

# 서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의안 번호	1382
----------	------

2020. 04. 24  
도시계획관리위원회

## I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2020. 3. 27. 노식래 의원
2. 회부일자 : 2020. 4. 8
3. 상정 및 의결일자

○ 제293회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2020. 4. 24. 상정·의결)

## II. 제안설명의 요지 (노식래 의원)

### 1. 제안이유

- 그 간의 공동주택관리는 자치구에서 1억원 이상의 공사 또는 5천만원 이상의 용역 발주에 대해 사전 타당성 검토 위주로 이루어져 왔고, 그 외에는 서울시와 자치구에서 실태조사를 바탕으로 공동주택 관리 상의 비리·부실 문제를 사후에 적발·처분하는 사항 위주로 진행됨에 따라 유사·동일한 비리가 반복적 발생, 입주민 간 갈등 심화 등의 문제가 지속되어 왔음.

- 이에 공동주택 관리 문제의 선제적 예방과 관리 사각지대 해소 등 근본적인 개선을 위해, '서울특별시 아파트관리 전문가 자문단'을 신설하여 아파트단지에 대한 전문적·체계적 자문을 시행할 수 있도록 하고자 관련 조문을 개정하고자 함.

## 2. 주요골자

- 시장이 수립·시행하는 '맑은 아파트 만들기 종합계획'의 내용 중 '공동주택 전문가 자문단 및 상담실 등의 운영에 관한 사항'을 신설하고 관련 조문을 정비함 (안 제4조제2항)
- 시장이 추진하는 교육·홍보에 관한 사항 중 '공동주택 전문가 자문단 및 상담실 운영 홍보'를 추가하고 관련 조문을 정비함 (안 제8조)
- 공동주택 관리비리·부실의 사전예방과 관리수준·투명도 향상 및 공동주택 입주민 간 갈등·분쟁 해소를 위해 '서울특별시 공동주택관리 전문가 자문단'을 설치·운영할 수 있는 근거를 마련하고, 자문단의 규모와 자문위원의 구성·임기·책무·자문내용 등에 관한 사항을 규정함 (안 제14조의2 신설)

## Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 사후적발 위주로 진행되는 공동주택관리 감독 업무와 관련하여, 문제가 적발되지 않더라도 상시 지원·자문할 수 있는 '서울시 아파트관리 전문가 자문단'을 설치·운영하고자, 그 근거를 조례에 신설하려는 것으로 노식래 의원이 발의하여 2020년 4월 8일 우리 위원회에 회부된 사안임.

### ■ 조례 개정 배경

- 지방자치단체의 장(이하 '지자체장')은 「공동주택관리법」 제93조제1항1)에 따라 '공동주택관리에 관한 감독' 업무를 수행하면서, 위반 사항의 조치, 분쟁조정 등이 필요한 경우 관련된 사항을 보고토록 하고 자료제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 관련사항을 조사 또는 검사하게 할 수 있음.
- 여기서 '감사'는 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 입주자등이 지자체장에게 요청하거나, 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 지자체장 직권으로 실시할 수 있는데<sup>2)</sup>. 서울시는 감사 차원에서 '실태조사'를 실시해오고 있음.
  - 서울시는 주택관리 문제의 상시적 점검을 위해 2013년부터 자치구와 합동으로 매년 실태조사를 해오고 있으며, 현재는 2020년 실태조사가

- 
- 1) **공동주택관리법 제93조(공동주택관리에 관한 감독)** ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.
1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
  2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
  3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
  4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
  5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
  6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우
- 2) **공동주택관리법 제93조(공동주택관리에 관한 감독)** ② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다.(후략)
- ④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항의 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있다.

진행 중에 있음.

- ‘공동주택 전문가 자문단’의 설치 필요성은 2018년 실태조사<sup>3)</sup> 이후 최초로 제기되었는데, 이는 동일 또는 유사 적발 사례가 반복적으로 발생하거나, 법령 해석상 이해 부족으로 위반이 발생하는 등 사후적발 방식으로는 개선되기 어려운 사항들이 다수 발견되었기 때문인 것으로 파악됨<sup>4)</sup>.
- 이에 서울시는 ‘찾아가는 아파트관리 주치의’라는 명칭으로 서울시, 자치구, 전문가, 외부 기관 등과의 협업을 통해, ‘사후적발·처분’ 방식에서 ‘사전지원·자문’ 중심으로 공동주택 관리방향을 전환하는 계획을 수립하였고<sup>5)</sup>, 금년 상반기 중 시범사업 대상지를 선정하여 시행을 앞두고 있는 가운데, 이 조례가 개정되면 공동주택관리를 위한 전문가 자문단인 ‘찾아가는 아파트관리 주치의’가 제도적 기반 하에 체계적·안정적으로 운영될 수 있을 것으로 사료됨.

〈‘찾아가는 아파트관리 주치의’ 개요〉

- 추진 근거 : 「공동주택관리법」 제93조, 「공동주택 관리 조례」 제10조, 제16조
- 추진 방향 : 지원·자문 중심으로 관리 패러다임 전환 및 관리 사각지대 적극 해소
- 주요 내용 : 지원·자문 대상과 영역을 확대  
직접 방문을 통한 점검 시행, 정책 홍보 강화  
관리규약 개정 시 입주민 직접 참여 지원 등
- 추진 체계 : 시, 구, 대한주택관리사협회 서울시회, LH중앙공동주택관리지원센터

3) 2018년 실태조사 결과(조사대상 : 13개 자치구 내 20개 단지)

단위 : 건

분야	계	공사·용역	장기수선	예산·회계	관리일반
합계	388	120	22	94	102
(%)	(100)	(35.5)	(6.5)	(27.8)	(30.2)
과태료	31	30	1	-	-
시정명령	152	60	18	32	42
행정지도	155	30	3	62	60

4) 공동주택과-2720(2019.2.18.) 2018년 공동주택관리 실태조사(감사) 종합결과 보고

5) 공동주택과-20814(2019.11.26.) 「찾아가는 아파트관리 주치의」 설치·운영계획

## ■ 자문단 운영의 실효성

- 개정조례안 제14조의2제1항에서는 **공동주택 전문가 자문단**(이하 ‘자문단’)의 설치목적으로 비리·부실의 사전예방과 관리수준·투명도 향상, 입주민 간 갈등·분쟁해소를 규정하고, 같은 조 제2항에서는 자문단의 규모를 50명 이내로 규정하면서 1개 단지 당 자문단은 5명 내외를 유지하도록 하였음<sup>6)</sup>.
- 같은 조 제5항에서는, 자문은 자치구청장 또는 시장이 지정하는 외부 기관장의 신청에 따라 실시하도록 하였으며, 그 밖에 자문을 신청할 수 있는 주체, 자문대상 및 영역, 직접 방문과 같은 자문 방법에 대하여는 구체적으로 명시하지 않고, 시장이 별도로 정하도록 규정하고 있는데, 이는 자문영역이 광범위하여 자문범위와 방법, 조치사항을 규정하기에는 한계가 있으므로 단지여건에 맞게 유연하게 운영하려는 취지로 이해됨.
  - 따라서 조례가 개정되면 공동주택 관리 자문단 운영기준을 수립하여 역할, 자문영역, 자문방식을 구체화하여야 할 것이며, 자문단의 실효성에 대한 진단은 추후 운영기준과 함께 검토될 수 있을 것임.
- 그 밖에, 체계적인 자문단 운영과 운영상 실효성을 높이기 위해 종합 계획 수립내용에 자문단 및 상담실 등의 운영에 관한 사항을 포함시켰으며(안 제4조제2항제4호 신설), 자문단과 상담실에 대한 대시민 인지도 향상을 위해 시장이 추진해야 할 교육·홍보 항목에 ‘자문단과 상담실의 운영 홍보’를 추가하였음(안 제8조제5호 신설).

---

6) 자문단 전체 규모가 큰 이유는 자문분야가 매우 다양하고, 서울시 내 자문 대상단지의 물량이 많기 때문으로 이해됨.

## ■ 기존 자문기구와의 중복여부

- 신설예정인 자문단과 유사한 기능을 지닌 기존 자문기구로는 자치구별 공동주택 관리 자문단과 서울시 공동주택관리위원회가 있음.

현재 각 자치구별 조례에 따라 운영 중인 ‘자치구별 공동주택 관리 자문단’은 「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」(이하 ‘준칙’)제32조와 [별표 4]의 규정에 따라 1억원 이상의 공사, 5천만원 이상의 용역에 대하여 공사·용역의 적정성 판단을 위한 사전자문을 시행하고 있음. 사전자문 비대상에 대해서도 선택자문은 가능하나, 자치구별로 제한적으로 이루어지고 있는 실정임<sup>7)</sup>.

<자치구 공동주택 관리 자문단 실적>

실적	2016	2017	2018
총 자문 건수	304	763	848
선택자문* 건수	30(9.9%)	137(18%)	72(8.5%)

(\* 선택자문 : 공사 1억 원 및 용역 5천만 원 미만 건에 대한 자문)

- 한편, 「서울특별시 공동주택 관리 조례」 제12조에 따라 시장이 구성·운영하는 ‘공동주택관리위원회’는 법률 및 회계의 자문 등을 담당하고 있어 그 역할과 기능, 자문대상 등에 있어 자문단과는 차이를 보이나, 현행 조례 상 위원회의 역할 등이 구체적으로 명시되어 있지 않아 신설되는 자문단과의 차별화를 위해 이를 정비할 필요가 있음.
- 종합하면, 이 개정조례안은 ‘공동주택 관리 자문단’ 설치 근거와 운영에 관한 사항을 규정하려는 것으로 그 간의 사후적 관리·감독 조치에 머무르지 않고 논쟁 사안에 대하여 자문 활동을 독려할 수 있게

7) 자치구 중 선택자문을 시행하는 경우도, 자치구별로 여건과 역량차이가 존재하고, 통상적으로 입주민은 자치구 자체 활동에 비해 서울시가 함께 시행하는 것을 더 선호하는 경향이 있음.

됨에 따라 문제 발생 예방에 기여할 수 있을 것으로 보임.

- 다만, 서울시와 자치구간 업무가 명확히 구분되어 있지 않은 상황에서 서울시가 공동주택관리의 감독업무 전반을 담당하는데는 한계가 있으므로, 시-구 간 역할분담을 통한 업무조정이 필요해 보임.
- 또한, 공동주택관리는 장기적으로 자치구 주도로 이루어지는 것이 바람직하므로, 자치구 공동주택 관리 역량 강화 노력도 병행되어야 할 것이며, 종합계획 수립 시 '13년 도입된 '맑은 아파트 만들기'의 취지를 현재 여건에 맞게 정비하는 등 적극적인 노력이 요구됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

## 서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제2항제5호를 같은 조 같은 항 제6호로 하고, 제3호를 제5호로 하며, 제4호를 제3호로 하고, 제4호를 다음과 같이 신설한다.

### 4. 공동주택 전문가 자문단 및 상담실 등의 운영에 관한 사항

제8조제5호를 같은 조 제6호로 하고, 제5호를 다음과 같이 신설한다.

### 5. 공동주택 전문가 자문단 및 상담실 운영 홍보

제14조의2를 다음과 같이 신설한다.

제14조의2(서울시 공동주택관리 전문가 자문단 설치·운영 등)

- ① 시장은 공동주택 관리비리·부실의 사전예방과 관리수준·투명도 향상 및 공동주택 입주민(입주자·사용자 및 혼합주택단지 내 임대주택 임차인)간 갈등·분쟁 해소를 위하여 서울특별시 공동주택관리 전문가 자문단을 설치·운영할 수 있다.
- ② 자문단의 규모는 50명 이내로 구성하고 1개 단지 당 자문위원은 자문 요청 분야를 고려하여 5명 내외로 한다.
- ③ 자문위원은 공동주택관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉하며, 공동주택의 관리와 관련된 공공기관 및 단체 등으로부터 자



문위원 후보를 추천받을 수 있다.

1. 서울특별시 및 자치구 퇴직공무원으로서 주택·재무·감사·노동·사회복지·기계·전기 및 건축 등 분야에 합산하여 5년 이상 근무한 사람
2. 공인된 대학이나 연구기관에서 조교수, 수석연구원 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
3. 판사·검사·변호사 또는 공인회계사의 직에 5년 이상 재직한 사람
4. 주택관리사 및 이에 상당하는 전문 자격이 있는 사람으로서 공동주택관리 관련 분야에 5년 이상 근무한 사람
5. 서울특별시 및 자치구에 채용·계약 또는 등록·인정되어, 관할 공동주택 및 마을공동체 커뮤니티전문가로 5년 이상 활동한 사람

④ 자문위원의 임기는 2년으로 하고 1회에 한하여 연임할 수 있다. 다만 제12조의2에 해당하는 경우 시장은 임기 만료 전이라도 위촉을 해제할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 자문은, 각 자치구청장 및 시장이 지정하는 외부 기관장의 신청에 따라 실시하되 자문대상·자문영역 및 운영절차 등 세부 사항은 시장이 정한다. 이 경우 시장은 자문활동을 한 전문가에게는 수당을 지급할 수 있다. 수당은 공동주택관리 실태조사(감사) 등 기존 규정이나 전례에 따라 예산 범위 내에서 책정한다.

⑥ 자문위원은 자문결과 보고서 작성 및 공동주택관리에 관하여 시장이 정하는 업무를 성실히 수행하여야 한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><b>제4조(종합계획의 수립)</b></p> <p>① (생략)</p> <p>② 종합계획에는 다음 각 호의 사항을 포함한다.</p> <p>1. 맑은 아파트 만들기의 추진 방향</p> <p>2. 주요 추진사업 및 사업별 세부 추진계획</p> <p>3. 사업추진을 위한 자원 및 자원 마련 방안</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>4. 공동주택 단지 내 노동자의 근무·고용여건 및 전문성 제고방안</p> <p>5. 그 밖에 맑은 아파트를 만들기 위해 필요한 사항</p> <p><b>제8조(교육·홍보)</b> 시장은 맑은 아파트 만들기를 위한 교육·홍보를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.</p> <p>1. 실태조사 메뉴얼 및 백서 제작</p> <p>2. 성공사례집 제작·발표 및 주민</p>	<p><b>제4조(종합계획의 수립)</b></p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>1.~ 2. (현행과 같음)</p> <p>3. (현행 제4호와 같음)</p> <p>4. <u>공동주택 전문가 자문단 및 상담실 등의 운영에 관한 사항</u></p> <p>5. (현행 제3호와 같음)</p> <p>6. (현행 제5호와 같음)</p> <p><b>제8조(교육·홍보)</b> (현행과 같음)</p> <p>1.~ 4. (현행과 같음)</p>

현 행	개 정 안
<p>설명회 개최</p> <p>3. 공동캠페인 및 학술세미나 개최</p> <p>4. 관련 공무원의 역량강화를 위한 교육</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>5. 그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p>5. <u>공동주택 전문가 자문단 및 상담실 운영 홍보</u></p> <p>6. (현행 제5호와 같음)</p> <p><u>제14조의2(서울시 공동주택관리 전문가 자문단 설치·운영 등)</u></p> <p>① <u>시장은 공동주택 관리비리·부실의 사전예방과 관리수준·투명도 향상 및 공동주택 입주민(입주자·사용자 및 혼합주택단지 내 임대주택 임차인)간 갈등·분쟁 해소를 위하여 서울특별시 공동주택관리 전문가 자문단을 설치·운영할 수 있다.</u></p> <p>② <u>자문단의 규모는 50명 이내로 구성하고 1개 단지 당 자문위원은 자문 요청 분야를 고려하여 5명 내외로 한다.</u></p> <p>③ <u>자문위원은 공동주택관리에 관</u></p>

현 행	개 정 안
	<p><u>한 학식과 경험이 풍부한 사람으</u> <u>로서 다음 각 호의 어느 하나에</u> <u>해당하는 사람 중에서 시장이 임</u> <u>명 또는 위촉하며, 공동주택의</u> <u>관리와 관련된 공공기관 및 단체</u> <u>등으로부터 자문위원 후보를 추</u> <u>천받을 수 있다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 서울특별시 및 자치구 퇴직</u> <u>공무원으로서 주택·재무·감</u> <u>사·노동·사회복지·기계·전</u> <u>기 및 건축 등 분야에 합산하</u> <u>여 5년 이상 근무한 사람</u></li> <li><u>2. 공인된 대학이나 연구기관에</u> <u>서 조교수, 수석연구원 이상</u> <u>또는 이에 상당하는 직에 재직</u> <u>한 사람</u></li> <li><u>3. 판사·검사·변호사 또는 공</u> <u>인회계사의 직에 5년 이상 재</u> <u>직한 사람</u></li> <li><u>4. 주택관리사 및 이에 상당하</u> <u>는 전문 자격이 있는 사람으로</u> <u>서 공동주택관리 관련 분야에</u> <u>5년 이상 근무한 사람</u></li> </ol>

현 행	개 정 안
	<p data-bbox="887 322 1453 667">5. <u>서울특별시 및 자치구에 채용·계약 또는 등록·인정되어, 관할 공동주택 및 마을공동체 커뮤니티전문가로 5년 이상 활동한 사람</u></p> <p data-bbox="831 703 1453 1055">④ <u>자문위원의 임기는 2년으로 하고 1회에 한하여 연임할 수 있다. 다만 제12조의2에 해당하는 경우 시장은 임기 만료 전이라도 위촉을 해제할 수 있다.</u></p> <p data-bbox="831 1126 1453 1928">⑤ <u>제1항에 따른 자문은, 각 자치구청장 및 시장이 지정하는 외부 기관장의 신청에 따라 실시되 자문대상·자문영역 및 운영절차 등 세부사항은 시장이 정한다. 이 경우 시장은 자문활동을 한 전문가에게는 수당을 지급할 수 있다. 수당은 공동주택관리 실태조사(감사) 등 기존 규정이나 전례에 따라 예산 범위 내에서 책정한다.</u></p> <p data-bbox="831 1964 1453 2007">⑥ <u>자문위원은 자문결과 보고서 작</u></p>

현 행	개 정 안
	<u>성 및 공동주택관리에 관하여 시 장이 정하는 업무를 성실히 수행 하여야 한다.</u>