

제256회 영등포구의회 임시회

「서울특별시 영등포구 공동주택 관리 등에
관한 조례 일부개정조례안」

검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2024. 11. 1.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「서울특별시 영등포구 공동주택 관리 등에 관한 조례 일부개정조례안」 검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제425호로 2024년 10월 14일 영등포구청장으로부터 제출
되어 2024년 10월 18일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

입주민 등의 관심이 저조하여 상대적으로 재원이 부족한 공동
주택 내 노인 편의시설 및 여가시설과 안전 사각지대로 방치된
소규모 공동주택 재난안전시설의 설치 및 보수에 대한 지원을
확대하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 공동주택 지원대상에 “노인 편의시설 및 여가시설의 설치·보
수” 항목 신설 (안 제5조제2호)
- 나. 소형 임의관리대상 공동주택에 대한 재난안전시설 보수·보강
지원금 비율 확대 (안 별표1)

4. 참고사항

가. 관계법령: 「공동주택관리법」

나. 예산조치: 해당 없음

다. 입법예고(2024.9.12.~2024.10.2.) 결과: 의견 없음

5. 검토의견

○ 본 일부개정조례안은

- 고령 인구가 증가함에 따라 공동주택에도 노인 편의시설 및 여가시설 수요가 증가하고 있으나 재원 부족 등으로 발생하는 신속한 사업추진의 걸림돌을 해소하고, 소규모 공동주택의 노후화에 따라 발생하는 안전 문제를 개선하기 위해 지원금 확대 규정을 근거로 마련하고자 제출된 안건으로,

○ 주요 내용으로

- 안 제5조제2호라목에는 공동주택의 지원대상에 노인 편의시설 및 여가시설의 설치 및 보수 규정을 신설하였고,
- 안 별표1 제1호나목에는 소형 임의관리대상을 세대 규모에 따라 분류하여 재난안전관리 시설물 유지관리를 위한 공동주택 지원금 비율 확대 규정을 신설하였음.

○ 검토결과

- 보건복지부에서 실시한 「노인실태조사」에 따르면 노인의 가족 및 친구·이웃 유무를 묻는 질문에서 생존자녀를 제외하고는 노인은 친한 친구나 이웃 등이 높은 비율로 통계되었음. 이는 노인이 자녀와 동거를 하는 경우라도 일상생활을 하면서 물리적 거리의 원근이 사회적 관계의 척도가 되는 경우가 많음을 알 수 있음.

□ 노인의 가족 및 친구·이웃 유무(율)

구분	생존자녀	생존손자녀	형제·자매	가까운 친인척	친한 친구 이웃·지인
자녀동거	99.7	81.5	79.4	78.8	91.1
활동제약유	96.9	88.0	81.7	83.4	94.8
활동제약무	96.5	91.1	65.6	68.3	83.3

- 공동주택에서의 노인여가시설은 노인체육 여가시설과 노인교실 운영을 위한 제반시설 등이 주를 이루는데 이런 시설들은 고령화 사회로 갈수록 사회적 관계가 줄고 있는 노인들의 친목을 도모하고 공감대 및 유대관계 형성의 장소가 될 수 있음. 공동주택 내의 경로당은 특성화된 프로그램이 운영중인 곳도 있으나 주로 비활동적인 친구와의 대화나 TV 시청, 바둑, 화투, 장기 등이 대부분이라면 노인여가시설은 노화에 의한 체력의 감소는 어쩔 수 없지만 그 속도는 늦출 수 있다는 점에서 일상생활 동작 수행에도 도움을 주고 삶의 질을 높이는 중요한 역할을

도와주는 장소임은 부인할 수 없는 사실임.

- 또한 노인의 편의를 위해 노인이 보행을 하기 위한 보조 시설 및 낮은 계단 등의 시설도 공동주택 지원대상 및 지원금 확대로 공동주택 내의 복리시설 기능이 정상적으로 작동할 수 있어야 하지만 현행 지원기준은 경로당의 보수에 한정되어 지원사업이 진행되고 있고, 공동주택 개보수에 필요한 재원은 공동주택 주요시설의 교체 등에 사용하고 있고 입주민들의 관심 대상에서도 저조함에 따라 사실상 자금 조달이 어려워 사업추진이 어려운 것이 현재의 실정으로 공동주택의 지원대상의 추가 신설과 함께 현행 조례의 “경로당의 보수”와 같은 사업 70%로 분담률을 동일하게 편성하는 것은 타당하다고 판단됨.
- 한편 안전관리 사각지대에 방치된 소규모 공동주택¹⁾의 노후화에 따른 보수 필요성이 증가하고 있으나, 관리주체의 부재 및 자체 재원 부족 등의 사유로 적시에 안전조치가 이루어지고 있지 않음.

☐ 우리구 관내 소규모 공동주택

단지명	소재지	세대수	안전등급	소규모 안전점검
세원빌라	신길동 3923	48	C(3종시설물)	2020.12.
유성빌라	양평동6가 84	54	C(3종시설물)	2022.07.
현대그린빌라	대림동 993-4	80	C(3종시설물)	2023.10.
신길연립	신길동 1448-2	22	D(3종시설물)	2023.10.

1) 「공동주택관리법」 제2조(정의)에서 150세대 이상의 의무관리대상 공동주택을 제외한 「서울특별시 영등포구 공동주택 관리 등에 관한 조례」 제2조제4호 20세대 이상의 공동주택을 말함.

- 현행 조례는 ‘소형 임의관리대상은 지원금의 10% 증액’으로 공동주택 지원금 지원기준을 규정하였으나 세대가 100세대 미만이거나 50세대 미만의 연립빌라 등의 소규모 공동주택은 관리사무소 부존재 등으로 공용부분 안전관리가 미흡한 실정이며, 입주자대표회의 미구성으로 인한 공동 관리 책임자 부재로 체계적인 관리가 되지 않고 있음. 결정적으로 세대수가 적어 세대별 부과되는 분담금에 대한 어려움은 자체 시설보수 재원 조달에도 악순환으로 이어지면서 안전등급이 낮은 3종시설물임에도 불구하고 신속한 재난안전시설물의 보수 및 보강 사업이 더디게 진행될 수 밖에 없음.
- 이에 따라 공동주택 지원금 지원기준에서 세대 규모에 따른 구 분담률을 100세대 이상 단지의 재난안전시설물 보수 및 보강의 소규모 공동주택은 기존과 같이 10% 증액으로 유지하고, 100세대 미만 단지는 20% 증액 및 50세대 미만 단지는 30% 차등 증액하여 소규모 공동주택의 공용시설물 유지관리 사업의 원활한 진행으로 안전한 거주환경 조성이 시급하다고 판단됨.
- 본 일부개정조례안은 현대사회가 급속도로 성장하면서 공동주택이라는 공간에서의 시간이 지남에 따라 사람이 나이가 들면서 발생하는 문제와 건물이 나이가 들면서 발생하는 문제를 해결하고자 제출된 안건으로, 공동주택에 거주 인구가 많은 우리 구 실정에 맞게 공동주택 지원금 대상과 기준을 확대하여 구민의 복리 증진과 안전의 담보를 위한 의미있는 개정은 합리적이고 타당하다고 판단됨.

참고 자료

1

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 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

제3조(국가 등의 의무) ① 국가 및 지방자치단체는 공동주택의 관리에 관한 정책을 수립·시행할 때에는 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.

1. 공동주택에 거주하는 입주자등이 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 할 수 있도록 할 것
2. 공동주택이 투명하고 체계적이며 평온하게 관리될 수 있도록 할 것
3. 공동주택의 관리와 관련한 산업이 건전한 발전을 꾀할 수 있도록 할 것

② 관리주체는 공동주택을 효율적이고 안전하게 관리하여야 한다.

③ 입주자등은 공동체 생활의 질서가 유지될 수 있도록 이웃을 배려하고 관리주체의 업무에 협조하여야 한다.

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택(이하 “소규모 공동주택”이라 한다)의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다. <개정 2023. 10. 24.>

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

제85조(관리비용 등의 지원) ①지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리, 층간소음 개선을 위한 층간소음의 측정·진단에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치·운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다.

2

서울특별시 영등포구 공동주택 관리 등에 관한 조례

제1조(목적) 이 조례는 「공동주택관리법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "공동주택"이란 「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항제1호에서 규정한 주택을 말한다.
2. "관리주체"란 법 제2조제1항제10호에서 규정한 자를 말한다.
3. "의무관리대상 공동주택"이란 「공동주택관리법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제2조에서 규정한 주택을 말한다.
4. "임의관리대상 공동주택"이란 의무관리대상 공동주택을 제외한 20세대 이상 공동주택을 말한다.

제3조(적용범위) 이 조례는 의무관리대상 공동주택과 임의관리대상 공동주택에 대하여 적용한다.

제256회 영등포구의회 임시회

「서울특별시 영등포구 경계결정위원회 구성
및 운영에 관한 조례안」

검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2024. 11. 1.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「서울특별시 영등포구 경계결정위원회 구성 및 운영에 관한 조례안」

검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제426호로 2024년 10월 14일 영등포구청장으로부터 제출되어 2024년 10월 18일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

토지의 실제 현황과 일치하지 아니하는 지적공부의 등록사항을 바로 잡고 종이에 구현된 지적을 디지털 지적으로 전환함으로써 국토를 효율적으로 관리함과 아울러 국민의 재산권보호에 기여함을 위하여 제정된 「지적재조사에 관한 특별법」에서 정한, 서울특별시 영등포구 경계결정위원회 구성과 운영 등에 필요한 사항을 조례로 제정하고자 함.

3. 주요내용

가. 조례 제정 목적(안 제1조)

나. 위원회 기능 및 구성에 관한 사항(안 제2조~제6조)

다. 위원장 직무와 회의 운영에 관한 사항(안 제7조~제10조)

라. 회의참석 수당 등 운영세칙에 관한 사항(안 제11조~제12조)

4. 참고사항

가. 관계법령: 「지적재조사에 관한 특별법」

나. 예산조치: 해당 없음

다. 입법예고(2024.9.12.~2024.10.2.) 결과: 의견 없음

5. 검토의견

○ 본 제정조례안은

- 상위법령에서 조례로 위임한 규정을 토대로 구청장이 경계 설정에 관한 이의신청 등을 의결하기 위해서 자치구 경계설정 위원회의 구성 및 운영에 관한 사항에 대하여 근거를 마련하고자 제출된 안건으로,

○ 주요 내용으로

- 안 제1조는 「지적재조사에 관한 특별법」 제31조에 따라 경계결정위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항을 규정
- 안 제2조에서 제6조까지는 「지적재조사에 관한 특별법」 제31조에 따라 경계결정위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항을 명시하였으며,
- 안 제7조에서 제10조까지는 위원장의 직무수행, 회의 소집 및 개최에 관한 사항 등 규정함.
- 안 제11조와 제12조에서는 수당지급 기준 및 운영에 필요한 세부사항을 명시

○ 검토결과

- 1910년경 일본의 토지조사사업¹⁾으로 낙후된 기술(평판과 대나무자로 측량하여 수기로 만든 종이지적)로 조사되었으며 종이 지적도는 시간이 지날수록 훼손 또는 변형되는 문제점을 안고 있음, 측량기술은 발달하였으나 지적공부의 등록사항이 토지의 실제현황과 일치하지 않는 경우가 전 국토의 15퍼센트에 달하고 있어 이를 방치할 때, 잘못된 토지경계로 인해 발생하는 이웃간의 분쟁으로 삶의 질이 저하될 수 있는 상황에 이르렀음.
- 한편 우리나라에서 경계를 놓고 매년 벌어지는 행정소송 비용만 연간 약 4천억원에 이르기엔 디지털 시대에 어울리도록 정확한 지적공부로 전환하고 잘못된 등록사항을 바로 잡아 국토의 효율적 관리와 국민의 재산권 보호를 마련하고자 함이 「지적재조사에 관한 특별법」 제정 이유임.
- 우리 구는 2012년 「지적재조사에 관한 특별법」이 시행된 이후 동법 제30조2)에 근거하여 2013년 「서울특별시 영등포구 지적재조사위원회 운영에 관한 조례」는 제정하여 운영하였으나, 동법 제31조에 대한 조례는 제정되지 않았음. 한편 2023년 행정사무감사 결과의 지적사항을 시정하기 위해 상위법령 위임에 근거한 제정안으로 금번 「서울특별시 영등포구 경계결정위원회 구성 및 운영에

1) 100여년 전 작성된 지적의 측량원점(동경)을 사용해 세계표준과 365M 차이.

2) 시·군·구 지적재조사위원회: 시·군·구의 지적재조사사업에 관한 주요 정책을 심의·의결하기 위하여 지적소관청 소속으로 시·군·구 지적재조사위원회(이하 “시·군·구 위원회”라 한다)를 둘 수 있다.

관한 조례」 제정안을 제출하게 되었음.

- 안 제2조에서는 경계결정위원회의 결정사항을 규정하고
- 안 제3조에서 제6조까지는 동 위원회의 구성을 세분화하고 구성 위원의 임기와 해촉 등 운영에 관한 사항을 구체화하여 명시함.
- 안 제7조에서 제10조까지는 위원회의 원활한 회의 등을 위하여 위원장의 직무 등에 대하여 근거를 규정함.
- 지적재조사사업에 관한 주요정책을 심의·의결하기 위한 재적재조사위원회는 조례로 제정하여 그 근거가 마련되어 있으나 경계결정위원회도 경계설정의 결정과 아울러 그 결정에 따른 이의신청에 관한 결정도 의결하고 있으므로, 원활하고 효율적인 지적재조사사업 추진을 위해서 위원회 필요성의 제고와 함께 규정이 필요하다고 판단됨.
- 바른 토지경계 구축은 불규칙한 토지모양을 직선으로 정리하여 토지이용이 편리하도록 하는 등의 토지이용가치 상승 및 지역균형발전을 촉진하며 정확한 토지정보의 제공은 행정력 낭비를 감소하며 건축 및 개발 등에 필요한 행정절차 등을 간소화시켜 직접적 경제효과를 유발함. 이의 신청에 대한 경계설정의 결정 심의 및 의결은 사회적 갈등 유발에 대한 선제적 대응이 될 수 있다고 사료됨.
- 한편 서울시에서는 19개의 자치구가 지적재조사위원회와 경계결정위원회 조례가 동시에 제정되어 있으며
- 본 조례안은 상위법에서 정한 사항을 반영하여 저촉되는 사항이 없어 제정의 타당성이 있다고 사료됨.

참고 자료

1

지적재조사에 관한 특별법

제31조(경계결정위원회) 이① 다음 각 호의 사항을 의결하기 위하여 지적소관청 소속으로 경계결정위원회를 둔다.

1. 경계설정에 관한 결정
 2. 경계설정에 따른 이의신청에 관한 결정
- ② 경계결정위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 11명 이내의 위원으로 구성한다.
- ③ 경계결정위원회의 위원장은 위원인 판사가 되며, 부위원장은 위원 중에서 지적소관청이 지정한다.
- ④ 경계결정위원회의 위원은 다음 각 호에서 정하는 사람이 된다. 다만, 제3호 및 제4호의 위원은 해당 지적재조사지구에 관한 안건인 경우에 위원으로 참석할 수 있다.
1. 관할 지방법원장이 지명하는 판사
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 지적소관청이 임명 또는 위촉하는 사람
 - 가. 지적소관청 소속 5급 이상 공무원
 - 나. 변호사, 법학교수, 그 밖에 법률지식이 풍부한 사람
 - 다. 지적측량기술자, 감정평가사, 그 밖에 지적재조사사업에 관한 전문성을 갖춘 사람
 3. 각 지적재조사지구의 토지소유자(토지소유자협의회가 구성된 경우에는 토지소유자협의회가 추천하는 사람을 말한다)
 4. 각 지적재조사지구의 읍장·면장·동장
- ⑤ 경계결정위원회의 위원에는 제4항제3호에 해당하는 위원이 반드시 포함되어야 한다.
- ⑥ 경계결정위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 한다.
- ⑦ 경계결정위원회는 직권 또는 토지소유자나 이해관계인의 신청에 따라 사실조사를 하거나 신청인 또는 토지소유자나 이해관계인에게 필요한 서류의 제출을 요청할 수 있으며, 지적소관청의 소속 공무원으로 하여금 사실조사를 하게 할 수 있다.
- ⑧ 토지소유자나 이해관계인은 경계결정위원회에 출석하여 의견을 진술하거나 필요한 증빙서류를 제출할 수 있다.
- ⑨ 경계결정위원회의 결정 또는 의결은 문서로써 재적위원 과반수의 찬성이 있어야 한다.
- ⑩ 제9항에 따른 결정서 또는 의결서에는 주문, 결정 또는 의결 이유, 결정 또는 의

결 일자 및 결정 또는 의결에 참여한 위원의 성명을 기재하고, 결정 또는 의결에 참여한 위원 전원이 서명날인하여야 한다. 다만, 서명날인을 거부하거나 서명날인을 할 수 없는 부득이한 사유가 있는 위원의 경우 해당 위원의 서명날인을 생략하고 그 사유만을 기재할 수 있다.

⑪ 경계결정위원회의 조직 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 해당 시·군·구의 조례로 정한다.

2

서울특별시 영등포구 지적재조사위원회 운영에 관한 조례

제1조(목적) 이 조례는 「지적재조사에 관한 특별법」 제30조에 따라 서울특별시 영등포구 지적재조사위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(기능) 서울특별시 영등포구 지적재조사위원회(이하 "위원회"라 한다)는 「지적재조사에 관한 특별법」(이하 "법"이라 한다) 제30조제2항에 따른 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 법 제12조제2항제3호에 따른 경계복원측량 또는 지적공부정리의 허용 여부
2. 법 제19조에 따른 지목의 변경
3. 법 제20조에 따른 조정금의 산정
4. 법 제21조의2제2항에 따른 조정금 이의신청에 관한 결정
5. 그 밖에 지적재조사사업에 필요하여 위원장이 회의에 부치는 사항

제3조(구성) ① 위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성하되, 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 않도록 하여야 한다

② 위원장은 구청장이 되며, 부위원장은 위원장이 지명한다.

③ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 위원장이 임명 또는 위촉한다. 다만, 제2호의 위원은 해당 지적재조사지구에 관한 안건인 경우에 위원으로 참석할 수 있다.

1. 소관 업무 담당 국장
2. 해당 지적재조사지구의 동장
3. 판사·검사 또는 변호사
4. 법학이나 지적 또는 측량 분야의 교수로 재직하고 있거나 있었던 사람
5. 그 밖에 지적재조사사업에 관하여 전문성을 갖춘 사람