

부천시 주택 조례 전부개정조례안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2006년 9월 29일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2006년 10월 2일

다. 상정 및 의결일자

- 제131회 부천시의회(임시회) 제2차 건설교통위원회 (2006년 10월 12일)
상정·의결

2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 건축과장 윤 석 현)

□ 제안이유

- 공동주택단지 안에 설치된 공공시설물의 보수 등 관리에 필요한 비용을 지원하는 보조금의 한도액을 최고 5천만원까지로 조정하는 등, 그 밖에 현행 규정의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

□ 주요골자

- 공동주택 단지는 친환경적인 계획으로 쾌적한 주거환경이 확보될 수 있도록 판상형의 공동주택은 4호연립 이하로 계획하도록 하고, 건설 세대수가 100세대 미만은 승인권자가 단지의 특성상 부득이 하다고 인정하는 경우 단지 실정에 맞도록 계획할 수 있도록 함.(안 제3조)
- 주차난 해소를 위하여 세대당 1대 이상의 주차장을 설치하도록 함.
(안 제7조)
- 시장은 건설하고 하자 없는 공동주택의 건설을 위하여 공동주택 감리현장을 평가하여 우수감리자를 선정하고, 공동주택관리의 활성화

를 위하여 매년 공동주택 단지를 평가하고 우수관리단지를 선정하여 표창과 함께 시상금 및 시상품을 지급할 수 있도록 함.

(안 제9조 및 제10조)

- 시장은 공동주택 관리업무에 필요한 비용의 일부를 지원하는 기준 및 방법을 정하여 주거수준 향상 및 환경개선에 기여하기 위하여 지원할 수 있도록 함.(안 제11조 제1항)
- 보조금의 지원 규모는 예산의 범위 안에서 정하되 지원비율은 총사업비의 2분의 1까지 지원하고, 단지규모가 300세대 미만은 2천만원, 500세대 미만은 3천만원, 1천세대 미만은 4천만원, 1천세대 이상은 5천만원을 초과할 수 없도록 함.(안 제12조 제2항)
- 공동주택 지원 사업의 사항을 심의·의결하기 위하여 관계전문가, 관련 실·과장 등을 포함한 10인 이내의 위원을 구성하여 공동주택지원심의위원회를 설치·운영하도록 함.(안 제19조 내지 제22조)
- 분쟁조정위원회의 조정사무중 임대사업자와 임차인대표회의간의 분쟁에 관한 사항 및 공공건설 임대주택의 분양전환시 분쟁 등에 관한 사항을 추가로 운영하도록 함(안 제25조)

3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○ 지원 적용대상을 몇년 경과된 공동주택부터 인지 ?	○ 15년이상 공동주택으로 정하였음.
○ 타시의 조례에서도 대부분 10년으로 정하고 있는데 ?	○ 지원대상에서 지원금액은 심의위원회에서 심사 결정하는 사안이나 15년으로 확대된 것은 시의 재정여건을 감안하고 지원혜택이 많은 단지에 적용될수 있도록 위함.
○ 공동주택 하자보수 기간과의 상관관계는 ?	○ 공동주택 10년이상 하자보수기간에 해당하는 사항은 골조부분에 해당되며, 실질적 조례에 근거한 지원 대상은 아님.
○ 구도심의 다세대 주택도 해당되는지 ?	○ 주택법에서 규정하는 공동주택이므로 해당되지 않음.

질 의	답 변
<p>○ 지원연한을 15년으로 정한 사유는 ?</p> <p>○ 지원금액의 범위에 대하여 ?</p>	<p>○ 20년부터 재건축이 가능하며, 15년 이상되면 건축물을 보수하는 사례가 증가될것으로 예상함.</p> <p>○ 종전의 조례를 기준으로 단지별 5천만원으로 일괄 적용 산정할시 335 단지에 약167억 정도 소요되며 개정 조례안에 근거하여 2천에서 5천만원까지 차등적용하면 273단지에 약 56억정도 소요예산이 산출됨.</p>

4. 토론요지

가. 찬성토론 : 없 음

나. 반대토론 : 없 음

5. 심사결과

○ 수정 의결

6. 소수의견의 요지

○ 없 음

7. 기타 필요한 사항

○ 없 음

부천시 주택 조례 전부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 제41호
의결 년월일	2006. 10. 19 (제131회)

제안년월일 : 2006. 10. 11

제안자 : 건설교통위원장

1. 수정이유

- 우리시의 주거문화는 단독주택에서 공동주택 문화로 변화되고 있으며 점차 구도심권의 재개발로 인한 공동주택은 증가하여 공동주택의 공공부문에 대한 지원은 필요한 사항이나 시 재정여건을 감안해야 하고 형평성 문제등 다수시민의 혜택이 보장되어야 하며,
- 공동주택은 10년이 경과되면 골조부분을 제외한 하자 보수기간이 종료되고 공동경비를 활용 정비, 보수의 문제를 시 재정으로 지원하도록 하고,
- 위촉위원의 임기를 3년으로 하고 연임 제한규정이 없을때 발생할 수 있는 부작용을 미연에 방지하기 위하여 공무원을 제외한 위촉위원의 임기는 2년으로 하고 1회에 한하여 연임하도록 제한함.

2. 주요골자

- 공동주택 지원의 적용대상을 사용승인일로부터 15년이 경과한 공동주택에 대하여 10년으로 축소하도록 함.(안 제11조 제2항)
- 위촉위원의 임기를 3년으로 하고, 연임할수 있는 규정을 임기를 2년으로 하고, 1회에 한하여 연임할수 있도록 제한함.(안 제20조 제4항)

부천시 주택 조례 전부개정조례안에 대한 수정안

부천시 주택 조례 일부개정조례안중 다음과 같이 수정한다.

- “지원대상 공영주택은 법 제16조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제28조 제1항에 의하여 공동주택중에서 사용승인일로부터 15년이 경과한 공동주택에 대하여 적용한다.”를 “지원대상 공영주택은 법 제16조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제28조 제1항에 의하여 공동주택중에서 사용승인일로부터 10년이 경과한 공동주택에 대하여 적용한다.”로 수정 한다. (안 제11조 제2항)
- “위촉위원의 임기는 3년으로 하되, 연임할수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.”를 “위촉위원의 임기는 2년으로 하되, 1회에 한하여 연임할수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.”로 수정한다. (안 제20조 제4항)

신·구조문대비표

개정안	수정안
<p>제1조~제10조 (생략)</p> <p>제11조(적용대상)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 지원대상 공영주택은 법 제16조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제28조 제1항에 의하여 공동주택중에서 사용승인일로부터 <u>15년이</u> 경과한 공동주택에 대하여 적용한다.</p> <p>제12조~제19조 (생략)</p> <p>제20조(위원회의 구성 및 운영)</p> <p>①~③ (생략)</p> <p>④ 위촉위원의 임기는 <u>3년으로 하되, 연임할수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.</u></p> <p>제21조~제45조 (생략)</p>	<p>제1조~제10조 (개정안과 같음)</p> <p>제5조(적용대상)</p> <p>① (개정안과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- <u>10년이</u> ----- -----.</p> <p>제12조~제19조 (개정안과 같음)</p> <p>제20조(위원회의 구성 및 운영)</p> <p>①~③ (개정안과 같음)</p> <p>④ ----- <u>2년으로 하되, 1회에 한하여 연임할수 있다.</u> ----- -----.</p> <p>제21조~제45조 (개정안과 같음)</p>

[수정안포함]

부천시 주택 조례 전부개정조례

부천시 주택 조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

부천시 주택 조례

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「주택법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용 범위) 이 조례는 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제16조 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제28조의 규정에 의하여 사업계획승인(사업시행인가를 포함한다)을 얻은 또는 얻고자 하는 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(이하 “공동주택”이라 한다)에 대하여 적용하며, 관계법령 및 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례가 정하는 바에 의한다.

제2장 주택건설기준 등

제3조(단지 및 주동계획) 공동주택 단지는 인접 건축물과의 조화와

자연경관을 고려한 친환경적인 계획이 되도록 하여야 하며, 아름답고 쾌적한 주거환경이 확보될 수 있도록 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 계획하여야 한다.

1. 판상형의 공동주택은 4호 연립 이하로 계획하되, 건설 세대수가 100세대 미만은 승인권자가 단지의 특성상 부득이 하다고 인정하는 경우 단지 실정에 맞게 할 것
2. 방음시설은 방음둔덕을 이용하여 차폐림을 식재하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 방음벽을 설치하는 경우에는 미관향상을 위하여 목재 등 친환경 재료를 이용하고, 덩굴류 식재 등을 포함할 것
3. 단지 외곽의 담장은 설치하지 아니하는 것을 원칙으로 하되, 사생활 보호를 위하여 차폐가 필요한 경우에는 주변도로 및 환경 등을 고려하여 생울타리 또는 목책 등으로 할 것
4. 철도·고속도로·자동차 전용도로 및 폭 20미터 이상인 일반도로변에 위치한 단지의 경우에는 입주 후 소음 등의 민원발생을 사전에 예방하기 위하여 소음발생경계선(건축선 등을 말한다)에서 최소 10미터 이상 떨어지도록 배치하며, 관련 규정에서 정한 소음 규제치를 초과하지 아니하도록 계획하되, 100세대미만 단지의 경우에는 단지의 특성을 고려하여 4미터 이상 떨어지도록 할 것
5. □형·H형·T형·L형 및 ㄷ형과 이와 유사한 형태의 건축물 배치는 일조, 통풍, 사생활 침해 등의 문제가 발생되므로 계획하지아니하

고, T형 및 L형에 대하여는 불가피한 경우 건축물 사이를 충분히 떨어뜨리며 세대의 주된 개구부 방향이 일치되지 아니하게 하여 개방감을 확보할 것

제4조(지붕 및 옥탑) 공동주택의 지붕 및 옥탑 계획에는 다음 각 호의 사항이 반영되어야 한다.

1. 지붕은 주변경관 및 주동입면과 어울리는 재질 및 외관으로 할 것
2. 옥탑 안에 물탱크실의 설치를 원칙적으로 금지하여 옥탑의 높이를 최소화하고, 지붕과 어울리는 외관으로 할 것
3. 하나의 건축물 안에서 층수가 달라져 건물 및 옥탑의 면적이 노출되는 경우에는 이를 보완할 수 있는 외관계획 등을 반영할 것

제5조(건축물의 형태 및 층수) 건축물의 형태 및 층수에 대한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 아파트의 층수는 주변과 조화되는 스카이라인이 형성되도록 할 것
2. 건축물 1동 입면의 지나친 높낮이차를 피하기 위하여 3층 이내에서 조화있게 할 것
3. 보행동선 및 개방감 확보를 위하여 저층부 일부를 피로티로 설치할 경우에는 기둥으로 계획하고, 차량통로로 이용되는 피로티는 피난·소화·이삿짐 운반 등을 위하여 통과 소요 높이는 4.5미터 이상으로 할 것
4. 차량의 통행을 위한 피로티 통로에는 1.5미터 이상의 보도(100

세대 미만의 단지는 1미터 이상)를 확보하여야 하며, 다양한 입면계획이 이루어질 수 있도록 할 것

5. 각 동 주출입구 및 옥탑부분은 건설교통부의 옥탑부분 미관향상을 위한 권장도서 등을 활용하여 특색 있는 입면으로 할 것

제6조(조경계획) 조경계획 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 단지 안 조경부분은 일정공간을 확보하여 소공원 개념이 도입될 수 있도록 일정면적 이상을 확보하여야 하며, 소공원은 그 폭을 6미터 이상으로 할 것. 다만, 100세대 미만의 단지는 5미터 이상으로 하여야 한다.

2. 300세대 이상 공동주택 단지 조경면적 부분에는 자연학습장 등 테마공원을 조성하거나 수경시설물(생태연못, 실개천, 분수 등을 말한다)을 하나 이상 설치하여 환경친화형 공동주택으로 건립될 수 있도록 할 것

3. 담장은 투시형 또는 생울타리로 설치하여 개방감을 확보하여야 하고, 대지와 도로와의 높낮이차가 2미터 이하일 경우에는 경계에 조경석 등을 쌓아 처리할 것

4. 기타 조경계획 관련하여 본 기준에 규정되지 아니한 사항은 건설교통부 조경기준, 경기도 조경기준 및 시 조경기준을 준용할 것

제7조(주차장 계획) 주차장 계획기준은 다음 각 호와 같다.

1. 주차장은 주차난 해소를 위하여 산출된 주차대수가 세대당 1대 미만인 경우에는 세대당 1대 이상으로 계획하되, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조 및 「부천시 주차장 조례」 제17조 규정을 적용하여 강화된 규정에 의하여 계획할 것
2. 공동주택단지 안 도로는 가능한한 주차장의 차로로 이용하지 아니하도록 하고, 별도의 차로를 계획할 것
3. 공동주택단지 안에는 각 동별로 하나 이상의 자전거보관소를 설치할 것

제8조(어린이놀이터 계획) 어린이 놀이터 계획기준은 다음 각 호와 같다.

1. 어린이놀이터는 어린이가 이용하기 편리하고, 일조가 양호하며, 배수에 지장이 없도록 설치하고, 가급적 노인정과 인접하게 배치할 것
2. 어린이놀이터에는 놀이시설 기타 필요한 시설을 설치하되, 안전성을 확보할 수 있는 강도와 내구성을 갖춘 재료를 사용할 것
3. 어린이놀이터는 건축물의 외벽 각 부분으로부터 6미터 이상, 인접대지경계선 및 주택단지 안의 도로 또는 주차장으로부터 3미터 이상 거리를 두어 계획할 것. 다만, 승인권자가 단지의 이용상 부득이 하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니 하다.
4. 어린이놀이터 주변은 상록수 등으로 생물타리를 만들어 차폐조

경을 실시하고, 녹지면적을 충분히 확보할 것

제3장 주택의 관리 등

제9조(우수 감리자 선정) ①시장은 매년 공동주택건설에 참여하는 감리자 중에서 하자 없는 주택건설에 기여한 사람을 우수 감리자로 선정할 수 있다.

②시장은 우수감리자와 당해 감리업무를 수행한 소속 감리원에 대하여는 「부천시 포상 조례」의 규정에 의하여 포상할 수 있으며, 평가자에 대하여는 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

③기타 우수감리자의 선정 및 평가방법, 선정시기 등 이 조례에서 정하지 아니한 사항은 시장이 따로 정한다.

제10조(우수 공동주택단지 선정) ①시장은 공동주택관리의 활성화를 위하여 매년 공동주택 단지의 관리 실태를 평가하여 그 실태가 우수한 단지(이하 “우수단지”라 한다)를 선정할 수 있다.

②시장은 우수단지에 대하여는 「부천시 포상 조례」의 규정에 의하여 포상하고, 우수단지 인증마크를 수여할 수 있으며, 평가자에 대하여는 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

③기타 우수단지의 선정 및 평가 방법, 평가시기 등 이 조례에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 시장이 따로 정한다.

제4장 공동주택 지원

제11조(적용대상 등) ①시장은 법 제43조제8항 규정에 의하여 공동주택의 관리업무에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

②지원대상 공동주택은 법 제16조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제28조제1항에 의하여 사업승인 또는 사업시행인가를 얻어 건설한 20세대 이상의 공동주택 중에서 사용승인일로부터 10년이 경과한 공동주택에 대하여 적용한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 안전진단을 실시할 예정인 공동주택은 제외한다.

제12조(지원범위) ①공동주택 관리비용의 지원범위는 다음 각 호와 같다.

1. 단지 안 도로, 보도 및 보안등의 보수
2. 어린이놀이터 및 경로당의 보수
3. 하수도 준설 및 보수
4. 단지 개방을 위한 담장 허물기 사업(「부천시 주차장 조례」 제24조제2항의 사업을 제외한다)
5. 단지 안의 공개공지 시설물 보수
6. 기타 시장이 공익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설관리 및 보수

②보조금은 예산의 범위 안에서 총사업비의 2분의 1 까지 보조하

되, 단지규모가 300세대 미만은 2천만원, 500세대 미만은 3천만원, 1천세대 미만은 4천만원, 1천세대 이상은 5천만원을 초과할 수 없다.

③보조금 지원 교부결정 통지를 받은 관리주체는 자부담을 확보하여 보조금 교부 신청 및 보조사업에 착수하여야 한다.

④보조금을 지급하기 전에 담당공무원은 현장확인 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

⑤보조금 지원을 받은 공동주택은 5년 이내에 보조금을 지원 받을 수 없다.

제13조(지원 신청) ①제12조제1항에 해당하는 사업의 지원을 받고자 하는 공동주택 관리주체는 입주자 과반수 이상의 동의를 얻거나 관리규약에 의한 입주자대표회의의 의결을 거쳐 다음 각 호의 사항을 기재한 별지 제1호서식의 신청서를 작성하여 시장에게 신청하여야 한다. 다만, 입주자대표회의가 구성되지 아니한 공동주택의 경우에는 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 입주자대표가 신청할 수 있다.

1. 공동주택의 단지 명칭 및 주소
2. 사업의 목적과 그 내용
3. 사업에 소요되는 총 경비와 지원 받고자 하는 금액 및 산출근거
4. 공동주택 관리주체가 부담하여야 할 금액 및 산출근거

5. 사업의 착수예정일과 완료예정일

6. 사업계획서

7. 기타 시장이 필요하다고 인정하는 사항

②시장은 공동주택지원계획을 매년 2월말까지 수립·공고하여야 하며, 공동주택단지의 관리주체(대표자를 포함한다. 이하 같다)는 공고일부터 3월 이내에 제1항에 의한 공동주택지원신청서를 작성하여 제출하여야 한다.

제14조(지원사업의 결정 등) ①시장은 제13조제1항에 의한 신청을 받은 때에는 소관 부서별로 지원대상 사업의 필요성·타당성 등을 확인하게 한 후 공동주택지원심의위원회의 심의를 거쳐 보조금 교부를 결정한다.

②시장은 제1항의 규정에 의하여 지원대상 사업이 결정된 때에는 그 결과를 당해 공동주택 관리주체에게 통보한다.

③보조금 신청금액이 예산의 범위를 초과할 경우에는 공동주택지원 심의위원회의 심의를 거쳐 지원 우선순위를 결정한다.

제15조(사정변경 등) 관리주체는 지원금 교부 후 부득이한 사정으로 인하여 지원사업의 내용을 변경하거나 그 사업을 중지 또는 취소하고자 할 경우에는 사전에 시장의 승인을 얻어야 한다.

제16조(지원금의 목적 외 사용금지) ①관리주체는 지원금의 교부결정 내용 및 조건과 관계법령에 의거 지원사업을 성실히 수행하여야

하며, 그 지원금을 다른 용도에 사용하여서는 아니 된다.

②시장은 지원금을 교부받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 행위를 한 때에는 그 지원금의 교부를 중지하거나 이미 교부한 지원금의 전부 또는 일부의 반환을 명하여야 하고, 다음번 지원사업의 대상에서 제외한다.

1. 지원금을 교부 목적 외로 사용한 때
2. 지원사업의 전부 또는 일부를 미 이행한 때
3. 지원사업의 목적을 달성할 수 없다고 인정할 때
4. 허위 또는 부정한 방법으로 지원금을 받았을 때
5. 이 조례에 의한 명령 또는 처분에 위반하거나 검사거부 또는 허위보고를 하였을 때

제17조(정산 및 보조금 교부 등) ①지원금을 교부받은 각 공동주택의 관리주체는 사업종료 후 30일 이내에 다음 각 호의 정산보고서를 별지 제2호서식에 의거 제출하여야 한다.

1. 사업추진실적 보고서 및 정산보고서
2. 자체평가내용
3. 지출증빙서류
4. 기타 시장이 정하는 사항이 포함된 사항

②제1항제3호의 지출증빙서류는 신용카드 매출전표, 세금계산서, 기타 이에 준하는 서류로 한다.

③시장은 제1항에 따라 관리주체로부터 정산서를 제출받은 때에는 예산의 집행을 위하여 필요하다고 인정할 경우 담당자로 하여금 현장조사 등을 통하여 사업의 완료여부, 사업비 지출의 적정성 등을 검토한 후 보조금을 정산한다.

④시장은 관리주체가 제1항의 보고서 등을 제출하지 아니하거나 제2항의 검사거부 및 허위보고를 한 경우에는 지원금을 지급하지 아니하고, 다음번 지원사업의 대상에서 제외한다.

⑤지원금을 교부받은 공동주택 관리주체는 교부받은 지원금에 대하여 별도의 계정을 설정하고, 수입 및 지출을 명백히 구분하여 경리하여야 한다.

제18조(준용) 이 조례에 규정되지 아니한 각 공동주택의 보조에 관한 사항은 「부천시 보조금 관리 조례」 및 「부천시 재무회계 규칙」의 관계규정을 준용하고, 제16조의 규정에 의한 지원금 반환은 지방세 징수의 예에 의한다.

제5장 공동주택지원심의위원회

제19조(위원회 설치 및 기능) ①공동주택관리지원사업에 관한 다음 각 호의 사항을 심의·조정하여 시장의 자문에 응하기 위하여 시에 공동주택지원심의위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

1. 지원대상 사업이 법령과 예산의 목적에 부합하는지 여부
2. 지원대상 사업내용 및 사업금액 산정의 적정성 여부
3. 지원대상 사업의 우선순위 및 지원금 규모 등에 관한 사항
4. 기타 공동주택 관리업무 지원과 관련하여 시장 또는 위원장이 토의에 부치는 사항

②위원회가 제1항의 규정에 의하여 보조금 규모 및 우선순위를 정하는 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여 심의·조정한다.

1. 입주민 수혜 및 관리주체의 관리업무 실태
2. 시설물 노후 및 보조사업의 효과
3. 사용승인후 경과기간이 오래되고, 소형평형 비율이 높은 공동주택
4. 기타 시장이 인정하는 공동주택

③보조금지원 신청이 3회 이상 누락된 공동주택 단지에 대하여는 제2항의 규정에 불구하고 우선 지원 대상으로 할 수 있다.

제20조(위원회의 구성 및 운영) ①위원회는 위원장 1인과 부위원장 1인을 포함한 10인 이내의 위원으로 구성한다.

②위원회의 위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 주택업무담당국장이 된다.

③위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉하는 사람이 된다.

1. 건축·토목·조경·공동주택관리에 대한 식견과 경험이 풍부한
전문가

2. 시설공사과장, 건축과장, 기타 관련과장

④ 위촉위원의 임기는 2년으로 하되, 1회에 한하여 연임할 수 있다.
다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

제21조(위원장 등의 직무) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의
직무를 통할한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 부위
원장이 그 직무를 대행하며, 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한
사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원장이 미리 지명하는 위
원이 그 직무를 대행한다.

③ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 두되, 간사는
공동주택 지원업무 담당팀장이 된다.

④ 위원장은 이 조례에 규정된 사항 이외에 위원회의 운영에 관하
여 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 정한다.

제22조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원회의 위원이 다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 경우에는 그 안건 심의에서 제척된다.

1. 위원이 당해 공동주택 단지 안에 거주하는 경우

2. 위원이 당해 공동주택 지원사업과 관련하여 특별한 이해관계를

갖고 있는 경우

②신청자는 위원 중에서 심의의 공정성을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 기피신청을 할 수 있다. 이 경우 기피신청에 대하여는 위원장이 결정한다.

③위원이 제1항 및 제2항의 사유에 해당하는 때에는 스스로 그 안건의 심의에서 회피할 수 있다.

제23조(회의 및 수당 등) ①위원장은 위원회의 회의를 소집하며, 그 의장이 된다.

②재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석의원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 7일전까지 일시·장소 및 안건 등을 각 위원에게 서면 또는 유·무선 등으로 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 그러하지 아니 하다.

④위원회의 회의에 참석한 위원에 대하여는 예산의 범위 안에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 직무와 관련하여 참석하는 경우에는 그러하지 아니 하다.

제6장 공동주택관리분쟁조정위원회

제24조(설치) 시장은 법 제52조제1항의 규정에 의하여 공동주택관리분쟁조정위원회(이하 “분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다.

제25조(기능) 분쟁조정위원회는 법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인서를 받았거나 법 제29조제1항의 규정에 의하여 사용검사를 받은 공동주택에서 발생하는 다음 각 호의 사항과 「임대주택법」 제17조의2의 규정에 의한 임대주택의 분쟁을 조정하고, 시장의 자문에 응한다. 다만, 소송계류 중이거나 공동주택관리규약(이하 “관리규약”이라 한다)에 의한 입주자대표회의의 의결로서 정하는 사항은 제외한다.

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 분쟁
2. 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 분쟁
3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 분쟁
4. 공동주택(공용부분에 한한다. 이하 이 조에서 같다)의 유지·보수·개량 등에 관한 분쟁
5. 공동주택의 리모델링에 관한 분쟁
6. 위탁관리업체와 입주자대표회의간의 분쟁
7. 임대사업자와 임차인대표회의간의 「임대주택법」 제17조의2제2항 각 호에 관한 분쟁
8. 공공건설 임대주택의 분양전환시 그 가격에 관한 분쟁
9. 기타 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 조정이 필요하다고 시장이 인정하는 사항

제26조(구성) ①분쟁조정위원회는 위원장 1인을 포함하여 10인 이내의 위원으로 구성한다.

②분쟁조정위원회의 위원장은 주택업무담당국장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

③위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 위촉 또는 임명하는 사람이 된다. 이 경우 제1호 및 제2호의 위원은 각 2인으로 한다.

1. 분쟁이 발생한 공동주택의 입주자대표회의가 추천하는 사람
2. 분쟁이 발생한 공동주택의 관리주체가 추천하는 사람
3. 민간단체(「비영리민간단체지원법」 제2조의 규정에 의한 민간단체를 말한다)에서 추천하는 사람
4. 주택관리 관련분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람
5. 공동주택 관리업무와 관련이 있는 공무원

④제3항제1호 및 제2호의 위원은 분쟁사건 별로 위촉하되, 그 임기는 위촉된 때부터 당해 분쟁의 조정절차가 완료된 때까지로 하며, 동항 제3호 및 제4호의 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다.

⑤분쟁조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사를 두되, 간사는 공동주택관리업무 담당팀장이 된다.

제27조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 분쟁조

정위원회의 위원이 될 수 없다.

1. 금치산자·한정치산자 또는 파산자로서 복권되지 아니한 사람
2. 금고이상의 형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 형의 집행이 면제된 날부터 2년을 경과하지 아니한 사람
3. 금고이상의 형의 집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
4. 법원의 판결 또는 법률에 의하여 자격이 상실 또는 정지된 사람

제28조(위원장의 직무) ①위원장은 분쟁조정위원회를 대표하고, 직무를 통할한다.

②위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 부위원장이 그 직무를 대행하며, 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

③위원장은 분쟁조정을 방해하는 사람에 대하여는 퇴장을 명하는 등 회의의 원활한 진행을 위하여 필요한 조치를 할 수 있다.

제29조(회의) ①위원장은 분쟁조정 사건이 신청된 때에는 분쟁조정위원회의 회의를 소집한다.

②위원장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 7일전까지 일시·장소 및 안건 등을 각 위원에게 서면 또는 유·무선 등으로

통지하여야 한다.

③분쟁조정위원회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제30조(위원의 제척) ①분쟁조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 직무의 집행에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자가 당해 분쟁사건의 당사자가 되거나 당해 사건에 관하여 당사자와 공동권리자 또는 의무자의 관계에 있는 경우

2. 위원이 당해 사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우

3. 위원이 당해 사건에 관하여 진술이나 감정을 한 경우

4. 위원이 당해 사건의 원인이 된 처분 또는 부작위에 관여한 경우

②제척의 원인이 있는 때에는 분쟁조정위원회는 직권 또는 당사자의 신청에 의하여 제척의 결정을 한다.

③당사자는 위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 분쟁조정위원회에 기피신청을 할 수 있으며, 분쟁조정위원회는 기피신청이 타당하다고 인정하는 때에는 기피의 결정을 한다.

④위원은 제1항 또는 제3항의 규정에 해당하는 때에는 스스로 그 사건의 직무집행을 회피할 수 있다.

제31조(대표자의 선정 등) ①분쟁조정위원회는 다수인의 이해에 관련

된 분쟁을 조정함에 있어 필요하다고 인정하는 경우에는 그 신청인 또는 당사자로 하여금 2인 이내의 대표자를 선정하게 할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 선정된 대표자는 다른 신청인 또는 피신청인을 위하여 그 사건의 조정에 관한 모든 행위를 할 수 있다. 다만, 신청의 철회 및 조정안의 수락은 다른 당사자들의 서면에 의한 동의를 얻어야 한다.

③대표자가 선정된 때에는 다른 당사자들은 그 대표자를 통하여서만 그 사건에 관한 행위를 할 수 있다.

④대표자를 선정한 당사자들은 필요하다고 인정하는 경우에는 선정된 대표자를 해임하거나 변경할 수 있다. 이 경우 당사자들은 그 사실을 지체 없이 분쟁조정위원회에 통지하여야 한다.

제32조(대리인) ①당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 대리인으로 선임할 수 있다.

1. 당사자의 배우자, 직계존·비속 또는 형제·자매
2. 당사자인 법인의 임·직원

②대리인이 신청의 철회 또는 조정안을 수락하고자 하는 경우에는 당사자의 서면에 의한 위임을 받아야 한다.

제33조(조정 신청 등) ①분쟁의 조정을 받고자 하는 사람은 다음 각 호의 사항을 기재하여 분쟁조정위원회에 별지 제3호서식에 의

한 공동주택관리분쟁조정신청서를 제출하여야 한다.

1. 신청인의 성명(법인인 경우에는 법인명칭) 및 주소
2. 피신청인의 성명(법인인 경우에는 법인명칭) 및 주소
3. 대리인을 선임하는 경우에는 대리인의 성명 및 주소
4. 분쟁의 내용 및 경과
5. 조정을 구하는 취지 및 이유
6. 기타 참고자료

②분쟁조정위원회는 제1항의 규정에 의하여 조정의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정절차를 개시하여야 한다.

제34조(처리기간) ①분쟁조정위원회는 분쟁조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 이를 별지 제4호서식에 의하여 공동주택분쟁조정안을 작성하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 분쟁조정위원회의 의결로 1회에 한하여 15일 이내의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

②분쟁조정위원회는 제1항의 규정에 의하여 기간을 연장하는 경우에는 기간연장의 사유, 기타 기간연장에 관한 사항을 당사자 등에게 통보하여야 한다.

제35조(분쟁조정위원회의 조사권 등) ①분쟁조정위원회는 분쟁의 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁조정위원회의 위원 또는 관계공무원으로 하여금 관계문서를 조사·열람 또는 복사

하도록 하거나 참고인의 의견을 들을 수 있다.

②분쟁조정위원회는 제1항의 규정에 의한 조사결과를 조정의 자료로 할 때에는 당사자의 의견을 들어야 한다.

③제1항의 경우에 분쟁조정위원회의 위원 또는 관계공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제36조(의견의 청취) ①위원장은 분쟁조정위원회의 조정사항과 관련하여 필요하다고 인정할 경우에는 관계공무원 또는 관계전문가를 출석시켜 의견을 듣거나 관계기관 또는 단체에 대하여 자료 및 의견제출 등 협조를 요청할 수 있다.

②분쟁조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁조정 당사자 또는 참고인으로 하여금 분쟁조정위원회에 출석하게 하여 그 의견을 들을 수 있으며, 조정위원회에 출석을 요구할 경우에는 회의개최 10일 전에 별지 제5호서식의 공동주택분쟁조정위원회 출석요구서를 출석대상자에게 미리 통지하여야 한다.

③분쟁조정위원회의 출석통지를 받은 당사자 또는 참고인이 회의에 출석할 수 없는 부득이한 경우에는 미리 서면으로 별지 제6호서식에 의한 의견서를 제출할 수 있다.

제37조(조정 효력) ①분쟁조정위원회는 제38조제1항의 규정에 의하여 조정안을 작성한 때에는 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 조정안을 제시받은 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락여부를 분쟁조정위원회에 통보하여야 한다.

③당사자가 조정안을 수락한 때에는 분쟁조정위원회는 즉시 별지 제7호서식에 의하여 공동주택분쟁조정서를 작성하여야 하며, 위원장 및 각 당사자는 이에 서명·날인하여야 한다.

④당사자가 제3항의 규정에 의하여 조정안을 수락하고 분쟁조정서에 서명·날인한 때에는 당사자간에 분쟁조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

제38조(분쟁조정서의 작성) ①분쟁조정서는 조정안이 당사자 등에 의하여 수락된 날부터 15일 이내에 이를 작성하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 분쟁조정서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 사건번호 및 사건명
2. 당사자 등의 성명 또는 명칭 및 주소
3. 신청의 취지 및 이유
4. 조정내용
5. 작성일자

제39조(조정거부 및 중단) 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당될 경우 조정거부 및 중단을 할 수 있다. 이 경우

조정외의 거부 및 중단 사유 등을 별지 제8호서식에 의하여 신청인에게 통지하여야 한다.

1. 분쟁의 성질상 분쟁조정위원회에서 조정함이 적합하지 아니하다고 인정하거나 당사자 등이 부정한 목적으로 신청되었다고 인정된 때
2. 신청사건 중 일방의 당사자가 소를 제기한 때와 분쟁으로 인하여 민·형사상 소송이 진행 중이거나 계류 중인 경우
3. 관리규약에서 정하는 사항과 입주자대표회의에서 의결한 사항인 경우

제40조(종결 등) ①분쟁조정위원회는 당해 조정신청사건에 관하여 당사자 간에 합의가 이루어질 가능성이 없다고 인정하는 경우에는 조정을 하지 아니하는 결정으로 종결할 수 있다.

②제37조제1항의 규정에 의한 제시가 있는 후 지정된 기간 내에 당사자로부터 수락한다는 뜻의 통지가 없는 때에는 당사자간의 조정은 종결된 것으로 본다.

③분쟁조정위원회는 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 조정이 종결된 때에는 별지 제9호서식에 의하여 이를 당사자에게 통지하여야 한다.

제41조(조정비용) ①분쟁조정위원회가 행하는 조정절차에 필요한 다음 각 호의 비용은 조정의 각 당사자가 이를 부담한다.

1. 감정·진단·시험 등 위원장이 조정심사에 필요하다고 인정하는 사항에 소요되는 비용
2. 검사·조사에 소요되는 비용
3. 녹음·속기록·참고인의 출석 등 기타 조정에 소요되는 비용.
다만, 분쟁조정위원회의 위원·관계공무원의 출석 또는 출장에 소요되는 비용 및 우편료 등은 포함하지 아니 한다.
4. 당사자가 자기주장의 타당성 입증 등을 위하여 스스로 참고인 출석, 진술 또는 비용이 소요되는 사항을 하고자 하는 경우 그 소요되는 비용

②분쟁조정위원회는 제1항의 규정에 의한 비용은 당사자간의 합의에 의하여 정하는 비율에 따라 당사자가 이를 부담하여야 한다. 다만, 당사자가 합의하지 아니하는 경우에는 분쟁조정위원회에서 부담비율을 정한다.

③분쟁조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 당사자에게 제1항의 규정에 의한 비용을 시금고에 예치하게 할 수 있다.

④분쟁조정위원회는 당사자가 제3항의 규정에 의한 비용을 예치한 경우에는 당해 분쟁에 대한 조정안을 작성하여 당사자에게 제시할 때 또는 조정의 거부·중단을 통보한 날부터 15일 이내에 예치된 금액과 제1항의 규정에 의한 비용의 정산서를 작성하여 신청인에게 통지하고 그 차액을 환불하여야 한다.

제42조(회의록) ①분쟁조정위원회의 간사는 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 비치하여야 한다.

1. 회의일시 및 장소
2. 출석위원 및 참석자의 명단
3. 토의사항 및 진행사항
4. 위원 및 참석자의 발언요지
5. 의결사항
6. 기타 중요사항

②분쟁조정위원회의 간사는 회의록을 작성한 후 위원장과 회의에 참석한 2인 이상 위원의 서명·날인을 받아야 한다.

제43조(기록의 열람 및 복사) ①당사자 또는 대리인은 분쟁조정위원회에 사건기록의 열람 또는 복사를 신청할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 열람·복사의 신청은 별지 제10호서식에 의한 서면으로 하여야 한다.

제44조(수당 등) 분쟁조정위원회에 참석한 위원에게는 예산의 범위 안에서 「부천시 위원회 실비변상 조례」가 정하는 바에 따라 일비와 여비를 지급할 수 있다. 다만, 소관부서 업무와 직접 관련하여 출석한 경우에는 그러하지 아니 하다.

제45조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

- ①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.
- ②(일반적 경과조치) 이 조례 시행 전에 시에서 접수한 주택건설사업 계획승인(사업시행인가를 포함한다. 이하 같다) 신청 건에 대하여는 종전의 규정을 적용한다.
- ③(사전절차 진행 중의 경과조치) 이 조례 시행 전에 주택건설사업계획승인을 목적으로 하는 지구단위계획(변경을 포함한다)·건축심의·정비구역지정 등의 신청 중 어느 하나라도 시에 접수된 경우에는 그 목적이 되는 주택건설사업계획승인에 대하여는 이 조례 규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용한다.

【별지 제5호서식】

공동주택관리분쟁조정위원회 출석요구서				
사 건 명				
신청일자				
신청인	선 정 대표자	성 명		주민등록번호
		주 소	(전화)	
	대리인	성 명		주민등록번호
		주 소		
피신청인	선 정 대표자	성 명		주민등록번호
		주 소	(전화)	
	대리인	성 명		주민등록번호
		주 소		
분쟁조정 신청내용				
출 석 대 상 자	성 명	주 소 또는 소 속		자 격
				참고인 또는 당사자
출 석 요 구 일 자		년 월 일(:) ※ 공동주택분쟁조정위원회 개최일자임.		
출 석 장 소				
<p>「부천시 주택 조례」 제36조제2항의 규정에 의하여 위 사건에 관한 귀하의 의견을 청취하고자 하오니 위와 같이 공동주택관리분쟁조정위원회에 출석하여 주시기 바라며, 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 같은 조례 제36조제3항의 규정에 의하여 년 월 일까지 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">부천시공동주택등관리분쟁조정위원회위원장 (인)</p> <p style="text-align: center;">귀 하</p>				
<p>※ 주의사항 출석하실 때에는 이 요구서, 주민등록증, 인장 및 기타 참고자료를 지참하시기 바랍니다.</p>				

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

【별지 제9호서식】

분쟁조정 결과 통지서

아래의 당사자간 분쟁에 대하여 부천시공동주택분쟁조정위원회에서는 분쟁이 보다 합리적으로 해결되도록 하기 위하여 분쟁의 조정안을 아래와 같이 의결 하였기에 「부천시 주택 조례」 제34조 제3항의 규정에 의하여 통지합니다.

년 월 일

부 천 시 장

신 청 인	주 소			
	성 명		전화번호	
피 신청인	주 소			
	성 명		전화번호	
조정을 받고자 하는 사항				
분쟁발생사유				
조 정 내 용				

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

