

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안 심 사 보 고

의안 번호	256
----------	-----

2019. 12. 18
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2018. 11. 1. 정진술 의원
2. 회부일자 : 2018. 12. 28.
3. 상정 및 의결일자
 - 제285회 임시회 제5차 도시계획관리위원회(2019.3.6. 상정·보류)
 - 제286회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2019.4.19. 공청회 회의)
 - 제286회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2019.4.24. 상정·보류)
 - 제290회 정례회 제9차 도시계획관리위원회(2019.12.18. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (정진술 의원)

1. 제안이유

- 1인 가구의 증가로 원룸, 주거용 오피스텔, 고시텔, 상가건물 등과 같이 한 동의 건물이 여러 개의 부분으로 구조상·이용상 독립되어 사용되는 집합건물이 늘어나면서 18년 6월말 기준, 전국에 약 56만개 동이 분포되어있고, 이중 12만7천동(22.7%)이 서울에 집중되어 있는 상황임.
- 그러나 공동주택과 달리 집합건물 관리에 있어 행정청의 개입 근거

미비로 과도한 관리비 부과 및 불투명한 관리비 사용 등과 같은 관리·운영에 대한 문제가 지속적으로 발생하고 있어, 집합건물 관리의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 제도적 근거를 마련하고자 함.

2. 주요골자

- 구분소유자, 점유자, 관리단에 대한 정의를 규정함(안 제2조)
- 집합건물 관리의 투명성 제고를 위한 시장, 구청장 등의 책무를 규정함(안 제3조)
- 집합건물 건전관리 종합계획의 수립 및 시행에 관한 사항을 규정함(안 제4조)
- 집합건물의 관리비 절감 및 안전관리를 위한 사무에 대해 규정함(안 제5조 및 제6조)
- 집합건물 건전관리를 위한 교육·홍보에 관한 사항을 규정함(안 제8조)
- 집합건물분쟁조정위원회 설치 및 운영에 관한 사항을 규정함(안 제9조)
- 집합건물관리지원센터 및 상담실 설치 및 운영에 관한 사항을 규정함(안 제12조 및 제13조)

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 제안배경

- 이 조례안은 집합건물의 효율적이고 공정한 관리를 위한 제도적 근거를 마련하고자 2018년 11월 1일 정진술 의원이 발의하여 2018년 12월 28일 우리 위원회에 회부된 사안임.

□ 조례안 제정의의

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법)」 제1조에

따라 ‘집합건물’이란 ‘1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립된 건물 또는 점포로 사용되며 각각 구분소유 가능한 건물’을 의미하는데, 건물의 용도와는 무관한 개념임¹⁾).

- 일반적으로 집합건물은 아파트, 아파트형 공장, 오피스텔, 도시형 생활주택, 연립주택, 다세대주택, 주상복합 등 다양한 유형의 건축물로 건설·공급되는데, 현행법에 따른 집합건물의 관리는 「집합건물법」과 「공동주택관리법」에 의해 이루어지고 있는 상황에서 「공동주택관리법」상 의무관리대상으로 규정된 4가지 유형²⁾의 건축물 관리는 「공동주택관리법」이, 기타 비의무관리대상에 대해서는 「집합건물법」이 적용되고 있음³⁾.
- 여기서 「집합건물법」에 따른 건물의 관리는 구분소유자들이 만든 규약과 관리단집회의 결의로써 관리행위의 정당성이 확보되는 사적자치영역에 해당함으로써 그간 잦은 분쟁과 갈등이 발생해 왔음. 이와 관련하여 공공의 역할은 표준규약⁴⁾의 보급 및 집합건물분쟁조정위원회의 구성·운영⁵⁾, 구분점포의 건축물대장 등록신청 시 직권조사⁶⁾, 법령 위반 사항에 대한 벌금 및 과태료 부과⁷⁾ 등에 제한되어 있고, 기타 집합건물의 건전한 관리를 위한 공적개입의 근거는 불비한 상황임(붙임1 참조).

1) “서울시 집합건물 관리운영체계 개선방안 연구”, 서울특별시(2018), p.105

2) ① 300세대 이상의 공동주택, ② 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, ③ 150세대 이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택, ④ 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물 (「공동주택관리법 시행령」 제2조).

3) 「집합건물법」 제2조의2(다른 법률과의 관계)

4) 「집합건물법」 제28조(규약)

5) 「집합건물법」 제52조의2(집합건물분쟁조정위원회)

6) 「집합건물법」 제59조(소관청의 직권조사)

7) 「집합건물법」 제65조(벌금) 및 제66조(과태료)

- 집합건물에 대해서는 공동주택과 달리 의무관리 기준이 없고, 관리 주체의 신고의무나 회계감사 및 관리비 공개의무도 없을 뿐 아니라 장기수선계획 수립도 의무화 돼있지 않아 공동주택에 준하는 관리는 현실적으로 불가능한 상황임.(붙임2 참조)

○ 2018년 말 기준 서울시에는 약 13만동의 집합건물이 있는데, 이 중약 92.2%(12만동)는 「공동주택관리법」의 적용을 받지 않는 공동주택이며, 나머지는 근린생활시설(5,316동), 업무시설(2,964동), 판매시설(588동) 등이 차지함.

〈서울시 집합건물 현황〉

(기준: '18.12.31, 단위:동)

구 분	총 계	공동주택(비의무)	근린생활시설	판매시설	업무시설	기타
2016	125,667	116,315	5,096	592	2,485	1,179
2017	128,019	118,325	5,194	593	2,700	1,207
2018	129,889	119,777	5,316	588	2,964	1,244

출처: 집합건축물 대장(서울시 주택정책과)

주1) 비의무관리대상 공동주택(집합건물법 적용) : 2~149세대 공동주택

주2) 기타용도: 공장, 교육연구시설, 노유자시설, 숙박시설 등 포함

〈서울시 집합건물 민원현황〉

(기준: '18.12.31, 단위:건)

구 분	합 계	'13~'14년	'15년	'16년	'17년	'18.12
합 계	457	117	44	58	93	145
관리규약	68	22	5	11	12	18
분쟁조정위원회	27	13	-	4	9	1
관리비	65	14	10	7	14	20
관리 비리	48	31	1	4	6	6
실태조사	26	11	4	2	3	6
의무관리대상 외 주택	24	4	2	4	4	10
관리단 운영	36	5	2	7	7	15
관리인·임원	42	2	5	6	9	20
공용부분 여부	33	1	5	2	10	15
기 타	88	14	10	11	19	34

기타: 단순질의, 제도개선 요청, 장기수선충당금, 오피스텔 현황, 시민아카데미, 주거권, 의결권 등 반복·중복 민원과 전화 및 방문민원상담 제외(5~20건/일)

자료: 주택건축본부

- 현재 집합건물은 매년 증가추세에 있는데 이에 따라 민원발생도 증가하고 있는 상황으로, 집합건물 관련 민원은 주로 관리규약과 관리비 관련사항이 대부분을 차지하고 있으며, 기타 관리비리와 관리단 운영 순으로 민원발생빈도가 높게 나타남. 법적 사각지대에 놓인 집합건물 관리에 대한 분쟁과 갈등 해소를 위해서는 상위법의 개정이 반드시 필요한 사항이기에 상위법 개정없이 조례를 통해 해결할 수 있는 사항은 제한적임.
- 이에 따라 서울시는 ‘17년~’18년 학술연구용역⁸⁾을 통해 개선방안을 마련하고, 이를 토대로 집합건물에 대한 공공의 관리·감독 권한의 법제화 및 집합건물 관리·감독과 관련한 사항을 지자체에서 조례로 정할 수 있도록 「집합건물법」 개정을 수차례 법무부에 건의하였고, 그 결과 관련 개정안이 (재)입법예고 절차를 완료한 상황임⁹⁾.

현재 법무부가 입법예고 완료한 일부개정법률안은 총 3건(붙임3 참조)으로¹⁰⁾, 여기에는 ‘장기수선계획의 수립 및 장기수선충당금의 징수’, ‘회계장부의 작성 및 공개’, ‘집합건물관리정보시스템의 운영’, ‘전자입찰방식 도입’, ‘회계감사의 의무화’, ‘지방자치단체장의 감독권 신설’ 등이 포함돼 있는데, 법 개정시 집합건물 관리에 대한 공공의 적극적 개입이 가능해져 투명하고 공정한 집합건물관리가 가능해 질 수 있을 것으로 전망됨.

8) “집합건물 관리실태 및 개선과제 연구”(‘17.9~’17.12), 집합건물 관리운영체계 및 개선방안 연구(‘18.3~’18.11)

9) 법무부는 지난해 입법예고 후 ‘19.1.11 재입법예고 하였는데, 법제처 심사(2월), 국회 제출(3월)을 추진할 예정임.

10) 기타 「집합건물법」 일부개정법률안 10건이 국회에 계류 중에 있음.

□ 조례안 주요내용

- 이 조례안은 상위법(「집합건물법」)의 위임규정이 없는 상황에서 집합건물의 효율적이고 공정한 관리를 도모하기 위한 제도적 근거를 마련하기 위한 것으로 총 15개 조문으로 구성되며 그 주요내용은 다음과 같음.
- 첫째, 구분소유자 및 점유자, 관리단을 정의하고, 시장 및 구청장, 집합건물의 구분소유자 및 점유자의 책무를 명시함(안 제2조 및 제3조)
- 둘째, 매년 집합건물 건전관리 종합계획(이하 “종합계획”) 수립근거 마련 및 종합계획 포함내용 규정(안 제4조)
- 셋째, 집합건물의 관리비 절감 및 안전관리 지원에 관한 사항을 규정(안 제5조 및 제6조)
- 넷째, 간접흡연 방지 및 갈등해결, 교육·홍보를 위한 근거마련(안 제7조 및 제8조)
- 다섯째, 집합건물분쟁조정위원회 운영 및 조정비용, 관리업무 필요비용에 대한 지원 근거마련(안 제9~10조)
- 여섯째, 집합건물 관리업무 필요비용 지원 및 집합건물관리지원센터, 상담실의 설치·운영에 관한 근거 등을 마련(안 제11~15조)

□ 검토사항

가. 종합계획의 수립(안 제4조)

- 시장은 매년 “서울특별시 집합건물 건전관리 종합계획(이하 ‘종합계획’)”을 의무적으로 수립토록 하되, 종합계획에는 집합건물의 건전관리에 필요한 사항 등 총 6가지 사항을 포함토록 하였음.

<종합계획의 내용>

1. 집합건물 건전관리 추진에 관한 사항
2. 집합건물 건전관리를 위한 주요 추진사업에 관한 사항
3. 사업추진을 위한 재원 및 재원 마련 방안에 관한 사항
4. 집합건물 표준관리규약 제·개정에 관한 사항
5. 집합건물 공동체 활성화에 관한 사항
6. 그 밖에 집합건물 건전관리를 위해 필요한 사항

- 여기서, 표준관리규약의 제·개정에 관한 사항(안 제4조제2항제4호)과 관련하여 「집합건물법」 제28조 및 같은법 시행령 제12조¹¹⁾에서는 시·도지사가 표준규약을 마련하여 보급해야 한다고 규정하고 있음을 감안하여, 이를 종합계획의 내용에 포함시키도록 조례에서 규정하기 보다는 상위법령에 근거하여 시장이 직접 작성·배포토록 하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

나. 집합건물의 안전관리 지원(안 제6조)

- 안 제6조에서는 집합건물의 관리와 안전사고의 예방 등을 위해 ① 안전관리계획의 수립 및 시행 업무, ② 안전점검 및 장기수선계획 수립, ③ 그 밖에 안전관리를 위해 필요한 사항을 수행하는 경우 시장이 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있도록 근거를 마련하였음.
- 집합건물의 경우 「공동주택관리법」 상 안전관리계획 수립이나 안전점검, 장기수선계획 등을 수립·시행할 법적 의무가 없어, 사실상 건축물 관리의 사각지대에 놓여있는 상황임. 안 제6조는 이러한 상황에서 집합건물의 안전관리에 소요되는 비용에 대한 예산

11) 붙임1 참조

지원을 가능토록 하여 집합건물의 안전성을 확보하려는 취지로 이해됨.

다. 간접흡연 방지 및 갈등해결(안 제7조)

- 집합건물 내 전유부분과 공용부분에서의 흡연방지 및 갈등해결에 필요한 사항을 시장이 지원할 수 있도록 근거를 마련하려는 것으로, 집합건물 내 흡연과 관련한 갈등 및 분쟁발생시 상담·조정 등을 지원할 경우, 집합건물내 갈등해소와 건전한 공동체 생활조성에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

<간접흡연 방지 및 갈등해결 관련 지원사항>

1. 집합건물 건전관리 추진에 관한 사항
2. 집합건물 건전관리를 위한 주요 추진사업에 관한 사항
3. 사업추진을 위한 재원 및 재원 마련 방안에 관한 사항
4. 집합건물 표준관리규약 제·개정에 관한 사항
5. 집합건물 공동체 활성화에 관한 사항
6. 그 밖에 집합건물 건전관리를 위해 필요한 사항

라. 교육·홍보 및 집합건물의 관리업무 필요비용 지원(안 제8조 및 제11조)

- 안 제8조 및 제11조는 집합건물의 건전 관리를 위한 교육·홍보 사업의 추진근거를 마련하고, 그 밖의 관리업무에 필요한 비용의 지원근거를 확보하려는 것임
- 서울시(주택건축본부)는 그간 조례상 근거 없이 내부방침에 따라 ① 집합건물 실태조사, ② 집합건물관리지원단 운영, ③ 집합건물관리 시민아카데미 운영, ④ 통합정보마당 홈페이지 운영, ⑤ 분쟁조정위원회 운영 등의 업무를 추진해왔는데, 안 제8조 및 제11조는 그간 주택건축본부가 수행해온 집합건물 관리에 관한 업무추진

의 근거로 작용하여 향후 안정적인 예산확보와 업무추진을 가능하게 할 수 있을 것으로 사료됨.

연번	수행업무	업무주요 내용	업무수행 실적	시행근거
1	집합건물 실태조사	- 공사용역 등 점검 - 관리, 사용료, 잡수입 등 예산회계 점검 - 수선적립금 적정 집행 점검 - 관리위원회 및 관리인 운영 사항 점검 등	2013년 1회 실시 2014년 1회 실시	없음
2	서울시 집합건물 관리지원단 구성·운영	- 관리지원단 : 변호사, 주택관리사, 회계사 등 41명으로 구성된 전문인력 - 관리단의 구성 및 집회절차, 관리규약 검토, 관리비 분석 등 자문	2015년 8개소 2016년 13개소 2017년 14개소 2018년 9개소	없음
3	서울시 집합건물 관리 시민 아카데미 운영	- 집합건물 입주민 및 관리자를 대상으로 집합건물 관리 관련 강의실시	2014년 1회 2015년 1회 2015년 2회 2017년 4회 2018년 5회	없음
4	서울시 집합건물 통합정보마당 홈페이지 운영	- 집합건물 DB구축 및 관련정보 제공	http://openab.seoul.go.kr	없음
5	집합건물분쟁조정위원회 설치·운영	- 설치 : 2013. 12월 - 건물하자 및 관리, 규약 제개정, 재건축 등 관련 분쟁조정 - 조정위원회 위원10인(외부 8인, 내부 2인)	2013년 2회(8건) 2014년 8회(32건) 2015년 10회(40건) 2016년 5회(35건) 2017년 9회(38건) 2018년 6회(54건)	집합건물법 제52조의2 ~ 제52조의9

마. 집합건물 분쟁조정위원회(안 제9조)

- 집합건물 분쟁조정위원회의 구성 및 운영, 위원의 위촉 및 임기 등에 관한 사항, 소위원회 구성·운영 등에 관한 사항을 규정하려는 것으로 「집합건물법」에서 규정¹²⁾하고 있는 사항을 조례에 단순 반영하는 사안임.

서울시의 경우 「집합건물법」상 조정위원회 구성·운영 규정¹³⁾

12) 「집합건물법」 제52조의2 및 제52조의3, 같은 법 시행령 제17조부터 제19조

에 따라 '13년부터 “집합건물 분쟁조정위원회¹⁴⁾”를 설치하여 운영해오고 있는 상황에서, 조례 반영에 따른 별도의 실익은 없는 것으로 파악됨.

바. 조정비용(안 제10조)

- 안 제10조는 「집합건물법」 제52조의9 및 같은 법 시행령 제22조¹⁵⁾에서 규정하고 있는 사항을 조례에 단순 반영하려는 것으로, 집합건물 분쟁 당사자가 조정위원회에 하자진단 또는 하자감정을 요청할 경우 발생하는 비용을 당사자가 미리 지불토록 하는 사항 등을 규정함.
- 기타 안 제10조제2항에서는 당사자가 부담하는 조정비용을 제외한 나머지 비용을 조정위원회의 의결을 거쳐 시장이 지원할 수 있도록 하였는데, 당사자 간 신청 및 합의에 의해 하자진단 또는 감정이 진행되는 상황에서 그 비용을 시 예산으로 지원하는 것이 바람직한 지여부에 대해서는 논란이 있을 수 있는바, 심도있는 논의가 필요할 것으로 사료됨.

사. 집합건물관리지원센터의 설치·운영(안 제12조)

- 시장은 집합건물과 관련한 민원해결 및 투명한 관리체계 구축 등을 위해 “집합건물관리지원센터(이하 ‘지원센터’)”를 설치·운영할 수 있도록 하되, 총 9개 업무를 수행할 수 있도록 규정하였음.

13) 「집합건물법」 제52조의3(조정위원회의 구성과 운영)

14) 위원회는 법학관련 교수 3인, 변호사 3인, 주택관리사 1인, 관련분야 전문가 1인, 당연직 공무원 2인 등 총 10인으로 구성됨.

15) 붙임1 참조

- 지원센터 업무 중 안 제12조제2항제1,2,4,6호와 관련해서는 「행정조사기본법」 제5조16)에 따라 현지조사와 자료제출 요구는 가능할 것으로 판단되나, 당사자의 자발적인 협조가 전제될 때 가능하기에 실효성을 담보하기 위해서는 상위법령상 근거규정 마련이 필요하겠음.

<지원센터 업무>

- 1. 민원의 접수 및 조사에 관한 사항
- 2. 관리비 적정여부 조사에 관한 사항
- 3. 관리단 및 관리위원회 구성 및 운영 지원에 관한 사항
- 4. 집합건물 실태조사에 관한 사항
- 5. 집합건물 관련 정책 수립 및 교육·홍보에 관한 사항
- 6. 집합건물에 관한 감사 및 자치구 감사 지원
- 7. 집합건물 관련 홈페이지 구축 및 운영
- 8. 집합건물의 장기수선계획 수립 지원
- 9. 그 밖에 집합건물 관리에 필요한 사항

아. 상담실 설치·운영(안 제13조)

- 안 제13조는 집합건물의 소유자 및 관리단, 관리위원회, 집합건물 내 근로자의 집합건물 관리와 관련한 상담을 위해 시장이 상담실을 설치·운영할 수 있도록 하려는 것임. 서울시는 현재 “공동주택상담실”을 설치하여 공동주택의 관리·운영과 관련한 분쟁예방 및 민원해결 등 업무를 수행 중에 있는 바, 현행 공동주택상담실을 확대·개편하여 집합건물에 대한 상담을 병행토록 하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

16) 행정기관은 법령등에서 행정조사를 규정하고 있는 경우에 한하여 행정조사를 실시할 수 있다. 다만, 조사대상자의 자발적인 협조를 얻어 실시하는 행정조사의 경우에는 그러하지 아니하다.

자. 업무의 협조(안 제14조)

- 안 제14조는 시장이 집합건물의 관리와 관련하여 필요한 경우 자치구 및 공공기관, 법인 또는 단체, 소유자등¹⁷⁾과 관리단에 협조를 요청할 수 있고, 협조요청을 받은 자치구 및 공공기관, 법인 또는 단체, 소유자 등과 관리단은 그에 따르도록 의무화하였음.
- 시장의 협조요청을 받은 법인 또는 단체, 소유자 등에게 이를 따르도록 강제화하는 것은 지방자치법상 의무부과¹⁸⁾에 해당한다고 보여지며, 「집합건물법」에 위임규정을 두고 있지 않음을 감안하여 협조요청에 대한 이행의무는 삭제하되, 협조요청을 할 수 있다는 취지로 조문수정이 필요하다 판단됨.

제 정 안	수 정 안
<p>시장은 종합계획의 수립·시행 및 집합건물 건전관리를 위하여 필요한 경우 자치구·공공기관 법인 또는 단체 및 소유자등과 관리단에 대하여 협조를 요청할 수 있으며, 협조요청을 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 그 요청에 따라야 한다.</p>	<p>----- ----- ----- ----- ----- ----- 협조를 요청할 수 있다.</p>

□ 종합의견

- 이 제정조례안은 상위법상 위임규정이 불비한 상황에서 집합건물의 효율적이고 공정한 관리를 도모하기 위해 제도적 근거를 마련

17) 집합건물의 구분소유자 및 점유자(안 제3조제2항)

18) 「지방자치법」 제22조(조례)

지방자치단체는 법령의 범위 안에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다. 다만, 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.

하려는 것으로, 사적자치의 영역에 해당하여 그동안 관리 사각지대에 놓여있던 집합건물관리의 투명성을 제고할 수 있다는 측면에서 시의성이 인정된다 하겠음.

- 다만, 대대수 조문이 상위법령상의 규정을 조례에 단순 반영하는 것과 달리, 법령상 위임없이 의무를 부과하는 조항도 존재하는 바 해당조항은 삭제검토가 필요할 것으로 사료되며, 조례시행에 필요한 사항을 규칙으로 정할 수 있도록 조례적용상 유예기간을 두는 것이 바람직할 것으로 판단됨.
- 아울러, 행정조사의 실시 등이 가능하기 위해서는 상위법인 「집합건물법」의 개정이 반드시 선행되어야 하며, 집합건물에 대한 공공의 관리·감독 권한의 법제화와 집합건물 관리·감독에 관련한 사항을 지자체가 조례로 정할 수 있도록 하는 내용의 개정안이 입법절차를 밟고 있는 상황인 바, 집합건물 관리에 대한 공공의 개입이 가능하도록 정부부처(법무부)와 긴밀한 협력체계를 마련할 필요가 있겠음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 생략

VI. 심사결과 : 수정 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 256
----------	--------

제안일자 : 2019.12.18
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 공청회 개최 결과 및 상위 법령의 조례 위임 현황 등을 감안하여 조례안을 수정함

2. 수정 주요내용

- 종합계획의 수립단위를 5년으로 함(안 제4조제1항)
- 집합건물의 건전관리를 위한 지원 사항을 새롭게 규정함(안 제5조 각 호)
- 집합건물의 안전관리는 지역건축안전센터를 통해 지원할 수 있도록 함(안 제6조제1항)
- 집합건물 건전관리를 위한 교육·홍보사항을 보완함(안 제7조(중전 제8조)제6호 및 제7호)
- 집합건물분쟁조정위원회의 조정대상을 신설함(안 제8조 각 항)
- 상위법령에 규정되어 있는 집합건물분쟁조정위원회의 운영 및 조정비용에 관한 사항은 삭제함(안 제9조 및 제10조, 제11조)
- 집합건물관리지원센터의 업무범위를 조정함(안 제10조(중전 제12조) 제2항)

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안을 다음과 같이 수정한다.

제1조 중 “제고하고 집합건물 소유자 및”을 “높이고, 집합건물 소유자와”로 한다.

제3조제2항을 삭제하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 집합건물의 구분소유자와 점유자(이하 “소유자등”이라 한다)는 집합건물의 이용편의 증진과 소통하는 사회공동체 조성을 위하여 노력하여야 한다.

제4조제1항 중 “집합건물 관리의 투명성을 제고하고, 이용편의를 증진하여”를 “집합건물의 관리 투명성과 이용편의를 높여”로, “매년”을 “5년 단위로”로 하고, 같은 조 제2항제3호 중 “재원 및 재원 마련”을 “재원과 재원마련”으로 하며, 같은 항 제4호를 삭제하고, 같은 조 제2항 제5호 및 제6호를 각각 제4호 및 제5호로 한다.

제5조의 제목 “(관리비 절감 등)”을 “(집합건물 건전관리 지원)”으로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 중 “관리비 절감을”

을 “건전한 관리를”로 하며, 같은 조 제1호 중 “관리비 절감”을 “집합건물의 건전관리”로 하고, 같은 조 제2호 및 제3호를 각각 다음과 같이 하며, 같은 조 제4호를 제5호로 하고, 같은 조에 제4호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5호(중전의 제4호) 중 “관리비 절감”을 “집합건물의 건전관리 지원”으로 한다.

2. 관리비의 투명성을 높이기 위한 법률자문 등 지원사업
3. 구분소유자 등의 법적 권한과 의무 안내·지원
4. 집합건물 표준관리규약의 제·개정에 관한 사항

제6조제1항 각 호 외의 부분에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 시장은 「서울특별시 건축 조례」 제49조에 따른 지역건축안전센터를 통해 지원할 수 있다.

제7조를 삭제하고, 제8조를 제7조로 하며, 제8조를 다음과 같이 신설한다.

제8조(집합건물분쟁조정위원회의 조정대상) ① 법 제52조의2 제2항 각 호에 해당하는 사항

② 「서울특별시 공동주거시설 층간 소음 관리에 관한 조례」 제10조제2항 각 호에 해당하는 사항

③ 간접흡연으로 인한 갈등과 분쟁조정

제7조(중전의 제8조)제1호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제2

호 중 “교육 및 홍보”를 “교육·홍보”로 하며, 같은 조 제3호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제4호 중 “구축 및 운영”을 “구축·운영”으로 하며, 같은 조 제6호를 다음과 같이 하고, 같은 조에 제7호 및 제8호를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 관리단, 관리위원회의 구성·운영을 위한 안내
3. 공동캠페인과 학술세미나의 개최
6. 관리단과 관리위원회, 관리인의 역량강화를 위한 교육
7. 집합건물 회계관리 관련 교육
8. 그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항

제9조를 다음과 같이 한다.

제9조(집합건물의 관리업무 필요비용 지원) ① 시장은 집합건물의 관리와 거주민 공동체 활성화를 위하여 필요한 시범사업 또는 공모사업과 연구·조사 등을 할 수 있으며, 이 경우 필요한 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

② 제1항 후단에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 경우 지원대상, 범위, 절차, 방법 등은 시장이 정한다.

제10조 및 제11조를 각각 삭제하고, 제12조, 제13조 및 제14조를 각각 제10조, 제11조 및 제12조로 한다.

제10조(중전의 제12조)제2항제1호 중 “접수 및 조사”를 “접수, 상담”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “관리비 적정여부 조

사”를 “관리단과 관리위원회의 구성, 운영, 지원”으로 하며, 같은 항 제3호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제4호 중 “실태 조사”를 “관련 정책 수립과 교육·홍보”로 하며, 같은 항 제5호부터 제7호까지를 각각 다음과 같이 하고, 같은 항 제8호 및 제9호를 각각 삭제한다.

3. 집합건물 연구·조사에 관한 사항

5. 집합건물분쟁조정위원회의 조정결과 수용과 이행확인에 관한 사항

6. 집합건물 관련 홈페이지 구축과 운영

7. 그 밖에 집합건물 관리에 필요한 사항

제11조(중전의 제13조) 중 “소유자 등 및”을 “소유자등과”로, “근로자”를 “노동자”로, “제12조”를 “제10조”로 한다.

제12조(중전의 제14조) 중 “수립·시행 및”을 “수립·시행과”로, “자치구·공공기관”을 “자치구·공공기관,”으로, “단체 및”을 “단체,”로, “있으며, 협조요청을 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 그 요청에 따라야 한다”를 “있다”로 한다.

제15조를 삭제한다.

수정안 조문대비표

조 례 안	수 정 안
<p>제1조(목적) 이 조례는 집합건물 관리의 투명성을 <u>제고하고 집합건물 소유자 및 점유자 등의 참여 활성화</u>를 통해 사회공동체 조성과 집합건물 이용편의 증진을 목적으로 한다.</p> <p>제3조(책무)</p> <p>① ~ ② (생략)</p> <p>② <u>집합건물의 구분소유자 및 점유자(이하 “소유자등”이라 한다)는 적극적인 참여를 통해 집합건물의 이용편의 증진과 소통하는 사회공동체 조성을 위하여 노력하여야 한다.</u></p> <p style="text-align: right;"><신 설></p> <p>제4조(종합계획의 수립)</p> <p>① 시장은 <u>집합건물 관리의 투명성을 제고하고, 이용편의를 증진</u></p>	<p>제1조(목적) ----- ----- <u>높이고, 집합건물 소유자와</u>----- ----- ----- -----</p> <p>제3조(책무)</p> <p>① ~ ② (제정안과 같음)</p> <p><삭 제></p> <p>③ <u>집합건물의 구분소유자와 점유자(이하 “소유자등”이라 한다)는 집합건물의 이용편의 증진과 소통하는 사회공동체 조성을 위하여 노력하여야 한다.</u></p> <p>제4조(종합계획의 수립)</p> <p>① ----- <u>집합건물의 관리 투명성과 이용편의를 높여</u> -----</p>

조 례 안	수 정 안
<p><u>하여</u> 소유자등이 소통하는 사회공 동체로 조성하기 위하여 <u>매년</u> 서울 특별시 집합건물 건전관리 종합계 획(이하 “종합계획”이라 한다)을 수립하여 시행한다.</p>	<p>----- ----- <u>5년 단위로</u> ----- ----- ----- -----.</p>
<p>② 종합계획에는 다음 각 호의 사 항을 포함한다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>3. 사업추진을 위한 <u>재원 및 재 원 마련</u> 방안에 관한 사항</p> <p>4. <u>집합건물 표준관리규약 제 ·개정에 관한 사항</u></p> <p>5. ~ 6. (생략)</p>	<p>② ----- -----.</p> <p>1. ~ 2. (제정안과 같음)</p> <p>3. ----- <u>재원과 재 원마련</u> -----</p> <p><삭 제></p> <p>4. ~ 5. (제정안과 같음)</p>
<p>제5조(관리비 절감 등) 시장은 집합 건물의 <u>관리비 절감</u>을 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.</p> <p>1. <u>관리비 절감</u>에 관한 연구·조 사</p> <p>2. <u>자치구의 전문가 자문제도 활성화</u></p>	<p>제5조(집합건물 건전관리 지원) --- -----<u>건전한 관리를</u>----- ----- -----.</p> <p>1. <u>집합건물의 건전관리</u>----- -----.</p> <p>2. <u>관리비의 투명성을 높이기 위한 법률자문 등 지원사업</u></p>

조 례 안	수 정 안
<p>1. <u>소유자등의 자율적 해결을 위한 생활수칙, 자치조직 구성·운영 등에 관한 준거 마련 지원</u></p> <p>2. <u>간접흡연으로 인한 갈등·분쟁 관련 자문·상담·조정 등 지원</u></p> <p>3. <u>소유자등 및 관리단에 대한 간접흡연 피해방지 교육 및 홍보 등 지원</u></p> <p>4. <u>그 밖에 간접흡연 방지 및 갈등해결을 위하여 필요한 사항</u></p>	
<p><u>제8조(교육·홍보) (생략)</u></p>	<p><u>제7조(교육·홍보) (제정안과 같음)</u></p>
<p>1. <u>관리단 및 관리위원회 구성 및 운영을 위한 안내</u></p> <p>2. <u>집합건물 시민아카데미 교육 및 홍보</u></p> <p>3. <u>공동캠페인 및 학술세미나 개최</u></p> <p>4. <u>집합건물 관련 홈페이지 구축 및 운영</u></p>	<p>1. <u>관리단, 관리위원회의 구성·운영을 위한 안내</u></p> <p>2. ----- <u>교육·홍보</u></p> <p>3. <u>공동캠페인과 학술세미나의 개최</u></p> <p>4. ----- <u>구축·운영</u></p>

조 례 안	수 정 안
<p>5. (생략)</p> <p>6. <u>그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항</u></p> <p> <신 설></p> <p> <신 설></p> <p> <신 설></p>	<p>5. (제정안과 같음)</p> <p>6. <u>관리단과 관리위원회, 관리인의 역량강화를 위한 교육</u></p> <p>7. <u>집합건물 회계관리 관련 교육</u></p> <p>8. <u>그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항</u></p> <p>제8조(집합건물분쟁조정위원회의 조정대상)</p> <p>① <u>법 제52조의2제2항 각 호에 해당하는 사항</u></p> <p>② 「서울특별시 공동주거시설 층간 소음 관리에 관한 조례」 제10조제2항 각 호에 해당하는 사항</p> <p>③ <u>간접흡연으로 인한 갈등과 분쟁조정</u></p>
<p><u>제9조(집합건물분쟁조정위원회)</u></p> <p>① <u>시장은 법 제52조의2에 따라 시에 집합건물 분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.</u></p>	<p><u>제9조(집합건물의 관리업무 필요비용 지원)</u></p> <p>① <u>시장은 집합건물의 관리와 거주민 공동체 활성화를 위하여 필요한 시범사업 또는 공모사업과 연구·조사 등을 할 수 있으며, 이 경우 필요한 비용의 일부를 예</u></p>

조 례 안	수 정 안
<p>② <u>조정위원회는 법 제52조의2 제2항에 따른 집합건물분쟁을 심의·조정한다.</u></p> <p>③ <u>법 제52조의3에 따라 조정위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.</u></p> <p>④ <u>조정위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)은 시장이 위원 중에서 임명하거나 위촉하며, 부위원장은 시장이 위원장의 추천을 받아 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.</u></p> <p>⑤ <u>조정위원회 위원의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 위원 중 공무원이 아닌 위원의 사임 등으로 인하여 새로 위촉된 위원의 임기는 전임 위원 임기의 남은 기간으로 한다.</u></p> <p>⑥ <u>조정위원회에는 분쟁을 효율적으로 심의·조정하기 위하여 3명 이내의 위원으로 구성되는 소위원</u></p>	<p><u>산의 범위 안에서 지원할 수 있다.</u></p> <p>② <u>제1항 후단에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 경우 지원대상, 범위, 절차, 방법 등은 시장이 정한다.</u></p>

조 례 안	수 정 안
<p><u>회를 둘 수 있다.</u></p> <p><u>⑦ 조정위원회는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며, 소위원회는 재적위원 전원 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</u></p> <p><u>⑧ 조정위원회와 소위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」 제17조부터 제19조까지에서 규정한 사항을 따른다.</u></p> <p><u>제10조(조정 비용)</u></p> <p><u>① 법 제52조의9제1항 및 제2항에 따른 비용은 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 미리 내야 한다. 다만, 당사자 간에 비용 부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 조정위원회에서 부담 비율을 정한다.</u></p> <p><u>② 시장은 제1항에 따른 비용을 제외한 조정 비용에 관하여 조정위원회의 의결을 거친 경우 지원할 수 있다.</u></p>	<p><u>〈삭 제〉</u></p>

조 례 안	수 정 안
<p><u>③ 조정위원회에 출석한 위원에</u> <u>게는 예산의 범위에서 수당과 여</u> <u>비 등을 지급하되, 조사 및 현장</u> <u>확인을 위한 출장비용 등은 실제</u> <u>비용으로 지급할 수 있다.</u></p> <p><u>제11조(집합건물의 관리업무 필요</u> <u>비용 지원) 시장은 집합건물 건전</u> <u>관리의 원활한 추진을 위하여 집</u> <u>합건물 관리 관련 연구용역 및 시</u> <u>범사업과 공동체 활성화를 위한</u> <u>공모사업 등을 추진할 수 있으며,</u> <u>필요한 비용의 일부를 지원할 수</u> <u>있다.</u></p>	<p><u><삭 제></u></p>
<p><u>제12조(집합건물관리지원센터의 설</u> <u>치·운영)</u></p> <p>① (생략)</p> <p>② 지원센터는 다음 각 호의 업무 를 수행할 수 있다.</p> <p>1. 민원의 <u>접수 및 조사</u>에 관한 사항</p> <p>2. <u>관리비 적정여부 조사</u>에 관 한 사항</p>	<p><u>제10조(집합건물관리지원센터의 설</u> <u>치·운영)</u></p> <p>① (제정안과 같음)</p> <p>② ----- -----.</p> <p>1. -----<u>접수, 상담</u>----- ---</p> <p>2. <u>관리단과 관리위원회의 구</u> <u>성, 운영, 지원</u>-----</p>

조 례 안	수 정 안
<p>3. <u>관리단 및 관리위원회 구성 및 운영 지원에 관한 사항</u></p>	<p>3. <u>집합건물 연구·조사에 관한 사항</u></p>
<p>4. 집합건물 <u>실태조사</u>에 관한 사항</p>	<p>4. ----- <u>관련 정책 수립과 교육·홍보</u>-----</p>
<p>5. <u>집합건물 관련 정책 수립 및 교육·홍보에 관한 사항</u></p>	<p>5. <u>집합건물분쟁조정위원회의 조정결과 수용과 이행확인</u>에 관한 사항</p>
<p>6. <u>집합건물에 관한 감사 및 자치구 감사 지원</u></p>	<p>6. <u>집합건물 관련 홈페이지 구축과 운영</u></p>
<p>7. <u>집합건물 관련 홈페이지 구축 및 운영</u></p>	<p>7. <u>그 밖에 집합건물 관리에 필요한 사항</u></p>
<p>8. <u>집합건물의 장기수선계획 수립 지원</u></p>	<p>〈삭 제〉</p>
<p>9. <u>그 밖에 집합건물 관리에 필요한 사항</u></p>	<p>〈삭 제〉</p>
<p><u>제13조(상담실 설치·운영)</u> 시장은 <u>소유자 등 및 관리단, 관리위원회 등 집합건물 내 근로자</u>의 집합건물 관리에 관한 사항을 상담하기 위하여 <u>제12조</u>에서 규정한 지원센터 내에 집합건물 상담실을 설치·운영할 수 있다.</p>	<p><u>제11조(상담실 설치·운영)</u> ----- <u>소유자등과</u>----- -----<u>노동자</u>----- ----- <u>제10조</u>----- ----- -----.</p>

조 례 안	수 정 안
<p><u>제14조(업무의 협조)</u> 시장은 종합 계획의 <u>수립·시행 및</u> 집합건물 건 전관리를 위하여 필요한 경우 <u>자치 구·공공기관</u> 법인 또는 <u>단체 및</u> 소유자등과 관리단에 대하여 협조를 요청할 수 있으며, <u>협조요청을 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 그 요청에 따라야 한다.</u></p> <p><u>제15조(시행규칙)</u> 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.</p>	<p><u>제12조(업무의 협조)</u> ----- ----- <u>수립·시행과</u> ----- ----- <u>자치</u> <u>구·공공기관,</u> ----- <u>단체,</u> ----- ----- ----- <u>있다.</u></p> <p><u><삭 제></u></p>

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례

제1조(목적) 이 조례는 집합건물 관리의 투명성을 높이고, 집합건물 소유자와 점유자 등의 참여 활성화를 통해 사회공동체 조성 및 집합건물 이용편의 증진을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "구분소유자"란 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제23조에 따른 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
2. "점유자"란 구분소유권의 목적인 건물부분을 점유하는 자를 말한다.
3. "관리단"이란 법 제23조에 따라 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 설립되는 단체를 말한다.

제3조(책무) ① 서울특별시시장(이하 "시장"이라 한다)은 집합건물 관리의 투명성 제고를 위한 시책 마련 등 필요한 노력을 하여야 한다.

② 구청장은 집합건물 건전관리를 위하여 해당 자치구의 집합건물 관리·감독을 성실히 수행하고, 서울특별시(이하 "시"라 한다)의 시책에 적극 협조하여야 한다.

③ 집합건물의 구분소유자와 점유자(이하 "소유자등"이라 한다)는 집합건물의 이용편의 증진과 소통하는 사회공동체 조성을 위하여 노력하여야 한다.

제4조(종합계획의 수립) ① 시장은 집합건물의 관리 투명성과 이용편의를 높여 소유자등이 소통하는 사회공동체로 조성하기 위하여 5년 단위로 서울특별시 집합건물 건전관리 종합계획(이하 "종합계획"이라 한다)을 수립하여 시행한다.

② 종합계획에는 다음 각 호의 사항을 포함한다.

1. 집합건물 건전관리 추진에 관한 사항
2. 집합건물 건전관리를 위한 주요 추진사업에 관한 사항
3. 사업추진을 위한 재원과 재원마련 방안에 관한 사항
4. 집합건물의 공동체 활성화에 관한 사항
5. 그 밖에 집합건물 건전관리를 위해 필요한 사항

제5조(집합건물 건전관리 지원) 시장은 집합건물의 건전한 관리를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 집합건물의 건전관리에 관한 연구·조사
2. 관리비의 투명성을 높이기 위한 법률자문 등 지원사업
3. 구분소유자 등의 법적 권한과 의무 안내·지원
4. 집합건물 표준관리규약의 제·개정에 관한 사항
5. 그 밖에 집합건물의 건전관리 지원을 위하여 필요한 사항

제6조(집합건물의 안전관리 지원) ① 시장은 집합건물의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다. 이 경우 시장은 「서울특별시 건축 조례」 제49조에 따른 지역건축안전센터를 통해 지원할 수 있다.

1. 집합건물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 집합건물에 대한 안전점검 및 장기수선계획 수립
3. 그 밖에 집합건물의 안전관리를 위해 필요한 사항

② 제1항에 따른 예산의 지원대상과 범위, 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 정한다.

제7조(교육·홍보) 시장은 집합건물 건전관리를 위한 교육·홍보를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 관리단, 관리위원회의 구성·운영을 위한 안내
2. 집합건물 시민아카데미 교육·홍보
3. 공동캠페인과 학술세미나의 개최
4. 집합건물 관련 홈페이지 구축·운영
5. 관련 공무원의 역량강화를 위한 교육
6. 관리단과 관리위원회, 관리인의 역량강화를 위한 교육
7. 집합건물 회계관리 관련 교육
8. 그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항

제8조(집합건물분쟁조정위원회의 조정대상)

- ① 법 제52조의2제2항 각 호에 해당하는 사항
- ② 「서울특별시 공동주거시설 층간 소음 관리에 관한 조례」 제10조제2항 각 호에 해당하는 사항
- ③ 간접흡연으로 인한 갈등과 분쟁조정

제9조(집합건물의 관리업무 필요비용 지원) ① 시장은 집합건물의 관리와 거주민 공동체 활성화를 위하여 필요한 시범사업 또는 공모사업과 연구·조사 등을 할 수 있으며, 이 경우 필요한 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

- ② 제1항 후단에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 경우 지원대상, 범위, 절차, 방법 등은 시장이 정한다.

제10조(집합건물관리지원센터의 설치·운영) ① 시장은 집합건물 건전관리의 원활한 추진을 지원하기 위하여 집합건물관리지원센터(이하 "지원센터"라 한다)를

설치하여 운영할 수 있다.

② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 민원의 접수, 상담에 관한 사항
2. 관리단과 관리위원회의 구성, 운영, 지원에 관한 사항
3. 집합건물 연구·조사에 관한 사항
4. 집합건물 관련 정책 수립과 교육·홍보에 관한 사항
5. 집합건물분쟁조정위원회의 조정결과 수용과 이행확인에 관한 사항
6. 집합건물 관련 홈페이지 구축과 운영
7. 그 밖에 집합건물 관리에 필요한 사항

제11조(상담실 설치·운영) 시장은 소유자등과 관리단, 관리위원회 등 집합건물 내 노동자의 집합건물 관리에 관한 사항을 상담하기 위하여 제10조에서 규정한 지원센터 내에 집합건물 상담실을 설치·운영할 수 있다.

제12조(업무의 협조) 시장은 종합계획의 수립·시행과 집합건물 건전관리를 위하여 필요한 경우 자치구·공공기관, 법인 또는 단체, 소유자등과 관리단에 대하여 협조를 요청할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 256
----------	--------

제안일자 : 2019.12.18
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 공청회 개최 결과 및 상위 법령의 조례 위임 현황 등을 감안하여 조례안을 수정함

2. 수정 주요내용

- 종합계획의 수립단위를 5년으로 함(안 제4조제1항)
- 집합건물의 건전관리를 위한 지원 사항을 새롭게 규정함(안 제5조 각 호)
- 집합건물의 안전관리는 지역건축안전센터를 통해 지원할 수 있도록 함(안 제6조제1항)
- 집합건물 건전관리를 위한 교육·홍보사항을 보완함(안 제7조(중전 제8조)제6호 및 제7호)
- 집합건물분쟁조정위원회의 조정대상을 신설함(안 제8조 각 항)
- 상위법령에 규정되어 있는 집합건물분쟁조정위원회의 운영 및 조정비용에 관한 사항은 삭제함(안 제9조 및 제10조, 제11조)
- 집합건물관리지원센터의 업무범위를 조정함(안 제10조(중전 제12조)제2항)

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안에 대한 수정안

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안을 다음과 같이 수정한다.

제1조 중 “제고하고 집합건물 소유자 및”을 “높이고, 집합건물 소유자와”로 한다.

제3조제2항을 삭제하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 집합건물의 구분소유자와 점유자(이하 “소유자등”이라 한다)는 집합건물의 이용편의 증진과 소통하는 사회공동체 조성을 위하여 노력하여야 한다.

제4조제1항 중 “집합건물 관리의 투명성을 제고하고, 이용편의를 증진하여”를 “집합건물의 관리 투명성과 이용편의를 높여”로, “매년”을 “5년 단위로”로 하고, 같은 조 제2항제3호 중 “재원 및 재원 마련”을 “재원과 재원마련”으로 하며, 같은 항 제4호를 삭제하고, 같은 조 제2항 제5호 및 제6호를 각각 제4호 및 제5호로 한다.

제5조의 제목 “(관리비 절감 등)”을 “(집합건물 건전관리 지원)”으로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 중 “관리비 절감을”을 “건

전한 관리를”로 하며, 같은 조 제1호 중 “관리비 절감”을 “집합건물의 건전관리”로 하고, 같은 조 제2호 및 제3호를 각각 다음과 같이 하며, 같은 조 제4호를 제5호로 하고, 같은 조에 제4호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5호(중전의 제4호) 중 “관리비 절감”을 “집합건물의 건전관리 지원”으로 한다.

2. 관리비의 투명성을 높이기 위한 법률자문 등 지원사업
3. 구분소유자 등의 법적 권한과 의무 안내·지원
4. 집합건물 표준관리규약의 제·개정에 관한 사항

제6조제1항 각 호 외의 부분에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 시장은 「서울특별시 건축 조례」 제49조에 따른 지역 건축안전센터를 통해 지원할 수 있다.

제7조를 삭제하고, 제8조를 제7조로 하며, 제8조를 다음과 같이 신설한다.

- 제8조(집합건물분쟁조정위원회의 조정대상) ① 법 제52조의2제2항 각 호에 해당하는 사항
- ② 「서울특별시 공동주거시설 층간 소음 관리에 관한 조례」 제10조제2항 각 호에 해당하는 사항
 - ③ 간접흡연으로 인한 갈등과 분쟁조정

제7조(중전의 제8조)제1호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제2호 중 “교육 및 홍보”를 “교육·홍보”로 하며, 같은 조 제3호를 다

음과 같이 하고, 같은 조 제4호 중 “구축 및 운영”을 “구축·운영”으로 하며, 같은 조 제6호를 다음과 같이 하고, 같은 조에 제7호 및 제8호를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 관리단, 관리위원회의 구성·운영을 위한 안내
3. 공동캠페인과 학술세미나의 개최
6. 관리단과 관리위원회, 관리인의 역량강화를 위한 교육
7. 집합건물 회계관리 관련 교육
8. 그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항

제9조를 다음과 같이 한다.

제9조(집합건물의 관리업무 필요비용 지원) ① 시장은 집합건물의 관리와 거주민 공동체 활성화를 위하여 필요한 시범사업 또는 공모사업과 연구·조사 등을 할 수 있으며, 이 경우 필요한 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

② 제1항 후단에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 경우 지원대상, 범위, 절차, 방법 등은 시장이 정한다.

제10조 및 제11조를 각각 삭제하고, 제12조, 제13조 및 제14조를 각각 제10조, 제11조 및 제12조로 한다.

제10조(중전의 제12조)제2항제1호 중 “접수 및 조사”를 “접수, 상담”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “관리비 적정여부 조사”를 “관리단과 관리위원회의 구성, 운영, 지원”으로 하며, 같은 항

제3호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제4호 중 “실태조사”를 “관련 정책 수립과 교육·홍보”로 하며, 같은 항 제5호부터 제7호까지를 각각 다음과 같이 하고, 같은 항 제8호 및 제9호를 각각 삭제한다.

3. 집합건물 연구·조사에 관한 사항

5. 집합건물분쟁조정위원회의 조정결과 수용과 이행확인에 관한 사항

6. 집합건물 관련 홈페이지 구축과 운영

7. 그 밖에 집합건물 관리에 필요한 사항

제11조(중전의 제13조) 중 “소유자 등 및”을 “소유자등과”로, “근로자”를 “노동자”로, “제12조”를 “제10조”로 한다.

제12조(중전의 제14조) 중 “수립·시행 및”을 “수립·시행과”로, “자치구·공공기관”을 “자치구·공공기관,”으로, “단체 및”을 “단체,”로, “있으며, 협조요청을 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 그 요청에 따라야 한다”를 “있다”로 한다.

제15조를 삭제한다.

수정안 조문대비표

조 례 안	수 정 안
<p>제1조(목적) 이 조례는 집합건물 관리의 투명성을 <u>제고하고 집합건물 소유자 및 점유자 등의 참여 활성화</u>를 통해 사회공동체 조성과 집합건물 이용편의 증진을 목적으로 한다.</p> <p>제3조(책무)</p> <p>① ~ ② (생략)</p> <p>② <u>집합건물의 구분소유자 및 점유자(이하 “소유자등”이라 한다)는 적극적인 참여를 통해 집합건물의 이용편의 증진과 소통하는 사회공동체 조성을 위하여 노력하여야 한다.</u></p> <p style="text-align: right;"><신 설></p> <p>제4조(종합계획의 수립)</p> <p>① 시장은 <u>집합건물 관리의 투명성을 제고하고, 이용편의를 증진</u></p>	<p>제1조(목적) ----- ----- <u>높이고, 집합건물 소유자와</u>----- ----- ----- -----</p> <p>제3조(책무)</p> <p>① ~ ② (제정안과 같음)</p> <p><삭 제></p> <p>③ <u>집합건물의 구분소유자와 점유자(이하 “소유자등”이라 한다)는 집합건물의 이용편의 증진과 소통하는 사회공동체 조성을 위하여 노력하여야 한다.</u></p> <p>제4조(종합계획의 수립)</p> <p>① ----- <u>집합건물의 관리 투명성과 이용편의를 높여</u> -----</p>

조 례 안	수 정 안
<p><u>하여</u> 소유자등이 소통하는 사회공 동체로 조성하기 위하여 <u>매년</u> 서울 특별시 집합건물 건전관리 종합계 획(이하 “종합계획”이라 한다)을 수립하여 시행한다.</p>	<p>----- ----- <u>5년 단위로</u> ----- ----- ----- -----</p>
<p>② 종합계획에는 다음 각 호의 사 항을 포함한다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>3. 사업추진을 위한 <u>재원 및 재 원 마련</u> 방안에 관한 사항</p> <p>4. <u>집합건물 표준관리규약 제 ·개정에 관한 사항</u></p> <p>5. ~ 6. (생략)</p>	<p>② ----- -----</p> <p>1. ~ 2. (제정안과 같음)</p> <p>3. ----- <u>재원과 재 원마련</u> -----</p> <p><삭 제></p> <p>4. ~ 5. (제정안과 같음)</p>
<p>제5조(관리비 절감 등) 시장은 집합 건물의 <u>관리비 절감</u>을 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.</p> <p>1. <u>관리비 절감</u>에 관한 연구·조 사</p> <p>2. <u>자치구의 전문가 자문제도 활성화</u></p>	<p>제5조(집합건물 건전관리 지원) --- ----- <u>건전한 관리를</u> ----- ----- -----</p> <p>1. <u>집합건물의 건전관리</u>----- -----</p> <p>2. <u>관리비의 투명성을 높이기 위한 법률자문 등 지원사업</u></p>

조 례 안	수 정 안
<p>1. <u>소유자등의 자율적 해결을 위한 생활수칙, 자치조직 구성·운영 등에 관한 준거 마련 지원</u></p> <p>2. <u>간접흡연으로 인한 갈등·분쟁 관련 자문·상담·조정 등 지원</u></p> <p>3. <u>소유자등 및 관리단에 대한 간접흡연 피해방지 교육 및 홍보 등 지원</u></p> <p>4. <u>그 밖에 간접흡연 방지 및 갈등해결을 위하여 필요한 사항</u></p>	
<p><u>제8조(교육·홍보) (생략)</u></p>	<p><u>제7조(교육·홍보) (제정안과 같음)</u></p>
<p>1. <u>관리단 및 관리위원회 구성 및 운영을 위한 안내</u></p> <p>2. <u>집합건물 시민아카데미 교육 및 홍보</u></p> <p>3. <u>공동캠페인 및 학술세미나 개최</u></p> <p>4. <u>집합건물 관련 홈페이지 구축 및 운영</u></p>	<p>1. <u>관리단, 관리위원회의 구성·운영을 위한 안내</u></p> <p>2. ----- <u>교육·홍보</u></p> <p>3. <u>공동캠페인과 학술세미나의 개최</u></p> <p>4. ----- <u>구축·운영</u></p>

조 례 안	수 정 안
<p>5. (생략)</p> <p>6. <u>그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항</u></p> <p> <신 설></p> <p> <신 설></p> <p> <신 설></p>	<p>5. (제정안과 같음)</p> <p>6. <u>관리단과 관리위원회, 관리인의 역량강화를 위한 교육</u></p> <p>7. <u>집합건물 회계관리 관련 교육</u></p> <p>8. <u>그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항</u></p> <p>제8조(집합건물분쟁조정위원회의 조정대상)</p> <p>① <u>법 제52조의2제2항 각 호에 해당하는 사항</u></p> <p>② 「서울특별시 공동주거시설 층간 소음 관리에 관한 조례」 제10조제2항 각 호에 해당하는 사항</p> <p>③ <u>간접흡연으로 인한 갈등과 분쟁조정</u></p>
<p><u>제9조(집합건물분쟁조정위원회)</u></p> <p>① <u>시장은 법 제52조의2에 따라 시에 집합건물 분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.</u></p>	<p><u>제9조(집합건물의 관리업무 필요비용 지원)</u></p> <p>① <u>시장은 집합건물의 관리와 거주민 공동체 활성화를 위하여 필요한 시범사업 또는 공모사업과 연구·조사 등을 할 수 있으며, 이 경우 필요한 비용의 일부를 예</u></p>

조 례 안	수 정 안
<p>② <u>조정위원회는 법 제52조의2 제2항에 따른 집합건물분쟁을 심의·조정한다.</u></p> <p>③ <u>법 제52조의3에 따라 조정위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.</u></p> <p>④ <u>조정위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)은 시장이 위원 중에서 임명하거나 위촉하며, 부위원장은 시장이 위원장의 추천을 받아 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.</u></p> <p>⑤ <u>조정위원회 위원의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 위원 중 공무원이 아닌 위원의 사임 등으로 인하여 새로 위촉된 위원의 임기는 전임 위원 임기의 남은 기간으로 한다.</u></p> <p>⑥ <u>조정위원회에는 분쟁을 효율적으로 심의·조정하기 위하여 3명 이내의 위원으로 구성되는 소위원</u></p>	<p><u>산의 범위 안에서 지원할 수 있다.</u></p> <p>② <u>제1항 후단에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 경우 지원대상, 범위, 절차, 방법 등은 시장이 정한다.</u></p>

조 례 안	수 정 안
<p><u>회를 둘 수 있다.</u></p> <p><u>⑦ 조정위원회는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며, 소위원회는 재적위원 전원 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</u></p> <p><u>⑧ 조정위원회와 소위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」 제17조부터 제19조까지에서 규정한 사항을 따른다.</u></p> <p><u>제10조(조정 비용)</u></p> <p><u>① 법 제52조의9제1항 및 제2항에 따른 비용은 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 미리 내야 한다. 다만, 당사자 간에 비용 부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 조정위원회에서 부담 비율을 정한다.</u></p> <p><u>② 시장은 제1항에 따른 비용을 제외한 조정 비용에 관하여 조정위원회의 의결을 거친 경우 지원할 수 있다.</u></p>	<p><u>〈삭 제〉</u></p>

조 례 안	수 정 안
<p><u>③ 조정위원회에 출석한 위원에</u> <u>게는 예산의 범위에서 수당과 여</u> <u>비 등을 지급하되, 조사 및 현장</u> <u>확인을 위한 출장비용 등은 실제</u> <u>비용으로 지급할 수 있다.</u></p> <p><u>제11조(집합건물의 관리업무 필요</u> <u>비용 지원) 시장은 집합건물 건전</u> <u>관리의 원활한 추진을 위하여 집</u> <u>합건물 관리 관련 연구용역 및 시</u> <u>범사업과 공동체 활성화를 위한</u> <u>공모사업 등을 추진할 수 있으며,</u> <u>필요한 비용의 일부를 지원할 수</u> <u>있다.</u></p>	<p><u><삭 제></u></p>
<p><u>제12조(집합건물관리지원센터의 설</u> <u>치·운영)</u></p> <p>① (생략)</p> <p>② 지원센터는 다음 각 호의 업무 를 수행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 민원의 <u>접수 및 조사</u>에 관한 사항 2. <u>관리비 적정여부 조사</u>에 관 한 사항 	<p><u>제10조(집합건물관리지원센터의 설</u> <u>치·운영)</u></p> <p>① (제정안과 같음)</p> <p>② ----- -----.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. -----<u>접수, 상담</u>----- --- 2. <u>관리단과 관리위원회의 구</u> <u>성, 운영, 지원</u>-----

조 례 안	수 정 안
<p>3. <u>관리단 및 관리위원회 구성 및 운영 지원에 관한 사항</u></p>	<p>3. <u>집합건물 연구·조사에 관한 사항</u></p>
<p>4. 집합건물 <u>실태조사</u>에 관한 사항</p>	<p>4. ----- <u>관련 정책 수립과 교육·홍보</u>-----</p>
<p>5. <u>집합건물 관련 정책 수립 및 교육·홍보에 관한 사항</u></p>	<p>5. <u>집합건물분쟁조정위원회의 조정결과 수용과 이행확인</u>에 관한 사항</p>
<p>6. <u>집합건물에 관한 감사 및 자치구 감사 지원</u></p>	<p>6. <u>집합건물 관련 홈페이지 구축과 운영</u></p>
<p>7. <u>집합건물 관련 홈페이지 구축 및 운영</u></p>	<p>7. <u>그 밖에 집합건물 관리에 필요한 사항</u></p>
<p>8. <u>집합건물의 장기수선계획 수립 지원</u></p>	<p>〈삭 제〉</p>
<p>9. <u>그 밖에 집합건물 관리에 필요한 사항</u></p>	<p>〈삭 제〉</p>
<p><u>제13조(상담실 설치·운영)</u> 시장은 <u>소유자 등 및 관리단, 관리위원회 등 집합건물 내 근로자</u>의 집합건물 관리에 관한 사항을 상담하기 위하여 <u>제12조</u>에서 규정한 지원센터 내에 집합건물 상담실을 설치·운영할 수 있다.</p>	<p><u>제11조(상담실 설치·운영)</u> ----- <u>소유자등과</u>----- -----<u>노동자</u>----- ----- <u>제10조</u>----- ----- -----.</p>

조 례 안	수 정 안
<p><u>제14조(업무의 협조)</u> 시장은 종합 계획의 <u>수립·시행</u> 및 집합건물 건 전관리를 위하여 필요한 경우 <u>자치 구·공공기관</u> 법인 또는 <u>단체</u> 및 소유자등과 관리단에 대하여 협조를 요청할 수 있으며, <u>협조요청을 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 그 요청에 따라야 한다.</u></p> <p><u>제15조(시행규칙)</u> 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.</p>	<p><u>제12조(업무의 협조)</u> ----- ----- <u>수립·시행과</u> ----- ----- <u>자치</u> <u>구·공공기관,</u> ----- <u>단체,</u> ----- ----- ----- <u>있다.</u></p> <p><u><삭 제></u></p>

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례

제1조(목적) 이 조례는 집합건물 관리의 투명성을 높이고, 집합건물 소유자와 점유자 등의 참여 활성화를 통해 사회공동체 조성 및 집합건물 이용편의 증진을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "구분소유자"란 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제2조제2호에 따른 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
2. "점유자"란 구분소유권의 목적인 건물부분을 점유하는 자를 말한다.
3. "관리단"이란 법 제23조에 따라 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 설립되는 단체를 말한다.

제3조(책무) ① 서울특별시시장(이하 "시장"이라 한다)은 집합건물 관리의 투명성 제고를 위한 시책 마련 등 필요한 노력을 하여야 한다.

② 구청장은 집합건물 건전관리를 위하여 해당 자치구의 집합건물 관리·감독을 성실히 수행하고, 서울특별시(이하 "시"라 한다)의 시책에 적극 협조하여야 한다.

③ 집합건물의 구분소유자와 점유자(이하 "소유자등"이라 한다)는 집합건물의 이용편의 증진과 소통하는 사회공동체 조성을 위하여 노력하여야 한다.

제4조(종합계획의 수립) ① 시장은 집합건물의 관리 투명성과 이용편의를 높여 소유자등이 소통하는 사회공동체로 조성하기 위하여 5년 단위로 서울특별시 집합건물 건전관리 종합계획(이하 "종합계획"이라 한다)을 수립하여 시행한다.

② 종합계획에는 다음 각 호의 사항을 포함한다.

1. 집합건물 건전관리 추진에 관한 사항
2. 집합건물 건전관리를 위한 주요 추진사업에 관한 사항
3. 사업추진을 위한 재원과 재원마련 방안에 관한 사항
4. 집합건물의 공동체 활성화에 관한 사항
5. 그 밖에 집합건물 건전관리를 위해 필요한 사항

제5조(집합건물 건전관리 지원) 시장은 집합건물의 건전한 관리를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 집합건물의 건전관리에 관한 연구·조사
2. 관리비의 투명성을 높이기 위한 법률자문 등 지원사업
3. 구분소유자 등의 법적 권한과 의무 안내·지원
4. 집합건물 표준관리규약의 제·개정에 관한 사항
5. 그 밖에 집합건물의 건전관리 지원을 위하여 필요한 사항

제6조(집합건물의 안전관리 지원) ① 시장은 집합건물의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다. 이 경우 시장은 「서울특별시 건축 조례」 제49조에 따른 지역 건축안전센터를 통해 지원할 수 있다.

1. 집합건물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 집합건물에 대한 안전점검 및 장기수선계획 수립
3. 그 밖에 집합건물의 안전관리를 위해 필요한 사항

② 제1항에 따른 예산의 지원대상과 범위, 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 정한다.

제7조(교육·홍보) 시장은 집합건물 건전관리를 위한 교육·홍보를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 관리단, 관리위원회의 구성·운영을 위한 안내
2. 집합건물 시민아카데미 교육·홍보
3. 공동캠페인과 학술세미나의 개최
4. 집합건물 관련 홈페이지 구축·운영
5. 관련 공무원의 역량강화를 위한 교육
6. 관리단과 관리위원회, 관리인의 역량강화를 위한 교육
7. 집합건물 회계관리 관련 교육
8. 그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항

제8조(집합건물분쟁조정위원회의 조정대상)

- ① 법 제52조의2제2항 각 호에 해당하는 사항
- ② 「서울특별시 공동주거시설 층간 소음 관리에 관한 조례」 제10조제2항 각 호에 해당하는 사항
- ③ 간접흡연으로 인한 갈등과 분쟁조정

제9조(집합건물의 관리업무 필요비용 지원) ① 시장은 집합건물의 관리와 거주민 공동체 활성화를 위하여 필요한 시범사업 또는 공모사업과 연구·조사 등을 할 수 있으며, 이 경우 필요한 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

- ② 제1항 후단에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 경우 지원대상, 범위, 절차, 방법 등은 시장이 정한다.

제10조(집합건물관리지원센터의 설치·운영) ① 시장은 집합건물 건전관리의 원활한 추진을 지원하기 위하여 집합건물관리지원센터(이하 "지원센터"라 한다)를 설치하

여 운영할 수 있다.

② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 민원의 접수, 상담에 관한 사항
2. 관리단과 관리위원회의 구성, 운영, 지원에 관한 사항
3. 집합건물 연구·조사에 관한 사항
4. 집합건물 관련 정책 수립과 교육·홍보에 관한 사항
5. 집합건물분쟁조정위원회의 조정결과 수용과 이행확인에 관한 사항
6. 집합건물 관련 홈페이지 구축과 운영
7. 그 밖에 집합건물 관리에 필요한 사항

제11조(상담실 설치·운영) 시장은 소유자등과 관리단, 관리위원회 등 집합건물 내 노동자의 집합건물 관리에 관한 사항을 상담하기 위하여 제10조에서 규정한 지원 센터 내에 집합건물 상담실을 설치·운영할 수 있다.

제12조(업무의 협조) 시장은 종합계획의 수립·시행과 집합건물 건전관리를 위하여 필요한 경우 자치구·공공기관, 법인 또는 단체, 소유자등과 관리단에 대하여 협조를 요청할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.