

부천시 주택 조례 전부개정조례안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2009년 1월 8일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2009년 1월 8일

다. 상정 및 의결일자

- 제149회 부천시의회(임시회) 제4차 건설교통위원회 (2009년 1월 21일)
상정 · 의결

2. 제안설명 요지

(제안 설명자 : 건축과장 안기석)

□ 제안이유

- 위원회정비계획에 따라 공동주택지원심의위원회를 폐지하고, 그 기능을 공동주택관리분쟁조정위원회에서 관장하도록 하며, 공동주택에 대한 보조금 지원 시 300세대 미만의 경우에는 총 사업비의 80퍼센트까지 지원하는 것으로 상향 조정하는 등 현행 규정의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하는 한편,
- 법문장 표기의 한글화 및 어려운 용어를 쉽고 간결하게 다듬어 시민들이 잘 이해할 수 있도록 전부개정 하려는 것임.

□ 주요내용

가. 이 조례의 적용 범위를 정함.(안 제2조)

나. 공동주택단지 및 주동계획, 지붕 및 옥탑, 건축물의 형태 및 층수, 조경계획 등 주택건설기준 등에 관한 사항을 규정함.(안 제3조부터 제6조까지)

다. 우수공동주택단지의 선정에 관한 사항을 규정함.(안 제7조)

라. 보조금의 지원, 보조사업의 종류, 보조금의 신청 및 교부결정 등 공동주택 지원에 관한 사항을 규정함.(안 제8조부터 제16조까지)

마. 부천시공동주택관리분쟁조정위원회의 설치 및 운영에 관한 사항을 규정함.(안 제17조부터 제37조까지)

3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○ 우리시의 공동주택은 몇 퍼센트이며, 보조금 지원 예산은 얼마 인가?	○ 우리시의 공동주택 규모는 약 87 퍼센트이며 예산확보액은 2억 정도임.
○ 보조금의 지원사업을 확대 할 계획은 있는지?	○ 현재는 7개 사업이지만 시장이 인정하는 사업은 예외로 보조금을 지원할 수 있음
○ 우리시에 공동주택관리분쟁조정 위원회는 몇 명으로 구성되어 있으며 분쟁조정 위원회는 몇 명으로 구성되나요?	○ 공동주택관리분쟁조정위원회는 5인으로 상시 구성되어 있으며 분쟁이 발생되면 추가로 4인의 위원을 시장이 위촉하여 운영함.
○ 현행 조례 제7조 주차장 계획을 삭제하여 주차계획 및 자전거 보관소 등 시민에게 불편을 초래할 우려가 있는데 이에 대한 대책은 있는지?	○ 상위법령에 규정되어 있어 중복되므로 문제가 없음.

4. 토론요지

가. 찬성토론 : 없 음

나. 반대토론 : 없 음

5. 심사결과

○ 수정의결

6. 소수의견의 요지

○ 없 음

7. 기타 필요한 사항

○ 없 음

붙임: 부천시 주택 조례 전부개정조례안

부천시 주택 조례 전부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 제364호
의결 년월일	2009. 1. 22. (제149회)

제안년월일 : 2009. 1. 21.

제안자 : 건설교통위원장

1. 수정이유

- 동 조례에서 별지 서식과 조례안이 상이하여 수정하고자함.

2. 주요골자

- [별지 제7호 서식] 에서 사건번호 기재란을 삭제하면서 개정안 제31조제2항제1호에서는 사건번호를 기재하도록 하여 조문의 “사건번호 및’ 은 삭제 하고자함.

부천시 주택 조례 전부개정조례안에 대한 수정안

부천시 주택 조례 전부개정조례안중 다음과 같이 수정한다.

- (안 제31조제2항제1호) '사건번호 및 사건명'을 '사건명'으로 수정한다

신·구조문대비표

원 안	수 정 안
<p>제1조 ~ 제30조 생략</p> <p>제31조(분쟁조정서의 작성) ① 분쟁조정서는 당사자등이 조정안을 수락한 날부터 15일 이내에 이를 작성하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 분쟁조정서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>사건번호 및 사건명</u> 2. 당사자등의 성명 또는 명칭 및 주소 3. 신청의 취지 및 이유 4. 조정내용 5. 작성일자 <p>제32조 ~ 제38조 생략</p>	<p>제1조 ~ 제30조 원안과 같음</p> <p>제31조(분쟁조정서의 작성) ① 분쟁조정서는 당사자등이 조정안을 수락한 날부터 15일 이내에 이를 작성하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 분쟁조정서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>사건명</u> 2. 당사자등의 성명 또는 명칭 및 주소 3. 신청의 취지 및 이유 4. 조정내용 5. 작성일자 <p>제32조 ~ 제38조 원안과 같음</p>

부천시 주택 조례 전부개정조례안

부천시 주택 조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

부천시 주택 조례

제1장 총칙

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

제2조(적용 범위) 이 조례는 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제16조 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제28조에 따라 사업계획승인(사업시행인가를 포함한다)을 받았거나 받고자 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 따른다.

제2장 주택건설기준 등

제3조(공동주택단지 및 주동계획) 공동주택단지는 인접 건축물과의 조화와 자연경관을 고려한 친환경적인 계획이 되도록 하여야 하며, 아름답고 쾌적한 주거환경이 확보될 수 있도록 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 계획하여야 한다. 다만, 시장이 지역특성, 주변여건 및 공동주택단지의 여건 등으로 인하여 이 기준을 따르기 어렵다고 인정하는 경우에는 부천시건축위원회의 의견을 들어 조정하여 적용할 수 있다.

1. 공동주택은 4호 연립 이하로 계획하되, 건설 세대수가 100세대

미만이거나 4층 이하인 공동주택 및 테라스형 공동주택의 경우로서 시장이 공동주택단지의 특성상 부득이 하다고 인정하는 경우에는 공동주택단지의 실정에 맞도록 계획할 것

2. 방음시설은 방음둔덕을 이용하여 차폐수를 식재하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 하게 방음벽을 설치하여야 하는 경우에는 목재 등의 친환경적인 재료를 사용하고, 덩굴성 식물을 식재할 것

3. 공동주택단지 외곽의 담장은 설치하지 아니하는 것을 원칙으로 하되, 사생활 보호를 위하여 차폐가 필요한 경우에는 주변도로 및 환경여건 등을 고려하여 산울타리 또는 목책 등으로 차폐할 것

4. 철도·고속도로·자동차전용도로 및 폭 20미터 이상인 일반도로 변에 위치한 공동주택단지의 경우에는 입주 후 소음 등의 민원 발생을 예방하기 위하여 소음발생경계선(건축선 등을 말한다)에서 최소 10미터 이상 떨어지도록 계획하되, 관련 규정에서 정한 소음 규제치를 초과하지 아니하도록 계획할 것. 다만, 100세대 미만 공동주택단지의 경우에는 공동주택단지의 특성을 고려하여 4미터 이상 떨어지도록 계획하여야 한다.

5. □형·H형·T형·L형 및 ㄷ형과 이와 유사한 형태의 건축물의 배치는 일조, 통풍, 사생활 침해 등의 문제가 발생되므로 계획하지 아니하도록 하고, T형 및 L형의 경우에는 건축물 간격을 충분히 떨어뜨려 세대의 주된 개구부의 방향이 서로 일치되지 아니하도록 하여 개방감을 확보할 것

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

1. 지붕은 주변경관 및 주동입면과 어울리는 재질을 사용하여 외관을 고려할 것

2. 옥탑에는 물탱크실의 설치를 금지하여 그 높이를 최소화 되도록 하고, 옥탑과 지붕이 잘 어울리도록 외관을 고려할 것

3. 층수가 다른 동일건축물의 지붕 및 옥탑 부분이 노출되는 경우에는 이를 보완할 수 있는 외관계획을 반영할 것

제5조(건축물의 형태 및 층수) 건축물의 형태 및 층수는 다음 각 호와 같이 하여야 한다.

1. 아파트의 층수는 주변과 조화롭게 하여 스카이라인이 형성되도록 할 것.
2. 동일건축물의 경우에는 입면의 지나친 높낮이차를 방지하기 위하여 3층 이내로 계획할 것
3. 보행동선 및 개방감 확보를 위하여 저층부 일부를 피로티로 설치하는 경우에는 기둥으로 계획할 것. 다만, 차량통로로 이용되는 피로티는 피난·소화·이삿짐 운반 등을 위하여 통과 소요 높이는 4.5미터 이상으로 하여야 한다.
4. 차량의 통행을 위한 피로티의 통로에는 1.5미터 이상의 보도(100세대 미만의 공동주택단지는 1미터 이상을 말한다)를 확보하여야 하며, 다양한 입면계획이 이루어질 수 있도록 할 것
5. 각 동의 주출입구 및 옥탑부분은 국토해양부의 옥탑부분 미관향상을 위한 권장도서 등을 활용하여 특색 있는 입면으로 할 것

제6조(조경계획) ① 조경계획의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택단지 안의 조경은 일정공간을 확보하여 소공원 개념이 도입될 수 있도록 일정면적 이상을 확보하여야 하며, 소공원의 폭은 6미터 이상으로 할 것. 다만, 100세대 미만의 공동주택단지는 5미터 이상으로 하여야 한다.
2. 300세대 이상의 공동주택단지에 조경을 하는 경우에는 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 산울타리로 설치하여 개방감을 확보하여야

하며, 대지와 도로와의 높낮이차가 2미터 이하일 경우에는 경계 부분에 조경석 등을 쌓을 것

② 제1항에서 규정하지 아니한 조경계획과 관련된 사항은 국토해양부·경기도 및 부천시의 조경기준을 준용한다.

제3장 우수공동주택단지의 선정

제7조(우수단지의 선정) ① 시장은 공동주택 관리의 활성화를 위하여 매년 공동주택단지(이하 “우수단지”라 한다)의 관리실태를 평가하여 우수단지를 선정할 수 있다.

② 시장은 「부천시 포상 조례」에 따라 우수단지에 대하여 포상하고 예산의 범위 안에서 시상품을 지급할 수 있으며, 평가자에게는 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

③ 그 밖에 우수단지의 선정방법 및 평가방법·시기 등에 관한 사항은 시장이 따로 정한다.

제4장 공동주택에 대한 지원

제8조(보조금의 지원) ① 시장은 법 제43조제8항에 따라 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리업무에 필요한 비용(이하 “보조금”이라 한다)의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

② 보조금은 법 제16조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제28조에 따라 사업승인 또는 사업시행인가를 받아 건설한 20세대 이상의 공동주택 중에서 사용승인일부터 10년이 경과한 공동주택을 대상으로 지원한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 안전진단을 실시할 예정인 공동주택에 대하여는 지원하지 아니한다.

③ 보조금을 지원받은 후에 5년이 경과되지 아니한 공동주택은 다시

보조금을 지원받을 수 없다. 다만, 제9조제1항제6호의 경우에는 그러하지 아니하다.

제9조(보조사업의 종류) ① 보조금을 지원할 수 있는 사업(이하 “보조사업”이라 한다)은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택단지 안에 시설된 도로·보도 및 보안등 보수사업
2. 어린이놀이터 및 경로당 보수사업
3. 하수도의 준설 및 보수사업
4. 공동주택단지의 개방을 위한 담장허물기사업(「부천시 주차장 조례」 제24조에 따른 사업을 제외한다)
5. 공동주택단지 안의 공개공지에 설치된 시설물 보수사업
6. 영구임대아파트의 공동전기료 지원사업
7. 그 밖에 시장이 공익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설의 관리 및 보수사업

제10조(보조금의 지원기준) ① 보조금은 총 사업비의 50퍼센트(300세대 미만은 80퍼센트로 한다)까지 보조하되, 공동주택단지의 규모가 300세대 미만은 2천만원, 300세대 이상 500세대 미만은 3천만원, 500세대 이상 1천세대 미만은 4천만원, 1천세대 이상은 5천만원을 각각 초과할 수 없다. 다만, 제9조제1항제6호의 경우에는 예산의 범위 안에서 지원한다.

② 보조금을 교부하기로 결정된 공동주택의 관리주체(이하 “관리주체”라 한다)는 자부담을 확보하여야 한다.

제11조(보조금의 신청) ① 시장은 매년 공동주택지원계획을 수립하여 공고하여야 한다.

② 관리주체가 보조금을 교부받고자 하는 경우에는 입주자 과반수 이상의 동의를 얻거나 공동주택관리규약에 따른 입주자대표회의의 의결을 거쳐 다음 각 호의 사항을 기재한 별지 제1호서식의 보조금 신청서를 공동주택지원계획 공고일부터 3개월 이내에 시장에게 제출

하여야 한다. 다만, 입주자대표회의가 구성되지 아니한 공동주택의 경우에는 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 입주자대표가 신청할 수 있으며, 제9조제1항제6호의 경우에는 신청서 제출을 생략할 수 있다.

1. 신청자의 성명 또는 명칭과 주소
2. 보조사업의 목적과 내용
3. 보조사업의 기간
4. 보조사업에 소요되는 총 경비와 교부받고자 하는 금액
5. 관리주체의 자체부담액
6. 사업계획서
7. 그 밖에 시장이 정하는 사항

③ 시장은 제2항에도 불구하고 제9조제1항제6호에 대하여는 전력 공급자 또는 임대아파트 관리주체가 청구하게 할 수 있으며, 청구서에 따라 예산의 범위 안에서 전기료를 지원할 수 있다.

제12조(보조금의 교부결정) ① 시장은 제11조제2항에 따라 신청서를 접수한 때에는 보조사업의 필요성 및 타당성 등을 소관 부서별로 확인하게 한 후에 부천시공동주택관리분쟁조정위원회의 심의를 거쳐 보조금의 교부를 결정하여야 한다. 다만, 제9조제1항제6호에 대하여는 부천시공동주택관리분쟁조정위원회의 심의를 생략할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따라 보조금의 교부를 결정한 때에는 그 결과를 해당 관리주체에게 통보하여야 한다.

③ 시장은 관리주체가 신청한 보조금 총액이 예산의 범위를 초과하는 경우에는 부천시공동주택관리분쟁조정위원회의 심의를 거쳐 지원에 따른 우선순위를 결정하고 그 순위에 따라 지원하여야 한다.

제13조(사정변경 등) 관리주체는 보조금 교부 후에 부득이한 사정으로 인하여 지원사업의 내용을 변경하거나 그 사업을 중지 또는 취소하고자 할 경우에는 사전에 시장의 승인을 받아야 한다.

제14조(보조금의 목적 외 사용금지) ① 관리주체는 보조금의 교부결정 내용과 조건에 따라 지원사업을 성실히 수행하여야 하며, 교부금을 다른 용도로 사용하여서는 아니 된다.

② 시장은 보조금을 교부받은 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 행위를 한 경우에는 보조금의 교부를 중지하거나 이미 교부한 보조금의 전부 또는 일부의 반환을 명하여야 한다.

1. 법령 위반 또는 목적 외로 사용한 경우
2. 보조사업의 전부 또는 일부를 미 이행한 경우
3. 보조사업의 목적을 달성할 수 없다고 시장이 인정하는 경우
4. 허위 또는 부정한 방법으로 보조금을 교부받은 경우
5. 이 조례에 따른 명령 또는 처분에 위반하거나 검사거부 또는 허위 보고를 하였을 때

③ 시장은 제2항 각 호에 해당하는 공동주택에 대하여는 보조금을 다시 지원하지 아니한다.

제15조(보조금의 정산보고) ① 관리주체는 보조사업 종료 후 30일 이내에 별지 제2호서식의 보조사업 실적 및 정산보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

1. 보조사업 추진실적
2. 보조사업에 대한 자체평가 내용
3. 보조사업비 지출증빙서류
4. 그 밖에 시장이 정하는 사항

② 시장은 제1항에 따라 보고서를 제출받은 때에는 사업완료 여부, 사업비 지출의 적정성 등에 대하여 현장 확인을 할 수 있다.

③ 제1항제3호의 지출증빙서류는 신용카드매출전표, 세금계산서 그 밖에 이에 준하는 서류로 한다.

제16조(준용) 이 조례에 규정되지 아니한 보조금의 지원 및 관리 등에 관한 사항은 「부천시 보조금 관리 조례」 및 「부천시 재무회계 규칙」을 준용한다.

제6장 공동주택관리분쟁조정위원회

제17조(분쟁조정위원회의 설치) 시장은 법 제52조제1항에 따라 부천시 공동주택관리분쟁조정위원회(이하 “분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다.

제18조(분쟁조정위원회의 기능) ① 분쟁조정위원회는 법 제16조에 따른 사업계획승인을 받았거나 법 제29조제1항에 따라 사용검사를 받은 공동주택 및 「임대주택법」 제34조에 따른 임대주택에 관한 다음 각 호의 사항을 심의·조정하고 시장의 자문에 응한다. 다만, 소송계류 중이거나 공동주택관리규약에 따른 입주자대표회의의 의결로써 정하는 사항은 제외한다.

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임 및 임기에 관한 사항
 2. 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
 3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항
 4. 공동주택(공용부분에 한한다. 이하 이 조에서 같다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
 5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항
 6. 공동주택 위탁관리업체와 입주자대표회의 간의 분쟁에 관한 사항
 7. 임대사업자와 임차인대표회의 간의 「임대주택법」 제29조제3항 각 호에 관한 사항
 8. 공공건설임대주택의 분양 전환 시 그 가격에 관한 사항
 9. 보조사업이 법령과 예산의 목적에 부합하는 지에 관한 사항
 10. 보조사업의 내용 및 사업비 산정의 적정성에 관한 사항
 11. 보조사업의 우선순위 및 보조금의 규모 등의 결정에 관한 사항
 12. 그 밖에 공동주택의 관리와 보조사업과 관련하여 조정이 필요하다고 시장이 인정하는 사항
- ② 제1항제10호 및 제11호의 보조사업에 관한 심의기준은 다음 각 호와 같다.

1. 입주자 수혜의 정도 및 관리주체의 관리업무 추진실태
2. 시설물의 노후정도 및 보조사업의 효과도
3. 소형세대의 비율 등

제19조(분쟁조정위원회의 구성) ① 분쟁조정위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

② 분쟁조정위원회의 위원장은 공동주택업무담당국장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

③ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 다만, 제2호 및 제3호의 위원은 분쟁사건 별로 위촉한다.

1. 공동주택 관리업무 관련 공무원 2명
2. 분쟁이 발생한 공동주택의 입주자대표회의가 추천하는 자 2명
3. 분쟁이 발생한 관리주체가 추천하는 자
4. 비영리민간단체(「비영리민간단체 지원법」 제2조에 따른 단체를 말한다)에서 추천하는 자
5. 건축·토목·조경·공동주택관리에 대하여 풍부한 경험과 식견을 갖춘 자

④ 위원의 임기는 3년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 제3항제2호 및 제3호의 위원의 임기는 위촉된 때부터 해당 분쟁의 조정절차가 완료된 때까지로 한다.

⑤ 분쟁조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 공동주택관리업무담당과장이 된다.

제20조(위원의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 위원이 될 수 없다.

1. 금치산자·한정치산자 또는 파산자로서 복권되지 아니한 자
2. 금고 이상의 형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 형의 집행이 면제된 날부터 2년을 경과하지 아니한 자

3. 금고 이상의 형의 집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
4. 법원의 판결 또는 법률에 따라 자격이 상실 또는 정지된 자

제21조(위원장) ① 위원장은 분쟁조정위원회를 대표하고, 분쟁조정위원회의 회무를 총괄한다.

② 위원장이 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.

③ 위원장은 부의안건의 조정을 방해하는 자에 대하여는 퇴장을 명하는 등 회의의 원활한 진행을 위하여 필요한 조치를 할 수 있다.

제22조(분쟁조정위원회의 회의) ① 분쟁조정위원회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 이를 소집한다.

② 위원장이 회의를 소집할 때에는 회의의 일시·장소 및 부의안건을 회의개최 7일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다. 다만, 긴급한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 분쟁조정위원회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만 보조사업에 관한 사항을 심의하는 경우에는 제19조제3항제2호 및 제3호의 위원을 재적위원의 수에서 제외한다.

제23조(위원의 제척) ① 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부의안건의 조정에 참여하지 못한다.

1. 위원 또는 그 배우자가 해당 분쟁사건의 당사자(이하 “당사자”라 한다)가 되거나 해당 분쟁사건에 관하여 당사자 및 공동권리자 또는 의무자의 관계에 있는 경우
2. 위원이 당사자와 친족 관계에 있거나 있었던 경우
3. 위원이 해당 분쟁사건에 관하여 진술이나 감정을 한 경우
4. 위원이 해당 분쟁사건의 원인이 된 처분 또는 부작위에 관여한 경우

5. 위원이 해당 공동주택의 보조사업과 관련하여 특별한 이해관계를 갖고 있는 경우

② 제척의 원인이 있는 때에는 위원회는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척 여부를 결정하여야 한다.

③ 당사자는 공정한 조정을 기대하기 어려운 사정이 있는 특정 위원이 있다고 생각하는 경우에는 그 위원을 조정에서 기피하도록 위원장에게 신청을 할 수 있으며, 위원장은 분쟁조정위원회의 의견을 들어 기피신청의 적부를 결정하여야 한다.

④ 위원은 제1항 또는 제3항에 해당하는 때에는 스스로 해당 분쟁사건의 조정을 회피할 수 있다.

제24조(대표자의 선정 등) ① 위원회는 다수인의 이해에 관련된 분쟁사건의 조정과 관련하여 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁조정신청인 또는 당사자에게 2명 이내의 대표자를 선정하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 선정된 대표자는 해당 신청인 또는 당사자를 위하여 그 분쟁사건의 조정에 관한 모든 행위를 할 수 있다. 다만, 신청을 철회하거나 조정안을 수락하는 경우에는 신청인 또는 당사자에게 서면으로 동의를 받아야 한다.

③ 대표자가 선정된 때에는 대표자만이 그 사건에 관한 행위를 할 수 있다.

④ 신청인 또는 당사자는 필요 시 선정된 대표자를 해임하거나 변경할 수 있다. 이 경우 신청인 또는 당사자는 그 사실을 지체 없이 분쟁조정위원회에 통지하여야 한다.

제25조(대리인) ① 신청인 또는 당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 대리인으로 선임할 수 있다.

1. 당사자의 배우자, 직계존비속 또는 형제·자매
2. 당사자가 법인인 경우의 임·직원

② 대리인이 신청의 철회 또는 조정안을 수락하고자 하는 경우에는

신청인 또는 당사자로부터 서면으로 위임을 받아야 한다.

제26조(조정 신청 등) ① 분쟁에 대하여 조정을 받고자 하는 자는 다음 각 호의 사항을 기재한 별지 제3호서식의 공동주택관리분쟁조정신청서를 분쟁조정위원회에 제출하여야 한다.

1. 분쟁조정신청인의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭) 및 주소
2. 피신청인의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭) 및 주소
3. 대리인을 선임하는 경우에는 대리인의 성명 및 주소
4. 분쟁사건의 내용 및 경과
5. 조정을 구하는 취지 및 이유
6. 그 밖의 참고자료

② 분쟁조정위원회는 제1항에 따라 분쟁조정신청을 받은 때에는 지체 없이 조정절차를 개시하여야 한다.

제27조(분쟁사건의 처리기간) ① 분쟁조정위원회는 분쟁조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 별지 제4호서식에 따라 공동주택관리분쟁조정안을 작성하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 분쟁조정위원회의 의결로 1회에 한하여 15일 이내의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

② 분쟁조정위원회는 제1항에 따라 기간을 연장하는 경우에는 기간연장의 사유 등 기간연장에 관한 사항을 당사자, 대표자 및 대리인(이하 “당사자등”이라 한다)에게 통보하여야 한다.

제28조(분쟁조정위원회의 조사권 등) ① 분쟁조정위원회는 분쟁사건의 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁조정위원회의 위원 또는 관계 공무원에게 관련 문서를 조사·열람 또는 복사하게 하거나 참고인의 의견을 들을 수 있다.

② 분쟁조정위원회는 제1항에 따른 조사결과를 분쟁사건 조정의 자료로 사용할 경우에는 당사자등에게 의견을 들어야 한다.

③ 제1항의 경우에 분쟁조정위원회의 위원 및 관계 공무원 등은 그

권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 제시하여야 한다.

제29조(의견의 청취) ① 위원장은 분쟁의 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관계 공무원 또는 관계 전문가를 출석시켜 의견을 듣거나 관계 기관 또는 단체에 대하여 자료 및 의견제출 등의 협조를 요청할 수 있다.

② 분쟁조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁조정 당사자등 또는 참고인에게 분쟁조정위원회에 출석하게 하여 그 의견을 들을 수 있으며, 출석을 요구하는 경우에는 회의개최 10일 전에 별지 제5호서식의 출석요구서를 출석대상자에게 미리 통지하여야 한다.

③ 분쟁조정위원회의 출석통지를 받은 당사자등 또는 참고인이 부득이 하게 회의에 출석할 수 없는 경우에는 미리 별지 제6호서식의 의견서를 제출하여야 한다.

제30조(조정 효력) ① 분쟁조정위원회는 조정안을 작성한 때에는 지체 없이 이를 당사자등에게 제시하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 제시받은 당사자등은 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 분쟁조정위원회에 통보하여야 한다.

③ 분쟁조정위원회는 당사자등이 조정안을 수락한 때에는 즉시 별지 제7호서식에 따라 공동주택관리분쟁조정서(이하 “분쟁조정서”라 한다)를 작성하여야 하며, 위원장 및 당사자등은 이에 서명·날인하여야 한다.

④ 당사자등이 제3항에 따라 조정안을 수락하고 분쟁조정서에 서명·날인한 때에는 당사자등 간에 합의가 성립된 것으로 본다.

제31조(분쟁조정서의 작성) ① 분쟁조정서는 당사자등이 조정안을 수락한 날부터 15일 이내에 이를 작성하여야 한다.

② 제1항에 따른 분쟁조정서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

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

제32조(조정거부 및 중단) 분쟁조정위원회는 분쟁조정 사항이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정을 거부하거나 중단할 수 있다. 이 경우 별지 제8호서식에 따라 조정거부 및 중단사유 등을 분쟁조정 신청인에게 통지하여야 한다.

1. 분쟁의 성질상 분쟁조정위원회에서 조정하는 것이 적합하지 아니하다고 인정되거나 당사자들이 부정한 목적으로 신청하였다고 인정하는 경우
2. 신청사건 중에서 일방의 당사자가 소를 제기한 때와 분쟁으로 인하여 민·형사상 소송이 진행 중이거나 계류 중인 경우
3. 공동주택관리규약에서 정하는 사항과 입주자대표회의에서 의결한 사항인 경우

제33조(종결 등) ① 분쟁조정위원회는 해당 조정신청사건에 대하여 당사자 간에 합의가 이루어질 가능성이 없다고 인정하는 경우에는 조정을 하지 아니하는 결정으로 종결할 수 있다.

② 제30조제1항에 따른 제시가 있는 후 지정된 기간 내에 당사자등으로부터 수락한다는 뜻의 통지가 없는 때에는 당사자 간의 조정은 종결된 것으로 본다.

③ 분쟁조정위원회는 제1항 및 제2항에 따라 조정이 종결된 때에는 별지 제9호서식에 따라 이를 당사자등에게 통지하여야 한다.

제34조(조정비용) ① 분쟁조정위원회가 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 및 조사에 소요되는 비용

3. 녹음·속기록·참고인의 출석 등 조정에 소요되는 비용. 다만, 분쟁조정위원회의 위원 및 관계 공무원의 출석 또는 출장에 소요되는 비용과 우편료 등은 포함하지 아니 한다.

4. 당사자등이 자기주장의 타당성 입증 등을 위하여 스스로 참고인으로 출석하여 진술하는 경우의 그 소요되는 비용

② 제1항에 따른 비용은 당사자 간에 합의하여 정하는 비율에 따라 당사자가 이를 부담하여야 한다. 다만, 당사자가 합의하지 아니하는 경우에는 분쟁조정위원회에서 비용의 부담비율을 정한다.

③ 분쟁조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 당사자에게 제1항에 따른 비용을 시금고에 예치하게 할 수 있다.

④ 당사자가 제3항에 따른 비용을 예치한 경우에는 해당 분쟁에 대한 조정안을 작성하여 당사자에게 제시한 날 또는 조정의 거부·중단을 통보한 날부터 15일 이내에 예치된 금액과 제1항에 따른 비용정산서를 작성하여 분쟁조정신청인에게 통지하고 그 차액을 환불하여야 한다.

제35조(회의록) ① 분쟁조정위원회의 간사는 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 비치하여야 한다.

1. 회의일시 및 장소

2. 출석위원과 그 외 회의 참석자 명단

3. 토의사항 및 진행사항

4. 위원과 그 외 회의 참석자의 발언요지

5. 의결사항

6. 그 밖의 중요사항

② 분쟁조정위원회의 간사는 회의록에 위원장과 회의에 참석한 2명 이상 위원으로부터 서명·날인을 받아야 한다.

제36조(수당 등) 분쟁조정위원회의 회의에 참석한 위원에게는 예산의 범위 안에서 「부천시 위원회 실비변상 조례」가 정하는 바에 따라 수당·여비 등의 실비를 지급할 수 있다. 다만, 소관부서 업무와 직접 관련하여 출석한 경우에는 그러하지 아니하다.

제37조(비밀의 유지) 분쟁조정위원회의 위원, 관계 공무원, 대표자 및 대리인 등 회의에 참석한 자는 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

제38조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제8호서식]

공동주택관리분쟁조정(거부 또는 중지)통보서			
사 건 명			
신청일자			
신 청 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
대 리 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
피신청인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
신청내용			
분쟁조정의 거부 또는 중지 사유			
「부천시 주택 조례」 제32조에 따라 위 사유로 본 사건의 분쟁조정을 거부(중지)합니다.			
년 월 일			
부천시공동주택관리분쟁조정위원회위원장 (인)			
귀 하			

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[별지 제9호서식]

분쟁조정 결과 통지서

아래의 당사자 간 분쟁에 대하여 부천시공동주택관리분쟁조정위원회에서는 분쟁이 보다 합리적으로 해결되도록 하기 위하여 분쟁조정안을 아래와 같이 의결하였기에 「부천시 주택 조례」 제33조제3항에 따라 통지합니다.

년 월 일

부천시공동주택관리분쟁조정위원회위원장

신청인	주소			
	성명		전화번호	
피신청인	주소			
	성명		전화번호	
조정을 받고자 하는 사항				
분쟁발생사유				
조정내용				

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[수정안 포함]

부천시 주택 조례 전부개정조례

부천시 주택 조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

부천시 주택 조례

제1장 총칙

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

제2조(적용 범위) 이 조례는 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제16조 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제28조에 따라 사업계획승인(사업시행인가를 포함한다)을 받았거나 받고자 하는 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(이하 “공동주택”이라 한다)에 대하여 적용하며, 관계 법령 및 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례가 정하는 바에 따른다.

제2장 주택건설기준 등

제3조(공동주택단지 및 주동계획) 공동주택단지는 인접 건축물과의 조화와 자연경관을 고려한 친환경적인 계획이 되도록 하여야 하며, 아름답고 쾌적한 주거환경이 확보될 수 있도록 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 계획하여야 한다. 다만, 시장이 지역특성, 주변여건 및 공동주택단지의 여건 등으로 인하여 이 기준을 따르기 어렵다고 인정하는 경우에는 부천시건축위원회의 의견을 들어 조정하여 적용할 수 있다.

1. 공동주택은 4호 연립 이하로 계획하되, 건설 세대수가 100세대 미만이거나 4층 이하인 공동주택 및 테라스형 공동주택의 경우로서 시장이 공동주택단지의 특성상 부득이 하다고 인정하는 경우에는 공동주택단지의 실정에 맞도록 계획할 것
2. 방음시설은 방음둔덕을 이용하여 차폐수를 식재하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 하게 방음벽을 설치하여야 하는 경우에는 목재 등의 친환경적인 재료를 사용하고, 덩굴성 식물을 식재할 것
3. 공동주택단지 외곽의 담장은 설치하지 아니하는 것을 원칙으로 하되, 사생활 보호를 위하여 차폐가 필요한 경우에는 주변도로 및 환경여건 등을 고려하여 산울타리 또는 목책 등으로 차폐할 것
4. 철도·고속도로·자동차전용도로 및 폭 20미터 이상인 일반도로 변에 위치한 공동주택단지의 경우에는 입주 후 소음 등의 민원발생을 예방하기 위하여 소음발생경계선(건축선 등을 말한다)에서 최소 10미터 이상 떨어지도록 계획하되, 관련 규정에서 정한 소음 규제치를 초과하지 아니하도록 계획할 것. 다만, 100세대 미만 공동주택단지의 경우에는 공동주택단지의 특성을 고려하여 4미터 이상 떨어지도록 계획하여야 한다.
5. □형·H형·T형·L형 및 ㄷ형과 이와 유사한 형태의 건축물의 배치는 일조, 통풍, 사생활 침해 등의 문제가 발생되므로 계획하지 아니하도록 하고, T형 및 L형의 경우에는 건축물 간격을 충분히 떨어뜨려 세대의 주된 개구부의 방향이 서로 일치되지 아니하도록 하여 개방감을 확보할 것

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

1. 지붕은 주변경관 및 주동입면과 어울리는 재질을 사용하여 외관을 고려할 것
2. 옥탑에는 물탱크실의 설치를 금지하여 그 높이를 최소화 되도록 하고, 옥탑과 지붕이 잘 어울리도록 외관을 고려할 것

3. 층수가 다른 동일건축물의 지붕 및 옥탑 부분이 노출되는 경우에는 이를 보완할 수 있는 외관계획을 반영할 것

제5조(건축물의 형태 및 층수) 건축물의 형태 및 층수는 다음 각 호와 같이 하여야 한다.

1. 아파트의 층수는 주변과 조화롭게 하여 스카이라인이 형성되도록 할 것.
2. 동일건축물의 경우에는 입면의 지나친 높낮이차를 방지하기 위하여 3층 이내로 계획할 것
3. 보행동선 및 개방감 확보를 위하여 저층부 일부를 피로티로 설치하는 경우에는 기둥으로 계획할 것. 다만, 차량통로로 이용되는 피로티는 피난·소화·이삿짐 운반 등을 위하여 통과 소요 높이는 4.5미터 이상으로 하여야 한다.
4. 차량의 통행을 위한 피로티의 통로에는 1.5미터 이상의 보도(100세대 미만의 공동주택단지는 1미터 이상을 말한다)를 확보하여야 하며, 다양한 입면계획이 이루어질 수 있도록 할 것
5. 각 동의 주출입구 및 옥탑부분은 국토해양부의 옥탑부분 미관향상을 위한 권장도서 등을 활용하여 특색 있는 입면으로 할 것

제6조(조경계획) ① 조경계획의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택단지 안의 조경은 일정공간을 확보하여 소공원 개념이 도입될 수 있도록 일정면적 이상을 확보하여야 하며, 소공원의 폭은 6미터 이상으로 할 것. 다만, 100세대 미만의 공동주택단지는 5미터 이상으로 하여야 한다.
2. 300세대 이상의 공동주택단지에 조경을 하는 경우에는 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 산울타리로 설치하여 개방감을 확보하여야

하며, 대지와 도로와의 높낮이차가 2미터 이하일 경우에는 경계부분에 조경석 등을 쌓을 것

② 제1항에서 규정하지 아니한 조경계획과 관련된 사항은 국토해양부·경기도 및 부천시의 조경기준을 준용한다.

제3장 우수공동주택단지의 선정

제7조(우수단지의 선정) ① 시장은 공동주택 관리의 활성화를 위하여 매년 공동주택단지(이하 “우수단지”라 한다)의 관리실태를 평가하여 우수단지를 선정할 수 있다.

② 시장은 「부천시 포상 조례」에 따라 우수단지에 대하여 포상하고 예산의 범위 안에서 시상품을 지급할 수 있으며, 평가자에게는 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

③ 그 밖에 우수단지의 선정방법 및 평가방법·시기 등에 관한 사항은 시장이 따로 정한다.

제4장 공동주택에 대한 지원

제8조(보조금의 지원) ① 시장은 법 제43조제8항에 따라 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리업무에 필요한 비용(이하 “보조금”이라 한다)의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

② 보조금은 법 제16조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제28조에 따라 사업승인 또는 사업시행인가를 받아 건설한 20세대 이상의 공동주택 중에서 사용승인일부터 10년이 경과한 공동주택을 대상으로 지원한다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 안전진단을 실시할 예정인 공동주택에 대하여는 지원하지 아니한다.

③ 보조금을 지원받은 후에 5년이 경과되지 아니한 공동주택은 다

시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만, 제9조제1항제6호의 경우에는 그러하지 아니하다.

제9조(보조사업의 종류) ① 보조금을 지원할 수 있는 사업(이하 “보조사업”이라 한다)은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택단지 안에 시설된 도로·보도 및 보안등 보수사업
2. 어린이놀이터 및 경로당 보수사업
3. 하수도의 준설 및 보수사업
4. 공동주택단지의 개방을 위한 담장허물기사업(「부천시 주차장 조례」 제24조에 따른 사업을 제외한다)
5. 공동주택단지 안의 공개공지에 설치된 시설물 보수사업
6. 영구임대아파트의 공동전기료 지원사업
7. 그 밖에 시장이 공익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설의 관리 및 보수사업

제10조(보조금의 지원기준) ① 보조금은 총 사업비의 50퍼센트(300세대 미만은 80퍼센트로 한다)까지 보조하되, 공동주택단지의 규모가 300세대 미만은 2천만원, 300세대 이상 500세대 미만은 3천만원, 500세대 이상 1천세대 미만은 4천만원, 1천세대 이상은 5천만원을 각각 초과할 수 없다. 다만, 제9조제1항제6호의 경우에는 예산의 범위 안에서 지원한다.

② 보조금을 교부하기로 결정된 공동주택의 관리주체(이하 “관리주체”라 한다)는 자부담을 확보하여야 한다.

제11조(보조금의 신청) ① 시장은 매년 공동주택지원계획을 수립하여 공고하여야 한다.

② 관리주체가 보조금을 교부받고자 하는 경우에는 입주자 과반수 이상의 동의를 얻거나 공동주택관리규약에 따른 입주자대표회의의 의결을 거쳐 다음 각 호의 사항을 기재한 별지 제1호서식의 보조금 신청서를 공동주택지원계획 공고일부터 3개월 이내에 시장에게 제

출하여야 한다. 다만, 입주자대표회의가 구성되지 아니한 공동주택의 경우에는 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 입주자대표가 신청할 수 있으며, 제9조제1항제6호의 경우에는 신청서 제출을 생략할 수 있다.

1. 신청자의 성명 또는 명칭과 주소
2. 보조사업의 목적과 내용
3. 보조사업의 기간
4. 보조사업에 소요되는 총 경비와 교부받고자 하는 금액
5. 관리주체의 자체부담액
6. 사업계획서
7. 그 밖에 시장이 정하는 사항

③ 시장은 제2항에도 불구하고 제9조제1항제6호에 대하여는 전력공급자 또는 임대아파트 관리주체가 청구하게 할 수 있으며, 청구서에 따라 예산의 범위 안에서 전기료를 지원할 수 있다.

제12조(보조금의 교부결정) ① 시장은 제11조제2항에 따라 신청서를 접수한 때에는 보조사업의 필요성 및 타당성 등을 소관 부서별로 확인하게 한 후에 부천시공동주택관리분쟁조정위원회의 심의를 거쳐 보조금의 교부를 결정하여야 한다. 다만, 제9조제1항제6호에 대하여는 부천시공동주택관리분쟁조정위원회의 심의를 생략할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따라 보조금의 교부를 결정한 때에는 그 결과를 해당 관리주체에게 통보하여야 한다.

③ 시장은 관리주체가 신청한 보조금 총액이 예산의 범위를 초과하는 경우에는 부천시공동주택관리분쟁조정위원회의 심의를 거쳐 지원에 따른 우선순위를 결정하고 그 순위에 따라 지원하여야 한다.

제13조(사정변경 등) 관리주체는 보조금 교부 후에 부득이한 사정으로 인하여 지원사업의 내용을 변경하거나 그 사업을 중지 또는 취소하고자 할 경우에는 사전에 시장의 승인을 받아야 한다.

제14조(보조금의 목적 외 사용금지) ① 관리주체는 보조금의 교부결정 내용과 조건에 따라 지원사업을 성실히 수행하여야 하며, 교부금을 다른 용도로 사용하여서는 아니 된다.

② 시장은 보조금을 교부받은 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 행위를 한 경우에는 보조금의 교부를 중지하거나 이미 교부한 보조금의 전부 또는 일부의 반환을 명하여야 한다.

1. 법령 위반 또는 목적 외로 사용한 경우
2. 보조사업의 전부 또는 일부를 미 이행한 경우
3. 보조사업의 목적을 달성할 수 없다고 시장이 인정하는 경우
4. 허위 또는 부정한 방법으로 보조금을 교부받은 경우
5. 이 조례에 따른 명령 또는 처분에 위반하거나 검사거부 또는 허위보고를 하였을 때

③ 시장은 제2항 각 호에 해당하는 공동주택에 대하여는 보조금을 다시 지원하지 아니한다.

제15조(보조금의 정산보고) ① 관리주체는 보조사업 종료 후 30일 이내에 별지 제2호서식의 보조사업 실적 및 정산보고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

1. 보조사업 추진실적
2. 보조사업에 대한 자체평가 내용
3. 보조사업비 지출증빙서류
4. 그 밖에 시장이 정하는 사항

② 시장은 제1항에 따라 보고서를 제출받은 때에는 사업완료 여부, 사업비 지출의 적정성 등에 대하여 현장 확인을 할 수 있다.

③ 제1항제3호의 지출증빙서류는 신용카드매출전표, 세금계산서 그 밖에 이에 준하는 서류로 한다.

제16조(준용) 이 조례에 규정되지 아니한 보조금의 지원 및 관리 등에 관한 사항은 「부천시 보조금 관리 조례」 및 「부천시 재무회계 규칙」을 준용한다.

제6장 공동주택관리분쟁조정위원회

제17조(분쟁조정위원회의 설치) 시장은 법 제52조제1항에 따라 부천시 공동주택관리분쟁조정위원회(이하 “분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다.

제18조(분쟁조정위원회의 기능) ① 분쟁조정위원회는 법 제16조에 따른 사업계획승인을 받았거나 법 제29조제1항에 따라 사용검사를 받은 공동주택 및 「임대주택법」 제34조에 따른 임대주택에 관한 다음 각 호의 사항을 심의·조정하고 시장의 자문에 응한다. 다만, 소송계류 중이거나 공동주택관리규약에 따른 입주자대표회의의 의결로써 정하는 사항은 제외한다.

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임 및 임기에 관한 사항
 2. 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
 3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항
 4. 공동주택(공용부분에 한한다. 이하 이 조에서 같다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
 5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항
 6. 공동주택 위탁관리업체와 입주자대표회의 간의 분쟁에 관한 사항
 7. 임대사업자와 임차인대표회의 간의 「임대주택법」 제29조제3항 각 호에 관한 사항
 8. 공공건설임대주택의 분양전환 시 그 가격에 관한 사항
 9. 보조사업이 법령과 예산의 목적에 부합하는 지에 관한 사항
 10. 보조사업의 내용 및 사업비 산정의 적정성에 관한 사항
 11. 보조사업의 우선순위 및 보조금의 규모 등의 결정에 관한 사항
 12. 그 밖에 공동주택의 관리와 보조사업과 관련하여 조정이 필요하다고 시장이 인정하는 사항
- ② 제1항제10호 및 제11호의 보조사업에 관한 심의기준은 다음 각 호와 같다

1. 입주자 수혜의 정도 및 관리주체의 관리업무 추진실태
2. 시설물의 노후정도 및 보조사업의 효과도
3. 소형세대의 비율 등

제19조(분쟁조정위원회의 구성) ① 분쟁조정위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

② 분쟁조정위원회의 위원장은 공동주택업무담당국장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

③ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 다만, 제2호 및 제3호의 위원은 분쟁사건 별로 위촉한다.

1. 공동주택 관리업무 관련 공무원 2명
2. 분쟁이 발생한 공동주택의 입주자대표회의가 추천하는 자 2명
3. 분쟁이 발생한 관리주체가 추천하는 자
4. 비영리민간단체(「비영리민간단체 지원법」 제2조에 따른 단체를 말한다)에서 추천하는 자
5. 건축·토목·조경·공동주택관리에 대하여 풍부한 경험과 식견을 갖춘 자

④ 위원의 임기는 3년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 제3항제2호 및 제3호의 위원의 임기는 위촉된 때부터 해당 분쟁의 조정절차가 완료된 때까지로 한다.

⑤ 분쟁조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 공동주택관리업무담당과장이 된다.

제20조(위원의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 위원이 될 수 없다.

1. 금치산자·한정치산자 또는 파산자로서 복권되지 아니한 자
2. 금고 이상의 형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 형의 집행이 면제된 날부터 2년을 경과하지 아니한 자

- 3. 금고 이상의 형의 집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
- 4. 법원의 판결 또는 법률에 따라 자격이 상실 또는 정지된 자

제21조(위원장) ① 위원장은 분쟁조정위원회를 대표하고, 분쟁조정위원회의 회무를 총괄한다.

② 위원장이 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.

③ 위원장은 부의안건의 조정을 방해하는 자에 대하여는 퇴장을 명하는 등 회의의 원활한 진행을 위하여 필요한 조치를 할 수 있다.

제22조(분쟁조정위원회의 회의) ① 분쟁조정위원회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 이를 소집한다.

② 위원장이 회의를 소집할 때에는 회의의 일시·장소 및 부의안건을 회의개최 7일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다. 다만, 긴급한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 분쟁조정위원회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만 보조사업에 관한 사항을 심의하는 경우에는 제19조제3항제2호 및 제3호의 위원을 재적위원의 수에서 제외한다.

제23조(위원의 제척) ① 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부의안건의 조정에 참여하지 못한다.

1. 위원 또는 그 배우자가 해당 분쟁사건의 당사자(이하 “당사자”라 한다)가 되거나 해당 분쟁사건에 관하여 당사자 및 공동권리자 또는 의무자의 관계에 있는 경우
2. 위원이 당사자와 친족 관계에 있거나 있었던 경우
3. 위원이 해당 분쟁사건에 관하여 진술이나 감정을 한 경우
4. 위원이 해당 분쟁사건의 원인이 된 처분 또는 부작위에 관여한 경우

5. 위원이 해당 공동주택의 보조사업과 관련하여 특별한 이해관계를 갖고 있는 경우

② 제척의 원인이 있는 때에는 위원회는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척 여부를 결정하여야 한다.

③ 당사자는 공정한 조정을 기대하기 어려운 사정이 있는 특정 위원이 있다고 생각하는 경우에는 그 위원을 조정에서 기피하도록 위원장에게 신청을 할 수 있으며, 위원장은 분쟁조정위원회의 의견을 들어 기피신청의 적부를 결정하여야 한다.

④ 위원은 제1항 또는 제3항에 해당하는 때에는 스스로 해당 분쟁사건의 조정을 회피할 수 있다.

제24조(대표자의 선정 등) ① 위원회는 다수인의 이해에 관련된 분쟁사건의 조정과 관련하여 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁조정신청인 또는 당사자에게 2명 이내의 대표자를 선정하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 선정된 대표자는 해당 신청인 또는 당사자를 위하여 그 분쟁사건의 조정에 관한 모든 행위를 할 수 있다. 다만, 신청을 철회하거나 조정안을 수락하는 경우에는 신청인 또는 당사자에게 서면으로 동의를 받아야 한다.

③ 대표자가 선정된 때에는 대표자만이 그 사건에 관한 행위를 할 수 있다.

④ 신청인 또는 당사자는 필요 시 선정된 대표자를 해임하거나 변경할 수 있다. 이 경우 신청인 또는 당사자는 그 사실을 지체 없이 분쟁조정위원회에 통지하여야 한다.

제25조(대리인) ① 신청인 또는 당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 대리인으로 선임할 수 있다.

1. 당사자의 배우자, 직계존비속 또는 형제·자매
2. 당사자가 법인인 경우의 임·직원

② 대리인이 신청의 철회 또는 조정안을 수락하고자 하는 경우에는

신청인 또는 당사자로부터 서면으로 위임을 받아야 한다.

제26조(조정 신청 등) ① 분쟁에 대하여 조정을 받고자 하는 자는 다음 각 호의 사항을 기재한 별지 제3호서식의 공동주택관리분쟁조정신청서를 분쟁조정위원회에 제출하여야 한다.

1. 분쟁조정신청인의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭) 및 주소
2. 피신청인의 성명(법인인 경우에는 법인의 명칭) 및 주소
3. 대리인을 선임하는 경우에는 대리인의 성명 및 주소
4. 분쟁사건의 내용 및 경과
5. 조정을 구하는 취지 및 이유
6. 그 밖의 참고자료

② 분쟁조정위원회는 제1항에 따라 분쟁조정신청을 받은 때에는 지체 없이 조정절차를 개시하여야 한다.

제27조(분쟁사건의 처리기간) ① 분쟁조정위원회는 분쟁조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 별지 제4호서식에 따라 공동주택관리분쟁조정안을 작성하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 분쟁조정위원회의 의결로 1회에 한하여 15일 이내의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

② 분쟁조정위원회는 제1항에 따라 기간을 연장하는 경우에는 기간연장의 사유 등 기간연장에 관한 사항을 당사자, 대표자 및 대리인(이하 “당사자등”이라 한다)에게 통보하여야 한다.

제28조(분쟁조정위원회의 조사권 등) ① 분쟁조정위원회는 분쟁사건의 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁조정위원회의 위원 또는 관계 공무원에게 관련 문서를 조사·열람 또는 복사하게 하거나 참고인의 의견을 들을 수 있다.

② 분쟁조정위원회는 제1항에 따른 조사결과를 분쟁사건 조정의 자료로 사용할 경우에는 당사자등에게 의견을 들어야 한다.

③ 제1항의 경우에 분쟁조정위원회의 위원 및 관계 공무원 등은 그

권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 제시하여야 한다.

제29조(의견의 청취) ① 위원장은 분쟁의 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관계 공무원 또는 관계 전문가를 출석시켜 의견을 듣거나 관계 기관 또는 단체에 대하여 자료 및 의견제출 등의 협조를 요청할 수 있다.

② 분쟁조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁조정 당사자등 또는 참고인에게 분쟁조정위원회에 출석하게 하여 그 의견을 들을 수 있으며, 출석을 요구하는 경우에는 회의개최 10일 전에 별지 제5호서식의 출석요구서를 출석대상자에게 미리 통지하여야 한다.

③ 분쟁조정위원회의 출석통지를 받은 당사자등 또는 참고인이 부득이 하게 회의에 출석할 수 없는 경우에는 미리 별지 제6호서식의 의견서를 제출하여야 한다.

제30조(조정 효력) ① 분쟁조정위원회는 조정안을 작성한 때에는 지체 없이 이를 당사자등에게 제시하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 제시받은 당사자등은 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 분쟁조정위원회에 통보하여야 한다.

③ 분쟁조정위원회는 당사자등이 조정안을 수락한 때에는 즉시 별지 제7호서식에 따라 공동주택관리분쟁조정서(이하 “분쟁조정서”라 한다)를 작성하여야 하며, 위원장 및 당사자등은 이에 서명·날인하여야 한다.

④ 당사자등이 제3항에 따라 조정안을 수락하고 분쟁조정서에 서명·날인한 때에는 당사자등 간에 합의가 성립된 것으로 본다.

제31조(분쟁조정서의 작성) ① 분쟁조정서는 당사자등이 조정안을 수락한 날부터 15일 이내에 이를 작성하여야 한다.

② 제1항에 따른 분쟁조정서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 사건명

2. 당사자들의 성명 또는 명칭 및 주소

3. 신청의 취지 및 이유

4. 조정내용

5. 작성일자

제32조(조정거부 및 중단) 분쟁조정위원회는 분쟁조정 사항이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정을 거부하거나 중단할 수 있다. 이 경우 별지 제8호서식에 따라 조정거부 및 중단사유 등을 분쟁조정 신청인에게 통지하여야 한다.

1. 분쟁의 성질상 분쟁조정위원회에서 조정하는 것이 적합하지 아니하다고 인정되거나 당사자들이 부정한 목적으로 신청하였다고 인정하는 경우

2. 신청사건 중에서 일방의 당사자가 소를 제기한 때와 분쟁으로 인하여 민·형사상 소송이 진행 중이거나 계류 중인 경우

3. 공동주택관리규약에서 정하는 사항과 입주자대표회의에서 의결한 사항인 경우

제33조(종결 등) ① 분쟁조정위원회는 해당 조정신청사건에 대하여 당사자 간에 합의가 이루어질 가능성이 없다고 인정하는 경우에는 조정을 하지 아니하는 결정으로 종결할 수 있다.

② 제30조제1항에 따른 제시가 있는 후 지정된 기간 내에 당사자등으로부터 수락한다는 뜻의 통지가 없는 때에는 당사자 간의 조정은 종결된 것으로 본다.

③ 분쟁조정위원회는 제1항 및 제2항에 따라 조정이 종결된 때에는 별지 제9호서식에 따라 이를 당사자들에게 통지하여야 한다.

제34조(조정비용) ① 분쟁조정위원회가 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 및 조사에 소요되는 비용

3. 녹음·속기록·참고인의 출석 등 조정에 소요되는 비용. 다만, 분쟁조정위원회의 위원 및 관계 공무원의 출석 또는 출장에 소요되는 비용과 우편료 등은 포함하지 아니 한다.

4. 당사자등이 자기주장의 타당성 입증 등을 위하여 스스로 참고인으로 출석하여 진술하는 경우의 그 소요되는 비용

② 제1항에 따른 비용은 당사자 간에 합의하여 정하는 비율에 따라 당사자가 이를 부담하여야 한다. 다만, 당사자가 합의하지 아니하는 경우에는 분쟁조정위원회에서 비용의 부담비율을 정한다.

③ 분쟁조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 당사자에게 제1항에 따른 비용을 시금고에 예치하게 할 수 있다.

④ 당사자가 제3항에 따른 비용을 예치한 경우에는 해당 분쟁에 대한 조정안을 작성하여 당사자에게 제시한 날 또는 조정의 거부·중단을 통보한 날부터 15일 이내에 예치된 금액과 제1항에 따른 비용 정산서를 작성하여 분쟁조정신청인에게 통지하고 그 차액을 환불하여야 한다.

제35조(회의록) ① 분쟁조정위원회의 간사는 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 비치하여야 한다.

1. 회의일시 및 장소

2. 출석위원과 그 외 회의 참석자 명단

3. 토의사항 및 진행사항

4. 위원과 그 외 회의 참석자의 발언요지

5. 의결사항

6. 그 밖의 중요사항

② 분쟁조정위원회의 간사는 회의록에 위원장과 회의에 참석한 2명 이상 위원으로부터 서명·날인을 받아야 한다.

제36조(수당 등) 분쟁조정위원회의 회의에 참석한 위원에게는 예산의 범위 안에서 「부천시 위원회 실비변상 조례」가 정하는 바에 따라 수당·여비 등의 실비를 지급할 수 있다. 다만, 소관부서 업무와 직접 관련하여 출석한 경우에는 그러하지 아니하다.

제37조(비밀의 유지) 분쟁조정위원회의 위원, 관계 공무원, 대표자 및 대리인 등 회의에 참석한 자는 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

제38조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제1호서식]

보 조 금 신 청 서					
신 청 자	공동주택 단지명			대 표 자 (전화번호)	
	주 소				
	동 수		사용검사일 (준공일)		
	세 대 수		입주자대표 회의의결일		
신 청 내 용					
사 업 명			사업기간	년 월 일 ~ 년 월 일	
공사구분	사 업 개 요		소 요 경 비 의 내 역 (단위: 천원)		
	사업의 목 적	사업의 내 용	계	보 조 액	자체부담액
계					
<p>「부천시 주택 조례」 제11조제2항에 따라 위와 같이 공동주택 관리에 따른 보조금을 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">대 표 자(관리소장) (인)</p> <p>부 천 시 장 귀 하</p>					
<p>※ 첨부서류</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 입주자대표회의 의결을 증명하는 서류 1부 2. 사업계획서 1부 3. 설계서(견적서, 산출내역) 사본 1부 					

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[별지 제2호서식]

보조사업 실적 및 정산보고서				
공동주택 단지명		대표자		
소재지		전화번호		
사업명				
사업기간	년 월 일 ~ 년 월 일			
보조 사업자	성명 (대표자)			
	주소			
보조사업비 정산내역	계	보조액	자체부담액	잔액
「부천시 주택 조례」 제15조에 따라 보조사업 실적 및 정산보고서를 제출합니다. 년 월 일 대표자(관리소장) (인) 부천시장 귀하				
※ 구비서류 1. 준공내역서 1부 2. 지출증빙서류 1부 3. 공사 전·중·후 사진 각 1부				

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[별지 제5호서식]

공동주택관리분쟁조정위원회 출석요구서				
사 건 명				
신청일자				
신청인	선 정 대표자	성 명		주민등록번호
		주 소	(전화)	
	대리인	성 명		주민등록번호
		주 소	(전화)	
피신청인	선 정 대표자	성 명		주민등록번호
		주 소	(전화)	
	대리인	성 명		주민등록번호
		주 소	(전화)	
분쟁조정 신청내용				
출 석 대 상 자	성 명	주 소 또는 소 속		자 격
				참고인 또는 당사자
출 석 요 구 일 시		년 월 일(:) ※ 분쟁조정위원회 개최일자임.		
출 석 장 소				
<p>「부천시 주택 조례」 제29조제2항에 따라 위 사건에 관한 귀하의 의견을 청취하고자 하오니 위와 같이 공동주택관리분쟁조정위원회에 출석하여 주시기 바라며, 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 같은 조례 제29조제3항에 따라 년 월 일까지 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">부천시공동주택관리분쟁조정위원회위원장 (인)</p> <p style="text-align: center;">귀 하</p>				
<p>※ 주의사항: 출석하실 때에는 이 요구서, 주민등록증, 도장 및 그 밖의 참고자료를 지참하시기 바랍니다.</p>				

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[별지 제8호서식]

공동주택관리분쟁조정(거부 또는 중지)통보서			
사 건 명			
신청일자			
신 청 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
대 리 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
피신청인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
신청내용			
분쟁조정의 거부 또는 중지 사유			
<p>「부천시 주택 조례」 제32조에 따라 위 사유로 본 사건의 분쟁조정을 거부(중지)합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">부천시공동주택관리분쟁조정위원회위원장 (인)</p> <p style="text-align: center;">귀 하</p>			

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[별지 제9호서식]

분쟁조정 결과 통지서

아래의 당사자 간 분쟁에 대하여 부천시공동주택관리분쟁조정위원회에서는 분쟁이 보다 합리적으로 해결되도록 하기 위하여 분쟁조정안을 아래와 같이 의결하였기에 「부천시 주택 조례」 제33조제3항에 따라 통지합니다.

년 월 일

부천시공동주택관리분쟁조정위원회위원장

신 청 인	주 소			
	성 명		전화번호	
피 신청인	주 소			
	성 명		전화번호	
조정을 받고자 하는 사항				
분쟁발생사유				
조정 내용				

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

<관계 법령발췌서>

○ 주택법

제16조(사업계획의 승인) ①대통령령이 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자 또는 대통령령이 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사설계도서 등 대통령령이 정하는 서류를 첨부하여 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토해양부장관을 말하며, 이하 이 조 및 제17조에서 같다)에게 제출하고 그 사업계획승인을 얻어야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우 등 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2008.2.29, 2008.3.28>

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우에는 시·도지사 또는 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 둔 시의 시장
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우에는 특별시장·광역시장 또는 시장·군수

②제1항의 규정에 의하여 주택건설사업계획의 승인을 얻고자 하는 자는 당해 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2005.1.8, 2005.7.13, 2007.1.11, 2007.10.17>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조의 규정에 의한 지구단위계획(이하 "지구단위계획"이라 한다)의 결정(제17조제1항제5호의 규정에 의하여 의제되는 경우를 포함한다)이 필요한 주택건설사업의 당해 대지면적의 100분의 80 이상을 사용할 수 있는 권원을 확보하고 확보하지 못한 대지가 제18조의2 및 제18조의3에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우
2. 사업주체가 주택건설대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 당해 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우
3. 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사가 주택건설사업을 하는 경우

③제1항의 규정에 의하여 승인을 얻은 사업계획을 변경하고자 하는 때에는 변경승인을 얻어야 한다. 다만, 국토해양부령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2008.2.29>

④제1항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 영위하는데 적합하도록 작성되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.

⑤사업계획승인권자는 제1항의 규정에 의하여 사업계획을 승인함에 있어서 사업주체가 제출하는 사업계획에 당해 주택건설사업 또는 대지조성사업과 직접적으로 관련이 없는 공공청사 등의 용지의 기부채납이나 간선시설 등의 설치에 관한 계획을 포함하도록 요구하여서는 아니된다. <개정 2005.7.13, 2007.1.11, 2008.3.28>

⑥사업계획승인권자는 제1항의 규정에 의하여 사업계획을 승인한 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토해양부장관 또는 시·도지사는 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 관할 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 송부하여야 한

다. <개정 2008.3.28>

⑦제1항의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체는 승인을 얻은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하며 승인을 얻은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자는 대통령령이 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청에 따라 그 사유가 종료된 날부터 1년의 범위안에서 그 공사의 착수기간을 연장할 수 있다. <개정 2008.3.28>

⑧제1항의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체가 공사에 착수하고자 하는 때에는 국토해양부령이 정하는 바에 의하여 사업계획승인권자에게 신고하여야 한다. <개정 2008.2.29, 2008.3.28>

⑨사업계획승인권자는 사업주체가 제7항의 규정을 위반하여 공사에 착수하지 아니하는 경우에는 그 사업계획의 승인을 취소할 수 있다. <개정 2003.7.25, 2005.1.8, 2005.7.13, 2008.3.28>

제29조(사용검사 등) ①사업주체는 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 시행하는 주택건설 사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토해양부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장(국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 사업주체인 경우와 대통령령이 정하는 경우에는 국토해양부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 사업계획승인조건의 미이행 등 특별한 사유가 있어 사업을 완료하지 못하고 있는 경우에는 완공된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 있다. <개정 2008.2.29>

②사업주체가 제1항의 규정에 의한 사용검사를 받은 때에는 제17조제1항의 규정에 의하여 의제되는 인·허가등에 따른 당해 사업의 사용승인·준공검사 또는 준공인가 등을 받은 것으로 본다. 이 경우 제1항의 규정에 의한 사용검사를 행하는 시장·군수·구청장(이하 "사용검사권자"라 한다)은 미리 관계행정기관의 장과 협의하여야 한다.

③사업주체가 파산 등으로 제1항의 규정에 의한 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 당해 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자 등이 대통령령이 정하는 바에 의하여 사용검사를 받을 수 있다.

④사업주체 또는 입주예정자는 제1항의 규정에 의한 사용검사를 받은 후가 아니면 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다. 다만, 대통령령이 정하는 경우로서 사용검사권자의 임시사용승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.

⑧지방자치단체의 장은 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 의하여 제7항의 규정에 의한 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

⑨ (생략)

38조의4(분양가심사위원회의 운영 등) ①시장·군수·구청장은 제38조의2의 규정에 관한 사항을 심의하기 위하여 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.

②시장·군수·구청장은 제38조제1항제1호의 규정에 따라 입주자모집승인을 함에 있어서 분양가심사위원회의 심사결과에 따라 승인여부를 결정하여야 한다.

③분양가심사위원회는 주택 관련 분야 교수, 주택건설 분야 전문직 종사자, 관계 공무원 또는 변호사·회계사·감정평가사 등 관련 전문가 10인 이내로 구성하되, 구성 절차 및 운영에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

④분양가심사위원회의 위원은 제1항 내지 제3항의 규정에 따른 업무를 수행함에 있어서 신의와 성실로써 공정하게 심사를 하여야 한다.[본조신설 2007.4.20]

제43조(관리주체 등) ①대통령령이 정하는 공동주택(「건축법」 제8조의 규정에 따라 허가를 받은 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우와 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설을 제외한다. 이하 같다)을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 당해 공동주택을 직접 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 입주자에게 그 사실을 통지하고 당해 공동주택을 제2항의 규정에 의하여 관리할 것을 요구하여야 한다. <개정 2007.4.20>

②입주자는 제1항의 규정에 해당하는 공동주택을 제4항의 규정에 의하여 자치관리하거나 제53조의 규정에 의한 주택관리업자에게 위탁관리하여야 한다.

③입주자는 제1항의 규정에 의한 요구를 받은 때에는 그 요구를 받은 날부터 3월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 당해 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에 의한 관리방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. <개정 2005.12.23>

④입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하고자 하는 때에는 제1항의 규정에 의한 요구일부부터 6월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고 대통령령이 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다. 다만, 제53조의 규정에 의한 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 한다.

⑤사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항의 규정에 의한 통지가 없거나 제4항의 규정에 의한 자치관리기구의 구성이 없는 때에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자에게 그 사실을 통지하여야 한다.

⑥사업주체는 제4항의 규정에 의한 자치관리기구가 구성되거나 제5항의 규정에 의한 주택관리업자가 선정된 경우에는 당해 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 하며, 관리주체가 변경된 경우에도 또한 같다. 다만, 제5항의 규정에 의한 관리주체의 관리기간은 대통령령으로 정한다.

⑦제1항의 규정에 의한 통지·요구의 방법 및 절차, 제3항의 규정에 의한 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항, 관리주체의 업무, 관리방법의 변경 및 공동주택관리기구(제4항의 규정에 의한 자치관리기구를 포함한다)의 구성·기능·운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧지방자치단체의 장은 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 의하여 제7항의 규정에 의한 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

⑨공동주택의 관리와 관련하여 제42조제5항에 해당하는 자는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 공여하여서는 아니 된다. <신설 2007.1.11>

제52조(공동주택관리분쟁조정위원회) ①제42조제5항에 해당하는 자간의 분쟁을 조정하기 위하여 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 공동주택관리분쟁조정위원회(이하 "분쟁조정위원회"라 한다)를 둔다. <개정 2005.12.23>

②분쟁조정위원회에서 심의·조정할 사항은 다음 각호와 같다.

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
2. 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항
4. 공동주택(공용부분에 한한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항
6. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 조정이 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정한 사항

③제42조제5항에 해당하는 자가 분쟁조정위원회의 조정결과를 수락한 경우에는 당사자간에 조정조서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

④분쟁조정위원회의 구성에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 분쟁조정위원회의 회의·운영 그 밖의 필요한 사항은 당해 시·군·구의 조례로 정한다.

○ 주택법 시행령

제42조의4(위원회의 설치·운영) ①시장·군수 또는 구청장은 법 제16조에 따른 사업계획승인 신청(「도시 및 주거환경정비법」 제28조에 따른 사업시행인가, 「건축법」 제8조에 따른 건축허가를 포함한다)이 있는 날부터 20일 이내에 법 제38조의4제1항에 따른 분양가심사위원회(이하 이 장에서 "위원회"라 한다)를 설치·운영하여야 한다.

②사업주체가 국가·지방자치단체·대한주택공사 또는 지방공사인 경우에는 해당 기관의 장이 위원회를 설치·운영하여야 한다. 이 경우 제42조의5부터 제42조의12까지의 규정을 준용한다.

[본조신설 2007.7.30]

제42조의5(기능) 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 법 제38조의2제1항에 따른 분양가격 및 발코니 확장비용 산정의 적정성 여부
2. 법 제38조의2제4항 및 제5항에 따른 분양가격 공시내역의 적정성 여부
3. 법 제38조의2제3항 후단에 따른 시·군·구별 기본형건축비 산정의 적정성 여부
4. 분양가상한제 적용주택과 관련된 제2종국민주택채권 매입예정상한액 산정의 적정성 여부

[본조신설 2007.7.30]

제42조의6(구성) ①위원회는 민간위원을 6명 이상 포함하여야 한다.

②위원회의 위원장은 시장·군수 또는 구청장이 민간위원 중에서 1명을 지명한다.

③시장·군수 또는 구청장은 주택건설 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 제1항에 따른 민간위원으로 위촉한다. 이 경우 다음 각 호에 해당하는 위원은 1명 이상으로 한다.

1. 법학·경제학·부동산학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공한 자로서 「고등교육법」에 따른 대학에서 조교수 이상으로 1년 이상 재직한 자
2. 변호사·회계사·감정평가사 또는 세무사의 직에 1년 이상 근무한 자
3. 토목·건축 또는 주택분야 업무에 5년 이상 종사한 자

④시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 민간위원 외의 위원(이하 "공공기관의 위원"이라 한다)으로 지명한다. 이 경우 다음 각 호에 해당하는 위원은 1명 이

상으로 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체에서 주택사업의 인·허가 등 관련 업무를 수행하는 5급 이상 공무원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 자. 다만, 해당 지방자치단체에 소속된 공무원의 경우에는 추천을 필요로 하지 아니한다.
2. 대한주택공사, 한국토지공사 또는 지방공사에서 주택사업 관련 업무에 종사하고 있는 임직원으로서 해당 기관의 장으로부터 추천을 받은 자

⑤제3항에 따른 민간위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다.[본조신설 2007.7.30]

제42조의7(회의) ①위원회의 회의는 시장·군수 또는 구청장이나 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 소집한다.

②시장·군수 또는 구청장은 회의 개최일부터 2일 전까지 회의와 관련된 사항을 위원에게 알려야 한다.

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

④원장은 위원회의 의장이 된다. 다만, 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 지명하는 위원이 그 직무를 대행한다.

⑤시장·군수 또는 구청장은 위원회의 사무를 처리하기 위하여 해당 지방자치단체의 주택업무 관련 직원 중 1명을 간사로 선정하여야 한다.

⑥위원회의 회의진행은 공개하지 아니한다. 다만, 위원회의 의결이 있는 경우에는 이를 공개할 수 있다.[본조신설 2007.7.30]

제42조의8(위원이 아닌 자의 참석 등) ①위원장은 제42조의5 각 호의 사항을 심의하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 해당 사업장의 사업주체·관계인 또는 참고인을 위원회의 회의에 출석하게 하여 의견을 듣거나 관계 자료의 제출 등 필요한 협조를 요청할 수 있다.

②위원회의 회의사항과 관련하여 시장·군수 또는 구청장 및 사업주체는 위원장의 승인을 받아 회의에 출석하여 발언할 수 있다.

③위원장은 위원회에서 심의·의결된 결과를 지체 없이 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.[본조신설 2007.7.30]

제42조의9(위원의 대리출석) 공공기관의 위원은 부득이한 사유가 있을 때에는 해당 직위에 상당하는 공무원 또는 공사의 임직원을 지명하여 대리출석하게 할 수 있다.[본조신설 2007.7.30]

제42조의10(위원의 의무 등) ①위원은 회의과정, 그 밖의 직무수행 상 알게 된 사항으로서 공개하지 아니하기로 한 사항을 누설하여서는 아니되며, 위원회의 품위를 손상하는 행위를 하여서는 아니된다.

②다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 위원은 해당 심의대상 안건의 심의·의결에서 제외된다.

1. 해당 심의안건에 관하여 용역이나 그 밖의 방법에 의하여 직접 또는 상당한 정도로 관여한 경우

2. 해당 심의안건에 관하여 직접 또는 상당한 이해관계가 있는 경우

③제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원은 스스로 해당 안건의 심의에서 회피하여야 하며, 회의개최일 전까지 이를 간사에게 통보하여야 한다.

④시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간위원이 있는 경우에는 그 위원을 해촉할 수 있으며, 해촉된 위원의 후임으로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 잔여기간으

로 한다.

1. 법 제38조의4제4항을 위반한 경우
2. 제1항을 위반한 경우
3. 제2항 각 호의 어느 하나에 해당함에도 불구하고 회피신청을 하지 아니한 경우
4. 해외출장·질병·사고 등으로 인하여 6개월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없는 경우
- ⑤시장·군수 또는 구청장은 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공공기관의 위원이 있는 경우에는 해당 기관의 장으로부터 제42조의6제4항 각 호에 해당하는 다른 자를 추천받아 위원회의 위원으로 지명할 수 있다. 다만, 해당 지방자치단체에 소속된 공무원의 경우에는 추천 없이 지명할 수 있다.[본조신설 2007.7.30]

제42조의11(회의록 등) ①간사는 위원회의 회의 시 다음 각 호의 사항을 회의록으로 작성하여 「공공기록물 관리에 관한 법률」에 따라 보존하여야 한다.

1. 개최일시·장소 및 공개여부
2. 출석위원 서명부
3. 상정된 의안 및 심의결과
4. 그 밖에 주요 논의사항 등

②위원회의 회의에 참석한 위원에 대하여는 예산의 범위 내에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관업무와 직접적으로 관련되어 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.[본조신설 2007.7.30]

제42조의12(운영세칙) 이 영에 규정된 사항 외에 위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 시장·군수 또는 구청장이 정한다.[본조신설 2007.7.30]

제67조(공동주택관리분쟁조정위원회의 구성) ①법 제52조의 규정에 의한 공동주택관리분쟁조정위원회는 위원장 1인을 포함하여 10인 이내의 위원으로 구성하되, 위원은 다음 각호의 1에 해당하는 자로서 당해 지방자치단체의 장이 위촉 또는 임명하는 자가 된다. 이 경우 제1호 및 제2호의 위원은 각각 2인으로 한다. <개정 2005.3.8>

1. 분쟁이 발생한 공동주택의 입주자대표회의가 추천하는 자
2. 분쟁이 발생한 공동주택의 관리주체가 추천하는 자
3. 시민단체(「비영리민간단체 지원법」 제2조의 규정에 의한 비영리민간단체를 말한다)에서 추천한 자
4. 주택관리관련 분야에 관한 학식과 경험이 있고 덕망을 갖춘 자
5. 당해 지방자치단체 소속공무원

②위원장은 제1항제3호 내지 제5호의 위원중에서 당해 지방자치단체의 장이 지명하는 자가 된다.

③제1항제1호 및 제2호의 위원은 분쟁사건별로 위촉하되, 그 임기는 위촉된 때부터 당해 분쟁의 조정절차가 완료되는 때까지로 하며, 동항제3호 및 제4호의 위원의 임기는 3년으로 하되, 연임할 수 있다.

○ 도시 및 주거환경정비법

제28조(사업시행인가) ①사업시행자(제8조제1항 내지 제3항의 규정에 의한 공동시행의 경우를 포

합하되, 사업시행자가 시장·군수인 경우를 제외한다)는 정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 제30조의 규정에 의한 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 정관등과 그 밖에 국토해양부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수에게 제출하고 사업시행인가를 받아야 한다. 인가 받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 이를 신고하여야 한다. <개정 2005.3.18, 2008.2.29>

② 시장·군수는 제4조제1항의 규정에 의한 정비구역외에서 시행하는 주택재건축사업의 사업시행인가를 하고자 하는 경우에는 건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령이 정하는 사항에 대하여 건축법 제4조의 규정에 의하여 시·군·구(자치구를 말한다)에 설치하는 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

③ 시장·군수는 제1항에 따른 사업시행인가(시장·군수가 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하고자 하는 경우(인가받은 내용을 변경하는 경우를 포함한다) 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. <신설 2007.12.21>

④ 시장·군수는 제1항의 규정에 의한 사업시행인가(시장·군수가 사업시행계획서를 작성한 경우를 포함한다)를 하거나 그 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 국토해양부령이 정하는 방법 및 절차에 의하여 그 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항 단서의 규정에 의한 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2007.12.21, 2008.2.29>

⑤ 사업시행자(시장·군수 또는 주택공사등을 제외한다)는 사업시행인가를 신청(인가받은 내용을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하고자 하는 경우를 포함한다)하기 전에 미리 정관등이 정하는 바에 따라 토지등소유자(주택재건축사업인 경우에는 조합원을 말하며, 이하 이 항에서 같다)의 동의를 얻어야 한다. 다만, 사업시행자가 지정개발자인 경우에는 정비구역 안의 토지면적 50퍼센트 이상 토지소유자의 동의와 토지등소유자 과반수의 동의를 각각 얻어야 한다. <개정 2005.3.18, 2007.12.21>

⑥ 제17조의 규정은 제5항의 규정에 의한 동의에 관하여 이를 준용한다. <개정 2007.12.21>

○ 임대주택법

제29조(임차인대표회의) ① 임대사업자가 대통령령으로 정하는 호수 이상의 임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다.

② 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 과반수가 입주한 날부터 30일 이내에 입주현황과 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실을 입주한 임차인에게 통지하여야 한다. 다만, 임대사업자가 본문에 따른 통지를 하지 아니하는 경우 시장·군수·구청장이 임차인대표회의를 구성하도록 임차인에게 통지할 수 있다.

③ 제1항의 임차인대표회의는 다음 각 호의 사항에 관하여 임대사업자와 협의할 수 있다.

1. 임대주택 관리규약의 제정 및 개정
2. 관리비

3. 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수

4. 그 밖에 임대주택의 관리에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

④ 제1항의 임차인대표회의의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제34조(분쟁의 조정신청) 임대사업자와 임차인대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁에 관하여 조정위원회에 조정을 신청할 수 있다. 다만, 제2호 및 제3호의 경우에는 분양전환 승인에 관한 사항을 제외한다.

1. 제29조제3항 각 호의 사항

2. 대통령령으로 정하는 건설임대주택의 분양전환가격

3. 부도임대주택등의 분양전환, 제30조에 따른 주택관리 등 대통령령으로 정하는 사항

○ 비영리민간단체 지원법

제2조(정의) 이 법에 있어서 "비영리민간단체"라 함은 영리가 아닌 공익활동을 수행하는 것을 주된 목적으로 하는 민간단체로서 다음 각호의 요건을 갖춘 단체를 말한다.

1. 사업의 직접 수혜자가 불특정 다수일 것

2. 구성원 상호간에 이익분배를 하지 아니할 것

3. 사실상 특정정당 또는 선출직 후보를 지지·지원할 것을 주된 목적으로 하거나, 특정 종교의 교리전파를 주된 목적으로 설립·운영되지 아니할 것

4. 상시 구성원수가 100인 이상일 것

5. 최근 1년 이상 공익활동실적이 있을 것

6. 법인이 아닌 단체일 경우에는 대표자 또는 관리인이 있을 것

○ 부천시 주차장 조례

제24조(보조의 대상) 주차장설치와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 보조금을 지급할 수 있다.

1. 단독 및 다세대 주택에서 대문이나 담장 등을 개조하여 제17조 별표 2의 부설주차장 설치기준을 초과하여 자가주차장을 설치하는 경우

2. 공동주택(다세대주택 제외)의 공지를 이용하여 주차장을 새로 설치하는 경우

3. 또는 법인 등이 노외주차장으로서 주차의 용도에 제공하는 면적이 1천제곱미터이상인 노외주차장을 설치하는 경우