

# 하남시 주택 조례 일부개정조례안

의안 번호	1576
----------	------

제출연월일 : 2017. 04. .

제 출 자 : 하 남 시 장

## 1. 제안이유

- 「공동주택관리법」이 시행(2016.08.12.)됨에 따라 법령에서 위임한 사항을 정비하고 공동주택 지원대상, 소규모 공동주택(100세대 미만)지원 사업 등 안전관리 지원 근거를 마련하고자 조례를 개정하려는 것임.

## 2. 주요내용

- 가. 제명 변경(주택조례 → 공동주택관리 조례)
- 나. 공동주택 지원대상에 50세대이상 주상복합건축물(6개단지) 포함(안 제2조)
- 다. 안전등급이 D등급와 E등급에 해당하는 공동주택의 보수·보강을 위한 비용 지원(안 제2조)
- 라. 소규모 공동주택지원 관리비용 상향조정(2천만원→3천만원)(안 제3조)
- 마. 상위법 조항 개정 및 타법이관 조항 삭제(안 제26조의2)

## 3. 개정조례안 : 덧붙임

## 4. 신구조문 대비표 : 덧붙임

## 5. 관계법령 발췌서 : 덧붙임

- 「공동주택관리법」 제33조 및 제34조, 제85조
- 「공동주택관리법 시행령」 제95조제8항
- 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항

## 6. 예산수반사항 : 해당없음

## 7. 입법예고 결과

가. 입법예고기간 : 2017년 02월 28일 ~ 03월20일(20일간)

나. 의견내용 : 의견 없음

## **8. 부서협의 결과**

가. 성별영향분석 평가 : 의견없음

나. 규제개혁관련 협의 : 해당없음

## **9. 참고사항 : 해당없음**

## **10. 관련부서 : 경기도 공동주택과**

하남시 조례 제 호

## 하남시 주택 조례 일부개정조례안

하남시 주택 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제명 “하남시 주택 조례”를 “하남시 공동주택관리 조례”로 한다.

제1조 중 “「주택법」 및 「주택법 시행령」”을 “「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」”으로 한다.

제2조를 다음과 같이 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 「주택법」, 「도시 및 주거환경 정비법」, 「건축법」에 따라 건설된 공동주택과 그 부대시설(이하 “공동주택”이라 한다)에 대하여 적용한다. 단, 일반인에게 분양되는 복리시설(상가)는 제외한다.

제3조제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 하고, 같은 항에 제12호를 다음과 같이 신설한다.

① 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」에 의하여 사용검사를 받은 후 10년 이상 경과한 20세대 이상의 공동주택단지와 「건축법」에 따라 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 50세대 이상의 공동주택(상가제외)단지로서 사업주체의 하자보수기간이 경과한 시설에 한정하여 지원할 수 있다.

12. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의 2제1항에 따른 안전등급이 D등급과 E등급에 해당하는 공동주택의 보수·보강을 위한 예산의 범위 내에서 비용 지원

제3조제2항을 다음과 같이 한다.

② 제1항 규정에 따른 보조금은 예산의 범위 내에서 지원하되 심의결정

금액의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 최대지원금은 5천만원(용역비 및 부가세 포함) 이하로 한다.

제3조제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 제2항의 규정에도 불구하고 사용검사를 받은 후 15년 이상 경과한 100세대 미만의 소규모 공동주택은 3천만원(사업비의 5% 이하의 용역비 및 부가세 포함)이하의 사업에 한정하여 그 관리비용 전액을 지원할 수 있다.

제3조제4항(종전의 제3항) 단서 중 “제1항제9호”를 “제1항제9호와 제12호”로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 보조금 신청하는 단지의 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리주체가 공동주택관리법 위반으로 50만원 이상의 벌금 또는 과태료 처분을 받은 단지는 처분 확정일로부터 3년이 경과된 후 관리비용을 지원받을 수 있다.

제3조의2제1항 중 “「주택법」”을 “「공동주택관리법」”으로, “제43조의3”를 “제34조”로, “법 제50조”를 “법 제33조”로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 한다.

② 제1항의 소규모 공동주택은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 것을 말한다.

1. 사용검사일로부터 30년이 경과한 공동주택
2. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의 2제1항에 따른 안전등급이 C등급, D등급, 또는 E등급에 해당하는 공동주택

제3조의2제3항 중 “법 제81조제2항”을 “「공동주택관리법 시행령」 제95조제8항”으로 한다.

제8조를 다음과 같이 한다.

제8조(지원심의위원회의 기능) 지원심의위원회는 다음 사항을 심의·조정한다.

1. 공동주택 관리비용 지원신청의 적정성 여부
2. 공동주택 관리비용 지원대상의 우선순위 및 지원범위의 한정에 관한 사항
3. 공동주택 관리비용 지원금액의 조정에 관한 사항
4. 그 밖에 공동주택 지원과 관련하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

제26조의2를 삭제한다.

별지 제1호서식부터 제8호서식까지를 각각 별지와 같이 한다.

#### 부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부서명		주택과
입 안 자	부서장 직위·성명	주택과장 전진호
	팀장 직위·성명	주택관리팀장 이태민
	담당자 성명·전화번호	이태민 (790-5335)

## 신·구조문대비표

현행	개정안
<u>하남시 주택 조례</u>	<u>하남시 공동주택관리 조례</u>
제1조(목적) 이 조례는 「주택법」 및 「주택법 시행령」에서 조례로 정하도록 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) ----- 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」----- ----- -----.
제2조(적용범위) 이 조례는 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 얻어 건설하였거나 사업계획승인을 얻고자 하는 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(이하 “공동주택”이라 한다)에 대하여 적용한다.	제2조(적용범위) 이 조례는 「주택법」, 「도시 및 주거환경 정비법」, 「건축법」에 따라 건설된 공동주택과 그 부대시설(이하 “공동주택”이라 한다)에 대하여 적용한다, 단, 일반인에게 분양되는 복리시설(상가)는 제외한다.
제3조(지원범위) ① 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」에 의하여 사용검사를 받은 후 10년 이상 경과한 공동주택단지로서 사업주체의 하자보수기간이 경과한 시설에 한하여 다음 각 호의 범위에서 지원할 수 있다.	제3조(지원범위) ① 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」에 의하여 사용검사를 받은 후 10년 이상 경과한 20세대 이상의 공동주택단지와 「건축법」에 따라 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 50세대 이상의 공동주택(상가제외)단지로서 사업주체의 하자보수기간이 경과한 시설에 한정하여 지원할 수 있다.
1. ~ 11. (생략)	1. ~ 11. (현행과 같음)
<신 설>	12. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항에 따른 안전등급이 D등급과 E등급에 해당하는 공동주택의 보수·보강을 위한 예산의 범위내에서 비용 지원
② 제1항에도 불구하고 100세대 미만의	② 제1항 규정에 따른 보조금은 예산의

현행	개정안
<p><u>소규모 공동주택은 2천만원 미만의 사업에 한정하여 그 관리비용을 전액 지원할 수 있다.</u></p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>③ 제1항 규정에 따라 보조금을 지원받은 단지에 대하여는 5년 이내에 다시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만, <u>제1항제9호</u>의 비용은 그러하지 아니하다.</p> <p>&lt;신 설&gt;</p>	<p><u>범위 내에서 지원하되 심의결정 금액의 100분의 50을 초과할 수 없으며 최대지원금은 5천만원(용역비 및 부가세 포함) 이하로 한다.</u></p> <p>③ <u>제2항의 규정에도 불구하고 사용검사를 받은 후 15년 이상 경과한 100세대 미만의 소규모 공동주택은 3천만원(사업비의 5% 이하의 용역비 및 부가세 포함)이하의 사업에 한정하여 그 관리비용 전액을 지원할 수 있다.</u></p> <p>④ ----- ----- ----- ----- <u>제1항제9호와 제12호</u> ----- -----.</p> <p>⑤ <u>보조금 신청하는 단지의 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리주체가 공동주택관리법 위반으로 50만원 이상의 벌금 또는 과태료 처분을 받은 단지는 처분 확정일로부터 3년이 경과된 후 관리비용을 지원받을 수 있다.</u></p>
<p>제3조의2(소규모 공동주택의 안전점검) ① 하남시장(이하 “시장”이라 한다)은 <u>「주택법」</u>(이하 “법”이라 한다) <u>제43조의3</u>에 따라 소규모 공동주택에 대하여 예산의 범위에서 <u>법 제50조</u>에 따른 안전점검을 실시할 수 있다.</p> <p>② <u>제1항의 소규모 공동주택은 사용검사일로부터 15년이 경과한 단지로 한다.</u></p>	<p>제3조의2(소규모 공동주택의 안전점검) ① ----- <u>「공동주택관리법」</u> ----- <u>제34조</u> ----- ----- ----- <u>법 제33조</u> ----- -----.</p> <p>② <u>제1항의 소규모 공동주택은 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 것을 말한다.</u></p> <p>1. <u>사용검사일로부터 30년이 경과한 공동주택</u></p>

현행	개정안
<p>③ 시장은 안전점검시 한국시설안전공단 또는 <u>법 제81조제2항</u>에 따른 주택관리단체에 위탁한다.</p>	<p>2. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의 2제1항에 따른 안전등급이 C등급, D등급, 또는 E등급에 해당하는 공동주택</p> <p>③ ----- 「공동주택관리법 시행령」 제95조제8항-----.</p>
<p><u>제8조(지원심의위원회의 기능) ①지원심의위원회는 다음 사항을 심의·조정한다.</u></p> <p>1. 공동주택 관리비용 지원신청의 적정성 여부</p> <p>2. 공동주택 관리비용 지원대상의 우선순위 및 지원범위의 한정에 관한 사항</p> <p>3. 공동주택 관리비용 지원금액의 조정 에 관한 사항</p> <p>4. 그 밖에 공동주택 지원과 관련하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항</p> <p><u>② 제1항에 따른 심의·조정을 함에 있어 예산의 범위에서 지원하되, 심의 결정 금액의 100분의 50(부가가치세 포함)을 초과할 수 없으며, 최대지원금은 5천만원 이하로 한다.</u></p>	<p><u>제8조(지원심의위원회의 기능) 지원심의위원회는 다음 사항을 심의·조정한다.</u></p> <p>1. 공동주택 관리비용 지원신청의 적정성 여부</p> <p>2. 공동주택 관리비용 지원대상의 우선순위 및 지원범위의 한정에 관한 사항</p> <p>3. 공동주택 관리비용 지원금액의 조정 에 관한 사항</p> <p>4. 그 밖에 공동주택 지원과 관련하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항</p>
<p><u>제26조의2(부동산투자회사 등에 대한 민영주택 우선공급 기준) ① 사업주체는 「주택공급에 관한 규칙」 제13조제7항에 따라 민영주택을 다음 각 호의 자에게 우선 공급할 수 있다.</u></p> <p>1. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사</p> <p>2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법</p>	<p>&lt;삭 제&gt;</p>



현행	개정안
<p><u>를」에 따른 집합투자기구</u></p> <p><u>② 제1항에 따른 부동산투자회사 또는 집합투자기구(이하 “부동산투자회사 등”이라 한다. 이하 이 조에서 같다)가 임대사업을 위하여 민영주택을 우선공급 받고자 하는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따른다.</u></p> <p><u>1. 입주자모집승인권자는 해당 주택건설 지역(또는 해당 시·군·구의 행정구역)의 청약률 및 임대수요 등을 감안하여 사업주체 및 부동산투자회사등과 협의하여 공급물량(특정 동·호 지정 포함 가능)을 정하여야 한다.</u></p> <p><u>2. 제1호의 청약률은 당해 입주자모집공고일 직전 1년간 해당 지역에서 공급된 주택의 청약률을 말한다.</u></p> <p><u>③ 사업주체는 제2항에서 정한 공급물량 및 공급방법 등을 입주자 모집공고에 포함하여 공고하여야 한다.</u></p> <p><u>④ 민영주택을 우선공급 받은 부동산투자회사 또는 집합투자기구는 입주금의 잔금 납부시까지 「임대주택법」 제6조에 따른 임대사업자 등록(변경등록을 포함한다)을 하고 그 등록증 사본을 사업주체에게 보여주어야 한다.</u></p>	

[별지 제1호서식]

공동주택관리 보조금지원 신청서				
신청자	단 지 명		동수/세대수	
	주 소		대지면적	
	관리주체		사용검사일	
총 사업비			공사예정기간	~
신 청 내 용				
구 분	개 요		소요예산	비 고
계				
<p>「하남시 공동주택관리 조례」 제4조제1항의 규정에 의하여 위와 같이 신청합니다.</p> <p>년 월 일</p> <p>신청인 (인)</p> <p><b>하남시장 귀하</b></p>				
<p>구비서류 : 사업계획서(설계도서 포함). 입주자대표회의 의결서(사본). 장기수선사업계획서. 특별수선충당금(사본). 사업비용의 산출근거. 자부담 공사비 확보계획. 신청분야에 대한 보수내역(해당되는 경우)</p>				

[별지 제2호서식]

공동주택관리분쟁조정 신청서							
신청인	성명			생년월일			
	주소	(전화)					
대리인	성명			생년월일			
	주소	(전화)					
피신청인	성명			생년월일			
	주소	(전화)					
분쟁대상 건축물 현황	위치					면적	m <sup>2</sup>
	지역		지구			지목	
	용도		구조				
	건축면적	m <sup>2</sup>	연면적	m <sup>2</sup>	층수	지상 층	
	건폐율	%	용적율	%		지하 층	
분쟁조정 신청내용							
신청취지 및 사유							
당사자간 협의진행사항							
첨부서류							
<div>「하남시 공동주택관리 조례」 제18조제1항 규정에 의하여 위와 같이 공동주택관리분쟁조정을 신청합니다.</div> <div>                                년          월          일</div> <div>  신청인  (인)</div> <div>하남시 공동주택관리분쟁조정위원회 위원장 귀하</div>							

[별지 제3호서식]

## 분쟁조정신청 통보서

피신청인	이 름		전화번호	
	주 소			
접수일자			접수번호	
신청인(대리인)	이 름		주 소	
분쟁조정 신청 내용				
신청취지 및 사유				
<p>「하남시 공동주택관리 조례」 제18조제2항의 규정에 의하여 분쟁조정신청 사실을 통보합니다.</p> <p>년 월 일</p> <p>하남시 공동주택관리분쟁조정위원회 위원장 (인)</p>				

[별지 제4호서식]

공동주택분쟁조정안		
사 건 명		
신청일자		
신 청 인	성    명	
	주    소	(전화)
대 리 인	성    명	
	주    소	(전화)
피신청인	성    명	
	주    소	(전화)
분쟁조정 신청내용		
분쟁조정 조 정 안		
<p>「하남시 공동주택관리 조례」 제18조제3항 규정에 의하여 위와 같이 하남시공동주택 관리분쟁조정위원회 심의결과 의결된 이사건의 공동주택 분쟁조정안을 제시하오니 이에 대한 수락여부를        년        월        일까지 통보하여 주시기 바랍니다.</p> <p style="text-align: center;">년        월        일</p> <p style="text-align: center;">하남시 공동주택관리분쟁조정위원회 위원장 (인)</p> <p>(공동주택분쟁 각 당사자) 귀하</p>		

[별지 제5호서식]

<h2 style="margin: 0;">공동주택관리분쟁조정서</h2>				
사 건 명				
신청일자				
신 청 인	성    명		생년월일	
	주    소	(전화)		
대 리 인	성    명		생년월일	
	주    소	(전화)		
피신청인	성    명		생년월일	
	주    소	(전화)		
분쟁조정 신청내용				
분쟁조정 조정내용				
<p>「하남시 공동주택관리 조례」 제18조제5항 규정에 의하여 이 사건 공동주택 분쟁조정안에 대하여 위 조정내용과 같이 원만히 협의·조정되었음을 확인합니다.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">           년           월           일         </p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <span>위 신 청 인 (인)</span> <span>위 대 리 인 (인)</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <span>위 피신청인 (인)</span> <span>위 대 리 인 (인)</span> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">하남시공동주택관리분쟁조정위원회 위원장 (인)</p>				
<p>※ 이 공동주택분쟁조정서의 내용은 재판상의 합의와 동일한 효력이 있습니다.</p>				

[별지 제6호서식]

공동주택관리분쟁조정위원회 출석요구서				
사 건 명				
신청일자				
신청인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
대리인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
피신청인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
출석 대상자	성 명	주소 또는 소속		자 격
				참고인 또는 당사자
출석요구일자	년 월 일( : ) ※공동주택분쟁조정위원회 개최일자			
출 석 장 소				
<p>「하남시 공동주택관리 조례」 제19조제2항 규정에 의하여 위 사건에 관하여 귀하의 진술을 청취하고자 하오니 위와 같이 하남시공동주택관리분쟁조정위원회에 출석하여 주시기 바라며, 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 년 월 일까지 서면 으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.</p> <p>년 월 일</p> <p>하남시공동주택관리분쟁조정위원회 위원장 (인)</p> <p>(출석대상자) 귀하</p>				
<p>[주의사항]</p> <p>.출석하실 때에는 출석요구서, 주민등록증, 인장 및 기타 참고자료를 지참하시기 바랍니다.</p>				

[별지 제7호서식]

의견제출서					
분쟁조정 신청내용					
당사자 (참고인)	성명(명칭)		생년월일	-	
	주 소	(전화)			
의견					
기타					
<p>「하남시 공동주택관리 조례」 제19조제2항의 규정에 의하여 서면으로 의견을 제출합니다.</p> <p style="text-align: center;">                년         월         일</p> <p style="text-align: right;">             의견제출인 주 소                                  성 명                                 (서명 또는 인)           </p> <p><b>하남시공동주택관리분쟁조정위원회 위원장 귀하</b></p>					
비고	기재란이 부족한 경우에는 별지를 사용하실 수 있습니다.				



[별지 제8호서식]

공동주택분쟁조정 종결(거부.중지)통보서				
사 건 명				
신청일자				
신 청 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
대 리 인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
피신청인	성 명		생년월일	
	주 소	(전화)		
분쟁조정 신청내용				
분쟁조정 거부또는 중지사유				
<p>「하남시 공동주택관리 조례」 제22조제2항 규정에 의하여 위와 같은 사유로 공동주택 관리분쟁조정을 거부(중지.종결)합니다.</p> <p>년      월      일</p> <p>하남시공동주택관리분쟁조정위원회 위원장 (인)</p> <p>(공동주택분쟁 각 당사자) 귀하</p>				

# 《 관계법령 발췌서 》

## ■ 공동주택관리법

제33조(안전점검) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자등을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제13조제1항에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다. 다만, 16층 이상의 공동주택 및 사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택에 대하여는 대통령령으로 정하는 자로 하여금 안전점검을 실시하도록 하여야 한다.  
<개정 2016.1.19.>

② 제1항에 따른 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 지체 없이 입주자대표회의(임대주택은 임대사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 사실을 통보한 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 그 사실을 보고하고, 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체는 건축물과 공중의 안전 확보를 위하여 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 매년 확보하여야 한다.

④ 공동주택의 안전점검 방법, 안전점검의 실시 시기, 안전점검을 위한 보유 장비, 그 밖에 안전점검에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

제85조(관리비용의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다. <개정 2015.12.29.>

② 국가는 공동주택의 보수·개량에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자할 수 있다. <신설 2015.12.29.>

## ■ 공동주택관리법 시행령

제95조(업무의 위탁)

⑧ 시장·군수·구청장은 법 제89조제2항에 따라 법 제34조에 따른 소규모 공동주택의 안전관리 업무를 한국시설안전공단 또는 주택관리사단체를 지정하여 위탁한다.

## ■ 재난 및 안전관리 기본법 시행령 ( 약칭: 재난안전법 시행령 )

제34조의2(특정관리대상시설등의 안전등급 및 안전점검 등) ① 재난관리책임기관의 장은 제31조제2항에 따라 지정된 특정관리대상시설등을 제32조제1항에 따른 특정관리대상시설등의 지정·관리 등에 관한 지침에서 정하는 안전등급의 평가기준에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 등급으로 구분하여 관리하여야 한다. <개정 2014.2.5.>

1. A등급: 안전도가 우수한 경우
2. B등급: 안전도가 양호한 경우
3. C등급: 안전도가 보통인 경우
4. D등급: 안전도가 미흡한 경우
5. E등급: 안전도가 불량한 경우