

대구광역시 달성군 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

[구자학 의원 대표발의]

의안 번호	1106
----------	------

발의연월일 : 2015. 4. 30.

발의의원 : 구자학 의원, 김성택 의원
(등 찬성의원 8인)

1. 제안이유

- 안전관련 제도가 150세대 이상, 대규모 공동주택만 적용됨에 따라 소규모 공동주택의 안전관리는 사각지대에 놓여 있어 이들의 안전관련 비용 지원 근거를 마련하여 안전사고를 예방하고 공동주택에 대해 체계적인 안전관리를 도모하고자 함

2. 주요내용

- 가. 조례 운영 목적에 관련 상위법령 조문을 구체화 함 (안 제1조)
- 나. 지원적용범위에 소규모 공동주택 안전관리 대상 신설
(안 제3조제2항)
- 다. 지원대상 시설물에 “방수” 부분 추가 (안 제4조제1항)
- 라. 소규모 공동주택에 대하여 안전관리 업무를 할 수 있도록 규정 신설
(안 제4조의2)
- 마. 조정위원회 기능에 공동주택의 층간 소음에 관한 부분 추가(안 제13조)

3. 개정조례안 : 붙임

4. 참고사항

- 관계법령 : 주택법 제43조, 주택법 제43조의3,
주택법 시행령 제118조제4항, 대구시 주택 조례 제16조

대구광역시 달성군 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

대구광역시 달성군 공동주택 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “조례는”을 “조례는 주택법 제43조 및 제43조의3에 따라”로 하고, “지원함”을 “지원하고 안전관리를 시행함”으로 하며, “쾌적한”을 “쾌적하고 안전한”으로 한다.

제2조 중 “대구광역시 달성군수”를 “대구광역시 달성군수(이하 “군수”라 한다)”로 하고, “관리와 지원”을 “관리·지원 및 안전”으로 한다.

제3조제2항을 제3항으로 하고, 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②주택법(이하 “법”이라 한다)제43조의3에 따른 소규모 공동주택 안전관리 대상은 20세대 이상 150세대 미만의 공동주택 중 사용검사 승인 후 15년이 경과된 소규모 공동주택으로서, 국민주택규모 이하의 주택이 50% 이상 포함되고 군수가 선정하는 공동주택으로 한다. 다만, 구조적으로 안전상의 문제가 있는 공동주택의 경우는 예외로 한다.

제4조제1항제8호를 제9호로 하고, 같은 조 같은 항에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. 방수(단, 구분소유자 전원의 공유에 속하는 공용부분에 한한다.)

제4조의2를 다음과 같이 신설한다.

제4조의2(소규모 공동주택의 안전관리) ①군수는 제3조제2항에 따른 소규모 공동주택에 대하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 법 제49조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 법 제50조에 따른 안전점검

②군수는 제1항에 따른 소규모 공동주택의 안전관리를 한국시설안전공단 또는 법 제81조제2항에 따른 주택관리사 단체에 위탁하여 시행 할 수 있다.

제6조제2항 중 “첨부 하여야”를 “붙여야”로 한다.

제7조제4항 각 호외의 부분 중 “한다”를 “하며, 특정 성이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 않도록 하여야 한다. 다만, 해당분야 여성인재 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.”로 하고, 같은 항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 군의회 의원 2인

제9조제1항제5호 중 “기타”를 “그 밖에”로 하고,

같은 조 제2항 중 “의 규정에 의한”을 “에 따른”으로 하며, “범위 안에서”를 “범위에서”로 한다.

제11조 중 “첨부하여”를 “붙여”로 한다.

제12조 중 “주택법 제52조의 규정에 의하여”를 “법 제52조에 따라”로 한다.

제13조 각 호 외의 부분 중 “주택법 제29조제1항의 규정에 의하여”를 “법 제29조제1항에 따라”로 하고, 같은 조제7호 중 “기타”를 “그 밖

에”로 하며, 같은 조 제6호에서부터 제7호를 각각 제7호 및 제8호로 하고, 같은 조 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 공동주택의 층간 소음에 관한 사항

제14조제2항 중 “내지제5호”를 “에서부터 제5호까지”로 하고, 같은 조제3항 각 호외의 부분 중 “2인으로 한다.”를 “2인으로 하며, 특정성이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 않도록 하여야 한다. 다만, 해당분야 여성인재 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.”로 한다.

제15조제1항제1호 중 “금치산자·한정치산자”를 “피성년후견인·피한정후견인”으로 한다.

제20조제1항제4호 중 “기타”를 “그 밖에”로 하고, 같은 조 제2항 중 “의 규정에 의하여”를 “에 따라”로 한다.

제21조제2항 중 “의 규정에 의하여”를 “에 따라”로 한다.

제22조제2항 중 “의 규정에 의한”을 “에 따른”으로 한다.

제24조제1항, 제24조제2항, 제27조제3항 중 “의 규정에 의하여”를 “에 따라”로 한다.

제28조제3항, 제28조제4항 중 “의 규정에 의한”을 “에 따른”으로 한다.

제29조제1항 중 “범위안에서”를 “범위에서”로 하고, 같은 조 제1항의 표시를 삭제한다.

제30조제1항제6호 중 “기타”를 “그 밖에”로 한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제1조(목적) 이 <u>조례</u> 는 대구광역시 달성군에 소재하고 있는 공동주택 관리 업무에 필요한 비용의 지원기준 및 방법을 정하여 <u>지원함</u> 으로써 <u>쾌적한</u> 주거환경조성에 이바지함을 목적으로 한다.	제1조(목적) ----- <u>조례는 주택법 제43조 및 제43조의3에 따라</u> ----- ----- ----- -- <u>지원하고 안전관리를 시행함</u> ----- <u>쾌적하고 안전한</u> ----- -----.
제2조(종합계획 수립) <u>대구광역시 달성군수는</u> 매년 공동주택의 효율적 관리와 지원을 위하여 필요한 시책을 종합적으로 계획·시행하여야 한다.	제2조(종합계획 수립) 대구광역시 달성군수(이하 “군수”라 한다)----- ----- <u>관리·지원 및 안전</u> ----- -----.
제3조(지원 적용범위 등) ① (생략) <신 설> ②공동주택 관리 지원예산은 해당 회계연도 전체 예산의 1% 범위 이내로 한다.	제3조(지원 적용범위 등) ① (현행과 같음) ② <u>주택법(이하 “법”이라 한다)제43조의3에 따른 소규모 공동주택 안전관리 대상은 20세대 이상 150세대 미만의 공동주택 중 사용검사 승인 후 15년이 경과된 소규모 공동주택으로서, 국민주택규모 이하의 주택이 50% 이상 포함되고 군수가 선정하는 공동주택으로 한다. 다만, 구조적으로 안전상의 문제가 있는 공동주택의 경우는 예외로 한다.</u> ③공동주택 관리 지원예산은 해당 회계연도 전체 예산의 1% 범위 이내로 한다.
제4조(지원대상 시설물) ①관리비용	제4조(지원대상 시설물) ① -----

지원대상 시설물은 관리주체가 구성되어 운영중인 공동주택의 공용시설로써 다음 각 호와 같다.

1.~ 7.(생략)

<신 설>

8. 그 밖에 군수가 필요하다고 인정하는 시설(위해 방지시설, 공동설비 등)

② (생략)

<신 설>

제6조(지원신청등) ① (생략)

② 제1항의 신청서에는 지원사업의 세부시행에 관한 다음사항을 기재한 사업계획서를 첨부 하여야 한다.

제7조(심의위원회 구성) ①~③ (생략)

④위원은 다음 각 호에 해당하는 자 중에서 군수가 임명 또는 위촉 한다.

-----.

1.~ 7.(현행과 같음)

8. 방수(단, 구분소유자 전원의 공유에 속하는 공용부분에 한한다.)

9. -----

② (현행과 같음)

제4조의2(소규모 공동주택의 안전관리) ①군수는 제3조제2항에 따른 소규모 공동주택에 대하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 법 제49조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행

2. 법 제50조에 따른 안전점검

②군수는 제1항에 따른 소규모 공동주택의 안전관리를 한국시설안전공단 또는 법 제81조제2항에 따른 주택관리사 단체에 위탁하여 시행 할 수 있다.

제6조(지원신청등) ① (현행과 같음)

② -----

--- 붙여야---.

제7조(심의위원회 구성) ①~③ (현행과 같음)

④-----

<p>1. <u>군 의회에서 추천하는 2인</u> 2.~3.(생략) ⑤~⑥ (생략)</p> <p>제9조(심의위원회의 기능) ① 심의위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다. 1.~ 4. (생략) 5. <u>기타</u> 지원업무와 관련하여 군수가 부의하는 사항</p> <p>② 심의위원회는 제1항의 <u>규정에</u> 의한 심의를 함에 있어 당해연도의 집행이 가능한 예산의 <u>범위 안에서</u> 결정 하여야 한다.</p> <p>제11조(정산보고) 보조금을 받은 공동주택의 관리주체는 사업종료 후 대표회의 의결을 거쳐 30일 이내 증빙서류를 <u>첨부하여</u> 보조사업 실적 보고와 정산서를 제출하여야 한다.</p> <p>제12조(설치) <u>주택법 제52조의</u> 규정에 의하여 공동주택관리와 관련한 당사자 간의 분쟁을 조정하기 위하여 대구광역시 달성군 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다.</p> <p>제13조(기능) 조정위원회는 <u>주택법 제</u></p>	<p>하며, 특정 성이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 않도록 하여야 한다. 다만, 해당분야 여성인재 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. <u>군의회 의원 2인</u> 2.~3.(현행과 같음) ⑤~⑥ (현행과 같음)</p> <p>제9조(심의위원회의 기능) ① ----- -----. 1.~ 4. (현행과 같음) 5. <u>그 밖에</u> ----- ----- ② -----에 따른----- -----범위에서 -----.</p> <p>제11조(정산보고) ----- ----- ----- -----<u>붙여</u>-----.</p> <p>제12조(설치) <u>법 제52조에</u> 따라----- ----- ----- -----.</p> <p>제13조(기능) -----<u>법 제29조제1항</u></p>
---	---

29조제1항의 규정에 의하여 사용검사를 받은 공동주택단지에서 발생한 다음 각 호의 사항에 대하여 심의·조정 한다.

1.~ 5. (생략)

<신 설>

6. 위탁관리업체와 입주자대표회의 간의 분쟁

7. 기타 공동주택의 관리와 관련된 분쟁

제14조(구성) ① (생략)

②위원장은 부군수가 되며, 부위원장은 제3항제3호내지제5호 위원 중에서 선출 한다.

③위원은 다음 각호의 사람 중 에서 군수가 위촉 또는 임명한다. 이 경우 제1호 및 제2호의 위원은 각각 2인으로 한다.

1.~ 5.(생략)

④ ~ ⑤ (생략)

제15조(결격사유) ①다음 각 호에 해당하는 자는 조정위원회의 위원이 될 수 없다.

1. 미성년자·금치산자·한정치산자 또는 파산자로서 복권되지 아니한 자

2.~ 3. (생략)

에 따라-----

1.~ 5. (현행과 같음)

6. 공동주택의 층간 소음에 관한 사항

7. -----

8. 그 밖에 -----

제14조(구성) ① (현행과 같음)

②-----

-----에서부터 제5호까지-----

③-----

2인으로 하며, 특정 성이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 않도록 하여야 한다. 다만, 해당분야 여성인재 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.

1.~ 5.(현행과 같음)

④ ~ ⑤ (현행과 같음)

제15조(결격사유) ①-----

1. -----피성년후견인 또는 피한정후견인 -----

<p>② (생략)</p> <p>제20조(조정 신청 등) ① 조정을 신청하고자 하는 자는 다음 각 호의 사항을 기재하여 군수에게 별지 제2호 서식에 의한 공동주택관리분쟁 조정신청서를 제출하여야 한다.</p> <p>1.~ 3. (생략)</p> <p>4. <u>기타</u> 참고자료</p> <p>② 제1항의 규정에 의하여 조정의 신청을 받은 때에는 15일 이내에 조정 신청내용 등을 검토하여 조정위원회에 상정하여야 한다.</p> <p>제21조(처리기간) ① (생략)</p> <p>② 조정위원회는 제1항의 규정에 의하여 기간을 연장하는 경우에는 기간 연장의 사유에 관한 사항을 당사자등에게 통보하여야 한다.</p> <p>제22조(조정위원회의 조상권 등)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 위원회는 제1항의 규정에 의한 조사결과를 조정의 자료로 할 때에는 당사자의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ (생략)</p> <p>제24조(조정의 효력)</p> <p>① 조정위원회는 제21조제1항의 규정에 의하여 조정안을 작성한 때에는 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다.</p>	<p>2.~ 3. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제20조(조정 신청 등) ① ----- ----- ----- -----.</p> <p>1.~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. <u>그 밖에</u> -----</p> <p>② -----에 따라 ----- ----- -----.</p> <p>제21조(처리기간) ① (현행과 같음)</p> <p>② -----에 따라 ----- ----- -----.</p> <p>제22조(조정위원회의 조상권 등)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② -----에 따른 ----- -----.</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>제24조(조정의 효력)</p> <p>① -----에 따라 ----- -----.</p> <p>② -----에 따라 -----</p>
---	---

②제1항의 규정에 의하여 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 15일 이내에 그 수락여부를 조정위원회에 통보하여야 한다.

③ (생략)

제27조(종결등) ①~② (생략)

③조정위원회는 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 조정이 종결된 때에는 종결이유 등을 당사자에게 통보 하여야 한다.

제28조(조정비용) ①~② (생략)

③조정위원회는 필요한 경우에 금융기관과 예치기간을 정하여 당사자로 하여금 제1항의 규정에 의한 비용을 예치하게 할 수 있다.

④조정위원회는 당사자가 제3항의 규정에 의한 비용을 예치한 경우에는 당해 분쟁에 대한 조정안을 작성하여 당사자에게 제시할 때 또는 조정의 거부·중지를 통보한 날부터 7일 이내에 예치된 금액과 제1항의 규정에 의한 비용의 정산서를 작성하여 신청인에게 통지하여야 한다.

제29조(수당 등) ①조정위원회에 출석한 위원에게 예산의 범위안에서 「대구광역시 달성군 각종위원회 실비 변상 조례」가 정하는 바에 따라 수당을 지급할 수 있다.

제30조(회의록) ①조정위원회의 간사

-----.

③ (현행과 같음)

제27조(종결등) ①~② (현행과 같음)

③-----에 따라 -----.

제28조(조정비용) ①~② (현행과 같음)

③ -----

-----에 따른 -----.

④ -----에 따른-----

-----에 따른-----
-----.

제29조(수당 등) -----
-----범위에서-----

-----.

제30조(회의록) ①-----

는 다음 각 호의 사항을 조정위원회 의 회의록으로 작성·비치하여야 한다. 1.~ 5.(생략) 6. <u>기타</u> 중요사항 ② (생략)	----- ----- 1.~ 5.(현행과 같음) 6. <u>그</u> 밖에 ----- ② (현행과 같음)
--	--

참고 1**상위 및 관계법령(발췌)****□ 주택법 제43조(관리주체 등)**

① 대통령령으로 정하는 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우와 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 제2항에 따라 관리할 것을 요구하여야 한다. <개정 2013.12.24.>

□ 주택법 제43조의3(소규모 공동주택의 안전관리)

지방자치단체의 장은 제43조제1항에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제49조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제50조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

□ 주택법 시행령 제118조(업무의 위탁)

④ 시장·군수·구청장은 법 제87조제2항에 따라 법 제43조의3에 따른 소규모 공동주택의 안전관리를 한국시설안전공단 또는 법 제81조제2항에 따른 주택관리사단체를 지정하여 위탁한다.

□ 대구시 주택 조례 제16조(소규모 공동주택의 안전관리 지원)

① 시장은 법 제43조의3에 따라 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위에서 구·군에 지원할 수 있다.

1. 법 제49조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 법 제50조에 따른 공동주택에 대한 안전점검

② 제1항에 따른 예산의 지원대상은 다음 각 호 중 사용승인일로부터 15년이 경과하고, 국민주택규모 이하의 세대가 50% 이상이며, 총 세대수가 20세대이상인 공동주택으로 한다. 다만, 시장이 안전관리가 시급하다고 인정하는 경우 다음 각

호에 해당하는 모든 공동주택에 지원할 수 있다.

1. 150세대 미만의 공동주택

2. 300세대 미만으로서 승강기가 미설치된 공동주택

3. 300세대 미만으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)이 아닌 공동주택

③ 제1항에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 따로 정한다. [본조신설 2014.4.10]

서 명 날 인 서

의 원 명	서 명	날 인
구 자 학	구 자학	구 자학
김 성 택	김 성택	김 성택

