

구미시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

발의연월일	2018. 11. .
발 의 자	최경동 의원 외 5명

구미시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

(최경동 의원 대표 발의)

의안	
번호	

발의연월일 : 2018. 11. .

발 의 자 : 최경동 · 권재욱 · 박교상 · 안장환
양진오 · 장세구 의원(6인)

1. 제안이유

소규모 공동주택인 경우 「공동주택관리법」에 의한 의무관리 대상에 포함되지 않아 항상 재해위험에 노출되어, 안전관리에 필요한 계획 수립 및 안전점검 실시에 따른 근거를 마련하고자 함.

2. 주요내용

- 소규모 공동주택 안전관리에 관한 사항 신설(안 제24조의2)
 - 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
 - 시설물의 안전점검
 - 적용범위 : 사용검사일부터 15년이 경과된 소규모 공동주택 단지로서 국민주택규모 이하가 100분의 50이상인 공동주택

3. 조례안 : 붙임

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「공동주택관리법」

나. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서(붙임)

다. 기 타 : 신·구조문대비표(붙임)

구미시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

구미시 공동주택 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제24조의2를 다음과 같이 신설한다.

제24조의2(소규모 공동주택 안전관리) 제24조의2(소규모 공동주택 안전관리) ① 시장은 소규모 공동주택(법 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택을 말한다. 이하 같다)의 안전관리를 위하여 다음 각 호의 사업을 할 수 있다.

1. 법 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 법 제33조에 따른 시설물의 안전점검

② 시장은 제1항에 따른 소규모 공동주택 안전관리 사업의 전부 또는 일부를 한국시설안전공단 또는 법 제81조제1항에 따른 주택관리사단체에 위탁할 수 있다.

③ 제1항에 따른 사업대상은 사용검사일부터 15년이 경과된 소규모 공동주택 단지로서 국민주택규모 이하가 100분의 50 이상으로 시장이 인정하는 공동주택에 한정하여 적용한다. 다만, 위험정도가 심각하거나 주민안전에 긴급한 조치가 필요한 소규모 공동주택은 경과연수를 적용하지 아니할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제24조의2(소규모 공동주택 안전 관리) 제24조의2(소규모 공동주택 안전관리) ① 시장은 소규모 공동주택(법 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택을 말한다. 이하 같다)의 안전관리를 위하여 다음 각 호의 사업을 할 수 있다.</u> <u>1. 법 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행</u> <u>2. 법 제33조에 따른 시설물의 안전점검</u> <u>② 시장은 제1항에 따른 소규모 공동주택 안전관리 사업의 전부 또는 일부를 한국시설안전공단 또는 법 제81조제1항에 따른 주택관리사단체에 위탁할 수 있다.</u> <u>③ 제1항에 따른 사업대상은 사용검사일부터 15년이 경과된 소규모 공동주택 단지로서 국민주택규모 이하가 100분의 50 이상</u>

으로 시장이 인정하는 공동주택
에 한정하여 적용한다. 다만, 위
험정도가 심각하거나 주민안전
에 긴급한 조치가 필요한 소규모
공동주택은 경과연수를 적용
하지 아니할 수 있다.

관계법령

□ 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "공동주택"이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다.

가. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택

나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물

다. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설

2. "의무관리대상 공동주택"이란 150세대 이상 공동주택 중 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택을 말하며, 그 범위는 대통령령으로 정한다.

3. ~ 21. (생략)

제32조(안전관리계획 및 교육 등) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 안전관리계획을 수립하고, 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하여야 한다.

② 다음 각 호의 사람은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택단지의 각종 안전사고의 예방과 방법을 위하여 시장·군수·구청장이 실시하는 방법교육 및 안전교육을 받아야 한다.

1. 경비업무에 종사하는 사람

2. 제1항의 안전관리계획에 따라 시설물 안전관리자 및 안전관리책임자로 선정된 사람

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 방법교육 및 안전교육을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 기관 또는 법인에 위임하거나 위탁하여 실시할 수 있다.

1. 방법교육: 관할 경찰서장 또는 제89조제2항에 따라 인정받은 법인

2. 소방에 관한 안전교육: 관할 소방서장 또는 제89조제2항에 따라 인정받은 법인

3. 시설물에 관한 안전교육: 제89조제2항에 따라 인정받은 법인

제33조(안전점검) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자등을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제21조에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다. 다만, 16층 이상의 공동주택 및 사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택에 대하여는 대통령령으로 정하는 자로 하여금 안전점검을 실시하도록 하여야 한다.

② 제1항에 따른 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 지체 없이 입주자대표회의(임대주택은 임대사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 사실을 통보한 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 그 사실을 보고하고, 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체는 건축물과 공중의 안전 확보를 위하여 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 매년 확보하여야 한다.

④ 공동주택의 안전점검 방법, 안전점검의 실시 시기, 안전점검을 위한 보유 장비, 그 밖에 안전점검에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

제81조(협회의 설립 등) ① 주택관리사등은 공동주택관리에 관한 기술·행정 및 법률 문제에 관한 연구와 그 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 주택관리사단체를 설립할 수 있다.

② 삭제 <2016. 1. 19.>

③ 제1항의 단체(이하 "협회"라 한다)는 법인으로 한다.

④ 협회는 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

⑤ 이 법에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장으로부터 영업 및 자격의 정지처분을 받은 협회 회원의 권리·의무는 그 영업 및 자격의 정지기간 중에는 정지되며, 주택관리사등의 자격이 취소된 때에는 협회의 회원자격을 상실한다.

⑥ 협회를 설립하려면 다음 각 호의 구분에 따른 인원수를 받기인으로 하여 정관을 마련한 후 창립총회의 의결을 거쳐 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. 인가받은 정관을 변경하는 경우에도 또한 같다.

1. 주택관리사단체: 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 자의 5분의 1 이상

2. 삭제 <2016. 1. 19.>

⑦ 국토교통부장관은 제6항에 따른 인가를 하였을 때에는 이를 지체 없이 공고하여야 한다.

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

② (생략)

구미시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안 비용추계서 미첨부 사유서

1. 재정수반요인

- 소규모 공동주택의 안전관리 계획의 수립 및 시행과 시설물의 안전점검 시행에 따른 재정수반요인이 발생할 것으로 예상됨
(안 제24조의2)

2. 미첨부 근거 규정

- 「구미시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제1항제2호에 해당함.

3. 미첨부 사유

- 소규모 공동주택 시설물에 대한 안전관리계획 및 안전점검 등의 안전관리 비용은 시설물의 동수, 층수, 면적 등의 규모 및 범위에 따라 차등되므로 소요재정의 추계가 어려움

4. 작성자

건축과 지방시설주사 심종진 (480-5532)