

# 서울특별시 공동주택 관리 조례안(대안)

의안 번호	598
----------	-----

제안연월일 : 2015. 06. 29  
제안자 : 도시계획관리위원장

## 1. 대안의 제안경위

- 2014년 12월 29일 최영수 의원이 대표 발의한 「서울특별시 공동주택관리에 관한 조례안」, 2015년 1월 2일 김용석(도봉) 의원이 대표 발의한 「서울특별시 맑은 아파트 만들기 조례안」 이 각각 2014년 12월 31일과 2015년 1월 7일에 우리위원회에 회부되어, 2건의 조례안을 심사한 결과, 이들 2건의 조례안을 각각 본회의에 부의하지 아니하고, 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 의결함.

## 2. 대안의 제안이유

- 「서울특별시 공동주택관리에 관한 조례안」과 「서울특별시 맑은 아파트 만들기 조례안」이 공동주택 실태조사, 공동주택관리센터의 설치·운영 등의 규정이 내용면에서는 일부 차이는 있지만 그 취지는 같은 바, 중복 규정을 조정하여 하나의 조례안으로 제안함.

## 3. 대안의 주요내용

- 제명을 「공동주택 관리 조례안」으로 함.

- 시장은 맑은 아파트 만들기의 체계적 추진을 위해 매년 서울특별시 맑은 아파트 만들기 종합계획을 의무적으로 수립·시행해야 함(안 제4조).
- 시장은 공동주택의 관리비 절감, 공동체 활성화, 층간소음 예방 및 갈등해결과 맑은 아파트 만들기를 위한 교육·홍보에 필요한 사업을 추진할 수 있음(안 제5조~안 제8조).
- 공동주택 입주자 등이 공동주택 관리 관련 업무에 대해 시장에 감사를 요청할 수 있는 요건 등을 정하고, 시장이 감사를 실시할 경우 감사 절차 및 방법 등에 대한 규정을 마련함(안 제9조 및 안 제10조).
- 시장은 공동주택 관리 관련 시범사업과 공동체 활성화를 위한 공모사업 등을 추진할 수 있으며, 이에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있음(안 제11조).
- 시장은 맑은 아파트 만들기 사업을 추진함에 있어 법률 및 회계의 자문 등을 위하여 공동주택관리위원회를 둘 수 있음(안 제12조).
- 시장은 맑은 아파트 만들기의 원활한 추진을 위해 “민원의 접수 및 조사”, “관리비 적정여부 조사”, “건축·토목·설비·조경 등의 표준공사비 산정 컨설팅” 등의 업무를 수행하는 공동주택관리지원센터를 설치·운영할 수 있으며, 공동주택관리지원센터 내에 공동주택 상담실을 설치·운영할 수 있음(안 제13조 및 안 제14조).

## 서울특별시 공동주택 관리 조례안

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시 내의 공동주택 관리의 선진화와 투명성을 제고하고 아파트 입주자등의 참여 활성화를 통해 소통하는 주거공동체 문화를 조성함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “맑은 아파트”란 관리비의 거품을 빼고 입주자등의 갈등을 최소화하며 입주자등의 참여와 소통을 통해 주거공동체 문화가 조성된 공동주택을 말한다.
2. “입주자등”이란 「주택법」 제2조제12호의 입주자와 같은 법 제2조제13호의 사용자를 말한다.
3. “관리주체”란 「주택법」 제2조제14호의 관리주체를 말한다.

제3조(책무) ① 서울특별시(이하 “시장”이라 한다)은 맑은 아파트 문화 조성 및 정착을 위한 시책 마련 등 필요한 노력을 하여야 한다.

② 구청장은 공동주택 관리를 위한 입주자등의 참여와 소통 증진을 위해 노력하고 서울특별시(이하 “시”라 한다)의 시책에 적극 협조하여야 한다.

③ 공동주택 입주자들은 맑은 아파트 만들기의 주체로서 적극적인 참여를 통해 소통하는 주거공동체 문화를 조성하기 위하여 노력하여야 한다.

제4조(종합계획의 수립) ① 시장은 맑은 아파트 만들기를 체계적으로 추진하기 위하여 매년 서울특별시 맑은 아파트 만들기 종합계획(이하 “종합계획”이라 한다)을 수립하여 시행한다.

② 종합계획에는 다음 각 호의 사항을 포함한다.

1. 맑은 아파트 만들기의 추진 방향
2. 주요 추진사업 및 사업별 세부추진계획
3. 사업추진을 위한 자원 및 자원 마련 방안
4. 그 밖에 맑은 아파트를 만들기 위해 필요한 사항

제5조(관리비 절감 등) 시장은 공동주택 관리비 절감을 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 관리비 절감에 관한 연구·조사
2. 자치구의 전문가 자문제도 활성화
3. 관리비 현황 및 관리비 절감을 위한 정보제공
4. 그 밖에 관리비 절감을 위하여 필요한 사항

제6조(공동체 활성화) 시장은 공동체 활성화를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 공동체 활성화 지속성 확대 및 주민 자율추진 강화
2. 커뮤니티 전문가 역할 확대
3. 아파트관리 주민학교 확대 운영
4. 그 밖에 공동체 활성화를 위하여 필요한 사항

제7조(층간소음 예방 및 갈등해결) 시장은 층간소음 예방 및 갈등해결을 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 입주자등의 자율에 따른 층간소음 방지 생활수칙 마련 지원
2. 전문 컨설팅단 운영을 통한 자문·상담 및 갈등중재
3. 입주자등의 교육·홍보를 통한 의식개선
4. 그 밖에 층간소음 예방 및 갈등해결을 위하여 필요한 사항

제8조(교육·홍보) 시장은 맑은 아파트 만들기를 위한 교육·홍보를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 실태조사 메뉴얼 및 백서 제작
2. 성공사례집 제작·발표 및 주민설명회 개최
3. 공동캠페인 및 학술세미나 개최
4. 관련 공무원의 역량강화를 위한 교육
5. 그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항

제9조(감사의 요청) ① 입주자등은 입주자대표회의나 그 구성원, 관

리주체, 「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.

② 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 감사 대상에서 제외한다.

1. 수사나 재판에 관여하게 되는 사항
2. 개인의 사생활을 침해할 우려가 있는 사항
3. 다른 기관에서 감사 또는 조사를 하였거나 감사 또는 조사를 진행 중인 사항. 다만, 새로운 사항이 발견되거나 중요 사항이 누락된 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 동일한 사항에 대하여 소송이 진행 중이거나 그 판결이 확정된 사항
5. 그 밖에 요청사항이 감사대상으로 하기에 부적절하다고 인정되는 경우

제10조(감사의 실시) ① 시장은 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우 또는 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 감사를 실시할 수 있으며, 감사를 실시하는 경우 그 주요내용을 감사개시 7일전까지 감사대상에게 통보하여야 한다. 다만, 신속히 감사를 실시하여야 할 긴급한 사정이 있거나 감사의 실효성을 거두기 위하여 부득이한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 시장은 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있다. 이 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게는 예산의 범위 안에서 수당 및 여비 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다.

③ 시장은 감사결과를 관리주체로 하여금 공동주택 게시판, 서울특별시통합정보마당에 공개하도록 할 수 있으며, 감사결과에 따라 관계법령상 필요한 명령 또는 처분, 수사의뢰 등의 조치를 하여야 한다.

④ 시장은 감사와 감사결과 조치를 구청장으로 하여금 실시토록 할 수 있으며, 이 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

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.

제12조(공동주택관리위원회) ① 시장은 맑은 아파트 만들기를 추진함에 있어 법률 및 회계의 자문 등을 위하여 공동주택관리위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둘 수 있다.

② 위원회는 법률가, 회계전문가, 시민단체, 공무원 등을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 위원회에 출석한 위원 또는 의뢰를 받아 안건을 검토한 위원의 수당 등에 대하여는 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」에서 정하는 바에 따라 예산의 범위에서 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 직무와 직접적으로 관련하여 참석하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제13조(공동주택관리지원센터의 설치·운영) ① 시장은 맑은 아파트 만들기의 원활한 추진을 지원하기 위하여 공동주택관리지원센터(이하 "지원센터"라 한다)를 설치하여 운영할 수 있다.

② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 민원의 접수 및 조사에 관한 사항
2. 관리비 적정여부 조사에 관한 사항
3. 장기수선계획 기술지원에 관한 사항
4. 건축·토목·설비·조경 등의 표준공사비 산정 컨설팅에 관한 사항
5. 공동주택관리 관련 정책 수립 및 교육·홍보에 관한 사항
6. 공동주택관리에 관한 감사 및 자치구 감사 지원
7. 「서울특별시 공동주택 관리규약 준칙」에 따른 통합정보마당 운영에 관한 사항
8. 그 밖에 필요하다고 인정되는 사항

제14조(공동주택상담실 설치·운영) 시장은 입주자등 및 관리주체의



공동주택 관리에 관한 사항을 상담하기 위하여 제13조에서 규정한 지원센터 내에 공동주택상담실을 설치·운영할 수 있다.

제15조(업무의 협조) 시장은 종합계획의 수립·시행 및 공동주택 관리에 관한 감사를 위하여 필요한 경우 자치구·공공기관 법인 또는 단체 및 입주자등과 관리주체에 대하여 협조를 요청할 수 있으며, 협조요청을 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 그 요청에 따라야 한다.

제16조(협력체계 구축) 시장은 맑은 아파트 만들기를 추진함에 있어 관련 전문가 또는 단체의 체계적인 지원을 받기 위해 협약 체결 등을 통해 협력체계를 구축할 수 있다.

제17조(표창) ① 시장은 맑은 아파트 만들기에 현저한 공로가 있다고 인정되는 개인 또는 단체에 대하여 표창할 수 있다.

② 제1항에 따른 구체적인 절차는 「서울특별시 표창조례」에 따른다.

제18조(사무의 위탁) ① 시장은 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」에 따라 이 조례에서 규정한 사업의 일부를 관련 전문 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

② 시장은 사무를 위탁하는 경우, 관계공무원으로 하여금 사업비 지원에 관한 사항에 대하여 연 1회 이상 정기점검을 실시하고, 필요한 경우 수시로 지도·점검할 수 있다.

제19조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.