

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안

(정진술 의원 (대표)발의)

의안 번호	256
----------	-----

발의년월일 : 2018년 11월 1일

발 의 자 : 정진술 의원(1명)

찬 성 자 : 송아량, 최기찬, 문장길, 오현정,
이영실, 강동길, 박순규, 이은주,
송재혁, 김호평, 김평남, 김 경,
이세열, 양민규 의원(14명)

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

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

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」
- 나. 예산조치 : 비용추계서 참조
- 다. 기 타 :
 - (1) 입법예고 결과 : 해당없음
 - (2) 규제심사 : 해당없음
 - (3) 부패영향평가 결과 : 해당없음

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 집합건물 관리의 투명성을 제고하고 집합건물 소유자 및 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 서울특별시(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 구분소유자 및 점유자(이하 "소유자등"이라 한다)는 적극적인 참여를 통해 집합건물의 이용편의 증진과 소통하는 사회

공동체 구성을 위하여 노력하여야 한다.

제4조(종합계획의 수립) ① 시장은 집합건물 관리의 투명성을 제고하고, 이용편의를 증진하여 소유자등이 소통하는 사회공동체로 조성하기 위하여 매년 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 자원 및 자원 마련 방안에 관한 사항
4. 집합건물 표준관리규약 제·개정에 관한 사항
5. 집합건물의 공동체 활성화에 관한 사항
6. 그 밖에 집합건물 건전관리를 위해 필요한 사항

제5조(관리비 절감 등) 시장은 집합건물의 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(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.

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(간접흡연 방지 및 갈등해결) 시장은 집합건물의 전유부분과 복도, 계단 등의 공용부분에서의 흡연 방지 및 갈등 해결을 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 소유자등의 자율적 해결을 위한 생활수칙, 자치조직 구성·운영 등에 관한 준거 마련 지원
2. 간접흡연으로 인한 갈등·분쟁 관련 자문·상담·조정 등 지원
3. 소유자등 및 관리단에 대한 간접흡연 피해방지 교육 및 홍보 등 지원
4. 그 밖에 간접흡연 방지 및 갈등해결을 위하여 필요한 사항

제8조(교육·홍보) 시장은 집합건물 건전관리를 위한 교육·홍보를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 관리단 및 관리위원회 구성 및 운영을 위한 안내
2. 집합건물 시민아카데미 교육 및 홍보
3. 공동캠페인 및 학술세미나 개최

4. 집합건물 관련 홈페이지 구축 및 운영
5. 관련 공무원의 역량강화를 위한 교육
6. 그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항

- 제9조(집합건물분쟁조정위원회)** ① 시장은 법 제52조의2에 따라 시에 집합건물 분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.
- ② 조정위원회는 법 제52조의2제2항에 따른 집합건물분쟁을 심의·조정한다.
- ③ 법 제52조의3에 따라 조정위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.
- ④ 조정위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)은 시장이 위원 중에서 임명하거나 위촉하며, 부위원장은 시장이 위원장의 추천을 받아 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.
- ⑤ 조정위원회 위원의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 위원 중 공무원이 아닌 위원의 사임 등으로 인하여 새로 위촉된 위원의 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.
- ⑥ 조정위원회에는 분쟁을 효율적으로 심의·조정하기 위하여 3명 이내의 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다.
- ⑦ 조정위원회는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며, 소위원회는 재적위원 전원 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑧ 조정위원회와 소위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 「집합건물의

소유 및 관리에 관한 법률 시행령」 제17조부터 제19조까지에서 규정한 사항을 따른다.

제10조(조정 비용) 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 조정 위원회에서 부담 비율을 정한다.

② 시장은 제1항에 따른 비용을 제외한 조정 비용에 관하여 조정위원회 의결을 거친 경우 지원할 수 있다.

③ 조정위원회에 출석한 위원에게는 예산의 범위에서 수당과 여비 등을 지급하되, 조사 및 현장 확인을 위한 출장비용 등은 실제 비용으로 지급할 수 있다.

제11조(집합건물의 관리업무 필요비용 지원) 시장은 집합건물 건전 관리의 원활한 추진을 위하여 집합건물 관리 관련 연구용역 및 시범 사업과 공동체 활성화를 위한 공모사업 등을 추진할 수 있으며, 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

제12조(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 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

제13조(상담실 설치·운영) 시장은 소유자 등 및 관리단, 관리위원회 등 집합건물 내 근로자의 집합건물 관리에 관한 사항을 상담하기 위하여 제12조에서 규정한 지원센터 내에 집합건물 상담실을 설치·운영할 수 있다.

제14조(업무의 협조) 시장은 종합계획의 수립·시행 및 집합건물 건전 관리를 위하여 필요한 경우 자치구·공공기관 법인 또는 단체 및 소유자 등과 관리단에 대하여 협조를 요청할 수 있으며, 협조요청을 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 그 요청에 따라야 한다.

제15조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안 비용추계서

I. 비용추계 요약

1. 비용발생 요인

- 이번 서울특별시 집합건물 건전관리 조례안은 제5조(관리비 절감 등), 제6조(집합건물의 안전관리 지원), 제7조(간접흡연 방지 및 갈등해결), 제11조(집합건물의 관리업무 필요비용 지원), 제12조(집합건물관리지원센터의 설치·운영), 제13조(상담실 설치·운영) 등에서 비용 발생이 발생함

2. 비용추계의 전제

가. 대상

- 안 제5조(관리비 절감 등) 관리비 절감을 위한 연구비용, 자치구 전문가 자문 지원비용
- 안 제6조(집합건물의 안전관리 지원) 안전점검 지원비용
- 안 제7조(간접흡연 방지 및 갈등해결) 집합건물 실내에서 타인에게 피해를 주는 행동에 대한 갈등 해결 비용
- 안 제11조(집합건물의 관리업무 필요비용 지원)
- 안 제12조(집합건물관리지원센터의 설치·운영) 실태조사 관련 비용
- 안 제13조(상담실 설치·운영) 상담실 설치·운영 비용

나. 전제

- 유사한 사례를 규정하고 있는 「서울특별시 공동주택 관리 조례」와 주택건축국의 관련 사업 추진 사례를 참고하여 추계함
- 공동주택을 위한 각 사업과 집합건물을 위한 각 사업은 별개로 추진하는 것으로 가정
- 「서울특별시 공동주택 관리 조례」가 적용되는 분양 아파트의 규모와 본 조례안이 적용되는 집합건물의 규모를 동수와 세대수를 고려한 단순 비교를 통해 사업비 규모를 추계함

- 주택건축국에서 「서울특별시 공동주택 관리 조례」의 집행을 위해 추진하는 사업과 유사한 사업 이외의 새로운 사업은 고려하지 아니함
- 서울특별시 집합건물 건전관리 종합계획(안 제4조)은 공무원이 직접 수립하는 것으로 가정함
- 안 제10조(조정비용)에 의한 비용은 경미한 것으로 판단하여 제외함. 그밖에 안 제5조(관리비 절감 등)제3호, 안 제8조(교육·홍보), 안 제9조(집합건물분쟁 조정위원회), 안 제11조(집합건물의 관리업무 필요비용 지원)의 연구용역과 시범사업, 안 제12조(집합건물관리지원센터의 설치·운영)의 기타 사업은 기 시행중인 것으로 제외함
- 안 제6조(집합건물의 안전관리 지원)은 안전진단 비용을 추계함
 - 현재 시점에서 30년 이상된 집합건물을 대상으로 5년 안에 진단하는 것으로 가정
 - 매년 추가로 발생하는 30년 이상 집합건물은 추산이 어려워 제외
- 그밖에 사업규모 확대, 인건비 인상, 물가상승, 시책추진업무추진비 등은 별도로 고려하지 아니함

다. 추계기간 : 5년(추계기간 이후에도 지속적으로 비용 발생)

라. 방법 : 서울특별시 주택건축국에서 제공한 자료를 바탕으로 추계

3. 비용추계의 결과

- 총 비용은 5년간 **209억 42백만원**이 소요되는 것으로 나타나, **연평균 41억 88백만원**의 비용이 발생하는 것으로 추계됨

(단위 : 천원)

구분 \ 연도		1차년도 (2019)	2차년도 (2020)	3차년도 (2021)	4차년도 (2022)	5차년도 (2023)	합계
세입	-	-	-	-	-	-	-
	소계(a)	-	-	-	-	-	-
세출	관리비 절감 연구용역	122,610	-	-	-	-	122,610
	자치구 전문가 자문 지원	26,880	26,880	26,880	26,880	26,880	134,400
	안전점검 지원	3,264,200	3,264,200	3,264,200	3,264,200	3,264,200	16,321,000
	간접흡연 방지 및 갈등해결	77,476	77,476	77,476	77,476	77,476	387,380
	공동체 활성화	376,824	376,824	376,824	376,824	376,824	1,884,120
	실태조사	375,424	375,424	375,424	375,424	375,424	1,877,120
	상담실 설치·운영	43,120	43,120	43,120	43,120	43,120	215,600
	소계(b)	4,286,534	4,163,924	4,163,924	4,163,924	4,163,924	20,942,230
□ 총 비용(b-a)		4,286,534	4,163,924	4,163,924	4,163,924	4,163,924	20,942,230

4. 덧붙이는 의견

○ 없음

5. 작성자

시의회사무처

담 당 관

사업평가팀장

예산분석관

예산정책담당관

남승우

황훈

한기백

☎ 02-2180-7952

e-mail : hophan@seoul.go.kr

II. 비용추계의 상세내역

1. 비용요소

- 관리비 절감을 위한 연구비용, 자치구 전문가 자문 지원비용(안 제5조)
- 안전점검 지원비용(안 제6조)
- 집합건물 실내에서 타인에게 피해를 주는 행동에 대한 갈등 해결 비용(안 제7조)
- 공동체 활성화를 위한 사업비용(안 제11조)
- 실태조사 관련 비용(안 제12조)
- 상담실 설치·운영비용(안 제13조)

2. 세부추계내역

가. 공동주택 규모와 집합건물의 규모의 비교

- ‘2017 집합건물 관리업무 매뉴얼’에 나타난 “서울시 건축물 현황”

1. 서울시 건축물 현황 (단위: 동)

구분	2017년 10월 기준						총계 (D)=A+B+C
	일반건축물 (A)	집합건물 (B)	공동주택(1,12,31)				
			계 (C)	20세대 미만	20~149 세대	의무관리 대상	
서울시	486,657	9,671	128,828	108,869	3,773	16,186	625,156

- 「서울특별시 공동주택 관리 조례」의 적용 대상
 - 공동주택 중 의무관리 대상인 16,186동
 - 공동주택 중 임의관리 대상인 20~149세대의 3,773동
 - 합계 19,959동
- 본 조례안의 적용 대상
 - 20세대 미만의 공동주택 108,869동
 - 집합건물 9,671동
 - 합계 118,540동
- 공동주택과 집합건물의 비율 산정
 - 동수를 단순 비교할 경우 동당 세대수의 차이가 크므로 동당 세대수를 고려하여 조정계수를 반영

- 공동주택과 제공 자료

(단위 : 개)

서울시 분양 공동주택 현황				
구분	유형	단지수	동수	세대수
총계	계	4,275	19,434	1,441,797
	아파트	3,414	17,285	1,343,215
	주상복합	428	618	71,914
	연립	419	1,498	25,924
	다세대	14	33	743

- 공동주택의 평균 세대수 : $1,441,797 \text{세대} \div 19,434 \text{동} = 74.2 \text{세대/동}$
- 집합건물의 평균 세대수 : 7세대/동(아파트는 20세대 미만이며, 다세대·다가구·상가 등임을 고려하여 가정함)
- 집합건물 환산 비율 : $7 \text{세대} \div 74.2 \text{세대} = 9.43\%$
- 집합건물의 환산 동수 : $118,540 \text{동} \times 9.43\% = 11,178 \text{동}$
- 공동주택과 집합건물의 규모 비율 : $11,178 \text{동} \div 19,959 \text{동} = 56.0\%(\text{적용})$

나. 관리비 절감을 위한 연구비용(안 제5조)

- 「서울특별시 공동주택 관리 조례」에 따른 연구 용역 사업 사례
 - 공동주택관리 투명한 정보공개 기반 조성을 위한 중장기 발전방안 연구용역 : 218,947천원
- 집합건물 규모를 고려한 조정 : $218,947 \text{천원} \times 56.0\% = 122,610 \text{천원}(1 \text{회성비용})$

다. 안전점검 지원비용(안 제6조)

- 대상 동수 : 16,321동(주택건축국 제공 자료)
- 동당 소요비용 : 1,000천원/동(주택건축국 제공 자료)
- 점검 기간 : 5년
- 연간 소요비용 : $(16,321 \text{동} \times 1,000 \text{천원}) \div 5 \text{년} = 3,264,200 \text{천원/년}$

라. 자치구 전문가 자문 지원비용(안 제5조)

- 「서울특별시 공동주택 관리 조례」에 따른 사업 사례
 - 공동주택관리지원 사업 중 자치구 전문가 자문단 운영비용 지원 : 48,000천원
- 집합건물 규모를 고려한 조정 : $48,000 \text{천원} \times 56.0\% = 26,880 \text{천원}(반복)$

마. 타인에게 피해를 주는 행동으로 인한 갈등 해결 비용(안 제7조)

- 「서울특별시 공동주택 관리 조례」에 따른 사업 사례
 - 층간소음 예방 및 관리 지원 : 138,350천원
- 집합건물 규모를 고려한 조정 : $138,350\text{천원} \times 56.0\% = 77,476\text{천원}$ (반복)

바. 공동체 활성화를 위한 사업비용(안 제11조)

- 「서울특별시 공동주택 관리 조례」에 따른 사업 사례
 - 살기 좋은 아파트 공동체 활성화 중 커뮤니티 모니터링 및 제도개선, 컨설팅 인력 보수교육 등 : 20,000천원
 - 살기 좋은 아파트 공동체 활성화 중 커뮤니티 전문가 컨설팅 수당 : 14,400천원
 - 살기 좋은 아파트 공동체 활성화 중 공동주택 한마당 전시시설, 행사진행 등 : 55,000천원
 - 살기 좋은 아파트 공동체 활성화 중 자치구 커뮤니티 공모사업비 지원 : 433,500천원
 - 살기 좋은 아파트 공동체 활성화 중 주민리더 교육 : 100,000천원
 - 살기 좋은 아파트 공동체 활성화 중 공동주택 한마당 자치구 지원 : 50,000천원
- 집합건물 규모를 고려한 조정 :
 $(20,000 + 14,400 + 55,000 + 433,500 + 100,000 + 50,000)\text{천원} \times 56.0\%$
 $= 376,824\text{천원}$ (반복)

사. 실태조사 관련 비용(안 제12조)

- 유사 사업 사례(공동주택 관련)
 - 공동주택관리 실태조사 및 품질등급제 : 670,400천원
- 집합건물 규모를 고려한 조정 : $670,400\text{천원} \times 56.0\% = 375,424\text{천원}$ (반복)

아. 상담실 설치·운영(안 제13조)

- 「서울특별시 공동주택 관리 조례」에 따른 사업 사례
 - 공동주택관리지원 중 공동주택 상담실 전문상담위원 수당 : 77,000천원
- 집합건물 규모를 고려한 조정 : $77,000\text{천원} \times 56.0\% = 43,120\text{천원}$ (반복)