

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안 심 사 보 고

의 안 번 호	2502
------------	------

2025. 4. 21.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2025. 3. 27. 김기덕 의원 발의
2. 회부일자: 2025. 4. 2.
3. 상정 및 의결일자
 - 제330회 임시회 제1차 주택공간위원회 (2025. 4. 21. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김기덕 의원)

1. 제안이유

- 「공동주택관리법」 제34조에서 규정하는 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택(이하 “소규모 공동주택”이라 한다)에 있어 최근 재난 및 재해 우려 등으로 발생할 수 있는 각종 문제의 대응과 주민 안전 등을 도모하기 위한 기존 조례의 일부 개선 필요
- 특히, 소규모 공동주택의 공동체 활성화 사업 추진에 있어, 공동주택 입주자 등의 공동체 사업지원을 위한, 공동주택단지의 주민 갈등해소 프로그램과 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영 조항을 신설하여, 공동체 활성화를 위한 사업 근거를 마련하고자 함

2. 주요내용

- 가. 공동체 활성화에 있어 단지 내 주민갈등해소 프로그램과 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영 조항 신설 (안 제6조)

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 공동주택단지 공동체 활성화의 대상을 ‘공동주택 입주자등’으로 명시하고, 공동체 활성화를 위해 시장이 추진할 수 있는 사업에 ‘주민 갈등해소를 위한 프로그램 운영’과 ‘공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영’을 추가하려는 것임.

현행	개정안
제6조(공동체 활성화) 시장은 <u>공동체</u> 활성화를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다. 1. 공동체 활성화 지속성 확대 및 주민 자율추진 강화 2. 커뮤니티 전문가 역할 확대 3. 아파트관리 주민학교 확대 운영 ＜신 설＞ ＜신 설＞ 4. 그 밖에 공동체 활성화를 위하여 필요한 사항	제6조(공동체 활성화) ----- <u>공동주택 입주자등의 공동체</u> ----- -----. 1.~3. (현행과 같음) 4. <u>공동주택단지의 주민 갈등해소를 위한 프로그램 운영</u> 5. <u>공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영</u> 6. (현행 제4호와 같음)

- 공동체 활성화¹⁾란 「공동주택관리법」 (이하 “법”) 제21조에 따라 ‘입주

1) 「공동주택관리법」 제21조(공동체 생활의 활성화) ① 공동주택의 입주자등은 입주자등의 소통 및 화합 증진 등을 위하여 필요한 활동을 자율적으로 실시할 수 있고, 이를 위하여 필요한 조직을 구성하여 운영할 수 있다.
② 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재할용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입에서 지원할 수 있다.
③ 제2항에 따른 경비의 지원은 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 아니하는 범위에서 입주자대표회의의 의결로 정한다.

자등의 소통 및 화합 증진 등을 위하여 필요한 활동’을 의미하며, 원칙적으로 공동주택의 입주자등이 자율적으로 실시하는 활동이지만 법 제 86조에 따른 ‘공동주택관리 지원기구’에서 이를 지원할 수 있음²⁾).

- 서울시의 경우 법이 제정(2015.8.11.)되기 전인 2013년부터 ‘맑은 아파트 만들기 사업’을 시행해 왔으며, 2015년 「서울특별시 공동주택 관리 조례」를 제정하여 현재에는 공동체 활성화 사업으로 ‘아파트관리 주민 학교 운영’(2018년 시행, 검토보고서 붙임2)과 ‘공동주택 모범관리단지 지원사업’(2022년 시행, 검토보고서 붙임3)을 추진 중임.

○ 먼저, 안 제6조는 ‘공동체 활성화’를 ‘공동주택 입주자등의 공동체 활성화’로 주체를 명확히하려는 것으로 이해되나, 이 조례의 적용 대상을 동일하게 명시하는 것에 대하여는 현행과 같이 두어도 의미상의 차이가 발생하지 않겠음³⁾).

○ 안 제6조제4호와 안 제6조제5호는 시장이 공동체 활성화를 위하여 추진할 수 있는 사항에 ‘주민 갈등해소를 위한 프로그램 운영’과 ‘공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영’을 신설하려는 것임.

- ‘주민 갈등해소를 위한 프로그램 운영’(안 제4호)의 경우 최근 공동주택

2) 「공동주택관리법」 제86조(공동주택관리 지원기구) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행할 기관 또는 단체를 공동주택관리 지원기구(이하 이 조에서 “공동주택관리 지원기구”라 한다)로 지정하여 고시할 수 있다.

1. 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 교육
2. ~ 5. (생략)
6. 공동주택 입주자등의 공동체 활성화 지원
7. ~ 10. (생략)

* 국토교통부는 이에 따른 “공동주택관리 지원기구”를 한국토지주택공사 중앙공동주택관리지원센터로 지정하여 공동주택관리의 상담·교육과 공동체 활성화 등을 지원해오고 있으나, 공동체 활성화 부분에서는 한시적·단발적 사업 시행에 그치고 있음(‘공동체 활성화 공모전’ 3회(2017, 2019, 2020), ‘공동주택 간접흡연 및 층간소음 예방영상 공유이벤트’ 1회(2024))

3) 참고로, 법 제2조제7호에서 ‘입주자등’의 범위에 임대주택 임차인을 포함하지 않고 있는데, 개정조례안은 소셜믹스(social mix)를 지향하는 혼합단지에서 공동체 활성화사업 추진시 임대주택의 임차인만 배제시키는 것이 아닌지에 대한 논란의 우려가 있음.

입주민 간 갈등 사례가 점차 다양하고 복잡해지고 있는데⁴⁾, 공공에서도 이에 대응하기 위하여 ▲‘공동주택관리 분쟁조정위원회’의 설치⁵⁾, ▲‘층간소음의 방지(법 제20조)’와 ‘간접흡연의 방지(법 제20조의2)’에 대한 별도의 법조문 신설(검토보고서 붙임1 참고), ▲서울시 자체의 ‘공동주택 상담실’ 및 ‘층간소음 상담실’ 운영(검토보고서 붙임4) 등 주민갈등 해소를 위한 다각적 노력을 기하고 있는 점을 감안할 필요가 있음.

- 또한, ‘공동체 활성화 프로그램’(안 제5호)의 경우 현행조례 제6조제1호의 ‘공동체 활성화 지속성 확대 및 주민 자율추진 강화’에 그 내용이 포함되는 측면이 있어, 안 제4호와 안 제5호를 별도로 신설하기 보다는 현행 제1호를 실행성을 담보하면서도 통합적인 의미를 내포하도록 수정하는 방안을 검토할 수 있겠음⁶⁾.

현행	개정안	수정의견
제6조(공동체 활성화) 시장은 공동체 활성화를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다. 1. 공동체 활성화 지속성 확대 및 주민 자율추진 강화	제6조(공동체 활성화) ----- <u>공동주택 입주자들의 공동체</u> ----- -----. 1. (현행과 같음)	제6조(공동체 활성화) ----- <u>공동체</u> ----- -----. 1. <u>공동체 활성화의 지속성과 자율추진 강화를 위한 실</u>

4) 사회 전반적으로 개인주의적 성향이 강화됨에 따라 공동주택의 입주민 간 갈등 사례도 점차 다양하고 복잡해진다(층간소음, 반려동물, 간접흡연, 주차, 물건투척 등) 실정임에 따라 갈등 해소 등을 위해 가장 현실적인 대안으로 공동주택의 ‘공동체 활성화’의 필요성 제기되고 있음. (“공동주택 주민 간의 갈등 해소와 공동체 문화 조성을 위한 소통방안 연구”, 조가은, 2022.9.16., “공동주택 내 주민 갈등 해결방안은?”, 이데일리, 2019.12.21., “분쟁·갈등 끊이지 않는 공동주택...공공이 관리 지원 나서야”, 경인방송, 2023.05.16.)

5) 「공동주택관리법」 제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치) ① 공동주택관리 분쟁(제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 분쟁은 제외한다. 이하 이 장에서 같다)을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “중앙분쟁조정위원회”라 한다)를 두고, 시·군·구(자치구를 말하며, 이하 같다)에 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “지방분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다.

② 공동주택관리 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항

7. 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항

8. 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항

9. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 심의·조정이 필요하다고 대통령령 또는 시·군·구의 조례(지방분쟁조정위원회에 한정한다)로 정하는 사항

2~3. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	2~3. (현행과 같음) <u>4. 공동주택단지의 주민 갈등해소를 위한 프로 그램 운영</u> <u>5. 공동체 활성화 프로그 램 개발 및 운영</u>	<u>태조사 및 정책 개발</u> 2~3. (개정안과 같음) <u><삭제></u> <u><삭제></u>
4. 그 밖에 공동체 활성화를 위하여 필요한 사항	6. (현행 제4호와 같음)	4. (현행 제4호와 같음)

- 참고로 이 개정조례안의 취지를 감안하여 집행기관에서는 필요시 현재 미운영⁷⁾ 중인 공동주택관리지원센터⁸⁾의 설치를 검토할 필요가 있겠으며, 공동주택관리의 상담·교육과 공동체 활성화 등을 체계적으로 지원할 수 있는 방안도 강구할 필요가 있겠음.

- 6) 서울시의 역할은 개별 아파트를 대상으로 프로그램을 직접 운영하기보다는 이를 지원하거나 총괄적으로 실태를 파악하여 사례집을 발간하는 등이 방식이 바람직할 것임.
- 7) 서울시는 조례상 공동주택관리지원센터를 설치·운영할 수 있으며, 서울시는 2013년 아파트 비리조사 전담기구인 '서울시 공동주택관리지원센터'를 서울시 주택정책실 내에 개소하여 운영해왔으나, 현재는 미운영 중임.
- 8) 「서울특별시 공동주택 관리 조례」 제13조(공동주택관리지원센터의 설치·운영) ① 시장은 많은 아파트 만들기
의 원활한 추진을 지원하기 위하여 공동주택관리지원센터(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. 장기수선계획 기술지원에 관한 사항
 4. 건축·토목·설비·조경 등의 표준공사비 산정 컨설팅에 관한 사항
 5. 공동주택관리 관련 정책 수립 및 교육·홍보에 관한 사항
 6. 공동주택관리에 관한 감사 및 자치구 감사 지원
 7. 「서울특별시 공동주택 관리규약 준칙」에 따른 통합정보마당 운영에 관한 사항
 8. 삭제 <2021.3.25.>
 9. 그 밖에 필요하다고 인정되는 사항

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지

- 혼합단지 등에서 임대주택 임차인이 제외되는 등 불필요한 논란이 발생하지 않도록 공동체 활성화의 대상을 규정한 ‘공동주택 입주자등’을 삭제함(안 제6조)
- 현행조례에 포괄하여 규정할 수 있는 내용을 삭제함(안 제6조제5호 및 안 제6조제6호)
- 공동체 활성화의 지속성과 자율추진 강화를 위해 실태조사 및 정책 개발을 추가함(안 제6조제1호)

VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 2502
----------	------------

제안일자 : 2025. 4. 21.
제안자 : 주택공간위원장

1. 수정이유

- 유사 내용을 통합하여 규정하고, 의미를 명확히 하기 위해 일부 문구를 정리함.

2. 수정의 주요내용

- 혼합단지 등에서 임대주택 임차인이 제외되는 등 불필요한 논란이 발생하지 않도록 공동체 활성화의 대상을 규정한 ‘공동주택 입주자등’을 삭제함.
(안 제6조)
- 현행조례에 포괄하여 규정할 수 있는 내용을 삭제함. (안 제6조제5호 및 안 제6조제6호)
- 공동체 활성화의 지속성과 자율추진 강화를 위해 실태조사 및 정책 개발을 추가함. (안 제6조제1호)

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제6조 각 호 외의 부분 중 “공동주택 입주자등의 공동체”를 “공동체”로 하고, 같은 조 제1호를 “공동체 활성화의 지속성과 자율추진 강화를 위한 실태조사 및 정책 개발”로 한다.

같은 조 제4호 및 제5호를 각각 삭제하고, 같은 조 제6호를 제4호로 한다.

수정안 조문 대비표

현행	개정안	수정안
제6조(공동체 활성화) 시장은 <u>공동체</u> 활성화를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다. 1. 공동체 활성화 지속성 확대 및 주민 자율추진 강화 2. 커뮤니티 전문가 역할 확대 3. 아파트관리 주민학교 확대 운영 <u><신 설></u> <u><신 설></u> 4. 그 밖에 공동체 활성화를 위하여 필요한 사항	제6조(공동체 활성화) ----- <u>공동주택 입주자들의 공동체</u>----- -----. 1. (현행과 같음) 2.~3. (현행과 같음) <u>4. 공동주택단지의 주민 갈등해소를 위한 프로그램 운영</u> <u>5. 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영</u> 6. (현행 제4호와 같음)	제6조(공동체 활성화) ----- <u>공동체</u>----- -----. 1. <u>공동체 활성화의 지속성과 자율추진 강화를 위한 실태조사 및 정책 개발</u> 2.~3. (개정안과 같음) <u><삭 제></u> <u><삭 제></u> <u>4. (현행 제4호와 같음)</u>

서울특별시조례 제 호

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1호를 다음과 같이 한다.

1. 공동체 활성화의 지속성과 자율추진 강화를 위한 실태조사 및 정책 개발

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제6조(공동체 활성화) 시장은 공동체 활성화를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.	제6조(공동체 활성화) ----- ----- -----.
<u>1. 공동체 활성화 지속성 확대 및 주민 자율추진 강화</u>	<u>1. 공동체 활성화의 지속성과 자율추진 강화를 위한 실태조사 및 정책 개발</u>
2.~4. (생 략)	2.~4. (현행과 같음)