

## 요약 및 정책건의

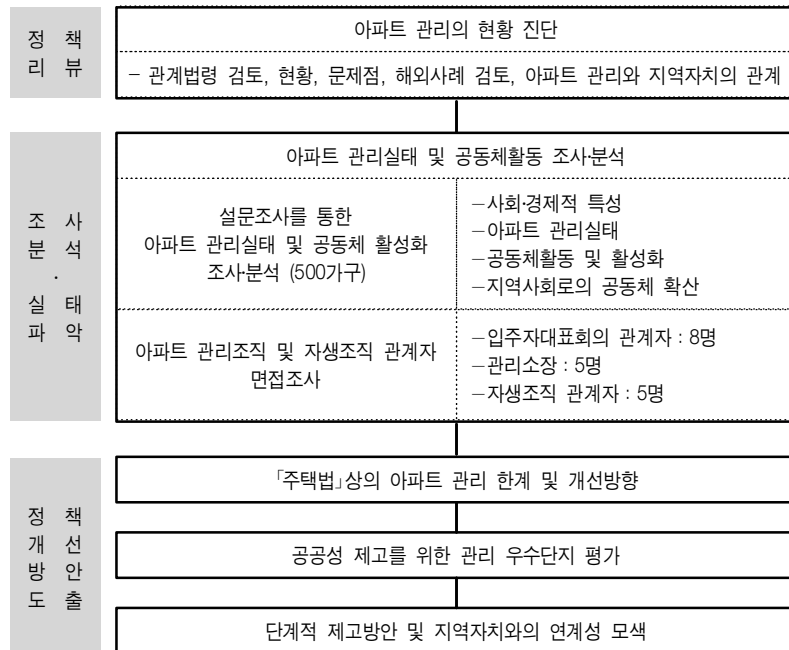
### 1. 연구의 개요

#### 1) 연구배경 및 목적

- 서울시 주택의 43.2%(2009년 현재), 특히 2000년~2009년에 건축된 주택의 57.3%가 아파트이고, 이들 공동주택의 관리비규모는 3조 8천억원에 이르며, 관리인력도 7만명에 달함.
  - － 하지만 입주자대표회의와 주민자생조직 간의 마찰, 관리업자 선정 및 계약행위 시의 답합, 입주자대표회의에 대한 주민의 무관심 등의 문제점이 발생하고 있음.
- 서울시는 아파트단지의 관리를 사적 영역이라는 이유로 방임하였으나, 서울시의 지역자치를 활성화하기 위해서는 아파트단지의 관리에 대한 공공성 확보 및 강화가 필요함.
  - － 이 연구에서는 서울시 아파트 거주가구를 대상으로 아파트 관리실태를 조사하고, 아파트 관리조직과 주민조직 관계자들을 면접조사함으로써 아파트 관리의 공공성 제고방안을 제시하고자 함.
- 아파트 관리의 공공성 제고방안을 제시하기 위해 다음의 4가지 질문에 대한 해답을 찾자 함.
  - － 첫째, 서울시의 아파트단지는 어떻게 관리되고 있으며, 문제점은 무엇인가?
  - － 둘째, 아파트 관리의 공공성 제고를 위한 「주택법」의 개선방향은 무엇인가?
  - － 셋째, 공공성 제고를 위해 아파트 관리 우수단지는 어떻게 평가되어야 하는가?
  - － 넷째, 궁극적으로 서울시가 아파트 관리조직과 협력하여 지역자치를 실현하기 위해서는 아파트 단지의 관리는 어떻게 개선되어야 하며, 행정기관은 어떤 지원을 하여야 하는가?

#### 2) 연구체계 및 방법

- 서울시의 아파트 관리의 현황을 진단하기 위해 각종 연구문헌, 서울시의 자료, 공동주택관리관련 법령, 그리고 해외 선진국의 공동주택관리 사례 등을 조사·분석하고, 통계분석 및 실태조사·면접조사를 하였음. 이를 바탕으로 아파트 관리의 공공성 제고방안을 단계적으로 제시하고자 함.



〈그림 1〉 연구진행 체계도

## 2. 주요 연구내용

### 1) 「주택법」상의 아파트 관리 내용

#### (1) 관계 법령

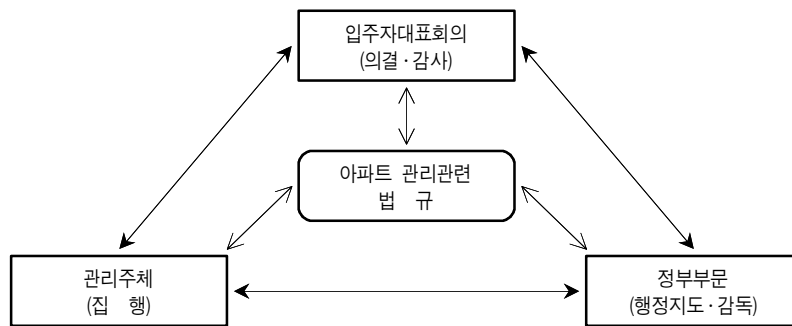
- 공동주택의 관리를 직접적으로 규정하고 있는 법규는 「주택법」이지만, 이 법률에서 규정하고 있지 않은 사항은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「건축법」 등의 일부 규정이 적용되며, 단지별로 관리규약에 따라 운영되고 있음.
- 「주택법 시행령」은 「주택법」 제16조 제1항의 규정에 의해 사업계획 승인을 얻어 건설한 공동주택을 적용대상으로 하고 있음.
  - 「주택법 시행령」의 모든 규정이 일반적으로 적용되는 의무관리대상은 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 150세대 이상인 주택을 동일건축물로 건축한 건축물임.

- 300세대 미만의 공동주택 중에 승강기가 없고, 중앙집중식 난방방식이 아닌 공동주택은 「주택법 시행령」에 의해 관리할 의무가 없음. 이들 공동주택은 장기수선계획의 수립, 장기수선충당금의 적립, 입주자대표회의의 구성 등이 의무화되어 있지 않음.

## (2) 아파트 관리체계 및 방식

### 가. 관리체계

- 아파트 관리체계의 참여자는 입주자대표회의(입주자·사용자의 대표), 관리주체, 정부부문(중앙정부·지방정부)으로 구분됨.



〈그림 2〉 아파트 관리의 참여자

- 입주자대표회의는 세대수에 비례하여 선출된 동별 대표자들로 구성되는 일종의 대의기관으로, 의사결정 및 관리주체의 업무 전반에 대한 감사권을 갖고 있음.
- 관리주체는 입주자 및 사용자의 권익을 보호하기 위해 아파트를 안전하고 효율적으로 관리하는 업무를 집행하는 자를 말함.
- 정부부문은 아파트의 원활한 관리를 위해 법률을 입안하고, 일정 행위에 대해 허가 및 신고관련 업무를 하며, 하자 및 관리관련 분쟁을 조정하고, 아파트 관리와 관련한 지도·감독업무를 수행하고 있음.

### 나. 아파트 관리관련 주요 규정

- 입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에서 선출된 동별 대표자 4명 이상으로 구성됨.
- 입주자대표회의에서는 동별 대표자 중에서 회장 1명, 감사 1명 이상, 이사 2명 이상을 과반수의 찬성으로 선출하여야 함.

- 입주자대표회의는 관리규약이 정하는 바에 따라 회장이 소집함. 단, 입주자대표회의의 구성원 1/3 이상이 청구하는 경우와 입주자 등의 1/10 이상이 요청하는 경우에 회장은 14일 이내에 입주자대표회의를 소집하여야 함.
- 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리주체는 공동주택의 입주자 등이 이의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구할 때에는 관리규약이 정하는 바에 의하여 이에 응해야 함.
  - －입주자대표회의는 공동주택을 관리하는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭하여서는 안 됨.
- 장기수선충당금은 장기수선계획에 의하여 이루어지는 공사비용을 주택의 소유자가 일시에 부담하는 문제점을 해소하고, 건물의 감가상각에 상응하는 비용을 미리 적립하도록 하여 수명을 연장하는 데 기여하는 제도임.
- 관리주체는 장기수선계획에 따라 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 함. 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르지만, 하자분쟁조정 등의 비용·하자진단 및 감정에 드는 비용 등은 입주자 과반수의 서면동의가 있으면 장기수선충당금으로 지불할 수 있음.
  - －장기수선충당금의 요율은 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정함.
- 「주택법」에서는 장기수선충당금의 적립요율을 관리규약에서 정하도록 위임하고 있으나, 대부분의 아파트단지에서는 형식적으로 최소한의 금액만을 징수하고 있어 실효성이 떨어지는 실정임.
- 관리주체는 관리비와 사용료를 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행내역을 알기 쉽도록 정리하여 입주자 등에게 알려주어야 함.

## 2) 아파트 현황 및 문제점

- 2005년 현재 서울시 아파트는 125.9만호로, 전체 주택재고의 54.2%를 차지함.
  - －1985년~2005년 사이에 아파트는 총 95.2만호가 건설되어, 연평균 4.8만호씩 증가하였으며, 아파트의 비율은 28.1% 정도 상승한 것으로 나타남.
- 주택재고 중 아파트가 차지하는 비율은 노원구(86.5%), 강남구(75.5%), 서초구(69.3%), 도봉구(65.5%), 영등포구(65.1%), 강동구(64.2%), 양천구(62.4%) 순임.
- 아파트단지의 복리시설은 유치원과 주차장을 제외하면 전국 평균에 비해 부족한 상태임.

이는 서울이 다른 지역에 비해 오래된 아파트가 많기 때문일 것임.

○2005년 현재 서울시 거주가구의 36.8%가 아파트에서 거주하고 있는 것으로 나타남.

—지난 20년 동안 아파트 거주가구는 89.2만가구가 증가했으며, 아파트 거주가구비율도 22.7%가 상승하였음.

○아파트 관리 업무는 ‘사적 자치’라는 인식 때문에 지방정부는 아파트 관리업무를 방치하고 있으며, 입주민도 아파트 관리에 대한 관심과 참여가 부족함.

—아파트 관리가 입주자대표회의에 전적으로 의존하여 운영되고 있기 때문에 입주자대표회의의 전횡이 발생하며, 전문성과 도덕성이 부족한 입주자대표를 중심으로 아파트 관리업무가 수행될 경우, 입찰과정에서 비리가 발생함.

—입주자대표회의에 대한 입주민들의 불신이 증폭하고, 아파트단지 내 주민교류 활동 및 참여의지 저하 등의 문제가 발생하여, 입주자대표회의가 바뀌었을 경우 아파트 관리의 지속성이 떨어짐.

—입주자대표회의가 관리소장의 업무에 지나치게 관여함.

○아파트 관리가 재산권에 기초하여 운영됨으로써 세입자는 동별 대표자 선출권은 있으나, 동별 대표자가 될 자격은 없음.

—입주민의 1/3에 달하는 세입자들은 관리업무에 대해 무관심함.

○장기수선계획과 충당금의 적립은 입주민의 사유재산을 보전하고, 사회적 비용을 감소시킬 수 있는 제도임에도 불구하고 장기수선에 대한 입주민의 공감대가 부족함.

—장기수선계획은 형식적으로 수립되고, 충당금은 제대로 적립되지 않아 시설물이 노후화 되고 있음.

○입주민이 공동으로 사용할 수 있는 공유시설과 교류를 확대시킬 수 있는 프로그램이 부족함.

—1990년대 이전에 건설된 아파트의 경우 커뮤니티 공간이 거의 없음.

—프로그램 개발능력과 전문인력의 부족 또는 주민의 특성이나 필요를 고려하지 않은 형식적인 프로그램의 운영으로 주민들의 참여율이 저조함.

### 3) 선진국의 공동주택 관리

#### (1) 미국

○공동주택관리와 관련된 주요 법률은 「통일콘도미니엄법」이며, 소유자조합의 조직, 개별 소유자 및 조합의 책임과 의무, 관리 조합 회의, 관리규약, 집회 등을 규정함.

—콘도미니엄 관리는 대체로 주택소유자로 구성된 주택소유자 조합이 하며, 정부의 통제

- 를 받지 않고 자율적으로 운영됨.
- 커뮤니티조합 관리자를 민간협회(CAI)가 설립한 위원회(NBC-CAM)에서 선발함.
- 하와이의 경우 주정부 산하 부동산위원회가 공공시설의 범위와 위치의 명확화, 수선적립금 산정의 중요성·법률 및 기준을 제시하며, 「하와이주 수정법」에서 산정된 공사비의 50%에 해당하는 적립금 잔고를 유지토록 하고 있음.
- 하부조직인 콘도미니엄 검토위원회는 조합 및 관리회사의 등록, 교육, 연수 프로그램, 분쟁의 조정, 콘도미니엄에 관한 법률의 제·개정통보 등의 업무를 담당함.
- 캘리포니아주는 공동주택관련 지침을 주정부 산하 부동산국에서 작성하여 배포함.
- 분쟁처리전문회사를 통해 분쟁 해결을 하고자 한다는 내용이 관리규약 등에 명시되어 있음. 변호사, 부동산거래 자격자, 조합 등이 처리하기도 함.
- 조합에 수선계획과 수선적립금의 조사보고 의무를 부과하고 있음.

## (2) 일본

- 공동주택관리와 관련된 주요 법률은 「건물의 구분소유 등에 관한 법률」과 「맨션관리 적정화추진에 관한 법률」이며, 맨션에 대한 관리는 관리조합이 중심이 되어 입주민 자율로 이루어지고 있으며, 중앙정부, 지방정부 그리고 민간단체 등은 관리조합을 보조·지원하고 있음.
- 중앙정부는 맨션관리에 관한 각종 법률과 표준관리규약 등을 제·개정함으로써 맨션관리가 적정하게 이루어질 수 있도록 유도하고 있음.
- 지방정부는 맨션관리와 관련된 문제점과 분쟁에 대한 상담과 정보를 제공하는 역할에 중점을 두고 있음.
- (사)고층주택관리업협회와 (재)맨션관리센터 등 민간단체가 공동주택관리를 지원하고 있음.
- 관리 전문가 자격인정, 연수, 맨션 관리 및 수선에 대한 지도와 상담, 세미나 개최, 수선적립금에 대한 정보제공, 채무보증 등

## (3) 영국

- 주택관리는 커뮤니티 활성화를 위한 자율적 관리를 기초로 하고 있음.
- 커뮤니티 및 지방정부국이 「주택법」의 운영을 담당하며, 하부기구로서 지방공공단체에 주택관리위원회를 설치하였음. 지방정부가 주택과 관련된 업무를 담당함.
- 일반법보다는 전통적 관행이나 가이드라인을 중심으로 운영하고 있음. 다만 안전·환

- 경·에너지절약 문제를 해결하기 위해 일반법에 의해 정부의 강력한 개입이 이루어지고 있음.
- 주택관리사는 주택관리인 제도로 운영되고 있음. 주택관리인은 왕립측량사협회와 주택관리인협회에 의해 선발되고, 전문적인 훈련을 받고 있음.
  - 업무의 주요 내용은 입주민 선정, 임대료 및 관리비 등의 수금, 유지수선, 입주민의 사회 복지 도모, 기타 일반업무 등임.

#### 4) 아파트 관리와 지역자치의 관계

##### (1) 아파트 관리조직의 지역자치적 성격

- 아파트 관리조직은 아파트의 운영관리와 유지관리를 위하여 관리기구와 입주자대표기구를 두고 있으며, 관리규약에 따라서 운영하도록 하고 있음. 즉, 주민에 의한 지역자치를 하기 위해 법과 조직 등 제도적 장치를 갖추고 있다고 할 수 있음.
- 그러나 행정, 복지, 지역개발, 환경, 안전 등을 종합적으로 관리하는 자치권과 자치사무를 위한 조직이나 법이 아니며, 자치권의 완전한 부여라고 볼 수 없음.
- 그러나 입주민이 선거를 통하여 관리비의 운영에 대한 권한과 책임을 입주자대표회의에게 부여한 점으로 볼 때, 유지관리에 대한 자치권도 부여된 것으로 간주할 수 있음.
- 이러한 점은 아파트단지 내의 자치를 위한 가능성을 내포하고 있는 것으로 보임.

##### (2) 아파트 관리조직과 주민자치센터의 관계

- 주민자치회관은 지역공동체를 형성하여 주민자치기능을 강화하여 주민복지증진을 이루는 것이 주 목적임. 동주민센터에 각종 문화, 복지, 편의시설을 설치하고 프로그램을 운영함으로써 주민의 참여를 제고할 필요성이 있음.
- 행정안전부의 ‘주민자치센터 설치 및 운영조례 준칙’ 제5조에 의하면, 주민자치위원회는 주민자치, 문화, 복지, 편익, 교육, 사회진흥 등 6가지 기능을 가짐.
- 일부 아파트 단지에서는 공부방 운영, 자율방재 활동, 지역문제 토론, 지역문화행사·알뜰매장 개최 등이 이미 공동공간에서 이루어지고 있음.

#### 5) 아파트 관리실태 분석

##### (1) 조사체계

- 서울시 내의 아파트에 거주하는 입주민을 대상으로 아파트 관리실태 및 공동체 활성화 실

태를 조사하였음. 조사는 2010년 9월~10월 구조화된 설문지에 의한 가구방문 면접조사의 형식으로 진행되었음.

〈표 1〉 조사개요

구 분	내 용					
조사대상	○ 서울시 내 아파트 거주가구(공공임대아파트 제외)					
조사시점	○ 2010년 9월 8일 ~ 10월 8일(31일간)					
조사방법	○ 구조화된 설문지에 의한 가구방문 면접조사					
조사규모	○ 조사가구 : 총 500가구					
	구 분	1990년 이 전	1991년 ~ 1999년	2000년 ~ 2004년	2005년 이 후	계
	150세대 미만	10 가구	30 가구	40 가구	25 가구	105 가구
	150세대 ~ 299세대	15 가구	40 가구	20 가구	20 가구	95 가구
	300세대 ~ 499세대	20 가구	45 가구	25 가구	10 가구	100 가구
	500세대 ~ 999세대	20 가구	45 가구	20 가구	15 가구	100 가구
	1,000세대 이상	30 가구	35 가구	30 가구	5 가구	100 가구
	전 체	95 가구	195 가구	135 가구	75 가구	500 가구

## (2) 조사결과 요약

- 아파트 관리 관련 소식의 통로는 관리사무소(50.3%), 입주자대표회의(21.5%), 자생조직(12.9%) 순으로 나타남.
  - 아파트단지 내 주민조직에 참여한 경험이 있는 가구(38.8%~45.7%)가 주민조직으로부터 아파트 관리에 대한 소식을 접하는 비율이 더 높음.
  - 아파트 관리관련 불만요인의 해결 통로로 80.2%가 관리사무소를 꼽음. 세입자의 0.9%만이 입주자대표회의를 통해 불만요인을 해결하는 것으로 나타남.
  - 아파트 관리관련 정보의 내용이 충분하다고 응답한 가구는 37.0%이며, 세입자의 27.2%, 주민조직에 참여한 경험이 없는 가구의 27.9%가 충분하다고 응답함.
- 입주자대표회의의 중점 관리 분야는 운영관리(43.4%), 유지관리(33.2%) 순으로 나타남. 관리사무소의 중점 관리분야로 48.2%가 유지관리를 선택함.
  - 주민조직에 참여한 경험이 있는 가구의 50.6%~65.7%는 입주자대표회의의 중점 관리분야로 운영관리를 선택함. 입주자대표회의에 참여한 경험이 있는 가구는 관리사무소가 운영관리(45.2%)와 유지관리(42.0%)에 중점을 두어야 한다고 응답함.
- 조사대상 가구의 62.8%, 세입자의 66.7%, 주민조직에 참여하지 않는 가구의 82.1%가 동별 대표자 선출에 참여한 경험이 거의 없거나 전혀 없는 것으로 조사됨.



- 조사대상 가구의 60.4%는 세입자의 동별 대표자 피선거권이 있어야 한다고 응답하였으며, 피선거권이 필요하지 않다고 응답한 가구의 83.3%는 세입자 의견 대변 통로가 필요하다고 지적함.
- 조사대상 가구의 33.4%, 주민조직에 참여한 경험이 없는 가구의 23.4%가 입주자대표회의가 입주민의 의견을 잘 수렴·수용한다고 응답함.
  - 조사대상 가구의 65.6%, 자생조직에 참여한 경험이 없는 가구의 71.9%가 단지 내 자생조직의 활동이 활발하지 않다고 응답함. 단지 내 자생조직에 참여한 경험이 있는 가구는 20.2%이며, 세입자의 자생조직 참여율(8.8%)이 낮음. 대외활동보다 조직 내 친목 위주로 활동하는 것으로 보임.
  - 조사대상 가구의 81.4%, 세입자의 94.7%, 어떠한 주민조직에도 참여한 경험이 없는 가구의 91.6%가 아파트단지 내 프로그램에 참여한 경험이 없는 것으로 나타남.
- 프로그램 개발과 운영, 주민공동공간의 확보를 위한 자원조달 방법은 집수입 활용(37.7%), 프로그램 수혜자의 부담(27.5%), 지방정부의 보조·지원(22.9%) 순임.
  - 집수입의 바람직한 용도는 시설관리 또는 장기수선충당금 적립(37.0%), 주민공동공간 설치 및 운영(27.6%), 공동체 프로그램 개발 및 운영(16.9%) 순으로 조사됨.
- 아파트공동체 활성화 방안은 단지 특성에 맞는 주민참여 프로그램 및 활동의 개발(25.7%), 주민들이 자유롭게 활용 가능한 주민공동공간의 확보(24.1%) 순임.
  - 서울시나 자치구의 지원이 필요한 부분은 단지환경개선(24.0%), 주민공동공간 확보 및 설치(22.9%), 주민참여 프로그램 및 활동(21.1%) 순임.
  - 공동체 활성화 및 자치역량 강화를 위한 마을만들기 조례의 제정·시행에 대해서는 72.2%가 찬성하는 것으로 나타남.
- 아파트단지를 포함한 인근 지역사회 공동체의 활성화 방안은 문화·교양·취미 프로그램 개발 및 운영(27.6%), 함께 이용 가능한 공동공간 확보(22.1%), 주민대상 공동체 활성화 교육(20.9%) 순으로 나타남.
  - 지방정부의 지원을 전제로 경우 50.3%가 아파트단지 인근 지역주민에게 주민공동시설을 개방해야 한다고 대답하고, 68.0%가 문화·교양 프로그램을 공유해야 한다고 응답함.

### (3) 시사점

- 공공성 제고를 위해 운영관리와 생활관리에 대한 공공의 지원이 필요함.
  - 아파트 관리에 대한 지도와 상담뿐만 아니라 운영 정보의 제공, 아파트 관리 기술에 대

- 한 연구 및 관리 종사자 교육, 주민 간의 분쟁 조정을 담당하는 단체가 있음.
- 아파트 관리의 공공성 제고를 위해 아파트단지 내 주민조직에 세입자의 참여를 보장할 필요가 있음. 세입자는 현재 입주자대표회의의 구성에서 배제되었기 때문에 아파트 관리 및 주민자치에서 소외되거나 관심이 적을 가능성이 있음.
    - －세입자는 관리비를 납부하고 있기 때문에 임대 계약기간 동안에는 아파트 관리에 대한 권리를 행사할 수 있음.
  - 단지 내 자생조직 활동의 활성화가 필요함.
    - －아파트공동체 활성화에 있어서 자생조직의 역할이 상당한 만큼 표준 관리규약에 자생조직을 활성화할 수 있는 항목을 포함시킬 필요가 있음.
  - 참여 통로를 다양화시켜 주민들이 아파트 관리에 참여하도록 유도할 필요가 있음.
    - －입주민의 참여의식을 고취시키고 입주민의 주민조직 참여 또는 주민참여 방식을 다양화하여 민주성을 높일 필요가 있음. 민주성이 증가할 경우 공동체 활성화와 주민자치뿐만 아니라 투명성까지 확보될 개연성이 있음.
  - 접수업의 일부를 생활관리 부분에 활용함으로써 공동체 활동을 이끌어 내고 활성화시킬 수 있을 것으로 보임.
    - －아파트단지 내 공동체 활동에 중요한 역할을 할 수 있는 주민공동시설의 설치, 공동체 프로그램의 운영이나 개발, 자생조직의 활동 지원 등의 방안이 있을 것임.
  - 주민공동시설의 증·개축에 대한 재정 지원이나 공동시설의 설치에 관한 제도적 보완이 필요함.
    - －아파트 건립 시 공동시설을 용적률에 포함시키지 않고, 주민들의 활발한 교류를 위해 배치할 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있음.
  - 단지 특성에 맞는 교육·문화 프로그램의 개발과 다양화에 대한 지원이 필요함.
    - －입주민의 사회·경제적 특성을 고려하고, 입주민의 의견을 수렴하는 과정을 갖는다면, 프로그램을 다양화하고 참여율을 극대화시킬 수 있을 것으로 보임.

### 3. 공공성 제고를 위한 정책건의

#### 1) 「주택법」상의 아파트 관리 한계 및 개선방향

##### (1) 입주자대표회의 관련 제도 개선방향

- 입주자대표회의를 법인화하거나 조합형으로 유도하여 입주자 등을 구성원이나 조합원으로 하고, 입주자대표회의를 이사회 또는 대의원회로 하여 아파트단지 내의 구성원 상호간에 발생하는 분쟁이나 관리업무상의 문제를 사법적 기준이나 절차에 의해 해결하도록 하는 것이 바람직할 수도 있음.
  - － 소규모 아파트단지 : 총회를 개최하여 의결
  - － 대규모 아파트단지 : 입주자대표회의가 총회의 권한을 대행하는 것으로 규정하거나 주요 사안은 주민투표를 통해 의결
  - － 세입자가 주택소유자의 권한을 대신할 수 있도록 하여 피선거권 부여를 신중히 검토할 필요가 있음.
- 공공부문보다는 민간부문이 스스로 자정작용을 통해 운영관리의 민주성과 투명성을 확보하도록 지방정부는 관리규약 준칙에 ‘동별 대표자의 윤리강령’을 포함시키거나, 우수관리단지 평가 시에 점수화하여 많은 아파트단지에서 제정·시행되도록 할 필요가 있음.

##### (2) 장기수선충당금관련 제도 개선방향

- 장기수선계획의 수립과 장기수선충당금의 적립에 대한 입주민 교육 및 참여 유도, 시설 및 설비의 정기적인 점검, 인센티브 부여 등의 규정을 법령 또는 제도에 마련할 필요가 있음.
  - － 공공부문과 공동주택관리 전문가 또는 민간단체가 함께 장기수선계획과 장기수선충당금에 대한 지침을 마련하고, 입주민 교육을 실시하여 이들의 참여를 이끌어 낼 필요가 있음.
  - － 「주택법」이나 「주택법 시행령」 또는 관리규약 준칙을 통해 장기수선충당금 요율의 최소기준을 마련하는 것이 바람직함. 또한 3년마다 장기수선계획을 수정·보완하였는지, 장기수선충당금의 액수가 적정한지 등에 대한 점검이 필요함.
  - － 장기수선충당금에 대해서 세제상의 인센티브 등을 통해 소유자의 부담을 완화시키거나, 매매 시에 공인중개사의 설명의무에 아파트단지의 장기수선충당금 적립액을 추가하여 더 많이 적립될 수 있도록 유도하는 것이 바람직함.

### (3) 공동체 활성화관련 제도 개선방향

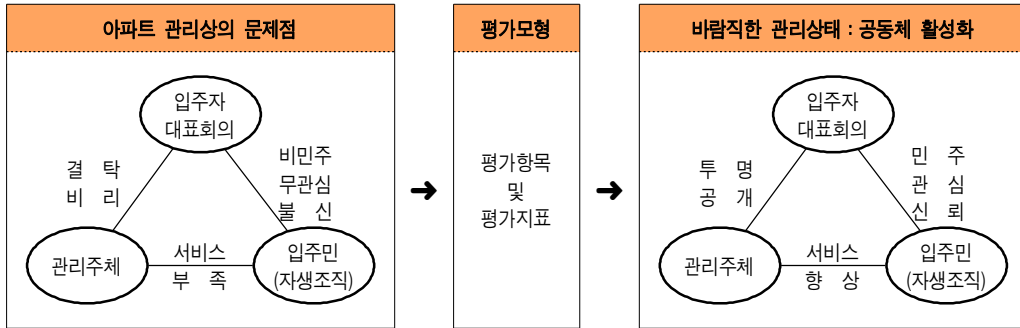
- 아파트단지 내 주민들이 빈번하게 교류할 수 있도록 주민공동공간을 확보하고, 다양한 프로그램을 개발하고 운영함으로써 입주민의 다양한 욕구를 충족시켜 줄 수 있는 여건을 만들어 줄 필요가 있음.
  - －체육시설을 비롯하여 문화, 교육 등으로 활용할 수 있는 공간을 설치할 수 있도록 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 복리시설기준을 개정
  - －단지 내의 주민공동시설을 위한 용도로 건설된 건축물에 한정하여 증·개축이 용이하도록 행정내용 및 절차의 간소화
  - －공동체활동 전문가를 통한 프로그램의 개발 또는 운영에 관한 교육이나 상담의 실시, 전문 강사의 소개, 입주민 가운데 전문가들이 운영할 수 있도록 행·재정적 지원
- 아파트단지 내 자생조직의 활동을 유도
  - －자생조직의 활동을 활성화시키기 위하여 집수입의 일부를 운영비로 사용하도록 하며, 사용 원칙을 따르도록 함.
- 입주자대표회의를 구성할 때 세입자도 동별 대표자가 될 수 있도록 피선거권을 부여하든지 세입자들의 대표를 별도로 뽑아 입주자대표회의의 구성원이 되는 방안의 검토가 필요함.
- 입주민 간에 발생하는 분쟁조정을 위한 통로의 다각화가 필요함.
  - －선진국에서는 입주민 간에 발생하는 분쟁을 주택관리 관련 협회나 전문가를 통해 해결하거나 주택관리 지원단체를 설치하여 분쟁과 관련된 상담을 실시하고 있음.
  - －공동주택의 특성, 입주민의 권리·의무, 분쟁의 사례 및 해결방법, 모임의 조직 및 운영방법, 프로그램의 내용 및 운영방법 등에 대한 교육이 선행되어야 함.
  - －분쟁을 사전에 예방하기 위해서 주민의견을 수렴하여 아파트단지의 슬로건 및 관리목표를 정하여 시행할 필요가 있음.

## 2) 공공성 제고를 위한 관리 우수단지 평가

### (1) 아파트 관리 평가의 방향 및 원칙

- 생활관리는 운영관리 및 유지관리에 큰 영향을 미치고, 공동체 활성화는 운영관리 및 유지관리의 투명성·민주성·효율성을 이루는 기반이나 원천이 됨.
  - －관리분야별 배점도 공동체를 활성화하기 위한 생활관리의 중요성이 부각되도록 조정할 필요가 있음.
- 아파트 우수관리단지 평가를 위한 항목 및 지표는 평가대상 아파트단지의 물리적인 수준

보다 운영관리의 투명성·민주성, 유지관리의 효율성·민주성, 생활관리의 공동체성·참여성 등 관리의 질적인 면에 초점을 둘 필요가 있음.



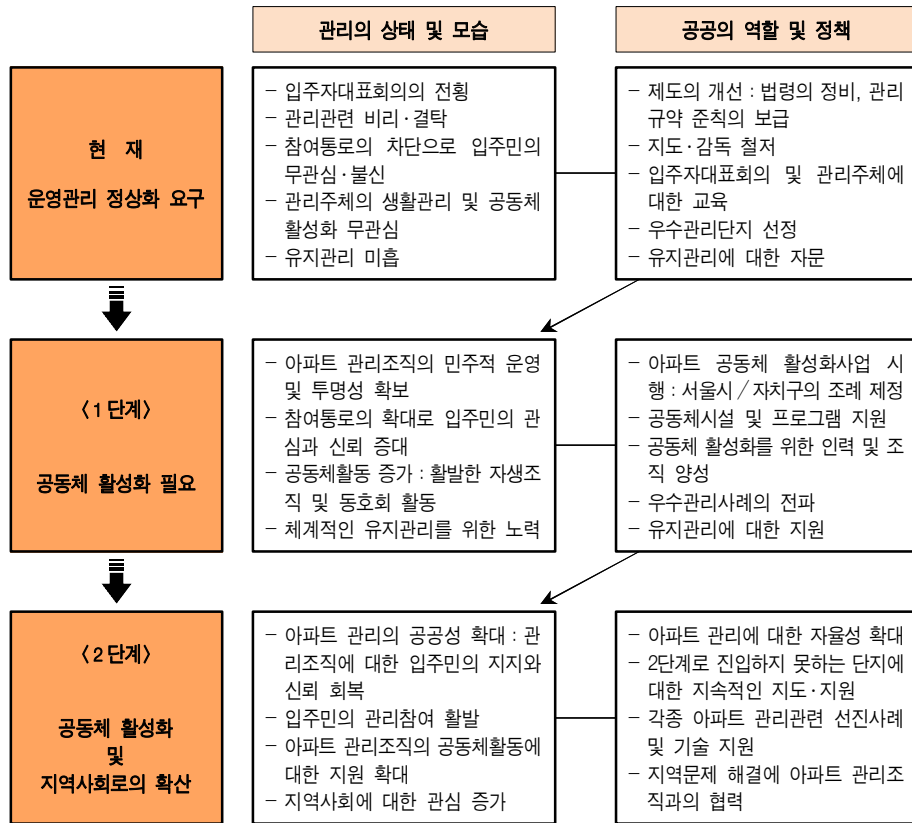
〈그림 3〉 우수관리단지 평가모형의 기본원칙

## (2) 우수관리단지 선정의 평가기준 및 배점표 구성

- 운영관리분야는 관리업무의 기준이 투명성·민주성을 바탕으로 합리적으로 구축되어 있는지를 평가
  - － 관리규약, 관리비, 회계관리, 입주자대표회의, 관리주체 등을 평가항목으로 선정
- 유지관리분야의 경우 직접적으로는 입주민의 재산가치를 보전하고, 간접적으로는 단지 및 주택의 수명연장을 통한 사회적 비용 감소를 목표로 선정
  - － 노후시설관리, 안전관리, 자원절약, 조경관리, 손해보전관리 등으로 평가항목을 구성하였음. 특히 노후시설관리의 중요성을 감안하여 장기수선계획과 장기수선충당금에 대한 배점을 높게 책정
- 생활관리(공동체 활성화)분야는 단지의 사회문화적 환경을 평가함으로써 입주민의 공동체성 또는 입주민이 느끼는 거주환경의 가치를 향상시키는 데 목적이 있음.
  - － 공동생활질서 확립활동, 여가문화활동, 주민조직 및 주민참여활동, 사회봉사활동 등을 포함하며, 공공서비스의 생산·전달과정에 시민(또는 시민조직)이 관여함으로써 부족한 공공서비스를 보충하는 공동생산(Co-production)도 평가지표로 구성
- 관리분야별 배점을 보면 최근 들어 생활관리(공동체 활성화)가 공동주택 관리의 핵심으로 대두되고 있다는 점에서, 운영관리와 유지관리는 각각 30점, 생활관리(공동체 활성화)는 40점을 부여

### 3) 단계적 제고방안 및 지역자치와의 연계성 모색

#### (1) 아파트 관리의 공공성 확보를 위한 단계적 접근



〈그림 4〉 아파트 관리의 공공성 확보를 위한 단계적 접근

#### ○ 현재 : 운영관리의 정상화 요구

- 입주민이 아파트 관리에 관심을 갖고 참여할 수 있도록 아파트 관리관련 법의 정비, 관리규약 준칙의 보급
- 규정에 따른 관리가 이루어지고 있는지 지도 및 감독의 철저
- 아파트 관리 전문가나 아파트 관리관련 민간단체와 협력하여 아파트 관리조직을 대상으로 아파트 관리와 관련된 교육의 정기적 실시
- 아파트 관리 우수단지를 선정하여 인센티브의 부여
- 장기수선관련 기구의 설치, 민간단체 또는 전문가와 협력하여 장기수선계획의 수립과

### 충당금의 적립 지도

#### ○1단계 : 아파트단지 내 공동체 활성화 필요

- 서울시 또는 자치구의 조례를 제정하여 아파트 공동체 활성화사업 시행
- 입주민 간에 다양한 교류를 이끌어 내기 위한 공동체시설 및 프로그램에 대한 지원
- 공동체 활성화를 위한 인력 및 조직의 양성
- 우수관리사례 발굴 및 전파
- 유지관리에 대한 지속적인 지원

#### ○2단계 : 공동체 활성화 및 지역사회로의 확산

- 아파트 관리에 대한 자율성 확대
- 2단계에 진입하지 못하는 단지에 대한 지속적인 지도 및 지원
- 아파트 관리 선진사례의 지속적인 발굴 및 선진적인 기술 지원
- 지역 문제의 해결이나 화합을 위한 축제 등에 아파트 관리조직과 협력

### (2) 아파트 관리조직에 주민자치기능의 도입

- 시 또는 구정부는 아파트 관리조직이 홈룰방식(Home Rule Method)의 자치사무를 수행할 수 있도록 일정한 구역에 대한 자치권을 부여하여야 할 것으로 보임.
  - 진정한 홈룰방식에 의한 사무이양이 되기 위해서는 아파트 관리조직에 6가지 자치사무를 이관(devolution)하는 것이 바람직함.

### (3) 아파트 관리 및 주민자치부서의 설치

- 지방정부는 아파트단지 권한 부여국(가칭)과 같은 조직을 만들어 아파트주거를 바탕으로 지역자치를 선도할 수 있도록 하여야 할 것임.
  - 입주자대표회의로 하여금 아파트 건물의 유지뿐만 아니라 주민자치도 담당하게 하여, 효과적이고 효율적인 지역자치가 이루어지도록 해야 할 것임.