

# 서울특별시 강서구 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안

(최 세 진 의원 대표발의)

의안 번호	2024-27
----------	---------

발의연월일 : 2024. 2. 21.

발 의 자 : 최세진, 고찬양, 이종숙,  
이충현, 정재봉, 정정희,  
한상욱, 홍재희, 박주선,  
전철규

## 1. 제안이유

마곡도시개발 등으로 지역 내 집합건물이 증가하면서 과도한 관리비 부과 및 불투명한 관리비 사용 등과 같은 집합건물의 관리·운영과 관련된 갈등과 분쟁이 발생하고 있어, 집합건물 관리의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 제도적 근거를 마련하고자 함.

## 2. 주요내용

가. 조례의 목적을 정의함(안 제1조)

나. 용어의 정의 및 구청장의 책무를 규정함(안 제2조와 안 제3조)

다. 집합건물 건전관리 종합계획 수립에 관한 사항을 정함(안 제4조)

라. 집합건물 건전관리 지원 및 안전관리 지원에 관한 사항을 정함(안 제5조와 안 제6조)

마. 교육·홍보 및 필요비용 지원에 관한 사항을 명시함(안 제7조 및 안

제8조)

바. 업무의 협조 및 자료 제출 명령에 관한 사항을 정함(안 제9조 및 안 제10조)

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「지방자치법」 제13조, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

나. 협조부서 : 건축과

다. 입법예고 : 2024. 2. 23. ~ 3. 4.

## 서울특별시 강서구 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 집합건물 관리의 투명성을 높이고, 집합건물 소유자와 점유자 등의 참여 활성화를 통해 사회공동체 조성과 집합건물 이용편의 증진을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “구분소유자”란 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다)제2조제2호에 따른 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
2. “점유자”란 구분소유권의 목적인 건물부분을 점유하는 자를 말한다.
3. “관리단”이란 법 제23조에 따라 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 설립되는 단체를 말한다.
4. “관리인”이란 법 제24조제1항에 따라 선임된 자를 말한다.
5. “관리위원회”란 법 제26조의3에 따라 설치된 위원회를 말한다.

제3조(책무) ① 서울특별시 강서구청장(이하 “구청장”이라 한다)은 집합건물 관리의 투명성 제고를 위한 시책 마련 등 필요한 노력을 하여야 한다.

- ② 집합건물의 구분소유자와 점유자(이하 “소유자 등”이라 한다)는 집합건물의 이용편의 증진과 소통하는 사회공동체 조성을 위하여 노력하여야 한다.

제4조(집합건물 건전관리 종합계획 수립) ① 구청장은 집합건물의 관리 투명성과 이용편의를 높여 소유자 등이 소통하는 사회공동체를 조성하기 위하여 서울특별시 강서구 집합건물 건전관리 종합계획(이하 “종합계획”이라 한다)을 수립할 수 있다.

② 종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 집합건물 건전관리 추진에 관한 사항
2. 집합건물 건전관리를 위한 주요 추진사업에 관한 사항
3. 사업추진을 위한 재원과 재원 마련 방안에 관한 사항
4. 집합건물의 공동체 활성화에 관한 사항
5. 그 밖에 집합건물의 건전관리를 위해 필요한 사항

제5조(집합건물 건전관리 지원) 구청장은 집합건물의 건전한 관리를 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

1. 집합건물 관리에 관한 실태조사 및 지원정책 개발에 관한 사업
2. 관리비의 투명성을 높이기 위한 법률자문 등 지원사업
3. 구분소유자 등의 법적 권한과 의무 안내·지원
4. 그 밖에 집합건물의 건전관리 지원을 위하여 필요한 사항

제6조(집합건물의 안전관리 지원) ① 구청장은 집합건물의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

1. 집합건물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 집합건물에 대한 안전점검 및 장기수선계획 수립

3. 그 밖에 집합건물의 안전관리를 위해 필요한 사항

② 제1항에 따른 예산의 지원대상과 범위, 절차, 방법 등 필요한 사항은 구청장이 정한다.

제7조(교육·홍보) 구청장은 집합건물 건전관리를 위한 교육·홍보를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 관리단, 관리위원회의 구성·운영을 위한 안내
2. 전자적 방법을 이용한 관리단집회를 위한 안내·홍보
3. 공동캠페인과 학술세미나의 개최
4. 관련 공무원의 역량강화를 위한 교육
5. 관리단과 관리위원회, 관리인의 역량강화를 위한 교육
6. 집합건물 관리인 안전관리 관련 교육
7. 집합건물 회계관리 관련 교육
8. 그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항

제8조(집합건물의 관리업무 필요비용 지원) ① 구청장은 집합건물의 관리와 거주민 공동체 활성화를 위하여 필요한 시범사업 또는 공모사업과 연구·조사 등을 할 수 있으며, 이 경우 필요한 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

② 제1항 후단에 따라 필요한 비용의 일부를 지원할 경우 지원대상, 범위, 절차, 방법 등은 구청장이 정한다.

제9조(업무의 협조) 구청장은 종합계획의 수립·시행과 집합건물 건전관리를 위하여 필요한 경우 공공기관, 법인 또는 단체, 소유자 등과 관

리단에 대하여 협조를 요청할 수 있다.

제10조(자료 제출 명령) 구청장은 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 법 제26조의5제1항 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명령하게 할 경우에는 그 내용과 기한을 명시한 문서로 하여야 한다.

제11조(시행규칙) 이 조례 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

□ 「지방자치법」

제13조(지방자치단체의 사무 범위) ① 지방자치단체는 관할 구역의 자치사무와 법령에 따라 지방자치단체에 속하는 사무를 처리한다.

② 제1항에 따른 지방자치단체의 사무를 예시하면 다음 각 호와 같다. 다만, 법률에 이와 다른 규정이 있으면 그러하지 아니하다.

4. 지역개발과 자연환경보전 및 생활환경시설의 설치·관리

가. 지역개발사업

나. 지방 토목·건설사업의 시행

다. 도시·군계획사업의 시행

라. 지방도(地方道), 시도(市道)·군도(郡道)·구도(區道)의 신설·개선  
·보수 및 유지

마. 주거생활환경 개선의 장려 및 지원

바. 농어촌주택 개량 및 취락구조 개선

사. 자연보호활동

아. 지방하천 및 소하천의 관리

자. 상수도·하수도의 설치 및 관리

차. 소규모급수시설의 설치 및 관리

카. 도립공원, 광역시립공원, 군립공원, 시립공원 및 구립공원 등의 지정  
및 관리

타. 도시공원 및 공원시설, 녹지, 유원지 등과 그 휴양시설의 설치 및 관리

파. 관광지, 관광단지 및 관광시설의 설치 및 관리

하. 지방 궤도사업의 경영

거. 주차장·교통표지 등 교통편의시설의 설치 및 관리

너. 재해대책의 수립 및 집행

더. 지역경제의 육성 및 지원

## □ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “구분소유권”이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. “구분소유자”란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.

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.

제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

제26조의3(관리위원회의 설치 및 기능) ① 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있다.

② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독한다.

③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다.

제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감독) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다.



1. 제17조의2제2항에 따른 수선적립금의 징수·적립·사용 등에 관한 사항
  2. 제24조에 따른 관리인의 선임·해임에 관한 사항
  3. 제26조제1항에 따른 보고와 같은 조 제2항에 따른 장부의 작성·보관 및 증빙서류의 보관에 관한 사항
  4. 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사에 관한 사항
  5. 제32조에 따른 정기 관리단집회의 소집에 관한 사항
  6. 그 밖에 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항에 따른 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.