

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

의안 번호	1385
----------	------

2016. 9. 5
도시계획관리위원회

1. 심사경과

- 가. 발의일자 및 발의자 : 2016년 8월 23일 박운기 의원(찬성자 10명)
- 나. 회부일자 : 2016년 8월 24일
- 다. 상정 및 의결일자
 - 제270회 임시회 제4차 도시계획관리위원회(2016.9.5. 상정·가결)

2. 제안설명 요지 (박운기 의원)

가. 제안이유

- 아파트 경비원 등 공동주택 단지 내 근로자의 인권 및 복리후생 등 처우개선과 고용 안정을 위하여 「서울특별시 공동주택 관리 조례」를 일부개정하고자 함

나. 주요내용

- 조례 목적을 개정하여 상생하는 주거공동체 문화를 조성토록 함(안 제1조)
- 맑은아파트의 정의에 단지 내 근로자 등 이해관계자의 인권과 복지증진을 포함하도록 함(안 제2조제1호)
- 입주자 및 입주자대표회의, 관리주체 등의 책무로 경비원 등 단지 내 근로자의 적정보수 지급과 처우개선, 인권 존중을 위한 노력을 신설함(안 제3조제4항)

- 종합계획 수립 시 공동주택 단지 내 근로자의 근무?고용여건, 전문성 제고방안을 포함하도록 함(안 제4조제2항제4호)
- 경비원 등 단지 내 근로자의 인권 및 복지증진을 위한 조항을 신설함(안 제6조의2)
- 경비원 등 단지 내 근로자에 대한 적절한 보수 및 처우개선, 인권존중에 대한 책무 이행정도를 평가하여 맑은아파트 만들기 사업의 지원비용에 반영할 수 있도록 함(안 제11조제2항)
- 공동주택관리지원센터의 업무 중 경비원 등 단지 내 근로자의 처우개선 및 고용안정 지원을 신설함(안 제13조제2항제8호)
- 공동주택상담실의 설치?운영 목적으로 경비원 등 단지 내 근로자의 상담을 명시함(안 제14조)
- 상위법이 제정됨에 따라 이를 조례에 반영함(안 제2조제2호 및 제3호, 제9조제1항, 제11조제1항)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「공동주택관리법」
- 나. 예산조치 : 해당 없음
- 다. 기 타 : 신·구조문대비표

4. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 제안배경 및 주요내용

- 이 개정조례안은 공동주택 단지 내 근무하는 아파트 경비원 등 근로자의 인권 및 복리후생 등 처우개선과 고용 안정을 도모하려는 것으로 2016년 8월 23일 박운기 의원이 발의하여 2016년 8월 24일 우리 위원회에 회부됨.

- 주요내용은 ‘상생’하는 주거공동체 문화조성을 이 조례의 목적에 포함시키고(안 제1조), 입주자 및 입주자대표회의, 관리주체 등의 책무로서 공동주택 단지 내 경비원 등 근로자에 대한 적절한 보수 지급과 처우개선, 인권존중을 위해 노력할 것을 규정하며(안 제3조제4항),
 - “서울특별시 맑은 아파트 만들기 종합계획(이하 ‘종합계획’)” 수립 시 공동주택 단지 내 근로자의 근무·고용여건, 전문성 제고방안을 계획 내용에 포함토록 하였고(안 제4조제2항제4호),
 - 시장은 공동주택 단지 내 근로자의 인권 및 복지증진을 위해 고용현황 파악 및 적절한 조치를 권고하고, 고용유지 및 근로환경 개선을 위한 비용의 일부를 지원할 수 있도록 하였음(안 제6조의2).
 - 또한 시장이 맑은 아파트 만들기 사업의 원활한 추진을 위하여 비용을 지원하는 경우, 공동주택 단지 내 근로자에 대한 적정보수 지급 및 처우개선, 인권 존중에 대한 책무이행 정도를 평가하여 지원비용산정시 반영할 수 있도록 하였으며(안 제11조제2항),
 - 공동주택관리지원센터의 업무에 경비원 등 단지 내 근로자의 처우개선 및 고용안정 지원을 추가하고(안 제13조제2항제8호), 공동주택상담실에서 경비원 등 단지 내 근로자에 대한 상담을 실시하도록 하였음(안 제14조).
 - 이 밖에도 상위법인 「공동주택관리법(이하 “법”）」이 제정·시행(’15.8.11 제정, ’16.8.12 시행)됨에 따라 이를 조례에 반영하였음(안 제2조제2호 및 제3호, 제9조제1항, 제11조제1항).

□ 공동주택 단지 내 노동자 근로 및 고용실태

- 이 개정조례안은 최근 사회적 문제로 부각된 아파트 경비원 및 청소노동자의 인권보호 및 처우개선과 관련하여, 이들의 고용안정 및 적정 보수를 보장하려는 입법취지를 지니고 있는데, 서울시 자체집계에 따르면 ‘16.3

월말 기준 서울시내 25개 자치구에는 총 24,036명의 아파트 경비원이 근무하고 있고 이중 55세 이상이 91%인 것으로 집계됨(별첨1 참조).

- 서울노동권익센터(Seoul Labor Center)의 「아파트 노동자 지원방안 연구」 보고서(2015)에 따르면(별첨1) 경비원의 99.3%은 남성으로, 평균연령은 65.6세, 근로계약은 위탁관리회사와의 계약이 85.9%를 차지하고 있고, 근무형태는 97%가 24시간 교대제(격일)이며, 평균 월급 여는 149.2만원, 관리업체 변경 시 23%가 계약 해지되며, 휴게실이 없어 근무장소에서 쉬는 경우가 58%, 근무장소에서 취침하는 경우가 66%로 조사되어 열악한 노동 및 고용여건속에 처한 것으로 나타남.
- 또한 휴식시간이 자유롭지 못하고, 연차나 휴가 사용이 어렵거나 없는 경우가 각각 63.5%를 차지하며 상여금이 없는 경우가 74.4%, 고용에 있어 입주자대표회의 영향력이 크다고 응답한 경우가 64%로 나타났으며, 업무상 가장 큰 고충은 낮은 임금이라고 응답하고 있어, 공동주택 단지내 근로자는 열악한 근무여건 속에 노출되어 있는 것으로 분석되었음.
- 한편, 아파트 청소노동자의 경우에는 89%가 여성이며 평균연령은 65.6세로 근로계약서를 작성하지 않았거나 1부만 작성하여 회사만 보관하는 경우가 43%, 위탁관리회사와 계약하거나 하청용역회사와 계약한 경우가 93%로 대부분을 차지했으며, 2015년 평균 월급은 85.1만원으로 아파트 경비원과 함께 근로여건이 매우 열악한 수준인 것으로 나타났음.

□ 관련 입법례

- 법 제65조제6항¹⁾에서는 공동주택 단지 내 근로자에 대한 처우개선 및 인권존중에 대한 근거규정을 두어, 입주자대표회의 및 관리주체 등으로 하여금 경비원 등 근로자의 적정한 보수 지급과 처우개선, 인권존중을 위해 노

1) 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 적정한 보수를 지급하고 근로자의 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 한다.

력해야 한다고 규정하고 있으나, 이는 선언적 의미에 그칠 우려가 있음.

- 최근 들어 타 지자체에서는 공동주택 단지 내 근로자의 권익보호를 위한 입법노력을 확인 할 수 있는데, 대표적인 예로 「광주광역시 공동주택 관리 조례」 및 「아산시 아파트경비원의 고용 유지 및 창출 촉진을 위한 특별지원 조례」를 참고할 필요가 있겠음.
 - 「광주광역시 공동주택 관리 조례(’16.04.15 제정, ’16.8.12 시행)」의 경우 법 시행일에 맞추어 제정된 조례로서, 제3조제4항에서는 법 제 65조제6항과 동일한 사항을 반복적으로 규정하고 있을 뿐 내용상 별다른 특이점은 없음.
- 이와 달리 「아산시 아파트경비원의 고용 유지 및 창출 촉진을 위한 특별 지원 조례(’15.3.16 제정·시행)」의 경우 고령자인 아파트 경비원의 고용 유지 및 창출을 촉진할 목적에서²⁾, 고령자경비원만을 대상으로 예산의 범위에서 고용보조금 지원을 허용하고 있는 보다 적극적인 입법례에 해당함.
- 그러나, 아산시 조례의 경우 입주자대표회의 및 관리주체 등 참여주체를 전제로 한 상생의 노력을 고려하고 있지 않으며, 공공의 일방적 지원을 통해 특정 연령층 경비원만을 대상으로 정하고 있어 조례의 정책적 효과는 매우 제한적일 것이라 사료됨³⁾.

□ 검토결과

- 이 개정조례안은 서울시 공동주택 관리의 선진화와 투명성을 제고하고 아파트단지 내 ‘소통’하는 주거공동체 문화조성 이외에도, 입주자와 단지내

2) 제1조(목적) 이 조례는 지역사회가 함께 고령자인 아파트 경비원의 고용 유지 및 창출을 촉진함으로써 고용안정과 올바른 노동문화 정착을 통한 지역사회 통합과 사회안전망의 구축을 목적으로 한다.

3) 아산시 조례 제6조에서는 55세 이상 고령자경비원의 고용유지와 창출을 위해 경비원 평균연봉의 30퍼센트 범위 내에서 고용보조금을 지원할 수 있도록 규정하고 있으며, 지원대상 아파트 단지를 선정하기 위해 보조금 심의위원회를 운영하는 등 직접 보조 방식의 시행을 위한 관련사항을 규정하고 있음(별첨5 참조).

근로자의 '상생'을 조례의 목적에 추가함으로써 공동주택단지에 대한 사회적 인식을 새롭게 전환하는 계기로 작용할 수 있을 것이라 사료됨.

- 특히, 입주자 및 입주자대표회의, 관리주체 등의 책무로서 경비원 등 단지 내 근로자에게 적절한 보수를 지급하고, 근로자의 처우 개선과 인권존중을 위해 노력할 것을 규정하고 있는데, 이는 당장의 가시적 정책효과를 거둘 수는 없어도 소외된 계층에 대한 사회적 배려를 환기·주지시킬 수 있다는 측면에서 나름 선언적 효과를 거둘 수 있을 것이라 생각됨.
 - 다만, 선언적 규정만으로는 입주자와 단지내 근로자의 상생을 유도하는데 한계가 있으므로, 이 개정조례안에서는 시장으로 하여금 매년 맑은아파트 만들기 종합계획 수립시 계획내용에 공동주택 단지내 근로자의 근무·고용 여건 및 전문성 제고방안을 포함토록 하고 있으며(안 제4조제2항제4호),
 - 시장이 단지내 근로자의 인권과 복지 증진을 위해 적절한 조치를 권고하고 고용 및 근로여건 개선을 위한 비용의 일부를 지원할 수 있는 근거를 마련함으로써(안 제6조의2) 상생하는 공동체 활성화를 유도하는 실행수단 또한 갖추었다고 판단됨.
- 마지막으로, 맑은아파트 만들기와 관련한 시범 및 공모사업 비용을 지원함에 있어 단지 내 근로자를 배려해야 한다는 책무의 이행정도를 평가하고 그 결과를 지원액 산정시 반영할 수 있게 함으로써 이 개정조례안은 아파트 단지내 상생의 노력이 일정부분 보상될 수 있도록 하는 제도적 선순환 구조를 갖추었다고 판단됨.
- 종합하면, 이 개정조례안은 상위법 및 타 지자체 조례에 비해 행정적·재정적 지원에 대한 근거를 구체적으로 마련하고, 이를 기초로 아파트 단지내 근로자에 대한 권익보호를 적극적으로 도모할 수 있다는 점에서 시의 성과 적정성을 지니고 있다고 판단됨.
- 다만 비용추계결과, 고용유지 및 근로환경 개선을 위한 비용지원, 공동주

택관리 업무 필요비용 지원조항 신설로 연간 최대 1,193억원규모 고비용이 발생할 수 있을 것으로 예상되는 바, 향후 서울시의 재정여건을 감안하여 신중한 정책적 판단에 기초한 지원범위 및 지원수준을 결정할 필요가 있을 것으로 사료됨.

- 참고로, 최근 서울주택도시공사(SH공사)에서는 아파트 경비원의 고용안정과 처우개선을 도모하고 모범사례를 전파하고자 희망제작소와 함께 경비원과 더불어 행복한 아파트 공동체를 만드는 노력에 협력하는 MOU를 체결('16.7.19)하고 “행복한 아파트 공동체를 위한 경비원 상생고용 가이드”를 발표한 바 있음.
- 이를 감안할 때, 조례개정 이후 공공임대주택 뿐 아니라 의무관리 대상단지를 중심으로 경비원 상생고용 가이드 적용을 권장하는 등 적극적인 행정적 노력과 홍보가 병행될 경우 이 개정조례안의 입법목적에 부합된 상생하는 주거공동체 문화는 신속하게 확산 전파될 수 있을 것이라고 판단됨.

5. 질의 및 답변요지

- 아파트 단지 내 경비원, 근로공간에서 취침 및 식사, 휴식까지 하고 있는 실정을 감안, 건축위원회 심의 시 경비원의 근무환경을 감안한 심의가 이루어져야 할 것임(우창윤 위원)

6. 토론요지 : 생략

7. 심사결과 : 원안가결 (출석위원 전원 찬성)

- ※ 자구정정 사항반영 : 안 제3조제4항 및 제14조 중 “입주자”를 법령에 맞게 “입주자등”으로 자구정정함

8. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “소통하는”을 “소통·상생하는”으로 한다.

제2조제1호 중 “구성된”을 “구성되고, 단지 내 근로자 등 이해관계자의 인권과 복지 증진을 위해 노력하는”으로 하며, 같은 조 제2호를 다음과 같이 하고, 제3호 중 “「주택법」 제2조제14호의”를 “법 제2조제1항제10호의”로 한다.

2. “입주자등”이란 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제7호에 따른 입주자와 사용자를 말한다.

제3조제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 입주자등 및 입주자대표회의, 관리주체 등은 경비원 등 단지 내 근로자에게 적절한 보수를 지급하고, 근로자의 처우 개선과 인권 존중을 위하여 노력하여야 한다.

제4조제2항제4호를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제4호를 제5호로 한다.

4. 공동주택 단지 내 근로자의 근무·고용여건 및 전문성 제고방안

제6조의2를 다음과 같이 신설한다.

제6조의2(근로자의 인권·복지 증진) 시장은 공동주택단지에 고용된 경비원 등 단지 내 근로자의 인권과 복지 증진을 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 고용현황 파악 및 적절한 조치의 권고
2. 고용유지 및 근로환경 개선을 위한 일부비용 지원
3. 고용현황 및 근로여건을 고려한 공동체 활성화 추진
4. 그 밖에 경비원 등 단지 내 근로자의 인권·복지 증진을 위해 필요한 사항

제9조제1항 중 “「주택법」 제55조제1항에”를 “법 제64조제1항에”로 한다.

제11조 본문 중 “「주택법」 제43조제9항에”를 “법 제85조제1항에”로 하고 본문을 제1항으로 하며, 같은 조 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 시장은 제1항에 따른 비용을 지원할 경우, 제3조제4항의 책무이행 정도를 평가하여 지원비용 산정에 반영할 수 있다.

제13조제2항제8호를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제8호를 제9호로 한다.

8. 경비원 등 단지 내 근로자의 처우 개선 및 고용안정 지원

제14조 중 “입주자등 및 관리주체의”를 “입주자등 및 입주자대표회의, 관리주체, 경비원 등 단지 내 근로자의”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 내의 공동주택 관리의 선진화와 투명성을 제고하고 아파트 입주자 등의 참여 활성화를 통해 <u>소통하</u> <u>는</u> 주거공동체 문화를 조성함을 목적으로 한다.</p>	<p>제1조(목적) ----- ----- ----- ----- <u>소통 · 상생</u> <u>하는</u> ----- -----.</p>
<p>제2조(정의) (생략)</p> <p>1. "맑은 아파트"란 관리비의 거품 을 빼고 입주자등의 갈등을 최 소화하며 입주자등의 참여와 소 통을 통해 주거공동체 문화가 <u>조성된</u> 공동주택을 말한다.</p> <p>2. "<u>입주자등</u>"이란 「주택법」 제2 조제12호의 입주자와 같은 법 제2조제13호의 사용자를 말한 다.</p> <p>3. "관리주체"란 「주택법」 제2조 <u>제14호의</u> 관리주체를 말한다.</p>	<p>제2조(정의) (현행과 같음)</p> <p>1. ----- ----- ----- <u>조성되고, 단지 내 근로자 등 이</u> <u>해관계자의 인권과 복지 증진을</u> <u>위해 노력하는</u> ----- --.</p> <p>2. "<u>입주자등</u>"이란 「공동주택관리 법」(이하 "법"이라 한다) 제2조 제1항제7호에 따른 입주자와 사 용자를 말한다.</p> <p>3. ----- <u>법 제2조제1항제</u> <u>10호의</u> -----.</p>
<p>제3조(책무)</p> <p>① ~ ③ (생략)</p>	<p>제3조(책무)</p> <p>① ~ ③ (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p data-bbox="646 282 785 320"><신설></p> <p data-bbox="161 620 563 658">제4조(종합계획의 수립)</p> <p data-bbox="177 680 336 719">① (생략)</p> <p data-bbox="177 763 336 801">② (생략)</p> <p data-bbox="193 869 432 907">1. ~ 3. (생략)</p> <p data-bbox="646 965 785 1003"><신설></p> <p data-bbox="193 1111 347 1149">4. (생략)</p> <p data-bbox="646 1200 785 1238"><신설></p>	<p data-bbox="810 282 1426 562">④ 입주자등 및 입주자대표회의, 관리주체 등은 경비원 등 단지 내 근로자에게 적정한 보수를 지급하고, 근로자의 처우 개선과 인권 존중을 위하여 노력하여야 한다.</p> <p data-bbox="794 620 1197 658">제4조(종합계획의 수립)</p> <p data-bbox="810 680 1102 719">① (현행과 같음)</p> <p data-bbox="810 763 1102 801">② (현행과 같음)</p> <p data-bbox="826 869 1197 907">1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p data-bbox="826 965 1426 1066">4. 공동주택 단지 내 근로자의 근무·고용여건 및 전문성 제고방안</p> <p data-bbox="826 1111 1112 1149">5. (현행과 같음)</p> <p data-bbox="794 1200 1426 1480">제6조의2(근로자의 인권·복지 증진) 시장은 공동주택 단지에 고용된 경비원 등 단지 내 근로자의 인권과 복지 증진을 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.</p> <p data-bbox="826 1503 1426 1603">1. 고용현황 파악 및 적절한 조치의 권고</p> <p data-bbox="826 1626 1426 1727">2. 고용유지 및 근로환경 개선을 위한 일부비용 지원</p> <p data-bbox="826 1749 1426 1850">3. 고용현황 및 근로여건을 고려한 공동체 활성화 추진</p> <p data-bbox="826 1872 1426 2007">4. 그 밖에 경비원 등 단지 내 근로자의 인권·복지 증진을 위해 필요한 사항</p>

현 행	개 정 안
<p>제9조(감사의 요청) ① 입주자등은 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 「주택법」 제55조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원의 업무에 대하여 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 시장에게 감사를 요청할 수 있다.</p> <p>② (생략)</p>	<p>제9조(감사의 요청) ① ----- ----- ---- <u>법 제64조제1항에</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>② (현행과 같음)</p>
<p>제11조(공동주택관리업무 필요비용 지원) 시장은 맑은 아파트 만들기의 원활한 추진을 위하여 공동주택관리 관련 시범사업과 공동주택단지내 공동체 활성화를 위한 공모사업 등을 추진할 수 있으며, 「주택법」 제43조제9항에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.</p> <p style="text-align: center;"><신설></p>	<p>제11조(공동주택관리업무 필요비용 지원) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>법 제85조 제1항에</u> ----- -----.</p> <p>② <u>시장은 제1항에 따른 비용을 지원할 경우, 제3조제4항의 책무이행 정도를 평가하여 지원비용 산정에 반영할 수 있다.</u></p>
<p>제13조(공동주택관리지원센터의 설치·운영) ① (생략)</p>	<p>제13조(공동주택관리지원센터의 설치·운영) ① (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>② (생략)</p> <p>1. ~ 7. (생략)</p> <p style="text-align: center;"><신설></p> <p>8. (생략)</p> <p>제14조(공동주택상담실 설치·운영) 시장은 <u>입주자등 및 관리주체의 공동주택 관리에 관한 사항을 상담하기 위하여 제13조에서 규정한 지원센터 내에 공동주택상담실을 설치·운영할 수 있다.</u></p>	<p>② (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>8. <u>경비원 등 단지 내 근로자의 처우 개선 및 고용안정 지원</u></p> <p>9. (현행과 같음)</p> <p>제14조(공동주택상담실 설치·운영) ----- <u>입주자등 및 입주자대표회의, 관리주체, 경비원 등 단지 내 근로자의</u> ----- ----- ----- -----.</p>