

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	1827
----------	------

2020. 09. 08
도시계획관리위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2020. 8. 12. 홍성룡 의원
2. 회부일자 : 2020. 8. 21.
3. 상정 및 의결일자
 - 제296회 임시회 폐회중 제5차 도시계획관리위원회 (2020. 9. 8. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (홍성룡 의원)

1. 제안이유
 - 공동주택 관리 전문가 자문단에 공동주택 입주자대표회의 회장을 역임한 사람을 추가하여 자문단을 내실 있게 운영하고자 함

2. 주요골자

- 공동주택 전문가 자문위원에 ‘2,000세대 이상인 공동주택의 입주자대표회의의 동별 대표자로 4년 이상 활동한 경력이 있고, 그 가운데 2년 이상 입주자대표회의의 회장으로 활동한 경력이 있는 사람’을 추가함(안 제14조의2제3항).

Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 공동주택 관리 문제의 선제적 예방과 근본적 개선을 위해 금년 5월 19일 신규 도입된 ‘서울특별시 아파트관리 전문가 자문단’의 자문위원 요건에 ‘공동주택의 입주자대표회의의 동별 대표자로 4년 이상 활동한 경력이 있고, 그 가운데 2년 이상 입주자대표회의의 회장으로 활동한 경력이 있는 사람’을 포함하고자, 홍승룡 의원이 대표발의하여 2020년 8월 21일 우리 위원회에 회부된 사안임.
- ‘서울특별시 아파트관리 전문가 자문단’(이하 ‘전문가 자문단’)은 공동주택 관리 비리를 사전에 예방하고, 관리수준과 투명도를 향상시키며, 입주민 간 갈등·분쟁을 해소하기 위하여 서울시장이 설치·운영하는 자문기구로¹⁾, 행정, 법률, 주택관리, 마을공동체 분야의 전문가 50명 이내를 위촉하고²⁾, 특정 단지에 대해 자문 요청이 있을 시 그 중 5명 내외의 자문단을 구성하여 현장방문 등을 통해 자문을 진행하게 됨³⁾.

1) 「서울특별시 공동주택 관리 조례」 제14조의2(서울시 공동주택관리 전문가 자문단 설치·운영 등) 제1항 (※ 세부조문은 검토보고서 붙임-1 참조)

2) 「서울특별시 공동주택 관리 조례」 제14조의2(서울시 공동주택관리 전문가 자문단 설치·운영 등) 제2항 및 제3항 (※ 세부조문은 검토보고서 붙임-1 참조)

3) ‘찾아가는 아파트관리 주치의 설립·운영계획’, 공동주택과-20814, 2019.11.26

- 자문단의 자문분야는 공사·용역, 장기수선, 예산·회계 외에도 공동체사업, 주민갈등 조율 등 일반관리와 관련한 제반의 사항을 포괄하는데⁴⁾, 이 개정조례안은 자문단의 자문분야가 폭넓은 점을 감안하여, 공동체 관리·운영 상 충분한 경험을 가진 ‘주민 전문가’도 자문단에 포함하려는 취지인 것으로 이해됨.
- 다만, 자문위원으로 활동할 수 있는 ‘주민 전문가’를 판단할 수 있는 근거는 관련 법규에서도 달리 정한 바가 없고 주관적인 사항으로 ‘입주자 대표로서 활동 경력’으로 정하고자 하려는 것으로 이해됨.

1) 입주자 대표 활동 경력 관련

〈발의안 상 ‘주민전문가’ 요건〉

‘2,000세대 이상인 공동주택의 입주자대표회의의 동별 대표자로 4년 이상 활동한 경력이 있고, 그 가운데 2년 이상 입주자대표회의의 회장으로 활동한 경력이 있는 사람’

- 공동주택의 입주자 대표의 구성과 임기를 살펴보면, ‘입주자 대표’는 1개 단지당 최대 30명 이내의 ‘동별 대표자’로 구성되며⁵⁾, 동별 대표자의 임기는 1회에 2년으로 한번에 한해 중임할 수 있음(최대 4년). 또한 ‘동별 대표자’ 중 선출⁶⁾을 통하여 1인의 ‘회장’을 선임하게 되며, 회장의 임기는 선출된 자의 동별 대표자 임기와 같음(최대 4년으로, 동별 대표자로서 잔여임기, 관련 규정은 검토보고서 붙임-1

4) ‘2018년 공동주택관리 실태조사(감사) 종합결과 보고’(공동주택과-2720, 2019.2.18.)에 따르면 13개 자치구 내 20개 단지 조사 결과, 자문이 필요한 분야는 공사·용역, 장기수선, 예산·회계, 관리일반 분야 등임.

5) 제14조(입주자대표회의의 구성 등) ① 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 한다)로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다.

6) 500세대 이상인 경우 입주자등의 직접선거로, 500세대 미만의 경우는 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출함.(「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」 제30조제1항~제2항)

참조).

- 따라서 '동별 대표자로서 4년 이상, 입주자대표 회장으로로서 2년 이상'이라는 기준은 「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」에서 정하는 임기 중 최대치로, 현행 규정 내에서 공동주택 관리 분야에서 가장 경험이 많은 사람으로 정하려 한 것으로 이해됨.

2) 공동주택 규모 관련

- 공동주택 관리는 대단지의 입주자 대표일수록 다양한 관리·운영 상의 경험이 있을 것이라고 예상할 수 있겠음. 그러나 서울시내 2,000세대 이상인 단지는 총 88개(의무관리 공동주택의 4%)에 불과하며, 이 중 앞서 살펴본 입주자 대표 활동 경력을 보유한 사람은 매우 한정될 것으로 예상됨.
- 따라서 입주자 대표 임원의 직접선출 규모이자 구분관리 기준인 500세대, 의무관리대상인 150세대 등 다양한 기준을 생각해볼 수 있겠으나⁷⁾, 적정규모를 판단할 객관적 근거는 찾기 어려운 실정으로, 서울시내 단지규모별 분포 등 현실적 여건을 감안하여 1,000세대 이상 단지로 정하되, 자문단을 운영하면서 적정 규모를 설정하는 방안을 생각해볼 수 있겠음.
- 참고로 공동주택 관리에서의 '주민 전문가' 제도는 처음 시행되는 점을 고려하여, 서울시 내 해당 요건을 갖춘 주민 전문가에 대한 명부를 작성·관리하는 방안, 주민 전문가의 모집·신청과 자격 확인에 관한 사항 등 세부 규정을 마련할 필요가 있을 것으로 사료됨

7) 아파트 단지 현황 : 1천세대 이상은 333단지, 5백세대 이상 855단지, 의무관리대상 공동주택인 150세대 이상은 총 2,221단지임. (세대수별 단지분포는 검토보고서 붙임-2 참조)

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 생략

VI. 심사결과 : 수정 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안 수정안

의안 번호	관련 1827
----------	---------

제안일자 : 2020. 09. 08
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

- 공동주택 자문단 자문위원으로 포함하려는 ‘주민전문가’의 자격 요건 중 주민대표로 활동한 단지 규모와 관련하여, 서울시 내 단지규모별 분포 등 현실적 여건을 감안하여 규모 기준을 확대함.

2. 수정 주요내용

- 안 제14조의2제3항제6호 중 ‘2,000세대 이상인 공동주택’을 ‘1,000세대 이상인 공동주택’으로 수정함.

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안 수정안

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제14조의2제3항제6호 본문 중 ‘2,000세대 이상’을 ‘1,000세대 이상’으로 한다.

수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
제14조의2(서울시 공동주택관리 전문가 자문단 설치·운영 등) ① ~ ② (생략) ③ (생략) 1. ~ 5. (생략) <u>〈신설〉</u>	제14조의2(서울시 공동주택관리 전문가 자문단 설치·운영 등) ① ~ ② (생략) ③ (생략) 1. ~ 5. (생략) <u>6. 2,000세대 이상인 공동주택의 입주자대표회의의 동별 대표자로 4년 이상 활동한 경력이 있고, 그 가운데 2년 이상 입주자대표회의의 회장으로 활동한 경력이 있는 사람. 이 경우 같은 공동주택에서 활동한 경력에 한정한다.</u>	제14조의2(서울시 공동주택관리 전문가 자문단 설치·운영 등) ① ~ ② (생략) ③ (생략) 1. ~ 5. (생략) <u>6. 1,000세대 이상인 공동주택의 입주자대표회의의 동별 대표자로 4년 이상 활동한 경력이 있고, 그 가운데 2년 이상 입주자대표회의의 회장으로 활동한 경력이 있는 사람. 이 경우 같은 공동주택에서 활동한 경력에 한정한다.</u>

서울특별시조례 제 호

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조의2제3항에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 1,000세대 이상인 공동주택의 입주자대표회의의 동별 대표자로 4년 이상 활동한 경력이 있고, 그 가운데 2년 이상 입주자대표회의의 회장으로 활동한 경력이 있는 사람. 이 경우 같은 공동주택에서 활동한 경력에 한정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	수 정 안
제14조의2(서울시 공동주택관리 전문 문가 자문단 설치·운영 등) ① ~ ② (생 략) ③ (생 략) 1. ~ 5. (생 략) <u>〈신 설〉</u>	제14조의2(서울시 공동주택관리 전문 가 자문단 설치·운영 등) ① ~ ② (생 략) ③ (생 략) 1. ~ 5. (생 략) 6. <u>1,000세대 이상인 공동주택의 입 주자대표회의의 동별 대표자로 4년 이상 활동한 경력이 있고, 그 가운 데 2년 이상 입주자대표회의의 회 장으로 활동한 경력이 있는 사람. 이 경우 같은 공동주택에서 활동한 경력에 한정한다.</u>