하여 예산의 범위 내에서 필요한 비

용을 지원할 수 있다.

제34조(관리사무소장의 임기) 법 제6조에 규정된 관리사무소장의 업무 안전성을 제고하고, 법 제65조에 따른 관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제의 실효성을 담보하기 위하여 시장은 관리사무소장의 임기를 장기수선계획 조정 주기를 고려하여 관리규약으로 정하도록 권고할 수 있다.

제36조(중전의 제33조) 중 “제32조”를 “제35조”로 한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

소관 실·과		안산시의회
입 안 자	시 의 원	김진숙의원 대표발의 (행정3568)

신·구조문대비표

현행	개정안
제2조(적용범위) 이 조례는 「주택법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 건설된 공동주택 및 공동주택 단지로서 「공동주택관리법」(이하“법”이라 한다)에 따라 관리되는 공동주택에 적용한다. 다만, 제18조부터 제31조가 적용되는 공동주택에는 「건축법」에 따라 건설된 다세대주택 중 연립주택과 같이 도로를 공유하여 단지화되어 있는 공동주택(이하 “단지형 다세대주택”이라 한다)을 포함하며, <u>제32조부터 제34조까지의</u> 규정은 「공동주택관리법 시행령」(이하“영”이라 한다) 제2조에 따른 의무관리대상이 아닌 공동주택에 적용한다.	제2조(적용범위) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제35조부터 제37조까지의</u> ----- ----- ----- ----- -----
<u>제3장 공동주택 관리비용 지원</u>	<u>제3장 공동주택관리 지원</u>
제18조(적용범위) 이 장의 규정은 안산시 행정구역에서 「주택법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 건설된 20세대 이상의 공동주택과 제2조에 따른 단지형 다세대주택 중 50세대 이상인 공동주택에 적용한다. 다만, 「도시 및 주거환경	제18조(적용범위) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

정비법」 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역에서 조합설립인가를 받은 공동주택단지의 경우 제20조 제2호 및 제3호, 제5호의 지원대상에서 제외하고, 제20조제1항제4호는 영 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택에만 적용한다.

제20조(지원대상) ①·② (생략)

<신 설>

제21조(지원규모) ① 지원규모는 공동주택 단지당 3,500만원 이내로 한다. 다만, 공사 금액에 따라 다음 각 호와 같이 차등 지원한다.

1. 총 공사금액이 1천만원 미만의 공사: 전액지원
2. 총 공사금액이 1천만원 이상 2천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 90%
3. 총 공사금액이 2천만원 이상 3천만원 미만의 공사: 총 공사금액의

제20조제

1항제2호

제20조(지원대상) ①·② (현행과 같음)

③ 보조금을 지원받은 단지는 신규사업의 경우 3년, 동일사업의 경우 8년 이내에는 다시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만, 제1항제4호에 해당하는 경우는 제외하며, 재해위험시설이 있는 공동주택은 제24조에 따른 심의위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정할 수 있다.

제21조(지원규모) ① 지원규모는 공동주택 단지 당 3,500만원 이내로 한다. 다만, 공사 금액에 따라 다음 각 호와 같이 차등 지원한다.

1. 총 공사금액이 1천만원 미만의 공사: 전액지원
2. 총 공사금액이 1천만원 이상 2천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 90%
3. 총 공사금액이 2천만원 이상 3천만원 미만의 공사: 총 공사금액의

80%

4. 총 공사금액이 3천만원 이상 5천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 70%

5. 총 공사금액이 5천만원 이상의 공사: 총 공사금액의 70%

6. 전자투표에 소요되는 비용: 해당 선거구 전체 입주자들의 과반수가 투표한 경우에 한하여 100%

② 보조금을 지원받은 단지는 5년 이내에 다시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만 제20조제1항제4호에 해당하는 경우는 제외하며, 재해위험 시설이 있는 공동주택은 제24조에 따른 심의위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정 할 수 있다.

<신 설>

80%

4. 총 공사금액이 3천만원 이상 5천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 70%

5. 총 공사금액이 5천만원 이상의 공사: 총 공사금액의 70%

6. 전자투표에 소요되는 비용: 해당 선거구 전체 입주자들의 과반수가 투표한 경우에 한하여 100%

② 안산시 공동주택지원 심의위원회는 공동주택 단지의 현황 및 관리 상태를 종합적으로 평가하여 지원 순위 및 규모의 차등지원 등을 결정할 수 있다.

제32조(공동주택관리 자문단의 설치 및 기능) ① 시장은 공동주택 관리를 전문적이고 체계적으로 지원하기 위하여 공동주택관리 자문단(이하 '자문단'이라 한다)을 설치할 수 있다.

② 자문단은 단장 1명을 포함한 15명 이내의 단원으로 구성하고, 단장은 단원 중에서 호선하며, 다음 각 호의 사람 중에서 성별을 고려하여 시장이 임명하거나 위촉한다.

1. 시 소속 공무원

2. 안산시의회에서 추천하는 자

3. 공동주택관리와 관련하여 학식
과 경험이 풍부한 자(안산시 입주
자연합법인 및 대한주택관리사협
회에서 추천하는 자)

4. 변호사, 법무사, 노무사 등 법률
분야 관련 전문가

5. 회계사 등 회계분야 관련 전문가

6. 건축, 토목, 전기 등 공사분야 전
문가(기술사, 건축사 또는 이에
준하는 고급기술자 이상인 자)

7. 기타 자문단의 운영을 위해 시장
이 필요하다고 인정하는 자

③ 자문단은 다음 각 호의 기능을
수행한다.

1. 공동주택의 관리실태 조사

2. 입주자대표회의의 구성원 교육
및 홍보

3. 공동주택관리업무 진단 및 상담

4. 공동주택단지의 각종 공사·용
역 등과 관련된 서류 등 검토 및
자문

5. 효율적 공동주택 관리를 위한 분
야별 자문 및 지원

6. 공동체 활성화를 위한 프로그램
개발 및 운영

7. 충간소음 관리위원회에 대한 자
문 및 지원

<신 설>

<신 설>

제32조 (생 략)

제33조(업무위탁) 시장은 소규모 공동주택의 안전사고 예방 등을 위하

8. 공동주택관리 부정·부패 신고에 대한 자문

9. 그 밖에 공동주택의 지원을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사업

④ 자문단 회의에 참석한 전문가에 대하여는 예산의 범위에서 「안산시 소속위원회의 설치 및 운영에 관한 조례」가 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다.

제33조(공동주택관리 유관단체에 대한 지원) 시장은 공동주택 단지의 관리 및 공동체 활성화를 위하여 노력하는 유관단체에 대하여 예산의 범위 내에서 필요한 비용을 지원할 수 있다.

제34조(관리사무소장의 임기) 법 제6조에 규정된 관리사무소장의 업무 안전성을 제고하고, 법 제65조에 따른 관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제의 실효성을 담보하기 위하여 시장은 관리사무소장의 임기를 장기수선계획 조정 주기를 고려하여 관리규약으로 정하도록 권고할 수 있다.

제35조 (현행 제32조와 같음)

제36조(업무위탁) -----

여 제32조에 따른 업무를 할 때에는
법 제89조제2항 및 영 제95조제
8항에 따른 한국시설안전공단 또는
주택관리사단체에 위탁할 수 있다.

제34조 (생략)

제35조 ~ 제38조 (생략)

--제35조--

제37조 (현행 제34조와 같음)

제38조 ~ 제41조 (현행 제35조부터
제38조까지와 같음)

안산시 공동주택관리 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	8-398
----------	-------

제안년월일 : 2020년 6월 16일

제안자 : 도시환경위원장

□ 수정이유

- 공동주택 관리비용 지원규모가 공동주택 단지 당 3,500만원 이내로 제한되어 있는 상태로 총 공사금액이 5천만원 이상인 경우 지원 규모를 비율로 정하지 않고 알기 쉽게 총 상한금액으로 수정함.
- 공동주택관리 자문단의 단원 구성 시 불필요하게 규정되어 있는 성별 고려 규정을 삭제하고, 단원으로 위촉될 수 있는 대상 각 호에 “자”를 조례 조문의 통일성 확보를 위해 “사람”으로 수정하며, 단원의 임기에 대한 사항을 추가함.

□ 주요골자

- 공동주택 관리비용 지원규모 중 총 공사금액이 5천만원 이상의 경우 지원규모를 기존 “총 공사금액의 70%”에서 “3,500만원 이내”로 수정.(안 제21조제1항제5호)
- 공동주택관리 자문단의 단원 구성 시 성별을 고려토록 한 규정을 삭제하고 단원 구성 대상자 중 안산시의회에서 추천하는 자를 안산시의회 의원으로 하며, 대상자의 범위 각 호의 “자”를 “사람”으로 수정.(안 제32조제2항)
- 공동주택관리 자문단 단원의 임기를 신설.(안 제32조제3항)

안산시 공동주택관리 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

안산시 공동주택관리 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제21조제1항제5호를 다음과 같이 한다.

5. 총 공사금액이 5천만원 이상의 공사: 3,500만원 이내

안 제32조제2항을 다음과 같이 하고, 제3항부터 제4항까지를 같은 조 제4항부터 제5항까지로 하고, 제3항을 다음과 같이 신설한다.

② 자문단은 단장 1명을 포함한 15명 이내의 단원으로 구성하고, 단장은 단원 중에서 호선하며, 다음 각 호의 사람 중에서 시장이 임명하거나 위촉한다.

1. 시 소속 공무원

2. 안산시의회 의원

3. 공동주택관리와 관련하여 학식과 경험이 풍부한 사람(안산시 입주자연합법인 및 대한주택관리사협회에서 추천하는 사람)

4. 변호사, 법무사, 노무사 등 법률분야 관련 전문가

5. 회계사 등 회계분야 관련 전문가

6. 건축, 토목, 전기 등 공사분야 전문가(기술사, 건축사 또는 이에 준하는 고급기술자 이상인 사람)

7. 기타 자문단의 운영을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사람

③ 위촉직 단원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 당연직 단원의 임기는 그 직의 재임기간으로 하고 보궐 단원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

안 제34조 중 “안전성”을 “안정성”으로 한다.

수정안 조문 대비표

□ 안산시 공동주택관리 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

현행	개정안	수정안
제21조(지원규모) ① 지원규모는 공동주택 단지당 3,500만원 이내로 한다. 다만, 공사금액에 따라 다음 각 호와 같이 차등 지원한다.	제21조(지원규모) ① 지원규모는 공동주택 단지당 3,500만원 이내로 한다. 다만, 공사금액에 따라 다음 각 호와 같이 차등 지원한다.	제21조(지원규모) ① (개정안과 같음)
1. 총 공사금액이 1천만원 미만의 공사: 전액지원	1. 총 공사금액이 1천만원 미만의 공사: 전액지원	1. (개정안과 같음)
2. 총 공사금액이 1천만원 이상 2천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 90%	2. 총 공사금액이 1천만원 이상 2천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 90%	2. (개정안과 같음)
3. 총 공사금액이 2천만원 이상 3천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 80%	3. 총 공사금액이 2천만원 이상 3천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 80%	3. (개정안과 같음)
4. 총 공사금액이 3천만원 이상 5천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 70%	4. 총 공사금액이 3천만원 이상 5천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 70%	4. (개정안과 같음)
5. 총 공사금액이 5천	5. 총 공사금액이 5천	5. 총 공사금액이 5천

만원 이상의 공사:

총 공사금액의 70%

6. 전자투표에 소요되
는 비용: 해당 선거
구 전체 입주자들의
과반수가 투표한 경
우에 한하여 100%

② 보조금을 지원받은
단지는 5년 이내에 다
시 보조금을 지원받을
수 없다. 다만 제20조
제1항제4호에 해당하
는 경우는 제외하며,
재해위험시설이 있는
공동주택은 제24조에
따른 심의위원회의 심
의를 거쳐 지원여부를
결정 할 수 있다.

<신 설>

만원 이상의 공사:

총 공사금액의 70%

6. 전자투표에 소요되
는 비용: 해당 선거
구 전체 입주자들의
과반수가 투표한 경
우에 한하여 100%

② 안산시 공동주택지
원 심의위원회는 공동
주택 단지의 현황 및
관리 상태를 종합적으
로 평가하여 지원 순
위 및 규모의 차등지
원 등을 결정할 수 있
다.

제32조(공동주택관리 자

문단의 설치 및 기능)

① 시장은 공동주택
관리를 전문적이고 체
계적으로 지원하기 위
하여 공동주택관리 자
문단(이하 ‘자문단’
이라 한다)을 설치할

만원 이상의 공사:

3,500만원 이내

6. (개정안과 같음)

② (개정안과 같음)

제32조(공동주택관리 자

문단의 설치 및 기능)

① (개정안과 같음)

수 있다.

② 자문단은 단장 1명을 포함한 15명 이내의 단원으로 구성하고, 단장은 단원 중에서 호선하며, 다음 각 호의 사람 중에서 성별을 고려하여 시장이 임명하거나 위촉한다.

1. 시 소속 공무원
2. 안산시의회에서 추천하는 자
3. 공동주택관리와 관련하여 학식과 경협이 풍부한 자(안산시 입주자연합법인 및 대한주택관리사협회에서 추천하는 자)
4. 변호사, 법무사, 노무사 등 법률분야 관련 전문가
5. 회계사 등 회계분야 관련 전문가
6. 건축, 토목, 전기

② 자문단은 단장 1명을 포함한 15명 이내의 단원으로 구성하고, 단장은 단원 중에서 호선하며, 다음 각 호의 사람 중에서 시장이 임명하거나 위촉한다.

1. (개정안과 같음)
2. 안산시의회 의원
3. 공동주택관리와 관련하여 학식과 경협이 풍부한 사람(안산시 입주자연합법인 및 대한주택관리사협회에서 추천하는 사람)
4. (개정안과 같음)
5. (개정안과 같음)
6. 건축, 토목, 전기 등 공사분야 전문가

등 공사분야 전문가
(기술사, 건축사 또는
이에 준하는 고급
기술자 이상인 자)

7. 기타 자문단의 운영을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 자

< 신 설 >

③ 자문단은 다음 각 호의 기능을 수행한다.

1. 공동주택의 관리실태 조사
2. 입주자대표회의의 구성원 교육 및 홍보
3. 공동주택관리업무 진단 및 상담
4. 공동주택단지의 각

(기술사, 건축사 또는
이에 준하는 고급
기술자 이상인 사람)

7. 기타 자문단의 운영을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사람

③ 위촉직 단원의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 당연직 단원의 임기는 그 직의 재임기간으로 하고 보궐 단원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

④~⑤ (개정안 제3항~제4항과 같음)

중 공사·용역 등과
관련된 서류 등 검토
및 자문

5. 효율적 공동주택
관리를 위한 분야별
자문 및 지원

6. 공동체 활성화를
위한 프로그램 개발
및 운영

7. 충간소음 관리위원
회에 대한 자문 및
지원

8. 공동주택관리 부정
· 부패 신고에 대한
자문

9. 그 밖에 공동주택
의 지원을 위하여 시
장이 필요하다고 인
정하는 사업

④ 자문단 회의에 참
석한 전문가에 대하여
는 예산의 범위에서
「안산시 소속위원회
의 설치 및 운영에 관
한 조례」가 정하는
바에 따라 수당과 여

<신 설>

비를 지급할 수 있다.

제34조(관리사무소장의 임기) 법 제6조에 규정된 관리사무소장의 업무 안전성을 제고하고, 법 제65조에 따른 관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제의 실효성을 담보하기 위하여 시장은 관리사무소장의 임기를 장기수선계획 조정 주기를 고려하여 관리규약으로 정하도록 권고할 수 있다.

제34조(관리사무소장의 임기) 법 제6조에 규정된 관리사무소장의 업무 안정성을 제고하고, 법 제65조에 따른 관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제의 실효성을 담보하기 위하여 시장은 관리사무소장의 임기를 장기수선계획 조정 주기를 고려하여 관리규약으로 정하도록 권고할 수 있다.