

# 하남시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

(김은영의원 대표발의)

의안 번호	2175
----------	------

발의연월일 : 2021년 1월 25일

발 의 자 : 김은영 · 이영준 의원

## 1. 개정이유

- 「주택법」 및 「도시 및 주거환경정비법」 규정에 의거 사용검사를 받은 후 10년 이상 경과한 공동주택 단지를 15년 이상 경과한 공동주택단지로 현실에 맞게 조정하고 현 조례의 보조금 지원대상 항목이 혼재되어 있어 이를 바로 잡았으며, 또한 공동주택 보조금 지원사업 대상단지 선정 평가 기준을 신설하여 공정성, 객관성을 제고하였음. 아울러, 공동주택 지원 범위를 확대하여 공동주택 거주 주민들의 삶의 질 향상에 기여하고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. 「주택법」 및 「도시 및 주거환경정비법」 규정에 의거 사용검사를 받은 후 10년 이상 경과한 공동주택단지를 15년 이상 경과한 공동주택단지로 현실에 맞게 조정하고자 함(안 제3조제1항~제2항).
- 나. 단지 내 주도로의 소규모 공사 및 보수 지원 사항에 공동주택 단지 내 보도블럭 교체 사항을 추가 신설 하고자 함(안 제3조제1항제7호)
- 다. 자전거 관련시설 설치 및 개선 사항과 옥외주차장 설치 및 보수사항을 추가 신설 하고자 함(안 제3조제1항제15호~제16호)
- 라. 음식물 쓰레기 등 생활폐기물 보관시설 설치 및 개선 사항과 에너지 저감시설 설치 및 개선을 추가 신설 하고자 함(안 제3조제1항제17~제18호)
- 마. 공동주택 보조금 지원사업 대상단지 선정평가 기준을 추가 신설 하고자 함(안 제3조제7항)

바. 보조금 지원절차 및 사업자 선정 관련 세부사항을 추가 신설 하고자 함(안 제6조)

사. 공동주택 보조금 지원단지 선정 및 심의 결과에 대한 이의신청 및 정보공개 절차 규정을 추가 신설 하고자 함(안 제26조)

### **3. 개정조례안 : 덧붙임**

### **4. 신구조문 대비표 : 덧붙임**

### **5. 관계법령 발췌서**

○ 「공동주택관리법」 제85조(관리비용의 지원)

### **6. 입법예고 결과**

가. 입법예고기간 : 2021년 1월 25일 ~ 2월 1일

나. 의견 내용 : 의견없음

### **7. 부서협의 결과 : 특이사항 없음**

## 하남시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

하남시 공동주택 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조 제1항 및 제2호, 제4호, 제8호, 제13호를 다음과 같이 개정하며, 제3조 제1항 제17호부터 제20호까지를 다음과 같이 각각 신설 한다.

또한 제3조 제1항 각호의 보조금 지원대상 항목이 혼재되어 있어 다음과 같이 이를 바로 잡았으며 제2항, 제5항을 일부 개정 및 제7항을 신설하며, 제6조와 제7조4항 및 제8조의2 제3항 제2호를 일부 개정하였으며 제26조를 삭제하고 다음과 같이 신설한다.

제3조 제1항 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 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 다음 각 호의 비용을 지원 할 수 있다. 를 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 사용검사를 받은 후 15년 이상 경과한 20세대 이상의 공동주택단지와 「건축법」에 따라 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 50세대 이상의 공동주택(상가제외)단지로서 사업주체의 하자보수기간이 경과한 시설에 한정하여 다음 각 호의 비용을 지원 할 수 있다 로 개정한다.

제3조 제1항 제2호 환경친화적인 개방형 담장으로 개량을 담장 또는 통행로를 개방하는 경우, 옥외 보안등 및 CCTV설치와 유지보수 로 개정 한다.

제3조 제1항 제4호 단지 내 주도로의 소규모 공사 및 보수를 단지 내 주도로의 소규모 공사 및 보수(단지내 보도블럭 교체 포함)로 개정한다.

제3조 제1항 제8호 재해발생 우려가 있는 석축 및 옹벽 담장 등 부대시설의 보수를 재해발생 우려(안전사고 위험성을 포함한다)가 있는 공동주택 공용부분, 석축 및 옹벽 담장 등 부대시설의 보수로 개정한다.

제3조 제1항 제13호 경비실 및 미화원 대기실 에어컨 설치를 경비실 및 미화원 대기실 냉·난방기 설치로 개정한다.

17. 자전거주차 및 관련시설 설치 및 개선.

18. 옥외주차장 설치(증설 포함) 및 보수.

19. 음식물 쓰레기 등 생활폐기물 보관시설 설치 및 개선.

20. 에너지 저감시설의 설치 및 개선.

1. 재해발생 우려(안전사고 위험성을 포함한다)가 있는 공동주택 공용부분, 석축 및 옹벽 담장 등 부대시설의 보수

2. 재난위험 시설물의 D, E급의 정밀안전 진단 비용

3. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항에 따른 안전등급이 D 등급과 E등급에 해당하는 공동주택의 보수·보강을 위한 예산의 범위내에서 비용 지원

4. 재해·재난 예방을 위한 시설물(옥상 자동개폐시설 등)의 설치 또는 유지·보수
5. 단지 내 하수도 공용배관 유지보수 및 준설(옥내 급수관 제외)
6. 사용검사 후 20년이 경과된 공동주택의 노후 공용급수배관의 개량·보수공사에 한하여 [별표1]의 기준에 따라 지원(국·도비를 지원받는 경우에 한함)
7. 단지 내 주도로의 소규모 공사 및 보수 (단지내 보도블럭 교체 포함)
8. 단지 내 보안등의 유지 보수(전구 등 소모품은 제외)
9. 불특정 다수인이 사용하는 시설의 설치 및 보수(공동화장실, 놀이터, 파고라, 벤치, 지하주차장 캐노피)
10. 장애인 편의시설의 설치
11. 옥상녹화사업 지원(타 기관 포함 중복지원 불가)
12. 담장 또는 통행로를 개방하는 경우, 옥외 보안등 및 CCTV설치와 유지 보수
13. 경비실 및 미화원 대기실 냉·난방기 설치
14. 우리시와 협약을 체결하고 부설주차장을 개방하는 공동주택 단지의 주차장 개방에 따른 시설비 지원

15. 자전거주차 및 관련시설 설치 및 개선.

16. 옥외주차장 설치(증설 포함) 및 보수.

17. 음식물 쓰레기 등 생활폐기물 보관시설 설치 및 개선.

18. 에너지 저감시설의 설치 및 개선.

제3조 제2항 본문 중 “10년” 을 “15년” 으로 개정한다.

제3조 제5항 제1항 규정에 따라 보조금을 지원받은 단지에 대하여는 5년 이내에 다시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만, 제1항제9호와 제12호 및 제15호의 비용은 그러하지 아니하다 를 제1항 규정에 따라 보조금을 지원받은 단지에 대하여는 5년 이내에 다시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만, 제1항 제1호부터 제4호 및 제14호의 비용은 그러하지 아니하다 로 개정한다.

제3조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 공동주택 보조금 지원사업 대상단지 선정 평가기준은 [별표2]에 따른다.

제6조를 다음과 같이 개정한다.

제6조(지원절차 및 사업자선정) 이 조례에서 규정하는 사항 이외에 공동주택 관리비용의 지원절차 또는 방법, 사업자선정 등에 관하여는 「하남시 지방보조금 관리 조례」 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시)」을 준용한다.

제7조 제4항을 다음과 같이 개정한다.

④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 1회에 한하여 연임할 수 있다.

다만, 보궐 위원의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다.

제8조의2 제3항 제2호를 다음과 같이 개정한다.

2. 공동주택 관리주체가 해당 지원사업을 완료 후 교부금을 지원받기 위해 제출한 정산서의 적정 여부 검토, **현장확인 및 접수**

제26조를 삭제하고, 다음과 같이 신설한다.

제26조(정보공개 및 이의신청) 지원 단지 선정 및 심의결과, 사업의 정산·완료 결과에 대하여 시 홈페이지에 게시하며, 선정·심의 결과 등에 대한 이의신청 절차는 「지방재정법」을 준용한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제3조 제7항의 신설규정은 이 조례 공포일 이후 신청 접수분부터 적용한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(지원범위) ① 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 사용검사를 받은 후 <u>10년</u> 이상 경과한 20세대 이상의 공동주택단지과 「건축법」에 따라 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 50세대 이상의 공동주택(상가제외)단지로서 사업주체의 하자보수기간이 경과한 시설에 한 정하여 다음 각 호의 비용을 지원 할 수 있다.	제3조(지원범위) ① ----- ----- ----- <u>15년</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. <u>단지 내 하수도 공용배관 유지 보수 및 준설(옥내 급수관 제외)</u>	1. <u>재해발생 우려(안전사고 위험성을 포함한다)가 있는 공동주택 공용부분, 석축 및 옹벽 담장 등 부대시설 보수</u>
2. <u>환경친화적인 개방형 담장으로 개량</u>	2. <u>재난위험 시설물의 D, E급의 정밀안전 진단 비용</u>
3. <u>아름다운 아파트단지가꾸기(화단조성, 꽃길가꾸기, 울타리전지)</u>	3. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항에 따른 <u>안전등급이 D등급과 E등급에 해당하는 공동주택의 보수·보강을 위한 예산의 범위내에서 비용 지원</u>
4. <u>단지 내 주도로의 소규모 공사</u>	4. <u>재해·재난 예방을 위한 시설물</u>



및 보수

5. 단지 내 보안등의 유지 보수(전  
구 등 소모품은 제외)

6. 불특정 다수인이 사용하는 시설  
의 보수(공동화장실, 놀이터, 파  
고라, 벤치, 지하주차장 캐노피)

7. 장애인 편의시설의 설치

8. 재해발생 우려가 있는 석축 및  
옹벽 담장 등 부대시설 보수

9. 재난위험 시설물의 D, E급의 정  
밀안전 진단 비용

10. 아파트 단지내 친수공간(바닥  
분수대, 벽천, 연못) 설치 사업비  
및 운영관리비중 전기료 지원

11. 옥상녹화사업 지원(타 기관 포  
합 중복지원 불가)

12. 「재난및안전관리기본법시행  
령」 제34조의2제1항에 따른 안

(옥상 자동개폐시설 등)의 설치  
또는 유지·보수

5. 단지 내 하수도 공용배관 유지  
보수 및 준설(옥내 급수관 제외)

6. 사용검사 후 20년이 경과된 공  
동주택의 노후 공용급수배관의  
개량·보수공사에 한하여 [별표  
1]의 기준에 따라 지원(국·도비  
를 지원받는 경우에 한함)

7. 단지 내 주도로의 소규모 공사  
및 보수(단지내 보도블럭 교체  
포함)

8. 단지 내 보안등의 유지 보수(전  
구 등 소모품은 제외)

9. 불특정 다수인이 사용하는 시설  
의 설치 및 보수(공동화장실, 놀  
이터, 파고라, 벤치, 지하주차장  
캐노피)

10. 장애인 편의시설의 설치

11. 옥상녹화사업 지원(타 기관 포  
합 중복 지원 불가)

12. 담장 또는 통행로를 개방하는  
경우, 옥외 보안등 및 CCTV설

전등급이 D등급과 E등급에 해당하는 공동주택의 보수·보강을 위한 예산의 범위내에서 비용 지원

13. 경비실 및 미화원 대기실 에어컨 설치

14. 사용검사 후 20년이 경과된 공동주택의 노후 공용급수배관의 개량·보수공사에 한하여 [별표1]의 기준에 따라 지원(국·도비를 지원 받는 경우에 한함)

15. 우리시와 협약을 체결하고 부설주차장을 개방하는 공동주택 단지의 주차장 개방에 따른 시설비 지원

16. 재해·재난 예방을 위한 시설물(옥상 자동개폐시설 등)의 설치 또는 유지·보수

<신 설>

<신 설>

② 제1항에도 불구하고 주차장 개방 공동주택 단지는 사용검사일부터 10년이 경과되지 아니한 단지에도 보조금을 지원할 수 있다.

치와 유지보수

13. 경비실 및 미화원 대기실 냉·난방기 설치

14. 우리시와 협약을 체결하고 부설주차장을 개방하는 공동주택 단지의 주차장 개방에 따른 시설비 지원

15. 자전거주차 및 관련시설 설치 및 개선

16. 옥외주차장 설치(증설 포함) 및 보수

17. 음식물 쓰레기 등 생활폐기물 보관 시설 설치 및 개선

18. 에너지 저감시설의 설치 및 개선

② -----  
-----  
15년-----  
-----.

③·④ (생략)

⑤ 제1항 규정에 따라 보조금을 지원받은 단지에 대하여는 5년 이내에 다시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만, 제1항제9호와 제12호 및 제15호의 비용은 그러하지 아니하다.

⑥ (생략)

<신설>

제6조(준용) 이 조례에서 규정하는 사항 이외에 공동주택 관리비용의 지원절차 또는 방법 등에 관하여는 「하남시 지방보조금 관리 조례」를 준용한다.

제7조(공동주택지원심의위원회 구성) ① ~ ③ (생략)

④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐 위원의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다.

제8조의2(보조금 지원 실무 검토반

③·④ (현행과 같음)

⑤ -----  
-----  
-----  
---- 제1항제1호부터 제4호 및 제14호-----.

⑥ (현행과 같음)

⑦ 공동주택 보조금 지원사업 대상단지 선정 평가기준은 [별표2]에 따른다.

제6조(지원절차 및 사업자선정) 이 조례에서 규정하는 사항 이외에 공동 주택 관리비용의 지원절차 또는 방법, 사업자선정 등에 관하여는 「하남시 지방보조금 관리 조례」 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시)」을 준용한다.

제7조(공동주택지원심의위원회 구성) ① ~ ③ (현행과 같음)

④-----  
----- 1회에 한하여 연임-----  
-----  
-----.

제8조의2(보조금 지원 실무 검토반

의 구성 및 운영) ①·② (생략)

③ 실무 검토반의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. (생략)

2. 공동주택 관리주체가 해당 지원 사업을 완료 후 교부금을 지원받기 위해 제출한 정산서의 적정 여부 검토

④ (생략)

제26조(주택건설기준 등) 주택건설 기준 등에 대하여는 경기도 주택 조례에 따른다.

삭제

의 구성 및 운영) ①·② (현행과 같음)

③ -----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----  
-----  
-----  
----- 검토, 현장확인 및 검수

④ (현행과 같음)

제26조(정보공개 및 이의신청) 지원 단지 선정 및 심의결과, 사업의 정산·완료 결과에 대하여 시 홈페이지에 게시하며, 선정·심의 결과 등에 대한 이의신청 절차는 「지방재정법」을 준용한다.

[별표2] 공동주택 보조금 지원사업 대상단지 선정 평가기준

분야	평가부문	평가항목	배점
정량 평가 (부서 평가) 100점	준공연수(10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 준공 후 25년이 경과한 공동주택</li> <li>■ 준공 후 20년이 경과한 공동주택</li> <li>■ 준공 후 15년이 경과한 공동주택</li> <li>※ 제3조 제2항에 따른 주차장 개방 공동주택 단지의 경우 기본배점 6점 적용</li> </ul>	10 6 2
	국민주택 규모 세대비율(10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 전용면적 85㎡이하 세대 100%</li> <li>■ 전용면적 85㎡이하 세대 50% 이상</li> <li>■ 전용면적 85㎡이하 세대 50% 미만</li> </ul>	10 6 2
	단지 규모(10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 150세대 미만</li> <li>■ 150세대 이상 300세대 미만</li> <li>■ 300세대 이상 500세대 미만</li> <li>■ 500세대 이상 1,000세대 미만</li> <li>■ 1,000세대 이상</li> </ul>	10 8 6 4 2
	보조금 지원 횟수(10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 최초 지원</li> <li>■ 1회 지원</li> <li>■ 2회 지원</li> <li>■ 3회 이상 지원</li> </ul>	10 7 4 1
	관리 투명성(15)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 내·외부 회계감사 실시 여부</li> <li>■ 장기수선계획 수립 및 반영 여부</li> <li>■ 사업자 선정 시 경쟁입찰 도입 여부</li> </ul>	각각 여 5 부 0
	시책이행(15)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 경기도 관리규약준칙의 자체 규약 반영 여부</li> <li>■ 입주자대표회의 운영교육 참석여부</li> <li>■ 관리비 공개 입력 공개여부</li> <li>■ 놀이터 안전점검 입력여부</li> <li>■ 경기도·우리시 우수단지 선정 단지</li> <li>■ 공동주택층간소음관리위원회 구성 및 운영여부</li> <li>※ 단, 비의무관리 대상 단지의 경우 기본배점 총10점 적용</li> </ul>	각각 여 2.5 부 0
	긴급성(10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 지원 받고자 하는 시설의 노후·파손 상태 등 주민안전을 고려한 사업의 긴급성</li> </ul>	여 10 부 0
	필요성(10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 신청 사업의 필수 공용시설 여부, 다수 주민사용시설 여부 등</li> </ul>	여 10 부 0
	사회적약자 고려(10)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사회적 약자(경비원 등) 근무환경 개선단지</li> </ul>	여 10 부 0
감점		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 3년간 내·외부 감사 지적, 지원사업 부실 사례</li> </ul>	<u>횟수당</u> <u>-2,</u> <u>최대6</u> <u>점이내</u>

## ☐ 「공동주택관리법」

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

② 국가는 공동주택의 보수·개량에 필요한 비용의 일부를 주택도시보증기금에서 융자할 수 있다.