

# 서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	2153
----------	------

2024. 12. 17.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2024. 10. 15. 강동길 의원 발의 (2024. 10. 18. 회부)

## 2. 제안이유

- 전기자동차 충전시설 화재 위험 증가 등으로 인한 공동주택 내 재난위험 증가에 대비하기 위하여 시장 등에게 재난으로 인한 공동주택 피해 최소화 의무를 명시하여 공동주택의 재난대응력을 강화하고 시민안전 보호에 기여하고자 함.
- 이에 관리주체에게 입주자의 재난정보 수신 상태를 인지하고 재알림 등 미인지로 인한 피해 예방을 위한 긴급재난 알림 관리시스템 운영을 권고하고 관련 통신비 지원 근거를 마련하여 공동주택에 대한 사회적책임을 강화하고자 함.

## 3. 주요내용

- 재난 관련 정의 규정 신설(안 제2조제4호)
- 시장 등에 재난으로 인한 공동주택 피해 최소화 노력 의무 신설(안 제3조제6항)

- 공동주택 관리주체에게 입주자의 재난 정보 수신 상태 인지와 재알림 등에 대처할 수 있는 긴급재난 알림 관리시스템 운영 권고 및 통신비 지원 근거를 마련(안 제5조의4)

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 ‘재난으로 인한 공동주택 피해 최소화’를 시장의 책무에 포함하고, 재난 발생 시를 대비하여 관리주체에게 공동주택 ‘긴급 재난 알림 관리시스템’을 운영하도록 권고하는 한편, 시장이 재난알림을 위한 통신비용을 예산의 범위 내에서 지원하도록 하려는 것임.

##### < 개정안 주요내용 >

구 분	내 용
정의 규정 (신설)	제2조(정의) 4. “재난”이란 「서울특별시 재난 예보·경보시스템 구축 및 운영에 관한 조례」 제2조제1항에 따른 재난을 말한다.
시장의 책무 (신설)	제3조(책무) ⑥ 시장 및 구청장은 재난으로부터 공동주택 입주자 등과 임차인의 인명 및 재산 피해를 최소화하기 위해 노력하여야 한다.
공동주택 긴급재난알림관리시스템 유·무선통신비 지원 (신설)	제5조의4(공동주택 긴급재난알림관리시스템 유·무선 통신비 지원) ① 시장은 긴급재난 발생에 대비하여 관리주체에게 입주자의 재난 정보 수신 상태를 인지하고 재알림 등에 대처할 수 있는 “긴급 재난 알림 관리시스템”을 운영하도록 권고하고, 필요한 경우 그 통신비용을 예산 범위 내에서 지원할 수 있다. ② 제1항에 따른 예산의 지원범위와 절차, 방법 등 필요한 사항은 시장이 정한다.

- 안 제3조제6항은 ‘재난으로부터 공동주택 입주자등과 임차인의 인명 및 재산 피해를 최소화’해야 하는 시장의 책무를 신설하고, 안 제5조의4에서는 시장이 긴급재난 발생에 대비해 관리주체에게 입주자의 재난정보를 인지할 수 있는 “긴급 재난 알림 관리시스템” 운영을 권고하는 동시에 통신회선비용을 예산의 범위 내에서 지원할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.
- 최근 공동주택 단지 내에서 전기자동차 충전화재 사고와 침수 피해가 발생하는 등 정부 및 관할 지자체가 아닌 공동주택단지의 관리주체가 입주민에게 재난발생 사실을 신속히 알릴 필요성이 증가하고 있으나, 상위법인 「공동주택관리법」(이하 ‘법’)에서는 이와 같은 시스템을 관리주체로 하여금 운영토록 하는 근거 규정이 마련되어 있지 않은 상태임.
- 반면, 현행 「서울특별시 재난 예보·경보시스템 구축 및 운영에 관한 조례」(이하 ‘재난예보시스템조례’) 제2조제3항제2호 및 제5조제1항(붙임 1 참고)에 따르면 시장은 의무관리대상 공동주택<sup>1)</sup>의 관리주체에게 ‘재난 예보·경보시스템’의 구축·운영을 권고할 수 있도록 규정되어 있고, 같은 조례 제7조에서는 관리주체가 재난 예보·경보시스템을 구축·운영할 경우 시장이 정보 제공 등 기술적 지원을 할 수 있도록 규정하

1) 「공동주택관리법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

고 있을뿐, 예산지원에 대한 근거는 부재한 상태임.

- 한편, 경기도 및 광주광역시, 전북특별자치도와 같은 다른 특별광역시·도의 경우(붙임 2 참고), 각 지자체별로 “공동주택 관리 조례”가 아닌 “재난 예보·경보시설 설치 및 운영에 관한 조례”에 일정 규모 이상의 공동주택 단지에 한해 예산지원이 가능하도록 근거 규정을 두고 있음.
- 서울수도 「재난 예보·시스템 조례」에 재난 예보·경보시스템 및 재난 알림시스템의 기술지원과 함께 예산지원 근거를 함께 마련하는 것도 가능할 것으로 사료됨.
- 참고로, 최근 아파트 단지에서 화재 및 침수, 정전 등 긴급상황 발생 시 스마트폰으로 입주민에게 전화 또는 문자 등 알림서비스를 제공하는 어플리케이션(이하 ‘앱’)이 개발<sup>2)</sup>되고 있어, 일정 사용료를 지불하면 별도의 프로그램 개발 없이도 긴급 재난 발생 알림을 이용할 수 있을 것으로 사료되는바, 기술적 지원과는 별개로, 공동주택 관리 측면에서 이 조례에 예산지원 근거를 마련할 것인지에 대해서도 논의는 가능하겠음.
- 다만, ‘긴급재난알림시스템’이 공동주택 관리 영역에 포함된다고 볼 경우 ‘재난 예보·경보시스템’의 설치 및 지원과는 이원화된 관리로 인한 혼선이 우려되며. 특히 서울시 내에 의무관리 공동주택 단지만 2,322 개소에 달하고 있는 점을 감안할 때, 안 제2조제4호<sup>3)</sup>에서 정의하는

---

2) 한국경제 보도, “우리관리·지엔톡, 아파트 단지 내 침수, 화재 등 입주민에 ‘긴급재난알림 서비스 제공’, 2023.1.29. 참고(<https://www.hankyung.com/article/202301290137i>)

3) 안 제2조제4호는 “재난”에 대한 정의를 신설하는 사항으로, 「서울특별시 재난 예보·경보시스템 구축 및 운영에 관한 조례」 제2조제1항을 인용하여, ‘재난’을 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 각 목에 따른 ‘자연재난’ 및 ‘사회재난’을 모두 포함하도록 정의하였음.  
「재난 및 안전관리 기본법」

재난의 범위를 공동주택과 관련된 사안으로 한정할 필요가 있고 예산지원과 관련하여서는, 시·구·관리주체 간의 비용분담 비율에 대해서도 추가적인 논의가 필요할 것임.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	한승윤	02-2180-8207

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] 특별광역시·도 재난 예보·경보시설 관련 조례(p.8)

제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "재난"이란 국민의 생명·신체·재산과 국가에 피해를 주거나 줄 수 있는 것으로서 다음 각 목의 것을 말한다.
  - 가. 자연재난: 태풍, 홍수, 호우(豪雨), 강풍, 풍랑, 해일(海溢), 대설, 한파, 낙뢰, 가뭄, 폭염, 지진, 황사(黃砂), 조류(藻類) 대발생, 조수(潮水), 화산활동, 「우주개발 진흥법」에 따른 자연우주물체의 추락·충돌, 그 밖에 이에 준하는 자연현상으로 인하여 발생하는 재해
  - 나. 사회재난: 화재·붕괴·폭발·교통사고(항공사고 및 해상사고를 포함한다)·화생방사고·환경오염사고·다중운집인과사고 등으로 인하여 발생하는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해와 국가핵심기반의 마비, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 감염병 또는 「가축전염병예방법」에 따른 가축전염병의 확산, 「미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법」에 따른 미세먼지, 「우주개발 진흥법」에 따른 인공우주물체의 추락·충돌 등으로 인한 피해
  - 다. 삭제 <2013.8.6>

## ■ 재난 및 안전관리 기본법

제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “재난”이란 국민의 생명·신체·재산과 국가에 피해를 주거나 줄 수 있는 것으로서 다음 각 목의 것을 말한다.
  - 가. 자연재난: 태풍, 홍수, 호우(豪雨), 강풍, 풍랑, 해일(海溢), 대설, 한파, 낙뢰, 가뭄, 폭염, 지진, 황사(黃砂), 조류(藻類) 대발생, 조수(潮水), 화산활동, 「우주개발 진흥법」에 따른 자연우주물체의 추락·충돌, 그 밖에 이에 준하는 자연현상으로 인하여 발생하는 재해
  - 나. 사회재난: 화재·붕괴·폭발·교통사고(항공사고 및 해상사고를 포함한다)·화생방사고·환경오염사고·다중운집인파사고 등으로 인하여 발생하는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해와 국가핵심기반의 마비, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 감염병 또는 「가축전염병예방법」에 따른 가축전염병의 확산, 「미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법」에 따른 미세먼지, 「우주개발 진흥법」에 따른 인공우주물체의 추락·충돌 등으로 인한 피해
- 다. 삭제 <2013. 8. 6.>

## ■ 서울특별시 재난 예보·경보시스템 구축 및 운영에 관한 조례

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- ① “재난”이란 「재난 및 안전관리 기본법」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1호에 따른 재난을 말한다.
- ② “재난 예보·경보시스템”이란 재난 발생 시 시민의 생명·신체 및 재산에 대한 피해를 예방하거나 줄이기 위한 재난 예보 또는 경보 발령 설비 및 운용소프트웨어 등 관련 시스템 일체를 말한다.
- ③ 이 조례에서 “관리주체”란 재난 발생 시 인명 또는 재산의 피해 정도가 크고 대규모 피해가 예상되는 다음 각 호의 시설과 그 밖에 재난 예보·경보시스템 구축·운영을 희망하는 시설을 소유 또는 관리하는 자를 말한다.
  1. 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 및 관공서
  2. 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택
  3. 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물

4. 그 밖에 서울특별시시장(이하 “시장“이라 한다)이 정하는 시설

제5조(재난 예보·경보시스템 구축) ① 시장은 재난에 대비하기 위하여 재난 예보·경보시스템을 구축·운영할 수 있으며 관리주체로 하여금 예보·경보시스템의 구축·운영을 권고할 수 있다.

제6조(재난 예보·경보시스템 운영) ① 시장은 시의 재난 예보·경보시스템 운영에 차질이 없도록 다음 각 호의 사항에 대하여 사전에 조치하여야 한다.

1. 재난 예보·경보 발령에 필요한 재난정보 수집 및 상시 가동상태 유지
2. 재난 예보·경보시스템의 점검·관리
3. 재난 예보·경보시스템의 관리·운영 인력 확보
4. 재난 상황별 예보·경보 전달문안 작성 관리
5. 재난 예보·경보를 위하여 필요한 민관 협력
6. 재난위험지역 내의 민방위경보시설을 재난 예보·경보에 활용하는 것에 관한 사항
7. 재난 예보·경보시스템을 통해 안전취약계층 및 침수취약지역 거주자가 재난 정보를 인지할 수 있는 방안
8. 그 밖에 시장이 재난 예보·경보시스템 운영에 필요하다고 판단하는 사항

② 관리주체는 시 또는 자치구로부터 인지한 재난정보와 해당 시설에서 발생하여 인지한 재난정보를 자체 재난 예보·경보시스템을 이용하여 해당 시설의 거주자 또는 이용자 등에게 즉시 전파할 수 있다.

③ 자체 재난 예보·경보시스템을 구축한 관리주체는 유사시 원활히 작동될 수 있도록 유지 관리하여야 한다.

④ 시장은 제3항에 따라 관리주체가 설치·운영하는 재난 예보·경보시스템이 원활히 작동되고 있는지 점검할 수 있다.

제7조(기술지원) 시장은 관리주체가 해당 시설에 재난 예보·경보시스템을 구축·운영할 경우 정보 제공 등 기술적 지원을 할 수 있다.

지자체명	조례명 및 조례내용
경기도	<p><b>경기도 재난 예보·경보시설 설치 및 운영에 관한 조례</b></p> <p>제7조(재난 예보·경보시설 설치 권고 대상 및 지원) 도지사는 재난발생시 대규모 피해 가능성이 있는 다음 각 호의 시설을 대상으로 재난 예보·경보 시설 설치를 지원할 수 있으며, 설치를 희망하는 시설에 대해서는 <b>예산의 범위에서 필요한 지원을 할 수 있다.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교</li> <li><b>2. 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 500세대 이상의 공동주택</b></li> <li>3. 「건축법」 제2조제2항제8호에 따른 운수시설</li> <li>4. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포</li> <li>5. 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물</li> <li>6. 그 밖에 도지사가 재난 예보·경보시설의 설치·운영이 필요하다고 인정하는 시설</li> </ol>
광주광역시	<p><b>광주광역시 재난 예보·경보시스템 구축 및 운영 조례</b></p> <p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 이 조례에서 “관리주체”란 재난 발생 시 인명 또는 재산의 피해 정도가 크고 대규모 피해가 예상되는 다음 각 목의 시설과 그 밖에 재난 예보·경보시스템 구축·운영을 희망하는 시설을 소유 또는 관리하는 자를 말한다.</li> </ol> <p>가. 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 및 관공서</p> <p><b>나. 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택</b></p> <p>다. 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물</p> <p>라. 그 밖에 광주광역시장(이하 “시장”이라 한다)이 정하는 시설</p> <p>제7조(재난 예보·경보시스템 설치 및 운영 지원) ① 시장은 관리주체가 해당 시설에 재난 예보·경보시스템을 설치 및 운영하는 데 필요한 비용을 <b>예산의 범위에서 지원할 수 있다.</b></p>
세종특별자치시	<p><b>세종특별자치시 재난 예보·경보시설 설치 및 운영에 관한 조례</b></p> <p>제6조(재난 원격방송시설 설치 대상 및 지원) ① 시장은 재난 발생 시 인명 또는 재산의 대규모 피해가 예상되는 다음 각 호의 시설을 대상으로 재난 원격방송 시설 설치에 대한 지원을 할 수 있다.&lt;개정, 2021. 12. 20.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 초등학교, 중학교, 고등학교 등 교육기관 및 관공서</li> <li><b>2. 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 공동주택 중 500세대 이상</b></li> <li>3. 「건축법」 제2조제2항제8호에 따른 운수시설</li> <li>4. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포</li> <li>5. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 영화상영관</li> <li>6. 지역 주민에게 안내하기 위한 마을방송시설</li> <li>7. 그 밖에 소유자가 재난 원격방송시설 설치를 희망하는 건축물</li> <li>8. 그 밖에 시장이 시민의 안전을 위해 설치가 필요하다고 판단하는 시설</li> </ol> <p>② 시장은 제1항에 따라 재난 원격방송시설 설치와 운영에 필요한 <b>비용을 예산</b></p>

	<p><b>의 범위에서 지원할 수 있다.</b></p>
<p>제주특별자치도</p>	<p><b>제주특별자치도 재난 예보·경보시설 등 설치 및 운영에 관한 조례</b>  제6조(재난 원격방송시설 설치 대상 및 지원) ① 도지사는 재난 발생 시 인명 또는 재산의 피해 정도가 크고 대규모 피해가 예상되는 자체 방송설비가 구비된 다음 각 호의 시설을 대상으로 재난 원격방송시설 설치에 대한 기술적 지원을 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 및 관공서</li> <li>2. 「<b>공동주택관리법</b>」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택</li> <li>3. 「건축법」 제2조제2항제8호에 따른 운수시설</li> <li>4. 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물</li> <li>5. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포</li> <li>6. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 영화상영관</li> <li>7. 지역 주민에게 안내하기 위한 마을방송시설</li> <li>8. 그 밖에 소유자가 재난 원격방송시설 설치를 희망하는 건축물</li> </ol> <p>② 도지사는 재난 원격방송시설 설치와 운영에 필요한 비용을 <b>예산의 범위에서 지원할 수 있다.</b></p>
<p>전라남도</p>	<p><b>전라남도 재난 예보·경보시설 설치 및 운영 조례</b>  5조(재난 원격방송시설 설치 및 지원) 도지사는 재난 발생 시 생명 또는 재산의 대규모 피해가 예상되는 다음 각 호의 다중밀집시설을 대상으로 <b>예산의 범위에서 재난 원격방송시설의 설치 및 운영에 필요한 비용을 지원할 수 있다.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「초·중등교육법」 제2조 각 호의 학교</li> <li>2. 「<b>건축법</b>」 제2조제2항제2호의 공동주택 중 500세대 이상의 공동주택</li> <li>3. 「건축법」 제2조제2항제8호의 운수시설</li> <li>4. 「유통산업발전법」 제2조제3호의 대규모점포</li> <li>5. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제10호의 영화상영관</li> <li>6. 그 밖에 시설의 소유자가 설치를 희망하는 다중밀집시설이나 도지사가 필요하다고 인정하는 시설</li> </ol>
<p>전북특별자치도</p>	<p><b>전북특별자치도 재난 예보·경보시설 설치 및 운영에 관한 조례</b>  제6조(재난 예보·경보시설 설치 지원) 도지사는 재난발생시 대규모 피해 가능성이 있는 다음 각 호의 시설을 대상으로 재난 예보·경보 시설 설치를 지원할 수 있으며, 설치를 희망하는 관리주체에 대해서는 <b>예산의 범위에서 필요한 지원을 할 수 있다.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교</li> <li>2. 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제2조에 따른 공공기관 등 관공서</li> <li>3. 「<b>건축법</b>」 제2조제2항제2호에 따른 공동주택 중 500세대 이상 건축물</li> <li>4. 「건축법」 제2조제2항제8호에 따른 운수시설</li> <li>5. 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모점포</li> <li>6. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 영화상영관</li> <li>7. 「건축법 시행령」 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물</li> <li>8. 그 밖에 도지사가 재난 예보·경보시설의 설치·운영이 필요하다고 인정하는 시설</li> </ol>