

의 결

국 민 권 익 위 원 회

의 결

의안번호 제2020 - 488호

의 안 명 「지방자치단체 공동주택관리 보조금 사업 투명성 제고」

대상기관 기초자치단체

의 결 일 2020. 10. 26.

주 문

지방자치단체 공동주택관리 보조금 사업 투명성 제고 방안을 별지와 같이 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제27조, 제47조에 따라 전국 226개 기초자치단체장에게 권고한다.

이 유

별지와 같다.

이에 주문과 같이 의결한다.

2020년 10월 26일

위 원 장 전 현 희

위 원 이 건 리

위 원 권 태 성

위 원 김 기 표

위 원 김 태 응

위 원 김 의 환

위 원 강 재 영

위 원 정 정 미

위 원 오 완 호

위 원 이 근 동

위 원 박 홍 규

위 원 임 혜 자

위 원 임 성 문

위 원 방 이 엽

위 원 손 난 주

[별지]

국민의 내일을 위한 정부혁신
보다 나은 **국민권익위원회**

지방자치단체 공동주택관리 보조금 사업 투명성 제고

2020. 10.

|| 순 서 ||

I. 추진 배경	1
II. 일반 현황	2
III. 문제점	5
1. 공동주택 관리 보조금 사업 선정절차 부실	5
2. 공동주택 관리 보조금 집행 부실	8
3. 공동주택 관리 보조금 사업 사후관리 미흡 ...	10
IV. 개선방안	11
1. 공동주택 관리 보조금 사업 선정절차 내실화 ...	11
2. 공동주택 관리 보조금 사업 집행 기준 마련	13
3. 공동주택 관리 보조금 사업 사후관리 강화	15
V. 조치사항 등	17

I. 추진 배경

❖ 추진 근거: 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제27조

□ 추진배경

- 기초자치단체는 공동주택 공용시설의 보수·보완, 환경개선, 안전 점검 등 공동주택 관리비용 지원에 매년 수천만원에서 수십억원의 보조금 예산을 지원
 - ※ 최근 3년간('17~'19) 전국 기초지자체 보조금 지원 금액 약 2,887억원
- 그러나 지원사업 추진과정에서 특정 주택단지 선정과 동일 단지 중복 지원, 형식적 사업관리 등으로 예산낭비 사례 발생
 - 특히 보조금사업 선정 과정에 객관적 심사기준 부재, 관련 위원회 과도한 내부위원 구성, 중복지원 규정 미비 등으로 부패발생 소지 다분
 - ※ 기초지자체 공동주택지원 관련 위원회 내부위원 구성 비율 평균 51.5%, 객관적 평가기준 없이 지원 사업을 선정하는 기관 37.4%
- 지자체별 보조사업 계약규정이 미흡하여 보조금을 지원 받는 단지의 절반 가까이(42.1%)가 수의계약으로 사업자 선정·추진
 - 또한 사업완료 후 감독공무원의 준공확인 없이 보조금을 집행하는 기관도 상당수(35.5%)로 사업관리의 부실 우려
- 사업의 심의·선정 및 사업결과를 기관 홈페이지 등에 의무적으로 공개하지 않는 기관이 절반 이상(58.6%)으로 국민의 알 권리 침해
- 이에 기초지자체 공동주택지원 사업 추진 시 지원대상의 객관적 선정, 체계적 사업관리, 투명한 정보공개 및 사후관리 강화를 위해 제도개선 추진

Ⅱ. 일반현황

□ 공동주택관리 지원사업 개요

- (개념) 공동주택에 거주하는 주민의 쾌적하고 안전한 주거환경 조성을 위해 지방자치단체가 관리비용 일부를 지원하는 사업

< 관리지원 주요 대상사업 >

- 단지 내 주도로(보도 포함), 하수도, 가로등의 신설·보수
- 어린이 놀이터, 체육시설, 공중화장실, 경로당, 주민커뮤니티 공간 등 신설·보수
- 조경시설 및 잔가지처리, 주차장, 파고라, 벤치, 자전거보관대 신설·보수
- 공동주택의 안전관리계획 수립 및 안전점검 등
- 기타 단지내 공용시설 개·보수 사업 및 주민공동체활성화 사업
- 그 밖에 지자체에서 공익을 위하여 필요하다고 인정하는 사업

- (근거) 공동주택관리법 제85조(관리비용의 지원), 지방자치단체 조례 등

※ 각 기초자치단체장이 자체 조례에 의거 지원사업의 세부 기준 및 방법 등을 규정

- (추진절차) 기초지자체별로 매년 자체예산 및 계획을 수립, 사업 공모, 신청 단지에 대한 관련 위원회심의를 통해 대상 선정 및 보조금 지원

< 공동주택관리 보조금사업 절차 >

연간 계획수립	▶ 해당 연도 지원규모(예산) 및 지원 분야·대상 등
공고·접수·검토	▶ 분야별 신청단지 공고·접수, 감독공무원 현장조사 및 정량 평가
사업 심의·의결	▶ 관련 위원회의 지원 대상사업 평가·선정 및 보조금 결정 등
사업추진	▶ 보조사업자(선정단지)가 공사·용역·물품 등 계약 및 사업추진
사업완료·정산	▶ 준공사업 현장조사, 정산 및 사업 결과보고, 보조금 지급

※ (기초지자체) 보조금 지원 및 사업 감독, (선정단지) 사업자 선정·추진, 정산서 제출

□ 공동주택관리 지원사업 현황

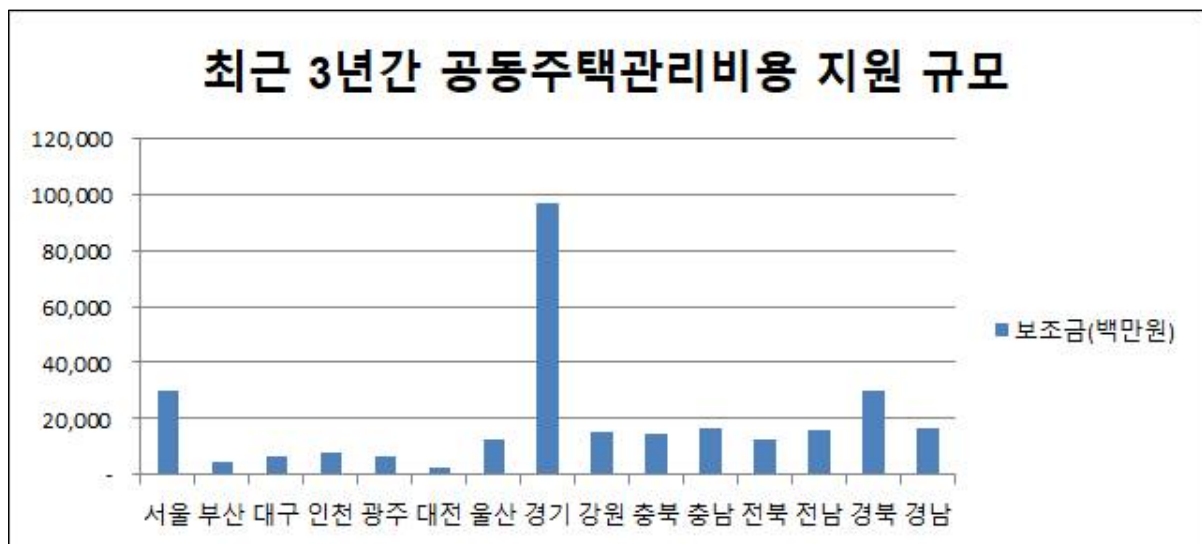
- (보조금 지원규모) 최근 3년간 전국 기초자치단체가 지원한 공동주택관리 보조금은 총 2,887억원에 달함

※ 연도별 '17년도 81,442백만원, '18년도 106,673백만원, '19년도 100,590백만원

< 최근 3년간 전국 기초지자체별 공동주택 보조금 지원현황 >

(단위 : 백만원)

광역시도(기초지자체 수)	2017	2018	2019	합계
소 계	81,442	106,673	100,590	288,705
서울(25)	9,108	9,992	10,750	29,850
부산(16)	1,413	1,448	1,583	4,444
대구(8)	2,197	2,190	2,465	6,852
인천(9)	1,991	2,584	3,240	7,815
광주(5)	1,461	3,131	2,056	6,648
대전(5)	907	817	908	2,632
울산(5)	3,610	5,406	3,470	12,486
경기(30)	30,735	33,936	32,401	97,072
강원(18)	4,209	5,010	5,845	15,064
충북(11)	4,504	5,043	4,871	14,418
충남(14)	3,815	5,691	6,994	16,500
전북(14)	3,552	3,579	5,594	12,725
전남(17)	3,849	5,209	6,882	15,940
경북(19)	5,652	17,105	7,121	29,878
경남(18)	4,440	5,532	6,409	16,381



※ 최근 3년간 보조금 지원 실적이 있는 214개 기초지자체 현황('20.6월 권익위 실태조사)

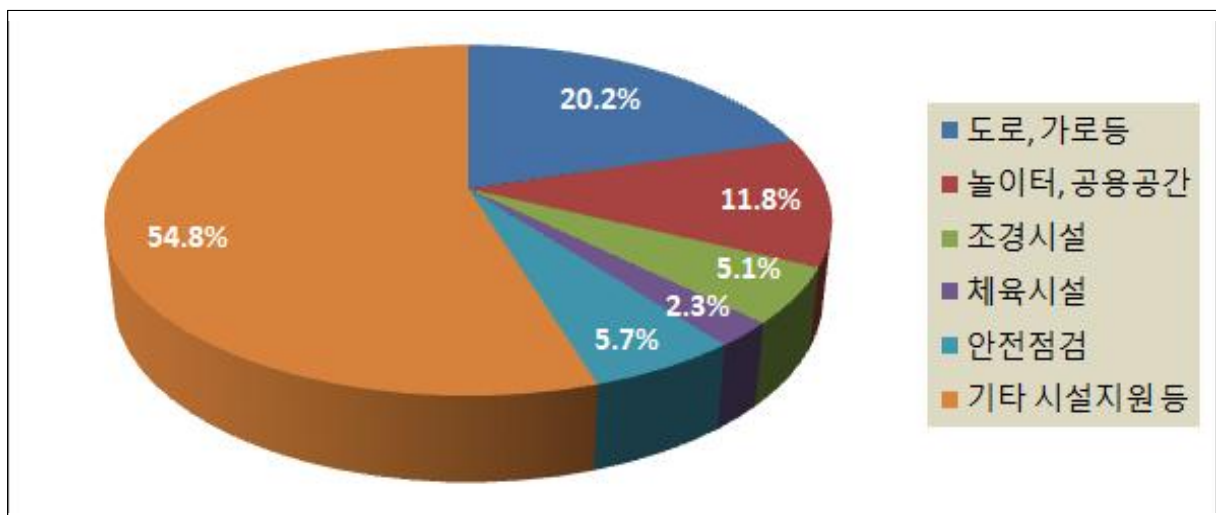
- (분야별 지원 실적) '19년도 보조금 지원 분야를 살펴보면 총 5,962건 중 도로·가로등 1,205건(20.2%), 놀이터·공용공간 706건(11.8%), 조경시설 306건(5.1%), 체육시설 136건(2.3%), 안전점검 339건(5.7%), 시설지원 등 기타 3,270건(54.8%) 지원

< '19년도 공동주택관리 지원 사업 대상 현황 >

(단위 : 건수)

광역시도(기초지자체 수)	도로·가로등	공용공간	조경시설	체육시설	안전점검	기타사업*	합계
소 계	1,205 (20.2%)	706 (11.8%)	306 (5.1%)	136 (2.3%)	339 (5.7%)	3,270 (54.8%)	5,962
서울(25)	306	215	120	71	77	422	1,211
부산(16)	45	34	6	-	2	67	154
대구(8)	65	40	16	2	24	109	256
인천(9)	36	32	1	-	73	198	340
광주(5)	27	10	-	-	18	121	176
대전(5)	15	9	-	1	3	60	88
울산(5)	33	18	24	5	9	97	186
경기(30)	207	79	8	15	10	639	958
강원(18)	64	44	49	1	73	228	459
충북(11)	71	14	2	1	15	127	230
충남(14)	51	44	18	3	2	306	424
전북(14)	35	71	-	1	1	184	292
전남(17)	57	33	20	3	9	344	466
경북(19)	116	40	32	6	-	147	341
경남(18)	77	23	10	27	23	221	381

* 재난·안전시설(CCTV 등), 환경정비사업, 에너지절감, 주민참여·공동체활성화사업 등



※ 최근 3년간 보조금 지원 실적이 있는 214개 기초지자체 현황('20.6월 권익위 실태조사)

Ⅲ. 문제점

1 공동주택 관리 보조금 사업 선정절차 부실

□ 보조금 사업 선정 세부규정 미흡

- (선정기준 미흡) 지원 대상 선정기준을 조례*로 규정하고 있으나, '사업내용의 적합성, 금액산정의 적정성 여부 검토 등'으로 규정하고 있어 선정기준의 객관성·구체성 부족
 - 특히 사업 선정·심사에 기준이 되는 표준심사표가 없거나, 기준의 구체성 등이 없어 지원 대상 선정 기준으로 활용하는데 한계

▶ <경기도 A시 조례> 제6조(보조금의 지원결정) ① 시장은 제4조에 따른 보조금 지원 신청을 받은 때에는 30일 이내에 현장조사를 실시하고 다음 각 호의 사항을 조사·검토한 후 위원회에 상정하여야 한다.

1. 법령과 예산의 목적에 적합 여부	2. 사업계획의 적합 여부
3. 사업금액 산정의 적정성 여부	4. 자기부담의 부담능력 여부

▶ <부산광역시 B구 조례> 제7조(지원대상의 결정) ① 구청장은 제6조에 따른 신청을 받은 경우에는 소관부서별로 지원대상 사업의 필요성 및 타당성 등을 확인하게 한 후 위원회의 심의를 거쳐 지원대상 사업을 결정하여야 한다.

* 공동주택관리법은 조례에 정하는 바에 따라 지자체에서 공동주택 관리에 필요한 비용을 지원할 수 있도록 규정

- (선정기준 미적용) 평가기준이 있어도 이를 적용하지 않거나, 별도의 선정기준 없이 예산 범위 내에서 나눠주기 식으로 집행

※ 전체 기초자치단체중 80개소(37.4%)가 사업 선정·심사에 필요한 표준평가표 부재

- (선정기준 미적용) □□군은 자체 평가기준이 있음에도 으뜸아파트란 명목으로 별도 선정 절차 없이 매년 1~2개 단지를 대상으로 2억원의 예산 지원('20. 5월 권익위 실태조사)
- (선정기준 미흡) △△군은 선정·심사에 필요한 평가표도 없고, 선정 심의회의 건별 심사 없이 예산집행 가·부 결정만으로 보조금 집행('20. 5월 권익위 실태조사)

□ 보조금 중복지원에 대한 제한규정 미비

- (중복제한 규정) 대부분의 기초지자체가 조례상 중복지원 제한 규정을 두고 있으나, 23개 지자체는 중복지원 제한규정 미비

■(중복제한 규정 미비 기관) 서울특별시 9개 구, 인천광역시 1개 구, 경기도 1개 시, 충청남도 1개 시, 전라남도 5개 시·군, 경상북도 3개 군, 경상남도 2개 군('20. 6월 권익위 실태조사)

- (중복제한 기간) 다수 기관이 중복 제한기간을 2~3년으로 규정하고 있어, 중복지원을 제한하는데 한계

※ 전체 기초자치단체중 91개소(42.5%)가 중복지원 5년 미만으로 규정, 이중 중복 제한규정이 전혀 없는 지자체도 23개소(10.7%)에 달함('20. 6월 권익위 실태조사)

<중복지원 제한 기간 5년 미만>

구분	소계	4년	3년	2년	1년	제한없음
지자체 수	91 (42.5%)	2 (0.9%)	49 (22.9%)	14 (6.5%)	3 (1.4%)	23 (10.7%)

□ 보조금 사업 선정 심의위원회의 형식적 운영

- (위원회 구성·운영) 대다수 지자체는 공동주택관리 조례로 보조금 지원 대상 선정을 위해 심의위원회를 구성·운영 중임

- 하지만 선정 심의의 전문성·공정성 확보를 위해 두는 외부 위원(학계, 전문가 등 민간위원)의 비율이 절반에도 못 미치는 지자체가 다수

※ 기초지자체 공동주택관리 심의위원회 구성의 평균 외부위원 비율은 48.5%임

<공동주택관리위원회 외부위원 참여 비율(%)>

전체 평균	대전	강원	경기	충북	충남	전남	경남	광주	울산	전북	인천	부산	서울	경북	대구
48.5	63.0	58.5	58.1	56.4	55.4	54.1	51.6	48.3	48.0	44.6	42.5	42.3	38.7	37.0	29.5

- 외부위원 연임 제한규정이 없는 지자체도 상당수(104개, 48.6%) 확인

<외부위원 연임 제한 규정 미비 기관 현황>

합계	광주 (5)	인천 (9)	대전 (5)	울산 (5)	대구 (8)	서울 (25)	전북 (14)	충북 (11)	충남 (14)	부산 (16)	경남 (18)	강원 (18)	전남 (17)	경기 (30)	경북 (19)
104	0	2	2	2	3	6	6	8	8	9	10	11	11	13	13

- 또한 지자체 보조금 사업은 지방재정법에 따라 보조금심의위원회 심의 대상이나, 대다수의 지자체가 공동주택관리 조례로 별도의 위원회를 두고 있어 지방자치법령 위배 소지 및 자문기관 유사·중복

■ 「지방재정법」 제32조의3제1항에 따른 지방보조금심의위원회와 별도로 「공동주택관리법」 제85조제1항에 따른 공동주택 관리 비용 지원 대상 선정 및 지원 금액 결정 등에 관한 사항을 심의하는 자문기관을 조례로 설치하는 것은 지방자치법령에 위배될 소지가 있음(법제처 의견20-0106)

▶ 지방자치법 시행령

제80조(자문기관의 설치요건) ① 지방자치단체는 법 제116조의2제1항에 따라 심의회·위원회 등의 자문기관(이하 "자문기관"이라 한다)을 설치할 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다.

1. 업무 특성상 전문적인 지식이나 경험이 있는 사람의 의견을 들어 결정할 필요가 있을 것
 2. 업무의 성질상 다양한 이해관계의 조정 등 특히 신중한 절차를 거쳐 처리할 필요가 있을 것
- ② 해당 지방자치단체에 설치된 다른 자문기관과 심의사항이 유사하거나 중복되는 자문기관을 설치·운영하여서는 아니 된다.

- 지방재정법은 지방보조금심의위원회의 심의 대상 예외규정을 두고 있으나, 공동주택관리 보조금의 경우 이에 해당한다고 보기 어려움

▶ 지방재정법

제32조의2(지방보조금 예산의 편성 등) ④ 지방보조금은 공모절차에 따른 신청자를 대상으로 제32조의3에 따른 지방보조금심의위원회의 심의를 거쳐 교부한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 법령이나 법령의 명시적 위임에 따른 조례에 지원 대상자 선정방법이 다르게 규정된 경우
2. 국고보조사업으로서 대상자가 지정되어 있는 경우
3. 용도가 지정된 기부금의 경우
4. 지방보조사업을 수행하려는 자의 신청에 따라 예산에 반영된 사업으로서 그 신청자가 수행하지 아니하고는 해당 지방보조사업의 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우

※ 부산 사하구, 경남 산청군, 경남 남해군 등은 공동주택관리 조례에 지원 대상 선정·심의를 지방보조금심의위원회로 규정('20. 6월 권익위 실태조사)

- (위원회 심의) 지원 사업 평가 시 정성평가 배점이 과다(50 ~ 100점)한 지자체(28개, 13.1%)도 있으며, 지원 사업 신청 건별 심사 없이 **연간 총 사업 집행의 가·부만 결정**하는 등 심의위원회의 형식적 운영
- 이에 지원 대상 선정 시 단지별 객관적 현황(준공연도, 세대수, 국민 주택비율 등)에 대한 반영 미흡

- (정성평가 배점 과다) 인천 □구, 충북 □□군, 전북 □□군, 경북 □□시·△△시, 경남 □□시 등은 정성평가 100%의 배점으로 지원 대상 선정 심사('20. 6월 권익위 실태조사)
- (개별 심사 부재) 울산 □구, 강원 □□군, 충남 □□시, 전북 □□시, 전남 □□군·△△군 경북 □□군 등은 지원 대상의 개별심사 없이 사업 추진 가·부만 결정('20. 6월 권익위 실태조사)
- (심의위원회 미운영) 충남 □□시는 관련 심의위원회도 없이 사업을 추진, 충남 △△군은 건축위원회 자문 후 담당 부서에서 자체 결정하여 추진('20. 6월 권익위 실태조사)

2 공동주택 관리 보조금 집행 부실

- (수의계약) 공동주택관리법에 의거 의무관리대상¹⁾ 공동주택은 사업자 선정 시 **경쟁입찰이 의무화** 되어 있으나, 지자체 공동주택관리 지원 사업의 경우 42.1%가 수의계약으로 추진

<사업자 선정 시 수의계약 비율(%)>

평균	인천	충북	경북	전북	전남	강원	충남	부산	울산	경남	대전	경기	서울	광주	대구
42.1	66.7	68.6	57.3	56.6	48.5	47.9	41.7	41.4	40.3	35.2	28.4	27.6	24.4	24.3	19.9

※ '19년도 공동주택관리 지원사업의 기초지자체 평균 수의계약 비율('20. 6월 권익위 실태조사)

- (규정미비) 지자체가 공동주택관리 보조금은 지원해 주면서 선정된 공동주택 단지들이 사업자 선정 시 활용할 수 있는 계약규정이나 사업추진 매뉴얼 등이 없어 부실한 보조금 집행 빈발

1) 300세대 이상, 150세대 이상으로 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식 등 일정규모 이상의 공동주택

- 시설공사비 과다계상, 관련 계약서와 지출증빙서류를 허위로 작성 또는 조작하여 보조금 횡령, 예산의 목적외 사용 등 불법행위 발생

※ 계약규정 미비 46.3%(99개소), 사업 매뉴얼 미비 61.2%(131개소)

<계약규정 및 사업 매뉴얼 미비 현황>

구분	서울 (25)	부산 (16)	대구 (8)	인천 (9)	광주 (5)	대전 (5)	울산 (5)	경기 (30)	강원 (18)	충북 (11)	충남 (14)	전북 (14)	전남 (17)	경북 (19)	경남 (18)
계약규정	7	12	0	6	0	2	2	15	10	4	8	11	9	8	5
매뉴얼	14	12	6	5	4	2	2	17	14	7	8	8	11	9	12

■ **경남 아파트 비리 '공사용역 부당' 최다**(경남도, 2017.1월)

경남도는 지난해 도내 아파트 26개 단지에 대해 종합감사와 50개 단지에 대해 어린이놀이 시설 교체공사 특정감사를 실시한 결과 고발 16건, 반환 및 회수 27건 21억7000만원, 과태료부과 40건 8000만원, 공정거래위원회 사건 신고 10건 등 총 215건의 부적정 사례를 적발했다. 주민의 알권리 강화를 위해 국토교통부에 예비비 개념 도입과 감사결과에 대해 단지 게시판 게시를 의무화하는 방안을 건의했다.

■ **아파트 노후수도관 교체공사비 비리**(서울신문, 2016.7.18.)

대단지 아파트의 낡은 수도관 교체 공사 중에 수도관 길이를 부풀려 지방자치단체에 공사 지원금을 신청해 수억원을 빼돌린 아파트 동대표와 관리사무소 직원, 건설사 관계자들이 구속되었다.

■ **입주자대표와 공사업자 아파트 공사입찰 청탁비리 적발**(중도일보, 2014.10.06.)

성남시 아파트연합회 부회장인 G씨는 노후시설물 공사에 대한 공동주택 보조금 지원사업과 관련해 분당지역 아파트 입주자대책위 회장을 소개해 달라는 청탁과 함께 S건설사 및 D건설사로부터 총 1,500만원을 받은 혐의로 경찰에 적발 되었다.

■ **아파트 보조금 빼돌린 입주자협의회 관계자 입건**(연합뉴스, 2013.9.05.)

'아파트 내 놀이터 공사 등을 진행하면서 법인 건설사와 계약서를 쓰고 실제 공사는 저렴한 가격의 개인 사업자에게 맡기는 수법으로 공사비 차액 2천만원 횡령 등' 허위로 작성한 공사 내역서를 지방자치단체에 제출하여 보조금 수천만원을 받아 챙긴 혐의 등으로 인천 모 아파트 입주자 대표 A씨 등 입주자협의회 관계자 4명 입건 되었다.

- (형식적 사업정산) 지자체는 보조금 집행이 적법하게 이루어 졌는지 확인 할 의무가 있음에도, 공동주택단지가 제출한 준공검사서로 정산 검토가 대체되는 등 형식적인 관리로 인한 부실시공, 설계 물량 불법 변경 등 보조금 집행 불법·부실사례 적발에 한계
- 정확한 사업 정산을 위해 담당공무원이 현장을 방문해 공사물량이나 시공 상태를 확인하는 비율이 평균 64.5%로 사업관리 허술

▶ 지방재정법

제32조의6(지방보조사업의 실적 보고 및 정산) ② 지방자치단체의 장은 제1항(지방보조사업을 완료하였을 때)에 따른 실적보고서를 토대로 지방보조사업이 법령 및 교부결정의 내용 또는 법령에 따른 지방자치단체의 장의 처분에 적합한 것인지를 심사하여야 한다. 이 경우 필요하면 현지조사를 할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항의 심사 결과 적합하다고 판단된 때에는 지방보조금액을 확정하여 해당 지방보조사업자에게 통지하여야 하며, 적합하지 아니하다고 판단된 때에는 해당 지방보조사업자에게 시정 등 필요한 조치를 명할 수 있다.

<감독공무원 준공확인 비율(%)>

평균	대전	전남	울산	경북	경남	충남	경기	인천	강원	부산	전북	충북	서울	대구	광주
64.5	100	87.5	80	78.9	72.2	71.4	70	66.7	64.7	62.5	57.1	54.5	44	37.5	20

- (정보공개 미흡) 공동주택 지원 사업 선정 및 사업결과에 대한 정보 공개 미흡으로 사업 투명성 결여
- 기관 홈페이지 및 공동주택단지 등에 의무적으로 정보를 공개하는 지자체는 41.4%에 불과, 국민 알 권리 침해

<의무적 정보공개 비율(%)>

평균	충북	광주	대전	울산	인천	충남	부산	서울	경기	경북	전남	경남	전북	강원	대구
41.4	72.7	60	60	60	55.6	50	50	44	43.3	26.3	25	22.2	21.4	17.6	12.5

IV. 개선방안

1 공동주택 관리 보조금 사업 선정절차 내실화

□ 사업 선정에 필요한 평가기준(심사표) 마련

- 공동주택관리 지원사업의 객관적이고 투명한 심사를 위해 정량적·정성적 평가기준 마련
 - 신청단지별 노후도, 규모, 과거 지원이력 등 일반현황을 평가하기 위한 정량지표 마련
 - 심의위원회에서 대상별 특수성(긴급·안전·편의성 등)을 반영할 수 있도록 정성적 평가기준 마련
 - 다만 지원 대상 선정 시 공정성·객관성 제고를 위해 신청 단지의 일반현황이 주요 기준이 될 수 있도록 정량평가를 70% 이상 반영

☞ 각 지자체별 공동주택관리 지원 조례에 반영

※ 평가표로 구성하여 지자체 조례규칙 [별표] 등에 규정하고, 사업 공고서 및 매뉴얼에 공지

< 평가기준 예시 > ※ 지자체별 여건에 맞도록 재구성

- (정량평가 기준) 준공연수 등 내구연한, 국민주택 규모비율, 기 지원 경과 횟수·연수(차등) 등
- (정성평가 기준) 노후·파손 상태 등 긴급성·안전성, 단지 환경여건 등 주민편의성
- (가점 기준) 장기수선계획 반영 여·부, 우수(모범)단지 선정 여·부 등
- (감점 기준) 공동주택관리 감사 지적 여·부, 지원사업 포기·부실 사례 여·부 등

□ 공동주택 단지별 중복지원 검증 강화

- 보조금 중복지원 제한기간을 최소 단지별 5년 이상으로 규정하여 동일단지의 중복지원을 지양
 - 5년 이상인 단지의 경우도 경과연수에 따라 평가기준(심사표)에 점수를 차등 부여하여 대상 단지별 형평성 제고

※ 기초자치단체 123개소(57.5%)가 중복지원 제한 5년 이상으로 규정하여 운영

- 다만, 안전 등 긴급한 지원 필요성이 있는 대상은 심의위원회 평가를 통해 중복지원 제한 기준을 완화하여 지원할 수 있도록 규정

☞ 각 지자체별 공동주택관리 지원 조례에 반영

< 표준 심사표 예시 >

분야	평가부문	평가항목	배점	득점
정량 평가 (부서 평가) 70점	준공연수(10)	■ 준공 후 25년이 경과한 공동주택 ■ 준공 후 20년이 경과한 공동주택 ■ 준공 후 15년이 경과한 공동주택 ■ 준공 후 10년이 경과한 공동주택 ■ 준공 후 10년 미만 경과한 공동주택	10 8 6 4 2	
	국민주택 규모 세대비율(10)	■ 전용면적 85㎡이하 세대 100% ■ 전용면적 85㎡이하 세대 70% 이상 ■ 전용면적 85㎡이하 세대 50% 이상 ■ 전용면적 85㎡이하 세대 30% 이상 ■ 전용면적 85㎡이하 세대 30% 이하	10 8 6 4 2	
	단지 규모(10)	■ 150세대 미만 ■ 150세대 이상 300세대 미만 ■ 300세대 이상 500세대 미만 ■ 500세대 이상 1,000세대 미만 ■ 1,000세대 이상	10 8 6 4 2	
	보조금 지원 경과 연수(10)	■ 최초 지원 ■ 20년 이상 경과 ■ 15년 경과 20년 미만 ■ 10년 경과 15년 미만 ■ 5년 경과 10년 미만	10 8 6 4 2	
	관리 투명성(15)	■ 내·외부 회계감사 실시 여부 ■ 장기수선계획 수립 등 ■ 사업자 선정 시 경쟁입찰 도입 여부	각각 여 5 부 0	
	시책이행(15)	■ 00시·도 관리규약준칙의 자체 규약 반영 여부 ■ 지자체 시책(에너지절약, 재활용품, 음식물폐기물 등) 이행 ■ 지자체 장기수선충당금 등 지도감독 준수	각각 여 5 부 0	
정성 평가 (심사 위원) 30점	긴급성(10)	■ 지원 받고자 하는 시설의 노후·파손 상태 등 주민안전을 고려한 사업의 긴급성	상 10 중 6 하 2	
	효과성(10)	■ 신청 사업 계획의 효과성, 주민 편의성 등	상 10 중 6 하 2	
	필요성(10)	■ 신청 사업의 필수 공용 시설 여부, 다수 주민 사용시설 여부 등	상 10 중 6 하 2	
가점		■ 장기수선계획 반영 여부, 우수(모범)단지 선정	+5이내	
감점		■ 00년간 내·외부 감사 지적, 지원사업 부실 사례	-5이내	

※ 평가표 작성의 이해를 돕기 위한 예시로, 각 지자체 실정을 고려하여 최적의 평가표 마련

□ 심의 기능을 ‘지방보조금심의위원회’로 통합 운영

- 지자체 보조금 사업은 지방재정법 및 보조금 조례에 따라 보조금 심의위원회 심의 대상에 해당함으로 공동주택관리 보조금 심의를 ‘지방보조금심의위원회’로 통합 운영
- 다만, 기관 여건상 보조금심의위원회로 통합 운영이 어려울 경우 해당 심의위원회를 지방재정법에 따른 보조금심의위원회 수준으로 구성·운영
 - 민간위원 구성 비율, 민간위원 위원장, 연임제한 규정 등 반영

☞ 각 지자체별 공동주택관리 지원 조례에 반영

√ 지방보조금에 관한 사항을 전문적으로 심의하는 ‘지방보조금심의위원회’의 경우 공무원 위원 위촉을 1/4로 제한, 위원장 민간위원 중에서 호선, 민간위원 임기는 3년 이내 한차례만 연임 할 수 있도록 규정(지방재정법 제32조의3)

2 공동주택 관리 보조금 사업 집행 기준 마련

□ 공동주택관리 지원 사업 공개입찰제도 도입

- 공동주택관리법령에 따라 의무관리대상 공동주택은 300만원 초과 공사·용역·물품구매 등에 대해 경쟁입찰이 의무화되어 있으므로 공동주택관리 지원 조례에 이를 명시하여 부당한 수의계약 억제

▶ 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시)
제2조(적용대상) ① 이 지침 「공동주택관리법 시행령」 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 다음 각 호에 해당하는 경우에 적용한다.
2. 영 제25조에 따라 입주자대표회의의 또는 관리주체가 공사 및 용역 등 사업자를 선정하는 경우
제4조(입찰의 방법) ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁 입찰을 하여야 한다.
③ 제1항에도 불구하고 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.
【별표 2】 수의계약 대상
6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원 이하인 경우

- 특히 다수의 공동주택관리 지원 사업이 공동주택단지의 자부담 매칭을

규정(145개, 67.8%)하고 있는바, 주민들의 자부담 재원(관리비 등)이 관련 법령에 적합하고 투명하게 사용될 수 있도록 근거 명확화

※ 지자체 공동주택관리 지원 사업의 42.1%가 수의계약으로 추진('20.6월 권익위 실태조사)

- 별도의 관리사무소가 없는 등 경쟁입찰 추진이 어려운 소규모 공동주택(비의무관리 대상)의 경우 해당 지자체가 필요시 입찰대행 등으로 사업추진을 지원할 수 있도록 조례에 근거 마련

☞ 각 지자체별 공동주택관리 지원 조례에 반영

- √ 의무관리대상 공동주택은 사업자 선정 시 공동주택관리법(국토교통부 고시)을 준용하여 경쟁입찰을 의무화하도록 조례 개정
- √ 비의무관리대상 공동주택은 강제사항이 아니나 필요시(신청이 있는 경우 등) 해당 지자체에서 입찰을 대행할 수 있는 근거 마련

□ 공동주택관리 지원 사업 자체 매뉴얼 마련

- 보조금 지원이 선정된 공동주택 단지가 사업자 선정·계약, 추진 등 업무 전반에 활용할 수 있도록 매뉴얼 마련
- 매년 사업 공고 시 공지하고 사업정산에 활용 등 관리·감독 철저

☞ 각 지자체별 사업매뉴얼 마련 및 활용

< 매뉴얼 구성 예시 >

구분	내용	제출서류 안내
■ 지원사업 개요	□ 세부 사업일정(신청, 평가, 집행, 정산 등)에 관한 사항 □ 지원 사업 분야 및 선정 기준에 관한 사항 □ 사업 유의사항 및 필요 절차·서류에 관한 사항 □ 정보공개 및 이의제기 절차 등에 관한 사항 □ 기타 관련 법규·조례 등	지원신청서 일반현황 사업계획서 인·허가서류 사업평가관련
■ 지원사업 추진	□ 보조금 교부 신청에 관한 사항 □ 계약관련 규정·절차 및 유의사항 □ 사업 착수·착공에 관한 사항 □ 사업 완료·준공에 관한 사항	교부신청관련 착수통보서 계약관련서류 착수관련서류
■ 지원사업 정산 및 완료	□ 감독청의 완료·준공 확인 시 필요사항 □ 보조금 청구 및 정산에 관한사항 □ 보조금 사업 평가 및 위반에 대한 제제사항 □ 기타 보조금 교부 안내 사항 등	준공관련서류 사업실적보고서 보조금청구서 사업비정산서류

□ 감독공무원의 사업 관리·감독 의무 구체적 규정화

- 지방재정법은 지방보조사업에 대한 수행상황 파악 및 사업완료 심사에 따른 현지조사 등을 규정하고 있으므로, 감독공무원 확인·검사 사항을 조례에서 세부적으로 규정
 - 보조금 지원 사업(공사·용역·물품구입) 완료 시 감독공무원의 현장 조사·검수(물량·시공상태 등 확인) 절차 규정 의무화
 - 감독공무원 현장 확인 및 계약·정산서류 대조·검토 등 적법한 계약 이행 확인 후 보조금을 지급하여 보조사업의 위법행위 방지
- 기타 지원 사업 관리에 필요한 규정은 지방보조금관리조례를 준용
 - 공동주택관리 조례상 '규정된 사항 이외의 필요한 사항은 지방보조금 관리 조례를 준용'으로 규정하여 보조금 집행·관리 철저

▶ 서울특별시 중랑구 공동주택 지원 조례

제14조(준용규정) 이 조례에 규정된 사항 외에 보조금의 지원 및 관리 등에 필요한 사항은「서울특별시 중랑구 지방보조금 관리 조례」, 「서울특별시 중랑구 재무회계 규칙」등 관계규정을 준용한다.

☞ 각 지자체별 공동주택관리 지원 조례에 반영

□ 보조금 사업 절차상 정보공개 강화

- 지원 단지의 선정·심의 결과 및 지원 사업결과(정산결과 포함)를 해당지자체 홈페이지 및 신청 단지 등에 공개하도록 근거 신설

- 선정·심의 결과 등에 대한 이의신청 제기·검토 절차는 지방재정법 제32조의10(이의신청 등)을 준용토록 근거 명확화

▶ 지방재정법

제32조의10(이의신청 등) ① 지방보조사업자는 지방보조금의 교부결정, 교부조건, 교부결정의 취소, 지방보조금의 반환명령, 그 밖에 지방보조금에 관한 지방자치단체의 장의 처분에 이의가 있을 때에는 그 통지 또는 처분을 받은 날부터 20일 이내에 서면으로 그 지방자치단체의 장에게 이의를 신청할 수 있다.

☞ 각 지자체별 공동주택관리 지원 조례에 반영

V. 조치사항 등

□ 대상기관 : 기초자치단체

□ 조치사항 및 기한 : 2021. 4월

구 분	조치사항
① 공동주택 관리 보조금 사업 선정절차 내실화	○ 사업 선정에 필요한 평가기준(심사표) 마련 - 담당부서 정량 평가(70% 이상) 및 심의위 정성평가 세부기준 규정 ○ 공동주택 단지별 중복지원 검증 강화 - 단지별 지원조건 5년 이상 규정, 5년 이상인 단지도 평가 시 경과년 수에 따라 점수 차등 부여 - 다만 일부 안전 등 긴급한 대상은 심의위원회 평가를 통해 기준을 완화하여 지원할 수 있도록 규정 ○ 선정 심의 기능을 '지방보조금심의위원회'로 통합 - 통합이 어려울 시 해당위원회를 지방재정법에 따른 지방보조금 심의위원회 수준으로 구성·운영
② 공동주택 관리 보조금 사업 집행 기준 마련	○ 공동주택관리 지원 사업 공개입찰제도 도입 - 의무관리대상 단지 계약 시 국토부 고시 기준 준용 규정화 ※ 비의무관리대상은 필요시(신청이 있는 경우 등) 지자체 입찰대행 규정 마련 ○ 공동주택관리 지원 사업 매뉴얼 마련
③ 공동주택 관리 보조금 사업 사후관리 강화	○ 감독공무원의 사업 관리·감독 의무 구체적 규정화 - 사업 완료(정산) 시 감독공무원 현장조사·확인 절차 의무화 - 기타 관리사항은 보조금관리조례 준용 규정화 ○ 보조금 사업 절차상 정보공개 강화 - 지원 단지 선정·심의 결과, 사업의 정산·완료 결과 홈페이지 및 공동주택단지에 의무적 정보공개 - 선정·심의 결과 공개 후 이의신청 제기·검토 절차 마련

※ 지자체 공동주택관리 지원 조례 개정(매뉴얼 마련 세부과제 제외)