

안산시 공동주택관리 조례 일부개정조례안

의안 번호	9-313
----------	-------

제출년월일 : 2023. 11. .

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안이유

- 국민권익위원회에서 실시하는 '공공기관 부패방지 시책평가'와 관련하여 부패방지분야 제도개선 권고과제 중 지방자치단체 공동주택관리 보조금 사업 투명성 제고에 대한 사항을 조례에 반영
- 현실적으로 사용검사 후 5년이 경과된 공동주택은 시설 수준이 양호한 편이므로 공동주택 단지 내 노후된 공동시설에 대한 개선을 목적으로 하는 지원사업 취지를 고려할 때 최초 신청가능 경과년수 조정이 필요
- 원자재비 및 인건비 상승으로 총공사비가 해마다 상승하는데 반해 우리시 보조금액은 지금까지 동결되어 공동주택의 경제적인 부담을 줄일 수 있는 보조금 지원 규모에 대한 개선이 필요

☐ 주요내용

- 국민권익위원회 권고사항 반영(안 제20조 및 제23조, 별표 2)
 - 보조금 중복지원 경과년수 조정 및 검증 강화 (3년, 8년 → 5년, 10년)
 - 보조금 사업 절차상 정보공개 강화 (신설)
 - 대상단지 선정에 필요한 객관적인 평가기준 마련 (신설)
- 보조금 지원 취지를 고려한 최초 신청가능 경과년수 조정(안 제20조)
 - 사용검사일로부터 경과년수 조정(5년 → 10년)
- 보조금 지원규모 조정(안 제21조)
 - 공사금액별 지원 비율 및 최대 보조금액 조정(3,500만원 → 5,000만원)
- 상위법령 개정에 따른 조문 정비 및 오기 정정

☐ 개정조례안 : 【붙임 1】

☐ 신·구조문대비표 : 【붙임 2】

☐ 관계법령발췌서 : 【붙임 3】

☐ 관련사업계획서 : 해당사항 없음

☐ 예산수반사항 : 【붙임 4】 ※ 비용추계서 첨부

☐ 사전예고(결과) : 의견없음

○ 입법예고 : 2023. 9. 21. ~ 2023. 10. 11. (20일간)

☐ 기타 참고사항

○ 현행조례 : 【붙임 5】

○ 방침결정문 : 【붙임 6】

[붙임 1]

안산시 공동주택관리 조례 일부개정조례안

안산시 공동주택관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조 중 “제35조부터 제37조까지의 규정은 「공동주택관리법 시행령」 (이하 “영”이라 한다) 제2조”를 “제36조부터 제38조까지의 규정은 법 제2조 제1항제2호”로 한다.

제18조 중 “영 제2조”를 “법 제2조제1항제2호”로 한다.

제20조제1항 각 호 외의 부분 및 같은 조 제2항 중 “5년”을 각각 “10년”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “3년”을 “5년”으로, “8년”을 “10년”으로 한다.

제21조제1항 중 “3,500만원”을 “최대 5,000만원”로 하고, 같은 항 제2호 중 “1천만원 이상 2천만원 미만”을 “1천만원 이상 3천만원 미만”으로, 제3호 중 “2천만원 이상 3천만원 미만”을 “3천만원 이상 5천만원 미만”으로, 제4호 중 “3천만원 이상 5천만원 미만”을 “5천만원 이상”으로 하고, 제5호를 삭제한다.

제23조제1항 각 호 외의 부분 중 “다음 각 호의 사항을 고려하고”를 “별표 2에 따른 평가기준을 활용하여 평가하고”로 하고, 같은 항 제1호부터 제4호까지를 각각 삭제하며, 같은 조 제2항 중 “통보”를 “통보하고, 시 홈페이지에 게시”로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 제2항에 따라 통보받은 결과에 이의가 있는 경우 공동주택 대표자는 이의를 제기할 수 있으며, 시장은 이의 제기를 받은 날부터 7일 내에 이의 내용을 검토하여 회신하여야 한다.

제37조 중 “제35조” 를 “제36조” 로, “한국시설안전공단” 을 “국토안전관리원”
으로 한다.

제39조 중 " 「안산시 재무회계 규칙」 " 을 " 「안산시 회계 관리에 관한
규칙」 "으로 한다.

별표를 별표 1로 하고, 같은 표를 별지와 같이 한다.
별표 2를 별지와 같이 신설한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

소관 실·과		주 택 과
입 안 자	실·과 장 직위·성명	주택과장 홍 석 호
	담당·팀장 직위·성명	주택사업팀장 문 황 립
	담 당 자 성명·전화	최 성 환 (행정 2911)

[별표 1]

공동주택관리 분쟁조정 신청 기준(제10조제1항 관련)

구	분	신 청 기 준	비 고
1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항	입주자대표회의의 구성·운영에 관한 사항	다음 각 호 1에 한한다. ① 입주자대표회의의 구성원 4분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ② 입주자 등의 10분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ③ 입주자 등의 100인 이상의 동의를 얻은 때	
	동별대표자에 관한 사항	해당 동(동별 대표자 선출 기준)의 입주자 등의 4분의 1 이상의 동의를 얻은 때	
	입주자대표회의의 회장에 관한 사항	다음 각 호 1에 한한다. ① 동별 대표자 3분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ② 입주자 등의 10분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ③ 입주자 등의 100인 이상의 동의를 얻은 때	
2. 자치관리기구 구성·운영 등에 관한 사항		다음 각 호 1에 한한다. ① 입주자대표회의의 구성원 4분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ② 입주자 등의 10분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ③ 입주자 등의 100인 이상의 동의를 얻은 때	
3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항		다음 각 호 1에 한한다. ① 입주자 등의 10분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ② 입주자 등의 100인 이상의 동의를 얻은 때	
4. 공동주택(공용부분)유지·보수·개량 등에 관한 사항		이해당사자 본인	
5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항	전 체 리모델링	다음 각 호 1에 한한다. ① 전체 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ② 입주자 등의 100인 이상의 동의를 얻은 때	
	해 당 동 리모델링	다음 각 호 1에 한한다. ① 해당 동의 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 1 이상의 동의를 얻은 때 ② 입주자 등의 100인 이상의 동의를 얻은 때	
6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항		이해당사자 본인	
7. 그 밖에 시장이 인정하는 사항		이해당사자 본인	

[별표2] 공동주택관리 지원사업 평가기준 (제23조제1항 관련)

구분	평가분야	평가내용	평가기준	배점
정량평가 (부서평가) 80점	재해위험시설 존재	안전위험 해소	재해위험시설 신청 (안전점검 후 결과 반영)	20점
			재해위험시설 신청 (안전점검 미실시)	10점
			해당 없음	0점
	과거 보조금 지원 유무 및 횟수	지원 형평성	0회(신규 신청)	20점
			1회 지원	17점
			2회 지원	14점
			3회 이상	11점
	최근 지원연도로부터 경과년수		9년 이상	15점
			7년 이상 ~ 9년 미만	12점
			5년 이상 ~ 7년 미만	9점
			5년 미만	6점
	준공 후 경과년수	건물 노후도	30년 이상	15점
			20년 이상 ~ 30년 미만	12점
			10년 이상 ~ 20년 미만	9점
			10년 미만	6점
	세대수	수혜인원	2,000세대 이상	5점
			1,000세대 이상 2,000세대 미만	3점
1,000세대 미만			1점	
최근 5개년 과태료 부과 횟수	관리 투명성	0회	5점	
		1 ~ 2회	3점	
		3회 이상	1점	
정성평가 (심의위원) 20점	사업의 효과성	과급 수혜 정도, 편의증진 기여도	높음	10점
			보통	7점
			낮음	4점
	사업의 긴급성	시설물의 노후 파손·상태 등 주민안전 고려	높음	10점
			보통	7점
			낮음	4점

※ 추진계획 수립 시 평가대상에 따라 평가분야 및 배점, 기준 등은 변경될 수 있음.

※ 가점 및 감점 사항은 추진계획 수립 시 평가기준 별도 마련

[붙임 2]

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, 제35조부터 제37조까지의 규정은 「공동주택관리법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제2조에 따른 의무관리대상이 아닌 공동주택에 적용한다.	제2조(적용범위) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----, 제36조부터 제38조까지의 규정은 법 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상이 아닌 공동주택에 적용한다.

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 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역에서 조합설립인가를 받은 공동주택단지의 경우 제20조제1항제2호 및 제3호, 제5호의 지원대상에서 제외하고, 제20조제1항제4호는 영 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택에만 적용한다.

제18조(적용범위)

-----법 제2조제1항제2호

에

-----.

제20조(지원대상) ① 공동주택 보조금의
지원대상은 사용검사일로부터 5년이
경과된 공동주택 단지에서 실시하는
다음 각 호에 해당하는 공사 또는 소
요 비용 등을 말한다.

1. ~ 5. (생략)

② 제1항에도 불구하고 제1항제4호에
해당하는 경우에는 사용검사일로부터
5년이 경과되지 않은 공동주택 단지
에도 보조금을 지원할 수 있다.

③ 보조금을 지원받은 단지는 신규사업
의 경우 3년, 동일사업의 경우 8년 이
내에는 다시 보조금을 지원받을 수 없
다. 다만, 제1항제4호에 해당하는 경
우는 제외하며, 재해위험시설이 있는
공동주택은 제24조에 따른 심의위원
회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정할
수 있다.

제20조(지원대상) ① -----

-----10년-----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

② -----

10년-----

-----.

③ -----

-----5년, -----10년-----

-----.

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: 3,500만원 이내
6. 전자투표에 소요되는 비용: 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표한 경우에 한하여 100%

② 생략

제21조(지원규모) ① -----
----- 최대 5,000만원 ----

-----.

1. 현행과 같음
2. 총 공사금액이 1천만원 이상 3천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 90%
3. 총 공사금액이 3천만원 이상 5천만원 미만의 공사: 총 공사금액의 80%
4. 총 공사금액이 5천만원 이상의 공사: 총 공사금액의 70%
5. 삭제
6. 현행과 같음

② 현행과 같음

제23조(교부결정) ① 시장은 보조금 신청이 있는 경우 다음 각 호의 사항을 고려하고, 제24조에 따른 심의위원회의 심의를 거쳐 보조금 교부 우선순위 및 보조금 규모를 결정한다. 다만, 제20조제1항제4호에 해당하는 보조금 신청은 제24조에 따른 심의위원회의 심의를 거치지 않고 보조금을 교부할 수 있다.

1. 재해위험시설의 존재 여부

2. 과거 지원금의 지원유무 및 지원횟수

3. 신청 보조금의 액수

4. 기타 시장이 필요하다고 인정하는 사항

② 시장은 제1항에 따라 보조금 지원 사업(이하 “보조사업”이라 한다)이 결정된 때에는 그 결과를 제22조제2항의 입주자대표회의 회장, 전체 입주자 과반수의 동의를 얻은 대표자 또는 통장(이하 “공동주택대표자”라 한다.)에게 통보하여야 한다.

③ (신설)

제23조(교부결정) ① -----
-----별표 2에 따른 평가기준을 활용하여 평가하고, -----

1. ~ 4. (삭제)

② -----

-----통보하고, 시 홈페이지에 게시하여야 한다.

③ 제2항에 따라 통보받은 결과에 이의가 있는 경우 공동주택 대표자는 이의를 제기할 수 있으며, 시장은 이의 제기를 받은 날로부터 7일 내에 이의 내용을 검토하여 회신하여야 한다.

<p>제37조(업무위탁) 시장은 소규모 공동주택의 안전사고 예방 등을 위하여 제35조에 따른 업무를 할 때에는 법 제89조제2항 및 영 제95조제8항에 따른 <u>한국시설안전공단</u> 또는 주택관리사단체에 위탁할 수 있다.</p>	<p>제37조(업무위탁)----- ----- <u>제36조</u>----- ----- -- <u>국토안전관리원</u> ----- -----.</p>
<p>제39조(준용) 이 조례에 규정한 사항 외에 공동주택 보조금의 지원 및 관리 등에 필요한 사항은 「안산시 지방보조금 관리 조례」 및 「<u>안산시 재무 회계 규칙</u>」을 준용한다.</p>	<p>제39조(준용) ----- ----- ----- ----- <u>「안산시 회계 관리에 관한 규칙」</u> -----.</p>

안산시 공동주택관리 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	9-313
----------	-------

제안년월일 : 2023년 12월 1일

제안자 : 도시환경위원장

☐ 수정이유

- 재해위험시설이 있는 공동주택의 경우 사용검사일로부터 경과년수 및 보조금 재지원 경과년수의 제한 조건에 관계없이 공동주택지원 심의위원회 심의를 거쳐 보조금 지원여부를 결정할 수 있도록 수정함.

☐ 주요골자

- 재해위험시설에 대한 공동주택 보조금 지원 신청 확대
(안 제20조제3항, 안 제20조제4항)

안산시 공동주택관리 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

안산시 공동주택관리 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제20조제3항 단서 중 “제외하며, 재해위험시설이 있는 공동주택은 제24조에 따른 심의위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정할 수 있다” 를 “제외한다” 로 수정하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설함.

- ④ 제1항 및 제3항에도 불구하고 재해위험시설이 있는 공동주택은 제24조에 따른 심의위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정할 수 있다.

수정안 조문 대비표

□ 안산시 공동주택관리 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

현행	개정안	수정안
제20조(지원대상) ① 공동주택 보조금의 지원대상은 사용검사일로부터 5년이 경과된 공동주택 단지에서 실시하는 다음 각 호에 해당하는 공사 또는 소요 비용 등을 말한다.	제20조(지원대상) ① --- ----- ----- 10 년----- ----- ----- ----- -.	제20조(지원대상) ① (개정안과 같음)
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)	1. ~ 5. (개정안과 같음)
② 제1항에도 불구하고 제1항제4호에 해당하는 경우에는 사용검사일로부터 5년이 경과되지 않은 공동주택 단지에도 보조금을 지원할 수 있다.	② ----- ----- ----- --- 10년----- ----- ----- --.	② (개정안과 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 심의	③ 보조금을 지원받은 단지는 신규사업의 경우 5년, 동일사업의 경우 10년 이내에는 다시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만, 제1항제4호에 해당하는 경우는 제외하며, 재해위험시설이 있는 공동주택은 제24조에 따른	③ ----- ----- ----- ----- -----. ----- ----- 제외한다.

위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정할 수 있다.

심의위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정할 수 있다.

<신 설>

④ 제1항 및 제3항에도 불구하고 재해위험시설이 있는 공동주택은 제24조에 따른 심의위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정할 수 있다.