

# 구미시 소규모 공동주택관리 지원 조례안

발의연월일	2025. . .
발 의 자	신용하 의원 외 2인

# 구미시 소규모 공동주택관리 지원 조례안

## (신용하 의원 대표 발의)

의안 번호	
----------	--

발의연월일: 2025. . . . .

발 의 자: 신용하·김낙관·김재우 의원  
(3인)

찬 성 자: 김근한·김원섭·김춘남·소진혁  
이상호·이지연·정지원·추은희  
의원(8인)

### 1. 제안이유

소규모 공동주택의 공용부분 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경 조성과 주민의 삶의 질 향상에 이바지하고자 함.

### 2. 주요내용

- 가. 조례의 목적 및 용어의 정의(안 제1조~제2조)
- 나. 적용범위(안 제3조)
- 다. 지원대상 및 보조금의 지원기준 등(안 제4조~제5조)
- 라. 보조사업의 종류 및 보조금의 신청 등(안 제6조~제7조)
- 마. 보조금의 교부결정 등(안 제8조)

### 3. 조례안: 붙임

#### 4. 참고사항

가. 관계법령:

- 1) 「건축법」 제11조 및 제22조
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조
- 3) 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항

나. 부서검토: 건축디자인과 의견제출(붙임)

다. 예산조치: 비용추계서 미첨부 사유서 첨부

## 구미시 소규모 공동주택관리 지원 조례안

제1조(목적) 이 조례는 소규모 공동주택의 공용부분 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하여 쾌적한 주거환경 조성 및 주민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "소규모 공동주택(이하 "주택"이라 한다)"이란 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 사용승인된 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 말한다.

2. "관리주체"란 주택을 관리하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

가. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조에 따른 관리단 대표

나. 관리단이 구성되지 않은 경우 입주자의 3분의 2이상 동의를 받은 대표

3. "입주자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

가. 주택의 소유자

나. 주택의 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속

제3조(적용범위) 이 조례는 구미시 행정구역 내 「건축법」에 따라 건

축된 주택에 대하여 적용하며 관계 법령 또는 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례가 정하는 바에 따른다.

**제4조(지원대상)** ① 지원대상은 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일로부터 20년 이상이 경과한 주택으로 한다. 다만, 제6조제3호에 따른 사업은 20년 이상이 경과하지 않아도 지원할 수 있다.

② 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항에 따른 사업시행계획의 인가를 받은 경우, 영리 목적의 임대를 위한 주택은 지원하지 아니한다. 주거시설과 상업시설이 혼합된 건축물은 상업시설의 비율(면적)이 20% 이상인 경우 지원 대상에서 제외한다.

**제5조(지원기준 등)** ① 구미시장(이하 "시장"이라 한다)은 주택의 관리에 필요한 비용(이하 "보조금"이라 한다)의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

② 보조금은 2천만원 이내에서 총 사업비의 80%까지 지원할 수 있다.

③ 보조금을 지원받은 주택은 동일한 사업으로 5년 이내에 다시 보조금 지원 신청을 할 수 없으며, 신청일 전에 착공한 사업 또는 공사에 대하여는 지원받을 수 없다.

④ 보조금 교부 결정된 주택의 관리주체는 자체부담금을 확보하여야 한다.

**제6조(보조사업의 종류)** 보조금을 지원할 수 있는 사업은 다음 각 호와 같다.

1. 주택의 옥상 공용부분의 방수 공사

2. 공용 우·오수관 준설 및 보수에 필요한 비용(건물 내 우·오수관 제외)
3. 안전사고의 발생이 우려되는 공용 옥외시설물(석축, 옹벽, 담장 등)의 안전조치에 필요한 공사
4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 단지 내 공용시설의 유지·보수 사업

**제7조(보조금의 신청)** ① 시장은 매년 소규모공동주택지원계획을 수립하여 공고하여야 한다.

② 관리주체가 보조금을 교부받고자 할 때는 별지 제1호 서식의 보조금 신청서 및 다음 각 호의 서류를 소규모공동주택지원계획에 따른 공고 신청기간 내에 시장에게 제출하여야 한다.

1. 관리단의 의결을 증명하는 서류 또는 동의서(관리단이 구성되지 아니한 경우에는 입주자 3분의 2 이상의 동의) 1부
2. 사업계획서 1부
3. 설계서(견적서, 산출내역서) 1부
4. 자체부담금 확보 계획서(증명서, 금융기관 예금확인서) 1부
5. 그 밖에 시장이 정하는 사항

**제8조(보조금의 교부결정 등)** ① 시장은 제7조제2항에 따라 보조금 신청서를 접수한 때에는 보조사업의 필요성 및 타당성 등을 검토하여야 한다.

② 보조금의 교부는 「구미시 공동주택 관리 조례」 제26조에 따른 위

원회의 심의를 거쳐 결정한다.

③ 보조금의 교부는 사업완료 후 지급한다. 다만, 사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 지원비용의 50%의 범위에서 선급금을 지급할 수 있다.

④ 시장은 제2항에 따른 보조금의 교부를 결정한 때에는 그 결과를 관리주체에 통보하고 구미시 홈페이지에 공개하여야 한다.

**제9조(사업내용 변경 등)** 관리주체는 보조금 교부결정 후에 부득이한 사정으로 인하여 지원사업의 내용을 변경하거나 그 사업을 중지 또는 취소하고자 할 경우에는 사전에 시장의 승인을 받아야 한다.

**제10조(보조금의 정산보고)** ① 관리주체는 보조사업 종료 후 30일 이내에 별지 제2호 서식의 정산보고서와 함께 다음 각 호의 서류를 시장에게 제출하여야 한다.

1. 준공내역서 1부
2. 지출증빙서류 1부
3. 공사 전·후 사진 각 1부
4. 그 밖에 시장이 정하는 사항

② 제1항제2호의 지출증빙서류는 신용카드 매출전표, 세금계산서 그 밖에 이에 준하는 서류로 한다.

③ 시장은 정산보고서의 검토를 위하여 관리주체에게 필요한 자료의 제출을 요구하거나 사실 확인을 위한 검사를 실시할 수 있다.

④ 시장은 제1항에 따라 정산보고서 등을 제출받은 때에는 사업완료

여부, 사업비 지출의 적정성 등에 대한 검사를 7일(제3항에 따라 자료 제출을 요구한 경우에는 자료 제출기간은 별도 기산함) 안에 끝내고, 이상이 없으면 관리주체에게 보조금을 지급하여야 한다.

**제11조(보조금의 목적 외 사용금지)** ① 관리주체는 보조금의 교부결정 내용과 조건에 따라 지원 사업을 성실히 수행하여야 하며, 보조금을 다른 용도로 사용할 수 없다.

② 시장은 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 행위를 한 경우에는 보조금의 교부를 중지하거나 이미 교부한 보조금의 전부 또는 일부의 반환을 명하여야 한다.

1. 법령 위반 또는 목적 외로 사용한 경우
2. 보조사업의 전부 또는 일부를 미 이행한 경우
3. 허위 또는 부정한 방법으로 보조금을 교부받은 경우
4. 보조사업의 목적을 달성할 수 없다고 시장이 판단한 경우
5. 이 조례에 따른 명령 또는 처분에 위반하거나 검사거부 또는 허위 보고를 한 경우

③ 제2항에 해당하는 주택은 향후 5년 이내에는 보조금을 신청할 수 없다.

**제12조(준용)** 이 조례에 규정된 것 외에는 「구미시 지방보조금 관리 조례」 및 「구미시 공동주택 관리 조례」 를 준용한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제1호 서식]

소규모 공동주택관리 보조금 신청서						
신청자	소규모 공동주택명		대표자		전화번호	
	주 소					
	동 수		사용승인일			
	세 대 수		보조사업의결일			
신 청 내 용						
사 업 명		사업기간	년 월 일 ~ 년 월 일			
공 사 구 분	사 업 의 내 용	소 요 경 비 의 내 역(단위: 원)				
		계	보 조 액	자체부담액		
옥상 공용부분						
우·오수관 보수						
공용 옥외시설물 (석축, 옹벽, 담장 등)						
기 타						
계						
<p>「구미시 소규모 공동주택관리 지원 조례」 제7조에 따라 위와 같이 공동주택 관리에 따른 보조금을 신청합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">대표 (인)</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">구미시장 귀하</p>						
<p>※ 구비서류</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 소규모 공동주택 입주자 의결을 증명하는 서류 또는 동의서 1부</li> <li>2. 사업계획서 1부</li> <li>3. 설계서(견적서, 산출내역) 1부</li> <li>4. 자체부담금 확보 계획서(증명서, 금융기관 예금 확인서) 1부</li> <li>5. 기타 시(市)에서 요구하는 자료</li> </ol>						

[별지 제2호 서식]

정 산 보 고 서				
소규모 공동주택명		전화번호		
소재지				
사업명				
사업기간	년 월 일 ~ 년 월 일			
보 조 사업자	성 명 (소규모 공동주택 대표)	(☎: )		
	주 소			
사업비용	총사업비용	보조비용	자체부담비용	잔 액
정산내역				
<p>「구미시 소규모 공동주택관리 지원 조례」 제10조에 따라 정산보고서를 제출합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">대표 (인)</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">구미시장 귀하</p>				
<p>※ 구비서류</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 준공내용서류</li> <li>2. 지출증빙서류</li> <li>3. 공사 전·후 사진 1부</li> </ol>				

# 검 토 의 견 서

부서명 : 건축디자인과

조 례 명	구미시 소규모 공동주택관리 지원 조례안
<p><b>□ 검토 사항</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 근거 법령           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 「건축법」 제11조(건축허가)</li> <li>▪ 「건축법」 제22조(건축물의 사용승인)</li> <li>▪ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조(관리단의 당연 설립 등)</li> <li>▪ 「도시 및 주거환경정비법」 제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등)</li> <li>▪ 「구미시 공동주택 관리 조례」 및 「구미시 지방보조금 관리 조례」</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>□ 주요 사항</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 조례의 목적 및 용어의 정의(안 제1조~제2조)</li> <li>○ 적용범위(안 제3조)</li> <li>○ 지원대상 및 보조금의 지원기준 등(안 제4조~제5조)</li> <li>○ 보조사업의 종류 및 보조금의 신청 등(안 제6조~제7조)</li> <li>○ 보조금의 교부결정 등(안 제8조)</li> </ul>	
<p><b>□ 검토 결과</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소규모 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하기 위해 「구미시 소규모 공동주택관리 지원 조례」를 제정함으로써 쾌적한 주거환경 조성에 도움이 될 것으로 사료됨</li> </ul>	
<p><b>□ 조례 제(개)정에 따른 향후</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기대효과 : 소규모 공동주택에 거주하는 주민의 삶의 질 향상</li> <li>○ 소요예산 : 비용추계서 미첨부 사유서 첨부</li> <li>○ 문 제 점 : 해당사항 없음</li> </ul>	

## 구미시 소규모 공동주택관리 지원 조례안

### 비용추계서 미첨부 사유서

#### 1. 재정수반요인

- 안 제5조(지원기준 등)에 따라 소규모 공동주택관리 지원에 필요한 비용(보조금) 일부
- 보조금은 2천만원 이내에서 총 사업비의 80%까지 지원 가능

#### 2. 미첨부 근거 규정

- 「구미시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제1항제1호  
(예상되는 비용이 연평균 1억원 미만이거나 한시적인 경비로서 총 3억원 미만인 경우)

#### 3. 미첨부 사유

- 지원 가능한 지원금(보조금) 총액을 5천만원 이내로 설정하여 사업을 진행하고자 함

#### 4. 작성자

- 건축디자인과 건축관리팀 방기정(☎480-5513)

# 관계법령

## □ 「건축법」 제11조 및 제22조

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

② 시장·군수는 제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축을 허가하려면 미리 건축계획서와 국토교통부령으로 정하는 건축물의 용도, 규모 및 형태가 표시된 기본설계도서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 한다.

1. ~ 3. (생략)

③ ~ ⑪ (생략)

제22조(건축물의 사용승인) ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조 제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료 [하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제6항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른

공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 국토교통부령으로 정하는  
공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령  
으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사  
에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해  
당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를  
실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다.

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계  
도서대로 시공되었는지의 여부

2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성  
되었는지의 여부

③ 건축주는 제2항에 따라 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사  
용하거나 사용하게 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당  
하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 허가권자가 제2항에 따른 기간 내에 사용승인서를 교부하지 아니한  
경우

2. 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분이 건폐율, 용적률,  
설비, 피난·방화 등 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우로  
서 기간을 정하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 임시로 사용의 승인  
을 한 경우

④ 건축주가 제2항에 따른 사용승인을 받은 경우에는 다음 각 호에 따

른 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의2에 따라 관련 법률의 검사 등을 받은 것으로 본다.

1. ~ 11. (생략)

⑤ ~ ⑥ (생략)

#### □ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조

제23조(관리단의 당연 설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.

② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.

#### □ 「도시 및 주거환경정비법」 제50조제1항

제50조(사업시행계획인가) ① 사업시행자(제25조제1항 및 제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수등인 경우는 제외한다)는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수등에게 제출하고 사업시행계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업

을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

② ~ ⑨ (생략)