

의안 번호	1081
----------	------

울산광역시 중구 공동주택 지원 조례 일부개정조례안

검 토 보 고 서

1. 검토경과

- 가. 제출연월일 : 2014. 10. 08.(수)
- 나. 제 출 자 : 울산광역시 중구청장
- 다. 위원회회부 : 2014. 10. 10.(금)
- 라. 위원회심사 : 2014. 10. 17.(금)

2. 개정이유

「주택법」 제43조제9항에 의거 공동주택 지원 대상 및 지원 기준을 확대·완화함으로써 공동주택 입주자의 주거수준 향상에 기여하고, 법제처의 알기 쉬운 법령 정비 기준에 따라 문구를 정비하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 보조금 재신청 기간 완화(안 제6조제2항)
 - 보조금 신청 후 7년 이내 → 5년 이내
- 나. 보조금 비율 확대(안 제6조제3항 별표)
 - 50~70% → 50~80%
- 다. 법제처의 알기 쉬운 법령 정비기준에 따라 용어와 문구를 정비(안 제9조)
 - ~에 의한(~에 따른), ~에 의하여(~에 따라),

기타(그 밖에), 자(사람), 의한(따른), 의하여(따라),
1인(1명), 용어의 정의는(용어의 뜻은)

4. 근거법규

- 「주택법」 제43조제9항

5. 검토의견

- 본 조례안은 「주택법」 제43조제9항에 의거 공동주택 지원 대상 및 지원 기준을 확대·완화함으로써 공동주택 입주자의 주거수준 향상에 기여하고, 법제처의 알기 쉬운 법령 정비 기준에 따라 문구를 정비하는 일부개정 조례안으로
- 조례 개정에 대한 제반절차를 이행하였으며 상위법과 관련규정을 검토한 바 저촉되거나 문제점은 없는 것으로 판단됨.

〈 관 계 법 령 〉

□ 주택법

제43조(관리주체 등) ① 대통령령으로 정하는 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우와 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 제2항에 따라 관리할 것을 요구하여야 한다. <개정 2013.12.24.>

② 입주자는 제1항에 해당하는 공동주택을 제4항에 따라 자치관리하거나 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

③ 입주자는 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

④ 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하려는 경우에는 제1항에 따른 요구가 있었던 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다. 다만, 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 한다.

⑤ 사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다. <개정 2013.12.24.>

⑥ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 이내에 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 하

며, 관리주체가 변경된 경우에도 또한 같다. 다만, 제5항에 따른 관리주체의 관리기간은 대통령령으로 정한다. <개정 2011.9.16.>

1. 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
2. 제4항에 따른 자치관리기구가 구성된 경우
3. 제5항에 따른 주택관리업자가 선정된 경우

⑦ 입주자대표회의는 제3항에 따라 공동주택의 관리를 위탁할 주택관리업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다. <신설 2013.12.24.>

1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이하 "전자입찰방식"이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

⑧ 다음 각 호에 해당하는 사항 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2013.12.24.>

1. 제1항에 따른 통지·요구의 방법 및 절차
2. 제3항에 따른 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항
3. 관리주체의 업무
4. 관리방법의 변경
5. 공동주택관리기구(제4항에 따른 자치관리기구를 포함한다)의 구성·기능·운영

⑨ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제8항에 따른 관리주체가 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다. <개정 2013.12.24.>

⑩ 입주자대표회의와 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 이 경우 「임대주택법」 제29조에 따라 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 같은 조 제3항 각 호의 사항에 관하여 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다.

(제171회-복지건설위제2차부록)

<신설 2013.12.24.>

- ⑪ 제10항의 관리에 관한 사항, 공동결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2013.12.24.>

[전문개정 2009.2.3.]

[시행일 : 2014.6.25.] 제43조제1항, 제43조제5항, 제43조제7항, 제43조제8항, 제43조제9항, 제43조제10항, 제43조제11항

[시행일 : 2015.1.1.] 제43조제7항제1호

※ 구·군별 현황

(2014. 09. 30 현재)

구 분	공동주택 보조금 지원사업				공동주택 지원사업 ¹⁾
	중 구	남 구	동 구	북 구	울주군
공동주택수 ²⁾ (지원대상수)	1,152개소 (72개소)	386개소 (260개소)	163개소 (122개소)	95개소 (243개 ³⁾)	128개소 (107개소)
예산현액	3억원	5억원	5억원	5억원	공사비 15억원 설계비 등 12억원
보 조 금 재신청기간	7년	5년	5년	5년	-
적용범위	10년 경과	10년 경과	10년 경과	7년 경과	5년 경과

1) 공동주택 지원사업 : 심의회를 거쳐 사업 선정하여 울주군에서 사업 직접 시행(공용시설에 대한 신설, 교체, 보수, 소수리 등)

2) 공동주택수 : 주택법에 의한 공동주택

3) 공동주택 68개소/ 175개소는 20세대 미만 건축허가 주택 추가 지원