

서울특별시 공동주택 관리 조례
일부개정조례안
검 토 보 고

의안 번호	2142
----------	------

2024. 12. 17.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 10. 10. 임춘대 의원 발의 (2024. 10. 18. 회부)

2. 제안이유

- 공동주택 내 안전사고 발생 우려가 있는 장소에 경사로, 에스컬레이터 등 편의시설 설치 비용을 지원할 수 있도록 하여 공동주택 내 장애인, 노인, 임산부 등 일상생활에서 이동에 불편을 느끼는 사람들이 편리하고 안전하게 이동할 수 있는 보행환경을 조성하고자 함.

3. 주요내용

- 공동주택 내 장애인, 노인, 임산부 등 이동에 불편을 느끼는 사람의 이동편의와 안전한 보행환경 조성을 위해 공동주택 내 안전사고 발생 우려가 있는 장소에 경사로·에스컬레이터 등 편의시설 설치 비용의 지원 근거를 마련함(안 제5조의4 신설).

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 공동주택 내 안전사고 발생 우려가 있는 장소에 설치하는 경사로 및 에스컬레이터 등 편의시설의 설치비용을 시장이 자치구 및 관리주체에게 지원할 수 있도록 근거를 마련하려는 것임.

< 개정안 주요내용 >

주요내용	개 정 안
공동주택 내 경사로, 에스컬레이터 등 편의시설 설치비용 지원 (신설)	제5조의4(공동주택 내 장애인, 노인, 임산부 등 이동 편의 지원) 시장은 공동주택 내 장애인, 노인, 임산부 등 일상생활에서 이동에 불편을 느끼는 사람의 이동편의와 안전한 보행환경 조성을 위하여 공동주택 내 안전사고 발생 우려가 있는 장소의 경사로, 에스컬레이터 등 편의시설 설치에 필요한 비용을 자치구 또는 관리주체에게 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

- “장애인, 노인, 임산부 등 일상생활에서 이동에 불편을 느끼는 사람”¹⁾(이하 장애인등)을 위한 ‘편의시설’²⁾은 현재 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」(이하 “장애인등편의법”)제7조제3호에서 ‘공동주택’에 의무적으로 설치³⁾하도록 하고 있음.⁴⁾

1) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “장애인등”이란 장애인·노인·임산부 등 일상생활에서 이동, 시설 이용 및 정보 접근 등에 불편을 느끼는 사람을 말한다.

2) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “편의시설”이란 장애인등이 일상생활에서 이동하거나 시설을 이용할 때 편리하게 하고, 정보에 쉽게 접근할 수 있도록 하기 위한 시설과 설비를 말한다.

3) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

제7조(대상시설) 편의시설을 설치하여야 하는 대상(이하 “대상시설”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

※ 편의시설 설치기준 불임 참조

1. 공원

○ 편의시설의 설치주체는 「장애인등편의법」 제3조제1호⁵⁾에 따라 원칙적으로 대상시설(공동주택)의 소유자인 ‘시설주’로 규정할 뿐, 이에 대한 별도의 지원규정을 두지 않고 있음.

- 또한, 「공동주택관리법」에서도 입주자등 또는 관리주체가 해당 편의시설을 설치하는 경우 구청장에게 신고하도록 절차를 규정하고 있을뿐, 역시 별도의 지원에 관한 사항을 규정하고 있지 않음.⁶⁾

○ 다만, 「장애인등편의법」, 「공동주택관리법」에 장애인등을 위한 편의

2. 공공건물 및 공중이용시설

3. 공동주택

4. 통신시설

5. 그 밖에 장애인등의 편의를 위하여 편의시설을 설치할 필요가 있는 건물·시설 및 그 부대시설

4) 「장애인등편의법」 시행령 제4조 별표2에서 공동주택 내에 설치해야하는 편의시설로 안 제5조의 4호에서와 같은 ‘장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로’를 포함한 ‘장애인등의 통행이 가능한 접근로’, ‘장애인전용주차구역’, ‘장애인 등의 통행이 가능한 계단·장애인용 승강기’ 등을 규정하고 있고, 이러한 편의시설은 현재 아파트, 연립주택 및 다세대주택(10세대 이상)과 같은 공동주택에 의무적으로 설치하도록 하고 있음.(붙임1 참고)

5) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “시설주”(施設主)란 제7조에 따른 대상시설의 소유자 또는 관리자(해당 대상시설에 대한 관리 의무자가 따로 있는 경우만 해당한다)를 말한다.

제3조(편의시설 설치의 기본 원칙) 다음 각 호의 자(이하 “시설주등”이라 한다)는 장애인등이 공공건물 및 공중이용시설을 이용할 때 가능하면 최대한 편리한 방법으로 최단거리로 이동할 수 있도록 편의시설을 설치하여야 한다.

1. 시설주

2. 제7조에 따른 대상시설의 설치를 위하여 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가나 처분(「건축법」 제29조에 따른 협의를 포함한다)을 신청하는 등 절차를 진행 중인 자

6) 「공동주택관리법」

제35조(행위허가 기준 등) ① 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.

1. ~ 3의2. (생략)

4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

「공동주택관리법 시행령」

제35조(행위허가 등의 기준 등) ① 법 제35조제1항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 **별표 3**과 같다.(붙임 3 참조)

시설 설치·지원 규정이 없는 상황에서도 현재 자치구 자체 조례에 지원 근거를 마련한 경우⁷⁾도 있어, 이 개정조례안이 시행될 경우 모든 시민의 이동편의와 권익을 보장하는데 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

- 다만, 민간 소유의 공동주택에 대해 서울시가 해당 편의시설 설치비용을 지원할 경우 특정 공동주택의 재산가치 상승의 영향⁸⁾, 지원받지 못한 단지와의 형평성 논란, 향후 서울시 내 공동주택 지원을 위한 재원 마련⁹⁾ 등의 또 다른 이슈가 제기될 수 있는 상황으로, 이에 대한 대책 및 기준마련과 조례 시행 시기 등에 대해서는 심도있는 논의가 필요할 것으로 판단됨.

의 안 심 사 지 원 팀 장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	한승윤	02-2180-8207

[붙임1] 공동주택 의무설치 편의시설 유형(p.5)

[붙임2] 편의시설 설치 대상시설 중 공동주택 유형(p.8)

[붙임3] 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준(p.9)

[붙임4] 서울시 공동주택 현황(p.11)

7) 「서울특별시 송파구 공동주택 지원 조례」

제4조(지원대상)

① 구청장은 제3조의 공동주택에 대해 다음 각 호에 해당하는 경우 지원할 수 있다.

사. 장애인 편의시설 설치

8) 공동생활에 따른 비용은 원칙적으로 입주민 부담임

「서울시 공동주택관리규약 준칙」(2024.7.31.)

제70조(관리책임 및 비용부담)

① 전유부분은 입주자등의 책임과 부담으로 관리한다.

② 관리주체는 공용부분을 관리하고, 그 관리에 필요한 비용은 영 제23조제1항, 제2항 및 제3항(세대에서 개별적으로 사용하는 사용료는 제외한다)에 따라 관리비등으로 부담한다.

9) 서울시내 공동주택은 총 2,322개 단지임.(출처 : 주택실 공동주택과 내부자료, 붙임 4 참고)

■ 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령 [별표 2]

4. 공동주택

가. 일반 사항

편의시설의 종류	설 치 기 준
(1) 장애인등의 통행이 가능한 접근로	(가) 대상시설 외부에서 건축물의 주출입구에 이르는 접근로는 장애인등이 안전하고 편리하게 통행할 수 있도록 유효폭·기울기와 바닥의 채질 및 마감 등을 고려하여 설치하여야 한다. (나) 접근로를 (가)의 주출입구에 연결하여 시공하는 것이 구조적으로 곤란하거나 주출입구보다 부출입구가 장애인등의 이용에 편리하고 안전한 경우에는 주출입구 대신 부출입구에 연결하여 접근로를 설치할 수 있다.
(2) 장애인전용주차구역	(가) 부설주차장에는 장애인전용주차구역을 주차장법령이 정하는 설치비율에 따라 장애인의 이용이 편리한 위치에 구분·설치하여야 한다. 다만, 부설주차장의 주차대수가 10대 미만인 경우를 제외하며, 산정된 장애인전용주차구역의 주차대수 중 소수점 이하의 끝수는 이를 1대로 본다. (나) 장애인전용주차구역은 입주한 장애인가구의 동별 거주현황 등을 고려하여 설치한다.
(3) 높이차이가 제거된 건축물 출입구	(가) 건축물의 주출입구와 통로에 높이차이가 있는 경우에는 턱 낮추기를 하거나 휠체어리프트 또는 경사로를 설치하여야 한다. (나) (가)의 주출입구의 높이 차이를 없애는 것이 구조적으로 곤란하거나 주출입구보다 부출입구가 장애인등의 이용에 편리하고 안전한 경우에는 주출입구 대신 부출입구의 높이 차이를 없앨 수 있다.
(4) 장애인등의 출입이 가능한 출입구(문)	(가) 건축물의 주출입구는 장애인등의 출입이 가능하도록 유효폭·형태 및 부착물 등을 고려하여 설치하여야 한다. (나) 장애인전용주택의 세대내 출입문은 장애인등의 출입이 가능하도록 유효폭·형태 및 부착물 등을 고려하여 설치할 수 있다.

(5) 장애인등의 통행이 가능한 복도	복도는 장애인등의 통행이 가능하도록 유효폭, 바닥의 재질 및 마감과 부착물 등을 고려하여 설치할 수 있다.
(6) 장애인 등의 통행이 가능한 계단·장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로	아파트는 장애인등이 건축물의 1개층에서 다른 층으로 편리하게 이동할 수 있도록 그 이용에 편리한 구조로 계단을 설치하거나 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로를 1대 또는 1곳 이상 설치하여야 한다.
(7) 장애인 등의 이용이 가능한 화장실 및 욕실	장애인전용주택의 화장실 및 욕실은 장애인등이 편리하게 이용할 수 있도록 구조, 바닥의 재질 및 마감과 부착물 등을 고려하여 설치할 수 있다.
(8) 점자블록	시각장애인을 위한 장애인전용주택의 주출입구와 도로 또는 교통시설을 연결하는 보도에는 점자블록을 설치할 수 있다.
(9) 시각 및 청각장애인 경보·피난설비	시각 및 청각장애인을 위한 장애인전용주택에는 위급한 상황에 대피할 수 있도록 청각장애인용 피난구유도등·통로유도등 및 시각장애인용 경보설비 등을 설치할 수 있다.
(10) 장애인 등의 이용이 가능한 부대시설 및 복리시설	(가) 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지안의 관리사무소·경로당·의원·치과의원·한의원·조산소·약국·목욕장·슈퍼마켓, 일용품 등의 소매점, 일반음식점·휴게음식점·제과점·학원·금융업소·사무소 또는 사회복지관이 있는 건축물에 대하여는 제3호가목(1) 및 (3)부터 (7)까지의 규정을 적용한다. 다만, 당해 주택단지에 건설하는 주택의 총세대수가 300세대 미만인 경우에는 그러하지 아니하다. (나) 「주택법」 제2조제13호 또는 제14호에 따른 부대시설 및 복리시설 중 (가)에 따른 시설을 제외한 시설(별표 1 제2호 및 제4호에 따른 편의시설 설치 대상시설에 해당하는 경우로 한정한다)에 대해서는 용도 및 규모에 따라 별표 1 제2호 및 제4호에 따른 공공건물·공중이용시설 및 통신시설의 설치기준을 각각 적용한다.

나. 대상시설별로 설치하여야 하는 편의시설의 종류

편의시설	매개시설		내부시설			위생시설			안내시설			기타시설					비고
	주출	장애	주출	출입	복도	계단	화장실 대소세	욕실	샤워	점자	유도	경보	객실	관람	접수	매표	임산

대상시설	입구 접근로	인전용 주차구역	입구 높이 차이 제거	구(문)		또는 승강기	변기	변기	면대		실·탈의실	블록	및 안내설비	및 피난설비	·침실	석·열람석	대·작업대	소·판매기·음료대	부 등을 위한 휴게시설	
아파트	의무	의무	의무	의무	의무	의무	권장	권장	권장	권장	권장	권장		의무	권장					
연립주택	의무	의무	의무	의무	의무	권장	권장	권장	권장	권장	권장	권장		의무	권장					세대 수가 10세대 이 상만 해당
다세대주택	의무	의무	의무	의무	의무	권장	권장	권장	권장	권장	권장	권장		의무	권장					세대 수가 10세대 이 상만 해당
기숙사	의무	의무	의무	의무	의무	권장	의무	권장	의무	권장	권장	권장		의무	의무					기숙사가 2동 이상의 건축물 로 이루어져 있 는 경우 장애인 용 침실이 설치 된 동에만 적용 한다. 다만 장 아인용 침실수 는 전체 건축물 을 기준으로 산 정하며 일반 침실의 경우 출 입구(문)는 권 장사항임

■ 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령〔별표 1〕**3. 공동주택**

가. 아파트

나. 연립주택(세대수가 10세대 이상인 주택에 한한다)

다. 다세대주택(세대수가 10세대 이상인 주택에 한한다)

라. 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것으로 30인 이상이 기숙하는 시설에 한한다.

■ 공동주택관리법 시행령 제35조제1항〔별표 3〕

구분		허가기준	신고기준
6. 증축·증설	가. 공동주택 및 입주자 공유가 아 닌 복리시 설	1) 다음의 어느 하나에 해당하는 증축의 경우 가) 증축하려는 건축물의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우 나) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 증축하는 경우 다) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 공동주택의 전유부분인	1) 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 경우로 한정한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제2조제2호의 편의시설을 설치하려는 경우 2) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우

	경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공동주택의 공용부분인 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의	
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 증축하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부의 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의	1) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조 제3호의 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 3) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 4) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

붙임4
서울시 공동주택 현황(의무관리단지)(자료 : 서울시 주택실 공동주택과 내부자료)

연번	자치구	단지수	세대수	비고
총 계		2,322	1,446,175	
1	종로구	22	9,596	
2	중구	31	17,942	
3	용산구	59	27,867	
4	성동구	89	56,028	
5	광진구	65	27,648	
6	동대문구	83	54,147	
7	종량구	84	42,946	
8	성북구	106	73,452	
9	강북구	40	27,384	
10	도봉구	91	58,378	
11	노원구	180	135,851	
12	은평구	100	51,061	
13	서대문구	70	46,800	
14	마포구	101	56,352	
15	양천구	103	67,943	
16	강서구	139	73,999	
17	구로구	121	63,361	
18	금천구	35	22,736	
19	영등포구	144	66,721	
20	동작구	98	56,205	
21	관악구	50	37,342	
22	서초구	128	71,536	
23	강남구	162	111,397	
24	송파구	123	115,890	
25	강동구	98	73,593	